

取手都市計画(原案)に関する説明会

【決定(変更)予定の都市計画】

- ・第一種市街地再開発事業
- ・高度利用地区

日時:令和6年10月〇〇日(〇) 〇〇時~

会場:〇〇〇

取手都市計画(原案)に関する説明会 次 第

1 開 会

2 挨拶

3 説 明

(1) 都市計画について

(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について

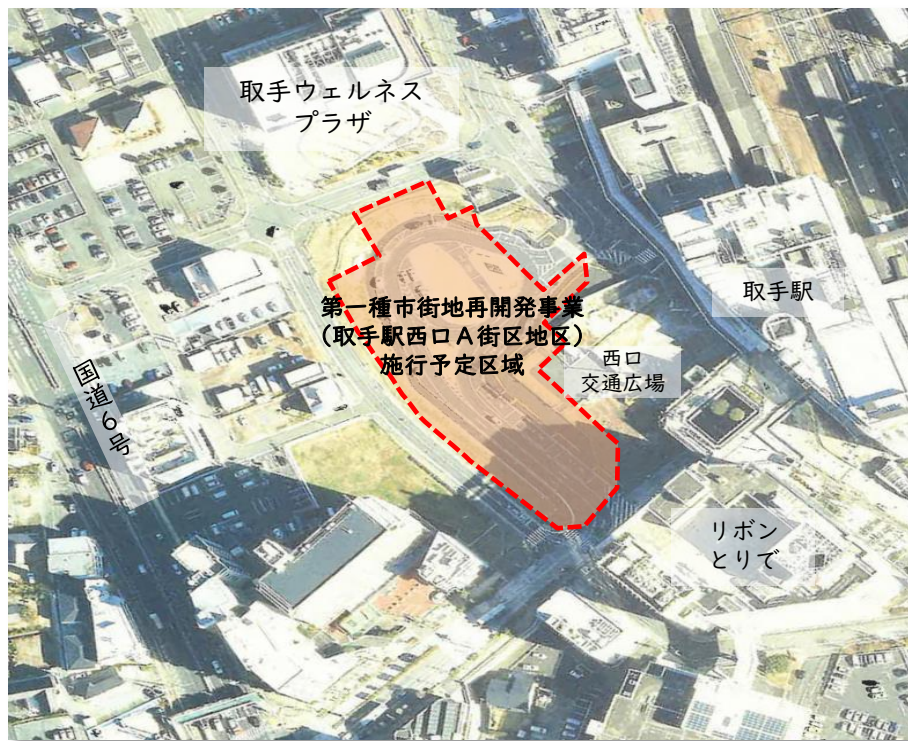
(3) 取手都市計画 第一種市街地再開発事業・高度利用地区の
都市計画決定(変更)図書について

(4) 取手都市計画 第一種市街地再開発事業・高度利用地区の
都市計画決定(変更)スケジュールについて

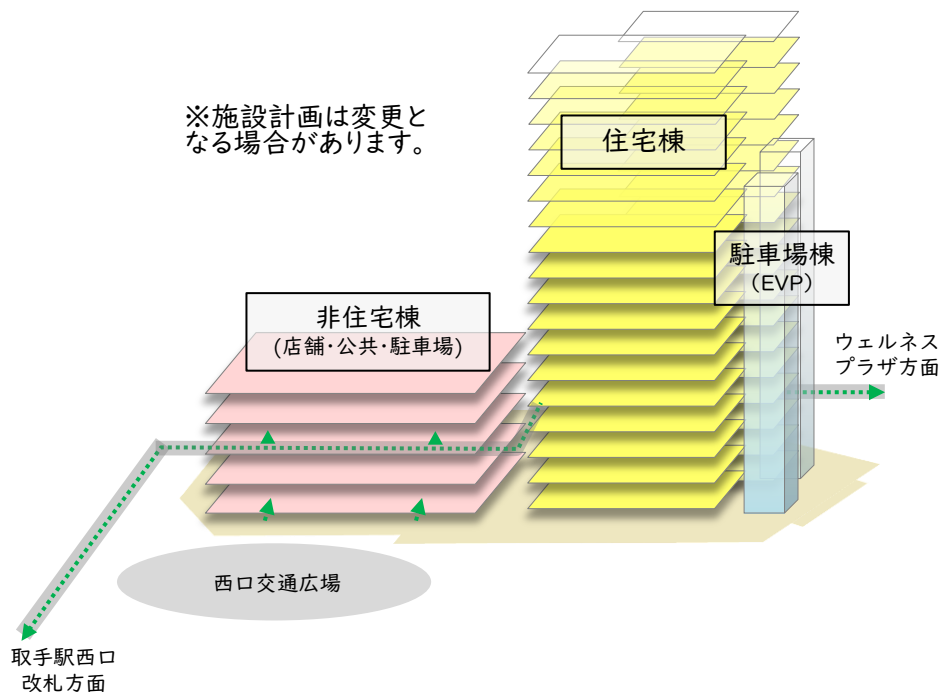
4 質疑応答

5 閉 会

- ・取手駅西口A街区地区では、権利者の皆さんが複合ビルの建築を計画しています。
- ・複合ビルの建築には、「**第一種市街地再開発事業**」という手法が活用される予定です。
- ・第一種市街地再開発事業の実施には、取手市の都市計画に事業施行区域等を定める必要があります。
- ・本説明会は、都市計画法第16条第1項の趣旨に基づき、第一種市街地再開発事業等の都市計画の案に、皆様のご意見を反映させるためのプロセスの一つであります。つきましては、本説明会では**都市計画に定める内容に関することが主となります**ので、予めご了承いただけますと幸いです。



第一種市街地再開発事業(取手駅西口A街区地区) 施行予定区域位置図

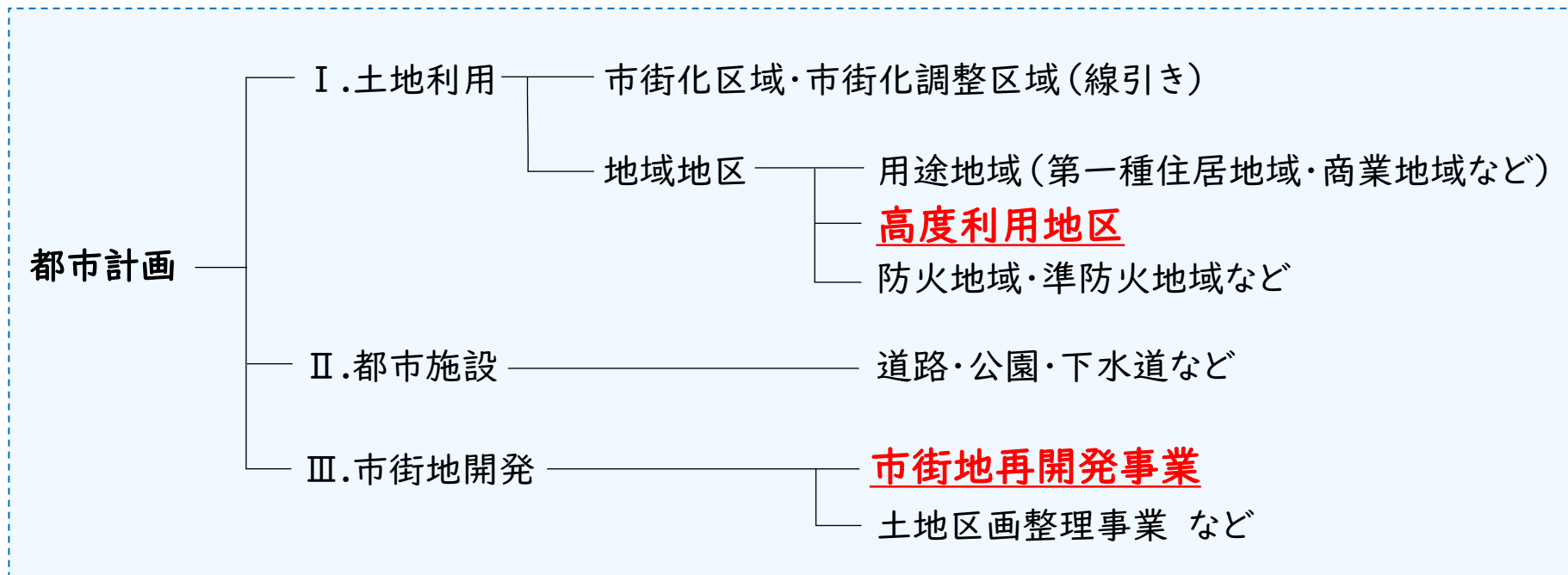


第一種市街地再開発事業(取手駅西口A街区地区) 施設計画イメージ図

① 都市計画とは

まちの将来あるべき姿(人口や土地の利用方法、主要な施設等)を想定して、必要な規制、誘導、整備を行い、まちを適正に発展させようとする方法や手段のことをいいます。

【都市計画の体系(一部)】



今回決定を目指す「**市街地再開発事業**」・「**高度利用地区**」
の都市計画は、**取手市が決定権者**となります。

(都市計画法第15条及び、都市計画法施行令第10条)

②なぜ市街地再開発事業を都市計画決定するのか

○都市計画法第12条(市街地開発事業)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

1~3 省略

4 都市再開発法による市街地再開発事業

2 市街地開発事業(区画整理事業や市街地再開発事業の総称)については、都市計画に、施行区域等を定めるものとする。(抜粋)

○都市再開発法第6条(都市計画事業として施行する市街地再開発事業)

市街地再開発事業の施行区域内においては、**市街地再開発事業は、都市計画事業として施行する。**

【市街地再開発事業を取手市の都市計画に定めようとする理由】

交通アクセスに優れた敷地の共同化による高度利用を促進し、多種多様な都市機能の集積・魅力的な駅前形成を図るため、市街地再開発事業を都市計画に定めようとするものです。

【市街地再開発事業の必要性・効果】

- ・多種多様な都市機能の集積による中心市街地の活性化に繋がる。
- ・安全かつ快適な空間・都市機能が整備され、魅力的な駅前形成が可能。

⇒まちの魅力・活力が高まり、取手市の持続可能な発展に繋がる。

取手市の都市計画に都市再開発法による市街地再開発事業を定める

②-1. 関連計画等における位置付け

計画名	策定年月	市街地再開発事業に関する位置付け
～第六次取手市総合計画～ とりで未来創造プラン2024	R6年3月	重点施策「訪れたいくなる・住み続けたいくなる都市空間の創出」を図るための重点事業の一つとして、取手駅西口A街区第一種市街地再開発事業を位置づけている。
取手都市計画 都市計画区域の整備、開発 及び保全の方針 (区域マスタープラン)	R3年9月	取手駅周辺等、公共交通の利便性が高い地区においては、安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すため、高度利用を進め、様々な都市機能の複合・集約化により商業・業務地の活性化に努めると定められている。取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業は、おおむね10年以内に整備に着手することを予定する事業に位置づけられている。
取手市都市計画 マスタープラン	H23年3月	<ul style="list-style-type: none">・取手駅を中心とする中心市街地は、都市基盤整備とあわせた土地利用の高度化を進める。・都心居住機能等各種都市機能の集積を図る。・取手市を象徴する拠点として街並みの統一など取手らしさをかもし魅力的な都市景観を形成する。
取手市立地適正化計画	R2年4月	・都市機能誘導に係る施策の一つとして、A街区再開発事業を位置づけ。市民サービス機能や都心居住機能、都市環境機能等の集積を当事業により実現することを目指す位置づけ。
取手駅北土地利用構想	H23年3月	<ul style="list-style-type: none">・A街区は、駅前交通広場に面し、街の顔となる街区として位置づけ。・A街区は、市民の日常生活を支え、賑わいを創出する機能等の誘導を図る。・歩行者に配慮し街の魅力を高めるため、民間施設の整備に併せて、市民の待ち合わせや休憩場所としての機能を配置する。・整備にあたっては、国等の支援施策を活用し、関係地権者の協力を得て敷地の共同化等による土地有効活用により実現を図る。

②-2. とりで未来創造プラン2024 (抜粋)

取手市の将来都市像

ぬくもりとやすらぎに満ち、共に活力を育むまち とりで

政策 (目指すまちの未来)

重点施策 (取り組みの柱)

政策1
快適で住みやすい都市の実現

- 1 訪れたい・住みたい都市空間の創出
- 2 快適な生活を支える都市機能の充実

政策2
魅力の創造と発信

重点施策の展開方針

政策3
未来をつくる世代を育むまちづくり

取手駅西口A街区の市街地再開発事業では、土地の高度利用を進め、駅前の賑わいと魅力の創出につなげていきます。引き続き、再開発事業の準備組合が進める事業計画案の作成や地権者との合意形成に対して、必要に応じて助言・支援等を行い、早期の事業実現化を目指します。

政策4
健康でいきいきとした社会の実現

取手駅西口における都市施設の整備等により、まちの魅力と活力を高め、取手市の持続可能な発展につなげていきます。

政策5
大切な日常が守られる環境整備

重点事業 (個別の取り組み)

政策6
将来にわたり発展する地域社会の構築

取手駅西口A街区第一種市街地再開発事業

②-3. 取手市立地適正化計画 (抜粋)

取手市のまちづくりの方針

ライフスタイルのコンパクト化による、快適で活力ある健康的なまちづくり
～「住む街」「働く街」「訪れる街」のスマートシティへ～

方針1
市民の多様なライフスタイルを支える、求心力のある街なかへ

方針2
優れた利便性のなかで、安心して暮らし続けられる住環境へ

方針3
街なかと居住地がつながったまちへ

市の中心市街地である取手駅周辺地区では、様々な活動を促す都市機能の集積と交通結節機能の向上により、便利で魅力的な街なかを形成する

都市機能誘導に係る施策

取手駅西口A街区
第一種市街地再開発事業

主な都市機能と施設 ※

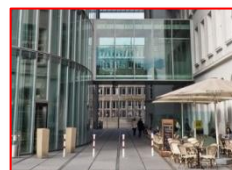
● 都心居住機能

駅と結ばれ通勤や通学に便利な都市型住宅を配置。



● 市民サービス機能

市民や来街者の利便性を高める公共公益施設等、市民サービス機能を配置。あわせてまちの賑わいを生み出す商業機能を配置。



● 都市環境機能

緑化空間を創出し、オープンテラスを備えた飲食店や屋外ギャラリー機能を配置。またファサードの統一による都市計画の創出。



● 歩行空間

駅西口と結ばれる既存のペDESTリアンデッキと連続して、敷地内歩行空間を配置。



※再開発基本構想によって定められた内容と同様

③ 都市計画 市街地再開発事業

	第一種 市街地再開発事業	第二種 市街地再開発事業
方式	権利変換方式	管理処分方式(用地買収方式)
概要	工事着工前に、事業地区内すべての土地・建物について現在資産(評価)を再開発ビルの床に一度に変換する	一旦施行者が土地・建物を買収し、買収した区域から順次工事に着手する
施行者	<ul style="list-style-type: none">・個人施行者・市街地再開発組合・再開発会社・地方公共団体・独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社	<ul style="list-style-type: none">・再開発会社・地方公共団体・独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社

○都市再開発法第2条の2(市街地再開発事業の施行)

2 **市街地再開発組合**は、第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地について**第一種市街地再開発事業**を施行することができる。

○都市再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域) ※抜粋

第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

1 **当該区域が高度利用地区**などの**区域内にあること**。

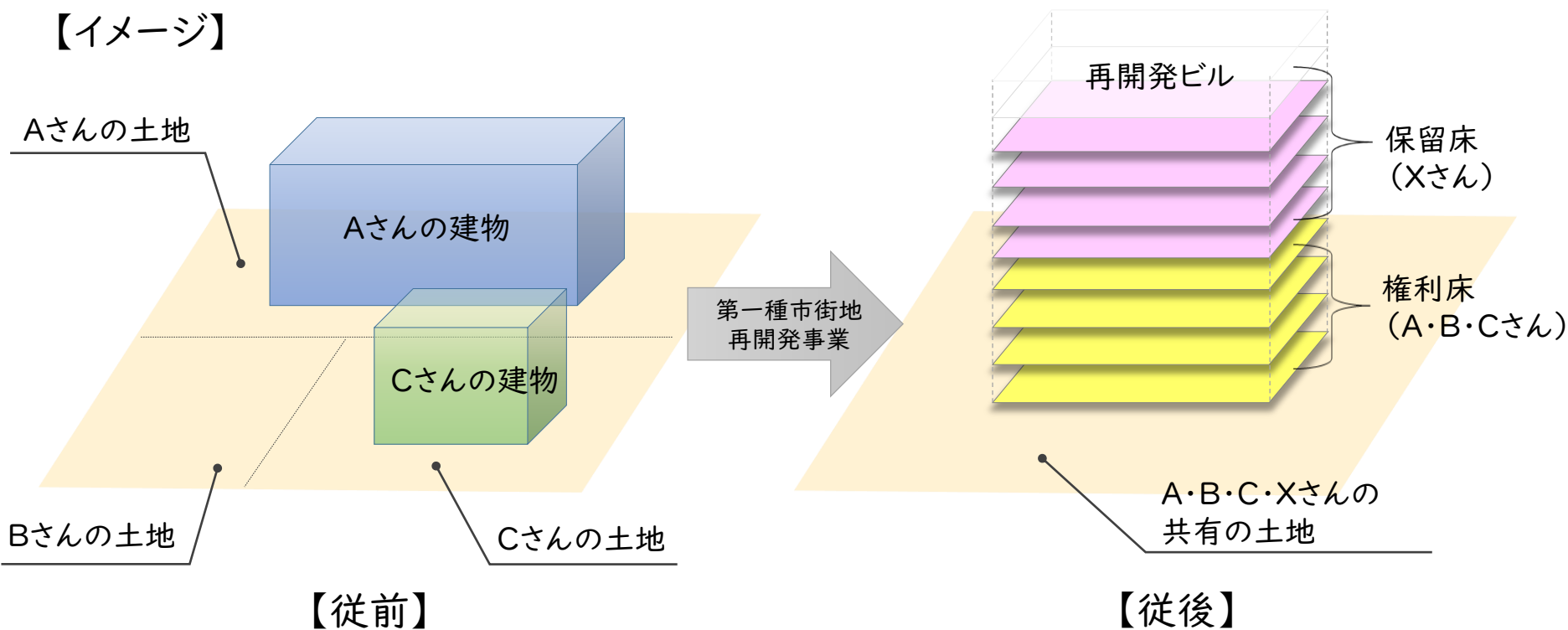
2~4 省略

③-1. 都市計画 第一種市街地再開発事業とは

事業の仕組み

- 複数の権利者の土地を共同化し高度利用します。
- 従前権利者の権利(土地や建物)は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てます。

【イメージ】

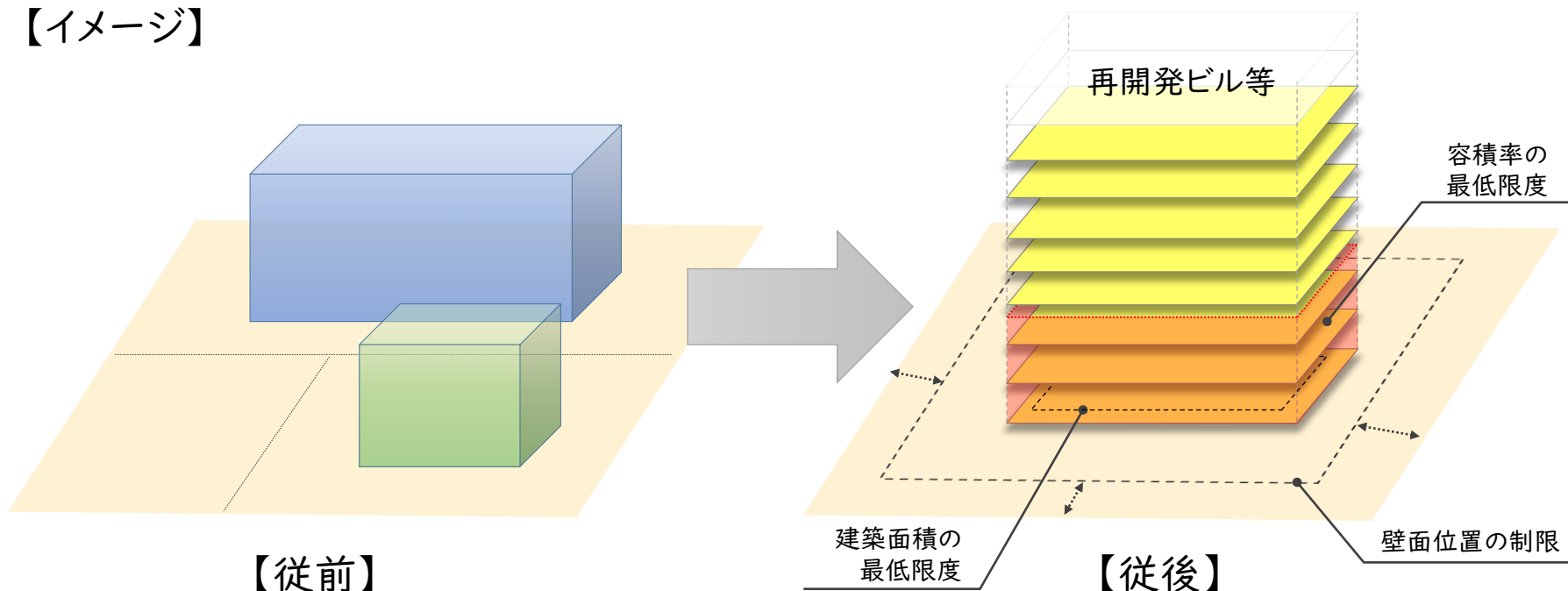


③-2. 都市計画 高度利用地区とは

概要

- 高度利用地区とは、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築の抑制、建築物の敷地内に有効な空地を確保すること等を目指すものです。
- 小規模建築物の建築を抑制するため、容積率※や建築面積※の最低限度を定めたり、有効な空地を確保するため壁面の位置を制限したりする都市計画です。

【イメージ】



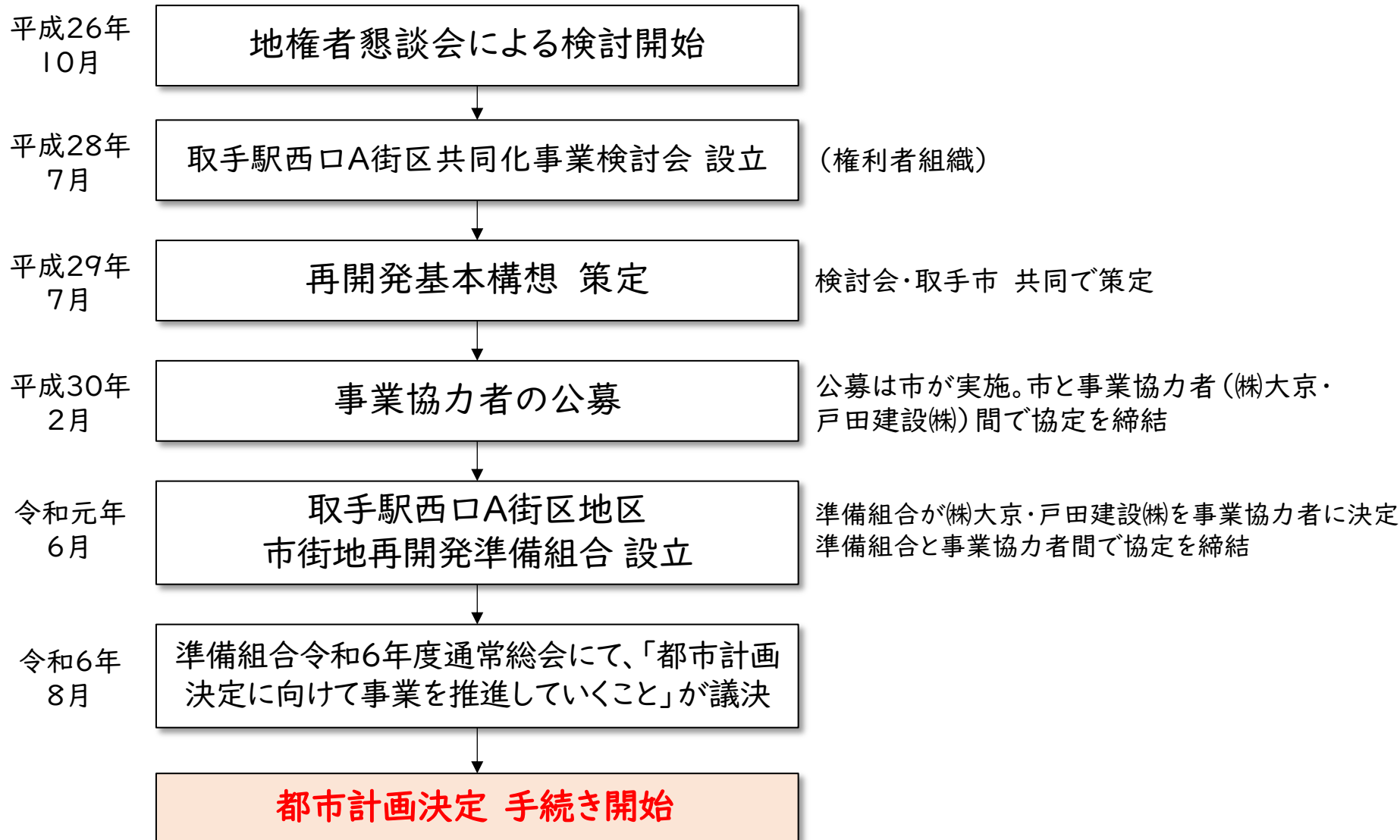
※容積率:敷地面積に対する延べ面積(各階床面積の合計)の割合
※建築面積:建築物を真上から見たときの面積

④ 都市計画に定める事項

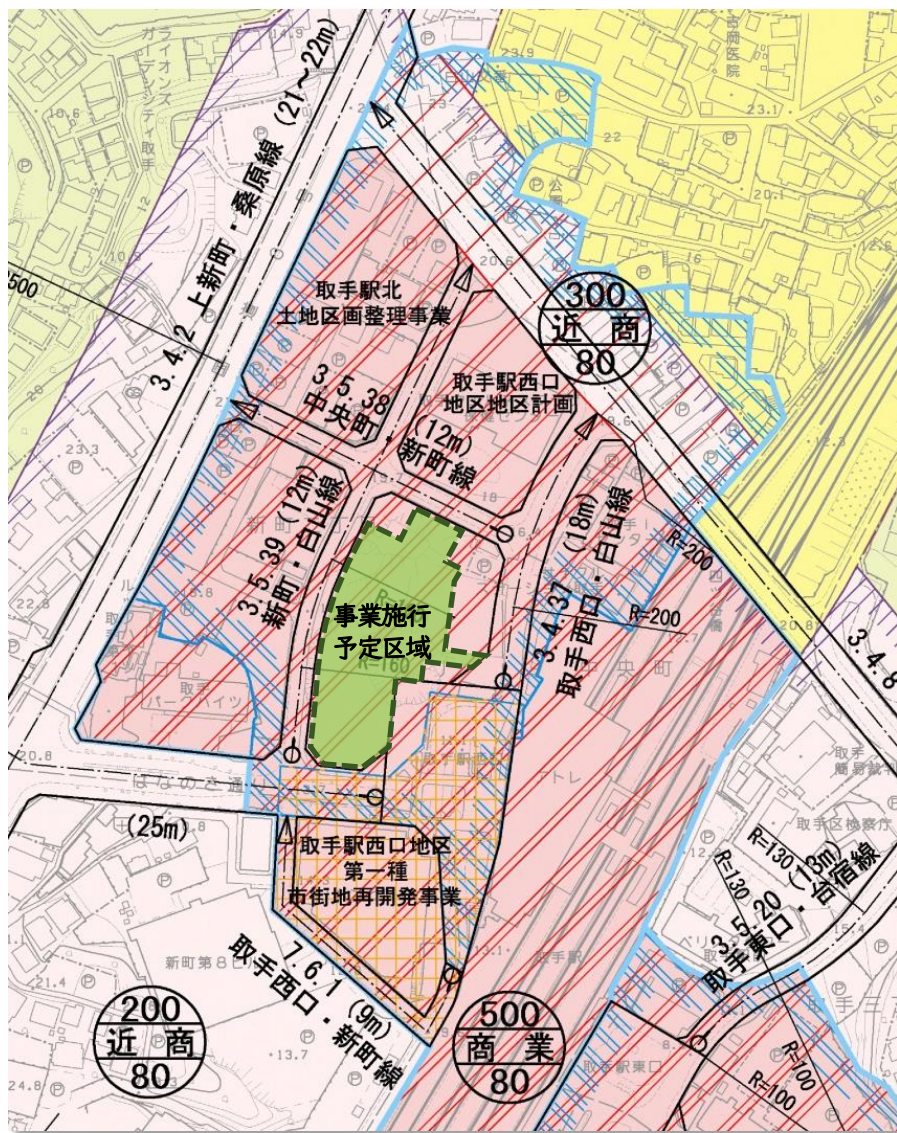
	第一種市街地再開発事業 都市計画に定める事項	根拠法令
1)	種類、名称、施行区域	都市計画法 第12条第2項
2)	施行区域の面積	都市計画法施行令 第7条
3)	道路等の公共施設の配置及び規模	都市再開発法 第4条
4)	建築物及び建築敷地の整備に関する計画	都市再開発法 第4条
5)	住宅建設の目標	都市再開発法 第5条

	高度利用地区 都市計画に定める事項	根拠法令
1)	種類、位置、区域	都市計画法 第8条第3項第1号
2)	面積	都市計画法施行令 第4条
3)	建築物の容積率の最高限度	都市計画法 第8条第3項第2号千
4)	建築物の容積率の最低限度	
5)	建築物の ^{けい} 建蔽率の最高限度	
6)	建築物の建築面積の最低限度	
7)	壁面の位置の制限	

① 事業に関するこれまでの検討経緯



②事業施行予定区域の位置と都市計画



【事業施行予定区域内の現都市計画】

(令和6年10月現在)

- 地域地区
 - ・用途地域※: 商業地域^{けんぺい}(建蔽率※80%・容積率500%)
 - ・防火地域※
 - ・駐車場整備地区※
- 地区計画※等
 - ・取手駅西口地区地区計画
- 市街地開発
 - ・取手駅北土地区画整理事業※(約6.5ha)
事業期間 平成5年～令和8年3月(予定)

※用途地域:用途の混在を防ぐことを目的に、住居・商業・工業など市街地の
大枠の土地利用を定める地域地区

※建蔽率:敷地面積に対する建築面積(建坪)の割合

※防火地域:市街地における火災の危険を防除するため定める地域地区

※駐車場整備地区:駐車施設の附置義務等を定める地域地区

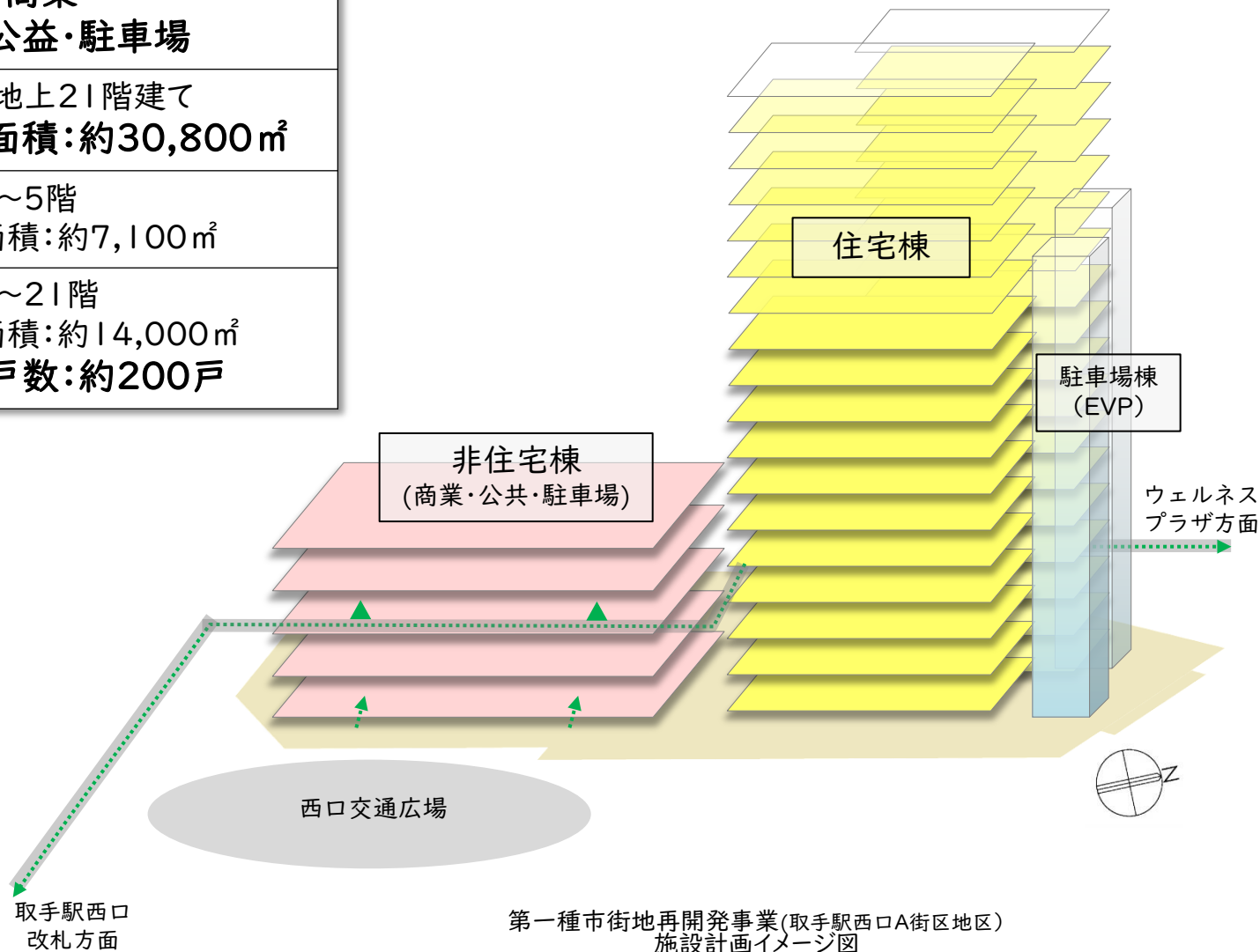
※地区計画:地区内の建築行為等に関するルールを定める都市計画

※土地区画整理事業:道路や公園等の公共施設と宅地の総合的な整備事業

④ 施設計画概要

※施設計画は変更となる場合があります。

主要用途	住宅・商業・ 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 専有面積：約7,100㎡
住宅棟	階数2～21階 専有面積：約14,000㎡ 計画戸数：約200戸

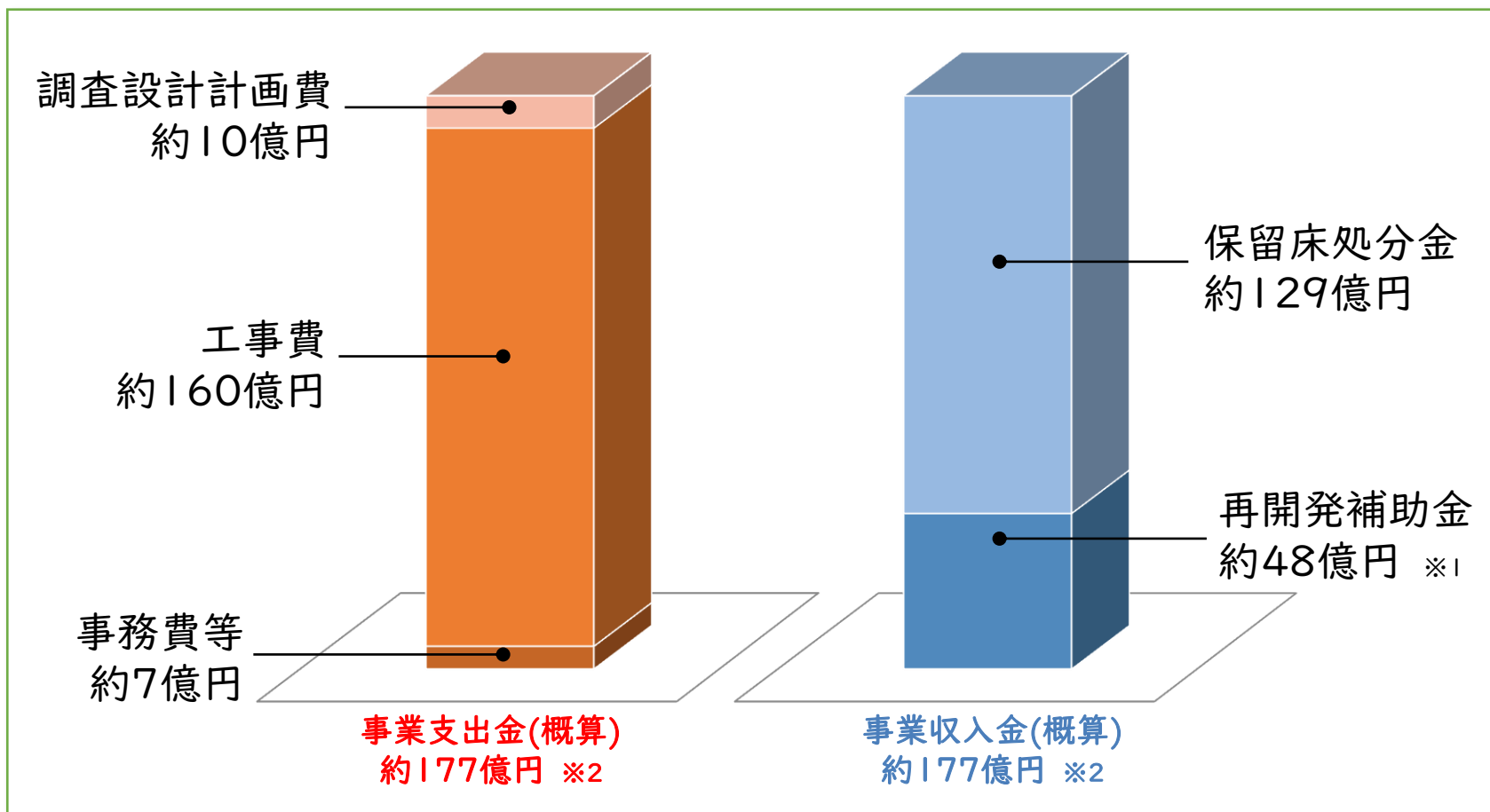


⑤イメージパース



※A街区再開発ビルのイメージを示したパース図であり、今後の検討によって変更となる場合があります。また、西口交通広場などの再開発ビル周辺については、現状と異なる部分があります。

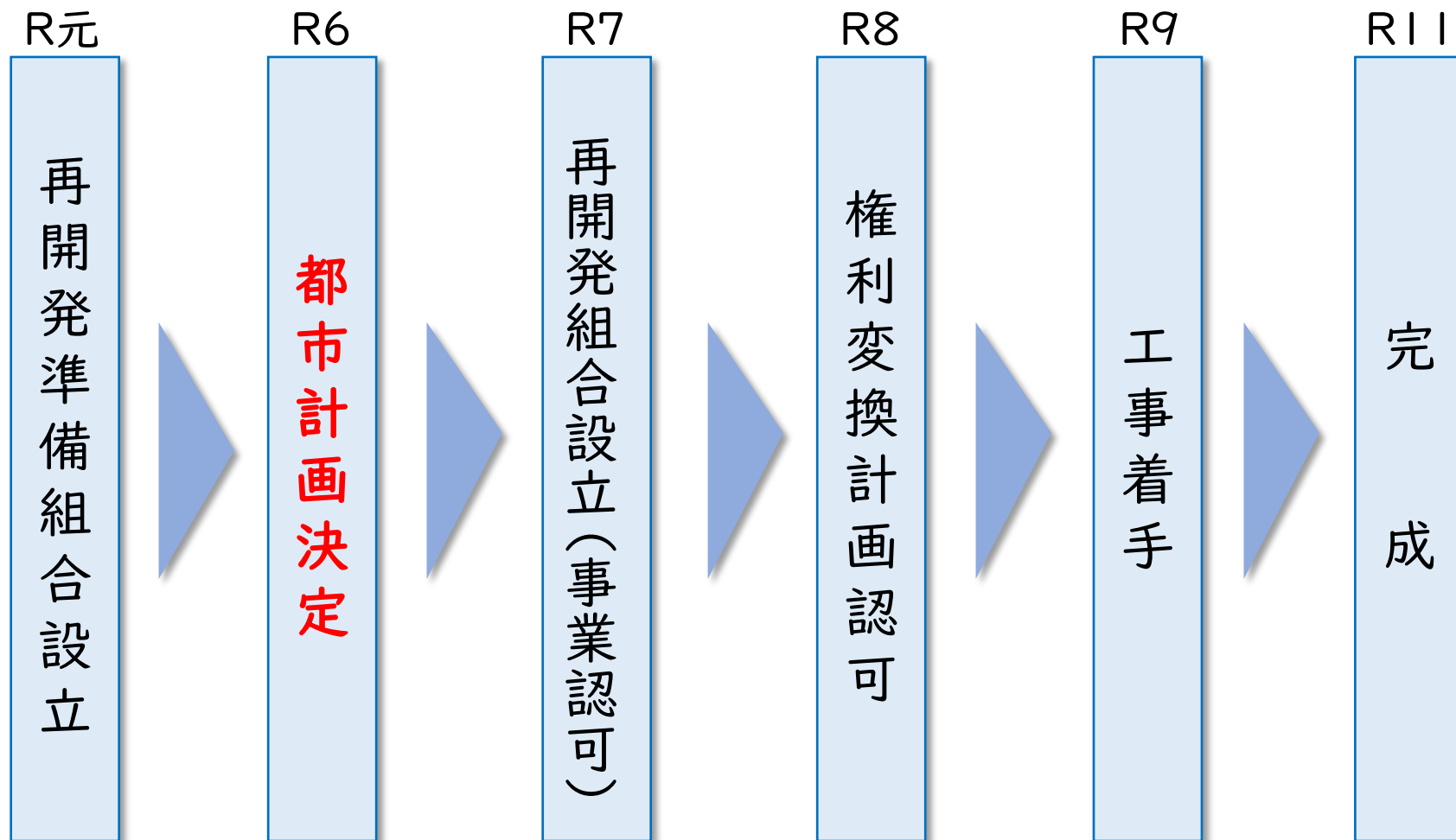
⑥概算事業収支



※1 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)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。

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

⑦事業スケジュール ※



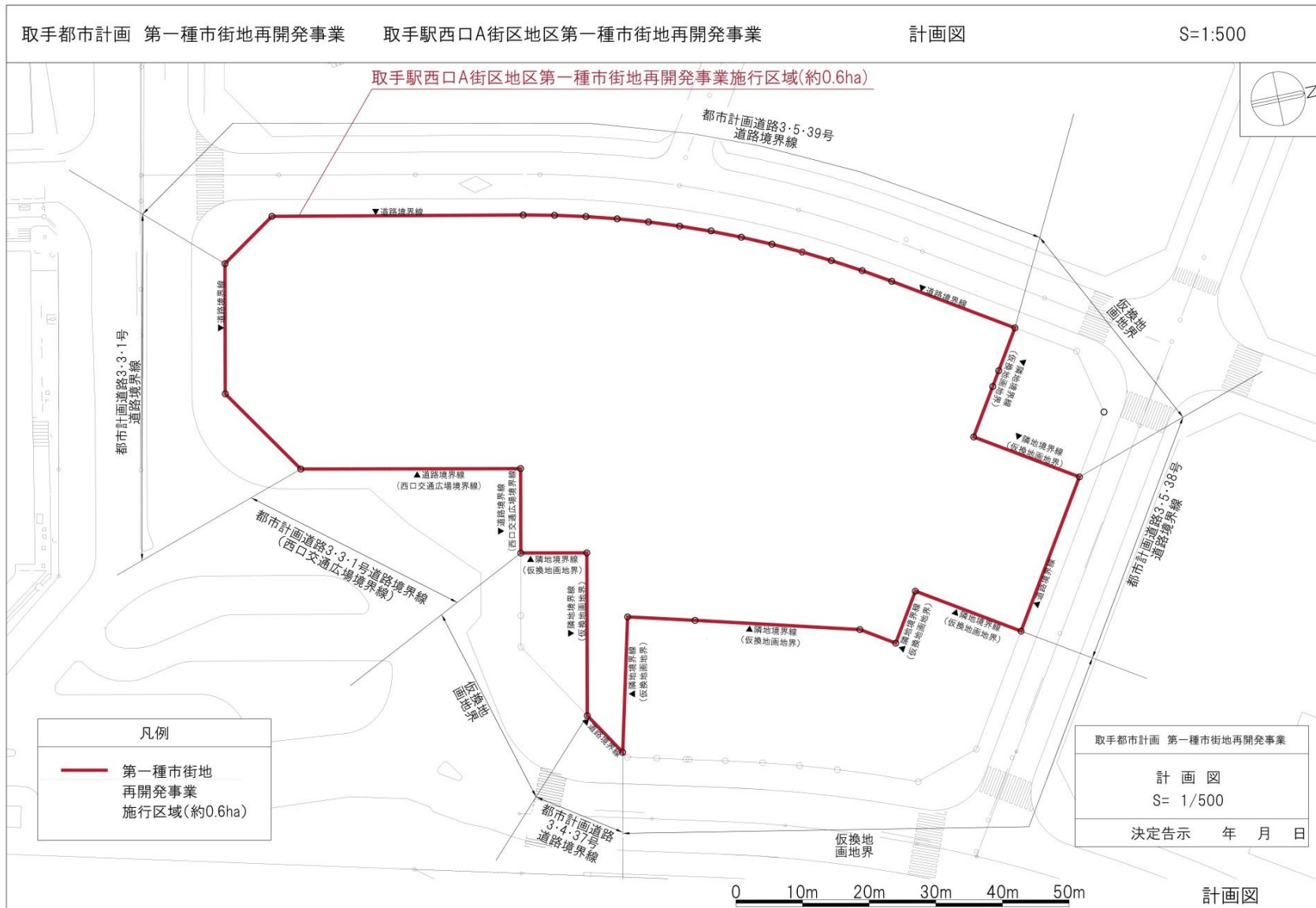
※変更となる場合があります。

①第一種市街地再開発事業 都市計画決定図書(原案) 【計画書】

名称		取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業					
面積		約0.6ha					
配置及び規模の 公共施設の	道路	種別	名称	幅員		延長	備考
		—	—	—		—	—
	公園及び 緑地	種別	名称	面積		備考	
		—	—	—		—	
	下水道	公共下水道に接続					
その他の公共施設	—						
建築物の整備に 関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要 用途	備考	
	建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	建築物の延べ 面積の割合			
	約3,700㎡	約30,800㎡ (約25,000㎡) ()内は容積 対象面積	約 6.4/10	約 43.1/10	住宅 商業 公共公益 駐車場	高度利用地区の制限内容 ・容積率の最高限度:50/10以下 ・容積率の最低限度:20/10以上 ・建蔽率の最高限度:8/10以下 ・建築面積の最低限度 :300㎡以上 ・壁面の位置の制限 :2m以上	
建築敷地の整備に 関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約5,800㎡	壁面の位置の制限により歩行空間を確保するとともに、広場等の有効な空を整備し、市街地の環境の向上を図る。				
住宅建設の目標	戸数	備考					
	約200戸	—					

理由:取手駅北土地区画整理事業による都市計画道路等の都市機能の更新に併せて、敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、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、本市全体の魅力向上を目指すため、第一種市街地再開発事業の決定を行うものである。

①第一種市街地再開発事業 都市計画決定図書(原案) 【計画図】



②高度利用地区 都市計画変更図書(原案)【計画書】

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	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	備考
高度利用地区 (取手駅西口 A街区地区)	約0.6ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	300㎡ 以上	今回決定地区 (注1) (注2)

(注1)建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えたものとする。

(注2)計画図に示す壁面の位置の制限を超えて、建築物の壁又はこれに代わる柱を建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(1)公益上必要なもの

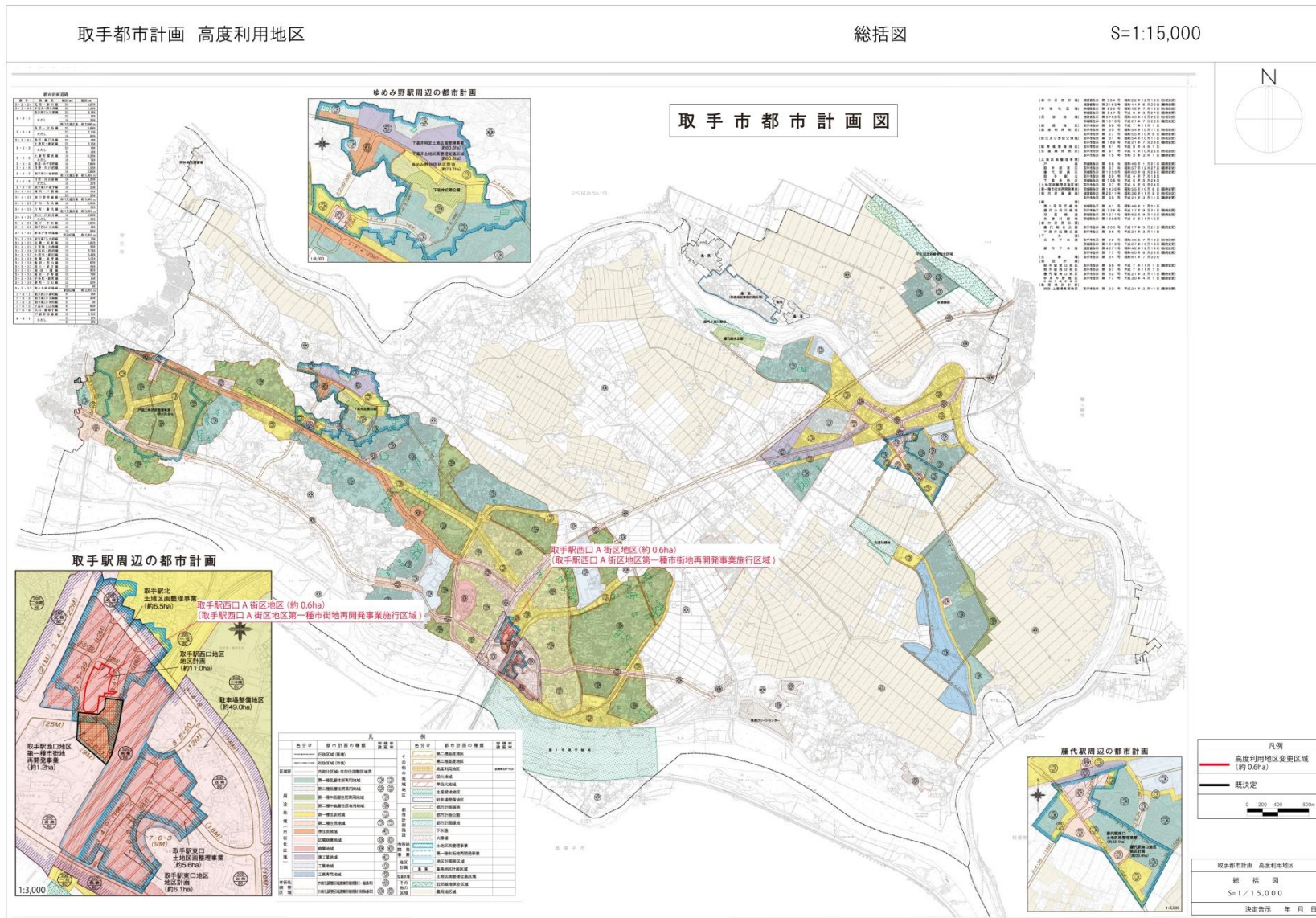
(2)上空に設けられるデッキ、階段その他これらに類するもの

なお、壁面の後退により確保される空地は、道路と一体として確保するものとする。

理由:取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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ため、高度利用地区を変更(※)する。

(※)高度利用地区の追加を行うものであるため、都市計画の「変更」となります。(既決定地区:取手駅西口地区 約1.2ha)

②高度利用地区 都市計画変更図書(原案)【総括図】



①都市計画決定(変更)スケジュール ※

令和6年

10月12日・
14日・15日

住民説明会(本日)

都市計画法
16条1項

10月31日
(予定)

公聴会

同法
16条1項

11月～
12月

県事前協議

1月

都市計画の案の縦覧

同法
17条1項

令和7年

1月～2月

市都市計画審議会

同法
19条1項

2月

県知事協議

同法
19条3項

2月末頃

都市計画の告示
(都市計画決定)

同法
20条1項

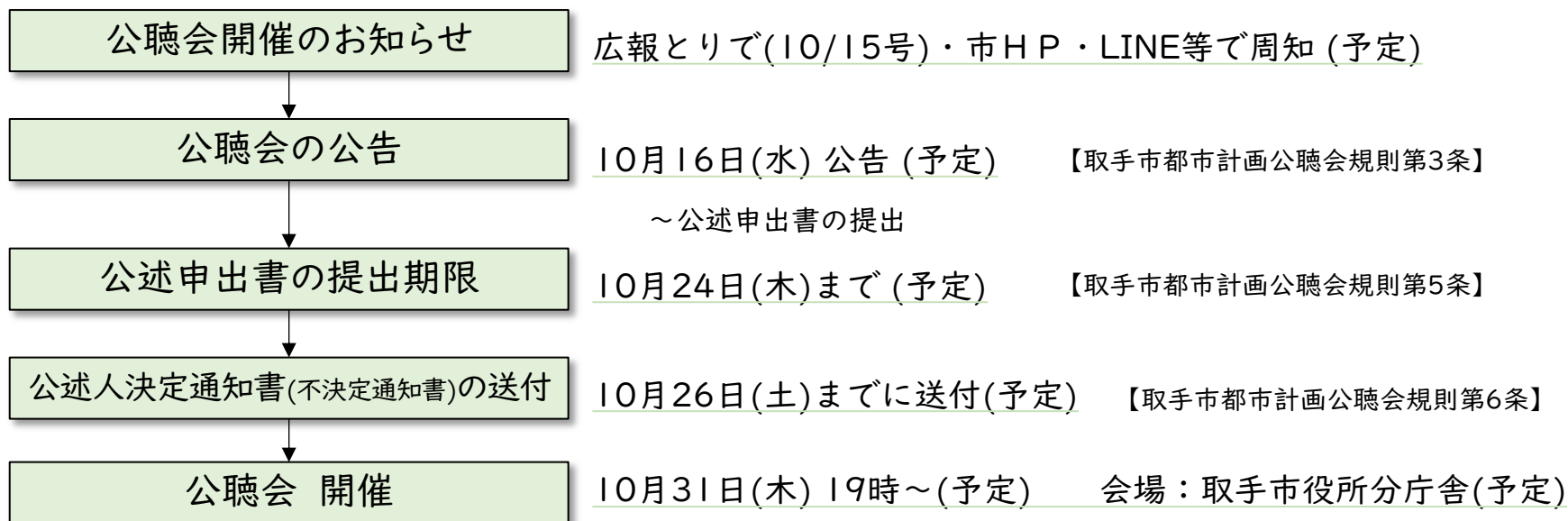
※変更となる場合があります。

②公聴会について

●公聴会とは（都市計画法第16条第1項）

公開の場において、取手市が作成した都市計画(原案)に対し、市民の皆様等のご意見を述べていただくために行うものです。

●公聴会開催までの流れ（予定）



- ・公聴会に出席して意見を述べる方ができる方(公述申出書を提出できるかた)は、市内に住所を有する方または、都市計画(原案)について利害関係を有する方となります。【取手市都市計画公聴会規則第4条】
- ・公述申出書を提出した方で、意見の趣旨を同じくする方が多数ある場合は、公聴会で意見を述べる方を選定させていただきます。【取手市都市計画公聴会規則第6条】
- ・その他、取手市都市計画公聴会規則において、公聴会での発言等に関する定めがございます。詳しくは、市HPをご覧になるか、最終ページのお問い合わせ先までご連絡ください。

取手市 都市整備部 中心市街地整備課

取手市西2-35-3 分庁舎2階

【電話】 0297-74-2141 (内線) 3017

【E-mail】 chushin-seibika@city.toride.ibaraki.jp

受付時間

○電話・窓口: 平日午前8時30分～午後5時15分(土日、祝日、年末年始は除く)

○E-mail: 24時間受付