

公有用地利活用方策等検討支援業務  
報告書

平成 27 年 3 月

取 手 市



# 目 次

## 序章 業務目的等

序一1. 業務の背景と目的	1
序一2. 調査対象地区	2

## 第1章 各調査対象地区の概況

1一1. 旧取手第一中学校	5
1一2. 井野小学校	13
1一3. 戸頭西小学校	21
1一4. 白山西小学校	29
1一5. 旧戸頭最終処分場	37
1一6. 中内の市有地	45
1一7. 新取手の公社等保有地	53
1一8. 押切の市有地等	61

## 第2章 導入機能検討にあたっての基礎的条件

2一1. 社会経済の動向と施設整備トレンド	69
2一2. 関連業界の動向	71
2一3. 企業アンケート調査結果の概要	74
2一4. 企業ヒアリング調査結果の概要	81
2一5. 企業アンケート調査及びヒアリング調査からみた進出見込み	88

## 第3章 公有用地の利活用の方向性

3一1. 本市の公共施設の利活用をめぐる基本課題	91
3一2. 本市の公有用地の利活用の基本的考え方	92
3一3. 各公有用地への導入機能の抽出	93
3一4. 各公有用地の利活用の方向性	132
3一5. 8か所の公有用地の利活用の方向性の一覧	149

## 第4章 公有用地別の事業スキームの検討

4一1. 各公有用地における想定事業と事業推進の基本的考え方	153
4一2. 事業の時系列的見通し	159
4一3. 事業収支の概算（試算）	160

## 第5章 優先整備検討箇所と取組み課題

5一1. 優先整備検討箇所の抽出	171
5一2. 今後の取組み課題	172



# 序章 業務目的等

## 序一 1. 業務の背景と目的

本市においては、学校統廃合等により、学校跡地等の未利活用地が増加していく見込みであるため、これらの公有用地の利活用方策を検討し、有効な土地利用を図っていくことが必要となる。

学校跡地等の建築物は、老朽化が進んでいることに加え、耐震強度が不十分なものが多く、そのままの状態で使用することはほとんど不可能である。そのため、利活用を図る場合には、建築物の解体・除却又は耐震補強工事が必要となり、加えて、整地等に要する費用も必要となる。

そのため、公共的な用途として利用する場合には多額のイニシャルコストを要し、これに加え、永続的にランニングコストが発生し続けることとなる。

また、公有用地でも住宅が集合している市街地の中に位置しているものもあれば、市街化調整区域の農地に囲まれた場所に位置しているものもあり、土地ごとの地理的特性が異なるため、一律に議論することは妥当ではない。

以上のことから、利活用方策の検討にあたっては、公有用地が市民の貴重な公共財産であることに鑑み、市民のコミュニケーション拠点や防災拠点といった公共的な用途としての方策を検討することは当然ではあるが、他方で、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、民間資本の需要や進出意向が高く、かつ、民間資本による方がより有効な利活用を図ることが期待出来る土地については、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ていくことも必要であると考えられる。

このことから、民間資本による利活用の可能性も排除せず、社会経済状況の変化や既存の公共公益施設の機能・配置状況、地域特性、住民ニーズ、民間資本の進出意向等を総合的に勘案し、各々の公有用地ごとに慎重に利活用方策の検討を進めていくことが重要である。

その際には、各々の公有用地の周辺の住民ニーズや利益といったミクロな視点のみだけでなく、市全体から見た公共公益施設の配置のあり方や市内の各地域間のバランスといったマクロな視点を加えた議論・検討を行うことが必要不可欠である。

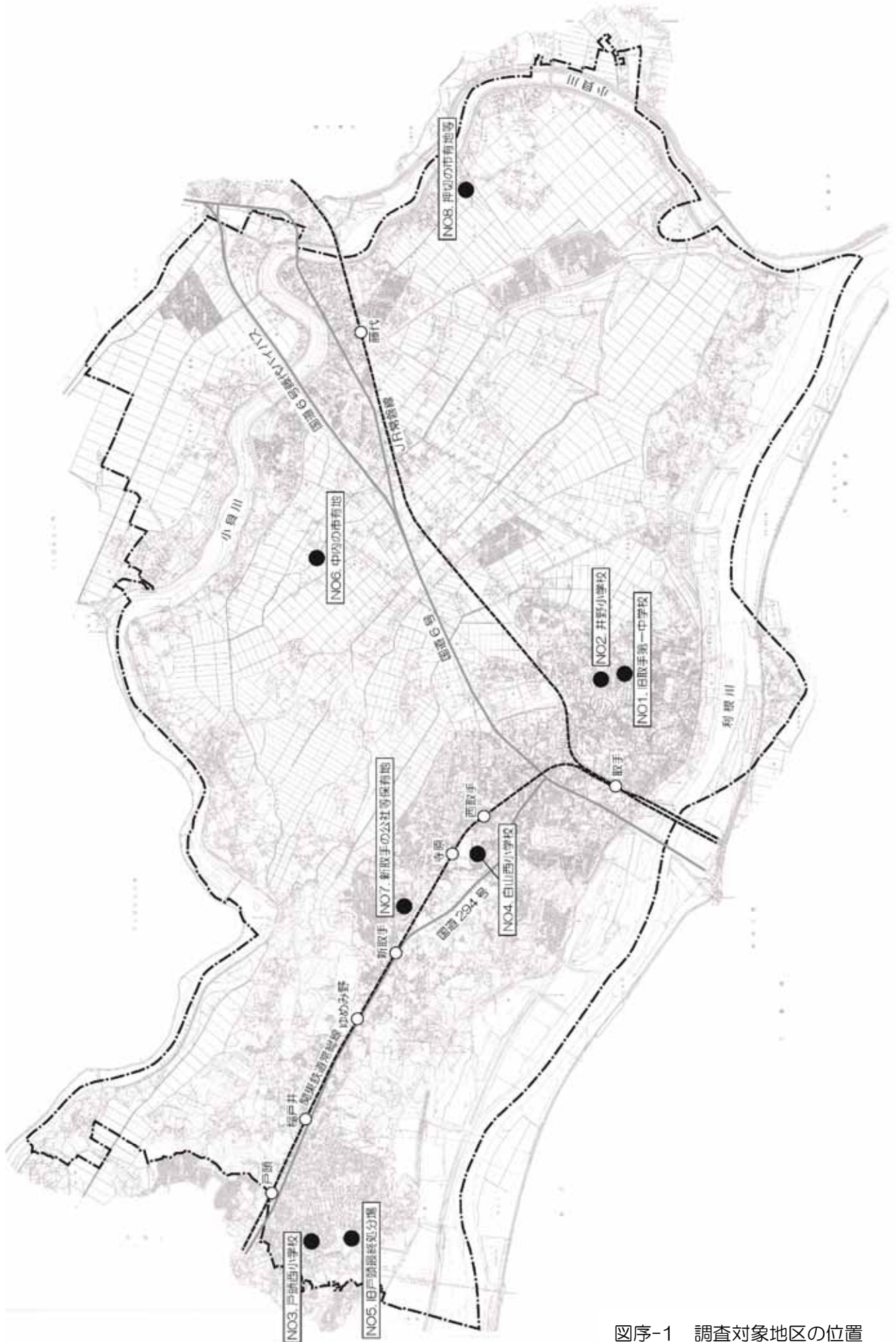
本業務は、4箇所の学校跡地をはじめとした8箇所の公有用地（土地開発公社所有地も含む）の有効な利活用方策を検討していくため、市内の公共公益施設の立地状況の整理、各調査対象地の現況の把握・整理、他市の先進事例の調査・分析、民間企業へのアンケート及びヒアリング実施による民間活力の導入可能性の検討、収益性及びコストの検討等を行い、これらの結果を総合的に勘案し、各調査対象地について、今後の利活用方策の方向性を検討することにより、公有用地の有効な利活用を積極的に推進していくことを目的とするものである。

## 序一2. 調査対象地区

本業務においては、次に示す 8 箇所を調査の対象とした。

番号	名 称	所有者	所在町名・大字名
NO1	旧取手第一中学校	取手市	井野
NO2	井野小学校	取手市	井野団地
NO3	戸頭西小学校	取手市	戸頭
NO4	白山西小学校	取手市	白山
NO5	旧戸頭最終処分場	取手市	戸頭
NO6	中内の市有地	取手市	中内
NO7	新取手の公社等保有地	土地開発公社・取手市	新取手
NO8	押切の市有地等	取手市・土地開発公社	押切

これらの場所を示すと、次ページの図の通りである。



図序-1 調査対象地区の位置





# 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"> <li>敷地面積 22,256 m<sup>2</sup></li> <li>南北細長の形状</li> <li>ほぼ平坦地</li> <li>南西側以外は接道</li> <li>西側に歩車道分離の道路があるが幅員は広くない</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 44 年建設</li> <li>平成 23 年度末に統廃合</li> <li>延床面積 8,376 m<sup>2</sup></li> <li>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</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>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</li> <li>敷地の南端部は幹線道路沿道の第二種住居地域（60%・200%）</li> </ul>
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"> <li>井野団地に近接した住宅地</li> <li>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</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>取手駅東側方向約 1.2 km</li> <li>路線バスとことバスが通り敷地東側前面道路に停留所</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：6,588 人</li> <li>世帯数：3,256 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.02 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>街路樹や民有地のみどりなどが比較的豊富</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：5.87 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：4.2～4.7 万円/m<sup>2</sup></li> <li>土地取引事例：3.3 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

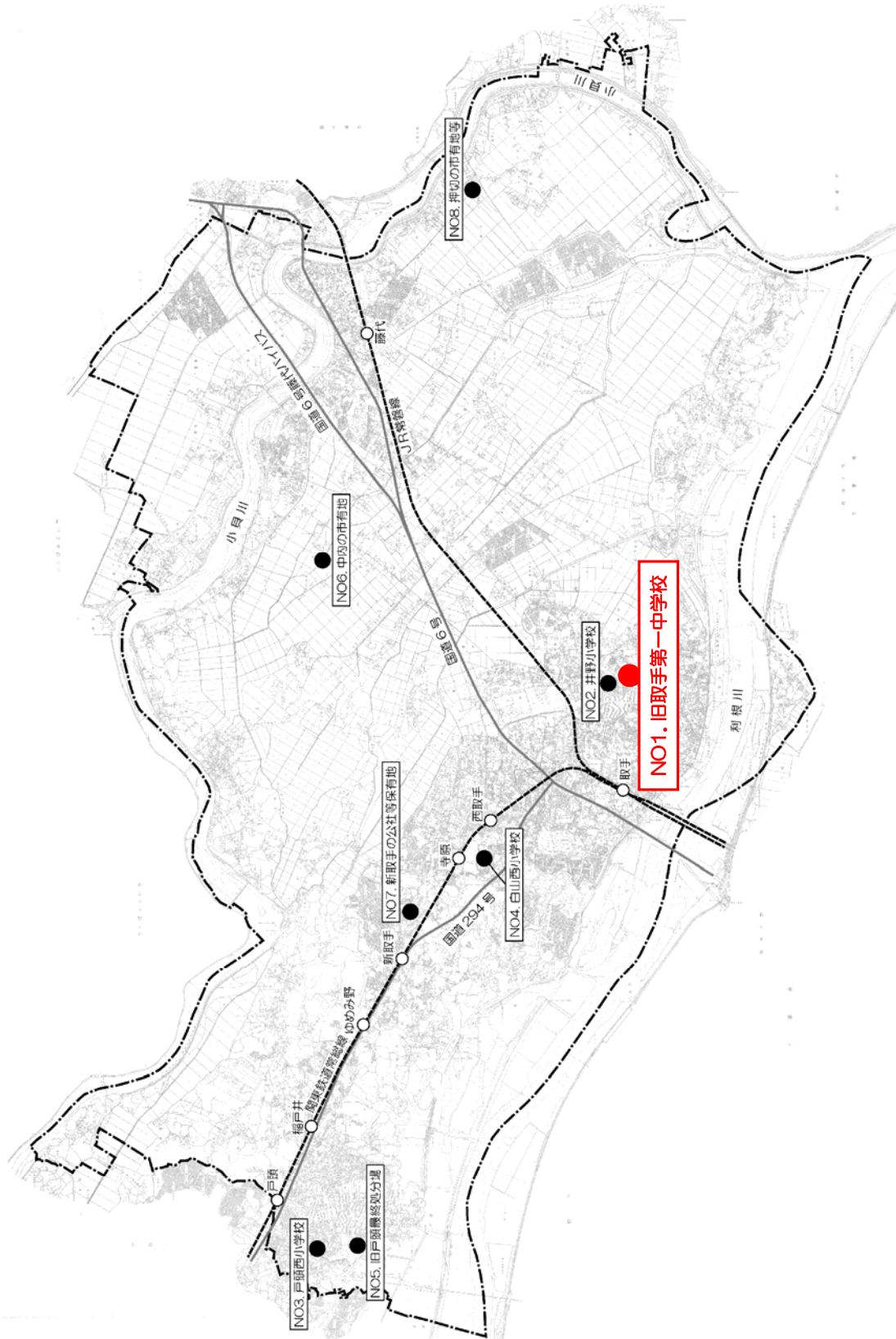


図 1-1 地区の位置

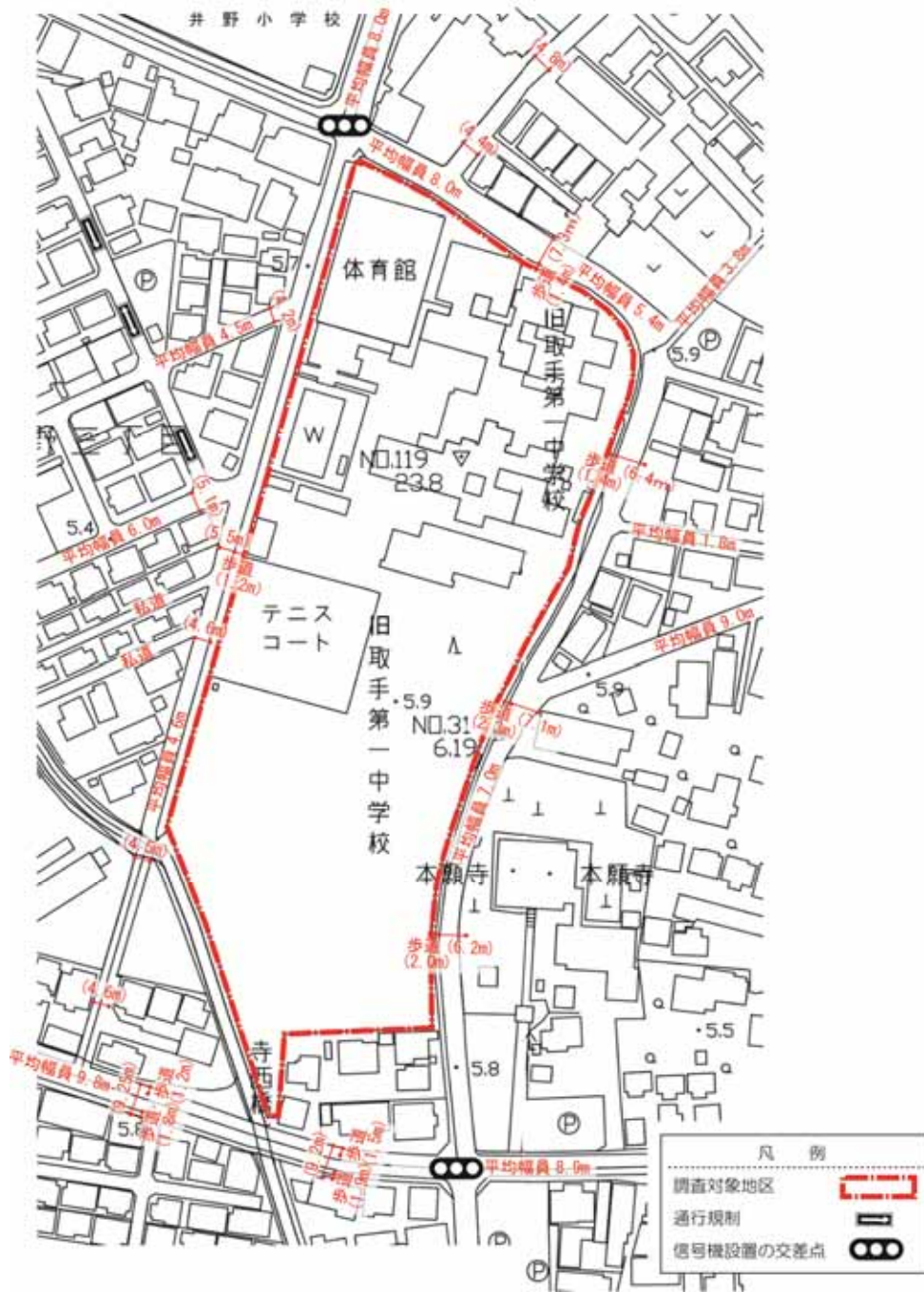


図 1-2 周辺道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

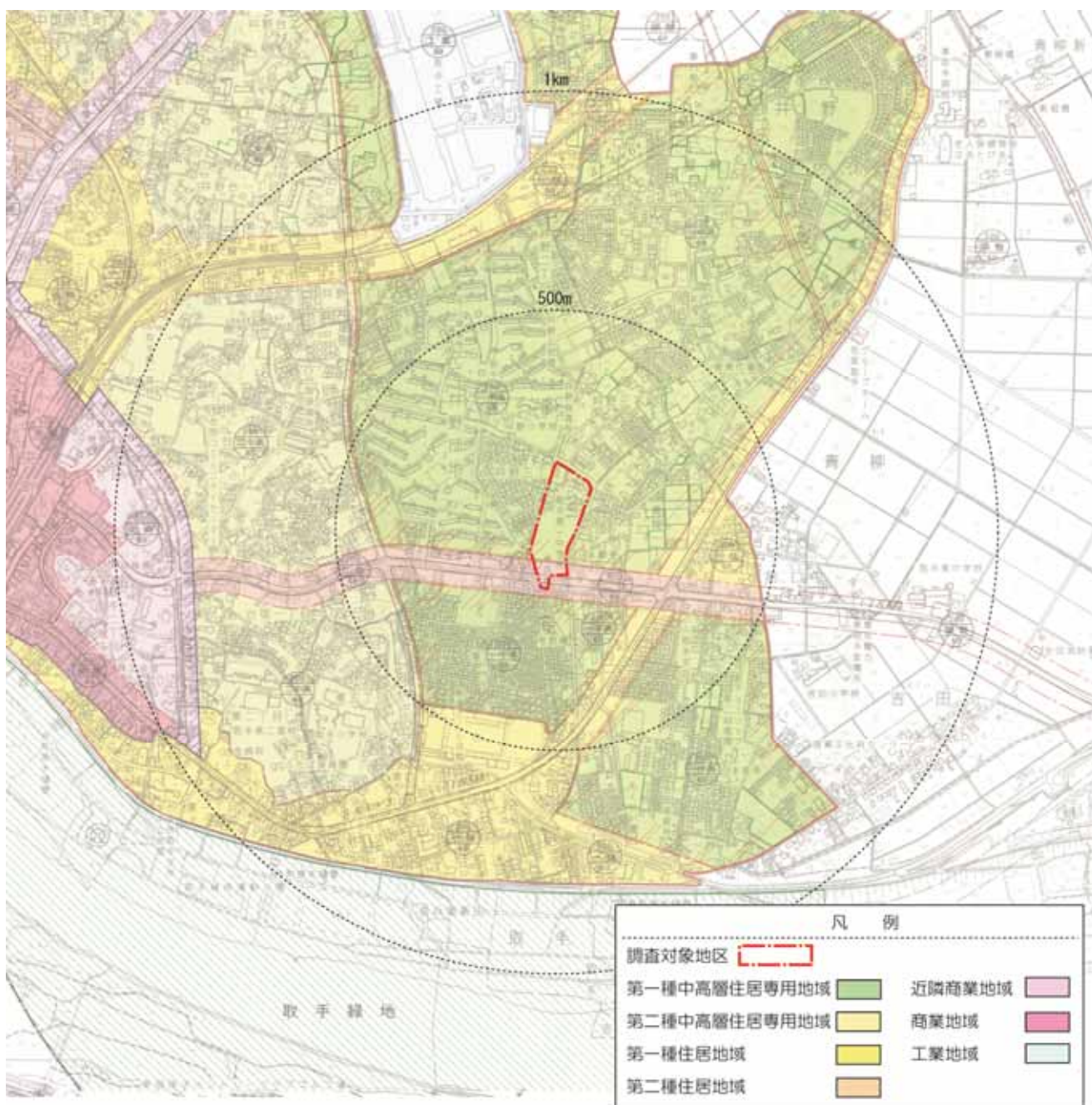


図 1-3 本地区及び周辺区域の用途地域指定の現況

\*資料：都市計画図

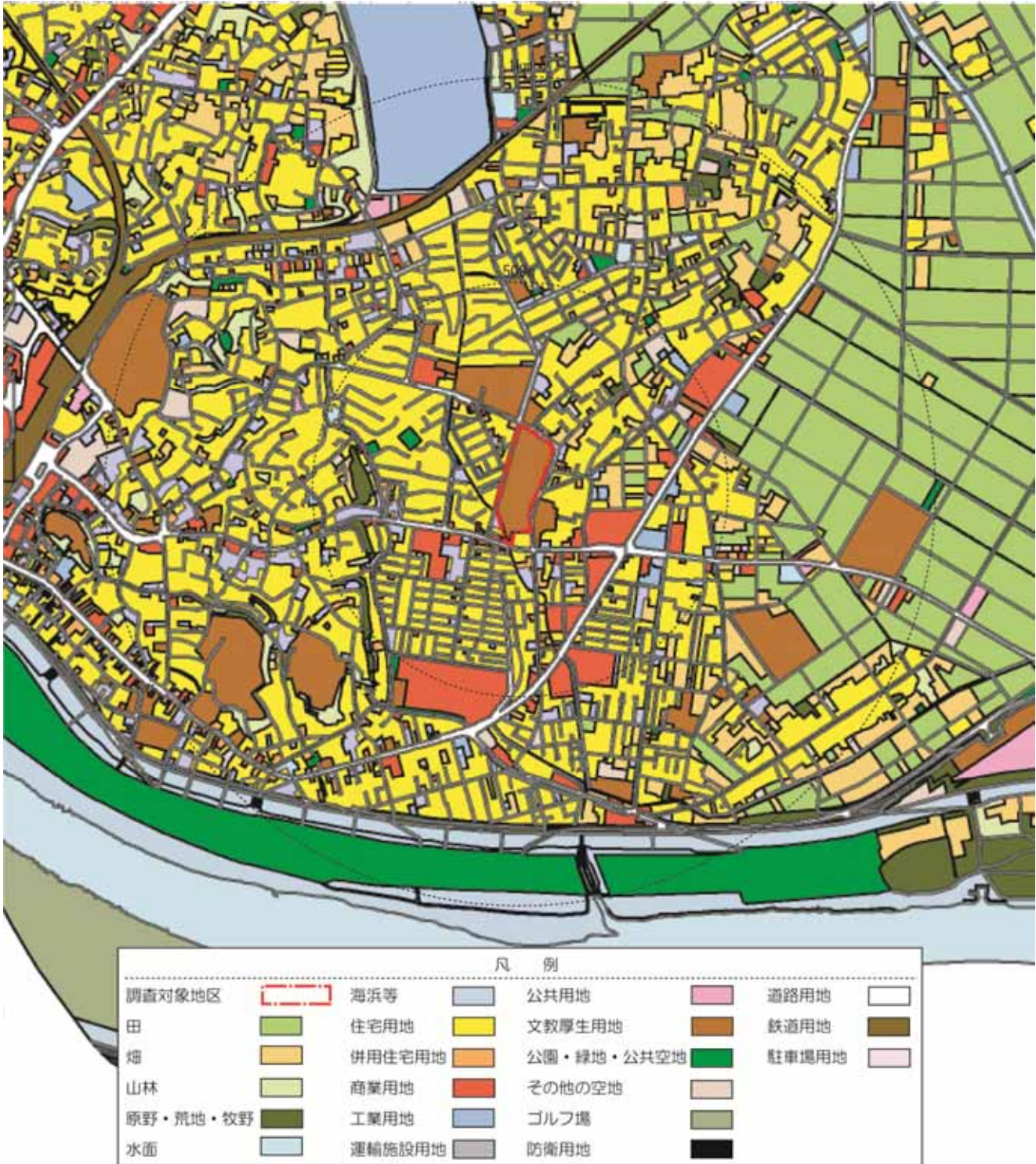


図 1-4 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

\*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

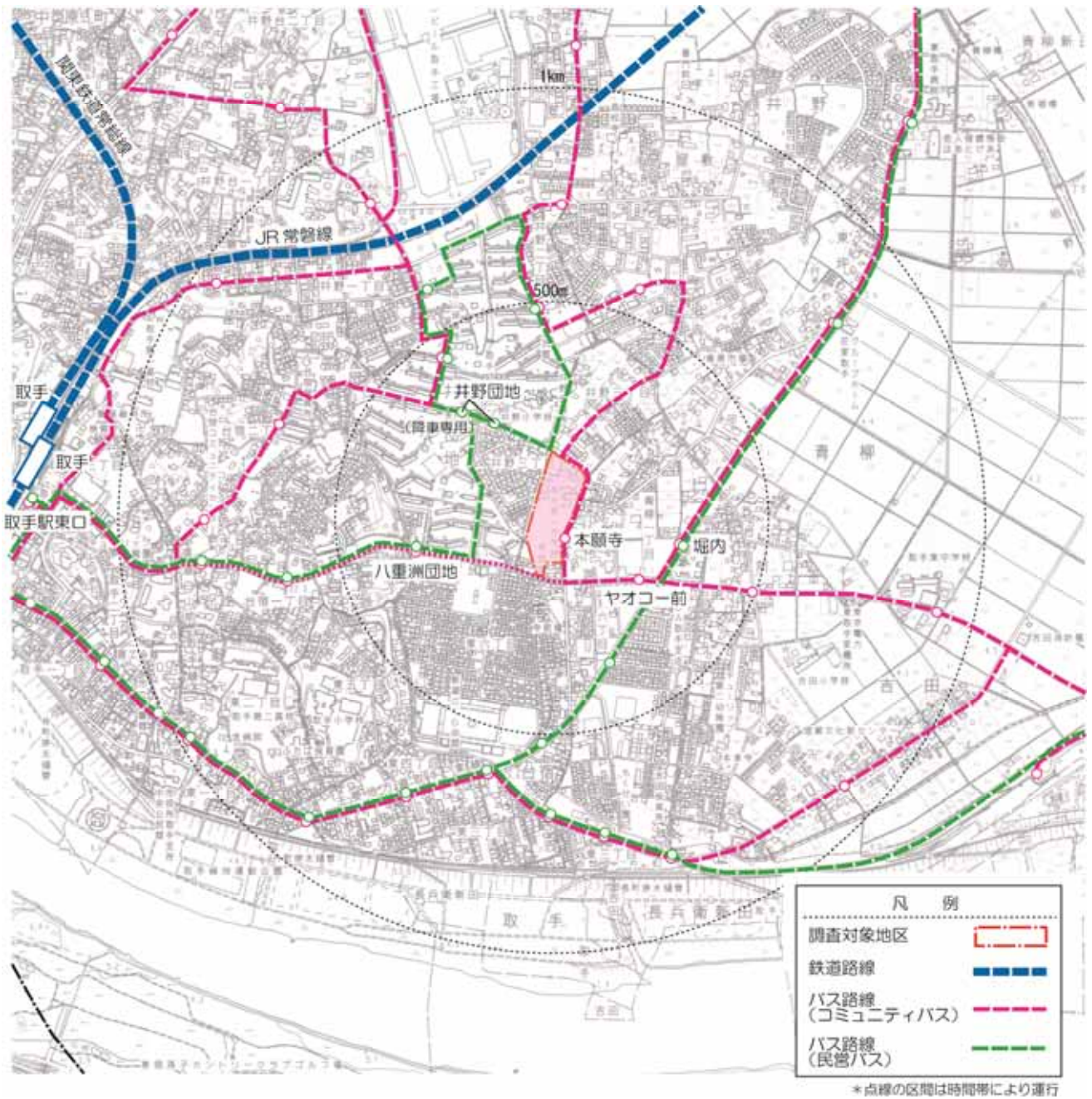


図 1-5 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

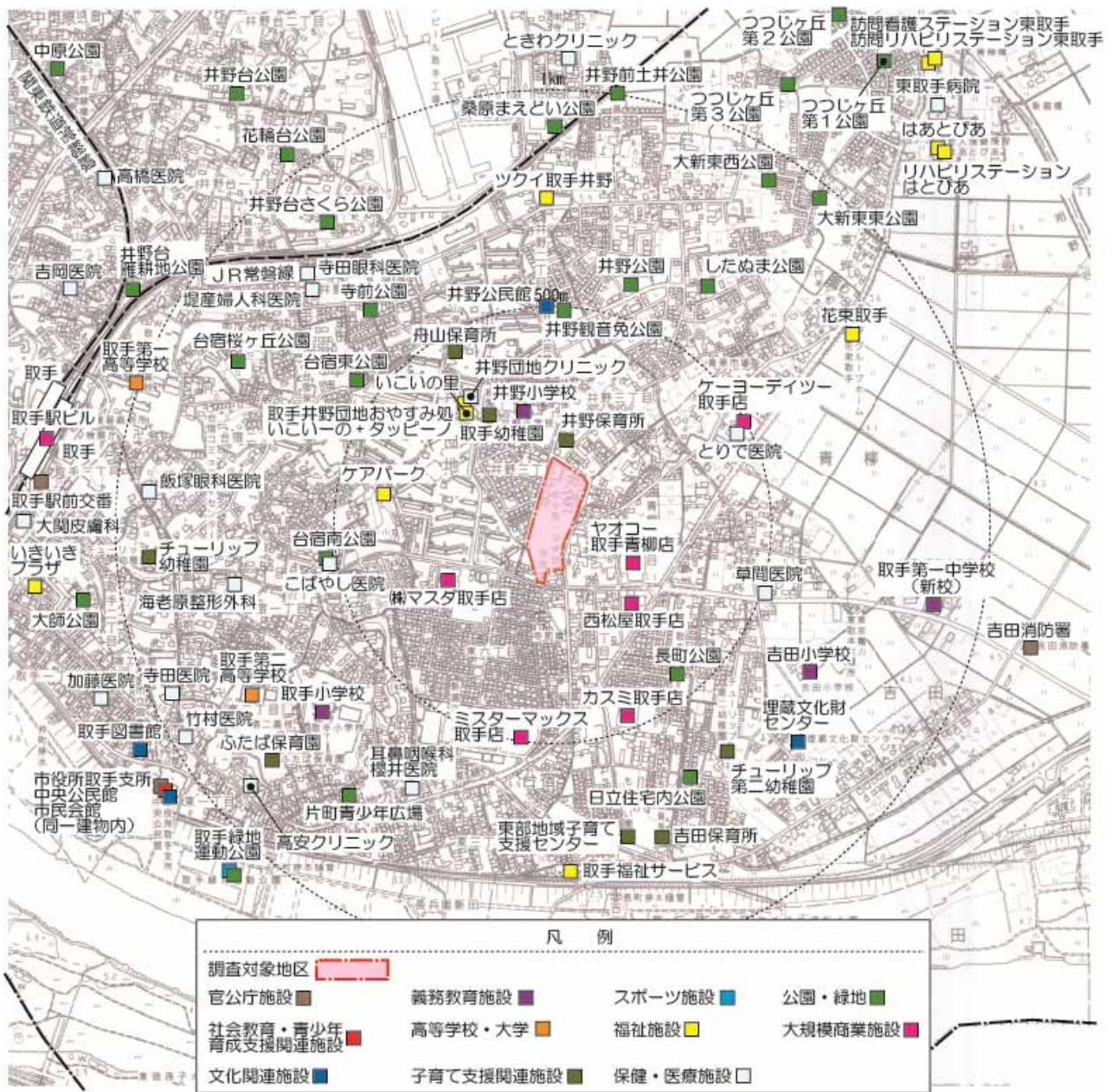


図 1-6 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

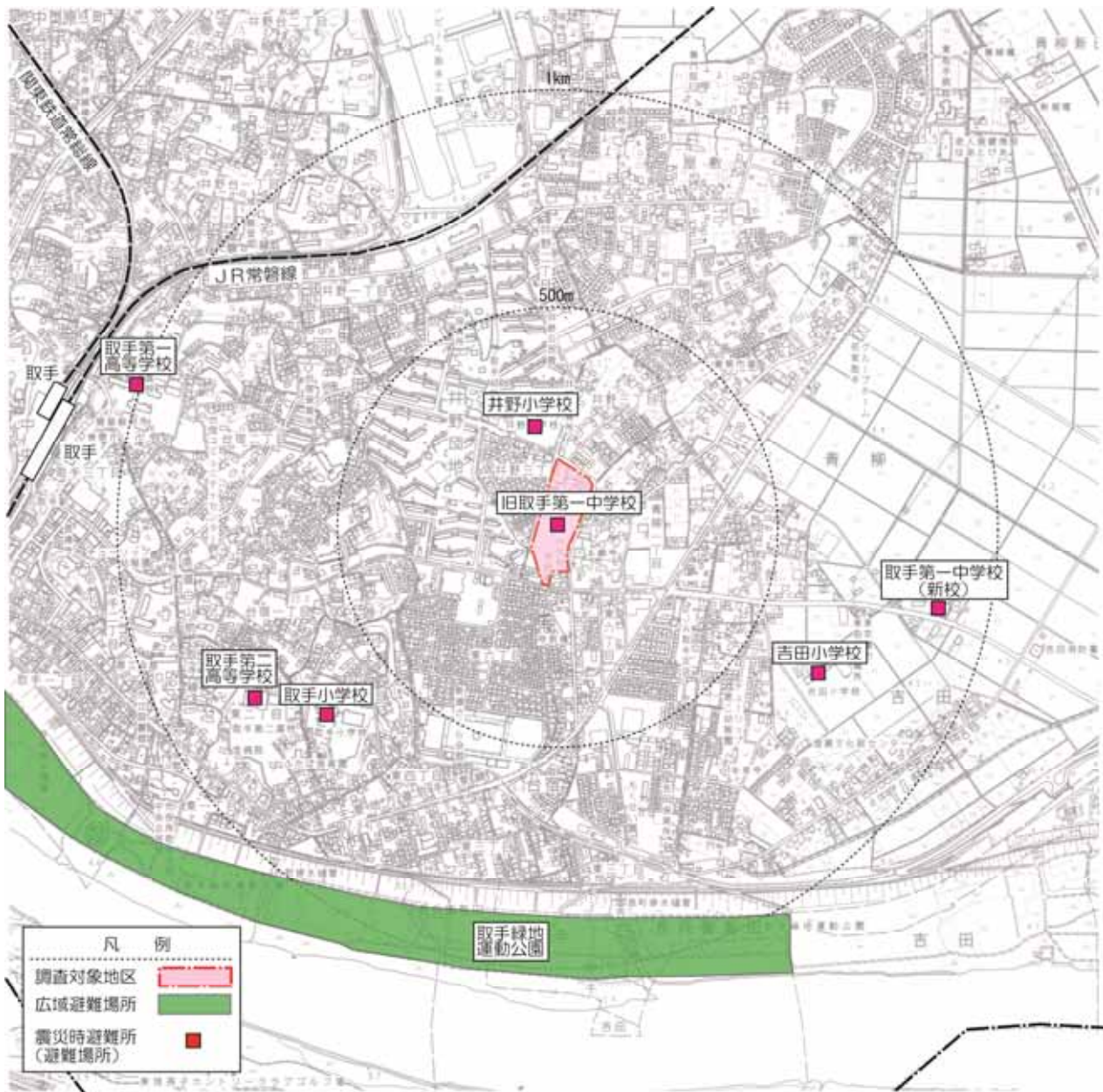


図 1-7 周辺区域の避難場所及び避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 14,850 m<sup>2</sup></li> <li>台形状</li> <li>ほぼ平坦地</li> <li>東側・南側で歩車分離の道路に接道</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 44 年建設</li> <li>平成 26 年度末に統廃合</li> <li>延床面積 7,078 m<sup>2</sup></li> <li>北東の一棟を除き強度不足</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>井野団地内の住宅地</li> <li>敷地西側に取手幼稚園、東側に井野保育所が立地</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>取手駅東側方向約 1.1 km</li> <li>路線バスが通り敷地南側に停留所。ことバス路線も近接</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：6,588 人</li> <li>世帯数：3,256 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.02 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>街路樹や団地敷地内のみどりなどが比較的豊富</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：5.87 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：4.2~4.7 万円/m<sup>2</sup></li> <li>土地取引事例：3.3 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

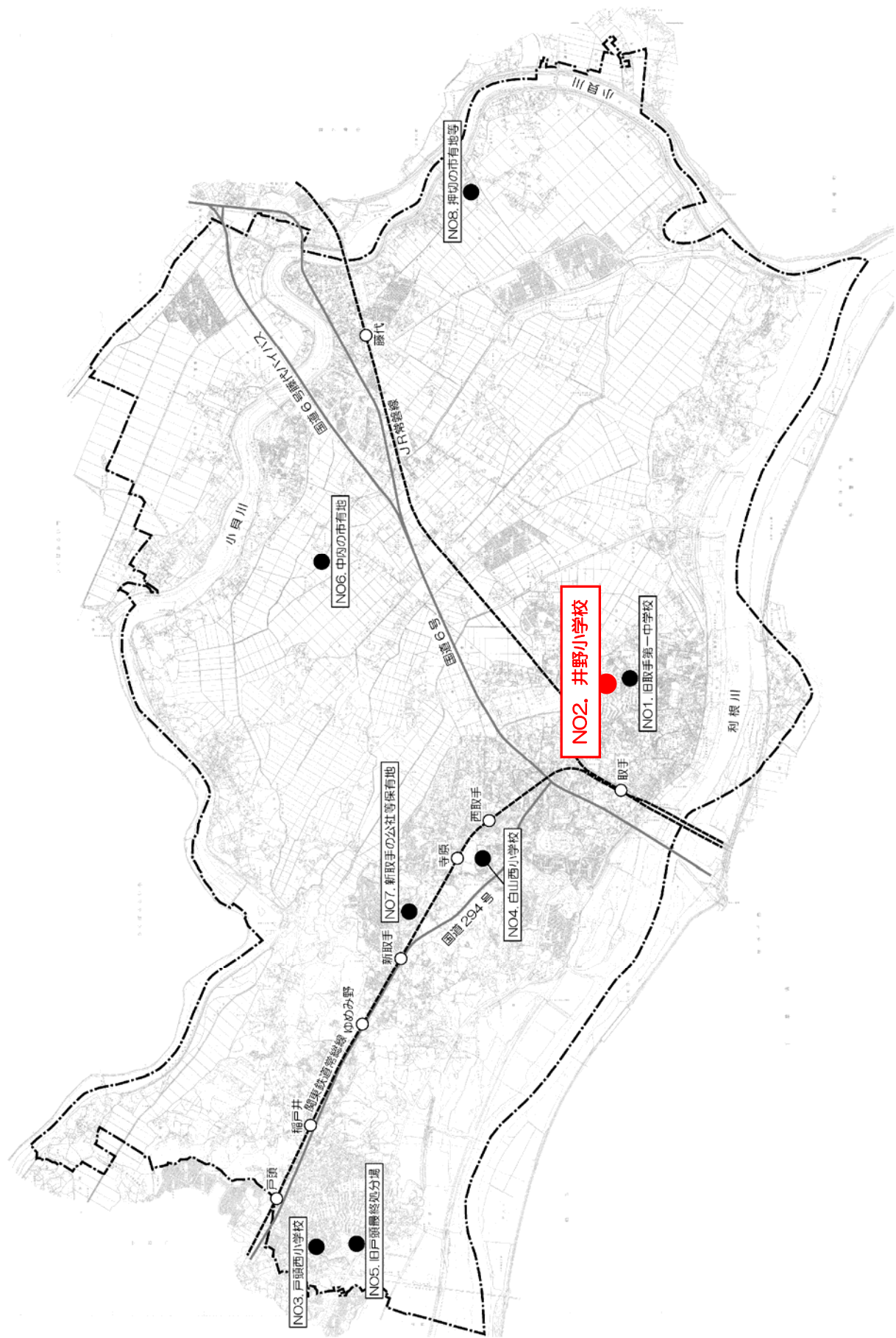


図 1-8 地区の位置



図 1-9 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

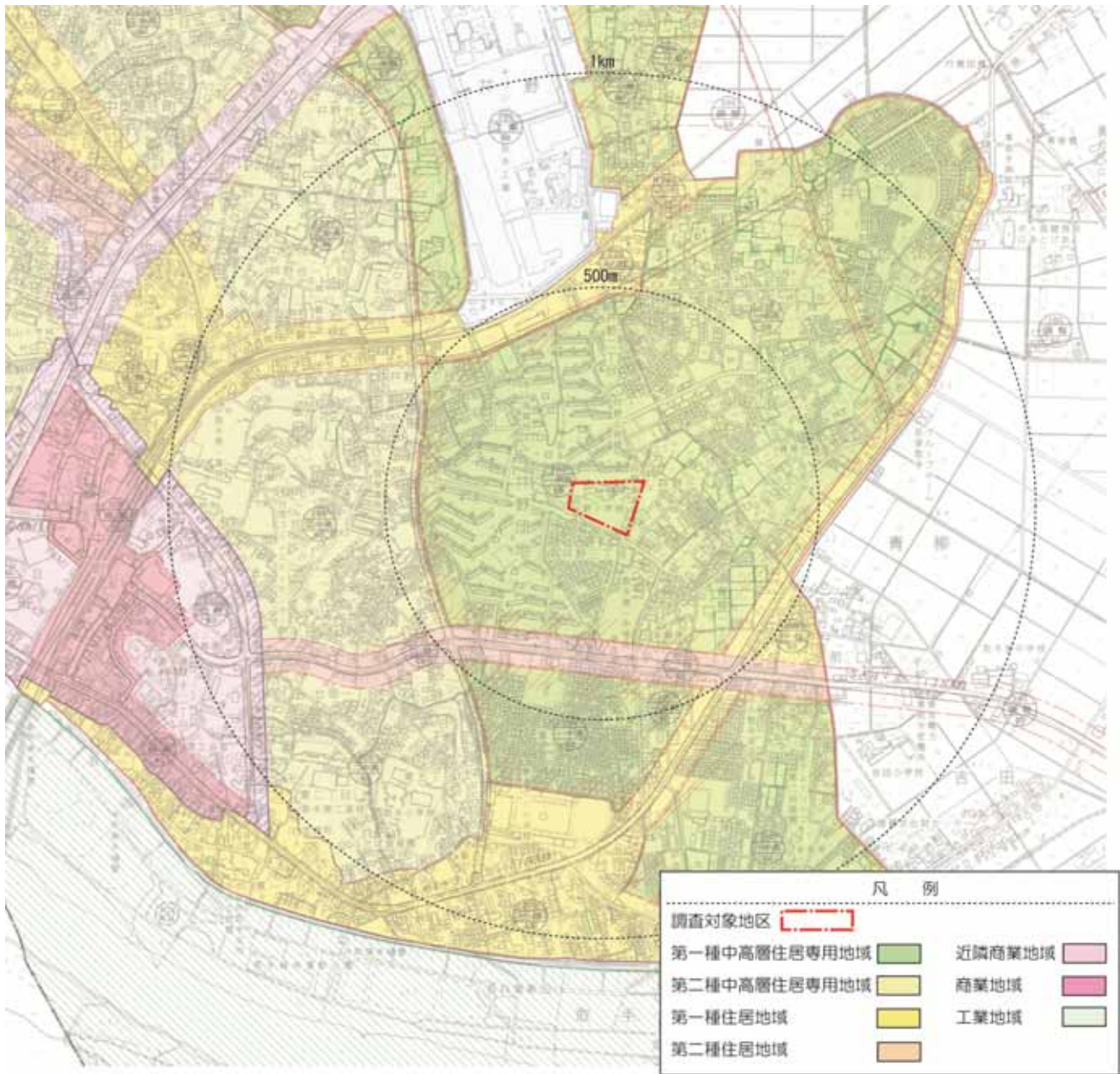


図 1-10 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

\*資料：都市計画図

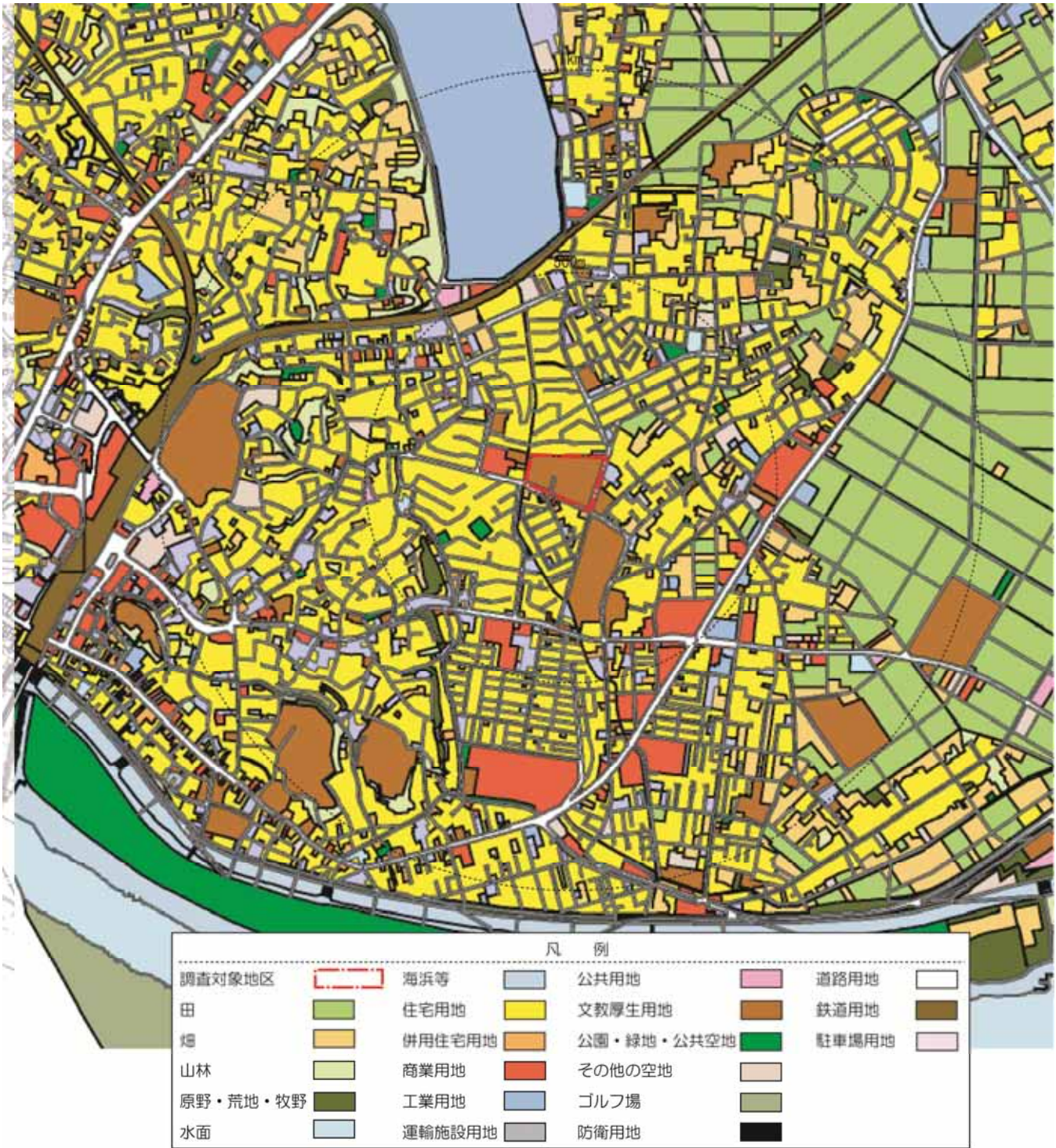


図 1-11 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

\*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

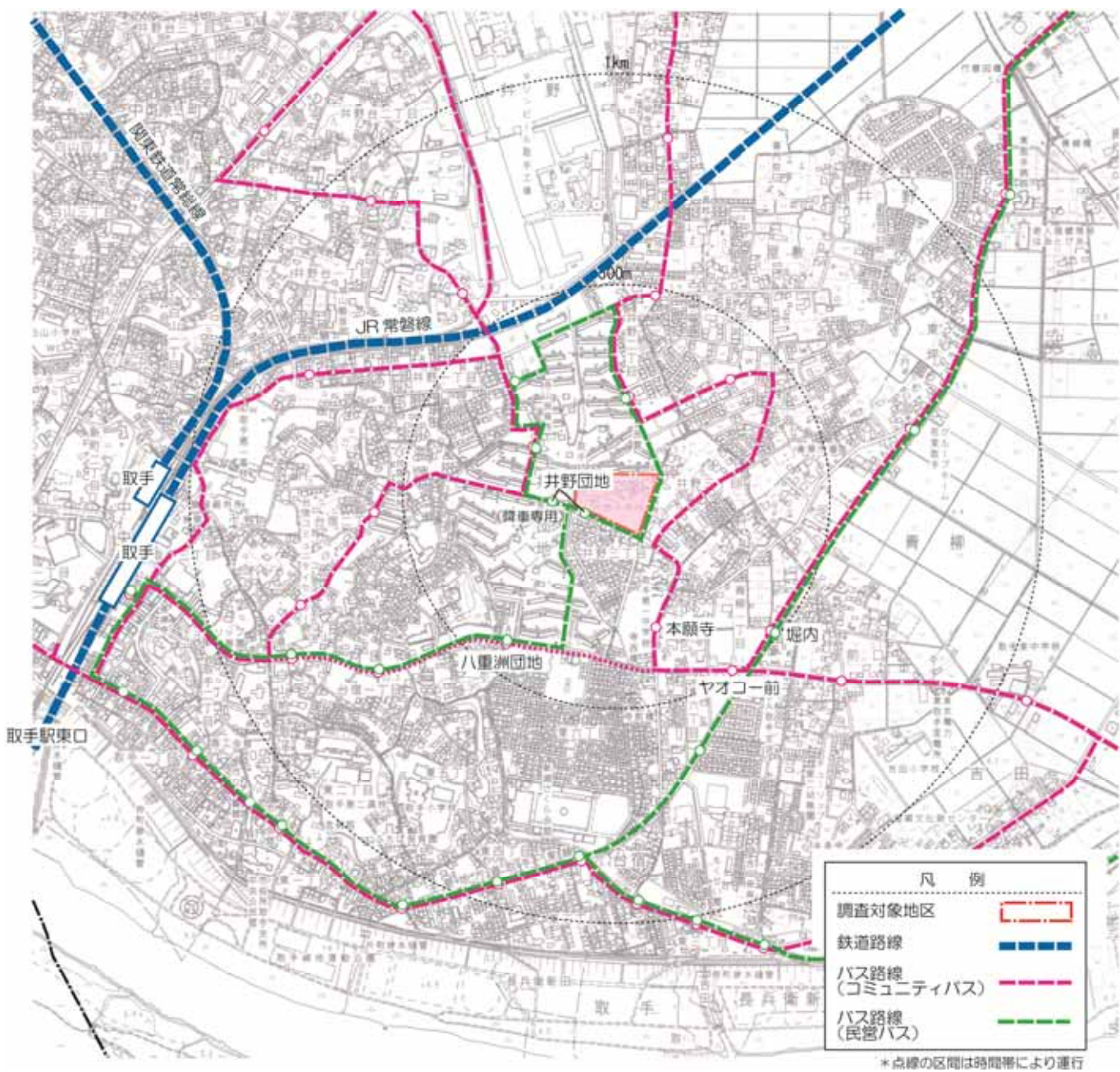


図 1-12 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

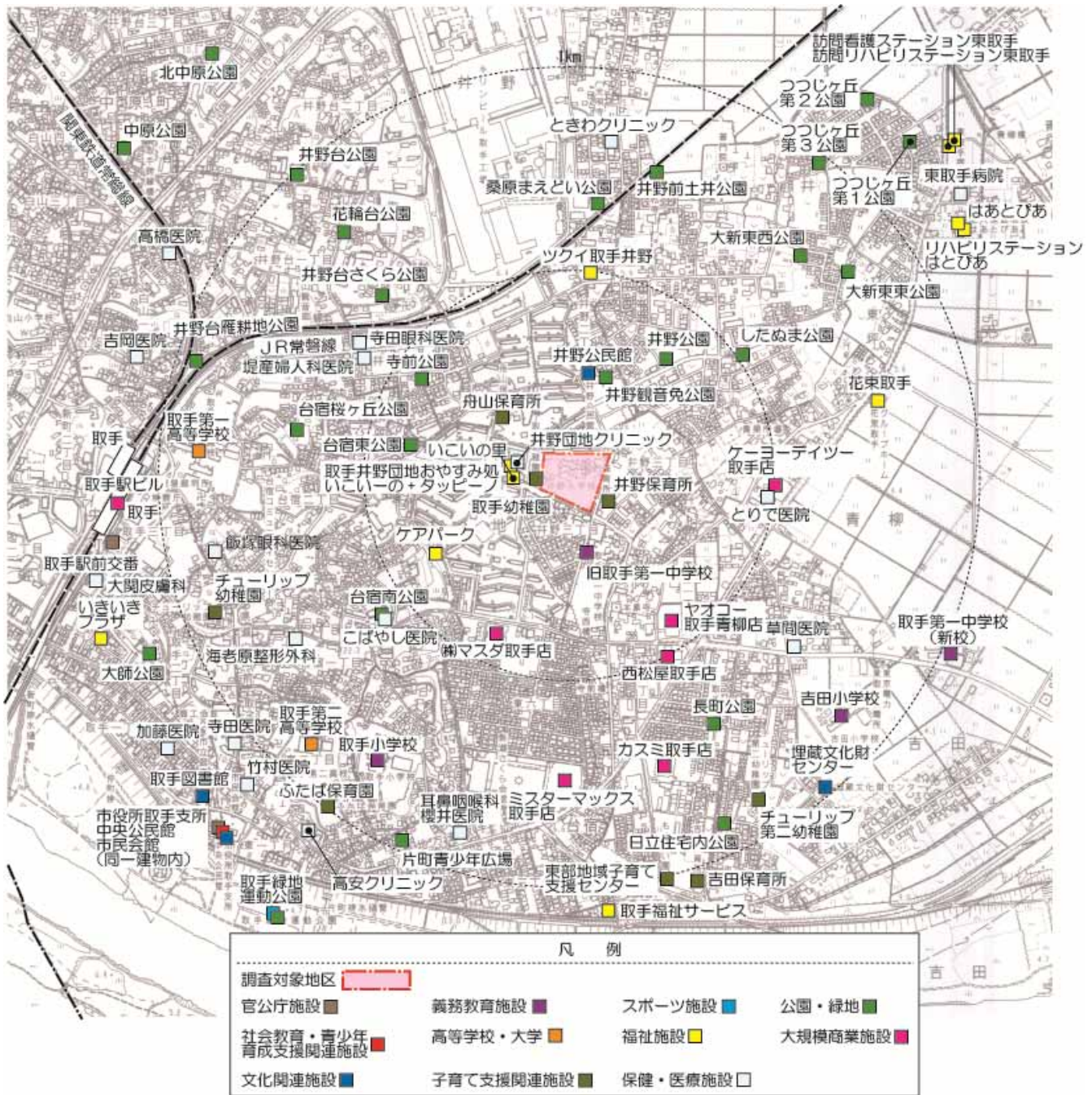


図 1-13 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

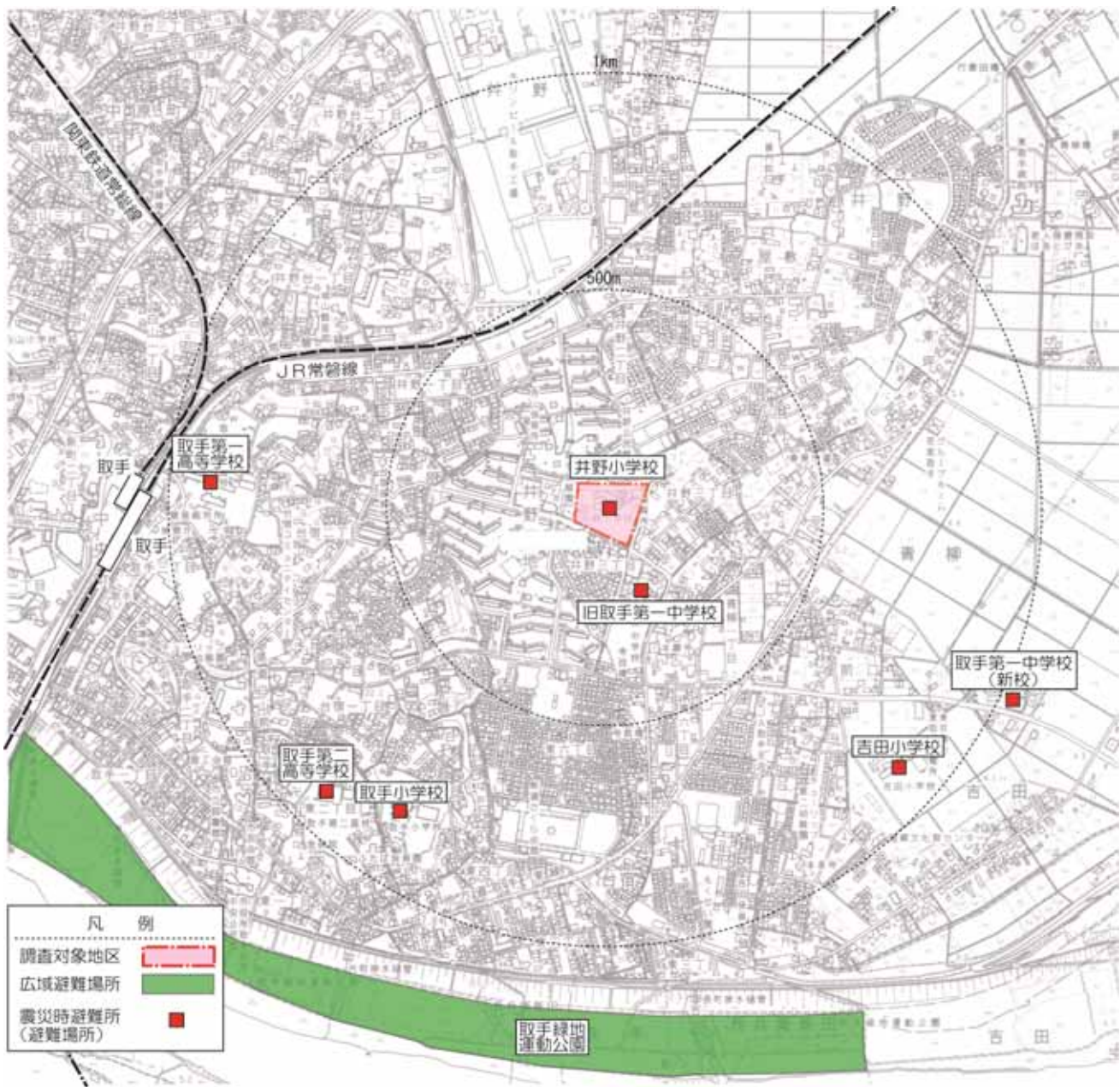


図 1-14 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 23,286 m<sup>2</sup></li> <li>ほぼ方形</li> <li>敷地はほぼ平坦。敷地西側の道路が、3~4m程度高い。</li> <li>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</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 50 年建設</li> <li>平成 26 年度末に統廃合</li> <li>延床面積 5,733 m<sup>2</sup></li> <li>北側の校舎が強度不足</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>低層の一戸建て住宅が中心</li> <li>敷地南側に戸頭公園</li> <li>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</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸頭駅南西側方向約 0.7 km</li> <li>路線バス及びことバスが通り敷地東側方向に停留所</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：11,921 人</li> <li>世帯数：5,247 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.27 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>南西側方向にまとまった緑地</li> <li>南側方向に戸頭公園</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：5.08 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：3.2~3.9 万円/m<sup>2</sup></li> <li>土地取引事例：0.5 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

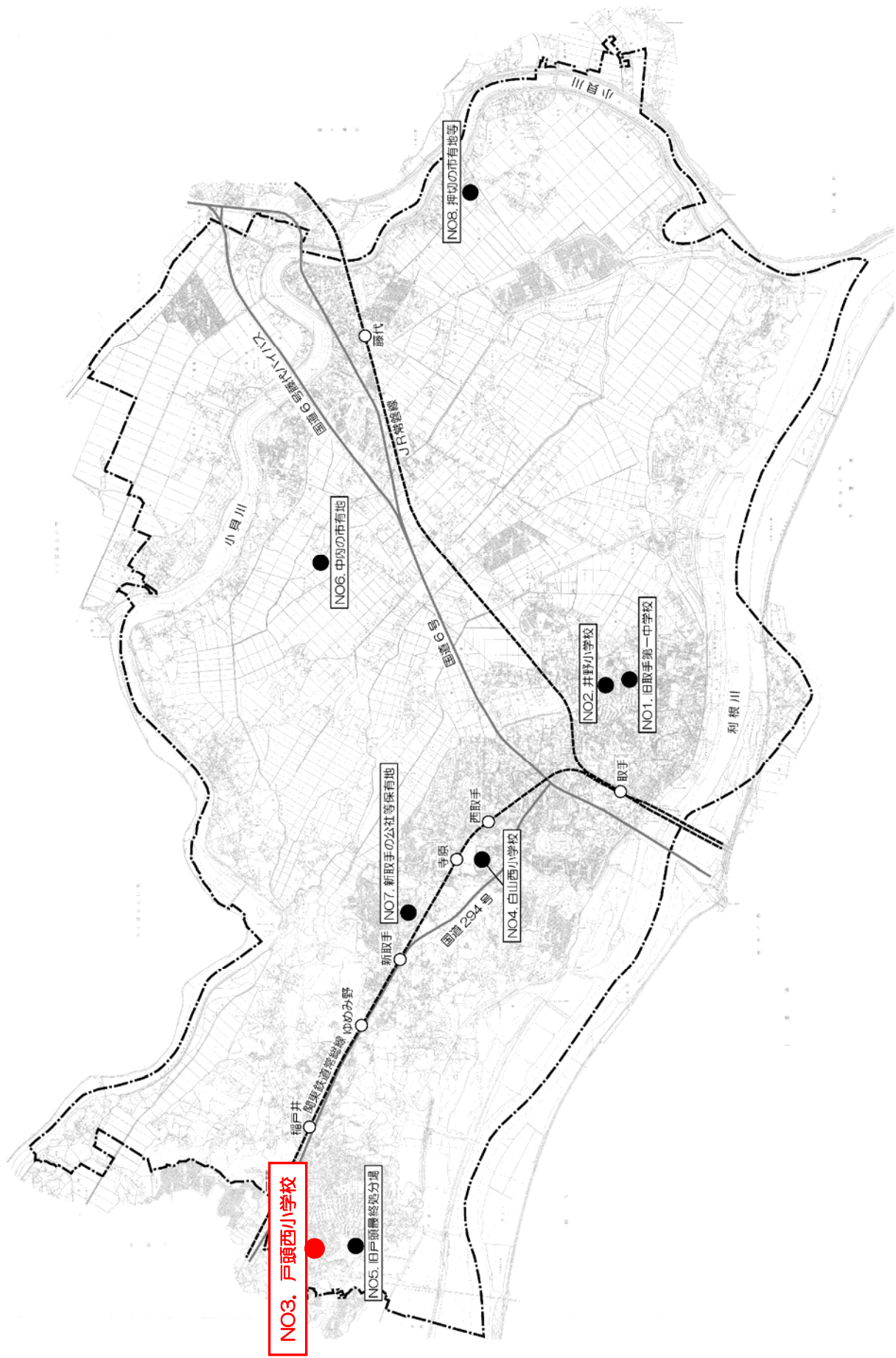


図 1-15 地区の位置

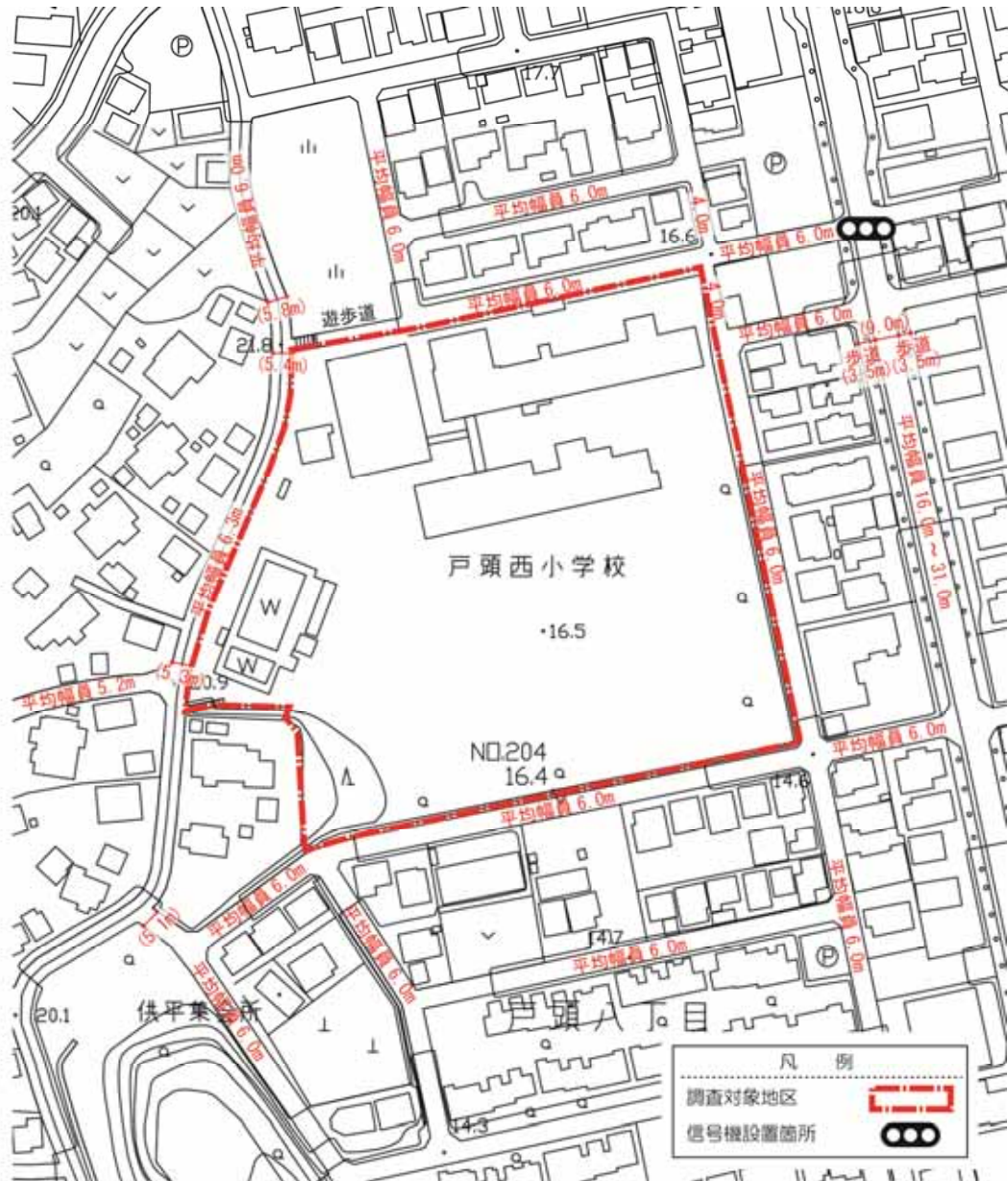


図 1-16 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

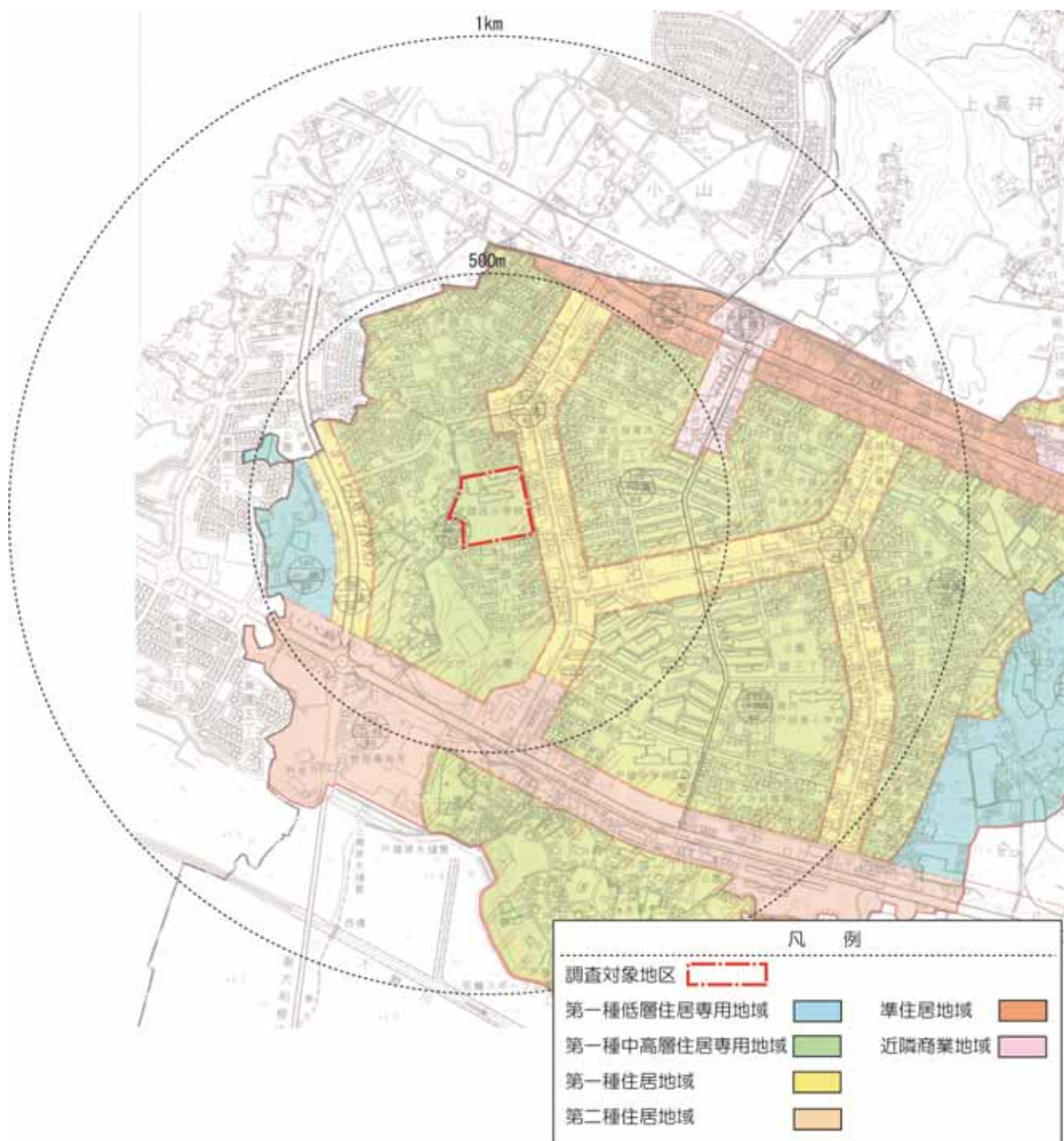


図 1-17 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

\*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

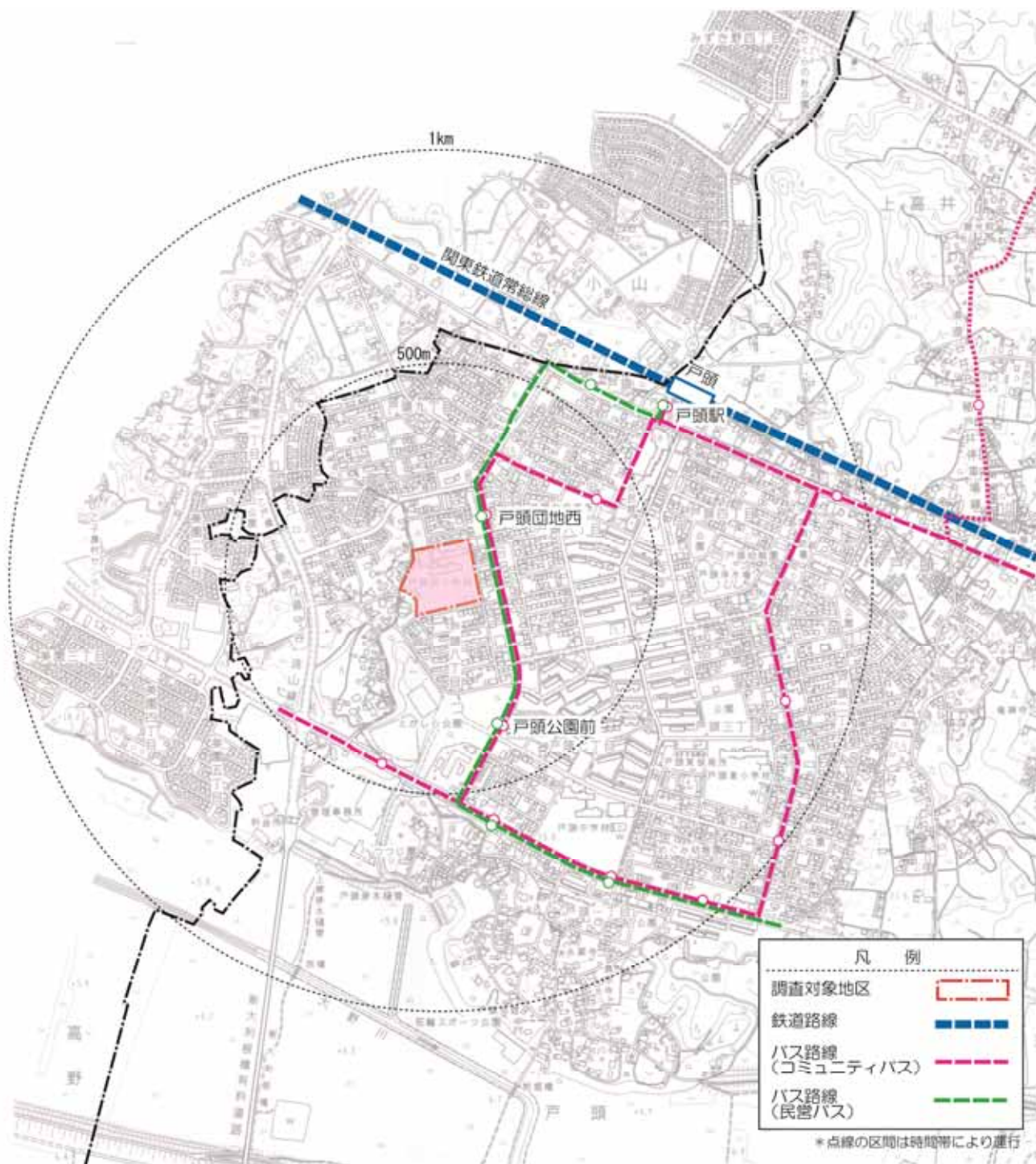


図 1-19 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

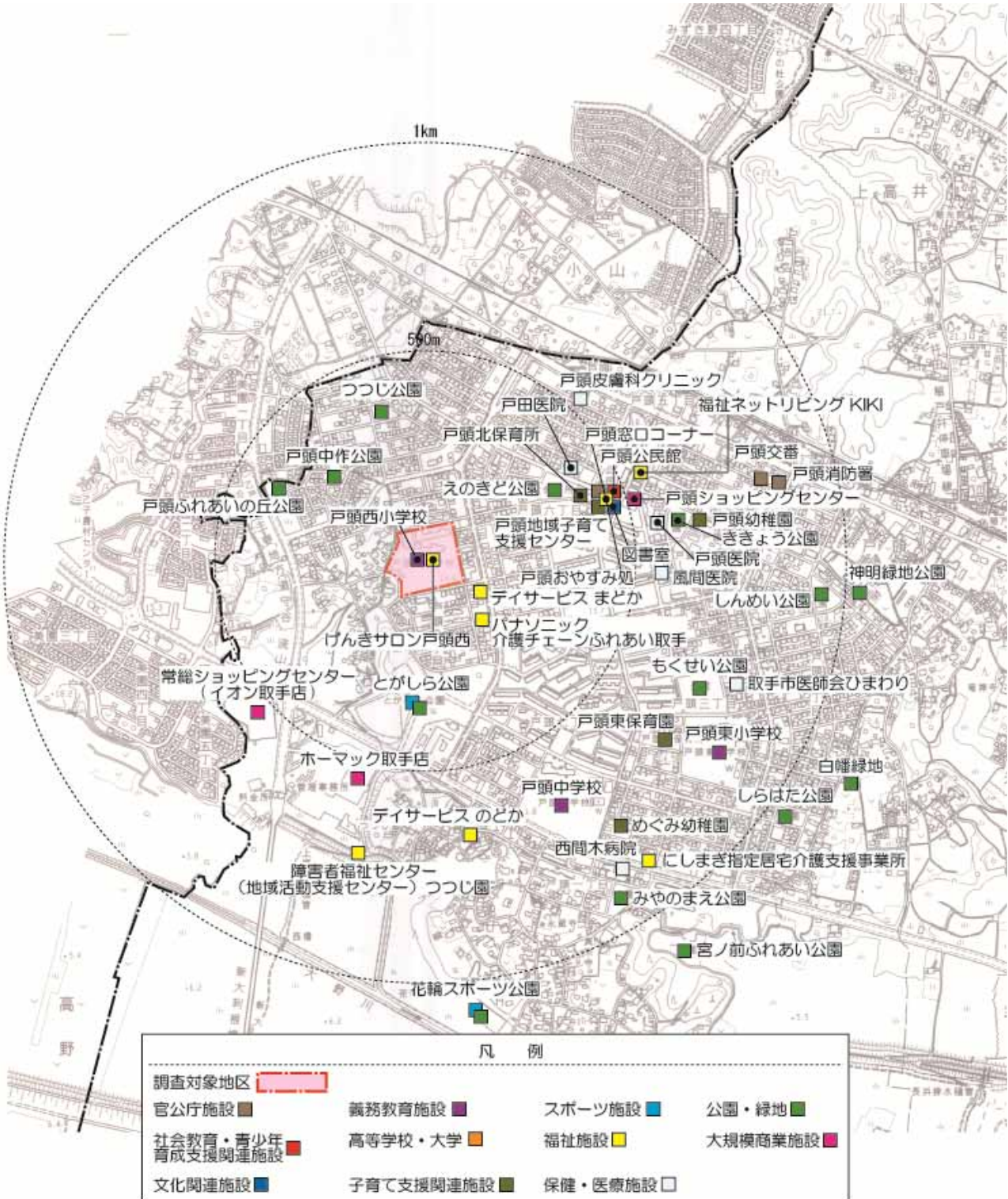


図 1-20 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

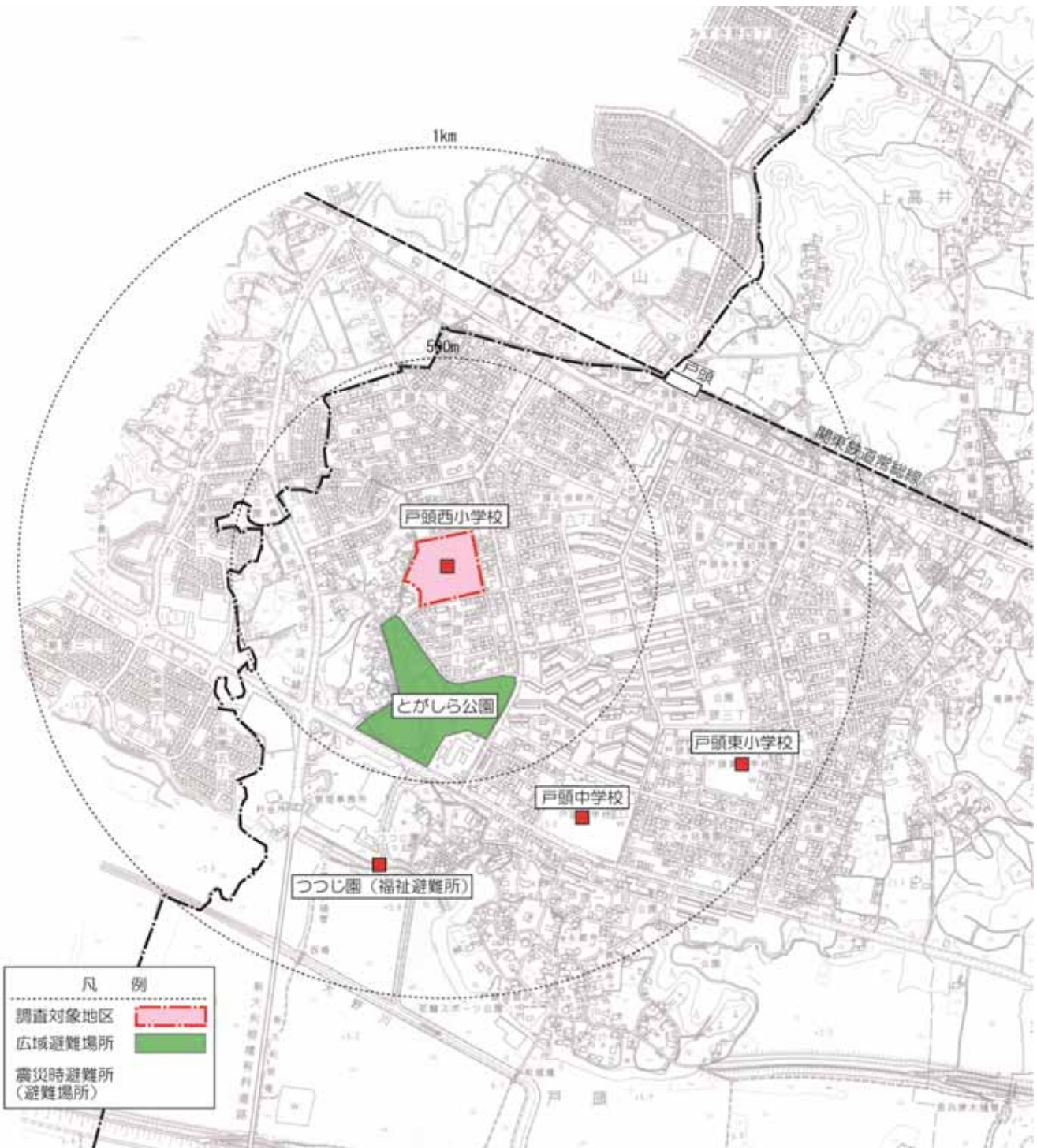


図 1-21 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 28,660 m<sup>2</sup></li> <li>ほぼ方形であるが、敷地境界線はやや不整形に入り組む</li> <li>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</li> <li>市道に接しているのは敷地の東側・南側・北側の一部のみ</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 48 年建設</li> <li>平成 27 年度末に統廃合</li> <li>延床面積 4,622 m<sup>2</sup></li> <li>体育館を除いて強度不足</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>低層住宅が中心</li> <li>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</li> <li>工場の東西に計画的に開発された住宅地</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>寺原駅・西取手駅の両駅から約 0.3 km</li> <li>対象地を取り囲むように路線バス及びことバスが通る</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：4,423 人</li> <li>世帯数：1,954 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.26 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>ゴルフ練習場の用地の一部などにみどり</li> <li>北側の敷地境界線に沿って水路が流れる</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：6.02 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：3.1~3.5 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

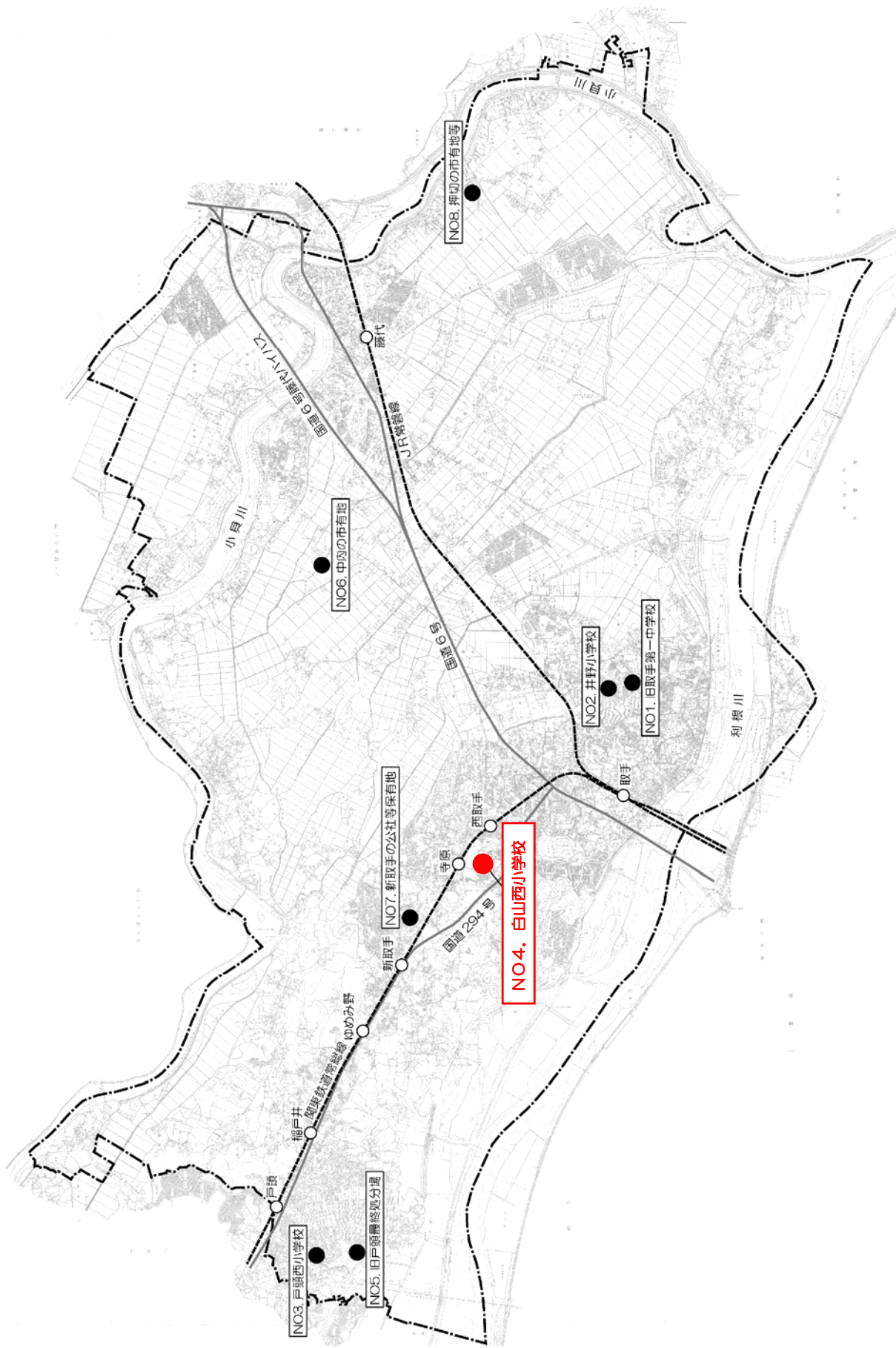


図 1-22 地区の位置

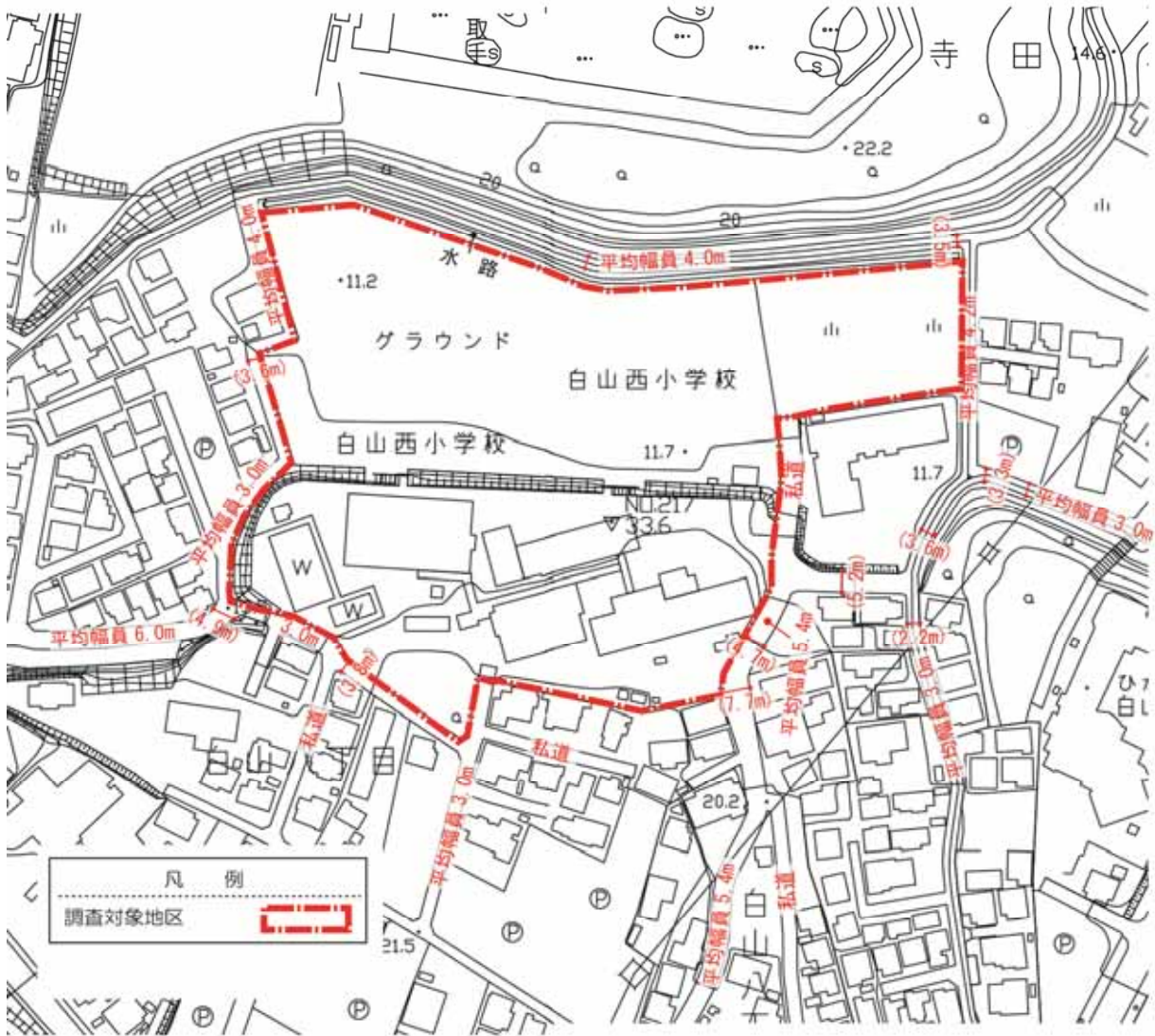


図 1-23 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

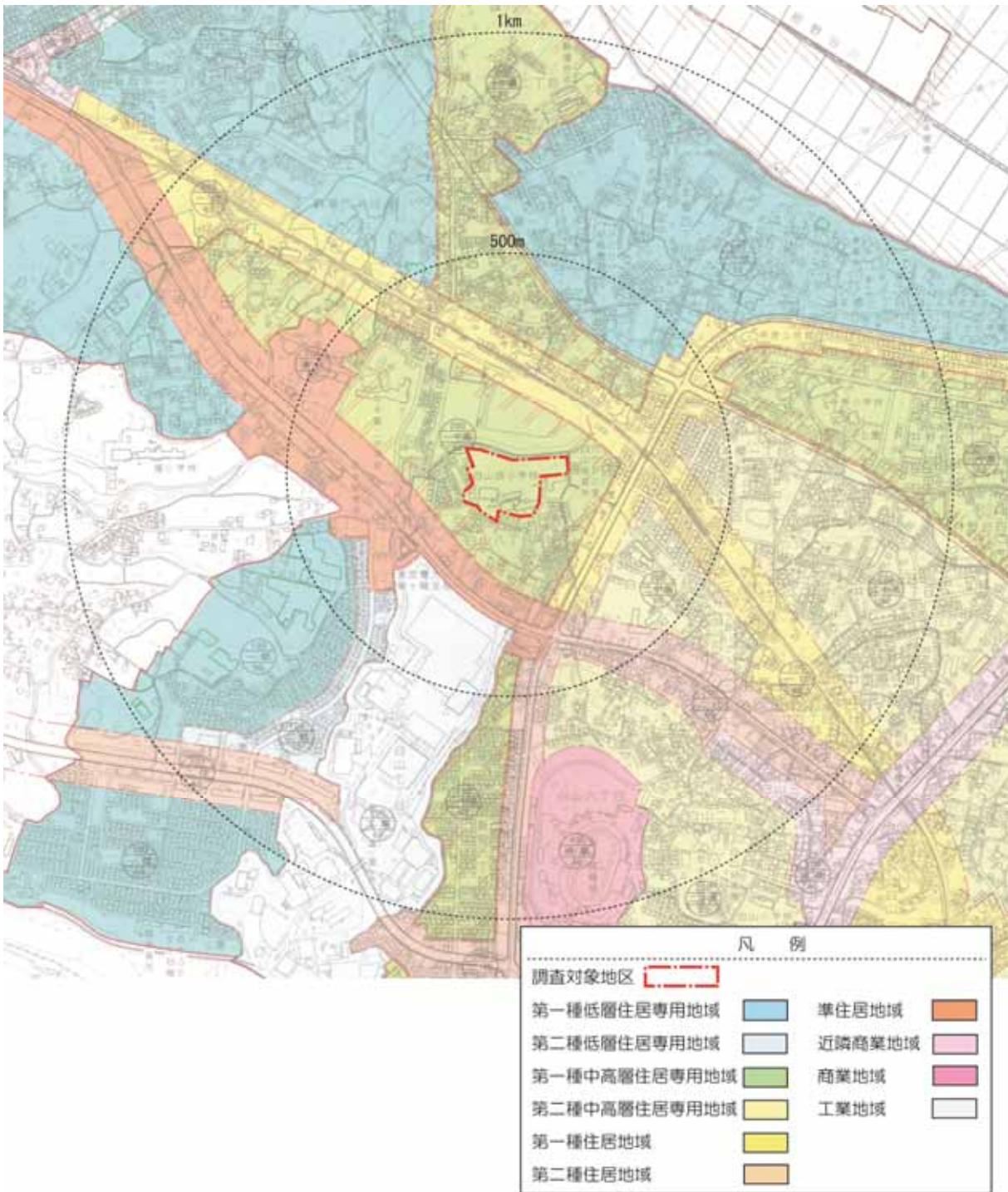
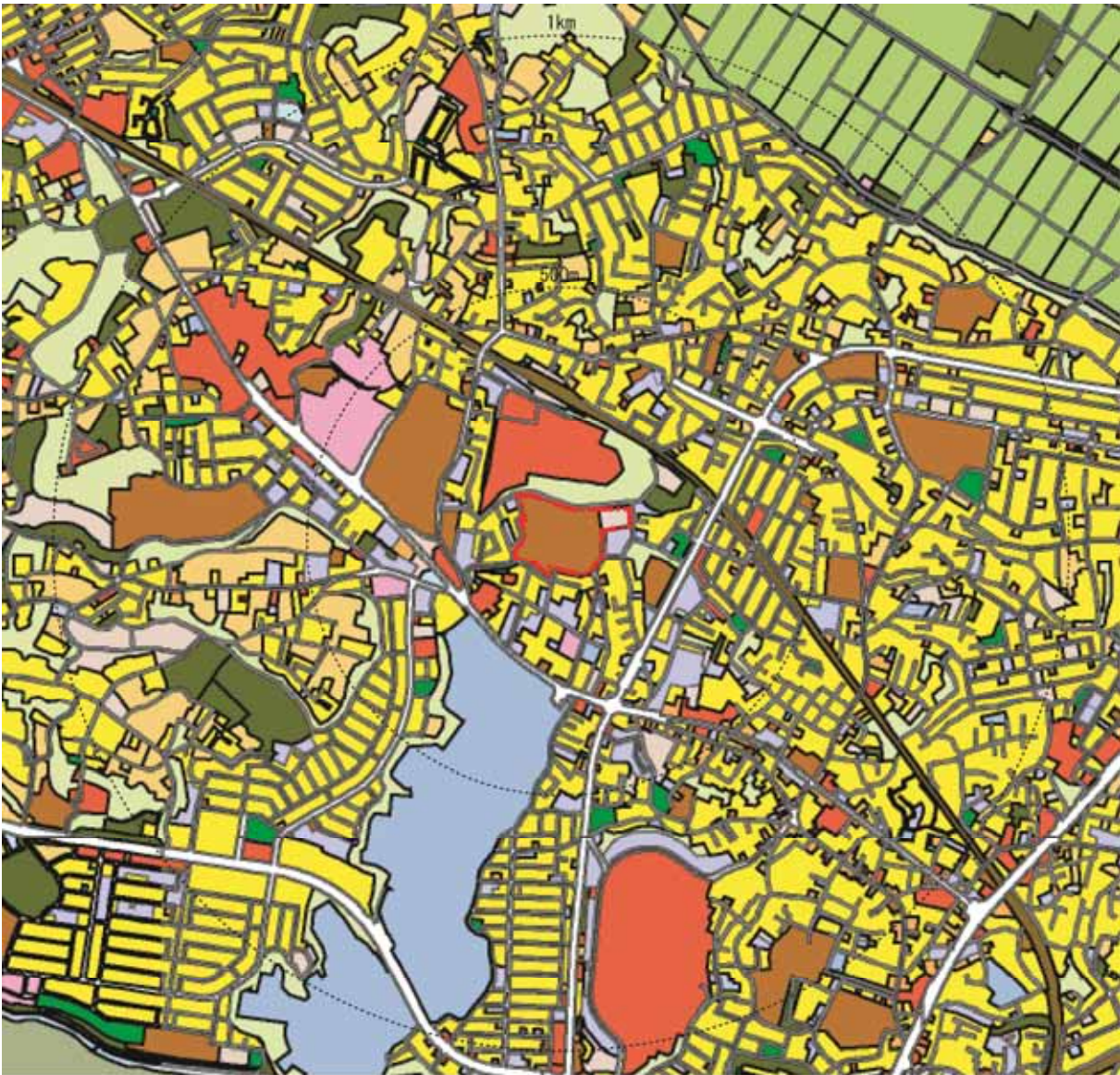


図 1-24 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

\*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

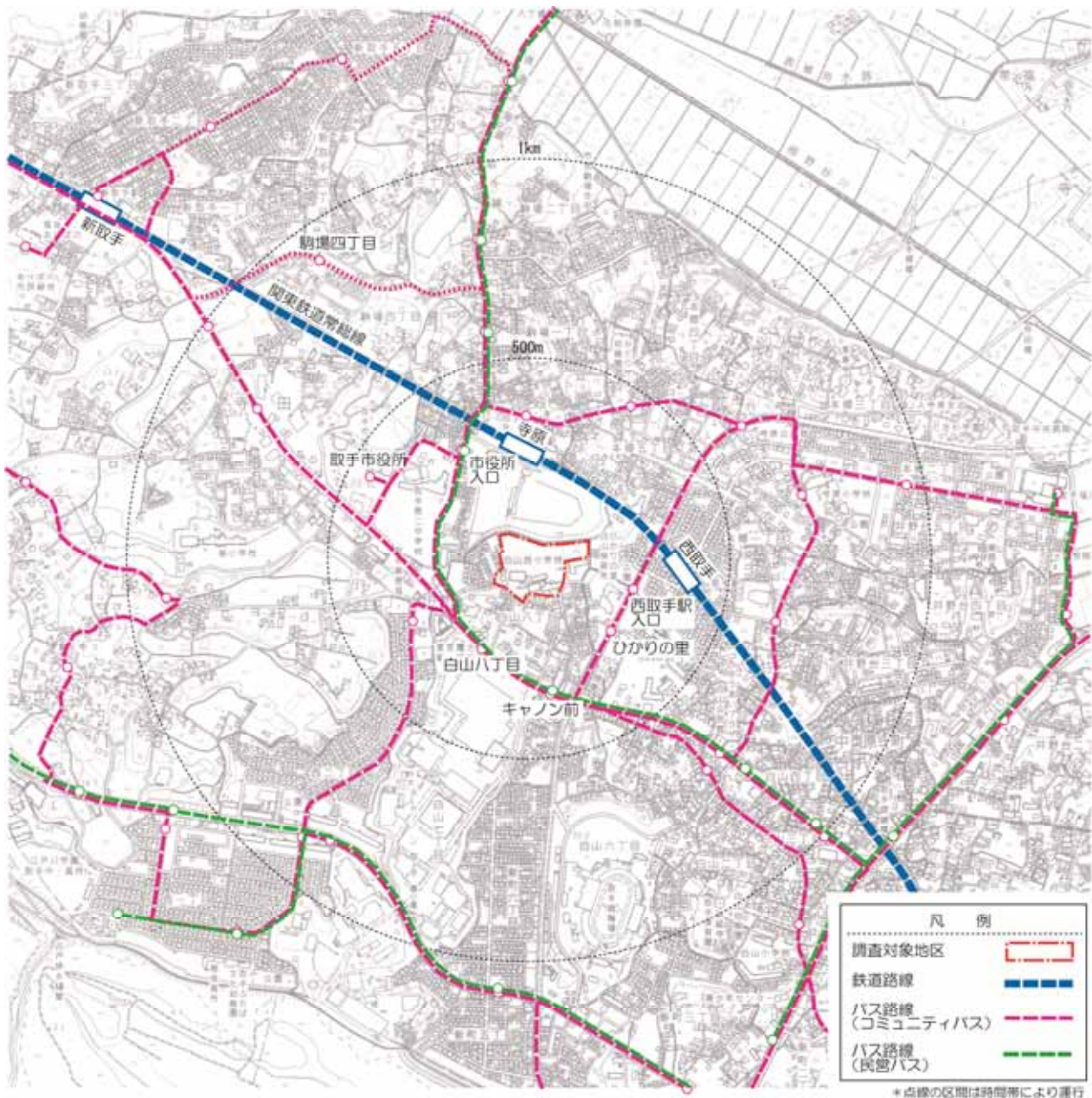
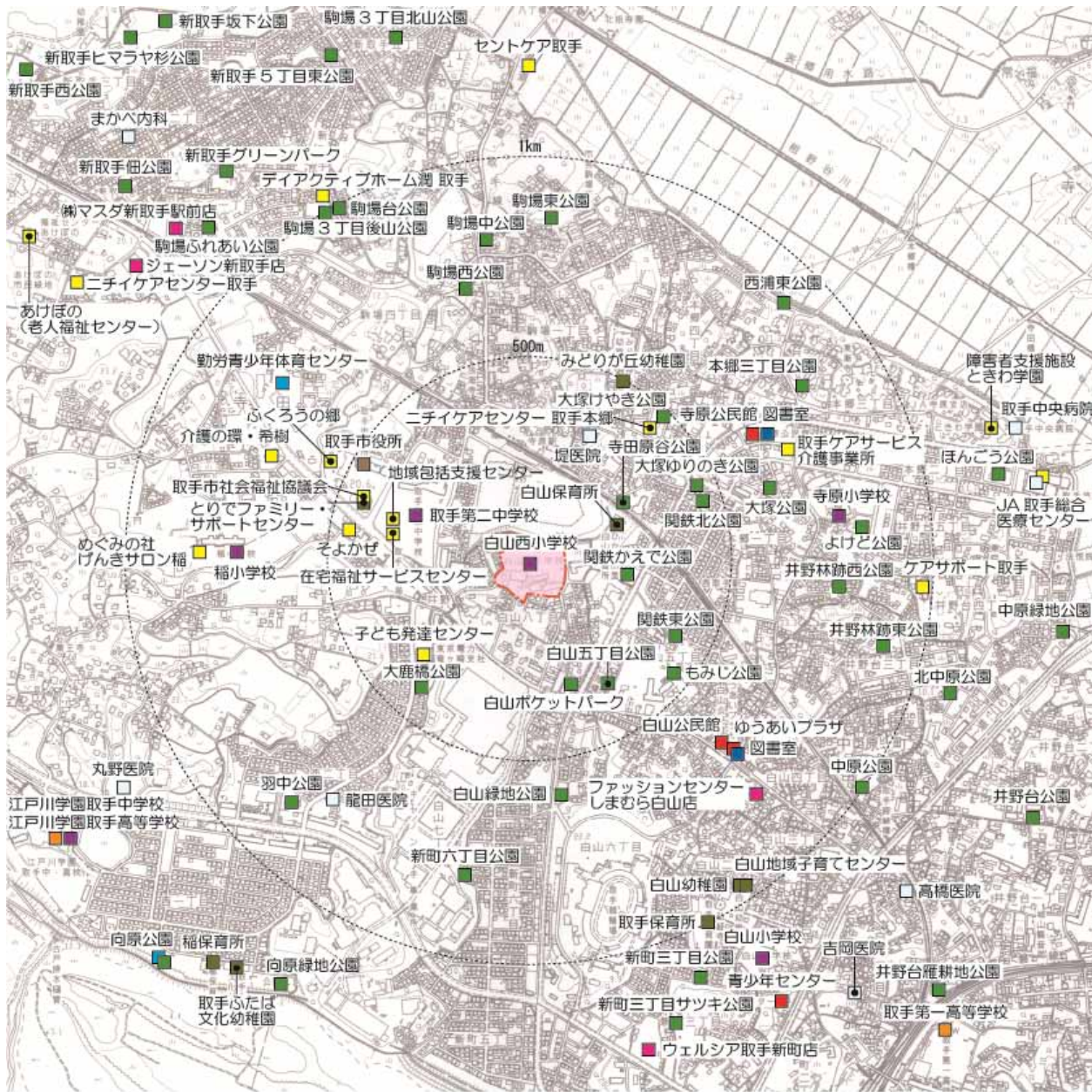


図 1-26 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*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

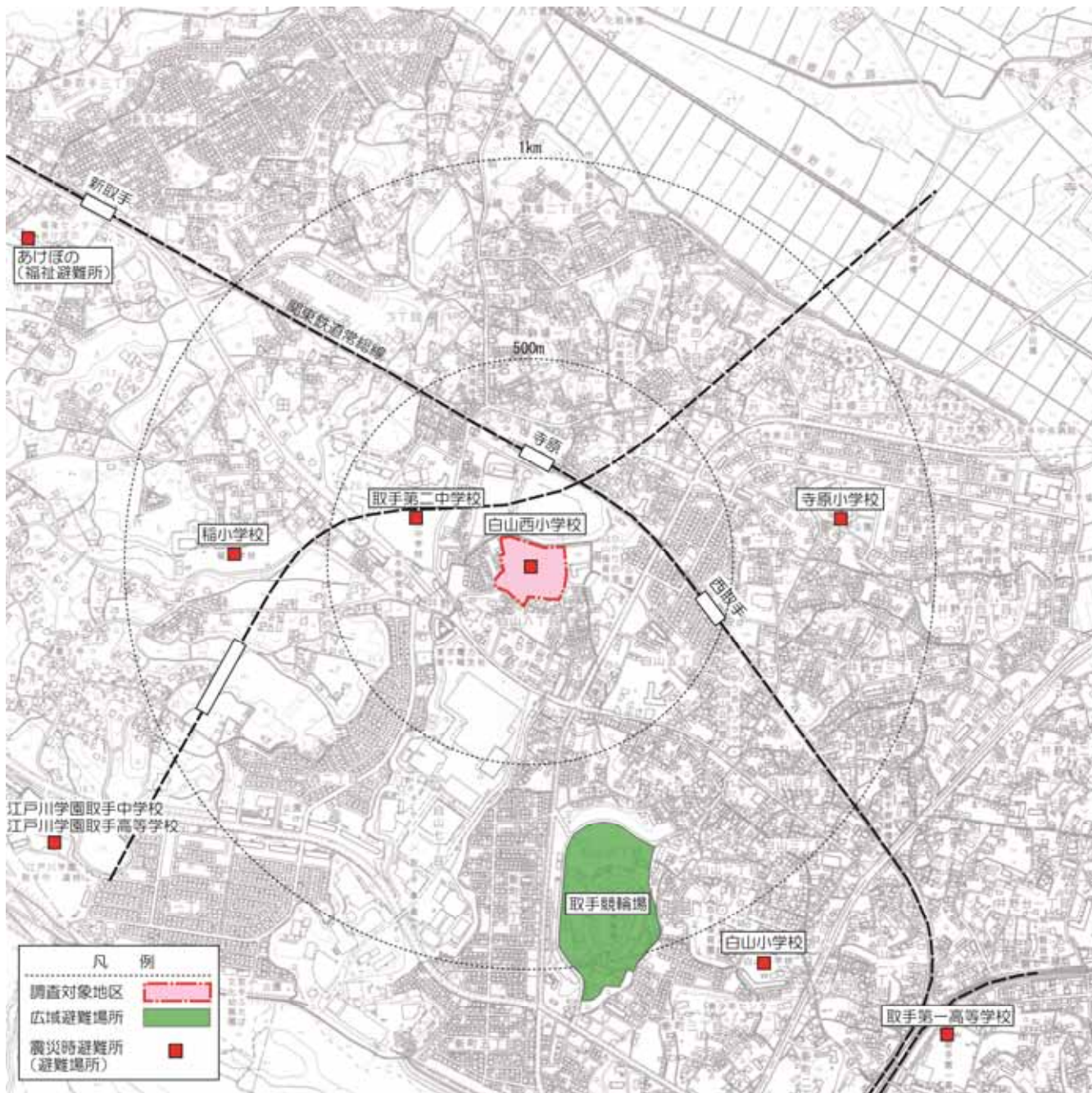


図 1-28 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 10,869 m<sup>2</sup></li> <li>長方形の北西側が欠けた形状</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>敷地全体が第二種住居地域（60%・200%）</li> </ul>
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"> <li>とがしら公園の敷地の南東角</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸頭駅から概ね 1 km</li> <li>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</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：11,921 人</li> <li>世帯数：5,247 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.27 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>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</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：5.08 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：東側 4.0 万円。南側 5.5 万円/m<sup>2</sup></li> <li>土地取引事例：0.5 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

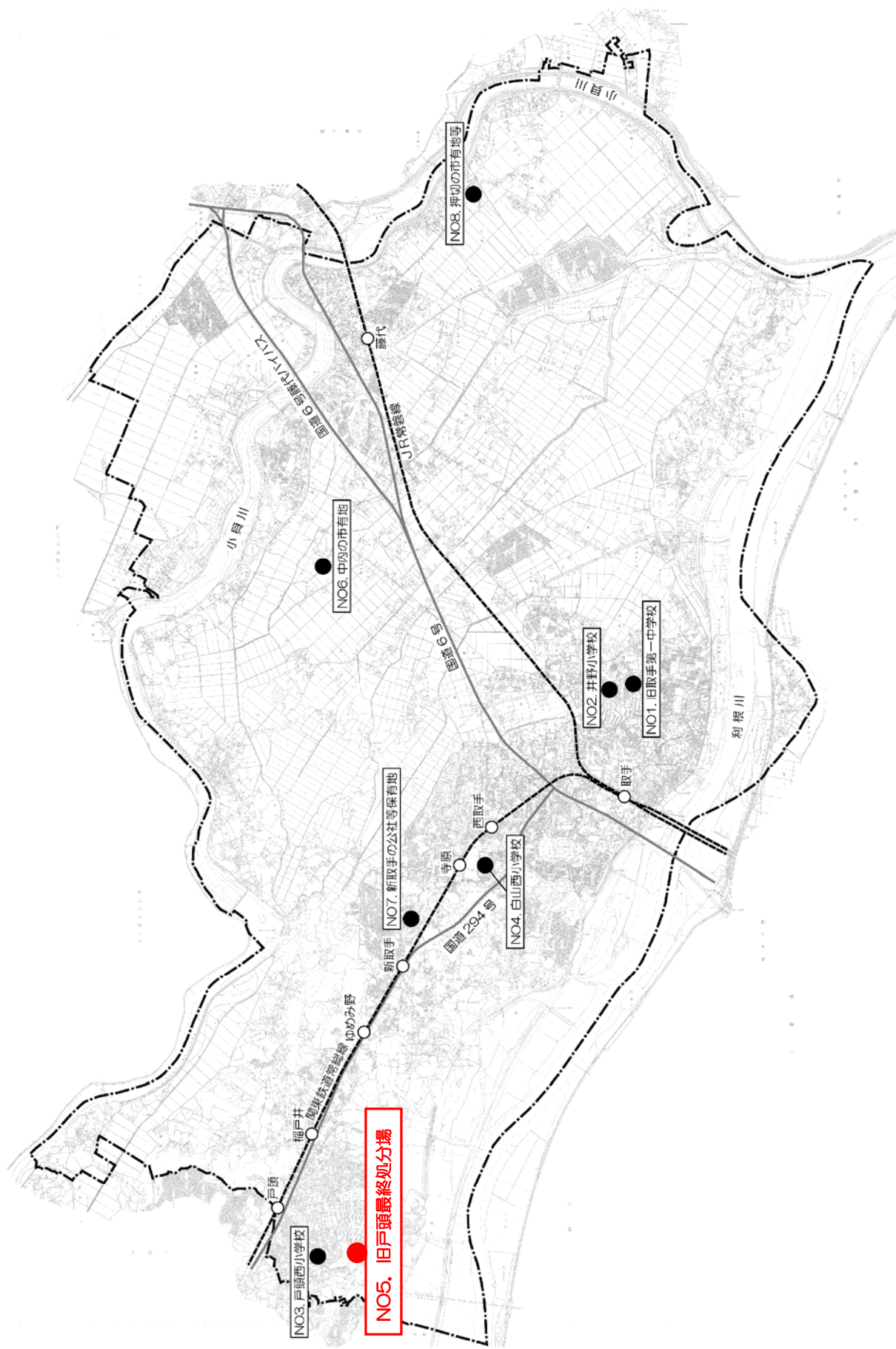


図 1-29 地区の位置

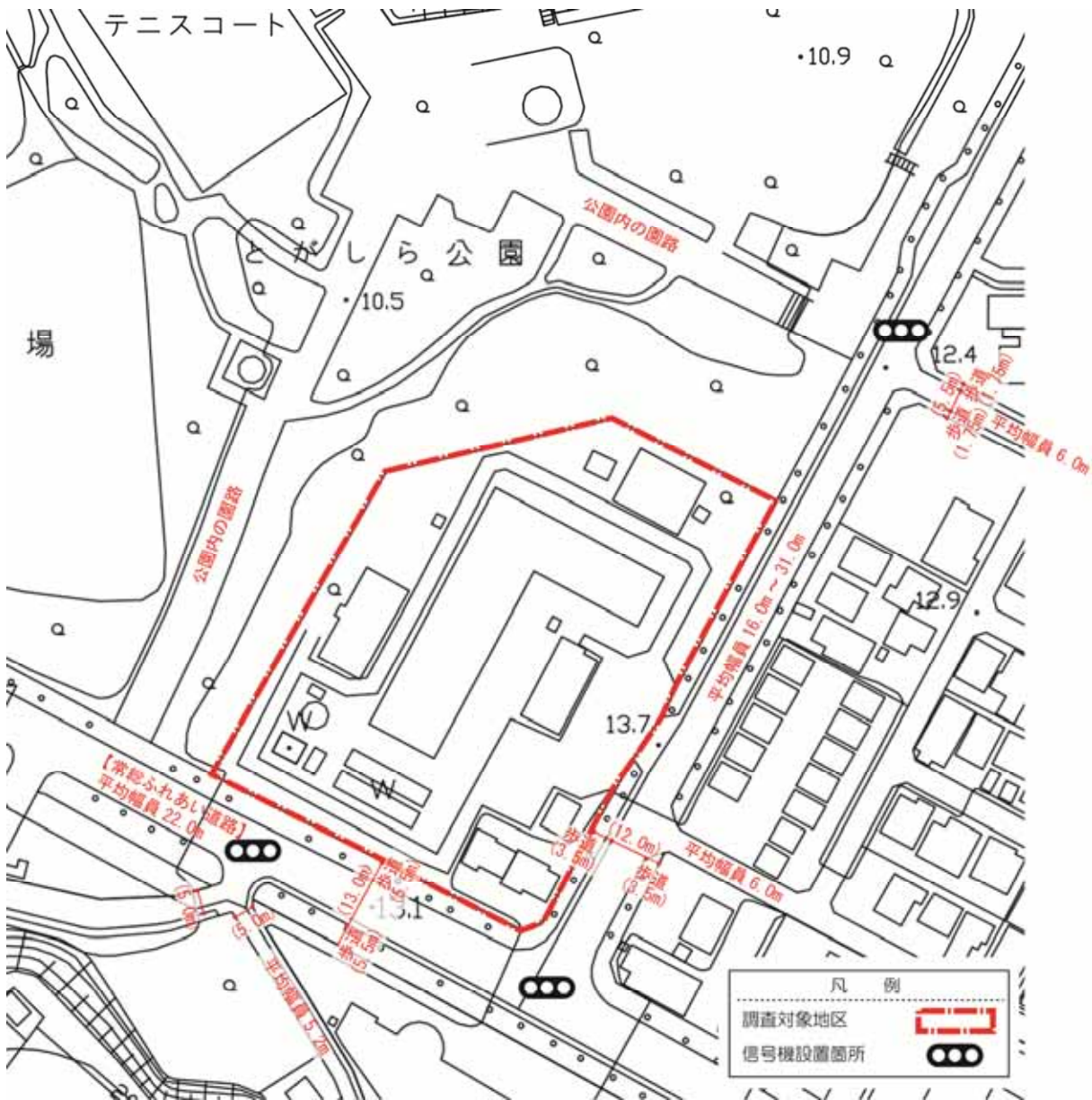


図 1-30 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

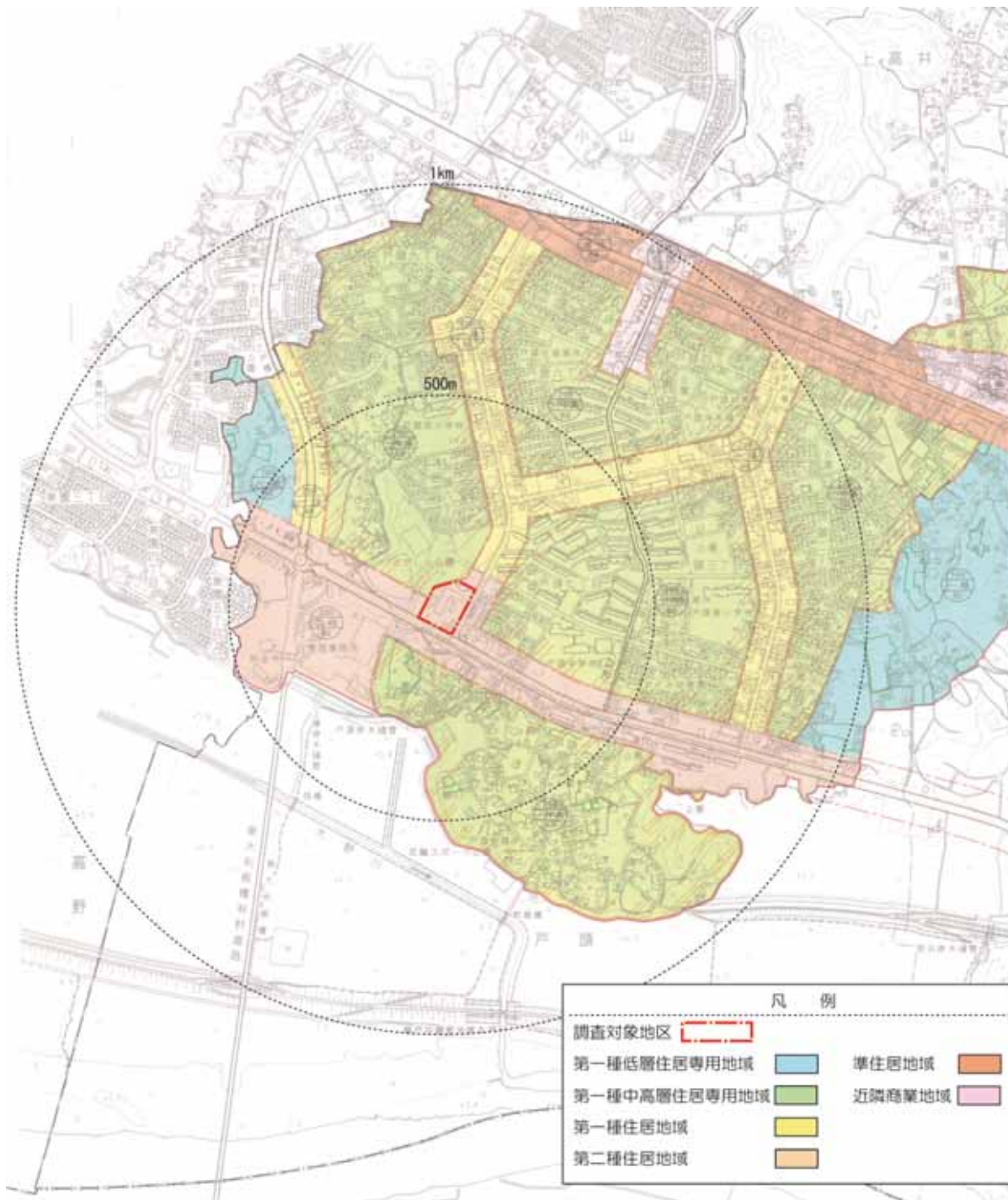


図 1-31 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

\*資料：都市計画図

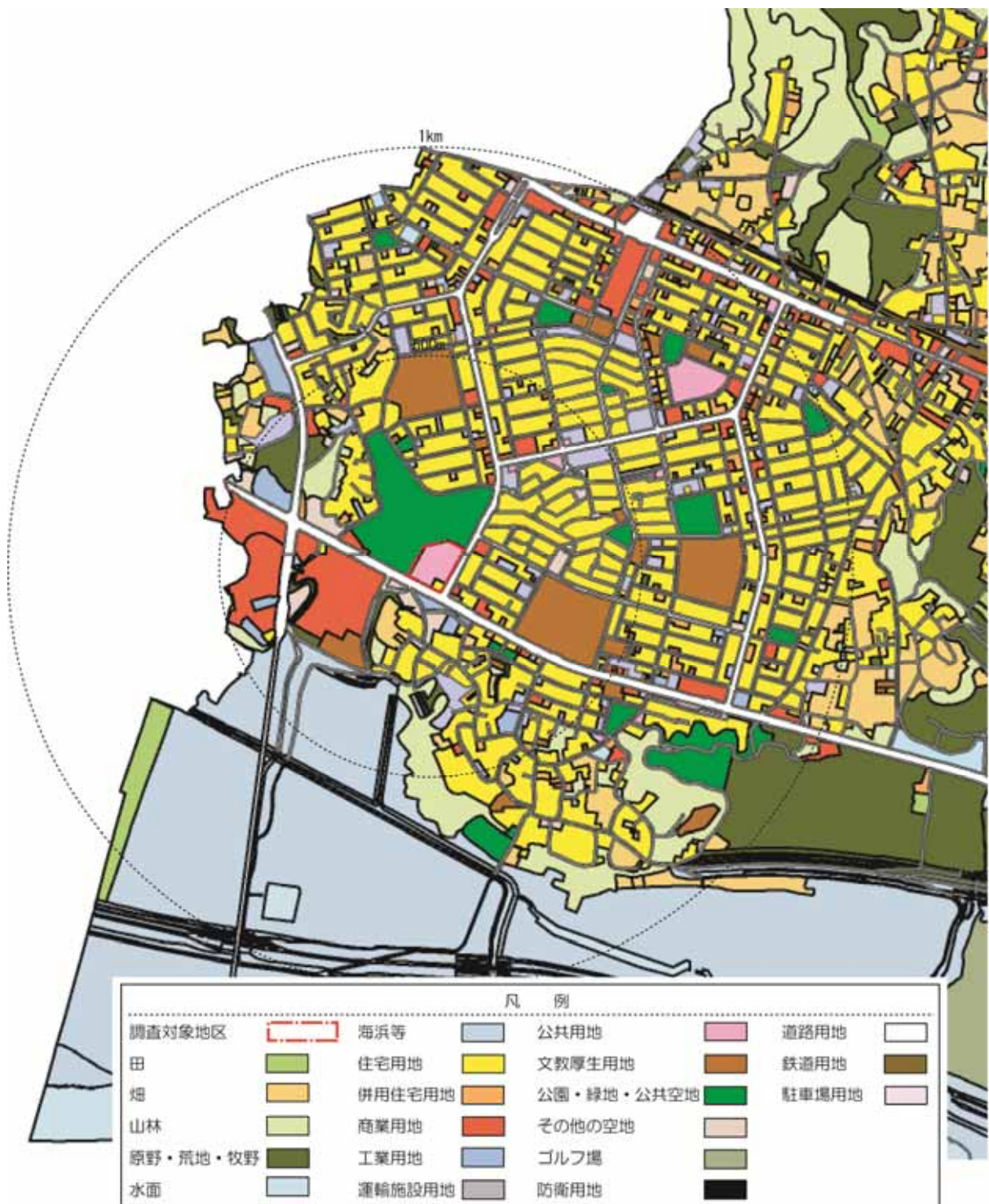


図 1-32 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

\*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

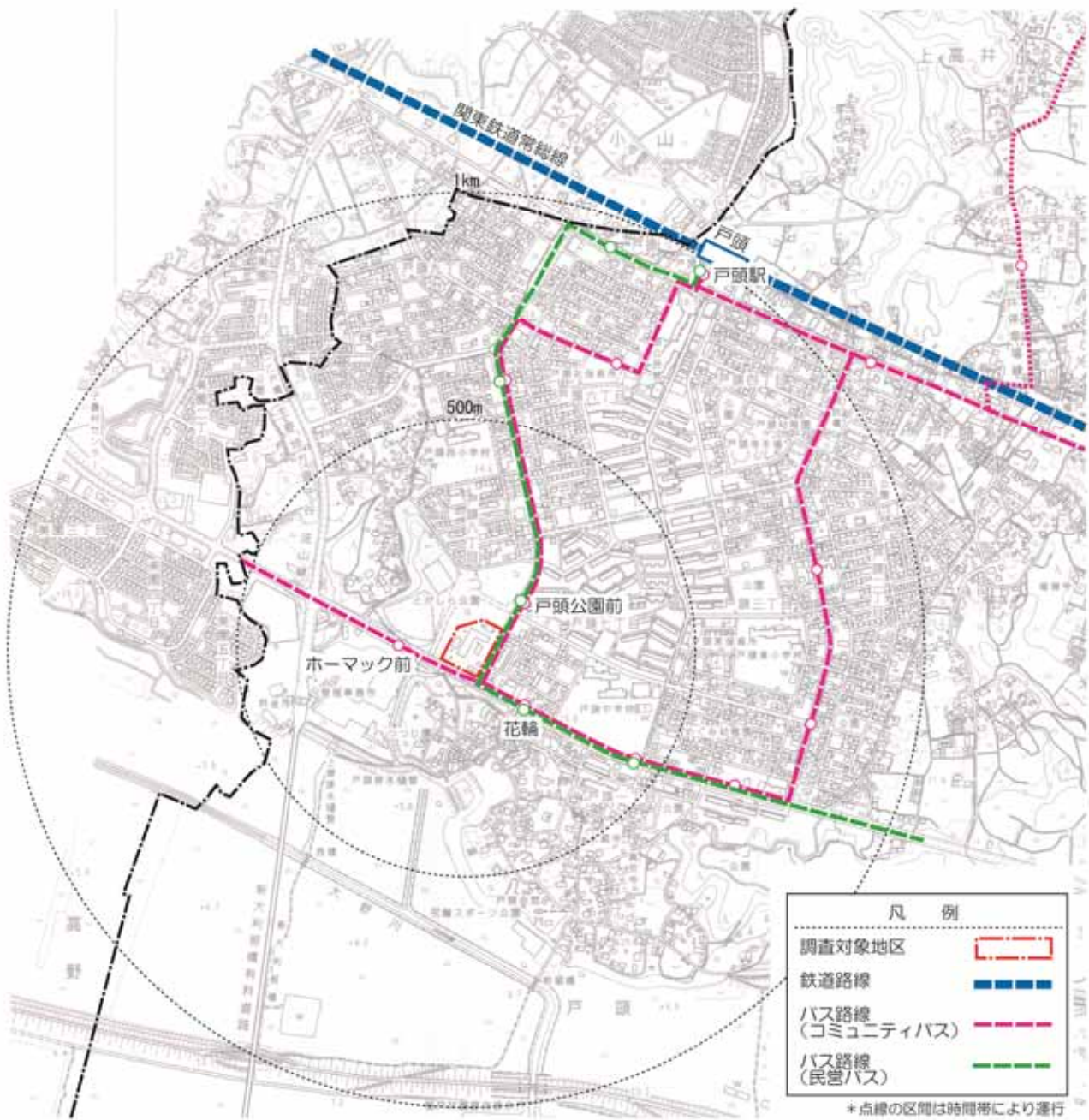


図 1-33 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

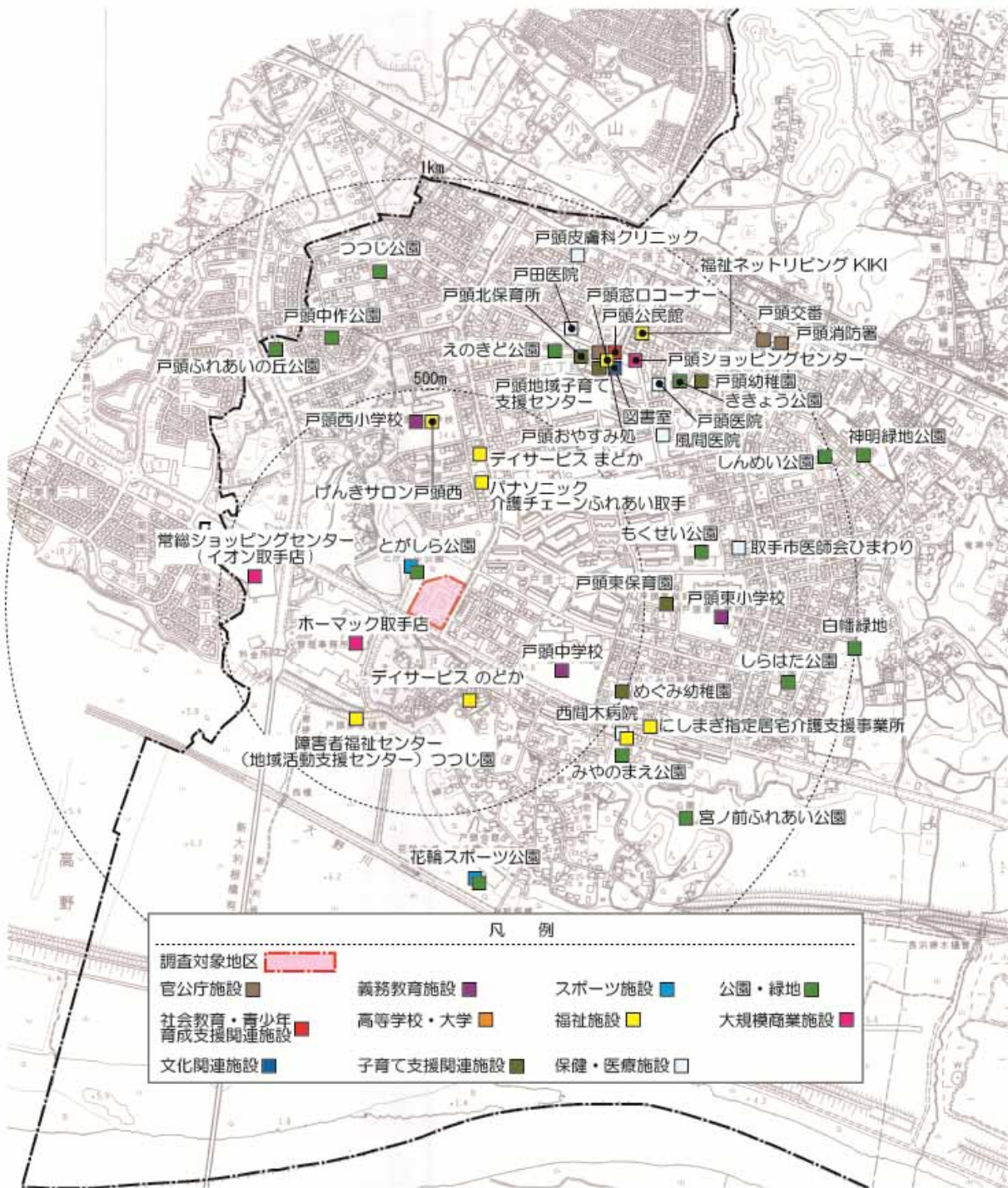


図 1-34 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

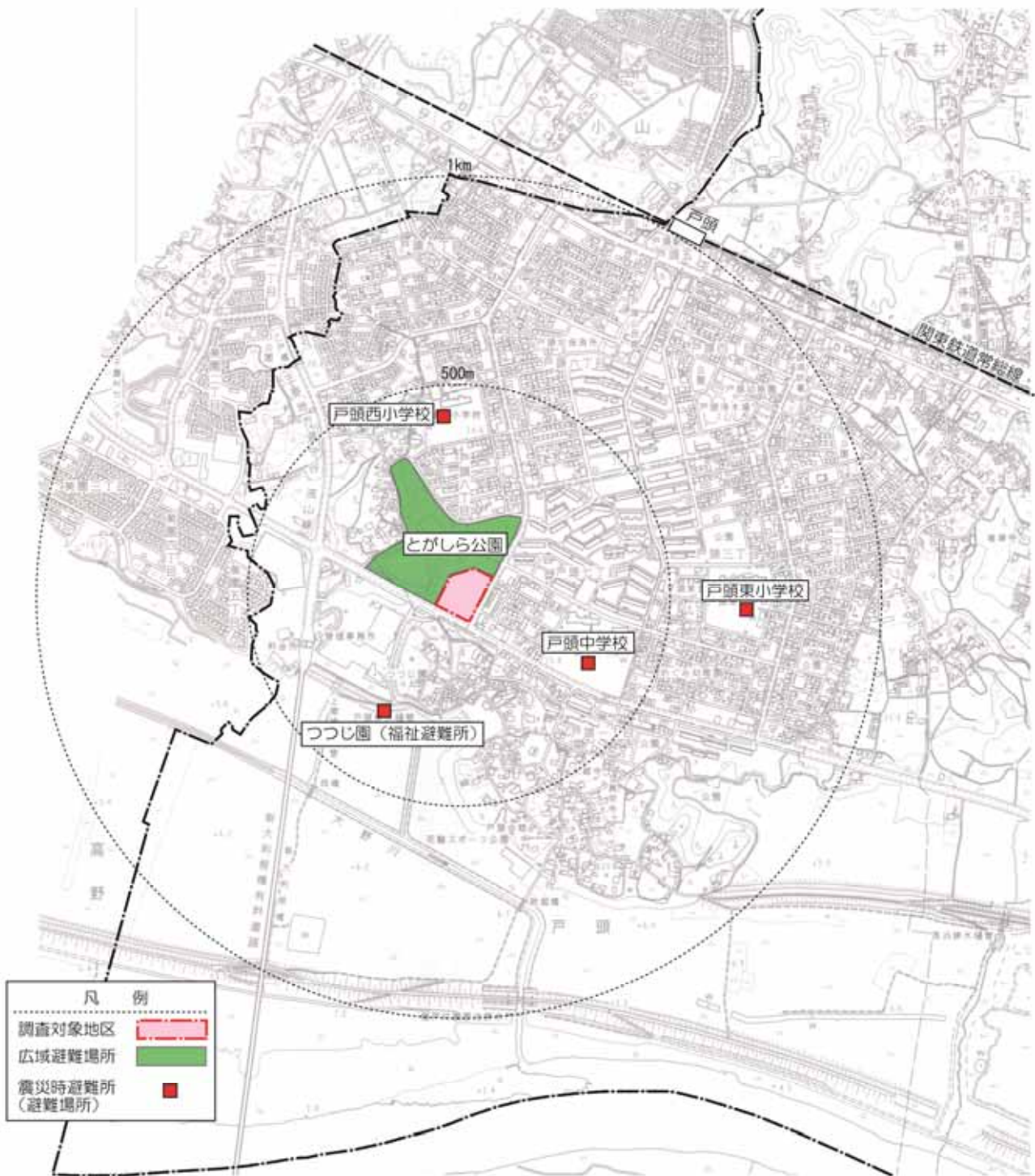


図 1-35 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 1,748 m<sup>2</sup></li> <li>東西方向に細長く概ね方形</li> <li>敷地はほぼ平坦</li> <li>東側及び南側で狭幅員の市道（農道）に接道するのみ</li> <li>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</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在に至るまで原野</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域</li> </ul>
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"> <li>周辺に農地がひろがる</li> <li>地区外の東側方向に藤代中学校が立地</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>藤代駅から約 2.5 km</li> <li>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</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：279 人</li> <li>世帯数：97 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.88 人</li> <li>高齢化が進行しており、市の平均値をやや上回っている。</li> </ul> <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"> <li>田園地帯にあるほか、水路も流れる</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：2.79 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

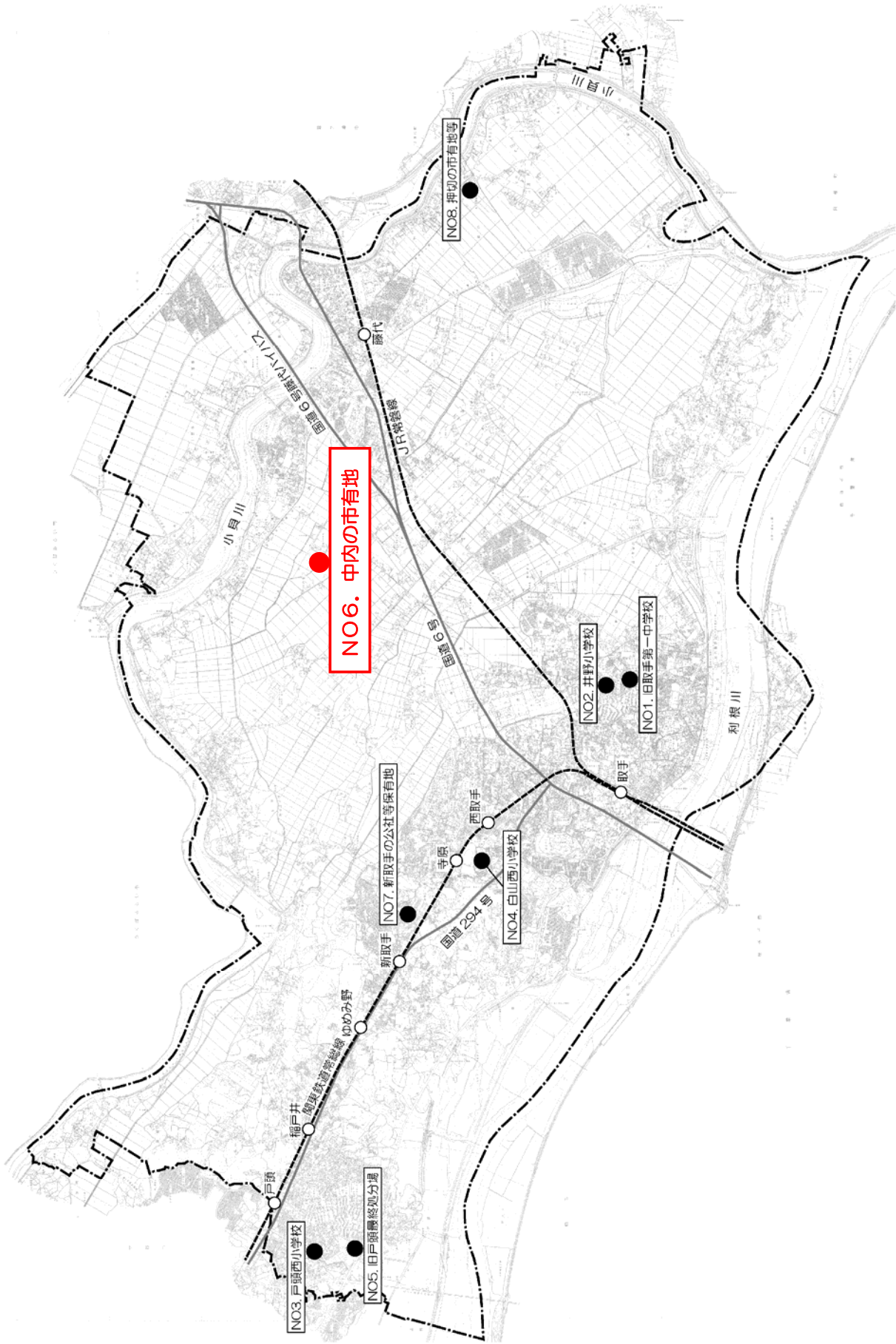


図 1-36 地区の位置

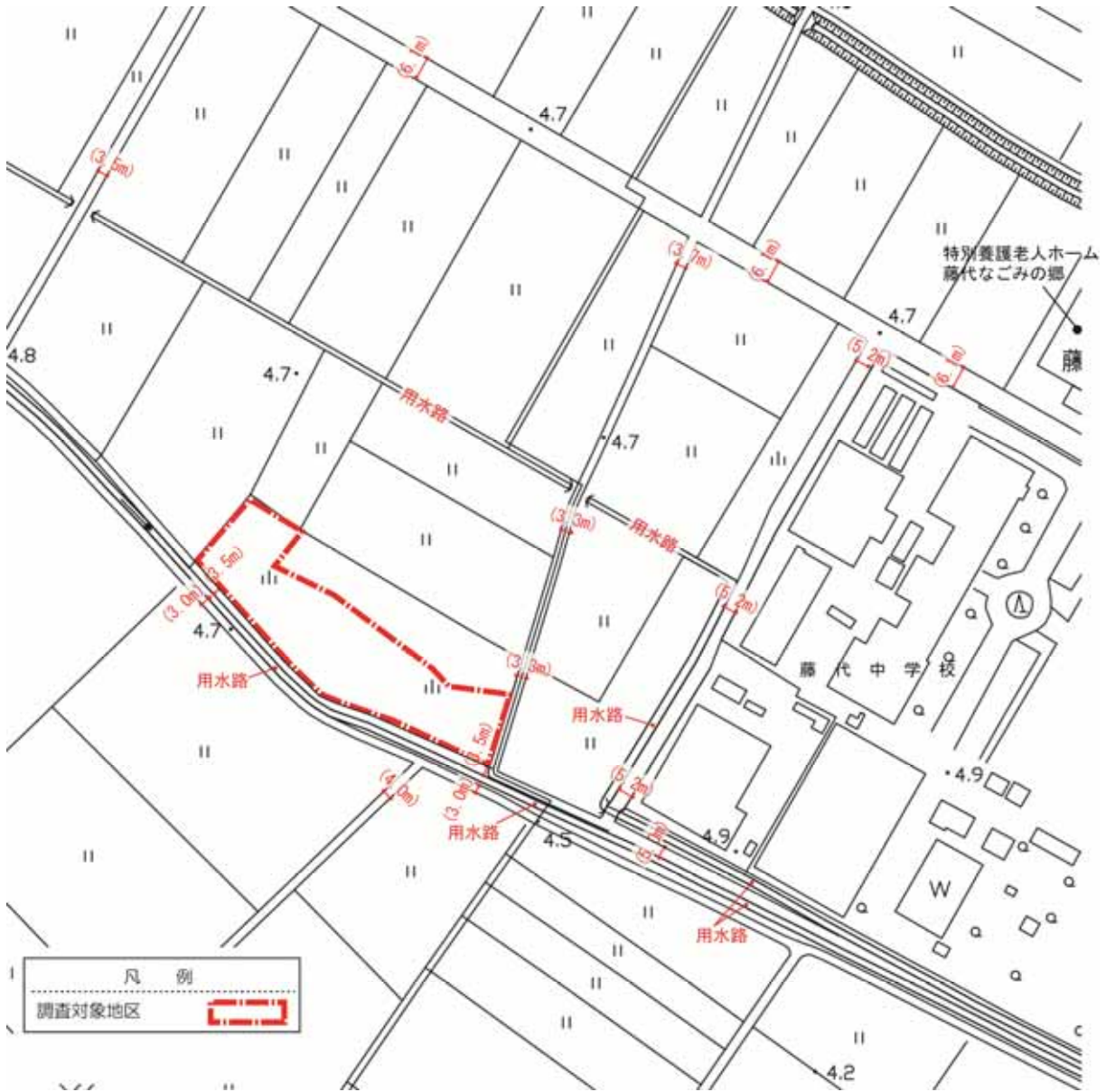


図 1-37 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

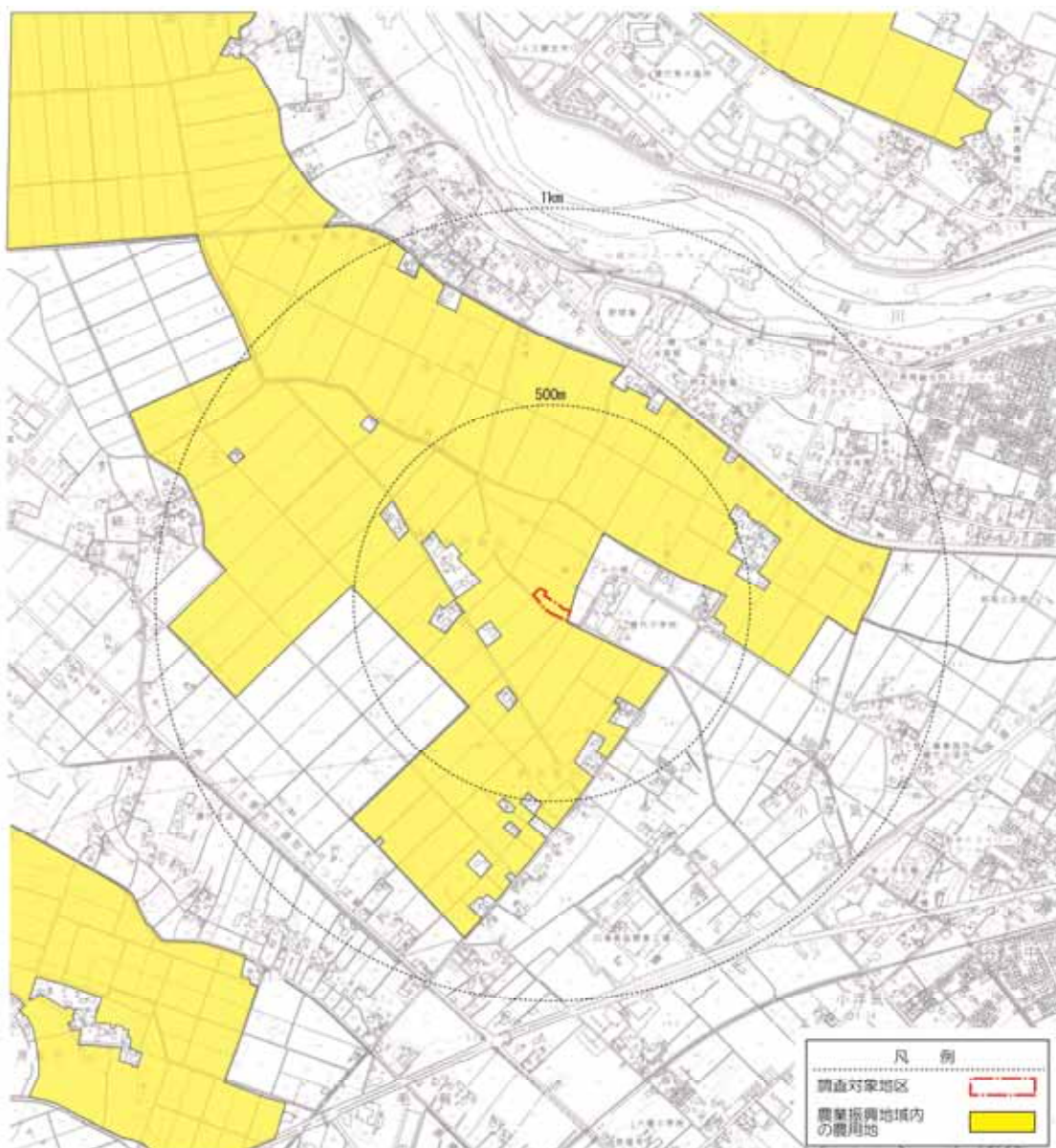


図 1-38 本地区及び周辺区域の農振農用地指定の状況

\*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

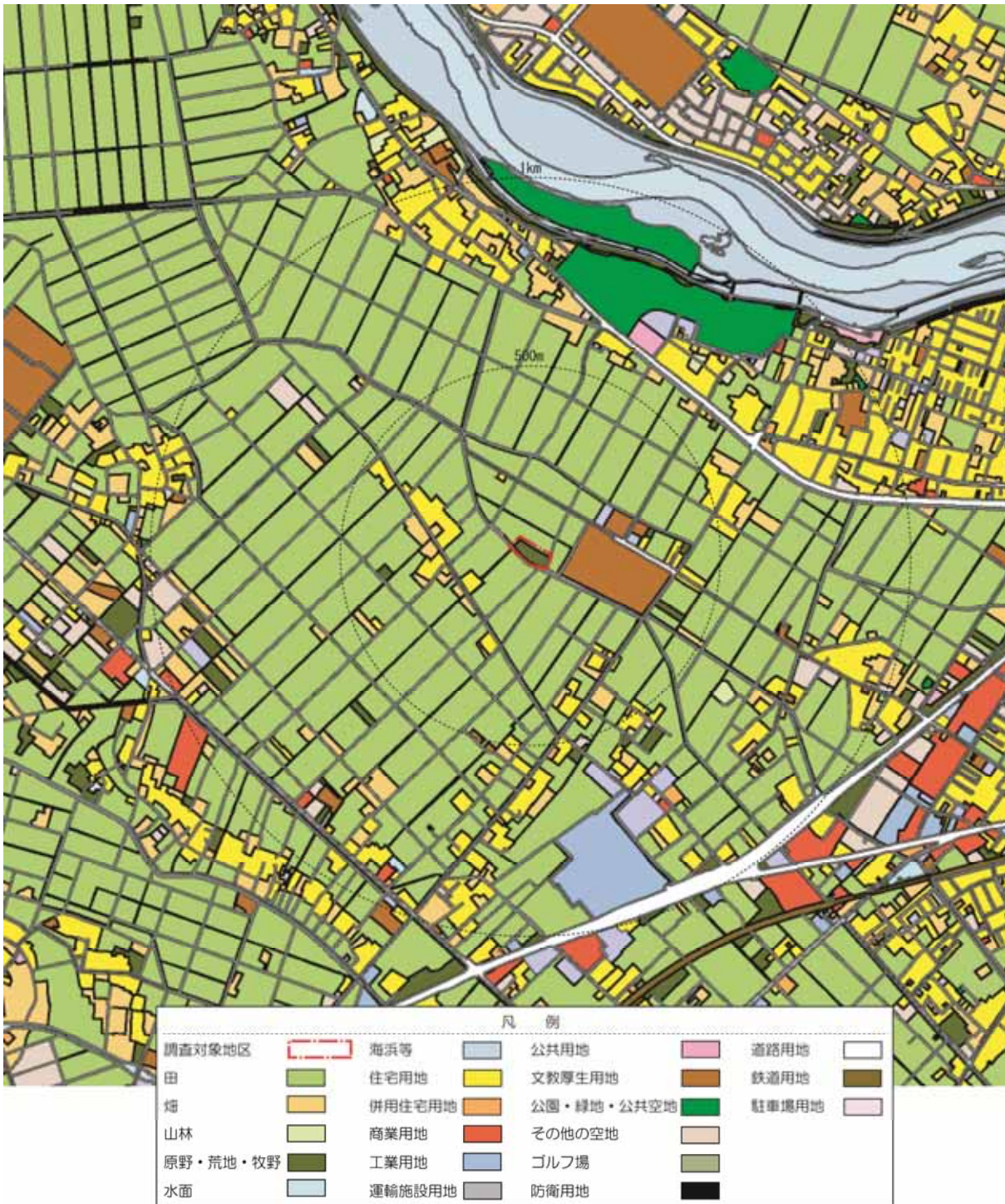


図 1-39 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

\*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

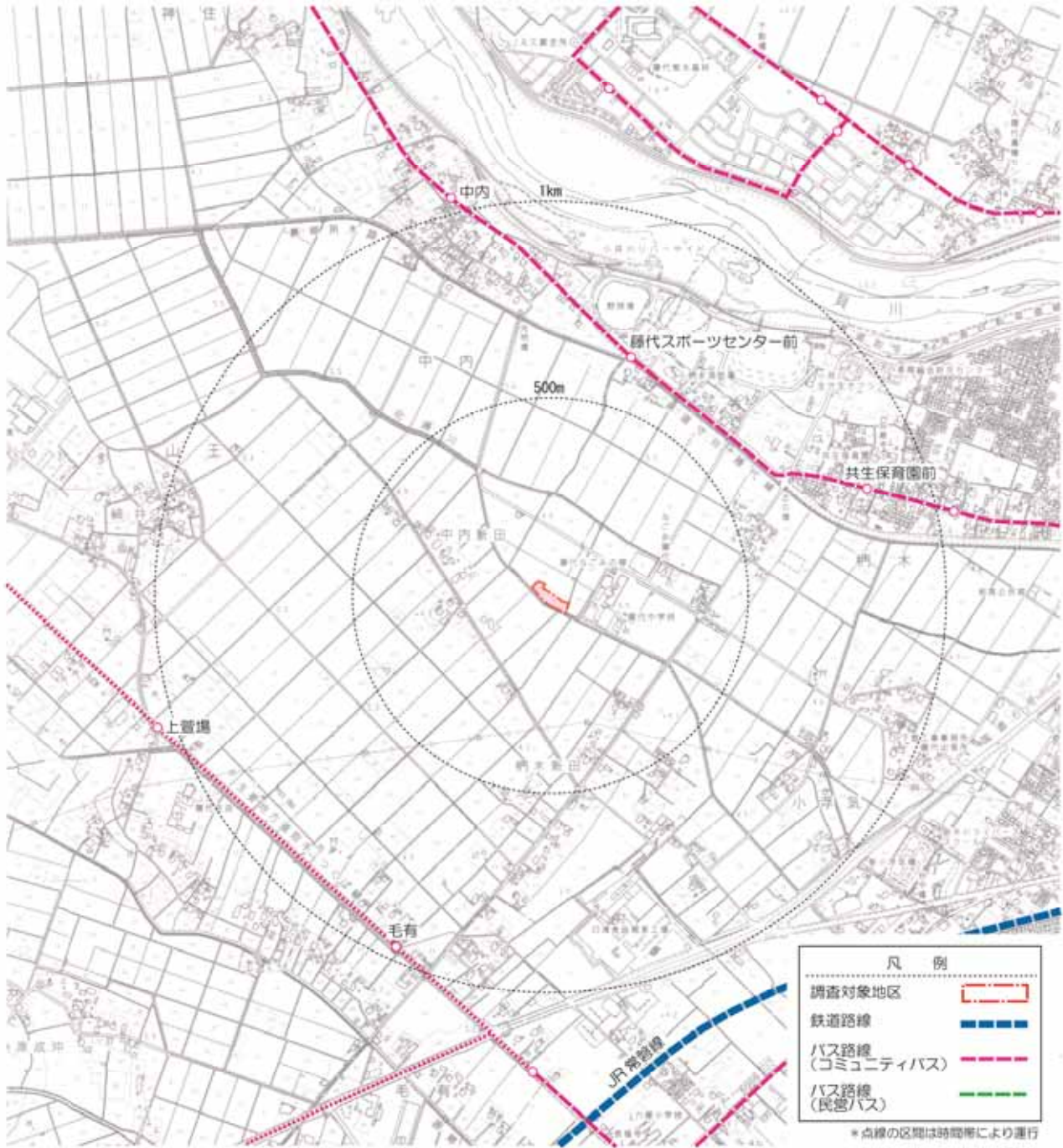


図 1-40 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

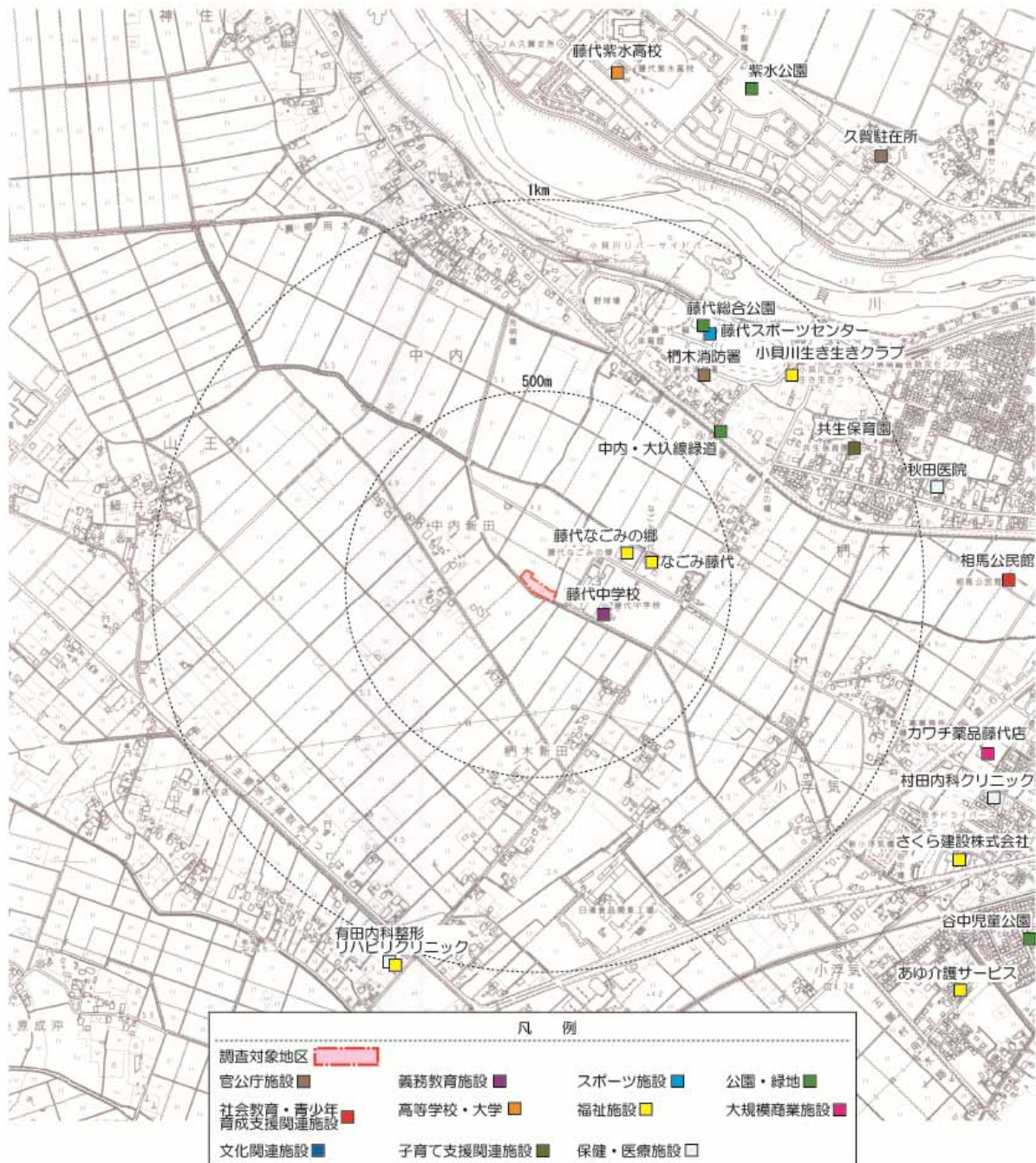


図 1-41 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

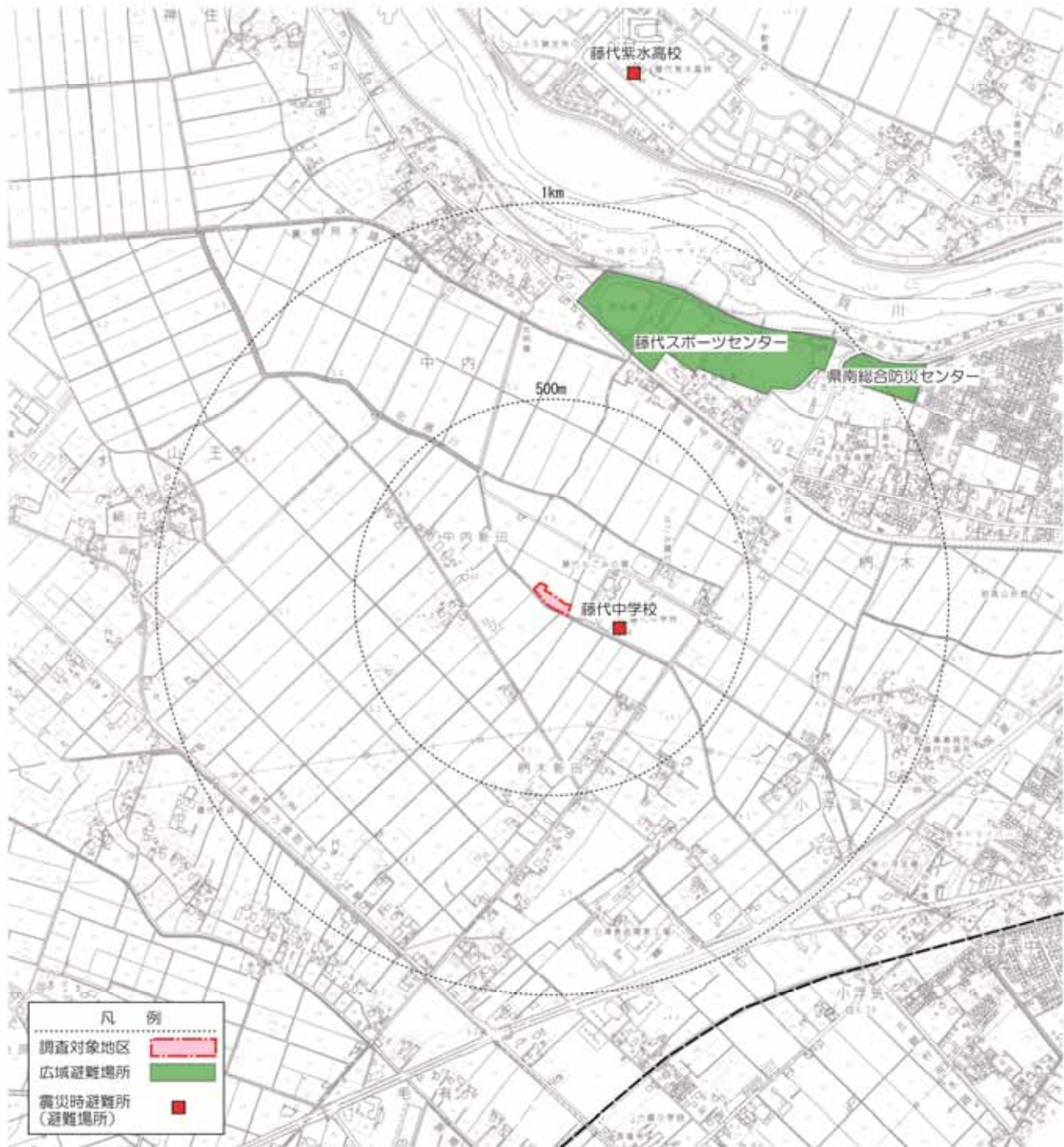


図 1-42 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 1,496 m<sup>2</sup>（北東側の一角を市が、残りを市土地開発公社が保有）</li> <li>ほぼ長方形</li> <li>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</li> <li>敷地の西側を除いて市道に接道</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>敷地の西側に新取手自治会館がある。</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>敷地全体が第一種低層住居専用地域（50%・100%）</li> </ul>
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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>新取手駅から約 0.5 km</li> <li>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</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：4,753 人</li> <li>世帯数：2,052 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.32 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>近辺に緑地が比較的多く残されている</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：2.80 万円/m<sup>2</sup></li> <li>路線価：3.0 万円～3.2 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

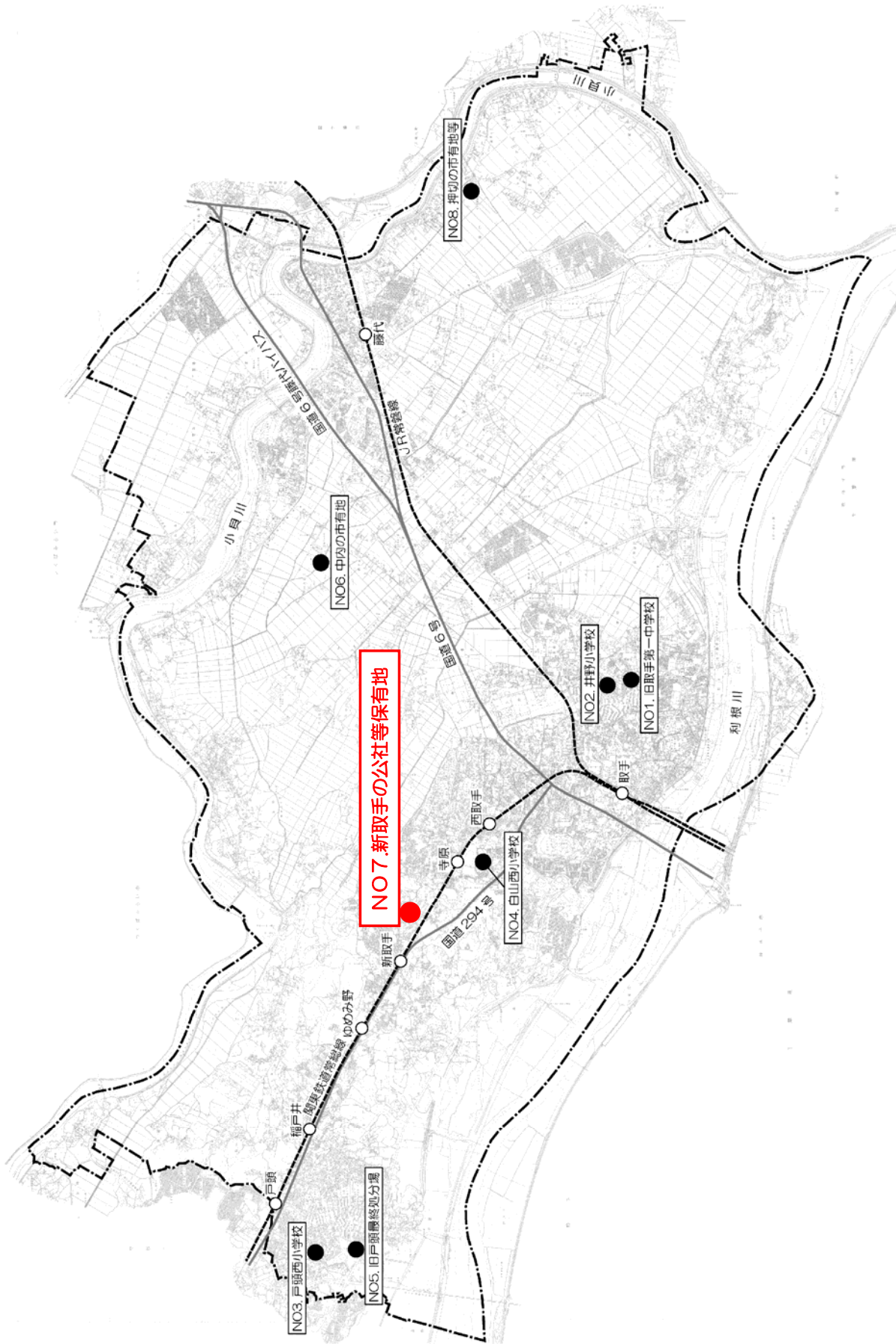


図 1-43 地区の位置

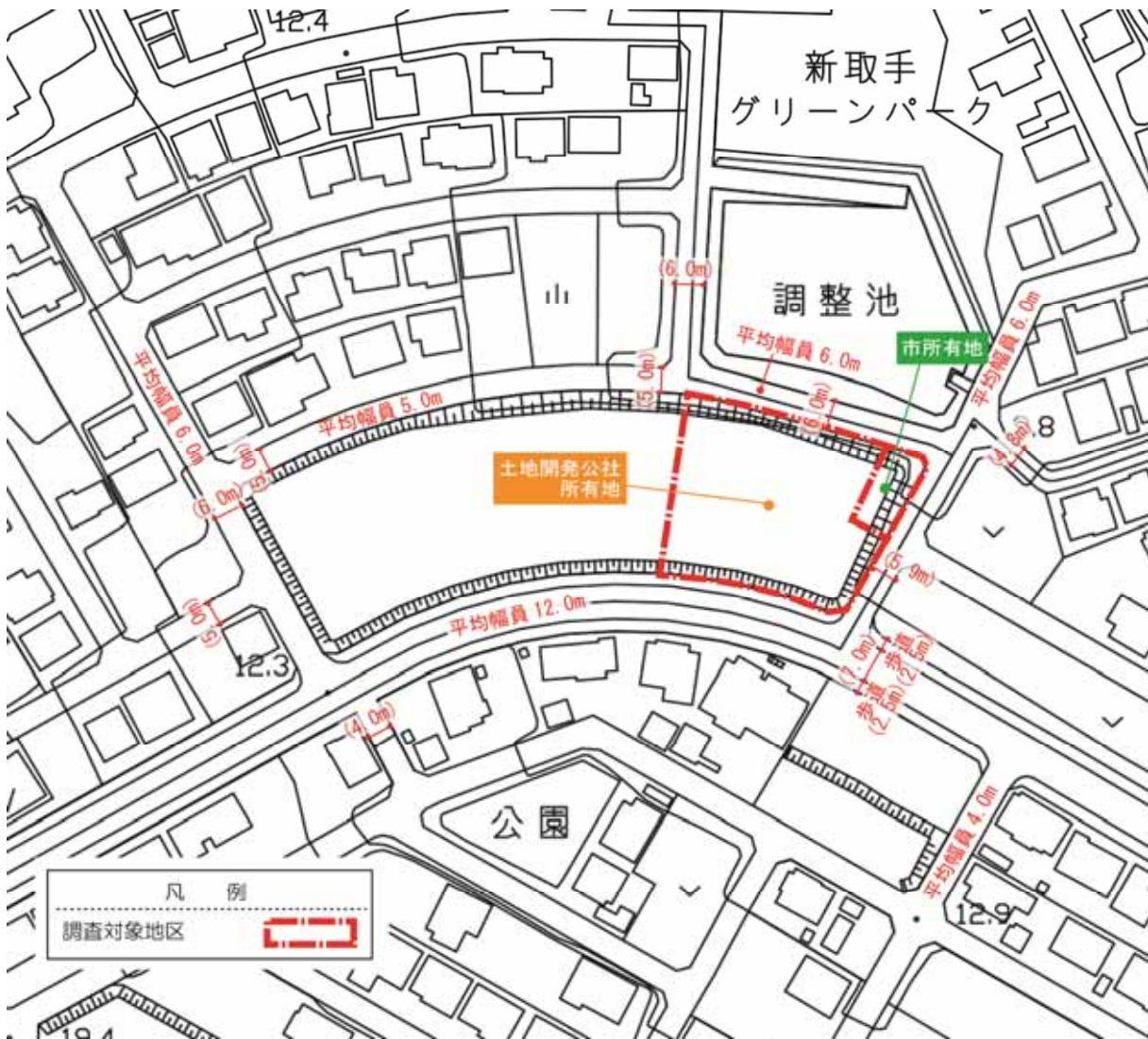


図 1-44 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

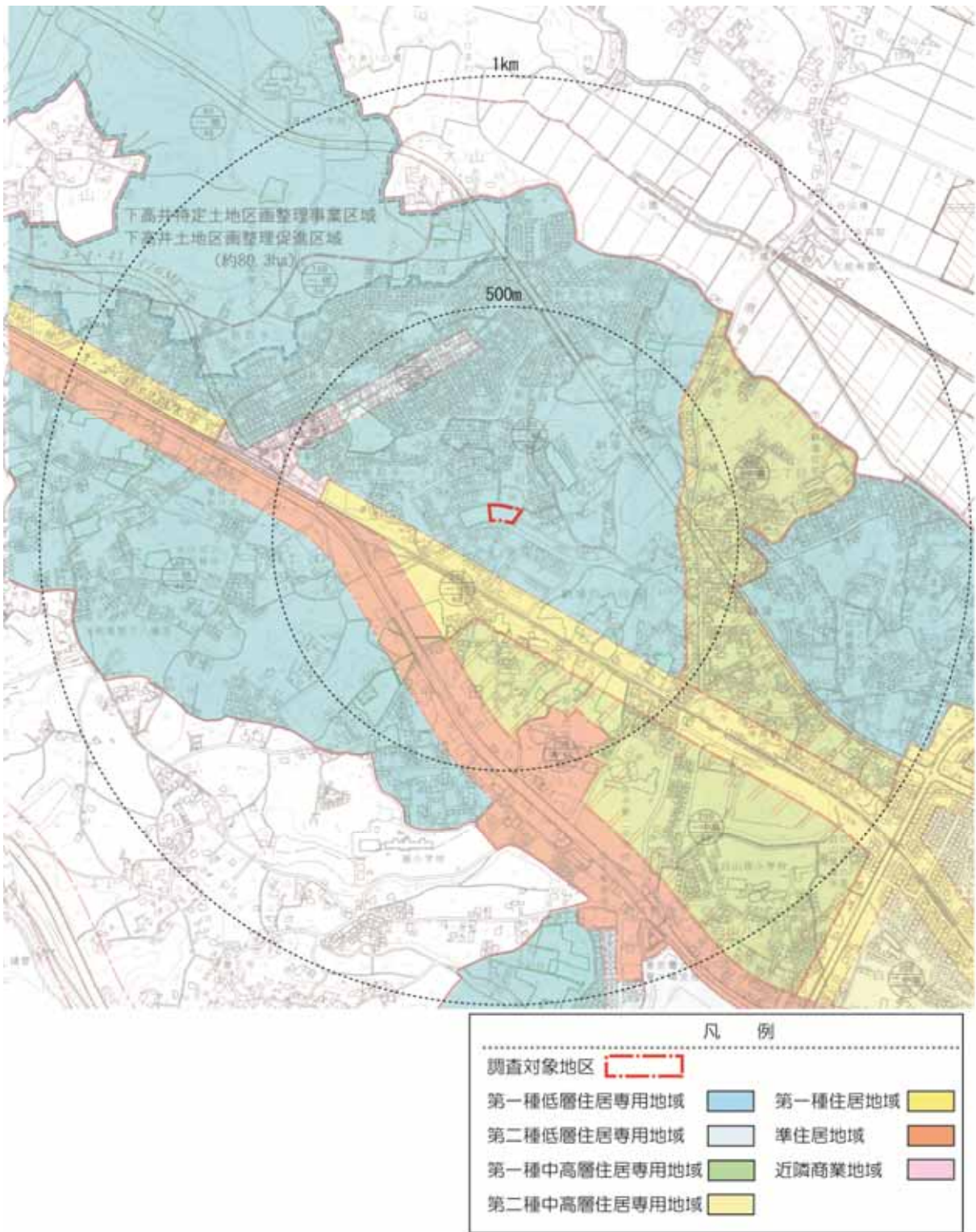


図 1-45 本地区及び周辺区域の用途地域指定の状況

\*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

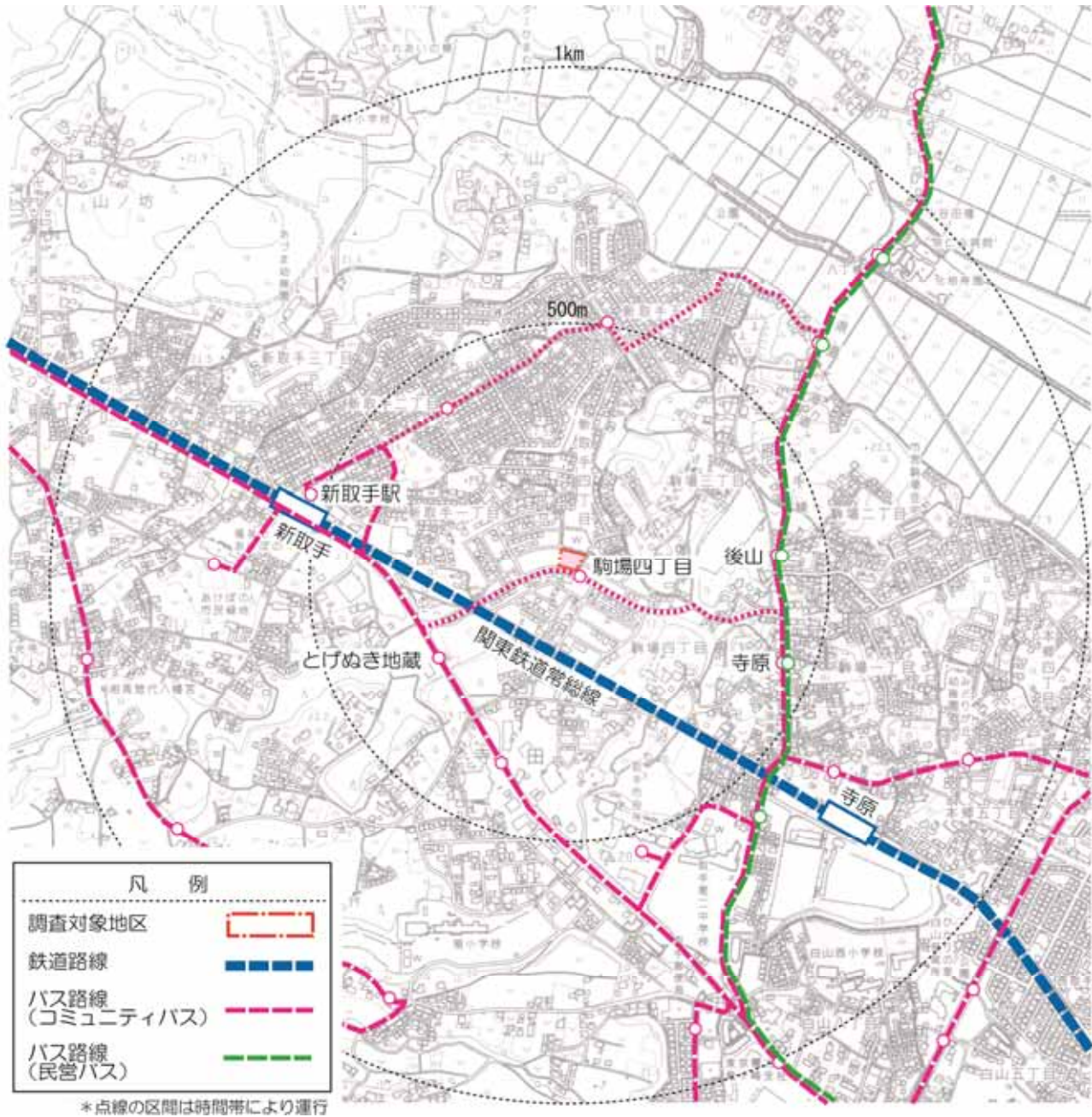
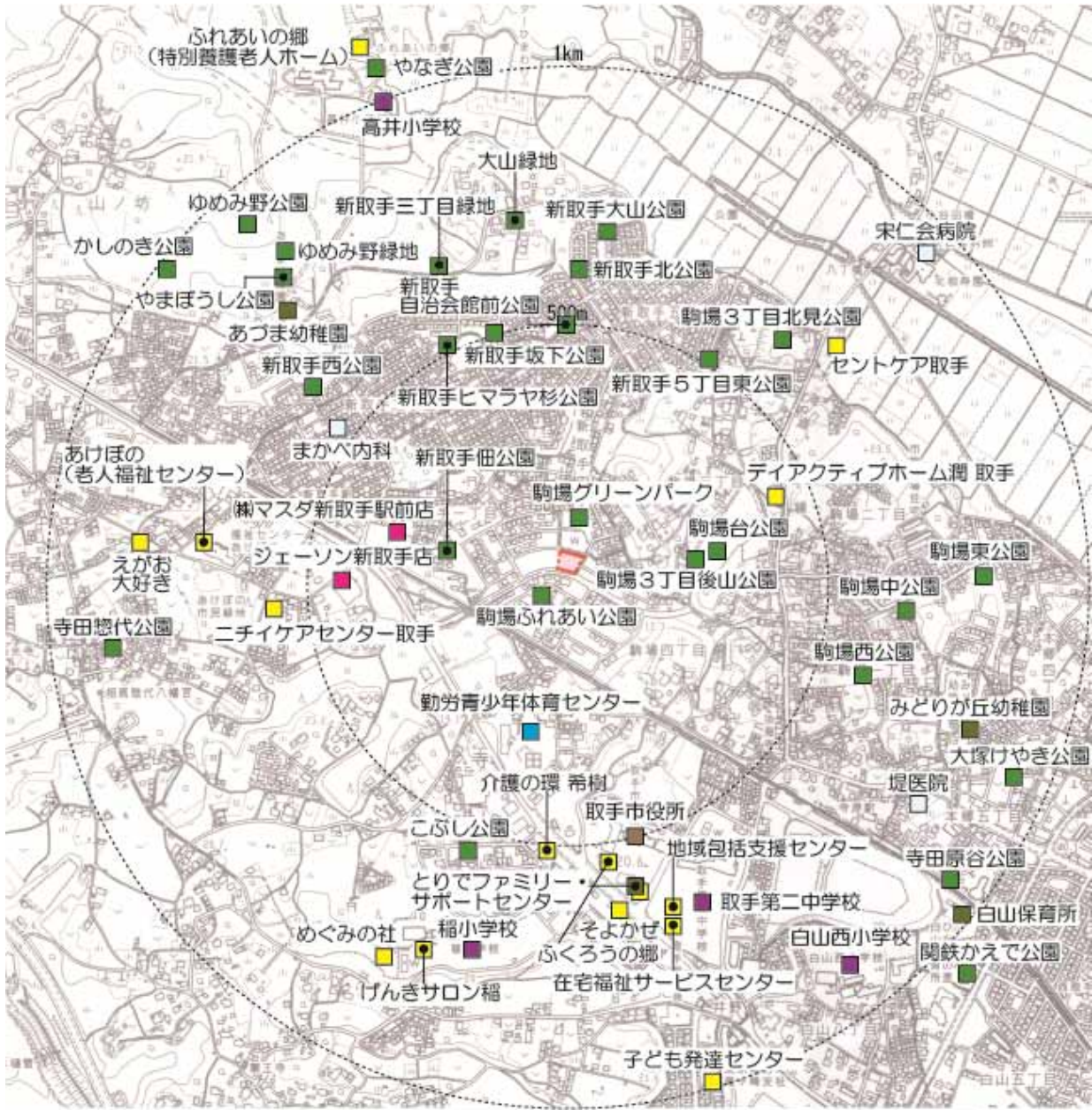


図 1-47 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*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

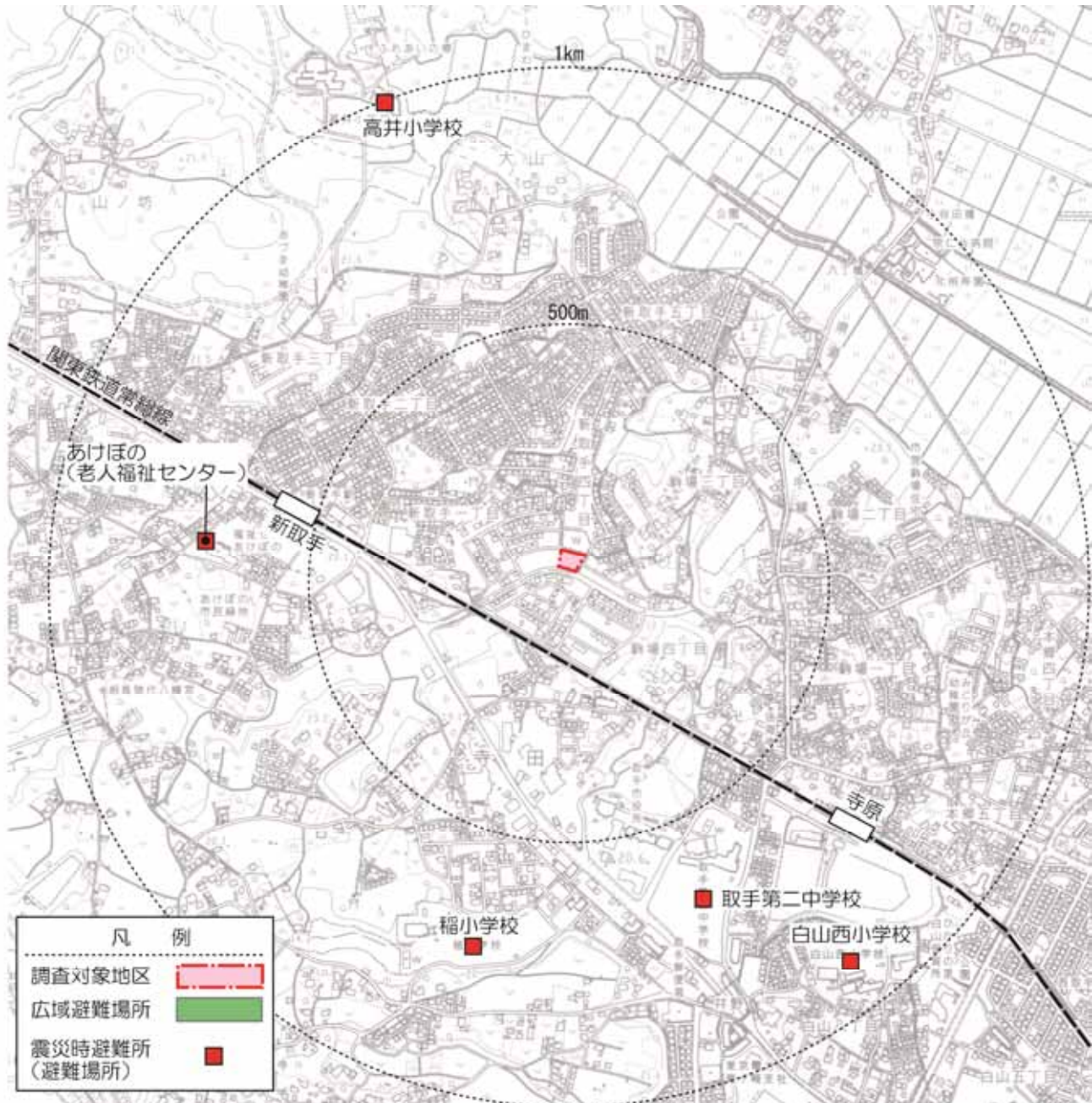


図 1-49 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*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"> <li>敷地面積 8,751 m<sup>2</sup></li> <li>民有地を取り囲むような不規則な形状</li> <li>敷地はほぼ平坦</li> <li>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</li> </ul>
③経緯と現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
④土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域</li> </ul>
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"> <li>原野の周辺は田を中心とした農地が広がる</li> <li>県道 208 号長沖藤代線の沿道等に集落地がみられる</li> <li>地区の南側は、取手市農業公社の施設に利用</li> </ul>
⑦交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>藤代駅から約 1.8 km</li> <li>ことバスが通り、直近に停留所が設置されている</li> </ul>
⑧人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口：230 人</li> <li>世帯数：87 世帯</li> <li>世帯当り人員：2.64 人</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>田園地帯にあるほか、農業用水路が流れる</li> </ul>
⑩不動産価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>公示価格：1.60 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>

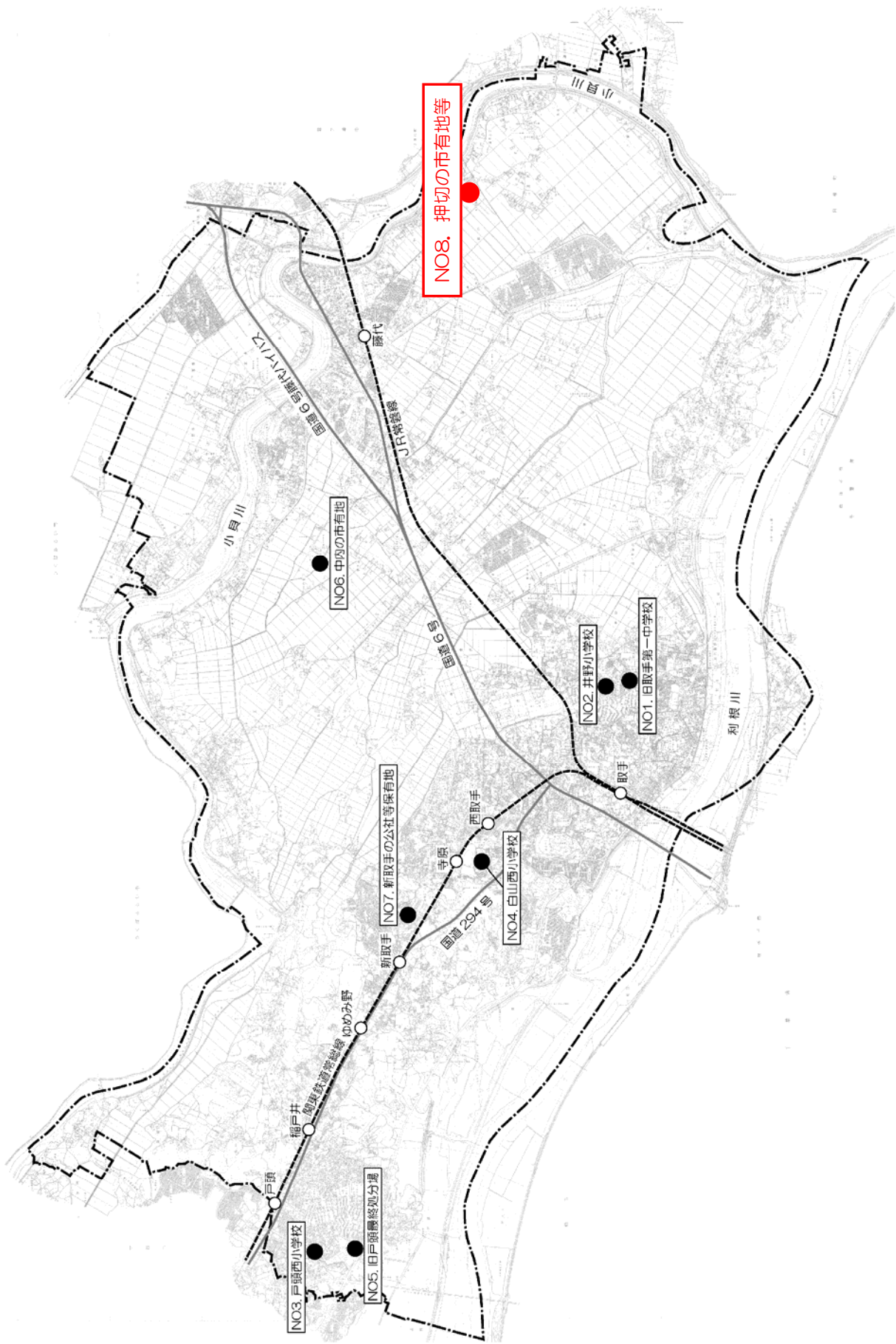


図 1-50 地区の位置

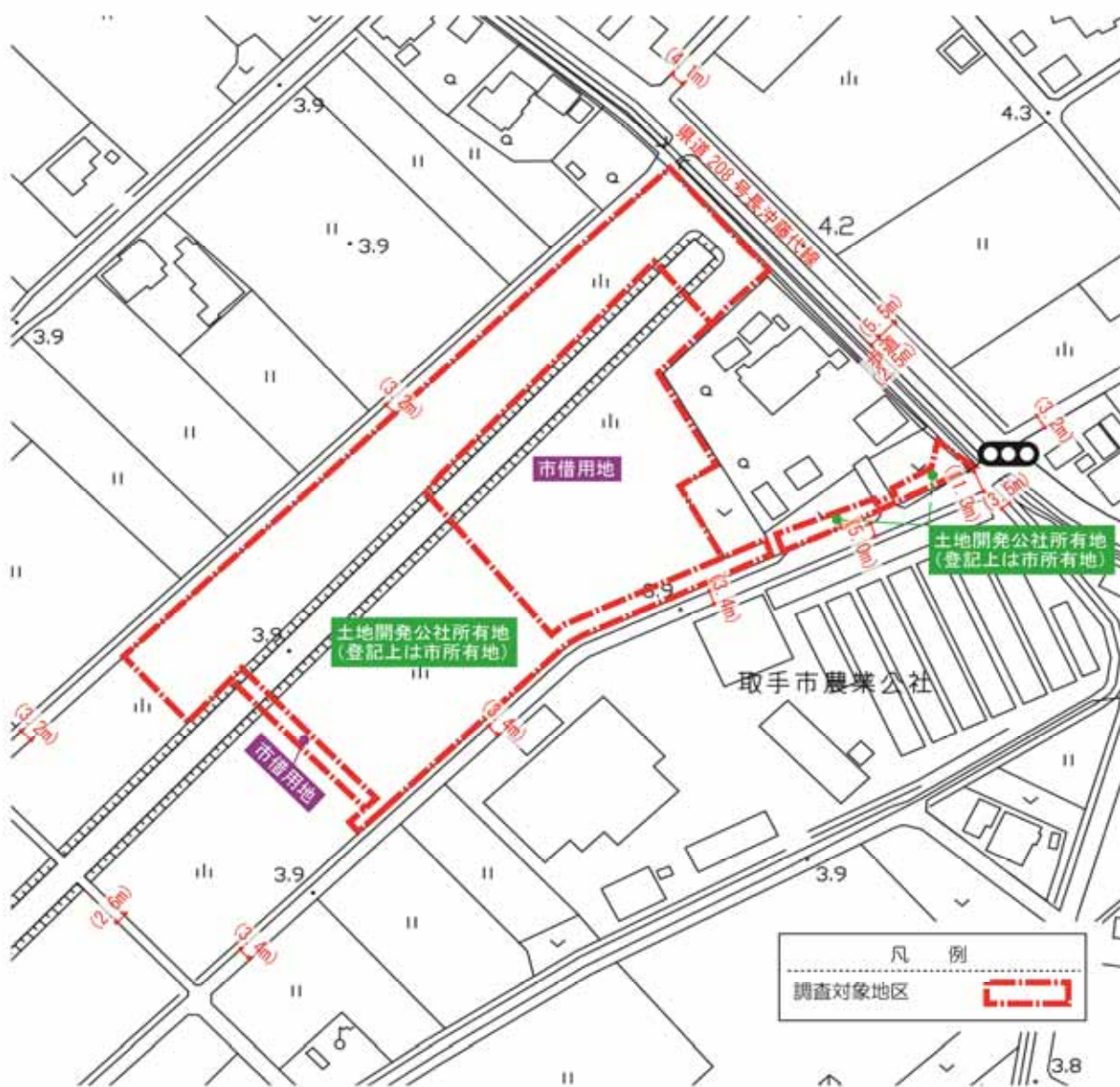


図 1-51 前面道路の幅員と交通規制

\*資料：道路台帳/住宅地図

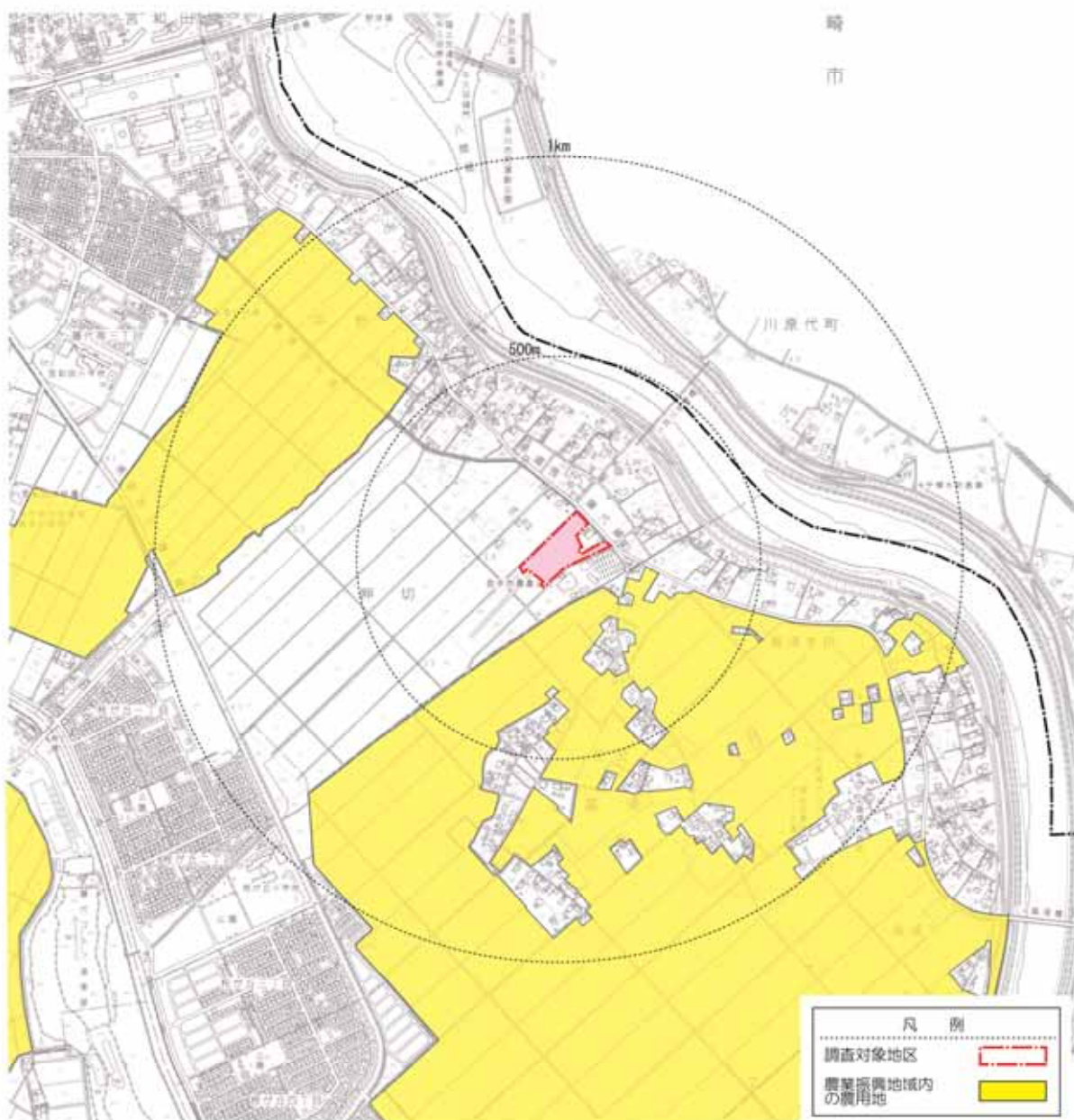


図 1-52 本地区及び周辺区域の農振農用地指定の状況

\*資料：都市計画図

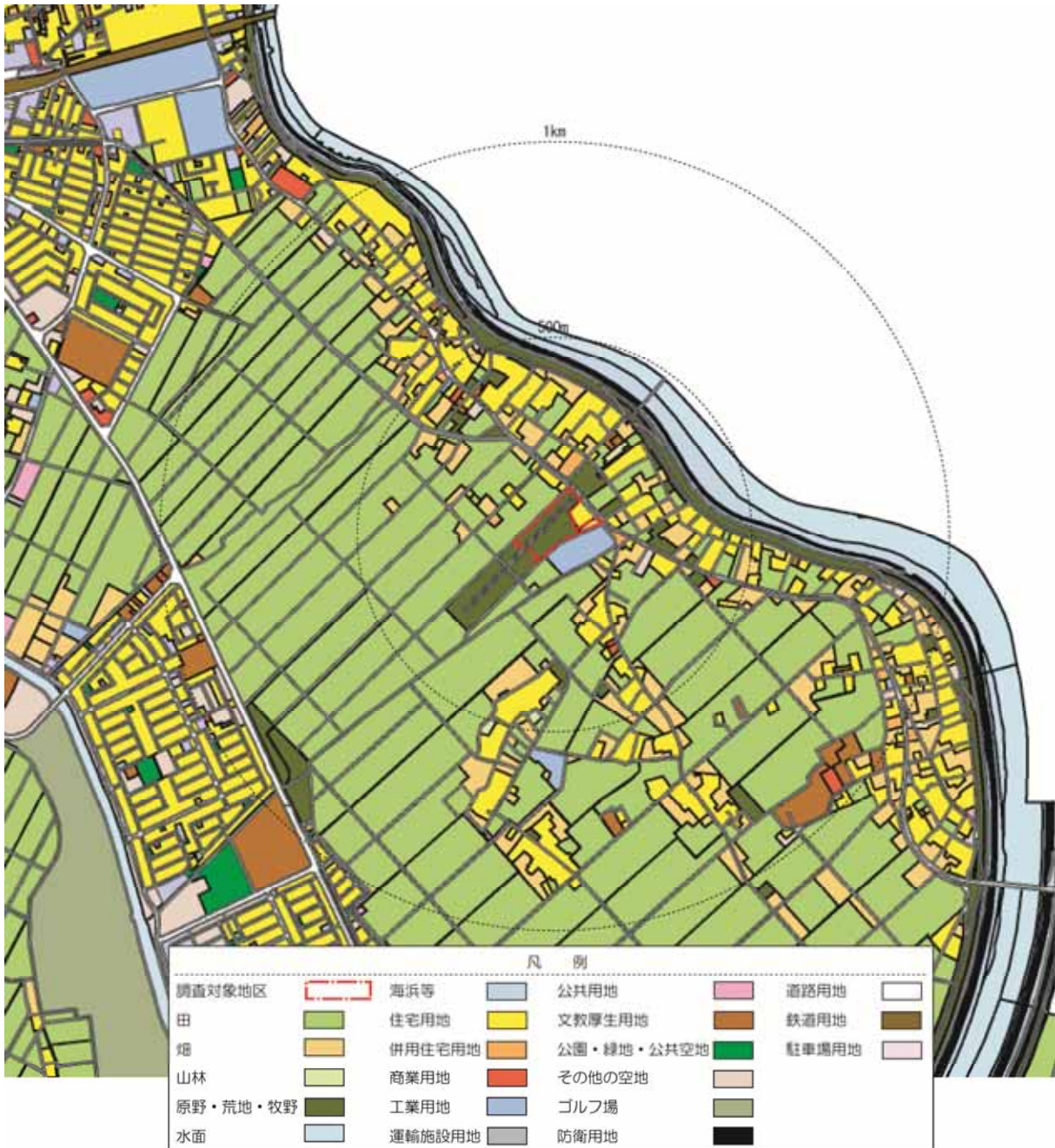


図 1-53 本地区及び周辺区域の土地利用の現況

\*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

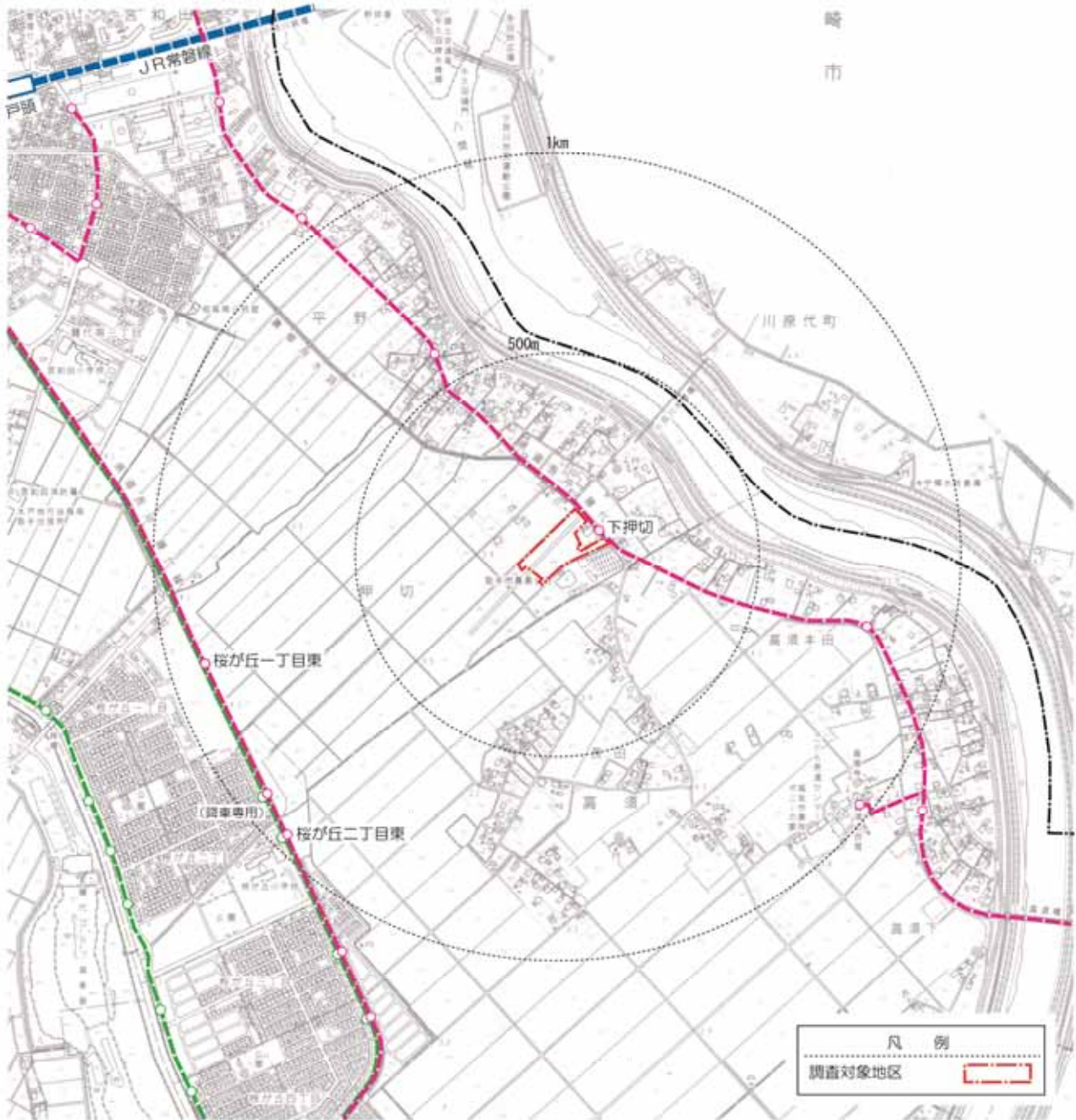


図 1-54 周辺区域の鉄道・バス網の現況

\*資料：市 HP 及び関東鉄道からの提供資料から作成

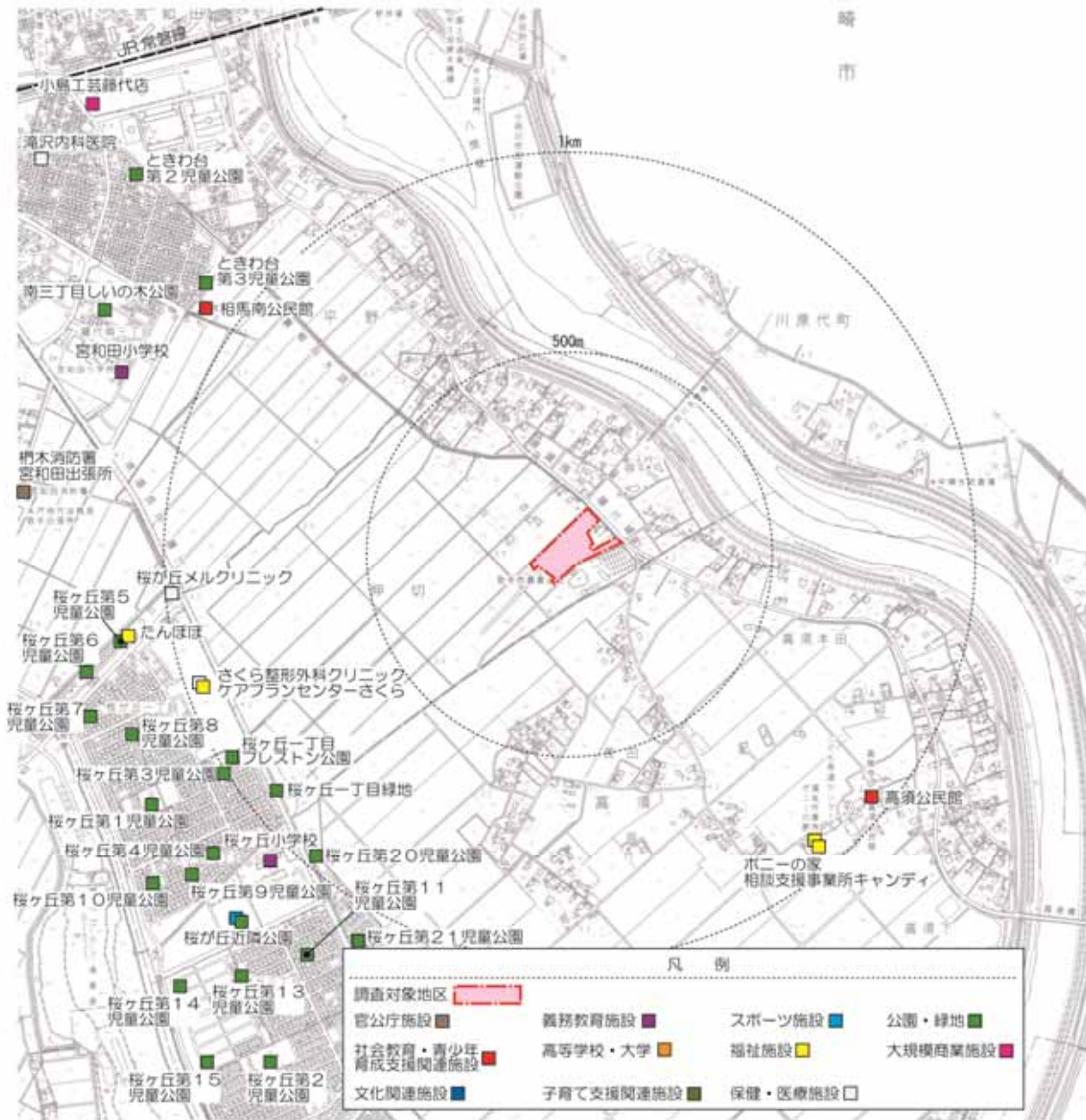


図 2-55 周辺区域の公共・公益施設等の立地状況

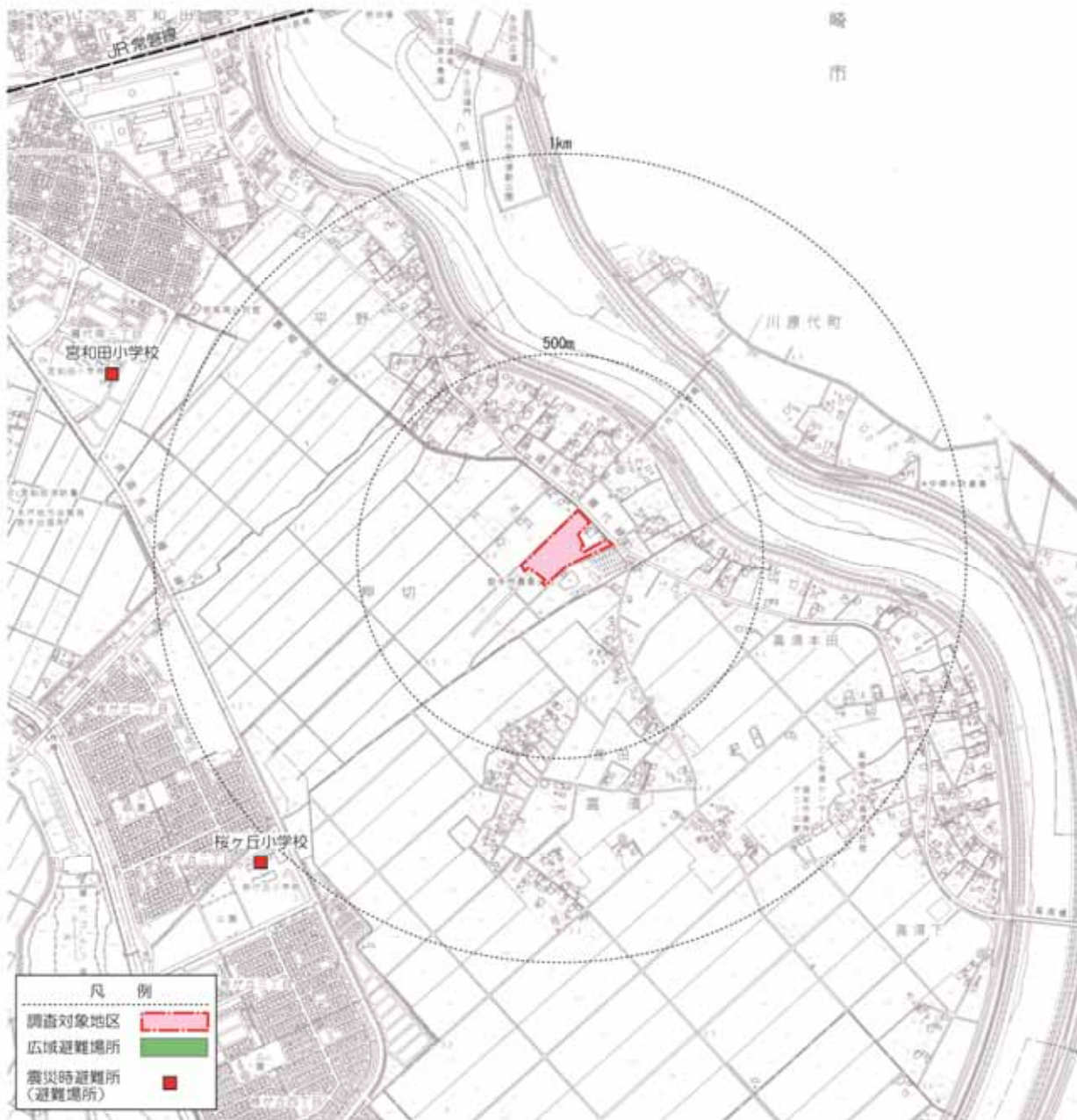


図 2-56 周辺区域の避難場所・避難所の指定状況

\*資料市：取手市防災マップ



## 第2章 導入機能検討にあたっての基礎的条件

導入機能を検討するにあたっての基礎的資料として、社会経済の動向と施設整備トレンド、関連業界の動向、企業アンケート・ヒアリング調査結果の概要について、以下に整理する。

### 2-1. 社会経済の動向と施設整備トレンド

近年の社会経済の動向と施設整備のトレンドについて、簡潔に整理すると、以下の通りである。本市の対象地においても、これらのトレンドに沿った機能導入を行う可能性を検討していくことが望ましいと考えられる。

#### ①急速な高齢化への対応

かつてないような急速度で高齢化が進行しており、社会保障・社会福祉制度の安定化等が求められている。

##### 【施設整備トレンド】

- 在宅介護を基本とした支援拠点の整備のほか、ケア付き住宅や各種の老人ホーム等の整備が加速化している。
- 需要の高まりや規制緩和により、従来の社会福祉法人中心から、民間事業者の参入も急増している。
- 住宅地開発や住宅建設全般において、バリアフリー化等、高齢者仕様の配慮を行うことも広く普及している。

#### ②環境問題への対応

地球環境問題への対応の必要性が指摘されて久しいが、近年では再生可能エネルギーの普及等による「低炭素のまちづくり」、名古屋議定書の採択を受けた「生物多様性の保全」等が重要テーマとなっている。

##### 【施設整備トレンド】

- 省資源・省エネに配慮した施設建設やリフォームが活発化している。
- 再生可能エネルギーを利用した施設が増加している（メガソーラー等。ただしここに来ての電力会社による買い取り保留の動きから、先行きに不透明感も）
- 従来の施設整備の際の緑地の確保に加えて、壁面緑化・屋上緑化や水循環の仕組み等を組み合わせる取組みも増えている。

#### ③地域コミュニティの再生への対応

地域の商店街の活性化をはじめ、人と人とのつながりが感じられ、温かみや活気をもった地域コミュニティを再生することが、重要な課題となっている。

##### 【施設整備トレンド】

- まちづくり関連のNPOや会社等を設立し、既存の資源の有効活用とネットワーク化等に

より町おこしに成功している地域が増えている。

○イベントの開催や情報提供等の「ソフト（仕組み）」を重視しつつ、核となる「ハード（施設）」を整備・活用している例が多い。

#### ④安心・安全なまちづくりへの対応

東日本大震災を契機に、大規模地震への対策の必要性が改めて認識されているほか、水害等への対応も求められている。

##### 【施設整備トレンド】

○建築物や構造物の耐震化の促進が喫緊の課題とされている。

○庁舎や学校校舎をはじめとする公共施設の耐震診断・耐震改修の事業等が活発化している。

○民間建物についても、耐震診断や改修が進みつつある。

○集中豪雨等の水害の頻発に対して、排水施設の性能向上や崖地の安全対策等を進める動きがみられる。

○大規模な都市開発にあたって、防災拠点としての機能の強化を図る事例等も増えている。

#### ⑤情報通信技術のさらなる発展への対応

情報通信技術（ICT。一般には IT と呼ばれる。）は依然として日進月歩を続けており、ビジネスや行政のみならず、日常生活も大きく変える原動力となっている。

##### 【施設整備トレンド】

○建築設備へのハイテク技術の導入にとどまらず、「スマートコミュニティ」等の面単位での先進的開発の事例もみられるようになっている。

○「電子サイネージ」と呼ばれる電子広告版が急速に普及している。

#### ⑥高度化・多様化する市民ニーズへの対応

人々の価値観がさらに多様化をみせ、施設に求められる要求水準も高まりと広がりを見せている。

##### 【施設整備トレンド】

○バリアフリー化は最低条件としたうえで、誰もが安全・快適に利用可能な「ユニバーサルデザイン」の考え方に基づいた都市空間づくりや建物づくりが一般化してきている。

○施設の機能のみならず、景観や地域性との整合などの文化的価値を重視する傾向がみられる。

○体験農場をはじめとする「農」に関連した施設への関心も高まりをみせている。

○少子化の一方で、保育の質と量への需要の高まりがみられ、認証保育所の普及や保育と幼児教育の一元化施設（認定こども園）の増加等の動きがみられる。

○元気な高齢者や働く母親等の情報交換や交流のための場に対するニーズも高まりをみせている。

## 2-2. 関連業界の動向

本市の公有用地の利活用を念頭に、関連する業界の動向を概観すると、以下の通りである。

### ①戸建住宅地開発

持家新築住宅着工戸数は、4年連続で前年度実績を上回っていたが、2014年4月の消費増税の駆け込み需要の反動により減少に転じることが見込まれている。

国内の住宅市場は、少子化等により成長性に限界がみられることから、新たな展開が模索されている。

太陽光発電パネルや蓄電池を備えた「省エネ住宅」の建設が増加しており、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）の搭載も進んできている。

制振技術や液状化対策工法を開発・実用化している企業もみられるようになってきている。

これらを背景に、住宅単価が高まる傾向があるが、低価格の住宅販売に活路を見出す企業もみられる。

海外市場への進出を開始したメーカーも増えているが、国内需要の増加が見込めないことを踏まえた動きであるとも考えられる。

### ②福祉施設建設運営

#### 【介護サービス】

75歳以上の介護の必要な高齢者は約400万人と、75歳以上人口の3割を占めるに至っており、高齢者サービスの市場は、その規模を拡大してきている。

近年は、特別養護老人ホームや介護付き有料老人ホームに比べて入居費用の安さと自由度から、サービス付高齢者向け住宅の市場が順調に推移している。

政府が医療費抑制のため、要介護者の自宅療養推進を打ち出したこともあり、在宅介護サービスを強化する動きがある。

フィットネスクラブ大手など、異業種の参入の動きが活発化している。

#### 【保育サービス】

認可保育所が不足し、待機児童が多く存在することが問題となっている。

政府は子供の受け入れ枠を拡大すると表明し、自治体の多くも、株式会社の参入を受け入れる姿勢に転じてきている。

こうした中、大手の民間事業者による認可保育所の開設の開設が相次いでいる。

政府は、マンションの一室などでも開設できる「小規模保育所」や企業が事業所内に設置している保育所への補助金の拡充を検討している。

### ③スポーツ施設の建設運営

フィットネスクラブ市場は堅調な伸びを見せており、特に、健康への関心が高いシニア世代の取組みに注力している。

大手各社は、業務提携などにより付加価値の拡大を図っている。

フィットネス施設内での介護予防の取組みが本格化しており、需要拡大を見込んで、機能訓練に特化したデイサービス施設を建設する企業もみられる。

ただ、総合フィットネス施設の新規出店数は少なく、小型店の出店が目立つ。

#### ④学校法人

少子化と進学率の頭打ちにより、高等教育機関への在学者数は減少傾向にあり、私立大学の4割が定員割れの状況にある。

厳しい運営環境にあって、大学の増設数も減少しているが、グローバル系や看護系等の学部の新設は比較的活発にみられる。

海外留学を必須とする等のユニークな取組みにより就職率を上げ、学生を集めている地方都市の大学等の事例がみられる。

#### ⑤医療法人

膨らむ医療費の抑制や人口減少などを背景として、公立病院を中心として再編の動きが広がっている。民間譲渡や独立法人化など、経営形態を見直したところも多い。

#### ⑥温浴施設

気軽に利用できるレジャー施設の代表である温浴施設市場は、以前の新規開発ラッシュは沈静化したとはいえ、高齢化社会の到来や健康志向の高まりなど、温浴事業を取り巻く経営環境は追い風であり、長期的にもその傾向が続くものと考えられている。

ただ、近年は競争が激しく、各社が差別化に努めている。

#### ⑦メガソーラー開発

電力会社による買い取り制度が導入されて以降、各地で急速に開発が進行した。

しかし、一部の電力会社が、施設容量の不足を理由に買い取りを停止する措置をとったことから、先行きが不透明な状況にある。現在、国が今後のあり方について検討中である。

#### ⑧小売業界

##### 【スーパーマーケット】

2013年のスーパーマーケットの売上高は、全体では前年を上回ったが、既存店では下回った。ここ数年の景気拡大によっても、消費マインドが日用品・生活必需品にまでは浸透していないことが示されている。

専門店やコンビニエンスストア等の他業種の参入が続くほか、消費税の増税も逆風となっており、業界再編の動きが活発化している。

##### 【ホームセンター】

主要40社の売上高は堅調であるが、新規店舗の開業で売り上げを維持してきた面がある。近年は不動産や建設費の高騰で新設を絞り、既存店舗の改装等に注力する企業が増加してきている。

総合スーパーやドラッグストアに対抗するため、プライベートブランド商品の拡充等に努めている。

## 【衣料小売】

消費増税の影響は、スーツなどの高価格帯商品や肌着等の生活必需品に強く表れたが、流行商品では限定的だった。

円安によるコスト増が続いており、値上げにより対応するところもみられる。

同時に素材や品質にこだわった商品の拡充も進めている。

## 【ドラッグストア】

既に多くの店舗が出店し、競争が激化している中であっても、大手チェーンの拡大は継続している。

食品の品ぞろえを充実させるなど、スーパーマーケットやコンビニエンスストアと競合する分野にも進出し、売上げを伸ばしている。

ネット販売の進行は、業界によって逆風となる可能性がある。

## 【コンビニエンスストア】

依然として市場規模の拡大が続いている。売上高の増加がみられるとともに、2014年度の大手5社の出店数は過去最高となる見込みである。

客単価を引き上げるため、高付加価値商品の開発に注力している。

上位チェーンと下位チェーンの格差の拡大が進行し、業界のさらなる再編の可能性も指摘されている。

## 【その他】

書店業界は、本離れや通販と電子書籍の普及等の逆風にあって、厳しい状況にある。大都市中心部のほか、ライバル店の少ない郊外の幹線道路沿道の店舗には堅調な業績をあげているところもある。

ディスカウント店は、消費増税を好機ととらえており、出店拡大や値下げ攻勢等の戦略を打ち出している。

家電量販店は、消費増税前の駆け込み需要等から昨年度は売上を伸ばしたが、市場の縮小とネット通販の台頭で、厳しい状況にある。住宅リフォーム事業等のサービス分野への進出を図っている。

靴業界では、大手企業がプライベートブランド商品を拡充し売上を伸ばしている。

中古車やカー用品販売等は、景気の回復とともに業績を回復させている。

## 2-3. 企業アンケート調査結果の概要

主要な企業に対して、本市の 8 か所の公有用地の利活用への関心の有無等を探るためのアンケート調査を行った。その結果を踏まえて、事業参画への可能性が相対的に高いと考えられる企業に対して、補足ヒアリング調査を実施した。

### (1) アンケート調査の方法と結果の概要

#### ①対象企業抽出の基本的考え方

調査の対象企業を、次の考え方から抽出した。

- 対象地区で想定される土地利用に沿った事業を展開している企業
- 全国展開している企業を基本とし、業種によっては、進出可能性等を考慮して北関東等での事業展開を強みとする中堅企業等を選択

#### ②調査票送付先

以下の 76 か所（企業・団体）に調査票を送付した。

- 1) 住宅系デベロッパー・ハウスメーカー：5 社
- 2) 福祉施設建設・経営企業：5 社
- 3) スポーツ施設の建設・運営企業：5 社
- 4) 学校法人：6 法人
- 5) 医療法人：6 法人
- 6) 温浴施設開発企業：3 社
- 7) メガソーラー施設関連企業：5 社
- 8) 商業系施設
  - 地域食品スーパー：5 社
  - ホームセンター：5 社
  - 衣料小売：5 社
  - ドラッグストア：5 社
  - コンビニエンスストア：5 社
  - その他沿道立地型商業系施設：6 社  
(書籍販売・家電ディスカウント・書籍等リサイクル・靴・中古車販売・カー用品販売について各 1 社)
  - その他：7 社  
(ショッピングモール開発・大型スーパー・通信制学校法人・指定管理/公園緑地整備/花販売等・野菜工場開発・スマートコミュニティ開発・テーマパークについて各 1 社)

#### ③実施期間

発送：平成 26 年（2014 年）10 月 17 日（金）

回答期限：同 11 月 7 日（金） \*ただし期限後回収分も整理

#### ④回収数

送付 76 通のうち 25 通（回収率 32.9%）

## (2) 業種別の結果概要一覧

調査結果の概要（エリア及び取り手市の市場性と各対象地区での事業への参画可能性）を、業種別に次ページ以降に整理する。理解しやすくするため、回答された選択肢により記号で示している。また、記述欄は文意を変えない範囲で一部アレンジして掲載している。

### 【選択肢と表中の整理記号の関係】

#### ○問2 及び問3

選択肢	表中の整理記号
1. 非常に市場性に優れた、有望なエリアである	◎
2. 市場性はあるが、限定的な分野に限られる	○
3. 茨城県南エリアについては今ままで認識がなかったが、今後調査してみれば価値はある	△
4. どちらかというと市場性は劣っていると認識している	▲
5. 市場性は全くない	×
回答なし	—

#### ○問4

選択肢	表中の整理記号
1. 非常に興味があり、すぐにも具体的な検討を開始したい	◎
2. 興味があり、今後中期的な視点で検討していきたい	○
3. 興味はあるが、制約条件等が見受けられるので、その動向等によっては検討したい	△
4. その他	▲
5. 可能性は全くないと考えられる	×
回答なし	—



### ①住宅系デベロッパー・ハウスメーカー

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 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 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 市有地等	
1	A社	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	×
NO5はスーパーまたはサービス付高齢者住宅等。NO7は戸建住宅の分譲事業												

### ②福祉施設建設・経営企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 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 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 市有地等	
6	B社	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△
賃借し施設建設等。福祉施設(グループホーム・特定施設入居者生活介護)												
10	C社	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×

### ③スポーツ施設の建設・運営企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 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 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 市有地等	
13	D社	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×	×
スポーツクラブ												

### ④学校法人

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 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 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 市有地等	
20	学校法人(大学)A	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	学校法人(大学)B	○	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×
外部進出予定なし												
23	学校法人C	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
大学学部・高校・専門学校等												

⑤医療法人

整理番号	問1.企業名等	問2.県南エリアの市場性	問3.取手市の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手中学校	NO2.井野小学校	NO3.戸頭西小学校	NO4.白山小学校	NO5.旧戸頭処分場	NO6.中内の市有地	NO7.新取手の公社等保有地	NO8.押切の市有地等	
25	医療法人A	—	—	X	X	X	X	X	X	X	X	X
病院整備(新設)のための県基準病床に対して、取手市の地域は過剰となる。介護老人保健施設整備については、現在の市計画では募集していない。												

⑥温浴施設開発企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南エリアの市場性	問3.取手市の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手中学校	NO2.井野小学校	NO3.戸頭西小学校	NO4.白山小学校	NO5.旧戸頭処分場	NO6.中内の市有地	NO7.新取手の公社等保有地	NO8.押切の市有地等	
31	E社	▲	○	X	X	X	X	△	△	X	X	X
第一種中高住居専用地域であり建設に制約あり												
									賃借し施設建設等	調整区域で建設不可	調整区域で建設不可	調整区域で建設不可

⑦メガソーラー施設関連企業

整理番号	問1.企業名等	問2.県南エリアの市場性	問3.取手市の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手中学校	NO2.井野小学校	NO3.戸頭西小学校	NO4.白山小学校	NO5.旧戸頭処分場	NO6.中内の市有地	NO7.新取手の公社等保有地	NO8.押切の市有地等	
33	F社	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X
メガソーラー用地として敷地面積が小さい												
				部分賃借し施設建設等	更地部分が少なく、建物の影が大	更地部分が少くない	更地部分が少くない	更地部分が少くない	X	X	X	X
									敷地面積が小さい			

⑧商業施設

整理番号	問1.企業名等	問2.県南エリアの市場性	問3.取手市の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手中学校	NO2.井野小学校	NO3.戸頭西小学校	NO4.白山小学校	NO5.旧戸頭処分場	NO6.中内の市有地	NO7.新取手の公社等保有地	NO8.押切の市有地等	
41	H社(地域食品スーパー)	◎	◎	○	△	X	X	◎	◎	X	△	X
				賃借し施設建設等	共同事業	周辺道路が狭あいて幹線道路からも遠い	周辺道路が狭あいて建物の影が大	賃借し施設建設等	面積が小さく形状的に不都合	用途を最低でも一中高に		



◎その他

整理番号	問1.企業名等	問2.県南工 リアの市場 性	問3.取手市 の市場性	問4.公有用地別の事業参画の可能性								
				NO1.旧取手 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 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 市有地等	
70	R社(ショッピングモール 開発)	◎	◎	×	×	×	×	○	×	×	×	×
				前面道路が 一方通行の ため	第一種中高 住居専用地 域であり建 設に制約あ り	周辺道路が 狭あい	—	賃借し施設 建設等	周辺道路が 狭あい。周辺 人口少	住宅とコンビ ニの適地	周辺人口少	
71	S社(大型スーパー)	◎	◎	△	△	△	△	△	×	×	×	×
				様々な形態が想定されるが、用途地域の変更が条件								
72	通信制学校法人A	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×
				全国の学習センターが経費削減中の状況にあり、増設は考えられない。								
73	T社(指定管理・公園緑地 整備・花販売等)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
				市や他企業等の共同事業。保育施設・福祉施設等。								

## 2-4. 企業ヒアリング調査結果の概要

事業参画への可能性が相対的に高いと考えられる企業に対して、ヒアリング調査を実施した。(1)～(11)はアンケート調査に回答があった企業への補足ヒアリングとして、(12)～(14)は市内の不動産開発事業者に対する調査として実施した。

### (1) A社（住宅系デベロッパー・ハウスメーカー業）

- 取手市は、松戸・柏等と比較して市場性に劣る面があり、積極的に事業展開するターゲットとはなっていない。
- つくばエクスプレス沿線や、計画的な住宅地開発を行っている「ひたち野うしく」等と比較して、ブランドイメージに脆弱な面がある。
- ゆめみ野の区画整理事業地内での戸建住宅の販売を行ったが、需要が弱く採算性が良くなかった。
- 弊社の戸建住宅販売における平均的な価格水準は建物のみで3000万円程度であり、マーケットとして成立しにくいと考える。
- NO1 旧取手第一中学校の敷地については、2年ほど前に情報を得ており、現地も見したが、需要の面から、弊社としての事業（戸建住宅・高齢者向け住宅等の分譲事業）は困難であると判断している。廉価な住宅を建設すれば売れるとは思いますが、公有用地としての利用方法として疑問も感じる。
- NO2～NO4 の小学校敷地については、NO1以上に立地条件が悪く、可能性はない。特に、NO4 白山西小学校はアクセスに問題が大きい。
- NO5 旧戸頭最終処分場については、商業施設開発やサービス付高齢者住宅の建設が成立する可能性はある。土地の賃借が基本となると考えられるが、条件によっては、土地を取得する可能性も排除はしない。利回りが見込めるならば、REIT市場を活用して投資家に売却するなどの手法もあり得る。ただ、賃貸または売却が数年先となるのであれば、市場は日々動いており、状況が変化する可能性もある。
- NO7 新取手の公社等保有地については、戸建住宅の分譲を前提に取得する可能性がある。規模は小さいが、その点は問題とはならず、価格によって判断することになる。
- NO6 中内の市有地及びNO8 押切の市有地等については、市街化調整区域内であり、可能性はない。

### (2) B社（福祉施設建設・運営企業）

- 認知症患者を対象としたグループホーム・特別養護老人ホーム等の福祉施設の建設・運営事業への参画検討にあたっては、まず市が建設意向を示すことが大前提となるが、市に営業をしている限り、その意向はないようである。待機者数が多くないと聞いている。
- もし市が建設意向を示してくれるのであれば、NO1～NO8のいずれの土地においても施設運営（建設はハウスメーカー等に依頼。自ら土地を取得・賃借することはない。）に参画する可能性はある。ただし市街化調整区域や用途地域指定区域における建築の制限内容については把握していない。
- 校舎等の既存の建物を活用することは困難であるため、解体除却がされた状態としてもらう必要がある。

- 学校敷地は福祉施設には広過ぎるため、一部分を利用することになると考えられる。
- 国が、自治体独自の介護保険関連事業の推進を来年度から開始することとしており、介護予防支援のさらに前段の運動プログラムの充実等がイメージされている。そうした計画・事業の一環として、一部の教室を賃借し、ヘルパー養成の講座等、教育・育成の場として活用させてもらう考えもある。ただし、耐震改修やリフォームから行うのは難しい。
- ハウスメーカーが戸建住宅地を開発し、その一角にグループホーム等を設置するような計画が示されたような場合においても、条件によっては進出を検討する可能性はある。

### (3) D社（スポーツ施設の建設・運営企業）

- 取手近辺には、現在、近隣市を含めて、総合型フィットネスクラブが複数存在することから、今後の出店可能性は、せいぜい1店であると思われる。
- 地区全体、あるいは周辺地域を含んで明確なまちづくりのテーマを設定し、その実現に向けて行政自らが取組み、あるいは事業者を支援してくれると事業進出の可能性が高まる。
- NO1 旧取手第一中学校及びNO2 井野小学校については、取手駅に比較的近く、近傍に大規模な商業施設の立地もみられることから、総合型フィットネスクラブを建設することに関して、相対的には可能性が高いと考えられる。（上述のような厳しい状況があることは前提）
- NO3 戸頭西小学校及びNO4 白山西小学校については、体育教室とスイミングスクールの運営を検討する可能性がなくはない。
- NO5 旧戸頭処分場は、処分場であったという土地のイメージが残ることから、優先度は低い。
- NO7 新取手の公社等保有地は、戸建住宅が増えたとしてもスポーツ施設を運営する需要としては足りない。

### (4) 学校法人C

- 茨城県内に高校と専門学校を新設したい。また、大学の新学部（現在はスポーツプロモーション学部のみ存在）と運動部（野球部、サッカー部等）の活動拠点を作りたいと考えている。東京オリンピックまでには学校を新設したい。高校については、H29年には開校したい。
- 急いで学校新設等を行いたいので、既存の学校跡地を利用したい。その際は、現存する施設を利用することとし、建て替えは考えていない。そのため、既存施設の耐震性が重要になる。少なくとも新耐震基準を充たす体育館が必要で、新耐震基準を充たす校舎も欲しい。
- とにかく早く学校を新設したいと考えている。県内の他の自治体からも学校跡地利用の話は来ているが、首都圏に近い県南エリアに新設したい。
- スポーツ学校なので、駅からの距離等の立地条件は問題としない。交通の不便はデメリットとは考えない。今の利根町も不便だが全く問題ない。

#### (5) E社（温浴施設開発企業）

- これまでの経験から、対象地 8 か所への進出はいずれも難しい。
- NO6 中内～NO8 押切については、土地利用規制の現状から立地が不可能である。
- NO1 旧取手第一中学校～NO4 白山西小学校については、第一種中高層住居専用地域で商業施設の立地が 500 m<sup>2</sup>までに制限されているため、立地は難しい。
- 第一種住居地域では 3,000 m<sup>2</sup>までの商業施設が可能となるため、それよりも規制の緩い用途地域であれば、進出のための最低基準を満たす。
- NO5 の戸頭処分場は第二種住居地域にあり、10,000 m<sup>2</sup>までの商業施設の建設が可能であることから、用途地域上は立地可能である。
- しかし、都市圏に一定の需要は存在すると思われるが、商圈人口とその密度がやや弱く（人口 30 万人以上が一つの目安）、取手駅周辺に競合店もあることから、採算性が見込みにくい。
- 事業戦略等が異なる他社が進出する可能性がゼロであるとは言い切れない。

#### (6) G社（メガソーラー施設開発企業）

- 事業採算性から、敷地規模が最低 1.4ha、1MW 程度の発電規模が必要であるため、その限りにおいては、NO1 旧取手第一中学校と NO3 戸頭西小学校は最低条件を満たすが、市場や立地条件等から可能性は高くない。（地場の企業が小規模施設の建設・運営を行うことは考えられると推測する。）
- NO4 白山西小学校は、敷地が北側下がりであり条件が良くない。
- 学校跡地については、コミュニティの中心に位置しているともいえるため、このような形態の土地利用が望ましいかどうかにも疑問がある。
- NO6 中内や NO8 押切については、地価が安い面はあるが、規模要件から難しい。
- 取手市の日照条件はあまり良くない。

#### (7) H社（地域食品スーパー）

- NO5 旧戸頭処分場は、用途地域指定・敷地規模・立地条件から有望な土地である。用途地域が第二種住居地域で 10,000 m<sup>2</sup>までの建築が可能（標準的な店舗の延べ床面積 800 坪＝約 2,640 m<sup>2</sup>）。敷地面積が 10,000 m<sup>2</sup>強あり、駐車場を設置した場合の最小敷地規模 2,000 坪（約 6,600 m<sup>2</sup>）を上回っている。周辺の需要も見込める。単独の店舗に 1 テナント程度を入れたり併存立地する可能性もある。その場合には、弊社が建設のうえ一部を貸したり、各々が借りて各々が建設・運営を行う等、様々な形態が考えられる。条件によっては、敷地の購入や他社との共同事業を行うこともやぶさかではない。
- NO1 旧取手第一中学校は、幹線道路からの距離が相対的に近く、NO5 の次に条件が良い。しかし、スーパーを出店するためには、用途地域の変更が前提となる。用途地域が変更された場合に限るが、近くに弊社の既存店（取手店）があるものの、場合によってはスクラップ&リプレイス（既存店の廃止とより立地条件の良い敷地への新規店舗の建設）の可能性もある。現行の用途地域のままであれば、小規模店舗を立地させる考えはある。昨年、埼玉県内に生鮮食料品売場を備えたコンビニをオープンしており、この実

験店舗が成功すれば、同様の形態の店舗を今後増やしていきたいと考えている。こうした形態の場合、延べ床面積は80~100坪（約260㎡~330㎡）で第一種中高層住居専用地域における制限である500㎡以内で収まる。敷地面積は300~500坪（約1,000㎡~1,650㎡）を目途としているが、住宅地等とした開発された一角に、小型店舗を進出させることは可能性をもつ。

- NO2 井野小学校は、次の選択肢となる。立地条件が上記の2か所よりも劣る。
- NO3 戸頭西小学校及び NO4 白山西小学校は、道路アクセスが悪く、進出は考えにくい。
- NO7 新取手の公社用地は、第一種低層住居専用地域であるため、50㎡かつ総面積の1/2未滿の附属施設である必要があり、用途地域の変更がなされない限り進出できない。
- NO6 中内や NO8 押切については、土地利用規制と需要面から進出はあり得ない。農地の取得を行い事業展開している大手企業もあるが、弊社ではそこまでは考えていない。

### (8) I社（ホームセンター）

- NO1 旧取手第一中学校は、南側方向の幹線道路に比較的近く、面積も大きいことから可能性があるとの回答をしたが、用途地域が第一種中高層住居専用地域のままでは、500㎡までしか商業施設の建設ができないことから、実現性はない。
- NO5 旧戸頭処分場は、第二種住居地域にあることから10,000㎡までの店舗の建築が可能であり、規模要件を何とか満たしている。しかし、近くの競合店（ホームック）もあり、現実的には難しい。地域スーパーの適地ではないか。
- NO2 井野小学校、NO3 戸頭西小学校、NO4 白山西小学校については、周辺の道路網が脆弱であり、アクセス性の問題がある。
- その他の対象地は敷地面積が不足する。
- 取手市自体はマーケットも大きく、会社としても新規出店を検討していきたいエリアではあるが、上記の理由から、今回の対象地については可能性が高くない。
- 参考までに、新取手の区画整理事業区域は国道6号からのアクセスが悪く、進出は難しいと考えている。

### (9) M社（ドラッグストア）

- NO1 旧取手第一中学校から NO4 白山西小学校までについては、用途地域の緩和を前提に可能性があるとの回答したもので、第一種中高層住居専用地域の現状では進出はあり得ない。
- NO6 中内から NO8 押切までは、より土地利用規制が厳しいので検討対象外である。
- NO5 旧戸頭処分場については、用途地域上は第二種住居地域が中心であるため、規制上は建設可能だが、敷地面積は600~700坪（概ね2,000~2,300㎡）程度で済むため、敷地全体を取得または賃借することは難しい。スーパーの出店等に合わせて、その一角に出店するというのが現実的であると思われる。市から条件を示した公告がなされるのであれば、検討することも可能性としてはある。
- この敷地については、どんな店舗でも南東の角地の一部を希望するだろう。
- 茨城県自体については、まだ守谷市とつくば市に2店のみであり、今後の進出検討について積極的である。



## (10) Q社（コンビニエンスストア）

- NO6 中内の市有地及び NO8 押切の市有地等については、市街化調整区域内で開発が原則不可であるほか、周辺人口も少ないことから進出はあり得ない。
- NO7 新取手の公社等保有地も、第一種低層住居専用地域であり、50㎡かつ総面積の1/2未達の附属施設である必要があることから可能性がない。
- NO3 戸頭西小学校及び NO4 白山西小学校は、道路づけが悪く、低層住宅地の中に入った立地条件から難しい。
- NO5 旧戸頭処分場が、用途地域上（規制が比較的緩い第二種住居地域）も、交通条件や需要の面からも、相対的に最も高い可能性をもつ。20台程度の駐車スペースが確保できると良い。単独で一部敷地を賃借する可能性のほか、競合しない施設（ファミリーレストラン等。スーパーやドラッグストアは不可）からなる一体開発にテナントとして進出する形態もあり得る。敷地の北東側道路の反対側にファミリーマートがあったが、10月末に閉店している。本敷地は、この場所よりもはるかに条件が良い。ただし、既存施設の除却済みが条件となる。
- NO1 旧取手第一中学校は、幹線道路から近い立地条件から、NO5に続いて興味がある。住宅地開発等が基本となると考えられるが、その場合にも北西側の角地に進出する可能性はある。

## (11) T社（指定管理・公園緑地整備・花販売等）

### ○対象地区での事業の可能性（公共的施設の運営）について

- 土地を購入しての事業や耐震改修の実施までは難しいが、運営権の譲渡による事業（コンセッション方式）への参画等の可能性はあると思われる。
- 会社として、公共施設を活用したコミュニティ活動の拠点となる施設の運営事業への参画に力を入れている。
- NO1 旧取手第一中学校から NO4 白山西小学校までについては、校舎等を利用した生涯学習センターや地域活動センター、地場産業の振興のための場として活用を検討しているかどうか。
- より具体的には、校庭を利用して豚を飼育する農業公園など、通常の公園では難しいプログラムの実施により、農業の6次化に寄与するというアイデアも考えられる。
- ただ、弊社単独で事業を起こすことは不可能であり、行政が主体となり、連携する形態となる。他の民間事業者とのみ共同事業を行うよりも、行政の事業に関与することを基本としたい。

### ○対象地区での事業の可能性（公園緑地等の整備・運営）について

- 公園の指定管理については、自治体の望む対象や水準等により、受託額等を検討することになるため、一定の単価が存在するわけでない。現時点では明確な結論は出せない。
- ただ、運動公園の運営業務にも実績があるため、条件が合えば、戸頭公園の運営を受託する可能性はある。隣接する NO5 旧戸頭処分場を市が更地にしたうえで公園整備をするという条件が揃えば一体的な整備・運営に関与することも検討に値する。
- NO1～NO4の学校跡地でも、開発事業の一環で一部を公園や広場とするような場合も、

整備・運営に関与する可能性はある。

- 公園におけるイベントも多数実績があるため、機会があればノウハウの提供や事業運営等に協力したいとも考えている。
- NO6 中内や NO8 押切については、農業公園として整備することも考えられるのではないかと。あくまで行政が整備主体となり、必要額を予算措置してもらうことが前提となるが、事業参画への意思や意欲はある。
- 「イングリッシュガーデン」のような形態の整備ももちろん可能であるが、そのことだけで人を呼べるのかについては疑問がある。前述したような魅力ある地域の拠点をつくる視点が前提となる。

## (12) U社（地元不動産開発業）

- （市内4校）どこの学校跡地でも興味はある。もし公売等に出るのであれば検討したい。
- 井野小・旧一中あたりは住宅需要が見込める。ただし、両方ともということでは規模が大きすぎて供給過多になってしまう。
- 現在も取手の地価は下降傾向にあるため、検討するかは土地の価格次第である。
- 開発規模が大きくなるので、手続きや工事期間も期間がかかることになる。
- 一般的には、まずは既存建物の解体費用が重要である。それから造成費用と減歩を計算し、想定売却額から逆算する。
- 更地の状態で買うという条件なら、一般的には市場価格の半値くらいで買うことになるのではないかと。我々は公示価格や不動産鑑定額では算定しない。開発期間がかかれば、先々の地価変動のリスクもあるので、さらに慎重にならざるを得ない。

## (13) V社（地元不動産開発業）

- マンション開発は需要面から考えて想定しにくい。
- 戸建住宅地であれば、敷地の一部について開発許可制度に基づいて開発・建築・分譲する可能性はあると考えられる。
- ただし、校舎等の敷地を利用する場合には、解体撤去費用は相当に及ぶと考えられ、そこまで事業者が負担することは難しいだろう。行政側で更地にしてもらうか、校庭部分を利用するのが現実的であると考えられる。
- 弊社は注文住宅専門であるため、学校跡地での事業参画の機会があったとしても、その形態となる。
- NO3 戸頭西小学校については、北側の隣接敷地において建売分譲を行った実績もあり、地元の企業として機会があれば参画してみたい。住環境が良く需要もあると考える。校庭部分のみの規模では、大手のデベロッパーにとっては規模が過小ではないかと。地元の企業による事業（複数の地元企業による共同事業等）を考えて欲しい。
- NO1 旧取手第一中学校は、立地条件は、校庭側を戸建住宅地とする可能性はあると思う。
- NO2 井野小学校は、校庭部分のみ開発することはあり得るが、耐震性をもたない校舎等がそのまま残るといった環境では問題が残る。
- NO4 白山西小学校は、北側敷地が低く、交通アクセスも悪いことから、住宅地として

の開発には不適であると考えられる。周辺のキャノン向けの駐車場が複数立地しており、駐車場整備を行うこともあり得ると思うが、その場合には民業圧迫の問題が生じる可能性がある。

- NO5 旧戸頭処分場では、店舗開発が妥当ではないか。
- NO7 新取手の公社等用地については、戸建住宅に最適であり買い手がつくだろう。
- 開発許可制度により戸建住宅を建設する場合、概ね取得価格の倍で売却しないと採算が合わない。
- あくまで目安だが、仕入れ価格が 10 万円/坪程度、販売価格が 17~20 万円/坪程度というつかみの感覚はある。

#### (14) W 社（地元不動産開発業）

- 戸建住宅地の開発事業の成立要件は、取得価格をいかに抑えるかにつきる。
- NO1 旧取手第一中学校及び NO2 井野小学校は、比較的需要が見込まれる。校舎を残すのであれば、公共施設として利活用がされることが、住宅地の形成上も望ましい。
- NO3 戸頭西小学校は、コミュニティがしっかりしており、住宅地としての人気が高い。そのため、学校跡地についても、敷地（校庭部分）全体の開発も、部分的な開発もあり得る。
- NO4 白山西小学校は、環境条件が悪く、住宅地には不適である。公園としての利用が妥当ではないか。
- NO5 旧戸頭最終処分場は、商業地としての利用が妥当であろう。とがしら公園の駐車場が 10 台程度しかないことから、駐車場としての活用もあり得る。プールなども検討に値するのではないか。
- NO7 新取手の公社等用地は、戸建住宅地として売れるだろう。8 区画程度となると思われる。
- 学校跡地の校庭部分を開発するという前提にたつと、敷地規模は 55 坪から 60 坪で、70~80 区画程度の規模となることが想定される。
- NO1 旧取手第一中学校の北側方向で約 3 年前に 18 区画を分譲したが、その際に分譲価格は 2500 万円程度であった。仕入価格はその数分の 1 である。
- 入札が行われる場合には、最低価格が設定されることになるため、その価格により可能性を判断することになる。

## 2-5. 企業アンケート調査及びヒアリング調査からみた進出見込み

### ○旧戸頭最終処分場は、商業系施設の立地可能性が一定程度見込まれる。

- ・比較的規制が緩い第二種住居地域が指定されている。(大規模商業施設 10,000 m<sup>2</sup>まで可)
- ・幹線道路沿道の良好な立地条件で敷地規模も 1ha 以上ある。
- ・沿道型商業施設の単独立地や、食品スーパーを核店舗としてテナント店舗を建設する等の複合開発の想定が可能である。

### ○旧取手第一中学校は、相対的に立地条件が良く敷地規模も大きいため、一定の民間事業者の進出の可能性は相対的に高い。

- ・取手駅に比較的近接し幹線道路(都市計画道路 3・4・3 号上新町環状線)からの連絡性が比較的良い。
- ・敷地の大部分に第一種中高層住居専用地域が指定されており、大規模商業施設(500 m<sup>2</sup>超)は不可である。
- ・敷地の南側の一部の区域は、比較的規制が緩い第二種住居地域が指定されており、この一角については、大規模商業施設の建設(10,000 m<sup>2</sup>まで)が可能である。ただし面積が限られているほか、敷地を分割しない限り、敷地の過半を占める第一種中高層住居専用地域における規制を受けることになる。
- ・民間による事業としては、住宅地開発・福祉施設建設・小規模商業施設(敷地南側では中規模施設も)等が想定される。

### ○井野小学校・戸頭西小学校・白山西小学校は、交通条件等から、民間事業者の進出の可能性は高くない。

- ・幹線道路からの連絡性や周辺道路の整備水準に問題がある。(特に白山西小学校)
- ・第一種中高層住居専用地域が指定されており、大規模商業施設(500 m<sup>2</sup>超)は不可である。
- ・戸建住宅や福祉施設等、アクセス道路の整備水準が高いことが必ずしも必要とされない施設については、立地可能性がある。
- ・当面は、地域活動への貸し出し等の暫定利用を行いつつ、住宅地としての売却や施設誘致を検討していくことが現実的であると考えられる。

### ○新取手の公社等保有地は、住宅地としての売却等が見込まれる。

- ・第一種低層住居専用地域が指定されており、小規模店舗(50 m<sup>2</sup>以下で住宅附属のもの)を除き商業施設の建設は不可である。
- ・周辺に公園が複数整備されており、公園広場的な利用を行う必要性も高くない。
- ・面積が 1500 m<sup>2</sup>であり、福祉関連施設(グループホーム等)等として利用できる可能性はある。
- ・住宅地としての売却が最も現実的であると考えられる。

○中内の市有地・押切の市有地は、民間による事業は想定しにくい。

- 農地に囲まれ、市街化調整区域にあることから、都市的な土地利用は原則的に不可である。
- 周辺人口密度が低いことから、商業施設を含む集客施設の立地可能性はほぼない。
- ソーラー施設の立地は制度上は可能であるが、一般的な事業者は規模要件から進出困難である。既存のネットワークとの接続や買取価格の低下等の逆風があるが、中小事業者によるパネル設置の可能性は若干ある。
- 市の財政負担が必要となるが、市民農園・小公園等として整備するには適地である。
- 災害時のリザーブ用地（仮設住宅・資材置き場等）として保有を継続するのが現実的であると考えられる。



## 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。

#### 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。

#### 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、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。

#### 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、「取手アータウンの実現」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、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。

##### .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 に進み、×の場合にはこの段階で候補から除外する。

##### .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 に進み、×の場合にはこの段階で候補から除外する。

##### .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 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(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)	×	×	×	×			×	
		ボート場・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 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（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・業務施設	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）								
		ボート場・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 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（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）	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）					×			
		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	×	×	×	×	×		×		
	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	・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
		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	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	-（ 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）	-
		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	市場性・費用対効果	
建 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が
		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)	-
		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)		-	
温泉施設(スーパー銭湯等)	-		
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	・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	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）	
		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	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)	
		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)	× 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	
→	<b>戸建住宅</b>
	-
	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）
	-
→	<b>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</b>
	-
	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
	-
→	<b>公園・緑地・広場</b>
	* 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	. 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 ( パー・居酒屋等も含む )		500 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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	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（パー・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）	
		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	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)	
		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)	× 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	
→	<b>戸建住宅</b>
	-
	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
	-
→	<b>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</b>
	-
	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）
	-
→	<b>地域活動・交流施設</b>
	-
→	<b>地域体育館</b>
→	<b>公園・緑地・広場</b>
	* 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	・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	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	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)	
		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)	×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
	-
→	<b>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</b>
	-
	-
	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）
	-
→	<b>地域活動・交流施設</b>
	-
→	<b>地域体育館</b>
→	<b>公園・緑地・広場</b>
	* 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	・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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> まで可
		マージャン屋・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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	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
		ボーリング場・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）	× 工場は不適。各種店舗が建設可能であるため、作業所付き小規模店舗の立地誘導の必然性なし	
	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	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
		ボーリング場・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	. 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）	
		ボート場・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	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	. 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（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	× 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	・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
		ボート場・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	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）	-
		ボート場・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	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）	-
		ボート場・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）

-

NO 8 . 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	. 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）	
		ボート場・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	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（パー・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）		
		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	. 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		財源あれば小規模施設の建設の妥当性・可能性あり	
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
<input type="checkbox"/>	建てられる用途													備考
<input type="checkbox"/>	建てられない用途													
、 、 、 、 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													
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの													
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの													
	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														
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、パッティング練習場等														3,000㎡以下
カラオケボックス等														3,000㎡以下
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														
自動車教習所														
自動車教習所														
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)													
	建築物付属自動車車庫													
	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													
	倉庫業倉庫													
	畜舎(15㎡を超えるもの)													
	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													
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場													
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場													
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													
	危険性が大きいか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														
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														
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														
都市計画区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 m<sup>2</sup>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

#### NO 1 . 旧取手第一中学校

##### ( 1 ) 地域特性

- J R 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。
- 近傍の都市公園まで 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』

「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。」「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。」「市街地の中に位置し、交通便利性が良いため、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。

###### 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。



## 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。

## 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。

#### 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。

#### 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

#### 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。

#### 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策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

#### 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。

#### 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。

#### 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策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。転換方策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。

### (3) 利活用のイメージ

#### 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。

#### 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。

#### 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。

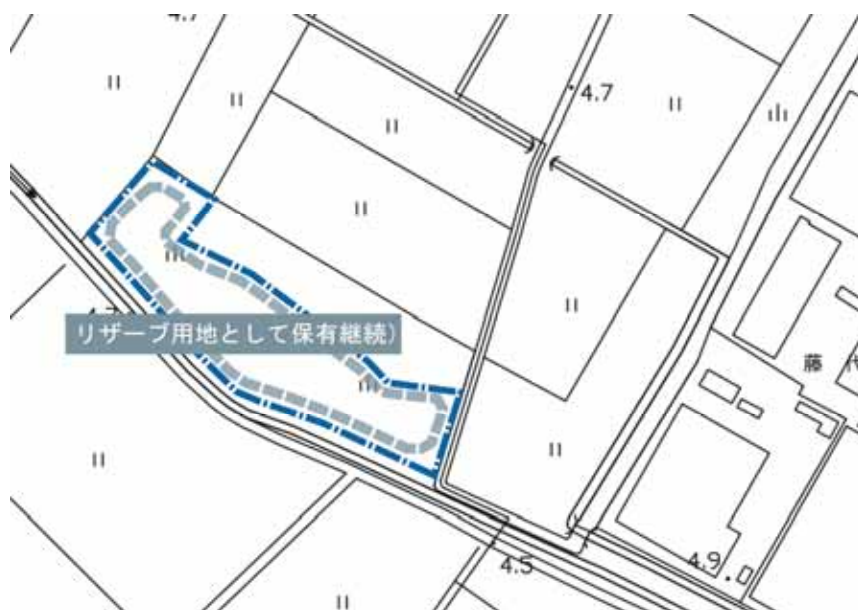
周辺の営農者が農地の拡大を希望している場合には、農地や農業用機材の置き場として譲渡または賃貸を検討することも選択肢の一つではあるが、現時点では希望者がいるという情報はない。

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 m<sup>2</sup>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



## NO 8 . 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



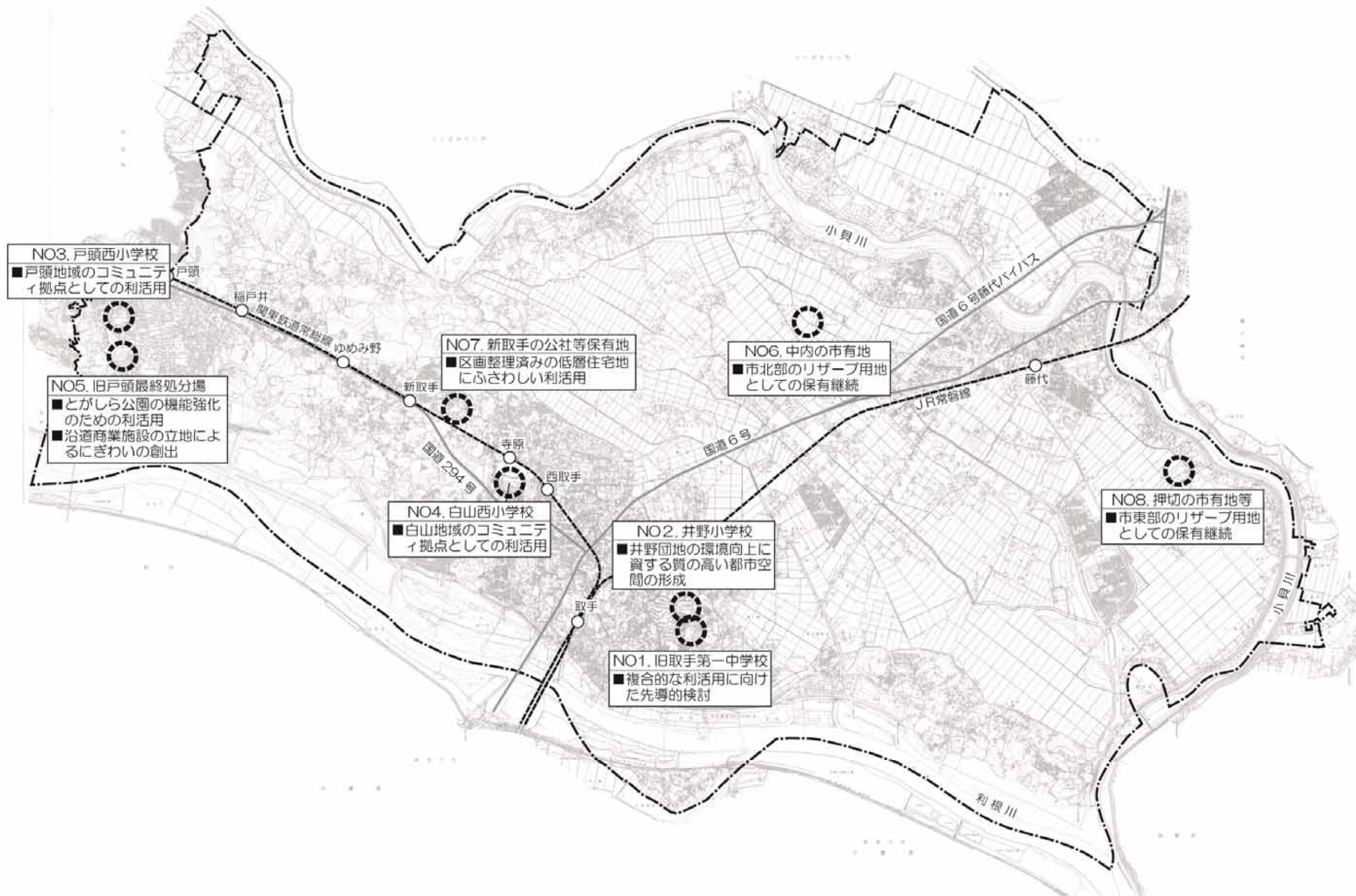


3 - 5 . 8 か所の公有用地の利活用の方向性の一覧

	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	<b>地域活動・交流等のための校舎活用</b> 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。 <b>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</b> 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(市から民間事業者へ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。 <b>将来的な公共公益施設の整備、広場空間の活用</b> 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。	<b>暫定的なオープンスペースとしての利活用</b> 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。 <b>将来的な民間資本導入の検討</b> 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。	<b>中長期的視点からの利活用方策の検討</b> 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。 <b>コミュニティの中心拠点としての利活用</b> 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、学校の統廃合の後に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。○田圃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。	『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	<b>中長期的視点からの利活用方策の検討</b> 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。 <b>コミュニティの中心拠点としての利活用</b> 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。 <b>市民スポーツ施設としての活用可能性の検討</b> 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。	<b>表土付近のみの解体撤去による利活用</b> 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。 <b>とがしら公園向け駐車場等の整備</b> 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。 <b>需要に見合った沿道商業施設の立地誘導の検討</b> 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らるとともに、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合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、南東角に人が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。 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。	市のやや北部の田圃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		<b>【公園向け駐車場+管理棟+単独店舗】</b> 	<b>【代替案：沿道型店舗+店舗向け駐車場】</b> 	

	NO7 . 新取手の公社等保有地	NO8 . 押切の市有地等
地域特性	○新取手駅から約 0.5km に位置。 ○面積は約 1,500 m <sup>2</sup> 。 ○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。	○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	『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、 <b>低層住宅用地としての売却</b> を基本に考える。	『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、 <b>リザーブ用地として保有を継続</b> する。
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、 <b>低層住宅の建設用地(戸建住宅用地)</b> として <b>事業者に譲渡</b> 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 <b>分譲条件</b> として、地域の福祉向上を図る方法もある。	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 <b>現在のまま保有を継続</b> する。 財源の捻出が可能であれば、 <b>地域の公園・広場として整備</b> 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 <b>市民農園化し貸し付ける</b> 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、 <b>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</b> 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、 <b>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)</b> として <b>確保</b> 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		



## 第4章 公有用地別の事業スキームの検討

### 4 1 . 各公有用地における想定事業と事業推進の基本的考え方

第3章で整理した8か所の公有地の利活用の方向性に基づいて、具体的な事業を検討、実施していくうえでの基本的な考え方について整理する。

#### NO1 . 旧取手第一中学校

##### (1) 基本コンセプト

『複合的な利活用に向けた先導的検討』

##### (2) 土地及び既存建物の扱い

土地

- ・市が土地の保有を継続し公共施設として活用する。

既存建物

- ・中央に位置する旧校舎は基準を満たしているが、公共公益施設（子育て支援、福祉施設など）整備にあたり、周辺建物を含んだ効率的な敷地利用の観点から、一括して解体する。
- ・耐震基準を満たしている体育館（Is値0.65）、新耐震基準を満たす最も南側の校舎は存続・活用し、コミュニティ拠点の形成を図る。

##### (3) 事業収入の目途

- ・土地からの事業収入は、利用料の徴収が中心となる。
- ・一部施設管理を民間事業者へ委託する場合も含めて、維持管理費を超える水準は見込めないと考えられる。

#### NO2 . 井野小学校

##### (1) 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』

##### (2) 土地及び既存建物の扱い

土地

- ・当面は、オープンスペースを主体とした暫定利用を行う。
- ・斜向かいに位置する旧取手一中跡地事業など、周辺地域のまちづくりの動向を踏まえて土地利用を具体化し事業に着手する。

既存建物

- ・旧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、放置することは危険性を伴うことから、全建物の解体除却を行う。

### (3) 事業収入の目途

- ・隣接する旧取手第一中学校の利活用の展開を視野に入れつつ、中期的な視点から、土地の譲渡及び賃貸による事業の実現を図る。
- ・敷地面積が14,850㎡(建物敷地9,625㎡、運動場5,225㎡)と、相当規模あることから、戸建住宅及び(または)高齢者向け住宅の建設と併せて福祉系の施設の誘致など、複合的な土地利用を図る。
- ・戸建て住宅や高齢者向け住宅向けの敷地として、建物敷地を充てると想定すると、その面積である9,625㎡分の譲渡収入が見込まれる。
- ・福祉施設用地として活用する場合には、駐車場の確保の必要性等を考慮すると概ね5,000㎡が必要となるため、運動場の面積5,225㎡に相当する部分を充てることが考えられる。ただし一般的には、福祉系の施設の賃料収入は無償または極めて低額しか望めない。

## NO3 . 戸頭西小学校

### (1) 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』

### (2) 土地及び既存建物の扱い

#### 土地

- ・当面保有を続け、並行して将来的な開発や施設誘致の可能性を検討する。
- ・その間は、校庭部分をグラウンドや公園などに利用する。
- ・将来的には、戸建住宅地として譲渡のほか、福祉施設建設、私立学校誘致などへの活用を図る。

#### 既存建物

- ・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。
- ・当面は、既存建物について、Is値が0.6を下回る北側の校舎部分を解体・除却する。
- ・Is値が0.6を上回る建物は改修し、周辺住民の地域活動などに利用する。

### (3) 事業収入の目途

- ・13,574㎡ある校庭部分を、戸建て住宅や高齢者向け住宅の開発敷地と福祉施設の建設敷地とに充てることを想定する。
- ・福祉施設に5,000㎡程度を充てる(一般的に、福祉系の施設の賃料収入は無償または極めて低額しか望めない)とすると、残りの8,500㎡程度の規模で、戸建住宅や高齢者向け住宅の開発のための譲渡収入が見込める。

## NO4 . 白山西小学校

### (1) 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』

## (2) 土地及び既存建物の扱い

### 土地

- ・グラウンドや公園等の利用を基本に考える。
- ・アクセスが悪く北下がりの不利な敷地条件のため、低層住宅地としての活用は難しい。
- ・特に周辺道路網が脆弱で日照条件が不利であり、集客系の施設立地に適さない。
- ・また、取手駅や戸頭駅周辺等と比べ相対的に宅地需要が低く、民間企業への売却・貸与の可能性は少ない。

### 既存建物の扱い

- ・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。
- ・旧校舎及び体育館部分は、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。
- ・ただし、解体除却費用を確保することが困難な場合には、当面存置する。
- ・解体・除却費用の費用確保が可能となった段階で、「耐震改修」「解体し更地化」「建替え」のいずれかの選択判断を行う。

## (3) 事業収入の目途

- ・土地利用規制や交通アクセスの面から、民間事業者による開発の可能性は低いことから、一部の施設の運営管理を委託する程度にとどまらざるを得ないと考えられる。
- ・そのため、土地からの事業収入は、利用料の徴収が中心となる。
- ・一部施設管理を民間事業者に委託する場合も含めて、維持管理費を超える水準は見込めないと考えられる。

## NO5 . 旧戸頭最終処分場

### (1) 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にぎわいの創出』

### (2) 土地及び既存建物の扱い

#### 土地

- ・とがしら公園向けの駐車場等の整備に加えて、南東角地等、一部の敷地への商業施設の立地を図ることが想定される。
- ・別案として、敷地全体に商業施設と客用駐車場の立地を図ることも考えられる。

#### 既存建物

- ・旧処分場の施設が地下深くまで残存しており、全面的な解体撤去には相当の費用を要することから、事業者による全面的な費用負担の可能性は低い。
- ・そのため、相対的に費用を要さない表土付近のみの最小限の解体・撤去にとどめることを基本に考える。
- ・深い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想定する。

### ( 3 ) 事業収入の目途

- ・指定されている用途地域（第二種住居地域）による制限が比較的緩く、幹線道路の沿道に立地する条件から、商業施設が立地する可能性は比較的高い。
- ・ただし、事業収入の面から考えると、商業施設の場合、土地の賃貸が基本となり、譲渡の可能性は高くない。
- ・敷地全体を 1 事業者（デベロッパー等）に貸与し、事業者が複数テナントを募集して開発する場合と、単独業態店舗が共同進出する場合とに大別されるが、いずれの場合においても、市の立場からは、商業用地及び駐車場用地としての賃借料が事業収入として見込まれる。

## NO6 . 中内の市有地

### ( 1 ) 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』

### ( 2 ) 土地の扱い

- ・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。
- ・将来的な周辺農業者への譲渡等の可能性は完全には排除できないため、当面は保有を継続する。

### ( 3 ) 事業収入の目途

- ・市街化調整区域にある「リザーブ用地」である以上、土地からの事業収入は得ることは当面は考えにくい。

## NO7 . 新取手の公社等保有地

### ( 1 ) 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』

### ( 2 ) 土地の扱い

- ・区画整理済み住宅地に立地しており、戸建住宅用地として事業者への譲渡を基本に考える。

### ( 3 ) 事業収入の目途

- ・区画整理事業区域内の完成宅地であり、売却処分のみで済むと考えられる。
- ・土地の事業収入として、戸建て事業用地としての売却額が見込める。
- ・地元需要層を主対象に、販売想定価格から逆算して仕入れ可能単価を算定することで、譲渡収入額の目途を把握することが可能である。



## NO8 . 押切の市有地等

### ( 1 ) 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』

### ( 2 ) 土地の扱い

- ・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ことから、リザーブ用地として保有を継続する。
- ・財源の捻出が可能であれば、地域の公園・広場としての整備、市民農園化しての貸し付け、課題は多いがメガソーラー発電への敷地活用などが可能性としては考えられるため、継続的に検討する。

### ( 3 ) 事業収入の目途

- ・市街化調整区域にある「リザーブ用地」としておく以上は、土地からの事業収入は得ることは当面は考えにくい。
- ・一つの可能性として、例えば太陽光発電施設の設置を行えば、一定の賃貸料が見込める。
- ・地元企業や市民を主体とした事業形態とし、固定価格買取制度（FIT）で保証されている額（20年間で資金回収が可能な土地賃料）を見込むことが可能である。

表 4-1 公用地別土地・建物の扱い及び事業収入の見込み

	土地処分の方向		既存建物の扱い		土地・建物からの主要な事業収入の見込み
	当面	将来	耐震基準を満たさない	耐震基準を満たす	
NO1	保有 ：校庭は地域行事等拠点	保有	南側校舎と体育館以外：解体除却	南側校舎：活用 体育館：活用 中央校舎：除却 (計画の自由度等確保)	
NO2	保有 ：オープンスペース	譲渡または賃貸	校舎・体育館全体：解体除却 (放置すると危険なため)		福祉施設からの賃貸料収入 戸建住宅開発等の場合の土地売却による収入
NO3	保有	譲渡または賃貸	北側校舎：解体除却(予算確保が困難な場合存置も視野)	南側校舎：活用 体育館：活用	福祉施設からの賃貸料収入 戸建住宅開発等の場合の土地売却による収入
NO4	保有	民間への賃貸や管理運営委託を検討	改修か除却		
NO5	賃貸 (事業用定期借地権)		解体除却 (地表面のみ)		事業用定期借地権による土地賃貸料
NO6	保有				
NO7	処分				戸建住宅地への土地売却による収入
NO8	保有				太陽光発電施設運営への土地賃貸料収入

#### 4 2 . 事業の時系列的見通し

前項で整理した各公有地の事業化の考え方を、短期（2年以内）、中期（3～5年）、長期（6年以上）の3種類の時系列で整理すると下表の通りである。

ただし、裏付けとなる予算措置や事業パートナーとなる民間事業者の動向・意向等に左右される不確定要素が多いため、現時点で想定可能なイメージである。

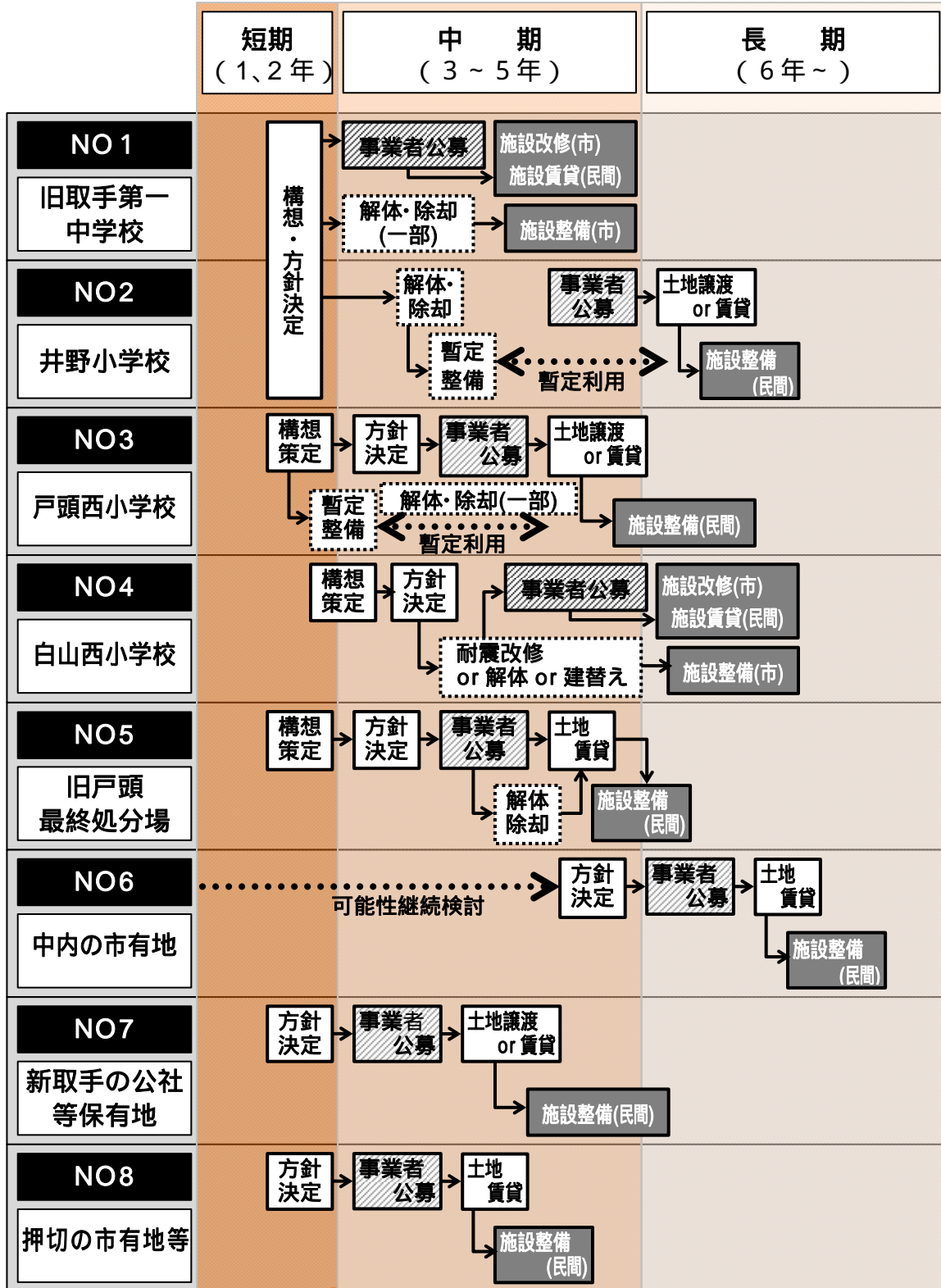


図 4-1 事業の時系列的見通し

#### 4 3 . 事業収支の概算（試算）

8 地区全体及び地区別に、一定の条件を設定したうえで、事業収支の概算（試算）を行った。現時点において想定される概算のイメージであり、今後の経済や市場の動向、市としての政策判断等により変動する可能性があることに留意する必要がある。

##### （1）8 地区全体の収支の見込み

###### 事業収入の想定

「4 - 1」において、事業収入（土地の賃貸または譲渡による）の可能性のある敷地について、その額を概算する。

###### 【NO2 . 井野小学校】

- ・福祉系施設用地として運動場敷地相当の約5,200㎡を賃貸するが、賃料は無償あるいは低額と想定されるため、その収入は見込まない。
- ・戸建て及び（または）高齢者向け住宅用として、現建物敷地に相当する約9,600㎡を充て、その譲渡収入を見込む。

###### 【NO3 . 戸頭西小学校】

- ・グラウンド部分のうち、福祉施設用地として約 5,000 ㎡の土地を賃貸するが、（NO2 と同様に）賃料は無償あるいは低額と想定されるため、その収入は見込まない。
- ・戸建て及び（または）高齢者向き住宅用として、グラウンド部分のうち残る約 8,500 ㎡を充て、その譲渡収入を見込む。

###### 【NO5 . 旧戸頭最終処分場】

- ・敷地全体を商業用及び駐車場として賃貸する場合の賃貸収入を算定する。

###### 【NO7 . 新取手の公社等保有地】

- ・土地の事業収入として、戸建て事業用地として、地元需要層を主対象に販売想定価格から逆算し仕入れ可能単価を算定し、譲渡収入を見込む。

###### 【NO8 . 押切の市有地等】

- ・市街化調整区域でも設置可能な「太陽光発電施設」を、地元企業・市民による事業体による低コストの事業運営により、20年間で支払い可能な土地賃料を算定する。

表 4-2 事業収入の見込み

公有地NO	土地処分方法	土地賃貸	土地譲渡
NO2 井野小学校		: 福祉施設用地	: 戸建て住宅用地
NO3 戸頭西小学校		: 福祉施設用地	: 戸建て住宅用地
NO5 旧戸頭最終処分場		: 商業施設用地	
NO7 新取手の公社等保有地			: 戸建て住宅用地
NO8 押切の市有地等		: 事業施設用地	

凡例：譲渡・賃料収入が問題なく見込める  
 譲渡・賃料収入が見込める可能性が高い  
 譲渡・賃料収入を得るには課題が多い

## 賃料収入の設定

- ・土地賃貸事業の可能性が見込める 5 及び 8 について、賃料を算定する。

### 【NO5・旧戸頭最終処分場】

- ・周辺の路線価格：南側の幹線道路は 55 E (千円/㎡) となっている。

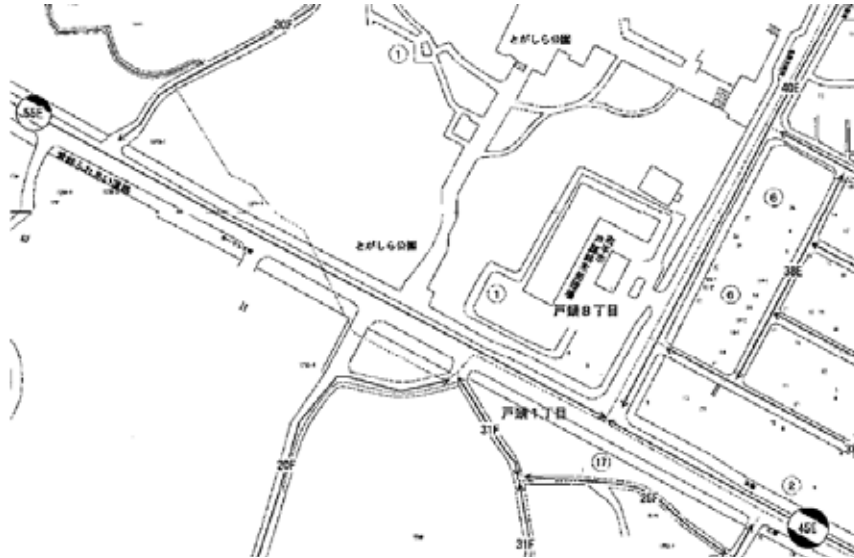


図 4-2 旧戸頭最終処分場付近の路線価格



図 4-3 近傍の公示価格（調査基準日平成 26 年 1 月 1 日）

- ・賃料水準の設定：企業ヒアリング等より年 3～6%と幅を持たせて設定し、全面道路の路線価格 55 千円/㎡を基準に算定すると、㎡あたり年間賃料は 1,650～3,300 円の範囲にあると推定される。

## 【NO8 押切の市有地等】

- ・本地区は農地に囲まれ、近傍には公示価格の調査地点がないが、藤代が最寄駅となる地点(北浦川緑地の西側)があり、公示価格は1㎡当り16,000円となっている。



図 4-4 近傍の公示価格（調査基準日平成 26 年 1 月 1 日）

- ・地価水準の設定：路線価格に代わって公示価格（16.0 千円/㎡）を基準に、市街化調整区域の地価水準は、最寄駅から同程度の立地では、市街化区域の 3～5 割程度であることを考慮し、中間値である 4 割で算定した 6.4 千円/㎡を本敷地の地価とみなして算定する。
- ・賃料水準の設定：企業ヒアリング等より年 3～6%と設定すると、㎡あたり年間賃料は概ね 190～380 円の範囲となる。また、太陽光発電事業による支払可能土地賃料は、売電収入の 5～10%とされ、その場合の年間賃料は概ね 100～200 円の範囲にあると推定する。うち算定には、事業の不確実度などを考慮し、低い方の売電収入を基にした賃料を採用する。

表 4-3 賃料水準及び賃料総額

賃料水準

公有地	賃料の算定方法	賃料水準の範囲			
		下限(円/㎡・年)		上限(円/㎡・年)	
NO5：旧戸頭最終処分場	<b>路線価格を基準</b>	<b>3%</b>	<b>1,650</b>	<b>~</b>	<b>6%</b> <b>3,300</b>
NO8：押切の市有地等	地価公示価格から比準	3%	190	~	6% 380
	売電収入の一定比率	5%	100	~	10% 200
	<b>採用：売電収入の一定比率</b>	<b>5%</b>	<b>100</b>	<b>~</b>	<b>10%</b> <b>200</b>

賃料総額

公有地	賃貸面積 (㎡)	1年間賃料総額		20年間賃料総額	
		下限	~ 上限(千円/年)	下限	~ 上限(千円/年)
NO5：旧戸頭最終処分場	10,869	<b>17,934</b>	<b>~ 35,868</b>	<b>358,677</b>	<b>~ 717,354</b>
8：押切の市有地等	8,751	<b>866</b>	<b>~ 1,733</b>	<b>17,327</b>	<b>~ 34,654</b>

譲渡収入の設定

- ・戸建て事業としての土地譲渡事業の可能性が見込める 2、3及び7について、譲渡収入を算定する。
  - ・戸建て事業者4社に対する企業ヒアリング結果も踏まえ、以下を条件とする。
    - 一定規模以上の戸建て住宅開発を行う場合、開発許可の基準に基づき道路・公園を確保するため、販売可能な土地は仕入れた土地の7~8割程度になる。
    - 販売まで一定の時間を要し、その間に人材を投入し、販売などの諸経費も要することから、事業者の仕入可能単価は路線価の半分程度である。
    - その水準であれば土地代を1,000万円未満に、建物費用や諸経費を加えても2,500~3,000万円未満に収めることができる。
- これらを踏まえて、譲渡単価を以下の通りに設定する。

【NO2・井野小学校】

- ・前面道路の路線価が47千円/㎡であり、半分程度の23千円/㎡と設定する。



### 【NO3 . 戸頭西小学校】

- ・前面道路の路線価が 39 千円/㎡と 2 より低いが、最近住宅地の評価を高めている「つくばTX」への近接度を考慮し、また最寄駅への相対的近さなどを考慮し、現時点での土地評価を NO2 と同水準の 23 千円/㎡と設定する。



### 【NO7 . 新取手の公社等保有地】

- 区画整理地区内の完成宅地であるため、開発の手続き、新たな道路・公園の確保は不要であるため、仕入可能単価は路線価格並みの 30 千円/㎡と設定する。

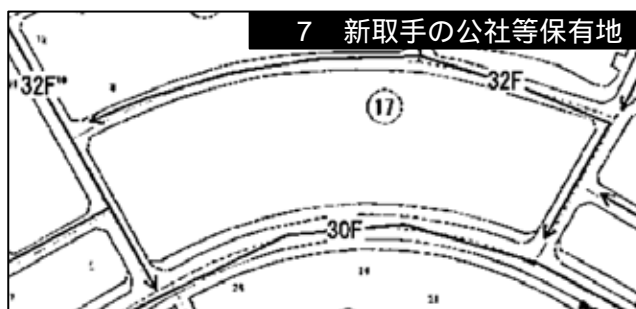


表 4-4 譲渡収入額の想定結果

対象公有地	譲渡面積 (㎡)	仕入可能単価 (千円/㎡)	譲渡想定総額
NO2 . 井野小学校	9,600	23	概ね 2.2 億円
NO3 . 戸頭西小学校	8,500	23	概ね 1.9 億円
NO7 . 新取手の公社等保有地	1,500	30	概ね 0.5 億円
譲渡可能用地計	19,600		概ね 4.6 億円



## 事業支出の想定

事業支出として主に想定されるのは、既存建物の解体処分費であるが、その概算額は下表の通りである。いずれも相当の額を要し、前項で算定した土地の譲渡想定総額を上回る水準となる。

表 4-5 解体費用の概算額

公有地NO		解体方針	
		対象建物全て解体	一部建物を当面存置
NO1 . 旧取手第一中学校	部分解体	概ね 2.1 億円	概ね 2.1 億円
NO2 . 井野小学校	全面解体	概ね 2.6 億円	概ね 2.6 億円
NO3 . 戸頭西小学校	部分解体	概ね 1.6 億円	概ね 0.3 億円
NO4 . 白山西小学校	部分解体	概ね 1.8 億円	
NO5 . 旧戸頭最終処分場	地上部のみ全面解体	概ね 0.6 億円	概ね 0.6 億円
合計		概ね 8.7 億円	概ね 5.6 億円

解体・処分費用を土地譲渡により賄うことは難しく、期間間をかけて段階的に解体・処分を進めることが必要となると考えられる。

例えば、NO3（戸頭西小学校）やNO4（白山西小学校）では、一定の耐震強度があるため耐震改修の選択肢も残っている建物については、当面存置することで解体・処分費用の不足分に対応することも考えられる。

なお、長期的には、土地を賃貸すると想定している、NO5（旧戸頭最終処分場）やNO8（中内の私有地）から得られる賃料収入により、費用を充当することが考えられる。

## 事業収支の想定

### 【試算の前提】

事業年度：土地賃貸の開始時期と想定する 2018 年から 20 年後の 2037 年まで（2015 年度からは 23 年間）とする

収入：土地処分収入については、現実には事業者から事業化を前提に金額の提案があるまでは、不確定要素が大きく、特に賃料の算定値には 2 倍程度の幅を見ている。

支出：解体・除却費用については、対象建物全て解体する場合と一部建物を当面存置した場合では 3 億程度の費用の幅がある。

### 【収支の計算方法】

収入・支出ともにふれ幅が生じることが想定されるため、表に示すように、4 通りの比較方法を設定し、収支予測結果に幅を持たせる。

表 4-6 収支計算にあたっての条件設定の方法と結果の見込み

算定方法	条件見込み		想定（期待）される収支の見込み
	収入	支出	
ケース	上限値	一部建物を当面存置	収入が高く支出が低いため、最も条件の良いシナリオ。
ケース	下限値	一部建物を当面存置	収入は低いですが支出も低く、ある程度良い結果が得られるシナリオ。
ケース	上限値	対象建物全て解体	収入も支出も高いため、と の中間の結果となる。
ケース	下限値	対象建物全て解体	収入が低く支出が高いため、最悪のシナリオ。

【収支計算の結果】

- ケース : 収支の累計は 2020 年（6 年目）の土地譲渡時点でプラスになる。当面据え置いた解体・除却費用（約 3.1 億）も、毎年の土地賃料収入が順調であれば 2027 年（13 年目）には捻出可能な水準に達する。
- ケース : 収支の累計は 2022 年（8 年目）でプラスに転じるが、毎年の土地賃料も低いため、土地賃貸期限が到来する 2037 年（37 年目）になっても、当面据え置いた解体・除却費用の捻出が可能にはならない。
- ケース : 収支の累計はケース より遅く 2028 年（14 年目）でプラスに転じるが、毎年の土地賃料が高いため、プラスの蓄積スピードは早く、土地賃貸期限が到来する 2037 年（37 年目）までには、据え置いた解体・除却費用の捻出が可能になる。
- ケース : 収入が低く支出が高い条件設定のため、土地賃貸期限が到来する 2037 年（37 年目）になっても収支の累計がマイナスとなる。最悪のケースのシナリオである。

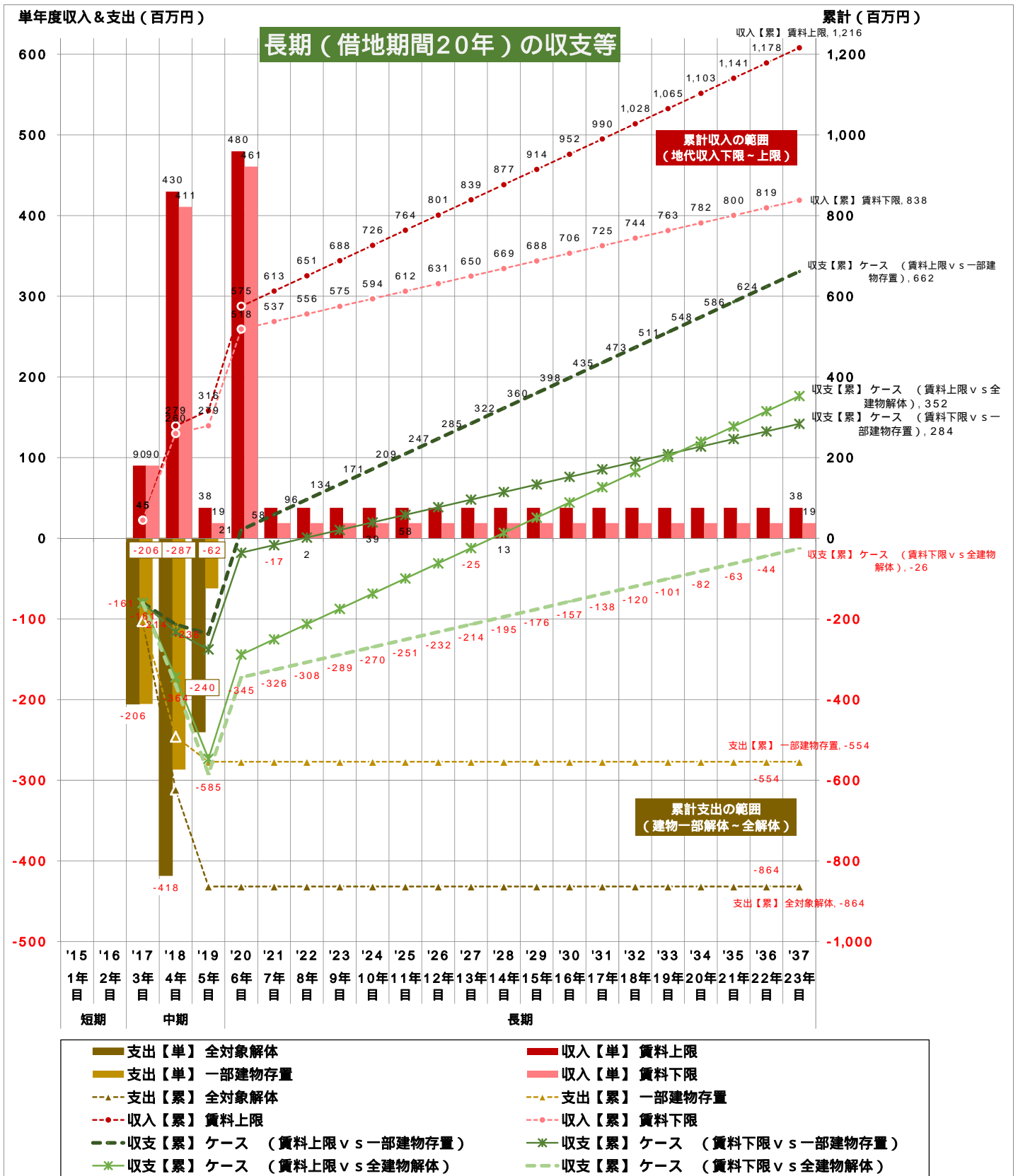


図 4-5 収支の推移の予測

## (2) 公有用地別の収支の見込み

公有地別にみると、収入・支出の関係は4つに類型される。

タイプA：収入も支出もある

タイプB：収入はあるが、支出はない

タイプC：収入はないが、支出はある

タイプD：収入も支出もない

以上を踏まえて、収入・支出の状況を公有地別に整理する。

表4-7 収入・支出の組合せパターン

	収入(百万円)					支出(百万円)		該当タイプ
	土地賃貸		土地譲渡	土地賃貸&譲渡		解体・処分		
	上限値	下限値		上限値	下限値	一部建物 当面存置	対象建物 全て解体	
NO1 . 取手第一中学校						206	206	C
NO2 . 井野小学校			221	221	221	256	256	A
NO3 . 戸頭西小学校			196	196	196	31	162	A
NO4 . 白山西小学校							178	C
NO5 . 旧戸頭最終処分場	718	358		718	358	62	62	A
NO6 . 中内の市有地								D
NO7 . 新取手の公社等保有地			45	45	45			B
NO8 . 押切の市有地等	36	18		36	18			B
計	754	376	462	1216	838	554	864	

表4-8 ケース別収支の状況

	ケース			ケース			ケース			ケース		
	収入	支出	収支	収入	支出	収支	収入	支出	収支	収入	支出	収支
	上限値	一部 建物 当面 存置		下限 値	一部 建物 当面 存置		上限 値	対象 建物 全て 解体		下限 値	対象 建物 全て 解体	
NO1 . 取手第一中学校		206	-206		206	-206		206	-206		206	-206
NO2 . 井野小学校	221	256	-35	221	256	-35	221	256	-35	221	256	-35
NO3 . 戸頭西小学校	196	31	165	196	31	165	196	162	34	196	162	34
NO4 . 白山西小学校								178	-178		178	-178
NO5 . 旧戸頭最終処分場	718	62	656	358	62	296	718	62	656	358	62	296
NO6 . 中内の市有地												
NO7 . 新取手の公社等保有地	45		45	45		45	45		45	45		45
NO8 . 押切の市有地等	36		36	18		18	36		36	18		18
計	1,216	554	662	838	554	284	1,216	864	352	838	864	-26

公有用地別の収支の見通しをみると、NO5の商業施設における収入が大きく依存しており、その帰趨が全体の収支（事業性）に大きな影響を与えることが窺われる。

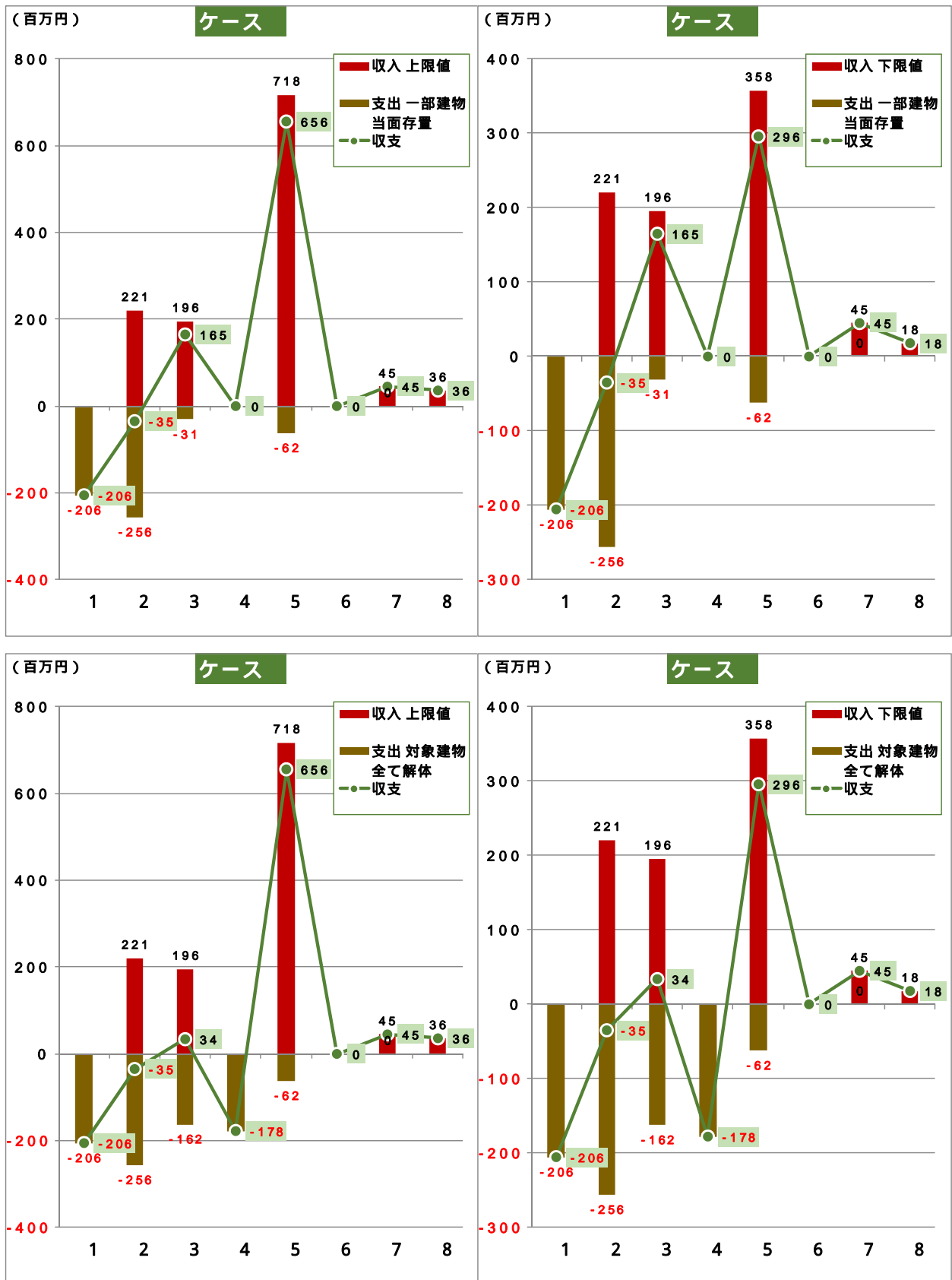


図 4-6 公有用地別の収支の推移予測



## 第5章 優先整備検討箇所と取組み課題

### 5.1 優先整備検討箇所の抽出

前章までに、8か所の公有用地別の利活用の方向性と事業スキームについて整理したが、その中でも特に優先的に事業化を図るべき箇所を明確化することが必要である。

そのため、優先性を判断する要素として、「事業の早期開始に向けた制約条件」「立地条件」「採算性・費用対効果」を考え、各々の敷地についての評価を行い、その結果を下表に示した。

表 5-1 各公有用地の優先性の判断

公有用地	判断要素			総合評価順位
	事業の早期開始に向けた制約条件	立地条件	採算性・費用対効果	
NO1 .旧取手第一中学校	既に廃校となっているため問題少	市の中心部近く	地価水準も相対的に高く開発ポテンシャルが高い。NO2 と隣接し連携事業が可能	1
NO2 .井野小学校	○廃校となってもない段階	市の中心部近く	NO1 に準じる開発可能性。NO1 と隣接し連携事業が可能	2
NO3 .戸頭西小学校	○廃校となってもない段階	○市西部の住宅地の中心部	○戸建住宅地等としての事業者の進出可能性はある	5
NO4 .白山西小学校	○廃校となってもない段階	市中央部の住宅地の中心もアクセス条件悪い	アクセスの悪さと北下がり敷地から事業化には課題が多い	6
NO5 .旧戸頭最終処分場	下水関係部局との調整が必要	幹線道路沿いに立地し商業地等として適する	商業地として成立し賃貸できる可能性が高い	4
NO6 .中内の市有地	特に制約条件はない	×農地に囲まれた市街化調整区域内の飛び地	×利活用の可能性が乏しい	8
NO7 .新取手の公社等保有地	公社が保有している部分があるため調整が必要	戸建住宅用地として最適	ほぼ確実に譲渡処分が見込める	3
NO8 .押切の市有地等	公社が保有している部分があるため調整が必要	×農地に囲まれた市街化調整区域内の飛び地	利活用の可能性がやや低い	7

これらから、「NO1．旧取手第一中学校」及び「NO2．井野小学校」を、特に優先的に整備を検討すべき箇所とする。

## 5 2．今後の取組み課題

今後の主要な取組み課題を、時系列的に（項目によっては同時並行的に実施する必要性もある）整理すると、以下の通りである。

### 市民等への情報提供

本報告書にまとめた内容について、早期に情報を公開し、市民や市内の事業者等の間での理解を高めるとともに、機運の醸成を図ることが必要である。

### 優先整備検討箇所における具体的な検討

優先整備箇所として定めた「NO1．旧取手第一中学校」及び「NO2．井野小学校」について、その整備の内容や手法などについて、具体的な検討を行う必要がある。特に、市自らが公共施設等の建設を行う場合には、その面からの検討を深度化することが求められる。

同時に、現場の測量、解体撤去費用の精査等も必要となる。

庁内の関係部局の間での協議・調整のための場の設置や、必要に応じて関係団体の代表や外部の有識者を含めた検討組織の設置を検討することも課題となる。

### 優先整備検討箇所における民間事業者の選定

優先整備箇所において事業を進めるにあたって、民間事業者の参画を求める場合には、その選定を行う必要がある。

での計画の検討の結果を踏まえて、ふさわしい事業者の公募・入札等を行うことが考えられるが、事業採算性の確保にとどまらず、総合的な観点から望ましい利活用を図る「まちづくり」の観点から、一定の条件を設定し、その実現を可能とするための提案を求める「公募型プロポーザル」の実施を検討することが望ましいと考えられる。

### その他の公有用地における継続的な事業化の検討

優先整備箇所とはしていない他の6か所の公有用地についても、本報告書に示した利活用の方向性を具体化するために、市場動向や業界動向等を注視し、継続的に事業化に向けた検討を行っていく必要がある。







## 公有用地利活用方策等検討支援業務報告書

発行日：平成 27 年 3 月

発行：取手市

編集：取手市政策推進部特定政策推進室

〒302-8585 取手市寺田 5139 番地

電話 0297-74-2141 (代表)

FAX 0297-73-5995

E-Mail [tokuteiseisaku@city.toride.ibaraki.jp](mailto:tokuteiseisaku@city.toride.ibaraki.jp)

