

# 特集 葛飾区の不都合な真実!!

## 新庁舎整備・立石駅北口再開発

- 「青天井契約」で区民負担が増大!!
- 負担隠しのカラクリ!! 庁舎取得費を予備費で誤魔化し?
- 総事業費が当初の2.6倍、1307億円に!!



## 徹底追及

### 東金町 再開発 「マークイズ葛飾金町」オープンの陰で

- 不動産鑑定に疑義あり!! 屋上1万1千㎡を1㎡当たり65円(月額)の破格使用料
- 管理規約が大規模地権者に有利な仕組みに!!
- 利用はわずか2割!! 駅から遠く不便な地下駐輪場に8億3千万円血税投入



## 不正・ムダを許さない!!

### 相次ぐ区職員の不祥事

- ▼金町区民事務所で区職員が138万円窃取逮捕もただちに公表せず!!
- ▼通勤手当不正受給調査のずさんな実態!!

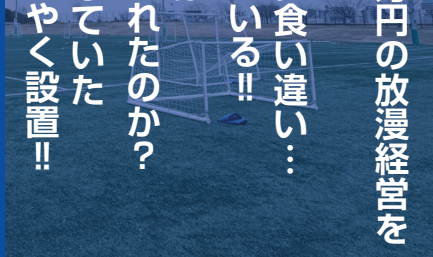


### 新金線、鉄道・LRT案を断念!!

▼BRT(バス)案はスケジュールも示せず”先行き見通せず”

### バルサ葛飾校問題

- ▼交際費3千5百万円の放漫経営を代表自ら認める!!
- ▼事業譲渡で証言に食い違い…誰かが嘘をついている!!
- ▼区のグラウンドは金儲けの道具にされたのか?
- ▼小林議員が要望していた第三者委員会ようやく設置!!



葛飾区議会議員 無所属

# 小林ひとし

季刊 令和7年秋

発行 みらい葛飾 葛飾区立石5-13-1  
TEL 3695-1111(内線)2828

## 区議会レポート

ホームページが新しくなり、アドレスも変わりました。  
<https://kobahito.com/>



区政の不正・ムダに NO!!

### プロフィール

- 1973年 葛飾赤十字産院で生まれる 水元保育園、花の木小、水元中卒業
  - 1991年 江戸川学園取手高校卒業
  - 1997年 早稲田大学社会科学部卒業 新樹会・末次一郎事務所勤務
  - 2002年 衆議院議員公設第一秘書
  - 2005年 区議会議員選挙で初当選
  - 2007年 区議会危機管理対策特別委員長
  - 2017年 葛飾区議会議員選挙7321票を獲得
  - 2021年 区議選で6747票獲得、4期連続トップ当選
  - 2024年 区議会会派「みらい葛飾」幹事長
- 現在、総務委員会、都市基盤整備特別委員会、議会運営委員会に所属。 家族：妻、娘

## 新庁舎整備 「青天井契約」で区民負担が増大 !!

### 工事費の膨張 わずか9か月で18.55億円増

新庁舎・東棟の工事費は、わずか9か月で18.55億円も増加しました。しかも庁舎棟の契約は「青天井契約」と呼ばれる公共事業で用いられる仕組みで、工事費の増加分が自動的に区の負担として反映されてしまいます。

同じ再開発でも、西棟(タワーマンション・商業棟)は民間主導の契約で調整が行われていますが、庁舎棟だけは青天井契約。区にとって極めて不利な条件で進められているのが実情です。

さらに今回の増額分18.55億円は“予備費”で処理され、庁舎取得費はそのまま、区民にとって負担の実態が見えにくくなっていますが、庁舎棟の建築費増額分は最終的に庁舎取得費に上乗せされます。このままでは、竣工予定の令和12年3月までにさらに工事費が膨らみ、区民の血税が青天井に吸い取られかねません。



### 小林議員の主張 血税投入阻止!!

同じ再開発でディベロッパーが主に取得する西棟と契約が異なり、区に不利な“青天井契約”を進めることは到底認められません。



再開発組合と  
ゼネコンとの  
建築工事請負契約



組合保留床の譲渡に  
関する協定書  
(再開発組合と  
葛飾区との協定書)

#### 東棟(庁舎棟)の契約は…

国交省の物価スライドマニュアルに準拠

→自動的に工事費に反映される「青天井契約」

#### 西棟(タワーマンション・商業棟)の契約は…

民間指標を参考に「協議で調整」

→契約後の物価上昇リスクは主にゼネコン側が負う

## 立石駅北口再開発 総事業費が当初の2.6倍、1307億円に !!

518億円から始まった立石駅北口地区市街地再開発事業は、ついに1,307億円(令和7年8月)へと膨張しました。そして驚く事にこの9か月間で再開発全体の建築工事費が43億円も上昇しており、竣工予定の令和12年3月までに更なる上昇は避けられません。今後、高砂地区でも再開発が想定されていますが、立石や金町で行われたような区が保留床を取得して税金を投入する方式はやめるべきです。

### どんどん膨れ上がる 立石駅北口再開発総事業費

平成22年	518億円
平成28年	728億円
平成30年	860億円
令和3年	931億円
令和7年2月	1280億円
令和7年8月	1307億円

### 小林議員の主張 再開発は民間のみで!!

これからの再開発は純粋に地権者とディベロッパーが事業性を見極め民間主導でおこなうべきと考えます。



令和7年8月  
立石駅北口地区  
市街地再開発  
事業資金計画

## 区職員の不祥事続く !!

令和7年7月8日 総務委員会

### 金町区民事務所の保険料 138万円紛失事件で職員逮捕 !!

金町区民事務所で収納金138万円を窃取したとして、窓口業務に従事していた区の職員が6月4日に逮捕されていたことが判明しましたが、区は懲戒処分後によろやく公表。ここにも区の隠蔽体質が現れています。

本来なら、職務に関する逮捕は速やかに公表すべきです。



詳細はこちら↑

### 通勤手当不正受給調査のずさんな実態 !!

昨年9月、豊島区での通勤手当不正受給問題を受け、葛飾区でも調査が行われ、22人の不正受給が判明しました。しかし、その調査方法は驚くほどずさんなものでした。

調査内容は、各所属長が

- 電車利用 ▶ 通勤定期を目視確認するだけ
- バス利用 ▶ 口頭確認のみ

民間企業で行われている「通勤定期券の複写提出」は一度も実施されず、チェック機能は事実上存在していません。区職員の通勤手当は税金で支払われています。信頼回復のためにも、民間以上の厳格な管理が不可欠です。

## 東金町再開発 不都合な真実① MARK IS 葛飾金町オープンの陰で…

### 月額1㎡65円の屋上専用使用料、不動産鑑定が揺らぐ事態に!!

9月3日、商業施設「MARK IS 葛飾金町」が大々的にオープンしました。しかしその陰で、本来共用部分である屋上1万1,000㎡が、月額74万7千円(1㎡65円)という破格の安さで大規模地権者に自動車教習所として専用使用されている問題があります。この再開発ビルの屋上は商業施設の床保有者(区も含む)の共用部分です。この料金設定は、不動産鑑定で「有期前提」として60%減額したに基づきますが、最終的な管理規約では「区分建物存続中=事実上の永久使用」とされ、減額だけが残り、根拠が分かりにくくなりました。さらに規約には、



破格の安さで大規模地権者に専有されたマークイズ金町

- 使用料改定には教習所側の同意が必要
- 専用使用権は区分所有権と一体で自動承継
- 屋上やスロープの修繕費は全所有者(区を含む)が負担

と、大規模地権者に極めて有利な仕組みが盛り込まれています。葛飾区も2期工事完成後には全体の10%を保有(金町地区センター・ホールが移転予定)することになり、しかも再開発全体には230億円もの税金が投入されます。

小林議員は4年前からこの問題を議会で指摘してきましたが、懸念していた通りの結果となってしまいました。



自動車教習場の専用使用料について



管理規約

### 小林議員の主張 区民本位の再開発!!

莫大な税金投入で成り立つ以上、特定の地権者だけが有利な再開発であってはなりません。「誰のためか」を問い直す時です。

## 不都合な真実② 不便きわまりない地下駐輪場

### 地下駐輪場に8億3千万円、1台換算で約60万円の取得費用



利用率が著しく低い地下駐輪場

区は地下駐輪場を8億3千万円で取得しました。ベルトーレ金町(金町六丁目駅前再開発)の地下駐輪場は、民間事業者が半分の単価で取得しています。なぜ区が割高な費用で駅から離れた地下に駐輪場を整備したのか、到底納得できません。議会で反対したのは小林議員ただ一人でした。

**問題点①** 利用者目線を欠いた立地駅から徒歩7~8分、しかも地下。通勤・通学に不向きです。

**問題点②** 莫大な取得コスト  
収容台数1400台で、1台あたり約60万円の高コストです。

**問題点③** 利用の低迷  
定期利用は1,200台枠に対し、契約はわずか234台(9月1日現在)。一時利用も少なく、低迷が続いています。

### 小林議員の主張 早急な検証と改善策を!!

駅から遠い場所に8億3千万円もかけて地下駐輪場を整備すること自体が誤りです。今後も利用低迷が続くおそれがあり、検証が不可欠です。

## 新金線旅客化、鉄道・LRT案を断念!!

令和7年9月24日 都市基盤整備特別委員会

### BRT案提示も先行き不透明

今年9月、区は「新金線を活用した新たな交通システム整備構想骨子(案)」を提示しました。その内容は、新金線の複線用地に専用道を整備する方式であり、鉄道やLRT案は事実上断念、BRT案で進める姿勢が示されました。

しかし、肝心のスケジュールは示されず、答弁も「決まり次第報告する」に終始。結局、実現の見通しすら立たない「構想止まり」で、ここにも区の見通しの甘さが浮き彫りとなりました。



新たな交通システム整備構想骨子(案)



多くの区民が熱望するも構想止まりの新金線。

ズバリ  
的中

# 昨年3月の小林議員の質疑が発端

令和7年8月19日  
区議会議員協議会

## 区政・区議会を揺るがしてきたバルサアカデミー葛飾校問題 !!

— 3月議会では全会一致で「決議文」、副区長は5月末に引責辞任 !! —

バルサアカデミー葛飾校を巡る問題は、小林議員が昨年3月議会で、財団<sup>\*1</sup>が区と結んでいる協定で優先利用している東金町八丁目のグラウンドをアメージング社<sup>\*2</sup>にまた貸しているのではないかと質疑が発端となりました。

その後、当初は財団がアメージング社に委託して運営していたものの、放漫経営で継続が困難になり、委託先のアメージング社に5390万円で事業譲渡したことが判明しました。財団が運営していた際には接待交際費の多さが問題になり、さらには区が事業譲渡を知っていたかも大きな問題になりました。

そのため、8月19日にはこれらの真相を究明すべく区議会議員協議会が開かれ、財団代表、アメージング社代表取締役、小林宣貴前副区長が参考人として出席しました。

**\*1 財団…財団法人キッズチャレンジ未来**

バルサアカデミーを葛飾に誘致し、区とグラウンド使用の協定を締結して当初運営した団体。ただし実際はアメージング社に業務委託。その後、経営が行き詰まり、同社に事業を譲渡。

**\*2 アメージング社…株式会社Amazing Sports Lab Japan**

全国6か所でバルサアカデミーを運営する会社。財団から事業譲渡を受け、現在は葛飾校も運営。



議会質問から見てきたバルサ葛飾校の全貌

財団代表A氏と小林宣貴課長(のちの副区長)が旧知の仲 (D区議が後ろ盾? 議員引退直前に財団理事就任)

区と財団が協定締結 →グラウンド優先利用を保証 区が4億6千万円で追加整備

財団が区のグラウンドを格安利用(30分900円) 交際費3,500万円の放漫経営

経営悪化 →アメージング社へ事業譲渡 (契約に区のグラウンド確保を明記)

小林議員の質疑をきっかけに、議会でクローズアップされる 議会で財団の不適切な支出、事業譲渡が明らかになる

議会・全会一致で「決議文」、副区長が引責辞任

財団との協定を終了 9月で優先利用も終了

区が第三者委員会を立ち上げ調査

### 質疑応答の要点

**① 交際費3,500万円(累計)の放漫経営**

しかも事業譲渡直前に急増。小林議員の追及に対し、財団代表は「放漫経営と見られても仕方ない」と認めました。

**② D区議の関与**

D議員は引退直前に理事就任、配偶者も財団職員に。財団代表は「昔から知っている議員」と弁明しましたが、深い関与を否定できませんでした。

**③ 事業譲渡(分割払い)**

アメージング社は「生徒という無形資産を譲渡」と説明。しかし契約書には「東金町運動場」が明記され、使用不可なら支払い免除と規定。実質的に区のグラウンド利用権を譲渡したもので、区の施設なしでは無価値であることを示しています。

**④ 事業譲渡を区は知っていたのか**

財団代表は「正式な報告はしていない」と答弁。一方アメージング社は「区に説明し了承を得た」と主張。前副区長は「聞いていない」と発言し、証言に食い違いが生じました。

### 小林議員が指摘する3つの問題点

● **協定締結の妥当性**

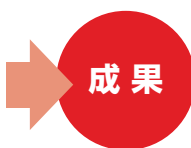
当時の担当課長(のちの副区長)と財団理事長は旧知の仲。

● **追加整備に税金4億6千万円投入**

夜間照明・人工芝・クラブハウスなど血税を投入しています。

● **グラウンド使用权の“売買”疑惑**

事業譲渡5,390万円で利用権が含まれていた可能性あり。



成果

区に要求した  
**3項目が実現 !!**

- ① 事業譲渡契約書の公開(一部)
- ② 優先利用の中止(今年10月から)
- ③ 第三者委員会の設置

**追及の手を  
ゆるめない!!**

区議会議員  
無所属

皆様のご意見・ご要望を区政へ  
**小林ひとし**



FAX 03-3608-2502 E-mail 1@kobahito.com

葛飾区政に関してご要望・お気づきの点がございましたら、手紙、FAX、メールでご意見をお寄せください。