

取手駅西口 A 街区再開発ビル内  
複合公共施設整備事業 基本構想  
(案)

---

取手市

## 目次

第1章. はじめに .....	1
1. 基本構想策定の背景と趣旨 .....	1
2. 取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業の概要 .....	2
(1) A街区再開発事業 施行区域の概要 .....	2
(2) A街区再開発事業の概要 .....	3
(3) A街区再開発事業 スケジュール .....	7
第2章. A 街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討 .....	8
1. 検討の契機と整備目的 .....	8
2. 取手駅西口周辺の公共公益施設の配置状況 .....	9
3. 利用者ターゲットの設定と既存公共施設の利用状況 .....	11
(1) 利用者ターゲットの設定 .....	11
(2) 既存公共施設の利用状況 .....	14
4. 既存公共施設の機能移転等に関する検討 .....	17
5. 取手図書館の状況 .....	18
(1) 取手図書館の施設に関する主な沿革と概要 .....	18
(2) 取手図書館と県内近隣市図書館との比較 .....	19
(3) 取手図書館利用者の声 .....	20
(4) 取手図書館に関する課題の整理と結論 .....	21
6. 他市の駅前図書館事例 .....	22
(1) 大和市文化創造拠点シリウス .....	22
(2) 周南市徳山駅前賑わい交流施設 .....	22
(3) 土浦市立図書館 .....	23
(4) 海老名市立中央図書館 .....	23
(5) 駅前公共施設を整備することの期待効果 .....	23
第3章. A 街区再開発ビル内 複合公共施設整備方針 .....	24
1. 整備方針 .....	24
(1) 2章の検討結果のまとめ .....	24
(2) 導入を目指す公共機能 .....	25
(3) A街区再開発ビル内複合公共施設のキャッチコピー .....	25
(4) A街区再開発ビル内複合公共施設 基本方針 .....	26
(5) 賑わい創出・波及効果のイメージ .....	27
2. 想定規模 .....	29
3. 機能配置の考え方 .....	30
4. 想定整備費・想定維持管理費 .....	31
(1) 想定整備費 .....	31
(2) 想定維持管理費 .....	31
5. 今後のスケジュール .....	32

## 第1章.はじめに

### 1. 基本構想策定の背景と趣旨

取手駅西口周辺地区では、取手駅北土地区画整理事業（施行面積約6.5ha）による都市基盤整備が伸展する中、平成23年度に取手駅北土地利用構想を策定し、少子高齢社会に対応した持続可能な中心市街地の活性化に向けて、都市機能の集積による都市再生を進めています。

取手駅北土地区画整理事業地内の各街区では、B街区の取手ウェルネスプラザをはじめ、C街区の自転車駐輪場や取手駅西口歩行者経路の整備及び民間医療モールの誘致により各種都市機能の集積が進められてきました。さらに、平成27年3月にはJR常磐線「上野東京ライン」の開通によって、取手駅周辺地区の都市機能と魅力度は大きく向上しています。今後も各街区の都市機能の集積が進み、街区間の連携によるさらなる相乗効果を期待しているところです。

一方、取手駅西口駅前交通広場に面するA街区は、民間の関係地権者から構成される街区であり、取手駅北土地利用構想において「取手の顔に相応しい土地利用を図る街区」として位置付けられています。また、その土地利用の目的を効率的・効果的に達成するための方策として、敷地の共同化による施設整備が望ましいとされています。

A街区における敷地の共同化の実現に向け、平成28年7月に地権者組織である「A街区共同化事業検討会」が設置され、市街地再開発事業による施設整備の検討がスタートしました（現在は「取手駅西口A街区地区市街地再開発準備組合において検討）。本市においては、中心市街地における都市機能の向上及び、駅前に相応しい都市イメージの構築におけるA街区の重要性に鑑み、A街区共同化事業検討会に対して共同化事業の合意形成に向けた支援を行ってきたところであります。

平成28年10月には、A街区共同化事業検討会から市に対し、市街地再開発事業による施設内に「市民の利便性向上と多くの市民が集う場等となる公共施設の導入を求める要望書」が提出されています。要望書のような公共施設をA街区に整備・配置することで、中心市街地の賑わい創出及び、市民サービスの向上等を図ること、更には市街地再開発事業の実現可能性を高めることも可能であるため、庁内関係部署や取手駅周辺再生本部等によって、公共施設整備に関する検討を行ってきたところであります。

本構想は、当該公共施設整備に関するこれまでの検討事項をまとめ、事業推進に向けた基本的な方向性を示すため策定するものです。今後、取手駅西口A街区地区市街地再開発準備組合が実施する建築設計等の事業計画作成にあわせて行う、本市による公共施設整備に関する具体的な検討（基本計画・内装基本設計）にあたっては、本構想を基礎として進めるものとします。

## 2. 取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業※1の概要

(※1 取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業:以下、「A街区再開発事業」という。)

### (1) A街区再開発事業 施行区域の概要

○位置:取手駅北土地区画整理事業※2区域内 A街区の一部

(※2 取手駅北土地区画整理事業:以下、「駅北区画整理事業」という。)

○面積:約0.6ha(A街区全体の面積は約0.7ha)

○都市計画(A街区再開発事業施行区域内):

《地域地区》

- ・用途地域:商業地域 建蔽率80%・容積率500%
- ・高度利用地区(令和7年2月末頃決定予定)
- ・防火地域
- ・駐車場整備地区

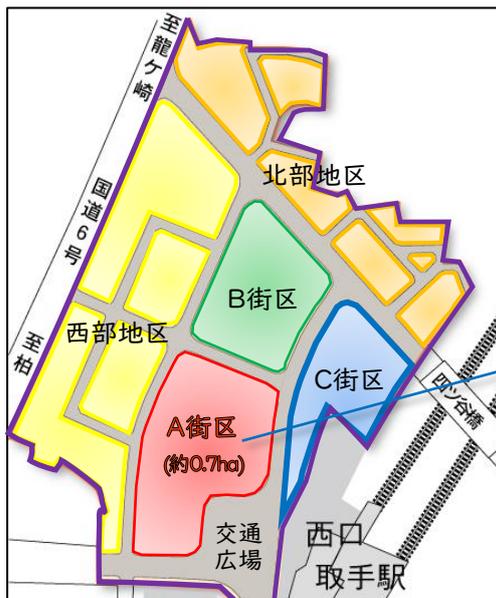
《市街地開発事業》

- ・土地区画整理事業※3:駅北区画整理事業 約6.5ha  
(施行者:取手市・事業期間:平成5年度~令和7年度予定)
- ・市街地再開発事業※4:A街区再開発事業 約0.6ha(令和7年2月末頃決定予定)  
(施行者:再開発組合(地権者組織) 予定)

《地区計画》

- ・取手駅西口地区地区計画

【駅北区画整理事業 施行区域図】



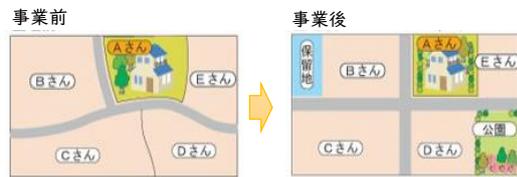
取手駅西口地区地区計画

【A街区再開発事業 施行区域図】



※3 土地区画整理事業とは

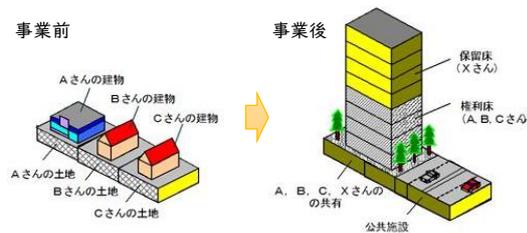
土地区画整理法に基づき、市街地の整備や、上下水道、道路、公園等の公共施設を改善するための開発事業。道路に囲まれた区域（街区）が整備され、整然とした新たな市街地が形成されます。



出典：国土交通省関東地方整備局HP

※4 市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づき、土地の合理的かつ、健全な高度利用と、都市機能や環境の改善を図るための開発事業。土地の共同利用によって高層建築物（再開発ビル）等の建設や、快適な都市環境が形成されます。



出典：国土交通省関東地方整備局HP

A街区再開発事業は、駅北區画整理事業との一体的施行による事業となります。

(2) A街区再開発事業の概要

1) A街区再開発事業のこれまでの経緯

平成28年に地権者組織である「A街区共同化事業検討会（以下、「共同化検討会」という。）」が設置され、市街地再開発事業の実現に向けた検討がスタートしました。

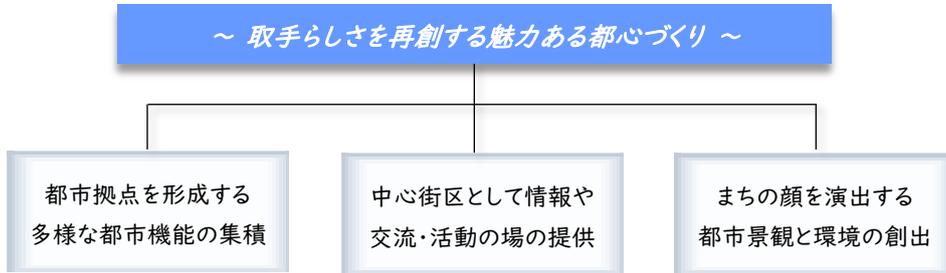
平成29年には、本市と共同化検討会が、市街地再開発事業によって「取手らしさを再創する魅力ある都心づくり」を方針とする取手駅西口A街区再開発基本構想(以下、「再開発基本構想」という。)※5 を策定し、都心居住機能や市民サービス機能などの導入を目指すことを位置付けました。また、再開発基本構想策定後、市街地再開発事業の豊富な経験とノウハウを有する民間企業の協力を仰ぐため、本市が事業協力者の公募を行い、(株)大京及び、戸田建設(株)を事業協力者に選定し、検討を進めてきました。

令和元年6月には、関係地権者による市街地再開発事業の検討をより具体的に行っていくため、「取手駅西口A街区地区市街地再開発準備組合（以下、「再開発準備組合」という。）」が設立されました。同時に、(株)大京及び、戸田建設(株)を事業協力者とする事が決定(再開発準備組合と事業協力者が協定締結)し、再開発準備組合・事業協力者・本市の三者が一体となって、これまで検討が進められてきました。

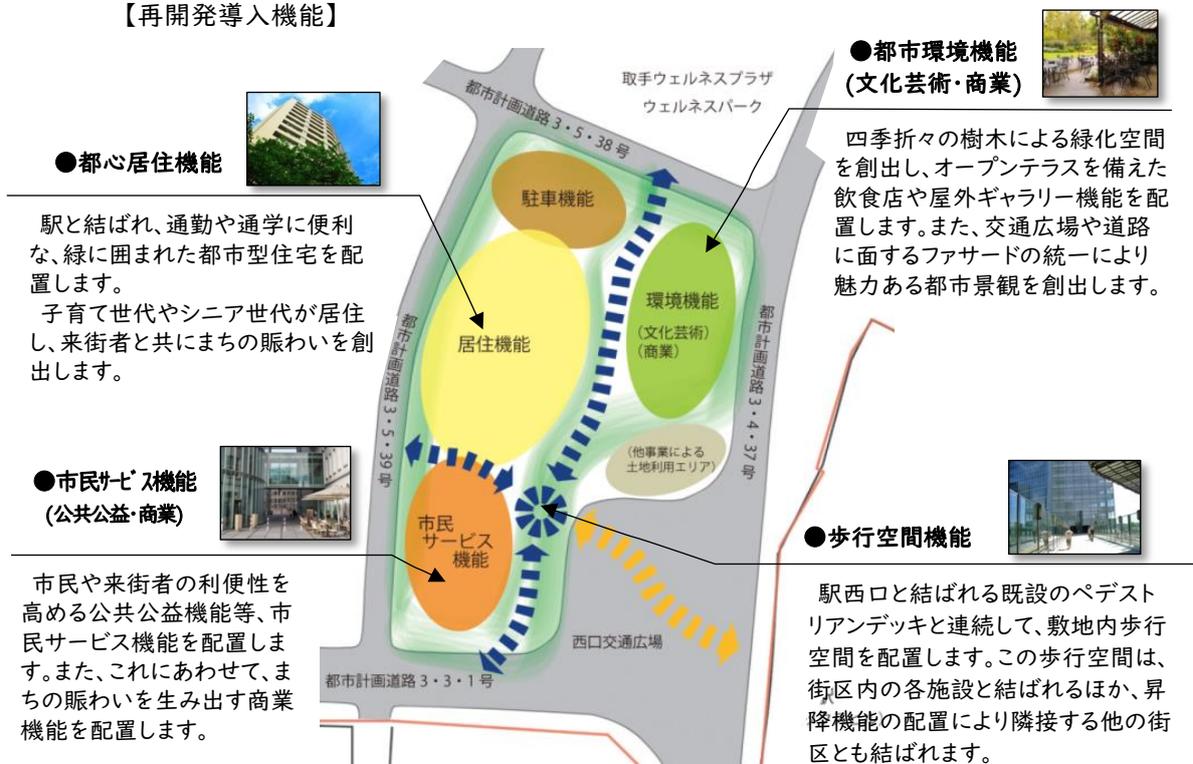
令和6年8月、再開発準備組合の令和6年度通常総会において、「都市計画決定に向けて事業を推進していくこと」の議案が可決され、A街区再開発事業の都市計画決定を目指すことが決定しました。これにより本市は、都市計画法に基づく都市計画決定手続きを進めており、令和7年2月末頃の決定を目標としています。

※5 再開発基本構想

【再開発の方針】



【再開発導入機能】



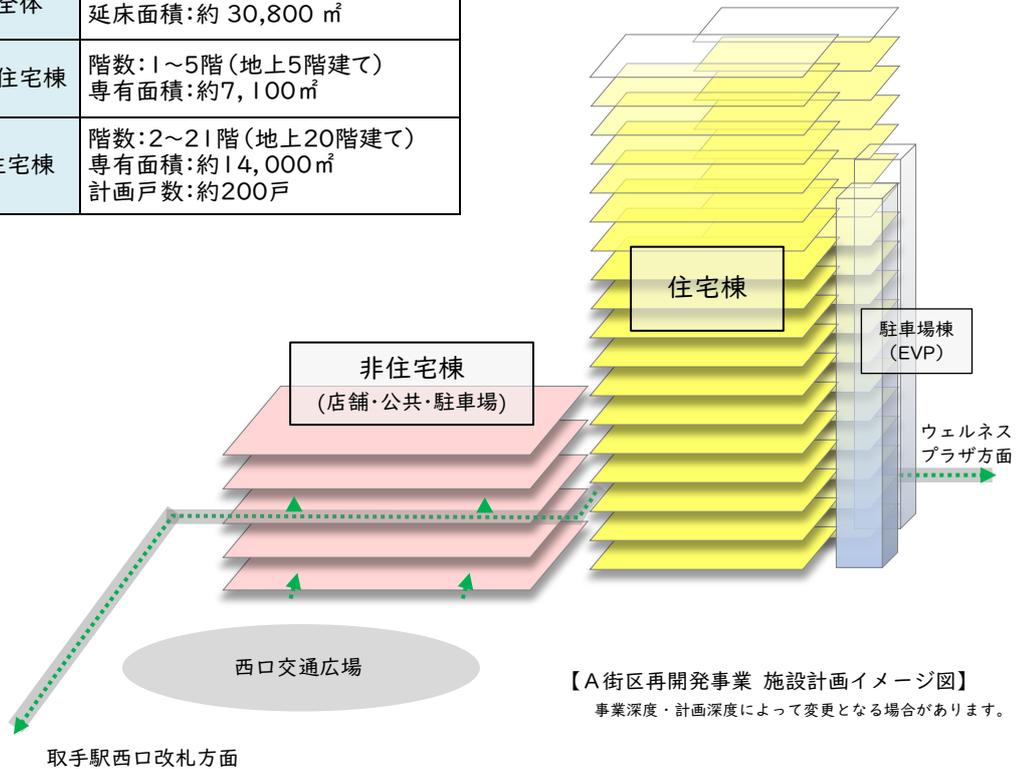
再開発基本構想では、A街区全体(約0.7ha)を想定した構想であったことに対し、A街区再開発事業は、個別に土地利用を希望された地権者の土地は、事業の施行区域外となったことから、約0.6haの区域となっています。

A街区再開発事業の施行区域が縮小されたことにより、特に都市環境機能や駐車機能については、当該箇所への配置が困難となりましたが、あくまでも再開発基本構想はA街区全体で事業を実施した場合を想定した機能配置の考え方を定めたものであって、必ずしも当該箇所への配置を決定したものではありません。

再開発準備組合では、都市環境機能や駐車機能について、A街区再開発事業の施行区域内に組み入れる検討を行っているところです。

2) A街区再開発事業 施設計画(令和6年8月20日 再開発準備組合通常総会時の内容)

主要用途	住宅・店舗・公共公益・駐車場
全体	階数:地上21階建て 延床面積:約30,800㎡
非住宅棟	階数:1~5階(地上5階建て) 専有面積:約7,100㎡
住宅棟	階数:2~21階(地上20階建て) 専有面積:約14,000㎡ 計画戸数:約200戸



地上20階建て約200戸の部屋数となる住宅棟がウェルネスプラザ側(A街区北側)に、地上5階建ての非住宅棟が取手駅側(A街区南側)に建築される計画となっています。

歩行者動線については、取手駅西口交通広場から非住宅棟の1階部分に同レベルでアクセスできる計画です。また、取手駅西口改札を出て、ペDESTリアンデッキからA街区再開発事業の施行区域内を通り、ウェルネスプラザ方面にフラットで抜けることができる上空の動線も確保され、非住宅棟3階及び、住宅棟3階のエントランスに、上空動線からアクセス可能となる計画となっています。

住宅棟については、主に事業協力者の(株)大京が保留床を取得・販売する予定で、居住者用の駐車場は、住宅棟の北側にエレベーターパーキングが設置される計画です。

非住宅棟については、1階及び3階の一部に商業や業務系の施設、2階に来客用の駐車場(都市計画道路3・5・39号(A街区西側道路)からアクセス)、3階の一部、4階及び5階に図書館を核とした複合公共施設を整備する予定となっています。

なお、施設計画は、今後の検討によって変更となる場合があります。

3) A街区再開発事業 概算収支計画(令和6年8月20日 再開発準備組合通常総会時の内容)

事業支出金		事業収入金	
項目	金額	項目	金額
調査設計計画費	約10億円	再開発補助金(国・市)※7	約48億円
工事費※6	約160億円	保留床処分金	約129億円
事務費等	約7億円		
合計※8	約177億円	合計※8	約177億円

※6 令和6年度に事業協力者が実施した概算見積りの工事費単価をもとに算出したものです。

※7 社会資本整備総合交付金交付要綱及び、取手市市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づく市街地再開発事業施行者に対する補助金。補助対象事業費の2/3の額を国及び市で補助するものです。防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(国庫補助)を含みます。

※8 支出金・収入金ともに概算額であり、今後の具体的設計等により変更となる場合があります。

A街区再開発事業の概算収支計画は、支出金及び収入金ともに、総額約177億円が見込まれています。

支出金のうち、約160億円の工事費は、令和6年度に事業協力者が実施した概算見積りの工事費単価を用いて算出したものです。しかし、昨今の人件費・労務費、資材等の高騰によって、工事費は変更(増額)の可能性も見込まれます。については今後、具体的な建築設計を行いながら、極力工事費を削減する方策が検討されていくことになります。

収入金のうち、約48億円の補助金は、社会資本整備総合交付金交付要綱及び、取手市市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき、国と本市が、施行者(再開発組合(現再開発準備組合))に対し補助するものです。これらの要綱では、補助対象となる事業費の2/3の額(事業によっては補助率の嵩上げあり)を国と本市で補助すると規定されており、負担額はそれぞれ半額の約24億円となる予定です。なお、A街区再開発事業が完了するまでの間(令和6~11年度・約6年間の予定)にわたって補助するものであり、本市による補助金の財源としては、地方債を活用することで、各年度における一般財源による支出を抑制し、予算の平準化を図ります。

また、保留床処分金とは、再開発組合が建設した再開発ビルの床を、デベロッパーなどの他者へ売却して得る収入のことです。保留床処分金は、市街地再開発事業における主たる収入であり、A街区再開発事業では、収入の7割以上を占めています。

(3) A街区再開発事業 スケジュール(令和6年8月20日 再開発準備組合通常総会時の内容)



本市では、令和7年2月末頃を目標に、A街区再開発事業の施行位置や面積、建築物の概ねの面積などを定める、「都市計画決定」を行うため、都市計画法に基づき手続きを進めています。なお、都市計画には、A街区再開発事業と、高度利用地区※9の二つの計画を定める予定であり、いずれの都市計画決定も本市が決定権者となります。

都市計画決定後、再開発準備組合では、現計画をより具体的にするための建築設計や資金計画などの事業計画、組合設立に向けた定款の作成などを行い、令和7年度中に、都市再開発法に基づく、組合設立・事業計画認可(認可権者:茨城県)の取得を目指しています。

組合設立・事業計画認可の取得後、再開発組合は、権利変換計画※10の検討や建築物の実施設設計などを行い、令和8年度中に、都市再開発法に基づく、権利変換計画の認可(認可権者:茨城県)の取得を目指しています。

A街区再開発事業による施設建築物(以下、「A街区再開発ビル」という。)の建築は、令和9年度中に着手し、令和11年度の完成を目標としています。

※9 高度利用地区とは

都市計画法に規定される地域地区の一つで、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める都市計画。市街地再開発事業の施行区域を都市計画に定める際、高度利用地区内であることが要件の一つとなっており、都市計画に定めることによって、土地の高度利用と都市機能の更新、市街地環境の向上を図ります。

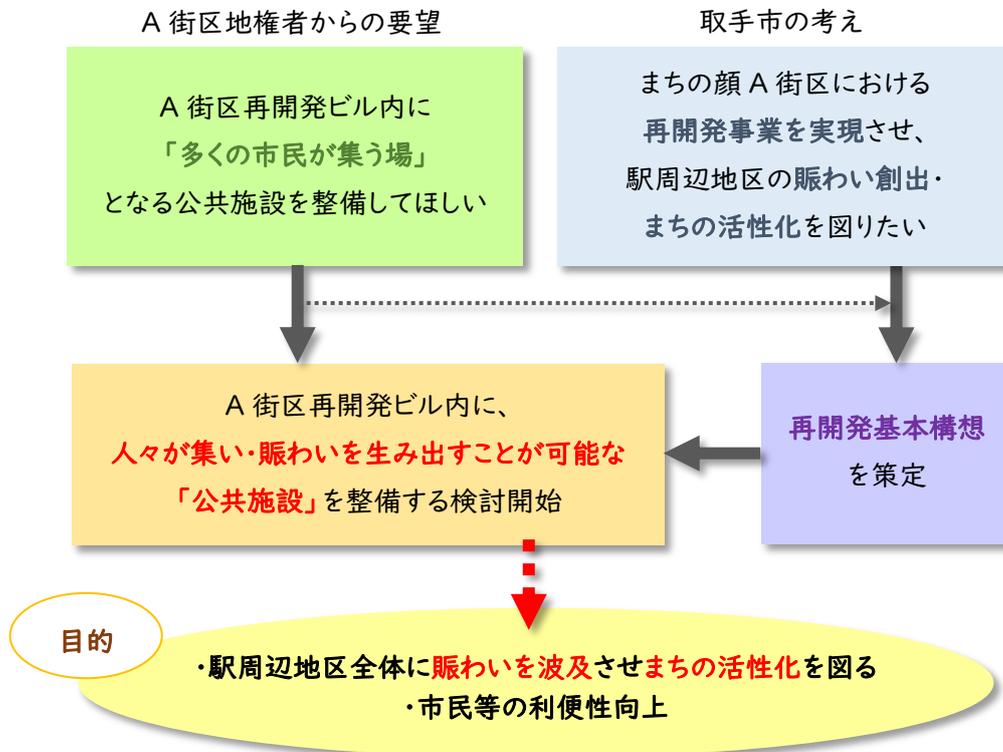
※10 権利変換計画とは

権利変換とは、事業施行前の各権利者の権利を、事業完了後の再開発ビルの床及び敷地に関する権利に変換することをいいます。権利変換計画は、施行地区に従前存在した宅地の所有権や借地権等の権利が、再開発ビル及びその敷地に関する権利へどのように移行するのか等を定めたものです。

都市再開発法の規定により、再開発組合が施行する市街地再開発事業は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けることが必須となっています。なお、権利変換手続きをとる市街地再開発事業を「第一種市街地再開発事業」といいます。

## 第2章. A 街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

### 1. 検討の契機と整備目的



平成28年10月、共同化検討会から本市に対し、「人々が集い・賑わいを生み出すことが可能な公共施設を、A街区再開発ビル内に整備してほしい」という内容の要望書が提出されたこと、また、本市としては、まちの顔であるA街区再開発事業を実現させ、取手駅前に賑わいを生み出し、活性化を図りたいという考えがあったことが、A街区再開発ビル内への公共施設に関する検討の契機です。

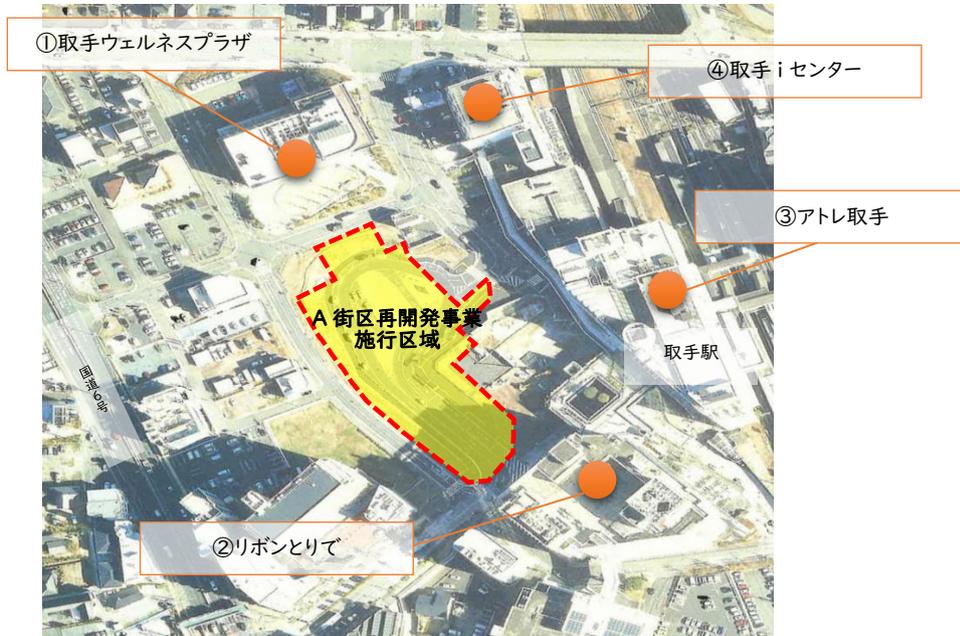
その後、共同化検討会及び本市が共同で策定した再開発基本構想において、A街区再開発ビル内には、住宅や商業等の都市機能に加え、市民や来街者の利便性を高める公共公益機能の配置を目指すことを位置付け、同時並行で本市市内において、公共施設導入に関する検討を進めてきました。

公共施設導入の目的は、取手駅前地区に賑わいを創出すること、駅前地区に限らず駅周辺地区全体に賑わいを波及させ、まちの活性化を図ること、加えて交通アクセスに優れた取手駅前に公共施設を整備することで、市民等の利便性向上につなげることです。

本市としては、施設（ハコ）を造ったあと、施設に賑わいを生み出せるような運営をしていくこと、そして、その賑わいを取手駅周辺に波及させていくことを第一に考えています。

## 2. 取手駅西口周辺の公共公益施設の配置状況

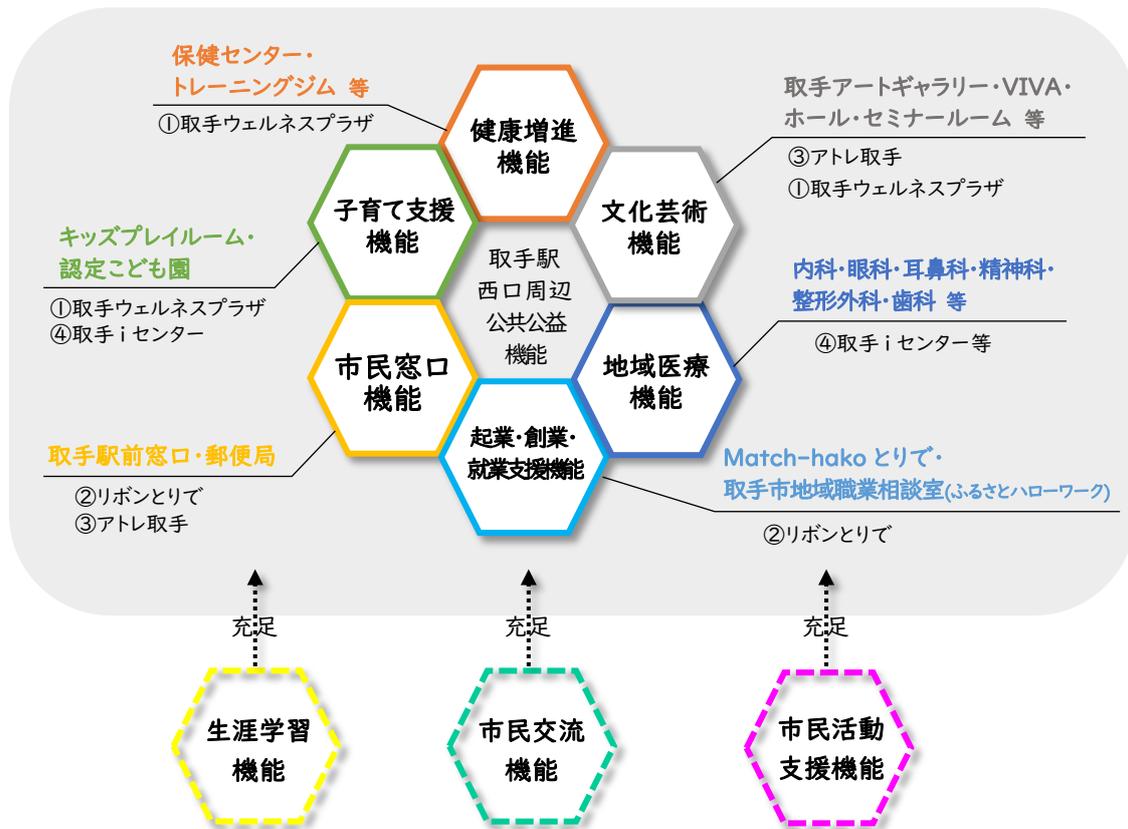
【取手駅西口周辺 公共公益施設配置 位置図】



【取手駅西口周辺 公共公益施設一覧・機能の種類】

	建物名称	公共公益施設	機能の種類
①	取手 ウェルネスプラザ	保健センター・トレーニングジム・健康スタジオ	健康増進機能
		多目的ホール・セミナールーム・クッキングスタジオ	文化芸術機能
		キッズプレイルーム	子育て支援機能
②	リボンとりで	取手駅前窓口	市民窓口機能
		Match-hako とりで	起業・創業支援機能
		取手市地域職業相談室 (ふるさとハローワーク)	就業支援機能
③	アトレ取手	ボックスヒル内郵便局	市民窓口機能
		取手アートギャラリー・VIVA	文化芸術機能
④	取手iセンター	内科・眼科・耳鼻科・精神科・整形外科・歯科など	地域医療機能
		認定こども園	子育て支援機能

【取手駅西口周辺 公共公益施設 機能ごとのまとめ】



A街区再開発ビル内への公共施設導入を検討するにあたり、取手駅西口周辺地区における公共公益機能の配置状況を整理し、機能の重複を避けることを検討しました。

西口地区には既に、保健センター等の健康増進機能や、取手アートギャラリー等の文化芸術機能、内科等の地域医療機能、Match-hako とりで等の起業等支援機能、取手駅前窓口等の市民窓口機能、キッズプレイルーム等の子育て支援機能といった、大きく分けて6つの機能が配置されている状況です。

このように、多くの公共公益機能が備わっている西口地区ですが、その中でも不足していると考えられる機能は、市民が生涯において行う様々な学習を支援する機能（「生涯学習機能」）や、人と人が出会い・ふれあい、コミュニティづくりの場となる機能（「市民交流機能」）、市民の地域的活動等の成果の発信や創造を支援する機能（「市民活動支援機能」）であり、これらの機能を充足していく必要があると考えられます。

本市立地適正化計画においても、取手市の中心市街地である取手駅周辺地区には、多種多様な都市機能の集積、効率的な市民サービスの提供を図り、不足機能の充足、既存機能の充実を行うこととされています。

このようなことから、A街区再開発ビルには「生涯学習機能」・「市民交流機能」・「市民活動支援機能」の導入をベースとして検討を行いました。

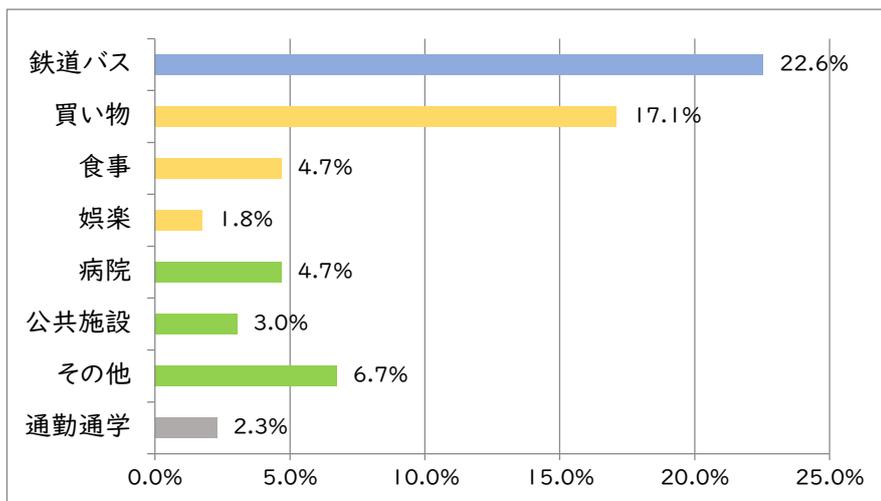
### 3. 利用者ターゲットの設定と既存公共施設の利用状況

#### (1) 利用者ターゲットの設定

A街区再開発ビル内に公共施設を整備するにあたり、施設利用者のターゲットを検討しました。まずは、取手駅に訪れる方は何を目的とする方が多いのか、市民アンケートの結果を整理しました。

【取手駅東口・西口を訪れる 1 番目に多い目的】

	鉄道 バス	買い物	食事	娯楽	病院	公共 施設	その他	通勤 通学	無回答	計
東口	22.7%	9.7%	6.7%	2.3%	4.0%	3.2%	7.6%	1.9%	41.9%	100.0%
西口	22.4%	24.5%	2.7%	1.2%	5.4%	2.9%	5.9%	2.7%	32.3%	100.0%
東西口 平均	22.6%	17.1%	4.7%	1.8%	4.7%	3.0%	6.7%	2.3%	37.1%	100.0%



出典：令和元年度 取手市民アンケート

市民アンケートの結果では、鉄道やバス（公共交通）を利用するために取手駅を訪れる方の割合が一番高く、全体の22.6%を占めています。

買い物や食事等により、取手駅前で消費活動を行う方の割合は、合計で23.6%と、公共交通利用を目的とした方と同程度の割合となっています。

また、病院や公共施設を目的に訪れる方も一定数いることがわかります。

次に、取手駅を訪れる目的が一番高い割合であった、鉄道やバスの利用者数のデータを整理しました。

【鉄道(取手駅) 1日平均乗車人数】

区分		令和4年度 1日平均乗車人数
JR東日本(常磐線・上野東京ライン)	取手駅	22,162 人
関東鉄道(常総線)	取手駅	5,042 人 ※11
計		27,204 人

出典:令和5年版 統計とりで

【茨城県内常磐線鉄道駅の  
1日平均乗車人数 トップ5】

順位	駅名	令和4年度 1日平均乗車人数
1	水戸駅	25,161 人
2	取手駅	22,162 人
3	土浦駅	13,343 人
4	勝田駅	10,878 人
5	牛久駅	10,322 人

出典:JR東日本HP

参考【茨城県内TX鉄道駅の  
1日平均乗車人数 トップ5】

順位	駅名	令和4年度 1日平均乗車人数
1	守谷駅	21,927 人
2	つくば駅	15,413 人
3	研究学園駅	6,749 人
4	みらい平駅	5,266 人
5	みどりの駅	4,838 人

出典:つくばエクスプレスHP

【路線バス(取手駅) 1日平均乗降人数】

区分		令和4年度 1日平均乗降人数
乗合自動車(路線バス)	関東鉄道	5,302 人
	大利根交通	1,489 人
計		6,791 人

出典:令和5年版 統計とりで

※11 JR東日本が公開するデータは「1日平均乗車人数」、関東鉄道が公開するデータは「1日平均乗降人数」。各データの統一を図るため便宜上、関東鉄道取手駅の「1日平均乗降人数」に1/2を乗じた人数を記載しており、実際の乗車人数とは異なる可能性があります。

取手駅では、1日約27,000人が鉄道に乗車しており、JR東日本エリアにおける茨城県内の常磐線鉄道駅の中で、JR取手駅は、JR水戸駅に次いで二番目に多い鉄道駅でもあります。路線バスは1日約6,800人が取手駅バス停で乗り降りをしています。

このように、多くの方が公共交通を利用するために取手駅に訪れている状況であることから、通勤や通学などの行き帰りに「ふらっと立ち寄っていただける」または、買い物や病院等を目的に取手駅を訪れる市民には、「ついで利用をしていただける」ような公共施設を整備することで、駅前滞留人口が増加し、賑わいが生まれるものと考えられます。

以上のことから、A街区再開発ビル内に整備する公共施設の利用者ターゲットは、公共交通をはじめ様々な目的を持って取手駅又は取手駅周辺地区を訪れる方、加えて、新たに整備される公共施設を目的に訪れる新規利用者(取手駅を訪れる機会がなかった市民や市外の方等)に設定しました。

前頁で整理したとおり、取手駅は多くの公共交通利用者がいる一方で、公共交通を利用し市外に通勤・通学する市民は、市外に滞在する時間が長く、市内に留まる時間が少ないため、特に平日は駅前滞留人口の増加に繋がりにくいと考えられることもできます。

このことから、少なくとも平日はほぼ毎日取手駅前に降り立ち、学校や職場の行き帰りに駅周辺地区を歩き、長時間市内に滞在している、市内の学校に通う学生等及び、市内企業にお勤めになっている方がどの程度いるのか、調査を行っています。

【取手駅を利用する 市内学校の学生等・市内企業従業員の人数 ※12】

学校名	利用者数	企業名	利用者数
江戸川学園取手中・高	1,571 人	キャノン	1,491 人
取手第一高校	560 人	日清食品	60 人
取手第二高校	408 人	日本ファブテック	55 人
取手松陽高校	129 人	麒麟ビール	20 人
聖徳女子中・高	83 人	その他の企業・団体	9 人
藤代高校	55 人	-	-
藤代紫水高校	14 人	-	-
東京藝術大学	294 人	-	-
<b>合計</b>	<b>3,114 人</b>	<b>合計</b>	<b>1,635 人</b>

出典：令和4年度 取手市内企業・高等教育機関等の通勤・通学交通手段調査

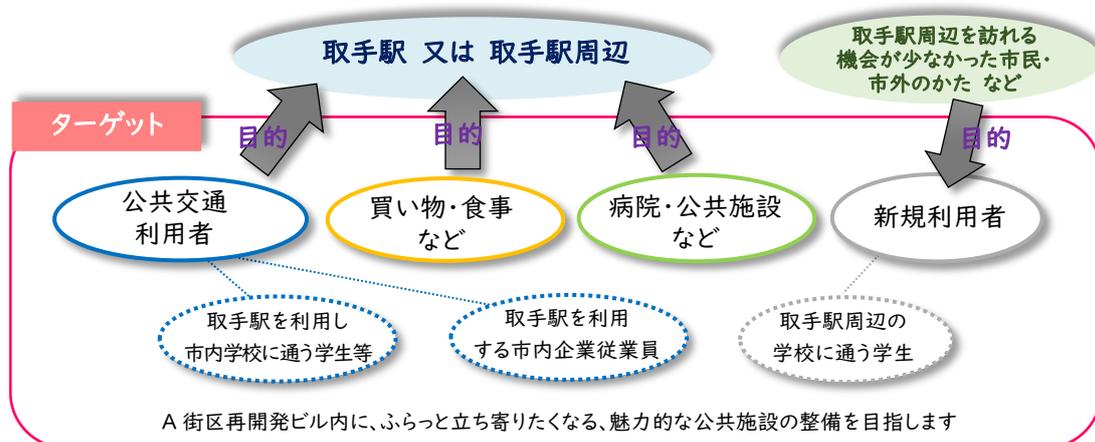
※12 鉄道利用者のうち、取手駅の利用者数(取手駅で乗降する人数)であり、JR 取手駅から関東鉄道常総線に乗り換えている方は含まれていません。

1日あたり、市内学校の学生等は3,100人以上、市内企業従業員は1,600人以上の方が、取手駅(鉄道)を利用し通勤・通学しています。

A街区再開発ビル内に、ふらっと立ち寄りたくなる魅力的な公共施設があれば、この計約4,700人の方は、学校や仕事の行き帰りに利用する可能性が高いと考えられます。また、鉄道以外の手段で取手駅周辺地区にある学校(取手第一高校、取手第二高校等)に通う学生等も、下校の際に施設に立ち寄るといことも想定でき、学生等の若い世代が駅前に滞在することで、駅前に活気が生まれるものと考えられます。

このようなことから、取手駅を利用する方のうち、市内の学校の学生等及び、市内企業従業員を中心とした、若い世代にも利用していただけるような公共施設を配置し、駅前滞留者の増加・まちの活性化等を目指すこととします。

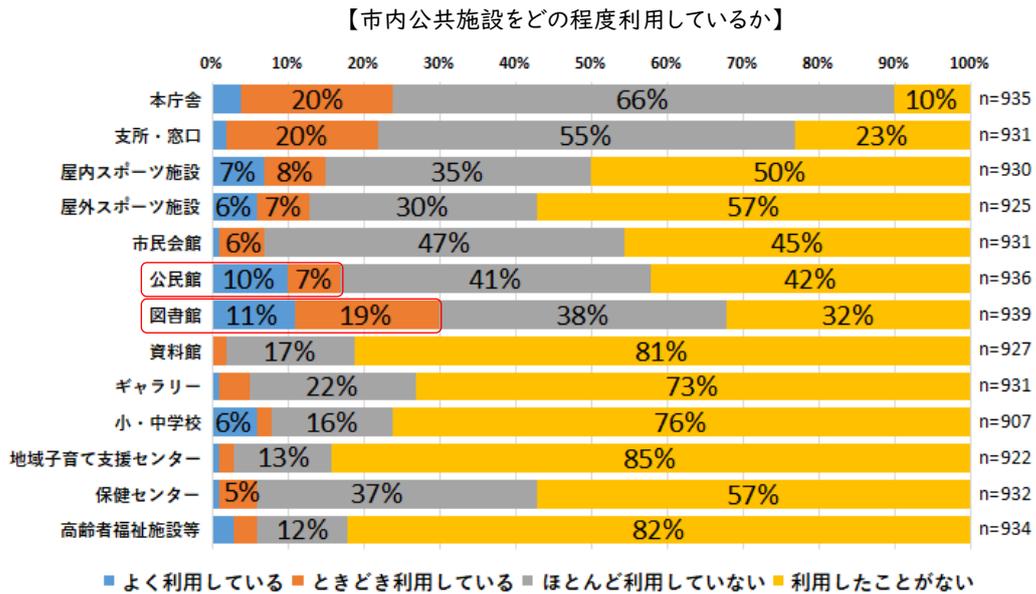
【利用者ターゲット概念図】



(2) 既存公共施設の利用状況

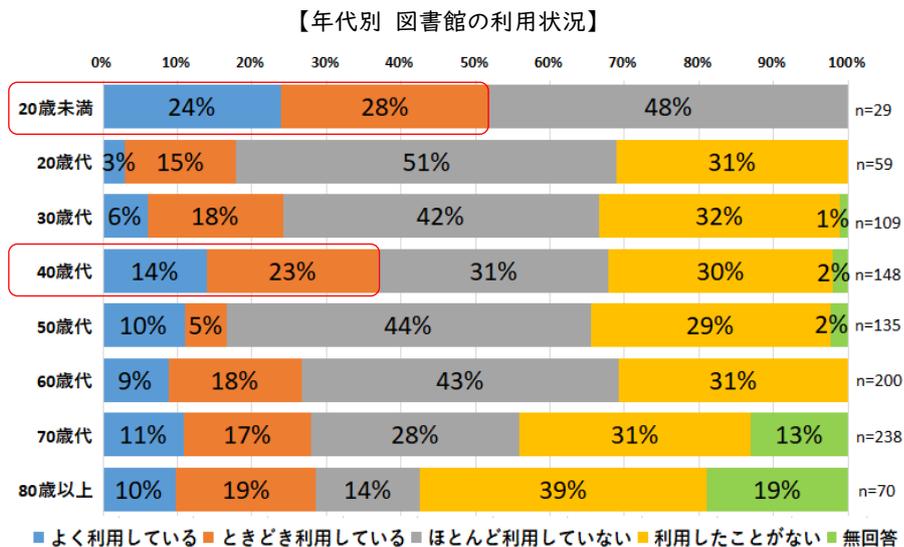
第2章の2.において、A街区再開発ビルには「生涯学習機能」・「市民交流機能」・「市民活動支援機能」の導入を検討のベースとすることとしました。

これらの機能を有する施設が果たして利用されやすい施設であるのか、また、公共施設整備の目的である、取手駅前地区の賑わい創出等に繋がる施設となるのか検証するため、現公共施設の利用状況のデータを整理・分析しました。



出典:令和2年度 取手市公共施設に関する市民アンケート

本庁舎及び支所・窓口を除くと、生涯学習施設である図書館や、生涯学習施設であり市民交流・活動を支援する機能を有する公民館は、市内公共施設の中でも利用されやすい施設であることがわかります。



出典:令和2年度 取手市公共施設に関する市民アンケート

年代別の図書館利用状況のグラフから、20歳未満（アンケートの対象は16歳以上）及び、40歳代が「よく利用している」又は「ときどき利用している」と答えた方の割合が高いことがわかります。つまり図書館は、若年層から利用されやすい公共施設であるといえ、学生や生産活動の中心にいる年齢層を施設に呼び込み、駅前に滞留していただける可能性が高いと考えることができます。

では、実際に市内の図書館（取手図書館・ふじしろ図書館）は年齢別でみると、どの程度の利用者がいるのか、データを整理し結果を分析しました。

【年齢別 図書館の貸出人数】

年齢 (歳)	人口 ※13	取手図書館		ふじしろ図書館		2館合計	
		貸出人数	貸出人数/人口	貸出人数	貸出人数/人口	貸出人数	貸出人数/人口
0～6	4,283人	1,160人	0.27	1,091人	0.25	2,251人	0.53
7～12	4,581人	2,909人	0.64	2,697人	0.59	5,606人	1.22
13～15	2,444人	457人	0.19	441人	0.18	898人	0.37
16～18	2,580人	340人	0.13	203人	0.08	543人	0.21
19～22	3,620人	498人	0.14	583人	0.16	1,081人	0.30
23～29	6,203人	1,203人	0.19	835人	0.13	2,038人	0.33
30～39	10,190人	3,525人	0.35	3,033人	0.30	6,558人	0.64
40～49	14,680人	6,854人	0.47	6,324人	0.43	13,178人	0.90
50～59	14,755人	8,039人	0.54	6,947人	0.47	14,986人	1.02
60～69	12,741人	7,262人	0.57	9,228人	0.72	16,490人	1.29
70～79	18,409人	16,000人	0.87	13,573人	0.74	29,573人	1.61
80～	11,585人	4,675人	0.40	3,749人	0.32	8,424人	0.73
計	106,071人	52,922人	0.50	48,704人	0.46	101,626人	0.96

出典：令和5年度 取手市立図書館要覧（令和4年度の貸出人数）

※13 令和4年10月1日現在の人口

年齢別入館者のデータは取っていないため、年齢別貸出人数を整理しました。

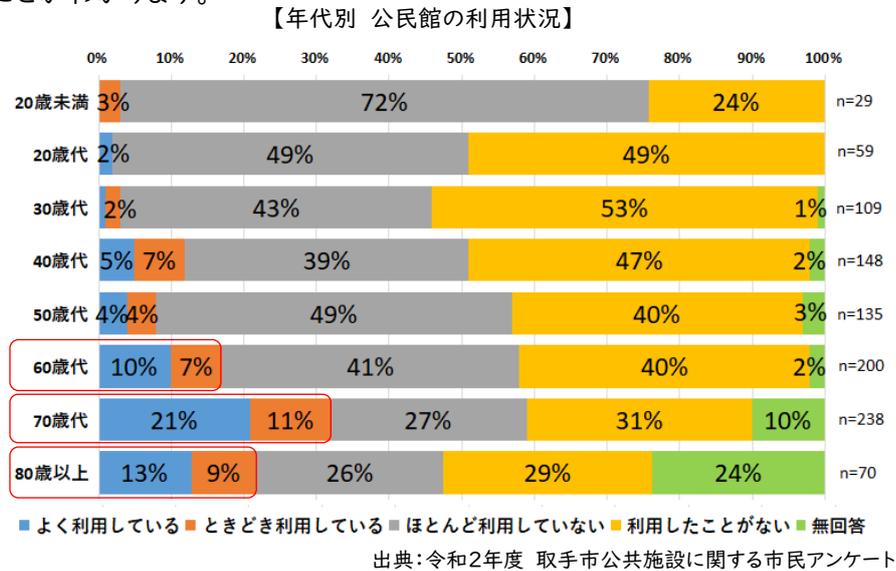
貸出人数では、いずれの図書館も70歳代の方が最も多く、40歳代～60歳代もそれぞれ6,000人以上と、多く方が本を借りている結果となっています。

取手図書館とふじしろ図書館を合計した、年齢別延べ貸出人数のうち、年齢別人口を超えているのは、7～12歳の小学生の年代、50歳代、60歳代、70歳代であり、16歳～22歳代の方は本を借りる機会が少ないことがわかります。

前頁のアンケート調査結果では、20歳未満（16歳以上）がよく利用していることがわかっていますが、この結果から20歳未満は、図書館で本を借りるのではなく、自主学習のために利用していると考えられます。より多くの学生に利用してもらうためにも、快適な学習スペースの確保等についても検討する必要があると考えられます。

また、70歳代の方が一番多く本を借りていただいているデータから、交通アクセス性の高い取手駅前に図書館を整備することで、利便性及び市民サービスの向上に繋がるものと考えられます。

前々頁のアンケート調査結果では、公民館も、「よく利用している」と回答した方が多い施設であることがわかります。



上グラフから、公民館利用者の中心は、60歳代以上の方といえます。

【令和4年度 公民館の利用者数等】

	公民館名	団体数	利用回数	利用者数
1	小文間公民館	518	1,188 回	8,687 人
2	永山公民館	785	2,657 回	29,537 人
3	寺原公民館	994	2,052 回	25,453 人
4	井野公民館	1,167	3,354 回	55,559 人
5	戸頭公民館	1,286	3,750 回	53,134 人
6	白山公民館	1,010	2,234 回	33,907 人
7	藤代公民館	1,267	3,484 回	44,164 人
8	山王公民館	250	682 回	5,864 人
9	六郷公民館	293	784 回	10,707 人
10	相馬公民館	418	1,054 回	9,584 人
11	相馬南公民館	538	1,315 回	11,984 人
12	高須公民館	167	461 回	4,791 人
13	久賀公民館	329	766 回	6,944 人
	計	9,022	23,781 回	300,315 人

出典:令和5年版 統計とりて

市内全13館ある公民館の合計利用者数は年間30万人以上と、非常に多くの方から利用される公共施設であることがわかります。

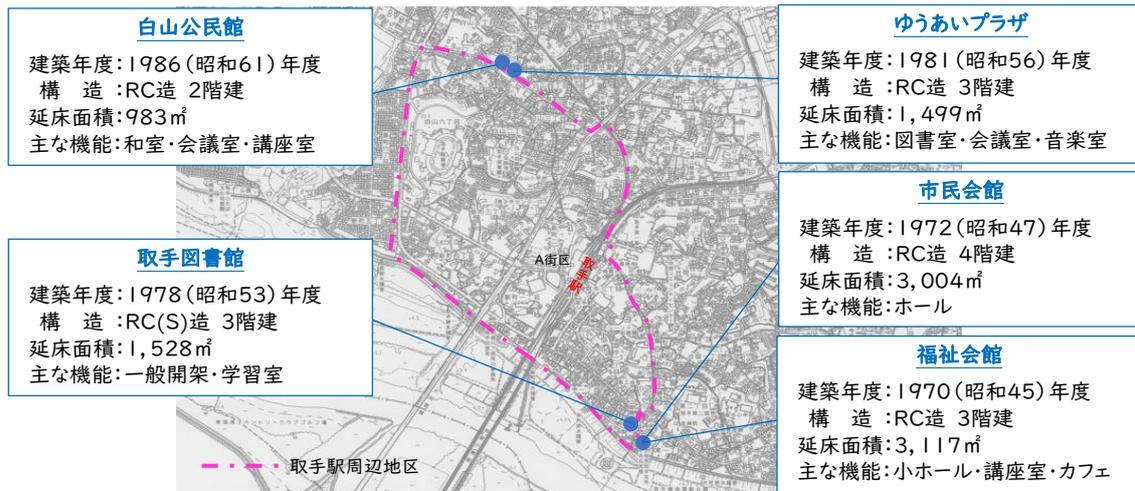
以上のことから、図書館機能に加え、公民館に類似した学習・交流・活動系の機能を複合した施設を、A街区再開発ビル内に整備することで、学生等の若い世代から高齢者まで、老若男女問わず、多くの方から利用される施設となると考えることができます。

#### 4. 既存公共施設の機能移転等に関する検討

取手駅周辺地区において、今後、建築物の建て替え等の検討が必要となる公共施設を整理し、A 街区再開発ビルへの機能移転等の可能性について検討を行いました。

検討にあたっては、取手駅周辺地区に配置されている公共施設、かつ、3つの機能（生涯学習・市民交流・市民活動支援）を有し、かつ、築40年以上が経過した公共施設に絞り検討を行いました。

【取手駅周辺地区に3機能を有する公共施設の配置状況】



【取手駅周辺地区に3機能を有し、築40年以上経過した公共施設】

施設名	経過年数	延床面積	年間利用者数(令和4年度)
取手図書館	45年	1,528㎡	115,020人(入館者数)
ゆうあいプラザ	42年	1,499㎡	31,145人
市民会館	51年	3,004㎡	42,992人(総入場者数)
福祉会館	53年	3,117㎡	109,749人

年間利用者数出典：令和5年版統計とりで・令和5年度取手市立図書館要覧

該当施設は、取手図書館、ゆうあいプラザ、市民会館、福祉会館、の4施設です。

市民会館は平成30年度に、福祉会館は令和元年度に大規模改修工事が行われています。ゆうあいプラザは、大規模改修工事未実施ですが、同一敷地内に存する築40年に満たない白山公民館を含めて検討する必要があります。取手図書館は、年間約11万5千人と多くの方が利用する施設ではありますが、大規模改修工事はありません。取手図書館は、エレベーター設置等のバリアフリー化工事が困難な施設であることや、開館しながらの工事が難しく長期休館が必要となるため、長寿命化改修が難しい施設でもあります。

A街区再開発ビル内に整備する公共施設は、人々が集い・賑わいを生み出すことが可能な施設とすることを目指しています。このことから、年間10万人以上と多くの方が利用する公共施設であり、かつ、大規模改修工事が行われておらず老朽化が進んでいる施設である、「取手図書館」をA街区に移転し、現在の位置での図書館機能を廃止する方向で検討を進めました。

## 5. 取手図書館の状況

### (1) 取手図書館の施設に関する主な沿革と概要

#### 【施設に関する主な沿革】

昭和53年10月	「取手市立図書館」建設工事着工
昭和54年3月	建設工事竣工
昭和54年7月	開館
昭和61年4月	北側駐車場使用開始
昭和63年3月	3階増築工事竣工(学習室・一般閲覧室完成)
平成11年7月	南側駐車場利用開始、北側駐車場は駐輪場に変更
平成17年3月	取手市・藤代町の合併により「取手市立取手図書館」に名称変更
平成29年1月	エレベーター(書庫)改修工事、1階一般開架室等床改修工事竣工
平成31年2月	外壁・屋根改修工事竣工
令和2年6月	空調設備改修工事竣工

#### 【施設の概要】

- 所在地:茨城県取手市取手一丁目12番16号
- 開館年月日:昭和54年7月17日
- 敷地面積:1,254.04㎡
- 建築面積:755.12㎡
- 延床面積:1,527.58㎡
- 構造:鉄筋コンクリート造(1・2階)、鉄骨造(3階)

階	名称	面積 (㎡)	階	名称	面積 (㎡)	階	名称	面積 (㎡)
1	一般開架架	293.04	2	レファレンス・ルーム	127.60	3	学習室	154.13
	児童開架室	116.38		事務室	82.53		読書活動室	73.24
	エントランス・ロビー	65.44		会議室	36.30		ロビー	48.12
	コントロール・デスク	21.60		応接室	13.35		階段・トイレ・他	33.35
	車庫	40.92		更衣室	19.35		書庫	71.58
	作業室	32.67		ロビー	34.09			
	書庫	19.44		書庫	139.15			
	階段・トイレ・他	74.30		階段・トイレ・他	31.00			
計	663.79	計	483.37	計	380.42			

出典:令和5年度取手市立図書館要覧

(2) 取手図書館と県内近隣市図書館との比較

	土浦市立 図書館	牛久市立 中央図書館	守谷 中央図書館	取手図書館
延床面積	約5,120㎡	約2,720㎡	約3,520㎡	約1,530㎡
閲覧席数	650席	172席	179席	171席
所蔵資料総数 (R5年3月31日)	492,221点	313,764点	445,022点	220,729点
A 開館日数 (R4年度)	316日	323日	343日	278日 ※14
B 奉仕人口(R5年4月1日)	142千人	84千人	70千人	75千人 ※15
a 入館者数 (R4年度)	478千人	208千人	249千人	115千人
b 総貸出点数 (R4年度)	764,328点	441,585点	967,841点	317,954点 ※16
c 貸出者数 (R4年度)	230,825人	112,762人	227,937人	97,251人 ※16
1日あたり入館者数 (a/A)	1,513人	644人	726人	414人
奉仕人口1人あたり入館数 (a/B)	3.4回	2.5回	3.6回	1.5回
1日あたり貸出点数 (b/A)	2,419点	1,367点	2,822点	1,144点
1日あたり貸出者数 (c/A)	730人	349人	665人	350人

出典:令和5年度茨城の図書館

※14 令和4年6月21日～7月4日は、電算システム更新、蔵書点検のため休館

※15 奉仕人口約106千人のうち取手地区の人口(取手地区約75千人・藤代地区約31千人)

※16 戸頭・小文間・寺原・永山・井野の各公民館、ゆうあいプラザ、駅前窓口を含む。

土浦市立図書館、牛久市立中央図書館、守谷中央図書館と比較を行った結果、施設規模や入館者数など、取手図書館の数値は他市の図書館よりも、低い数値となっていることがわかります。特に、取手図書館の奉仕人口1人あたりの入館数は1.5回と、県内近隣3市と比較すると、市民が図書館に来館する機会が少ないということがいえます(ただし、本市は図書館の設置が取手図書館・ふじしろ図書館の2館であるのに対して、県内近隣3市は図書館の設置が1館のみ(公民館内にある分館除く)であるため、一概に本市図書館の実績等の値が低く・他市より劣っているとはいえ切れません)。

(3) 取手図書館利用者の声（アンケート調査結果の抜粋・まとめ）

【取手図書館利用者アンケート実施概要】

- ・実施期間:令和6年1月13日(土)から28日(日)
- ・対象者:取手図書館の利用者
- ・回答件数:428件 ※!7

┃a.交通利便性の良い場所への移設・新図書館建設に関する意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	取手駅近くに分室に近い館をつくってほしい。	70代	女性
2	取手駅の近くに図書館ができればいいと思う。	60代	男性
3	新しい図書館をつくってほしい。	50代	女性
4	取手駅にあると良いと思う。	50代	女性
5	自家用車利用者以外は不便すぎる立地。	30代	男性
6	駅前に移転!	70代	女性
7	新しい図書館を望む。駐車場が少ないので駅前に建ててほしい。	50代	男性
8	交通の便が悪い。	40代	男性
9	図書館を見ればその街の文化度が判ると言われる。もっとゆったりとした寛げる空間を備えた図書館の建設をお願いしたい(市への要望)。	80代以上	男性
10	近くに移転(取手駅)。	70代	女性
11	新しい図書館があると良いと思う。	30代	男性

┃b.建物が古いと感じるという意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	建物が古いので残念。	40代	女性
2	建物自体がとても古く規模も小さい。	50代	女性
3	建物が古い。	40代	男性

┃c.ゆとりある空間・くつろげる場所等に関する意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	出来れば音を出しても良いスペースが欲しい。	40代	男性
2	居心地の良い、ふらりと訪れて、のんびりできる場所になってほしい。	50代	女性
3	建物がやや古く、制限があると思うが、スペースの工夫をお願いできればありがたい。	60代	男性
4	敷地面積上、仕方ないとは思っているが、開放感にやや不満がある。	60代	女性
5	飲食できるスペースが他にもあるとうれしい。	未記入	女性
6	もっと広いといい。	10代	男性
7	くつろげる場所として、カフェ的な場所があれば良いと思う。他の図書館では取り入れている(市外で)。	70代	男性
8	静かすぎて緊張し疲れる。	80代以上	無回答
9	開放感のある造り、気軽にだれでも入館利用できるように。	70代	女性
10	学習室で話ができる部屋があるが常時開放してほしい。	70代	男性
11	もう少し広くて、開放的で近代的だとより良い。	80代以上	男性
12	全体的に狭いと感じる。	30代	男性
13	個人、一人だけで新聞を広げて読める場所を何とかならないか。	60代	男性

┃d.バリアフリーに関するご意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	足が悪いのでエレベーターがあると・・・。	60代	女性
2	バリアフリー対応にやや不満がある。	60代	女性
3	多目的トイレが設置されると良いと思う。	未記入	女性
4	バリアフリー対応に不満(特にトイレ)	70代	女性

┃e.開館日・開館時間の延長に関するご意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	午後7時くらいまで利用できると良い。	60代	男性
2	週一日でも夜まで開館してほしい。	50代	女性
3	夏は閉館時間がもっと遅ければ良いのと思う。	40代	女性
4	年中無休体制を希望。	70代	男性
5	週に一度でも良いので20時くらいまで開けてほしい。	50代	女性

┃f.駐車場に関するご意見

	ご意見・ご要望	年代	男女
1	駐車場にやや不満がある。	60代	女性
2	たまに駐車場が埋まっており、土手までが遠いと感じている、	30代	男性
3	駐車場が少ない。	40代	男性
4	駐車場が止めづらい。台数が少ない。	40代	女性
5	駐車場のキャパが少ない。	60代	男性

※17 いただいたご意見は、上記 a~f の項目毎に分け、抜粋して掲載しています。

(4) 取手図書館に関する課題の整理と結論

(1)～(3)で整理したとおり、取手図書館が抱える主な課題としては、

- ①築45年を経過した老朽化が進んでいる施設であり、
  - ②大規模改修が行われておらず、
  - ③近隣市図書館と比較すると来館者数などが低い数値であり、
  - ④利用者から、建物の改善・移転を望む声や、バリアフリーや駐車場の改善を望む声をいただいている、
- という点が挙げられます。

以上のことから、取手図書館をリニューアル及び、機能の拡充が必要な施設とし、A街区再開発ビル内への移転を目指すこととします。

なお、取手図書館が移転した後、現在の取手図書館の機能は廃止する方針としますが、建物や土地の利用方法等については、今後、具体的な検討を進めていくこととします。

## 6. 他市の駅前図書館事例

### (1) 大和市文化創造拠点シリウス (平成28年11月3日開館)

所在地	神奈川県大和市 小田急江ノ島線・相鉄本線 大和駅 徒歩3分
施設規模	延床面積:約26,003㎡ (内複合施設床面積:約22,904㎡) 地上6階 地下1階建
施設内容	大和市立図書館、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場 等
利用者数	約300万人/年
管理方法	指定管理:やまとみらい(株)図書館流通センター(代表団体)、他5社(構成団体)
主な整備効果	累計利用者数:1,600万人 (令和4年度末)



外観※



1F 一般開架・カフェ



芸術文化ホール※



一般開架・学習室スペース

※画像出典：神奈川県 HP

図書館を中心に、ホールや音楽スタジオ、カフェなど、多数の機能が複合した施設で、年間300万人以上が利用する、図書館を含む複合施設として来館者数は日本一と言われています。

シリウスの施設コンセプトの一つに、「本が主役ではなく、人が主役の図書館」が掲げられており、約1,000席の座席と、ゆったりと過ごせる空間が確保できるよう様々な工夫がなされています。また、会話可能な図書館で、周囲を気にすることなく、くつろぐことができます。もちろん、会話禁止エリアも設けられており、利用者の様々なニーズに対応しています。

大規模な公共施設ではありますが、機能配置の考え方、市民の居場所となるような様々な工夫など、今後の具体的な検討の際、参考にできる点が多い施設です。

### (2) 周南市徳山駅前賑わい交流施設 (平成30年2月3日開館)

所在地	山口県周南市 JR山陽本線・山陽新幹線 徳山駅 直結
施設規模	延床面積:約5,256㎡ (内徳山駅前図書館区画は約2,374㎡) 地上3階建
施設内容	徳山駅前図書館、まちなか共創センター、交流室、書店、カフェ 等
利用者数	約200万人/年
管理方法	指定管理:加チャア・コンビニエンス・クラブ(株)
主な整備効果	施設周辺に店舗が増加 116店→161店



外観※



一般開架※



カフェ※



書店

※画像出典：周南市徳山駅前賑わい交流施設 HP

JR徳山駅直結の施設で、図書館に加え、市民活動機能、カフェが複合しています。

周南市の人口は約15万人ですが、徳山駅の乗車人員は1日あたり約6,300人と、取手駅の1/4以下であるにも関わらず、年間約200万人の方が訪れる施設です。

整備後は、整備前より駅周辺の商業店舗数が40店舗以上増加していることから、徳山駅前賑わい交流施設がマグネット効果をもたらしたと考えることができます。

また、指定管理者が中心となり、ほぼ毎日何かしらのイベントが催されており、施設の中だけでなく、施設外でも周辺施設と連携したイベントが積極的に行われています。

(3) 土浦市立図書館 (平成29年11月開館)

所在地	茨城県土浦市 JR常磐線 土浦駅 徒歩3分
施設規模	延床面積:約10,390㎡ (内図書館、ギャラリー:約6,050㎡) 地上4階建
施設内容	図書館、ギャラリー
利用者数	約48万人/年
管理方法	直営(一部業務委託(貸出・配架))
主な整備効果	整備後、平日の駅前歩行者交通量が 約1.2倍増加 (約8,000人→約10,000人)



外観



展示ギャラリー



児童コーナー



コミュニティスペース

画像出典：土浦市立図書館 HP・土浦市 HP

図書館・ギャラリー機能が複合した駅前公共施設です。令和4年度の年間入館者数は約48万人(約478千人)と、茨城県内の図書館では第2位(第1位は「つくば市立中央図書館 約479千人/年」(出典:令和5年度茨城の図書館))となっており、取手図書館の約4.2倍の方が利用しています。

土浦駅前に図書館を整備した後、駅前の歩行者交通量が整備前より約1.2倍増加したという整備効果をもたらしています。

(4) 海老名市立中央図書館 (昭和60年開館→平成27年改修工事)

所在地	神奈川県海老名市 小田急小田原線・ 相鉄本線・JR相模線 海老名駅徒歩3分
施設規模 (図書館エリア)	約2,450㎡→約3,600㎡ 地上4階、地下1階建
施設内容	図書館、書店、カフェ等
利用者数	約72万人/年
管理方法	指定管理:加チャ・コンビニエンス・クラブ(株)
主な整備効果	リニューアル後、利用者数が2.6倍増加 (365日 12時間/日(9時~21時)開館)



外観※



一般開架※



書店・カフェ



学習スペース※

※画像出典：海老名市立図書館 HP

図書館のリニューアルに併せ、管理運営を直営から指定管理に切り替えた事例です。

結果、書店やカフェが併設され、365日、1日12時間開館する図書館となり、リニューアル前(直営時)との比較で、約2.6倍まで利用者数が増加しました。いつ訪れても開いている居心地の良い図書館は、海老名市民の「居場所」となっているものと考えられます。

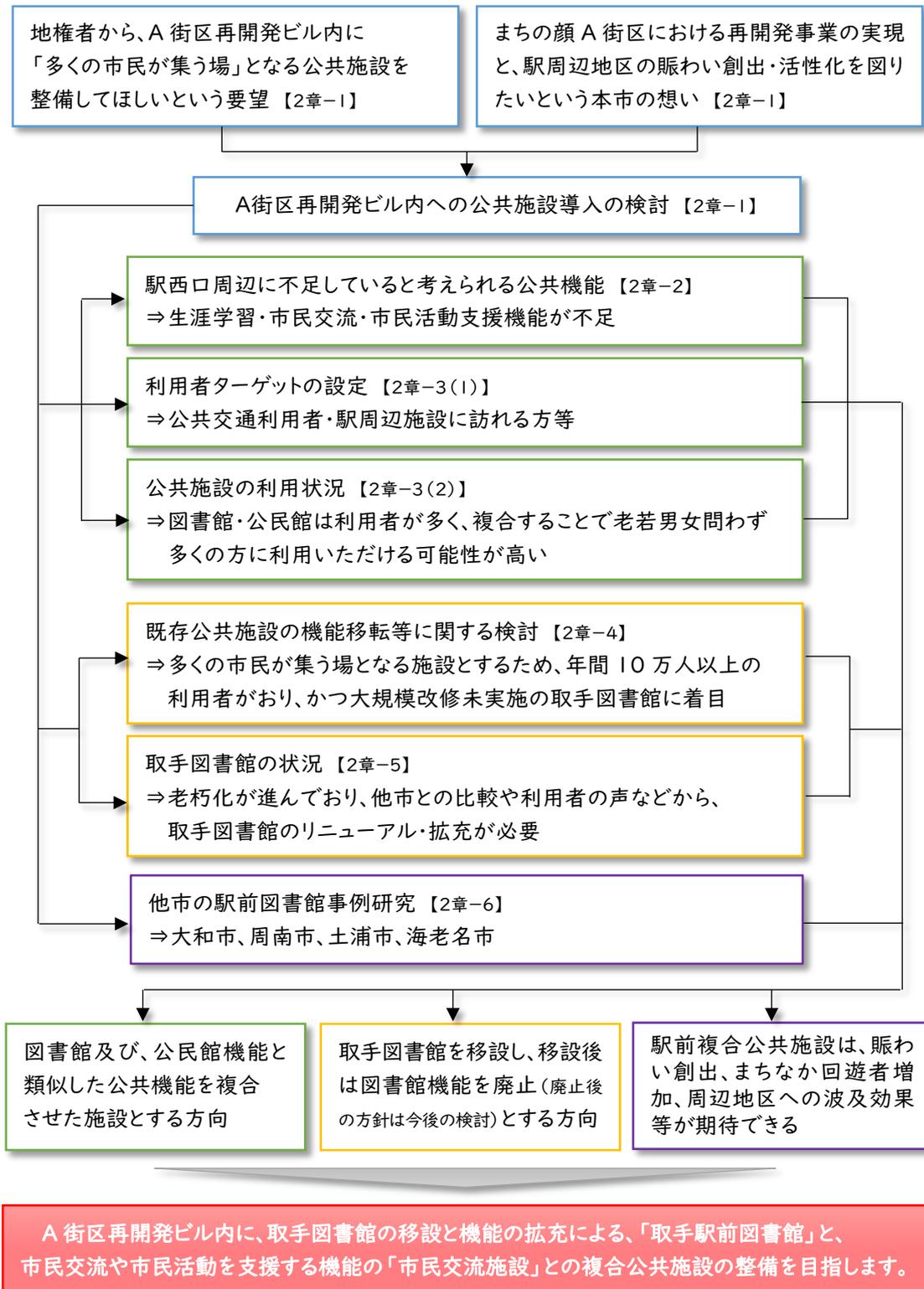
(5) 駅前公共施設を整備することの期待効果(上記事例からいえる整備期待効果)

- ①交通アクセスに優れた様々な用途で使用可能な複合公共施設は、多くの方々から利用され、多くの人を駅前に集めることが期待できます。
- ②魅力的な駅前公共施設の存在は、駅前を訪れる・滞在するきっかけとなり、まちなか回遊者の増加に繋がり、周辺地区に様々な波及効果を生むことが期待できます。
- ③民間ノウハウを活用(指定管理者による管理運営等)することで、様々なソフト事業の展開が可能となり、更なる来館者数の増加・市民サービスの向上などが期待できます。

### 第3章. A 街区再開発ビル内 複合公共施設整備方針

#### 1. 整備方針

(1) 2章の検討結果のまとめ



(2) 導入を目指す公共機能

A街区再開発ビル内複合公共施設の機能は、下記の5つを設定※18します。

① 取手駅前図書館

本の貸し借りを主目的とした従来型の図書館ではなく、ゆったりとした快適な空間で、好きな飲み物を片手に、本に親しんだり勉強をしたりすることのできる、「滞在型図書館」とし、市民の皆さんの本に囲まれた新しい「居場所」の創出を目指します。

②カフェ・オープンテラス

施設に訪れた方の交流促進と、集客性・滞留性の向上を図ることを目的に、お洒落なカフェやオープンテラスの配置を目指します。

③窓口・オープンステージ(イベント空間)

貸室業務をはじめ、活動をされる方へのサポートや、市民・来街者を惹きつける魅力的なイベント開催の企画・開催等を行う窓口の配置を目指します。また、多目的ラウンジ内には、個人やサークル、団体等が行っている活動のミニ発表会やイベント等が可能な場の提供を目指します。

④音楽スタジオ・会議室

楽器の演奏などができる防音の音楽スタジオや、小規模な講座・打合せなどを行うことができる会議室の配置を目指します。

⑤多目的ラウンジ(フリースペース)

学び・交流・活動の全ての行動が可能なフリーな空間の配置を目指します。

例えば、学生たちの居場所として、勤労者のサードプレイスとして、市民の活動を充実させる場として、また、憩いや交流を深める場などになるよう、様々な目的を持った市民が、気軽に利用できるフリー空間の配置を目指します。

※18 A街区再開発ビル内に整備を目指す事業であるため、今後具体的に検討が行われるA街区再開発事業計画の内容等によって、導入を目指す機能は、変更となる可能性があります。

(3) A街区再開発ビル内複合公共施設のキャッチコピー

取手駅前ですっきりとした時間を一人でも過ごすことができる場所、勉強や趣味に没頭できる場所、友人や家族と一緒に楽しい時間を過ごせる場所等となる、市民の皆さんの「居場所」を提供したい、という意味を込めて、公共施設のキャッチコピーは、

「あなたの居場所、私の居場所、取手駅前 Library」としました。

(4)A街区再開発ビル内複合公共施設 基本方針

取手図書館の移設・機能拡充

# 取手駅前図書館



市民交流・市民活動支援

# 市民交流施設

## あなたの居場所、私の居場所

### ～取手駅前 Library～

- 市民が交流する場・居場所となる場を提供します。
- 市民に生涯を通じた学びの機会と居心地の良い場を提供します。
- 市民の文化的・地域的活動の創造・発信の場を提供します。

#### ①取手駅前図書館 (開閉架、閲覧・学習席、窓口)

従来の貸出型図書館ではなく、好きな飲み物を片手に本を読める、ゆとりある快適な閲覧(学習)スペースを多く確保した「滞在型図書館(憩い空間)」を配置します。



出典：ぎふメディアコスモスHP 出典：海老名市立図書館HP

#### ②カフェ・オープンテラス

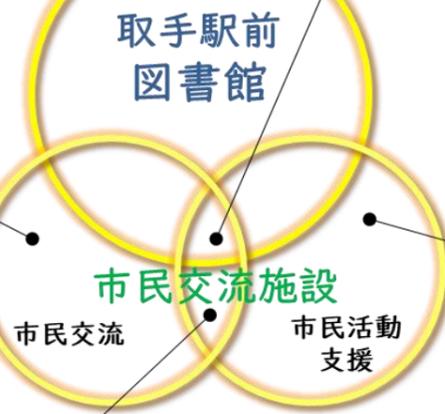
多目的ラウンジ内に、来館者同士の交流促進と集客性・滞留性の向上を図るため、お洒落な雰囲気のカフェやカフェに隣接したオープンテラスを配置します。



出典：Mallmall HP (都城市) 出典：千代田区立図書館HP



出典：生駒駅前図書室市HP



#### ③窓口・オープンステージ(イベント空間)

貸室業務をはじめ、活動をされる方へのサポートや、市民・来街者を惹きつける魅力的なイベント開催の企画・開催等を行う窓口を配置します。多目的ラウンジ内に、個人やサークル、団体等が行っている活動のミニ発表会やイベント等が可能な場を提供します。

#### ⑤多目的ラウンジ (フリースペース)

開放的で居心地の良いオープンスペースに、自由にレイアウト可能なテーブル・イスを配置した空間の配置を目指します。例えば、

- ・学生：居場所(談笑や勉強をする場)
- ・勤労者：サードプレイス
- ・市民活動者：活動をより充実させる場
- ・市民の皆さん：憩いと新しい繋がりを育む場等になるよう、様々な目的を持った方が自由に気軽に利用・滞留できる空間となることを目指します。



出典：須賀川市民交流センターHP 出典：土浦市立図書館HP



出典：ゆいの森あらかわHP

#### ④音楽スタジオ・会議室

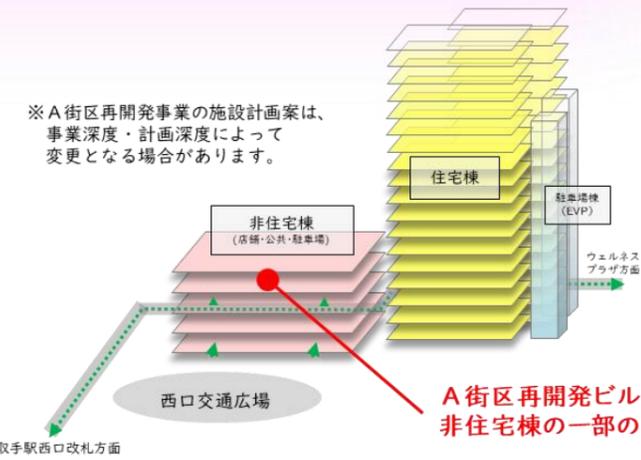
楽器の演奏や歌唱など音楽活動ができる防音のスタジオや会議室(小・中規模)を配置します。



出典：越谷市中央市民会館HP 出典：徳山駅前賑わい交流施設HP

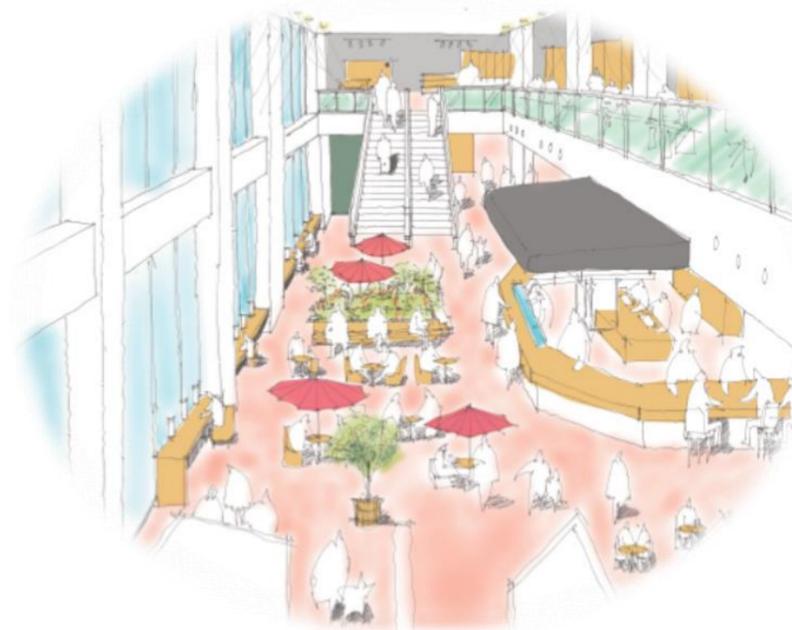


出典：パレット柏HP 出典：延岡駅前複合施設エンクロスHP



A街区再開発ビル 非住宅棟の一部の床を取得

#### A街区再開発ビル内 複合公共施設イメージパース※



※あくまでもイメージです。今後、市民の皆さんの意見を伺いながら、配置計画等の検討を進めていきます。

(5) 賑わい創出・波及効果のイメージ

A街区再開発事業や、A街区再開発ビル内複合公共施設整備事業による、駅周辺地区の賑わいの創出と賑わいの波及イメージを示します。

【賑わい創出・波及効果①】

取手駅や周辺施設を目的に訪れた方が、目的のついでにふらっと、公共施設や再開発ビルに立ち寄り、また駅を訪れる機会がなかった市民等が、公共施設や商業施設等を目的に訪れることによって、駅前に留まっていただけの方が増加します。

さらに再開発ビルには、約200戸の住宅が整備予定であり、まちなか人口が増加することで、賑わいが生まれ、周辺地区にも賑わいが波及することと考えられます。

【賑わい創出・波及効果②】

2章-6でも示した事例を含め、公共施設の管理運営を指定管理者（民間ノウハウの活用）によるものとしている事例は数多くあります。A街区再開発ビル内の複合公共施設についても、民間ノウハウを活用することを検討し、開館日の増加・開館時間延長といった市民サービスの向上や、多くの人を集めるイベントの開催等による、駅前滞留者の増加、賑わい創出を目指していくこととします。

イベントについては、施設内で行うことはもちろんのこと、施設外において、周辺の商業施設などとの連携イベントも実施していくことを検討していきます。

イベント例として、取手駅西口ペDESTリアンデッキ上で行う音楽イベントやマルシェ、東西連絡通路のギャラリーロード内に「ミニSL」を走らせ取手駅の東側・西側が連携したイベント、ウェルネスプラザとの健康増進に関する共催イベントや、VIVA とのアートに特化した共催イベントなど、駅周辺施設とのコラボイベントを数多く実施し、更なる賑わい創出を目指していきます。

そして、イベント等による賑わいが波及することで、駅周辺地区全体に、経済的な効果を生み出すことに期待します。

賑わいを生み出すためのイベントについては、民間ノウハウを活用することで、多種多様なイベントが企画されと考えられ、企画から実行までをよりスピーディーに行うことが可能となることから、前述したとおり、A街区再開発ビル内の複合公共施設の管理運営については、指定管理者の導入を検討していきます。

なお、指定管理の内容や範囲については、今後具体的な検討を行っていきます。

【賑わい創出・波及効果 概念図】

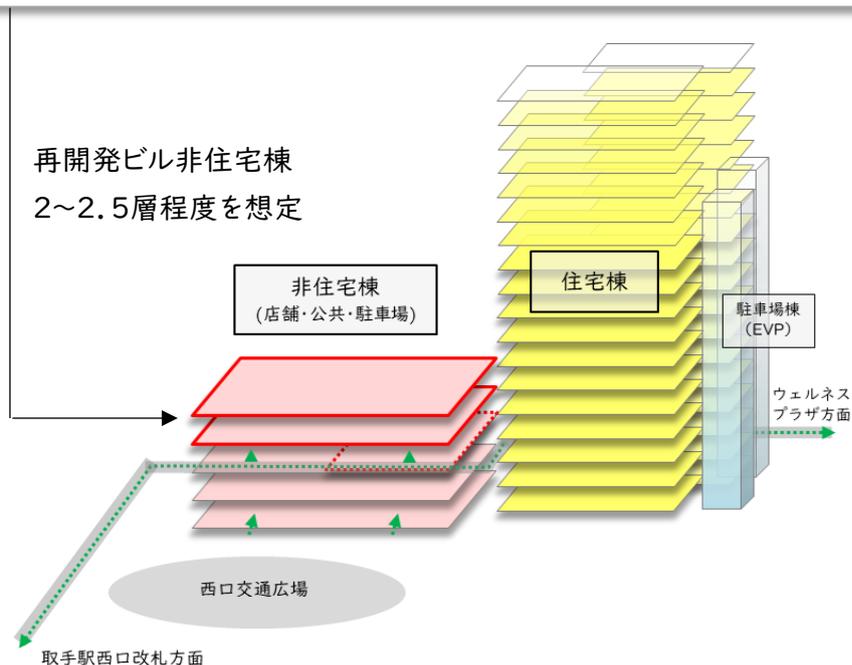


## 2. 想定規模

OA街区再開発ビル床(非住宅棟)の一部

4,000~4,500 m<sup>2</sup> を活用することを想定します。

- ・取手駅前図書館:3,000~3,500 m<sup>2</sup>程度(吹き抜け・多目的ラウンジの一部を含む)  
(参考:取手図書館 1,527 m<sup>2</sup>・ふじしろ図書館 2,263 m<sup>2</sup>)
- ・多目的ラウンジ:500~1,000 m<sup>2</sup>程度
- ・音楽スタジオ、会議室:300 m<sup>2</sup>程度



「滞在型図書館」を目指していくため、取手図書館や、ふじしろ図書館よりも、規模の大きな(多くの床を活用した)図書館とすることを検討していきます。

2章-6の駅前図書館事例を含め、近年の図書館は、居心地が良く、長時間滞在しても苦にならない、魅力的で広々とした空間づくりを行っており、多くの方が訪れ、賑わいをもたらしています。

また、公共施設に入館した方に、心地良い開放感と、機能毎の独立感を排除した施設の一体感を感じていただくため、施設内には吹き抜けを配置することとし、それらを総合的に検討した結果、4,000~4,500 m<sup>2</sup>としたものです。

なお、機能ごとに概ねの規模を示していますが、あくまでも現時点における想定値であり、各機能の規模・配置など、詳細な検討については今後、市民の皆さんのご意見や、A街区再開発事業の事業計画等を踏まえながら、複合公共施設基本計画において、検討をしていきます。

### 3. 機能配置の考え方

再開発ビル非住宅棟の床、約4,500㎡を活用したことを想定し、各公共機能の配置の考え方を示します。

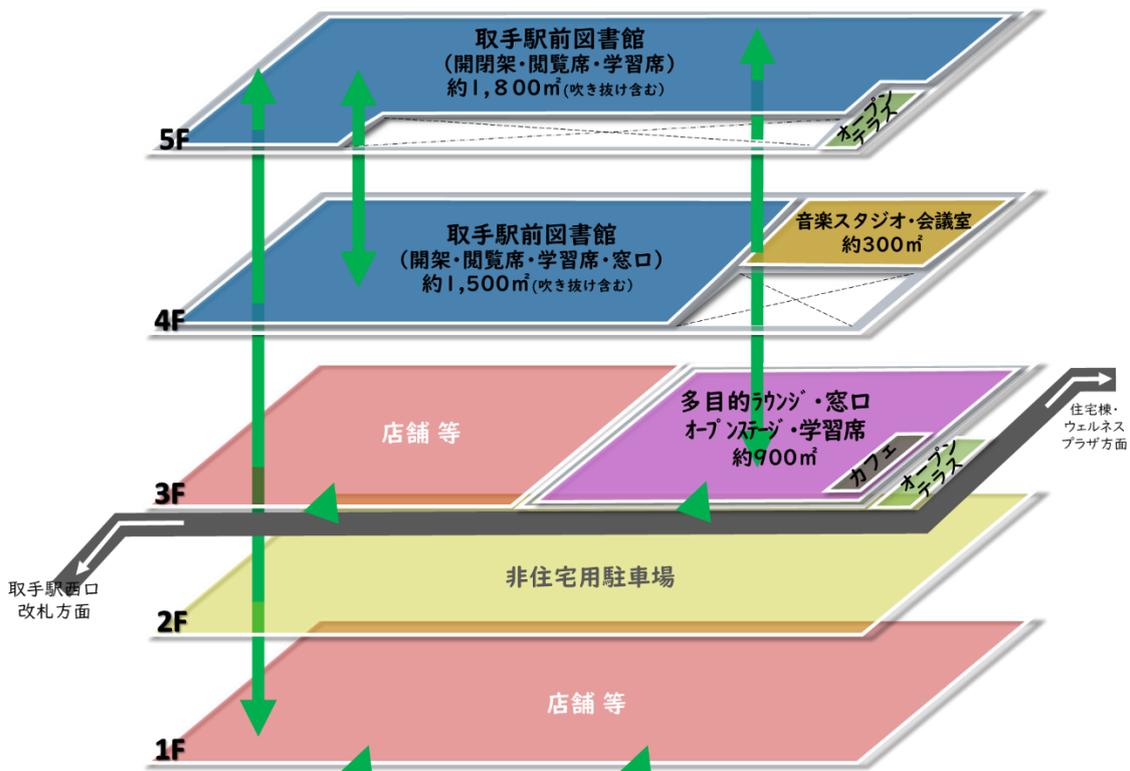
この場合、3階の一部、4階及び5階の、計2.5層からなる施設となり、施設内の縦動線だけでは、複合施設としての一体感が生まれず、階層ごとに独立した施設に感じられてしまうことが懸念されます。そのため、施設として使用できる床面積は減少するものの、一体感を生むため、また開放的な空間を確保するため、下図のような吹き抜けの配置を目指します。

各機能の配置については、西口ペDESTリアンデッキと同レベルの動線と繋がる3階は、複合公共施設のエントランスとし、カフェやラウンジ・イベント空間、テラス等、市民交流系機能を配置させることで、人々を施設内に誘引し、施設に賑わいを生み出すことを目指します。

4階の一部には、活動支援系機能のスタジオや会議室、また、図書館の窓口・閲覧席・開架書架等をメインに配置させ、5階は基本的には図書館機能のみとし、開架・閉架・学習席をメインとしたフロアとする方向で検討します。

3階は賑やかで動きのある「動」のフロアに、4階は「動」と「静」の中間のフロア、5階は閉静な「静」のフロアとすることで、一つの公共施設で「動」と「静」の空間を生み出し、多種多様な市民ニーズに対応可能な機能配置を基本的な考え方とします。

なお、各機能の配置場所や規模の詳細については、再開発準備組合が行うA街区再開発ビルの設計にあわせ、本市で今後実施する複合公共施設基本計画・内装基本設計業務において、検討していきます。



機能配置のイメージ図です。  
今後、市民の皆さんの意見を伺いながら、配置計画等の検討を進めていきます。

【複合公共施設 イメージパース】



あくまでもイメージです。  
今後、市民の皆さんの意見を伺いながら、配置計画等の検討を進めていきます。

#### 4. 想定整備費・想定維持管理費

##### (1) 想定整備費

想定整備費は、43～48億円と設定します。

これは、再開発ビル非住宅棟の床約 4,000～4,500 m<sup>2</sup>の購入費、内装設計費、内装工事費、備品購入費の想定トータル額です。

床の購入費については、現時点におけるA街区再開発ビルの想定床単価を、その他の費用は事例などを基にした単価を使用して算出したものです。

A街区再開発ビルの床の活用については、購入した場合及び、賃借した場合との比較を行っていますが、購入の場合は、最大で購入費用の50%の国庫補助金を見込むことができるため、長期的にみると、購入の方が財政負担を抑えることができることを試算しています。今後もA街区再開発ビルの床は購入する方向で検討していきます。

なお、現時点における想定額であるため、今後行う具体的な検討によって変更となる可能性があります。

##### (2) 想定維持管理費

想定維持管理費は、1.5億/年～2億円/年を見込みます。

複合公共施設の管理運営については、指定管理者制度を導入する検討を行うことから、他市における指定管理に係る費用を参考に算出した概算額です。

なお、現時点における想定額であり、管理運営の内容や範囲等によって変更となる可能性があります。

5. 今後のスケジュール

年度	A 街区市街地再開発事業	A 街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業
R6	都市計画決定 再開発ビル建築設計 事業計画	<b>基本構想</b> (パブリックコメント実施)
R7	再開発ビル建築設計 事業計画 →事業計画・組合設立認可	<b>基本計画(市民アンケート等実施予定)</b> <b>内装基本設計</b>
R8	再開発ビル実施設計 権利変換計画 →権利変換計画認可	<b>内装実施設計</b>
R9	再開発ビル建築工事 着工	
R10	再開発ビル建築工事	<b>指定管理者公募</b> <b>内装工事</b>
R11	再開発ビル建築工事 竣工	<b>内装工事</b> <b>取手図書館の移転</b> <b>A 街区再開発ビル内複合公共施設開館</b>

A街区再開発ビル内の複合公共施設整備事業は、A街区再開発事業のスケジュールにあわせて検討を行っていきます。

まず、令和7年2月末頃を目標とした、A街区再開発事業の都市計画決定に併せ、複合公共施設整備事業は、本構想(基本構想)を策定します。

都市計画決定後、A街区再開発事業は令和6~7年度にかけて、建築設計及び事業計画策定が行われます。複合公共施設整備事業についてはそれに併せ、基本計画及び内装基本設計を行っていく予定です。基本計画は、本構想をより具体的にしていくもので、市民アンケート等によって市民の皆さんからのご意見を取り入れながら、各機能の規模・配置、運営方法、精度を高めた事業費の算出等を行っていく予定です。

令和8年度からは、A街区再開発ビルの実実施設計等が行われる予定であり、複合公共施設整備事業はそれに併せ、内装の実実施設計を行う予定です。

令和9~11年度からは、A街区再開発ビルの建築工事が行われる予定であり、公共施設整備事業は建築工事の進捗に併せながら、内装工事等を行っていく予定です。

A街区再開発事業の完了及び、複合公共施設の開館については、何れも令和11年度末を目標とし、検討を進めていきます。

取手駅西口A街区再開発ビル内  
複合公共施設整備事業 基本構想(案)

令和〇年〇月

発行者／取手市 都市整備部 中心市街地整備課  
〒302-0025 茨城県取手市西2-35-3 分庁舎2階  
TEL 0297-74-2141(代表) FAX 0297-72-6040