

水海道都市計画地区計画の変更（常総市決定）

水海道都市計画内守谷地区地区計画を次のように変更する。

名称		内守谷地区地区計画
位置		常総市内守谷町きぬの里一丁目、二丁目、三丁目
面積		約 66.3ha
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、常総市南部に位置し、住宅・都市整備公団（現在の都市機構）施工による内守谷土地区画整理事業により整備された区域である。 常総市都市計画マスタープランにおいて、本地区は居住と産業が共存する複合市街地ゾーンとして、都市機能の熟成を進めることとしており、事業主体である都市機構と連携を図りながら宅地利用を推進するとともに、商業・業務・流通機能の集積を促進するため、必要な施策を展開する。 本地区計画は、上記の街づくりの理念を継承し、次に掲げる土地利用及び建築物等の整備の方針のもとに、個性豊かな街並みと良好な住環境を誘導し、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区を7区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。 （一般住宅A地区） 低層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 （一般住宅B地区） 都市計画道路奥山西原線の沿道利用に配慮し、日常生活を支援する小規模なサービス施設の立地を許容しつつ、低層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 （計画住宅A地区） 景観等に配慮し、低中層住宅等をバランスよく配置する。また、つくばエクスプレス開業に伴う宅地需要に対応するため、低層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 （沿道サービス地区） 都市計画道路玉台橋菅生線の沿道について、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与する商業環境の形成を図るとともに、生活に付加価値をもたらす店舗や併用住宅等を主体とした住宅地の形成を図る。 （商業施設地区） 地区内及び周辺地域居住者の日常生活に対応できる商業サービス環境の形成を図るとともに、地区のコミュニティ活動の拠点とする。 （誘致施設A地区） 周辺住宅地の環境に配慮し、運輸・倉庫等の誘致施設の立地を図る。 （誘致施設B地区） 周辺住宅地の環境に配慮し、研究所、研修所、業務施設等、又は、社会教育施設等の誘致施設の立地を図る。 なお、各地区とも公共用地及び宅地内の緑化に努めるものとし、誘致施設A地区及び誘致施設B地区においては、周辺環境に配慮した緩衝緑地の形成にも努めるものとする。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備された各種施設の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	調和のとれたまちなみを形成するため、建築物等の整備方針を、各地区の特性に応じ次のように定める。なお、沿道利用施設、商業・業務施設等にあつては、適正な規模の駐車場を、計画住宅等にあつては、住宅戸数に見合う駐車場を設けることとする。 また、建築物等の形態又は意匠は、周囲の環境に調和したものとする。 (一般住宅A地区) 低層住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (一般住宅B地区) 日常生活を支援する小規模なサービス施設の立地を許容しつつ、良好な低層住宅地の環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (計画住宅A地区) 周辺住宅地の環境及び景観等に配慮した低中層住宅地等のまちなみを形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (沿道サービス地区) 賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与する商業環境の形成を図るとともに、生活に付加価値をもたらす店舗や併用住宅等を主体とした住宅地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (商業施設地区) 地区内及び周辺地域居住者の日常生活に対応できる商業サービス施設の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (誘致施設A地区) 周辺住宅地の居住環境と調和する誘致施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 (誘致施設B地区) 周辺住宅地の環境に配慮した誘致施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	一般住宅 A 地区	一般住宅 B 地区	計画住宅 A 地区	沿道サービス地区	商業施設地区	誘致施設 A 地区	誘致施設 B 地区		
			地区の面積	約 20.1ha	約 12.7ha	約 4.8ha	約 7.6ha	約 1.4ha	約 8.5ha	約 11.2ha		
		建築物等の用途の制限										
		建築物の敷地面積の最低限度										
		壁面の位置の制限										
		建築物等の形態又は意匠の制限										
		垣又はさくの構造の制限										

「区域及び地区施設の配置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建築物等の用途の制限において条項との整合を図るとともに、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴い、従前と同等の用途制限とするため、所要の変更を行うものである。加えて、本地区においては平成15年に区画整理事業が完了し新町名がついたことから、本地区計画で定める位置に係る表記の変更を行う。このほか、居住・産業機能が集積する複合系市街地である本地区において流通機能等の集積を促進するため、用途地域の変更に併せて、建築物の用途の制限等の見直しを行い、地区計画を変更するものである。

内守谷地区 地区計画計画図

