

＼住み続けたい・住みたくなるまちを目指して／

# 松葉・長山地区の現状と課題

---

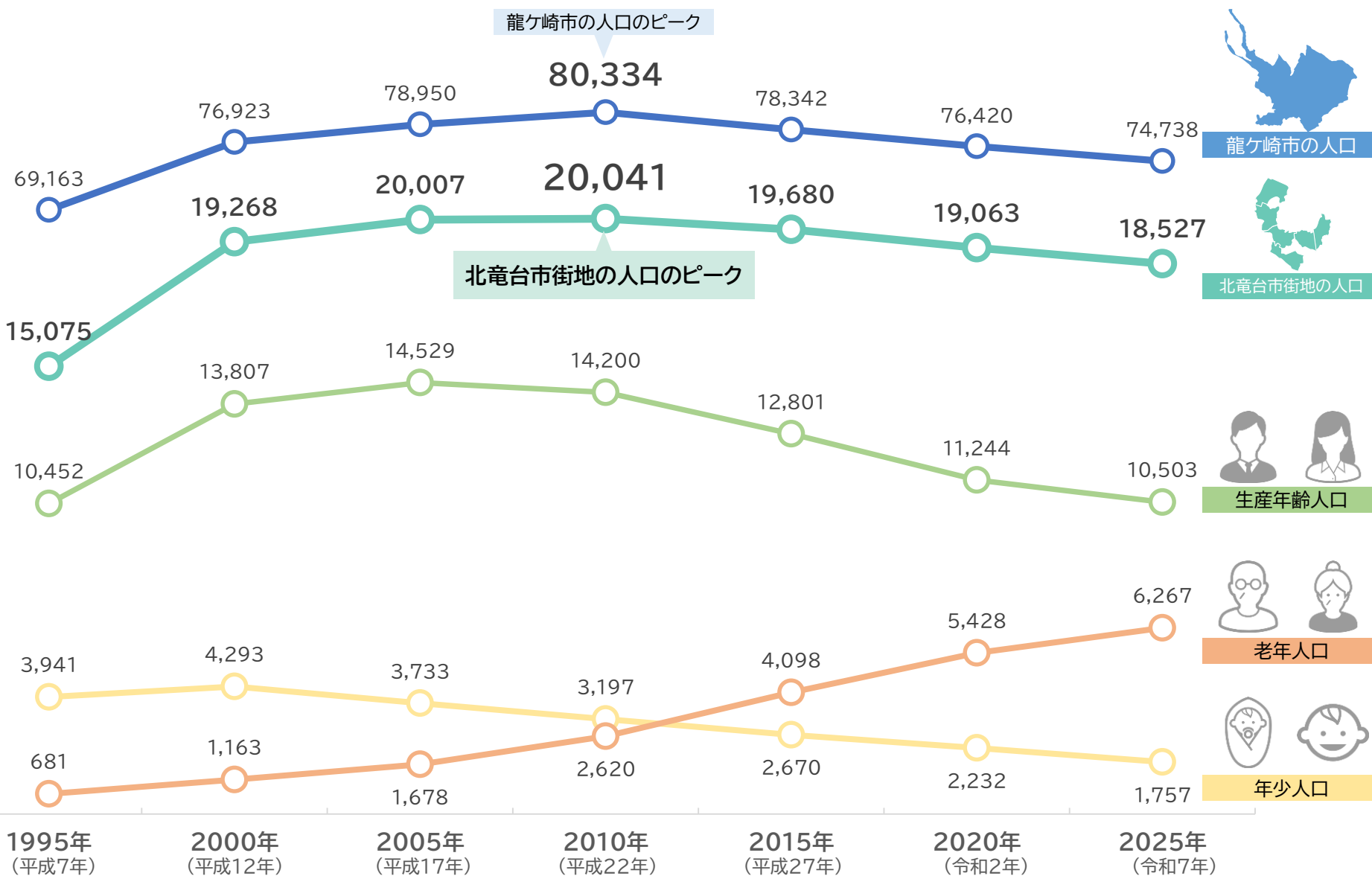
令和8年5月  
龍ヶ崎市管財課



# 龍ヶ崎市・北竜台市街地の人口推移

(出典:国勢調査)

※2025年(令和7年)は住民基本台帳人口



龍ヶ崎市の人口



北竜台市街地の人口



生産年齢人口



老年人口



年少人口

## 課題①

一定の年齢(18歳～23歳)を迎えると、こどもがまちを離れる

- ✓ 大学入学や都心方面への就職が大きな要因と思われる。
- ✓ 地域活動の将来の担い手が不足し、まちの活力が失われる。

## 課題②

Uターンが進まない

- ✓ 二世帯で住むには手狭である(50坪前後の敷地が多い)。
- ✓ いまの子育て世代のライフスタイルに二世帯で住むという選択肢は薄い。
- ✓ 親元に近いところに住みたいが、空き物件がない(想定)。

## 課題③

今後の空き家問題

- ✓ これから空き家が増える時期に差し掛かる(もう到来している?)。

## 課題④

移動手段

- ✓ 免許返納をした場合の病院等へのアクセスが不安。
- ✓ スーパーまでの距離
- ✓ 駅まで徒歩または自転車でいけるが、“駅近”とはいえない。



## 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

# 松葉地区の状況

---



(出典: 国勢調査、国総研(将来人口・世帯予測ツールV3))

過去25年で

減 1,283人(約21%減)

1995(H7)年と  
2020(R2)年の比較

1995年  
6,068人

2020年  
4,785人

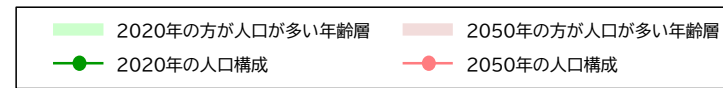
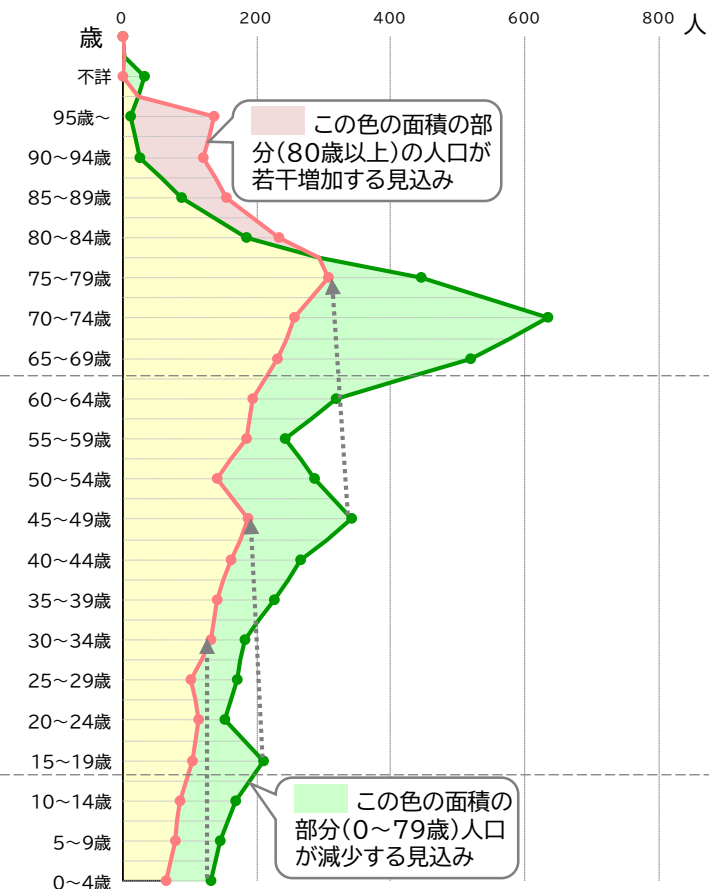
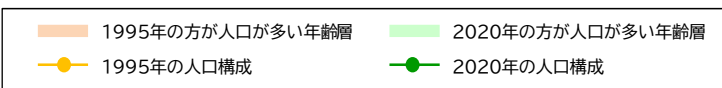
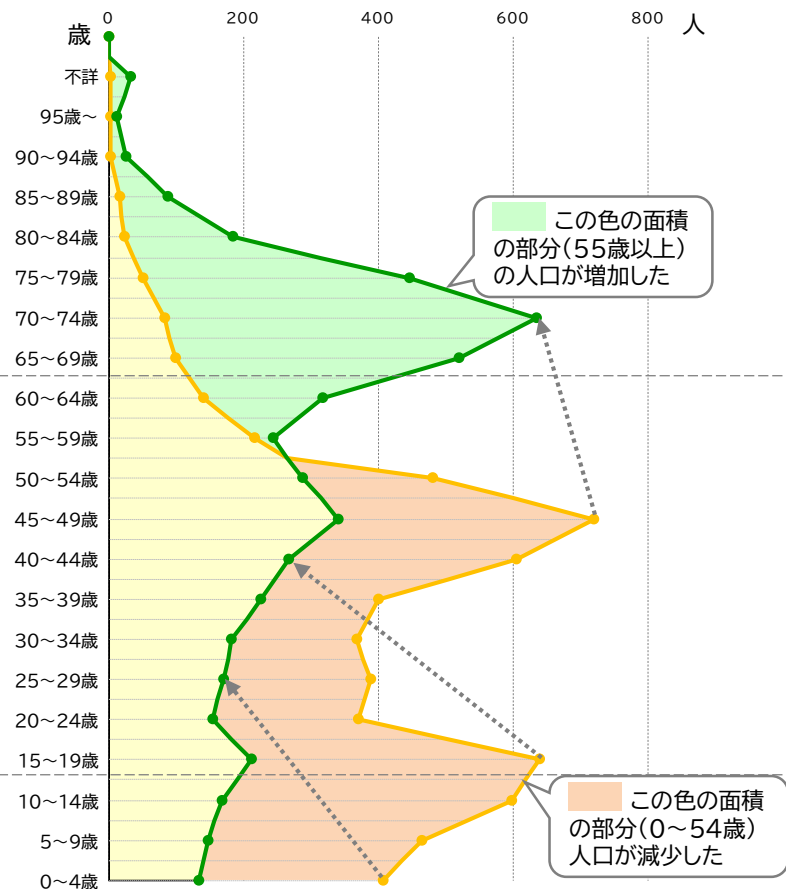
この先30年で

減 1,657人(約35%減)

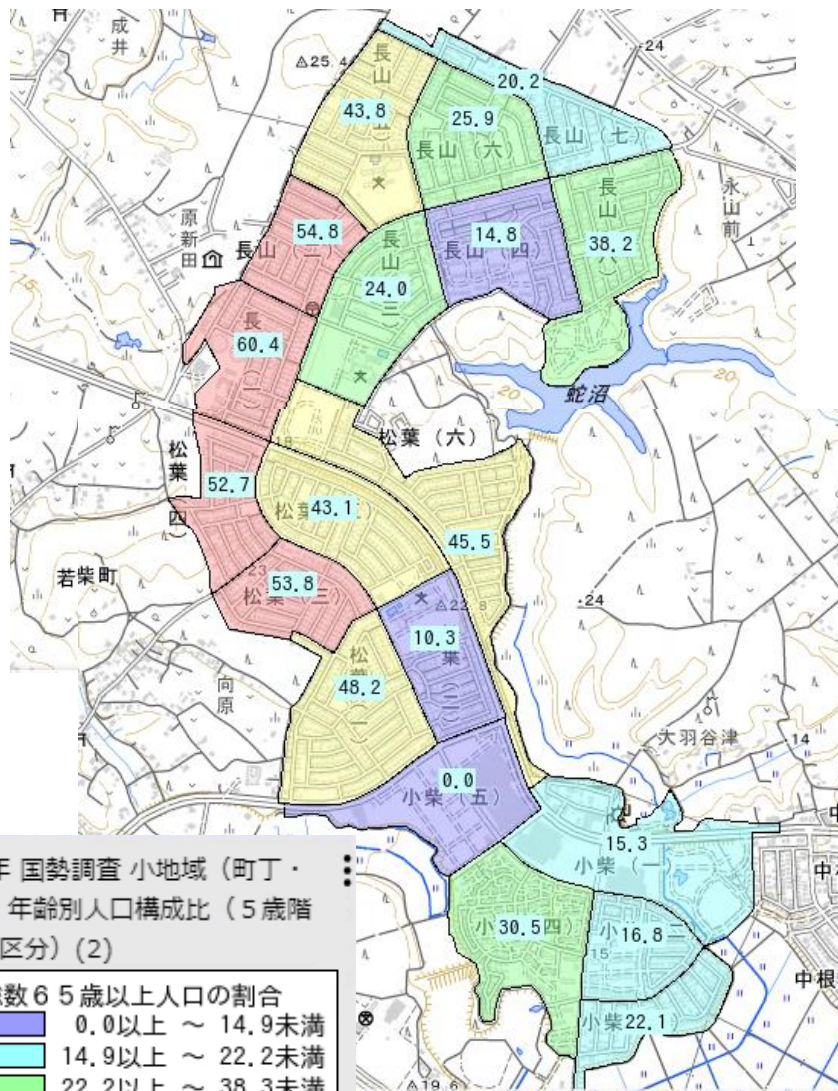
2020(R2)年と  
2050(R32)年の比較

2020年  
4,785人

2050年  
3,128人



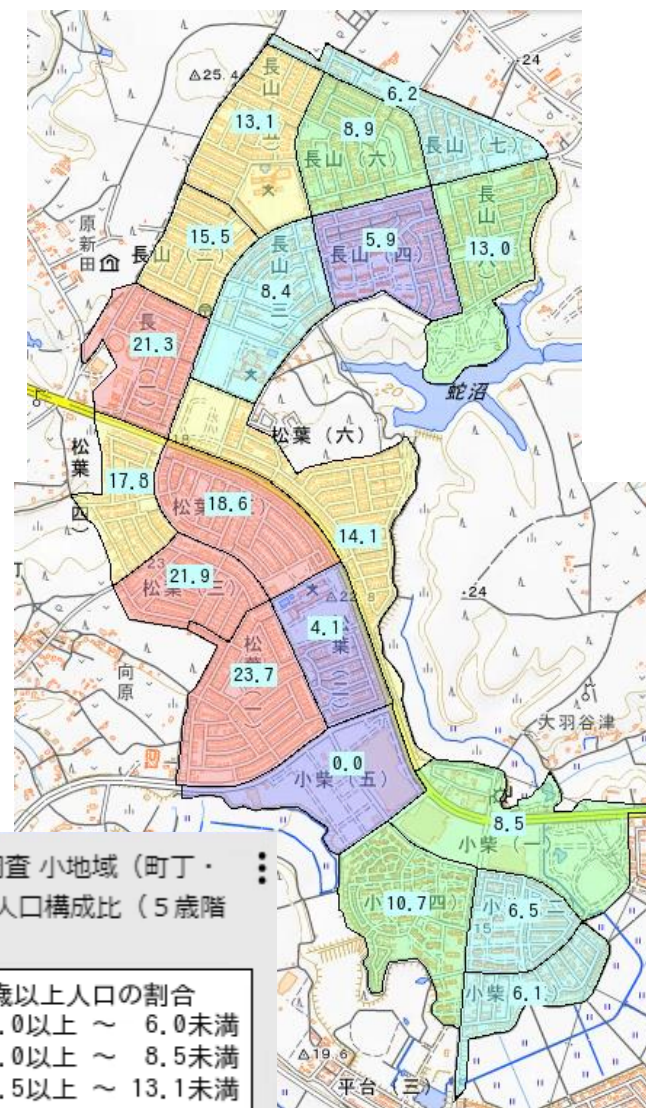
<65歳以上人口の割合>



2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分) (2)

総数 65歳以上人口の割合	
0.0以上 ~ 14.9未満	0.0
14.9以上 ~ 22.2未満	14.8
22.2以上 ~ 38.3未満	25.9
38.3以上 ~ 48.3未満	43.8
48.3以上	60.4

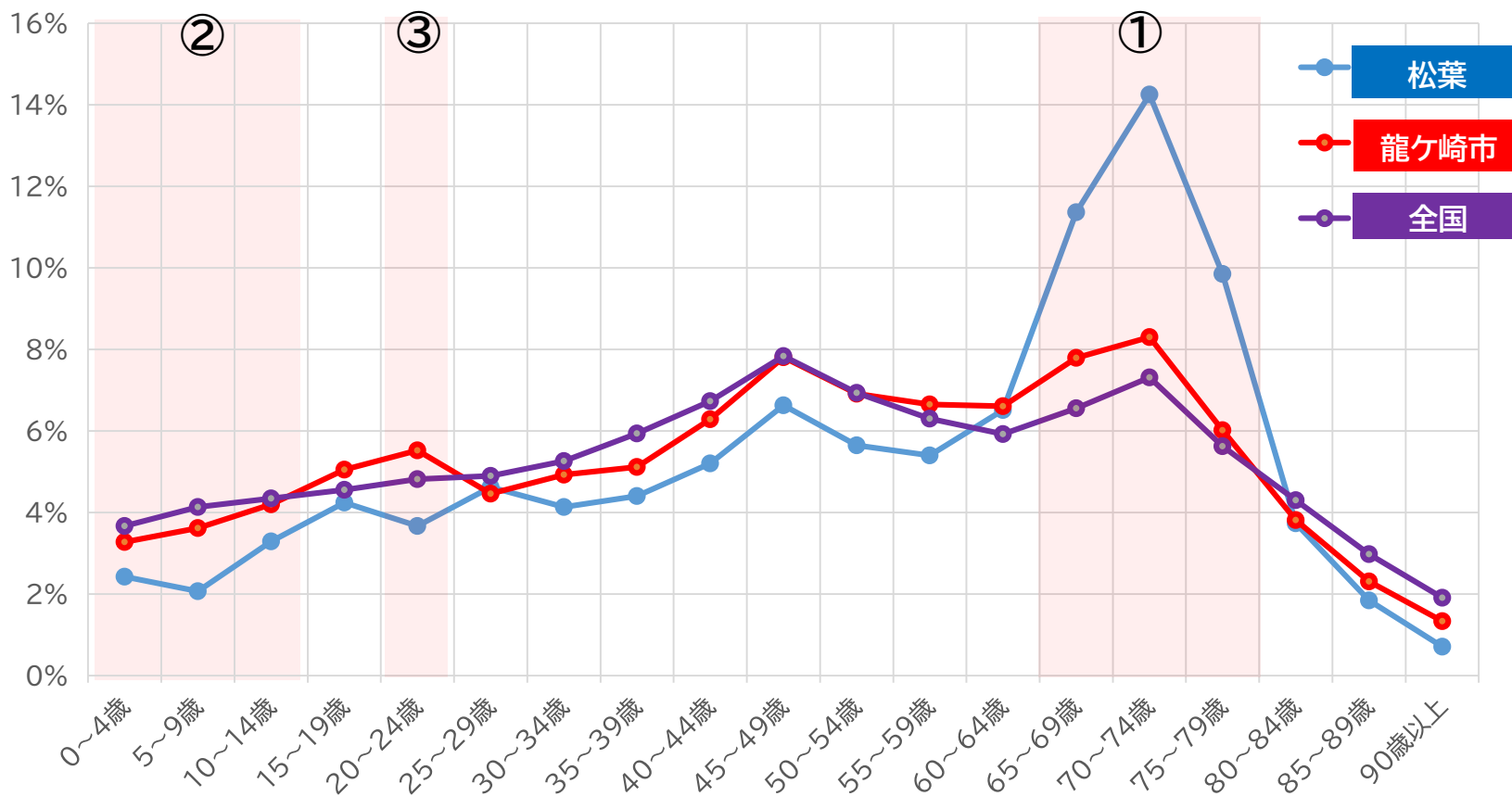
<75歳以上人口の割合>



2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分)

総数 75歳以上人口の割合	
0.0以上 ~ 6.0未満	0.0
6.0以上 ~ 8.5未満	6.1
8.5以上 ~ 13.1未満	8.9
13.1以上 ~ 17.9未満	13.1
17.9以上	21.3

- ① 65歳～79歳の人口が全体の35%を占めている。(全国:19%)
- ② 0歳～14歳の人口が全体の7.7%と低い傾向にある(全国:12%、龍ヶ崎市:11%)
- ③ 20歳～24歳の人口が少なく、大学卒業後に転出する傾向がある。



年齢構成比較(2020時点) ～松葉・龍ヶ崎市・全国～

コミュニティセンターの防災機能を強化し、元気サロン機能を統合。現在よりも規模が大きい施設を新設。

コミュニティセンター・公園・遊歩道を一体で再整備することで、様々な世代が自然に集う空間を創出。（公園の位置付けは変わらず）

松葉第三  
街区公園  
約3,300㎡

コミュニティセンター  
約3,000㎡

遊歩道を再整備することで、通学路の安全確保や夏祭り会場としての活用等も視野に検討。

市道  
7-151号線

民間活用ゾーン  
約21,500㎡

県道  
243号線

緑豊かな住宅地という特性を尊重しつつ、にぎわいの創出、生活利便性の向上を図り、まちの価値をさらに高める。

若者・子育て世代の定住につながる、魅力的な提案を民間事業者に求めていく（詳細はこれからの協議）。

保健所用地  
約5,600㎡

コミュニティセンターのイベント等で集客が見込まれる際は、保健所の駐車場利用について柔軟に対応。

保健所の業務効率、アクセス面を考慮し、市道に面する場所に立地。まちなかへの移転を契機に地域に親しまれる保健所を目指す。

# 長山地区の状況

---



(出典:国勢調査、国総研(将来人口・世帯予測ツールV3))

過去25年で

増 392人(約8%増)

この先30年で

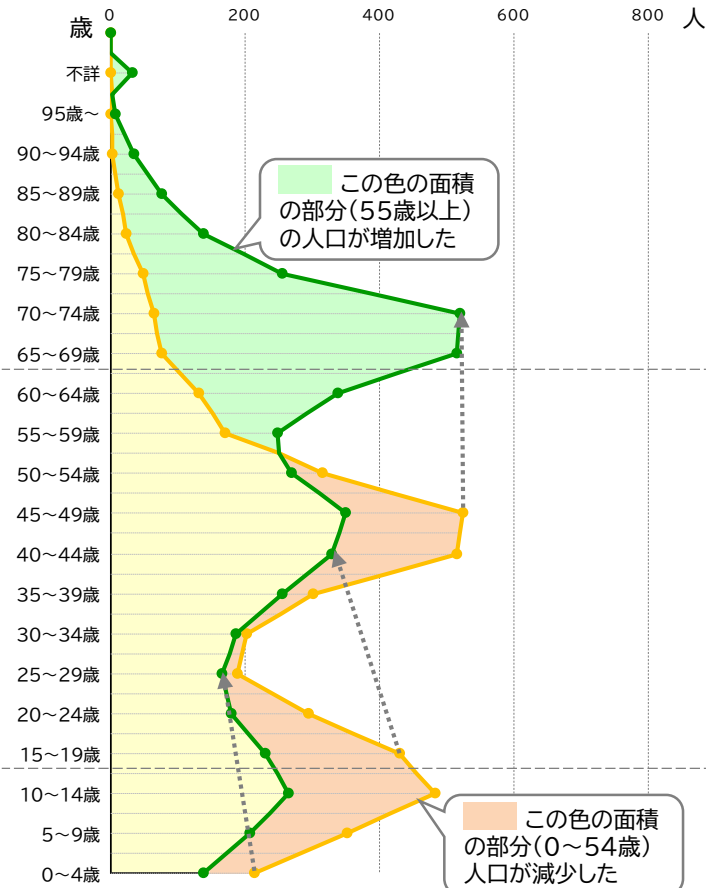
減 1,221人(約25%減)

1995(H7)年と  
2020(R2)年の比較

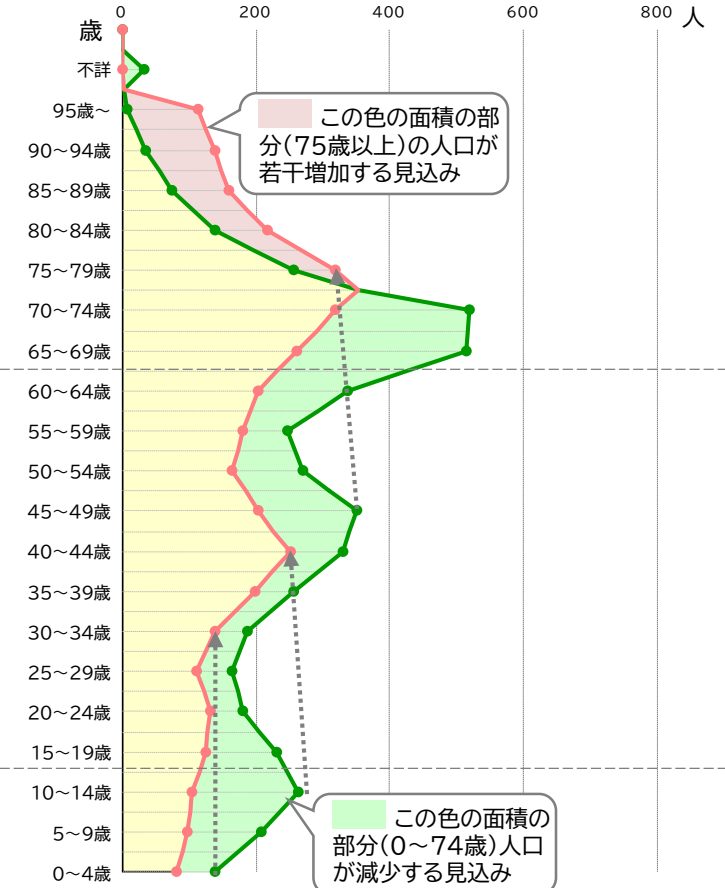
1995年 4,340人	2020年 4,732人
-----------------	-----------------

2020(R2)年と  
2050(R32)年の比較

2020年 4,732人	2050年 3,511人
-----------------	-----------------

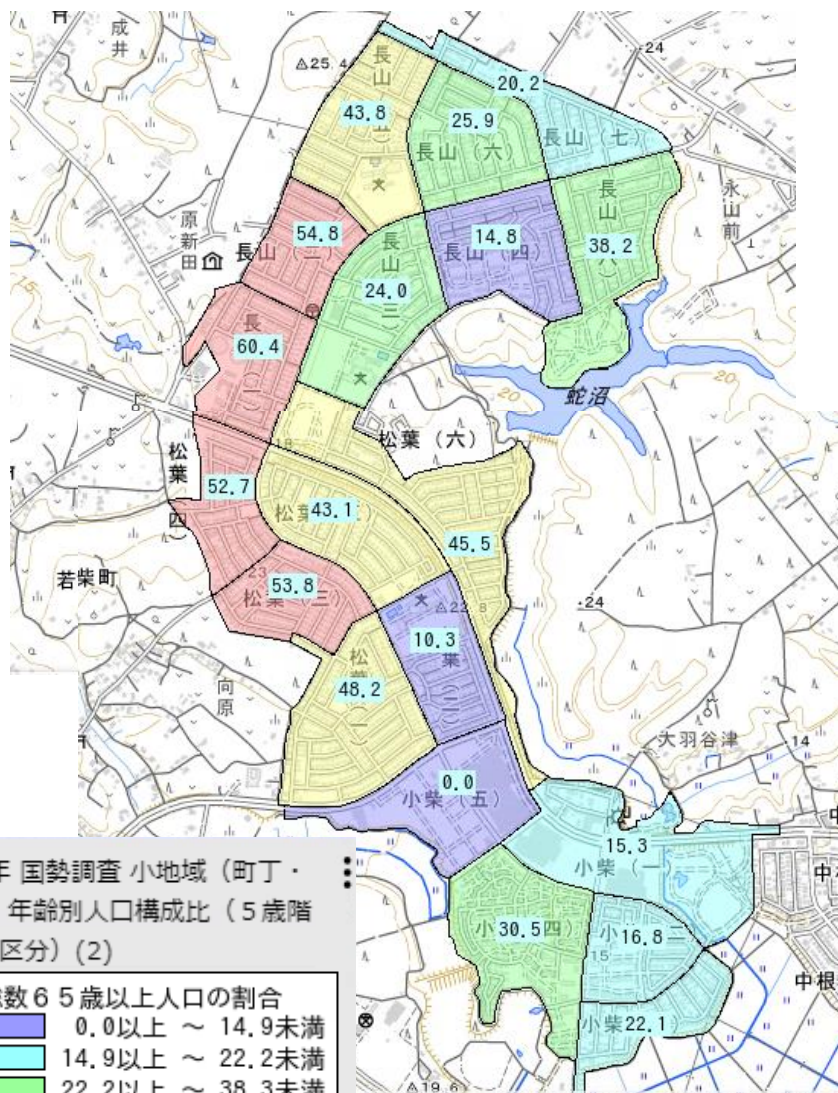


1995年の方が人口が多い年齢層	2020年の方が人口が多い年齢層
1995年の人口構成	2020年の人口構成



2020年の方が人口が多い年齢層	2050年の方が人口が多い年齢層
2020年の人口構成	2050年の人口構成

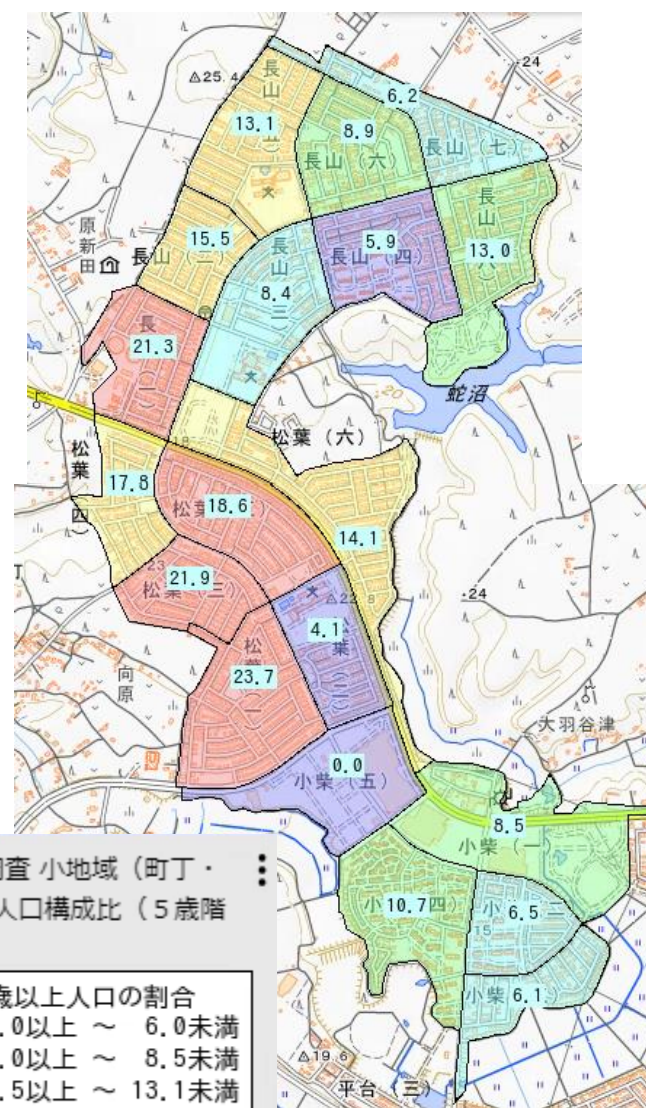
<65歳以上人口の割合>



2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分) (2)

総数 65歳以上人口の割合	
0.0以上 ~ 14.9未満	0.0
14.9以上 ~ 22.2未満	14.8
22.2以上 ~ 38.3未満	24.0, 25.9, 30.5, 38.2
38.3以上 ~ 48.3未満	43.1, 45.5, 48.2, 52.7
48.3以上	53.8, 54.8, 60.4

<75歳以上人口の割合>



2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分)

総数 75歳以上人口の割合	
0.0以上 ~ 6.0未満	0.0, 4.1, 5.9, 6.1, 6.2, 6.5
6.0以上 ~ 8.5未満	8.4, 8.5, 8.9, 10.7
8.5以上 ~ 13.1未満	13.0, 14.1, 15.3, 16.8, 17.8, 21.9
13.1以上 ~ 17.9未満	18.6, 21.3, 23.7
17.9以上	21.3, 23.7



## 長山地区の特徴

- 市街化区域（第1種中高層住居専用地域）
- 閑静な住宅街（戸建て住宅が多い）
- 緑豊か（蛇沼公園、若柴公園など）
- 小学校が地域の真ん中にある
- R9から長山中学校に小中一貫校開設
- コミュニティセンターが隣接している
- 駅まで車無しで行くことができる（自転車20分）
- 高齢化率が高い（長山1丁目で64.3%）
- 居住する年齢層が集中している（長山1丁目で人口全体に占める70～79歳の人口の割合が38.4%）
- 物販店、飲食店が少ない

※高齢化率…65歳以上の人口が総人口に占める割合  
全国平均は28.4%（令和元年10月）

# 市の考え方

---



松葉地区・長山地区の課題は、

## 少子高齢化 と 年齢構成の集中化

である。

市は跡地活用により、

## まちのにぎわい創出 と 地域課題の解決

を図りたい。

# 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、**まちの魅力創造課**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）

※令和7年度組織機構

## 今後の施策の方向性

北竜台市街地の現状分析、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等を踏まえ、定住促進ワーキングチームにおいて3つの施策をまとめた。



### 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

## ＼ 跡地活用に求めること ／

### 定住・交流人口

定住・交流人口の増加、若者・子育て世代の流入促進（空き家の抑制・利活用）

### 健康長寿社会の実現

スポーツや健康を通じて、生きがいをもって健康に暮らし続けるための仕掛け

### 若者・子育て支援

若者が活躍するまち、子育てのしやすいまち。世代間交流機会の創出。

### 地域活動拠点

市民が集い、自然に交流が生まれる空間。まちの中央にあるハブ的な役割

### 防災機能

引き続き市民が安全・安心に暮らし続けるための防災機能を確保

上記に記載したものは一例です。今後、お住まいの皆さまの意向や対話を重ね、跡地活用を通じて、住み続けたい・住みたくなるようなまちを目指します。

## 令和7年度

- ・ 跡地活用検討協議体の立上げ(年3～4回の協議)
- ・ 跡地活用住民アンケート
- ・ アンケートの調査・分析

## 令和8年度

- ・ 跡地活用検討委員会の協議(年3～4回の協議)
- ・ サウンディング型市場調査(民間活用意向の確認)
- ・ 小学校利活用団体等とのヒアリング
- ・ 委員会としての活用の方向性を決定(検討結果を市長に報告)

## 令和9年度～

- ・ 跡地活用検討委員会の検討結果に基づいた市の利活用方策検討
- ・ 事業化に向けた民間事業者等との対話
- ・ 事業収支、事業スキーム、スケジュール等の検討
- ・ 市民、市議会等への説明

跡地活用（具体的なスケジュールは未定）