

## V. 守谷市都市計画マスタープランの 実現に向けて

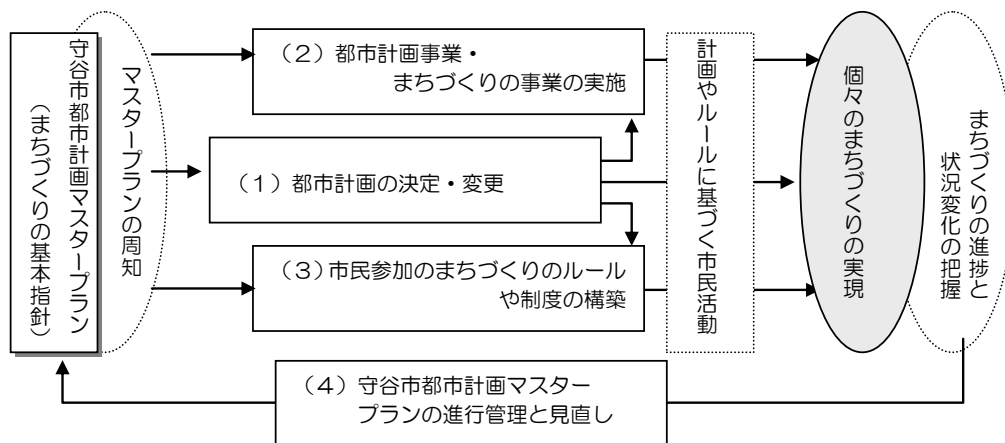


## 1. 守谷市都市計画マスタープランを実現する基本的な手順

「守谷市都市計画マスタープラン」は、市の都市計画を立案・決定する指針として、市民と行政が協働して具体的なまちづくりを進めていく基本的な目標・理念を示す計画として、市民意向調査などによる市民の参加を得て策定した守谷市の都市づくりのマスタープランです。

都市づくりの目標として示した“緑きらめく大地で人々がふれあい、幸せに暮らし続けるまち”を実現していくためには、広くマスタープランの周知を図り、まちづくりの様々な場面でマスタープランを積極的に活用し、市民と行政が協働して、具体的なまちづくりの施策・活動を展開していく必要があります。

◆図 5-1-1 守谷市都市計画マスタープランの活用・実現の流れ



### (1) 守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画の決定・変更

この守谷市都市計画マスタープランの実現のために、マスタープランの方針に沿って用途地域や都市計画道路などの具体的な都市計画の決定、変更を行い、決定・変更した個別の都市計画に基づく開発・建築の規制誘導や都市計画事業を実施していきます。

また、都市計画提案制度や地区計画の案の申し出制度などにより市民から提案・申し出された地区レベルの都市計画の決定・変更の適否を判断する基準として活用し、具体的な都市計画の決定・変更を通じてマスタープランの実現を図っていきます。

## **（２）守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画事業・まちづくりの事業の実施**

守谷市都市計画マスタープランでは、幹線道路などの交通基盤の整備や計画的な市街地整備，土地利用などの事業の基本的な方針を示しており，関連する都市計画の決定・変更や広域的な計画との整合を図りつつ，適切な時期に，方針に沿って個々の都市計画事業・まちづくりの事業を着実に実施していきます。

また，「守谷市立地適正化計画」が本計画の一部とみなされることから，立地適正化計画に定められた施策への取組により，プランに示された将来都市像の実現を目指します。

## **（３）まちづくりのルールや制度の構築と協働によるまちづくりの推進**

街並み景観の形成や緑地の保全・管理などを進めていくためには，都市計画の決定や都市計画事業の実施に加えて，市民と行政が協働するまちづくりの制度の積極的適用と守谷市独自の協働のまちづくりのルール・システムの構築により，市内事業者を含めた市民のまちづくりへの参加を促進することが必要です。

地区計画，建築協定，緑化協定などの地区レベルのまちづくりのルールの策定や運用への市民参加を促進します。

また，都市計画提案制度や地区計画の案の申し出制度の活用により，都市計画の立案，決定への市民参加を促進します。

「守谷市協働のまちづくり推進条例」「守谷市協働のまちづくり推進指針」に基づき，市内事業者を含めた市民と行政の協働のまちづくり制度の構築と積極的運営による協働のまちづくりを推進し，同条例・指針に基づき設立された地区の「まちづくり協議会」の活動により，地域課題の解決を図ります。

特に，守谷市の環境の骨格を形成する最も重要な緑地の保全・管理については，「緑化基金」を通じた市民参加に加えて，「グリーンインフラ」の考え方による維持管理活動への市民参加の仕組みや企業活動のカーボンオフセットを市内の緑地保全により行う仕組みを検討し，事業者を含む市民と行政の協働による保全・管理を進めます。

## **（４）守谷市都市計画マスタープランの進行管理と見直し**

守谷市都市計画マスタープランは，計画が中長期にわたることから，その実現に向けての進行管理を的確に行うとともに，我が国の社会経済の動向やプラン実現の段階に応じ，おおむね５年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果を踏まえて，必要に応じ，適切な見直しを行っていきます。



## 2. プラン実現に向けたまちづくり制度・方策の適用の考え方

### (1) 地区ごとの特性に即した総合的な制度・方策の適用

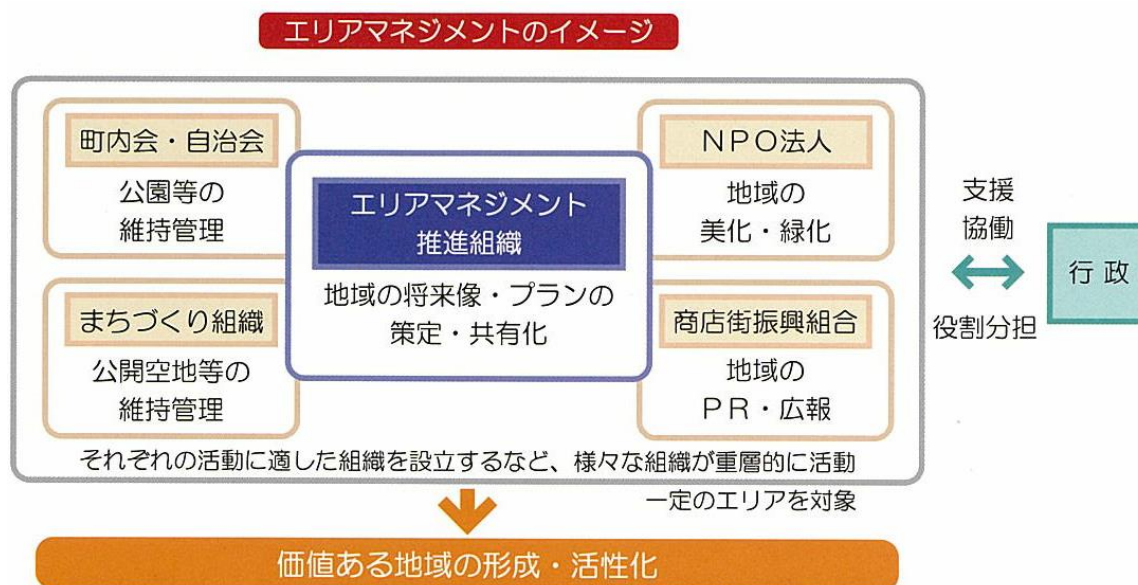
守谷市都市計画マスタープランに示した目標・理念に基づき、土地利用方針などの部門別の方針に沿って、地区・ゾーンごとの特色や課題を踏まえて、市民参加のまちづくり制度を中心とした様々な施策・制度を総合的に適用して、市民・行政の協働により着実にまちづくりを進めていきます。

まちづくりの手法・方策は、都市計画に基づく開発整備の事業と開発や建築の規制誘導に大別され、根幹的で都市の骨格を形成する都市施設の整備については線的・点的な整備事業によりますが、地区ごとの面的な開発整備については、土地地区画整理事業などの市街地開発事業と用途地域や地区計画に沿った開発・建築の規制誘導を、地区の特性に即して総合的に適用していきます。

また、地区の環境の維持管理、改善、育成を図るためには、行政主導ではない地区の住民・事業主・地権者などによる自主的な取組が必要かつ効果的であり、地区のまちづくり活動の組織を設立して自主的にまちの運営管理を行う「エリアマネジメント」や「地区まちづくり協議会」による地域課題の解決の取組が全国各地で進められています。

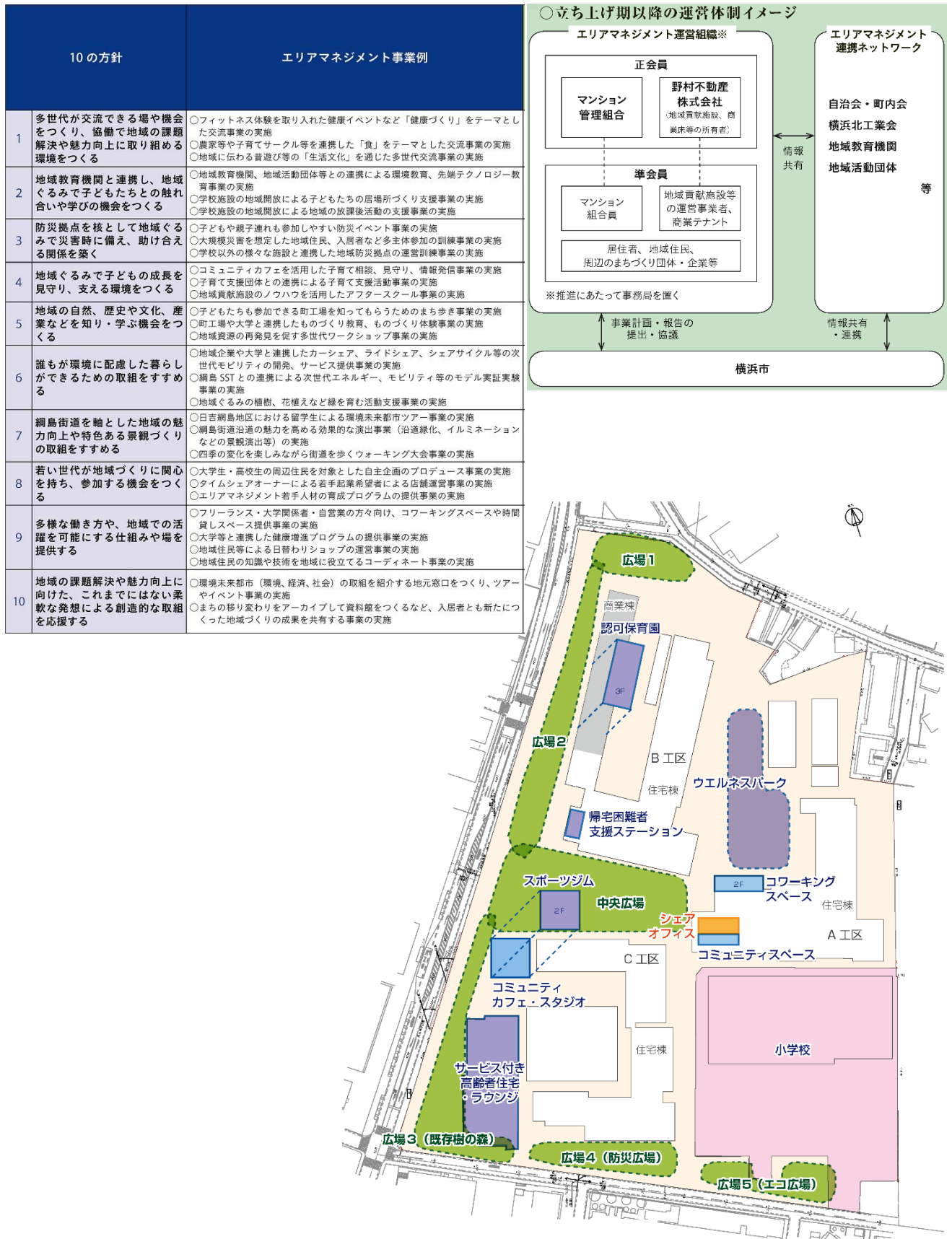
本市においても、既に開発整備されたまちやこれから計画的に開発整備されるまちの良好な環境・景観やまちの活力・価値を維持し、地域社会の持続性を確保するため、エリアマネジメントの考え方に基づいた市民の自主的なまちづくり活動を、守谷市都市計画マスタープランの実現に向けて促進します。

#### ◆図 5-2-1 エリアマネジメントのイメージ

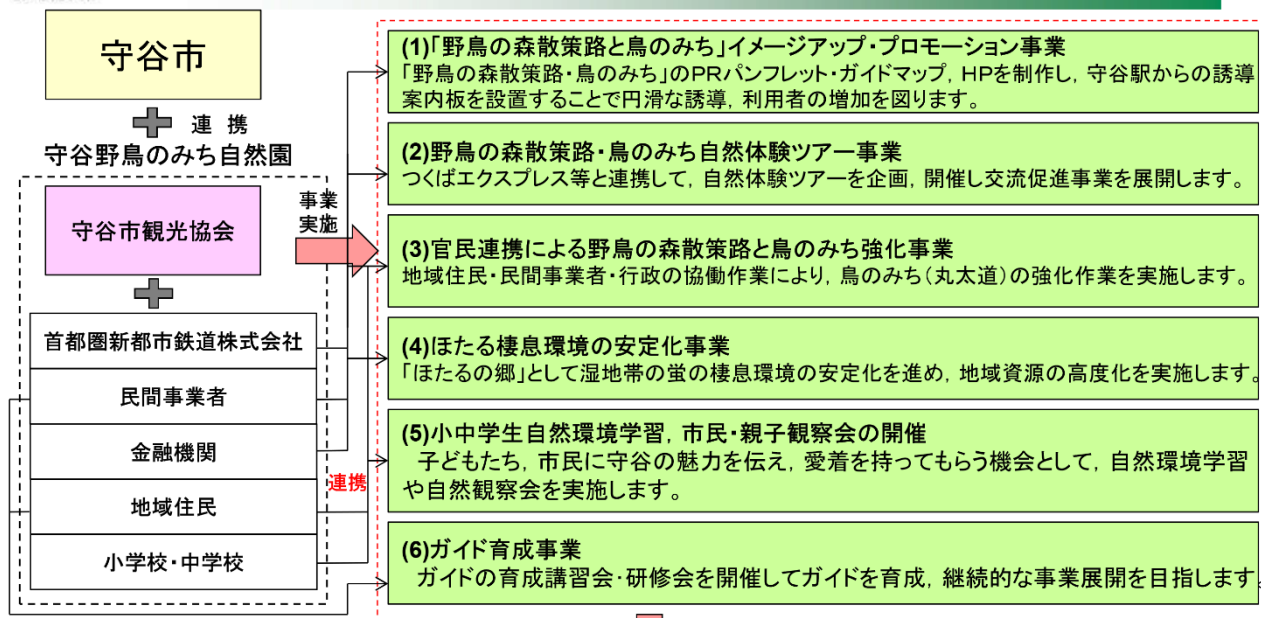
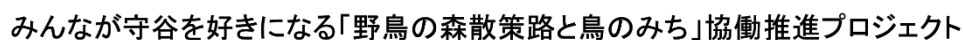


(国土交通省土地・水資源局土地政策課「エリアマネジメントの支援情報」より)

◆図 5-2-2 開発の地域貢献施設を生かすエリアマネジメントの取組の事例  
〔日吉箕輪町エリアマネジメントプラン（横浜市）〕



◆図 5-2-3 「守谷野鳥のみち」整備の市民協働の取組の事例



【地方創生として目指すもの】

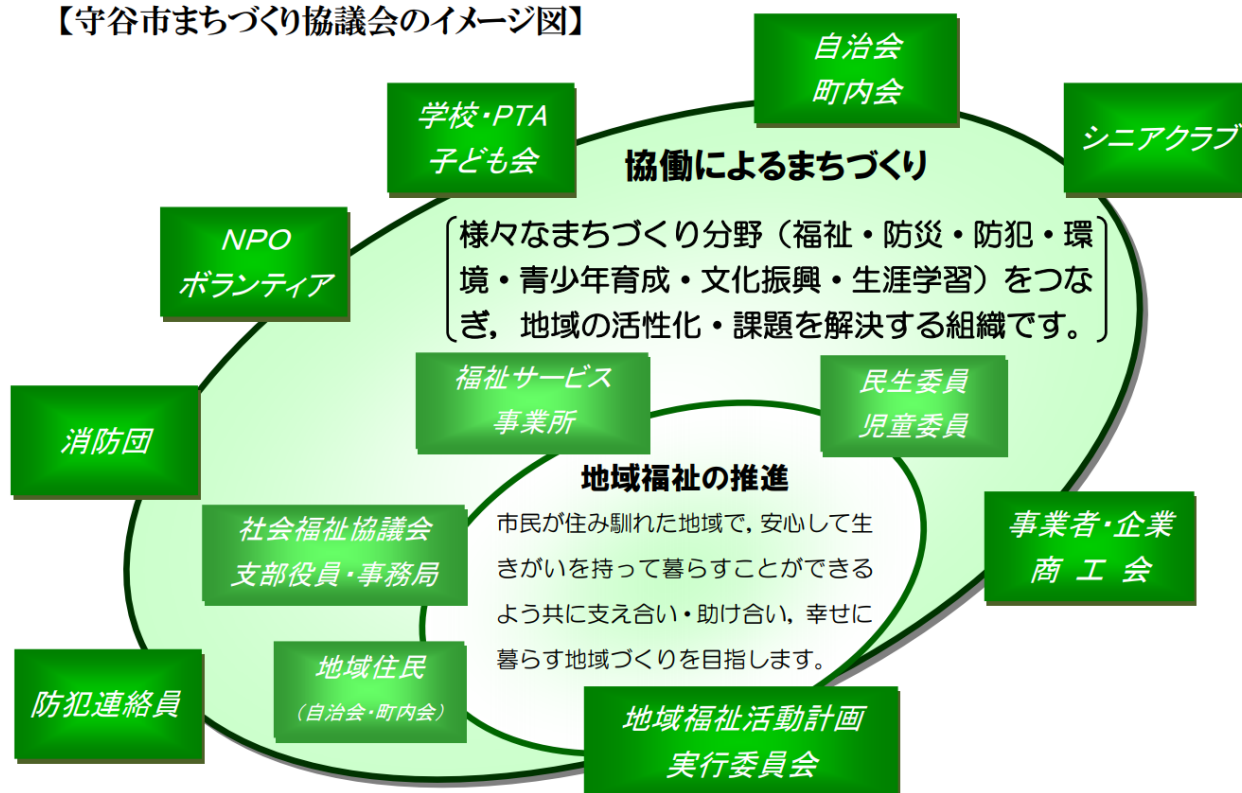
事業((1)～(6))を展開し、守谷の魅力である豊かな自然環境、ポテンシャルの高い地域資源を拡充することで、ガイドなどの雇用を創出し自主的に発展できるような仕組を創ります。また、民間事業者と連携して、地域経済の発展に繋がる持続性のある環境創出を目指します。

この環境が、魅力ある付加価値となり、「まち」を創生させ、東京圏から「ひと」を呼び込み、「しごと」を創出することを可能とします。



◆図 5-2-4 「守谷市まちづくり協議会」のイメージ図

【守谷市まちづくり協議会のイメージ図】



【大野地区における活動体系の事例】

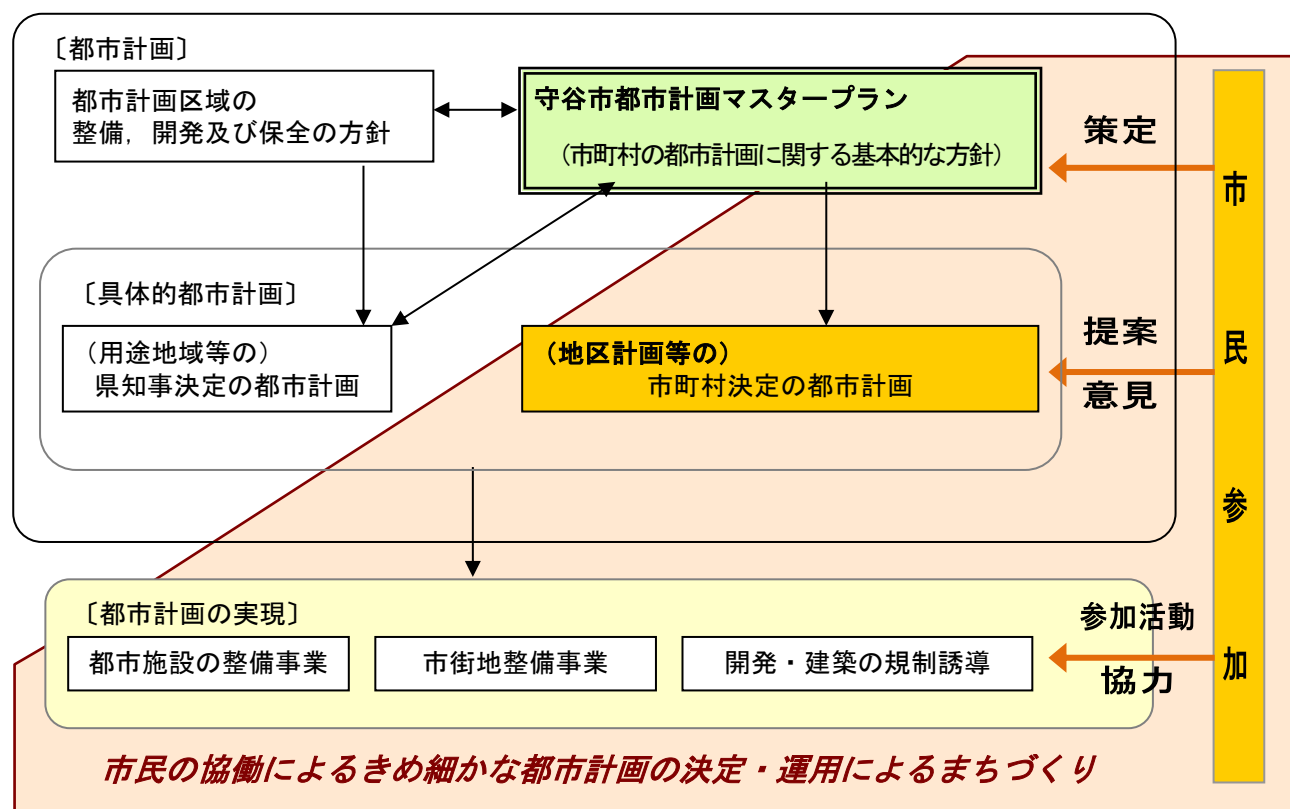
| 将来ビジョン                 |                           | 重点項目                                                      | 担 当         |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| 基本理念                   | 目 標                       |                                                           |             |
| 大野の自然と地域の絆を次世代へ「つなぐ」まち | 1 助け合う・支え合う地域の絆づくりを目指します。 | 1 地域で助け合う・支え合う仕組の構築<br>2 多世代が集う場の創出<br>3 健康づくり・生きがいづくりの推進 | 地域福祉チーム     |
|                        | 2 安全・安心に暮らせる地域を目指します。     | 1 防災活動の推進<br>2 防犯活動の推進<br>3 交通安全の確保                       | 交通 防災 防犯チーム |
|                        | 3 「ひと」が育ち“つながる”地域を目指します。  | 1 多世代が活躍する場の創出<br>2 青少年育成の推進<br>3 人材育成の推進<br>4 自然環境の保全・継承 | まちづくりチーム    |

## (2) 地区レベルのきめ細かな都市計画である地区計画の積極的な策定・運用

地区の特性を踏まえたきめ細かなまちづくりを市民と行政の協働により進めていくためには、都市施設や用途地域などの都市レベルの都市計画に加えて、地区レベルの施設整備や、より細やかな土地利用の誘導を図ることができ、市民からの提案、案の申し出により決定することができる「地区計画」等の制度の適用が特に有効であり、プランの実現に向けて地区の市民の合意形成を図りつつ、地区計画の積極的な策定・運用を促進します。

また、地区の市民により提案・策定される地区計画は、エリアマネジメントの目標となり、基本的な取決め・ルールとなるものです。

◆図 5-2-5 マスタープランを実現する都市計画の仕組みと都市計画の各段階における市民参加



## ◆表 5-2-6 本市における地区計画の決定事例

＜開発時の建築協定を継承して居住環境を守るため

地区の市民からの提案で定められた「みずき野地区計画」＞

|                 |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区面積            | 約 67.2 ha                                                                                                                                                                               |
| 決定年月日           | 平成 20 年 10 月 15 日（変更）                                                                                                                                                                   |
| 決定された建築物等に関する制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の用途の制限</li> <li>・容積率の最高限度</li> <li>・建ぺい率の最高限度</li> <li>・敷地面積の最低限度</li> <li>・壁面の位置の制限</li> <li>・建築物等の高さの最高限度</li> <li>・垣又は柵の構造の制限</li> </ul> |

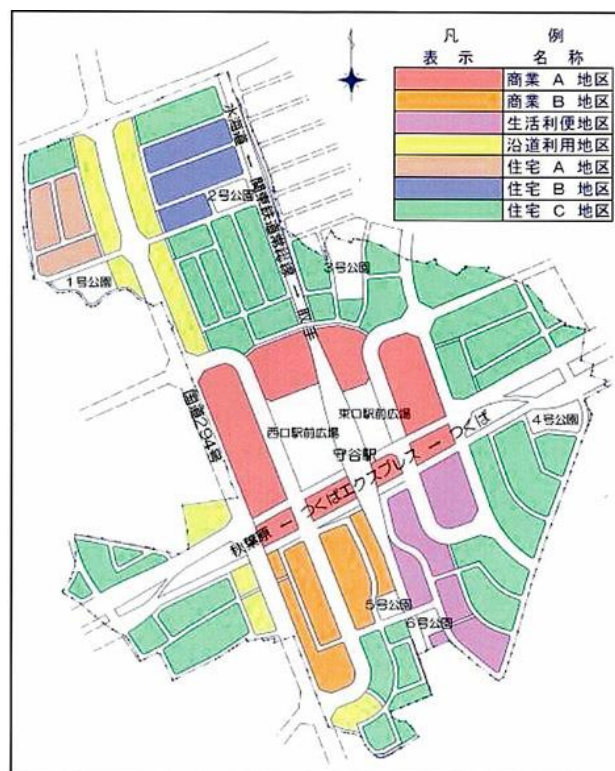


地区計画が決定されているみずき野地区の街並み

＜拠点地区として区画整理事業後の

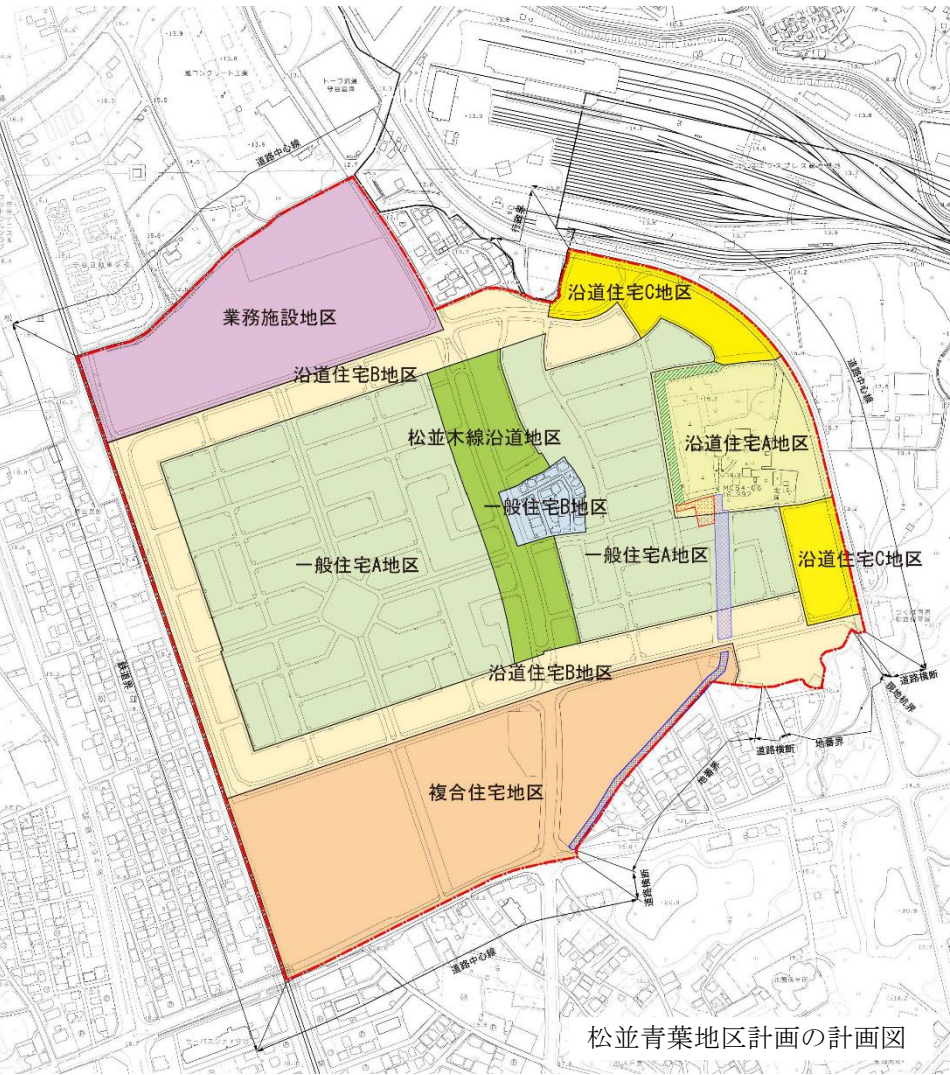
計画的な土地利用を誘導するため定められた「中央地区計画」＞

|                 |                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区面積            | 約 38.7ha                                                                                                                                                                                                                   |
| 決定年月日           | 平成 30 年 4 月 2 日（変更）                                                                                                                                                                                                        |
| 決定された建築物等に関する制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の用途の制限</li> <li>・敷地面積の最低限度</li> <li>・壁面の位置の制限</li> <li>・建築物等の高さの最高限度及び最低限度（商業地区等を除く）</li> <li>・建築物等の形態又は意匠の制限（商業地区を除く）</li> <li>・垣又は柵の構造の制限</li> <li>・土地の区画形質の変更の制限</li> </ul> |



＜住宅市街地開発の松並木を保全する  
優良な事業計画を担保するため定められた「松並青葉地区計画」＞

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区面積            | 約 45.1ha                                                                                                                                                                                                                                              |
| 決定年月日           | 平成 30 年 4 月 2 日（変更）                                                                                                                                                                                                                                   |
| 決定された建築物等に関する制限 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築物等の用途の制限</li><li>・ 敷地面積の最低限度</li><li>・ 壁面の位置の制限</li><li>・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li><li>・ 建築物等の高さの最高限度</li><li>・ 建築物等の形態又は意匠の制限</li><li>・ 垣又は柵の構造の制限</li><li>・ 建築物の緑化率の最低限度</li><li>・ 土地の区画形質の変更の制限</li></ul> |



| 凡 例                  |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 地区計画区域<br>(地区整備計画区域) |                       |
| 緑 地                  | 約1,910㎡               |
| 広 場                  | 約640㎡                 |
| 地区施設                 | 1号通路 幅員8m<br>延長約275m  |
|                      | 2号通路 幅員15m<br>延長約155m |
| 地区区分                 | 一般住宅A地区               |
|                      | 一般住宅B地区               |
|                      | 松並木線<br>沿道地区          |
|                      | 沿道住宅A地区               |
|                      | 沿道住宅B地区               |
|                      | 沿道住宅C地区               |
|                      | 複合住宅地区                |
|                      | 業務施設地区                |

松並青葉地区計画の計画図