

一. 32年の中で8回の事業計画見直し、事業費が拡大した「区画整理事業」の検証はどのように行われたのか。その教訓は

二. 「区画整理事業」の最終事業費総額と其中的の補償費総額 A街区の工事開始(平成25年)迄とその後現在迄の内訳及びその財源内訳(一般財源、起債、国補、その他)

三. 区画整理事業(取手市施行)と再開発事業(組合施行)に関して

- ① 区画整理事業全域の平均減歩率と、「A街区」の平均減歩率
- ② 「A街区再開発」への参加が20人から8人に減少したことで仮換地指定と使用収益開始への影響。再開発事業区域と不参加者の造成(インフラ整備)方式について
- ③ 「A街区」内の再開発事業参加権利者数と不参加権利者それぞれの面積
- ④ 「A街区」内ですでに使用収益開始・営業開始の権利者数及び合計面積

四. 「A街区再開発」に関し、「複合公共施設整備方針」発表までの経過について

- ① 図書館を所管する教育委員会での協議、図書館協議会及び市民ニーズの把握について
- ② 再開発ビルへの公共施設導入について、それぞれの部署との意見交換はされたのか。庁内のどの部署でどのように検討されてきたか(再開発は以前から検討されていた)
- ③ 公共施設の面積27%減縮の「公共施設総合管理計画」、また「立地適正化計画」など、市が決めている計画との整合性について
- ④ 「A街区再開発」に公共施設の導入で「駅周辺の賑わい」をつくる起爆剤になる根拠と図書館などを選択した理由について
- ⑤ 駅周辺の賑わいには、リボンビルの空きフロアやアトレ、ウェルネスプラザ等との共存共栄を図ることが必要ですが、どのように考慮されたのか
- ⑥ 公共施設導入を地権者が希望する理由は何か、事業協力者の提案を受けてのものか

五. 「A街区再開発」の概要等について

- ① 収支計画 総事業費143億円(補助金38億円 保留床処分金105億円)

「従前土地評価額」と「事業原価」等の積算根拠と面積比率は(資料で)

- ② 駐車場の配置台数と配置カ所及び利用(住宅・商業施設・公共施設)対象
- ③ 商業施設床は、テナント誘致か、権利床あるいは保留床の売却か
- ④ 権利変換床と保留床は、住宅・商業施設床・駐車場・公共施設など面積別に

六.「複合公共施設整備」の事業の検討内容と経過について

- ①市のホームページによると、『駅西口開発事業の概要』の中で、令和6年2月10日開催の再開発準備組合令和5年度臨時総会にて、事業の推進で全会一致したとある。このとき、市報掲載の「取手駅西口前に『図書館を核とした複合公共施設』整備の計画案が提示説明されたのか。
- ②ホームページにある概要では『このたび、市では、A街区再開発ビルの一部の床を活用して、図書館機能を核とした複合公共施設の整備を行う方針を決定しました。』とあるが、どこで、どういうかたち（誰が）で決定したのか。市長・執行部が方針として決めただけなのか、この方針にもとづく整備計画案（＝ホームページや市報に掲載されているもの）を今後の「住民説明会」、「公聴会」「県事前協議」でも掲示する予定なのか。
- ③市報に掲載された記事の中に「整備スケジュール」が示されているが、「住民説明会」、「公聴会」「県事前協議」案の縦覧、都市計画審議会等の「都市計画決定」までのスケジュールをなぜ掲載しなかったのか。2重スタンダードで、市民に知らせたくなかった「意図」を感じさせる。
- ④市が非住宅棟にフロアを取得するのは、市の任意なのか（撤退は可能なのか）、取得しなければならない事情があるのか。また、市は住宅棟の建設には関与しないようだが、非住宅棟にフロアを取得することにより住宅棟にまで関与する責任が生じるのか否か。
- ⑤タワーマンション（住宅棟）は管理が難しく、「将来的には廃墟になる可能性が高い」との指摘がある。市に住宅棟に関与する責任があるか否かに関わらず、市は将来、駅前に聳える廃墟という負の遺産を抱え、その精算に巻き込まれる可能性があるが、このことについてどのような検討がなされ、どのような結論を得たのか。
- ⑥市の「顔」にあたる公共施設の中核として図書館を選んだ理由を伺いたい（個人的には図書館の拡充整備については大賛成であるが）。図書館の利用者は市民の中でも限られていると思われるが、これはどのような人をターゲットとした選択なのか、そもそも市は、将来自らをどのような街にする構想を持っているのか、図書館という選択はその構想とどう関係するのか。
- ⑦図書館には静穏な環境が望ましい。新図書館計画は、駅、交通広場、併設の音楽スタジオ・カフェ・イベント空間、少し離れるがウェルネスプラザのイベント広場など騒音源に囲まれ、静穏な環境とは程遠いと思われるが、それらの騒音をどの様に調整するのか。
- ⑧駅前には、民有地であっても公共性を帯びておりその利用は公共的かつサステイナブル（持続可能）であることが望ましい。タワーマンションとして切り売りしてしまうのではなく、例えば、市がA街区全体を長期に借地し、公共用地として活用するという選択が有り得ると思うが、その様な検討はなされたのか。
- ⑨駅前は市の「魅力」を発信する場となり得る。市が「『選ばれるまち』取手」を目指すのなら、駅前に、市を紹介し転入者を誘致できるような施設があっても良いと思われ

る。小さくて構わないが、市の概要、目指す街の姿、歴史や文化財などが簡単に一望でき、それにワンストップで転入希望者をサポートする窓口があるような施設が考えられる。その様な施設を置く検討はなされたのか否か。

七.「複合公共施設整備方針」の事業完成後の施設の運営管理について

- ①指定管理者によって運営する方針としているが、2014年時点で、市の図書館の指定管理者導入方針は、図書館運営協議会などにより否定され中止になった。その経緯もある中で指定管理者導入方針を早々に決めた理由は
- ②ビル床の購入で公共施設を整備すれば、再開発全体の権利者の一人となり、全体に責任を負うことになる。再開発ビル事業完成後の全体の運営はどのように検討されているのか「運営会社等」の設立によるなどの検討がされているのか。それには取手市が理事に入ることになるのか。