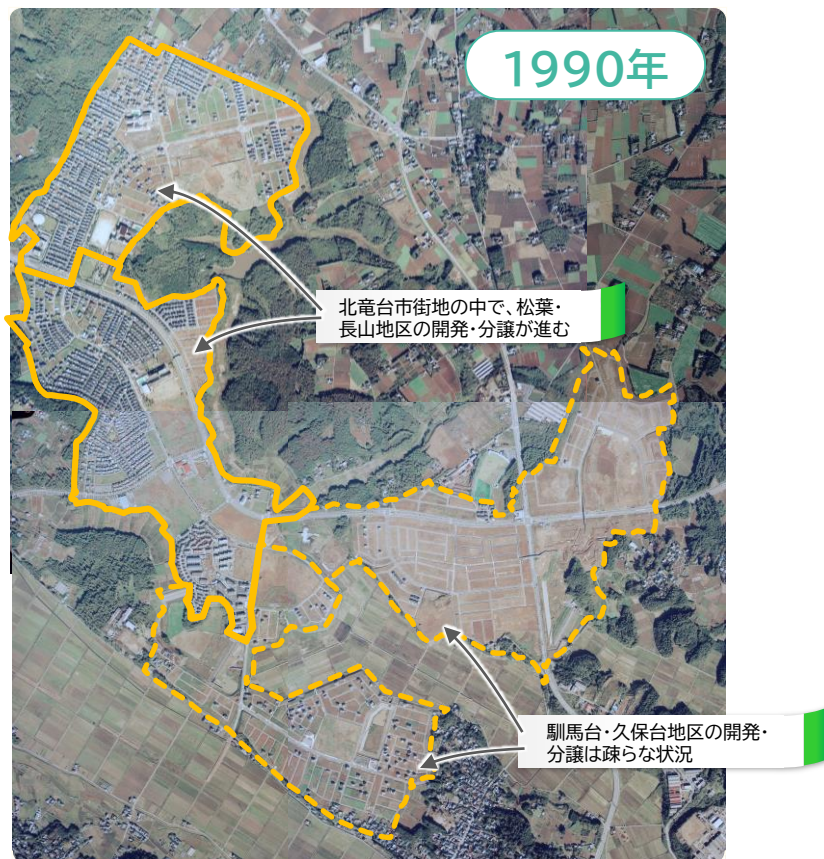


(仮称)再生プラン(素案)に関する意見交換会

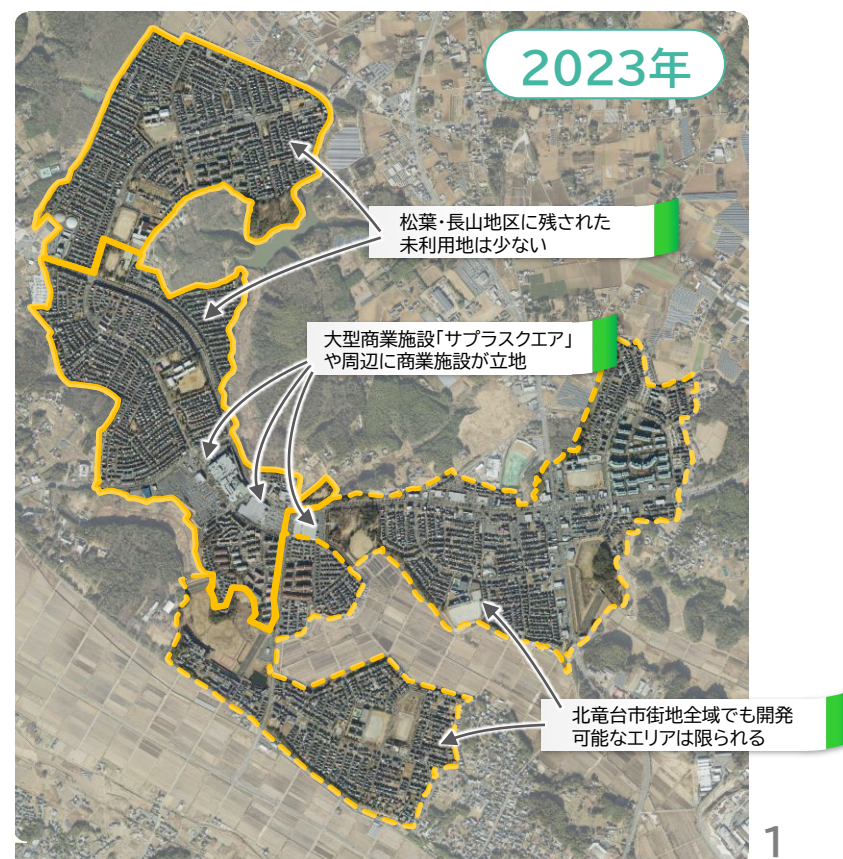
(仮称)再生プラン策定の背景と目的

- 北竜台市街地は、1982(昭和57)年4月のまちびらきから約40年が経過
- 北竜台市街地は、4つの市街化区域の中で最も人口が多いが、高齢者が占める割合も多いため、今後、急激な高齢化や人口減少の進行が予測
- こどもから高齢者まですべての住民が安全・安心に暮らし、さらに新たな人々を呼び込む魅力ある地域へ再生することを目的にプランを策定

本日の資料は「概要版」のため、
本編は市公式HPIに掲載しています →



(出典: 国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」)



(出典: 茨城県域統合型GIS)

(仮称)再生プランの概要

1 (仮称)再生プランの位置づけ

- 龍ヶ崎市都市計画マスタープランの「地域別構想(北部地域)」の具現化に向けた、松葉・長山地区の**まちづくりの指針**
- 最上位計画(龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030)のほか、他分野の計画との整合

2 (仮称)再生プランの計画期間

- 10年間(2027(令和9)年度～2036(令和18)年度)までの**10年間**

3 計画の対象区域

- 本計画の対象区域は、北竜台市街地の中で、初期に分譲・入居が始まった**松葉地区**及び**長山地区**
- 本計画に基づく取組は、松葉・長山地区で先行的・試行的に展開し、その成果や課題を踏まえ、将来的には他の地域へ展開を図る「モデルケース」にする

4 (仮称)再生プラン策定の体制等

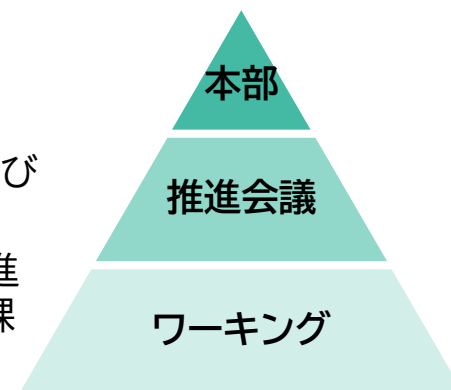
- (仮称)再生プラン検討ワーキングチームを立ち上げ、人口問題対策推進本部及び推進会議で協議・決定

メンバー

防災安全課、管財課、福祉総務課、こども女性政策課、地域づくり推進課、商工観光課、都市計画課、道路公園課、文化・生涯学習課、指導課

事務局

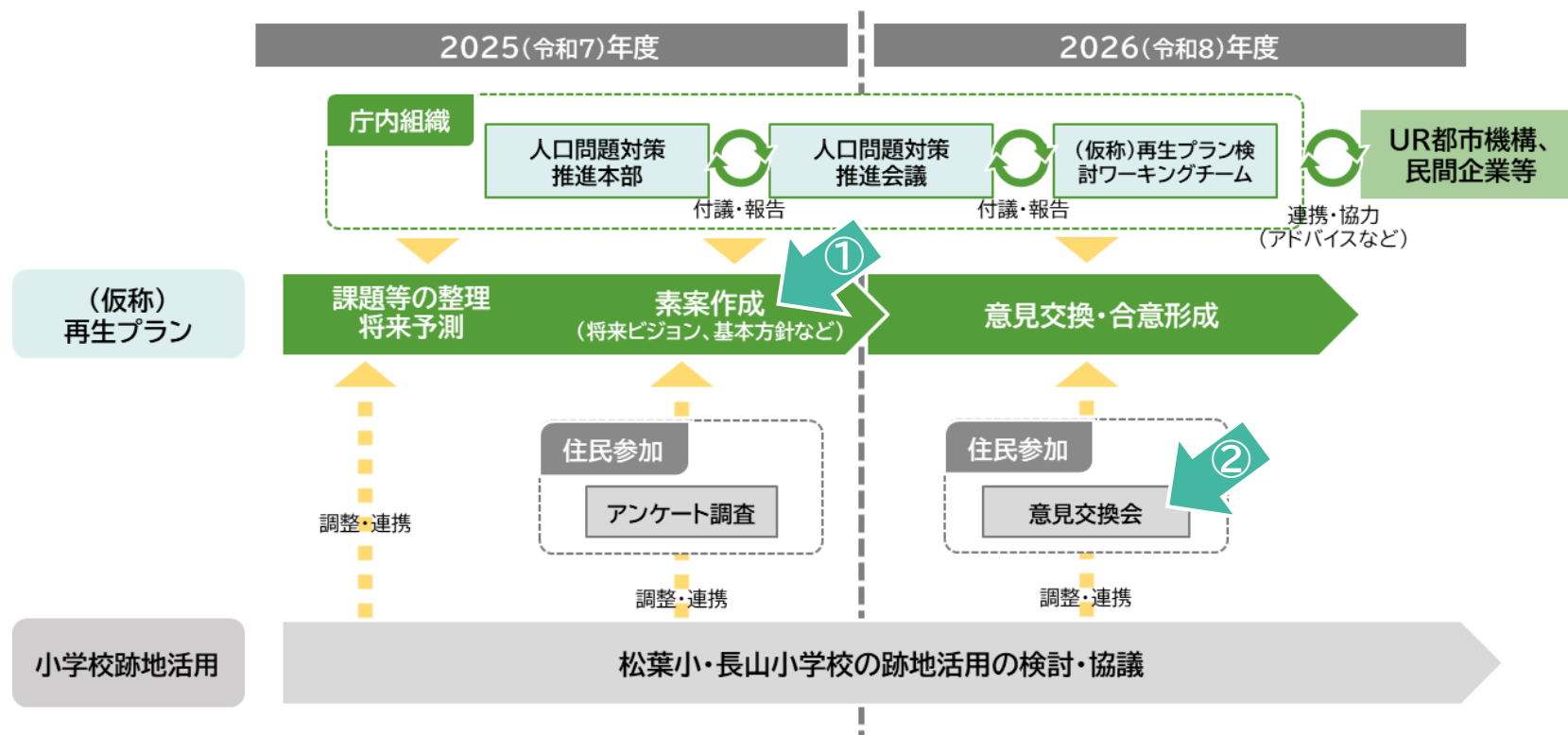
まちの魅力創造課・企画課



(仮称)再生プランの概要

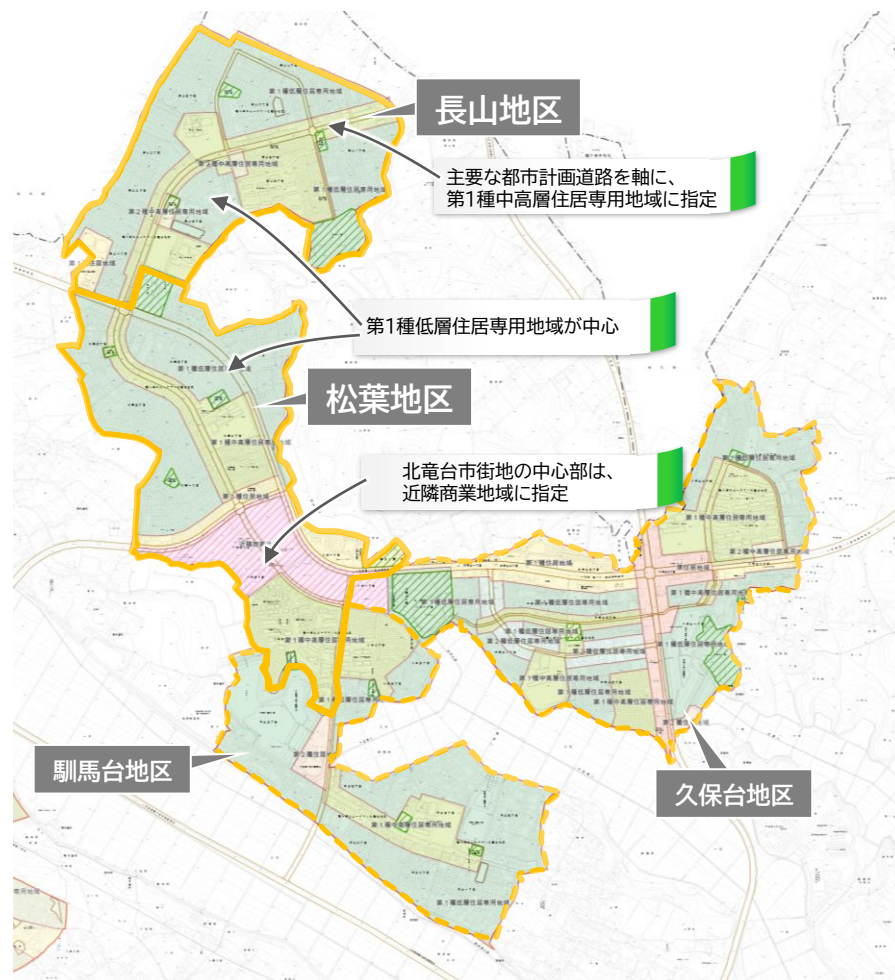
5 (仮称)再生プランの策定フロー(イメージ)

- (仮称)再生プランの策定期間は、2か年(予定)
 - ① 令和7年度は、課題等の整理、将来予測などを行うとともに、内部検討により素案(たたき台)を作成
 - ② 令和8年度は、住民参加による意見交換・合意形成を図り、(仮称)再生プランを策定



松葉・長山地区のまちづくり

都市計画図



(出典：都市計画図(北竜台市街地を抜粋))

- 松葉・長山地区を含む北竜台市街地は、第1種低層住居専用地域を中心とした用途地域に指定されており、厳しい建ぺい率や容積率のもとで建築物の用途・規模が制限されてきました。
- これにより、低層で閑静な住環境が守られ、緑豊かな自然と調和したゆとりある街並みが形成されています。
- その一方で、計画的な整備による入居開始から約40年が経過したことで、市街地としての成熟が進んでおり、地区内で新しく開発を行えるエリアは極めて限定的となっています。

- 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率:40%、容積率:80%)
- 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率:50%、容積率:100%)
- 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率:50%、容積率:100%)
- 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率:50%、容積率:100%)
- 第1種住居地域 (建ぺい率:60%、容積率:200%)
- 第2種住居地域 (建ぺい率:60%、容積率:200%)
- 準住居地域 (建ぺい率:60%、容積率:200%)
- 近隣商業地域 (建ぺい率:80%、容積率:200%)

松葉・長山地区の地域資源・魅力

1 住宅・都市整備公団(現UR都市機構)が整備したまち

UR都市機構(旧住宅・都市整備公団)のノウハウのもと、土地区画整理事業により住宅・道路・緑地・公共空間が体系的に配置された緑豊かな住宅地です。歩車分離の分かりやすい都市構造と各種協定により、統一感とゆとりのある美しい景観が維持されています。

2 身近に広がる緑の空間

地区のランドマークである北竜台公園(5.33ha)をはじめ、自然を活かした蛇沼公園(3.26ha)や若柴公園(2.00ha)、各街区の公園が計画的に配置されています。豊かな街路樹や公園は、ウォーキングや住民の憩いの場として親しまれ、閑静で落ち着いた住環境を作っています。

3 生活を支える商業・公共サービス機能

地区中心部の大型商業施設「サプラスクエア」や周辺のスーパー・ドラッグストアにより、日常の買い物をワンストップで済ませられます。また、サプラスクエア内には「市民窓口ステーション」と「たつのご図書館」が併設されており、土日祝日でも証明書取得や本の貸出ができるため、生活利便性が非常に高いエリアです。

4 台地上の立地による災害への強みと安心感

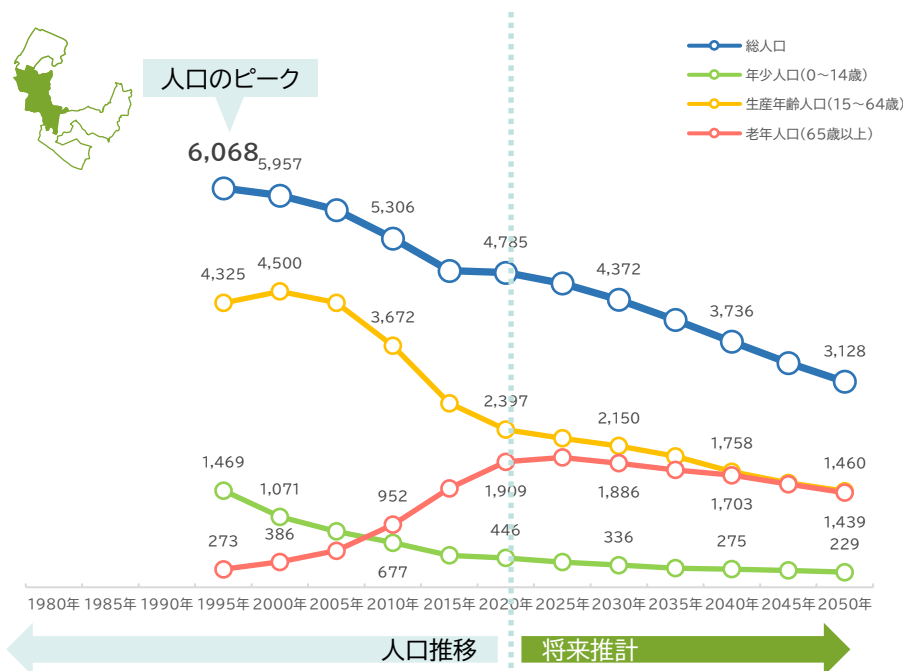
地区が位置する稲敷台地は、数万年かけて形成された固く安定した地盤(洪積台地)であり、液状化の危険性が低いです。さらに市内でも標高が高いため洪水などの被害を受けにくく、地震の揺れや水害に対して強い安心感のある土地です。

5 住民が主体となって育むコミュニティ

コミュニティセンターでのサークル活動や、自治会・市民団体による清掃、防犯パトロール、季節のイベントを通じて「顔の見える関係」が育まれています。また、自主防災組織による活動や、他地区に先駆けた学校施設開放の運営委員会設置など、住民が主体的にまちづくりに関わる高い自治精神が根づいています。

人口推移と将来推計(松葉地区)

- 松葉地区の人口は、1995(平成7)年の6,068人をピークに減少傾向が続いており、2010(平成22)年には老年人口が年少人口を上回るなど、北竜台市街地全体に比べて少子高齢化が先行して進行しています。
- ピーク時の高齢化率は4.5%と低い水準でしたが、2020(令和2)年には40.2%に達し、市や北竜台市街地の全体平均と比較して高い水準となっています。
- さらに2050(令和32)年には、人口がピーク時から48.5%減の3,128人とほぼ半減することが見込まれており、高齢化率も46.0%に達するなど、今後も他エリアを上回る高い水準で人口減少と少子高齢化が進むと予測されています。



(出典:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所)

人口推移の特徴(若年層の転出)

1995(平成7)年

6,068人/1,796世帯

1世帯当たり:3.38人

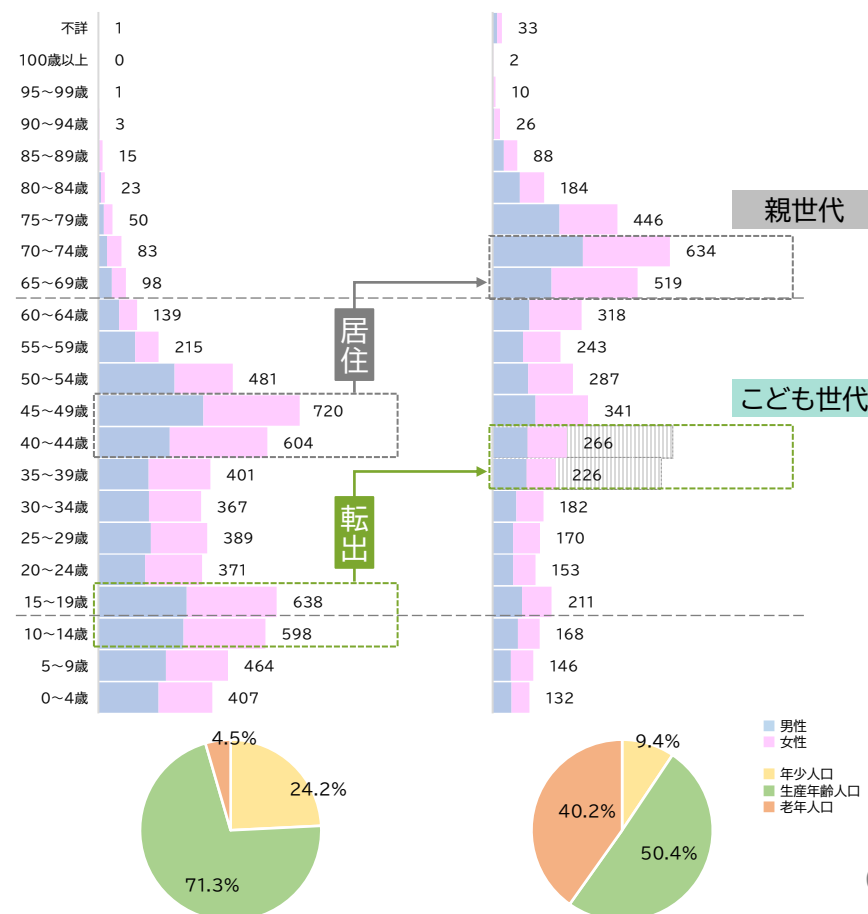
平均年齢:31.7歳

2020(令和2)年

4,785人/2,048世帯

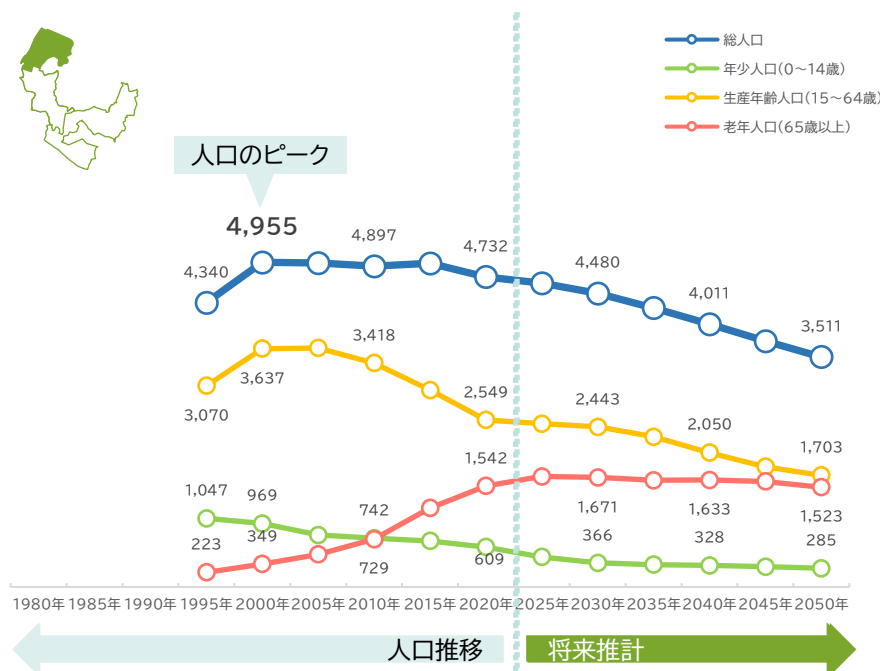
1世帯当たり:2.34人

平均年齢:51.3歳



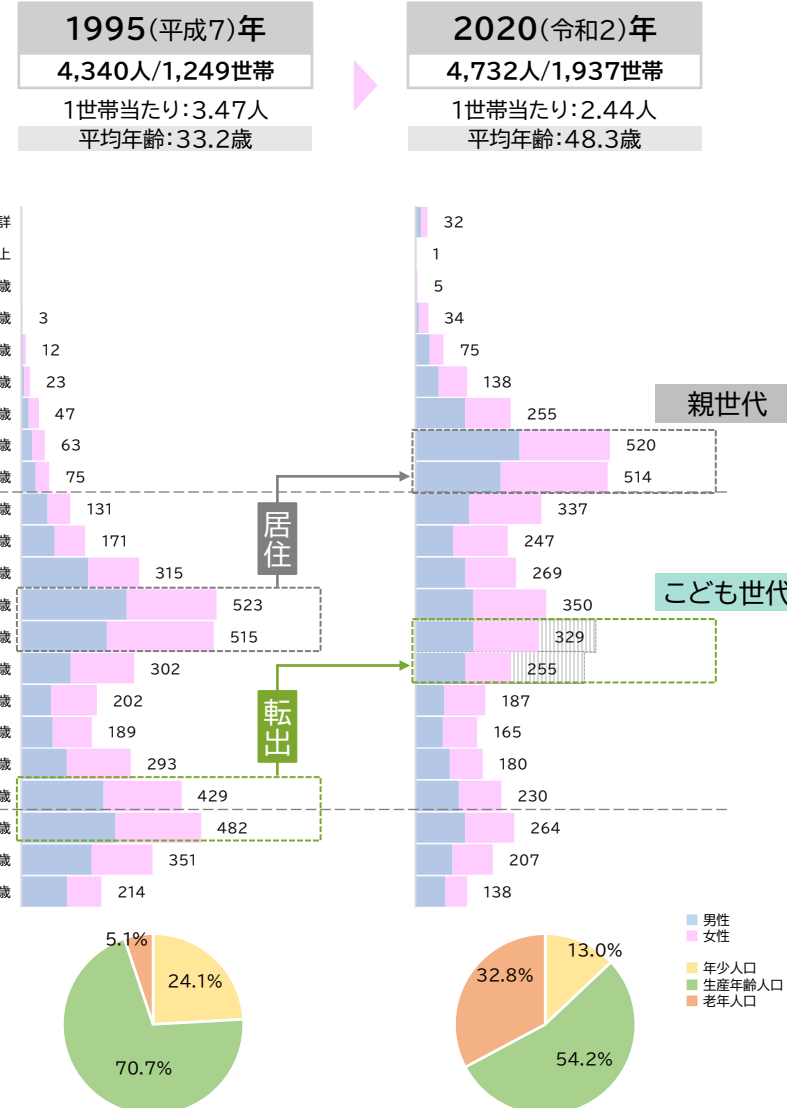
人口推移と将来推計(長山地区)

- 長山地区の人口は、2000(平成12)年の4,955人をピークに減少傾向へ転じています。人口減少のペースは比較的緩やかであるものの、年少人口や生産年齢人口は減少傾向にあります。
- ピーク時の高齢化率は7.0%でしたが、2020(令和2)年には32.8%に達し、松葉地区よりは低いものの、市全体や北竜台市街地の全体平均を上回る高い水準となっています。
- さらに2050(令和32)年には、人口がピーク時から29.1%減の3,511人まで減少、高齢化率は43.4%に達すると見込まれており、将来的には市全体および北竜台市街地全体と同水準で少子高齢化が進行すると予測されています。



(出典:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所)

人口推移の特徴(若年層の転出)



人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響

1 地域コミュニティの希薄化・共助機能の低下

高齢化と人口減少により、自治会活動、伝統的な祭り、防犯・防災パトロールや公園清掃といった地域活動の担い手不足が深刻化し、行事の縮小や防犯活動の停滞が懸念されます。また、単身高齢者世帯の増加に伴い、日常の見守りや災害時の安否確認といった「共助」のセーフティネット機能が弱まり、高齢者の孤立リスクが高まります。

2 空家の増加・インフラの老朽化による住環境の悪化

管理が行き届かない空家や空き地の増加が懸念されており、遠方に住む相続人の物理的・経済的負担となるだけでなく、放置された場合は景観悪化、倒壊、不法侵入などの防犯・防災リスクを生み出します。さらに、一斉に整備された道路や上下水道等のインフラが同時に更新期を迎える中、税収減少により一斉更新が大きな財政的負担となり、修繕の遅れや機能低下を招く恐れがあります。

3 生活利便性・サービスの低下

地域内の消費市場が縮小することから、商業施設や金融機関の縮小・撤退が進み、特に自動車を運転しない高齢者などの日常の買い物が困難になる恐れがあります。また、運転士不足や利用者の減少によってバスなどの公共交通機関の減便や路線廃止が進む可能性があり、通院や買い物といった日常生活の質の低下が懸念されます。

4 医療・介護需要の変化

高齢化の進行に伴い、高齢期特有の医療や介護サービスのニーズが急激に増大する見込みです。その一方で、サービスを支える生産年齢人口が減少するため、介護人材の確保が非常に困難となり、必要な時に必要なサービスが受けられないという構造的なミスマッチが生じ、高齢者が安心して暮らし続けることが難しくなることが懸念されます。

5 幼児・保育・教育機関の需要の変化

少子化の進行は保育・教育機関の規模や運営に影響を与え、児童・生徒数の減少によって多様な人間関係の中で子どもたちが切磋琢磨する機会の減少を招きます。また、単独校での部活動の維持が難しくなり、継続的なスポーツ・文化活動の機会が減るほか、地域活動の拠点でもある学校の活が低下することで地域とのつながりにも影響を及ぼすことが考えられます。

将来ビジョンと3つの施策

【将来ビジョン(目指すべき将来像)】

良好な街並みに、新たな暮らしの彩りが重なり、
世代をこえて心地よく暮らせるまち

【目指すまちの姿の実現に向けた3つの施策】



多世代共生の まちづくり

施策の方向性

- ✓ こども・若者・子育て世代、高齢者層など多様な世代が、安心できる住環境や生活基盤の確保を目指します。
- ✓ 地域コミュニティの活性化と地域福祉の向上を推進し、互いに支え合いながら交流できる地域づくりを進めます。



子育て・教育 環境の充実

施策の方向性

- ✓ 北竜台学園の開校を見据え、子育て支援施策や、こどもの居場所・遊び場など、複合的な整備について検討します。
- ✓ コミュニティ・スクールを導入し、地域全体でこどもを育む環境を整備するとともに、学校を核とした地域との連携を深めます。



既存資産(ストック)の有効活用

施策の方向性

- ✓ 小学校跡地及び空家・空き地の利活用や、道路・公園など、生活基盤施設の更新・改修を計画的に進めます。
- ✓ まちの魅力や既存資産を最大限に活かしながら、地域の価値を高め、若者・子育て世代の定住促進を図ります。

推進プログラム

- 将来ビジョン(目指すまちの姿)の実現に向けた3つの施策を推進するため、以下の9項目を推進プログラムとして定めます。
- 推進プログラムの中で、特に施策を推進するための重要な項目は、重点項目として位置付け、優先的に展開します。
- ただし、推進プログラムは、今後、地域との意見交換会等を踏まえ、ブラッシュアップすることとします。



重点項目

1. 小学校跡地の利活用



重点項目

2. 北竜台公園のリニューアル



重点項目

3. 子育て支援環境の充実



重点項目

4. 教育環境の向上

5. 地域コミュニティの向上

6. 安全・安心の確保

7. 空家・空き地の利活用

8. 生活利便機能の拡充

9. 良好な住環境の維持

推進プログラム①～④

1 小学校跡地の利活用



重点項目



【基本的な考え方】

それぞれの小学校跡地活用検討委員会からの提言を踏まえ、若者・子育て世代を呼び込み、多世代が集える拠点形成を目指します。

【実施方針】

- 小学校跡地活用検討委員会からの提言等を踏まえた検討
- 官民連携による事業推進
- 地区の特性に応じた複合的な活用の検討

3 子育て支援環境の充実



重点項目



【基本的な考え方】

屋内遊び場の確保や、多様な世代が利用できる居場所の整備により、親子が安心して集える拠点形成を目指します。

【実施方針】

- 官民連携による拠点整備と支援機能の充実
- こどもの居場所づくり

2 北竜台公園のリニューアル



重点項目



【基本的な考え方】

北竜台公園の魅力の向上を図り、世代を超えた交流や賑わいづくりの拠点としてのリニューアルを目指します。

【実施方針】

- リニューアル方針の策定と公募設置管理制度(Park-PFI)の検討
- 民間活力を活用した公園施設の再整備
- 利便性と安全性の向上

4 教育環境の向上



重点項目



【基本的な考え方】

施設一体型の強みと地域協働を活かし、こどもたちの「ゆめ」と「みらい」を育むとともに、主体的に学ぶ意欲を高める魅力ある教育環境を創出します。

【実施方針】

- 「ゆめ」と「みらい」を育む教育課程の体系化と実践
- 9年間の一体的な学びを支える教育環境の整備・活用
- コミュニティ・スクールの導入

推進プログラム⑤～⑨

5 地域コミュニティの向上



【基本的な考え方】

地域活動への支援とデジタル技術や施設更新による機能強化を図り、活発な交流が育まれる持続可能な地域を目指します。

【実施方針】

- 地域活動の運営支援
- 多様な主体による利用促進と地域ニーズにあった施設の検討

6 安全・安心の確保



【基本的な考え方】

避難所環境の改善や要配慮者支援、防犯拠点の維持を図るとともに、官民連携による重層的な見守り体制を構築し、地域の安全を支えます。

【実施方針】

- 地域特性を活かした「災害に強い地域づくり」の推進
- 地域資源を活用した「持続可能な見守り体制」への転換
- 重層的な見守り体制の構築

7 空家・空き地の利活用



【基本的な考え方】

空家・空き地を若者・子育て世代が住みたいと思える魅力的な住まいとして再生と流通を促進します。

【実施方針】

- 相談体制の強化と空家バンクへの登録促進
- 空家等の活用支援
- 若者・子育て世代の定住・Uターン促進支援

8 生活利便機能の拡充



【基本的な考え方】

地域生活拠点の魅力向上と地域公共交通の持続可能性を確保するため、時代に即した都市機能の誘導を検討します。

【実施方針】

- 地域生活拠点の維持・活性化
- 商業機能の誘導に向けた段階的な都市計画の見直しの検討
- 利用実態に即した持続可能な地域公共交通の構築

9 良好な住環境の維持



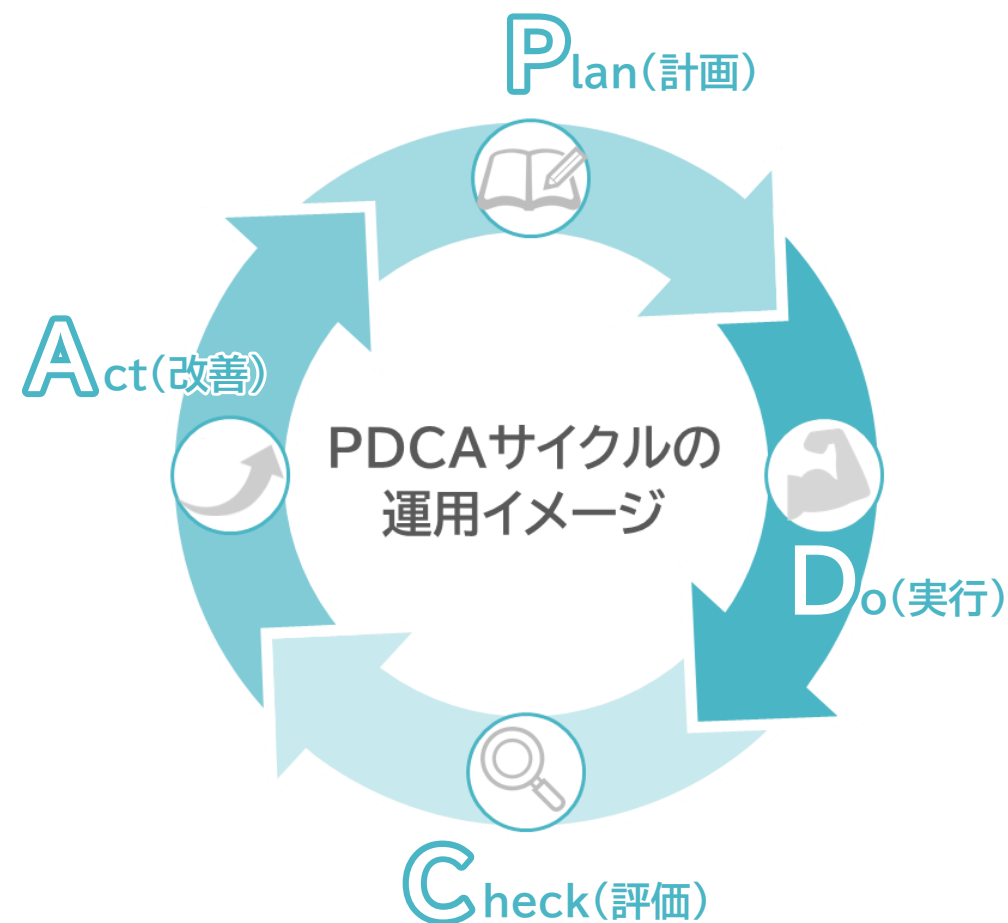
【基本的な考え方】

住宅ストックと居住環境に関するルールのあり方を踏まえつつ、道路・公園の計画的な維持管理や地区住民との連携により、良好な住環境を維持します。

【実施方針】

- 住民意向を反映する都市計画提案制度の運用と用途地域等の見直し
- インフラ施設の計画的な維持管理の実施
- 住民参加による協働管理

PDCAサイクルの進行管理



推進プログラムの関連課

推進プログラム	関連課
1 小学校跡地の利活用	管財課
2 北竜台公園のリニューアル	道路公園課
3 子育て支援環境の充実	こども女性政策課、こども家庭センター
4 教育環境の向上	指導課、文化・生涯学習課、教育総務課
5 地域コミュニティの向上	地域づくり推進課
6 安全・安心の確保	防災安全課、福祉総務課
7 空家・空き地の利活用	まちの魅力創造課
8 生活利便機能の拡充	商工観光課、都市計画課
9 良好な住環境の維持	都市計画課、道路公園課
総合調整	まちの魅力創造課、企画課