

取手で駅前図書館を考える

—再開発ビル内につくることが「公共の福祉」か—

2024年5月18日
取手市取手駅西口
遠藤哲人 (えんどうてつと)

NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長
TEL03-5261-4031 FAX03-5261-4032 (事務所・新宿区)
メール: info@kukaku.org HP: 「区画整理・再開発」で検索
近著『みんなで考える再開発』
共著・単著『豊洲新市場・オリンピック村開発の「不都合な真実」』『住民主権の都市計画』『これならわかる再開発』ほか

(1) 図書館本館が駅前にあるのがいいの？

①、駅前図書館はほんとうに要るの。あってもいいけど…。駅前には分館的なものがあったとしてもいいかもしれないが、取手の図書館行政からみて、どういう図書館立地が望ましいのか。分散型なのか、本館的なものが望ましい場所はどこか、駅前が一番いいのか、十分議論されてきているのでしょうか。

広報とりで
TORIDE
3.15
2024 (令和6年)
NO.1385

取手駅西口駅前
「図書館を核とした複合公共施設」の整備を目指します!

取手駅西口A街区では、地権者の皆さんによる市街地再開発事業の検討が進められています。
市は、建設が予定されている再開発ビル内に、取手図書館を機能や規模を拡充して移設し、市民の皆さんが交流・活動できる機能を併せ持った複合公共施設として整備する方針を決定しました。この移設により、既存の取手図書館は廃止します。取手駅前に訪れる人を増やし、取手駅周辺の活性化、にぎわいの創出を目指します。
中心市街地整備課 内線3017

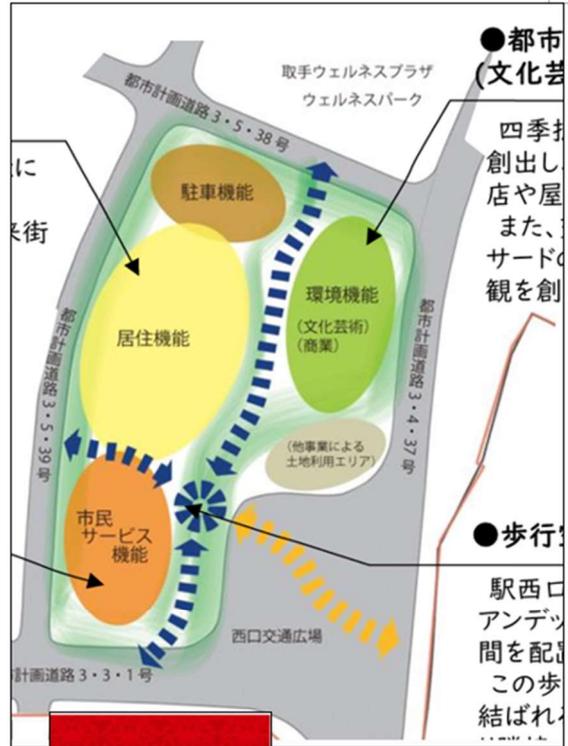
②、気になる、パチンコ店の近くにわざわざ図書館をつくっていいのですか。風営法(風俗営業法)では、逆に教育文化施設近くにはパチンコ店を立地させない、厳しい規制があります。それも十分クリアした近さなののでしょうか。一定の距離基準というのがあります。図書館に行ったついでにパチンコ屋をのぞくような立地では、教育文化施設としては大丈夫なのでしょうか。

いろいろなことをしっかり図書館関係者と検討した結果、駅前立地がいいということなのかどうか。

取手駅西口デッキ直結・徒歩1分! **リボンとりで** JR取手駅西口前
〒302-0024
茨城県取手市新町1-9-1

お知らせ News
お店情報 Shop
フロアガイド Floor Guide
アクセス Access

取手駅西口の改札を出て、まっすぐ!



③、最少の経費で最大の効果、市民福祉に即した施設配置をするのが自治・地方財政の原則。

その観点で、駅前に大きな図書館をもってくるのは最大効果なのか、最少の経費なのか、でしょうか。



令和4年度 決算状況	人口	令和2年国調	104,524 人
		平成27年国調	106,570 人
		増減率	-1.9 %
	面積	積算	69.94 km ²
	人口密度	1,494 人	

目的別歳出の状況 (単位：千円・%)						
区分	決算額 (A)	構成比	(A)のうち		(A)の	
			普通建設事業費	充当一般財源等		
議会費	254,369	0.5	-	254,316		
総務費	7,643,754	16.5	45,795	4,375,959		
民生費	16,594,507	35.8	79,578	7,834,671		
衛生費	3,101,617	6.7	20,723	2,350,430		
労働費	76,905	0.2	2,860	68,013		
農林水産業費	337,708	0.7	20,088	301,244		
商工費	1,648,474	3.6	-	898,641		
土木費	5,442,618	11.7	2,366,952	3,283,148		
消防費	1,763,071	3.8	249,953	1,521,854		
教育費	4,812,290	10.4	990,457	3,123,312		
災害復旧費	-	-	-	-		
公債費	4,715,478	10.2	-	4,649,336		
諸支出金	-	-	-	-		
前年度繰上充用金	-	-	-	-		
歳出合計	46,390,791	100.0	3,776,406	28,660,924		

④、往々にしてある安易な公共公益施設引っ張り込みの再開発。デベロッパー優遇の再開発。地権者も再開発に巻き込まれ土地を巻き上げられてビル床をもらってもトクになるの。

【A街区再開発事業 収支計画(概算)】

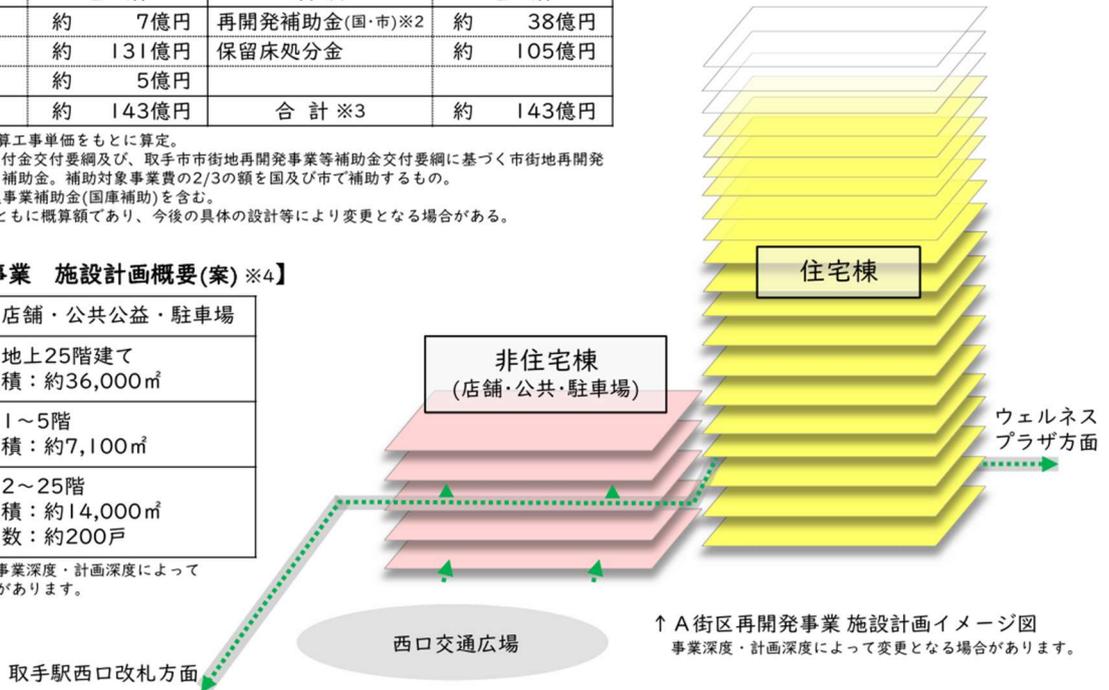
事業支出金		事業収入金	
項目	金額	項目	金額
調査設計計画費	約 7億円	再開発補助金(国・市)※2	約 38億円
工事費※1	約 131億円	保留床処分金	約 105億円
事務費等	約 5億円		
合計※3	約 143億円	合計※3	約 143億円

※1 令和3年度実施の概算工事単価をもとに算定。
 ※2 社会資本整備総合交付金交付要綱及び、取手市市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づく市街地再開発事業施行者に対する補助金。補助対象事業費の2/3の額を国及び市で補助するもの。防災省エネ緊急促進事業補助金(国庫補助)を含む。
 ※3 事業支出金・収入金ともに概算額であり、今後の具体の設計等により変更となる場合がある。

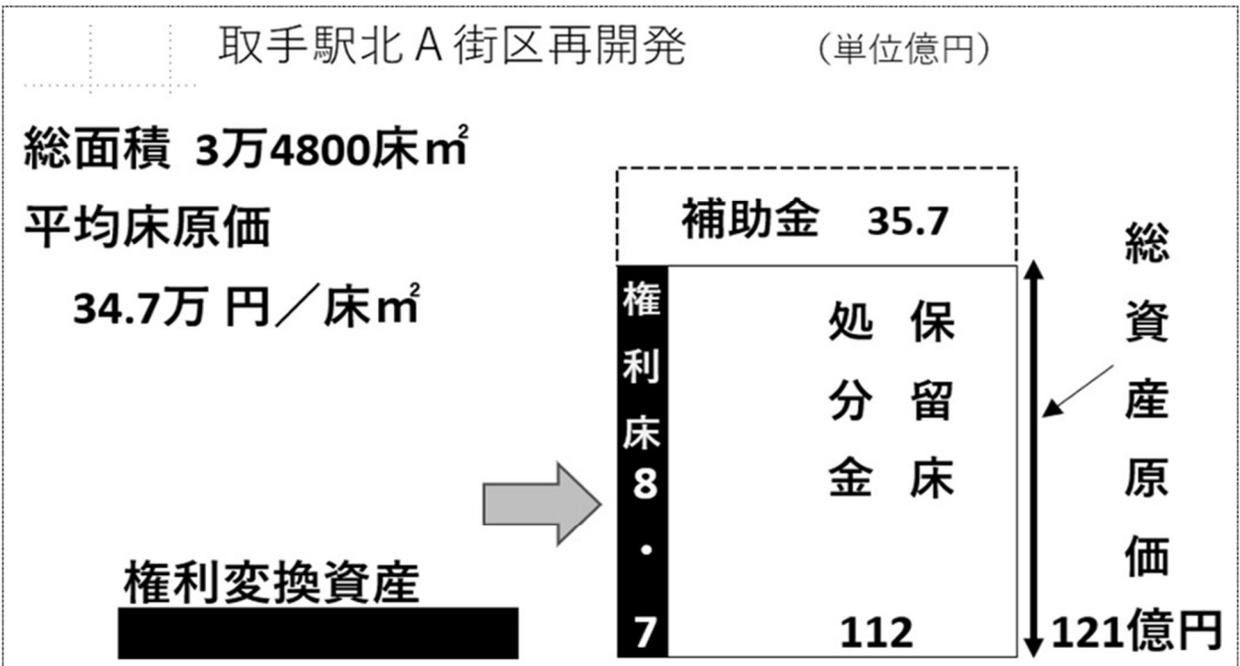
【A街区再開発事業 施設計画概要(案)※4】

主要用途	住宅・店舗・公共公益・駐車場
全体	階数：地上25階建て 延床面積：約36,000㎡
非住宅棟	階数：1～5階 専有面積：約7,100㎡
住宅棟	階数：2～25階 専有面積：約14,000㎡ 計画戸数：約200戸

※4 施設計画案は、事業深度・計画深度によって変更となる場合があります。



「取手駅北 A 街区事業計画立案支援業務委託報告書」2017年から筆者作図（総平均）



* 従前土地評価 8.7億円。総延べ床面積34800床㎡、保留床処分金(投入額)112億円。補助金35.7億円。

- ★ことば 収支計画 収入、支出はトントン。
- 公共公益施設 公共側がビル内に所有する施設床。内装代は別。
- 再開発補助金 国の要綱にもとづき、国と市で折半。補助金を多くとれば総資産原価は安くなり、デベロッパーも保留床を安く仕入れることができる。
- 保留床 地元権利者が取得する床を**権利床**（けんりしょう）、デベロッパーに原価で売却する床を**保留床**（ほりゅうしょう）という。
- 権利変換資産 再開発前のこれまでの地主の土地。
- 権利変換 地主の土地を「等価交換」で再開発ビル内の権利床として渡すこと。地主はせつかく区画整理で得た**土地の大半を手放して、ビル床をもらう**。ビル床は、数十年すると物理的にも傷んでしまう**償却資産**。地主には数十年後には、わずかな地べただけが残ることになる。等価交換といっても、土地は減らないが、ビル床は朽ち果てるから、これが割に合うか、合わないかは、だいたい見えている。恐るべき権利変換。タダでビル床をもらえるわけではない。

(2) 都市計画決定とは、「公共の福祉」に寄与することを確認する決定 — ほんとうにそうなの？

都市計画法、都市再開発法にも冒頭に掲げられている「公共の福祉」増進・寄与

ア、市民みんなで決めた計画なの？ 立ちどまって、公共公益施設・駐車場ビル部分は、市民みんなの合意できるものを、じっくり考えてみることも大事

イ、みんなの切実な要求を実現するものなの

ウ、いろいろな市民要望よりもっと大事な、優先度の高い、緊急性のある計画なの

エ、取手市の財政、駅周辺のは大丈夫なの



公共施設、再開発で巨大化

日経新聞がこのところ昨今の再開発事業に警鐘を鳴らす記事を掲載している。8月3日朝刊では、再開発の3割が自治体の公益施設で床を埋めているというのだ。この連絡会議のネットワークも取材を受けて、過去の「区画・再開発通信」をお渡ししてきたが、われわれと問題意識も共通のところがあった。さすが日経で調査対象として198事例も検討してみたという。

8月16日には、再開発事業で公益施設（公共施設）も巨大化している、前にあった市民会館などの床面積の2倍、3倍のケースが相次いでいるとする。総務省の唱える公共施設等総合管理計画に逆行する動きであることもうかがえる記事で、「税金頼みの再開発」の姿が浮き彫りにされている。(p) 「区画・再開発通信」2023年9月号

