

# 新守谷駅周辺地区 都市計画決定案に関する説明会 資料

1. 区域区分の変更案（市街化区域編入）
2. 土地区画整理事業の決定案
3. 用途地域の変更案
4. 高度地区の変更案
5. 地区計画の決定案

令和5年10月7日



# 1. 区域区分の変更案

## 区域区分とは

市街化区域と市街化調整区域の区分のこと。区域区分は都市計画区域に定めることができる（都市計画法第7条第1項）。

守谷市は全域が都市計画区域となっており、さらに首都圏整備法に規定される近郊整備地帯のため、**区域区分を定める義務がある**。

## 市街化区域とは

既に市街地を形成している区域および、10年以内に優先的に市街化を図る区域

## 市街化調整区域とは

← **現在の新守谷駅周辺地区**

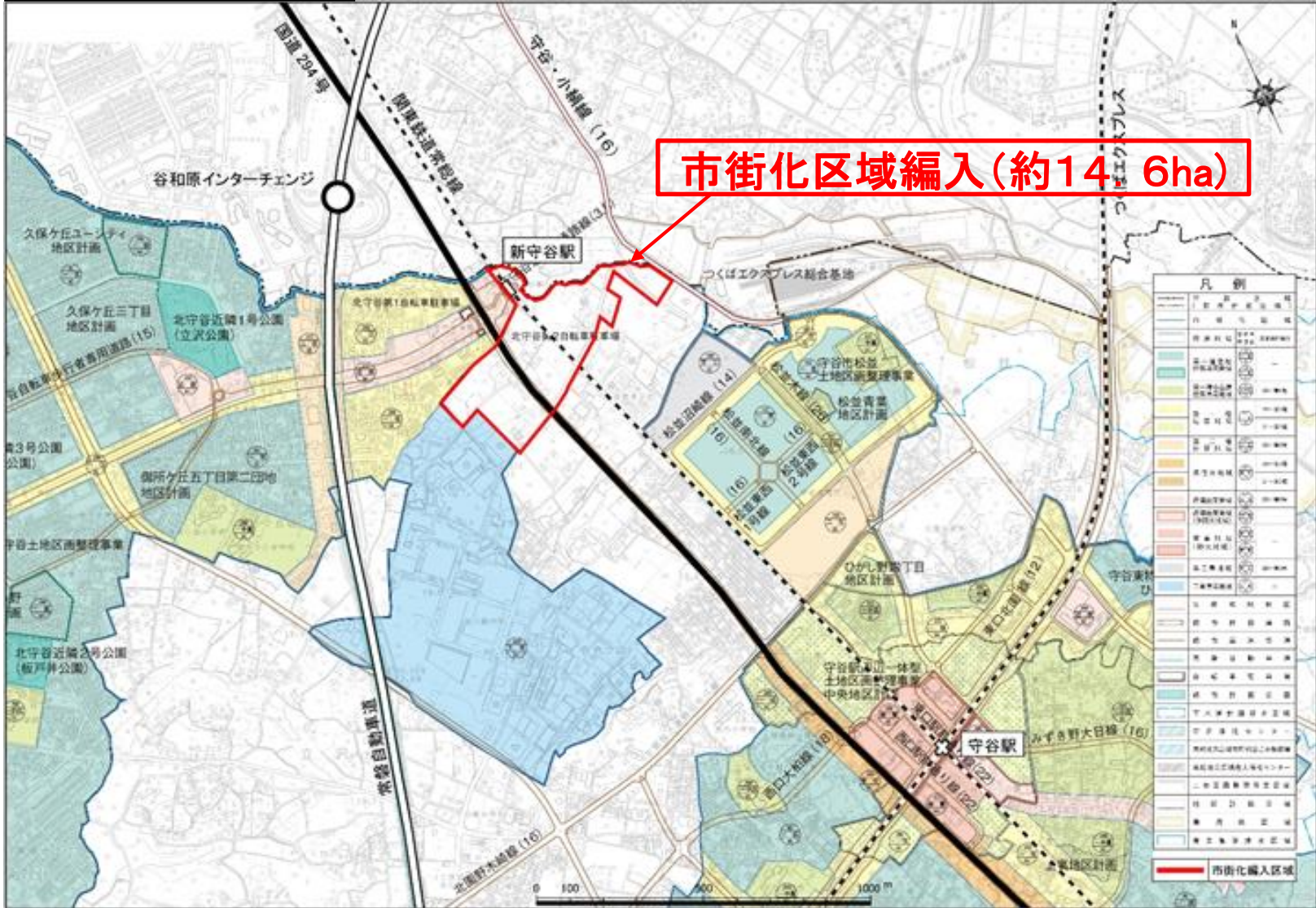
市街化を抑制するべき区域で、原則開発行為は認められない。

今回、新守谷駅周辺地区を新たに市街地として整備するために、市街化区域への編入（区域区分の変更）を行います。



# 1. 区域区分の変更案

## 市街化区域編入図





# 2. 土地区画整理事業の決定案

## 土地区画整理事業とは

まちづくりの手法のひとつ。道路や公園等の公共施設を整備し、土地の形を整えることで宅地の利用増進を図る事業。

## 土地の整形化

地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、区画を整える。=減歩という。

減歩

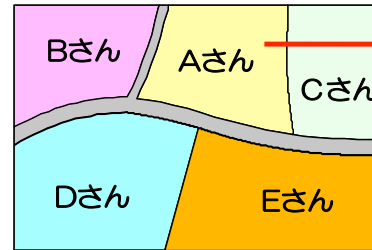
### 公共減歩

道路や公園など、公共用地に充てる

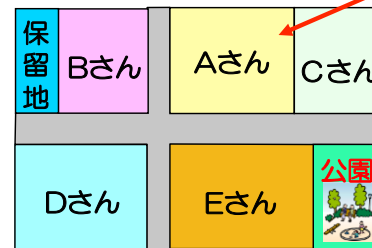
### 保留地減歩

売却し、事業資金に充てる

〔整理前〕



〔整理後〕



《Aさんの場合》

整理前の宅地

①換地  
(整理後の宅地)

減歩された宅地

③保留地減歩

保留地

売却(事業費の一部に充てます)

②公共減歩  
(道路や公園の用地となる)

支出

- 道路・公園等の整備
- 建物の移転補償費
- 宅地の整地費
- 調査設計費 等

収入

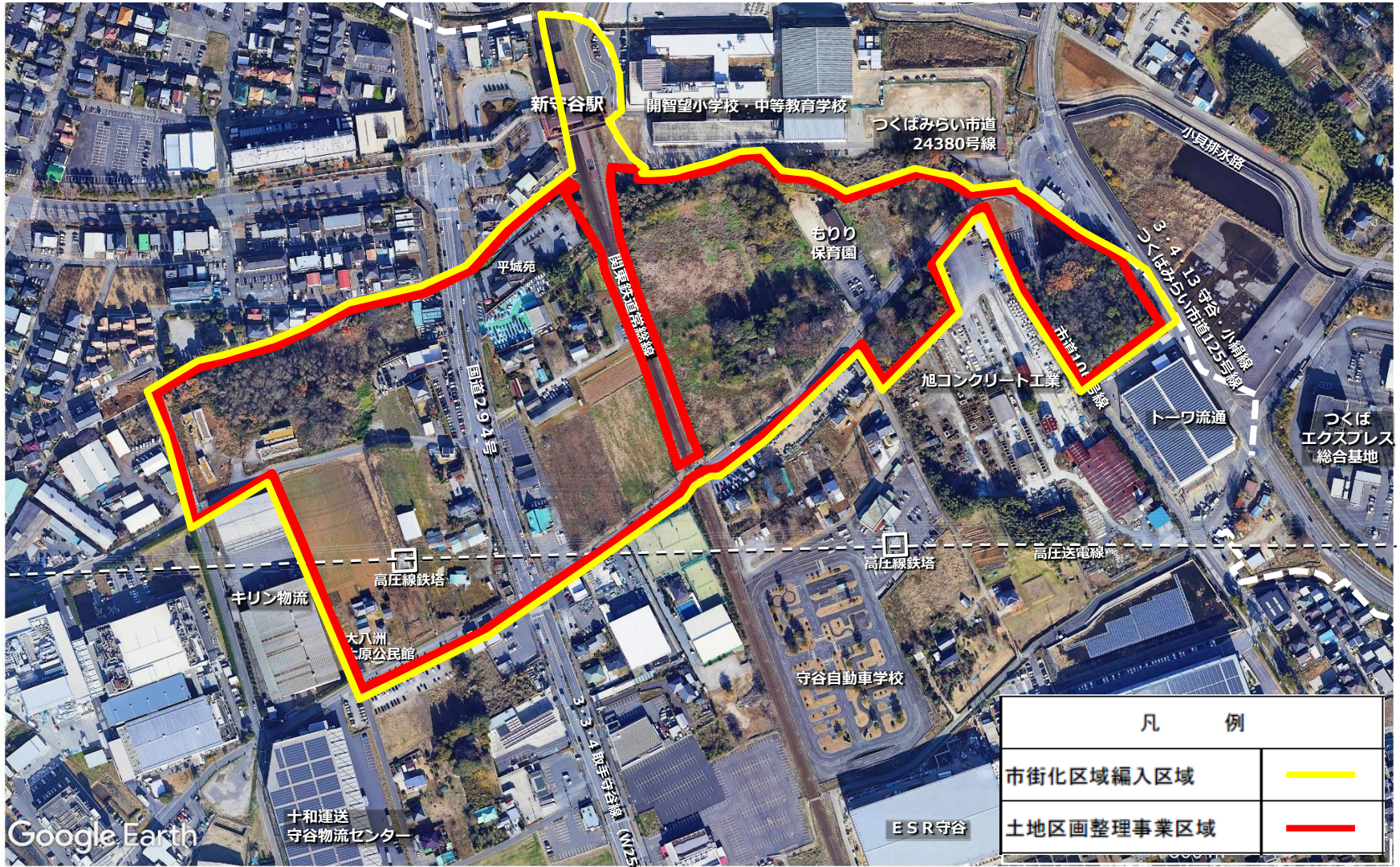
- 保留地処分金
- その他

資金構成



# 2. 土地区画整理事業の決定案

市街化区域編入区域と土地区画整理事業区域



Google Earth



## 2. 土地区画整理事業の決定案

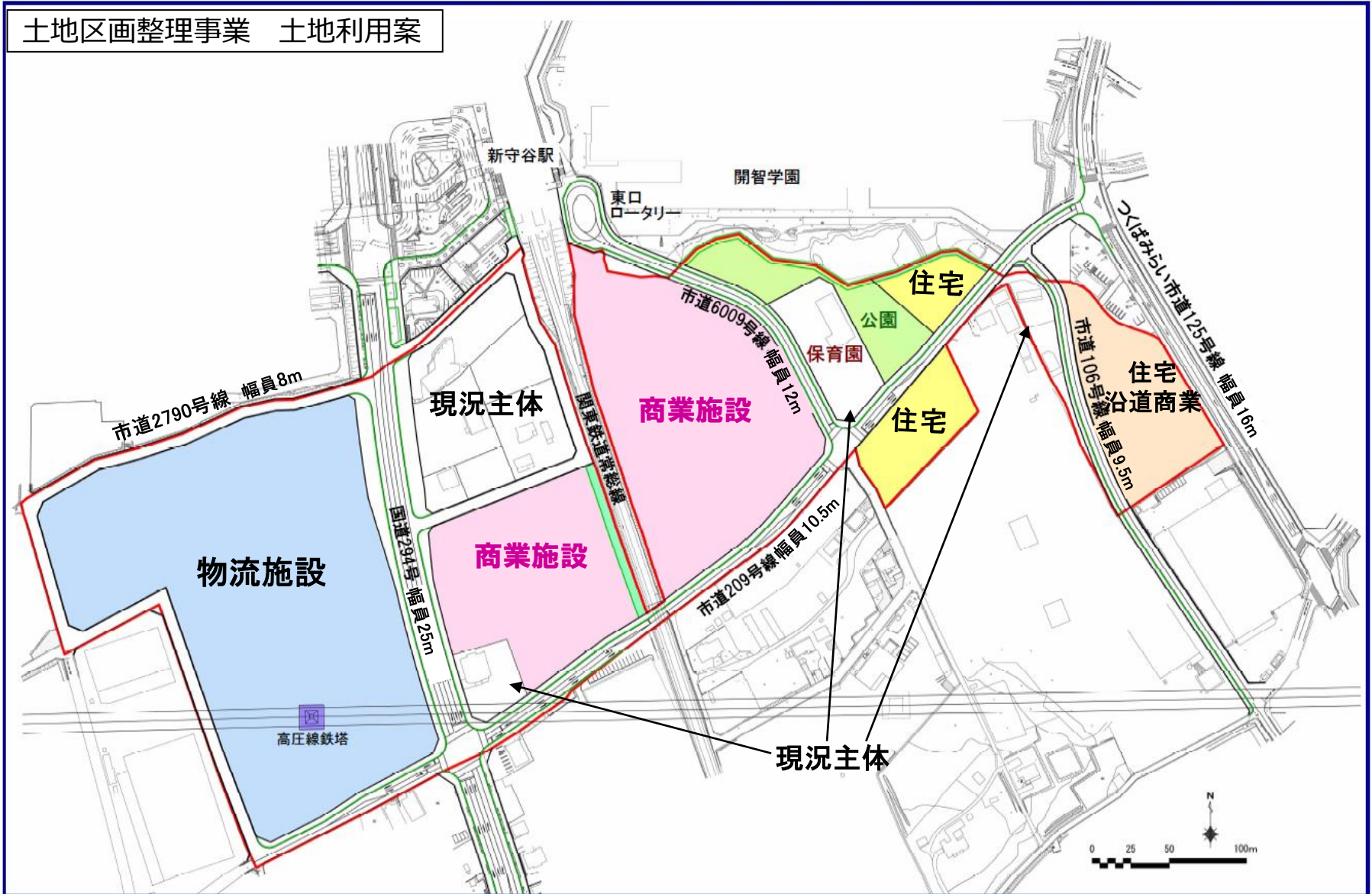
### 新守谷駅周辺土地区画整理事業の概要

計 画 面 積	約 1 3 . 5 h a
事 業 期 間	令和 6 年度～令和 8 年度
土 地 利 用	住宅系・商業系・産業系の複合
地 権 者 数	4 6 名
施 行	組合施行
準 備 会	新守谷駅周辺土地区画整理組合 設立準備会
業務代行予定者	三井住友建設（株）



## 2. 土地区画整理事業の決定案

土地区画整理事業 土地利用案





# 3. 用途地域の変更案

きらめき守谷 夢彩都

## 用途地域とは

土地の用途を適正に配分し、その土地の目的に応じた土地利用を実現するために設定するもの。

- ・用途は大きく、住居系・商業系・工業系の3つに分かれ、全部で13地域がある。
- ・用途地域内では、建築物の用途だけでなく、建て方のルール（高さや建ぺい率、容積率など）が決められている。

## 用途地域を定めることができる区域

都市計画法第8条

都市計画区域については、都市計画に「用途地域」を定めることができる。

※守谷市は全域が都市計画区域

新守谷駅周辺地区には4つの用途地域を設定します。

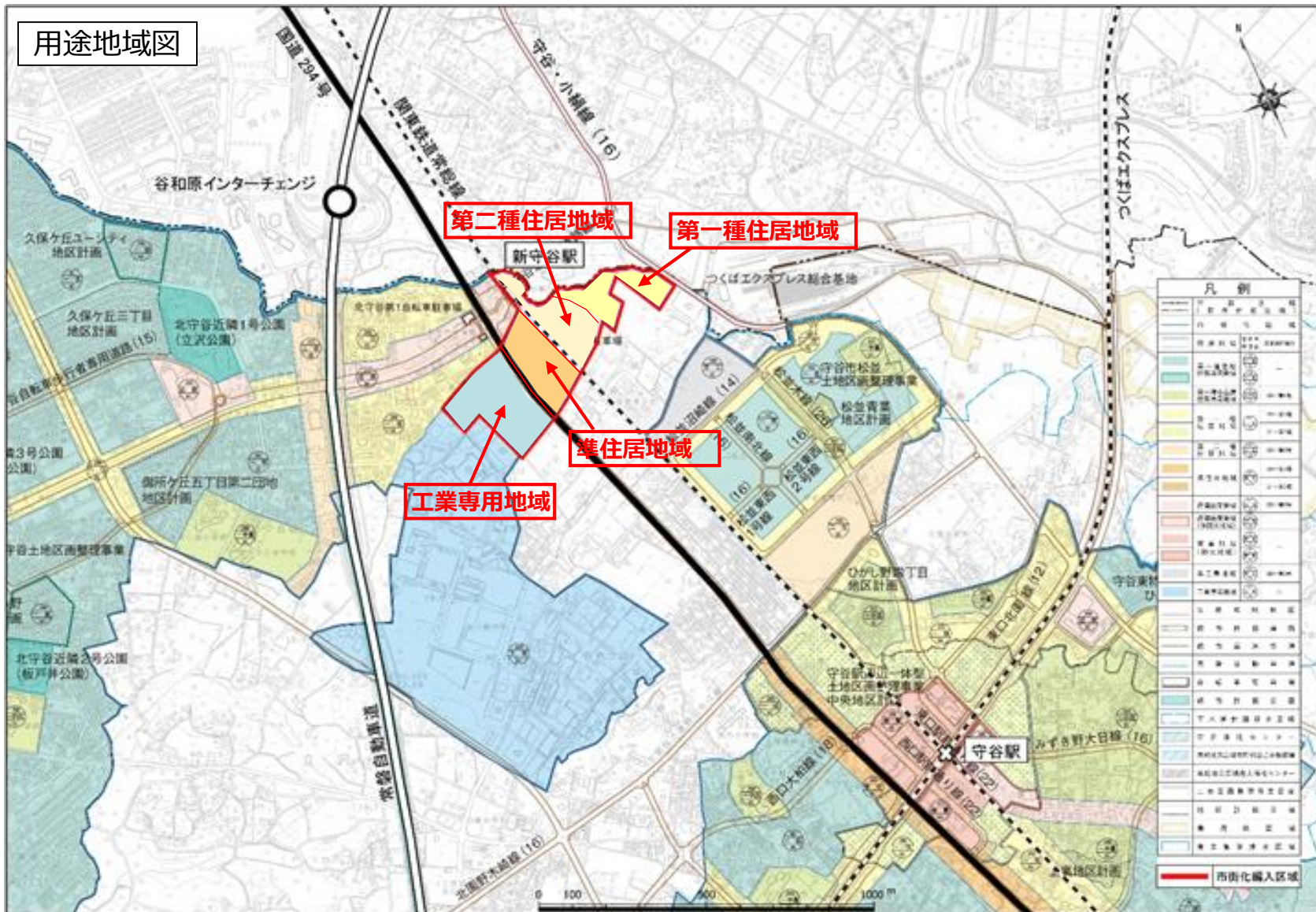
**住居系**：第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域

**工業系**：工業専用地域





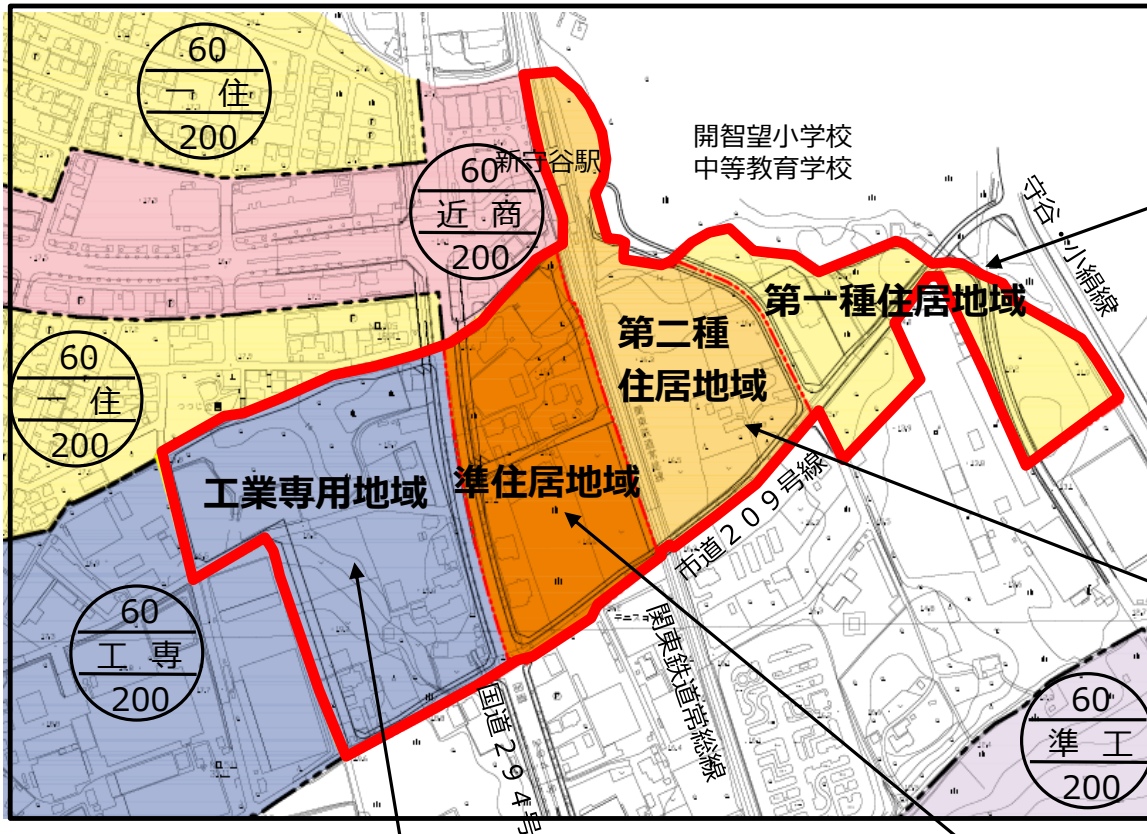
# 3. 用途地域の変更案





# 3. 用途地域の変更案

用途地域図



## 第一種住居地域 (2.7 ha)

建ぺい率60/容積率200

複合系市街地を形成するための用途地域です。住宅利用を中心としていますが、3,000㎡以下の店舗、事務所、ホテル等が建てられます。

## 第二種住居地域 (3.4 ha)

建ぺい率60/容積率200

複合系市街地を形成するための用途地域です。第一種住居地域よりも、商業・業務系の土地利用がしやすくなっており、10,000㎡以下の店舗等が建てられます。

## 工業専用地域 (5.1 ha)

建ぺい率60/容積率200

工業系市街地のための用途地域です。すべての工場・倉庫等が建てられますが、住宅は建てられません。店舗は物品販売店、飲食店は建てられません。

## 準住居地域 (3.4 ha)

建ぺい率60/容積率200

複合系市街地を形成するための用途地域です。幹線道路の沿道における、商業・業務施設等の利便性を図ります。10,000㎡以下の店舗等が建てられます。



# 4. 高度地区の変更案

## 高度地区とは

用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、**建築物の高さの最高限度**又は**最低限度**を**定める地区**です。**今回は高さの最高限度を定めます。**

### ◆市内の用途地域と高度地区

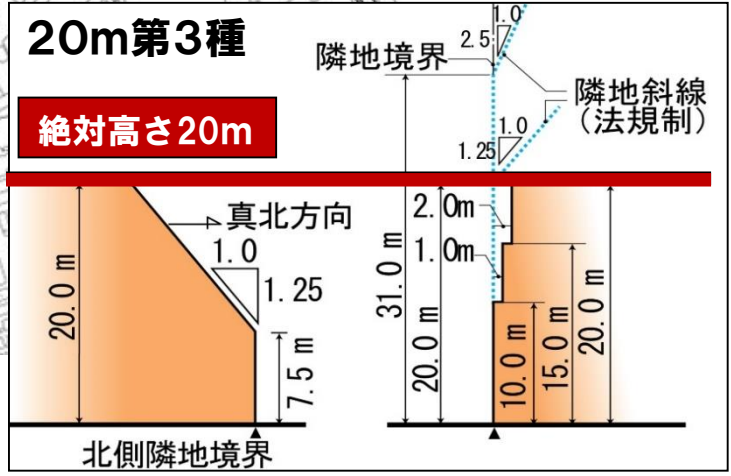
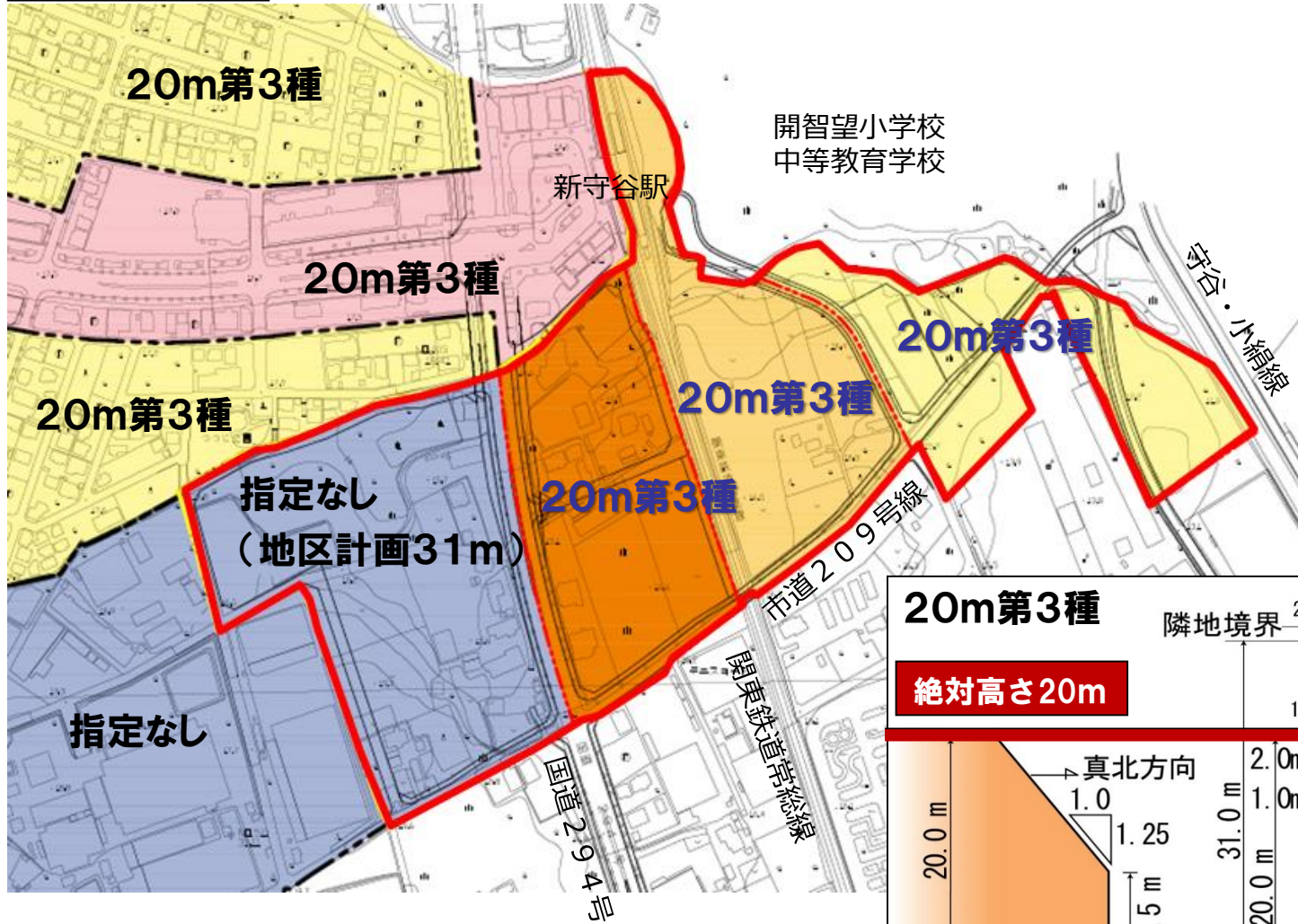
種類	容積率/建ぺい率	高度地区	備考
第一種低層住居専用地域	80/40 100/50	なし	絶対高さ10m
第一種中高層住居専用地域	200/60	20m第1種	
第一種住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
第二種住居地域	200/60	20m第3種	
準住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
近隣商業地域	200/80	20m第3種	
	300/80(中央)	なし	
商業地域	400/80 500/80	なし	
準工業地域	200/60	20m第3種	
工業専用地域	200/60	なし	



きらめき守谷 夢彩都

# 4. 高度地区の変更案

高度地区図





# 5. 地区計画の決定案

## 地区計画とは

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、それぞれの区域の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、建築物の立て方のルールや公共施設の配置などを定める都市計画。

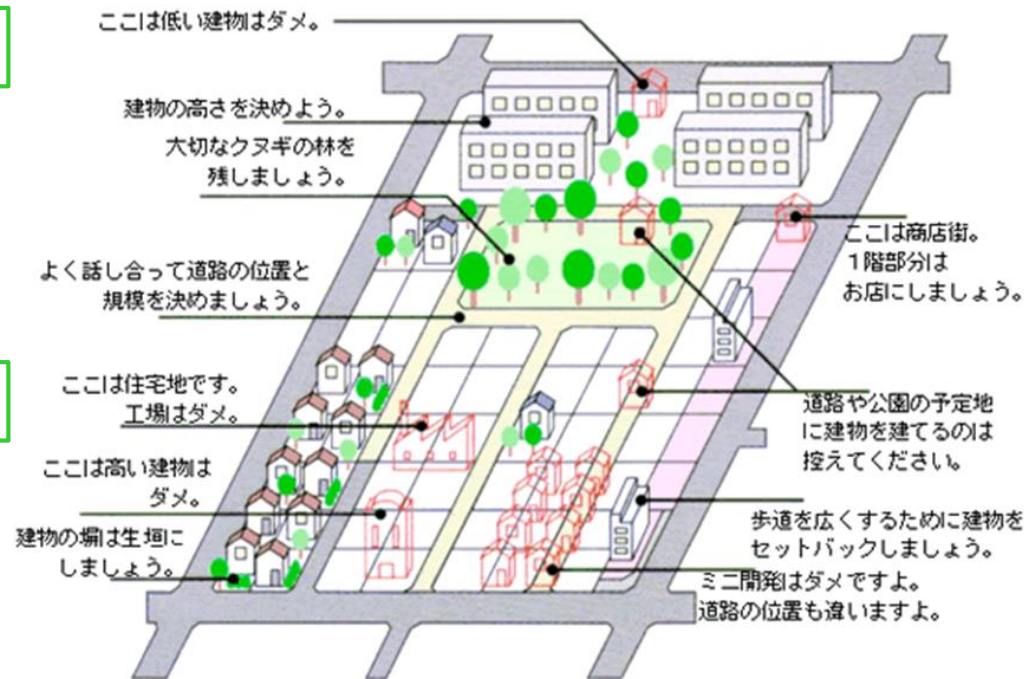
## 地区計画を定めることができる区域

地区計画を定める区域については都市計画法第12条の5で規定。

## 例：用途地域が定められている区域

### 用途地域との関係

それぞれの区域の実情に合った、よりきめ細かい規制を設けることで用途地域の規制を強化・緩和する。



出典：「みんなで進めるまちづくりの話－国土交通省」



# 5. 地区計画の決定案

## ○地区計画の目標

本地区は、関東鉄道常総線新守谷駅や常磐自動車道谷和原インターチェンジとの交通ネットワークをいかし、商業・業務施設や住宅の集積を高め、本市の副次拠点、地域の生活拠点として、にぎわいと魅力のある都市環境の形成を図ることを目標とする。

### ・地区区分と土地利用の方針

#### 〔工業地区〕

既存の工業専用地域との連続性、常磐自動車道谷和原インターチェンジとの近接性、主要幹線道路国道294号の沿道である立地を活かし、まとまった規模の工業系土地利用を誘導する。

#### 〔沿道複合地区〕

都市計画道路守谷小絹線の沿道街区として、商業系と住宅系の複合型の土地利用を誘導する

#### 〔住宅地区〕

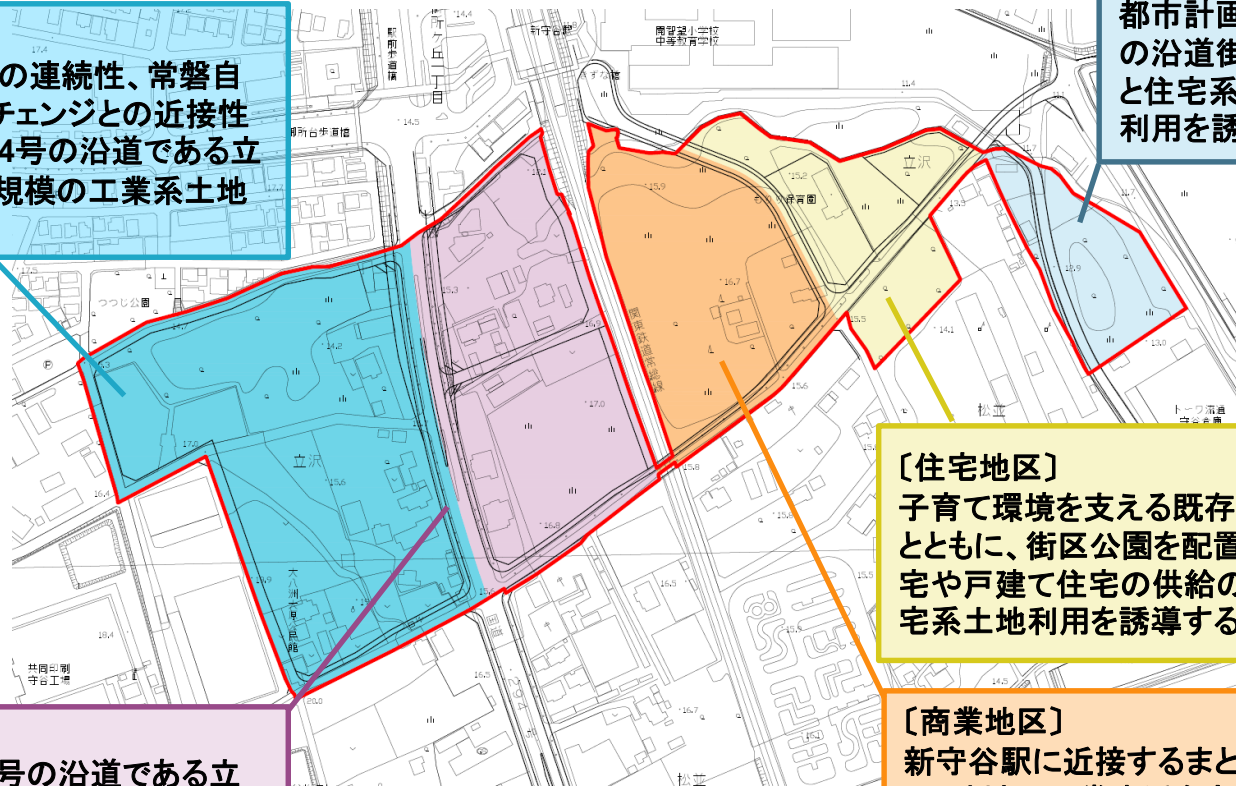
子育て環境を支える既存保育園を存置するとともに、街区公園を配置し、都市型集合住宅や戸建て住宅の供給の受け皿となる住宅系土地利用を誘導する。

#### 〔沿道商業地区〕

主要幹線道路国道294号の沿道である立地、新守谷駅との近接性を活かした商業系・業務系土地利用を誘導する。

#### 〔商業地区〕

新守谷駅に近接するまとまった敷地を活かし、地域の日常生活を支える商業系土地利用を誘導する。





# 5. 地区計画の決定案

## 地区計画の制限内容





## 5. 地区計画の決定案

きらめき守り 夢彩都

	用途の制限(建築してはならない建築物)
工業地区	1. 畜舎 2. 法別表第2(る)項第1号に掲げる建築物 ※火薬類取締法の火薬類の製造、消防法第2条第7項に規定する危険物の製造などの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は建築できません。
沿道商業地区	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
商業地区	2. 畜舎(15 m <sup>2</sup> を超えるもの)
住宅地区	1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するものとして建築基準法施行令130条の6の2で定める運動施設 3. 畜舎(15 m <sup>2</sup> を超えるもの) 4. 公衆浴場
沿道複合地区	1. 畜舎(15 m <sup>2</sup> を超えるもの) 2. 公衆浴場





## 5. 地区計画の決定案

きらめき守り 夢彩都

	壁面位置の制限	敷地面積 最低限度
工業地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・国道294号、市道209号、市道2790号から5.0m</li><li>・その他の道路境界線から2.0m</li></ul> 法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 <ol style="list-style-type: none"><li>1. 国道294号、市道2790号線の道路境界線から30.0m</li></ol> <p>※火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設については、国道294号、市道2790号線(地区北側の住宅地との間の道路)の道路境界線から30m以上離さなければ建築できません。</p>	10,000m <sup>2</sup>
沿道商業地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・国道294号、市道209号から2.0m</li><li>・その他の道路境界線から1.0m</li><li>・隣地境界線から0.5m</li></ul> ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く <ol style="list-style-type: none"><li>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分。</li><li>②建築物に付属する床面積の合計が20m<sup>2</sup>未満の車庫、物置等はこの限りではない。</li></ol>	500m <sup>2</sup>



## 5. 地区計画の決定案

	壁面位置の制限	敷地面積 最低限度
商業地区	<ul style="list-style-type: none"><li>すべての道路境界線から2.0m</li><li>隣地境界線から0.5m</li></ul>	1,000m <sup>2</sup>
住宅地区	<ul style="list-style-type: none"><li>すべての道路境界線から1.0m</li><li>隣地境界線から0.5m</li></ul> ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く	165m <sup>2</sup>
沿道複合地区	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分 ②建築物に付属する床面積の合計が20m <sup>2</sup> 未満の車庫、物置等はこの限りではない。	



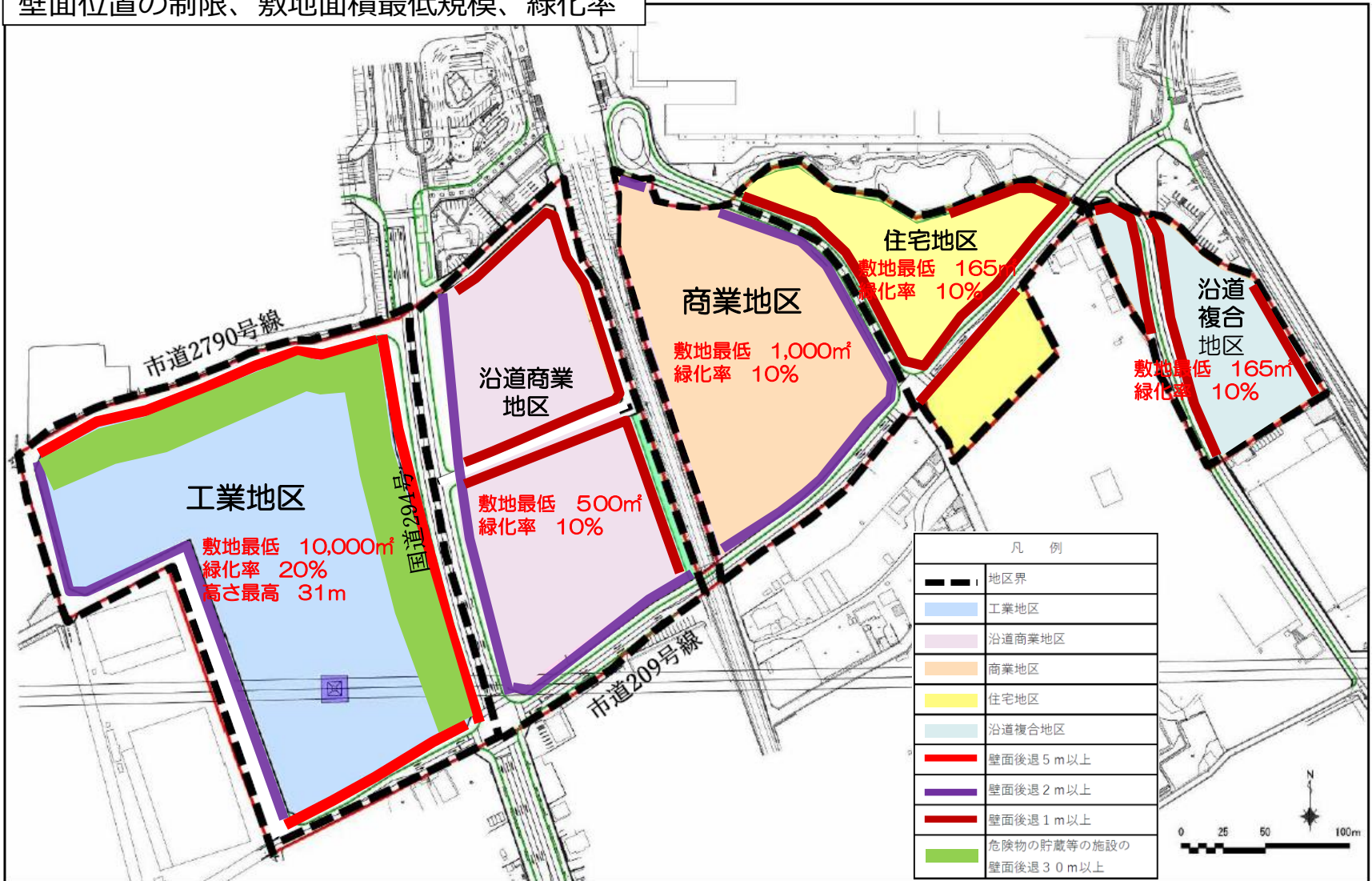
## 5. 地区計画の決定案

	緑化率 最低限度	高さ 最高限度	形態、色彩、意匠の制限
工業地区	20%	31m ただし、建築物の屋上に設置する最高高さ1.5m以下の太陽光発電施設は高さに参入しないものとする。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。</li><li>2. 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。</li><li>3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するような設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。</li></ol>
沿道商業地区	10%	—	
商業地区	10%	—	
住宅地区	10%	—	
沿道複合地区	10%	—	



# 5. 地区計画の決定案

壁面位置の制限、敷地面積最低規模、緑化率





## 5. 地区計画の決定案

	垣又はさくの構造制限
工業地区	<p>・道路に面する側に垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.道路側に突出しないよう管理できる生垣。</li><li>2.高さ2.0m以下の鉄柵、金網等で透視可能なフェンス。石積み及び基礎を構築する場合、その高さは設置する地上面から0.6m以下とする。</li></ol> <p>ただし、門柱・門の袖及び法令等に定められた場合は、この限りでない。</p>
沿道商業地区	<p>・道路に面する側に垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.道路側に突出しないよう管理できる生垣。</li><li>2.高さ1.2m以下の鉄柵、金網等で透視可能なフェンス。石積み及び基礎を構築する場合、その高さは設置する地上面から0.6m以下とする。</li></ol>
商業地区	<ol style="list-style-type: none"><li>3. 高さ1.2m以下の上記各号に属さない構造の垣又はさくで、道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。ただし、幅が1.5m以内の門柱・門の袖又は商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を景観に配慮し設置する場合はこの限りではない。</li></ol>
住宅地区	
沿道複合地区	



## 5. 地区計画の決定案

	雨水貯留施設に関する事項
工業地区	雨水貯留施設については、新守谷駅周辺地区雨水貯留施設設置基準に基づき、各敷地における雨水排水流域ごとの面積に応じた貯留量を満たす施設を設置し、適切に維持管理するものとする。
沿道商業地区	
商業地区	
住宅地区	
沿道複合地区	



## 5. 地区計画の決定案

きらめき守り 夢彩都

	適用除外
工業地区	建築物及びその敷地に関する事項に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外とする。
沿道商業地区	1. 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する。
商業地区	2. 土地区画整理法第103条第1項に規定する換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けたもので、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するものに関しては、「敷地面積の最低限度」における制限の適用除外とする。
住宅地区	3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの。
沿道複合地区	4. 市長が地区計画に定められた区域の整備及び開発に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境に影響を及ぼす恐れがないと認めて許可した建築物。



# 今後のスケジュール

年 月 日	内 容
令和5年10月7日	都市計画決定案説明会
令和5年11～12月頃	地区計画素案の縦覧
令和5年12月頃	公聴会
令和6年3月頃	守谷市都市計画審議会
令和6年5月頃	都市計画案の縦覧
令和6年6月頃	守谷市都市計画審議会(諮問・答申)
令和6年7月頃	茨城県都市計画審議会
令和6年8月頃	都市計画決定告示

※スケジュールについては、関係機関(国・茨城県等)との協議により変更になる場合があります。