

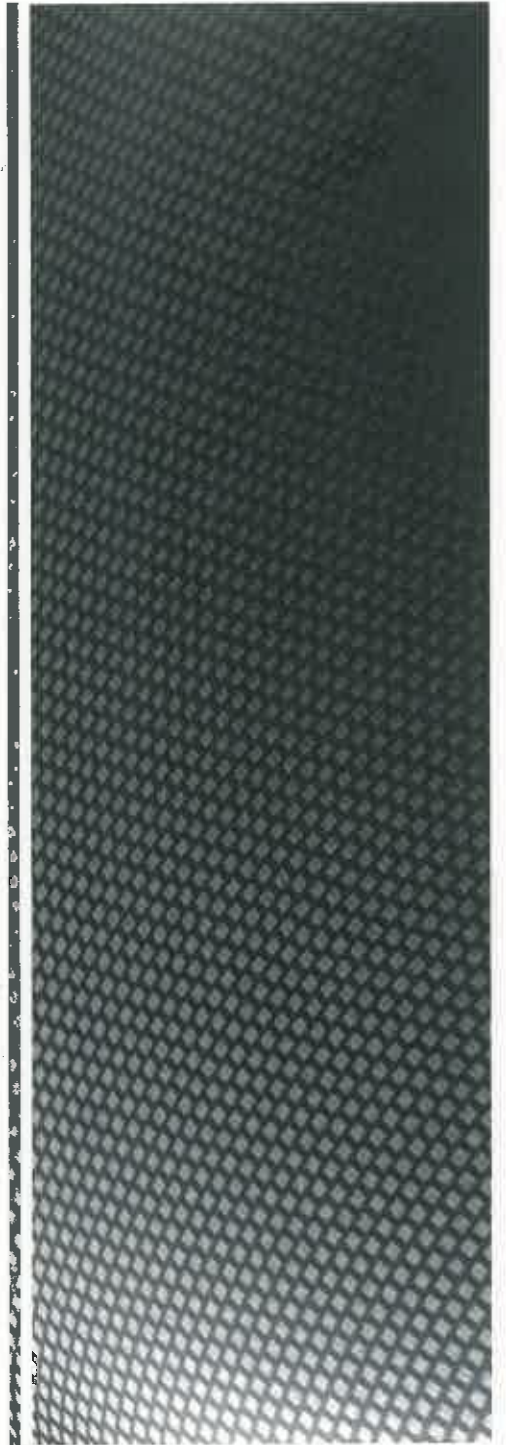
H27.3.12 PM2 - 説明配布 @ 建設経済協議会

松戸市土地開発公社 について

街づくり部都市計画課

平成27年3月12日建設経済常任委員会協議会資料

H27.9 議事録



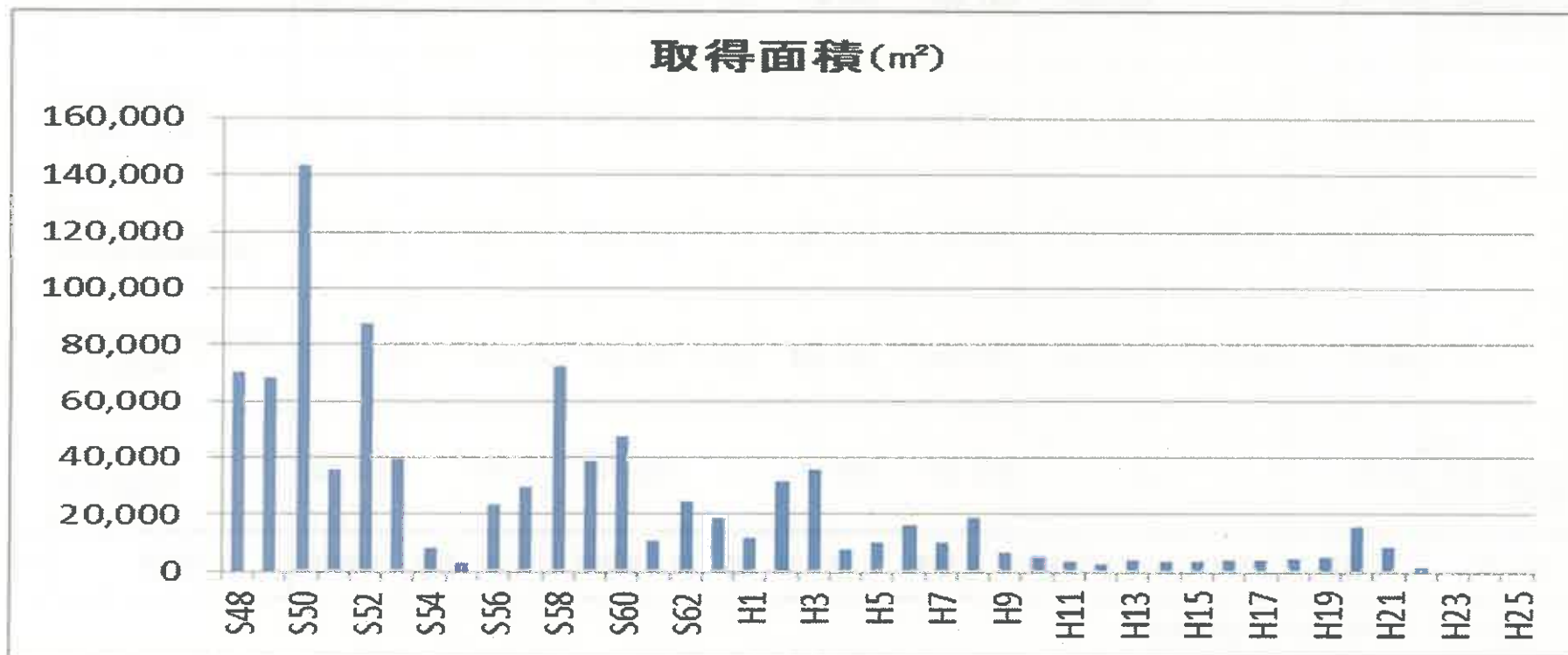
1000
1000



1. 松戸市土地開発公社について

松戸市土地開発公社(以下「公社」という。)は、都市化の進展に伴う地価の高騰などによる道路、公園、その他の公共事業用地の取得困難な状況に対処するため、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、昭和48年5月7日に松戸市の出資により設立された。

平成26年度末までに約94万㎡、約676億円の道路や公園、学校用地等の公共事業用地の取得を市に代わって行い、社会資本整備に大きな役割を果たす。



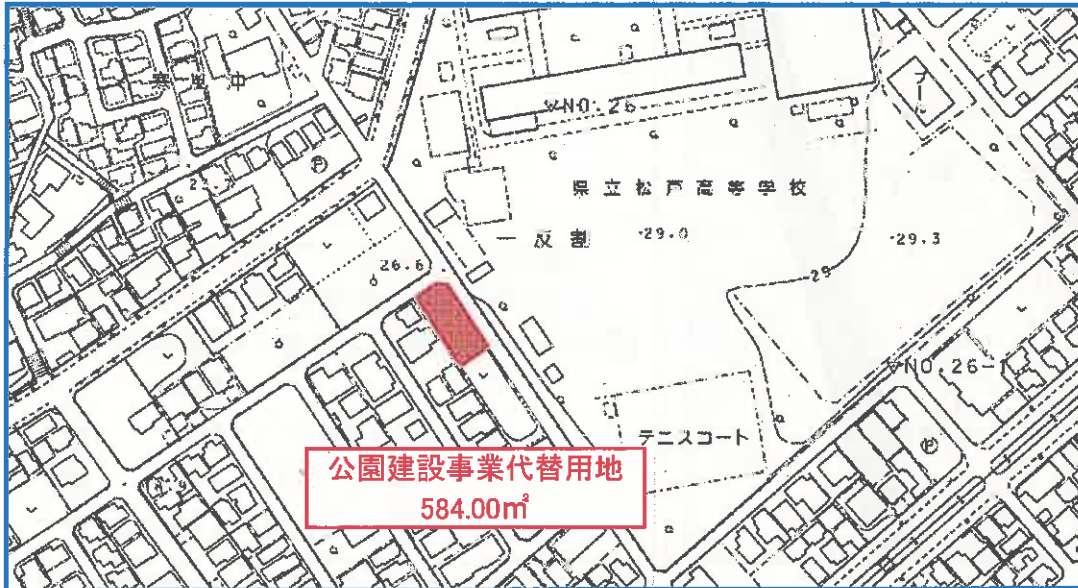
公社保有土地一覧

平成27年3月31日見込み (単位:千円)

No.	事業名	取得日	面積 (㎡)	用地費	経費	利息	簿価①	債務残高②	H20債務③	時価④	備考
1	公共代替地 (中和倉)	H2. 11. 30	584. 00	282, 656	177	104, 686	387, 519	0	0	68, 000	三セク債対象外 (債務残高がない ため)
2	公共代替地 (松戸3丁目春雨橋)	H3. 12. 30	649. 22	1, 233, 518	1, 890	623, 287	1, 858, 695	1, 856, 697	1, 805, 362	122, 000	
3	矢切駅前整備事業 用地	H4. 10. 9	552. 47	809, 369	0	384, 288	1, 193, 657	1, 193, 590	1, 160, 589	93, 000	
4	(仮称) 戸定フォー ラム建設用地	H6. 12. 27	4, 848. 90	1, 830, 945	723	758, 011	2, 589, 679	2, 334, 319	2, 269, 520	849, 000	
5	まちづくり用地 (旧65街区)	H21. 7. 30	2, 875. 68	477, 365	3, 792	28, 605	509, 762	506, 005	—	377, 000	三セク債対象外 (用地取得がH21 のため)
計			9, 510. 27	4, 633, 853	6, 582	1, 898, 877	6, 539, 312	5, 890, 611	5, 235, 471	1, 509, 000	時価の23%

※債務残高②は平成27年3月31日見込みの公社が金融機関に借入れている残高
 ※H20債務③は平成20年度末の債務残高が第三セクター等改革推進債の借入対象額となる
 ※時価④は平成26年1月1日時点の路線価に便宜上1.25を乗じた単価を用いている

①公共代替地(中和倉)



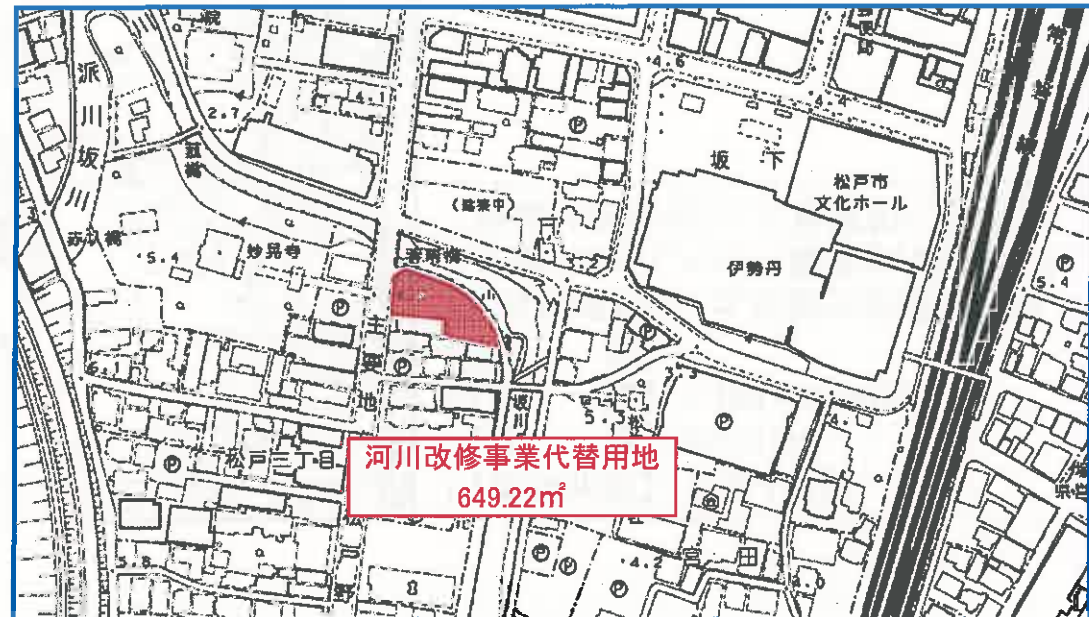
【取得年度】平成2年度
【面積】584.00㎡
【簿価】387,519,360円
【現況】

当該用地は21世紀の森と広場の代替用地として先行取得されたもので、現況は町会に貸与し、ふれあいガーデンとして活用。

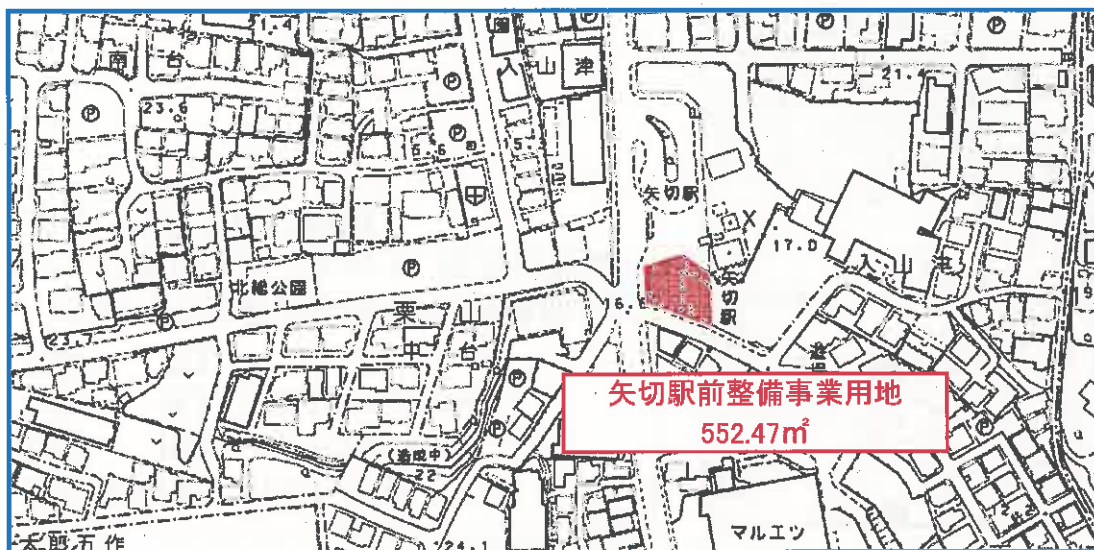
②公共代替地(松戸3丁目春雨橋)

【取得年度】平成3年度
【面積】649.22㎡
【簿価】1,858,695,315円
【現況】

当該用地は河川事業の代替用地として先行取得されたもので、現況は駐輪場として暫定的に利用。



③ 矢切駅前整備事業用地



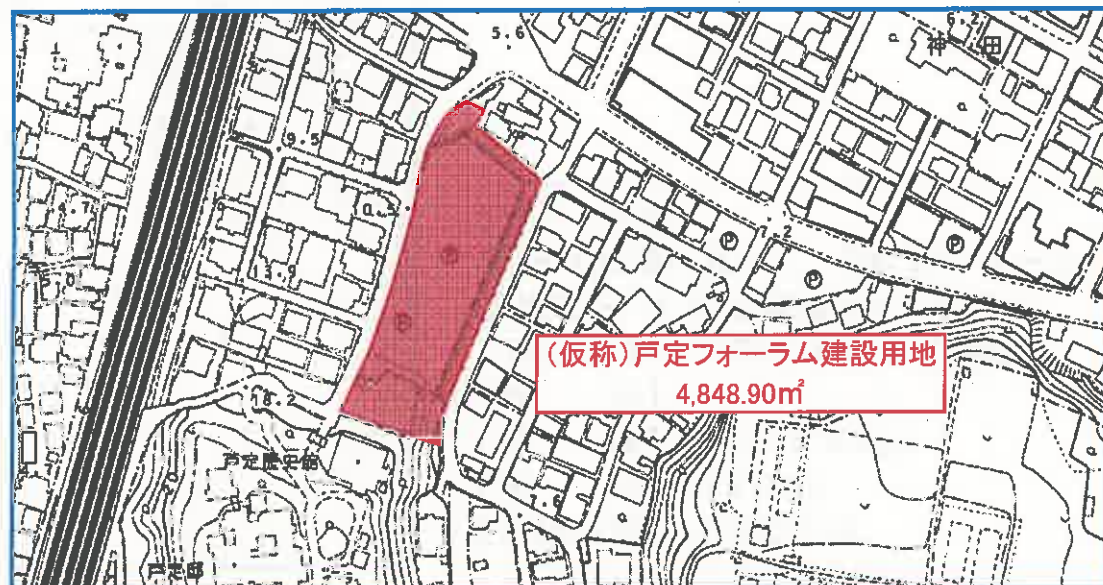
【取得年度】 平成4年度
【面積】 552.47㎡
【簿価】 1,193,656,984円
【現況】

当該用地は、北総線矢切駅の駅前
広場用地として先行取得されたもので、
現況は駐輪場として暫定的に活用。

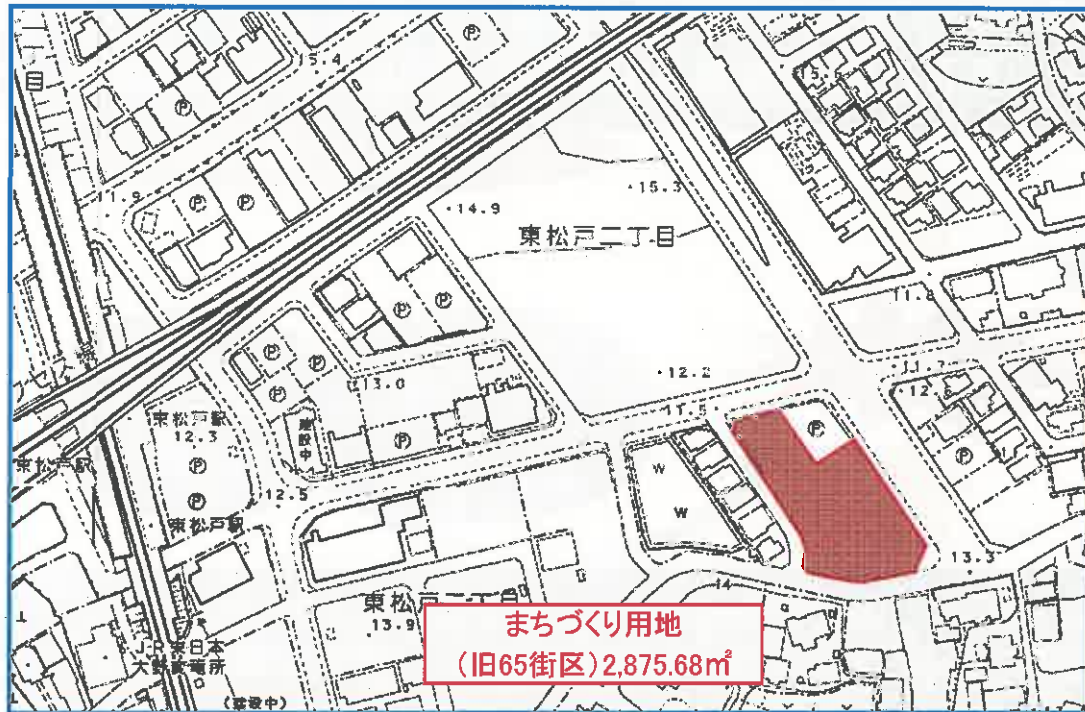
④ (仮称)戸定フォーラム建設用地

【取得年度】 平成6年度
【面積】 4,848.90㎡
【簿価】 2,589,678,962円
【現況】

当該用地は(仮称)戸定フォーラム建
設用地として先行取得されたもので、
現況は駐車場として暫定的に活用。



⑤まちづくり用地(旧65街区)



【取得年度】 平成21年度
【面積】 2,875.68㎡
【簿価】 509,761,590円
【現況】

当該用地は、当初新市立病院用地として取得され、その後まちづくり用地として転換された。現況は更地となっている。

2. 松戸市土地開発公社のあり方の検討経緯

公社の現状

公社は、設立した昭和48年以降、都市基盤整備に必要な公共用地の先行取得を行うことにより、本市のまちづくりに大きな役割を担ってきたが、平成23年度から用地の先行取得は行っていない

公共事業の減少や地価の継続的な下落など社会情勢の変化により、土地の先行取得の必要性が低下

長引く経済情勢の低迷から、先行取得した土地の買戻しが進まず、金融機関からの借入利息が累積

公社解散議案の提出

公社の現状を踏まえ、千葉県の指導を受けつつ、将来に負担を残さないという視点から検討を進め、平成25年7月に公社を解散すべきとの結論を出し、同年9月定例会市議会に公社解散の議案を提出

提案が早急であり唐突すぎる

市民、議会に対して十分な説明がされていない

否決

財政面での配慮がなされていない

廃止をどのように検討したのかが示されていない

公社のあり方の検討

市議会からのこのような指摘を真摯に受け止め、市民や議会に理解を得られるよう、順序だてた検討を行い、それを示していくことが必要である

公社のあり方検討経緯

- 1 『松戸市外郭団体見直し基本方針(改訂版)の策定』(平成25年12月策定)
公社は廃止に向けた検討が必要となる外郭団体と位置づけ、抜本的な改革を図る取り組みが必要とした
- 2 『松戸市土地開発公社のあり方検討会議の立ち上げ』(平成26年2月組織化)
公社が保有する土地の活用計画や、早期買戻しに向けて抜本的な改革を図るための検討を行う
- 3 『松戸市土地開発公社あり方検討書の策定』(平成26年3月策定)
公社のあり方を明確に示し、さらに公社保有土地の方向性を示した
- 4 『第三セクター等改革推進債※の延伸申請』(平成26年5月申請・7月承認)
 - ・総務省に計画を申請し、承認を受ければ平成28年度までの3カ年制度を延伸することが可能
 - ・市議会に説明の上、平成26年5月に計画を総務省に提出。同年7月に延伸の承認を受ける
- 5 『公社保有地の一部事業化に向けた予算案の提出』(平成27年3月議会)
戸定フォーラム用地と松戸3丁目河川代替用地の事業化に向けた経費を予算案に計上

※第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)とは…

公社の解散を行う場合に必要となる地方公共団体が債務保証等を行っている公社借入金の償還に要する経費に充当できる地方債。対象期間は平成21～25年度までの時限制度であったが、総務大臣の承認を受ければ28年度まで延伸ができるものとされた。借入には議会の議決を経て千葉県知事の許可が必要。充当率は100%で、償還年限は10年以内を基本とする。

3. 公社保有土地の今後の対応

『松戸駅周辺まちづくり基本構想案』による公社保有土地の活用の提案

05. まちづくり方針

5. 水・歴史資源 「なつかしさと思いを感じる自然と文化のまち」

取り組みの方向性

江戸川、坂川などの水辺環境や旧水戸街道沿いの寺社や真光院などの歴史的建造物を軸とし、歩人の人が水を題材に楽しみながらゾーンを整備する。



● 親水空間の形成

江戸川架け橋の憩いの場とするため、江戸川河川敷に田舎を模した民間公営施設活用を検討する。

坂川沿いの護国寺跡地を活用し、歴史と水辺の環境を兼ね備えたような親水空間を整備する。

● 水陸両用バスの通行

新たな観光資源として、松戸駅と「矢切の渡し」を結ぶ水陸両用バスを運行する。
あわせて矢切の水・歴史・食などの観光資源を活かした観光振興を整備する。

● 水辺と歴史と縁を楽しむ散策回遊軸の形成

坂川沿いに、自然と調和した散策路を整備する。
水辺・歴史・緑が調和した良好な街並み形成するため、地区計画等の活用を図る。
寺社や古民家などの歴史的建造物を交流・観光スポットとして育成する。

● 戸定フォーラム予定地における公園整備

相模台公園の機能移転を行い、戸定園と一体となった公園を整備する。

考慮すべき事項

- ・自然環境との調和
- ・歴史資源の保全
- ・地域・関係団体との連携
- ・都市計画制度による規制・誘導

イメージ



宇都宮市 佐原橋渡地区



水陸両用バス



東京都 甲州川・川崎川

方針

それぞれの用地について平成28年度に事業化をして公社から買戻しを目指す

公共代替地(松戸3丁目春雨橋)

(仮称)戸定フォーラム建設用地

親水広場として整備

公園として整備

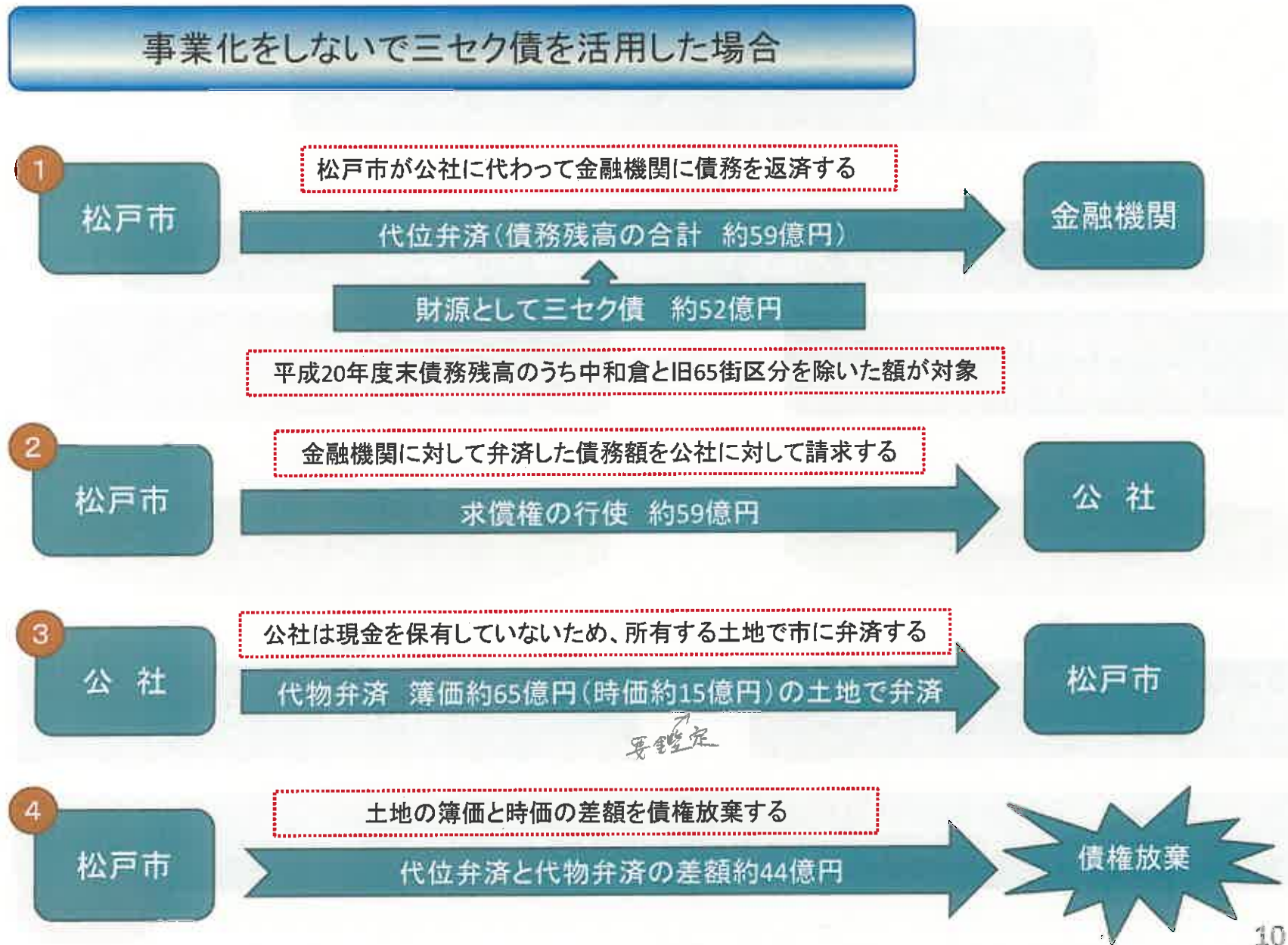
平成27年度当初予算案において実施設計の経費を計上

平成27年度当初予算案において基本設計の経費を計上

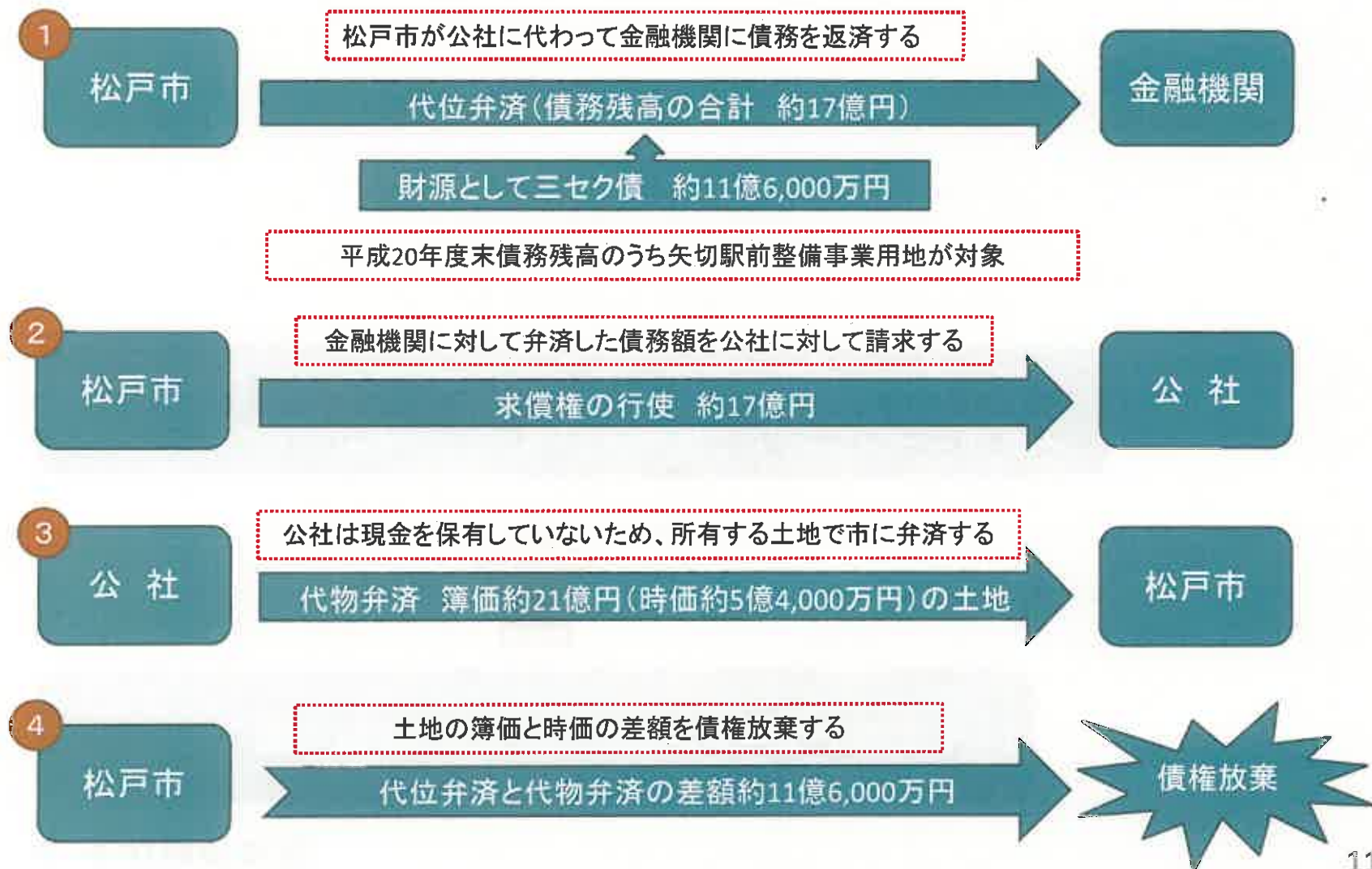
買戻しに際して補助金を活用できるか検討

平成28年度に事業化し、公社より用地買戻し

3. 公社解散の流れ



松戸3丁目と戸定フォーラムを事業化した場合



4. その他の対応

市民、議会に対して十分な説明がされていない



平成27年4月の広報まつど及び市のホームページにこれまでの経過、公社の現状、今後の考え方などを掲載する予定