

2 取手都市計画事業取手駅北土地区画整理事業の概要

2-1 事業の目的

取手市の令和4年11月1日現在の人口は、106,048人、世帯数は50,388世帯。近年では、「ウェルネス・タウン取手の創造」に基づき、ウェルネスプラザを始めとした健康・医療・福祉の充実を進めており、首都圏の近郊都市として、利根川や小貝川の恵まれた河川空間を活かしつつ、さらに住みやすいまちづくりを進めているところです。

主な交通網については、JR常磐線と関東鉄道常総線による鉄道交通網と取手駅周辺地区で結節する国道6号や国道294号、常総ふれあい道路、主要地方道取手東線、都市計画道路3・4・3号（上新町環状線）、そして、平成30年に全線開通した都市計画道路3・5・39号（新町・白山線）などのほか、つくば市方面と結ぶ主要地方道取手つくば線や県道中内大塚線などの道路交通網が整備されています。

また、取手駅周辺地区や藤代駅周辺地区の既成市街地を核として、関東鉄道常総線沿線に住宅市街地が整備され、取手市の現在の市街地が形成されています。

そうしたなか、取手駅周辺地区は、かつて取手市民ばかりでなく近隣都市住民の交通結節点として、また、日常消費活動の拠点としての役割を担い続けてきたところであり、取手市では取手駅周辺地区を中心市街地として、都市基盤整備をはじめ各種活性化施策を進めてきたところです。

特に、本事業の施行地区である取手駅西口地区においては、街路網が未整備であることに加え、上下水道等のインフラ整備が未着手のまま建築物等が整備されてきた背景から、交通広場の後背地においては土地利用の高度化が進まず、土地利用計画と一体となった面的整備の早期実現が望まれていたところでした。

そうしたことから、取手駅北土地区画整理事業は、取手駅西口地区の約6.5haの区域において、平成4年に都市計画決定され、翌平成5年に事業計画を決定し、その後7回の変更を行い、現在令和7年度末の事業完了をめざして事業を進めているところです。

一方、事業を取り巻く環境は、社会経済状況の変遷や少子高齢社会の進展、また、商業機能の郊外部への進出等による市民の消費行動の変化等により、大きく変化しつつあり、特に、商業機能の集積をめざして進めてきた土地区画整理事業と一体となって進める土地利用計画について、方針転換を余儀なくされてきたところです。

こうしたことから、取手市においては、平成23年度に取手駅北土地利用構想の再立案を行い、「健康・医療・福祉、そして環境」をコンセプトとした「ウェルネス・タウン取手の創造」をめざしたまちづくりを進めることとし、第六次総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に位置付けるとともに、土地区画整理事業による都市基盤整備と一体となって、少子高齢社会の到来に対応した中心市街地の整備を進めてきているところです。

道路整備の状況においては、令和元年度までに約90%の地区内計画道路の整備が完了しており、宅地の整備状況は、北部地区、C街区、B街区、西部地区の一部の整備が完了しています。今後整備を進めていくA街区では、仮設交通広場の整備工事が完了し、令和4年5月から取手駅西口駅前交通広場のリニューアル工事が完了するまでの約2年間の予定で供用を開始しました。また、A街区においては、令和元年6月に再開発準備組合を設立し、市街地再開発事業の実現化に向けた検討が進められています。

今後の少子高齢社会の進展や人口減少社会の到来に向けて、都市構造のコンパクト化と利便性の高い中心市街地へ各種都市機能を集約し、持続可能な発展が求められているなかにおいて、その都市基盤整備を担い土地利用の高度化を促進させるための土地区画整理事業の役割は大きく、今後、取手市の都市間交流人口の拡大による活性化を図り、市民生活に必要な各種都市機能の集積を図ることによる利便性を高めていくためにも、取手駅北土地区画整理事業は大きな役割を担うものとして、早期完成をめざして事業を進めているところです。

2-2 事業の内容

事業名	: 取手都市計画事業取手駅北土地区画整理事業
都市計画決定	: 平成4年7月18日
事業計画決定	: 平成5年8月20日
事業計画(第7回)変更	: 令和4年10月7日
施行箇所	: 取手市中央町, 新町一丁目, 新町二丁目, 白山一丁目, 井野一丁目の各一部の区域
施行面積	: 6.5ha
地権者数	: 土地所有者85人 借地権者8人
建物戸数	: 82戸(要移転戸数82戸)
施行期間	: 平成5年度~令和7年度
減歩率	: 17.6%(減価補償金による買収後)
総事業費	: 21,462百万円(内基本事業費14,470百万円)

[設計概要]

公共施設

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| ① 都市計画道路3・3・1号取手西口・戸頭線 | W=25m L=62.16m |
| ② 都市計画道路3・4・2号上新町・桑原線 | W=22m L=186.14m |
| ③ 都市計画道路3・4・8号片町・白山前線 | W=18~20m L=247.49m |
| ④ 都市計画道路3・4・37号取手西口・白山線 | W=18m L=138.89m |
| ⑤ 都市計画道路3・5・38号中央町・新町線 | W=12m L=147.76m |
| ⑥ 都市計画道路3・5・39号新町・白山線 | W=12m L=241.37m |
| 西口交通広場 | A=約7,000㎡
(嵩上広場1,500㎡を含む) |

区画道路

W=4~6m L=582.76m

公園

1箇所 A=1,800㎡

公共施設位置図



[土地利用計画]

中央部： 土地区画整理事業と併せて共同化建替等の拠点開発ゾーンの要
となり、街区単位の整備を誘導するゾーンとする。

(面積 15,376.40 m²)

西部地区： 国道6号沿いを沿道立地施設ゾーンとし、その他については、マ
ンション等の中高層住宅ゾーンとする。

(面積 14,651.04 m²)

北部地区： 都市計画道路3・4・8号(片町・白山前線)の沿道地区であり、
沿道商業施設及び一般住宅ゾーンとする。

(面積 9,138.57 m²)

土地利用計画図

