

かすみがうら市立地適正化計画

令和 2 年 12 月

(令和 8 年 3 月改訂)

かすみがうら市

－ 目 次 －

序章 計画の目的と位置付け	Ⅰ
1. 目的と役割	Ⅰ
2. 計画の概要	Ⅰ
3. 計画の位置付け	2
第1章 関連する計画・施策	3
1. 市の上位・関連計画	3
2. 茨城県・周辺都市の上位・関連計画	Ⅰ 0
第2章 都市の概況	Ⅰ 4
1. 地勢・沿革等	Ⅰ 4
2. 人口・世帯の概況	Ⅰ 6
3. 都市計画の概況	Ⅰ 7
第3章 都市構造分析と課題の整理	Ⅰ 8
1. 都市の現状分析	Ⅰ 8
2. 子育て世代・若者等ヒアリングによるニーズ分析	3 7
3. 課題の整理	4 Ⅰ
第4章 都市づくりの理念と目標	4 3
1. 都市づくりの理念	4 3
2. 目指すべき将来像	4 4
第5章 まちづくりの方針	4 7
1. まちづくりの方針	4 7
2. 実現に向けたストーリー	4 8
3. 誘導・連携の方針	4 9

第6章 誘導区域の設定	51
1. 居住誘導区域.....	51
2. 都市機能誘導区域.....	62
第7章 誘導施設および誘導施策	67
1. 誘導施設の設定.....	67
2. 都市機能および居住誘導に係る施策.....	74
第8章 防災指針	84
1. 防災指針の概要.....	84
2. 災害リスクの指定状況の分析.....	85
3. 災害リスクの課題整理.....	93
4. 防災まちづくりの将来像・取組方針.....	99
5. 防災に関する取組みおよびスケジュール検討.....	100
第9章 目標指標および進捗管理	101
1. 目標指標の設定.....	101
2. 進捗管理の考え方.....	104
参考資料	105
1. かすみがうら市都市計画審議会.....	105
2. 立地適正化計画改訂委員会.....	108
3. まちづくりアンケート調査結果の概要.....	107
4. 用語解説.....	119

序章

計画の目的と位置付け

1. 目的と役割

我が国は急激な人口減少と超高齢社会に直面しており、今後も更なる人口の減少や高齢化が見込まれています。このような状況の中、これらの諸問題に対応するため、平成26年(2014年)に都市再生特別措置法が一部改正され、コンパクトシティの具体的な施策の推進として「立地適正化計画制度」が創設されました。

本市においては、平成21年(2009年)3月に市の都市計画の基本方針として都市計画マスタープランを策定し、それに基づきまちづくりを進めてきました。

その後10年以上が経過し、JR神立駅の土地区画整理事業の進展、圏央道等の開通による広域アクセス性が向上している一方で、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想定されています。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、まちのにぎ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、令和2年(2020年)12月に「かすみがうら市都市計画マスタープラン」の改訂と合わせて、その高度化版である「かすみがうら市立地適正化計画」を策定しました。

本計画では、市のおおむね20年後の将来像を明確化するとともに、まちづくりの基本的な方針や地区ごとの整備方針などを定め、安心・安全で快適な生活環境の確保と持続可能な都市運営によるまちづくりを推進します。

さらに、計画策定から5年が経過したことを踏まえ、目標値の達成状況を評価・分析し、必要に応じて計画の見直しを行います。あわせて、近年の自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、令和2年(2020年)6月に改正された都市再生特別措置法により、立地適正化計画に新たに「防災指針」が記載事項として位置付けられたことから、令和8年(2026年)4月から新たに「防災指針」を定めることとします。

2. 計画の概要

(1) 目標年次

本計画はおおむね20年後を見据え、計画の初年次を令和3年(2021年)、目標年次を令和22年(2040年)、中間年次を令和12年(2030年)とします。

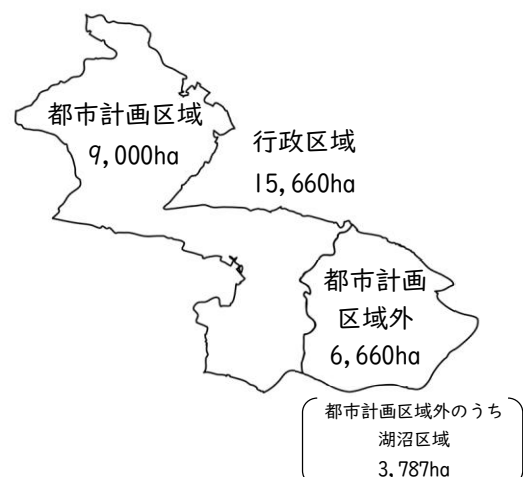
(2) 計画対象区域

本市の行政区画の総面積は15,660haであり、このうち都市計画区域は9,000haで、行政区画全体の約57.5%に当たります。

立地適正化計画の対象となる区域は、都市再生特別措置法第81条により、都市計画区域内で定めることとされています。

そのため本計画は、かすみがうら市の都市計画区域9,000haを対象とします。

■計画対象区域



3. 計画の位置付け

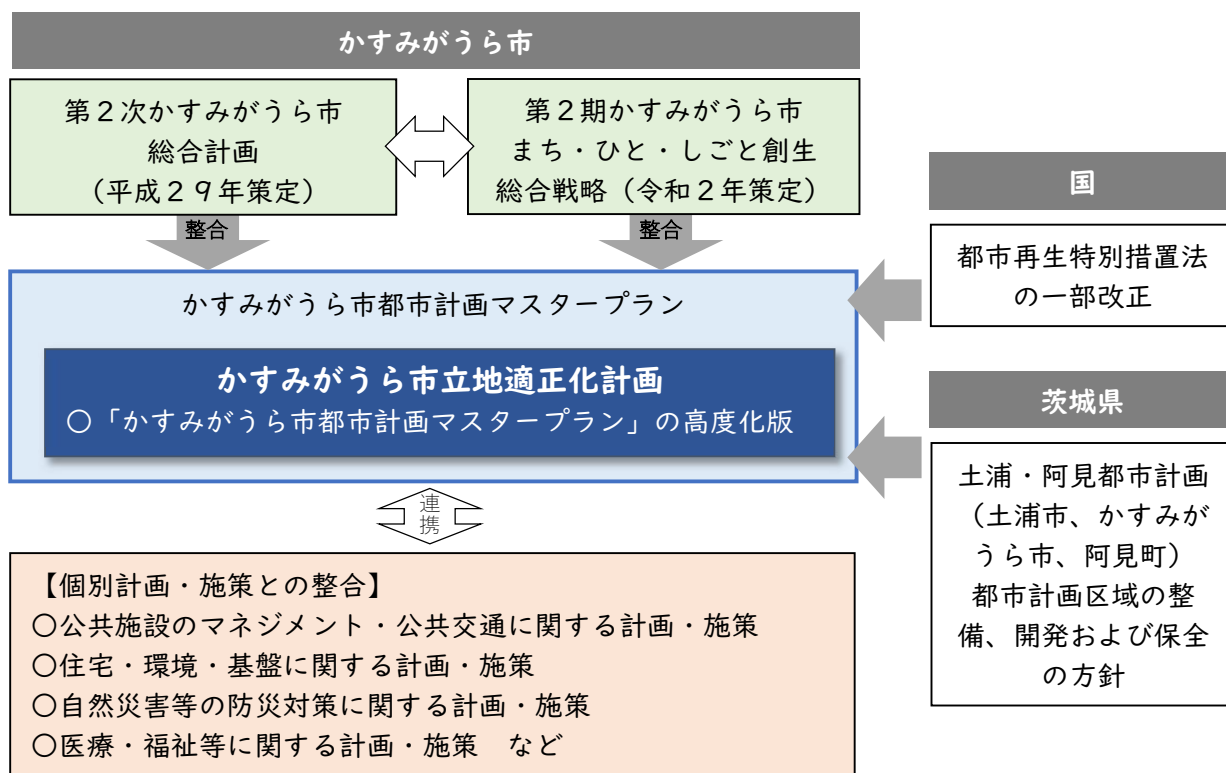
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいて定める本市の都市計画に関する基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- 中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に即して明確にすること。
- 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となること。
- まちづくりに係る個別計画相互の調整を図ること。
- 住民の都市計画に対する理解とまちづくりへの主体的な取組みを促すこと。

国や県の動向を踏まえるとともに、「第2次かすみがうら市総合計画」や「第2期かすみがうら市まち・ひと・しごと創生総合戦略」といった上位計画と整合を図り、都市計画マスタープランを策定しています。

また、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部（高度化版）として扱います。

■都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置付け



第1章 関連する計画・施策

1. 市の上位・関連計画

(1) 第2次かすみがうら市総合計画（後期基本計画）

- ・計画期間 令和4年（2022年）度～令和8年（2026年）度
- ・将来都市像 きらり輝く ^{みず}湖と山 ^{みどり}笑顔と活気のふれあい都市
～未来へ紡ぐ安心とやさしさの郷 ^{さと}かすみがうら～
- ・将来人口フレーム 令和8年の目標とする将来人口 39,314人

《まちづくりの基本理念》

1. 豊かな自然と地域産業が共存するまち
2. 日々の暮らしを守る快適で安全なまち
3. とともに支え成長する人財あふれる安心なまち

《まちづくりの基本目標》

1. 自然の恵みを享受できるまちづくり
2. 産業の振興で活力あふれるまちづくり
3. 安全で快適に暮らせるまちづくり
4. 健康で思いやりをもって暮らせるまちづくり
5. 未来を担う若者を育むまちづくり
6. 豊かな学びと創造のまちづくり
7. みんなでつくる連携と協働のまちづくり

《後期基本計画の基本方針および戦略 等》

基本方針1：後期基本計画戦略プロジェクトの推進

- 戦略1 湖山と文化の“お宝”活用プロジェクト
- 戦略2 安心安全で豊かな“暮らし”創造プロジェクト
- 戦略3 人財あふれる“地域力”育成プロジェクト

基本方針2：多様化社会に対応した行政サービスの向上

- ・行政サービスのイノベーション
- ・自治体DXの推進
- ・SDGsへの貢献

基本方針3：持続可能で効率的な開かれた行政運営

- ・持続可能な自治体への実現
- ・行政運営の見える化
- ・施策の効率的な推進

(2) かすみがうら市公共施設等マネジメント計画（第2期基本計画）

- ・取組期間 平成27年（2015年）度～令和26年（2044年）度
- ・計画期間 第2期／令和7年（2025年）度～令和16年（2034年）度
- ・基本理念 「まちの魅力」や「市民生活の質」が高まる施設へ

《基本方針》

①公共施設に関する基本方針

基本方針1：将来の人口規模と財政の見通しに応じた公共施設総量の適正化

- ・将来の人口減少、少子高齢化および更新等費用に充当可能な財政見通しを踏まえ、公共施設総量の適正化を図ります。
- ・施設用地を借上げている施設は、統廃合等を検討し、原則として借地の解消を図ります。
- ・原則として新規整備は行わないものとし、新規整備を行う必要がある場合は、既存施設の統廃合等を検討し、施設総量の適正化を図ります。

基本方針2：市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化による公共サービスの向上

- ・施設の大規模改修の時期や更新の時期において、市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化等を検討し、公共サービスの維持・向上を図ります。

基本方針3：施設の安全性・機能性の確保と長寿命化

- ・予防保全型の維持管理への転換等により、施設の安全性と機能性を確保するとともに、長寿命化による更新等費用の縮減・平準化を図ります。

②インフラに関する基本方針

基本方針1：予防保全型維持管理への転換等によるインフラの長寿命化

- ・インフラは、市民の生活を支える社会基盤となる施設であり、現時点では総量の縮減が困難であることから、予防保全型の維持管理への転換等により長寿命化を進め、更新等費用の縮減・平準化を図り、持続可能な維持管理に取り組みます。

《目標の設定》

① 公共施設

公共施設の保有量（延床面積）を今後30年間で約45%縮減、計画期間（10年間）内においては、適正配置を推進することで約10%縮減を目標とします。

② インフラ

計画的かつ予防的な修繕へと転換し、維持更新費用の縮減を図り、持続可能な施設管理を目指します。

(4) かすみがうら市都市計画マスタープラン

・計画期間 令和3年(2021年)～令和22年(2040年)

・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

・都市づくりの役割

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

《将来都市構造》

- 地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点およびゾーンを連携する交流軸によって構成
- ゾーンについては、市街地形成ゾーン、田園都市ゾーン、水辺交流ゾーン、森林環境共生ゾーンの4つのゾーンを設定
- 拠点については、市街地形成ゾーンの中心核となる中心拠点、田園都市ゾーンの核となる2つの地域拠点、水と緑を活かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を設定
- 交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を設定

《将来人口》

人口減少社会においても、市街地の人口密度の維持を目標とする

指標	目標値(令和22年)
目標人口 (市全体)	35,484人
市街地の 目標人口密度	37人/ha

《地域別構想》

市街地地区のまちづくり

中心市街地のポテンシャルを活かしたにぎわいのあるまちづくり

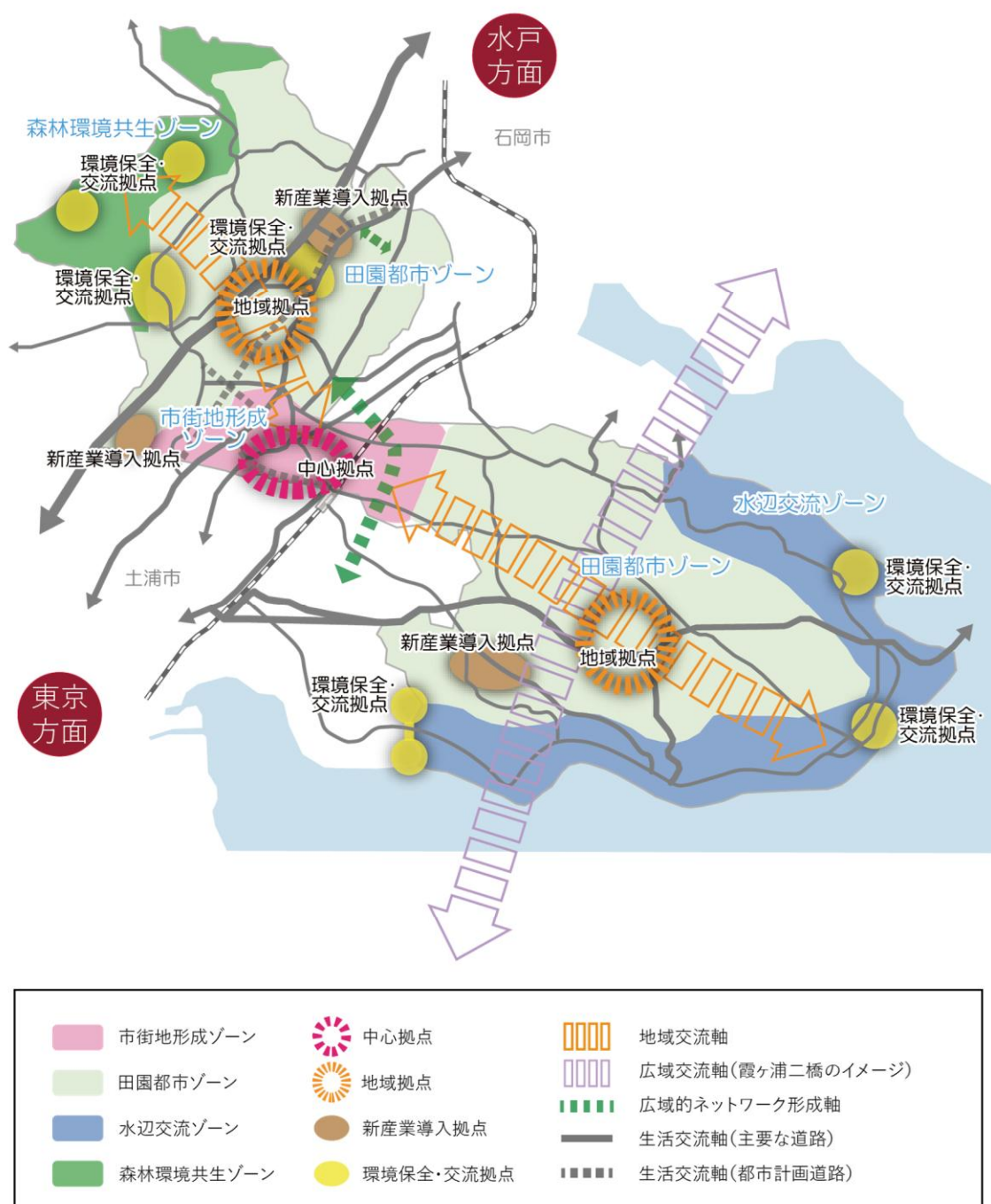
千代田地区のまちづくり

ゆとりある暮らしを営み、都市と自然が調和した活力のあるまちづくり

霞ヶ浦地区のまちづくり

霞ヶ浦の水辺や歴史と共生したゆとりある生活と交流のあるまちづくり

■かすみがうら市都市計画マスタープラン 将来都市構造図（令和7年2月見直し）



（５）かすみがうら市地域公共交通計画

・計画期間 令和３年（2021年）度～令和８年（2026年）度

・本市が目指すべき将来像

- JR 神立駅周辺を中心とした拠点的土地利用の推進に合わせ、市内各所を結ぶ公共交通体系の構築
- 市民の移動ニーズと高齢化や環境に配慮した、効率的で利便性が高く、安全で持続可能な交通システムの構築
- 既存交通や新技術の活用など、創意工夫を総合的かつ効率的に推進するための体制づくり

《公共交通の活性化および再生に向けた取組みの方向性》

既存の公共交通の維持とともに新たな交通のあり方について工夫し、

「市内のどこからでも公共交通で移動できる公共交通網」

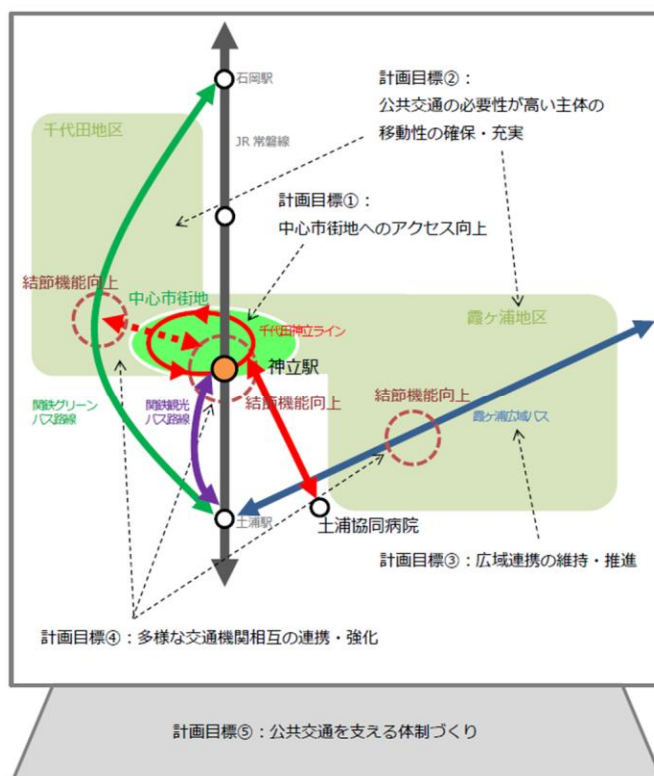
「鉄道・バス・デマンド交通の役割分担を明確にし、運行経費の節減と運行効率化」

が両立する公共交通体系の構築

《計画目標》

- ① 中心市街地へのアクセス向上
- ② 公共交通の必要性が高い主体の移動性の確保・充実
- ③ 広域連携の維持・推進
- ④ 多様な交通機関相互の連携・強化
- ⑤ 公共交通を支える体制づくり

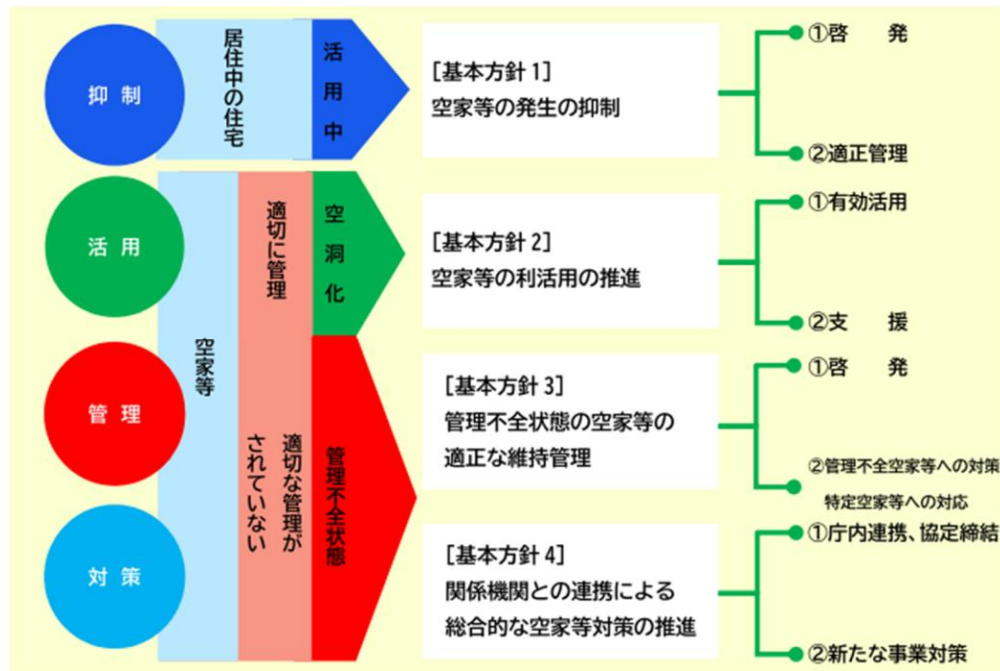
《各計画目標のイメージ》



（６）第２期かすみがうら市空家等対策計画

- ・計画期間 令和６年（２０２４年）度～令和１０年（２０２８年）度
- ・基本方針
 - １ 空家等の発生の抑制
 - ２ 空家等の利活用の推進
 - ３ 管理不全状態の空家等の適正な維持管理
 - ４ 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

＜＜基本的な方針図＞＞



＜＜空家等対策に係る取組み＞＞

- Ⅰ 空家等の発生の抑制
 - (1) 市民意識の醸成と啓発
 - (2) 住宅の適正管理
- Ⅱ 空家等の利活用の推進
 - (1) 空家等の有効活用
 - (2) 移住・定住促進のための支援
- Ⅲ 管理不全状態の空家等の適正な維持管理
 - (1) 空家等の所有者等に対する啓発
 - (2) 管理不全空家等への対応
 - (3) 特定空家等への対応
- Ⅳ 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進
 - (1) 住民等からの空家等に関する相談の対応
 - (2) 新たな補助制度の創設
 - (3) 空家等対策の実施体制
 - (4) その他空家等の対策に関し必要な事項

(7) 都市再生整備計画：かすみがうら市中心市街地地区

・計画期間 令和3年(2021年)度～令和7年(2025年)度

本市では、少子高齢化や人口減少社会などの課題に対応した持続可能な都市づくりを目指し、地域の特性に応じた生産性の高いコンパクトな都市構造への再編を図るため、都市構造再編集中支援事業を活用して事業を実施します。

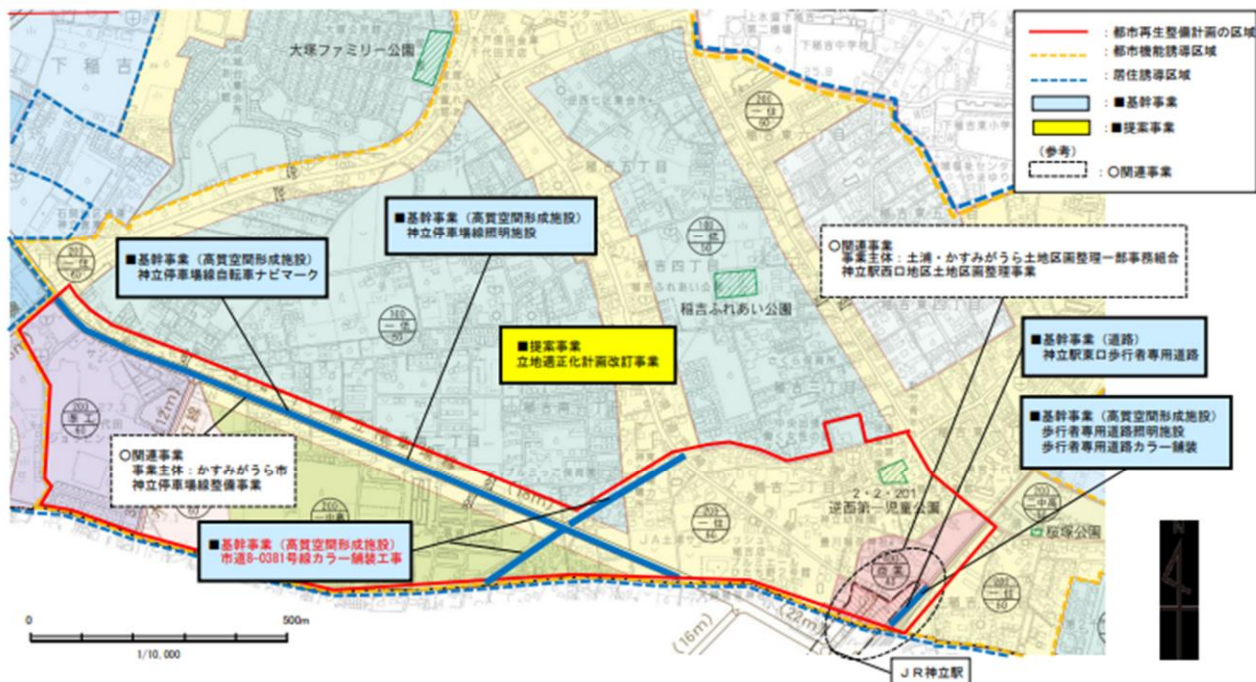
《地区概要》

神立駅周辺の中心市街地地区は、千代田地区と霞ヶ浦地区の接点に位置し、市の中心的な商業地を形成していますが、人口減少に伴う都市の活力がやや低下している状況であり、神立駅西口地区の土地区画整理事業などの社会インフラ整備に併せて、商業の活性化や良好な住環境の整備などの活力ある安全なまちづくりを進めることや交流拠点としてふさわしい整備が求められています。

《事業概要》

神立駅周辺の利便性向上および快適な歩行空間の形成並びに自転車安全性の確保など、広域拠点にふさわしい都市環境の整備により中心市街地のにぎわいの再生を図り、持続可能な都市の実現に向けた拠点発展型の都市構造を構築します。

《区域図と関連事業》



2. 茨城県・周辺都市の上位・関連計画

(1) 第2次茨城県総合計画～「新しい茨城」への挑戦～

- ・計画期間 令和4年(2022年)度～令和7年(2025年)度
- ・基本理念 活力があり、県民が日本一幸せな県
- ・計画推進の基本方針
 - 1 県民幸福度 No.1 への挑戦
 - 2 県民とともに挑戦する「新しい茨城」づくり
 - 3 未来を展望した政策展開
 - 4 戦略的な行財政運営
 - 5 目標実現に向けた政策の効果検証・改善の徹底
- ・基本計画4つのチャレンジ
 - I 新しい豊かさ II 新しい安心安全
 - III 新しい人財育成 IV 新しい夢・希望
- ・かすみがうら市の地域区分 県南地域

《茨城の将来像》

強い“産業”

- 強みの磨き上げ・競争力の強化と、未来を切り拓く発展
- 茨城ブランドの確立と、世界における茨城の存在感の高まり

夢・希望にあふれる“人”

- グローバル社会で活躍する“茨城そだち”の人財
- 郷土に愛着と誇りを持ち、住民自治を実践する人財
- ダイバーシティ社会の形成

豊かな“暮らし”

- 地域社会と革新的技術で支える安心安全な暮らし
- 絆の育みと、持続可能で温かく充実した暮らし

《県土を支える社会資本（インフラストラクチャー）》

道路・鉄道・公共交通機関等

- 広域交流と地域間連携を支えるネットワークの構築
- 三大都市圏等とのアクセス性向上と、県内への波及

港湾・空港

- 産業を支え国内外と夢をつなぐ首都圏のニューゲートウェイ

暮らしを支える社会資本

- 県民の命と財産を守る社会資本の整備・長寿命化

《県南地域：目指す将来像》

東京圏との近接性や広域交通ネットワークを活かし、活力のある産業と豊かな自然が共生する潤いのある生活環境が実現され、定住の促進が図られています。また、豊かな自然環境や日本を代表するサイクリング環境といった魅力的な地域資源や観光資源を活かし、更なる交流人口の拡大が図られています。

さらに、つくばの科学技術シーズが世界中のヒト・モノ・カネと結び付いて事業化し成長する仕掛けとして機能するエコシステムが形成されています。

加えて、農地の集積・集約化やスマート農業技術の導入による大幅な省力化によって経営規模の拡大が図られ、加工・流通事業者等とのマッチングによる販路の拡大が進むとともに、企業や女性・高齢者などの多様な担い手による農林水産業が展開されています。

(2) 土浦・阿見都市計画区域マスタープラン

- ・告示日 令和3年(2021年)9月2日
- ・名称 土浦・阿見都市計画区域
- ・範囲 土浦市および阿見町の全域、かすみがうら市の一部

《都市づくりの基本理念》

- 常磐線メトロフロントゾーンとして、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。
- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

《地域ごとの市街地像》 ※関連部分を抜粋

神立市街地地域

本区域の北の玄関口である神立駅周辺は、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、市街地開発事業や道路など都市施設の整備等を進めるとともに、商業・業務など都市機能の集積を進める。

また、土浦・千代田工業団地などの既に工業機能が集積する地区については、周辺の環境との調和を図りつつ、良好な生産環境の維持・向上を図る。

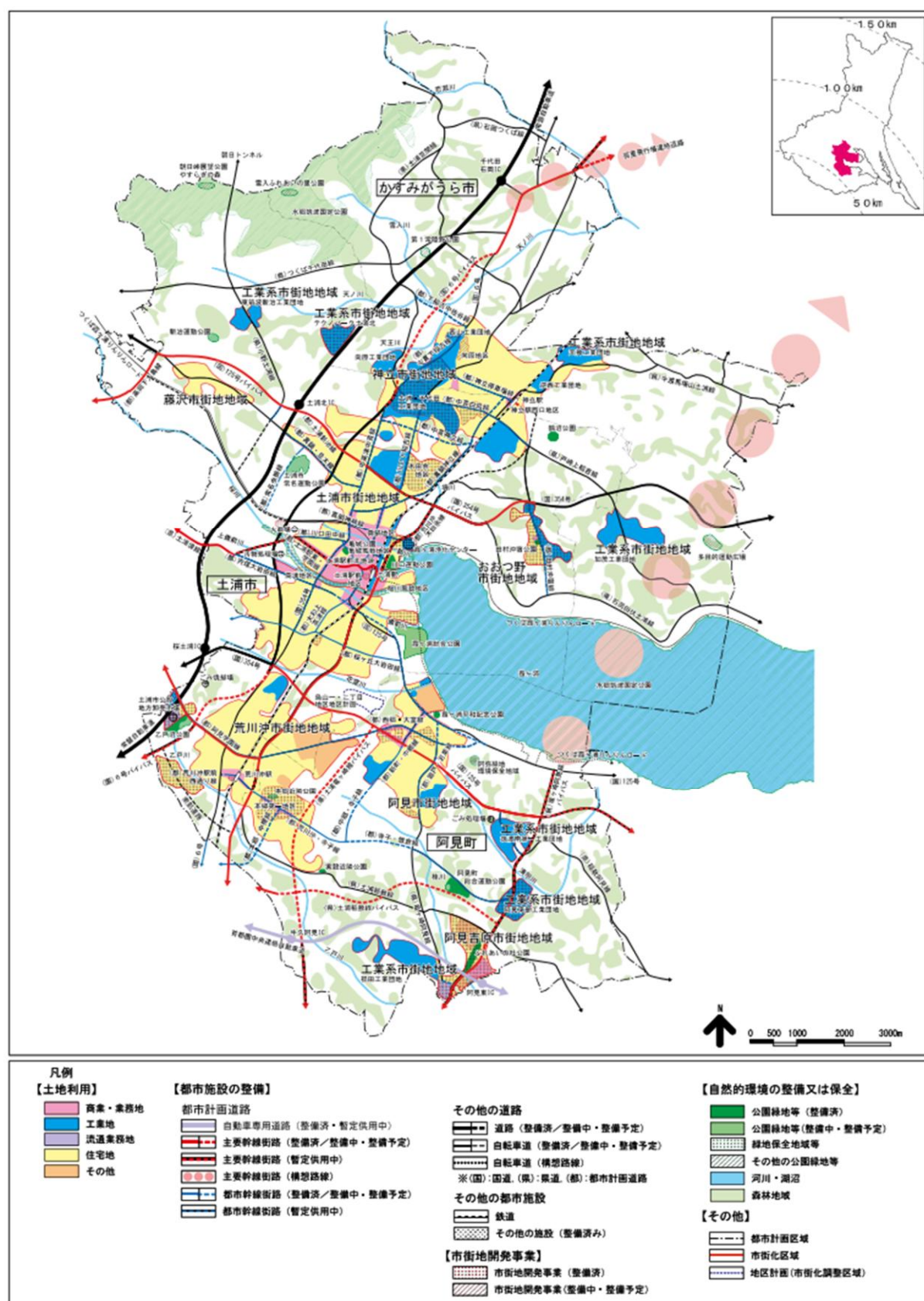
その他の地区においては、既存の道路網を活用しながら下水道など適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

工業系市街地地域

土浦市のテクノパーク土浦北、東筑波新治工業団地、阿見町の筑波南第一工業団地、福田工業団地、阿見東部工業団地については、筑波研究学園都市、常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道などの交通基盤をいかし、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ、先端技術産業等の集積を図る。

また、かすみがうら市の加茂工業団地については、道路や下水道などの都市施設整備を推進し、良好な生産環境の維持・向上を図る。

■土浦・阿見都市計画区域マスタープラン 附図



(3) 土浦市立地適正化計画

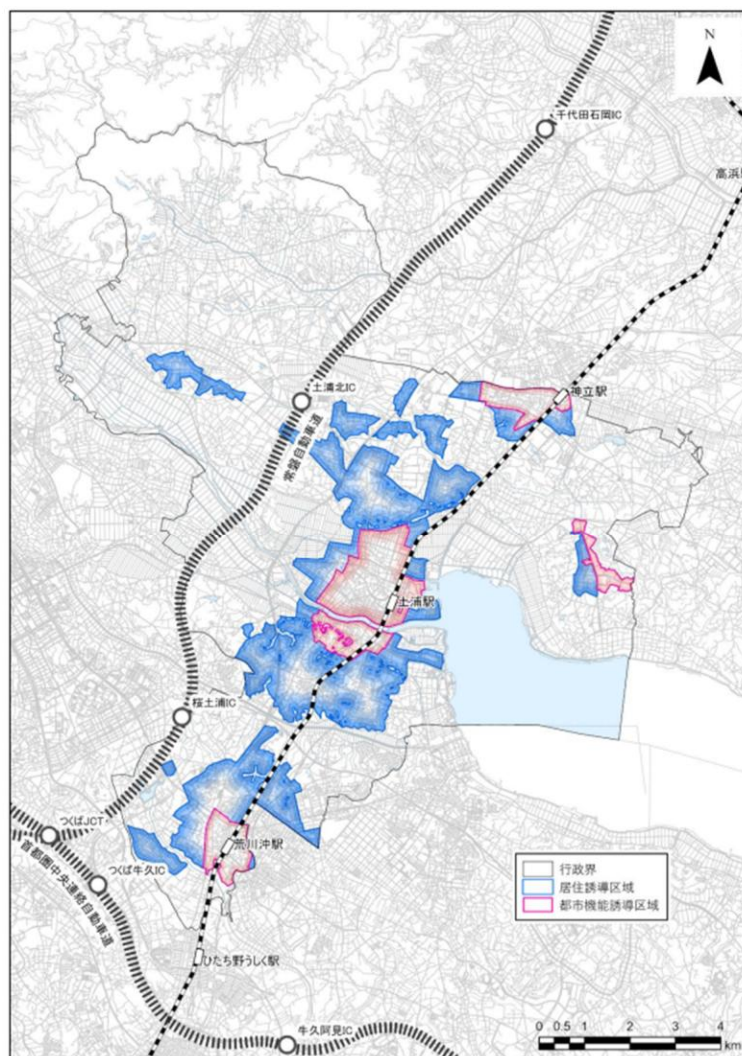
- ・計画期間 令和6年（2024年）度～令和15年（2033年）度
- ・神立駅周辺地区の位置付け：都市拠点（副都心）

《都市機能誘導区域および居住誘導区域》

右図

《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
- 大規模小売店舗
- 一般病院
- 銀行、信用金庫



第2章 都市の概況

1. 地勢・沿革等

(1) 位置

本市は、茨城県南部のほぼ中央に位置し、我が国第2位の面積を誇る湖「霞ヶ浦」と筑波山系の南麓に挟まれ、その一部は水郷筑波国定公園に指定されるなど、風光明媚な優れた自然環境を有しています。

土浦市と石岡市に隣接し、首都東京へ約 70 km、県都水戸市へ約 30 km、筑波研究学園都市へ約 10 km の距離にあり、JR 常磐線、千代田石岡インターチェンジ (IC) を市内に有する常磐自動車道、国道 6 号、国道 354 号などの幹線交通網が各都市を結び、立地条件に恵まれた都市です。

このように本市は、豊かな自然環境と都市機能が調和した田園都市です。

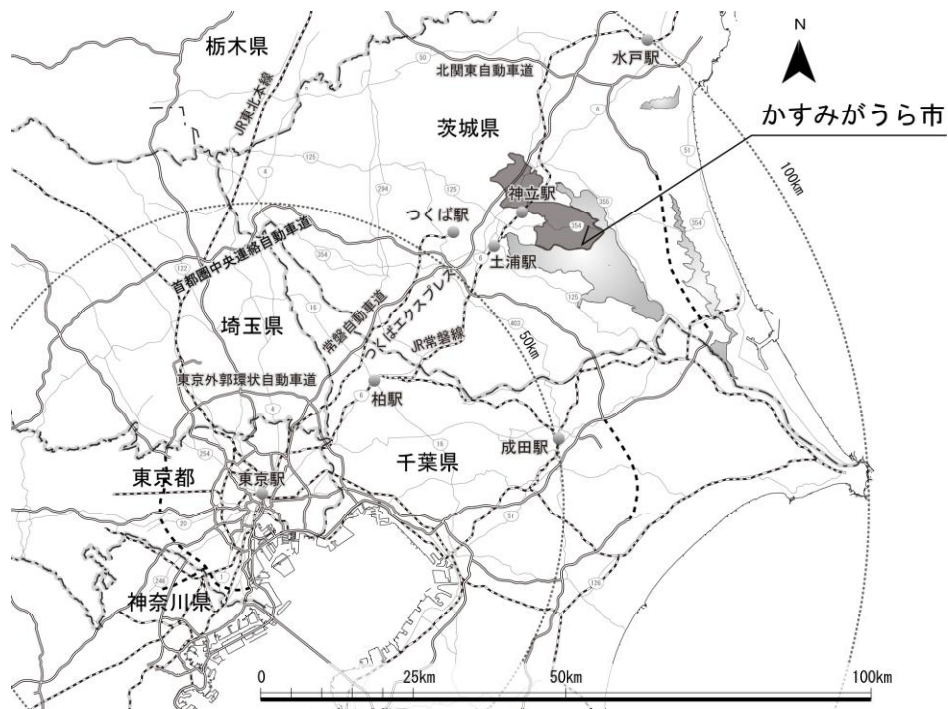
(2) 地勢

本市の大部分は、標高 25m 前後の常陸台地で、西端の標高約 380m の山々から霞ヶ浦湖岸の低地へとつづくなだらかな地形を有し、距離は南北に約 16km、東西に約 19.5km、総面積は約 118.77 km² です。

北部には恋瀬川と天の川が流れ、南部には一の瀬川と菱木川が流れており、南東部で霞ヶ浦に接しています。

台地には、梨や栗などの畑や平地林、低地には、水稻やレンコンなどの水田が広がり、また、霞ヶ浦沿岸ではワカサギやシラウオなどの内水面漁業も行われています。さらに、JR 常磐線の JR 神立駅周辺や幹線道路沿いでは、商業・工業系や住居系の市街地が形成され、都市化が進展しています。

市の産業は、レンコンや果樹、内水面漁業など全国有数のシェアを誇る農林水産業と立地条件に恵まれて集積してきた商工業がバランスよく発展しています。



(3) 沿革

本市は、各所から貝塚や古墳群などが発見され、縄文時代以前から既に人々の暮らしが営まれていたことが分かっています。中世から江戸時代にかけては、複雑な所領関係の中、霞ヶ浦周辺の農業・漁業の発達や本陣が設けられた稲吉宿など水戸街道沿道の繁栄に伴い発展してきました。

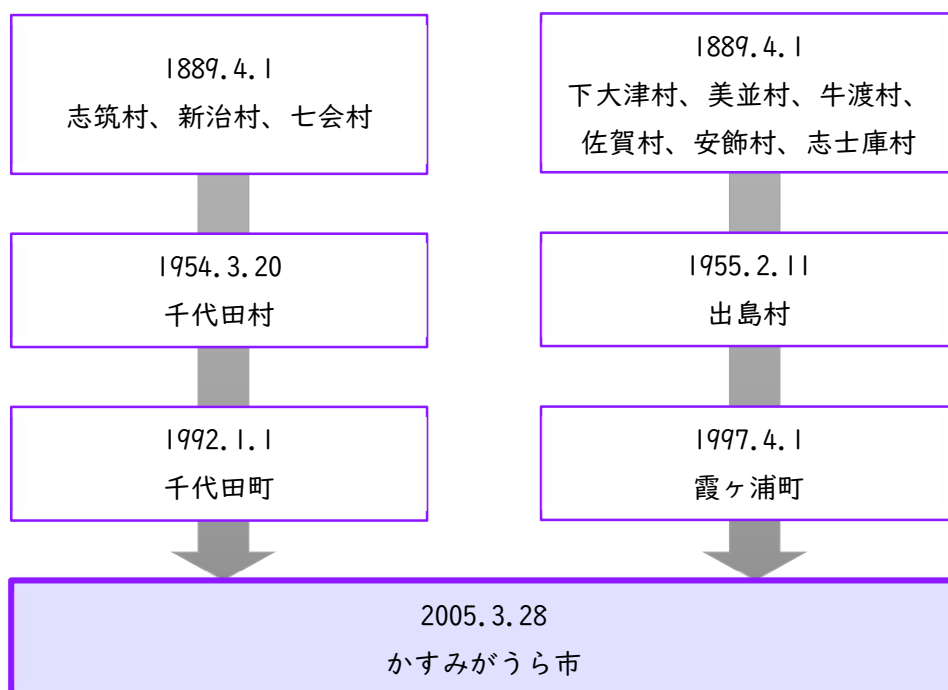
明治22年(1889年)の市制・町村制の施行により本市の基礎となる9ヵ村が成立し、続いて昭和の大合併が進んだ昭和29年(1954年)には、9ヵ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年の昭和30年(1955年)には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の6ヵ村が合併して出島村が誕生しました。

合併当時の両村は水と緑に囲まれた純農村地帯でしたが、昭和38年(1963年)には千代田村の南部地域が首都圏整備法による都市開発地域の指定を受け、昭和46年(1971年)には区域区分の決定、出島村の一部においても昭和45年(1970年)に都市計画区域の決定を行い次第に都市化が進展していきます。

このような時代の流れの中で、両村の人口は工業団地の開発や交通体系の整備などに伴い増加を続け、千代田村は平成4年(1992年)に町制を施行、また、出島村は平成9年(1997年)に霞ヶ浦町へと名称変更するとともに町制を施行し、発展してきました。

そして、平成17年(2005年)に両町は合併し、「かすみがうら市」が誕生しました。

■かすみがうら市の沿革

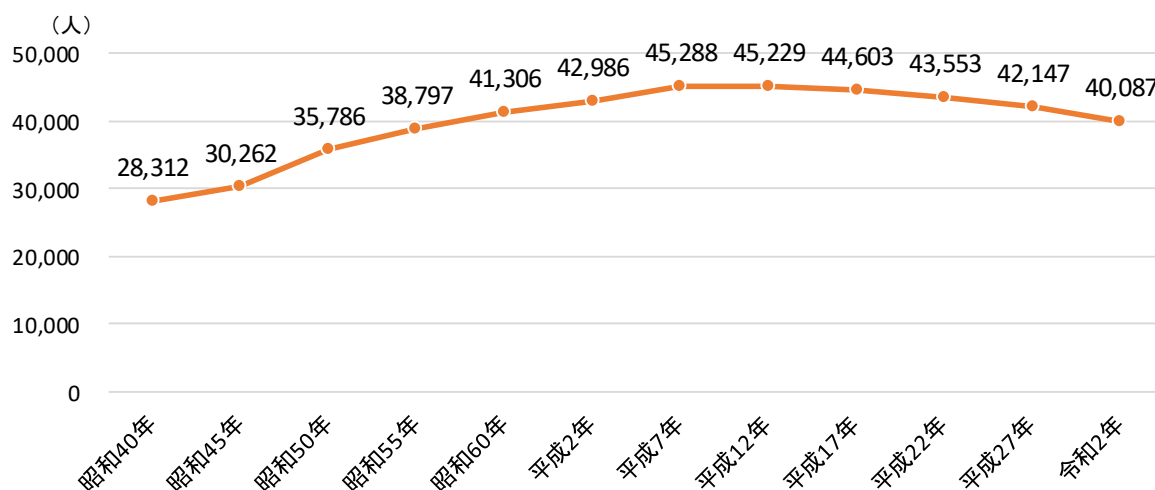


2. 人口・世帯の概況

本市の総人口は、平成7年（1995年）をピークに減少傾向に転じており、令和2年（2020年）の国勢調査によると40,087人となっています。

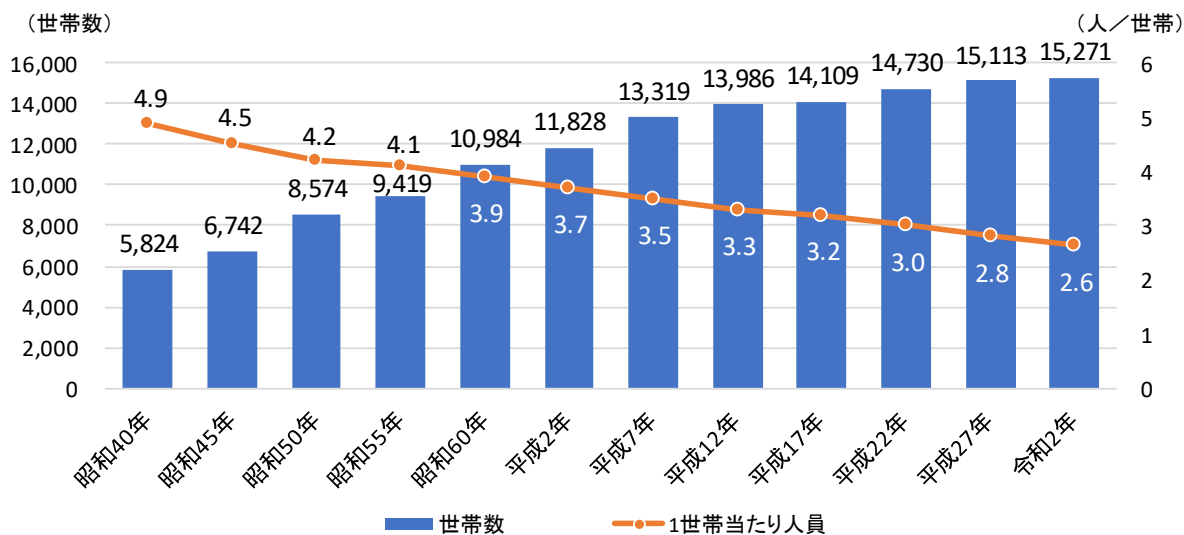
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は当分の間続くと考えられます。世帯人員は令和2年（2020年）には2.6人／世帯となっており、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

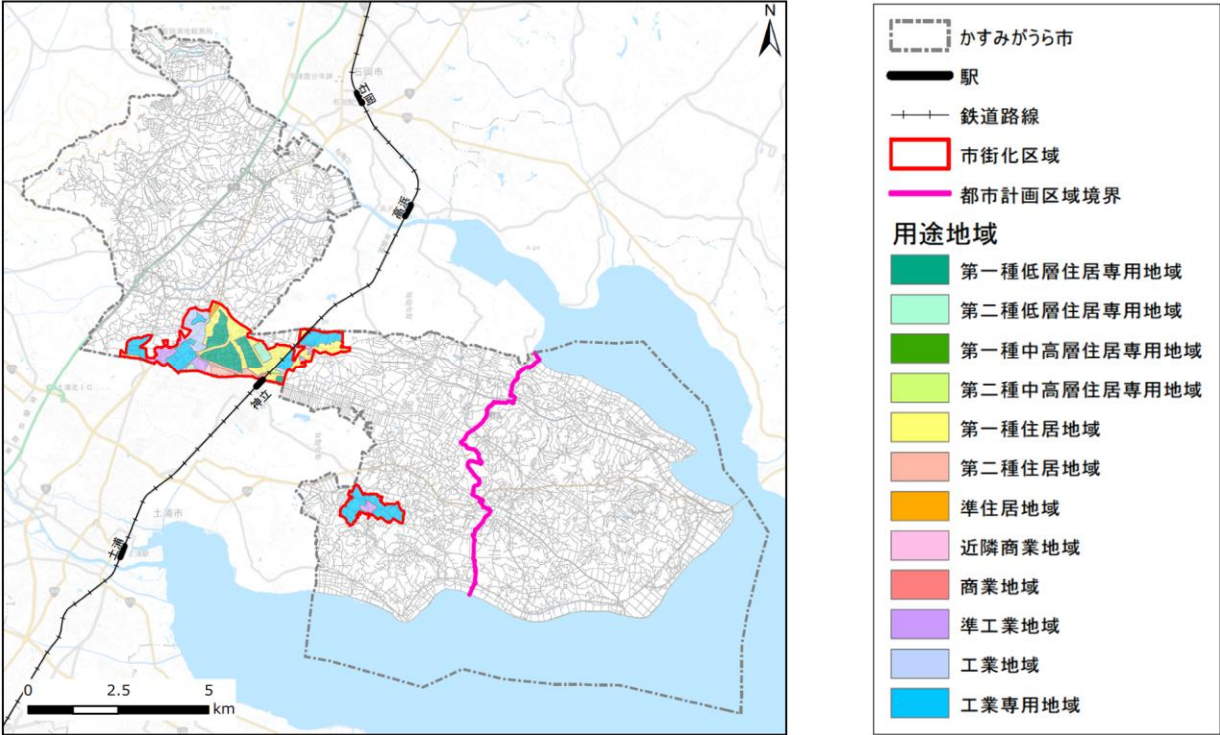


資料：国勢調査

3. 都市計画の概況

現在、本市の都市計画区域の面積は 9,000ha、市街化区域は 754ha となっています。JR 神立駅を中心に西側に伸びる市街化区域と、飛び地市街地として加茂工業団地が市街化区域に指定されています。令和 7 年（2025 年）2 月には、都市計画道路神立停車場線沿道を中心に面的な土地利用を促進させるため、都市機能の充実、利便性の向上、都市の活力の創出を図ることを目的に、沿道の第一種住居地域を第二種住居地域に、第一種中高層専用住居地域の一部を第一種住居地域または第二種住居地域に変更しています。

■用途地域の指定状況



区分	建ぺい率	容積率	面積(ha)	構成比(%)
都市計画区域	—	—	9,000	—
市街化区域	—	—	754	100.0%
用途地域				
第一種低層住居専用地域	50	100	127	16.8%
第二種低層住居専用地域	60	150	20	2.7%
第一種中高層住居専用地域	60	200	1	0.2%
第二種中高層住居専用地域	60	200	3	0.4%
第一種住居地域	60	200	184	24.4%
第二種住居地域	60	200	33	4.3%
準住居地域	60	200	5	0.7%
住居系小計	—	—	374	49.5%
近隣商業地域	60	200	5	0.6%
商業地域	80	400	3	0.4%
商業系小計	—	—	8	1.0%
準工業地域	60	200	68	9.0%
工業地域	60	200	73	9.7%
工業専用地域	60	200	232	30.8%
工業系小計	—	—	373	49.5%
市街化調整区域	—	—	8,246	—

資料：市作成

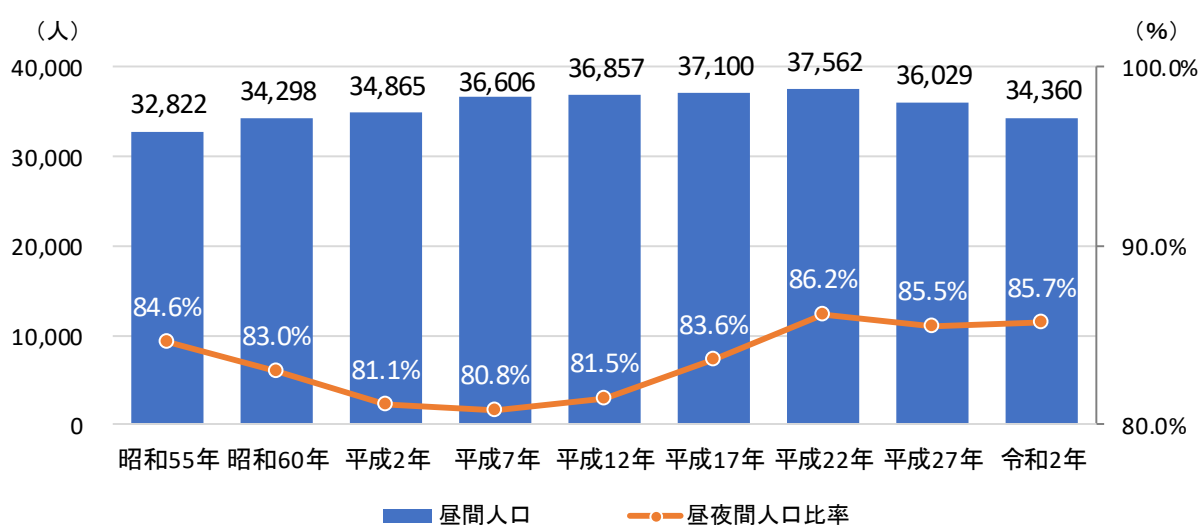
第3章 都市構造分析と課題の整理

1. 都市の現状分析

都市の特性① 昼夜間人口比率が低く、JR 神立駅周辺における居住の場としての需要

○昼夜間人口比率が85.7%と、就業より居住の場としての需要が高くなっており、土浦市への通勤者が多くみられます。居住場所としては、特に JR 神立駅周辺や JR 神立駅西側の市街化区域に人口が集積しており、居住ニーズは高い地域といえます。

■昼夜間人口比率の推移



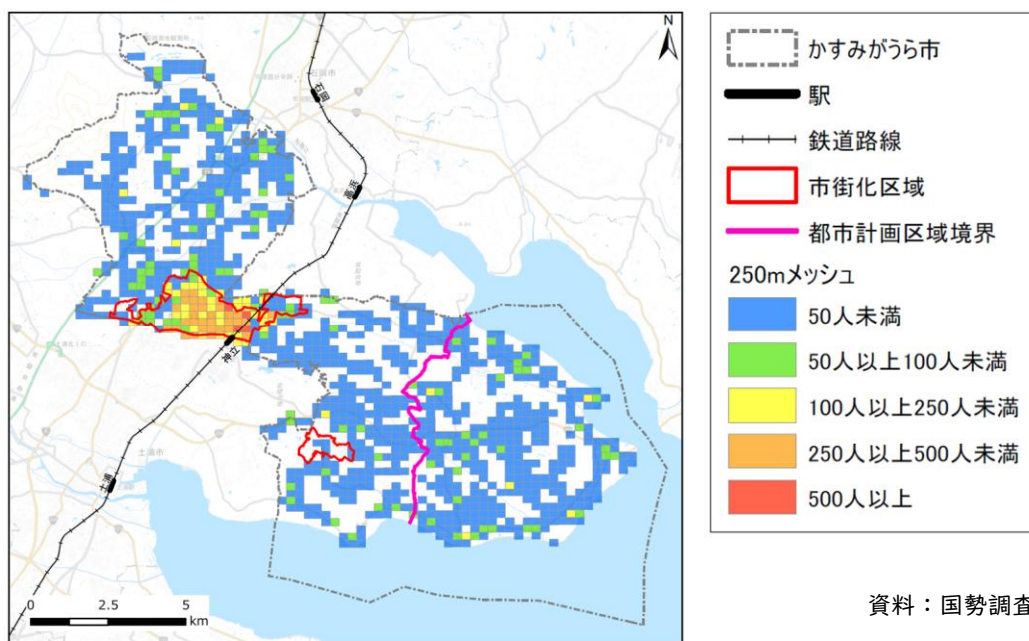
資料：国勢調査

■通勤の流入（単位：人）

	通勤流出					通勤流入			
	平成27年		令和 2 年			平成27年		令和 2 年	
	流出先	流出人口	流出先	流出人口		流入先	流入人口	流入先	流入人口
順位	県内	11,014	県内	10,901	順位	県内	6,861	県内	6,788
1	土浦市	6,337	土浦市	5,970	1	土浦市	2,358	土浦市	2,431
2	つくば市	1,391	つくば市	1,416	2	石岡市	1,574	石岡市	1,405
3	石岡市	1,087	石岡市	1,134	3	小美玉市	653	つくば市	626
順位	県外	747	県外	641	順位	県外	320	県外	302
1	東京都	432	東京都	341	1	千葉県	133	千葉県	159
2	千葉県	193	千葉県	186	2	埼玉県	44	東京都	45

資料：国勢調査

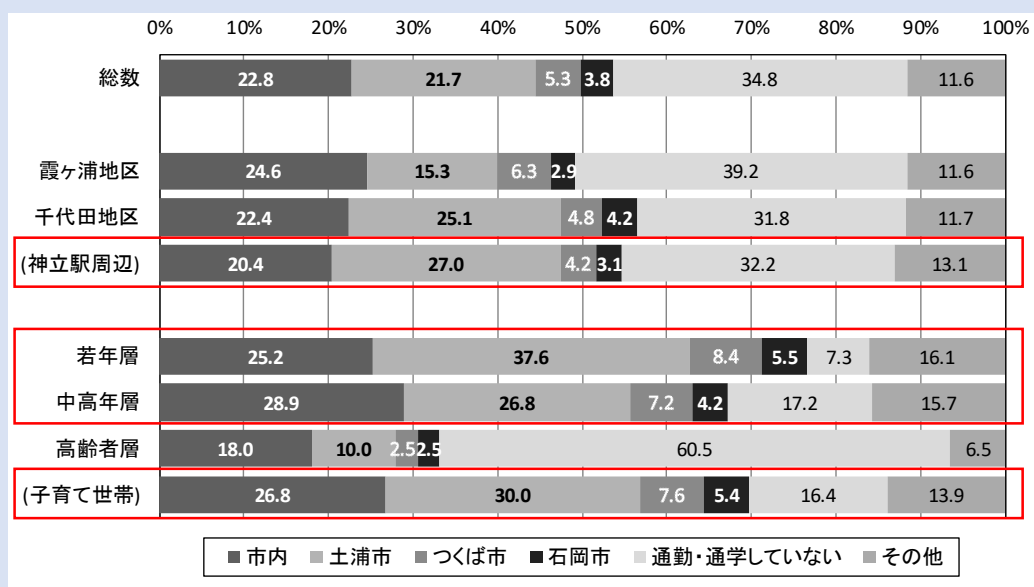
■令和2年（2020年）の人口分布（250mメッシュ）



《市民意向》

・まちづくりアンケート調査結果から、特に JR 神立駅周辺居住者や若年層などにおいて、土浦市への通勤・通学が多いことがわかります。

■属性別通勤・通学先

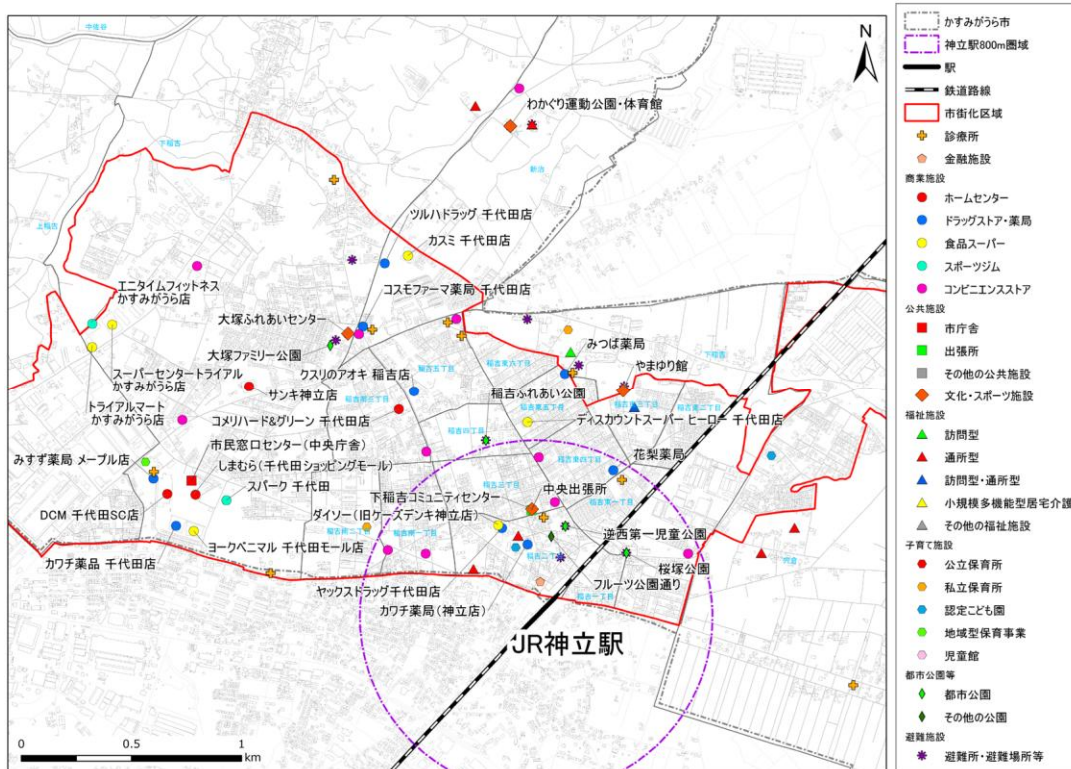


都市の特性②

市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

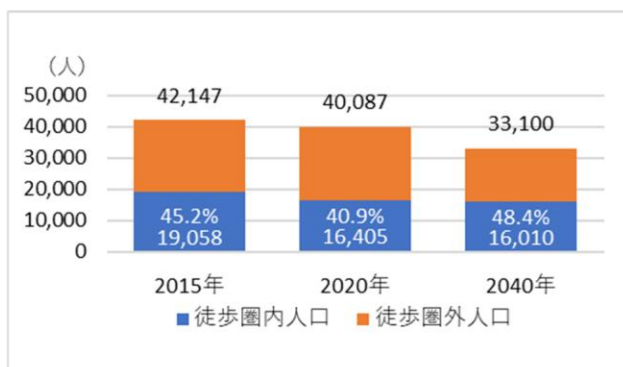
○JR 神立駅周辺の市街地には、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しています。商業施設の立地数、医療施設の徒歩圏人口カバー率や人口密度は、全国平均と比較して低くなっています。

■JR神立駅周辺の施設の立地状況



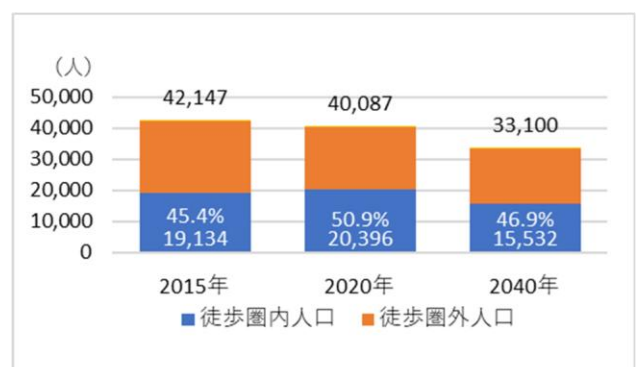
資料：市作成

■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



(参考) 全国平均：75%

■医療施設の徒歩圏内の人口



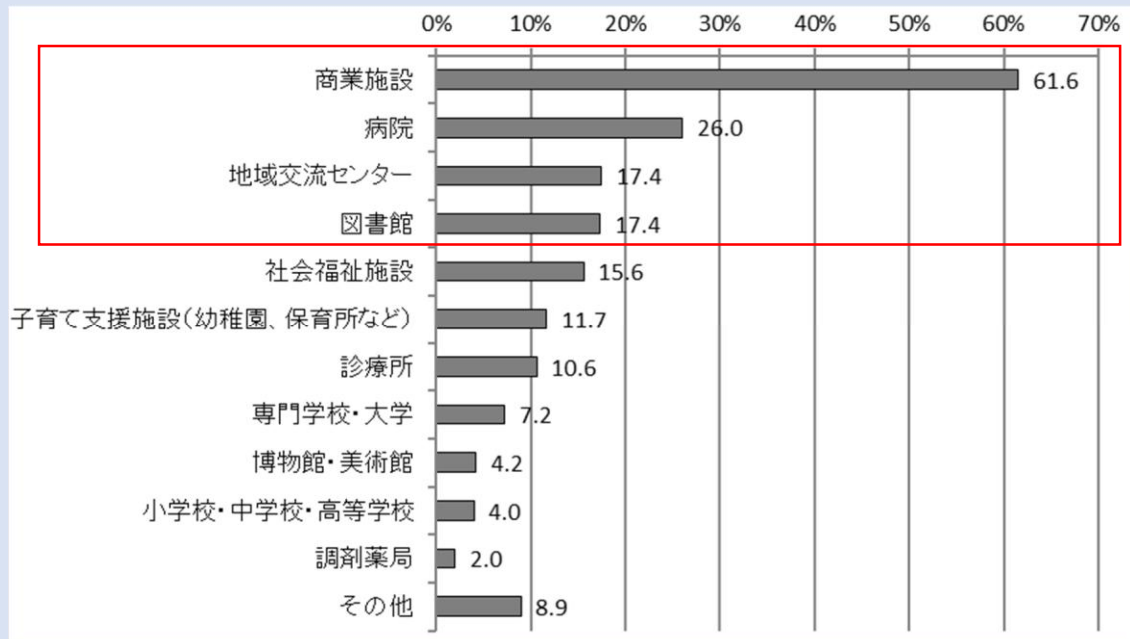
(参考) 全国平均：85%

資料：国土交通省、国勢調査

<<市民意向>>

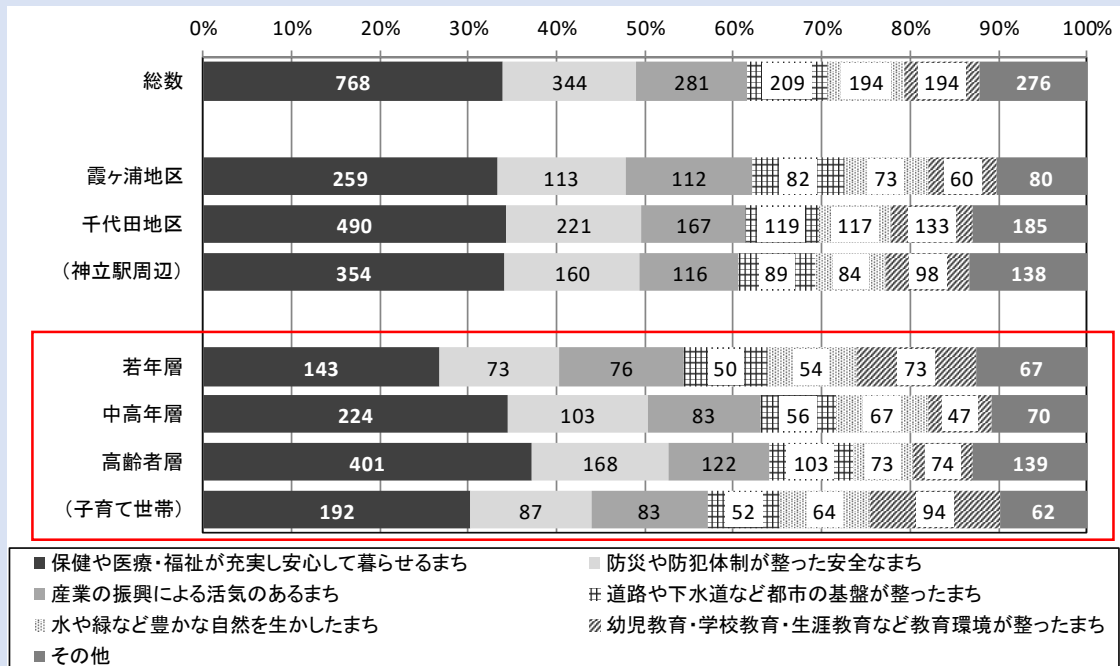
- ・JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能として、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実が求められています。

■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）



■これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージ（複数回答）

※グラフ内数値は回答数

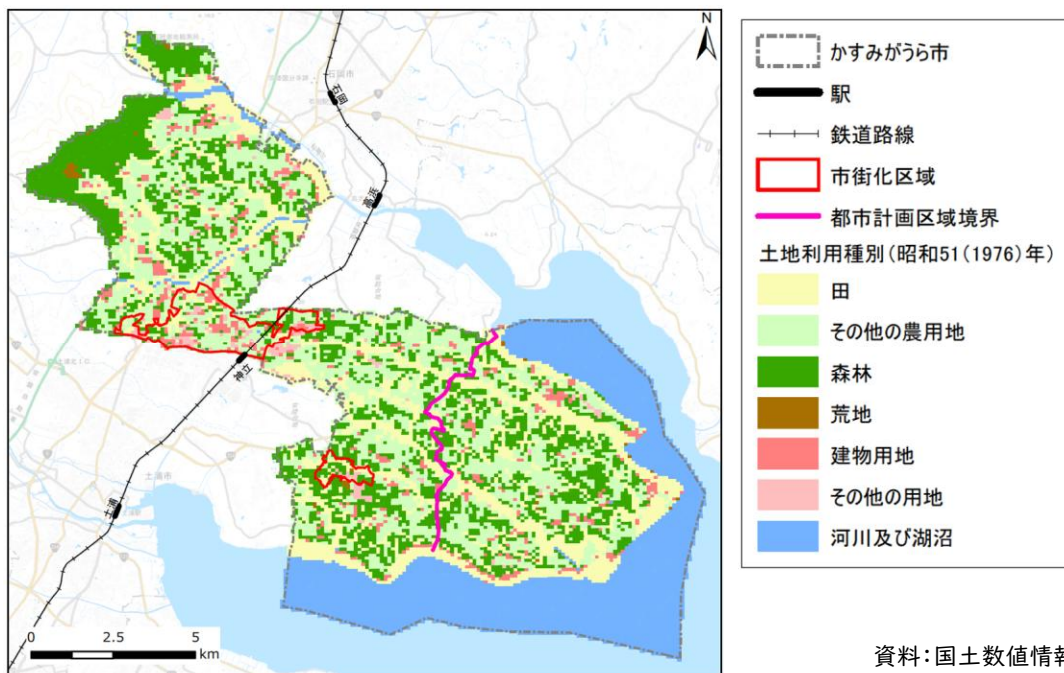


都市の特性③

里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

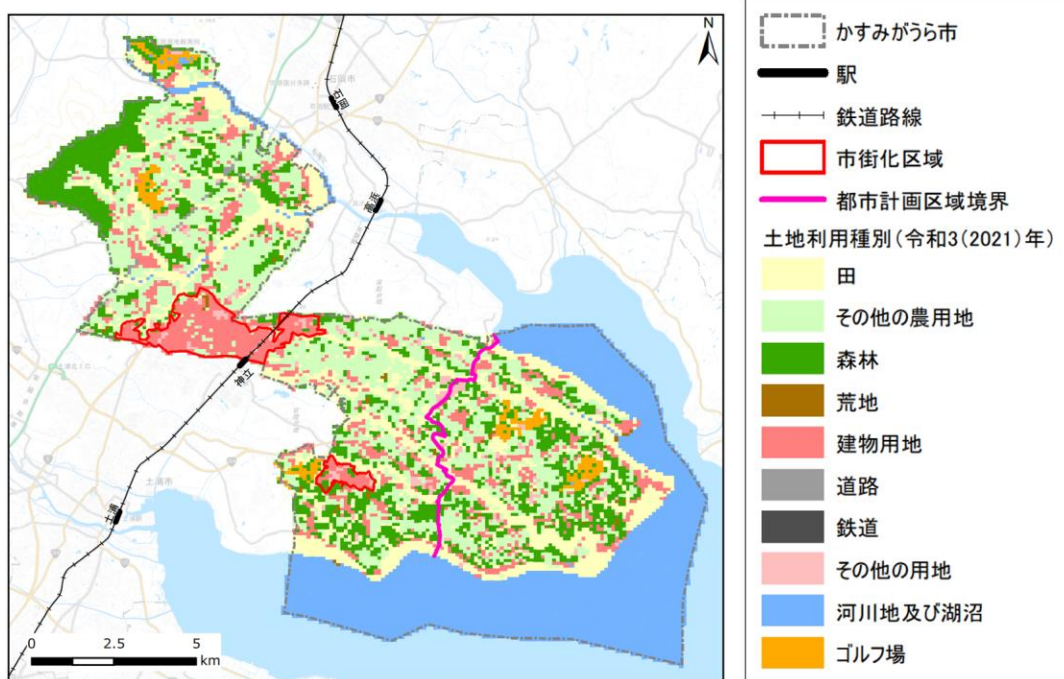
○北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれており、市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっていますが、45年前と比較して、森林や農地などの自然環境が都市的土地利用に転用されています。

■昭和51年（1976年）の土地利用現況



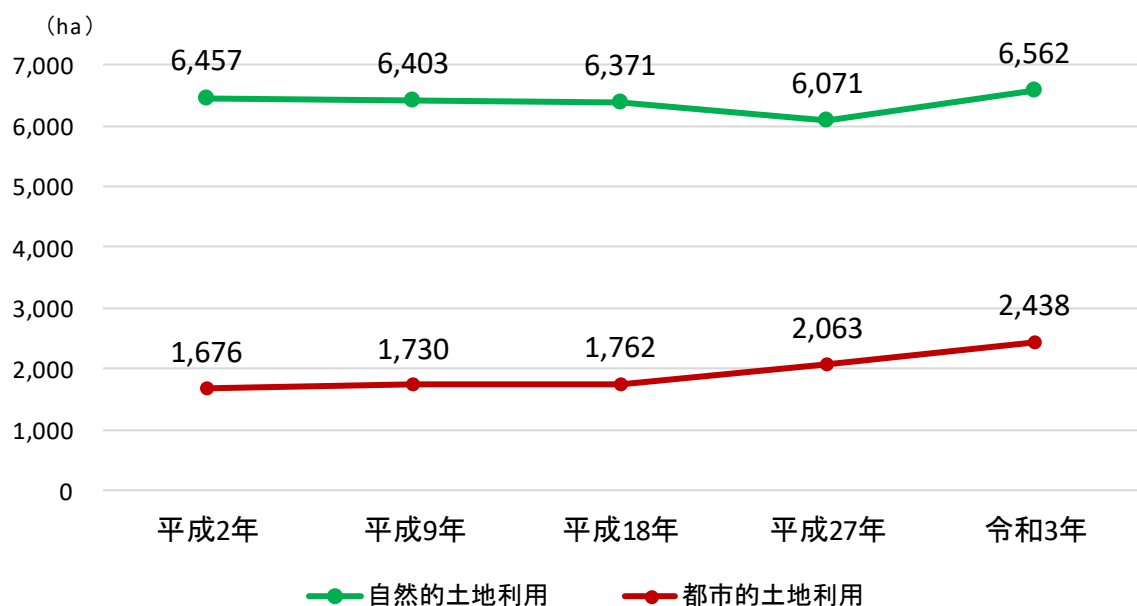
資料：国土数値情報

■令和3年（2021年）の土地利用現況



資料：国土数値情報

■都市計画区域内の土地利用の変遷

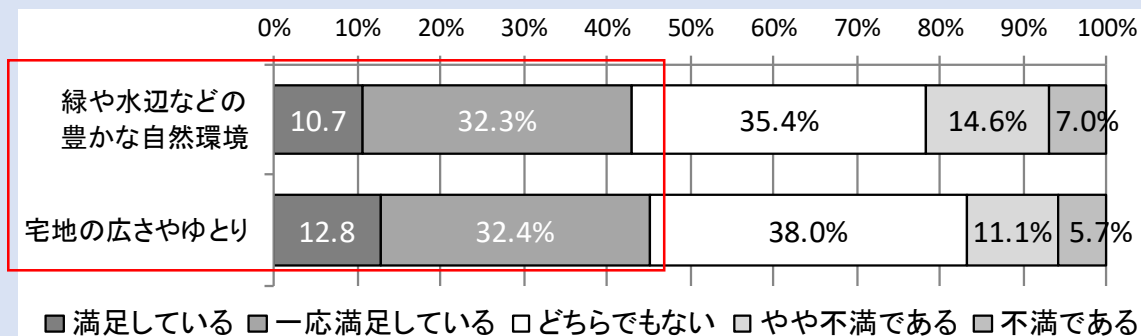


資料：都市計画基礎調査

《市民意向》

- ・豊かな自然環境や自然的景観の美しさ、宅地の広さやゆとりに関する満足度が高く、自然環境と共生したゆとりある暮らしが本市の強みといえます。

■「豊かな自然環境」「宅地の広さやゆとり」に関する満足度



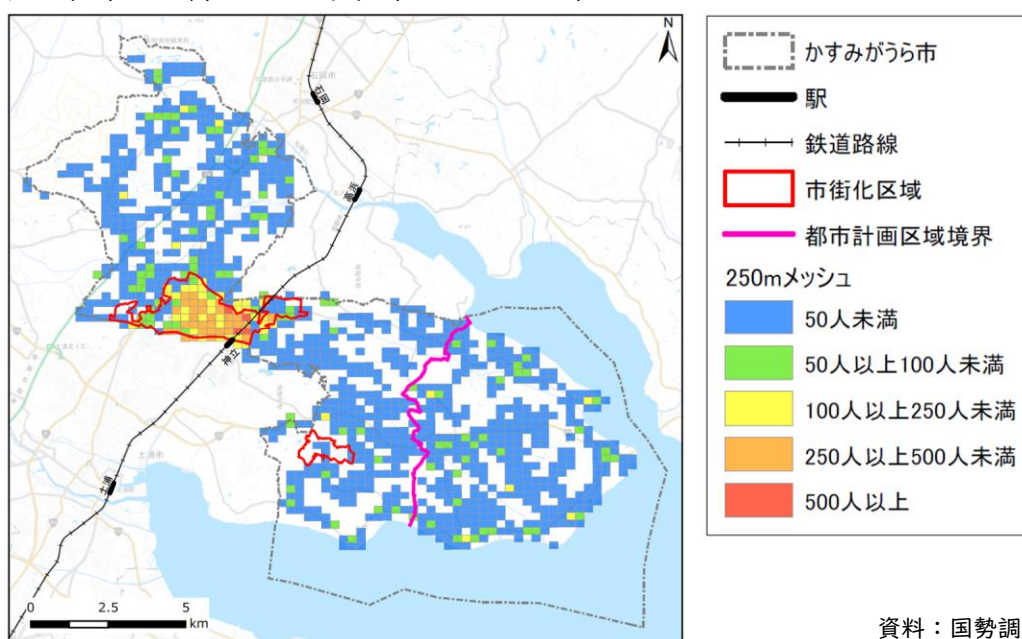
都市の特性④

分散型の地域拠点の形成と JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ

○平成17年（2005年）に霞ヶ浦町・千代田町が合併した経緯から、2つの地域拠点を形成しており、霞ヶ浦地区・千代田地区の両地区の市街化調整区域や都市計画区域外においても、低密度に人口が分布しています。

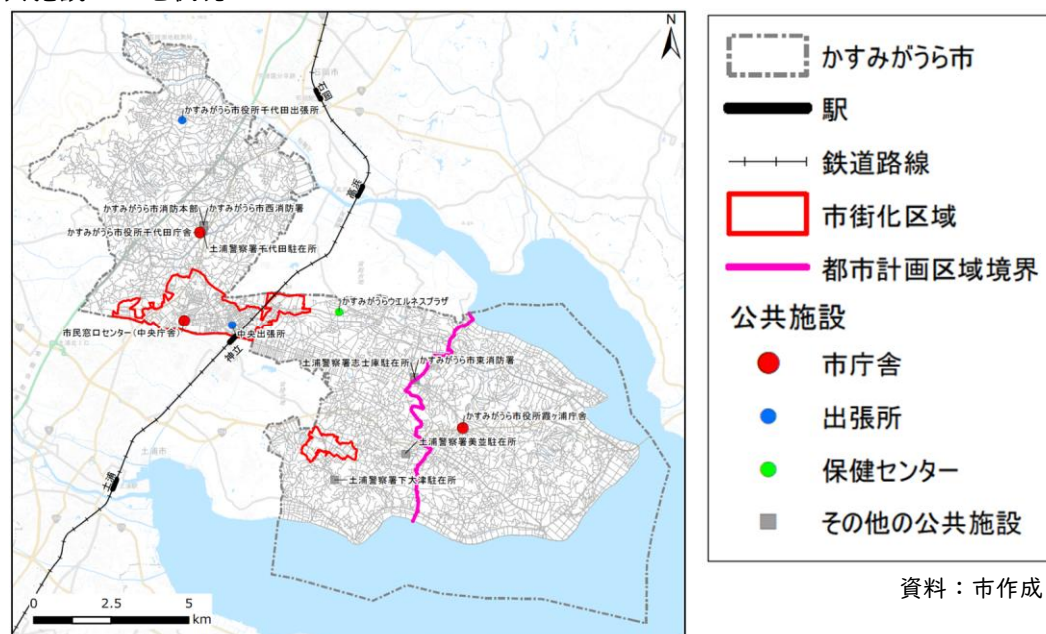
○JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、下水道等のインフラ整備が整っている JR 神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながるとともに、公共施設の効率的な維持・管理にもつながることが想定されます。

■令和2年（2020年）の人口分布（250mメッシュ）



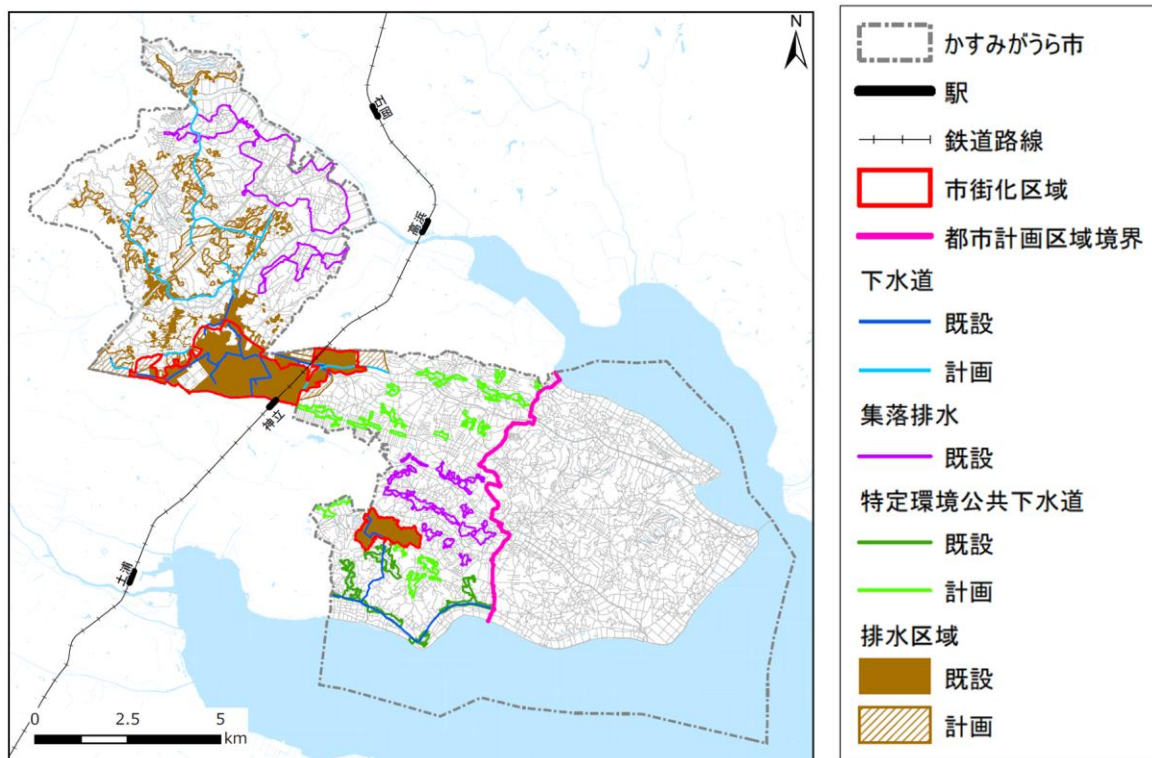
資料：国勢調査

■公共施設の立地状況



資料：市作成

■下水道の整備状況

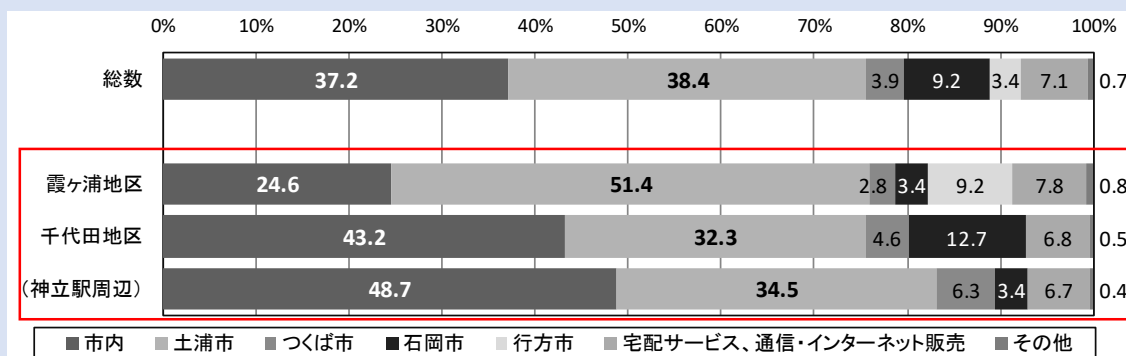


資料：令和2年度都市計画基礎調査、市作成

《市民意向》

・霞ヶ浦地区においては、日用品以外の買い物や医療施設の利用について、土浦市の施設を多く利用しており、千代田地区においては、市内や土浦市のほか、石岡市の施設も利用するなど、市民の生活圏は広範かつ多様化しています。

■日用品以外の買い物先

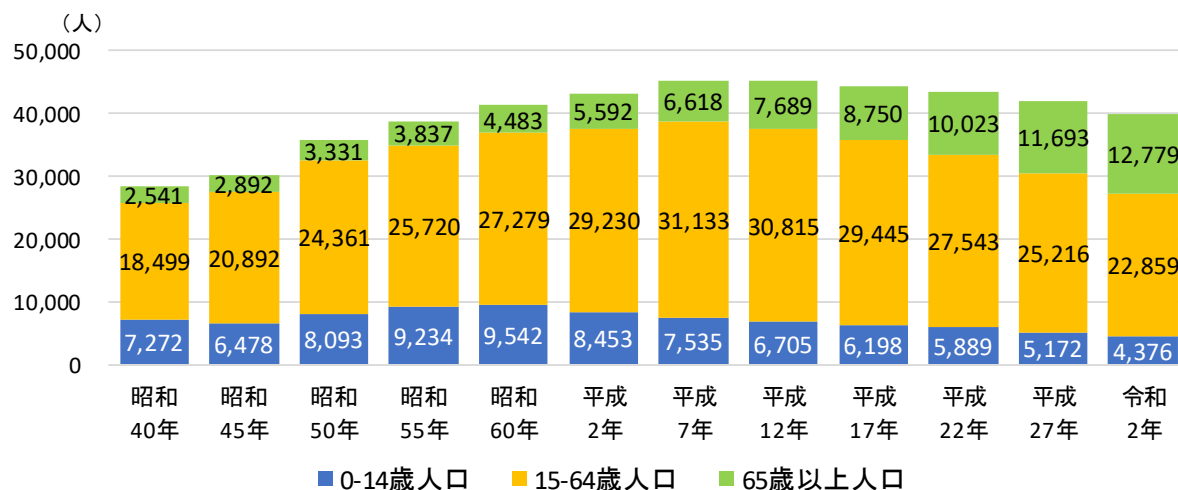


都市の課題①

人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出

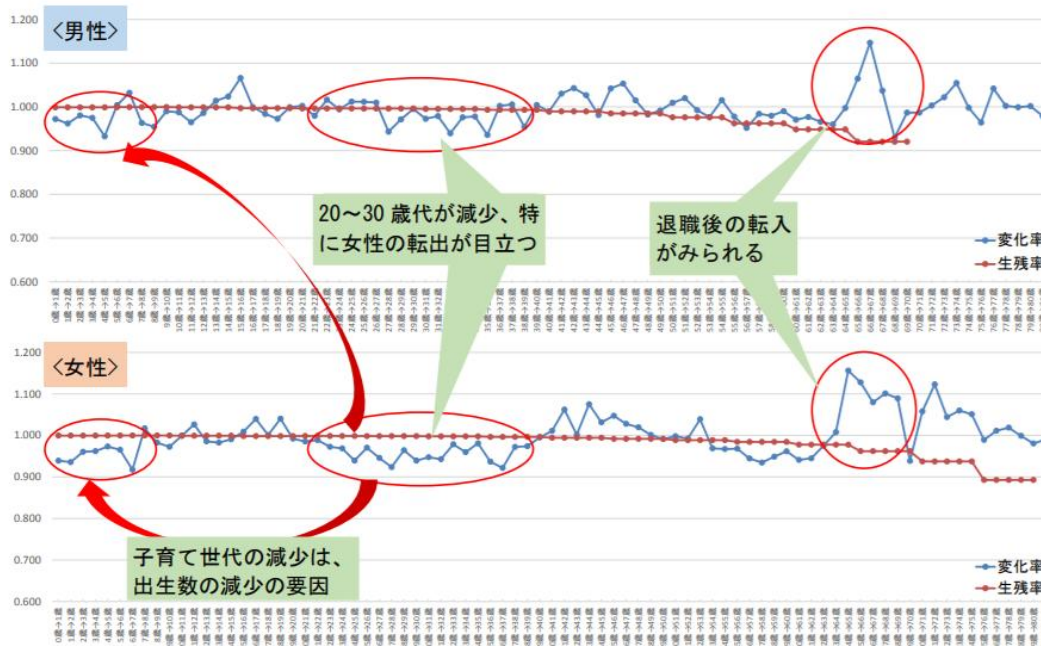
○人口減少の要因としては、20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数も減少しており、自然減少の要因の一つとなっています。

■人口 3 区分の推移



資料：国勢調査

■男女別 | 歳階級別変化率の平均



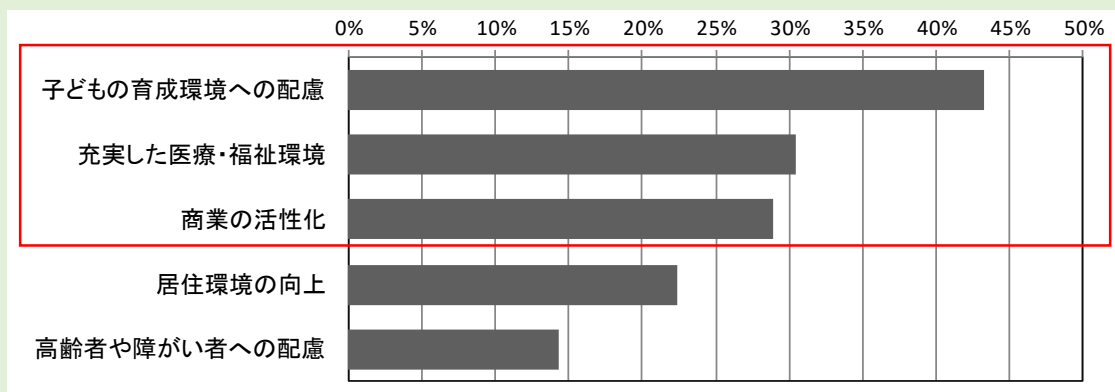
資料：市人口ビジョン

※茨城県常住人口調査を基に、平成 22 年～26 年の 1 歳ごとの 1 年間の変化率の平均を算出

<<市民意向>>

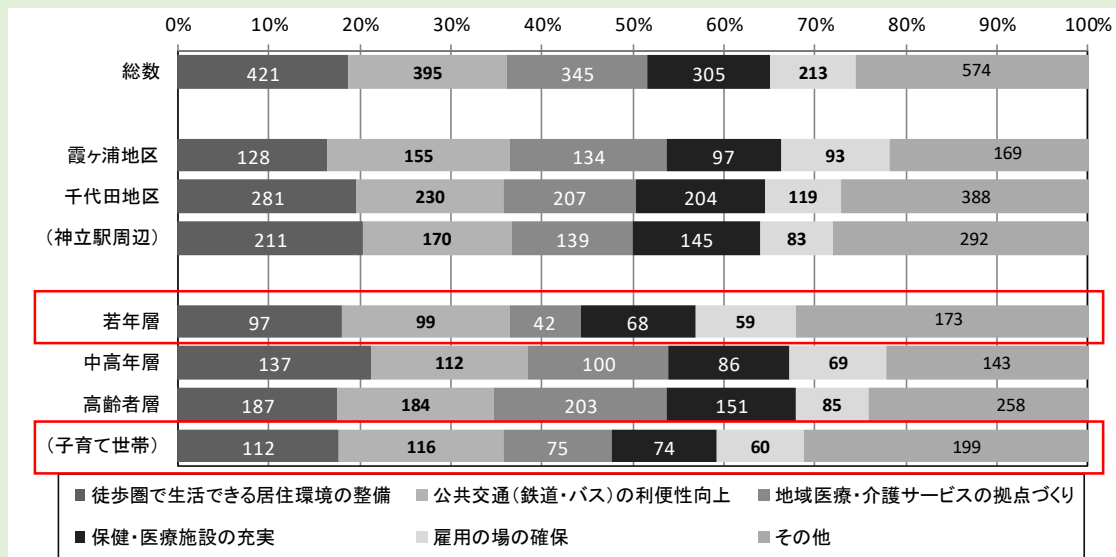
- ・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められています。
- ・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世帯からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められています。

■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（若年層：上位5項目）



■少子高齢化が進む中、取り組むべき施策

※グラフ内数値は回答数

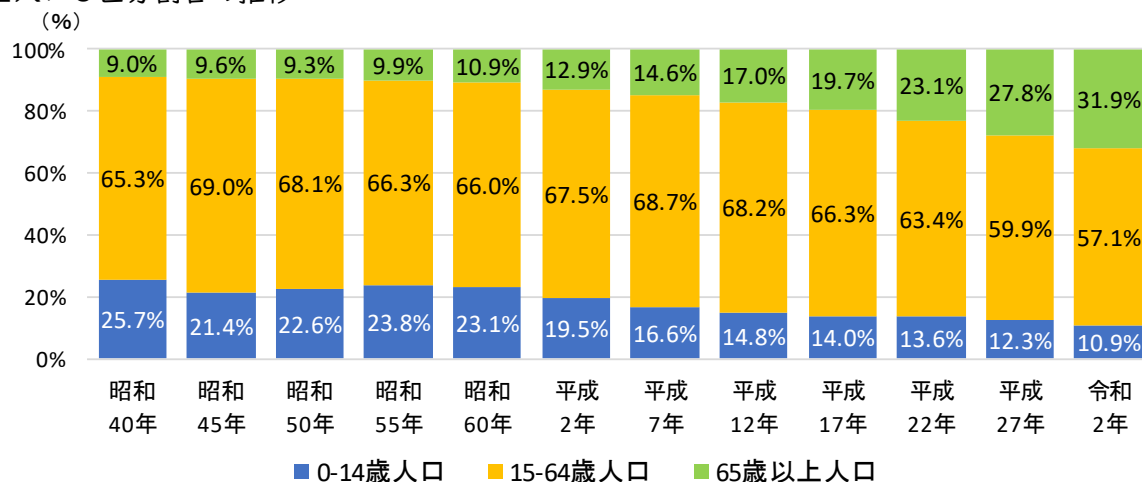


都市の課題② 全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策

○市全体の高齢者数、高齢化率はともに増加傾向にあります。特に市街化区域においては、高齢化率は低いものの高齢者数が集中しています。また、市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率50%を超える地域が広がっており、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されます。

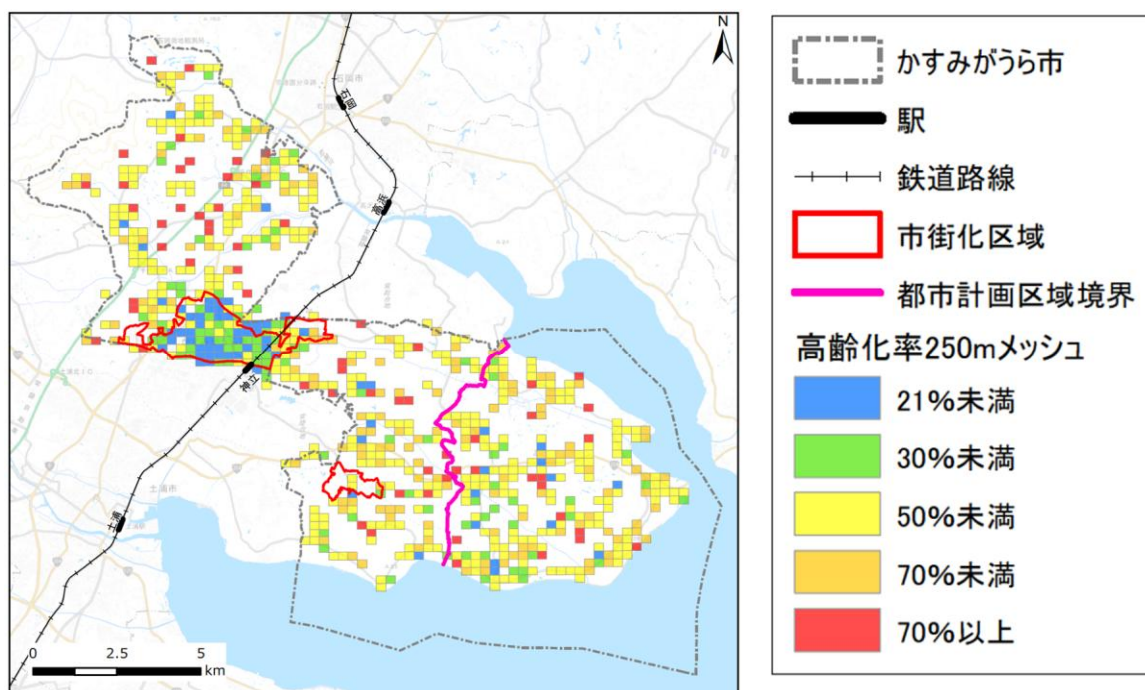
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口3区分割合の推移



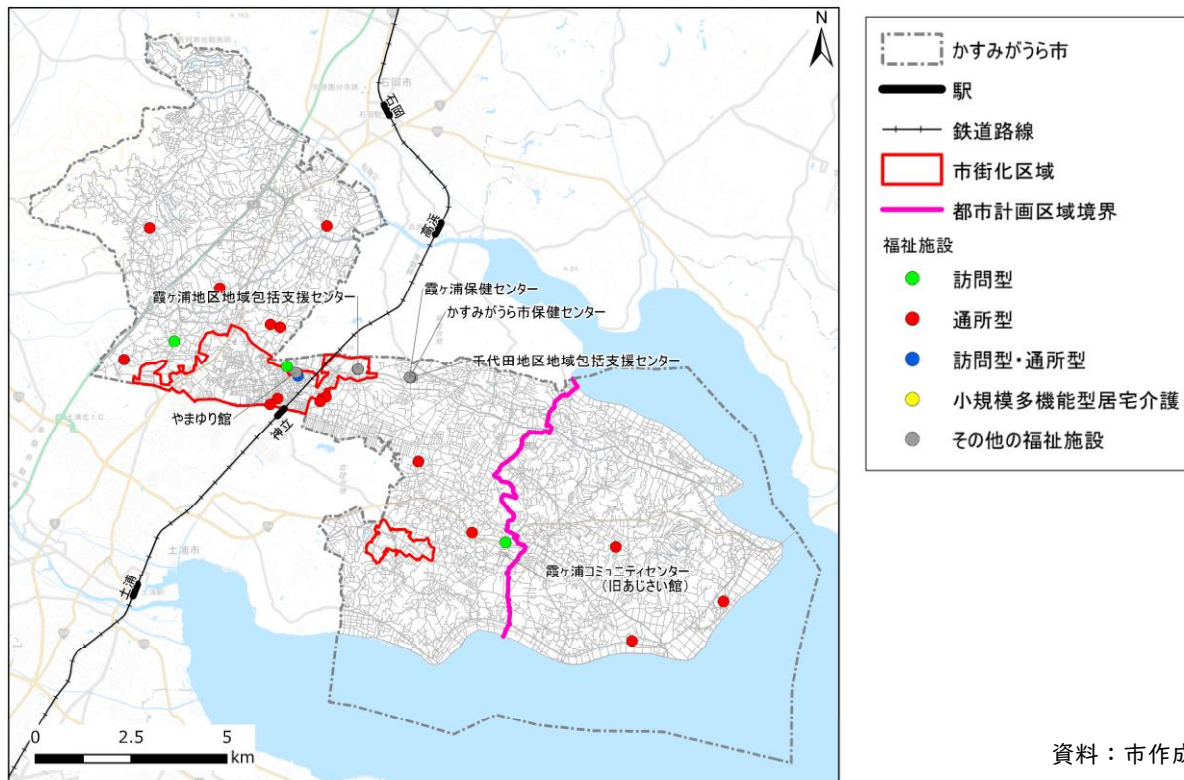
資料：国勢調査

■令和2年（2020年）の高齢化率の分布（250mメッシュ）



資料：国勢調査

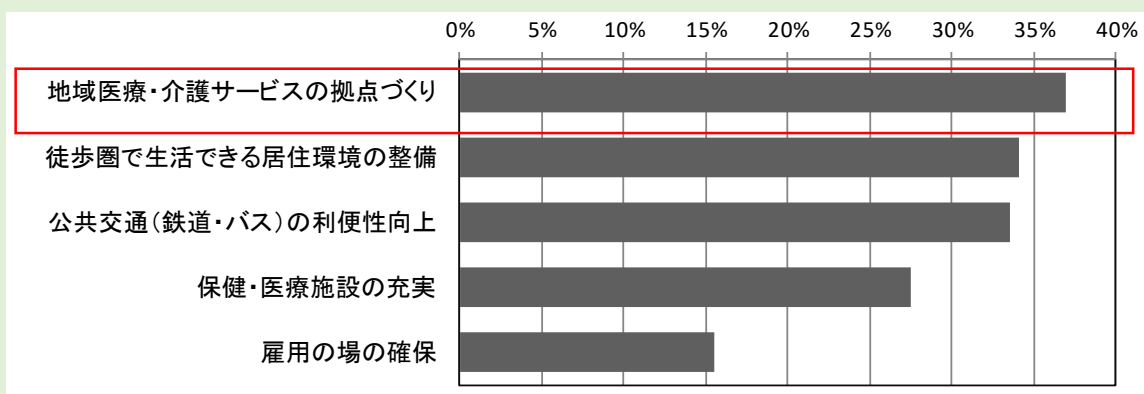
■高齢者福祉施設の立地状況



《市民意向》

・高齢者層においては、高齢者や子育て世代が暮らしやすいまちに向けて、地域医療・介護サービスの拠点づくりが求められています。

■本市が取り組むべき施策（高齢者層：上位5項目）

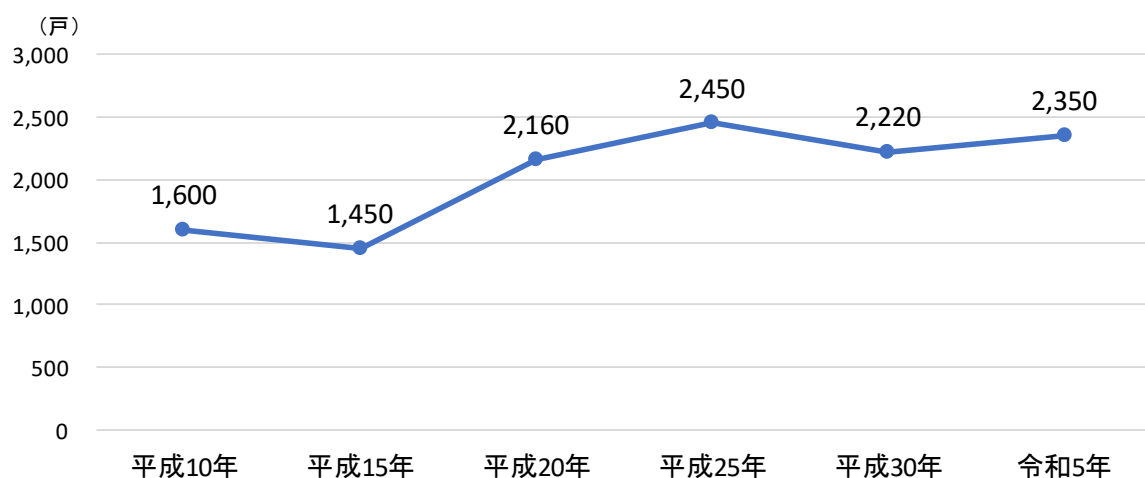


都市の課題③ 空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

○市全体だけでなく市街地においても、空き家や空き地の増加による都市のスポンジ化が進み、人口集中地区の人口密度が低下するなど、市街地の低密度化が進んでいます。

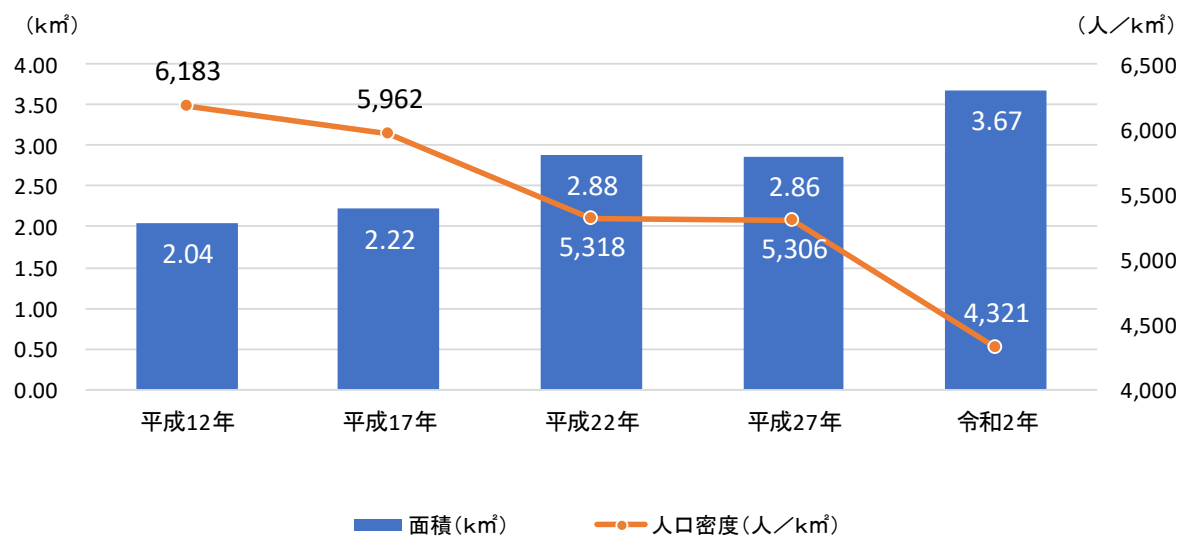
○地価については、平成25年度（2013年度）頃に下落傾向が落ち着き、近年は横ばいで推移していますが、JR神立駅の西口・東口周辺に限ってみると、20年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



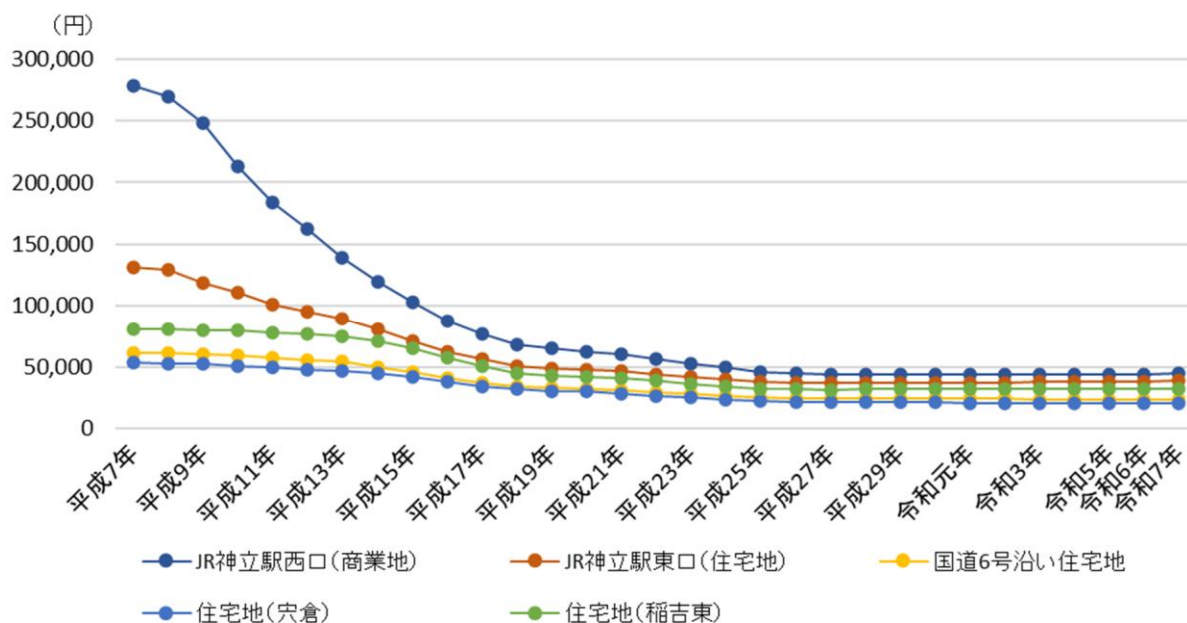
資料：住宅・土地統計調査

■DID（人口集中地区）人口密度の推移



資料：国勢調査

■地価の推移

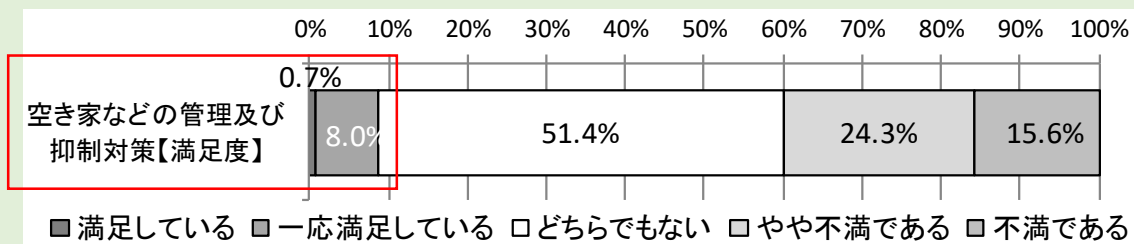


資料：国土数値 GIS データ（地価公示）

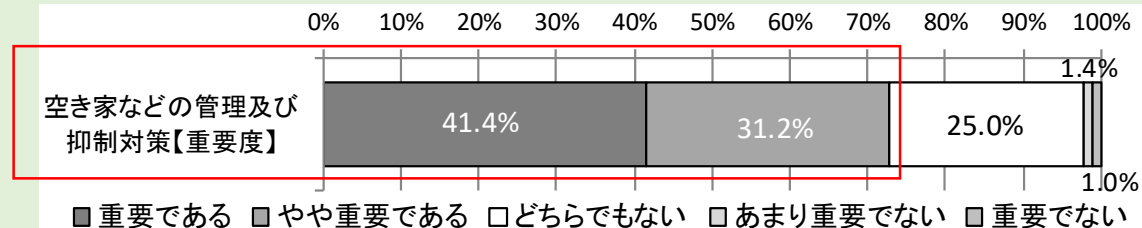
《市民意向》

- ・空き家などの管理および抑制対策に対する満足度が低く、重要度が高いため、重点的に取り組む必要があります。

■「空き家などの管理及び抑制対策」に関する満足度



■「空き家などの管理及び抑制対策」に関する重要度

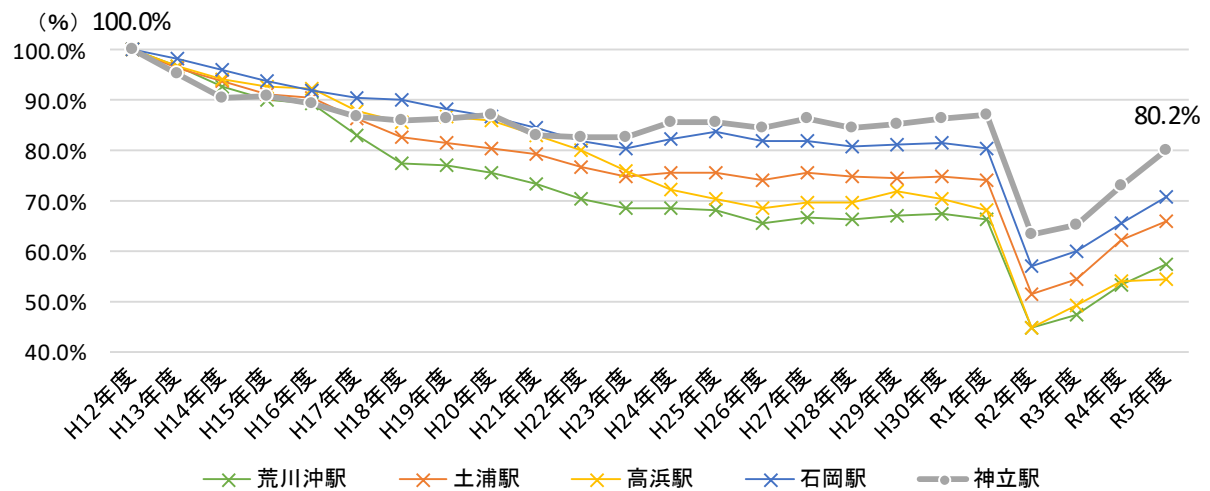


都市の課題④

市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

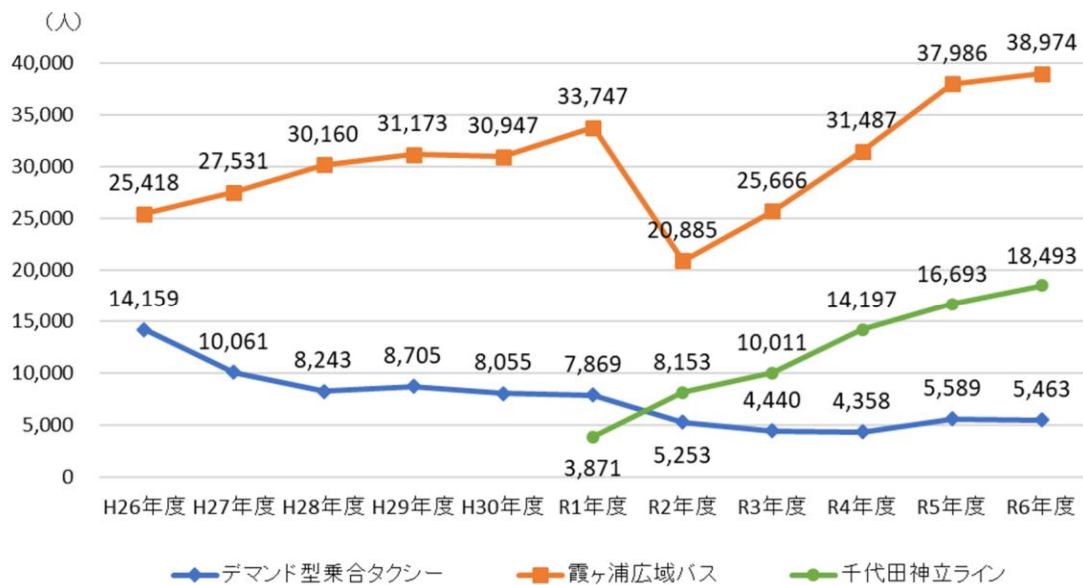
- JR 常磐線各駅で乗車人員は減少傾向にあったものの、神立駅においては平成23年(2011年)から令和元年(2019年)までは、ほぼ横ばい状況で安定した利用ニーズがありました。
- 令和2年(2020年)は、新型コロナウイルス感染症の影響で乗車人員が大きく減少したものの、その後は利用者が年々増え続け回復傾向にあります。
- 路線バスの利用者数は増加している一方で、デマンド型乗合タクシーの利用者数は減少しています。郊外部も含めた市内を広域的に移動ができる公共交通ネットワークの充実が求められます。

■JR 常磐線各駅の1日平均乗車人員の指数の推移(平成12年(2000年)比)



資料：(株)東日本旅客鉄道HP

■デマンド型乗合タクシーおよび霞ヶ浦広域バスの利用者状況



資料：市作成

■かすみがうら市公共交通ネットワークの概要

公共交通	概要
デマンド型乗合タクシー	人口密度の低い郊外において、自家用車の運転が難しい高齢者等の移動手段として利用されており、利用者からの要請（デマンド）に応じて、運行ルート、時間、乗降場所などを柔軟に対応させるシステムです。
霞ヶ浦広域バスのサービス拡充	霞ヶ浦広域バスは、平成24年（2012年）6月に運行を開始した土浦駅から玉造駅まで霞ヶ浦地区を東西に結ぶ路線バスであり、56人乗りノンステップバスで1日5往復、毎日運行しています。土浦協同病院のおおつ野への移転に合わせて運行ルートやダイヤを変更するなど、沿線のまちづくりや利用者ニーズを踏まえサービスの改善を実施しており、利用者数は年々増加しています。
千代田神立ラインのサービス拡充	千代田神立ラインは、令和元年（2019年）10月に運行を開始し、令和7年（2025年）7月からJR神立駅東口から土浦協同病院を往復するルートへ変更されました。1日22便、土日祝日を除く平日のみ運行しています。

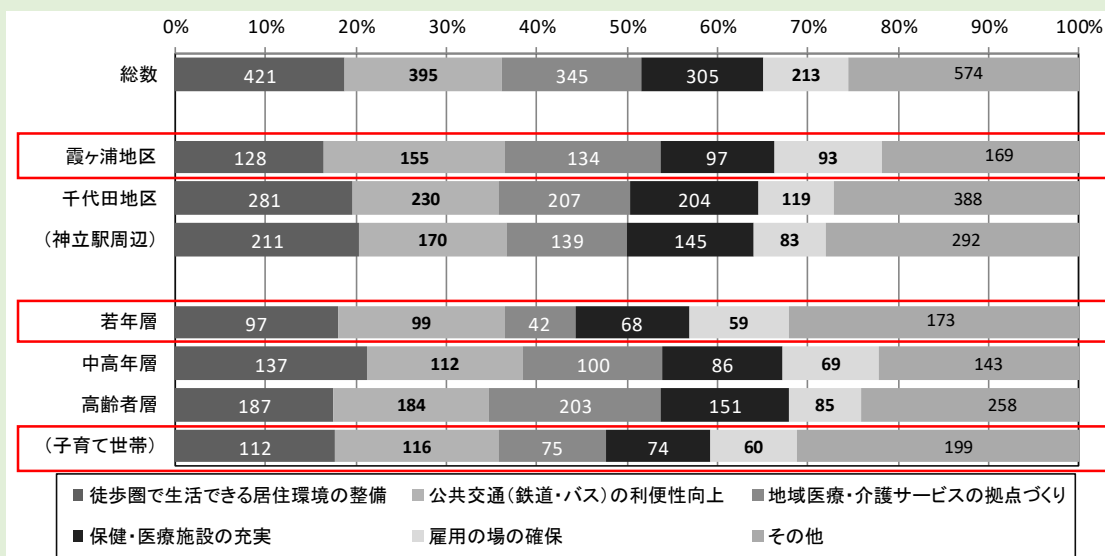
資料：市作成

＜市民意向＞

- ・高齢者や子育て世代が暮らしやすいまちに向け本市が取り組むべき施策として、徒歩圏で生活できる居住環境の整備や公共交通の利便性向上の必要性が挙げられ、特に霞ヶ浦地区の居住者や若年層・子育て世帯から公共交通の利便性向上が求められています。

■本市が取り組むべき施策（属性別）

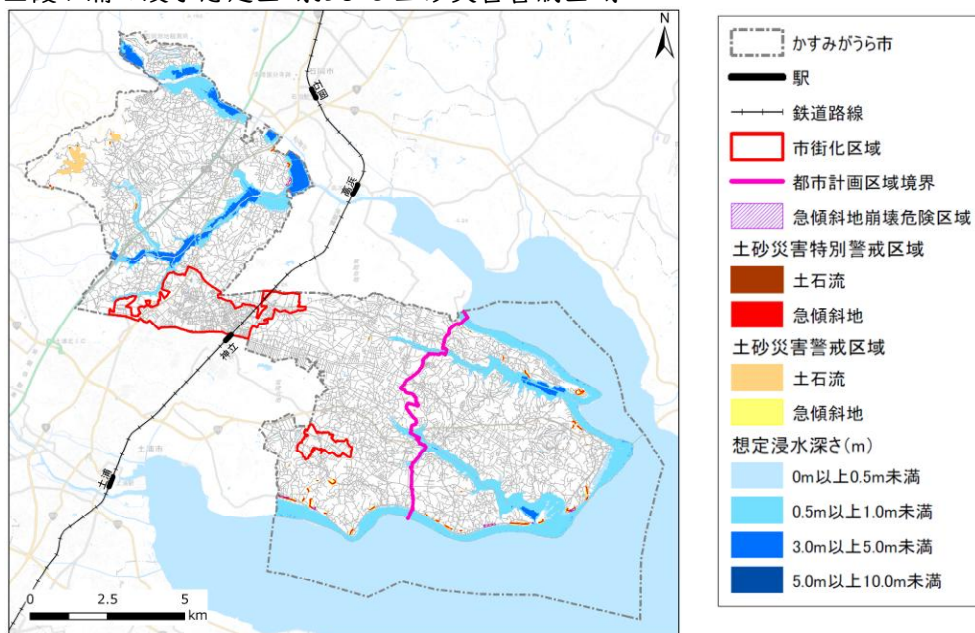
※グラフ内数値は回答数



都市の課題⑤ 災害・安全対策の重要性の高まり

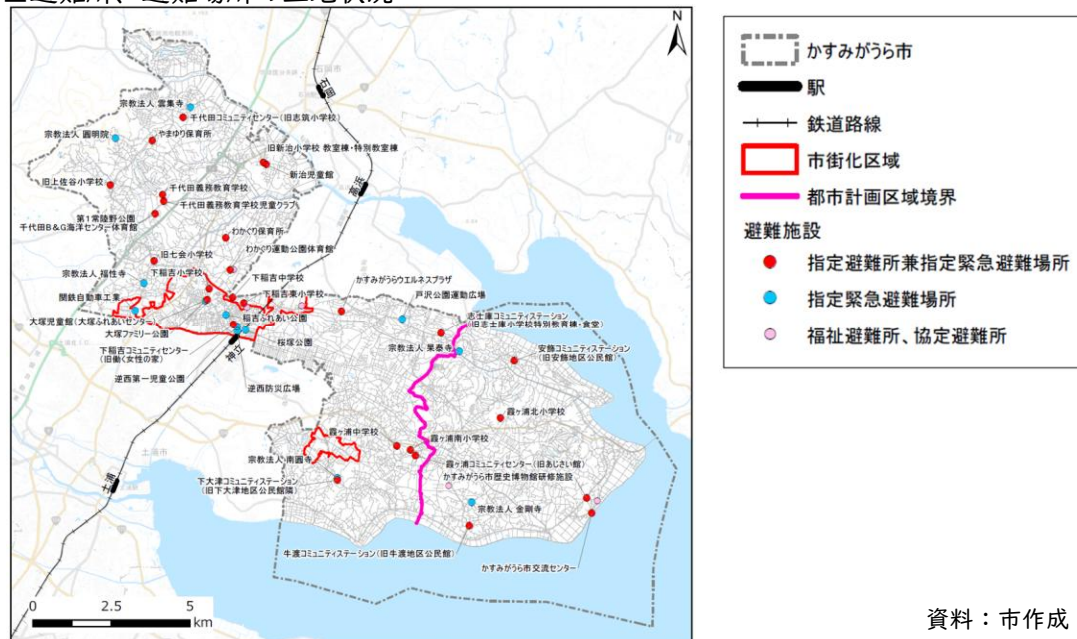
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦の浸水想定区域および土砂災害警戒区域



資料：茨城県作成、市作成

■避難所、避難場所の立地状況

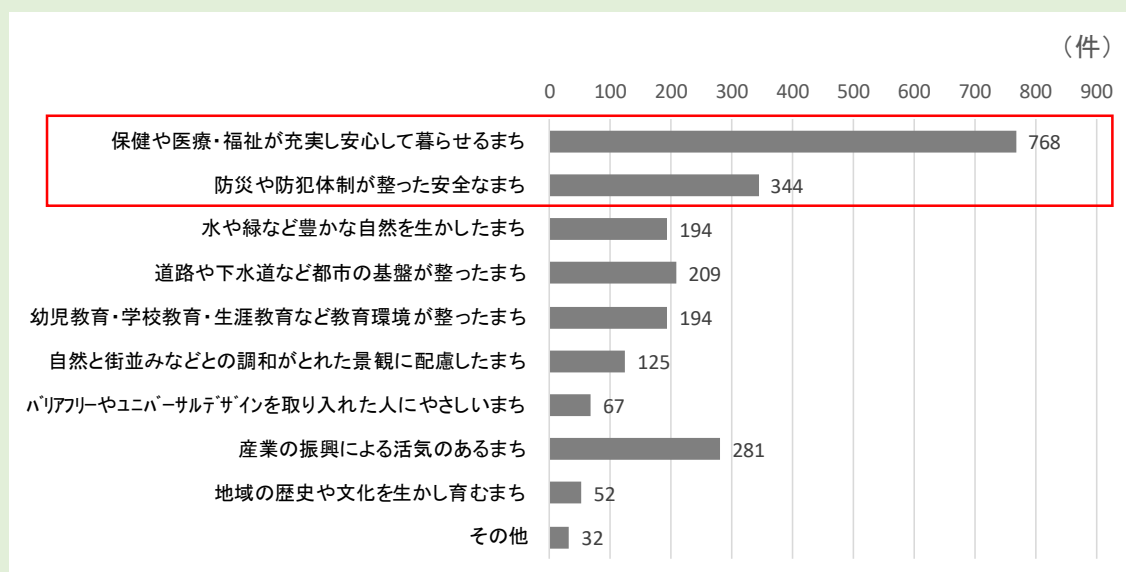


資料：市作成

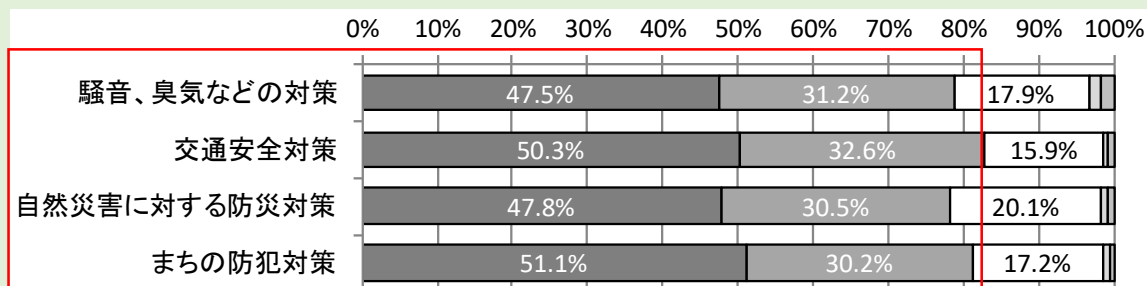
《市民意向》

- ・これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージとして、「保健や医療・福祉が充実し安心して暮らせるまち」が最も多く、次いで、「防災や防犯体制が整った安全なまち」が多く選ばれています。
- ・特に、騒音・臭気などの対策や防災・防犯などの安全対策に対する満足度が低く、重要度が高いため、重点的に取り組む必要があります。

■これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージ（複数回答・単純集計）



■安全対策に関する重要度



■ 重要である ■ やや重要である □ どちらでもない □ あまり重要でない □ 重要でない

【現状のまとめ】

特性と課題		現状
都市の特性	① 昼夜間人口比率が低く、JR 神立駅周辺における居住の場としての需要	・昼夜間人口比率が 85.7%であり、就業より居住の場としての需要が高い ・市全体において人口減少傾向にある中、JR 神立駅周辺や JR 神立駅西側の市街化区域に人口が集積している ・JR 神立駅周辺には戸建て住宅の立地もみられ、居住ニーズは高い
	② 市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要	・JR 神立駅周辺の市街地において、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しており、徒歩圏人口カバー率も比較的高くなっている
	③ 里山や湖、農地などの恵まれた自然環境	・北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれている ・市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっている
	④ 分散型の地域拠点の形成と JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ	・2つの分散した地域拠点を形成している ・JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用している
都市の課題	① 人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出	・20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立つ ・それに伴い、出生数の減少にもつながっており、人口減少の要因となっている
	② 全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策	・市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率が 50%を超える地域が広がるが、高齢者数は JR 神立駅周辺に集中している
	③ 空き家・空き地の増加による市街地の低密度化	・市全体の空き家や市街地の空き地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいる ・市街化調整区域、都市計画区域外に広く人口が分布しており、市街地でも低密度化が進行している
	④ 市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要	・JR 常磐線による鉄道の利便性は高い ・バス交通網は、土浦市等への広域バス路線網はあるものの、市内を移動する公共交通が脆弱である
	⑤ 災害・安全対策の重要性の高まり	・市民意向において、防災・防犯などの安全対策に対する満足度が低く、重要度が高いため、優先的に取り組む必要がある

2. 子育て世代・若者等ヒアリングによるニーズ分析

子育て世代・若者等を対象にヒアリングを実施した結果、JR 神立駅を利用する頻度は、子育て世代では低いですが、高校生は毎日通学で利用しているため高くなっています。子育て世代は、周辺施設のうち千代田ショッピングモールやドラッグストア等の日用品の買い物のための商業施設を多く利用しています。

JR 神立駅周辺に「あじさい館」や「やまゆり館」のような複合的な機能を有する施設や図書館・学習スペース、公園、駅の待合機能、飲食・カフェ機能などのニーズが高くなっています。

■ヒアリング結果

分類	意見	地区
JR 神立駅の利用状況	・日常的に JR 神立駅周辺の利用は少なく、休日は土浦市やつくば市へ買い物や低学年が楽しめる遊具がある公園へ行く	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅の利用頻度は年に数回と低く、JR 土浦駅や JR 荒川沖駅、つくばエクスプレスを利用する	下稲吉東小
	・ほぼ毎日通学のために JR 神立駅を利用する人が大多数である	高校生会
	・電車利用時は、JR 土浦駅へ行くが、送迎のみの場合は JR 神立駅を利用する（穴倉付近は JR 神立駅利用）	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅は子どもの送迎がメインで、電車の本数が少なく、土浦止まりもあるため、JR 土浦駅やつくば駅を利用する人もいる	七会小
	・JR 神立駅にエスカレーターが欲しいとの意見あり	下稲吉小
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、踏切付近の車道幅員も狭い箇所があることから、車両通過時には自転車や歩行者が危険な状況である。また、西口ロータリーの混雑や路上駐車、大雨時の冠水も利用頻度を下げる要因となっている	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、車道幅員も狭いことから車両との距離が近く、自転車や歩行者が危険である。また、街灯が暗いや、エスカレーターが欲しい等の意見あり	高校生会
	・JR 神立駅周辺の道路が狭く自転車や歩行者との距離が近い	霞ヶ浦北小
	・通勤時間帯の駅前は、歩行者が多く、車道通行が危険と感ずるため避けている	志筑小
	・JR 神立駅の利用頻度は低いことが伺える	下稲吉小
	・JR 神立駅の利用頻度も低く、JR 土浦駅を利用する傾向にある	霞ヶ浦南小
施設の利用状況(JR 神立駅周辺)	・JR 神立駅前に待合スペース、カフェ、コワーキングスペースがないため、ビジネス面においては JR 土浦駅を利用している	商工会 青年部
	・全体的に JR 神立駅周辺の施設を利用する人は少ない。千代田ショッピングモールの利用者数は多いが、利用頻度は月に数回程度である	霞ヶ浦南小 霞ヶ浦北小 新治小
	・全体的に JR 神立駅周辺の施設を利用する人は少なく、利用頻度も月に数回と低い	志筑小
	・千代田ショッピングモールの利用頻度がもっとも高く、その他の食料品店舗の利用頻度も高い。銀行の利用頻度は少ないながら利用者数は多い	下稲吉小

分類	意見	地区
	・千代田ショッピングモールの利用者数が圧倒的に多く、利用頻度も週に2～3回と高い。また、利用頻度は低いもののカスミやツルハドラッグ、銀行の利用者数は多い	七会小
	・千代田ショッピングモール等の食料品店舗の利用者数は多く、利用頻度も週に1回または週に2～3回と高い	上佐谷小
	・ドラッグストアの利用者数が多く、利用頻度も高い	下稲吉東小
	・銀行の利用頻度が週に2～3回と高い	商工会 青年部
施設の利用状況(JR神立駅周辺以外)	・あじさい館は、職員等が常駐しており、学習スペースやWi-Fiが完備されているため、子どもの利用が休日含め多数あり	霞ヶ浦南小
	・千代田地区からあじさい館は遠く、学習環境が良好でない	七会小
	・あじさい館は学習スペースやWi-Fiが完備されて魅力的だが、千代田地区から遠く、交通手段も確保されていない	下稲吉東小
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	高校生会
	・かすみがうら市は災害等が少ないので、将来的には都市圏の人々が注目する街になってほしい	新治小
	・茨城初、全国初のアイデアで攻めのまちづくりを進めてほしい	新治小
JR 神立駅周辺に欲しい施設	・あじさい館のような複合施設が市街地にあっても良いのではないかと意見多数あり	下稲吉小
	・高齢者や子育て世代等が利用する施設の複合化希望	霞ヶ浦南小
	・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	霞ヶ浦北小
	・親子で利用できる施設のニーズがある	志筑小
	・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	下稲吉東小
	・JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設のニーズが高いことが伺える	下稲吉東小
	・JR 神立駅に待合所がない	下稲吉東小
	・市民会館（ホール）があれば、地元の交流会や小学校でも利用できるのではないか	下稲吉小
	・文化ホール等のイベントが開催できる場所があれば、交流人口増に繋がる	霞ヶ浦北小
	・学習スペースや図書館がなく、高校生などはわざわざ土浦まで行かないと勉強ができない状況である	下稲吉小
	・停車場線沿いへの公園や図書館・学習スペースの要望が多かった	下稲吉小
	・土浦市立図書館を利用（休日含む）する人も多く見られ、JR 神立駅周辺に図書館や学習スペースのニーズが高いことが伺える	高校生会
	・JR 神立駅周辺に学習スペースがなく、土浦市立図書館をよく利用している	高校生会
	・学習スペースにカフェ等の飲食店を併設させて、一日中滞在できる場所がほしい	高校生会

分類	意見	地区
	・ JR 神立駅周辺に子どもや学生が利用できる公園や図書館、学習スペースのニーズが高いことが伺える	七会小
	・ JR 神立駅周辺に学生が利用できる図書コーナーや学習スペースのニーズが高い	上佐谷小
	・ 駅周辺に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	上佐谷小
	・ 自宅以外の学習スペースが少ない	志筑小
	・ 電車を待っているときに入れる施設（カフェなど）がなく不便に感じる	下稲吉小
	・ 送迎時の待ち時間に利用できる施設（待合所含む）がない	高校生会
	・ カフェやワークショップ等ができる施設がほしい	霞ヶ浦南小
	・ 市街地に交番があっても良いのではないかな	下稲吉小
	・ 温水プールが欲しい	下稲吉小
	・ 宿泊施設がないため、そもそも人を呼び込むこと自体が困難なのではないかな	下稲吉小
	・ JR 神立駅周辺では、友達と遊ぶ場所がカラオケ店くらいしかない	高校生会
	・ 若者向けの店舗や人が集まる施設を増やしてほしい	霞ヶ浦北小
	・ 商店街がほしい	下稲吉東小
	・ 市内に充実していない施設のニーズが高い	新治小
	・ 仕事の上でも飲食店やカフェは必要との意見多数	商工会 青年部
	・ 電車を待っている時間に利用できる施設がない	商工会 青年部
公園について	・ 小規模な公園しかなく、ファミリー公園や三角公園などを利用しているが閉鎖的（大人の目線が届かない環境）であり例えば行政施設と併設すればもっと良いと思う（わかぐり運動公園は予約制であり、小学生だけで利用できる施設ではない）	下稲吉小
	・ 出席者全員が公園の整備を求めているが、子どもが利用することを前提とすれば、公園単体ではなく、複合機能を有した大人の目線があることの必要性を感じる。変質者がでたり、やんちゃな子がいては心配でどうしても「公園には行くな」ということになってしまう	下稲吉小
	・ 魅力的な公園がない、駐車場がない等の不満あり	霞ヶ浦南小
	・ 歩崎公園や森林公園等の利用促進⇒市民主体のイベント実施やキャンプ場	霞ヶ浦南小
	・ 騒音対策を徹底したボール遊びができる公園の新設希望	高校生会
	・ 大塚ファミリー公園の利用者は若干名いるものの駐車場がなく、土浦市等の公園を利用する人が多数いる	七会小
	・ 遊具等がなくてもボール遊び可能な公園があれば利用したい	七会小
	・ 土浦市等の公園を利用しているので、市内にボール遊び可能な大規模な公園がほしい	下稲吉東小
	・ 長時間遊べる大規模な公園がほしい	霞ヶ浦北小
	・ 親子で遊べる安全で大規模な公園を希望	志筑小

分類	意見	地区
	・第1常陸野公園等の既存施設の有効活用	下稲吉東小
	・第2常陸野公園の有効活用	七会小
	・稲吉ふれあい公園の利用者は少数であるが、利用頻度は週に2～3回以上と高い。また、大塚ファミリー公園や桜塚公園の利用者も若干名いる	下稲吉東小
	・公園のトイレがきれいだと利用しやすい	上佐谷小
	・幅広い年齢層が利用できる人が集まる公園がほしい	商工会 青年部
環境問題について	・畜産が原因と思われる悪臭については出席者全員が感じており、改善を求めたいがあきらめている部分もあるとのこと	下稲吉小
	・畜産等の悪臭あり（穴倉付近は養鶏の臭いあり）	霞ヶ浦南小
	・養鶏や畜産の悪臭あり	下稲吉東小
	・東風高校付近は悪臭あり	高校生会
その他	・アンケート結果として、ほぼ全員が市街地に生活拠点がある方であった	下稲吉小
	・本市に住み続けたい人は0人だった	高校生会
	・JR 神立駅までのバスがなく、学生が市街地へ行ける交通手段（コミュニティバス等）を整備してほしい	七会小
	・学生が市街地へ行ける交通手段を整備してほしい	下稲吉東小
	・交通手段が限定される高齢者や学生のために公共交通の充実化	霞ヶ浦北小
	・魅力的な施設であれば、多少遠くても車で行く傾向にある	七会小
	・他自治体の施設を参考にして、子どもが集まる理由を考えてみてはどうか	七会小
	・店舗の跡地利用を検討してみてもどうか	七会小
	・大雨時の冠水対策	下稲吉東小
	・小中学生を対象に学習支援をしている団体の活動が見られる	下稲吉東小
	・道路の拡幅希望	新治小

【ニーズのまとめ】

- ・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区との交流拠点にすることを求める声が多い。
- ・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との声が多い。
- ・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

3. 課題の整理

都市の特性や課題を踏まえ、以下の4つの主要課題に整理します。

① 神立駅周辺のポテンシャルを活かした活力と暮らしの場としての魅力向上

JR 神立駅周辺は公共交通・生活利便性が高く、居住の場としてのニーズが高い地域ですが、少子高齢化や空き家・空き地の増加などの課題もみられます。JR 神立駅周辺のポテンシャルを活かし、市街地としてのにぎわいと活気を創出し、暮らしの場としての魅力を向上することが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○昼夜間人口比率が低く、JR神立駅周辺における居住の場としての需要 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後とも充実が必要	○人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出 ○全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策 ○空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

② 自然環境と共生した暮らしによる農業環境、地域コミュニティの維持

市街化調整区域や都市計画区域外では、豊かな自然環境に恵まれています。千代田地区・霞ヶ浦地区でそれぞれの地域拠点で既存の住宅地や集落を形成しており、農業・観光などの地域産業との連携や地域コミュニティの維持を図りながら、ゆとりある居住環境の形成が求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○里山や湖、農地などの恵まれた自然環境 ○分散型の地域拠点の形成とJR神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ	○全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策 ○市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

③ 市民が安心できる居住環境と子育て世代の転入につながるまちづくりの必要性

高齢化が進行する中、市民が安心して安全に住み続けるための医療・福祉環境の充実および臭気対策、安全対策の推進が求められます。また、人口減少対策や若年層の転入に向けて、子育てや教育環境の充実と連携したまちづくりが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○昼夜間人口比率が低く、JR神立駅周辺における居住の場としての需要 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後とも充実が必要 ○分散型の地域拠点の形成とJR神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ	○人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出 ○全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策 ○災害・安全対策の重要性の高まり

④ 市街地などの利便性が高い地域への都市機能・居住誘導と市内ネットワークの必要性

人口減少による生活サービス施設等の撤退を抑制するため、市街地においては一定の人口密度と都市機能を維持することが必要です。さらに、市街地と郊外を結ぶ市内のネットワークの形成により、市全体の活力と利便性の向上につなげることが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○昼夜間人口比率が低く、JR神立駅周辺における居住の場としての需要 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後とも充実が必要	○全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策 ○空き家・空き地の増加による市街地の低密度化 ○市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要



第4章 都市づくりの理念と目標

1. 都市づくりの理念

「第2次かすみがうら市総合計画」の将来都市像やまちづくりの基本理念を踏まえ、以下のように3つの都市づくりの理念を定めます。

第2次かすみがうら市総合計画の位置付け

【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
～ 未来へ紡ぐ安心とやさしさの郷 かすみがうら ～
さと

【まちづくりの基本理念】

1. 豊かな自然と地域産業が共存するまち
2. 日々の暮らしを守る快適で安全なまち
3. とともに支え成長する人財あふれる安心なまち

都市づくりの理念

活気

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

まちづくりの基本理念『日々の暮らしを守る快適で安全なまち』を踏まえ、JR神立駅周辺のポテンシャルを活かした人口の定住やそれに資する産業の活性化、安全な生活環境の整備・充実等により、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します。

共生

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

まちづくりの基本理念『豊かな自然と地域産業が共存するまち』を踏まえ、豊かな自然環境や田園環境の保全、農業や観光の地域産業との連携など、地域資源との“共生”により、ゆとりある環境で住み続けることができる都市づくりを目指します。

協働

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

まちづくりの基本理念『ともに支え成長する人財あふれる安心なまち』を踏まえ、自助・共助による地域コミュニティの維持を図り、市民の笑顔とふれあいにつながる“協働”と民間活力の成長につながる都市づくりを目指します。

2. 目指すべき将来像

(1) 将来都市像と都市づくりの役割

都市づくりの3つの理念を実現するため、本市の将来都市像を「第2次かすみがうら市総合計画」の将来都市像と同様、以下のように定めます。

さらに、将来都市像を実現するための都市づくりの役割を以下のように定めます。



(2) 将来都市構造

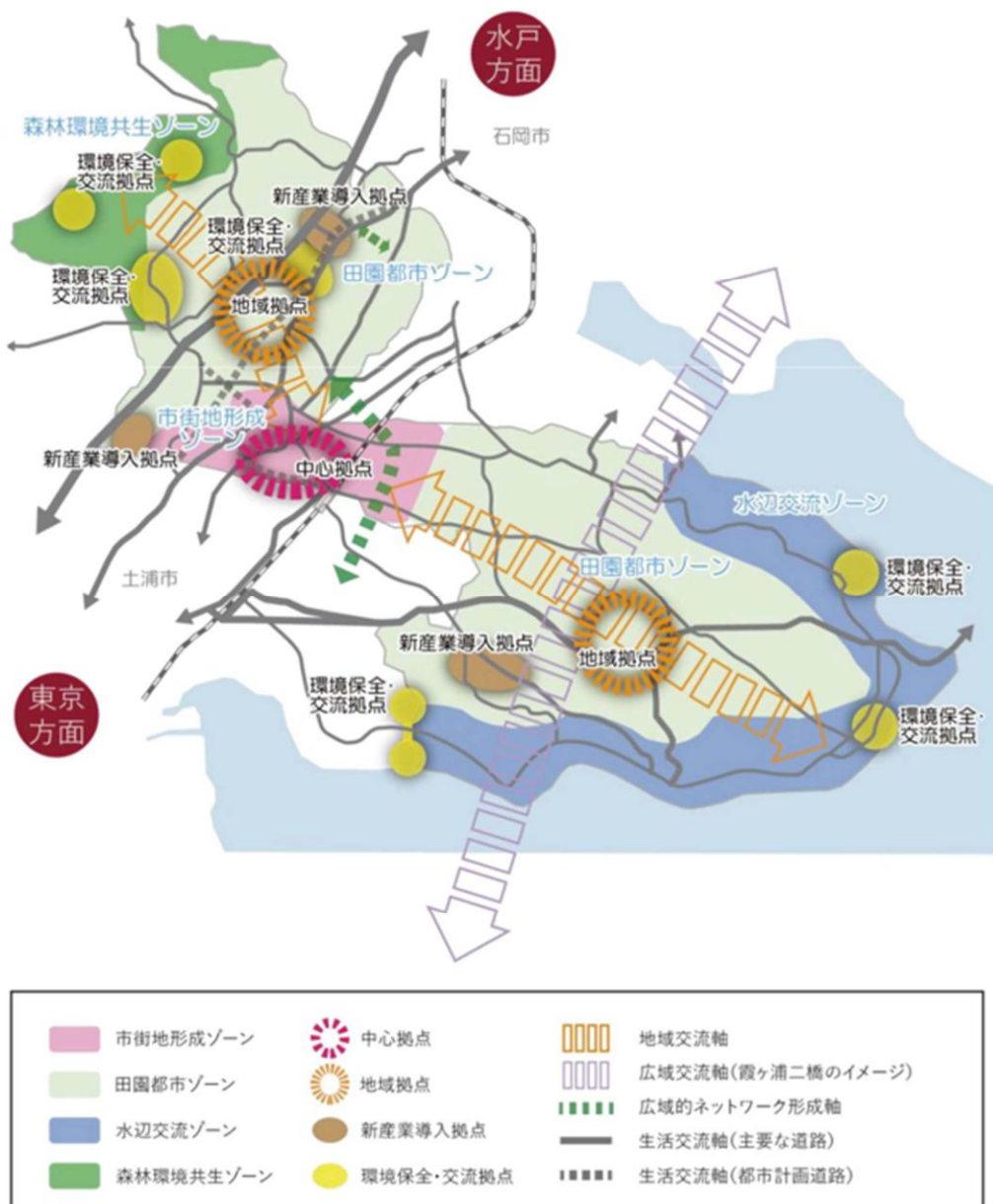
本市の骨格となる都市構造は、第2次かすみがうら市総合計画における基本構想を踏まえ、地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点およびゾーンを連携する交流軸によって構成します。

ゾーンについては、市街地形成ゾーン、田園都市ゾーン、水辺交流ゾーン、森林環境共生ゾーンの4つに設定します。

拠点については、市街地形成ゾーンの中心核となる中心拠点、田園都市ゾーンの核となる2つの地域拠点、水と緑を活かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を設定します。

交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を設定します。

将来都市構造図



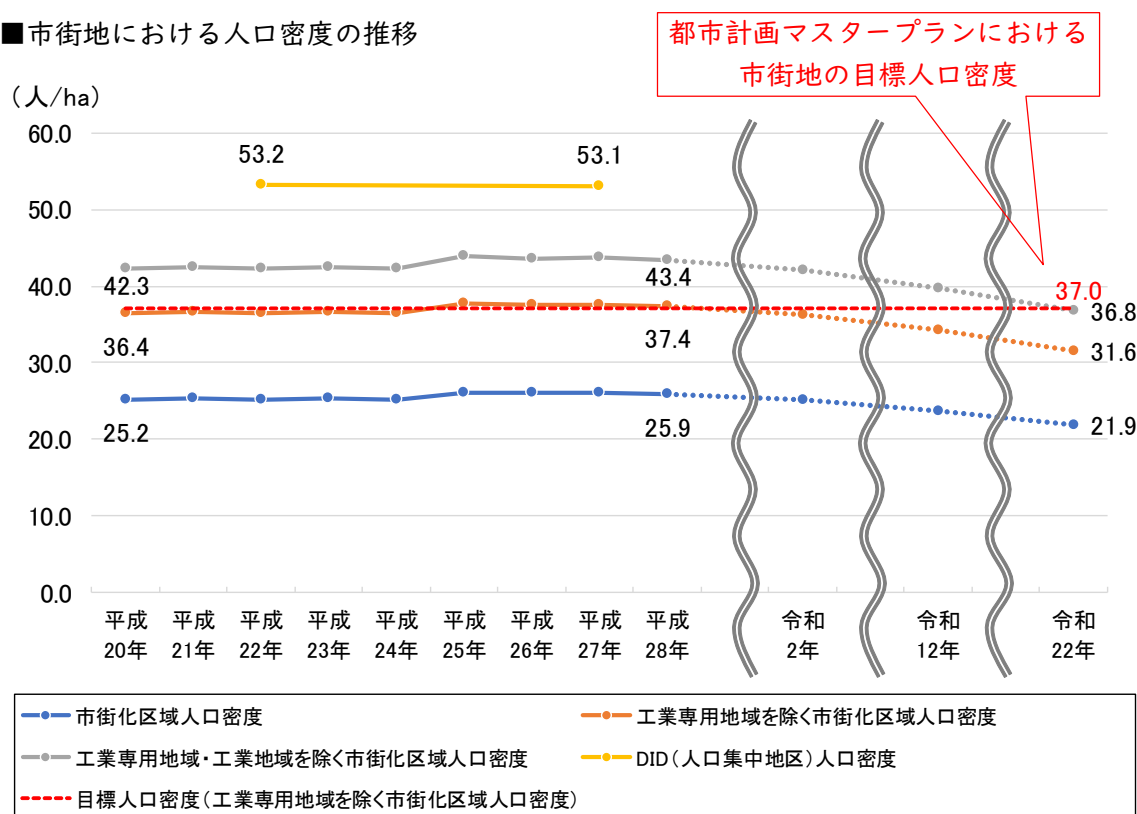
(3) 市街地における目標人口密度の設定

本計画では、人口減少社会においても、中心拠点に都市機能を維持・誘導し、まちなかのにぎわいと活気を実現するために、市街地における現状の人口密度を維持することを目的としています。また、一定のエリアにおいて人口密度を維持するためには、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ居住を誘導すべき区域を設定する必要があります。

都市計画マスタープランにおいては、市街地における目標人口密度の算出に当たって、工業専用地域を除く市街化区域を対象に算出しています。工業専用地域を除く市街化区域人口密度は、おおむね 37.0 人/ha で推移していますが、市全域の人口減少に合わせて市街地の人口が減少していくと、令和 22 年（2040 年）には人口密度が約 32.0 人/ha まで低下すると予想されています。

このことから、都市計画マスタープランでは、市街地（工業専用地域を除く市街化区域）の目標人口密度を現状値である 37.0 人/ha と設定し、令和 22 年（2040 年）までに約 2.8 千人の誘導が必要という分析結果が得られています。本計画においても、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を参考に、居住誘導区域内の目標人口密度を設定します。

■市街地における人口密度の推移

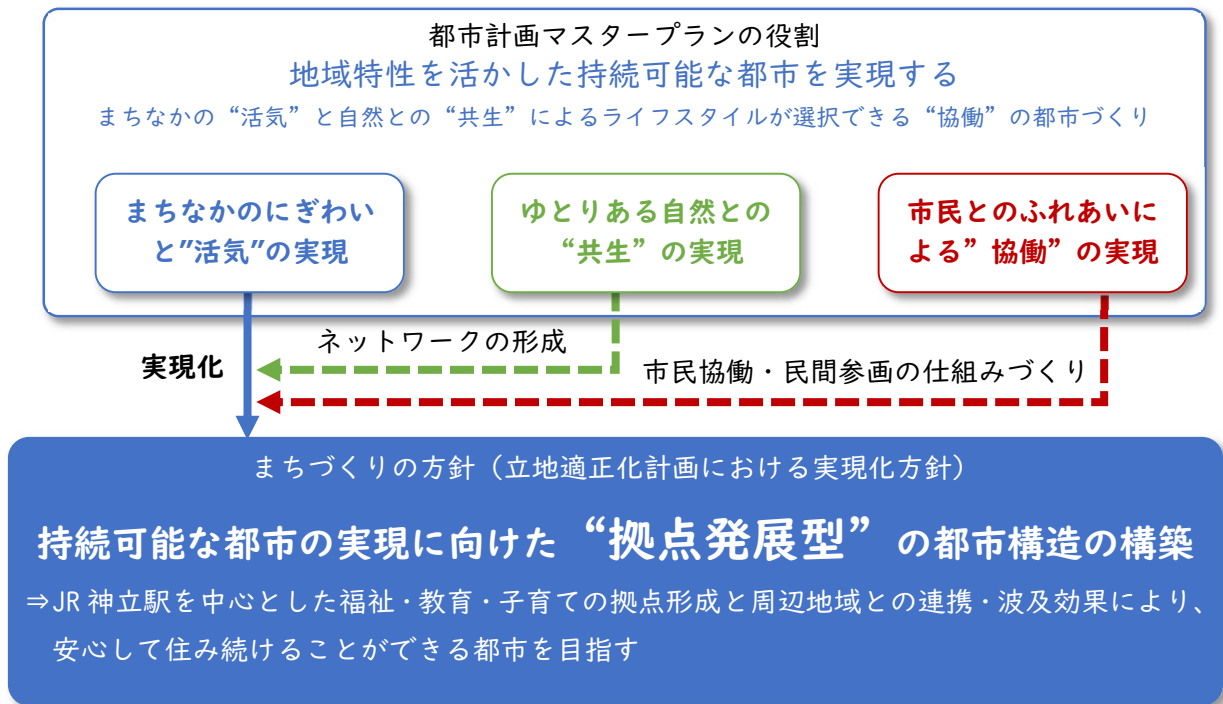


資料：市都市計画マスタープラン

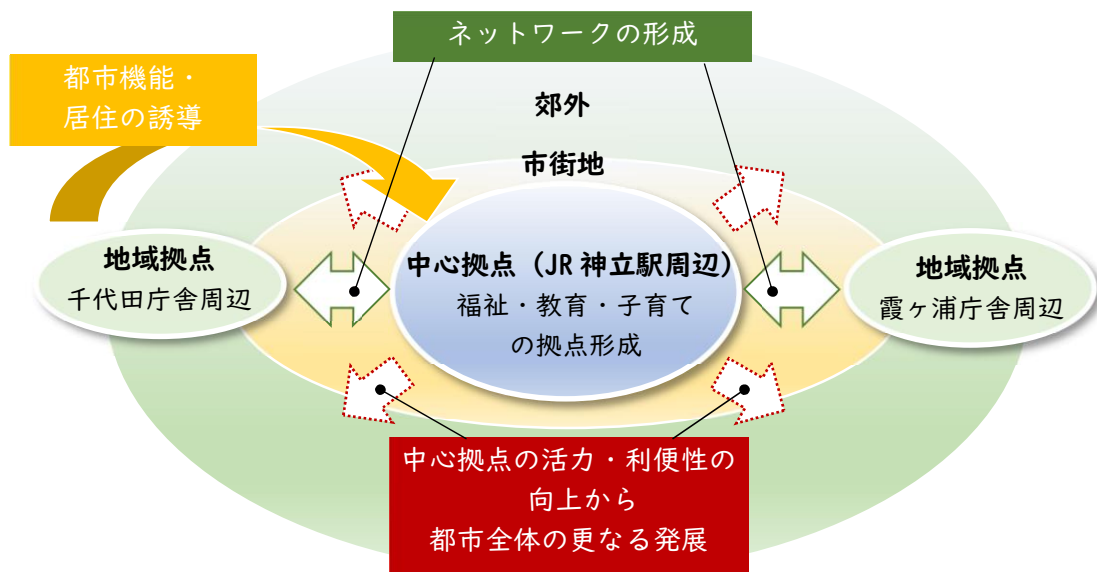
第5章 まちづくりの方針

1. まちづくりの方針

まちづくりの方針は、都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念や将来都市像、都市計画マスタープランの役割を踏まえ、その実現化に向けたストーリーとターゲットを明確にするものです。本市の地域特性を活かし、都市づくりの課題を解決するためのまちづくりの方針を以下のように定めます。



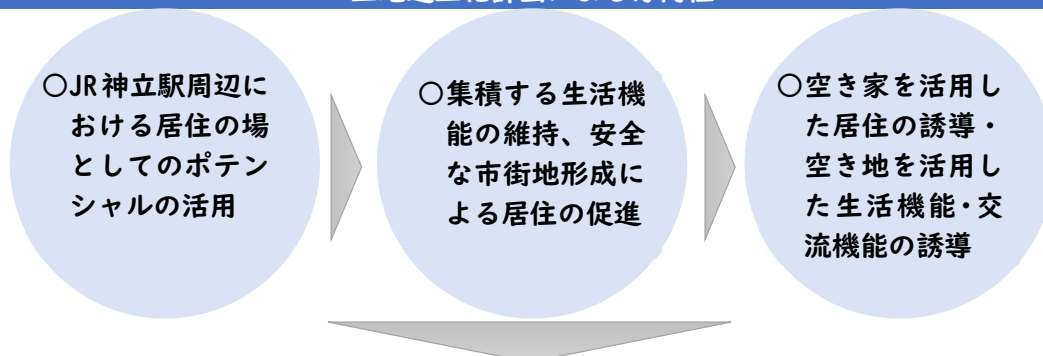
“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ



2. 実現に向けたストーリー

まちづくりの方針を実現するために、立地適正化計画の方向性を明確にして取り組むことで、地域経済の活性化、交流機能の強化による市全体の活力への波及が期待できます。

立地適正化計画による方向性

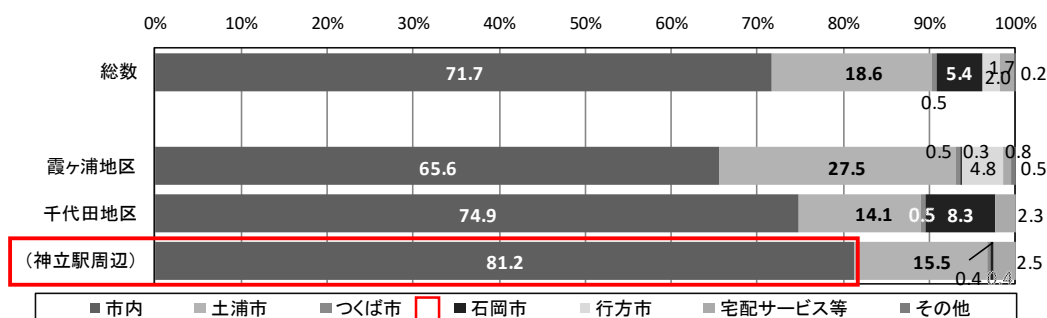


立地適正化計画により期待される効果

効果①：JR 神立駅周辺の居住者（特に子育て世代・若者）の増加による地域経済の活性化

○JR 神立駅周辺に居住を維持・誘導することで、市内施設の利用を増やし、地域経済の活性化につなげます。

■日用品の買い物先



市内施設の利用率が高い JR 神立駅周辺の居住を維持・誘導

効果②：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

○子育て世代や若者等の生活・交流に資する機能の維持・誘導と機能強化に向けた取組みにより新たな交流を生み出す。

■JR 神立駅周辺の子育て世代・若者等ヒアリング＜再掲＞

- ・ JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区との交流拠点にすることを求める声が多い。
- ・ 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を求める声が多い。
- ・ 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との声が多い。
- ・ 地元の交流会や小学校でも利用できるホールを求める声が多い。 など

子育て世代や若者等のニーズを踏まえた都市機能の維持・誘導

3. 誘導・連携の方針

まちづくりの方針を踏まえ、中心拠点（JR 神立駅周辺）への都市機能の誘導やその周辺への居住の誘導により、都市全体の更なる発展を目指した地域拠点との連携を図るため、以下の3つの方針を定めます。

居住誘導の方針

① 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

中心拠点周辺の市街地において、居住者が安心して生活できるように、長期的な視点で、交通利便性や生活利便性が高い地域に居住を誘導することで、一定の人口密度と生活サービス施設の維持を図り、持続可能な都市を実現します。



【居住誘導に係る取組み】

- ・低未利用地の再編・有効活用
- ・空き家対策
- ・地区計画などによる良好な住環境の形成
- ・生活基盤整備
- ・質の高い民間賃貸住宅の供給促進
- ・防災・防犯対策による安全な環境づくり
- ・安全な道路整備 など

目標指標①

○居住誘導区域内人口密度の維持

○生産年齢人口割合の維持

- ・ JR 神立駅周辺において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、市街地の居住者の維持・誘導を図ることで、市内施設の利用促進と地域経済の活性化につなげる。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標および進行管理」で設定

都市機能誘導の方針

② 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 神立駅周辺の中心拠点において、市民の定住や新たな転入の促進に向けた教育・子育ての拠点として充実を図るとともに、子育て世代や若者等の生活・交流に資する都市機能を維持・誘導することで、中心拠点におけるにぎわいの拠点性の向上を図ります。



【都市機能誘導に係る取組み】

- ・ JR 神立駅周辺の整備・都市機能の誘導
- ・ 子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導
- ・ 若者の交流に向けた都市機能の維持・誘導
- ・ JR 神立駅周辺における交流施設の配置
- ・ 地域間を結ぶ神立停車場線の活性化
- ・ 公共施設のファシリティマネジメント
- ・ 空き施設の有効活用 など

目標指標②

○誘導施設の立地数の増加

- ・ 市民意向より 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（コミュニティ、飲食、図書・学習、公園、行政など）の誘導・整備を図る。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標および進行管理」で設定

拠点間の連携方針

③ 中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成

中心拠点の活力やその周辺市街地の利便性の向上により、郊外の地域拠点や集落の住みやすさの波及効果を目指し、公共交通の再編の検討等による中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成を図ります。



【ネットワークに係る取組み】

- ・ JR 神立駅の交通結節機能の強化
- ・ 拠点間の連携によるアクセス性の向上
- ・ 郊外の移動手段の確保に向けた公共交通の再編の検討 など

目標指標③

○JR 神立駅の利用者数の維持

○市内公共交通の利用者数の増加

- ・ 地域公共交通網形成計画と連携し、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。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標および進行管理」で設定

第6章 誘導区域の設定

1. 居住誘導区域

(1) 設定条件の整理

居住誘導区域の設定に当たっては、「居住誘導の方針」に基づき、「交通利便性や生活利便性が高い地域への居住誘導」と「安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導」を目的として、以下のように居住誘導の設定条件を定めます。

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

条件⇒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】
（※市街化調整区域の施設は除く）

令和 2 年人口集中地区（DID）の区域 【図 3】

安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導

条件⇒下水道の排水区域（既設）および計画区域 【図 4】

土地区画整理事業区域および開発区域 【図 5】

一団の工業地を有する工業地域および準工業地域は除外 【図 6】

災害危険性が高い地域は除外 【図 7】

<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【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および開発区域【図 5】）とする
- 上記の区域から、工業専用地域および工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域【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

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
・農業振興地域また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

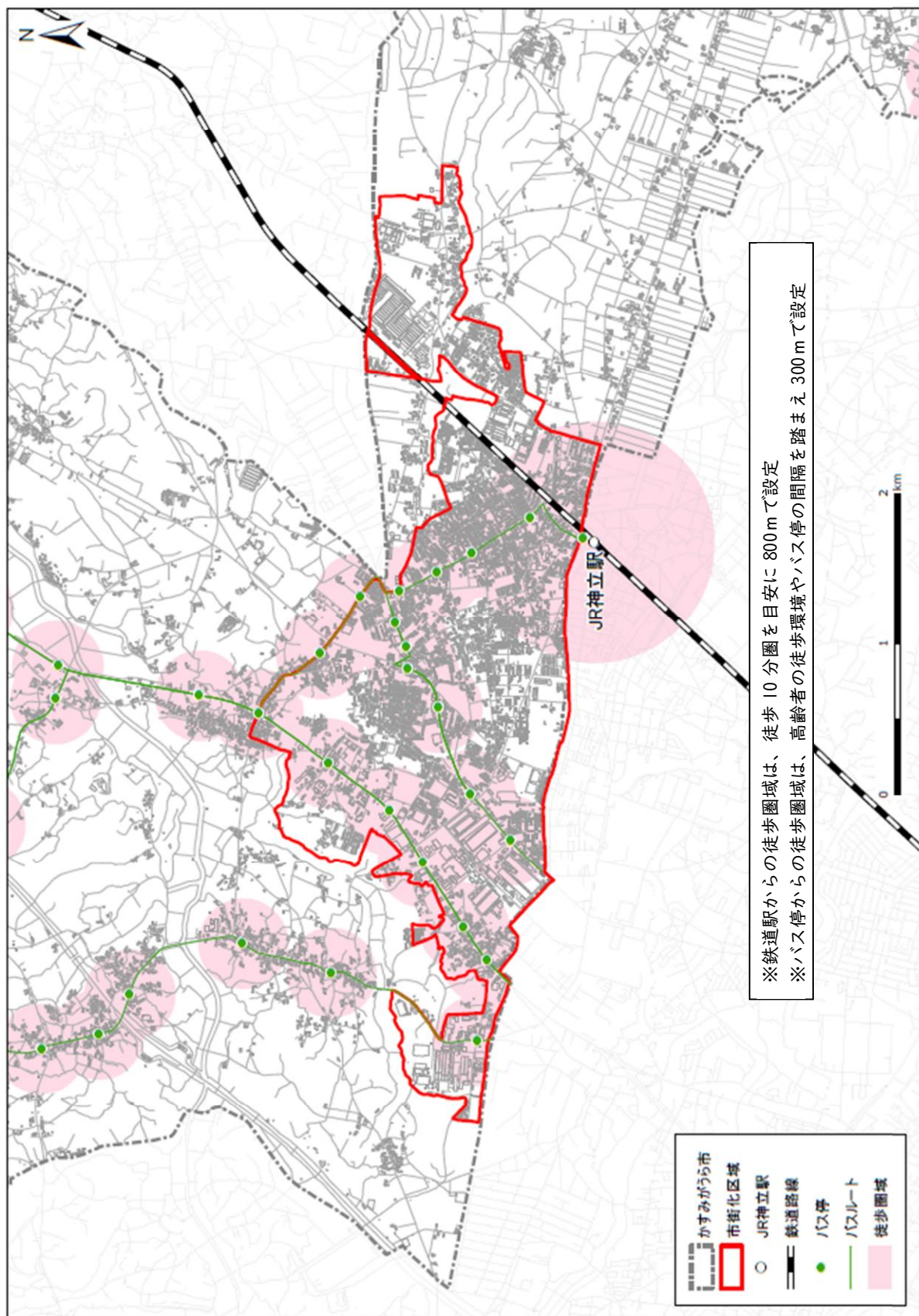
資料：都市計画運用指針第13版（国土交通省）

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および工業地域・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恐れのある区域

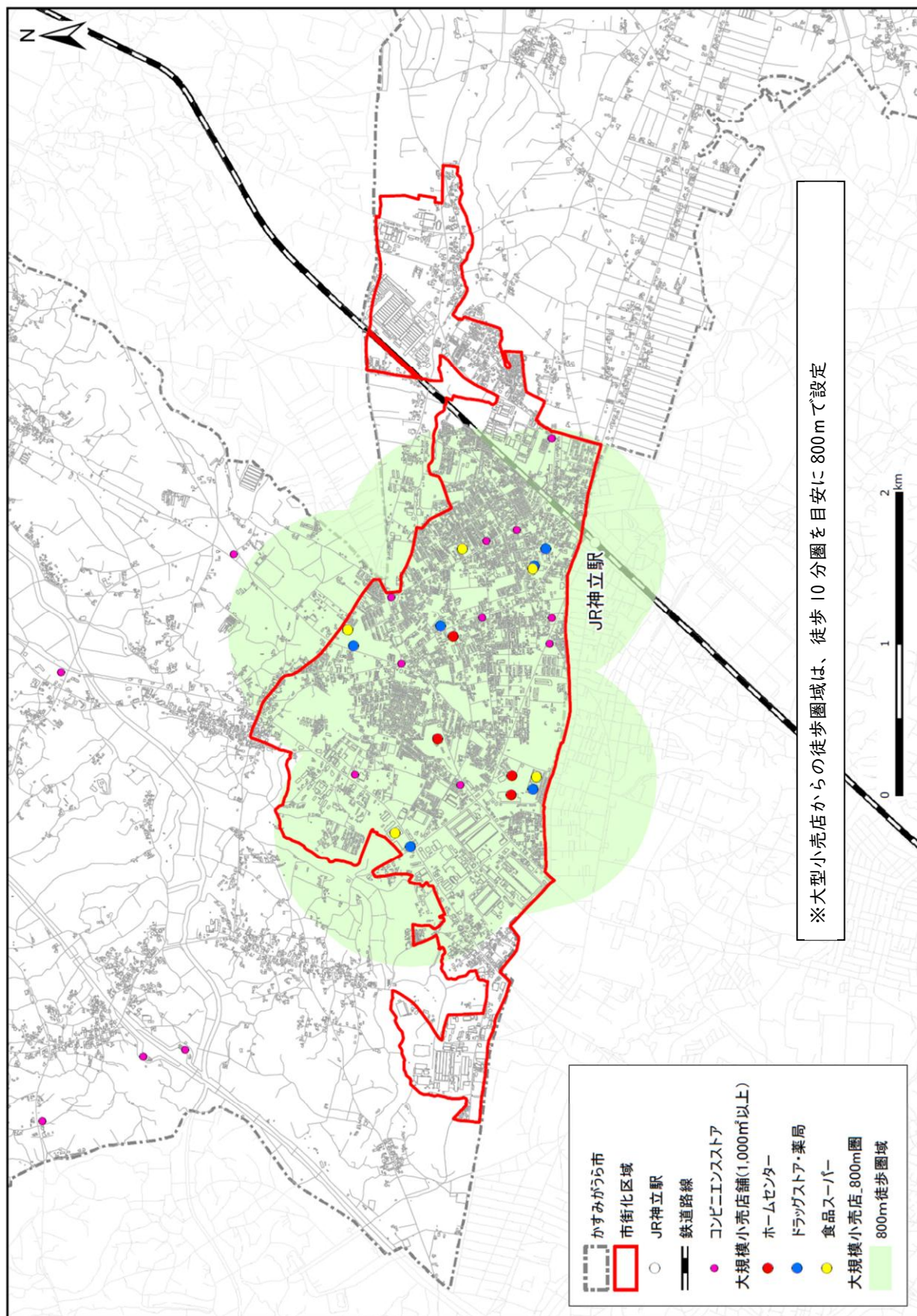
資料：都市計画運用指針第13版（国土交通省）

【図1：鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲】



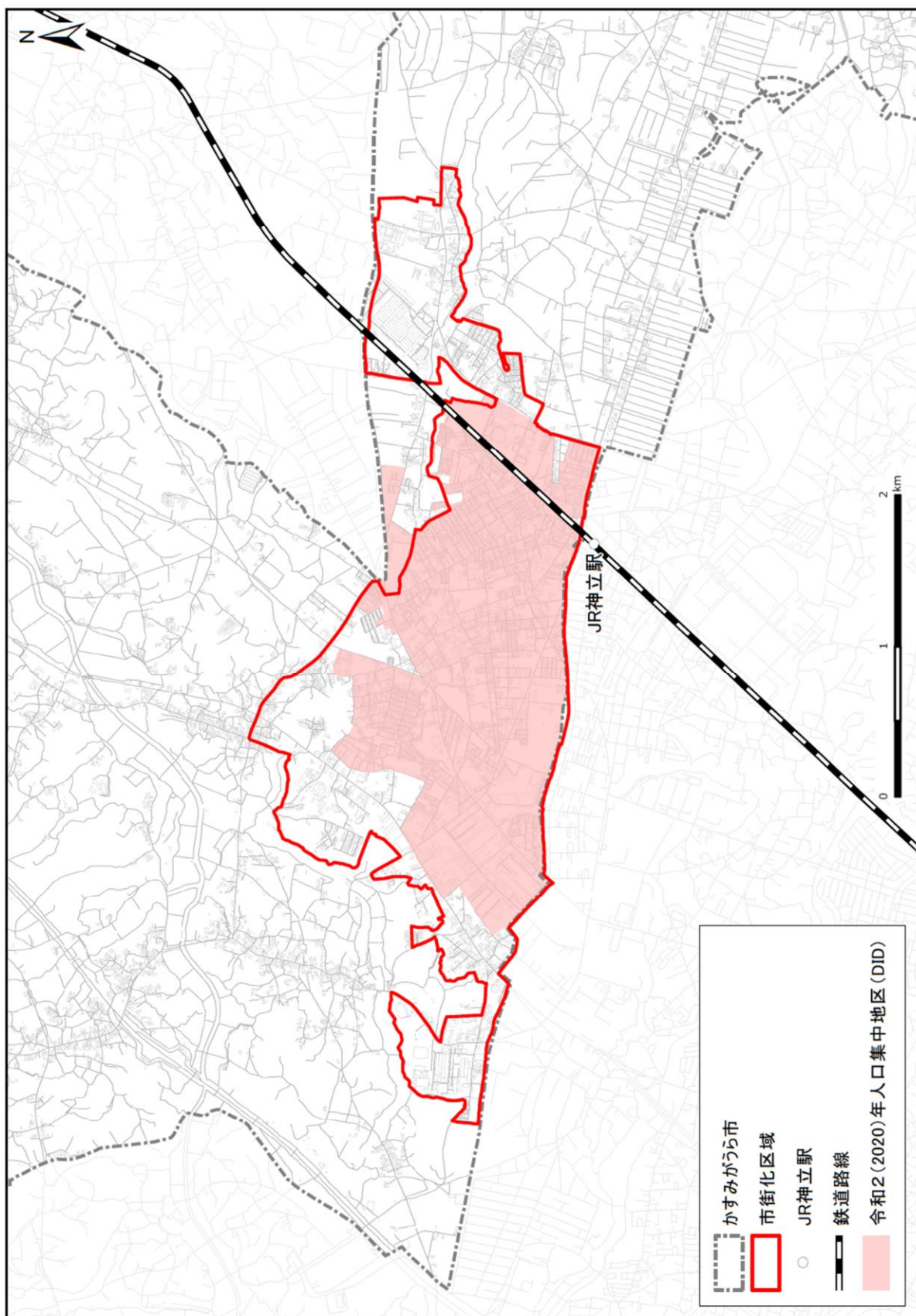
資料：市作成

【図2：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



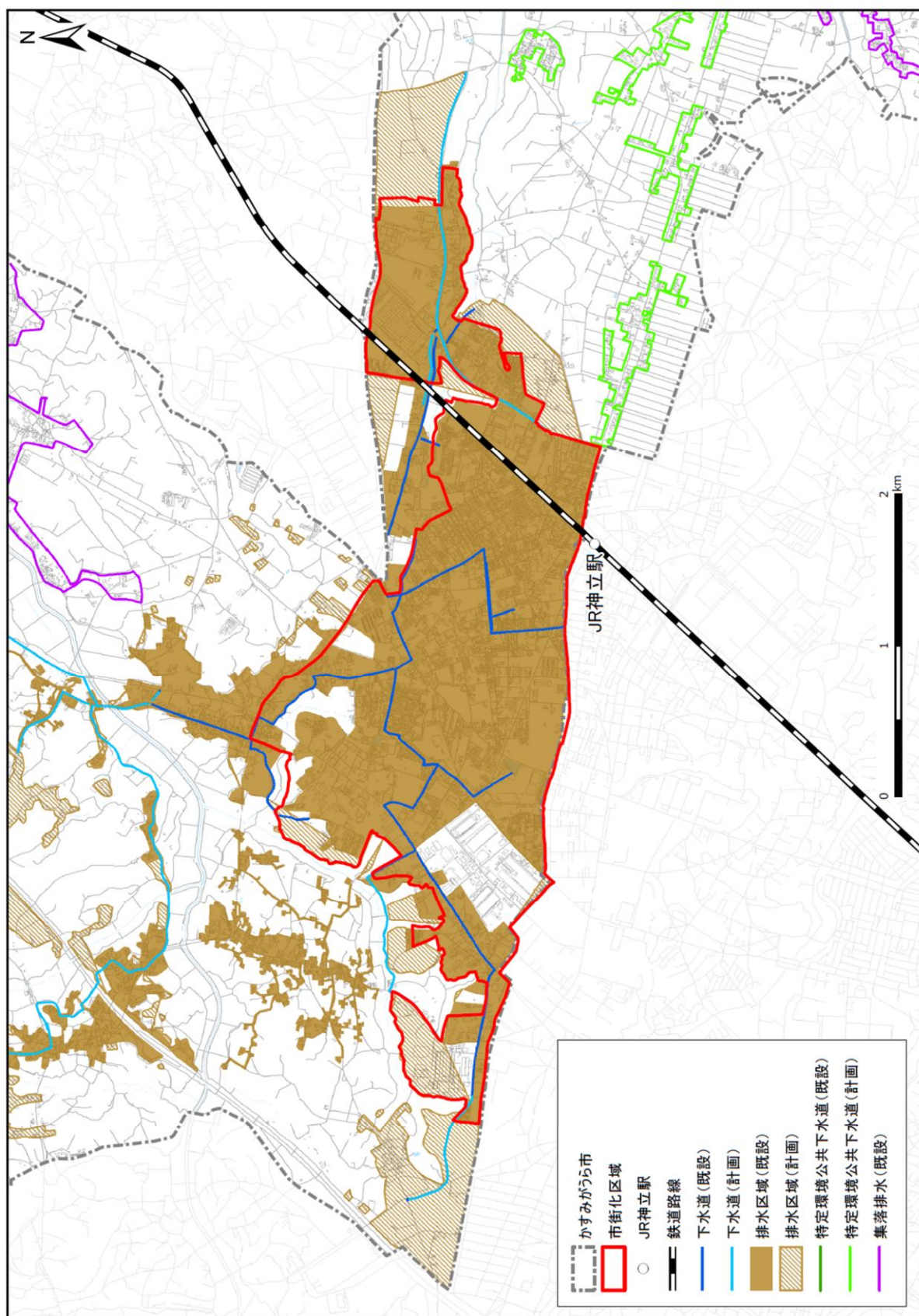
資料：市作成

【図3：令和2年DID（人口集中地区）の区域】



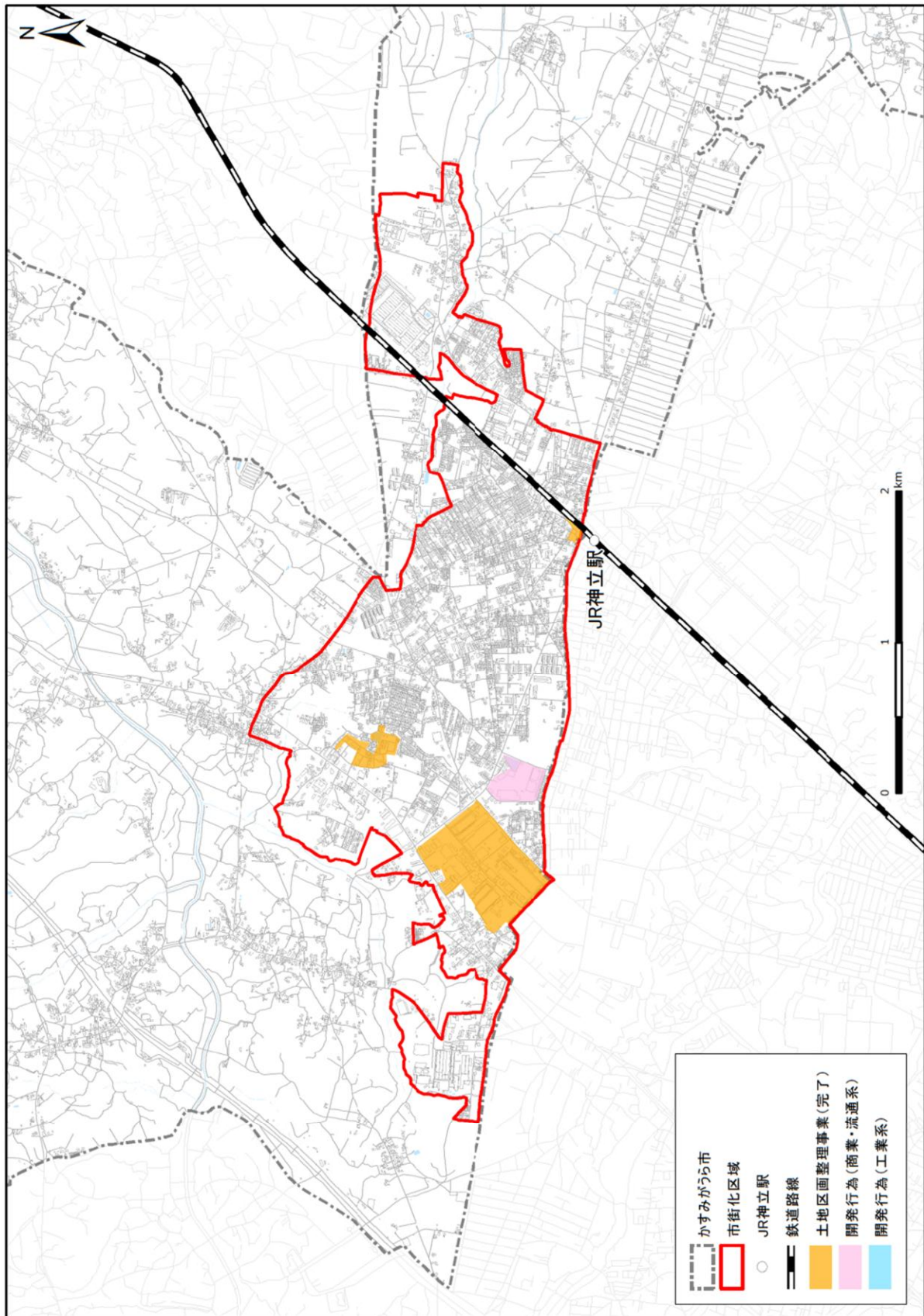
資料：令和2年国土数値

【図4：下水道の排水区域（既設）および計画区域】



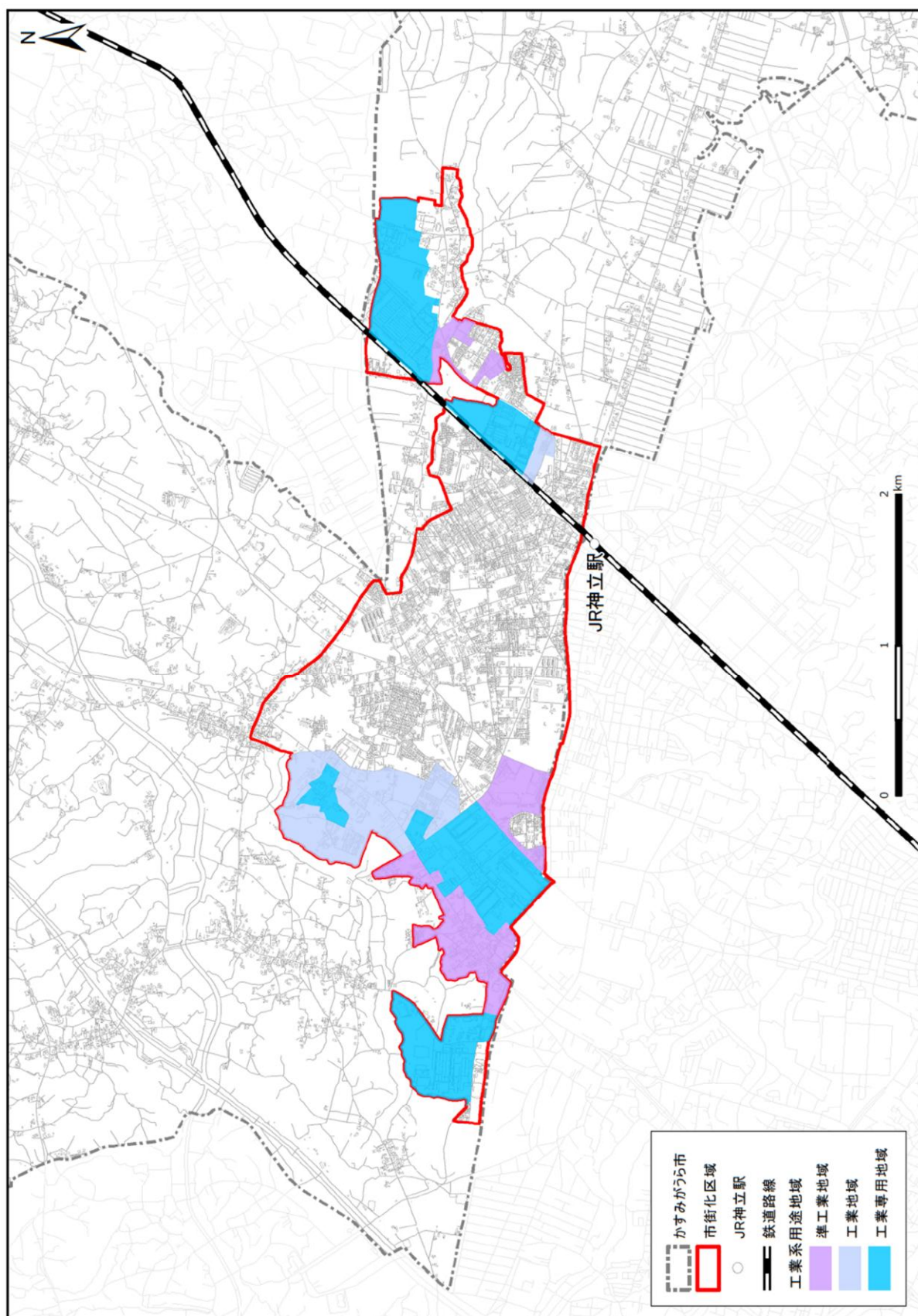
資料：都市計画基礎調査、市作成

【図5：土地区画整理事業区域および開発区域】



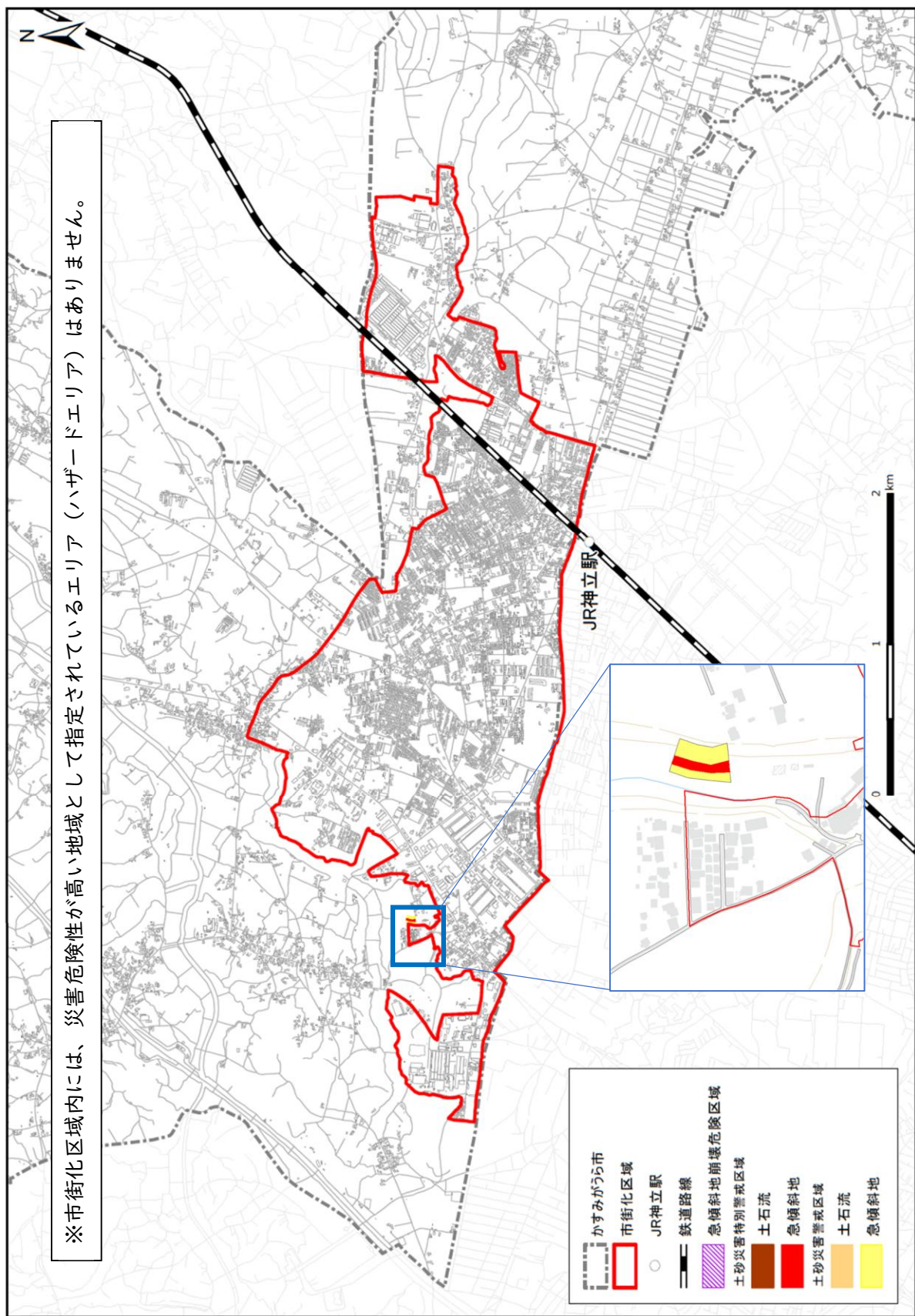
資料：都市計画基礎調査、市作成

【図6：工業専用地および一団の工業地を有する工業地域・準工業地域（除外）】



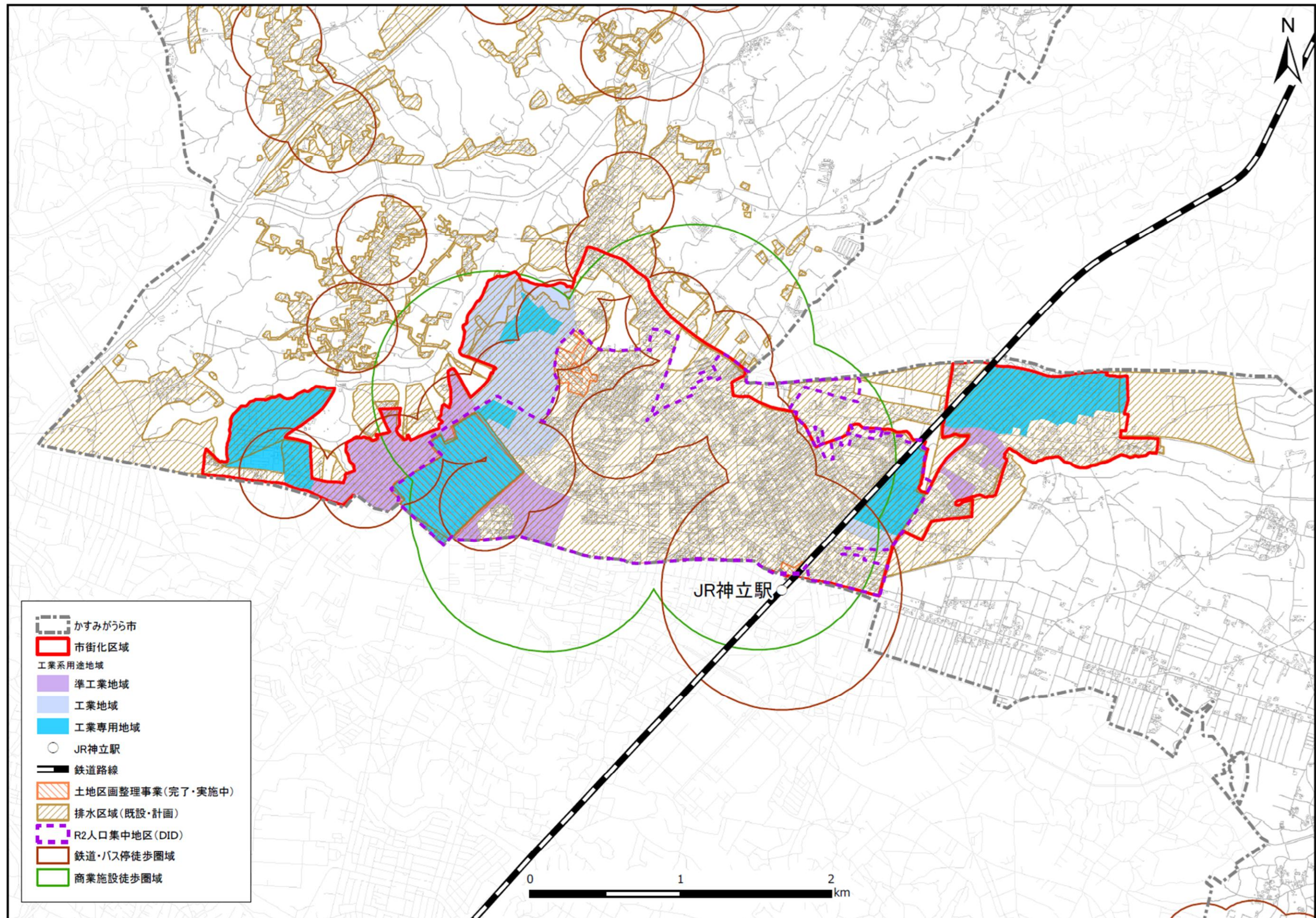
資料：都市計画基礎調査

【図7：災害危険性が高い地域（除外）】



資料：国土数値情報、市作成

【居住誘導区域の条件の重ね合わせ図】



資料：市作成

<居住誘導区域の条件整理（概形）>

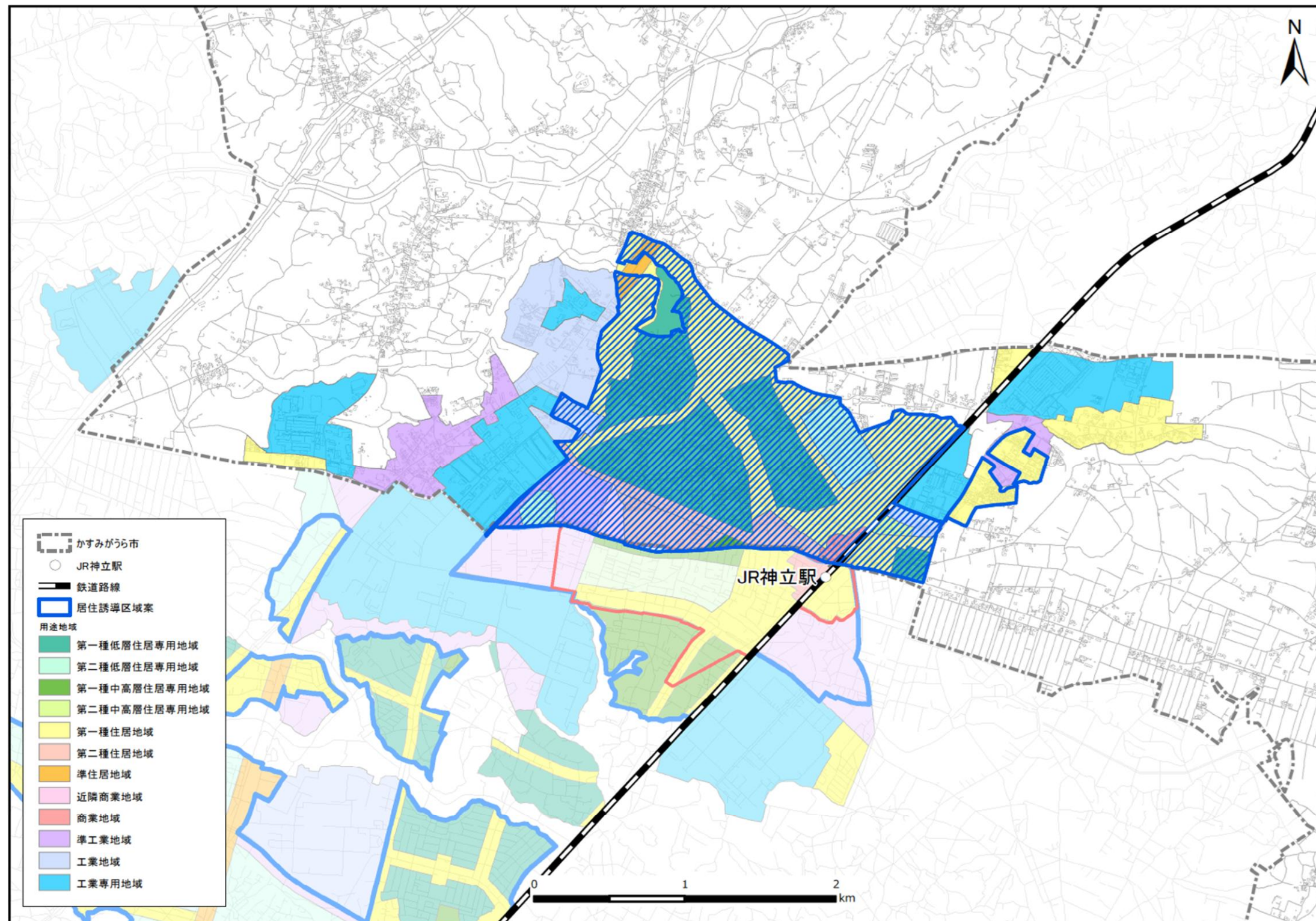


○交通利便性や生活利便性が高い地域（鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲【図 1】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図 2】、令和 2 年 DID（人口集中地区）の区域【図 3】）にあって、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）【図 4】、土地区画整理事業区域および開発区域【図 5】）とする

○上記の区域から、工業専用地域およ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：754 ha 居住誘導区域面積 348.3 ha 市街化区域に対する居住誘導区域割合：46.2%>

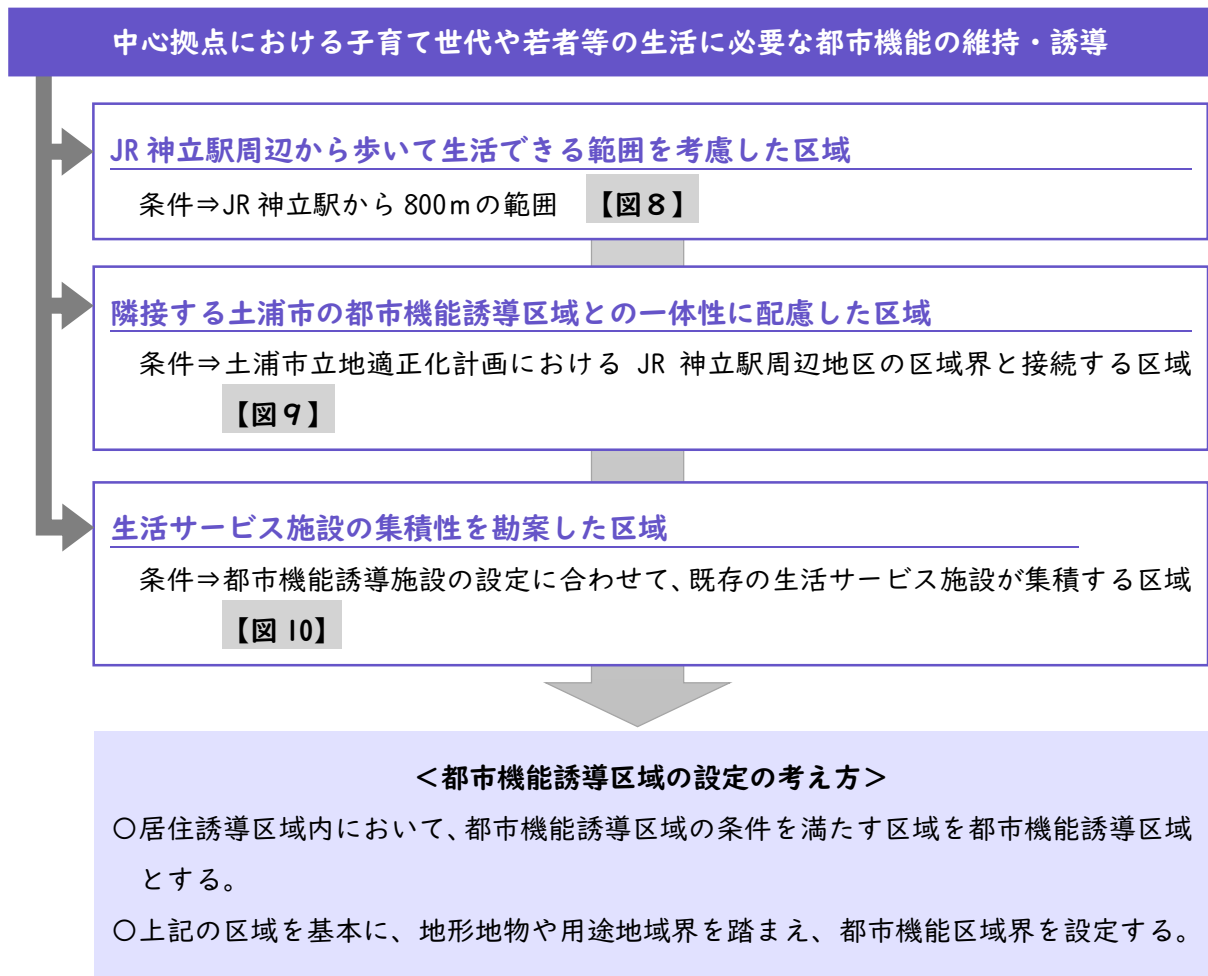


2. 都市機能誘導区域

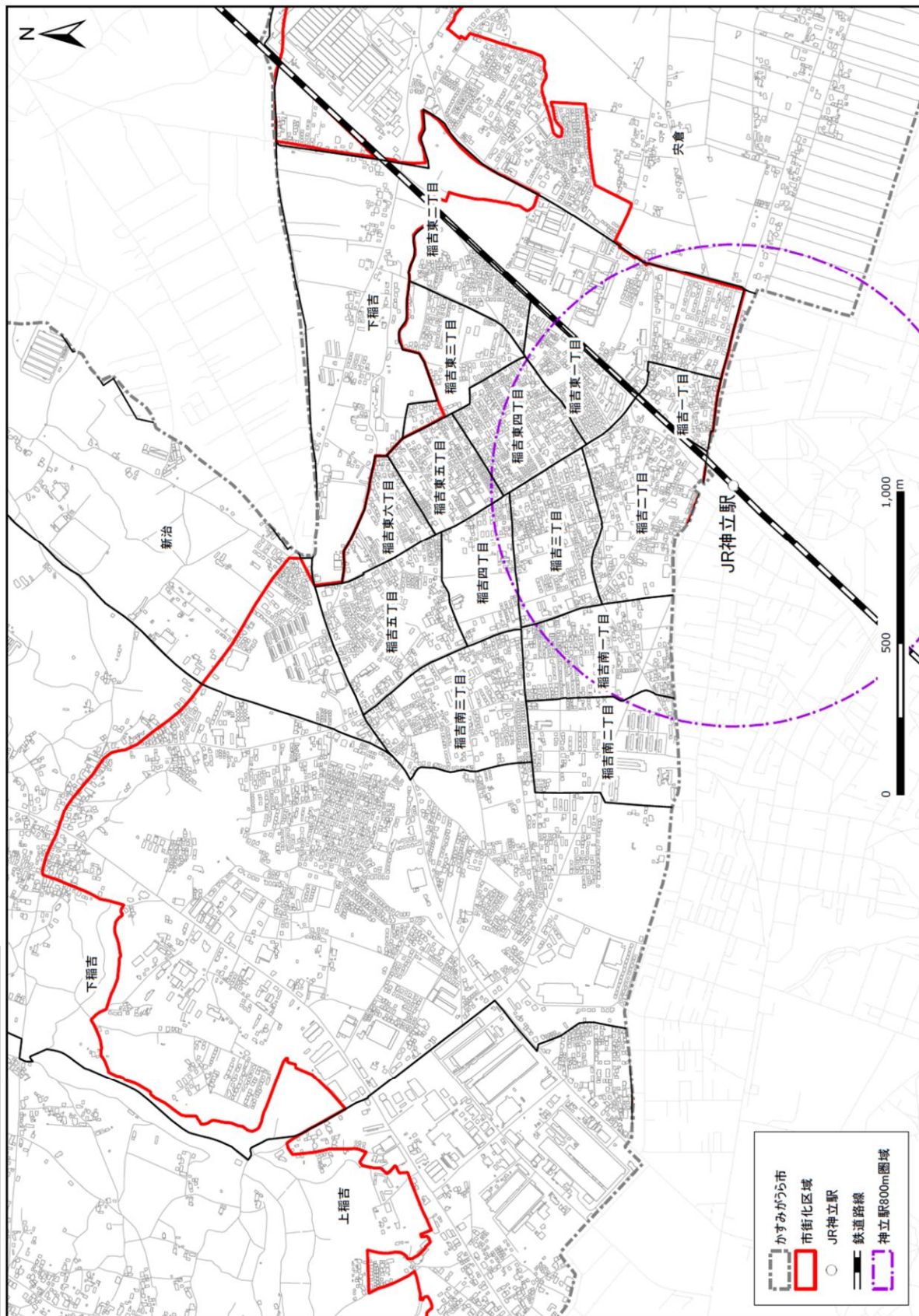
(1) 設定条件の整理

都市機能誘導区域の設定に当たっては、「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



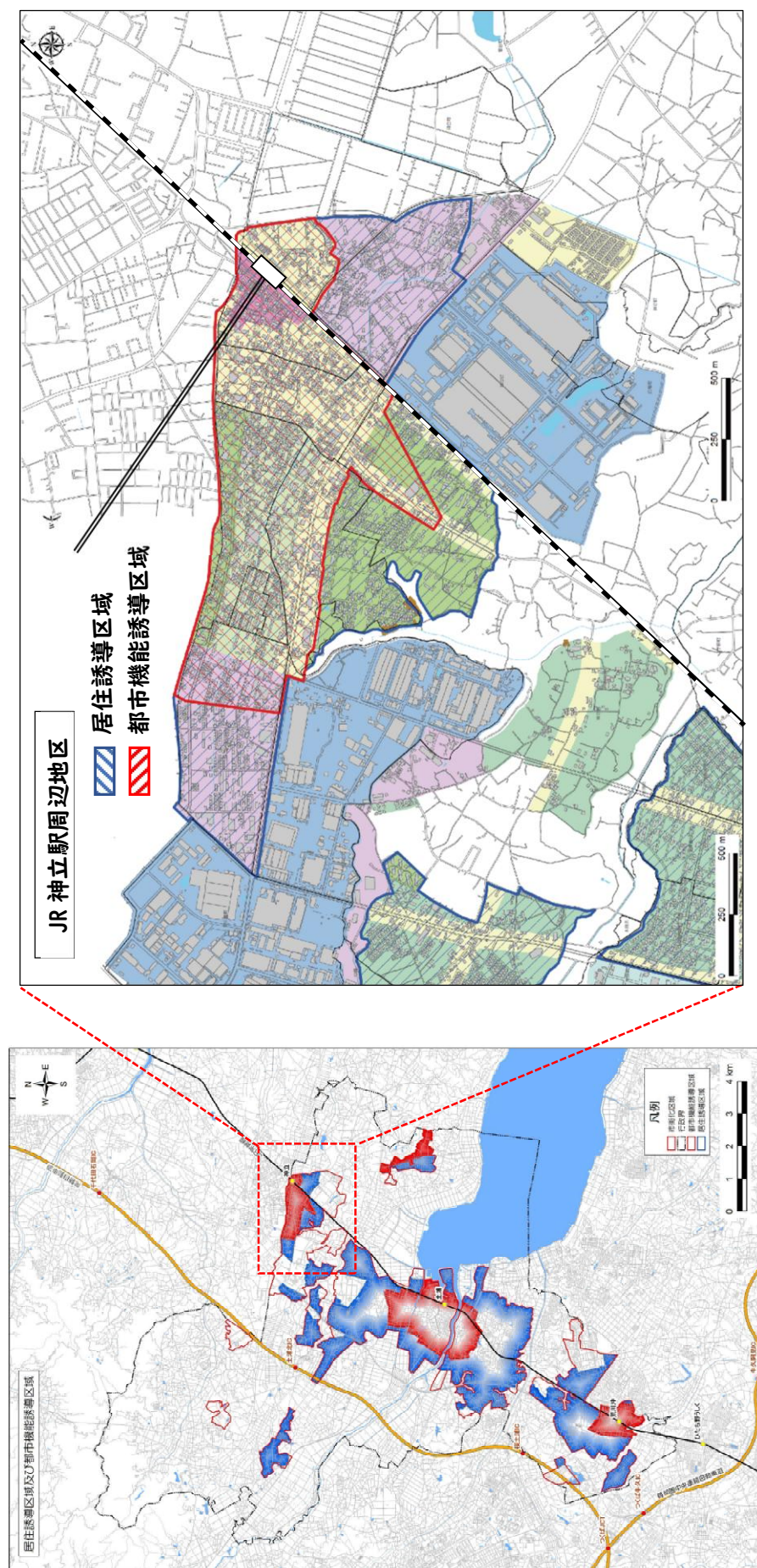
【図8：JR神立駅から800mの範囲】



資料：市作成

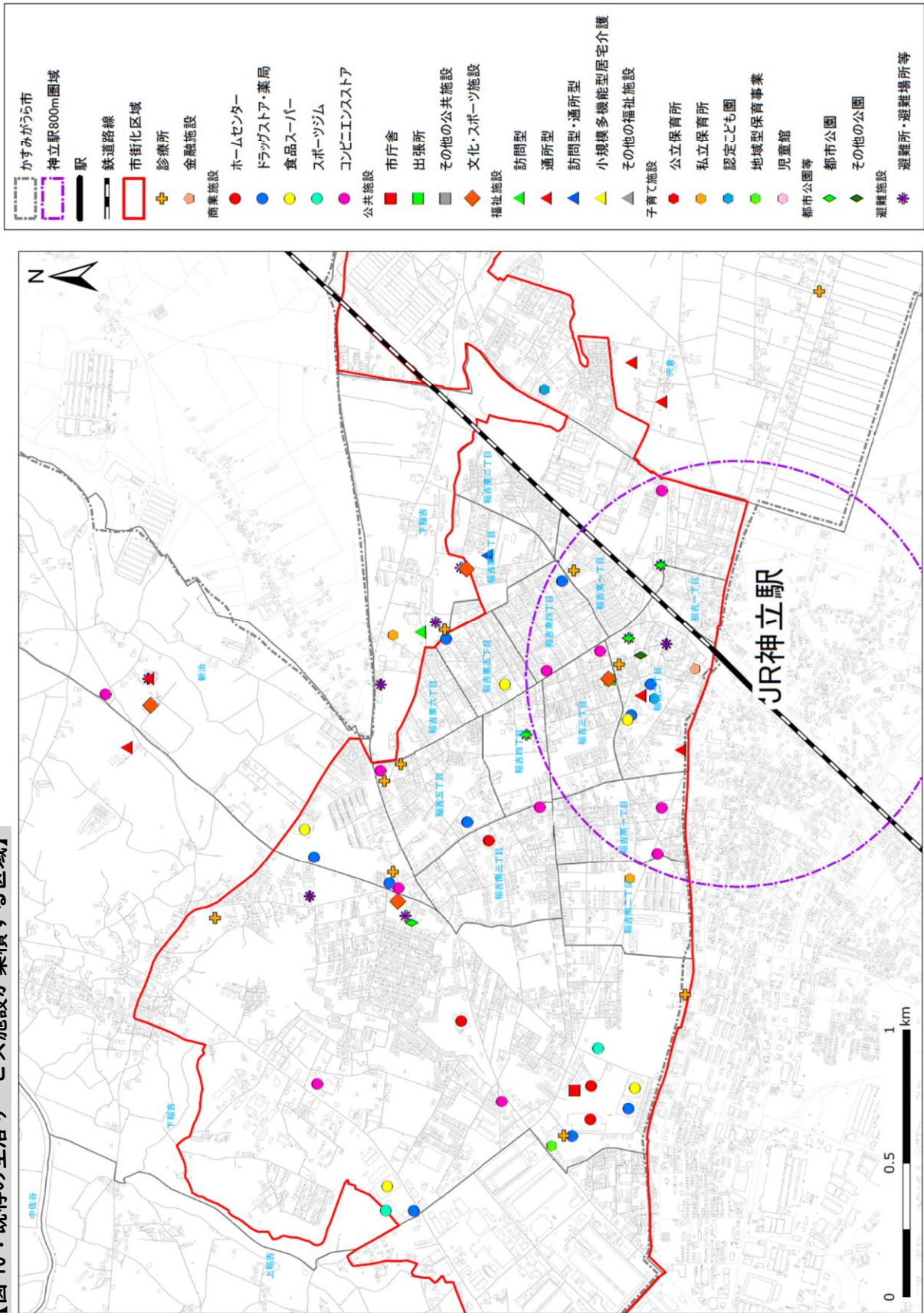
【図 9：土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域】

- ・ JR 神立駅周辺地区の位置付け：《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】

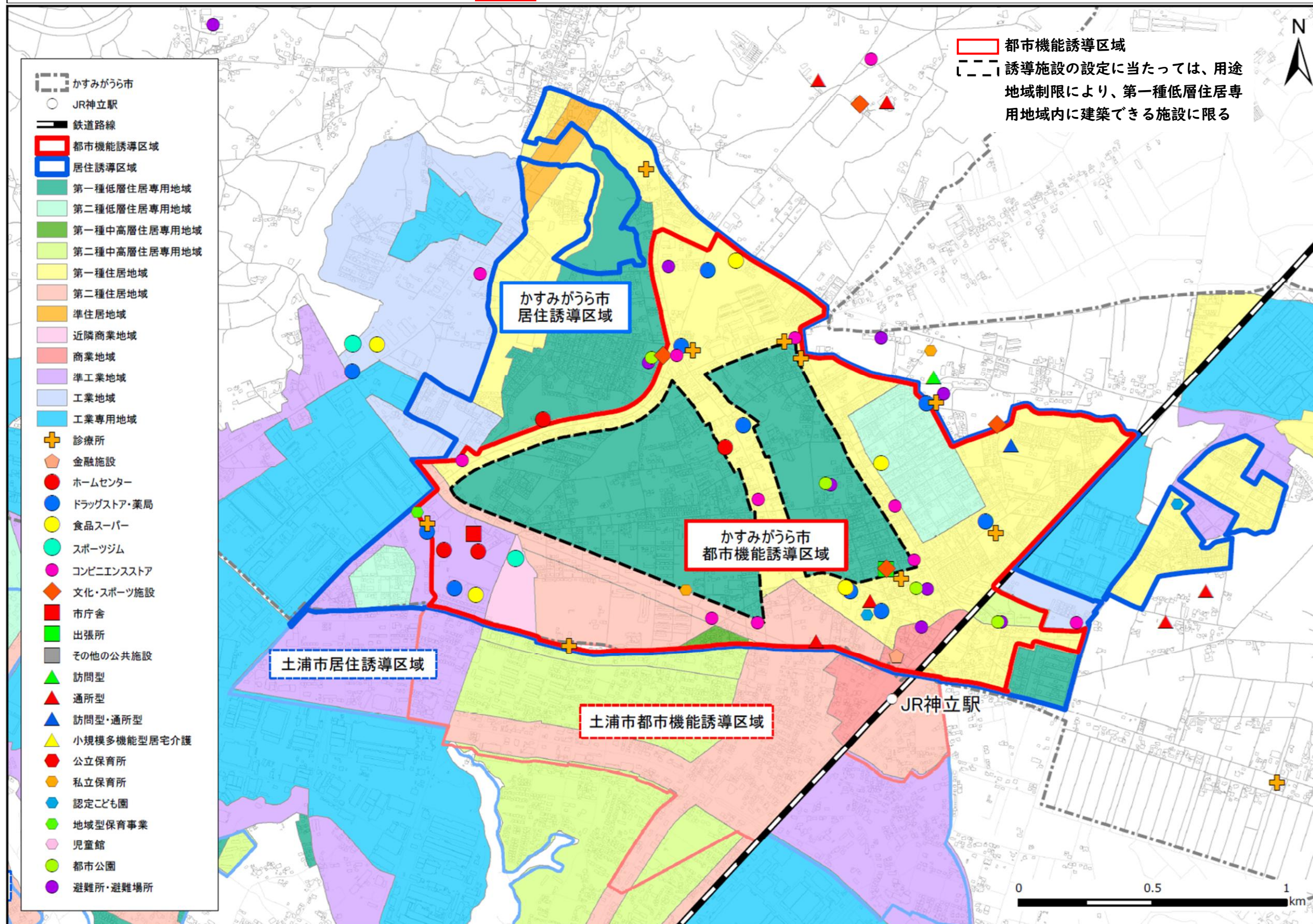


資料：市作成

(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：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%>



第7章 誘導施設および誘導施策

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とされています。

■誘導施設の設定例

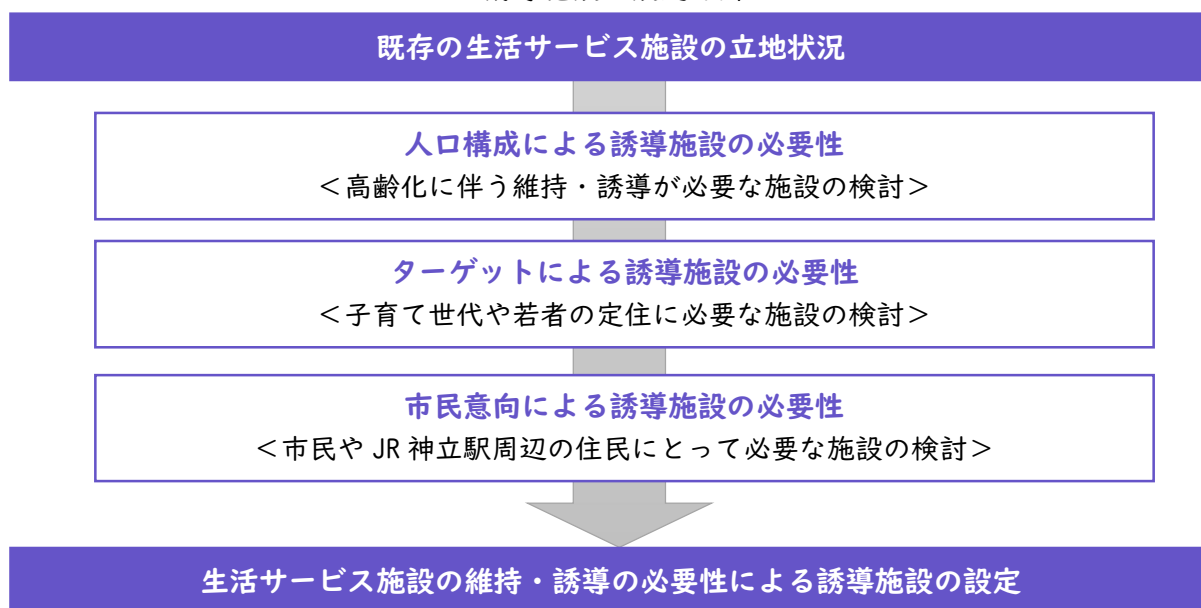
機能	施設例
医療・福祉機能	・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
子育て・教育機能	・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
商業・文化機能	・集客力があり、まちの賑わいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設や図書館、博物館等の文化施設
行政機能	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

資料：都市計画運用指針 第13版（国土交通省）

(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基に、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 ・プルミっこ保育園 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（2024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している。
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している。
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施設のみ立地している。
	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している。
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している。 令和6年（2024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	・下稲吉コミュニティセンター ・大塚ふれあいセンター	令和6年（2024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）	中央出張所と令和7年（2025年）に新設された中央庁舎が立地している。

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。

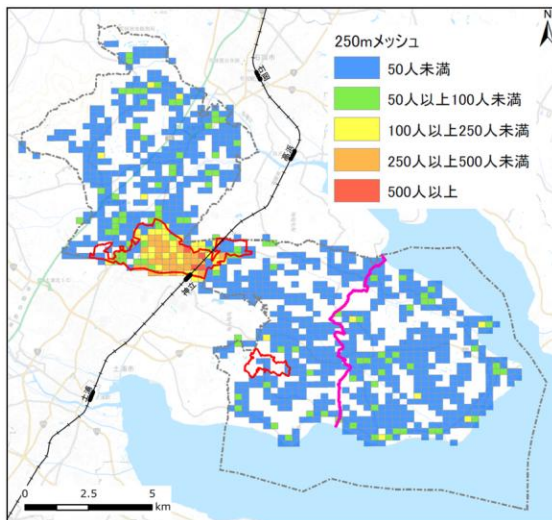
今後も高齢化が進行することが予想されるため、市街地においては、高齢者が安心して暮らすことができる機能（医療・福祉機能、行政機能）の維持・誘導が求められます。

■年齢3区分別人口の推移



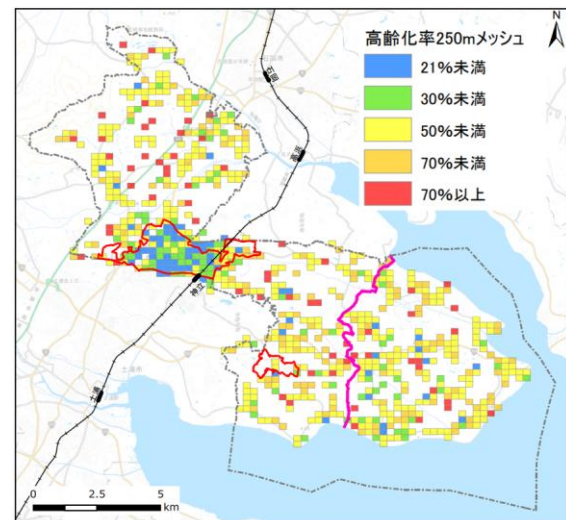
資料：国勢調査

■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。

■まちづくりの方針およ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

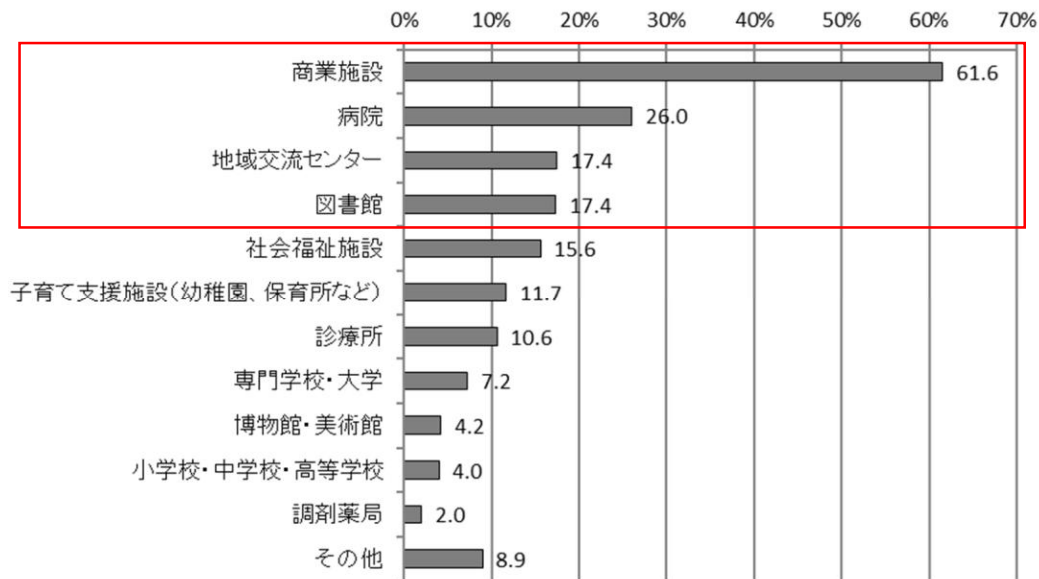
※教育機能は、居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない。ただし、学習スペース等の学習支援に資する機能については、他の誘導施設等に複合的に設定する。

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（平成30年度市実施）

■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 | ・ 広場や公園などの整備 |
| ・生活道路の整備 | ・ 図書館など文化施設の立地 | ・ 運動・スポーツ施設の立地 |
| ・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（平成30年度市実施）

- ・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
	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
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 ※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 ※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

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
	ドラッグストア	○	●	
	ホームセンター	○	●	
	コンビニエンスストア	○	—	小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない。
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
	信用金庫	—	●	
	郵便局	○	—	金融機能以外の機能を有しており、各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない。
	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
	コミュニティセンター	○	●	市民意向を踏まえ、地域の交流機能や複合的な機能が求められていることから誘導施設に設定
	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
	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・充実に努めるものとし、誘導に係る施策として取組みを推進する。

2. 都市機能およ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
開発行為 ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1戸または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   資料：国土交通省作成
建築等行為 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、また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   ②の例示 1戸の建築行為   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
開発行為 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	都市計画区域（立地適正化計画区域） 届出必要 居住誘導区域 届出必要 都市機能誘導区域 届出不要 【誘導施設】 ・医療機能 ・子育て機能 ・商業機能 ・文化交流機能 ・福祉機能 ・健康増進機能 ・金融機能 ・行政機能 ※具体的な施設の定義は次ページ参照 ※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
建築等行為 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	

【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、また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：誘導施設を休止また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	老人福祉法およ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	老人福祉法およ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およ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および社会教育法第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および管理等に関する条例に規定する公民館
	集会施設	
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、区域内への誘導施設の移転や関連事業に対する税制上の特例措置など、国等の支援を活用し、都市機能の集約を促進します。

- ・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 誘導施設の整備に当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、下稻吉コミュニティセンター、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（おおむね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、防災力強化の取組み等に対して総合的・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や地域のにぎ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、都市機能の強化に資する事業を進めます。

あわせて、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、周辺環境の空間形成を図る事業と連携し、JR 神立駅周辺の一体的な整備を推進します。

■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、行政機能が千代田庁舎、霞ヶ浦庁舎、中央庁舎、中央出張所、千代田出張所等、複数の箇所に分かれており、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・誘導に当たっては、「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にぎ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当たって、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推進する。	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推進する。	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、買物や通院などの日常生活における外出を安心して行い、様々な活動に参加できるよう、障壁の解消や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およ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およ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、空き地およ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	<都市機能誘導区域> ・誘導施設の立地や誘導施設等の利用者の利便性を高める施設（オープンカフェ、広場等）としての利用を推奨すること。 <居住誘導区域> ・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。
管理指針	・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。

■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	・低未利用土地利用等指針に即した事業であること。 ・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。

■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また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または管理に関する事項	・立地誘導促進施設は、居住者、来訪者または滞在者の利便性の向上に寄与し、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。 ・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または管理を適切に行うこと。

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およ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>

市民意向調査では、市街地において臭気などの環境対策や交通安全対策、まちの防犯対策の満足度が低いことから、居住誘導を推進するため、これらの分野に重点的に取り組み、安全で快適な居住環境の形成を図ります。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下、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

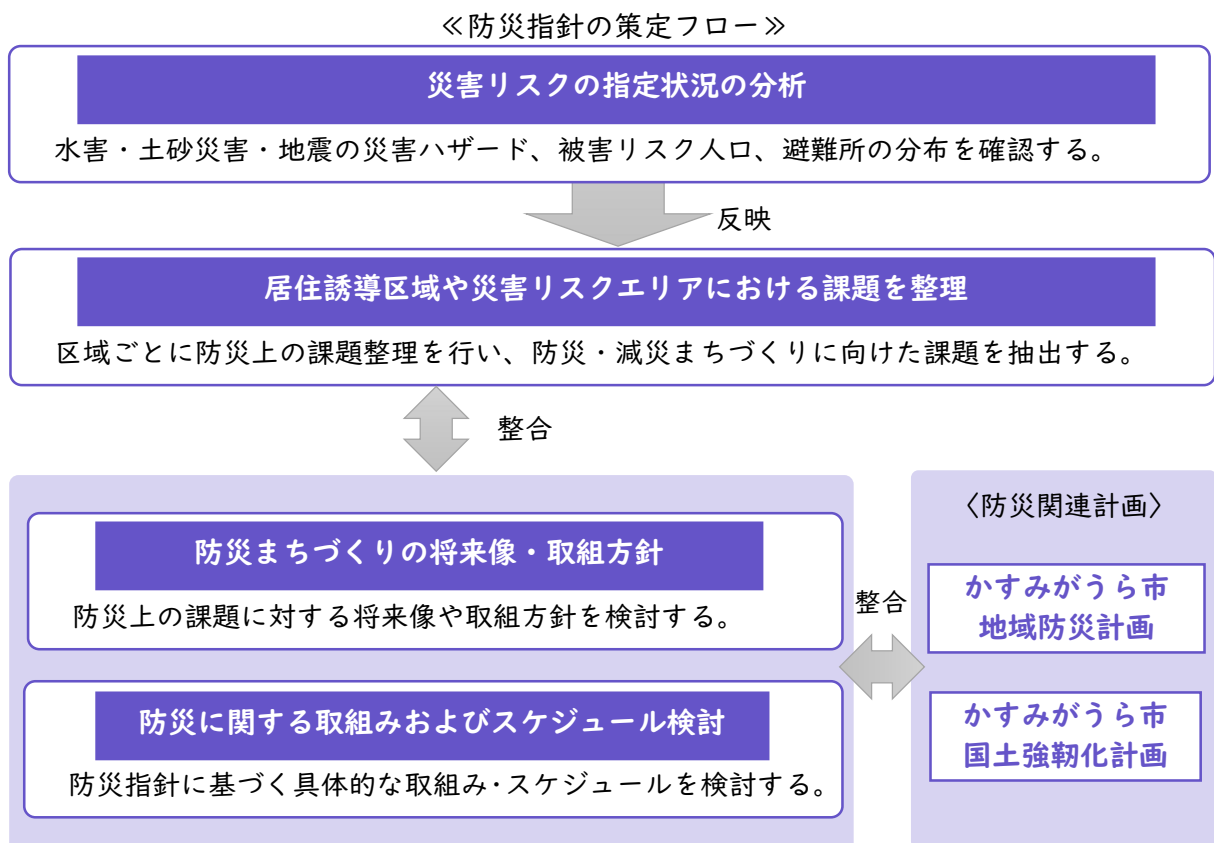
令和2年（2020年）6月に改正された都市再生特別措置法において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」を作成し、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

本防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・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

防災指針の策定に当たっては、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。整理した課題を基に、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、防災指針の作成に当たっては、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	浸水想定区域【想定最大規模】 統計上、おおむね1000年に1回程度の確率で発生すると想定される大雨により浸水する区域 ＜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） ・市総合防災マップ（令和元年版）
		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、家屋の基礎を支える地盤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、雨水の排水が追いつかないことで内水浸水（道路や宅地などの浸水）する恐れのある区域 ＜対象区域＞市内広域に分布	・市総合防災マップ（令和元年版）
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	・市地震ハザードマップ

(2) 市全域および居住誘導区域内の災害リスクの分布

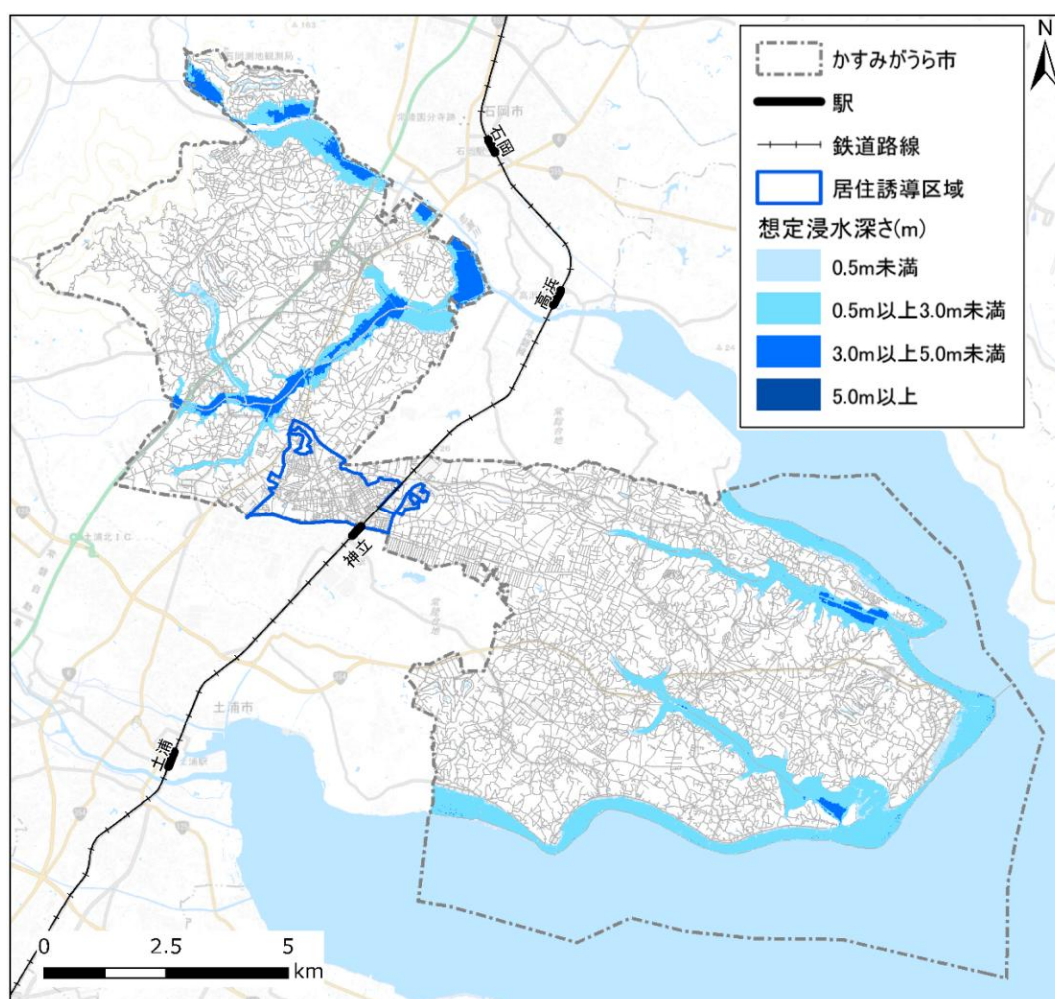
■水害：浸水想定区域（想定最大規模（1000年に1回程度））

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、1000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ものの、霞ヶ浦沿岸、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（1000年に1回程度））】



資料：市総合防災マップ

【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%	—	—	—	—

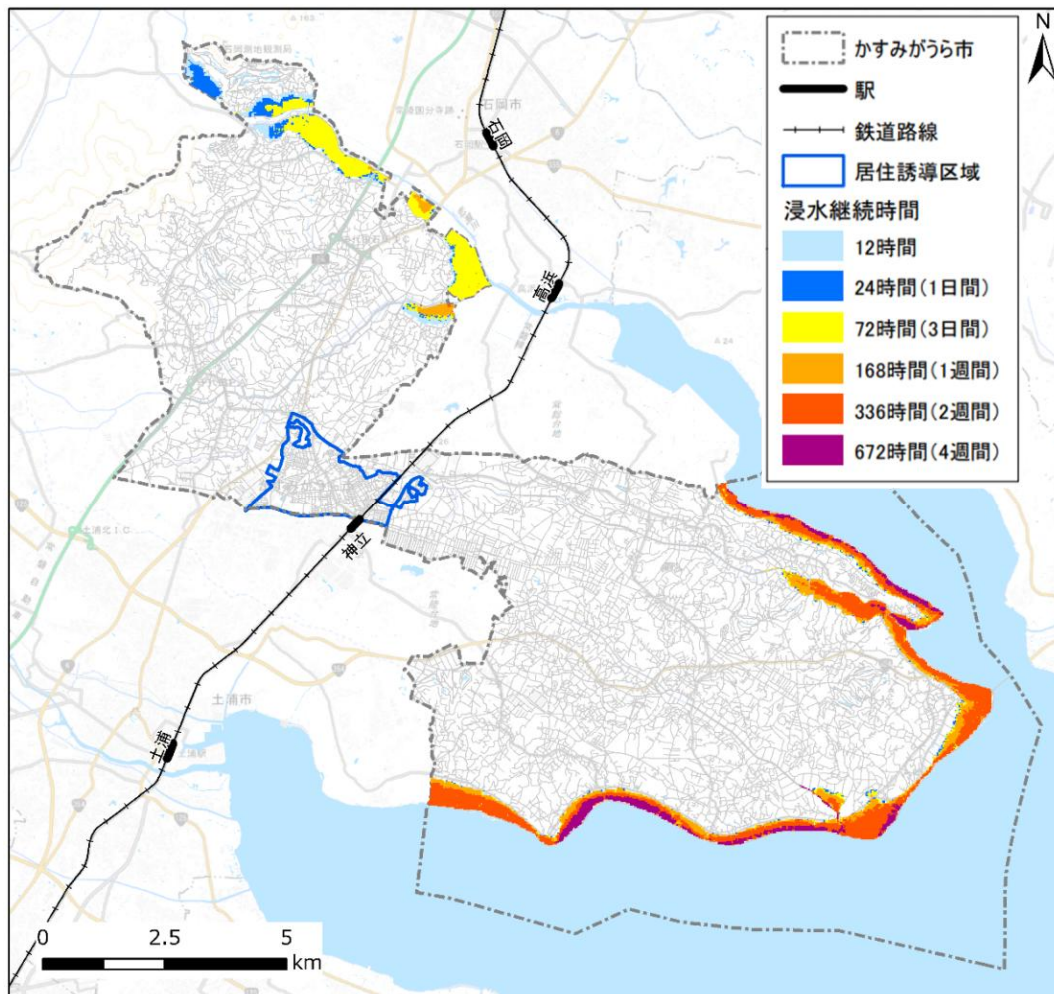
■水害：浸水継続時間（想定最大規模）

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ものの、天の川・恋瀬川流域、霞ヶ浦に面する地域で3日以上被害リスク人口は合計で729人（1.8%）となっています。

居住誘導区域内には、被害リスクの該当はありません。

【浸水継続時間（想定最大規模）】



資料：市総合防災マップ

【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%	—	—	—	—	—

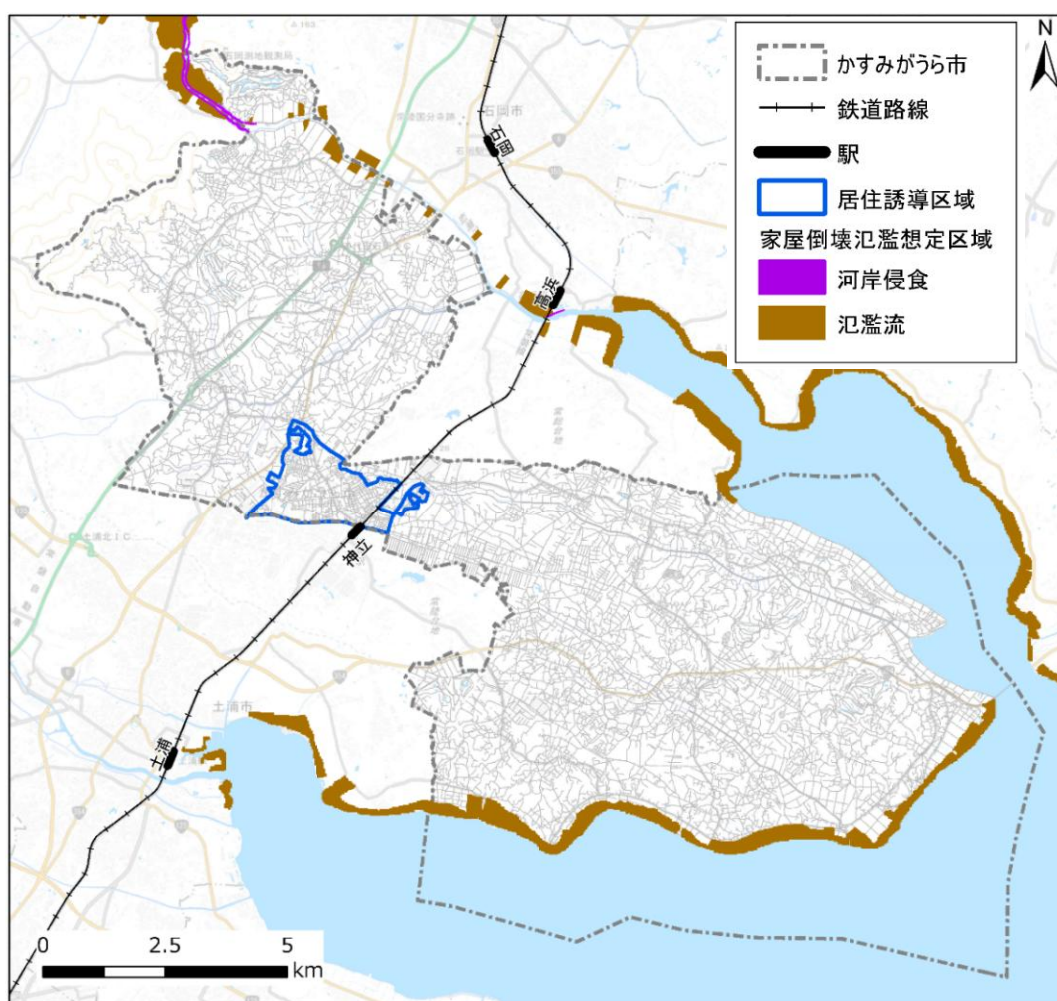
■水害：家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）

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区、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：市総合防災マップ

【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%	—	—	—

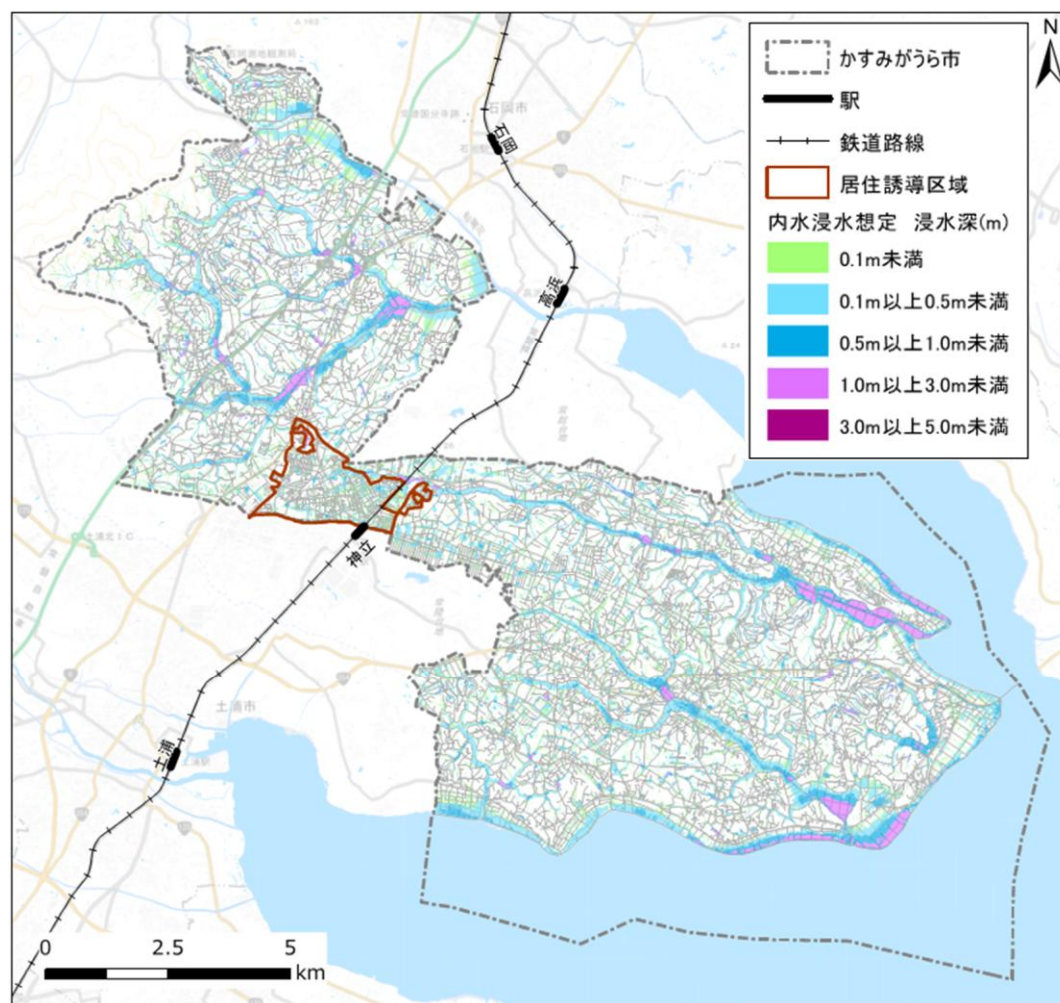
■水害：内水浸水想定区域図

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等にあふれる現象や、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、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形となっています。

居住誘導区域周辺、霞ヶ浦沿岸、恋瀬川流域、天の川流域、菱木川流域、一の瀬川流域等において、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：市総合防災マップ

【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

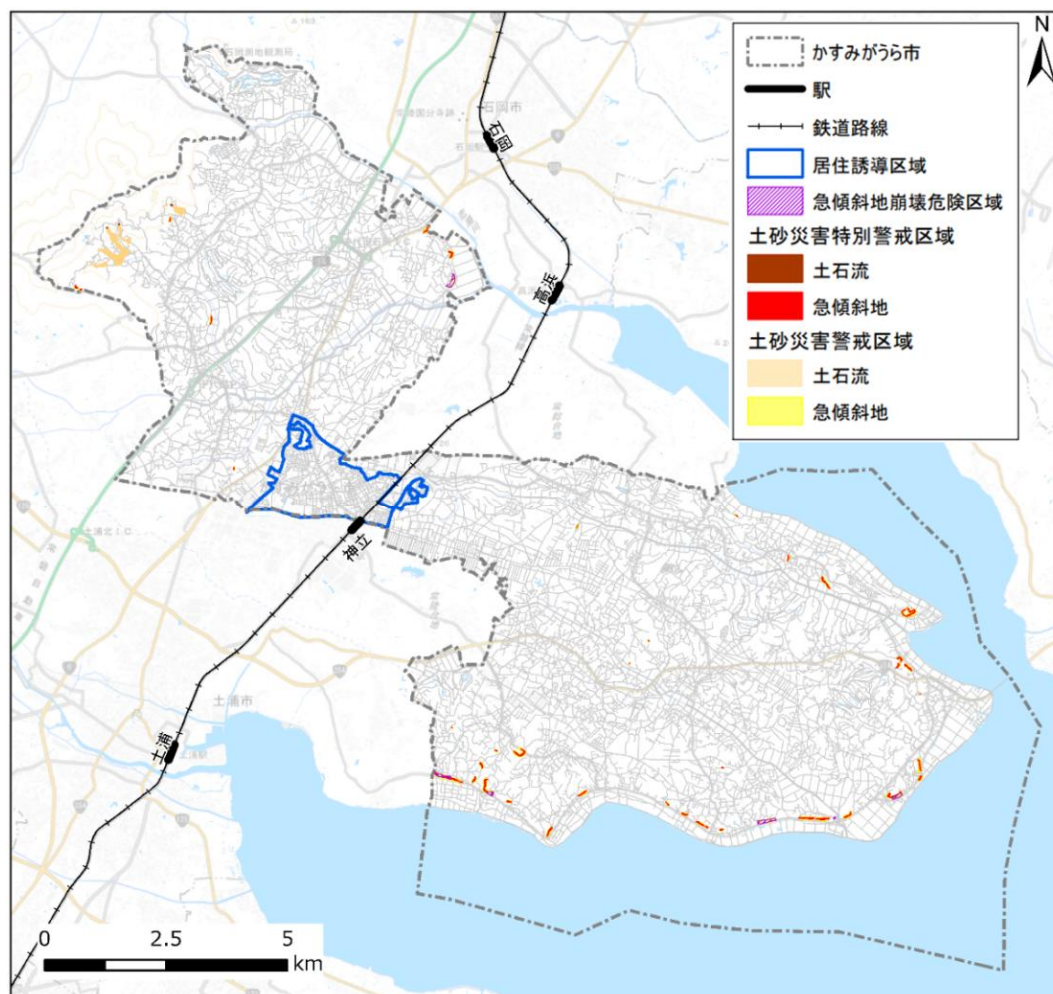
土砂災害（特別）警戒区域および急傾斜地崩壊危険区域は、大雨や地震等の自然現象によって土砂災害（地すべり、崖崩れ、土石流等）が発生する恐れがある区域で、住民の生命や財産に対する危険性が高い場所として指定される区域です。

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、イエローゾーンおよ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。

その他、北西部の雪入地区および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のうち、いずれか1つでも該当する被害リスク人口は、584 人（1.5%）と想定されます。

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：市総合防災マップ

【被害リスク人口】

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

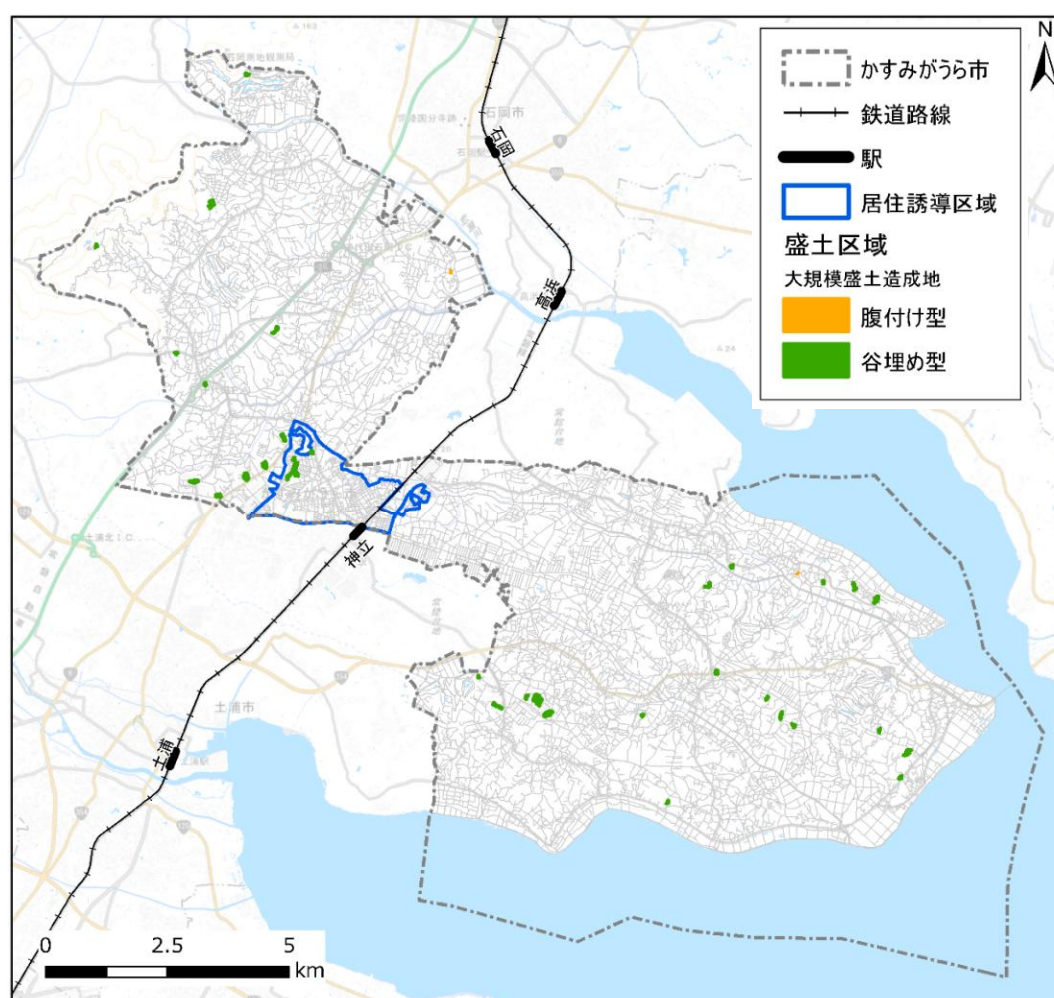
■土砂災害：大規模盛土造成地

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 ㎡以上）が 37 カ所、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 カ所あります。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%）であり、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区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（市作成）

【被害リスク人口】

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

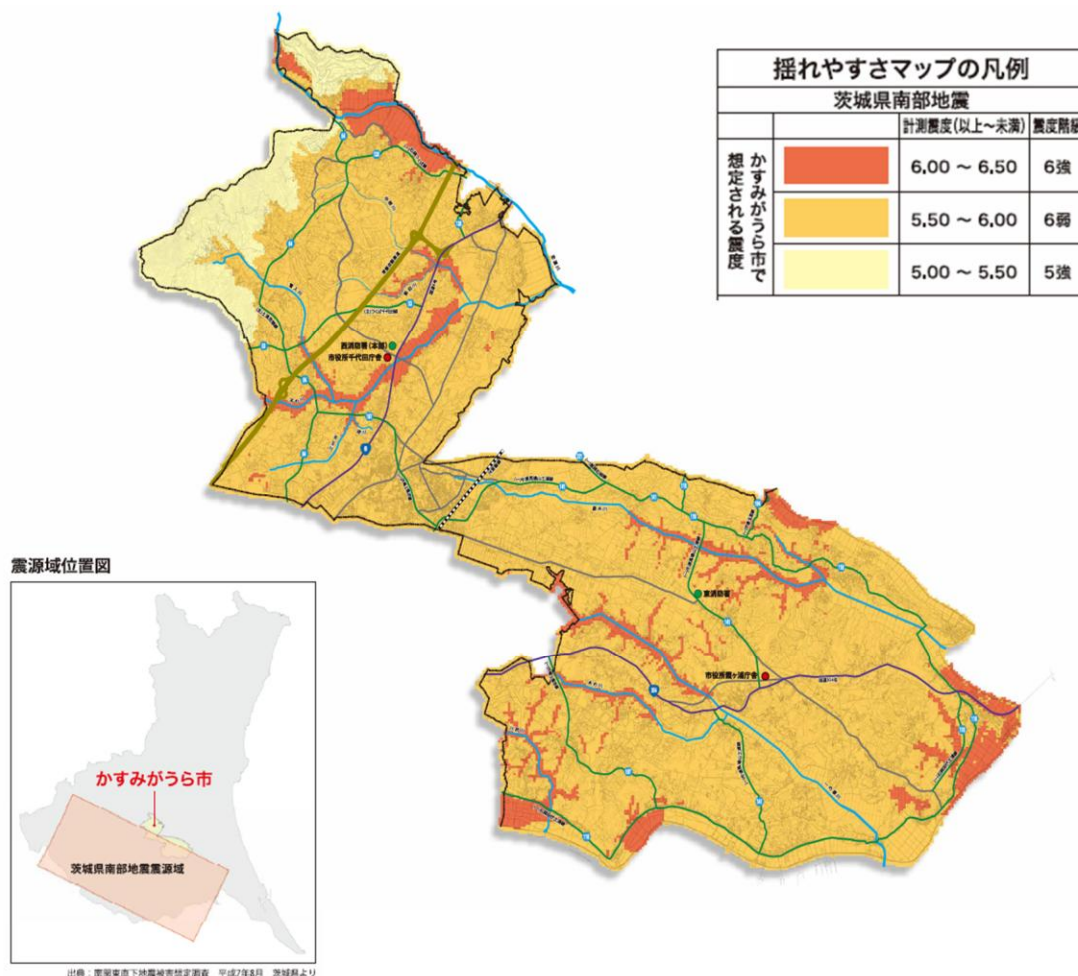
■地震：ゆれやすさマップ

平成9年（1997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、県の調査内容を基に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：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を想定して、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、土石流等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、また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または場所	
防災施設	消防施設	3 カ所	消防の用に供する設備、消防用水およ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上で解析する。	—
	居住誘導区域	—	本計画で定めた、まちの利便性や災害リスクの少ないエリアとして居住を誘導する区域	—

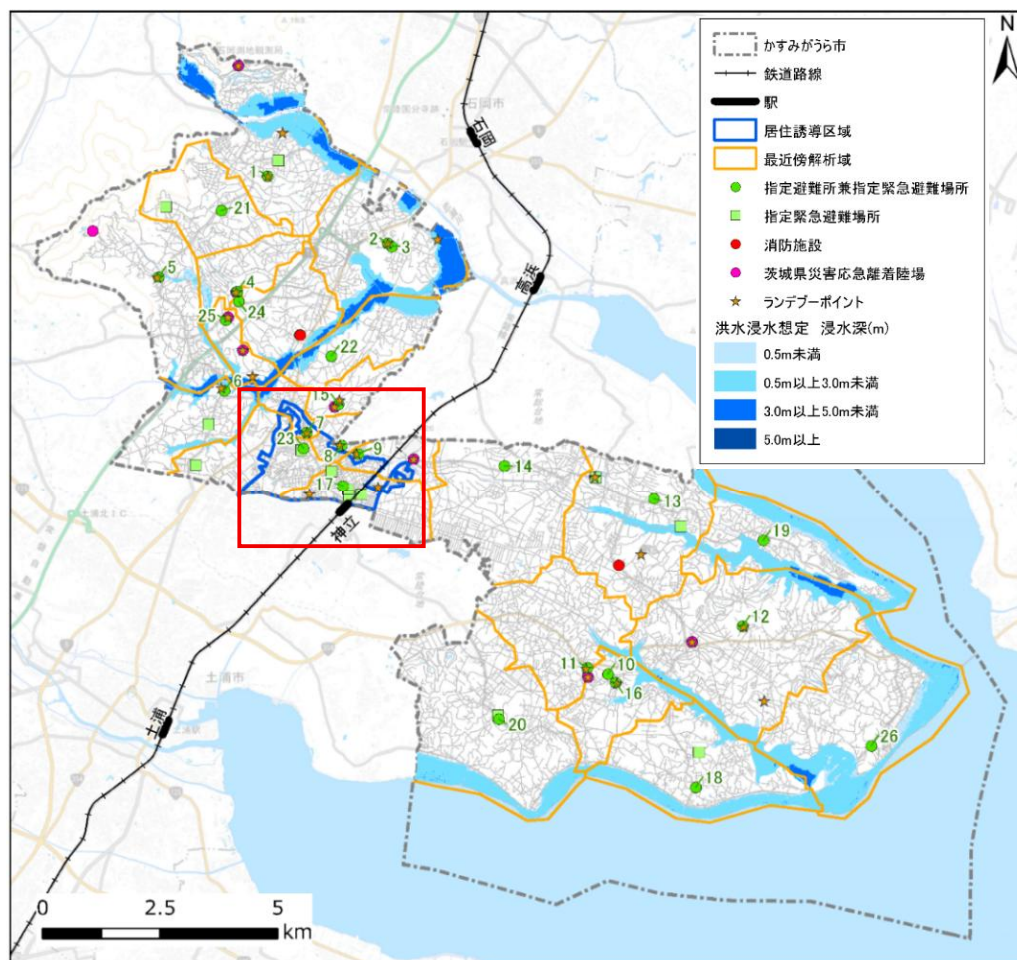
■浸水想定区域（想定最大規模） × 都市の情報

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。

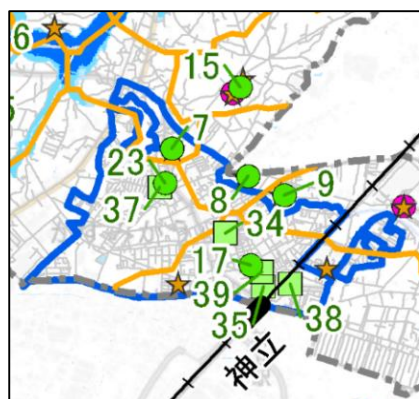
収容可能人員に対して避難想定人数を超えている箇所については、他の指定避難所へ早期に誘導するための施策検討が必要です。また、石岡市と広域避難に関する協定を締結していることから、近隣都市と連携した避難誘導を行います。

【災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（市全域）】



【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）】

資料：市作成



【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

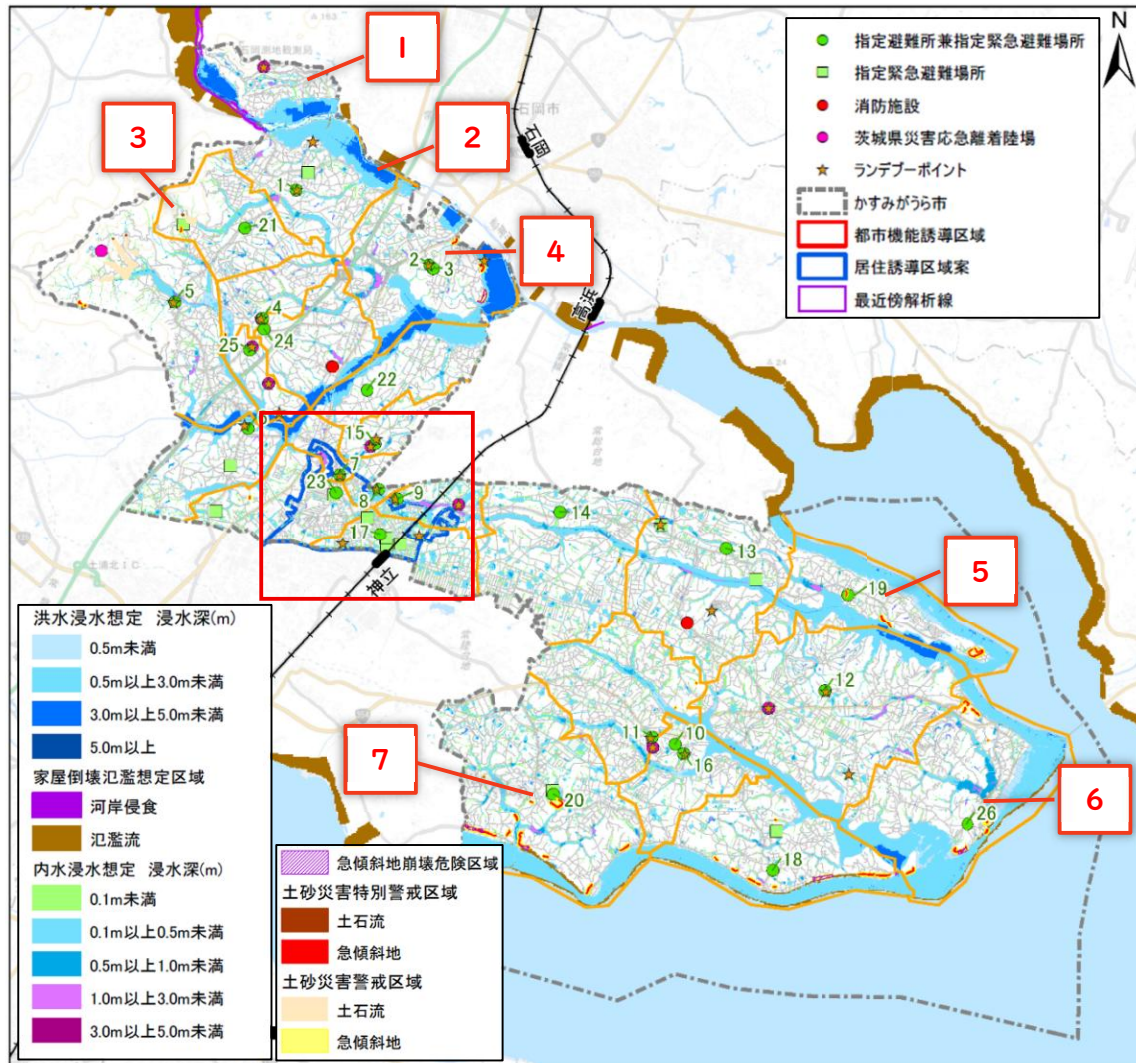
※ 枠については、距離が近いことから同一の最近傍解析域に分類

※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

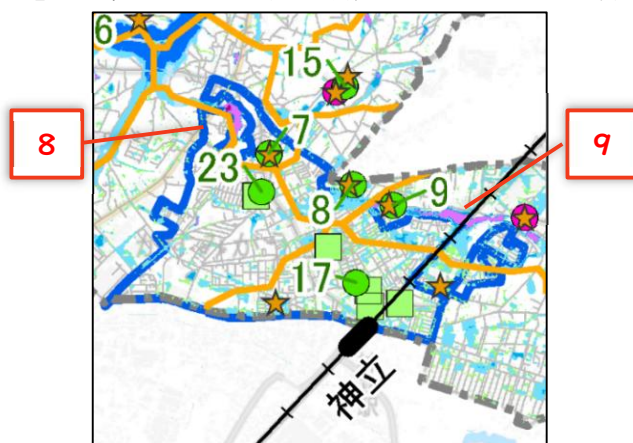
様々な災害リスクが想定されていることを踏まえ、エリアごとの防災・減災に向けた課題を次のとおり整理します。

【全災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（市全域）】



資料: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	洪水（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。 【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
水害	2	洪水（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。 【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
土砂災害	3	土砂災害警戒区域（土石流） 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。 【具体策】緊急避難場所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域およ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
水害	4	洪水（河川、内水） 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。 【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
土砂災害	5	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。 【具体策】指定避難所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域およ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
水害	6	洪水（霞ヶ浦、内水） 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。 【具体策】霞ヶ浦堤防の整備、避難のための情報発信 等
土砂災害	7	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。 【具体策】指定避難所の防災機能強化、土砂災害（特別）警戒区域およ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
水害	8	洪水（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。
水害	9	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、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

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

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、水害および土砂災害のリスクが予想されます。また、首都直下地震等の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。

立地誘導等による「災害リスクの回避」と、施設整備や地域防災力の向上等の「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 ハード事業	災害対策用資機材の整備	市全域	県市			
	指定避難所および緊急避難場所の防災機能強化	市全域	県市			
	河川およ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・浸透施設および調整池の整備	市全域	市			
	土砂災害（特別）警戒区域およ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および自主防災組織の強化	市全域	市 住民			
災害 リスクの 低減 ソフト事業	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 目標指標および進捗管理

1. 目標指標の設定

(1) 居住誘導に係る目標指標

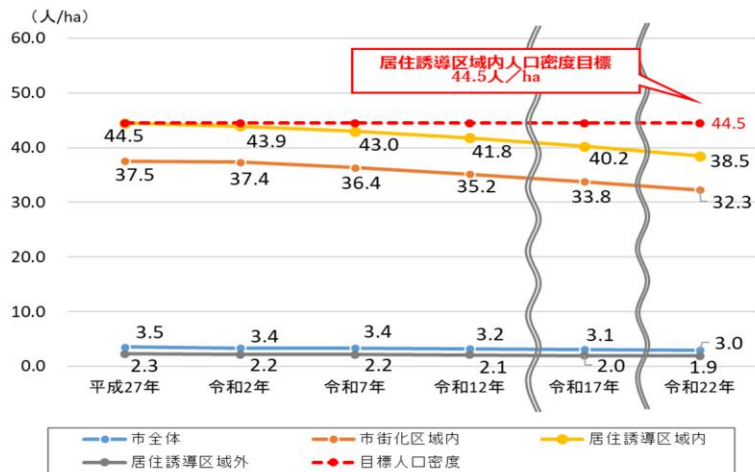
居住誘導に係る目標指標として、「居住誘導区域内人口密度」と「生産年齢人口割合」を設定し、低未利用地の活用や質の高い民間賃貸住宅の供給促進により、市街地の居住者（特に子育て世代や若者等）の維持・誘導を図ることで、目標を達成します。

《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。令和22年（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、令和22年（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	3 6 施設	3 3 施設	4 4 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、令和22年（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)	都市機能誘導およ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	2	1	3
	児童館			
健康増進機能	子育て支援施設	1	1	1
	スポーツ施設			
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

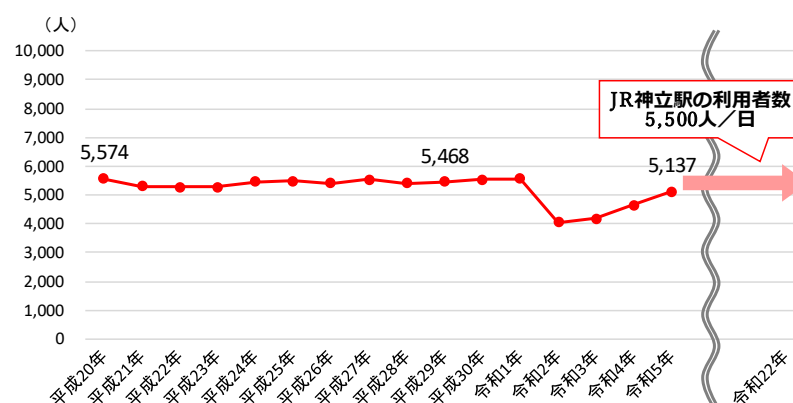
公共交通に係る目標指標として、「JR 神立駅の利用者数」と「市内公共交通の利用者数」を設定し、地域公共交通網形成計画と連携しながら、JR 神立駅と市内各所のほか、隣接市との広域連携による公共交通の利用の促進を図ることで、目標を達成します。

《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。令和 22 年（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。

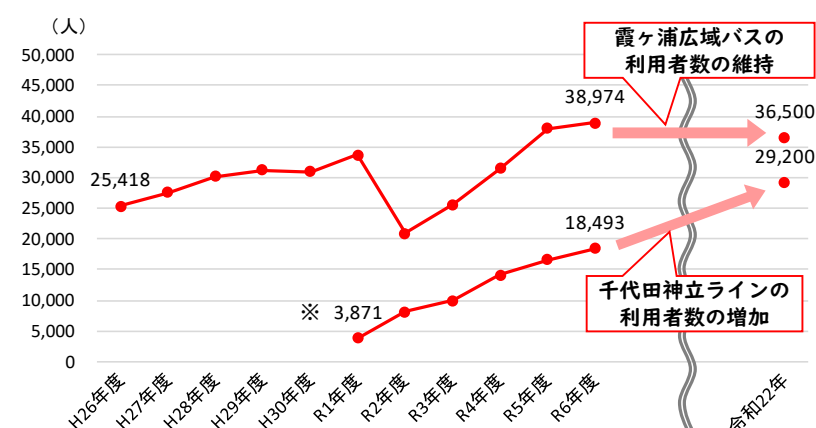


《目標指標 5：市内公共交通の利用者数の増加》

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

霞ヶ浦広域バスおよび千代田神立ライン（令和元年 10 月運行を開始）の利用者数は、令和 6 年（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およ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、令和 22 年（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 10 月～令和 2 年 3 月（6 か月間）の利用者数

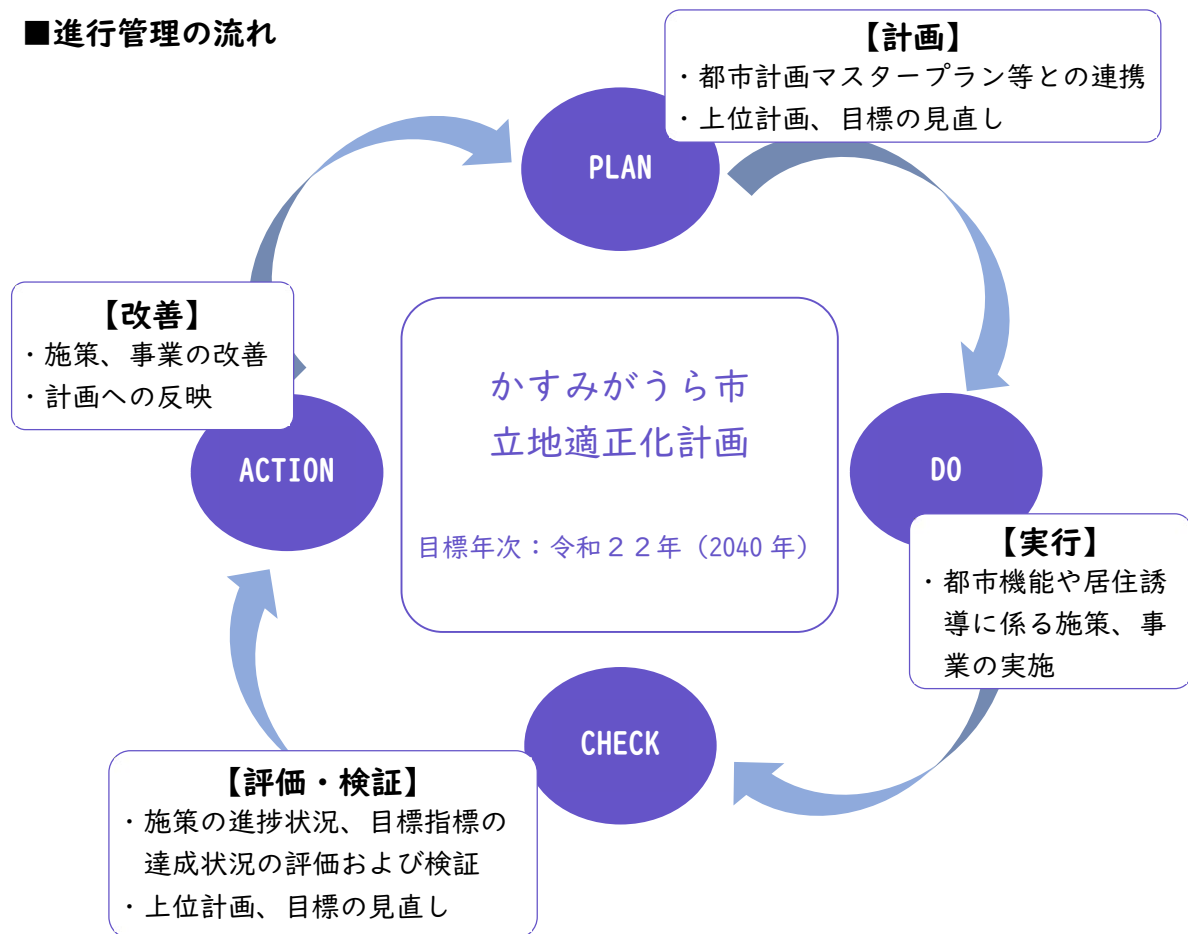
2. 進行管理の考え方

(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、おおむね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

本計画はおおむね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。

参考資料（改訂版）

1. かすみがうら市都市計画審議会

（1）開催概要

年度	会議	日時	会場	内容
令和7年度	第1回	令和7年 9月25日（木） 14:00～15:00	千代田庁舎 第1会議室	・かすみがうら市立地適正化計画の中間評価および防災指針について
	第2回	令和8年 2月26日（木） 14:00～14:45	千代田庁舎 第1会議室	・かすみがうら市立地適正化計画の改訂案について

（2）都市計画審議会委員名簿

区 分	氏 名	役 職
学識経験を有する者 （3名）	鈴木 啓之	茨城県建築士会常務理事
	坂本 雅子	かすみがうら市教育委員
	狩野 良和	学校法人狩野学園理事長
市議会の議員 （2名）	佐藤 文雄	かすみがうら市議会議員
	小座野 定信	かすみがうら市議会議員
関係行政機関または 茨城県の職員 （4名）	大森 仁志	土浦警察署長
	丹 正史	土浦土木事務所長
	佐々木 哲也	常陸河川国道事務所長
	飯田 敬市	かすみがうら市農業委員会会長
市 民 （3名）	井坂 明弘	かすみがうら市区長会副会長
	相馬 てる子	かすみがうら市地域女性団体連絡会会長
	石塚 正敏	かすみがうら市PTA連絡協議会副会長

(3) 諮問書

か都市第25号

令和8年2月10日

かすみがうら市都市計画審議会

会長 鈴木 啓之 殿

かすみがうら市長 宮嶋 謙

(公 印 省 略)

かすみがうら市立地適正化計画(改訂案)について

標記のことについて、都市再生特別措置法第81条第22項の規定に基づき、貴審議会でご審議
賜りたく諮問いたします。

記

都計諮問第1号 かすみがうら市立地適正化計画(改訂案)について

(4) 答申書

令和8年3月3日

かすみがうら市長 宮嶋 謙 殿

かすみがうら市都市計画審議会

会長 鈴木 啓之



答 申 書

令和8年2月10日付けか都市第25号により諮問のあった件について、下記のとおり答申いたします。

記

1. 件 名

都計諮問第1号 かすみがうら市立地適正化計画（改訂案）について

2. 答 申

原案のとおり異議ありません

3. まちづくりアンケート調査結果の概要

(1) 調査の概要

調査の目的

本調査は、かすみがうら市都市計画マスタープランおよび立地適正化計画の策定に向けて、地区別に市民の生活圏や行動パターンなどの生活実態を把握し、本市の新たな都市構造やそれを踏まえた都市機能誘導区域および居住誘導区域を検討するに当たっての根拠となる基礎データや意向抽出を主な目的として実施したものです。

調査の方法

- ① 調査地域：かすみがうら市全域
- ② 調査対象：市内在住の16歳以上の男女
- ③ 対象者数：3,000人
- ④ 抽出方法：平成30年11月1日現在の住民基本台帳より、無作為に抽出
- ⑤ 調査方法：郵送による配布・回収
- ⑥ 調査期間：平成30年11月19日～平成30年12月3日（集計は7日までに到着分）

回収状況

- ① 票本数：1,215票
- ② 有効回収票：1,215票
- ③ 有効回収率：40.5%
- ④ 年代別・居住地区（小学校区）別の回答状況：

		総数	居住地区								無回答
			1. 霞ヶ浦南小学校区	2. 霞ヶ浦北小学校区	3. 志筑小学校区	4. 新治小学校区	5. 七会小学校区	6. 上佐谷小学校区	7. 下稻吉小学校区	8. 下稻吉東小学校区	
総数		1,215	253	161	63	70	62	15	350	190	51
年齢	1. 10歳代	4	0	1	1	0	0	0	0	2	0
	2. 20歳代	30	4	1	0	0	0	0	15	8	2
	3. 30歳代	87	10	5	3	6	5	0	40	15	3
	4. 40歳代	153	32	9	5	5	5	2	60	35	0
	5. 50歳代	186	37	29	11	9	8	2	55	31	4
	6. 60～64歳	152	36	14	10	17	12	2	40	17	4
	7. 65～69歳	190	49	41	10	11	12	2	39	23	3
	8. 70歳以上	400	85	60	23	22	19	7	101	58	25
無回答		13	0	1	0	0	1	0	0	1	10

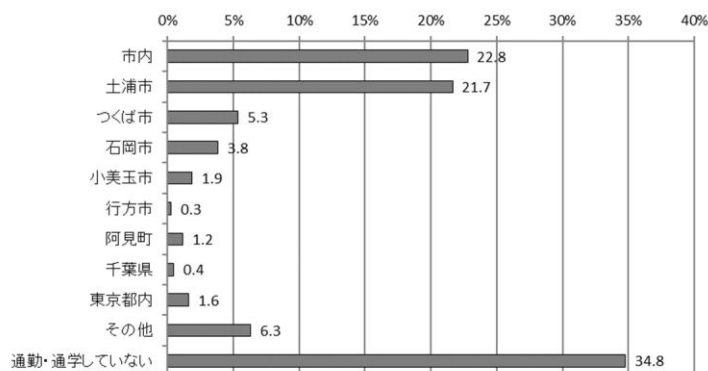
(2) 調査結果概要

日常生活・行動

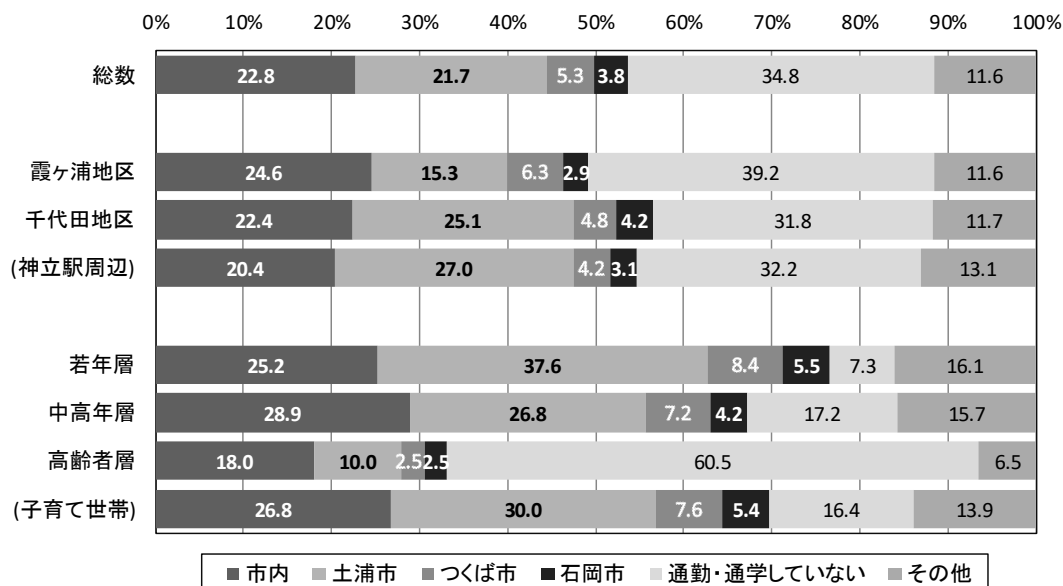
①通勤・通学先

■通勤・通学先（単純集計）

- 通勤・通学先は「市内」22.8%、「土浦市」21.7%で、交通手段は「自家用車」が8割を超えている。
- 特に、神立駅周辺の居住者や若年層において、土浦市への通勤・通学が多くなっている。



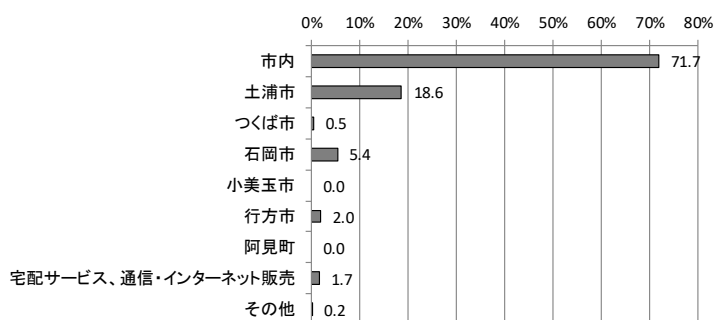
■通勤・通学先（クロス集計）



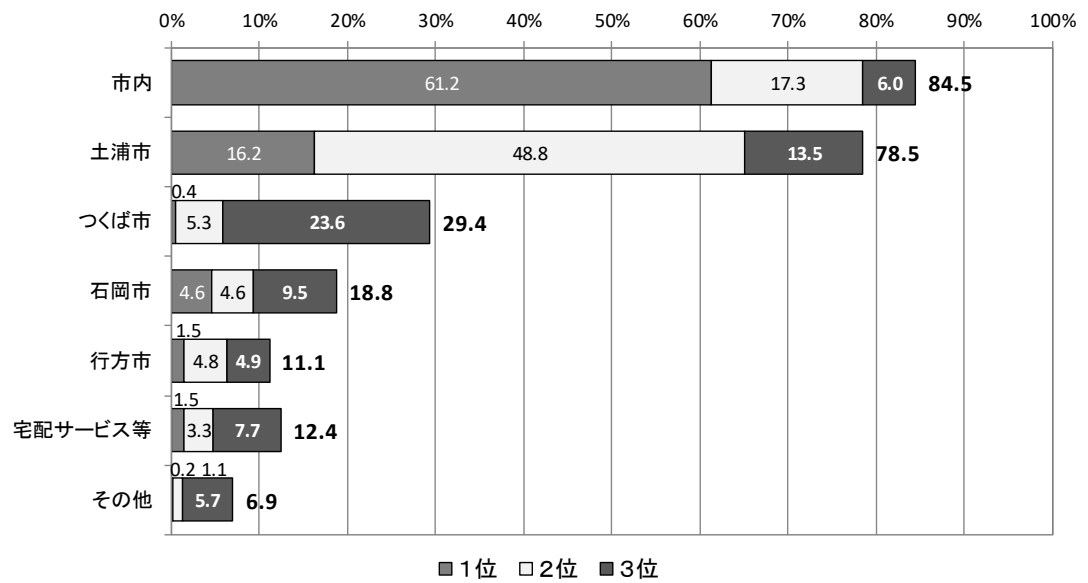
②日用品の買い物先

■最もよく行く日用品の買い物先（単純集計）

- 最もよく行く日用品の買い物先は「市内」が71.7%、「土浦市」が18.6%であった。
- 若年層ほど「土浦市」を選択している。また、霞ヶ浦地区では「石岡市」より「行方市」に買い物に行く傾向がある。
- 上位3位までのよく行く日用品の買い物先は「市内」と「土浦市」が8割前後である。



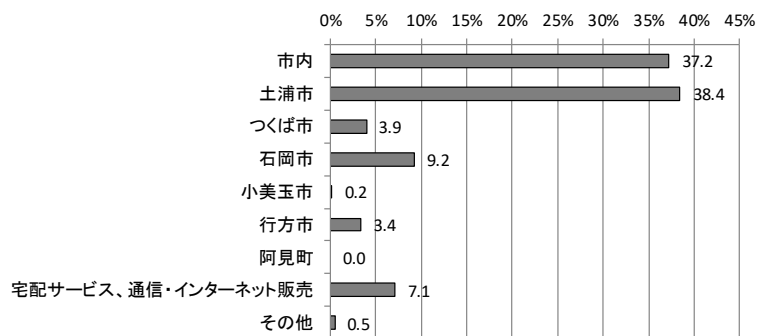
■日用品の買い物先の1位から3位の合計（単純集計）



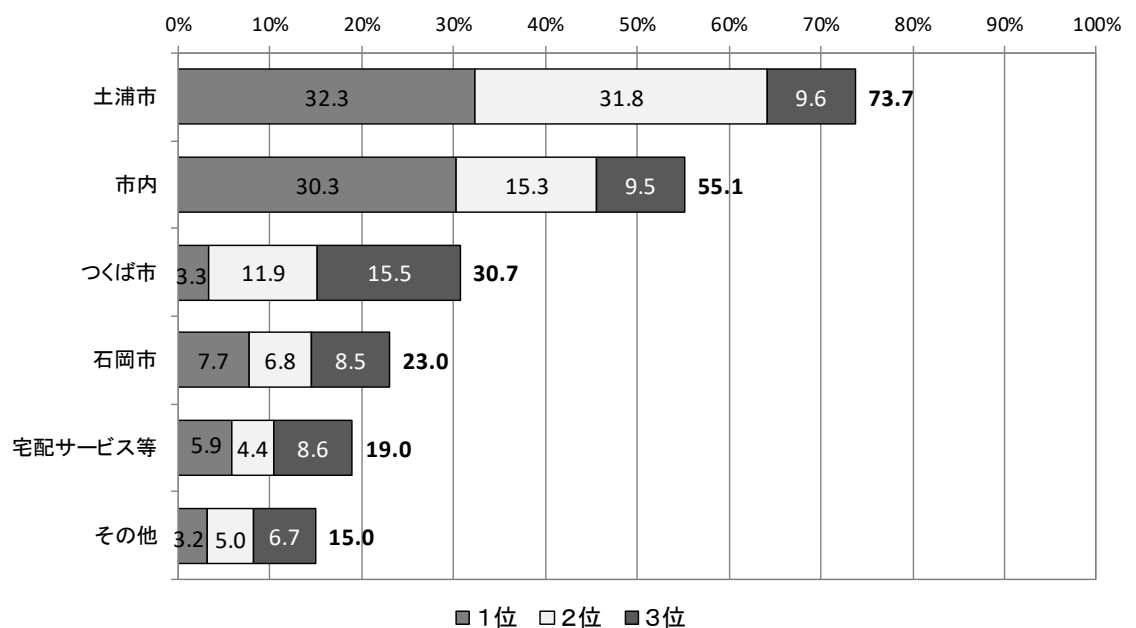
③買回品（電化製品など）の買い物先

- 最もよくいく買回品の買い物先は「土浦市」が38.4%で、次いで「市内」が37.2%であった。
- 年齢層が上がるにつれて「市内」の割合が高くなる傾向にある。
- 上位3位までのよくいく買回品の買い物先は、「土浦市」が73.7%、次いで「市内」が55.1%、「つくば市」が30.7%であった。

■最もよく行く買回品の買い物先（単純集計）



■買回品の買い物先の1位から3位の合計（単純集計）



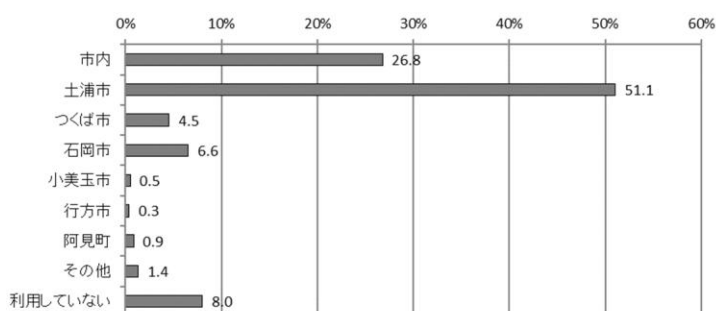
④買い物先への移動手段

- 買い物の際の交通手段は **90.9%**が「**自家用車（家族などによる送迎を含む）**」であった。
- 買い物先までの所要時間は「**10～20 分**」が32.4%でもっとも高く、買い物先の**徒歩圏**としては「**5～10 分未満**」が40.1%でもっとも高かった。

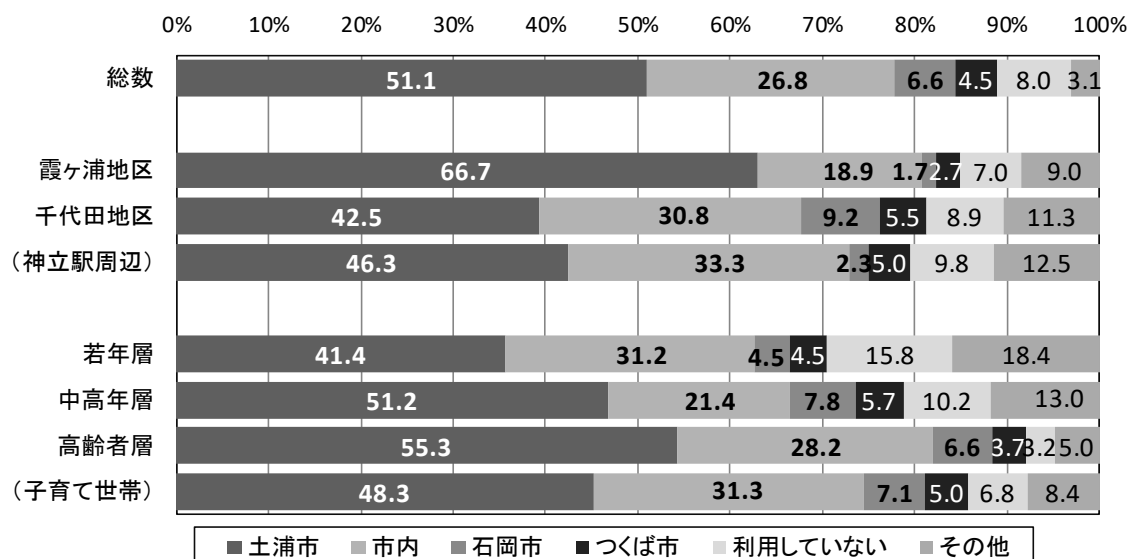
⑤かかりつけの医療施設

■かかりつけの医療施設の立地（単純集計）

- 「**土浦市**」が**51.1%**で過半数、ついで「**市内**」が**26.8%**であった。
- 年齢層が上がるにつれて「**市内**」の割合が高くなる傾向にあった。
- 医療施設について、霞ヶ浦地区では土浦市を多く利用しており、千代田地区では市内や土浦市のほか、石岡市の施設も利用している。



■かかりつけの医療施設の立地（クロス集計）



⑥よく行く福祉施設

- 7割が利用していないと答えている。よく行く福祉施設については、「市内」が20.0%であった。
- 具体的なよく行く福祉施設として「あじさい館」や「やまゆり館」が上位に挙げられている。

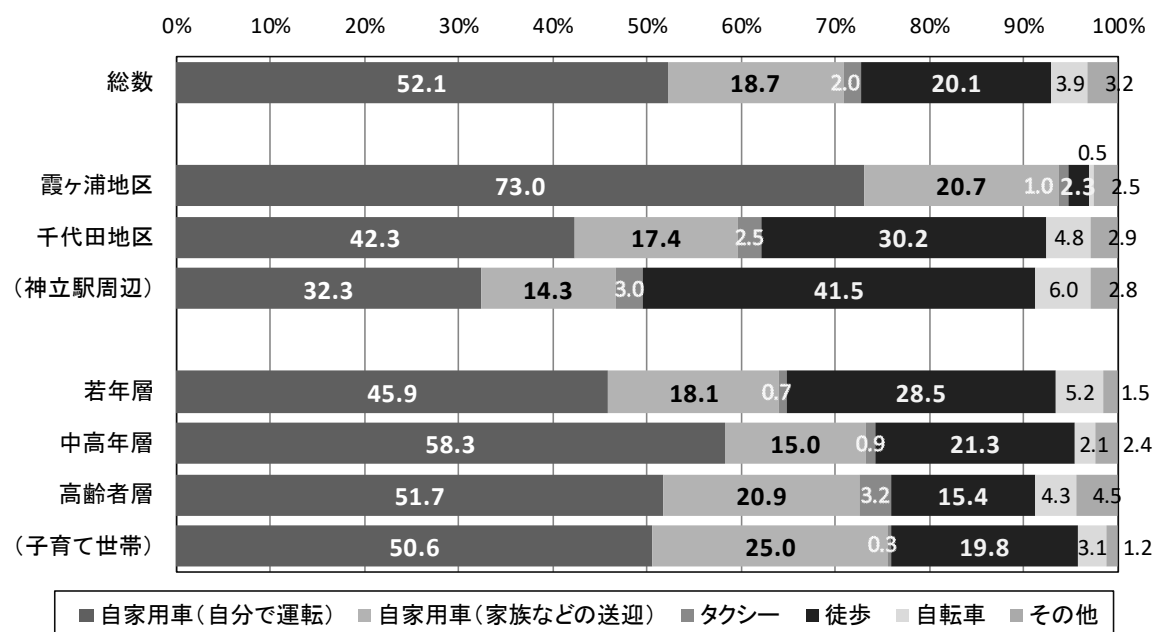
⑦医療施設や福祉施設への移動手段

- 「自家用車（家族などによる送迎を含む）」が85.6%であった。
- 神立駅周辺では、「自転車」の利用が5.9%、「徒歩」が4.0%と高い傾向にあった。
- 医療施設や福祉施設までの所要時間は「10～20分未満」が32.3%、「20～30分未満」が31.1%であった。医療施設や福祉施設の徒歩圏は「5～10分未満」が39.9%であった。

⑧最もよく利用する鉄道駅

- 「神立駅」が73.5%で最も高く、ついで「土浦駅」が15.3%であった。霞ヶ浦地区では3割程度が土浦駅を利用している。
- 鉄道駅までの交通手段は「自家用車（自分で運転）」が52.1%、ついで「徒歩」が20.1%であった。
- 神立駅周辺の居住者では、「徒歩」の利用が41.5%、「自転車」が6.0%と高い傾向にあった。

■最もよく利用する鉄道駅までの移動手段（クロス集計）



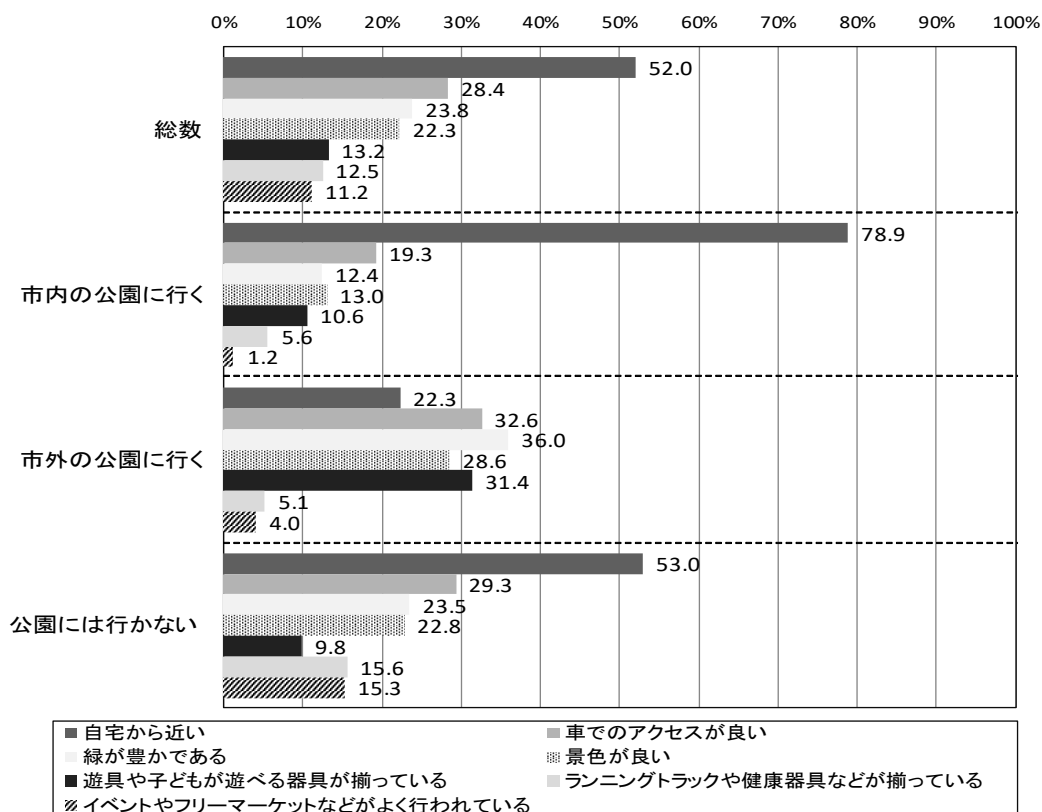
⑨最もよく利用する公園

- 「公園には行かない」と答えた人が最も多く、67.6%であった。次いで「市外」が16.8%、「市内」が15.6%だった。
- よく行く公園として挙げられた半数以上が市外の公園だった。
- 地区別にみると、霞ヶ浦地区では公園には行かない傾向にあり、また、「市外」よりも「市内」の利用が多い傾向にある。
- 年齢層別では、若年層ほど「市外」の利用が多い傾向にある。
- 「市外」の公園に行く方は、「市内」の公園に行く方に比べて、**緑の豊かさや遊具や子どもが遊べる器具などを重視**している傾向にある。
- 「公園には行かない」と回答した方は、全体と比較して、「ランニングトラックや健康器具などが揃っている」、「イベントやフリーマーケットなどがよく行われている」公園に行く傾向が高くなっている。

■公園の利用状況（単純集計）



■公園に行く要因（複数回答・クロス集計）



お住まいの地区の状況

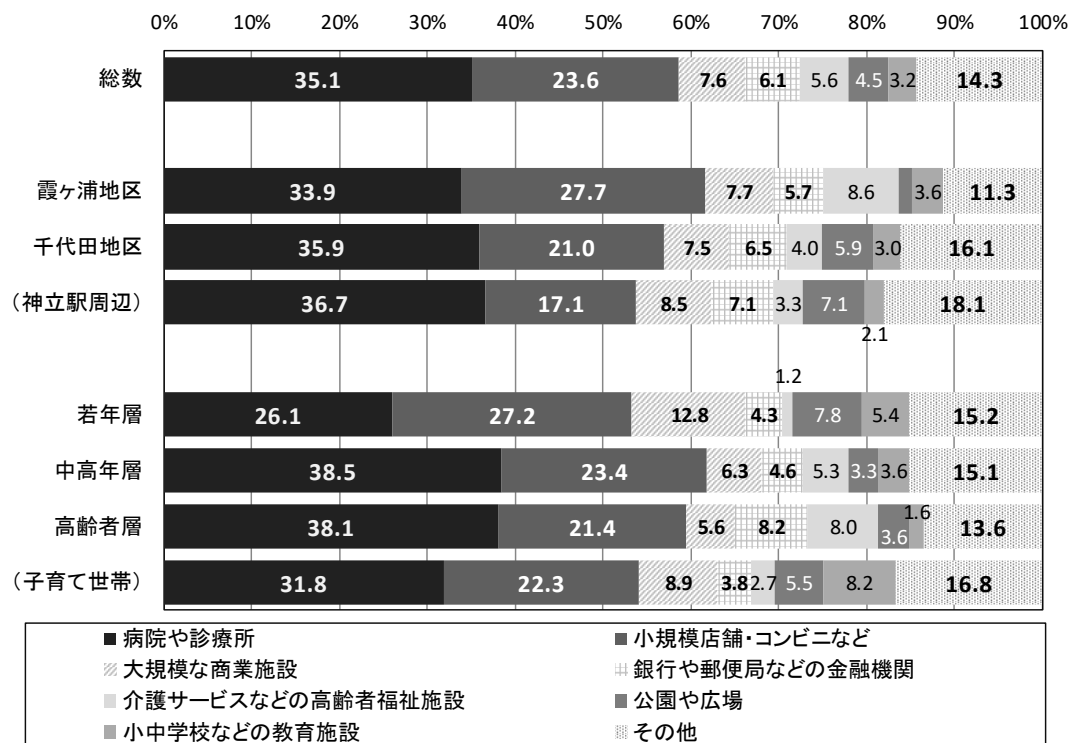
①生活環境の重要度・満足度

- 生活環境の満足度では、「上水道の整備」、「下水道の整備」、「自動車の利用しやすさ」など**インフラの整備については満足度が高い**一方で、「路線バスの運行本数」、「路線バスのルート」と**路線バスについては満足度が低い傾向**にある。
- 生活環境の重要度では、「まちの防犯対策」、「交通安全対策」、「自然災害に対する防災対策」と**安心・安全について重要視**されている。
- 重要度が高く・満足度が低い「重点改善項目」には6項目が該当している。重点改善項目のうち、「**空き家などの管理及び抑制対策**」は**重要度が高く・もっとも満足度が低い**。
- 重要度が高く・満足がやや低いものは、「まちの防犯対策」、「交通安全対策」、「病院など医療福祉施設の立地」、「騒音、悪臭などの公害対策」、「生活道路の整備」であった。

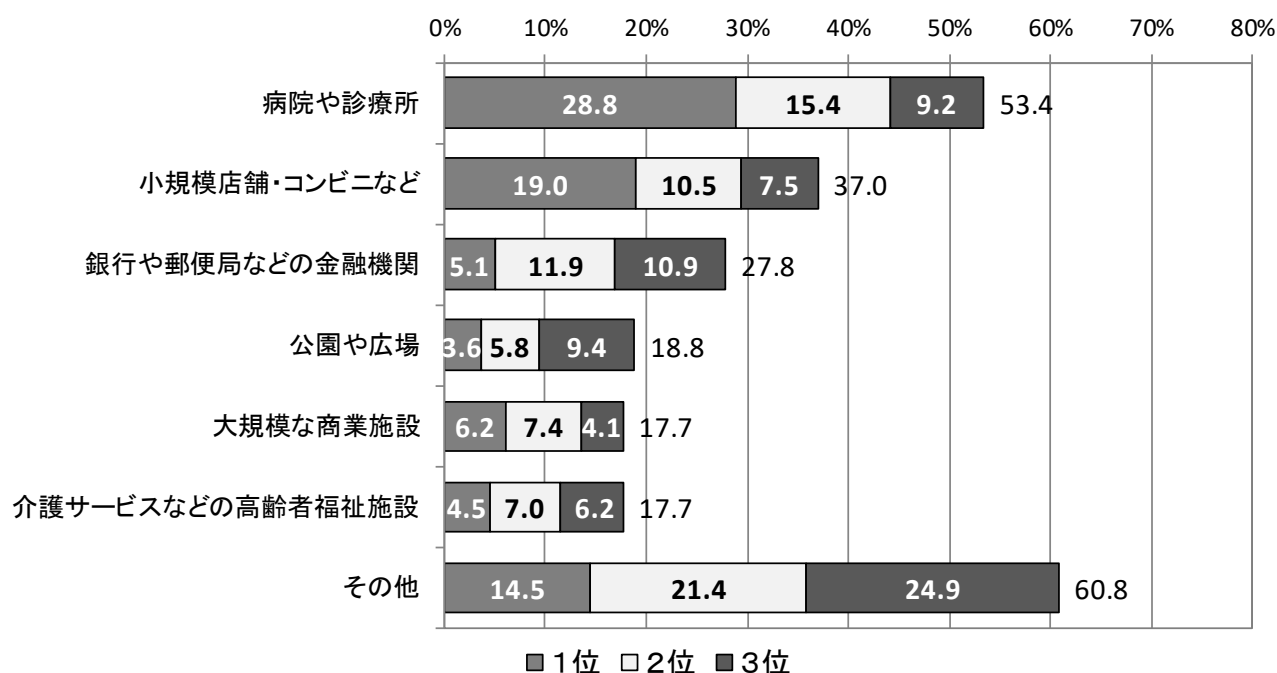
②お住まいの地区で必要な施設

- 最も必要な施設は、「**病院や診療所**」が**35.1%**、ついで「**小規模店舗・コンビニなど**」が**23.6%**、「**大規模な商業施設**」が**7.6%**であった。
- 居住地区別においては、霞ヶ浦地区の3位に「**介護サービスなどの高齢者福祉施設**」が挙がっている。また、年齢層別では高齢者層の3位に「**銀行や郵便局などの金融機関**」が挙がっている。
- 3位までを含めると、「**病院や診療所**」、「**小規模店舗・コンビニなど**」、「**銀行や郵便局などの金融機関**」、「**公園や広場**」、「**大規模な商業施設**」の順であった。

■居住地区で最も必要な施設（クロス集計）



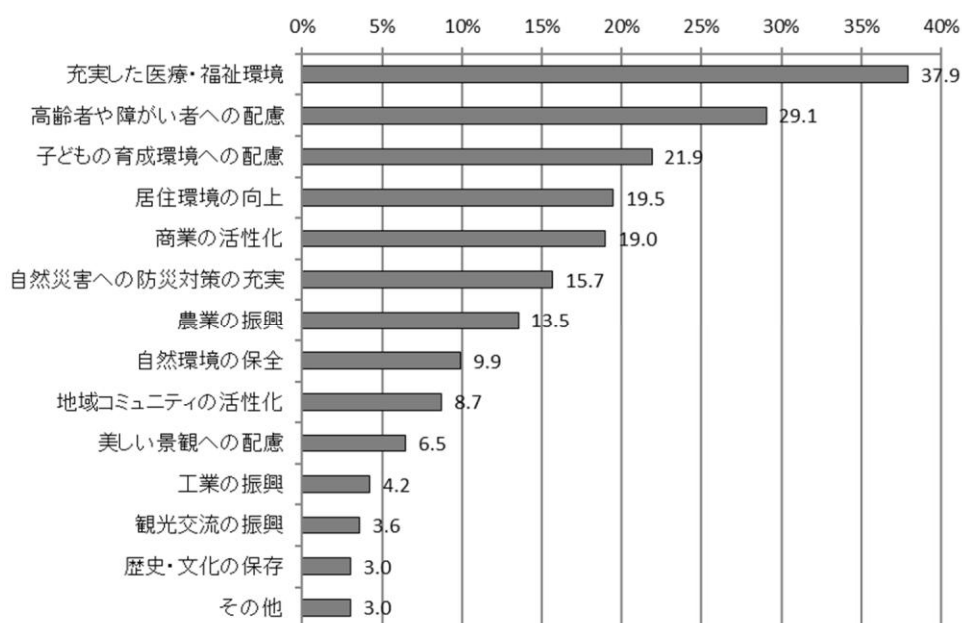
■居住地区で特に必要な施設 1位から3位の合計（複数回答・単純集計）



③お住まいの地区で必要な取組み

- 「充実した医療・福祉環境」が 37.9%、「高齢者や障がい者への配慮」が 29.1%、「子どもの育成環境への配慮」が 21.9%、「居住環境の向上」が 19.5%、「商業の活性化」が 19.0%の順となっている。
- 若年層では、「子どもの育成環境への配慮」、「充実した医療・福祉環境」、「商業の活性化」の順であった。

■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（複数回答・単純集計）

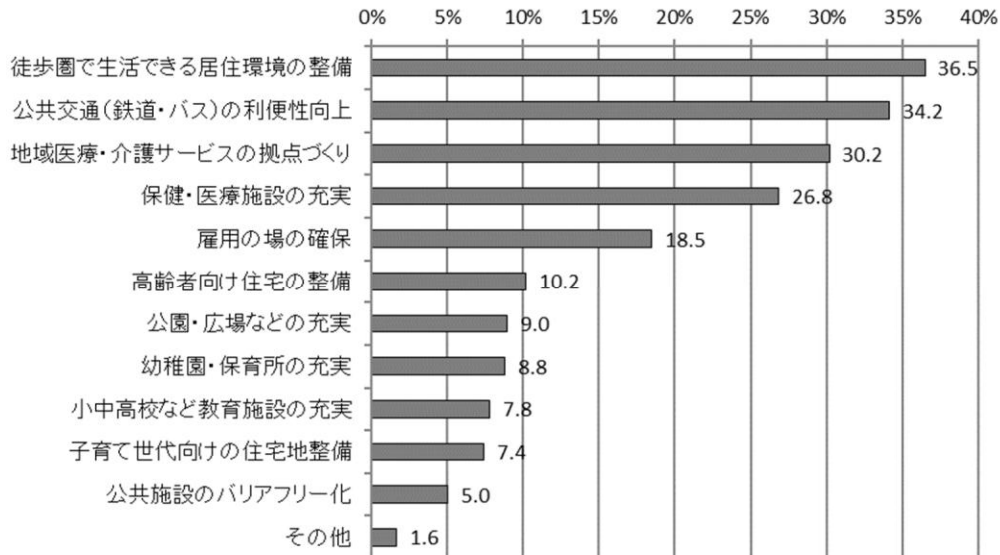


かすみがうら市のまちづくりや都市構造

① 高齢者や子育て世帯にとって暮らしやすいまちであるために取り組むべき施策

- 「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」が36.5%で最も高く、次いで「公共交通（鉄道・バス）の利便性向上」が34.2%、「地域医療・介護サービスの拠点づくり」が30.2%、「保健・医療施設の充実」が26.8%、「雇用の場の確保」が18.5%の順となっている。

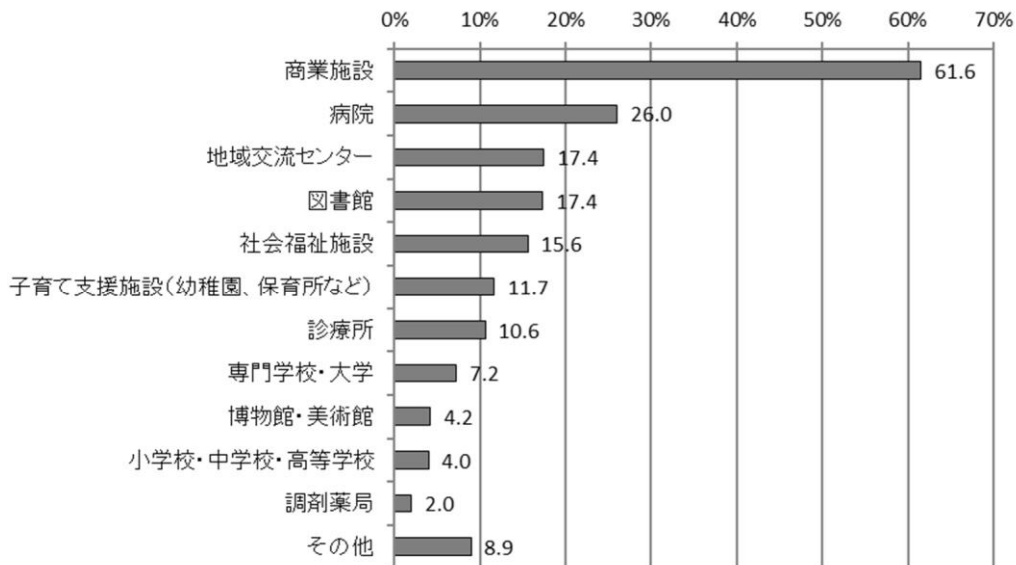
■本市が取り組むべき施策（複数回答・単純集計）



② 神立駅周辺に充実させたほうがよい施設

- 神立駅周辺において充実させた方がよいと考える都市機能については、「商業施設」が61.6%と過半数を占め、次いで「病院」が26.0%、「地域交流センター」が17.4%、「図書館」が17.4%、「社会福祉施設」が15.6%の順となっている。
- 神立駅周辺の居住者の回答では、「図書館」が第2位にあがっている。

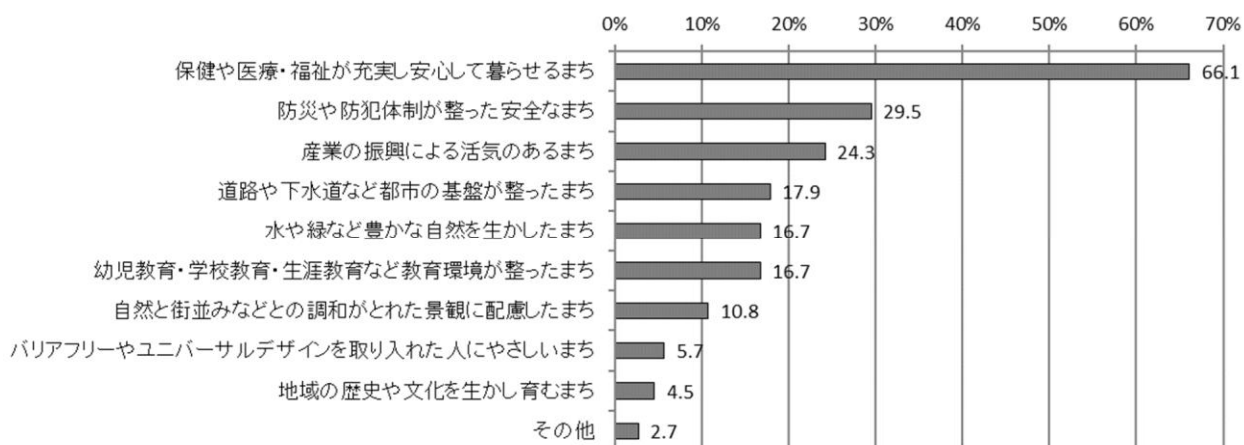
■神立駅周辺に充実させたほうがよい都市機能（複数回答・単純集計）



③かすみがうら市に求めるまちのイメージ

- 「**保健や医療・福祉が充実し安心して暮らせるまち**」が66.1%で最も高く、次いで「防災や防犯体制が整った安全なまち」が29.5%、「産業の振興による活気のあるまち」が24.3%の順となっている。
- 地区別では、市全体と大きな差はみられなかった。
- 年齢層別にみると、若年層の第3位および子育て世帯の第2位に「幼児教育・学校教育・生涯教育など教育環境が整ったまち」が挙げられている。

■かすみがうら市の将来イメージ（複数回答・単純集計）



4. 用語解説

用語		解説
あ行	空き家バンク	市内にある空き家について、賃貸・売買を希望する所有者から物件の情報を登録してもらい、その情報を市のウェブサイト等に公開して、市外からの移住希望者に紹介する仕組み。
	インフラ	インフラストラクチャー「infrastructure」の略で、道路や上下水道、公園、河川等の都市活動を支える基盤となる施設。
か行	開発行為	主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。例えば、民間事業者が行う団地造成などが該当する。
	家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水や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。
	想定最大規模 (1000年に1回 程度の確率)	「平均して何年に1回程度の確率で発生するか」を示す確率年の指標のもと、「想定最大規模」の降雨は、1000年に1回程度を想定している。これは、1000年毎に1回程度発生する周期的な降雨ではなく、1年間に発生する確率が1/1000(0.1%)以下の降雨をさす。
	急傾斜地崩壊危険区域	地すべり、急傾斜地の崩壊の恐れがある危険区域。
	居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
	耕作放棄地	農林水産省が5年ごとに行う調査(農林業センサス)で、土地の所有者が「過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び作付けする考えのない耕地」として申告した農地。
	コンパクトシティ	人口減少や高齢化が進む地方都市において、地域に分散している医療・福祉・商業等の施設や住宅などを中心拠点へ計画的に誘導し、都市機能をコンパクトに集約していくことで、地域の活力と充実した都市機能を維持し、効率的かつ継続可能なまちづくり、自治運営を実現しようとする考え方。
さ行	災害ハザード	洪水・土砂災害・地震・津波など生活を脅かす自然災害の現象とその規模。
	災害リスクエリア	各種ハザード区域を重ね合わせ、都市計画区域内で災害リスクを有する区域として整理した範囲。
	災害リスクの回避	災害時に被害が発生しないようにする(回避する)ための取組。防災指針で最優先とされる考え方。
	災害リスクの低減	災害が発生した場合に被害を減らすための方策。

用語		解説
さ行	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域、およびおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。
	人口集中地区 (DID)	国勢調査による 4,000 人／ km^2 以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上となる地区のこと。Densely Inhabited District の頭文字から「DID」と呼ばれる。
	人財	「人材」とは、所属している集団の成長や発展に寄与できる「才能のある個人」のことであるが、本計画では、一人ひとりが組織にとって貴重な「財産」であることを強調する意味合いで、「材」を「財」に置き換えて用いている。
	浸水想定区域	降雨により河川が氾濫した場合の浸水区域。
	浸水継続時間	降雨時に 50cm 以上の浸水深が継続する時間。
	生活利便施設	銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街など、住宅の周辺にある生活に必要な諸々の施設。
	ソフト事業	情報・制度・人の行動・仕組みによって「被害を減らす」ための防災対策。
た行	大規模盛土造成地	大地震等で滑動崩壊の恐れがある盛土面積が 3,000 m^2 以上ある造成地。
	地域包括支援 (センター)	地域住民の保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援すること。地域包括支援センターとは、2006 年 4 月 1 日から介護保険法の改正に伴い創設された機関で、地域住民の心身の健康維持や生活の安定、保健・福祉・医療の向上、財産管理、虐待防止など様々な課題に対して、地域における総合的なマネジメントを担い、課題解決に向けた取り組みを実践していくことをその主な業務としている。
	都市機能	医療、商業、福祉、子育て、行政施設といった人々が暮らす上で必要不可欠なサービス機能をさす。
	都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の一定のエリアに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
	都市計画区域	都市計画を策定する場ともいうべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の区域として都道府県が指定した区域。

用語		解説
た行	都市公園	住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで様々な規模、種類のものがあり、その機能、目的、利用対象等によって住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）、都市基幹公園（総合公園、運動公園）、大規模公園（広域公園、レクリエーション都市）、国営公園、特殊公園、緩衝緑地、都市緑地、緑道に区分される。
	都市的土地利用	住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共公益用地、オープンスペース（公園緑地、ゴルフ場など）、その他の空地（駐車場、資材置場、造成用地など）、交通用地（道路用地、鉄道用地など）として土地を利用すること。
	土砂災害(特別)警戒区域	土砂災害の恐れがある警戒区域。原則、居住誘導区域から除外することが望ましいとされている。 ・土砂災害特別警戒区域…住宅等の建築や開発行為等の規制あり ・土砂災害警戒区域…住宅等の建築や開発行為等の規制はないが、区域内の警戒避難体制の整備等が必要。
	土地区画整理事業	既成市街地などにおいて、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として、換地手法を用いて、土地の区画形質を整え、道路・公園等の公共施設の新設・改良を行い、健全な市街地の形成や良好な宅地の供給を行う事業。
	徒歩圏人口カバー率	市の総人口に対する各施設の徒歩圏内の人口の割合。
	TREND推計	将来の人口変動などを考察する際、過去のすう勢が今後も続くものと仮定して将来予測値を算出していく推計方法。
な行	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がある個所。
	認定こども園	都道府県等からの認定により、乳幼児から就学前までの子どもを預かり、教育や保育などを行う施設。認定を受けるには、幼児教育と保育を一体的に提供するとともに、地域における子育て支援を行う機能を備え、認定基準を満たす必要がある。
	農業振興地域	市町村の農業振興地域整備計画により、農業を推進することが必要と定められた地域。
は行	ハード事業	物理的・構造的な施設整備によって「災害そのものを防ぐ・弱める」ためのインフラ整備。
	被害リスク人口	浸水想定区域や土砂災害警戒区域など、災害ハザードエリア内に居住する人口。
や行	誘導施設	立地適正化計画に基づき指定される施設。都市機能誘導区域内において立地を誘導すべき施設。

用語		解説
や行	ユニバーサルデザイン	「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能であるように配慮すること。
	ゆれやすさマップ	地盤条件に基づき、地震時のゆれやすさ（震度増幅傾向）を示した地図。本市では、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を掲載。
	用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種で、建築物の無秩序な混在を防ぎ、合理的な土地利用が行われるように定められた都市計画。住居、商業、工業など目指すべき市街地像に応じて用途別に 13 種類に分類されており、用途地域ごとに建築物の用途や容積率、建ぺい率等の制限が定められている。
ら行	立地適正化計画（制度）	居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実など、都市全域を見渡した包括的なマスタープランとして機能する、都市計画マスタープランの高度化版となる計画。

かすみがうら市立地適正化計画

令和 2 年 12 月発行

令和 8 年 3 月改訂

〒300-0192 かすみがうら市大和田 562

電話番号：0299-59-2111 / 029-897-1111

<https://www.city.kasumigaura.lg.jp>