

原ゆうじ市政報告 VOL.51

TEL&FAX047(367)6754 メールアドレス yuji.hara88@gmail.com

ブログ(原ゆうじの日記)も好評配信中！ 公式 HP:hara88.mobi



(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2期目妻、4子(3男1女)の6人家族

松戸市議会議員 原ゆうじの市政最新レポート！ 税金の無駄遣いは許さない！

事実上の？

伊勢丹支援策、否決！ 前代未聞の全議員反対！

存続のために税金投入？約10年間で21億600万円！



《来年3月末で閉店が決まった伊勢丹松戸店》

合いが進められていたようですが、今年の3月末、三越伊勢丹HD(ホールディングス)の突然の社長交代劇により、協議がストップしてしまいました。その後、5月に入り協議が再開、5月25日に伊勢丹側から、①5階以上を閉鎖し所有者に返却、地下1階から4階までの営業とする。②4階フロアに市施設をテナントとして入居させるという縮小しての存続案が提案されていました。

【市提案の中身とは？】この伊勢丹側の提案を受け、今度は市側で協議。結果、市の検討事項である公共施設の再編整備と併せ、市施設の伊勢丹フロアへの入居を決め、今議会への提案となりました。

市の提案内容とは、まず、①老朽化しメンテナンスコストの増大が課題となっている上矢切の市施設「総合福祉会館」に、同じく老朽化の進む矢切支所と二十世紀が丘消防署を集約させ複合化による建替えする。

そして、②総合福祉会館内にある「松戸市民サポートセンター」と、現在、千葉銀行松戸支店の3階にある「東葛飾旅券事務所」、そして松戸文化ホール内で行われている「県生涯大学校」を、伊勢丹4階フロアの一部(506坪)を9年9ヶ月、総額21億600万円で借りて、それらの施設をテナントとして入居させるというものでした。

(公共施設再編①) 矢切支所(725㎡) 二十世紀が丘消防署 (1163㎡)	→	現総合福祉会館敷地に 集約、複合化して建設 建設費18億円	それぞれを現地建替えした場合 矢切支所(2億円)+消防署(6億円) +総合福祉会館(25億円)+諸経費(1億円) =総額約34億円になるとしています。(市の説明)
---	---	-------------------------------------	--

9月議会での市の提案内容(まとめ)

- ①伊勢丹は地下1階から4階までフロアを縮小
- ②4階フロアの7割(506坪)に市施設をテナントとして入居させる
- ③契約期間 H30年9月~H40年6月(9年9ヶ月)
- ④賃料総額21億600万円

加えて矢切支所ならびに消防署跡地売却などにより、約3億円を見込み、これら公共施設再編で、総額約19億円のメリットがあるとしています。34億円(個々の建替え)-18億円(複合化建替え)-3億円(売却益)=19億円 これらの理由から、市は、今回の提案(伊勢丹フロアの借り上げ案)は、あくまで公共施設再編のためとしています。本当は伊勢丹支援策ではないのか？その答えは裏面に、...

問題なのは家賃の高さ！ 坪28,000円/月

高い理由＝伊勢丹からの又貸し＝支援策

伊勢丹フロアを借りることがなぜ伊勢丹への支援策なのか？その理由は？

公共施設再編のため、施設を伊勢丹フロアにテナント入居させることがなぜ、伊勢丹の支援策となるのでしょうか？また、そこに問題はあるのでしょうか？ 報告させていただきます！

市提案の問題点①驚異の家賃の高さ、果たして、どのくらい高いのか？

まず、問題となるのは家賃が適正なのか？です。ズバリ！今回、伊勢丹から提案された家賃は高いと思います。年間のテナント料の内訳は、フロア家賃 1.7 億円、駐車場負担金 0.3 億円で、計算すると、フロア部分の 1 坪当たりの家賃は 28,000 円/月！となります。

市は、このテナント料の妥当性のため、他類似商業施設テナント料を参考として以下のように示しました。アトレ松戸 35,000 円/月、柏高島屋 30,000 円/月、プラーレ松戸 20,000 円/月《*いずれも 1 坪当たりの月家賃》これらと比較すれば、確かに、高い！とまでは言い切れませんが、しかし、そもそも、なぜ、市施設を家賃の高い商業施設に入居させようとしたのでしょうか？その必要性はあったのでしょうか？

そこで、市役所周辺に市が借りている事務所家賃を調べてみると、隣接のビルは、1 坪当たり 13,100 円/月、市役所から徒歩 5 分のビルは 7,455 円/月でした。ということは、伊勢丹が提示していた家賃は、この 2～3 倍以上、さらに駐車場年間負担金 3,000 万円も加わるので、いかに高いのかということがわかります。

問題点②市の借り方は正しいのか？又貸しの流れ（大家 → 伊勢丹は利益(?) を上乗せて → 松戸市へ

なぜこれほど家賃が高いのか？それは、ズバリ！又貸しだからです。現在の伊勢丹ビルの所有者(大家)は、実はフォートレスという外資系の会社であり、伊勢丹ではありません。つまり、伊勢丹がこの外資系の会社からフロアを借り、これを松戸市に貸し付けるという、いわゆる又貸しの提案であり、家賃が高いのも、伊勢丹が外資から借りるテナントの家賃に利益を乗せて松戸市に貸し付けるからと推察されます。このようにして松戸市が伊勢丹ビルのフロアを高く借りることで、結果として伊勢丹側に利益をもたらすことになり、今回の提案が、伊勢丹への事実上の支援策だ！となるわけです。

審議中、「伊勢丹がフォートレスから借りる家賃はいくらか？」「伊勢丹以外の松戸駅周辺の事務所家賃はいくらか？」などの問いに対し、市は「わからない」「調査していない」との答弁を連発。なぜ、松戸市は又貸しでなく、直接、大家であるフォートレスから借りないのか？という疑問は最後まで消えずじまいとなっていました。

いずれにせよ、こうした又貸しは問題だと考えます。市は施設を借りる際、市民の利便性向上は勿論、家賃もなるべく安くする努力も絶対に必要だと思います。払う家賃＝市民の税金だということを忘れてはならない筈です！

問題点③一企業への支援策としての公金投入は税金の使い方として本当に正しいのか許されるのか？

審議中、「その他の商業施設から、経営難のため市にフロアを借りてくれないかとの依頼があった際、市はどうするのか？」との質問に対し、市は「その時点での判断」と答えています。が、本当にこれでいいのでしょうか？不況で、多くの企業から市に対し同様の支援策を求められても、どう考えても、全てにこたえられる筈はありません。なので、どうして伊勢丹にだけ？という疑問はぬぐえず、市民の税金の使い道としては公平さに欠けると言わざるを得ない提案内容でした！

問題点④甘すぎる市の事業効果試算！ 市施設来場者がはたして平均 6,300 円使っていくのか？

伊勢丹が入居するフロアに市施設が入り、年間 10 万人が来場するとした場合、松戸駅周辺の売上げ効果は年間 6 億 3045 万円あると市は説明しています。しかしこの試算は、来場者 1 人当たり 1 日に約 6,300 円のお金を使っていくというもので、とても現実的とは思えず、こうした市の見込みも甘すぎると言わざるを得ません。

原ゆうじの考え 今回の提案は、多くの問題点があり、かつ、公金の使い方の是非をめぐる住民監査請求、訴訟の起きる可能性もあるもので、とても「YES」とは言いがたく、全議員の反対も当然だったかと思います。議会終了後の 9 月 28 日に、市内唯一の百貨店である伊勢丹は、来年 3 月末をもって閉店することが残念ながら発表されてしまいました。なぜ、市の活性化や、市民の雇用を目的に、現実的で合法的な支援策を、もっと早くに伊勢丹側と協議してこなかったのかと残念な気持ちでいっぱいです。しかし、もう仕方ありません！気持ちを切り替え、伊勢丹閉店後に、引き続き賑わいのある商業施設誘致が出来るよう、市も議会も一丸となって全力で取り組んでいくべきと考えます。