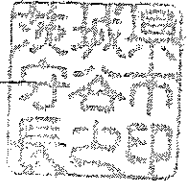


守谷市告示第65号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、取手都市計画高度地区を変更したので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成24年7月24日

守谷市長 会田 真



1 都市計画の種類
高度地区

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 20m第1種高度地区

追加する部分

守谷市松並字沼崎，字大日，字溜の各一部

(2) 20m第3種高度地区

追加する部分

守谷市松並字相野谷道上，字沼崎，字大日，字溜，字向溜，字二ツ塚，
字黒内の各一部

3 縦覧場所

守谷市役所都市整備部都市計画課

取手都市計画高度地区の変更
(守谷市決定)

計 画 書

平成 2 4 年 度

守 谷 市

取手都市計画高度地区の変更（守谷市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
20 m 第 1 種 高 度 地 区	約 118.9ha	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。 	
20 m 第 3 種 高 度 地 区	約 233.5ha	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の各部分の高さは20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。 	
31 m 第 3 種 高 度 地 区	約 25.0ha	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の各部分の高さは31メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。 	
合 計	約 377.4ha		

1. 既存不適格建築物の適用除外

高度地区の都市計画決定時点（基準時）に、既に存する建築物又は現に建築、修繕等の建築物が、高度地区の制限規定に適合しない部分を有する場合、当該建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）の部分に対しては、規定を適用しない。

なお既存不適格建築物を増築する場合においては、増築にかかる建築物の各部分の高さが当該規定に適合するときは、この規定は適用しない。

2. 特定行政庁の許可を得た建築物の適用除外

建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、建築基準法施行令第 136 条に定める敷地内空地及び建築敷地を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるとして、特定行政庁が予め建築審査会の同意を得て許可した建築物については、規定を適用しない。

3. 都市計画施設の適用除外

都市計画施設として定められた建築物については、当該規定を適用しない。

4. 地区計画等の区域内の適用除外

地区計画等または景観地区により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等または景観地区の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときにかぎり、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域においても、同様とする。

5. 市長の許可による特例

次の各号の一つに該当する建築物で、市長が、予め都市計画審議会の意見を聴き、公益上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該規定を適用しない。

(1) 既存不適格建築物の建替えて、当該建築物の高さの範囲で行うもの（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。）

(2) 公益上やむを得ない建築物の建築（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。）

6. 北側隣地の状況等による制限の緩和

北側隣地の用途や地盤高等の形状による制限の緩和、同一敷地の一団の建築物に係る制限の緩和については、建築基準法第 56 条の建築物の各部分の高さの制限の緩和措置に準じるものとする。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業の進展による用途地域の変更に伴い、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため、高度地区の変更を行う。

新旧対照表

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
20 m 第 1 種 高度地区	約 112.3ha 約 118.9ha	1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。	
20 m 第 3 種 高度地区	約 208.0ha 約 233.5ha	1 建築物の各部分の高さは20メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1メートル未満の範囲にあつては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあつては15メートル以下とする。	
31 m 第 3 種 高度地区	約 25.0ha	1 建築物の各部分の高さは31メートル以内とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 345.3ha 約 377.4ha		

上段 変更前

下段 変更後

<p>1. 既存不適格建築物の適用除外 高度地区の都市計画決定時点（基準時）に、既に存する建築物又は現に建築、修繕等の建築物が、高度地区の制限規定に適合しない部分を有する場合、当該建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）の部分に対しては、規定を適用しない。 なお既存不適格建築物を増築する場合においては、増築にかかる建築物の各部分の高さが当該規定に適合するときは、この規定は適用しない。</p> <p>2. 特定行政庁の許可を得た建築物の適用除外 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、建築基準法施行令第 136 条に定める敷地内空地及び建築敷地を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるとして、特定行政庁が予め建築審査会の同意を得て許可した建築物については、規定を適用しない。</p> <p>3. 都市計画施設の適用除外 都市計画施設として定められた建築物については、当該規定を適用しない。</p> <p>4. 地区計画等の区域内の適用除外 地区計画等または景観地区により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等または景観地区の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときにかぎり、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域においても、同様とする。</p> <p>5. 市長の許可による特例 次の各号の一つに該当する建築物で、市長が、予め都市計画審議会の意見を聴き、公益上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該規定を適用しない。 (1) 既存不適格建築物の建替えて、当該建築物の高さの範囲で行うもの（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。） (2) 公益上やむを得ない建築物の建築（市長が周辺市街地の住環境の保全に支障がないと認めるものに限る。）</p> <p>6. 北側隣地の状況等による制限の緩和 北側隣地の用途や地盤高等の形状による制限の緩和、同一敷地の一団の建築物に係る制限の緩和については、建築基準法第 56 条の建築物の各部分の高さの制限の緩和措置に準じるものとする。</p>	
---	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業の進展による用途地域の変更に伴い、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため、高度地区の変更を行う。

取手都市計画高度地区の変更

位置図

松並地区, 原東地区の土地区画整理事業の進展にあわせ, 区画整理事業の土地利用計画に基づき, 守谷駅周辺市街地にふさわしい質の高い住環境の創出と歴史的な景観及び環境の保全をはかるため, 高度地区を変更する。

