



街づくりに市民の声を

日本共産党

取手二大開発事業 取手駅西口開発・桑原地区開発 を問う

本号「明るい取手」は、取手市が二大重点事業と位置づけ、身近な生活基盤整備は後回しに、市予算の集中的投入で推進する取手駅西口・桑原地区開発の特集版で発行します。
(2面に桑原地区開発)

取手駅西口開発は、取手市施行の区画整理事業 6.5ha (65,000㎡) と民間施行再開発の一体施行によって進められ、区画整理スタートから3年かけて収束。今年の2月末に区画整理区域内「A街区再開発」事業の都市計画決定が行われ、現在地権者組合の設立と事業計画の県知事認可の申請準備が行われています。今日までの駅前開発の経過など改めて振り返ります。



再開発の見直しにより、行き場を失った延伸整備済み歩行者デッキ

「A街区再開発」に複合公共施設 最大の狙いは「駅前に賑わい」?

市は「駅前の活性化や賑わい創出」を最大理由とし、地権者からの「公共施設整備に関する要望」を契機に、A街区再開発ビル内への「図書館を核とした複合公共施設」導入方針を、2024年2月取手駅周辺再生本部で決定しました。

駅前に賑わい、駅周辺の再生は、市施行の再開発で建設されたリボンビル(旧東急)や、既存ビルの空きフローワー等含む、駅前の総合的な再生方針こそ必要です。

(再生本部一副本部長を本部長に各部長で構成)

区画整理事業総額220億円 再開発との一体整備計画が事業費膨張招く

区画整理区域内(再開発区域 7000㎡)は、再開発事業施行予定の準備組合設立(2019年)前の2013年に建物移転・解体開始。日本共産党は「合意無き、先行き不明の移転解体、開発手法改めよ」と繰り返した。再開発事業への地権者の合意形成が進まない中でA街区工事の見切り発車が、地権者の同意をより困難なものとし、区画整理事業の遅延・事業費膨張をもたらしました。



整備済みの駅前交通広場、写真奥にリボンビル

職務権限持つ教育委員会は蚊帳の外

市は、民間が施行する再開発ビル内に、「図書館を核とした複合公共施設を整備」し「既存の取手図書館は廃止する」方針を2024年3月15日号広報とりに掲載しました。市民から「寝耳に水」「教育委員会で決めたの?」図書館関係者からも「広報で初めて知った」と怒りの声が寄せられました。議会内外での市民と共産党議員の追及で、教育委員会を蚊帳の外に「地方教育行政の組織及び運営に関する法律」違反で計画が進められているのが判明しました。

図書館等複合公共施設整備計画中止・見直しを

広がる市民の自覚的運動

急きょ発足した「取手駅前開発を考える会」は、市議会・教育委員会に請願署名を提出するなど。図書館等複合公共施設整備計画の中止・見直し、図書館関係者・ボランティア・市民参加による、取手市図書館構想の検討を要求。市民学習集会など市民の自覚的運動が広がっています。



都市開発・社会教育の2人の専門家を招き駅前開発を考える会が2月に行った学習集会

再開発の都市計画決定

公共施設は規模決めて中身は後から

民間施行の「A街区再開発事業」の都市計画決定には、再開発ビルの規模・マンション・駐車場・商業施設・図書館等公共施設など建物の用途は含まれますが、法定上その内容は、都市計画決定に含まれていません。市が主催する都市計画決定案の市民説明会でも、公聴会でも図書館等複合公共施設の内容説明も、公聴会の公述意見からも除外されました。図書館等複合公共施設に関する市民への説明会も行わないまま、駅前図書館を規定事実のように、民間に委託してアンケートなど実施されていることに「なんのためのアンケート?」と、批判の声が広がっています。

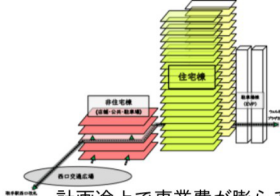
▲ 減少する再開発 参加地権者30%に

事業参加の地権者は、当初の20人から7人に、都市計画決定後の現在まで6人に減少(7000㎡から5000㎡)。区画整理の事業予算で行われた再開発区域内の基盤整備を合わせ、区画整理の事業費総額は約220億円。その中再開発区域(A街区)に約100億円を投入し2025年度中に終了しました。

▲ 経済変動理由の撤退 戸田建設と大京

再開発事業費143億から187億円 市負担は100億円超

都市計画の決定権者中村修取手市長は2月末、地権者組合施行による取手駅西口「A街区再開発事業」の都市計画決定を告知。計画当初の事業費は、143億円から187億円に膨張、さらなる事業費高騰は必至です。



計画上で事業費が膨らみ続ける再開発事業のイメージ写真

民間施行とは言え、事業への補助金45億円、公共施設のビル床購入合わせて100億円を超える市費投入が予定されます。計画決定に先立ち2025年10月11日に都市計画案の市民説明会、10月30日に公聴会が行われました。この間に、当初からの再開発事業協力者(戸田建設・大京)が「変動する経済状況」を理由に撤退し、新事業者に変更しました。



(当初の計画イメージ)

<2019年スタートから主な経過>

桑原地区土地区画整理準備組合設立 事業協力者にイオン共同事業体

2019年6月桑原地区土地区画整理準備組合が設立され、市は「事業協力者（イオンモール・イオンタウン共同事業体）」とともに事業認可申請に向けた地権者の合意形成支援や関係機関協議を進めてきた」としています。

示された事業計画案概算事業費は175億円

2022年10月地権者懇談会に示された事業計画案は、事業費総額概算175億円を見込み、平均減歩率（土地の減る割合）は土地の自己活用の場合で48%としました。当初の地権者に説明された負担軽減策も期待外れとなり、経済変動による事業費暴騰が現実視される中で地権者のリスク拡大も否定できず。

イオン共同事業体 事業協力者を撤退

2025年8月事業協力者から「地区全体の土地利用計画立案と区画整理事業全体遂行のため、業務代行方式の導入、事業協力者の土地利用範囲は南側の大街区に限る」との提案。準備組合での検討を経て、組合総会で業務代行方式への移行を決定。

業務代行優先権者募集開始

資材高騰など経済の変動の中で、事業者の応募の有無も見通せない中での業務代行優先権者の募集開始。7月6日プレゼンテーション審査（審査委員会）実施。

加増みつ子議員の募集開始・プレゼン参加事業者数など経過についての問い合わせに、市は、準備組合総会決定までは答えられないとしました。

*「業務代行優先権者」とは、これまでの基本設計等の検討経過を踏まえ準備組合とともに、事業計画の精査や土地利用計画の策定など1年程度の協議の上「業務代行予定者」に。本組合設立時に正式に「業務代行者」としています。

*区画整理事業の換地・減歩のしくみ

減歩で土地面積が減少するが道路や公園等の公共施設整備や宅地の整地で利用価値が上がり、事業前後の土地の価値は変わらない。桑原地区の場合は、事業協力者（イオン）の提案で減歩の少なくなる手法も検討。

(2022年準備組合懇談会資料)

「イオン」事業協力者撤退、計画見直し 岐路に立つ桑原開発

桑原地区開発は、65ha(65万㎡)を区域とする組合施行の土地区画整理事業による大規模な商業施設を核とした新市街地を目的として、都市計画の見直しにより市街化区域編入・土地区画整理事業を行うものです。

2013年度市予算に都市計画見直しのための調査業務委託料約535万円の予算措置から始まり、準備組合設立を経て、地権者の合意形成支援や関係機関協議など2026年度予算までに、準備組合への補助金を含む約5億円の市予算が投入されてきました。

(日本共産党提案)

農業継続か 市街化への転用か 選択可能な計画への 見直しを

○農業を基幹産業に位置付け、生業を保障できる農業政策への転換を求めます。

市独自に

- 価格保証・所得補償
- 後継者・新規就農者支援制度創設の抜本的な政策実現を求めます。
- 桑原開発区域においての市街化編入区域を縮小し、農地保全区域の確保で耕作区域を保証する。



広い水田いっぱいに稲の緑が広がる桑原開発南側写真奥右側に常磐線=7月8日撮影

○市街化への希望と農業持続の希望それぞれに寄り添う選択可能な計画への転換、農地の区画整理＝圃場整備も視野に大胆な変更見直しを図ることを求めます。

<公募スケジュール>

- 5月26日 募集要項公開
- 6月8日 参加表明書受付
- 6月12日 資格審査結果の通知
- 6月22日 提案書の受付
- 7月6日(予定) プレゼンテーション審査(審査委員会)
- 7月25日(予定) 業務代行優先権者の決定(総会)
- 8月(予定) 協定の締結、業務の開始

市議会

経済変動 身近な公共事業に影響

相次ぐ辞退と不成立の異常

6月議会の中で市は「取手市庁舎整備基本計画構想策定支援業務委託」(2か年継続1,518万円)について、行った公募型プロポーザルに応募者はなかった。

同じく「福祉施設照明器具LED化事業に係る公募型プロポーザル」(事業限度額7千万円)に、1事業者の応募があっ

たものの「社会情勢の変化による物価高騰、人件費の上昇などにより事業は困難」として、後日辞退届があった。今後仕切りなおす。との報告がありました。経済変動による資材不足・高騰などで、各地で開発事業など中止・停止に追い込まれ公共事業も例外なく影響を受けています。