

第1回 かすみがうら市都市計画審議会資料

令和6年6月27日 都市建設部都市整備課

# かすみがうら市都市計画マスタープラン 見直し及び用途地域の変更について

# 目次

I	都市計画マスタープラン見直し（案）について	3
1.	都市計画マスタープランとは	4
2.	都市計画マスタープランの位置づけ	5
3.	見直しの目的・視点	6
4.	見直し該当箇所・見直し内容	8
5.	今後のスケジュール（都市マス変更）	18
II	用途地域変更（案）について	19
1.	用途地域とは	20
2.	地区の概況	21
3.	変更の方針	22
4.	用途地域指定案	23
5.	今回の変更で変わること	24
6.	今後のスケジュール（用途地域変更）	33

# Ⅰ 都市計画マスタープラン 見直し（案）について

## 1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいて定める市の都市計画に関する基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- 中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に即して明確にすること。
- 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となること。
- まちづくりに係る個別計画相互の調整を図ること。
- 住民の都市計画に対する理解とまちづくりへの主体的な取組みを促すこと。

### ■かすみがうら市都市計画マスタープランの変遷

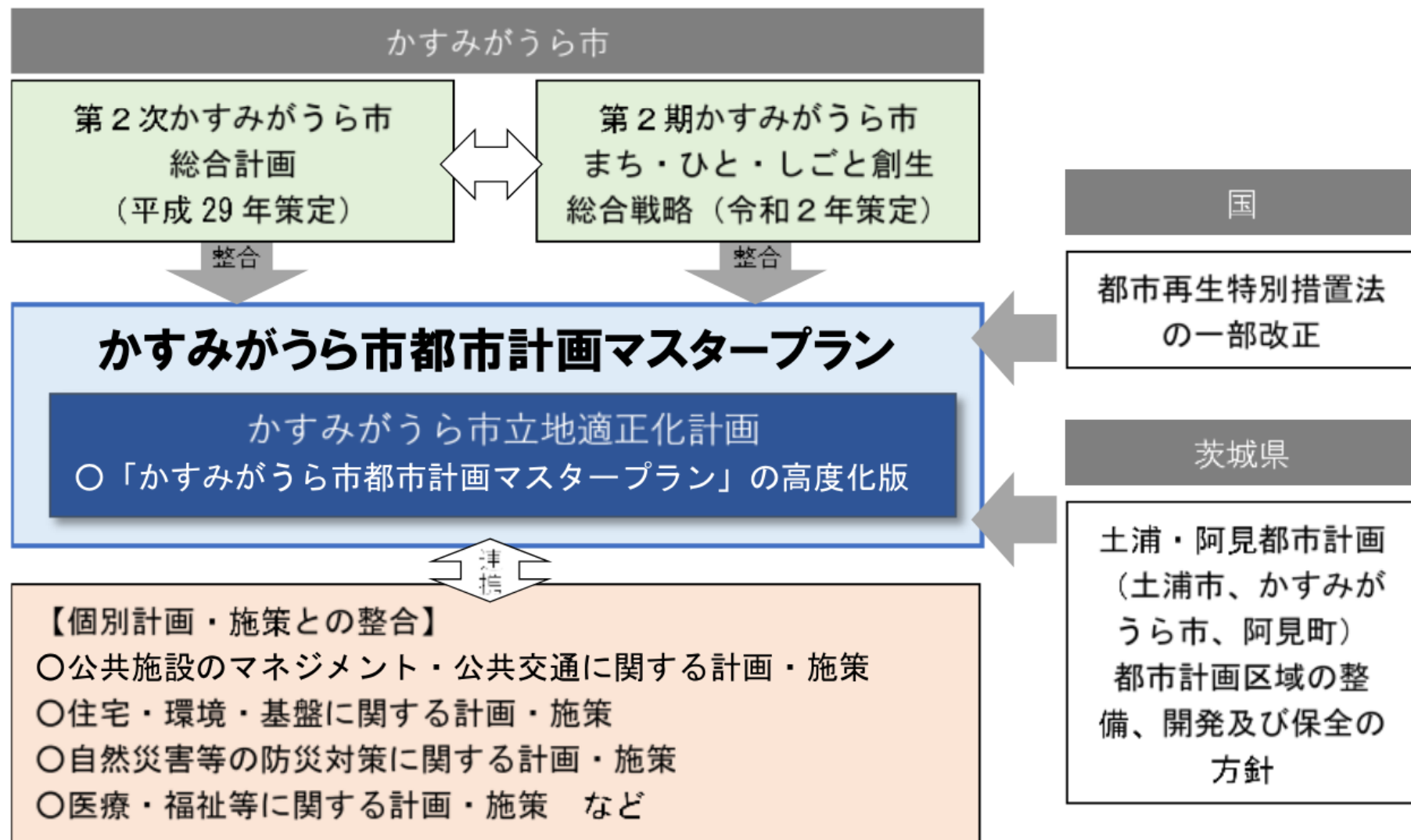
平成21年（2009年）3月 当初計画策定



JR神立駅の土地区画整理事業の進展、圏央道等の開通による広域アクセスの向上などの社会情勢が大きく変化

令和2年（2020年）12月 計画改訂

## 2. 都市計画マスタープランの位置づけ



## 3. 見直しの目的・視点

### ■見直しの背景

- ・ JR神立駅と都市計画道路神立停車場線の整備が完了
- ・ 人口減少等を背景にコンパクトシティの形成、都市機能の集約化が求められる



### ■見直しの目的

JR神立駅及び都市計画道路神立停車場線の整備に併せて、JR神立駅周辺の土地利用を用途地域の変更も見据えて見直す

## 3. 見直しの目的・視点

### ■見直しの視点

- ・ JR神立駅周辺、神立停車場線沿道及び南側を中心拠点とし、土地利用の方針を、商業機能・医療機能・宿泊機能など民間企業を誘致し、民間の活力を活かした都市機能の充実と地域の賑わいを生み出すエリアとします。

## 4. 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P42)

< 将来都市構造図 >



新 (P42)



【見直し内容】  
・中心拠点の範囲  
を見直し



## 4. 見直し該当箇所・見直し内容

### 【見直し内容】

- ・中心拠点の範囲を見直し
- ・都市機能の集約についての記述を追加

旧 (P43)

新 (P43)

### <第4章 (3) 将来都市構造 ②ゾーンの考え方 市街地形成ゾーン>

本市の中央部にある市街化区域とそれに隣接する市街化調整区域の一部を市街地形成ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、JR神立駅を中心に商店や住宅、工場などが集積し、人口の集中が見られ、現在も市の商工業の拠点となっています。今後も健全な市街地の造成を図るため、公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業を活用し、JR神立駅周辺整備事業や街路整備事業など都市基盤の整備を推進することによって、人口の定着と産業の活性化を促進します。

また、調和のとれた都市景観の誘導、公園・緑地の整備、公共施設の充実などにより、魅力的な都市空間の形成を目指すとともに市民生活の利便性や安全性の向上に努めます。



市の中央部にある市街化区域とそれに隣接する市街化調整区域の一部を市街地形成ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、JR神立駅を中心に商店や住宅、工場などが集積し、人口の集中が見られ、現在も市の商工業の拠点となっています。今後も**魅力的な都市空間を形成するとともに市民生活の利便性や安全性の向上**を図るため、**調和のとれた都市景観の誘導、公園・緑地の整備、公共施設の充実に努めます。**

また、JR神立駅周辺については市の顔となる**中心拠点として、健全な市街地を形成し公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業を活用し、JR神立駅周辺整備事業や街路整備事業など都市基盤の整備を推進するとともに、都市機能の集約を高め**人口の定着と産業の活性化を促進します。

## 4 . 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P44)

新 (P44)

【見直し内容】

・行政機能の再配置に伴う表現の見直し

### <第4章 (3) 将来都市構造 ③拠点の考え方 中心拠点>

長期的には、市役所機能の集約等も含め、市民生活の利便性を維持しつつ効率的な行政サービスの提供を検討します。



### <第4章 (3) 将来都市構造 ③拠点の考え方 中心拠点>

長期的には、**行政機能**の集約等も含め、市民生活の利便性を維持しつつ効率的な行政サービスの提供を検討します。

### <第4章 (3) 将来都市構造 ③拠点の考え方 地域拠点>

地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も行政窓口機能は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。



地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も**行政機能**は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。

## 4 . 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P48)

新 (P48)

【見直し内容】

- ・行政機能の再配置に伴う表現の追加
- ・産業サービス機能の誘導に伴う表現の見直し

### <第5章 (1) 都市的土地利用の方針 ①産業系土地利用 (商業・業務地) >

JR神立駅周辺における市街地整備や駅前広場の整備に併せ、広域を対象とした魅力ある商業機能・交流機能の誘導により、本市の顔となる賑わいのある中心市街地を形成します。



JR神立駅周辺における市街地整備や駅前広場の整備に併せ、広域を対象とした魅力ある商業機能・交流機能の誘導により、市の顔となる賑わいのある中心市街地を形成します。更に、将来的には行政機能の集約などにより市民の利便性向上を図ります。

### <第5章 (1) 都市的土地利用の方針 ①産業系土地利用 (産業・複合系サービス地) >

神立停車場線沿道において、地域の活性化に資する産業・複合系サービスの土地利用の誘導を図るとともに、設置を促進しているスマートIC周辺、国道6号等の幹線道路沿道においても、自動車交通の利便性を活かした沿道立地型の商業・サービス施設や既存の工業施設が共存する産業・複合系サービス地を形成します



神立停車場線沿道において、地域の活性化に資する産業・サービス (商業機能、医療機能、宿泊機能など) の土地利用の誘導を図るとともに、設置を促進しているスマートIC周辺、国道6号等の幹線道路沿道においても、自動車交通の利便性を活かした沿道立地型の商業・サービス施設や既存の工業施設が共存する産業・サービス地を形成します。

## 4. 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P50)

新 (P50)

【見直し内容】

- ・行政機能の再配置に伴う表現の見直し
- ・民間活力導入についての記述を追加

### <第5章 (3) 主要な拠点形成の方針 ①JR神立駅周辺>

- JR神立駅周辺地区においては、みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、行政機能、学習機能、図書館機能、子育て機能、コミュニティ機能などの複合拠点施設の整備を推進します。
- 特に、子育て世代や若者等の定住に向けた都市機能の維持・誘導を図ります。



- JR神立駅周辺においては、民間活力による充実した都市機能と行政機能を融合し、魅力ある商業機能・交流機能の誘導、更に、将来的には行政機能の集約などにより市民の利便性向上を図ります。
- また、都市機能の充実を図るべく土浦市と連携して用途地域を見直すなど、住環境の充実と産業の誘致を推進します。
- 神立停車場線沿道においては、商業機能、医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、民間の活力を活用した都市機能の充実と地域の賑わいを生み出すエリアとし魅力的な都市空間の創出を図ります。
- 駅周辺への都市機能の誘導により、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図ります。
- 行政と民間企業とのパートナーシップを進め、地域課題の解決や公共サービスの向上につなげます。
- 子育て世代や若者等の定住に向けた都市機能の維持・誘導を図ります。

## 4 . 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P50)

新 (P50)

【見直し内容】

・行政機能の再配置に伴う  
表現の追加

### <第5章 (3) 主要な拠点形成の方針 ②千代田庁舎周辺>

○千代田庁舎周辺を地域拠点として、地域住民へのサービスを維持しながら、より機能的で安全・安心な地域づくりを推進します



○千代田庁舎周辺を地域拠点として、地域住民へのサービスを維持しながら、**行政機能を活かし**、より機能的で安全・安心な地域づくりを推進します。

## 4. 見直し該当箇所・見直し内容

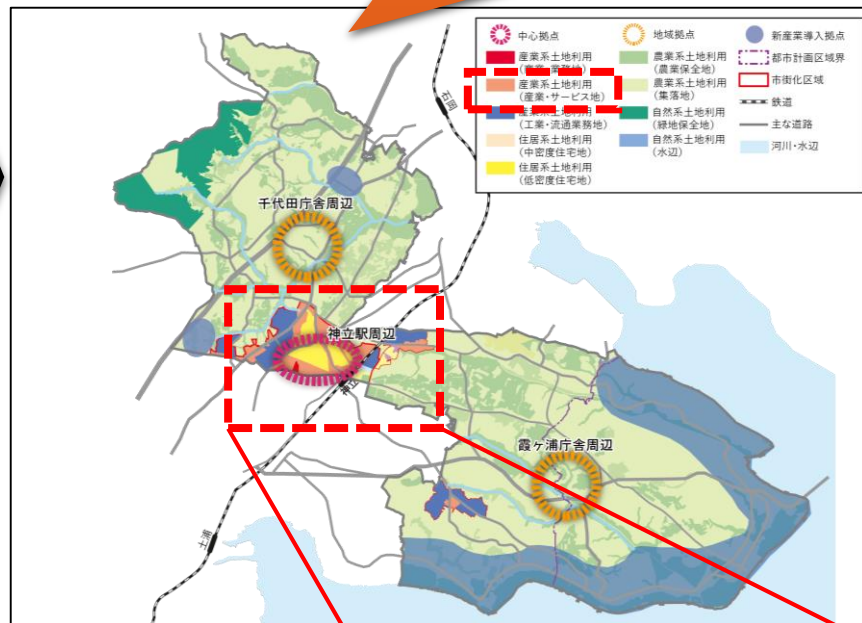
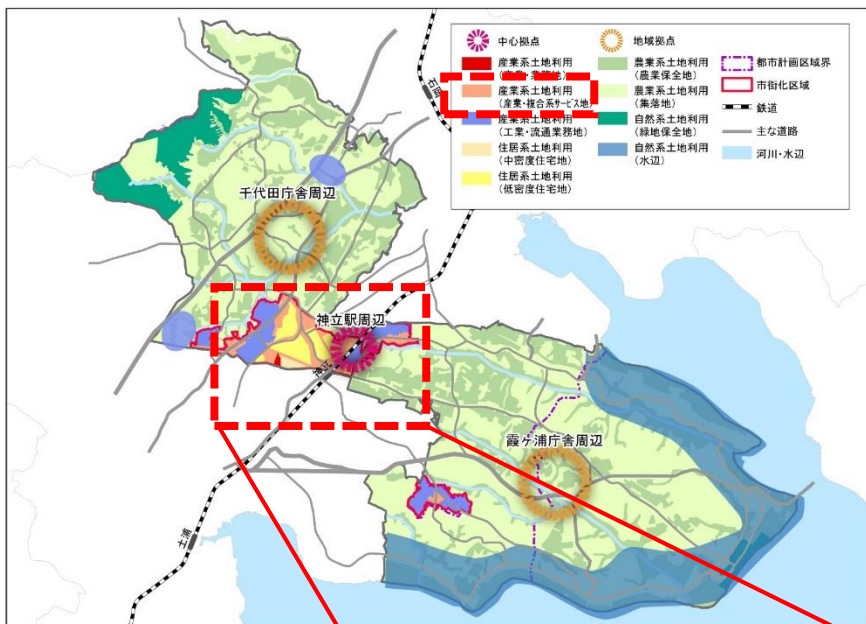
旧 (P51)

新 (P51)

【見直し内容】

- ・ 中心拠点の範囲を見直し
- ・ 神立停車場線沿道・南側の用途変更
- ・ 産業サービス機能の誘導に伴う表現の見直し

<土地利用の方針図>



## 4 . 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P75)

新 (P75)

【見直し内容】  
・民間活力導入についての記述を追加

### <第6章 (5) 市街地地区のまちづくりの基本方針 ①土地利用の方針>

- JR神立駅周辺においては、若者や子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導により、本市の顔となる賑わいのある中心市街地を形成します。
- みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、行政機能、学習機能、図書館機能、子育て機能、コミュニティ機能などの複合拠点施設の整備を推進します。



- JR 神立駅周辺においては、**商業機能、医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、若者や子育て世代の定住に向けた民間の活力を活用した都市機能の充実とともに地域の賑わいを生み出すエリアとします。**
- 駅周辺への都市機能の誘導により、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図ります。**
- 民間活力による充実した都市機能と行政機能を融合し、将来的には駅周辺に行政機能の集約などにより、市民の利便性向上を図ります。**
- 行政と民間企業とのパートナーシップを進め、地域課題の解決や公共サービスの向上につなげます。**

## 4 . 見直し該当箇所・見直し内容

旧 (P75)

新 (P75)

【見直し内容】

・産業サービス機能の誘導に伴う表現の見直し

### <第6章 (5) 市街地地区のまちづくりの基本方針 ①土地利用の方針>

○神立停車場線においては、地域の活性化に資する産業・複合系サービスの土地利用の誘導を図るとともに、市の顔となる中心拠点として、各施設のデザイン性の向上などによる重点的な景観形成を図ります。



○神立停車場線においては、都市機能の充実を進めるJR 神立駅周辺と集積する産業エリアを結ぶ市の顔となる重要な中心拠点の一部として、地域の活性化や業務の利便に資する産業・サービス（商業機能、医療機能、宿泊機能など）の土地利用の誘導を図るとともに、本線を中心に生活利便性を高める都市機能を充実させ賑わいのある市街地形成を推進します。また、各施設のデザイン性の向上などによる景観形成を図ります。



## 4. 見直し該当箇所・見直し内容

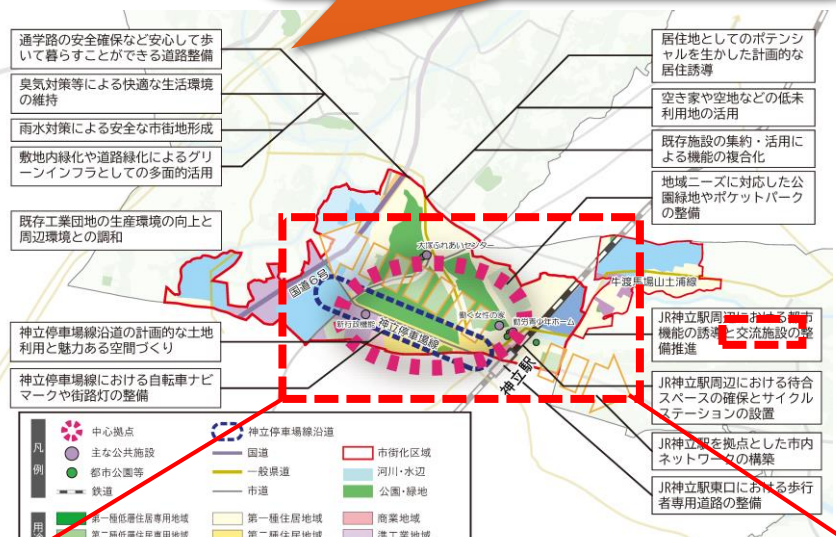
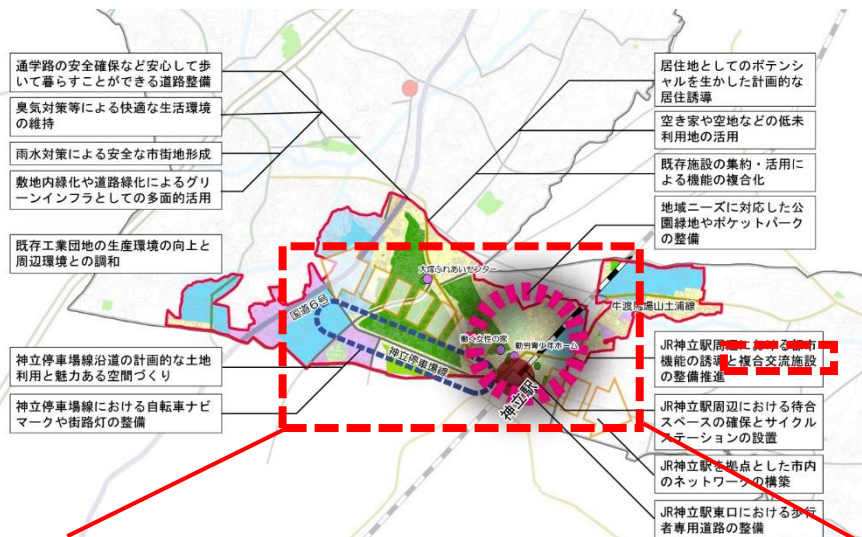
旧 (P78)

新 (P78)

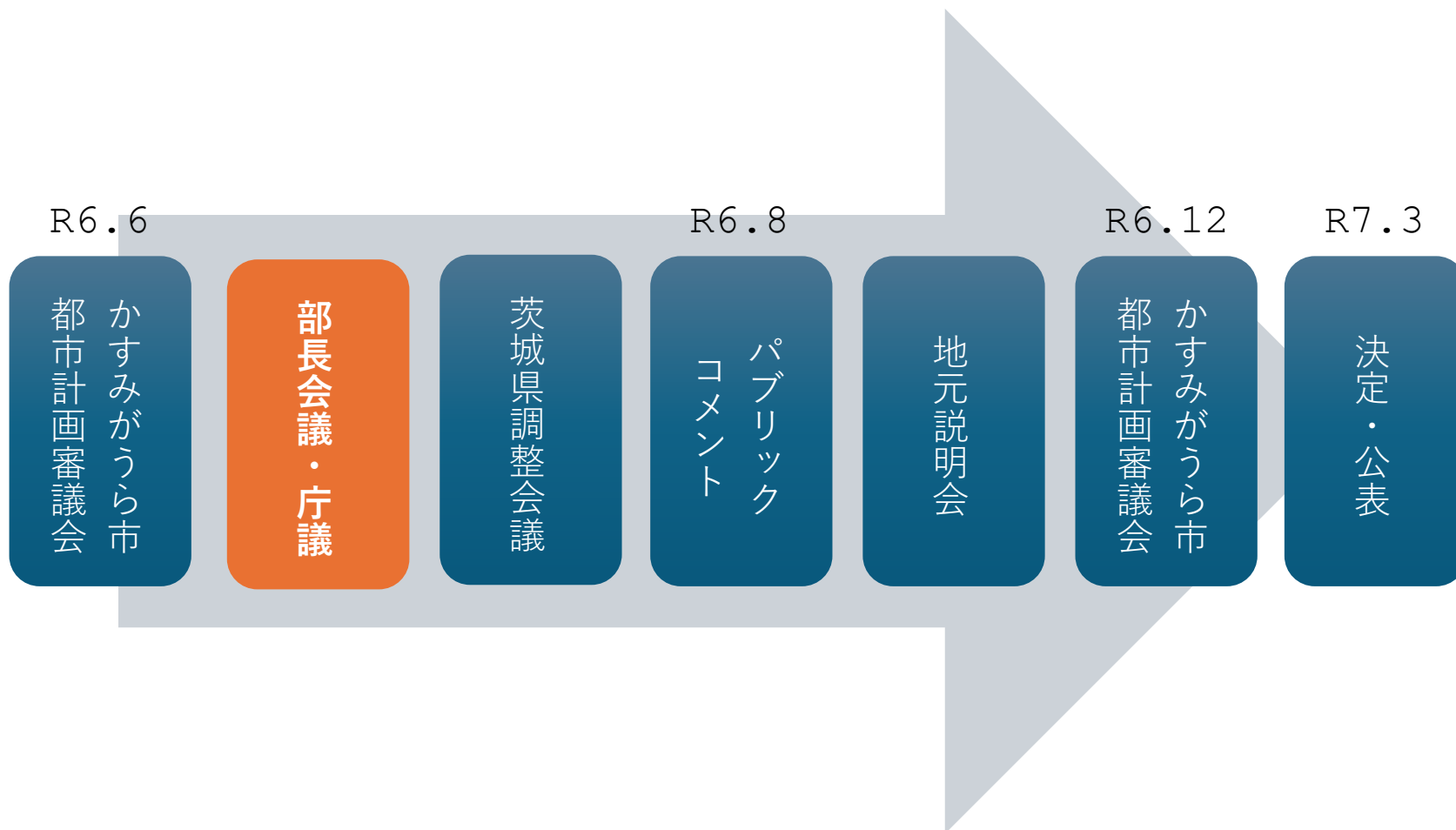
### 【見直し内容】

- ・ 中心拠点の範囲を見直し
- ・ 神立停車場線沿道・南側及びJR神立駅西側の用途変更
- ・ 産業サービス機能の誘導に伴う表現の見直し

### <市街地地区まちづくり方針図>



## 5. 今後のスケジュール（都市マス変更）



## II 用途地域変更（案）について

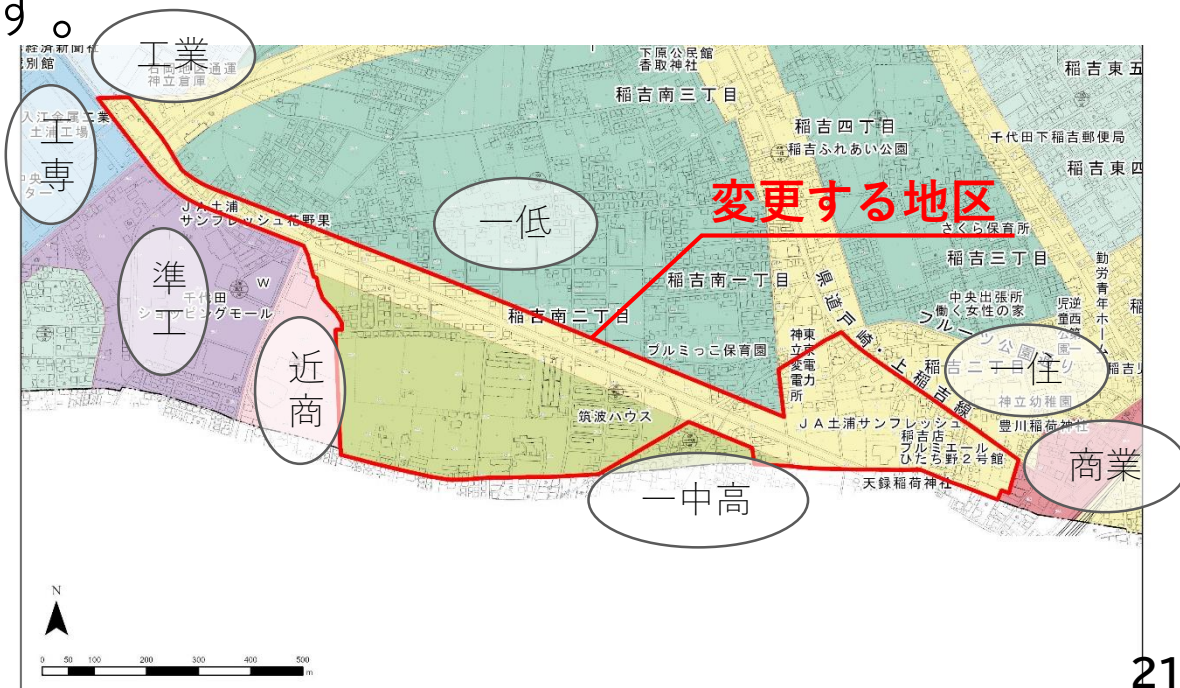
### 1. 用途地域とは

**市街化区域**の中で定めることになっている都市計画の一つで、市街地の環境を良好に保ち、機能的な街づくりを行うために、法律に基づいて指定した地域です。

住居系8種、商業系2種、工業系3種の13種類の地区があり、建物の用途や規模などの制限を定めることができます。

### 2. 地区の概況

- 都市計画道路神立停車場線沿道及び南側と、神立駅西側の地区です。
- 現在、地区の周辺には、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業専用地域、工業地域の8種類の用途地域が指定されています。
- 地区内には、低層の戸建て住宅や2～3階建ての低層マンション、近隣にはショッピングセンターやスポーツ施設、娯楽施設などが立地しています。

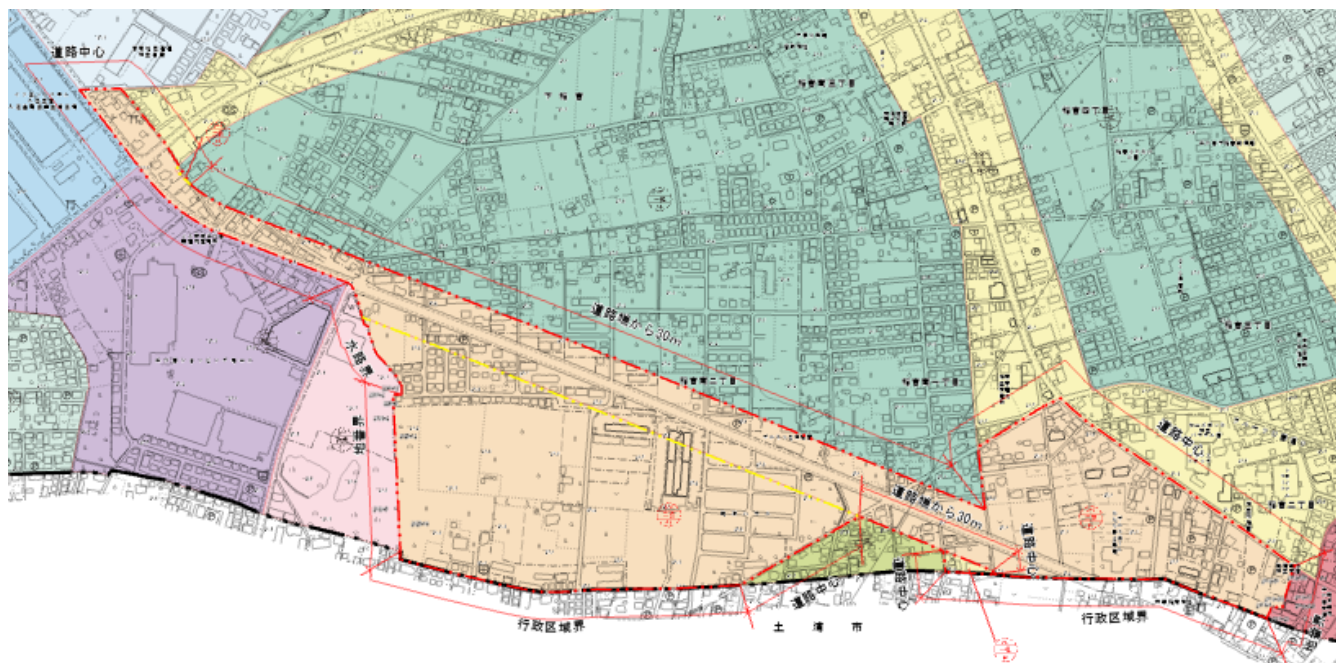


### 3. 変更の方針

新たに整備されたJR神立駅や、都市計画マスタープランに位置づけのある神立停車場線沿道をまちの顔となる中心拠点とし、**新たな魅力の創出**や**沿道の有効的な土地利用**による地域活性化を促進します。

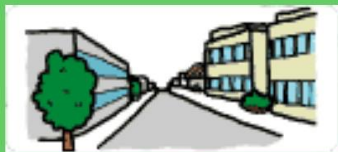
### 4. 用途地域指定案

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	<b>第二種住居地域</b>
建蔽率	60%	<b>60%</b>
容積率	200%	<b>200%</b>



### 5. 今回の変更で変わること

#### 第一種中高層住居専用地域



- ・中高層住宅のための地域です。
- ・病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種住居地域



- ・住居の環境を守るための地域です。
- ・3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



#### 第二種住居地域



- ・主に住居の環境を守るための地域です。
- ・店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。



### 5. 今回の変更で変わること

用途地域の変更に伴い、建物に関わる規制が次のようになります。

- …建てられる用途
- △▲…場合によって建てられる(面積、階数等に制限)
- × …建てられない用途

一中高: 第一種中高層住居専用地域  
 一 住: 第一種住居地域  
 二 住: 第二種住居地域

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舍、 下宿、兼用住宅	○	○	

### 5. 今回の変更で変わること

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
店舗 事務所 等	店舗等 (床面積10,000㎡以下)	○ 変更前:△②	○ 変更前:▲	②2階以下で店舗等の床面積が500㎡以下の物品販売店舗等は建築可 ▲3,000㎡以下
	店舗等 (床面積10,000㎡以上)	×	×	
	事務所等	○ 変更前:×	○ 変更前:▲	▲3,000㎡以下
宿泊 施設	ホテル、 旅館等	○ 変更前:×	○ 変更前:▲	▲3,000㎡以下

### 5. 今回の変更で変わること

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
遊戯 施設 ・ 風俗 施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	○ 変更前:×	○ 変更前:▲	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	▲ 変更前:×	▲ 変更前:×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲ 変更前:×	▲ 変更前:×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	

### 5. 今回の変更で変わること

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
<b>公共施設</b> ・ <b>病院</b> ・ <b>学校等</b>	幼稚園、学校、 図書館等	○	○	
	巡査派出所、 郵便局等	○	○	
	神社、寺院、 教会等	○	○	
	病院	○	○	

### 5. 今回の変更で変わる事

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	公衆浴場、診療所、 保育所等	○	○	
	老人ホーム、身体障害 者福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、 児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	○ 変更前:×	○ 変更前:▲	▲:3,000㎡以下

### 5. 今回の変更で変わる事

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
倉庫等	単独車庫	▲	▲	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	△ <sup>③</sup> 変更前: △ <sup>②</sup>	△ <sup>③</sup>	②3,000㎡以下2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	
	自家用倉庫	○ 変更前: ×	○ 変更前: △ <sup>②</sup>	②3,000㎡以下
	畜舎 (15㎡を超えるもの)	○ 変更前: ×	○ 変更前: ▲	▲3,000㎡以下

### 5. 今回の変更で変わることに

用途区分	内容	建築の可否		備考
		《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
工場等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○ 変更前:▲	○	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	△ <sup>①</sup> 変更前:×	△ <sup>①</sup>	①作業場の床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	

### 5. 今回の変更で変わる事

用途区分	内容		建築の可否		備考
			《一中高 →二住》	《一住 →二住》	
工場等	自動車修理工場		△ <sup>①</sup> 変更前:×	△ <sup>①</sup>	①作業場の床面積50㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○ 変更前:×	○ 変更前:△ <sup>②</sup>	②3,000㎡以下
		量が少ない施設			
		量がやや多い施設	×	×	
		量が多い施設			



### 6. 今後のスケジュール（用途地域変更）

