

# 「取手駅西口開発」を考える

シリーズ

③

「芸術の杜構想」～「ウェルネス構想」へ



繰り返した駅前開発の失敗。これらの反省もなく、市民不在で進む「ウェルネス・タウン取手市の創造」構想。そして公有地売却への消えない疑惑…。市民の圧倒的な願いは「旧東急ビル」の再開。改めて取手駅西口開発について考えてみましょう。ご意見をお聞かせください。

塚本前市長が打ち出した「とりで“芸術の杜”創造プロジェクト」が失敗。これに懲りず、藤井市長は、「ウェルネス・タウン取手市の創造」なるものを掲げ、取手駅西口北土地地区画整理事業の見通しが無いまま、一部区域（B、C街区への“箱もの”）の開発に躍起になっています。一方で公立保育所を民間へ無償譲渡、市有財産の売却、街灯を一気に交換などが“疑惑”がらみですすめられました。

## 本当にこれでいいのか。「違法」と「談合疑惑」で突っ走る「ウェルネス・タウン」

「計画は違法」・「談合疑惑」との批判が広がる中で、C街区の医療ビル建設に続き、B街区の「ウェルネスプラザ」建設の基本計画をコンサルタントに委託。これで策定した「ウェルネスプラザ基本計画」について6月議会への報告が予定されます。3月議会に続く論議が予想されます。

今号では、違法計画「ウェルネスタウン構想」と、C街区の「医療ビル」建設にかかわる問題点を考えます。

### 取手市街づくりの「基本計画」違反

地方自治体の「最上位の計画」は、地方自治法に基づき議会で議決（2005年12月）した「取手市総合計画・基本構想」です。自治体のあらゆる計画は、「基本計画に即したものでなければならない」と土地利用と都市計画について国土利用法、都市計画法に定めています。市の「基本計画」に示された計画は、駅西口前を芸術・文化・商業ゾーンと位置付けており、それに逸脱する計画は少なくとも、その改廃・変更等、議会の議決手続きが必要です。

### C街区・問題点

#### その①/「医療ビル」隣接地（南北）を事業者が事前に購入していた…

「ウェルネスタウン構想」の中で、取手市が真っ先に手をつけた取手駅西口北側C街区への民間「医療ビル」建設予定地の造成工事が進められています。「医療ビル」建設にかかわる取手市・茨城県所有地（1300㎡）売買にかかわる「談合疑惑」は未だ解明されな

いまま。「医療ビル」建設計画を進める民間事業者は、予定地の北側隣接地を2010年、南側隣接地を2011年6月に購入していました。同年の4月市長選挙で、藤井市長はC街区への医療施設建設の事業者名を挙げて街頭演説を行ないました。

#### その②/「仕組まれていた、事業者公募、事業者決定…

取手市が、民間「医療ビル」建設のため「C街区事業提案公募」を行ったのが2011年10月17日。11月25日には事業者を決定し、破格値の9万2千円/㎡で売却。事業公募への参加表明の期間1週間、計画提案に1カ月という短期間では、事前情報なし

の事業提案は事実上不可能。また、西口デッキから医療ビルを通り、北側県道に歩行者デッキをつなぐことを条件とした取手市の計画により、南北隣接地を事前に購入した事業者以外の参加は出来ないように仕組まれていたもので、「公募」は名ばかりのものといえます。

#### その③/不動産売却価格を決定するための「鑑定」に疑惑…

「医療ビル」建設予定地の売却に際し行った不動産鑑定は、取手駅西口デッキと「医療ビル」を「歩行者デッキ」で接続する計画と進入路の整備、事業用地造成工事が取手市に

よって行われることを考慮せず。隣接地の取引価格を参考としなかった等、鑑定価格を低く抑える「不当な鑑定である」との“疑惑”が問題となっています。

#### 「疑惑、解明のためのチェック機能を果たすことが求められる議会

3月の定例会市議会で「ウェルネスタウン構想」にかかわる疑惑解明を求めた市民の「100条調査委員会設置を求める陳情」を賛成少数で不採択。「どうして不採択にしたのか」と市民から疑問の声があがっています。議会としてのまともなチェック機能の発揮が求められています。

### 「ウェルネス・タウン取手市の創造」構想

「ウェルネスタウン構想」の主な事業は、C街区に、公有地（県・市所有）を売却し、民間による「医療ビル」とそれにつながる歩行者デッキ建設などを進める。B街区には、市有地を活用して「ウェルネスプラザ」と公園を計画。A街区は、商業・業務機能等の施設を導入するとしている。関連する事業として「取手駅東西自由通路」計画も推進。当面、これらの建築物の事業費総額は38億円としています。



事業者（松本眼科）が提案した医療ビルイメージ図

