

都市計画マスタープラン見直し及び用途地域変更について

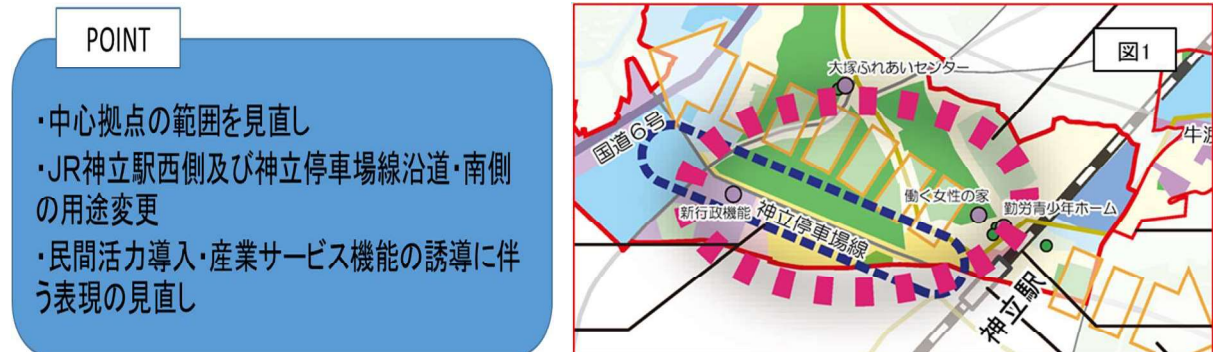
1. 目的

J R 神立駅周辺については、橋上駅舎の完成をはじめ、駅西口エリアの土地区画整理事業による進展や都市計画道路神立停車場線の全面供用開始など、近年、土浦市と連携し社会インフラの整備を進めてきた経過がある。

本市においては、今後も商業施設など民間誘致を推進し、地域経済の活性化や雇用機会の創出につなげるとともに、民間の活力を活用した都市機能の充実と駅周辺にふさわしい賑わいを生み出す地域とするため、その基本となる都市計画マスタープランの見直し及び用途地域を変更する。

2. 都市計画マスタープランに位置付ける中心拠点及び用途地域変更の方針

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する。（「図1」参照）



3. 都市計画マスタープラン見直し及び用途地域変更の概要

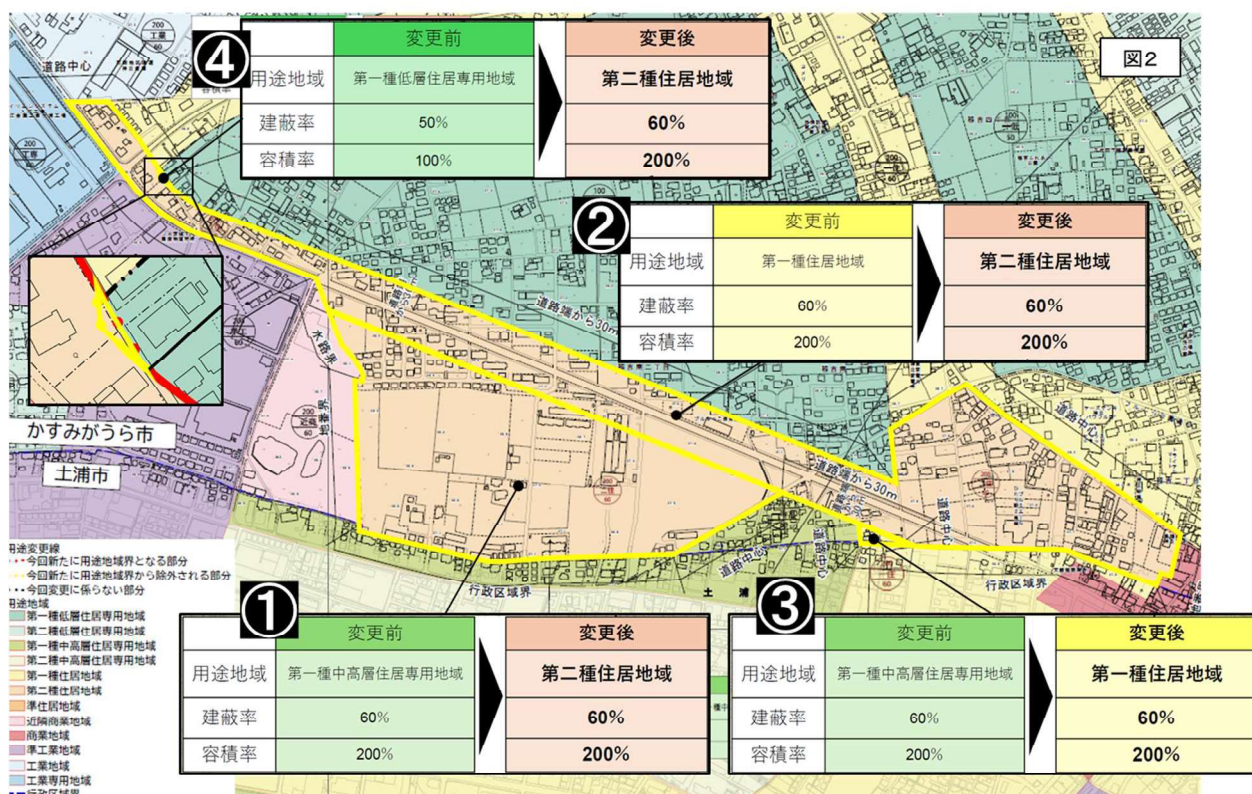
今回、用途地域を変更する区域は、「第一種中高層住居専用地域」及び「第一種住居地域」2種類の用途地域となっており、「第二種住居地域」へ変更する。

また、土浦市との行政界にある「第一種中高層住居専用地域」の一部を、土浦市との用途地域の一体性や連続性を保つため、「第一種住居地域」へ変更する。

また、用途地域の変更に伴う建築物の形態規制においては、「第二種住居地域」へ変更した場合でも、「建ぺい率 60%」、「容積率 200%」のままで変わりはありません。

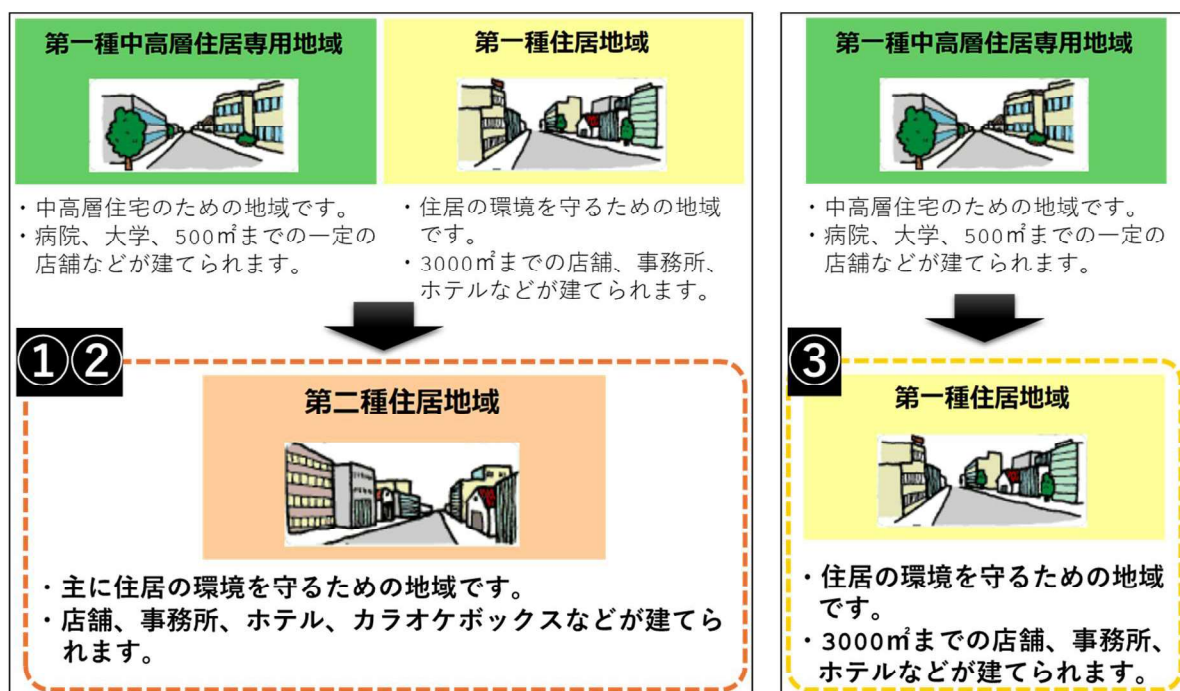
（「図2」参照）

なお、都市計画マスタープランにおいては、今回の見直しの目的である「商業施設などの民間誘致を推進」や「民間の活力を活用した都市機能の充実」等の文言を修正することにより、用途地域変更との整合性を図る。



4. 用途地域の変更点

「第一種中高層住居専用地域」及び「第一種住居地域」の用途地域が、「第二種住居地域」へ変更することで、「店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなど」が建てられるよう緩和されますが、住居の環境を守るための地域であることに変わりはありません。



※④については、範囲が極小のため用途地域の変更による建築物の用途制限の影響がほぼないことから詳細の説明は省く。

5. スケジュール

茨城県知事との本協議が令和7年1月10日に終了したことに伴い、令和7年2月3日に用途地域変更に伴う都市計画決定の告示を予定している。

