

守谷市都市計画マスタープラン (案)

令和2年2月

守谷市

目 次

I. 守谷市都市計画マスタープラン改定の趣旨と位置づけ

- 1. 守谷市都市計画マスタープランとは…………… I-3
- 2. 守谷市都市計画マスタープラン改定の趣旨…………… I-3
- 3. 守谷市都市計画マスタープランの構成と計画期間…………… I-4
- 4. 守谷市都市計画マスタープランの位置づけと役割…………… I-5

II. 都市の現況と都市づくりの課題

- 1. 都市の広域的位置づけ…………… II-3
 - (1) 広域交通体系における都市の位置づけ…………… II-3
 - (2) 上位計画における位置づけ…………… II-4
- 2. 都市の現況と動向…………… II-6
 - (1) 都市の沿革…………… II-6
 - (2) 都市の社会状況と現況…………… II-10
 - (3) 都市環境の現状と動向…………… II-14
- 3. 都市づくりに係る市民意向…………… II-21
- 4. 都市づくりの課題…………… II-24
 - (1) 課題検討の流れと視点…………… II-24
 - (2) 都市づくりの主要課題の整理…………… II-26

III. 全体構想

- 1. 都市づくりの目標…………… III-3
 - (1) 都市づくりの目標と理念…………… III-3
 - (2) 都市フレーム…………… III-5
 - (3) 都市の骨格構造…………… III-10
- 2. 都市づくりの基本方針…………… III-14
 - (1) 土地利用の方針…………… III-14
 - (2) 交通体系整備の方針…………… III-18
 - (3) 自然環境の保全と公園緑地の整備の方針…………… III-22
 - (4) 景観形成の基本方針…………… III-28
 - (5) 排水施設整備の方針…………… III-34
 - (6) 都市防災の方針…………… III-35

IV. 地区別構想

- 1. 地区の区分と地区別のまちづくりの目標…………… IV-3
 - (1) 地区区分…………… IV-3
 - (2) 地区別のまちづくりの目標…………… IV-3

2. 地区別構想	IV-4
(1) 守谷地区	IV-4
(2) 北守谷・立沢地区	IV-8
(3) 大木・板戸井地区	IV-12
(4) 大柏・野木崎地区	IV-16
(5) 南守谷・高野地区	IV-20
(6) みずき野・同地・赤法花地区	IV-24

V. 守谷市都市計画マスタープランの実現に向けて

1. 守谷市都市計画マスタープランを実現する基本的な手順	V-3
(1) 守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画の決定・変更	V-3
(2) 守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画事業・まちづくりの事業の実施	V-4
(3) まちづくりのルールや制度の構築と協働によるまちづくりの推進	V-4
(4) 守谷市都市計画マスタープランの進行管理と見直し	V-4
2. プラン実現に向けたまちづくり制度・方策の適用の考え方	V-5
(1) 地区ごとの特性に即した総合的な制度・方策の適用	V-5
(2) 地区レベルのきめ細かな都市計画である地区計画の積極的な策定・運用	V-9

I． 守谷市都市計画マスタープラン 改定の趣旨と位置づけ

1. 守谷市都市計画マスタープランとは

守谷市都市計画マスタープランとは、おおむね 20 年後の長期的視点に立って、守谷市の将来都市像を明らかにし、土地利用や都市整備などの都市計画の基本的方針を示すもので、今後の守谷市の都市計画の基本となり、守谷市民と行政が協働で進めるまちづくりの目標となる計画です。

守谷市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものであり、市の総合的なビジョン（将来構想）を示した「守谷市総合計画」や茨城県が定める「取手都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した内容としています。

2. 守谷市都市計画マスタープラン改定の趣旨

守谷市では、1999 年（平成 11 年）に、「都市計画マスタープラン」制度の創設を受け、市民の参加を得て守谷市の都市づくりの指針となる「守谷市都市計画マスタープラン」を策定し、“豊かな大地に明日の生活と文化を築くまち”を目標として守谷駅周辺を中心とした土地区画整理事業など計画的な都市づくりに取り組み、2010 年（平成 22 年）には、2005 年（平成 17 年）のつくばエクスプレスの開業などの状況の変化に対応して、プランの計画内容の一部を改定し都市計画・まちづくりの指針として運用してきました。

プラン改定から更に 8 年が経過し、松並青葉地区をはじめとする新たな市街地の整備など市のまちづくりが進む中、2014 年（平成 26 年）に都市再生特別措置法が改正され、我が国社会の少子高齢化、人口減少に対応した「コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり」を進めるための「立地適正化計画」制度が創設されました。また、我が国が直面する地方創生・人口減少克服という構造的課題に対し、国と地方が総力を挙げて取り組む上での指針となる「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が 2014 年（平成 26 年）に閣議決定され、守谷市においても、2016 年（平成 28 年）に「守谷市人口ビジョン」「守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。これらを受けて、守谷市では将来の人口減少に備えたまちづくりの指針となる「都市計画マスタープラン」の改定を、「立地適正化計画」の策定と併せて行うこととなりました。

3. 守谷市都市計画マスタープランの構成と計画期間

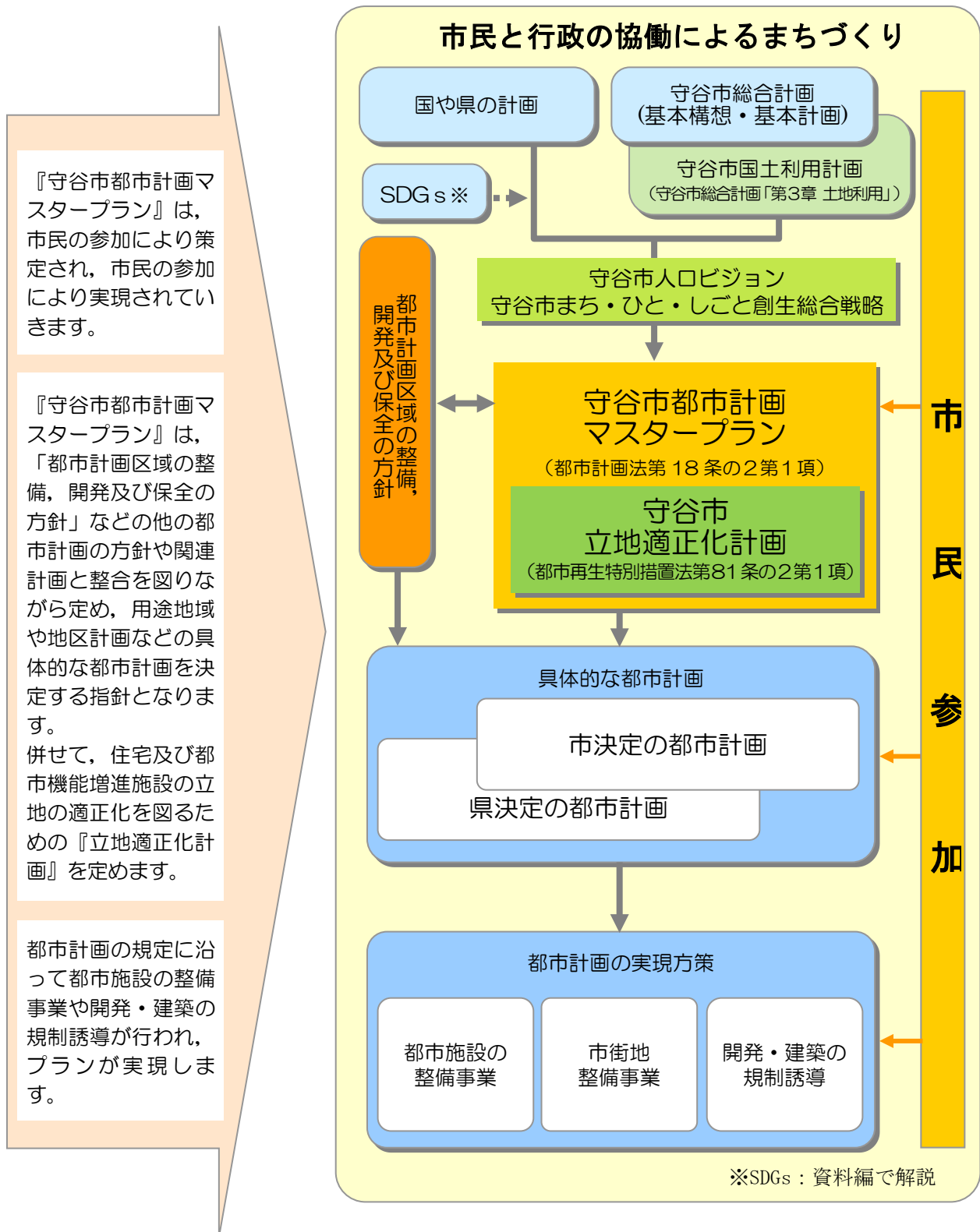
守谷市都市計画マスタープランの構成と計画期間は、次のとおりです。

- このマスタープランは、全体構想と地区別構想から構成されています。
- 全体構想は、守谷市の行政区域の全域（都市計画区域）を対象としています。
- 地区別構想は、市民の参加を得て検討策定される計画であることから、現在の市の基本的な行政単位を基本とした6つの単位（以降、「地区」）として計画しています。
- おおむね20年後の長期将来を見据えた計画であり、直近の国勢調査が行われた2015年度（平成27年度）を基本年次とし、その20年後の2035年度（令和17年度）を目標年次としています。

基準年次：2015年度（平成27年度）
目標年次：2035年度（令和17年度）

4. 守谷市都市計画マスタープランの位置づけと役割

◆図 1-1-1 守谷市都市計画マスタープランの位置づけと役割



- ・本計画の改定と同時期に策定する「守谷市立地適正化計画」は、本計画の一部と見なされ、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実効計画として位置づけられます。

Ⅱ．都市の現況と都市づくりの課題

1. 都市の広域的位置づけ

(1) 広域交通体系における都市の位置づけ

本市は東京都心から約 40 km 圏内にあり、茨城県と千葉県の県境に位置しています。

鉄道の面では、東京都心と筑波研究学園都市を結ぶつくばエクスプレスにより秋葉原まで最短 32 分と都心に向かう交通の利便性は高く、関東鉄道常総線との乗換駅である守谷駅の 1 日平均乗車人員数は、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線を合わせて約 4 万人に達しています。

道路交通の面では、市域を縦断する国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）に谷和原インターチェンジで接続する常磐自動車道によって、東京都心や首都圏の各都市と連絡する高速自動車交通網につながっています。

また、関東鉄道常総線に並行する国道 294 号及び常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）が取手市で国道 6 号と結ばれており、これらが広域的な幹線道路のネットワークを形成しています。

加えて、つくばエクスプレスに沿って整備が進められている都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）により、埼玉、千葉及びつくば市方面との連携が更に強化されることが期待されています。

◆図 2-1-1 守谷市に係る広域交通網



（２）上位計画における位置づけ

都市整備の前提となる各種上位計画には、茨城県総合計画や守谷市総合計画などの様々なものがあります。これらの計画における本市の位置づけについて、主要なものを以下に整理します。

〔守谷市の将来像〕

- 世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源，縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと，活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成する県南ゾーンのうち，ロボットやナノテクなどを中心とした世界最先端の研究開発拠点から新事業・新産業を創出するとともに，科学技術が日常生活に溶け込んだ快適な都市空間を形成するTXつくばスタイルゾーンの一部（茨城県総合計画：平成30年11月）
- 研究学園都市圏を構成する地区として，つくばエクスプレス沿線の整備と一体的に，「職・住・遊・学」の複合機能を有する都市の機能を更新するとともに，水と緑の環境や豊かな歴史風土と調和しつつ，快適に安心して暮らすことができる低炭素まちづくりの実現を目指す。（取手都市計画都市計画区域の整備，開発及び保全の方針：平成28年5月）
- 緑をつなぐまちづくり，人をつなぐまちづくり，絆をつなぐまちづくりによる「緑きらめき 人が輝く 絆つなぐまち もりや〜」（第二次守谷市総合計画 基本構想：平成24年3月）

〔土地利用の構想〕

第二次守谷市総合計画の基本構想第3章は「第二次守谷市国土利用計画」に当てられ，土地利用の基本方針として以下の3方針が掲げられるとともに，守谷市の土地を8つのエリア及び拠点に分けた土地利用構想図が示されています。

- 守谷市の原風景である斜面林や水辺の緑，豊かな実りと良好な景観をもたらす農地を保全し，次の世代に継承していきます。
- 市街地については，低未利用地に住宅地としての利用と，土地の高度利用を進めるとともに，緑と調和した良好な景観形成を図り，快適な住環境を保全・整備していきます。
- 地震や洪水などによる様々な被害の防止に努め，誰もが安全・安心で快適に暮らせる地域社会の構築を目指し，多様な施設が適切に配置された，機能的かつ良好な環境の整備と確保に努めます。

◆図 2-1-2 守谷市総合計画（国土利用計画）における土地利用構想図



出典：第二次守谷市総合計画（2012 年 3 月）

2. 都市の現況と動向

(1) 都市の沿革

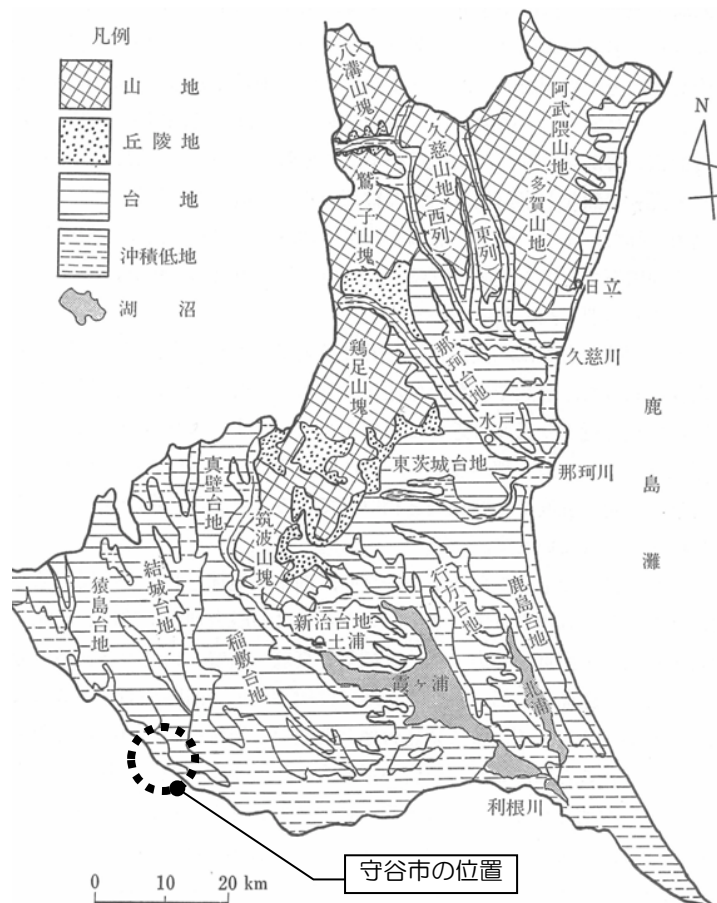
① 地勢

守谷市は、茨城県南部から千葉県北部にわたる大きな洪積台地「常総台地」から枝状に伸びる猿島台地の先端部分に位置しています。

現在、猿島台地は市内を流れる鬼怒川によって守谷市側と常総市側に分かれています。江戸時代初期の鬼怒川開削工事以前は常総市方面と連続した台地でした。

この鬼怒川開削工事とほぼ同時期に行われた利根川東遷工事によって、3方向を利根川、鬼怒川、小貝川に囲まれた現在の島状の地形となりました。

◆図 2-2-1 茨城県の地形図



出典：茨城県 地学のガイド

② 気象

本市の気候は、年間平均気温約 14.7℃、年間降水量約 1,362 mm（気象庁高層気象台[つくば・館野]の平成 26 年～平成 30 年の 5 年間平均）で、夏は湿度が高く雨量も多くなっています。

冬は、筑波山からの「筑波おろし」という季節風のために風が強く、空気も乾燥しています。

③ 歴史

〔古代〕

現在の守谷市域周辺には、先土器時代から人が暮らしていました。

以後、縄文・弥生時代を通じてこの地に人が暮らしていたことが周辺で発見された古墳や住居跡からうかがうことができます。

〔中世・近世〕

平安時代には、平将門がこの地に居を構えていたともいわれており、室町時代中期まで相馬御厨（そうまみくりや）と呼ばれる荘園が存在していました。

守谷のまちとしての成立は、土岐山城守定政が領主として入城し城下町が形成された頃（1590 年）であるといわれています。

江戸時代初期に行われた利根川東遷工事や鬼怒川開削工事によって、この地は現在の北関東や東北地方と江戸を結ぶ水上交通の中継点としての役割を果たすことになります。

また、現在の市道 106 号線（守谷駅からつくばみらい市への松並木線）は江戸時代には「銚子街道」と呼ばれ、筑西から常総、守谷を経て、銚子方面に通じており、幕府の奨励により守谷藩が植えた松並木が現在の松並青葉地区に残されています。

当時は板戸井・大木・野木崎に船着場ができ、にぎわっていたといわれています。

1681 年に守谷城が廃城となり、91 年間繁栄した城下町としての時代は終わりました。

〔近代・現代〕

1890 年（明治 23 年）に利根運河が開通し、野木崎の鬼怒川・利根川合流点から直接江戸川方面に船が行けるようになり、中継点である守谷の役割の重要性がさらに高まり、蒸気船『通運丸』が毎日寄港するまでになりましたが、1913 年（大正 2 年）の常総鉄道開業以降、利根川水運は衰退していきました。

守谷は 1871 年（明治 4 年）の廃藩置県の後、一時葛飾・印旛・千葉県などに属していましたが、1875 年（明治 8 年）に茨城県の管轄下に入り、1889 年（明治 22 年）の町制施行を経て、1955 年（昭和 30 年）には現在の守谷市を構成する守谷町、高野村、大野村、大井沢村が合併しました。

1966 年（昭和 41 年）に守谷市（当時の守谷町）は首都圏近郊整備地帯に指定され、以降は農村地域から近郊住宅都市への発展を遂げ、2002 年（平成 14 年）には単独で市制を施行し、守谷市が誕生しました。

2005 年（平成 17 年）には長年の悲願であったつくばエクスプレスが開業し、都心へのアクセス（交通の便）が飛躍的に向上するとともに、守谷駅周辺で土地区画整理事業による市街地整備が進展し、2016 年（平成 28 年）に松並青葉地区の土地区画整理事業の換地処分が行われるなど、都心への通勤に便利で自然環境に恵まれた住宅都市としての発展を続けています。

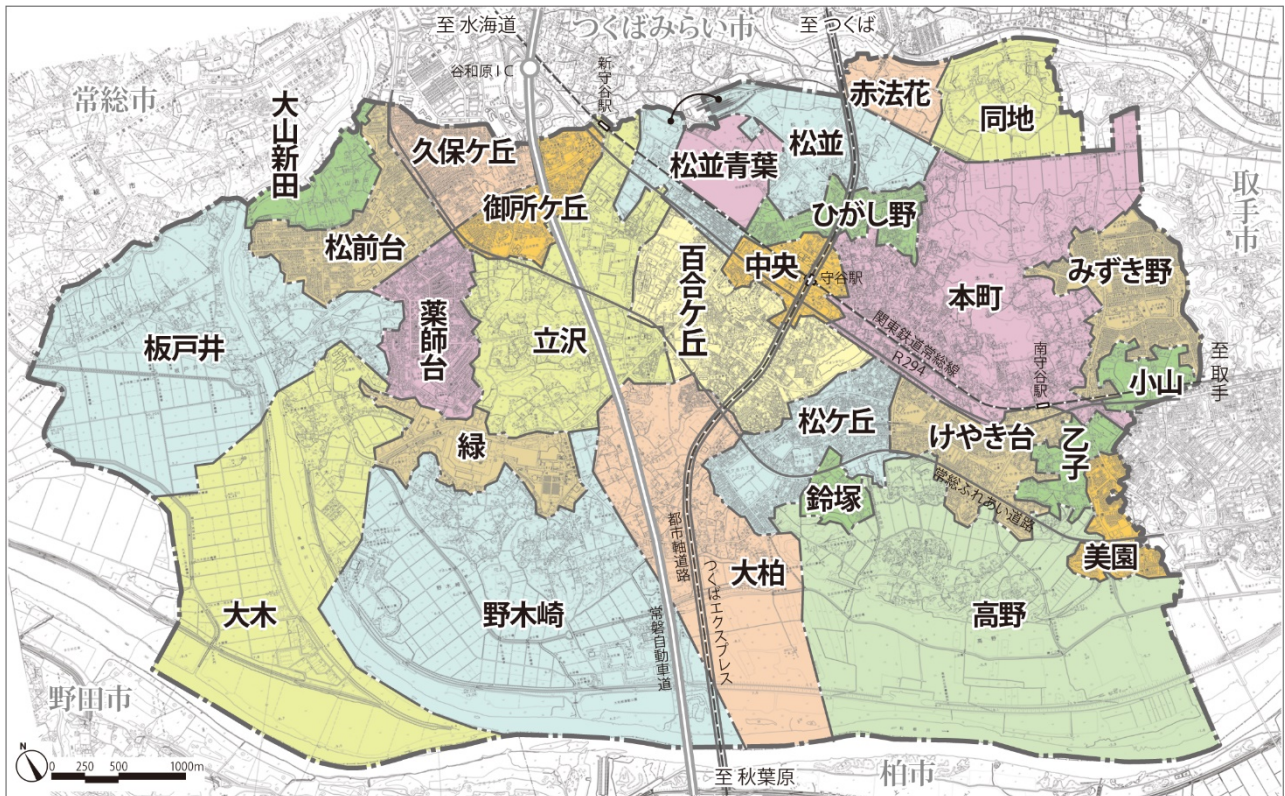
◆表 2-2-2 守谷市の歩み

西暦	人口（人）	事 項
古代		先土器時代から、守谷市周辺には集落が形成されていたことが遺跡からわかっている。弥生時代には小貝川流域で稲作がはじまり、台地上で大規模集落が形成された。
600年		守谷地方は下総国相馬郡となる（645年）
700年		郡庁がおかれるようになる（701年）
1500年		土岐山城守定政入城により城下町ができる（1590年）
		利根川河道東遷工事着工（1594年）
1600年		鬼怒川開削工事完了とともに大木新田の開発始まる
		利根川河道東遷工事完了（1654年）
		守谷城が廃城となり、以降衰退する（1681年）
1800年		高野村に渡船場が設置される（1873年・明治6年）
		廃藩置県（1871年・明治4年）茨城県の管轄下に入る（1875年・明治8年）
		町制施行（1889年・明治22年）
		利根運河通水式挙行（1890年・明治23年）
1900年		蒸気船「通運丸（東京～水海道）」就航（1899年・明治32年）
1910年		常総鉄道、取手～下館間開通（1913年・大正2年）
		鬼怒川河川改修、右岸の築堤工事完了（1917年・大正6年）
1925年	8,448	「通運丸」運行終了（1920年頃・大正9年頃）
1930年	8,609	
1935年	8,679	高野村の渡船場が洪水のため閉鎖される（1935年頃・昭和10年頃）
1940年	8,630	
1945年	12,088	第1次農地改革実施（1946年・昭和21年）
1950年	12,177	利根川が頻繁に氾濫する（1948～1952年・昭和23～27年）
1955年	12,095	守谷町と高野・大野・大井沢の3村が合併（1955年・昭和30年）
		滝下橋開通、板戸井、大木の渡船場を廃止（1956年・昭和31年）
		西大木の溢流堤決壊（1959年・昭和34年）
1960年	11,449	常総線南守谷駅開業（1960年・昭和35年）
		クレノートン(株)東京製造所操業開始（1962年・昭和37年）
		明星電気(株)守谷工場操業開始（1964年・昭和39年）
1965年	11,475	首都圏近郊整備地帯の指定を受ける（1966年・昭和41年）
		守谷沼圃場整備事業完成（1968年・昭和43年）
1970年	12,300	市街化区域線引き実施（1970年・昭和45年）
		(株)前川製作所守谷工場操業開始（1970年・昭和45年）
		日本住宅公団北守谷団地計画決定（1971年・昭和46年）
		常総地方広域市町村圏事務組合設立（1972年・昭和47年）
		日本住宅公団南守谷団地計画決定（1973年・昭和48年）
		都市計画法による用途地域指定（1973年・昭和48年）
		農業振興地域の整備に関する法律による農用地指定（1974年・昭和49年）
		都市計画道路計画決定（1974年・昭和49年）
1975年	14,505	高野土地改良区圃場整備事業完成（1977年・昭和52年）
		大柏地区圃場整備事業完成（1978年・昭和53年）
1980年	17,585	新大利根橋有料道路開通（1980年・昭和55年）
		常磐自動車道〔谷田部～柏〕開通（1981年・昭和56年）
		常総線新守谷駅開業（1982年・昭和57年）
		常総線寺原～南守谷間複線化（1982年・昭和57年）
		常総線新守谷～水海道間複線化（1983年・昭和58年）
1985年	23,856	守谷東地区及び守谷町工業団地地区を市街化区域に編入・守谷東特定土地区画整理事業及び守谷町工業団地土地区画整理事業の都市計画決定（1988年・昭和63年）
		常総ふれあい道路開通（1988年・昭和63年）
1990年	36,427	都市計画道路北園野木崎線開通（1992年・平成4年）
		守谷駅周辺一体型土地区画整理事業、常磐新線等の都市計画決定（1994年・平成6年）
1995年	45,821	守谷町都市計画マスタープラン策定（1999年・平成11年）
2000年	50,362	農業集落排水処理場竣工（2000年・平成12年）
		守谷市市制施行（2002年・平成14年）
2005年	53,700	都市軸道路開通 つくばエクスプレス（つくば⇄秋葉原）開業（2005年・平成17年）
		守谷駅東自転車駐車場・守谷駅西自転車駐車場開設（2005年・平成17年）
		守谷トンネル開通（2006年・平成18年）
		守谷市景観計画、守谷市景観法の施行等に関する条例を制定・施行（2007年・平成19年）
		コミュニティバス「モコバス」運行開始（2009年・平成21年）

西暦	人口（人）	事 項
2010年	62,482	守谷駅周辺一体型土地区画整理事業換地処分（2010年・平成22年） 守谷市都市計画マスタープランの策定（2010年・平成22年） 東日本大震災（2011年・平成23年） 第二次守谷市総合計画策定・常総環境センター竣工（第三次）（2012年・平成24年） モコバスルート・ダイヤ改正（Cルート新設）（2013年・平成25年） 原東土地区画整理事業換地処分（2013年・平成25年） 守谷市低炭素まちづくり計画策定（2014年・平成26年）
2015年	64,753	守谷市人口ビジョン・総合戦略策定（2016年・平成28年） 取手都市計画（取手市・守谷市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針改定（2016年・平成28年） 松並土地区画整理事業換地処分（2016年・平成28年） デマンド乗合交通運用開始（2019年・平成31年（4月））
2020年		守谷市都市計画マスタープラン改定・守谷市立地適正化計画策定（2020年・令和2年）

出典：守谷市統計もりや（2018年）

◆図 2-2-3 守谷市大字界図（平成 31 年 7 月現在）



◆表 2-2-4 守谷市の大字・町の名称と読み方

名称表記	よみかた
赤法花	あかぼつけ
板戸井	いたとい ※ 1
大柏	おおがしわ
大木	おおき
大山新田	おおやましんでん
乙子	おとこ
久保ヶ丘	くぼがおか
けやき台	けやきだい
高野	こうや
御所ヶ丘	ごしょがおか
小山	こやま
鈴塚	すずつか ※ 2
立沢	たつざわ
中央	ちゅうおう

名称表記	よみかた
同地	どうち ※3
野木崎	のぎさき ※4
ひがし野	ひがしの
本町	ほんちょう
松ヶ丘	まつがおか
松並	まつなみ
松並青葉	まつなみあおば
松前台	まつまえだい
みずき野	みずきの
美園	みその
緑	みどり
薬師台	やくしだい
百合ヶ丘	ゆりがおか

出典：日本行政区画便覧

※1：「板戸井」は、「いたどい」と呼称される場合もある

※2:「鈴塚」は、「すずか」と呼称される場合もある

※3：「同地」は、「どうち」と呼称される場合もある

※4：「野木崎」は、「のぎざき」と呼称される場合もある

（２）都市の社会状況と現況

① 人口及び人口動態

〔人口・世帯数〕

守谷市では、面整備事業による市街地整備の進展もあり、人口が大幅に増加してきました。

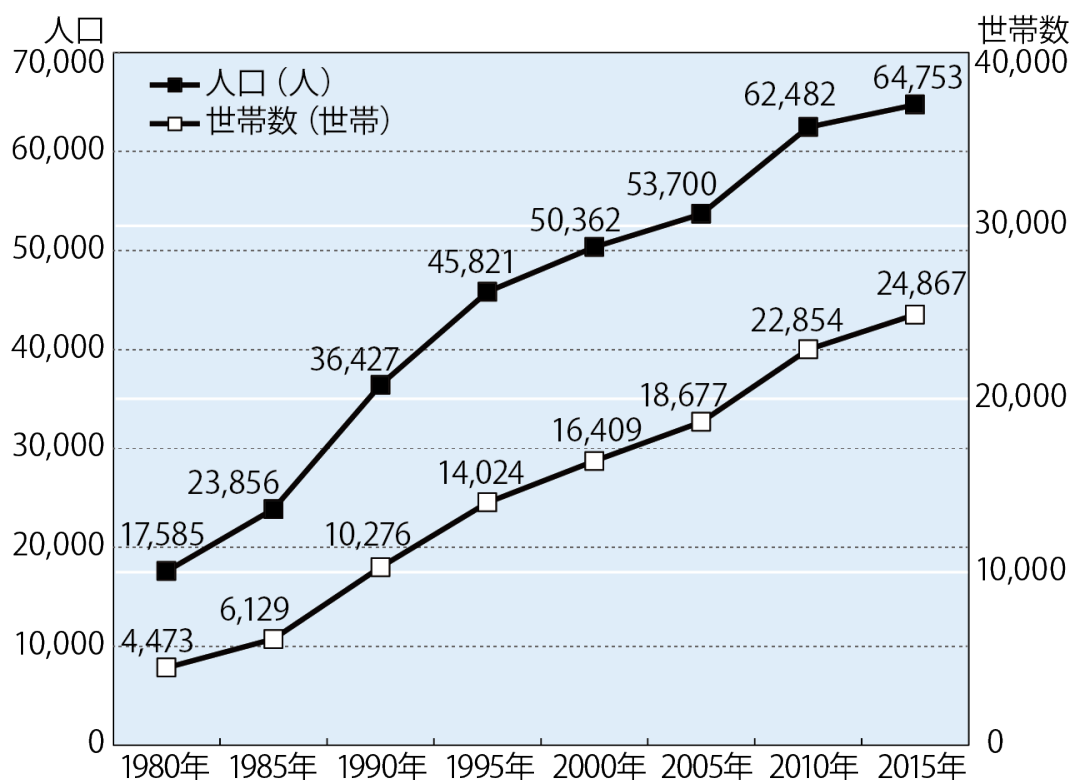
国勢調査によると、1985年（昭和60年）～1990年（平成2年）の間の人口増加率は52.7%で全国3位を記録しましたが、東日本大震災以降人口の伸びが減速し、2010年（平成22年）～2015年（平成27年）の人口増加率は3.6%にとどまっています。

世帯数は、1985年（昭和60年）～1990年（平成2年）の間、人口と同様に急増し（67.7%）、2010年（平成22年）～2015年（平成27年）の間は8.8%と近年になって伸び率が低下したものの、世帯を構成する人数（家族数）の減少により人口増加率を上回る勢いで増加しています。

今後も、当面の間は人口と世帯数の増加は続くと予測され、整備済市街地のビルドアップと計画的な住宅地整備が都市づくりの課題となっています。

なお、長期的には、7万人程度をピークとして人口減少に転ずると予測されています。

◆図 2-2-5 人口・世帯数の推移

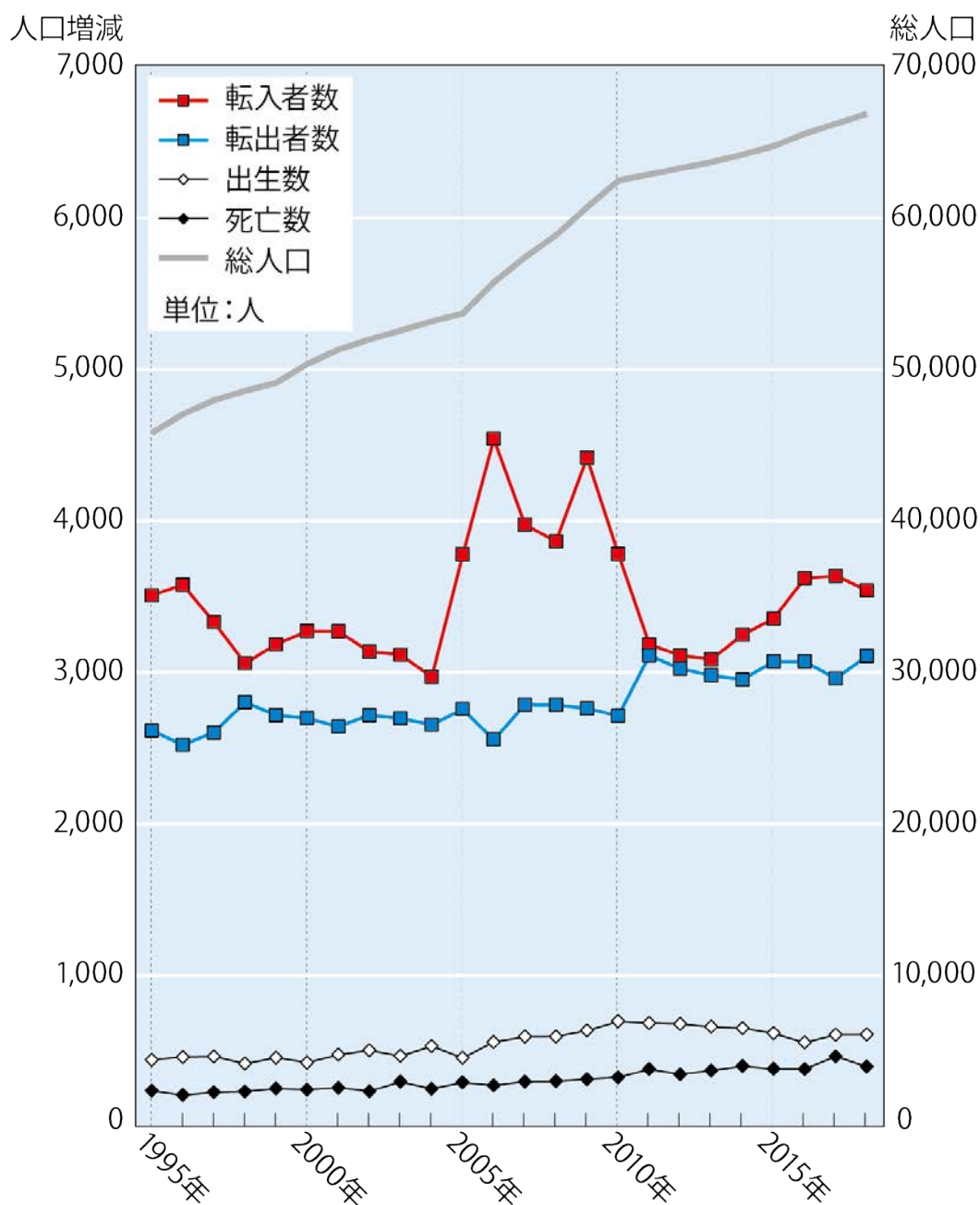


資料：国勢調査

〔人口動態〕

転入者数が転出者数を大幅に上回る転入超過傾向は、東日本大震災のあった 2011 年（平成 23 年）にはほぼ見られなくなりましたが、その後また転入超過基調に戻っています。この間、出生数が死亡数を上回る自然増が維持されており、結果として人口は増加を続けています。

◆ 図 2-2-6 人口動態



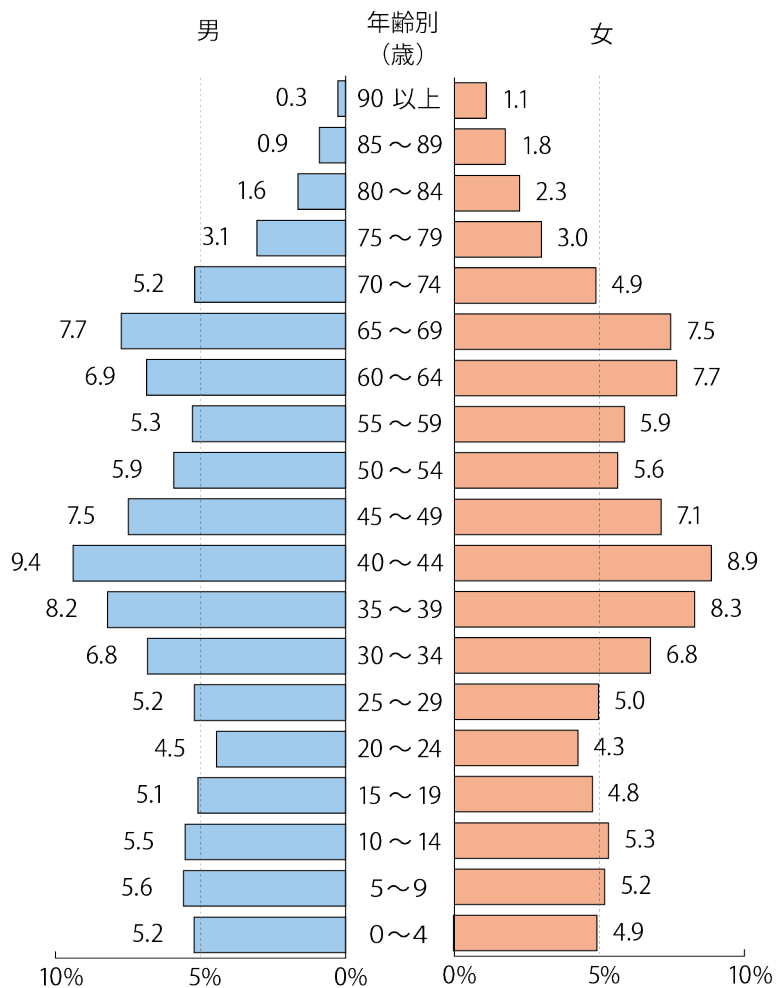
資料：守谷市統計もりや（2018 年）

〔人口の年齢構成の変化〕

守谷市では、1990 年代前半までの人口急増期に入居した世代である 60 歳代とその子どもの層に人口が偏っています。また、近年には、その子どもの世代である 30～40 歳代を世帯主とする新規の住宅取得、転入傾向が見られます。

このため、65 歳以上の人口の比率は県平均（約 27%）よりも低い約 20%となっており、現状では高齢化はそれほど進んではないものの、いわゆる「団塊の世代」に大きく偏った年齢構成から、将来急速に高齢化が進んでいく可能性があります。

◆図 2-2-7 人口の男女、年齢構成



資料：国勢調査（2015 年）

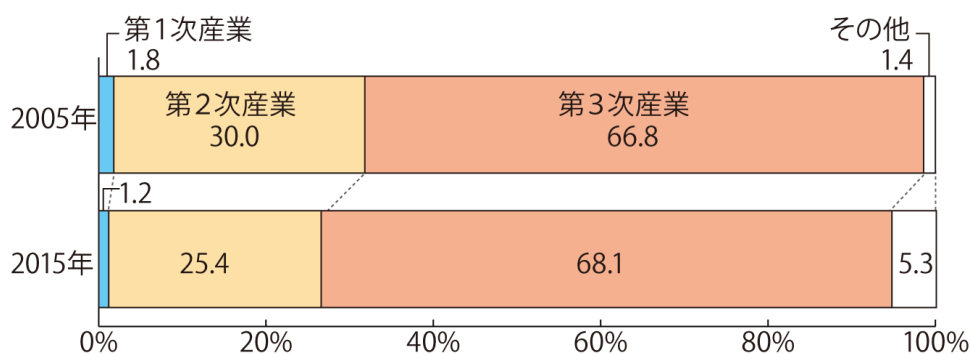
② 産業就業構造と人口流動

〔産業別就業者数～従業地ベース〕

守谷市で働く 15 歳以上就業者の産業別の内訳は、第 1 次産業が 1.2%、第 2 次産業が 25.4%、第 3 次産業が 68.1%となっています。

低下を続けていた農業就業者が下げ止まり、第 2 次産業から第 3 次産業へのシフトも、この 10 年間は比較的緩やかなものとなりました。

◆図 2-2-8 従業者数（15 歳以上）の産業別構成



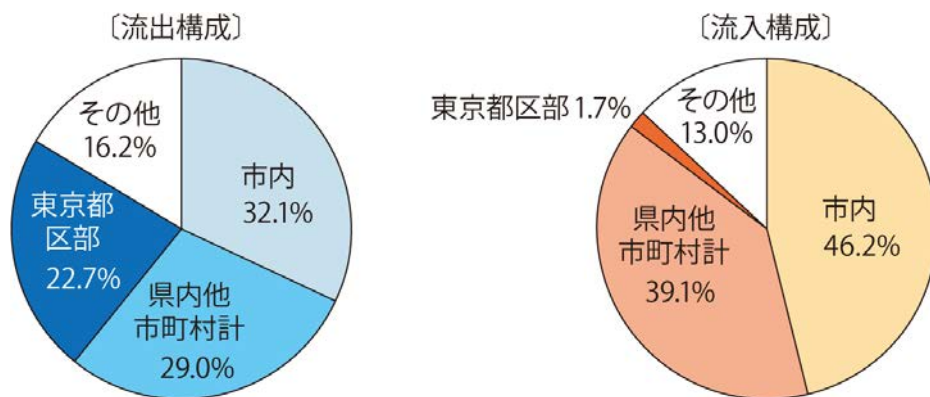
資料：国勢調査（2015 年）

〔通勤・通学流動〕

守谷市に居住する 15 歳以上の就業者・通学者のうち、市内で通勤・通学している人は 32.1%であり、29.0%は県内の他市町村へ、22.7%は東京都区部へ、16.2%が隣接県の千葉県、埼玉県等へ流出しています。

守谷市に通勤・通学する人のうち、市内に居住しているのは 46.2%であり、残りの多くは県内の他市町村から流入し、働く場としても拠点性を示しています。

◆図 2-2-9 通勤・通学流動の状況



資料：国勢調査（2015 年）

(3) 都市環境の現状と動向

① 土地利用の現況

〔用途別土地利用現況〕

鬼怒川右岸と小貝排水路両岸には田を中心とした大規模農用地，利根川左岸には畑を中心とした大規模農用地と耕作されていない農地（荒地）が広がっています。

また，これらの大規模農用地の周囲に，農地や山林などに囲まれた農業集落が形成されています。

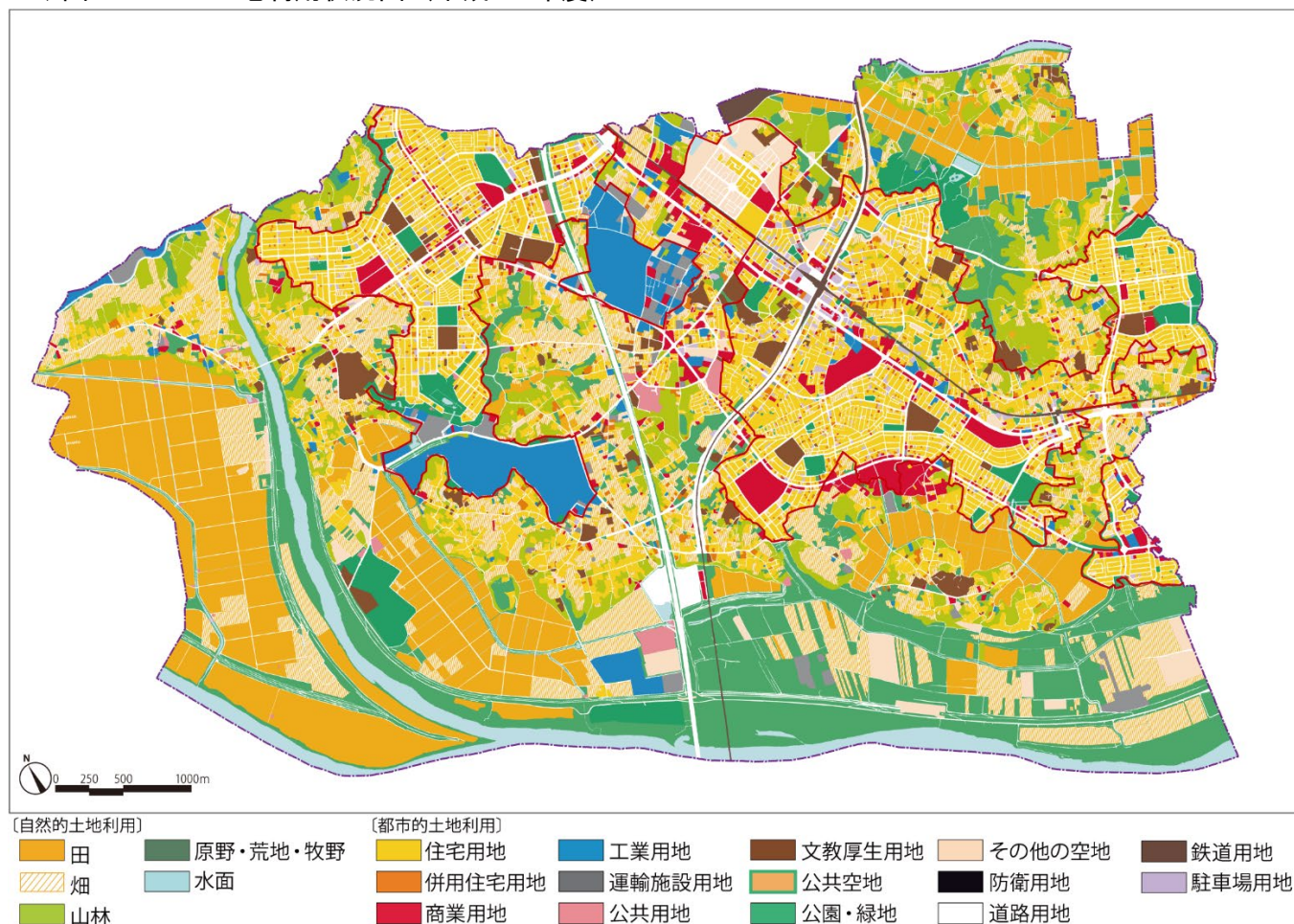
台地面の外縁部や谷津には傾斜地山林が分布しています。住宅系の土地利用は，緑に囲まれた大規模住宅団地（北守谷，南守谷，みずき野，美園）及び，守谷駅周辺の既成市街地を中心に分布しています。

商業系の土地利用は国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道，常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）沿道を中心に行われています。

工業系土地利用は主に県道野田牛久線（都市計画道路北園野木崎線），国道 294 号，常総ふれあい道路沿道を中心に分布しています。

近年には，松並青葉地区の土地区画整理事業により，自然的土地利用及び工業系土地利用から住宅系へ大規模な土地利用転換が進みました。

◆図 2-2-10 土地利用状況図（平成 27 年度）



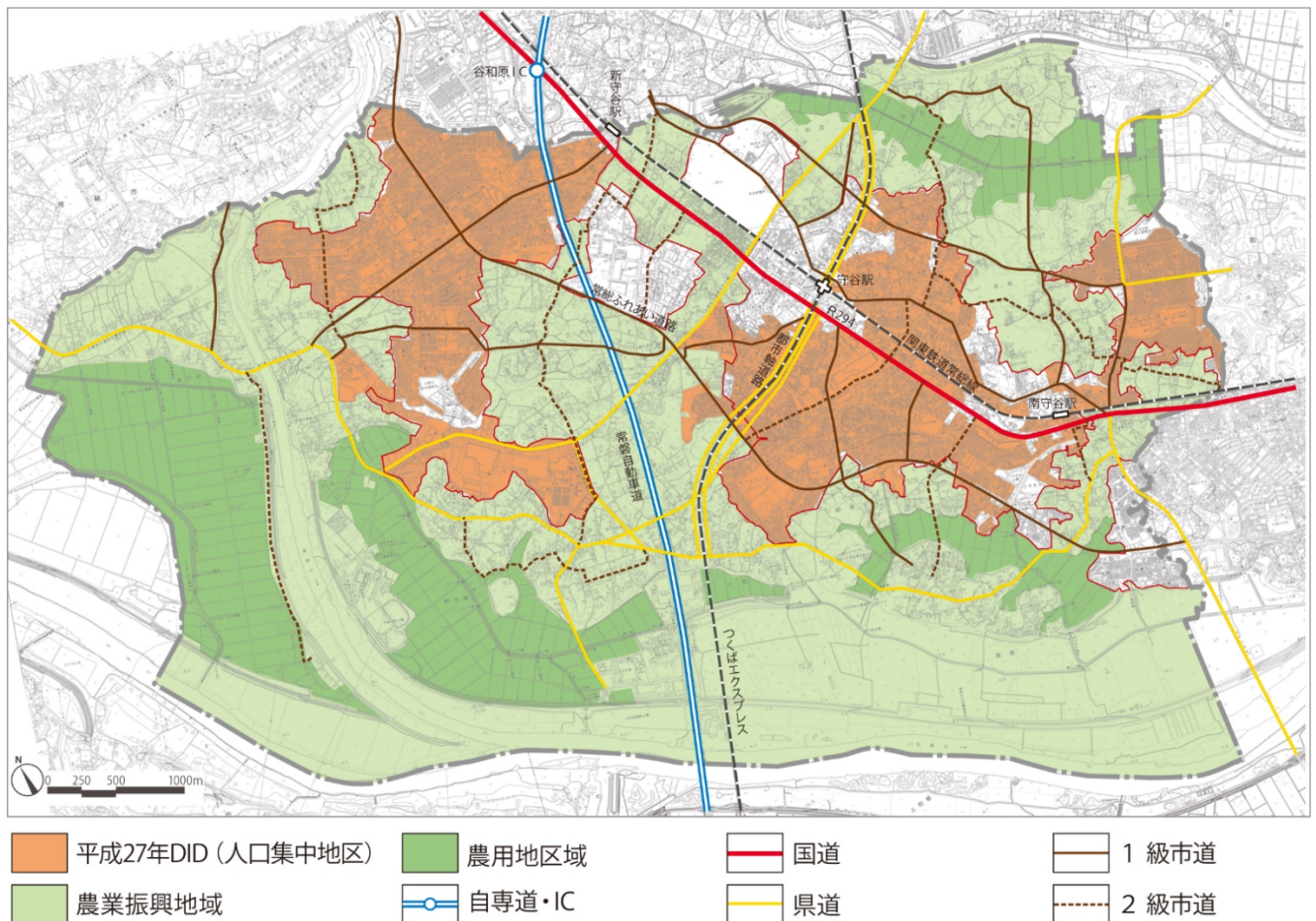
資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

〔土地利用規制状況〕

昭和 45 年の都市計画の当初決定以降、北守谷地区、南守谷地区、みずき野地区、緑地区、美園地区、ひがし野地区、守谷駅周辺地区の一部を市街化区域に編入し、平成 23 年（2011 年）には松並地区・原東地区の土地区画整理事業区域を更に市街化区域に編入して、現在の市街化区域面積は 985ha（市域・都市計画区域：3,571ha の 27.6%）となっています。

また、市街化調整区域 2,586ha（農業振興地域）では昭和 49 年の農用地指定以降、大柏・野木崎・大木・板戸井の各地における県営圃場整備事業を経て、現在 487 ha（市域の 13.6%）が農用地区域として保全されています。

◆図 2-2-11 都市フレーム図（平成 29 年度）



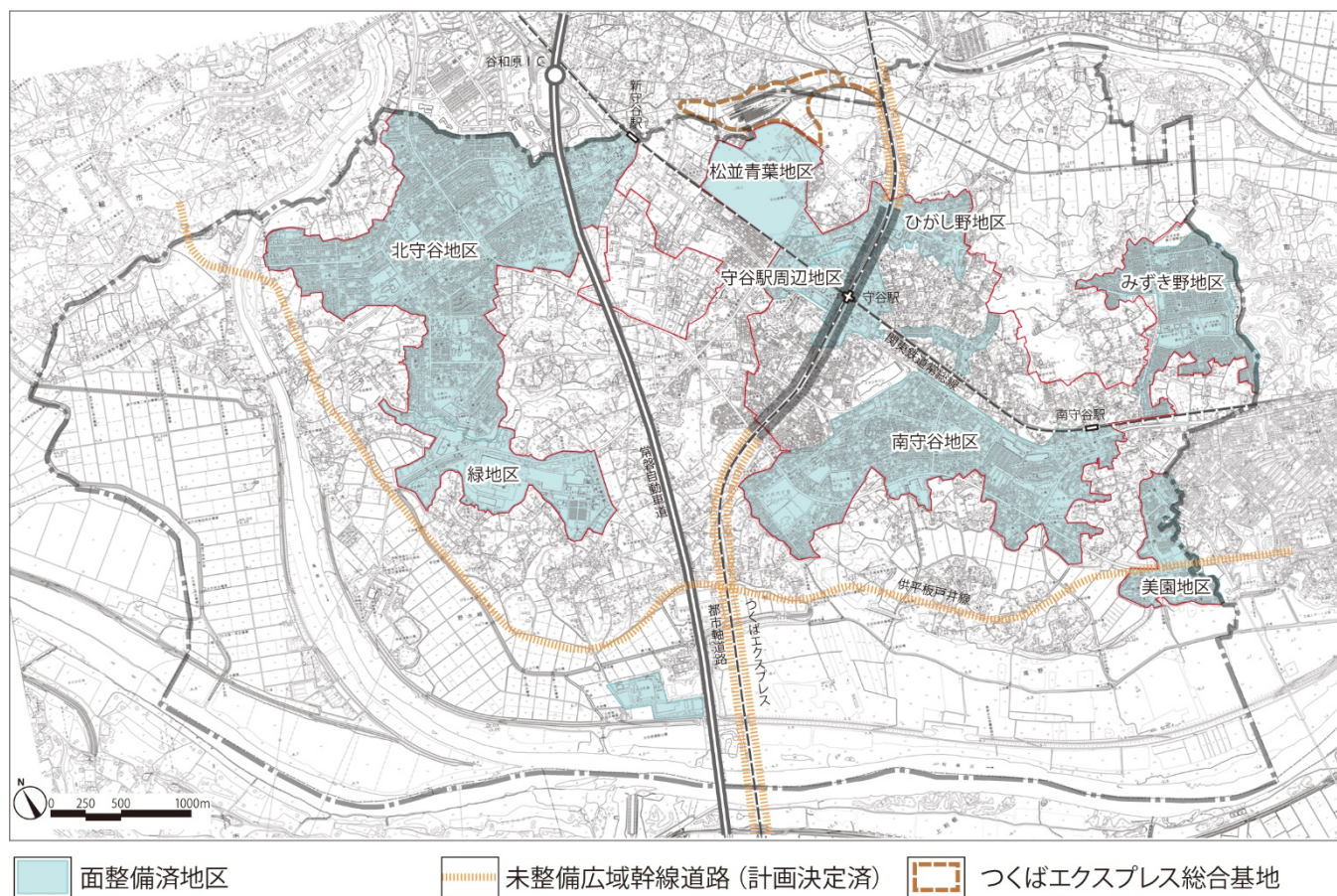
資料：国土数値情報（2015 年）・都市計画基礎調査（2015 年度）

② 都市整備の状況

〔面整備状況〕

北守谷地区、南守谷地区、みずき野地区、緑地区、美園地区、ひがし野地区、守谷駅周辺地区及び松並青葉地区は既に面整備済みであり、地区計画制度や建築協定などの導入により、良好な市街地環境の形成が行われています。

◆図 2-2-12 面整備状況図（平成 27 年度）



資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

〔道路整備状況〕

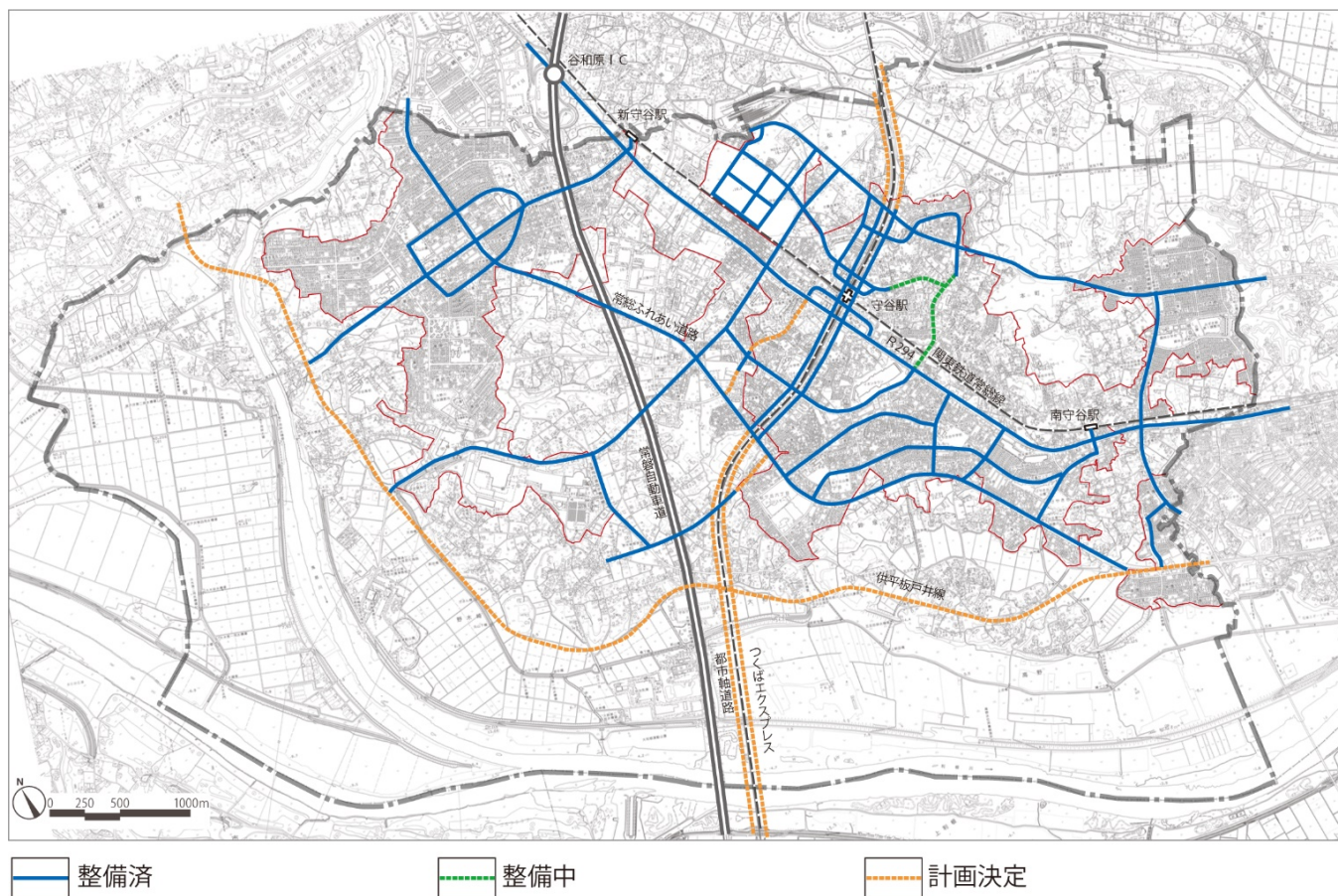
常磐自動車道が市の中心部を通っており、つくばみらい市で国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）と接続しています。

主要幹線道路としては、国道 294 号と常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）が南北の主要道路軸を形成し、これをつなぐ形で東西の道路があり、ラダー（はしご）型の幹線道路ネットワークが形成されつつあります。

加えて、関東鉄道常総線東側の市街地を南北に連絡する都市計画道路郷州沼崎線が全線整備され、地域の道路交通状況の変化を踏まえて平成 25 年度・26 年度に都市計画道路の見直しが行われました。

今後は東西市街地の効率的な連携を図るため、守谷駅周辺の東西方向の幹線道路の整備や、幹線道路の骨格をなす都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）の未整備区間及び利根川・鬼怒川沿いの広域幹線道路である都市計画道路供平板戸井線の整備が課題となっています。

◆図 2-2-13 都市計画道路整備状況図（平成 27 年度）



資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

〔公共公益施設の整備状況〕

ア. 学校教育施設等

本市には幼稚園が4箇所、保育所が16箇所、認定こども園が2箇所あり、その多くが大規模住宅団地内やその周辺の集落地に配置されています。

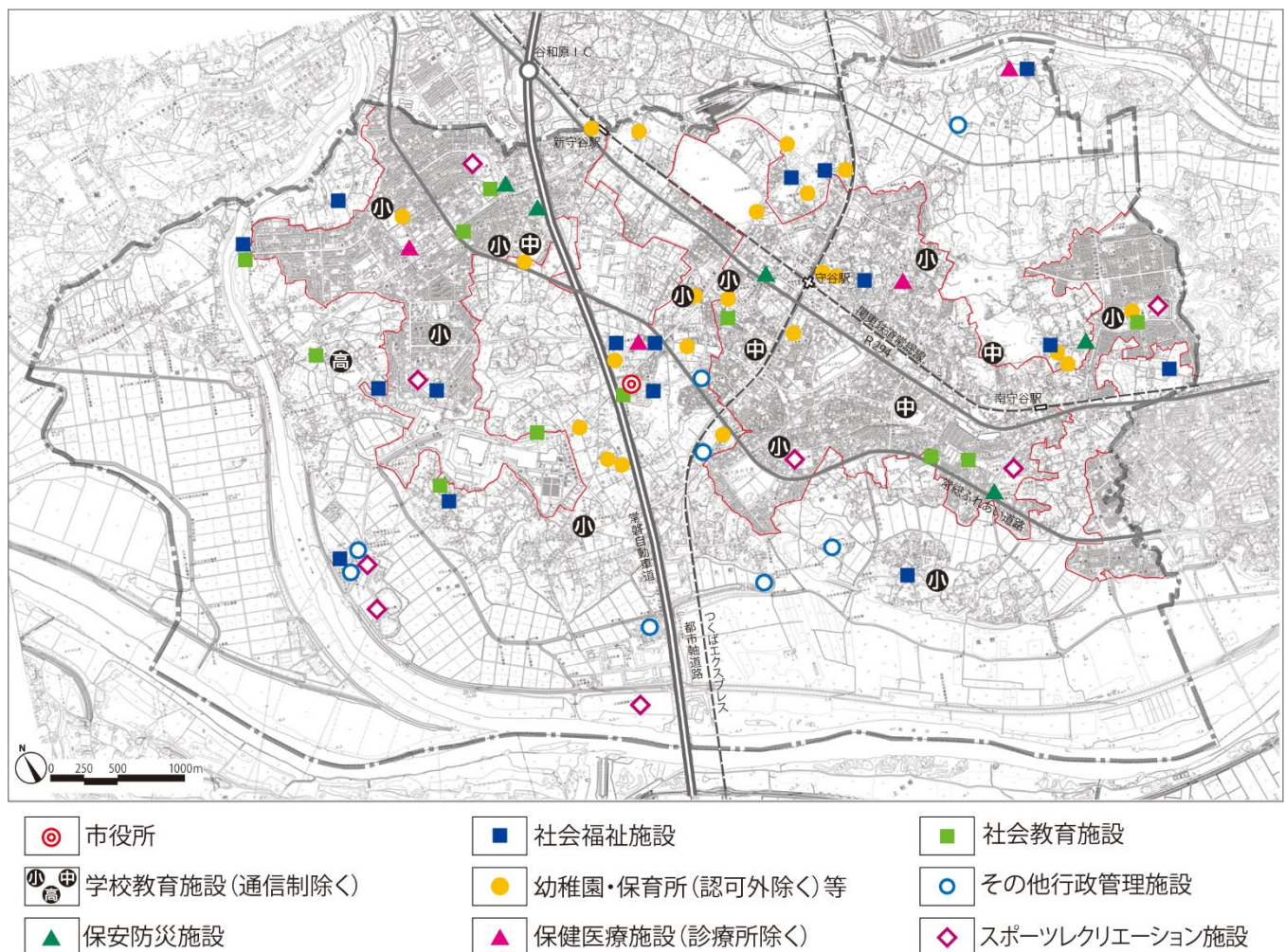
また小学校10校、中学校4校、高校1校（他に通信制高校のスクーリング施設あり）がありますが、守谷駅周辺では土地区画整理事業の進捗により、通学区の児童生徒数が増加している小中学校があります。

イ. 保健・医療施設

市内には病院が3箇所、保健センター1箇所、一般診療所が34箇所あります。

救急・高次医療については、周辺市と相互協力を行っています。

◆図 2-2-14 公共公益施設分布状況図（平成 27 年 4 月現在）



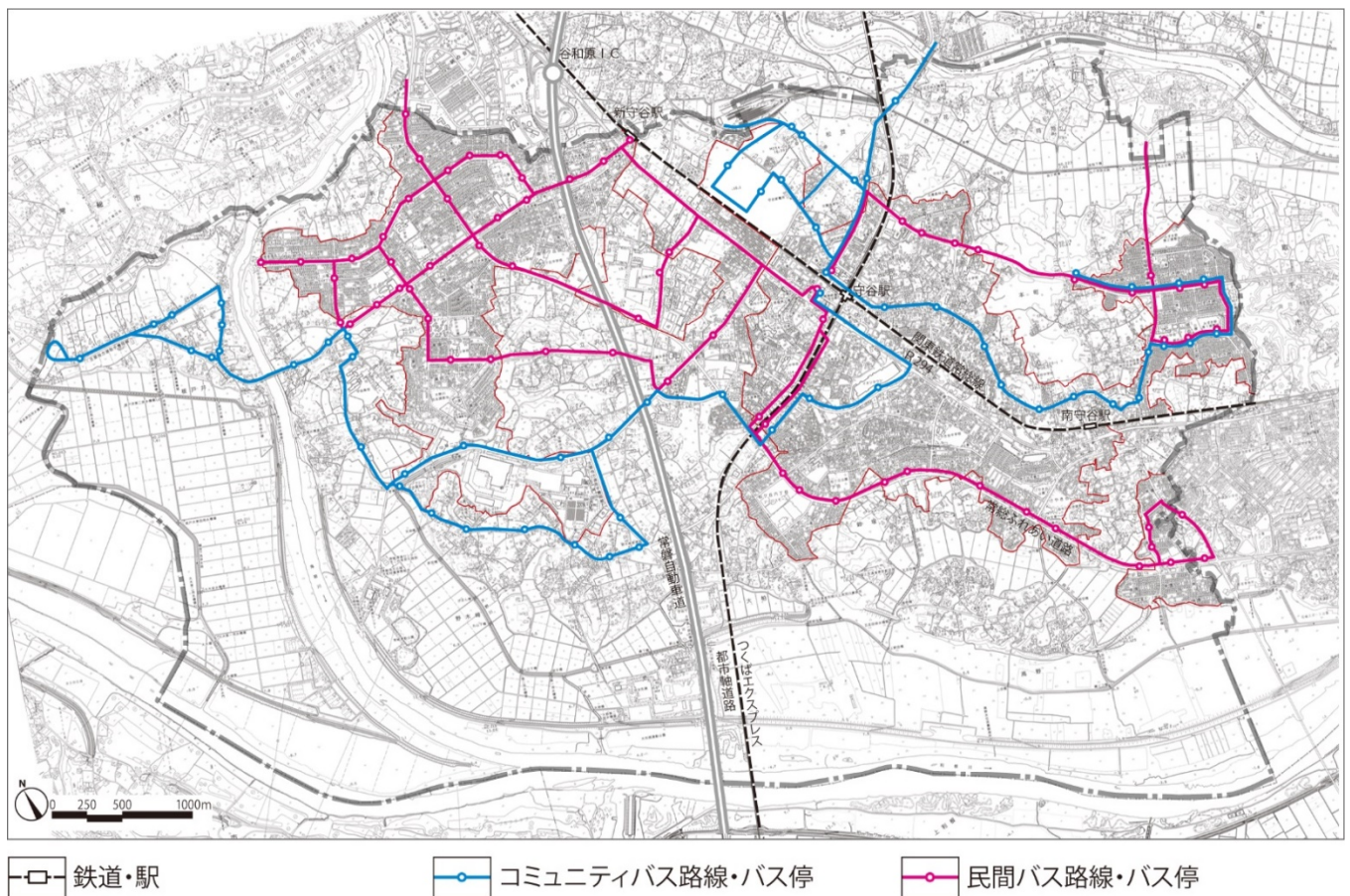
資料：守谷市ガイドマップ（2019年11月）他

〔公共交通〕

鉄道は、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線があり、鉄道駅は、つくばエクスプレスと常総線の乗換駅である守谷駅と常総線の南守谷駅・新守谷駅の3駅があります。

また、民間のバス路線が一部の住宅団地を経由して運行されており、これを補う形でコミュニティバス「モコバス」やデマンド乗合交通が運行されています。

◆図 2-2-15 公共交通網図（令和元年5月現在）



資料：守谷市内バス運行ルートマップ（2019年5月改定版）

〔公園整備状況〕

広域的なスポーツ・レクリエーションの拠点として常総運動公園，地域の環境・歴史・文化を活かした公園緑地として北園森林公園，守谷城址公園が配置されています。

各大規模住宅団地にはそれぞれ近隣公園及び街区公園が効率的に配置され，市民の需要に応えています。

また，守谷駅周辺の面整備事業により，新たな公園が整備されるとともに，松並木を保全・活用した道路整備や，谷津の自然環境の保全・管理につながる市民協働による歩行路の整備が進んでいます。

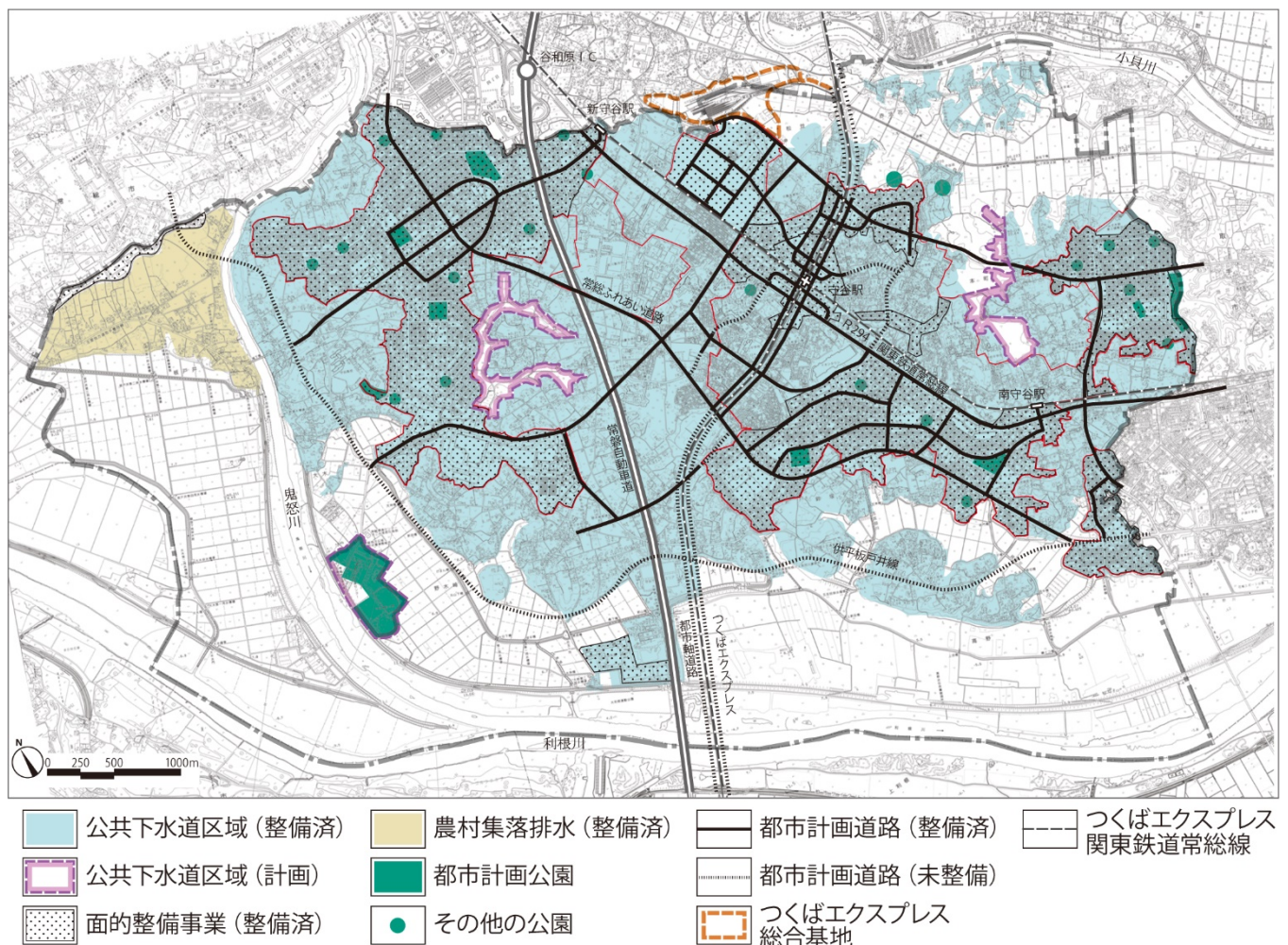
〔上・下水道の整備状況〕

旧守谷地区を給水区域として始まった簡易水道事業は，昭和 53 年に上水道事業に変更され，同時に川西地区簡易水道事業が始まりました。

現在では，市域全体が上水道の給水区域となっています。

市の公共下水道は，大規模宅地開発にあわせて昭和 50 年に計画決定され，現在では，既に市街化区域全域と市街化調整区域内の集落地が整備済となっています。

◆図 2-2-16 都市基盤施設整備状況図（平成 30 年度）



資料：都市計画基礎調査（2015 年度）他

3. 都市づくりに係る市民意向【2018 年度（平成 30 年度）実施】

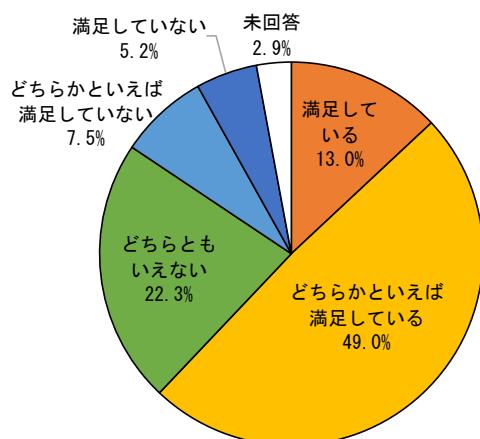
守谷市では、総合計画の成果水準を把握するため毎年市内在住の満 18 歳以上の市民 3,000 人を対象に「守谷市まちづくり市民アンケート」を実施しています。この中で、まちづくりに関するものを抜粋し、回答を分析すると以下のとおりです。

市民の居住継続意向については「終の住みか」としたいと思う市民が半数を超える状況となっています。市の現状（生活環境、自然環境、景観等）に対する評価はおおむね高く、土地利用のバランスについては調和しているという評価が多いものの、開発の規制のあり方については強化と現状維持が相半ばする結果となりました。また、市内のバスの利便性に対しては「便利だと思う」市民は 1/4 にとどまっています。

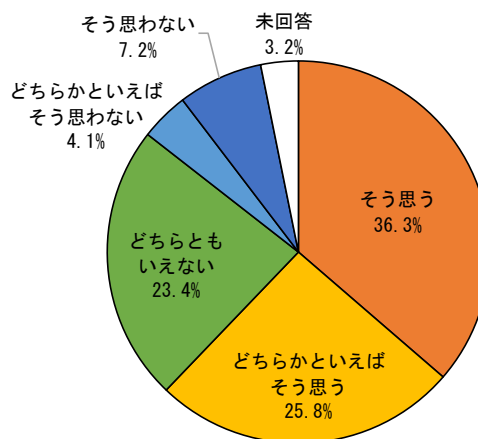
総じて、現在の豊かな自然環境を維持しながら生活の利便性を高めることが望まれています。

居住環境・満足度について

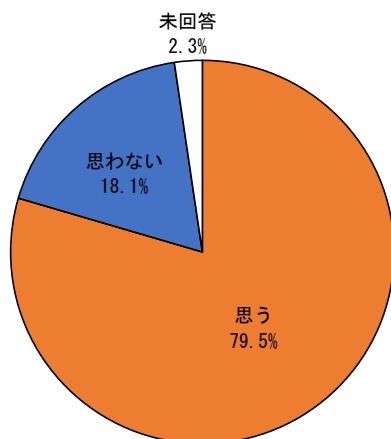
◆今の守谷市に満足していますか



◆守谷市を「終（つい）の住みか」にしたいと思いますか



◆守谷市の生活環境が 良好に保たれていると思いますか



◆守谷市をどれくらい知人や友人にすすめたいですか

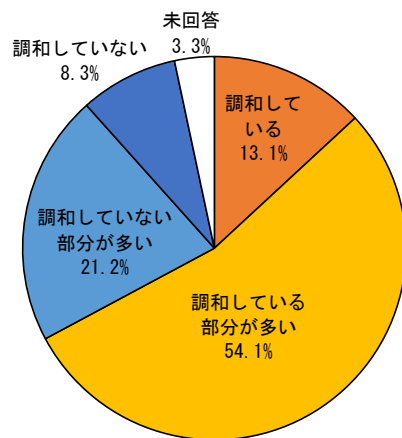


注：すすめたい度合いを 10 点満点でおたずねした設問。このグラフでは 100 点満点とし、10 倍値を表示している。

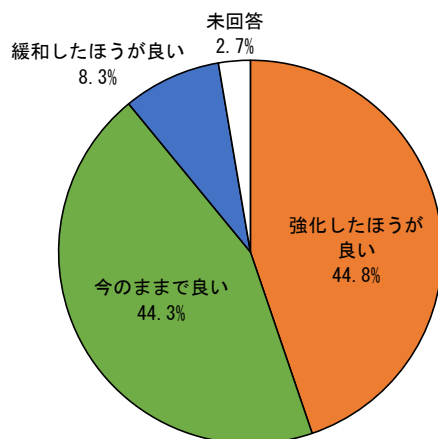
注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第 2 位を四捨五入したことにより合計が 100.0 にならない場合があります。

まちづくりについて

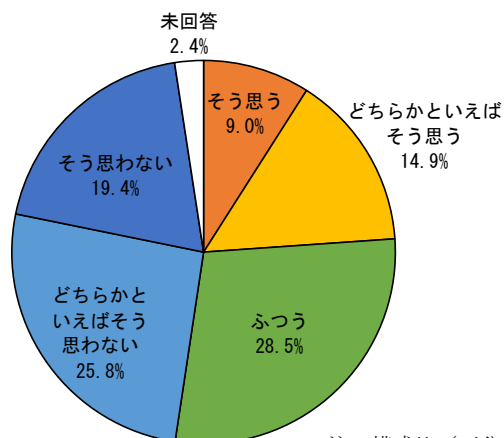
◆守谷市の住宅地，商業地，農地などが調和していると思いますか



◆乱開発などを防ぎ，秩序あるまちにしていくための規制についてどう思いますか



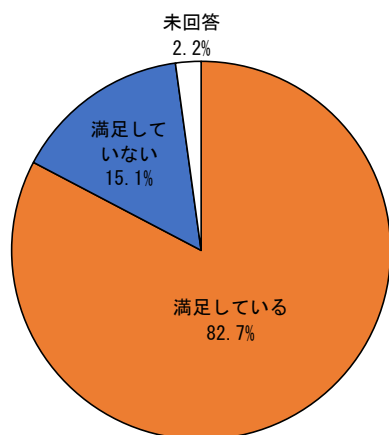
◆市内のバス（民間路線バス，コミュニティバス）は，便利に利用できると思いますか



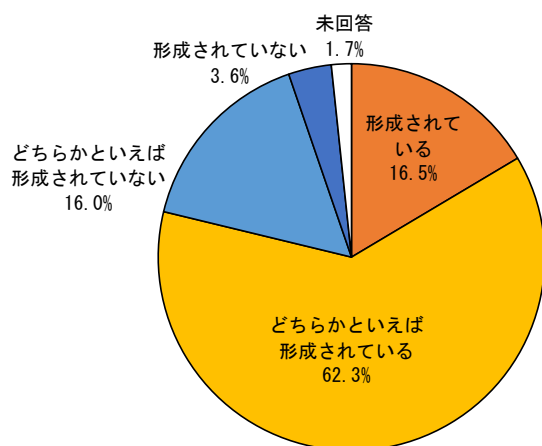
注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を四捨五入したことにより合計が100.0にならない場合があります。

自然環境・景観について

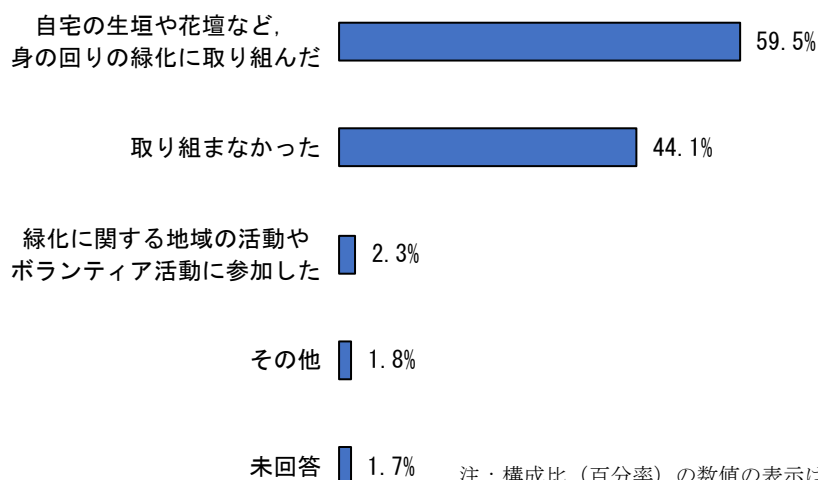
◆守谷市の自然環境に満足していますか



◆守谷市には緑を活かした美しい景観が形成されていると思いますか



◆この1年間に街並みの景観をより良くするために、どのようなことに取り組みましたか



注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を四捨五入したことにより合計が100.0にならない場合があります。

資料：「まちづくり市民アンケート」（2018年）

4. 都市づくりの課題

(1) 課題検討の流れと視点

守谷市をとりまく社会経済情勢，広域圏の動向や都市の現況，動向，そして市民のまちづくりへの意向を踏まえて都市づくりの課題を検討し抽出しました。

課題検討は，以下の3つの視点から進めました。

〔都市社会，環境の問題〕

現状における主要な問題点としては…

- 急激な人口流入により住宅団地の年齢構成が住宅宅地購入世代に偏りが見られること。
- そのため，初期に開発された住宅団地では，近年に急速な高齢化と人口減少が見られること。
- 基盤整備された駅周辺市街地に建物が建っていない低未利用地が残されていること。
- 一部幹線道路に広域通過交通が集中し，地域連絡交通，生活交通に影響が出ていること。
- 都市の核となる地区や骨格的な構造が明確でなく都市の一体性，認識性が低いこと。
- 都市中心拠点であり鉄道乗降客の多い守谷駅周辺の市街地に，駅以外に人の集まる施設が少なく，にぎわいが感じられないこと。
- 誰もが働きやすく，社会参加しやすい，多様な職場や身近な職場が不足していること。

〔都市の利点，都市づくりの資源〕

都市の利点，都市づくりの資源としては…

- つくばエクスプレスにより，東京都心への公共交通の利便性は高く，常総線との乗換駅である守谷駅の周辺は広域交通の拠点である。
- 常磐自動車道谷和原インターにより，東京都心への距離は近く，広域自動車交通の利便性は高い。
- 人口流入により人口社会増を続けているため比較的若い世代が多い。
- 市内，周辺に職場を有し単なるベッドタウンではない。
- 大規模な住宅団地開発により市街地の多くの部分で面的基盤整備が完了している。
- 広々とした大河川空間，緑豊かな農村集落環境を有する。
- 細かな地形のひだがあり，谷津田と斜面の緑地が残されている。
- 守谷城址の歴史的環境が自然・農業環境と一体的に残されている。
- これらの自然環境，歴史的環境を結ぶ散策路「守谷野鳥のみち」が市民協働により整備・管理されるなど，“グリーンインフラ”の考え方に基づくまちづくりが進展している。

〔都市に求められる普遍的な性格・構造〕

我が国の社会経済の変化を考えると、これからの都市に求められるものは…

- 高齢社会での地域レベルの身近な暮らしや社会活動を支える基盤・システム
- 環境の有限性を認識した環境配慮型，資源循環型の都市社会・都市環境
- 市民との協働によるまちづくり，都市の管理運営

(2) 都市づくりの主要課題の整理

都市づくりの課題は、現在の都市社会や環境の問題点、欠点を是正し、都市の利点、都市づくりの資源を活用することで、成熟化する我が国の社会経済の中であって都市の位置に則して求められる性格・構造を形成していくことにありますが、守谷市の主要な課題は、以下の5点に集約し整理することができます。

① 豊かな環境・風土の保全と継承

市民の都市の自然環境への高い評価と、環境保護意識の高まりを受けて、都市的な開発・土地利用を計画的にコントロールするとともに、SDGsを目指して環境負荷の少ない都市生活・産業活動を営むことにより、水と緑の環境、豊かな歴史的風土を保全し、市民の学習や憩いの資源として活用、管理して、次世代に継承していく必要があります。

② 美しく相互に調和の取れた都市景観・街並みの形成

急激な市街化を守谷の既存の豊かな自然環境や温かい地域コミュニティと融和するように計画的に受け入れるため、地区計画や景観計画などにより、隣接する自然環境や既存の住環境と調和の取れた優良な開発・建築を誘導し、美しい都市景観、にぎわいと温かみの感じられる街並みを形成していく必要があります。

③ 明確な都市構造、快適な都市空間の形成

高度な交通基盤の整備と都市機能の集積により、明確な都市構造と都市空間を形成し、都市の一体性、都市的な利便性の向上を図る必要があります。特に、都市中心拠点である守谷駅周辺地区への更なる都市機能集積により中心性を高めることが大きな課題となっています。

④ 高齢社会に対応し、人口減少を抑制する身近な生活基盤の整備と職場の確保

必然的に訪れる高齢社会に対応して、暮らしやすい地域の環境、地域社会を支える身近な生活基盤、安全で快適に利用できる交通基盤を整えていく必要があります。空家化・人口減少がみられるようになった住宅団地においては、生活交通の手段の確保、生活サービス施設の立地の維持・促進、住宅の更新整備の促進が課題となっています。

誰もが働きやすい職住近接の都市構造を維持・増進して、人口減少を抑制するため産業用地の計画的な開発整備が必要です。

また、子育てしやすい都市環境・地域社会を維持・形成するために、児童福祉施設の計画的配置や通学路の安全確保に取り組む必要があります。

⑤ 協働によるまちづくり

誰もが地域での役割を果たし生きがいを持って暮らし続けることができるまちとなるよう、市民、事業者、行政など、多様な主体の連携と協働により、地域の特性に応じた個性豊かで効果的なまちづくりを着実に進めていく必要があります。

Ⅲ. 全 体 構 想

1. 都市づくりの目標

都市づくりの課題と、総合計画などの上位計画に示された都市行政の大きな方向性を考え合わせると、都市づくりの総体的な目標となる将来都市像やそれを構成する都市社会の基本的な指標、都市環境の骨格構造が見えてきます。

(1) 都市づくりの目標と理念

「第二次守谷市総合計画（平成 24 年 3 月）」には、基本目標として、次のような将来都市像が掲げられています。

～ 緑きらめき 人が輝く 絆つなぐまち もりや ～

- ・ 自然を守り、育て、緑が豊かにきらめくまち
- ・ 市民誰もが主人公となり、一人ひとりが輝くまち
- ・ 互いに手を取り、支え合い、助け合う、絆が育まれるまち

都市計画マスタープランは、この総合計画の都市環境整備部門の実現化計画と位置づけられるものであり、都市環境の実態、都市整備の状況、市民の都市づくりに係る意向を踏まえて、将来の都市の環境・機能のあり方についての目標像を掲げ、それに向かって市民と行政の協働による都市づくりを進めていくものとします。

全国的なすう勢から予測される将来の都市人口の減少に備える新たな課題を含めた都市づくりの主要課題を解消していくことを都市づくりの基本理念とし、次のような将来都市像を目標とします。

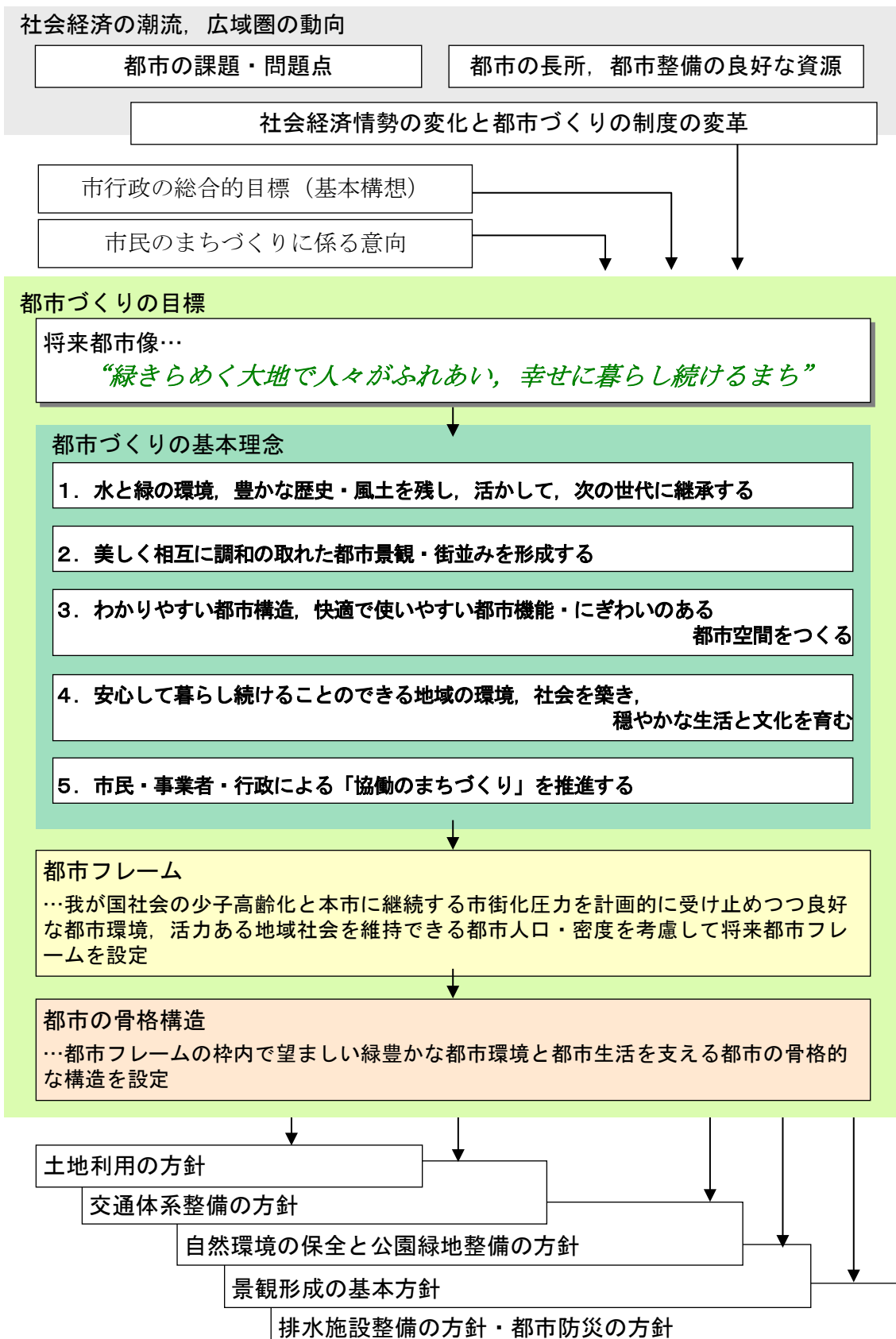
わがまち守谷は、世代を越えて継承された水と緑の環境、豊かな歴史風土と調和しつつ、快適に安心して暮らすことのできる生活環境を有し、そのまちの魅力が人々を引きつけ、人々のいきいきとした活動と温かなふれあいが、幸せな暮らしを支えるまちです。

緑きらめく大地で人々がふれあい、

幸せに暮らし続けるまち

これが、都市づくりの目標となる将来都市像です。

◆図 3-1-1 都市づくりの目標



（２）都市フレーム

「第二次守谷市総合計画（基本構想）」の目標及び「守谷市人口ビジョン」「守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえて、継続する強い市街化の動向を計画的に受け止めながら、良好な都市環境を維持する都市の環境容量として、将来都市フレーム（都市政策の需要を推し量るための基本的な指標）を設定します。

① 人口フレーム

守谷市ではつくばエクスプレスの整備と連動して都市基盤整備や大規模住宅団地の開発が進められ、近年も人口増加が続いています。

しかし、全国的には、本格的な人口減少社会を迎え、守谷市でもこのままの勢いで長期的に人口が増加していくとは考えられず、今後 20 年間で都市人口はピークを迎えると考えられます。

将来の行政需要のあり方を推し量り、都市の将来のあり方の目標を示す「都市人口フレーム」は、現在の良好な環境を維持しつつ計画的に人口定着を図った場合の上限人口である「容量人口」を念頭におき、全国的な人口減少傾向が本市にも及ぶことを想定して、「守谷市人口ビジョン」「守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に示された“人口目標水準”及び“人口構造”を基に設定します。

◆図 3-1-2 人口フレームの考え方

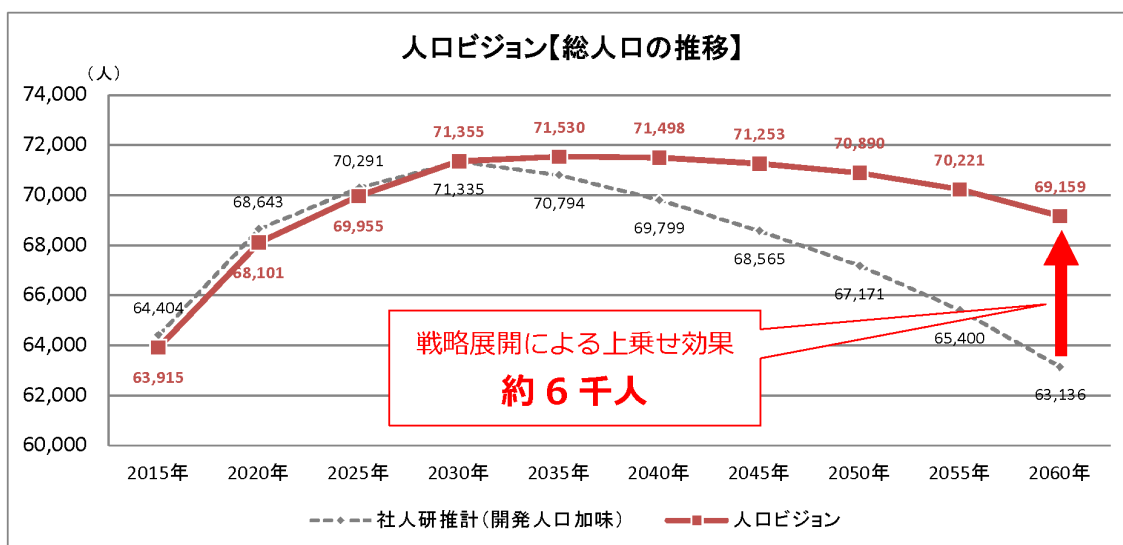
人口目標水準：2060 年に 7 万人程度の維持

人口構造：2060 年までに「若返り」への転換点を迎える

- ◇ 出生率の回復，若・中年世代の流入促進を進めることで，2060 年（令和 42 年）の推計人口は 69,159 人となることから，第二次総合計画における目標人口（2021 年（令和 3 年）に 70,200 人）には時間軸でやや遅れるものの，ピーク人口（2035 年（令和 17 年）に 71,500 人程度）を踏まえながら，長期的には人口『7 万人』程度を想定したまちづくりを進めていきます。
- ◇ 出生率の回復による年少人口割合の安定を中心に，2060 年（令和 42 年）までに人口構造の「若返り」（高齢化率の低下傾向への反転）を目指します。

■推計人口について

- ・将来人口の推計に当たっては，社人研の将来人口推計を基礎推計として整理しています。
- ・本推計は，2010 年（平成 22 年）国勢調査の結果（実績値）を基にして，2015 年（平成 27 年）以降を推計しているものであり，2015 年（平成 27 年）の人口も「推計値」となっています。



※2015 年人口は国勢調査確報値ではない（推計人口）

出典：守谷市人口ビジョン（2016 年 2 月）

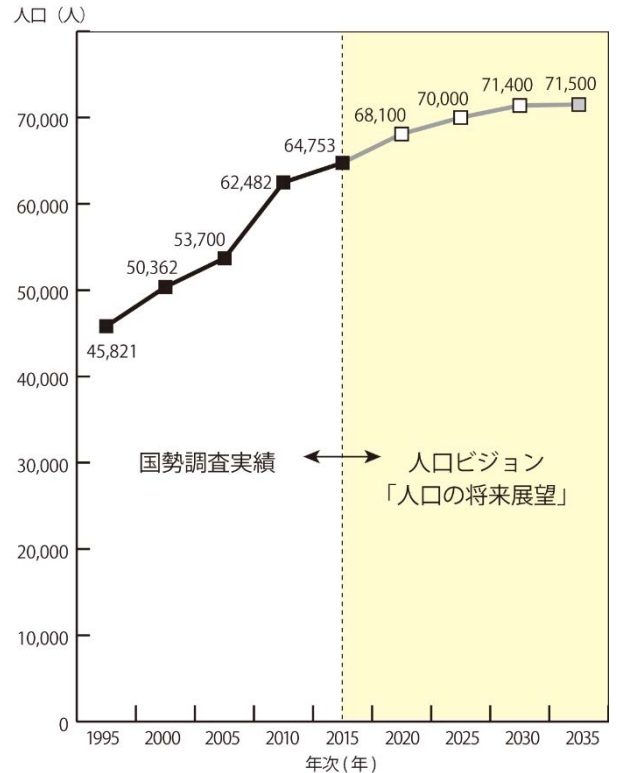
〔人口〕

良好な環境を維持していくため緑地と優良農地の占める割合を変えずに市街化を進めた場合の都市人口の上限（人口容量）はおおよそ9万人と考えられますが、増加傾向にある本市の人口も、全国の人口減少傾向を反映し、人口容量に近づくことなく減少に転じると推計されます。

今後、市街地整備事業に伴う人口定着によって当面は人口増加が続くことを勘案すると、本市の将来人口は当面の人口増加傾向を維持しつつ、計画期間中に増加の速度を弱めていくものとし、以下のとおりに人口フレームを設定します。

2015年（平成27年）64,800人※
2025年（令和7年）70,000人
2035年（令和17年）71,500人
※2015年人口は国勢調査人口

◆図 3-1-3 都市人口フレーム



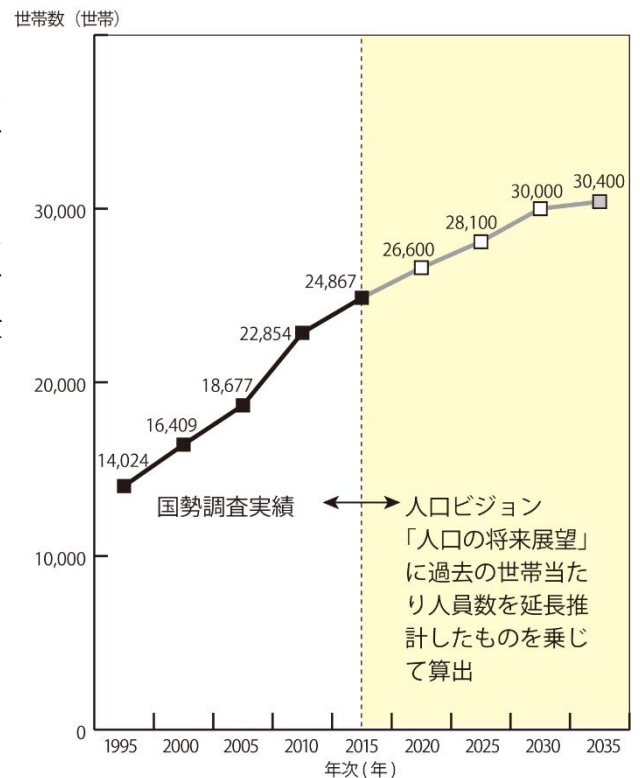
資料：国勢調査・守谷市人口ビジョン（2016年2月）

◆図 3-1-4 将来世帯数

〔世帯〕

近年の世帯規模（家族数）の縮小傾向が今後も続くものと考え、人口増加以上の速度で世帯数が増加していくものと考えられます。

2015年（平成27年）時点の世帯当たり人員数2.60が2035年（令和17年）には2.35まで低下するものと仮定した場合の将来の世帯数の推移は右表のとおりです。



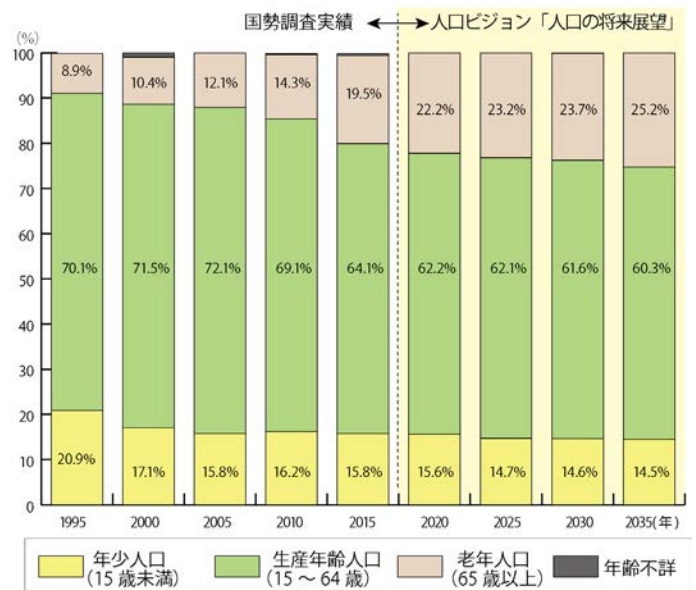
資料：国勢調査・守谷市人口ビジョン（2016年2月）

〔男女年齢別構成〕

人口フレームの年齢別構成は、以下のとおりと推計します。

2015 年（平成 27 年）時点の 65 歳以上人口の比率は、19.5 % と全国平均の 26.6 % に比べて格段に低かったが、2035 年（令和 17 年）までには 25.2 % 程度まで上昇し本市も超高齢社会となるものと予測されます。

◆図 3-1-5 将来人口の年齢構成



※2015 年は国勢調査人口

資料：守谷市人口ビジョン（H28. 2）

② 産業従業フレーム

前項の人口フレームを支えていく産業の規模を将来の産業動向の予測に基づいて将来の従業人口を予測し、これを産業従業フレームとして設定します。

全国的な産業動向及びこれまでの本市の産業の推移から、将来の産業従業動向は次のように予測されます。

- ・ 少子高齢化が進み、総人口に占める生産年齢人口の比率は低下していく。
- ・ 女性の社会参加や高齢者の雇用促進により全体的な就業率は上昇していく。
- ・ 産業機能の集積や身近な職場での女性の就業により、職住近接化が促進される。
- ・ 6次産業化※等により第3次産業従業者の比率が上昇していく。

※6次産業化：1次・2次・3次の産業を融合して新しい産業を形成する取組（生産者が加工と流通・販売も行い、経営の多角化を図ること）

上記に予測した将来の産業従業動向から下表のとおりに産業従業フレームを設定します。

◆表 3-1-6 産業従業フレーム

年 次	第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業	合 計
2015 年	274 人	6,002 人	16,141 人	23,661 人
2025 年	300 人	7,220 人	17,260 人	26,090 人
2035 年	320 人	8,250 人	17,560 人	27,500 人

注：合計は「分類不能の産業」を含む。

上記フレーム達成のためには、第2次産業、第3次産業を中心に約3,800人の職場が新たに必要となります。

③ 市街地規模

先に設定した人口フレームを受け止めていく市街地の規模を、将来の人口密度及び産業用地の需要予測から設定します。

〔人口密度による将来市街地規模の検討〕

現在の市街化区域の密度（大規模な公園や工業用地などの非可住地を含むグロス人口密度※1）は、約 54.4 人／ha に達し、茨城県の市街化区域の平均約 29.5 人／ha を大きく上回っていますが、つくばエクスプレス沿線で発展を続ける千葉県の各都市と比べると未だ住宅市街化・人口定着の余地があると考えられます。

市街地に身近な樹林地・農地を残した比較的低密度な住宅市街地を保全・整備するものとし、将来の市街地人口密度を現在の密度を若干上回る 55 人／ha と想定します。

市街化調整区域の人口は宅地化を抑制して現状を維持するものとし、市街地内に一定の樹林地・農地を残しつつ大規模住宅団地内をはじめとする市街化区域内の低未利用地に適切な人口定着が行われた場合、約 115ha 程度の市街地拡大が必要となります。

◆表 3-1-7 将来市街地規模

年次、項目		都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
現況 2015 年	面積：ha	3,571	985	2,586
	人口：人	64,753	53,600	11,153
	人口密度：人／ha	18.1	54.4	4.3
将来 2035 年	面積：ha	3,571	1,100	2,471
	人口：人	71,500	60,500	11,000
	人口密度：人／ha	20.0	55.0	4.5

注：将来の市街化区域は 1,100ha となり、現況の 985ha から 115ha の拡大が必要となります。

〔産業用地需要の検討〕

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、先に設定した産業従業員フレームに対応して、以下の新規用地需要が発生します。

第 2 次産業 61ha

第 3 次産業 13ha

これらの新規用地需要を基本として、新たな産業用地の可能性や現市街地内の産業用地の有効利用のあり方等を勘案して新たな産業用地を定めるものとします。

※1 グロス人口密度…区域全体の面積で人口を除いた人口密度、宅地面積当たりのネット人口密度を使いわけて市街地規模などを計画する。



(3) 都市の骨格構造… (PⅢ-13 図 3-1-8)

将来都市像に示された望ましい緑豊かな都市環境と生き活きた都市生活を支える都市の骨格的な構造を、以下のように考えます。

① 核軸構成

核（拠点的功能）と軸（主要動線と付帯土地利用）による都市の骨組みを以下のように考えます。

都市軸（南北軸・東西軸）

常磐自動車道谷和原インターチェンジにつながる国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道の土地利用を計画的に誘導し、関東鉄道常総線と合わせた都市の背骨となる南北都市軸を強化します。また、つくばエクスプレスとその沿線に整備中の都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）を都市の東西軸に位置づけ、地域交通の円滑な接続、沿道の適正な土地利用を誘導します。

地域生活軸

国道 294 号西側に並行して市街地を貫く常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）の広域通過交通を円滑化し、地域の生活軸としての機能を高めていきます。

また、守谷地区の旧街道沿道についても、地域の道路網の整備に合わせて、地域の生活軸としての再整備を図ります。

広域交通軸

国道 294 号及び常総ふれあい道路の南北の広域大量通過交通の円滑化を図るため、利根川沿いの都市計画道路供平板戸井線を広域交通軸に位置づけ、都市軸道路・常磐自動車との連絡の強化を含め、その整備を促進します。

地域交通軸

国道 294 号東側の幹線道路、鉄道及び国道 294 号を東西に横断する幹線道路を主に、地域の交通軸の整備を進め、全体として網の目状、ラダー（はしご）型の交通の骨組みをつくります。

産業文化軸

東西に横断する幹線道路のうち、都市計画道路北園野木崎線の沿道については、緑豊かなオープンスペースを持った工業用地、公共公益施設用地が連担する産業文化軸に位置づけ、新規機能の立地誘導、沿道の景観整備を進めます。

都市中心拠点

南北軸と東西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、広域的な都市機能や都市の重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、公共交通の利便性向上などにより、各地区へ行きやすくなるようにして、拠点としての機能の強化を図ります。

副次拠点

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やデマンド乗合交通の利便促進などにより、各地区へ行きやすくなるようにして、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、各地区へ行きやすくなるように努めます。

行政文化拠点

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、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「拠点」と位置づけます。

そこでは、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「プロムナード水路」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

鬼怒川・利根川河畔の常総運動公園や常総広域地域交流センター・いこいの郷の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・市内各地域からも広域スポーツ施設・保健福祉施設を使いやすくします。

芸術文化交流拠点

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

常磐自動車道守谷サービスエリア（ＳＡ）を活用した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（ＳＩＣ）の開設が検討・構想されており、開設構想ＳＩＣ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します。

水と緑の景観形成ゾーン

守谷城址周辺の「水と緑と歴史のふれあい拠点」から、守谷駅周辺の「都市中心拠点地区」、旧街道沿いの松並木等の歴史的な環境・景観を有する地区、市役所周辺の「行政文化拠点地区」、緑豊かな工業用地、農村集落地を経て、利根川沿いの大規模農用地地区内にある常総運動公園周辺の「広域スポーツ・保健福祉拠点」や「芸術文化交流拠点」、稲戸井調節池に至るゾーンを「水と緑の景観形成ゾーン」と位置づけ、谷津田水路を利用した親水空間、緑あふれる歩行空間と豊かなオープンスペース等を連続的に配置するとともに、良好な景観を形成していきます。

広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン

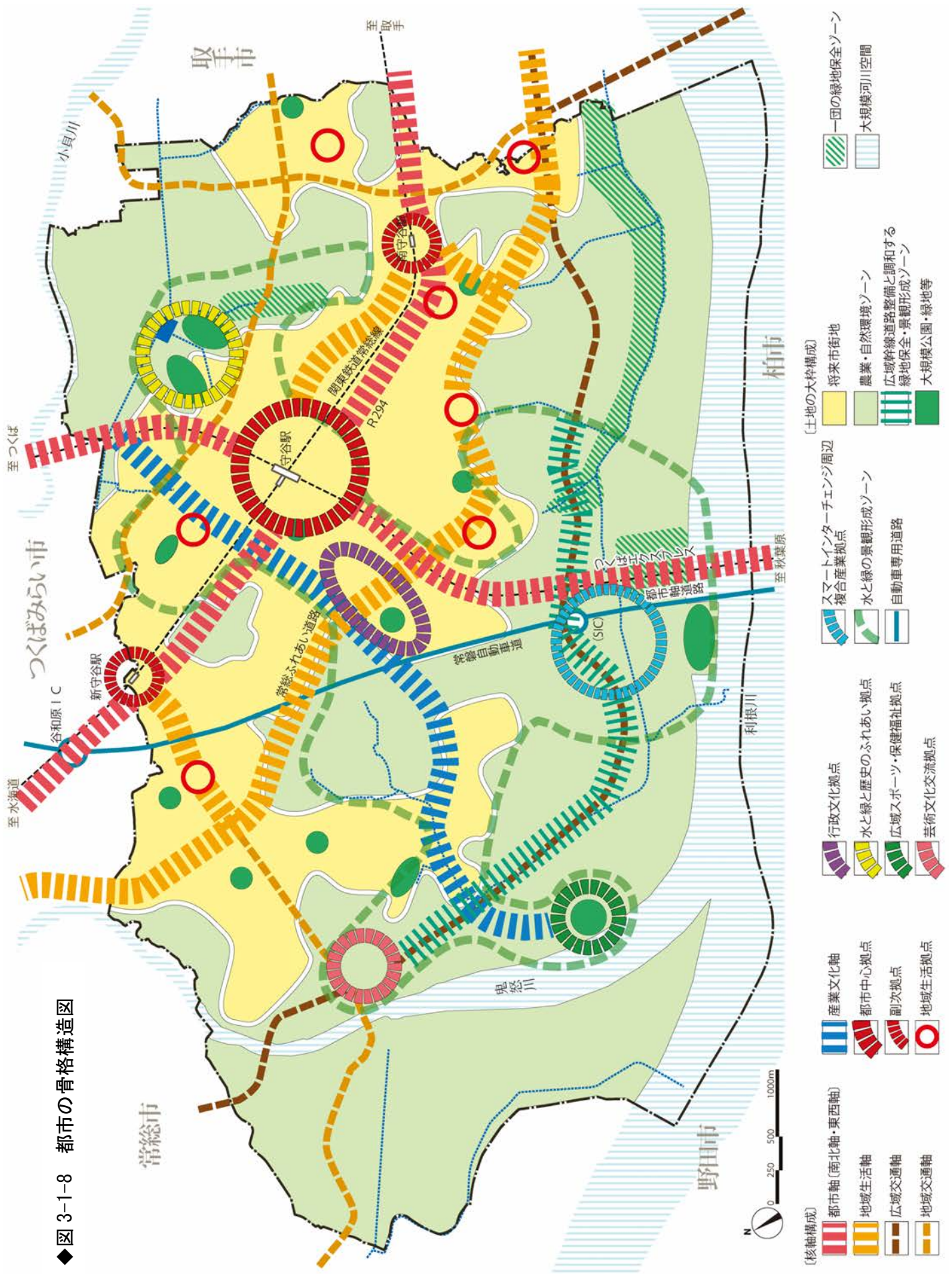
新たに整備される広域幹線道路である都市計画道路供平板戸井線の「芸術文化交流拠点」と稲戸井調節池との間の沿道は、利根川を越えて都市軸道路が整備されることにより、守谷市及び茨城県の新たな玄関口となるゾーンです。

広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔としての良好な景観を形成しているゾーンであることから、今後、保存緑地として緑地の買取りを進めます。

また、広域幹線道路の整備による広域的な自動車交通アクセスの飛躍的向上に伴い、この都市計画道路の沿道では、自然的土地利用と都市的土地利用の調和を目指し、都市計画道路の整備に合わせて沿道の緑地の環境・景観を保全しつつ、計画的な土地利用を長期的に検討していくゾーンとします。



◆ 図 3-1-8 都市の骨格構造図



2. 都市づくりの基本方針

～都市づくりの部門別方針～

(1) 土地利用の方針… (PⅢ-17 図 3-2-1)



水と緑の環境と豊かな歴史風土を残し活かすこと、急速な市街化と必然的に訪れる地域社会の高齢化に対応するとともに、誰もが快適で住みやすい都市機能・都市空間をつくることを目指して、次のような方針に基づいて、計画的な土地利用を進めていきます。

① 土地利用の基本的な方針

農業環境・自然環境及び歴史的環境の計画的な保全と活用

利根川、鬼怒川、小貝川の3つの大河川とその沿岸環境、小規模な河川が台地を刻んだ谷津の環境や、守谷城址などの歴史的な環境について、各種土地利用規制の維持強化、保存緑地の指定と緑化基金などによる緑地等の買取り、公園緑地の配置整備などにより、計画的に保全し、市民の交流や学習活動を育む都市環境として活用するとともに、都市活動によるCO₂の排出が少なく、CO₂の吸収源となる森林が多い低炭素型の都市構造の骨格を形成していきます。

快適でうまいのある都市的土地利用の推進

豊かな自然環境や農業環境を身近に感じ、ふれあうことのできる、緑が多い守谷市らしいいうるおいのある都市的土地利用、市街地の整備を進め、誰もが住みたくなるまちを目指します。

都市中心拠点地区における都市サービス機能配置とにぎわいのある土地利用の実現

広域的な交通拠点であり乗降客・乗換客の多い守谷駅周辺の都市中心拠点地区において、都市生活サービス機能の立地誘導や都市的な歩行・滞在空間の整備などによるにぎわいとふれあいのある土地利用を進めます。

職住近接の土地利用構造の発展

“誰もが働きやすいまち”及び“身近に職場のあるまち”を目指して、職住近接の都市の構造を維持発展させるよう、産業生産、職場と生活、住居のバランスのとれた多様で活力ある土地利用構造を実現します。

地区コミュニティ単位のきめ細かな土地利用の誘導

高齢社会に対応すべく、地区コミュニティの維持・活性化を目指し、生活・福祉・学習等 に供する生活拠点が交通条件などを踏まえてきめ細かく配置され、住宅の更新整備が進むよう、地区の特性を活かした土地利用を、市民との協働によりきめ細かく誘導していきます。

広域幹線道路の整備と連動した都市的土地利用の推進

都市軸道路などの広域的な幹線道路や自動車専用道路のインターチェンジ（IC）など交通結節点の整備と連動・連携して、周辺環境と調和しながら地域の産業機能を増進する新たな都市的土地利用を検討します。

② 土地利用の類型と配置方針

土地利用の基本的な方針に基づき、将来の都市の土地利用を次のように区分し配置して、用途地域などの地域地区の指定や地区計画の決定などにより計画的に誘導していきます。

計画開発住宅市街地

整備済・整備中の計画開発住宅団地については、その形成された良好な住環境を保全するとともに、低未利用地への建物の建築、適正で有効な土地利用の促進を図ります。

また、新規住宅開発については、その範囲を鉄道駅を中心とした住宅市街化の動向が強く、面的な基盤整備事業の実施が確実な地区、洪水浸水災害や土砂災害の危険性の低い地区に限定するほか、地区の良好な自然的・歴史的な環境・景観を保全、活用し、隣接する環境に配慮した敷地・建築物の規模・形態を持ち、良好な居住環境を形成する開発整備の形態をとるものとします。

また、一部に人口・世帯数の減少や空家・空地が見られるようになった既存住宅団地については、団地センターの地区生活拠点としての都市機能の維持、再配置や住宅の更新整備、空家・空地の適正管理・活用を促進し、良好な居住環境とコミュニティを維持していきます。

一般住宅市街地

守谷駅周辺の都市中心拠点地区隣接市街地については、都市の中心市街地としての都市機能の整備と一定の高度な利用を図ることを可能とする高水準の基盤施設の面的・系統的な整備に努め、都市的で中密度な住宅市街地を形成していきます。

また、その周辺の一定の空闲地を残す市街地については、生産緑地の維持など、市民との協働により一団の樹林地・農地の保全・管理を進め、緑豊かな住宅市街地を形成していきます。

中心商業業務地

守谷駅周辺の都市中心拠点地区を都市の中心となる商業業務地に位置づけ、その周辺を都市の枢要な都市機能の立地を積極的に進める「立地適正化計画」の「都市機能誘導区域」とし、一定の土地の高度な利用により、拠点地区にふさわしい商業、サービス、業務等の都市機能立地と都市的なにぎわいの感じられる空間整備を進めます。

近隣サービス商業地

新守谷駅周辺、南守谷駅周辺と各住宅団地のセンター地区の地域生活拠点を形成するゾーンについては、地区の生活利便に供するサービス・商業施設や公共公益施設の維持や空地への再配置を誘導し、地域の暮らしを支える土地利用を図ります。

幹線道路沿道複合市街地

国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）などの広域幹線道路、都市幹線道路の沿道の一部を、後背の住宅地と大量通過交通の緩衝機能を持つ適正な沿道土地利用の立地を計画的に誘導するゾーンとします。

工業・流通施設用地

既存の大規模工業用地については、常磐自動車道谷和原インターチェンジ（ＩＣ）に近い地域の特性を活かし、豊かなオープンスペースを持ったその環境と合わせて、周辺幹線道路網の整備等により産業・生産機能を保全充実し、職住近接の都市構造の維持発展に努めます。

複合用途市街地

市役所周辺では、行政文化拠点を形成する諸機能の立地整備と環境良好な住宅地が複合した緑豊かな土地利用を進めます。また、つくばエクスプレス総合基地周辺の幹線道路沿道において新たな産業機能と住宅地が複合した市街地の整備を進めます。

農村集落地

緑豊かな集落地とその周辺の畑地、樹林地からなる農村集落地については、市街地との連絡、環境調和に配慮しつつ、生活環境の整備改善を進めるとともに、その環境、生活文化を保全します。

一団の農用地

一団で大規模な農用地（田）については、その周辺の農村集落の斜面緑地と合わせて、基本的に、農業生産空間としてその機能・景観を維持増進します。

河川及び調節池

利根川、鬼怒川、小貝川の３つの大河川の河川空間と利根川沿いの調節池（稲戸井調節池）においては、市街地との連絡機能を強化するとともに、自然環境の保全に配慮しつつ、市民が河川の水、景観とふれあう機能（公園緑地、歩行路、運動施設等）の整備を検討していきます。

広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン

利根川を越える広域交通から、守谷市の玄関、顔と言える、美しく特色ある景観を有する大野地区の都市計画道路供平坂戸井線沿道については、その緑豊かな環境・景観の保全を図ります。なお、今後、都市機能の立地整備の可能性が高まる守谷ＳＡ周辺などの一部のゾーンについては、農業施策や地元地権者の意向を踏まえながら、農業・自然的土地利用と調和し、都市との交流により農業生産機能を増進する計画的な産業土地利用を検討・誘導します。

農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン

大野地区のスマートインターチェンジ（ＳＩＣ）周辺複合産業拠点では、広域自動車交通の利便性の向上を受けて農地・農村集落との環境の調和、斜面緑地などの水と緑の景観の保全を図りつつ、複合産業土地利用を検討します。





(2) 交通体系整備の方針… (PⅢ-21 図 3-2-2)

つくばエクスプレス開業により高まった広域交通利便性を維持増進する交通ネットワークの形成とわかりやすく快適で使いやすい都市構造の整備を目指して、次のような方針に基づき体系的な交通基盤の整備を進めていきます。

① 交通体系形成の基本的な方針

広域交通体系の更なる強化

つくばエクスプレスと都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）の整備により国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道の守谷駅周辺は、広域交通体系の拠点となりましたが、さらに、市域全域で広域交通利便性を高めるため、つくばエクスプレスの東京都心に向かう輸送力の強化、国道 294 号の交通負荷を低減し広域圏との連絡を強化する都市軸道路・都市計画道路供平板戸井線など利根川沿岸の広域幹線道路整備、それらと接続する常磐自動車道スマートインターチェンジ（S I C）の開設の検討などを進めます。

守谷駅の交通拠点機能の拡充

つくばエクスプレスと関東鉄道常総線との乗換駅として広域交通の拠点である守谷駅について、鉄道間の乗換、鉄道と他の交通機関との乗換等が円滑・快適にできるよう、引き続き交通拠点機能の拡充に努めます。

また、市内各地区から守谷駅に向かう幹線道路については、歩行空間の充実を含めて整備の促進を図ります。

南北方向の幹線の複線化

南北方向の市街地内を通る国道 294 号及び常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）には、大量の広域通過交通が流入しています。

これらの通過交通を分担し広域との連携を強化するため、南北方向の広域幹線道路の整備を検討促進します。

東西分断の解消

都市軸道路と国道 294 号の南守谷の立体交差整備により関東鉄道常総線による東西市街地の交通分断は改善されているが、より効果的に東西市街地の連携を図るために、交通の集中と混雑がみられる幹線道路の鉄道交差部の整備を進めます。

地区の生活交通の利便性の向上

高齢社会となる将来においても、誰もが都市の利便を享受し快適にまちに出て活発な都市活動を行うことができるよう、地区レベルにおける安全・快適な交通空間の整備を進めるとともに、人やモノの移動による CO₂ の排出が少ない低炭素型都市構造の構築に向けて、社会実験などによりその整備効果を確認・評価しつつ、公共交通システムの充実・快適化と利用の増進を図ります。

② 道路整備の方針

交通体系形成の基本的な整備に基づき、道路の段階構成と配置を次のように計画します。

広域幹線道路

都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線），国道 294 号（都市計画道路取手守谷線），都市計画道路供平板戸井線を広域幹線道路として位置づけ，広域圏との円滑な連絡を確保するため，都市計画道路供平板戸井線の常磐自動車道や都市軸道路との連絡の確保や鬼怒川を越える橋梁の整備を含め，未整備区間の重点的な整備を促進します。

都市幹線道路

南北方向の都市計画道路郷州沼崎線，常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線），東西方向の北守谷板戸井線，北園野木崎線，郷州戸頭線等を，市内各地域と広域幹線道路を連絡する都市幹線道路に位置づけ，その整備を進め，広域幹線道路と合わせてラダー（はしご）型ネットワークを形成します。

地区幹線道路

地区交通やバス交通等の地域サービスを支え，広域幹線道路，都市幹線道路を連絡する地区幹線道路を整備し，都市の骨格的な道路網を構成します。

その他，各集落や市街地，主要な公共施設等を結ぶ主要な生活道路について，歩道等の道路の拡充整備，沿道建築のセットバック等による交通機能の充実・快適化を図ります。

また，市街地の居住環境の改善を図るため，基盤整備が十分でない地区等における区画道路の整備を進めます。

③ 公共交通の整備方針

鉄道交通

つくばエクスプレスの東京駅までの延伸と輸送力の強化を促進するとともに，更なる利便の向上を図ります。

バス交通

幹線道路網の整備に合わせて，鉄道駅やその周辺の地域生活拠点，各地区や集落を円滑に連絡するバス路線網の充実を図ります。

また，市内の主要な公共施設，鉄道駅と各地区，集落を連絡する，誰もが利用しやすいコミュニティバスの路線の検討・再編を進めるとともに，デマンド乗合交通の利用を促進し，公共交通の利便性の向上と利用の増進を図ります。

④ その他の交通施設の整備方針

駅前広場、交通広場

各鉄道駅の駅前広場、交通広場は交通結節点になるとともに、市民や他市町村から訪れる人々の交流の場となるよう、バス交通などへの乗換えのための歩行・滞在空間の快適化など、機能の拡充を進めます。

関東鉄道常総線新守谷駅では、都市計画道路郷州沼崎線方面から駅へ円滑にアクセスできるよう、交通広場やアクセス道路の整備を検討・推進します。

駐車場・駐輪場

道路交通の円滑化、各鉄道駅周辺の交通結節点機能の強化、商業活動の活性化などを促進するため、守谷駅周辺の都市中心拠点において、適切な駐車場の設置と効率的な利用・管理システムの構築を検討・促進します。

また、歩行者・自転車交通のネットワーク整備に対応して、自転車駐車場の整備と効率的な利用・管理システムの構築を進めます。





(3) 自然環境の保全と公園緑地の整備の方針… (PⅢ-27 図 3-2-5)

水と緑の豊かな歴史風土を次世代に継承し、低炭素型都市構造を構築するために、「緑の基本計画」に基づき、市民・事業者・行政の協働により、都市の緑を守り育み、市民が憩える自然とふれあう場をつくります。

多様でしなやかな自然の機能や仕組みを活用した豊かな社会を目指す「グリーンインフラ」※2の考え方にに基づき、緑化・緑地保全を組み込んだ計画的なまちづくりを進めます。

① 多様な主体の協働による緑地の保全、育成

都市の環境・景観の骨格を形成する緑地の保全

緑豊かな都市環境を守り、活かすため、都市の環境・景観の骨格を形成する一団の樹林地の積極的な保全管理を図ります。

「緑の保全と緑化の推進に関する条例」により指定されている保存緑地の指定区域を極力維持するとともに、つくばエクスプレスや常磐自動車道の利根川を越える橋から眺望される斜面緑地や守谷城址公園周辺の谷津の斜面緑地などの「水と緑の景観形成ゾーン」に位置する守谷の顔となる景観を構成する緑地等については、市民・事業者の参加によりつくられている緑化基金を活用して、公共用地としての買取りを進めるとともに、「愛宕谷津」の一団の樹林地などの保全を推進します。

自然環境と調和した緑豊かな市街地の整備

斜面の一団の樹林地などの良好な自然環境・景観や特色ある歴史的環境・景観を有する地区における市街地の開発や幹線道路の整備に当たっては、開発整備が周辺環境に与える影響を極力抑制するため、既存の樹林地などを活かした公園の整備や緩衝緑地の整備に努めます。

また、緑豊かで自然環境と調和した市街地環境を形成するため、生産緑地の保全・活用を含めた緑地の保全整備に加えて、公共施設の緑化、宅地内の緑化を推進します。

緑地の保全・管理への市民参加の促進

緑化基金を通じた市民参加に加えて、保存緑地の管理や宅地の生け垣などの管理活動への市民参加等を促進し、協働による緑の保全・創出に努めます。

また、工場などにおいて排出されるCO₂による地球環境に与える影響を別の場所の森林保護などにより相殺（オフセット）するカーボンオフセット※3など、緑地保全への市内立地事業者の参加の仕組みを検討し、市民・事業者の協働による緑地の保全・管理を促進します。

※2 グリーンインフラ…社会資本整備や土地利用などのハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制など）を活用し、持続的で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの

※3 カーボンオフセット…日常生活や経済活動によって排出される二酸化炭素を何か別の手段を用いて相殺しようという考え方（森林保護、植樹等）

② 水と緑の資源を活かした誰もが利用しやすい公園緑地の配置整備

拠点地区の資源を活かした公園緑地整備

人が集まり交流する都市中心拠点などの拠点地区では、各地区に固有の水と緑の資源を活かす公園の整備、環境の保全を進め、守谷の歴史や自然とふれあう交流の場としていきます。

- 駅周辺の都市中心拠点、副次拠点を形成する地区においては、土地の高度利用に伴う敷地内公開空地などの都市的な広場の整備を誘導します。
- 「水と緑と歴史のふれあい拠点」では、北園森林公園に加えて、守谷城址の歴史を活かした守谷城址公園の整備や、守谷沼を含む親水性のある環境の保全を図ります。
- 都市中心拠点に近接する松並青葉地区の松並木を保全しつつ、歩行空間が整備された松並木公園を、市民が守谷の歴史と環境にふれあう場として、維持管理・活用整備を図ります。
- 市役所周辺の行政文化拠点では、既存の樹林地を活かした公園緑地の整備、「市民緑地制度」の適用などによる借地方式による緑地の保全、市民協働によるその維持管理・利用などの活用方策の検討を進めます。
- 利根川の稲戸井調節池の整備に伴い、貯留量の確保や河川沿岸の自然環境・景観の保全に配慮しつつ、河川空間を多目的に利用する運動場などの整備を促進します。

適正圏域を持つ住区基幹公園の配置整備

市街地の整備に当たっては、都市の将来人口の1人当たりの都市公園緑地の規模が12㎡以上となることを目標に、市民の身近な利用に供する街区公園などの住区基幹公園を適正な圏域となるよう配置するなど、人口増加に見合った公園緑地の整備を推進します。

- 将来の住区基幹公園の整備の候補地として、市街地内の適地にある一団の残存農地についての生産緑地の指定の維持・活用を図ります。
- 新市街地の開発整備に当たっては、土地区画整理事業や一団の計画開発により、地域の自然的・歴史的な環境・景観を活かして、適正規模、配置の公園緑地の整備を進めます。
- 地域の身近な公園緑地の整備、維持管理に当たっては、市民との協働による計画づくりや整備後の「公園里親制度」等による維持管理を促進します。

③ 歩行者・自転車交通空間のネットワーク整備

公園緑地や広場など人々が集まり憩う施設を結ぶ歩行ルート・自転車サイクリングロードを整備し、地域の自然と文化にふれあう歩行者・自転車交通空間のネットワークを形成していきます。

ネットワークの形成に当たっては、自動車交通との分離と歩行者と自転車の融和を図る幅員構成とデザインにより、安全で快適に通行できる歩行空間の整備を進めます。

1. 都市拠点地区における歩行空間の充実

<駅周辺の都市的歩行空間形成ゾーン>

守谷駅周辺都市中心拠点地区

駅前広場、街区公園に加え、地区計画や景観計画に基づく壁面後退や緑化などによりゆとりある歩行者空間の確保を図ります。

この都市中心拠点地区と守谷城址周辺の「水と緑と歴史のふれあい拠点」や市役所周辺の「行政文化拠点」とをつなぐ周辺の市街地では、河川、樹林地をたどって歩道・歩行者専用路を整備するとともに、沿道緑化や道路（歩道）幅員構成の見直しにより豊かな歩行空間を持った幹線道路を整備し、一体となって「水と緑の景観形成ゾーン」を形成します。

新守谷駅周辺副次拠点地区

北守谷地区方向と連絡する歩行者・自転車専用路、幹線道路歩道や駅東側への交通広場及びアプローチ道路などの歩行空間の機能の整備推進を図ります。

南守谷駅周辺副次拠点地区

愛宕神社以東に残る谷津の自然環境の保全と歩行ルート「守谷野鳥のみち」の市民協働による整備・維持管理により、守谷城址周辺の「水と緑と歴史のふれあい拠点」と連絡を図るとともに、駅前広場を経て高野方向の河川空間との結びつきを強めます。

<豊かな歩行空間の広がる公益施設ゾーン>

市役所周辺の行政文化拠点地区

市役所等の既存の豊かな空閑地を持つ公共公益施設に加えて、その背景となっている樹林地の緑地保全を進め、市のシビックセンターにふさわしい歩行空間、交流空間の充実を図ります。

中央公民館周辺地区

中央公民館、黒内小学校、土塔森林公園等の公共公益施設の集積と谷津の地形、残された樹林地を活かして、守谷駅周辺の「都市中心拠点地区」と市役所周辺の「行政文化拠点地区」を連絡する歩行ルートを整備し、「水と緑の景観形成ゾーン」の中継拠点としていきます。

＜守谷城址周辺の水と緑と歴史のふれあい拠点ゾーン＞

守谷沼と北園森林公園に加えて守谷城址公園の充実を図り，小貝排水路の広大な谷津に向かって開かれた守谷の自然と歴史を象徴する，「水と緑の景観形成ゾーン」の要となる「水と緑と歴史のふれあい拠点」を形成するとともに，残された谷津の水と緑の空間を活かしたひがし野地区の「プロムナード水路」や愛宕谷津の「守谷野鳥のみち」などの歩行ルートを通じて，守谷駅周辺都市中心拠点地区，南守谷駅周辺副次拠点地区との連絡を図ります。

＜広域スポーツ・保健福祉拠点ゾーン（常総運動公園周辺）＞

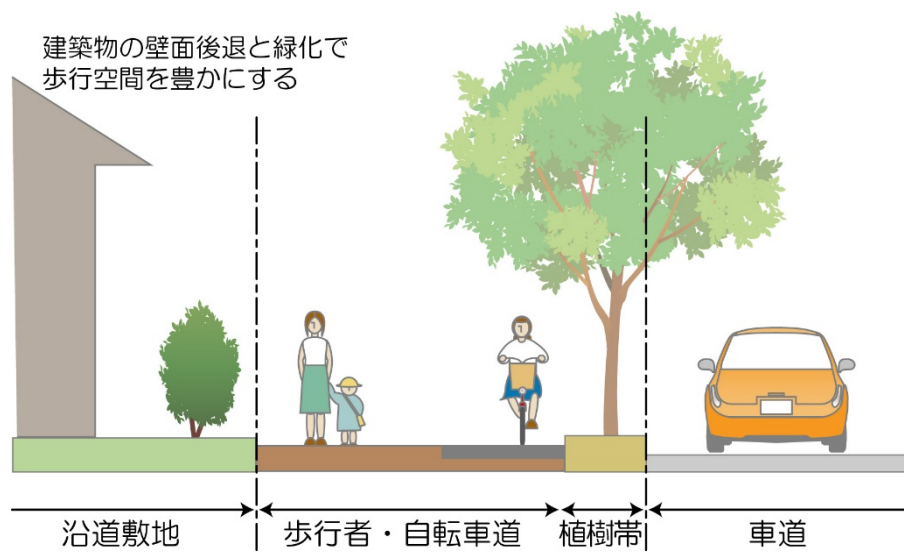
幹線道路歩道の歩行空間機能の保全・充実，周辺農村集落地を通り市街地と連絡する歩行者ルートの整備などにより，他の拠点地区との歩行連絡を強化し，広大な河川空間に開かれ他都市からも利用されるスポーツ・保健福祉拠点の機能を充実します。

2. 歩行者・自転車交通ネットワークの形成

幹線道路歩道空間

市街地及び集落地を連絡する幹線道路の整備に当たっては，地域の地形になじみ，自然・歴史を活かした整備を目指すとともに，地域の特色を示す街路樹・植樹帯の整備や沿道の敷地における壁面後退と緑地，路面のデザインなどにより，歩行者と自転車の共存を図る歩道整備を進め，歩行者・自転車交通ネットワークの一部を形成していきます。

◆図 3-2-3 幹線道路歩道空間の充実の考え方



歩行者・自転車専用路

「水と緑の景観形成ゾーン」では、谷津の水路や斜面の樹林、松並木等を保全し活用しつつ、各拠点間を歩いて守谷の自然と歴史を体験できる歩行者・自転車専用路を配置して整備を図り、ネットワークの骨格を形成します。

また、利根川・鬼怒川沿いのサイクリングロードの整備を促進します。

住宅団地においては学校等の公共公益施設や都市公園を連絡する緑道の機能の維持・充実を図ります。

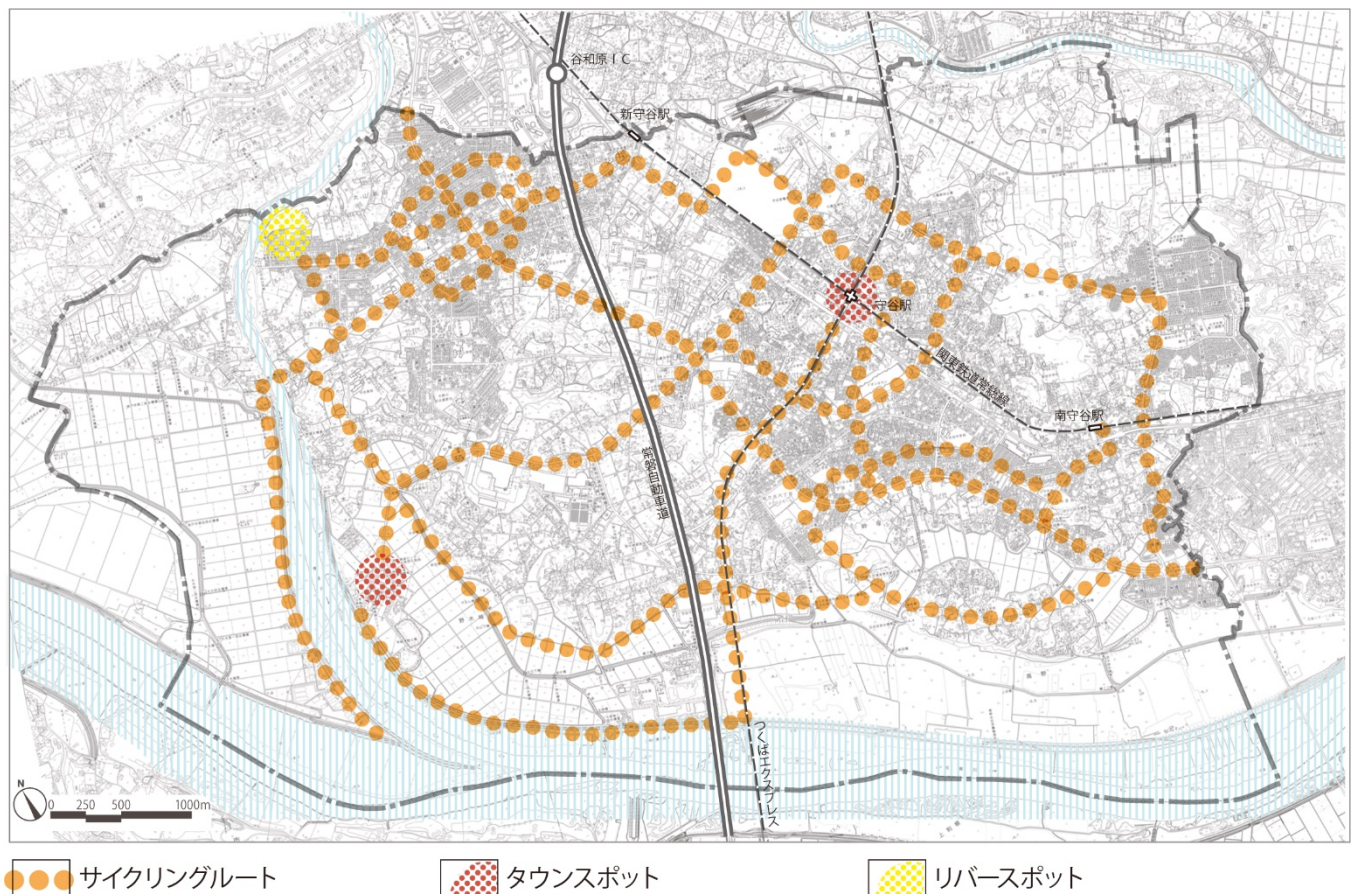
歩行者優先道路

歩行者・自転車交通が多い、拠点地区や主要な公共公益施設を連絡する道路については、歩行者優先道路として道路空間デザインと沿道環境整備により歩行の利便と快適性を強化し、歩行ネットワークの一部としていきます。

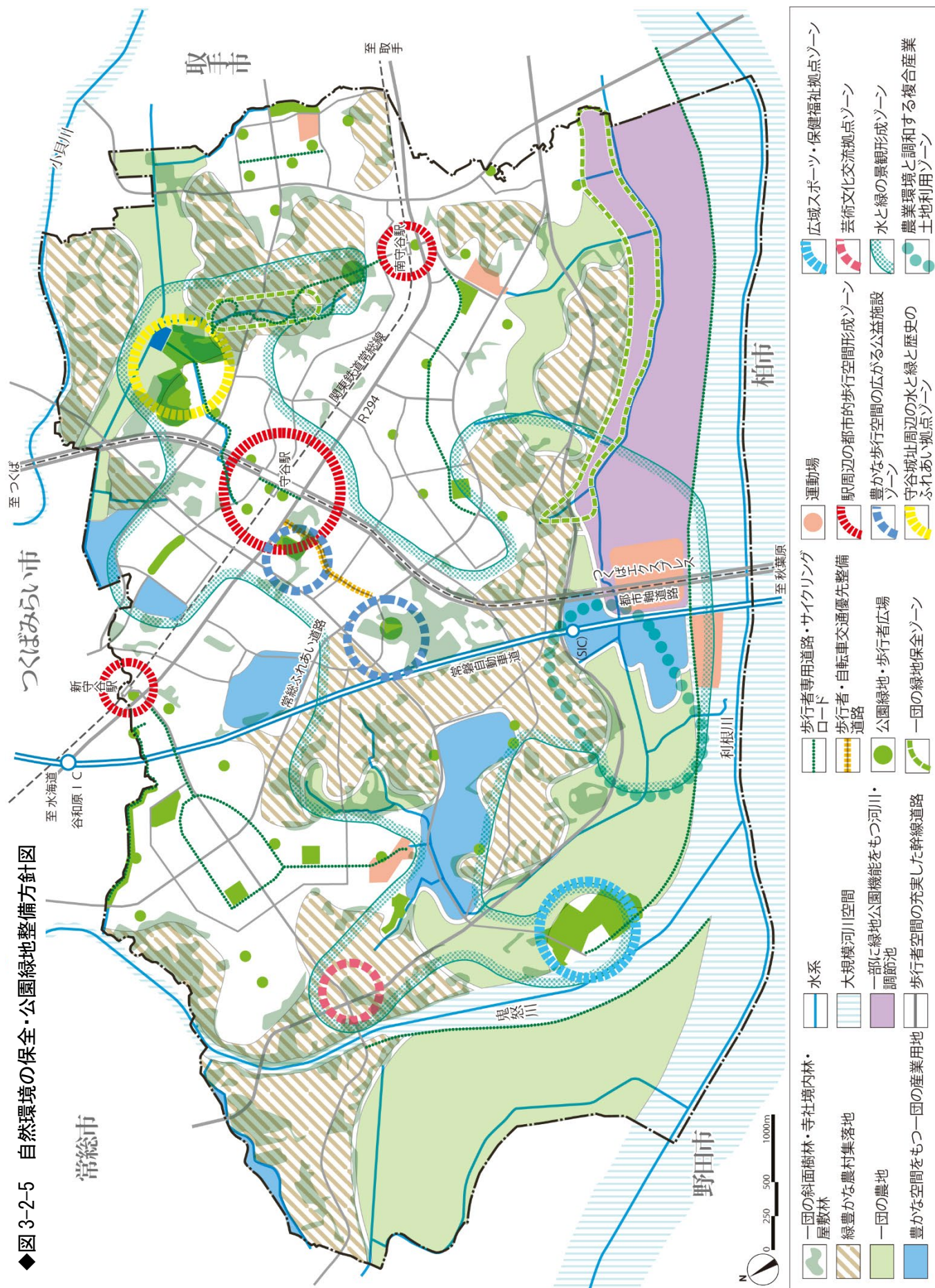
サイクリングルート

利根川・鬼怒川沿いなどへの自転車専用のサイクリングロードや幹線道路の自転車・歩行者道、自転車レーンの整備促進により、拠点地区や主要な公園緑地を連絡するサイクリングルートのネットワークを形成します。

◆図 3-2-4 サイクリングルート構想



◆図3-2-5 自然環境の保全・公園緑地整備方針図





(4) 景観形成の基本方針… (PⅢ-32 図 3-2-7)

本市の景観は、川、谷津、丘等の地形的特徴をベースとしており、その特徴が今日も比較的良く残されています。

しかし、近年の台地中央部を中心とする開発の進展により、景観パターンの変化が見受けられます。“都市の構成をわかりやすく組み立てること”や、のびやかな地形や緑といった、本市に“残された環境（景観パターン）を活かすこと”を原則として、豊かな環境を都市生活に活かしていくことを目標とし、「守谷市景観計画：（平成 24 年 12 月改定）」に基づき、都市スケール（市全体の骨格形成に関わるもの）とまちスケール（生活の場の単位）における景観形成を進めます。

① 都市スケールの方針

市域全体の構成に関わる骨格的な施設整備策を対象として、わかりやすい都市の骨組みをつくります。

河川とその周辺を利用した都市の縁取りの景観形成

利根川沿いを通る都市計画道路供平板戸井線は、国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）の交通バイパス機能を持つとともに、都市の外郭を示しています。利根川・鬼怒川沿いの丘陵斜面と協調して、都市の縁取りとなる景観を形成していきます。これらの道路整備に当たっては、地形的特徴をできるだけ変えない工夫や、緑の育成等による縁取りの景観を積極的につくり、また、縁取り部分では、河川景観の眺めや遠望といった、まちの中にはない大きな眺望景を維持し、河川沿岸空間では、都市を縁取る緑の多い広々とした眺めを保全します。

南北軸、東西軸による都市の中心軸

国道 294 号を南北軸、つくばエクスプレス沿線及び都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）を東西軸と定めます。

これらは都市の中心軸を示し、かつ十文字パターンになっており、それぞれの方向性を表す都市の背骨とします。

都市の空間認知の重要な手がかりとするために、中心軸の交差部に拠点形成を図ることに加え、沿道市街地と協調した景観形成を図ります。

南北軸では南守谷、新守谷両駅周辺市街地との連携、東西軸では大規模な道路空間をやわらげる沿道緑化などを重視し、それぞれの地域特性を表す景観をつくります。

都市の目印となる拠点や核の景観形成

市役所、常総運動公園及び守谷駅周辺は、全市的スケールで利用される拠点又は核となる施設ゾーンです。これらはつくばエクスプレス軸あるいはこれと並行する道路軸に分散立地しており、それぞれの位置性を明示するランドマーク（目印）となります。

ランドマークは、目立つことより印象深い空間であることが大事です。

それぞれの施設は、河川周辺、谷津の入り口、台地面など、背景の地形的特徴を活かした空間整備を行います。

② まちスケールの方針

住む場所や働く場所など、人々の実際的な生活の場における空間整備に関わるものを対象として、まとまりとゆとりを感じる生活空間をつくります。

豊かな緑で囲まれる生活圏の景観形成

本市の住宅地や工業地などの周囲には、樹林、農地、旧集落、河川環境など、緑の多い環境が残されています。

こうした緑の環境を都市空間として積極的に位置づけ、一団の都市的土地利用ゾーン（生活圏）は緑によって空間の単位が形づくられるという、「守谷らしさ」の形成を図ります。

緑による空間単位づけは、大きな枠組みから内部の単位づくりへの段階的構成を目指します。

この中で大きな枠組みとなるのは、利根川沿いと小貝川沿いに連続する谷津の環境保全ゾーンと、谷津の水系をたどって利根川系と小貝川系を結びつけるグリーンベルト育成ゾーンで構成されるものと考えております。

季節感のある主要ネットワークの景観形成

十文字パターンの主軸に対し、ラダー（はしご）型の副軸は、生活圏を結ぶ役割を持ちます。

また、各道路が結びつける要素は、住宅地の間、運動公園や市役所などの拠点の間、住宅地と鉄道駅の間のようにそれぞれ個性を持っているため、こうした個性を活かす景観形成を図ります。

道路景観の個性をつくる要素としては、植栽帯の形成と街路樹の樹種選定があります。住宅地、工場、農地などの背景に応じて、常緑樹、花や実のある樹などのバリエーションを配置し、まちに季節感を演出するとともに、道路空間から沿道の景観形成への波及を目指します。

地域の特性を活かした表情豊かな景観形成

都市化の進展によって従来からの農地や集落地に加えて、住宅地、工業団地、駅周辺市街地、商業施設及び公園など、性格の異なる様々なまちが形成されてきました。まちには、立地環境や人々の暮らし方などを条件にした雰囲気や、個性が生まれてきます。

こうした地域特性を活かした街並み形成やアメニティ空間づくりなどを進め、表情豊かなまちづくりを目指します。街並み形成やアメニティ空間づくりに当たっては、点在する歴史的な環境、周囲に残された樹林や起伏に富んだ地形などをまちづくりの資源として積極的に活用していきます。

隣接する環境・景観と調和の取れた街並み景観の形成

つくばエクスプレスの開業に伴う市街化の動向の強まりと変化に計画的に対応し、隣接する自然環境・景観や既存の住環境と調和の取れた美しい街並みを形成していくため、地区計画や景観形成重点地区の指定による地区ごとの特色ある景観の誘導を検討推進します。

③ 景観計画区域・景観形成重点地区の指定と景観形成の方針

景観計画区域・景観形成重点地区の指定

本市では、良好な景観の形成を図り、もって個性豊かな魅力あるまちづくりを推進するため、景観法に基づく「景観計画区域」を守谷市全域としました。

また、景観計画区域のうち、地区の特性を踏まえ重点的に良好な景観の形成を図るべき「景観形成重点地区」に“守谷駅東口・西口駅前の商業エリア（約 7.6ha）「守谷駅周辺商業A地区」”を指定しました。

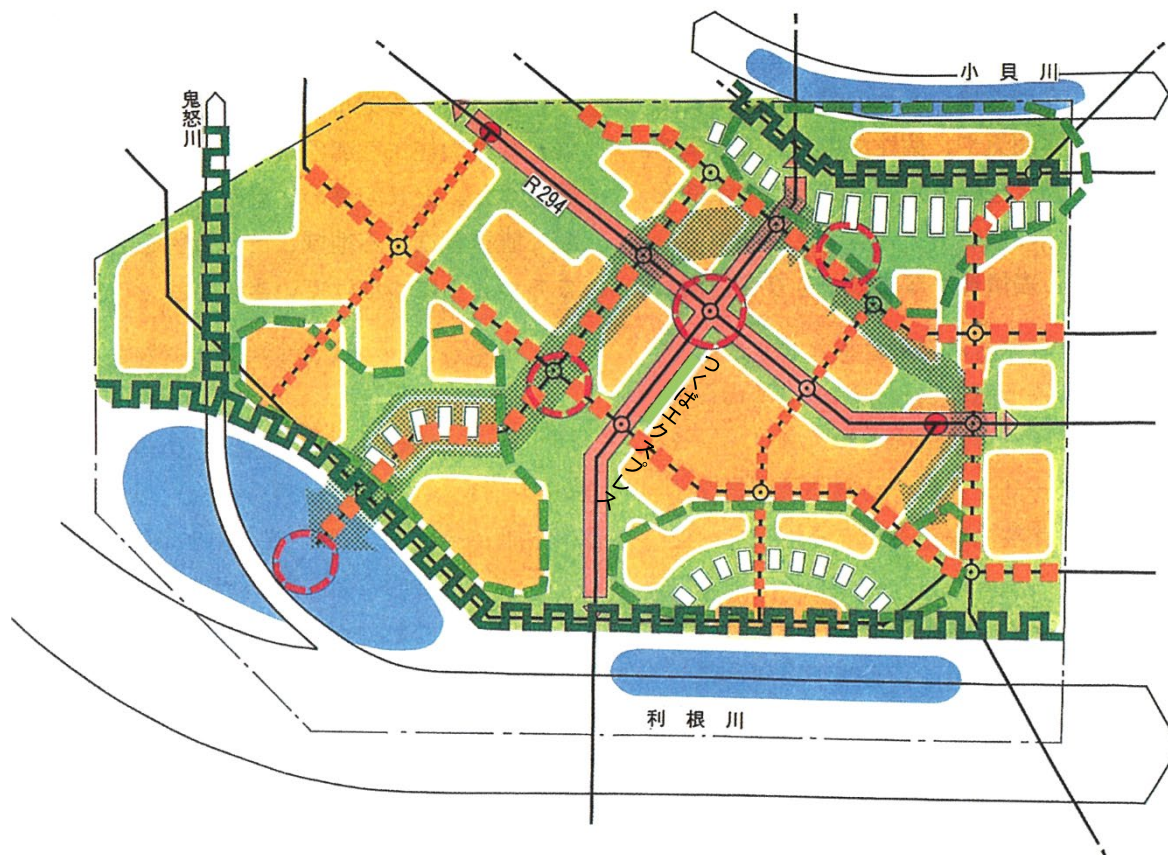
この「景観形成重点地区」は、市民等との合意形成を図りながら、その指定を拡大、追加していくものとします。

◆表 3-2-6 景観計画区域（市域全域）における景観形成の方針

区 分	基 本 方 針
河 川	・河川景観の眺めや遠望といった、大きな眺望景を大切にする。 ・緑の育成等による縁取りの景観を積極的につくる。 ・水辺環境を保全し、うるおいのある水辺空間の形成を図る。 ・河川と調和する周辺集落地の景観形成を図る。
緑 地	・斜面林、樹林の活用・維持・保全を図る。 ・既存の緑との連続性に配慮し、一体的な景観形成を図る。 ・大規模開発等に対する斜面林の保全を図る。
農 地	・農地等の保全を図り、ゆとりとうるおいのある農地景観、田園景観の形成を図る。 ・農地を活かした景観形成を図る。
集 落 地	・地域を象徴する、自然的な眺望景観を大切にする。 ・地域特性を活かした街並みの形成を進め、表情豊かなまちづくりを推進する。 ・敷地面積の最低規模を定めるなど、一定の敷地規模を確保し、良好な自然的景観の形成を図る。
住 宅 地	・緑豊かな環境を積極的に位置づけ、緑によって空間の単位が形づくられるという、守谷らしい緑豊かな景観形成を図る。 ・生垣や花壇などによる植栽により、緑豊かなうるおいのある住宅地の景観形成を図る。 ・地域特性を活かした街並みの形成を図り、表情豊かなまちづくりを推進する。 ・敷地の細分化を避けるなど、地域のスケールにあった配置・形態とし、良好な住宅地景観の形成を図る。
商業・業務地	・建物の形態意匠、屋外広告物のデザイン（面積・位置・色彩）などに配慮し、風格のある景観となるよう、秩序や調和に配慮した景観形成を図る。 ・商業空間としてのにぎわいの演出に配慮した景観形成を図る。 ・商業地と住宅地が快適に共存できる街並みを育てる。 ・夜間照明を工夫し、夜景を印象づける効果的な演出を図る。
工 業 地	・圧迫感、威圧感、突出感等を軽減させ、周辺地域の景観との調和を図る。 ・敷地内緑化や接道部の緑化・修景を図り、親しみが感じられる景観の形成を図る。
道 路	・沿道市街地と協調した景観形成を図る。 ・道路空間をやわらげる沿道緑化などを推進する。 ・植栽帯の形成や街路樹の樹種選定等により、まちに季節感を演出する。 ・道路空間から沿道の景観形成への波及を図る。
公 共 施 設	・関係行政機関が連携し、地域における調和の取れた景観の形成や向上を図る。 ・市民との協働による維持管理や市民参加による景観まちづくりを推進する。

出典：守谷市景観計画（2012年12月）

◆図 3-2-7 景観形成方針図



□都市スケールの方針

a. 河川とその周辺を利用した都市の縁取り



地形や道路
による縁取り



河川沿岸空間
(農地、遊水池等)

b. 東西軸、南北軸による都市の中心軸



中心軸になる
道路と沿道

c. 都市の目印となる拠点や核



拠点となる空間



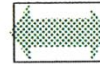
核又はサブ拠点

□まちスケールの方針

d. のびやかな緑で囲まれる生活圏

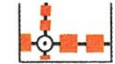


谷津を囲む
保全ゾーン

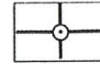


グリーンベルト
育成ゾーン

e. 季節感のある主要ネットワーク



景観道路



ネットワーク
結節点

f. 住宅地、集落地など表情豊かなまち



生活圏を囲む緑



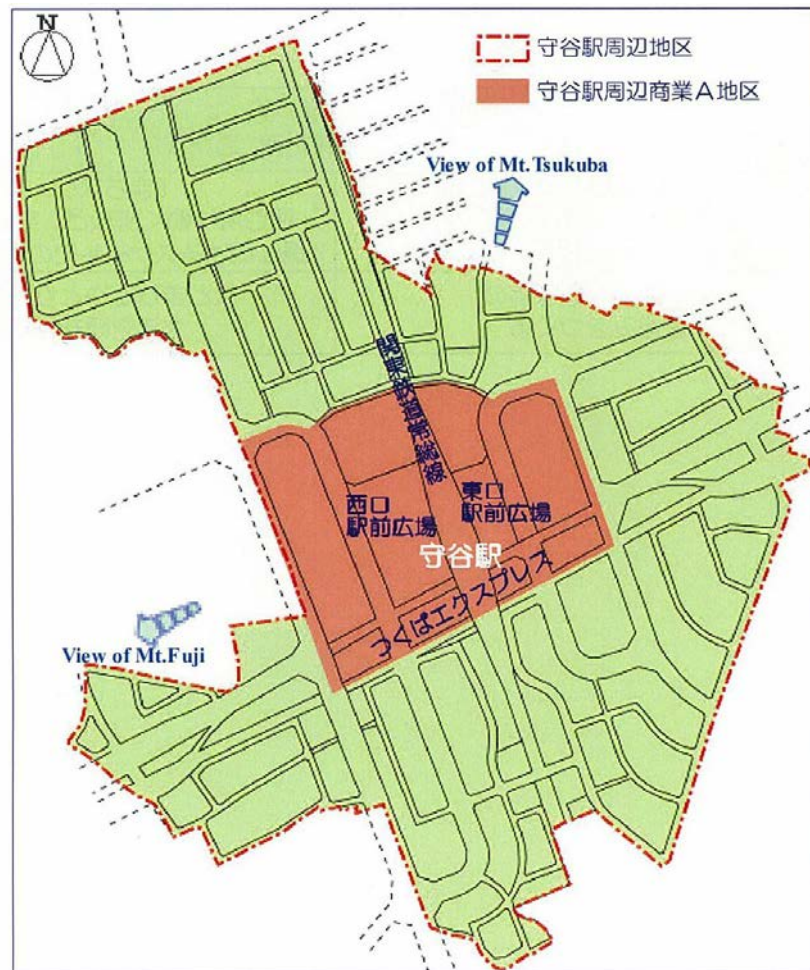
様々なまち

出典：守谷市景観計画（2012 年 12 月）

景観形成重点地区における景観形成の方針

風格ある都市景観を備えた守谷ならではの駅前拠点づくりを目指し、落ち着いた中にもにぎわいのある、開放的な空間を持つ景観の形成を図ります。

◆ 図 3-2-8 景観形成重点地区の指定区域



出典：守谷市景観計画（2012 年 12 月）

④ 屋外広告物に係る規制の方針

「守谷市屋外広告物条例」に基づき、屋外広告物の表示を制限する「禁止地域」を指定するとともに、守谷駅周辺商業A地区を「屋外広告物特別規制地区」とし、守谷市の玄関口としてふさわしい景観を保全・誘導します。



（５）排水施設整備の方針

① 河川整備方針

- 一級河川利根川、鬼怒川、小貝川、羽中川、五反田川及び大野川の改修整備、稲戸井調節池、菅生調節池の整備を促進します。
- 稲戸井調節池については、掘削整備による貯留量の確保や河川沿岸の自然環境・景観の保全に配慮しつつ、運動場等による多目的利用を検討推進します。また、菅生調節池については、優良農地、農村集落環境に留意した整備を要望していきます。
- 新たな市街地開発、都市的土地利用に当たっては、河川流域の総合治水対策に配慮した貯留施設の整備等による雨水流出量の抑制に努めます。

② 下水道整備方針

- 市街地及び農村集落地でおおむね整備が完了した公共下水道については、ストックマネジメント計画に基づき老朽化する污水处理施設の改築更新や管渠の更新及び維持管理を計画的に実施し、都市的な生活利便の向上と河川の水質保全に努めます。
- 規模の大きな開発に対しては、雨水貯留施設の整備を誘導し、雨水流出量の抑制を促進します。





（６）都市防災の方針

守谷市は比較的平坦な地形と豊かな空閑地に恵まれ、近年には菅生調節池及び稲戸井調節池への利根川の越流による浸水以外に大きな被害は発生していませんが、急速な市街化・宅地化の進展に伴い、地震時の建物崩壊と延焼などの都市型の災害の発生と被害が拡大する恐れがあります。

災害発生を未然に防止し、被害を最小限に抑止するため、「地域防災計画」の運用と連携して防災面に配慮した都市づくりを進めます。

水害を未然に防止する都市づくり

- 河川改修，既存土地利用と調和のとれた調節池整備により河川からの越流による浸水災害を防止します。
- 市街地の公共下水道雨水幹線，道路側溝等による雨水排水路の系統的な整備により排水機能を強化します。
- 新市街地の開発整備，新たな都市的土地利用の展開に際しては，緑地の保全・整備，雨水浸透・貯留施設の整備などにより，雨水流出量を抑制します。

崖崩れの未然防止

- 高野，野木崎地区に小規模に存在する崖崩れの危険区域については，斜面周辺の樹林地の保全を図るとともに，必要に応じて崩壊防止施設の整備を検討し，崖崩れを未然に防止します。

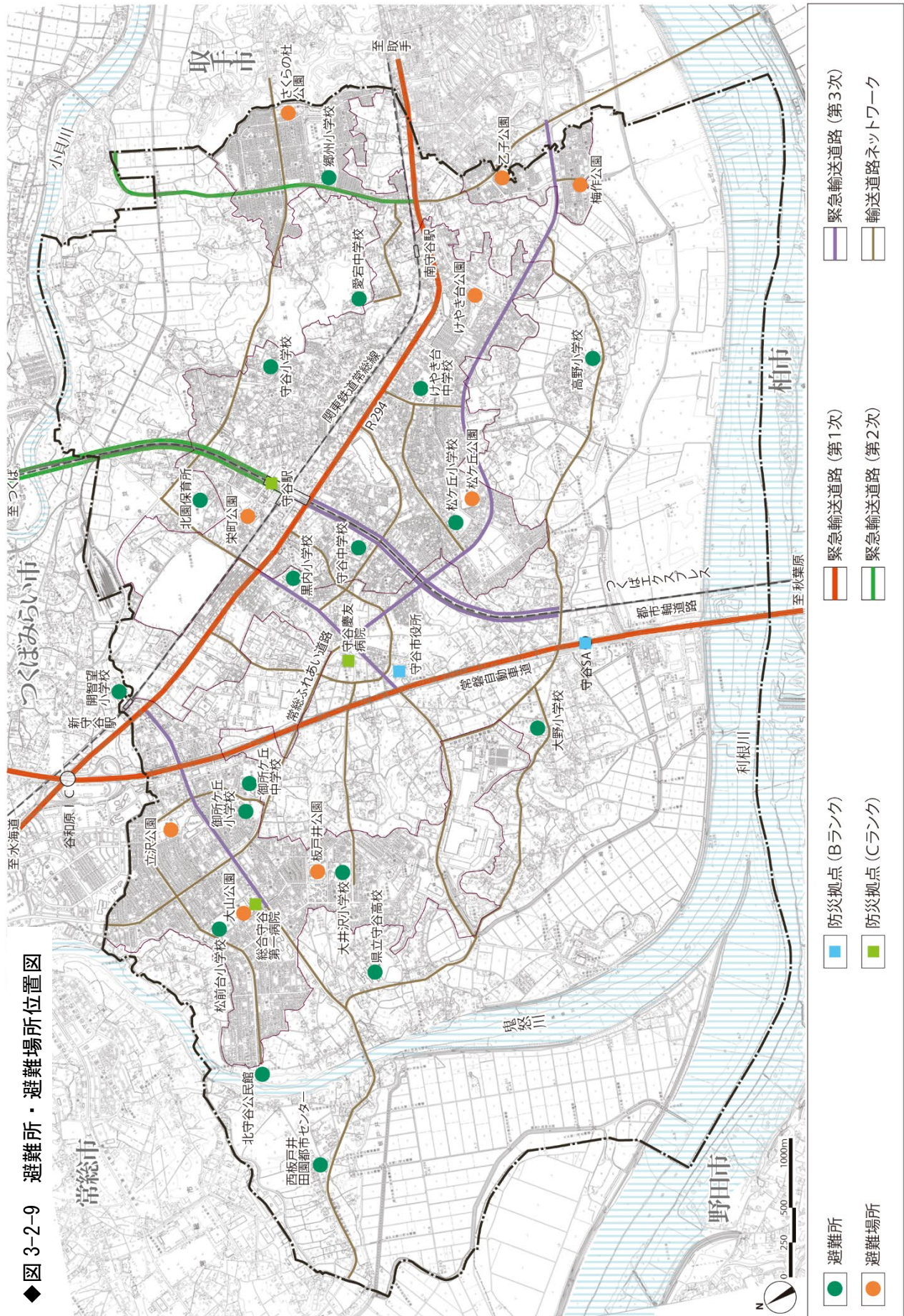
市街地の防災基盤の強化

- 震災時に円滑な避難，救援，消火活動が行えるよう，基盤未整備のまま建物が建て込んでいる市街地においては，幅員 6 m 以上の主要な生活道路による 2 方向避難が可能なネットワークの整備を推進します。また，無電柱化により，災害に強いまちづくりの形成を図ります。
- 震災時に避難，救急活動の拠点となる主要な公共公益施設周辺，学校を中心に 18 箇所指定されている避難所及び大規模公園を中心に 9 箇所指定されている避難場所周辺を地区の防災拠点と位置づけ，食糧，水，資機材を備蓄し，十分な空閑地を確保するとともに，今後とも市街化の進展に対応した，適切な配置に努めます。
- 「守谷市公共施設等総合管理計画」の基本方針に沿って，既存施設・建築物の耐震化，機能更新整備，的確な維持管理を進め，防災性を向上します。
- 避難所周辺に残されている市街化区域内農地については，生産緑地の維持保全に努め，空閑地を確保します。

市街地建築物の耐火化

- 駅周辺の拠点地区や幹線道路沿道等の建築物の密度が高くなる地区については，防火地域・準防火地域の指定により，震災時等の地区内の延焼の防止，幹線道路空間と合わせた延焼遮断帯の形成を図ります。

◆ 図 3-2-9 避難所・避難場所位置図



資料：守谷市地域防災計画（2019 年）

IV. 地 区 別 構 想

1. 地区の区分と地区別のまちづくりの目標

(1) 地区区分

旧町村単位、現在の市街地や集落の分布状況などを勘案して6地区に区分し、それぞれの地区の課題を踏まえて、地区別構想を策定しました。



(2) 地区別のまちづくりの目標

都市の将来像、都市づくりの目標、地区別の現況と課題の検討を踏まえて、将来におけるそれぞれの地区のあり方を見据える地区別構想を以下のとおり定めます。

総合計画の都市の将来像：「緑きらめき 人が輝く 絆つなぐまち もりや」 ・自然を守り、育て、緑が豊かにきらめくまち ・市民誰もが主人公となり、一人ひとりが輝くまち ・互いに手を取り、支え合い、助け合う、絆が育まれるまち	都市づくりの目標 「緑きらめく大地で人々がふれあい、幸せに暮らし続けるまち」 1. 水と緑の環境、豊かな歴史・風土を残し、活かして、次の世代に継承する 2. 美しく相互に調和の取れた都市景観・街並みを形成する 3. わかりやすい都市構造、快適で使いやすい都市機能・にぎわいのある都市空間をつくる 4. 安心して暮らし続けることのできる地域の環境、社会を築き、穏やかな生活と文化を育む 5. 市民・企業・行政による「協働のまちづくり」を推進する	(1) 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の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の保全 (2) 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 (3) 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 (4) 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 (5) 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 (6) 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
---	---	--

2. 地区別構想

(1) 守谷地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は台地上の守谷駅周辺及び国道294号沿道の市街地と周辺の谷津の農地・樹林地によって構成されている。

地区内には、大小様々な谷津、守谷沼、守谷城址、松並木等が点在し、変化に富んだ地形と自然的・歴史的資源に恵まれている。

中央地区・ひがし野地区に続き、松並青葉地区・ひがし野四丁目地区で土地区画整理事業が行われ都市の中心拠点・住宅市街地としての基盤が整いつつある。

つくばエクスプレスの開業により急増した地区の人口は、市街地開発・宅地化の進展に伴い増加傾向を続けている。

基礎数値

() 内は全市平均

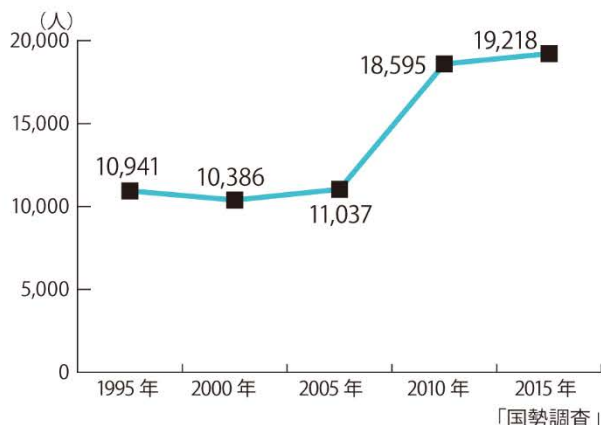
地区の面積	
総面積	504.1 ha
市街化区域	313.6 ha
市街化調整区域	190.5 ha
農振農用地	23.6 ha
人口・世帯数	
地区の人口	19,218 人
市街化区域	16,910 人
市街化調整区域	2,308 人
総世帯数	7,763 世帯
世帯当たり人員	2.48 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	38.12 (18.17) 人/ha
市街化区域	53.92 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	12.11 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

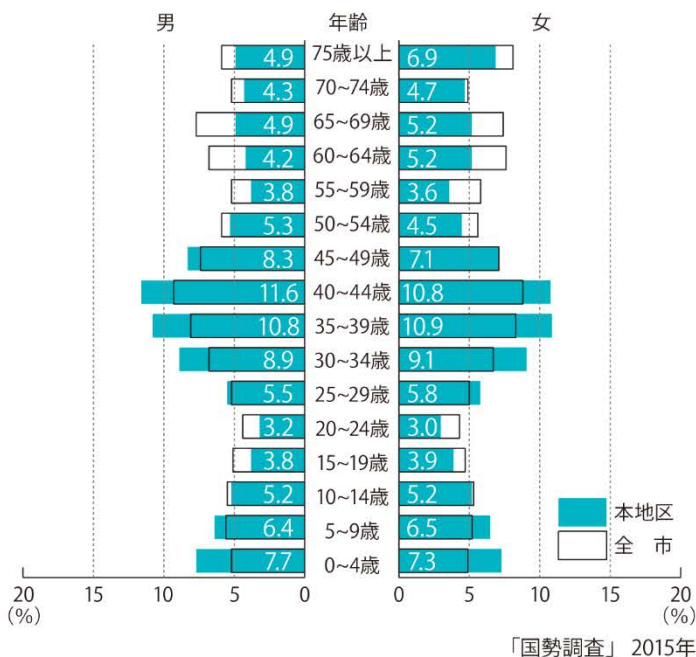
【人口の推移】

TX開業により急増した人口は未だ増加傾向。



【人口の年齢構成】

全市より30～40代の人と10歳未満の子どもの多い。



住宅の現況

他地区より持家比率が低く民営借家率が高い。

() 内は全市総数

一般世帯(件)	7,680 (24,516)
持家(件)	4,837 (17,605)
民営借家(件)	2,365 (5,775)

() 内は全市平均

持家率(%)	63.0% (71.8%)
民営借家率(%)	30.8% (23.6%)

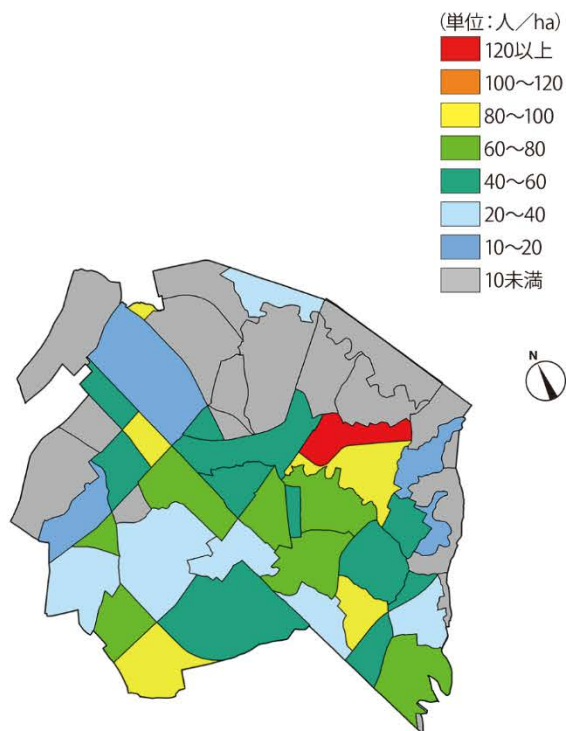
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

守谷駅周辺地区などの区画整理済市街地に未だ40人/ha未満の低密度な区域がある。

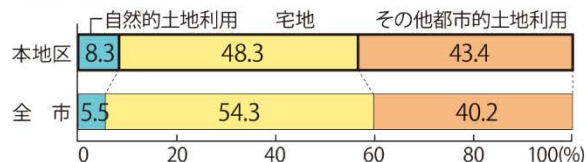


「国勢調査」 2015年

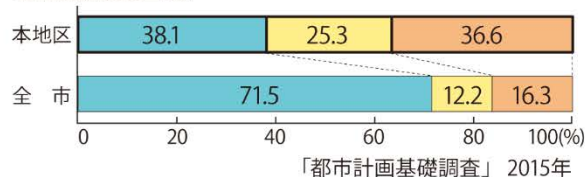
【都市的土地利用比率】

市街化調整区域は他地区より都市的土地利用（宅地）率が高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では、2011年農地の約65%が農地転用し急速に宅地化。

()内は全市平均

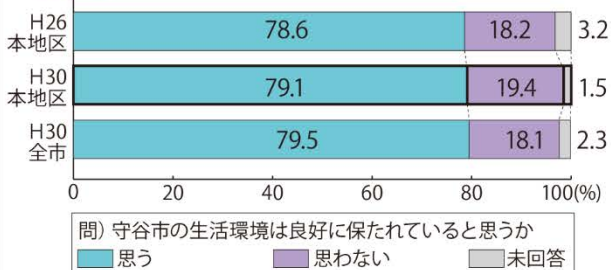
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	226	34	260
面積 (㎡)	62,739.2	25,488.7	88,227.9
農地転用率 (%)	65.1 (52.2)	12.7 (1.1)	29.7 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住 民 意 向

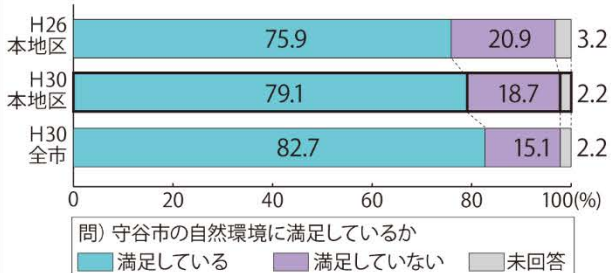
【生活環境の評価】

生活環境が良好との評価は近年増加し市平均に近づく。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度も向上しているが市平均には及ばない。



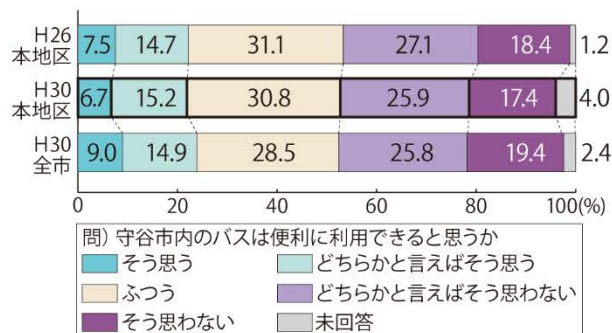
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には赤法花・同地・本町（東側）を含む。



【バス交通の利便性】

守谷駅（バス路線の起終点）周辺であるが、バス交通の利便性評価は一貫して低い。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

守谷地区の将来構造

守谷地区は、旧街道に沿って古くから発達した集落を中心とする台地上の市街地と東側低地部の農地によって構成され、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の乗換駅である守谷駅が地区中央部に位置するとともに、地区内には大小さまざまな谷津、守谷沼、守谷城址や松並木等の自然的・歴史的資源に恵まれています。守谷駅周辺と北部の松並青葉地区では都市中心拠点・住宅市街地としての基盤が整って宅地化が続いており、守谷駅の1日平均乗車人員数も約4万人（TX：約2.5万人、常総線：約1.4万人）に及びます。この駅乗降・乗換客の多さを活かして、守谷駅周辺の都市中心拠点としての都市機能の集積とにぎわいのある都市空間の整備を促進するとともに、広域交通利便性を活かして計画的な住宅市街地の整備と周辺環境と調和した美しく、にぎわいのある街並みの形成を図ります。

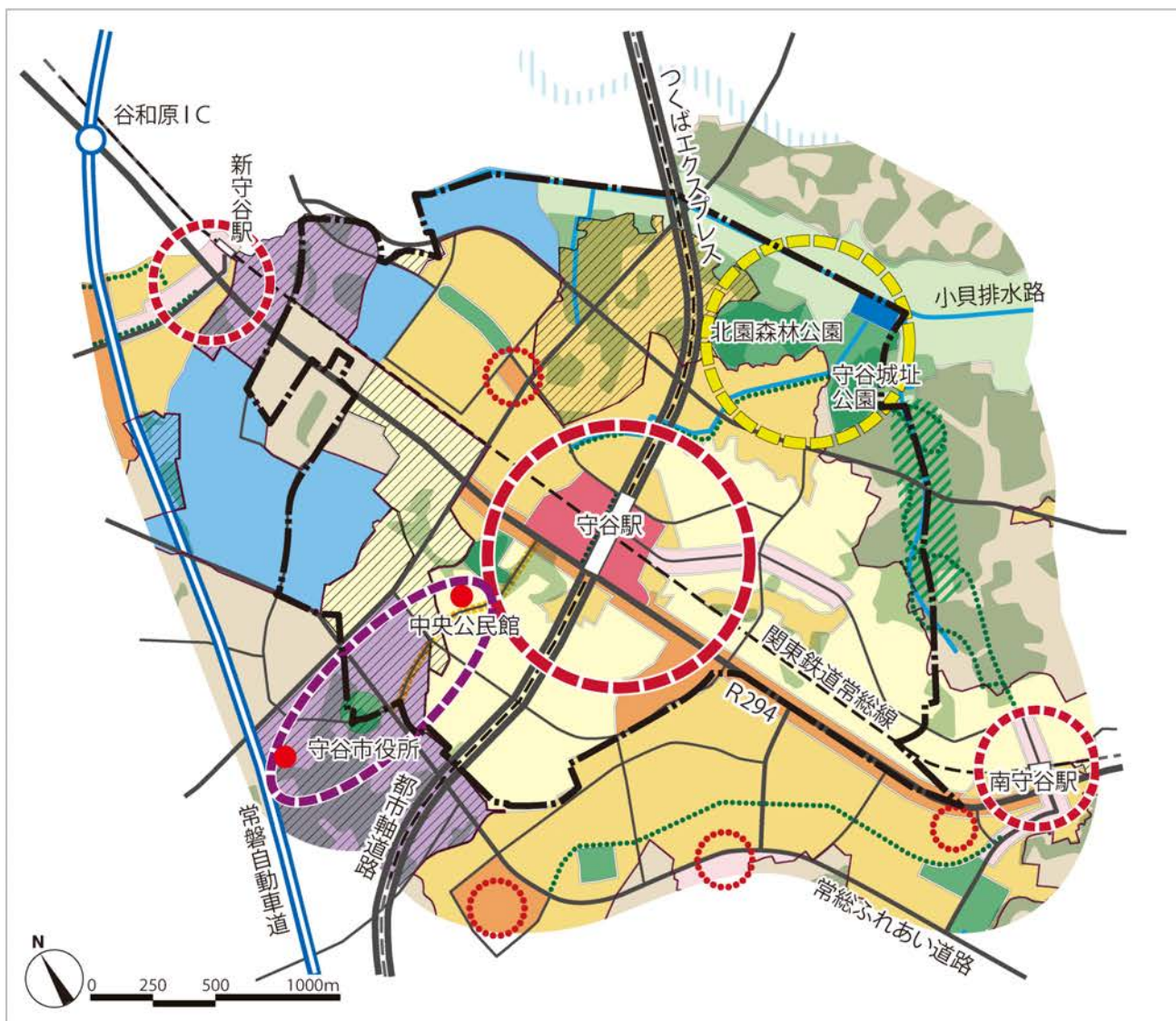
地区の目標

「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の都市機能集積と利用交通の拡充を図ります。
- ・ 周辺環境と調和した街並み景観、拠点地区にふさわしいにぎわいのある都市空間の形成を図ります。
- ・ 歴史ある市街地の環境改善と一団の緑地の保全整備を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	小貝排水路に面し市街化調整区域となっている谷津は、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用を図ります。 周辺環境との調和を図りつつ、都市中心拠点として都市機能の集積と計画的な住宅宅地の整備供給を図ります。 ・ 守谷駅周辺は、広域的な商業・業務機能や都市型住宅などによる土地の高度利用を図り、高次都市機能の集積とにぎわいのある都市空間の整備を進め、広域的な商業・業務地を育成します。 ・ 常磐自動車道谷和原インターチェンジに近いつくばエクスプレス総合基地周辺や大規模工場周辺では工業・流通業務施設機能などの維持・増進や用地の計画的な整備・供給を図ります。 ・ 中央公民館から市役所に至るゾーンは、連担する寺社や付帯する樹林地の環境を保全するとともに行政・文化などの機能が複合した緑豊かな住宅地としての土地利用を育成します。 ・ 計画開発された住宅市街地については、鉄道駅近傍の都市的利便性の高い住宅地として良好な居住環境を保全・育成します。 ・ 本町地区の市街地については、地区幹線道路の整備と合わせた沿道の街並み環境・景観の形成により、生活環境・防災性の向上を図ります。
	交通の体系	道路交通 ・ 広域幹線道路とラダー状にネットワークして地域を支える都市幹線道路である都市計画道路北園野木崎線（県道野田牛久線）と守谷駅にアクセスする地区幹線道路である都市計画道路みずき野大日線、西口大柏線、守谷駅周辺を囲む環状道路である都市計画道路坂町清水線の未整備区間の整備を進めます。 ・ 幹線道路の整備に当たっては、歩行者・自転車交通に対応する豊かな空間を確保します。特に、市役所周辺と連絡する都市計画道路西口大柏線については、沿道環境と調和した歩行者・自転車交通を優先する整備を進めます。 その他 ・ 広域交通の拠点である守谷駅周辺で駐車場、駐輪場の運用・管理のシステムを含めた整備・拡充や人にやさしい歩行空間の充実を進め、交通結節点機能の強化を図ります。 ・ 幹線道路の歩道や沿道の環境・景観の整備と一体となった歩行者・自転車優先道路の整備などにより、守谷駅と市内各地区を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。 ・ 市内各地区と守谷駅を連絡するバス交通の利便性の向上を図ります。
	活動や交流の拠点	・ 守谷駅周辺地区を、広域的な商業、業務、文化、サービス等の機能集積とにぎわいの感じられる都市空間の整備などにより、多様で多くの交流・活動が育まれる都市中心拠点として育成していきます。 ・ 中央公民館から上下水道事務所、市役所に至る地区を、地区環境の整備と機能立地により行政文化拠点として育成します。 ・ 守谷城址公園、北園森林公園、守谷沼一帯を、自然環境を活かした公園・緑地として整備することにより、水と緑と歴史のふれあい拠点として育成します。 ・ 旧街道の沿道の松並木や街並みを保全・活用し、整備された歩行空間・公園緑地の市民との協働による維持管理を進めます。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等

- 一団の緑地保全ゾーン
- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 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
- 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

【交通】

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

(2) 北守谷・立沢地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区には昭和50年代に行われた土地区画整理事業により台地上に計画的に開発されたニュータウンである北守谷地区があり、この住宅団地は、つくばみらい市の団地と連担し、地区の北東部には関東鉄道常総線と国道294号が通り、常総線新守谷駅周辺は都市の副次拠点に位置付けられている。このニュータウンの南側には、もりや工業団地が隣接している。

これらに囲まれる形で台地に谷津が切れ込んだ立沢地区があり、この地区は地形が複雑な上、常磐自動車道東側の一団の工場用地以外は、広域幹線道路で東側の市街地と分断された市街化調整区域であり、農村集落地と介在する農地、傾斜地山林を中心とした多くの緑が残っている。

基礎数値

() 内は全市平均

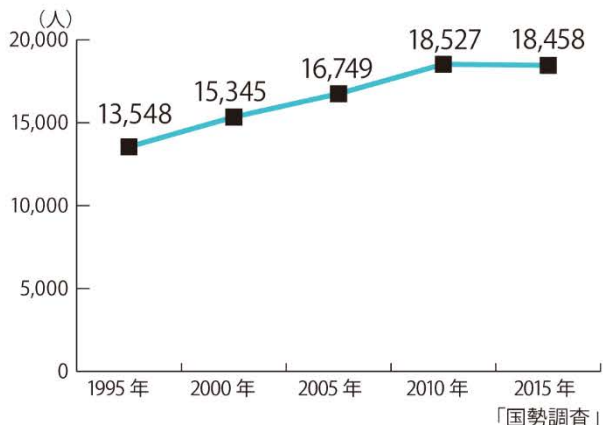
地区の面積	
総面積	460.3 ha
市街化区域	297.1 ha
市街化調整区域	163.1 ha
農振農用地	- ha
人口・世帯数	
地区の人口	18,458 人
市街化区域	17,059 人
市街化調整区域	1,399 人
総世帯数	7,149 世帯
世帯当たり人員	2.58 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	40.10 (18.17) 人/ha
市街化区域	57.42 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	8.58 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」 2015年

居住者の状況

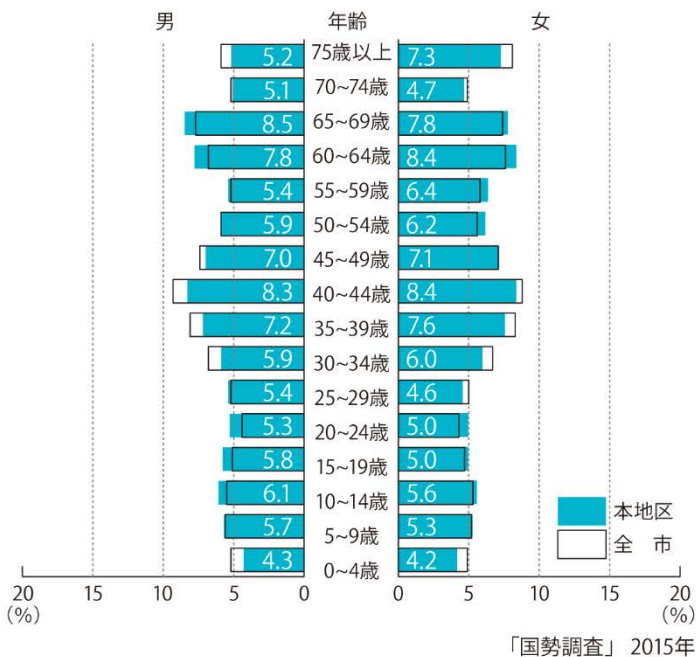
【人口の推移】

地区人口は2000年以降は停滞傾向にある。



【人口の年齢構成】

全市より60代の人と25歳未満の若年層の比率が高い。



住宅の現況

持家比率は全市平均に近く、他地区に比べ民営借家率は若干低い。

() 内は全市総数

一般世帯 (件)	6,941 (24,516)
持家 (件)	5,028 (17,605)
民営借家 (件)	1,515 (5,775)

() 内は全市平均

持家率 (%)	72.4% (71.8%)
民営借家率 (%)	21.8% (23.6%)

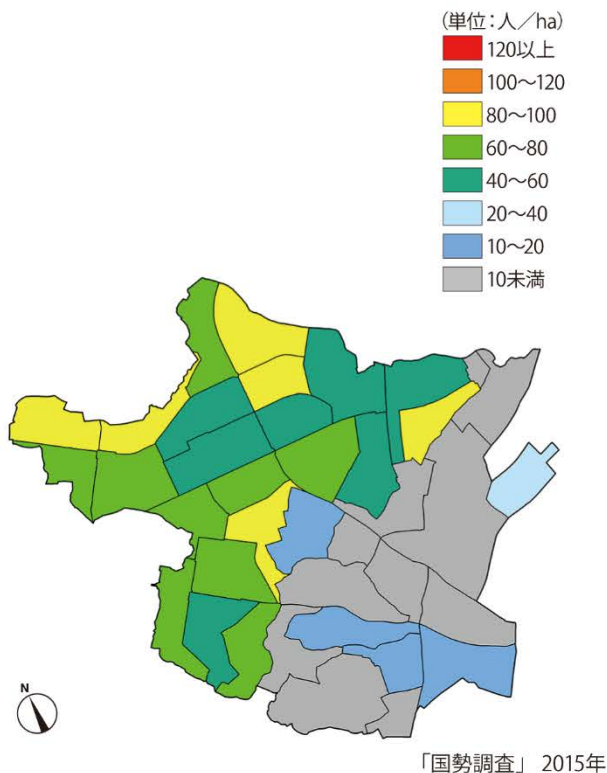
「国勢調査」 2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

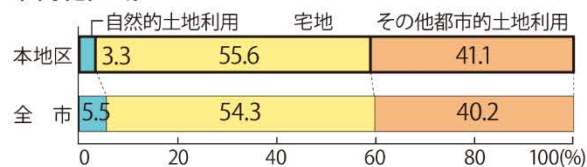
北守谷団地の大部分は人口集中地区であるが、近年に人口密度が減少した区域がある。



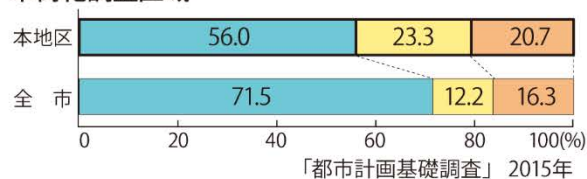
【都市的土地利用比率】

市街化区域・市街化調整区域とも他地区より自然的土地利用率が低い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では、2011年以降農地の約48%が農地転用し、残存農地が急速に減少。

()内は全市平均

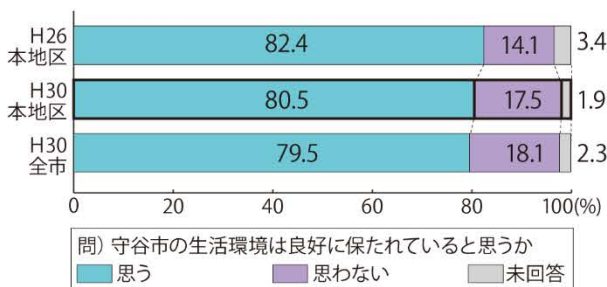
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	103	44	147
面積 (㎡)	24,031.0	17,961.4	41,992.4
農地転用率 (%)	48.1 (52.2)	3.6 (1.1)	7.6 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住 民 意 向

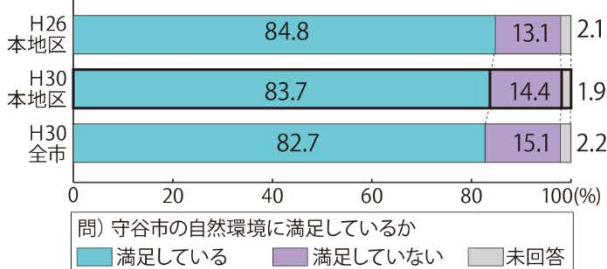
【生活環境の評価】

生活環境が良好との評価は近年減少し市平均に近づく。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度は市平均を上回る。



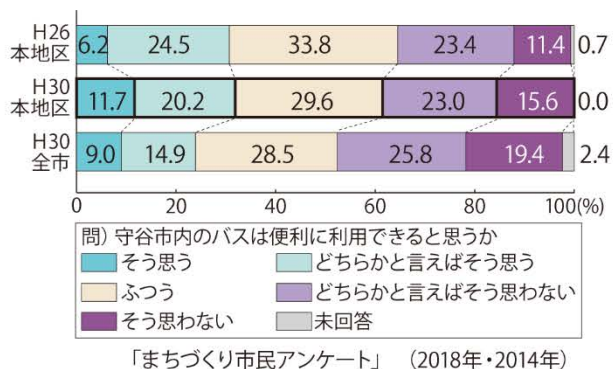
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には立沢を含めない。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



北守谷・立沢地区の将来構造

本地区は、丘陵上の立沢の古くからの集落と大規模な工場用地、昭和 50 年代に土地区画整理事業により整備された計画的住宅団地で構成されています。常磐自動車道谷和原インターチェンジに近く、常総線新守谷駅を有するなど交通利便性が高く、昭和 50 年代後半から人口増加が続いています。一方、地区南部の立沢の集落地は樹林地を残す良好な自然的環境を有しています。都市の副次拠点である新守谷駅周辺・国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道、地域生活拠点である久保ヶ丘の文化会館周辺に地域の生活に資する都市機能の集積を図りつつ、良好な住宅地及び集落地の環境を守り、活かすまちづくりを進めていくことが必要です。

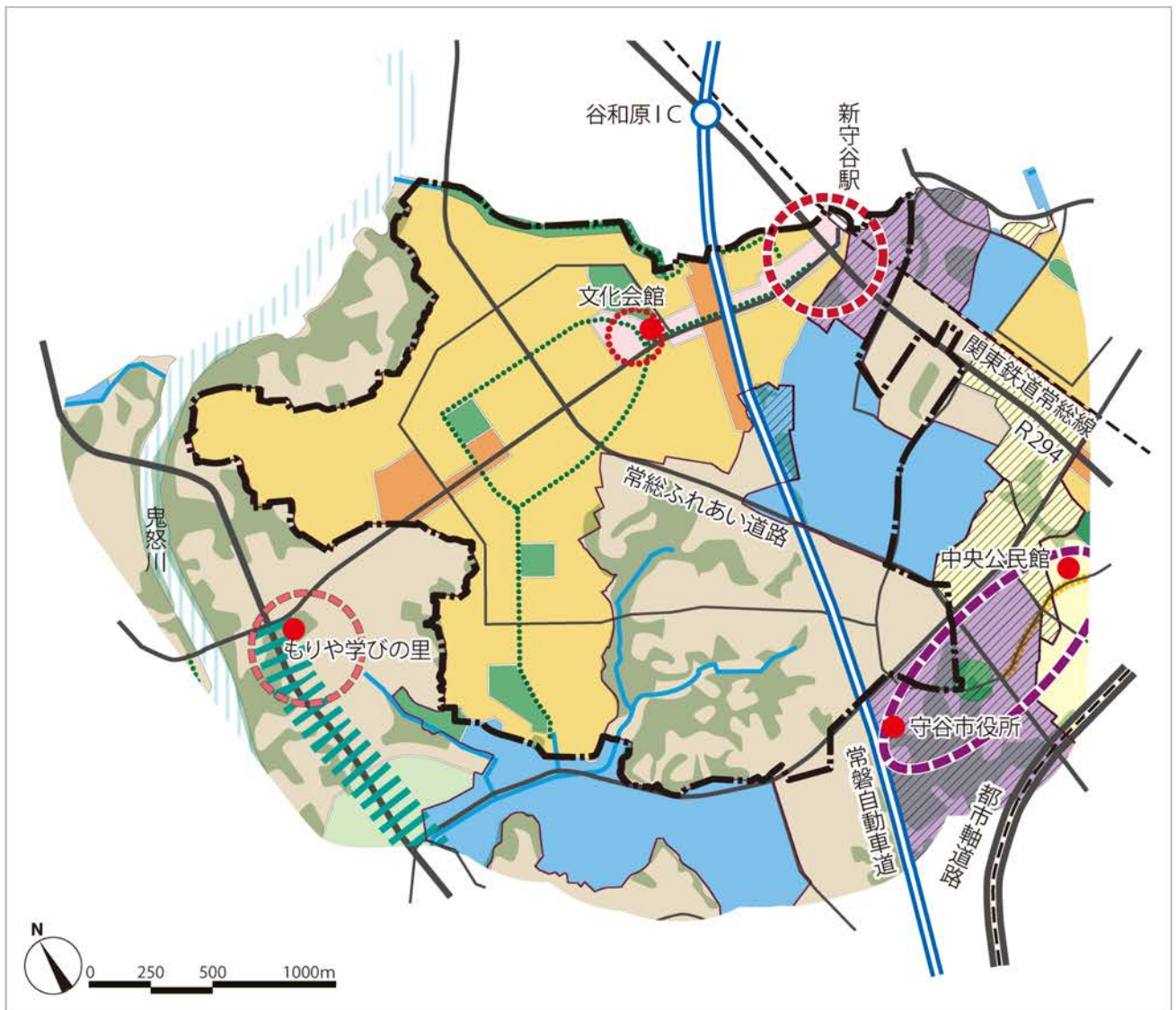
地区の目標

「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 号沿道へ地域生活を支える産業機能を集積します。
- ・ 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を促進します。
- ・ 鬼怒川沿いの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・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	地区南側の常磐自動車道に面した立沢の集落及びその周辺地区は、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。 地区の市街地は、新守谷駅南側で新市街地の開発整備を進めるとともに、住宅団地や一団の工業用地の良好な市街地環境の保全と都市機能の増進を図ります。 ・ 新守谷駅西側の幹線道路沿道を都市の副次拠点を構成する近隣サービス商業地として都市機能の維持・拡充を図ります。 ・ 北守谷団地の文化会館周辺に地域生活拠点としての都市機能の集積を維持します。 ・ 立沢の大規模工業用地は、良好な工業地として、その環境・機能を保全・増進します。 ・ 基盤整備された住宅地の良好な居住環境を保全するとともに空家・空地対策に取り組み、地域コミュニティの活力の維持・増進を図ります。
	交通の体系	道路交通 ・ 市街地整備事業に合わせて新守谷駅東側市街地から駅へのアプローチ道路・駅前広場の拡幅・機能向上を検討・推進します。 ・ 国道 294 号と常総ふれあい道路を連絡し、百合ヶ丘・立沢の一団の工業地を支える地区幹線道路の機能強化を図ります。 その他 ・ 北守谷団地内の自転車歩行者専用道路と幹線道路の歩行者自転車路をつなぎ、新守谷駅からもりや工業団地及び鬼怒川を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。 ・ 路線バスやデマンド乗合交通などの住宅地と拠点地区を連絡する公共交通ネットワークの維持・拡充を図ります。
	活動や交流の拠点	・ 新守谷駅周辺地区を、東口を含めて商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 ・ 文化会館周辺を、生活利便施設等の集積を図り、地域生活拠点として育成します。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等

- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 拡大市街地（現市街化区域外の都市的土地利用地）

【拠点】

- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

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

(3) 大木・板戸井地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区には市の西部を流れる利根川と人工的に開削された鬼怒川があり、鬼怒川を挟んで右岸と左岸に地区が分かれている。

右岸は利根川の調節池となっている大規模農用地と台地上の集落地、左岸は台地の緑辺部に寄り添う形で形成された集落地が展開している。

両岸の台地は鬼怒川開削前は連続した台地を成していたが、現在両岸を結んでいるのは県道取手豊岡線の滝下橋のみであり、左岸の北守谷・立沢地区が北守谷の計画開発などによって周辺の都市基盤が整備されたのに対して、右岸の本地区は幹線道路が不足しているなど、都市基盤整備の面で遅れている。

地区の全域が市街化調整区域となっている。

基礎数値

() 内は全市平均

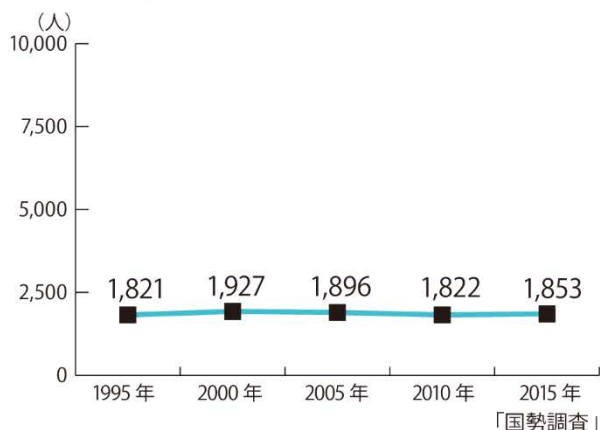
地区の面積	
総面積	738.5 ha
市街化区域	- ha
市街化調整区域	738.5 ha
農振農用地	259.2 ha
人口・世帯数	
地区の人口	1,853 人
市街化区域	- 人
市街化調整区域	1,853 人
総世帯数	541 世帯
世帯当たり人員	3.43 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	2.51 (18.17) 人/ha
市街化区域	- (54.42) 人/ha
市街化調整区域	2.51 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」 2015年

居住者の状況

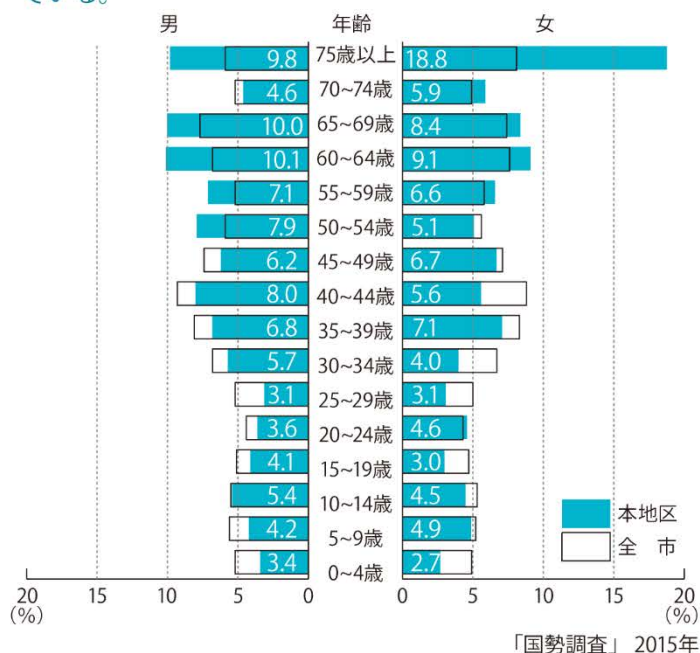
【人口の推移】

地区人口は1,800人程度で定常状況にある。



【人口の年齢構成】

高齢化率が約29%と市平均より10%高く、高齢化が更に進んでいる。



住宅の現況

農家住宅であり、持家率は98%に及ぶ。

() 内は全市総数

一般世帯(件)	537 (24,516)
持家(件)	526 (17,605)
民営借家(件)	8 (5,775)

() 内は全市平均

持家率(%)	98.0% (71.8%)
民営借家率(%)	1.5% (23.6%)

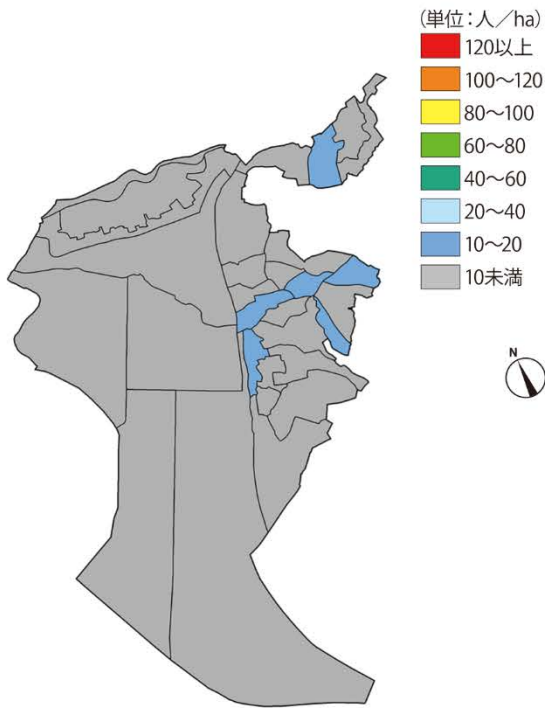
「国勢調査」 2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

集落地の人口密度も低い地区である。

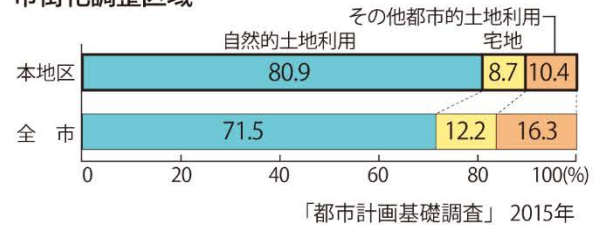


「国勢調査」 2015年

【都市的土地利用比率】

全域が市街化調整区域であり、都市的土地利用率は低い。

市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

宅地化動向は見られない。

() 内は全市平均

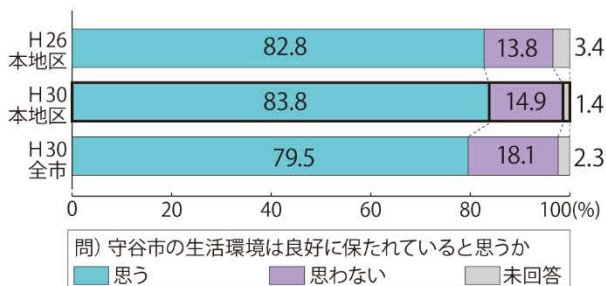
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	-	45	45
面積 (㎡)	-	19,611.8	19,611.8
農地転用率 (%)	- (52.2)	0.5 (1.1)	0.5 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住 民 意 向

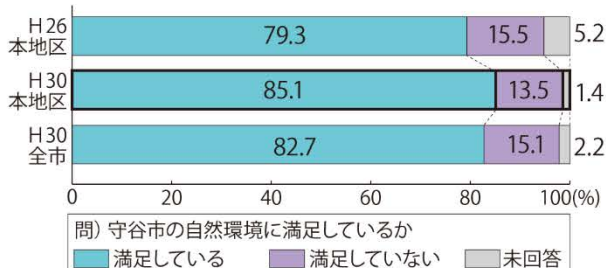
【生活環境の評価】

生活環境の評価は高く、更に向上している。



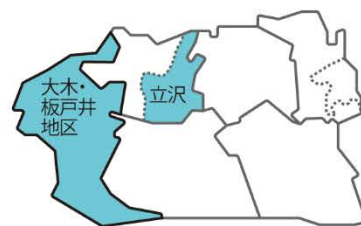
【自然環境の評価】

自然環境への満足度は市平均を上回る。



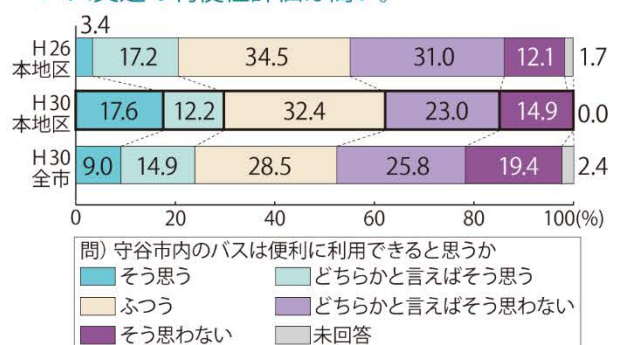
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には立沢を含む。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

大木・板戸井地区の将来構造

本地区は、鬼怒川の左岸、右岸の台地上の板戸井及び大木の農村集落と低地部に広がる水田で構成され、全域が市街化調整区域となっています。斜面の緑地や河川沿いの広々とした農地などの特徴ある環境・景観を持つ地区ですが、鬼怒川右岸と市中心部との連絡機能の強化が望まれています。良好な集落地環境や農業環境を守りつつ、拠点地区への連絡交通の拡充などにより居住環境の改善を進める必要があります。大木・板戸井地区の将来目標を次のように設定します。

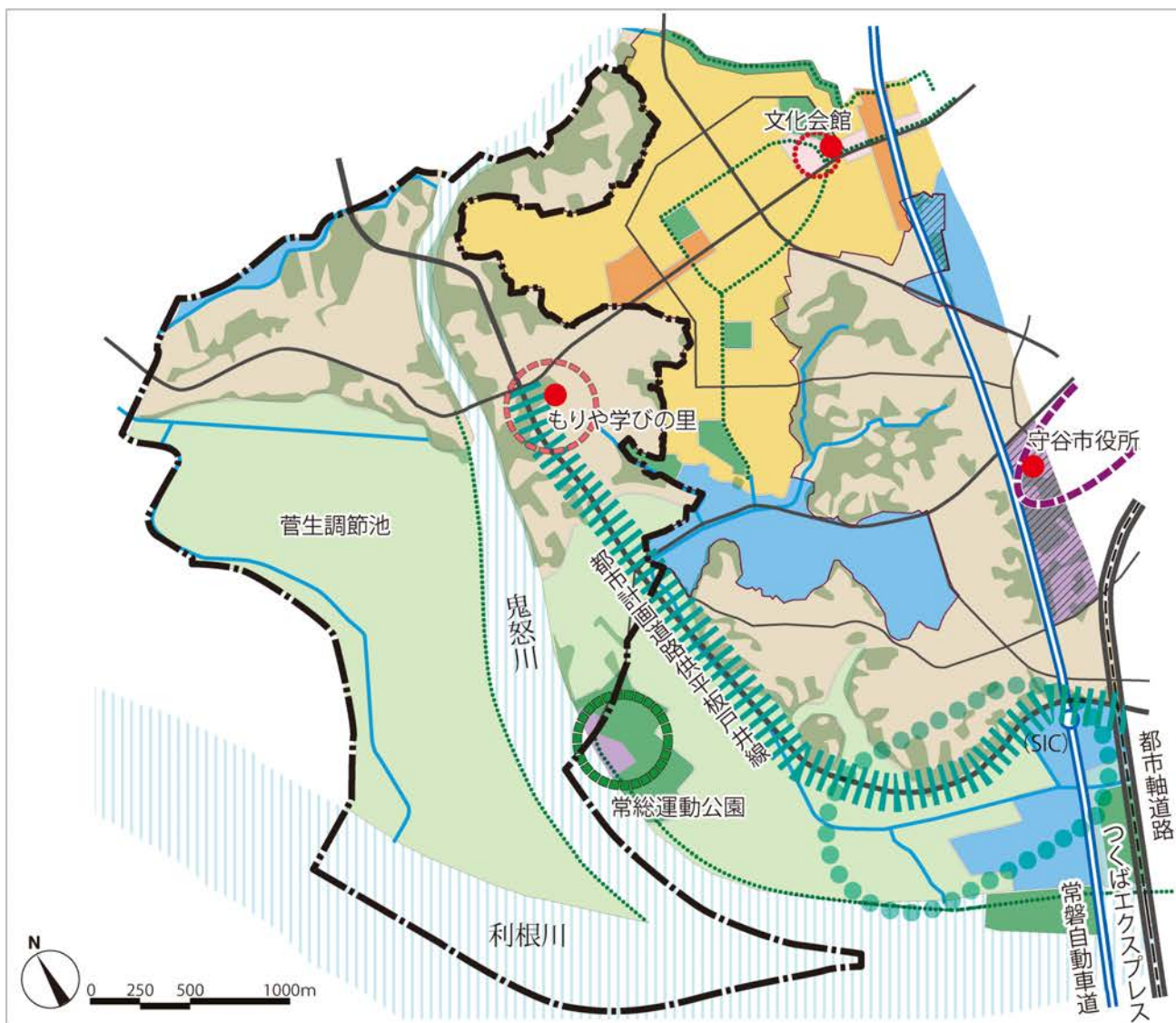
地区の目標

「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を図ります。
- 農地や河川などの広々とした環境・景観と一体となった集落地環境の保全・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	地区全域を、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。 - 利根川と合流する鬼怒川下流部沿岸の広大な農地と、緑豊かな農村集落地の環境・景観を、地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 - 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地等の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、都市計画道路の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、計画的な土地利用を長期的に検討していくゾーンとします。
	交通の体系	道路交通 - 広域幹線道路として、大柏・野木崎地区において開設が検討されている常磐自動車道スマートインターチェンジ（S I C）と連絡する南北方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 その他 - 常総運動公園ともりや工業団地を結ぶ歩行系ネットワークを整備します。
	活動や交流の拠点	- 常総運動公園周辺における広域スポーツ・保健福祉拠点機能を強化します。 - もりや学びの里周辺において、地域に開かれた芸術文化交流拠点機能を拡充・整備し、利用を促進します。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 河川及び調節池

- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 拡大市街地(現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 広域スポーツ・保健福祉拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

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

(4) 大柏・野木崎地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は、千葉県との県境である利根川と鬼怒川の合流部に近接する地区である。地区を縦断する常磐自動車道と並行してつくばエクスプレスが整備されている。常磐自動車道西側の地区北部には計画的に開発された「もりや工業団地」の大規模な工場と川沿いの大規模農用地に挟まれる形で野木崎の集落が形成されている。また地区北東の守谷地区との境界部には市役所・中央図書館があり都市の行政文化拠点となっている。

もりや工業団地を除き市街化調整区域であり地区内の道路密度は低い。将来は都市軸道路と交差する広域幹線道路である都市計画道路供平板戸井線が整備され、常磐自動車道守谷サービスエリア(SA)を活用するスマートインターチェンジの整備開設も検討されており、それらによる広域自動車交通の利便性の向上を受けて産業系の都市的土地利用の可能性が高まると考えられる。

基礎数値

()内は全市平均

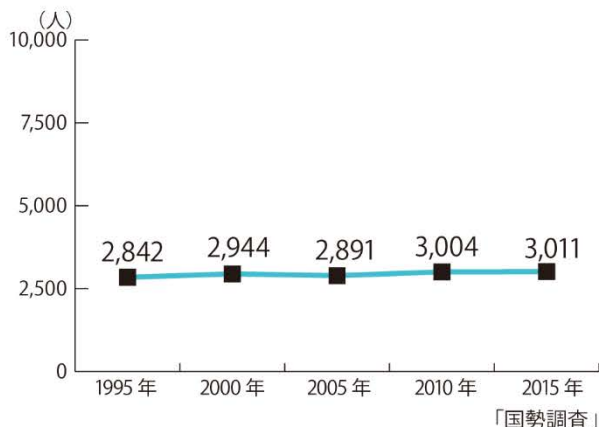
地区の面積	
総面積	741.8 ha
市街化区域	65.1 ha
市街化調整区域	676.7 ha
農振農用地	161.4 ha
人口・世帯数	
地区の人口	3,011 人
市街化区域	1 人
市街化調整区域	3,010 人
総世帯数	944 世帯
世帯当たり人員	3.19 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	4.06 (18.17) 人/ha
市街化区域	0.02 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	4.45 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

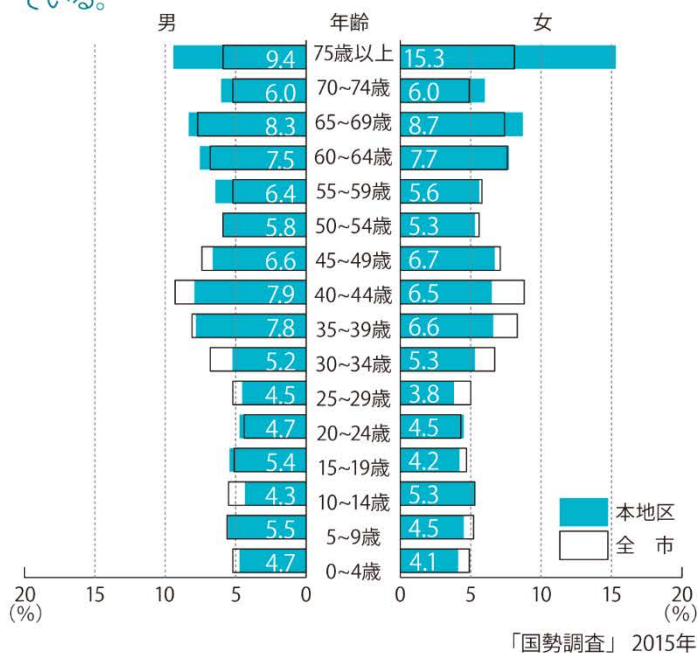
【人口の推移】

地区人口は停滞傾向にある。



【人口の年齢構成】

高齢化率が約27%と市平均より8%高く、高齢化が更に進んでいる。



住宅の現況

農家住宅であり、持家率は約95%に及ぶ。

()内は全市総数

一般世帯(件)	939 (24,516)
持家(件)	895 (17,605)
民営借家(件)	30 (5,775)

()内は全市平均

持家率(%)	95.3% (71.8%)
民営借家率(%)	3.2% (23.6%)

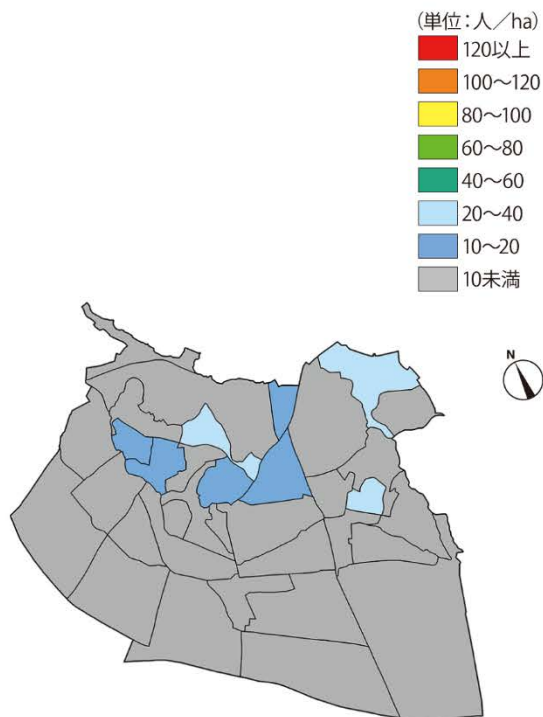
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

常総ふれあい道路・県道取手豊岡線沿道の一部を除き集落地の人口密度は低い。

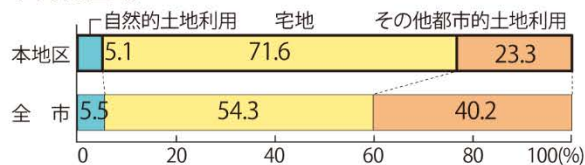


「国勢調査」 2015年

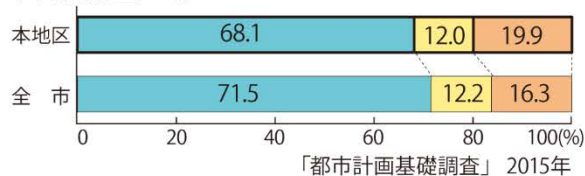
【都市的土地利用率】

工業団地が市街化区域となっているため、都市的土地利用率が高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

宅地化動向は見られない。

()内は全市平均

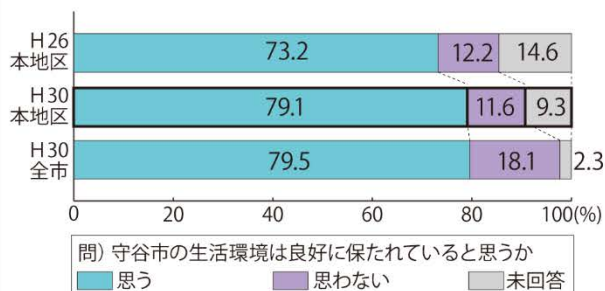
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	-	59	59
面積 (㎡)	-	21,406.9	21,406.9
農地転用率 (%)	(52.2)	1.0 (1.1)	1.0 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住 民 意 向

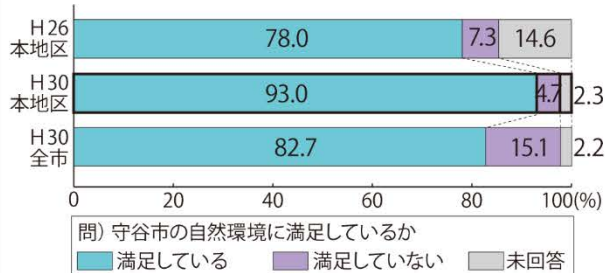
【生活環境の評価】

生活環境の評価は改善し、全市平均と大差なくなった。



【自然環境の評価】

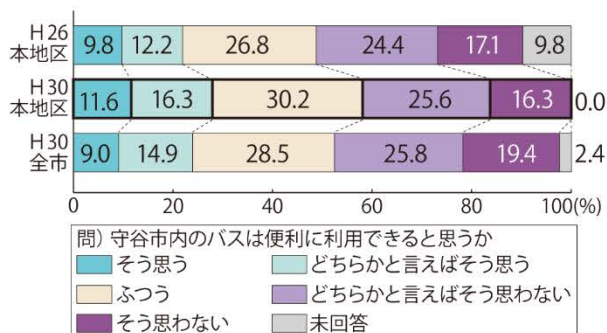
自然環境への満足度は市内で最も高い地区である。



※この地区別集計と本計画の地区区分は合致している。

【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

大柏・野木崎地区の将来構造

本地区は、丘陵上の大柏、野木崎の集落と利根川沿いの広大な水田及び1988年から地区北側の谷津に沿って整備された工業団地により構成されています。その中に、常磐自動車道沿いに市役所と中央図書館が、利根川沿いに常総運動公園や大利根運動公園が整備されています。

かつては利根川の水運の拠点としての性格を有していましたが、現在は常磐自動車道及びつくばエクスプレスの東京方面からの入口にあたり、守谷市の景観上の玄関となっています。今後は、常磐自動車道守谷サービスエリア（SA）を活用したスマートインターチェンジ（SIC）の開設が検討され、それと連絡する都市計画道路供平板戸井線などの広域幹線道路の整備が予定されていることから、広域的なポテンシャルがさらに高まると考えられます。良好な環境を活かし、さらに広域幹線道路の整備に合わせ、良好な農業・農村環境との調和のとれた計画的なまちづくりを進めることが必要です。

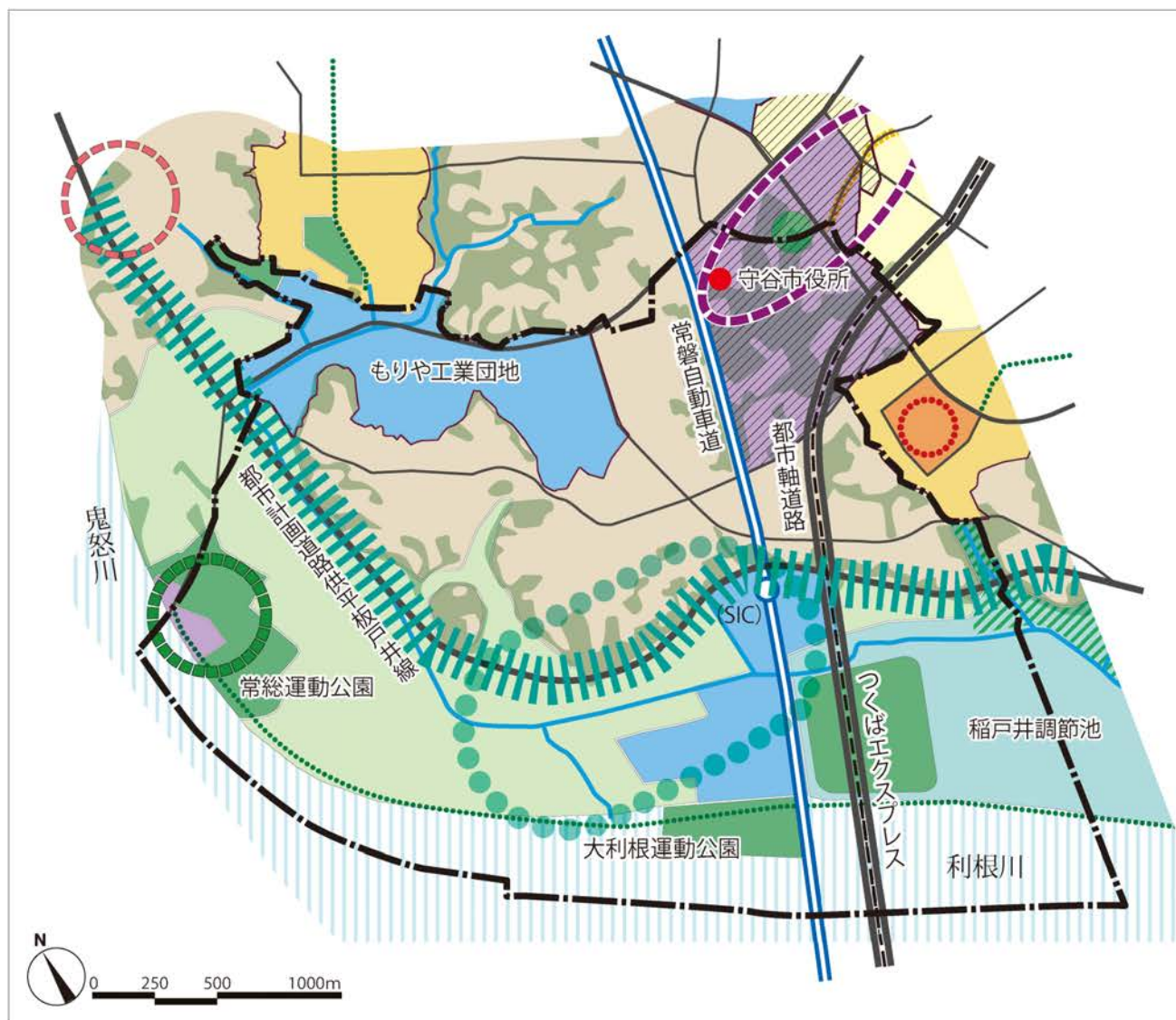
地区の目標

「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

将来地区構造	土地利用の骨格	市役所周辺、もりや工業団地及びスマートインターチェンジ周辺を除く地域を農業・自然環境を守るゾーンとして、農地や自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。 ・ 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、常磐自動車道スマートインターチェンジ（SIC）や都市計画道路供平板戸井線の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、農業環境と調和する計画的な産業系土地利用を検討していくゾーンとします。 地区の市街地は、良好な都市的環境の保全と育成を図ります ・ もりや工業団地（緑地区）は、良好な工業地として、その環境を維持します。 ・ 市役所周辺は、行政・文化等の機能を持つ緑豊かな市街地として、その環境を育成します。 ・ 市街地縁辺の幹線道路が整備された沿道では、計画的な土地利用を誘導します。
	交通の体系	道路交通 ・ 広域幹線道路として、南北方向の都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）の未整備区間、東西方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 ・ 常磐自動車道を通り、利根川を越える広域高速自動車交通に対する守谷市の玄関口となるよう、広域幹線道路の交差点に近接する常磐自動車道守谷サービスエリア（SA）を利用したスマートインターチェンジ（SIC）の開設を検討・推進します。 その他 ・ 行政文化拠点と常総運動公園及び大利根運動公園を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークや利根川、鬼怒川堤防上の歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。
	活動や交流の拠点	・ 市役所周辺地区を、地区環境の整備と守谷駅周辺と役割分担する都市機能立地により行政文化拠点として育成します。 ・ 常総運動公園周辺は広域スポーツ・保健福祉拠点機能を強化します。 ・ 河川沿岸の環境・景観の保全に配慮しつつ、稲戸井調節池の整備と連動した運動施設の整備を促進します。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン
- 河川及び調節池

- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 拡大市街地（現市街化区域外の都市的土地利用地）

【拠点】

- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 広域スポーツ・保健福祉拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

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

(5) 南守谷・高野地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は、昭和50年代に整備された住宅団地である南守谷地区と1993年から整備された美園地区の土地区画整理事業により整備された2つの住宅団地、利根川の広大な河川・調整池とその間の高野地区の農村集落・農地から成っている。

市街化区域である住宅団地内は都市基盤が整っているが、農村集落地の道路網などの都市基盤の整備は遅れている。

高野、乙子、鈴塚の3つの台地上の集落地に囲まれた大きな谷津田は本市の重要な農業生産環境であり、守谷の原風景を残している。また、利根川の稲戸井調節池は区域内的の自然環境の保全と調和を図りつつ、調節容量増大のための掘削整備が進められている。

基礎数値

() 内は全市平均

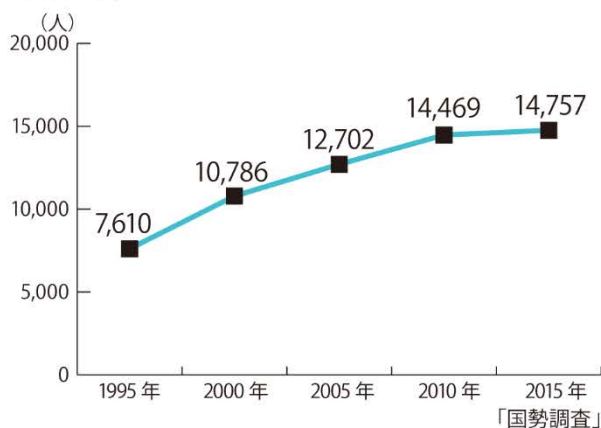
地区の面積	
総面積	726.0 ha
市街化区域	201.9 ha
市街化調整区域	524.1 ha
農振農用地	66.9 ha
人口・世帯数	
地区の人口	14,757 人
市街化区域	13,406 人
市街化調整区域	1,351 人
総世帯数	5,570 世帯
世帯当たり人員	2.65 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	20.33 (18.17) 人/ha
市街化区域	66.40 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	2.58 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

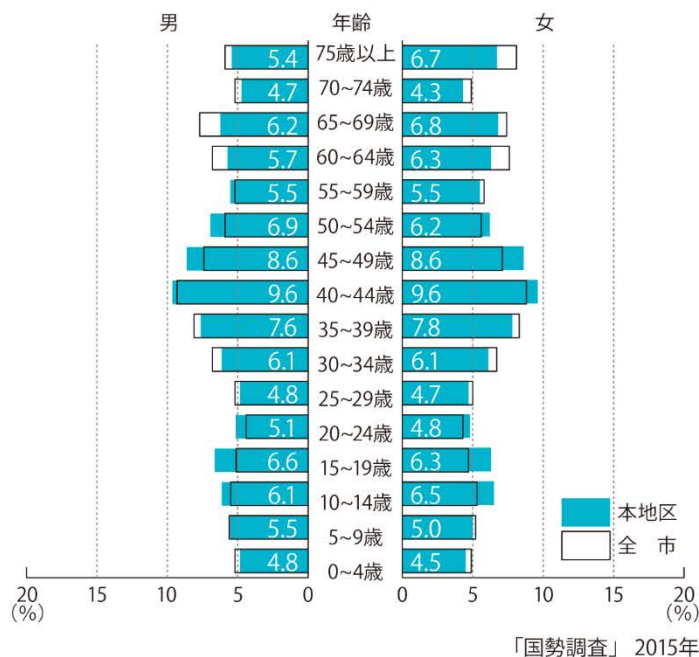
【人口の推移】

地区人口の増加の速度は弱まったが、依然増加傾向を維持している。



【人口の年齢構成】

40～50代の壮年と若年層が多く高齢化率は低い。



住宅の現況

他地区に比べ、民営借家率が高い。

() 内は全市総数

一般世帯(件)	5,529 (24,516)
持家(件)	3,817 (17,605)
民営借家(件)	1,542 (5,775)

() 内は全市平均

持家率(%)	69.0% (71.8%)
民営借家率(%)	27.9% (23.6%)

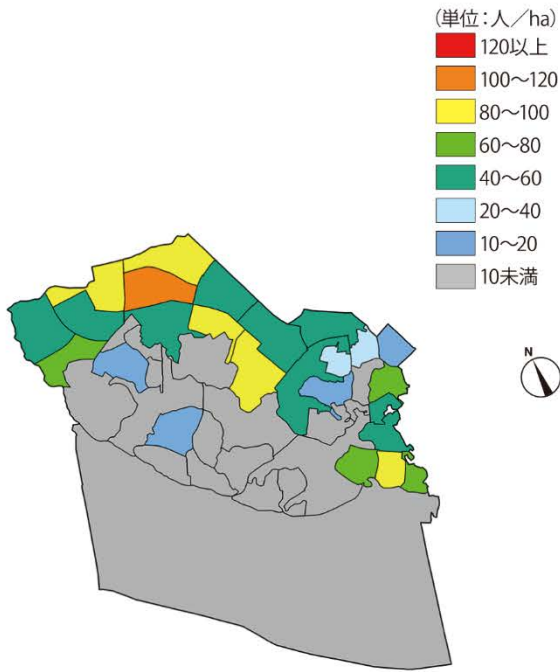
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

市街化区域の人口密度は高い。

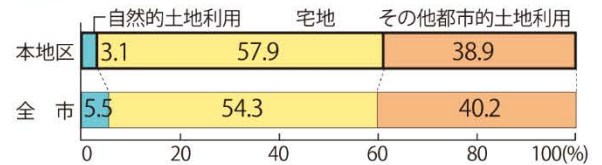


「国勢調査」 2015年

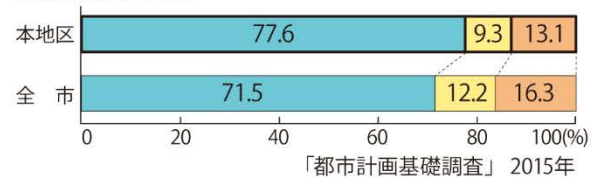
【都市的土地利用比率】

市街化区域に自然的土地利用はほとんどないが、調整区域で農地の占める比率は高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街化区域の農地の約61%は転用された。

()内は全市平均

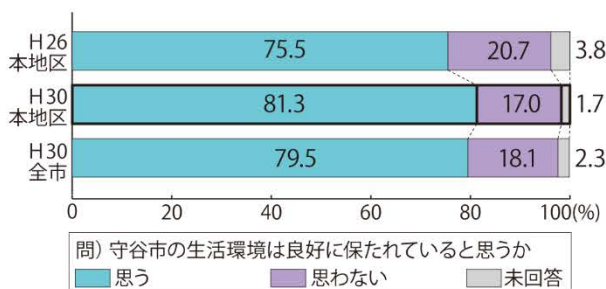
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	123	20	143
面積 (㎡)	32,317.0	8,408.0	40,725.0
農地転用率 (%)	60.5 (52.2)	0.4 (1.1)	2.0 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住 民 意 向

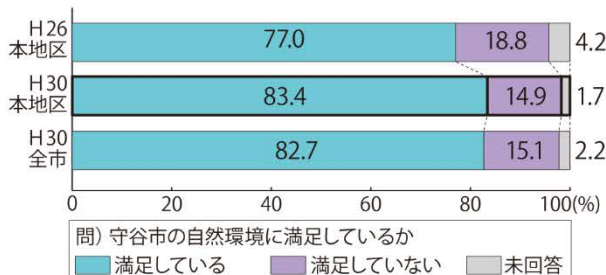
【生活環境の評価】

生活環境の評価は改善し、全市平均を上回っている。



【自然環境の評価】

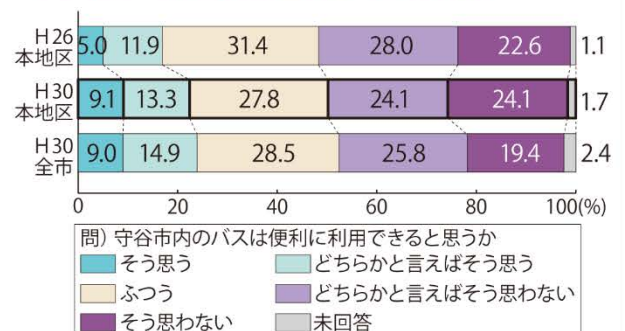
自然環境への満足度は全市平均と同水準である。



※この地区別集計と本計画の地区区分は合致している。

【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は平均的である。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

南守谷・高野地区の将来構造

本地区は、丘陵上の鈴塚、高野、乙子の古くからの集落と土地区画整理事業により整備された計画的住宅団地及び低地部の水田で構成されています。

住宅団地への入居により、1985 年以降一貫して人口が増加し、常総ふれあい道路の沿道には近隣商業・サービス施設が集積しています。

高野などの既存集落は樹林地を残す良好な自然環境を有し、利根川沿いには河川と一体となった稲戸井調節池の広大な空間が残されています。これらの良好な住宅や集落及び自然環境を守り、活かすまちづくりを進めていくことが必要です。

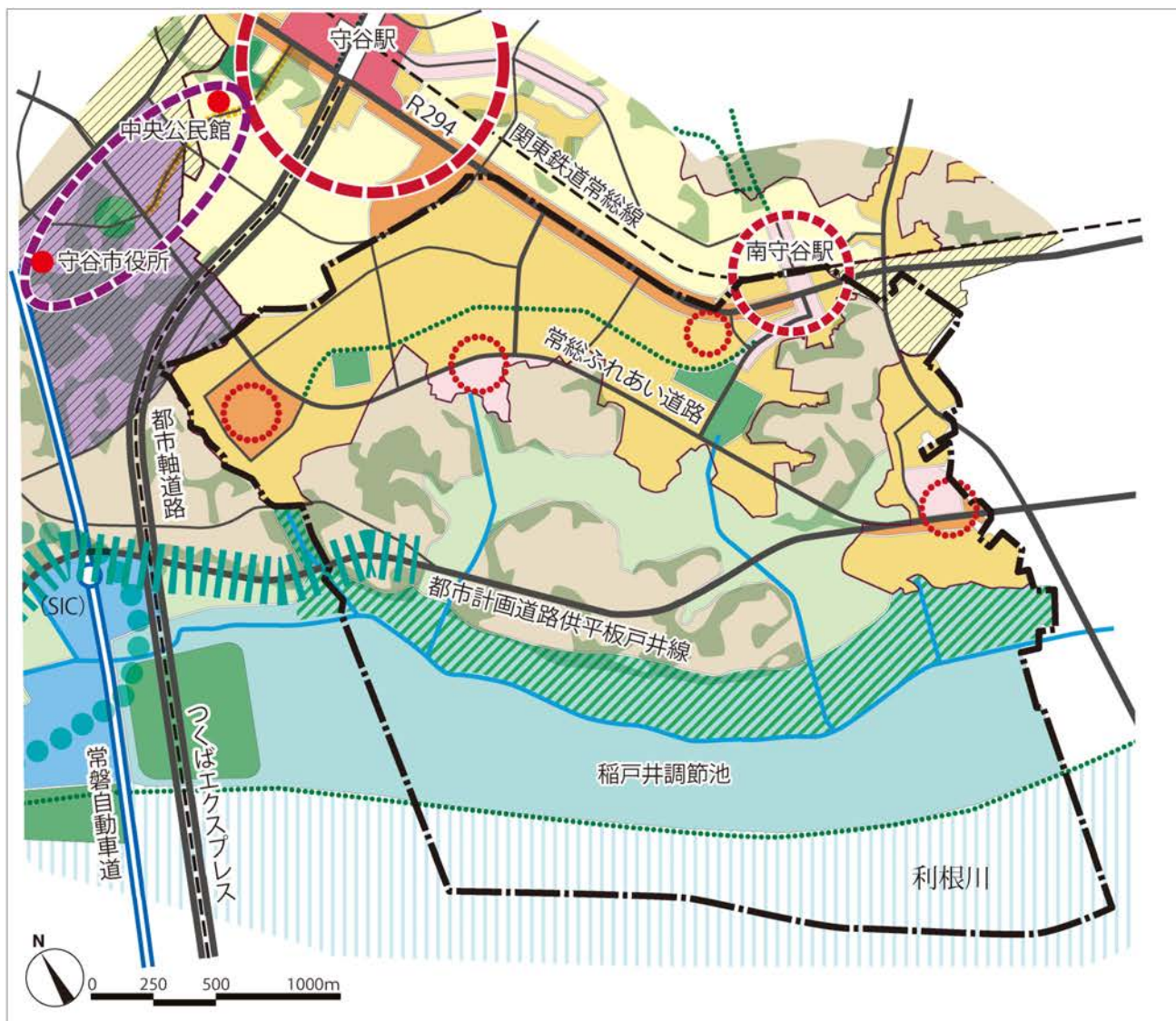
地区の目標

「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を図ります。
- ・ 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・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	整備済の住宅団地及び南守谷駅南東の国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道の一部の区域を除き、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。 ・ 高野の一団の農地と農村集落地の環境・景観を、地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 ・ 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、都市計画道路の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、計画的な土地利用を長期的に検討していくゾーンとします。 地区の市街地は、良好な都市環境の保全と育成を図ります。 ・ 南守谷駅周辺を都市の副次拠点を構成し地域の生活利便に供する近隣サービス商業地として育成します。 ・ 常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）沿道の既存の商業業務施設街区を地域生活拠点とし、その機能の維持と適正な土地利用の誘導を図ります。 ・ その他は、住宅系土地利用として、良好な居住環境を保全・育成します。
	交通の体系	道路交通 ・ 広域幹線道路として、南北方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 その他 ・ 団地内の公園、南守谷駅と稲戸井調節池、利根川河川敷を緑豊かな集落地内を通して連絡する歩行者・自転車交通ネットワークの配置・整備を検討します。
	活動や交流の拠点	・ 南守谷駅周辺地区を、商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 ・ 住宅団地内の常総ふれあい道路沿いの広域幹線道路沿道周辺に生活利便施設等の集積を図り、地域生活拠点として強化・育成します。 ・ 河川沿岸の環境・景観の保全に配慮しつつ稲戸井調節池の整備と連動して、つくばエクスプレスの沿道の調節池内における運動施設の整備を促進します。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン

- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 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
- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 行政文化拠点

【交通】

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

(6) みずき野・同地・赤法花地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は、関東鉄道常総線東側の取手市に接するみずき野地区に計画的に開発された住宅団地、小貝川に開く大谷津、小貝排水路沿いの大規模農用地、小貝川沿いの集落地である赤法花・同地地区、本町地区奥山新田の集落地と愛宕谷津の樹林地・農地により構成されている。

みずき野の住宅団地地区は基盤施設が整い良好な居住環境と成熟したコミュニティを有しているが、近年は人口減少傾向にあり、一部に低未利用地がある。

赤法花・同地の集落地についても市街地と連絡する交通機能が充分でない。

愛宕谷津には南守谷駅周辺と守谷城址公園を連絡する「守谷野鳥のみち」が市民協働により整備されている。

基礎数値

() 内は全市平均

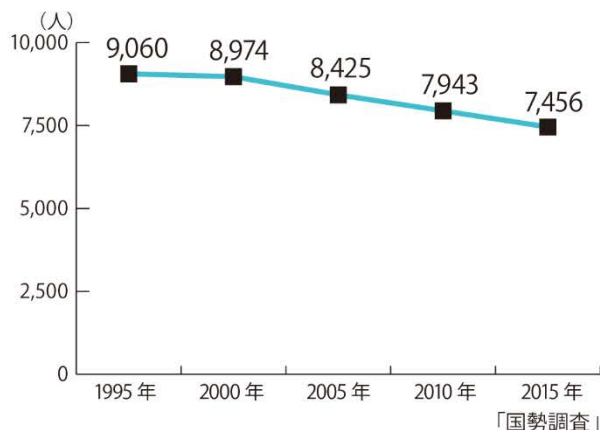
地区の面積	
総面積	392.3 ha
市街化区域	107.2 ha
市街化調整区域	285.0 ha
農振農用地	73.8 ha
人口・世帯数	
地区の人口	7,456 人
市街化区域	6,224 人
市街化調整区域	1,232 人
総世帯数	2,900 世帯
世帯当たり人員	2.57 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	19.01 (18.17) 人/ha
市街化区域	58.06 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	4.32 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

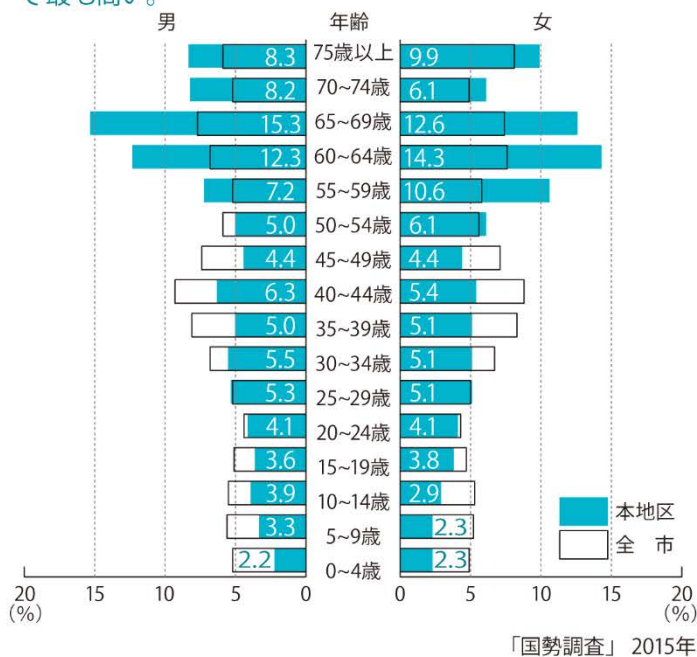
【人口の推移】

地区人口は近年減少を続けている。



【人口の年齢構成】

同時期に入居した世帯が多く、高齢化率は30%を越え市内で最も高い。



住宅の現況

持家を中心とした住宅状況である。

() 内は全市総数

一般世帯(件)	2,890 (24,516)
持家(件)	2,502 (17,605)
民営借家(件)	315 (5,775)

() 内は全市平均

持家率(%)	86.6% (71.8%)
民営借家率(%)	10.9% (23.6%)

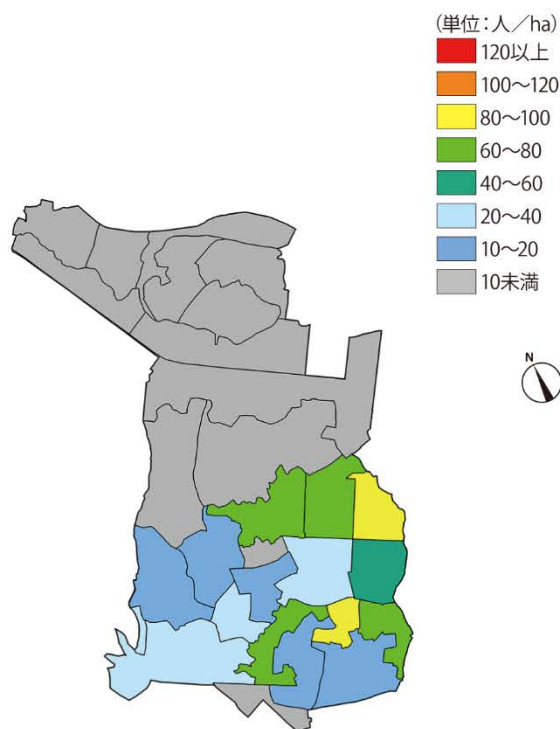
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土 地 利 用

【人口密度】

みずき野地区の一部で急速な密度低下が見られる。

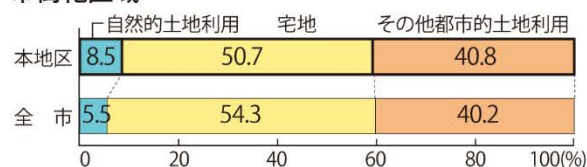


「国勢調査」2015年

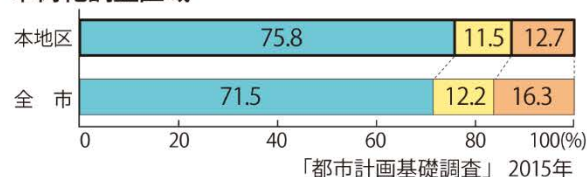
【都市的土地利用比率】

調整区域の自然的土地利用の比率が高い地区である。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では農地転用による宅地化が進展している。

()内は全市平均

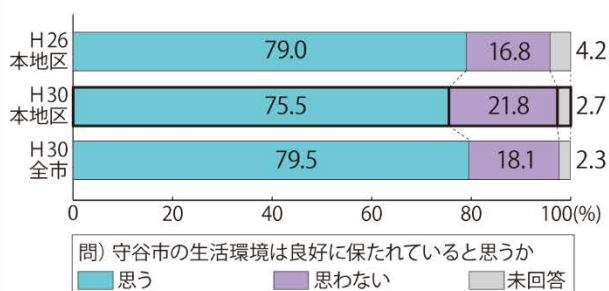
	市街化区域	市街化調整区域	総 計
件数 (件)	18	31	49
面積 (㎡)	3,803.2	11,210.1	15,013.3
農地転用率 (%)	10.8 (52.2)	1.0 (1.1)	1.4 (2.3)

「都市計画基礎調査」2015年

住 民 意 向

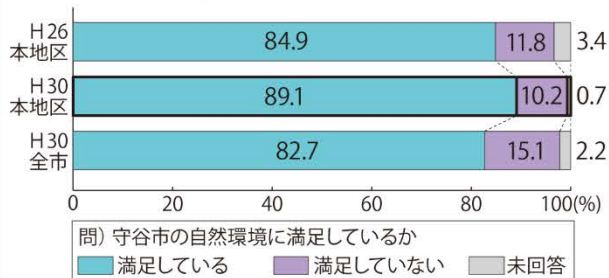
【生活環境の評価】

生活環境の評価は低下し、市内で最も低い。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度は大きい。



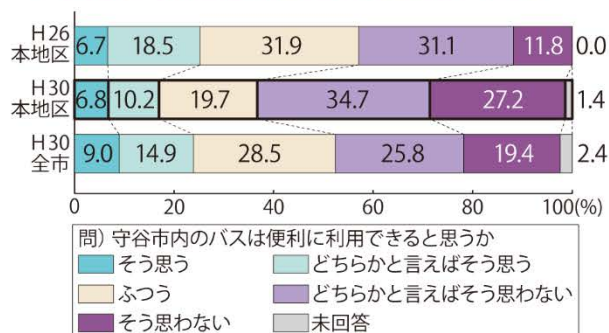
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には同地・赤法花・本町（東側）を含まない。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は他地区に比べ低い。



「まちづくり市民アンケート」（2018年・2014年）

みずき野・同地・赤法花地区の将来構造

本地区は、小貝排水路に沿って入り込む大小の谷津と台地からなり、台地上は集落地と昭和 50 年代半ばから整備が進められた計画的な住宅団地であり、低地部は良好な水田として利用され、低地から台地に至る斜面には良好な樹林地が残されています。これらの良好な住宅地や集落地の居住環境・コミュニティや豊かな自然環境を守り、活かすまちづくりを進めていく必要があります。

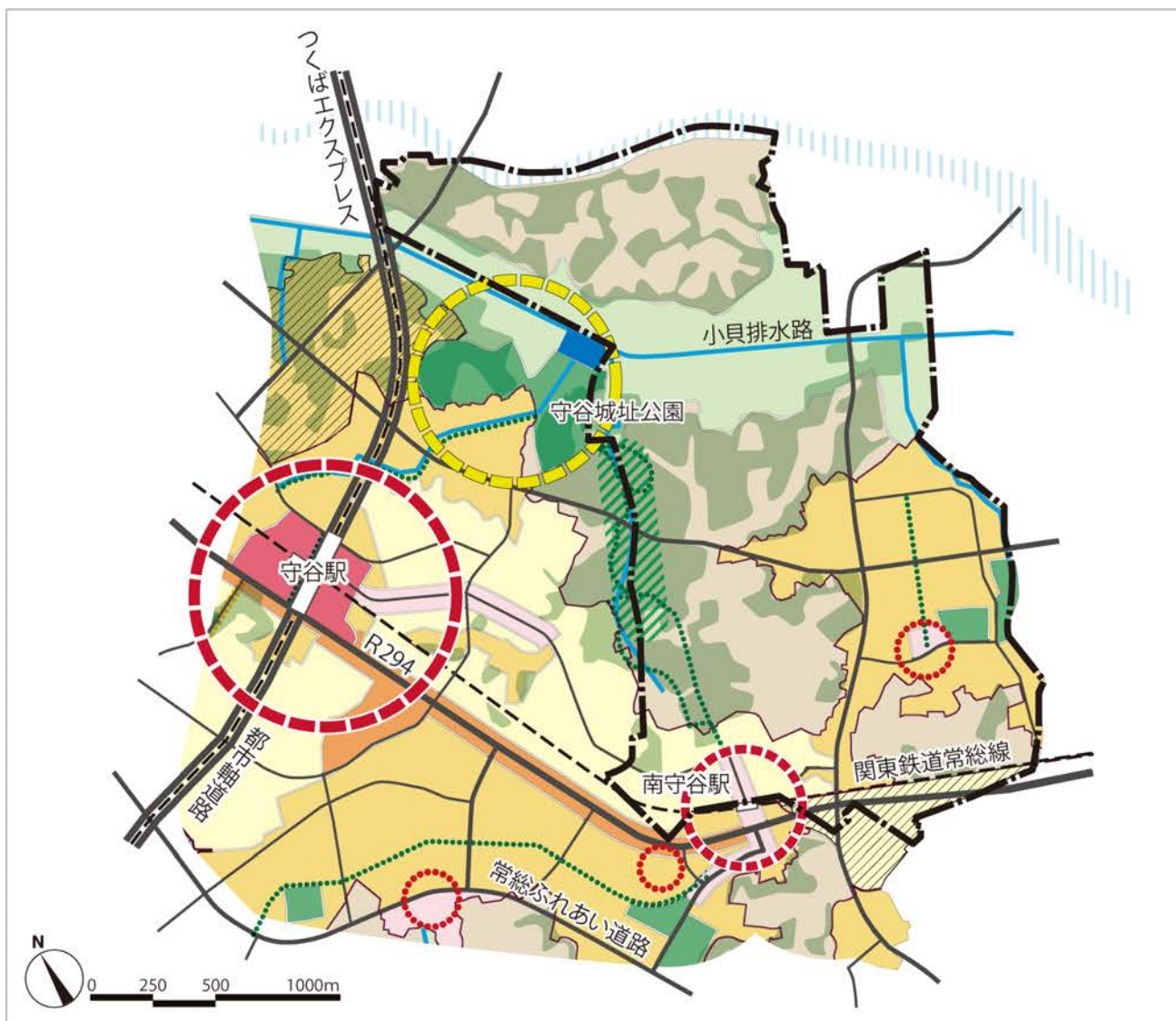
地区の目標

「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の活用を促進します。
- ・ 都市中心拠点である守谷駅周辺との連絡機能を強化します。
- ・ 残された谷津環境を保全・活用します。

将来地区構造	土地利用の骨格	整備済住宅団地、南守谷駅周辺の市街化区域を除く地域を農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。 ・ 小貝川の谷津の一団の農地と丘陵の緑豊かな農村集落地の環境・景観を地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 ・ 南守谷駅周辺と守谷城址公園の間の愛宕谷津では、市民との協働により緑地の保全や「守谷野鳥のみち」などの歩行路の整備を進めます。 地区の市街地は、住宅団地の良好な居住環境とコミュニティを保全・維持します。 ・ みずき野地区の住宅団地はコミュニティの高齢化に対応する計画的な住宅の更新とセンター地区の生活サービス機能の維持・更新を誘導し、良好な居住環境とコミュニティを保全し、人口減少と地域活力の低下を抑制していきます。 ・ 南守谷駅北側周辺と守谷駅方向を連絡する地域生活軸である本町通り沿道の道路整備に伴う生活サービス機能の拡充を誘導します。
	交通の体系	その他 ・ 守谷沼、守谷城址、愛宕中学校、愛宕神社、南守谷駅を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備していきます。
	活動や交流の拠点	・ 南守谷駅周辺地区を、商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 ・ みずき野地区の近隣サービス商業地の生活利便施設などの集積を維持・更新し、地域コミュニティの高齢化に対応した地域生活拠点としていきます。 ・ 南守谷駅周辺と守谷城址公園の間の愛宕谷津に残された一団の樹林地・農地を、市民協働により公共的な緑地として保全・整備します。

■地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン

- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 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
- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 水と緑と歴史のふれあい拠点

【交通】

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

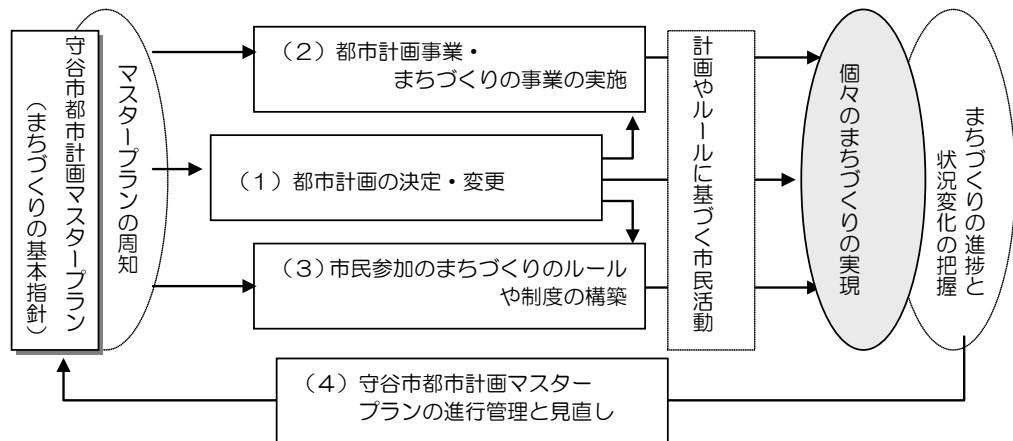
V. 守谷市都市計画マスタープランの 実現に向けて

1. 守谷市都市計画マスタープランを実現する基本的な手順

「守谷市都市計画マスタープラン」は、市の都市計画を立案・決定する指針として、市民と行政が協働して具体的なまちづくりを進めていく基本的な目標・理念を示す計画として、市民意向調査などによる市民の参加を得て策定した守谷市の都市づくりのマスタープランです。

都市づくりの目標として示した“緑きらめく大地で人々がふれあい、幸せに暮らし続けるまち”を実現していくためには、広くマスタープランの周知を図り、まちづくりの様々な場面でマスタープランを積極的に活用し、市民と行政が協働して、具体的なまちづくりの施策・活動を展開していく必要があります。

◆図 5-1-1 守谷市都市計画マスタープランの活用・実現の流れ



（1）守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画の決定・変更

この守谷市都市計画マスタープランの実現のために、マスタープランの方針に沿って用途地域や都市計画道路などの具体的な都市計画の決定、変更を行い、決定・変更した個別の都市計画に基づく開発・建築の規制誘導や都市計画事業を実施していきます。

また、都市計画提案制度や地区計画の案の申し出制度などにより市民から提案・申し出された地区レベルの都市計画の決定・変更の適否を判断する基準として活用し、具体的な都市計画の決定・変更を通じてマスタープランの実現を図っていきます。

（２）守谷市都市計画マスタープランに沿った都市計画事業・まちづくりの事業の実施

守谷市都市計画マスタープランでは、幹線道路などの交通基盤の整備や計画的な市街地整備、土地利用などの事業の基本的な方針を示しており、関連する都市計画の決定・変更や広域的な計画との整合を図りつつ、適切な時期に、方針に沿って個々の都市計画事業・まちづくりの事業を着実に実施していきます。

また、「守谷市立地適正化計画」が本計画の一部とみなされることから、立地適正化計画に定められた施策への取組により、プランに示された将来都市像の実現を目指します。

（３）まちづくりのルールや制度の構築と協働によるまちづくりの推進

街並み景観の形成や緑地の保全・管理などを進めていくためには、都市計画の決定や都市計画事業の実施に加えて、市民と行政が協働するまちづくりの制度の積極的適用と守谷市独自の協働のまちづくりのルール・システムの構築により、市内事業者を含めた市民のまちづくりへの参加を促進することが必要です。

地区計画、建築協定、緑化協定などの地区レベルのまちづくりのルールの策定や運用への市民参加を促進します。

また、都市計画提案制度や地区計画の案の申し出制度の活用により、都市計画の立案、決定への市民参加を促進します。

「守谷市協働のまちづくり推進条例」「守谷市協働のまちづくり推進指針」に基づき、市内事業者を含めた市民と行政の協働のまちづくり制度の構築と積極的運営による協働のまちづくりを推進し、同条例・指針に基づき設立された地区の「まちづくり協議会」の活動により、地域課題の解決を図ります。

特に、守谷市の環境の骨格を形成する最も重要な緑地の保全・管理については、「緑化基金」を通じた市民参加に加えて、「グリーンインフラ」の考え方による維持管理活動への市民参加の仕組みや企業活動のカーボンオフセットを市内の緑地保全により行う仕組みを検討し、事業者を含む市民と行政の協働による保全・管理を進めます。

（４）守谷市都市計画マスタープランの進行管理と見直し

守谷市都市計画マスタープランは、計画が中長期にわたることから、その実現に向けての進行管理を的確に行うとともに、我が国の社会経済の動向やプラン実現の段階に応じ、おおむね５年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果を踏まえて、必要に応じ、適切な見直しを行っていきます。

2. プラン実現に向けたまちづくり制度・方策の適用の考え方

(1) 地区ごとの特性に即した総合的な制度・方策の適用

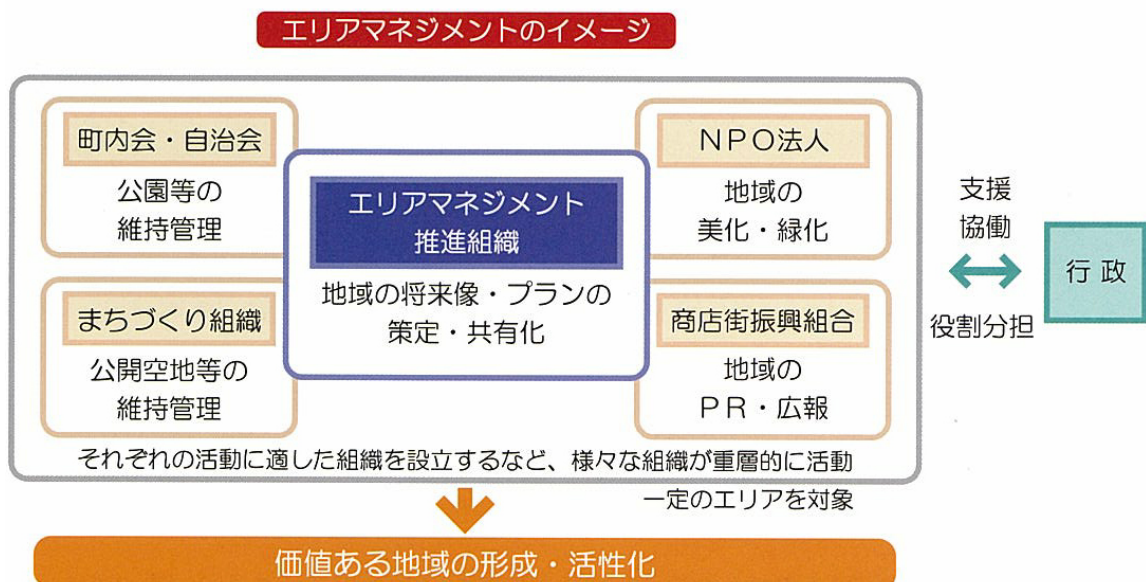
守谷市都市計画マスタープランに示した目標・理念に基づき、土地利用方針などの部門別の方針に沿って、地区・ゾーンごとの特色や課題を踏まえて、市民参加のまちづくり制度を中心とした様々な施策・制度を総合的に適用して、市民・行政の協働により着実にまちづくりを進めていきます。

まちづくりの手法・方策は、都市計画に基づく開発整備の事業と開発や建築の規制誘導に大別され、根幹的で都市の骨格を形成する都市施設の整備については線的・点的な整備事業によりますが、地区ごとの面的な開発整備については、土地地区画整理事業などの市街地開発事業と用途地域や地区計画に沿った開発・建築の規制誘導を、地区の特性に即して総合的に適用していきます。

また、地区の環境の維持管理、改善、育成を図るためには、行政主導ではない地区の住民・事業主・地権者などによる自主的な取組が必要かつ効果的であり、地区のまちづくり活動の組織を設立して自主的にまちの運営管理を行う「エリアマネジメント」や「地区まちづくり協議会」による地域課題の解決の取組が全国各地で進められています。

本市においても、既に開発整備されたまちやこれから計画的に開発整備されるまちの良好な環境・景観やまちの活力・価値を維持し、地域社会の持続性を確保するため、エリアマネジメントの考え方に基づいた市民の自主的なまちづくり活動を、守谷市都市計画マスタープランの実現に向けて促進します。

◆図 5-2-1 エリアマネジメントのイメージ



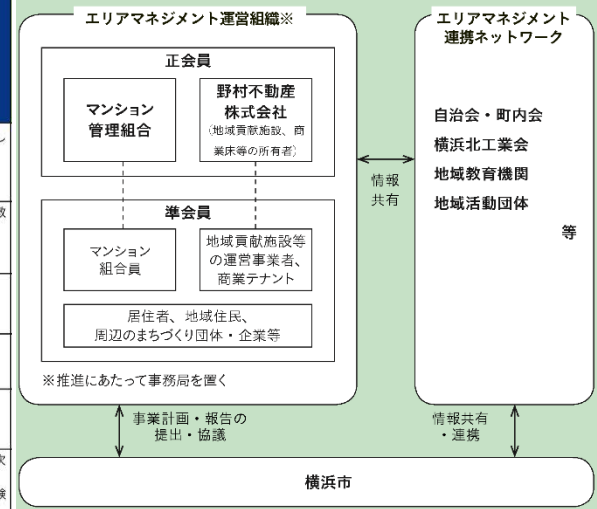
(国土交通省土地・水資源局土地政策課「エリアマネジメントの支援情報」より)

◆図 5-2-2 開発の地域貢献施設を活かすエリアマネジメントの取組の事例

〔日吉箕輪町エリアマネジメントプラン（横浜市）〕

10の方針	エリアマネジメント事業例
1 多世代が交流できる場や機会をつくり、協働で地域の課題解決や魅力向上に取り組める環境をつくる	○フィットネス体験を取り入れた健康イベントなど「健康づくり」をテーマとした交流事業の実施 ○農家等や子育てサークル等を連携した「食」をテーマとした交流事業の実施 ○地域に伝わる昔遊び等の「生活文化」を通じた多世代交流事業の実施
2 地域教育機関と連携し、地域ぐるみで子どもたちの触れ合いや学びの機会をつくる	○地域教育機関、地域活動団体等との連携による環境教育、先端テクノロジー教育事業の実施 ○学校施設の地域開放による子どもたちの居場所づくり支援事業の実施 ○学校施設の地域開放による地域の放課後活動の支援事業の実施
3 防災拠点を核として地域ぐるみで災害時に備え、助け合える関係を築く	○子どもや親子連れも参加しやすい防災イベント事業の実施 ○大規模災害を想定した地域住民、入居者など多主体参加の訓練事業の実施 ○学校以外の様々な施設と連携した地域防災拠点の運営訓練事業の実施
4 地域ぐるみで子どもの成長を見守り、支える環境をつくる	○コミュニティカフェを活用した子育て相談、見守り、情報発信事業の実施 ○子育て支援団体との連携による子育て支援活動事業の実施 ○地域貢献施設のノウハウを活用したアフタースクール事業の実施
5 地域の自然、歴史や文化、産業などを知り・学ぶ機会をつくる	○子どもたちも参加できる町工場を知ってもらうためのまち歩き事業の実施 ○町工場や大学と連携したものづくり教育、ものづくり体験事業の実施 ○地域資源の再発見を促す多世代ワークショップ事業の実施
6 誰もが環境に配慮した暮らしができるための取組をすすめる	○地域企業や大学と連携したカーシェア、ライドシェア、シェアサイクル等の次世代モビリティの開発、サービス提供事業の実施 ○網島 SST との連携による次世代エネルギー、モビリティ等のモデル実証実験事業の実施 ○地域ぐるみの植樹、花植えなど緑を育む活動支援事業の実施
7 網島街道を軸とした地域の魅力向上や特色ある景観づくりの取組をすすめる	○日吉網島地区における留学生による環境未来都市ツアー事業の実施 ○網島街道沿道の魅力を高める効果的な演出事業（沿道緑化、イルミネーションなどの景観演出等）の実施 ○四季の変化を楽しみながら街道を歩くウォーキング大会事業の実施
8 若い世代が地域づくりに関心を持ち、参加する機会をつくる	○大学生・高校生の周辺住民を対象とした自主企画のプロデュース事業の実施 ○タイムシェアオーナーによる若手起業希望者による店舗運営事業の実施 ○エリアマネジメント若手人材の育成プログラムの提供事業の実施
9 多様な働き方や、地域での活躍を可能にする仕組みや場を提供する	○フリーランス・大学関係者・自営業の方々向け、コワーキングスペースや時間貸しスペース提供事業の実施 ○大学等と連携した健康増進プログラムの提供事業の実施 ○地域住民等による日替わりショップの運営事業の実施 ○地域住民の知識や技術を地域に役立てるコーディネート事業の実施
10 地域の課題解決や魅力向上に向けた、これまでにない柔軟な発想による創造的な取組を応援する	○環境未来都市（環境、経済、社会）の取組を紹介する地元窓口をつくり、ツアーやイベント事業の実施 ○まちの移り変わりをアーカイブして資料館をつくるなど、入居者とも新たなつながった地域づくりの成果を共有する事業の実施

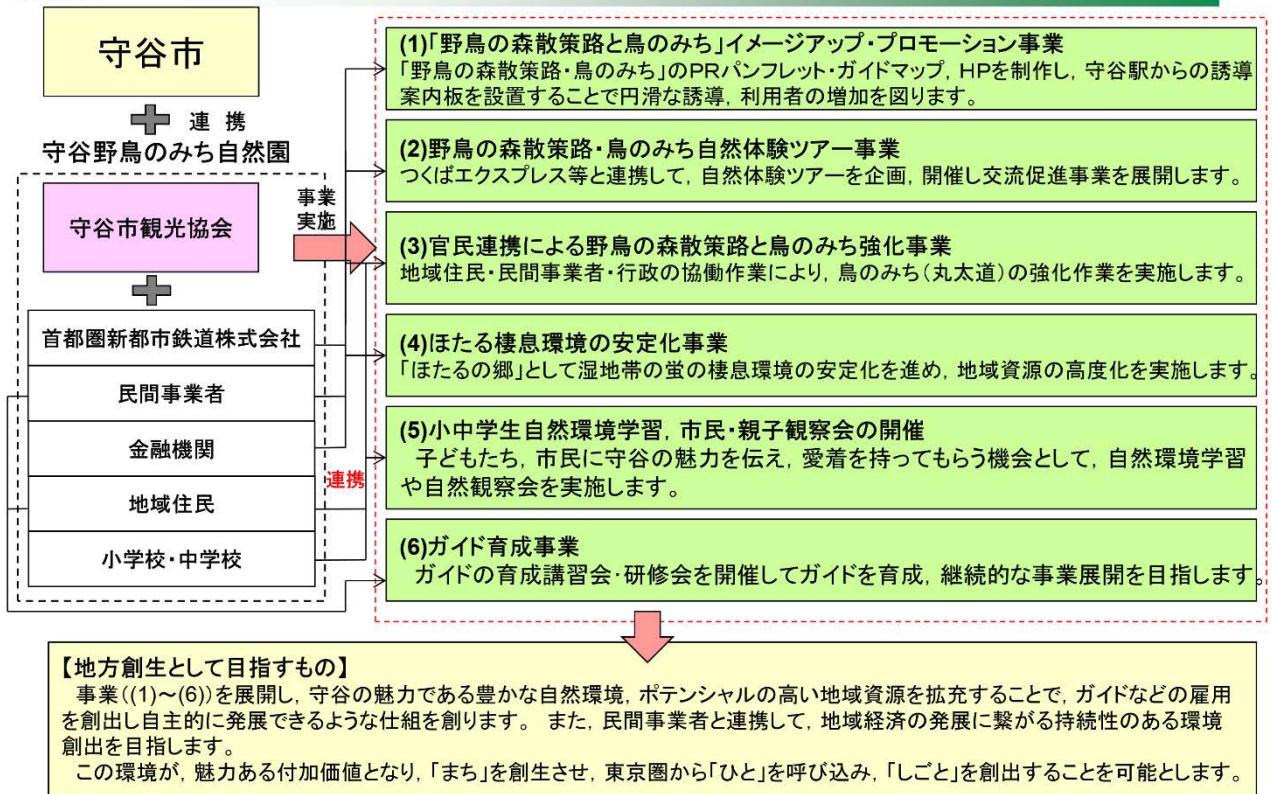
○立ち上げ期以降の運営体制イメージ



◆図 5-2-3 「守谷野鳥のみち」整備の市民協働の取組の事例

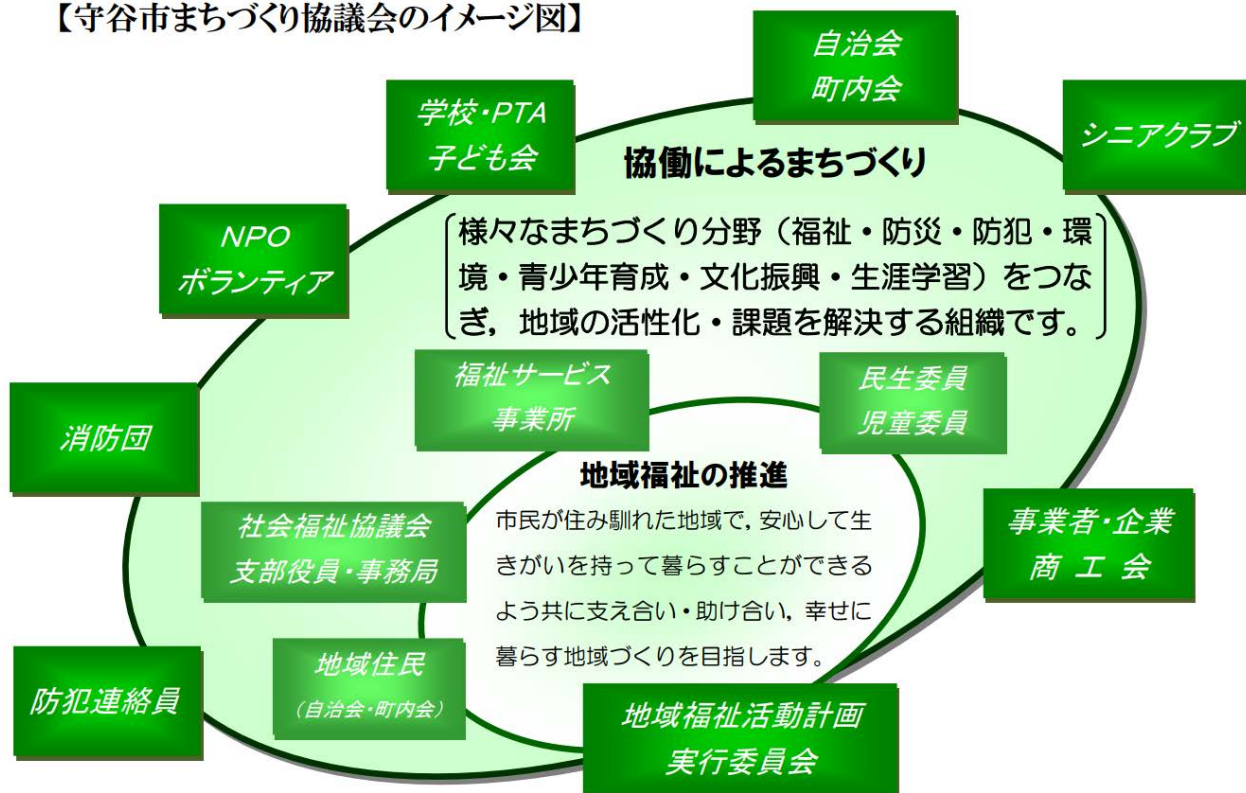


みんなが守谷を好きになる「野鳥の森散策路と鳥のみち」協働推進プロジェクト



◆図 5-2-4 「守谷市まちづくり協議会」のイメージ図

【守谷市まちづくり協議会のイメージ図】



【大野地区における活動体系の事例】

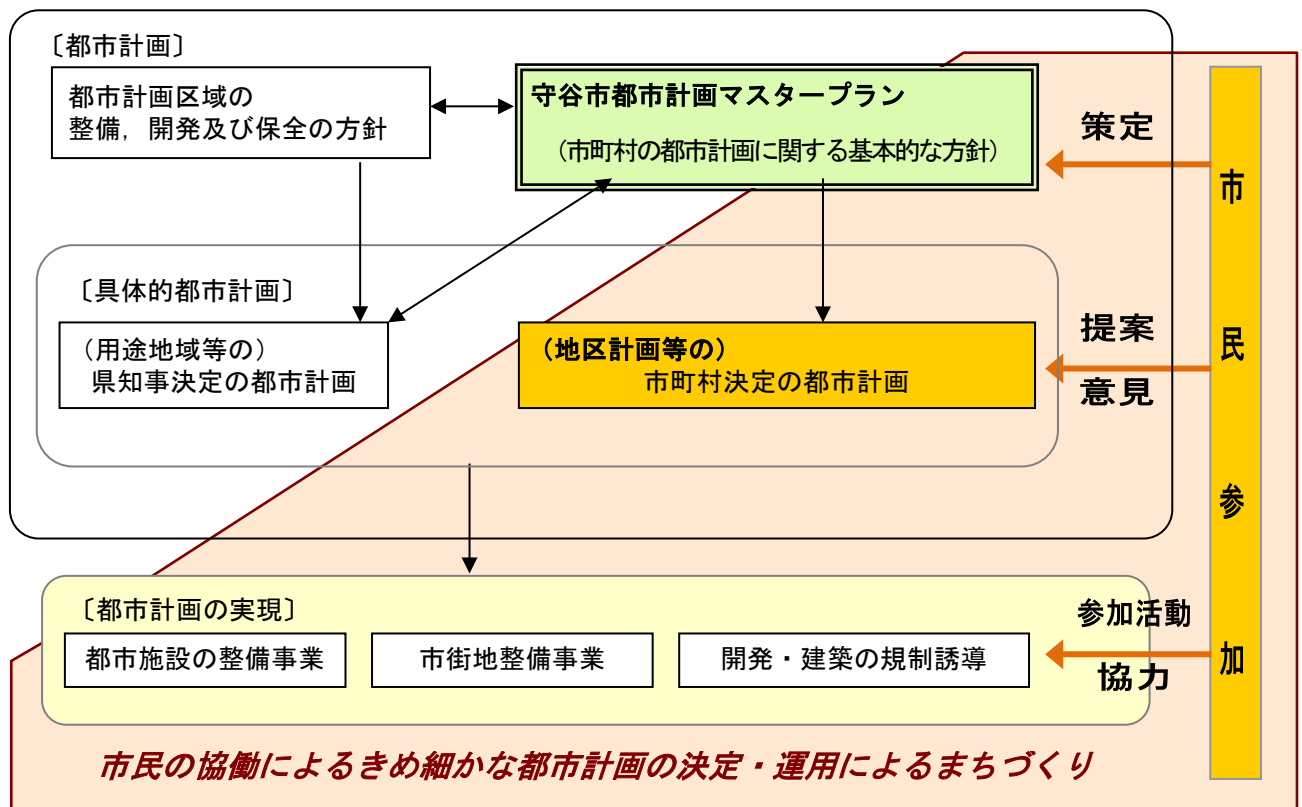
将来ビジョン		重点項目	担当
基本理念	目標		
大野の自然と地域の絆を次世代へ「つなぐ」まち	1 助け合う・支え合う地域の絆づくりを目指します。	1 地域で助け合う・支え合う仕組の構築 2 多世代が集う場の創出 3 健康づくり・生きがいつくりの推進	地域福祉チーム
	2 安全・安心に暮らせる地域を目指します。	1 防災活動の推進 2 防犯活動の推進 3 交通安全の確保	交通・防災・防犯チーム
	3 「ひと」が育ち“つながる”地域を目指します。	1 多世代が活躍する場の創出 2 青少年育成の推進 3 人材育成の推進 4 自然環境の保全・継承	まちづくりチーム

（２）地区レベルのきめ細かな都市計画である地区計画の積極的な策定・運用

地区の特性を踏まえたきめ細かなまちづくりを市民と行政の協働により進めていくためには、都市施設や用途地域などの都市レベルの都市計画に加えて、地区レベルの施設整備や、より細やかな土地利用の誘導を図ることができ、市民からの提案、案の申し出により決定することができる「地区計画」等の制度の適用が特に有効であり、プランの実現に向けて地区の市民の合意形成を図りつつ、地区計画の積極的な策定・運用を促進します。

また、地区の市民により提案・策定される地区計画は、エリアマネジメントの目標となり、基本的な取決め・ルールとなるものです。

◆図 5-2-5 マスタープランを実現する都市計画の仕組みと都市計画の各段階における市民参加



◆表 5-2-6 本市における地区計画の決定事例

＜開発時の建築協定を継承して居住環境を守るため
地区の市民からの提案で定められた「みずき野地区計画」＞

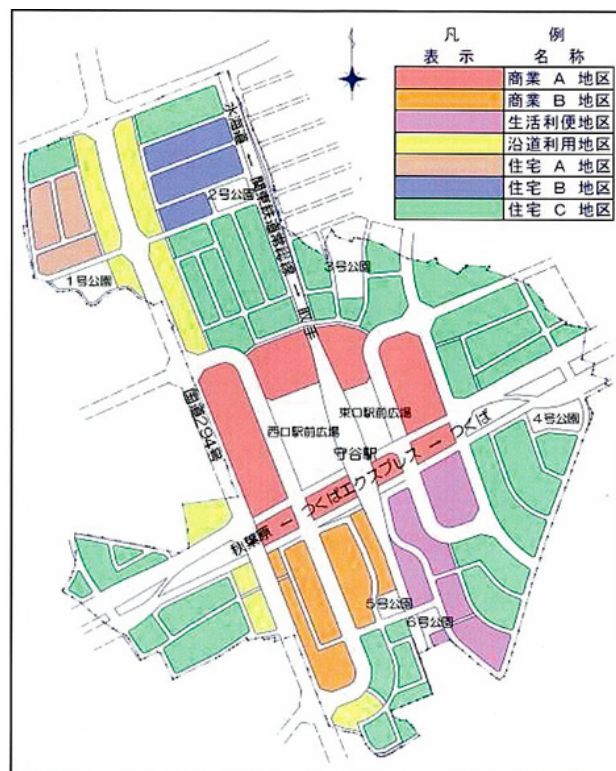
地区面積	約 67.2 ha
決定年月日	平成 20 年 10 月 15 日（変更）
決定された建築物等に関する制限	・ 建築物等の用途の制限 ・ 容積率の最高限度 ・ 建ぺい率の最高限度 ・ 敷地面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 建築物等の高さの最高限度 ・ 垣又は柵の構造の制限



地区計画が決定されているみずき野地区の街並み

＜拠点地区として区画整理事業後の
計画的な土地利用を誘導するため定められた「中央地区計画」＞

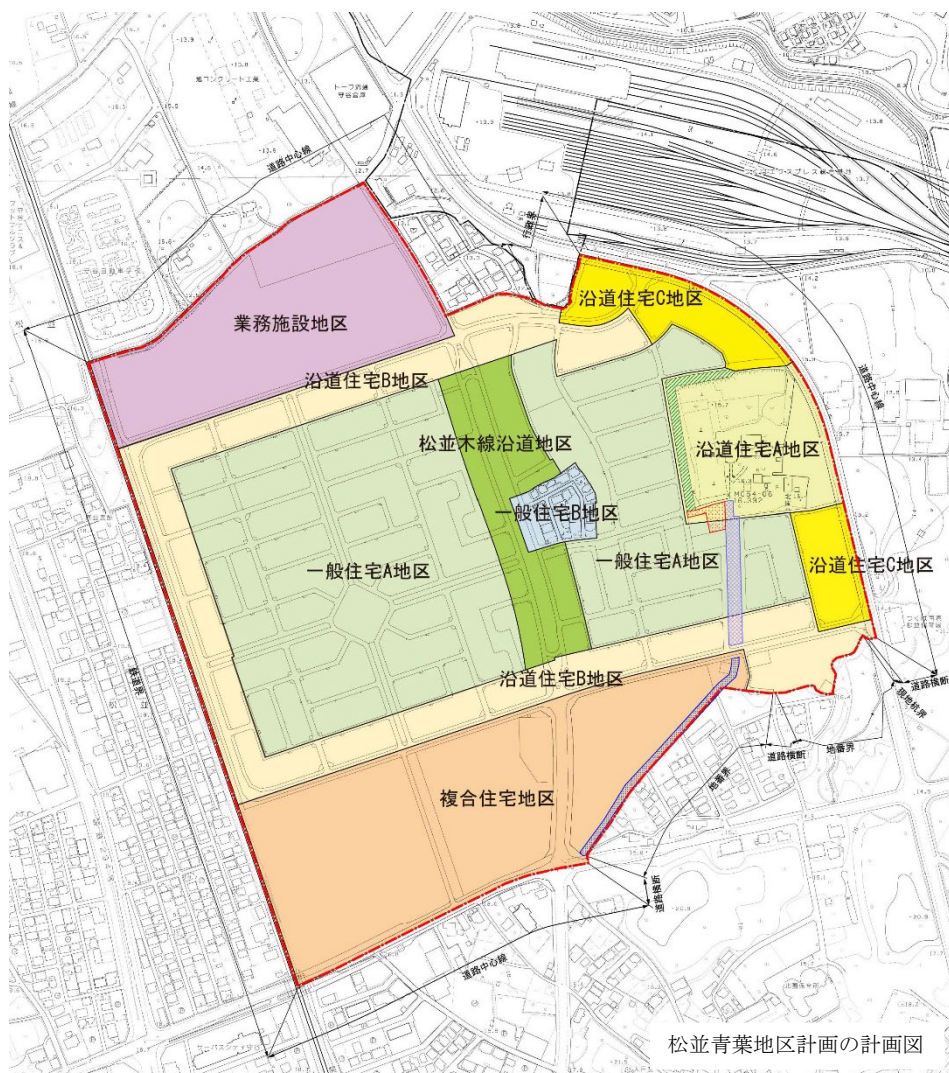
地区面積	約 38.7ha
決定年月日	平成 30 年 4 月 2 日（変更）
決定された建築物等に関する制限	・ 建築物等の用途の制限 ・ 敷地面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 建築物等の高さの最高限度及び最低限度（商業地区等を除く） ・ 建築物等の形態又は意匠の制限（商業地区を除く） ・ 垣又は柵の構造の制限 ・ 土地の区画形質の変更の制限



<住宅市街地開発の松並木を保全する

優良な事業計画を担保するため定められた「松並青葉地区計画」>

地区面積	約 45.1ha
決定年月日	平成 30 年 4 月 2 日（変更）
決定された建築物等に関する制限	・建築物等の用途の制限 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の高さの最高限度 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・垣又は柵の構造の制限 ・建築物の緑化率の最低限度 ・土地の区画形質の変更の制限



凡 例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	— — —
緑 地	約1,910㎡
地区広 場	約640㎡
施設	1号通路 幅員8m 延長約275m
2号通路	幅員15m 延長約155m
地区区分	一般住宅A地区
	一般住宅B地区
	松並木線 沿道地区
	沿道住宅A地区
	沿道住宅B地区
	沿道住宅C地区
	複合住宅地区
	業務施設地区

松並青葉地区計画の計画図

資 料 編

1. 守谷市都市計画マスタープラン策定の経緯

(1) 前回改定までの経緯

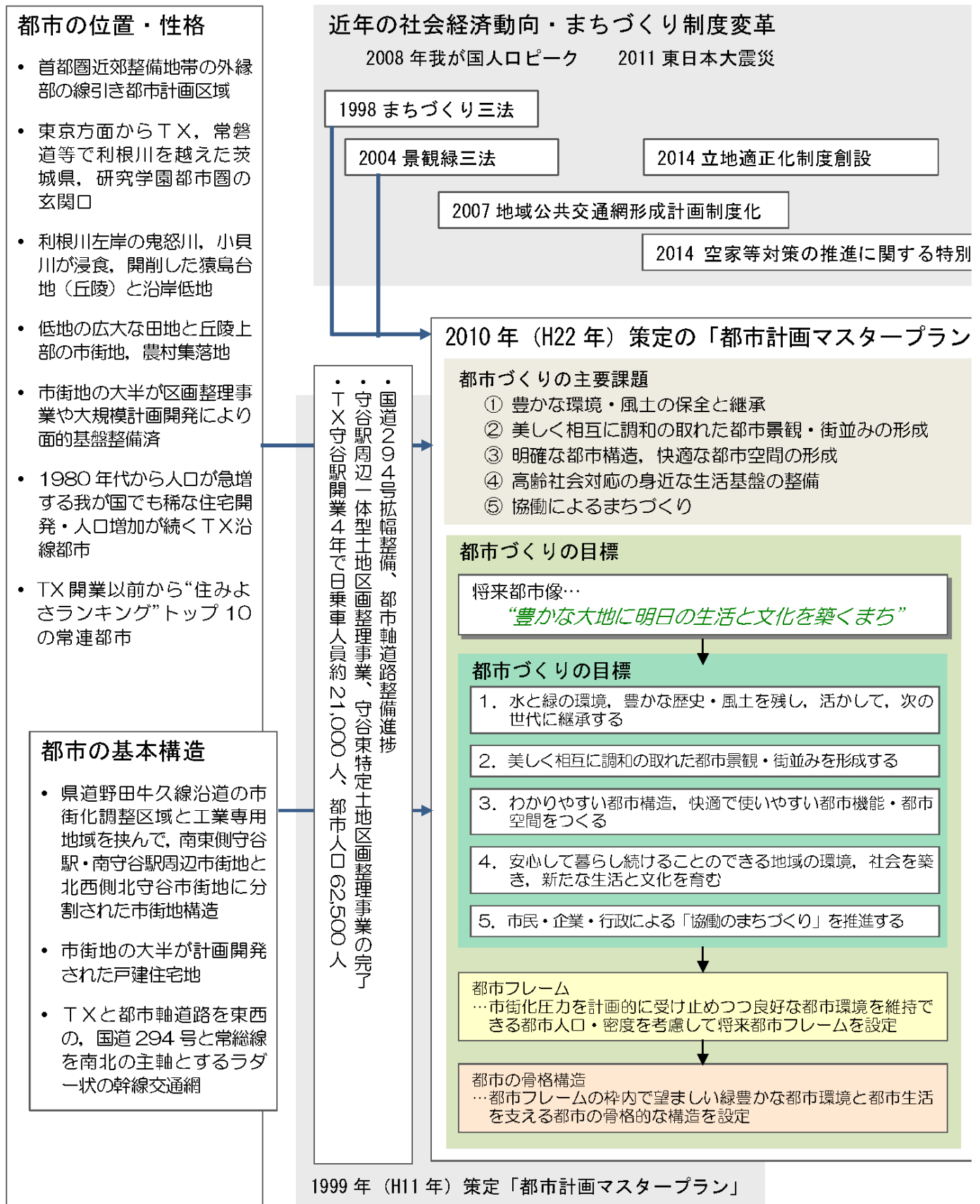
年 月	事 項
平成 8 年 10 月	守谷町都市計画マスタープラン 策定組織の立ち上げ（作業部会・策定委員会）
平成 10 年 8 月	守谷町都市計画マスタープランの住民公表
平成 10 年 8 月	守谷町都市計画マスタープラン素案の住民公表（広報掲載）
平成 10 年 10 月	住民説明会 まちづくり講演会 素案縦覧
平成 11 年 4 月	守谷町都市計画マスタープランの公表
平成 20 年 6 月	改定作業開始（守谷市都市計画審議会に報告）
平成 20 年 7 月	市民意識調査実施
平成 21 年 9 月	市民説明会
平成 22 年 3 月	守谷市都市計画マスタープラン改定計画書の公表

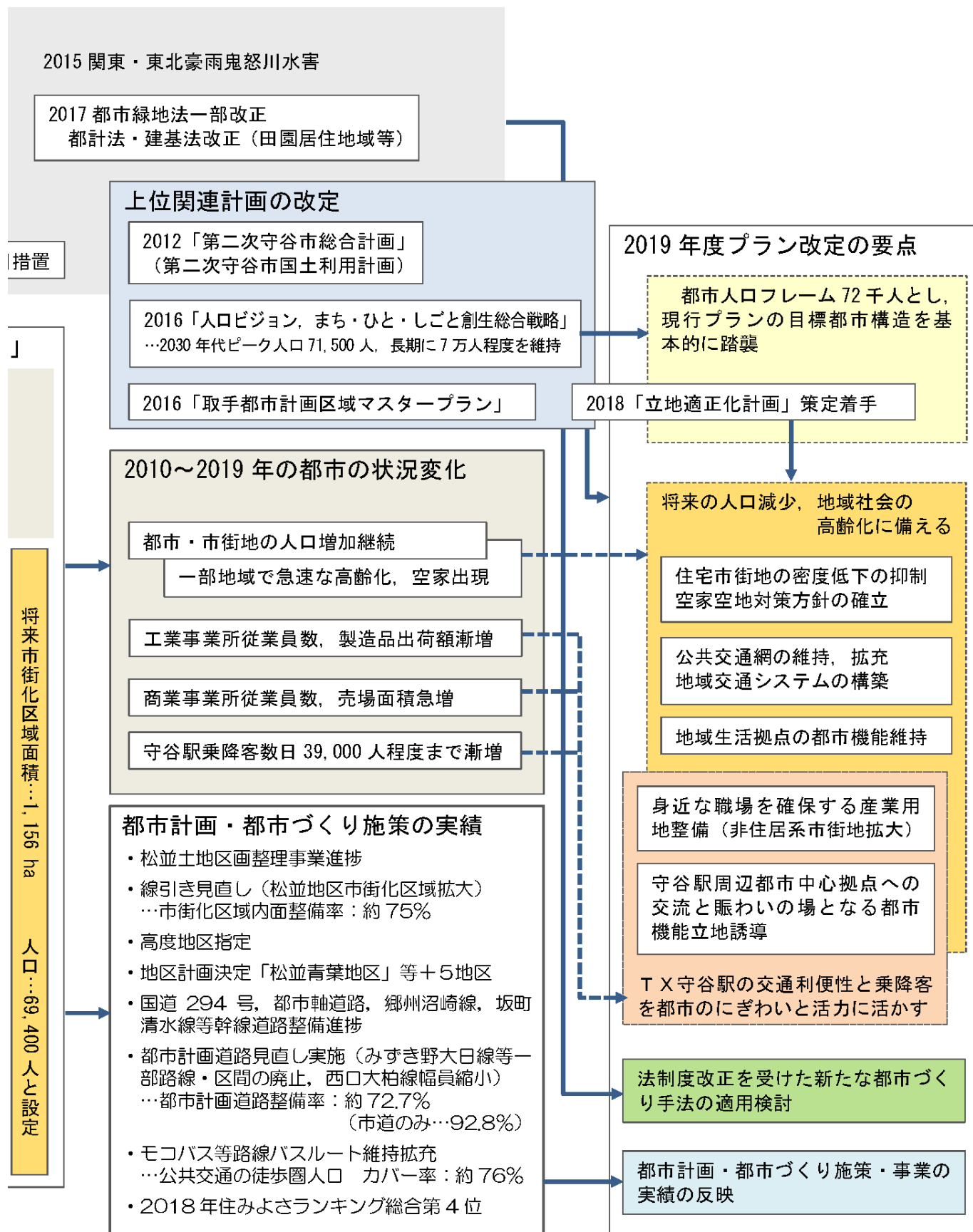
(2) 今回改定の経緯

年 月	事 項
令和元年7月	第1回庁内検討委員会
令和元年8月	第1回守谷市都市計画審議会
令和元年9月	守谷市商工まつり内で「まちづくりひろば もりや」を開催 (28日・29日 市民アンケートを実施)
令和元年10月	第2回庁内検討委員会
令和元年11月	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(案)に係る協議)
令和元年11月	市民説明会 (16日・17日 4会場で開催)
令和2年1月	まちづくり協議会意見交換会
令和2年2月	第3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(案)の修正に係る協議)
令和2年2月	守谷市議会(報告)
令和2年2月	守谷市都市計画マスタープラン(案)のパブリックコメント
令和2年3月	第4回守谷市都市計画審議会 (諮問・答申)
令和2年3月	守谷市都市計画マスタープラン改定計画書の公表

(3) 守谷市都市計画審議会答申書

2. 都市計画マスタープラン見直しの課題と基本的方向性





3. 都市計画の決定及び都市計画事業の進展状況

◆都市計画決定の状況

区分		1998年 (H10年)	2007年 (H19年)	2015年 (H27年)	2018年 (H30年)	備考
都市計画区域(ha)		3,563	3,563	3,563	3,571	市総面積見直しによる変更(H28) 第6回見直し(H23)
市街化区域(ha)		937	937	985	985	
市街化調整区域(ha)		2,626	2,626	2,578	2,586	
地域地区 (ha)	第一種低層住居専用地域	474	473	473	473	
	第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	
	第一種中高層住居専用地域	129	111	119	119	
	第二種中高層住居専用地域	—	—	—	—	
	第一種住居地域	116	121	149	149	
	第二種住居地域	34	34	43	43	
	準住居地域	24	30	30	30	
	近隣商業地域	30	27	25	25	
	商業地域	—	11	11	11	
	準工業地域	9	9	14	14	
	工業地域	—	—	—	—	
	工業専用地域	121	121	121	121	
	計	937	937	985	985	
	特別用途地区	—	—	—	—	防火・準防火地域はH11当初決定
	高度利用地区	—	—	—	—	
	防火地域	—	11.1	11.1	11.1	
	準防火地域	—	2.8	2.8	2.8	
	風致地区	—	—	—	—	
	駐車場整備地区	—	—	—	—	
	臨港地区	—	—	—	—	
	流通業務地区	—	—	—	—	
都市施設	都計道計画決定延長(m)	58,650	58,290	61,380	58,840	
	都計道整備済延長(m)	25,440	38,980	39,060	42,782	
	住区基幹公園 : 箇所数	6	6	6	6	近隣公園6
	: 供用面積(ha)	14.2	14.2	14.2	14.2	
	都市基幹公園 : 箇所数	1	1	1	1	常総運動公園
	: 供用面積(ha)	16.7	16.7	16.7	16.7	
	その他 : 箇所数	—	—	—	—	
	: 供用面積(ha)	—	—	—	—	
	合計 : 箇所数	7	7	7	7	
	: 供用面積(ha)	30.9	30.9	30.9	30.9	
	公共下水道 : 面積(ha)	2,038	2,038	2,039	2,039	
	排水区域	—	—	—	—	
	特環下水道 : 面積(ha)	—	—	—	—	
	排水区域	—	—	—	—	
	都市高速鉄道 : 延長(km)	5.22	5.22	5.22	5.22	
	自転車駐車場 : 箇所数	2	2	2	2	
	ごみ焼却場 : 箇所数	1	1	1	1	
	福祉施設 : 箇所数	1	1	1	1	
市街地開発事業	土地区画整理 : 地区数	—	—	—	—	松並土地区画整理事業(H23) 原東土地区画整理事業(H23)
	: 面積(ha)	—	—	—	—	
	組合施行 : 地区数	2	2	4	4	
	: 面積(ha)	72.5	72.5	116.5	116.5	
	公共団体施行 : 地区数	2	2	2	2	
	: 面積(ha)	104.2	104.2	104.2	104.2	
	公団施行 : 地区数	2	2	2	2	
	: 面積(ha)	419.4	419.4	419.4	419.4	
	合計 : 地区数	6	6	8	8	
	: 面積(ha)	596.1	596.1	640.1	640.1	
地区計画	市街地再開発事業 : 地区数	—	—	—	—	松並、原東、御所ヶ丘五丁目第二 団地、久保ヶ丘三丁目
	: 面積(ha)	—	—	—	—	

◆都市計画道路整備状況（「都市計画基礎調査〔平成27年度〕」による）

路線番号	路線名	計画延長 (m)	計画幅員 (m)	既設延長 (m)	事業中延長 (m)	整備済・中延長 (m)	整備済・中 延長比率
3・3・4	取手守谷線	5,010	25	5,010	0	5,010	100.0%
3・4・5	新道・みずき野線	580	16	580	0	580	100.0%
3・4・10	郷州戸頭線	1,590	18	1,590	0	1,590	100.0%
3・4・11	山王下南守谷線	1,290	16	560	0	560	43.4%
3・4・12	大柏野木崎線	1,430	18	750	0	750	52.4%
3・4・14	北園野木崎線	4,240	16	3,280	0	3,280	77.4%
3・4・15	北守谷板戸井線	2,730	25	2,630	0	2,630	96.3%
3・4・16	郷州沼崎線	3,230	16	3,230	0	3,230	100.0%
3・2・17	南守谷停車場北今城線	680	34～18	680	0	680	100.0%
3・5・18	籠山前本宿線	440	12	440	0	440	100.0%
3・5・19	若松町大柏線	1,200	12	1,200	0	1,200	100.0%
3・4・32	野木崎向山線	800	16	800	0	800	100.0%
3・5・42	乙子石神線	360	15～12	180	0	180	50.0%
3・5・43	高野大明神線	370	15	370	0	370	100.0%
3・3・44	供平・板戸井線	9,090	25	0	0	0	0.0%
3・4・45	乙子北守谷線	6,500	18	6,500	0	6,500	100.0%
3・1・46	守谷・伊奈・谷和原線	5,220	40	0	1,870	1,870	35.8%
3・3・47	東口駅前通り線	430	22	430	0	430	100.0%
3・3・48	西口駅前通り線	630	22	630	0	630	100.0%
3・4・49	みずき野大日線	2,900	16	820	0	820	28.3%
3・4・50	坂町清水線	2,620	16	1,100	0	1,100	42.0%
3・4・51	西口大柏線	940	20	0	0	0	0.0%
3・5・52	東口北園線	550	12	550	0	550	100.0%
3・5・54	松並沼崎線	1,720	14	0	0	0	0.0%
7・6・4	法花坊城内線	1,020	10	1,020	0	1,020	100.0%
7・3・7	松並木線	560	26	400	0	400	71.4%
7・4・8	松並南北線	420	16	0	0	0	0.0%
7・4・9	松並東西1号線	140	16	0	0	0	0.0%
7・4・10	松並東西2号線	140	16	0	0	0	0.0%
8・5・2	柿ノ沢鈴塚線	1,970	12	1,970	0	1,970	100.0%
8・5・3	北守谷自転車歩行者専用道路	2,470	15	2,470	0	2,470	100.0%
合計		61,270	—	37,190	1,870	39,060	63.8%

◆都市公園整備状況（「都市計画基礎調査〔平成 27 年度〕」による）

種別	公園名称	面積	地区
近隣公園	3・4・101 北守谷近隣1号(立沢公園)	4.1ha	北守谷・立沢地区
	3・3・102 北守谷近隣2号(板戸井公園)	2.0ha	北守谷・立沢地区
	3・3・103 北守谷近隣3号(大山公園)	2.0ha	北守谷・立沢地区
	3・3・104 南守谷近隣1号(けやき台公園)	2.0ha	南守谷・高野地区
	3・3・105 南守谷近隣2号(松ヶ丘公園)	2.1ha	南守谷・高野地区
	3・3・106 東守谷近隣1号(さくらの杜公園)	2.0ha	みずぎ野・同地・赤法花地区
運動公園	6・5・101 常総運動公園	19.0ha	大木・板戸井地区 大柏・野木崎地区
計	近隣公園	14.2ha	
	運動公園	19.0ha	
	総計	33.2ha	

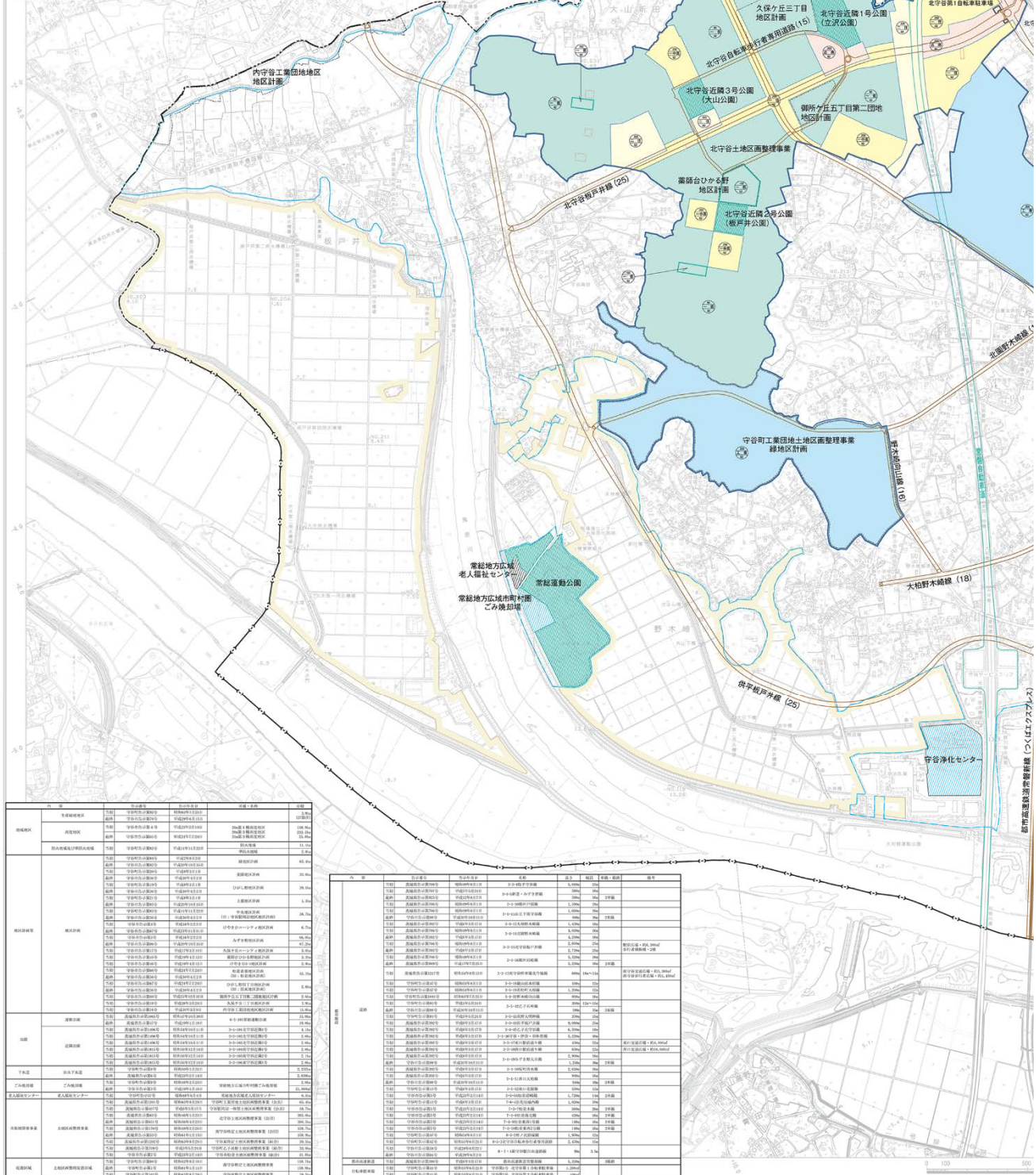
◆面整備事業の状況（「都市計画基礎調査〔平成 27 年度〕」による）

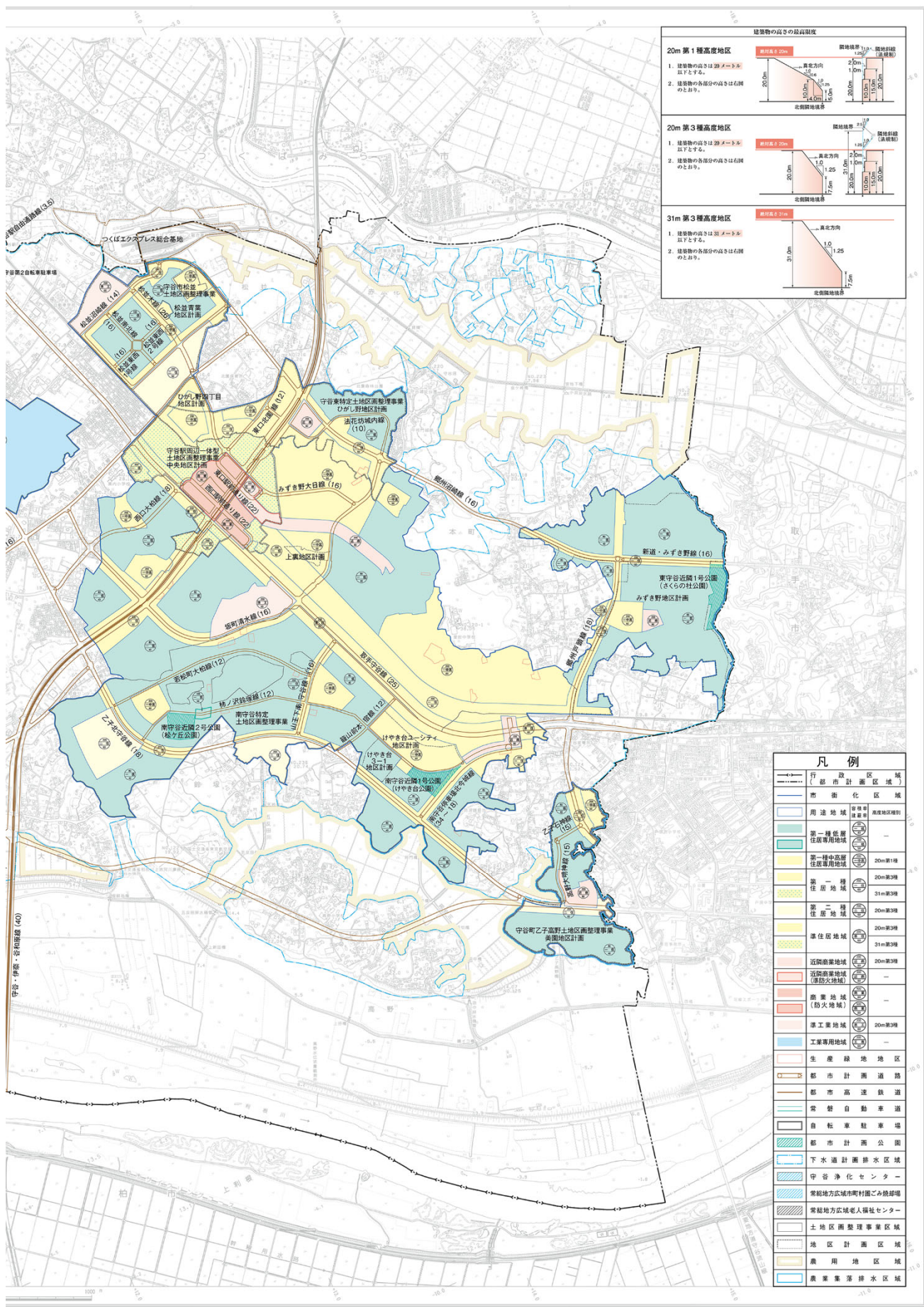
整備手法	事業主体	事業面積	事業期間	主な用途	備考	地区
土地区画整理	組合	39.5ha	S63.12.12 ～ H19.3.31	住宅系	守谷東特定	守谷地区
	守谷市	38.7ha	H.7.2.6 ～ H22.3.31	住宅系	守谷駅周辺一体型	守谷地区
	組合	41.8ha	H23.6.13 ～ H29.3.31	住宅系	守谷市松並	守谷地区
	組合	2.2ha	H23.10.5 ～ H26.3.31	住宅系	守谷市原東	守谷地区
	都市公団	260.5ha	S51.5.26 ～ H2.3.31	住宅系	北守谷	北守谷・立沢地区
	守谷市	65.4ha	S63.10.24 ～ H6.3.31	工業系	守谷町工業団地	大柏・野木崎地区
	都市公団	158.9ha	S54.1.26 ～ H4.3.31	住宅系	南守谷特定	南守谷・高野地区
	組合	33.0ha	H5.9.9 ～ H12.3.31	住宅系	守谷町乙子高野	南守谷・高野地区
開発行為	民間	6.8ha	S51.9.2 ～ S60.6.7	住宅系	大新東	守谷地区
	民間	11.4ha	H6.12.12 ～ H9.2.10	工業系	野木崎	大柏・野木崎地区
	民間	78.9ha	S54.3.10 ～ H4.12.14	住宅系	みずき野	みずき野・同地・赤法花地区
合計		737.1ha				

◆守谷市都市計画図

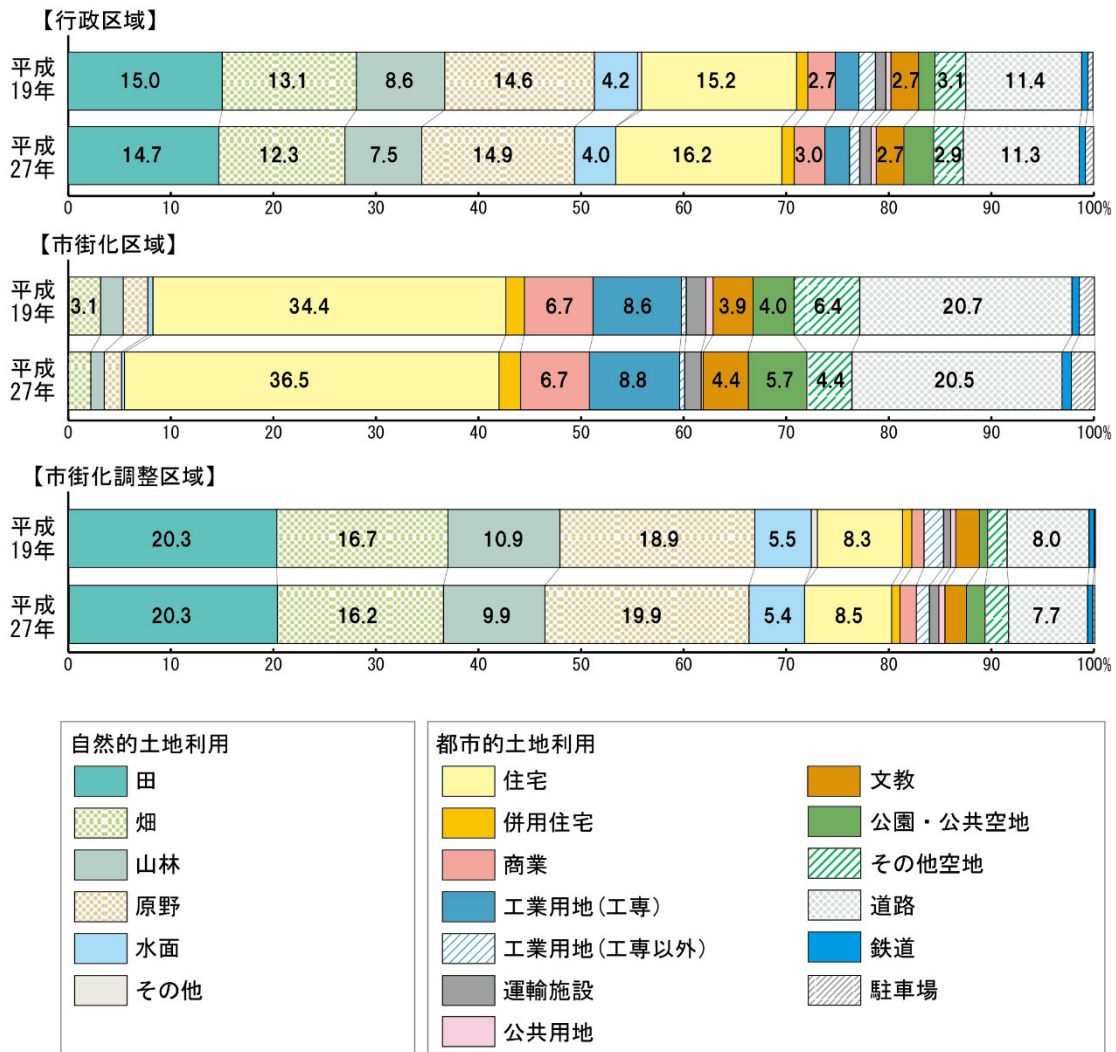
種別	用途地域	容積率	建ぺり率	建高制限 (高さ) (m)	高度地区	隣地境界線側		北側斜線制限		近接斜線制限		用地斜線制限		日影規制		
		(%)	(%)	(m)		高さ (m)	割合 (%)	高さ (m)	割合 (%)	適用 距離 (m)	高さ (m)	割合 (%)	対象建築物 の平均 面高 (m)	年間 平均 日照 時間 (h)	日照率 (%)	
居住	第一種低層住居専用地域	30	30	10	—	—	—	5	1.25	30	1.25	—	—	約10m以上の 高さ10m以上	1.5	(□)3h:2h
	第一種中高層住居専用地域	200	60	20	20m第1種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
	第一種住居地域	200	60	30	29m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
	第一種住居地域(中寄)	200	60	31	31m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
商業	第二種住居地域	200	60	30	29m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
	準住居地域	200	60	20	20m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
公共	準住居地域(中寄)	200	60	31	31m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.25	20	1.25	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
	近隣商業地域	200	80	20	20m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.5	21	2.5	高さ10m超	4	(□)3h:2.5h
工業	近隣商業地域(中寄)	200	80	—	—	—	—	—	—	30	1.5	21	2.5	—	—	—
	商業地域	400	80	—	—	—	—	—	—	30	1.5	21	2.5	—	—	—
	第一工業地域	200	60	30	29m第3種	10.00~12.00	1.25	5	1.25	30	1.5	21	2.5	高さ10m超	4	(□)3h:2h
	工業専用地域	200	60	—	—	—	—	—	—	30	1.5	21	2.5	—	—	—
その他	中密度住居地域	200	60	—	—	—	—	30	1.5	20	1.25	20	1.25	—	—	—

参考：高度地区図





4. 区域区分別の土地利用変遷



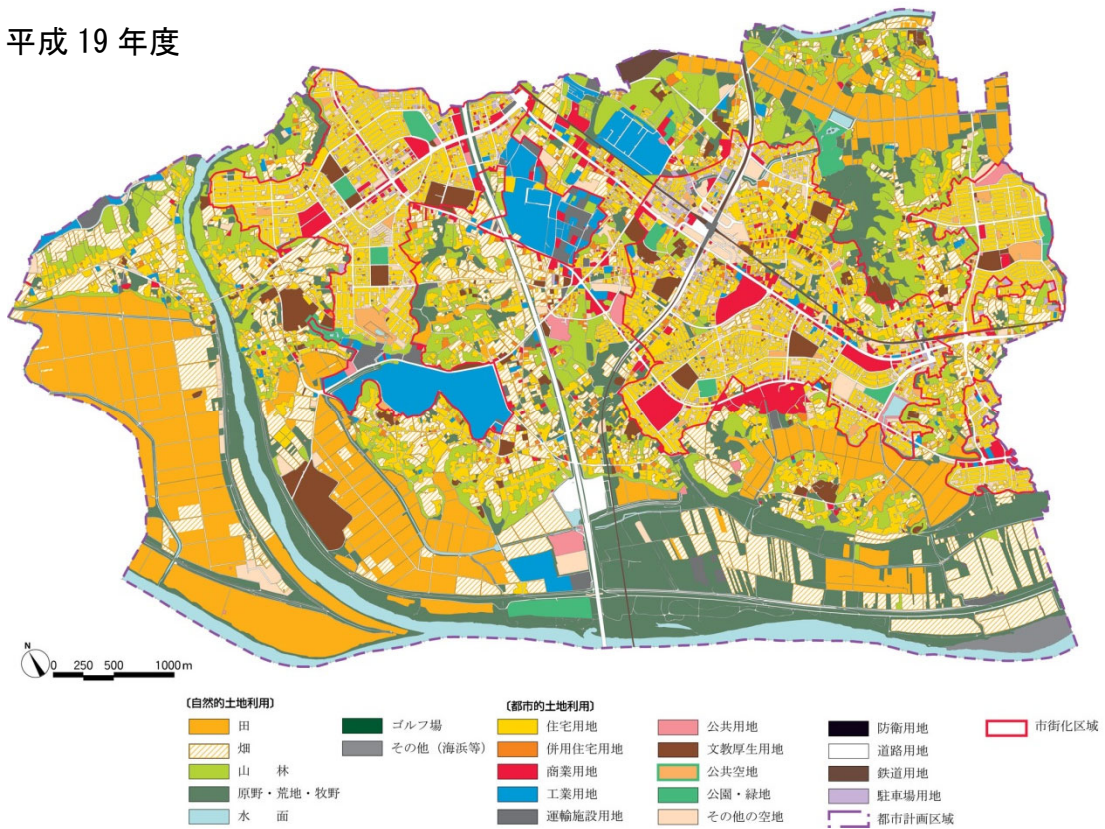
(単位/上段: ha)

	総面積	自然的土地利用						都市的土地利用														
		田	畑	山林	・原野・荒地	水面	その他海浜等	住宅用地	併用住宅用地	商業用地	工業専用	工専以外	運輸施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・公共空地・緑地	ゴルフ場	その他の空地	防衛用地	道路用地	鉄道用地	駐車場用地
平成19年	3,563.0	533.2	467.7	307.6	519.9	148.4	14.8	540.2	39.7	95.9	80.9	55.7	36.2	18.7	95.8	58.0	0.0	108.7	0.0	404.6	20.2	16.9
	100.0%	15.0%	13.1%	8.6%	14.6%	4.2%	0.4%	15.2%	1.1%	2.7%	2.3%	1.6%	1.0%	0.5%	2.7%	1.6%	0.0%	3.1%	0.0%	11.4%	0.6%	0.5%
市街化区域	937.0	0.0	29.3	21.1	22.4	4.5	0.0	322.0	16.5	63.2	80.9	5.0	18.2	6.5	36.3	37.8	0.0	59.7	0.0	193.6	6.4	13.6
	100.0%	0.0%	3.1%	2.3%	2.4%	0.5%	0.0%	34.4%	1.8%	6.7%	8.6%	0.5%	1.9%	0.7%	3.9%	4.0%	0.0%	6.4%	0.0%	20.7%	0.7%	1.5%
市街化調整区域	2,626.0	533.2	438.4	286.5	497.5	143.9	14.8	218.2	23.2	32.7	0.0	50.7	18.0	12.2	59.5	20.1	0.0	49.0	0.0	211.0	13.8	3.3
	100.0%	20.3%	16.7%	10.9%	18.9%	5.5%	0.6%	8.3%	0.9%	1.2%	0.0%	1.9%	0.7%	0.5%	2.3%	0.8%	0.0%	1.9%	0.0%	8.0%	0.5%	0.1%
平成27年	3,563.0	522.8	439.3	268.4	531.4	141.4	0.0	578.1	41.1	108.6	86.8	37.3	38.7	16.3	97.6	102.5	0.0	101.7	0.0	401.0	21.1	28.9
	100.0%	14.7%	12.3%	7.5%	14.9%	4.0%	0.0%	16.2%	1.2%	3.0%	2.4%	1.0%	1.1%	0.5%	2.7%	2.9%	0.0%	2.9%	0.0%	11.3%	0.6%	0.8%
市街化区域	985.0	0.0	21.2	12.7	17.2	2.8	0.0	359.8	20.3	66.4	86.8	4.8	15.7	1.9	43.1	55.8	0.0	43.1	0.0	202.0	8.8	22.6
	100.0%	0.0%	2.2%	1.3%	1.7%	0.3%	0.0%	36.5%	2.1%	6.7%	8.8%	0.5%	1.6%	0.2%	4.4%	5.7%	0.0%	4.4%	0.0%	20.5%	0.9%	2.3%
市街化調整区域	2,578.0	522.8	418.1	255.7	514.2	138.6	0.0	218.3	20.8	42.2	0.0	32.5	23.0	14.4	54.5	46.7	0.0	58.6	0.0	199.0	12.3	6.3
	100.0%	20.3%	16.2%	9.9%	19.9%	5.4%	0.0%	8.5%	0.8%	1.6%	0.0%	1.3%	0.9%	0.6%	2.1%	1.8%	0.0%	2.3%	0.0%	7.7%	0.5%	0.2%

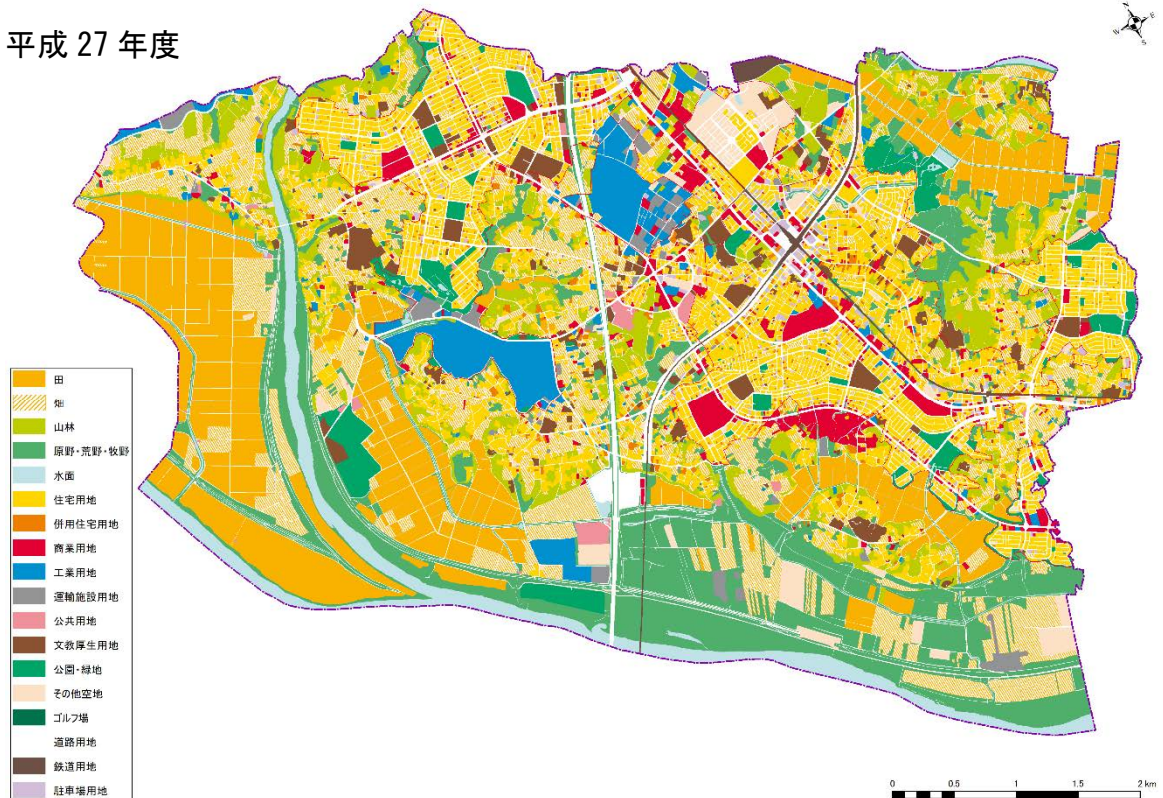
資料：都市計画基礎調査（平成27年度）

◆土地利用状況（「都市計画基礎調査〔各年度〕」による）

平成 19 年度



平成 27 年度



5. 将来人口フレームについて

【当初プラン策定時に設定した「都市容量人口」について】

守谷市では、つくばエクスプレスの開業を見込んで、1990年代まで急激な人口増加が続いていました。

当初の都市計画マスタープラン策定（1999年）当時の一般に公表されていた将来人口推計は、直近の急激な人口の伸びが継続する想定のものであり、これに合わせて将来都市像の設定や都市行政需要の推計を行うことは適当ではないと政策的に判断されました。

上記の状況を受け、守谷市の特長である「緑豊かな住環境」を守りながら開発を誘導していくため「都市容量人口」という考え方が当初の都市計画マスタープランに位置づけられました。

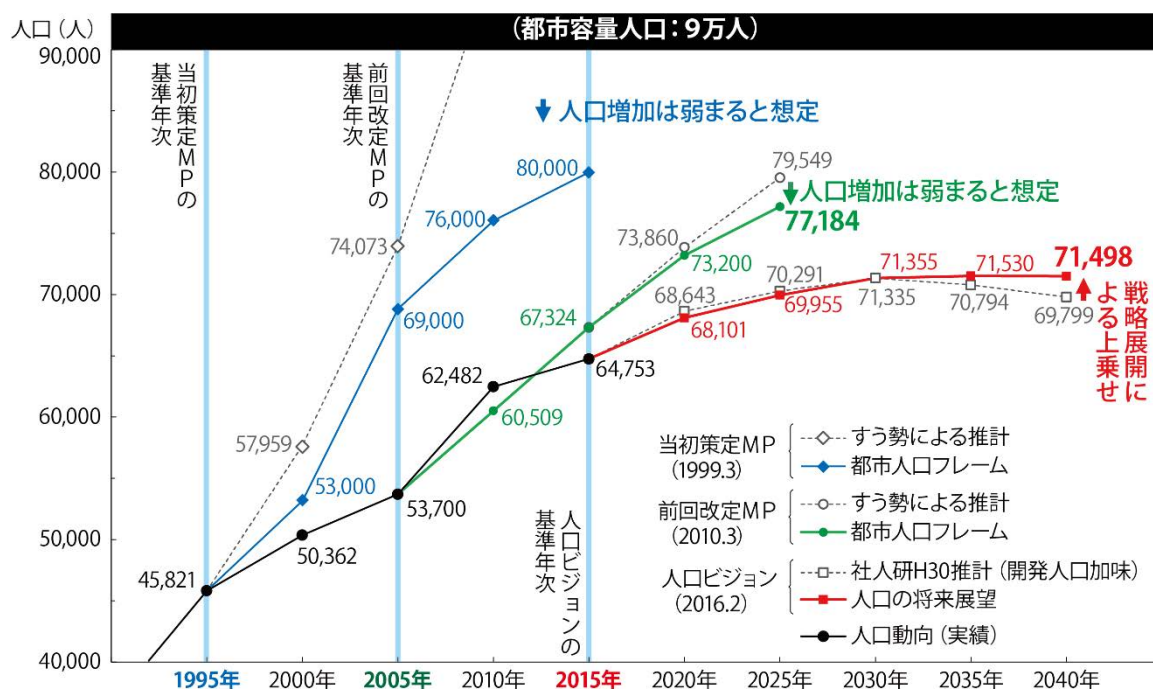
当初の都市計画マスタープラン策定時点に予測されていた人口の急増は、実際には鈍化したことから、都市人口容量を設定することによって人口の伸びを抑制する必要性はなくなりましたが、その後も「都市として収容可能な最大規模の人口」として維持されています。

【守谷市人口ビジョンの策定】

全国的にほとんどの地域で人口減少が不可避であることが明らかになり、人口の大都市圏への集中による地域の活力低下を抑止するための新たな取組が必要とされ、2014年に「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定され、市町村も「人口ビジョン・総合戦略」を策定することになりました。

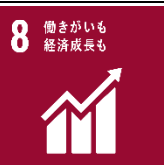
守谷市でも2016年2月に「守谷市人口ビジョン」を策定し、この中で「将来人口の将来展望」を示しており、現在の市の将来人口目標に位置づけられています。今回改定した都市計画マスタープランでもこの人口目標を基にしています。

◆策定時点ごとの人口目標の変遷



6. SDGs について

SDGs（「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」）は2015年9月の国連サミットで採択されたもので、国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標です。

 1 貧困をなくそう	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる	 10 人や国の不平等をなくそう	各国内及び各国間の不平等を是正する
 2 飢餓をゼロに	飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する	 11 住み続けられるまちづくりを	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
 3 すべての人に健康と福祉を	あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する	 12 つくる責任 つかう責任	持続可能な生産消費形態を確保する
 4 質の高い教育をみんなに	すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する	 13 気候変動に具体的な対策を	気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
 5 ジェンダー平等を実現しよう	ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う	 14 海の豊かさを守ろう	持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
 6 安全な水とトイレを世界中に	すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する	 15 陸の豊かさを守ろう	陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する	 16 平和と公正をすべての人に	持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
 8 働きがいも経済成長も	包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用ディーセント・ワークを促進する	 17 パートナリシップで目標を達成しよう	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る		※各項目の目標文章は外務省の仮訳による