

取手都市計画 高度地区の変更
(守谷市決定)

計 画 書

令和 6 年度

守谷市

取手都市計画高度地区の変更（守谷市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
20m 第 1 種 高 度 地 区	約 118.9ha	1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。	
20m 第 3 種 高 度 地 区	約 243.0ha	1 建築物の各部分の高さは20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。	
31m 第 3 種 高 度 地 区	約 25.0ha	1 建築物の各部分の高さは31メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 386.9ha		

1. 既存不適格建築物の適用除外 高度地区の都市計画決定時点（基準時）に、既に存する建築物又は現に建築、修繕等の建築物が、高度地区の制限規定に適合しない部分を有する場合、当該建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）の部分に対しては、規定を適用しない。 なお既存不適格建築物を増築する場合においては、増築にかかる建築物の各部分の高さが当該規定に適合するときは、この規定は適用しない。 2. 特定行政庁の許可を得た建築物の適用除外 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、建築基準法施行令第 136 条に定める敷地内空地及び建築敷地を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるとして、特定行政庁が予め建築審査会の同意を得て許可した建築物については、規定を適用しない。 3. 都市計画施設の適用除外 都市計画施設として定められた建築物については、当該規定を適用しない。 4. 地区計画等の区域内の適用除外 地区計画等または景観地区により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等または景観地区の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときにかぎり、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域においても、同様とする。 5. 市長の許可による特例 次の各号の一つに該当する建築物で、市長が、予め都市計画審議会の意見を聴き、公益上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該規定を適用しない。 (1) 既存不適格建築物の建替えて、当該建築物の高さの範囲で行うもの（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。） (2) 公益上やむを得ない建築物の建築（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。） 6. 北側隣地の状況等による制限の緩和 北側隣地の用途や地盤高等の形状による制限の緩和、同一敷地の一団の建築物に係る制限の緩和については、建築基準法第 56 条の建築物の各部分の高さの制限の緩和措置に準じるものとする。	
---	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

市街化区域への編入や用途地域の変更に伴い、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため、高度地区の変更を行う。