

市本庁舎の用地交渉/買取り・進展無し！

契約満期の対応/移転のタイミング、令和11年4月

建設候補地の選定(移転)
令和11年4月・必要

市長は、用地交渉が不調の場合を想定し、(令17・3)契約満期を逆算し、新庁舎移転のタイミングを、令和11年4月までに、建設候補地の選定を終える必要があると「庁舎再編ビジョン」に示す。

庁舎の「大規模改修事業」
築後45年経て・35億円

「庁舎は、現在地がベスト」という選択肢に、築後45年を経て庁舎施設の大規模改修事業、35億円の投資経費が絡む。

市長の、「借地に、大規模改修工事はすべきでない。」との姿勢は、用地買取りのタイムリミットを、令和9年頃を想定することになる。

「売る」「売らない」
返答の時期、「難しい」

市は、用地買取りの可・否を、3月末(令和2年)と期限を定めた。しかし、コロナ禍の影響も重なり地権者の都合で結論を先送りした。その後、数回の交渉も、「地権者」から市に「売ります。」という返答の確約を得るに至っていない。

市長は、現状の交渉で「地権者」に、可・否の時期を求めることは「難しい」との判断だ。(十二月議会)

どちらが永く持つ&耐久性の比較

築後40年経て・現庁舎を選ぶ！

- ・大規模修繕工事 35億円と土地代
- ・向こう40年～50年の耐久性(不安)
- ☆まちづくりのポテンシャルが低い。

移転し・新庁舎建設を選ぶ！

- ・新庁舎建設事業費 60億～70億円
- ・向こう70年～80年の耐久性(安定)
- ☆開発拠点のポテンシャルが高い。

借地料に使った税金・39億6,000万円

- ・借地権取得費、4億8,000万円(昭和48年)
市土地公社の迂回融資、完済額7億円超
- ・更新料、1億2,000万円(昭和54年)
木造建築～鉄筋建築(6階建)移行
- ・借地料、31億4,000万円(昭和50年～令和2年の46年間に支払った税金)

交渉成立後に使う税金・35億+X億円

- ・用地代、(6億～9億円)
- ・借地料、(取得期限×年 6,600万円)
- ・大規模修繕工事費、35億円(概算)

移転リスクを誇張

原状回復・10億～15億円

市長は、用地取得が不調に終わり、移転の場合の原状回復に触れ、地下埋設の「地中杭」の除去事業費が10億～15億円要ると言及。

「地中杭」除去の事業費に言及した意図は、「庁舎移転は、リスクが高くつく。」を理由に、現在地に固執する印象操作にもとれる。

「地中杭」は、土地活用の上で必要な資材、除去より残す方が地権者には有利となる。

交渉の苦渋から、「移転リスク」の誇張は、交渉の責任回避にも映る。(十二月議会)

巷に、雀のさえずり

A君「君なら土地を売るか。」B君「俺は、売らないよ。」A君「なぜ、売らないのか。」B君「土地を売ったら譲渡税。土地を相続したら相続税。二重の税で、資産が消えちゃうよ。」・・・土地持ちは、辛いね。(令和の寅さん)

「庁舎特別委員会」審議ストップ 議会の多数会派の横槍で会議開けず