

新守谷駅周辺地区 都市計画変更に関する説明会 資料

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

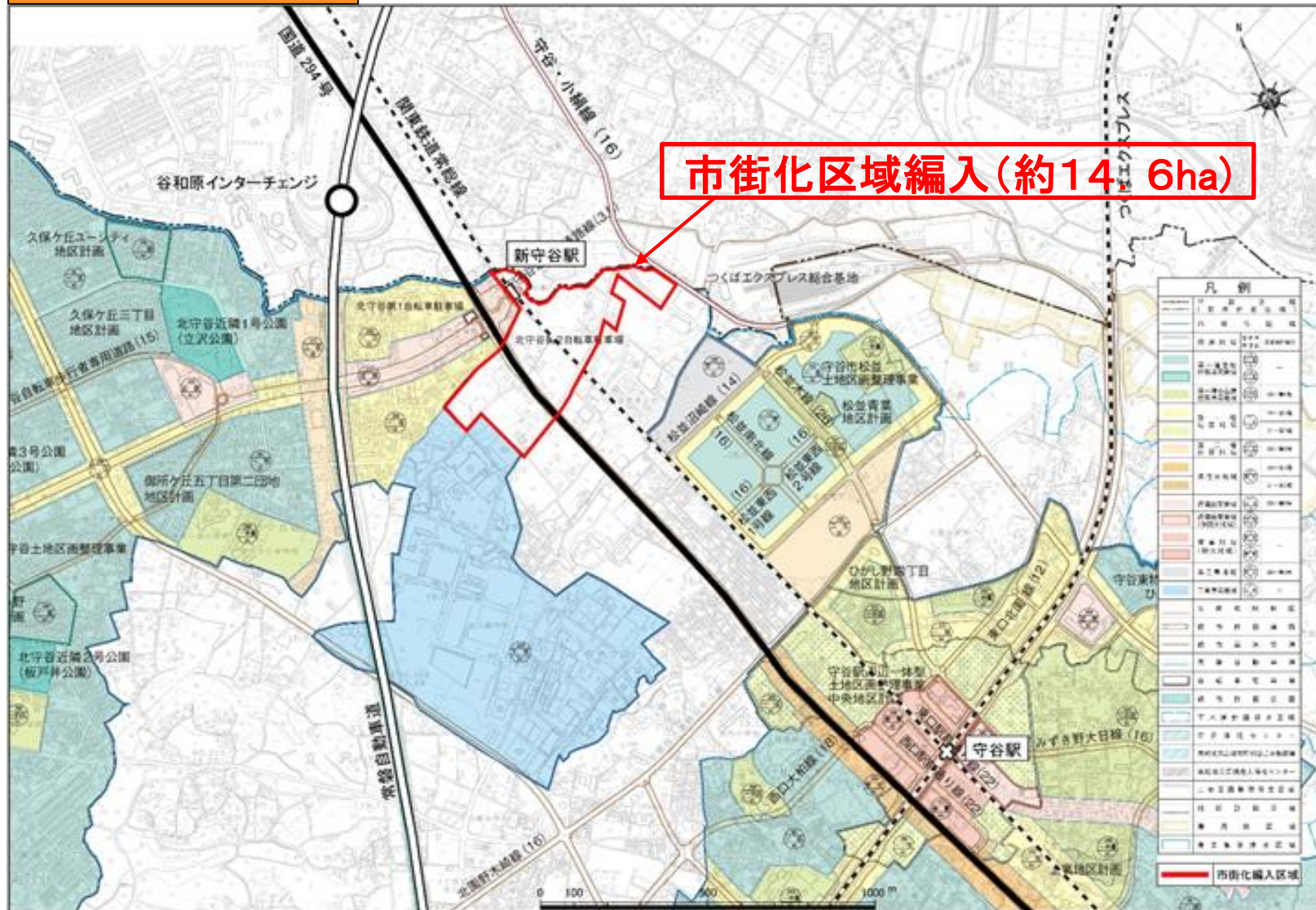
令和5年1月

守谷市都市整備部都市計画課



1. 区域区分の変更

市街化区域編入図

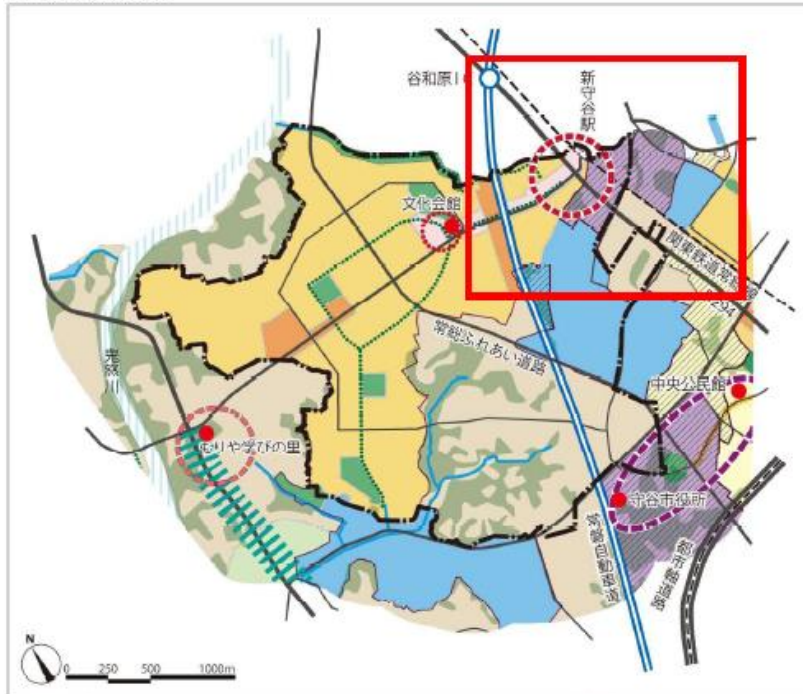




1. 区域区分の変更

守谷市都市計画マスタープラン地区整備方針図

■地区整備方針図



- | | | |
|---|--|---|
| <p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画開発住宅市街地 一般住宅市街地 近隣サービス商業地 幹線道路沿道複合市街地 工業・流通施設用地 複合用途市街地 農村集落地 一団の農用地 大規模公園・緑地等 | <ul style="list-style-type: none"> 河川及び調節池 一団の緑地 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン 拡大市街地（現市街化区域外の都市的土地利用地） | <p>【交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高速道路 広域幹線道路 都市幹線道路 地区幹線道路 鉄道・駅 歩行者・自転車交通のネットワーク 歩行者・自転車交通優先整備道路 |
| | <p>【拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> 副次拠点 地域生活拠点 行政文化拠点 芸術文化交流拠点 | |

市街化区域編入の趣旨

新守谷駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおける副次拠点として位置づけられ、地域の生活拠点としての機能強化や、つくばエクスプレス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・業務施設や公共施設の集積を高め、にぎわいと魅力のある市街地形成を図る必要がある区域である。

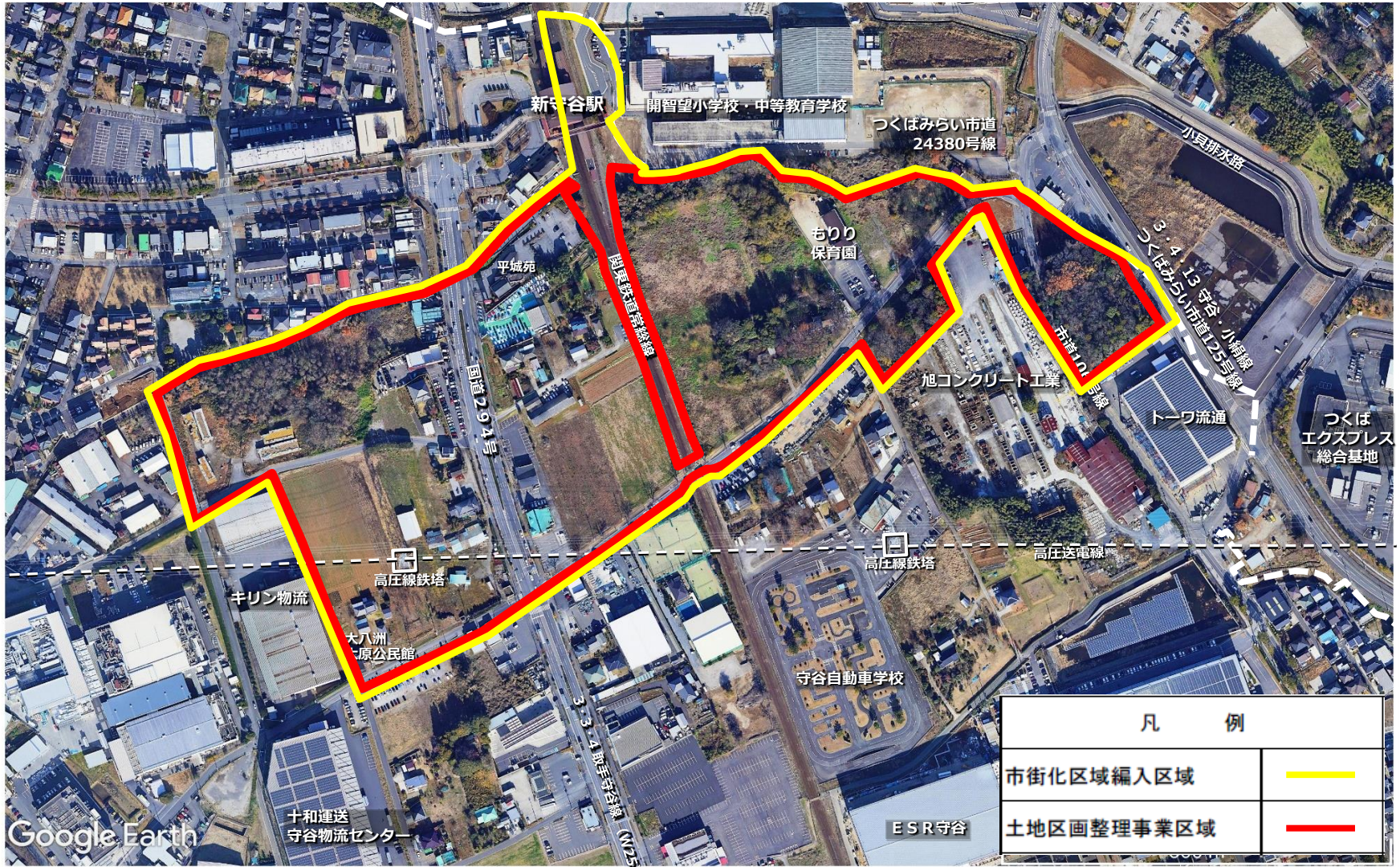
今回、土地区画整理事業により計画的な市街地整備の実施が確実となったことから、区域区分を変更し市街化区域に編入する。



きらめき守谷 夢彩都

2. 土地区画整理事業の決定

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

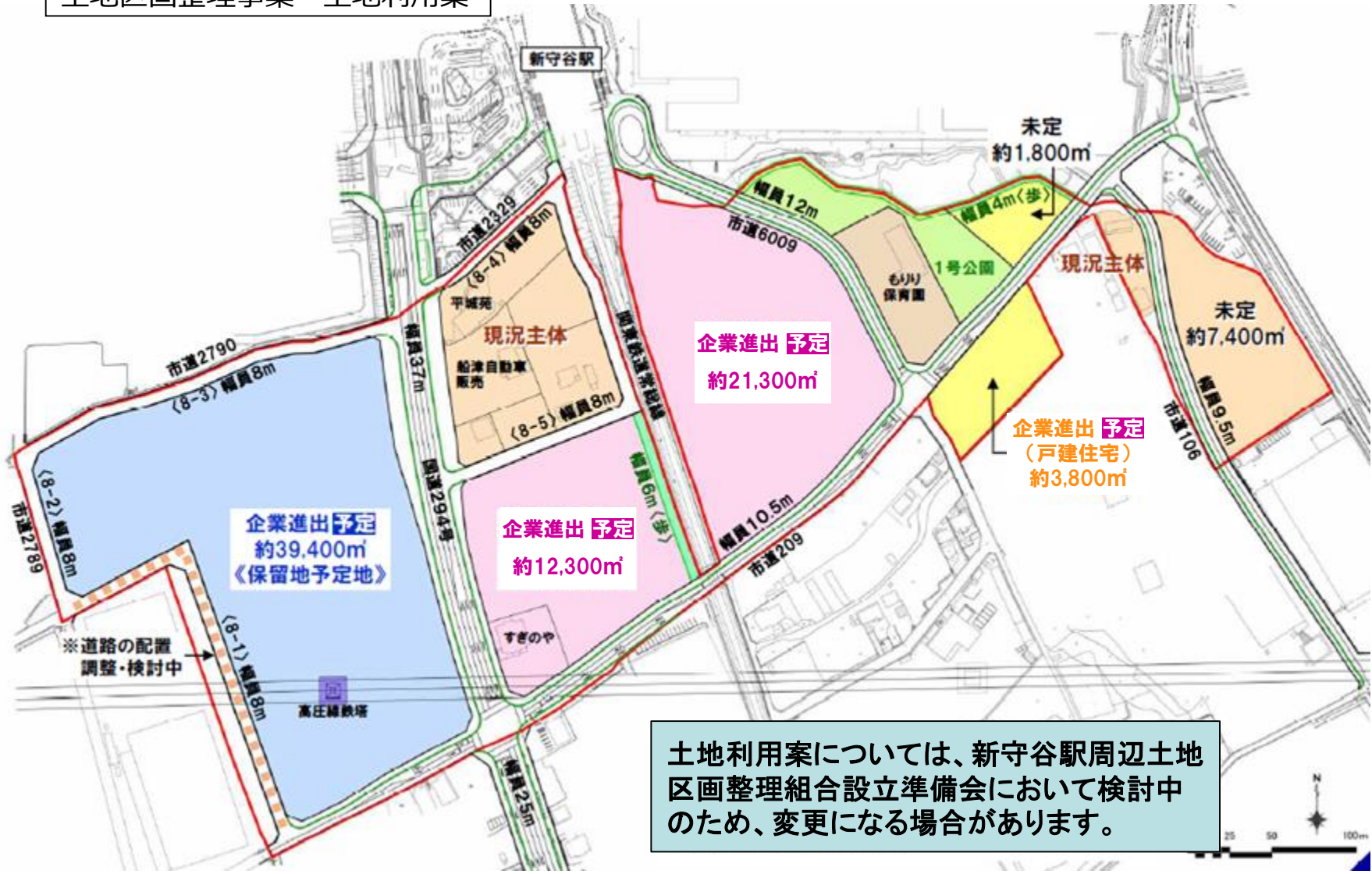
新守谷駅周辺土地区画整理事業の概要

計 画 面 積	約 1 3 . 5 h a
事 業 期 間	令和 5 年度～令和 7 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

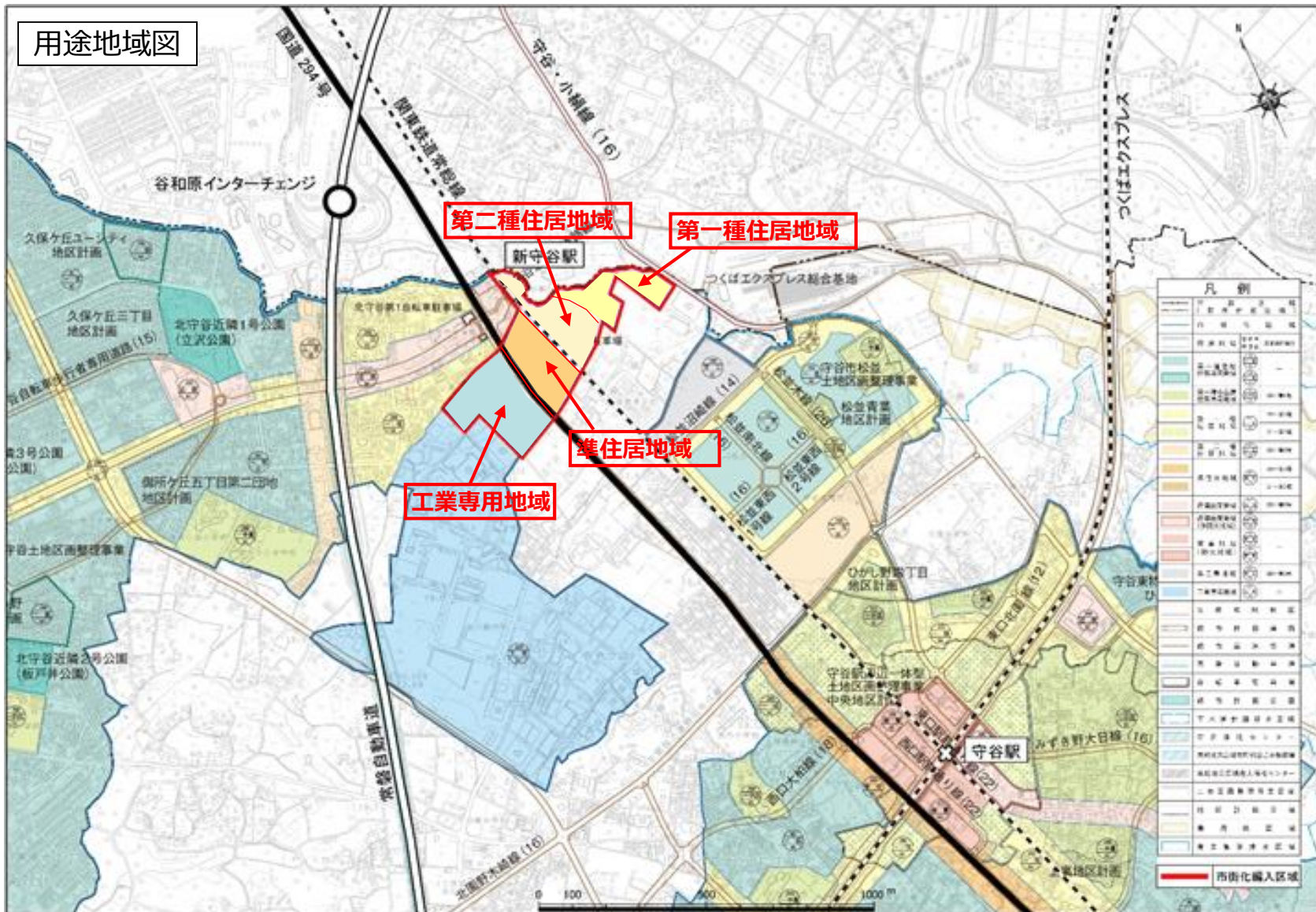
土地区画整理事業 土地利用案



土地利用案については、新守谷駅周辺土地
区画整理組合設立準備会において検討中
のため、変更になる場合があります。



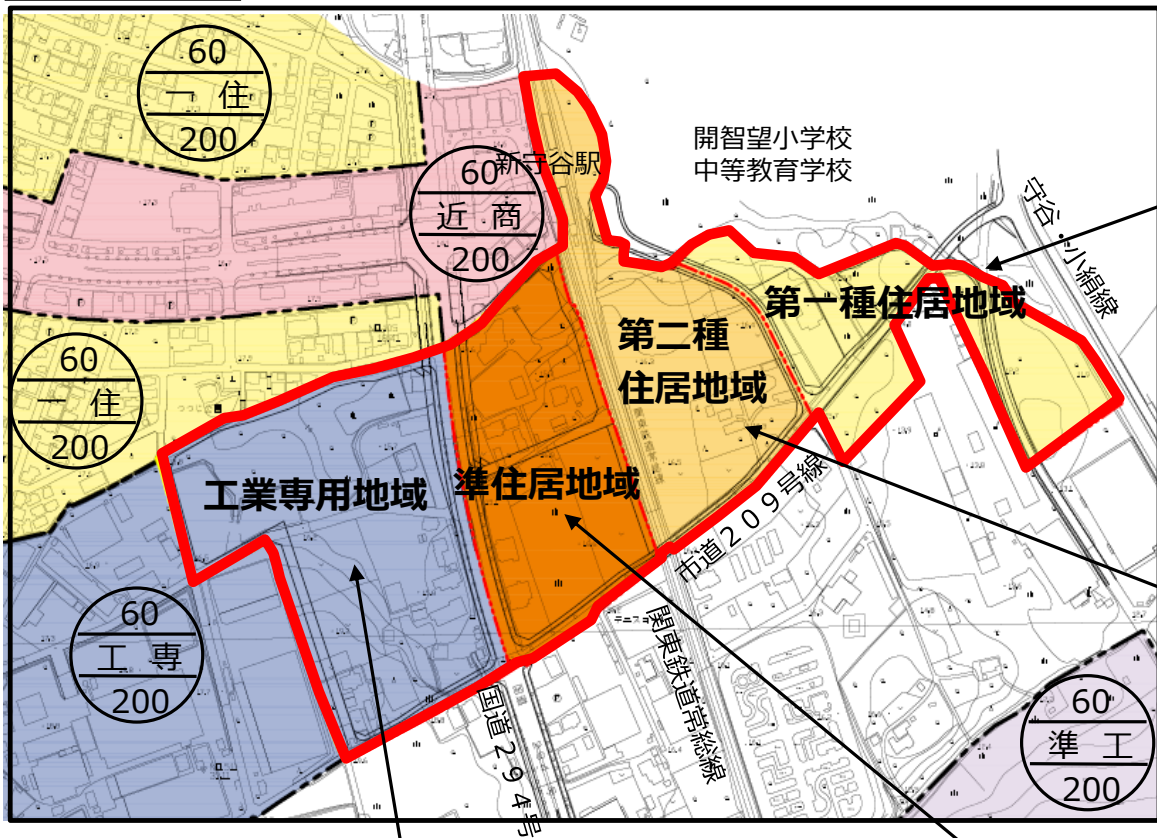
3. 用途地域の変更





3. 用途地域の変更

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。



3. 用途地域の変更

きらめき守り 夢彩都

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	田園住居地域	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	用途地域の指定のない区域※	備考	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																	
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	×	○	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	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		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲：個室付浴場等を除く
校・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ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	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く



4. 高度地区の変更

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。

◆市内の用途地域と高度地区

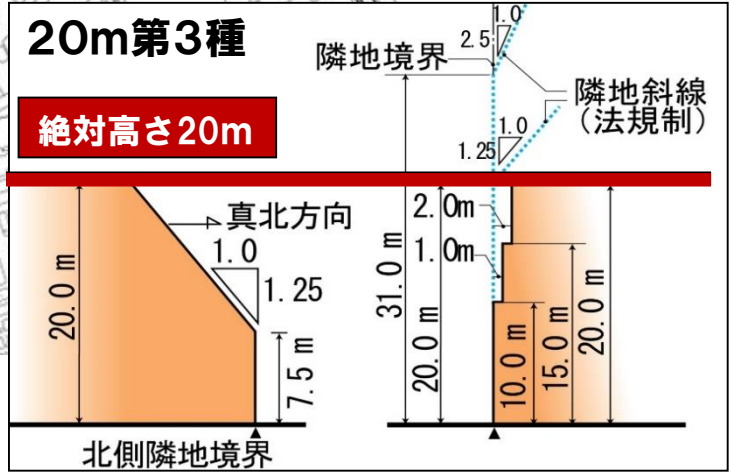
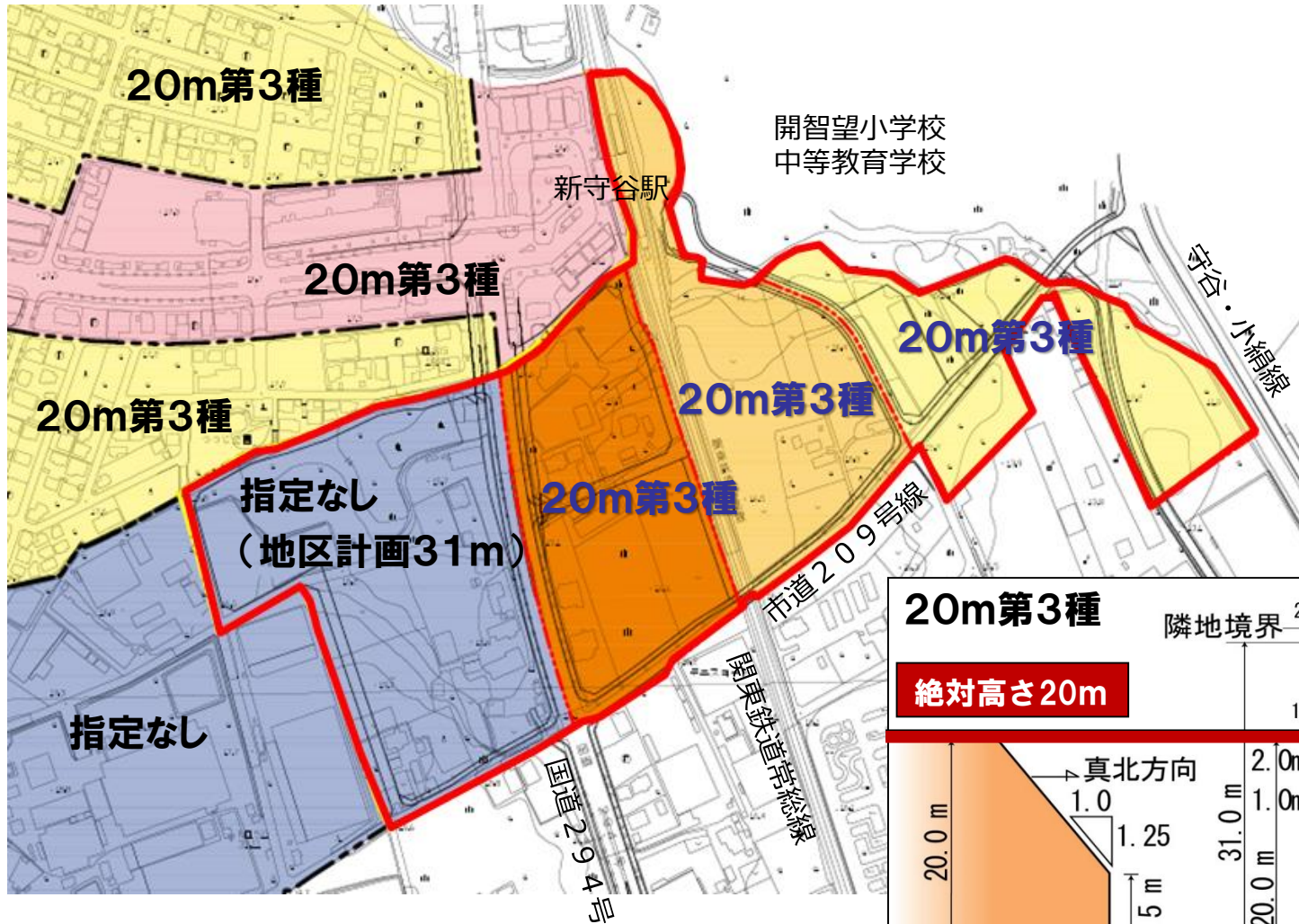
種類	容積率/建ぺい率	高度地区	備考
第一種低層住居専用地域	80/40 100/50	なし	絶対高さ10m
第一種中高層住居専用地域	200/60	20m第1種	
第一種住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
第二種住居地域	200/60	20m第3種	
準住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
近隣商業地域	200/80	20m第3種	
	300/80(中央)	なし	
商業地域	400/80 500/80	なし	
準工業地域	200/60	20m第3種	
工業専用地域	200/60	なし	



きらめき守谷 夢彩都

4. 高度地区の変更

高度地区図





5. 地区計画の決定

地区計画とは

街区等の一定の区域を対象に，地区の方針に沿ったきめ細やかな街づくりをするため，全国一律の内容で定められている用途地域等を補完する地区独自のルールを定めるもの

地区計画の構成と内容

地区計画は次の2つで構成されます。

1. 地区計画の方針

基本的な方針を決めるもの（地区をどのような街にするのか）

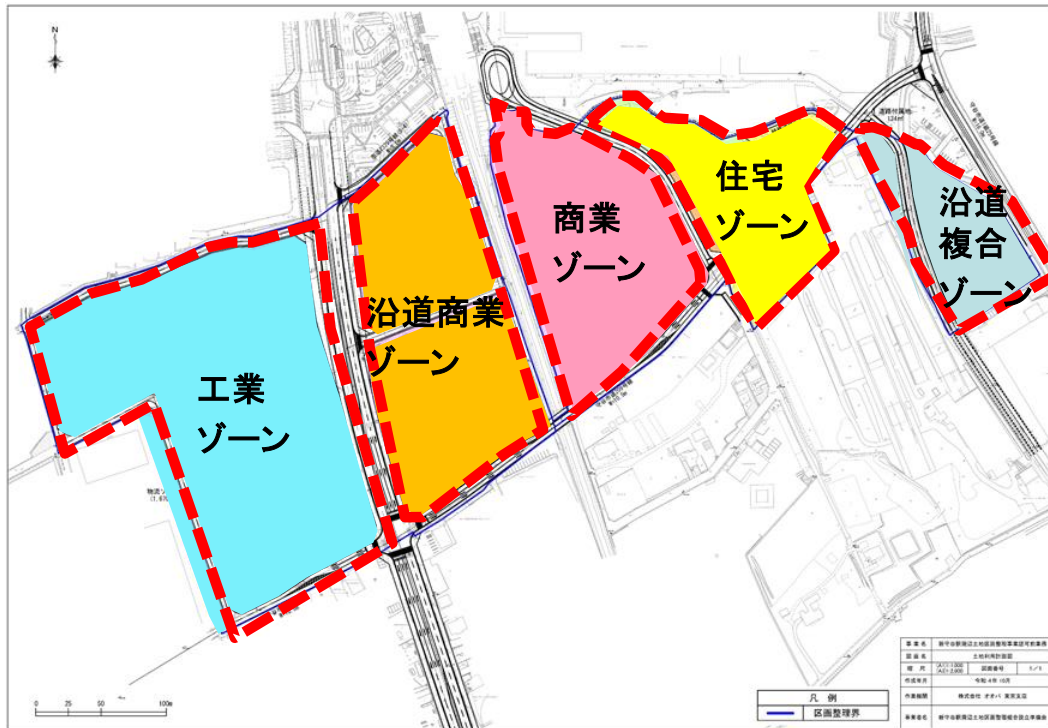
2. 地区整備計画

地区計画の方針に沿って，具体的な基準を定めるもの



5. 地区計画の決定

地区計画の土地利用方針



商業ゾーン

駅に近接したまとまった敷地規模の立地を生かし、駅周辺地域の生活を支える日常的な商業機能の導入を図る。

住宅ゾーン

市道209号線沿道の利便性の高い住宅地とする。周辺地域の子育て環境を支える既存保育園を存置するとともに既存樹林や自然地形を生かした街区公園を形成する。

工業ゾーン

既存の工業専用地域との連続性、広域幹線道路沿道のまとまった規模の立地特性を生かし、物流施設の誘導を図る。

沿道商業ゾーン

広域幹線道路の沿道であり、鉄道駅近傍である立地特性を生かし、沿道型の商業施設の誘導を図る。

沿道複合ゾーン

市道209号線、106号線の沿道街区として周辺環境との調和を図りつつ沿道サービス施設等による土地利用誘導を図る。



5. 地区計画の決定

地区整備計画で定める内容

土地利用方針に合わせ、

1. 用途の制限
2. 敷地面積の最低限度
3. 壁面位置の制限
4. 高さの最高限度（工業ゾーンのみ）
5. 意匠形態の制限
6. かき柵の構造制限
7. 建築物の緑化率の最低限度
8. 土地の区画形質の変更の制限
9. 土地利用に関する事項

などを定める予定です。