

新守谷駅周辺地区 都市計画決定案に関する説明会 資 料

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

令和5年10月7日



1. 区域区分の変更案

区域区分とは

市街化区域と市街化調整区域の区分のこと。区域区分は都市計画区域に定めることができるとされている（都市計画法第7条第1項）。

守谷市は全域が都市計画区域となっており、さらに首都圏整備法に規定される近郊整備地帯のため、**区域区分を定める義務がある**。

市街化区域とは

既に市街地を形成している区域および、10年以内に優先的に市街化を図る区域

市街化調整区域とは

← **現在の新守谷駅周辺地区**

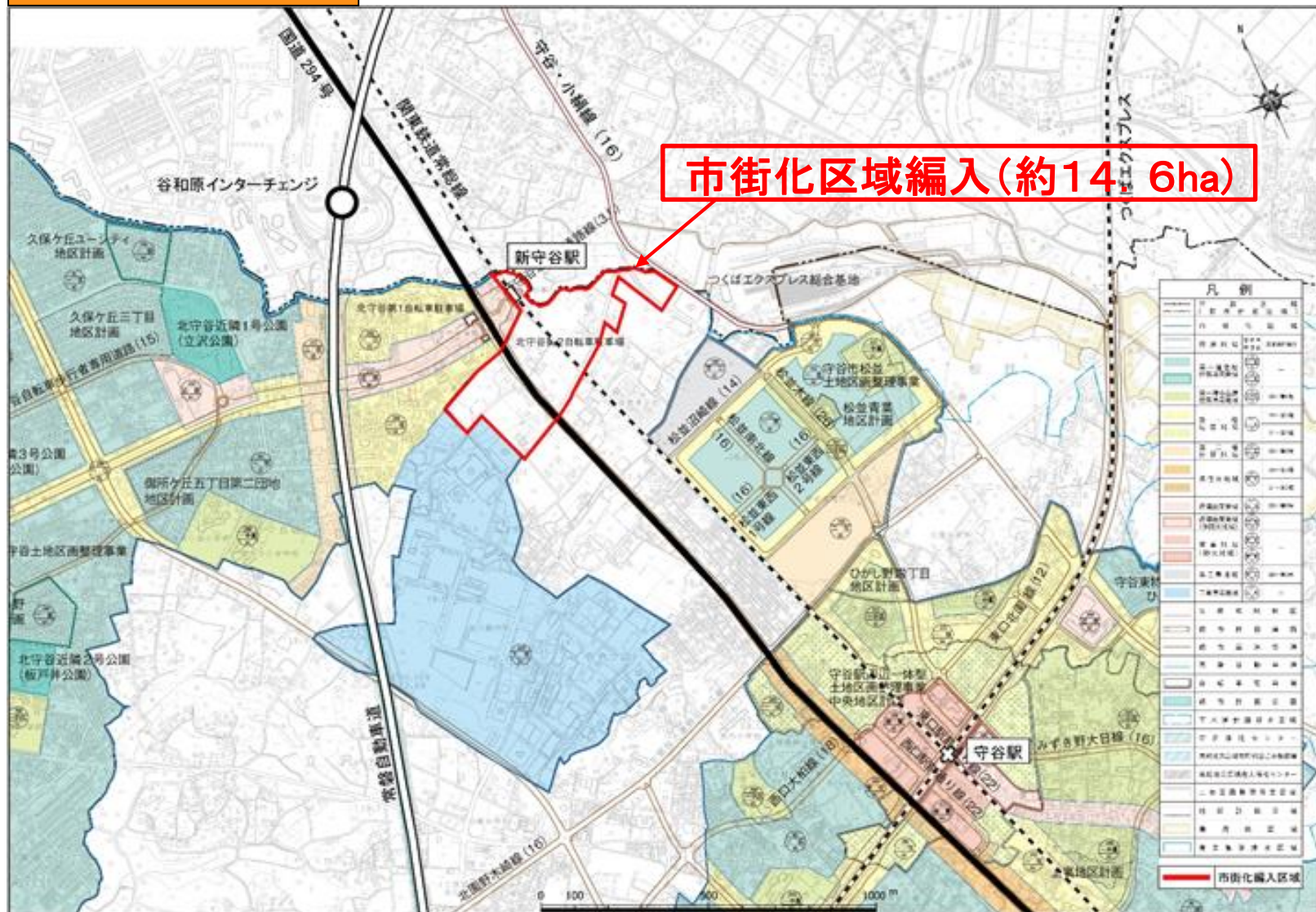
市街化を抑制すべき区域で、原則開発行為は認められない。

今回、新守谷駅周辺地区を新たに市街地として整備するために、市街化区域への編入（区域区分の変更）を行います。



3

市街化区域編入(約14.6ha)





2. 土地区画整理事業の決定案

土地区画整理事業とは

まちづくりの手法のひとつ。道路や公園等の公共施設を整備し、土地の形を整えることで宅地の利用増進を図る事業。

土地の整形化

地権者からその権利に応じて
少しずつ土地を提供してもらい、
区画を整える。＝減歩という。

減歩

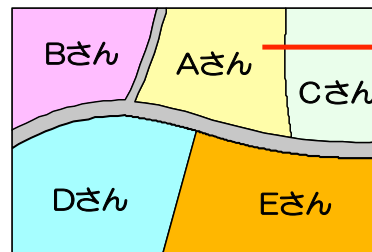
公共減歩

道路や公園など、公共用地に充てる

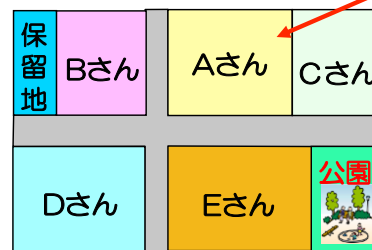
保留地減歩

売却し、事業資金に充てる

〔整理前〕



〔整理後〕



《Aさんの場合》

整理前の宅地

①換地
(整理後の宅地)

減歩された宅地

③保留地減歩

保留地

売却(事業費の一部に充てます)

②公共減歩
(道路や公園の用地となる)

支出

- 道路・公園等の整備
- 建物の移転補償費
- 宅地の整地費
- 調査設計費 等

収入

- 保留地処分金
- その他

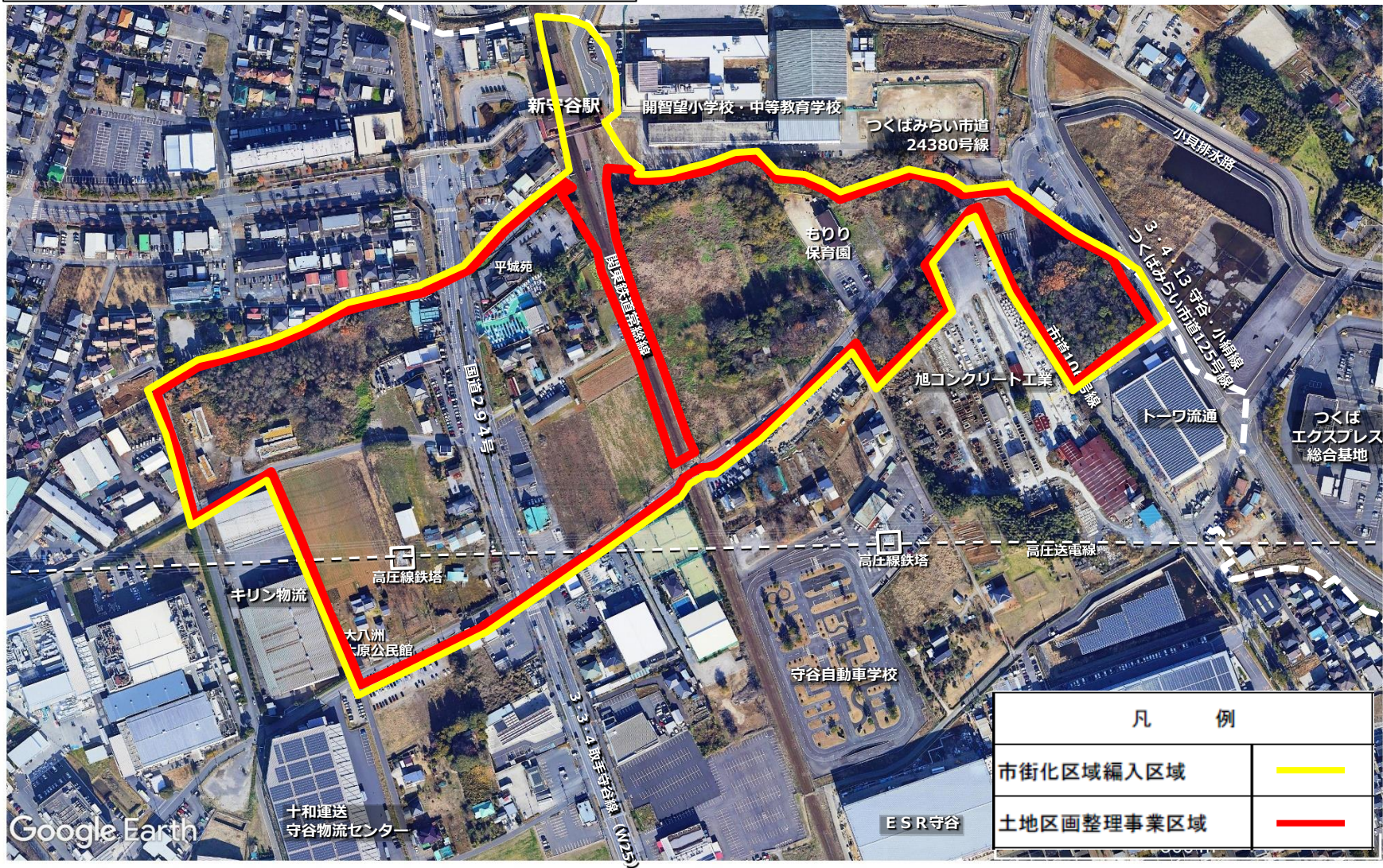
資金構成



きらめき守谷 夢彩都

2. 土地区画整理事業の決定案

市街化区域編入区域と土地区画整理事業区域

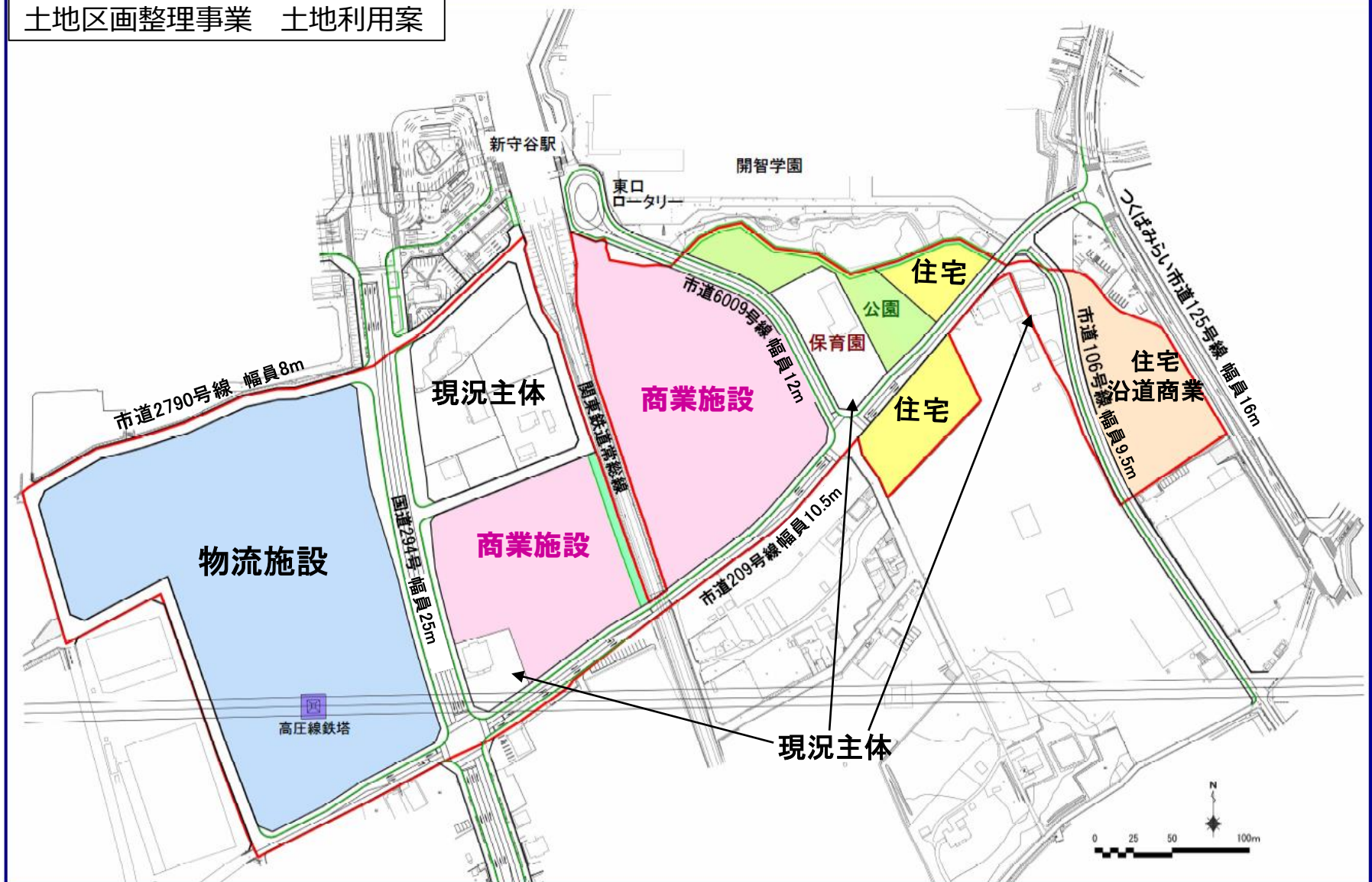




2. 土地区画整理事業の決定案

きらめき守り 夢彩都

土地区画整理事業 土地利用案





3. 用途地域の変更案

用途地域とは

土地の用途を適正に配分し、その土地の目的に応じた土地利用を実現するために設定するもの。

- ・用途は大きく、住居系・商業系・工業系の3つに分かれ、全部で13地域がある。
- ・用途地域内では、建築物の用途だけでなく、建て方のルール（高さや建ぺい率、容積率など）が決められている。

用途地域を定めることができる区域

都市計画法第8条

都市計画区域については、都市計画に「用途地域」を定めることができる。

※守谷市は全域が都市計画区域

新守谷駅周辺地区には4つの用途地域を設定します。

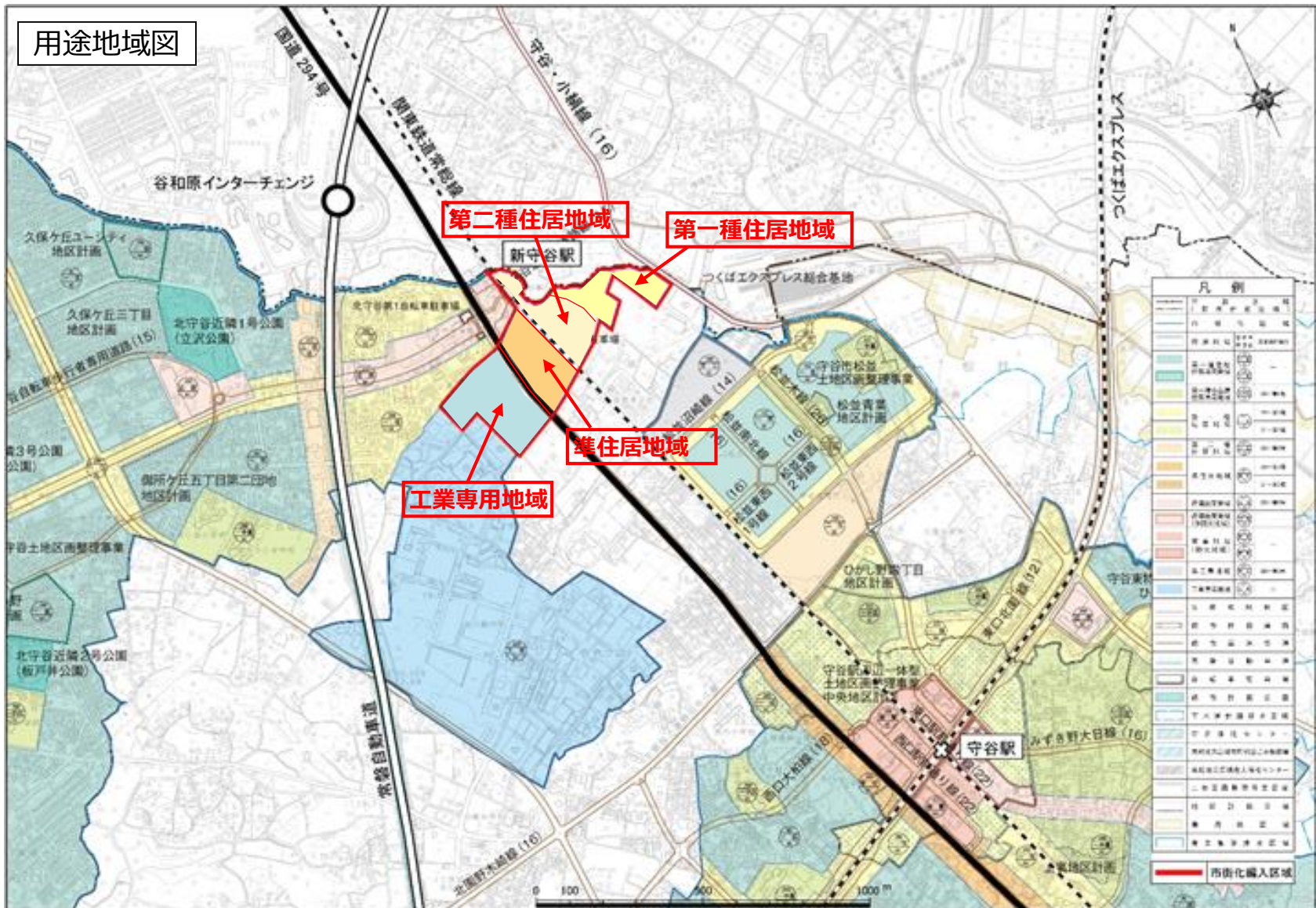
住居系: 第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域

工業系: 工業専用地域



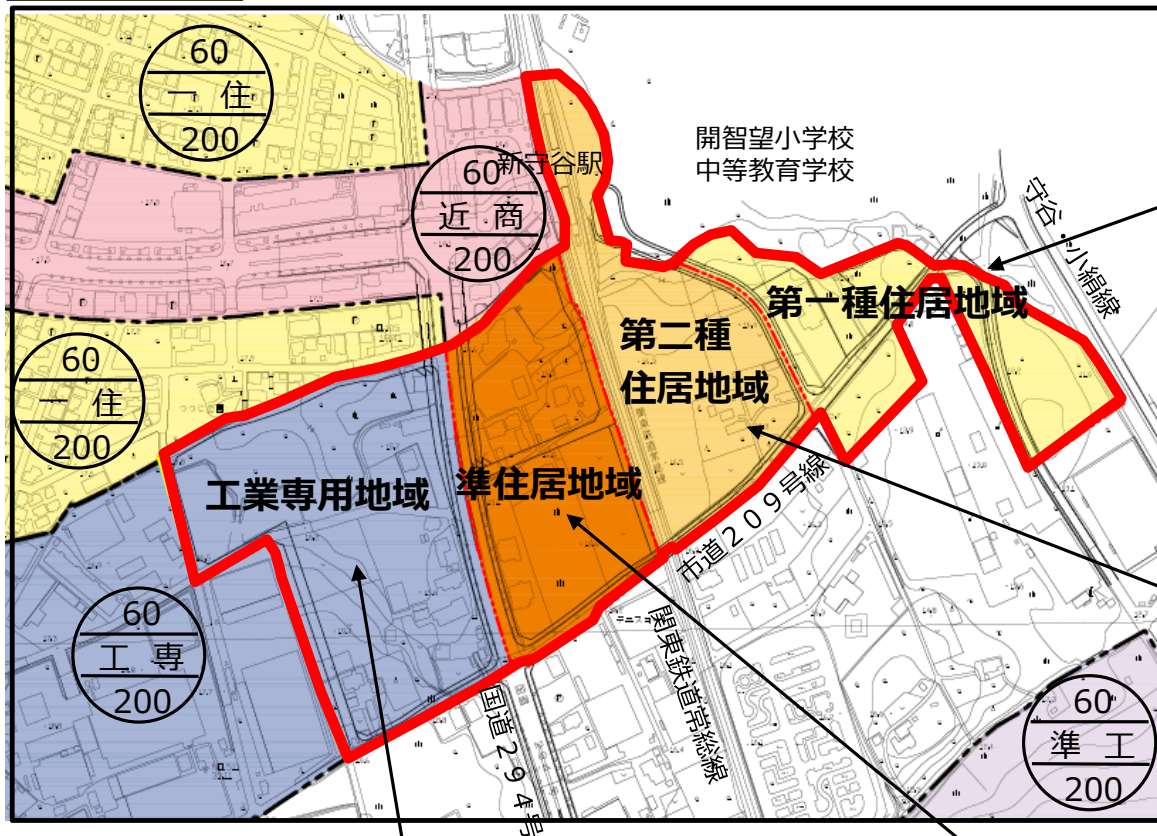
きらめき守谷 夢彩都

3. 用途地域の変更案



3. 用途地域の変更案

用途地域図



第一種住居地域 (2.7ha)

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 (3.4ha)

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 (5.1ha)

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 (3.4ha)

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. 高度地区の変更案

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。**今回は高さの最高限度を定めます。**

◆市内の用途地域と高度地区

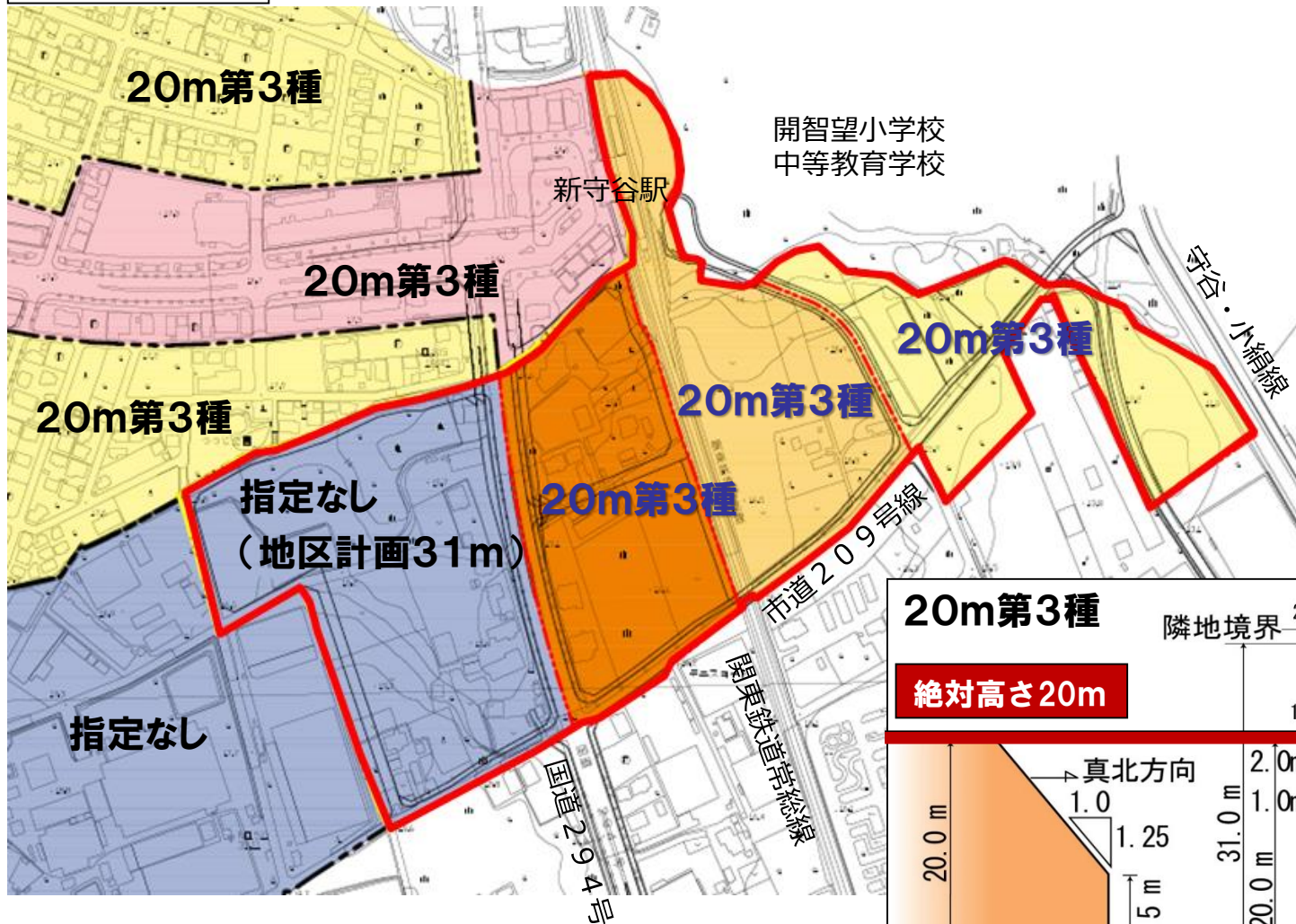
種類	容積率/建ぺい率	高度地区	備考
第一種低層住居専用地域	80/40 100/50	なし	絶対高さ10m
第一種中高層住居専用地域	200/60	20m第1種	
第一種住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
第二種住居地域	200/60	20m第3種	
準住居地域	200/60	20m第3種	
	200/60(中央)	31m第3種	
近隣商業地域	200/80	20m第3種	
	300/80(中央)	なし	
商業地域	400/80 500/80	なし	
準工業地域	200/60	20m第3種	
工業専用地域	200/60	なし	



きらめき守谷 夢彩都

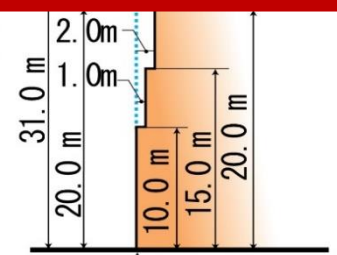
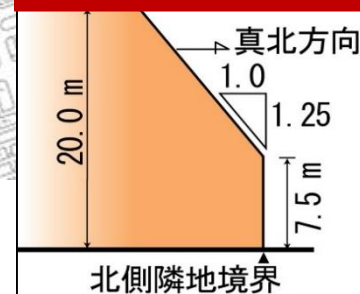
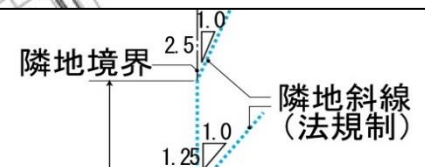
4. 高度地区の変更案

高度地区図



20m第3種

絶対高さ20m





きらめき守り 夢彩都

5. 地区計画の決定案

地区計画とは

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、それぞれの区域の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、建築物の立て方のルールや公共施設の配置などを定める都市計画。

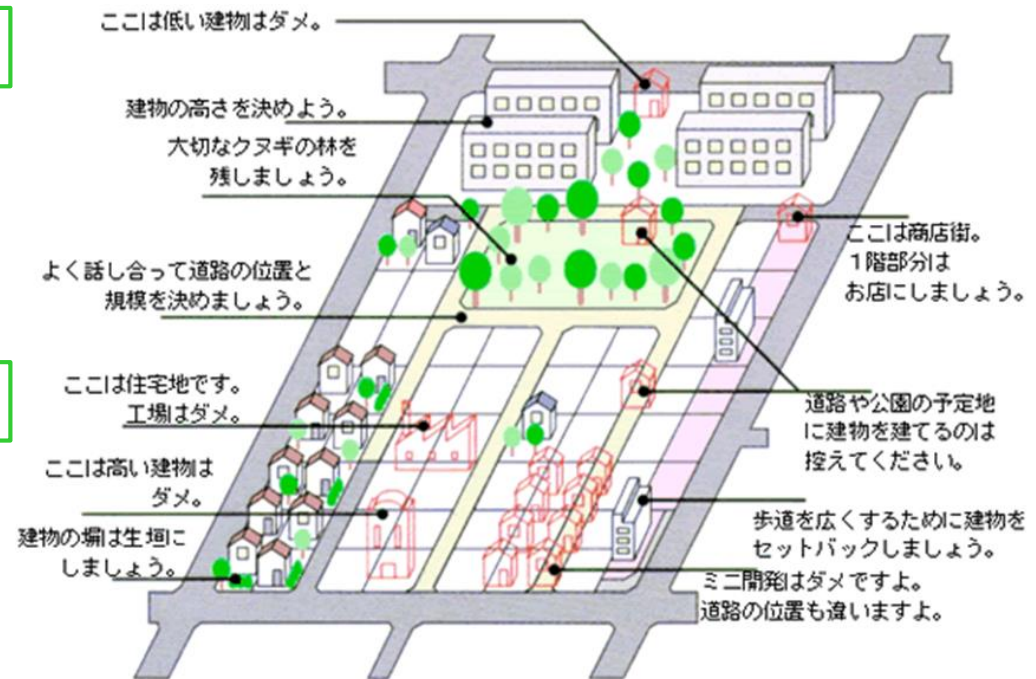
地区計画を定めることができる区域

地区計画を定める区域については都市計画法第12条の5で規定。

例：用途地域が定められている区域

用途地域との関係

それぞれの区域の実情に合った、よりきめ細かい規制を設けることで
用途地域の規制を強化・緩和する。



出典：「みんなで進めるまちづくりの話－国土交通省」



きらめき守谷 夢彩都

5. 地区計画の決定案

○地区計画の目標

本地区は、関東鉄道常総線新守谷駅や常磐自動車道谷和原インターチェンジとの交通ネットワークをいかし、商業・業務施設や住宅の集積を高め、本市の副次拠点、地域の生活拠点として、にぎわいと魅力のある都市環境の形成を図ることを目標とする。

・地区区分と土地利用の方針

〔工業地区〕

既存の工業専用地域との連続性、常磐自動車道谷和原インターチェンジとの近接性、主要幹線道路国道294号の沿道である立地を活かし、まとまった規模の工業系土地利用を誘導する。

〔沿道複合地区〕

都市計画道路守谷小絹線の沿道街区として、商業系と住宅系の複合型の土地利用を誘導する

〔住宅地区〕

子育て環境を支える既存保育園を存置するとともに、街区公園を配置し、都市型集合住宅や戸建て住宅の供給の受け皿となる住宅系土地利用を誘導する。

〔沿道商業地区〕

主要幹線道路国道294号の沿道である立地、新守谷駅との近接性を活かした商業系・業務系土地利用を誘導する。

〔商業地区〕

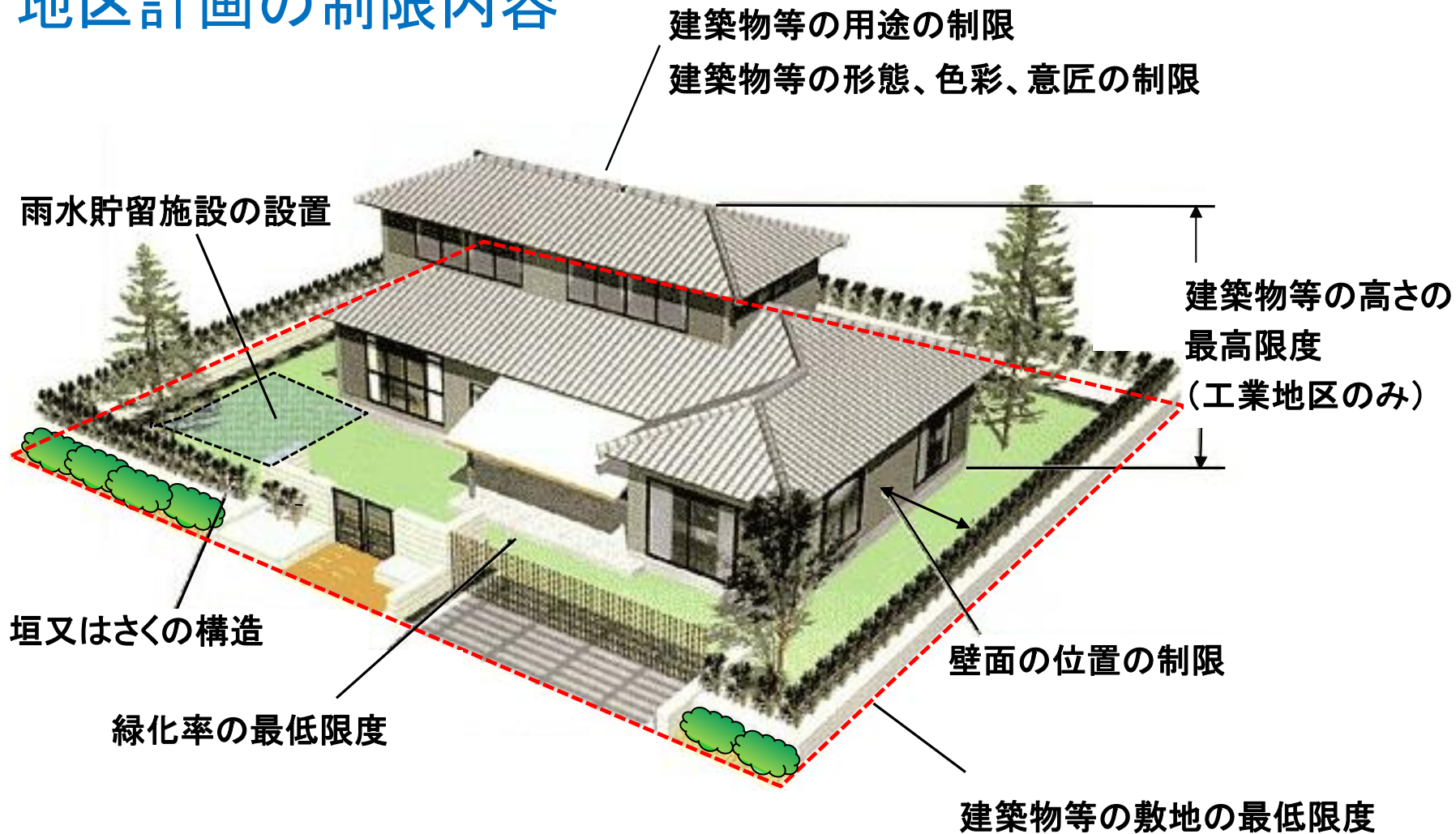
新守谷駅に近接するまとまった敷地を活かし、地域の日常生活を支える商業系土地利用を誘導する。



きらめき守り 夢彩都

5. 地区計画の決定案

地区計画の制限内容





5. 地区計画の決定案

	用途の制限(建築してはならない建築物)
工業地区	1. 畜舎 2. 法別表第2(る)項第1号に掲げる建築物 ※火薬類取締法の火薬類の製造、消防法第2条第7項に規定する危険物の製造などの危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場は建築できません。
沿道商業地区	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)
商業地区	
住宅地区	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
沿道複合地区	1. 畜舎(15 m ² を超えるもの) 2. 公衆浴場



5. 地区計画の決定案

	壁面位置の制限	敷地面積 最低限度
工業地区	・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 法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 国道294号、市道2790号線の道路境界線から30.0m ※火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設については、国道294号、市道2790号線(地区北側の住宅地との間の道路)の道路境界線から30m以上離さなければ建築できません。	10,000m ²
沿道商業地区	・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建築物に付属する床面積の合計が20m²未満の車庫、物置等はこの限りではない。	500m ²



5. 地区計画の決定案

	壁面位置の制限	敷地面積 最低限度
商業地区	・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
住宅地区	・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 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建築物に付属する床面積の合計が20m ² 未満の車庫、 物置等はこの限りではない。	165m ²
沿道複合地区		



5. 地区計画の決定案

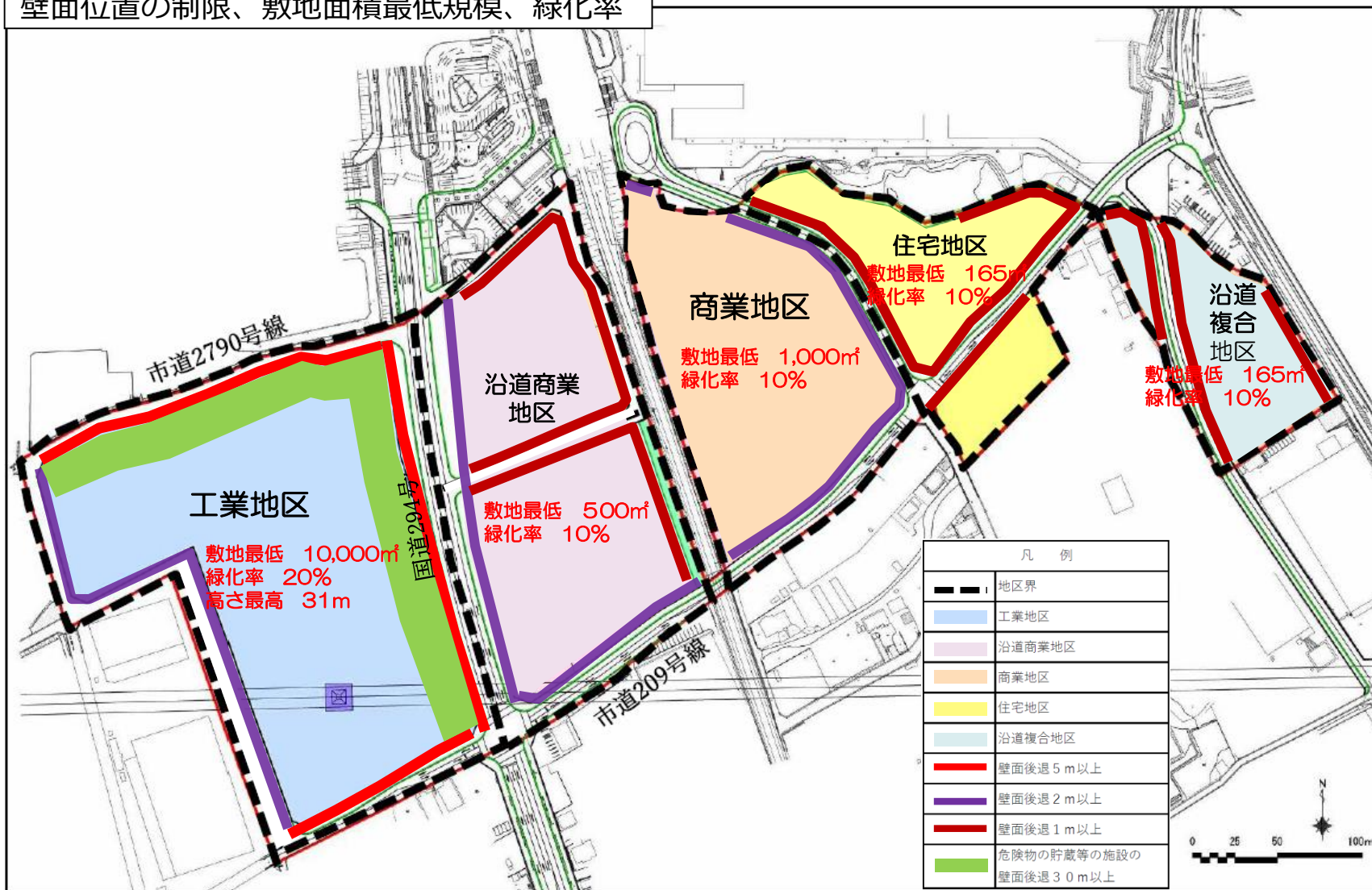
	緑化率 最低限度	高さ 最高限度	形態、色彩、意匠の制限
工業地区	20%	31m ただし、建築物の屋上に 設置する最高高さ1.5m 以下の太陽光発電施設 は高さに参入しないもの とする。	1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 2. 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。 3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するような設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。
沿道商業地区	10%	—	
商業地区	10%	—	
住宅地区	10%	—	
沿道複合地区	10%	—	



きらめき守り 夢彩都

5. 地区計画の決定案

壁面位置の制限、敷地面積最低規模、緑化率





5. 地区計画の決定案

	垣又はさくの構造制限
工業地区	・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。 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。 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。
沿道商業地区	・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。 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。 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、幅が1. 5m以内の門柱・門の袖又は商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を景観に配慮し設置する場合はこの限りではない。
商業地区	
住宅地区	
沿道複合地区	

5. 地区計画の決定案

	雨水貯留施設に関する事項
工業地区	雨水貯留施設については、新守谷駅周辺地区雨水貯留施設設置基準に基づき、各敷地における雨水排水流域ごとの面積に応じた貯留量を満たす施設を設置し、適切に維持管理するものとする。
沿道商業地区	
商業地区	
住宅地区	
沿道複合地区	



5. 地区計画の決定案

	適用除外
工業地区	建築物及びその敷地に関する事項に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外とする。 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。 2. 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。 3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの。 4. 市長が地区計画に定められた区域の整備及び開発に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境に影響を及ぼす恐れがないと認めて許可した建築物。
沿道商業地区	
商業地区	
住宅地区	
沿道複合地区	

建築基準法別表第二（抜粋）

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(る)	準工業地域内に建築してはならない建築物	一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 (二) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。） (三) マッチの製造 (四) ニトロセルロース製品の製造 (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。） (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 (九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。） (十) 石炭ガス類又はコークスの製造 (十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。） (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、^フ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、^{リン}酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品^{しょうきんそう}の製造を除く。） (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (十七) 肥料の製造 (十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造 (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (二十) アスファルトの精製 (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造 ^{こう} (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないるつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。） (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎 (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋^{あな}作業を伴うもの (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造 (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの (二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造 (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎 (三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
-----	---------------------	--

消防法別表第一（法第二条第7項に規定する危険物）

類別	性質	品名
第一類	酸化性固体	一 塩素酸塩類 二 過塩素酸塩類 三 無機過酸化物 四 亜塩素酸塩類 五 臭素酸塩類 六 硝酸塩類 七 よう素酸塩類 八 過マンガン酸塩類 九 重クロム酸塩類 十 その他のもので政令で定めるもの 十一 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第二類	可燃性固体	一 硫化りん 二 赤りん 三 硫黄 四 鉄粉 五 金属粉 六 マグネシウム 七 その他のもので政令で定めるもの 八 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの 九 引火性固体
第三類	自然発火性物質及び禁水性物質	一 カリウム 二 ナトリウム 三 アルキルアルミニウム 四 アルキルリチウム 五 黄りん 六 アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）及びアルカリ土類金属 七 有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。） 八 金属の水素化物 九 金属のりん化物 十 カルシウム又はアルミニウムの炭化物 十一 その他のもので政令で定めるもの 十二 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第四類	引火性液体	一 特殊引火物 二 第一石油類 三 アルコール類 四 第二石油類 五 第三石油類 六 第四石油類 七 動植物油類
第五類	自己反応性物質	一 有機過酸化物 二 硝酸エステル類 三 ニトロ化合物 四 ニトロソ化合物 五 アゾ化合物 六 ジアゾ化合物 七 ヒドラジンの誘導体 八 ヒドロキシルアミン 九 ヒドロキシルアミン塩類 十 その他のもので政令で定めるもの 十一 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第六類	酸化性液体	一 過塩素酸 二 過酸化水素 三 硝酸 四 その他のもので政令で定めるもの 五 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの

備考

- 一 酸化性固体とは、固体（液体（一気圧において、温度二〇度で液状であるもの又は温度二〇度を超え四〇度以下の間において液状となるものをいう。以下同じ。）又は気体（一気圧において、温度二〇度で気体状であるものをいう。）以外のものをいう。以下同じ。）であつて、酸化力の潜在的な危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すもの又は衝撃に対する敏感性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すものであることをいう。

- 二 可燃性固体とは、固体であつて、火炎による着火の危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すもの又は引火の危険性を判断するための政令で定める試験において引火性を示すものであることをいう。
- 三 鉄粉とは、鉄の粉をいい、粒度等を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 四 硫化りん、赤りん、硫黄及び鉄粉は、備考第二号に規定する性状を示すものとみなす。
- 五 金属粉とは、アルカリ金属、アルカリ土類金属、鉄及びマグネシウム以外の金属の粉をいい、粒度等を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 六 マグネシウム及び第二類の項第八号の物品のうちマグネシウムを含有するものにあつては、形状等を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 七 引火性固体とは、固形アルコールその他一気圧において引火点が四〇度未満のものをいう。
- 八 自然発火性物質及び禁水性物質とは、固体又は液体であつて、空気中での発火の危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すもの又は水と接触して発火し、若しくは可燃性ガスを発生する危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すものであることをいう。
- 九 カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム及び黄りんは、前号に規定する性状を示すものとみなす。
- 十 引火性液体とは、液体（第三石油類、第四石油類及び動植物油類にあつては、一気圧において、温度二〇度で液状であるものに限る。）であつて、引火の危険性を判断するための政令で定める試験において引火性を示すものであることをいう。
- 十一 特殊引火物とは、ジエチルエーテル、二硫化炭素その他一気圧において、発火点が一〇〇度以下のもの又は引火点が零下二〇度以下で沸点が四〇度以下のものをいう。
- 十二 第一石油類とは、アセトン、ガソリンその他一気圧において引火点が二一度未満のものをいう。
- 十三 アルコール類とは、一分子を構成する炭素の原子数が一個から三個までの飽和一価アルコール（変性アルコールを含む。）をいい、組成等を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 十四 第二石油類とは、灯油、軽油その他一気圧において引火点が二一度以上七〇度未満のものをいい、塗料類その他の物品であつて、組成等を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 十五 第三石油類とは、重油、クレオソート油その他一気圧において引火点が七〇度以上二〇〇度未満のものをいい、塗料類その他の物品であつて、組成を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 十六 第四石油類とは、ギヤー油、シリンダー油その他一気圧において引火点が二〇〇度以上二五〇度未満のものをいい、塗料類その他の物品であつて、組成を勘案して総務省令で定めるものを除く。
- 十七 動植物油類とは、動物の脂肉等又は植物の種子若しくは果肉から抽出したものであつて、一気圧において引火点が二五〇度未満のものをいい、総務省令で定めるところにより貯蔵保管されているものを除く。
- 十八 自己反応性物質とは、固体又は液体であつて、爆発の危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すもの又は加熱分解の激しさを判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すものであることをいう。
- 十九 第五類の項第十一号の物品にあつては、有機過酸化物を含有するもののうち不活性の固体を含有するもので、総務省令で定めるものを除く。
- 二十 酸化性液体とは、液体であつて、酸化力の潜在的な危険性を判断するための政令で定める試験において政令で定める性状を示すものであることをいう。
- 二十一 この表の性質欄に掲げる性状の二以上を有する物品の属する品名は、総務省令で定める。