

「旧東急ビル」を閉鎖したまま、商業施設のない「ウェルネス・タウン取手市の創造」で駅前には元気を取り戻せるのでしょうか

「取手駅西口開発」を考える

繰り返した駅前開発の失敗。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たいと思います。これまで本紙「明るい取手」で6回にわたって、シリーズ「取手駅西口開発を考える」を特集してきました。その要旨をダイジェストとして今回まとめました。詳しくは取手市委員会のホームページに掲載しています。

ご意見をお聞かせください。



旧東急ビル 2012.7.3撮影

取手駅西口の再開発は…

西口第1次開発(1979年～)

■ 駅西口「東急ビル」は市施行の再開発事業の中で建設

駅西口再開発事業は、「東急ビル」建設、西口ペDESTリアンデッキ、周辺道路整備等を行なったもので総事業費約103億円(国補助金約15億円、取手市負担約42億円)でした。「東急ビル」は1985年完成、所有権は民間(4グループ)にあります。市が再開発事業で商業施設と位置付けてすすめたものです。「旧東急ビル」を再開させることは、取手市の大きな責任です。

西口第2次開発(1993年～)

■ 先の見えない駅西口北土地区画整理事業

1993年(平成5年)取手駅西口第2次開発として「取手駅北土地区画整理事業」(6.5ha)をスタート。当初、総事業費199億円、施行期間は1993年～2002年というものでした。現在まで3回見直し、総事業費は177億円に変更、施行期間は2014年3月まで延長。今年3月までに99億円(人件費に係わる経費含まず)の税金を使っています。さらに事業計画見直しを迫られ、完了までどれだけの税金を投入するのか、先の見えない事業となっています。

■ 失敗の連続、藤井市長もまた…/「基盤整備+箱もの建設」を一体とした開発

当初の事業計画はインフラ整備(基盤整備)と合わせた土地利用計画は、開発区域を、北部・西部・中央部と区分け、A・B・C街区に分けた中央部に、「商業・業務施設、文化施設、立体駐車場等の配置」としたものでした。歴代の市長が住民不在で進めた計画(大型立体駐車場ビル、「取手」芸術の杜、創造プロジェクト)

構想)はいずれも失敗。失敗の最大の原因は、基盤整備と箱もの建設を一体としたバブル期の発想にしがみついたトップダウンの計画にあります。

これらの反省もなく、藤井信吾市長もまた…「箱もの」建設へ。

■ 市長選がらみで始まった? 「ウェルネス・タウン取手市の創造」構想

知事の認可を受けた「事業計画」(2014年3月まで有効)は、「B街区に文化施設を建設する」とあり、2005年12月には文化施設目的で用地を取得しました。藤井信吾市長は、昨年4月の市長選前後に「ウェルネス・タウン」構想に着手。取手市の街づくりの「基本計画」に違反し、「事業計画」とも異なる「ウェルネスプラザ」の計画を

発表。C街区公有地は民間に格安で売却し、「医療ビル」建設を強行しています。

ルールも秩序もお構いなく、「思いつき」で進める駅前開発、取手市の街づくりのあり方が、今大きく問われています。

新たな建物(ウェルネスプラザ)より「旧東急ビル」再開で買い物便利にぎわいの駅前に

とうきゅうストア閉店を惜しみ集まった市民(2010.8.31)



ますます強まる「旧東急ビル再開」を願う声

とうきゅうストアが25年間の営業に終止符を打ち、閉店(2010年8月31日)してから2年が経とうとしています。

駅前には「暗くてさみしく買い物に不便」と、市民が等しく「旧東急ビル」再開を求めています。駅前に必要な公的施設は、新たな建物(ウェルネスプラザ)より「旧東急ビル」の活用を。圧倒的多数の市民が考え、「公的施設導入で、商業テナント出店も可能になる」と、地権者のみなさんも願っています。「再開」は市民、地権者の共通の願いです。

過去の投資無駄にするのかビル再開で街づくり・商工振興に生かすのか

「旧東急ビル」閉鎖で西口デッキも効果半減、過去の投資を無駄にするのか、それとも、市民の願いに応え「旧東急ビル」再開で駅前ににぎわいを取り戻し、取手の街づくりと商工振興に役立てるのが問われています。



日本共産党が実施した「買い物アンケート」に寄せられた声から

新町、中央タウンのみなさんを対象に実施しました。(2011年)

- 東急ストアは、1-8Fあるが、1Fと2Fだけでもよい。全部一度にやるとなかなか出来ない、出来ることから一つ一つやれば必ず出来ると思う。
- リブレ京成跡にも出店があればと思うが、東急ストア跡にはスーパーの出店は絶対に必要だ。ボックスビルの肉・魚・野菜などは前より値段が上がっているようで買いにくい。
- 東急ストア跡地のビルが、地域活性化につながるように公共性+スーパーといったような使い方も考えてほしい。
- 取手駅前の活性化は取手市としても何とかしてほしい。活性化しなければ人も離れてゆきゴーストタウン化してしまう。税金の優遇(2~3年の軌道にのるまで)など暫定的な対策も必要。
- 「この地域は買い物難民の町だ。この町を去る人が増え、いずれゴーストタウンになるのではないか」
- 「取手駅に降りたら、店がないなんて信じられない光景だ。市は何をやっているのか。腹が立って仕方ない」
- 「茨城県で最も東京に近い市であるのに、この衰退ぶり。行政の怠慢のなせるわざだ」

日本共産党の提案

こうすれば再開できる「旧東急ビル」

- 空きビル対策：テナント料引き下げに固定資産税減免、テナント出店への改装費等助成。
- 国の中心市街地再生のための空きビル再生支援策の活用。
- 新たな箱もの建設より市民が駅前に必要とする公的施設の「旧東急ビル」への導入。
- 地権者の合意により、消費者、商工団体、取手市等による(仮称)「旧東急ビル」再開協議会を設置し、新テナント・公的施設導入等ビル再開へ行政がリード促進する。

暮らし応援・市民の願いとかけはなれた「ウェルネス・タウン」

今、取手市の「街づくりのあり方、税金の使い道」が問われています。高い税金、高すぎる国民健康保険税、そして雇用不安、収入減と市民の暮らしは大変です。こんな時、取手市は、市民の願いとかけはなれた“箱モノ”建設・「ウェルネス・タウン取手市の創造」をすすめています。しかも、街づくりのルールを無視、“談合疑惑”の中で、突っ走っています。本当にこれでいいのでしょうか…。

「ルール違反」



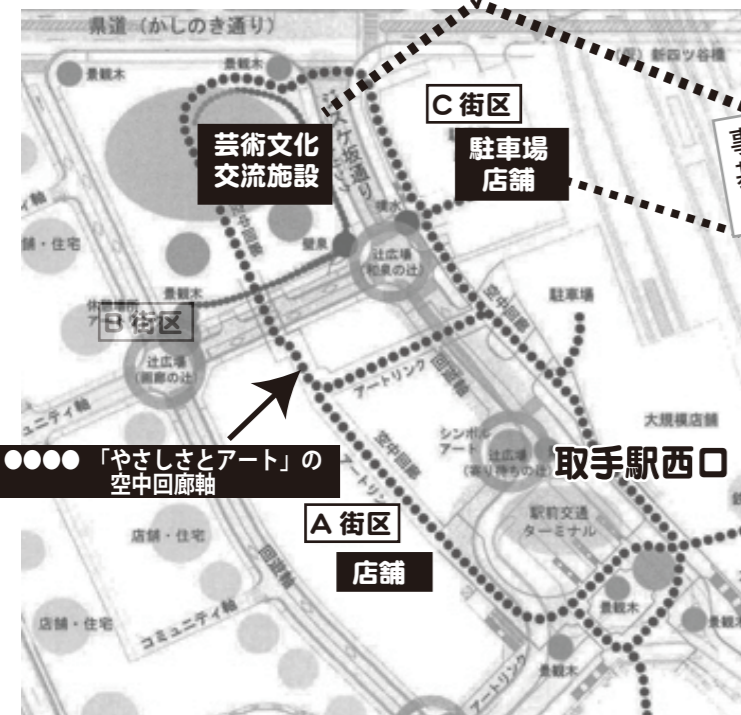
「ウェルネス・タウン」構想は商業施設も文化施設も無視

取手市の「最上位の計画」は、地方自治法に基づき議会で議決（2006年12月）した「取手市総合計画・基本構想」です。あらゆる計画は、「基本計画に即したものでなければならず」と法律に定められています。市の「基本計画」は、取手駅西口前を芸術・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。

市長は、こうした手続きをいっさい無視し、「ウェルネス・タウン」構想を、市民不在で強引にすすめています。

▼2006年（平成18年12月）

「第5次取手市総合計画基本構想」議決
本ゾーン（取手駅周辺ゾーン）は、本市の都市拠点として都市機能や商業・業務機能の適正配置をすすめます。特に、取手駅を中心とする地域を中心市街地と位置付け、商業・芸術・文化機能の充実を始め、市民と都市間の交流・交通機能の充実による活性化を図ります。（基本構想23ページ）



2003年版の取手駅北土地区画整理事業パンフレットから

マスコミも取り上げた

消えない「談合疑惑」

“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市議会

「医療ビル」隣接地（南北）を事業者が事前に購入していた…

取手駅西口北側C街区への民間「医療ビル」建設用地（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です。

「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、藤井信吾市長は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。

仕組まれていた、事業者公募、事業者決定…

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/㎡で公有地を売却。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、西口デッキと「医療ビル」を通り、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たもので、「公募」は名ばかりのものです。

不動産売却価格を決定するための「鑑定」に疑惑…

「医療ビル」建設予定地の公有地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」との“疑惑”も問題となっています。

「ウェルネス・タウン」構想図

事業計画の変更も基本構想の変更もせず、ルール無視

事業計画から逸脱基本構想にも違反



2011年7月版の取手駅北土地区画整理事業（駅北土地区画整理事業）パンフレットから



事業者が出した「(仮称)取手メディカルセンター」のイメージ図



これも市が施工

総事業費

41億円

昨年の発表時は総事業費は36億円でした。計画が進むにつれて膨れ上がる事業費…。

「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」とそれにつなぐ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ます。関連する事業として「取手駅東西自由通路」を含む事業費総額は現時点で41億円にのぼります。これからどれだけ膨らむか…。



「ウェルネスプラザ」整備計画（案）

荒唐無稽の利用者想定…駐車場は微少

12億円

一柏、我孫子など市外からの利用者も見込む

月間の利用者を24,550人（820人/日平均）駐車場は21台

計画（案）では、「プラザ」の利用者を月間で24,550人（820人/日平均）見込んでいます。一方、駐車場は21台で、明らかに不足するため周辺の時間貸し駐車場へ誘導する（駐車料金は市で負担することを検討する）としています。

尚、利用者想定人数の中には、我孫子・柏市など市外からの利用者も多く含んでいます。

地域の保健センターを駅前集中してどうするの

野々井保健センター（医師会病院隣接）・藤代保健センター（藤代庁舎敷地内）の全職員を駅前の「ウェルネスプラザ」に統合することが計画に組み込まれています。

保健センターは身近な所にあつてこそ、市民の健康が守れます。

■7月1日付「市公報」で公表された「ウェルネス」計画案の説明では、保健センターの「統合」については触れていません。

ウェルネスプラザ（3階建延べ床面積約3,500㎡）と、1800㎡の多目的広場公園



用地は、すでに約5億円で茨城県から文化施設建設の目的で購入済み。（2005年12月）

駅周辺の駐輪場を駅前(C街区)に集中(1000台)

駐輪場に5.6億円

駅西口デッキからC街区の「医療ビル」につなぐ通路

歩行者デッキに5.5億円

市民の反対で2度も計画破たんしたのに再浮上

駅東西自由通路に17億円