

1、 街づくりは税金の一極集中でなく、生活圏重視への転換を

◎福祉・教育の充実で誰もが安心して子育てや生活できるまちづくり

子育ても老後も安心できる、住みよい街取手をつくることから駅前も周辺も元気に

◎生活・通学道路、信号など安全施設の整備で安全な生活環境整備

まちづくりは、安全・快適な生活基盤と適正な駅前整備を一体不可分のものとして
→西口開発など開発最重点から、生活圏重視に切り替える

2、 32年経過した駅北土地区画整理事業

① 1993年（平成5年）事業開始（6.5ヘクタール）から現在まで32年経過。

事業費は当初153億円から令和6年度（2024年）末で219億円に膨張が見込まれる。この間の事業計画見直しは、8回目となる。

② A街区の工事開始まで（平成25年）とその後現在までの事業費総額と補償費総額

2013年（平成25年）度までの総事業費：約117億円（うち補償費約56億円）

2014年（平成26年）度以降の総事業費：約97億円（うち補償費約47億円）

③ 区画整理事業に投入してきた税金は、平均6.8億円/年。この間保育所、学校の廃止・統合や福祉予算の縮減を繰り返し、道路整備など基盤整備事業など後回し、その結果市民生活を圧迫して来た。（2017年9月議会で財政部長の発言…自主財源は増えそうにない、政策的に使える金も乏しい。つまり財政が厳しいその原因に取手駅西口や桑原開発がある。）

④ 区画整理事業外の事業

歩行者デッキ…4億9800万円 駐輪場ビル…4億2100万円（2014年）

ウェルネスプラザ…20億8800万円（2015年）

B・C街区内で繰り返された議会請願や監査請求・住民訴訟、パブコメで180人中8割反対の中で、上位計画違反とトップダウンで強行されたウェルネスプラザ建設。

3、 区画整理事業の検証もなく新計画＝A街区再開発事業について、

西口開発＝区画整理（6.5ha）と再開発事業（A街区0.7ha）の合併施行。

区画整理事業＝道路や公園整備、宅地の利用増進、ライフラインの整備などが目的

再開発事業＝敷地を共同化し高度利用、従前地権者の権利を再開発ビルの床に置き換える

① 2013年 区画整理事業は、「A街区再開発」区域へ、当初地権者の同意なく、全体計画が不透明な中で建物移転解体（5棟）工事に着手。

② 再開発事業区域内20人の地権者のうち8地権者に減少した再開発の参加権利者が明らかにされたのが今年3月。市が、権利者の合意形成を怠ったことから、実に10年を超え権利者の土地利用を制限し、巨額の補償費を支出する結果となった。

そもそも区画整理事業と再開発事業の合併施工とする事業計画が西口開発全体を大幅に遅らせ事業費の拡大をもたらす最大の要因となった。

4. 「A街区再開発」の何が問題か

1) 「A街区再開発」＝タワーマンション＋公共施設（図書館等）＋商業施設で駅前に賑わいがつくれるのか？

駅前ビルの空きフロアーなどを含む駅周辺全体とさらには取手全域の住みよさをつくることなく、駅前一極集中では、周辺の衰退を加速し、西口前の賑わい回復は困難。

2) 民間ビルの床を買って公共施設＝図書館等複合公共施設整備が必要なのか

公共施設の整備は地権者からの要求から始まったとされており、市民要求、施設の必要性からのものではない。それは、公共床取得の計画策定の経過からも明らか。

再開発ビル床の公共取得が施行者の負担を軽くし、事業協力者のデベロッパーの利益拡大を図るためのものであることは誰もが容易に理解できること。

3) 駅前に新たな公共施設（図書館等）が必要なのか「図書館等複合公共施設整備計画の可否については、市民の意思を尊重して

古くなった図書館廃止・駅前に移転の方針はあまりに唐突。公共施設総合管理計画では改修が必要とする計画になっており、建て替え移転計画はあまりに一貫性のないご都合主義である。市民の意見を取り入れ、教育委員会、図書館・協議会など図書館専門家による十分な検討のうえで図書館整備計画と図書館行政計画の確立を前提に、新たな図書館整備は検討されるべきである

4) マンションビルを主とした民間開発ビルの総事業費 143 億円に、80 億円前後（助金 38 億円、公共施設の整備に 40～45 億円）の公共投資は妥当か

再開発事業参加が 20 人から 8 人に減少した「A街区再開発事業」は、「公共の福祉の増進に寄与する」ことを定めた都市計画の目的にかなうものなのか、円安、資材、人件費高騰など事業費の大幅拡大も予測される。都市計画決定権を有する市長は、慎重に慎重を期すべきです。

<西口開発の主な歩み>

- 1993年 取手駅北土地区画整理事業認可
- 2001年 PFI 方式公共駐車場ビル建設計画（C街区総事業費 47 億円）破綻
- 2005年 取手・藤代合併「新市町づくり計画」スタート
- 2007年 17000人による中ホール建設を求める請願を議会は採択（駅前を想定）
- 2011年 ウェルネスタウン構想（ウェルネスプラザ、自転車駐車場、歩行者デッキなど）
「取手市基本構想」違反と住民監査請求
- 2012年 ウェルネスプラザ整備計画案にパブリックコメント 180件中反対8割
- 2013年 公有地格安売却による損失返還求め住民訴訟
- 2013年 A街区建物移転解体に着手（開発手法定まらぬまま）
区画整理事業予算で事実上再開発事業の下準備（基盤整備）始まる
- 2021年 仮説交通広場整備工事開始 2022年供用開始
- 2022年 交通広場整備工事開始 ～2024年完了予定