



『再開発と図書館づくり』を 考える 市民学習集会

- ・再開発事業で計画されている「駅前図書館づくり」は、本当に多くの市民の願いにかなったものなののでしょうか？
- ・再開発事業の進め方は、これでいいのでしょうか？

一緒に考えてみませんか！

2 / 14(土)
PM1:30~
福祉交流センター
(取手市役所構内)

《内容》 ①再開発事業の現段階を知る。

②専門家の助言をいただく。

(イ)「駅前再開発の現状と課題を考える」

(ロ)「図書館とは、わたしたちにとってどういう施設なのか？」

《講師》・区画整理・再開発対策全国連絡会議事務局長 遠藤 哲人さん

・千葉大学名誉教授 長澤 政次さん

参加費(資料代を含む) 500円



《主催》駅前開発を考える会

連絡先

事務局 比嘉恒雄 090-6542-4525

I 取手駅西口開発事業のあゆみ

○第一次西口開発事業（1979年〈昭和54〉～1985年〈昭和60〉竣工）

- ・第1種市街地再開発事業：東急ビル、道路整備、ペDESTリアンデッキ、西口交通広場等
総事業費 103億1,171万7千円（国補15億、起債19億、市負担23億、
保留床46億）

▼2010年（平成22） 東急ストア撤退—閉店（ビル名称が“りぼんビル”に変わる）

○第二次西口開発事業（1993〈平成5〉年～現在に至る）

- ・取手駅北土地区画整理事業（1993年～2024年11月をもって清算業務を残し基盤整備は終了、32年もかかった）：6.5ha、9回もの見直しで総事業費は当初153億円から220億円まで膨張（民間医療ビル接続の歩行者デッキと立体駐輪場（C街区）・ウェルネスプラザ（B街区）等箱モノは別途約31億円）。この間、建物解体・移転等による補償費は100億円超（総事業費の約50%）
- ・A街区再開発事業：当初は地権者20人・敷地面積0.7haだったものが、地権者7人・面積0.5haに減少。2026年2月都市計画決定のスケジュール。250戸21階建てタワーマンションと図書館が入る5階建て非住宅棟の2棟を建設する計画。



りぼんビル（東急ビル）



駅前交通広場

II 再開発事業の問題点

1. 土地区画整理事業が32年もかかったことで、①補償費などを含め市の投資額が膨張した。②A街区再開発事業に参加する地権者が減少（20人→7人）した。③その結果、事業面積が変形し、減少（0.7ha→0.5ha）した。④地価の下落で地権者の権利変換資産価値が減少（8.7億円→7.25億円）し、地権者の完成後ビル内の持ち分（権利床）が減る恐れ。⑤逆に、マンションの床原価は上昇（34.7万円/床㎡→44.2万円）、資材高騰などもあり事業費（130億円→170億超）のさらなる暴騰は避けられない。⑥結局、区画整理事業が結果として、駅周辺を寂れさせたのではないか。
2. 1の結果、総事業費が148億円→187億円と上昇。補助金を増やす、保留床処分金を増やすことになる。公共施設建設費を含めると市の投資額はさらに膨らむ恐れがある。
3. ビル活性化の呼び水に「魅力ある商業テナントを誘致できるかが課題」（市都市整備部談—令和元年4月朝日新聞記事の中で記者に答えている）というが、りぼんビルの空き状態の反省も総括もなく、再開発事業を続けようとしている。
4. 都市計画の目的は、「公共の福祉」の実現である。「しっかり情報公開し、市民みんなの要求と声をもとに、みんなで計画を決める」（遠藤哲人氏）といった原点に立たず、事業担当部課の一方的な進め方に終始し、立ち止まることができないでいる。