

(1)A街区再開発事業 施行区域等の概要

《基本構想(素案)2～3P》



取手ウェルネスプラザ
A街区再開発事業施行区域
西口交通広場
取手駅
リボンとりで
国道6号

事業名称	取手駅西口A街区地区 第一種市街地再開発事業 (A街区再開発事業)
施行位置 施行区域	左図のとおり
施行面積	約0.6ヘクタール
都市計画	・用途地域：商業地域 ・防火地域・駐車場整備地区 ・高度利用地区(R7.2予定) ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業(R7.2予定) ・地区計画
権利者数	8 名
事業協力者	(株)大京・戸田建設(株)
施行予定者	再開発組合

[凡例] A街区再開発事業施行区域

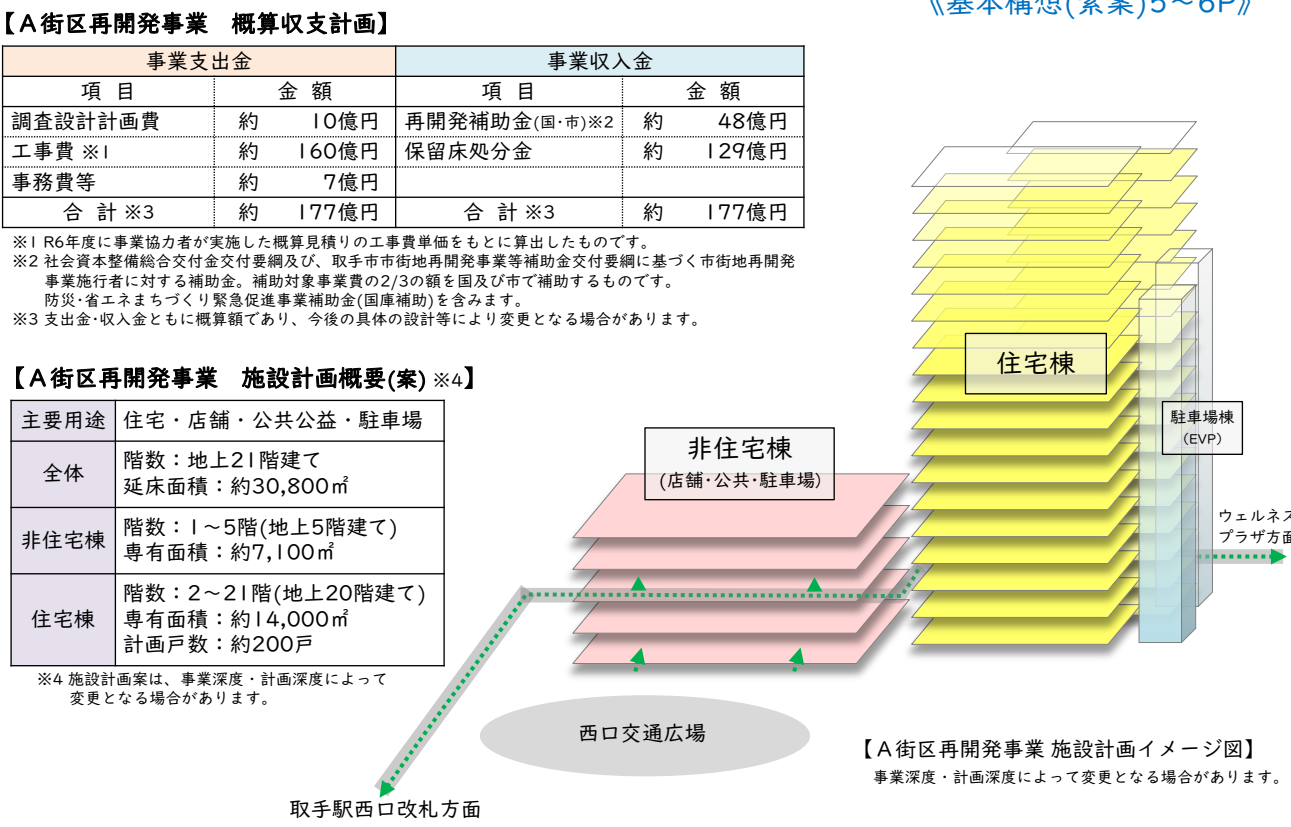
(2)A街区再開発事業 収支計画(概算)・施設計画(案)

《基本構想(素案)5～6P》

【A街区再開発事業 概算収支計画】

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 10億円	再開発補助金(国・市)※2	約 48億円
工事費 ※1	約 160億円	保留床処分金	約 129億円
事務費等	約 7億円		
合 計 ※3	約 177億円	合 計 ※3	約 177億円

※1 R6年度に事業協力者が実施した概算見積りの工事費単価をもとに算出したものです。
※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。
※3 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。

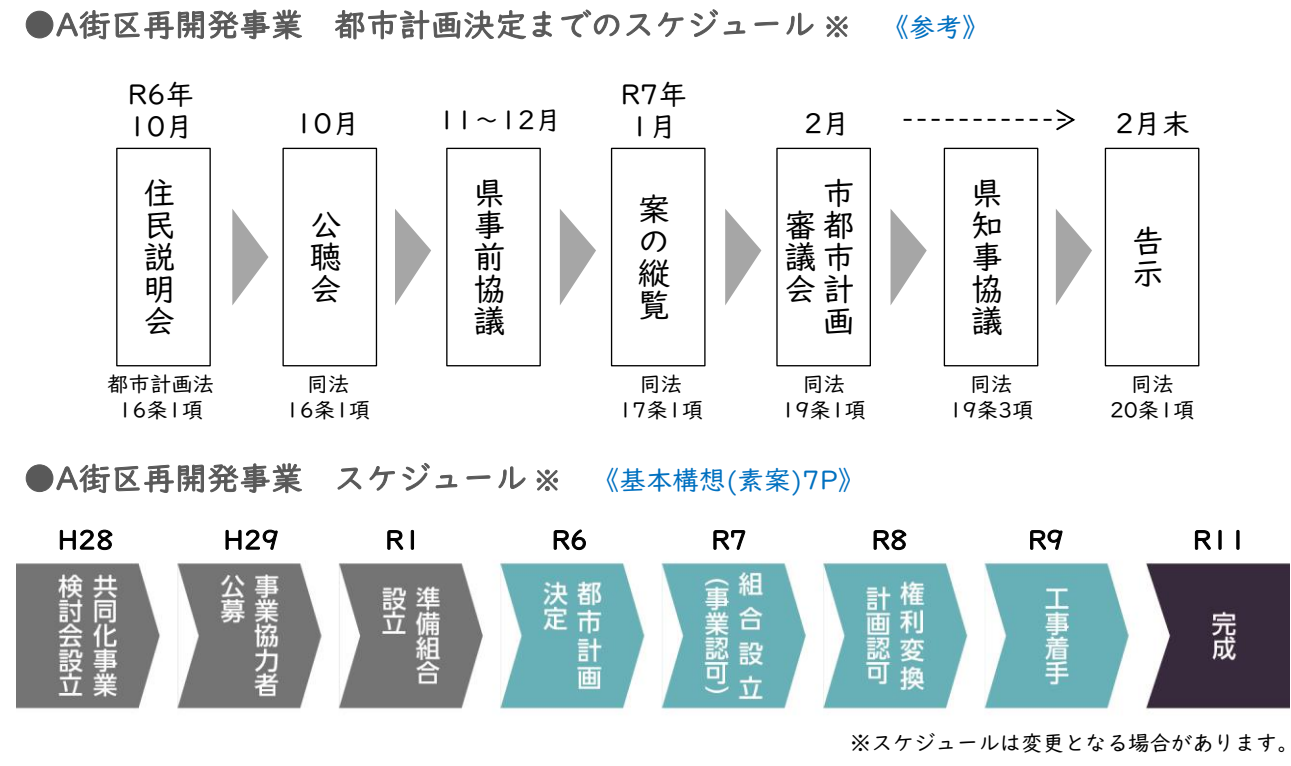


住宅棟
非住宅棟(店舗・公共・駐車場)
駐車場棟(EVP)
ウェルネスプラザ方面
西口交通広場
取手駅西口改札方面

【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 ※ 《参考》



R6年 10月 10月 11～12月 R7年 1月 2月 -----> 2月末

住民説明会 公聴会 県事前協議 案の縦覧 市都市計画審議会 県知事協議 告示

都市計画法 16条1項 同法 16条1項 同法 17条1項 同法 19条1項 同法 19条3項 同法 20条1項

●A街区再開発事業 スケジュール ※ 《基本構想(素案)7P》



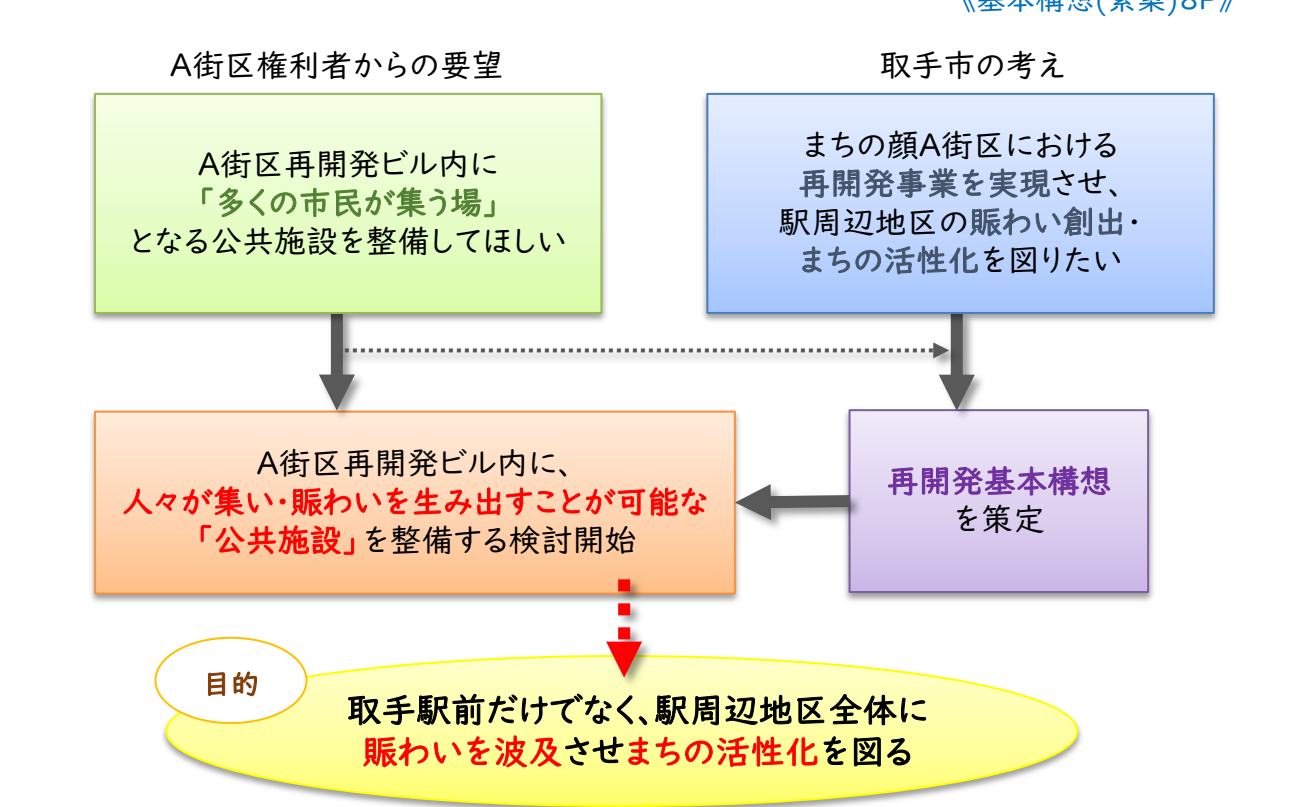
H28 H29 R1 R6 R7 R8 R9 R11

検討会設立 共同化事業 公募 事業協力者 設立 準備組合 決定 都市計画 (事業認可) 組合設立 計画認可 権利変換 工事着手 完成

※スケジュールは変更となる場合があります。

(4)A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討 検討の契機と整備目的

《基本構想(素案)8P》



A街区権利者からの要望
A街区再開発ビル内に「多くの市民が集う場」となる公共施設を整備してほしい

取手市の考え
まちの顔A街区における再開発事業を実現させ、駅周辺地区の賑わい創出・まちの活性化を図りたい

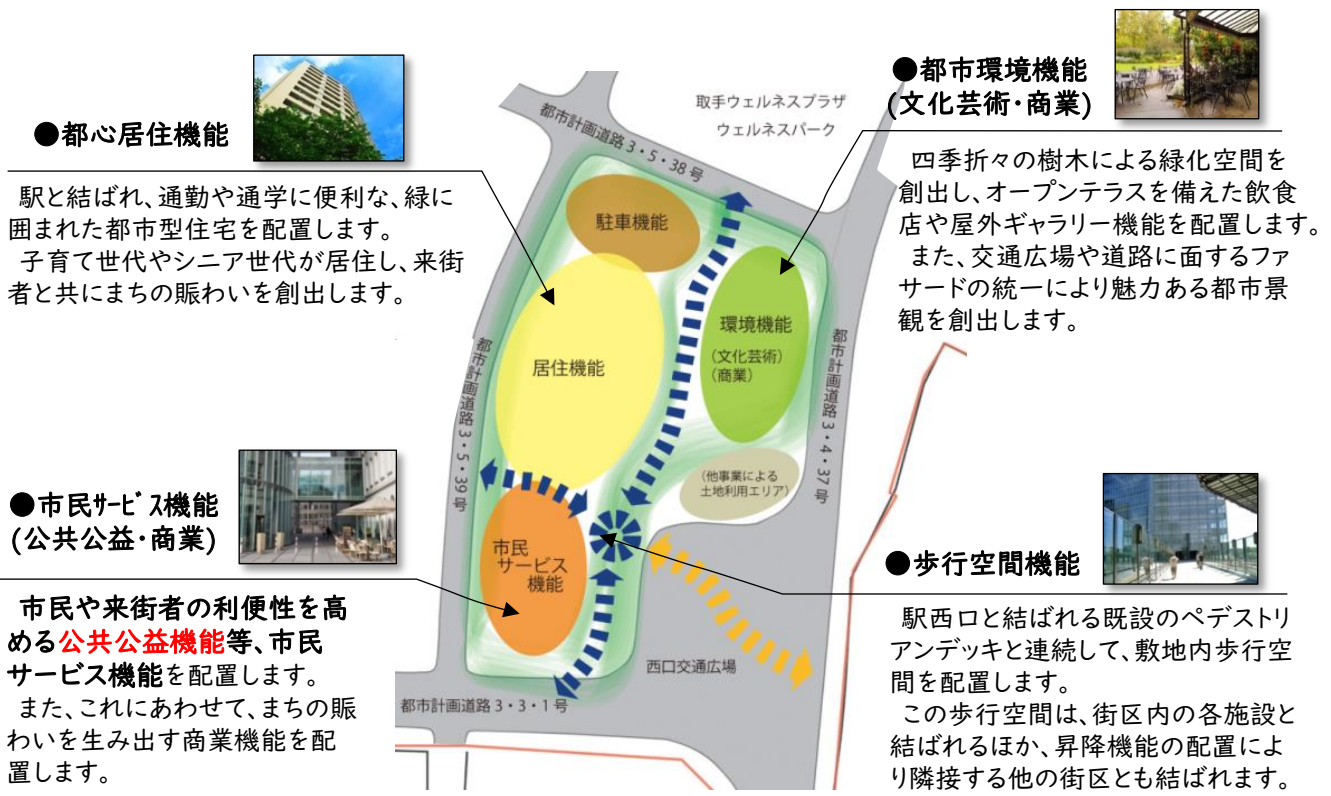
再開発基本構想を策定

A街区再開発ビル内に、人々が集い・賑わいを生み出すことが可能な「公共施設」を整備する検討開始

目的
取手駅前だけでなく、駅周辺地区全体に賑わいを波及させまちの活性化を図る

(5)A街区再開発基本構想

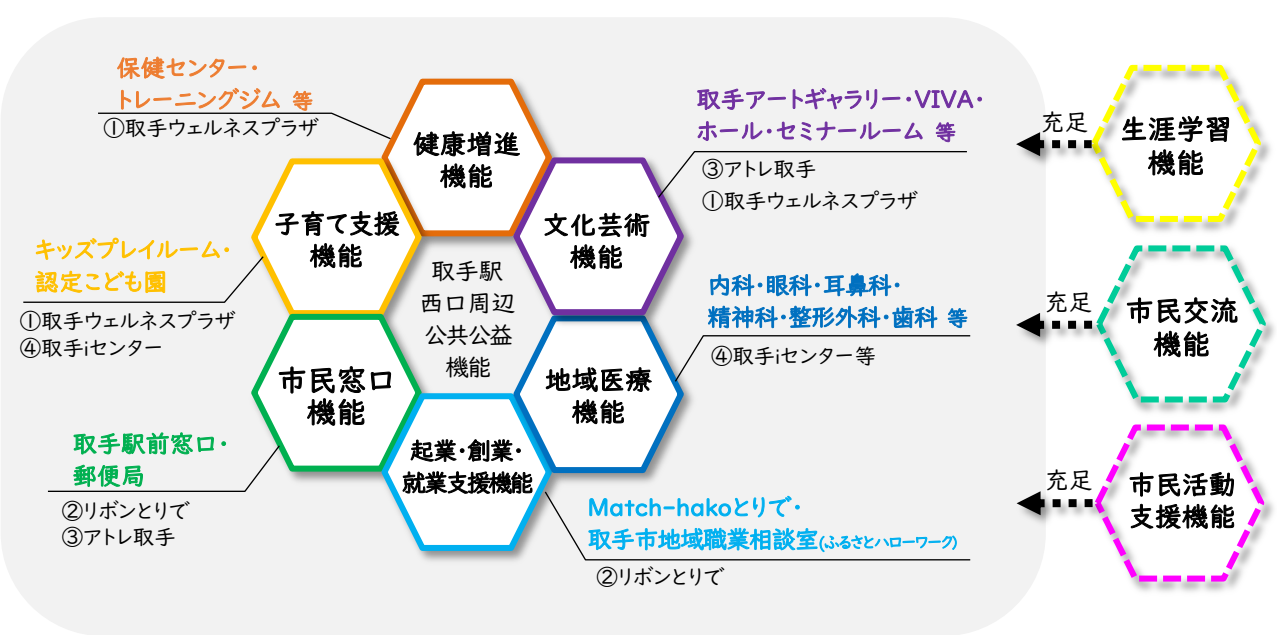
《基本構想(素案)4P》



(6)取手駅西口周辺の公共公益施設の配置状況

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

《基本構想(素案)9~10P》



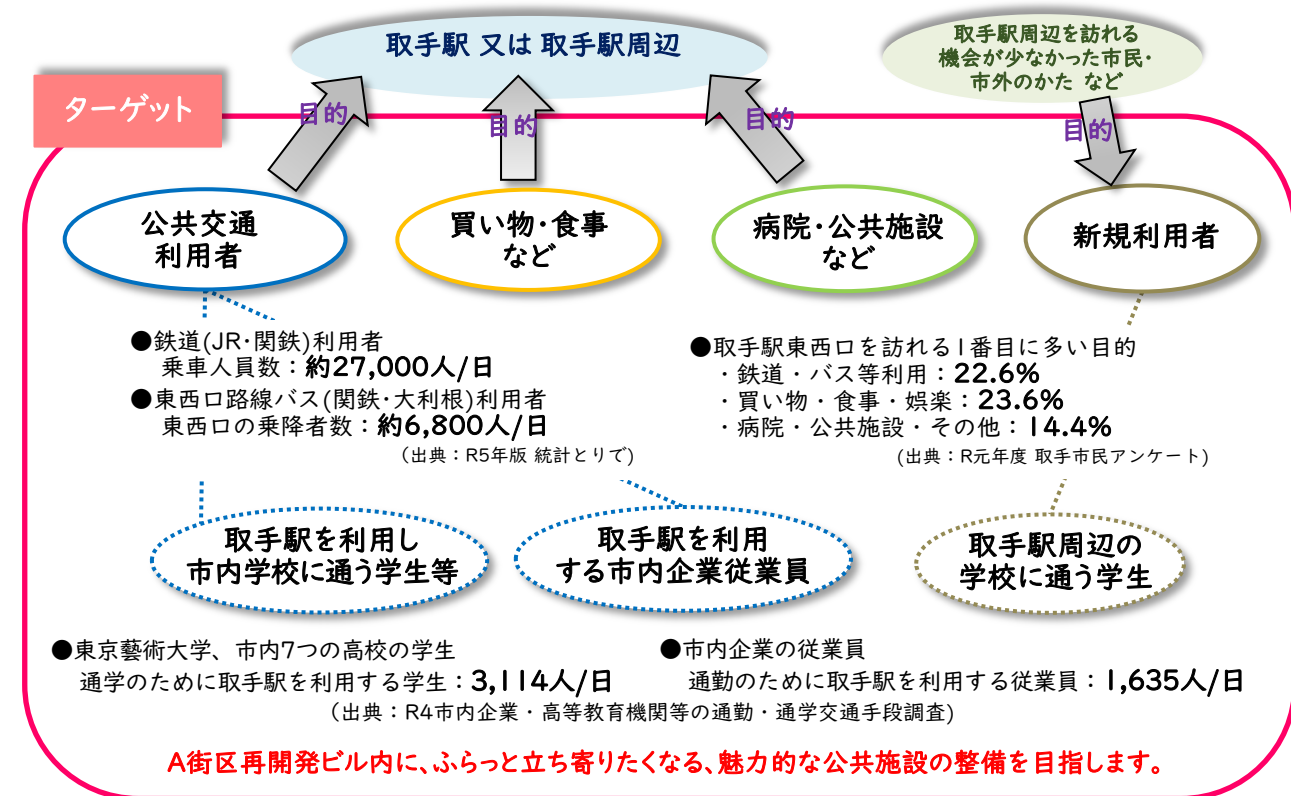
市民の生涯学習を支援する機能、市民が交流・活動することのできる機能が望ましい(市民サービスが不足している)と考えられます。

⇒「生涯学習機能」・「市民交流機能」・「市民活動支援機能」の導入をベースに検討を行いました。

(7)利用者ターゲットの設定

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

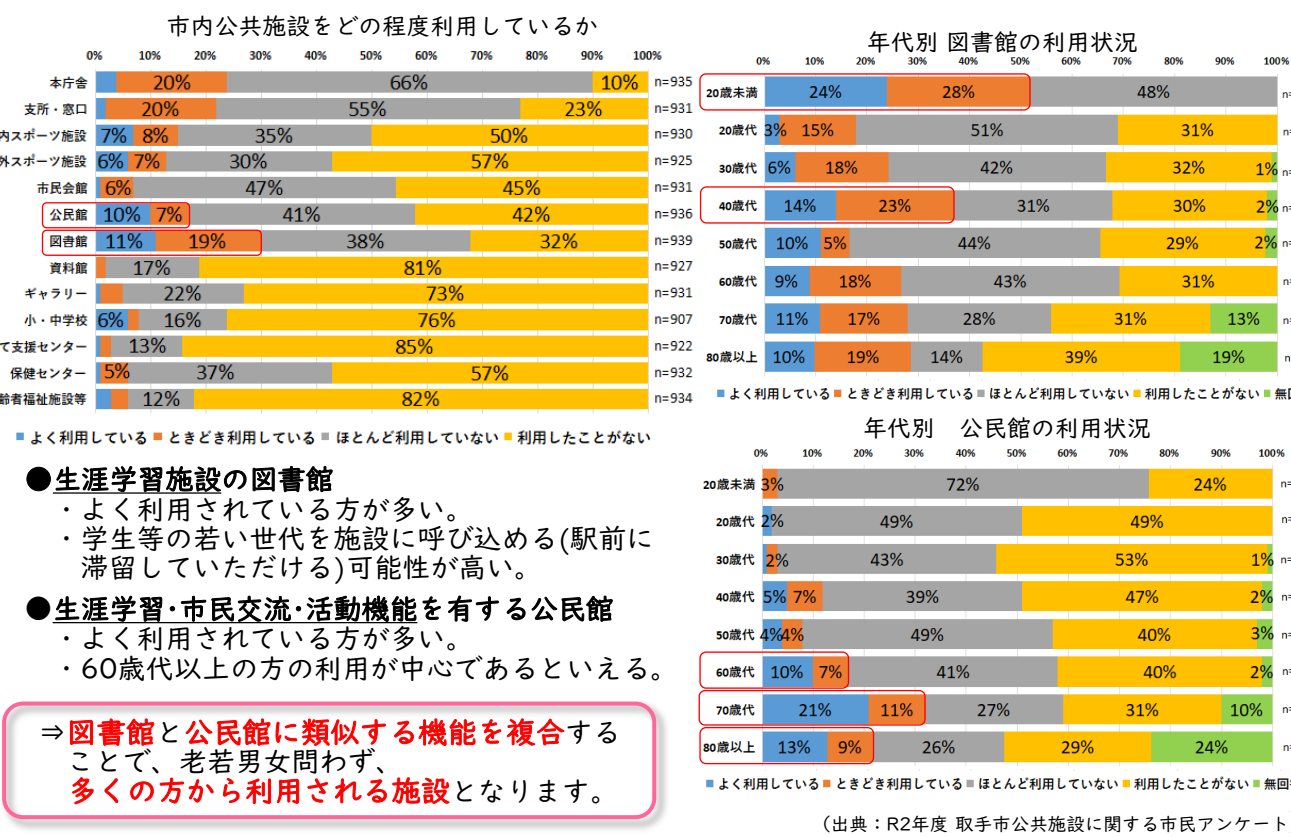
《基本構想(素案)11~13P》



(8)既存公共施設の利用状況

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

《基本構想(素案)14~16P》



(9)既存公共施設の機能移転に関する検討

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

《基本構想(素案)17P》

(11)他市の駅前図書館事例

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

《基本構想(素案)22～23P》

●取手駅周辺地区に生涯学習・市民活動・市民交流機能を有し、築40年以上経過した公共施設

施設名	経過年数	延床面積	年間利用者数(R4年度)
取手図書館	45年	1,528㎡	115,020人(入館者数)
ゆうあいプラザ	42年	1,499㎡	31,145人
市民会館	51年	3,004㎡	42,992人(総入場者数)
福社会館	53年	3,117㎡	109,749人

(年間利用者数出典：R5年版統計とりで・R5年度取手市立図書館要覧)

⇒年間利用者が10万人以上の公共施設、かつ、大規模改修工事が行われておらず
老朽化が進んでいる施設である「**取手図書館**」に着目し、検討を進めました。

(10)取手図書館の状況

A街区再開発ビル内への複合公共施設整備の検討

①施設に関する主な沿革

《基本構想(素案)18P》

- ・昭和54年3月 建設工事竣工

・昭和54年7月 開館

・昭和63年3月 3階増築工事竣工
(学習室・一般閲覧室完成)
- ・平成29年1月 エレベーター(書庫)改修工事、
1階一般開架室等床改修工事竣工

・平成31年2月 外壁・屋根改修工事竣工

・令和2年6月 空調設備改修工事竣工

②取手図書館と県内近隣市図書館との比較

《基本構想(素案)19P》

	延床面積 (㎡)	所蔵資料総数 (点)	貸出点数 (点/日)	貸出者数 (人/日)	閲覧席数 (席)	入館者数 (人/日)	(※1) 奉仕人口一人 あたり入館数(回)
土浦市立図書館	約5,120	492,221	2,419	730	650	1,513	3.4
守谷中央図書館	約3,520	445,022	2,822	665	179	726	3.6
牛久市立中央図書館	約2,720	313,764	1,367	349	172	644	2.5
取手図書館	約1,530	220,729	1,144	350	171	414	(※2) 1.5

(※1) 各図書館の年間入館者数を、各市の奉仕人口で除したもの。

(出典：R5年度茨城の図書館)

(※2) 取手図書館は年間入館者数を、取手地区の奉仕人口(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))

回答件数：428名

《基本構想(素案)20～21P》

建物や設備等に関するご意見

《**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

《**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)

●取手図書館に関する課題の整理と結論

- ・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・機能の拡充が必要**と考えられます。
⇒**A街区再開発ビル内へ移設**し、市民サービス向上を目指します。

大和市文化創造拠点シリウス (平成28年11月3日開館)	
所在地	神奈川県大和市 小田急江ノ島線等 大和駅 徒歩3分
施設規模	複合施設床面積22,904㎡(地下1F、地上6F建)
施設内容	大和市立図書館、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場 等
利用者数	約300万人/年
管理方法	指定管理：やまとみらい(㈱TRC他5社)
主な整備効果	累計利用者数：1,600万人(令和4年度末)



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

土浦市立図書館 (平成29年11月開館)	
所在地	茨城県土浦市 JR常磐線 土浦駅 徒歩3分
施設規模	図書館・ギャラリー：約6,050㎡(地上4階建)
施設内容	図書館、ギャラリー
利用者数	約48万人/年
管理方法	直営(一部業務委託(貸出・配架))
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)



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

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	山口県周南市 JR山陽本線・山陽新幹線 徳山駅 直結
施設規模	延床面積5,256㎡(地上3F建)
施設内容	徳山駅前図書館、まちなか共創センター、交流室、書店、カフェ 等
利用者数	約200万人/年
管理方法	指定管理：CCC(株)
主な整備効果	施設周辺に店舗が増加(116店→161店)



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

海老名市立中央図書館 (昭和60年開館→平成27年改修工事)	
所在地	神奈川県海老名市 小田急小田原線等 海老名駅 徒歩3分
施設規模	約2,450㎡→約3,600㎡(地下1F、地上4F建)
施設内容	図書館、書店、カフェ等
利用者数	約72万人/年
管理方法	指定管理：CCC(株)
主な整備効果	リニューアル後、利用者数が2.6倍増加(365日 12時間/日(9時～21時)開館)



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

駅前公共施設を整備することの期待効果(上記事例からいえる整備期待効果)

- ⇒**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、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) A街区再開発ビル内複合公共施設 基本方針

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取手駅前図書館
(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。

出典：ぎふメディアコスモス HP
出典：海老名市立図書館 HP

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。

出典：Mallmall HP (都城市)
出典：千代田区立図書館 HP

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。

出典：生駒駅前図書室市HP

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の配置を目指します。例えば、

- ・学生：居場所(談笑や勉強をする場)
- ・勤労者：サードプレイス
- ・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

等になるよう、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。

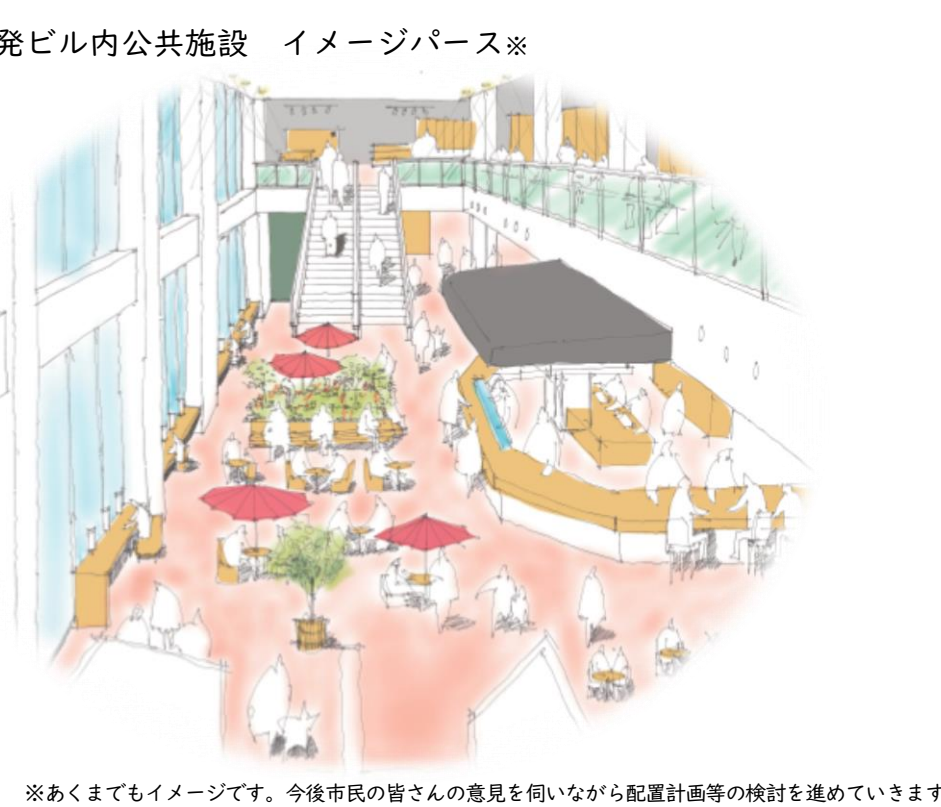
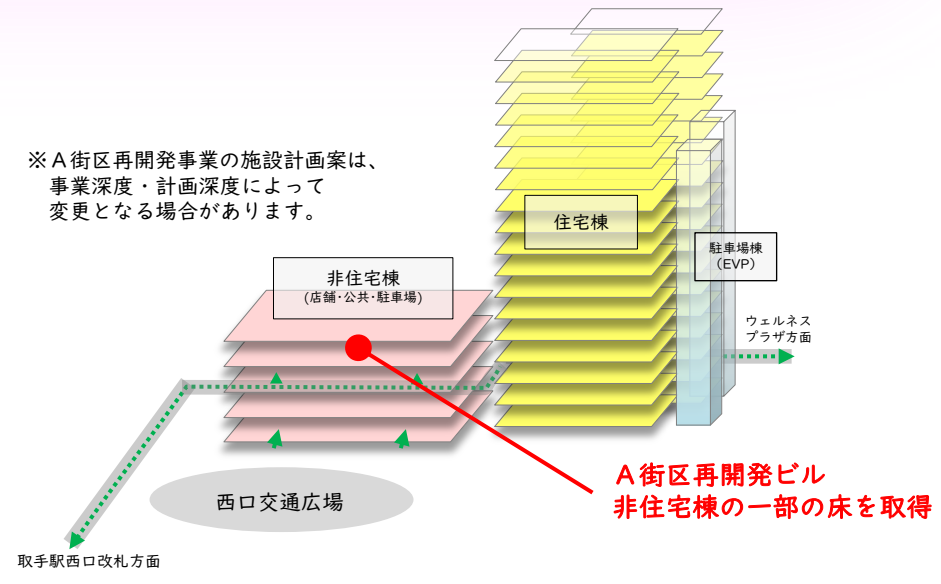
出典：須賀川市民交流センター HP
出典：土浦市立図書館 HP
出典：ゆいの森あらかわ HP

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会議室(小・中規模)を配置します。

出典：越谷市中央市民会館 HP
出典：徳山駅前賑わい交流施設 HP

出典：パレット柏 HP
出典：延岡駅前複合施設エンクロス HP



※あくまでもイメージです。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)販わい創出・波及効果イメージ A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業

《基本構想(素案)27～28P》



(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※】 《基本構想(素案)29P》

- 取手駅前図書館：3,000～3,500㎡程度（吹き抜け・多目的ラウンジの一部を含む）
（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）《基本構想(素案)31P》

- 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）
43～48億円（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) 今後のスケジュール※ A街区再開発ビル内 複合公共施設整備事業

《基本構想(素案)32P》

	A街区再開発事業	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	基本構想
R7	再開発ビル建築設計 事業計画 →事業計画・組合設立認可	基本計画・内装基本設計
R8	再開発ビル実施設計 権利変換計画 →権利変換計画認可	内装実施設計
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街区再開発ビル内複合公共施設開館

※スケジュールは変更となる場合があります。