

原ゆうじ市政報告 VOL.104

松戸市に関すること、困りごとのご相談はお気軽に！！

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
H22 年市議初当選、
現在、市議会議員 4 期目

松戸市議会議員、原ゆうじ市政レポート「税金の無駄遣いは許さない！」8 年秋号

なぜ松戸市は赤字でマンション販売するのか 新松戸区画整理事業の実態！不可解過ぎる保留床販売！

新松戸区画整理事業の立体換地手法とは？

(14 階建てマンションイメージ図↓) 市 HP より

松戸市は新松戸駅東側の地権者から土地を提供してもらいその土地に松戸市自らが、マンション 14 階建て（立体換地建築物）を建設。建設後、地権者から提供された土地価格と同価値のマンション床（権利床）と交換する**立体換地**という方式で進められています。

問題なのは保留床販売だ！ マンションは、地権者に返す床以外の部分（全体の約 75%、保留床）を業者に一括売却する計画ですが、**問題はその売却予定額**です。

マンション（保留床）は建設費だけで約 180 億円、対して販売予定価格はマンション用地（駅前 6,000 m²）、地権者の移転補償費を含めて、何と約 169 億円の計画です。



駅前一等地
約 6,000 m²



移転補償費
などの経費



マンション建設費
180 億円

➡ **169 億円**で販売

本当は赤字 100 億円越え？謎の販売計画！

販売業者、決定済みの謎！ マンション（保留床）の販売予定先は、すでに令和 4 年に決定していますが、この時点では、マンション建設費は未確定、当然、販売価格も未確定でした。しかし、なぜか市はこの時点で、マンション販売の取得予定者（売却先）を 1 社公募で決めてしまいました。

販売協定は秘密協定と当初されましたが、その後、販売額は、マンション建設費などの原価から決めるのではなく、**マンション市場価格から 25%（販売管理料など）引いた価格で売る**意向が判明。

建設費の高騰→更なる赤字幅拡大！ しかし、マンション建設費は高騰し続けており、市想定 180 億円を超えるのは確実で、300 億円程度となるかもしれません。しかし、マンションの市場価格がその分上がらなければ、今の販売スキームであれば、当然、**市の赤字はさらに拡大**します。

原ゆうじの考え！問題は、なぜ市自らマンション建設？なぜ赤字販売？をするのかです。
市がマンション用地を業者に販売、建設してもらい、その後、地権者用の部屋（権利床）を買い戻す方法なら、赤字とはなりません！ 駅前広場の造成、バス運行など新松戸駅東側開発は、地元合意が前提ですが賛成です。しかし、税収増がわずかに年 2.3 億円見込みの中、公金（税金）で建てたマンションを民間に大赤字（100 億円越え？）で売れば費用対効果はなく問題です。これまで、この不可解な市の手法に私は一貫して反対してきましたが、**市議会では一度も否決されたことはありません！**
必要な新松戸開発の裏で一体何があるのか？ 11 月には市議会選挙があります。今ならまだ変更ができるはず！原ゆうじは全力で新松戸開発の実態を訴えていきます！税金の無駄遣いは許せません！

新ごみ焼却炉建設落札者決定！

JFEグループ約696億円

焼却施設建設工事費
+
運営維持管理費（20年間）

松戸市のごみ処理の現状は？ 現在、可燃ごみ（年約9.4万トン）は、和名ヶ谷クリーンセンターのみで焼却されていますが、**燃やしきれないごみ（1.4万トン）**が発生しています。

そのごみは、市川、浦安市へ処理を委託していますが、市内中継施設で圧縮処理し、大型車に積み替え搬送しなければならないことからなど、多額の費用が発生しています。

そうした中、8月30日、ようやく新ごみ焼却炉建設の入札結果が以下の通り発表されました。

落札者：JFE エンジニアリンググループ（代表企業：JFE エンジニアリング株式会社）

落札価格：69,553,000,000 円（税込み）→（内訳）建設費：約546億円＋運営管理費20年間：約150億円

松戸は流山の倍！高過ぎ？ごみ収集料実態！

待望の新ごみ焼却炉建設ですが、予定価格よりは3割ほど安くなったものの約700億円は今の松戸市にとっては非常に厳しく一段のコスト削減を進めなくてはなりません。

そこで、原ゆうじは、9月議会で、ごみ収集事業の改善を市に提案しました。

現状、ごみ収集車（家庭ごみ）は全部で82台、8年度は19億2838万円、**松戸市は随意契約**で委託をしています。しかし、お隣の**流山市では競争入札**で業者を選定しています。

結果、以下のように、**1台当たりの委託料が2倍以上**！そこで、競争入札導入を提案しました！

松戸市随意契約 ごみ収集車 1 台 2, 352 万円	V S	流山市は入札 ごみ収集車 1 台 1, 118 万円	入札したら、 	仮に流山市と同価格なら82台で 年間 10億円以上の削減！
---	-----	--	---	---

しかし、これだけの差がありながら、市は「委託費は適切。ごみの安定的な収集を重視し、現行の1社随意契約は妥当」と答え入札する気はありません。これでいいのでしょうか！！

市の費用、町会の4倍！資源ごみ収集一本化を！

そこで次に、現状、同じごみを市と町会の2ルートで回収している資源ごみについて、こうした二重行政をやめ町会ルートに**一本化してコストダウン**を図るべき！と提案しました。

↓とんでもない市の収集費用の実態↓ 紙・布で約4倍！ビン・缶でも約2.3倍！

（市ルート：1トン当たり収集費用）

（町会ルート：1トン当たり収集費用）

紙・布（5396トン）＝**23,765 円**
ビン・缶（1558トン）＝**73,553 円**

一本化を！


紙・布（10076トン）＝**5747 円**
ビン・缶（3151トン）＝**32,500 円**

しかし、市は「効率的な収集体制を検討していく」とあいまいな答えしかせず、**紙・布で約4倍、ビン・缶で約2.3倍**と市の費用の高さが明白になったにもかかわらず、一本化する気はないようです。

原ゆうじの考え！資源ごみを仮に町会ルートに一本化すれば、①年2億円以上のコスト削減

②町会への資源ごみ奨励金増加 ③市民のリサイクル意識向上などが期待されます。なぜやらないのでしょうか！ごみ処理基本計画には、ごみの有料化も記載がありますが、こうした市民負担の増加はまず、市としてきちんと努力をした後にすべきものです！又、松戸市は今後、市役所の建て替え、ごみ焼却炉の建設、新松戸区画整理など巨額費用が必要な大型事業を控え、市長も、今後、財政再建を目指すとしていますが、**これで本気なんでしょうか！** 原ゆうじは必ず変わることを信じて、**今後も粘り強く経費削減、歳入増加の策を提案**します！その分を財源に、例えば高校野球実施可能（硬式球使用可）な球場建設や子育て施策の充実など更なる**市民サービスの向上を目指します！**