

令和6年度 第6回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和7年2月21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

【諮 問】第1号 龍ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について
（平台第2号・第3号生産緑地地区）

【諮 問】第2号 龍ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の決定について
（若柴長山前南部地区）

4 その他

光順田東部地区用途地域変更住民説明会の状況について

龍ヶ崎市都市計画マスタープラン策定の進捗報告

（パブリックコメントの結果について）

5 閉 会

【諮 問】 第1号

竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について (平台第2号・第3号生産緑地地区)

令和7年2月21日 令和6年度第6回都市計画審議会

1

生産緑地地区の概要

◇生産緑地地区とは

生産緑地法に基づき、市街化区域内において、良好な都市環境の形成を図るため、都市計画により定められた農地

◇生産緑地地区の制限と優遇措置

制限

農地利用の義務化

原則、建物や工作物の建築、宅地の造成は不可

優遇措置 ※指定から30年が経過するまで

相続税の納税猶予

農地評価・農地課税による固定資産税等の課税

◇龍ヶ崎市の生産緑地

地区数：全39地区（6.04ha） 当初指定：平成4年10月22日 都市計画決定 48地区（7.91ha）

2

30 平台第2号生産緑地地区（解除）

所在：平台1丁目11番地1

面積：560㎡

地目：畑



3

31 平台第3号生産緑地地区（解除）

所在：平台1丁目7番地8、7番地9

面積：661㎡

地目：畑



4

これまでの経緯・今後の予定について

時期	内容
令和6年5月	令和6年度第1回都市計画審議会（報告）
令和6年8月	公聴会【公述申出が無かったため、開催せず】
令和6年9月	茨城県との事前協議
令和6年12月	都市計画変更案の縦覧（都市計画法第17条） 【・縦覧者なし ・意見書の提出なし】
本日	令和6年度第6回都市計画審議会（諮問・答申）
令和7年3月	茨城県との本協議
令和7年3月	都市計画変更の告示

【諮問】第2号

竜ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の決定について

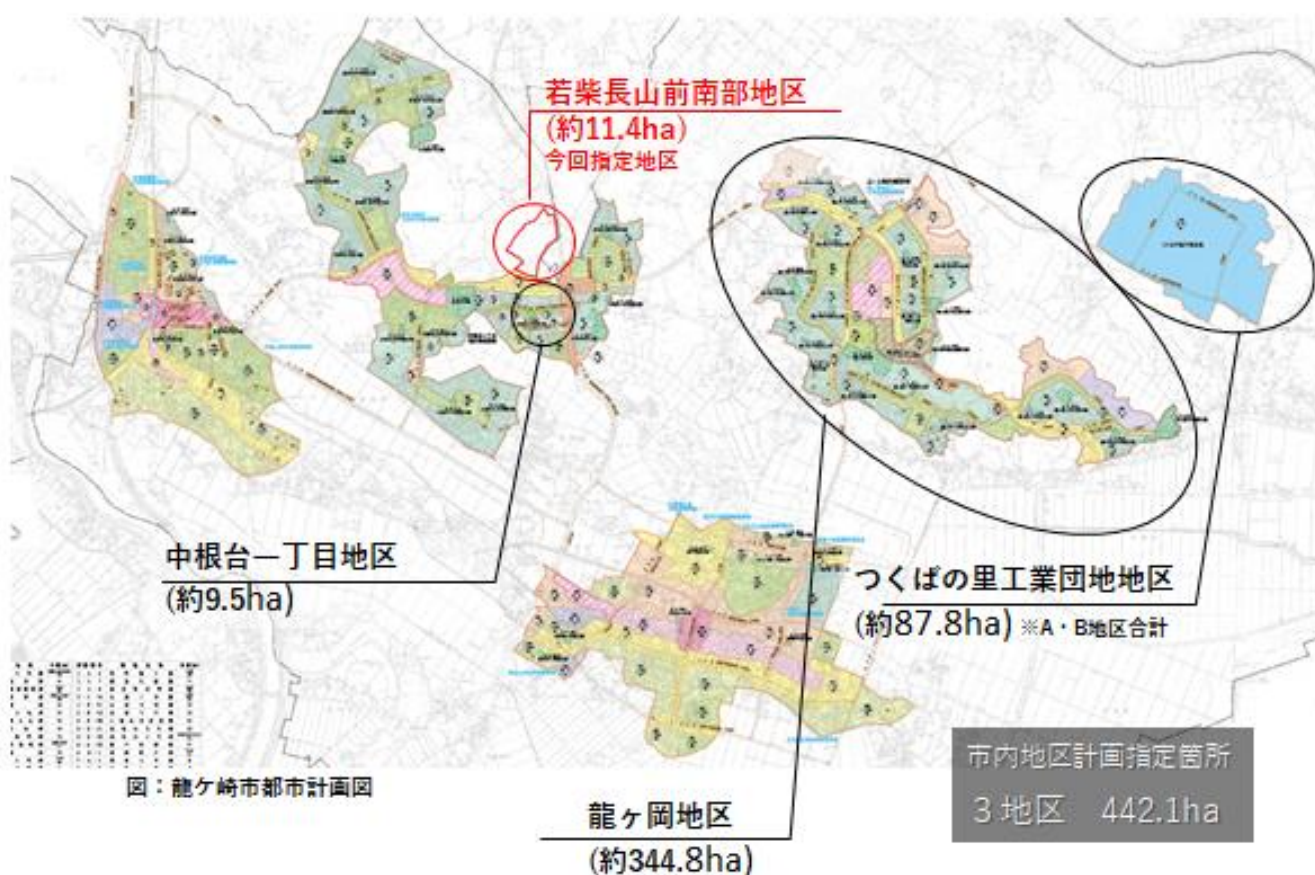
(若柴長山前南部地区地区計画)

令和7年2月21日

令和6年度 第6回都市計画審議会

1. 市内の地区計画策定状況

1





図：都市計画図

3. 地区計画の目標(抜粋)・土地利用の方針

地区計画の目標（抜粋）

本計画は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、養鶏場跡地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します。

土地利用方針

本地区は市街化調整区域に位置することから、開発行為を行うに当たっては、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。

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) 建築物等の建蔽率の最高限度
- (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) 建築物の高さの最高限度
- (7) 垣又は柵の構造の制限

※ 既にある建築物については、この制限を満たさない場合でも引き続き使用できます。

5. 建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	次ページ
建築物等の容積率の最高限度	200%
建築物等の容積率の最高限度	60%
建築物等の敷地面積の最低限度	500㎡（但し書きあり）
壁面の位置の制限	敷地境界線から2m以上
建築物の高さの最高限度	原則10m（但し書きあり）
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない（但し書きあり）

※ 既存建築物について、適用の除外規定あり。

6. 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(以下、「建基法」という)別表第二(を)項に掲げる建築物	1.用途地域「工業地域」の規制を基準とします。
2.建基法別表第二(る)項第一号及び第二号に掲げる建築物	2.「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」および「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	
4.共同住宅、寄宿舎、又は下宿(ただし、地区内に勤務する従業員のために事業者が自ら建築するものを除く)	
5.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)	
6.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第130の6の2で定める運動施設	
7.カラオケボックスその他これに類するもの	
8.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	
9.図書館、博物館その他これらに類するもの	
10.神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
11.公衆浴場、診療所	
12.保育所(ただし、事業所内保育所は除く)	
13.幼保連携型認定こども園	
14.老人ホーム、福祉ホーム、その他これらに類するもの	
15.老人福祉センター、児童校正施設その他これらに類するもの	
16.自動車教習所	17.農業、畜産業、林業等に係る建築物を除外しています。
17.都市計画法施行令第20条第1～4号に掲げる建築物	
18.卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設(廃掃法に規定する一般・産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの(積置保管施設を含む)の用途に供するもの)	18.建基法第51条で定める都市計画決定が必要な施設、同第51条の但し書き施設等を除外しています。

7. 建築物等の用途の制限(一覧表)

[illegible]

- 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蓄するものに限る
- ⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
- ⑳：地区内に勤務する従業員の居住のために事業者自らが建築
するものを除く
- ㉑：物品販売店又は飲食店に限る
- ㉒：児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業
の用に供する施設に限る

8. 今までの経緯・今後の予定

8

時 期	内 容
令和5年12月	令和5年第2回都市計画審議会(報告)
令和6年1～2月	地権者協議
令和6年2～4月	茨城県 下協議
令和6年6月	地区計画説明会(出席者24名)
令和6年8月	原案の公告・縦覧【縦覧者なし、意見書の提出なし】
令和6年9～10月	茨城県 事前協議
令和6年12月	案の公告・縦覧【縦覧者3名、意見の提出なし】
本 日	令和6年第6回都市計画審議会(諮問・答申)
令和7年3月	茨城県 本協議
	都市計画決定

(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		用 途 地 域												地区計画	
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	若柴長山前南部地区
住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	㉔
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	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	㉔
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	⑦	○	○	○	○	④	㉔
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	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	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館		●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	●	●	×
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	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	●	×
	カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	⑥	⑥	×
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	○	●	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	●	⑦	●	○	○	○	●	●	×
	キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	●	●	○	⑧	●	●	●	×
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	㉔
	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	⑨	⑨	○	○	○	○	○	⑨	○	○	○	○	○	×
工場・倉庫等	自動車教習所	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	単独車庫（附属車庫を除く）	●	●	⑩	⑩	⑩	⑩	○	○	○	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	⑪	⑪	⑫	⑫	③	③	○	⑪	○	○	○	○	○	○
	⑪⑫⑬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	●	●	●	⑬	⑫	○	○	⑬	○	○	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	○	×
	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）	●	③	③	③	○	○	○	③	○	○	○	○	○	○
	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）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑬	⑭	⑭	○	○	○	○
	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）	●	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○	○	○	○
	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）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	●	⑮	⑮	○	○	○	○
	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	●	●	●	⑬	⑤	○	○	●	○	○	○	○	○
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り
 ⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り ⑳：地区内に勤務する従業員の居住のために事業者自らが建築するものを除く
 ㉑：物品販売店又は飲食店に限り ㉒：児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設に限り

光順田東部地区 用途地域変更等に係る住民説明会実施報告書

1. 開催概要

日 時： 令和7年2月15日(土) 午前10時～午前11時

開催場所： 大昭ホール龍ヶ崎 小ホール

参加者数： 62 名

2. 説明会にて出された質問と回答(要旨)

(1) 用途地域の変更に関する質問

◇今後別の計画が持ち上がり、用途地域が工業系に変更になる可能性はないのか。

→茨城県より用途地域設定の指針が示されており、基本的に住居系用途の隣接に工業系用途を設定するべきではないとされているので、本市でもこの指針のとおり運用したいと考えている。

◇第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域・第二種住居地域に変更になることによってより高い建物が建つようになるのか。

→いずれの用途地域にも絶対高さの制限はない。道路・隣地の斜線制限や日影規制の他、建ぺい率・容積率の範囲内で建物が計画されることとなるが、今回は建ぺい・容積率の変更はないので、条件は現行とさほど変わらない。

(2) 事業者の決定に関する質問

◇優先交渉権者が決定したとのことだが、第2・第3の提案に変更となることはあるのか。

→優先交渉権者のプランで進めて行くこととしており、その実現に向けて鋭意努力していく。第2・第3のプランへの変更は検討していない。

◇第1回の公募の際には契約予定価格を約6億としていたが、第2回の公募では2億2千万と4億円の乖離がある。積算根拠を知りたい。

→第1回の公募の際には、土地価格を予定価格として金額を設定したが、第2回の公募の際には、土地価格から、建物の取り壊し費用相当分を考慮して金額設定している。

◇スタジオ関係の会社が興味を示していると跡地活用の説明会で聞いていたが、公募の中にはなかったのか。

→そのような企業からの応募は無かった。

◇3者の提案の中で提示額が一番高かったのが「大和ハウス工業株式会社茨城支店」という認識でよろしいか。

→今回は、金額だけでなく、提案内容を評価して事業者を選定したいといった理由から、プロポーザル方式による事業者選定を行った。その結果、「大和ハウス工業株式会社茨城支店」の提案内容が最も優れていると評価されたため、同社を優先交渉権者としたところである。

◇民間に任せず、避難所等、行政で何か施策はなかったのか。

→本市では「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」を策定しており、その中で、まずは行政施設の需要を検討している。しかしながら、検討の結果、行政需要は見いだせなかった。

→避難所については、龍ヶ崎市街地は避難所が最も集積しており、城南中学校がなくなった場合でも、近隣の施設で想定している収容人員を十分賄えると試算している。また、事業者からも今回の施設を避難場所として活用する旨の検討を行っているとしている。

(3)事業に関する質問

◇建物は解体する予定なのか。解体費用は誰が出すのか。

→建物は取り壊すと聞いている。取り壊し費用については、全て新たな事業の中で対応していただくこととなる。

◇来客数等の見込みは。

→現段階で来客見込み数の数値は示されていない。提案された事業規模の場合、大規模小売店舗立地法に基づく手続きが必要となる。その中で、来客数や駐車場の需要見込が計算されることとなる。

◇隣接する城南ショッピングセンターとの連携は。商業施設どうしの動線を作る考えはあるのか。

→旧城南中学校跡地と城南ショッピングセンターの間に動線を確保しようとすると、民地を通り抜けることとなる。行政では、そのような動線を確保することは考えていない。

◇今回、売買する土地の面積はどのくらいか。

→売買する土地の面積は約 30,000 ㎡である。

◇周辺環境との調和とあるが、閉校となった城南中学校のモニュメント等、思い出を残す計画はあるのか。

→市では、モニュメント等、歴史や思い出を残すようなものを設置することは考えていない。閉校の際、記念誌等の作成を行っており、そのような形で残しているので、ご理解いただきたい。

(4)その他の質問

◇「定住人口・交流人口の増加」との話があったが、実際のところ増加しているのか。

→詳細のデータは手元にはないが、たつのこやまは休日にはかなりの人出でにぎわっている。また、森林公園のリニューアルを行っており、周辺地域からも集客があることから、全体的にみれば交流人口は増加しているものと考えている。



事業者より示された新たなイメージパース

計画等の名称	龍ヶ崎市都市計画マスタープラン		
意見提出期間	令和 7 年 1 月 6 日（月）～令和 7 年 2 月 4 日（火）		
意見提出者数	5 名（個人 4 名、団体 1 名）	意見の件数	2 3 件

意見 番号	提出者 番号	パブリックコメント	市の考え方
1	1	【40 ページ】 「すべての人にやさしい住まいと地域がある都市づくり」において、良好な住環境を形成するため、資源回収を行うリサイクルセンターを設置してはいかがでしょうか。	第 3 章：目標別構想の目標 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】において、方針として、①良好な住環境の形成や⑤衛生的で快適な暮らしを支える生活環境施設の整備を掲げております。そのうえで、個別・具体的な施策等につきましては関連計画となります「龍ヶ崎市ごみ処理基本計画・実施計画」や市の附属機関となります「龍ヶ崎市廃棄物減量等推進審議会」等において議論されるものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては今後の参考とさせていただきます。
2		【48 ページ】 「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」において、防衛省陸上自衛隊の分屯地を誘致してはいかがでしょうか。これにより、3,000 人規模の自衛官の移動が見込まれるほか、広報施設や博物館を併設すれば、集客が見込まれるものと思います。	第 3 章：目標別構想の目標 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】において、にぎわいづくりや新たな産業立地を課題としています。ご提案いただきました、陸上自衛隊、分屯地の立地につきましては、防衛省関連施設の設置・配置となりますので、国の防衛力整備等において検討されるべきものと考えております。
3		【54 ページ】 「誰もが快適に移動できる都市づくり」において、コミュニティバスにデュアルモードビークル（DMV）を導入してはいかがでしょうか。DMV を関東鉄道竜ヶ崎線に組み入れることで、公共交通の利便性向上と移動の円滑化が図れるものと考えますがいかがでしょうか。 デュアルモードビークル（DMV）は、線路と道路の両方を走行可能な新たな交通機関。国内では徳島県と高知県に跨る阿佐海岸鉄道(株)で運行されている。	第 3 章：目標別構想の目標 5【誰もが快適に移動できる都市づくり】において、方針として、①公共交通の利便性の向上と②持続可能な地域公共交通の形成を掲げております。そのうえで、個別・具体的な施策等につきましては、関連計画となります「龍ヶ崎市地域公共交通計画」の評価や「龍ヶ崎市地域公共交通協議会」等の場において議論されるものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては今後の参考とさせていただきます。
4	2	【3 ページ】 位置付けについて 都市計画の決定・変更に対し、広報はされている。しかし主に事業者向けであるが、地区市民に対し容易に見えるように努力少ないと考える。また、県からの計画的な内容が市との一致性が読めないことがある。	市公式ホームページ上で「都市計画・まちづくり」のコンテンツが「トップページ」から続く「事業者の方へ」に掲載されていることに関してのご指摘と存じます。「都市計画・まちづくり」のコンテンツに関しては、市民ならびに事業者の方への周知が必要な項目と考えており、市公式ホームページ上でどの場所に表示させるのが、市民向けの周知として適切であるのかを検討してまいります。 本プランにおける茨城県との調整でございますが、素案の段階で、茨城県 5 部 18 課等及び竜ヶ崎工事事務所と協議を実施しており、茨城県の各種計画や事業との整合を図っております。
5		【4 ページ】 “最上位計画の策定状況や、社会経済情勢の変化などを踏まえ、” 言い分が不理解。社会経済情勢の変化の方が優位である。最上位計画の策定も建てられないし、本計画も建てられない。最上位計画の策定の指示で動くべきではなく、方向性を失わないようサポート対応は必要！！	現在の最上位計画は前期 4 年、後期 4 年の 8 年計画となっており、次期最上位計画については、同様に 8 年計画になるものとして、本計画の目標年次を定めています。最上位計画と社会経済情勢の変化の順番ですが、上記のとおり、最上位計画については、期間が定まっているものであり、社会経済情勢の変化についてはいつどのような変化が起こるかわからないものであることから、このような順番とさせていただきました。また、都市計画マスタープランは、中長期的な計画であることから、第 5

			章：都市計画マスタープランの実現に向けて【5.進行管理と見直し】において「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、見直しを行う」こととしております。
6		【4 ページ】 本プランの期間（青ライン）は表の通りだが、〔前・後〕基本計画はどう解釈とればいいのでしょうか？別な計画が存在するという見方になってしまいます。さらに必要に応じとなりますが、15 年を見据えだと計画の通りになってしまいますので、上記意見に沿って点検はしないといけないと考えますがいかがでしょうか？	前期基本計画、後期基本計画の横線は、最上位計画の欄に記載すべきものですので修正します。 進行管理と見直しについては、第 5 章：都市計画マスタープランの実現に向けて【5.進行管理と見直し】において、毎年度の点検はアクションプランとその事業評価等にゆだねるものとし、都市計画マスタープランとしての事業評価と見直しの検討は、中間年度に実施することを基本としております。
7		【11 ページ】 令和 7 年度概況を加えてもよいのではないかと？計画は 7 年度から開始となるから、同時に施設開設の文言を加えてもよいと思う。	計画期間が令和 7 年度からとなりますことから、令和 6 年度までの記載としております。
8		【30 ページ】 先の説明会において、結局重点的の説明が足りないと思った。市民に 5 個の目標を問うことも必要であった。	11 月 2 日に実施した、市民説明会のことと存じます。説明会では、5 つの分野別の目標について説明を行うとともに、それらを落とし込んだ地域別の構想についても説明を行っております。また、説明会の前後に募集を行った素案に対する意見募集においても、5 つの設定目標について、ご意見はございませんでした。このため、素案のとおり、 【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（住宅地の分野） 【目標 2】災害に強くしなやかな都市づくり（防災の分野） 【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（にぎわい・産業の分野） 【目標 4】水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり（水・緑・歴史の分野） 【目標 5】誰もが快適に移動できる都市づくり（道路・交通の分野） とし、都市計画の観点から、都市づくり・まちづくりについて、記載しております。
9		【43 ページ】 「安全・安心なまちづくりの推進」で、安全確保において、具体例で申すと、幹線道路県道 5 号線や流大、竜一高下、警察脇の南北路は近年、車両通行数及び車種の多種が見えてきている。市通過車両においては迂回ルートの案が都市計画的に反映ないと思っている。今後の方向性を示さないと思うが。	道路ネットワーク整備に関しては、第 5 章：誰もが快適に移動できる都市づくり(3)方針、⑤道路ネットワークの整備 において、広域道路網及び都市計画道路の整備進捗、周辺自治体の幹線道路の位置付けや整備状況等を踏まえながら、新たな道路交通網等の検討を進めるとしております。また、検討にあたっては、安全対策についても、十分考慮する必要がありますので、頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
10		【46 ページ】 狭隘道路の解消を促進について、迂回ルートの案と共でないといけないと考えますが。	狭隘道路の解消については、昔からある市街地の住宅が密集しているエリアの問題と捉えており、既にある道路の幅員を確保する事業となることから、第 3 章：目標別構想の目標 2【災害に強くしなやかな都市づくり】(3)方針 ①災害による被害の軽減 の観点から提案しています。
11		【49 ページ】 「安全性向上のための JR 龍ヶ崎市駅東口駅前広場の改修など」について駅ロータリーの改修以外になにか事業はあるのでしょうか？	JR 龍ヶ崎市駅を中心とした市街地の魅力向上についてのご指摘と存じます。具体的には、73 ページ地域別構想、西部地域、(2)まちづくりの方針、③分野別の方針、c. にぎわい・産業に記載しております。JR 龍ヶ崎市駅東口駅前広場の安全性向上のための改修のほか、周辺区域を含めて歩行者にやさしい街並みの形成を進めるとしてしております。
12		【49 ページ】 JR 龍ヶ崎市駅周辺の新たな土地利用で、牛久沼の土地活用は白紙となりました。牛久沼の土地は基礎整備が必要になり、さらに国道 6 号線の合流帯における渋滞が懸念されます。これらを踏まえて要望していく必要があります。また、県道 5 号線も直接国道接続が考えてく方向もあってもよいと。	国道 6 号の渋滞緩和につきましては、国事業による藤代バイパスの整備により、以前に比べ、渋滞は緩和されたものと考えております。しかしながら、近隣市町村において大規模な開発事業等が予定されていることから、今後、さらなる渋滞の発生が予想されます。このため、国道 6 号藤代バイパス 4 車線化の整備促進につきまして、取手市とともに国への要望を実施しております。 また、茨城県道 5 号竜ヶ崎潮来線の国道 6 号への直接接続につきましては、周辺道路の渋滞状況を注視しつつ、必要に応じて茨城県に対し要望を行ってまいります。

13		【52, 53 ページ】 アダプト・プログラムでの事例だが市街の自治会・町内会が協働でない団体もある。市街の自治会・町内会は自分の地域の範囲がわかっていない人もいる。例えば水路付近の除草作業など考えもない。住民から言われた箇所はしているのは現実。 現場施設の担当課は悩みだねと思う。里親活動の活性化に努めるべきとないか？	アダプト・プログラム（公共施設里親制度）は身近な公園や道路、水路などを地域住民の方々が「里親」となり、定期的に清掃や除草などのボランティア活動を行っていただく任意の制度です。 ご指摘のとおり、制度活用の活性化に努めるべきと考えており、第3章：目標別構想の目標4【水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり】(3)方針 ③協働 においてアダプト・プログラムの周知・活性化に努める旨、記載しております。
14		【56 ページ】 道路ネットワークの整備で、長期間未整備となっている都市計画道路等については、地域の実情や必要性に応じて、計画案の見直しを検討します。 広域幹線道路を補完し、～地域の実情を踏まえながら、道路交通の円滑化、防災性の向上等に向けて適切な維持・管理を行います。 各文言で安全性についての示しはしないのでしょうか。	こちらの項目については、道路ネットワークの整備ということで、道路網全体の話となります。安全性につきましては、次の項目⑥都市基盤や道路施設等の維持管理の項目に記載しております。
15	3	【23 ページ】 SDGsの取り組みをより実現可能なものにするべくウェルビーイング（幸福・充実感）の概念の理解と実践を深めていくことを付け加えていただけたらと思います。 ウェルビーイングの4因子①やってみよう②ありがとう③なんとかなる④ありのままに をまちづくりに取り入れることで、子どもから高齢者まで、あらゆる人々が自分らしく、より良い人生を送れる都市になると考えます。	ウェルビーイングにつきましては、一般に「幸福感」を示す概念として広く使われるようになってきているものと認識しています。本市におきましても継続される日常の中で、市民の皆さんが幸福感を感じ「住みたい」「住み続けたい」まちとなるよう取り組んでいるところです。一方で、都市計画マスタープランは、土地利用構想や都市施設の配置など、都市づくりに主眼を置いた計画であることから、ウェルビーイングの概念の普及・啓発等の取組については、なじみにくいものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては、その他計画策定の際に、参考とさせていただきます。
16	4	【45～47 ページ】 ・小貝川及び牛久沼周辺の地盤沈下による水害対策の問題 2. 災害に強くしなやかな都市づくりに関連して、仮称：龍ヶ崎市未来調査研究探求センターを設置し、過去から現在までの地盤沈下の統計データや小貝川等の氾濫の歴史を提示し、子供から大人まで、外部から移住された方も含めて、問題意識を共通認識として啓発を行ってはいかがでしょうか。	本市で発生した水害の歴史を後世に語りつないで行くことは、防災・減災教育といった側面から、大変重要なことであると考えています。本プランにおいては、第3章：目標別構想の目標2【災害に強くしなやかな都市づくり】において、現状と課題、方針などを示させていただいております。頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
17		【51～53 ページ】 ・牛久沼の水質管理の問題 4. 水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくりに関連して、牛久沼の過去から現在までの水質の変化データの蓄積と提示を行ってはどうですか。（BOD, COD, PFAS）根本的な対策案を提示して、改善の計画と期限を付けてください。	牛久沼につきましては、昔から本市周辺の水田耕作において、水の供給源として重要な役割を果たすとともに、その風光明媚な自然環境は、市民の憩いの場所として親しまれてきました。このため、本プランにおきましても、保全に努めるとともに、牛久沼の持つポテンシャルを高め、周辺地域の魅力向上と交流人口の拡充や地域経済の活性化の促進を掲げております。そのうえで、牛久沼の水質浄化につきましては、茨城県の牛久沼水質保全の対応方針や本市も一員となっております、牛久沼流域水質浄化対策協議会等において水質浄化に関する取り組みや議論がなされるものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
		BOD：生物化学的酸素要求量、COD：化学的酸素要求量、いずれも水質汚濁を表す指標の一つ PFAS：有機フッ素化合物、近年、動脈硬化や発がんリスクの上昇に影響があるのではないかと注目されている	
18		【51～53 ページ】 ・地球温暖化に係る農業の問題 4. 水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくりに関連して、田んぼの稲から地球温暖化係数が大きいメタン（CH4）が発生しています。このメタンの発生量のデータ集積を市民に提示してください。また、農業研究所等の研究を注視し、抑制方法やアイデア開発を行ってください。	稲作につきましては、昔から本市の重要な基幹産業であり、本プランにおきましても、農地の保全と荒廃農地の発生抑制を掲げております。ご指摘いただきました、温室効果ガスの削減につきましても、地球温暖化防止の観点から、重要な取り組みであると認識しております。このため、農林水産省をはじめとする関係機関では、農地土壌から排出されるメタン削減に向けた取り組みが推奨されるとともに、新たな技術開発も進められています。一方で、都市計画マスタープランは、土地利用構想や都市施設の配置など、都市づくりに主眼を置いた計画であることから、農地土壌から発生されるメタンガスの削減についての記載はなじまないものと考えております。今後も、国等の動向を注視しつ

			つ、必要に応じ市としての対策を検討してまいります。
19		【45～47 ページ】 ・竜巻発生による被害の問題 10 年前に龍ヶ崎市では竜巻が発生し被害がでました。関東平野は竜巻が多く発生する場所です。竜巻の発生を抑制する対策が必要ではないでしょうか。	自然現象である竜巻の発生を制御することは困難であると考えております。このため市では、龍ヶ崎市地域防災計画（一般災害等対策計画編）、Ⅱ.風水害等対策計画、第3節竜巻災害防止計画において、市民の安全確保のため、竜巻に関する情報の入手方法や情報伝達方法、予防対策について記載しております。
20		【36～37 ページ】 ・市街化地区縁辺部の調査を行い、これを工場誘致帯に活用する計画 全体面積や、工場誘致の件数と効果がわかりません。さらに土地所有者との交渉が全てうまくいくかもわかりません。この見通しを早期に構築する必要があると思います。	市街地縁辺部ゾーンは、市街化区域での適地の有無や都市基盤の整備状況、周辺の土地利用状況等を踏まえながら、地域の活性化や市街地ゾーンの都市機能の補完等に有効な場合には都市計画制度等を活用し、制度等に沿った土地利用を可能とする区域としております。このため、民間事業者等の進出意向等があった際には個別に対応してまいります。
21	5	【43 ページ】 ④公共施設再編成の推進 本方針に対して賛同いたします。そのうえで、以下の方針を追記することをご提案いたします。 1 つ目の◆において、市民ニーズの減少や老朽化した施設の統廃合等を計画的に行い、公共施設の多機能化・複合化による集約と全体最適化を推進するとともに、施設更新の際にはユニバーサルデザインの導入や防災機能の強化（ <u>エネルギー源の多重化を含む</u> ）など、質的向上と必要に応じた機能の充実を図ります。	防災・減災対策において、エネルギー源の多重化によるリスク分散を行うことは、適切なライフラインを確保する上で重要なことであると認識しております。公共施設の再編につきましては、第3章：目標別構想の目標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】(3)方針 ④公共施設の再編 に記載しておりますが、具体的な取り組みにつきましては、「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」において議論されるべきものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
22		【47 ページ】 ③避難場所や防災拠点の整備 本方針に対して賛同いたします。そのうえで、以下の方針を追記することをご提案いたします。 2 つ目の◆において、避難場所や防災拠点については、時代の変化に合わせた防災関連機材（ <u>BCP 対応などを含む</u> ）の整備・拡充に努めます。 BCP（Business Continuity Planning）事業継続計画	災害が巨大化・激甚化し、一度大規模災害が発生した場合、避難が長期化することが危惧されています。本プランでは、第3章：目標別構想の目標2【災害に強くしなやかな都市づくり】(3)方針 ③避難場所や防災拠点の整備に記載しておりますが、個別・具体の災害対策につきましては、龍ヶ崎市地域防災計画等において議論されるべきものと考えています。このため、頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
23		【50 ページ】 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において、①～⑤まで方針が掲げられていますが、⑥として以下の方針を追記することをご提案いたします。 ⑥ 脱炭素まちづくりとして環境に配慮したエネルギーの利用促進（多様な分散型エネルギーの導入と利用促進）	脱炭素社会の実現に向けて、省エネ化や再生可能エネルギー及び自立・分散型エネルギーの導入を促進することは、地球温暖化防止のみならず、地域のレジリエンス向上にも寄与するものと認識しております。また、一団の街区や工業団地等において、スマートエネルギーセンターの立地による高効率で効果的なエネルギーの供給は、脱炭素社会のモデル事業となり、大変魅力的なものと感じております。エネルギー利用の促進につきましては、今後、改定を予定しております「地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」の中で検討されるものと考えております。このため、頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。



龍 都 第 1 4 号
令和 7 年 2 月 7 日

龍ヶ崎市都市計画審議会会長 殿

龍ヶ崎市長 萩 原 勇



龍ヶ崎・牛久都市計画の決定及び変更について（諮問）

みだしのことについて、龍ヶ崎市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、下記の事項について、貴審議会の意見を求めます。

記

諮問第1号 龍ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について
【平台第2号、第3号生産緑地地区の除外】

諮問第2号 龍ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の決定について
【若柴長山前南部地区地区計画】