

守谷市告示第36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地区計画を変更したので、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30年4月2日

守谷市長 松丸 修久



1 都市計画の種類

守谷駅周辺地区地区計画

原東地区計画

美園地区計画

ひがし野地区計画

松並地区計画

2 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）

都市計画美園地区計画を次のとおり変更する。

名 称		美園地区計画			
位 置		守谷市美園一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目の全部 (取手都市計画事業守谷町乙子高野土地区画整理事業施行区域内)			
面 積		約33.0ha			
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、土地区画整理事業により、首都圏の住宅・宅地需要に対応するため、質の高い生活環境を有する住宅地を計画的に供給し、健全で快適かつ生活利便性を有した居住性を持つ住宅地の形成を目指している。</p> <p>このため、土地区画整理事業の効果を維持増進させて行くとともに、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、各土地利用における良好な市街地環境の創出と魅力的な街並みの形成を目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>個性豊かな街並み及び良好な住環境の形成を目指し、日常購買需要をまかなう商業施設の集積を図るとともに賑わいのある魅力的な市街地を形成する街区、自動車社会に対応した沿道型施設等の立地を図る幹線道路に面した街区、戸建の専用住宅を主体とした快適で豊かな街並みの形成を図る街区等を適正に配置することにより、均衡のとれた土地利用を図る。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により計画的に配置し、かつ一体的に整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。</p>			
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <p>(一般住宅地区) 一戸建ての専用住宅を主体として、快適な相隣環境を有する个性的かつ魅力的な街並みの形成を誘導し、長期にわたってその良好な居住環境の街並みの保全を図る。</p> <p>(沿道地区) 周辺の低層住宅地との整合を図りつつ、低層住宅地が幹線道路から受ける影響を緩衝する機能を有するとともに、幹線道路の沿道に相応しい街並みを形成する。</p> <p>(センター地区) 歩行者動線を街区内で担保できるように街区内部動線の配置に留意し、多様な機能を持つ賑わいと安全で快適な街並みを形成する。</p>			
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅地区	沿道地区	センター地区
		地区の面積	約25.1ha	約5.1ha	約2.8ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。	
		①建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物(但し、同項第7号に掲げる公衆浴場は除く。)	①建築基準法別表第二(ホ)項に掲げる建築物 ②ホテル又は旅館 ③自動車教習場 ④畜舎	①建築基準法別表第二(リ)項に掲げる建築物 ②工場[自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)は除く。] ③自動車教習所 ④畜舎 ⑤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 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦自動車修理工場(店舗等に付属するもので150㎡以下の自動車修理工場は除く。)	
	容積率の最高限度	8/10			
	建ぺい率の最高限度	4/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当するものにあつては5/10)			
	建築物等の敷地面積の最低限度	165㎡			
	建築物等の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(角地におけるすみきり部分を除く。)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。</p> <p>但し、建築物に付属する延べ面積が20㎡未満の車庫、物置及び別項に示す「適用の除外」に該当する場合については、この限りではない。</p> <p>①道路境界から1.0m。但し、センター地区の都市計画道路3・5・43高野大明神線境界から1.5m。 ②隣地境界から0.5m。</p>			
建築物等の高さの最高限度	10m				

	<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面する側に垣又は柵を設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。但し、他の法令で設置を義務付けられた場合、別項に示す「適用の除外」に該当する場合には、この限りではない。</p> <p>①道路側に突出しないよう管理できる生垣。</p> <p>②高さ1.2m以下の鉄柵・金網等の透視可能な柵。但し、基礎を拘置する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。</p> <p>③高さ1.2m以下の上記各号に属さない構造の垣又は柵で、道路側に幅0.5m以下の植栽帯を設け植栽を施したもの。</p> <p>但し、商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬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、景観に配慮すること。</p> <p>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。</p>	
	<p>適用の除外</p>	<p>建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の壁面の位置の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」に関して、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。</p> <p>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場合。</p> <p>②現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>③公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。</p>	
<p>備 考</p>			

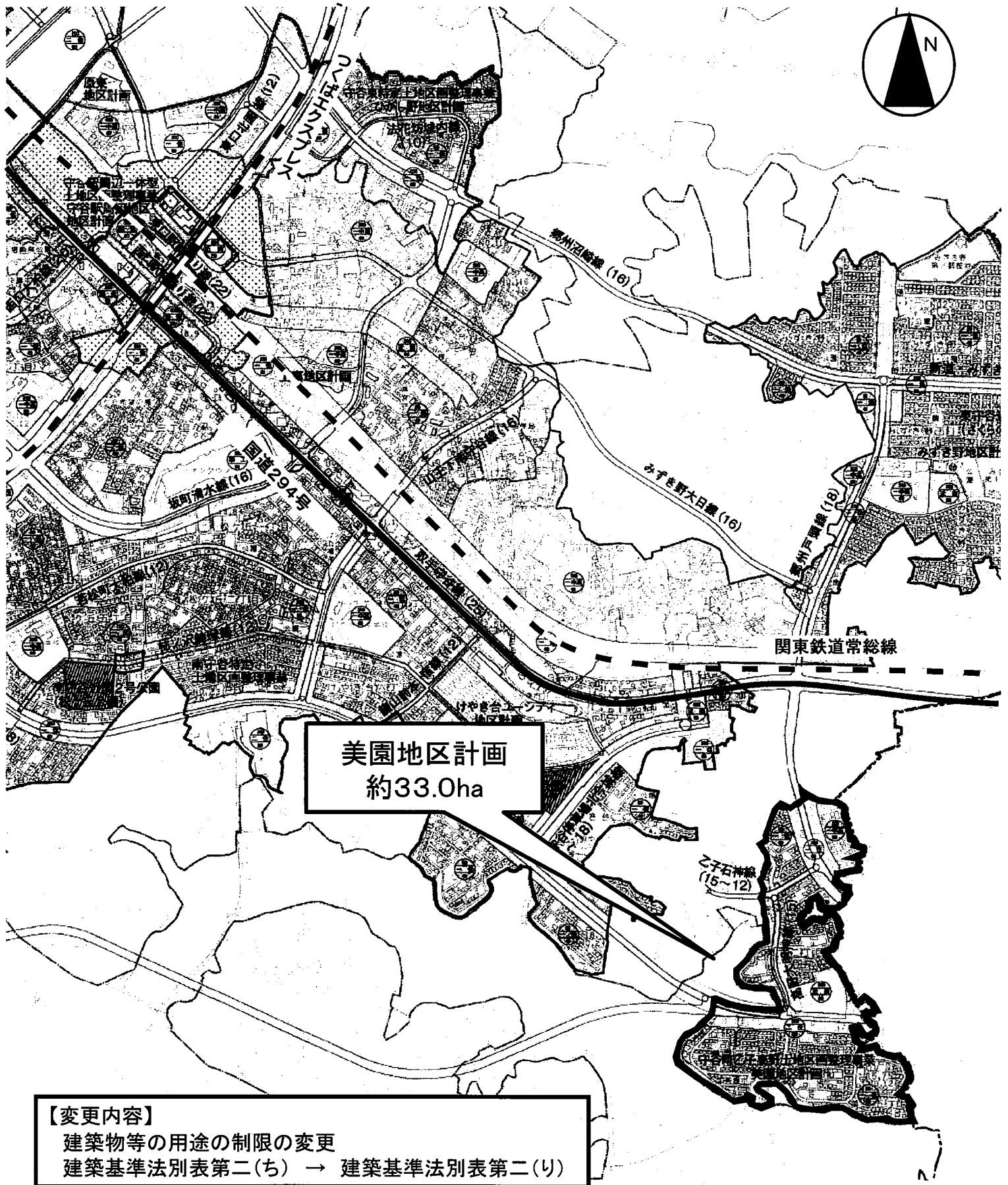
「区域は計画図表示のとおり」

理 由 : 建築基準法の一部改正に伴い、本地区計画の地区整備計画に定めるセンター地区の建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため所要の変更を行うものである。

取手都市計画美園地区計画の変更（案）の新旧対照表

取手都市計画美園地区計画を次のとおり変更する。

地区 整備 計画	建築物 に関する 事項	建築物 等の 用途 の 制限	新	旧
			センター地区	センター地区
			次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
			<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法別表第二（り）項に掲げる建築物 ② 工場〔自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）は除く。〕 ③ 自動車教習所 ④ 畜舎 ⑤ 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 ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 自動車修理工場（店舗等に付属するもので150㎡以下の自動車修理工場は除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物 ② 工場〔自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）は除く。〕 ③ 自動車教習所 ④ 畜舎 ⑤ 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 ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 自動車修理工場（店舗等に付属するもので150㎡以下の自動車修理工場は除く。）



【変更内容】

建築物等の用途の制限の変更
建築基準法別表第二(ち) → 建築基準法別表第二(り)

【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、用途地域に田園住居地域が新設されることにより、建築基準法別表第二において条項が変更されることとなったため、地区整備計画に定めるセンター地区の建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため所要の変更を行うものである。