

令和7年度 第2回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和7年10月15日（水）
午前10時00分から
場 所：龍ヶ崎市役所
保健福祉棟2階健診室1

～ 会 議 次 第 ～

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

【報 告】第1号 龍ヶ崎市都市計画提案制度手続要綱について

【報 告】第2号 龍ヶ崎市立地適正化計画の評価について

4 その他

5 閉 会

龍ヶ崎市都市計画提案制度手続要綱について

1. 要綱制定の目的

1

①都市計画提案制度とは

概要

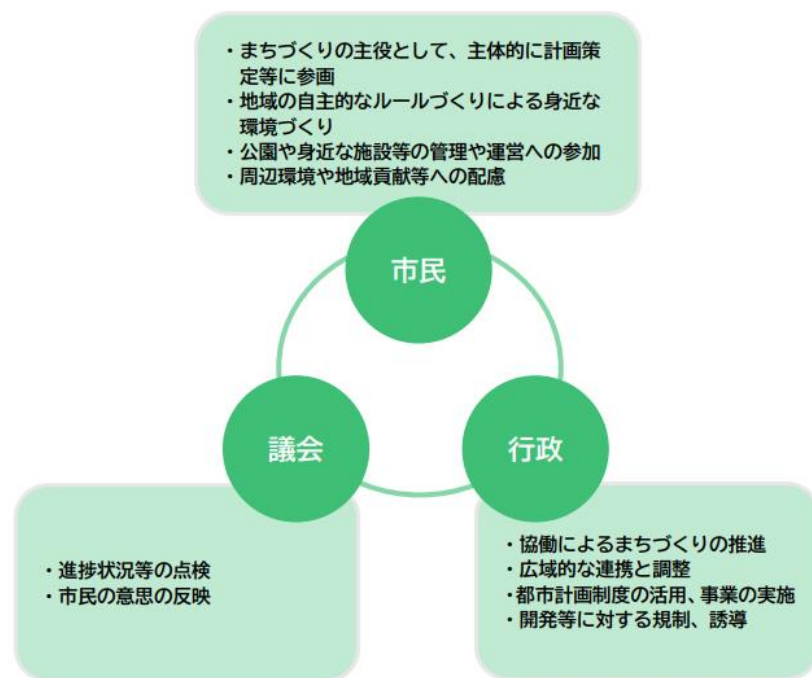
平成14年の都市計画法の一部改正により創設。これにより住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに参画することが可能となった。

都市計画法第21条の2

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時的に使用する施設のため設定されたことが明らかなものを除く。第四項第二号において「借地権」という。）を有する者（同号において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第三項並びに第七十五条の九第一項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

②市の方針について

令和7年4月策定の都市計画マスタープランにて、市民、議会、行政の協働によるまちづくりを推進するという基本的な考え方のもと、その手法の1つとして都市計画提案制度を活用していくことを位置づけ。



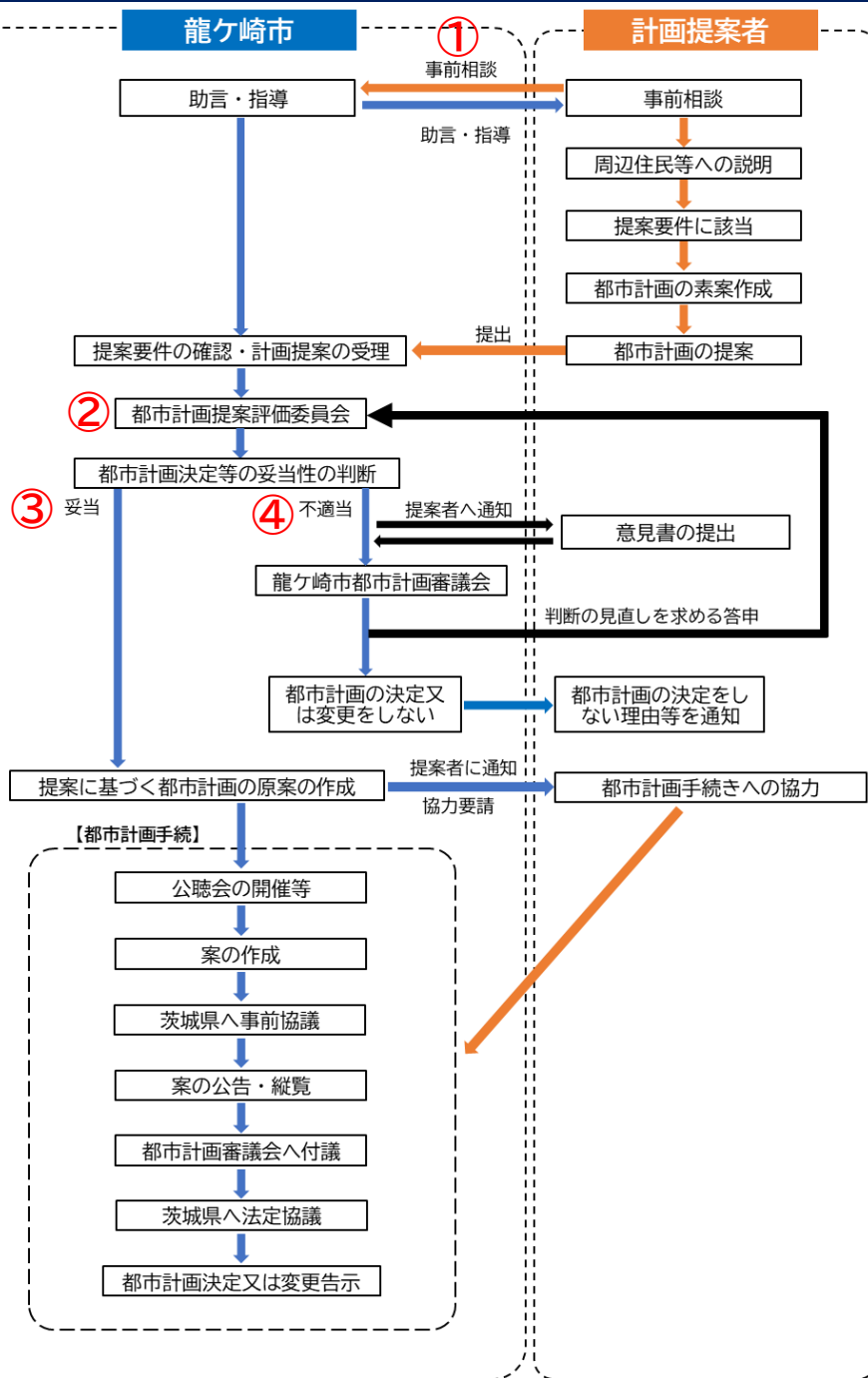
③要綱制定について

都市計画提案制度は法定の権利のため、市の要綱が無い場合でも提案を行うことができるが、実現性が乏しいものや、そもそもテーブルに載せることができない提案など、様々なケースが想定される。また、市側も通常の都市計画変更決定業務とは異なる手続きとなるが、具体的な基準等は示されていない。

そのため、提案者と市の両者が明確な基準をもって都市計画提案制度を活用できるよう、手続要綱を定める。

2. 手続きの流れ

2



基本的な流れ

①事前相談

提案要件を満たしているかなど、事前に龍ヶ崎市との事前相談を求める。そこでの市からの助言・指導を踏まえて、周辺住民等への説明会などを開催し、素案を作成する。

②都市計画提案評価委員会

以下の職によって構成された委員会を組織し、提案された都市計画の決定又は変更の妥当性について検討する。

都市整備部長 都市整備部次長 企画課長 まちの魅力創造課長 防災安全課長
商工観光課長 農業政策課長 都市計画課長 生活環境課長 道路公園課長
下水道課長 教育総務課長 その他計画提案に関連する課の長等

③妥当である

提案に基づく都市計画の素案を作成し、都市計画手続きを進める。

④不適当である

提案者へその旨通知をする。提案者はこれを受け、意見書を提出することができる。

都市計画審議会を開催し、意見を聴く

a. 決定等は妥当でないとなった場合はその旨通知

or

b. 決定等は妥当であるとなった場合は②に差し戻し

3. 他自治体の事例(参考)

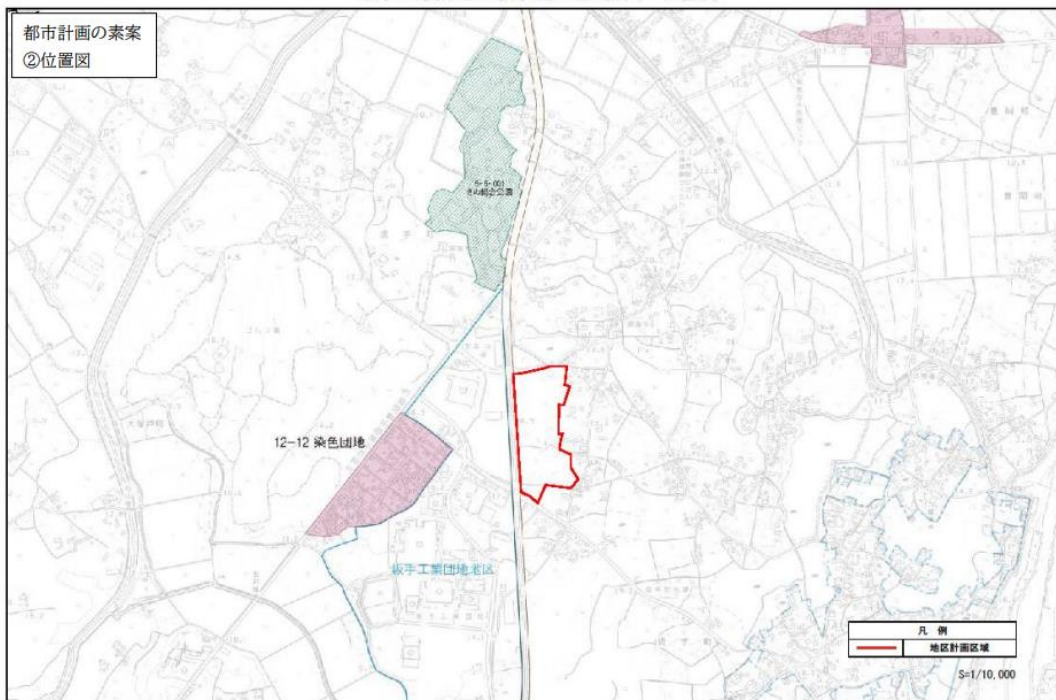
3

事例① 常総市

【出典:常総市HP】

都市計画の種類	地区計画の決定
位置	常総市坂手町簗沼、字馬頭、字山神戸の各一部
面積	約6.2ha
土地所有者等の総数	18名
提案理由	適切な土地利用の規制・誘導により、周辺の自然環境、住環境との調和に配慮しながら、当該地区の立地特性を活かし、 流通業務施設を主体とした産業拠点の形成を図る ため。

坂手工業団地北東部地区地区計画 位置図



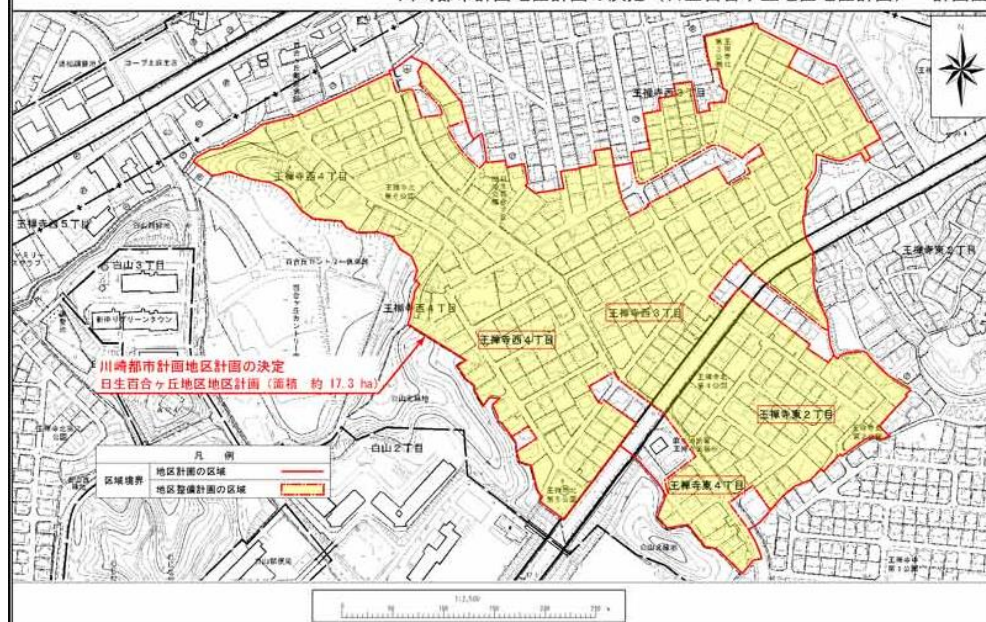
⇒ 令和6年6月7日都市計画決定告示

事例② 川崎市

【出典:川崎市HP】

都市計画の種類	地区計画の決定
位置	川崎市麻生区王禅寺西3丁目、4丁目、王禅寺東2丁目及び4丁目地内
面積	約17.3ha
土地所有者等の総数	624名 ※同意書枚数
提案理由	本地区は、(～中略～)長年、(～中略～)日生百合ヶ丘団地管理組合運営細則(建築物の用途や区画分割の禁止等)を運用してきたが、近年、地区の居住人口の高齢化等による土地の売買の際に、細則が守られない事例が散見されるようになっていた。 今後も、低層住宅地としての良好な居住環境の維持、保全を守るため、地区計画の策定を提案する。

川崎市都市計画地区計画の決定(日生百合ヶ丘地区地区計画) 計画図

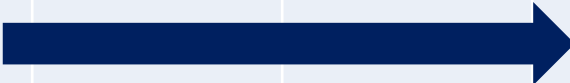


⇒ 平成25年2月13日都市計画決定告示

4. スケジュール

4

スケジュールイメージ

	R7.7月	8月	9月	10月	11月	12月
次長会議						
内容精査						
庁議						
都計審						
議会報告						
告示						

■10月末、議会へ報告

■必要な手続き完了次第、要綱運用開始

【報 告】 第2号

龍ヶ崎市立地適正化計画の評価について

令和7年10月15日

令和7年度第2回都市計画審議会

☆ 龍ヶ崎市立地適正化計画

- ・ 都市再生特別措置法に基づき、令和元年（2019年）5月に公表

☆ 防災指針の追加

- ・ 本市の立適策定後、令和2年に法改正あり。
 - ・ 防災指針の策定義務化
- ⇒このため、防災指針の記載が必要

☆ 目標年次

- ・ 平成52年（令和22年・2040年）「概ね5年ごとに見直しを行う」と記載
- ⇒令和5～6に新たな都市マス
- ⇒このため、令和7年度に評価、令和8年度に新たな立地適正化計画策定予定

☆ まちづくりの健康診断

- ・ 国による全国標準的なデータ整備、標準的な評価構造・評価指標の構築のため
- ⇒まちづくりの健康診断に準拠した形で、評価を実施したい。

☆ 国土交通省

「まちづくりの健康診断」(案)では
【基礎データ】

- * 人口・面積データ
- * 将来人口(社人研推計)
- * 立地適正化計画に基づく届出件数
- * 将来人口と目標人口の関係性

【直接指標】

1. 居住誘導区域

- * 居住誘導区域内人口割合(H27対R2)
- * (補足)過去のトレンドとの比較
- * (補足)区域内人口密度(H27対R2)

2. 都市機能誘導区域

- * 誘導区域内施設割合(設定年対最新年)
- * (補足)都市機能の都市機能誘導区域内割合(H27対R2)
 - ① 全体 ② 行政+文化交流
 - ③ 教育+子育て ④ 介護福祉+医療
 - ⑤ 商業
- * (補足)都市機能の居住誘導区域内割合(H27対R2)
 - ① 全体 ② 行政+文化交流
 - ③ 教育+子育て ④ 介護福祉+医療
 - ⑤ 商業

【関節指標】

1. 公共交通

＊ **公共交通沿線人口割合(H27対R2)**

2. 土地利用

＊ 居住誘導区域内外建物新築傾向
(H28対R5)

3. 防災

＊ 災害リスク高エリア人口割合
(H27対R2)

- ① 洪水計画規模0.5m以上
- ② 洪水計画規模3.0m以上
- ③ 洪水想定最大3.0m以上
- ④ 津波想定最大2.0m以上

4. 財政

＊ 地価固定資産税収(土地)の変化
(2010-2015対2015-2020)
＊ (参考)一人当たりの歳出額の変化
(2012-2017対2017-2022)

※ これらについて、既公表数値（現計画による公表値）と比較検討を行った結果、大きく乖離していることが判明

3. まちづくりの健康診断と既公表数値の比較

1. 面積

(現計画)

	市立地適正化計画	まちづくり検診
市街化区域	1,246.0ha	1,370.0ha
居住誘導区域	1,168.5ha	1,130.0ha

※ 立地適正化計画の市街化区域面積は、都市計画決定として公表されている面積、居住誘導区域面積は、そこから、居住誘導区域として除外した面積により算出。

※ まちづくりの健康診断では、GISにより区域の面積を算出

2. 人口

	市立地適正化計画	まちづくり検診
居住誘導区域	60,204人	52,128人
居住誘導内密度	51.5人/ha	46.0人/ha

※ 立地適正化計画では、国勢調査の小地域単位区を基にした人口算出、まちづくりの健康診断では、GISの250メッシュデータを基に算出

3. 一定の都市機能の各区域内割合

※ まちづくりの健康診断では、独自に入手した各施設の民間データを基に算出。有料の民間データを利用しているため、該当施設がどの施設なのか公表されていない。(検証、確認できない)

4. 公共交通

	市立地適正化計画	まちづくり検診
沿線人口割合	—%	88.2%
徒歩圏人口カバー率	90.9%	—%

※このようにそれぞれの算出根拠がことなるため、本市の現計画をまちづくりの健康診断で評価することは不可能

⇒このため、「まちづくりの健康診断」による数値は参考値とし、本市独自の計算により評価を実施

4. 評価で用いる数値について

5

1. 面積

【再掲】

(現計画)

	市立地適正化計画	まちづくり検診
市街化区域	1,246.0ha	1,370.0ha
居住誘導区域	1,168.5ha	1,130.0ha

※ 立地適正化計画の市街化区域面積は、都市計画決定として公表されている面積、居住誘導区域面積は、そこから、居住誘導区域として除外した面積により算出。

※ まちづくりの健康診断では、GISにより区域の面積を算出

◇ 都市計画決定として公表されている面積に法的拘束力はない

◇ 過去の面積計算によるもので、その根拠が確認できない（謄本の合算？プランメーター？）



GISによる算出面積を用いる

2. 人口

【再掲】

(現計画)

	市立地適正化計画	まちづくり検診
居住誘導区域	60,204人	52,128人
居住誘導内密度	51.5人/ha	46.0人/ha

※ 立地適正化計画では、国勢調査の小地域単位区を基にした人口算出、まちづくりの健康診断では、GISの250メッシュデータを基に算出

◇ 平成27年と令和2年の比較評価では、国勢調査の小地域単位区の数値により比較

◇ 将来推計（令和2年度以降の数値）については、250メッシュの値しかないため、H27及びR2の数値から係数（解離率）の平均を求め、それを結果に掛けることで推計



目的ごとに適切な方法を適用

4. 評価で用いる数値について

3. 施設等の人口カバー率

(例：公共交通) (現計画)

	市立地適正化計画	まちづくり検診
沿線人口割合	—%	88.2%
徒歩圏人口カバー率	90.9%	—%

※ その他、現計画では、

① 医療施設 ② 高齢者福祉施設 ③ 商業施設 について
及び、公共交通については、
④ 公共交通 ⑤ 基幹的公共交通 (30本/日(片道)の運行頻度)
について

A: 徒歩圏人口カバー率 B: 利用圏平均人口密度
を算出

◇ 平成27年と令和2年については、100mメッシュにより比較・評価を行う。

◇ 令和7年以降については、250mメッシュによる推計となる。(100mメッシュによる推計プログラムが無い)



目的ごとに適切な方法を適用

※使用するデータの出典

1. 国勢調査の令和2年・基本単位区、平成27年・小地域のデータはe-Stat(政府統計の総合窓口：総務省統計局整備)による
2. 平成27年、令和2年、100mメッシュデータは、東京大学空間情報科学研究センター客員研究員・西澤明氏が公開しているデータによる。(e-Stat、250メッシュを基に算出)
3. 平成27年の250メッシュデータは、e-Statから取得
4. 令和2年～52年の250メッシュデータは、国土数値情報(国土交通省)より取得

5. 参考例(令和2年、医療圏、100mメッシュ)

7

