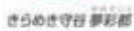


# 令和2年度 第1回守谷市都市計画審議会

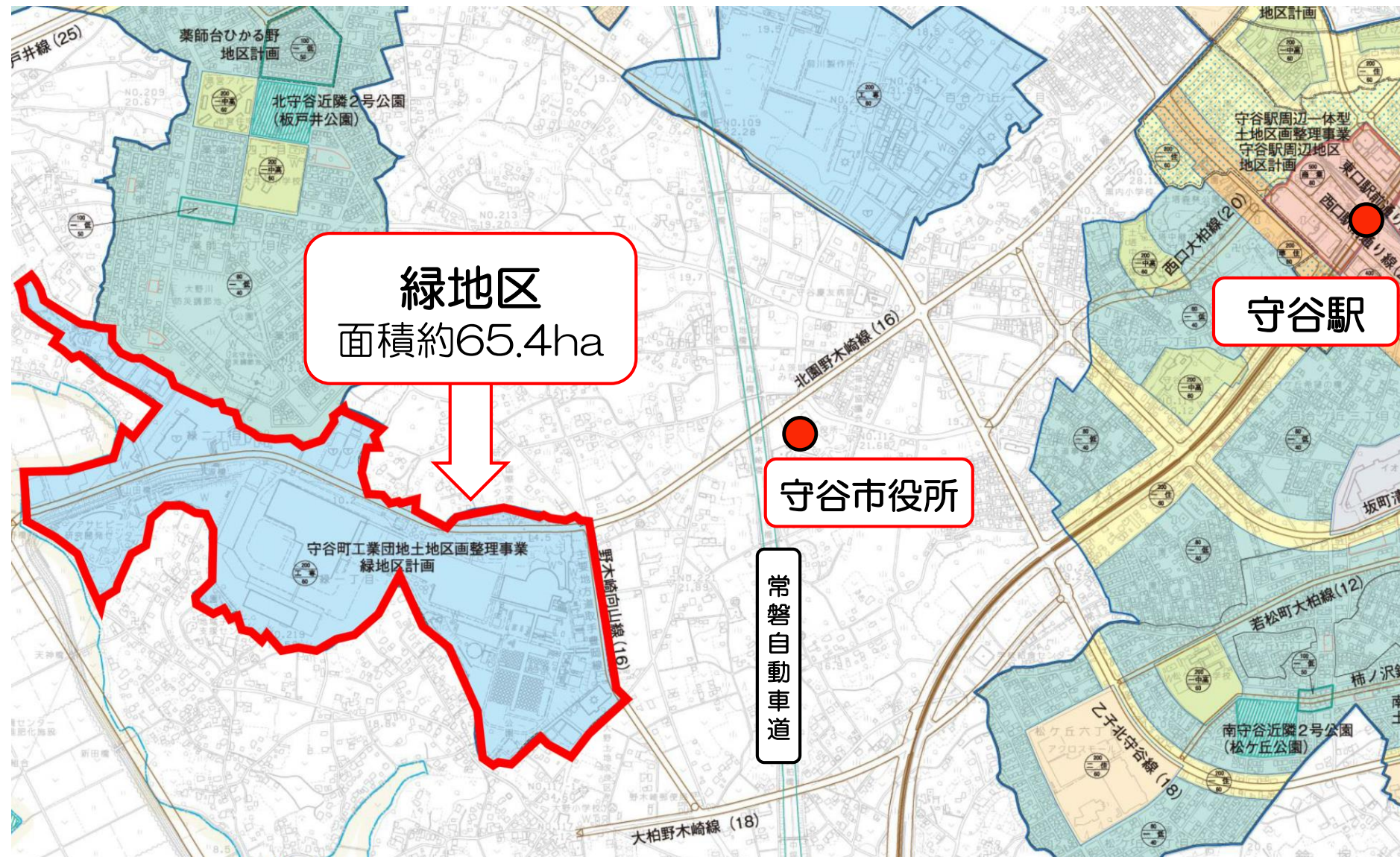
協議事項1：緑地区都市計画（区域区分・

用途地域・地区計画）の変更

令和2年10月1日



## 緑地区の位置



# 変更する都市計画の事項について

(1) 区域区分の変更

…茨城県決定

(2) 用途地域の変更

…守谷市決定

(3) 緑地区計画の変更

…守谷市決定



# 緑地区のこれまでの経緯

| 年 月 日       | 内 容                                    |
|-------------|----------------------------------------|
| 昭和63年8月29日  | 市街化区域編入及び用途地域の変更                       |
| 昭和63年10月24日 | 守谷町工業団地土地地区画整理事業の事業認可                  |
| 平成2年8月3日    | 地区計画（当時：野木崎大木地区地区計画）の決定                |
| 平成5年6月25日   | 地区計画の変更<br>（変更内容：表の構成を変更したもの。基準の変更なし）  |
| 平成5年10月28日  | 守谷町工業団地土地地区画整理事業の完了（換地処分）              |
| 平成20年10月15日 | 地区計画名称の変更<br>（前）野木崎大木地区地区計画 → （後）緑地区計画 |
| 令和3年度       | 都市計画の変更<br>（変更内容：区域区分・用途地域・地区計画の変更）    |

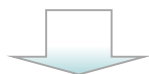




# (1)区域区分・(2)用途地域の変更

## ◆対象区域の概況

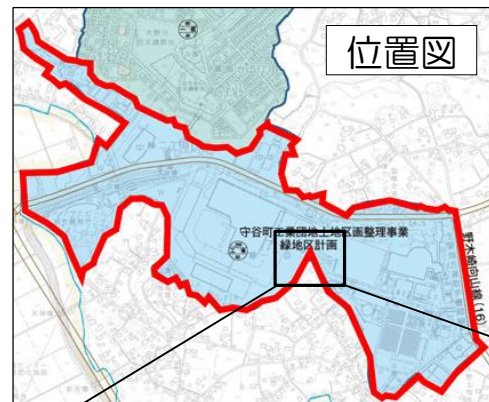
- ・ 隣接する企業の**付属施設用地**  
(緑地\_市街化調整区域)
- ・ もりや工業団地の**外周道路**(市道)



もりや工業団地と一体的に工業用地  
として合理的な土地利用を行う



対象区域の**区域区分を変更**（市街化  
調整区域 ⇒ 市街化区域に編入）し、  
用途地域は隣接区域と合わせ**工業専  
用地域に変更**



# (1)区域区分・(2)用途地域の変更

- ◆ 今回追加する部分 . . . 守谷市野木崎字角釜の一部
- ◆ 用途地域 . . . 工業専用地域
- ◆ 面積 . . . 0.02ha (約228m<sup>2</sup>)

変更前



変更後



## (3) 緑地区計画の変更

### 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

# 現行の緑地区計画について

## ◆ 緑地区計画の方針

工場用地細分化による建築物過密化，公害型工場立地を防止



周辺住宅地の環境と整合できる工場を誘導する

## ◆ 緑地区整備計画

【建築物の用途の制限】

用途地域は工業専用地域であるが，



上記の方針を踏まえ

地区計画において「準工業地域」相当の基準に制限

【建築物の敷地面積最低限度】

【外壁の位置の制限】

【建築物の意匠の制限】

【かき又は柵の構造の制限】



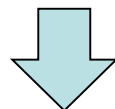
# 今回の主な変更点

## 1. 「地区計画区域」の変更 区域を変更（追加約228m<sup>2</sup>）

## 2. 「建築物等の用途の制限」の変更（資料1-2）

### 【現行】

当初から工業団地の良好な環境創出・保全と周辺住宅地の環境保持を目的に、建築基準法における「準工業地域」相当に制限



当初決定以降に建築基準法の一部改正

### 【変更】

地区計画を現在の建築基準法における「準工業地域」相当の制限内容に変更

## 3. 「かき又はさくの構造の制限」の変更（資料1-2） 柵の高さの制限1.5mを2.0mに変更

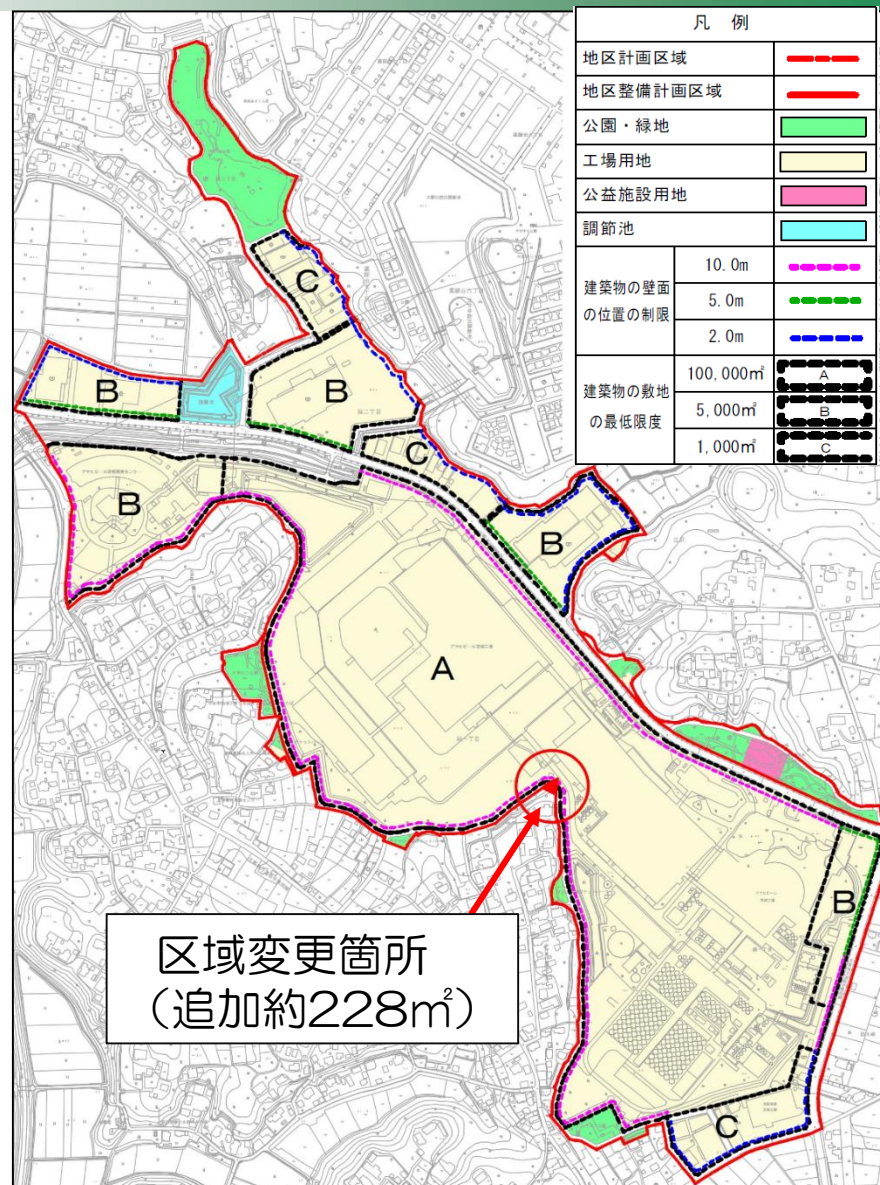


きらめき守り 夢彩都

# 地区計画変更1：地区計画区域

## ● 地区計画区域

区域区分を変更し、  
市街化区域へ編入す  
ることに合わせ、地  
区計画区域を変更す  
るもの





# 地区計画変更2：建築物の用途の制限

## ● 建築物等の用途の制限

現在の建築基準法（準工業地域）の基準に合わせ，地区計画を変更するもの



### 現行（資料1-3，P3 参照）

別表第1に掲げる建築物は建築してはならない。

地区計画に別表第1～3といて掲載している内容は，地区計画当初決定時の建築基準法「準工業地域」の制限内容を記載しています。

### 変更後（資料1-3，P3 参照）

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げる建築物は建築してはならない。

建築基準法「準工業地域」の基準を定める部分。変更後は，別表として記載せず，建築基準法に直接リンクするようにします。



# 地区計画変更3：かき又はさくの構造の制限

## ● かき又はさくの構造の制限

社会情勢の変化を踏まえ工場操業環境の向上を図るため、  
飲料・食品製造に係る安全の確保や各種施設の防犯面の強化を目的として、かき・さくの高さを変更するもの

### 現行（資料1-3, P5 参照）

生垣又は1. 5m以下の鉄柵・金網等で透視可能なフェンスとする。また、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石積みにおいては1m、基礎においては60cm以下とする。但し門柱及び法令等に定められた場合は、この限りではない。

### 変更後（資料1-3, P5 参照）

生垣又は2. 0m以下の鉄柵・金網等で透視可能なフェンスとする。また、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石積みにおいては1m、基礎においては60cm以下とする。但し門柱及び法令等に定められた場合は、この限りではない。



# 今後のスケジュール

| 年 月 日      | 内 容                           |
|------------|-------------------------------|
| 令和2年10月11日 | 都市計画変更説明会<br>(区域区分・用途地域・地区計画) |
| 令和3年1月(予定) | 原案の公告縦覧(必要に応じて公聴会開催)          |
| 令和3年4月(予定) | 案の公告縦覧                        |
| 令和3年7月(予定) | 都市計画審議会(茨城県・守谷市)              |
| 令和3年9月(予定) | 都市計画決定告示                      |

※令和3年1月以降のスケジュールについては、関係機関(国・茨城県等)との協議により変更になる場合があります。



以上で説明を終了します。

【問合せ先】

守谷市役所都市整備部都市計画課 市街地計画グループ

電話 0297-45-1111 (内線242, 243)

FAX 0297-45-2804

メール [toshikei@city.moriya.ibaraki.jp](mailto:toshikei@city.moriya.ibaraki.jp)