

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

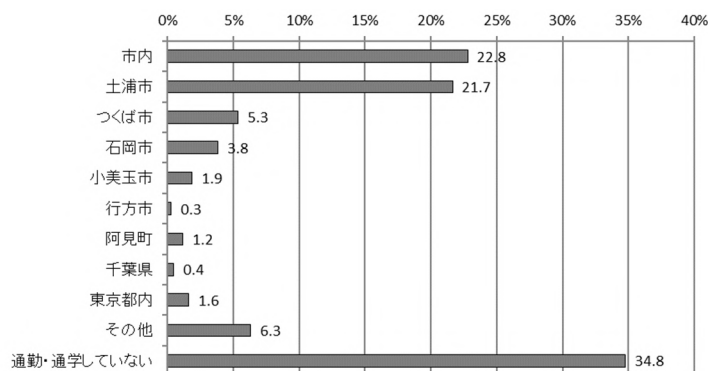
(2) 調査結果概要

日常生活・行動

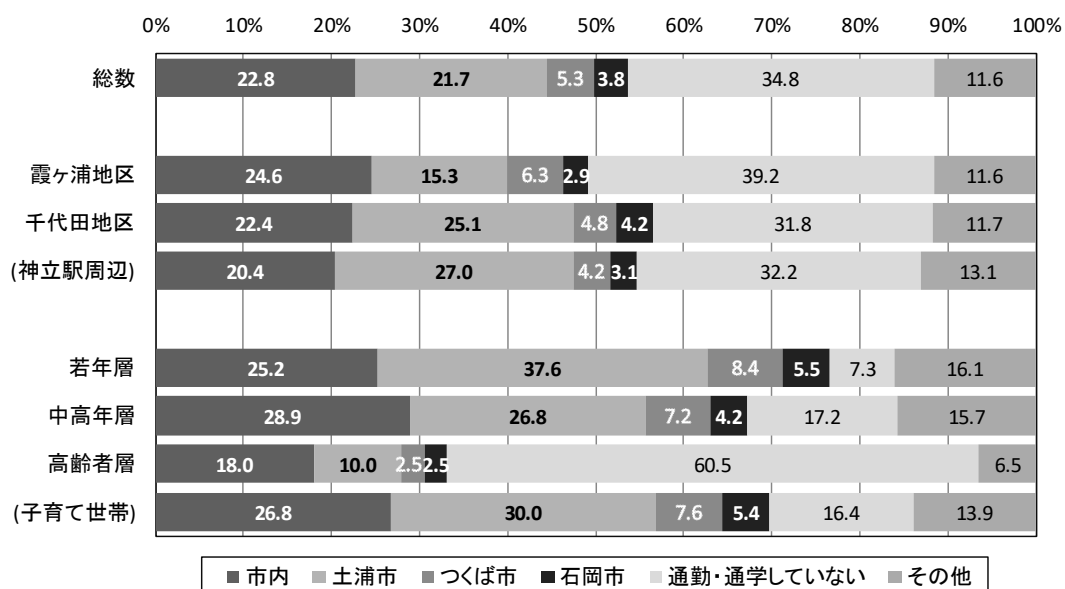
①通勤・通学先

■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。



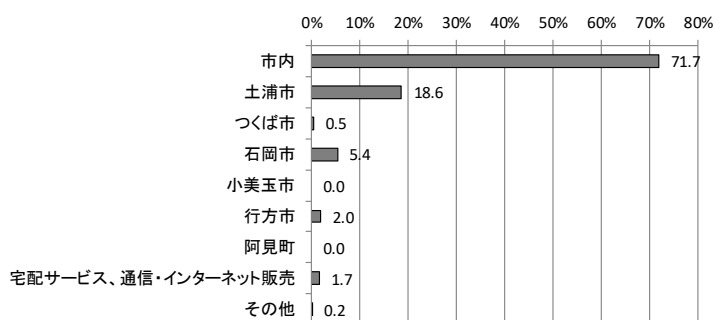
■通勤・通学先（クロス集計）



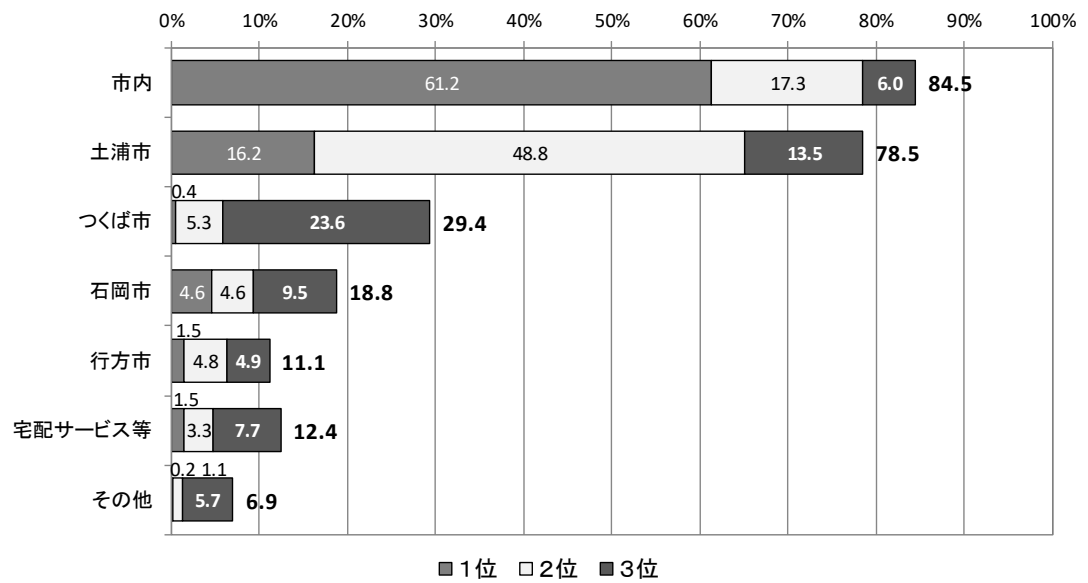
②日用品の買い物先

■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。



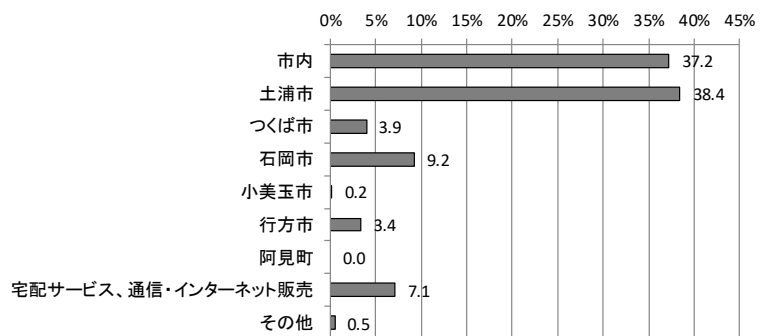
■日用品の買い物先の1位から3位の合計（単純集計）



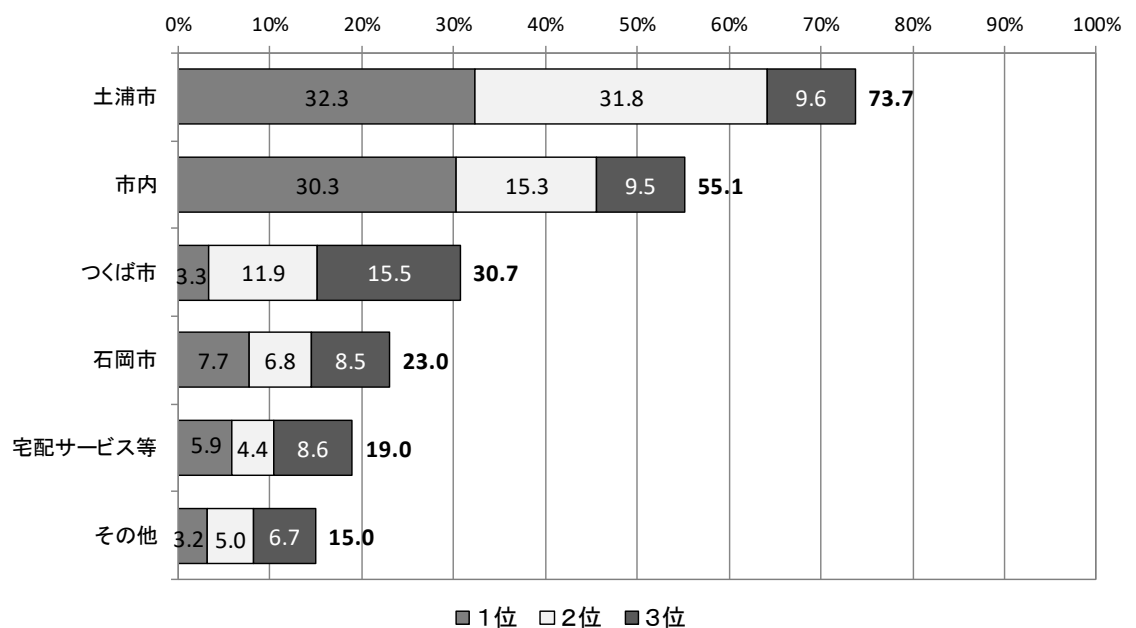
③買回品（電化製品など）の買い物先

- 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）



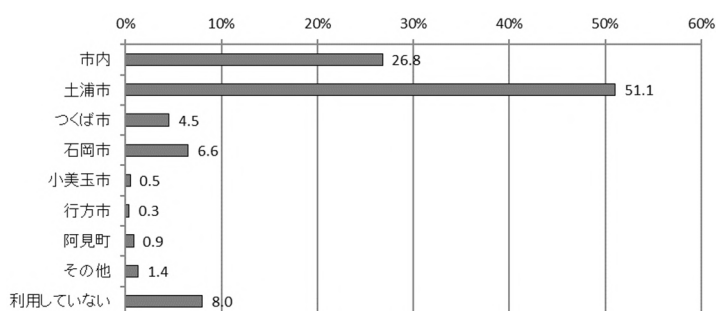
④買い物先への移動手段

- 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。

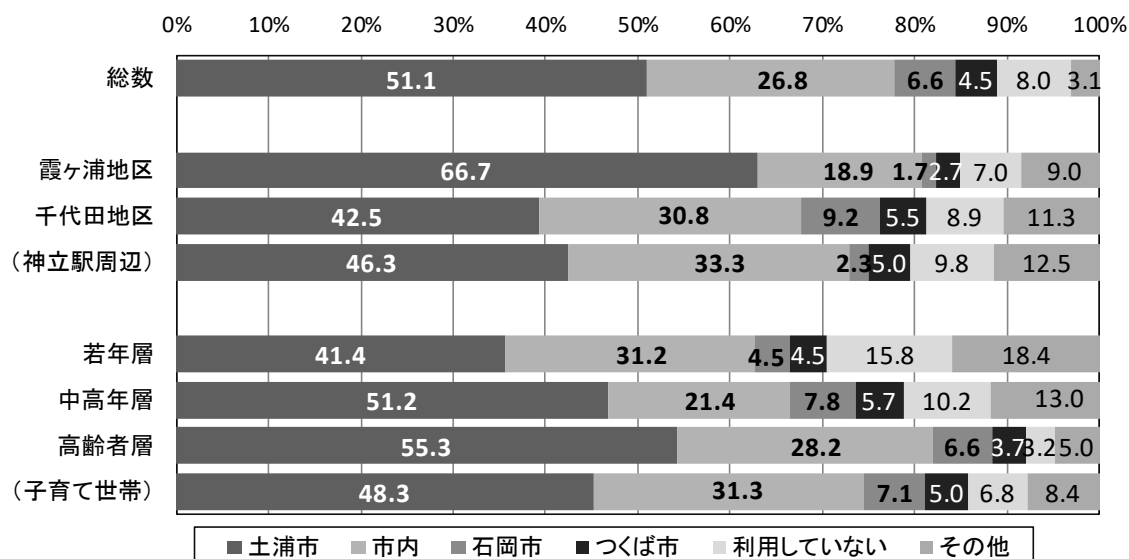
⑤かかりつけの医療施設

■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。

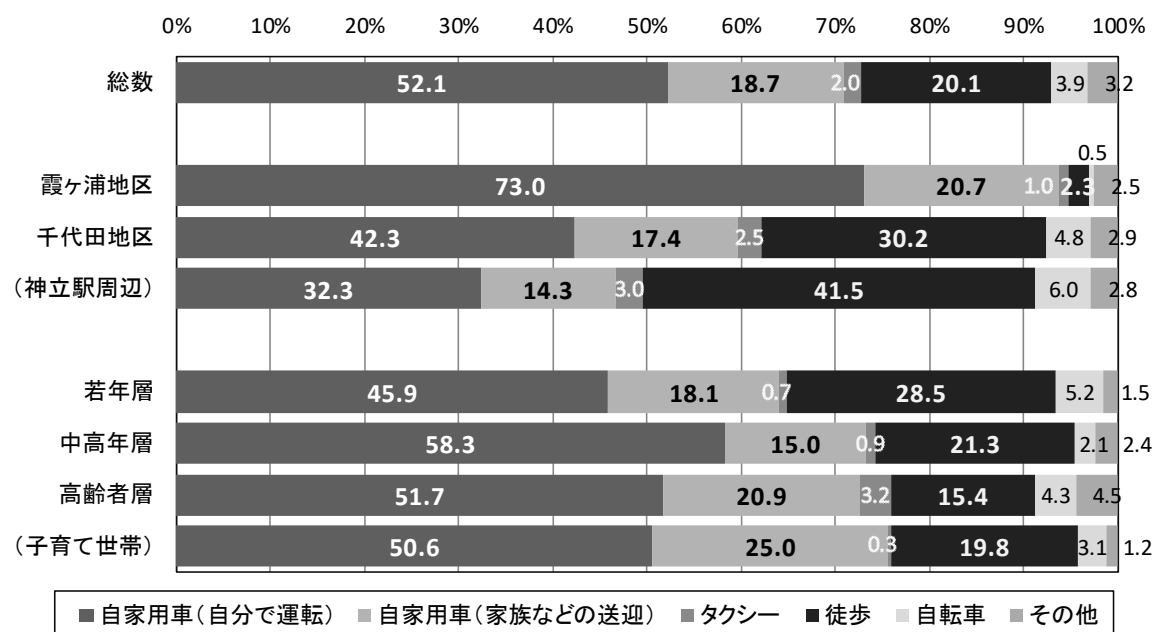
⑦医療施設や福祉施設への移動手段

- 「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。

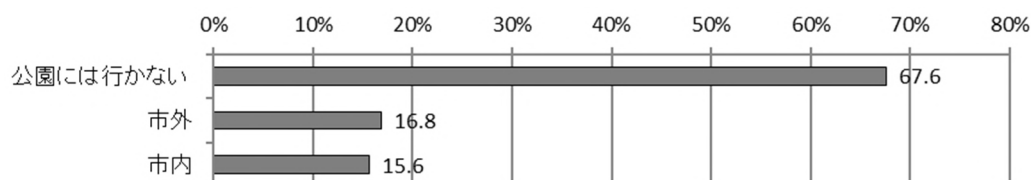
■最もよく利用する鉄道駅までの移動手段（クロス集計）



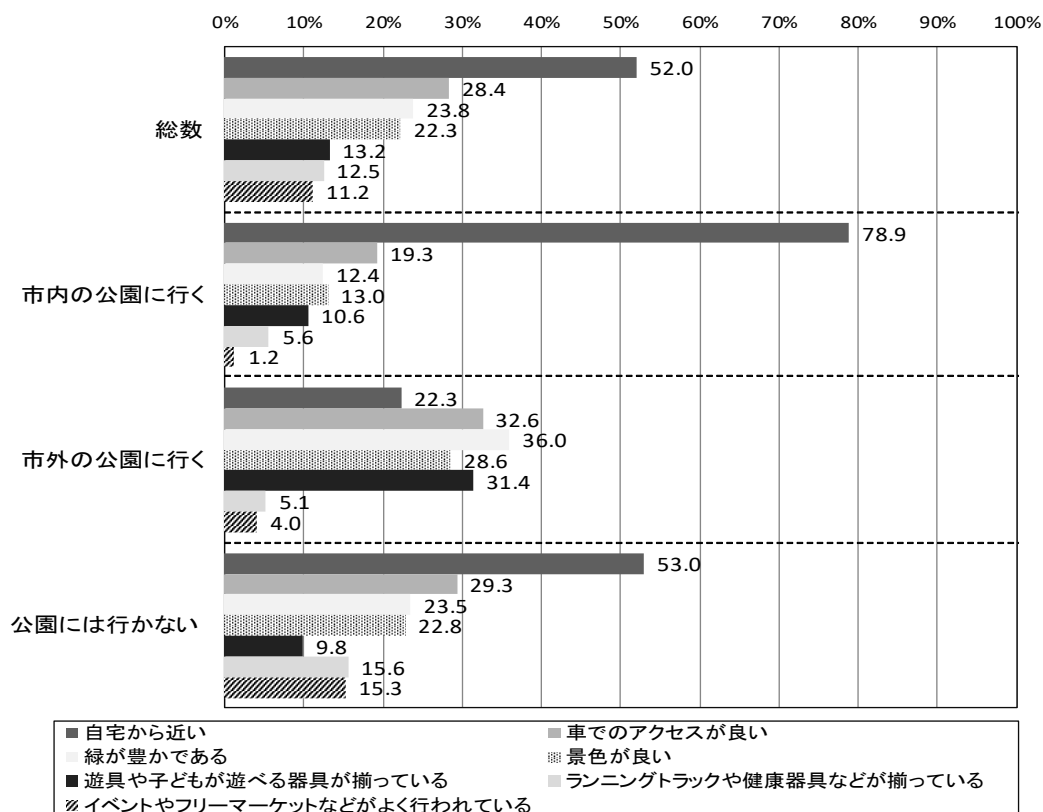
⑨最もよく利用する公園

- 「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

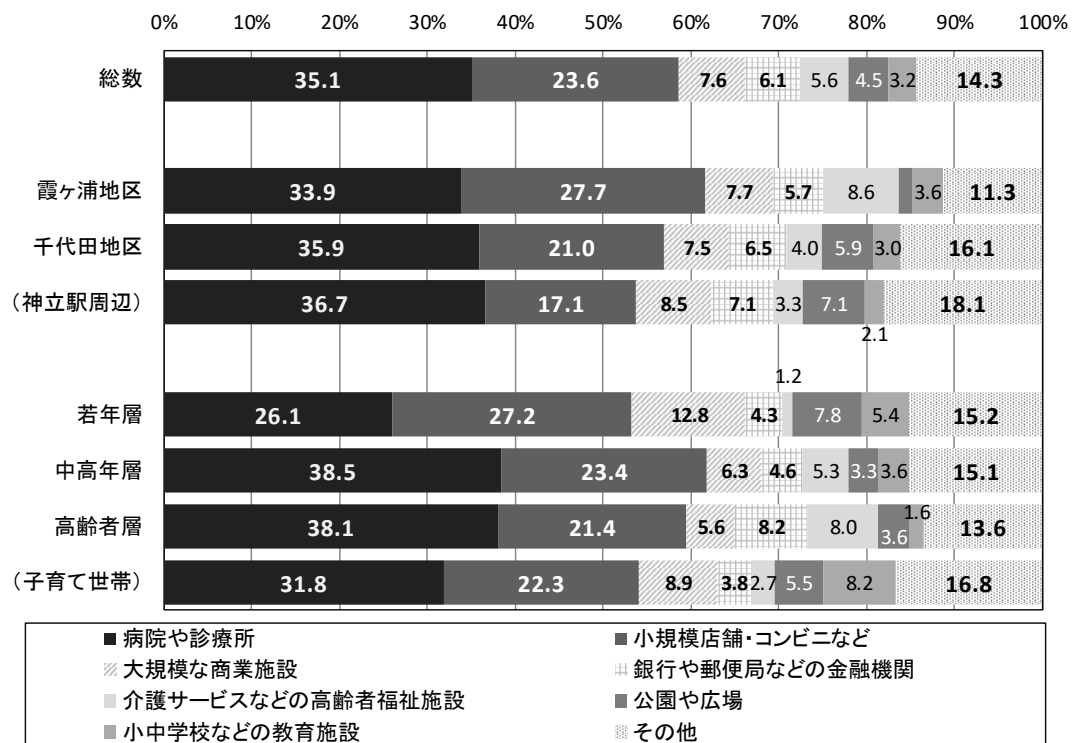
①生活環境の重要度・満足度

- 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。

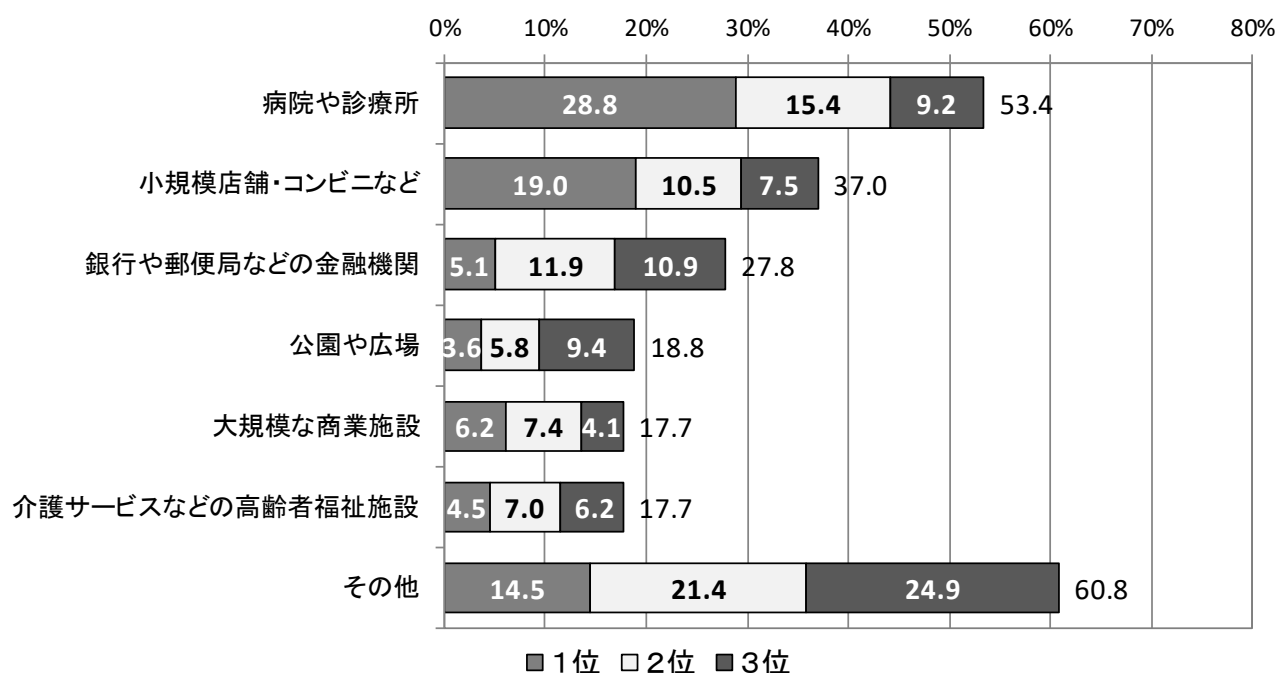
②お住まいの地区で必要な施設

- 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）



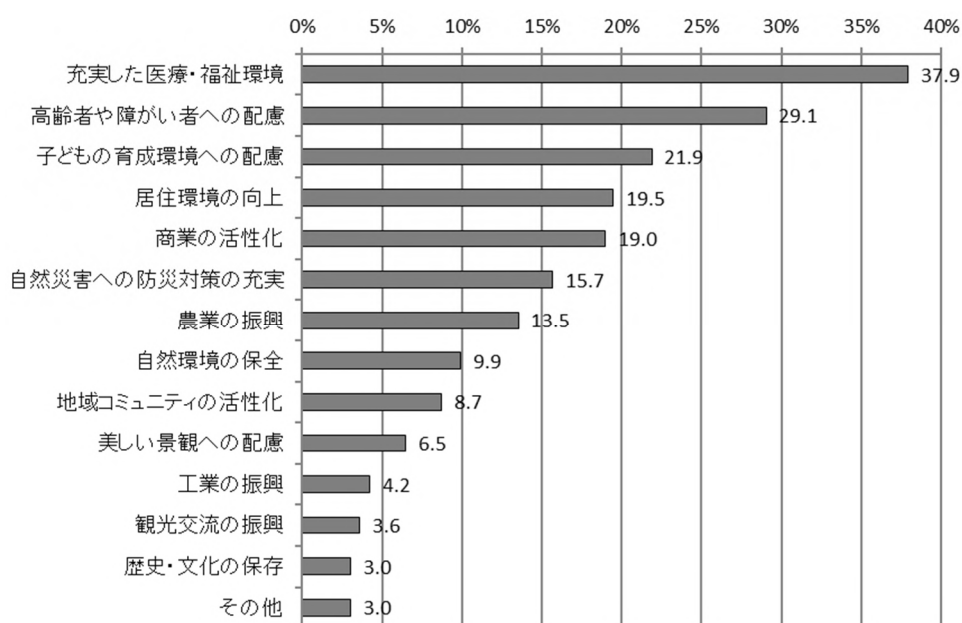
■居住地区で特に必要な施設 1位から3位の合計（複数回答・単純集計）



③お住まいの地区で必要な取り組み

- 「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）

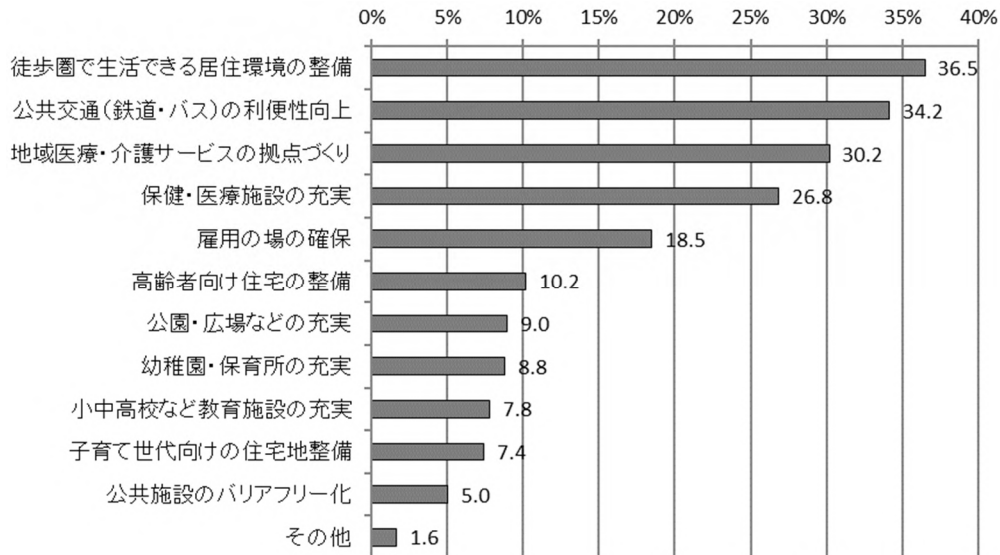


かすみがうら市のまちづくりや都市構造

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。

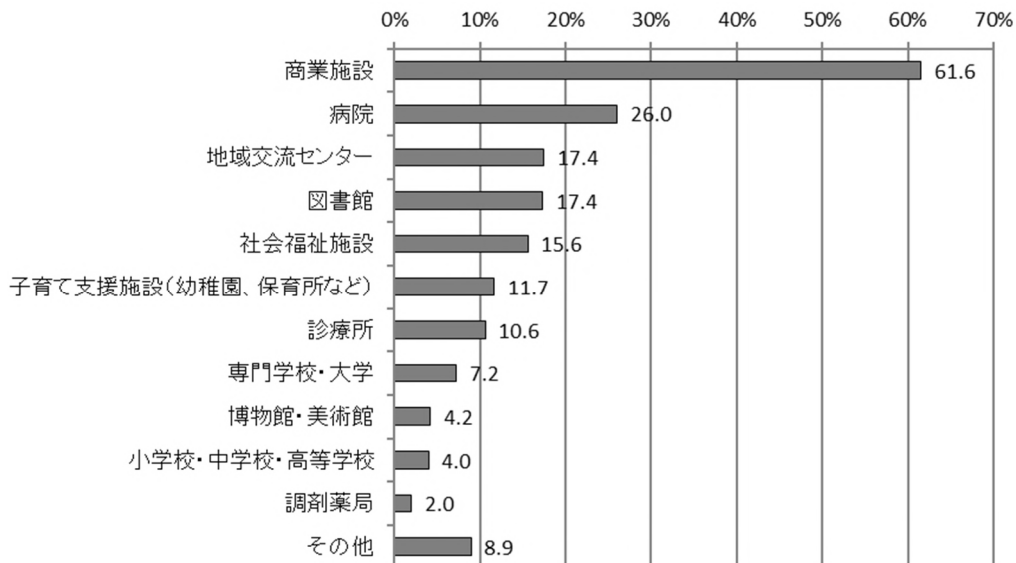
■本市が取り組むべき施策（複数回答・単純集計）



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。

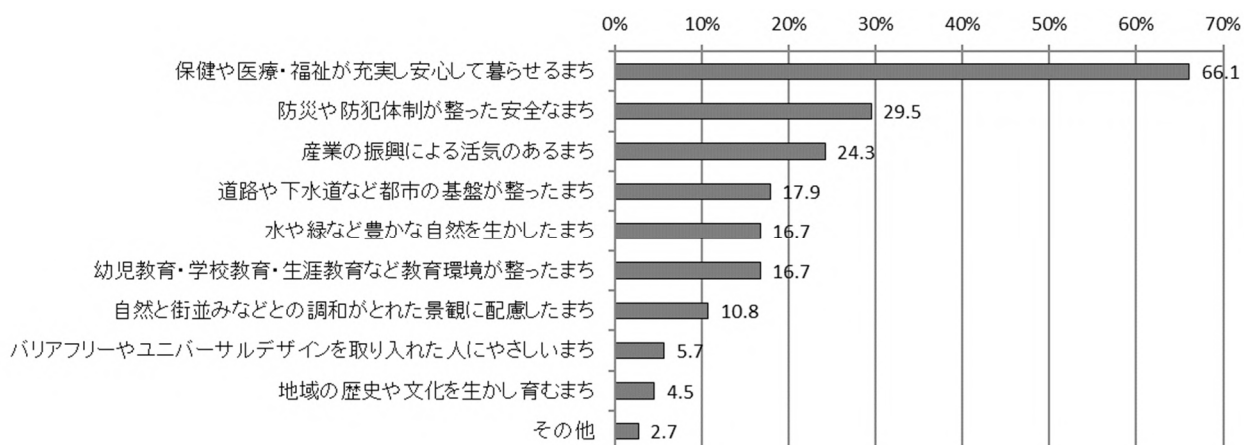
■神立駅周辺に充実させたほうがよい都市機能（複数回答・単純集計）



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>