

第1章 各調査対象地区の概況

調査対象地区（NO1～NO8）の各々の概況を整理すると、以下の通りである。

1-1. 旧取手第一中学校

①位置	井野 3-15-1
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 22,256 m² 南北細長の形状 ほぼ平坦地 南西側以外は接道 西側に歩車道分離の道路があるが幅員は広くない
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 44 年建設 平成 23 年度末に統廃合 延床面積 8,376 m² 柔剣道場・南側の校舎は新耐震基準クリア。その他、中央校舎を除き強度不足
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地の過半は第一種中高層住居専用地域（60%・200%）/第三種高度地区 敷地の南端部は幹線道路沿道の第二種住居地域（60%・200%）
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「取手駅周辺ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「取手駅周辺地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「取手駅周辺地域」の「住居系市街地ゾーン」として、様々な世代の人が住む賑わいのある住宅地としての再生検討</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 井野団地に近接した住宅地 地区外南側～東側を通る都市計画道路 3・4・3 上新町環状線沿道に大規模商業施設が複数立地
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 取手駅東側方向約 1.2 km 路線バスとことバスが通り敷地東側前面道路に停留所
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：6,588 人 世帯数：3,256 世帯 世帯当り人員：2.02 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値を大きく上回っている。 <p>（*対象地区周辺の井野団地・井野 2 丁目・井野 3 丁目・青柳 1 丁目・東 6 丁目の合計値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 街路樹や民有地のみどりなどが比較的豊富
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：5.87 万円/m² 路線価：4.2～4.7 万円/m² 土地取引事例：3.3 万円/m²

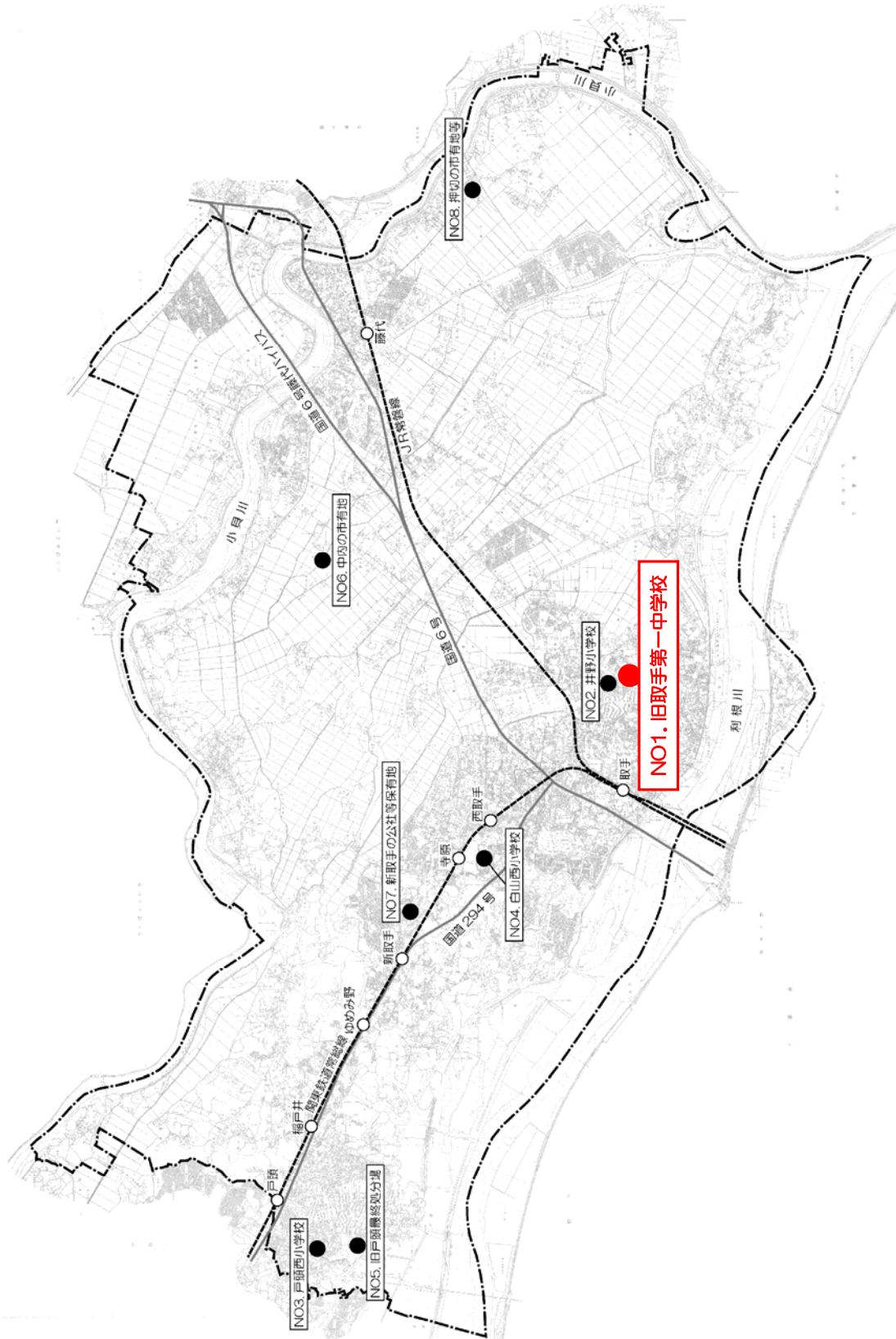


図 1-1 地区の位置

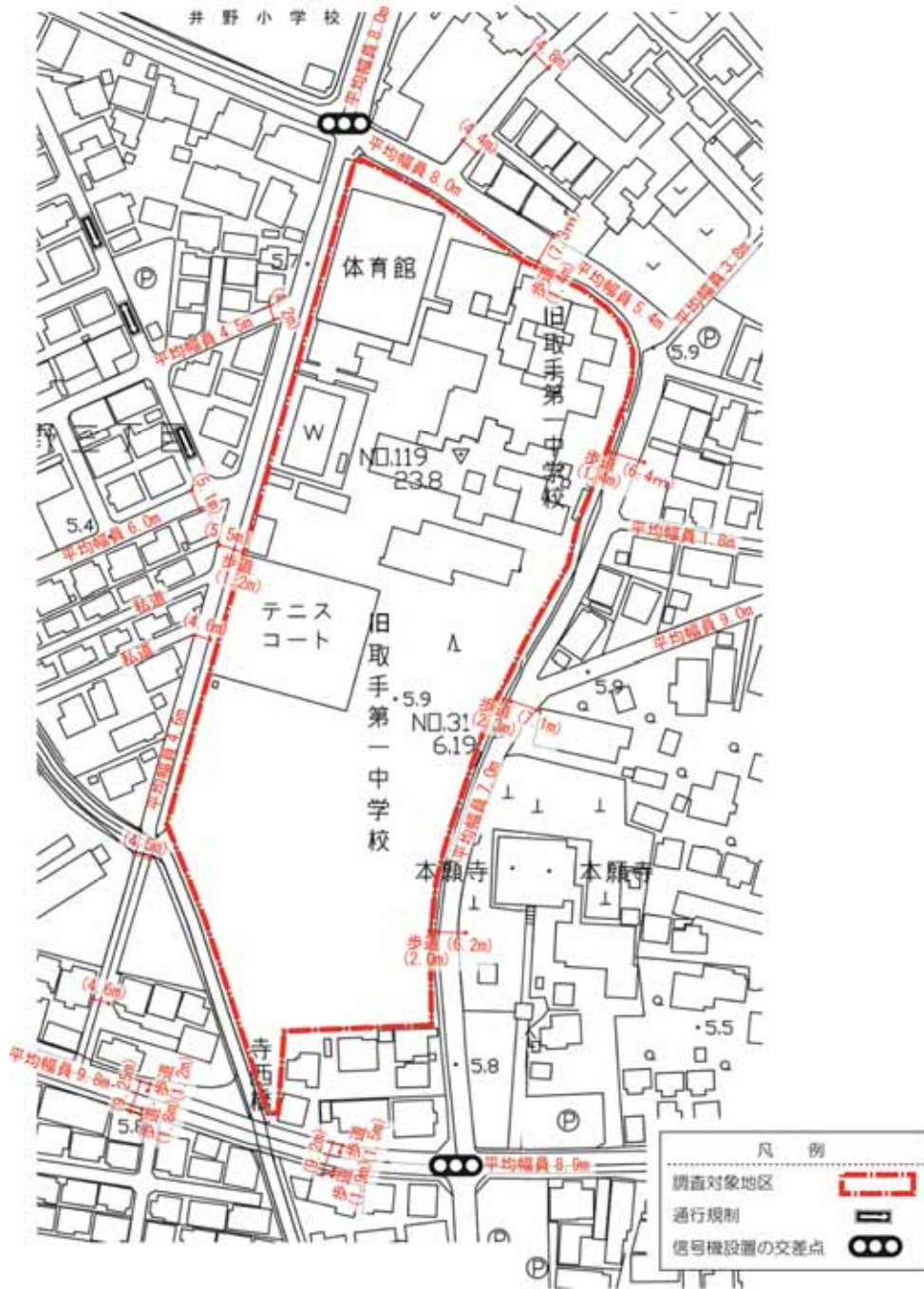


図 1-2 周辺道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

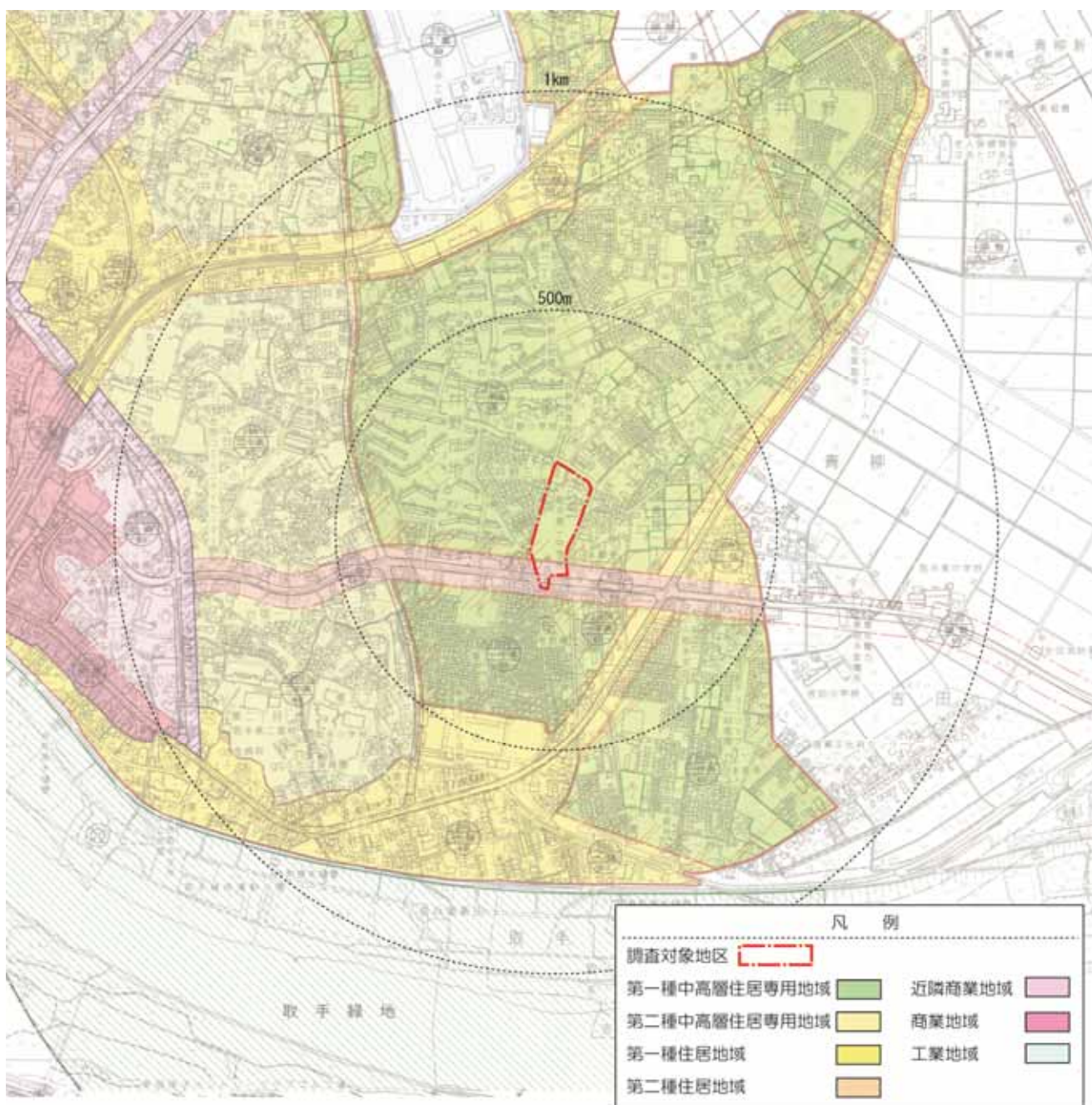


図 1-3 本地区及び周辺区域の用途地域指定の現況

*資料：都市計画図

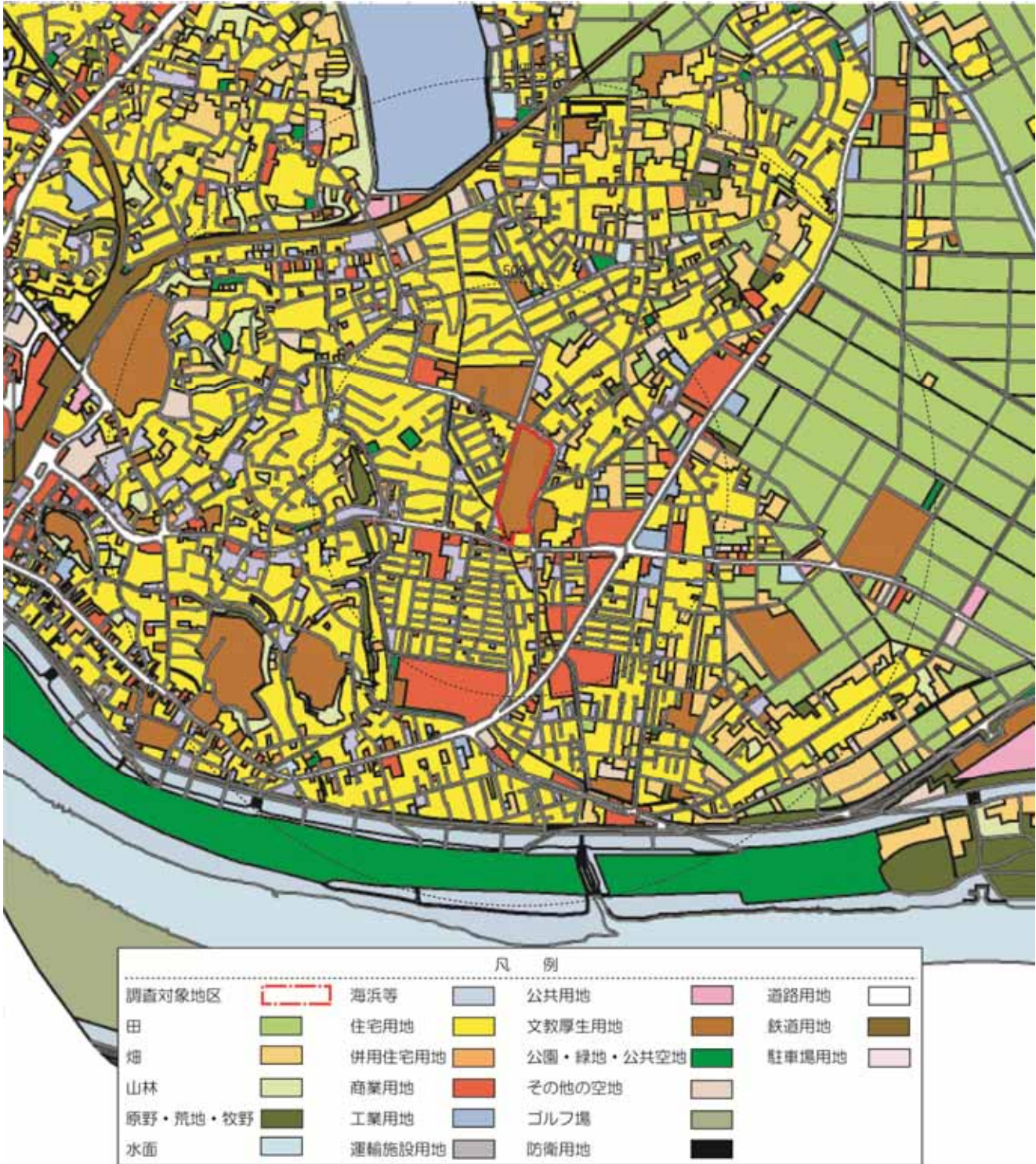


図 1-4 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

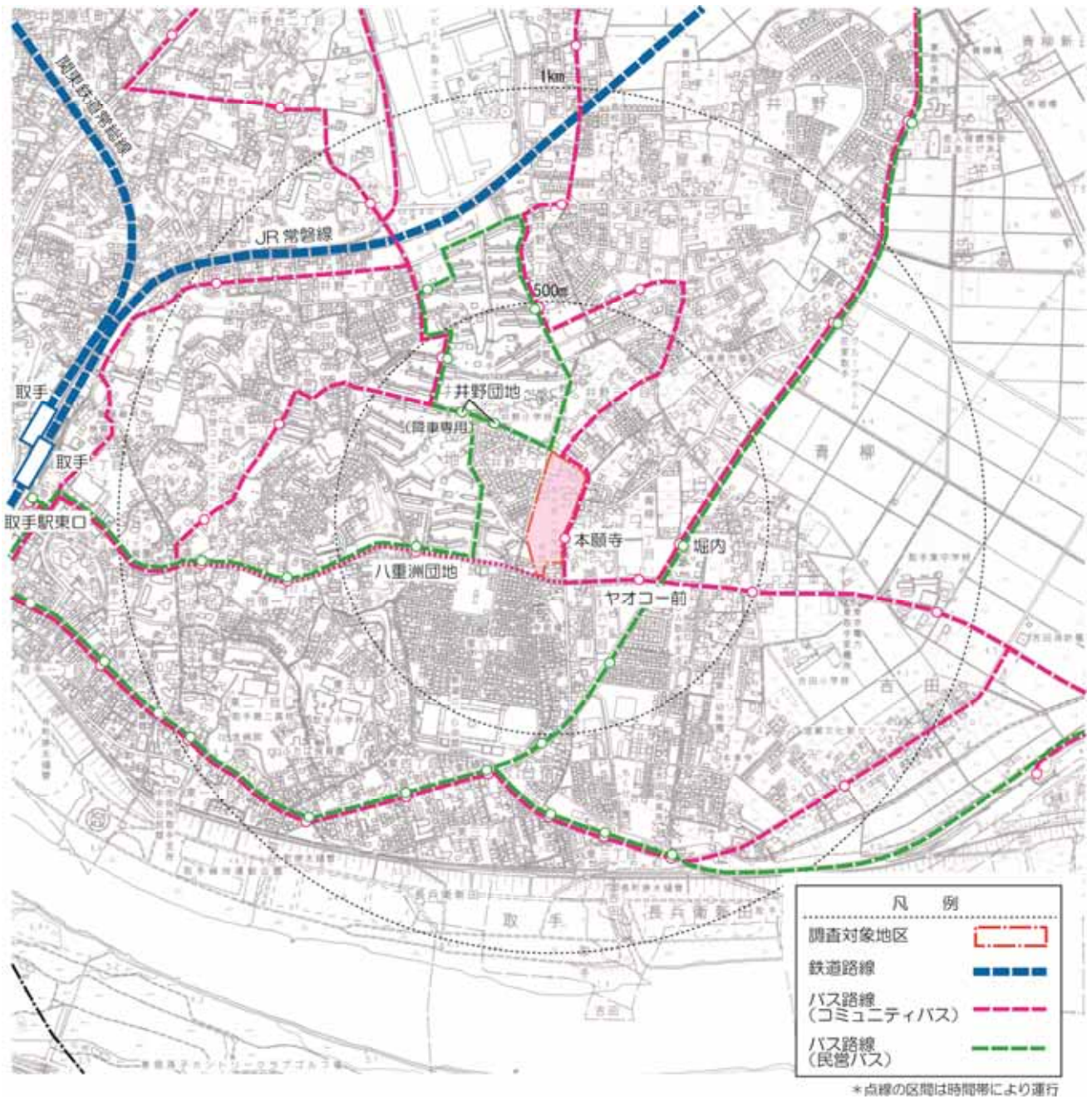


図 1-5 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

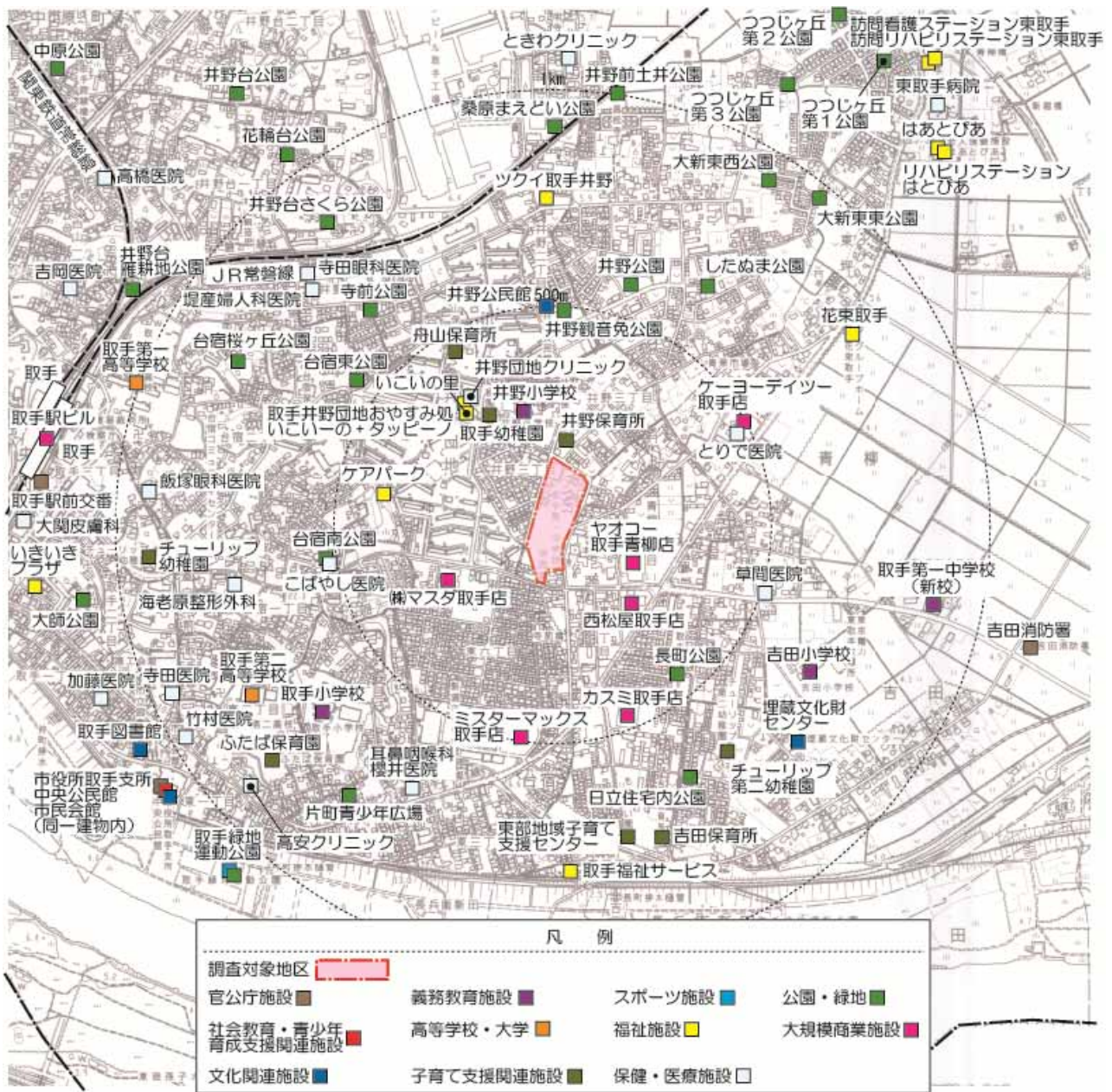


図 1-6 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

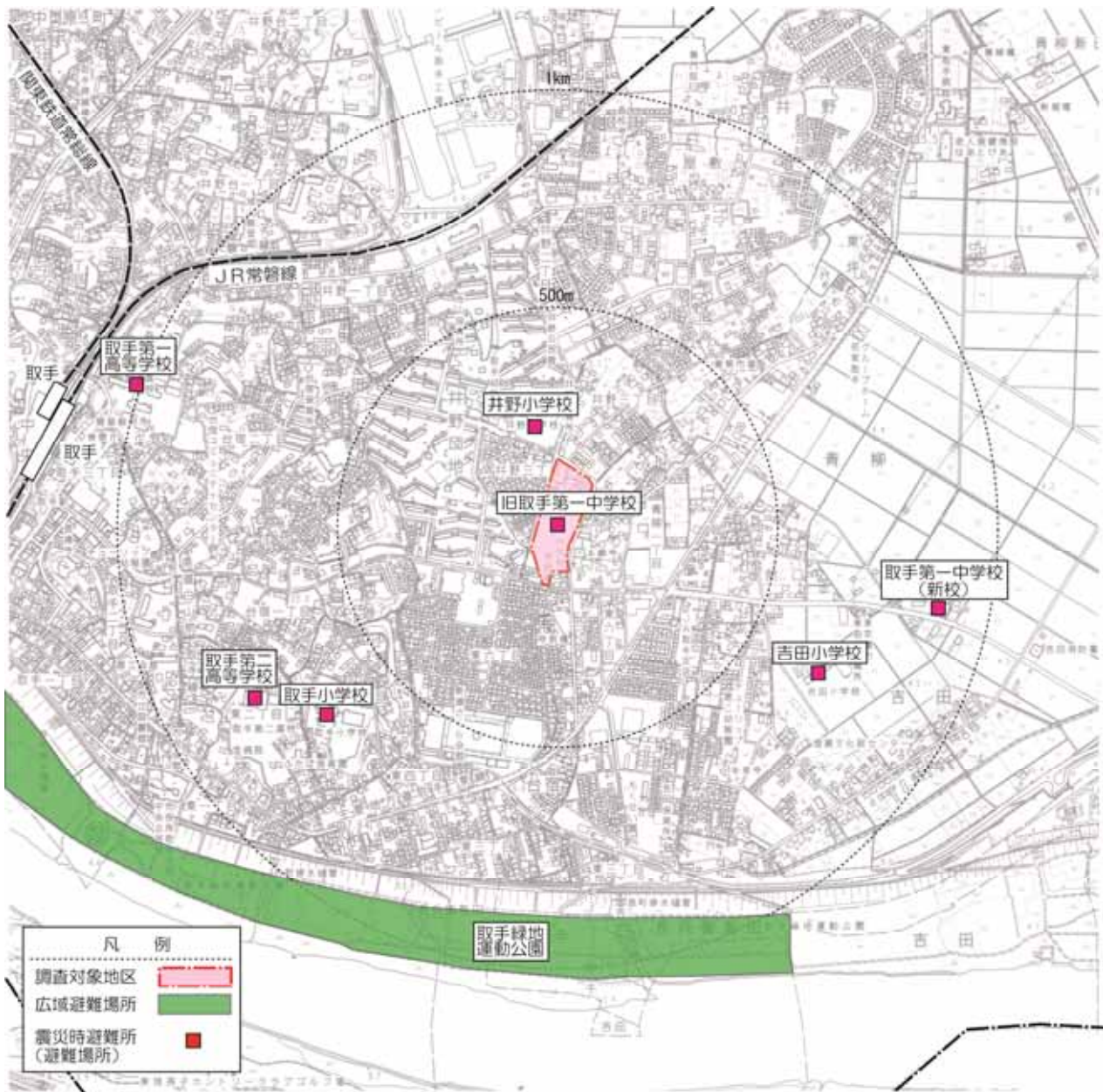


図 1-7 周辺区域の避難場所及び避難所の指定状況

*資料：取手市防災マップ

1-2. 井野小学校

①位置	井野団地 1-1
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 14,850 m² 台形状 ほぼ平坦地 東側・南側で歩車分離の道路に接道
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 44 年建設 平成 26 年度末に統廃合 延床面積 7,078 m² 北東の一棟を除き強度不足
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地全体が第一種中高層住居専用地域（60%・200%）/第三種高度地区
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「取手駅周辺ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「取手駅周辺地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「取手駅周辺地域」の「住居系市街地ゾーン」として、様々な世代の人が住む賑わいのある住宅地としての再生検討</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 井野団地内の住宅地 敷地西側に取手幼稚園、東側に井野保育所が立地
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 取手駅東側方向約 1.1 km 路線バスが通り敷地南側に停留所。ことバス路線も近接
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：6,588 人 世帯数：3,256 世帯 世帯当り人員：2.02 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値を大きく上回っている。 <p>（*対象地区周辺の井野団地・井野 2 丁目・井野 3 丁目・青柳 1 丁目・東 6 丁目の合計値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 街路樹や団地敷地内のみどりなどが比較的豊富
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：5.87 万円/m² 路線価：4.2～4.7 万円/m² 土地取引事例：3.3 万円/m²

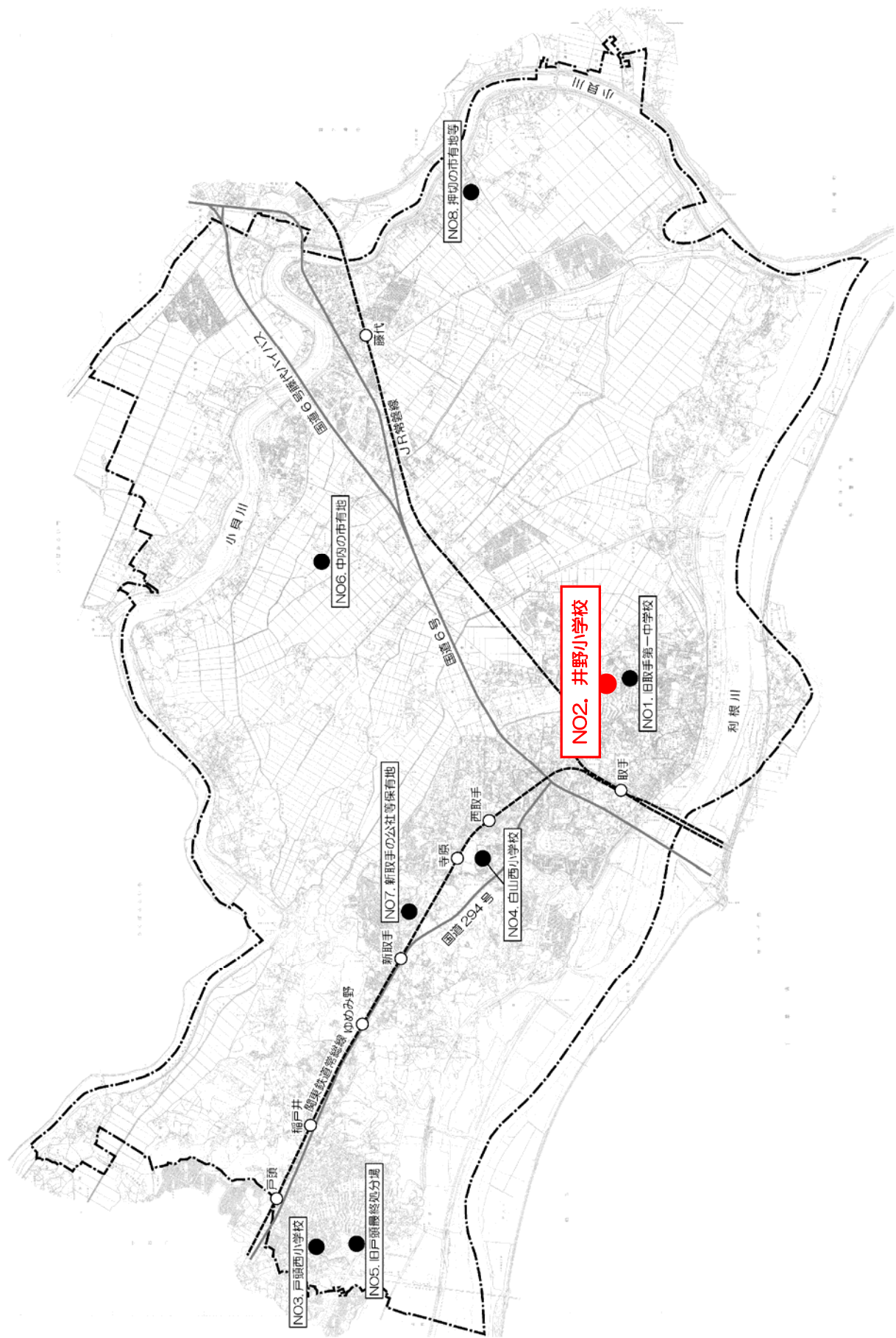


図 1-8 地区の位置

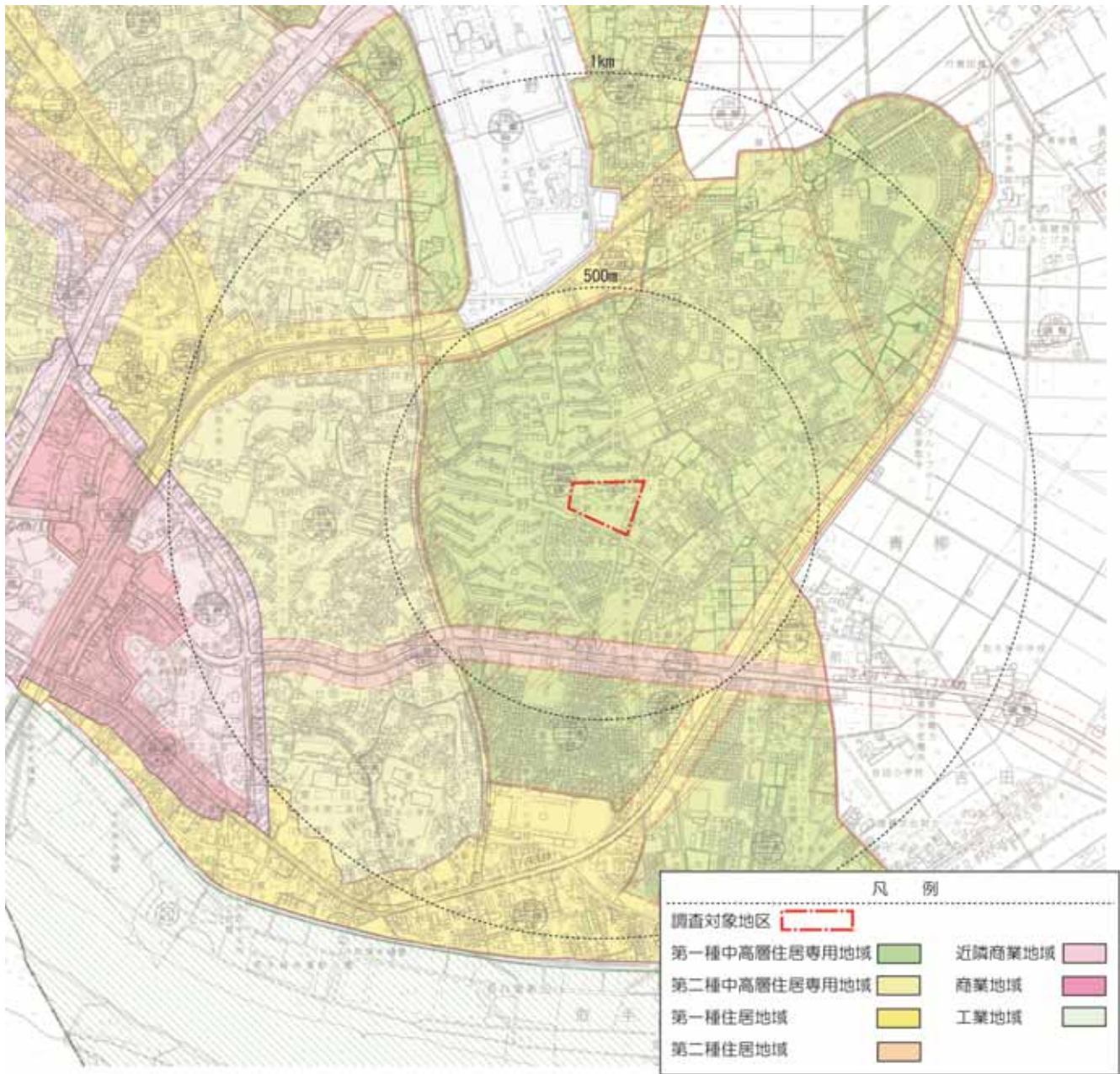


図 1-10 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

*資料：都市計画図

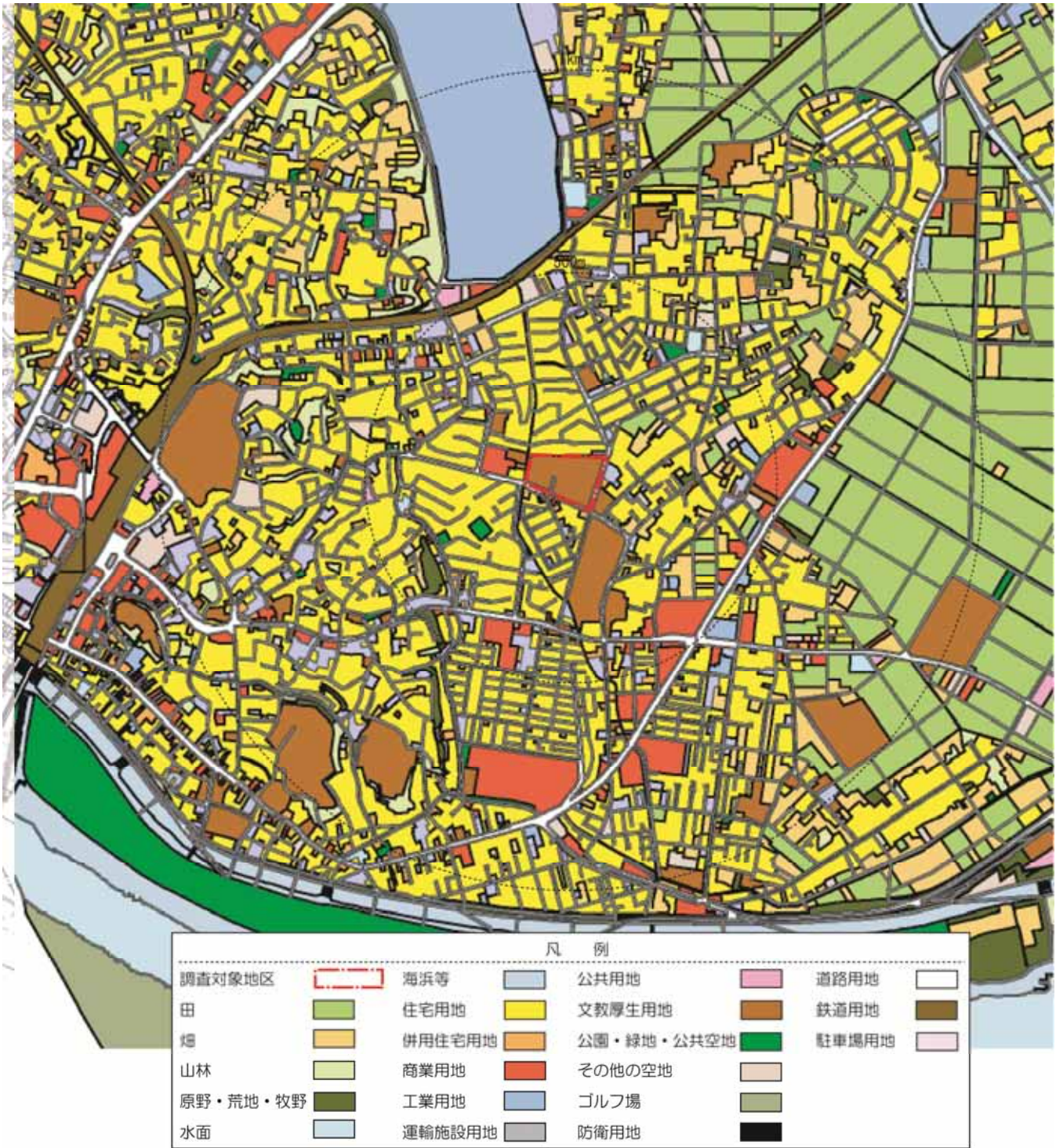


図 1-11 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

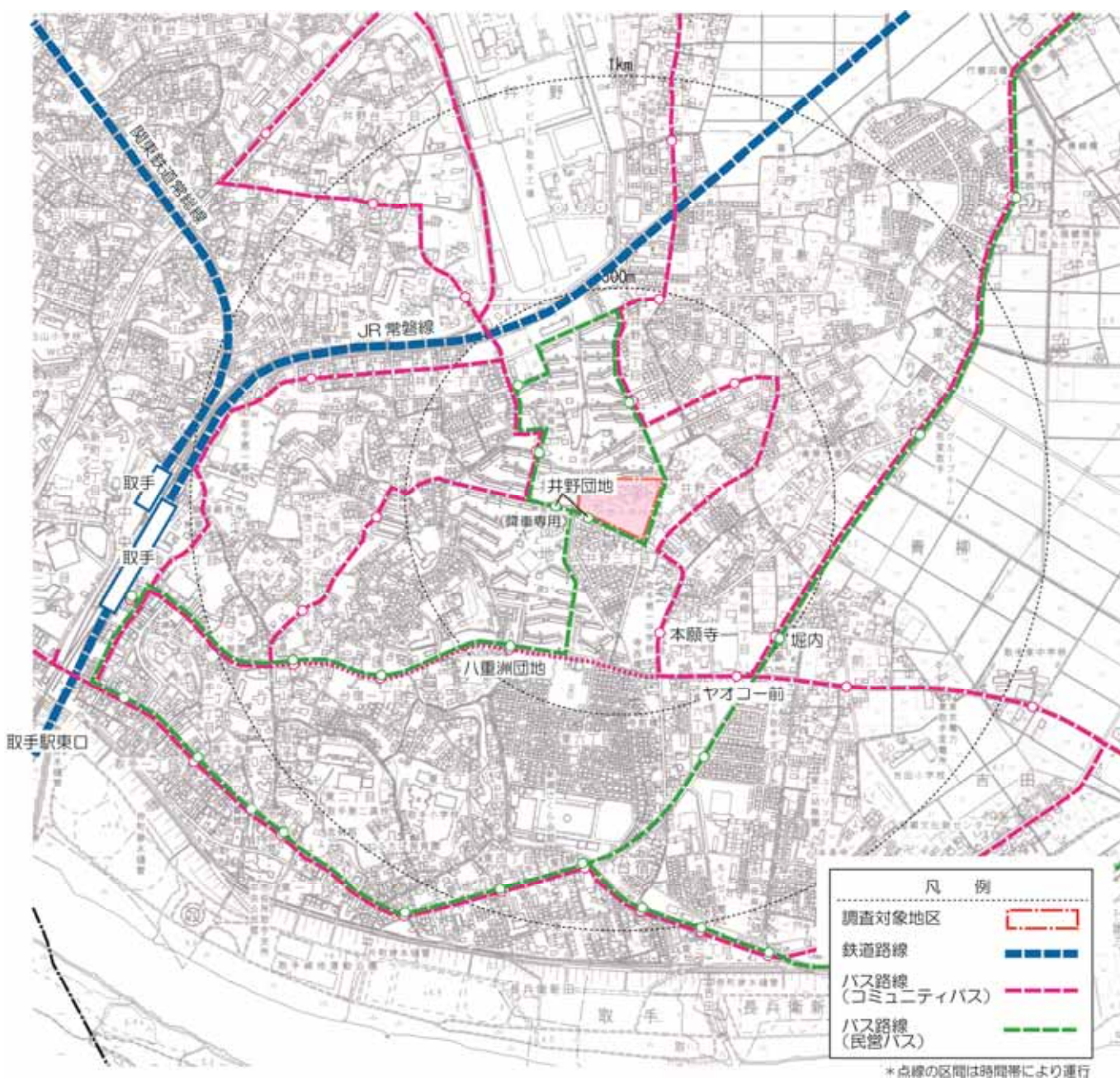


図 1-12 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

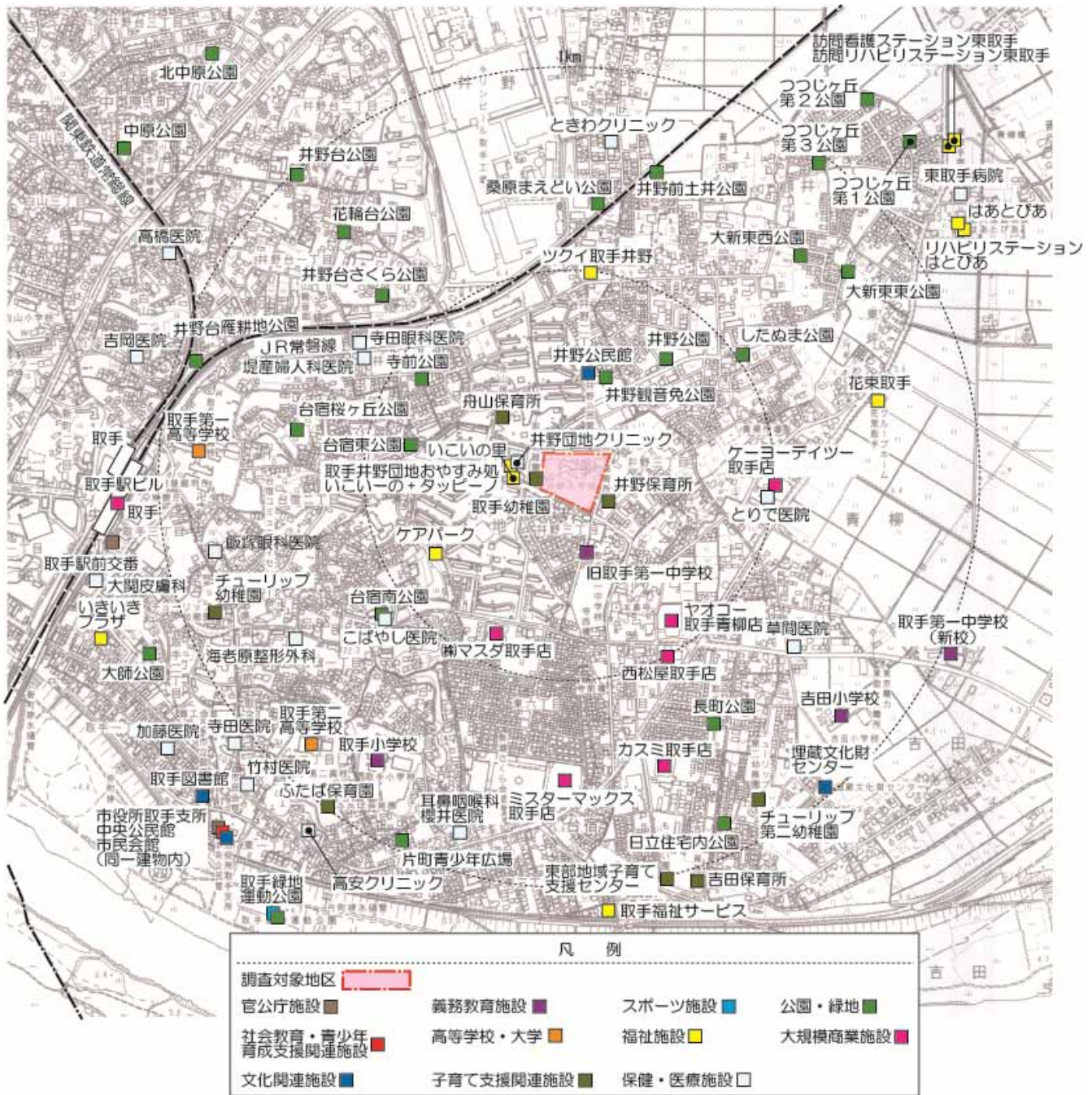


図 1-13 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

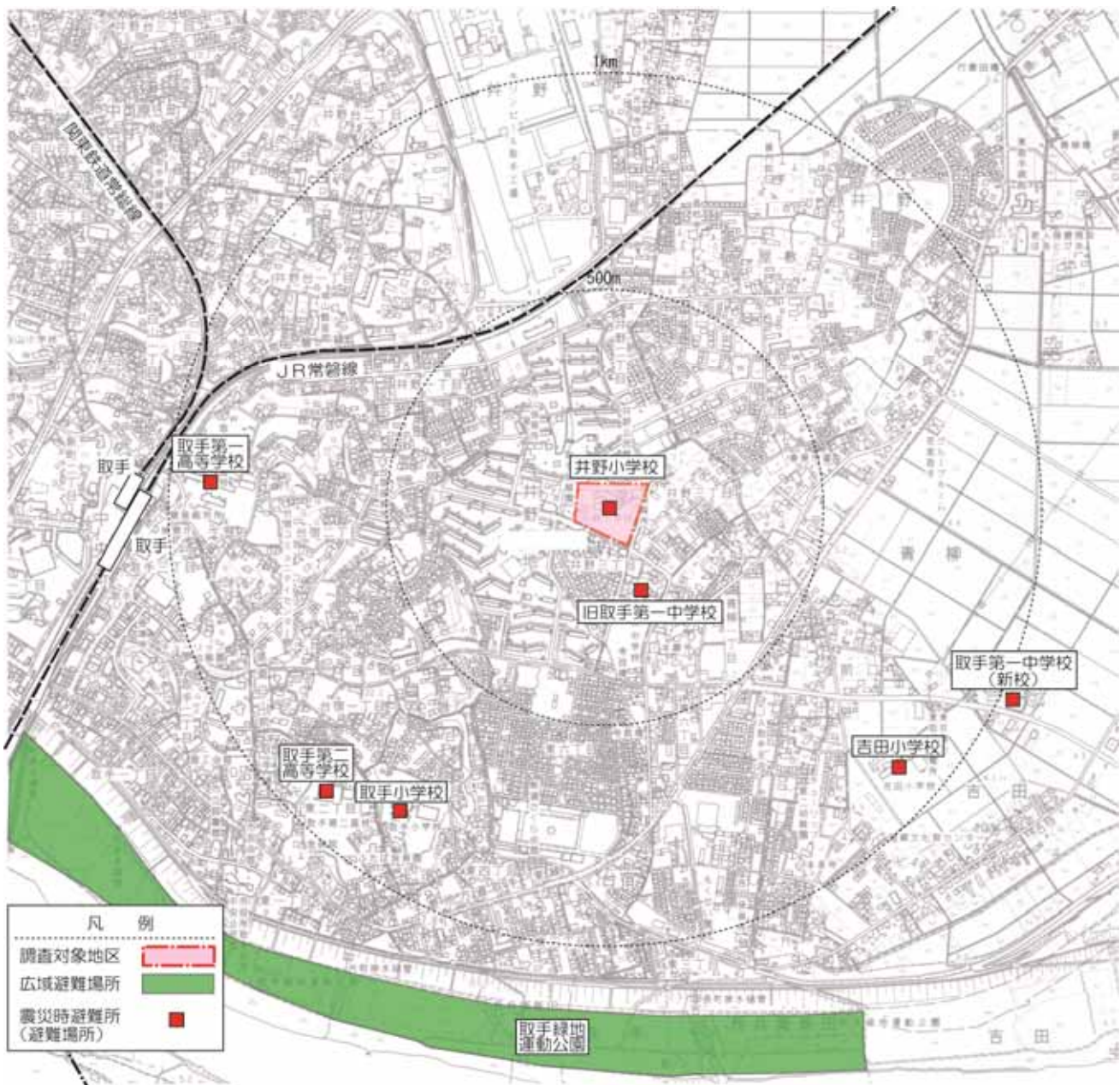


図 1-14 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-3. 戸頭西小学校

①位置	戸頭 8-10-1
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 23,286 m² ほぼ方形 敷地はほぼ平坦。敷地西側の道路が、3~4m程度高い。 南西側を除いて市道に接道。東側方向に戸頭駅方向に向かう幹線道路
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 50 年建設 平成 26 年度末に統廃合 延床面積 5,733 m² 北側の校舎が強度不足
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地全体が第一種中高層住居専用地域（60%・200%）/第三種高度地区
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「西部ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「西部地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「西部地域」の「住居系市街地ゾーン」として、戸頭団地及び周辺の様々な世代の人が住む賑わいのある住宅地としての再生検討</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 低層の一戸建て住宅が中心 敷地南側に戸頭公園 常総ふれあい道路を越えて南側に大規模商業施設が複数立地
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 戸頭駅南西側方向約 0.7 km 路線バス及びことバスが通り敷地東側方向に停留所
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：11,921 人 世帯数：5,247 世帯 世帯当り人員：2.27 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値をやや上回っている。 <p>（*対象地区周辺の戸頭・戸頭 1 丁目~9 丁目の合計値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 南西側方向にまとまった緑地 南側方向に戸頭公園
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：5.08 万円/m² 路線価：3.2~3.9 万円/m² 土地取引事例：0.5 万円/m²

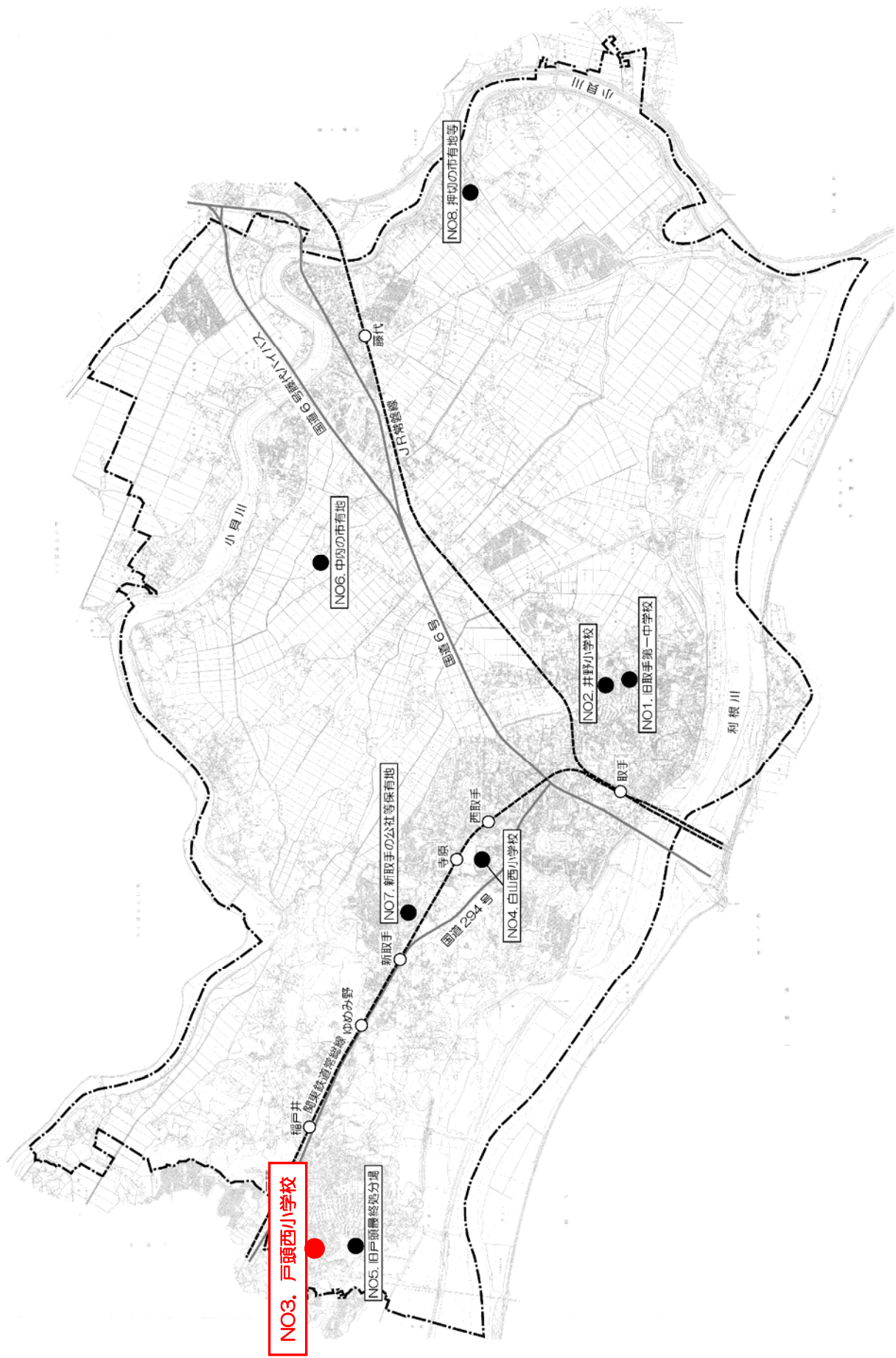


図 1-15 地区の位置

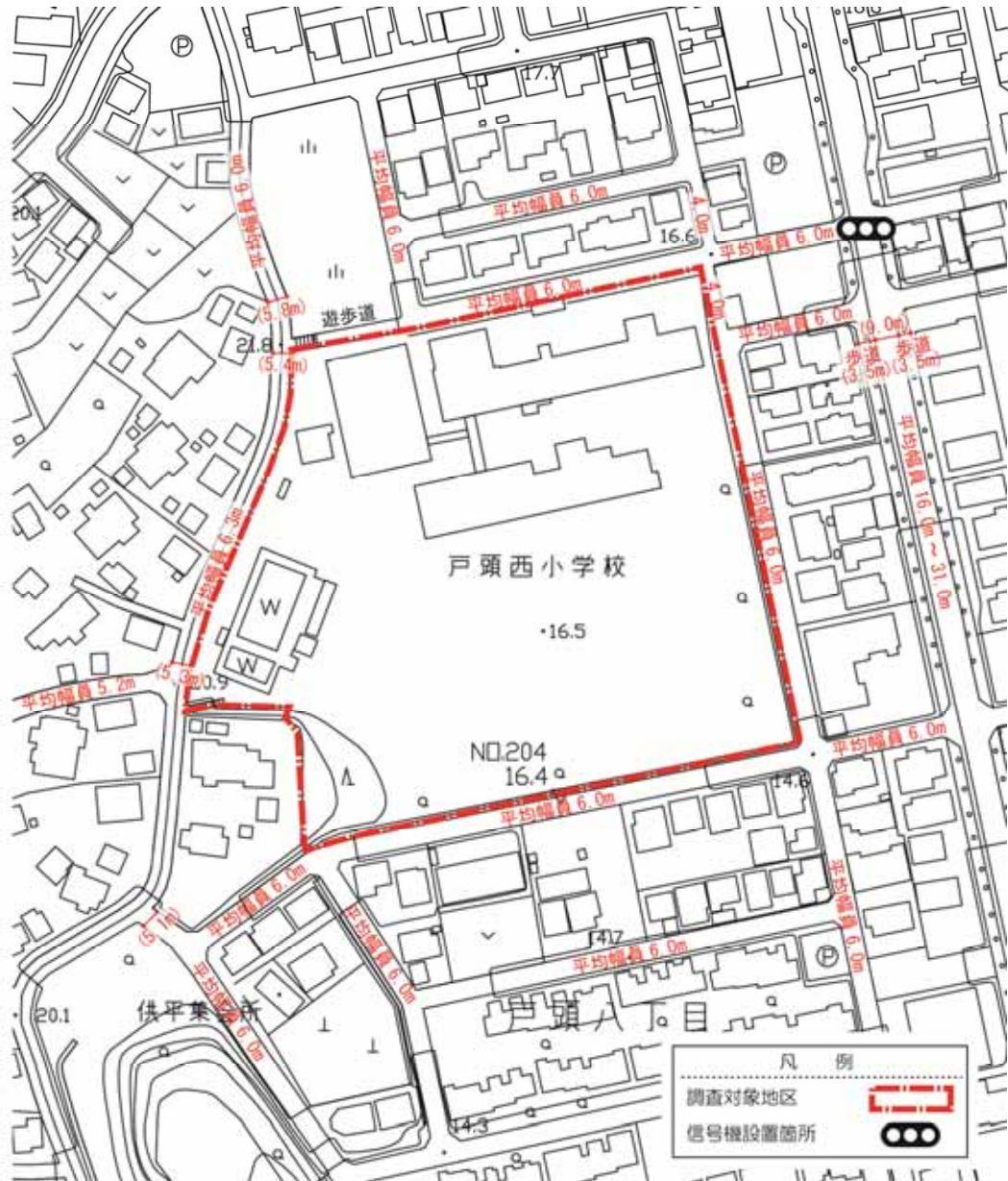


図 1-16 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

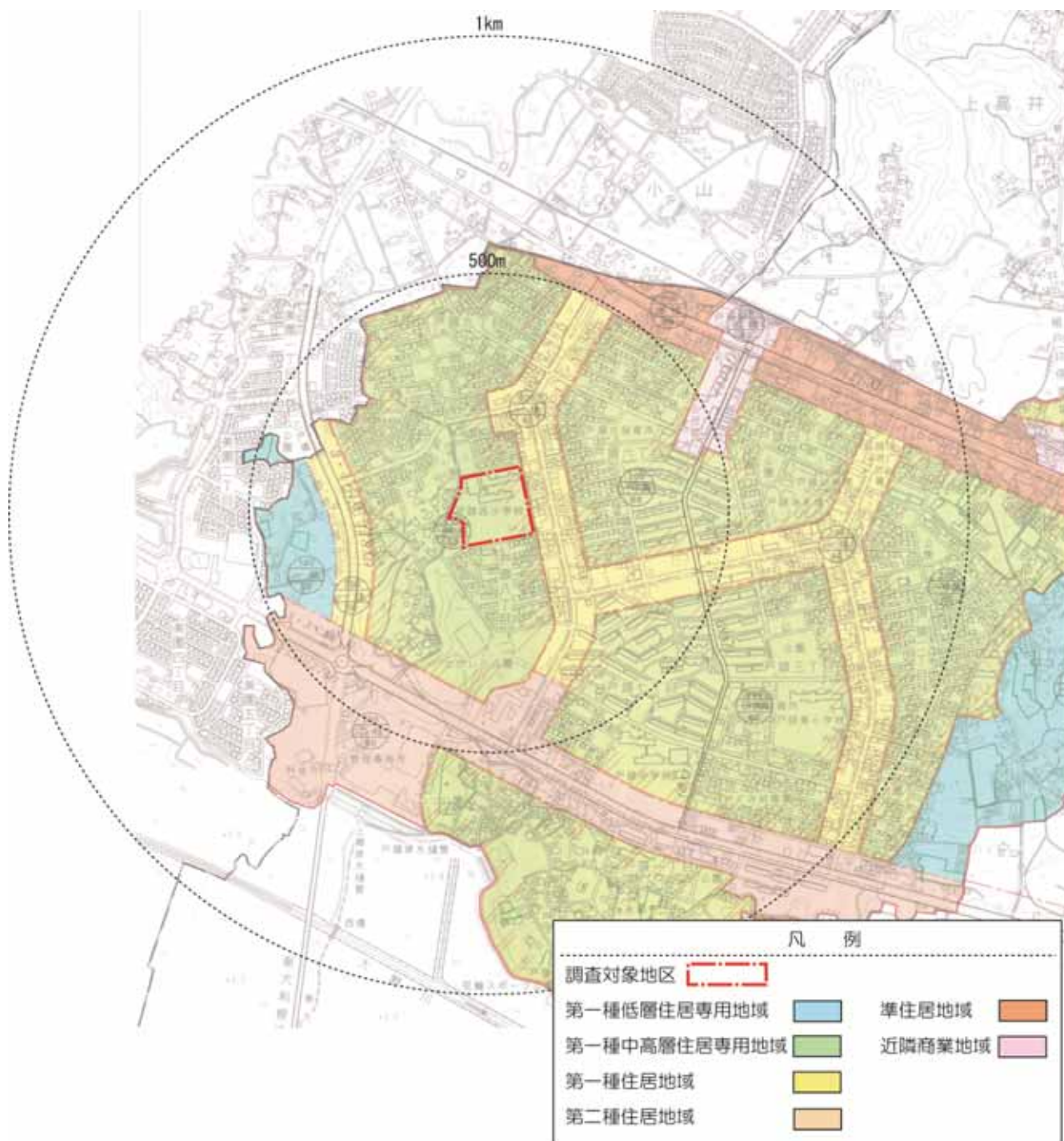


図 1-17 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

*資料：都市計画図



凡 例							
調査対象地区		海浜等		公共用地		道路用地	
田		住宅用地		文教厚生用地		鉄道用地	
畑		併用住宅用地		公園・緑地・公共空地		駐車場用地	
山林		商業用地		その他の空地			
原野・荒地・牧野		工業用地		ゴルフ場			
水面		運輸施設用地		防衛用地			

図 1-18 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

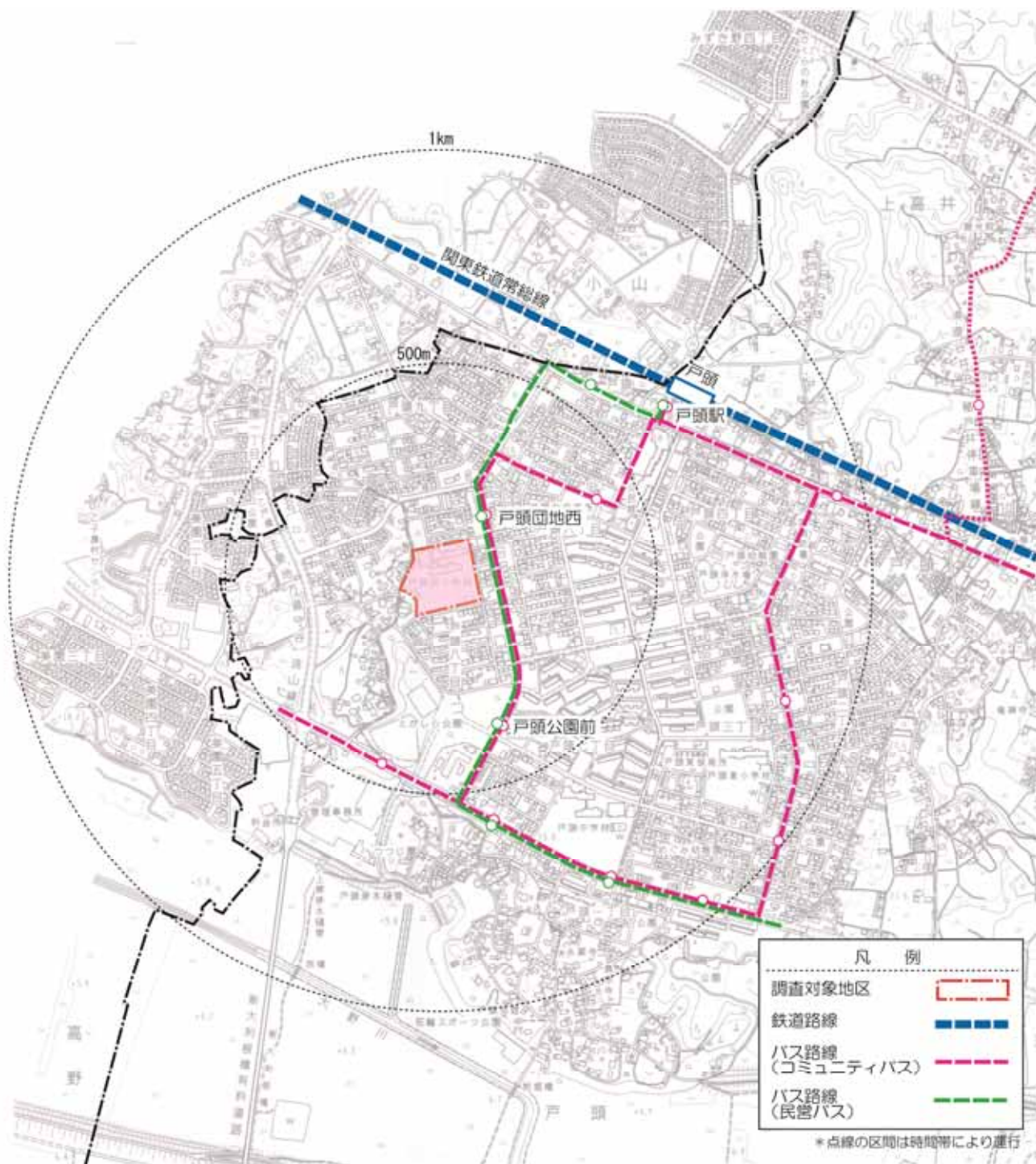


図 1-19 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

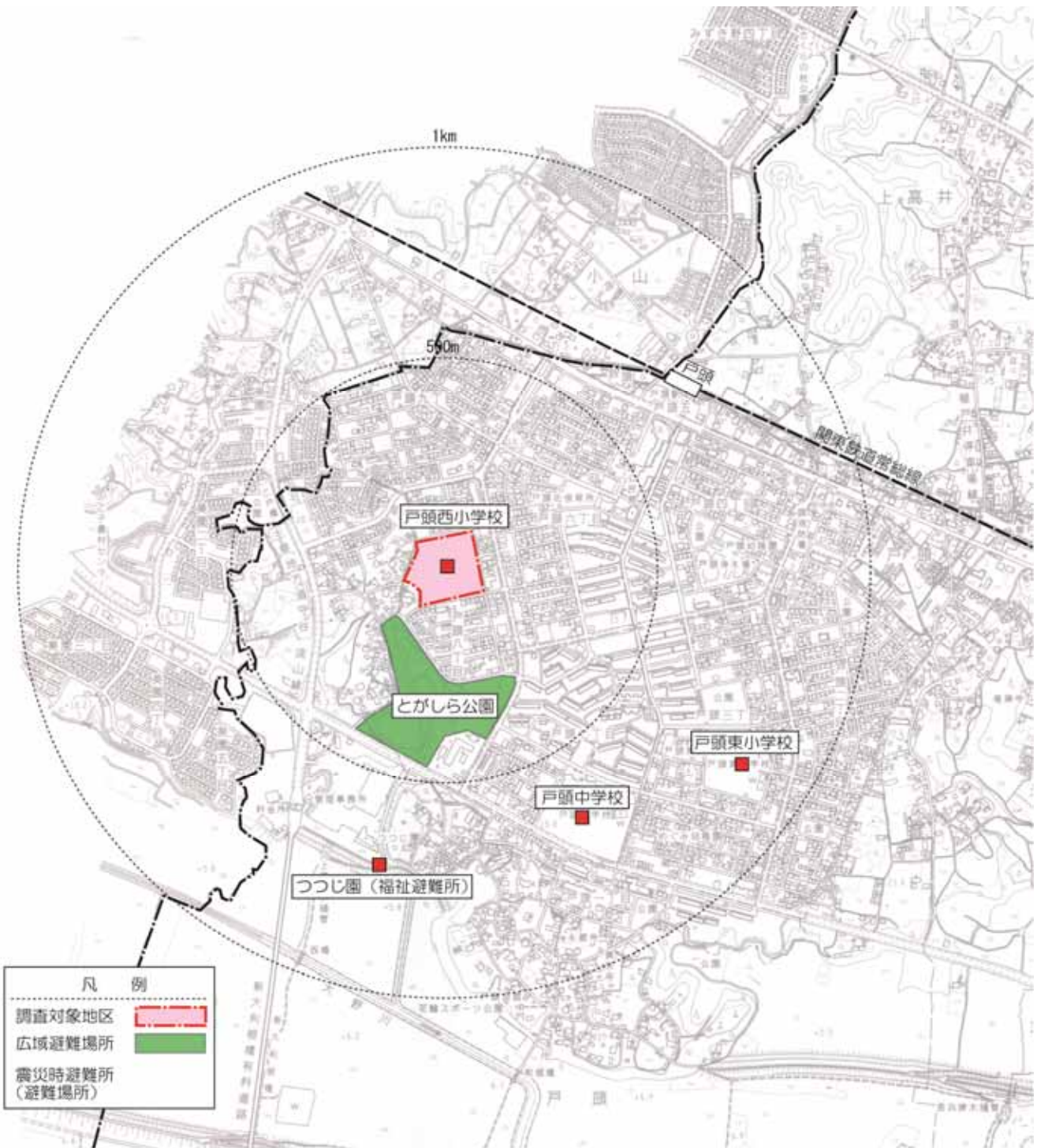


図 1-21 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-4. 白山西小学校

①位置	白山 8-11-61
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 28,660 m² ほぼ方形であるが、敷地境界線はやや不整形に入り組む 敷地の北側と南側に平坦地が分かれており、北側の地盤面が 3~4m 程度低い 市道に接しているのは敷地の東側・南側・北側の一部のみ
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 48 年建設 平成 27 年度末に統廃合 延床面積 4,622 m² 体育館を除いて強度不足
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地全体が第一種中高層住居専用地域 (60%・200%) / 第二種高度地区
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「取手駅周辺ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「取手駅周辺地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「取手駅周辺地域」の「住居系市街地ゾーン」</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅が中心 北側にゴルフの練習場、西側方向に取手第二中学校、南側方向に大規模な工場（キヤノン）が立地 工場の東西に計画的に開発された住宅地
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 寺原駅・西取手駅の両駅から約 0.3 km 対象地を取り囲むように路線バス及びことバスが通る
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：4,423 人 世帯数：1,954 世帯 世帯当り人員：2.26 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値をやや上回っている。 <p>(*対象地区周辺の白山 5・7・8 丁目、新町 6 丁目、西 2 丁目の合計値。平成 26 年現在)</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ゴルフ練習場の用地の一部などにみどり 北側の敷地境界線に沿って水路が流れる
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：6.02 万円/m² 路線価：3.1~3.5 万円/m²

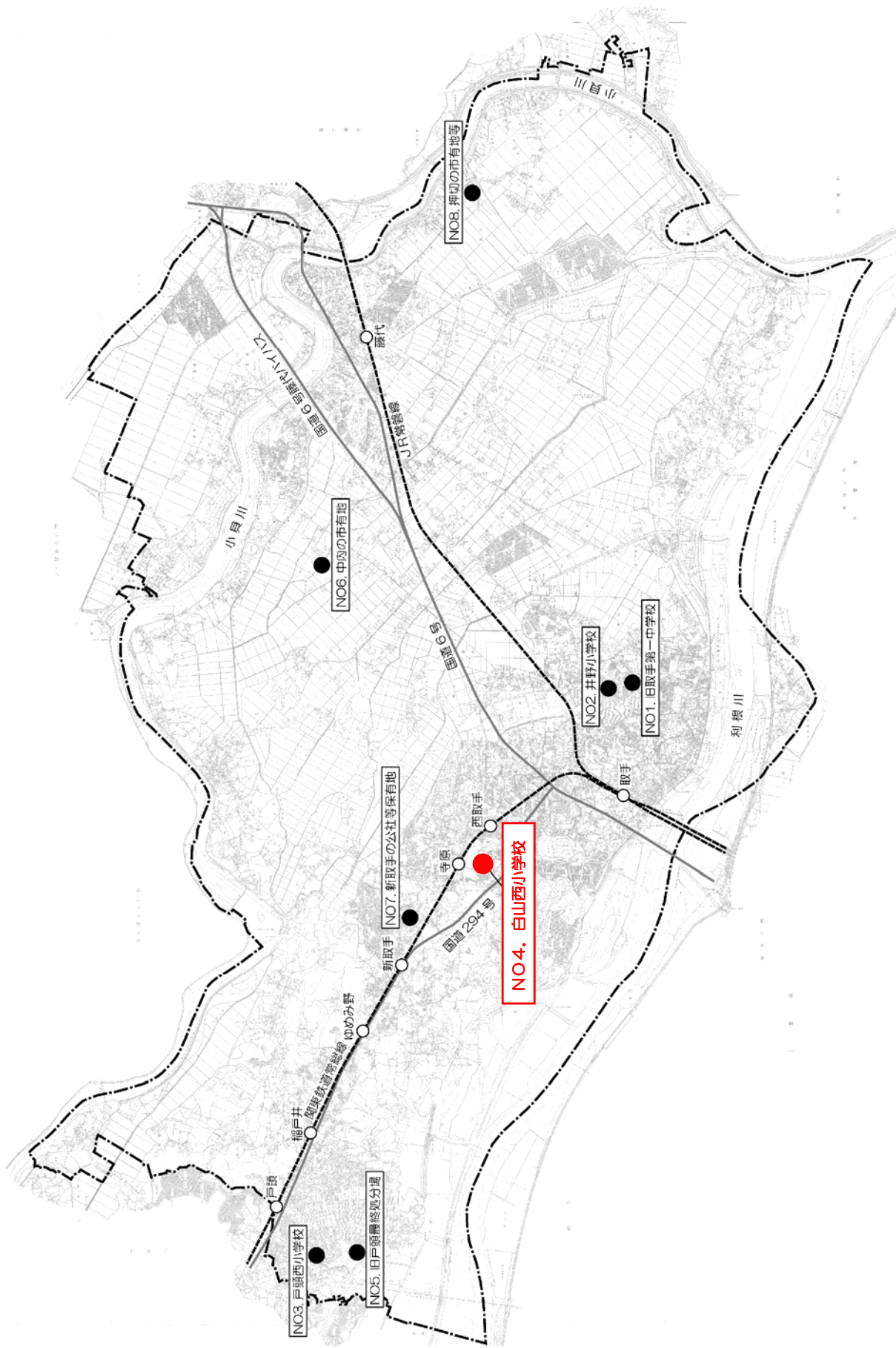


図 1-22 地区の位置

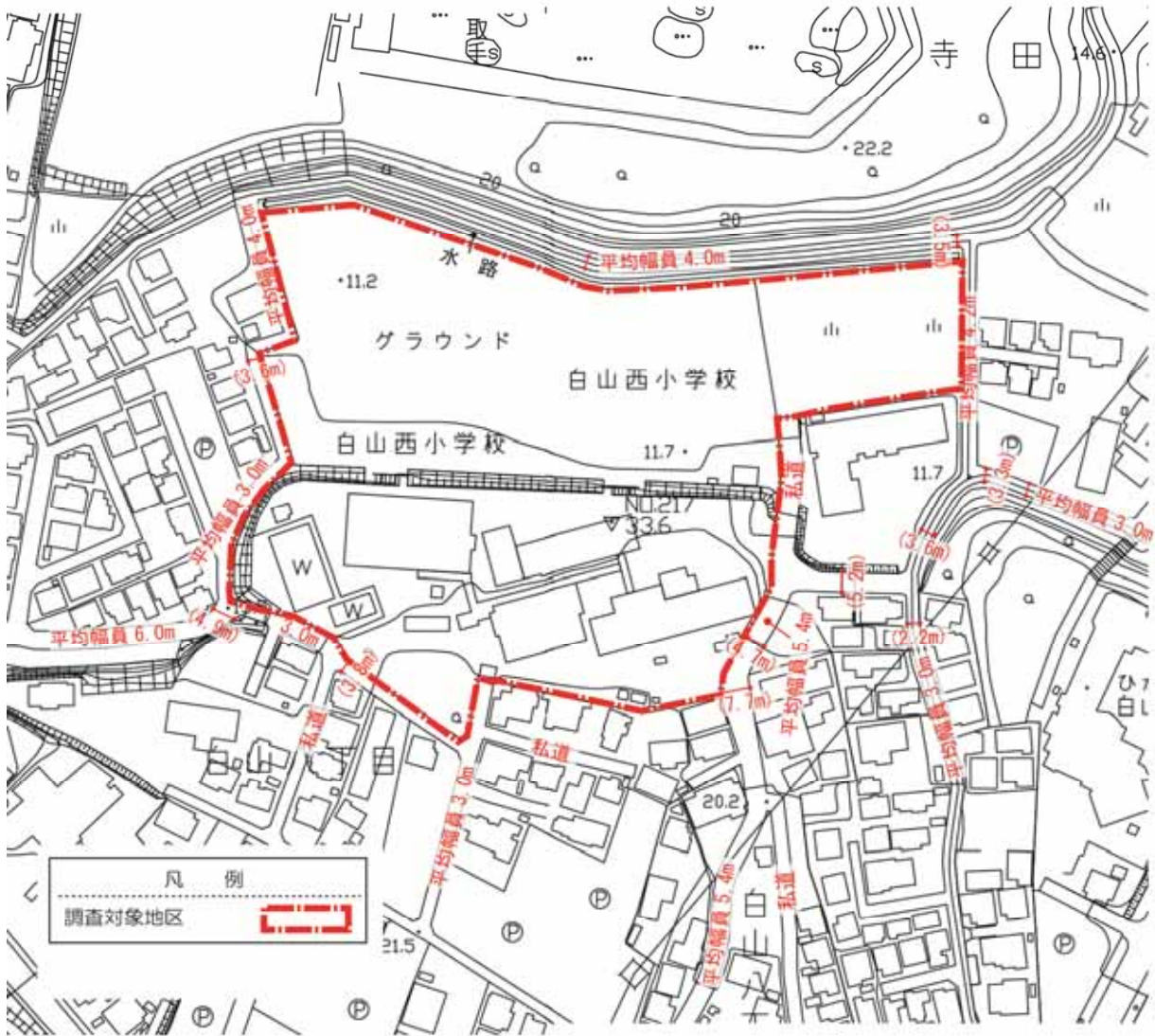


図 1-23 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

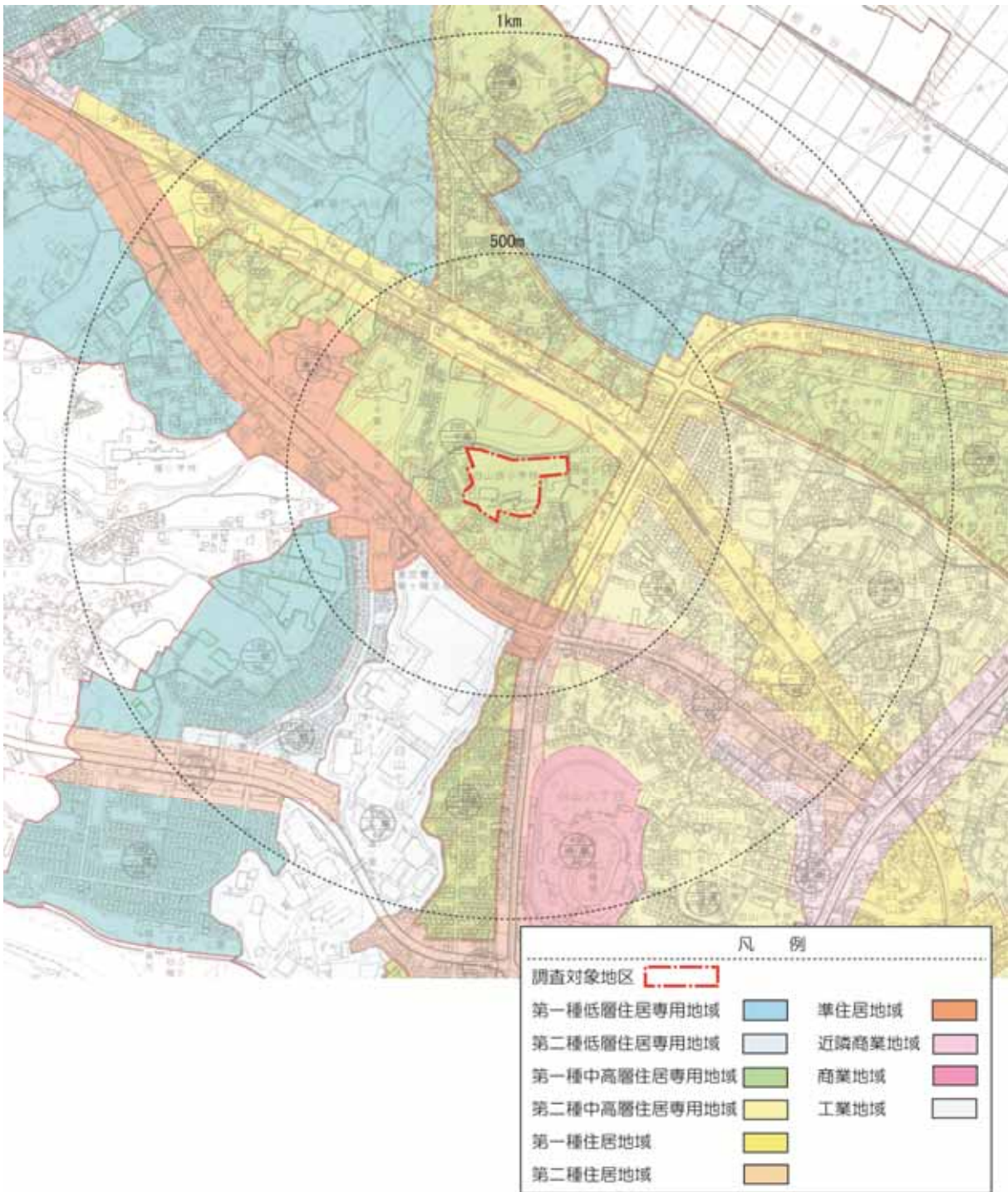
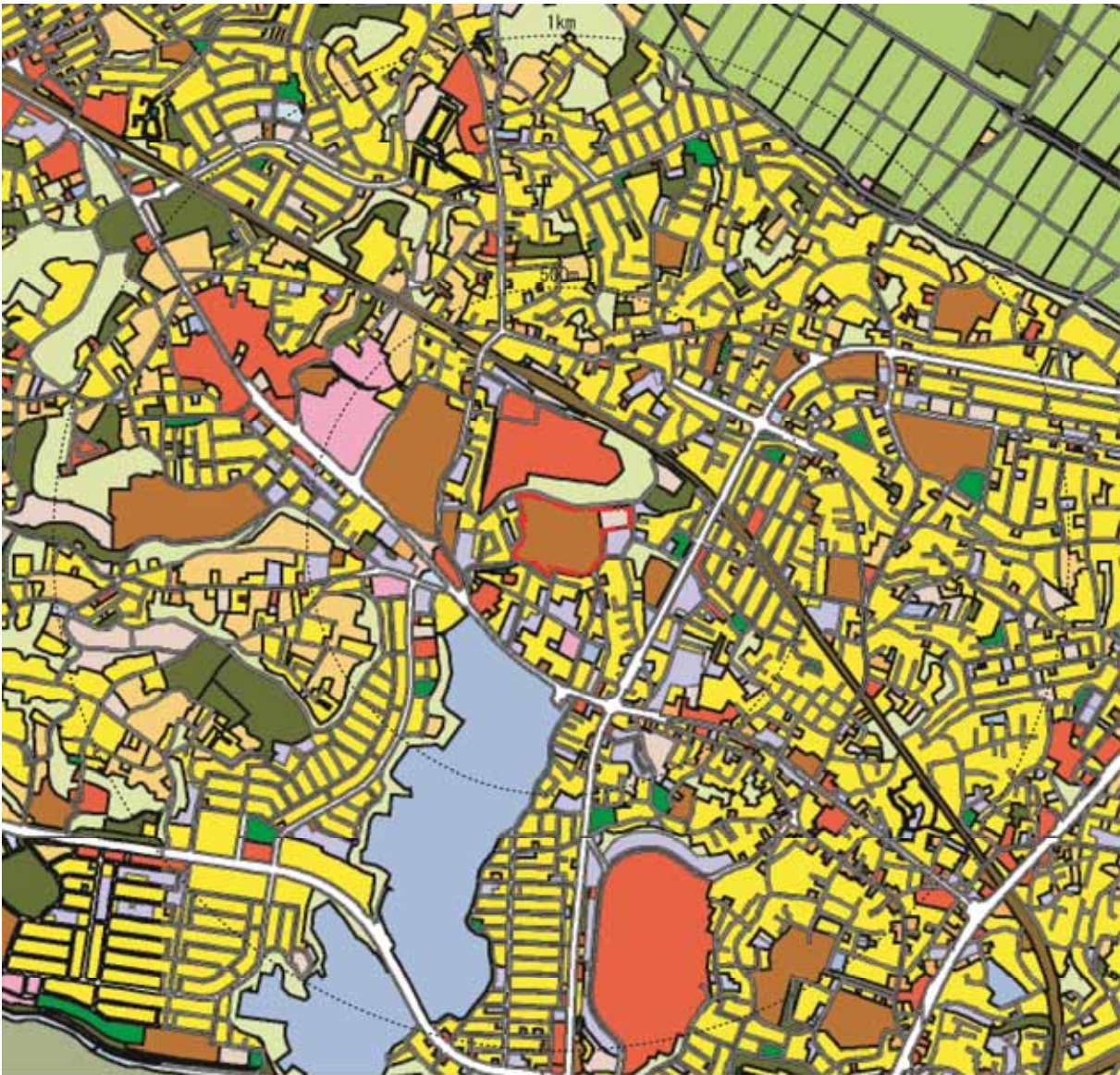


図 1-24 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

*資料：都市計画図



凡 例							
調査対象地区		海浜等		公共用地		道路用地	
田		住宅用地		文教厚生用地		鉄道用地	
畑		併用住宅用地		公園・緑地・公共空地		駐車場用地	
山林		商業用地		その他の空地			
原野・荒地・牧野		工業用地		ゴルフ場			
水面		運輸施設用地		防衛用地			

図 1-25 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

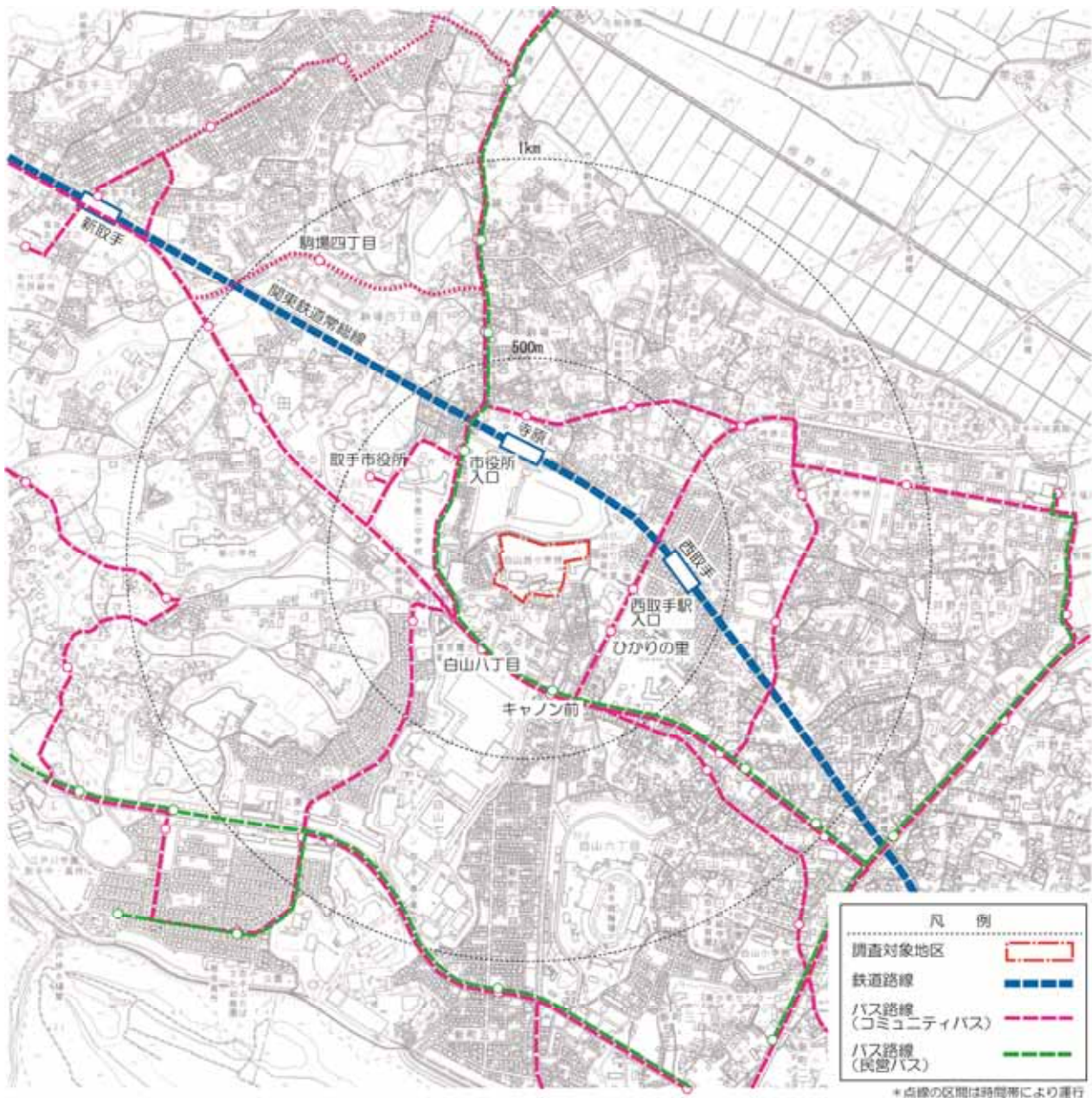
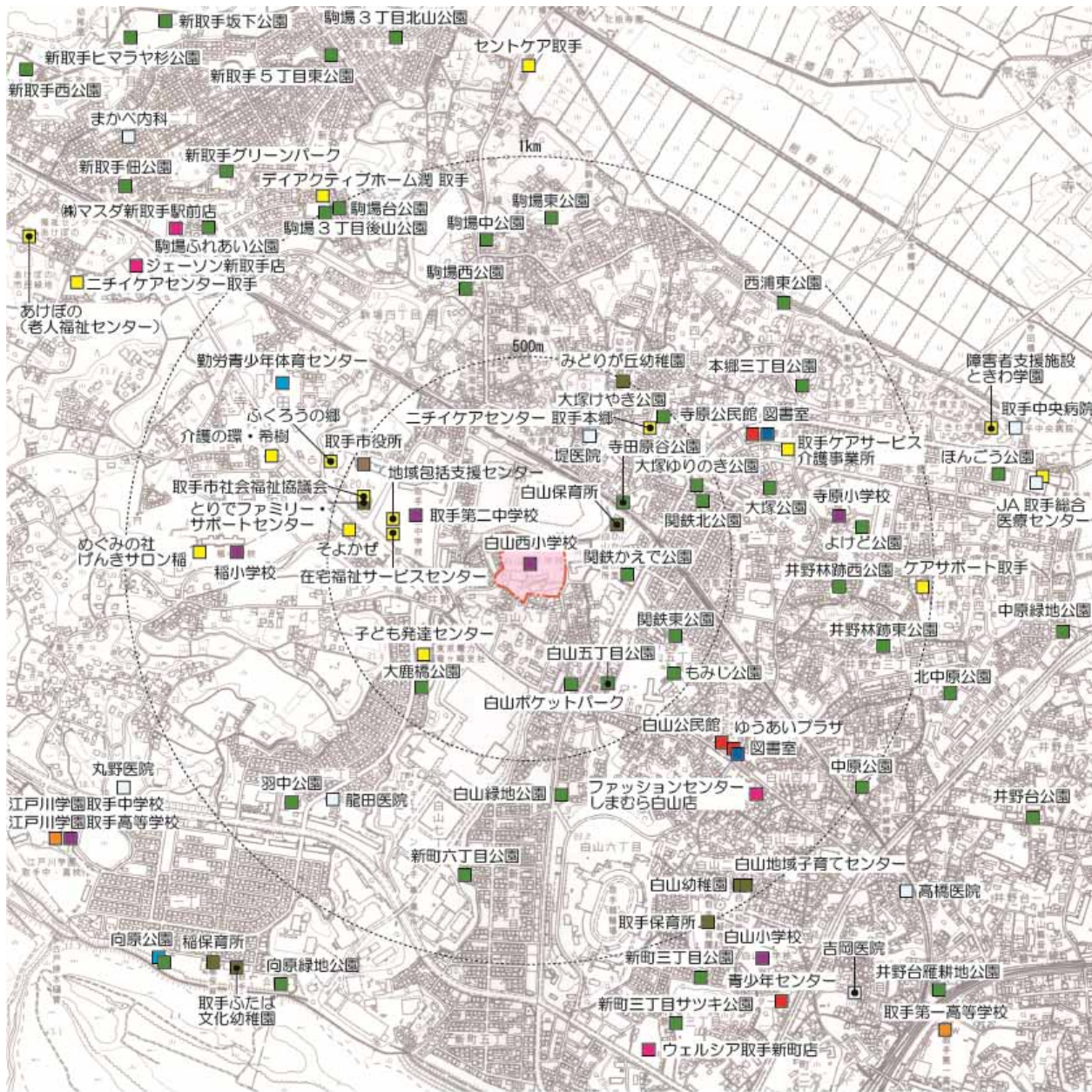


図 1-26 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成



凡 例			
調査対象地区	官公庁施設	義務教育施設	スポーツ施設
社会教育・青少年育成支援関連施設	高等学校・大学	福祉施設	公園・緑地
文化関連施設	子育て支援関連施設	保健・医療施設	大規模商業施設

図 1-27 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

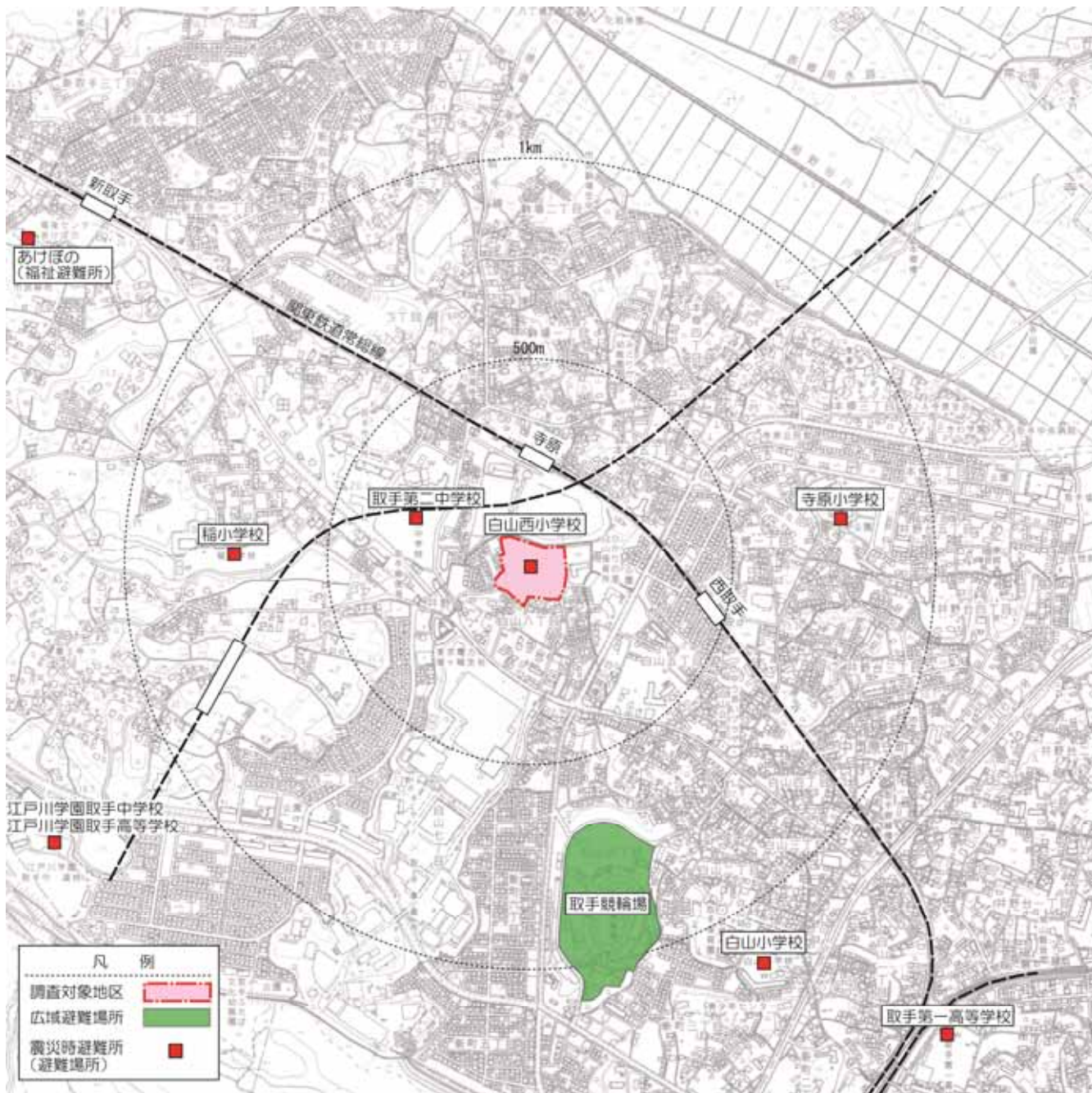


図 1-28 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-5. 旧戸頭最終処分場

①位置	戸頭 8-1-1
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 10,869 m² 長方形の北西側が欠けた形状 敷地はほぼ平坦であるが、戸頭公園との間に高低差があり、本敷地の方が数メートル高い 東側及び南側（常総ふれあい道路）で歩車道が分離された道路に接道
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 汚水の最終処理施設として稼働してきたが、施設の老朽化と新施設の建設により廃止 旧事務所棟をはじめ、沈殿池、貯水槽、ポンプ室等の施設が残る
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地全体が第二種住居地域（60%・200%）
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「西部ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「西部地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「西部地域」の「住居系市街地ゾーン」として、戸頭団地及び周辺の様々な世代の人が住む賑わいのある住宅地としての再生検討</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> とがしら公園の敷地の南東角 地区の南側を通る常総ふれあい道路の北側は低層住宅が中心 道路を挟んで南西方向に、幹線道路沿道型の大規模商業施設
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 戸頭駅から概ね 1 km 路線バス及びことバスが通り、敷地の東側と南側の市道に停留所が設置
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：11,921 人 世帯数：5,247 世帯 世帯当り人員：2.27 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値をやや上回っている。 <p>（*対象地区周辺の戸頭、戸頭 1～9 丁目の合計値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路に接するが北側から西側にかけては、とがしら公園に隣接し、みどり豊かな環境
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：5.08 万円/m² 路線価：東側 4.0 万円。南側 5.5 万円/m² 土地取引事例：0.5 万円/m²

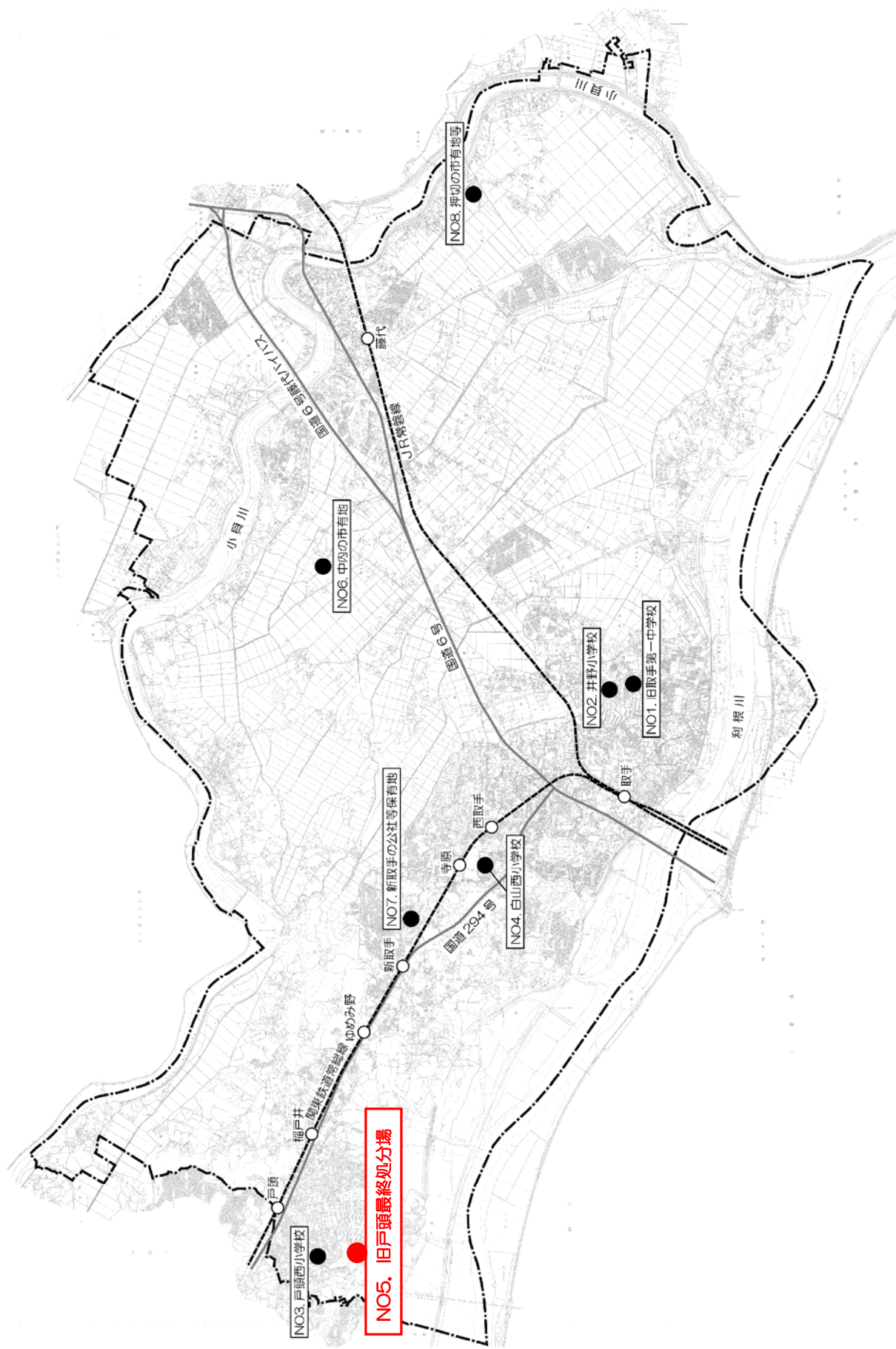


図 1-29 地区の位置

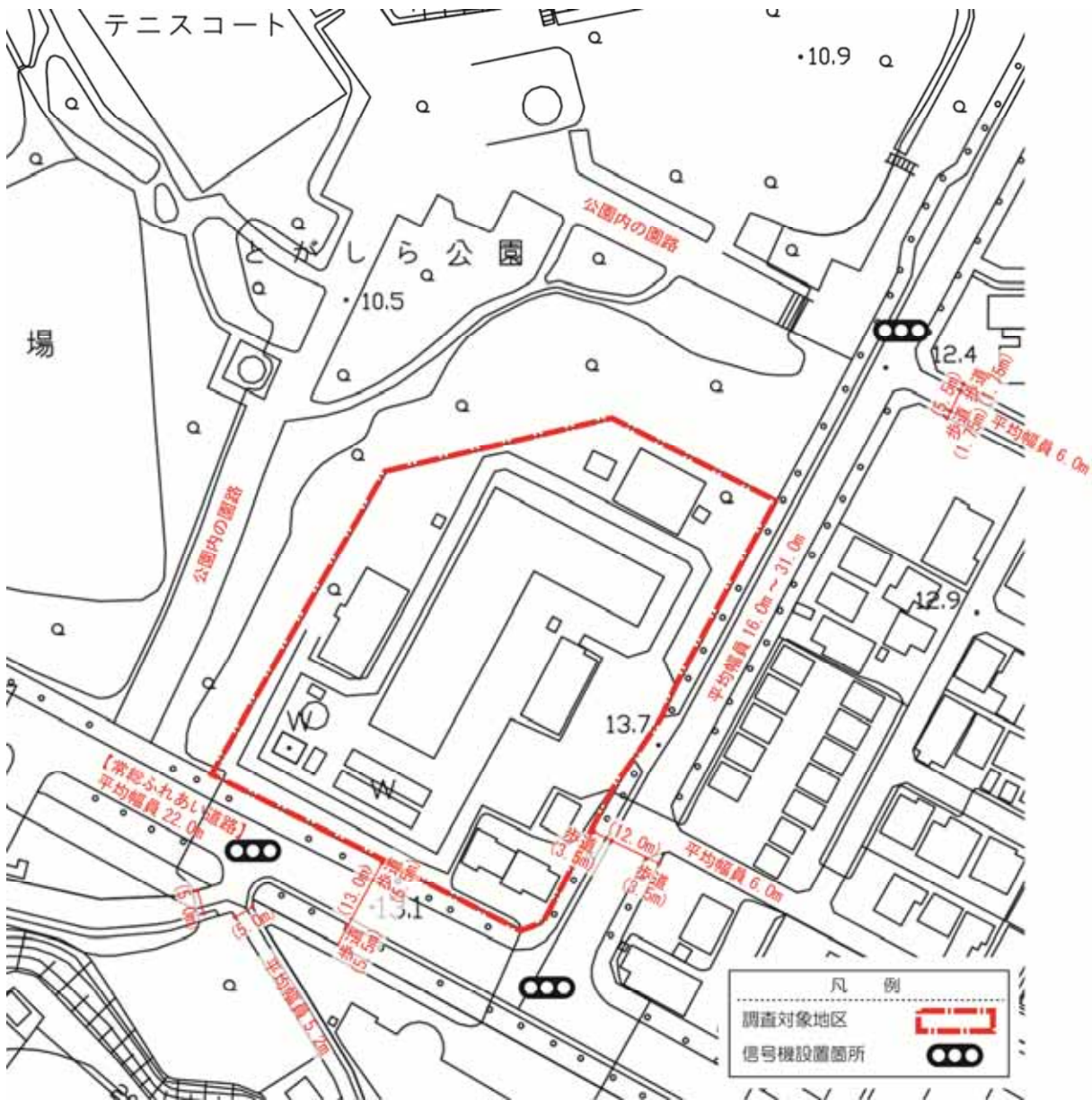


図 1-30 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

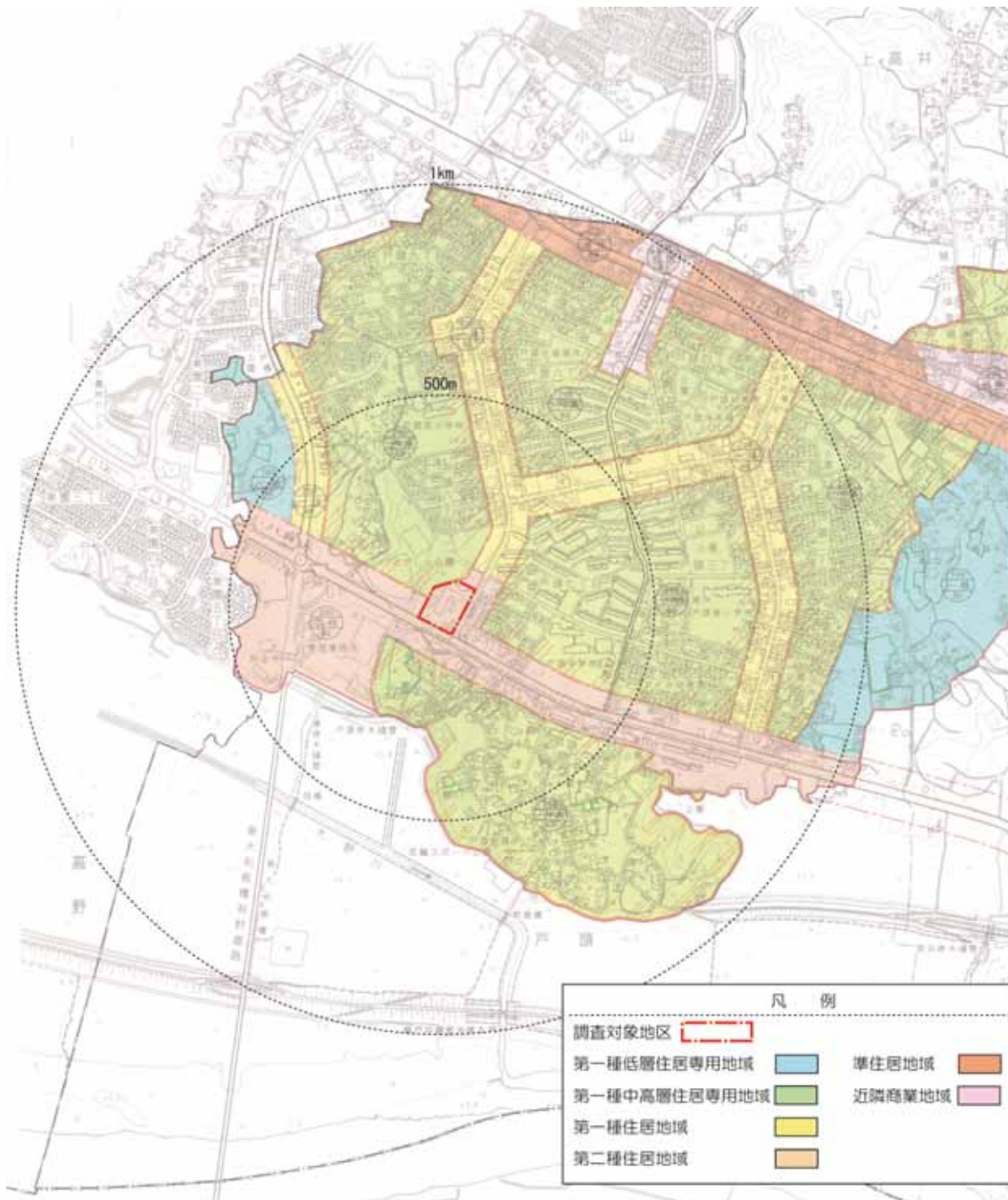


図 1-31 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

*資料：都市計画図

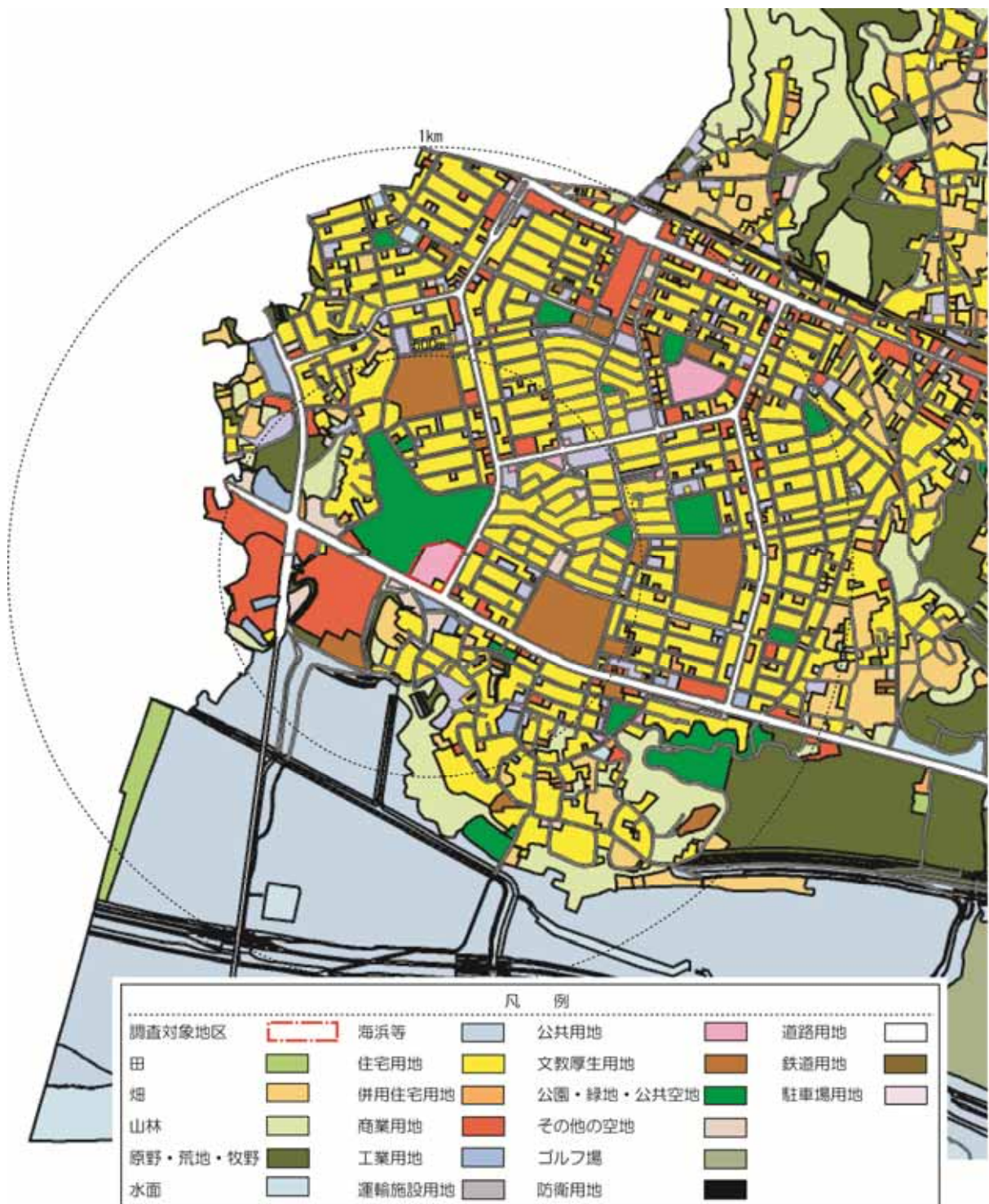


図 1-32 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

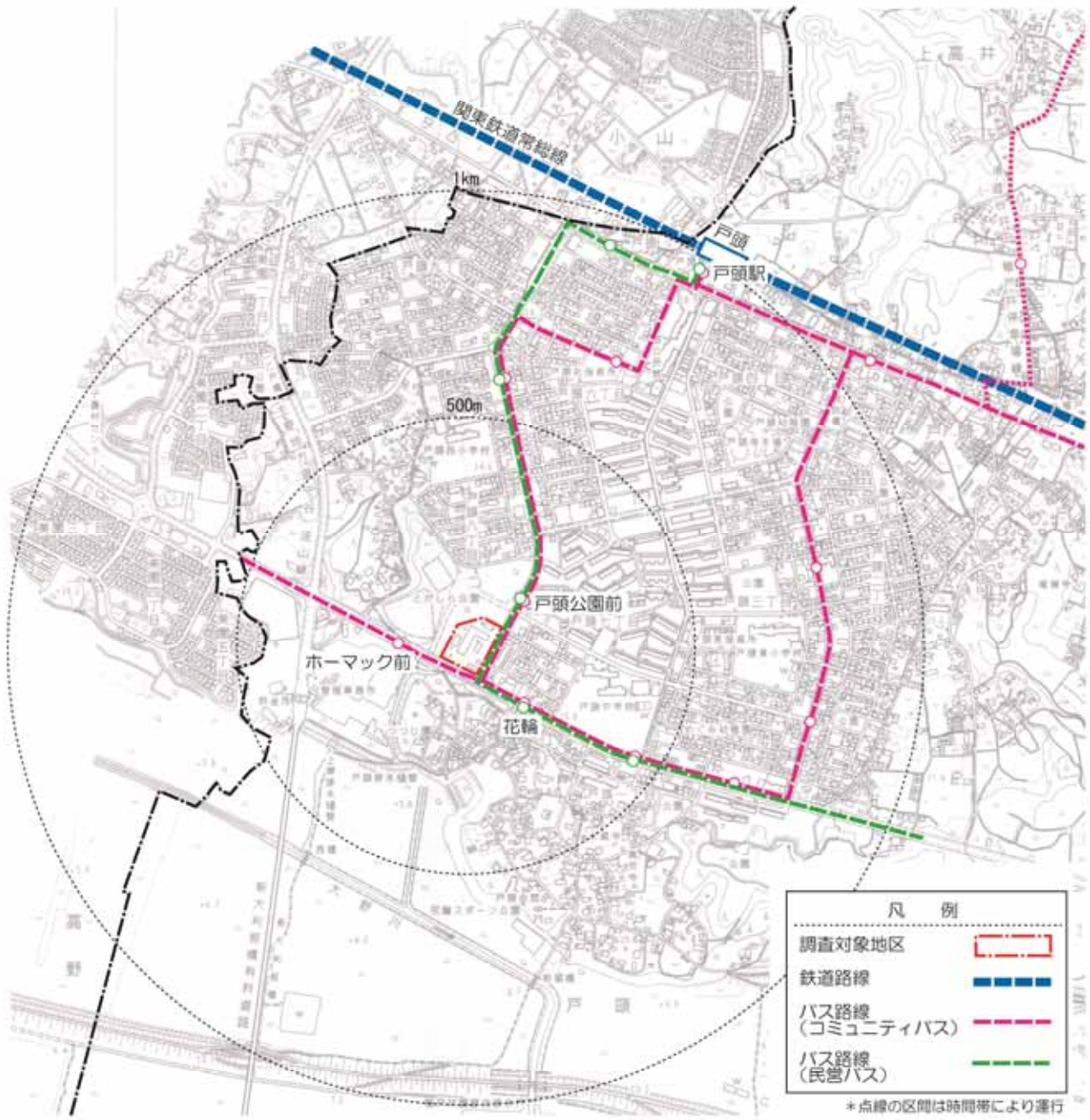


図 1-33 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

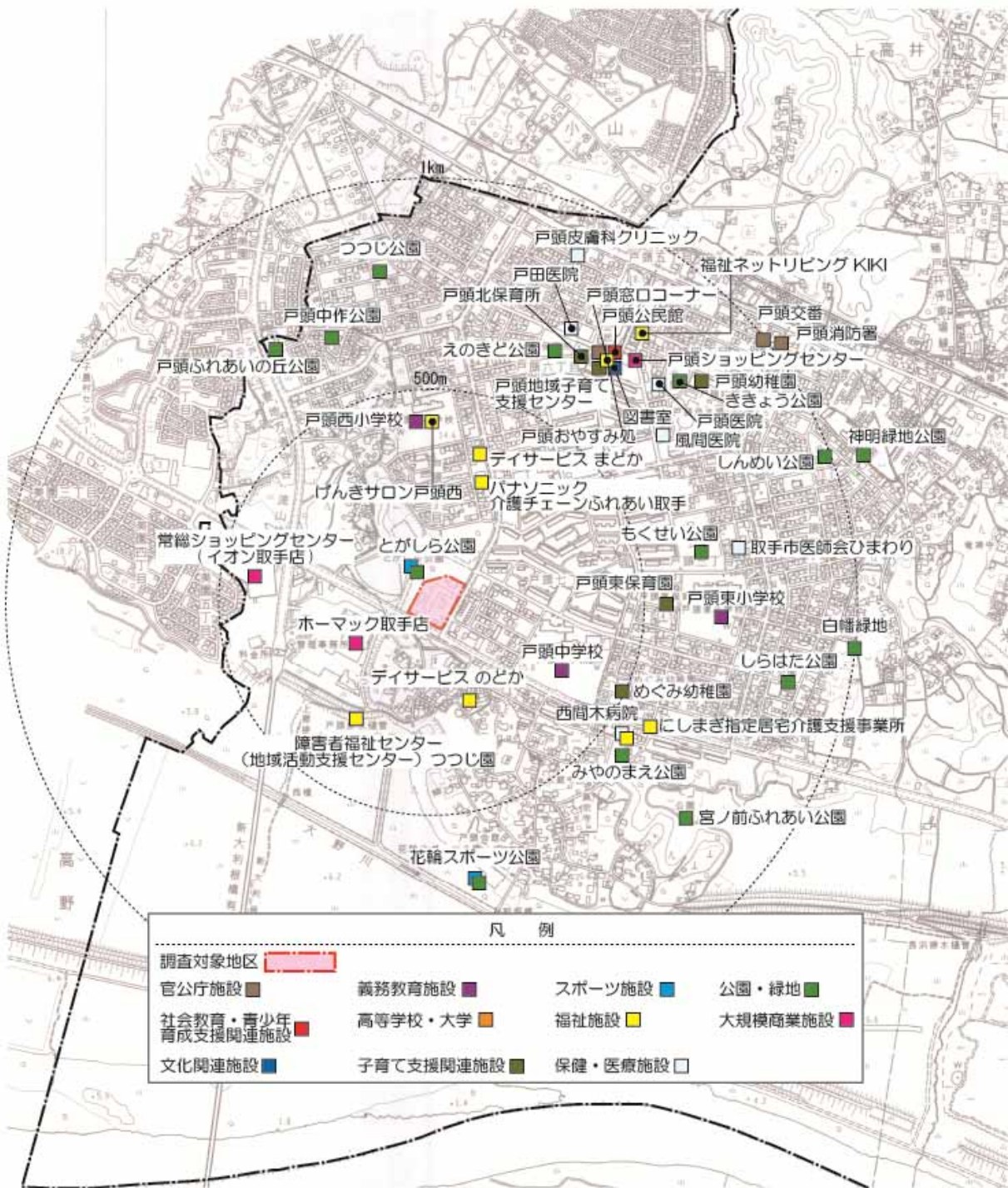


図 1-34 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

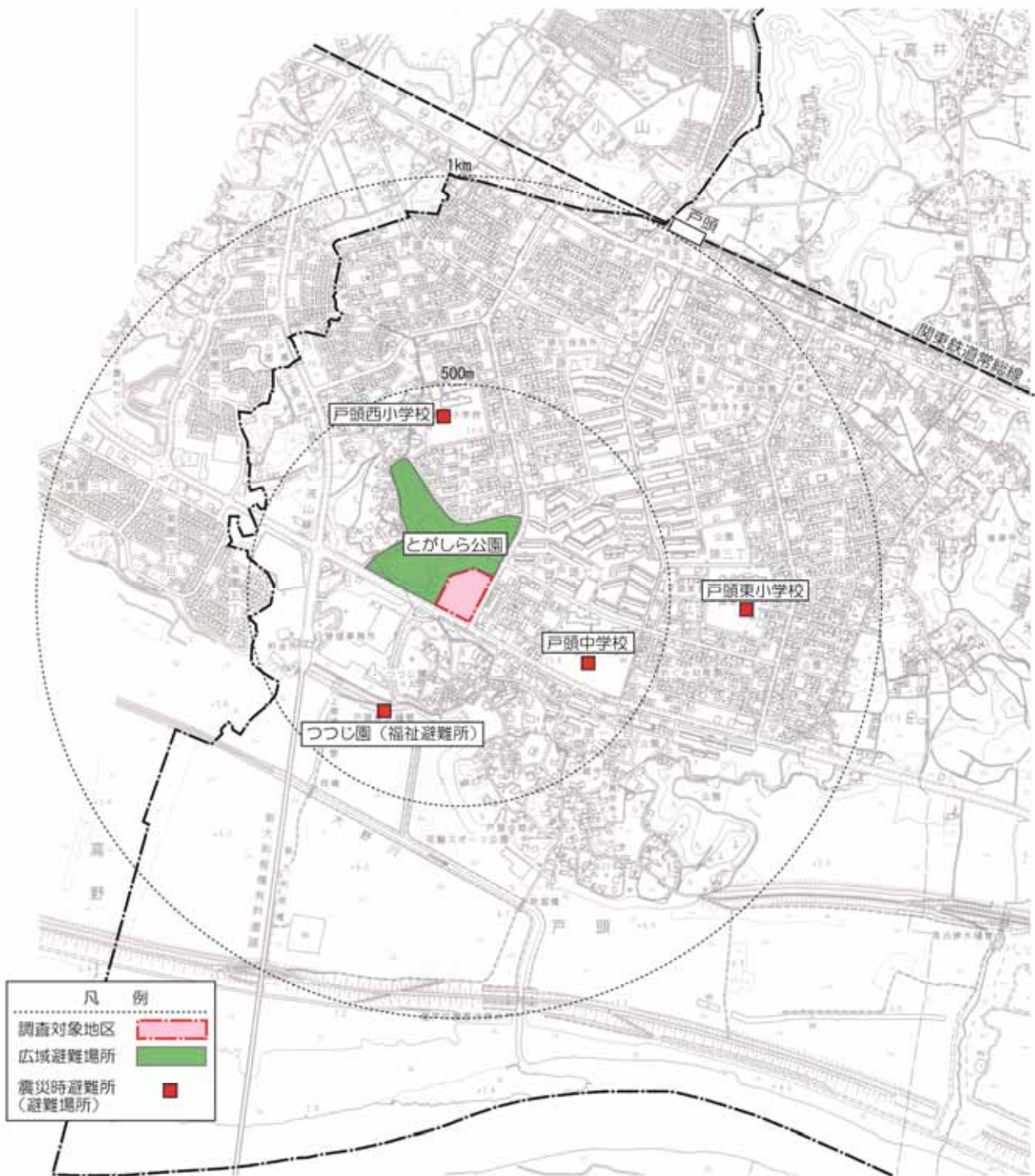


図 1-35 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-6. 中内の市有地

①位置	中内 398 及び 399
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 1,748 m² 東西方向に細長く概ね方形 敷地はほぼ平坦 東側及び南側で狭幅員の市道（農道）に接道するのみ 南側の道路に沿って水路が流れ、敷地近くからは南側方向にアクセスできない
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 現在に至るまで原野
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「北部ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「北部地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「北部地域」の「農業振興ゾーン」に位置づけ</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に農地がひろがる 地区外の東側方向に藤代中学校が立地
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 藤代駅から約 2.5 km ことバスが地区の北側及び南側方向に通るが、南側方向の路線は運行時間帯が限られている
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：279 人 世帯数：97 世帯 世帯当り人員：2.88 人 高齢化が進行しており、市の平均値をやや上回っている。 <p>（*対象地区周辺の大字である中内の値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 田園地帯にあるほか、水路も流れる
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：2.79 万円/m²

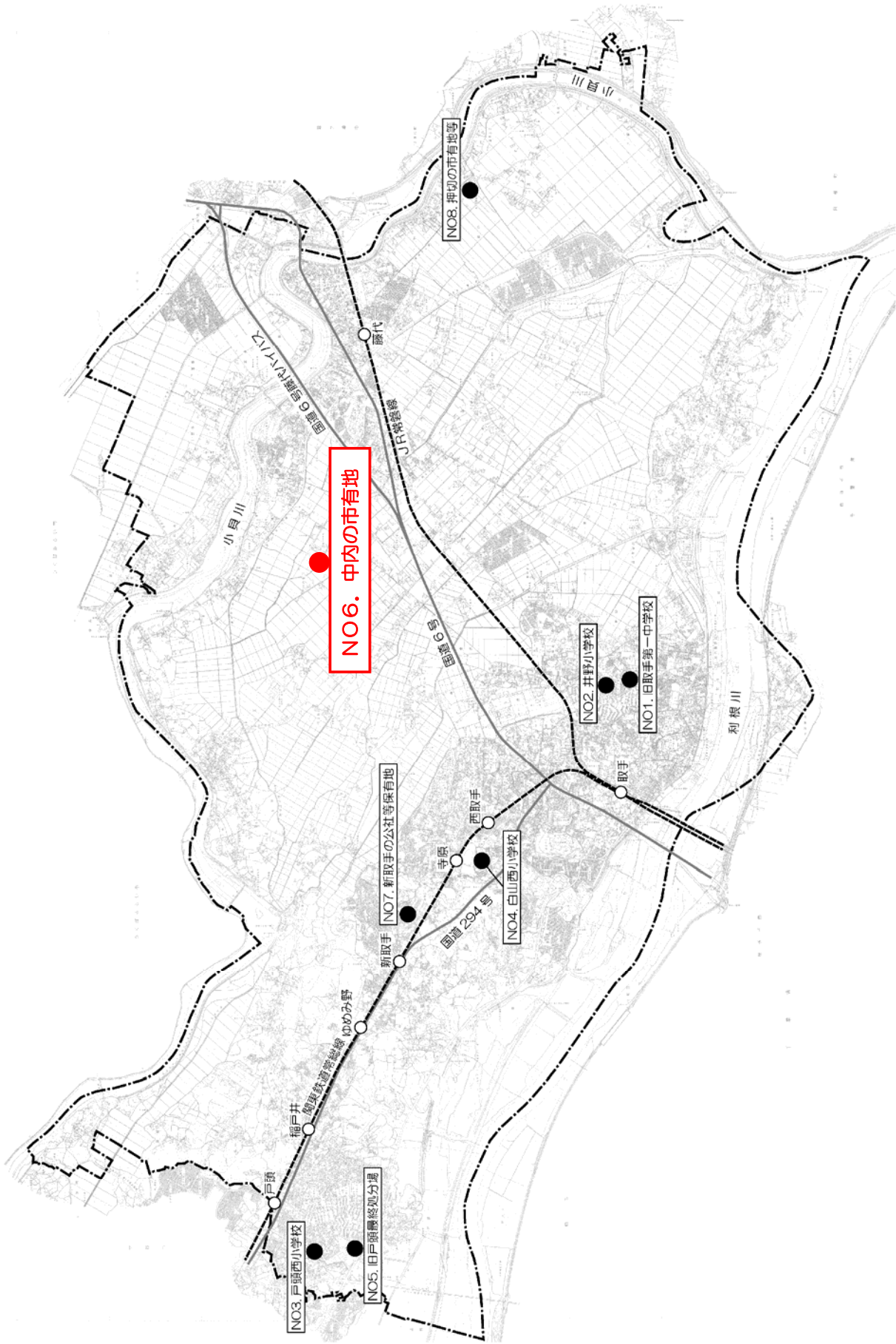


図 1-36 地区の位置

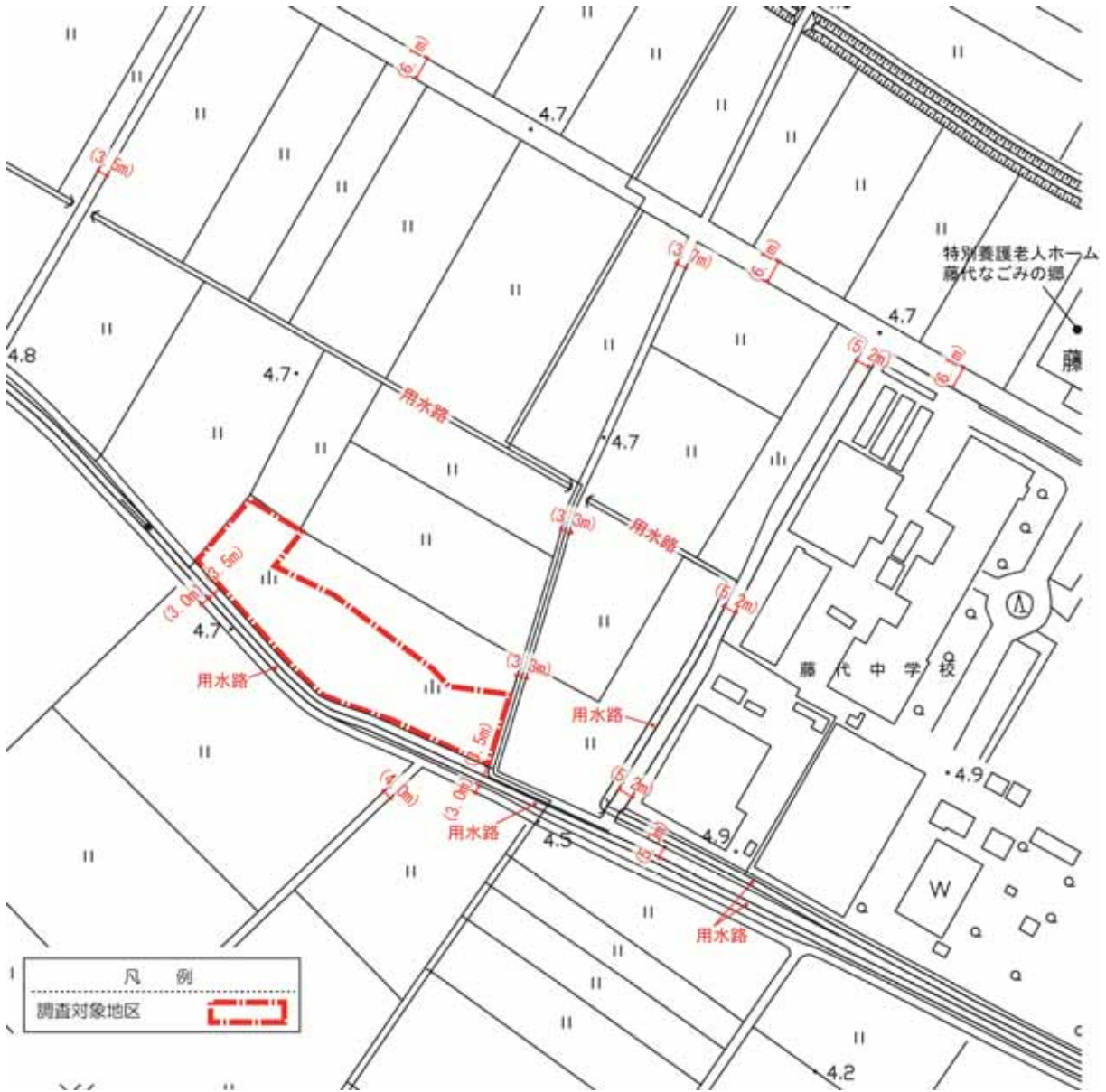


図 1-37 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

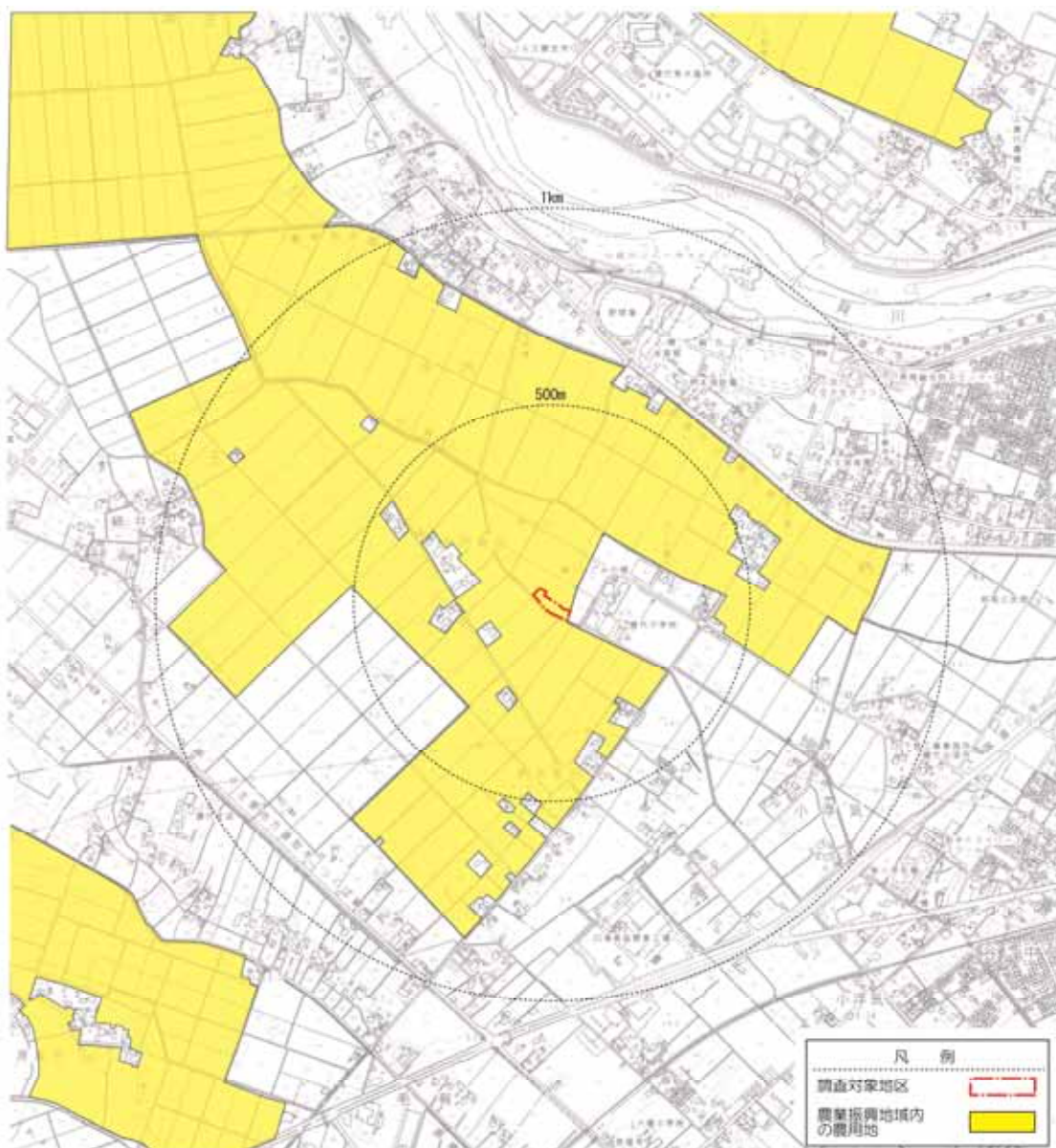


図 1-38 本地区及び周辺区域の農振農用地指定の状況

*資料：平成 23 年度都市計画基礎調査-「法適用状況図」から作成

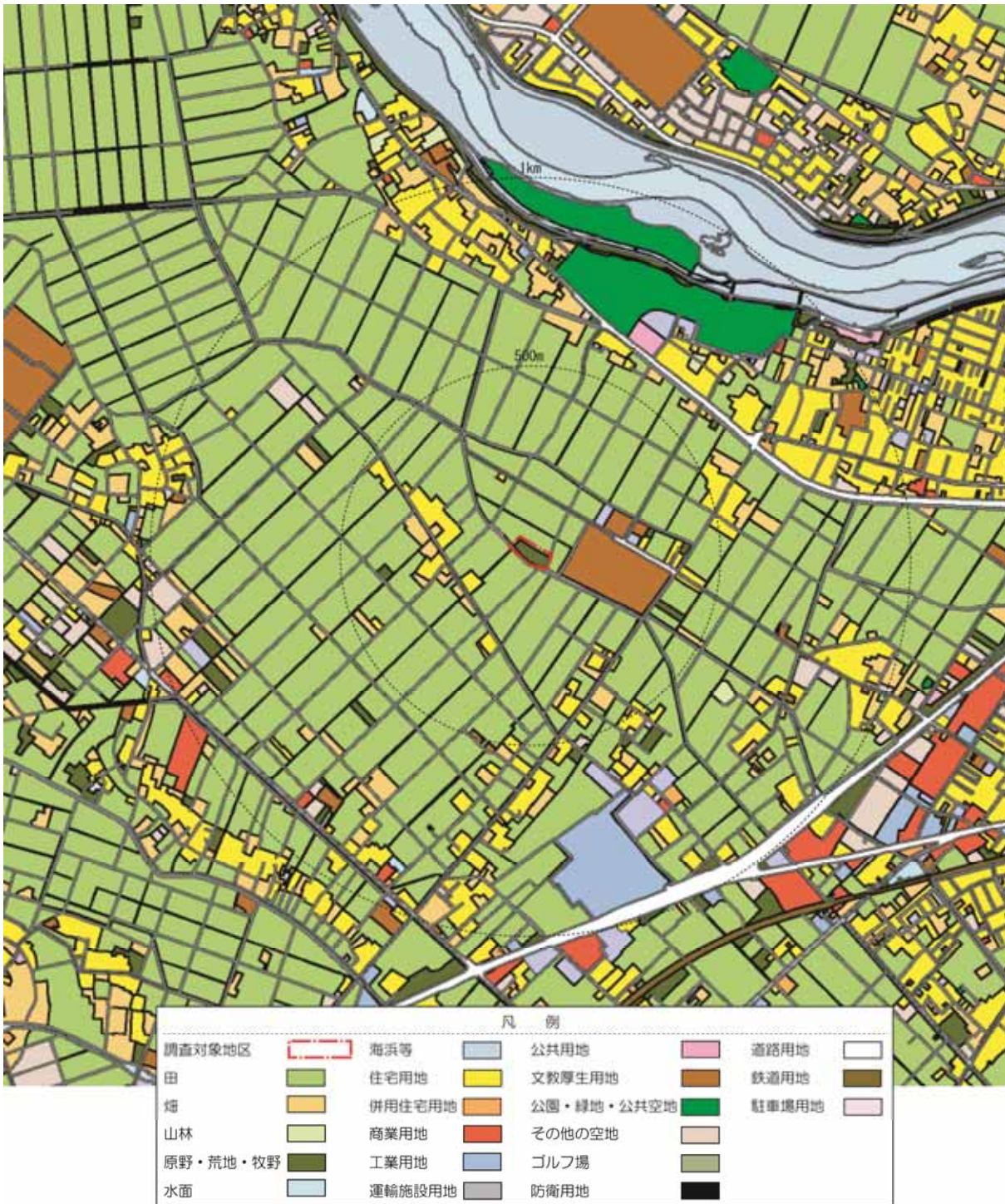


図 1-39 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

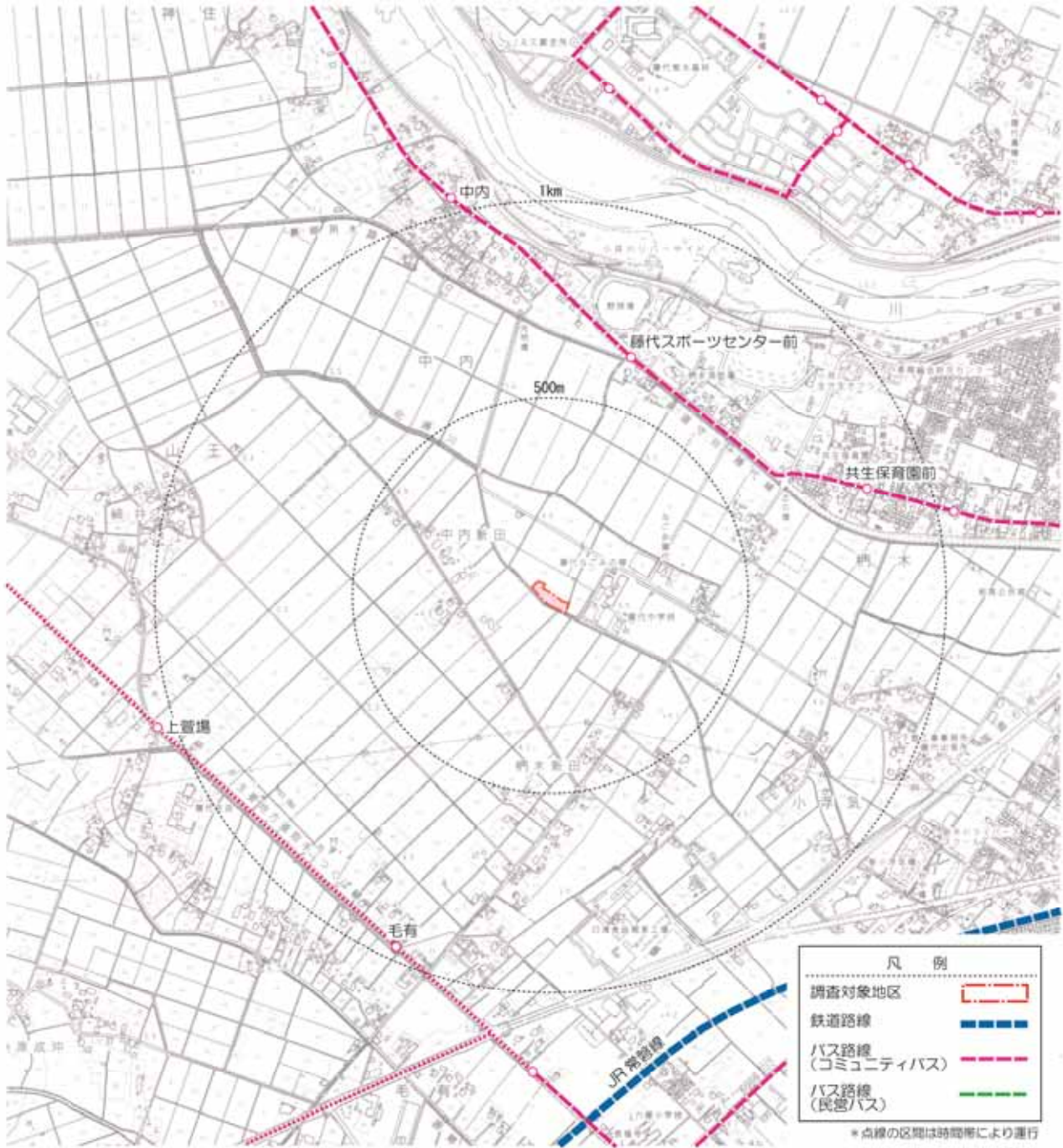


図 1-40 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

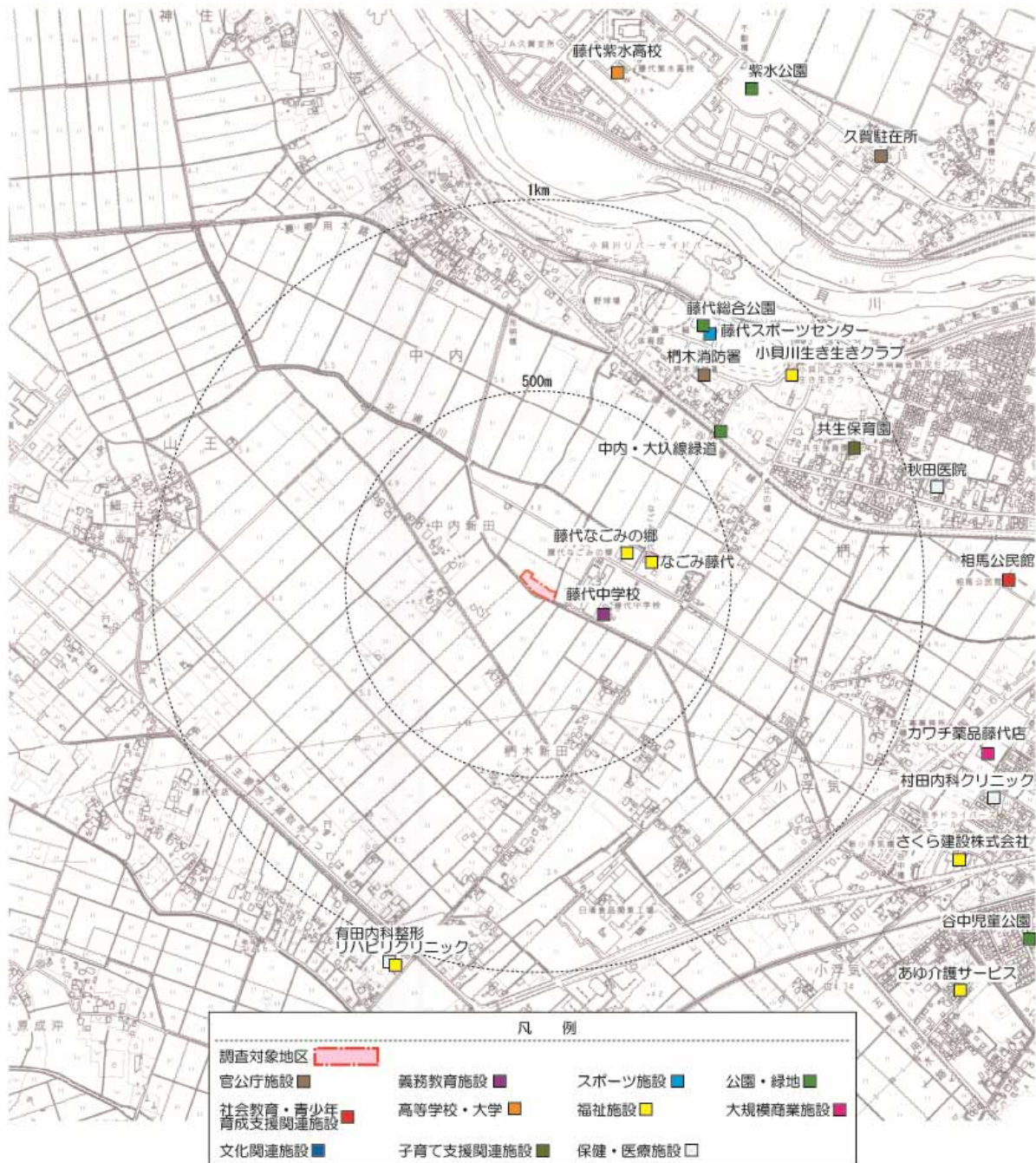


図 1-41 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

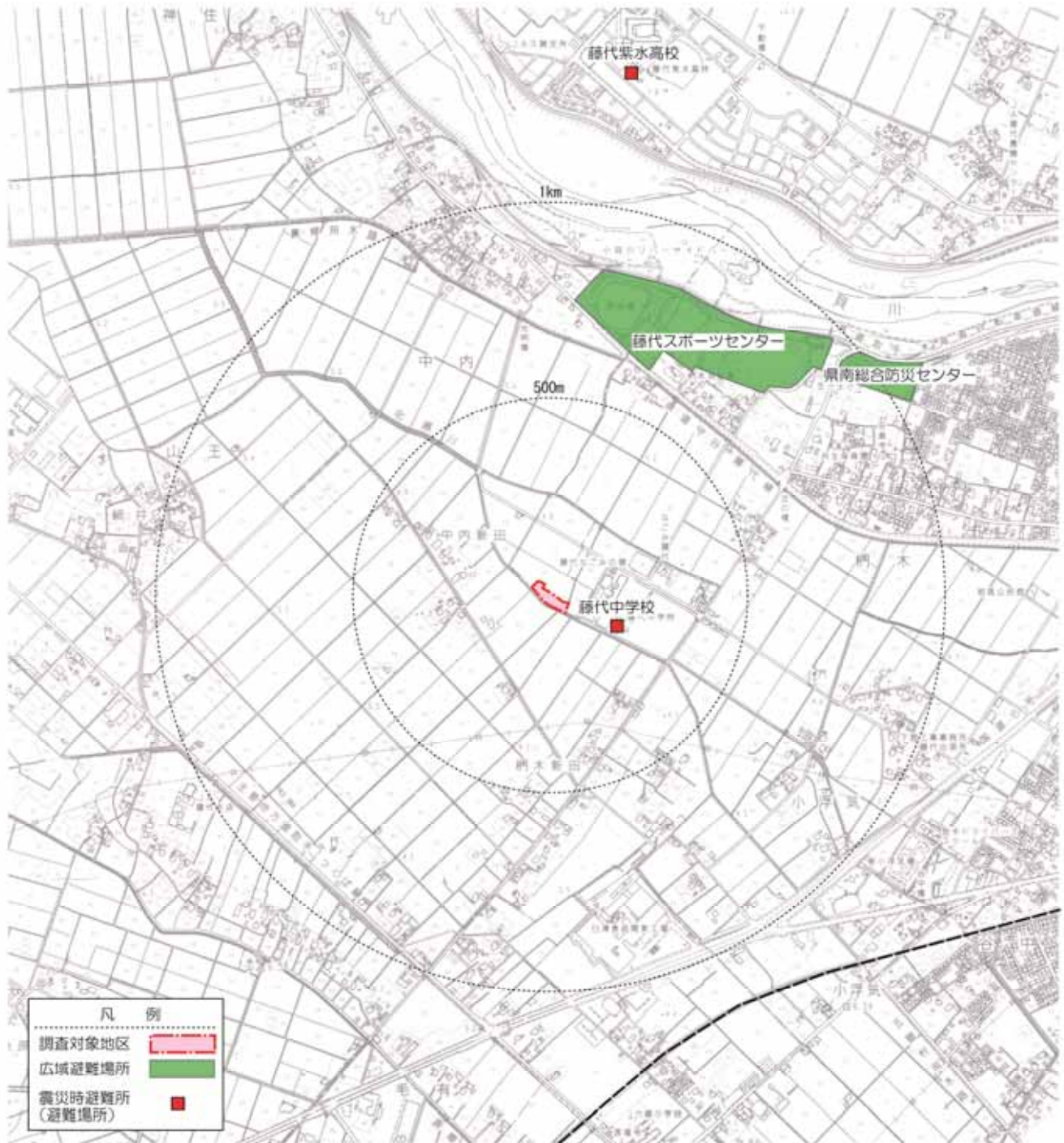


図 1-42 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-7. 新取手の公社等保有地

①位置	新取手 1 丁目（地番 4853・4854・4855）
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 1,496 m²（北東側の一角を市が、残りを市土地開発公社が保有） ほぼ長方形 敷地は平坦であるが、道路よりも地盤面が高く造成されている 敷地の西側を除いて市道に接道
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 公民館の建設用地として取得した複数の土地が、土地区画整理事業による換地処分でまとめられて現在地となっている 敷地の西側に新取手自治会館がある。
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 敷地全体が第一種低層住居専用地域（50%・100%）
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「西部ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「西部地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「西部地域」の「住居系市街地ゾーン」に位置づけ</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の施行済み区域であり、都市基盤整備のなされた低層住宅地 地区外の西側方向の新取手駅周辺に複数の大規模商業施設が立地 地区の北西方向で下高井特定土地区画整理事業を施行し、平成 26 年に換地処分
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 新取手駅から約 0.5 km ことバスが敷地の南側の前面道路に通るが、運行時間帯が限られている
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：4,753 人 世帯数：2,052 世帯 世帯当り人員：2.32 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値を大きく上回っている。 <p>（*対象地区周辺の新取手 1～5 丁目、駒場 3・4 丁目の合計値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 近辺に緑地が比較的多く残されている
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：2.80 万円/m² 路線価：3.0 万円～3.2 万円/m²

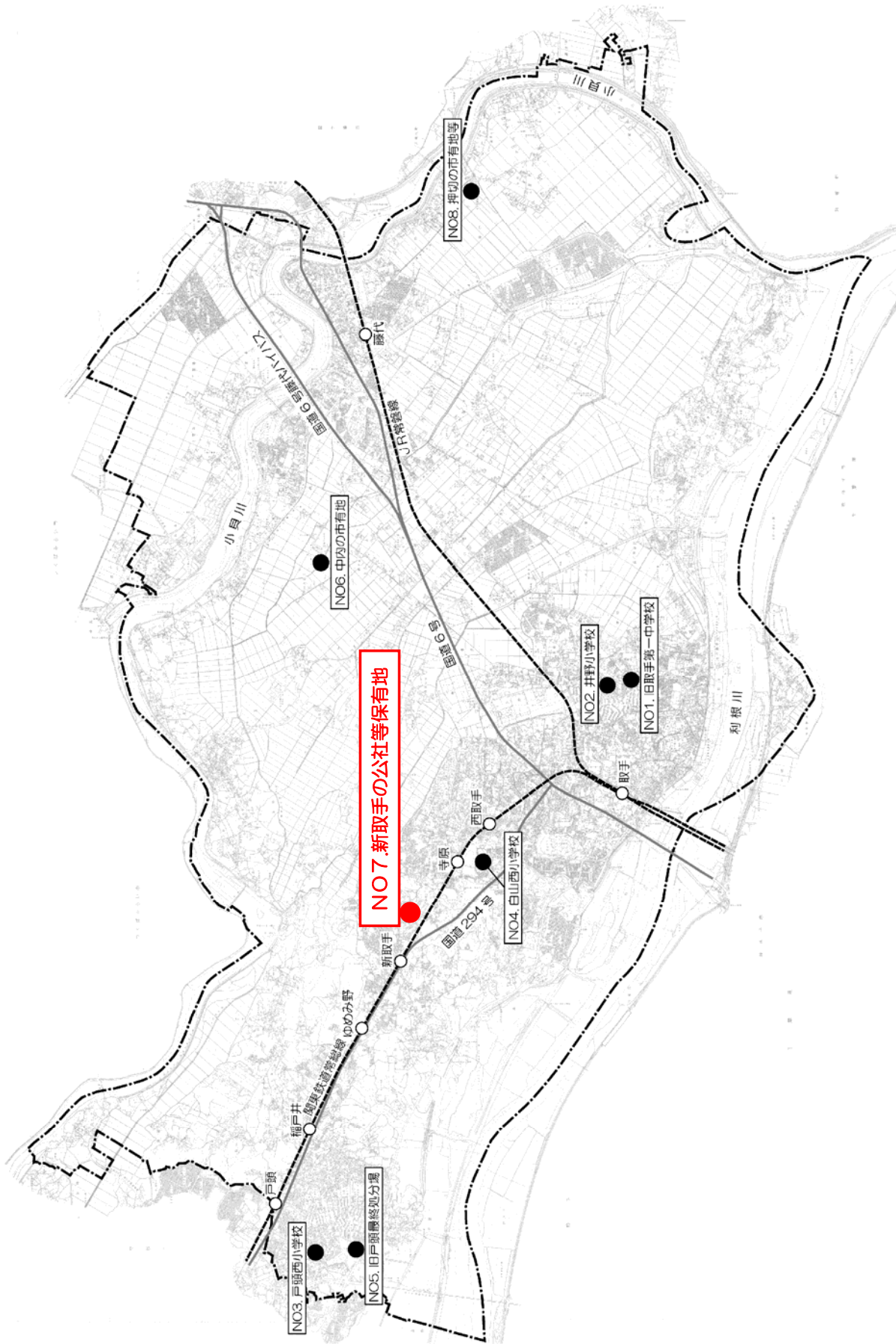


図 1-43 地区の位置

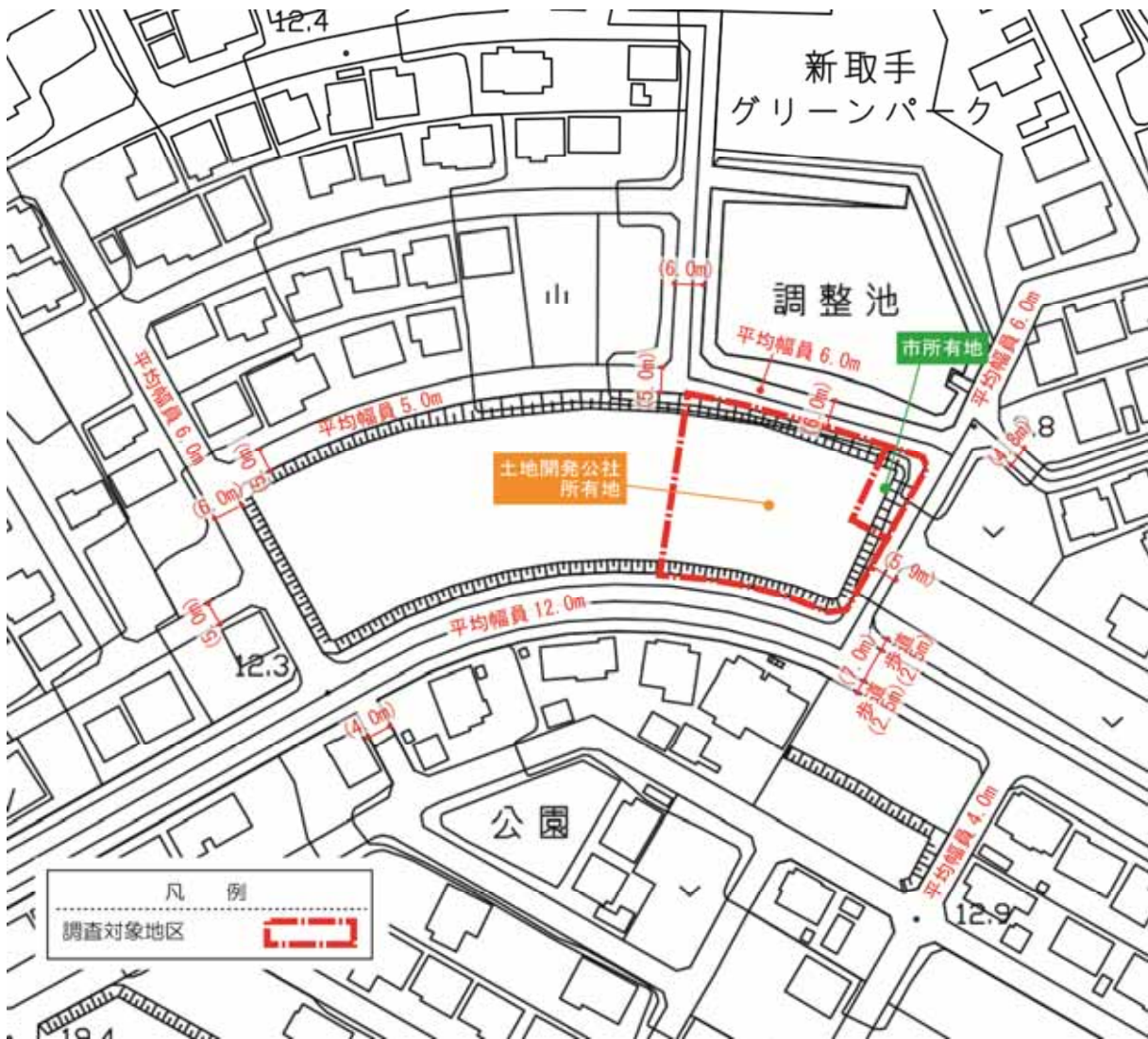


図 1-44 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

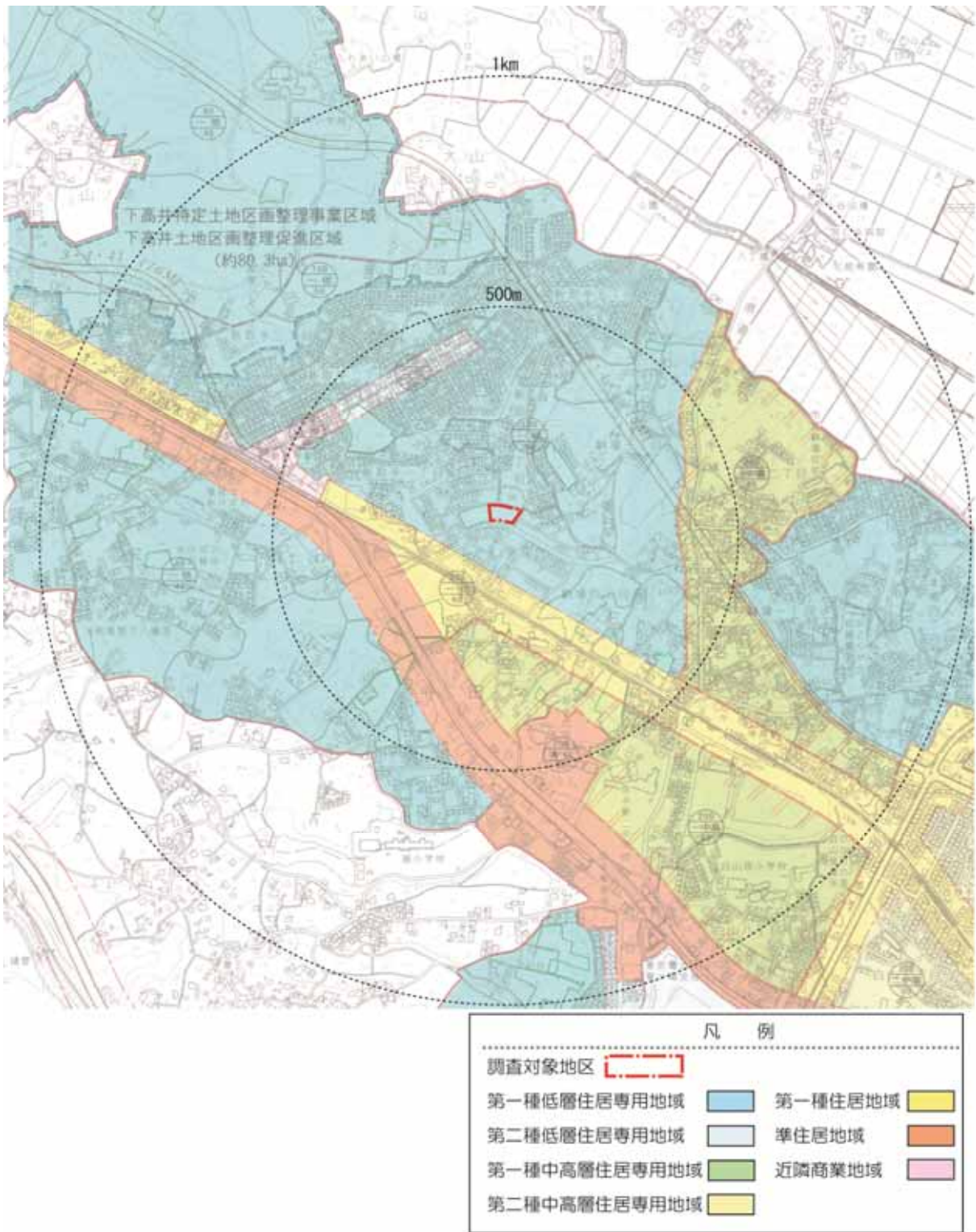


図 1-45 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

*資料：都市計画図



下高井特定土地区画
整理事業

凡 例				
調査対象地区	海浜等	公共用地	道路用地	
田	住宅用地	文教厚生用地	鉄道用地	
畑	併用住宅用地	公園・緑地・公共空地	駐車場用地	
山林	商業用地	その他の空地		
原野・荒地・牧野	工業用地	ゴルフ場		
水面	運輸施設用地	防衛用地		

図 1-46 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

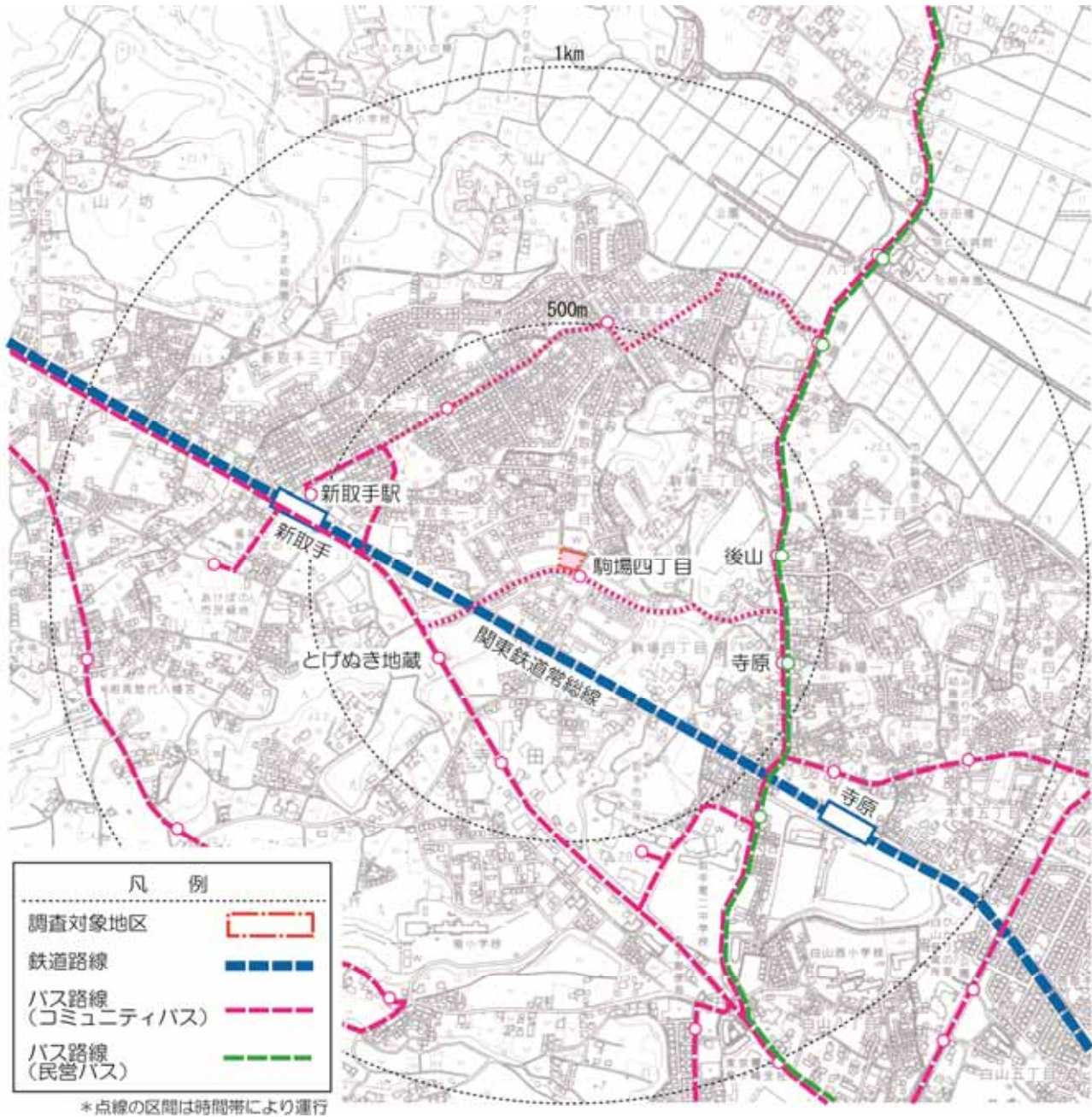
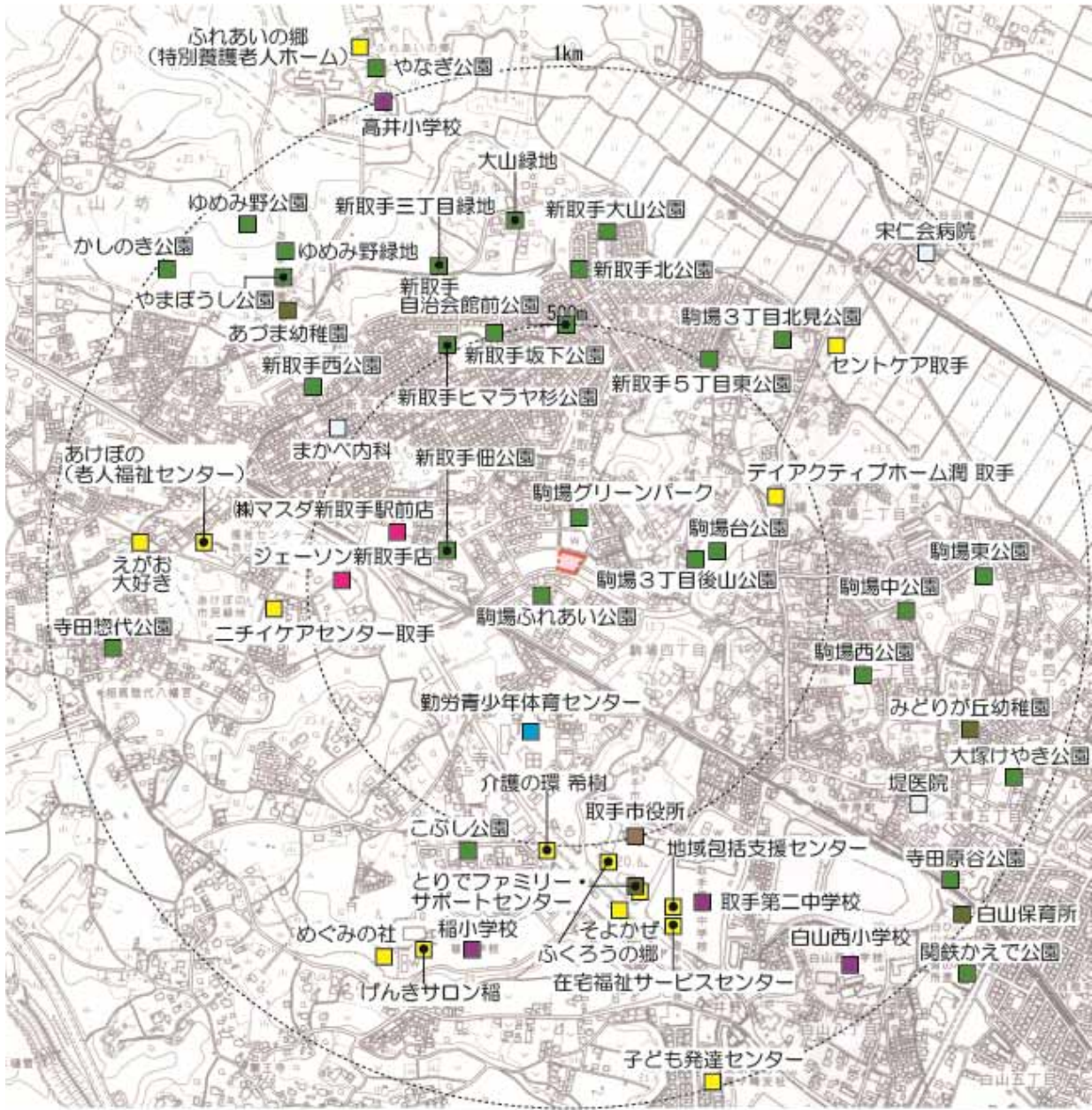


図 1-47 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成



凡 例			
調査対象地区	官公庁施設	義務教育施設	スポーツ施設
社会教育・青少年 育成支援関連施設	高等学校・大学	福祉施設	公園・緑地
文化関連施設	子育て支援関連施設	保健・医療施設	大規模商業施設

図 1-48 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

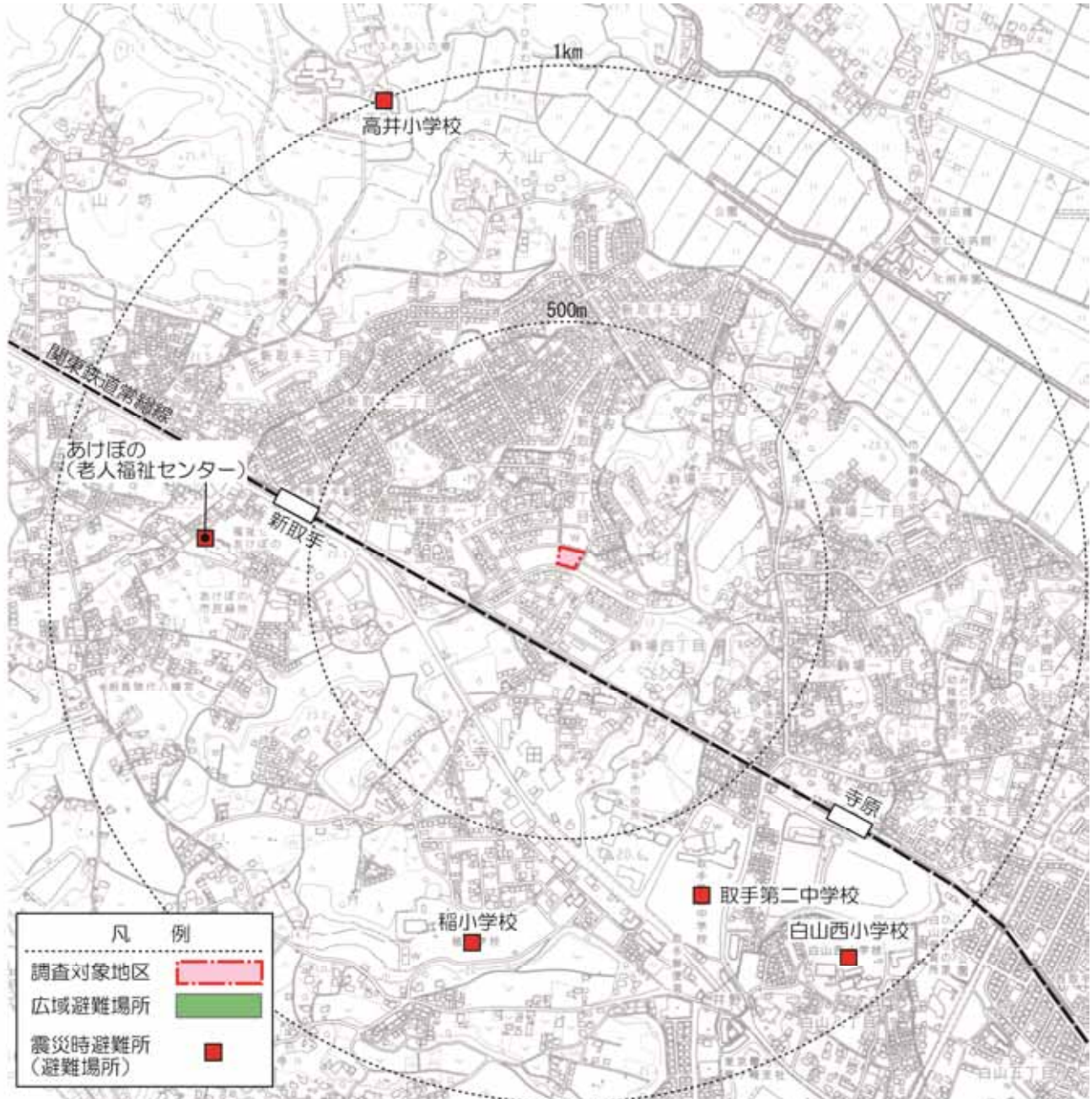


図 1-49 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ

1-8. 押切の市有地等

①位置	押切（286-5 他）
②敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 8,751 m² 民有地を取り囲むような不規則な形状 敷地はほぼ平坦 北東側で県道（208 号長沖藤代線）に、南東側及び北西側で狭幅員の市道に接道
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建設を構想して土地開発公社が取得したが、実現には至らず、現在まで荒地となっている。
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域
⑤上位計画による位置づけ	<p>【総合計画】「東部ゾーン」</p> <p>【国土利用計画】「東部地域」</p> <p>【都市計画マスタープラン】「東部地域」の「農業振興ゾーン」に位置づけ</p>
⑥周辺の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 原野の周辺は田を中心とした農地が広がる 県道 208 号長沖藤代線の沿道等に集落地がみられる 地区の南側は、取手市農業公社の施設に利用
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> 藤代駅から約 1.8 km ことバスが通り、直近に停留所が設置されている
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> 人口：230 人 世帯数：87 世帯 世帯当り人員：2.64 人 少子高齢化が進行しており、市の平均値を大きく上回っている。 <p>（*対象地区周辺の大字である押切の値。平成 26 年現在）</p>
⑨自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 田園地帯にあるほか、農業用水路が流れる
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格：1.60 万円/m²

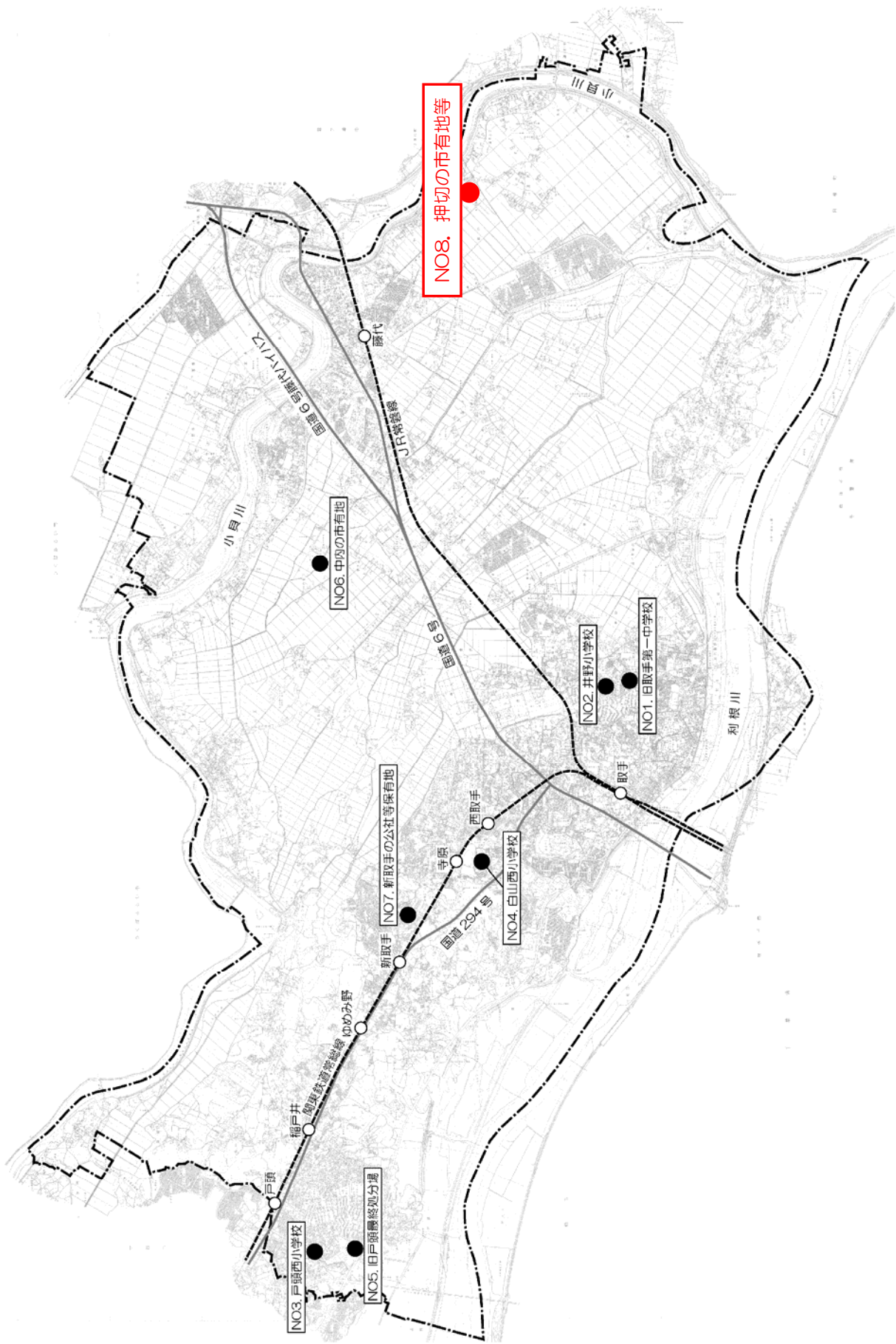


図 1-50 地区の位置

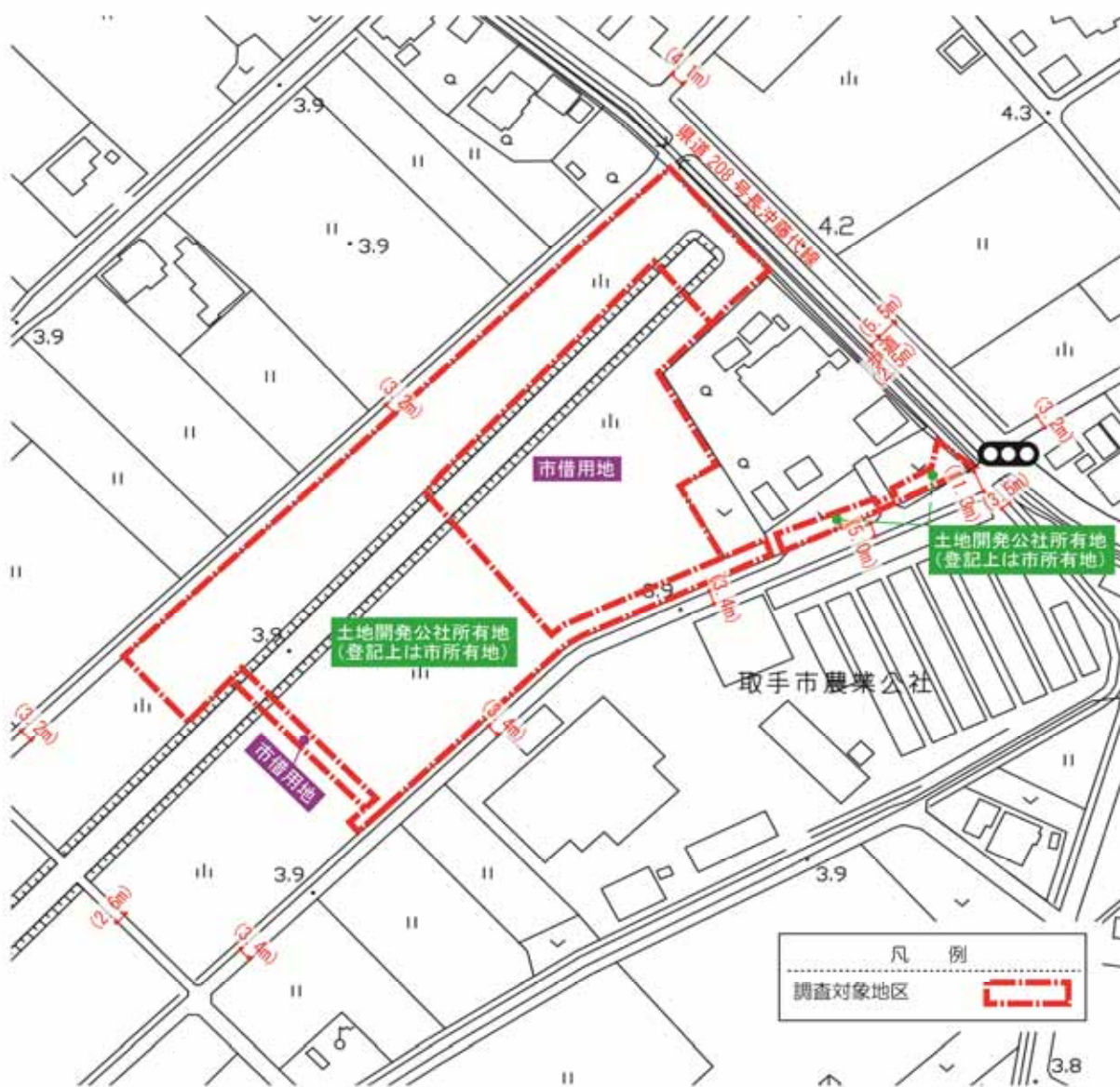


図 1-51 前面道路の幅員と交通規制

*資料：道路台帳/住宅地図

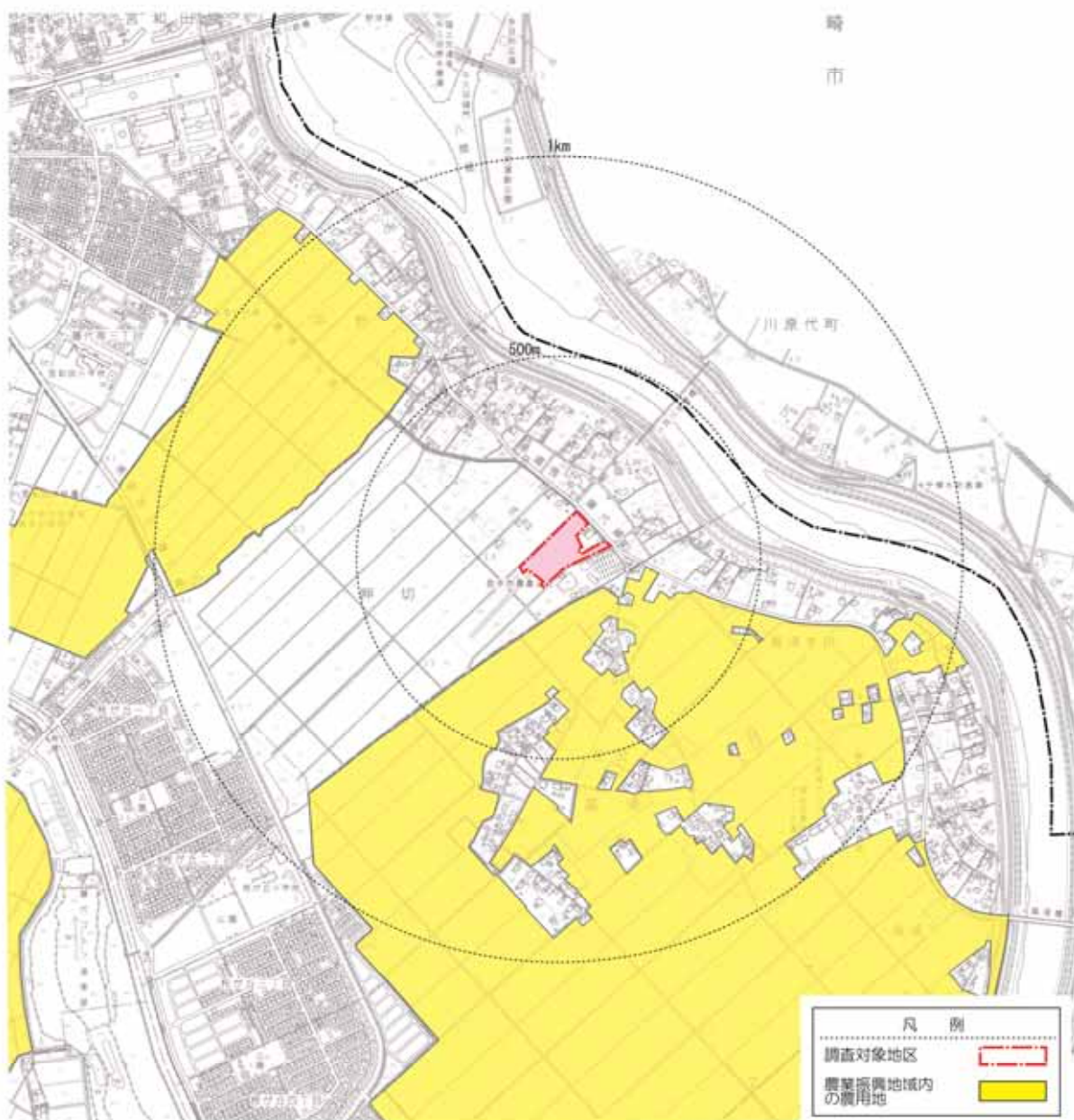


図 1-52 本地区及び周辺区域の農振農用地指定の状況

*資料：都市計画図

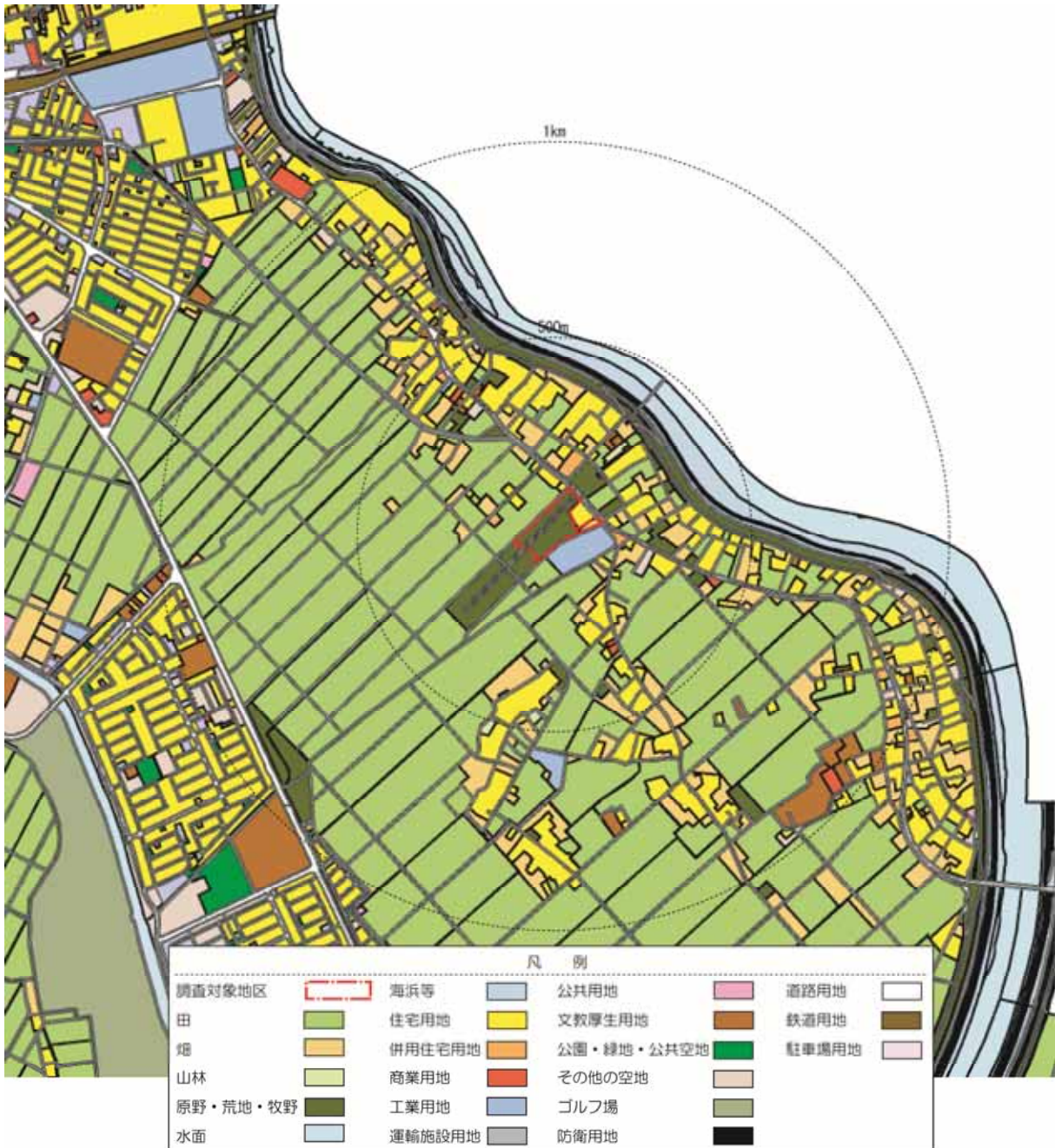


図 1-53 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

*資料：「平成 23 年度都市計画基礎調査」の「土地利用現況図」を加工し作成

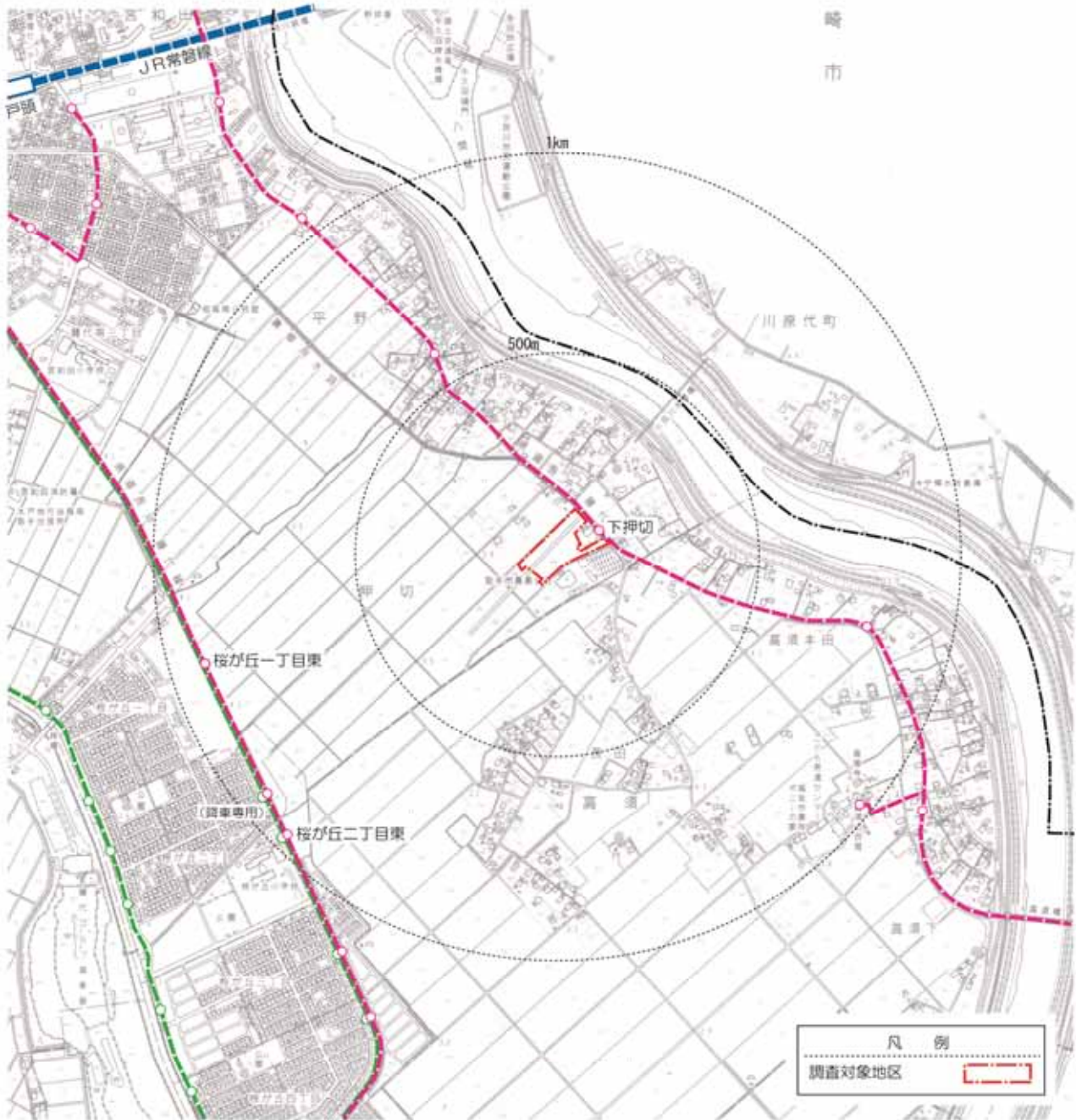


図 1-54 周辺区域の鉄道・バス網の現況

*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

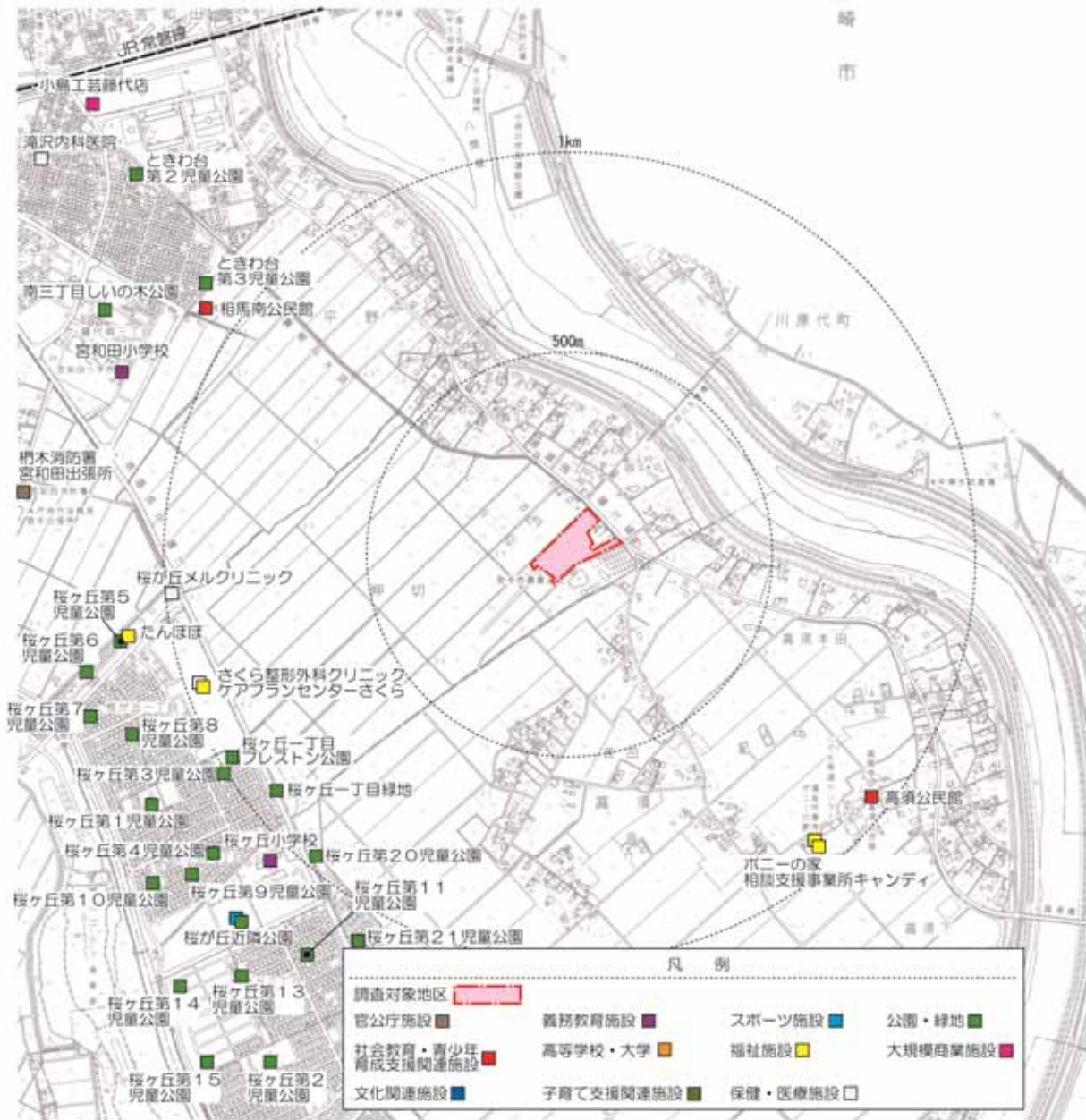


図 2-55 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

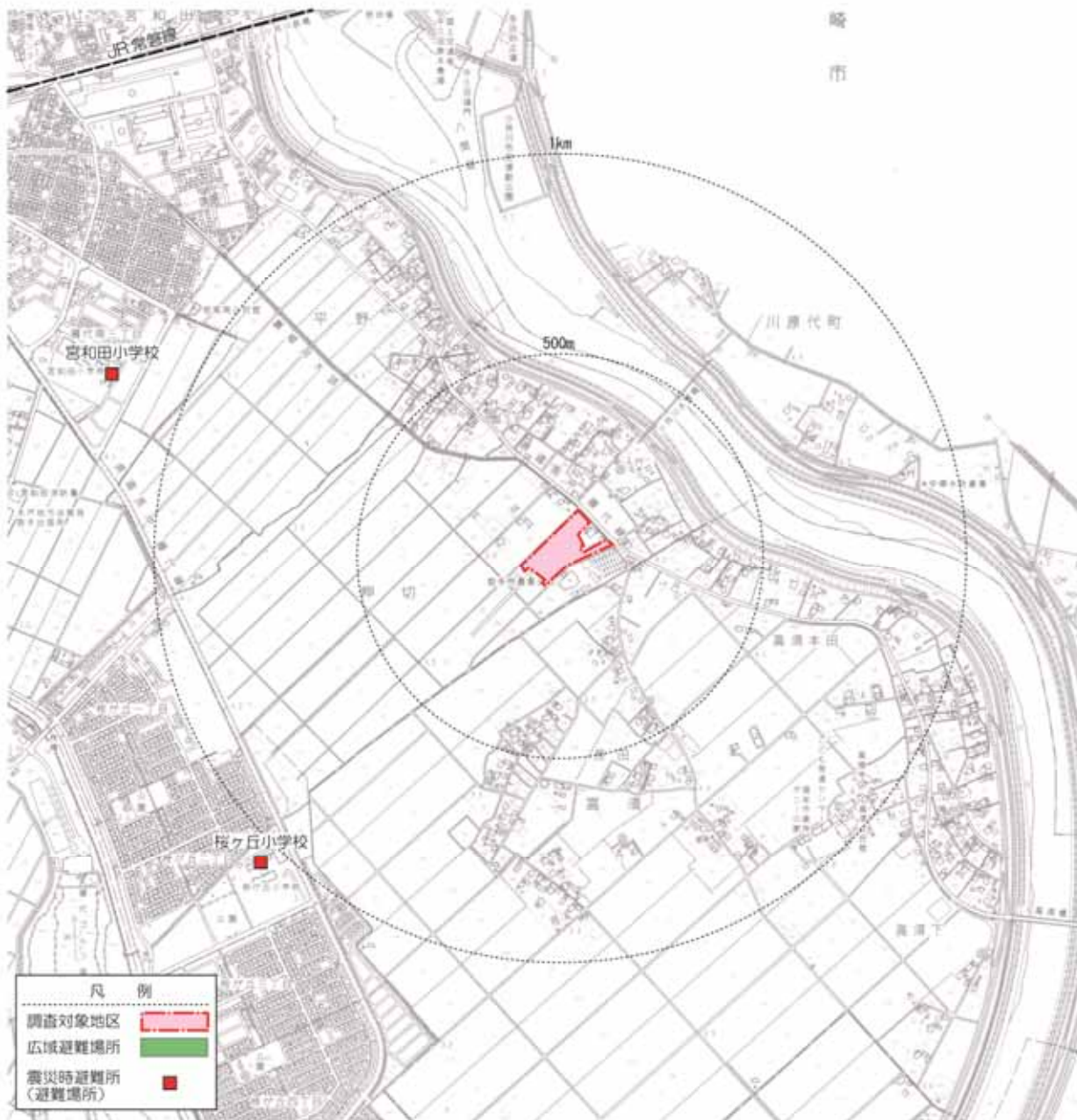


図 2-56 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

*資料市：取手市防災マップ