



守谷市告示第 18 号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、取手都市計画地区計画を決定したので、同法第20条第1項の規定に基づき告示し、同条第2項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

令和7年2月13日

守谷市長 松丸 修久



1 都市計画の種類

地区計画

2 都市計画を決定する土地の区域

守谷市立沢字御所台、松並字向溜の各一部

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 新守谷駅周辺地区計画の決定
(守谷市決定)

計 画 書

令和 6 年度

守 谷 市

取手都市計画地区計画の決定（守谷市決定）

都市計画地区計画を次のように決定する。

名称		新守谷駅周辺地区計画
位置		守谷市立沢字御所台、松並字向溜の各一部
面積		約 13.5 ha
地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。
	土地利用の方針	土地地区画整理事業による土地利用計画等から本地区を5地区に区分し、方針を次のように定める。 〔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。 〔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 建築物及び屋外駐車場の敷地においては、建築物の屋根面、舗装面等から流出する雨水は、当該敷地内に雨水貯留施設等を設置し、敷地外への流出抑制を図るものとする。
	地区施設整備の方針	土地地区画整理事業により一体的に区画道路、特殊道路、街区公園を整備し、その適切な維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境と美しい街並みが形成されるよう、建築物の整備の方針を次のように定める。 1. 地区や周辺の居住環境を阻害する恐れのある機能・用途の施設の立地を制限するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2. 敷地の狭小化を抑制し、地区の目標に適した土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3. 周辺に与える圧迫感を抑制し、良好な街並み景観の形成を図るため、「壁面の位置の制限」、「垣又はさくの構造の制限」を定める。 4. 周辺の居住環境と調和した街並みを形成するため、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 5. 緑豊かな街並みを形成するため、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。

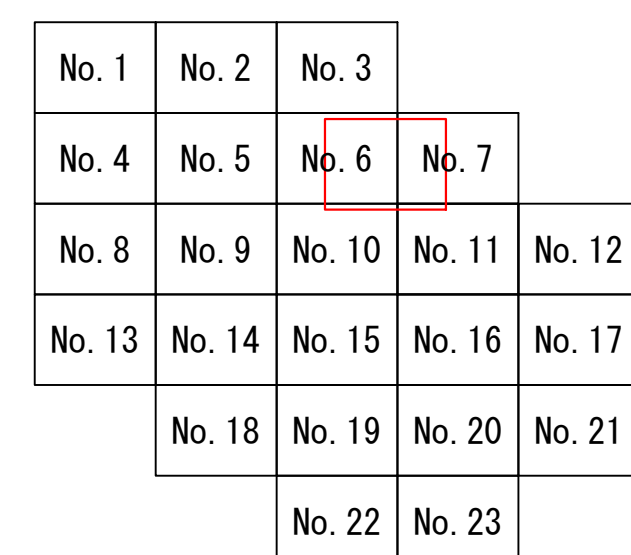
地区の区分		名称	工業地区	沿道商業地区	商業地区	住宅地区	沿道複合地区	
		面積	約 5. 1 h a	約 3. 4 h a	約 2. 4 h a	約 1. 6 h a	約 1. 0 h a	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 畜舎 2. 法別表第 2(る)項第 1 号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 畜舎（15 m ² を超えるもの）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 畜舎（15 m ² を超えるもの）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するものとして建築基準法施行令 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 3. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 4. 公衆浴場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 2. 公衆浴場	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²	500 m ²	1,000 m ²	165 m ²		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から、道路境界線(角地における角切り部分を除く)までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 国道 294 号、市道 209 号線、市道 2790 号線の道路境界線から 5.0m 2. その他の道路境界線から 2.0m 法別表第 2(る)項第 2 号に掲げる建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 国道 294 号、市道 2790 号線の道路境界線から 30.0m	建築物の外壁等の面から、道路境界線(角地における角切り部分を除く)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 国道 294 号、市道 209 号線の道路境界線から 2.0m 2. その他の道路境界線から 1.0m 3. 隣地境界線から 0.5m ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く。 1. 外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下の外壁等の部分 2. 建築物に付属する床面積の合計が 20 m ² 未満の車庫、物置	建築物の外壁等の面から、道路境界線(角地における角切り部分を除く)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 道路境界線から 2.0m 2. 隣地境界線から 0.5m	建築物の外壁等の面から、道路境界線(角地における角切り部分を除く)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなくてはならない。 1. 道路境界線から 1.0m 2. 隣地境界線から 0.5m ただし、以下の建築物又は建築物の部分を除く。 1. 外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下の外壁等の部分 2. 建築物に付属する床面積の合計が 20 m ² 未満の車庫、物置		
		建築物等の高さの最高限度	31m ただし、建築物の屋上に設置する最高高さ 1.5m以下の太陽光発電設備は高さに算入しないものとする。	—				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする 2. 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する 3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するような設置場所、大きさ、色彩等に配慮する					
		建築物の緑化率の最低限度	20%	10%				

		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。 1. 道路側に突出しないよう管理できる生け垣。 2. 高さ 2.0m 以下の鉄柵、金網等で透視可能なさく。石積み及び基礎を構築する場合、その高さは設置する地上面から 0.6m以下とする。ただし、門柱・門の袖及び法令等に定められた場合は、この限りでない。	道路に面する側に垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。 1. 道路側に突出しないよう管理できる生け垣。 2. 高さ 1.2m以下の鉄柵・金網等の透視可能なさく。ただし、石積み及び基礎を構築する場合、その高さは設置する地上面から 0.6m以下とする。 3. 高さ 1.2m以下の上記各号に属さない構造の垣又はさくで、道路側に幅 0.5m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。ただし、幅が 1.5m以内の門柱・門の袖又は商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を景観に配慮し設置する場合はこの限りではない。
	土地の利用に関する事項	雨水貯留施設の地区内貯留量	雨水貯留施設については、新守谷駅周辺地区雨水貯留施設設置基準に基づき、各敷地における雨水排水流域ごとの面積に応じた貯留量を満たす施設を設置し、適切に維持管理するものとする。	
	備考		建築物及びその敷地に関する事項に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外とする。 1. 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する。 2. 土地区画整理法第 103 条第 1 項に規定する換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けたもので、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するものに関しては、「敷地面積の最低限度」における制限の適用除外とする。 3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの。 4. 市長が地区計画に定められた区域の整備及び開発に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境に影響を及ぼす恐れがないと認めて許可した建築物。	

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、副次拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成や、良好な住宅市街地環境の維持形成を図るため、地区計画を決定する。

取 手 都 市 計 画 地 区 計 画 計 画 図

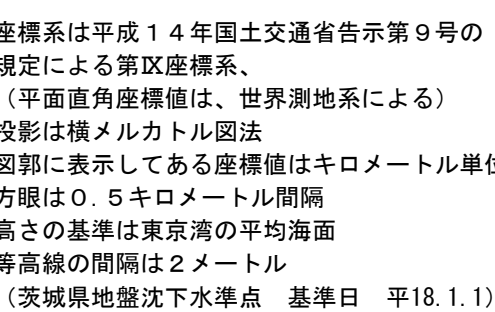


つくばみ

茨城県

守谷市

記



NO. 6, 7, 10, 11の一部
IX-KE13-1~13-4の一部