

# 定住促進ワーキングチームの検討結果

## ＜北竜台市街地(松葉・長山地区)の今後の施策の方向性＞

～資料の内容～

### 1. 概要 (P2～5)

### 2. 北竜台市街地及び松葉・長山地区の現状 (P6～31)

- (1) 国勢調査等のデータ(他の市街化区域との比較) (P6～11)
- (2) // (北竜台市街地及び松葉・長山地区) (P12～19)
- (3) 居住者・関係者との意見交換 (P20～25)
- (4) アンケート調査 (P26～29)
- (5) 現状と課題の整理 (P30～31)

### 3. 今後の施策の方向性 (P32～36)

令和7年2月3日(月)  
まちの魅力創造課

# 北竜台市街地の検討

## 目的・概要

高齢化が進む北竜台市街地(松葉・長山)を持続可能な地域社会に再構築するため、**若者・子育て世代の転入・定住促進**に向けた、**今後の施策の方向性**をまとめる

## 検討の視点

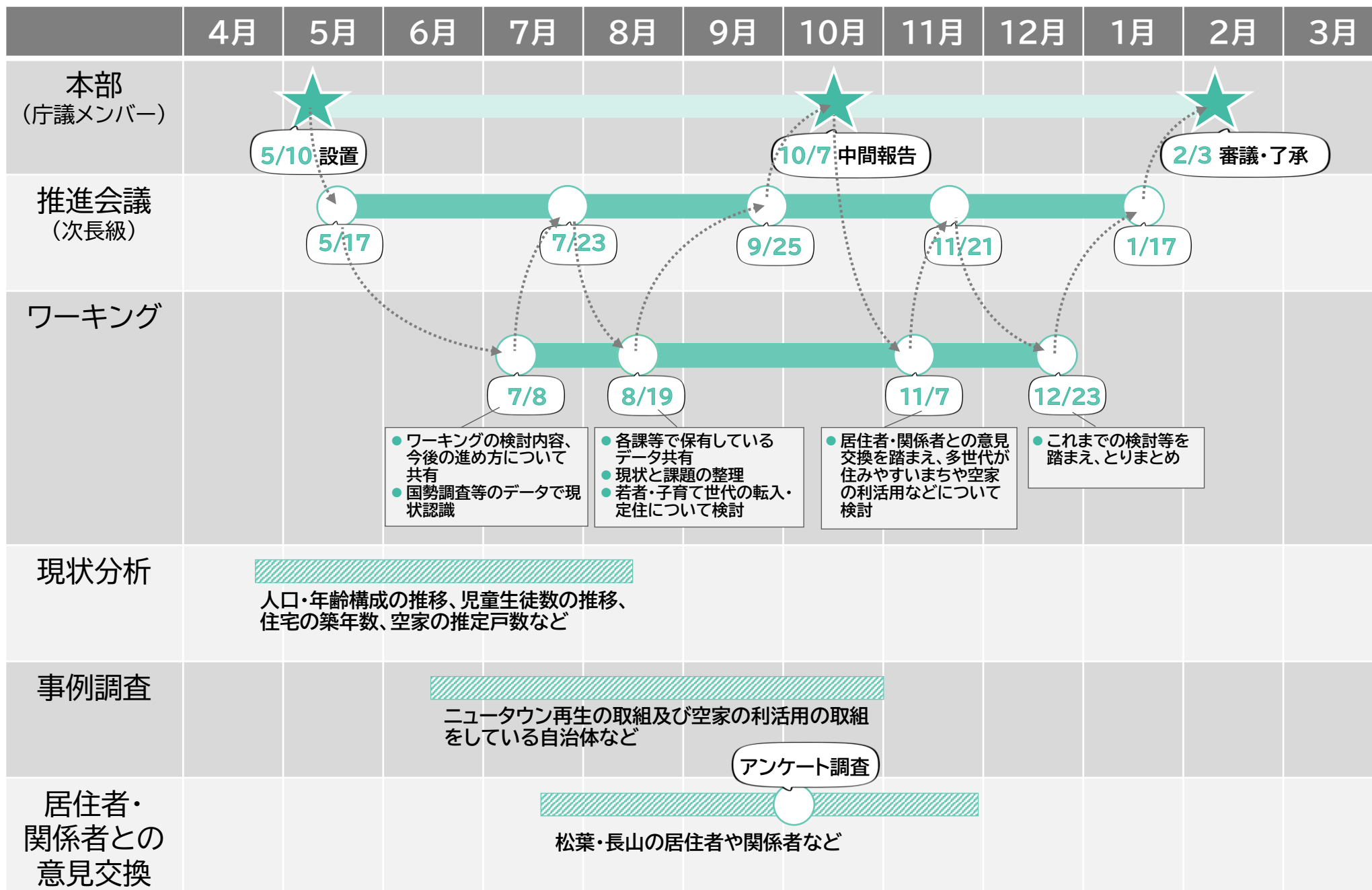
- ① 現状と課題を踏まえ、北竜台市街地全体を俯瞰
- ② 庁内関係部署との調整・連携 ▶ **定住促進ワーキングチームの設置**
- ③ 松葉・長山地区の居住者・関係者との意見交換

## ワーキングメンバー

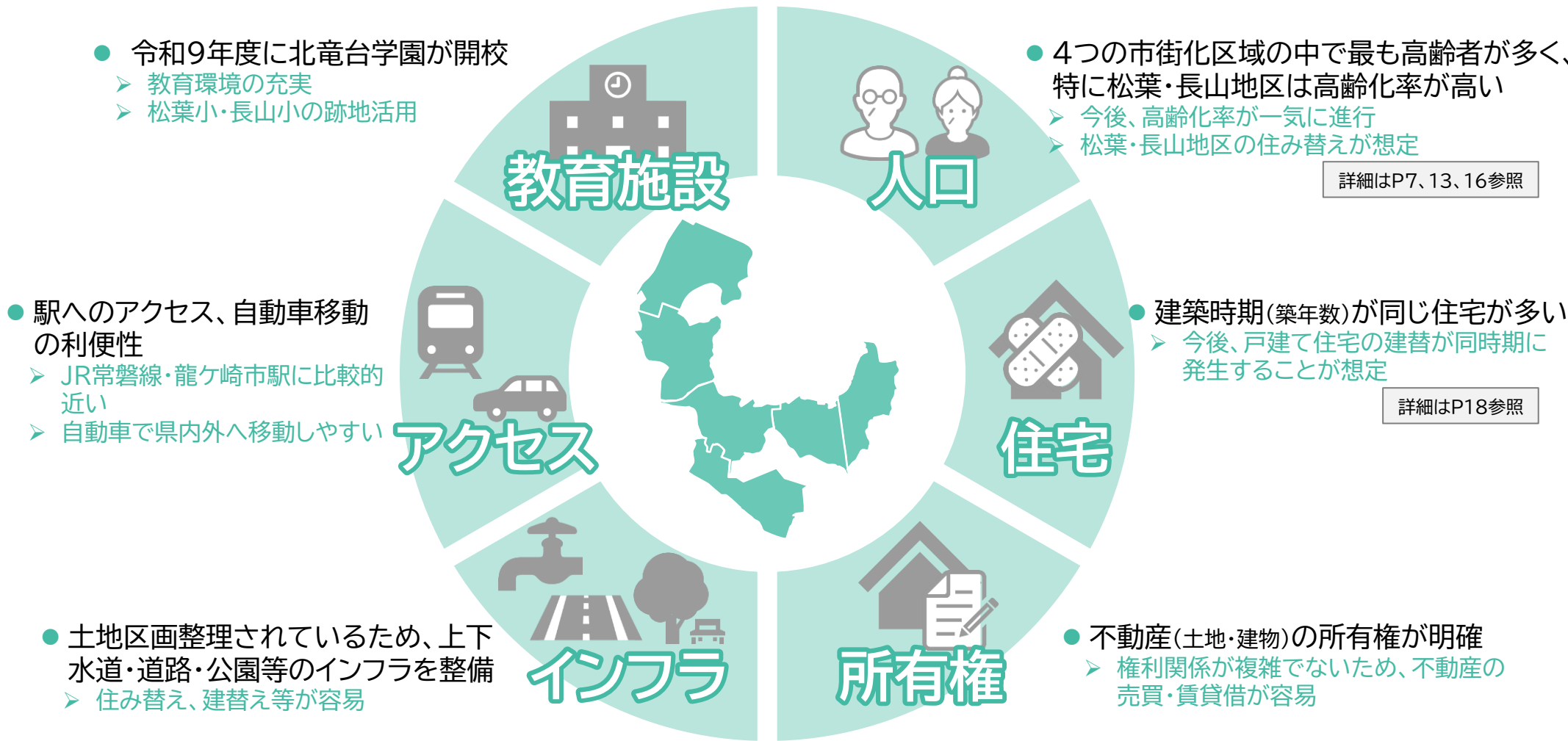
企画課、管財課、福祉総務課、こども家庭課、健康増進課、地域づくり推進課、都市計画課、教育総務課、文化・生涯学習課に加え、まちな魅力創造課が事務局

- ▶ **10**課で構成（課長補佐または主査クラス級の職員）

# 定住促進ワーキングチームの検討の経緯



# 北竜台市街地を検討テーマに設定した6つの理由



詳細はP7、13、16参照

詳細はP18参照

北竜台市街地(松葉地区・長山地区)に若者・子育て世代の転入・定住を促進することで、  
**他の市街化区域のモデルケースに**

# 若者・子育て世代の定住促進による将来展望 (ロードマップ)

## 01 現状

北竜台市街地内で、  
松葉・長山地区は  
高齢化の進行が顕  
著となっている



## 02 見込み①

小柴・平台・中根  
台・久保台地区で  
も、人口減少・少  
子高齢化の進行が  
顕著となる見込み



## 03 見込み②

他の市街化区域も  
人口減少・少子高  
齢化の進行が顕著  
となる見込み



## 04 将来展望

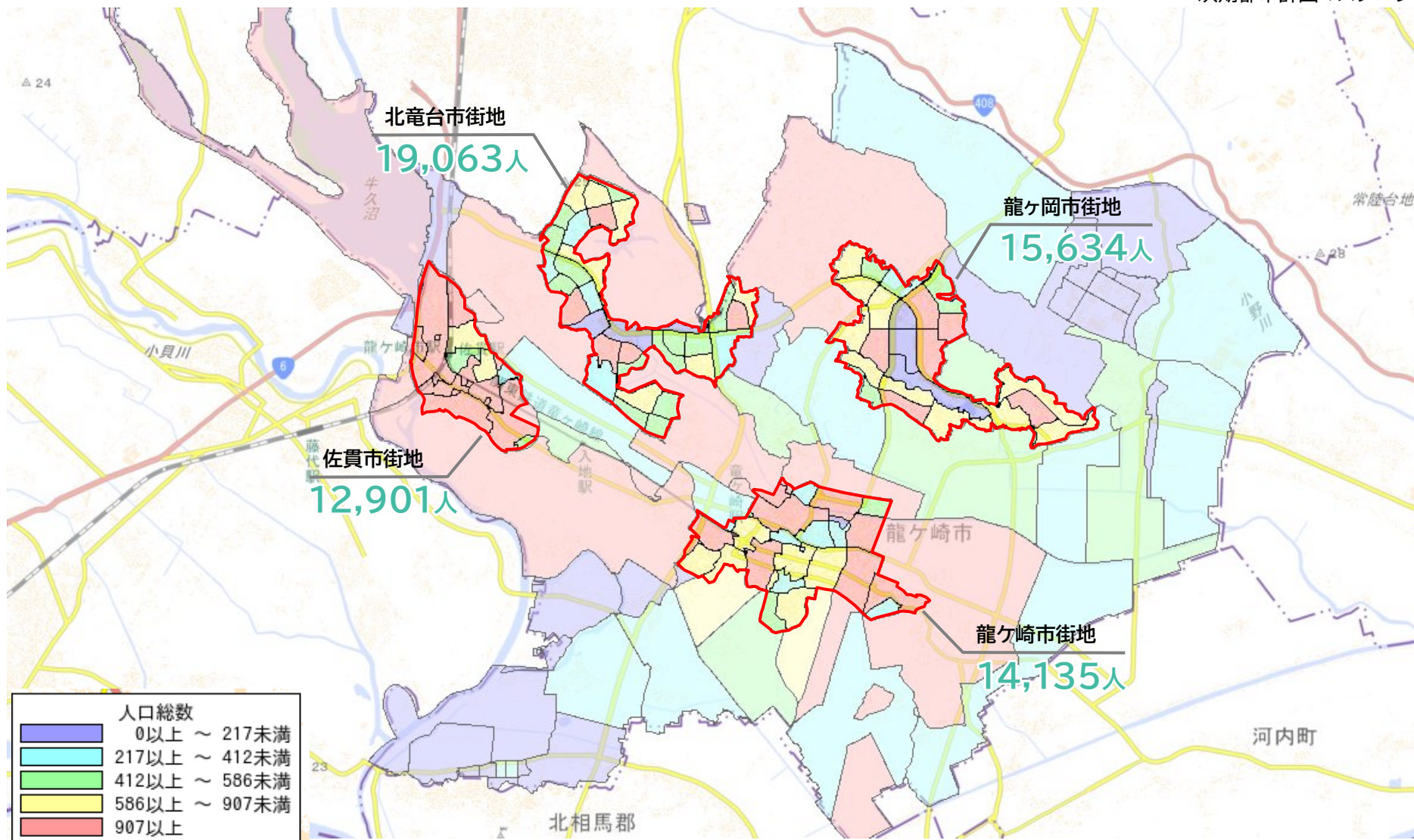
北竜台市街地に  
若者・子育て世代  
の転入・定住促進  
をモデルケースと  
して、他の市街化  
区域に展開





# 人口総数の状況

(出典: JSTAT MAP(2020年国勢調査)、  
次期都市計画マスタープラン策定資料)



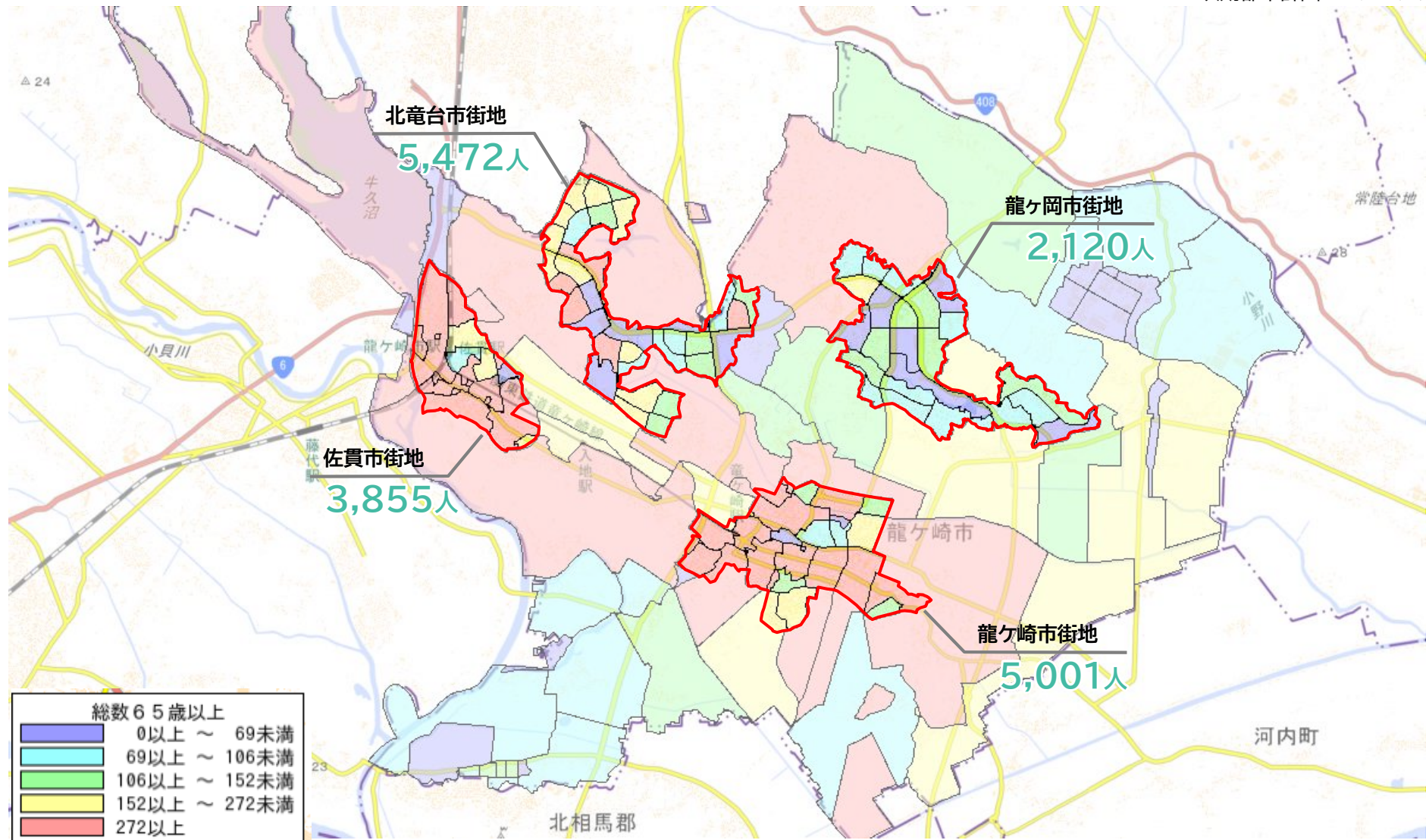
- 市街化区域(龍ヶ崎市街地、佐貫市街地、北竜台市街地、龍ヶ岡市街地)に、人口が多い
- 北竜台市街地が最も多く、次いで龍ヶ岡市街地、龍ヶ崎市街地、佐貫市街地となっている





# 総数65歳以上(高齢者)の状況

(出典: JSTAT MAP(2020年国勢調査)、  
次期都市計画マスタープラン策定資料)



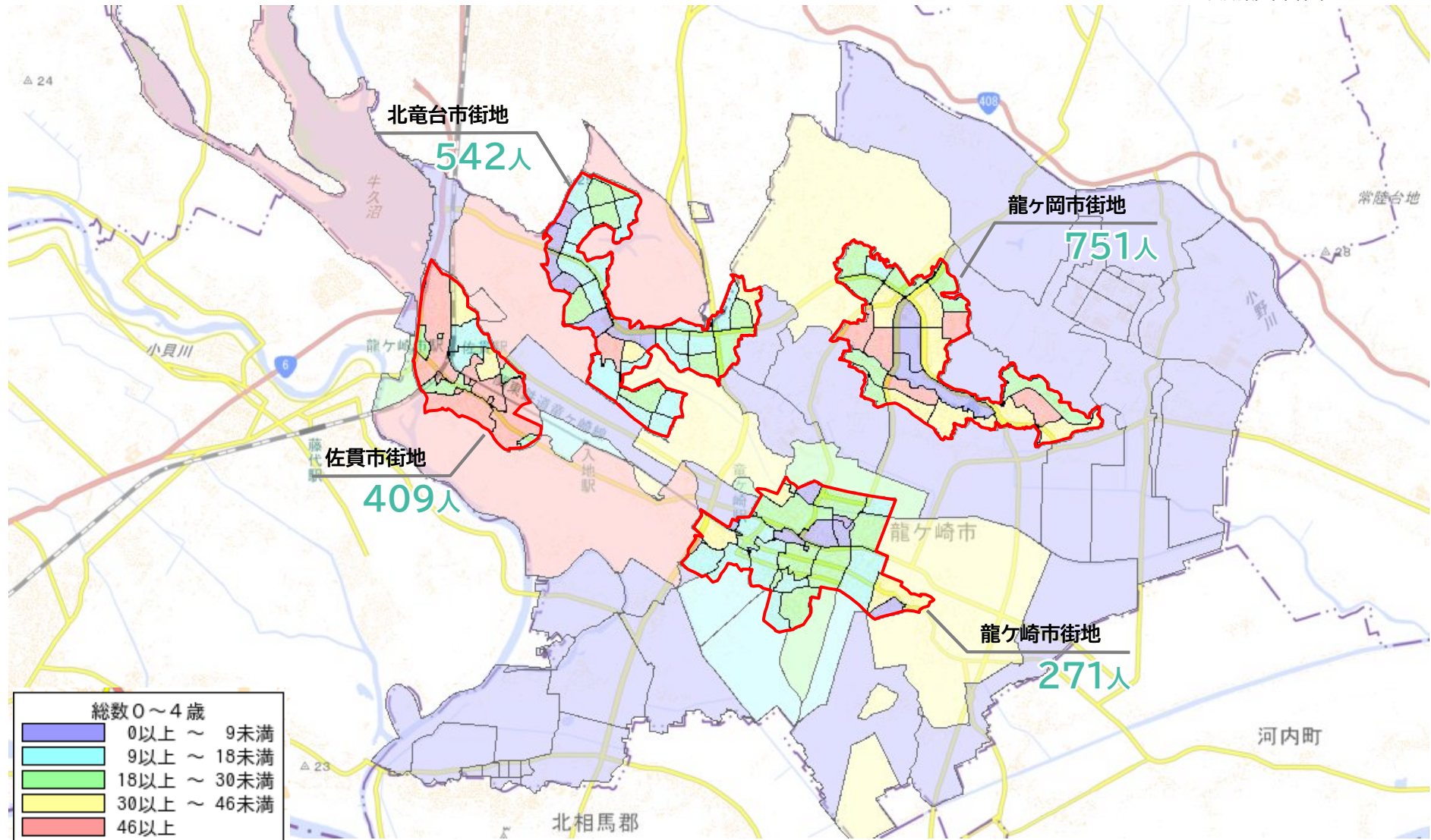
高齢者は、北竜台市街地(松葉1・3・6、小柴4、久保台4丁目)が最も多く、次いで龍ヶ崎市街地(上町、新町、米町、姫宮町)、佐貫市街地(佐貫4丁目、南中島町)、龍ヶ岡市街地となっている





# 総数0～4歳児の状況

(出典: JSTAT MAP(2020年国勢調査)、  
次期都市計画マスタープラン策定資料)

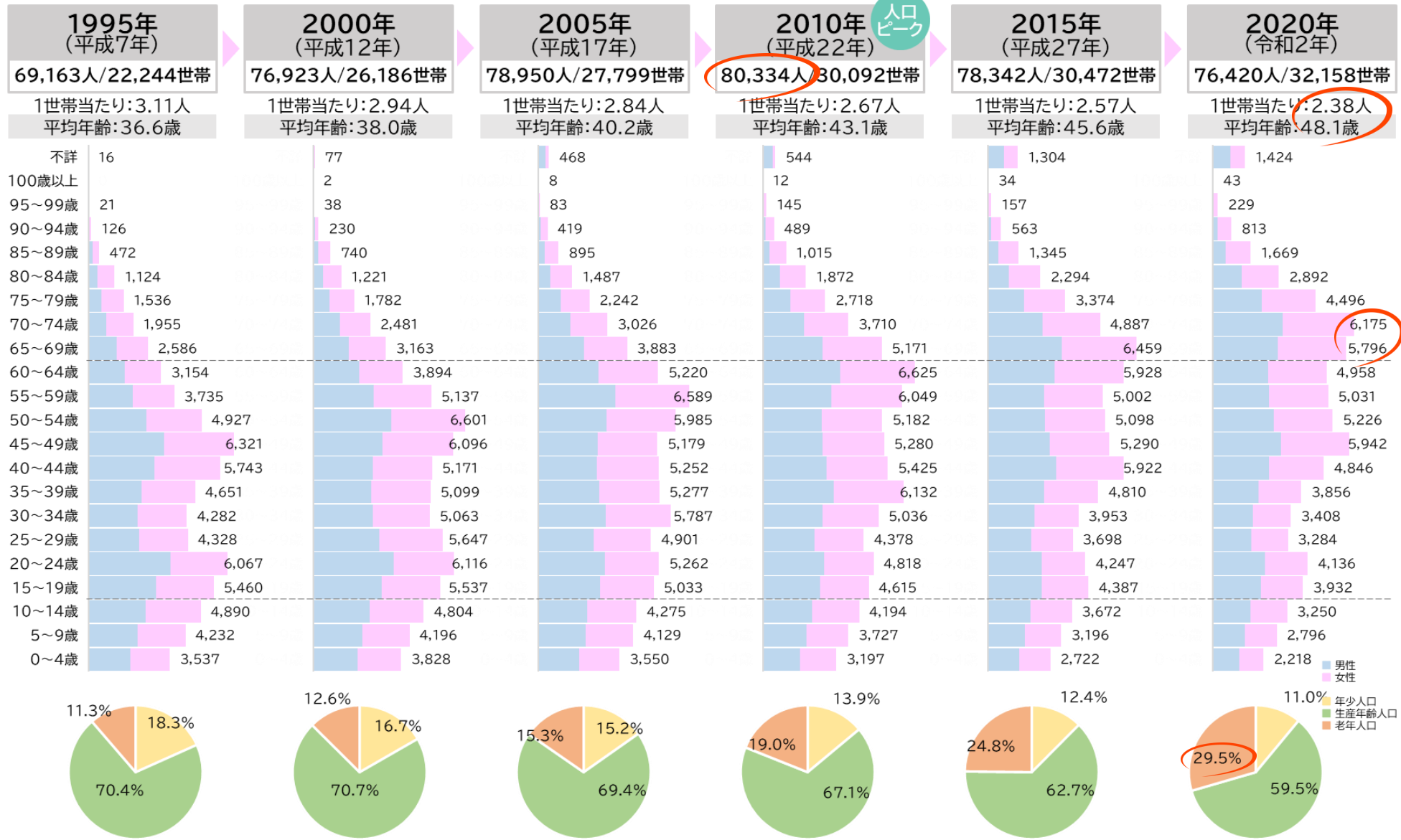


☑ 0～4歳児は、龍ヶ岡市街地(城ノ内4、白羽2、藤ヶ丘6・7、松ヶ丘3丁目)が最も多く、次いで北竜台市街地(小柴4丁目)、佐貫市街地(佐貫4丁目、南中島町)、龍ヶ崎市街地となっている



# 龍ヶ崎市の人口の推移(5歳刻み)

(出典: 国勢調査)



- ☑ 2010年をピークに人口減少に転じる(世帯数は増加傾向)
- ☑ 2020年時点で、最も人口が多い年齢層は、**65~74歳**(高齢化率:29.5%)
- ☑ 1995年から2020年までの25年間で、1世帯当たりの人員は**▲0.73人**、平均年齢は**+11.5歳**

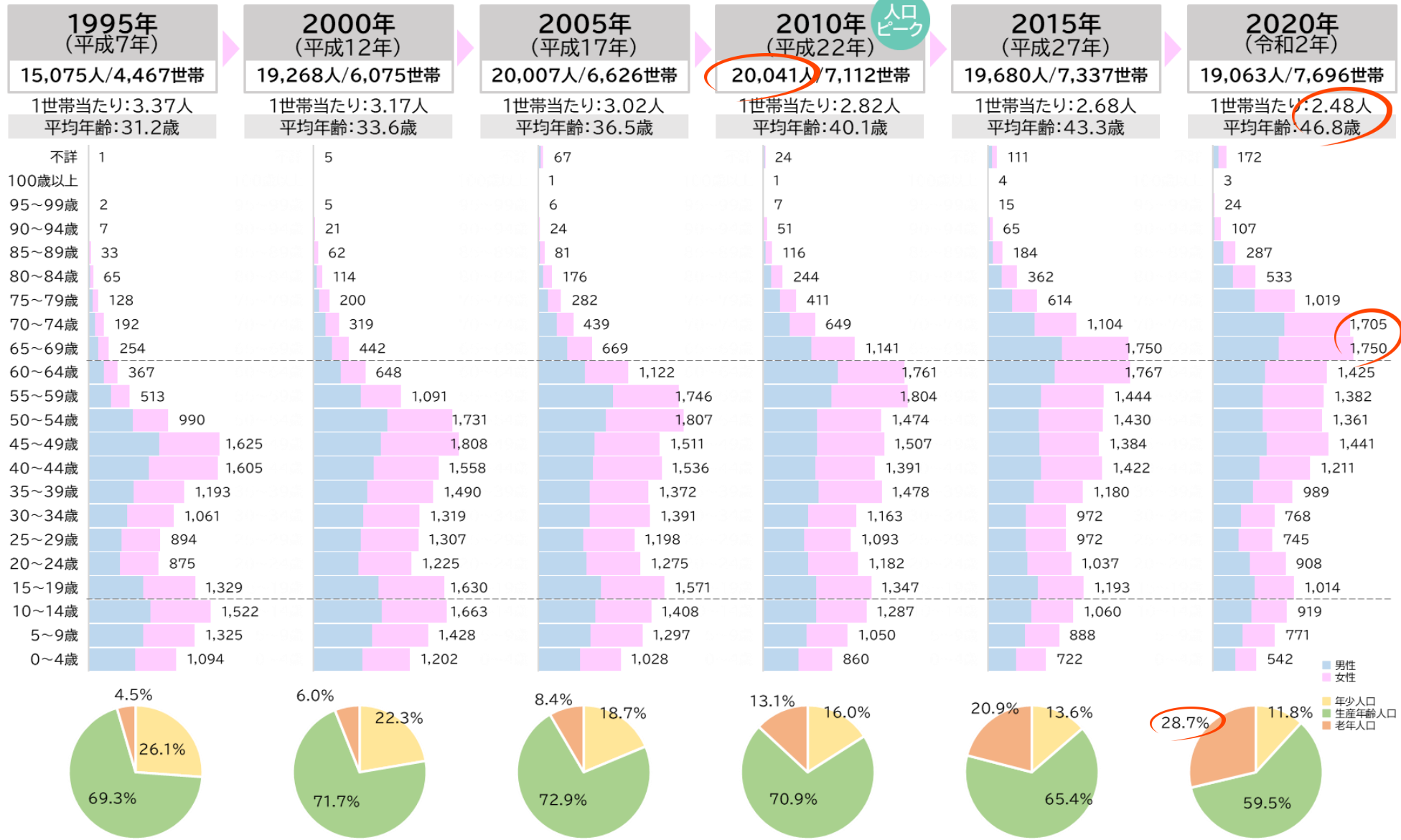


## 2. 現状

(1) 国勢調査等のデータ  
(他の市街化区域との比較)

# 北竜台市街地の人口の推移(5歳刻み)

(出典: 国勢調査)

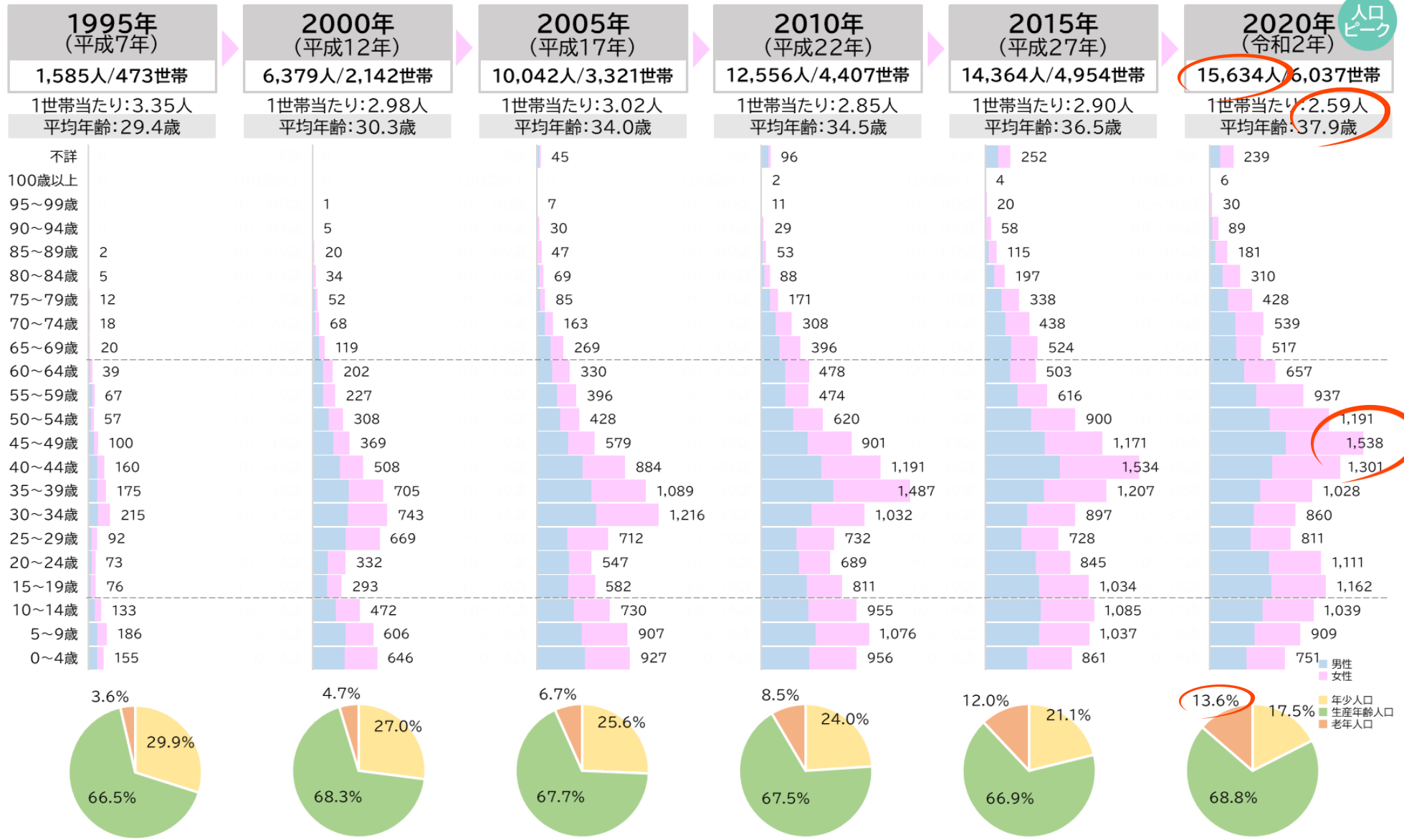


- ☑ 2010年をピークに人口減少に転じる(世帯数は増加傾向) → 市全体と同じ傾向
- ☑ 2020年時点で、最も人口が多い年齢層は、65~74歳(高齢化率:28.7%)
- ☑ 1995年から2020年までの25年間で、1世帯当たりの人員は▲0.89人、平均年齢は+15.6歳



# 龍ヶ岡市街地の人口の推移(5歳刻み)

(出典: 国勢調査)



- ☑ 人口及び世帯数とも増加傾向
- ☑ 2020年時点で、最も人口が多い年齢層は、**40~54歳** (高齢化率:13.6%)
- ☑ 1995年から2020年までの25年間で、1世帯当たりの人員は▲0.76人、平均年齢は+8.5歳

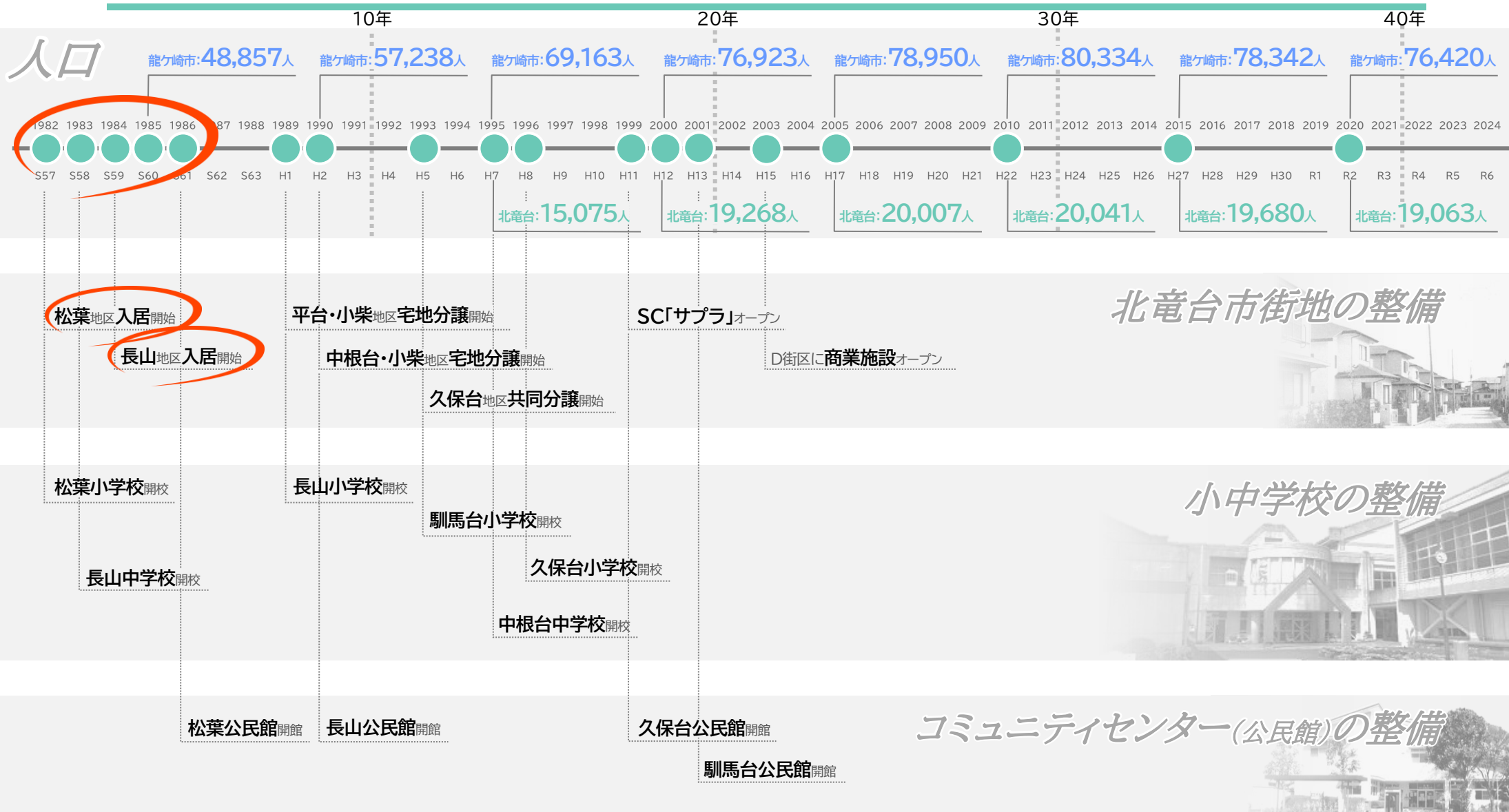
2010年の北竜台市街地と同様

## 2. 現状

### (2) 国勢調査等のデータ

(北竜台市街地及び松葉・長山地区)

# 北竜台市街地のまちづくりの主な変遷



- ☑ 1982(昭和57)年3月の街びらき以降、集中的な北竜台市街地の整備に伴い、一斉に人口(入居者)が増加
- ☑ 松葉地区・長山地区は、北竜台市街地の初期に入居開始したため、人口減少・少子高齢化が進行

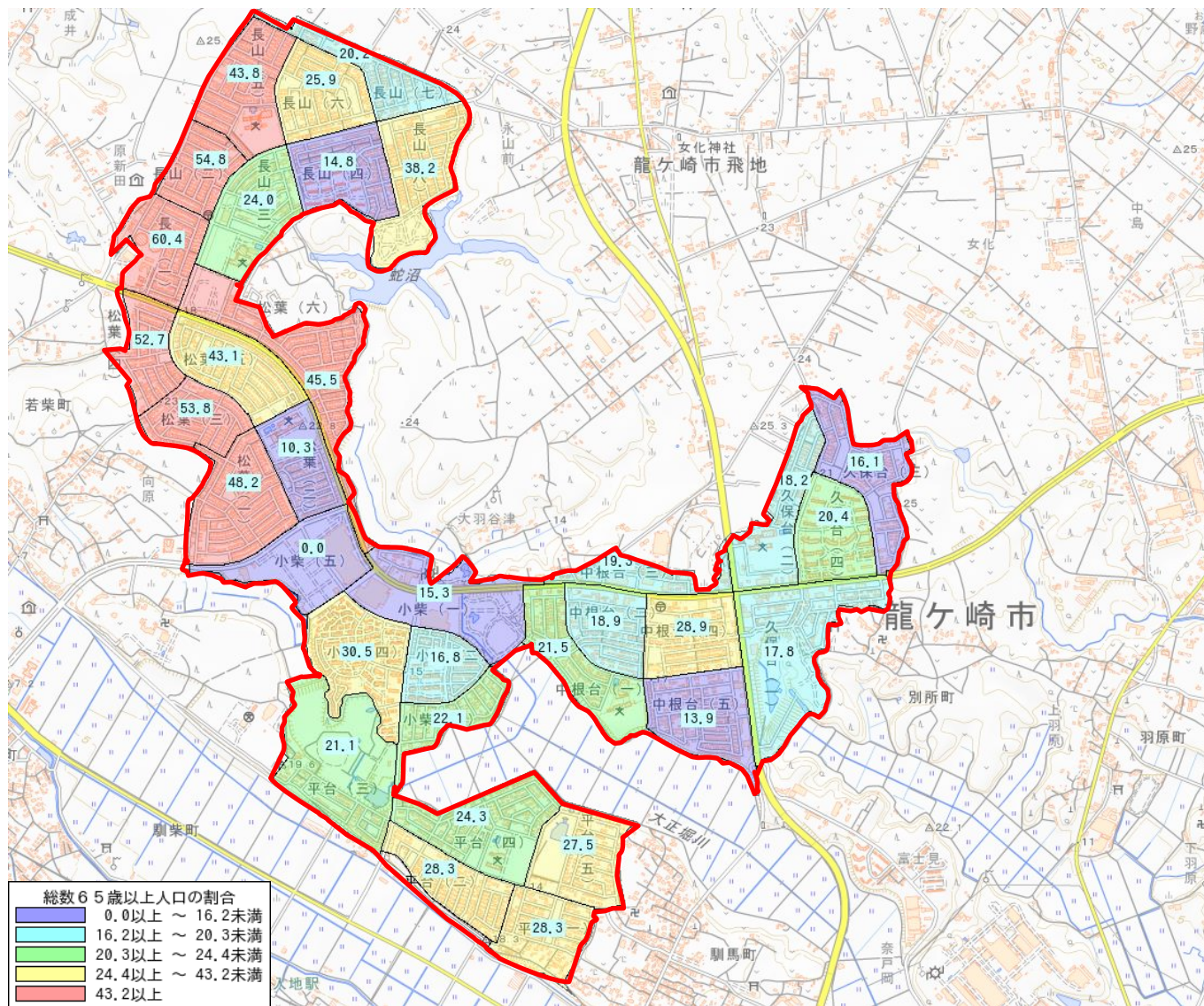


2. 現状

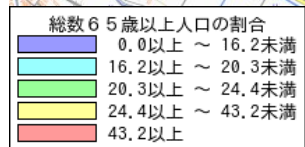
(2)国勢調査等のデータ  
(北竜台市街地及び松葉・長山)

# 北竜台市街地の65歳以上人口の割合(高齢化率)

(出典:JSTAT MAP(2020年国勢調査))



	小地域	総数65歳以上人口の割合
松葉地区	松葉1丁目	48.2%
	松葉2丁目	10.3%
	松葉3丁目	53.8%
	松葉4丁目	52.7%
	松葉5丁目	43.1%
	松葉6丁目	45.5%
長山地区	長山1丁目	60.4%
	長山2丁目	54.8%
	長山3丁目	24.0%
	長山4丁目	14.8%
	長山5丁目	43.8%
	長山6丁目	25.9%
	長山7丁目	20.2%
	長山8丁目	38.2%
小柴地区	小柴1丁目	15.3%
	小柴2丁目	16.8%
	小柴3丁目	22.1%
	小柴4丁目	30.5%
	小柴5丁目	0.0%
平台地区	平台1丁目	28.3%
	平台2丁目	28.3%
	平台3丁目	21.1%
	平台4丁目	24.3%
	平台5丁目	27.5%
中根台地区	中根台1丁目	21.5%
	中根台2丁目	18.9%
	中根台3丁目	19.3%
	中根台4丁目	28.9%
	中根台5丁目	13.9%
久保台地区	久保台1丁目	17.8%
	久保台2丁目	18.2%
	久保台3丁目	16.1%
	久保台4丁目	20.4%



☑ **長山1丁目(60.4%)**が最も高齢化率が高く、次いで、**長山2丁目(54.8%)**、**松葉3丁目(53.8%)**、**松葉4丁目(52.7%)**、**松葉1丁目(48.2%)**、**松葉6丁目(45.5%)**となっている

▶ **松葉・長山地区の高齢化が顕著**

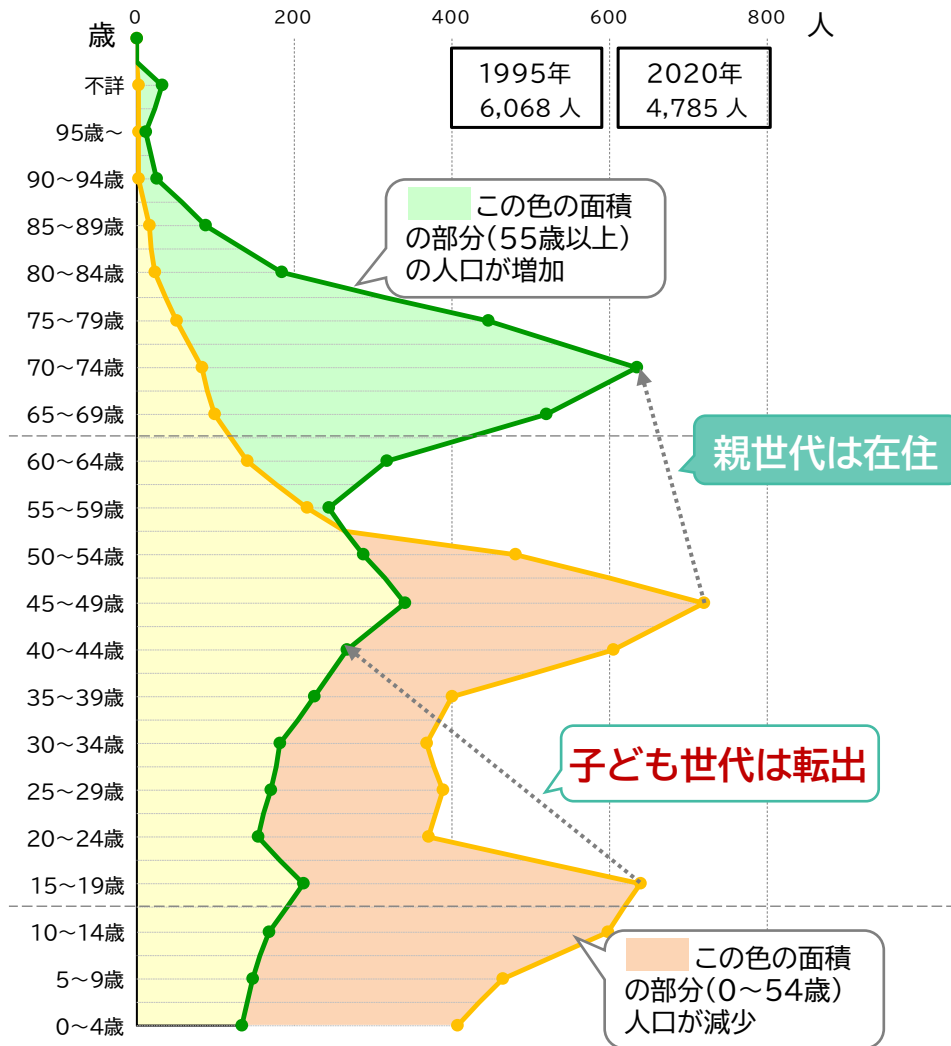


(2) 国勢調査等のデータ  
(北竜台市街地及び松葉・長山地区)

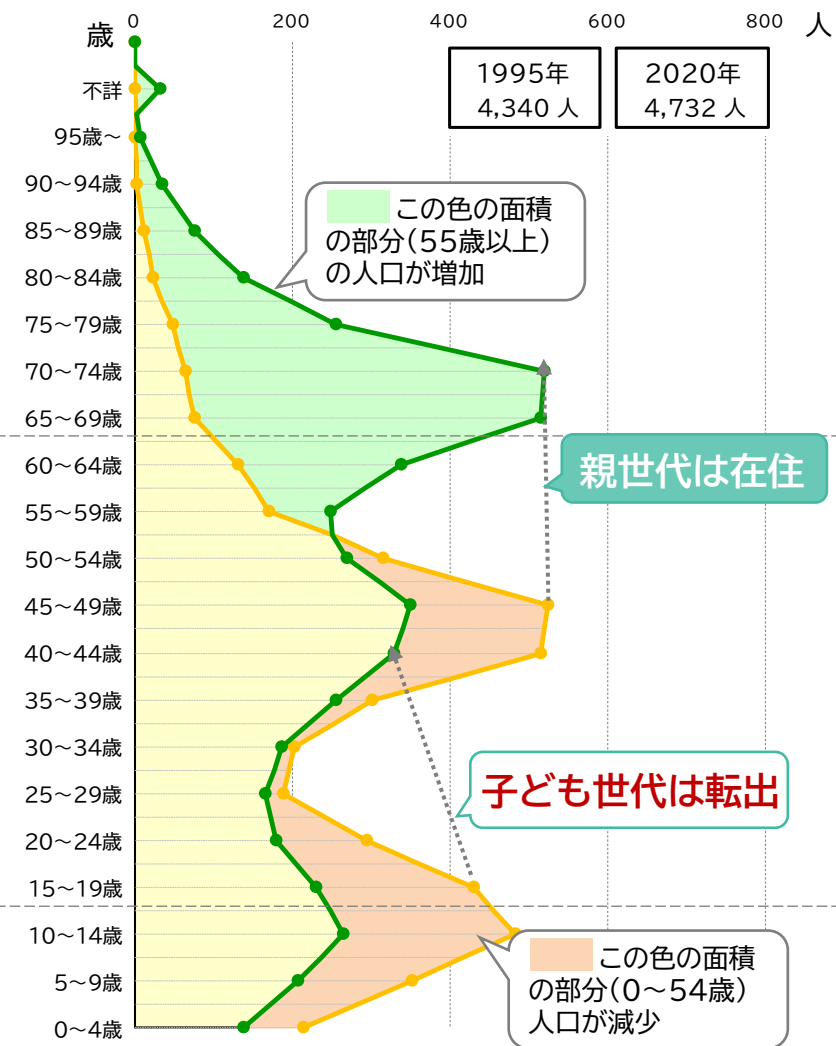
# 人口推移の比較(1995年・2020年)

(出典: 国勢調査)

## 松葉小学校区



## 長山小学校区



松葉・長山小学校区とも、親世代は在住しているが、子ども世代は転出しており、人口減少及び少子高齢化が進行している



2. 現状

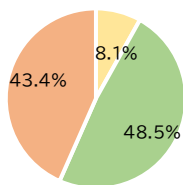
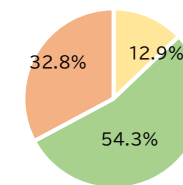
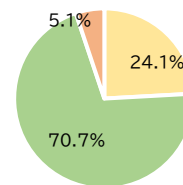
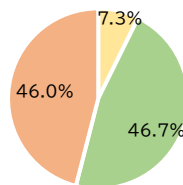
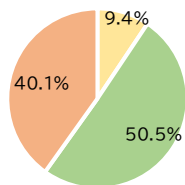
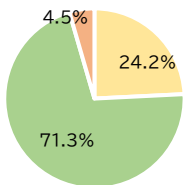
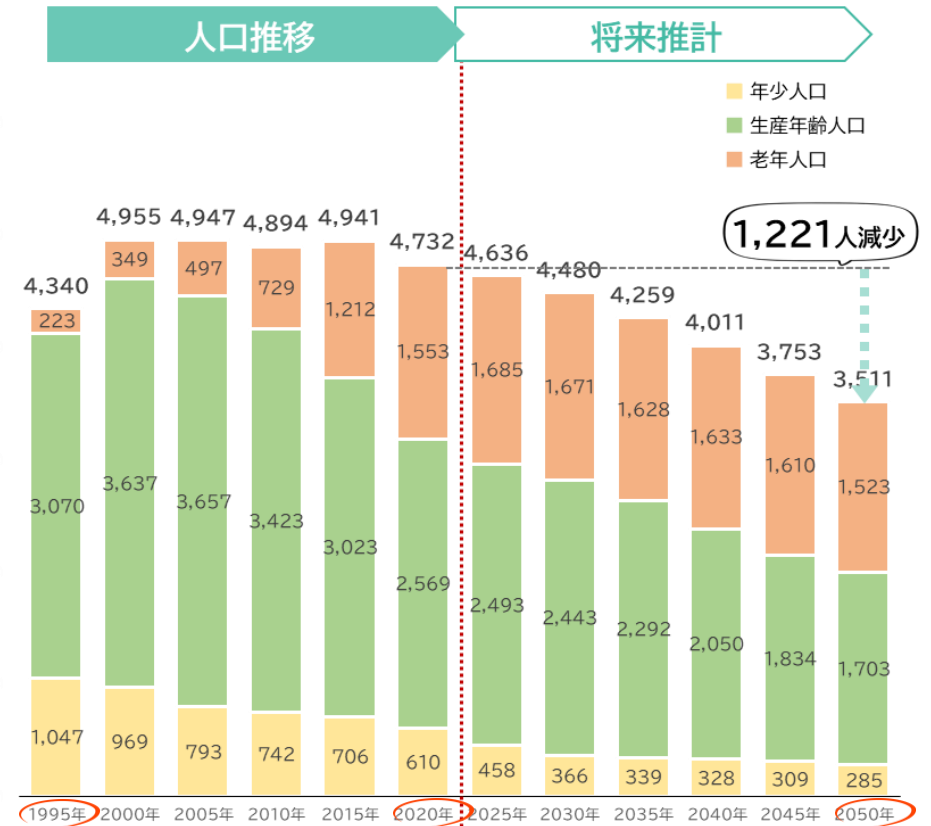
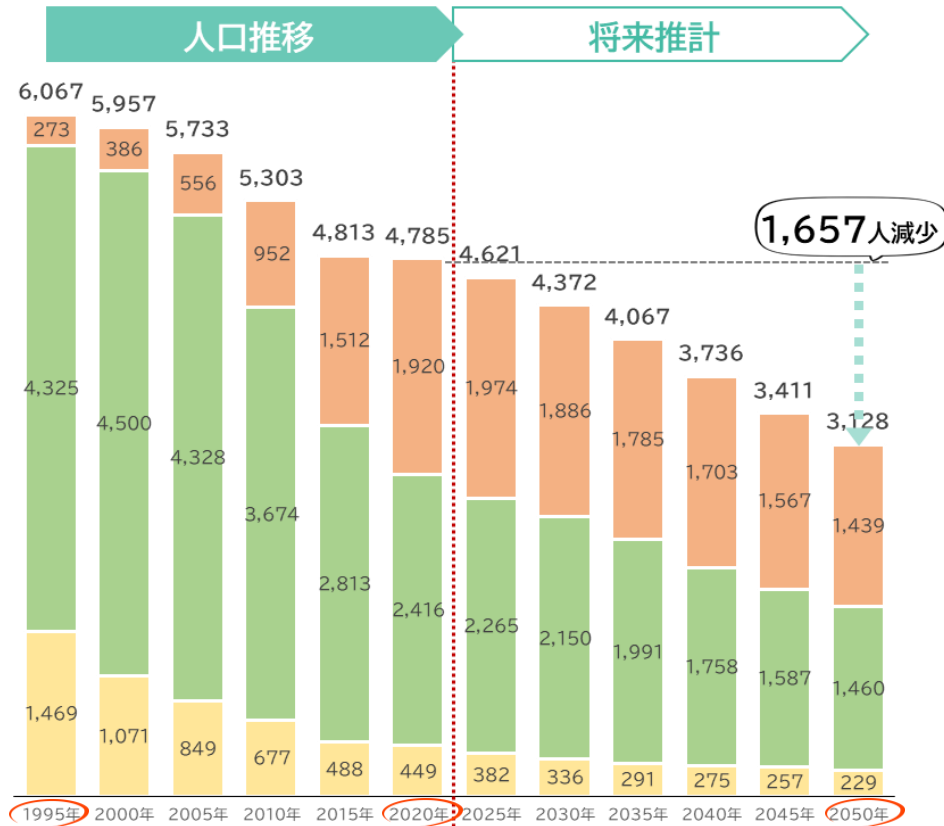
(2) 国勢調査等のデータ  
(北竜台市街地及び松葉・長山校区)

# 人口推移・将来推計人口(1995年~2050年)

(出典: 国勢調査、国総研(将来人口・世帯予測ツールV3))

## 松葉小学校区

## 長山小学校区



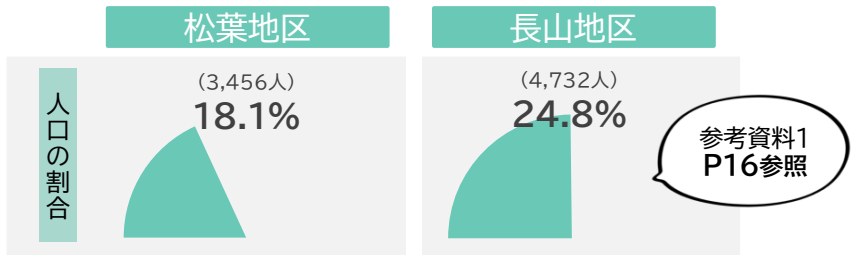
松葉・長山小学校区とも、将来推計人口は減少、少子高齢化が進行する見込みであるため、高齢化率は上昇



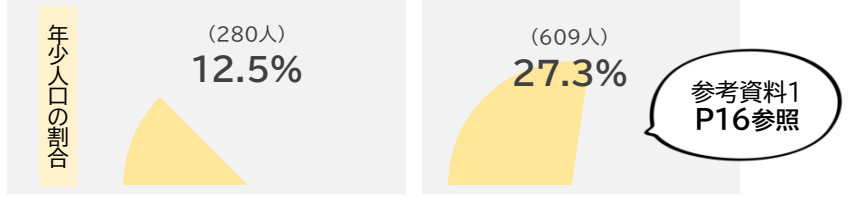
# 松葉・長山地区の現状と課題

## 人口に関すること①

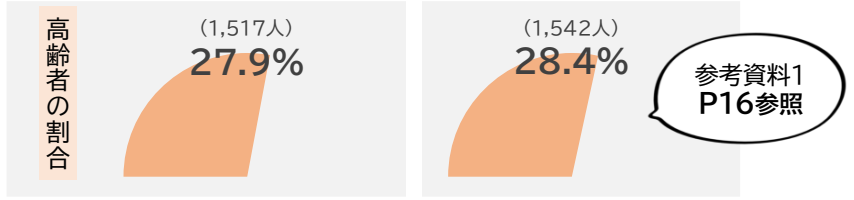
① 松葉・長山地区の**人口**は、北竜台市街地の**約4割**を占める



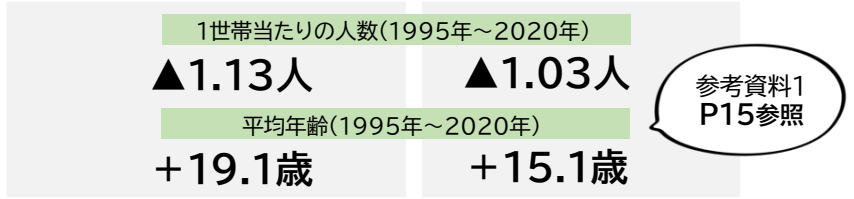
② 松葉・長山地区の**子ども**(0~14歳)は、北竜台市街地の**約4割**を占める



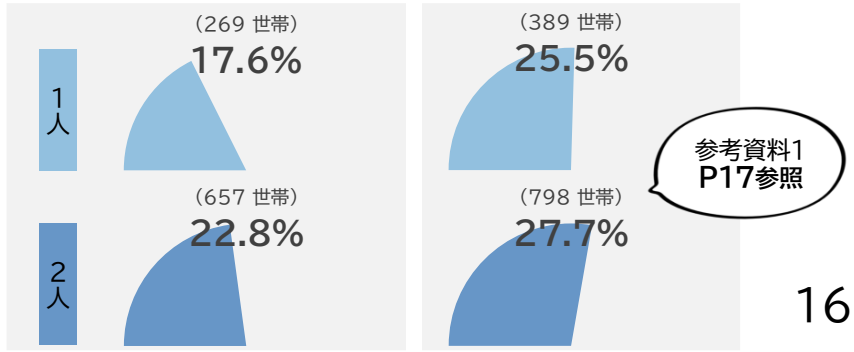
③ 松葉・長山地区の**高齢者**(65歳以上)は、北竜台市街地の**約6割**を占める



④ **子ども世代**は転出、**親世代**は在住  
(1世帯あたりの人数は減少、平均年齢は上昇)



⑤ 松葉・長山地区で**一人暮らし**の世帯は、北竜台市街地の**約4割**、**二人暮らし**の世帯は、**約5割**を占める



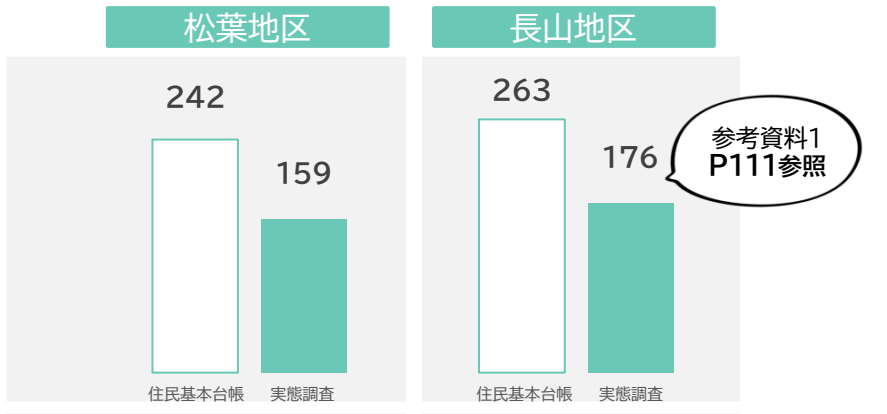


# 松葉・長山地区の現状と課題

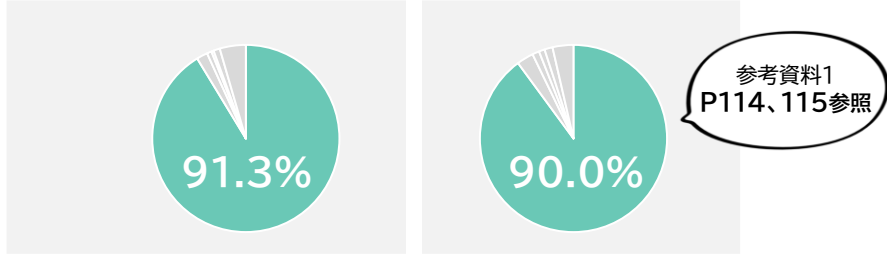
## 人口に関すること②

⑥ 一人暮らしの高齢者は、

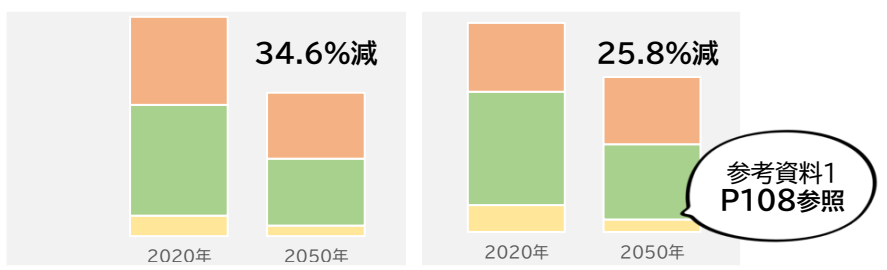
- 住民基本台帳人口(R6.8.1時点)では、  
松葉地区は**242世帯**、長山地区は**263世帯**
- 実態調査(R5実施)では、  
松葉地区は**159世帯**、長山地区は**176世帯**



⑦ 今後も**住み続けたい**と答えた割合は、  
松葉地区は**約9割**、長山地区も**約9割**



⑧ 2020年と2050年の人口を比較すると、  
松葉地区は**34.6%減**、長山地区は**25.8%減**  
(松葉地区:▲1,657人) (長山地区:▲1,221人)



松葉・長山地区は、北竜台市街地の中で、「**人口及び高齢者が多く**」、  
かつ「**一人暮らし**、または**二人暮らし**の世帯が多い」ことから、  
**人口減少・少子高齢化**の進行に伴い、**まちづくりの担い手不足**が懸念

# 松葉・長山地区の現状と課題

## 住宅に関すること①

① 松葉・長山地区にある**戸建て住宅**は、北竜台市街地の**約5割**を占める

② 松葉・長山地区の**持ち家**の比率は、北竜台市街地の**約5割**を占める

③ 松葉・長山地区にある**戸建て住宅(木造)**は、北竜台市街地の**約5割**を占める

④ 松葉・長山地区にある**築35年以上の戸建て住宅(木造)**は、北竜台市街地の**約8割**を占める

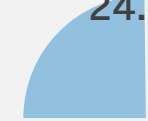
※松葉地区内では**約6割**、長山地区内では**約5割**を占める

松葉地区

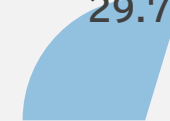
長山地区

戸建て

(1,266 世帯)  
24.8%



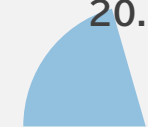
(1,514 世帯)  
29.7%



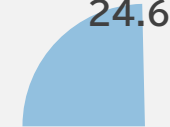
参考資料1  
P17参照

持ち家

(1,242 世帯)  
20.5%



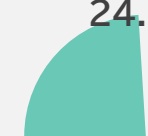
(1,490 世帯)  
24.6%



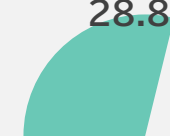
参考資料1  
P17参照

戸建て住宅の割合

(1,010戸)  
24.0%



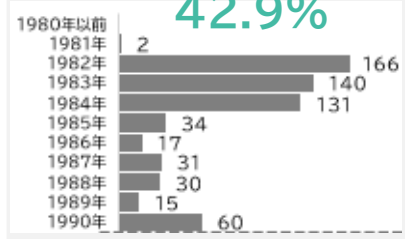
(1,212戸)  
28.8%



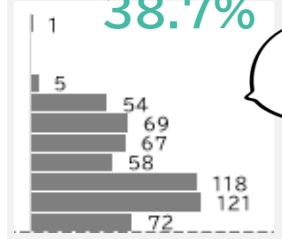
参考資料1  
P18参照

1981~1990年に建築

42.9%



38.7%



参考資料1  
P18参照

※北竜台市街地で、戸建て住宅に居住している世帯数は、5,103世帯（市全体の23.6%）  
松葉・長山地区で、戸建て住宅に居住している世帯数は、2,780世帯（北竜台市街地の54.5%）

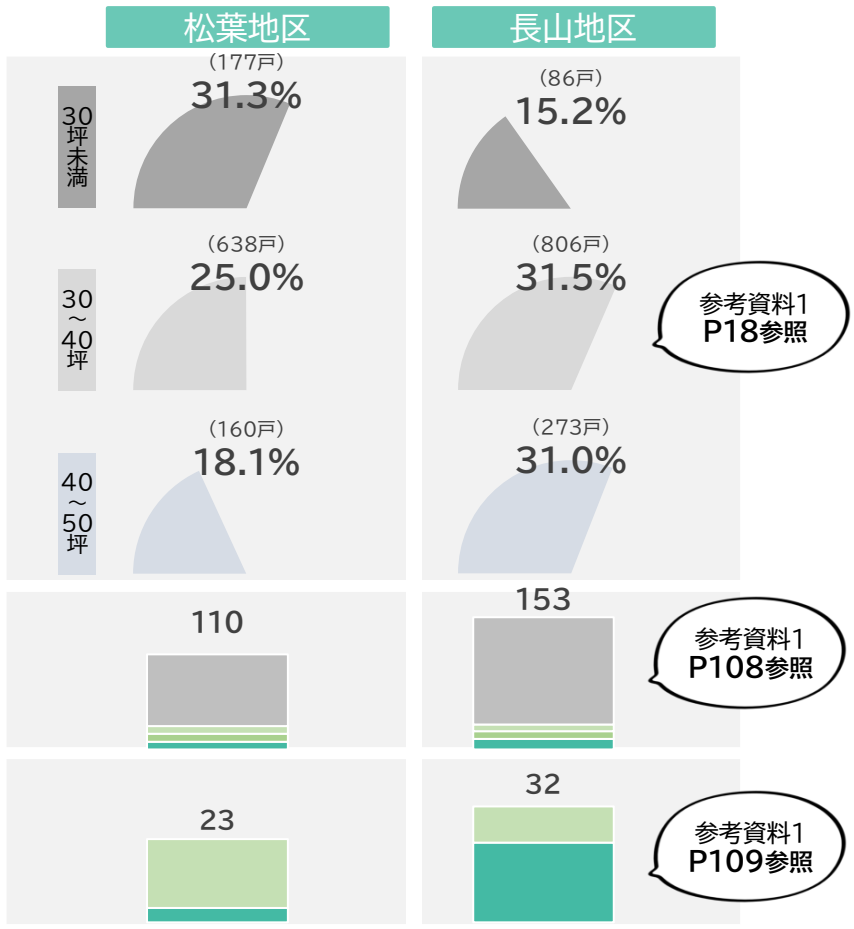
# 松葉・長山地区の現状と課題

## 住宅に関すること②

- ⑤ **戸建て住宅(木造)**の坪数は、
  - ・ 30坪以下では、  
松葉地区は**約3割**、長山地区は**約2割**
  - ・ 30～40坪では、  
松葉地区は**約3割**、長山地区は**約3割**
  - ・ 40～50坪では、  
松葉地区は**約2割**、長山地区は**約3割**

⑥ **居住していない可能性のある物件**の戸数は、  
松葉地区は**110戸**、長山地区は**153戸**

⑦ 過去3年間の戸建て住宅の**新築戸数**は、  
松葉地区は**23戸**、長山地区は**32戸**




松葉・長山地区は、北竜台市街地の中で、「**戸建て住宅が多く**」、  
かつ「**築35年以上**の戸建て住宅も多い」ため、  
住宅の老朽化の進行に伴い、**住環境の悪化**(空家の増加等を含む)が懸念される

# 居住者・関係者との意見交換、アンケート調査

## 【居住者・関係者との意見交換】


P21



**R5.11/5(日)~**

- 小学校の跡地活用や計画策定など(ワーキング参加部署)


P22



**10/8(火)**

- 筑波大学・久保先生  
(竜ヶ崎ニュータウン及び他市のニュータウンを研究しており、かつ龍ヶ崎市都市計画審議会の委員)


P23



**10/29(火)、11/19(火)**

- 松葉・長山地区在住の市民  
(市内在住、かつ龍ヶ崎市空家等対策推進協議会会長を含む、松葉・長山地区在住の市民)

P24




**11/1(金)**

- 松葉・長山地区在住の市職員  
(松葉・長山地区に当初から、または転居して住んでいる、または以前住んでいた職員)

※上記のほか、UR都市機構との打ち合わせ、市議会総務委員会協議会に報告

## 【アンケート調査】

P26~29



**10/2(水)~21(月)**

- 18歳から21歳までの市民  
2,000人を対象に実施

4通が宛先不明等で返送されたため、  
 実質配布数は**1,996件**  
 回収数は**319件**のため、回収率は**16.0%**

# ワーキング参加部署(跡地活用・計画策定などで意見交換)



## 【北竜台市街地全般】

- 松葉地区の課題は高齡化である
  - 地域の集まりは高齡者が多いため、高齡化が進行していることは認識している
- 若い世代の呼び込みが必要
- 長山地区には、生鮮食品売場(スーパー)がないため、買い物が不便
  - 免許返納をした場合、買い物がさらに不便になる
- 北竜台市街地の街並みは、URが区画整理をして作り上げたので、URとの連携が必要では？
- 住宅地の空家を流動化したい
  - 優良な物件(空家)を活用し、人口流入の循環を作るべきでは？
- 次期都市計画マスタープランに「松葉・長山地区などの再生」を位置づけているため、うれしく思う
- 高齡化に伴う空家再利用ではなく、高齡化する前に空家を解体する費用助成や、空家対策についての情報提供を行ってほしい

## 【松葉小学校の跡地活用】

- 松葉地区に竜ヶ崎保健所が移転することのメリットがみえない
- 竜ヶ崎保健所が、市外に移転した場合、龍ヶ崎市にとってマイナスイメージとなる不便
  - 保健所の移転に伴い、税務署や裁判所など、他の公共施設も市外に移転し、街の衰退に繋がりがかねない
- 松葉小学校の跡地活用だけでなく、北竜台全体のビジョンが必要
  - 跡地活用は、新たな会議体を設置して協議を行うべき
  - 跡地活用は、色々考えられるが若者世代の定住が一番(高齡者施設、若者・子育て施設などの意見あり)
  - 隣接するコミュニティセンターや公園と一体で活用案を見出してはどうか



# 筑波大学・久保先生

## 【高齢者の住み替え、若者・子育て世代の転入・定住】

- ・ 戸建て住宅に住んでいる**高齢者**が、集合住宅への**引っ越し・住み替え**移転は**難しい**と思う
- ・ 都心に通勤している人をターゲットにするより、近隣からの流入がメインになると思われる
- ・ 北竜台市街地は、龍ヶ岡市街地のように「**子育てのまち**」のような整備をすれば自然に人が集まると思う
- ・ 特に、松葉地区はアパート等の賃貸住宅が少ないので、**住宅のバリエーション**を増やしたほうが、若者・子育て世代が入居しやすい
- ・ **小中一貫校の設置**は、教育熱心な保護者の移住先の候補になりえると思われる
- ・ 若者・子育て世代だけでなく、**今住んでいる人**(高齢者)の**尊厳も大事**にしているまちだと、若い人を引き付ける

## 【北竜台市街地(竜ヶ崎ニュータウン)】

- ・ 竜ヶ崎ニュータウンは、UR都市公団が整備しており、他市のニュータウンと比較しても**ポテンシャルが高い**
- ・ 北竜台市街地は、**公園が多く、歩道幅も広く**作られており、これらのインフラを適切に管理することで、他市町村や、龍ヶ崎市内の他の市街化区域よりも魅力は高まると思われる
- ・ 明るい防犯灯(LED)の設置や、子どもの安全にも配慮したまちづくりが出来ればよい
- ・ 今後、他の自治体で、北竜台市街地のような開発はできないものと思われる

## 【今後のまちづくり】

- ・ 長山地区にはスーパーがないため、**地域住民のニーズの把握**が重要
- ・ 千葉県と茨城県では、生活圏内が異なるため、住民のニーズを適切に把握する必要がある
- ・ 龍ヶ岡市街地のように、北竜台市街地の**用途地域を変える**ことも必要
- ・ これからのまちづくりのキーワードは、「**多世代、多文化、共生**」
- ・ 全国的に人口減少が進行しており、ニュータウン再生の事例は少ない

# 松葉・長山地区在住の市民



## 【高齢者】

- ・ 今住んでいる家を出て、サービス付き**高齢者向け住宅**に移る**考えはない**(認知症になれば考える)
- ・ 高齢者になり、自家用車の運転が出来なくなると、病院などにはバスで通うため、**交通環境**が重要であり、さらに北竜台の中での移動しやすい交通も考えるべき
- ・ 高齢者の居場所づくりとして、**空家を活用**して何かできないか？

## 【まちづくり】

- ・ 松葉地区にはお店(飲食店・飲み屋)がないので不便、**住宅**だけでなく**他の機能**が必要ではないか？
- ・ 松葉・長山地区の**建ぺい率・容積率**は厳しいため、見直しが必要ではないか？
- ・ 子どもが龍ヶ崎市に戻ってきたら(市内で近居したら)、高齢者となった親の介護ができたり、親が亡くなった場合は空家の処分(財産の整理)もできるため、補助金などの制度をつくれないうか？
- ・ 空家を活用して、お試し移住が出来ないか？
- ・ 長山中学校は、以前、県内2位の偏差値の中学校であり、長山中学校に入学させたい保護者が引っ越しをしてきたため、子育て支援も重要だが、**教育**も重要だと思う
- ・ 北竜台は、龍ヶ崎市駅まで、そして都内まで通える距離であるが、**駅前の賑わい**がない(牛久駅との差を感じる)
- ・ 龍ヶ崎市は住みやすいが、知名度がないため、子育て世代への**周知・PR**をどのようにしていくかが重要
- ・ 北竜台の一つひとつの事象に対応するのではなく、再生計画を定め、北竜台をどのようなまちにするか、どのような機能が必要かを考える必要があるのではないか？(その際、若柴台の下の整備も含め、検討できないか？)

## 【その他】

- ・ 子どもたちは、自立して市外で生活しているが、龍ヶ崎市に戻ってくる**考えはない**
- ・ 高齢者の夫婦で生活しているが、妻は夫がなくなったらこどもの近くに引っ越す**考え**である(空家になる)

# 松葉・長山地区在住の市職員



## 【意見・感想】

- 駅までのアクセスが龍ヶ岡市街地に比べ、断然に良い  
∴ 駅までバスで10～15分程度のため、市外の高校・大学に通いやすい
- サプラスクエア近辺の賑わいは大切(居酒屋がない)
- 北竜台のPRが少ない(龍ヶ岡(たつのこやま)のPRが多い)→PR要素が少ない
- 高齢化率が最も高い長山1丁目でも、建替えやリフォームで、子育て世代が転入している

## 【ソフト事業(空家の利活用)】

- 土地が少ないが空家が増えていることを活かさないか？
  - 築30年の空家を1,000万円で購入し、1,000万円かけてリフォームして30年居住した場合  
⇒2,000万円で30年住める
  - 4,000万円(土地代込)で新築し、30年後に1,000万円かけてリフォームし、老後を過ごした場合  
⇒5,000万円かかるため、相当なコストになる∴ 空家を利活用したほうが経済的メリットを感じてもらえるのでは？
- 駐車場のスペースが1台分しかないのがネック
  - 空家を更地にして、駐車場として低価格で貸し出すのは？(ただし、アピールできるネタが必要)

## 【ハード事業】

- 北竜台学園+蛇沼公園や北竜台公園を整備して、キレイな学校&公園で、さらに市の西側にも子育て支援施設があれば、子育て世代にささるのではないか？
- 松葉・長山地区外の人からすると、新しいアパートが多くあった方が良い(小学校跡地に限らず)  
∴ 北竜台に住んでいる人は北竜台でアパートを探さない(市内の別地区からの転居)



# 居住者・関係者との意見交換(まとめ)



## 【若者・子育て世代】

- 若者・子育て世代が転入するには、同じ年齢層がいるエリアを確保・整備する必要があるのでは？
- 松葉・長山で育った子どもたちが戻ってくることは難しいが、孫世代を含め、戻ってきた際の支援制度(補助金など)を検討

## 【高齢者】

- 高齢者の一人暮らしが多く、場合によっては孤独死などが考えられるため、何らかの対策が必要
- 高齢者は体が動くうちは、今住んでいる戸建て住宅から、サービス付き高齢者向け住宅等に引っ越し・住み替えするのは難しい
- 若者・子育て世代の利便性を高めるだけでなく、今住んでいる人(高齢者)にも配慮したまちづくり(居場所づくり)が必要では？

## 【空家の利活用】

- 松葉小学校跡地は、保健所の移転などで時間がかかるため、空家の利活用や県営住宅の有効活用を優先的に検討
- 住宅を建てられる場所が限られているので、空家を有効活用できないか？
- 空家の利活用に限らず、更地(空き地)にすることも含めての利活用が出来ないか？

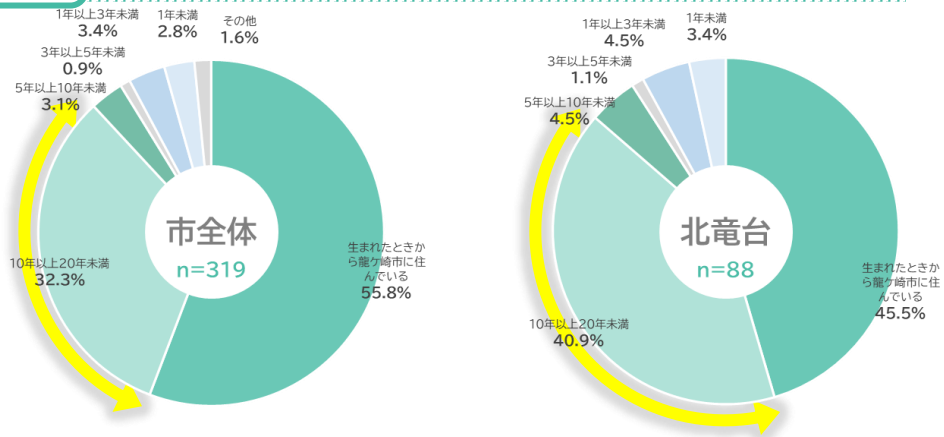
## 【その他】

- 北竜台市街地のポテンシャルは高いため、子育て・教育環境の充実を図ることで、若者・子育て世代の転入は考えられる
- 北竜台学園の開校に対する期待は大きい
- 人口減少社会を見据え、住みやすいまちとして用途地域を変更することも必要
- 住宅地だけでなく、商業施設、公園・道路などのインフラも含めて、北竜台市街地の魅力をPR

(4)アンケート調査

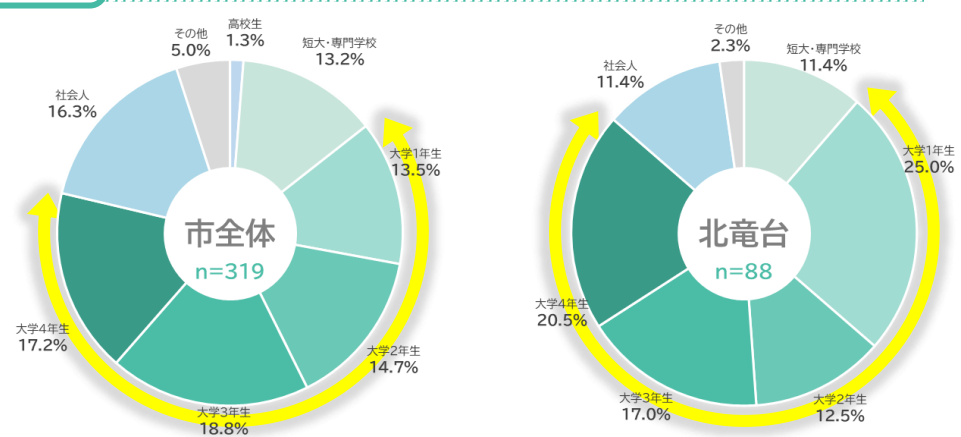
# 大学生世代へのアンケート調査結果(単純集計)

## Q5 龍ヶ崎市の居住年数は？



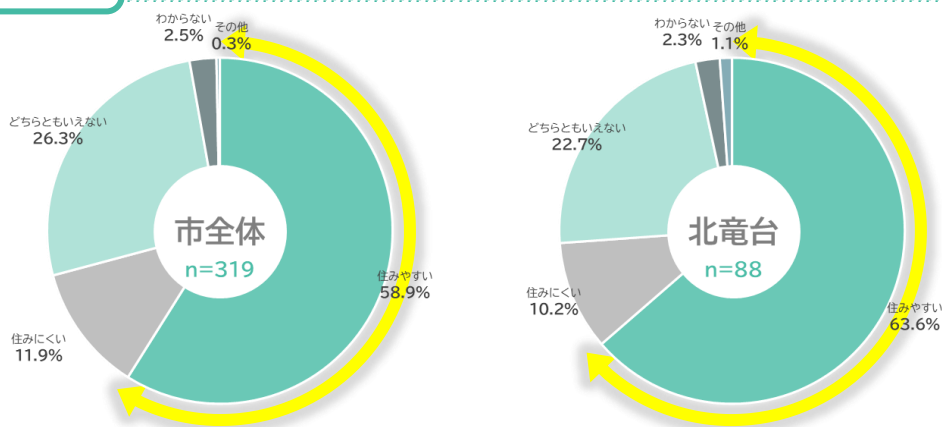
北竜台市街地は、市全体と比較すると転入者の割合が多い

## Q6 ライフステージは？



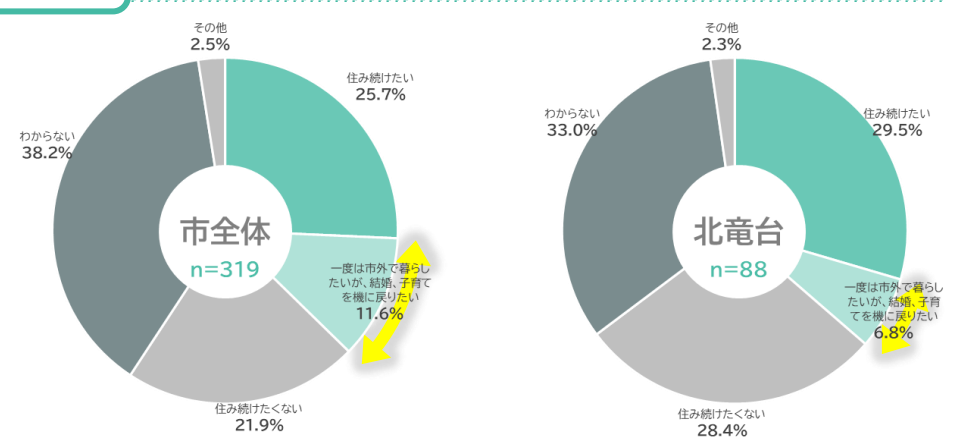
北竜台市街地は、市全体と比較すると大学生の割合が多い

## Q12 龍ヶ崎市の住みやすさは？



北竜台市街地は、市全体と比較すると「住みやすい」と答えた割合が多い

## Q13 今後も龍ヶ崎市に住み続けたい？

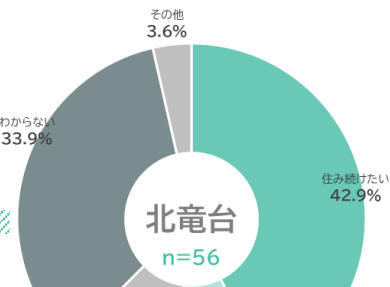


北竜台市街地は、市全体と比較すると「住み続けたい」「住み続けたくない」と答えた割合が多く、「子育てを機に戻りたい」と答えた割合が少ない

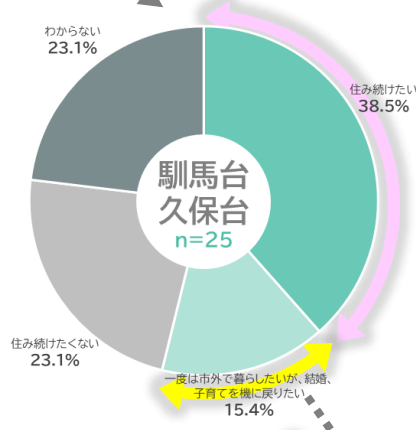
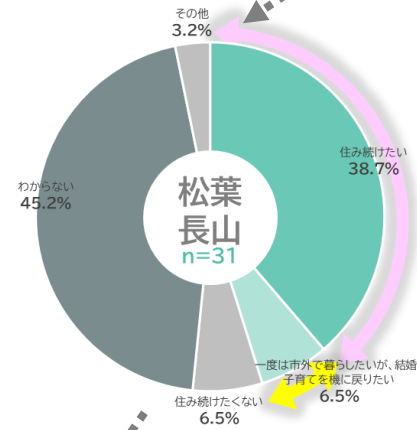
# 大学生世代へのアンケート調査結果(クロス集計)

Q12×Q13×Q1

住みやすさ×今後も龍ヶ崎市に住みたい？×性別

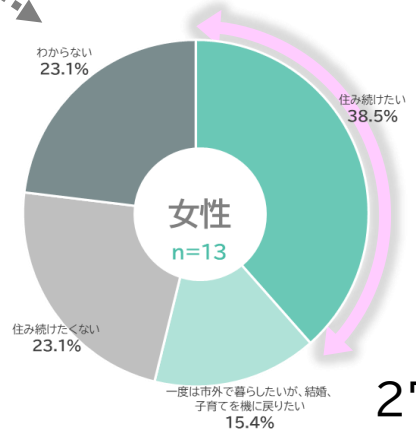
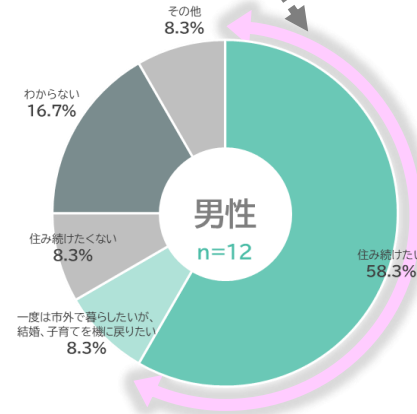
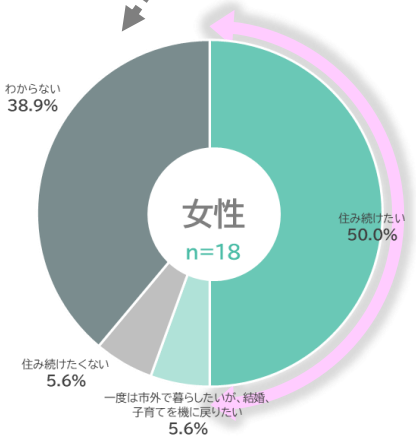
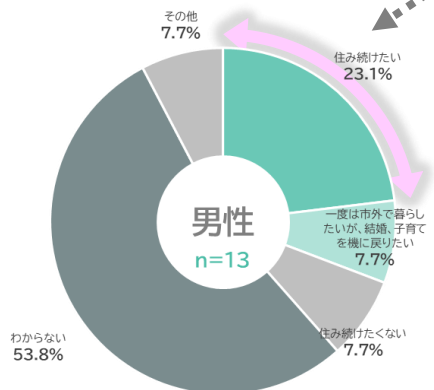


松葉・長山地区と、駒馬台・久保台地区を比較すると「住みたい」と答えた割合は同程度だが、「子育てを機に戻りたい」と答えた割合が少ない



駒馬台・久保台地区の男性と、女性を比較すると「住みたい」と答えた割合が大きく異なる

松葉・長山地区の男性と、女性を比較すると「住みたい」と答えた割合が大きく異なる



# 大学生世代へのアンケート調査結果(クロス集計)

## Q13×Q1×Q23

今後も龍ヶ崎市に住み続けたい?×性別×自由意見(市内で若者・子育て世代や学生が楽しみ、将来住み続けたいと思えるか)

### 住み続けたい



- 子育て支援の認知向上
- 若い世代の住民増加
- 幼稚園・保育園の環境整備
- 買い物環境の充実
- 交通整備の重要性



- 歩道整備の必要性
- 大型店舗の誘致
- 防災対策の強化
- 商業・娯楽施設の充実
- 交通アクセスの改善

### 住み続けたくない



- デリバリーサービスの増加
- 治安の問題
- 合併の提案
- 自然や買い物の充実
- 東京圏へのアクセス



- 交通利便性の向上
- 子育て支援の強化
- 公共施設の充実
- 安全な通勤・通学環境の整備
- 経済的支援と地域活性化

北竜台

- 子育て支援の認知度向上
- 交通アクセスと移動手段
- 若者向け施設の必要性
- 育児支援と環境整備
- 交通整備と地域活性化

- 歩道整備と商業施設の誘致
- 自然環境とまちづくり
- 財政的支援と子育て支援
- 交通アクセスの改善
- 地域コミュニティの活性化

- 駅前の改善
- 娯楽施設の充実
- 治安の改善
- 交通アクセスの向上
- 商業施設の必要性

- 交通の改善
- 安全で快適な環境の整備
- 子育て支援の充実
- 地域コミュニティの活性化
- 商業施設の充実

市全体

男性は、「交通」「商業・娯楽施設」「治安」などの意見が多い

女性は、「交通」「子育て・財政的支援」「商業・娯楽施設」「安全」などの意見が多い



# 大学生世代へのアンケート調査結果(まとめ)

## 【単純集計】

- 北竜台市街地に居住している大学生世代の居住年数は、「**生れた時から龍ヶ崎**」が全体の**約5割**と最も多く、次いで「**10年以上20年未満**」が全体の**約4割**を占めている
  - 幼児期～小学校入学前、または小学校・高学年までに転入(18歳～21歳の大学生→0歳～11歳の間に転入)
- 「**住みやすい**」と答えていても、「**住み続けたくない**」と答えている大学生世代が**多い**(「**住み続けたい**」と答えている大学生世代も**多い**)
- 「**一度は市外で暮らしたいが、結婚、子育てを機に戻りたい**」と答えた割合は**少ない**

## 【クロス集計】

- 北竜台市街地全体の居留意向は、全体の**約5割**(住み続けたい、結婚・子育てを機に戻りたい)
  - 松葉・長山地区の居留意向は少ない(特に「戻りたい」が少ない)
    - ✓ **男性**の居留意向は**約3割**であるのに対し、**女性**の居留意向は**約5割**
  - 馴馬台・久保台地区は多い(特に「戻りたい」が多い)
    - ✓ **男性**の居留意向は**約7割**であるのに対し、**女性**の居留意向は**約5割**

## (自由意見)

- 「どうすれば、市内で若者・子育て世代や学生が楽しめ、将来住み続けたいか？」の設問(自由意見)に対し、男性、女性ともに「**交通・アクセスの利便性向上**」「**商業・娯楽施設の整備・充実**」「**治安・安全**」の意見が多かった
- 上記のほか、女性は「**子育て・財政的支援**」「**歩道・公共施設の整備**」「**地域コミュニティの活性化**」などの意見も多かった

# データ(P6~19)から見える現状と課題の整理

## 人口に関すること

## 住宅に関すること

1982(昭和57)年3月の街びらき以降、集中的な開発・整備に伴い、一斉に人口が増加

北竜台市街地は、4つの市街化区域の中で最も人口が多く、かつ高齢者も多い  
(人口:19,063人(24.9%)、高齢者:5,472人(24.7%))

北竜台市街地は、4つの市街化区域の中で最も戸建て住宅が多い(居住世帯:5,103世帯(23.6%))

そのうち、人口の約4割(8,188人)、高齢者の約6割(3,059人)は、松葉・長山地区に居住

そのうち、約6割(2,780世帯)は、松葉・長山地区に集中(特に、松葉地区は共同住宅が少なく、住宅の建て方別では、共同住宅の割合は8.6%と最も低い)

人口減少・少子高齢化の進行に伴い、松葉・長山地区は、30年後に2,872人の減少が見込まれる

一方、築35年以上経過している戸建て住宅の割合は、松葉地区で約6割(626戸)、長山地区で約5割(565戸)



**まちづくりの担い手不足**が懸念



**住環境の悪化(空家の増加等を含む)**が懸念

持続可能な地域社会に再構築するため、北竜台市街地に**若者・子育て世代の転入・定住**を促進

居住地が少ないため、一定数以上の転入が難しい



**若者・子育て世代の居住地の確保・整備** (空家の利活用、小学校の跡地活用)

# 意見交換等(P20~29)を踏まえた現状と課題の整理



## 居住者・関係者との意見交換

- 高齢者に住み慣れた戸建て住宅から、集合住宅へ引っ越し・住み替えしてもらうのは難しい
- 北竜台学園の開校に対する期待が大きい
- 子どもが遊べる場所や、預けられる場所が少ない
- 北竜台市街地は、他市のニュータウンと比較するとポテンシャルが高く、かつ「住みやすい」との意見も多い
- 松葉地区はお店やアパートが少なく、長山地区はスーパーがないため、地域住民のニーズの把握が重要



## 大学生世代へのアンケート調査

- 北竜台市街地は、他の地区より「住みやすい」と回答している割合が多い(全体の約6割)
- 定住の質問に対し、「住み続けたい」「住み続けたくない」「わからない」の回答が多く(それぞれ全体の約3割)、「結婚・子育てを機に戻りたい」は少ない
- 松葉・長山地区では、「わからない」の回答が最も多く、全体の約5割
- 自由意見では、「交通・アクセスの利便性」「商業・娯楽施設の整備・充実」「治安・安全」が多く寄せられた



住宅都市として成熟した北竜台市街地のポテンシャルを活かしたまちづくり



「住み続けたくない」などの回答があるため、人口減少の進行が見込まれる

- 若者・子育て世代だけでなく、中年や高齢者など、多世代が住みやすいまちづくりの推進
- 北竜台学園の開校を見据え、関連施策の展開
- 「住み続けたい」「子育てしたい」と実感できる施策の展開や環境整備



多世代が住みやすいまち  
(多様な世代・地区内の交流、学校と地域の連携)



子育て世代の利便性向上  
(こどもの居場所づくり、北竜台公園の活用)



若者・子育て世代が居住するエリアの確保・整備  
(小学校の跡地活用)

# 今後の施策の方向性

北竜台市街地の現状や、居住者・関係者との意見交換、大学生世代へのアンケート調査、定住促進ワーキングチームでの検討を踏まえ、以下の**3**つの施策を体系的、計画的に推進するため、**(仮称)再生プラン**を策定する



## 多世代共生のまちづくり

多様な世代・地区内の交流、学校と地域の連携 など



## 子育て・教育環境の充実

こどもの居場所づくり、北竜台公園の活用 など



## 既存資産(ストック)の有効活用

空家・空き地の利活用、小学校跡地活用 など



## (仮称)再生プランの策定



# (仮称)再生プラン

## 概要

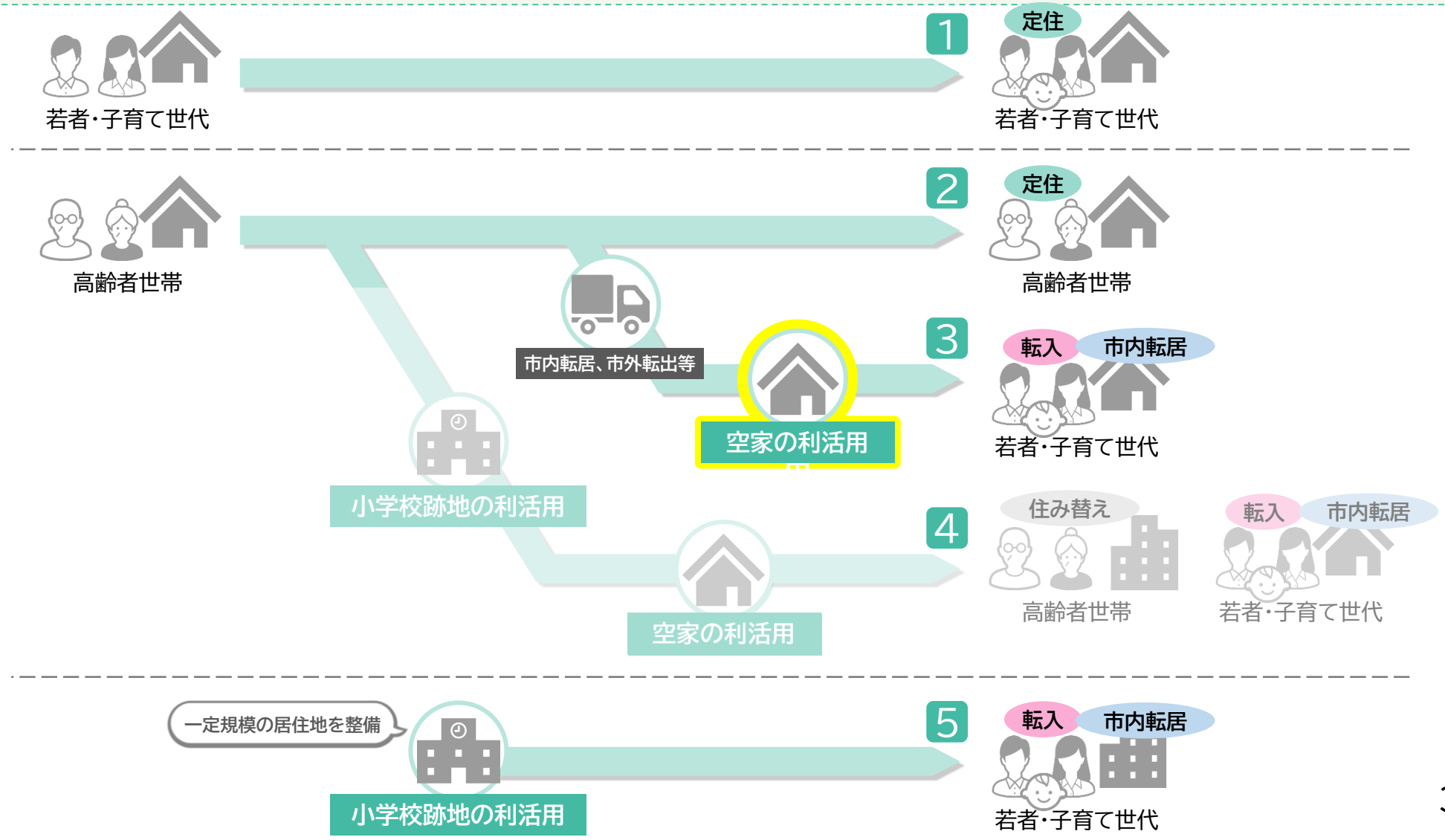
- ① 北竜台市街地の中で、特に高齢化率が高い松葉・長山地区を対象に**将来ビジョン**を定め、ビジョン実現に向けた取組方針を位置づける
  - ▶ 都市計画マスタープランの地域別基本構想(北部地域)の具現化に向けた、松葉・長山地区のまちづくりの指針
- ② 竜ヶ崎ニュータウン(北竜台市街地)を開発・整備した、**UR都市機構**及び**民間企業**等との協力・連携
  - ▶ 専門的見地から、(仮称)再生プランの策定についてアドバイス・情報提供
- ③ 地区**住民の声**を反映
  - ▶ ワークショップ、意見交換会の開催など

**重点施策として、個別施策を推進するための考え方を明示**

若者・子育て世代の定住促進、空家等対策、学校跡地活用、土地利用計画の見直しなど

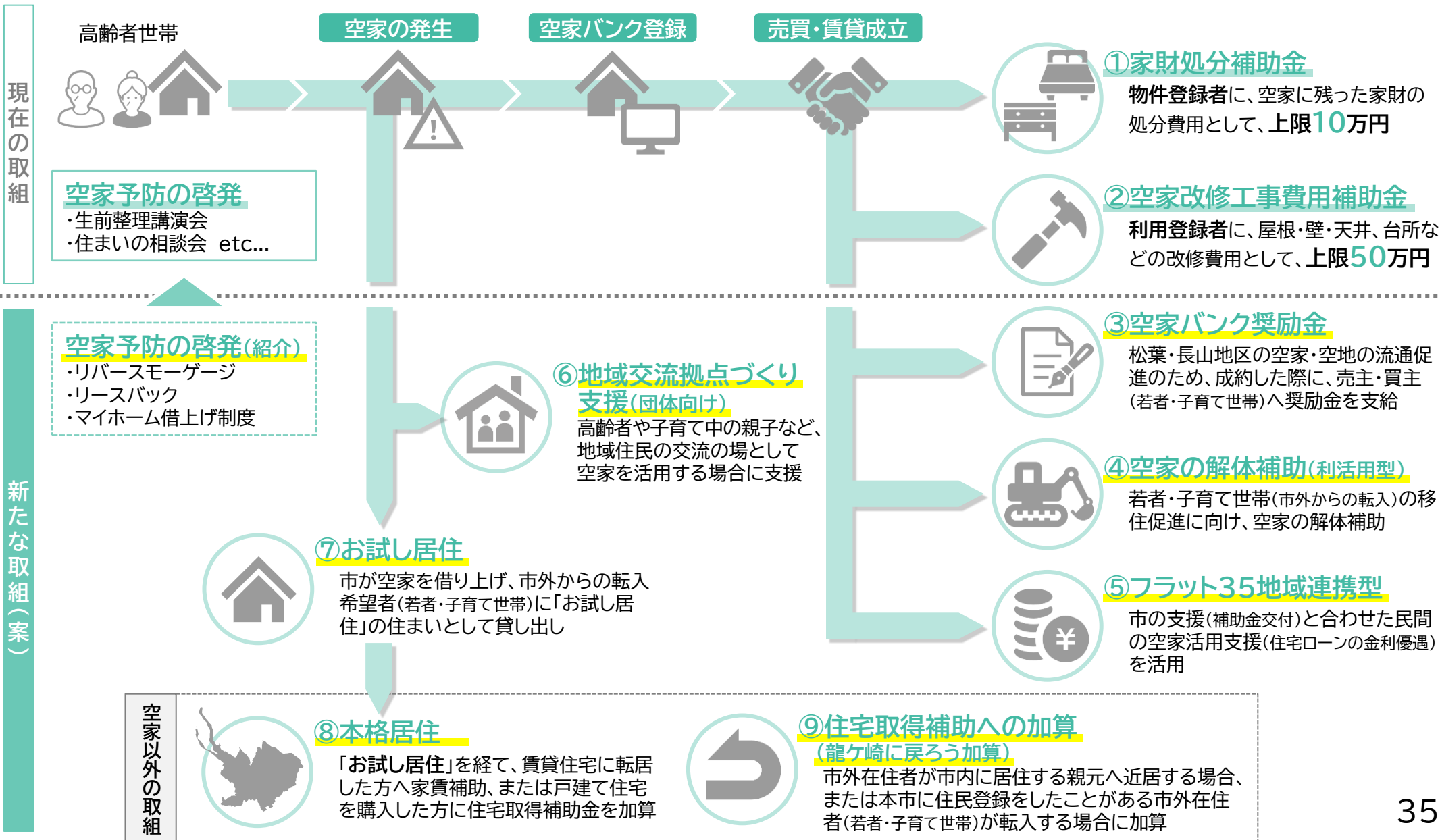
# 定住促進ワーキングチームでの検討①

若者・子育て世代の転入・定住促進に向け、既存資産(ストック)を活用し、5つのパターンを想定  
▶ 居住者・関係者等との意見交換を踏まえ、4(高齢者の住み替え)は難しいため、  
**1、2、3、5**を基本に検討



# 定住促進ワーキングチームでの検討②

## 居住環境の整備について、北竜台市街地(松葉・長山)の空家の利活用を検討



# 定住促進ワーキングチームでの検討③

若者・子育て世代や、中高年・高齢者世帯などの多世代が住みやすいまちについて検討



若者・子育て世代



中高年・高齢者世帯



転入・定住促進

定住促進



### 1. 居住環境の整備

- 松葉小学校、長山小学校の跡地活用
- 空家の利活用



### 2. 子育て環境の整備

- 北竜台公園の活用(大型遊具などの設置)
- 子育て支援施設の設置



### 3. 教育環境の充実

- 北竜台学園の開校



### 1. 生きがいづくり



### 2. 健康づくり



### 3. 居場所づくり



公共交通の充実



公園、道路の適正管理



防災・防犯(安心・安全)



商業施設などの誘致



土地利用計画の見直し