

第3章 公有用地の利活用の方向性

3-1. 本市の公共施設の利活用をめぐる基本課題

本市における公共施設の利活用をめぐるっては、次のような基本的な課題がある。

①既存ストックの有効活用

財政状況が厳しさを増す中、需要が著しく低下している施設の統廃合や、同一目的をもった施設の統合運用なども検討・推進していくことが不可欠な状況となっている。

新たな公共施設を大量に建設・運営したり、新たに用地を購入したりすることも困難な状況にあることから、既存の施設や用地の利活用を基本として、各種のニーズに応えていく必要がある。

②公民の適切な役割分担による推進

公共サービスの水準の維持と、財政の立て直しとを両立していくためには、公共施設サービスの運営効率を最大限に高めていく必要がある。

そのため、①の既存ストックの有効活用とともに、民間企業との適切な役割分担を図る必要がある。

具体的には、一部の公共施設の運営を民間企業に委託したり、公有用地の民間企業等への賃借や譲渡等による利活用を図ること等が検討課題となっている。

③市の重要政策テーマを実現する利活用

公共施設運営の改善や公有用地の活用を検討するにあたって、上位計画が示している政策テーマを実現する観点が必要となる。

第五次総合計画（後期5カ年基本計画）が掲げている「重点テーマ」である、「取手アートの実現」及び「将来の日本をリードする団塊ジュニア世代の定住化の促進」等について留意していく必要がある。

3-2. 本市の公有用地利活用の基本的考え方

本市の公有用地の利活用にあたっての基本的考え方を、次の通りとする。

■社会ニーズに応える利活用を図る

市民生活において必要性の高い機能、具体的には福祉・交流・商業・文化といった機能を含めた利活用を図る。

いずれの機能の導入にあたっては、防災機能の維持・向上に留意する。

■地域の活性化につながる利活用を図る

市や地域の活性化につながる機能導入を図る。

人口の増加につながる住機能のほか、地域ににぎわいを与える交流機能や商業機能等の導入を図る。

環境技術や情報技術を活用した開発等により、市の知名度を高めるような取組みの可能性も検討する。

■立地特性を踏まえた利活用を図る

各公有用地の現況や周辺環境に加えて、社会経済状況、既存の公共公益施設の機能・配置状況、住民ニーズ、民間資本の進出意向等を総合的に勘案し、各々の公有用地にふさわしい利活用を図る。

■公民の連携により利活用を図る

事業の効果を最大化するため、民間との協働事業や、賃貸または譲渡後の民間企業による事業を行政が支援するなど、公民の連携による利活用を図る。

3-3. 各公有用地への導入機能の抽出

各公有用地への「導入機能及び立地施設（土地利用）」の候補（相対的に立地可能性の高いもの）を、以下の流れで検討・抽出した。

A. 施設（土地利用）の一覧

都市に立地することが想定される主要な施設（土地利用）の例を、一覧表形式で示す。

B. 立地可能性の評価

Aで示した施設の立地（土地利用の転換）を図ることの可能性・妥当性について、土地利用規制、地域特性との適合と敷地条件、市場性の3つの観点から評価を行う。

I. 土地利用規制（法的に立地可能か）

対象地区における用途地域の指定状況から、施設立地が可能かどうかを判断する。

「NO6.中内の市有地」及び「NO8.押切の市有地等」については、市街化調整区域内にあり用途地域が指定されていないため、また、農用地であるため、その側面から判断する。

*評価が○または△の場合はⅡに進み、×の場合にはこの段階で候補から除外する。

II. 敷地及び周辺の状況からみた妥当性（敷地条件・地域特性等からみてふさわしいか）

対象地区及び周辺の土地利用の状況、敷地条件、基盤整備状況等から考えて導入することが妥当か否か、望ましいか否かを評価する。

*評価が○または△の場合はⅢに進み、×の場合にはこの段階で候補から除外する。

III. 市場性・費用対効果（需要があるか。事業採算が見込めるか）

対象地区において民間企業が事業を行う場合を想定し、需要があり事業採算性が見込めるか否かの視点から評価する。（企業アンケート調査・ヒアリング調査の結果も加味して判断する。）

公共・公益的な施設の場合には、公的機関（市等）による費用対効果が十分に高いものとなるか否かを評価する。

*評価が○または△の場合は導入機能候補とし、×の場合にはこの段階で候補から除外する。

C. 導入機能及び立地施設（土地利用）の候補

Bの結果から、導入機能及び立地施設（土地利用）の候補を示す。

利活用の方向性（「3-4 各公有用地の利活用の方向性」を参照

Cで示した導入機能及び立地施設（土地利用）を基本に、利活用の方向性（コンセプト・開発イメージ等）を示す。

(1) 抽出経過及び結果の総括シート

【総括表 I.土地利用規制】

(1/4)

A.施設（土地利用）類型			B.立地可能性の評価（I.土地利用規制）								
類型	施設または土地利用の例		NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6	NO7	NO8	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○	○	○	○	○	×	○	×	
		集合住宅									
	文教	大学・専門学校等								×	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園							△	○	△
		図書館・美術館・博物館・資料館									
		学習塾・各種教室							×		×
		生涯学習センター等							△	△	△
	医療福祉	病院								×	
		診療所								○	
		保育所・学童保育施設									
		老人福祉センター等								△	
		老人ホーム・高齢者住宅等								○	
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△	△	△	△	△			△	
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	×	×	×	×	○		×	×	×
		事務所	△	△	△	△	△			△	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	×	×	×	×				×	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等									
		カラオケボックス等									
		マージャン屋・パチンコ屋等									
		劇場・映画館等						×			
キャバレー・ダンスホール等											
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）							△				
温浴施設（スーパー銭湯等）											
工業		工場（小規模）	△	△	△	△	△			△	
	工場（一般）	×	×	×	×				×		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等						×	○		○	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○	○	○	○	○		△	○	△	
	集会所・コミュニティ施設										
	警察署・消防署等	△	△	△	△	△			△		
	屋内体育施設	○	○	○	○	○			○		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド							○		○	
	体験農場・市民農園										
	メガソーラー施設										
	駐車場										

*注) NO1.旧取手第一中学校 NO2.井野小学校 NO3.戸頭西小学校 NO4.白山西小学校
NO5.旧戸頭最終処分場 NO6.中内の市有地 NO7.新取手の公社等保有地 NO8.押切の市有地
○であっても規模の制限等がある場合があるほか、特定行政庁に一定の裁量が認められている。

【総括表 II.敷地及び周辺の状況からみた妥当性】

(2/4)

A.施設（土地利用）類型			B.立地可能性の評価（II. 敷地及び周辺の状況）								
類型	施設または土地利用の例		NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6	NO7	NO8	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○	○	○	×	×	—	○	—	
		集合住宅	△	△	△	×	△		△		
	文教	大学・専門学校等	○				△	×		×	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		○	○	○		×		×	
		図書館・美術館・博物館・資料館					△		△		
		学習塾・各種教室						—	○	—	
		生涯学習センター等						×	△	×	
		医療福祉		病院		×					—
		診療所		○			○		○		
		保育所・学童保育施設					△		×		
		老人福祉センター等									
		老人ホーム・高齢者住宅等					○		○		
	商 業 ・ 業 務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）								△	
			百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	—	—	—		—	—	—
		事務所	△	△	△	×	△			△	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—	—	—	—				—	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等					○				
		カラオケボックス等					×				
		マージャン屋・パチンコ屋等									
		劇場・映画館等					—				
キャバレー・ダンスホール等											
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）						△					
温浴施設（スーパー銭湯等）						○					
工業		工場（小規模）	△	△	△	△	×			×	
	工場（一般）	—	—	—	—				—		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等					—	×		×		
公 共 施 設	行政窓口・文化センター・公民館等	△	△	△	△	△			△		
	集会所・コミュニティ施設	○	○	○	○			△	△		
	警察署・消防署等	△	△	△	△						
	屋内体育施設	○	○	○	○			×	×		
	屋内体育施設	○	○	○	○			×	×		
屋 外 施 設	公園・緑地・広場・グラウンド							○			
	体験農場・市民農園	△	△	△	△	×	△		△		
	メガソーラー施設				×	△	×				
	駐車場				△						

*注) NO1.旧取手第一中学校 NO2.井野小学校 NO3.戸頭西小学校 NO4.白山西小学校
NO5.旧戸頭最終処分場 NO6.中内の市有地 NO7.新取手の公社等保有地 NO8.押切の市有地

【総括表 Ⅲ.市場性・費用対効果】

(3/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価（Ⅲ.市場性・費用対効果）								
類型	施設または土地利用の例	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6	NO7	NO8	
建築施設	居住	戸建住宅	△	○	○	—	—		○	—
		集合住宅	×	×	×		×		△	
	文教	大学・専門学校等	△	△	△	△	—			
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園								
		図書館・美術館・博物館・資料館		×			△		×	
		学習塾・各種教室					×			
		生涯学習センター等		△	×	×	×			
	医療福祉	病院	×	—						
		診療所	△	△	△	△	△		△	
		保育所・学童保育施設	△	△	×	×	×		—	
		老人福祉センター等	×	×						
		老人ホーム・高齢者住宅等	△	○	○	○			△	
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×	×	×	×	○			
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	—	—		○			
		事務所	×	△	△	—	△		△	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—	—	—		×		—	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等								
		カラオケボックス等								
		マージャン屋・パチンコ屋等								
		劇場・映画館等								
キャバレー・ダンスホール等										
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）						×				
温浴施設（スーパー銭湯等）										
工業	工場（小規模）	×	×	×	×	—				
	工場（一般）	—	—	—						
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等									
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×	×	×	×	×		×		
	集会所・コミュニティ施設	○	△	○	○		×	△	△	
	警察署・消防署等	×	×	×	×			×	×	
	屋内体育施設	○		○	○		—	—	—	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○	○	○	○		△		△	
	体験農場・市民農園	△	△	△	△	—				
	メガソーラー施設				—	×	—			
	駐車場				△	○				

*注) NO1.旧取手第一中学校 NO2.井野小学校 NO3.戸頭西小学校 NO4.白山西小学校
NO5.旧戸頭最終処分場 NO6.中内の市有地 NO7.新取手の公社等保有地 NO8.押切の市有地

【総括表 導入機能及び立地施設（土地利用）の候補】

(3/4)

A.施設（土地利用）類型		C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補											
類型	施設または土地利用の例	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6	NO7	NO8				
建築施設	居住	戸建住宅	△	○	○	—	—		○	—			
		集合住宅	×	×	×		×		△				
	文教	大学・専門学校等	△	△	△	△	—						
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園											
		図書館・美術館・博物館・資料館									×	△	×
		学習塾・各種教室											
		生涯学習センター等									△	×	×
	医療福祉	病院	×	—									
		診療所	△	△	△	△	△		△				
		保育所・学童保育施設	△	△	×	×	×		—				
		老人福祉センター等	×	×									
		老人ホーム・高齢者住宅等	△	○	○	○			△				
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×	×	×	×	○						
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	—	—		○						
		事務所	×	△	△	—	△		△				
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—	—	—		×		—				
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等											
		カラオケボックス等											
		マージャン屋・パチンコ屋等											
		劇場・映画館等											
キャバレー・ダンスホール等													
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）						×							
温浴施設（スーパー銭湯等）													
工業	工場（小規模）	×	×	×	×	—							
	工場（一般）	—	—	—									
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等												
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×	×	×	×	×		×					
	集会所・コミュニティ施設	○	△	○	○		×	△	△				
	警察署・消防署等	×	×	×	×			×	×				
	屋内体育施設	○		○	○		—	—	—				
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○	○	○	○		△		△				
	体験農場・市民農園	△	△	△	△	—							
	メガソーラー施設				—	×	—						
	駐車場				△	○							

*注）赤で着色：整備の可能性を重点的に検討すべき施設。
 黄色で着色：可能性を排除せず検討を行うことが望ましいと考えられる施設。

(2) 公有用地別の利活用の方向性検討シート
NO1. 旧取手第一中学校

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第一種中高層住居専用地域。以下同じ）では建築可	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等		
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		
		図書館・美術館・博物館・資料館		
		学習塾・各種教室		
		生涯学習センター等		
	医療福祉	病院		
		診療所		
		保育所・学童保育施設		
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（理髪店・美容院・貸本屋等）は可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等		×南側の二種住居では一部立地可も区域狭小
		事務所		△住宅附属の小規模事務所は可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		×用途地域による制限で建築不可
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マージャン屋・パチンコ屋等		
劇場・映画館等				
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）		×飲食機能の併設を前提とすると不可		
工業	工場（小規模）	△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（パン屋・豆腐屋・菓子屋等）は可		
	工場（一般）	×用途地域による制限で建築不可		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし		
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
	警察署・消防署等	△4階以下利用は可		
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	体験農場・市民農園	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし		
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○周辺は住宅地であり問題少
		集合住宅	△周辺住環境との調和に留意必要
	文教	大学・専門学校等	○中学校の跡地であったことから転用容易
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	○文化的ニーズは大
		学習塾・各種教室	○中学校の跡地であったことから転用容易
		生涯学習センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
	医療福祉	病院	○大規模敷地であり病院用地としても適地
		診療所	○周辺は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人福祉センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○買い物利便性等を高めるために立地誘導を図る考えはある
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	－（Iで可能性なしまたは非常に低。以下同じ）
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	－
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	－
		カラオケボックス等	－
		マージャン屋・パチンコ屋等	－
		劇場・映画館等	－
		キャバレー・ダンスホール等	－
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	－
	温泉施設（スーパー銭湯等）	－	
	工業	工場（小規模）	△工場は不適。作業所付き小規模店舗であれば、買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		工場（一般）	－
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	－
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△住宅地内にある必然性はなし
集会所・コミュニティ施設		○コミュニティ中心として非常に有効な施設	
警察署・消防署等		△市内別箇所に既存施設あり	
屋内体育施設		○体育館が存在しており活用検討の必要性あり	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い	
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズは高いが学校跡地に必要かは賛否	
	メガソーラー施設	△迷惑施設ではない	
	駐車場	△周辺住環境への配慮が必要	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	住宅地として適地も先導事業として公共性優先
		集合住宅	×駅近傍や幹線道路沿道と異なりマンション需要低
	文教	大学・専門学校等	△ヒアリング企業は耐震化を要望（誘致成功が必要条件）
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	△文化拠点の先導的形成の意義あるが、複合施設に附置程度か
		学習塾・各種教室	△学習塾は過当競争傾向。各種教室への貸出しは可能性あり
		生涯学習センター等	△既存関連施設有。複合施設整備の際に附置検討が妥当か
	医療福祉	病院	×市内の既存病床数等から需要低（法人アンケート結果）
		診療所	△近傍に既に複数診療所あり
		保育所・学童保育施設	△保育所が直近に立地。新施設整備の需要・要望あり
		老人福祉センター等	×市内他箇所に整備済みであり新規整備の必然性は低
		老人ホーム・高齢者住宅等	△保育所の新設と合わせた整備は福祉拠点形成に効果
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×住宅地内への立地は実現性低く、公共的土地利用を優先する考えからも妥当性低
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	×住宅の事務所兼用はあり得るが、住宅建設の想定なし
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	—
		カラオケボックス等	—
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	—
キャバレー・ダンスホール等		—	
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）		—	
工業	工場（小規模）	×住宅地内への立地は実現性低く、公共的土地利用を優先する考えからも妥当性低	
	工場（一般）	—	
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低	
	集会所・コミュニティ施設	○旧校舎の活用が可能（要耐震化）で整備効果高い	
	警察署・消防署等	×既存施設で充足	
	屋内体育施設	○耐震基準を満たしており、既存体育館の活用は有効	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○校庭跡地や樹木の活用は有効	
	体験農場・市民農園	△校庭跡地の活用策具体化後の検討課題か	
	メガソーラー施設	△営利事業者にとっては敷地狭小	
	駐車場	△立地施設の駐車需要に見合ったスペース確保が必要	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補

◆戸建住宅

—

◆大学・専門学校

◆私立中学校・小学校・幼稚園

◆美術館・博物館的施設（小規模・非営利）

◆各種教室へのレンタルルーム

◆生涯学習向けスペース（下記の「地域交流施設」に併設等

—

◆診療所

◆保育所・学童施設

—

◆特別養護老人ホーム ◆在宅介護支援施設 等

—

→ ◆地域活動・交流施設

—

→ ◆地域体育館

→ ◆公園・緑地・広場 ◆地域スポーツグラウンド

*公園広場整備にあたって当該機能付与の可能性はあり

*整備される住宅の屋上利用等によるソーラー施設設置誘導の可能性はあり

*整備される施設によって駐車スペース設置の可能性あり

NO2. 井野小学校（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第一種中高層住居専用地域。以下同じ）では建築可	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等		
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		
		図書館・美術館・博物館・資料館		
		学習塾・各種教室		
		生涯学習センター等		
	医療福祉	病院		
		診療所		
		保育所・学童保育施設		
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（理髪店・美容院・貸本屋等）は可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等		×用途地域による制限で建築不可
		事務所		△住宅附属の小規模事務所は可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		×用途地域による制限で建築不可
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マーチャン屋・パチンコ屋等		
		劇場・映画館等		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）	×飲食機能の併設を前提とすると不可			
工業	工場（小規模）	△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（パン屋・豆腐屋・菓子屋等）は可		
	工場（一般）	×用途地域による制限で建築不可		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし		
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
	警察署・消防署等	△4階以下利用は可		
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	体験農場・市民農園	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし		
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○周辺は住宅地であり問題少
		集合住宅	△周辺住環境との調和に留意必要
	文教	大学・専門学校等	△小学校の用地であり転用容易も敷地規模やや狭小
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	○文化的ニーズは大
		学習塾・各種教室	○小学校の用地であり転用容易
		生涯学習センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
	医療福祉	病院	×敷地規模狭小
		診療所	○周辺は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人福祉センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
		温浴施設（スーパー銭湯等）	—
	工業	工場（小規模）	△工場は不適。作業所付き小規模店舗であれば、買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△住宅地内にある必然性はなし
		集会所・コミュニティ施設	○コミュニティ中心として非常に有効な施設
警察署・消防署等		△市内別箇所に既存施設あり	
屋内体育施設		○体育館が存在しており活用検討の必要性あり	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い	
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズは高いが学校跡地に必要かは賛否	
	メガソーラー施設	△迷惑施設ではない	
	駐車場	△周辺住環境への配慮が必要	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建築施設	居住	戸建住宅	○市内では相対的に好立地であり住宅地開発の可能性あり
		集合住宅	×駅近傍や幹線道路沿道と異なりマンション需要低
	文教	大学・専門学校等	△ヒアリング企業は耐震化を要望（誘致成功が必要条件）
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	×立地条件から、導入するとしてもNO1が優先か
		学習塾・各種教室	×学習塾は過当競争傾向。各種教室への貸出しも耐震改修要
		生涯学習センター等	△既存関連施設有。複合施設整備の際に附置検討が妥当か
	医療福祉	病院	—
		診療所	△近傍に既に複数診療所あり
		保育所・学童保育施設	△保育所はNO1に新施設の建設意向あり
		老人福祉センター等	×市内他箇所に整備済みであり新規整備の必然性は低
		老人ホーム・高齢者住宅等	○需要高く民間整備も活発化する中、可能性あり
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×需要低く実現性低
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
	温浴施設（スーパー銭湯等）	—	
	工業	工場（小規模）	×作業所付き小規模店舗も需要低く実現性低
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低
集会所・コミュニティ施設		△整備効果高いがNO1で設置の場合には必要性低	
警察署・消防署等		×既存施設で充足	
屋内体育施設		×耐震基準を満たしておらず、耐震改修か建替えが必要	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○校庭跡地や樹木の活用は有効	
	体験農場・市民農園	△校庭跡地の活用策具体化後の検討課題か	
	メガソーラー施設	△営利事業者にとっては敷地狭小	
	駐車場	△立地施設の駐車需要に見合ったスペース確保が必要	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補	
→	◆戸建住宅
	—
	◆大学のサテライト校舎・専門学校
	◆私立中学校・小学校・幼稚園
	—
	◆生涯学習向けスペース（下記の「地域交流施設」に併設等）
	—
	◆診療所
	◆学童施設（下記の「地域交流施設」に併設等）
	—
→	◆サービス付高齢者住宅 ◆特別養護老人ホーム ◆在宅介護支援施設 等
	—
	◆SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス。戸建住宅地開発の場合）
	—
	◆地域活動・交流施設
	—
→	◆公園・緑地・広場
	*公園広場整備にあたって当該機能付与の可能性はあり
	*整備される住宅の屋上利用等によるソーラー施設設置誘導の可能性はあり
	*整備される施設によって駐車スペース設置の可能性あり

NO3. 戸頭西小学校（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第一種中高層住居専用地域。以下同じ）では建築可	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等		
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		
		図書館・美術館・博物館・資料館		
		学習塾・各種教室		
		生涯学習センター等		
	医療福祉	病院		
		診療所		
		保育所・学童保育施設		
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（理髪店・美容院・貸本屋等）は可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等		×用途地域による制限で建築不可
		事務所		△住宅附属の小規模事務所は可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		×用途地域による制限で建築不可
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マーチャン屋・パチンコ屋等		
		劇場・映画館等		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）	×飲食機能の併設を前提とすると不可			
工業	工場（小規模）	△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（パン屋・豆腐屋・菓子屋等）は可		
	工場（一般）	×用途地域による制限で建築不可		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし		
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
	警察署・消防署等	△4階以下利用は可		
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	体験農場・市民農園	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし		
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○周辺は住宅地であり問題少
		集合住宅	△周辺住環境との調和に留意必要
	文教	大学・専門学校等	△小学校の用地であり転用容易も敷地規模やや狭小
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	○文化的ニーズは大
		学習塾・各種教室	○小学校の用地であり転用容易
		生涯学習センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
	医療福祉	病院	○大規模敷地であり病院用地としても適地
		診療所	○周辺は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人福祉センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
	温浴施設（スーパー銭湯等）	—	
	工業	工場（小規模）	△工場は不適。作業所付き小規模店舗であれば、買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△住宅地内にある必然性はなし	
	集会所・コミュニティ施設	○コミュニティ中心として非常に有効な施設	
	警察署・消防署等	△市内別箇所に既存施設あり	
	屋内体育施設	○体育館が存在しており活用検討の必要性あり	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い	
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズは高いが学校跡地に必要かは賛否	
	メガソーラー施設	△迷惑施設ではない	
	駐車場	△周辺住環境への配慮が必要	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建築施設	居住	戸建住宅	○良好な住宅地内にあり可能性大
		集合住宅	×駅近傍や幹線道路沿道と異なりマンション需要低
	文教	大学・専門学校等	△ヒアリング企業は耐震化を要望（誘致成功が必要条件）
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	△西部の文化拠点形成の意義あるも財源確保が必要
		学習塾・各種教室	△学習塾は過当競争傾向。各種教室への貸出しは可能性あり
		生涯学習センター等	×市内に既存の関連施設あり
	医療福祉	病院	×市内の既存病床数等から需要低（法人アンケート結果）
		診療所	△近傍に既に複数診療所あり
		保育所・学童保育施設	×保育所は近傍に立地
		老人福祉センター等	×市内他箇所に整備済みであり新規整備の必然性は低
		老人ホーム・高齢者住宅等	○需要高く民間整備も活発化する中、可能性あり
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×需要低く実現性低
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
	温浴施設（スーパー銭湯等）	—	
	工業	工場（小規模）	×作業所付き小規模店舗も需要低く実現性低
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低
集会所・コミュニティ施設		○旧校舎（管理棟）の活用が可能で整備効果高い	
警察署・消防署等		×既存施設で充足	
屋内体育施設		○耐震基準を満たしており、既存体育館の活用は有効	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○校庭跡地や樹木の活用は有効	
	体験農場・市民農園	△校庭跡地の活用策具体化後の検討課題か	
	メガソーラー施設	△営利事業者にとっては敷地狭小	
	駐車場	△立地施設の駐車需要に見合ったスペース確保が必要	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補	
→	◆戸建住宅
	—
	◆大学のサテライト校舎・専門学校
	◆私立高等学校・中学校・小学校・幼稚園
	◆美術館・博物館的施設（小規模・非営利）
	◆各種教室へのレンタルルーム
	—
	◆診療所
	—
→	◆サービス付高齢者住宅 ◆特別養護老人ホーム ◆在宅介護支援施設 等
	—
	◆SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス。戸建住宅地開発の場合）
	—
→	◆地域活動・交流施設
	—
→	◆地域体育館
→	◆公園・緑地・広場
	*公園広場整備にあたって当該機能付与の可能性はあり
	*整備される住宅の屋上利用等によるソーラー施設設置誘導の可能性はあり
	*整備される施設によって駐車スペース設置の可能性あり

NO4. 白山西小学校（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第一種中高層住居専用地域。以下同じ）では建築可	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等		
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		
		図書館・美術館・博物館・資料館		
		学習塾・各種教室		
		生涯学習センター等		
	医療福祉	病院		
		診療所		
		保育所・学童保育施設		
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（理髪店・美容院・貸本屋等）は可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等		×用途地域による制限で建築不可
		事務所		△住宅附属の小規模事務所は可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		×用途地域による制限で建築不可
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マージャン屋・パチンコ屋等		
		劇場・映画館等		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）	×飲食機能の併設を前提とすると不可			
工業	工場（小規模）	△500㎡以下で2階以下利用かつ一定用途（パン屋・豆腐屋・菓子屋等）は可		
	工場（一般）	×用途地域による制限で建築不可		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし		
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
	警察署・消防署等	△4階以下利用は可		
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	体験農場・市民農園	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし		
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	×北下がりの敷地とアクセス悪く不適
		集合住宅	×同上
	文教	大学・専門学校等	△小学校の用地であり転用容易も敷地規模やや狭小
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○小学校の用地であり転用容易
		図書館・美術館・博物館・資料館	○文化的ニーズは大
		学習塾・各種教室	○小学校の用地であり転用容易
		生涯学習センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
	医療福祉	病院	○大規模敷地であり病院用地としても適地
		診療所	○周辺は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人福祉センター等	○コミュニティ中心として妥当な施設
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	×住宅兼用はあり得るが住宅立地の可能性が低
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
	温浴施設（スーパー銭湯等）		
	工業	工場（小規模）	△工場は不適。作業所付き小規模店舗であれば、買い物利便性等を高めるために立地誘導は妥当
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△住宅地内にある必然性はなし	
	集会所・コミュニティ施設	○コミュニティ中心として非常に有効な施設	
	警察署・消防署等	△市内別箇所に既存施設あり	
	屋内体育施設	○体育館が存在しており活用検討の必要性あり	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い	
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズは高いが学校跡地に必要かは賛否	
	メガソーラー施設	×敷地が北下がりでも不適	
	駐車場	△周辺住環境への配慮が必要	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—	
		集合住宅	—	
	文教	大学・専門学校等	△ヒアリング企業は耐震化を要望（誘致成功が必要条件）	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△同上	
		図書館・美術館・博物館・資料館	△中央部の文化拠点形成の意義あるも財源確保が必要	
		学習塾・各種教室	△学習塾は過当競争傾向。各種教室への貸出しは可能性あり	
		生涯学習センター等	×市内に既存の関連施設あり	
	医療福祉	病院	×市内の既存病床数等から需要低（法人アンケート結果）	
		診療所	△近傍に診療所少ないが、施設の耐震改修等が必要	
		保育所・学童保育施設	×保育所は近傍に立地しないが待機児童数少ない	
		老人福祉センター等	×市内他箇所に整備済みであり新規整備の必然性は低	
		老人ホーム・高齢者住宅等	○需要高く民間整備も活発化する中、可能性あり	
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	×寺原駅近くに商業施設あり、本地区には需要低く実現性低	
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	
		事務所	—	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—	
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	—	
		カラオケボックス等	—	
		マージャン屋・パチンコ屋等	—	
		劇場・映画館等	—	
キャバレー・ダンスホール等		—		
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）		—		
温泉施設（スーパー銭湯等）	—			
工業	工場（小規模）	×寺原駅近くに商業施設があり、作業所付き小規模店舗であっても需要低く実現性低		
	工場（一般）	—		
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低		
	集会所・コミュニティ施設	○耐震化必要だが旧校舎の活用可能性あり整備効果高い		
	警察署・消防署等	×既存施設で充足		
	屋内体育施設	○耐震基準を満たしており、既存体育館の活用は有効		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○校庭跡地や樹木の活用は有効		
	体験農場・市民農園	△校庭跡地の活用策具体化後の検討課題か		
	メガソーラー施設	—		
	駐車場	△立地施設の駐車需要に見合ったスペース確保が必要		

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補	
	—
	◆大学のサテライト校舎・専門学校
	◆私立高等学校・中学校・小学校・幼稚園
	◆美術館・博物館的施設（小規模・非営利）
	◆各種教室へのレンタルルーム
	—
	◆診療所
	—
→	◆サービス付高齢者住宅 ◆特別養護老人ホーム ◆在宅介護支援施設 等
	—
	—
	◆SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス。戸建住宅地開発の場合）
	—
→	◆地域活動・交流施設
	—
→	◆地域体育館
→	◆公園・緑地・広場
	*公園広場整備にあたって当該機能付与の可能性はあり
	*整備される住宅の屋上利用等によるソーラー施設設置誘導の可能性はあり
	*整備される施設によって駐車スペース設置の可能性あり

NO5. 旧戸頭最終処分場（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第二種住居地域。以下同じ）では建築可	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等		
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		
		図書館・美術館・博物館・資料館		
		学習塾・各種教室		
		生涯学習センター等		
	医療福祉	病院		
		診療所		
		保育所・学童保育施設		
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		△床面積 10,000 m ² まで可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等		
		事務所		○用途地域による制限では建築可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		△床面積 10,000 m ² まで可
		マーチャン屋・パチンコ屋等		
劇場・映画館等		×用途地域による制限で建築不可		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）		△床面積 10,000 m ² まで可		
温浴施設（スーパー銭湯等）				
工業	工場（小規模）	△作業場 50 m ² 以下で危険性等低いものは可		
	工場（一般）			
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし		
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
	警察署・消防署等	△4 階以下利用は可		
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	体験農場・市民農園	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし		
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	×幹線道路沿道であり戸建住宅の環境として疑問
		集合住宅	△周辺住環境との調和に留意必要
	文教	大学・専門学校等	×敷地が狭小
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	×幼稚園（環境面から不適）向けを除き敷地が狭小
		図書館・美術館・博物館・資料館	△幹線道路沿道として適地とはいえず
		学習塾・各種教室	△駅やコミュニティ中心からやや離れている
		生涯学習センター等	△駅やコミュニティ中心からやや離れている
	医療福祉	病院	△敷地やや狭小
		診療所	○後背部は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	△コミュニティ中心からやや離れている
		老人福祉センター等	△コミュニティ中心からやや離れている
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○各種店舗の適地
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	○デパート等は困難も地域食品スーパー等の適地
		事務所	△駅から離れており商業施設の附属事務所程度か
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	△駅から離れている
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	○敷地がやや狭小。アスレチックジム程度なら立地可
		カラオケボックス等	×公共施設の跡地利用として不適
		マージャン屋・パチンコ屋等	×同上
		劇場・映画館等	—
		キャバレー・ダンスホール等	—
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	△ゲームセンターは公共施設の跡地利用として不適。小規模テーマパークは活性化上有効も周辺環境とやや乖離
		温浴施設（スーパー銭湯等）	○幹線道路沿道であり適地
		工業	工場（小規模）
	工場（一般）		×周辺は住宅地であり不適
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△コミュニティ中心からやや離れている
集会所・コミュニティ施設		△コミュニティ中心からやや離れている	
警察署・消防署等		△市内別箇所に既存施設あり	
屋内体育施設		△コミュニティ中心からやや離れている	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	△幹線道路沿道として高度利用が望ましい	
	体験農場・市民農園	×幹線道路沿道であり不適	
	メガソーラー施設	△迷惑施設ではない	
	駐車場	△周辺住環境への配慮が必要	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—
		集合住宅	×需要はあると考えられるも、他用途が優先か
	文教	大学・専門学校等	—
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	
		図書館・美術館・博物館・資料館	△意義はあるも、他用途が優先か
		学習塾・各種教室	×学習塾は過当競争傾向。教室も新規施設整備が必要
		生涯学習センター等	×市内に既存関連施設あり
	医療福祉	病院	×市内の既存病床数等から需要低（法人アンケート結果）
		診療所	△周辺地域に既に複数診療所あり
		保育所・学童保育施設	×駅から離れており需要も見込みにくい
		老人福祉センター等	×市内に整備済みであり新規整備の必然性は低
		老人ホーム・高齢者住宅等	×需要あるも他用途が優先か
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	○駅近傍には劣るも幹線道路沿道の好立地で需要が存在
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	○同上
		事務所	△駅から離れており商業施設の附属事務所程度か
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	×駅から離れており需要が見込めない
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	×商圏人口からアスレチックジム含め需要が見込みにくい
		カラオケボックス等	—
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	×商圏人口から需要が見込みにくい
		温浴施設（スーパー銭湯等）	×商圏人口から現実的に立地困難（法人ヒアリング結果）
	工業	工場（小規模）	—
		工場（一般）	
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低
集会所・コミュニティ施設		×NO3で機能確保が可能	
警察署・消防署等		×既存施設で充足	
屋内体育施設		×NO3で機能確保が可能	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	×とがしら運動公園に隣接（植栽等は望まれる）	
	体験農場・市民農園	—	
	メガソーラー施設	×営利事業者にとっては敷地狭小	
	駐車場	○商業施設立地時に客用駐車場を確保するケースと、公園の駐車場を整備する考え方に大別される	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補

—

◆商業施設立地時の地域文化情報発信コーナー程度

—

◆診療所

—

◆地域食品スーパー及び（または）各種小売店舗・飲食店

◆商業施設の附属事務所程度

—

*整備される住宅の屋上利用等によるソーラー施設設置誘導の可能性はあり

◆商業施設用駐車場または隣接するとがしら公園向け駐車場

NO6. 中内の市有地（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制（許可権者による裁量あり）	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	×市街化調整区域では農家住宅等以外は不可
		集合住宅	
	文教	大学・専門学校等	×市街化調整区域では原則不可
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△市街化調整区域では許可により可能性あり
		図書館・美術館・博物館・資料館	△市街化調整区域でも公益施設として可能な場合あり
		学習塾・各種教室	×市街化調整区域では不可
		生涯学習センター等	△市街化調整区域では許可により可能性あり
	医療福祉	病院	
		診療所	
		保育所・学童保育施設	
		老人福祉センター等	
	老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△小規模な日用品店舗のみ可能
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	×市街化調整区域では不可
		事務所	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
キャバレー・ダンスホール等			
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）			
温浴施設（スーパー銭湯等）			
工業	工場（小規模）	×市街化調整区域では原則不可	
	工場（一般）	×市街化調整区域では不可	
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	○市街化調整区域では許可不要	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△市街化調整区域では許可により可能性あり	
	集会所・コミュニティ施設		
	警察署・消防署等		
	屋内体育施設		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ可	
	体験農場・市民農園	○市街化調整区域では許可により可能性あり	
	メガソーラー施設		
	駐車場	○建築を伴わなければ可	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等	—	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		×敷地が狭小
		図書館・美術館・博物館・資料館		×文化的ニーズは大も周辺は田園地帯で可能性低
		学習塾・各種教室		—
		生涯学習センター等		×周辺は田園地帯で可能性低
	医療福祉	病院	×敷地が狭小	
		診療所	—	
		保育所・学童保育施設		×周辺は田園地帯で可能性低
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		×高齢化が進行する中で妥当な施設もアクセス悪い
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		×周辺は田園地帯でアクセスも悪く可能性低
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	
		事務所		
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マージャン屋・パチンコ屋等		
		劇場・映画館等		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）				
工業		工場（小規模）		—
	工場（一般）			
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×市内に既存施設あり敷地規模も狭小		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×周辺は田園地帯でアクセスも悪い		
	集会所・コミュニティ施設	△コミュニティ中心から離れる		
	警察署・消防署等	△市内別箇所に既存施設あり		
	屋内体育施設	×市内に既存施設あり敷地規模も狭小		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い		
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズが高く周辺環境とも適合する		
	メガソーラー施設	×敷地規模が狭小		
	駐車場	×現状では自動車アクセスがかなり困難		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—
		集合住宅	
	文教	大学・専門学校等	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	
		図書館・美術館・博物館・資料館	
		学習塾・各種教室	
		生涯学習センター等	
	医療福祉	病院	
		診療所	
		保育所・学童保育施設	
		老人福祉センター等	
		老人ホーム・高齢者住宅等	
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	
		事務所	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
		温浴施設（スーパー銭湯等）	
		工業	
	工場（一般）		
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	
集会所・コミュニティ施設			
警察署・消防署等		×既存施設で充足	
屋内体育施設		—	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	△財源あれば小公園・小広場としての整備はあり得る	
	体験農場・市民農園	△小規模な農園であれば可能性あり	
	メガソーラー施設	—	
	駐車場		

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補

—

◆小公園・小広場

◆体験農園・市民農園

—

NO7. 新取手の公社等保有地（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○用途地域による制限（第一種低層住居専用地域。以下同じ）では建築可
		集合住宅	
	文教	大学・専門学校等	×用途地域による制限で建築不可
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○用途地域による制限では建築可
		図書館・美術館・博物館・資料館	
		学習塾・各種教室	
		生涯学習センター等	△用途地域による制限では個別判断
	医療福祉	病院	×用途地域による制限で建築不可
		診療所	○用途地域による制限では建築可
		保育所・学童保育施設	
		老人福祉センター等	△用途地域による制限で 600㎡まで
		老人ホーム・高齢者住宅等	○用途地域による制限では建築可
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△住宅附置の 50㎡以下かつ 1/2 以下のみ可
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	×用途地域による制限で建築不可
		事務所	△住宅附置の 50㎡以下かつ 1/2 以下のみ可
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	×用途地域による制限で建築不可
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
キャバレー・ダンスホール等			
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）			
温浴施設（スーパー銭湯等）			
工業	工場（小規模）	△住宅附置の 50㎡以下かつ 1/2 以下のみ可	
	工場（一般）	×用途地域による制限で建築不可	
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×用途地域による制限で建築不可	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	○用途地域による制限はなし	
	集会所・コミュニティ施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可	
	警察署・消防署等	△用途地域による制限で 600㎡まで	
	屋内体育施設	○用途地域上は「学校等」に含まれ建設可	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ用途地域による制限はなし	
	体験農場・市民農園		
	メガソーラー施設	○用途地域による制限はなし	
	駐車場	○平面であれば用途地域による制限はなし	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○周辺の住宅地と適合
		集合住宅	△周辺住環境との調和に留意必要
	文教	大学・専門学校等	×敷地規模狭小
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	×同上
		図書館・美術館・博物館・資料館	△敷地規模狭小で小規模施設のみ可能
		学習塾・各種教室	○住宅地内に立地することは妥当
		生涯学習センター等	△敷地規模がやや狭小
	医療福祉	病院	—
		診療所	○周辺は住宅地で可能性はあり
		保育所・学童保育施設	×敷地規模狭小
		老人福祉センター等	×同上
		老人ホーム・高齢者住宅等	○高齢化が進行する中、妥当な施設
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△周辺住環境に影響少ない住宅附属の小規模施設のみ可能性あり
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
		温浴施設（スーパー銭湯等）	
	工業	工場（小規模）	×小規模でも作業場ある施設の立地は周辺住環境の保全上疑問
		工場（一般）	—
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△住宅地内にある必然性はなし
集会所・コミュニティ施設		△コミュニティ中心として有効な施設も集会所に隣接	
警察署・消防署等		△市内別箇所に既存施設あり	
屋内体育施設		×敷地規模狭小	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	×公園が近傍に立地	
	体験農場・市民農園	×一般的ニーズは高いが住宅地内には不適	
	メガソーラー施設	×敷地狭小で住宅地内には不適	
	駐車場	×独立した駐車場設置は周辺住環境の保全上疑問	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	○区画整理済みの住宅地内にあり十分市場性をもつ
		集合住宅	△一種低層の指定から低層集合住宅のみ立地可
	文教	大学・専門学校等	—
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	—
		図書館・美術館・博物館・資料館	×閑静な住宅地内にあり投資効果低
		学習塾・各種教室	×学習塾は過当競争傾向。その他の教室も住宅附置程度か
		生涯学習センター等	×市内に既存関連施設あり当該敷地への建設の必要性低
	医療福祉	病院	—
		診療所	△近傍に既に診療所あり
		保育所・学童保育施設	—
		老人福祉センター等	—
		老人ホーム・高齢者住宅等	△敷地規模が小さく小規模施設のみ建設可能
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△住宅地として利用される場合に附置施設として立地する可能性はあり
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—
		事務所	△住宅建設の場合に事務所兼用の利用はあり得る
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	—
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	—
		カラオケボックス等	—
		マージャン屋・パチンコ屋等	—
		劇場・映画館等	—
キャバレー・ダンスホール等		—	
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）		—	
温浴施設（スーパー銭湯等）	—		
工業	工場（小規模）	—	
	工場（一般）	—	
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	—	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×既整備窓口もあり新規整備の必要性低	
	集会所・コミュニティ施設	△自治会館に隣接しており、その建替え等があれば可能性	
	警察署・消防署等	×既存施設で充足	
	屋内体育施設	—	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	—	
	体験農場・市民農園	—	
	メガソーラー施設	—	
	駐車場	—	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補



◆戸建住宅

◆低層集合住宅

—

◆診療所

—

◆小規模なサービス付高齢者住宅

◆ヘルパーステーション 等

—

—

◆SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス。戸建住宅地開発の場合）

—

◆集会所（隣接する施設を建替える場合等）

—

NO8. 押切の市有地（利活用の方向性検討シート）

(1/4)

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	I. 土地利用規制（許可権者による裁量あり）	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	×市街化調整区域では農家住宅等以外は不可
		集合住宅	
	文教	大学・専門学校等	×市街化調整区域では原則不可
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	△市街化調整区域では許可により可能性あり
		図書館・美術館・博物館・資料館	△市街化調整区域でも公益施設として可能な場合あり
		学習塾・各種教室	×市街化調整区域では不可
		生涯学習センター等	△市街化調整区域では許可により可能性あり
	医療福祉	病院	
		診療所	
		保育所・学童保育施設	
		老人福祉センター等	
	老人ホーム・高齢者住宅等		
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	△小規模な日用品店舗のみ可能
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	×市街化調整区域では不可
		事務所	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
キャバレー・ダンスホール等			
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）			
温浴施設（スーパー銭湯等）			
工業	工場（小規模）	×市街化調整区域では原則不可	
	工場（一般）	×市街化調整区域では不可	
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	○市街化調整区域では許可不要	
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	△市街化調整区域では許可により可能性あり	
	集会所・コミュニティ施設		
	警察署・消防署等		
	屋内体育施設		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○建築を伴わなければ可	
	体験農場・市民農園	○市街化調整区域では許可により可能性あり	
	メガソーラー施設		
	駐車場	○建築を伴わなければ可	

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価		
類型	施設または土地利用の例	Ⅱ.敷地及び周辺の状況からみた妥当性		
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—	
		集合住宅		
	文教	大学・専門学校等	—	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園		×敷地が狭小なほか市街地から離れ立地誘導困難
		図書館・美術館・博物館・資料館		×文化的ニーズは大も周辺は田園地帯で可能性低
		学習塾・各種教室		—
		生涯学習センター等		×周辺は田園地帯で可能性低
	医療福祉	病院	×敷地が狭小	
		診療所	—	
		保育所・学童保育施設		×周辺は田園地帯で可能性低
		老人福祉センター等		
		老人ホーム・高齢者住宅等		×高齢化進行にあつて妥当施設も市街地から離れる
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）		×周辺は田園地帯で幹線道路から入るため可能性低
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	—	
		事務所		
		宿泊施設（ホテル・旅館等）		
		ポーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等		
		カラオケボックス等		
		マージャン屋・パチンコ屋等		
		劇場・映画館等		
キャバレー・ダンスホール等				
展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）				
温浴施設（スーパー銭湯等）				
工業		工場（小規模）		—
	工場（一般）			
市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	×市内に既存施設あり当該敷地に整備不要		
公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	×周辺は田園地帯で市街地から離れる		
	集会所・コミュニティ施設	△東部の集落コミュニティの中心施設ニーズはあり		
	警察署・消防署等	△市内別箇所に既存施設あり		
	屋内体育施設	×市内に既存施設あり当該敷地に整備不要		
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	○公園広場等へのニーズは高い		
	体験農場・市民農園	△一般的ニーズが高く周辺環境とも適合する		
	メガソーラー施設	△企業経営には敷地規模が狭小		
	駐車場	△自動車アクセスを必要とする施設立地なら可能性あり		

A.施設（土地利用）類型		B.立地可能性の評価	
類型	施設または土地利用の例	Ⅲ. 市場性・費用対効果	
建 築 施 設	居住	戸建住宅	—
		集合住宅	
	文教	大学・専門学校等	
		高等学校・中学校・小学校・幼稚園	
		図書館・美術館・博物館・資料館	
		学習塾・各種教室	
		生涯学習センター等	
	医療福祉	病院	
		診療所	
		保育所・学童保育施設	
		老人福祉センター等	
		老人ホーム・高齢者住宅等	
	商業・業務	店舗・飲食店（バー・居酒屋等も含む）	
		百貨店・ショッピングセンター・スーパー等	
		事務所	
		宿泊施設（ホテル・旅館等）	
		ボーリング場・屋内プール・ゴルフ練習場等	
		カラオケボックス等	
		マージャン屋・パチンコ屋等	
		劇場・映画館等	
		キャバレー・ダンスホール等	
		展示場・アミューズメント施設（テーマパーク・ゲーセンター等）	
		温浴施設（スーパー銭湯等）	
		工業	
	工場（一般）		
	市場・処理施設	卸売市場・下水処理場・ごみ焼却場等	
	公共施設	行政窓口・文化センター・公民館等	
集会所・コミュニティ施設			
警察署・消防署等		×既存施設で充足	
屋内体育施設		—	
屋外施設	公園・緑地・広場・グラウンド	△財源あれば小公園・小広場としての整備はあり得る	
	体験農場・市民農園	△財源あれば可能性あり	
	メガソーラー施設	△環境厳しいが小規模事業者による事業は可能性あり	
	駐車場	△自動車アクセスを必要とする施設立地なら可能性あり	

C.導入機能及び立地施設（土地利用）の候補

—

◆押切地域集会所等

—

◆公園・広場

◆体験農園・市民農園

◆メガソーラー施設

◆施設附属の駐車場

【参考資料 1】用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○	建てられる用途													
■	建てられない用途													
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ※ 店舗等、遊技場、馬券・車券発売所等の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡未満
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					※	※	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						※	※	○	○	○	○	※	※ 店舗等、遊技場、馬券・車券発売所等の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡未満
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						※	▲	○	○	○	○	○	※ 劇場等、店舗等、遊技場、馬券・車券発売所等の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡未満 ▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲				▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画域内においては都市計画決定が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

【参考資料 2】市街化調整区域内において建築・建設可能なもの

■許可不要行為

- ア 線引き前から存在する適法建築物の一定範囲内の建替え
- イ 都市計画法 43 条 1 項各号の行為（農林漁業用建築物等）
- ウ 都市計画法施行令の行為（50 m²未満の日用品の販売加工修理等の業務を営む店舗等）
- エ 第二種特定工作物（建築物を伴うものは規制対象になることに注意）

■許可可能行為

- ア 都市計画法 34 条 1～10 号の建築物又は第一種特定工作物
- イ 都市計画法 34 条 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物、若しくは新設する第一種特定工作物で、同号の条例で定める用途に該当しないもの、又は当該区域内において用途を変更する建築物で、変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
- ウ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。
- エ 都市計画法 34 条 13 号に規定する者が、同号に規定する土地において、同号に規定する目的で建築し又は建設する建築物又は第一種特定工作物（都市計画法 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
- オ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

3-4. 各公有用地の利活用の方向性

NO1. 旧取手第一中学校

(1) 地域特性

- JR取手駅が最寄り駅であり、バス路線も複数あるため、利便性が良く相対的に恵まれた立地条件にある。
- 敷地規模は約 2.2ha であり、宅地需要も相対的に高い。
- 相当の敷地規模があり、多様な形態に利用可能であるが、第一種中高層住居専用地域であるため、用途制限が存する。
- 周辺道路網がやや脆弱であり、敷地外周の歩道整備も十分ではない。
- 耐震基準を満たす一部の校舎や体育館、プールは、概ね現状のまま利用可能であるが、その他の校舎は基準を満たさず、解体・除却又は改修が必要となる。
- 近隣の都市公園まで 500m 近くあり、やや不足する一方で、生鮮スーパーやホームセンター、ドラッグストアなどの商業施設は充実している。

(2) 基本コンセプト

『複合的な利活用に向けた先導的検討』

「①旧取手第一中学校が閉校してから相当期間が経過しており、早急な利活用を図る必要がある。」「②井野小学校と隣接しているため、井野小学校も含めた一体的なエリアとしての利活用の方向性を検討することが可能である。」「③市街地の中に位置し、交通利便性が良いため、多様な利活用方策の選択肢を検討しやすい。」といった観点から、今後、市内の各公有用地の利活用を推進していくにあたり、**先導して利活用方策を検討・推進していく土地として位置づける。**

先導的に利活用方策を検討・推進していくため、今後も、**市が土地所有を継続する方針とし、行政サービス、地域活動・交流、地域スポーツ、東京芸大と連携した芸術活動等の機能を有する複合拠点の形成を図ることとする。**

また、**校庭部分については、防災広場としての機能を持たせることを考慮し、敷地の一部については、周辺の道路や歩道整備等の代替地への転用も視野に入れる。**

(3) 利活用のイメージ

比較的恵まれた立地であり、宅地や商業施設として一定の需要はあると見込まれるが、用途制限により大型商業店舗の出店が不可能であることや、市内の住宅需要の低迷などを考慮すると、敷地全体を一括活用するような事業展開は難しい状況であるため、以下のような複合的用途としての利活用を図る。

①地域活動・交流等のための校舎活用

- ◆旧校舎のうち、新耐震基準を満たしている最も南側の校舎は残し、**市民や各種団体による諸活動**（自治会活動、生涯学習活動、市民交流、行事開催等）**の場としての貸出しや、各種教室**（介護事業者のヘルパー講座等）**の場として民間事業者等に賃貸**することを検討する。

②地域運動施設・地域イベント会場としての施設活用、芸大との連携

- ◆耐震基準を満たしている**体育館・プール及びテニスコート・校庭**については、**地域の運動施設**としての利用を考える。また、ラジオ体操、盆踊り、町内会の運動会、バザー等の**地域イベント会場としての活用**も検討する（市から民間事業者に管理委託を行う形態が考えられる）。
- ◆また、東京芸大と連携した芸術活動を行うことが可能な機能を持たせることも検討する。

③将来的な公共公益施設の整備、広場空間の活用

- ◆将来的に、子育て支援施設などの公共施設や、福祉施設（特別養護老人ホーム、ヘルパーステーション）などの**公益施設が立地する可能性を、需要や市場動向等を踏まえながら継続的に検討**していくこととし、敷地の一部を、そのためのリザーブ用地として想定しておく。
- ◆周辺道路は通学路にもなっていることから、敷地の外周を通る歩道を拡幅整備することにより、ゆとりある環境の確保とアクセスの向上を図ることを検討する。そのため、敷地の一部については、周辺の道路や歩道整備を行う場合の代替地として転用することも視野に入れる。

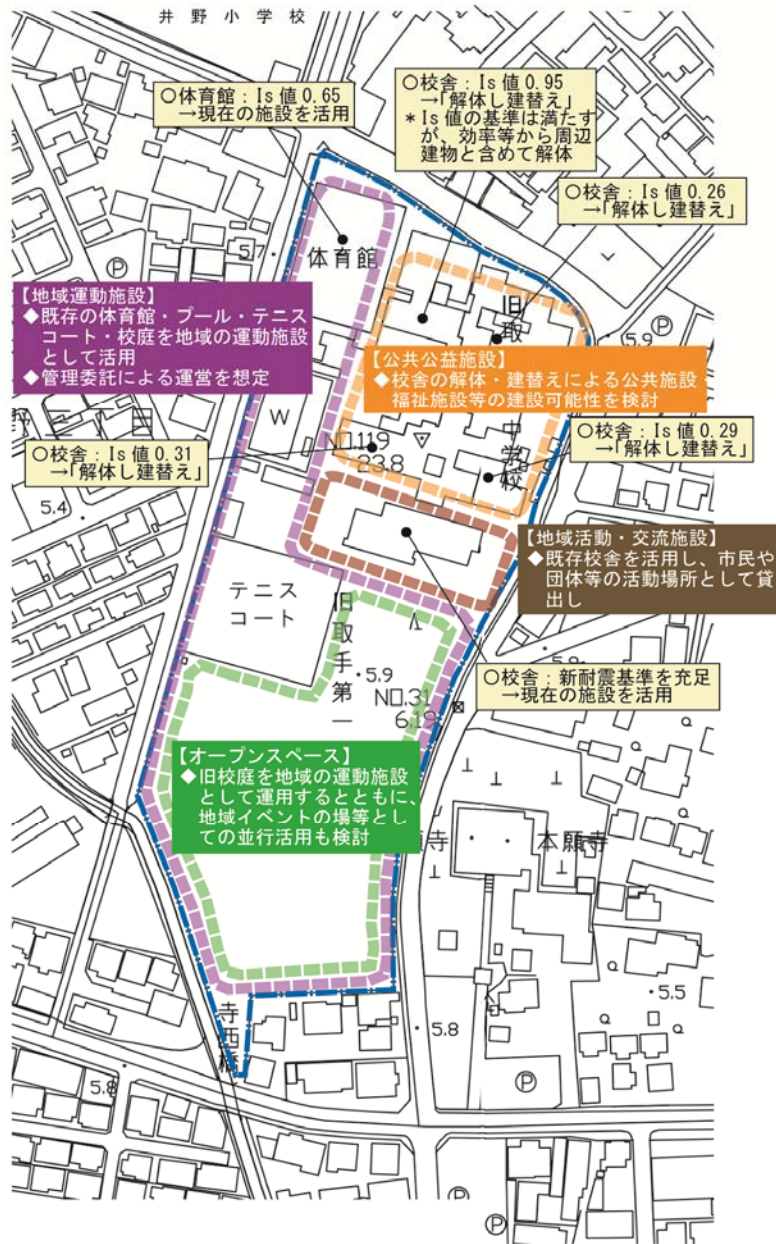
（４）事業推進にあたっての留意事項

- ◆**避難所・避難場所**として指定されていた敷地であるため、利活用の後も、**その機能を確保**できるように留意する。そのため、避難場所としての指定を継続するほか、食糧や防災資機材の貯蔵施設の確保を図る。
- ◆耐震基準を充足している南側校舎及び体育館を引き続き避難所とし、新施設を整備する場合においても避難所の機能をもたせる。

（５）魅力の向上と個性の創出に向けた取組み例

- 多世代交流型の空間づくり
- 芝生化など、質の高いグラウンドや公園・広場づくり
- 環境共生の公共施設づくり（LED 照明の採用、屋上への太陽光発電装置の設置、透水性舗装の採用、雨水の貯留と再利用、みどりのカーテンの設置等）
- 地域住民の参画による維持管理（水やり、パトロール、清掃等。花植え等も推進する。自主管理組織の立ち上げの検討も行う。）

(6) 土地利用ゾーニングのイメージ



NO2. 井野小学校

(1) 地域特性

- JR取手駅が最寄り駅であり、民営バス路線があるため、利便性が良く相対的に恵まれた立地条件にある。
- 敷地規模は約 1.5ha であり、住宅や福祉施設への需要も相対的に高い。
- 井野団地内に立地しており、少子高齢化が進んでいる。
- 一定の敷地規模があり、多様な形態に利用可能であるが、第一種中高層住居専用地域であるため、用途制限が存する。
- 集客施設の立地には、用途地域による制約があることに加え、周辺道路の整備水準が低く、幹線道路からのアクセスの面からも不利な状況にある。
- 建物のほとんどが耐震基準を満たさず、解体・除却又は改修が必要となる。

(2) 基本コンセプト

『井野団地の環境向上に資する質の高い都市空間の形成』

井野団地内に立地することを踏まえて、団地の住環境や自然環境の向上に資するような空間形成を図る。

当面は、**オープンスペースとしての暫定活用**を行い、将来的には、旧取手第一中学校跡地も含めた周辺地域の動向等を踏まえ、民間活力導入の可能性も視野に入れた利活用方策を検討していく。

(3) 利活用のイメージ

比較的恵まれた立地であり、宅地や商業施設として一定の需要はあると見込まれるが、用途制限により大型商業店舗の出店が不可能であることなどを考慮すると、敷地全体を活用するような事業展開は難しい状況であるため、以下のような利活用を図る方針とする。

①暫定的なオープンスペースとしての利活用

- ◆少子高齢化が進行している**井野団地の持続的な発展を図るまちづくり方策の一部**として、当該敷地の利活用を位置付ける。
- ◆校舎及び体育館のほとんどが耐震基準を満たしておらず、放置しておくことは危険性を伴うため、既存建物は全て解体・除却し、更地とする。
- ◆旧取手第一中学校跡地における事業をはじめ、周辺地域のまちづくりの動向等を踏まえた上で利活用方策を検討することとするため、当分の間、**グラウンドや公園・緑地・広場等のオープンスペースとして暫定利用**を行う。
- ◆近くに立地する「井野アーティストビレッジ」や「取手井野団地おやすみ処」等との連携を検討する。

②将来的な民間資本導入の検討

- ◆比較的利便性に恵まれた立地であり、ある程度の住宅地や福祉施設への需要が期待出来ることから、将来的には、民間活力の有効活用、民間資本導入による効率的・効果

的な行財政運営、所有財産の縮減による行政のスリム化等の観点から、民間への売却や賃貸による民間活力の導入可能性を視野に入れることを検討する。

- ◆例えば、戸建住宅地開発を行う民間事業者への売却や、福祉施設等を建築するための土地の賃貸等の可能性を継続的に検討していく。
- ◆戸建住宅地の場合には、良好な住環境の実現を図る観点から、敷地規模に一定のゆとりをもたせ、景観等に配慮するよう、必要な規制の導入や誘導方策を図ることを検討する。
- ◆福祉施設の場合には、旧取手第一中学校の利活用状況を踏まえつつ、民間事業者による営利目的の開発・整備の自由度が比較的高いサービス付高齢者向け住宅の立地を中心として、特別養護老人ホーム、在宅介護支援施設（ヘルパーステーション）、グループホーム等の福祉関連施設の誘致の妥当性・可能性について、将来の市民ニーズを勘案しながら検討していく。

（４）事業推進にあたっての留意事項

- ◆避難所・避難場所として指定されていた敷地であるため、統廃合後も、旧取手第一中学校跡地の利活用状況も踏まえつつ、避難場所としての機能が確保できるように留意する。また、食糧や防災資機材の貯蔵施設の確保を図る。
- ◆敷地の外周を通る道路の拡幅を推進し、ゆとりある環境の確保とアクセスの向上を図る。
- ◆井野団地において、UR 都市機構などにより、何らかの事業が実施される場合には、当該事業との調整を図り、本敷地への導入機能との連携や機能分担等を検討する。
- ◆旧取手第一中学校跡地と隣接しているため、一体的なエリアとして、旧取手第一中学校跡地における事業との連携や機能分担等に留意する。

（５）魅力の向上と個性の創出に向けた取組み例

- 旧取手第一中学校跡地における事業とのトータルコーディネートによる地域の一体的なまちづくり
- 旧取手第一中学校とは別の個性をもつ、質の高いグラウンドや公園・広場づくり
- 施設立地の場合の先進的な取組み（例えば、花とみどりに包まれた福祉施設づくり等）

(6) 土地利用のイメージ



NO3. 戸頭西小学校

(1) 地域特性

- 戸頭駅から徒歩圏内にある。(約 0.7km)
- 敷地規模が 2.3ha で多様な形態に利用可能であるが(ただし第一種中高層住居専用地域における制限の範囲内)、宅地需要はやや低い。
- 周辺道路網がやや脆弱である。
- 体育館と管理棟以外の校舎が耐震基準を満たさず、改修か除却が必要である。
- 近隣公園でスポーツ施設もある「とがしら公園」に近接する。

(2) 基本コンセプト

『戸頭地域のコミュニティ拠点としての利活用』

コミュニティの中心拠点として、校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場として活用するほか、校庭部分をグラウンドや公園等に利用する。

校庭部分については、一部または全てを戸建住宅や高齢者向け住宅の建設用地として売却する可能性も継続的に検討する。

(3) 利活用のイメージ

①中長期的視点からの利活用方策の検討

- ◆用途地域・立地条件・周辺道路の状況等から、集客系の施設立地には適していないが、周辺に比較的良好な低層住宅地が形成されており、新たな開発需要もみられる。
- ◆戸建住宅地の開発を中心として、福祉施設の建設、私立学校の誘致等の可能性を継続的に探っていくが、それらが具体化するまでは保有を継続し、当面体育館や管理棟の地域活動等への貸し出しを行う。

②コミュニティの中心拠点としての利活用

- ◆市西部の住宅地の中に立地しており、地域コミュニティの中心拠点としての機能の強化を図ることを目指す。
- ◆現在、げんきサロン戸頭西が置かれているため、学校の統廃合の後も基本的に活動の継続が可能となるように措置する。(校舎跡の解体除却の必要が生じた際には別途検討・協議のうえ対応する。)
- ◆地域のNPO等のニーズに応じて、耐震基準を満たす管理棟内の部屋の貸し出し等を検討するほか、各種の地域イベントの開催場所として活用を図る。
- ◆今後高齢化が本格化する地域にあって、需要が高く周辺環境と調和し共存が可能である福祉系施設(民間事業者による営利目的の開発・整備の自由度が比較的高いサービス付高齢者住宅を中心に、特別養護老人ホーム・在宅介護支援施設・認知症向けグループホーム等)については、相対的に事業成立の可能性が高いため、業界動向を注視しつつ、その立地誘導の可能性を検討していく。
- ◆校庭部分については、当面オープンスペースとして暫定利用し、地域住民等への貸し出しを行うことを検討する。(市が事業主体となり管理運営を民間かNPOに指定管理者として委託することが想定される。)

- ◆旧校舎及び体育館部分については、土地利用の転換に向けて解体除却しておくことが望ましいが、その費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。

(4) 事業推進にあたっての留意事項

- ◆**避難所・避難場所**として指定されている敷地であるため、統廃合後も、その機能が確保できるように留意する。(校庭や耐震性をもつ体育館及び管理棟について避難場所・避難所としての指定を継続する。校舎については、耐震改修が可能な場合に避難所に含める。)
- ◆「**NO5.旧戸頭最終処分場**」における**事業との連携**を図る(例：NO5.への立地店舗の利用者に対して、隣接するとがしら公園や本地区での開催イベントを紹介する等)。
- ◆相当額の投資が可能であれば、中長期的視点に立って、思い切った土地利用転換方を検討することも考えられる。例えば、耐震化された体育館や管理棟を利用し、または建替えることにより、地元芸術家や芸大の学生等の作品展示や工房となる施設である「**美術・工芸館**」のようなイメージの新たな文化施設を整備すること等が考えられる。ただし、初期投資に加え、維持管理費も相当額に上ることが想定されるため、小規模なものから実験的に運営を開始する等の方法を検討する必要があると思われる。

(5) 魅力の向上と個性の創出に向けた取組み例

- 地域住民による全面運営方式の採用(地域による多角的な土地利用を可能とする柔軟な仕組みづくりの重視)
- 市西部をアピールする個性的な空間づくりの検討(上記の文化施設の建設検討。大規模改変によらない場合は、旧校門や花壇に地域特性を付与する等。)

(6) 土地利用のイメージ



NO4. 白山西小学校

(1) 地域特性

- 寺原駅・西取手駅に至近の立地条件である。(約 0.3km)
- 敷地規模が約 2.9ha と 8 か所中最大であり、多様な形態に利用可能である。(ただし第一種中高層住居専用地域における制限の範囲内)
- 敷地北東側の一角を含む校庭部分は、校舎と分離されており、校舎の除却なしでも利用可能である。
- 周辺道路網の幅員が狭く線形も不整形であるなど、アクセス条件が悪い。
- 建物の多くが耐震基準を満たさず、改修か除却が必要である。
- 青少年向け体育施設に近接するほか、小規模な公園は比較的多く近傍にある。

(2) 基本コンセプト

『白山地域のコミュニティ拠点としての利活用』

コミュニティの中心拠点として、**校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場**として活用する。

校庭部分については、アクセスが悪く北下がりの敷地という不利な条件にあるため、低層住宅地としての活用は難しいことから、**グラウンドや公園等**に利用する。

(3) 利活用のイメージ

①中長期的視点からの利活用方策の検討

- ◆用途地域・立地条件・周辺道路の状況、**特に周辺道路網が脆弱で日照条件が不利である**ことから、集客系の施設立地に適していないほか、取手駅や戸頭駅周辺等と比較して相対的に宅地需要が高くないため、民間企業に対して売却・貸与できる可能性は高くない。
- ◆そのため、**保有を継続し体育館の貸し出し等**を行う。

②コミュニティの中心拠点としての利活用

- ◆市中央部の住宅地の中に立地していることから、**地域コミュニティの中心拠点としての機能の強化**を図ることを目指す。
- ◆**各種の地域イベントの開催場所として活用**を図りつつ、地域のNPO等のニーズに応じて、**耐震改修等を行い、地域活動のための部屋の貸し出し等**を検討する。

③市民スポーツ施設としての活用可能性の検討

- ◆市のほぼ中央部に立地し、北側にゴルフ練習場が隣接している条件も活かして、校庭を、予約なく気軽に利用できるような**市民スポーツ施設等として利用または貸し出し**する可能性を検討する(市による整備、管理運営の民間委託を想定)。
- ◆近接する青少年体育施設と適切な役割分担を図り、相乗効果を高める工夫を検討する。
- ◆旧校舎及び体育館部分については、土地利用の転換に向けて解体除却しておくことが望ましいが、その費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。

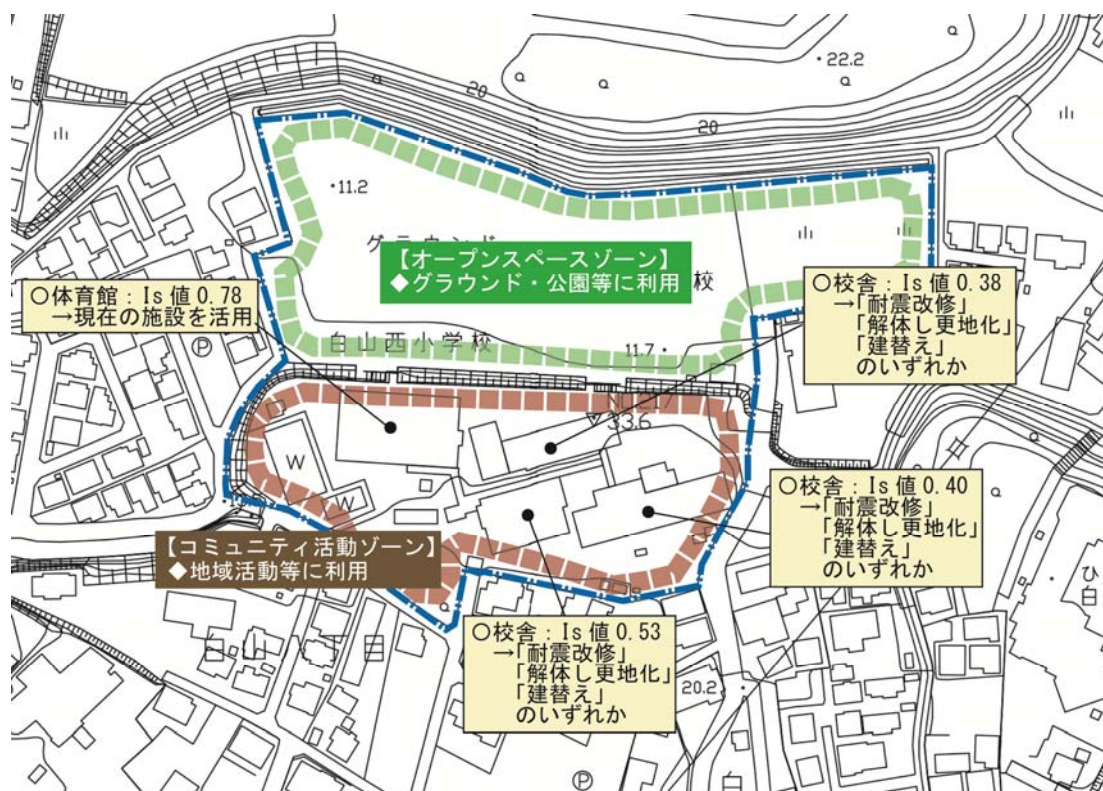
(4) 事業推進にあたっての留意事項

- ◆避難所・避難場所として指定されている敷地であるため、統廃合の後も、少なくとも避難場所としての機能が確保できるように留意する。(校庭部分の避難場所としての指定を継続する。耐震機能をもつ体育館は引き続き避難所とし、食糧や防災資機材の貯蔵施設の確保を図る。校舎については耐震改修が可能な場合に避難所として再指定を行う。)
- ◆市役所に近接することから、必要に応じて、庁舎に収用困難なフロアとして利用することを検討する。
- ◆相当額の投資が可能であれば、中長期的視点に立って、思い切った土地利用転換方を検討することも考えられる。例えば、校庭部分の市民農園としての貸し出しや、周辺農家と連携した農業体験公園や野菜工場の整備等が考えられる。転換方を検討するにあたっては、周辺道路網の脆弱性が制約要因になりにくい利用方法を検討する必要があると思われる。

(5) 魅力の向上と個性の創出に向けた取組み例

- 地域住民による全面運営方式の採用(地域による多角的な土地利用を可能とする柔軟な仕組みづくりの重視)
- 市中央をアピールする空間づくりの検討(大規模改変は想定していないが、例えば旧校門や花壇に地域特性を付与する等。上述の農業公園・野菜工場等の整備の可能性追求も)

(6) 土地利用のイメージ



NO5. 旧戸頭最終処分場

(1) 地域特性

- 戸頭駅まで約 1.0km の距離にある。
- 商業施設等にとっては幹線道路沿道立地の好条件で、県道や高速道路へのアクセスも良好である。
- 敷地規模は約 1.1ha と中程度であるが、多様な形態に利用可能である。(やや規制が緩い第二種住居地域内にある。)
- 施設利用時には、旧処分場の施設の除却が必要となる。
- 近隣公園でスポーツ施設もある「とがしら公園」に隣接する。
- 近傍に大規模商業施設が複数立地している。

(2) 基本コンセプト

『とがしら公園の機能強化のための利活用』

または『沿道商業施設の立地によるぎわいの創出』

とがしら公園向けの駐車場等の整備と南東角地への商業施設の立地を図る。

敷地全体に商業施設と客用駐車場の立地を図る考えもある。

(3) 利活用のイメージ

①表土付近のみの解体撤去による利活用

- ◆旧処分場の施設が、地下深くまで残存しており、全面的に解体・撤去するには相当の費用を要することになる。
- ◆事業者の負担による解体・撤去も可能性が低い。
- ◆そのため、表土付近のみの最小限の解体・撤去にとどめ、地中深くまでの基礎工事を必要としない施設(屋外利用施設または簡易な平屋建て等)の整備による利活用を基本とする。

②とがしら公園向け駐車場等の整備

- ◆隣接する、とがしら公園の駐車場が不足する状況から、本敷地に公園向けの駐車場を整備することが考えられる。
- ◆とがしら公園との間のフェンスを撤去し、公園への来訪者の利便性を高める。
- ◆公園への指定管理者による維持管理の導入を検討し、そのための管理棟等も設置することを考える。
- ◆同時に、一部の敷地(南東角地)を利用して店舗立地(コンビニ等)を図ることも検討する。

③需要に見合った沿道商業施設の立地誘導の検討

- ◆常総ふれあい道路及び戸頭駅方向に向かう幹線道路が交差する角地に位置しており、商業系の土地利用の適地であることから、活用を図る段階における需要動向を踏まえて、各種店舗の立地を図ることも考えられる。企業へのアンケートやヒアリング調査でも、多くの商業系業種に進出意向がみられる。

- ◆市民の買い物ニーズに応えるとともに、市外からも集客することで、にぎわいの創出を図る。
- ◆市により旧処理場の施設（表土付近のみ）の解体・除却を行い、進出企業に賃貸（売値を下げた場合には売却も可能性あり）することを検討する。
- ◆ホームセンター等の相当の敷地を必要とする店舗により敷地全体を利用する考えと、**地域食品スーパーを核として、地域ニーズが高く持続性・成長性が見込める小売店舗や飲食店**（コンビニ・カジュアル衣料・書籍・靴・ビデオレンタル・ファミリーレストラン・軽食コーナー等の中から、敷地規模から2~3店舗。スーパー立地の場合には競合傾向にあるドラッグストア・コンビニは不可。）を併設させる考えに大別されるが、現時点では後者の可能性の方が相対的に高いと考えられる（企業ヒアリング結果等による）。
- ◆近傍に立地する大規模店（イオン・ホームック）との競合を避ける必要がある。他方、競合しない業種・形態の出店により、商業施設の集積効果による、にぎわい創出を図ることも考えられる。
- ◆複数店舗を立地させる場合には、敷地を分割して公募しても、南東角に人気集中することが予想されるため、敷地全体を共同企業体に貸与（または売却）し、1敷地内に適切に配置してもらうことが妥当であると考えられる。駐車場は各店舗の共同利用とすることを考える。
- ◆いずれの場合にも、地中深くまでの基礎工事を必要としない施設形態を条件として検討することが必要となる。

（４）事業推進にあたっての留意事項

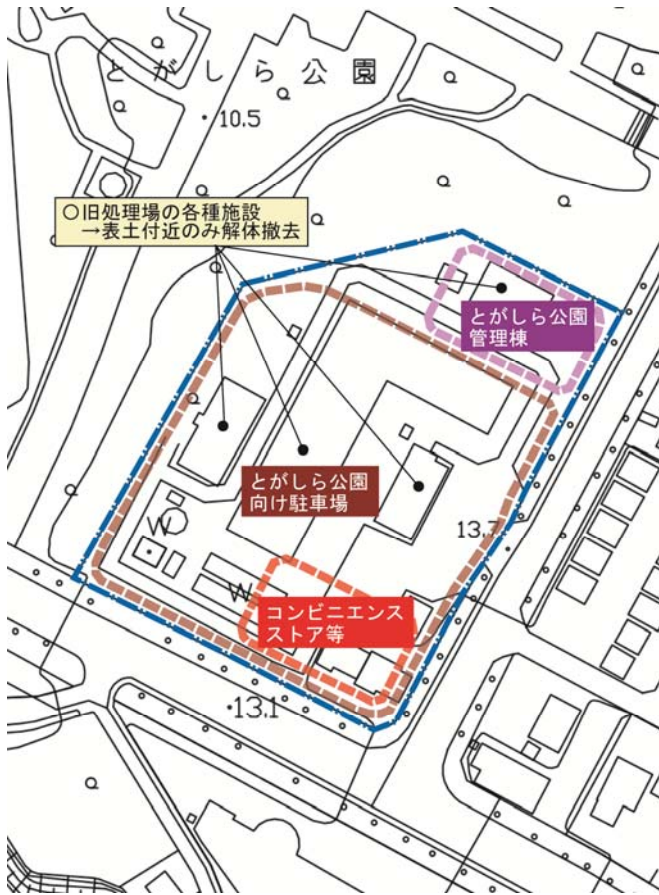
- ◆処理場の跡地として、有害物質が残存しないことを確認したうえで事業を進める必要がある。
- ◆戸頭公園の駐車場として利用する場合に限らず、商業地として利活用する場合にも、公園の利用者の買い物と、買い物客の公園利用の双方を促進するため、敷地境界部分をオープンにすることが望ましい。
- ◆とがしら公園が広域避難場所として指定されているため、その補完機能の導入を考える。進出店舗との間に災害時の食料品の供出等に関わる協定を締結することなどが想定される。
- ◆「NO3.戸頭西小学校」における事業との連携を図ることが望ましい（例：本地区の立地店舗の利用者に対して、隣接する、とがしら公園や本地区での開催イベントを紹介する等）。

（５）魅力の向上と個性の創出に向けた取組み例

- 商業施設利用の場合の、個性あるショッピング・スポットの実現に向けた事業者提案の要請（**統一コンセプトに基づいたユニークな空間デザインと店舗構成**・進出店舗の共通カードの販売等）
- 地域産業の活性化の場としての活用（地域の**農産品等の物産販売コーナー**の設置等）

(6) 土地利用のイメージ

【公園向け駐車場+管理棟+単独店舗】



【代替案：沿道型店舗+店舗向け駐車場】



NO6. 中内の市有地

(1) 地域特性

- JR 藤代駅から約 2.5km の距離にある。
- 敷地面積は約 0.88ha である。
- 市街化調整区域内にあり、周辺は農地となっている。
- 田園地帯として環境は良好である。
- 藤代中学校等に近接する。

(2) 基本コンセプト

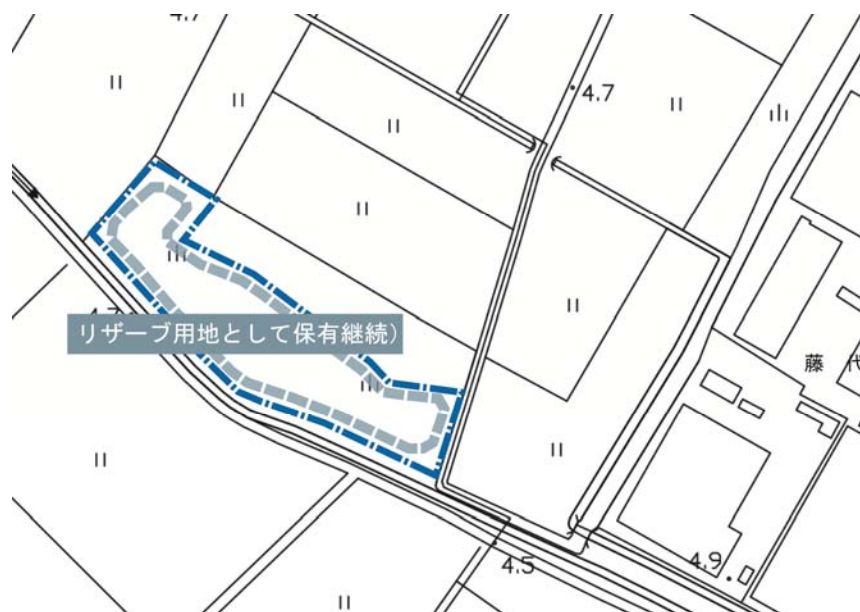
『市北部のリザーブ用地としての保有継続』

都市的土地利用は困難であるため、**保有を継続**する。

(3) 利活用のイメージ

- ◆市のやや北部の田園地帯の中に立地しており、農道のみ面に面する敷地であることから、都市的な土地利用に転換できる可能性が極めて低い。
- ◆メガソーラー発電等のための敷地として活用するにも規模が狭小である。
- ◆周辺の営農者が農地の拡大を希望している場合には、農地や農業用機材の置き場として譲渡または賃貸を検討することも選択肢の一つではあるが、現時点では希望者がいるという情報はない。
- ◆これらから、当面は**現在のまま保有を継続**する。
- ◆**財源の捻出が可能であれば、地域の公園・広場として整備**することは考えられる。周辺が農地であるため、環境特性に合わせて、当該敷地を**市民農園化し貸し付ける**こともあり得る。
- ◆いずれも可能性が高くないため、少なくとも**当面は、市保有のリザーブ用地として確保**しておくことが現実的であると考えられる。

(4) 土地利用のイメージ



NO7. 新取手の公社等保有地

(1) 地域特性

- 新取手駅から約0.5kmに位置する。
- 面積は約1,500㎡である。
- バス停に隣接している。
- 住宅と付属の店舗等に用途が限定される、第一種低層住居専用地域が指定されている。
- 区画整理事業の施行済み区域であり、下水道等の都市基盤や周辺住環境が良好である。
- 自治会館に隣接している。

(2) 基本コンセプト

『区画整理済みの低層住宅地にふさわしい利活用』

区画整理が完了している低層住宅地にあるため、**低層住宅用地としての売却**を基本に考える。

(3) 利活用のイメージ

- ◆敷地規模が小さく、用途地域による制限も厳しいため、大規模な施設の建設は行えない。
- ◆区画整理済み住宅地の中に立地している現状を考慮して、**低層住宅の建設用地（戸建住宅用地）として事業者へ譲渡**することを基本に考える。
- ◆需要によっては、小規模な高齢者向け住宅や在宅介護支援施設等の建設を**分譲条件**として、地域の福祉向上を図る方法もある。

(4) 土地利用のイメージ



NO8. 押切の市有地等

(1) 地域特性

- JR 藤代駅から約 1.8km の距離にある。
- 農振農用地ではないが、市街化調整区域内にある。
- 敷地規模は 0.9ha 程度である。
- 県道からのアクセス道路用地は、市営住宅建設構想時に取得済みである。
- 農業公社及び個人宅に隣接する。

(2) 基本コンセプト

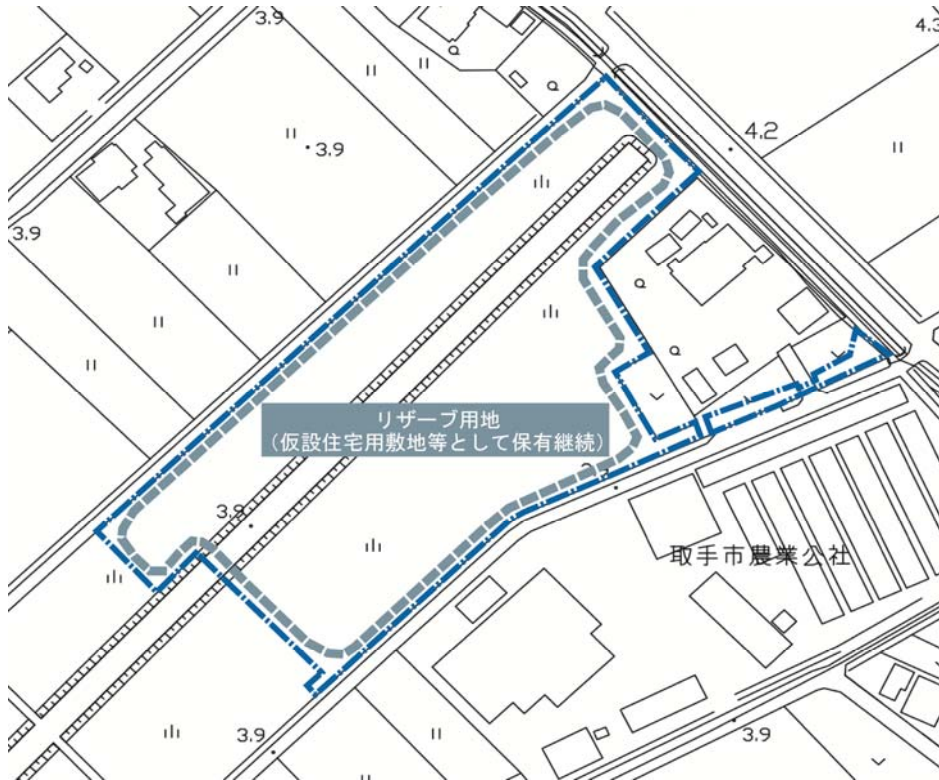
『市東部のリザーブ用地としての保有継続』

都市的土地利用は困難であるため、**リザーブ用地として保有を継続**する。




(3) 利活用のイメージ

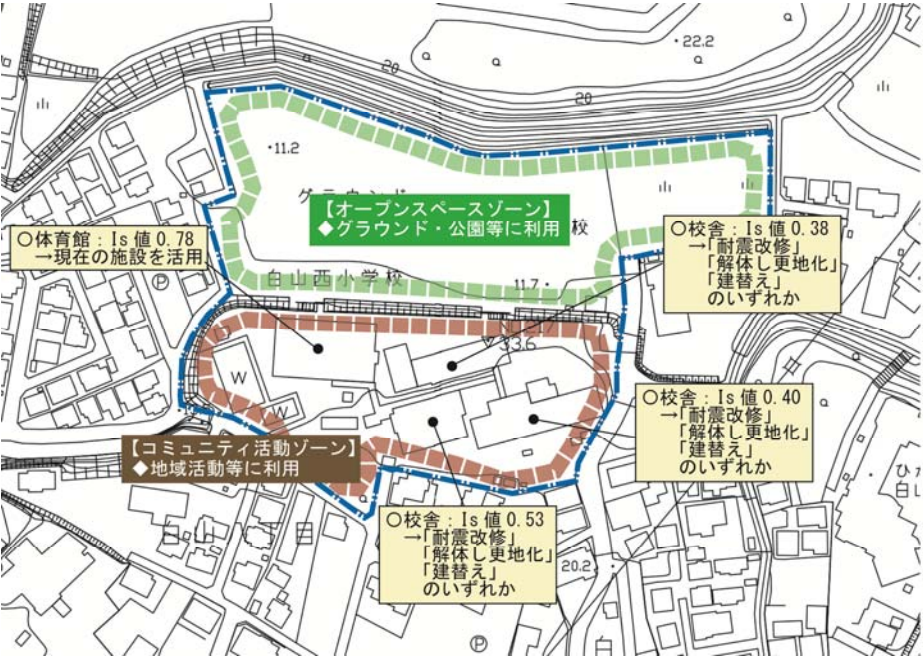
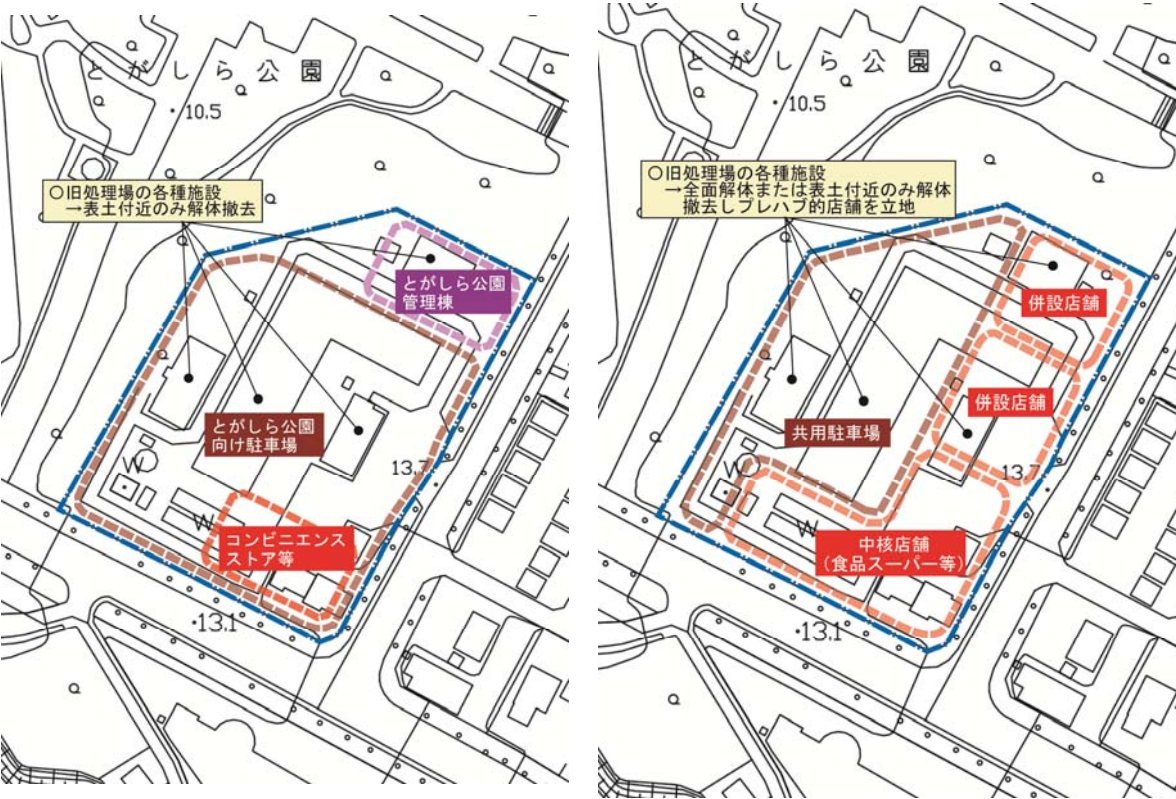

- ◆市の東部の田園地帯の中に立地しており、幹線道路から入った奥まったところに立地することから、都市的な土地利用に転換できる可能性は極めて低い。
- ◆隣接する農業公社や周辺の営農者が農地の拡大を希望している場合には、農地や農業用機材の置き場として譲渡または賃貸を検討することも選択肢の一つではあるが、現時点では希望者がいるという情報はない。
- ◆これらから、当面は**現在のまま保有を継続**する。
- ◆財源の捻出が可能であれば、**地域の公園・広場として整備**することは考えられる。周辺が農地であるため、環境特性に合わせて、当該敷地を**市民農園化し貸し付ける**こともあり得る。
- ◆メガソーラー発電等のための敷地として活用することも可能性としては考えられるが、関連施設との接続等に関わる技術的問題があり、固定買取価格の低下等の環境悪化もあって実現に向けては課題が多い。企業による大規模メガソーラーとするには敷地規模が小さいため、**小規模事業者や NPO 等による事業実施の可能性を継続的に探っていく**ことが現実的であると考えられる。
- ◆いずれも可能性が高くないため、少なくとも当面は、**市保有のリザーブ用地（災害発生時の仮設住宅の建設等のための候補地等）として確保**しておくことが現実的であると考えられる。
- ◆個人宅に隣接しているため、利用転換時には、十分な留意が求められる。

(4) 土地利用のイメージ

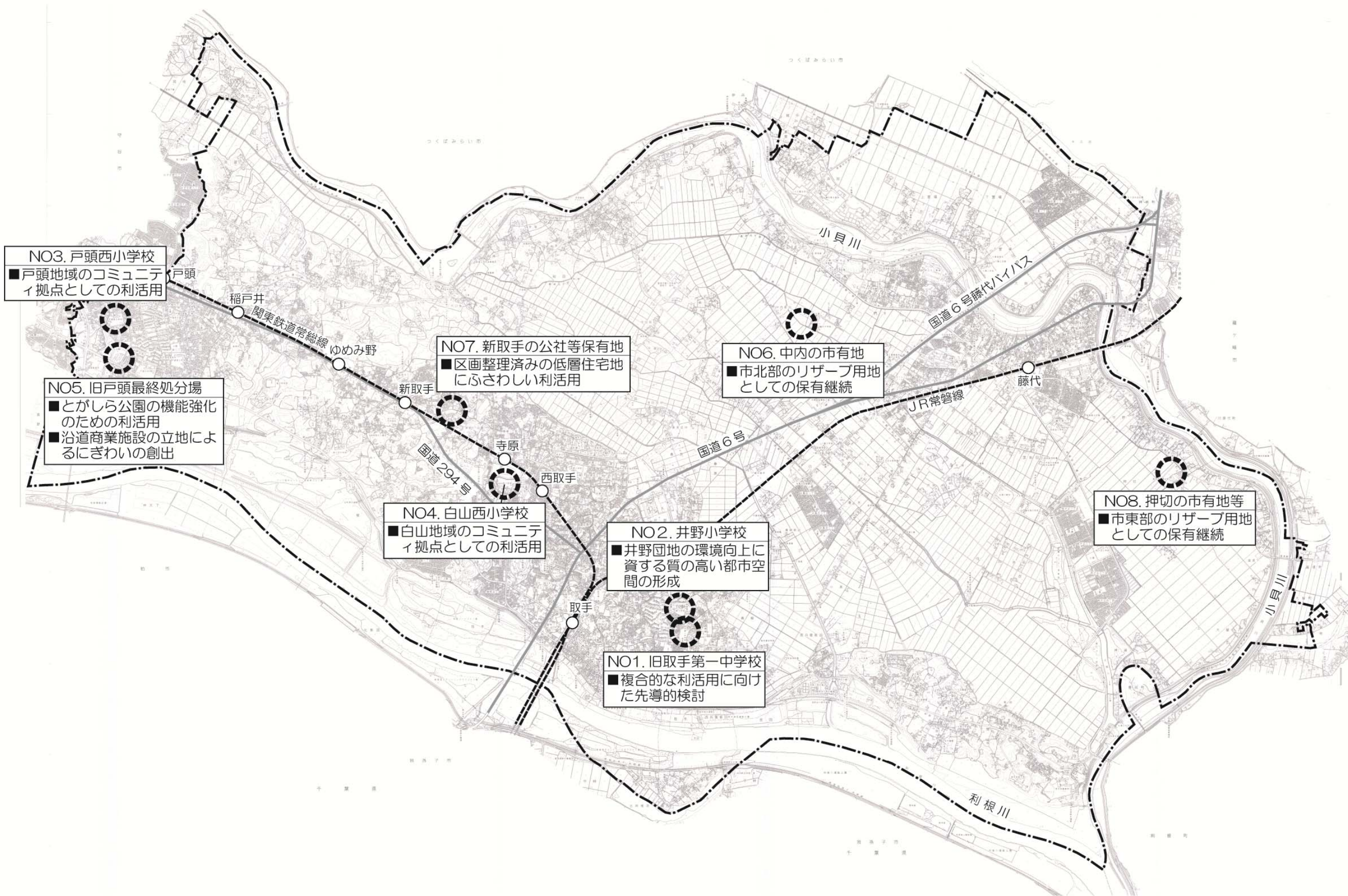


3-5. 8か所の公有用地の利活用の方向性の一覧

	NO1. 旧取手第一中学校	NO2. 井野小学校	NO3. 戸頭西小学校
地域特性	○JR取手駅が最寄り駅で、バス路線も複数あり相対的に恵まれた立地条件。○敷地規模は約2.2haあり宅地需要も相対的に高い。○相当の敷地規模があり、多様な形態に利用可能(ただし一中高における制限の範囲内)。○周辺道路網がやや脆弱で敷地外周の歩道整備も十分でない。○耐震基準を満たす一部の校舎や体育館、プールは、概ね現状のまま利用可能も、その他の校舎は解体・除却又は改修が必要。○近隣の都市公園まで500m近くありやや不足傾向。スーパー等の商業施設は充実。	○JR取手駅が最寄り駅で、民営バス路線があるため利便性が良く相対的に恵まれた立地条件。○敷地規模は約1.5haで住宅や福祉施設への需要も相対的に高い。○井野団地内に立地しており少子高齢化が進行。○一定の敷地規模があり、多様な形態に利用可能(ただし一中高における制限の範囲内)。○集客施設の立地には、用途地域による制約があることに加え、周辺道路の整備水準が低く、幹線道路からのアクセスの面からも不利な状況。○建物のほとんどが耐震基準を満たさず、解体・除却又は改修が必要。	○戸頭駅から徒歩圏内(約0.7km)。○敷地規模が2.3haで多様な形態に利用可能であるが(ただし一中高における制限の範囲内)、宅地需要はやや低い。○周辺道路網がやや脆弱。○体育館と管理棟以外の校舎が耐震基準を満たさず、改修が除却が必要。○近隣公園でスポーツ施設もある「とがしら公園」に近接。
基本コンセプト	『複合的な利活用に向けた先導的検討』 今後、市内の各公有用地の利活用を推進していくにあたり、先導して利活用方策を検討・推進していく土地として位置づける。	『井野団地の環境向上に資する質の高い都市空間の形成』 井野団地内に立地することを踏まえて、団地の住環境や自然環境の向上に資するような空間形成を図る。当面は、オープンスペースとしての暫定活用を行い、将来的には、旧取手第一中学校跡地も含めた周辺地域の動向等を踏まえ、民間活力導入の可能性も視野に入れた利活用方策を検討していく。	『戸頭地域のコミュニティ拠点としての利活用』 コミュニティの中心拠点として、校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場として活用するほか、校庭部分をグラウンドや公園等に利用する。校庭部分については、戸建住宅等の建設用地として売却する可能性も継続的に検討する。
利活用のイメージ	①地域活動・交流等のための校舎活用 ◆旧校舎のうち、新耐震基準を満たしている最も南側の校舎は残し、市民や各種団体による諸活動(自治会活動、生涯学習活動、市民交流、行事開催等)の場としての貸し出しや、各種教室(介護事業者のヘルパー講座等)の場として民間事業者等に賃貸することを検討する。 ②地域運動施設・地域イベント会場としての施設活用、芸大との連携 ◆耐震基準を満たしている体育館・プール及びテニスコート・校庭については、地域の運動施設としての利用を考える。また、ラジオ体操、盆踊り、町内会の運動会、ハザー等の地域イベント会場としての活用も検討する(市から民間事業者に管理委託を行う形態が考えられる)。 ◆また、東京芸大と連携した芸術活動を行うことが可能な機能を持たせることも検討する。 ③将来的な公共施設整備、広場空間の活用 ◆将来的に、子育て支援施設などの公共施設や、福祉施設(特別養護老人ホーム、ヘルパーステーション)などの公益施設が立地する可能性を、需要や市場動向等を踏まえながら継続的に検討していくこととし、敷地の一部を、そのためのリザーブ用地として想定しておく。 ◆周辺道路は通学路にもなっていることから、敷地の外周を通る歩道を拡幅整備することにより、ゆとりある環境の確保とアクセスの向上を図ることを検討する。そのため、敷地の一部については、周辺の道路や歩道整備を行う場合の代替地として転用することも視野に入れる。	①暫定的なオープンスペースとしての利活用 ◆少子高齢化が進行している井野団地の持続的な発展を図るまちづくり方策の一部として、当該敷地の利活用を位置付ける。 ◆校舎及び体育館のほとんどが耐震基準を満たしておらず、放置しておくことは危険性を伴うため、既存建物は全て解体・除却し、更地とする。 ◆旧取手第一中学校跡地における事業をはじめ、周辺地域のまちづくりの動向等を踏まえた上で利活用方策を検討することとするため、当分の間、グラウンドや公園・緑地・広場等のオープンスペースとして暫定利用を行う。 ◆近くに立地する「井野アーティストビレッジ」や「取手井野団地おやすみ処」等との連携を検討する。 ②将来的な民間資本導入の検討 ◆比較利便性に恵まれた立地であり、ある程度の住宅地や福祉施設への需要が期待出来ることから、将来的には、民間活力の有効活用、民間資本導入による効率的・効果的な行政運営、所有財産の縮減による行政のスリム化等の観点から、民間への売却や賃貸による民間活力の導入可能性を視野に入れることを検討する。 ◆例えば、戸建住宅地開発を行う民間事業者への売却や、福祉施設等を建築するための土地の賃貸等の可能性を継続的に検討していく。	①中長期的視点からの利活用方策の検討 ◆用途地域・立地条件・周辺道路の状況等から、集客系の施設立地には適していないが、周辺に比較的良好な低層住宅地が形成されており、新たな開発需要もある。 ◆戸建住宅地の開発を中心として、福祉施設の建設、私立学校の誘致等の可能性を継続的に探っていくが、それらが具体化するまでは保有を継続し、当面体育館や管理棟の地域活動等への貸し出しを行う。 ②コミュニティの中心拠点としての利活用 ◆市西部の住宅地の中に立地しており、地域コミュニティの中心拠点としての機能の強化を図ることを目指す。 ◆現在、げんきサロン戸頭西が置かれているため、学校の統廃合の後も基本的に活動の継続が可能となるように措置する。(校舎跡の解体除却の必要が生じた際には別途検討・協議のうえ対応する。) ◆地域のNPO等のニーズに応じて、耐震基準を満たさず管理棟内の部屋の貸し出し等を検討するほか、各種の地域イベントの開催場所として活用を図る。 ◆今後高齢化が本格化する地域にあって、需要が高く周辺環境と調和し共存が可能である福祉施設(民間事業者による営利目的の開発・整備の自由度が比較的高いサービス付高齢者住宅等)については、相対的に事業成立の可能性が高いため、業界動向を注視しつつ、その立地誘導の可能性を検討していく。 ◆校庭部分については、当面オープンスペースとして暫定利用し、地域住民等への貸し出しを行うことを検討する。(指定管理者に委託することが想定される。) ◆旧校舎及び体育館部分については、土地利用の転換に向けて解体除却しておくことが望ましいが、その費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。
土地利用ゾーニングのイメージ			

	NO4. 白山西小学校	NO5. 旧戸頭最終処分場	NO6. 中内の市有地
地域特性	○寺原駅・西取手駅に至近の立地条件(約0.3km)。○敷地規模が約2.9haと8か所中最大で多様な形態に利用可能(ただし一中高における制限の範囲内)。○敷地北東側の一角を含む校庭部分は校舎と分離されており、校舎の除却なしでも利用可能。○周辺道路網の幅員が狭く線形も不整形であるなどアクセス条件が悪い。○建物の多くが耐震基準を満たさず、改修か除却が必要。○青少年向け体育施設に近接するほか、小規模な公園は比較的多く近傍にある。	○戸頭駅まで約1.0kmの距離。○商業施設等にとっては幹線道路沿道立地の好条件で、県道や高速道路へのアクセスも良好。○敷地規模は約1.1haと中程度であるが多様な形態に利用可能(やや規制が緩い二住地域内)。○施設利用時には、旧処分場の施設の除却が必要。○近隣公園でスポーツ施設もある「とがしら公園」に隣接。○近傍に大規模商業施設が複数立地。	○JR 藤代駅から約2.5kmの距離。○敷地面積は約0.88ha。○市街化調整区域内にあり周辺は農地。○田園地帯として環境は良好。○藤代中学校等に近接。
基本コンセプト	『白山地域のコミュニティ拠点としての利活用』 コミュニティの中心拠点として、校舎や体育館の一部または全てを地域活動の場として活用する。校庭部分については、アクセスが悪く北下がり敷地という不利な条件にあるため、低層住宅地としての活用は難しいことから、グラウンドや公園等に利用。	『とがしら公園の機能強化のための利活用』または『沿道商業施設の立地によるにぎわいの創出』とがしら公園向けの駐車場等の整備と南東角地への商業施設の立地を図る。敷地全体に商業施設と客用駐車場の立地を図る考えもある。	『市北部のリザーブ用地としての保有継続』 都市的土地利用は困難であるため、リザーブ用地として保有を継続する。
利活用のイメージ	<p>①中長期的視点からの利活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆用途地域・立地条件・周辺道路の状況、特に周辺道路網が脆弱で日照条件が不利であることから、集客系の施設立地に適していないほか、取手駅や戸頭駅周辺等と比較して相対的に宅地需要が高くないため、民間企業に対して売却・貸与できる可能性は高くない。 ◆そのため、保有を継続し体育館の貸し出し等を行う。 <p>②コミュニティの中心拠点としての利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市中央部の住宅地の中に立地していることから、地域コミュニティの中心拠点としての機能の強化を図ることを目指す。 ◆各種の地域イベントの開催場所として活用を図りつつ、地域のNPO等のニーズに応じて、耐震改修等を行い、地域活動のための部屋の貸し出し等を検討する。 <p>③市民スポーツ施設としての活用可能性の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市のほぼ中央部に立地し、北側にゴルフ練習場が隣接している条件を活かして、校庭を、予約なく気軽に利用できるような市民スポーツ施設等として利用または貸し出しする可能性を検討する(市による整備、管理運営の民間委託を想定)。 ◆近接する青少年体育施設と適切な役割分担を図り、相乗効果を高める工夫を検討する。 ◆旧校舎及び体育館部分については、土地利用の転換に向けて解体除却しておくことが望ましいが、その費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。 	<p>①表土付近のみの解体撤去による利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆旧処分場の施設が、地下深くまで残存しており、全面的に解体・撤去するには相当の費用を要する。 ◆事業者の負担による解体・撤去も可能性が低い。 ◆そのため、表土付近のみの最小限の解体・撤去にとどめ、地中深くまでの基礎工事を必要としない施設(屋外利用施設または簡易な平屋建て等)の整備による利活用を基本とする。 <p>②とがしら公園向け駐車場等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆隣接する、とがしら公園の駐車場が不足する状況から、本敷地に公園向けの駐車場整備が考えられる。 ◆とがしら公園との間のフェンスを撤去し、公園への来訪者の利便性を高める。 ◆公園への指定管理者による維持管理の導入を検討し、そのための管理棟等も設置することを考える。 ◆同時に、一部の敷地(南東角地)を利用して店舗立地(コンビニ等)を図ることも検討する。 <p>③需要に見合った沿道商業施設の立地誘導の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆常総ふれあい道路及び戸頭駅方向に向かう幹線道路が交差する角地に位置しており、商業系の土地利用の適地であることから、整備時期の需要動向を踏まえて、各種店舗の立地を図ることも考えられる。 ◆市民の買い物ニーズに応えるとともに、市外からも集客することで、にぎわいの創出を図る。 ◆市により旧処理場の施設(表土付近のみ)の解体・除却を行い、進出企業に賃貸(売値を下げた場合には売却も可能性あり)することを検討する。 ◆ホームセンター等の相当の敷地を必要とする店舗により敷地全体を利用する考えと、地域食品スーパーを核として、地域ニーズが高く持続性・成長性が見込める小売店舗や飲食店(コンビニ・カジュアル衣料・書籍・靴・ビデオレンタル・ファミリーレストラン・軽食コーナー等の中から、敷地規模から2~3店舗)を併設させる考えに大別されるが、現時点では後者の可能性の方が相対的に高いと考えられる。 ◆近傍に立地する大規模店との競争を避ける必要がある(競合しない業種・形態の出店も考えられる。) ◆複数店舗を立地させる場合には、敷地を分割して公募しても、南東角に人気が集まる事が予想されるため、敷地全体を共同企業体に貸与(または売却)し、1敷地内に適切に配置してもらうことが妥当。 ◆いずれの場合にも、地中深くまでの基礎工事を必要としない施設形態を条件として検討することが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆市のやや北部の田園地帯の中に立地しており、農道のみ面に面する敷地であることから、都市的な土地利用に転換できる可能性が極めて低い。 ◆メガソーラー発電等のための敷地として活用するにも規模が狭小である。 ◆周辺の営農者が農地の拡大を希望している場合には、農地や農業用機材の置き場として譲渡または賃貸を検討することも選択肢の一つではあるが、現時点では希望者がいるという情報は無い。 ◆これらから、当面は現在のまま保有を継続する。 ◆財源の捻出が可能であれば、地域の公園・広場として整備することは考えられる。周辺が農地であるため、環境特性に合わせて、当該敷地を市民農園化し貸し付けることもあり得る。 ◆いずれも可能性が高くないため、少なくとも当面は、市保有のリザーブ用地として確保しておくことが現実的であると考えられる。
土地利用ゾーニングのイメージ			

	NO7. 新取手の公社等保有地	NO8. 押切の市有地等
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ○新取手駅から約0.5kmに位置。 ○面積は約1,500㎡。 ○バス停に隣接している。 ○住宅と付属の店舗等に用途が限定される、第一種低層住居専用地域が指定されている。 ○区画整理事業の施行済み区域であり、下水道等の都市基盤や周辺住環境が良好である。 ○自治会館に隣接している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○JR 藤代駅から約1.8kmの距離。 ○農振農用地ではないが、市街化調整区域内にある。 ○敷地規模は0.9ha程度。 ○県道からのアクセス道路用地は、市営住宅建設構想時に取得済み。 ○農業公社及び個人宅に隣接。
基本コンセプト	<p>『区画整理済みの低層住宅地にふさわしい利活用』</p> <p>区画整理が完了している低層住宅地にあるため、低層住宅用地としての売却を基本に考える。</p>	<p>『市東部のリザーブ用地としての保有継続』</p> <p>都市的土地利用は困難であるため、リザーブ用地として保有を継続する。</p>
利活用のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ◆敷地規模が小さく、用途地域による制限も厳しいため、大規模な施設の建設は行えない。 ◆区画整理済み住宅地の中に立地している現状を考慮して、低層住宅の建設用地（戸建住宅用地）として事業者に譲渡することを基本に考える。 ◆需要によっては、小規模な高齢者向け住宅や在宅介護支援施設等の建設を分譲条件として、地域の福祉向上を図る方法もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆市の東部の田園地帯の中に立地しており、幹線道路から入った奥まったところに立地することから、都市的な土地利用に転換できる可能性は極めて低い。 ◆隣接する農業公社や周辺の営農者が農地の拡大を希望している場合には、農地や農業用機材の置き場として譲渡または賃貸を検討することも選択肢の一つではあるが、現時点では希望者がいるという情報はない。 ◆これらから、当面は現在のまま保有を継続する。 ◆財源の捻出が可能であれば、地域の公園・広場として整備することは考えられる。周辺が農地であるため、環境特性に合わせて、当該敷地を市民農園化し貸し付けることもあり得る。 ◆メガソーラー発電等のための敷地として活用することも可能性としては考えられるが、関連施設との接続等に関する技術的問題があり、固定買取価格の低下等の環境悪化もあって実現に向けては課題が多い。企業による大規模メガソーラーとするには敷地規模が小さいため、小規模事業者やNPO等による事業実施の可能性を継続的に探っていくことが現実的であると考えられる。 ◆いずれも可能性が高くないため、少なくとも当面は、市保有のリザーブ用地（災害発生時の仮設住宅の建設等のための候補地等）として確保しておくことが現実的であると考えられる。 ◆個人宅に隣接しているため、利用転換時には、十分な留意が求められる。
土地利用ゾーニングのイメージ		



NO3. 戸頭西小学校
 ■戸頭地域のコミュニティ拠点としての利活用

NO5. 旧戸頭最終処分場
 ■とがしら公園の機能強化のための利活用
 ■沿道商業施設の立地によるにぎわいの創出

NO7. 新取手の公社等保有地
 ■区画整理済みの低層住宅地にふさわしい利活用

NO6. 中内の市有地
 ■市北部のリザーブ用地としての保有継続

NO4. 白山西小学校
 ■白山地域のコミュニティ拠点としての利活用

NO2. 井野小学校
 ■井野団地の環境向上に資する質の高い都市空間の形成

NO8. 押切の市有地等
 ■市東部のリザーブ用地としての保有継続

NO1. 旧取手第一中学校
 ■複合的な利活用に向けた先導的検討