

## 令和6年度 第3回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和6年8月22日（木）  
午後2時から  
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

報告第1号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について

(1) 地域別市民懇談会について（実施報告）

(2) 第5章 について

(3) 今後のスケジュールについて

4 その他

5 閉 会

## 都市計画マスタープラン策定にかかる地域別市民懇談会実施報告書

## 1. 地域別参加者数（合計76名）

## (1)南部地域

開催場所：龍ヶ崎コミュニティセンター 参加者：14名

## (2)西部地域

開催場所：馴染コミュニティセンター 参加者：15名

## (3)北部地域

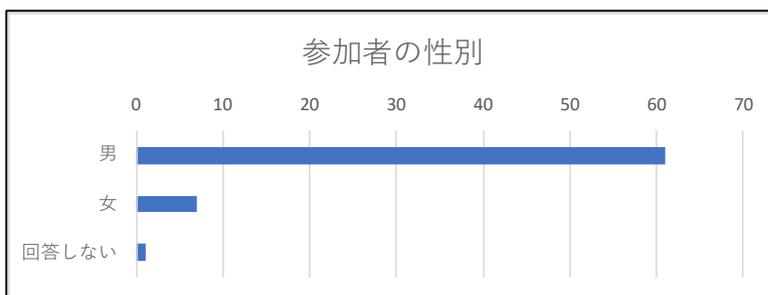
開催場所：松葉コミュニティセンター 参加者：26名

## (4)東部地域

開催場所：八原コミュニティセンター 参加者：21名

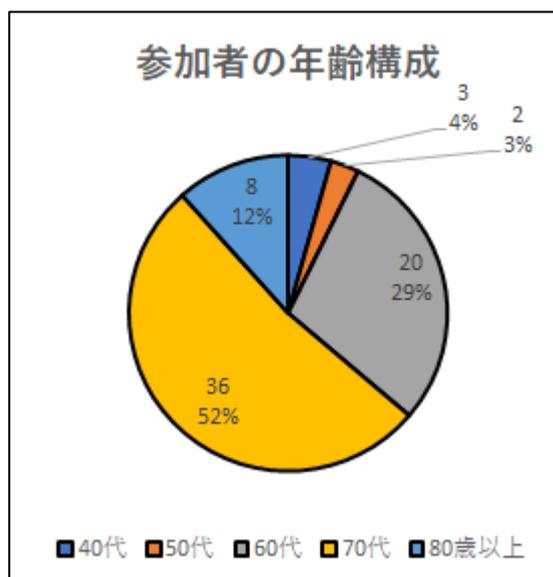
## 2. 参加者の性別（アンケート回答者数69名）

性別	人数（人）
男	61人
女	7人
回答しない	1人



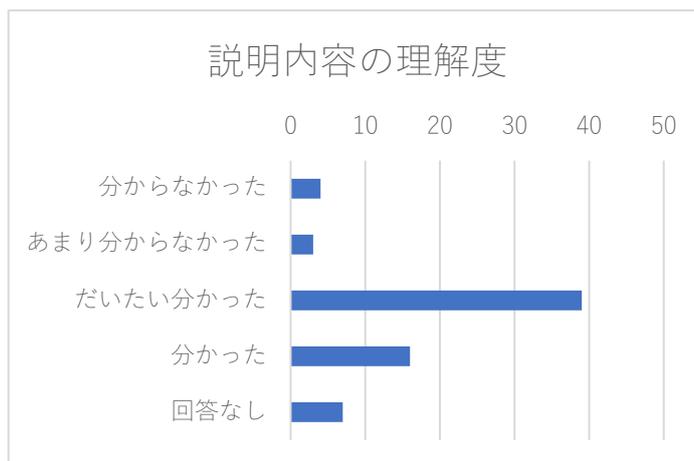
## 3. 参加者の年齢（アンケート回答者69名）

年代	人数（人）
40代	3人
50代	2人
60代	20人
70代	36人
80歳以上	8人



#### 4. 説明内容の理解度

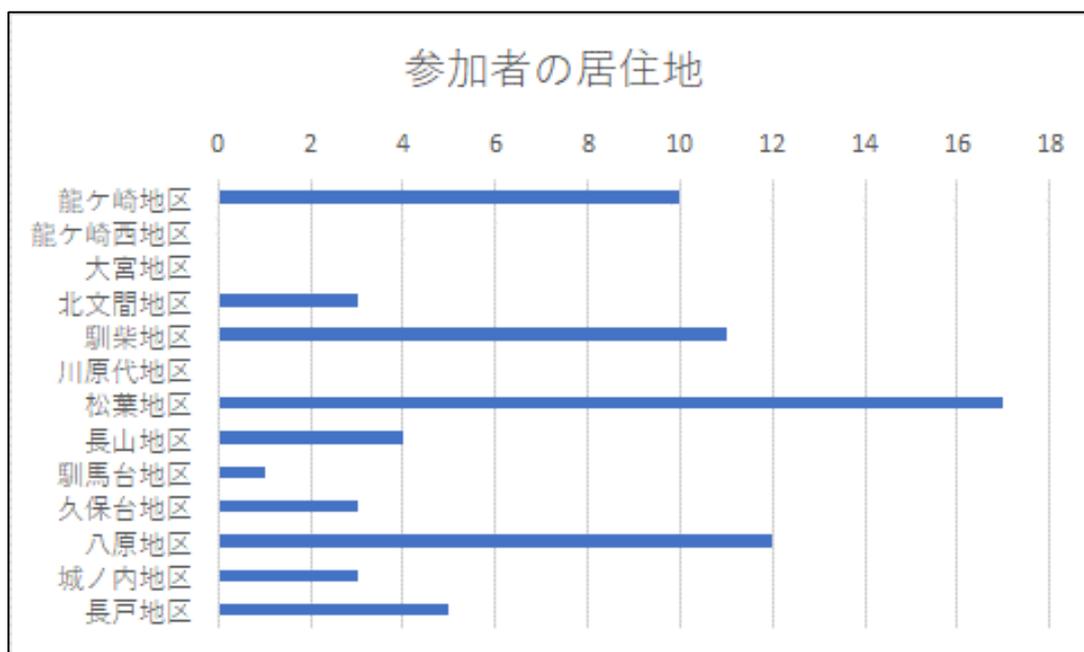
項目	人数(人)
分からなかった	4人
あまり分からなかった	3人
だいたい分かった	39人
分かった	16人
回答なし	7人



#### 5. 参加者の居住地

龍ヶ崎地区	龍ヶ崎西地区	大宮地区	北文間地区	駒柴地区	川原代地区	松葉地区
10人	0人	0人	3人	11人	0人	17人

長山地区	駒馬台地区	久保台地区	八原地区	城ノ内地区	長戸地区	
4人	1人	3人	12人	3人	5人	



## 6. 懇談会

### (1)南部地域（対象地区：龍ヶ崎地区、龍ヶ崎西地区、大宮地区、北文間地区）

〔懇談会で出された意見と回答(要旨)〕

#### ◇計画の実行には財源が必要。その為には交流人口の増加や働く場所が必要では。

→交流人口については、現在、森林公園のリニューアルに取り組んでいる。民間活力を活かし、賑わいの創出に努める。雇用の創出については、つくばの里工業団地周辺を産業拠点と位置付け、工場立地の促進を図りたい。

#### ◇市のみでは計画実行は難しい。民間や他市町村の観光資源も活用しては。

→森林公園を例にすると、Park-PFI という官民連携事業により民間資金を活用し整備・運営を行うこととした。今までとは違い、利用料金を徴収し、それを資金に運営を行ってもらう。現在、一部をオープンしているが、最終的にはオートキャンプ場やログハウスもリニューアルし、宿泊も可能となる。今後もこのような民間活力を活かした政策立案が重要になってくると考えている。

#### ◇令和7年度の公共交通再編で、南が丘地区がAI オンデマンド交通のエリアに含まれていないが、設定の考え方は。また、乗合タクシーは継続されるのか。

→昨年（R5）、AI オンデマンド交通の実証実験を行った。この際、コミュニティバスの利用者が少ない区域を対象エリアとした。再編において南が丘までエリアを拡大することを検討したが、運行距離が延び、待ち時間や乗車時間が増加することや、運転手不足の影響により難しいとの結論に達した。このため、まずは実証実験と同様のエリアでAI オンデマンド交通の本格運行を開始したい。乗合タクシーについては継続する。

#### ◇交流人口を増加させるために、再度、道の駅を検討することはあるのか。

→本市では、整備中止の決定をしたが、近隣の成功例では常総市の道の駅ではないか。オープンから1年間で200万人を突破したとのこと。常総市のように民間の強力なバックアップがあれば検討の余地もあるが、国や県などの関係機関を巻き込んで中止の決定に至った経緯もあり、今すぐ再検討ということはない。一方で、牛久沼の自然環境は大きなポテンシャルを秘めているので、利活用には力を入れて行きたい。

#### ◇旧城南中学校の校舎がドラマのロケ地として使われ、大変喜ばしいことである。公共施設の跡地活用に関して、もっとアピールしているいろいろなものに使ってはどうか。

→公共施設の場所が、市街化区域なのか市街化調整区域なのかでも活用の仕方が変わってくる。建物を残す場合でも相当の維持費がかかり、壊すにも相当の負担が生じる。まずは、スピード感をもって、旧城南中学校の跡地活用に取り組んでいく。

#### ◇近隣に空家が多く、不法侵入や動物が入り込むなどの問題がある。どのような対応を考えているのか。

→本市では、まちの魅力創造課に「空家対策室」を設置し対応している。基本的には空家になる前に空家バンク制度等を活用し、不動産の流動につなげたい。空家であっても、個人の財産であり、その所有者や相続人等に管理責任がある。管理不全となった空家については、その所有者等に改善を促しているが、相続で揉めているなどの理由で改善されない場合には、粘り強く改善を促している。

## (2)西部地域（対象地区：馴柴地区、川原代地区）

〔懇談会で出された意見と回答（要旨）〕

**◇市民との協働という観点において、誰がどのようにまちづくりを行うのか。人材がいないと物事が進まないと思う。**

→人材の育成は重要である。この後、第5章に産官民の協働の話や、まちづくりに対する機運の醸成といった内容を記載したいと考えている。

**◇目標別構想(目標3)の大規模公園における事業展開について、構想はあるのか。**

→令和6年7月より、森林公園がフォレストアドベンチャー・龍ヶ崎としてリニューアルしている。これはPark-PFI事業として民間事業者が利用料金を事業収入とし整備・運営を行う事業。龍ヶ岡公園や北竜台公園については、その場所に応じた活用を検討していく。

**◇都市拠点について、前回のプラン策定時から現在までにどのような進展があったのか。**

→市役所周辺については、前回は新都市拠点開発エリアに位置付け、開発を促進する区域としていたが、大きな変更はない。また、JR龍ヶ崎市駅周辺については、駐車場の需要が高いことから、商業的土地利用が進んでいない状況。このため、アクセス性向上のための佐貫3号線の整備や安全性の向上を目指したロータリーの改修を検討している。

**◇佐貫3号線の工事はいつ頃終了するのか。部分的に開通することは出来ないか。**

→令和10年度の供用開始を目途に整備を進めている。部分開通についてだが、江川の橋梁工事が必要となるが、JR常磐線の近接工事となるため、JR東日本に工事を委託して実施することとなる。この橋梁工事のため、県道八代庄兵衛新田線側から資材や工事車両を入れるため、橋梁が完成しないことには台の下地区から県道までの区間の部分開通は難しい。

**◇台の下の土地利用について、どのように考えているのか。**

→JR龍ヶ崎市駅から徒歩圏内であること、佐貫3号線の整備効果も期待できることから、将来的には施設誘致や企業誘致などを考えるべき地区であると認識している。しかしながら、地盤が悪いことから整備にコストがかかるため、地権者や進出企業等の意向を踏まえながら柔軟に判断していく必要があると考えている。

**◇小学校の跡地活用については、研究所を誘致するなど、人材が集まるような活用をしてほしい。**

→場所によってはそのような活用ができれば良い形になることもあり得ると思うが、例えば松葉小や長山小のような地域の中心にある学校跡地については、地域の活性化に資する利活用を考えて行きたい。

### (3)北部地域（対象地区：松葉地区、長山地区、馴馬台地区、久保台地区）

〔懇談会で出された意見と回答(要旨)〕

#### ◇外国人の人口増加についてどのように考えているのか。

→人口減少による労働者不足の中にあつて、外国人のマンパワーは必要。しかし、中には在留資格を失ったまま、不法滞在等をする人もいる。警察と連携し、就労する際は、雇用側で在留カードをよく確認するよう働きかけている。

#### ◇松葉・長山地区の再生検討という文言について、具体的に検討している内容があれば教えてほしい。

→松葉・長山地区はニュータウン開発の初期に同年代の方が一斉に入居された経緯があり、年齢構成に偏りがある。そのため、現在は他の地域と比較し高齢化率が高い。このような状況に対し、庁内でワーキングチームを結成し、松葉・長山地区をモデルとして定住促進について研究している。

#### ◇学校跡地の問題について、マスタープランとの関連はあるのか。活用の仕方によっては、避難所の問題も出てくると思うが。

→学校跡地の活用については、本プランでは、地域の活性化に資する利活用ということで記載している。それを前提として、個別具体的な利活用を検討する形となるので、関連はある。避難所については、小中一貫校整備の際に体育館を1つ増設することとなっており、区域内の避難所としての機能は確保できる見込み。

#### ◇久保台地区の政策は何かないのか。

→中層分譲マンションの建設により、完成後、一斉に入居が始まった観点から、松葉・長山地区同様、人口構成に偏りがある。10～15年後には松葉・長山地区と似たような状況となるため、松葉・長山地区の検討結果をフィードバックできればと考えている。

#### ◇若い世代を呼び込むことが重要。その為には市の玄関口となる西部地域の開発を進めるべきと考えるがいかがか。

→市としても若い世代を呼び込むことは大切であると考えている。現在、龍ヶ崎市駅東口ロータリーについて、改修の方向性を探るべく、実証実験の検討をしている段階。また、西部地域ではないが、森林公園についてもリニューアルを行っており、そういった魅力向上を契機として若い世代の呼び込みを続けていきたい。

#### ◇公共インフラ等が計画的に整備されたニュータウンの優良な物件(空家等)を活かし、人口流入の循環を作るべきではないか。

→定住促進ワーキングを立ち上げ、松葉・長山地区に焦点を当てている。他の地域と比べ、空家が市場に出るとそれなりに流動している地域と認識している。そのような状況から、市としてもアピールできる部分があると感じている。

#### 【その他の意見】

- ・都市計画マスタープランはいつごろ完成するのか。
- ・太陽光発電施設の許認可について
- ・前回の都市計画マスタープランの総括について
- ・北竜台地区で何か面白い事業を掲載して
- ・4つの地域にについて、優先順位はあるのか
- ・松葉小跡地の利活用に関する質問

#### (4)東部地域（対象地区：八原地区、城ノ内地区、長戸地区）

〔懇談会で出された意見と回答(要旨)〕

◇龍ヶ崎市駅近くにシンボルとなる建物が必要では。ハローワーク周辺の土地利用についてどのように考えているか。

→本プランにおいて、ハローワーク近辺の土地利用については、「市街地縁辺部ゾーン」として位置付けを行っている。本プランは都市計画の基本的な方針を示すものであり、個別具体的な取り組みについては、今後検討していく。

◇つくばの里工業団地はどの位の企業が立地しており、拡張の余地はどれ位あるのか。

→20 数社の企業が操業している。拡張エリアは北側で約 58ha ほどである。

◇企業誘致の担当課はどこか。定住促進のためにも、企業誘致に積極的に取り組むべき。

→商工観光課が担当となるが、土地利用の観点から都市計画課も一緒になって進めている。本プランでは、新たに企業誘致ができる可能性がある場所を市街地縁辺部ゾーンとして位置付けることで、今後の土地利用を検討していきたいと考えている。

◇防災計画において、公園にかまどベンチや炊き出しコンロなどの防災機材を整備することは含まれているのか。

→公園独自で防災機材を整備する計画は無いが、にぎわい広場という公園にはかまどベンチがる。また、市街化区域内の小学校にはマンホールトイレを整備している。防災計画では公園に焦点を当てているわけではなく、市全体の施設を活用する形で防災体制が計画されている。

◇電車で龍ヶ崎市駅に来た時に、住みたくなるまちと感じてもらえるよう、駅前ロータリーをより整備してほしい。

→ロータリー内でのルールを守れないことに起因する事故が多いという現状を改善するため、一般車両、タクシー、バスなどのレーンを整理し、それぞれの乗降場所を確保するような社会実験を今年度行いたいと考えている。その結果を踏まえ、今後の改修につなげていきたい。

◇リニューアル中の森林公園と結び付けて、湯ったり館の活用ができないか。また、それには道路整備が重要になると思うが、県道美浦栄線バイパスの整備状況は。

→湯ったり館の活用については、昨年度、サウンディング型の市場調査を実施しており、6社とヒアリングを行っている。現在、提案書の内容を担当課において精査している状況。美浦栄線バイパスについては、県が行う県道の事業であるが、市としても重要な道路と認識しており、県へ職員を派遣し、積極的に事業を支援している。ルートとしては、つくばの里工業団地と龍ヶ崎カントリ倶楽部の間を通り、県道 408 号線に接続し、最終的には阿見東 IC 付近につながる形となる。開通は、令和 10 年ごろになるのではないかと。

◇市街地縁辺部ゾーンによる市街化の拡大は、立地適正化計画の考え方に反するのではないかと。

→立地適正化計画は基本的に居住を誘導するものである。市街地縁辺部ゾーンは住宅地を否定するものではないが、商業や工業等の利用が主に考えられることから、立地適正化計画の考え方に反するものではない。

#### 【その他の意見】

- ・つくばの里工業団地の拡張エリアはどこか
- ・リニューアルした森林公園の利用料金について
- ・教育に関する項目を含めるべきでは
- ・もっと若い人に予算を使うべきでは

## 7. 懇談会事後アンケートの自由意見（主要な意見を抜粋）

### (1)提案・要望事項

#### ①目標1：すべての人にやさしい住まいと地域がある都市づくり

- ◇市内に40年住んでいる。何もないところと思っていたが、市外の友人から龍ヶ崎が羨ましいと言われることが多くなった。無料で使えるコミュニティセンターや活動センターがたくさんあり、仲間たちと色々な活動ができるとのことだった。今後も有効に残してもらいたい。一方で、たつのこアリーナや、まいん健康サポートセンターなど、元気な人が活動する場所はあるが、老人や不登校、ひきこもりの方々がつどえる場所が無く、格差があるので、そういった場を考えてほしい。
- ◇人口流出を抑えるためには、市内の中学生・高校生への市の魅力等の情報提供が重要と考える。その仕掛けを工夫してほしい。
- ◇人口流入の促進はもちろん重要だが、流出抑制がもっと重要。SNSの活用も進んでいると思うが、それらを使って若年層への情報発信・理解促進を期待する。
- ◇若い世代への取り組みについて、住宅問題よりも子育てについてのサポート等（例えば保育園など）を充実させ、PRしていくのが得策ではないか。
- ◇加齢により運転ができなくなり買い物に不自由を感じてきています。小学校の跡地に商業施設を作ることはできないでしょうか。
- ◇北竜台地区の再生プロジェクトをぜひ進めてほしい。大和ハウス工業で行った、兵庫県三木市のニュータウン再生が参考になると思う。住民意見の集約に丁寧に取り組んでいただきたい。
- ◇説明では、市内在住者は周辺地域へ車で通勤している世帯が多いとのこと。私は都内勤務であるが、年間の90%以上が在宅勤務である。都内に住む同僚は茨城県は遠いイメージを持っているが、通勤すると埼玉から通勤するよりも近い場合もある。また、在宅勤務においても、停電がほぼないなど好条件である。第一子の出生と共に、市内移住を考える世帯の取り組みを目標とするのであれば、都内勤務者への認知度向上の取り組みが必要ではないか。
- ◇現在住んでいる方の2世代（子世代）が離れてしまわないような環境構築が必要ではないか。
- ◇若い世代を呼び込むには教育機関が充実していればよい。小さな子供をもつ親たちが定住する事が期待される高い水準の学校。都市計画・土地利用計画する上で、小中一貫校を建てる話はないのか。
- ◇南部と北部地域の説明会に行ったが、共通点は人口減少による空家の問題。北部地域では空家より介護の問題が気になる。身内の保護不足が多い地区、家の引継ぎ策を作ることが必要ではないか。

#### ②目標2：災害に強くしなやかな都市づくり

- ◇災害対策の話があったが、地域にあった防災対策が必要ではないか。
- ◇公園が避難場所になっていないのはいかがなものか。
- ◇太陽光発電を許可する場合、雨水処理対策として貯水池を設けることで、防災対策を考えてほしい。

### ③目標3：地域資源を活かしたにぎわいと多様な働く場がある都市づくり

- ◇市税をどのように確保していくのが重要。交流人口の増加を目指すべき。
- ◇佐貫駅から龍ヶ崎市駅に名前が変わったことを契機に、龍ヶ崎市の顔である駅前の構想を優先的に行ってもらいたい。
- ◇龍ヶ崎市駅周辺は固定資産税が高いため、我家では採算性を考えて駐車場を経営している。そのような土地を集約するのは難しいと考える。
- ◇龍ヶ崎市駅前ロータリーの改修が必要ではないか。人、自家用車、バス、タクシーのエリア分けをするべき。
- ◇工業団地の拡張により、働く場所の確保が必要ではないか。
- ◇元横綱「希勢の里」の少年期の生活地である事をもっとアピール。

### ④目標4：水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり

- ◇（国道6号から、竜ヶ崎ニュータウンに登っていく）龍ヶ崎大橋には、夕日であったり花火を見るために路肩に車を停めて景色を眺めている方が多くいる。しかしながら周辺はスクラップ置場や資材置場となっており、景観の良い土地が市民に開放されておらず、もったいないと感じている。素晴らしい景観を共有できる土地を公共で利用できるよう検討してほしい。
- ◇蛇沼から北竜台公園アヤマ池間の谷津田の有効活用ができないでしょうか。
- ◇街路樹の管理について、本数を減らすとか、低木にするとかできないでしょうか。
- ◇高須町のふるさとふれあい公園はよく管理されているが、他の公園では草刈と樹木の剪定に限られており、今のまま続ければ樹木がだめになる。予算を増やし、くつろげる公園づくりを目指してほしい。
- ◇龍ヶ岡公園のリニューアルの際には、破竹川下流域の利用を検討してほしい。

### ⑤目標5：快適に移動できる都市づくり

- ◇地域公共交通として、東京圏への通勤者としては関東鉄道路線バスは必須。運転手の確保は課題となるので、将来的には自動運転が必要となるのではないかと。関東鉄道と共に研究を始めてほしい。
- ◇関東鉄道竜ヶ崎線は維持できるのか。コミュニティバスは大幅な赤字であるが維持できるのか。深夜バスの最終時刻はどんどん繰り上がっている。お題目ではなく、実行可能な案を示してほしい。
- ◇駅前広場の拡張やバスの増便を望みます。都心まで通勤圏なのに子供世代が定住しないのが本当に残念です。

### ⑥その他、都市計画マスタープランに対する意見

- ◇都市計画マスタープランに対する具体的進め方の説明が不足している。
- ◇先を見据えた具体的なプランを立ててもらいたい。
- ◇新マスタープランの特色、目玉を出した方が良いのではないかと。
- ◇都市計画マスタープランに人間教育（倫理・道徳）も入れてほしい。器が出来ても中身も作らな

れば良い都市にはならないと思う。

### ⑦データ、数値に関する意見等

- ◇人口の将来予測はわかったが、市の財政の将来予測はないのでしょうか。
- ◇松葉・長山地区のワーキングの話があったが、どのように情報公開されるのでしょうか。
- ◇転入人口と転出人口の比率が知りたい。

### ⑧懇談会に対する意見

- ◇説明時間にもう少し時間を割いていただきたかった。
- ◇参加者が少ないと感じた。自分たちのまちづくりに関心が薄いものと思います。関心を促進する工夫、方法等を考えながら今後のまちづくりを進めることを期待する。
- ◇時間配分もあり、説明時間が制限されていたが、もっと詳しく説明されないと具体的なイメージがわからない。出席者が少ないのであれば、3時間程度、徹底的に話し合った方が生産的ではないか。
- ◇参加者の年齢層が高くなるのはやむを得ないと思うが、少しでも若い世代が興味を持つような仕掛けを望みます。
- ◇もっと具体的な話が聞きたかった。学校跡地の話など。
- ◇最初の概要説明がわかりにくかった。図を見ただけでわかるようにしていただけると良い。
- ◇発言者の中で話が長い人がいた。一人何分と目安になる時間を示した方が良い。

### ⑨その他感想など

- ◇都市づくりの難しさを理解した。
- ◇龍ヶ崎は昔からの古い考え方の者が多く、現在も同じように変化を嫌う人が多いため各会合でも新しい意見は通らない。その中で新しいことをしなければ先が無いのである。
- ◇ドラマ「366日」を見ました。城南中ロケと聞いて身近に感じました。JR 龍ヶ崎市駅前の自転車のシーンや竜鉄のロケーションも市外の友達に自慢しました。今日の話聞いて将来が少し安心になりました。龍ヶ崎に住んで良かったと思います。
- ◇地域の問題点、龍ヶ崎市の将来性や具体的に企業誘致や観光関連等の質疑があり、市長を始め行政スタッフの説明と課題解決に向けて前向きな懇談会であり、良かったです。
- ◇今回参加させていただき、市の計画がわかりました。以前、コミュニティバスの路線の要望を出してどうにか決定したと聞き、喜んでおります。今後もこの様な機会に参加させていただき、市の事を知りたいと思います。
- ◇市の政策を知る良い機会となった。説明だけでなく一問一答形式の懇談会の時間をとっていただいたのがよかった。素案を楽しみにしています。
- ◇いろいろな人の意見が聞けて刺激になりました。

### 5-1 基本的な考え方

本プランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた「都市計画に関する基本的な方針」であり、本市の進めるまちづくりの都市計画に関する基本的な考え方を示したものです。今後は、本プランの考え方にに基づき、各分野・事業ごとの調整や調査を実施の上、計画を策定した後、具体的な事業を展開するとともに、都市計画の決定などの必要な法的手続きを進めることで、本プランの実現を図ります。

これらの実現にあたっては、市民と意識や方向性を共有し、同じ目標に向かってともに考え行動することで、「龍ヶ崎市まちづくり基本条例」に定める「協働によるまちづくり」を体现することが必要です。

また、近年の人口減少やそれに伴い懸念される都市活力の低下、持続可能な財政運営などを踏まえ、これからのまちづくりには、国や県などの公的機関との連携のみならず、民間活力を活かしながら、計画的・効率的で魅力的な事業を展開する必要があります。そのため、本プランで示した将来像や都市づくりの方針を市民・事業者・大学等の多様な主体と共有し、それぞれの主体がゆるやかに関わり合いながら、自らの力を最大限に発揮し、協力してまちづくりを推進していくことが必要です。

### 5-2 産・学・官・民の協働によるまちづくり

#### (1) 市民との協働

自らの生活の場であるまちをより安全で、快適に、便利に暮らすためのまちづくりへの参加は、その主役である市民の権利であるとともに、責務でもあります。そのため、市民は自らまちづくりの担い手として、また一員として、様々な立場で、市民相互や多様なまちづくりの主体との理解・協働に努め、まちづくりに関わっていくことが求められています。

#### (2) 事業者との協働

市内で活動を行う事業者もまちづくりの重要な担い手であり、周辺環境に配慮した事業活動や地域のまちづくりへの貢献のほか、地域で生活する従業員とともに、まちづくりに関わっていくことが求められています。

また、まちづくりにおいては、民間活力による地域経済の活性化を意識した計画・立案を行うとともに、事業者の技術やノウハウ、アイデアを十分に活用していくことを重視します。

#### (3) 教育機関との協働

本市では、流通経済大学との「龍・流連携」や、市内4つの高等学校との「包括連携協定」をはじめとし、様々な教育機関と多様な分野で協働による事業を展開してきました。これからも教育機関の持つ知識や人材・人脈の活用のほか、学生等の若い力を活かしたまちの活性化を目指します。

また、学生等のまちづくりへの参画機会を提供し、シビックプライドの醸成を図り、継続的にまちづくりに関わり続ける土壌を育てていきます。

#### (4) 市の役割

市は、市民が主役となる市民に開かれた総合的で効率的なまちづくりを進めなければなりません。そのため、積極的な情報提供により、市民などとの情報共有に努めるとともに、対話を通じて、市民や民間事業者等の新しい発想や活力を取り入れ、まちづくりに活かしていきます。また、必要に応じて、国・県などの公的機関と連携し、目標とするまちづくりの実現を図ります。



### 5-3 まちづくりに対する機運の醸成と活動の支援

#### (1) まちづくりに対する機運の醸成

産学官民の協働によるまちづくりを進めるため、ホームページやSNS、広報紙などの多様な媒体を活用して、情報発信に努めます。

特にホームページやSNSによる情報提供は、スマートフォンやタブレットなどの普及により、視覚的にわかりやすい情報提供が可能となったほか、情報量もある程度自由に設定できるなど、発信者・受信者双方にとってメリットが多い情報伝達手段です。そのため、ホームページ等を使った情報提供を積極的に行います。

さらに、「龍・流連携」や高等学校との「包括連携協定」等に代表される、学校教育や社会教育において、まちづくりに関する教育・講座を実施し、まちづくりに対する機運の醸成に努めます。

#### (2) まちづくりのルールづくりへの支援

地区計画や各種まちづくりに関する協定など、きめ細やかなまちづくりのルールづくりにあたっては、その普及・啓発のため、出前講座などにより職員を派遣するほか、都市計画等に精通した専門家の派遣を支援します。

#### 5-4 マネジメントの視点に立ったまちづくり

公共施設や公共インフラと多様なニーズへの対応が求められる中、人口減少社会の進展による厳しい財政制約のもと、まちづくりを進めていくためには、マネジメントの視点に立った、効果的で効率的な行財政運営が求められています。

##### (1) 効果的で効率的なまちづくり

公共施設については、今後の財政需要を踏まえ、事業の緊急度、優先度に応じた選択と集中による効率的なまちづくりを進めるほか、総量を削減するなど、覚悟を持った施設の再編成を実施し、トータルコストの縮減に取り組みます。公共インフラについては、「施設維持」を基本的な考え方とし、定期的な点検・診断により施設の状態を正確に把握しながら維持管理を行うとともに、改修時等には、新技術の導入等により、将来的なコストの縮減・平準化を行います。

また、様々な事業制度や補助金等を活用し、必要な財源を確保するとともに、施設や設備の長寿命化の推進、民間の資金やノウハウの活用など、効果的で効率的なまちづくりの視点のもと、適切な整備主体や手法を選択していきます。

##### (2) ハード・ソフトが一体となった総合的なまちづくり

まちの魅力や価値を高めていくためには、ハードの都市整備だけではなく、福祉・環境・文化・教育などのソフト分野との一体的な取組が重要です。そのため、庁内関係部署と連携・調整しながら、総合的にまちづくりを推進していきます。

#### 5-5 広域的な連携と調整

治水対策や主要地方道等の幹線道路の整備、新たなごみ処理施設の建設など、広域的に対応が必要な計画・事業については、国・県・周辺自治体・関係機関などと十分に連携・調整を行いながら、整備促進に努めます。

#### 5-6 都市計画制度の活用

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地・基盤施設用地・緑地・自然環境等を適切に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保することを基本としています。

その発展を図る手段として、土地利用の誘導・制限等、都市計画に必要な多くの事柄について、都市計画法に基づく都市計画決定を行うことで、実現の担保性を高めています。

また、平成26年には、都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」制度が創設されました。これは人口減少下における都市の安定的な持続を可能とする手段として、コンパクトシティの考え方を提唱したもので、居住を含めた都市の活動を緩やかに誘導・集約することで、都市をコントロールする新たな仕組みです。本市においては、令和元年5月に「立地適正化計画」を公表しています。

本市のような成熟した都市では、限られた都市空間について、防災性を高めつつ、地域の実情に合わせた土地利用の適正な配分を確保、または再配置することが求められます。そのため、本プランに基づき、地域の実情を考慮しながら、都市計画決定や変更等について検討を行います。

### (1) 地区計画制度の活用

「地区計画制度」は、それぞれの地区の実情に応じた、地区レベルのきめ細やかなルールを定める制度です。

地区の問題解決に向けて、どのような計画手法が適しているのかを検討する初期の段階から地域住民の参加を促し、地区計画制度の理解促進に努めるとともに、制度の円滑な運用を図るため、住民の合意を得た内容をルール化することが必要です。

### (2) 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の推進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。

本市におきましても、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。



都市計画提案制度の図

## 5-7 進行管理と見直し

本プランは、長期的な方針であることから、その成果が得られるまでに一定の期間が必要となります。概ね15年後を見据えた計画としていますが、一方で近年の社会経済情勢は数年で劇的な変化が起こることも珍しくありません。

そのため、上位計画や関連計画、個別計画における事業との連携を図りながら、中間年度における進行管理と見直しの検討を基本としつつ、社会経済情勢の変化などにより必要と判断された場合には、随時、見直しの検討を行います。

# 今後のスケジュール(予定)について

令和6年

8月下旬～ 庁内各課意見照会

9月上旬～ 庁内会議

9/27(金)AM10～ 都市計画審議会  
(素案について) 持ち回り協議

10月中旬 議会・都市経済委員会 (約8週)  
又は全員協議会報告  
(素案について)

11月上旬 市民説明会 (素案)

12月中旬 議会・全員協議会  
(案) について

12月下旬 都市計画審議会  
(案) について

茨城県

令和7年

1月～2月 パブリックコメント

3月下旬 都市計画審議会  
(最終諮問)

## 【注記】

- ◇ 令和7年2月中旬に、地区計画（若柴長山前南部地区）及び生産緑地地区の都市計画変更についての諮問のための都市計画審議を開催予定です。