

- 取手駅西口A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業 -

(1)A街区再開発事業 施行区域と概要 ※



- 施行位置：
取手駅西口交通広場に面した土地
- 施行面積：
約0.6ヘクタール
- 権利者数：
8名
- 事業協力者：
・(株)大京(デベロッパー)
・戸田建設(株)(ゼネコン)
- 施行予定者：
再開発組合

※令和6年2月10日現在の内容です。
変更となる場合があります。

[凡例]
----- A街区再開発事業施行区域

(2)A街区再開発事業 収支計画(概算)・施設計画(案)

【A街区再開発事業 収支計画(概算)】

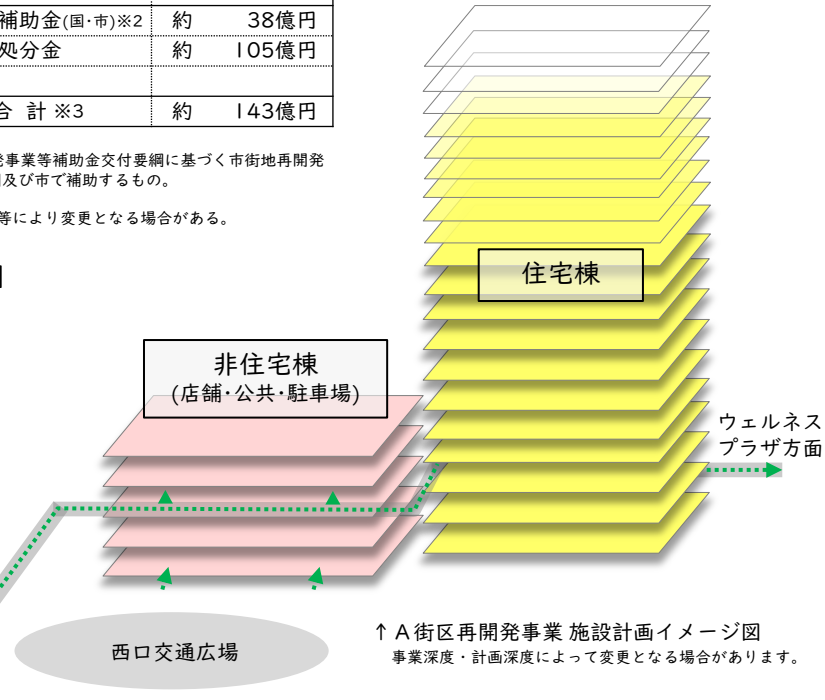
事業支出金		事業収入金	
項目	金額	項目	金額
調査設計計画費	約 7億円	再開発補助金(国・市)※2	約 38億円
工事費 ※1	約 131億円	保留床処分金	約 105億円
事務費等	約 5億円		
合計 ※3	約 143億円	合計 ※3	約 143億円

※1 令和3年度実施の概算工事単価をもとに算定。
※2 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。
防災省エネ緊急促進事業補助金(国庫補助)を含む。
※3 事業支出金・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る。

【A街区再開発事業 施設計画概要(案) ※4】

主要用途	住宅・店舗・公共公益・駐車場
全体	階数：地上25階建て 延床面積：約36,000㎡
非住宅棟	階数：1～5階 専有面積：約7,100㎡
住宅棟	階数：2～25階 専有面積：約14,000㎡ 計画戸数：約200戸

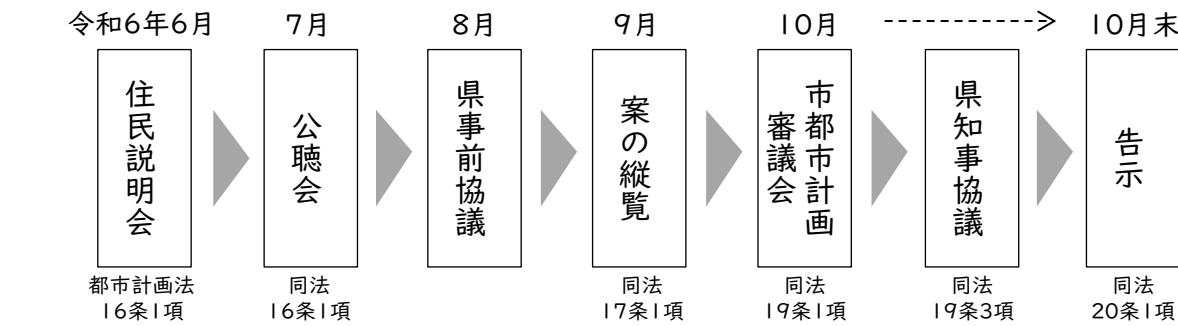
※4 施設計画案は、事業深度・計画深度によって変更となる場合があります。



↑ A街区再開発事業 施設計画イメージ図
事業深度・計画深度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 都市計画決定までのスケジュール・事業スケジュール

●A街区再開発事業 都市計画決定までのスケジュール ※

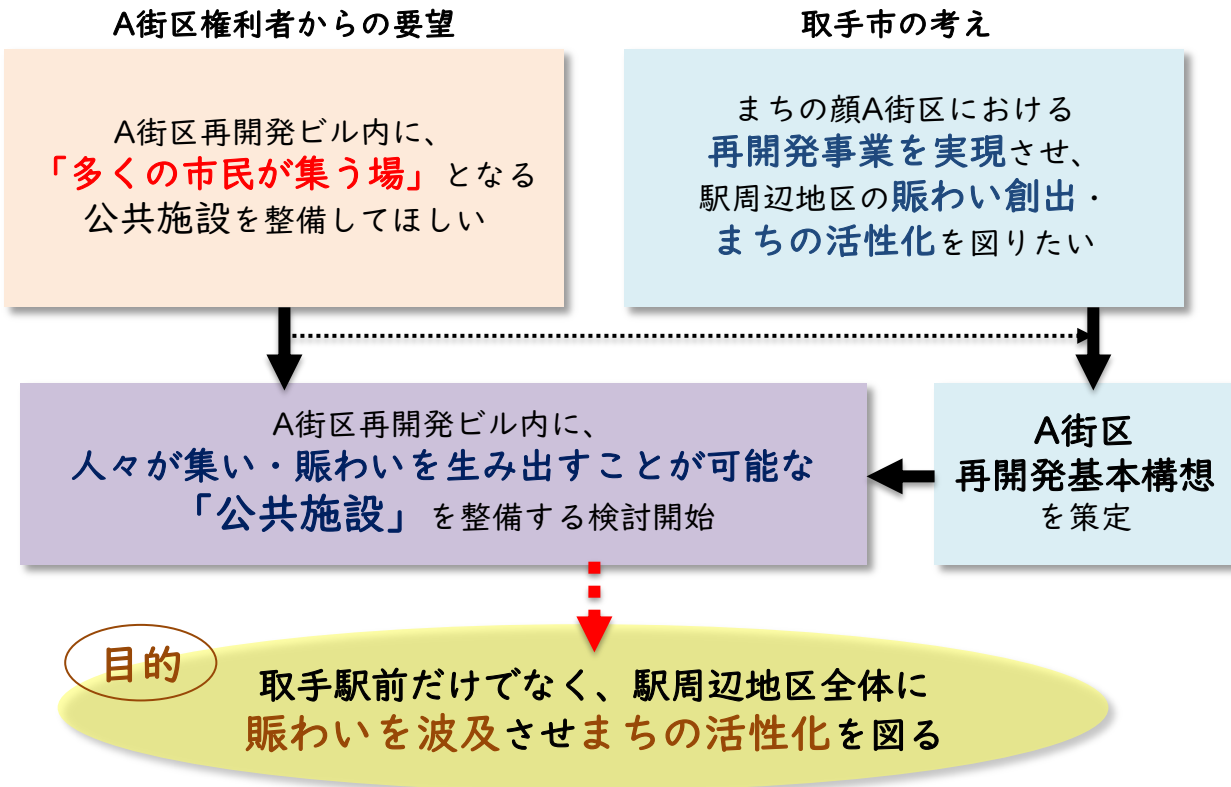


●A街区再開発事業 スケジュール ※

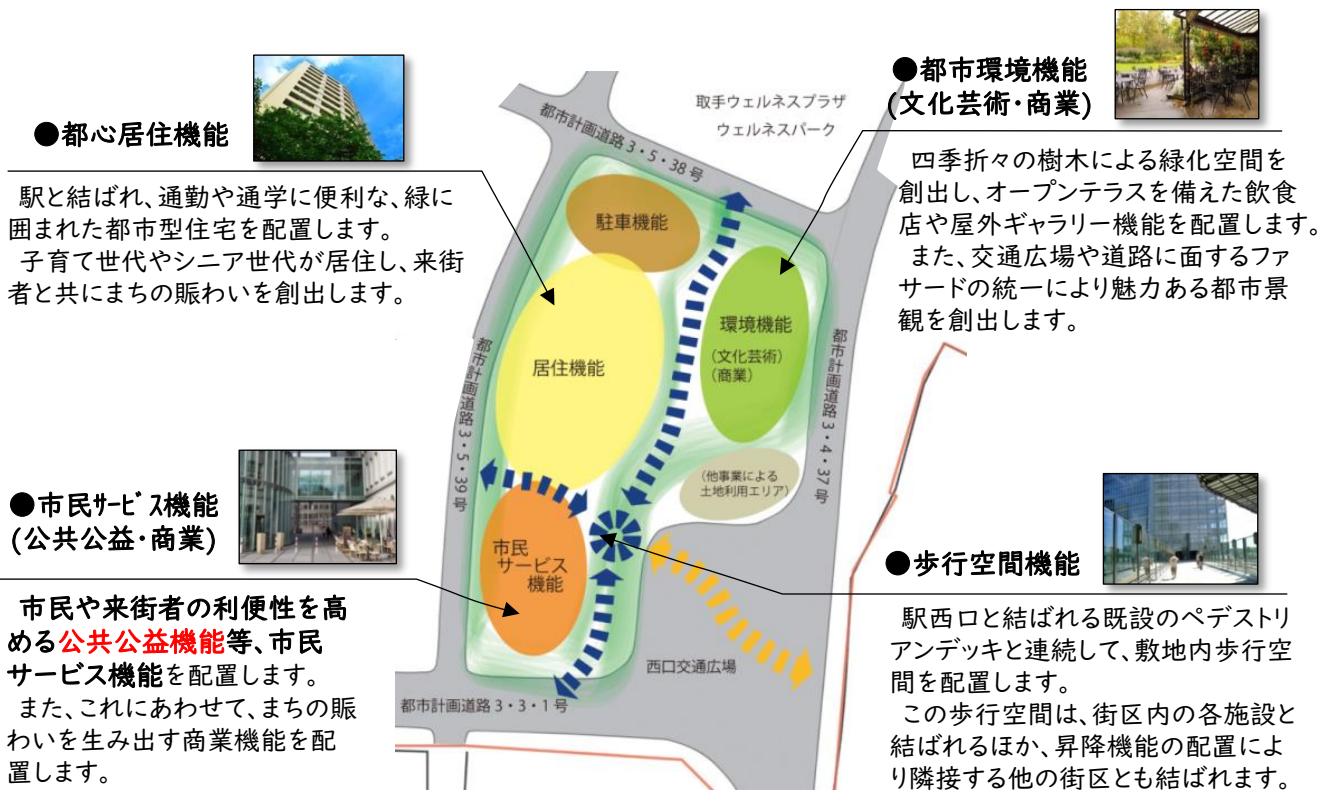


※令和6年2月10日現在のスケジュール(案)です。
変更となる場合があります。

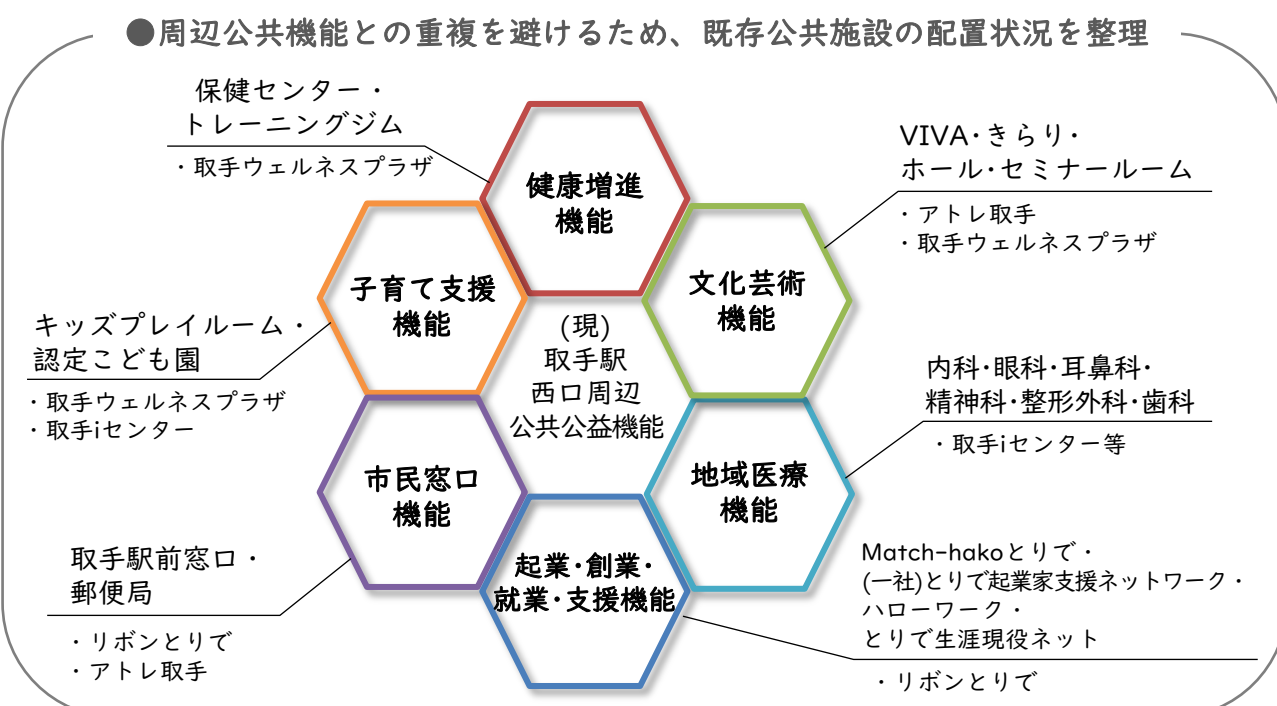
(4)A街区再開発ビル内への公共施設導入 検討の契機と目的



(5)A街区再開発基本構想の策定

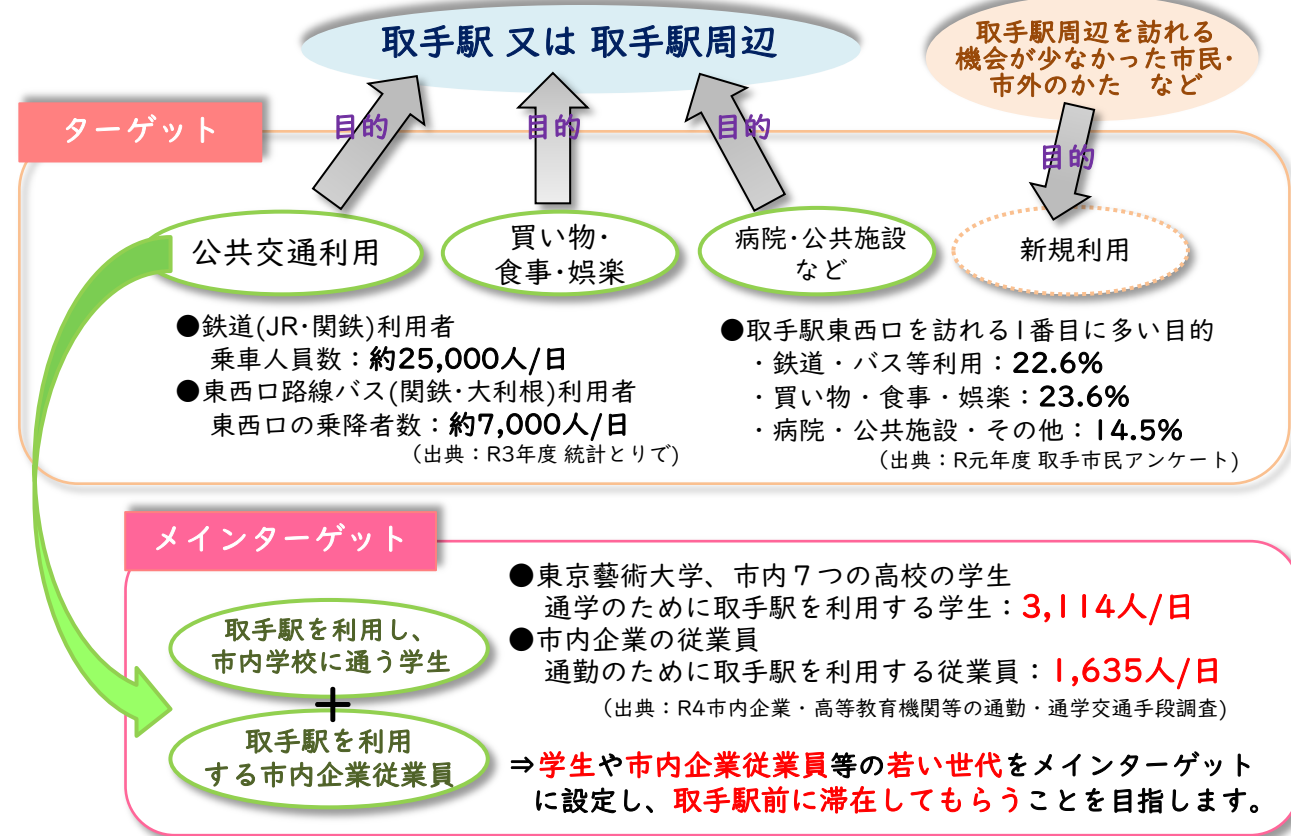


(6)【条件整理】 A街区再開発ビル内への公共施設導入の検討

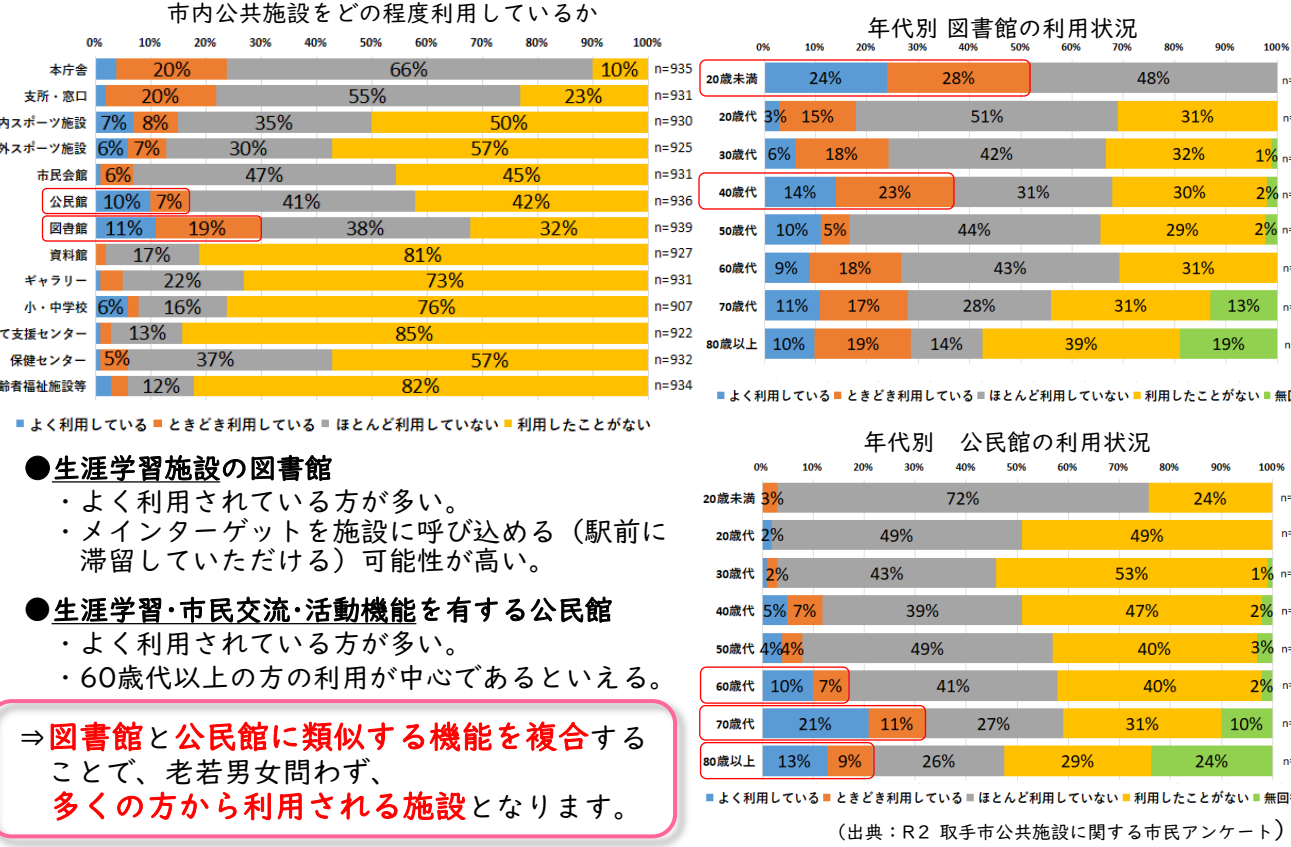


⇒市民の生涯学習を支援する機能、市民が交流・活動することのできる機能が望ましい（市民サービスが不足している）と考えられます。

(7)【ターゲット設定】 A街区再開発ビル内への公共施設導入の検討



(8)【既存公共施設の利用状況】 A街区再開発ビル内への公共施設導入の検討



(9)【取手駅周辺地域の既存公共施設(築40年以上経過)の状況】

A街区再開発ビル内への公共施設導入の検討

●生涯学習・市民活動・市民交流系施設に絞り、施設移転の可能性を検討

施設名	経過年数	延床面積	年間利用者数※
市民会館	51年	3,046㎡	59,476人(総入場者数)
福祉会館	53年	2,120㎡	137,070人
ゆうあいプラザ	42年	1,499㎡	38,434人
取手図書館	45年	1,528㎡	109,430人

※令和元年度(コロナ流行前)実績

(出典：取手市公共施設等総合管理計画・R2年度統計とりで)

⇒年間利用者数が10万人以上、かつ、大規模な改修工事未実施である、
「取手図書館」に着目しました。

(10)【取手図書館の状況】 A街区再開発ビル内への公共施設導入の検討

①建物に係る主な沿革

- 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 現駐車場使用開始
 - 昭和63年3月 3階増築工事竣工
- 平成23年3月 東日本大震災 書架に被害
 - 平成28年12月 床改修等工事
 - 令和2年3月 空調設備改修工事

(出典：R4年度取手市立図書館要覧)

②近隣市図書館との比較(令和3年度実績)

	床面積 (㎡)	所蔵資料総数 (点)	貸出点数 (点/日)	貸出者数 (人/日)	閲覧席数 (席)	来館者数 (人/日)	(※1) 市民一人 あたり来館数(回)
土浦市立図書館	約5,120	約479,000	2,502	733	約650	1,315	2.7
守谷市中央図書館	約3,500	約444,000	3,269	757	約180	681	2.9
牛久市立中央図書館	約2,700	約315,000	1,495	329	約190	604	2.1
取手図書館	約1,530	約215,000	1,269	393	約170	411	(※2) 1.4

(※1) 各図書館の年間来館者数を、各市の総人口で除したもの。

(出典：R4年度茨城の図書館)

(※2) 取手図書館は、年間来館者総数を、取手地区の人口(藤代地区の人口を除いた人口)で除したもの。

③取手図書館利用者の声(取手図書館利用者アンケート調査結果(実施期間：令和6年1月13日～28日))

アンケート回答者数：428名

└ 取手図書館へのご意見(自由記載)：222件

└ 建物や設備等に関するご意見：68件

《主なご意見》 建物が古いと感じる(40代女性 他同意見有)、新しい図書館を造ってほしい(30代男性 他同意見有)、
もっと広いと良い(10代男性)、居心地の良いのんびりできる場所になってほしい(50代女性 他同意見有)、
カフェ的な場所があれば良い(70代男性)、開放感のある造りを望む(70代女性 他同意見有)、
EV・多目的トイレを望む(60代女性・70代女性 他同意見有)、夜間の開館を望む(30代女性 他同意見有)

└ 交通に関するご意見：22件

《主なご意見》 取手駅近くに図書館があったら良い(60代男性 他同意見有)、駐車場台数が少なく感じる(40代女性 他同意見有)

●取手図書館の現状と課題(整理)

- 昭和54年に建設された施設で老朽化が進んでいる(①・③) ・大規模な改修工事未実施(①)
- 近隣市との比較で来館者数等が低い数値(②) ・バリアフリー対応が十分とはいえない(①・③)
- 取手図書館利用者からハード面の改善を望む声がある(③)

⇒取手図書館のリニューアル・拡充が必要と考えられます。
⇒A街区再開発ビルへ移設し、市民サービス向上を目指します。

(11)他市の駅前図書館事例

大和市文化創造拠点シリウス(平成28年11月3日開館)		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	神奈川県大和市 江ノ島線大和駅 徒歩3分	所在地	山口県周南市 JR徳山駅 直結
施設規模	22,904㎡(地下1F、地上6F建て)	施設規模	5,256㎡(地上4F建て)
施設内容	図書館、読書室、学習室スペース、文化ホール、会議室、音楽スタジオ(利用率96%)、カフェ等	施設内容	図書館、市民活動支援センター、書店、カフェ
利用者数	約300万人/年	利用者数	約200万人/年
管理方法	指定管理：やまとみらい	管理方法	指定管理/指定管理者：CCC(株)
主な整備効果	累計利用者数：1,600万人(令和4年度末)	主な整備効果	施設周辺に店舗が増加。116店→161店
 外観※  1F一般開架・カフェ(奥側)  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		 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	

土浦市立図書館(平成27年11月開館)		海老名市立中央図書館(昭和59年開館→平成27年改修工事)	
所在地	茨城県土浦市 常磐線土浦駅西口 徒歩3分	所在地	神奈川県海老名市 小田急線海老名駅 徒歩3分
施設規模	約6,200㎡(地上4F建て)	施設規模	約2,450㎡→約3,600㎡(地下1F、地上4F建て)
施設内容	図書館、ギャラリー	施設内容	図書館、書店、カフェ等
利用者数	59万人/年	利用者数	72万人/年(指定管理導入前：27万5千人/年)
管理方法	直営(一部業務委託(貸出・配架))	管理方法	指定管理：えびな学びコンソーシアム
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)	主な整備効果	利用者数が指定管理導入前と比べ、2.6倍増加。(365日 1日12時間(9時～21時)開館)
 外観※1  展示ギャラリー※2  児童コーナー※1  コミュニティスペース※1 画像出典：※1 土浦市立図書館HP ・※2 土浦市HP		 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	

事例から、期待できると考えられる駅前公共施設の整備効果

- ⇒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。
- ⇒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得ます。その結果、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。
- ⇒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。

(12) 基本方針 A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業

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。

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

①取手図書館
(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。



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。



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を提供します。例えば、
・小・中高生：居場所(談笑や勉強をする場)
・勤労者：サードプレイスの場
・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
としていただく等、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。

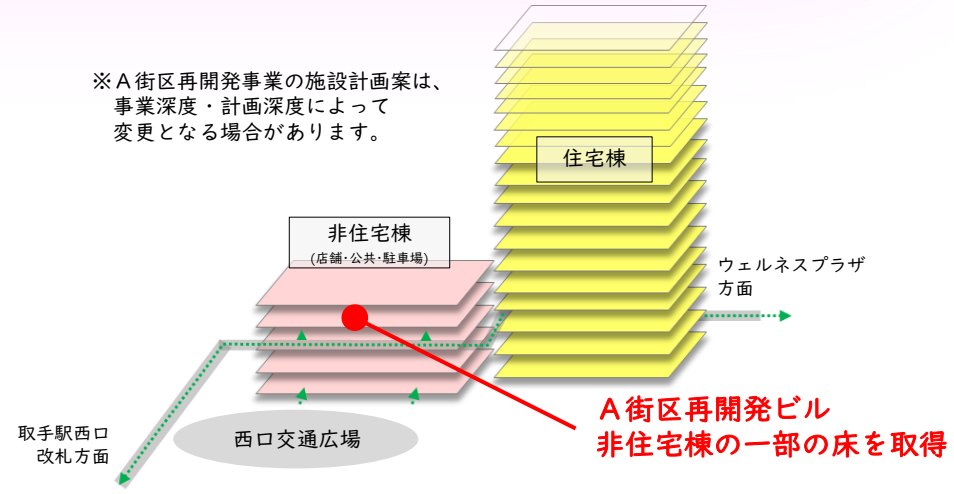


④音楽スタジオ・会議室

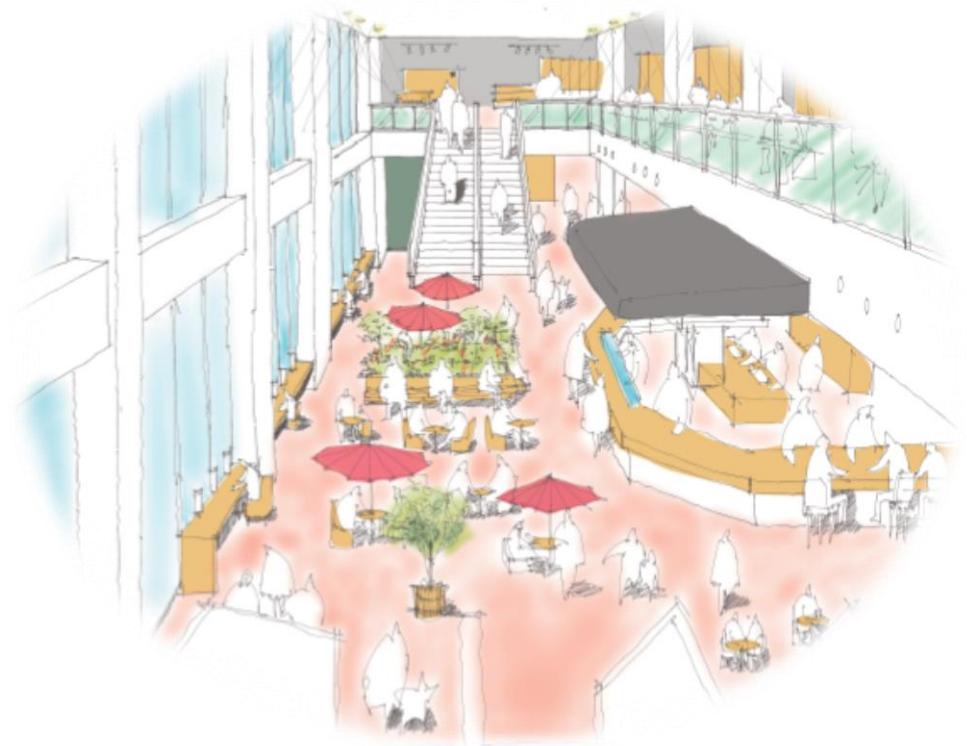
楽器の演奏や歌唱など音楽活動ができる防音のスタジオや、活動の見える化を図るためガラス張りの会議室(小・中規模)を配置します。



※A街区再開発事業の施設計画案は、事業深度・計画深度によって変更となる場合があります。

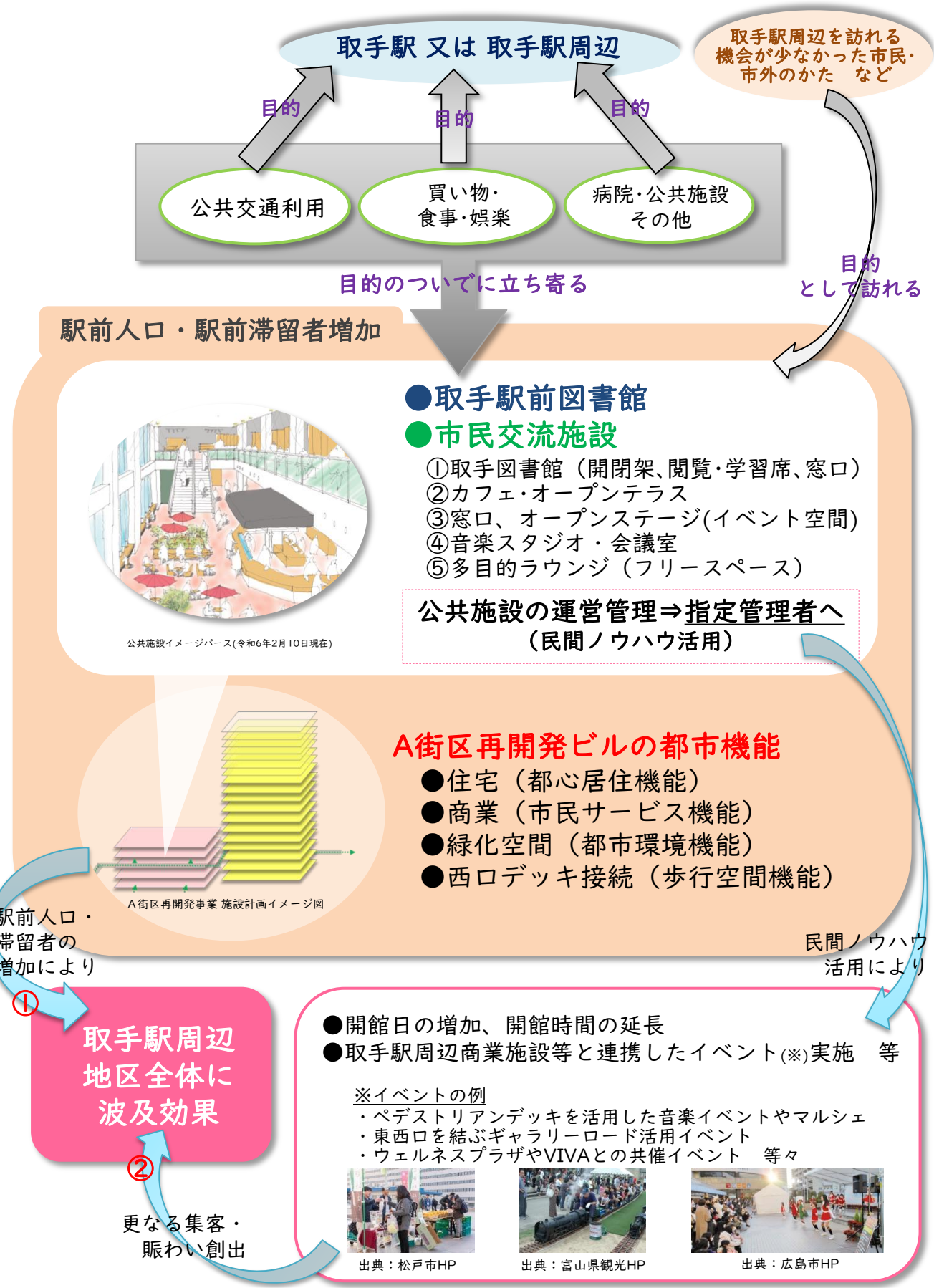


A街区再開発ビル内公共施設 イメージパース※



※あくまでもイメージです。(令和6年2月10日現在)
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。

(13)賑わい創出・波及効果イメージ



(14) 【想定規模と事業費】 A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業

- 【想定規模※】
- 図書館機能：3,000～3,500㎡程度
(参考：取手図書館1,527㎡・ふじしろ図書館2,263㎡)
 - 多目的ラウンジ：500～1,000㎡程度
(オープンステージ・窓口・カフェ等を含む)
 - 音楽スタジオ、会議室：300㎡程度
- 合計：4,000㎡～4,500㎡を想定（A街区再開発ビル 非住宅棟2～2.5層相当）
- 【想定事業費※】（イニシャルコスト・ランニングコスト）
- イニシャルコスト（再開発ビル床購入、内装設計、内装工事、備品購入）
40～45億円（想定）
財源：国補助金(補助対象事業に対し最大50%)、地方債、一財
 - ランニングコスト（指定管理料）
年1.5～2億円（想定）

※規模・概算事業費はいずれも想定値です。
今後の検討によって変更が生じる場合があります。

(15) 【整備スケジュール※】 A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業

	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 事業計画作成	基本構想作成・公表 基本計画作成・内装基本設計実施
R7	再開発ビル建築設計 事業計画作成→事業計画認可 再開発組合設立	基本計画・内装基本設計 公表
R8	再開発ビル実施設計 権利変換計画作成 →権利変換計画認可	内装実施設計作成・公表
R9	再開発ビル建築工事 着工	
R10	再開発ビル建築工事	指定管理者公募 内装工事
R11	再開発ビル建築工事 竣工	内装工事 取手図書館の移転 A街区再開発ビル内公共施設オープン

※令和6年2月10日現在のスケジュール(案)です。変更となる場合があります。