

第2回かすみがうら市都市計画審議会事前送付資料

令和6年12月17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. 見直しの背景と目的	4
2. 見直し該当箇所	6
3. 見直し内容	7
4. 都市マス変更のスケジュール	16
II 用途地域変更（案）について	17
1. 変更の方針	18
2. 用途地域指定案	19
3. 今回の変更で変わる事	20
4. 今後のスケジュール（用途地域変更）	21

# Ⅰ 都市計画マスタープラン 見直し（案）について

## 1. 見直しの背景と目的

### ■見直しの背景

- ・ JR神立駅と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。

## 1. 見直しの背景と目的

### ■見直しの目的

- ・ JR神立駅周辺と神立停車場線を一体的な拠点として、用途地域の変更と併せて、更なる面的な土地利用を促進させることにより、都市機能の充実、利便性の向上、都市の活力の創出を図る

## 2. 見直し該当箇所

下記3点が見直した箇所となります。

**ア 将来都市構造**

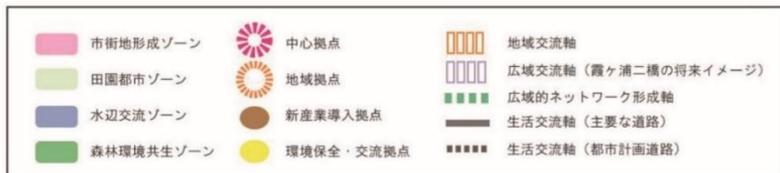
**イ 土地利用方針**

**ウ 地域別構想（市街地地区）**

## 3. 見直し内容

### ア 将来都市構造

旧



新

中心拠点の範囲を見直し



## 3. 見直し内容

### ア 将来都市構造

旧

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。

新

### 都市機能の集約についての記述を追加

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。

## 3. 見直し内容

### ア 将来都市構造

旧

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。

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。

新

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。

**行政機能の再配置に伴う  
表現の見直し**

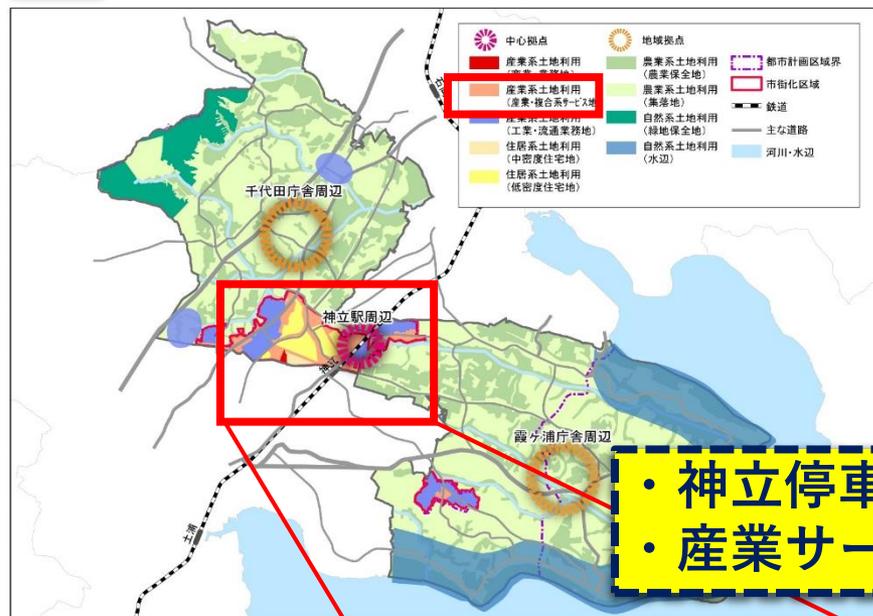
地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も**行政機能**は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。

## 3. 見直し内容

### イ 土地利用方針

旧

新



・ 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



## 3. 見直し内容

### イ 土地利用方針

旧

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。

#### 産業サービス機能の誘導に伴う表現の見直し

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。

新

#### 行政機能の再配置に伴う表現の見直し

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。**

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。

## 3. 見直し内容

### イ 土地利用方針

旧

- 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。

新

- 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。

民間活力導入についての記述を追加

## 3. 見直し内容

### ウ 地域別構想（市街地地区）

- ・ 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



## 3. 見直し内容

### ウ 地域別構想（市街地地区）

#### 民間活力導入についての記述を追加

- 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。

## 3. 見直し内容

### ウ 地域別構想（市街地地区）

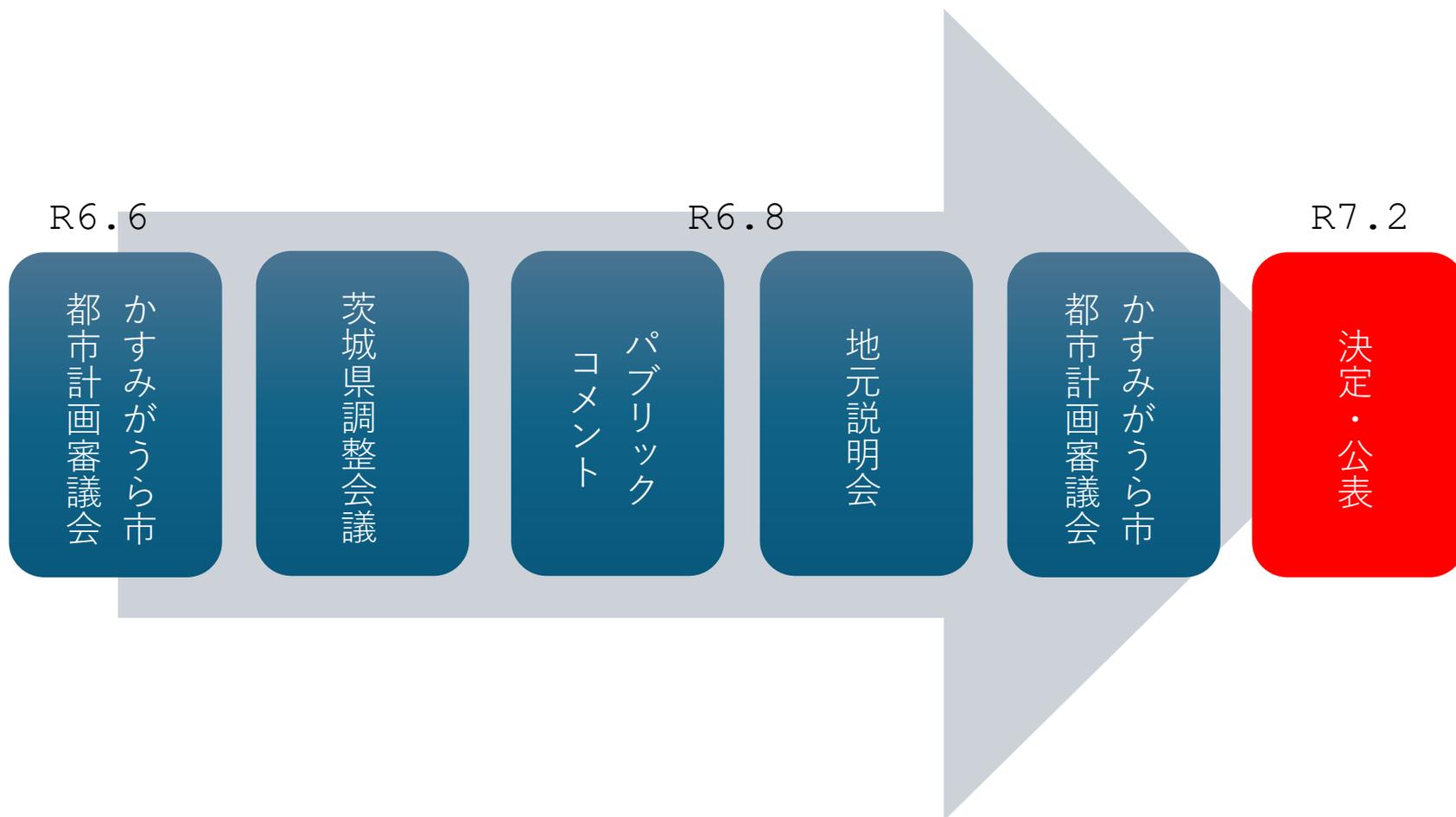
#### 産業サービス機能の誘導 に伴う表現の見直し

○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. 都市マス変更のスケジュール

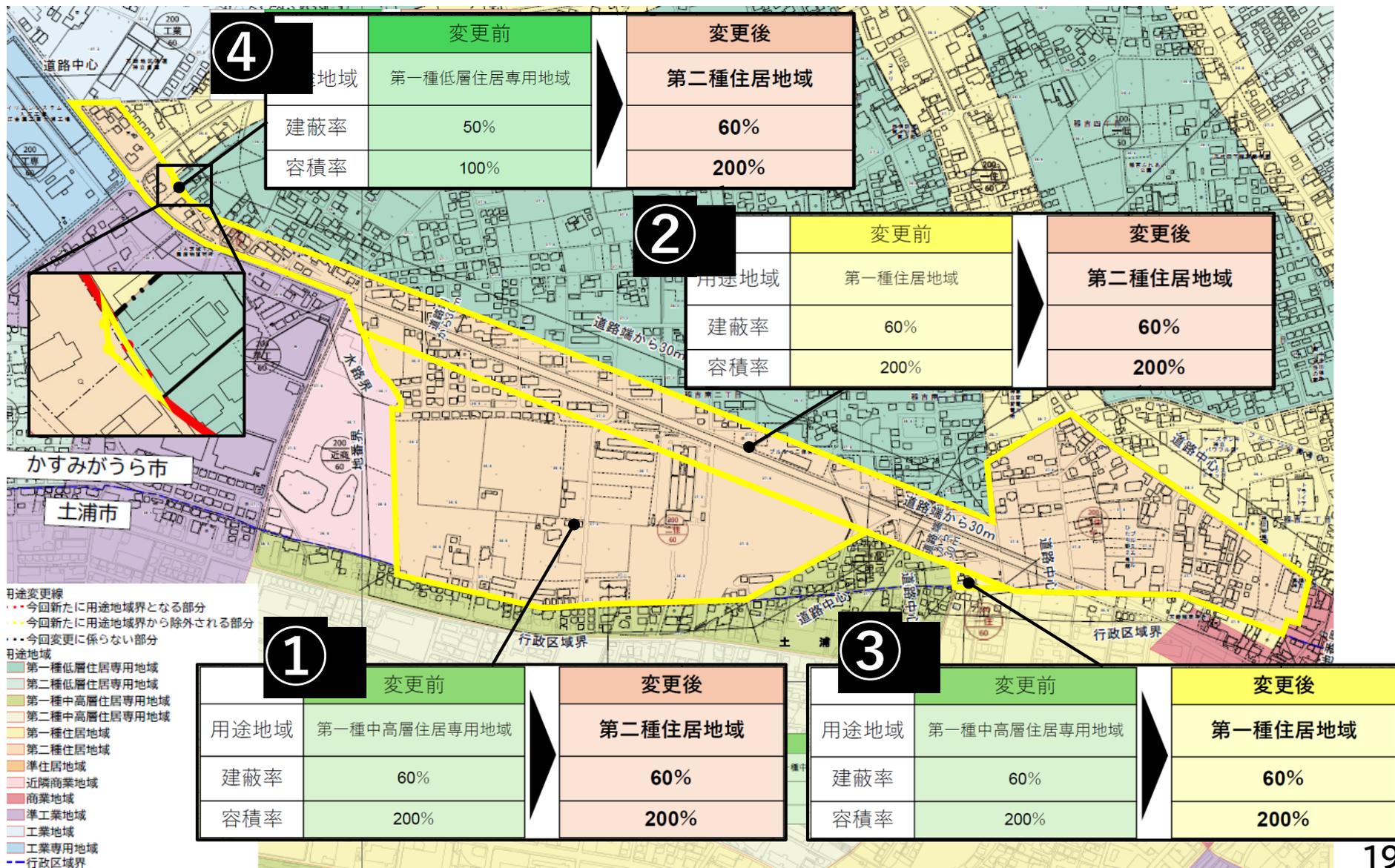


## II 用途地域変更（案）について

### 1. 変更の方針

新たに整備されたJR神立駅周辺や、都市計画マスタープランに位置づけ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。

## 2. 用途地域指定案



### 3. 今回の変更で変わること

#### 第一種中高層住居専用地域



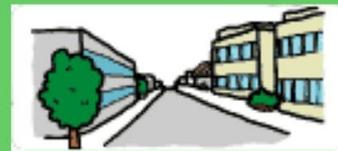
- ・中高層住宅のための地域です。
- ・病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

#### 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㎡までの一定の店舗などが建てられます。

①②

#### 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。

③

#### 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。

### 4. 用途地域変更のスケジュール

