

また、国の都市計画運用指針において、居住誘導区域へ含まないこととされている区域や、含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域として、以下の①、②に該当する区域が示されています。

本市における指定状況を踏まえ、以下の方針で居住誘導区域に含めないこととします。

### 【居住誘導区域の除外条件と本市の考え】

#### ①居住誘導区域へ含まないこととされている区域

	本市の考え
・市街化調整区域	・市街化調整区域は含めない
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）	・指定なし
・農業振興地域又は採草放牧地の区域	・市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
・自然公園法等	・市内の一部が水郷筑波国定公園に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・保安林の区域	・指定なし
・原生自然環境保全地域等	・指定なし

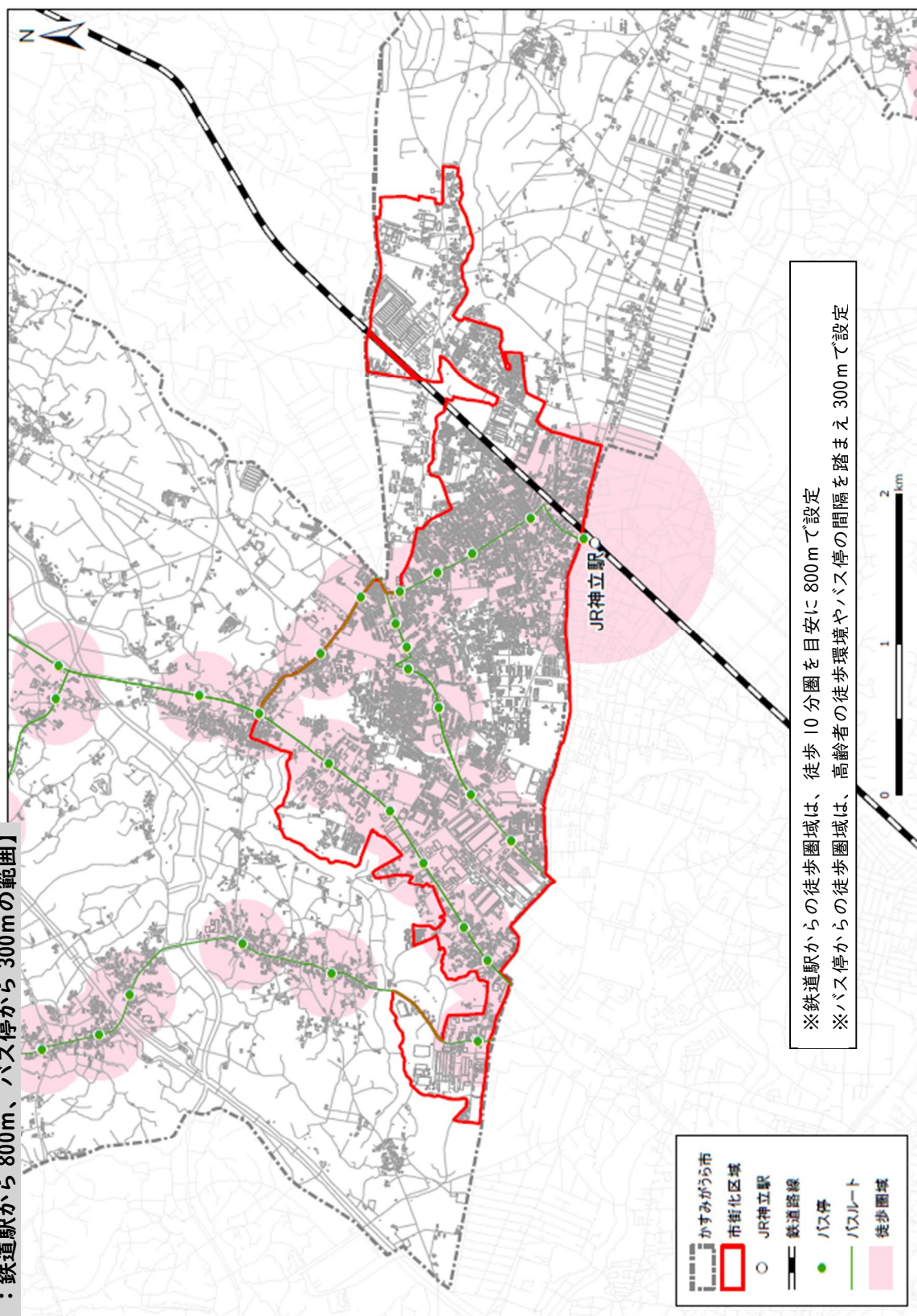
資料：都市計画運用指針 第13版

#### ②居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域

	本市の考え
・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域	・「居住誘導の方針」に基づき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は、居住誘導区域には含めない
・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・指定なし
・レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域
・イエローゾーン	土砂災害警戒区域 浸水想定区域
・その他	その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

資料：都市計画運用指針 第13版

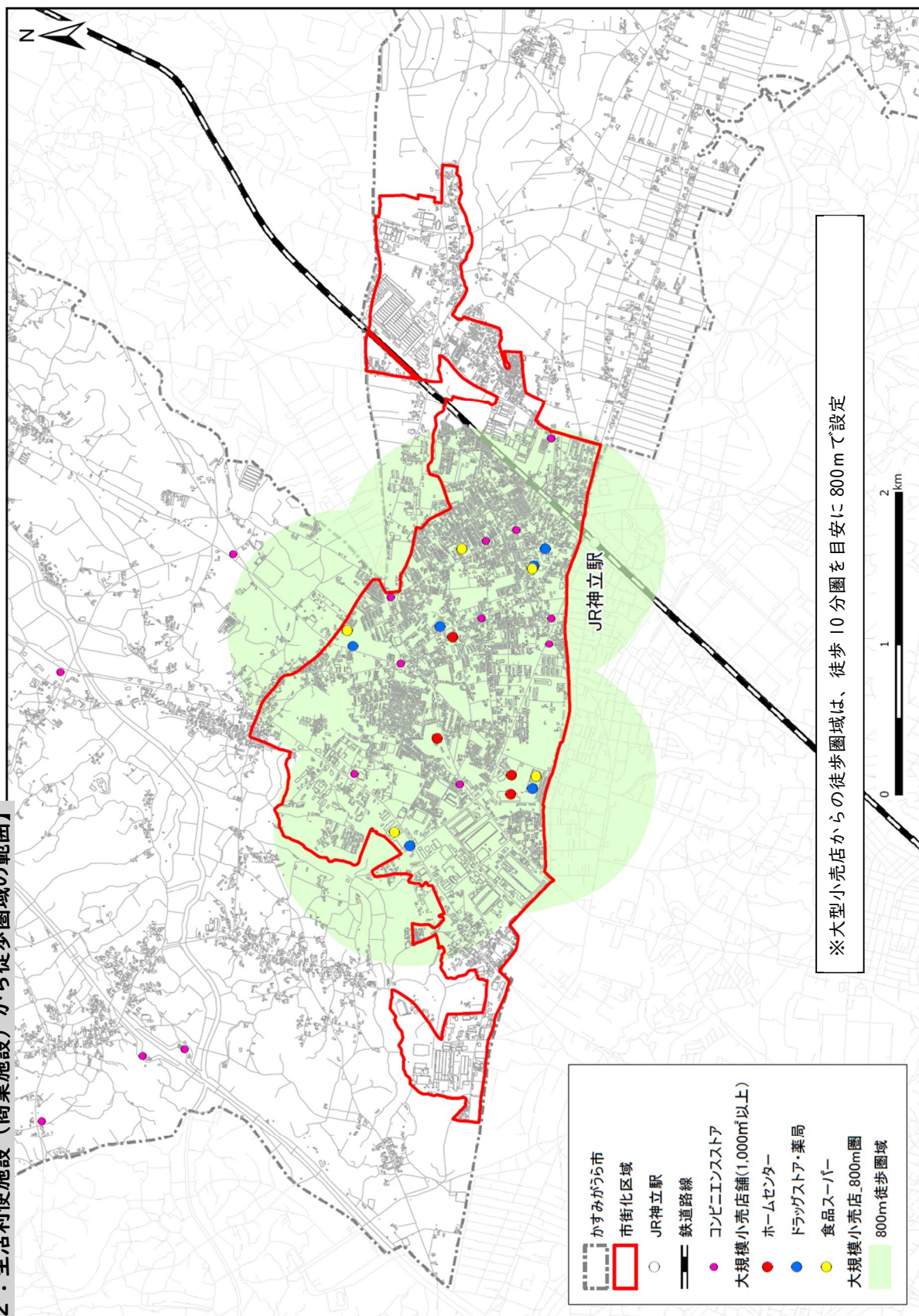
【図1：鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲】



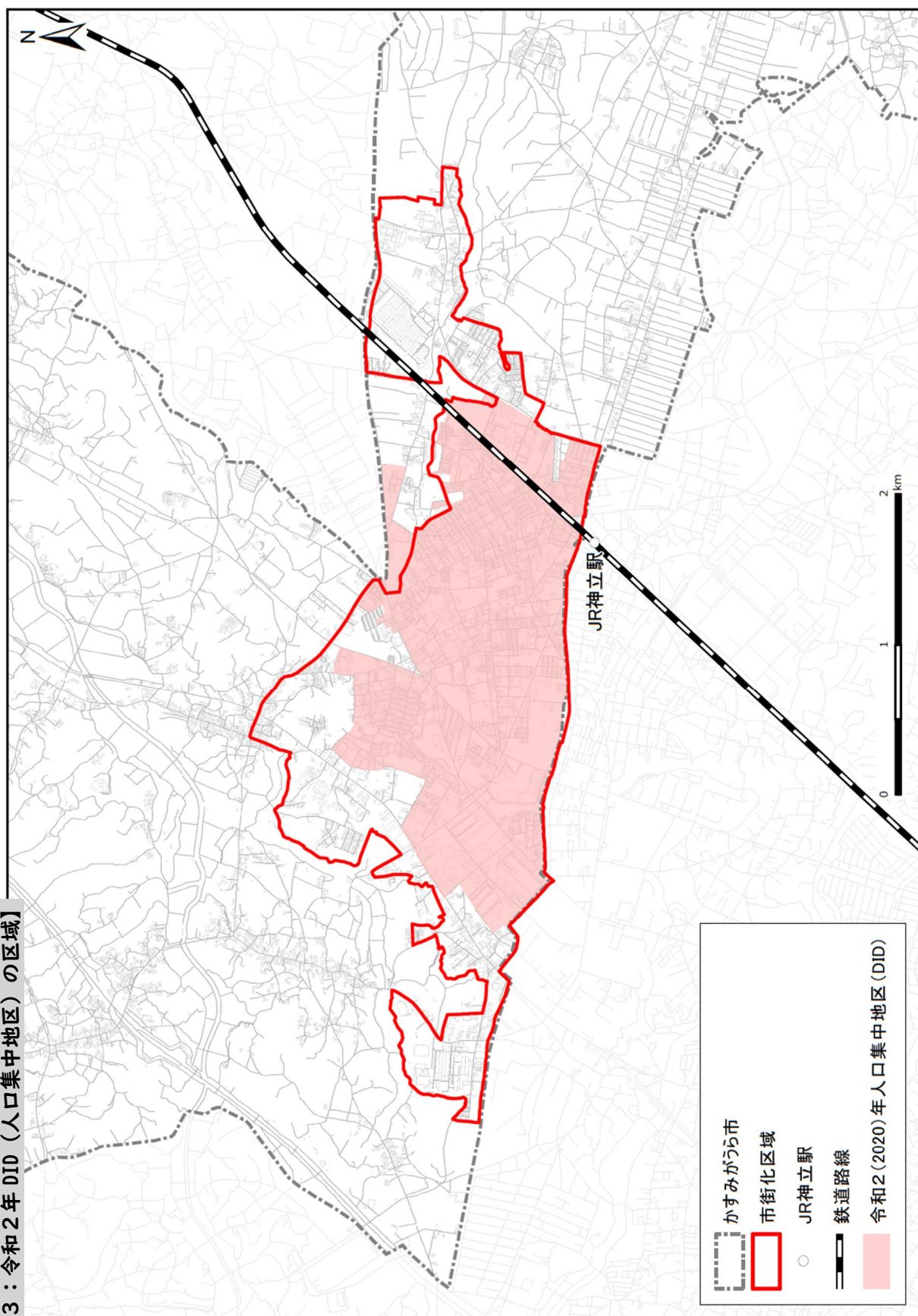
資料：かすみがうら市作成（令和7年7月時点）



【図2：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



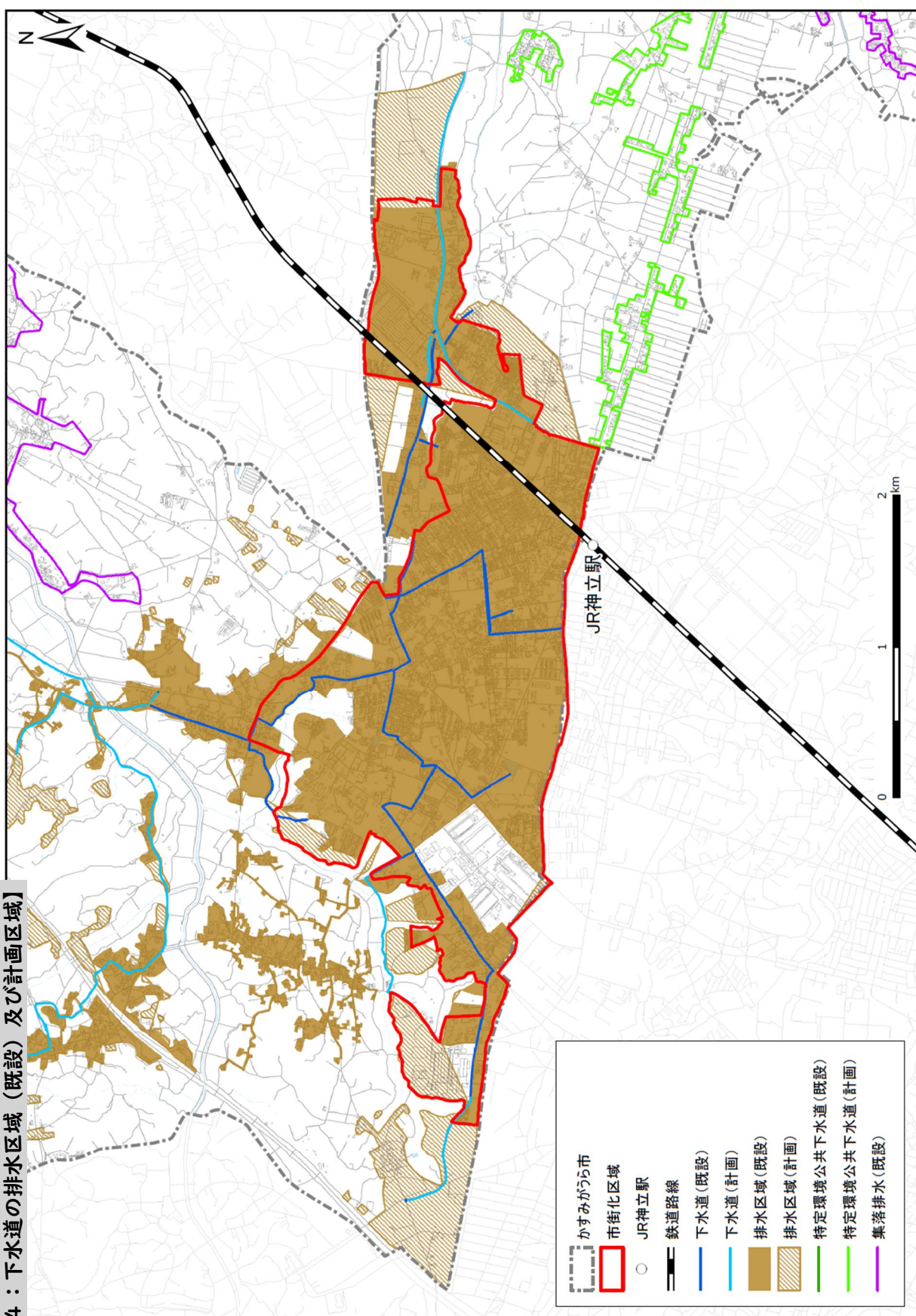
【図3：令和2年DID（人口集中地区）の区域】



資料：令和2年国土数値



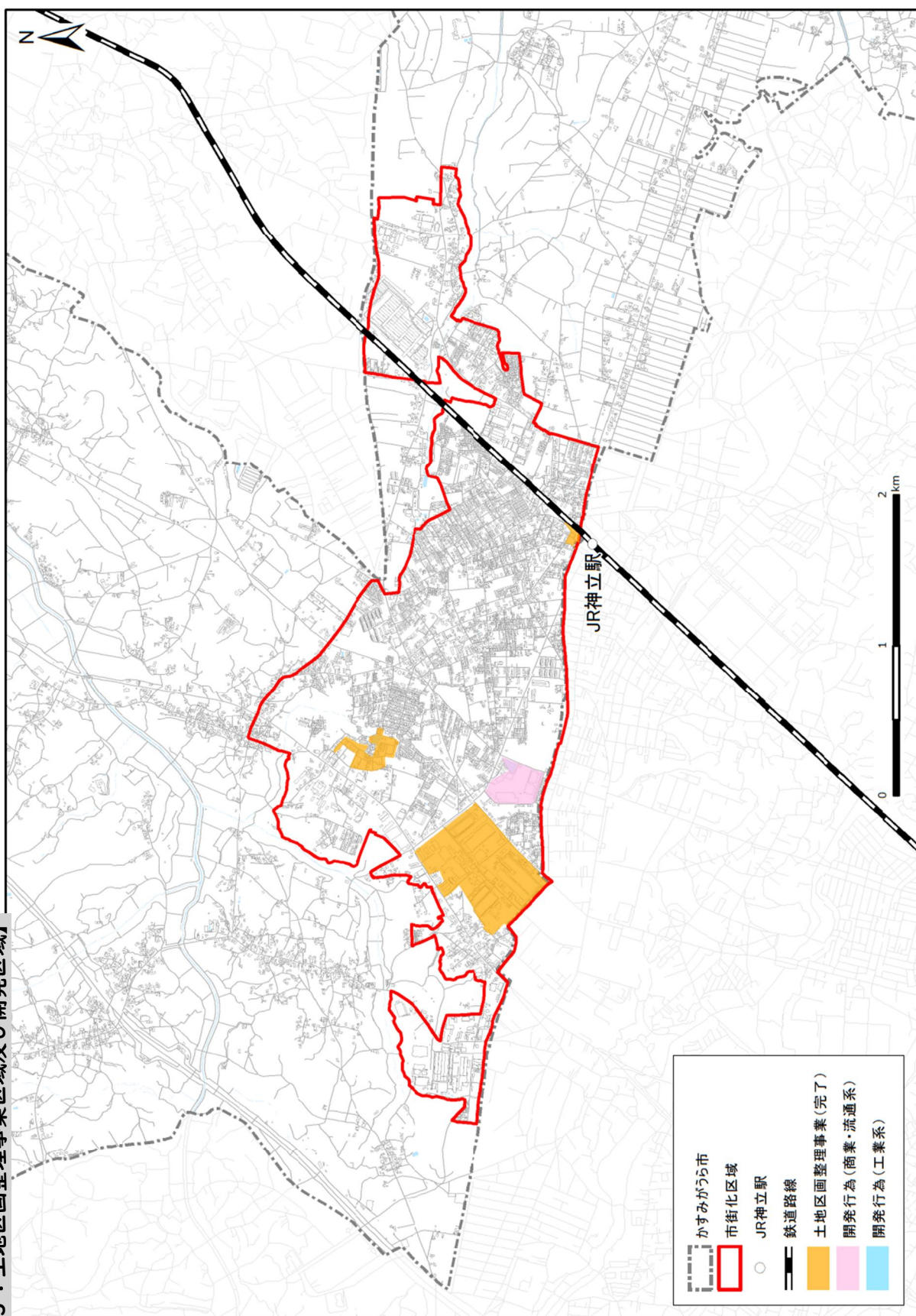
【図4：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



資料：都市計画基礎調査、かすみがうら市作成



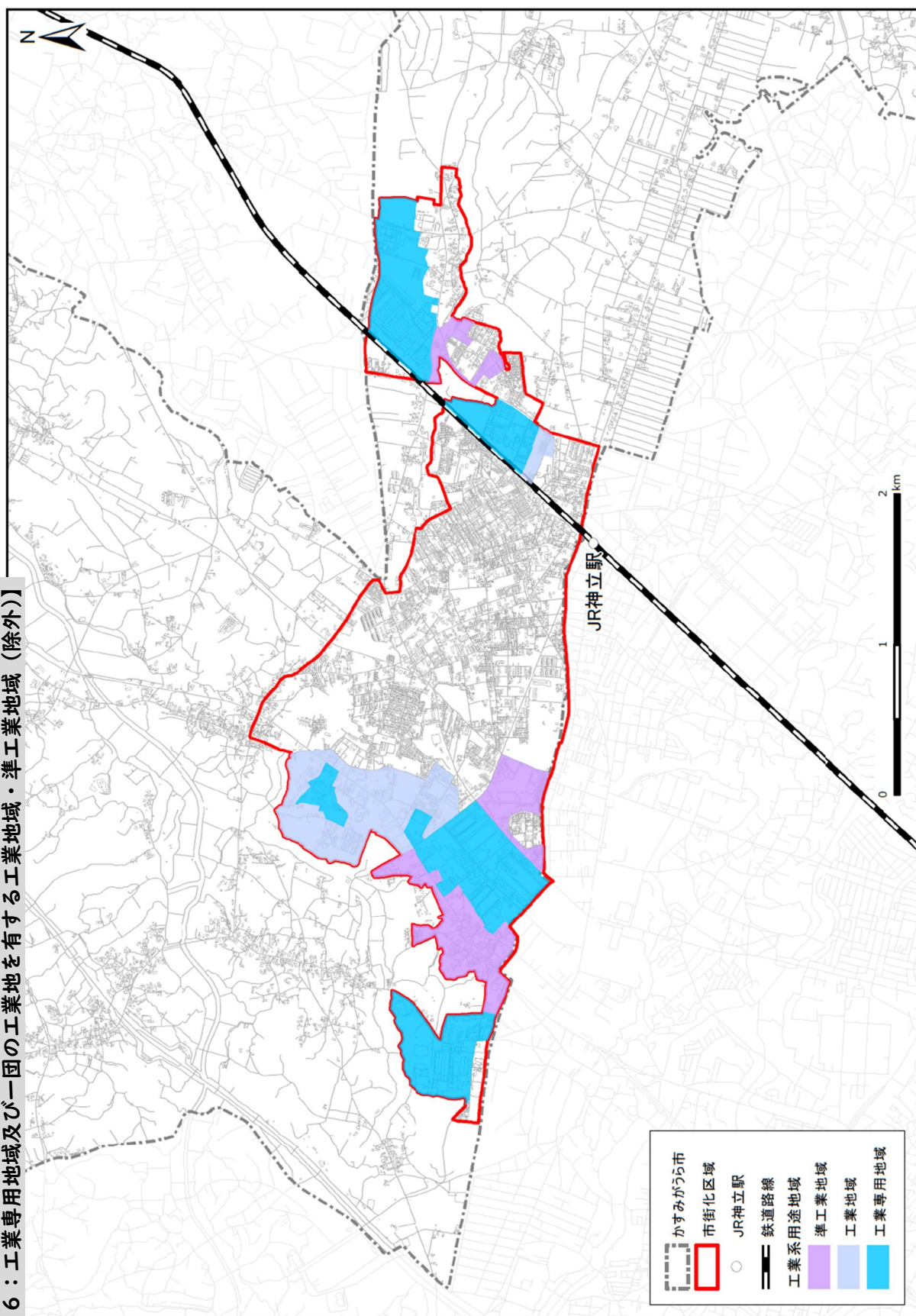
【図5：土地区画整理事業区域及び開発区域】



資料：都市計画基礎調査、かすみがうら市作成

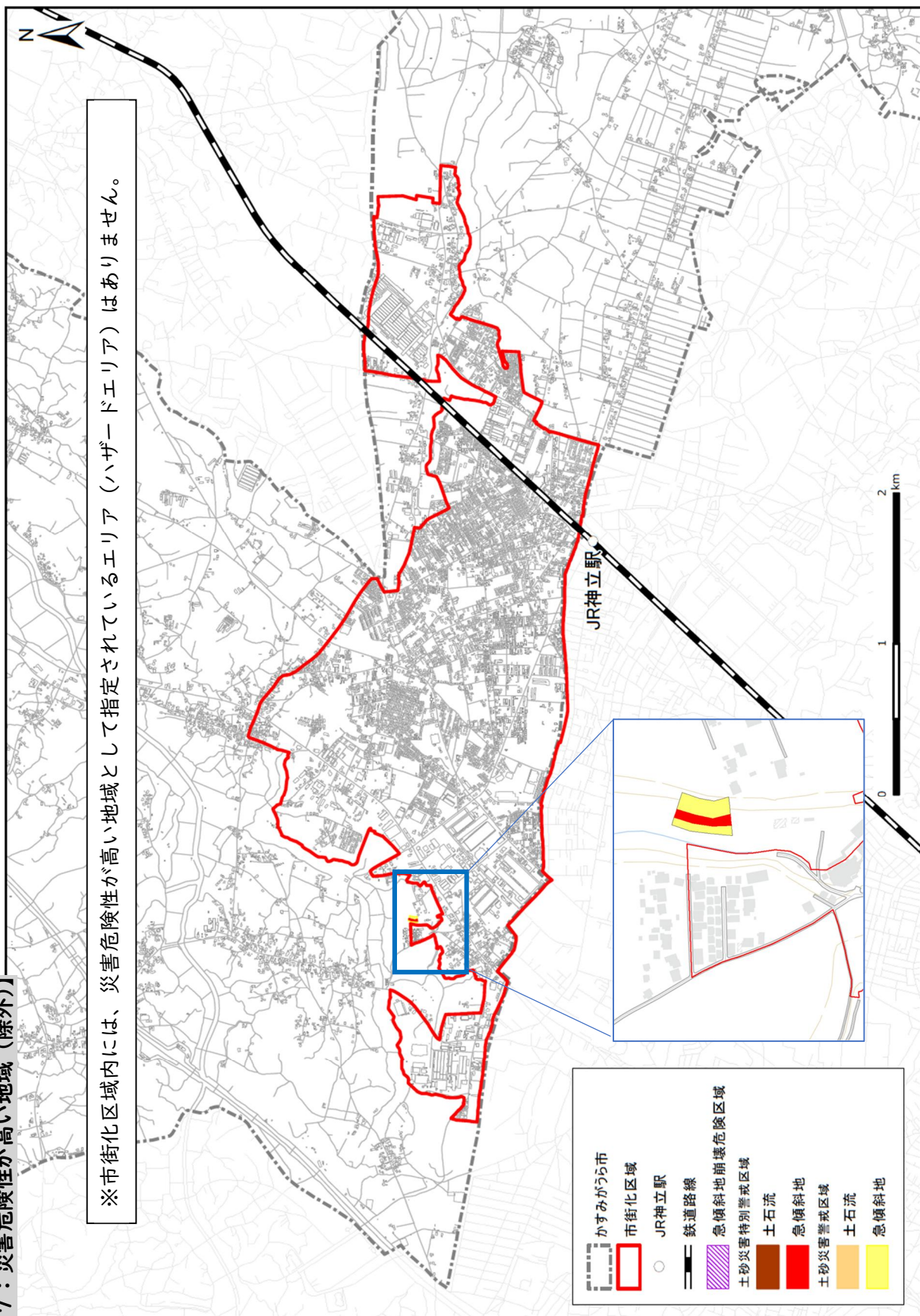


【図6：工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域（除外）】



資料：都市計画基礎調査

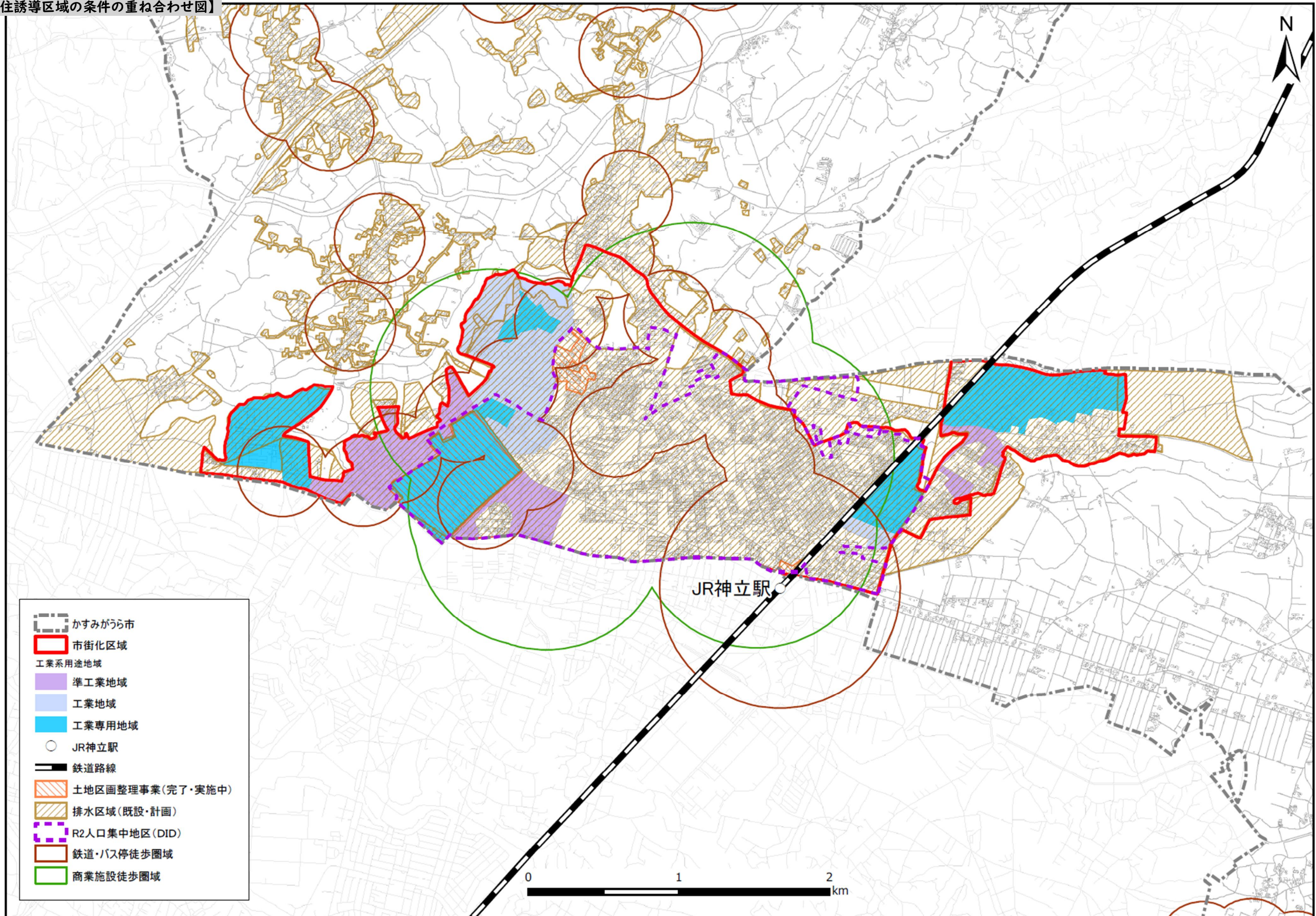
【図 7：災害危険性が高い地域（除外）】



資料：かすみがうら市作成、国土数値情報



【居住誘導区域の条件の重ね合わせ図】



資料：かすみがうら市作成



(2) 居住誘導区域の設定

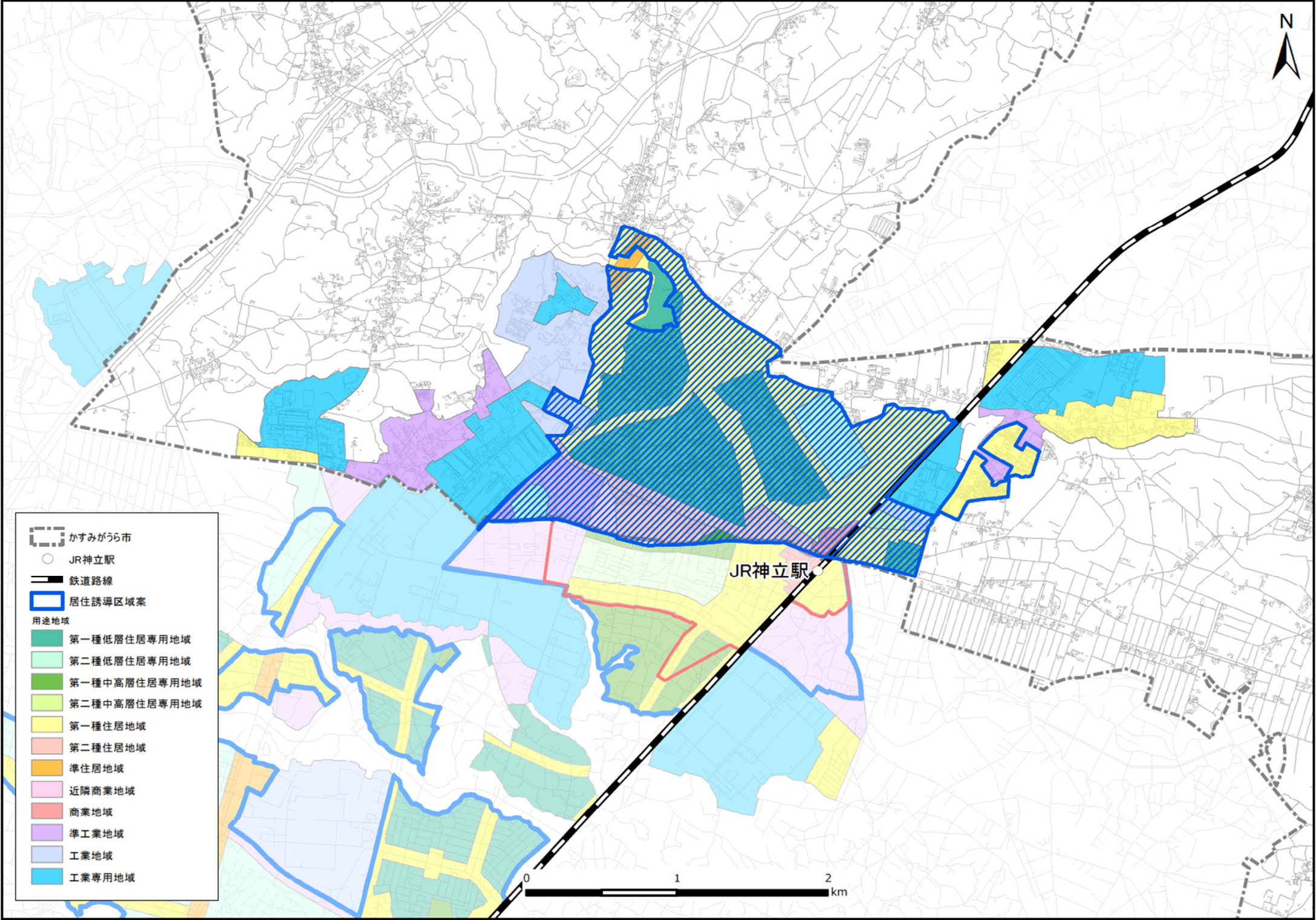
<居住誘導区域の条件整理（概形）> 

○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【図 1】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図 2】、令和 2 年 DID（人口集中地区）の区域【図 3】）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）【図 4】、土地区画整理事業区域及び開発区域【図 5】）とする

○上記の区域から、工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域【図 6】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

<市街化区域面積：7 5 4 ha 居住誘導区域面積 ：3 4 8. 3 ha 市街化区域に対する居住誘導区域割合：4 6. 2 %>



資料：かすみがうら市作成

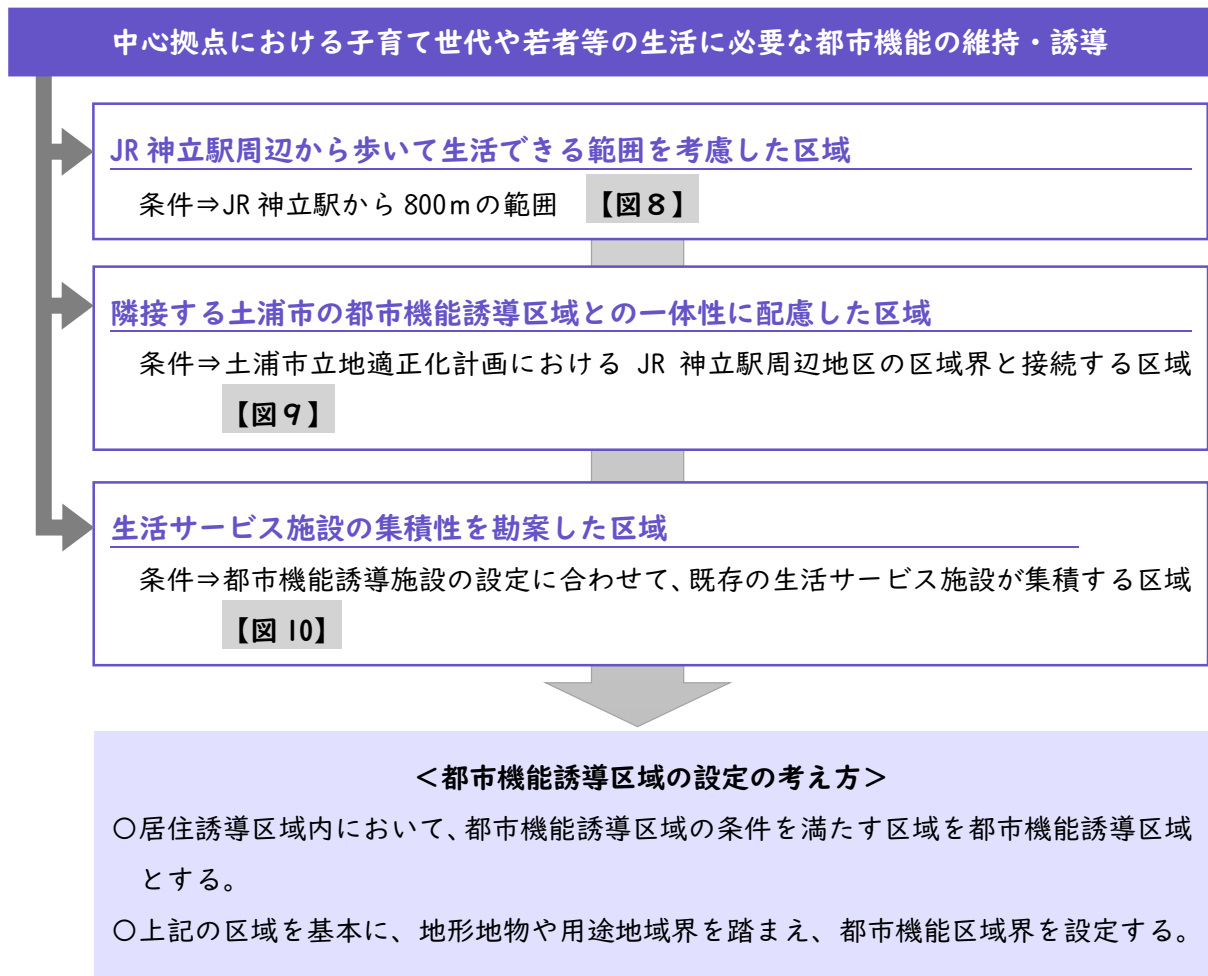


## 2. 都市機能誘導区域

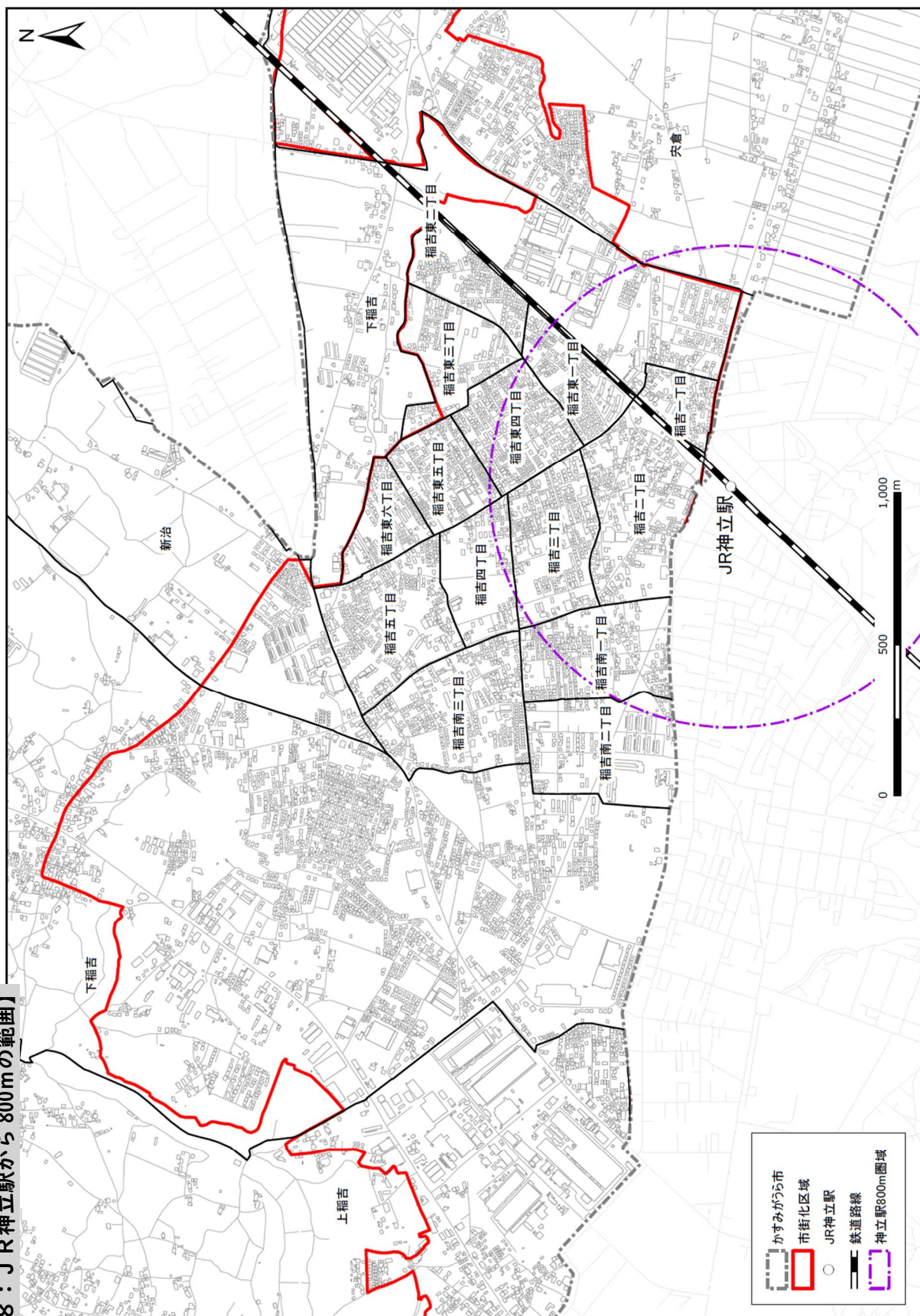
### (1) 設定条件の整理

都市機能誘導区域の設定にあたっては、「都市機能誘導の方針」に基づき、「JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲」、「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」に配慮して、以下のように都市機能誘導の設定条件を定めます。

#### 都市機能誘導の方針



【図8：JR神立駅から800mの範囲】

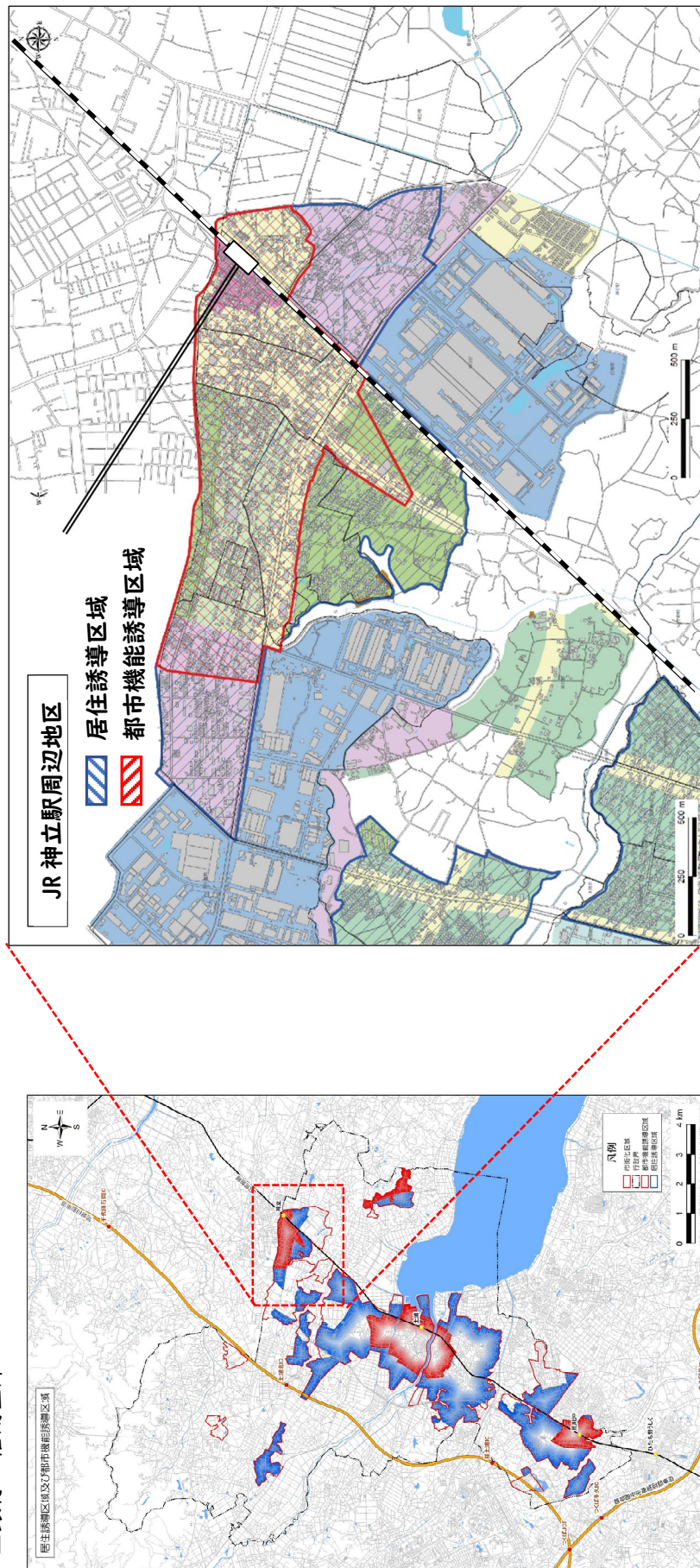


資料：かすみがうら市作成



【図 9：土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域】

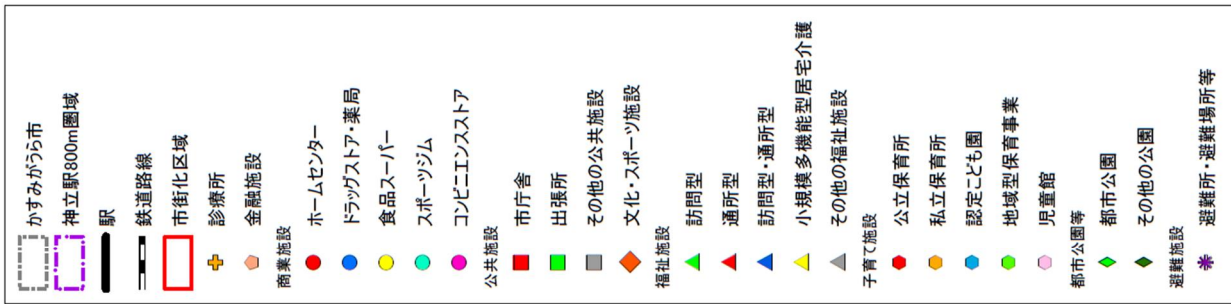
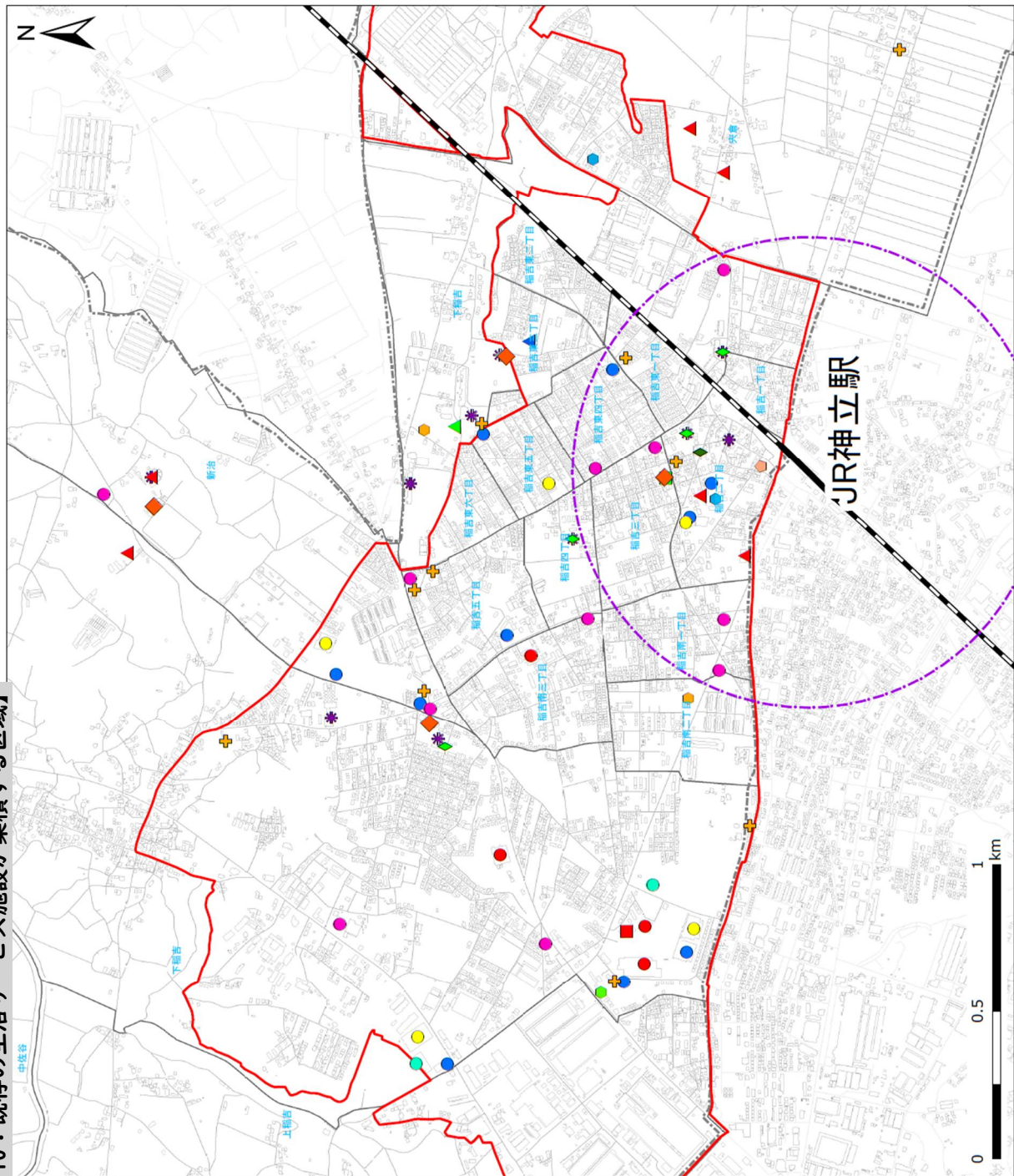
- ・ JR 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》
- ・ JR 神立駅都市機能誘導区域の誘導施設
  - 支所
  - 地域包括支援センター
  - 児童館、子育て支援施設
  - 食品スーパー等、ドラッグストア、ホームセンター
  - 一般病院
  - 銀行・信用金庫



資料：土浦市立地適正化計画



【図 10：既存の生活サービス施設が集積する区域】



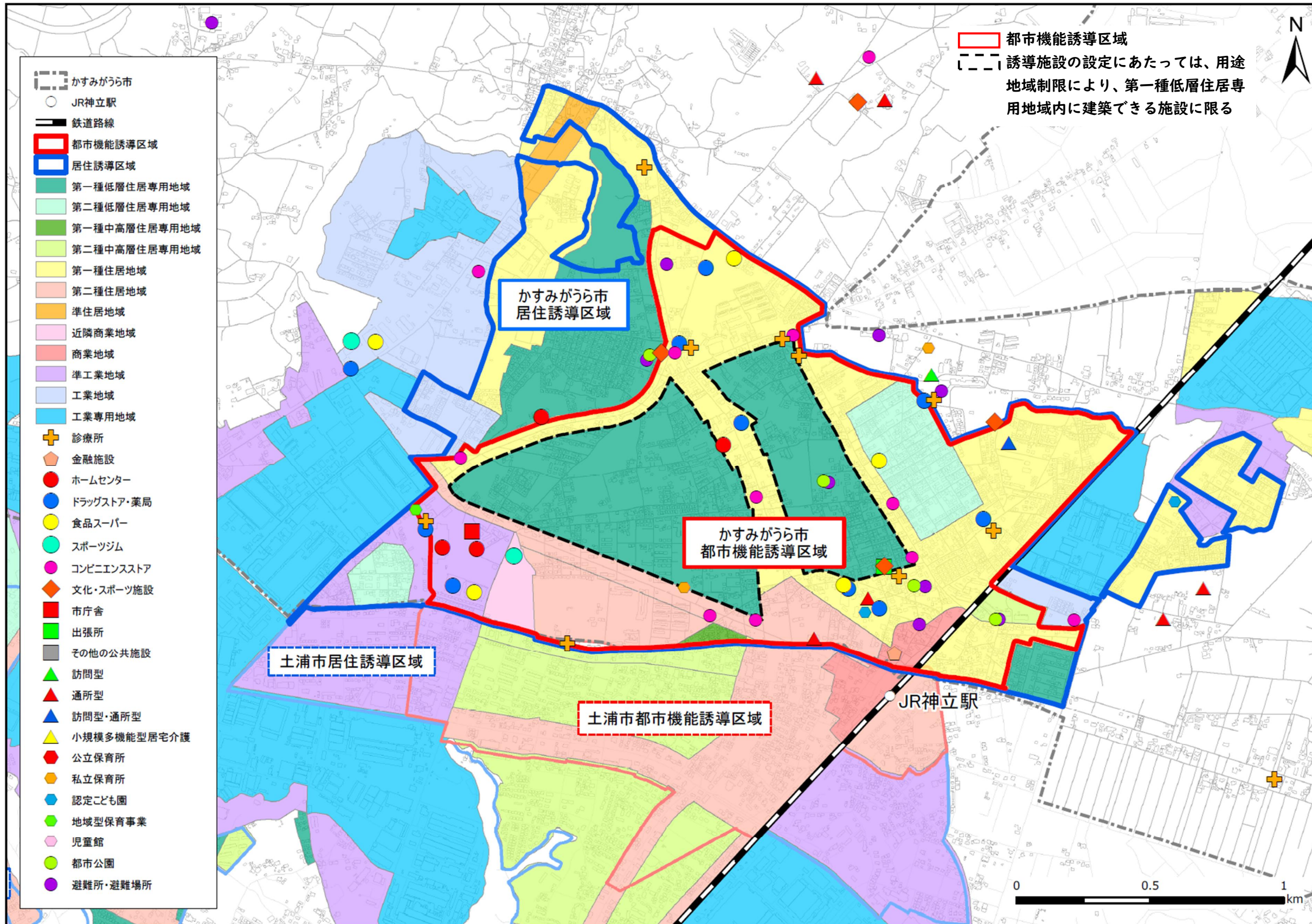
資料：かすががうら市作成（令和7年10月時点）



## (2) 都市機能誘導区域の設定

○居住誘導区域内において、前項の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：754 ha 都市機能誘導区域面積 251.2 ha 市街化区域に対する都市機能誘導区域割合：33.3%>



資料：かすみがうら市作成（令和7年10月時点）



## 第7章 誘導施設及び誘導施策

### 1. 誘導施設の設定

#### (1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域において立地を誘導すべき施設であり、人口構成やまちづくりの方針に基づくターゲット、市民意向、施設の立地状況や配置を勘案し、具体的には以下のような施設を設定できることになっています。

#### ■誘導施設の設定例

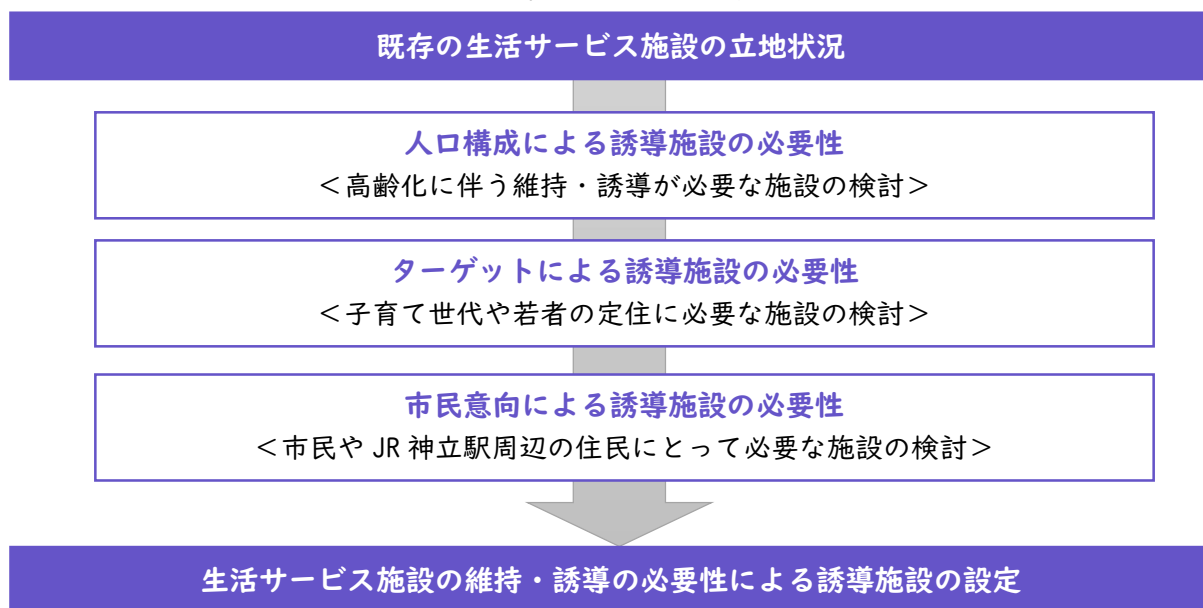
機能	施設例
医療・福祉機能	・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
子育て・教育機能	・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
商業・文化機能	・集客力がありまちの賑わいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設や、図書館、博物館等の文化施設
行政機能	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

資料：都市計画運用指針 第13版

#### (2) 誘導施設の設定方針

誘導施設については、都市機能誘導区域内における既存の生活サービス施設の立地状況をもとに、人口構成・ターゲット・市民意向において、生活サービス施設の維持・誘導の必要性を分析し、設定します。

#### 《誘導施設の設定方針》





## 既存の生活サービス施設の立地状況

都市機能誘導区域内における既存の生活サービス施設の立地状況を機能別に整理すると、医療機能（診療所のみ）、商業機能は充実しています。これらの施設の維持とともに、その他の施設についても、人口構成や市民意向等を踏まえ、地域ニーズに対応した誘導が求められます。

### ■都市機能誘導区域内の生活サービス施設

令和7年10月時点

機能	立地数	主な施設	立地状況
医療機能	7	・高木医院 ・大和医院 など	診療所が7施設立地するが、病院の立地がない
福祉機能	3	<通所型> ・プルミエールひたち野2号館 ・ここいち神立 <通所型・訪問型> ・ここいち稲吉	3施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している
子育て機能	3	<保育所・幼稚園等> ・認定こども園神立幼稚園 ・プルミッコ保育園 など	3施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している
	1	<児童館> ・大塚児童館	令和6年に老朽化により1施設閉館したため、現在は1施設のみ公共施設を併設して立地
教育機能	1	・下稲吉小学校	区域内には1施設のみだが、隣接地に下稲吉中学校や下稲吉東小学校が立地
健康増進機能	1	<スポーツ施設> ・フィットネスクラブスパーク千代田	民間のスポーツ施設が1施設のみ立地
	4	<公園・緑地> ・逆西第一児童公園 ・フルーツ公園通り など	小規模な公園があるが、地域ニーズに対しては不足している
商業機能	13	<大規模小売店舗（1,000㎡以上）> ・千代田ショッピングモール ・フードマーケットカスミ千代田店 など	生鮮食品を取り扱うスーパーのほか、ドラッグストアや専門店などの大規模小売店舗が充実
金融機能	1	・筑波銀行千代田支店 ・千代田下稲吉郵便局	JR神立駅周辺に集中して立地 令和6年に近隣都市への移転により1施設減少した
文化交流機能	2	・大塚ふれあいセンター ・働く女性の家	令和6年に老朽化により1施設閉館したため、現在は2施設立地しているが、どちらも老朽化がみられる
行政機能	2	・中央出張所（働く女性の家） ・市民窓口センター（中央庁舎）	行政窓口を有する中央出張所と令和7年に新設された中央庁舎が立地

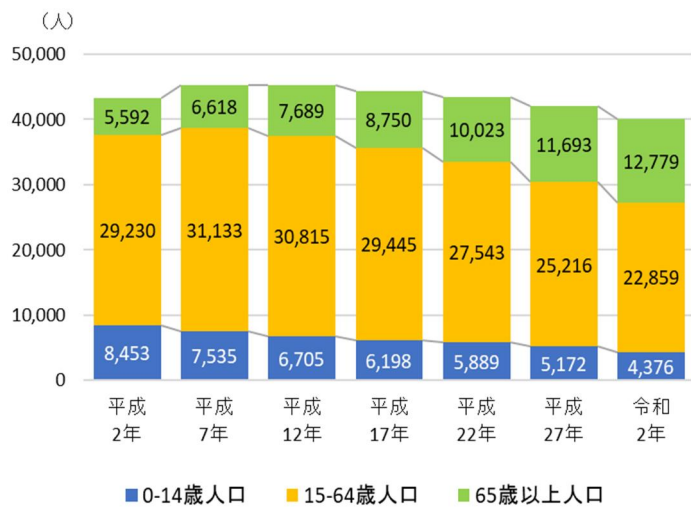
## 人口構成による誘導施設の必要性

本市の人口構成をみると、65歳以上人口（高齢者）が増加しており、0-14歳人口、15-64歳人口は減少しています。

人口分布をみると、JR 神立駅周辺や市街化区域内に人口が集中しているとともに、高齢者も多く居住しています。

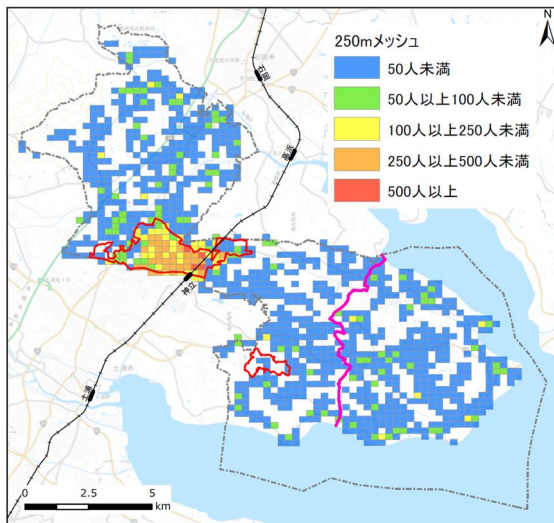
今後も高齢化が進行することが予想されるため、市街地においては、高齢者が安心して暮らすことができる機能（医療・福祉機能、行政機能）の維持・誘導が求められます。

■年齢3区分別人口の推移



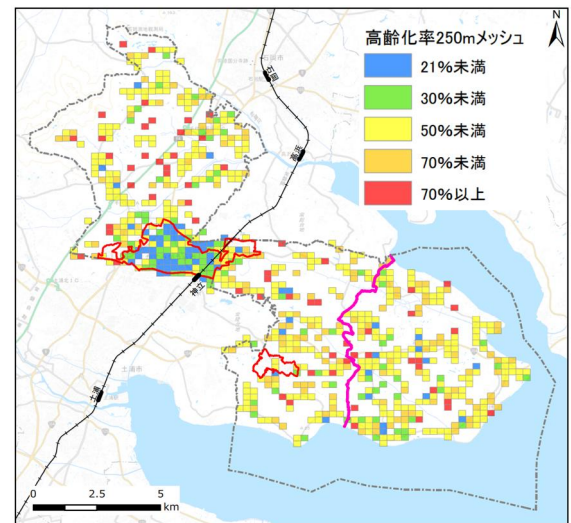
資料：国勢調査

■令和2年（2020年）の人口分布



資料：国勢調査

■令和2年（2020年）の高齢者の分布



資料：国勢調査

- ・人口構成を踏まえ、高齢者が安心して暮らすことができるように、高齢者等の生活・健康・福祉に必要な医療機能（病院、診療所）や福祉機能、金融機能の維持・誘導を図ります。
- ・また、人口が集中する市街地において行政窓口の充実を図るとともに、長期的には市街地への市庁舎の立地を検討します。

### <人口構成による誘導施設の設定>

医療機能…病院、診療所

福祉機能…保健福祉施設、地域包括支援センター、通所系福祉施設、小規模多機能型介護施設  
（※訪問系福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする）

金融機能…銀行、信用金庫（※郵便局、JAは対象外とする）

行政機能…市庁舎、行政窓口



## ターゲットによる誘導施設の必要性

まちづくりの方針に掲げる“拠点発展型”の都市構造の構築に向けて、JR 神立駅周辺の中心拠点においては、子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導を図ることとしています。子育て世代や若者等の施設の利用ニーズとしては、日常生活において千代田ショッピングモールや銀行等の利用頻度が高く、その他に子育て支援施設や図書館・学習スペースなど、交流機能の充実が求められています。

### ■まちづくりの方針及び都市機能誘導の方針

【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

⇒JR 神立駅を中心とした福祉・教育・子育ての拠点形成と周辺地域との連携・波及効果により、安心して住み続けることができる都市を目指す

### ＜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 神立駅周辺に対する子育て世代・若者等ヒアリング結果

#### 【施設の利用状況（JR 神立駅周辺）】

- ・千代田ショッピングモールやその他の食料品店舗、銀行の利用頻度が高い

#### 【JR 神立駅周辺のまちづくり】

- ・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区の交流拠点にしてほしい

#### 【JR 神立駅周辺に欲しい施設】

- ・子どもや学生が利用できる施設等の複合化へのニーズが高い
- ・やまゆり館のような子育て支援施設＋公園＋飲食店等の複合施設へのニーズが高い
- ・JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設、学生が利用できる図書コーナー、学習スペースのニーズが高い
- ・図書館や学習スペースがあれば、学校帰りに利用しやすい
- ・地元の交流会や小学校でも利用できるホールへのニーズが高い など



- ・都市機能誘導の方針に基づき、子育て機能の維持・誘導を図るとともに、子育て世代や若者等の利用ニーズが高い文化交流機能（図書館等）の維持・誘導を図ります。

### ＜ターゲットによる誘導施設の設定＞

子育て機能…私立保育園、幼稚園、認定こども園、地域型保育施設、児童館、子育て支援施設  
（※公立保育所は市全域の子育てサービスに対応するため対象外とする）

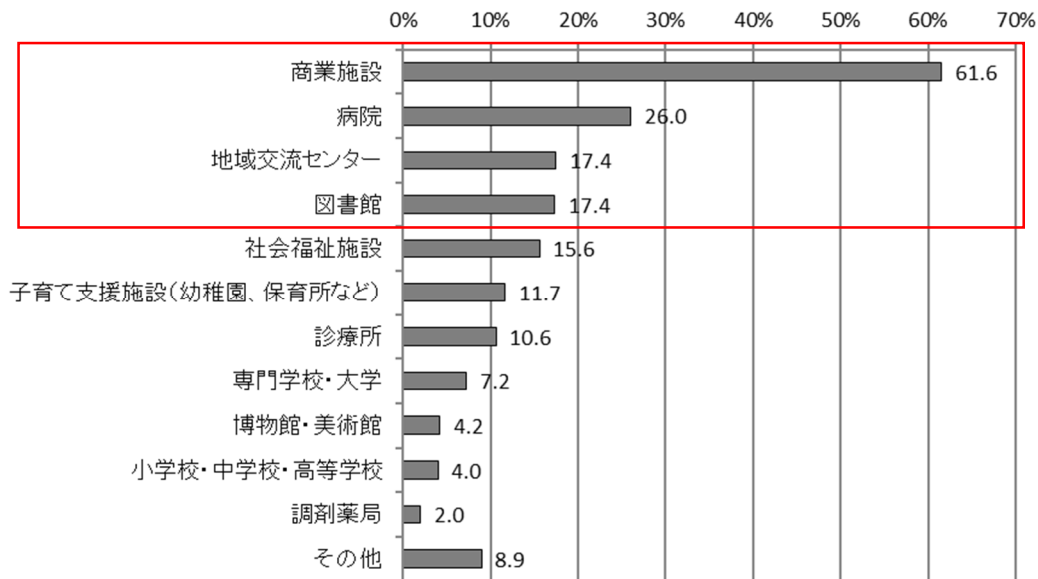
文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設

※教育機能は、居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない。ただし、学習スペース等の学習支援に資する機能については、他の誘導施設等に複合的に設定する。

## 市民意向による誘導施設の必要性

まちづくりアンケート調査結果をみると、JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能としては、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）が求められています。また、JR 神立駅周辺の居住者における満足度をみると、広場や公園などの整備や図書館など文化施設の立地、運動・スポーツ施設の立地などで満足度が低く、都市機能誘導区域内への誘導が求められています。

### ■JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能（複数回答・単純集計）



資料：まちづくりアンケート調査結果（平成 30 年度実施）

### ■JR 神立駅周辺において満足度が低い施策（※太字＝誘導施設に関する施策）

- |            |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| ・路線バスの運行本数 | ・路線バスのルート             | ・ <b>広場や公園などの整備</b>   |
| ・生活道路の整備   | ・ <b>図書館など文化施設の立地</b> | ・ <b>運動・スポーツ施設の立地</b> |
| ・自然的景観の美しさ | ・街並み景観の美しさ            | ・騒音、臭気などへの対策          |
| ・交通安全対策    | ・まちの防犯対策              | ・空き家などの管理及び抑制対策       |

資料：まちづくりアンケート調査結果（平成 30 年度実施）



- ・市民意向を踏まえ、商業機能、医療機能の充実を図るとともに、地域住民の満足度が低い図書館などの文化交流機能や公園などの健康増進機能についても、新たに誘導・整備を推進することで市民生活の満足度の向上を図ります。

### <市民意向による誘導施設の設定>

医療機能…病院、診療所

健康増進機能…スポーツ施設、公園

商業機能…スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター

（※コンビニエンスストアは対象外とする）

文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設



### (3) 誘導施設の設定

人口構成・ターゲット・市民意向による誘導施設の必要性を踏まえ、以下の考え方に基づき誘導施設を設定します。

#### ■誘導施設の設定と考え方

機能	施設	既存立地 (令和7年10月時点)	誘導施設	設定の考え方
医療機能	病院	—	●	周辺地域と連携した既存の病院の利用促進を基本とするが、長期的な視点で誘導施設に設定する
	診療所	○	●	医療機能の立地状況や市民意向等を踏まえ、誘導施設に設定する
福祉機能	保健福祉施設	—	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況等を踏まえ、高齢者等の福祉環境の充実を図るため、誘導施設に設定する ※訪問型福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする
	地域包括支援センター	—	●	
	通所型福祉施設	○	●	
	訪問型福祉施設	○	—	
	小規模多機能型居宅介護施設	—	●	
子育て機能	公立保育所	—	—	市全域の子育てサービスに対応するため誘導施設には設定しない
	私立保育園	○	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代の定住促進のため、誘導施設に設定する ※幼稚園は認定こども園への移行を推進するため対象外とする
	幼稚園	—	—	
	認定こども園	○	●	
	地域型保育施設	○	●	
	児童館	○	●	
	子育て支援施設	—	●	
教育機能	小学校	○	—	居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない
	中学校	—	—	
健康増進機能	スポーツ施設	○	●	市民意向を踏まえ、スポーツ施設（スポーツジム、フィットネスクラブ等）を誘導施設に設定する

機能	施設	既存立地	誘導施設	設定の考え方
商業機能	スーパーマーケット	○	●	市民意向を踏まえ誘導施設に設定するが、小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、1,000㎡を超える店舗を対象に誘導施設に設定する
	ドラッグストア	○	●	
	ホームセンター	○	●	
	コンビニエンスストア	○	—	
金融機能	銀行	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況から、生活に必要な施設として誘導施設に設定する
	信用金庫	—	●	
	郵便局	○	—	
	JA	—	—	
文化交流機能	図書館・図書コーナー	—	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代や若者等の利用ニーズや市民意向から誘導施設に設定する
	コミュニティセンター	○	●	
	集会施設	○	●	
行政機能	市庁舎	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況を踏まえ、市街地に必要な機能として誘導施設に設定する
	行政窓口	○	●	

※第一種低層住居専用地域内の都市機能誘導区域内においては、用途地域によって定められている用途の建築物（診療所、保育園・認定こども園等）に限る

※公園については、立地状況や市民意向等を踏まえ、積極的に整備・充実を図るものとし、誘導に係る施策として取組みを推進する



## 2. 都市機能及び居住誘導に係る施策

### (1) 都市再生特別措置法に基づいて行う施策（届出制度）

#### 施策Ⅰ 住宅等の居住誘導区域への誘導（居住誘導に係る届出制度）











##### <居住誘導区域>

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握し、居住誘導区域内へ緩やかな居住誘導を図るため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。居住誘導区域内への居住の誘導を図るうえで何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第88条第3項）。

#### ■居住誘導区域外の開発行為・建築等行為の届出

##### 【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

○居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
<b>開発行為</b> ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	①の例示 3戸の開発行為  
	②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  
	800㎡ 2戸の開発行為  
<b>建築等行為</b> ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合	①の例示 3戸の建築行為  
	1戸の建築行為  

資料：国土交通省作成

資料：国土交通省作成

##### 【届出の時期（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

○開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

## 施策 2 誘導施設の都市機能誘導区域への誘導（都市機能誘導に係る届出制度）

### <都市機能誘導区域>

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で、何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項）。

#### ■都市機能誘導区域外の誘導施設の届出

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
<b>開発行為</b> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="background-color: #4CAF50; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">都市計画区域（立地適正化計画区域）</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #BBDEFB;"> <b>居住誘導区域</b> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: white;"> <b>届出必要</b> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #FFCDD2;"> <b>都市機能誘導区域</b> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: white;"> <b>届出必要</b> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px; background-color: white;"> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <b>【誘導施設】</b> </div> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">・医療機能</div> <div style="width: 50%;">・福祉機能</div> <div style="width: 50%;">・子育て機能</div> <div style="width: 50%;">・健康増進機能</div> <div style="width: 50%;">・商業機能</div> <div style="width: 50%;">・金融機能</div> <div style="width: 50%;">・文化交流機能</div> <div style="width: 50%;">・行政機能</div> </div> <p style="color: red; text-align: center;">※具体的な施設の定義は次ページ参照</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: white; margin-top: 10px; width: fit-content; margin-left: auto;"> <b>届出不要</b> </div> </div>
<b>建築等行為</b> ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	※本計画の対象区域外である都市計画区域外においては届出不要である

【届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

#### ■都市機能誘導区域内の誘導施設の届出（都市再生特別措置法 第 108 条の 2）

○都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

○届出の時期：誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行う必要があります。



■届出の対象となる誘導施設の定義

機能	施設	定義
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所（歯科を除く）
福祉機能	保健福祉施設	地域保健法第18条に規定する市町村保健センター、老人福祉法第20条の7に規定する老人福祉センター、身体障害者福祉法第31条に規定する身体障害者福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センター
	通所型福祉施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所を目的とする施設
	小規模多機能型介護施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所・入所・訪問の機能を兼ね備える施設
子育て機能	私立保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所のうち、民間が運営する施設
	認定こども園	就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	地域型保育施設	児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う保育施設
	児童館	児童福祉法第40条に規定する児童館
	子育て支援施設	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設
健康増進機能	スポーツ施設	健康増進施設認定規程（昭和63年厚生省告示第273号）に基づく健康増進施設及びこれに準ずる施設
商業機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるスーパーマーケット
	ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるドラッグストア
	ホームセンター	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるホームセンター
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法第2条に規定する信用金庫
文化交流機能	図書館・図書コーナー	図書館法第2条に規定する図書館及び社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設
	コミュニティセンター	かすみがうら市公民館設置及び管理等に関する条例に規定する公民館
	集会施設	公民館
行政機能	市庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する市役所
	行政窓口	地方自治法第155条第1項に規定する出張所

## (2) 国等が直接行う施策

### 施策3 都市機能の誘導に対する税制の特例

#### <都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対して、都市機能誘導区域の外から内への移転を誘導するための税制上の特例措置や都市機能を誘導する事業を促進するための税制上の特例措置など、国等の支援により都市機能の誘導を促進します。

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
- ・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る固定資産税等の特例

### 施策4 誘導施設の整備にあたっての金融上の支援

#### <都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域内の誘導施設を有する事業を対象に、民間都市開発推進機構による金融上の支援内容を拡充することで、誘導施設（医療、社会福祉、子育て支援、商業等）の整備を促進します。

- ・（一財）民間都市開発推進機構によるまちづくり支援（まち再生出資）

## (3) かすみがうら市が主体で取り組む施策（一部、国等の支援を検討）

### 施策5 JR 神立駅周辺における都市機能の充実と交通結節機能の強化

#### <都市機能誘導区域>

JR 神立駅周辺において、市民意向や公的不動産の活用方針を踏まえ、民間活力による産業・サービスの土地利用の誘導を図るとともに、既存施設を活用しコミュニティセンター等への移行に取り組みます。また、JR 神立駅周辺において、待合い機能の強化など、交通結節機能の強化を図ります。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
官民連携による公的不動産の有効利用	JR 神立駅周辺において、地域の活性化に資する商業機能や医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、民間の活力による都市機能の充実と、地域の賑わいを生み出す魅力的な都市空間の創出を図るエリアを検討する。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備	中学校区単位での公民館活動をはじめ市民の自主的な活動の拠点として、働く女性の家、勤労青少年ホーム、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などの既存施設の集約と有効活用により、コミュニティセンターなど複合化を図る。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
JR 神立駅周辺における待合い機能の強化	本市の交通結節点となる JR 神立駅において、利用者の利便性・快適性に配慮し、駅周辺における待合い機能の強化し、カフェ等民間サービスの誘導を図る。	都市・地域交通戦略推進事業



## 都市構造再編集中支援事業の活用方針

「都市構造再編集中支援事業」は立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね5年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

本市においては、民間活力による都市機能の充実と、地域の賑わいを生み出す魅力的な都市空間の創出、既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備など、都市機能の強化を目的とした事業をはじめ、神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備や JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備などの周辺環境の空間形成を目的とした事業等を連携し、JR 神立駅周辺の一体的な整備を図ります。

### ■都市構造再編集中支援事業のイメージ



資料：国土交通省作成

## 公的不動産の活用方針

本市においては、千代田庁舎と霞ヶ浦庁舎、中央庁舎により行政機能が3つに分かれており、市全域を対象とした公共施設の再編とともに、市街地においては、用途によっては機能の過不足等がみられ、地域ニーズに対応した都市機能の再編、既存の公的不動産の活用が求められます。

そのため、都市機能の維持・誘導にあたっては、「かすみがうら市公共施設等マネジメント計画」に基づき、既存の公的不動産や、事業等により新たに生み出される公的不動産については、将来を見据えた適正な公共施設の配置を進めていく必要があります。

具体的には、民間活力による地域の賑わいを生み出す魅力的な都市空間の形成や、既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備にあたって、官民連携による事業推進を図るとともに、機能の複合化等、長期的な視点で効率的な行政機能等の管理運営に努めます。

## 施策6 居心地よく歩いて暮らせる空間形成（まちなかウォークブルの推進）

### <都市機能誘導区域>

JR 神立駅から神立停車場線沿道を中心に、沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用を図るとともに、周辺においても歩道や自転車ナビマーク等の整備やユニバーサルデザイン等による環境づくりに取り組み、居心地よく歩いて暮らせる空間を形成します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
神立停車場線沿道におけるデザイン性の向上	市の顔となる中心拠点として、JR 神立駅から神立停車場線にかけて、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と公共空間の活用を図る。	まちなかウォークブル推進事業（滞在環境整備事業等）
街路灯など照明施設の設置	市民が居心地よく歩いて暮らせるように、神立停車場線を中心に、街路灯などの照明施設の設置を推進する。	まちなかウォークブル推進事業（高質空間形成施設）
神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備	通勤・通学などの歩行者や自転車の安全性を確保するため、神立停車場線において自転車ナビマーク等の整備を検討する。	都市構造再編集 中支援事業（道路・高質空間形成施設）
JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備（緑化施設等含む）	JR 神立駅東口において、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を進めるとともに、歩きやすい空間形成に向けて、照明施設や緑化施設の整備を図る。	都市構造再編集 中支援事業（道路・高質空間形成施設）
ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり	高齢者や障がい者が日常生活を安心して買物や通院のため、外出するなど様々な活動に参加し、生き生きと生活していくために障壁を取除き、自由に行動できるユニバーサルデザイン等の環境整備を検討する。	まちなかウォークブル推進事業（バリアフリー環境整備促進事業）

### まちなかウォークブル推進事業の活用方針

「まちなかウォークブル推進事業」は、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業（国土交通省）です。

本市においては、神立停車場線を中心に沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用、街路灯など照明施設の設置により、市民が居心地よく歩くことができる空間形成を図るとともに、ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり、小規模低未利用地におけるポケットパーク等への活用により、滞在・滞留しやすいまちづくりを推進します。



資料：国土交通省作成



## 施策 7 地域ニーズに対応した公園・緑地の確保

### <居住誘導区域> <都市機能誘導区域>

公園・緑地が不足する市街地において、低未利用地を活用し防災性を兼ね備えた都市公園の整備や運動公園の再編による地域ニーズに対応した公園整備を推進します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
市街地における公園・緑地の整備	地域ニーズに対応するとともに、拠点性・生活利便性・防災性の向上に向けた重点的な公園・緑地の整備を推進する。	都市構造再編集 中支援事業（公園）
運動公園の再編	市民の利用実態、所有形態、市域を越えた広域的な視点も踏まえ、多目的運動広場、戸沢公園運動広場、わかぐり運動公園、第Ⅰ常陸野公園等の各運動公園の整理再編を検討する。	都市公園ストック再編事業

## 施策 8 空き地等の低未利用地の活用

### <居住誘導区域> <都市機能誘導区域>

市街地内の空き地等の大規模な低未利用地の活用について、所有者や民間事業者と連携し、市民の交流・憩いの場としての整備を図ります。また、小規模な低未利用地についても、適正な維持管理と集約等による有効活用を図るため、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の制度の活用を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
低未利用地における交流・憩いの場への活用	大規模な低未利用地（公的不動産、耕作放棄地など）については、子どもや高齢者をはじめ、地域住民が気軽に立ち寄ることができる市民の交流・憩いの場の整備を図る。	まちなかウォークブル推進事業（地域生活基盤施設）
空き地などの低未利用地の適正管理と再編・有効活用の推進	市街地の空き地・駐車場などの低未利用地については、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用により、所有者や民間事業者と連携し、適正な維持管理と集約等による有効活用を図る。	低未利用土地権利設定等促進計画 立地誘導促進施設協定

### 低未利用土地の集約等による利用促進の方針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。そのため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定め、必要に応じて低未利用土地権利設定等促進計画制度や、立地誘導促進施設協定制度の活用に向けた検討を行います。

### ■低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地の定義	空き家、空き地及び暫定的に路外駐車場等として使用している土地
利用指針	<p>&lt;都市機能誘導区域&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設の立地や誘導施設等の利用者の利便を高める施設（オープンカフェ、広場等）としての利用を推奨すること。</li> </ul> <p>&lt;居住誘導区域&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用のほか、低未利用土地を地域にとっての貴重な資源として捉え、コミュニティ活動の場としての利活用を推奨すること。</li> </ul>
管理指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な確認と樹木の剪定・伐採等の実施により、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理すること。</li> </ul>

### ■低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進計画制度は、複数の低未利用土地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低未利用土地利用等指針に即した事業であること。</li> <li>・複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。</li> </ul>

### ■立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、交流広場、コミュニティ施設など地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度で、土地所有者等の全員同意により締結できます。

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地誘導促進施設は、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与し、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。</li> <li>・区域内の一団の土地所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこと。</li> </ul>



## 施策 9 空き家を活用した居住誘導区域内への移住・定住の推進

### <居住誘導区域>

空き家を活用し、居住誘導区域内への移住・定住を推進するため、空き家バンク登録奨励金制度や空き家リフォーム助成による住宅取得支援について、居住誘導区域における重点的な支援を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
移住・定住の支援	東京圏等に一定期間の在住及び在勤していた方が指定された企業に就職等をし、本市に移住する方を対象に支援金を交付する。	わくわく茨城生活実現事業に係る移住支援金
	結婚を機に新生活を始める方の住宅取得、住宅の賃借、引っ越し費用などを助成	結婚新生活支援事業
空き家バンク登録奨励金制度による空き家等対策	空き家等の発生の抑制、空き家等の利活用の推進、管理不全状態の空き家等の適正な維持管理を行うため、居住誘導区域内において重点的に対応を進める。	—
空き家リフォーム助成による住宅改修支援	若年層への住宅取得助成、高齢世帯への売買機会の提供、居住誘導区域内の空き家リフォーム助成等により、スプロール化を解消する。	新たな住宅セーフティネット制度による改修費補助事業
地域の活性化に資する空き家の改修支援	居住誘導区域内の空き家について、交流機能や地域活性化機能等を有する施設への改修を支援する。	空き家再生等推進事業

## 施策 10 居住誘導を推進するための安全で快適な居住環境の形成

### <居住誘導区域>

市民意向において、市街地で満足度が低い臭気などの環境対策、交通安全対策、まちの防犯対策については、居住誘導を推進するために重点的に取り組むことで、安全で快適な居住環境を形成します。また、安全な市街地への居住誘導に向けて、今後の市街地における災害想定等を踏まえ、防災指針を作成します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
臭気対策等による環境改善	市街地における臭気対策（検査、改善指導等）に重点的に取り組み、快適な生活環境を維持する。	—
安全な居住環境のための防犯対策	夜間の犯罪防止や通行の安全確保に向けて、街路灯・防犯灯の設置や防犯カメラなどの防犯設備の拡充を図る。	都市構造再編集中支援事業（高質空間形成施設）
通勤・通学路を中心とした交通安全対策	通勤・通学路の安全確保のため、歩道の整備やグリーンベルト等の設置を推進し、自転車通学に対応した整備に努める。	都市構造再編集中支援事業（道路）
防災対策として雨水排水整備の推進	市街地における冠水対策として、調整池等の整備を推進する。	都市構造再編集中支援事業（地域生活基盤施設）

## 施策 11 市街化調整区域における適切な土地利用による無秩序な宅地化抑制

### <市街化調整区域>

市街化調整区域における開発許可等の基準について、居住誘導区域内の人口密度等を踏まえながら、区域指定制度を引き続き活用し適切な運用を図ります。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
区域指定に係る開発許可等基準の一部見直し	都市計画法の規定による市街化調整区域における開発行為の許可等の基準について、居住誘導区域への誘導の観点や許可実績等を踏まえ、許可対象とする建築物用途の見直しを行うなど区域指定制度の適切な運用を図る。	—

## 施策 12 JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワーク等の強化

### <市全域>

JR 神立駅を拠点とし、路線バスやその他の公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの強化と、高齢者等が移動しやすい多様な交通手段の確保に取り組みます。具体的には、地域公共交通網形成計画と連携しながら取組みを推進します。さらに、自転車の活用を推進するため、サイクルステーション等を整備するなど、良好な都市環境の形成に取り組みます。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
JR 神立駅を拠点とした市内ネットワークの構築	路線バスをはじめとする公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅を拠点とした市内の交通ネットワークの構築に努める。	—
高齢者等も移動しやすい多様な交通手段の確保	高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に向け、タクシー等のドア to ドア型のサービスを検討する。また、郊外の移動手段の確保に努める。	—
自転車の活用推進	自転車活用推進計画のもと、JR 神立駅周辺におけるサイクルステーション等の整備や、中心拠点と地域拠点等を結ぶ交通機能の一つとして活用推進を図る。	—



## 第8章 防災指針

### 1. 防災指針の概要

#### (1) 防災指針とは

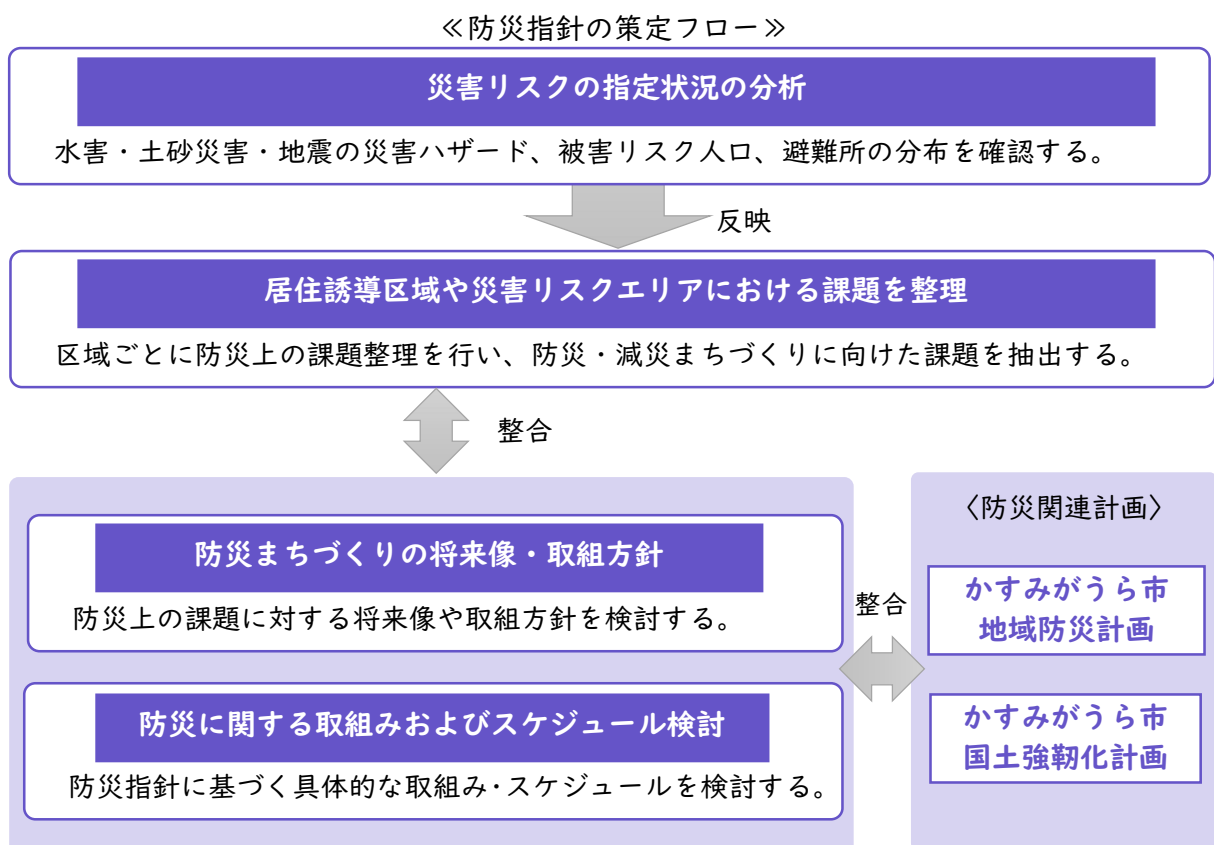
2020年（令和2年）6月に改正された都市再生特別措置法において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」を作成し、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

本防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる防災・減災の目標や取組みを示し、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に作成します。

#### (2) 策定フロー

防災指針の策定にあたっては、まず、市全域を対象とした水害・土砂災害・地震の災害ハザード、被害リスク人口、避難所の分布を確認します。次に、分析結果を踏まえ、居住誘導区域や災害リスクエリアにおける課題を整理します。整理した課題を踏まえ、防災まちづくりの将来像や取組方針を定め、最後に具体的な取組みおよびスケジュールを示します。

また、防災指針の作成にあたっては、防災・減災対策に係る関連計画である地域防災計画や国土強靱化地域計画との整合を図ります。



## 2. 災害リスクの指定状況の分析

### (1) かすみがうら市の災害リスクの指定状況

本市は、北部には恋瀬川と天の川が、南部には一の瀬川と菱木川が流れており、南東部は霞ヶ浦に接しています。霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川、その他 3 つの河川において浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

【災害ハザード情報】

分類		災害ハザード	資料
水害	河川・湖	<b>浸水想定区域【想定最大規模】</b> 統計上概ね 1,000 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、雪入川、天王川、一の瀬川、菱木川、境川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 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）</li> <li>・ かすみがうら市総合防災マップ(2019 年版)</li> </ul>
		<b>浸水継続時間【想定最大規模】</b> 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	
		<b>家屋倒壊等氾濫想定区域【想定最大規模】</b> 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＞霞ヶ浦、恋瀬川	
	内水	<b>内水浸水想定区域</b> 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箇所 ＜対象区域＞市内広域に分布	・ かすみがうら市ハザードマップ
土砂災害		<b>土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域</b> 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～）
		<b>大規模盛土造成地</b> 盛土の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 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		<b>ゆれやすさマップ</b> 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



## (2) 市全域及び居住誘導区域内の災害リスクの分布

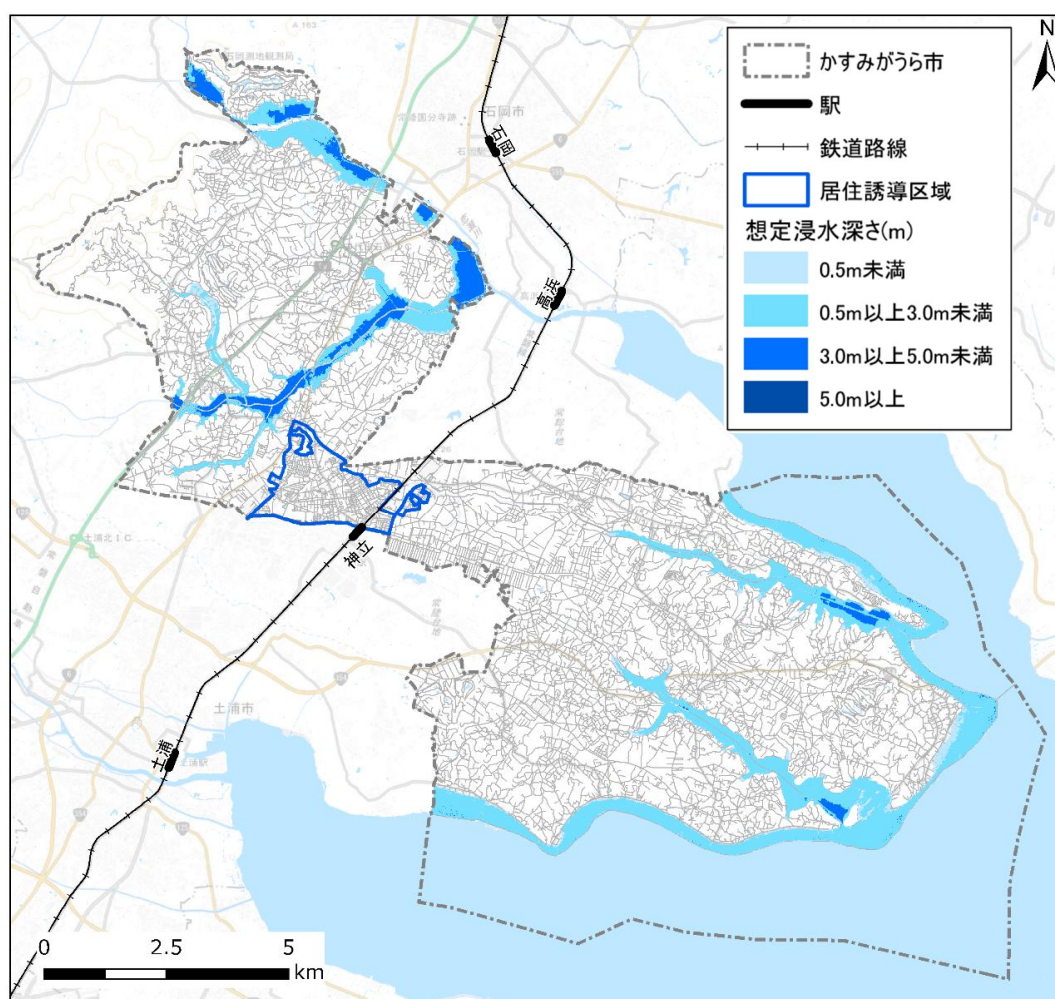
### ■水害：浸水想定区域（想定最大規模（1,000年に1回程度））

想定最大規模降雨とは、想定し得る最大規模の降雨のことで1,000年に1回程度の確率で発生する降雨を想定しています。

市全域にみると浸水の影響があるエリアの人口は少ないですが、霞ヶ浦及び恋瀬川、天の川流域において浸水深0.5m以上3.0m未満（大人の膝までの浸水深で徒歩避難が困難）が約1,430人（3.6%）、恋瀬川、天の川流域において浸水深3.0m以上5.0m未満（住居2階以上の垂直避難が困難）が約91人（0.2%）への被害が想定されます。

居住誘導区域内には、被害リスクの該当はありません。

### 【浸水想定区域（想定最大規模（1,000年に1回程度））】



資料：かすみがうら市ハザードマップ

### 【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
市全域	40,087	38,241	325	1,430	91	—
	100%	95.4%	0.8%	3.6%	0.2%	—
居住誘導 区域	13,597	13,597	—	—	—	—
	100%	100%	—	—	—	—

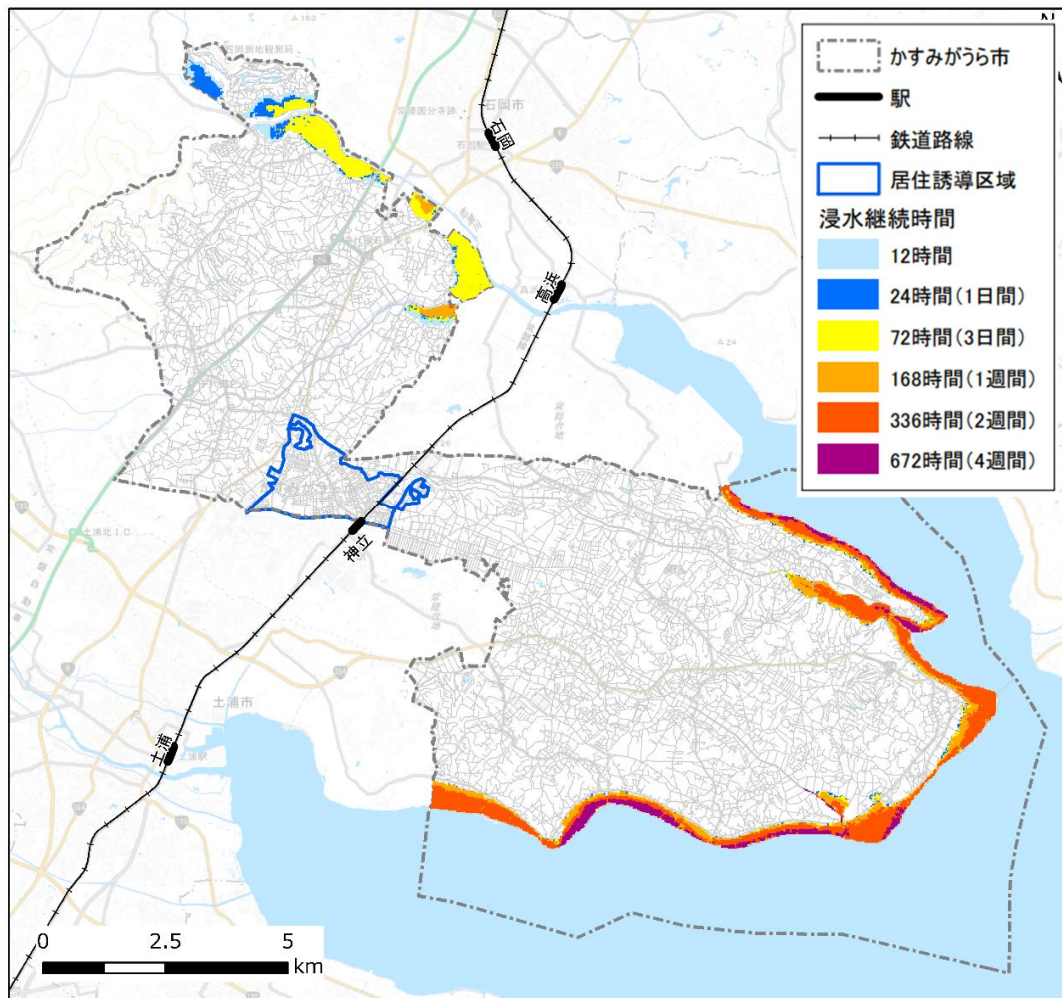
## ■水害：浸水継続時間（想定最大規模）

浸水継続時間とは、洪水時に避難が困難となる一定の浸水深を上回る時間の目安を示すものです。浸水継続時間が長い地域では、仮に洪水時に屋内安全確保（垂直避難）により身体・生命を守れたとしても、その後の長期間の浸水により生活や企業活動の再開等に支障となる恐れがあります。

市全域にみると浸水の影響があるエリアの人口は少ないですが、天の川・恋瀬川流域、霞ヶ浦に面する地域で3日以上の被害リスク人口は合計で729人（1.8％）です。

居住誘導区域内には、被害リスクの該当はありません。

### 【浸水継続時間（想定最大規模）】



資料：かすみがうら市ハザードマップ

### 【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	12 時間 未 満	12 時間～ 1 日未 満	1 日～ 3 日未 満	3 日～ 1 週間 未 満	1 週間～ 4 週間 未 満
市全域	40,087	38,962	154	86	156	378	351
	100%	97.2%	0.4%	0.2%	0.4%	0.9%	0.9%
居住誘導 区域	13,597	13,597	—	—	—	—	—
	100%	100%	—	—	—	—	—



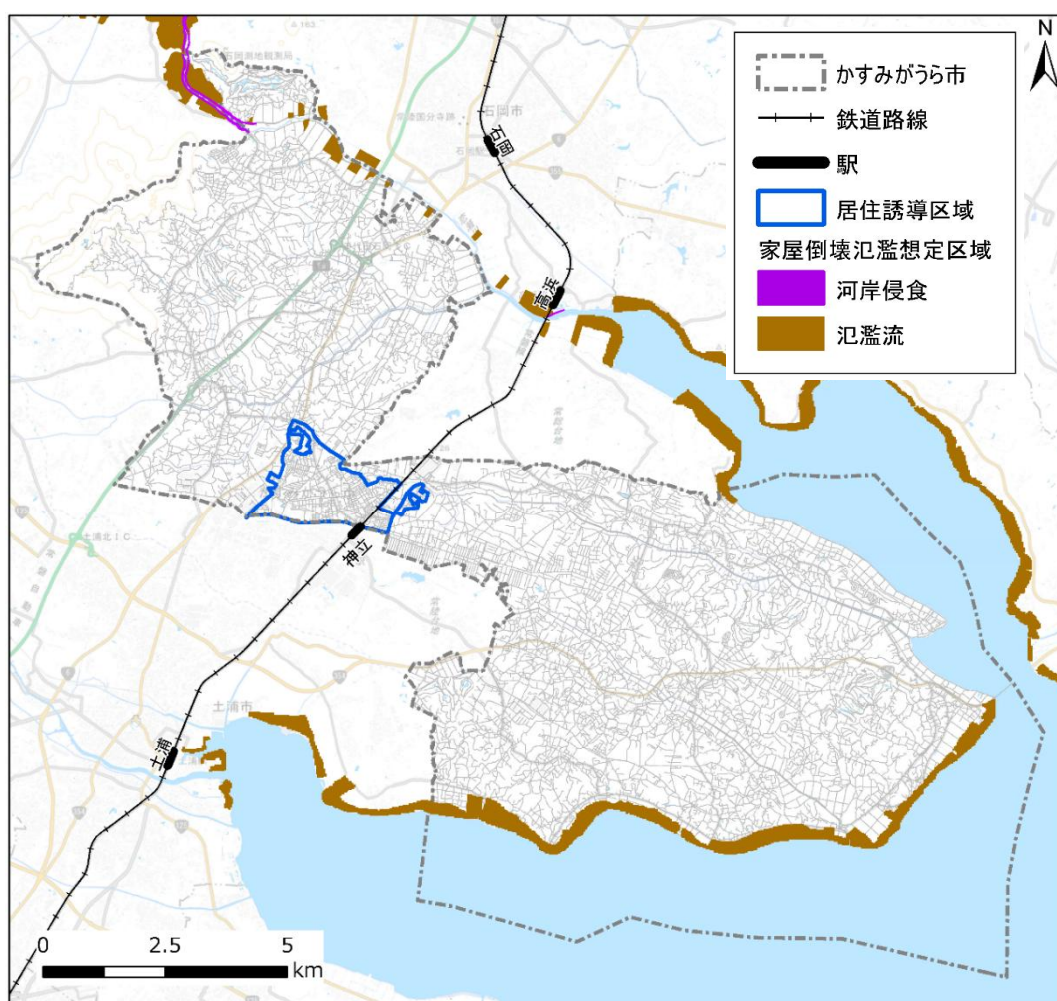
## ■水害：家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）

家屋倒壊等氾濫想定区域とは、洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような激しい氾濫が発生する恐れがある範囲のことです。本市では、堤防の決壊等により倒壊の恐れのある「氾濫流」と、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「河岸侵食」の区域の両方が指定されています。

河岸侵食は、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指定されており、3人（全体では0.1%未満）の被害リスク人口が想定されます。氾濫流は、霞ヶ浦沿いや市北部に位置する中志筑地域及び栗田地区、下志筑地区、高倉地区の恋瀬川流域において指定されており、301人（0.8%）の被害リスク人口が想定されます。

**居住誘導区域内には、被害リスクの該当はありません。**

### 【家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）】



資料：かすみがうら市ハザードマップ

### 【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
市全域	40,087	39,783	3	301	—
	100%	99.2%	0.0%	0.8%	—
居住誘導 区域	13,597	13,597	—	—	—
	100%	100%	—	—	—

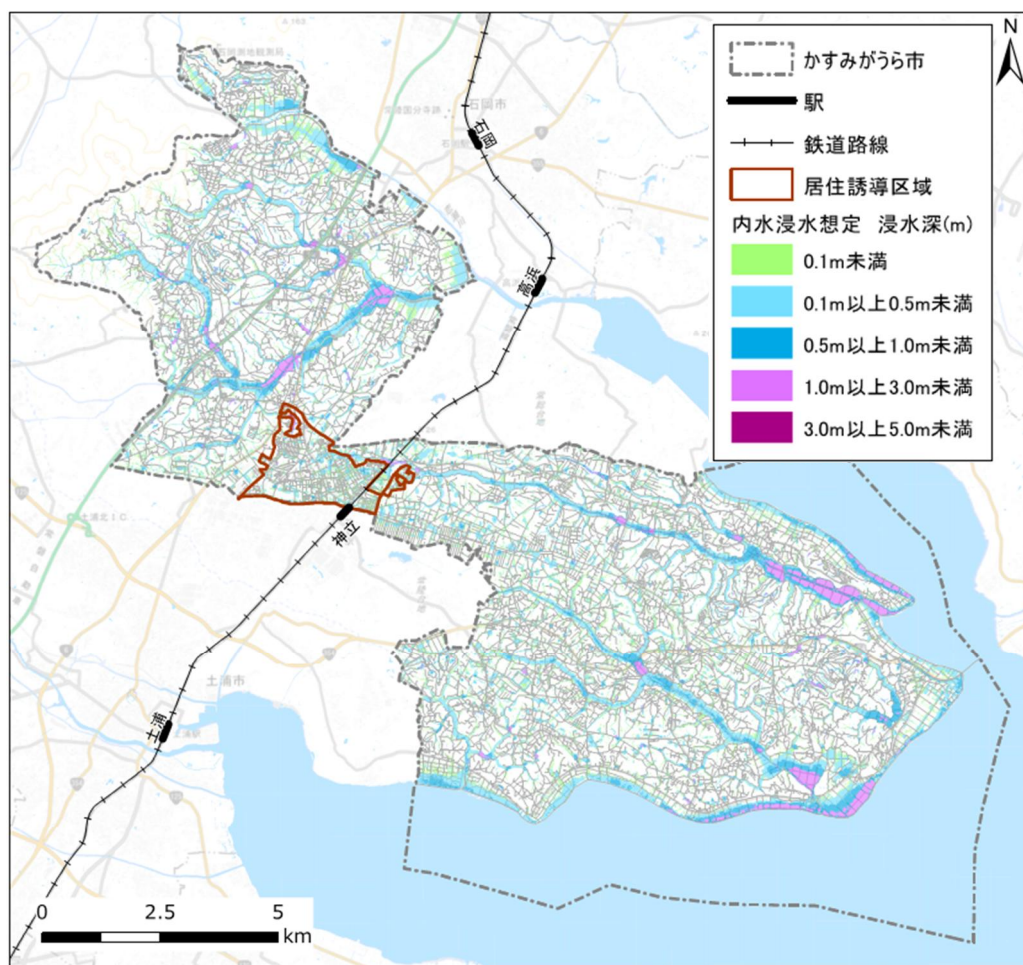
## ■水害：内水浸水想定区域図

内水浸水とは、豪雨によって下水道や排水設備が処理しきれなくなった雨水が住宅地や道路などにあふれる現象や、大雨が降って川の水位が上がり、川の水が排水されにくくなって雨水管があふれて起こる浸水のことをいいます。

本市は地形的に北部を除いて平坦な地域が多いため、広範囲に内水氾濫が発生しやすい地域です。

居住誘導区域周辺及び霞ヶ浦及び恋瀬川流域、天の川流域、菱木川流域、一の瀬川流域などにおいて、局地的に浸水深1.0m以上の内水浸水が起きることが予想されます。

【内水浸水想定区域図】



資料：かすみがうら市ハザードマップ

【被害リスク人口】

	総人口 (人)	なし	0.5m未満	0.5～ 3.0m未満	3.0～ 5.0m未満
市全域	40,087	33,519	5,988	580	—
	100%	83.6%	14.9%	1.4%	—
居住誘導 区域	13,597	10,533	2,920	144	—
	100%	77.5%	21.4%	1.0%	—



## ■土砂災害：土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

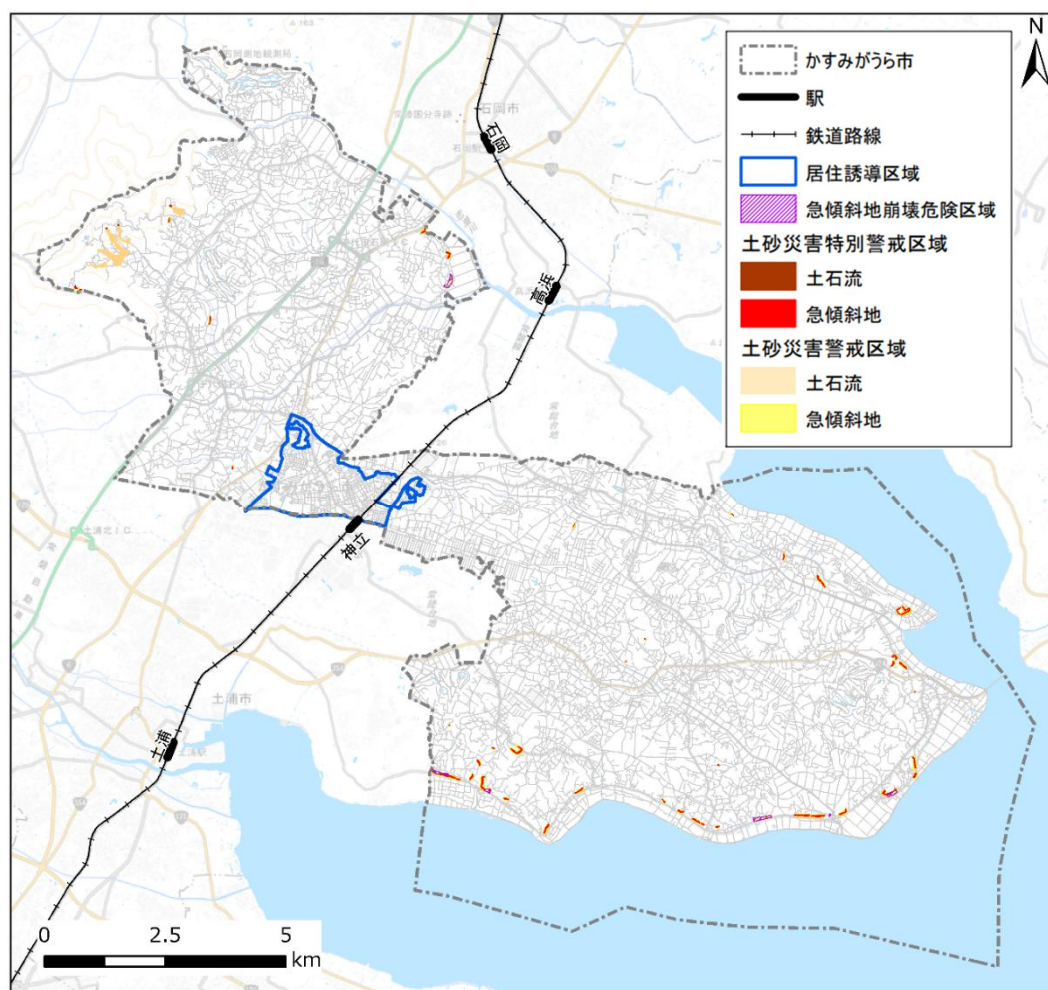
土砂災害（特別）警戒区域および急傾斜地崩壊危険区域は、大雨や地震などの自然現象によって土砂災害（地すべり、崖崩れ、土石流など）が発生するおそれがある区域で、住民の生命や財産に対する危険性が高い場所として指定される区域です。

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、イエローゾーン及びレッドゾーンが多く分布しており、急傾斜地崩壊危険区域も数箇所分布しています。

他には、北西部の雪入地区、上佐谷地区において、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、急傾斜地崩壊危険区域にうち、いずれか1つでも該当するリスク人口は584人（1.5%）の被害リスク人口が想定されます。

**居住誘導区域内には、被害リスクの該当はありません。**

### 【土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域】



資料：かすみがうら市ハザードマップ

### 【被害リスク人口】

	総人口 (人)	いずれか1つでも該当する
市全域	40,087	584 人
	100%	1.5%
居住誘導 区域	13,597	—
	100%	—

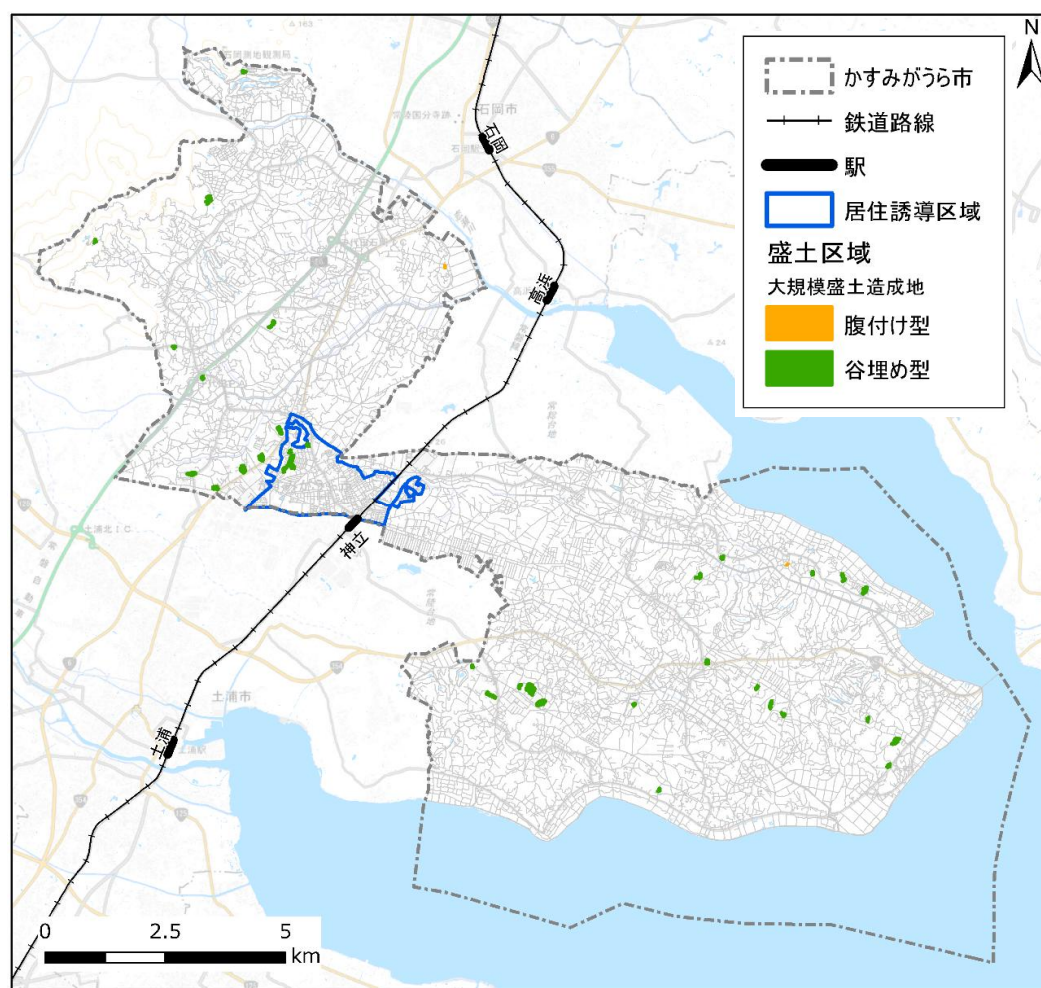
## ■土砂災害：大規模盛土造成地

大規模盛土造成地とは、山や丘陵地を削ったり、谷を埋め立てたりして、人工的に造成された大規模な宅地や工業地のことです。これらの地域は地震や豪雨の際に地盤が崩れるリスクが高く注意が必要です。

市内には、谷埋め型盛土造成地（盛土面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）が 37 か所、谷埋め型盛土造成地（原地盤勾配 20°以上かつ盛土高さ 5m 以上）が 2 か所あります。2 種類の盛土造成地のいずれか 1 つでも該当するリスク人口は 288 人（0.7%）あり、そのうち 127 人（該当するリスク人口のうち 43.7%）が居住誘導区域内に該当しています。

また、居住誘導区域内の下稲吉地域は大規模盛土造成地が存在しますが、過去に実施された大規模盛土造成地変動予測調査において、危険性がないことが確認されています。

### 【大規模盛土造成地】



資料：平成 30 年 2 月大規模盛土造成地マップ

### 【被害リスク人口】

	総人口 (人)	いずれか 1 つでも該当する
市全域	40,087	288 人
	100%	0.7%
居住誘導 区域	13,597	127 人
	100%	0.9%



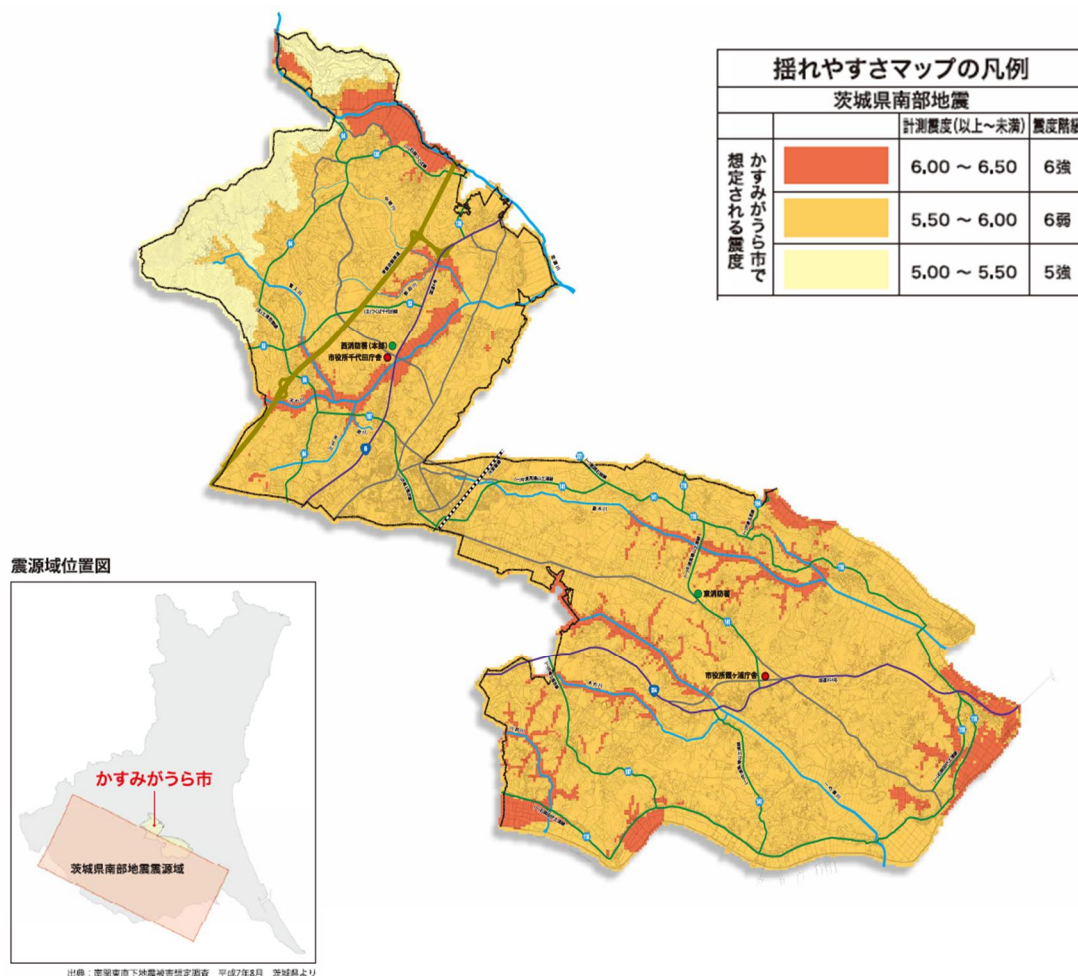
## ■地震：ゆれやすさマップ

1997年（平成9年）度に茨城県が実施した地震被害想定調査では、市内でゆれが最も大きくなるのは「茨城県南部の地震」の地震とされています。本市が公開しているゆれやすさマップでは、県の調査内容をもとに50mメッシュごとのゆれやすさが算出されています。

茨城県南部地震が起きた場合の本市の震度は、広範囲で震度6弱と推定されています。北西部地域においては震度5強、河川流域沿いや霞ヶ浦付近では震度6強と予想されています。

震度6弱は、立っていることが難しくなるほどの揺れが発生し、老朽化した建物は倒壊や一部破損の恐れがあるため、長寿命化対策や二次被害防止の取り組みが必要です。

【想定地震：茨城県南部の地震、首都直下のM7】



資料：かすみがうら市地震ハザードマップ

### 3. 災害リスクの課題整理

#### (1) 避難時の災害リスクの抽出

本市の災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、市全域で災害リスクの高い地域を分析・抽出します。浸水想定区域（想定最大規模）の結果は、最も多くの避難者が発生する災害リスクと想定して、避難所の収容可能人員と被害リスク人口を抽出し、避難時の課題を整理します。

##### 【災害リスクの重ね合わせ分析】

分類		災害ハザード情報	分類		都市の情報
水害	河川・湖	浸水想定区域 【想定最大規模】	避難所		指定避難所 指定緊急避難場所
		家屋倒壊等氾濫想定区域 【想定最大規模】			
	内水	内水浸水想定区域	防災施設		消防施設 茨城県災害応急離着陸場 ランデブーポイント
土砂災害		土砂災害(特別)警戒区域、 急傾斜地崩壊危険区域			その他 分析情報 最近傍解析域 居住誘導区域

##### 【災害ハザード情報の災害リスク解説】

分類	災害ハザード情報	災害リスクの視点
水害	浸水想定区域 【想定最大規模】	0.5m以上の浸水想定が指定されているエリアについて、原則は「垂直避難」とし、垂直避難が困難な場合および3.0m以上の浸水想定が指定されているエリアは、「避難所等への避難」とする。
	家屋倒壊等氾濫想定区域 【想定最大規模】	災害リスクが指定されているエリアについて、洪水時に家屋が流出・倒壊等の恐れがあることから、「避難所等への早期の避難」とする。
	内水浸水想定区域	0.5m以上の浸水想定が指定されているエリアについて、原則は「垂直避難」とし、垂直避難が困難な場合および居住誘導区域周辺エリアは、リスクが高いことから「避難所等への早期の避難」とする。
土砂災害	土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	災害リスクが指定されているエリアについて、地すべり、崖崩れ、土石流などが発生する恐れがあることから建築物の建設規制を行い、「避難所等への早期の避難」とする。



【都市の情報の解説】

分類	項目	指定状況	定義	資料
避難所	指定避難所	26 カ所	避難した居住者等が災害の危険がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により自宅へ戻れなくなった居住者等が一時的に滞在する施設。	内閣府「指定緊急避難場所の指定に関する手引き」
	指定緊急避難場所	40 カ所	居住者等が災害から命を守るために緊急的に避難する施設又は場所。	
防災施設	消防施設	3 カ所	消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設。	消防法第 17 条
	茨城県災害応急離着陸場	10 カ所	県防災ヘリコプター、県警ヘリコプター等の災害ヘリが大規模災害が発生したときに応急対応のために離着陸する場所。被災者の避難や物資供給、情報伝達等を行う。	茨城県「茨城県地域防災計画」
	ランデブーポイント	28 カ所	ドクターヘリが安全に離着陸できると判断された場所で、救急車とヘリが合流し、医師が救急車内の傷病者に対して必要な処置を行うポイント。	茨城県 HP
その他 分析情報	最近傍解析域	—	道路ネットワークを使った最近傍法での距離や経路を解析した結果で、住民が最寄りの指定避難所に避難する場合のエリア。 ※隣接している避難所は合体させたうえで解析する。	—
	居住誘導区域	—	本計画で定めた、まちの利便性や防災リスクの少ないエリアとして居住を誘導する区域。	—

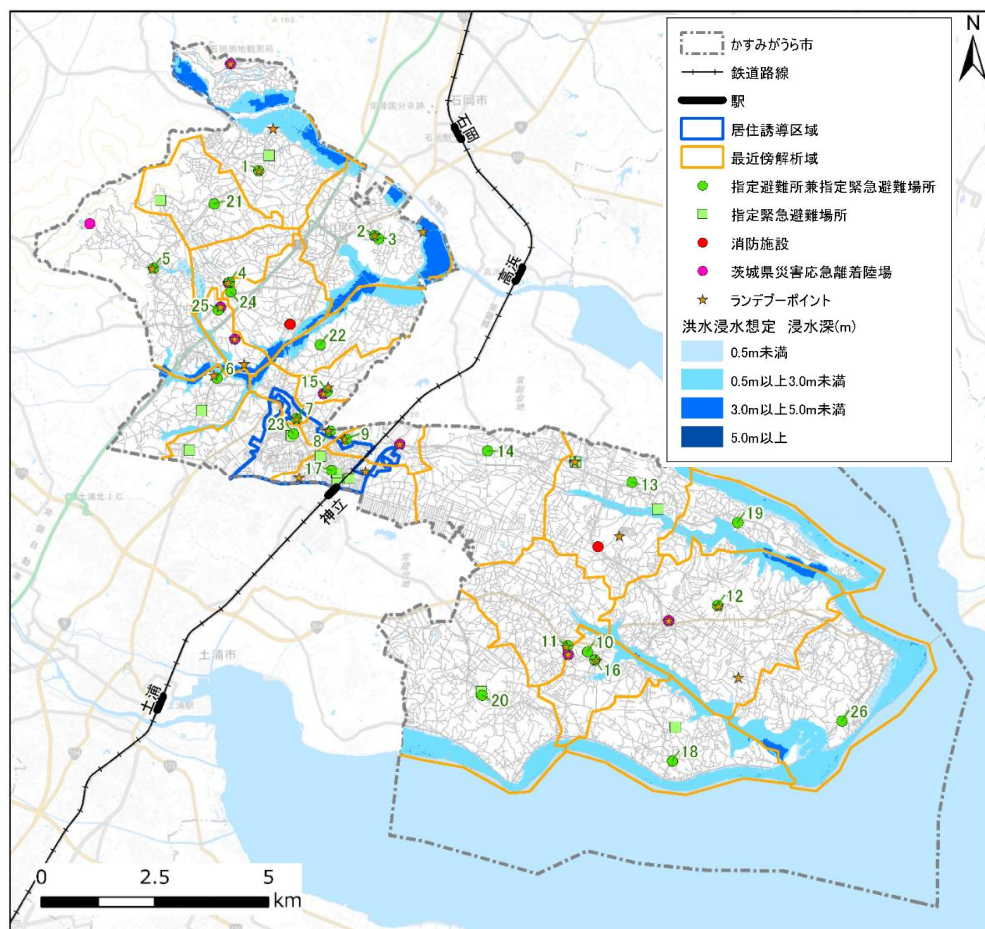
## ■浸水想定区域（想定最大規模） × 都市の情報

浸水想定区域（想定最大規模）と都市の情報を重ね合わせることで、最も多くの避難者が発生する場合の災害リスクを想定することが可能になります。

生活支援避難としての機能が備わる指定避難所（1～26）の収容可能人員に対して避難想定人数を超える箇所はありますが、市全域で見ると他の指定避難所の収容可能人員に余裕があります。

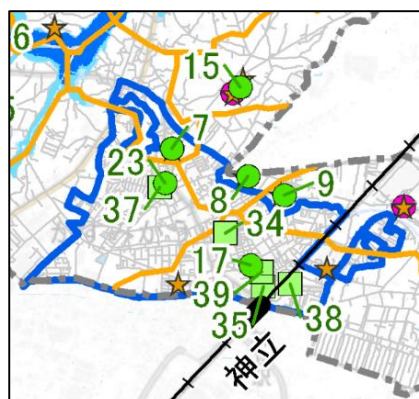
収容可能人員に対して避難想定人数を超えている箇所については、他の指定避難所へ早期に誘導するための施策検討が必要です。また、石岡市と広域避難に関する協定を締結していることから、近隣都市と連携した避難誘導を行います。

### 【災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（市全域）】



資料：かすみがうら市作成

### 【災害リスクと都市情報の重ね合わせ拡大図（居住誘導区域）】





【指定避難所へ避難する被害リスク人口数】

	指定避難所 令和7年3月時点 (地域防災計画より引用)	収容可能人員	避難想定人数※	居住 誘導
1	千代田コミュニティセンター	150	160	
2	旧新治小学校	131	141	
3	新治児童館	40		
4	千代田義務教育学校	262	0	
5	旧上佐谷小学校	90	5	
6	旧七会小学校	135	7	
7	下稲吉小学校	228	0	○
8	下稲吉中学校	592	0	
9	下稲吉東小学校	145	0	
10	霞ヶ浦南小学校	117	197	
18	牛渡コミュニティステーション	39		
11	霞ヶ浦中学校	317	0	
12	霞ヶ浦北小学校	284	46	
13	志士庫コミュニティステーション	84	29	
14	かすみがうらウエルネスプラザ	228	0	
15	わかぐり運動公園体育館	225	0	
16	霞ヶ浦コミュニティセンター	156	0	
17	下稲吉コミュニティセンター	109	0	○
19	安飾コミュニティステーション	45	329	
20	下大津コミュニティステーション	37	27	
21	やまゆり保育所	179	0	
22	わかぐり保育所	105	173	
23	大塚児童館（大塚ふれあいセンター）	72	0	○
24	千代田義務教育学校児童クラブ	42	25	
25	第1常陸野公園千代田 B&G 海洋センター体育館	160	0	
26	歴史博物館研修施設	29	382	

※避難想定人数・・・0.5m以上の浸水想定が指定されている災害エリアと人口分布を重ね合わせ、最近傍解析線内から抽出された人数。

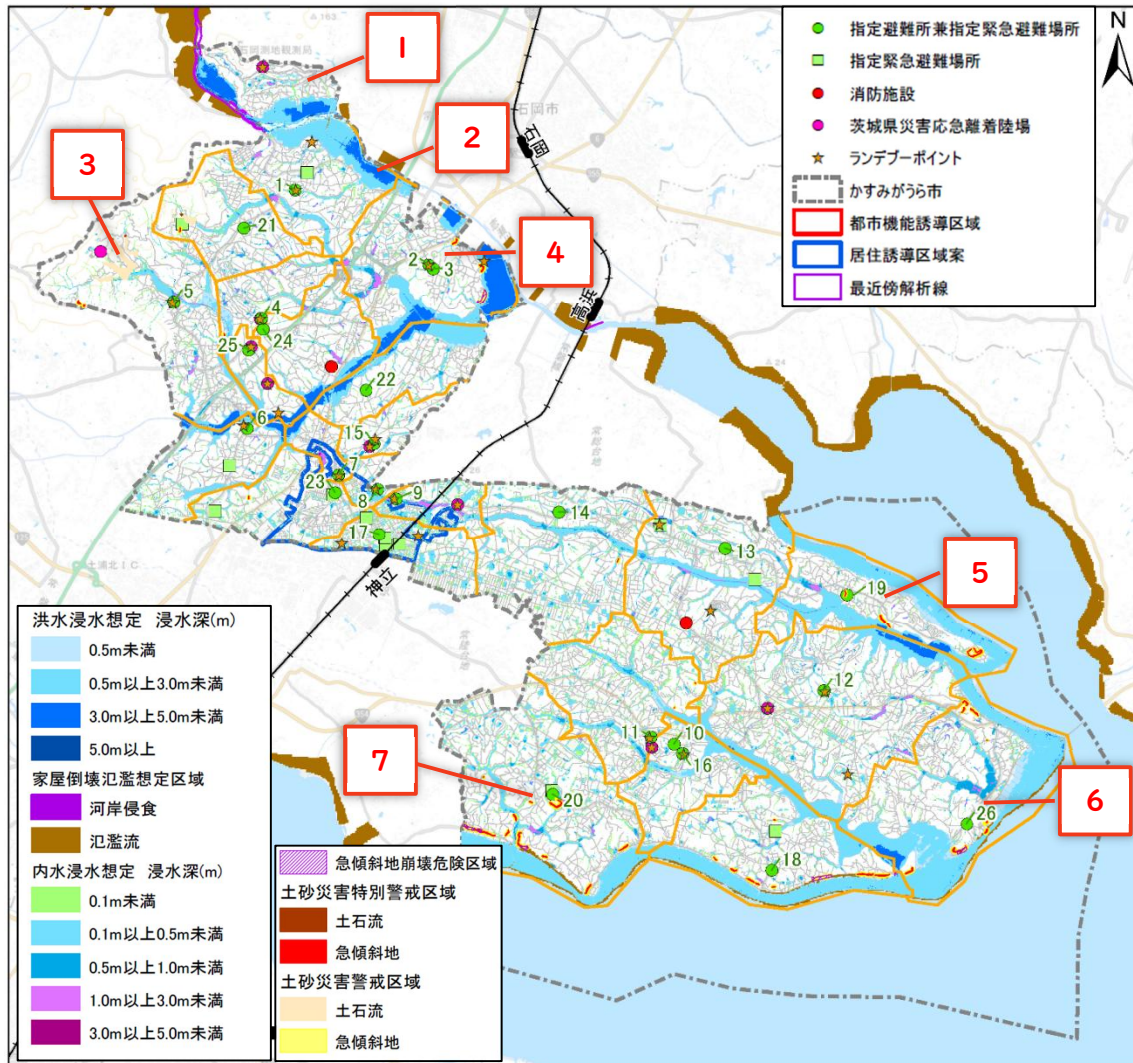
※    枠については、距離が近いことから同一の最近傍解析域に分類。

※避難所の分析を行うのは、生活支援避難所としての機能が備わる「指定避難所（1～26）」のみとする。

## (2) 防災上の課題の整理

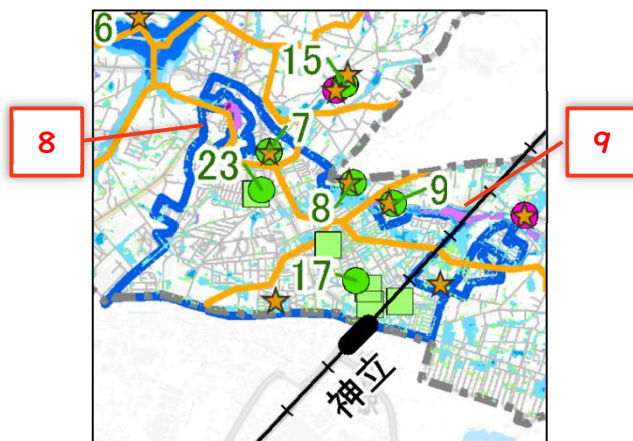
本市では様々な災害リスクが想定されていることを踏まえた、エリアごとの防災・減災に向けた課題は次のとおりです。

【全災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（市全域）】



資料:かすみがうら市作成

【全災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（居住誘導区域）】





【課題整理】

分類	番号	エリアごとの課題詳細
水害	1	<p><b>洪水（河川）</b></p> <p>水深 3.0m～の河川浸水想定や氾濫流が指定されている危険なエリアであることから、早期の指定避難所の開放や避難行動の呼びかけ、広域避難所の協定を締結している石岡市と連携した避難誘導が求められます。</p> <p>【具体策】指定避難所の運営、河川堤防の整備、災害協定締結団体等との協力体制の強化、防災ハザードマップの周知 等</p>
水害	2	<p><b>洪水（河川）</b></p> <p>水深 3.0m～の河川浸水想定や氾濫流が指定されている危険なエリアであることから、早期の指定避難所の開放や避難行動の呼びかけが求められます。</p> <p>【具体策】指定避難所の運営、河川堤防の整備、防災と災害時避難のための情報発信、防災ハザードマップの周知 等</p>
土砂災害	3	<p><b>土砂災害警戒区域（土石流）</b></p> <p>災害リスクのあるエリアの周辺に指定緊急避難場所が指定されていることから、被害防止へ向けたハード事業・ソフト事業の取組みが必要です。</p> <p>【具体策】緊急避難場所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域及び地すべり等の危険性があるエリアにおける土砂災害対策、避難のための情報発信 等</p>
水害	4	<p><b>洪水（河川、内水）</b></p> <p>田畑が広がるエリアであるものの、水深 3.0m～の河川浸水想定や水深 1.0～内水浸水想定が指定されていることから、避難時の被害防止の取組みが求められます。</p> <p>【具体策】河川堤防の整備、貯留・浸透施設の整備、安全な避難の確保、災害時避難のための情報発信 等</p>
土砂災害	5	<p><b>土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）</b></p> <p>災害リスクのあるエリアの周辺に指定避難所が指定されていることから、被害防止へ向けたハード事業・ソフト事業の取組みが必要です。</p> <p>【具体策】指定避難所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域及び地すべり等の危険性があるエリアにおける土砂災害対策、避難のための情報発信 等</p>
水害	6	<p><b>洪水（霞ヶ浦、内水）</b></p> <p>広いエリアで霞ヶ浦による洪水により床上浸水や家屋倒壊等の災害リスクが予想されることから、堤防等の公共施設の整備が求められます。</p> <p>【具体策】霞ヶ浦堤防の整備、避難のための情報発信 等</p>
土砂災害	7	<p><b>土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）</b></p> <p>災害リスクのあるエリアの周辺に指定避難所が指定されていることから、被害防止へ向けたハード事業・ソフト事業の取組みが必要です。</p> <p>【具体策】指定避難所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域及び地すべり等の危険性があるエリアにおける土砂災害対策、避難のための情報発信 等</p>
水害	8	<p><b>洪水（内水）</b></p> <p>居住誘導区域のエリア周辺で水深 1.0m～内水浸水想定であることから、早期の指定避難所の開放や混乱を招かないよう無理な避難行動を避ける必要があります。被害防止へ向けたハード事業・ソフト事業の取組みが必要です。</p>
水害	9	<p>【具体策】指定避難所の運営、貯留・浸透施設の整備、安全な避難の確保、災害時避難のための情報発信</p>

## 4. 防災まちづくりの将来像・取組方針

### (1) 防災まちづくりの将来像

本市は、JR 神立駅を中心とした利便性の高い区域へ都市機能を誘導し、その周辺や公共交通の利便性の高いエリアへ居住を誘導することで持続可能なまちづくりを進めていきます。災害リスクは、中心市街地においては少ないものの、郊外の河川や霞ヶ浦周辺、一部の急こう配になっている地形において、水害及び土砂災害による災害リスクが予想されます。また、予想される首都直下地震など大地震の発生も懸念されることから、災害リスクへの対応が課題となります。

このような状況を踏まえ、市街地への誘導を前提としつつ、誘導区域外における災害リスクの課題へ、ハードな施設の整備に加えてソフト対策を効果的に組み合わせていくことで、防災力の強化を図り、災害に強い安全で快適に暮らせるまちづくりを推進します。

### 日々の暮らしを守る快適で安全なまち

防災力の強化による安全で快適に暮らせるまちづくりを目指す

—かすみがうら市第2次総合計画「まちづくりの理念」より引用

### (2) 取組方針

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」では、災害リスクに対して「回避」と「低減」という2つの考え方が示されています。本市では、暮らしの利便性等を考慮し、災害リスクの課題に対応する「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」に関する取組みを重点的に進めます。

立地誘導などによる「災害リスクの回避」と、施設整備や地域防災力の向上などの「災害リスクの低減」に向けた取組みを組み合わせます。

回避・低減		取組概要
災害リスクの回避		●災害リスクを踏まえた立地誘導
災害リスクの低減	ハード事業	●国、県、市の連携による施設整備や維持管理 ●災害リスクを踏まえた安全な避難のための対策 ●災害時の道路や交通ネットワークの整備
	ソフト事業	●市、住民、近隣都市の連携による防災体制の構築 ●災害リスクに応じた地域防災力の向上 ●災害リスク周知による防災意識の向上



## 5. 防災に関する取組みおよびスケジュール検討

### (1) 具体的な取組み・スケジュール

防災・減災まちづくりの方針を踏まえ、居住誘導区域への立地誘導による災害リスクの回避や、ハード事業・ソフト事業の両面からの防災・減災対策による災害リスクの低減について、具体的な取組み・スケジュールを設定します。

#### 【具体的な取組みとスケジュール】

取組み		重点的に実施する地域	実施主体	スケジュール		
				短期 5年	中期 10年	長期 20年
災害 リスクの 回避	届出制度による立地誘導	居住誘導区域外 都市機能誘導区域 都市機能誘導区域外	市			
	指定避難所の運営	市全域	県市			
災害 リスクの 低減 <small>ハード事業</small>	災害対策用資機材の整備	市全域	県市			
	指定避難所及び緊急避難場所の防災機能強化	市全域	県市			
	河川及び霞ヶ浦堤防の整備	市全域	国 県市			
	下水道・排水施設の整備	市全域	市			
	貯留・浸透施設及び調整池の整備	市全域	市			
	土砂災害（特別）警戒区域及び地すべり等の危険性があるエリアにおける土砂災害対策	市全域	県			
	緊急輸送道路のネットワーク機能強化	市全域	県			
	安全な避難の確保	市全域	国 市			
	避難所の環境改善	市全域	県市			
	自治会における防災訓練実施及び自主防災組織の強化	市全域	市 住民			
災害 リスクの 低減 <small>ソフト事業</small>	防災と災害時避難のための情報発信	市全域	市 住民			
	防災ハザードマップの周知	市全域	市 住民			
	官民連携による地域防災体制の構築	市全域	市 住民			
	災害協定締結団体等との協力体制の強化	市全域	県 住民			
	自助・共助による地域防災力の向上	市全域	県 住民			
	マイ・タイムラインの普及・啓発	市全域	県市			
	住民参加の避難訓練の実施	市全域	県市			
	避難行動要支援者の支援体制の整備	市全域	県市			
	立地適正化計画の施策実施	居住誘導区域	市			

## 第9章 目標指標及び進行管理

### 1. 目標指標の設定

#### (1) 居住誘導に係る目標指標

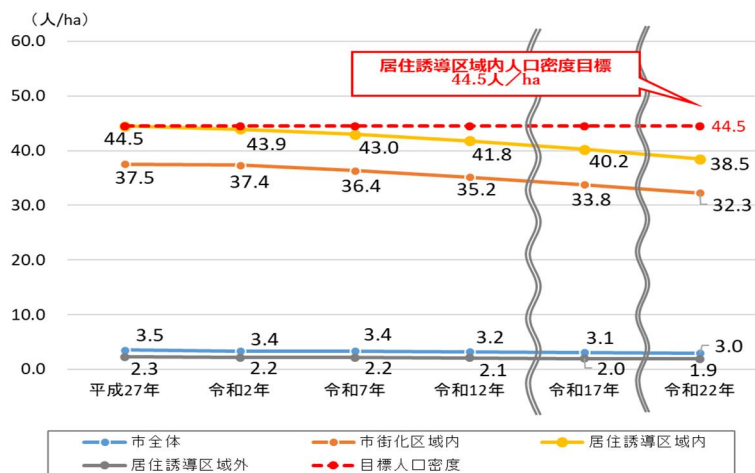
居住誘導に係る目標指標として、「居住誘導区域内人口密度」と「生産年齢人口割合」を設定し、低未利用地の活用や質の高い民間賃貸住宅の供給促進により、市街地の居住者（特に子育て世代や若者等）の維持・誘導を図ることで、目標を達成します。

#### 《目標指標1：居住誘導区域内人口密度の維持》

指標	現状値（2015年）	中間値（2025年）	目標値（2040年）
居住誘導区域内人口密度	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)

#### ■居住誘導区域内人口密度の目標とその他の指標の比較

居住誘導区域内の人口密度は、令和7年(2025年)で43.0人/haとなっています。2040年においては、都市計画マスタープランにおける市街地の目標人口密度に準じ、現状の人口密度を維持することを目標として、44.5人/haを目標値とします。



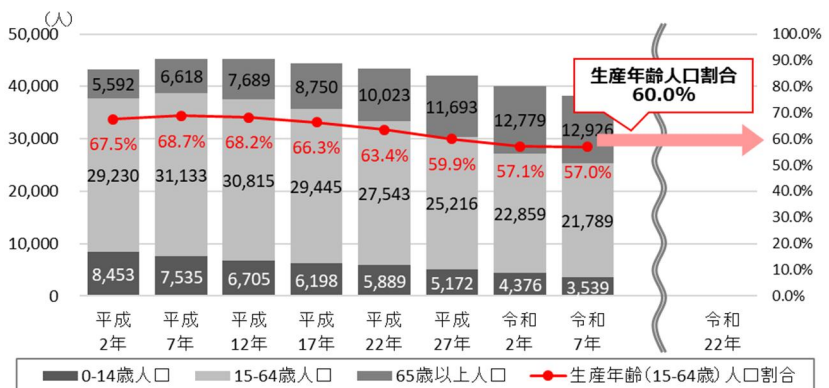
※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」より算出

#### 《目標指標2：生産年齢人口割合の維持》

指標	現状値（2015年）	中間値（2025年）	目標値（2040年）
生産年齢人口割合	59.9%	57.0%	60.0%

#### ■生産年齢人口割合の推移と目標

市全体の生産年齢人口の割合は、令和7年(2025年)で57.0%となっています。今後も人口減少することが見込まれる中、市外からの子育て世代や若者等の居住誘導を図ることで、2040年においても維持すること(60%)を目標とします。



※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」より算出



## (2) 都市機能誘導に係る目標指標

都市機能誘導に係る目標指標として、「誘導施設の立地数」を設定し、JR 神立駅周辺に必要な機能（商業、医療、福祉、子育て支援など）の維持を図るとともに、子育て世代や若者等の生活・交流に資する機能の誘導・整備を図ることで、目標を達成します。

### 《目標指標 3：誘導施設の立地数の増加》

指標	現状値（2020 年）	中間値（2025 年）	目標値（2040 年）
誘導施設の立地数	36 施設	33 施設	44 施設

第 7 章で設定した都市機能誘導区域内の誘導施設は、令和 7 年（2025 年）10 月時点で 33 施設立地しています。既存施設を維持するとともに、不足している施設の誘導・整備を図ることで、2040 年においては 44 施設を目標とします。

#### ■誘導施設の充足率の考え方

機能	施設	既存立地数 (R2.2 時点)	最新立地数 (R7.10 時点)	都市機能誘導及び施設 整備による立地目標
医療 機能	病院	7	7	8
	診療所			
福祉 機能	保健福祉施設	0	0	1
	地域包括支援センター	0	0	1
	通所型福祉施設	3	3	4
	小規模多機能型居宅 介護施設			
子育て 機能	私立保育園	3	3	3
	認定こども園			
	地域型保育施設			
	児童館	2	1	3
	子育て支援施設			
健康増進 機能	スポーツ施設	1	1	1
商業 機能	スーパーマーケット	14	13	14
	ドラッグストア			
	ホームセンター			
金融 機能	銀行	2	1	2
	信用金庫			
文化交流 機能	図書館・図書コーナー	0	0	1
	コミュニティセンター	3	2	4
	集会施設			
行政 機能	市庁舎	0	1	1
	行政窓口	1	1	1
誘導施設数		36 施設	33 施設	44 施設

### (3) 公共交通に係る目標指標

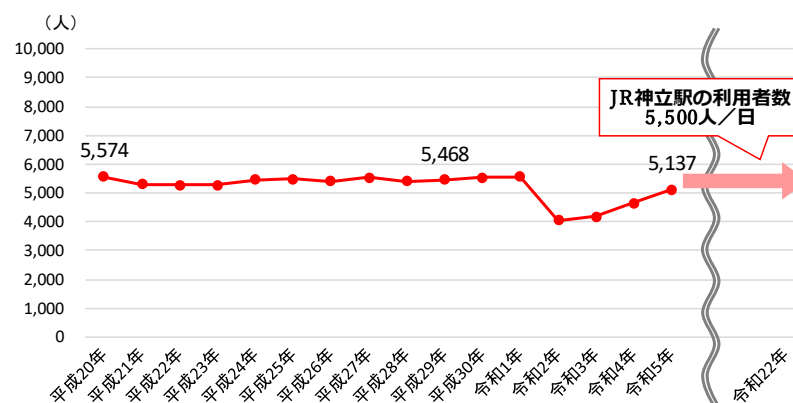
公共交通に係る目標指標として、「JR 神立駅の利用者数」と「市内公共交通の利用者数」を設定し、地域公共交通網形成計画と連携しながら、JR 神立駅と市内各所のほか、隣接市との広域連携による公共交通の利用の促進を図ることで、目標を達成します。

#### ＜目標指標 4：JR 神立駅の利用者数の維持＞

指標	現状値 (2017 年)	中間値 (2023 年)	目標値 (2040 年)
JR 神立駅の利用者数 (乗車人員)	5,468 人／日	5,137 人／日	5,500 人／日

##### ■JR 神立駅の利用者数（乗車人員）の推移と目標

JR 神立駅の利用者数（乗車人員）は、約 5,500 人／日で推移しているが、令和 5 年（2023 年）では 5,137 人／日となっています。2040 年においても、維持することを目標として、5,500 人／日を目標値とします。

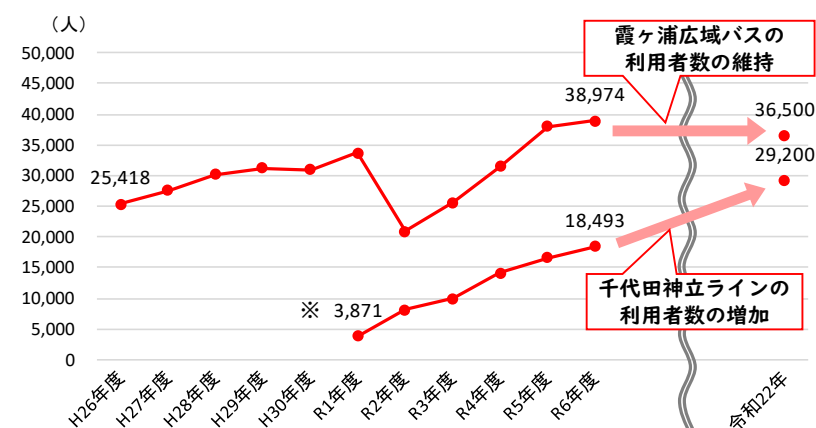


#### ＜目標指標 5：市内公共交通の利用者数の増加＞

指標	現状値 (2019 年度)	中間値 (2024 年度)	目標値 (2040 年度)
市内公共交通（路線バス）の利用者数	37,618 人／年	57,467 人／年	65,700 人／年

##### ■路線バスの利用者数の推移と目標

霞ヶ浦広域バス及び令和元年（2019 年）10 月に運行を開始した千代田神立ラインの利用者数は、令和 6 年度（2024 年度）では計 57,467 人となっています。今後もバス停徒歩圏域への居住誘導及び地域拠点と中心拠点・周辺都市とのネットワークを形成することで、2040 年度の利用者数を 65,700 人と増加することを目標とします。



※千代田神立ラインの令和元年度の利用者数は、運行を開始した令和元年度以降の利用者数

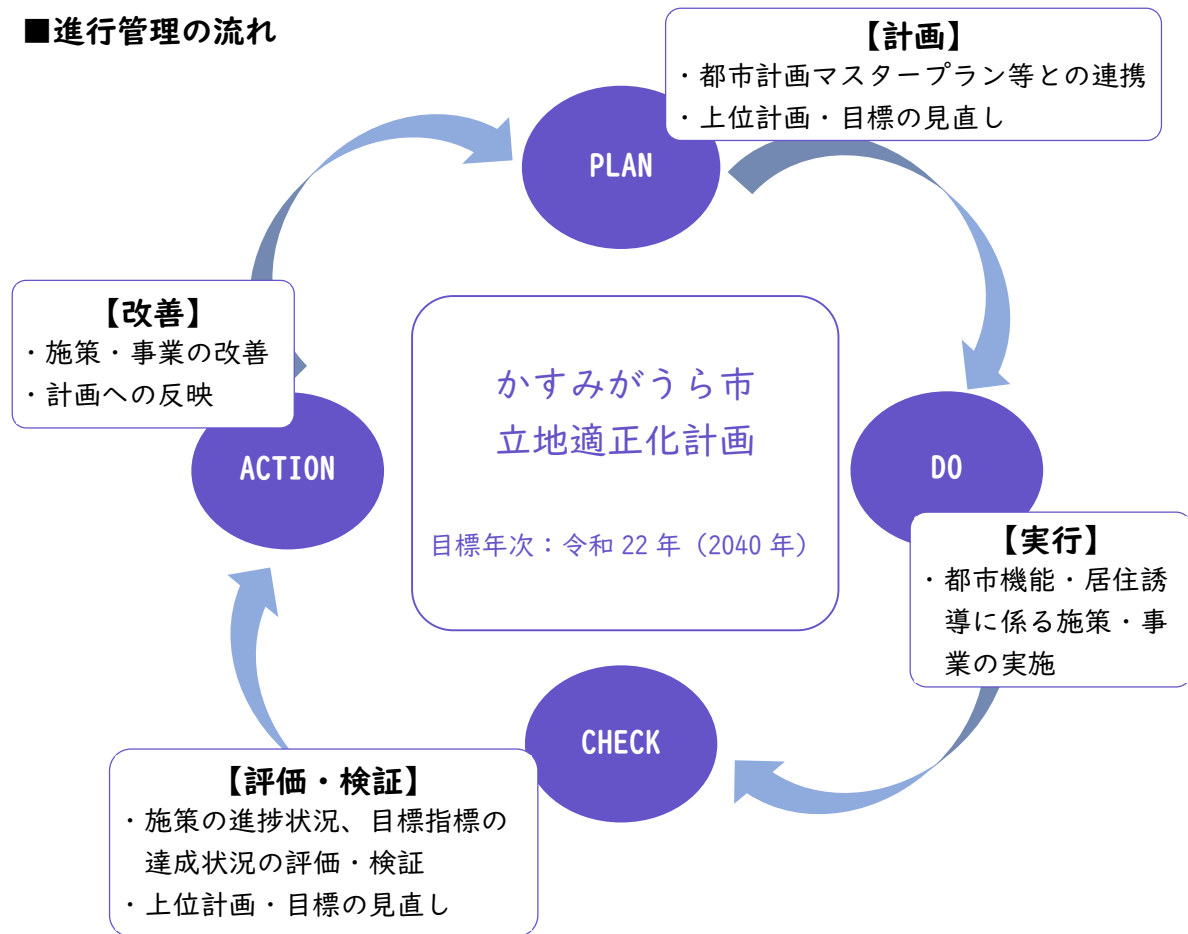
## 2. 進行管理の考え方

### (1) PDCA サイクルによる進行管理

本計画における進行管理は、都市計画マスタープランの進行管理と併せて、PLAN（計画）、DO（実行）、CHECK（評価・検証）、ACTION（改善）のPDCAサイクルの仕組みにより適切な進行管理を行います。

具体的には、計画に基づく施策・事業を実施し、概ね5年ごとに施策の進捗状況、目標指標の達成状況を評価・検証し、必要に応じて施策・事業の改善や計画の見直しに取り組みます。

#### ■進行管理の流れ



### (2) 柔軟な計画の見直し

本計画は概ね20年後を見据え、令和22年（2040年）を目標年次とした長期的な計画であるとともに、都市機能誘導や居住誘導の状況に応じて、時間軸をもって見直ししながら達成する計画となります。そのため、PDCAサイクルに基づく計画の見直しと併せ、目標の達成状況や都市再生特別措置法の改正、上位計画の変更・見直し、技術革新等による社会経済情勢の大きな変化が生じた場合には、柔軟な見直しを行います。