

土地購入の検討に至るまでのプロセス

「消防跡地および周辺地」において、新庁舎を整備する

(民有地を活用するおもな手法)

- ①土地購入 ②土地賃貸借 ③等価交換

民有地と完成後の建物床を等価交換する

(等価交換を採用するメリット)

- 等価交換部分に複合機能の呼び込みができる
- インシャルコストとして購入費用が不要となる

一方で…

●区分所有建物となることから、日常の維持管理や将来の建替えにおいて、リスクがあるのではないか

●建設期間中において、新たな権利関係が発生する第三者が現れるリスクがあるのではないか

解決方法として…

- 管理規約などにより制限
- できる限り区分所有者数を限定

- 民法上の規定等を適用し、市の権利を第三者へ対抗

検討の結果…

●等価交換の法的なリスクは一定回避できるものの、パブリックコメントや市議会をはじめ、内閣府や専門家からの意見を踏まえ、より事業の継続性・安定性を担保できる土地購入にシフトすることとした

【「消防跡地および周辺地」で新庁舎整備を進める理由】

- ☆地域活性化が見込まれる
- ☆市のまちづくりの基本的な方針に合致する
- ☆「現地 + 隣地」とコスト比較を行っても、安価であると見込まれる

民有地を購入し、市が新庁舎建物を単独所有する