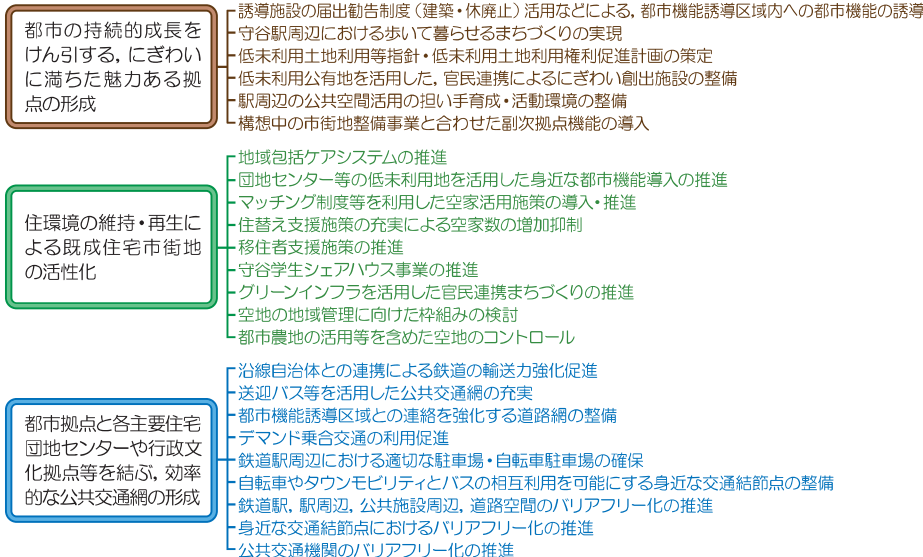


誘導施策の設定

まちづくりの基本方針の実現に向けて、都市機能誘導、居住誘導、公共交通の観点から誘導施策を設定します。



届出制度について

誘導区域外での誘導施設の整備や、住宅開発等の動きを把握するため、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、原則として30日前までに市長への届出が義務づけられます。

また、都市機能誘導区域内においても、誘導施設の休廃止に係る届出が必要となります。

（都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項および第108条の2第1項）

居住誘導区域外における届出制度

開発行為

3戸以上の住宅の建築目的の開発行為（都市計画法第4条第12項）
1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その敷地面積が1,000㎡以上のもの

例1：3戸以上の開発行為



例3：敷地面積800㎡
2戸の開発行為



例2：敷地面積1,300㎡
1戸の開発行為



建築等行為

3戸以上の住宅を新築しようとする場合
建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

例4：3戸以上の建築行為



例5：1戸の建築行為



都市機能誘導区域外における届出制度

開発行為

誘導施設※を有する建築物の建築目的の開発行為（都市計画法第4条第12項） ※前ページ「誘導施設」参照

建築等行為

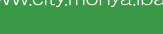
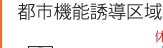
誘導施設を有する建築物を新築する場合
建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【例】誘導施設：病院 誘導施設ではない：銀行

立地適正化計画区域（守谷市全域）

居住誘導区域

都市機能誘導区域



守谷市立地適正化計画 概要版

2025年12月（令和7年12月）改定 守谷市

立地適正化計画について

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく行われた都市再生特別措置法の改正に伴い、2014年（平成26年）に制度化されたものです。

本計画により、商業・医療などの民間施設を含めた各種生活サービス機能や、住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指すものです。

計画期間について

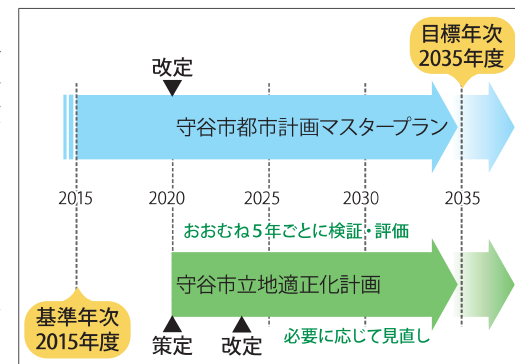
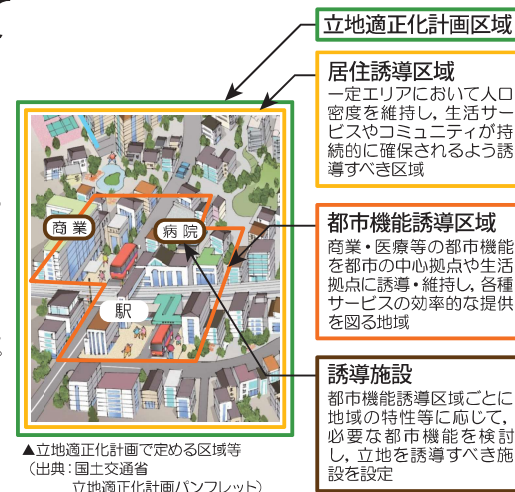
守谷市都市計画マスタープランでは最新の国勢調査年次2015年度（平成27年度）を基準年次とし、おおむね20年後の都市の姿を展望しています。立地適正化計画についても同様とし、2035年度（令和17年度）を目標年次とします。

また、本計画はおおむね5年ごとに設定した各評価指標の定量的な分析、施策の進捗や達成度による検証・評価を行うとともに、上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの改定等の際は、整合性を保ちながら必要に応じて見直しや変更を行うものとなります。

守谷市における策定の意義（SDGs※の達成に向けて）

本市は東京都心から約40km圏内にあり、茨城県と千葉県の県境に位置しており、1970年代から東京方面への通勤者のベッドタウンとして計画的な宅地開発が行われてきました。その後もつくばエクスプレス開業を受けた開発が続き、人口増加が当面続くことが見込まれる都市となっています。

しかしながら、本市もいずれ人口が減少に転じることが予測され、市街地のあり方もこれまでのような拡大基調ではなく、都市の持続的成長につながるような



開発と、これまで整備されてきた市街地の都市基盤をいかに効率的に維持・再生していくかが問われる局面にあります。

こうした状況を受け、人口減少期にあっても持続的で安定的な都市経営を可能とするため「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本的な考え方とし、これを実現するための計画として、「守谷市立地適正化計画」を策定することとなりました。

問合せ先…守谷市 都市整備部 都市計画課

〒302-0198 茨城県守谷市大柏950番地の1

メールアドレス toshikei@city.moriya.ibaraki.jp

TEL 0297-45-1111（代表） / FAX 0297-45-2804

ホームページ http://www.city.moriya.ibaraki.jp/



※SDGs（「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」）は2015年（平成27年）9月の国連サミットで採択されたもので、国連加盟193か国が2016年（平成28年）から2030年（令和12年）の15年間で達成するために掲げた目標です。



まちづくりの基本方針・将来都市構造

まちづくりの基本方針

現状及び将来見通しに基づく課題を踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの方針（計画のターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）を設定します。

まちづくりの方針（ターゲット）都市的利便性の高い拠点と緑豊かな住環境により都市の持続的成長を維持しつつ、住宅市街地の活性化を図る。

施策・誘導方針（ストーリー）

重点項目

都市の持続的成長をけん引する、にぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成

重要な都市機能の集約による守谷駅周辺の拠点性向上
市街地整備事業等に合わせた拠点形成の検討

住環境の維持・再生による既成住宅市街地の活性化

地域の高齢化動向やニーズの変化に対応した拠点形成の検討
空家数増加抑制に資する空家利活用の推進
緑豊かなゆとりある住環境の形成

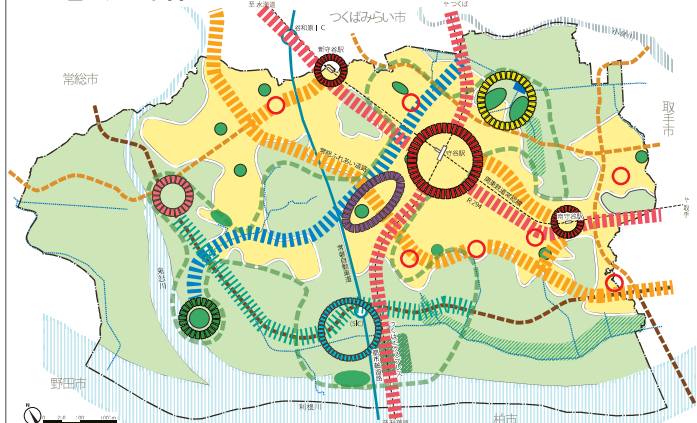
都市拠点と各主要住宅団地センターや行政文化拠点等を結び、効率的な公共交通網の形成

誰もが移動しやすく持続可能性の高い道路網・公共交通網の構築
交通結節機能の強化
誰もが円滑に移動できる交通環境の形成

将来都市構造

守谷市都市計画マスタープランにおける拠点設定の考え方

守谷市都市計画マスタープランでは下図のとおり、守谷駅周辺を「都市中心拠点」に、併せて関東鉄道常総線の南守谷駅及び新守谷駅周辺を「副次拠点」に位置づけています。



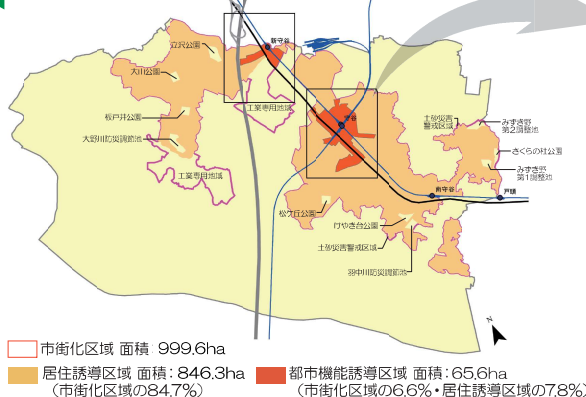
これを受けて
守谷市立地適正化計画では

1 本計画では、より重要性の高い守谷駅及び新守谷駅周辺へ都市機能の誘導を優先する観点から、当面重要な都市機能を誘導すべき拠点としては総合計画で「商業・業務系拠点」、守谷市都市計画マスタープランで「都市中心拠点」と定めた守谷駅周辺地区、守谷市都市計画マスタープランで「副次拠点」と定め、線引き見直しにおいて市街化区域に編入され、計画的な整備が進む新守谷駅周辺地区を設定することとします。

2 守谷市都市計画マスタープランで定めたもう一つの副次拠点である南守谷駅周辺については、今後の市街化の動向に合わせて拠点への位置づけを検討します。

守谷市で定める区域・施設

居住誘導区域・都市機能誘導区域



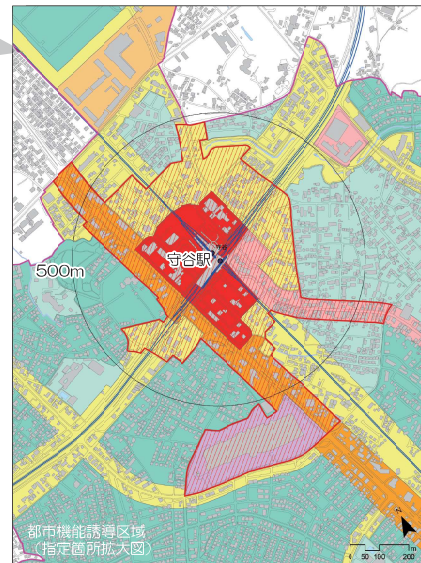
居住誘導区域：846.3ha

市街化区域から以下の区域を除く区域に指定

- ①工業専用地域
- ②都市計画決定されている近隣公園
- ③浸水深5m以上の浸水想定区域及び団地内の大規模調節池・調整池
- ④土砂災害警戒区域

都市機能誘導区域：65.6ha

- ①守谷駅及び新守谷駅を中心におおむね500mの範囲に含まれる市街地整備事業区域内かつ住居専用系用途地域以外の区域
- ②①と連続する幹線道路沿道に定められた路線型用途地域の区域で、直近の都市計画道路の交差点までの区域
- ③前記路線型用途地域と一体の土地利用が行われている一団の区域
- ④区域設定にあたり極力地形・地物に即して設定し、やむを得ない場合は用途地域界または字界に即した区域



都市機能誘導区域		
用途地域		
第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	
第二種低層住居専用地域	商業地域	
第一種中高層住居専用地域	準工業地域	
第二種中高層住居専用地域	工業地域	
第一種住居地域	工業専用地域	
第二種住居地域	市街化区域	
準住居地域		

誘導施設

広域性・集客性の高い施設や本市の拠点である守谷駅及び新守谷駅周辺に集約していることが望ましい生活サービス施設などを「誘導施設」に位置づけます。本計画では、都市機能の分類ごとに右表の施設を誘導施設として位置づけ、施設の充実・立地誘導・維持を行っていきます。

都市機能	誘導施設	定義
行政機能	支所・行政センター※	地方自治法第155条第1項
	地域医療支援病院※	医療法第4条
医療機能	病院	医療法第1条の5 (20床以上の入院施設を有するもの)
	子育て支援機能	認可外保育施設 児童福祉法上の保育所に該当するが認可を受けていない保育施設 (例、ベビーホテル、駅型保育所、駅前保育所等)
文化・交流機能	コンパニオン施設※	展示会や会議などを行うことを主な事業とする複合施設
	博物館・美術館※	博物館法第2条第1項
	映画館・劇場・観覧場※	興行場法第1条
	図書館	図書館法第2条
教育機能	大学・短期大学	学校教育法第1条
	専修学校	学校教育法第124条
	各種学校	学校教育法第134条
	高等学校	学校教育法第1条
商業機能	ショッピングモール系商業施設※	大規模小売店舗立地法第2条第2項(店舗面積1,000㎡以上)に該当し、複数の小売り、サービス業などの店舗が集化した複合型商業施設

※守谷駅周辺地区のみ位置づけ