

税金の
無駄遣いは
許さない！

松戸市議会議員 無所属
はら
原ゆうじ
市政報告
VOL.100

TEL:070-5540-9565 / メールアドレス yuji.hara88@gmail.com / ブログも好評配信中！ 公式 HP:hara88.mobi / 発行元:松戸市上本郷905

(原ゆうじのプロフィール)
1965年 松戸生まれ 上本郷小、松戸六中、立教高校、立教大学理学部化学科卒。
長瀬産業(商社)勤務を経て家業のベーカリー店を継ぐ。
現北松戸商店会長。
H22年 市議初当選。
現在、市議会議員4期目。

松戸市役所 仮庁舎移転が決定！

原ゆうじの提案実現！ 市役所移転案白紙撤回→仮庁舎移転へ

松戸新市長は、まず6月議会で、市長選の争点であった市役所移転計画を白紙撤回、そして9月議会では、大地震への耐震性不足の市役所本館、新館部分について、仮庁舎(松戸駅周辺ビル)への一時移転予算を議会へ提案、議会もこの予算提案を賛成41:反対1で可決しました。

本当にヤバイ!?本館新館の耐震性不足!
松戸市は、本館、新館の耐震性について、IS値(地震に対する指標)を0.3と公表しています。震度6〜7の地震に対してIS値が0.3以上0.6未満→**崩壊、倒壊の危険性がある**
0.3未満→**崩壊、倒壊の危険性が高い**とされています。
又、市役所は地震保険、賠償責任保険に未加入。

だから…

原ゆうじの提案
市役所の移転完了まで約8年は必要。であればその間、人命を守るため移転、現地建て替えにかかわらず
今すぐ仮庁舎へ移転をすべき！

仮庁舎はどこ？いつ移る？大きさは？いくらかかる？

仮庁舎は、松戸駅周辺に全部で4か所借りる予定で、内3か所は決定(下図参照)。1か所は、家賃等協議中。

仮庁舎への**移転時期は、令和9年3月**までに完了、賃借期間は約8年間、想定最大家賃は年約5.4億円。

(↓各仮庁舎候補先延べ床面積)

① 松戸ビルディング(事務所棟)	1,602㎡
② 松戸ビルディング(商業棟)	5,429㎡
③ 都市総合開発第3ビル	772㎡
その他松戸駅周辺施設*協議中	2,200㎡
合計床面積(共有部除く)	約10,000㎡



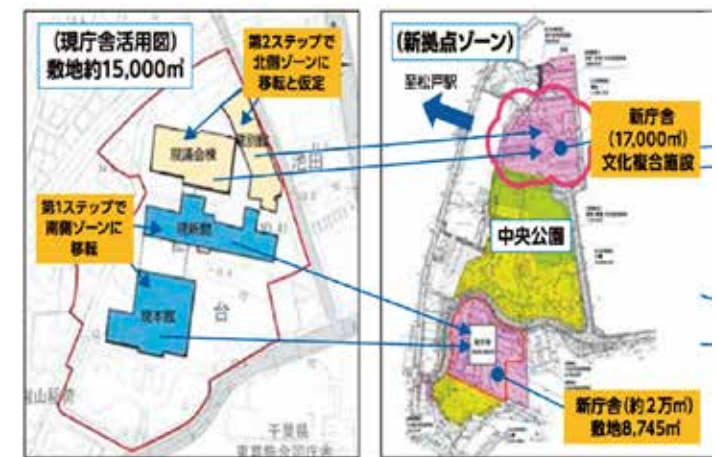
移転か現地か来年3月決着!?

市役所建て替え場所検討チーム結成へ

9月議会、**新庁舎建て替え場所検討プロジェクトチーム(仮称)**結成のための補正予算が提案され、こちらも議会で可決となりました。(賛成41:反対1)
移転か現地建て替えか?来年8年3月には比較検討結果を公表!
プロジェクトチームのメンバー構成は利害関係のない学識経験者で構成。
検討は、建設費(周辺整備費含む)や建設期間などの比較条件を決め、そのうえでコンサルタントに試算を委託、その試算から再度チームで検討、その結果を8年3月に公表するとしています。
前市長時代は、移転ありきで、とても公正な比較されたとは思えませんでした。
今度こそ、正々堂々、公正な比較がされると信じています!

現地か移転建て替えか原ゆうじの考えは?

前市長の移転案=段階的整備案
段階的整備案は、第1ステップで耐震性不足の現本館、新館を新拠点ゾーン南側敷地(解体費含め約36億円で購入済)へ移転。その後、第2ステップで北側ゾーンの国有地を購入し(50億円以上?)へ残りの現議会棟、別館を移転するというものです。
最終的には、松戸駅イトーヨーカ堂裏側の中央公園を境に南北に市役所が分散配置される案となっています。



原ゆうじはこれまで同様、現地建て替えが良いと考えています。理由は…

- ① 現市役所敷地(約1.5万㎡)は市所有の土地であるため現地建て替えなら土地の購入は不要です
 - ② 場所(地理的)も、新拠点ゾーン(移転先)は急な坂や、最終的に市役所が南北に分散してしまう課題があります。又、交通車両が増加することによる安全性の確保(通学路)への懸念もあります。
 - ③ 周辺整備費も移転ならかかります。市の説明では、国道6号線の右折レーン設置、S字急カーブの急坂の改良(山を崩しての双方向化)などが必要です。
- 以上の理由などから、総合的な費用面、地理的な課題から現地建て替えのほうが良いと当初から考えています。今回公正な比較がキチンとなされればおのずと現地建て替えになると思っています。

□よく7年間も黙っていたな!新松戸区画整理事業!

事業費:約181億→322億円! 市負担額約65億→118億円へ!

突然、市から新松戸区画整理事業の事業収支の訂正が!

9月議会前、市施行(市が主体)の新松戸駅東側区画整理事業について、事業計画の変更案が示されました。

その内容は建設費などの高騰から**総事業費が、約181億円(令和元年時)→約322億円**、内、**市の負担額は、約65億円→約118億円**へとほぼ倍増するものでした。

対して、事業に伴う税収効果は年2.5億円にとどまる見込みであることも公表されました。

よく黙っていたな!この区画整理事業は、令和元年からスタートしていますが、この7年間で建設費は相当値上がりをしていることから、再三、市に対し現状の総事業費、事業収支見込を示すべき!と訴えて来ましたが、市は完全に無視、令和6年の事業計画変更の際にも事業収支は変更しませんでした。ようやく今回、市長も変わったためか、事業収支の実態を明らかにしました!

表1. 当初事業計画(令和元年8月) (単位:億円)

支 出		収 入	
道路建設など 土木工事	27.2	補助金	国:24.1 市:24.1
移転補償費 など	23.2	マンション 保留床販売	92.0
マンション 建設費	104.6	市単独費	40.7
その他	25.9	合 計	180.9
合 計	180.9	市負担額 64.8億円	

表2. 事業計画変更案(令和7年) (単位:億円)

支 出		収 入	
道路建設など 土木工事	40.3	補助金	国:34.8 市:34.8
移転補償費 など	26.1	マンション 保留床販売	169.2
マンション 建設費	213.4	市単独費	83.1
その他	42.1	合 計	321.9
合 計	321.9	市負担額 117.9億円	

税金で建てるマンションを赤字で販売?なんでだよ!

今回、市は、14階建てマンション(立体換地建築物)の内、販売部分(保留床)を業者(優先交渉者)に約169億円で販売する見込みです。しかし、販売部分の建設費は、約180億円との見込みであり、建設費だけでも**約11億円の赤字**、土地代や移転補償費などを加えれば大幅な赤字と言わざるを得ません!

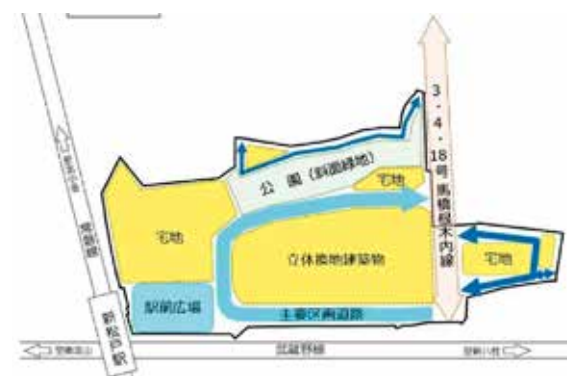
議会も悪い!?もう後戻りできない?区画整理事業!

大幅な採算悪化となる区画整理事業ですが、すでに昨年12月、地権者合意を伴う仮換地指定が行われ14階建てマンション(立体換地建築物)への入居先が地権者と市とで合意されてしまいました。(原は反対)この指定により、計画通りのマンション建設は避けられない見通しとなっています。

総事業費や事業収支の見込が示されないまま議会(主に自民、公明党議員が賛成)が、承認し続けてきたことは本当に解けません!これでいいのでしょうか!

新松戸駅東側区画整理事業の概要

道路等未整備な新松戸駅東側駅前2.6ヘクタールを松戸市が主体(市施行)で、*立体換地による区画整理事業で整備を行うもの。



*立体換地とは?

地権者から土地を提供してもらい、市が建てるマンション床(権利床)と等価で交換する。
又、権利床以外のマンション床(保留床)を販売し事業費に充てるもの。

(↓市が建設予定の14階建てマンション模型図)



原ゆうじの考え!市建設のマンション赤字販売を許すな!

新松戸駅東側の開発そのものは、必要。かつ、すでに仮換地指定(地権者との合意)がされている状況から、事業の中止は難しいとは考えます。

しかし、地権者の協力で集めた土地に、公金を使って建てる14階建てマンションを業者に赤字で販売することは許せません!市は、業者(優先交渉者)と結んだ協定の内容を未だに明らかにしていませんが、まずは、この協定を明らかにすること。そのうえで赤字での販売は避けるよう市に全力で訴えていきたいと思います。やっぱり、**税金の無駄遣いは許せません!!**