

令和8年2月26日
令和7年度第2回かすみがうら市都市計画審議会
資料

かすみがうら市立地適正化計画（改訂案） について

目次

Chapter I

計画改訂の概要

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

Chapter II

主な改訂箇所について

<別紙「計画書（案）」にて説明します>

Chapter III

防災指針について

防災指針とは	11
災害リスクの指定状況と課題生理	12
災害リスク×都市の情報	16
防災まちづくりの将来像・取組方針	20

Chapter IV

その他

その他	22
-----	----

Chapter I

計画改訂の概要

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。

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択できる“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

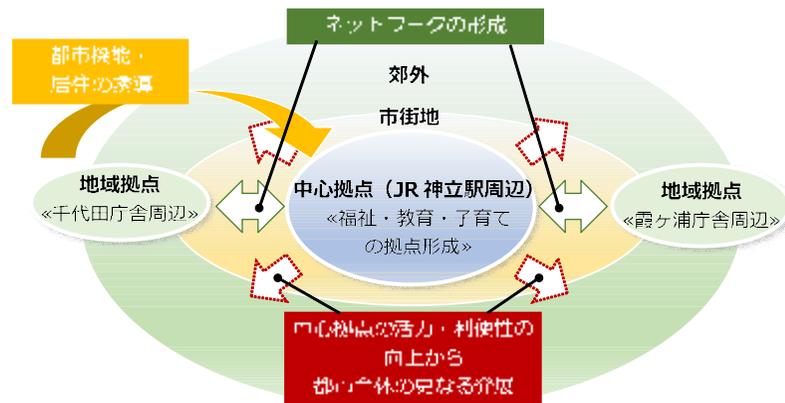
市民協働・民間参画の仕組みづくり

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

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）にあつて、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>

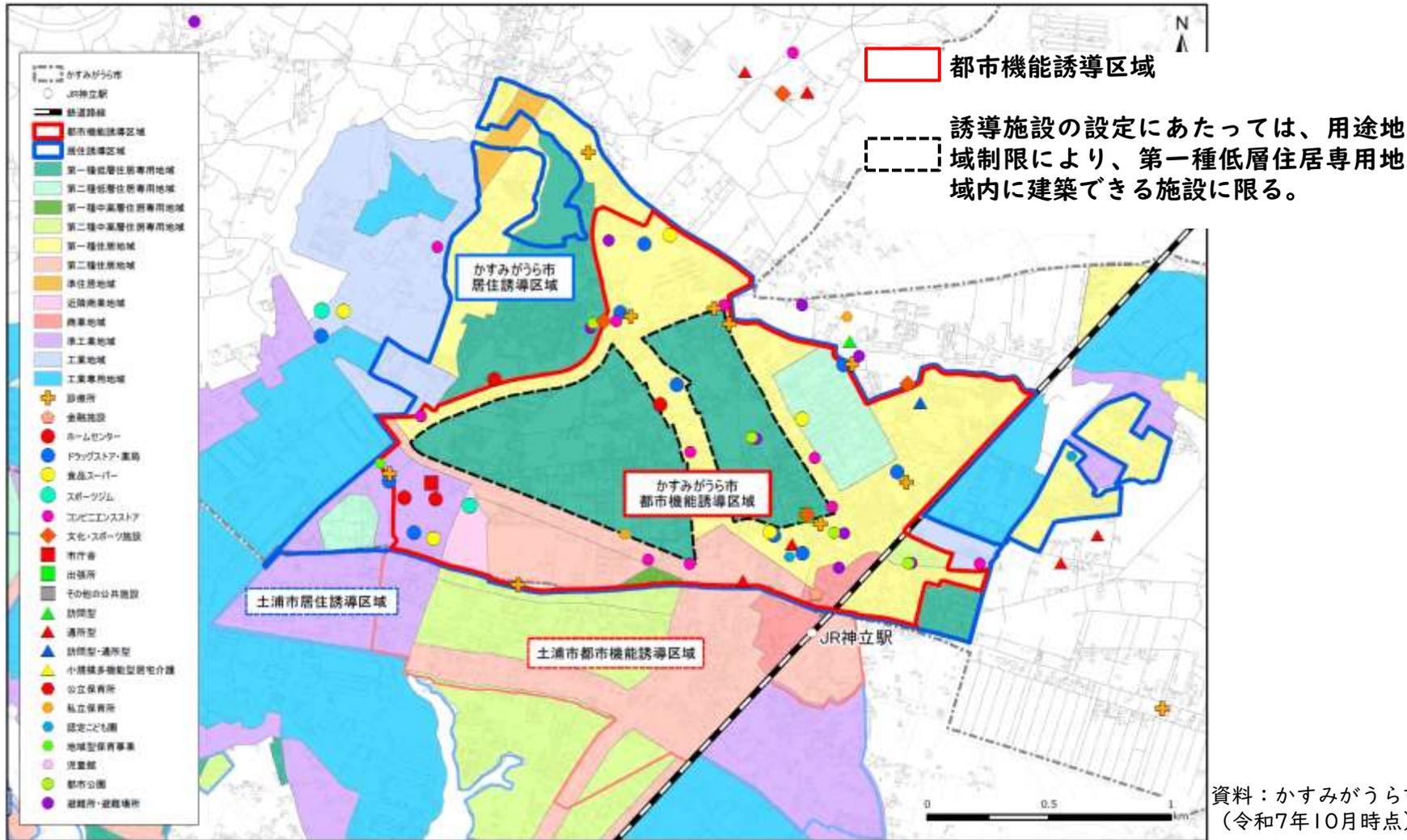
- 居住誘導区域内において、都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする。
- 上記の区域を基本に、地形地物や用途地域界を踏まえ、都市機能区域界を設定する。

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%



資料：かすみがうら市作成
(令和7年10月時点)

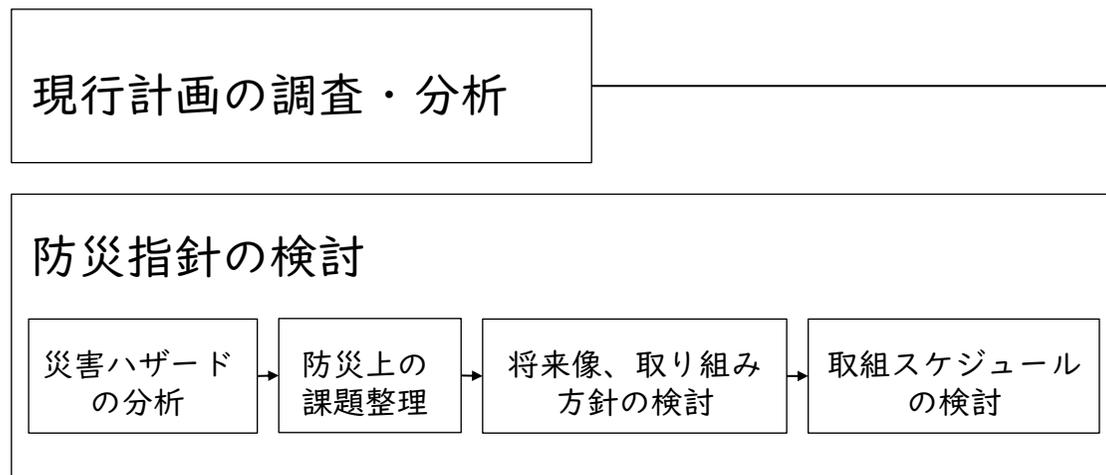
立地適正化計画改訂の概要

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。

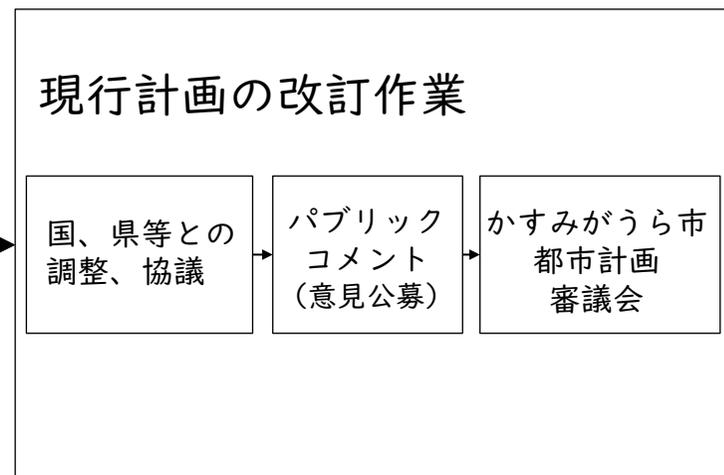
これを受けて、当市の災害ハザードエリアにおける災害リスクを踏まえ、居住誘導区域をはじめとする市全域における防災対策等を検討し、「防災指針」を作成するとともに、令和2年度に策定した「かすみがうら市立地適正化計画」の進捗状況に関する調査、分析及び評価を行い、上位計画や関連計画等との整合を図るものです。

～ 検討フロー ～

< 令和7年6月～9月 >



< 令和7年9月～令和8年2月 >



Chapter II

主な改訂箇所について

別紙「計画書（案）」にてご説明します。

Chapter III

防災指針について

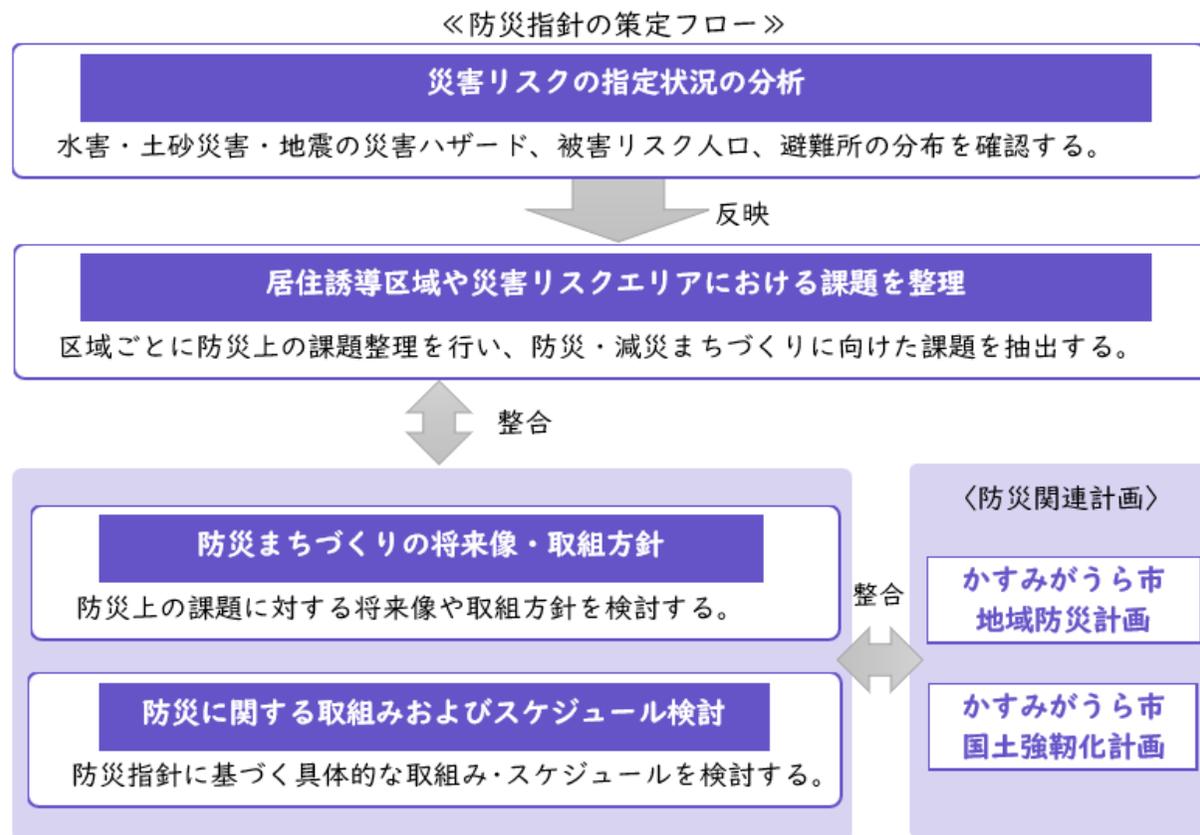
防災指針の概要

■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。

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。



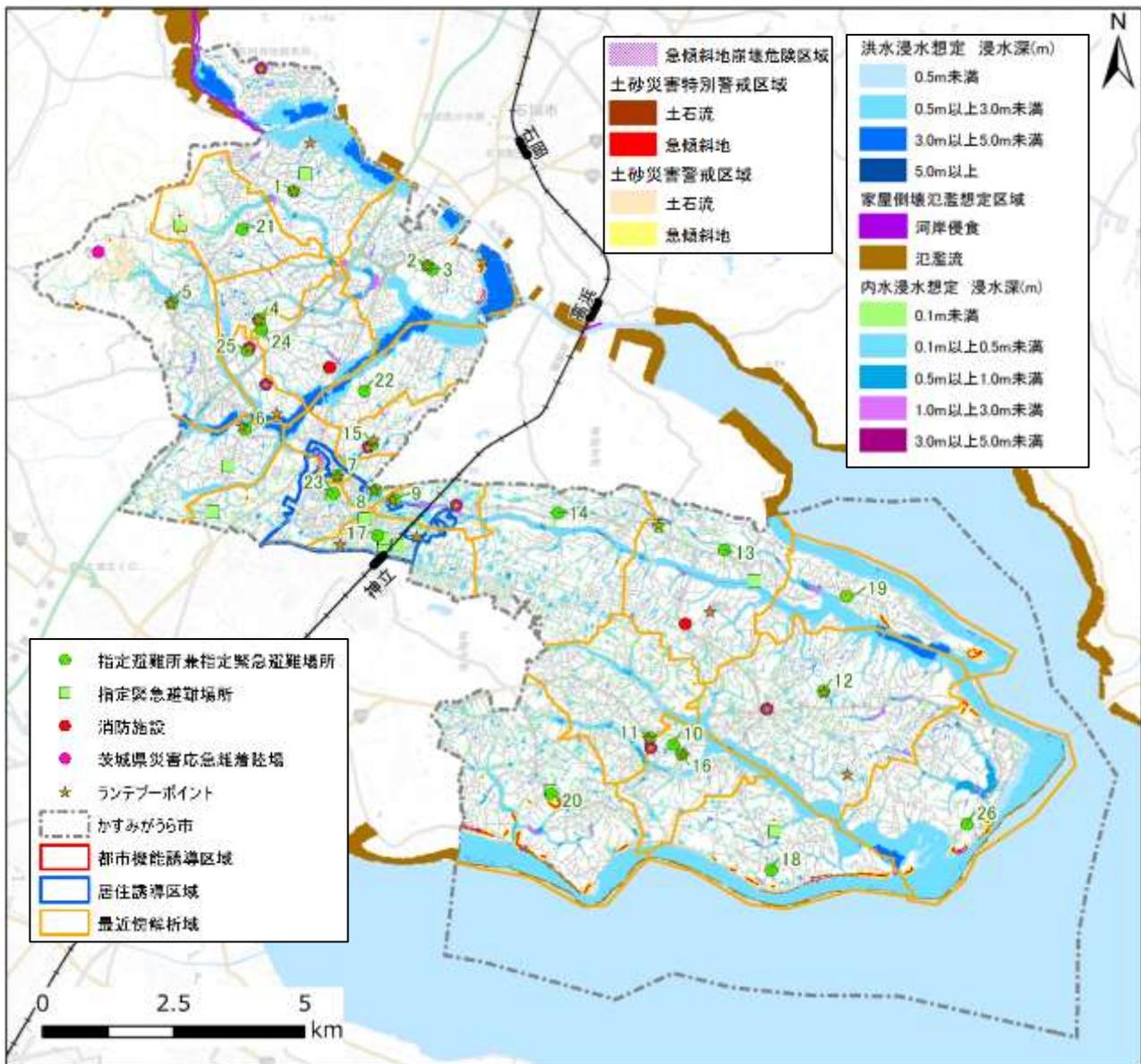
災害リスクの指定状況と課題整理

■かすみがうら市の災害リスクの指定状況

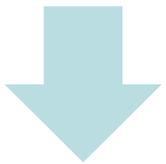
分類		災害ハザード	資料
水害	河川・湖	浸水想定区域【想定最大規模】 統計上概ね1,000年に一度の確率で起こる大雨を想定した降雨時に浸水する区域 <対象河川・湖>霞ヶ浦、恋瀬川、天の川、雪入川、天王川、一の瀬川、菱木川、境川	・関東地方整備局霞ヶ浦河川事務所（平成28年8月指定・公表） ・茨城県 洪水浸水想定区域図（利根川水系 恋瀬川〔河口～五輪堂橋〕）（平成29年8月指定） ・かすみがうら市総合防災マップ（2019年版）
		浸水継続時間【想定最大規模】 想定最大規模の降雨時に50cm以上の浸水深が継続する時間 <対象河川・湖>霞ヶ浦、恋瀬川	
家屋倒壊等氾濫想定区域【想定最大規模】 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>霞ヶ浦、恋瀬川			
	内水	内水浸水想定区域 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		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～）
		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		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

災害リスクの指定状況と課題整理

■ 居住誘導区域の災害ハザードの情報（全災害リスクと都市情報の重ね合わせ図）



災害ハザードの種類	居住誘導区域内の被害リスク
洪水浸水想定区域 家屋倒壊反乱想定区域 土砂災害警戒区域 大規模盛土造成地	該当なし
内水浸水想定区域	浸水深1.0m以上の内水浸水が起きる可能性有。



居住誘導区域のエリア周辺で水深1.0m以上の内水浸水想定がある。
 早期の指定避難所の開放や、垂直避難の呼びかけ等、早めの避難行動を促すための、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。

災害リスクの指定状況と課題整理

■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。

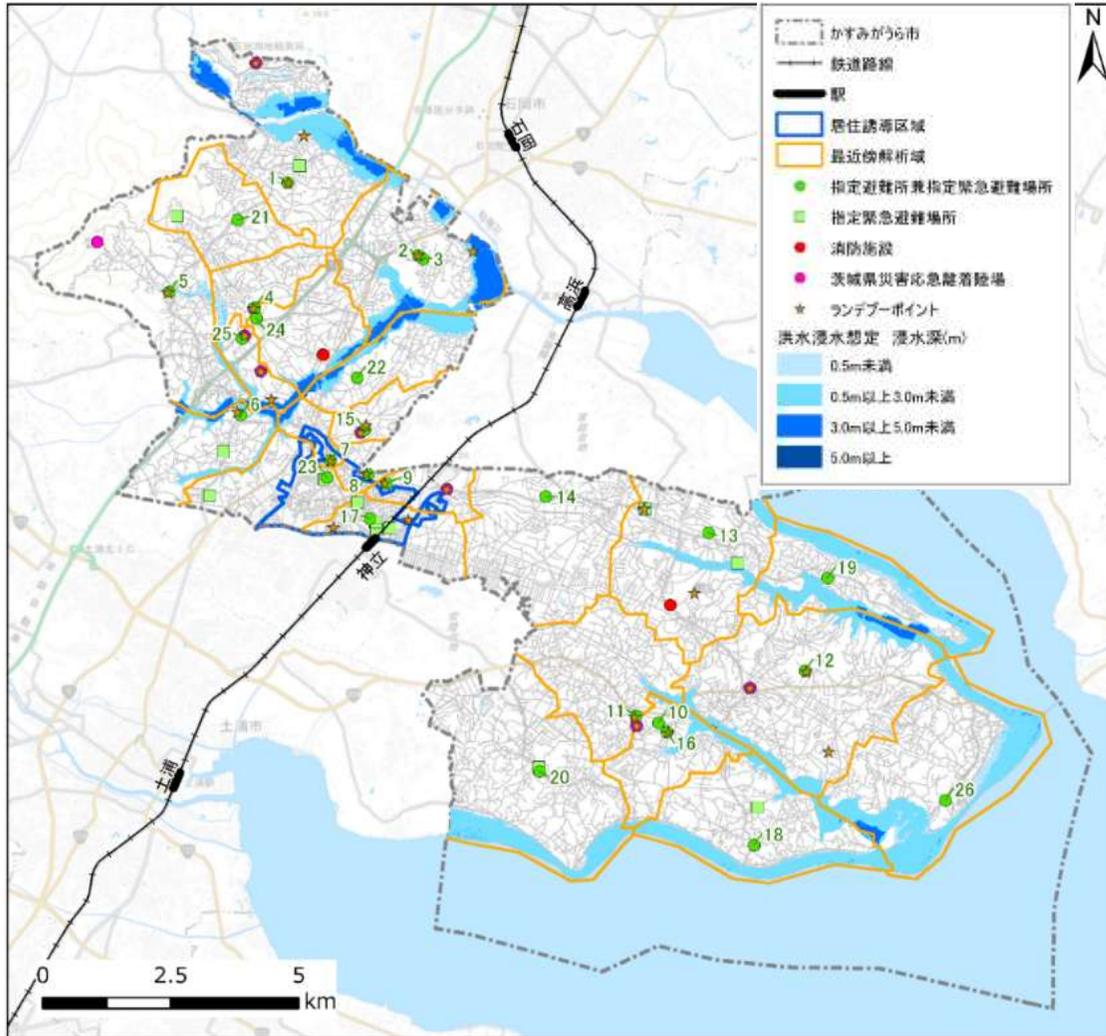
【災害リスクの重ね合わせ分析】

分類		災害ハザード情報	災害リスクの視点
水害	河川・湖	浸水想定区域【想定最大規模】	原則は「垂直避難」、垂直避難が困難及び3.0m以上のリスクがあるエリアは「避難所等への避難」
		家屋倒壊等氾濫想定区域【想定最大規模】	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」
	内水	内水浸水想定区域	原則は「垂直避難」、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」
土砂災害		土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	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「避難所等への早期の避難」とする。

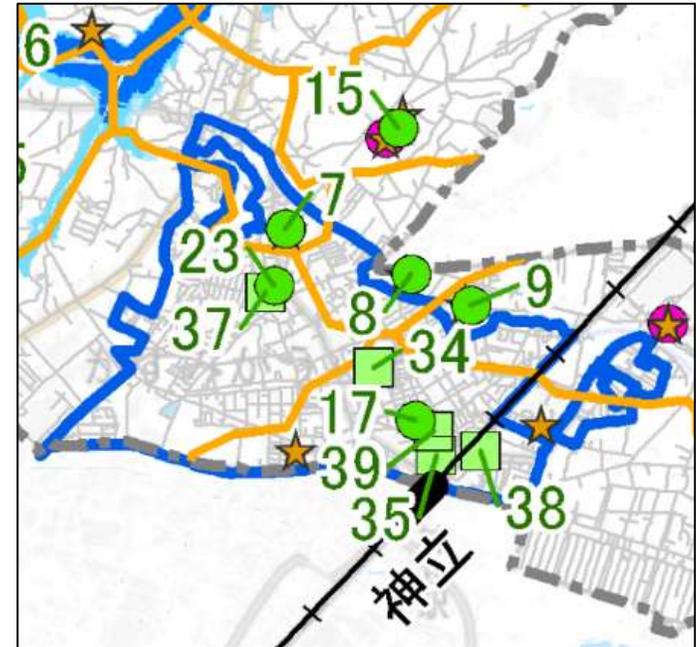
分類	都市の情報	指定状況	定義
避難所	指定避難所	26カ所	災害により避難した居住者等が一時的に滞在する施設。
	指定緊急避難場所	40カ所	居住者等が緊急的に避難する施設又は場所。
防災施設	消防施設	3カ所	消防用水及び消火活動上必要な施設。
	茨城県災害応急離着陸場	10カ所	大規模災害が時に災害ヘリが離着陸する場所。
	ランデブーポイント	28カ所	ドクターヘリが安全に離着陸できると判断された場所。
その他 分析情報	最近傍解析域	—	住民が最寄りの指定避難所に避難する場合のエリア。
	居住誘導区域	—	まちの利便性や災害リスクの低い居住を誘導する区域。

災害リスク × 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。



【災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（市全域）】



【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）】

※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。

災害リスク × 都市の情報

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。

【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		13	志士庫コミュニティステーション	84	29	
2	旧新治小学校	131	141		14	かすみがうらウエルネスプラザ	228	0	
3	新治児童館	40			15	わかぐり運動公園体育館	225	0	
4	千代田義務教育学校	262	0		16	霞ヶ浦コミュニティセンター	156	0	
5	旧上佐谷小学校	90	5		17	下稲吉コミュニティセンター	109	0	○
6	旧七会小学校	135	7		19	安飾コミュニティステーション	45	329	
7	下稲吉小学校	228	0	○	20	下大津コミュニティステーション	37	27	
8	下稲吉中学校	592	0		21	やまゆり保育所	179	0	
9	下稲吉東小学校	145	0		22	わかぐり保育所	105	173	
10	霞ヶ浦南小学校	117	197		23	大塚児童館（大塚ふれあいセンター）	72	0	○
18	牛渡コミュニティステーション	39			24	千代田義務教育学校児童クラブ	42	25	
11	霞ヶ浦中学校	317	0		25	第1常陸野公園千代田 B&G海洋センター体育館	160	0	
12	霞ヶ浦北小学校	284	46		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エリアとしてまとめて分析しました。

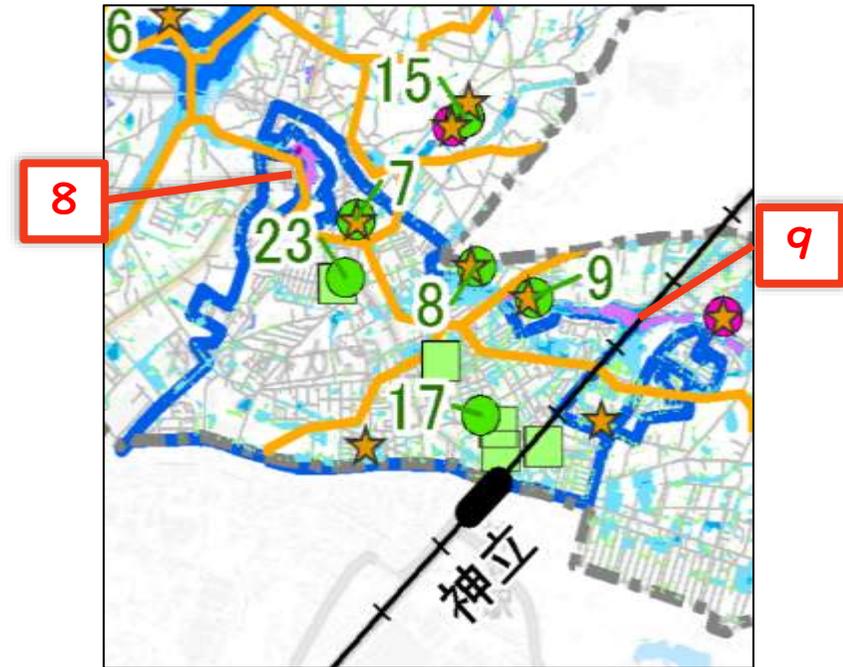
災害リスク × 都市の情報

■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）】



【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	■河川 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があることから、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。
	2	
	4	■霞ヶ浦 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。
	6	■内水 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。 【具体策】 指定避難所の運営、河川堤防の整備、協力体制の強化、防災ハザードマップの周知、貯留・浸透施設の整備、安全な避難の確保 等
	8	
	9	
土砂災害	3	■土砂災害警戒区域（土石流）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地） 災害リスクのあるエリアの周辺に指定避難所及び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。
	5	
	7	【具体策】 安全なエリアへの誘導、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、防災ハザードマップの周知 等

防災まちづくりの将来像・取組方針

■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ることで、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

■取組方針

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 ●災難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

防災まちづくりの将来像・取組方針

■防災に関する取組みおよびスケジュール

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ています。

取組み及びスケジュール					
災害リスクの回避	届出制度による立地誘導	長期20年	災害リスクの低減ソフト	自治会における防災訓練実施及び自主防災組織の強化	短期5年
	指定避難所の運営	中期10年		防災と災害時避難のための情報発信	
災害対策用資機材の整備	防災ハザードマップの周知				
指定避難所及び緊急避難場所の防災機能強化	長期20年			官民連携による地域防災体制の構築	中期10年
河川及び霞ヶ浦堤防の整備		災害協定締結団体等との協力体制の強化			
下水道・排水施設の整備		自助・共助による地域防災力の向上			
貯留・浸透施設及び調整池の整備		マイ・タイムラインの普及・啓発			
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		住民参加の避難訓練の実施			
緊急輸送道路のネットワーク機能強化		避難行動要支援者の支援体制の整備			
安全な避難の確保		立地適正化計画の施策実施			
ハード	避難所の環境改善				

Chapter IV

その他

その他（意見公募の結果）

案件名：かすみがうら市立地適正化計画改訂案について

意見公募の期間：令和8年1月16日（金）～令和8年1月30日（金）

意見受付の件数：2件（持参1件、電子申請1件）

意見公募の結果：計画の修正なし

No	意見	市の回答
1	<p>①神立駅中心地区の活性化（他市町村から来たくなる町づくり）を早急に進める必要あり。選択と集中、優先順位を決める。</p> <p>②所有者を巻き込んだ空家対策を目標値を設定し進める。補助金投資と税収のシミュレーション等を行い、集中投資し若年層を呼び込む。その為には住みやすい市街地づくりも並行して行う必要あり。団塊の世代が高齢化する時代に入っており、残された時間は少ないと思う。</p>	<p>限られた財源や人的資源を有効に活用するためには、施策の優先順位を明確にし、選択と集中の考え方にに基づき取組を進めていくことが重要であると認識しております。</p> <p>本計画においては、人の集まりやすい神立駅周辺を中心に、まずは都市機能や居住の誘導を図る施策を推進していくこととしています。</p> <p>空き家対策に係る目標設定については居住誘導区域に限らず市域全体を対象とする施策として検討する必要があることから、本計画において直接的に位置付けるものではなく、空家等対策計画において対応してまいります。</p> <p>空き家対策や若年層の定住促進は、今後の人口減少・高齢化社会に対応した都市構造の形成において重要な視点であると認識していることから、スピード感をもって庁内関係部署と連携し課題解消に向けた取組みを行ってまいります。</p>

その他（意見公募の結果）

No	意見	市の回答
2	<p>当市の人口動態、市民の意向、都市づくりの理念など今まで何度も調査し、整理し、将来計画を策定していると思います。今回の案もその線に従ったもので、方向性には賛同いたします。ただし、何時まで経っても計画・方針であり、具体的に当市の将来像を描き、当面は「これこれ」に着手しますという具体案を提案して頂きたい。</p> <p>具体案は、あくまでも案であり、今後市民と合議して推進していくものと考えます。</p> <p>もう時間の余裕はありません。この市を近い将来どのような市にしていくのか青写真が必要です。市民の意見を統合するような検討会を早急に立ち上げ、市民・行政が一体となって検討する必要があります。その過程で、市民や職員の中から尖った人が現れて、当市の雰囲気ガラッと変えてくれることもありうるし、期待しています。</p>	<p>当市の現状としましては、全国的な傾向に漏れず人口減少や少子高齢化、財政状況、社会経済情勢の変化など、取り巻く環境はこれまでにないスピードで変化しており、将来を見通すことが容易ではない状況にあります。</p> <p>一方で、こうした状況を踏まえたとしても、ご意見にありましたとおり、本市の未来に向けて青写真となるような計画や一定の柔軟性を持った具体案の策定し、段階的に検討・見直しを継続的に行うといった一歩踏み込んだ施策展開が必要であることも、また事実であると認識しております。</p> <p>今後、具体案の策定に当たっては、市民の皆様の意見や知見を取り入れられる方法について検討し、取り組んでまいります。その過程において、これまでとは異なる視点や実現可能性を踏まえた新たな発想が生まれることは、都市の魅力や活力を高める上で大変有意義なものと考えているところです。</p>