

原ゆうじ市政報告 VOL.64

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、六中、立教高校、立教大学理学部化学科卒。長瀬産業(商社)勤務を経て現在、ベーカリー店経営
H22年市議初当選、現在3期目妻、4子(3男1女)の6人家族

松戸市議会議員原ゆうじ市政レポート 元年夏号 税金の無駄遣いは許さない！

本当にこのまま進めていいのか？

新松戸東口開発事業にモノ申す！

市が約105億円でマンション建設 しかし、売却は92億円？なんで？

イワツツキの議案？新松戸区画整理事業関連議案！

3月議会最終日、新松戸駅東側地区の区画整理事業関連議案に原ゆうじは反対したものの、議会の賛成多数で可決されてしまいました。この議案は、昨年9月議会でも同じ内容で市から出されていましたが、事業の採算性や事業に反対する地権者についてなどの情報が不足している等々、“不透明な部分が多い”として継続審議(改選による事実上の廃案)となっていたものです。

原ゆうじは今回もこの議案に反対しましたが、いまだに手つかずの新松戸東口開発についてこの地区の開発を願う人も多い中、なぜ反対したのか？どこに問題があるのか？詳しくレポートします！

新松戸駅東側地区区画整理事業の概要は？

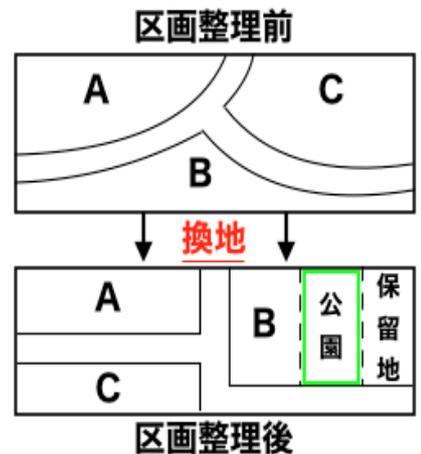
狭い道路しかなく緊急車両の通行に課題があり、かつ污水管が未整備であるなど、街づくりが遅れている新松戸駅東側地区約2.6ヘクタールを、市施行(市が主体となって整備)で区画整理事業(注1)を行い、駅前広場やアクセス道路、さらには市が自ら14階建てマンション建設を行うというものです。

(注1) 区画整理事業とは？=きれいな区画の街にする事業⇒土地利用の促進⇒土地の価値向上！

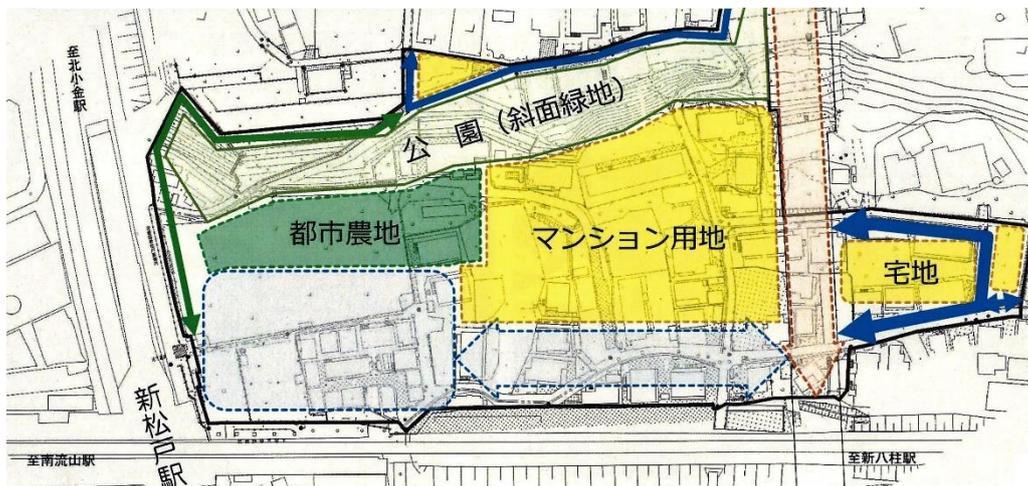
古くからの街(区画整理前)は道路が狭く、複雑に入り組んだ街となっています。区画整理事業とは、こうした街の区画を整理し直し、道路の拡幅などを行い、整然とした新たな街をつくるという事業です。

この区画整理を行うことによって、区画も道路も整然とした街並みとなり、土地利用の促進が図られ、土地の価値(価格)も上がることが予想されます。

区画整理事業は原則として、地権者自らがお金を出さない代わりに自分の土地の一部を提供(減歩)します。そしてその提供した土地を道路や公園などの用地に利用、またはその一部(保留地)を売却し、移転や整備等の費用に充てます。



地権者は土地を一部提供し、提供した分は失うこととなりますが、残った土地の価値が失った分以上に上がることで、結果として整理前よりも資産の向上が期待されます。さて、こうした区画整理、なぜ今回は問題なのでしょうか？



数ある問題点！市は計画の練り直しも検討すべきだ！

問題点①市施行&立体換地！大丈夫？全国3例目のレアな新松戸区画整理！

区画整理は、地権者などが組合を作って行う組合施行が主流となっています。そうした組合は自らが事業主体となるので、事業のリスクを負うこととなりますが、逆に、区画整理によるメリットを享受出来ることにもなります。

しかし、今回の整備は市が事業主体となって行う**市施行**ですので、当然、事業の**リスクはすべて松戸市が負う**こととなります。

通常の区画整理では、地権者から提供された土地（保留地）を売却し、事業資金に充当しますが、今回は区画整理予定地の面積が狭く保留地も少ないので、土地を単に売るだけでは事業資金が足りません。そこで、今回はその保留地に**市が自らマンションを建て、売却**するという**立体換地**を行っています。こうした手法は本当に珍しく**全国3例目**です。なぜ、市施行で行うのか？また、立体換地という珍しい手法で大丈夫なのか？マンションは予定通り売れるのか？やはり今回は**リスクが高い！**と言わざるを得ません！

松戸市の区画整理実績

総事業数：65事業

(組合施行) 52事業：80%

(市施行) 10事業：約15%

(その他) 3事業：約5%

問題点②事業の採算性！事業費の約半分が税金で！赤字でマンション売却？

今回の区画整理総事業費、約181億円のうち、約89億円（国約24億円、市約65億円）が税金で賄われようとしています。特に**市負担の65億円**は多過ぎます。なぜこんなに多いのか？それは、立体換地によるマンション（保留床）の売却で赤字（建設費約105億円、対して売却額約92億円）となっているのが原因の一つと思われます。

なぜこうなるのか？それは、市が直接マンションの分譲など出来るわけもなく、**マンション業者に（安価）原価で買い取ってもらう**しかないからではと推察されます。**事業の採算性に問題あり！**と思います。

【区画整理事業費：約181億円の内訳表】

| | | | |
|-----------|-------------|--------------|-----------------|
| 収入：約181億円 | 国補助金：約24億円 | 市負担金：約65億円 | マンション処分金：約92億円 |
| 支出：約181億円 | 移転補償費：約23億円 | 道路等工事費：約53億円 | マンション建設費：約105億円 |

問題点③低い事業効果！約65億円投入で、30年間の税収効果は38億円！

市の試算（30年間の効果）は、固定資産税などで約34億円、間接的な効果で約4億円、計約38億円としていますが、市の税金投入だけで約65億円です。対して向こう30年間の効果が約38億円では**事業効果は低過ぎます！**

問題点④地権者の反対！面積ベースで約3分の1を持つ地権者が反対！

大きな市の負担が予定されながら、今回の事業は地権者全員が賛成しているものではありません。

特に、大きな面積を持つ地権者の方は、事業計画の中身（減歩率が70%を越すことなど）に反対しており、「東口の整備の必要性」は認めています。事業の方向性には賛同しているのに、今の段階で、**市が反対を押し切って事業を進めるのは時期尚早**と思います。市が地元と禍根を残すようなことは避けるべきです！

原ゆうじの考え！

未だに下水管や雨水処理施設などのインフラが未整備な新松戸駅東側。特に、狭い道路しかなく災害時の緊急車両の通行にも支障があることは、人命にもかかわり、問題であると思います。また、駅前広場が整備され、バスの運行などがなされれば良いと思うのは当然だと私も考えます。ですので、**開発を進めること自体には賛成**です。

しかし、今回の事業案は、事業採算性や効果、また大きな減歩率に問題あるのは明白ですし、そうしたものを、**市他事業（市役所建替え、新焼却炉建設、千駄堀新駅構想）よりも先に進めようとする**ことは疑問です。

ではどうしたら？ **事業範囲の見直しをすべき**と考えます。今回の事業範囲（約2.6ha）は狭過ぎです！そして今回の事業予定地に隣接した地域も、実はインフラが未整備です。なぜ、こうした地域も一緒に区画整理範囲に含まないのか？区画整理の範囲（開発区域）を広げれば、事業の採算性や効果が向上するのは当然ですし、減歩率も下がり、反対地権者の方の賛同も得られるのではないかと考えます。市は、今一度、隣接地域の方々や反対地権者の方々の意見も聞きつつ、事業計画の練り直しをすべきと原ゆうじは今後も訴えてまいります！