

令和7年度 第1回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和7年7月9日（水）
午後2時30分から
場 所：龍ヶ崎市役所5階
全員協議会室

～ 会 議 次 第 ～

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

【議 案】第1号 龍ヶ崎市都市計画審議会会長及び職務代理者の
選任について

【諮 問】第1号 龍ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更について
（光順田東部地区）

【報 告】第1号 現在進行中の都市計画決定等について（経過報告）

4 その他

5 閉 会

【諮問第1号】

竜ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更について (光順田東部地区)

令和7年7月9日

龍ヶ崎市

城南中学校の閉校に伴い、「定住人口・交流人口の増加」、「にぎわいの創出」等を目的に跡地活用を検討。

⇒公募型プロポーザル方式により広く提案を募集し、優先交渉権者が決定。

時期	内容
令和4年3月	城南中学校閉校
令和5年6月	跡地活用説明会
令和5年7月～9月	第1回跡地活用事業者募集(応募無)
令和6年5月～	第2回跡地活用事業者募集
令和6年11月	優先交渉権者決定
令和7年2月	市民説明会

【提案内容】

スーパーマーケットや物販店舗、飲食店、ボルダリングを含めたサービス施設などが集積する**複合商業施設**

【オープン時期】

令和9年秋(予定)

大和ハウス工業（株） 茨城支店 様

【イメージパース】



※イメージ画像のため、変更の可能性あり

この提案内容に対し、現在定めている用途地域では対応することができないため、変更を行う。

計画的に市街地を形成するために「どこに、どのような種類の建物をどのくらいの高さまで建てられるか」を定めたルール

住宅系

第一種低層住居専用地域



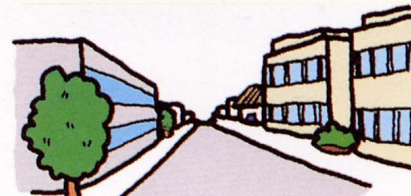
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

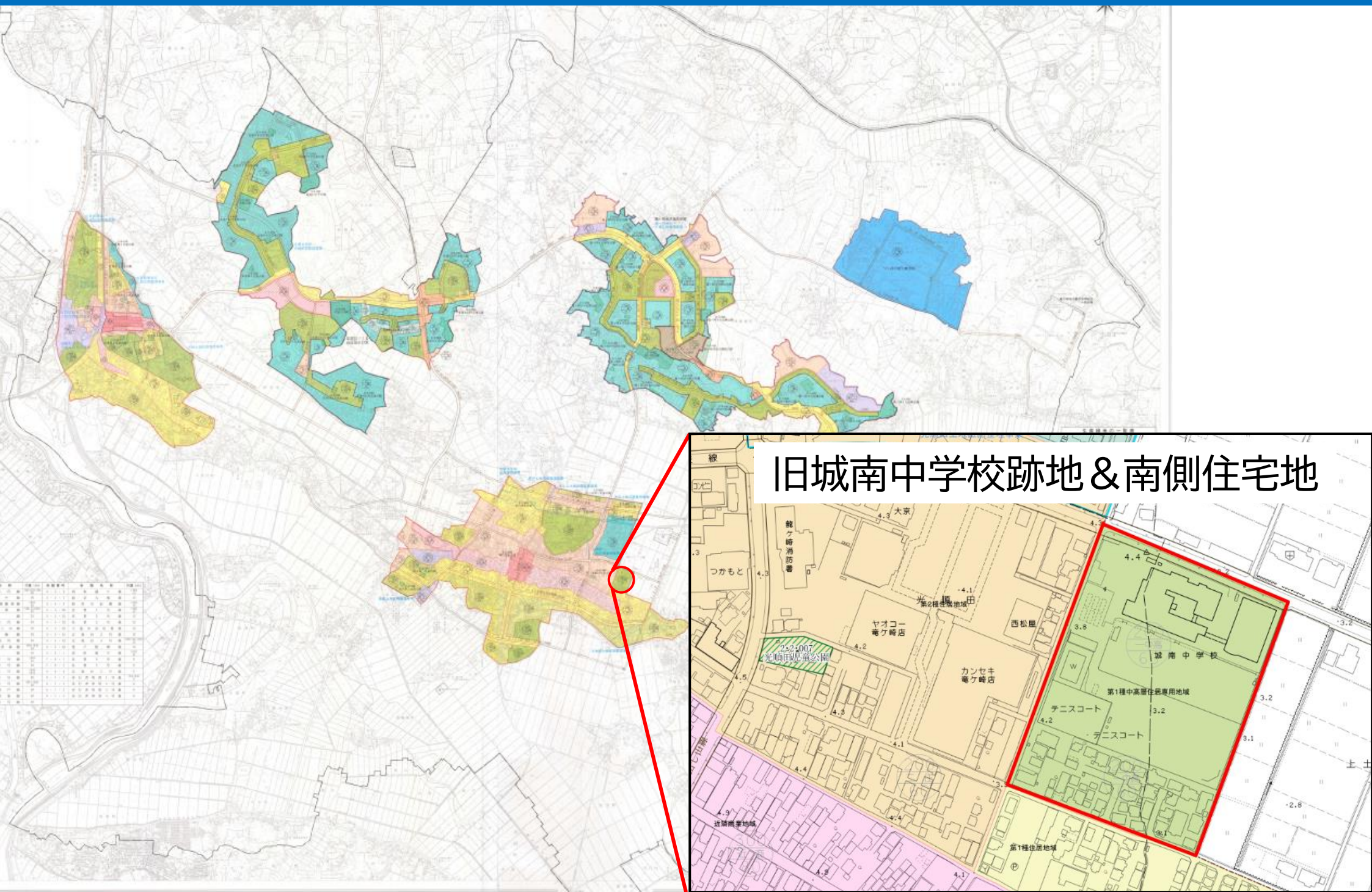
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

3. 用途地域変更箇所

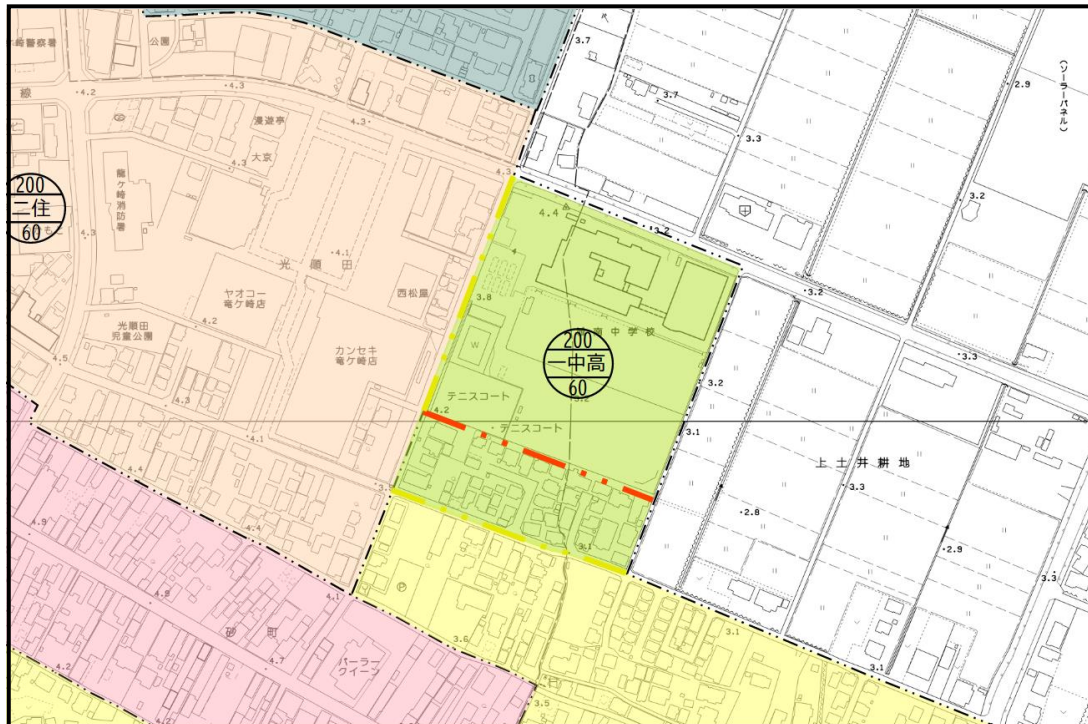
4



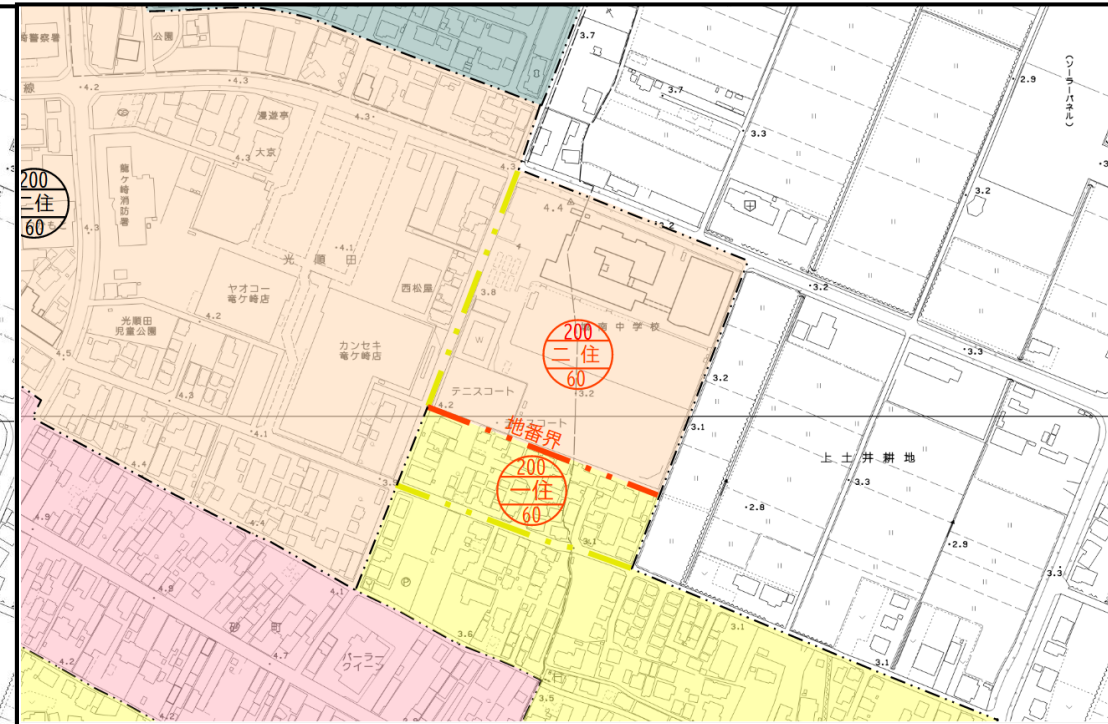
4. 変更前後

5

【変更前】



【変更後】



変更内容

第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率=60/200

①旧城南中跡地部分

第二種住居地域
建蔽率/容積率=60/200

②南側住宅地部分

第一種住居地域
建蔽率/容積率=60/200

変更理由

①旧城南中跡地部分

提案いただいた複合商業施設は床面積3,000㎡以上
10,000㎡以下の店舗となるため

立地可能な店舗面積
一中高:500㎡未満まで 二種住居:10,000㎡未満まで

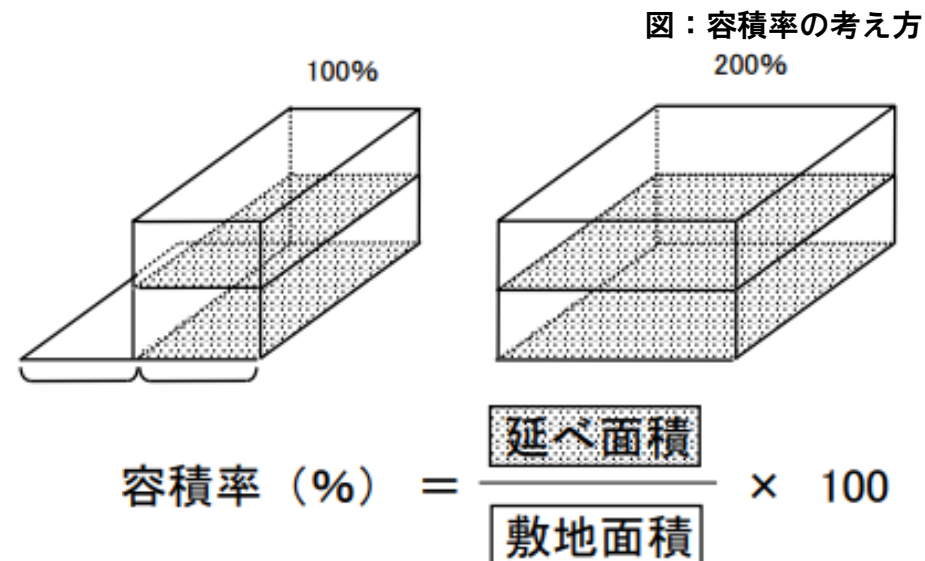
②南側住宅地部分

第一種中高層専用地域のままとする、用途地域の規模としては過小となるため、周辺住宅地と整合をとる。

【建築物等の容積率の最高限度】

200%

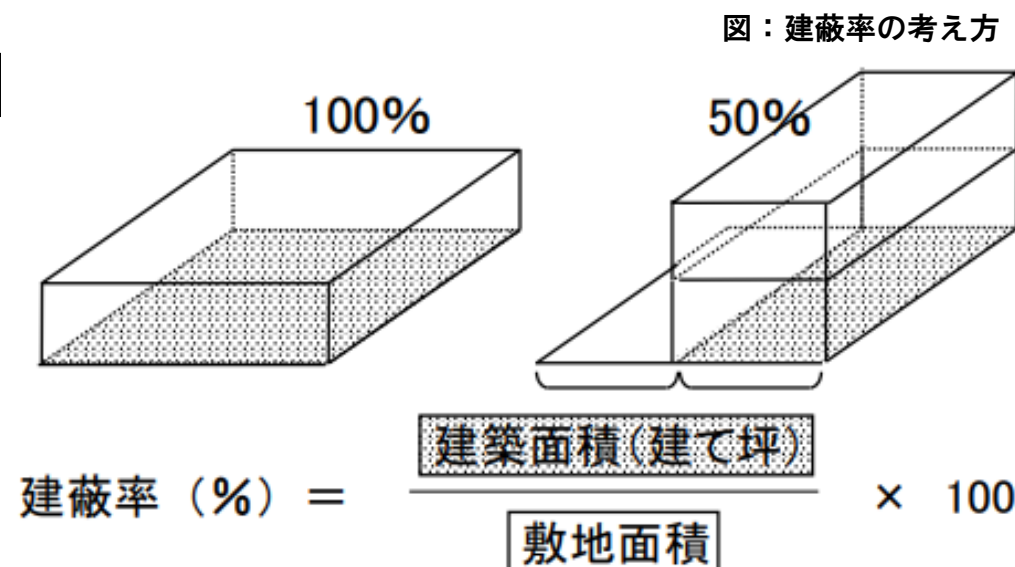
容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合



【建築物等の建蔽率の最高限度】

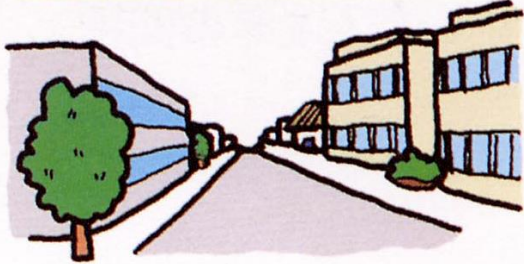
60%

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合



6. 各用途地域の詳細

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域
基本的に学校用地などはこの用途
地域が指定されている

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種住居地域



小中規模の店舗や事務所が
立地可能

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



比較的大規模な店舗や事務所が
立地可能

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

(用途地域による建築制限の概要)

用途	地 域										
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域
(用途地域による制限) ○：建てられる建築物の用途 ①～⑤：但し書き(※欄)により 建築制限がある建築物の用途 ●：建てられない建築物の用途											
住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの(非住宅部分の用途制限あり)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	● ①	②	③	○	○	○	①	○	○	④
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	⑦	○	○	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	●	○	○	④
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	●	○	○	④
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	●	○	○	④
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	●	○	○	●
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	●
遊戯・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	●
	カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	⑥
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	⑦	●	○	○	○	●
	キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	○	⑧	●	●
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	認定子ども園(幼保連携型)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
	老人福祉センター、児童厚生施設等	⑨	⑨	○	○	○	○	⑨	○	○	○
工場・倉庫等	自動車教習所	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○
	単独車庫(附属車庫を除く)	●	●	⑩	⑩	⑩	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	⑪	⑪	⑫	⑫	③	③	○	⑪	○	○
	⑪⑫⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下										
	倉庫業倉庫	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	●	●	●	⑮	⑫	○	○	⑮	○	○
	畜舎(15㎡を超えるもの)	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下(原動機の制限あり)	●	③	③	③	○	○	③	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑮	⑭	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	危険性が大きい又は環境を悪化させるおそれがある工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	自動車修理工場(原動機の制限あり)	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	⑮	⑮	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	●	●	●	●	⑮	⑤	○	○	○	○
	量が非常に少ない施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	量が少ない施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	量がやや多い施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	量が多い施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○

7. 今後のスケジュール

8

【都市計画決定】

時期	内容
令和7年2月	市民説明会
令和7年4月	公聴会(公述申出なしのため、開催せず)
令和7年6月	案の縦覧(意見書提出1件(賛成))
本日	諮問・答申
令和7年7月 中旬～下旬	茨城県本協議
令和7年8月	都市計画決定告示

【事業スケジュール(参考)】

時期	内容
令和7年9月	本契約締結
令和7年10月～	建物解体工事
令和8年10月～	新築工事
令和9年10月	開業

【報告】第1号

現在進行中の都市計画決定等について(経過報告)

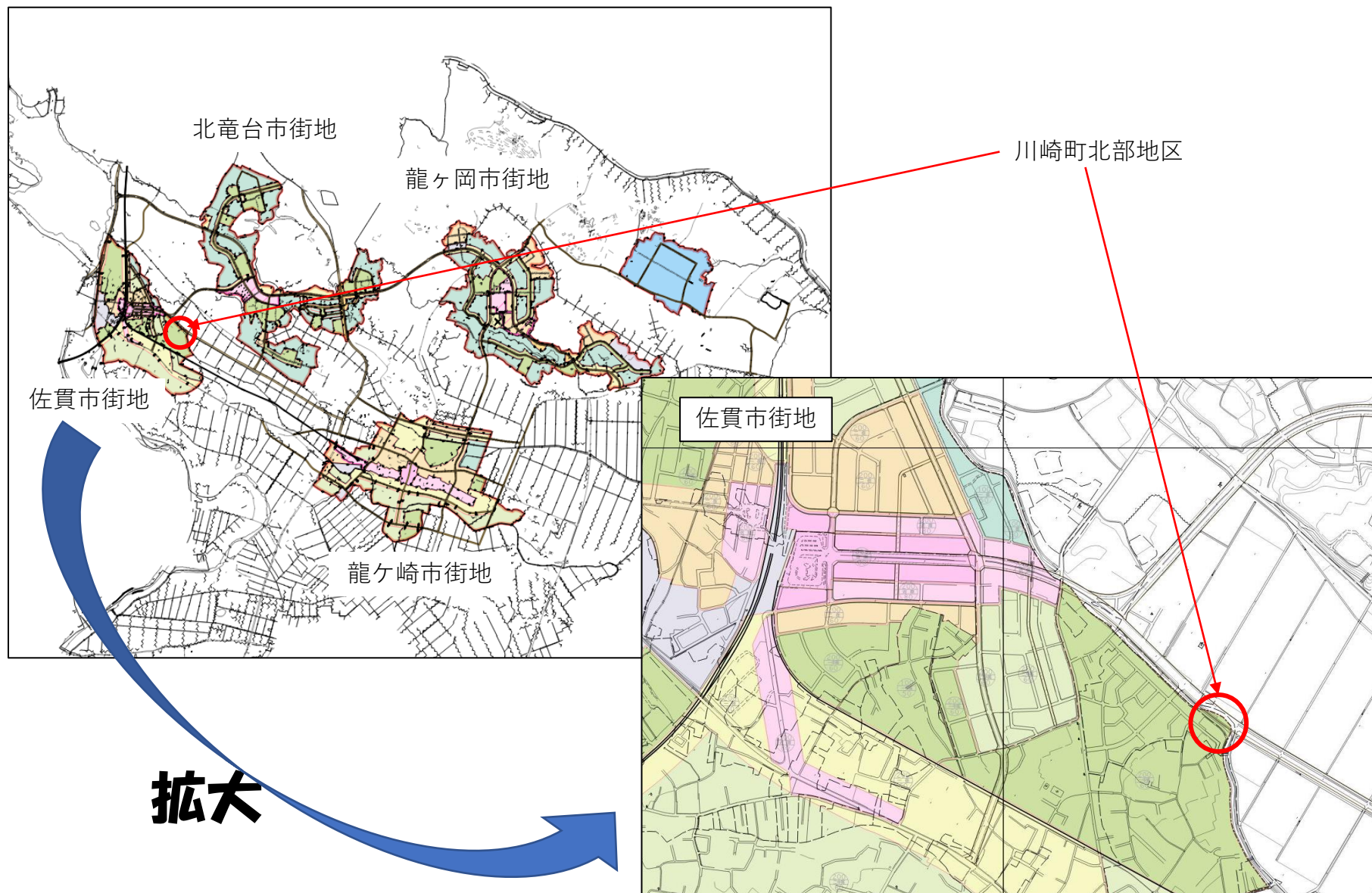
令和7年7月9日

令和7年度 第1回都市計画審議会

1. 川崎町北部地区区域区分及び用途地域の変更について
2. 立地適正化計画の中間見直しに係る評価について
3. 都市計画提案制度について

1. 川崎町北部地区区域区分及び用途地域の変更

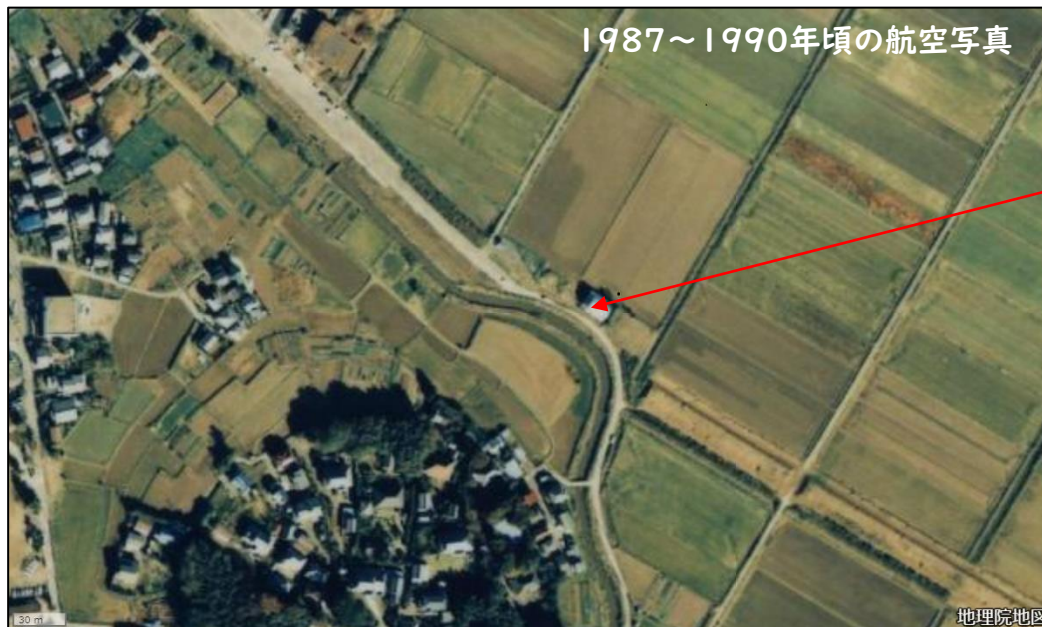
2



1. 川崎町北部地区区域区分及び用途地域の変更

3

航空写真：新旧比較



◇ 県道（龍ヶ崎市停車場線）の整備に伴い、江川の形状が変更されている。

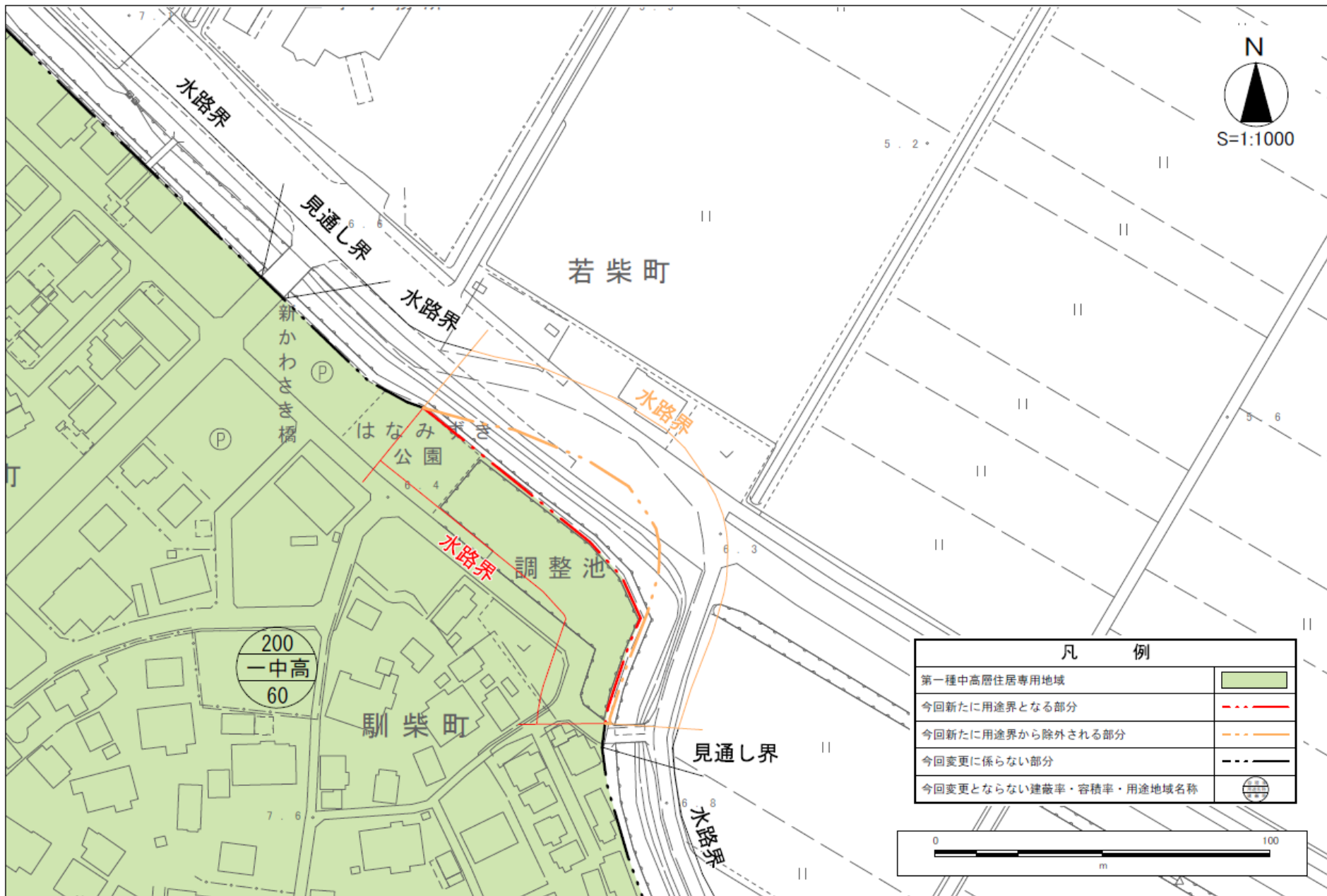
◇ 佐貫市街地の区域区分界は、江川の右岸とされている。



◇ 区域区分界の変更が必要
⇒併せて、用途地域を
第二種中高層住居専用地域から
除外する手続きが必要



4



◇スケジュール等

区域区分の決定は、茨城県決定案件



このため、茨城県第9回定期見直しのスケジュールにあわせて実施。

- ◇ 10月11日：住民説明会
- ◇ 令和8年1月上旬：公述申出期間
- ◇ 1月下旬：公聴会
- ◇ 2月、3月：国⇄県協議
県⇄市協議
- ◇ 5月：案の公告&縦覧
- ◇ 6月：市都市計画審議会
- ◇ 7月：県都市計画審議会
- ◇ 8月：茨城県との本協議
- ◇ 9月：都市計画決定告示

龍ヶ崎市立地適正化計画



令和元年（2019年）5月公表

☆ 立地適正化計画とは？

- ・ 現在の都市構造は、高度経済成長期から整備されてきた自動車の利用を前提とした都市構造となっており、その発展とともに郊外へと拡大していきました。このような肥大した都市構造では、現在の人口減少社会において、都市を維持していくことが難しくなっています。
- ・ また、財政状況や環境負荷の観点からも、都市の持続可能性を高めていくことが求められています。そのため、これまでに築かれた社会インフラ等の既存ストックを適切に活用するとともに、公共交通の利便性を高めることで、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を構築していくことが求められています。
- ・ 立地適正化計画はこの、コンパクトなまちづくりを進めるために、従来の都市計画法を中心とした土地利用計画に加え、居住機能や都市機能の緩やかな誘導を行うことでコンパクトシティの形成を推進しようとするものです。

※ 立地適正化計画の根拠法令
「都市再生特別措置法」

計画期間（立地適正化計画P.5）

本計画の目標年次については、人口減少・少子高齢化に対応した長期的な取組が必要になることから、概ね20年後の本市の姿を展望することとします。また、本計画は社会情勢の変化や施策の進捗状況、上位・関連計画の見直し等を踏まえて、概ね5年ごとに見直しを行うものとしています。

龍ヶ崎市立地適正化計画の目標年次

平成52年度（概ね5年ごとに見直しを行う）

令和22年（2040年）

◇ 5年ごとに見直しを行うものとするならば、令和6年（2024年）に見直し。



◇ 令和5～6年にかけて、新たな都市計画マスタープランの策定を実施。



◇ このため、
令和7年度に立地適正化計画の評価
令和8年度に新たな立地適正化計画の策定

※ 本市の立地適正化計画策定後の令和2年、「都市再生特別措置法」が改正され、「防災指針」の策定が義務付けられた。このため、現在、本市の立地適正化計画には「防災指針」の記載がないため、新たな立地適正化計画には「防災指針」の記載が必要となる。

◇ 国土交通省

立地適正化計画の実効性を高めるため

「立地適正化計画の実効性の向上に向けてあり方検討会」



『立適+（プラス）』

（抜粋）

○ 国は、市町村の見直しを支援するため「全国標準的なデータ整備」「標準的な評価構造・評価指標の構築」を行い、見直しの方策まで含めて情報提供することで、市町村による適切な見直しを促す『まちづくりの健康診断』の体系を確立すべき。



令和7年度「まちづくり健康診断」に係る説明会の開催について



令和7年7月11日（金）に
説明会及び個別相談に参加予定

◇ このため

国の「まちづくり健康診断」に準拠した評価により、現行、立地適正化計画を評価したい。



国の動向を注視しつつ、国に先行し、評価を実施できればと考えています。

3. 都市計画提案制度について

☆都市計画マスタープランP.92に記載
「都市計画提案制度」

◇「都市計画提案制度」は、住民等の自主的なまちづくりや民間などによる都市再生の推進を図るため、土地所有者やまちづくりNPOなどが一定の条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができる制度です。

本市においても、住民や民間事業者などの様々な主体により、提案制度を活用した「住民や民間が主体となるまちづくり」の推進を図るため、その活用に向けた周知・普及を図ります。

☆策定スケジュール

～10月	庁内調整・協議
10月末	都市計画審議会
11月	議会説明
12月	要綱告示

都市計画提案制度の流れ

【案】

