

かすみがうら市立地適正化計画の 中間評価及び防災指針について

目 次

Chapter I

計画改訂の概要

- ① 立地適正化計画の概要 4
- ② まちづくりの方針 5
- ③ 誘導区域の設定 6
- ④ 立地適正化計画改訂の概要 . . . 8

Chapter II

現行計画の中間評価、分析

- ⑤ 現行計画の分析 10
- ⑥ 目標指標の達成状況 12
- ⑦ 評価分析のまとめ 17

Chapter III

防災指針の検討

- ⑧ 防災指針とは 15
- ⑨ 災害ハザード指定状況 17

Chapter I

計画改訂の概要

① 立地適正化計画策定の概要

当市の人口は、平成7年（1995年）頃から人口減少へと転じており、高齢化とともに今後も進行することが予想されます。これにより、生活に必要な施設（医療・福祉機能／子育て・教育機能／商業機能／行政機能）の減少や分散、まちの賑わいの低下などが課題となっています。

そこで、都市機能や居住を緩やかに誘導し、効率的で持続可能な都市構造の実現を目指すため、都市計画マスタープランの改定と併せて、その高度化版である「立地適正化計画」を令和2年（2020年）12月に策定しました。

【目標年次】

本計画は、概ね20年後を見据えて策定しています。

初年次	中間年次	目標年次
令和3年（2021年）	令和12年（2030年）	令和22年（2040年）

【計画対象区域】

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条により、都市計画区域内を対象として定めることができるとされています。

当市では、都市計画区域全体（9,000ha）を対象とします。

② まちづくりの方針

《都市づくりの理念》

快適で安全な暮らしの環境を活かした“**活気**”ある都市づくりを目指す

豊かな自然と地域資源を活かしたゆとりある“**共生**”の都市づくりを目指す

地域特性と人財を活かしたふれあいある“**協働**”の都市づくりを目指す

【将来都市像】

みず みどり
きらり輝く 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市

【都市計画マスタープランの役割】

地域特性を活かした持続可能な都市を実現する

まちなかの“活気”と自然との“共生”によるライフスタイルが選べる“協働”の都市づくり

ライフスタイルの選択

まちなかの賑わいと“活気”の実現

地域特性を活かした持続可能な都市を実現

ゆとりある自然との“共生”の実現

市民とのふれあいによる“協働”の実現

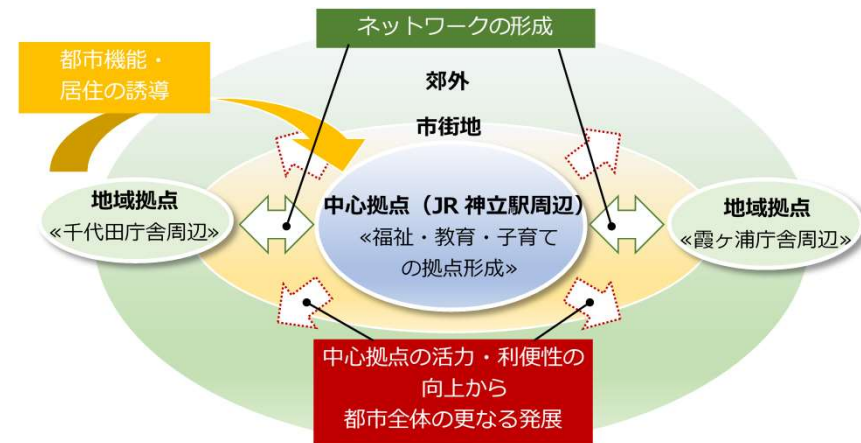
市民協働・民間参画の仕組みづくり

ネットワークの形成

実現化

【まちづくりの方針（立地適正化計画における実現化方針）】
持続可能な都市の実現に向けた“拠点発展型”の都市構造の構築

《“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ》



■実現に向けたストーリー

立地適正化計画による方向性

○JR神立駅周辺における居住の場としてのポテンシャルを活かす

○集積する生活機能の維持、安全な市街地形成による居住の促進

○空き家を活用した居住の誘導・空き地を活用した生活機能・交流機能の誘導

立地適正化計画により期待される効果

○JR神立駅周辺の居住者（特に若者・子育て世代）の増加による地域経済の活性化

○中心拠点と分散型の地域拠点をつなぐネットワークにより、市全体の活力に波及

③ 誘導区域の設定

■ 居住誘導の方針

中心拠点の周辺において
利便性が高く、安全で良好な住環境を有
する地域への居住の誘導

交通利便性や生活利便性が高い地域
への居住誘導

安全で良好な住環境を有している地
域への居住誘導

<居住誘導区域の設定の考え方>

- 交通利便性や生活利便性が高い地域（鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲、令和2年DID（人口集中地区）の区域）にあって、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）、土地区画整理事業区域及び開発区域）とする。
- 上記の区域から、工業専用地域及び工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域を除外する。
- 上記の区域を基本に、住宅の立地状況や用途地域界を踏まえ、居住誘導区域界を設定する。

■ 都市機能誘導の方針

中心拠点における
子育て世代や若者等の生活に必要な都
市機能の維持・誘導

JR神立駅周辺から歩いて生活できる
範囲を考慮した区域

隣接する土浦市の都市機能誘導区域
との一体性に配慮した区域

生活サービス施設の集積性を勘案し
た区域

<都市機能誘導区域の設定の考え方>

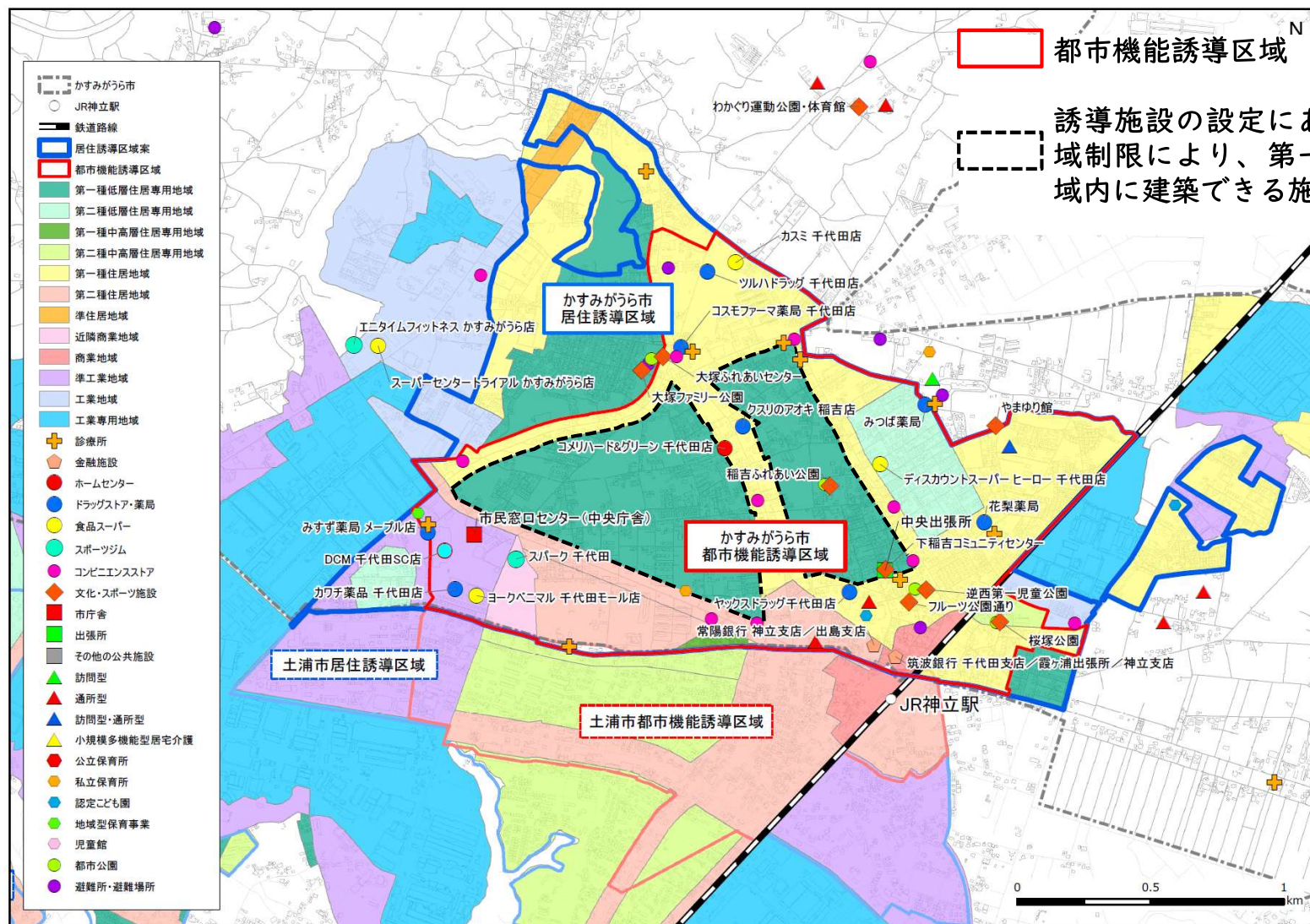
- 居住誘導区域内において、都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする。
- 上記の区域を基本に、地形地物や用途地域界を踏まえ、都市機能区域界を設定する。

③ 誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域の設定

○居住誘導区域内において、都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする。

市街化区域面積：754ha ／ 都市機能誘導区域面積：251.2ha ／ 市街化区域に対する都市機能誘導区域割合：33.3%



※令和7年7月時点

④ 立地適正化計画改訂の概要

令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画において定めることができるものとして、居住誘導区域内における防災対策や安全確保に関する事項を定める「防災指針」が新たに追加されました。

これを受けて、当市の災害ハザードエリアにおける災害リスクを踏まえ、居住誘導区域をはじめとする市全域における防災対策等を検討し、「防災指針」を作成するとともに、令和2年度に策定した「かすみがうら市立地適正化計画」の進捗状況に関する調査、分析及び評価を行い、上位計画や関連計画等との整合を図るものです。

～ 検討フロー ～

< 令和7年6月～9月 >

現行計画の調査・分析

防災指針の検討

災害ハザード
の分析

防災上の
課題整理

将来像、取り組み
方針の検討

取組スケジュール
の検討

< 令和7年9月～令和8年2月 >

現行計画の改訂作業

国、県等との
調整、協議

パブリック
コメント
(意見公募)

かすみがうら市
都市計画
審議会

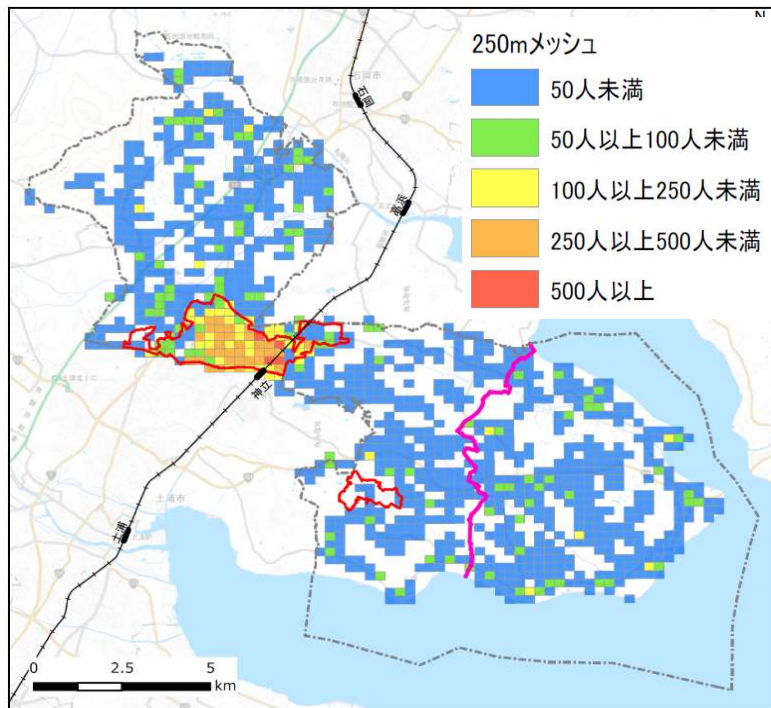
Chapter II

現行計画の中間評価、分析

⑤ 現行計画の分析

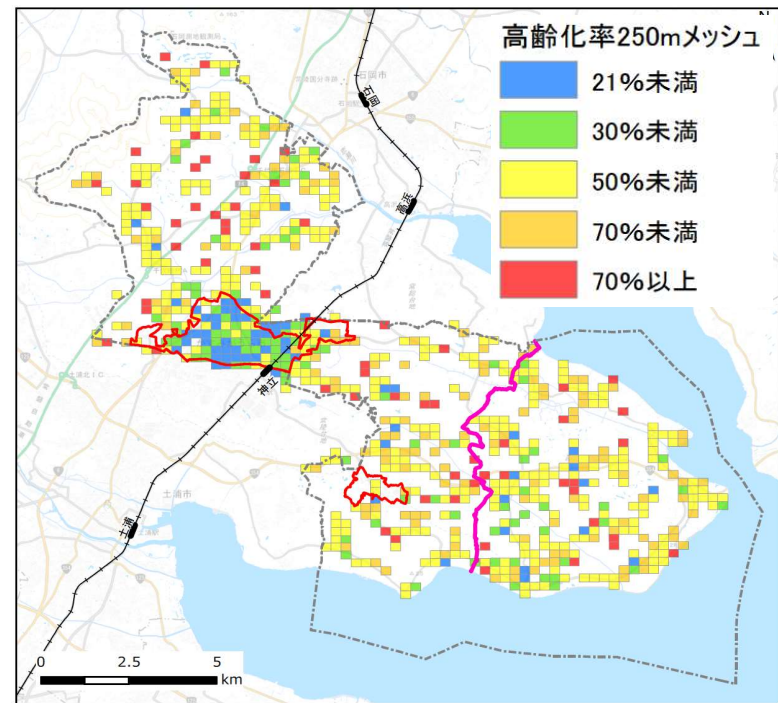
■ 令和2年人口分布（250mメッシュ）

JR神立駅周辺や市街化区域内に人口が集中しています。



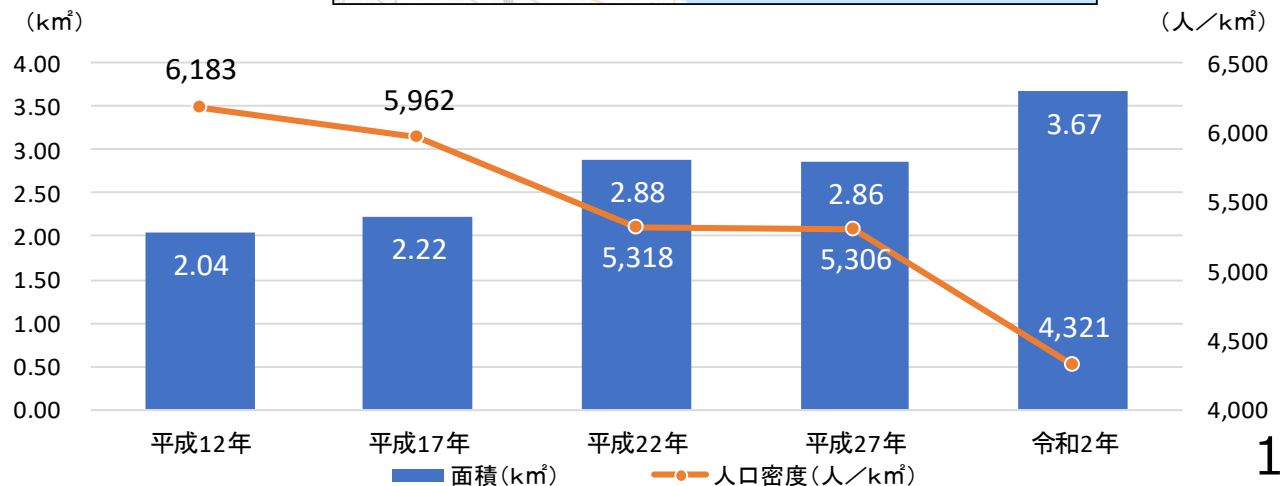
■ 令和2年高齢者の分布（250mメッシュ）

市街化区域においては、高齢化率は低いものの高齢者の数は集中しています。



■ DID（人口集中地区）の推移

市街地において、人口集中地区の人口密度は低下しており、低密度な市街化が進んでいます。



⑤ 現行計画の分析

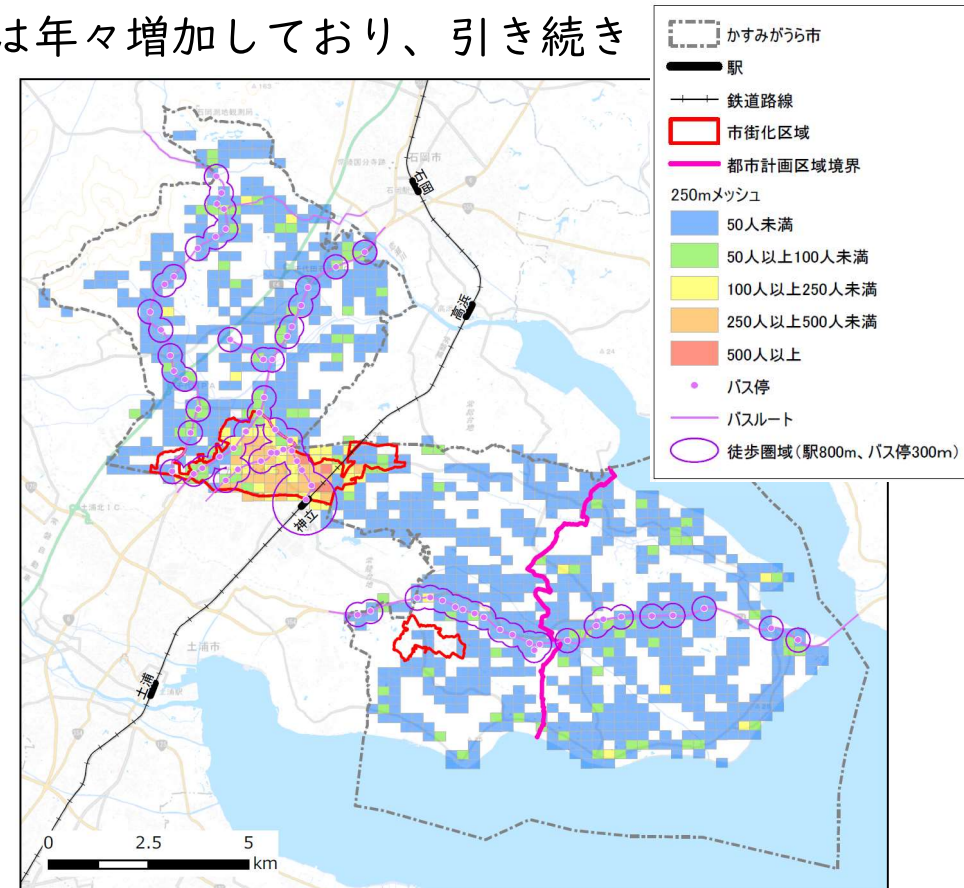
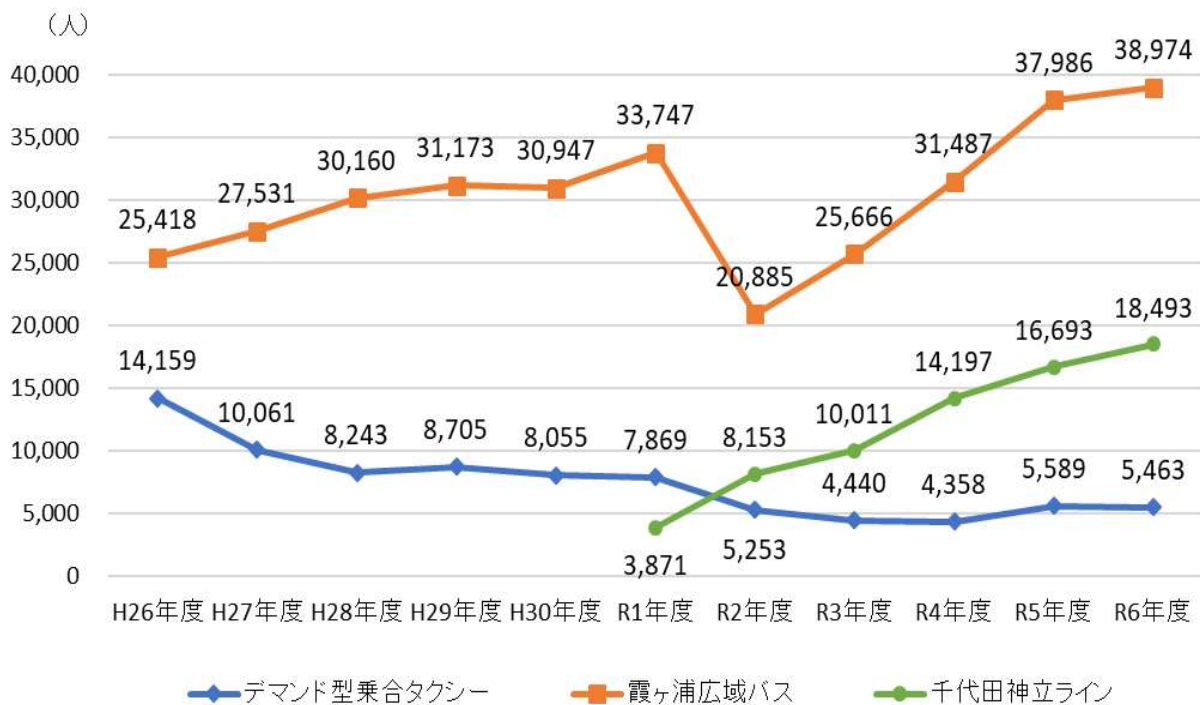
■公共交通ネットワークの状況

公共交通機関を利用可能な人口は、約16,344人（全人口の約41%）です。

広域バスの利用者数は、令和2年度は新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響で大きく減少したものの、その後は年々増え続け回復傾向にあります。

デマンド型乗合タクシーの利用者数は、広域バス同様に令和2年度を境に減少したものの、現在は微増の傾向となっています。誘導区域外の自宅と誘導区域内の商業、医療・福祉施設や神立駅を結ぶ路線の利用が最も多く、地域拠点を結ぶ交通ネットワークの確保が図られています。

誘導区域内を走行する「千代田神立ライン」の利用者は年々増加しており、引き続き路線の見直しなど、誘導区域における生活利便性の向上や公共交通運営の効率化を検討していきます。



⑥ 目標指標の達成状況

■ 居住誘導に係る目標指標

指標	計画当初の値 (2015年)	最新値 (2025年)	目標値 (2040年)	評価
≪ 目標指標 1 ≫ 居住誘導区域内人口密度の維持	44.5人/ha (人口約15,500人)	43.0人/ha (人口約14,962人)	44.5人/ha (人口約15,500人)	目標値には及ばない結果となっているが、市全体の人口減少率等を考慮すると、相対的には一定の居住誘導、集約がされている。
≪ 目標指標 2 ≫ 生産年齢人口割合の維持	59.9%	57.0%	60.0%	社会増の影響で市の少子高齢化の進行は幾分緩和されているが、生産年齢人口割合は2.9ポイント低下しており、減少傾向が続いている。

■ 都市機能誘導に係る目標指標

指標	計画当初の値 (2020年)	最新値 (2025年)	目標値 (2040年)	評価
≪ 目標指標 3 ≫ 誘導施設の立地数の増加	36施設	34施設	44施設	民間施設においては、計画当初から同水準で推移している。 公共施設においては、新庁舎開設や老朽化による再編・集約が行われた。 継続して都市計画道路沿線の土地利用を促進し民間活力の誘致など、利便性向上に努めていく。

■ 公共交通に係る目標指標

指標	計画当初の値	最新値	目標値 (2040年)	評価
≪ 目標指標 4 ≫ JR神立駅の利用者数の維持	(2017年)	(2023年)	5,500人/日	減少傾向ではあるが、近傍の土浦駅や石岡駅と比べ減少率は緩やかであり、相対的には利用者数の維持がされている。継続して環境整備に取り組み、利用者数の増加・維持を図る。
	5,468人/日	5,137人/日		
≪ 目標指標 5 ≫ 市内公共交通（路線バス）の利用者数の増加	(2019年)	(2024年)	65,700人/年	一時、新型コロナウイルス感染症により利用者的大幅減少が見られたものの、現在は目標達成に向けて大きく増加している。
	37,618人/年	57,467人/年		

⑦ 評価分析のまとめ

<定性的な評価：情勢の変化やまちの状況など>

- ✓ 居住誘導区域内に係る目標指標をみると、居住や都市機能の誘導、集約は一定程度行えているが目標値には及ばない結果となっている。
- ✓ 少子高齢化による人口減少の一連の流れを止めることは難しい状況であることが、現時点までの傾向としてうかがえる。
- ✓ 市内公共交通の利用者数など行政の努力によって改善が見込まれる数値目標については、目標達成も可能な状況と評価できる。

<評価を踏まえた同計画の見直しの方針>

- ✓ 人口や高齢化に関する指標の達成はできていないが、市全体の減少率に対しては効果がみられる。このことから、計画や数値目標の変更は行わず、誘導施策の拡充や見直しを行い、更なる居住や都市機能の誘導等を進めていくこととする。

Chapter III

防災指針の検討

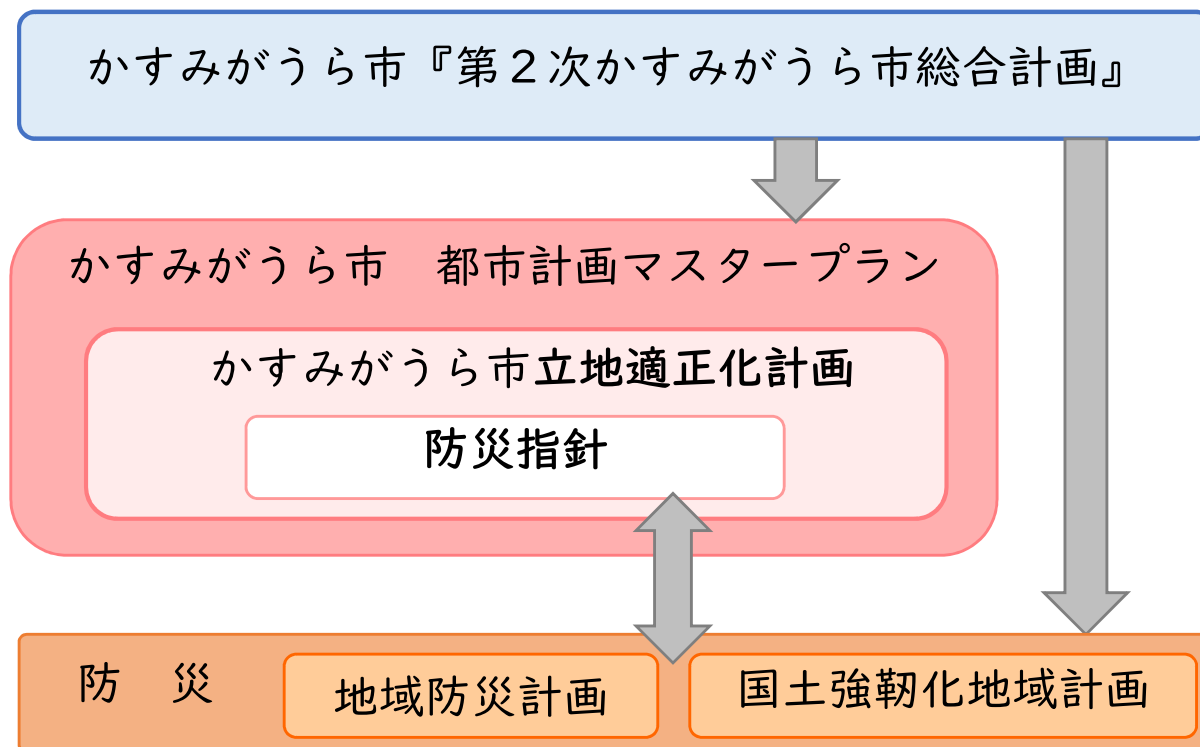
⑧ 防災指針とは

2020 年（令和 2 年）6 月に改正された都市再生特別措置法において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」を作成し、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めることとなりました。

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災の目標や取り組みを示し、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じることを目的としています。

■位置づけ

防災指針の作成に当たっては、防災・減災対策に係る計画である地域防災計画や国土強靱化地域計画などとの整合を図ります。



⑧ 防災指針とは

■ 災害ハザード情報

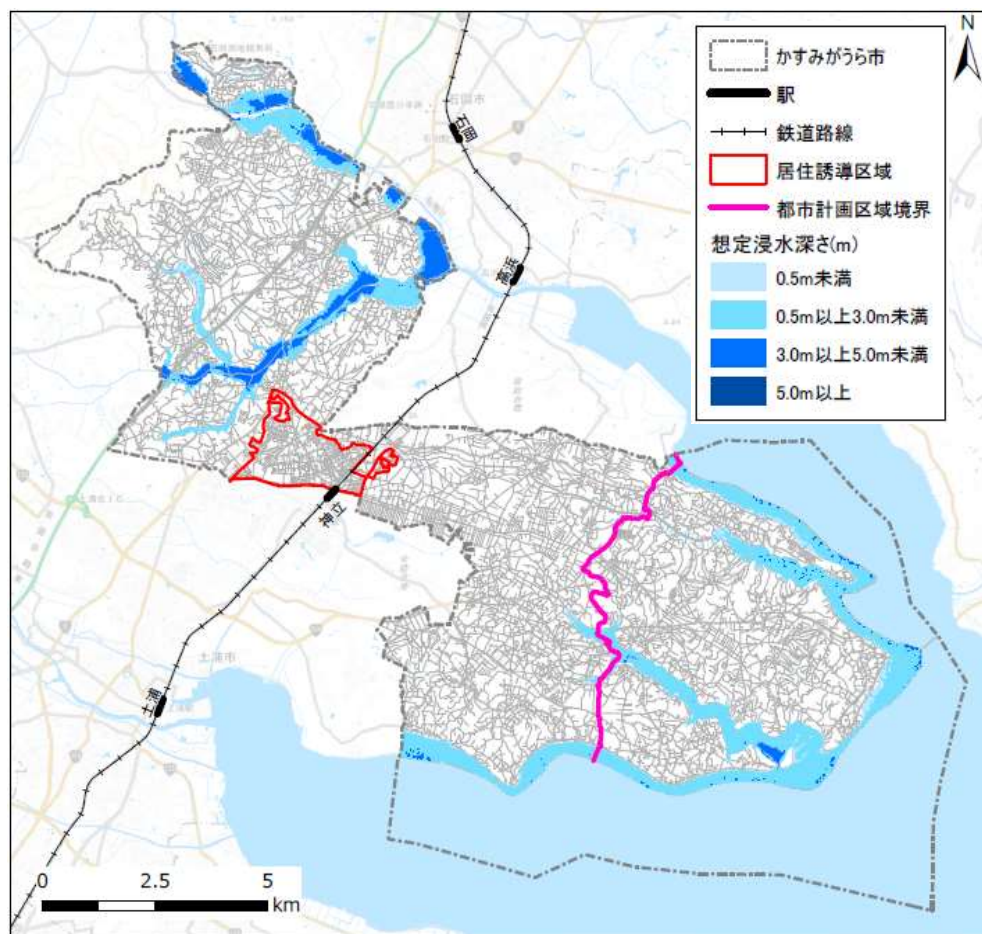
分類		災害ハザード	出典
水害	河川・湖	1) 浸水想定区域 【想定最大規模】 統計上概ね1000年に一度の確率で起こる大雨を想定した降雨時に浸水する区域 <対象河川・湖> 霞ヶ浦、恋瀬川、天の川、一の瀬川、菱木川	・ 関東地方整備局霞ヶ浦河川事務所（平成28年8月 指定・公表） ・ 茨城県 洪水浸水想定区域図（利根川水系 恋瀬川〔河口～五輪堂橋〕）（平成29年8月指定） ・ かすみがうら市総合防災マップ（2019年版）
		2) 浸水継続時間 【想定最大規模】 想定最大規模の降雨時に50cm以上の浸水深が継続する時間 <対象河川・湖> 霞ヶ浦、恋瀬川、天の川	
		3) 家屋倒壊等氾濫想定区域 【想定最大規模】 想定最大規模の降雨による洪水時、河川の流れにより河岸が削られ土地が流出する恐れのある区域 <対象河川・湖> 恋瀬川	
	内水	4) 内浸水想定区域 大雨が降った際、下水道などにより雨水を排水できないことから発生する内水浸水する恐れのある個所 <対象区域> 市内広域に分布	・ かすみがうら市資料（令和7年7月提供）
土砂災害		1) 土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 地すべり、急傾斜地の崩壊、土石流の恐れがある区域 <対象区域> 市内広域に分布	・ 茨城県 土砂災害警戒区域等指定箇所（平成21年以降～）
		2) 大規模盛土造成地 盛土の面積が3,000㎡以上ある造成地で滑動崩壊の恐れがあるもの <対象区域> 市内広域に分布	
地震		1) ゆれやすさマップ 茨城県南部地震(マグニチュード7.0)が発生した場合の予想 <対象区域> 市全域	・ かすみがうら市地震ハザードマップ

⑨ 災害ハザード指定状況

■ 水害ハザード 1) 浸水想定区域 【想定最大規模】 1,000年に1回程度

居住誘導区域内に被害リスクの該当はありません。

市全体でみると、霞ヶ浦、恋瀬川及び天の川流域において浸水深0.5m以上（大人の膝までの浸水深で徒歩避難が困難）の被害リスク人口が約1,404人（3.5%）、恋瀬川及び天の川流域において浸水深3.0m以上（住居2階以上の垂直避難が困難）が被害リスク人口が約87人（0.2%）と想定されます。



【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	0.5m 未満	0.5～3.0 m 未満	3.0～5.0 m 未満	5.0m 以上
市 全 体	40,087	38,257.2	320.6	1,404.0	87.2	0.0
	100%	95.5%	0.8%	3.5%	0.2%	0%
居 住 誘 導 区 域	13,596.9	—	—	—	—	—
	100%	—	—	—	—	—

【浸水想定区域図（想定最大規模（1,000年に1回程度））】

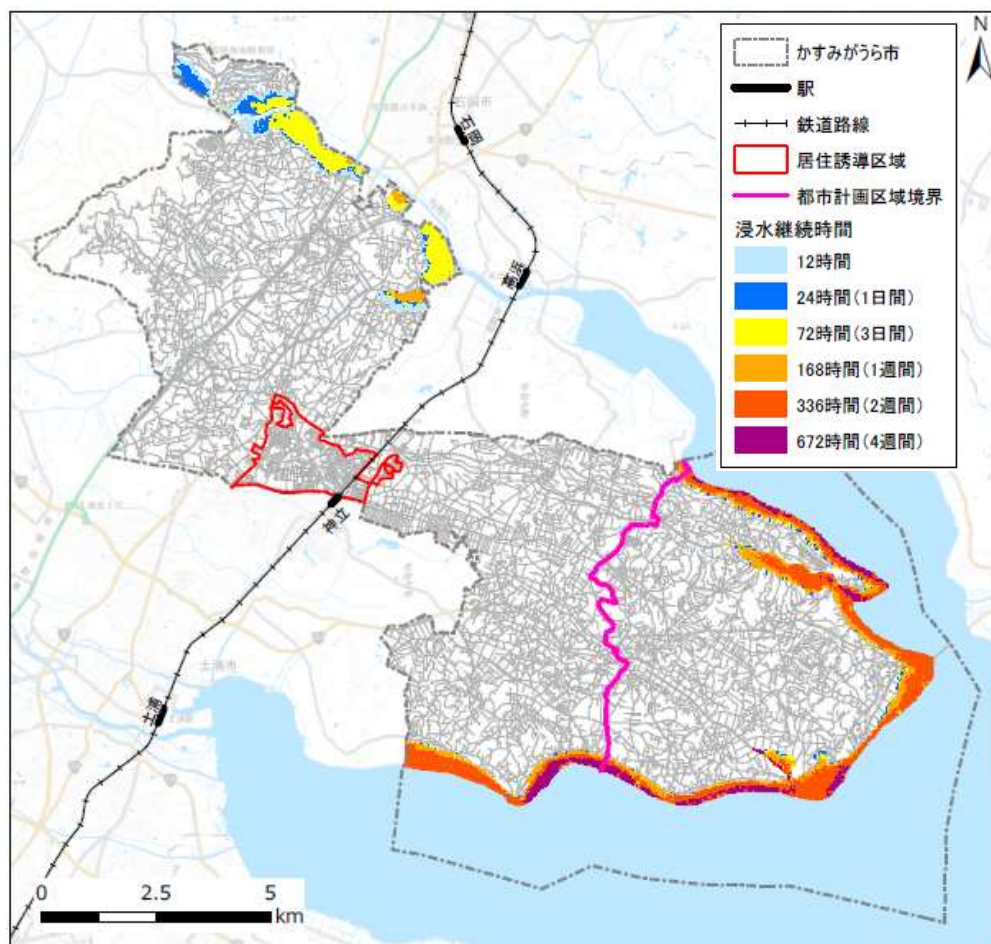
⑨ 災害ハザード指定状況

■ 水害ハザード 2) 浸水継続時間 【想定最大規模】

居住誘導区域内に被害リスクの該当はありません。

市全体でみると、恋瀬川流域、天の川流域及び霞ヶ浦に面する地域において、3日以上の浸水継続が想定される被害リスク人口が、合計で728.4人（1.8%）となります。

対象エリアの多くは水田ですが、住宅等の建物の立地もあるため、避難対策や被害防止の取組事項を検討する必要があります。



【浸水継続時間（想定最大規模）】

【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	12時 間未満	12時 間以上 ～1日 未満	1日 以上～ 3日未 満	3日 以上～ 1週間 未満	1週間 以上～ 4週間 未満
市 全 体	40,087	38,964.2	153.5	85.9	155.1	378.0	350.4
	100%	97.2%	0.4%	0.2%	0.4%	0.9%	0.9%
居 住 誘 導 区 域	13,596.9	13,596.9	—	—	—	—	—
	100%	100%	—	—	—	—	—

⑨ 災害ハザード指定状況

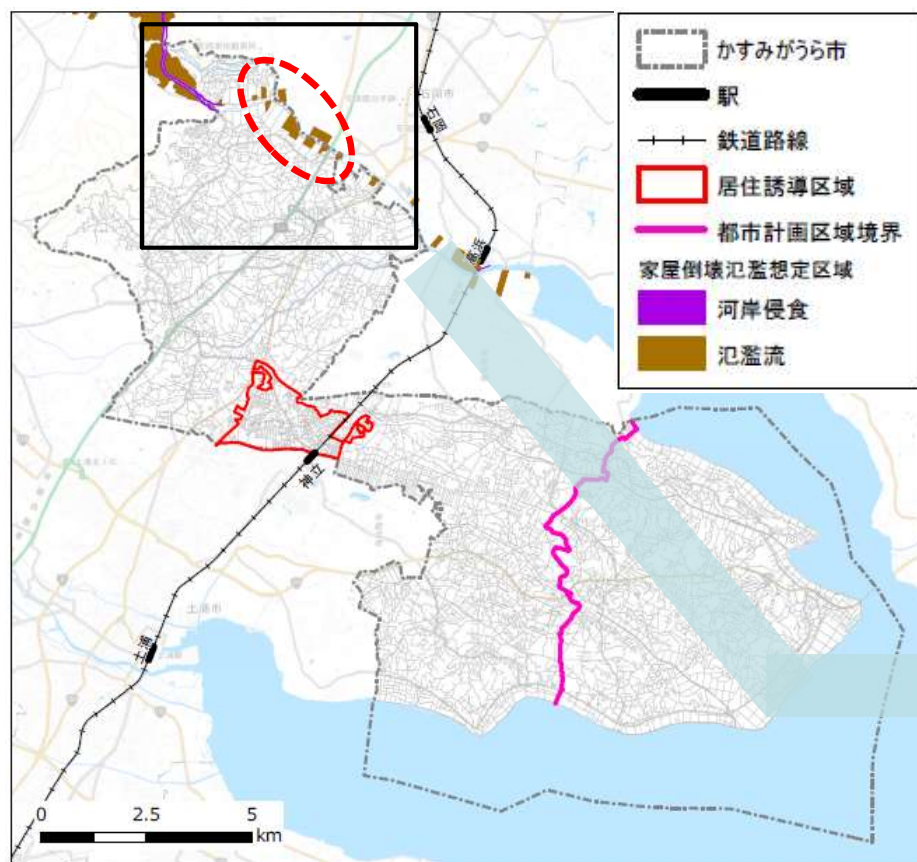
■ 水害ハザード 3) 家屋倒壊等氾濫想定区域 【想定最大規模】

居住誘導区域内に被害リスクの該当はありません。

高倉地域に位置する石岡市との市境の恋瀬川流域において、2.8人（全体では0.1%未満）の河岸浸食被害リスク人口が想定されます。

市北部に位置する中志筑地域、粟田地域、下志筑及び高倉地域の恋瀬川流域において、22.2人（0.1%）の氾濫流被害リスク人口が想定されます。

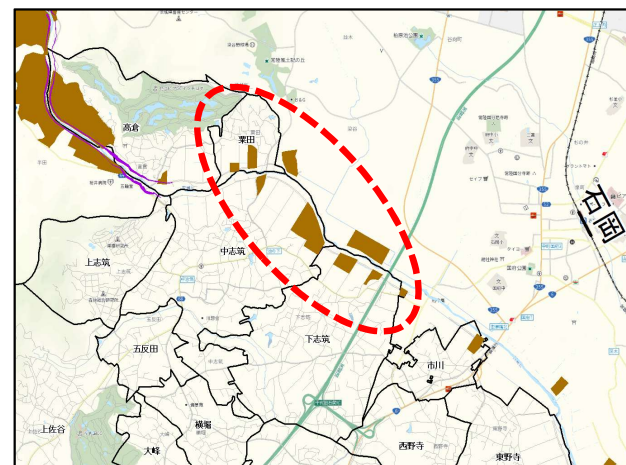
ごく一部ではあるものの、該当箇所においては避難対策や被害防止の取組事項を検討する必要があります。



【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	河岸侵食	氾濫流	河岸侵食 & 氾濫流
市 全体	40,087	40,036.9	2.8	22.2	0.2
	100%	99.9%	0.0%	0.1%	0.0%
居住 誘導 区域	13,596.9	13,596.9	—	—	—
	100%	100%	—	—	—

< 拡大図 >



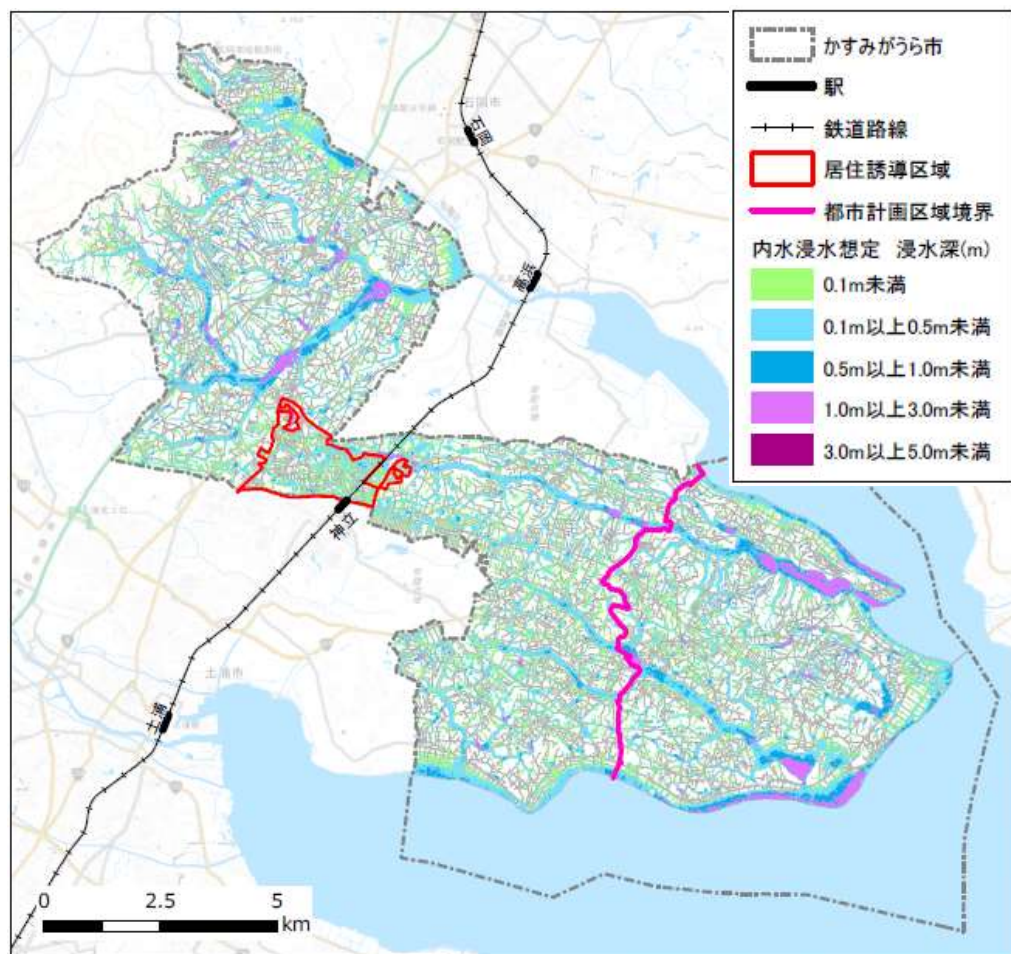
【家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）】

⑨ 災害ハザード指定状況

■ 水害ハザード 4) 内浸水想定区域図

当市は、地形的に北部を除いて平坦な地域が多く、広範囲に内水氾濫が発生しやすい地域です。霞ヶ浦、恋瀬川流域及び天の川流域などにおいて、局地的に浸水深1.0m以上の内水氾濫が起きることが予想されます。

0.5m以上の内浸水が想定される区域においては、被害を防止するための雨水対策など、取組事項を検討する必要があります。



【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	0.5m 未満	0.5～3.0 m 未満	3.0～5.0 m 未満
市 全体	40,087	33,519.1	5,988.1	579.6	0.1
	100%	83.6%	14.9%	1.4%	0.0%
居住 誘導 区域	13,596.9	10,532.5	2,919.9	144.5	—
	100%	77.5%	7.3%	0.4%	—

【内浸水想定区域図】

⑨ 災害ハザード指定状況

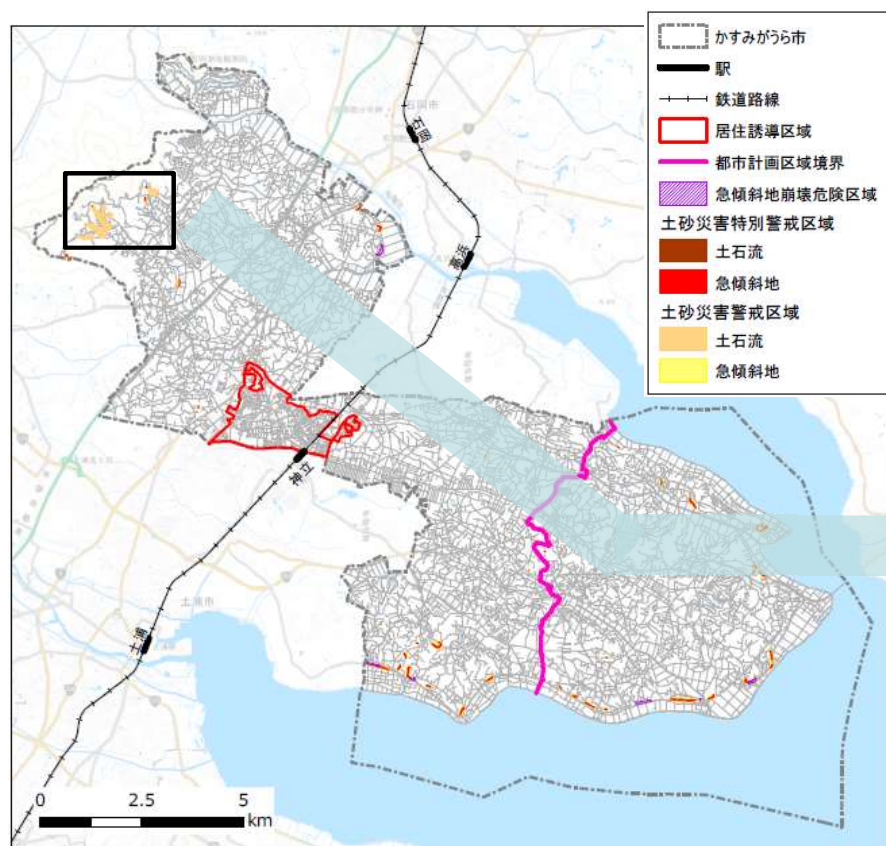
■土砂災害ハザード 1) 土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

居住誘導区域内には被害リスクの該当はありません。

主に、市南部の霞ヶ浦沿いの水田から急こう配になっている地形において、レッドゾーン及びイエローゾーンが多く分布しており、急傾斜地崩壊危険区域も数カ所分布しています。

また、北西部の雪入地域、上佐谷地域において、イエローゾーン指定の土石流が分布しています。

イエローゾーン、レッドゾーン又は急傾斜地崩壊危険区域のうち、いずれか1つでも該当するリスク人口は255人（0.01%）とごく一部ではありますが、該当箇所においては避難対策や被害防止の取組事項を検討する必要があります。



<拡大図>



【被害リスク人口】

	総人口 (人)	どれか1つでも該当する
市全体	40,087 100%	255.0人 0.01%
居住誘導区域	13,596.9 100%	— —

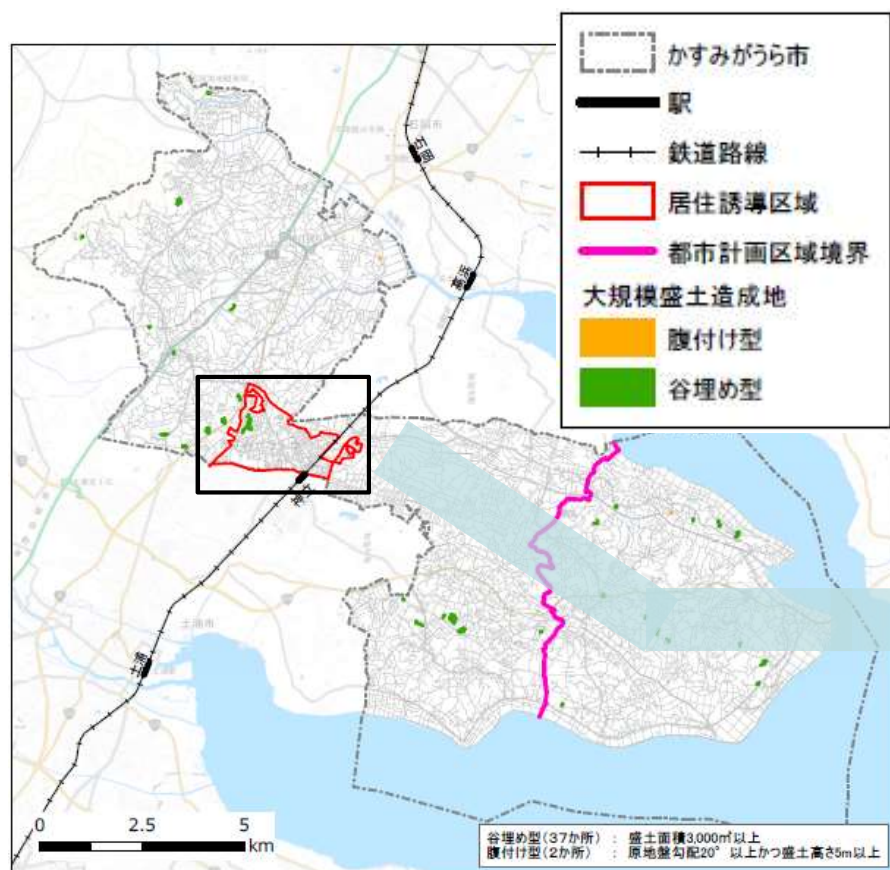
【土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域】

⑨ 災害ハザード指定状況

■土砂災害ハザード 2) 大規模盛土造成地

当市には、谷埋め型盛土造成地（盛土面積3,000㎡以上）が37カ所、谷埋め型盛土造成地（原地盤勾配20度以上かつ盛土高さ5m以上）が2カ所あります。

居住誘導区域内では、下稲吉地域に大規模な住宅地が広がっていますが、過去に実施した大規模盛土造成地変動予測調査において、滑動崩落の恐れがある盛土は存在しないとの結果が出ているため、危険性がないことを確認しています。



【大規模盛土造成地】

【被害リスク人口】

	総人口 (人)	どれか1つでも該当する
市 全体	40,087	288.1人
	100%	0.7%
居住 誘導 区域	13,596.9	126.8人
	100%	0.3%

<拡大図>



今後のスケジュール

今後は都市現況の最新データや評価を踏まえ、誘導取組や施策内容の見直しが必要な個所について検討します。

防災指針については、災害ハザードや現在指定されている避難所の位置を確認した上で課題を抽出し、取組方針やスケジュールを整理していきます。

〈スケジュール想定〉

令和7年	9月 25日	第一回かすみがうら市都市計画審議会での報告
	10月 上旬	国土交通省 関東地方整備局ヒアリング
	下旬～11月	骨子案の作成 県関係各課との調整会議の実施
令和8年	1月	パブリックコメントの実施、素案の作成
	2月 下旬	第二回かすみがうら市都市計画審議会の実施