

松葉・長山地区の再生に向けた市の取組みについて

(仮称)再生プランについて



Google Earth、地図データ©2023 Google

令和8年2月1日(日) まちの魅力創造課・企画課

(仮称)再生プランとは？

1 (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
- ・ 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される
- ・ 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とする

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)

3 (仮称)再生プランの役割・機能

- ・ 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
- ・ 地域課題の解決に向けた取組イメージを共有
- ・ 基本方針を定め、個別施策を推進するための考え方を整理 など

4 (仮称)再生プラン策定の体制等

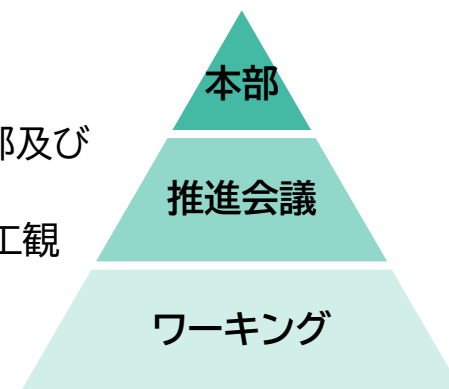
- ・ (仮称)再生プラン検討ワーキングチームを立ち上げ、人口問題対策推進本部及び推進会議で協議・決定

メンバー

管財課、福祉総務課、こども家庭センター、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

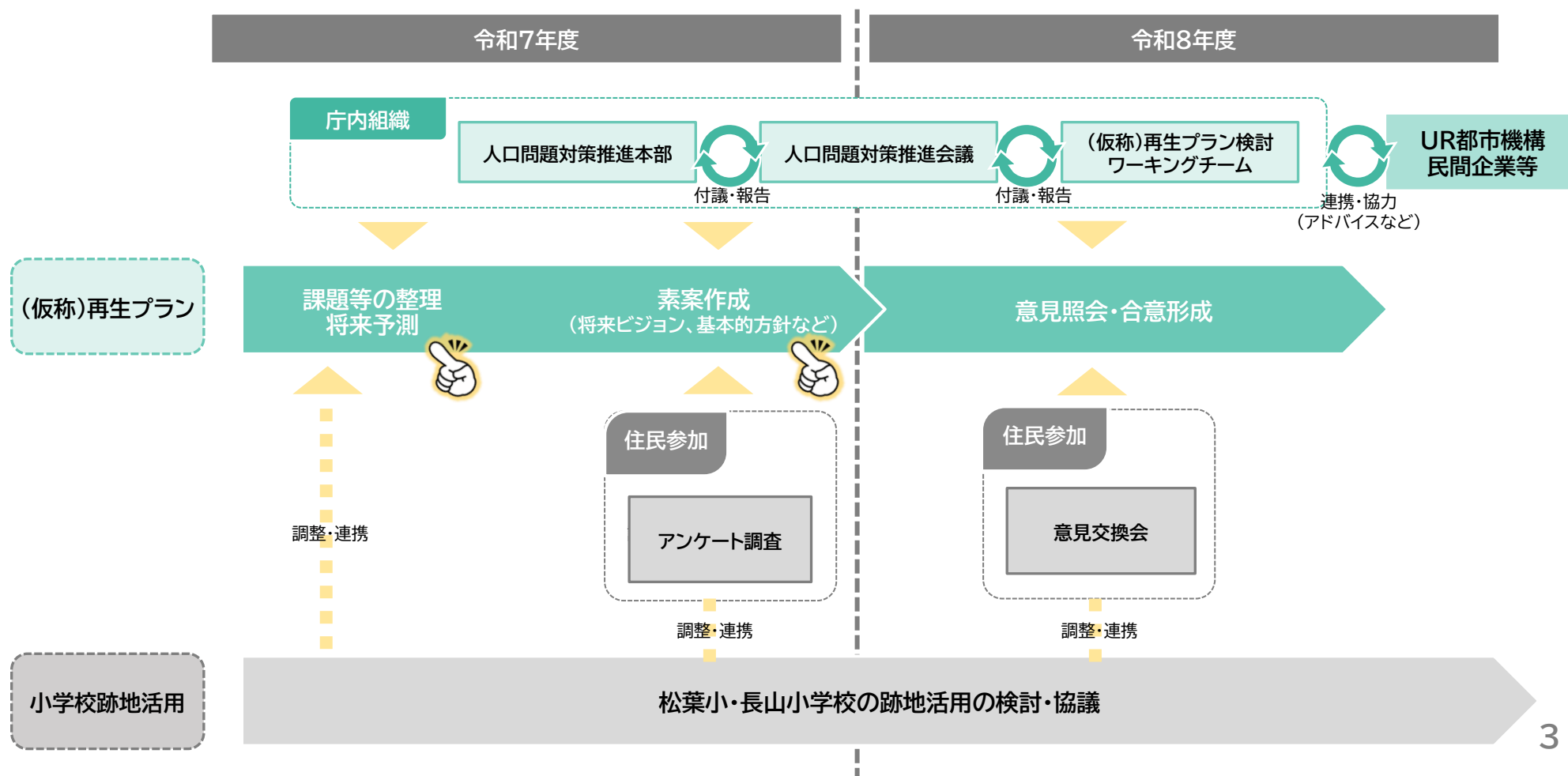
まちの魅力創造課・企画課



(仮称)再生プランとは？

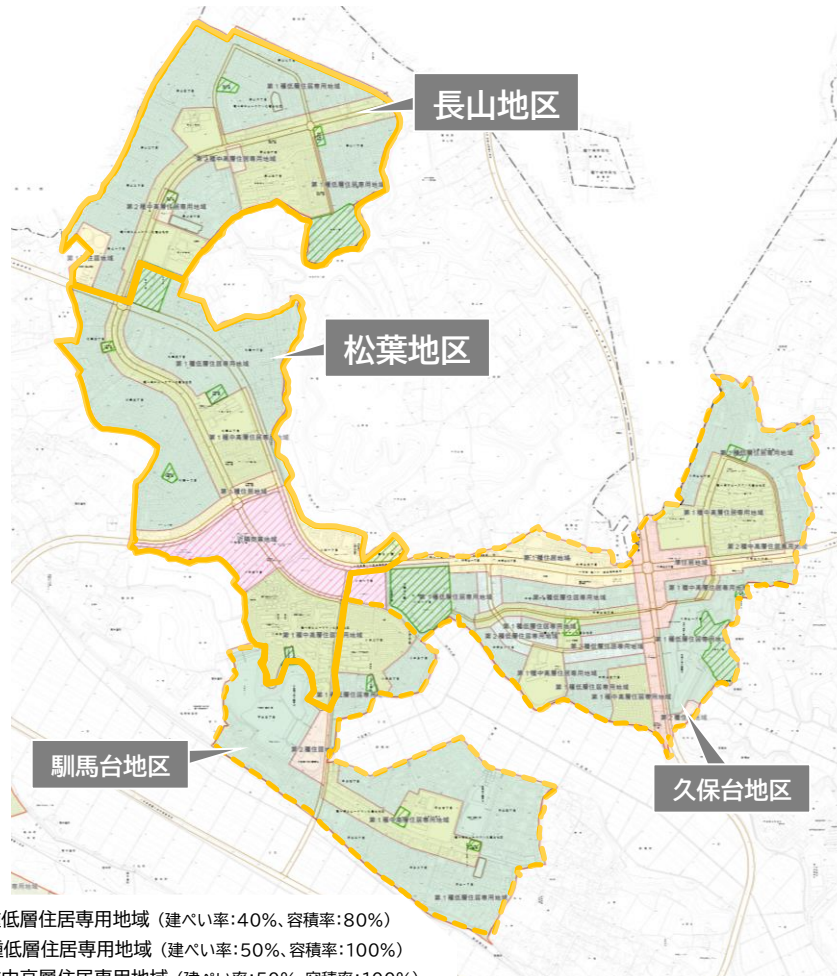
5 (仮称)再生プランの策定フロー(イメージ)

- ・ (仮称)再生プランの策定期間は、2年程度を想定
- ・ 庁内組織での検討及び住民参加による合意形成を図り、(仮称)再生プランを策定



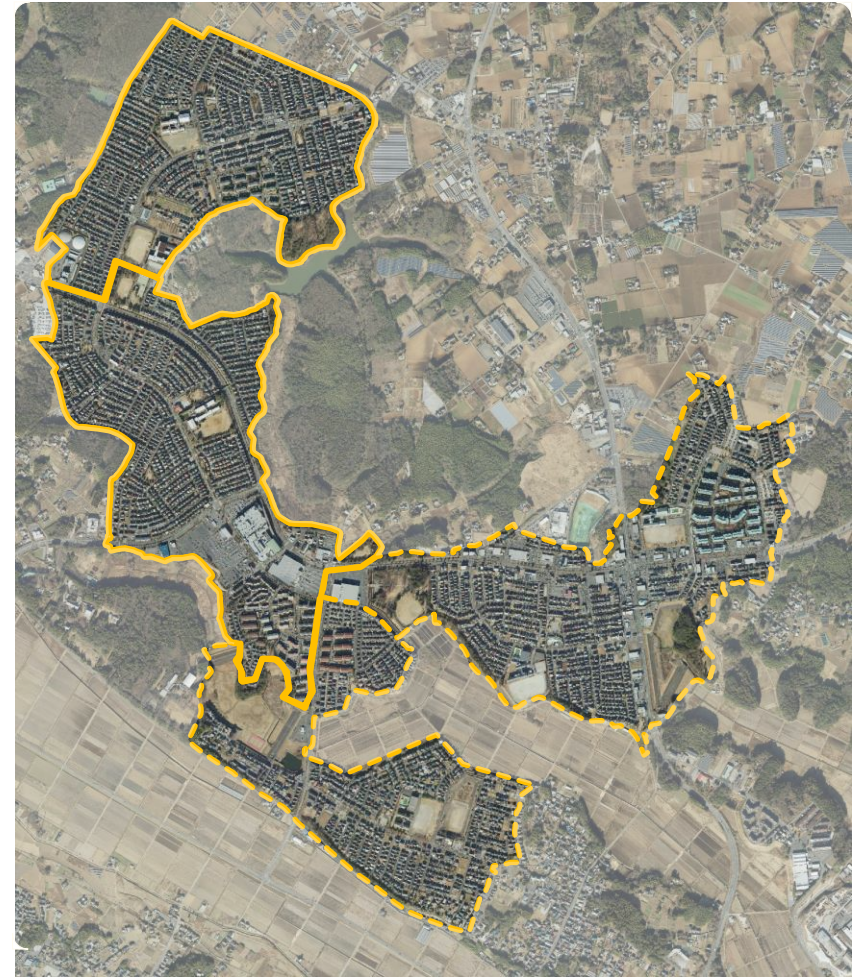
松葉・長山地区のまちづくり

都市計画図



(出典:都市計画図(北竜台市街地を抜粋))

航空写真



(出典:茨城県域統合型GIS 撮影年:2023(令和5)年)

- 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

1 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)が、豊富な経験とノウハウを基に計画・整備
- 各種協定等**により、ゆとりある景観や街並みが形成
- 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**
- 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**



2 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
- 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
- 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る



松葉・長山地区の地域資源・魅力②

3 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**
- 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おり、**市民生活の利便性に寄与**



4 台地上の立地による災害への強みと安心感

- 北竜台市街地は安定した地盤であり、地震の揺れや液状化、水害などに強い土地

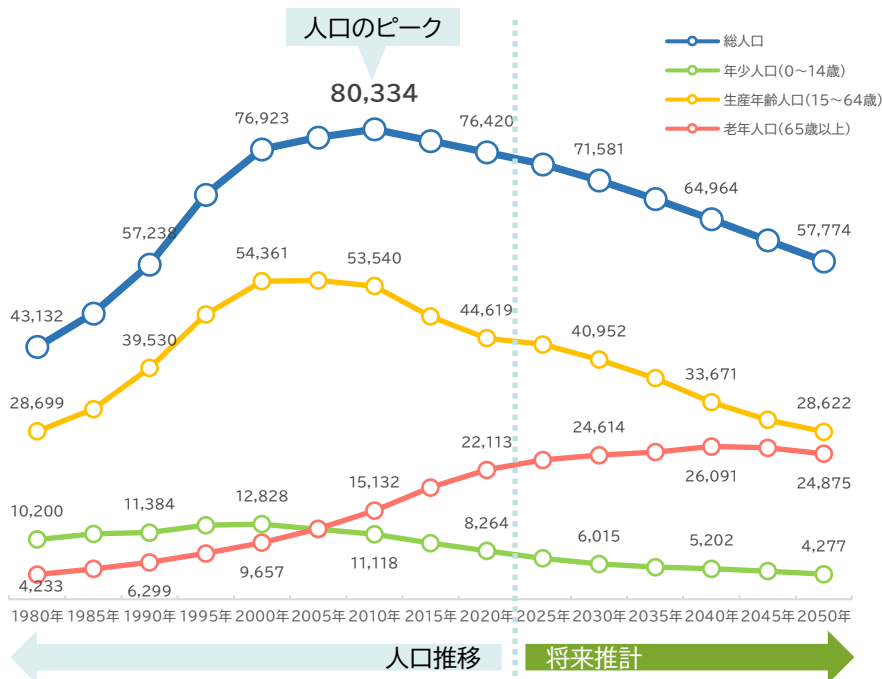
5 住民が主体となって育むコミュニティ

- 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
- 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、住民同士の交流や、顔の見える関係が育まれている
- 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**が根づいている

人口推移と将来推計①

龍ヶ崎市

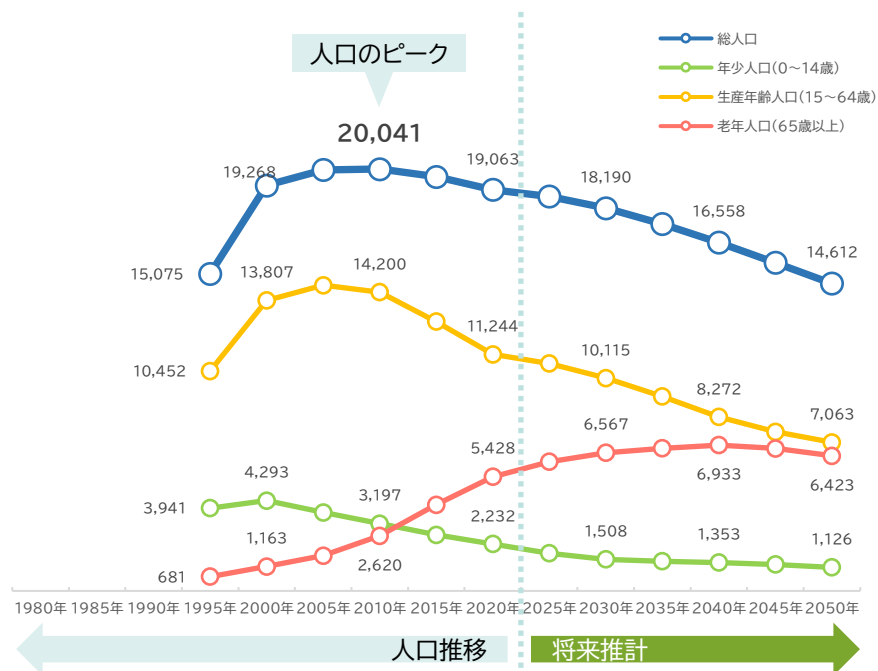
- 本市の人口は、竜ヶ崎ニュータウンの開発により急激に増加しましたが、2010(平成22)年の80,334人をピークに減少傾向に転じています。人口ピーク時の高齢化率は19.0%です。
- 年少人口及び生産年齢人口は減少する一方で、老年人口は増加しており、少子高齢化が進行しています。2020(令和2)年の高齢化率は29.5%です。
- 2050(令和32)年の人口は57,774人と見込まれており、人口ピーク時の2010(平成22)年と比較すると減少率は28.1%です。
- 高齢化率は43.1%になることが見込まれており、さらに人口減少・少子高齢化が進行することが予測されています。



(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

- 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。

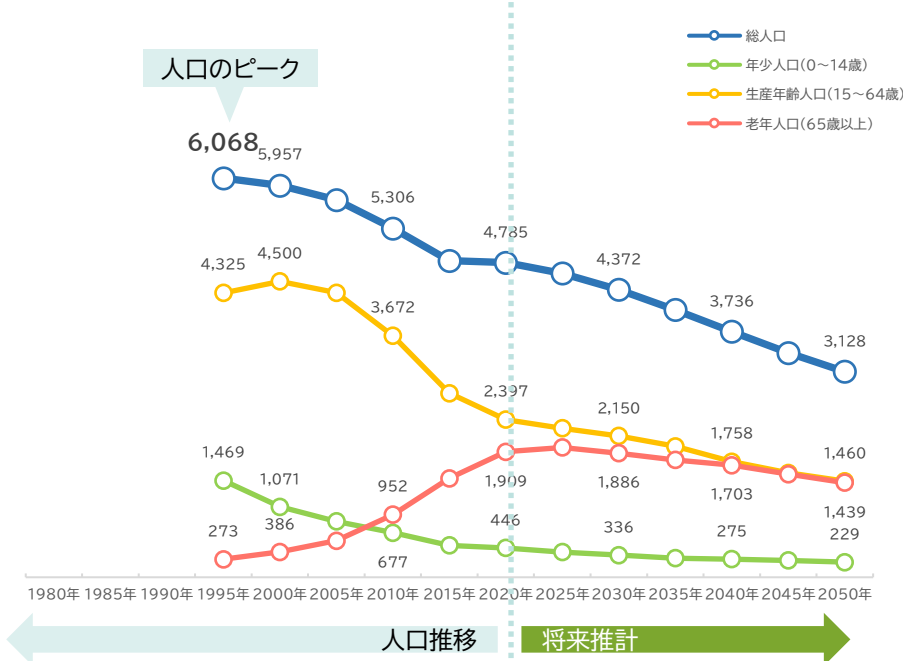


(出典:国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールVer.3」で試算)

人口推移と将来推計②

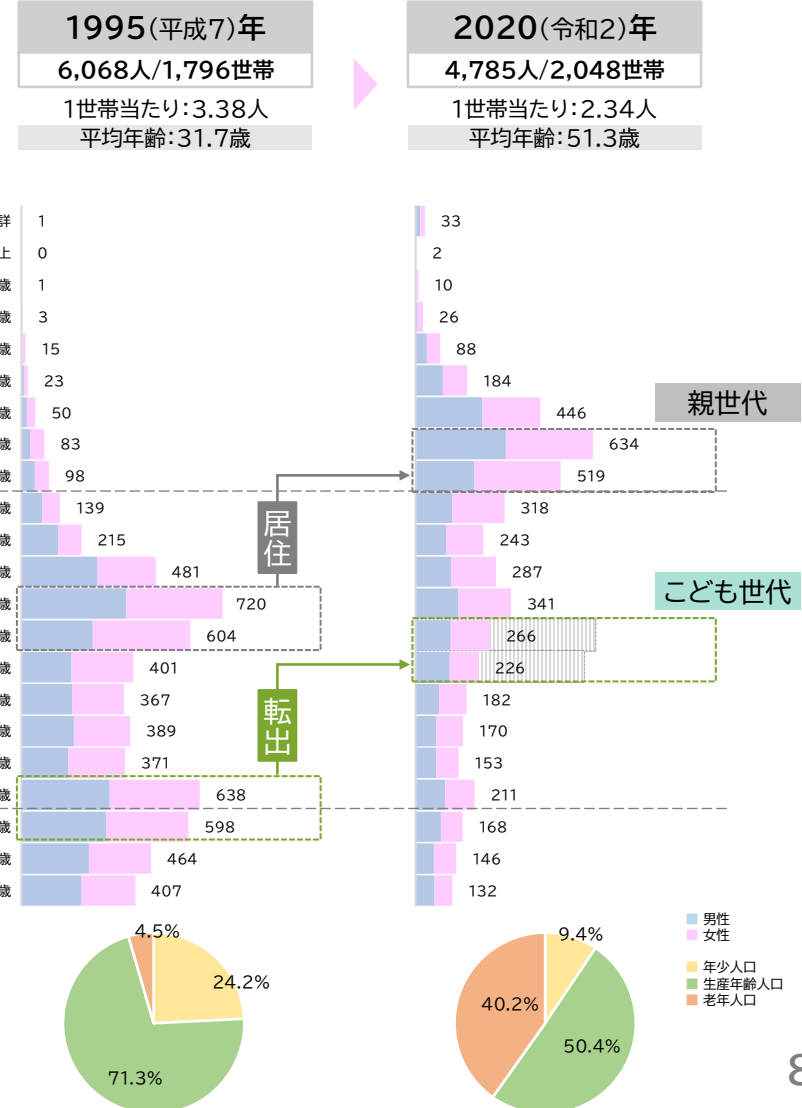
松葉地区

- 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。
- 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

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**
- ・ 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
- ・ 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」の力も弱まる
- ・ 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**が高まる



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
- ・ 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ことが多いため、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
- ・ 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る
- ・ 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る
- ・ 人口減少に伴う税収の減少が見込まれ、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が懸念



人口減少・少子高齢化の進行に伴う影響②

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、**商業施設の縮小・撤退**
- 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への影響
- バスなどの公共交通機関は運転手不足及び利用者減少により、**便数の削減や路線廃止**など利便性の低下の恐れ
- 通院や買い物などの日常生活に不可欠な移動手段が制約され、生活の質の低下が懸念
- 金融機関などの統合も考えられ、地域全体で生活サービスの維持が困難



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
- 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**
- 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

5 幼児・保育・教育機関の需要の変化

- 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**
- 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**
- 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



(仮称)再生プランの主たる3つの施策

昨年度の、定住促進ワーキングでの検討を踏まえ、

以下の**3**つの**施策**に基づき、(仮称)再生プラン検討ワーキングで検討



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)再生プラン検討ワーキングでの検討(一例)

