

守谷市告示第103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、取手都市計画松並地区計画を変更したので、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26年12月11日

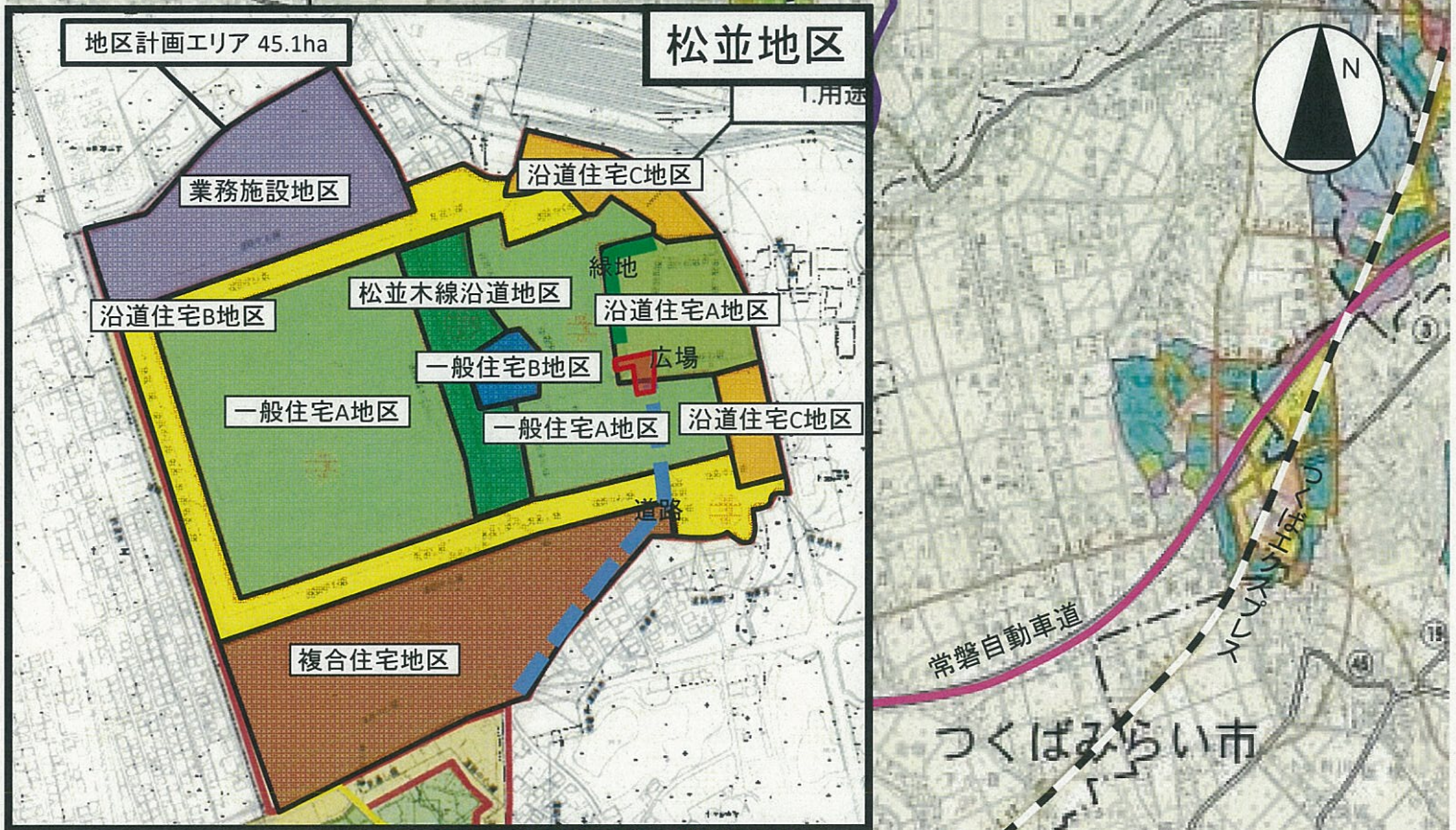
守谷市長 会田 真



- 1 都市計画の種類
取手都市計画松並地区計画
- 2 都市計画を変更する土地の区域
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 都市計画の縦覧場所
守谷市役所都市整備部都市計画課

取手都市計画 地区計画の変更【守谷市決定】

位置図



【変更概要】

○建築物等の用途の制限

複合住宅地区(フィットネスクラブ等, 公衆浴場, 単独車庫の制限緩和)

業務施設地区(フィットネスクラブ等, 客席面積10,000㎡以下の劇場等, 病院, 公衆浴場の制限緩和)

○地区施設(広場)の規模 約1,500㎡→約640㎡

【変更理由】

土地地区画整理組合より地区計画の変更について計画提案がなされ, 市では当該計画提案を踏まえた都市計画の変更が必要と判断したことから, 地域の利便性の向上を図るため, 地区計画を変更するものである。

取手都市計画松並地区計画の変更
(守谷市決定)

計 画 書

平成26年度

守 谷 市

取手都市計画地区計画の変更（守谷市決定）

都市計画松並地区計画を次のように変更する。

名 称	松並地区計画	
位 置	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	
面 積	約 45.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、守谷市松並土地区画整理事業区域を含む区域であり、本計画において、地域の住宅需要に的確に対応する多様な住宅用地や職住近接型の都市構造を維持、発展させるための産業用地の整備供給と、松並木などの地区の自然的・歴史的な環境・景観を保全・活用した良好で特色ある街並みの形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	土地区画整理事業による土地利用計画等から地区を8区分し、方針を次のように定める。 <一般住宅A地区> 低層戸建住宅地を主体とした閑静な住環境の形成を図る。 <一般住宅B地区> 既存住宅団地の住環境の保全を図る。 <松並木線沿道地区> 松並木の環境・景観と調和した小規模な商業・サービス施設及び低層住宅地の形成を図る。 <沿道住宅A地区> 永泉寺の境内地の歴史的環境や景観を保全する。 <沿道住宅B地区> 周辺の低層住宅地が鉄道等から受ける影響を緩衝する機能を有する、小規模店舗等を誘導する。 <沿道住宅C地区> 緑豊かな周辺環境との調和を図りつつ、幹線道路に接する沿道街区として、沿道サービス施設、流通業務施設の誘導を図る。 <複合住宅地区> 集合住宅を含む多様な都市型住宅の整備供給と、商業施設等の地域の生活サービス施設の立地を図る。 <業務施設地区> 周辺自然環境や低層住宅地の住環境との融和を図りつつ、物流・流通業務施設や福祉・保健施設などの産業施設の立地を誘導する。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、歴史環境を活かす緑地や通路を系統的に整備し、地区のコミュニティの場の形成を図る。
	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、地区の自然環境・歴史環境を保全・活用しつつ、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、「建築物の用途の制限」を定める。 2. 隣接する敷地の居住環境と融和し、松並木などの地区に既存の自然環境・歴史環境と調和した美しい街並みを形成するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 3. 敷地の狭小化を抑制し、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。 4. 安全で快適な歩行・滞在空間の創出と良好な街並み景観の形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」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。

地区施設の配置及び規模	緑地	約1,910 m ²							
	広場	約640 m ²							
地区の区分	その他の公共空地	①1号通路 幅員8m 延長約275m ②2号通路 幅員15m 延長約155m							
	名称	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
建築物等に関する事項	面積	約15.7ha	約0.6ha	約2.3ha	約2.7ha	約7.5ha	約2.2ha	約8.7ha	約5.4ha
	建築物等の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍, 下宿 2. 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍, 下宿 2. 兼用住宅 3. 店舗, 飲食店その他これらに類するもの 4. 病院 5. 公衆浴場 6. 単独車庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍, 下宿 2. 病院 3. 公衆浴場 4. 単独車庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅 2. 兼用住宅 3. 店舗, 飲食店その他これらに類するもの 4. 病院 5. 公衆浴場 6. 単独車庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍, 下宿 2. 事務所, 店舗, 飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500 m ² を超えるもの 3. ホテル, 旅館 4. 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 5. 病院 6. 公衆浴場 7. 自動車教習所 8. 単独車庫 9. 畜舎 (15 m ² を超えるもの) 10. 工場 (ただし建築基準法施行令第130条の3, 第130条の5の2及び第130条の6に規定する作業場は除く) 11. 自動車修理工場 12. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 自動車教習所 3. 単独車庫 4. 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. 住宅 2. ボーリング場, ゴルフ練習場, バッティング練習場 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 (ただしゲームセンターを除く) 5. 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 展示場 (ただし店舗, 事務所に付属するものは除く)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 店舗, 飲食店その他これらに類するもの床面積が10,000 m ² を超えるもの 3. ボーリング場, ゴルフ練習場, バッティング練習場 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が10,000 m ² を超えるもの 6. 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 7. キャバレー, 料理店, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに類するもの 8. 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 9. 自動車教習所 10. 展示場 (ただし店舗, 事務所, 工場等に付属するものは除く) 11. 畜舎 (15 m ² を超えるもの) 12. 建築基準法別表第2 (り) 項第三号に掲げる工場 13. 建築基準法別表第2 (と) 項第四号及び (り) 項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの
建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	—	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²

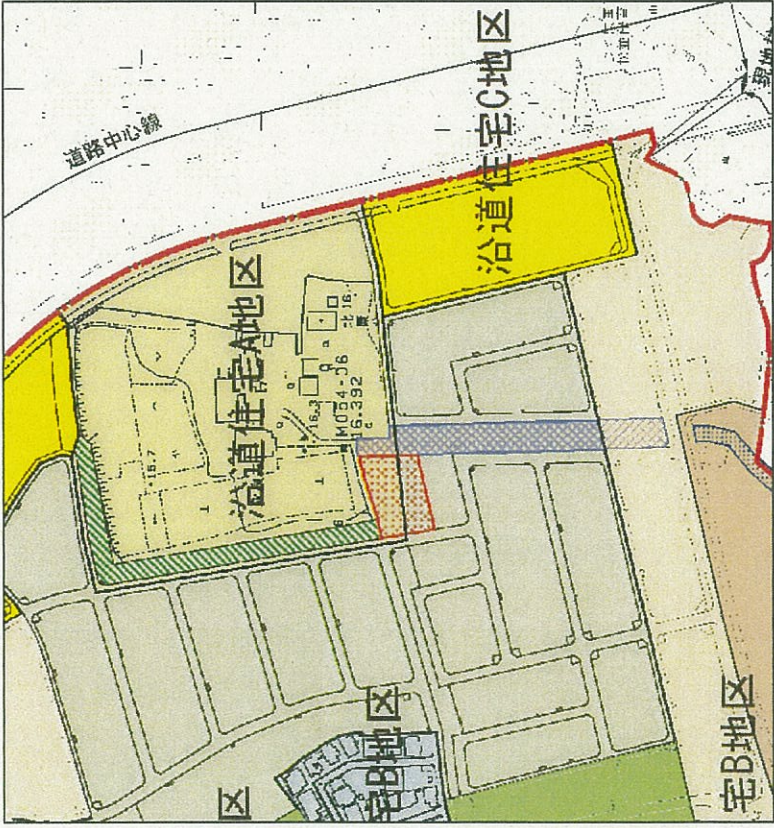
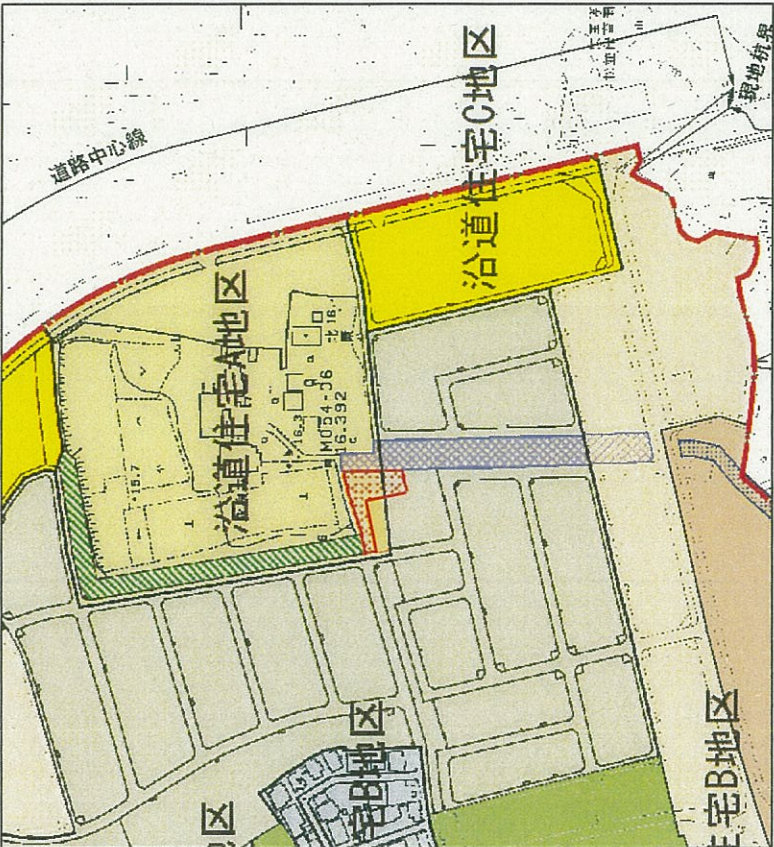
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から、道路境界線（角地における角切り部分を除く）もしくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1) 道路境界線から 1.0m 2) 隣地境界線から 0.5m 2. 前項第 1 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「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）もしくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1) 都市計画道路 7・3・7 松並木線道路境界線から 2.0m 2) その他道路境界線から 1.0m 3) 隣地境界線から 0.5m 2. 前項第 1 号及び第 2 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 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）もしくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1) 都市計画道路 7・3・7 松並木線道路境界線から 2.0m 2) その他道路境界線から 1.0m 3) 隣地境界線から 0.5m 2. 前項第 1 号及び第 2 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 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）もしくは隣地までの距離は、以下の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 2. 前項第 1 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 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）もしくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1) 都市計画道路 7・3・7 松並木線道路境界線から 2.0m 2) その他道路境界線から 1.0m 3) 隣地境界線から 0.5m 2. 前項第 1 号及び第 2 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 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）もしくは隣地までの距離は、以下の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 2. 前項第 1 号に定められた外壁等の後退距離については、次の建築物又は建築物の部分を除く。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分 2) 建築物に付属する軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m ² 以内の物置	1. 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）もしくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1) 都市計画道路 7・3・7 松並木線道路境界線から 2.0m 2) その他道路境界線から 1.5m 3) 隣地境界線から 0.5m 4) 隣地境界線から 0.5m		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	幅員 5.0m 道路の道路境界線から 0.5m の範囲は、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路付属施設及び角切り部分は除く	—	幅員 5.0m 道路の道路境界線から 0.5m の範囲は、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路付属施設及び角切り部分は除く	—	幅員 5.0m 道路の道路境界線から 0.5m の範囲は、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路付属施設及び角切り部分は除く	—	幅員 5.0m 道路の道路境界線から 0.5m の範囲は、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路付属施設及び角切り部分は除く	—	
		建築物等の高さの最高限度	—	10m	10m	—	10m	—	都市計画道路 7・3・7 松並木線道路境界線から 20m までは 10m	市道 106 号線道路境界線から 20m までは 10m	
		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。								
		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 1.2m 以下の鉄柵・金網等の透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは 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、商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を設置する場合には、付近の垣又は塀の透視を避ける等、景観形成に配慮すること。なお、幅が 1.5m 以内の門柱・門の袖等にあつてはこの限りではない。								
		建築物の緑化率の最低限度	10%	—	10%	10%	10%	10%	3%	10%	10%
		土地利用に関する事項	土地の区画・形質の変更の制限	土地の区画形質の変更を行う場合は、以下に適合しなければならない。 土地区画整理法第 99 条第 2 項に規定する使用収益の開始時の地盤面から盛土を行う場合は高さ 0.5m 以下としなければならない。ただし、造園等部分的なものはこの限りではない。							
		備考	以下のものについては適用除外とする 1. 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 2. 電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業の用に供する施設及びガス事業法第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設								

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：地域の利便性の向上を図るため、地区計画を変更する。

取手都市計画地区計画の変更（案）の新旧対照表

地区の区分	現 計 画	変 更 案
複合住宅地区	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. ボーリング場, <u>スケート場, 水泳場その他これらに類するもの</u> 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 (ただしゲームセンターを除く) 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. <u>公衆浴場</u> 7. 自動車教習所 8. <u>単独車庫</u> 9. 展示場 (ただし店舗, 事務所に付属するものは除く) 	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. ボーリング場, <u>ゴルフ練習場, バッティング練習場</u> 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 (ただしゲームセンターを除く) 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. <u>自動車教習所</u> 7. 展示場 (ただし店舗, 事務所に付属するものは除く)
業務施設地区	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 店舗、飲食店その他これらに類するものの床面積が 10,000 m²を超えるもの 3. ボーリング場, <u>スケート場, 水泳場その他これらに類するもの</u> 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. <u>劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場</u> 6. 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 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9. 病院 10. <u>公衆浴場</u> 11. 自動車教習所 12. 展示場 (ただし店舗, 事務所、工場等に付属するものは除く) 13. 畜舎 (15 m²を超えるもの) 14. 建築基準法別表第 2 (り) 項第三号に掲げる工場 15. 建築基準法別表第 2 (と) 項第四号及び(り) 項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの 	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 店舗、飲食店その他これらに類するものの床面積が 10,000 m²を超えるもの 3. ボーリング場, <u>ゴルフ練習場, バッティング練習場</u> 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. <u>劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</u> 6. 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 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9. <u>自動車教習所</u> 10. 展示場 (ただし店舗, 事務所、工場等に付属するものは除く) 11. 畜舎 (15 m²を超えるもの) 12. 建築基準法別表第 2 (り) 項第三号に掲げる工場 13. 建築基準法別表第 2 (と) 項第四号及び(り) 項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

地区施設（広場）の変更の新旧対象表

	現 計 画	変 更 案
<p>区域</p>		
<p>規模</p>	<p>約 1,500 m²</p>	<p>約 640 m²</p>