

賛否など態度決定に至った理由・討論

令和 8年 3月定例会	
議案番号 議案名	議案第76号 令和8年度松戸市松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業特別会計予算 議案第77号 令和8年度松戸市相模台地区土地区画整理事業特別会計予算
議員名・会派名等	原裕二、DELI、増田薫、工藤鈴子、竹内幸枝 政策実現フォーラム・社民
賛否態度	反対
賛否など態度決定に至った理由や討論	<p>会派、政策実現フォーラム・社民は、可能な限り本会議、委員会など公の場で、実際に討論した内容をその議案に対する賛否態度に至った理由として掲載するようにしています。以下、行った討論内容です。</p> <p>議案第77号、相模台土地区画整理事業予算について。 来年行う事業として、唯一、事業区域内の維持管理、具体的には草刈りの委託費、約1千万円が計上されていますが、同時に約5200万円もの人件費が計上されています。 これはあまりにも不釣り合いと思いを聞いてみれば、市は、現在は白紙撤回中の新拠点ゾーン整備計画を企画するために人が必要と答えました。 しかし、整備計画の中核施設である市役所は、新拠点ゾーンに移転するかは不透明、かつ、新拠点ゾーン整備で、我々が最重要視している松戸駅からの導線、シンボル軸の整備も何も見えて状況です。 こうした状況で、本当に今、新たな整備計画が策定できるのでしょうか？仮に、整備計画を作れたとしても、本当にその計画は実現可能な計画となりえるのでしょうか？無駄とはならないのでしょうか？ こうした点を質疑しましたが、市から明快な答弁はありませんでした。 わが会派は、今の状況を見つめ、少なくとも事業実施時期を再検討する9年度までは計画策定を停止し、来年度は、かかるこの「人」を仮庁舎移転に一時的に配置して臨むのが、ベターと考えます。 よって本予算案には反対といたします。</p> <p>次に、議案第76号、新松戸駅東側地区区画整理事業予算について です。 審議では、立体換地建築物発注支援等委託料、予算額約3億円があることから、いまだにわからないことだらけの事業の中心である立体換地建築物について、特に保留床の赤字販売について集中して以下質疑を行いました。 事業計画案で示している販売額、約169億円のうち、住宅部分、商業部分の内訳。</p>

保留床のコストに対する市の考え。

秘密となっている保留床予定取得事業者との販売協定、その内容と秘密とした理由は？

など、30 分の質疑時間をフルに使ってお聞きしましたが、何一つ明快な答弁はありませんでした。

これでは賛成などできるわけありません！

市は、この赤字販売の打開のため、取得事業者と協議を重ねていくとしており、その際、保留床のコストについて今明かせば、協議に支障が出るため示せないとの答弁もありました。

地権者から預かった駅前 6,000 m²の土地、その地を生み出すために使われた移転補償費などの経費、その上に、市民の血税を投入して建てる 14 階建てマンションの建設費。これらの合計がコスト思いますが、特に建設費の高騰により全体コストは上っているはずですが、

私は、こうしたコスト上昇を、第三者の目から見ても明らかになるように、まずは我々議会に提示して、対する意見も踏まえてから、取得価格を上げてもらう協議に臨むべきと考えます。その方がまだ成果が出るのではと思います。

市は、約 161 億円という販売価格を明らかにしていますが、これは、市はこの価格で販売を考えていますよと示しているようなもので、こちらを明かす方がよっぽど協議に支障をきたすのではないのでしょうか？

なぜ市はこのようなちぐはぐな対応を取るのでしょうか？

今、膨れ上がったコストを示せば、赤字幅の拡大が明らかになる、となると議会の予算承認に支障をきたす。

それを恐れてのことだとしたら、市民はまさしく置き去りであり、言語道断と言わざるを得ません！

現在、市は北小金駅南口の再開発を支援していますが、その中心である二つのマンション建設費用は、昨年 1 月時点で、約 130 億円、それが 1 年経った現在では約 180 億円と見込んでいます。

1 年で約 4 割程度の上昇です。

対して、立体換地建築物の建設費は 2 年前の実施設計で出されたものです。となれば、北小金以上の値上がりがあると考えるのが当然ではないのでしょうか。

仮に 4 割上昇でも、保留床部分の建設費は、約 180 億円から 250 億円程度に、2 年経過ということを考えればそれ以上になることは容易に想像できます。

対しての販売価格の妥当性はどうでしょうか？

販売戸数は、約 240 戸見込んでおり、その床面積は、住宅部分総床面積 2 万 1418 m² ÷ 総住戸数 314 で、68 m²ほどと推定されます。また、取得事業者への販売価格は、市場価格の 75% と計画されてお

り、ここから仮に、市場価格が一部屋 8 千万円とすれば、8000 万円×240戸×75%で 144 億円。+商業床が 25 億円とすれば市が予定している 169 億円となります。

1 億円でも住宅部分の販売価格は 180 億円にとどまり、先ほど述べた建設費見込みから勘案すれば赤字幅は大きく広がります。

改めて言います！皆さん！本当に何も知らされないまま、この事業を承認、進めていいのでしょうか？

時間がたてば、取り得る策は、減っていきます。

例えば、スケルトンでの販売、市は土地を提供し、建設は保留床取得事業者に建ててもらった建設主体の変更、建設費縮減のための減築など、こうした対応策、逆に、今なら何とか間に合うかもしれません！

そのためにも、事業の肝である保留床販売について、ぜひ、議員一人一人が、想像し考え、そのうえで今回は反対としていただき、市へ変換を迫ってまいりましょう！

逆に、この方が、これからの難しい販売協議に臨む市へのエールになるのではないのでしょうか！

それでは、皆様に最後、そう呼びかけまして、一般会計予算は賛成、二つの特別会予算には反対とする会派を代表した私の討論とさせていただきます。

ご賛同、よろしくお願いいたします。