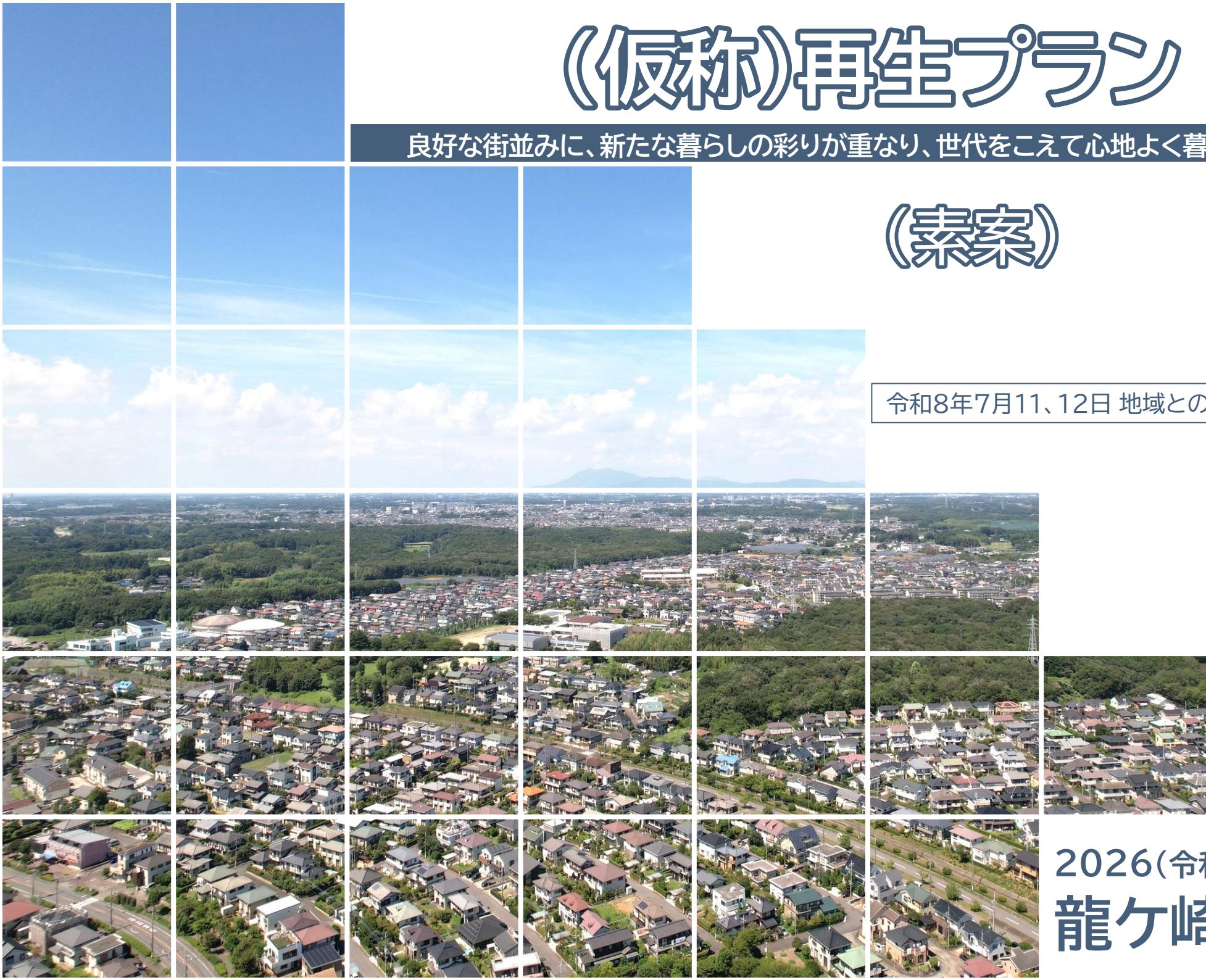


(仮称)再生プラン

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

(素案)

令和8年7月11、12日 地域との意見交換会資料



2026(令和8)年2月
龍ヶ崎市

目次

1. 概要P1

- (1) 計画策定の背景と目的
- (2) 計画の策定体制
- (3) 計画の位置づけと計画期間
- (4) 計画の対象区域

2. 現状と課題P6

- (1) 松葉・長山地区のまちづくり
- (2) 人口推移と将来推計
- (3) 地区別の特性
- (4) 現状と課題のまとめ

3. 目指すまちの姿P26

- (1) 基本的な考え方
- (2) 将来ビジョン(目指すまちの姿)
- (3) 目指すまちの姿の実現に向けた3つの施策

4. 基本方針P30

- (1) 3つの施策を推進する考え方
- (2) 推進プログラム

5. 推進体制P50

- (1) PDCAサイクルの進行管理
- (2) 推進プログラムの関連課

6. 参考資料P53

概要

- (1) 計画策定の背景と目的
- (2) 計画の策定体制
- (3) 計画の位置づけと計画期間
- (4) 計画の対象区域



(1) 計画策定の背景と目的

ニュータウンの街びらき



- ✓ 竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区(以下「北竜台市街地」という。)は、1981(昭和56)年10月から宅地分譲及び共同分譲が開始され、1982(昭和57)年3月に入居開始となり、4月に街びらきが行われました。
- ✓ 北竜台市街地は、一定規模の敷地を確保した戸建て住宅を中心に開発されたことにより、良好な住環境が整備され、本市の住宅都市として発展及び人口増加に大きな役割を果たしてきました。
- ✓ 都心通勤者のベッドタウンとして整備されたことを背景に、多くの子育て世代が転入したことで、自治会や子ども会などの住民活動を通じて地域コミュニティが育まれました。

近年の情勢

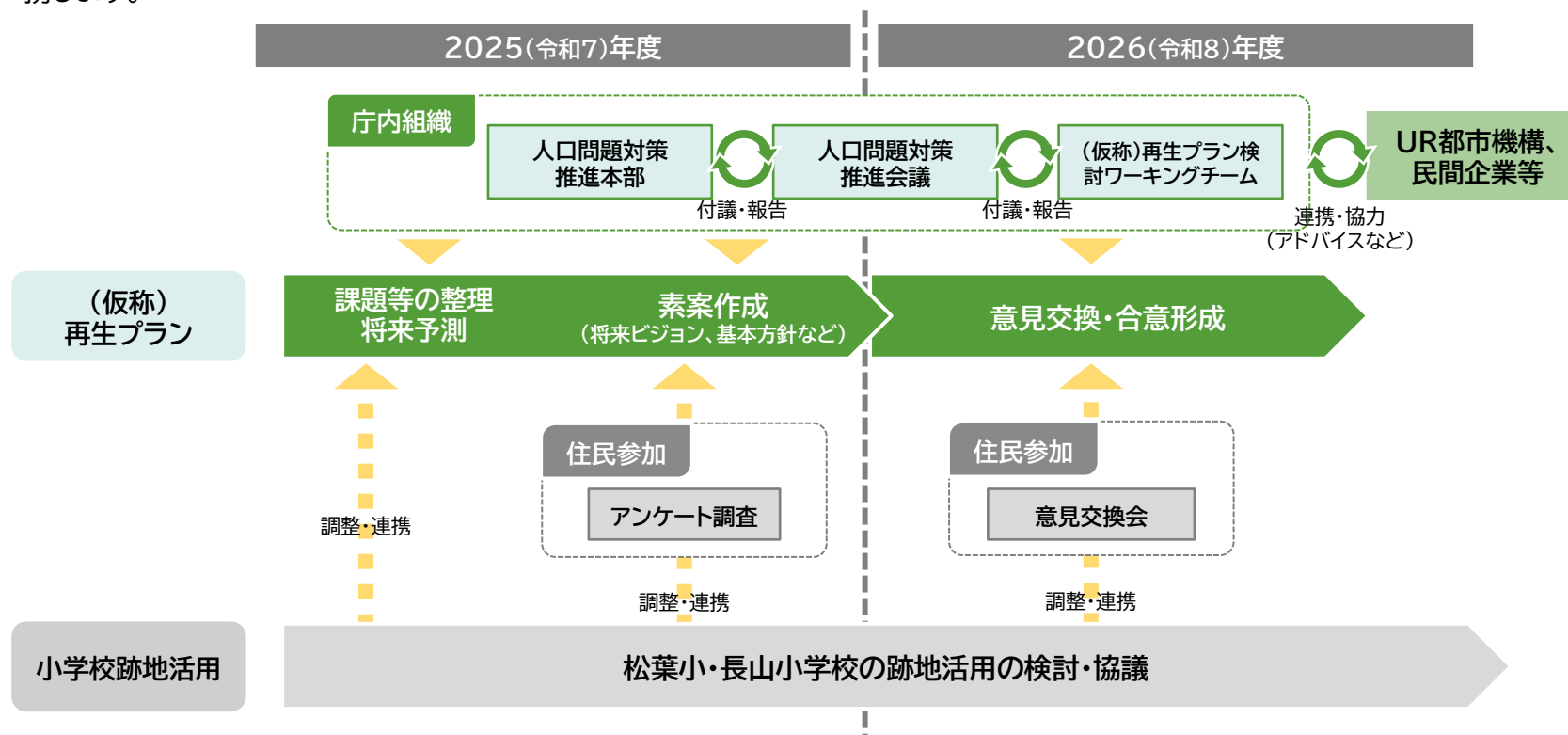


- ✓ 近年は、入居開始から約40年が経過したことに伴い、人口減少、少子高齢化の進行及び人口構造の変化により、地域活動の担い手不足、生活環境の変化、空家・空き地への対応等が求められているほか、公共施設やインフラの老朽化への対応も課題となっています。
- ✓ 北竜台市街地の中心部に位置する大型商業施設「サプラスクエア」では、キーテナントであったイトーヨーカドー竜ヶ崎店が2025(令和7)年2月に閉店し、大幅にテナントが入れ替わったほか、隣接する「サプラスクエア・パークサイド」でも新たなテナントがオープンするなど、従来の商業機能に転機が生じており、地域の商業環境が大きく変わろうとしています。
- ✓ 2027(令和9)年には、本市初となる施設一体型の義務教育学校「北竜台学園」の開校を予定しており、北竜台市街地全体として、地域構造や教育環境が大きな転換点を迎えています。

このような状況を踏まえ、こどもから高齢者まで全ての住民が安全・安心に暮らし、さらには新たな人々を呼び込む魅力ある地域へと再生することを目的に、地域の資源や魅力を活かしつつ、将来のあるべきまちの姿を描き、その実現に向けた取組の方向性を示す「(仮称)再生プラン」(以下「本計画」という。)を策定するものです。

(2) 計画の策定体制

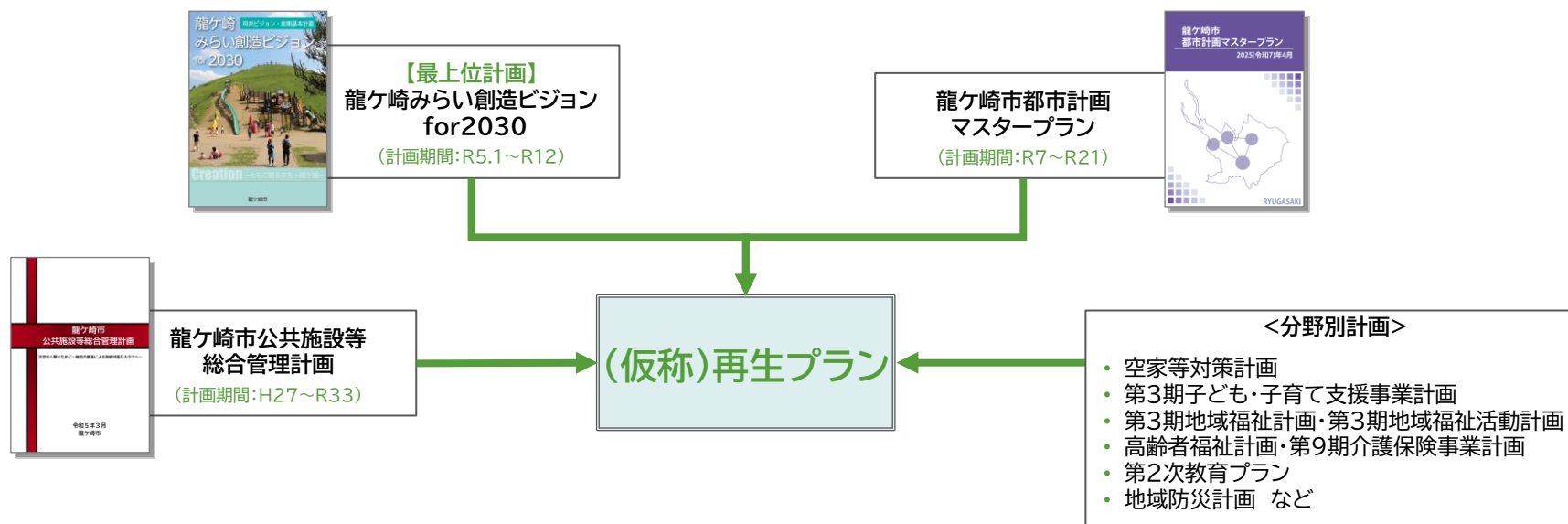
- ✓ 本計画は、本市の人口問題対策に関する施策を総合的かつ効果的に推進するために設置した、**龍ヶ崎市人口問題対策推進本部**で調整及び協議等を行います。また、策定期間は2025(令和7)年度、2026年(令和8)年度の2年間とします。
- ✓ 具体的な検討や策定作業は、「(仮称)再生プラン検討ワーキングチーム」を設置し、定住促進、都市計画、教育、子育て、小学校跡地活用、地域づくり、空家等対策など、本計画の検討に関連する部署の課長補佐級の職員をワーキングチームのメンバーとして進めます。
- ✓ 本計画の策定過程において、竜ヶ崎ニュータウンの開発主体であり、まちづくりや都市再生に関する豊富な経験とノウハウを有するUR都市機構や民間企業等との連携・協力(アドバイスなど)により、策定作業を進めます。
- ✓ アンケート調査や意見交換会などを実施し、住民の声を反映した計画とします。
- ✓ 本計画より先行して検討を進めている松葉小・長山小学校の跡地活用については、本計画の検討と相互に連動させるなど、調整・連携します。



(3) 計画の位置づけと計画期間

計画の位置づけ

- ✓ 本計画は、本市の将来の都市像を実現するための総合的な土地利用や開発及び保全の方針を定めた「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)に基づき、**まちづくりの指針**として具現化するものです。
- ✓ 本計画は、本市の最上位計画「龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030」及び「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン」のほか、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため基本方針である「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」や、分野別計画と整合を図るものとしてします。



計画の期間

- ✓ 本計画の期間は、中長期的な観点から、2027(令和9)年度から2036(令和18)年度までの10年間とします。
- ✓ 社会経済情勢の変化や、国の制度改正等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

(4) 計画の対象区域

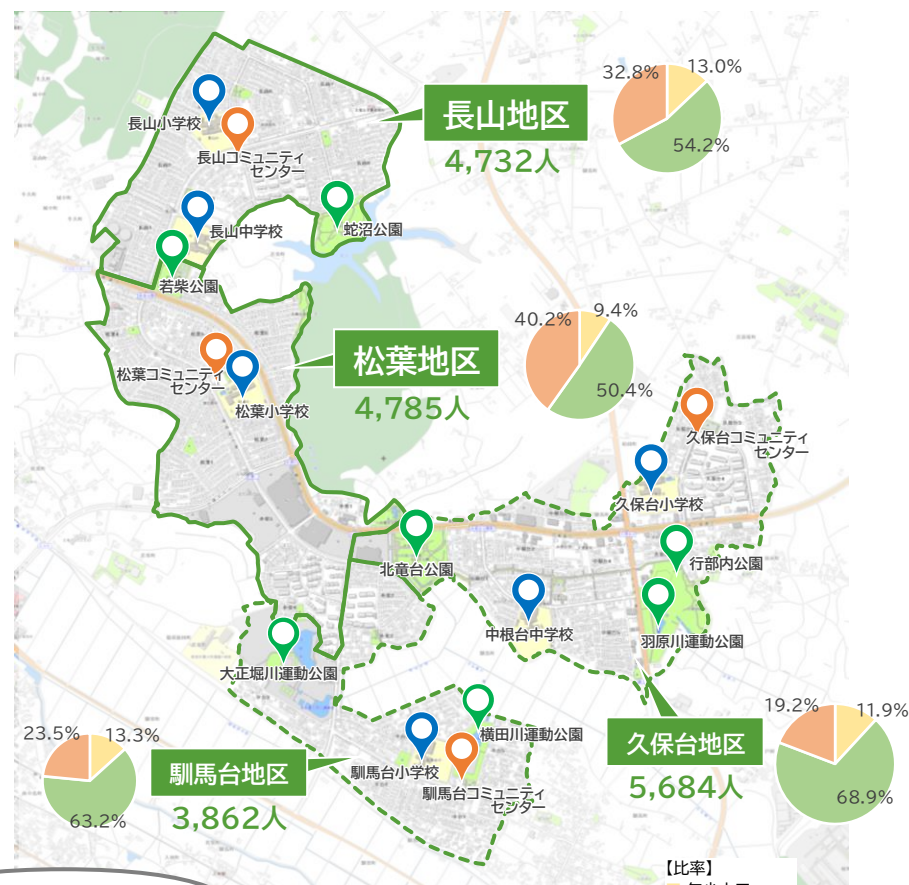
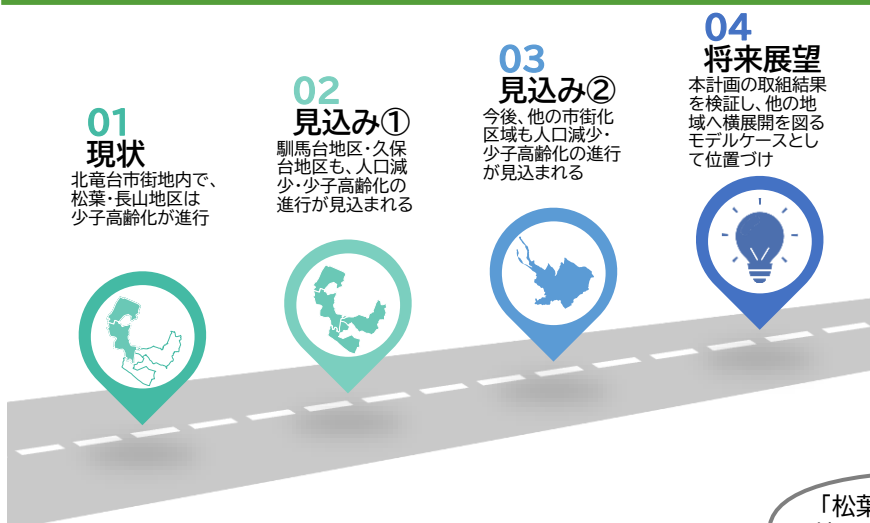
- ✓ 本計画の対象区域は、北竜台市街地の中で、初期に分譲・入居が始まった**松葉地区**及び**長山地区**とします。なお、対象地区の松葉地区及び長山地区は、町丁単位でなく、地域コミュニティ形成の観点から、以下の区域とします。

地区名	区域
松葉地区	松葉1～6丁目、小柴1、4、5丁目
長山地区	長山1～8丁目

小柴1丁目1～6番地は松葉地区、7～10番地は久保台地区に分類されますが、8番地及び10番地の「北竜台公園」、7番地の「サプラスクエア・パークサイド」は、松葉・長山地区の地域再生の一体的なエリアであると捉え、本計画の対象区域とします。

- ✓ 松葉・長山地区は人口や戸建て住宅が多い地区ですが、人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、他の地区より高齢化が進んでいます。
- ✓ 今後も人口減少及び少子高齢化の進行のほか、築年数を経た戸建て住宅が増え、維持管理や空家に関する課題が顕在化することが見込まれています。
- ✓ 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」とします。

モデルケースのイメージ図



「松葉・長山・駒馬台・久保台地区の人口及び住宅の状況」は、56ページ参照

(出典: 令和2年国勢調査)

※円グラフの大きさは、人口規模に比例しています

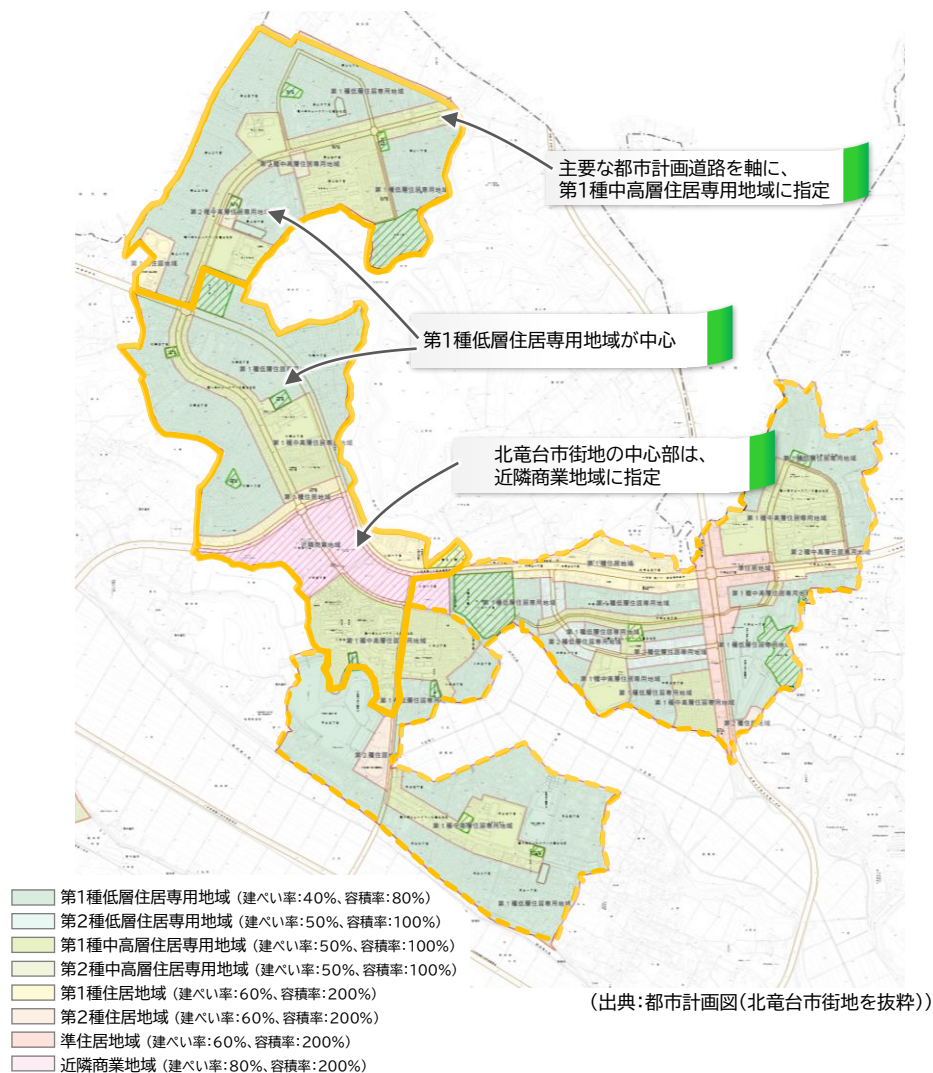
現状と課題

- (1) 松葉・長山地区のまちづくり
- (2) 人口推移と将来推計
- (3) 地区別の特徴
- (4) 現状と課題のまとめ

2

(1) 松葉・長山地区のまちづくり

- ✓ 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のもと、厳しい建ぺい率及び容積率を設定しているため、建築物の用途や規模が一定程度抑制され、低層で閑静な住環境が整備されてきました。その結果、緑豊かな自然環境と多様な住宅が調和した、ゆとりある街並みが形成されています。
- ✓ 一方で、住宅、商業施設、公共施設及びインフラを計画的に整備し、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み、**開発可能なエリアは限定的**となっています。



「まちづくりの変遷」は、
57ページ参照

(出典:茨城県域統合型GIS 撮影年:2023(令和5年))

松葉・長山地区の地域資源・魅力(都市機能と自然が調和する美しい街並み)

2

現状と課題

住宅・都市整備公団(現UR都市機構)が整備したまち

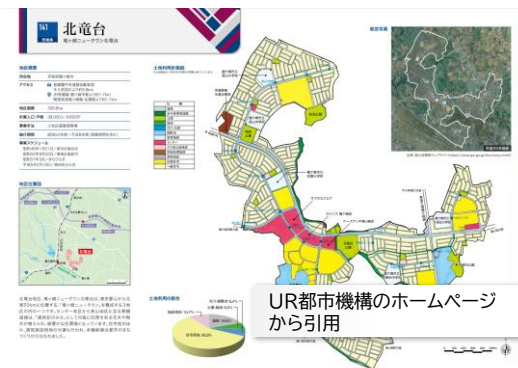
- ✓ 松葉・長山地区を含む北竜台市街地は、全国各地で数多くのニュータウン開発を手掛けてきた住宅・都市整備公団(現UR都市機構)によって、その豊富な経験とノウハウを基に計画・整備された、緑豊かな住宅地です。また、各種協定等により、ゆとりある景観や街並みが形成されています。
- ✓ 北竜台市街地は、土地区画整理事業により、住宅、道路、緑地、公共空間が体系的に配置されており、街並みに統一感があります。また、歩行者と自動車の動線が明確で、日常生活に必要な施設へ円滑にアクセスできる、分かりやすい都市構造が大きな強みです。



松葉地区の街並み



長山地区の街並み



身近に広がる緑の空間

- ✓ 起伏ある地形を活かした北竜台公園(5.33ha)は、園内のグラウンドや竣工記念モニュメント「ストラータ」が地区のランドマークとなっています。また、水辺と自然林を活かした蛇沼公園(3.26ha)や若柴公園(2.00ha)のほか、地域ごとに児童・街区公園が計画的に配置され、住民の憩いの場として親しまれています。
- ✓ 街路樹や公園の木々が季節ごとに表情を変え、ウォーキングなどを楽しむ住民の姿が多く見られます。また、良好な景観が維持された閑静な住宅街が広がっており、落ち着いた雰囲気の中で暮らすことができます。



北竜台公園



蛇沼公園



若柴公園

松葉・長山地区の地域資源・魅力(利便性・安心・コミュニティが調和するまち)

生活を支える商業・公共サービス機能

- ✓ 北竜台市街地の中心部に位置する大型商業施設「サプラスクエア」に加え、周辺地域には、スーパーマーケット、ドラッグストアなどが集積しており、ワンストップで日常の買い物を済ませられる利便性の高いエリアです。
- ✓ 大型商業施設「サプラスクエア」の施設内には、市民窓口ステーション及びたつのこ図書館を併設しています。土日祝日でも各種証明書の取得や本の貸出等ができ、市民生活の利便性に寄与しています。



大型商業施設「サプラスクエア」



市民窓口ステーション



たつのこ図書館

台地上の立地による災害への強みと安心感

- ✓ 北竜台市街地が位置する稲敷台地は、固く締まった砂礫層を基盤とし、その上を関東ローム層が覆っています。この洪積台地は、数万年かけて形成された安定した地盤であり、液状化の危険性も低いなど、災害に強い地盤を有しています。
- ✓ 市内でも標高が高いため、洪水などの被害を受けにくい地形となっています。このため、北竜台市街地は地震の揺れや水害などに強い土地です。

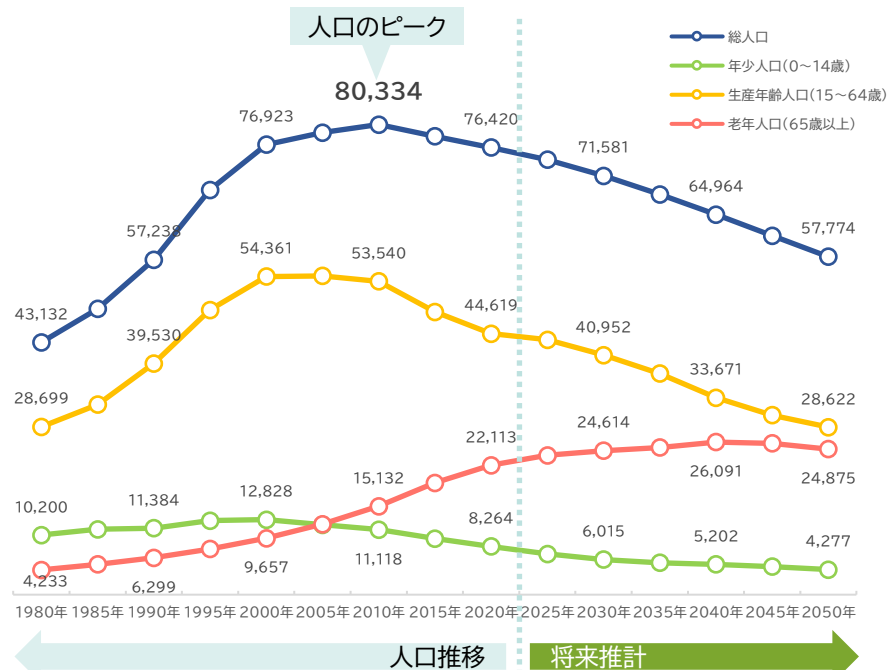
住民が主体となって育むコミュニティ

- ✓ コミュニティセンターでは、地区住民が参加する様々なサークル活動や講座が活発に行われており、住民が新たな繋がりを築く重要な機会となっています。
- ✓ 自治会や市民団体が主体となり、地域の清掃活動や防犯パトロール、季節ごとのイベントなどが企画・運営されています。これらの活動を通じて、住民同士の交流や、顔の見える関係が育まれています。また、地域コミュニティ協議会や自主防災組織が主体となり、自発的な防災活動が活発に行われています。
- ✓ 松葉・長山地区は、学校施設の地域開放を担う運営委員会が他の地区に先駆けて設置されるなど、住民が主体的にまちづくりに関わっており、住民自治が根づいています。

(2) 人口推移と将来推計(市、北竜台市街地)

本市の人口

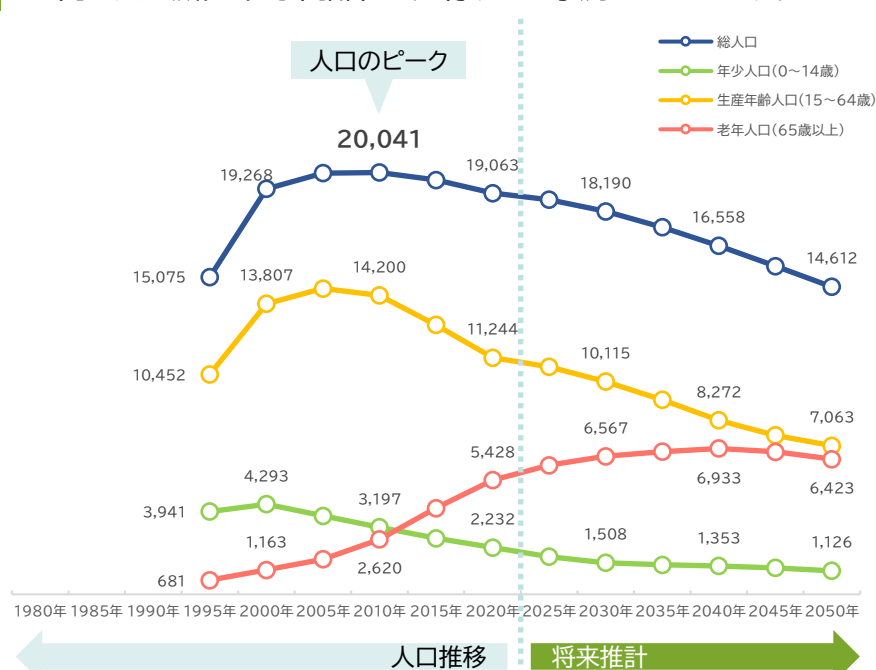
- ✓ 本市の人口は、竜ヶ崎ニュータウンの開発により急激に増加しましたが、2010(平成22)年の**80,334人**をピークに減少傾向に転じています。人口ピーク時の高齢化率は**19.0%**です。
- ✓ 年少人口及び生産年齢人口は減少する一方で、老年人口は増加しており、少子高齢化が進行しています。2020(令和2)年の高齢化率は**29.5%**です。
- ✓ 2050(令和32)年の人口は**57,774人**と見込まれており、人口ピーク時の2010(平成22)年と比較すると減少率は28.1%です。
- ✓ 高齢化率は**43.1%**になることが見込まれており、さらに人口減少・少子高齢化が進行することが予測されています。



(出典:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所)

北竜台市街地の人口

- ✓ 北竜台市街地の人口は、市全体と同様に2010(平成22)年の**20,041人**をピークに減少傾向に転じています。また、人口ピーク時の高齢化率は**13.1%**と市全体より低くなっています。
- ✓ 2020(令和2)年の高齢化率は**28.7%**と市全体と同程度になっています。これは、ニュータウンの特性として、同時期に同じ年齢層が入居したことで、一斉に高齢化が進行するため、老年人口の増加ペースは市全体よりも早い傾向にあります。
- ✓ 2050(令和32)年の人口は**14,612人**と見込まれており、人口ピーク時の2010(平成22)年と比較すると減少率は27.1%となります。
- ✓ 高齢化率は**44.0%**になると見込まれており、市全体と同じ傾向で人口減少・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、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」で試算)

(2) 人口推移と将来推計(松葉地区、長山地区)



松葉地区の人口

人口推移

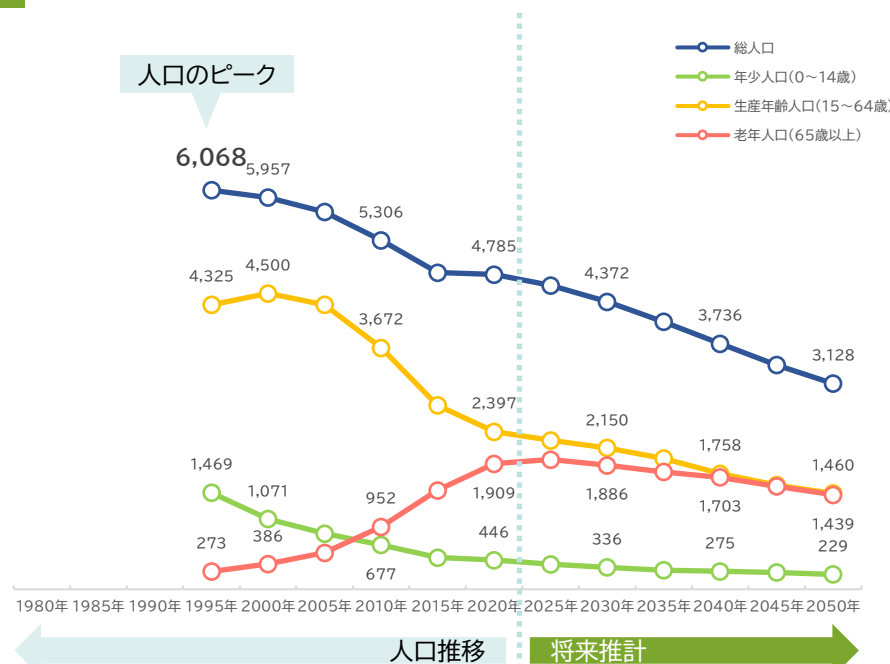
✓ 松葉地区の人口は、1995(平成7)年の**6,068人**以降、減少傾向が続いています。2010(平成22)年には老年人口が年少人口を上回り、北竜台市街地全体と比較して少子高齢化が進行しています。人口ピーク時の1995(平成7)年の高齢化率は**4.5%**です。

✓ 2020(令和2)年の高齢化率は**40.2%**であり、市全体及び北竜台市街地全体と比較すると高い水準です。

将来推計

✓ 2050(令和32)年の人口は**3,128人**と見込まれており、人口ピーク時の1995(平成7)年と比較すると減少率は48.5%と、半減することが見込まれています。

✓ 高齢化率は**46.0%**になることが見込まれているため、市全体及び北竜台市街地全体と比較すると高い水準です。



(出典:国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」で試算)



長山地区の人口

人口推移

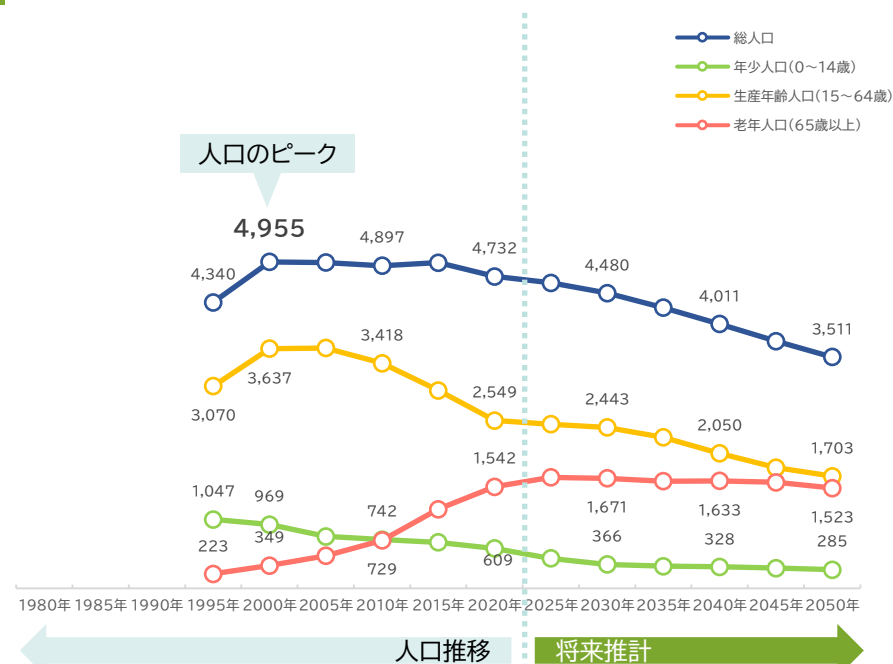
✓ 長山地区の人口は、2000(平成12)年の**4,955人**をピークに減少傾向へ転じています。人口減少の傾斜は緩やかですが、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にあります。人口ピーク時の2000(平成12)年の高齢化率は**7.0%**です。

✓ 2020(令和2)年の高齢化率は**32.8%**であり、市全体及び北竜台市街地全体と比較すると高い水準ですが、松葉地区より低い水準です。

将来推計

✓ 2050(令和32)年の人口は**3,511人**と見込まれており、人口ピーク時の2000(平成12)年と比較すると減少率は29.1%です。

✓ 高齢化率は**43.4%**になると見込まれており、市全体及び北竜台市街地全体と同じ水準となります。



(出典:国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」で試算)

人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響(担い手不足とインフラの老朽化)

- ✓ 日本全体で人口減少及び少子高齢化が進行しており、本市及び北竜台市街地においても同様の傾向が見られます。
- ✓ 特に、北竜台市街地では、入居時期が最も早かった松葉・長山地区の人口減少及び少子高齢化の進行が顕著となっており、2020(令和2)年の高齢化率は市全体及び北竜台市街地全体と比較しても高い水準となっています。
- ✓ 人口減少・少子高齢化は、松葉・長山地区に限らず、北竜台市街地及び本市全体で今後も進行することが見込まれています。
- ✓ 人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響は特定の地域に限られるものではなく、地域社会の様々な分野に以下のような影響を及ぼすと考えられます。

1

地域コミュニティの希薄化・共助機能の低下

- 地域活動を担ってきた世代の人口が減少し、高齢化が進むことで、自治会活動、地域の祭りやイベント、防犯・防災パトロール及び公園の清掃活動など、地域活動の担い手不足が深刻化します。これまで地区住民の手で維持されてきた行事の縮小・中止や、防犯活動の停滞が懸念されます。
- 高齢者世帯や独居高齢者が増加することで、見守り活動や有事の際に助け合う「共助」の力も弱まります。日常的な声かけ、災害時の安否確認や避難支援など、地域のセーフティネット機能が低下し、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

- 人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、管理が行き届かない空家・空き地の増加が懸念されます。また、空家・空き地を相続した親族(こども世代)の多くは、別の地域で生活基盤を築いているため、遠隔地からの管理や固定資産税などの物理的・経済的な負担を負うこととなります。
- 空家・空き地が放置された場合、景観の悪化だけでなく、倒壊の危険、不法投棄や不法侵入などの防犯・防災上のリスクを生み出し、周辺の住環境を悪化させる要因となります。
- 一斉に整備された道路・橋梁、公園、上下水道などのインフラは、今後、一斉に更新時期を迎えます。人口減少に伴う税収の減少が見込まれるため、膨大なインフラを一斉に更新することは、大きな財政的負担となり、修繕の遅れや施設の機能低下を招く恐れがあります。



人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響(サービス機能の低下と需要の変化)

3

生活利便性・サービスの低下

- 人口減少の進行に伴い、地域内の消費市場が縮小することから、商業施設が縮小・撤退することが考えられます。その結果、身近な場所で日常の買い物が困難となり、特に自動車を運転しない高齢者等に深刻な事態を招く恐れがあります。
- バスなどの公共交通機関は、運転士不足及び利用者減少により、便数の削減や路線廃止など利便性の低下につながる可能性があります。その結果、通院や買い物などの日常生活の質が低下することが懸念されます。
- 商業や交通だけでなく、金融機関などの統合も考えられるため、地域全体で生活サービスの維持が困難になることが考えられます。



4

医療・介護需要の変化

- 老年人口の急激な増加は、医療及び介護サービスのニーズの増大などが懸念され、特に、高齢期特有の医療ニーズが増大することが見込まれます。
- デイサービスや訪問介護、介護施設への入所などの介護サービスのニーズが高まる一方で、サービスの提供を担うべき生産年齢人口が減少するため、介護人材の確保が困難になることが考えられます。
- ニーズの増大と供給の担い手不足という構造的なミスマッチにより、必要な時に必要な医療・介護サービスが受けられない事態が生じ、高齢者が安心して暮らし続けることが困難に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、保育所、幼稚園、小中学校などの保育・教育機関の規模や運営体制に直接影響します。児童・生徒数の減少は、多様な人間関係の中でこどもたちが切磋琢磨する機会が減少する可能性があります。
- 学校単位で部活動として行われてきたスポーツ・文化芸術活動が、少子化により持続することが難しくなっており、生徒たちが継続的に活動に親しむ機会の減少が懸念されます。
- これまで地域コミュニティの活動の場としても機能してきた学校の活力が低下すると、地域とのつながりや地域活動などに影響を及ぼすことが考えられます。



(3) 地区別特性(松葉地区)

人口・高齢化



- ✓ 松葉地区は、入居開始から40年以上が経過し、地区全体で人口減少と少子高齢化が進行していますが、開発時期や住宅形態の違いにより、地区内で人口規模及び高齢化率の状況に格差が生じています。
- ✓ 初期に入居開始となった地区の一つである松葉3丁目の高齢化率は**53.8%**と最も高い一方で、共同住宅が多い小柴4丁目の高齢化率は**30.5%**に留まるなど、松葉地区内でも異なります。

公共施設・商業施設



- ✓ 松葉小学校や松葉コミュニティセンター、若柴公園などのほか、地域の防犯拠点として、北竜台防犯ステーション(HBS)も整備しています。
- ✓ 大型商業施設「サプラスクエア」やホームセンター、フィットネスジムなどが整備され、近隣住民の日常生活や利便性の向上に寄与しています。また、「サプラスクエア」内には、市民窓口ステーション及びたつのこ図書館を整備しています。

用途地域・住宅

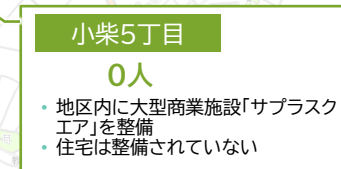
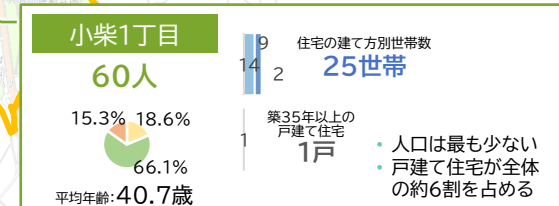
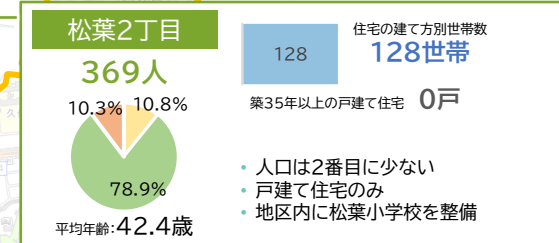
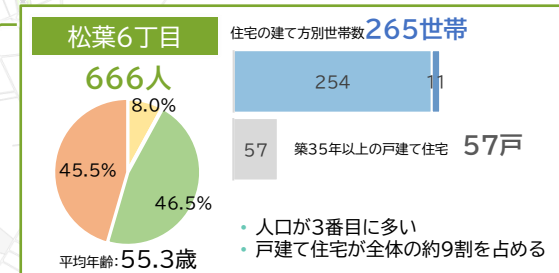
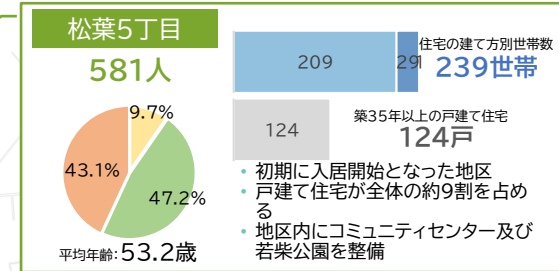
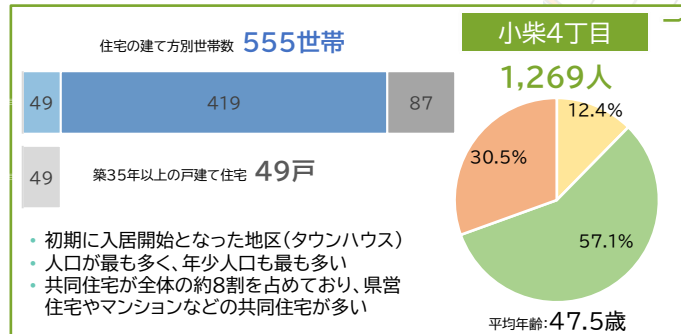
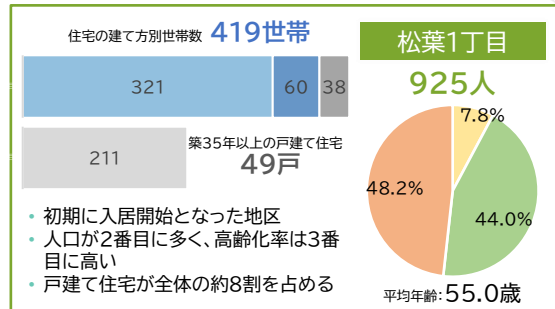
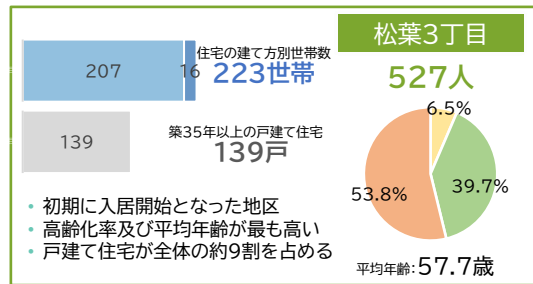
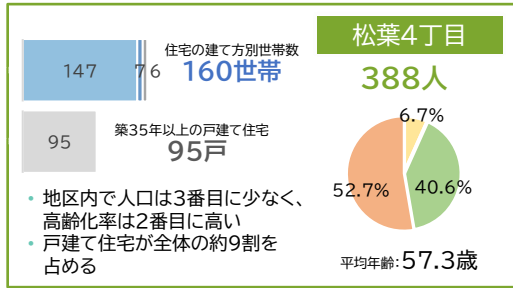


- ✓ 用途地域は、第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域を基本としており、一部に近隣商業地域が含まれているため、閑静な住宅地と生活利便性の両面を備えています。
- ✓ 住宅の形態は、松葉1～6丁目までは戸建て住宅が中心であり、共同住宅は少ない状況です。一方で、小柴4丁目は、戸建て住宅より県営住宅やマンションなどの共同住宅が数多く整備されています。



松葉地区内(松葉1～6丁目、小柴1、4、5丁目)の状況

(出典: 令和2年国勢調査、令和6年龍ヶ崎市固定資産台帳)
※円グラフの大きさは、人口規模に比例しています



【比率】
■ 年少人口
■ 生産年齢人口
■ 老年人口

【戸数】
■ 戸建て住宅
■ 共同住宅
■ その他



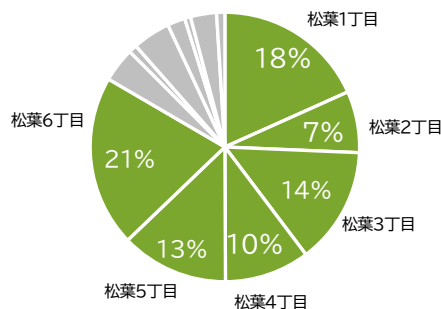
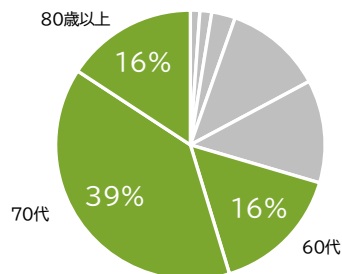
松葉地区・アンケート調査①

概要

- ✓ 調査の目的
松葉小学校の跡地活用を通じ、松葉地区がさらに「住みやすい」「住みたくなる」まちとなるよう、跡地活用の検討を進めるための基礎資料とする。
- ✓ 調査対象者
松葉地区在住の全住民 4,553人
- ✓ 調査期間
令和7年8月20日(水)～10月19日(日)
- ✓ 回収結果
704件(回収率15.5%)

基本調査

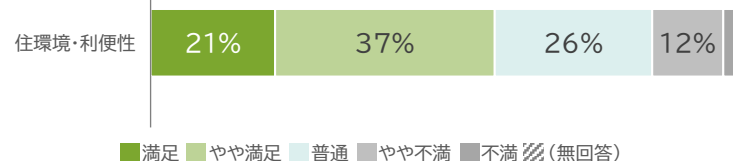
- ✓ 年齢
60代以上の回答が
全体の約7割を占める
- ✓ 居住地
松葉1～6丁目の回答が
全体の約8割を占める



住環境・利便性

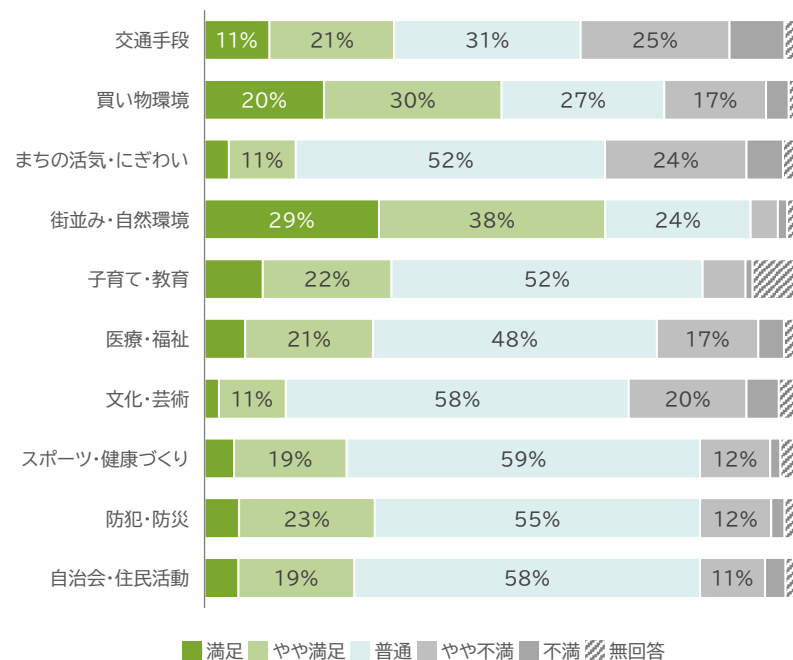
- ✓ 住環境・利便性の総合評価

「満足」「やや満足」が全体の約6割を占める



- ✓ 住環境・利便性の個別評価

「街並み・自然環境」「買い物環境」の満足度は高い
「交通手段」「まちの活気・にぎわい」の満足度は低い



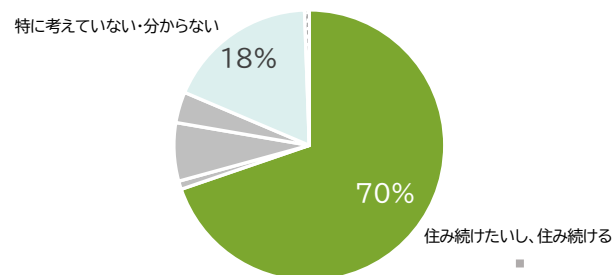


松葉地区・アンケート調査②

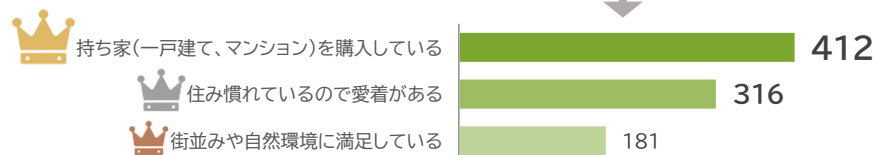
今後の居留意向

✓ 居住予定

「住み続けたいし、住み続ける」が全体の約7割を占める
「特に考えていない・分からない」は全体の約2割

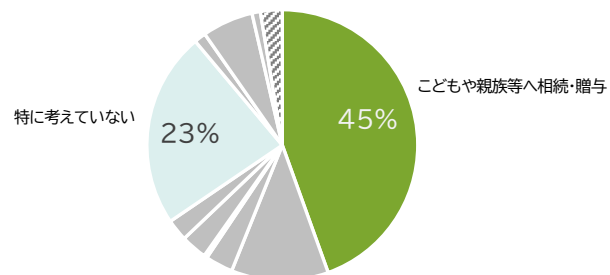


✓ 「住み続ける」と回答した理由は？



✓ 現在住んでいる住宅の今後の予定

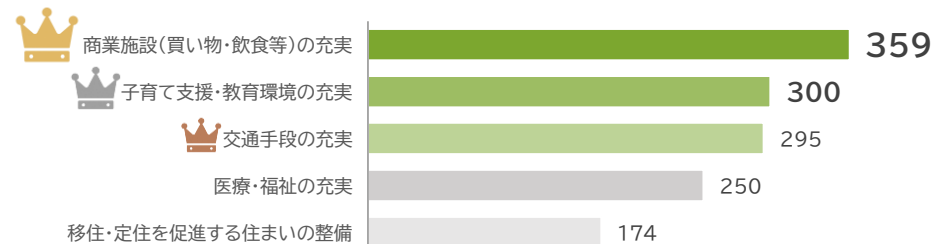
「こどもや親族等へ相続・贈与」が全体の約5割を占める
「特に考えていない」は全体の約2割



跡地活用

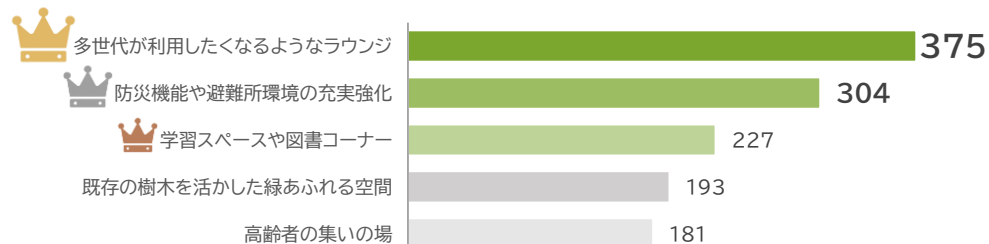
✓ 跡地活用に求めること

「商業施設の充実」「子育て支援・教育環境の充実」の回答が多い



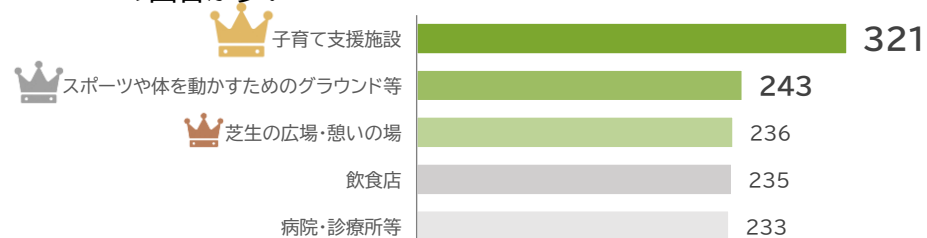
✓ 再活用ゾーン(コミュニティセンター、児童公園)に求める機能

「多世代が利用したくなるようなラウンジ」「防災機能や避難所環境の充実強化」の回答が多い



✓ 新規活用ゾーン(松葉小学校跡地)に求める機能

「子育て支援施設」「スポーツや体を動かすためのグラウンド等」の回答が多い



(3) 地区別特性(長山地区)

人口・高齢化



- ✓ 長山地区も入居開始から40年以上経過している地区があるため、地区内で人口規模及び高齢化率の状況に格差が生じています。
- ✓ 初期に入居開始となった長山1丁目の高齢化率は**60.4%**、2丁目は**54.8%**と松葉地区よりも高くなっている一方で、共同住宅が多い長山4丁目の高齢化率は**14.8%**となっています。

公共施設・商業施設



- ✓ 長山小学校、長山中学校、長山コミュニティセンターや蛇沼公園などを整備しています。
- ✓ 長山中学校の敷地に、2027(令和9)年に義務教育学校「北竜台学園」が開校する予定です。
- ✓ 長山地区は大型商業施設は整備されていませんが、郵便局やドラッグストアなど、生活に密着した店舗等が立地しています。

用途地域・住宅



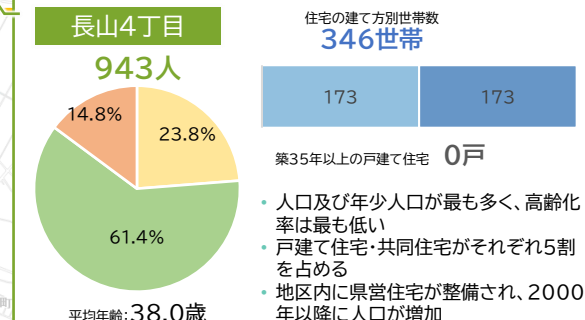
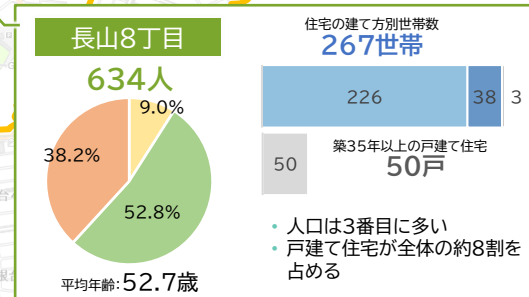
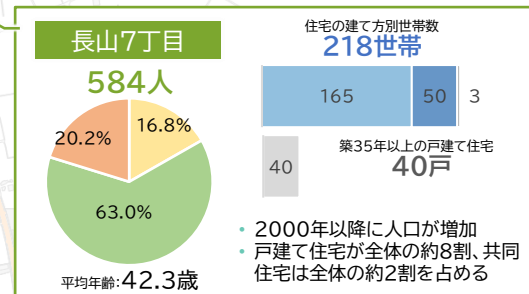
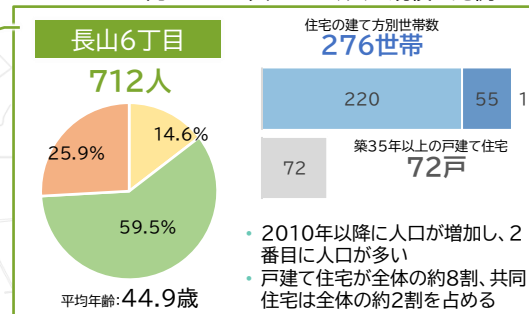
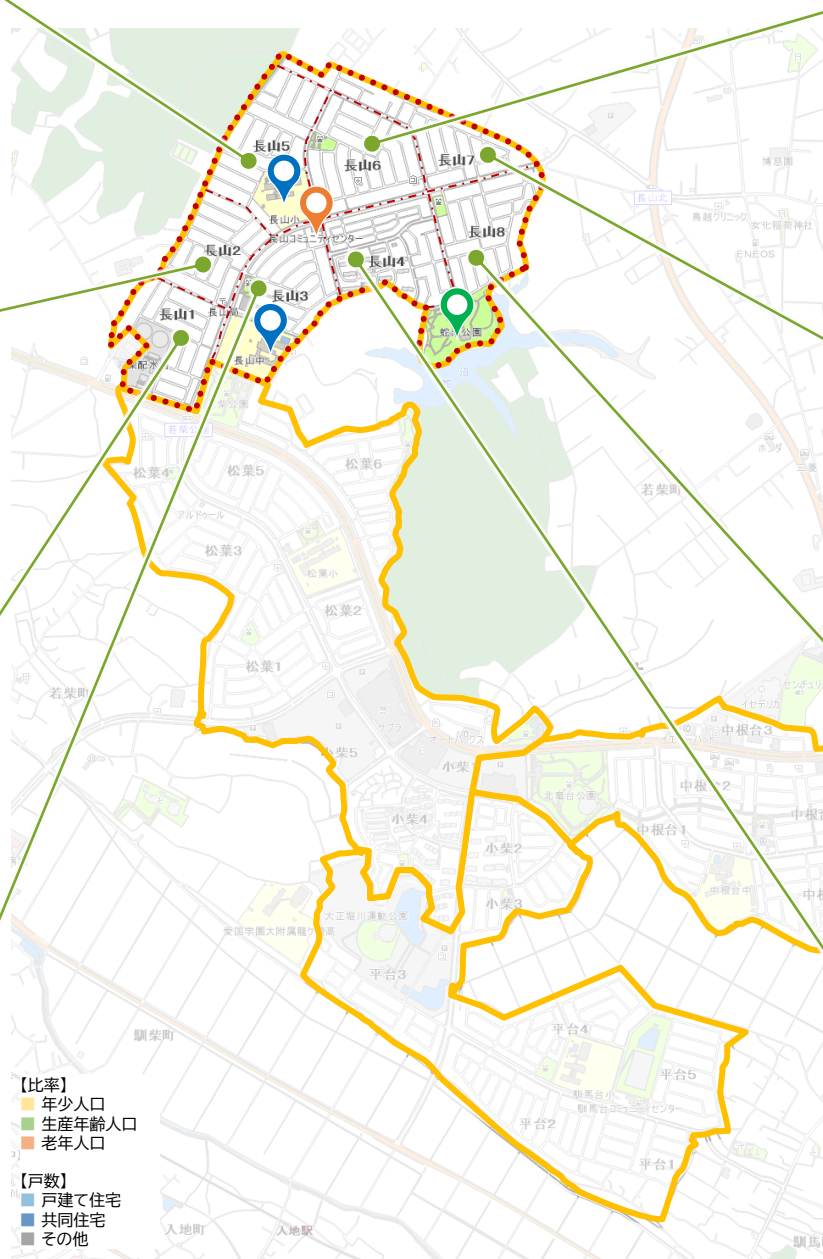
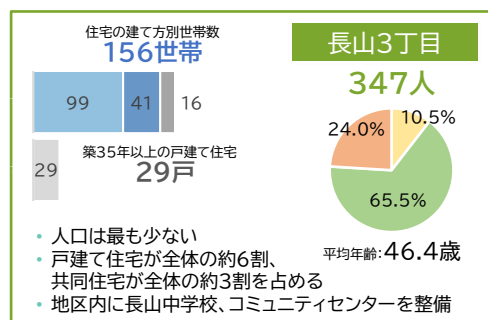
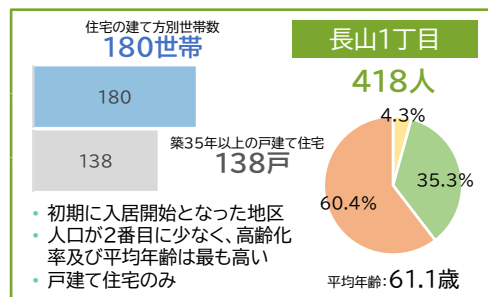
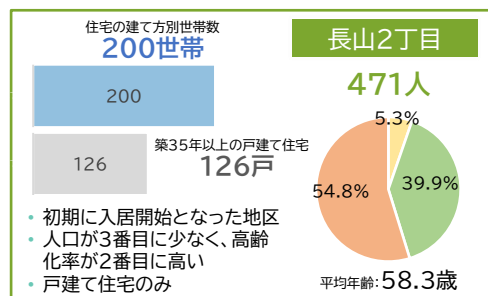
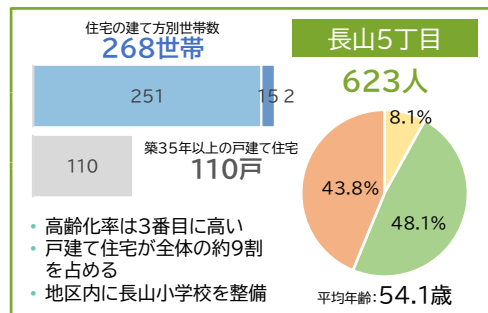
- ✓ 用途地域は、第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域が大部分を占め、閑静な住宅地としての環境が確保されています。
- ✓ 住宅の形態は、戸建て住宅が中心ですが、地区によって共同住宅が一定数存在しており、4丁目には県営住宅が整備されています。長山地区は、多くの地区に共同住宅が整備されており、多様な居住ニーズに対応しています。



長山地区内(長山1~8丁目)の状況

(出典: 令和2年国勢調査、令和6年龍ヶ崎市固定資産台帳)

※円グラフの大きさは、人口規模に比例しています





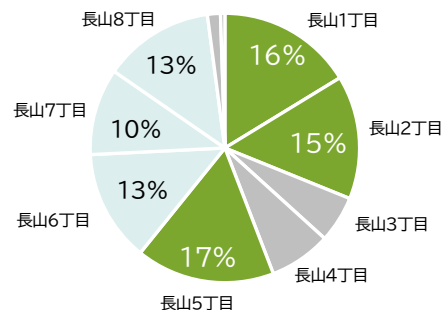
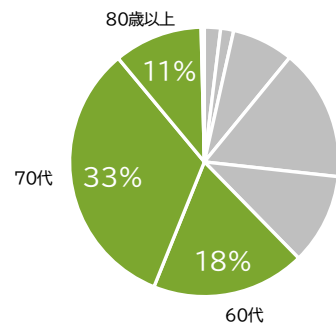
長山地区・アンケート調査①

概要

- ✓ 調査の目的
長山小学校の跡地活用を通じ、長山地区がさらに「住みやすい」「住みたくなる」まちとなるよう、跡地活用の検討を進めるための基礎資料とする。
- ✓ 調査対象者
長山地区在住の全住民 4,583人
- ✓ 調査期間
令和7年10月14日(火)～11月30日(日)
- ✓ 回収結果
770件(回収率16.8%)

基本調査

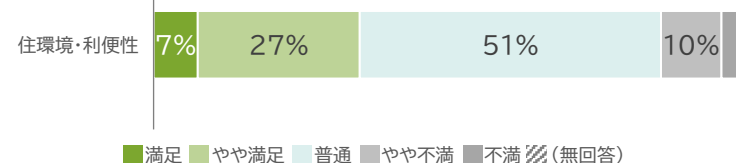
- ✓ 年齢
60代以上の回答が
全体の約6割を占める
- ✓ 居住地
長山1、2、5丁目の回答が
全体の約5割を占める



住環境・利便性

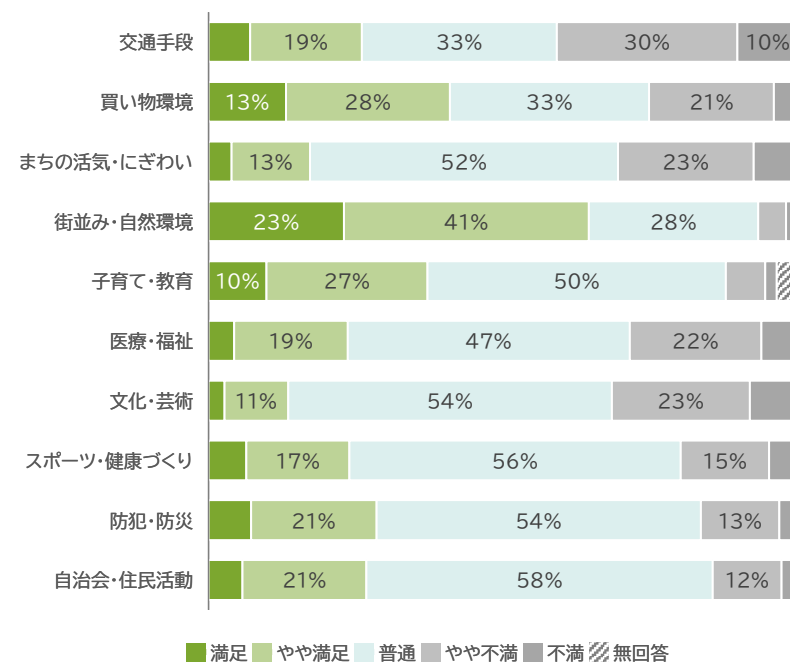
- ✓ 住環境・利便性の総合評価

「満足」「やや満足」が全体の約3割を占める



- ✓ 住環境・利便性の個別評価

「街並み・自然環境」「買い物環境」の満足度は高い
「交通手段」「文化・芸術」「まちの活気・にぎわい」の満足度は低い



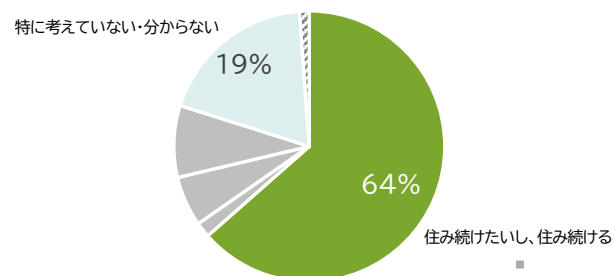


長山地区・アンケート調査②

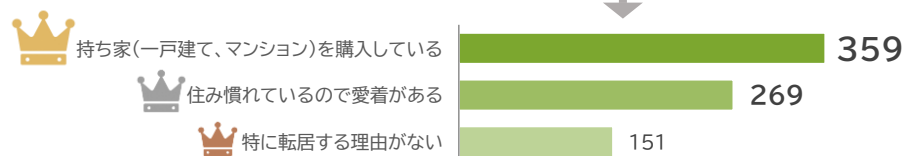
今後の居住意向

✓ 居住予定

「住み続けたいし、住み続ける」が全体の約**6割**を占める
「特に考えていない・分からない」は全体の約**2割**

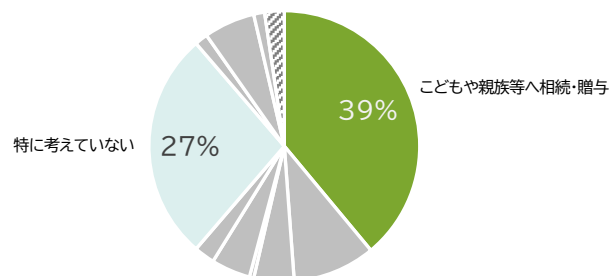


✓ 「住み続ける」と回答した理由は？



✓ 現在住んでいる住宅の今後の予定

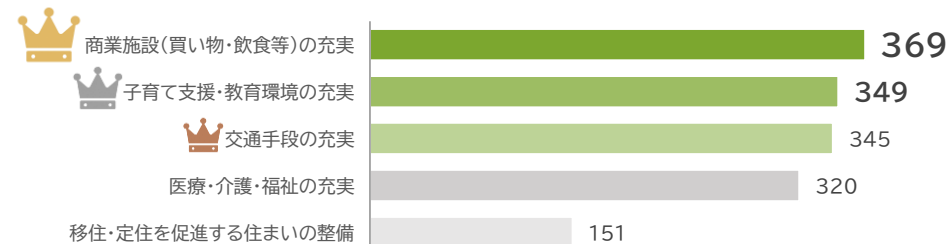
「こどもや親族等へ相続・贈与」が全体の約**4割**を占める
「特に考えていない」は全体の約**3割**



跡地活用

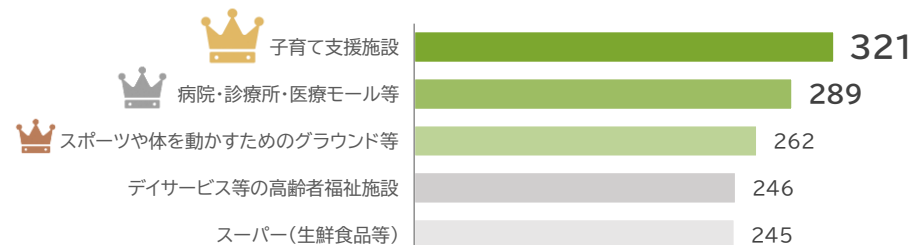
✓ 跡地活用に求めること

「商業施設の充実」「子育て支援・教育環境の充実」の回答が多い



✓ 跡地活用に求める機能

「子育て支援施設」「病院・診療所・医療モール等」「スポーツや体を動かすためのグラウンド等」の回答が多い



(4) 現状と課題のまとめ

人口推移の特徴(若年層の転出)

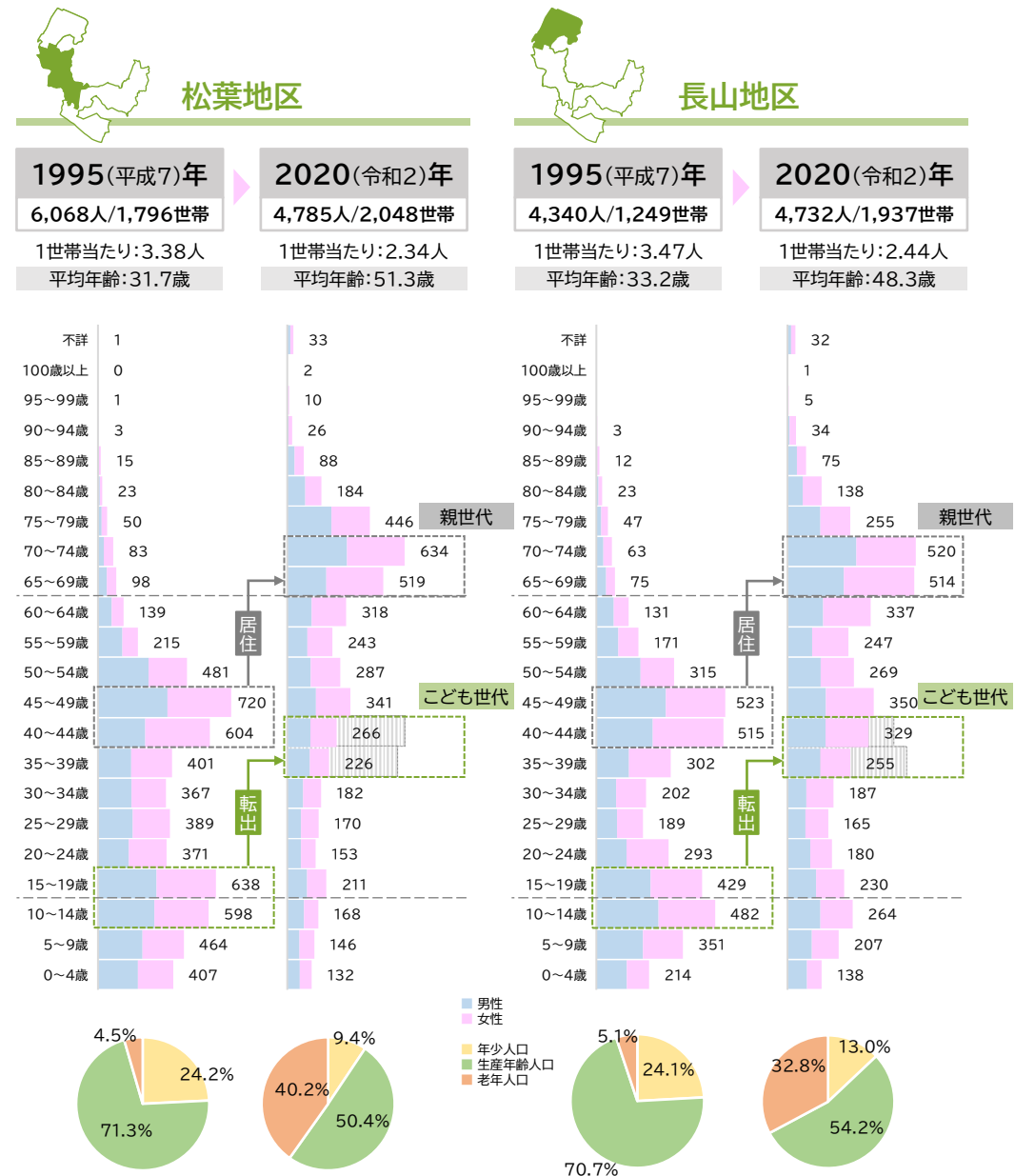
- ✓ 松葉・長山地区の人口は、市全体の傾向と同様に年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にあります。特に、20歳から29歳までの若年層は、大学卒業、または就職等を機に市外へ転出する傾向にあり、転出超過が続いています。
- ✓ その結果、住宅団地特有の課題として、若年層(こども世代)は市外に転出し、中年層(親世代)は居住することから、1世帯当たりの人数は減少し、地区住民の平均年齢は上昇する傾向にあります。

【1995(平成7)年から2020(令和2)年までの25年間の変化】

	松葉地区	長山地区
人口	1,283人の減少	392人の微増
1世帯当たりの人員	1.04人の減少	1.03人の減少
平均年齢	19.6歳の上昇	15.1歳の上昇
高齢化率	35.7ポイント上昇	27.7ポイント上昇

若者・子育て世代の転入・定住促進の検討課題

- ✓ 松葉・長山地区は、開発できる未利用地が少ないため、大規模な住宅開発を行うことが難しく、既存住宅の流通だけでは、若者・子育て世代の転入・定住促進は難しい側面もあります。
- ✓ 2027(令和9)年に義務教育学校「北竜台学園」の開校を予定しており、若者・子育て世代にとって魅力的な教育環境が整備されることから、「住宅」「子育て」施策との連携を図るなど、定住促進施策を検討する必要があります。



松葉・長山地区の構造的な課題

- ✓ 松葉・長山地区は、若年層の転出超過と中年層の高齢化の進行に伴い、地域活動の担い手不足や生活環境の変化などが生じており、地域コミュニティと住環境の維持が課題となっています。
- ✓ 一方で、松葉・長山地区を含む北竜台市街地は、計画的に整備された住宅地であることから、熟成した市街地特有の課題も生じています。

項目	現状	課題
 少子高齢化	20歳から29歳までの転出超過に伴い、1世帯当たりの人員は減少し、平均年齢は上昇しています。 - 松葉・長山地区の人口減少及び高齢化の進行は、市全体と比較しても顕著となっています。	市全体を上回るペースで進行する少子高齢化と若者世代の継続的な市外転出
 地域活動	- 若年層の市外転出、人口減少及び高齢化の進行に伴い、自治会加入率が低下しています。 - 人口減少の進行に伴い、地域防災や環境美化など、これまで住民の共助で維持されてきた地域活動の継続が懸念されます。	自治会加入率の低下と地域活動の担い手不足
 住宅の老朽化	松葉・長山地区は、北竜台市街地の中で、初期に分譲が始まった地区であることから、築35年以上が経過した戸建て住宅が多く、住宅ストック全体の老朽化が進行しています。	築35年以上の戸建て住宅が多く、住宅ストックが老朽化
 用途地域	- 第一種低層住居専用地域を中心とした用途地域のもと、低層で閑静な住環境が整備された反面、厳しい建ぺい率及び容積率を設定しています。 - 地区によっては独自の建築協定を定めており、現代の多様なライフスタイルに合わせた住環境の再構築が難しい側面もあります。	良好な住環境の維持とライフスタイルの変化とのミスマッチ
 未利用地	市街地としての成熟が進んでおり、大規模開発が可能な未利用地は少ない状況であるため、民間投資による更新が生じにくい状況です。	開発可能な未利用地が少ない

論点整理



松葉・長山地区の地域資源・魅力

強み

- 閑静な住宅地と身近に広がる緑豊かな空間を活かした住環境
- 大型商業施設「サプラスクエア」や周辺地域にも利便性が高い商業施設が集積しているほか、公共サービス機能も充実
- アンケート調査では、「住環境・利便性」に関する満足度は、松葉地区は約6割、長山地区は約3割



松葉・長山地区の構造的な課題

弱み

- 20～29歳の若年層の転出超過が続く、世帯規模の縮小と高齢化が進行（市全体を上回る少子高齢化）
- 築35年以上の戸建て住宅が多く、住宅ストックの老朽化が進行
- 厳しい用途規制（建ぺい率/容積率）により、現代の多様なライフスタイルに合わせた住環境の更新が困難 など



人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響

脅威

- 地域コミュニティの希薄化・共助機能の低下
- 空家の増加やインフラ老朽化に伴う住環境の悪化
- 生活利便性・サービス水準の低下（医療・介護、保育・教育需要の変化を含む） など



松葉・長山地区の再生に向けた転換期

機会

- 2027（令和9）年に義務教育学校「北竜台学園」が開校予定であり、若者・子育て世帯に魅力的な教育環境としての期待
- 大規模開発が難しい中、小学校跡地の利活用は、課題解決や新たな賑わい創出の契機となる取組として期待
- 大型商業施設「サプラスクエア」のテナント入替による新たな商業環境が形成



まとめ

- 松葉・長山地区は、良好な住環境と快適な都市機能を備える一方、人口減少・少子高齢化の進行に伴い、地域活動の担い手不足、空家・空き地への対応、インフラの老朽化等の課題が顕在化
- 松葉・長山地区の強みを活かすとともに、転換期の機会を捉え、こどもから高齢者までが安全・安心に暮らし続けられる、持続可能で魅力ある地域を形成

論点整理を踏まえたSWOT分析

- ✓ 松葉・長山地区の現状と課題を「内部要因(強み・弱み)」及び「外部要因(機会・脅威)」に整理し、SWOT分析*を行いました。
- ✓ その結果、「多世代が暮らしやすいまち」「安心して住み続けられる地域」「新たな居住機能」「持続可能な生活基盤」の4つに整理しました。

* SWOT分析とは、戦略を企画立案する際に、外的・内的要因などの現状を分析する戦略計画手法の一つです。様々な要素を「Strength(強み)」「Weakness(弱み)」「Opportunity(機会)」「Threat(脅威)」の4つに分類し、クロス分析表にまとめることにより、課題が抽出され、その結果、解決策を導くための戦略が見つけやすくなるという特徴があります。

外部環境

Opportunity(機会)

- 義務教育学校「北竜台学園」の開校による期待
- 松葉及び長山小学校地の跡地(大規模未利用地)の発生
- 大型商業施設「サプラスクエア」のテナントの入れ替えによる新たな商業形成

Threat(脅威)

- 地域コミュニティの希薄化・共助機能の低下
- 空家の増加・インフラ老朽化による住環境の悪化
- 生活利便性・サービスの低下
- 医療・介護需要の変化
- 幼児・保育・教育機関の需要の変化

Strength(強み)

- 住宅・都市整備公団(現UR都市機構)が整備したまち
- 身近に広がる緑の空間
- 生活を支える商業・サービス機能
- 台地立地による災害への強みと安心感
- 住民が主体となって育むコミュニティ

Weakness(弱み)

- 市全体を上回るペースで進行する少子高齢化と若者世代の継続的な市外転出
- 自治会加入率の低下と地域活動の担い手不足
- 築35年以上の戸建て住宅が多く、住宅ストックが老朽化
- 良好な住環境の維持とライフスタイルの変化とのミスマッチ
- 開発可能な未利用地が少ない

S(強み) × O(機会)

快適な居住空間と教育を活かした「多世代が暮らしやすいまち」の構築

- ▶ 既存の住環境(強み)と、義務教育学校の開校(機会)を活かし、子育て・教育環境の質の向上を図り、多世代が共生するまちを構築

S(強み) × T(脅威)

地域力を活かした「安心して住み続けられる地域」の確保

- ▶ 人口減少・少子高齢化の進行に伴う地域コミュニティの希薄化(脅威)を見据え、住民主体のコミュニティ(強み)を活かし、共助による安全・安心な暮らしを確保

W(弱み) × O(機会)

住宅ストックや未利用地を活かした「新たな居住機能」の創出

- ▶ 住宅ストックや小学校跡地などの大規模未利用地(機会)を有効活用し、開発余地が少ない(弱み)現状を改善することで、若者・子育て世代が住みやすい環境を創出

W(弱み) × T(脅威)

人口減少に対応した「持続可能な生活基盤」の維持

- ▶ 公共施設及びインフラの老朽化や担い手不足(弱み・脅威)を見据え、民間活力の導入や地域資源の活用により、生活基盤を維持

目指すまちの姿

(1) 基本的な考え方

(2) 将来ビジョン(目指すまちの姿)

(3) 目指すまちの姿の実現に
向けた3つの施策

3

(1) 基本的な考え方

- ✓ 松葉・長山地区を含めた北竜台市街地は、良好な住環境と豊かな緑を有する一方、人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、地域活動の担い手不足、生活環境の変化、空家・空き地への対応等や公共施設及びインフラの老朽化などの課題に直面しています。
- ✓ これらの課題を克服し、将来にわたり持続可能で魅力的な地域を形成するためには、再生の視点で既存の地域資源を活用するとともに、新たな暮らしの彩りを加えることで波及効果を最大限に高めるなどの複合的な施策の展開が必要です。
- ✓ 特に、人口減少及び少子高齢化の進行は、地域活動の担い手不足や地域力の低下など、様々な影響が懸念されるため、**若者・子育て世代の定住促進**の施策と、住まい、子育て・教育、買い物、公共交通などの施策と連携を図ることが重要です。
- ✓ 一方で、こどもから高齢者まで、全ての住民が愛着をもって住み続けられるよう、**地区住民の快適な住環境を維持**するとともに、世代を超えて暮らし続けられる環境を整えることも重要です。
- ✓ 本計画では、子育て・教育、地域コミュニティ、住環境、商業、交通などの生活基盤の分野を総合的に見据え、住民が安心して暮らしやすい環境を確保するとともに、多世代が心地よく日常生活を送ることが出来る、持続可能なまちの実現を目指します。

人口減少・少子高齢化の進行、地域の担い手不足の発生、公共施設やインフラの老朽化など

若者・子育て世代
の定住促進

地区住民の快適な
住環境の維持

住民が安心して暮らしやすい環境と生活基盤を確保するとともに、多世代が心地よくつながり合えるまちの実現

(2) 将来ビジョン(目指すまちの姿)

- ☑ 松葉・長山地区の現状と課題や、27ページの「(1)基本的な考え方」、さらには「都市計画マスタープラン」の地域別構想(北部地域)のまちづくりの方針(将来像)である、「計画的に整備された良好な街並みと、多様な世代が快適な暮らしを享受できるまち」を踏まえ、本計画の将来ビジョン(目指すまちの姿)を次のとおり定めます。

【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

良好な街並み



北竜台市街地の計画的な街づくりによって培われた美しい景観や良好な住環境を継承

新たな暮らしの彩り



子育て・教育環境の充実や、商業及び公共交通の確保、地域コミュニティの活性化など、新しい価値や魅力を創造

世代をこえて心地よく暮らせるまち



こどもから高齢者まで、多様な世代がそれぞれのライフステージに応じて、安心して暮らし続けられるまち

(3) 目指すまちの姿の実現に向けた3つの施策

- ✓ 25ページのSWOT分析を踏まえ、本計画の将来ビジョン(目指すまちの姿)の実現に向け、「**多世代共生のまちづくり**」、「**子育て・教育環境の充実**」及び「**既存資産(ストック)の有効活用**」の3つを主たる施策の柱として定めます。



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。

SWOT分析

「多世代が暮らしやすいまち」

「安心して住み続けられる地域」

「持続可能な生活基盤」

「新たな居住機能」

基本方針

(1) 3つの施策を推進する考え方

(2) 推進プログラム

4

(1) 3つの施策を推進する考え方

- ✓ 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。

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



重点項目



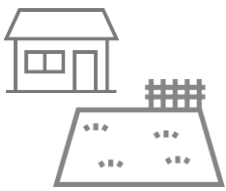
5 地域コミュニティ
の向上




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




(2) 推進プログラム①(小学校跡地の利活用)



重点項目

【現状認識】

- ✓ 2027年(令和9)年に北竜台学園の開校を予定していることから、松葉小学校及び長山小学校の跡地活用について、それぞれの住民自治組織等を中心に跡地活用検討委員会を設置し、アンケート調査の実施や具体的な検討を進めています。

【松葉小学校跡地の活用及び検討】

- 松葉小学校跡地の一部に茨城県竜ヶ崎保健所が移転されることとなっており、2027(令和9)年度から2028(令和10)年度にかけて建設工事を行い、2029(令和11)年度に供用開始の予定です。
- 2025(令和7)年6月に松葉小学校跡地活用検討委員会を設置し、松葉小学校に隣接する松葉コミュニティセンター及び松葉第三児童公園も含め検討しています。

【長山小学校跡地の検討】

- 2025(令和7)年8月に長山小学校跡地活用検討委員会を設置し、長山小学校の跡地活用について検討しています。
- ✓ 松葉・長山地区を含む北竜台市街地は、市街地としての熟成が進み、新たに利活用できるまとまった用地は限られています。このため、小学校跡地は貴重な資産であり、その活用は地域再生の重要なポイントとなります。
- ✓ 小学校跡地は、商業施設や子育て関連施設、文化・交流施設、住宅関連施設など、多様な用途が想定されるほか、複数の用途を組み合わせた複合的な活用も想定されるため、都市計画の見直しや用途変更が必要となる場合が考えられます。
- ✓ 小学校跡地の利活用を通じて、地域の将来を見据え、行政と地区住民が連携し、持続可能なまちづくりを検討していくことが肝要です。



松葉小学校付近を上空から撮影



長山小学校付近を上空から撮影

小学校跡地の利活用

多世代共生のまちづくり × 子育て・教育環境の充実 × 既存資産の有効活用



【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

- それぞれの小学校跡地活用検討委員会からの提言や地区住民の意見に、持続可能なまちづくりの視点を加え、松葉・長山地区がさらに「住み続けたい」「住みたくなるまち」を目指します。
- 小学校跡地の利活用について、地区住民との合意形成を丁寧に進めます。

● 官民連携による事業推進

- 民間事業者等の活力とノウハウを最大限に活用するため、サウンディング型市場調査を実施するとともに、活用内容や運営の方向性、事業条件の整理を進めます。
- 民間事業者等からは、施設整備の提案に限らず、運営を含む提案も求め、収支や運営体制を含む持続可能性の観点から比較検討します。

● 地区の特性に応じた複合的な活用の検討

- 多世代の継続的な循環を促すため、若者・子育て世代向けの住宅や、住民の生活利便性向上に資する機能について、周辺環境への影響や手法等を踏まえて検討します。



(2) 推進プログラム②(北竜台公園のリニューアル)



重点項目

【現状認識】

- ✓ 北竜台公園は、北竜台市街地の中心部に位置する大規模公園であり、自然の起伏を活かした地形が特徴です。公園の北側には、菖蒲池及び梅園等を整備し、南側にはグラウンドを配置しています。さらに、蛇沼公園に抜ける歩道も整備されており、周辺との回遊性も確保されています。
- ✓ 現在の利用状況は、主にグラウンドでの運動・スポーツのほか、園内及び周辺のウォーキングが中心です。こども向け遊具が少ないため、こどもの利用は限定的であり、多世代の利用機会を広げる観点から、公園機能の再構成を検討する必要があります。
- ✓ 北竜台公園は、供用開始から30年以上が経過していることから、施設全般として更新・再整備の必要性が高まっています。
- ✓ 一方で、北竜台公園の西側には商業施設(サプラスクエア・パークサイド等)が隣接しており、2025(令和7)年には、テナントの入れ替えに伴い、新たな商業施設がオープンするなど、周辺拠点との連携可能性を有しています。
- ✓ 北竜台公園の魅力向上を図るため、サウンディング型市場調査を実施しており、公園単体での再整備に留まらず、利用促進や管理運営の観点から、民間事業者の知見・アイデア及び官民連携も含めた再整備について検討する必要があります。



北竜台公園(北側)を
上空から撮影



北竜台公園(南側)を
上空から撮影

北竜台公園のリニューアル

多世代共生のまちづくり × 子育て・教育環境の充実 × 既存資産の有効活用



【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**
 - サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、民間活力を効果的に活用し、賑わいを創出する交流拠点として具体的に検討します。
 - 具体的な検討にあたっては、公園全体のゾーニング(例:こどもの遊び場ゾーン、健康づくりゾーン、イベントゾーン等)も視野に入れ、生態系の維持及び自然環境との調和に配慮したリニューアル方針を策定します。
 - 公募設置管理制度(Park-PFI)等の導入を視野に、収益施設と公共施設を一体的に整備する手法を検討し、財政負担の適正化及び利用者の利便性の向上を図ります。
- **民間活力を活用した公園施設の再整備**
 - 民間事業者の専門的な知見を活用し、こどもや子育て世代が親しめる大型遊具の設置やインクルーシブ遊具などの設置を検討します。
 - 多世代に親しまれるよう園路に沿った健康遊具の設置など、様々な目的に応じた公園施設の整備を検討します。
- **利便性と安全性の向上**
 - 計画的な公園施設の改修や更新などにより、北竜台公園の長寿命化を推進します。
 - バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した、計画的な改修等を実施します。



(2) 推進プログラム③(子育て支援環境の充実)



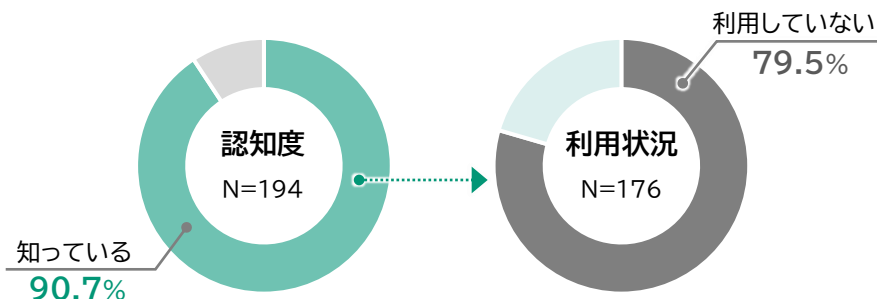
重点項目

【現状認識】

- ✓ 松葉・長山地区を含む北竜台市街地は、本市の市街化区域の中で、龍ヶ岡市街地に次いでこどもが多いため、子育て支援に関するニーズが見込まれるエリアです。
- ✓ 本市の東部地区には「さんさん館子育て支援センター」、西部地区には「駅前こどもステーション」を整備しており、子育て支援やリフレッシュ保育などを実施しています。
- ✓ 2024(令和6)年に実施した「子ども・子育て支援に関するニーズ調査」では、北竜台市街地に居住している方は、子育て支援施設を「知っている」と回答した割合は高い一方で、「利用していない」と回答した割合も高いことから、「知っているが使っていない」方が一定数存在します。
- ✓ アンケート調査の自由記述では、天候に左右されない屋内の遊び場のほか、全年齢型の居場所や、小学生も含めた放課後の受け皿など、日常的に利用できる「居場所・遊び場」を希望する声もあります。
- ✓ 2025(令和7)年7月には、龍ヶ岡公園及び長山コミュニティセンター内に「ここくれば*」を整備するなど、こどもの居場所づくりに取り組んでいます。
 - * 放課後や夏休みなどの期間に、こどもたちが天候や気温に左右されず、自由に過ごすことができる居場所・遊び場
- ✓ 今後は、既存施設の有効活用も含めて、子育て支援環境の充実について検討する必要があります。

市街化区域ごとの0～4歳児数

(出典:2020(令和2)年国勢調査)



(出典:2024(令和6)年龍ヶ崎市子ども・子育て支援に関するニーズ調査から北竜台市街地エリアを抜粋)

子育て支援環境の充実

多世代共生のまちづくり × 子育て・教育環境の充実 × 既存資産の有効活用



【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

- 大型商業施設「サプラスクエア」等の民間施設などと連携し、天候に左右されない「屋内遊び場」と「地域子育て支援施設」の整備について検討を進めます。
- 保護者がこどもを遊ばせながら自分の時間を過ごすことができる空間を備えるなど、現代の多様なライフスタイルに即した利用しやすい施設モデルを検討します。
- 保護者の心身の負担軽減を図る「リフレッシュ保育」を実施するなど、利便性の高い施設環境と連動した質の高いソフト支援を検討し、子育て世帯の安心感を高めます。



● こどもの居場所づくり

- 2025(令和7)年7月に長山コミュニティセンターに開設した、こどもの居場所・遊び場「ここくれば」の適正な運営を図り、地域に根差した、こどもの集いの場として定着に努めます。
- 既存施設等の利活用により、地域住民の見守りの中でこどもたちが自発的に活動できる「身近な居場所」を整え、世代を超えた新たな地域のつながり創出に資する施策のあり方を検討します。



(2) 推進プログラム④(教育環境の向上)



重点項目

【現状認識】

- ✓ 人口減少及び少子化の進行に伴い、松葉小学校、長山小学校及び長山中学校の児童・生徒数は減少傾向にあります。

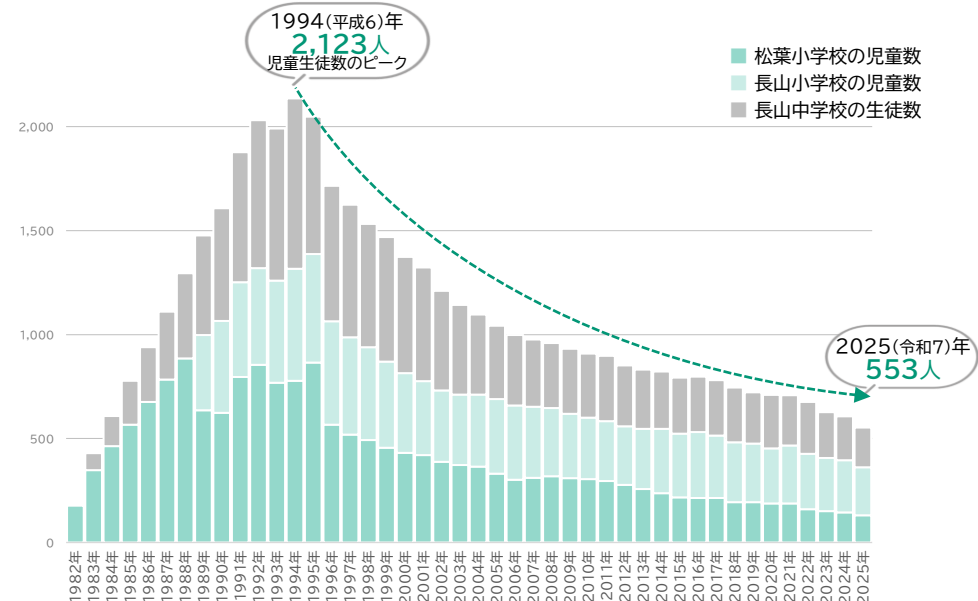
【松葉小学校、長山小学校、長山中学校の児童・生徒数の比較】

- 松葉小学校:1988(昭和63)年の**886人**がピーク
2025(令和7)年は**130人**
- 長山小学校:1994(平成6)年の**540人**がピーク
2025(令和7)年は**232人**
- 長山中学校:1994(平成6)年の**820人**がピーク
2025(令和7)年は**191人**

- ✓ 2025(令和7)年度では、松葉小学校は、全学年が単学級となっており、児童数の減少が顕著です。長山小学校や長山中学校でも児童・生徒数の減少が進んでいますが、小小連携や小中連携など、中学校区単位で小中一貫教育に取り組んでいます。
- ✓ 少子化の進行に伴う、児童・生徒数の減少により、教育環境や学びの質の確保が難しくなることが考えられます。これらの課題に対応するため、長山中学校の敷地に2027(令和9)年に義務教育学校「北竜台学園」が開校する予定です。
- ✓ 施設一体型の義務教育学校である「北竜台学園」の特性を生かし、義務教育9年間を見据えた切れ目ない系統的な学習を充実させることが重要です。
- ✓ コミュニティ・スクールを導入し、学校と地域の連携を強化することで、地域全体でこどもを育む体制の充実を図るとともに、地域の教育力の向上にもつなげていくことが重要です。



北竜台学園の完成予想図



教育環境の向上

多世代共生のまちづくり × 子育て・教育環境の充実 × 既存資産の有効活用



【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
 - 「ゆめ学習」キャリア教育、「みらい学習」シチズンシップ教育を9年間の発達段階に応じて体系化し、探究学習や体験学習を計画的に導入することで、主体的に学ぶ力を育成します。
 - 児童生徒が合同で行う学校行事や異学年交流活動を積極的に設定し、施設一体型の義務教育学校の強みを活かし、リーダーシップや思いやりの心を育みます。
- 9年間の一体的な学びを支える教育環境の整備・活用
 - 施設一体型のメリットを最大限に活かし、異学年交流を促進するため、1年生から9年生までの児童生徒が共用する図書館、特別教室などを活用します。
- コミュニティ・スクールの導入
 - 2028(令和10)年度を目途に学校運営協議会を設置し、保護者や地域住民が学校運営に参画するコミュニティ・スクールを導入することで、「地域とともにある学校」づくりを推進します。
 - 学校運営協議会では、学校目標やビジョンを共有するため、熟議(熟慮と議論)を重ね、丁寧に協議を進めます。
 - 地域の多様な人材と協働し、授業支援や行事等への参画を通じた教育活動の充実を検討します。



(2) 推進プログラム⑤(地域コミュニティの向上)

【現状認識】

地域コミュニティ

- ✓ 松葉・長山地区は、分譲及び入居当初から住民が主体的にまちづくりに関わっており、現在も地域コミュニティ協議会や自治会などを中心に、地域活動が行われています。
- ✓ 近年は、人口減少・少子高齢化の進行に伴い、自治会役員の高齢化が進行しているほか、自治会加入率は減少傾向にあります。その結果、役員の負担が大きくなっているほか、自治会運営の担い手不足による地域活動の維持が課題となっています。
- ✓ 地域活動の担い手不足は、地区の環境整備や見守りなど、地域のセーフティネットの弱体化や地域力の低下につながる懸念があるため、多世代が参加しやすい環境を整え、地域活動への参加を促進する必要があります。

コミュニティセンター

- ✓ 松葉・長山地区のコミュニティセンターは、地域コミュニティ協議会及び自治会などの地域活動の拠点であるとともに、地区住民の文化活動や会合など広く利用されています。
- ✓ 一方で、コミュニティセンターを整備してから35年以上経過するため、定期的に施設の修繕・改修工事を実施していますが、施設の老朽化が進行しています。
- ✓ コミュニティセンターの維持・更新を図るとともに、多世代が利用できる場や仕組みづくりにより、住民同士の相互理解や協力体制を構築し、持続可能な地域社会を形成することが重要です。



龍ヶ崎ニュータウン夏祭りの様子

松葉・長山地区におけるコミュニティ関連の現状

	松葉地区	長山地区	備考
令和7年度の自治会加入率	約88%	約78%	松葉地区は市全体から見ると高く、長山地区は比較的低い(市全体では減少傾向)
交流イベント	協議会主体で夏祭りを松葉小学校で開催	協議会主体でわくわくフェスタを長山小学校で開催	2地区は、(ほぼ)市の支援なく自力で定期的に交流イベントを開催
協議会・役員会の年齢構成	高い	高い	年齢構成は高い状況であり、特に自治会は役員のなり手不足が問題
コミュニティセンターの整備時期	1986(昭和61)年	1990(平成2)年	松葉コミュニティセンターは築39年が経過し、長山コミュニティセンターも築35年が経過するため、老朽化が進行
コミュニティセンターの利用状況	多目的室:41.3% 会議室:25%程度	多目的室:42.3% 会議室:24%程度	日中限定だと多目的室利用は7割程度で需要高(利用者の大半は高齢者)

地域コミュニティの向上

多世代共生のまちづくり × 既存資産の有効活用



【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**
 - 地域コミュニティ協議会や自治会等による地域活動の課題を把握し、組織の存続や活動促進の支援を行います。
 - 若者・子育て世代をはじめとする多世代の自治会・地域活動への参加を促すため、活動内容の情報発信などを強化し、参加のきっかけづくりを推進します。
- **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**
 - 地域コミュニティ協議会や自治会等による地域活動が一層促進するよう、コミュニティセンターの活動拠点としての機能強化を検討します。
 - 既存のLINEによる施設利用受付の他、デジタル技術を取り入れた新たな施設管理・運営手法を検討し、利用者の利便性の向上を図ります。
 - 老朽化等によるコミュニティセンター更新の際には、現役世代や学生、こども等も含め、多世代に親しまれ、利用される地域の身近な施設としての拠点化を図ります。



(2) 推進プログラム⑥(安全・安心の確保)

【現状認識】

防災

- ✓ 災害時に適切な避難行動がとれることは、多世代が安心して暮らせるまちづくりの基盤です。松葉・長山地区は、地盤の安定した台地上にあり、水害リスクが比較的低いほか、小中学校及びコミュニティセンターが指定避難所として確保されています。
- ✓ 一方で、住民の高齢化に伴い、災害時に自力での避難が困難な要支援者の増加が懸念されます。また、地域防災の要となる自主防災組織においても構成員の高齢化が進んでおり、災害発生直後の「共助」機能の維持・継承が課題となっています。

防犯

- ✓ 安全で快適な生活基盤は、多世代が安心して暮らせるまちづくりの大切な要素のため、松葉地区の北竜台防犯ステーション(HBS)を拠点とした防犯体制により、地域の安全・安心が確保されています。
- ✓ 一方で、防犯パトロールを行う地区住民の高齢化が進行しており、今後も人口減少及び高齢化が進行すると、後継者不足により、巡回頻度の低下が懸念されます。

地域福祉

- ✓ 松葉・長山地区では高齢化が顕著となっており、今後の更なる進行を見据えた対応が必要です。そのため、地域包括支援センターを中核に、医療・介護・生活支援の関係者が連携し、日常時から緊急時に至るまで切れ目のない支援体制の整備が求められています。



長山地区の防災訓練の様子



龍ヶ崎市北竜台防犯ステーション「HBS」の外観

安全・安心の確保

多世代共生のまちづくり × 既存資産の有効活用



【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。

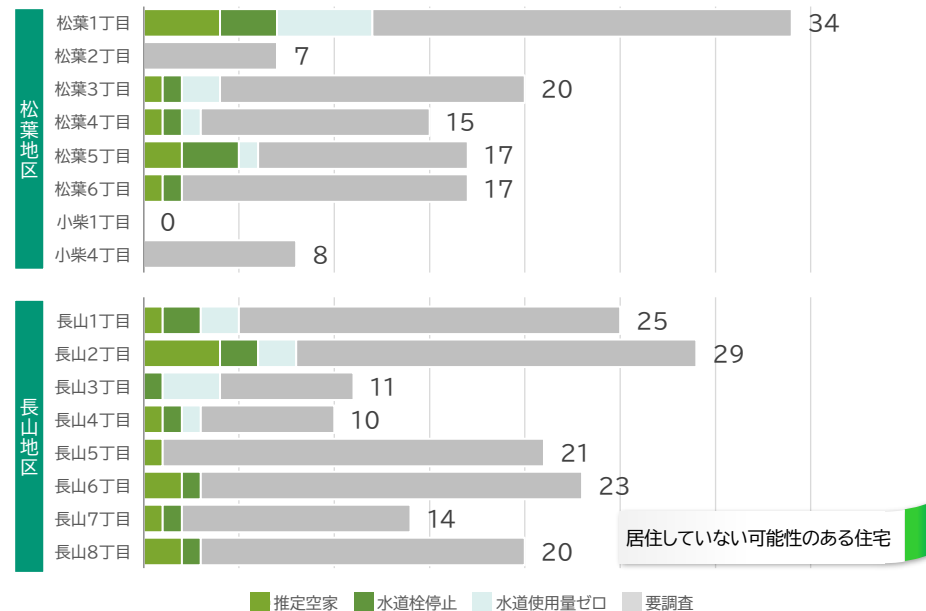
【実施方針】

- **地域特性を活かした「災害に強い地域づくり」の推進**
 - 北竜台学園の開校を見据え、指定避難所の確保及び再配置を行うとともに、避難生活における生活環境の維持・向上を図ります。
 - 災害時に自ら避難することが困難な要配慮者への支援を確実にするため、自主防災組織等を中心とした「共助」による支援体制の構築と、実効性のある避難計画の策定を促進します。
 - 地域コミュニティ協議会、自主防災組織や防災士などによる、住民主体の「自助」「共助」による防災活動を促進し、災害時における「公助」との連携強化を図ります。
- **地域資源を活用した「持続可能な見守り体制」への転換**
 - 地域の防犯拠点である「北竜台防犯ステーション(HBS)」については、関係機関と連携しながらその機能を維持し、地域の安全・安心を守る活動拠点として継続的な運用を図ります。
 - 防犯パトロール等の担い手の高齢化や固定化が課題となっていることから、防犯ボランティアの活性化や新たな担い手の確保に向けた支援を行うとともに、防犯カメラの設置などについて検討します。
- **重層的な見守り体制の構築**
 - 地域包括支援センター、民生委員、自治会、NPO等が連携する、高齢者等の見守りネットワーク会議の定期的な開催などを通じて、情報共有の円滑化と役割分担の最適化を図ります。
 - 移動販売や宅配サービスなどを行う民間事業者と連携し、高齢者世帯や独居高齢者等の異変を早期に発見・連絡する体制の充実を図ります。
 - 生活支援コーディネーターを中心に、地域の見守りニーズの把握や新たな支え合い活動の創出を進め、支援を必要とする人と地域資源を適切につなぐ仕組みづくりを強化します。

(2) 推進プログラム⑦(空家・空き地の利活用)

【現状認識】

- ✓ 松葉・長山地区は、北竜台市街地で初期に入居が始まった地区のため、築35年を超える住宅が多い状況です。
- ✓ 2016(平成28)年に実施した空家の実態調査では、北竜台市街地の推定空家の割合は他の地区と比べて低い傾向にありましたが、現在は空家の件数が増加傾向にあります。
- ✓ 空家化を防止する取組として、空家バンク制度の運用や生前から住まいの将来を考える啓発活動を展開していますが、若者・子育て世代は、新築住宅を好む傾向があり、定住に結び付かないという課題があります。
- ✓ 松葉・長山地区は土地や建物の所有権が明確であることが多く、他地区に比べ相続等の問題が複雑化しにくい傾向にあります。また、住環境が良いことから空家・空き地が流通市場に登録されると成約に至るケースが多く見られます。一方で、放置されている空家もあることから、空家バンク制度への物件登録を促進する取組が必要です。
- ✓ 松葉・長山地区は、今後、空家の増加が見込まれることから、空家バンク制度への物件登録を促進するとともに、民間活力を活かした施策について検討する必要があります。
- ✓ 地域のニーズに即して空家等の活用が進むことにより、にぎわいや交流機会の創出に寄与することが期待されます。また、子や孫世代のUターン(近居)や若者・子育て世代の定住促進に向けた支援施策を検討する必要があります。



(出典:2024(令和6)年龍ヶ崎市固定資産台帳及び上水道台帳)

空家・空き地の利活用

多世代共生のまちづくり × 既存資産の有効活用



【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**
 - 流通の障壁となる課題の解消に向け、所有者がワンストップで専門家に相談できる体制の整備を検討します。
 - 所有者向けのセミナーや相談会を定期的を開催し、放置される前に空家バンク制度への登録を促進します。
- **空家等の活用支援**
 - 地域のニーズに即して空家等の活用が図られるよう、支援施策を検討します。
- **若者・子育て世代の定住・Uターン促進支援**
 - 中古住宅の建替えによる若者・子育て世代の定住を支援するため、「空家バンク活用促進事業補助金」の拡充に取り組みます。
 - 若者・子育て世代の中古住宅取得を後押しするため、金融機関等との連携による支援施策を検討します。
 - 親世帯との近居・同居を通じた多世代共生を促進するため、子・孫世代のUターンを支援する施策を検討します。



(2) 推進プログラム⑧(生活利便機能の拡充)

【現状認識】

商業

- ✓ 大型商業施設「サプラスクエア」は、近年、テナントの入れ替えなどがあり、従来の商業機能に転機が生じています。
- ✓ 商業機能の充実は、生活の利便性向上に直結するとともに、若年層や子育て世代の定住促進だけでなく、高齢者の暮らしやすさにも資する要素です。
- ✓ 地区によっては店舗が遠く、日常品や食料品などの買い物の選択肢が限られるなど、利便性の偏りが生じています。
- ✓ 現行の土地利用の状況では、地区内の商業機能の分布にも差が見られることから、人口構成や生活ニーズの変化に即した商業機能のあり方について、居住者の意向を確認する必要があります。



交通

- ✓ 2024(令和6)年度のコミュニティバス路線・運行体制の見直しに併せて、長山地区から要望が高かった循環ルートの延伸を検討し、2025(令和7)年4月から運行しています。
- ✓ 今後も人口減少・少子高齢化の進行が見込まれることから、免許返納後の移動手段の確保と併せて、持続可能な交通ネットワークの維持・構築を検討する必要があります。



生活利便機能の拡充

多世代共生のまちづくり × 既存資産の有効活用



【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**
 - 大型商業施設「サプラスクエア」の運営事業者やテナントとの定期的な意見交換を行い、地区住民のニーズの共有や連携イベントの開催など、地域の中核としての機能維持・活性化に向けて連携します。
 - 民間事業者の新規出店や創業等を支援することにより、地区内の未利用地や既存施設の利活用を促進し、地域における商業機能の確保・充実にに向けた取組を検討します。
- **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**
 - 商業機能の維持・拡充を図るため、幹線道路沿いの用途地域については、進出企業の意向や地域住民の意向を踏まえ、柔軟に対応します。
- **利用実態に即した持続可能な地域公共交通の構築**
 - 2025(令和7)年度に再編したコミュニティバスの利用状況を検証するとともに、利用実態のデータ分析や住民アンケートに基づき、より使いやすいダイヤやルートの見直しを継続的に行います。
 - JR龍ヶ崎駅と北竜台市街地を結ぶ民間路線バスについて、運行事業者との意見交換を通じて利用状況や地域ニーズを共有します。
 - 運転免許を返納した高齢者等の移動手段を確保するため、コミュニティバスだけでなく、乗合タクシーなど、主要施設への移動手段の確保に努めます。



(2) 推進プログラム⑨(良好な住環境の維持)

【現状認識】

住宅

- ✓ 北竜台市街地の第1種低層住居専用地域は、他の市街地より厳しい建ぺい率・容積率を設定しています。また、独自の建築協定を締結している地区もあります。

【第1種低層住居専用地域の容積率/建ぺい率】

- 北竜台市街地: **80/40**
 - 龍ヶ岡市街地、龍ヶ崎市街地、佐貫市街地: **100/50**
 - 松葉1～3丁目、長山2丁目などで、**建築協定**を締結
- ✓ 現行の土地利用では、多様な住まいの選択肢や新規転入の受け皿が限られることから、人口構成や生活ニーズの変化に即した居住環境のあり方について、検討する必要があります。



道路・公園

- ✓ 松葉地区から長山地区にかけての歩道は、「歳時記のみち」として整備されており、歩道の道幅が広いことから、安全・安心な通学路としても利用されています。
- ✓ 幹線道路には街路樹や植栽が計画的に整備されていますが、繁茂した樹木や雑草に対する意見が寄せられており、適正な管理が求められています。
- ✓ 北竜台公園のほか、若柴公園及び蛇沼公園も憩いの場として親しまれており、里親制度により地区住民が環境美化活動を展開しています。
- ✓ 一方で、開園から年数が経過しており、計画的な更新等による維持管理は行われていますが、多様化する利用者ニーズに即した公園の再整備による魅力向上が求められます。
- ✓ これらの生活基盤は日常生活に密接に関わるため、強みを活かしつつ、計画的な整備と継続的な維持管理が必要です。



良好な住環境の維持

多世代共生のまちづくり × 既存資産の有効活用



【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
 - 地区住民からの発意に基づく用途地域の変更や地区計画の提案は、その内容を尊重し、地域の価値を高めるまちづくりを推進します。
 - あわせて、建築協定の見直しや新たな地区計画の策定に際しては、必要な支援を行い、地区住民による合意形成を支援します。
 - 次世代の住み替え・建替えニーズに対応できるよう、住宅地における用途地域等の見直しについても検討します。
- インフラ施設の計画的な維持管理の実施
 - 道路、橋梁、公園施設等のインフラ長寿命化計画に基づき、計画的な点検と補修・更新を着実に実施し、既存資産の有効活用を図ります。
 - 「歳時記のみち」は、こどもから高齢者まで誰もが安心して利用し、交流を支える地域のシンボルロードとして、歩道のバリアフリー化や植栽等の景観維持を優先的に取り組みます。また、その他の「生活道路」についても、植栽等の適正な管理による見通し・夜間照明の確保など、安全・安心な道路空間の維持に努めます。
- 住民参加による協働管理
 - 長い年月を経て老木・大木化した街路樹や公園内の樹木は、パトロールや点検、自治会との連携等により、計画的かつ適切に管理し、良好な景観の維持に努めます。
 - 公共施設里親制度(アダプト・プログラム)への参加を促進するための広報活動を強化するなど、住民との協働による地域の資産管理を推進することを検討します。



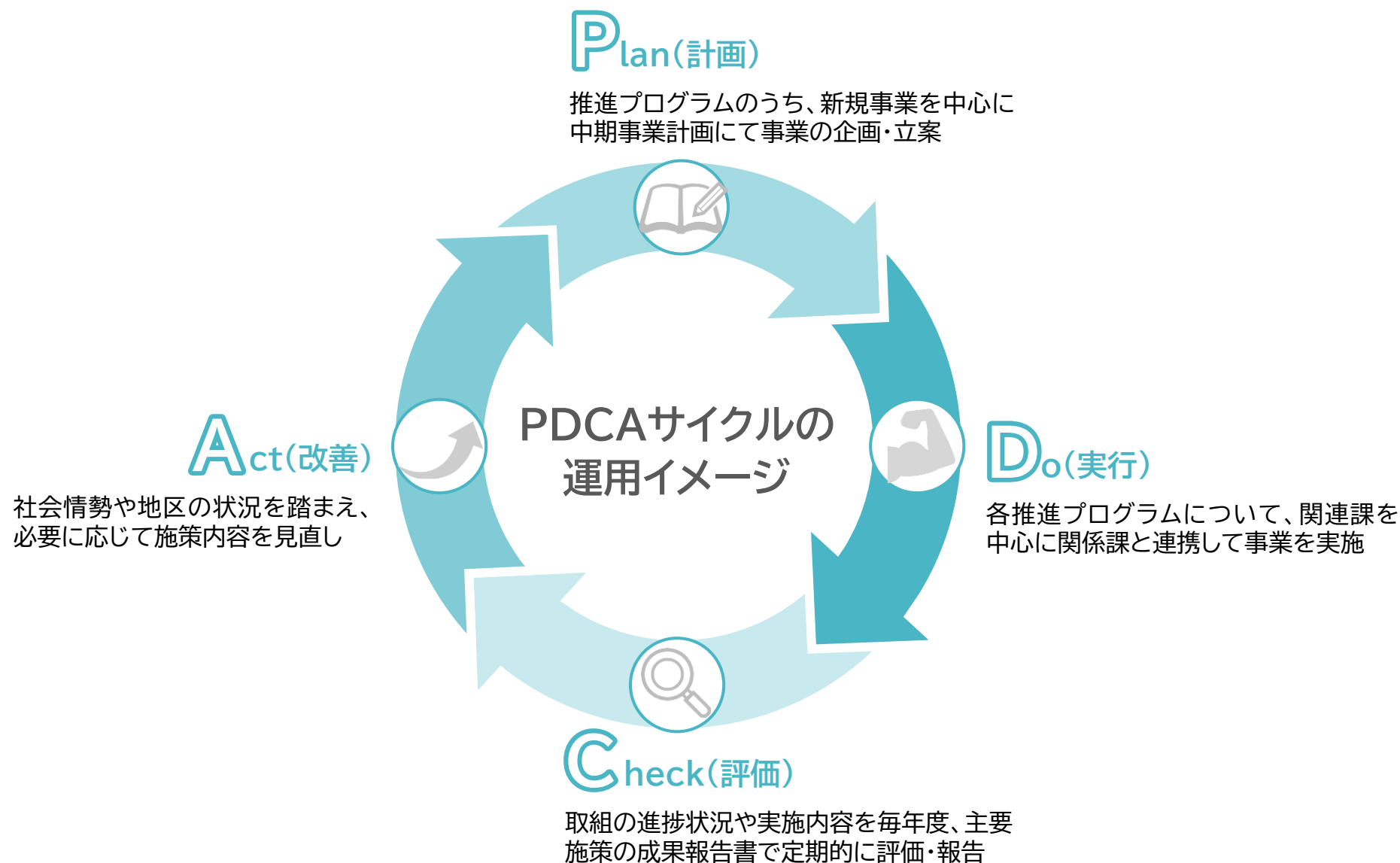
推進体制

- (1) PDCAサイクルの進行管理
- (2) 推進プログラムの関連課

5

(1) PDCAサイクルの進行管理

- ✓ 本計画の進行管理は、**PDCAサイクル**に基づき、社会情勢や人口動向の変化に応じた柔軟な見直しを行いながら推進します。
- ✓ 推進プログラムに基づく取組結果は、毎年度評価を行うとともに、改善結果などを踏まえ、次年度に反映することとします。



(2) 推進プログラムの関連課

- ✓ 目指すまちの姿の実現に向けた3つの施策を推進するにあたり、推進プログラムごとに「関連課」を定めます。
- ✓ 推進プログラムの推進にあたっては、市役所内部に留まらず、地区住民及び民間事業者など多様な主体との連携により、推進することとします。
- ✓ 関連課は、推進プログラムに基づく企画・立案及事業展開を行うこととし、まちの魅力創造課及び企画課は、総合調整などを行うこととします。

推進プログラム	関連課	主な連携パートナー
1 小学校跡地の利活用	管財課	跡地活用検討委員会、地区住民、民間事業者
2 北竜台公園のリニューアル	道路公園課	公園利用者、民間事業者
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	子育て世代、地区住民、民間事業者
4 教育環境の向上	指導課、文化・生涯学習課、教育総務課	PTA、保護者、地区住民
5 地域コミュニティの向上	地域づくり推進課	地域コミュニティ協議会、自治会、市民団体
6 安全・安心の確保	防災安全課、福祉総務課	自主防災組織、地域コミュニティ協議会、防犯ボランティア、民間事業者
7 空家・空き地の利活用	まちの魅力創造課	宅建協会、民間事業者
8 生活利便機能の拡充	商工観光課、都市計画課	民間事業者、地区住民
9 良好な住環境の維持	都市計画課、道路公園課	運行事業者、地区住民、自治会、市民団体
総合調整	まちの魅力創造課、企画課	関係課、民間事業者

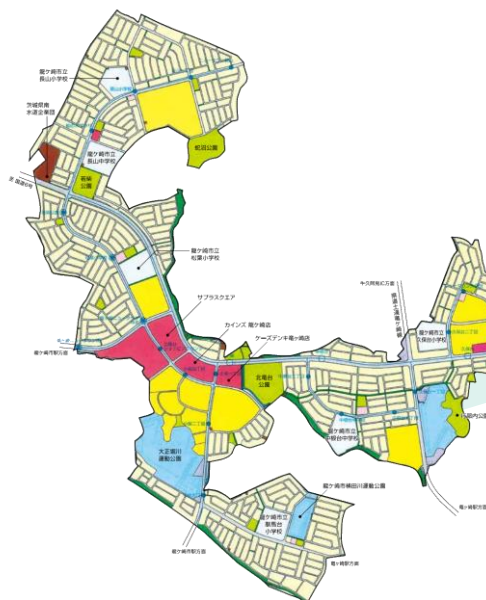
參考資料

6

竜ヶ崎ニュータウンの概要

- ✓ 竜ヶ崎ニュータウンは、**北竜台市街地**、**龍ヶ岡市街地**、**つくばの里工業団地**の3地区で構成される総面積761haの大規模ニュータウンです。
- ✓ 北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地は、居住機能に加え、商業・教育施設を備えた生活拠点として整備され、つくばの里工業団地は、雇用創出の場として整備されました。
- ✓ これらは、茨城県、本市、住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が施行主体となり、一体的な都市基盤整備と住宅供給を進めた広域開発事業です。

北竜台市街地



つくばの里工業団地



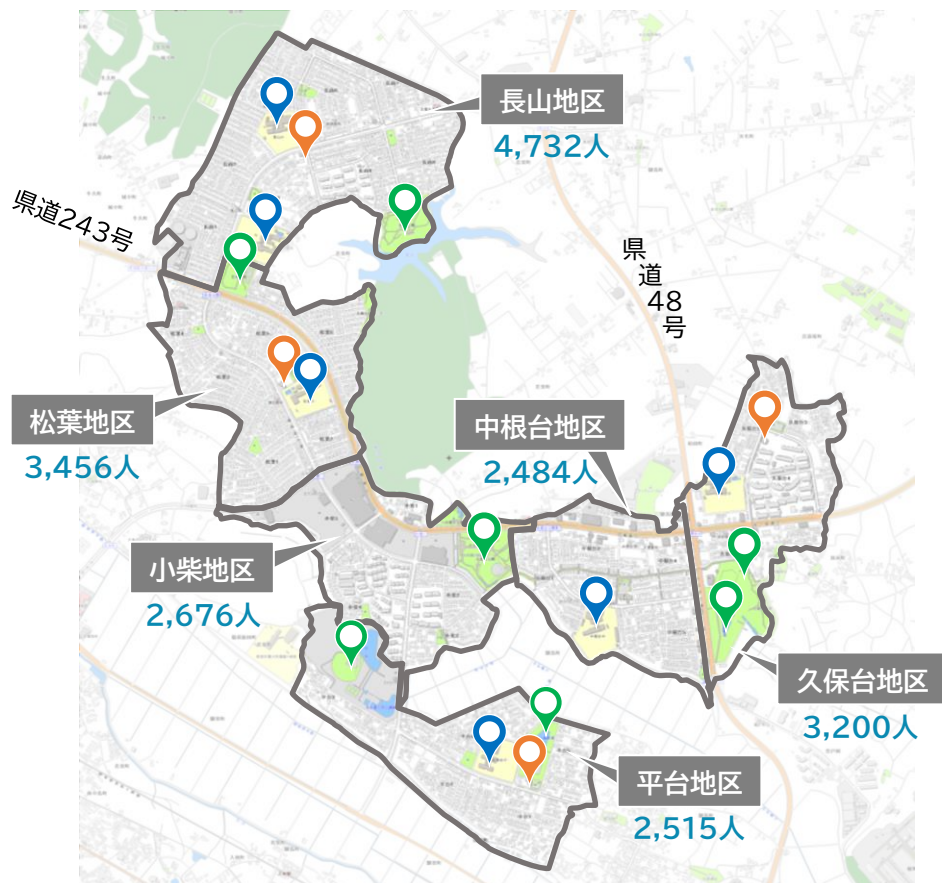
龍ヶ岡市街地



名称	地区面積	計画人口・戸数	施行期間
北竜台市街地	326.5ha	38,000人・9,600戸	1997(昭和52)年度～1996(平成8年)年度
龍ヶ岡市街地	344.8ha	32,000人・8,110戸	1997(昭和52)年度～2005(平成17)年度
つくばの里工業団地	89.6ha	――・(23区画)	1982(昭和57)年度～1987(昭和62)年度
合 計	760.9ha	70,000人・17,710戸	

北竜台市街地の概要

- ✓ 北竜台市街地は、本市の市街化区域の中で最も人口規模が大きい市街地です。また、計画的に整備された閑静な住宅街は、戸建て住宅を中心に開発されたため、共同住宅が少ないことが特徴です。
- ✓ 北竜台市街地は、松葉・長山・小柴・平台・中根台・久保台地区の**6地区**で構成されますが、小学校区(コミュニティセンター)単位では、松葉・長山・馴馬台・久保台地区の**4地区**で構成されます。
- ✓ 各地区を結ぶ遊歩道は、「歳時記のみち」「童唄のみち」があり、北竜台市街地を東西に横断する県道243号(八代庄兵衛新田線)沿いには、大型商業施設「サプラスクエア」やロードサイド型の店舗が建ち並び、中根台地区と久保台地区の間を県道48号(土浦竜ヶ崎線)が縦断しています。
- ✓ 北竜台市街地は、鉄道面では最寄りの龍ヶ崎市駅から上野・東京・品川方面へJR常磐線が直通しており、都内へのアクセスに優れています。道路面では、県道243号を通じて、国道6号から千葉西北部や土浦方面へ連絡できるほか、県道48号を通じて、千葉方面、または牛久・土浦方面や国道408号・圏央道(牛久阿見IC)にも接続できるため、移動の利便性が高いエリアです。



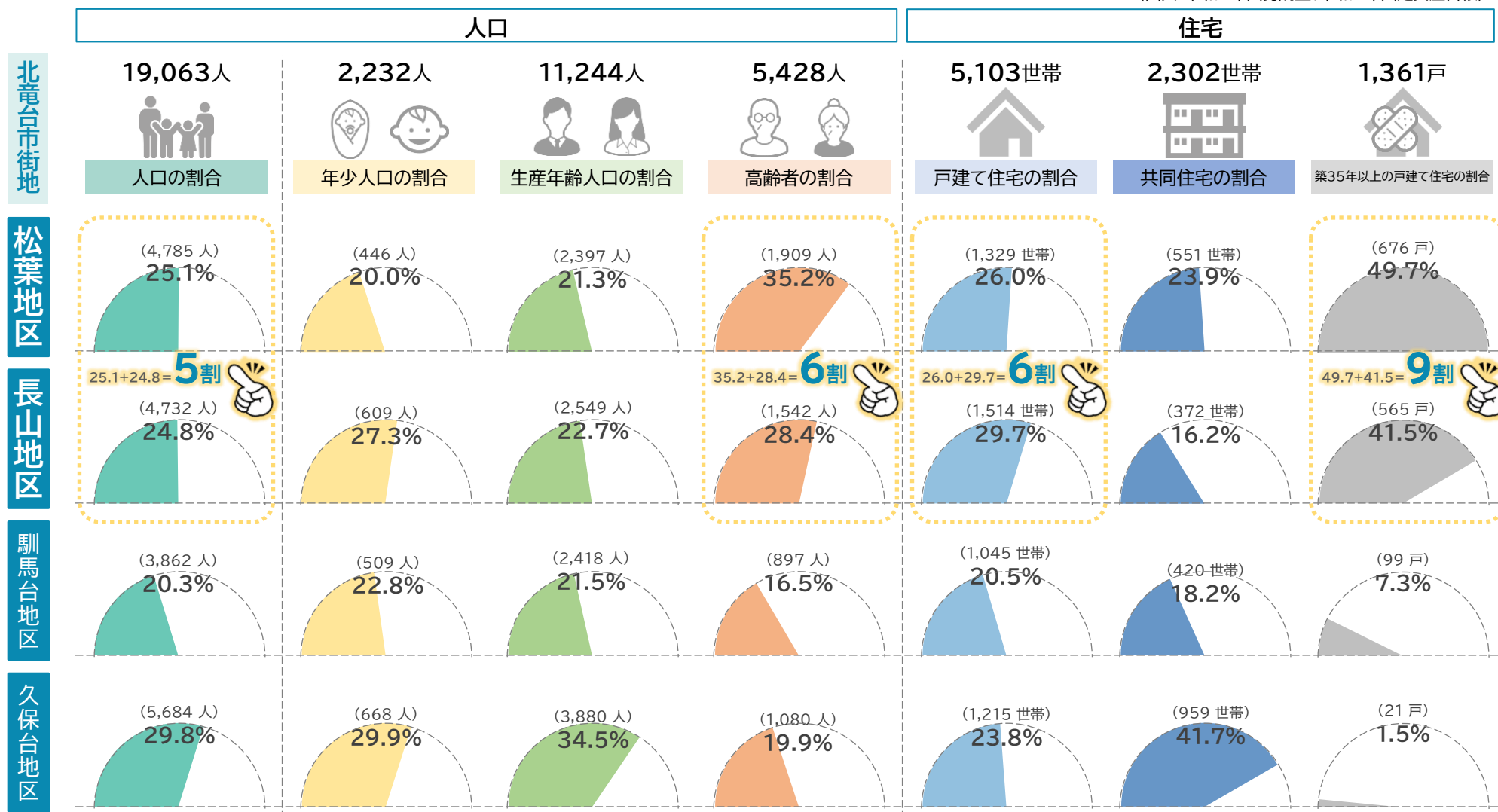
主な公共施設の配置状況

地区名	小学校区(コミュニティセンター)単位	小中学校	コミュニティセンター	公園 (児童・街区公園除く)
松葉地区	松葉小学校区	・松葉小学校	・松葉コミュニティセンター	・若柴公園
長山地区	長山小学校区	・長山小学校 ・長山中学校	・長山コミュニティセンター	・蛇沼公園
小柴地区	松葉小学校区 馴馬台小学校区 久保台小学校区	-----	-----	・北竜台公園
平台地区	馴馬台小学校区	・馴馬台小学校	・馴馬台コミュニティセンター	・大正堀川運動公園 ・横田川運動公園
中根台地区	久保台小学校区	・中根台中学校	-----	-----
久保台地区	久保台小学校区	・久保台小学校	・久保台コミュニティセンター	・羽原川運動公園 ・行部内公園

松葉・長山・馴馬台・久保台地区の人口及び住宅の状況

- ☑ 松葉・長山地区の人口の割合は、北竜台市街地の約5割を占めています。また、松葉・長山地区は初期に入居開始された地区であるため、高齢者が多く、北竜台市街地の約6割を占めています。
- ☑ 松葉・長山地区の戸建て住宅の割合は、北竜台市街地の約6割を占めています。また、松葉・長山地区は初期に分譲が始まった地区であるため、戸建て住宅のうち、築35年以上の戸建て住宅の割合は、北竜台市街地の約9割を占めています。

(出典：令和2年国勢調査、令和6年固定資産台帳)



まちづくりの変遷(入居開始・街びらきからの10年)

6

参考資料

1982(昭和57)年～1991(平成3)年までの10年間

- ✓ 松葉・長山地区は、北竜台市街地の中で初期に開発された地区です。
- ✓ 松葉・長山地区は、居住環境の整備と併せ、広幅員道路、歩行者専用の遊歩道、公園のほか、松葉小学校、長山小学校及び長山中学校等などの公共施設が整備され、生活の利便性が向上しました。
- ✓ 松葉小学校及び長山小学校では、地元自治会等による学校開放運営委員会が体育館・グラウンドなどの活用を自主運営し、地域交流やスポーツ活動の拠点として機能しました。
- ✓ 松葉・長山地区の宅地分譲が進み、また、県営住宅(北竜台アパート)の建設・入居に伴い、松葉地区の人口が急増しました。
- ✓ 急激な人口増加を背景に、松葉地区公民館・長山地区公民館などの社会教育施設が整備されました。

当時の全国の様子

- 1983(昭和58)年4月15日:東京ディズニーランド開園
- 1989(昭和64)年1月7日:新元号「平成」を閣議決定
- 1989(平成元年)年4月1日:消費税(税率3%)導入

当時の茨城県の様子

- 1985(昭和60)年3月17日～9月16日:「国際科学技術博覧会(つくば'85)」開催
- 1991(平成3)年3月(設立)・1992(平成4)年1月(事業免許)・1994(平成6)年(起工):首都圏新都市鉄道(つくばエクスプレス/TX)計画が具体化



(出典:国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」 撮影年月日:1990(平成2)年11月5日)

まちづくりの変遷(居住区の拡張と生活利便性の充実)

6

参考資料

1992(平成4)年～2001(平成13)年までの10年間

- ✓ 松葉・長山地区の未利用地の開発及び県営住宅(北竜台アパート・長山アパート)の建設・入居などに伴い、松葉・長山地区の人口は増加しました。
- ✓ 北竜台市街地全域でも人口は増加傾向にあり、1995(平成7)年10月からの1年間における本市の人口増加率は4.32%と全国第2位にランクインしました。

	松葉地区	長山地区
1995(平成7)年国勢調査	6,068人	4,340人
2000(平成12)年国勢調査	5,957人	4,955人

- ✓ 北竜台市街地の中心部にショッピングセンターサプラが整備され、地区住民の買い物やサービス利用の利便性が向上しました。さらに、市内外からの利用も多く、地域の賑わいの創出に寄与しました。

当時の全国の様子

- 1995(平成7)年1月17日:阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)発生
- 1997(平成9)年4月1日:消費税率を3%から5%へ引き上げ

当時の茨城県の様子

- 1996(平成8)年:鹿島アントラーズがJリーグ初優勝
- 1999(平成11)年3月:新県庁舎(茨城県庁)が完成(移転開始)



(出典:国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」 撮影年月日:1999(平成11)年5月30日)

まちづくりの変遷(成熟期への移行)

6

参考資料

2002(平成14)年～2011(平成23)年までの10年間

- ✓ 松葉・長山地区とも開発・分譲が可能なエリアは次第に限られてきており、一部の未利用地で開発・宅地分譲が進みましたが、松葉・長山地区の人口は減少傾向にあります。

	松葉地区	長山地区
2005(平成17)年国勢調査	5,737人	4,945人
2010(平成22)年国勢調査	5,306人	4,897人

- ✓ ショッピングセンターサプラの周辺にも商業施設や、生活関連店舗が集積し、買い物やサービス利用の利便性が向上しました。
- ✓ この時期には、北竜台市街地全体の機能が一通り整い、成熟した住宅地として安定期を迎えました。



(出典:茨城県域統合型GIS 撮影年:2011(平成23)年)



当時の全国の様子

- 2002(平成14)年5月～6月:日韓共同開催のFIFAワールドカップを実施
- 2005(平成17)年10月:郵政民営化関連法が成立
- 2008(平成20)年9月:リーマン・ショックにより世界的金融危機、日本経済にも影響



当時の茨城県の様子

- 2002(平成14)年:2002年FIFAワールドカップで鹿島サッカースタジアム(鹿嶋市)が会場に
- 2005(平成17)年8月24日:つくばエクスプレスが開業(秋葉原～つくば)

まちづくりの変遷(成熟期以降の変化)

6

参考資料

2012(平成24)年～現在・2025(令和7)年までの14年間

- ✓ 松葉・長山地区に一部残存している未利用地は、緩やかに開発・宅地分譲が進みましたが、松葉・長山地区の人口は、減少傾向にあります。

	松葉地区	長山地区
2015(平成27)年国勢調査	4,814人	4,941人
2020(令和2)年国勢調査	4,785人	4,732人

- ✓ 松葉・長山地区に限らず、北竜台市街地全体で見ても、開発可能なエリアは限られています。
- ✓ 大型商業施設「サプラスクエア」内に、地区住民の利便性向上のため、市民窓口ステーション及びたつこの図書館を開設しました。



(出典:茨城県域統合型GIS 撮影年:2023(令和5)年)

当時の全国の様子

- 2011(平成23)年3月11日:東日本大震災(M9.0)・大津波が発生
- 2019(平成31)年4月1日:新元号「令和」を閣議決定
- 2019(令和元)年10月1日:消費税率を10%へ引上げ

当時の茨城県の様子

- 2010(平成22)年3月11日:茨城空港が開港
- 2015(平成27)年9月:常総市で鬼怒川堤防が決壊し、広域的に浸水
- 2019(令和元)年9月～10月:「いきいき茨城ゆめ国体/ゆめ大会」を開催