

令和元年度

第2回守谷市都市計画審議会

守谷市都市計画マスタープラン
改定について(案)

2019年11月1日



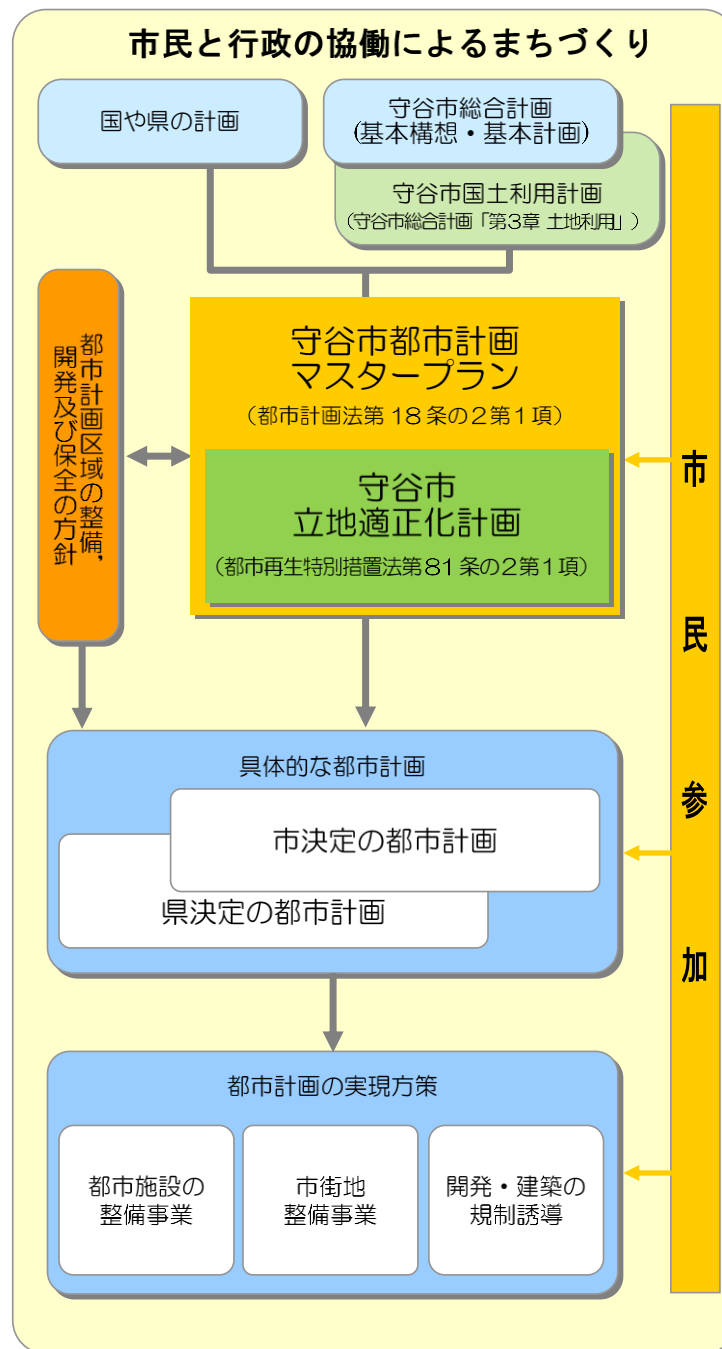
守谷市都市計画マスタープランの位置づけと役割

『守谷市都市計画マスタープラン』は、市民の参加により策定され、市民の参加により実現されていきます。

『守谷市都市計画マスタープラン』は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの他の都市計画の方針や関連計画と整合を図りながら定め、用途地域や地区計画などの具体的な都市計画を決定する指針となります。

合せて、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための『立地適正化計画』を定めます。

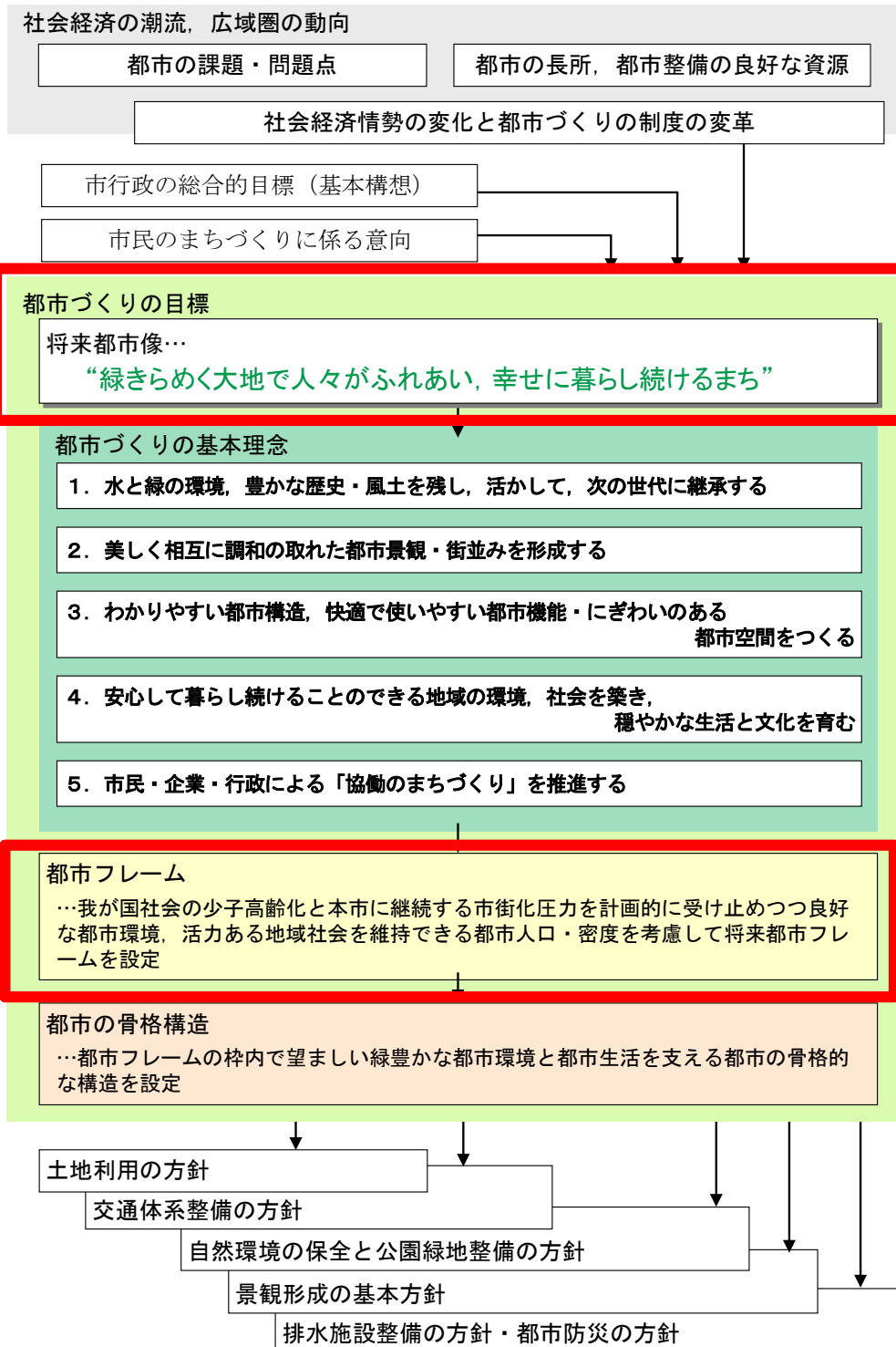
都市計画の規定に沿って都市施設の整備事業や開発・建築の規制誘導が行われ、プランが実現します。



改定の趣旨

- ・ 前回改定（平成22年3月）から約10年が経過しようとしており、我が国社会の少子高齢化と本市に継続する市街化圧力を計画的に受け止めつつ、良好な都市環境、活力ある地域社会を維持できる都市構造の検討が必要
- ・ 立地適正化計画の策定

都市づくりの目標



改定の趣旨

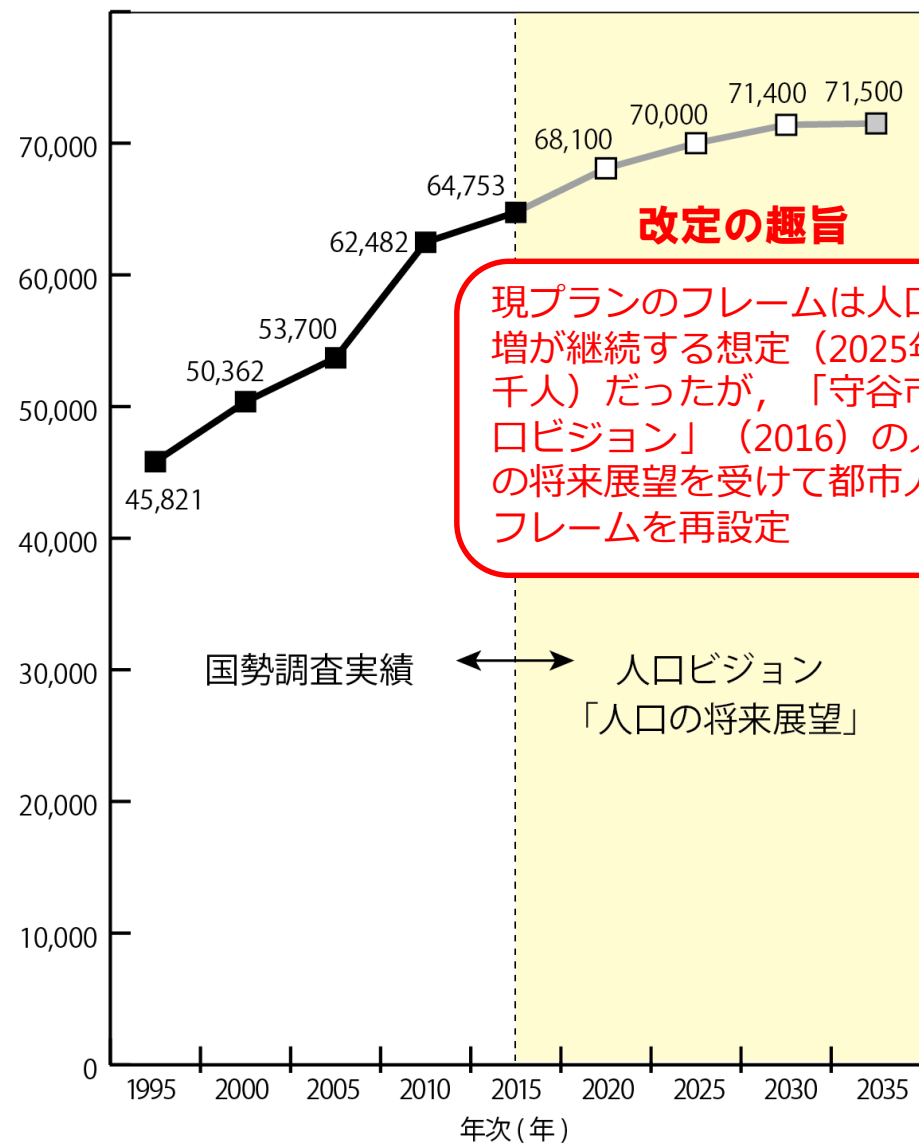
- ・都市づくりの目標
現計画の目標
「豊かな大地に明日の生活と文化を築くまち」

第二次総合計画の目標像
「緑きらめき人が輝く絆
つなぐまち もりや」等
を踏まえて、幸せな暮らしを持続できるまちを目指す方向に都市像を改定

- ・都市フレーム
計画の目標である20年後の人口フレーム、産業
従業フレームを設定

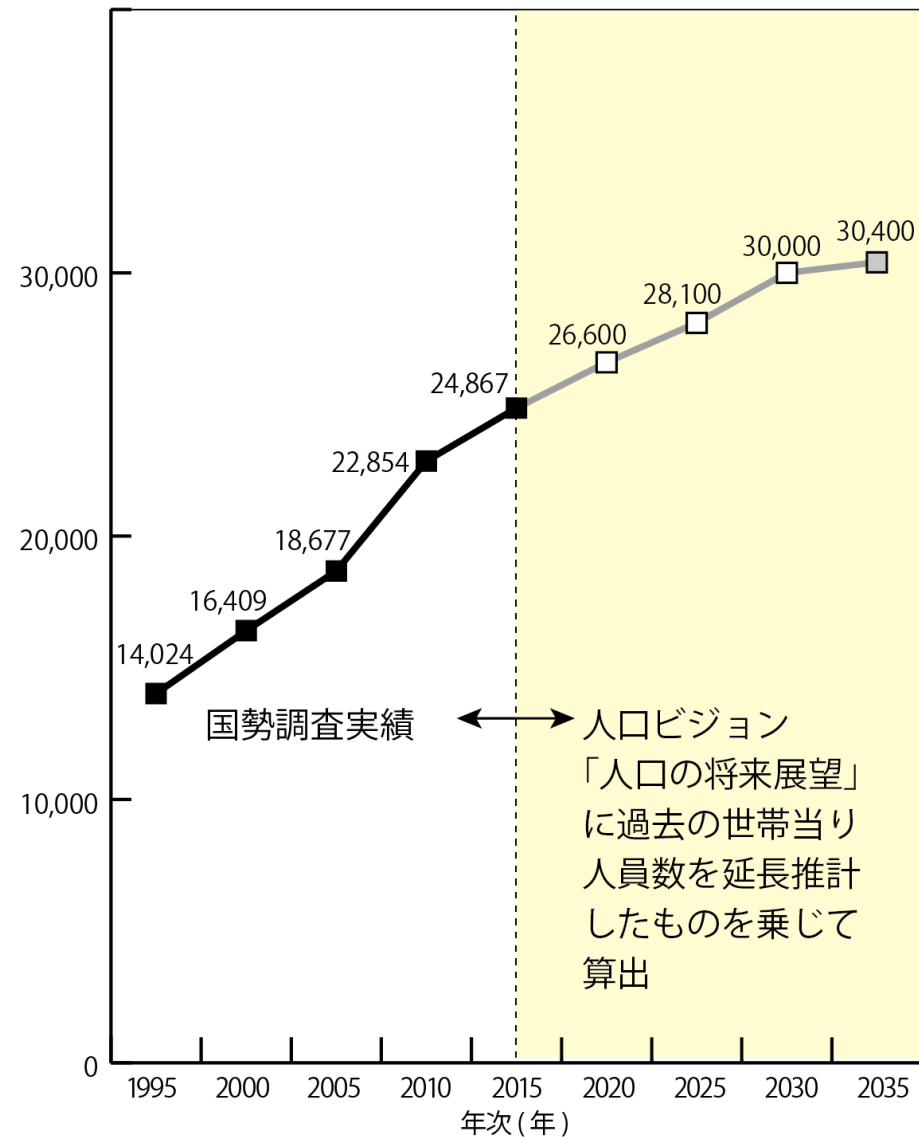
都市人口フレーム

人口（人）



将来世帯数

世帯数（世帯）



人口密度からみた市街地フレーム

住宅用地需要の検討

2035年に人口が71,500人に達すると想定した場合、約115haの住宅市街地拡大が必要となります。

		2015年	変化	2035年
都市計画区域 (全市域)※	人口(人)※ ¹	64,753	+6,747	71,500
	面積(ha)※ ²	3,571	—	3,571
	密度(人/ha)	18.1	+1.9	20.0
市街化区域	人口(人)※ ³	53,600	+6,900	60,500
	面積(ha)	985	+115.0	1,100
	密度(人/ha)※ ⁴	54.4	+0.6	55.0
市街化調整区域	人口(人)	11,962	-962	11,000
	面積(ha)	2,586	-115.0	2,471
	密度(人/ha)	4.6	-0.2	4.5

設定値

算出値

- ※1 2035年人口は「守谷市人口ビジョン」(H26)の人口の将来展望から設定
- ※2 市域面積(=都市計画区域面積)は全国都道府県市区町村別面積調(H27)による
- ※3 2015年市街化区域人口はH29都市計画現況調査(国土交通省)による
- ※4 将来市街化区域グロス人口密度55人/haは隣接市やTX沿線都市を参考に
基盤整備済み市街地のビルドアップを見込み、ゆとりある住環境を維持しうる
水準として設定
参考: 取手市50.1人/ha・柏市70.0人/ha・流山75.7人/ha 茨城県平均29.5人/ha

改定の趣旨

現計画では2025年の人口を77,200人、グロス人口密度を60人/haと設定し約200haの住宅市街地拡大が必要となっていた。
※松並青葉地区約42haの市街化区域編入を行っている。

今回はまちの緑を大切にした低層戸建て住宅のゆとりある環境を維持する前提でグロス人口密度を55人/haと余裕をもたせて設定

産業に関する目標規模の検討

2035年には、市内従業就業者数は27,500人と推計され、従業員一人当たりの産業用地面積がほぼ現在と同様と考えると第2次産業 61ha 第3次産業 13ha の産業用地の需要が発生します。

			現況、動向							将来見通し				備考	
			1985 年 (S60)	1990 年 (H02)	1995 年 (H07)	2000 年 (H12)	2005 年 (H17)	2010 年 (H22)	2015 年 (H27)	2020 年 (R02)	2025 年 (R07)	2030 年 (R12)	2035 年 (R17)		
都市人口（夜間人口） 【5年間増加率】	a	人	23,856	36,427	45,821	50,362	53,700	62,482	64,753	68,101	69,955	71,355	71,530	2020年以降は守谷市人口ビジョン （戦略展開による上乗せ効果含む） ※生産年齢人口は構成比から逆算	
	(%)	—	52.7	25.8	9.9	6.6	16.4	3.6	5.2	2.7	2.0	0.2			
	a'	人	15,255	24,350	32,124	36,449	38,708	43,175	41,517	42,018	43,232	43,955	43,133		
【比率】	a'/a	(%)	63.9	66.8	70.1	72.4	72.1	69.1	64.1	61.7	61.8	61.6	60.3		
15歳以上市内常住就業者 【対生産年齢人口比】	b	人	10,652	16,627	22,112	24,609	26,404	31,291	32,243	33,403	35,161	36,555	36,663	人口高齢化、女性の社会進出等を踏まえ	
(%)	b/a'	(%)		68.3	68.8	67.5	68.2	72.5	77.7	79.5	81.3	83.2	85.0	85%まで上昇	
市内従業員就業者 【就業者昼夜間人口率】	c	人	7,868	11,054	14,991	17,953	19,515	22,256	23,661	24,647	26,087	27,269	27,497	都内への通勤者と市内従業者のバランス を維持しつつ75%まで上昇	
(%)	c/b	(%)		66.5	67.8	73.0	73.9	71.1	73.4	73.8	74.2	74.6	75.0		
産業分類別市内従業者	第1次産業従業者	d1	963	728	581	406	361	217	274	285	302	316	318	国調ベース	
	(%)	d1/c	(%)	6.6	3.9	2.3	1.8	1.0	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2%で固定	
	第2次産業従業者	d2	3,497	4,877	5,446	6,088	5,852	5,457	6,002	6,538	7,222	7,865	8,249	国調ベース	
	(%)	d2/c	(%)	44.1	36.3	33.9	30.0	24.5	25.4	26.5	27.7	28.8	30.0	六次産業化等により30%まで比率回復	
	製造業就業者	d2.1	2,606	2,674	3,068	3,156	3,280	3,188	3,623	4,022	4,527	5,021	5,362	工業統計ベース	
	(%)	(d2.1)/d2	(%)	54.8	56.3	51.8	56.0	58.4	60.4	61.5	62.7	63.8	65.0	65%まで比率上昇	
	第3次産業従業者	d3	3,358	5,337	8,835	11,154	13,034	14,839	16,141	16,592	17,259	17,725	17,555	国調ベース	
	(%)	d3/c	(%)	48.3	58.9	62.1	66.8	66.7	68.2	67.3	66.2	65.0	63.8	分類不能5%固定、1・2次産業から差引	
	卸・小売業従業者	d3.1	1,061	1,460	2,177	2,934	3,506	3,802	3,921	4,148	4,315	4,431	4,389	商業統計ベース（年次補正済）	
	(%)	(d3.1)/d3	(%)	31.6	27.4	24.6	26.3	26.9	25.6	24.3	25.0	25.0	25.0	25%で定常化	
産業（金額）規模	工業製品出荷額等	e'	百万円	36,343	49,154	146,843	197,773	205,671	223,283	296,605	—	—	—	工業統計ベース	
	国内企業物価指数	2015基準	110.5	104.9	100.8	96.9	94.6	97.4	100.0	—	—	—	—	日本銀行	
	物価補正後出荷額	e	百万円	32,904	46,865	145,617	204,030	217,315	229,223	296,581	344,534	393,762	442,722	478,556	
	従業員1人当たり	e/(d2.1)	百万円	12.6	17.5	47.5	64.6	66.3	71.9	81.9	85.7	87.0	88.2	89.3	生産性向上('00～'15の傾向で直線回帰)
	年間商品販売額等	f'	百万円	15,144	23,949	39,283	54,876	65,666	87,023	98,156	—	—	—	—	商業統計ベース（年次補正済）
	消費者物価指数（全国）	2015基準	86.4	91.7	97.6	98.6	95.9	95.6	100.0	—	—	—	—	—	総務省統計局
	物価補正後販売額	f	百万円	17,528	26,117	40,249	55,655	68,473	91,029	98,156	115,507	122,512	127,993	128,711	（全国・持家帰属家賃除く総合）
従業員1人当たり	f/(d3.1)	百万円	16.5	17.9	18.5	19.0	19.5	23.9	25.0	27.8	28.4	28.9	29.3	販売効率向上('00～'15の傾向で直線回帰)	
人口1人当たり	f/a	百万円	0.73	0.72	0.88	1.11	1.28	1.46	1.52	1.70	1.75	1.79	1.80	（検証値）	
土地需要（参考）	工業・流通用地面積	ha	現況面積（平成27年都市計画基礎調査）						162.8	将来需要面積				223.75	工業・流通用地新規需要 第2次産業 61.0 ha
	従業者1人当り面積	m ² /人							271.2					271.2	
	商業用地	ha	現況面積（平成27年都市計画基礎調査）						108.6	将来需要面積				121.55	商業用地新規需要 第3次産業 13.0 ha
	従業者1人当り面積	m ² /人							277.0					277.0	

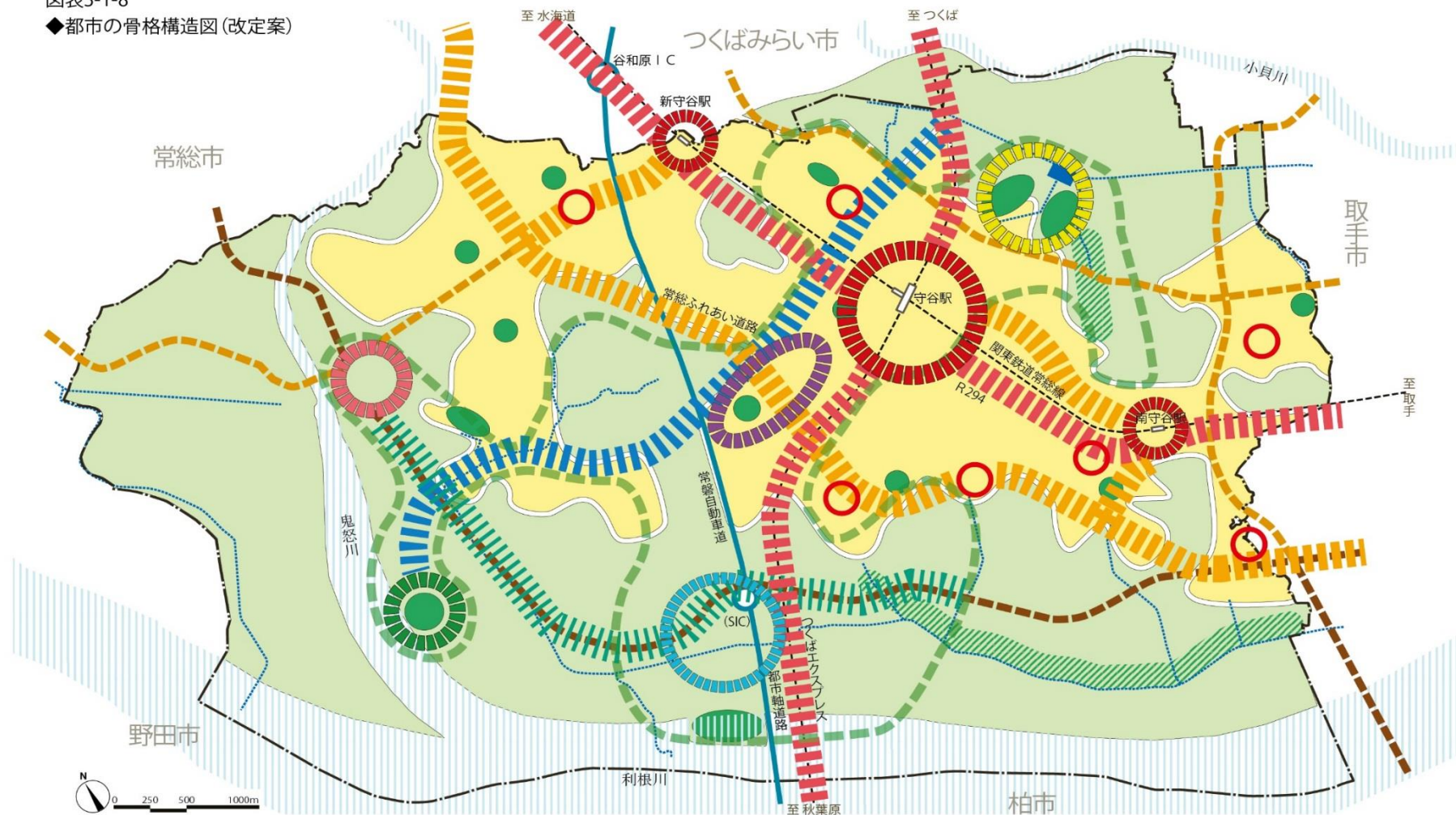
都市の骨格構造図 (改定案)

改定の趣旨

- 都市計画道路の見直し，市街地整備事業等の進展及び動向を反映
- 常磐自動車道SIC及び周辺複合産業拠点（構想）を位置づけ

図表3-1-8

◆都市の骨格構造図(改定案)



〔核軸構成〕

- 都市軸(南北軸・東西軸)
- 地域生活軸
- 広域交通軸
- 地域交通軸

- 産業文化軸
- 都市中心拠点
- 副次拠点
- 地域生活拠点

- 行政文化拠点
- 水と緑と歴史のふれあい拠点
- 広域スポーツ・保健福祉拠点
- 芸術文化交流拠点

- スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点
- 水と緑の景観形成ゾーン
- 自動車専用道路

〔土地の大枠構成〕

- 将来市街地
- 農業・自然環境ゾーン
- 広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン
- 大規模河川空間

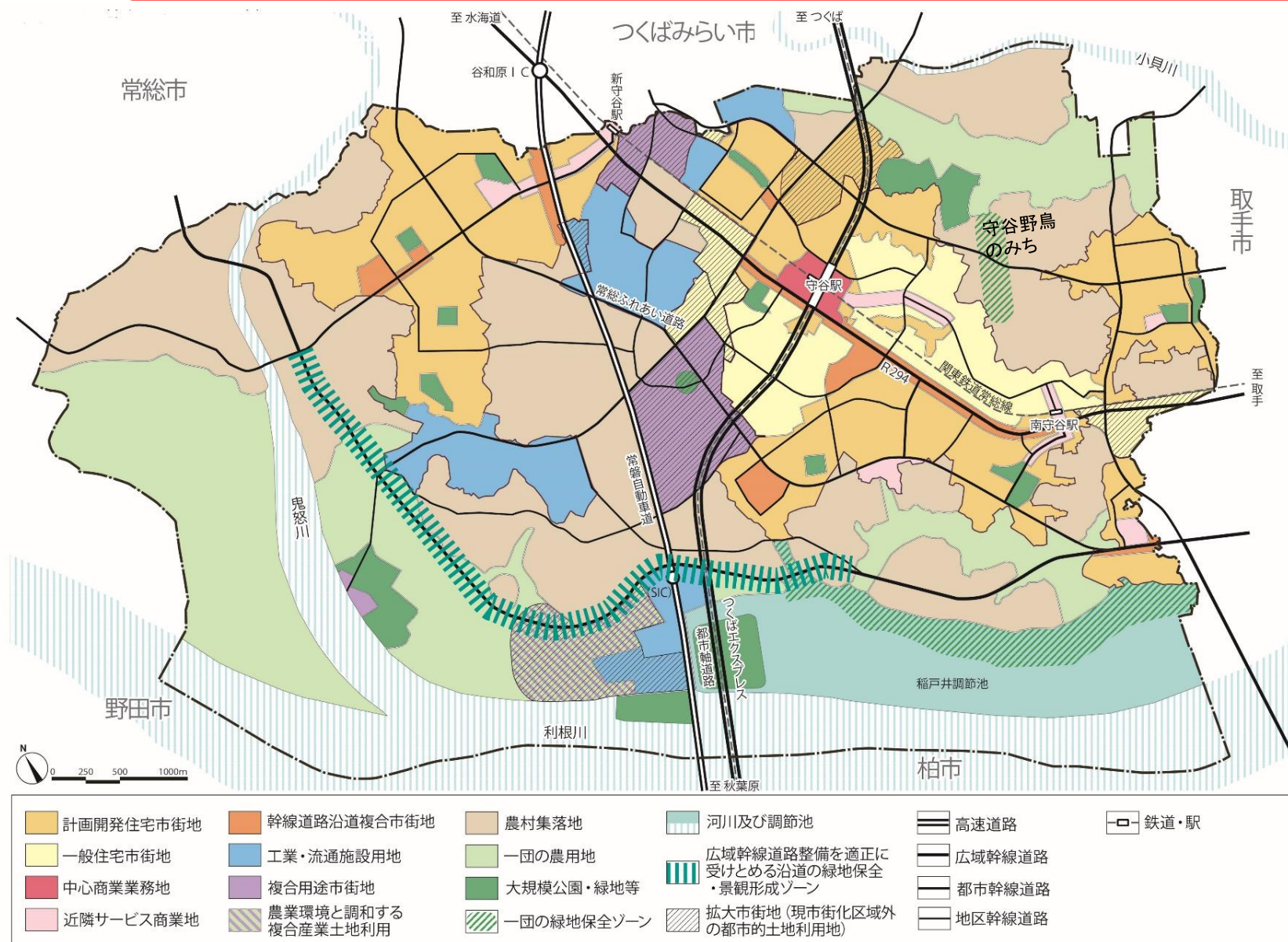
都市計画マスタープラン（改定案）における拠点の考え方

分類	位置	考え方
都市中心拠点	守谷駅周辺	東西都市軸の交差する守谷駅周辺地区を都市中心拠点に位置づけ、広域的な都市機能・都市の枢要な都市機能を立地誘導するとともに、にぎわいのある都市空間を形成し、地区への接近性の向上に努め、拠点としての機能の強化を図ります。
副次拠点	南守谷駅及び新守谷駅周辺	大規模な住宅団地の最寄駅である南守谷駅及び新守谷駅の周辺地区を都市の南部、北部の副次拠点に位置づけ、周辺市街地と連絡する道路の整備などにより、地区への接近性の向上に努めるとともに、道路沿道への生活サービス施設の立地誘導などにより地域の生活拠点としての機能の強化を図ります。
地域生活拠点	各住宅団地のセンター地区	各住宅団地のセンター地区を地域生活拠点に位置づけ、地域の日常生活を支援する商業サービス施設、地域保健福祉施設など身近な生活サービス機能の拡充・維持を図るとともに、地区への接近性の向上に努めます。
行政文化拠点	市役所・図書館周辺（市街化調整区域）	市役所・図書館周辺地区を行政文化拠点に位置づけ、地区の緑の資源を活かして、各種行政機能の立地整備、緑あふれる豊かなオープンスペースの整備を進めます。
水と緑と歴史のふれあい拠点	守谷城址周辺（市街化調整区域）	守谷城址、守谷沼、北園森林公園一帯の、谷津の周辺の斜面緑地と谷津田及び水路・沼の空間、歴史的風土を、水と緑と歴史の環境に市民がふれる「水と緑と歴史のふれあい拠点」とし、谷津の一団の樹林地・農地などの環境・景観の保全整備を図るとともに、ひがし野地区の「ブロムナード水路」や本町地区の「守谷野鳥のみち」等の親水性のある歩行路により、守谷駅周辺地区（都市中心拠点）や南守谷の市街地との連携機能を充実します。
広域スポーツ・保健福祉拠点	常総運動公園周辺（市街化調整区域）	鬼怒川・利根川河畔の常総運動公園周辺地区を広域スポーツ・保健福祉拠点に位置づけ広域圏、市内各地域から地区の施設を使いやすくします。
芸術文化拠点	「もりや学びの里」周辺	1995年（平成7年）から茨城県による様々なアートプロジェクト「アーカスプロジェクト」が催されてきた「もりや学びの里」（元大井沢小学校）周辺地区を、より地域に開かれた芸術文化交流拠点として周辺地区を含めた機能拡充を図ります。
スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点	常磐自動車道S I C（構想）周辺	常磐自動車道守谷サービスエリア（S A）を活用し、都市計画道路供平板戸井線の整備に合わせて、スマートインターチェンジ（S I C）の開設が検討・構想されており、開設構想S I C周辺を農業生産環境と調和する複合産業拠点と位置づけ、産業機能の立地誘導を検討・推進します。

土地利用基本方針図 (改定案)

改定の趣旨

- ・ 新守谷駅周辺の開発構想を位置づけし、複合用途市街地を拡大
- ・ 守谷野鳥のみち整備、稲戸井調節池の利活用などに関連して緑地保全ゾーンを拡大
- ・ 常磐自動車道SIC（構想）関連開発に対応し「農業環境と調和する複合産業土地利用」ゾーンを新たに位置づけ



交通体系整備方針図 (改定案)

改定の趣旨

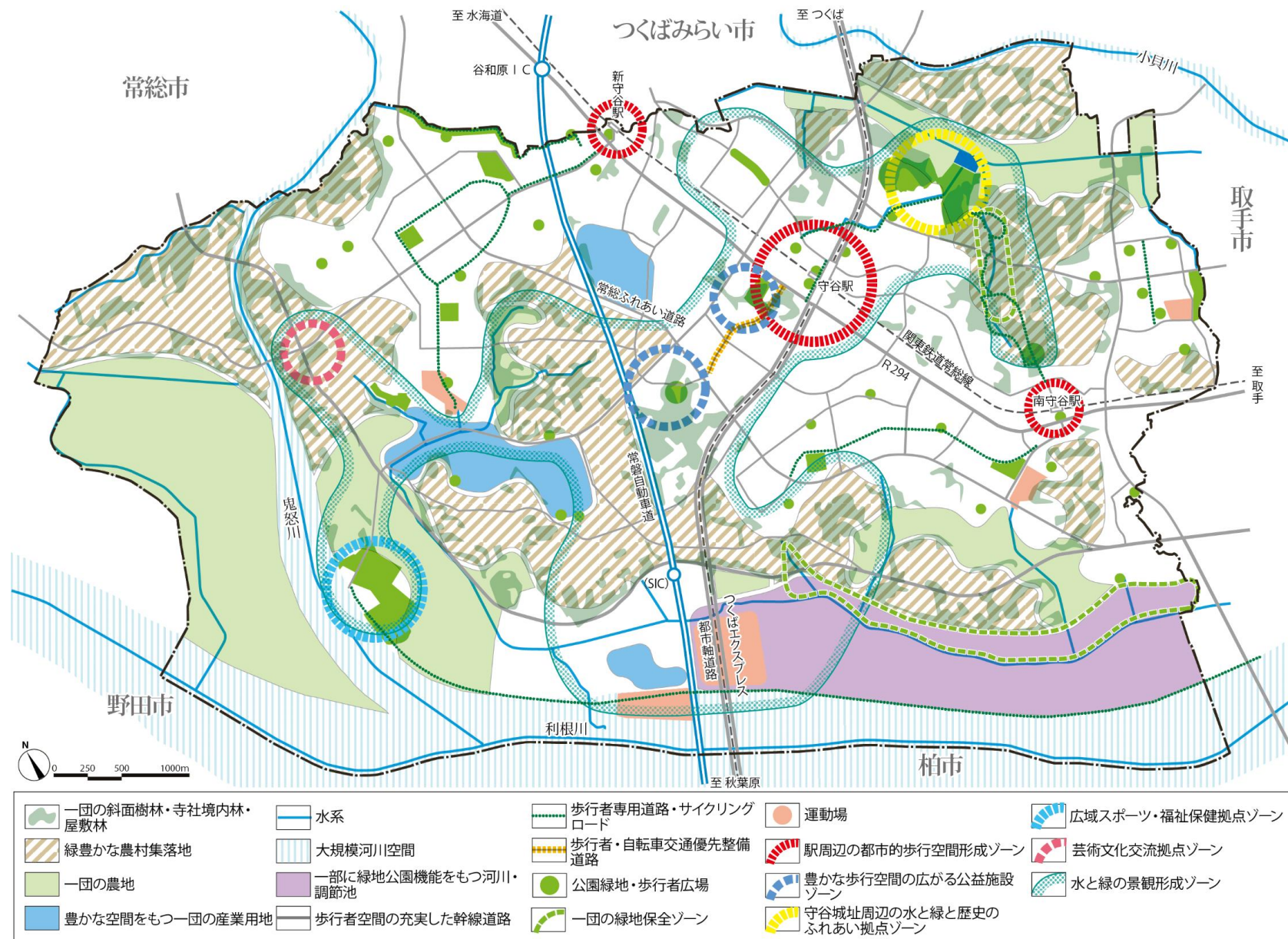
- ・ 都市計画道路見直しへの対応
- ・ 常磐自動車道SIC（構想）への対応



自然環境の保全・公園緑地整備方針図 (改定案)

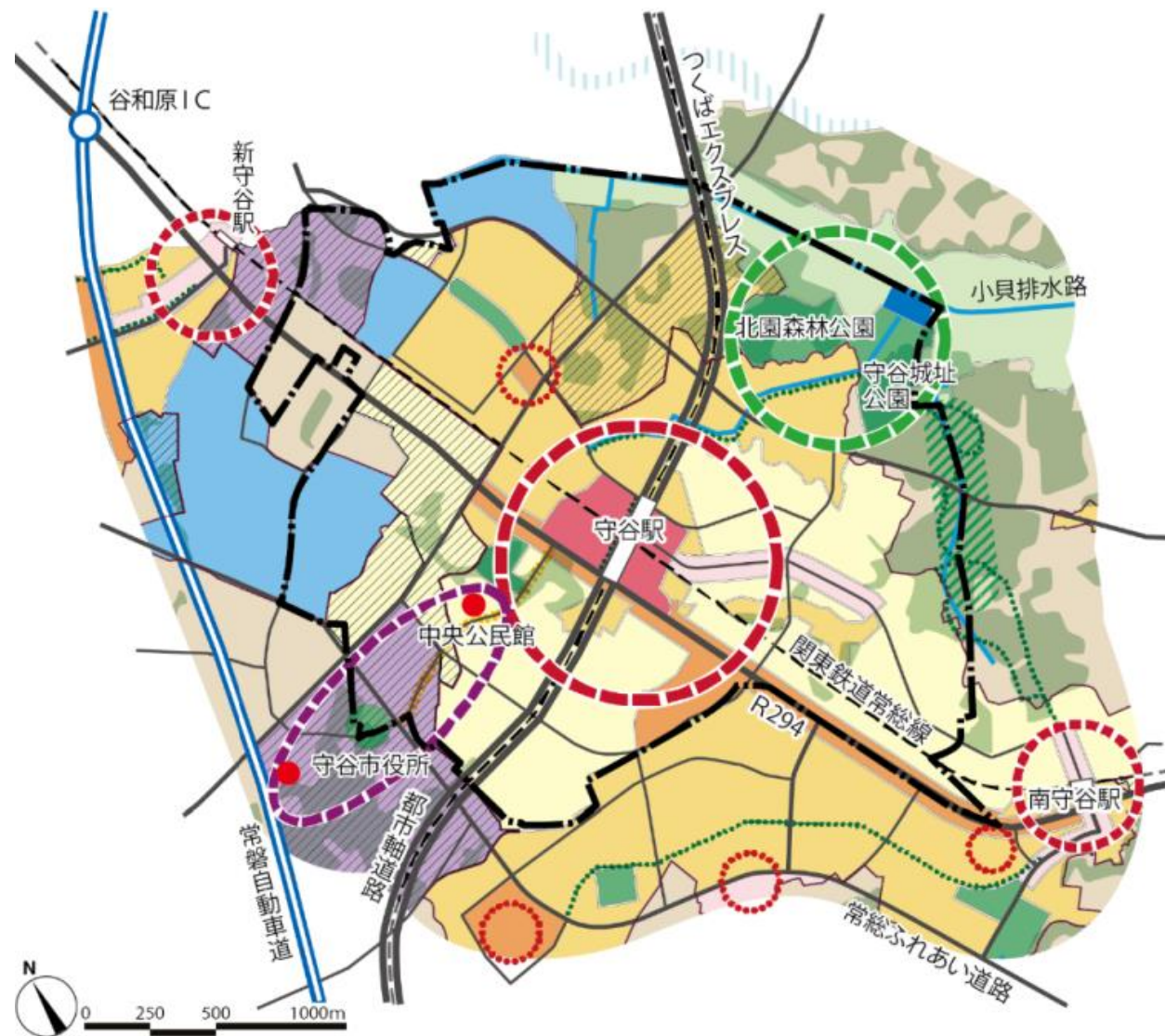
改定の趣旨

- ・ 守谷野鳥のみち整備，稲戸井調節池の整備進展への対応
- ・ 常磐自動車道SIC（構想）への対応



地区整備方針図

◆守谷地区



目標

「人がふれあい、にぎわう都市の
中心拠点づくり」

- ・広域拠点・都市中心拠点として都市機能集積と利用交通の拡充
- ・周辺環境と調和した街並み景観、にぎわいのある都市空間の形成
- ・歴史ある市街地の環境改善と一団の緑地保全

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

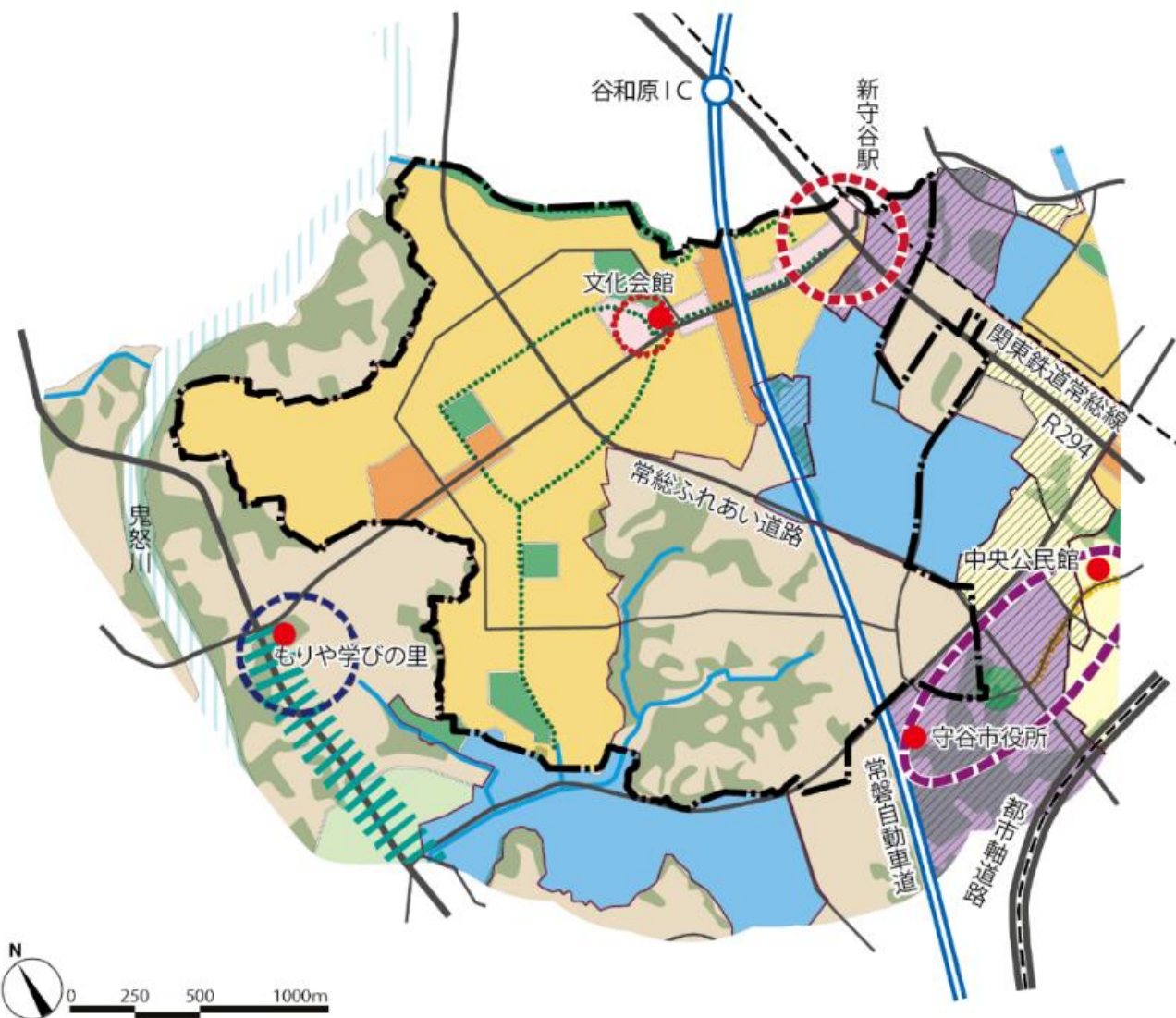
都市中心拠点	水と緑と歴史のふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通のネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通優先整備道路
地区幹線道路	

地区整備方針図

◆北守谷・立沢地区



目標 「豊かな生活文化を守り育む まちづくり」

- ・新守谷駅周辺・国道294号沿道への地域の生活を支える産業機能の集積
- ・良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地活用の促進
- ・水と緑の美しい景観・環境を構成する農村集落地環境の保全・改善

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

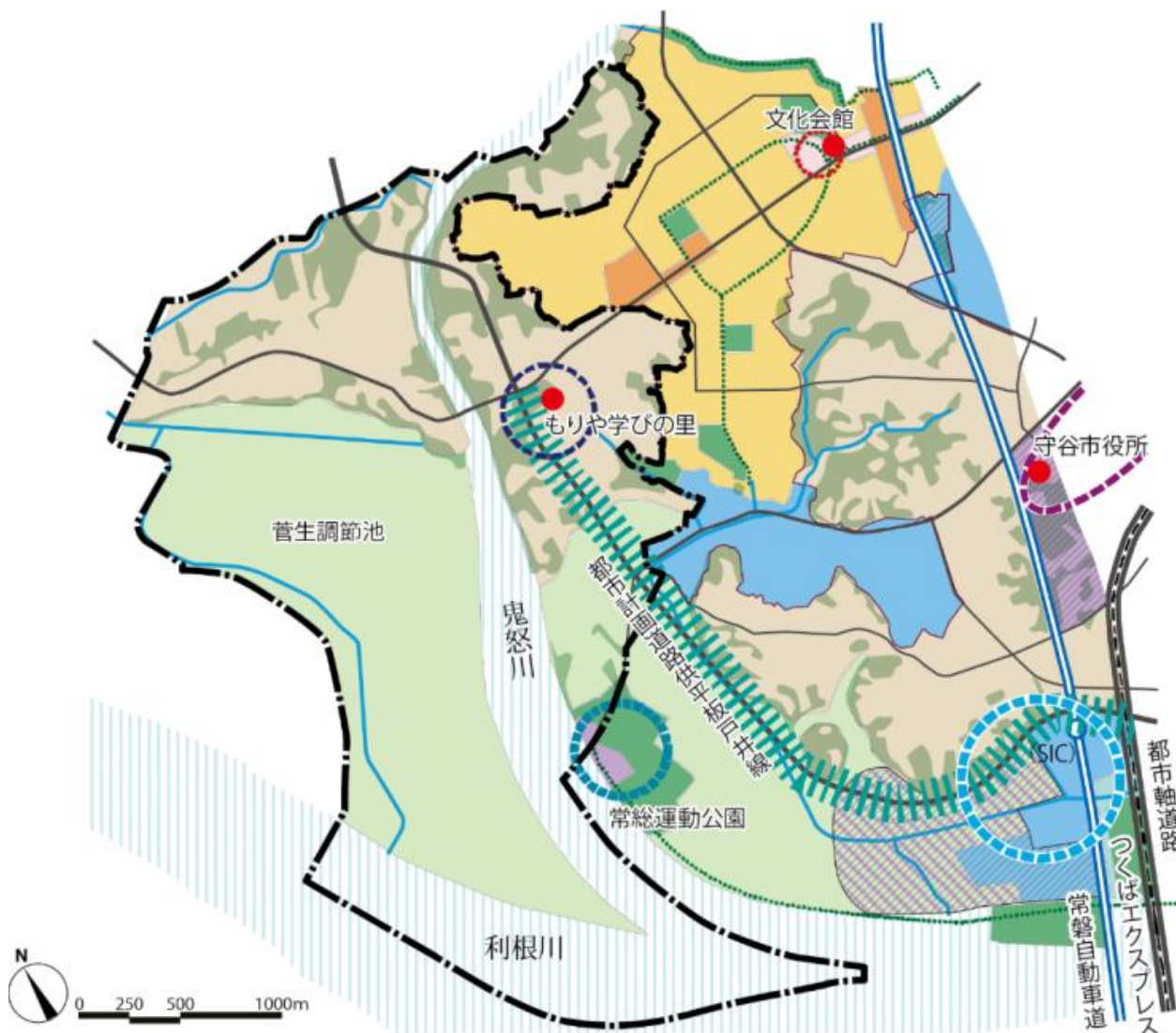
都市中心拠点	水と緑と歴史のふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通のネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通優先整備道路
地区幹線道路	

地区整備方針図

◆大木・板戸井地区



目標 「豊かな自然と農村集落を守る まちづくり」

- ・鬼怒川を越えて他地区と連絡する交通機能の強化
- ・農地や河川などの広々とした環境と一体となった集落環境の保全・改善

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

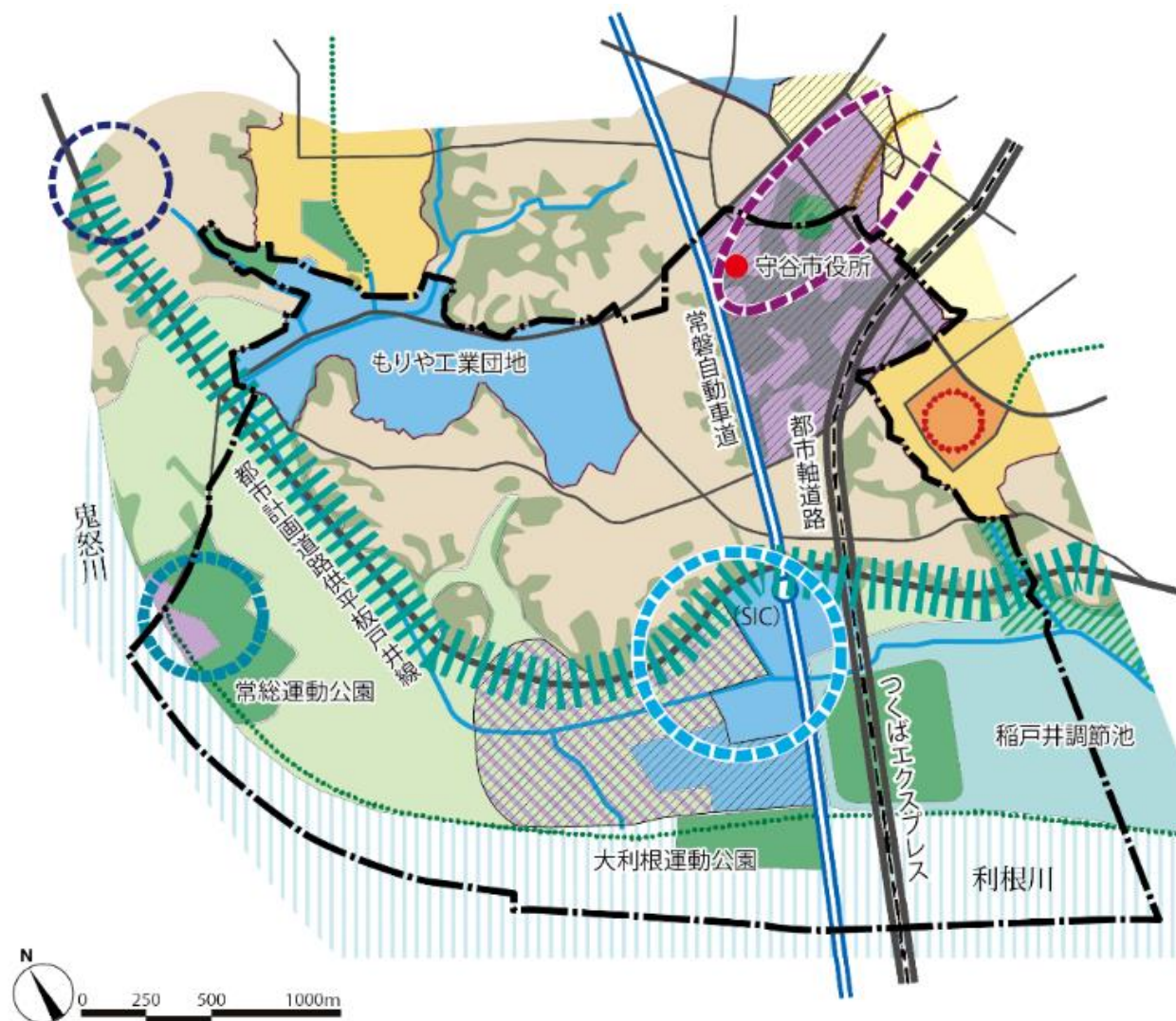
都市中心拠点	水と緑と歴史のふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通のネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通優先整備道路
地区幹線道路	

地区整備方針図

◆大柏・野木崎地区



目標

「都市の新たな玄関となる美しい緑の
景観を活かすまちづくり」

- ・市役所周辺の行政文化拠点の育成と水と緑の
良好な環境・景観の形成
- ・利根川を越える広域自動車交通を受けとめ
活かす交通体系の整備
- ・大規模な農地などの緑豊かな環境と調和する
集落環境の保全，産業土地利用の検討

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる 沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する 複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市 的土地利用地)

【拠点】

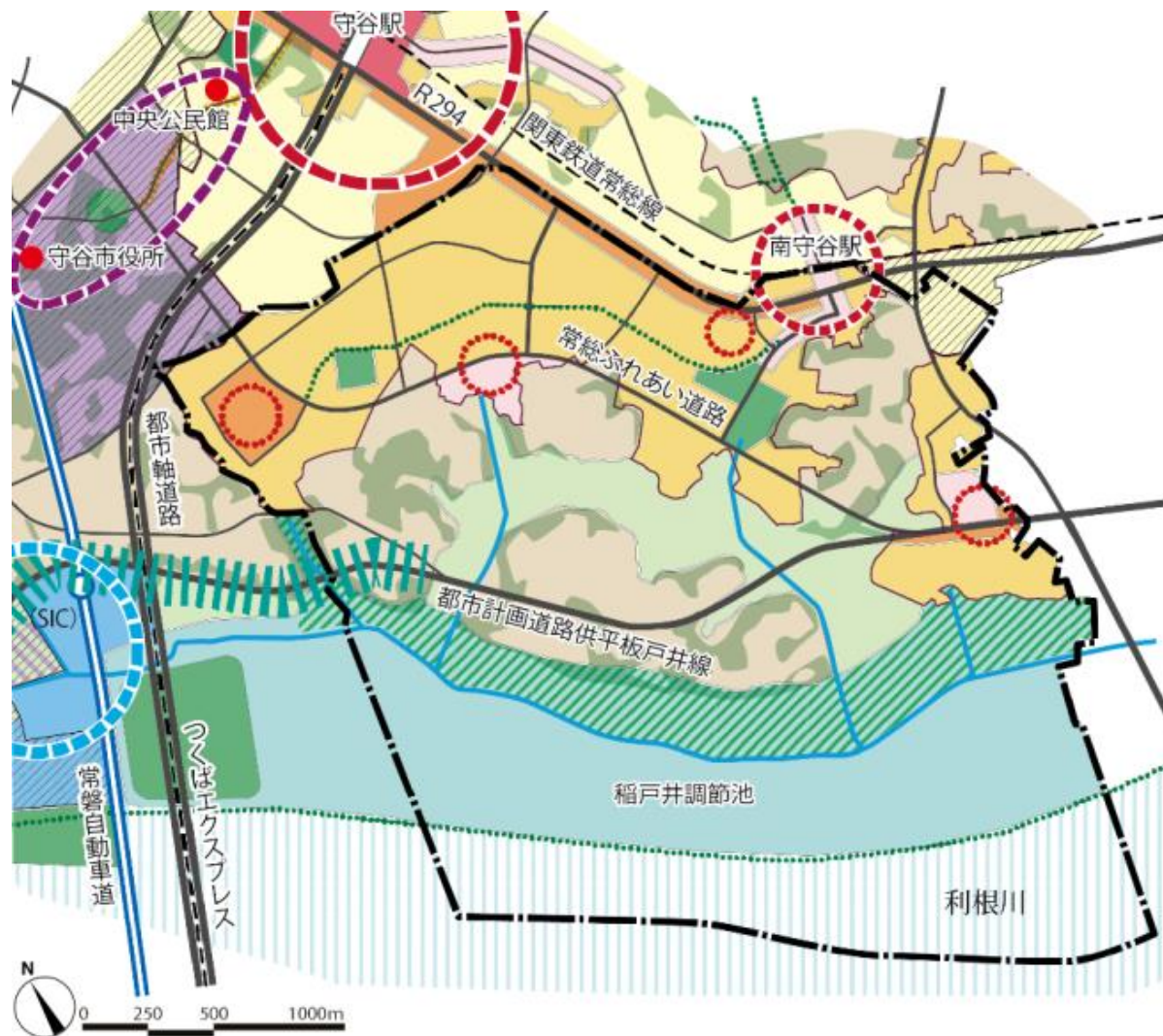
都市中心拠点	水と緑と歴史の ふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・ 保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺 複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通の ネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通 優先整備道路
地区幹線道路	

地区整備方針図

◆南守谷・高野地区



目標

「広々とした自然のなかで豊かな生活を育むまちづくり」

- ・良好な団地居住環境の保全と幹線道路沿道の土地利用の整序
- ・農地や河川などの広々とした環境と一体となった集落環境の保全・改善

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

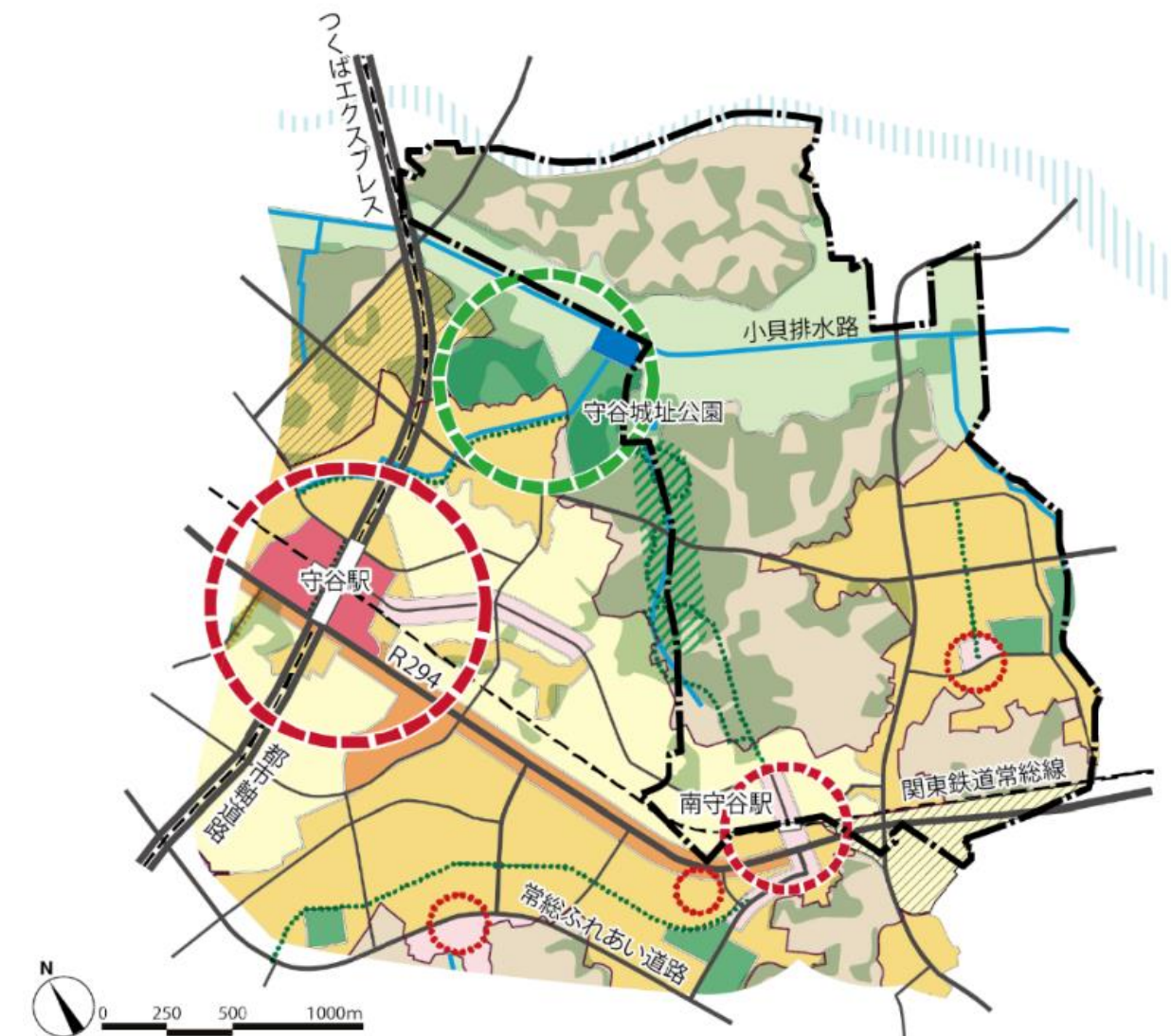
都市中心拠点	水と緑と歴史のふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通のネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通優先整備道路
地区幹線道路	

地区整備方針図

◆みずき野・同地・赤法花地区



目標

「緑のなかで豊かに暮らし続けるまちづくり」

- ・良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地活用の促進
- ・都市中心拠点である守谷駅周辺との連絡機能の強化
- ・残された谷津環境の保全・活用

【土地利用】

計画開発住宅市街地	幹線道路沿道複合市街地	農村集落地	河川及び調節池
一般住宅市街地	工業・流通施設用地	一団の農用地	一団の緑地
中心商業業務地	複合用途市街地	大規模公園・緑地等	広域幹線道路整備を適正に受けとめる沿道の緑地保全・景観形成ゾーン
近隣サービス商業地	農業環境と調和する複合産業土地利用	一団の緑地保全ゾーン	拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

都市中心拠点	水と緑と歴史のふれあい拠点
副次拠点	広域スポーツ・保健福祉拠点
地域生活拠点	芸術文化交流拠点
行政文化拠点	スマートインターチェンジ周辺複合産業拠点

【交通】

高速道路	鉄道・駅
広域幹線道路	歩行者・自転車交通のネットワーク
都市幹線道路	歩行者・自転車交通優先整備道路
地区幹線道路	