

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。

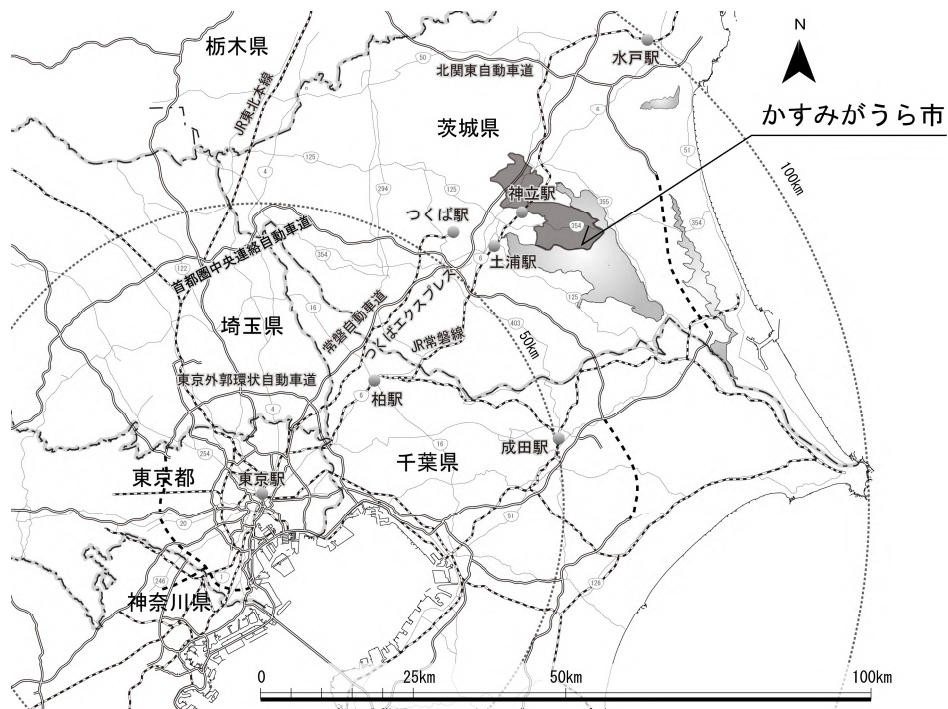
(2) 地勢

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。

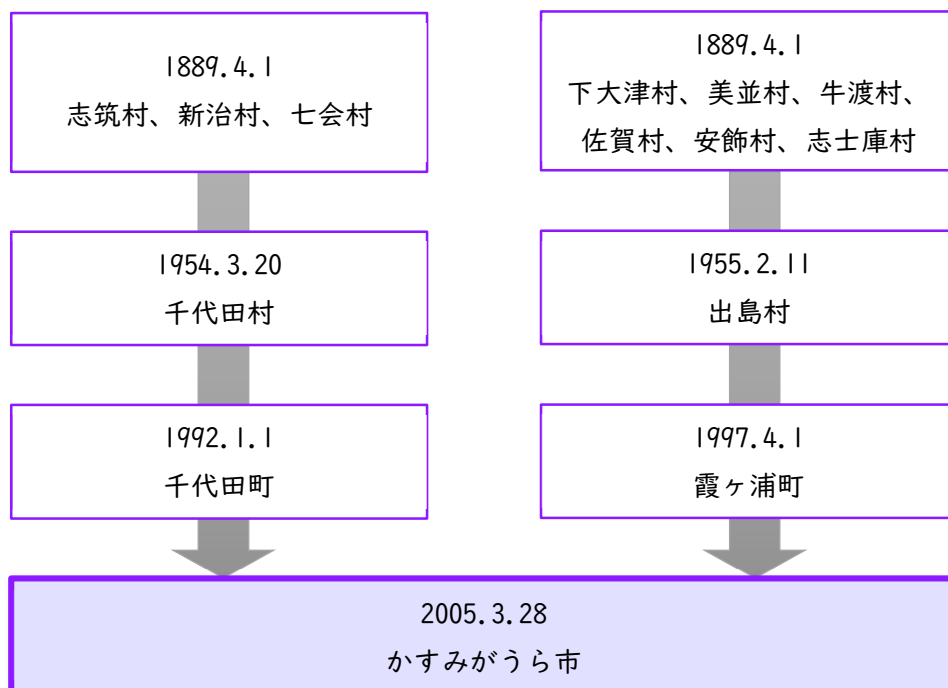
明治22年(1889年)の市制・町村制の施行により本市の基礎となる9ヵ村が成立し、続いて昭和の大合併が進んだ昭和29年(1954年)には、9ヵ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年の昭和30年(1955年)には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の6ヵ村が合併して出島村が誕生しました。

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

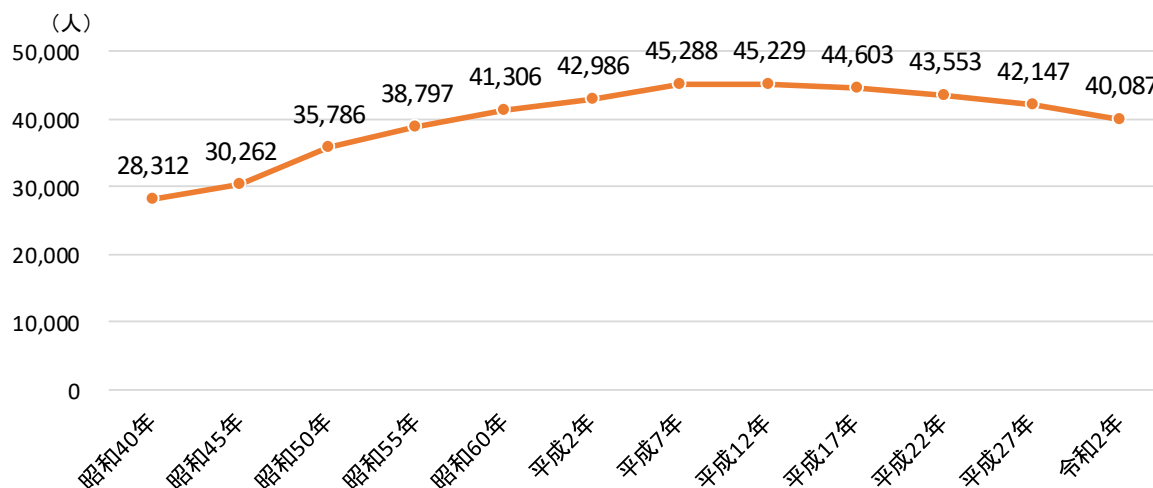


2. 人口・世帯の概況

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。

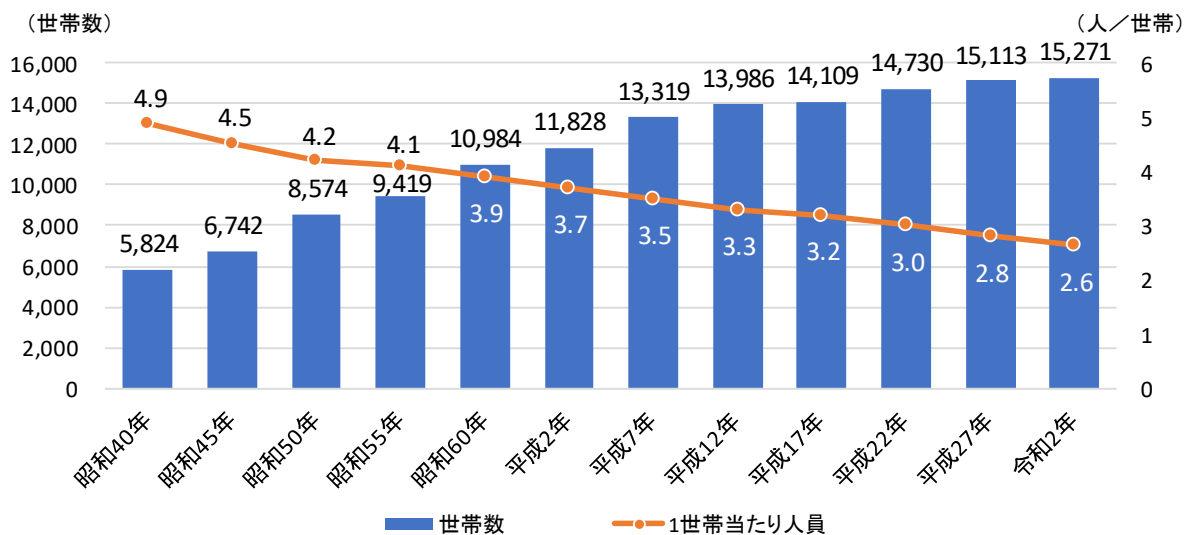
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は当分の間続くと考えられます。世帯人員は令和2年（2020年）には2.6人／世帯となっており、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

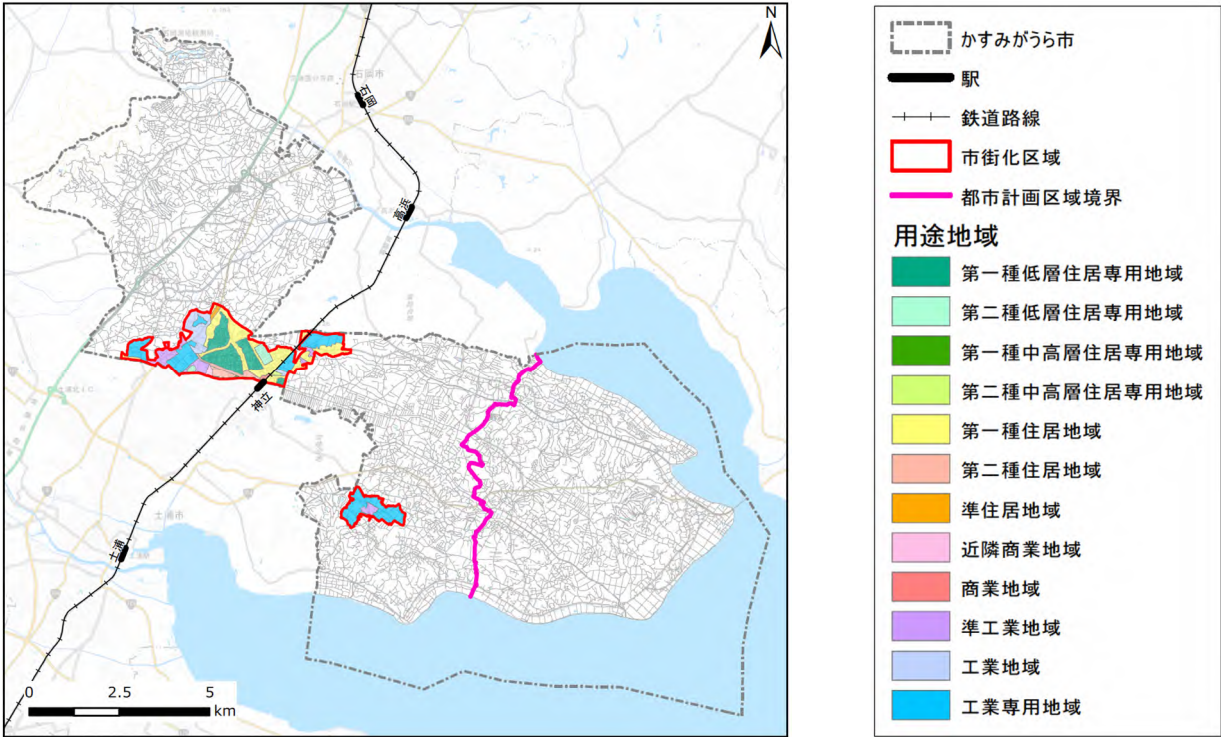


資料：国勢調査

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