

令和5年度 第2回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和6年1月19日（金）
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 地区計画の策定について

報告第2号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について

4 閉 会

地区計画の策定について

(若柴長山前南部地区地区計画)

令和6年1月19日

令和5年度 第2回都市計画審議会

1. 地区計画の概要

(1) 地区計画の概要

- ① 地区計画の名称
若柴長山前南部地区地区計画
- ② 位置(右記位置図のとおり)
龍ヶ崎市 若柴町字長山前
若柴町字大羽谷津
馴馬町字廻り地 地内
- ③ 面積
約11.4ha
- ④ 地区の特性
 - ◇ 市域の北部に位置し、市街化区域である北竜台市街地の中根台地区に隣接。
 - ◇ 地区の東側で主要地方道土浦竜ヶ崎線に接し、圏央道牛久阿見ICまで、約7km
 - ◇ 地区全域が市街化調整区域であるが、区域区分の決定前に立地された工場や、区域区分の決定後に適法に立地されたコンクリートプラントや電気工事業の事務所等が建ち並ぶ。



(1) 企業立地の促進

- ◇今回、地区計画区域のうち、右記の区域については、その大部分が旧養鶏場用地となっており、養鶏場撤退後は長年、原野として放置されていた。
- ◇今般、右記の区域において、工場立地の相談があり、市街化調整区域ということもあり、工場立地の可否について慎重に検討を行ってきた。
- ◇このため、茨城県等の関係機関と継続的に協議を行ってきたところ、市街化調整区域における地区計画の策定により、工場の立地が可能と判断されたことから、地区計画の策定を行うものである。
- ◇地区計画の策定に当たっては、南側に住宅地が隣接していることから、近隣住民に対し、工場で発生する騒音や振動、悪臭の他、交通量の増加に伴う通過交通の地区への流入等について十分配慮する必要がある。

【航空写真】

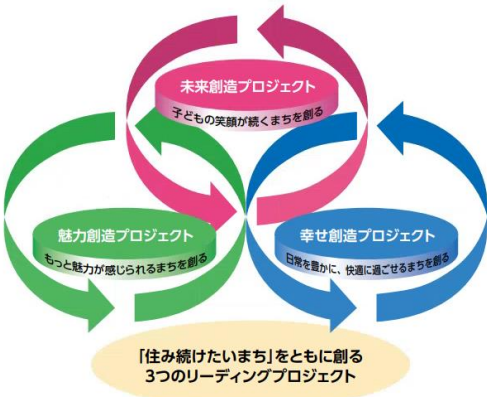


(1) 龍ヶ崎みらい創造ビジョン for 2030

① リーディングプロジェクト

幸せ創造プロジェクト ～日常を豊かに、快適に過ごせるまちを創る～

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）にアクセスする幹線道路沿道などをターゲットに、周辺の土地利用状況などを勘案しながら、まちの活力につながる、地域特性に応じた土地利用を促進します。



② 政策の柱

政策の柱	施策	施策の展開方向	方向性
2 まちの元気を生み出す産業と交流のあるまちづくり	(1)地域経済の活性化	③企業誘致の推進	地域経済の活性化や雇用促進を図るため、市内事業者の転出抑制と転入事業者の支援を推進します。
	(2)多様な働き方と働く場の創出	④企業と連携した雇用創出の推進	地域経済の活性化や雇用促進を図るため、企業のニーズや立地動向などの把握に努め、積極的な企業誘致活動を推進します。
6 機能的で、利便性が高いまちづくり	(1)魅力ある都市拠点の形成	②活力と雇用を生み出す産業拠点の形成	首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の4車線化や接続する主要地方道美浦栄線バイパスの整備を契機とした、新たな産業用地の創出を検討します。

(2)都市計画マスタープラン2017

◇現行の「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017」では、工業系の土地利用は、主につくばの里工業団地及びその周辺地区と白羽4丁目地区となっており、今回の区域は、工業系の土地利用が位置付けされた区域ではない。



◇現在策定中の次期都市計画マスタープランにおいて、位置づけを記載

4. 進出企業の概要

4

(1) 企業の概要

- | | | |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| ① 企業名
株式会社 桐井製作所 | ④ 資本金
1億円 | ⑦ 営業所
全国31営業所(北海道～沖縄) |
| ② 本社所在地
東京都千代田区内幸町 | ⑤ 業種
建築用鋼材下地材の製造・販売 | ⑧ 工場
全国10工場(茨城工場は基幹工場) |
| ③ 創業
1964年(昭和39年) | ⑥ 従業員数
573名(会社全体、R5.6末) | ⑨ 売上高
約1,250億円(2023年3月期) |

(2) 現在の茨城工場

- ① 現在の工場
所在地:稲敷市西代
(県道竜ヶ崎潮来線を東に進むと、稲敷市西代で国道51号線に接続するが、その手前約1kmに位置している。工場の南側約500mで利根川となっている。)
- 敷地面積:**約23,000㎡(約2.3ha)
- 従業員数:**約81名
- 周辺の状況**
県道沿いは工場や事務所、店舗等が立地しているが、大部分は、農地(田)で農振農用地となっている。

(3) 移転の理由

- ① 高い浸水リスク
浸水想定3m以上の区域にあり、浸水による従業員の安全確保や、操業停止等のリスクを懸念
- ② 施設の老朽化
工場施設の老朽化により、工場の建て替えを行いたい、現在の敷地には余剰地はない
- ③ 敷地の拡張
工場周辺は水路や田となっており、敷地の拡張ができない。

(4) 企業立地による本市のメリット

- ① 税収増
法人市民税、固定資産税(土地家屋・償却資産)
- ② 雇用の創出
新たな雇用が生まれる可能性(新工場全体で、100人体制)
- ③ 地域への貢献
市と連携した防災対策や、教育支援の他、建築技術の提案など
- ④ 地域の活性化
従業員の周辺店舗利用や、企業によるCSR活動

地区計画による、企業立地を進めていく！

5. 地区計画の内容

5

(1) 地区計画の目標

◇ 地区の特性を生かし、緑豊かな周辺環境との調和と保全及び隣接する住宅系市街地の住環境に配慮しつつ、工業的土地利用の図られた本地区の操業環境の維持と、低未利用土地部分の新たな土地利用について適正な誘導を図ることを目標とする。

(2) 土地利用の方針

◇ 本地区は市街化調整区域に位置することから、原則として都市計画法第33条の技術基準が適用される。このため、民間資本による適正な土地の造成、公共施設の整備がなされ、公共投資に過大な負荷を生じさせないことを前提とし、周辺の自然環境や住環境との調和に配慮された地域の活性化に資する適正な土地利用を計画的に誘導することを基本方針とする。

(3) 建築物の整備方針

◇ 地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めていくため、建築物等に関する規制を次のように定める。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物等の容積率の最高限度
- (3) 建築物等の建ぺい率の最高限度
- (4) 建築物等の敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度
- (7) 垣又は柵の構造の制限

(4) 建築物等の用途の制限

◇ 次のスライドのとおり

(5) 建築物等の容積率の最高限度

200%

(6) 建築物等の建ぺい率の最高限度

60%

(7) 敷地面積の最低限度

500㎡（但し書きあり）

(8) 壁面の位置の制限

◇ 敷地境界線から2m以上

(9) 建築物等の高さの最高限度

◇ 原則10m、ただし、第一種低層住居専用地域の日影規制の指定時間を満たす場合に限り、25mとする。

(10) 垣又は柵の構造の制限

◇ 道路に接する面は、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、他法令により定めのあるもの、門柱の石積み等、フェンス等の基礎で高さ0.4m以下の部分、擁壁はこの限りではない。

- 【建築物等の用途の制限】
◇ 次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。
1. 建築基準法別表第二(を)項に掲げる建築物
→ 基準となる用途地域を「工業地域」としています。
2. 建築基準法別表第二(る)項第1号及び第2号に掲げる建築物
→ 「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」及び「火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設」を除外しています。
3. 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
4. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもの(ただし、物販店、飲食店で床面積500㎡以内のものを除く)
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建基法施行令130の6の2で定める運動施設
6. カラオケボックスその他これに類するもの
7. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券所、車券場その他これらに類するもの
8. 図書館、博物館その他これらに類するもの
9. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
10. 公衆浴場、診療所
11. 保育所(ただし、事業所内保育所は除く)
12. 幼保連携型認定こども園
13. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
14. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
15. 自動車教習所
16. 都計法施行令20条第1号～第4号に掲げる建築物
→ 農業、畜産業、林業等に係る建築物

(用途地域・地区計画による建築制限の概要)

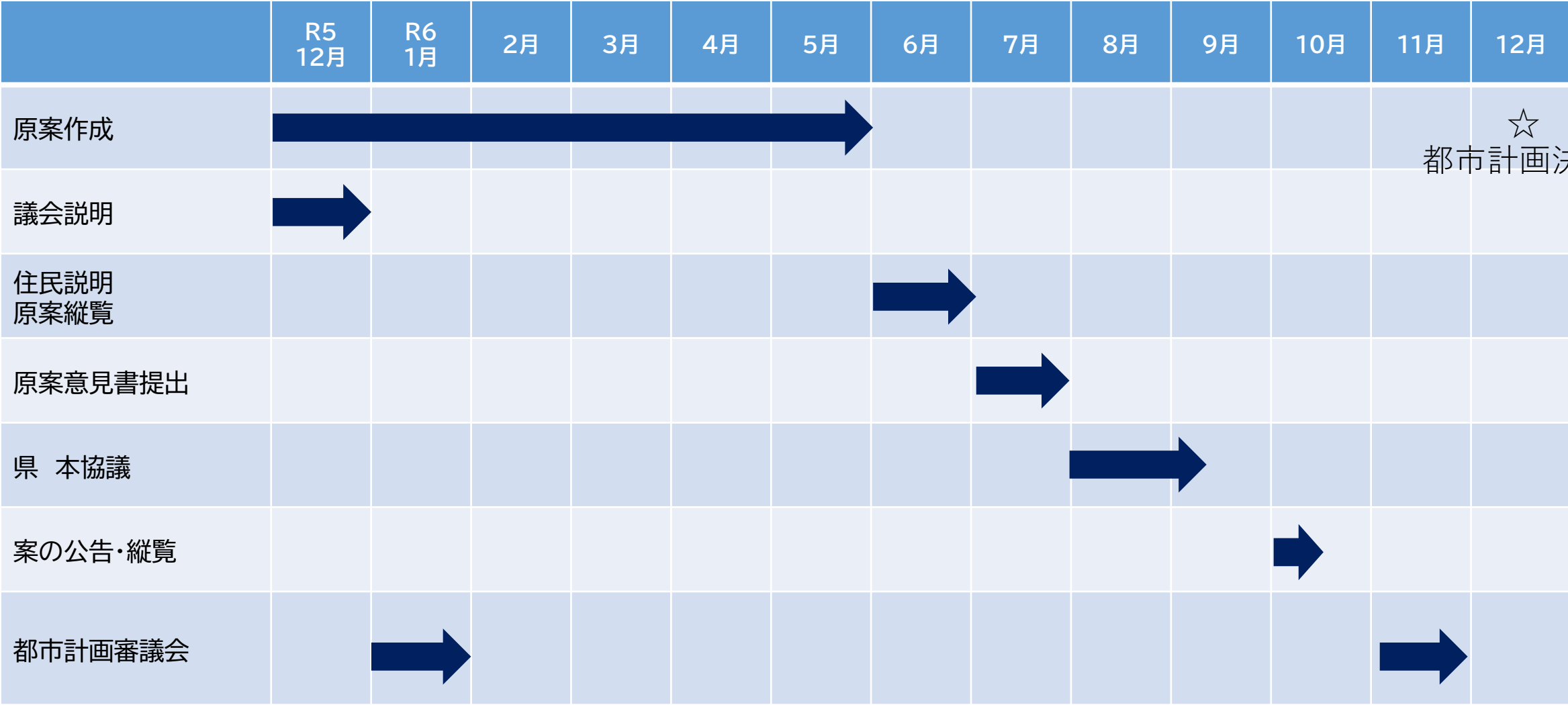
〈用途地域による制限〉 ○：建てられる建築物の用途 ①～⑤：但し書き(※欄)により建築制限がある建築物の用途 ●：建てられない建築物の用途		〈地区計画による制限〉 ×：建てられない建築物の用途	
工業地域	工業専用地域	地区計画	
		若柴長山前南部地区	
住宅・共同住宅	○ ●	×	
寄宿舎、下宿	○ ●	×	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの(非住宅部分の用途制限あり)	○ ●	×	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	④ ○
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	○	④ ○
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの	○	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 ×
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	● ●
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○ ○
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	○	○ ○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○ ○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○ ○
ホテル、旅館		●	● ●
		●	● ●
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	○	● ×
	カラオケボックス、ダンスホール等	⑥	⑥ ×
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	● ×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	● ●
	キャバレー、個室付浴場等	●	● ●
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	●	● ●
公共施設・学校等	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	○	○ ×
	自動車教習所	○	○ ×

〈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		〈地区計画による制限〉 ×：建てられない建築物の用途	
工業地域	工業専用地域	地区計画	
		若柴長山前南部地区	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○ ○
	建築物附属自動車車庫	○	○ ○
	①②③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	○	○ ○
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	○ ×
	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)	○	○ ○
	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)	○	○ ○
	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)	○	○ ○
	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)	○	○ ○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	○ ○
	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	○	○ ×

一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定するもの)	建築基準法第51条に係る施設の手続き
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては原則、都市計画決定が必要

※欄
①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
③：2階以下 ④：物品販売店、飲食店を除く ⑤：3,000㎡以下 ⑥：10,000㎡以下 ⑦：客席及びナイトクラブ等の床面積200㎡未満
⑧：個室付き浴場等を除く ⑨：600㎡以下 ⑩：300㎡以下 2階以下 ⑪：600㎡以下 1階以下 ⑫：3,000㎡以下 2階以下
⑬：作業場の床面積50㎡以下 ⑭：作業場の床面積150㎡以下 ⑮：作業場の床面積 300㎡以下 ⑯：1,500㎡以下 2階以下
⑰：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 ⑱：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る

7. 都市計画決定までのスケジュール



【留意事項】

地区計画策定には、都市計画マスタープランでの位置づけが必要。現在、R5～R6にかけて次期都市計画マスタープランを策定中のため、当該区域での位置づけを行っていくこととする。

都市計画マスタープラン進捗報告

(都市整備部 都市計画課)

令和6年1月19日龍ヶ崎市都市計画審議会

1. 策定状況

1

プラン構成

1. 龍ヶ崎市の概況と課題
市の特性や、環境の変化など、
本市の概況を示す。



2. 都市づくりのビジョン
都市づくりの基本姿勢や将来
都市像などについて、市の基
本的な考え方や目標を示す。



3. 都市づくりの方針(全体構想)
2で示した目標について、具体の
方針を示す。(全体構想)



4. 地域別の方針(地域別構想)
地域ごとの現況・課題を整理し、
各地域の特徴を活かしながら、
分野ごとの方針を示す。

策定作業

【❶:実施 ❶:未実施or実施中】

❶各種データ収集

国勢調査・都市計画基礎調査・RESAS・統計りゅうがさき 等

❷市民意識調査

郵送アンケート調査(WEB、高校生、職員アンケート調査にて補足)

❸団体ヒアリング

計10の関係団体にヒアリングを実施

❹都市づくりの主要課題の抽出

❺将来都市像、土地利用方針の設定

❻目標に対する方針の策定

目標(検討段階)

(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(住宅の分野)

(2)地域資源を活かした賑わいと多様な働く場がある都市づくり

(産業の分野)

(3)水とみどり、歴史に囲まれて生活できる都市づくり(水・みどりの分野)

(4)快適に移動できるコンパクト+ネットワークの都市づくり(交通の分野)

(5)災害から守られた安全に暮らせる都市づくり(防災・減災の分野)

❼各地域の方針策定

東部地域、南部地域、西部地域、北部地域

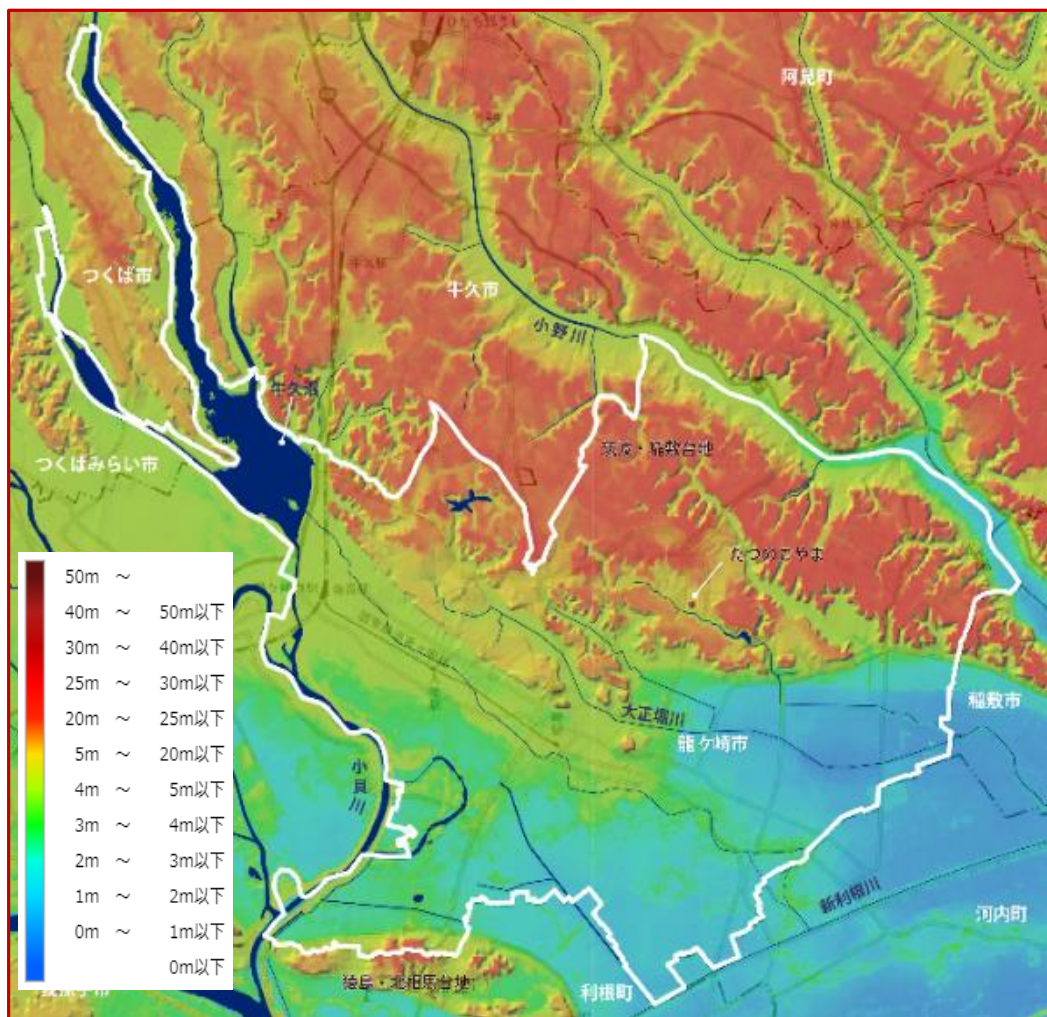
❽市民懇談会の開催

4箇所にて開催

2. 各種データについて

2

①地形図

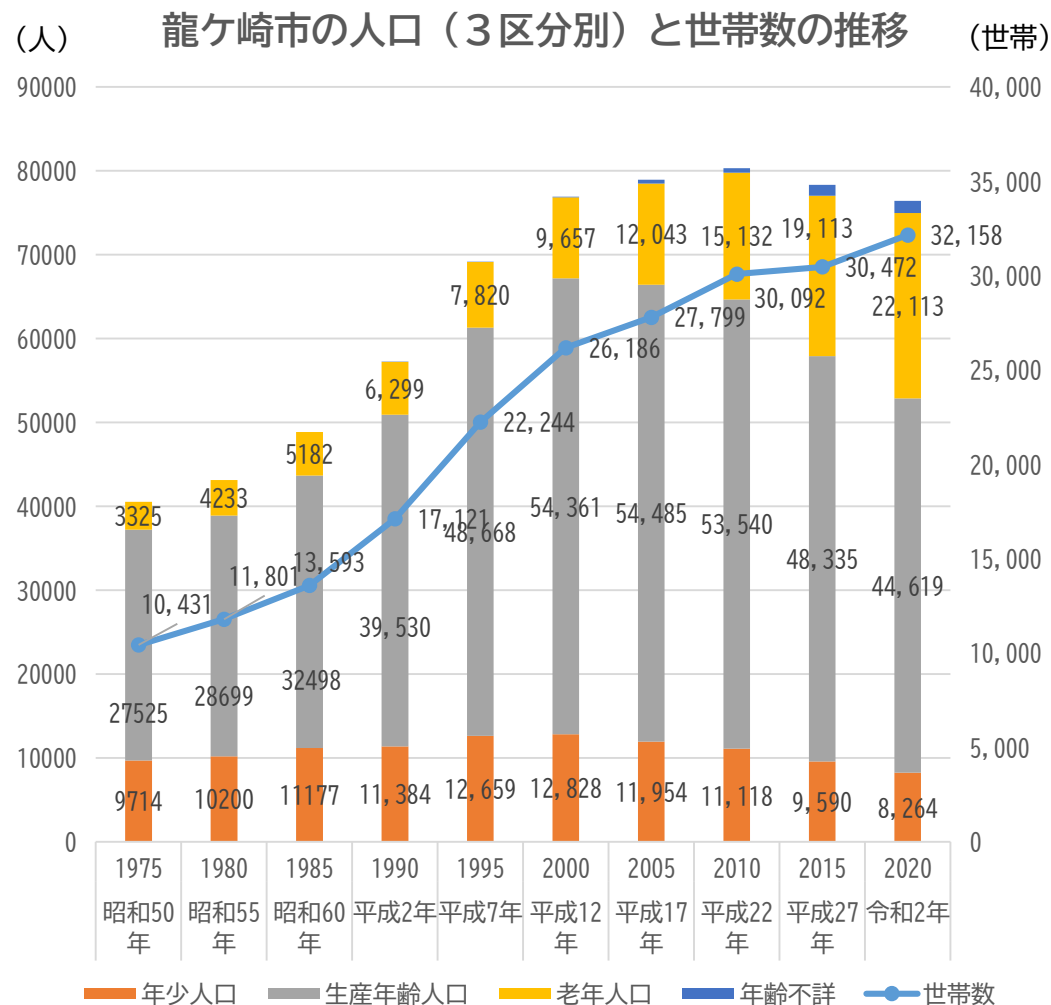


【ポイント】

- ◆ 台地と低地からなる構造
- ◆ 台地部はかなり締まった砂質層
- ◆ 低地部は軟弱な沖積層

出典: 龍ヶ崎市国土強靱化計画

②人口



【ポイント】

- ◆ 2010(平成22)年をピークに人口は減少
- ◆ 老年人口(65歳以上)の増加
- ◆ 世帯数の増加

出典: 国勢調査

3. 市民意識調査(市民アンケート調査)－1

3

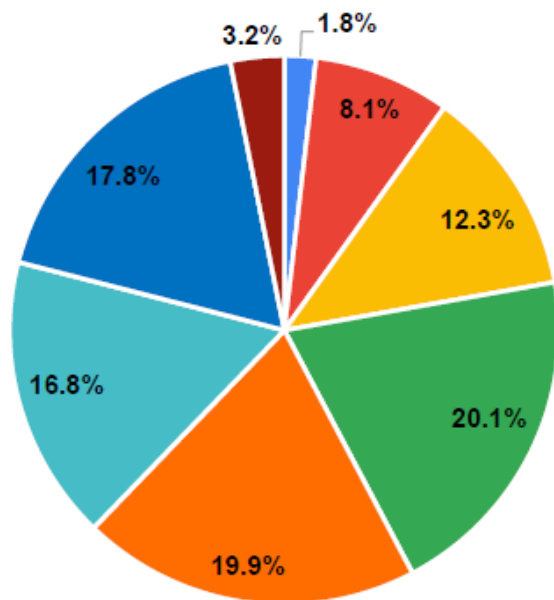
実施概要

- ◆調査対象: 無作為に抽出した18歳以上の市民2,000人
- ◆調査期間: 令和5年8月1日～令和5年8月31日
- ◆調査方法: 郵送及びGoogle form

【回収結果】

- ◆回収票数: 765票(郵送: 547票、WEB: 218票)
- ◆回収率: 38.3%

①年齢

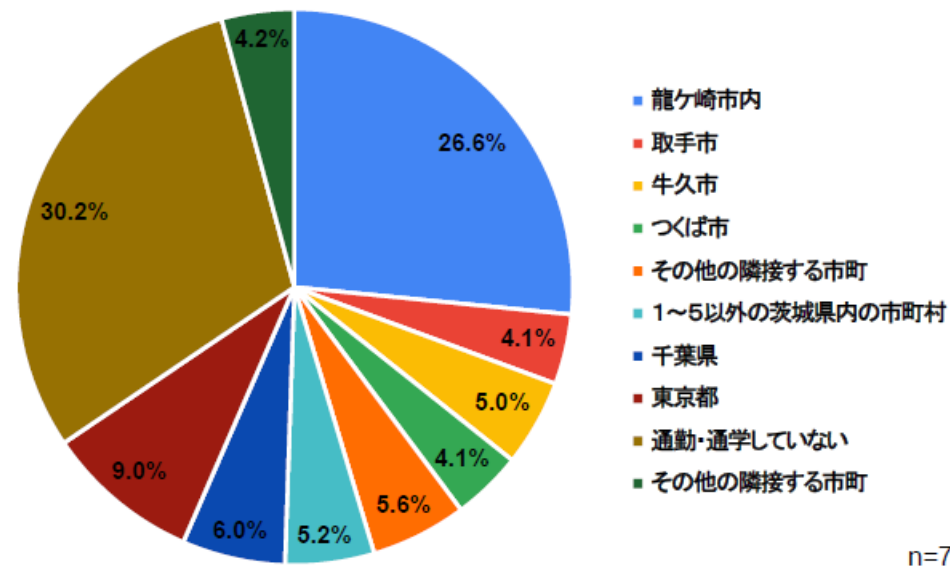


n=757

■ 10歳代 ■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代 ■ 80歳代以上

40歳代が20.1%と最も高く、次いで50歳代、60歳代の回答が多かった。
10～30歳代の回答は合計で22.2%となっている。

②通勤・通学の場所



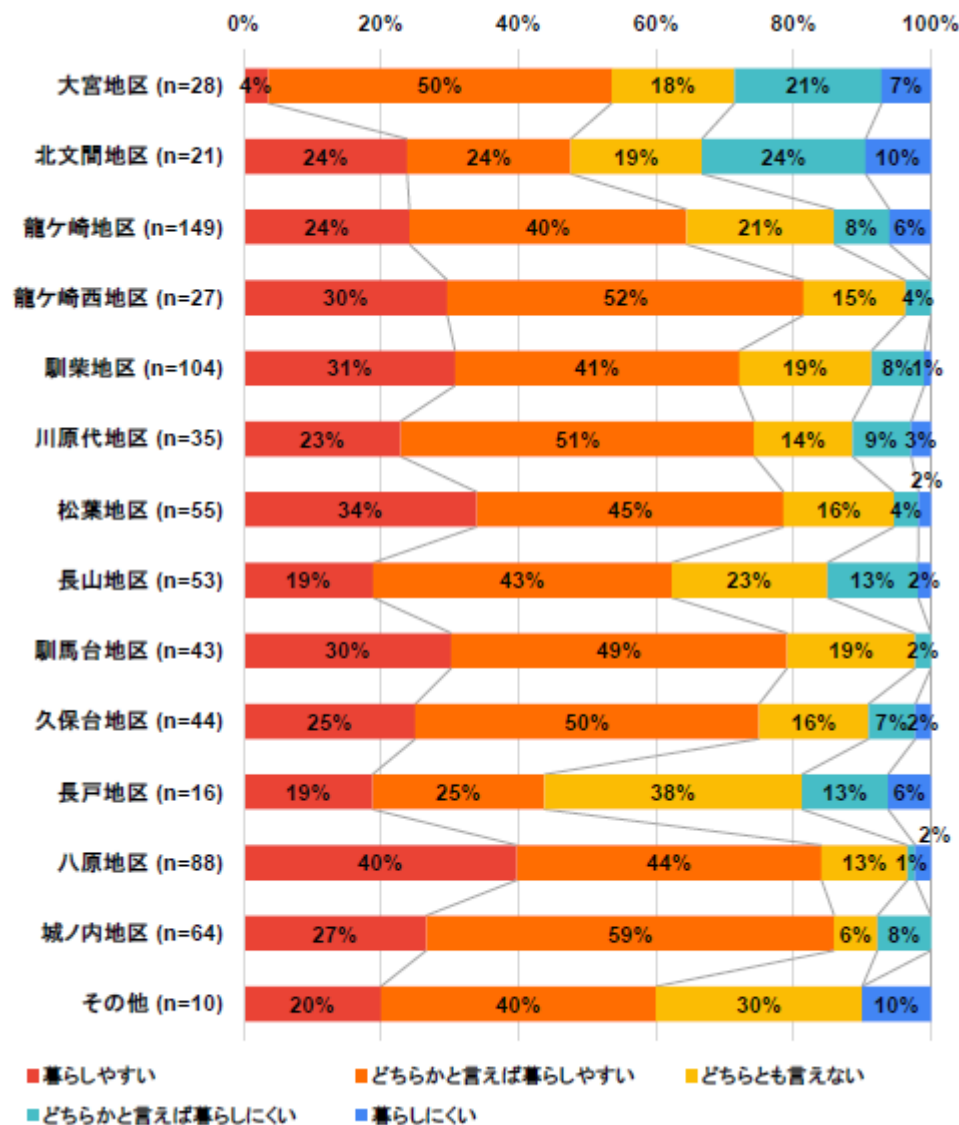
n=734

「通勤・通学していない」が30.2%で最も高く、次いで「龍ヶ崎市内」が26.6%、「東京都」が9.0%、「千葉県」が6.0%の順となっている。

3. 市民意識調査(市民アンケート調査)－2

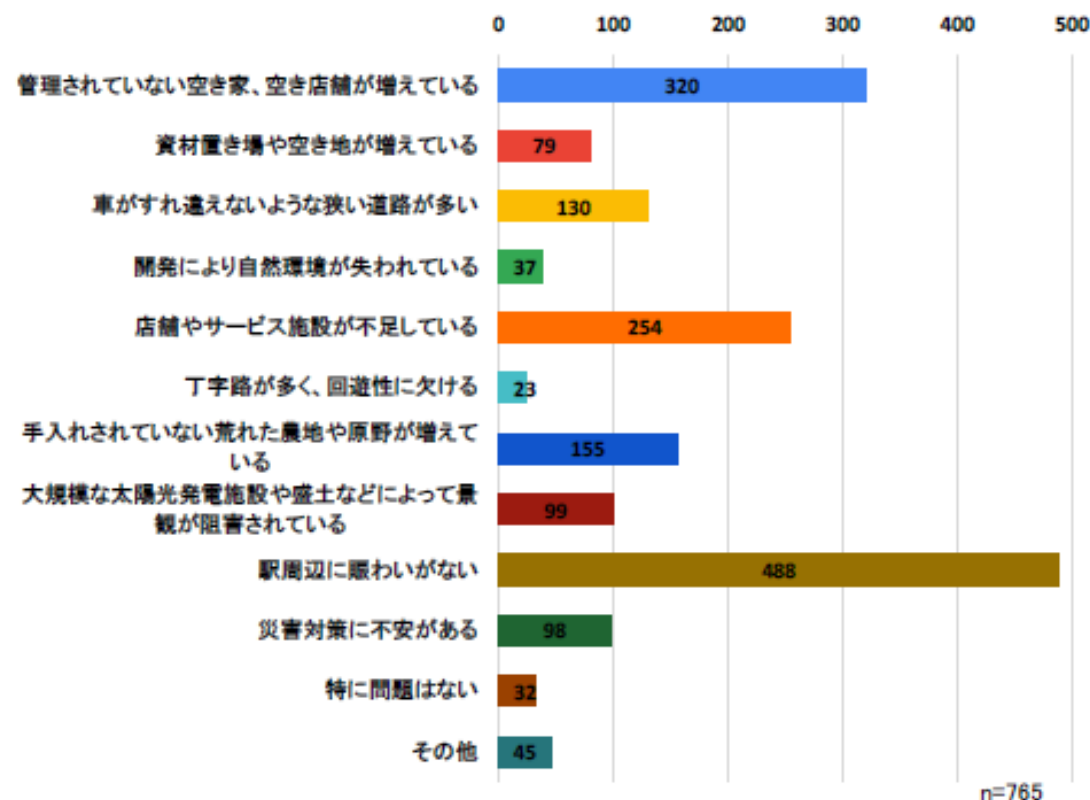
4

③現在の暮らしやすさ(居住地区別)



「長戸地区」以外のすべての地区において5割以上が「暮らしやすい」「どちらかと言えば暮らしやすい」と回答している。一方、「暮らしにくい」「どちらかと言えば暮らしにくい」との回答者割合は、北文間地区で最も高く、次いで大宮地区となった。

④土地利用の課題



「駅周辺に賑わいが無い」が488票で最も多く、次いで「管理されていない空き家、空き店舗が増えている」、「店舗やサービス施設が不足している」の順となった。



【参考】
年齢別においても、「駅周辺に賑わいが無い」は全年代で上位1位の回答数であった。

実施概要

まちづくりに関する専門的な知見を計画に取り入れるため、下記の関係団体の皆様より、ヒアリングを実施した。

実施日程	団体名	分野
令和5年9月11日	関東鉄道 株式会社	公共交通
令和5年9月26日	市民活動センター（円卓会議）	市民目線
令和5年10月2日	龍ヶ崎市商工会	商工業
令和5年10月13日	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会	まちづくり全般
令和5年10月18日	つくばの里工業団地運営協議会	工業
令和5年10月19日	学校法人日通学園 流通経済大学	学生
令和5年10月24日	龍ヶ崎市防災士連絡会	防災
令和5年11月10日	龍ヶ崎市農業委員会	農業
令和5年11月18日	一般社団法人 茨城県建築士会龍ヶ崎支部	まちづくり全般
令和5年11月30日	一般社団法人 龍ヶ崎青年会議所	まちづくり全般

【代表的な意見】

- ◆新たな公共投資を行って、市街地拡大による人口増を目指すよりも、コンパクトシティを推進して住みよいまちをつくっていくのがよいのではないかな。
- ◆龍ヶ崎市駅前、ニュータウンとの位置的な関係からか、駐車場としての利用でちょうどよい具合に需要と供給が成り立っており、今の状態に落ち着いてしまっている。
- ◆ニュータウンや旧市街を比べても、環境や歴史が違うため、区域ごとの特性をよく調べて、計画に反映させていくことが必要だと思う（防災の観点）

5. 今後の予定

6

スケジュール概要

	R6 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
事務局					県協議							
議会説明						●			●			●
市民懇談会				●								
市民説明会							●					
素案に対する 意見募集							➡					
パブリックコメント									➡			
都市計画審議会	●		●		●			●			●	

【都市計画審議会について】

1月:進捗報告 3月:全体構想について 5月:地域別構想について 8月:素案について
11月:パブリックコメント結果・諮問答申