

新守谷駅周辺地区 都市計画案の縦覧結果について

- 新守谷駅周辺 区域区分の変更
 - 土地区画整理事業の決定
 - 用途地域の変更
 - 高度地区の変更
 - 地区計画の決定
- ※関連しますので一括審議をお願いします。

令和6年11月19日



新守谷駅周辺の都市計画の変更について

諮問第1号 区域区分の変更

…茨城県決定

※県が決定する都市計画について審議会の意見を
聴取し、市が提出する意見について審議するもの

諮問第2号 土地区画整理事業の決定

…守谷市決定

諮問第3号 用途地域の変更

…守谷市決定

諮問第4号 高度地区の変更

…守谷市決定

諮問第5号 地区計画の決定

…守谷市決定

※市が決定する都市計画について審議するもの



都市計画の決定・変更項目

1. 区域区分の変更

新たな市街地を整備するため、市街化調整区域から市街化区域への変更を行います。

2. 土地区画整理事業の決定

「土地区画整理事業」の手法により、市街地整備を行うため、土地区画整理事業の区域を設定します。

3. 用途地域の変更

市街地整備に当たり、適正な土地利用を誘導するため、どのような建物が建てられるか建て方のルールを定める「用途地域」を設定します。

4. 高度地区の変更

用途地域の設定に合わせて、市街地の都市環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定めます。

5. 地区計画の決定

地区の特性応じて良好な都市環境の形成を図るため、地区計画制度を活用し、「用途地域」で定められた制限を補完し、その強化を図ります。



市街化区域編入 (約 14.6 ha)

谷和原インターチェンジ

新守谷駅

つくばエクスプレス総合基地

守谷市松丘地区画整理事業

松丘南地区計画

松丘西地区計画

松丘東地区計画

ひがし野原丁目地区計画

守谷東地区計画

みずき野大日緑 (16)

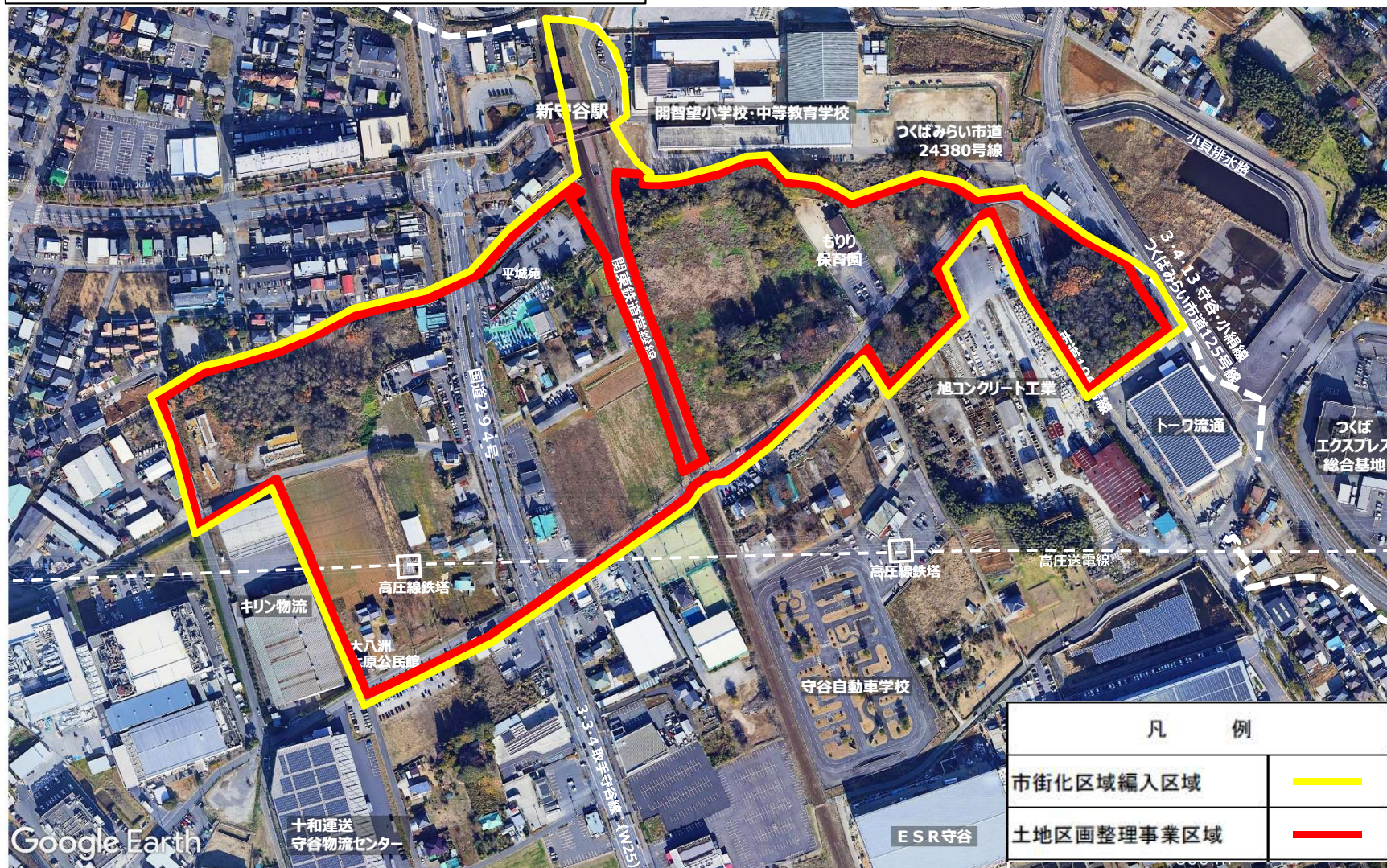
守谷駅

市街化編入区域



2. 土地区画整理事業の決定案

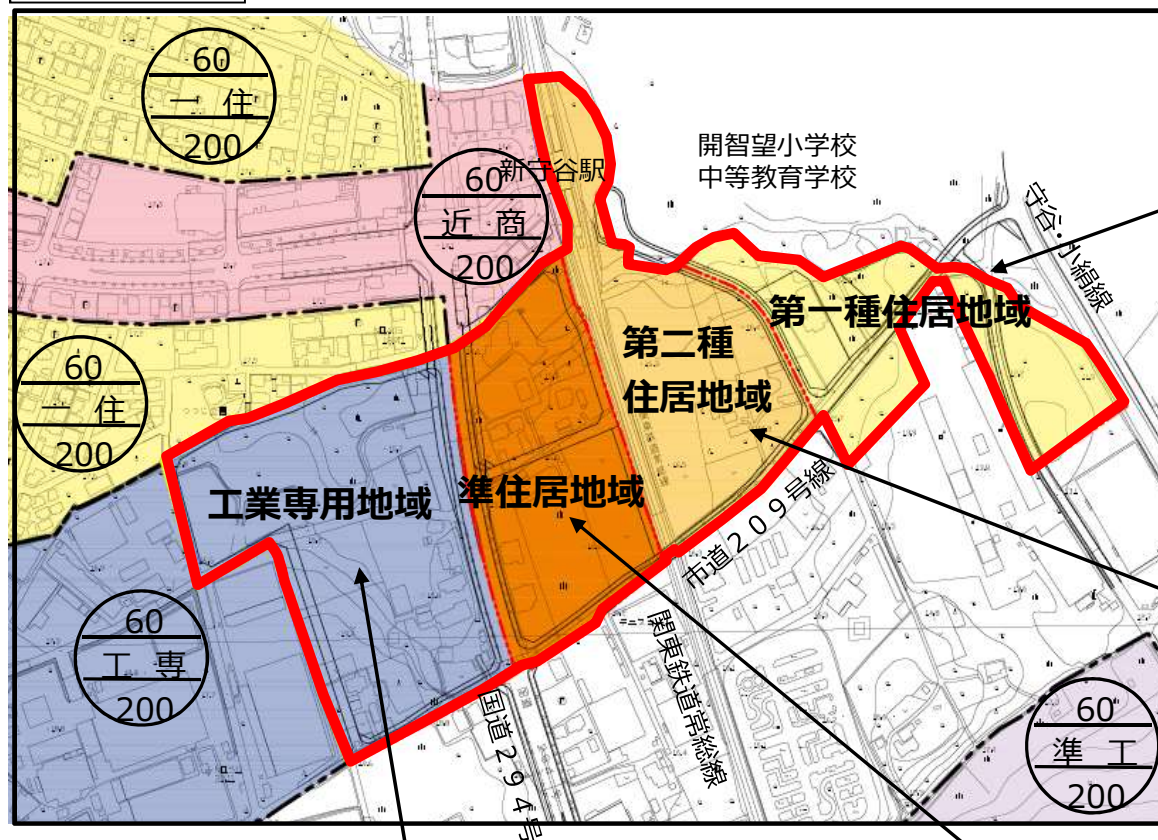
市街化区域編入区域と土地区画整理事業区域





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)

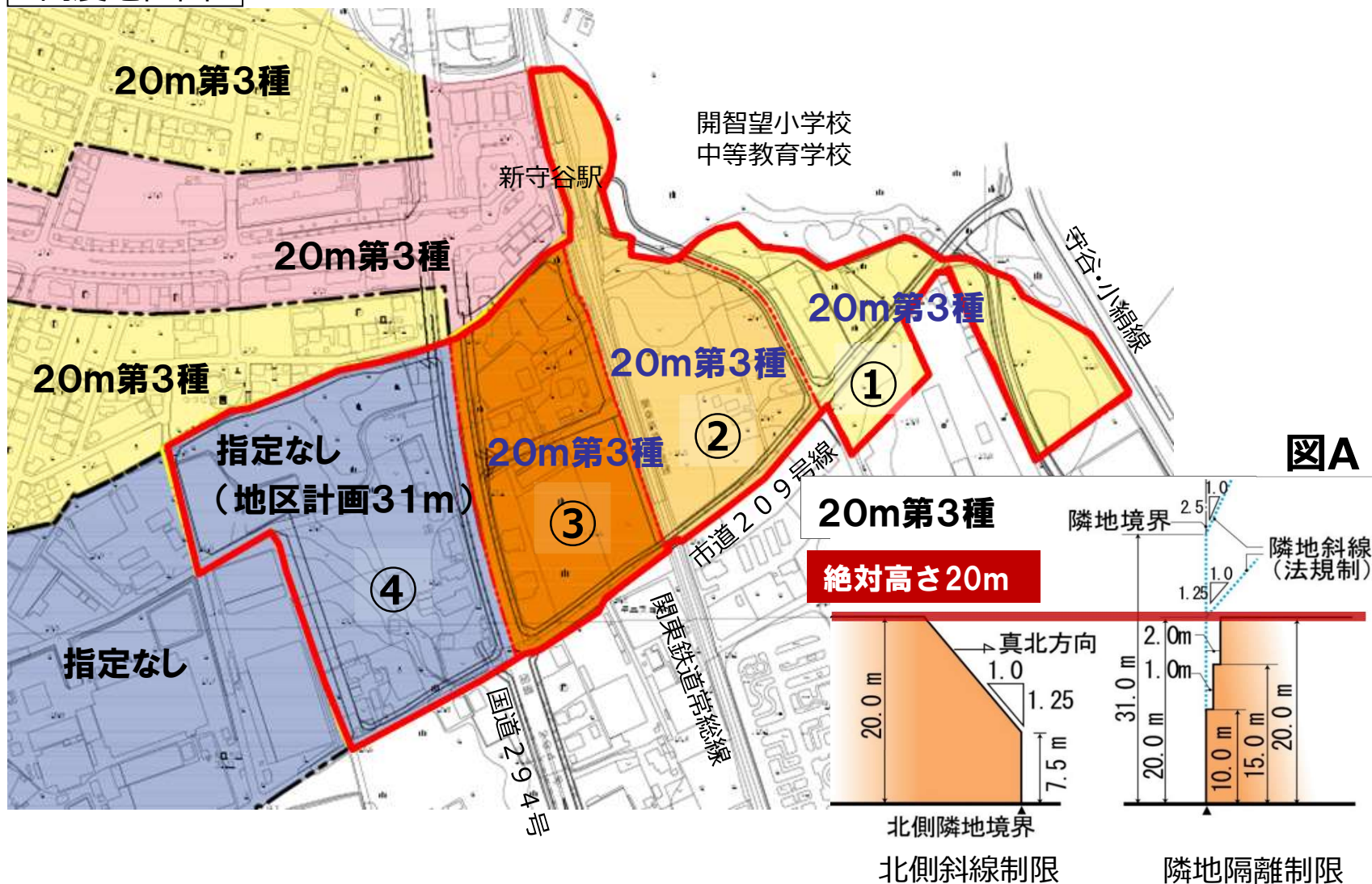
建ぺい率60／容積率200

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

高度地区図





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。



6. 都市計画案の縦覧結果について

縦覧・意見書提出期間

令和6年10月15日から令和6年10月29日まで

※意見書提出先 県決定⇒県、市決定⇒市

区域区分の変更

縦覧者…6人 意見書…0件

土地区画整理事業の決定

縦覧者…5人 意見書…0件

用途地域の変更

縦覧者…5人 意見書…0件

高度地区の変更

縦覧者…5人 意見書…0件

地区計画の決定

縦覧者…5人 意見書…0件



7. 都市計画変更のスケジュール

年 月 日	内 容
令和6年10月15日～29日	案の縦覧 ①区域区分の変更 ②土地区画整理事業の決定 ③用途地域の変更 ④高度地区の変更 ⑤地区計画の決定
令和6年11月19日	第3回守谷市都市計画審議会 (諮問・答申)
令和6年12月下旬	茨城県都市計画審議会
令和7年1月上旬～2月上旬	茨城県本協議
令和7年2月中旬	都市計画決定告示

以上で説明を終了します