

## 理由書

取手駅周辺地区は、JR常磐線・上野東京ラインの始発駅かつ、関東鉄道常総線が乗り入れる取手駅を中心に、東京・水戸方面を結ぶ国道6号をはじめ、茨城県西地区に伸びる国道294号や常総ふれあい道路が結節するなど、茨城県南地域の交通結節拠点としての役割を担う地区である。このことから、取手駅周辺地区は、取手市都市計画マスタープラン等の上位計画において、市の中心市街地として位置付けられ、各種都市機能の集積による魅力的で持続可能なまちづくりを進めることとしている。

特に、取手駅北土地地区画整理事業と一体となって進める土地利用については、取手駅北土地利用構想において、「健康・医療・福祉、そして環境」をコンセプトとしたまちづくりを進めることとして位置付け、既に取手ウェルネスプラザや医療モールなどが整備され、市民の健康づくりや地域医療、子育て支援のための拠点整備に取り組んできたところである。

このような中、取手駅北土地地区画整理事業地内の西口交通広場に面する街区（約0.7ha）（以下、「A街区」という。）においては、平成28年度に設立された権利者組織「取手駅西口A街区共同化事業検討会」が中心となり、第一種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」を方針とする再開発基本構想を策定し、中心市街地における課題である「街なか居住の推進」や「賑わいの創出」等の解決に向け、居住や商業、公共公益機能等様々な都市機能の集積を図り、取手の顔にふさわしい、賑わいと活力に満ちた魅力ある街区づくりを進めることとしている。

令和元年度には、A街区の権利者によって再開発準備組合が設立され、当該組合、事業協力者及び本市が連携しながら、再開発基本構想に基づき、第一種市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められているところである。

また、令和2年度に策定した立地適正化計画において、取手駅周辺地区を都市機能誘導区域に設定し、都市機能誘導に係る施策として、取手駅北土地地区画整理事業と併せて、A街区における第一種市街地再開発事業の推進を明確に位置付けている。

さらに、令和6年2月には、再開発準備組合臨時総会にて、A街区の内、第一種市街地再開発事業に係る対象区域（約0.6ha）（以下、A街区地区という。）や事業計画等が全会一致で議決されたことで、再開発準備組合から市に対して「都市計画決定に向けた手続きの開始及び今後の支援継続に関する要望書」が提出された。その後、再開発準備組合は、工事費等高騰の影響を受けて事業計画の一部見直しを行い、本市は都市計画に関する手続きを一旦停止していたが、令和6年8月に開催された再開発準備組合通常総会において、見直された事業計画で改めて都市計画決定に向けて推進していくことを決定した。

これらのことから、中心市街地における賑わい及び活力創出拠点の形成並びに、中心市街地のみならず本市全体の魅力向上等に向け、A街区地区について第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

そのため本案は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、市街地再開発事業の都市計画決定と併せて同区域（A街区地区）について高度利用地区を追加する変更を行うものである。また、都市計画上の高度利用地区の制限が及ばない周辺地域については、今後も既存の取手駅西口地区地区計画によって中心商業地にふさわしい都市空間の創出を目指していくこととする。