

令和5年度第1回都市計画審議会

新守谷駅周辺

都市計画決定案について

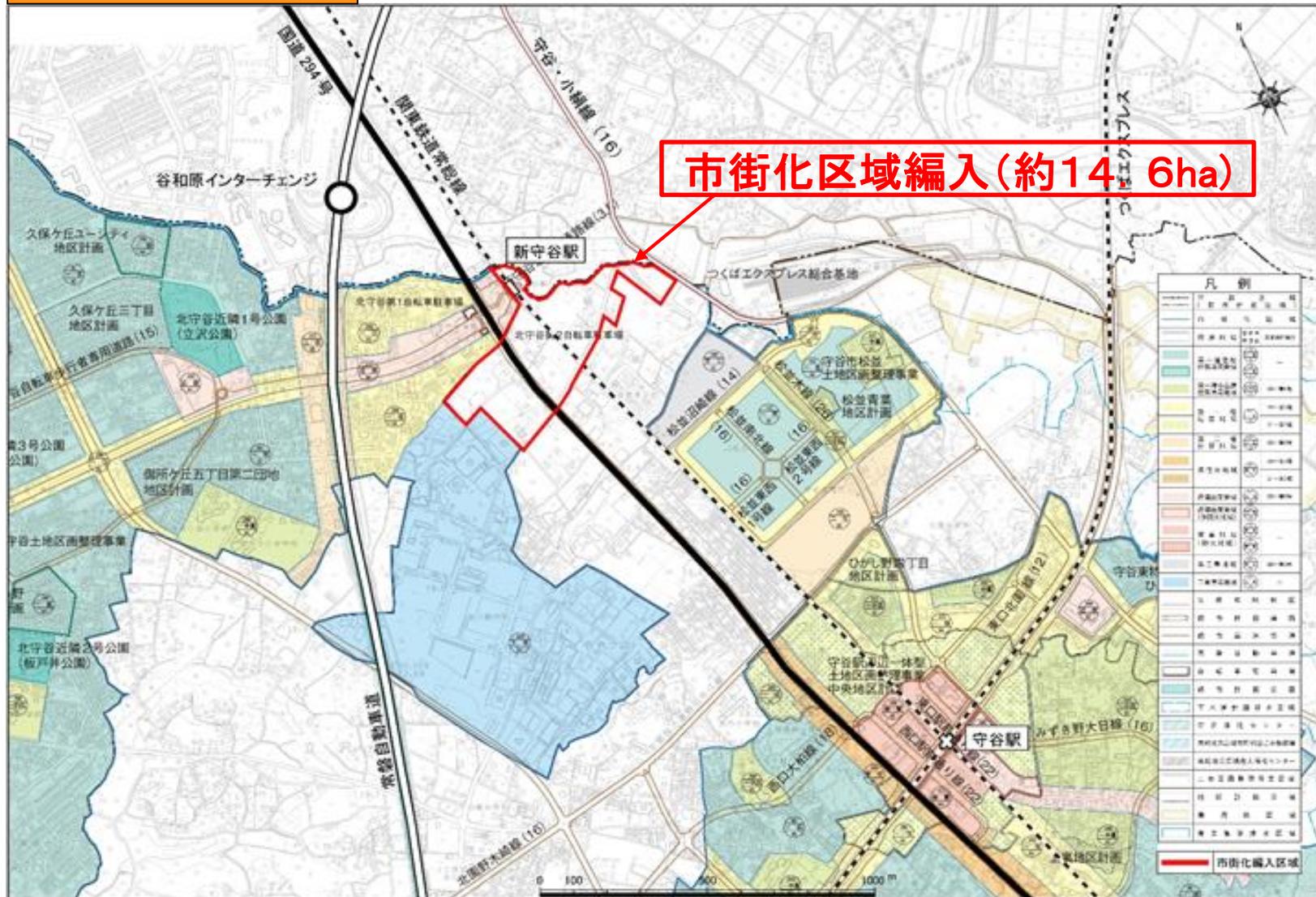
1. 区域区分の変更（市街化区域編入）
2. 土地区画整理事業の決定
3. 用途地域の変更
4. 高度地区の変更
5. 地区計画の決定

令和5年5月18日



1. 区域区分の変更

市街化区域編入図





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

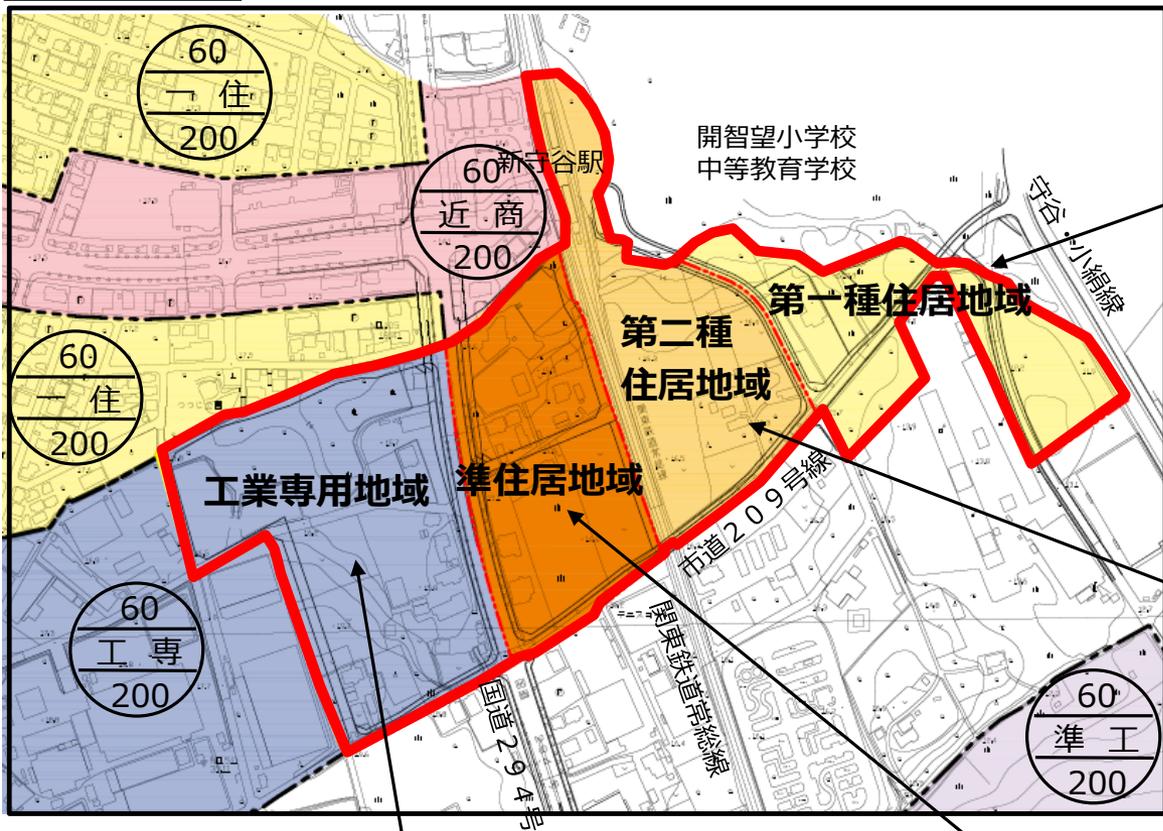




まいたけのまち 彦根市

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。



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

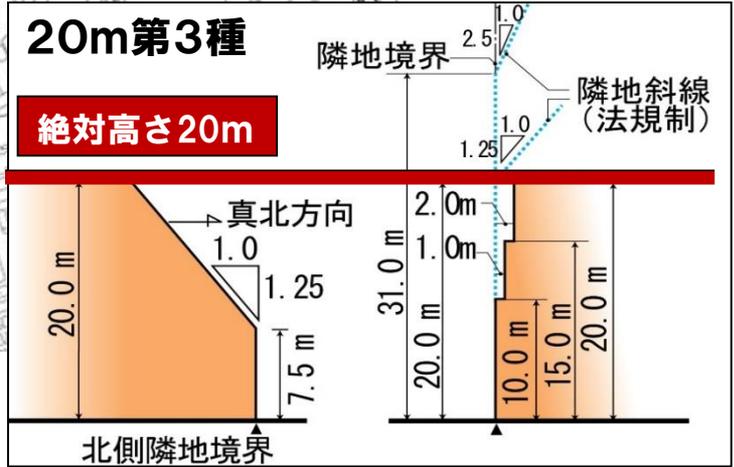
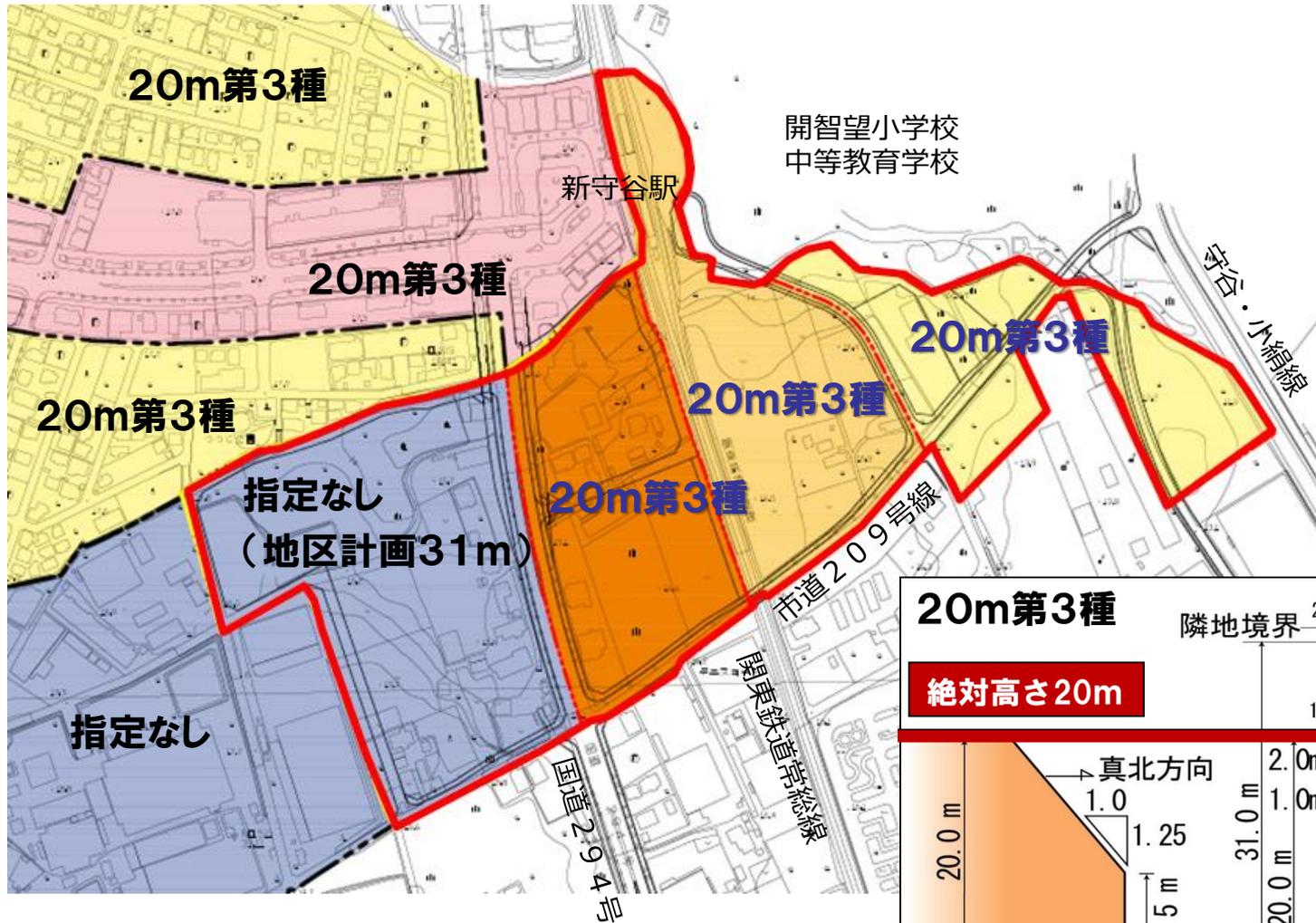
種類	容積率/建ぺい率	高度地区	備考
第一種低層住居専用地域	80/40 100/50	なし	絶対高さ10m
第一種中高層住居専用地域	200/60	20m第1種	
第一種住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
第二種住居地域	200/60	20m第3種	
準住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
近隣商業地域	200/80	20m第3種	
	300/80(中央)	なし	
商業地域	400/80 500/80	なし	
準工業地域	200/60	20m第3種	
工業専用地域	200/60	なし	



きらめき守谷 夢彩都

4. 高度地区の変更

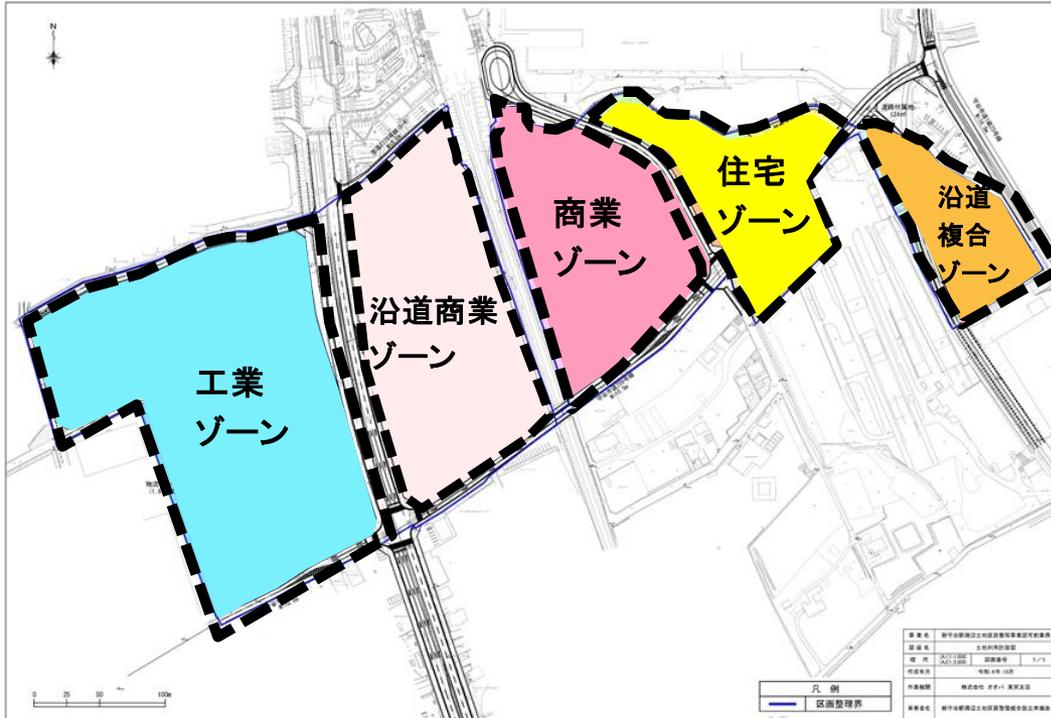
高度地区図





5. 地区計画の決定(素案)

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や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、工業的な土地利用の誘導を図る。

沿道商業ゾーン

広域幹線道路の沿道及び鉄道駅近傍である立地性を生かし、商業施設の誘導を図る。

沿道複合ゾーン

郷州沼崎線、106号線の沿道街区として、利便性の高い住宅地及び沿道サービス施設等の土地利用誘導を図る。



5. 地区計画の決定(素案)

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
工業ゾーン	1. 畜舎 2. 法別表第2(る)項に掲げる建築物
沿道商業ゾーン	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 2. 畜舎(15 m ² を超えるもの)
商業ゾーン	
住宅ゾーン	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 ² を超えるもの) 4. 公衆浴場
沿道複合ゾーン	1. 畜舎(15 m ² を超えるもの) 2. 公衆浴場



5. 地区計画の決定(素案)

	壁面位置の制限	敷地面積 最低限度
工業ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・国道294号、市道209号、市道2790号から5.0m・その他の道路境界線から2.0m	10,000m ²
沿道商業ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・国道294号、市道209号から2.0m・その他の道路境界線から1.0m・隣地境界線から0.5m ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く ①建築物に付属する20m ² 未満の車庫、物置等はこの限りではない。	1,000m ²
商業ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・すべての道路境界線から2.0m・隣地境界線から0.5m	1,000m ²
住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・すべての道路境界線から1.0m・隣地境界線から0.5m ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く	165m ²
沿道複合ゾーン	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20m ² 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(素案)

	緑化率 最低限度	高さ 最高限度	意匠形態の制限
工業ゾーン	20%	31m ただし、建築物の屋上に 設置する高さ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。	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色調とする。 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。
沿道商業ゾーン	10%	—	
商業ゾーン	10%	—	
住宅ゾーン	10%	—	
沿道複合ゾーン	10%	—	



5. 地区計画の決定(素案)

きらめき守り 夢彩郡

	かき柵の構造制限
工業ゾーン	<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">1.道路側に突出しないよう管理できる生垣。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。 <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>
沿道商業ゾーン	<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">1.道路側に突出しないよう管理できる生垣。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。
商業ゾーン	<ol style="list-style-type: none">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、商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を設置する場合には、付近の垣又は塀の透視を避ける等、景観形成に配慮すること。ただし、幅が1.5m以内の門柱・門の袖等にあってはこの限りではない。
住宅ゾーン	
沿道複合ゾーン	



5. 地区計画の決定(素案)

	雨水貯留施設に関する事項
工業ゾーン	・雨水貯留施設の地区内貯留量は、自然放流の場合は1 m ² につき0.0665m ³ 以上とし、ポンプ放流の場合は1 m ² につき0.1309m ³ 以上とし、合計が必要量を下回ることはないように雨水貯留施設を設置し、建築物の敷地内で適切に維持管理するものとする。
沿道商業ゾーン	
商業ゾーン	
住宅ゾーン	
沿道複合ゾーン	



5. 地区計画の決定(素案)

きらめき守り 夢彩都

	適用除外
工業ゾーン	以下のものについては適用の除外とする。 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。
沿道商業ゾーン	2. 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業の用に供する施設、電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設及びガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設。
商業ゾーン	3. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可した建築物。
住宅ゾーン	4. 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。
沿道複合ゾーン	



5. 地区計画の決定(素案)

用途地域制限と地区計画の制限

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	住宅複合ゾーン	沿道複合ゾーン	第二種住居地域	商業ゾーン	準住居地域	沿道商業ゾーン	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	工業ゾーン	備考	
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 × 地区計画での制限 ①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり																					
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以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの									○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの																				④
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パ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、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等								▲	×	▲	×			○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等														○	○	○			▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等															○	▲			▲ 個室付浴場等を除く	



5. 地区計画の決定(素案)

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 × 地区計画での制限 ①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり		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	住宅ゾーン	沿道複合ゾーン	第二種住居地域	商業ゾーン	準住居地域	沿道商業ゾーン	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	工業ゾーン	備考	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
工場・倉庫等	自動車教習所					▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①、②、③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	③	③	○	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫																			
	畜舎(15mを超えるもの)					▲	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75Kw以下 △ 上記に加え農産物の製造、加工に限る	
	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	①	①	①	①	③	②	②	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場														②	②	○	○		
	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	自動車修理工場					①	①	①	①	①	②	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	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	②	②	○	○	○	○								
		量が少ない施設																		① 1,500㎡以下 2階以下
		量がやや多い施設																		② 3,000㎡以下
	量が多い施設																			



5. 地区計画の決定(素案)

壁面位置の制限、敷地面積最低規模、緑化率

