

## 市街地再開発事業（取手駅西口A街区地区）に関する都市計画原案に関する公聴会について（開催結果概要）

### ■開催結果

開催日時	場所	都市計画の内容	公述人	傍聴者
令和6年10月31日（土） 午後7時00分～午後7時50分	取手市役所分庁舎会議室	取手都市計画第一種市街地再開発事業の決定 （取手駅西口A街区地区）	5名	9名

※取手都市計画高度利用地区の変更（取手駅西口A街区地区）は、公述の申出がなかったため、開催を中止しました。

公聴会において公述人から述べられたご意見に対する市の見解は、次のとおりです。

### ■公述人1

#### 公述人のご意見の要旨

都市計画法の第16条では、公聴会は住民の意見を反映させるための一つの措置として開かれるものとされているため、聞くだけではなく、今後の再開発事業の計画に反映していただきたいと思っております。現在の再開発事業の施設計画は不明瞭であり、市が取得する保留床の面積等についての説明が不足しています。公費の使い方は、市民にとって非常に重要な問題であるため、十分な説明を行うべきです。

都市計画運用指針では、公聴会は質疑、議論を行うことも考えられるとの説明があります。また、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いなさいとの記載もあります。

以上のことから、再開発に関する計画は最初から練り直し、住民との合意を得た上で進めるべきであると考えます。

#### 市の見解

本再開発事業に関する準備組合が検討している内容につきましては、住民説明会にてご説明させていただいたものとなります。また、本都市計画手続における都市計画に定める事項である施行区域、建築物及び建築敷地の整備に関する計画、住宅建設の目標等につきましても、現段階でお示しできる内容をしっかりと市民の皆さんに情報提供・ご説明をさせていただいていると考えています。なお、具体的な施設計画の内容につきましては、都市計画決定後の建築設計等によって検討していくこととなります。

A街区再開発ビルへの複合公共施設整備につきましては、令和7年度には基本計画策定を予定し、市民の皆さんのご意見を伺うためのアンケートや説明会等を実施したいと考えています。また、詳細な面積や整備費等につきましても、基本計画の策定過程で具体的な検討を進めていきます。

### ■公述人2

#### 公述人のご意見の要旨

取手駅西口交通広場が整備されましたが、一般車乗降場の利用可能台数が少なく、現状では西口駅前には混みあっています。例えば、車線を分離するラバーポールを外し、乗用車の待機スペースを確保することはできないでしょうか。また、再開発事業で住宅や商業施設を建築し、本当に駐車場は足りるのかという心配があります。ウェルネスプラザでイベントの開催を検討する際には、駐車場の不足が懸念事項になることを聞きました。

今後、再開発ビルを整備することで、駐車場の不足や渋滞の可能性が高まると考えます。スマートシティを実現するためには、機能を集積させるだけでなく、スマートに生活を送ることができるような、市の事業を例にすると、電子図書館事業を一層進めていくことがこれからの時代に即していると思います。ぜひとも都市機能の集積ということで、取手駅を広く色々な形で使っていただき、本当に必要な機能だけの集積を図り、スマートに渋滞なく使えることが望ましいと考えます。

#### 市の見解

取手駅西口交通広場につきましては、三方向からの車両の流入・流出があるという特殊な形状が課題となっており、その対策として、信号機がなくても目的地方向に進むことができるラウンドアバウト式のロータリーを採用しました。また、交通広場に必要不可欠なバス停やタクシー乗り場等を設置し、そのような状況の中でも一般車の乗降場を4台から5台分設けさせていただきました。限られたスペースのため、一般車の待機場所ではないことを市のホームページや広報等で周知しているところであり、今後は、一般車乗降場の植栽帯縁石部分の角地の切り取り工事を行うなど、利便性向上に努めてまいりますので、ご理解いただければと思います。さらには、A街区再開発ビルの整備にあたって、周辺の民間駐車場と連携することを検討しており、西口交通広場を含む駅周辺地区の車両混雑の分散を図っていきたいと考えます。

A街区再開発ビルへの複合公共施設整備につきましては、令和7年度には基本計画策定を予定し、市民の皆さんのご意見を伺うためのアンケートや説明会等を実施したいと考えています。公共施設は、今後、長きにわたって市民の皆さんに使っていただく施設になりますので、市民の皆さんのご意見をしっかりと伺い、取り入れながら、より良い施設となるよう引き続き検討を進めてまいります。

#### ■公述人3

#### 公述人のご意見の要旨

再開発ビルの建物用途ごとの内容や事業費の内訳、複合公共施設の規模や事業費も非公開となっており、本都市計画決定で公共施設導入を既成事実化し、中身は後からというような進め方になっていると思われる。再開発事業に参加予定の地権者の中には、土地の売却を検討する人もいるなど、本計画自体への納得と同意が得られていないとの声も寄せられています。また、公共施設導入に対する市民ニーズも不明で、都市計画決定で目的不明の公共公益施設導入の枠組みだけを決定する進め方に市民の賛同は得られません。市民の意見を取り入れ、取手市所管の教育委員会などの検討により、基本構想、計画が策定されるべきです。

都市計画運用指針では、都市計画の原案作成段階から住民参加の機会の拡大、都市計画に住民の意見を十分に反映することを求めていることから、本都市計画決定権者の市長に対して、地権者の合意と納得に基づく計画に見直すこと、市民に十分な情報公開を行うこと、複合公共施設の整備計画を撤回し、再開発事業は民間事業に委ねることを求めます。

#### 市の見解

本再開発事業につきましては、権利者が主体となって自身の有効な土地利用を促進したいという意向によって進められているものであり、本都市計画決定につきましても、準備組合側（権利者8名）から要請を受けて市が都市計画の手続きを進めているものです。A街区において再開発事業を実施することは、権利者の皆さんのみならず、市にとっても非常に大きな意義があるものと考えているため、市としては、権利者の皆さんの意向を受けて、準備組合に対して必要な助言や援助などを行っているところであり、今後の再開発組合の設立後も、こうした助言、援助などを引き続き行っていきます。

A街区再開発ビルへの複合公共施設整備につきましては、令和7年度には基本計画策定を予定し、市民の皆さんのご意見を伺うためのアンケートや説明会等を実施したいと考えています。公共施設は、今後、長きにわたって市民の皆さんに使っていただく施設になりますので、市民の皆さんのご意見をしっかりと伺い、取り入れながら、より良い施設となるよう引き続き検討を進めてまいります。

#### ■公述人4

##### 公述人のご意見の要旨

先日参加した説明会で、今回の都市計画におけるメリット、デメリットについて質問をしました。その際には、交通事情に影響はない、都市計画におけるデメリットはない、との回答でした。個人的な感想ではありますが、西口交通広場の現状を見ても、十分な検討や数的データに基づいた開発結果なのか疑問を抱いています。再開発ビルが整備されることで、市民が享受するメリットが現状ではわからないため、取手駅周辺の既存商業施設に空き店舗がある中で新たに商業施設をつくることや、既存公共施設に同様の機能があるにも関わらず、新たに複合公共施設を整備することについて、本都市計画におけるメリット、デメリットの調査結果を数字的なデータ等で示していただきたい。

##### 市の見解

取手駅周辺地区全体の活性化や賑わい創出を実現するためには、A街区再開発ビルだけでなく、既存商業施設も含めたエリア全体の魅力向上が必要不可欠であることから、共存共栄を図り、互いに連携して商業の活性化を推進していく必要があると考えています。また、整備予定の複合公共施設と既存公共施設とが共催のイベントを開催するなど、様々な相乗効果によって駅周辺地区のより一層の利便性の向上や来街者の増加が期待できます。

A街区再開発ビルのオープン後は、公共交通の利用に要する費用や来街者の増加による経済波及効果や、複合公共施設整備によって市民の皆さんの利便性の向上、将来のまちの魅力向上による定住人口や交流人口の増加、地域活動の活性化や知名度アップ等の多くの効果が挙げられます。このように、数値化が可能であると考えられる効果と、数値化が難しいと考えられる効果とがありますが、費用対効果の観点からは常に留意してまいりたいと考えています。

#### ■公述人5

##### 公述人のご意見の要旨

市の計画の中でいくつか問題があると考えている中で、最大の問題と捉えていることは、タワーマンションの建築です。専門家によると、タワーマンションは建て替えの面での問題等から、将来的に廃墟化する可能性が高いとの指摘があり、人口減少や経済縮小が進む取手市においても、タワーマンションが将来の負債になると考えます。一方で、若い人たちを呼び込むためには、魅力的なマンションが必要であるという意見もありますが、一時的なにぎわいの創出にすぎないと思います。持続可能性を追求するためには、ハコモノの建設ではなく、住宅街の再生や行政サービス、ソフト的な魅力を高めるべきだと考えます。将来の世代に対する無責任な計画に賛同することはできません。計画の再検討を求めます。

##### 市の見解

本再開発事業につきましては、権利者が主体となって自身の有効な土地利用を促進したいという意向によって進められているものであり、本都市計画決定につきましても、準備組合側（権利者8名）から要請を受けて市が都市計画の手続きを進めているものです。

取手市としても、市の持続的な発展を図るために、魅力的な都市空間を整備し、若い世代の転入者を増やすことが重要であると考えています。また、A街区再開発ビルの整備後も、複合公共施設を中心として周辺地域を巻き込んだ取組みやイベント開催等のソフト事業を展開し、継続したにぎわいの創出や地域の活性化を図っていきたいと考えます。A街区において再開発事業を実施することは、権利者の皆さんのみならず、市にとっても非常に大きな意義があるものと考えているため、市としては、権利者の皆さんの意向を受けて、準備組合に対して必要な助言や援助などを行っているところであり、今後の再開発組合の設立後も、こうした助言、援助などを引き続き行っていく予定です。