

## 第3章 地域別構想

<b>1 地域別構想とは</b> .....	<b>54</b>	<b>4 北部地域</b> .....	<b>73</b>
1-1 地域別構想の役割.....	54	4-1 地域の状況.....	73
1-2 地域の区分.....	54	4-2 地域の声.....	74
		4-3 地域の課題.....	75
<b>2 南部地域</b> .....	<b>56</b>	4-4 将来像.....	76
2-1 地域の状況.....	56	4-5 目標.....	76
2-2 地域の声.....	57	4-6 まちづくりの方針.....	76
2-3 地域の課題.....	58		
2-4 将来像.....	59	<b>5 東部地域</b> .....	<b>81</b>
2-5 目標.....	59	5-1 地域の状況.....	81
2-6 まちづくりの方針.....	59	5-2 地域の声.....	82
		5-3 地域の課題.....	83
<b>3 西部地域</b> .....	<b>65</b>	5-4 将来像.....	84
3-1 地域の状況.....	65	5-5 目標.....	84
3-2 地域の声.....	66	5-6 まちづくりの方針.....	84
3-3 地域の課題.....	67		
3-4 将来像.....	68		
3-5 目標.....	68		
3-6 まちづくりの方針.....	68		

---

## 1 地域別構想とは

### 1-1 地域別構想の役割

全体構想が全市的な観点から都市づくりの方針を位置づけるのに対し、地域別構想では、それぞれの特性や課題が異なる地域ごとに、まちづくりの方針を示します。

なお、本プランでは、各地域における特性や課題を整理するとともに、全体構想で位置づけた都市づくりの方針の内容を踏まえ、地域のまちづくりの方針を示しています。

### 1-2 地域の区分

地域の特性に応じたまちづくりを進めるにあたって、全体構想の将来都市構造における生活圏の位置づけを踏まえ、市域を4つの地域に区分しています。

なお、生活圏は、各地区のコミュニティづくりの拠点であるコミュニティセンターの区域を基本として、4つの住宅系市街地を中心にそれぞれの市街地との関連性や地形的なまとまりを考慮して区分しています。

#### ◆南部地域



商店街での風景

#### ◆西部地域



佐貫駅

#### ◆北部地域



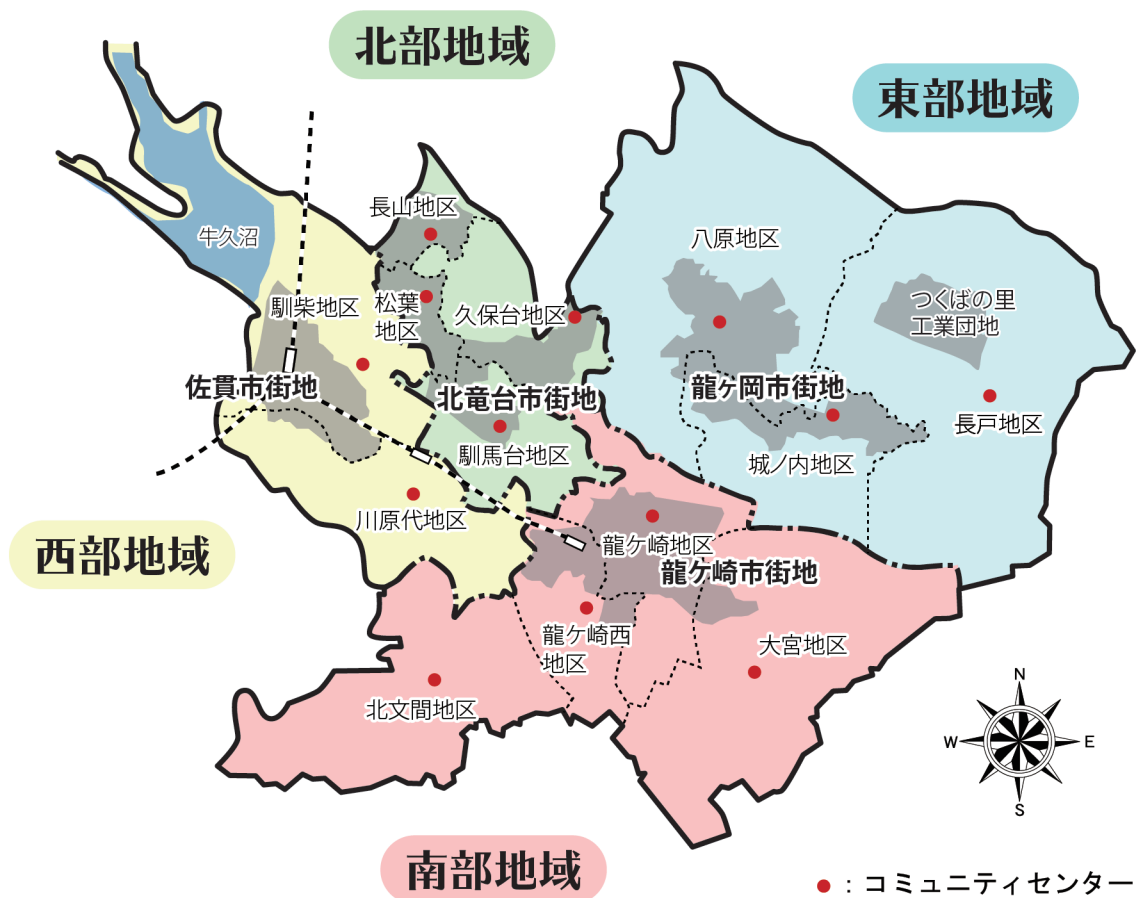
市街地の街なみ

#### ◆東部地域



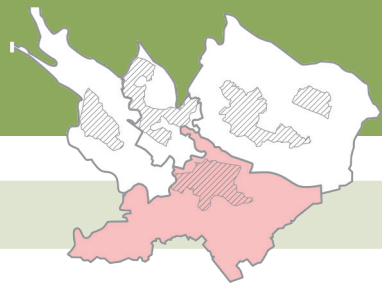
龍ヶ岡公園

■地域区分図



■地域区分分類表

南部地域	大宮地区、北文間地区、龍ヶ崎地区、龍ヶ崎西地区
西部地域	駒柴地区、川原代地区
北部地域	松葉地区、長山地区、駒馬台地区、久保台地区
東部地域	長戸地区、八原地区、城ノ内地区



## 2-1

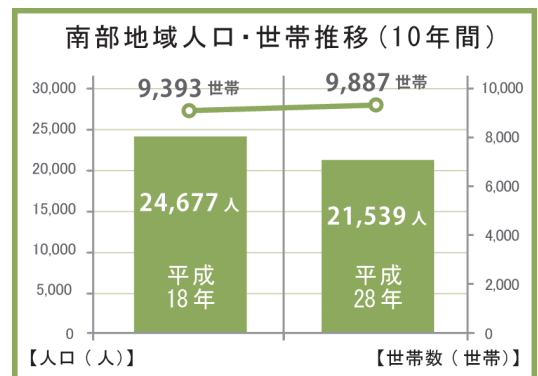
## 地域の状況

## (1) 概要

- ▶ 南部地域は、本市の南の低地部に位置し、関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所、古くからある商店街や住宅地、そして広大な水田地帯があります。
- ▶ 関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所周辺は、本市の都市拠点に位置づけられています。
- ▶ 市街地内には、まんが図書館“市街地活力センター「まいん」”や“チャレンジ工房「どらすて」”といった特徴的な施設があります。
- ▶ 撞舞通りや八坂神社、旧諸岡邸赤レンガ門塀や商店街の街なみ等、本市の歴史を感じられる場所も多くあります。
- ▶ 小中学校の他にも、流通経済大学、竜ヶ崎第一高等学校、竜ヶ崎第二高等学校といった教育施設や法務局、裁判所、保健所等、国・県の機関が集積しています。
- ▶ 地域の主な道路として、東西方向に県道竜ヶ崎潮来線、立崎羽根野線が、南北方向に県道千葉竜ヶ崎線、土浦竜ヶ崎線、竜ヶ崎阿見線、美浦栄線が通っています。

## (2) 人口・世帯

- ▶ 平成18年からの10年間では、世帯数は増加していますが、人口が約3千人程度減少しており、最も人口が減少している地域となっています。今後も人口減少が予測されています。



## (3) 土地利用

- ▶ 地域の約半分が農地となっており、その大部分が水田です。
- ▶ 商店街等により、他の地域と比べて市街地内の商業地の割合が高い地域となっています。しかし、商店街には空店舗も多くみられます。



水田地帯の風景



## 2-2 地域の声

### (1) 市民アンケート

#### 1) 安全に利用できる道路環境や便利に利用できる交通環境が整ったまちづくりが必要

- ▶ 南部地域では、“歩道等の利用の快適性”、“鉄道やバス等の公共交通機関の利便性”、“バリアフリー化されている施設や歩道”といった道路環境や交通環境の充実が求められています。
- ▶ また、“商業施設の充実等による買い物の利便性”や“災害に対する安心感”、“防災に対する安心感”等も求められています。

《地区ごとに求められていること》 ※上記の他、地区ごとに見られた特徴的なことを記載

大宮地区	・病院や保健センター、福祉センター等の福祉・保健・医療施設の利便性
北文間地区	・病院や保健センター、福祉センター等の福祉・保健・医療施設の利便性
龍ヶ崎地区	・駐車場や駐輪場の利便性
龍ヶ崎西地区	・雇用の場の拡大

### (2) 市民ワークショップ

- ▶ 活力ある土地利用を推進することを目的に、活発な情報発信や三世代交流の起点の場として市中心部への「人々が集い、にぎわう複合施設の誘致」に関する提言が寄せられました。

### (3) 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

- ▶ 南部地域では、安全に買い物や通勤・通学ができる道路の整備や本市の中心に位置しているという立地を活かした交通整備を行っていきながら、地域の歴史や守り続けられてきた文化・伝統等を活かした“ここにしかない商店街”を目指していくことで、“まち歩きが楽しいまち”にしていきたいとの提言が寄せられました。
- ▶ さらに、子どもから高齢者までが利用できる公園の充実や、大学や高校等が集積している立地を活かした学生が楽しめるまちづくりを行っていくべきとの意見も出されました。



- まちなぎわいを取り戻すための対策が必要です。
  - ▶ 南部地域は、4地域の中で最も人口が減少しており、他の地域よりも“人口減少に対応したまちづくり”をいかに進めていくかが課題となっています。
  - ▶ まちなぎわいや地域の安全性の向上のため、空店舗や空家等の活用の検討が必要です。
  - ▶ 新都市拠点開発エリアの開発を進めるとともに、既存の商店街の活性化や多世代交流の場を創出する等、だれもが暮らしやすい環境を整えていくことが必要です。
  - ▶ 地域に多く残されている「撞舞」等の伝統行事や歴史的資源の維持・保全が必要です。
- 安全性の高い道路や快適に過ごせる公園の整備が必要です。
  - ▶ 地域の身近な道路の安全性を高めるため、道路環境の整備が必要です。
  - ▶ 他の地域と拠点をつなぐ交通環境の充実が必要です。
  - ▶ まちの人達が憩える公園や広場の整備が必要です。
  - ▶ 集落地においては、人口減少によるコミュニティ活動の維持や日常生活における移動手段の確保が課題となっています。
- 豊かな水辺環境の維持・保全と使われなくなった農地の管理・活用が必要です。
  - ▶ 旧小貝川や中沼等の水辺環境の維持・保全が必要です。
  - ▶ 周辺環境の安全性や景観を損う耕作放棄地の活用が課題となっています。
  - ▶ 広大な水田地帯の環境の保全が必要です。

## 2-4 将来像

「歴史と伝統に根ざした多彩な生活文化を発信する散策したくなるまち」

## 2-5 目標

- 本市の中核を担う都市拠点の形成
- 関東鉄道竜ヶ崎駅周辺及び中心市街地の個性ある魅力的なまちへの再整備
- 安全で快適に暮らせる住環境の形成
- 広大な農地と市街地との調和

## 2-6 まちづくりの方針

### (1) 本市の中核を担う都市拠点の形成

#### 1) 本市全体の活性化に寄与する魅力ある都市拠点をつくる

- ▶ 市役所等の公共施設や関東鉄道竜ヶ崎駅を中心とした地区に本市全体を対象とした都市機能の集積を進め、都市拠点の形成を図ります。
- ▶ 関東鉄道竜ヶ崎駅において、鉄道とコミュニティバス等との連携を強化することにより、交通結節点としての機能を高め、だれもが利用しやすい交通ネットワークの形成を図ります。
- ▶ 既存の商店街や歴史、文化等の特徴ある市街地、文化会館や市役所等の公共施設、関東鉄道竜ヶ崎駅等との一体性や回遊性を確保しながら、魅力ある都市拠点を形成します。
- ▶ 都市拠点には、少子化や高齢化に対応するため、保健センターや地域福祉会館、総合福祉センターを集約する等、効率よく便利に相互の利用ができるよう、関連する機能の集積を図ります。

#### 2) 都市拠点に南部地域の日常生活を支える地域生活拠点機能を持たせる

- ▶ 都市拠点は、全市を対象とした施設だけでなく、南部地域の住民が日常生活を送るうえで必要な買い物や生活サービス、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点としての機能を合わせ持った地域としての整備を図り、周辺の住宅地や集落地の生活をサポートします。

#### 3) 新都市拠点を形成する

- ▶ 都市拠点の一部となる新都市拠点開発エリアに、本市全体の活性化や魅力の向上に寄与する都市機能を導入し、シンボル性の高い新都市拠点の形成を目指します。

## (2) 関東鉄道竜ヶ崎駅周辺及び中心市街地の個性ある魅力的なまちへの再整備

### 1) ゆったりと散策したくなる、ここにしかない商店街をつくる

- ▶ 関東鉄道竜ヶ崎駅周辺は、駅前空間にふさわしい機能の集積や景観の誘導を行います。
- ▶ 市街地活力センター「まいん」やにぎわい広場等、人々が集まる施設の充実を図るとともに、歴史的資源や商店のこだわりの品揃え等のPRに努めます。
- ▶ まちなか再生に向けた取組を推進するとともに、空店舗等を活用して新たな魅力を増やすことにより、訪れたい商店街づくりを推進します。
- ▶ 南部地域には高等学校や大学等の教育施設が多く立地しています。学生と地域との協働による学生のニーズにあった店舗を誘致する等、若者が立ち寄りたくなる商店街を目指します。
- ▶ ユニバーサルデザインに配慮した関東鉄道竜ヶ崎駅周辺の整備や商店街の歩道整備等を推進し、ゆったりと散策できるふれあいのある商店街をつくりたい。
- ▶ 教育施設が集まった地区、撞舞通り等の歴史ある通り、市役所等の公共施設が集まった地区等、それぞれ特徴ある景観の形成を図ります。

## (3) 安全で快適に暮らせる住環境の形成

### 1) 快適に暮らし続けられるまちをつくる

- ▶ 龍ヶ崎市街地の土地区画整理事業施行地や南が丘地区等の生活基盤の整った住宅地を中心に、地区計画や各種協定等の制度を活用して、住民による自主的なまちづくりを促し、生活環境の維持・向上を図ります。
- ▶ 市街地内の空家等の活用に関する情報を提供するとともに、オープンスペースの確保や密集市街地における狭隘道路の解消等に努め、商業地にも近く、地域の人々が安心して住み続けられるまちづくりを行います。
- ▶ 集落地は、道路等の集落環境の整備を進めます。また、北文間地区や大宮地区は、コミュニティセンター等を活かしたふれあいの場の充実を図るとともに、龍ヶ崎市街地の諸施設を結ぶ公共交通網の充実を図ります。

### 2) 円滑に通行できる 歩行者に優しいまちをつくる

- ▶ 見通しの悪い交差点等の改善を図り、安全で快適に歩ける道づくりを行います。
- ▶ 狭い道路への通過交通の侵入を防ぎ、歩道を確保することによって歩行者の安全性の向上を図ります。



### 3) にぎわい広場を充実し、交流の拡大を図る ☕

- ▶ 商店街の中の憩いの場としての機能や防災機能を持った公園として、にぎわい広場の充実を図るとともに、他の市域からも人が集まり、さまざまな交流ができる場として活用します。

## (4) 広大な農地と市街地との調和

### 1) 自然と人がふれあう場を充実する

- ▶ ふるさとふれあい公園を中心に、趣味やスポーツ・レクリエーションを楽しめる空間の充実を図ります。
- ▶ 旧小貝川や中沼等の水辺空間を有効に活用しながら、安全に水に親しむことができる空間づくりを検討します。

### 2) 農業とまちとの交流を広げる ☕

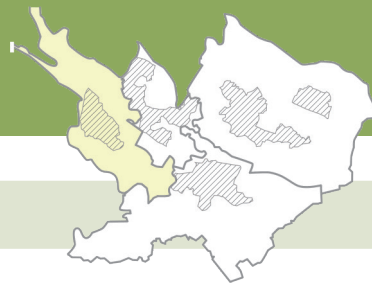
- ▶ 良好な農地を守り、育むとともに、耕作放棄地を活用しながら、体験農園等による「農」とのふれあいの場や交流の場としての利用についても検討を進めます。
- ▶ まちなかの空店舗やコミュニティ施設<sup>\*38</sup>の活用等による定期的な野菜の直売等の展開により、まちに住む人々の地元の農業への関心と農地保全に対する理解を高めます。

### 3) 美しい自然や田園風景を保全する

- ▶ 地域の南部や東部の広大な農地、それに抱かれた美しい集落景観が維持できるように、農地の保全や集落環境の向上に努めます。
- ▶ 昔から地域にかかわる神社や史跡等の歴史的環境を大切にされた景観づくりを進めます。
- ▶ 旧小貝川や江川、大正堀川の水質浄化等と並木通りの修景化を進め、うるおいのある緑のネットワークの形成を目指します。

※ 38 コミュニティ施設：公共施設のうち、地域で日常的に利用される施設。地域住民の集会やレクリエーション等で利用するコミュニティセンター、集会所等のこと。南部地域では、市街地活力センター「まいん」やにぎわい広場等も含まれる。





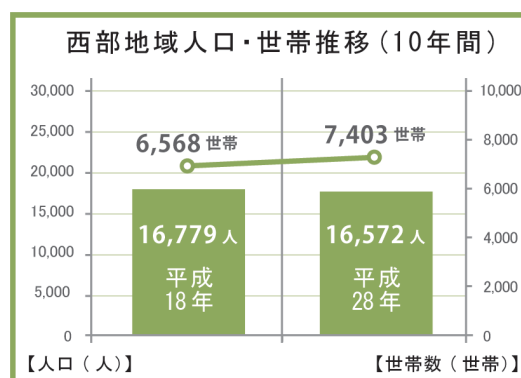
## 3-1 地域の状況

### (1) 概要

- ▶ 本市の北西部に位置し、JR 常磐線や関東鉄道竜ヶ崎線の佐貫駅があります。駅周辺が本市の都市拠点として位置づけられています。
- ▶ 駅周辺の市街地には、住宅や商業施設が立地しています。
- ▶ 地域の北西側には牛久沼、西側には小貝川といった水辺があります。
- ▶ 低地部には、水田地帯が広がっており、低地部と台地部の間には斜面林が連なっています。また、旧水戸街道若柴宿やその周辺には古くからの街なみが残されています。
- ▶ 地域の主な道路として、東西方向に県道竜ヶ崎潮来線、佐貫停車場線が、南北方向に国道6号が通っています。

### (2) 人口・世帯

- ▶ 平成 18 年からの 10 年間では、世帯数は増加していますが、人口は、ほぼ横ばいです。今後は人口減少が予測されています。



### (3) 土地利用

- ▶ 農地（主に水田）や牛久沼、小貝川といった水辺等の自然的な土地利用が約7割を占めています。
- ▶ 市街地内では、駅や国道沿いに商業地や駐車場等が集積し、その周辺に住宅地が広がっています。



牛久沼

## 3-2 地域の声

### (1) 市民アンケート

#### 1) 安全に利用できる道路や施設が整ったまちづくりが必要

- ▶ 西部地域では、“歩道等の利用の快適性”、“バリアフリー化されている施設や歩道”といった市民が安全に利用できる道路や施設の充実が求められています。

《地区ごとに求められていること》 ※上記の他、地区ごとに見られた特徴的なことを記載

馴柴地区	・ 防犯に対する安心感
川原代地区	・ 病院や保健センター、福祉センター等の福祉・保健・医療施設の 利便性 ・ 災害に対する安心感

### (2) 市民ワークショップ

- ▶ 豊かな自然との共存を図っていくため、牛久沼や小貝川等を整備して、より多くの市民と市外の人達が利用できる観光・交流の場が求められており、特に、牛久沼に気軽に立ち寄れる道の駅の建設に関する提言が寄せられました。
- ▶ また、だれもが暮らしやすい快適な生活を送るために、本市の中心部や市役所近隣へのアクセス改善に向けた交通整備や市民活動のしやすい環境づくりに関する提言も寄せられています。

### (3) 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

- ▶ 西部地域では、牛久沼という地域の宝を大切にしていくために、牛久沼や小貝川といった水辺のネットワーク等を活用して、歴史・自然・人の情を活かした龍ヶ崎らしい“いなか（田舎）のまちづくり”にしていきたいとの提言が寄せられました。
- ▶ また、駅前を整備して、店舗や施設が集まる利便性の高い、人が集まる空間づくりが必要であるとの意見も出されています。





- JR常磐線佐貫駅周辺をより利用しやすく、快適に過ごせる環境とするための整備が必要です。
  - ▶ 西部地域は、現状として、駅東口周辺の基盤は整っていますが、市民がより快適に生活していくため、身近な買い物環境等を整えていく必要があります。
- 広域交通への結節点であるJR常磐線佐貫駅周辺から市内に誘導していくための交通・道路環境が必要です。
  - ▶ 拠点間をつなぐ交通環境の充実が必要です。
  - ▶ 地域の身近な道路の安全性を高めるため、道路環境の整備が必要です。
  - ▶ 集落地においては、人口減少によるコミュニティ活動の維持や日常生活における移動手段の確保が課題となっています。
- 豊かな自然や歴史資源を維持・保全するとともに、自然を活かしたにぎわいの場づくりが必要です。
  - ▶ 西部地域の特徴と言える、牛久沼や小貝川等の水辺環境の維持・保全が必要です。
  - ▶ 牛久沼の豊かな水辺環境を活用したにぎわいのある観光・交流の場の創出が必要です。
  - ▶ 古くからの街なみを残す旧水戸街道若柴宿やホテルが生息するネガウ道周辺の良好な景観を将来的にも維持・保全していく必要があります。
  - ▶ 周辺環境の安全性や景観を損う耕作放棄地の活用が課題となっています。
  - ▶ 緑豊かな集落地と広大な水田地帯の環境の保全が必要です。

## 3-4 将来像

「玄関口にふさわしいにぎわいや、豊かな水や緑に包まれた趣のあるまち」

## 3-5 目標

- 本市の玄関口にふさわしい駅周辺市街地の創造
- 牛久沼の自然環境を活かした交流拠点の形成
- 市街地や集落地の住環境の整備や保全
- 水や緑と共存する豊かな自然環境の形成

## 3-6 まちづくりの方針

### (1) 本市の玄関口にふさわしい駅周辺市街地の創造

#### 1) JR常磐線佐貫駅を中心に、にぎわいのある都市拠点をつくる

- ▶ 駅周辺は、商業・サービス施設の集積を促すことにより、利便性の高い都市拠点の形成を図ります。
- ▶ 駅東口ロータリーの改修とともにバリアフリー化を進め、だれもが利用しやすい便利な都市拠点を形成します。
- ▶ JR常磐線の輸送力増強や利便性の向上を促進するとともに、関東鉄道竜ヶ崎線や路線バス等との連絡性の強化に努めます。
- ▶ 県道佐貫停車場線を、都市拠点間を結ぶ本市を特徴づけるシンボルロードとして整備を図ります。

#### 2) 都市拠点に西部地域の日常生活を支える地域生活拠点機能を持たせる

- ▶ 都市拠点は、全市を対象とした施設だけでなく、西部地域の住民が日常生活を送るうえで必要な買い物や生活サービス、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点としての機能を合わせ持った地域として整備し、周辺の住宅地や集落地の生活をサポートします。

### (2) 牛久沼の自然環境を活かした交流拠点の形成

#### 1) 人々が自然とふれあい・交流を育む交流拠点をつくる

- ▶ 牛久沼の自然を保全・活用し、本市の魅力の発見や発信の場として、また、さまざまな人が集い水辺に親しむことができる憩いの場、にぎわいの場として、道の駅を中核とした観光・交流拠点を形成します。

### (3) 市街地や集落地の住環境の整備や保全

#### 1) 快適に暮らし続けられるまちをつくる

- ▶ 佐貫市街地の密集市街地では、狭隘道路の解消や防災性の向上、良好な住環境の確保に努めます。
- ▶ 佐貫市街地の土地区画整理事業施行地等の生活基盤の整った住宅地を中心に、地区計画や各種協定等の制度を活用して、住民による自主的なまちづくりを促し、生活環境の維持・向上を図ります。
- ▶ 地域内に点在する集落地については、道路等の集落環境の整備を進めるとともに、コミュニティセンター等を活かしたふれあいの場の充実を図ります。

#### 2) 円滑に通行できる道路を整備する ☕

- ▶ 県道竜ヶ崎潮来線の円滑な交通や安全性を高めるため、車道の拡幅や歩道の再整備を検討します。
- ▶ 身近な生活道路を安全に安心して歩行できるように、拡幅や舗装、安全施設等の維持・改善を進めます。

### (4) 水や緑と共存する豊かな自然環境の形成

#### 1) 地域の宝である、牛久沼をはじめとする水辺環境を守り、活かす ☕

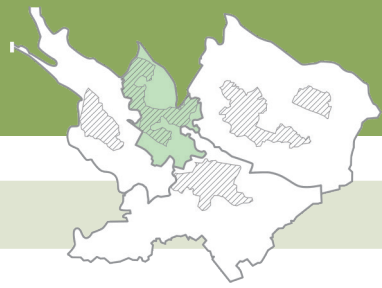
- ▶ 牛久沼や江川の水質浄化を図るとともに、水辺の修景化や歩行環境の整備を図ります。また、牛久沼の水辺において、散歩やサイクリングを楽しめる散策路の整備を検討します。

#### 2) 水・緑があふれる自然と調和した景観を形成する

- ▶ 斜面林や広大な農地、水辺等から構成される美しい自然景観の保全・育成に努めます。
- ▶ 国道6号の沿道は、牛久沼や斜面林、台地上の緑との一体的な自然景観の魅力に配慮した沿道景観の形成に努めます。
- ▶ 地域の歴史を継承する八幡神社や慈眼院、若柴宿等の周辺環境を大切にしたい景観づくりを進めるとともに、陸前浜街道（旧水戸街道）への案内板の設置やネガラ道周辺における散策路としての環境整備を行います。







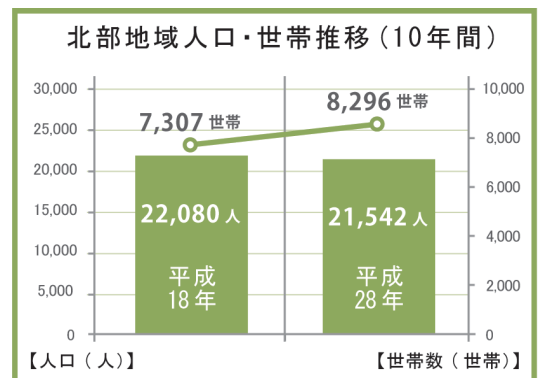
## 4-1 地域の状況

### (1) 概要

- ▶ 大部分が本市の北部に広がる台地部分に位置しており、特定土地区画整理事業によって形成された、竜ヶ崎ニュータウン（北竜台市街地）のゆとりある街なみが広がっています。
- ▶ 地域の中心部には、大規模集客施設が立地しています。
- ▶ 地域の主要な道路として、東西方向に県道八代庄兵衛新田線が、南北方向に県道土浦竜ヶ崎線が通っています。これらの沿道には、沿道型の店舗が立地しています。
- ▶ 水辺と雑木林に囲まれた蛇沼公園や自然の起伏を活かした北竜台公園等、緑を感じられる場所があります。また、低地部と台地部の間には斜面林が連なっています。

### (2) 人口・世帯

- ▶ 平成18年からの10年間では、人口は、やや減少していますが、世帯数は増加しています。今後も人口減少が予測されています。



### (3) 土地利用

- ▶ 地域の約3割が農地（田畑）です。
- ▶ 地域の半分以上を宅地や道路、公共施設等の都市的な土地利用が占めています。それらを取り囲むように森林や農地があります。



北竜台公園

## 4-2 地域の声

### (1) 市民アンケート

1) 便利に利用できる交通環境や、安全に利用できる施設や道路環境が整ったまちづくりが必要

- ▶ 北部地域では、“鉄道やバス等の公共交通機関の利便性”、“バリアフリー化されている施設や歩道”といった交通環境や道路環境の充実が求められています。
- ▶ また、他の地域と比べて、“雇用の場の拡大”が求められています。

《地区ごとに求められていること》 ※上記の他、地区ごとに見られた特徴的なことを記載

松葉地区	北部地域では、地区ごとに大きな差は見られず、上記以外では以下のことが求められています。 ・災害に対する安心感 ・病院や保健センター、福祉センター等の福祉・保健・医療施設の利便性
長山地区	
駒馬台地区	
久保台地区	

### (2) 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

- ▶ 北部地域では、既に魅力がたくさんあるこの地域を今後も維持していくため、バスの増便等による交通環境の充実や、若柴公園や蛇沼公園等を活かした新たな公園の活用方法を検討する等、地域を“高齢者に優しく、若者にとって魅力あるまち”にしていきたいとの提言が寄せられました。
- ▶ また、商業施設が近く、生活に便利な地域ではありますが、より暮らしやすいまちにするために、公共施設付近に商店を設けたり、空家等を活用した子どもや高齢者の居場所づくりも必要との意見が出されました。



## 4-3 地域の課題

- 高齡化に対応したまちづくりが必要です。
- ▶ 北部地域は、4つの地域の中で最も人口・世帯数が多い地域です。10年前と比較すると人口は減少し、世帯数は増加しています。このことから、単身者世帯・核家族の増加が見受けられます。また、竜ヶ崎ニュータウンの入居開始から30年以上が経過しているため、今後さらに、高齡者世帯が増えていくことが考えられます。人口を維持していくため、子どもから高齡者まで、みんなが住みやすい環境を整えていく必要があります。
- ▶ 住環境を維持・向上していくため、今後増えていくと考えられる空家等の管理や活用への対応が必要です。
- ▶ 地区計画や各種協定等、地区のルールにより形成された良好な住環境を維持していく必要があります。
- だれもが安全で便利に利用できる交通・道路環境が必要です。
- ▶ 拠点間をつなぐ交通環境の充実が必要です。
- ▶ 地域の身近な道路の安全性を高めるため、道路環境の整備が必要です。
- 豊かな自然の維持・保全と農地の活用が必要です。
- ▶ 蛇沼周辺の水辺や台地と低地との斜面林等、自然環境や景観の維持・保全が必要です。
- ▶ 緑豊かな集落地と農地の環境を保全するため、耕作放棄地の活用が必要です。

## 4-4 将来像

「自然と都市のバランスがとれた、高齢者に優しく若者に魅力のあるまち」

## 4-5 目標

- さまざまな世代が暮らしやすいまちづくり
- 良好な市街地環境の維持・向上
- 通えるまちを目指した公共交通網の充実
- 斜面林や森林等の緑環境とのバランスがとれたまちづくり

## 4-6 まちづくりの方針

### (1) さまざまな世代が暮らしやすいまちづくり

#### 1) 北部地域の日常生活を支える地域生活拠点機能の維持・充実に努める

- ▶ 既存の大規模集客施設を中心とした地区を、北部地域の住民が日常生活を営むうえで必要な買い物や生活サービス、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点として位置づけ、北竜台市街地をはじめ、周辺住民が徒歩圏、自転車圏で快適な日常生活を送れるように、拠点機能の維持・向上に努めます。
- ▶ ユニバーサルデザインを基本とした道づくり・街なみづくり等を進め、子どもから高齢者、障がい者等、さまざまな人々が安心して集い、交流できる地域生活拠点の充実に努めます。
- ▶ 県道八代庄兵衛新田線や土浦竜ヶ崎線の沿道には、車によるアクセスを想定した商業・サービス施設の集積を誘導します。

### (2) 良好な市街地環境の維持・向上

#### 1) 静かで落ち着いた暮らしやすいまちを守り、育む

- ▶ 北竜台市街地は、地区計画や各種協定等の制度を積極的に活用した住民による自主的なまちづくりの継続を促し、良質な住環境の維持・向上に努めます。
- ▶ 急速に進行する地域の高齢化に適切に対応するため、身近な買い物環境の充実に資する柔軟な土地利用を検討します。
- ▶ 地域の人々が安心して憩い、楽しみ、交流できる身近な公園・広場の維持・向上を図ります。



- ▶ 空家等の実態を把握するとともに、空家等の発生の抑制や解消に向けた取組を推進します。
- ▶ だれもが安全で安心して暮らせるように、北竜台防犯ステーションを中心に地域ぐるみで犯罪等のないまちづくりを推進します。
- ▶ 台地上の緑や昔から残る鹿島神社、薬師寺等と一体となった集落環境の維持・向上を図ります。

### (3) 通えるまちを目指した公共交通網の充実

#### 1) 快適な道路環境の整備を行う

- ▶ 商業・サービス施設が集積する県道八代庄兵衛新田線や土浦竜ヶ崎線、都市計画道路北竜台1号線、都市計画道路若柴線等の主要な道路が、にぎわいを感じさせる魅力ある道路となるよう、街なみ景観づくりを進めます。
- ▶ 地域住民等と協働しながら、身近な生活道路や公的空間の維持・管理、美化を行うとともに、ユニバーサルデザインを基本とした安全対策の強化を図ります。

#### 2) JR常磐線佐貫駅や他の市街地を結ぶ公共交通網を充実する ☕

- ▶ JR常磐線佐貫駅や龍ヶ崎市街地等へのアクセス性を高めるとともに、急激に進む高齢化に対応していくため、コミュニティバスや乗合タクシーの充実を図ります。また、これに伴い、これまでの自家用車中心の移動手段からの転換を促進します。

### (4) 斜面林や森林等の緑環境とのバランスがとれたまちづくり ☕

#### 1) 公園や市街地周辺の自然等の地域資源の管理・活用を行う

- ▶ 蛇沼公園や市街地縁辺部に広がるまとまりのある緑地、農地においては、自然や農業にふれあえる場所としての活用を図るとともに、地域住民等との協働による管理を行います。
- ▶ 歴史・伝統を継承する多宝塔、馴馬城跡、鹿島神社、薬師寺等と一体となったまとまりのある緑や水田等を保全します。
- ▶ 蛇沼周辺に所在する歴史的建築物等を活用した史跡公園や自然環境とふれあい、楽しむ空間を創出する散策路等を整備します。





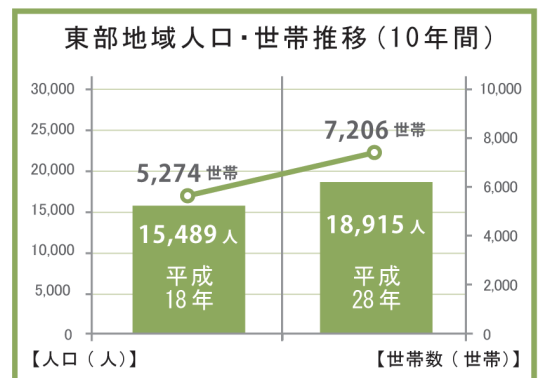
## 5-1 地域の状況

### (1) 概要

- ▶ 大部分が本市の北部に広がる台地部分に位置しており、特定土地区画整理事業等によって形成された、竜ヶ崎ニュータウン（龍ヶ岡市街地）と“つくばの里工業団地”が立地しています。また、地域南部は広大な水田地帯となっています。
- ▶ 地域の主な道路として、東西方向に県道八代庄兵衛新田線、竜ヶ崎潮来線が、南北方向に県道竜ヶ崎阿見線、美浦栄線が通っています。
- ▶ 市街地の中心には、市民の憩いの場となっている“たつのこやま”がある龍ヶ岡公園や総合運動公園等、レジャーやスポーツを楽しめる公園の他、市役所出張所や子育て支援センターの機能を有する“さんさん館”、市民の健康を支える総合病院“龍ヶ崎済生会病院”が集積しています。
- ▶ 東部地域は豊かな緑が多く、地域の北部には、自然をそのまま活かした“森林公園”が、地域の東部には農業体験ができる 農業公園“豊作村”があります。

### (2) 人口・世帯

- ▶ 平成 18 年からの 10 年間では、人口が約 3 千人、世帯数は約 2 千世帯と、大きく増加しています。
- ▶ 東部地域のみが人口、世帯数ともに増加しています。今後も増加傾向が継続する見込みです。



### (3) 土地利用

- ▶ 東部地域は、地域の約 4 割が農地（田畑）、約 2 割が山林となっている緑豊かな地域です。
- ▶ 市街地内では、まだ利用されていない宅地もあり、住環境の充実が期待される地域です。



森林公園

## 5-2 地域の声

### (1) 市民アンケート

#### 1) 便利に利用できる交通環境が整ったまちづくりが必要

- ▶ 東部地域では、“鉄道やバス等の公共交通機関の利便性”といった便利に利用できる交通環境の充実が最も求められています。

《地区ごとに求められていること》 ※上記の他、地区ごとに見られた特徴的なことを記載

長戸地区	・下水道や生活排水施設の整備
八原地区	・バリアフリー化されている施設や歩道
城ノ内地区	・雇用の場の拡大

### (2) 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

- ▶ 東部地域では、龍ヶ岡公園や総合運動公園等の公園が充実していたり、歩いて行ける商業施設や安心して暮らせる医療施設があったりと、生活環境がコンパクトにまとまった住みよいまちであることが特徴であり、今後も交流活動・文化づくり（交流活動ネットワーク）を行う他、地域の魅力の一つであるスポーツ施設を活用したりする等、持続可能なまちにしていきたいとの提言が寄せられました。
- ▶ また、鉄道駅や市内の他の地域とをつなぐ公共交通の充実等による交通環境の改善や、働く場を創出するためのつくばの工業団地の拡張等についても意見が出されました。



- 多世代が安心していきいきと暮らせるまちが求められています。
- ▶ 東部地域は、人口・世帯数がともに増加しています。市街地内には、まだ利用されていない宅地もあることから、周辺の土地利用に配慮した未利用地の適正な活用の検討が必要です。
- ▶ 地域内の病院や周辺の公園を活かしたスポーツ健康の拠点としての環境の充実が必要です。
- ▶ 地区計画や各種協定等、地区のルールにより形成された良好な住環境を維持していくことが必要です。
- ▶ 集落地においては、人口減少によるコミュニティ活動の維持や日常生活における移動手段の確保が課題となっています。
- 雇用創出に向けた新たな就労の場が求められています。
- ▶ つくばの里工業団地及びその周辺に企業を誘致し、雇用創出に向けた新たな就労の場を確保していくことが必要です。
- 便利に利用できる交通環境が必要です。
- ▶ 拠点間をつなぐ交通環境の充実が必要です。
- 豊かな自然の維持・保全と農地の活用が必要です。
- ▶ 緑地や台地と低地の中の斜面林等、自然環境や景観の維持・保全が必要です。
- ▶ 農地の環境の保全、耕作放棄地の活用が必要です。



## 5-4 将来像

「豊かな自然の中で多彩な交流を広げ、活力を生みだす暮らし続けられるまち」

## 5-5 目標

- 地域生活拠点の計画的な都市機能の充実
- つくばの里工業団地の拡張等、雇用の場の充実
- 良好な市街地環境の維持・向上
- 市内の各地域・施設を結ぶ公共交通網の充実
- 自然や農地を活かしたさまざまな交流環境の創出

## 5-6 まちづくりの方針

### (1) 地域生活拠点の計画的な都市機能の充実

#### 1) 東部地域の日常生活を支える地域生活拠点機能を充実する

- ▶ 龍ヶ岡市街地の商業系用途地域や総合病院を中心とした地区を、東部地域の住民が日常生活を営むうえで必要な買い物や、生活サービス、医療、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点として位置づけ、周辺のスポーツ・レクリエーション機能と連携しながら、龍ヶ岡市街地をはじめ、周辺の集落地の住民が比較的身近な徒歩圏、自転車圏で快適な日常生活を送れるように、拠点機能の維持・向上に努めます。

#### 2) 市民がのびのびとスポーツを楽しめるスポーツ健康拠点を充実する

- ▶ 総合運動公園や総合病院、市民健康の森等を中心として、市民の健康増進やふれあい・交流機能を担うスポーツ健康拠点を形成します。

### (2) つくばの里工業団地の拡張等、雇用の場の充実

#### 1) 緑豊かな環境と共生した産業拠点を拡充する

- ▶ 産業の振興と雇用創出を図るため、本市の地域特性や圏央道インターチェンジへのアクセス性を活かして周辺環境との調和や自然との共生に配慮しながら、つくばの里工業団地の拡張を検討し、工業機能の集積を促進します。
- ▶ 定住人口や交流人口の増加・雇用の確保につながる新たな企業等の誘致を推進します。

#### 2) 職住が近接した生活に便利なまちづくりを進める

- ▶ 龍ヶ岡市街地においては、周辺の環境や地域との共生に配慮した商・工業施設等の誘致を進め、身近な雇用の場の確保を図ることにより、職住近接の魅力を高めます。

### (3) 良好な市街地環境の維持・向上

#### 1) 多くの公園や豊かな自然を活かした子育てがしやすいまちを守り、育む ☕

- ▶ 豊かな自然や総合運動公園、総合病院等が近接する特色を活かし、健康志向等の生活ニーズに対応した個性と魅力ある子育てしやすい住宅地として、計画的な市街地の熟成を図ります。
- ▶ 龍ヶ岡市街地は、地区計画や各種協定等の制度を積極的に活用した住民による自主的なまちづくりの継続を促し、良質な住環境の維持・向上に努めます。
- ▶ 森林公園や総合運動公園、農業公園「豊作村」、たつのこやまがある龍ヶ岡公園等、本地域の特徴ある公園を憩いの場や市民や市外の人達との交流の場として、整備・充実を図ります。
- ▶ 地域住民等との協働により身近な生活道路や公的空間の維持・管理や美化を図るとともに、子どもからお年寄までのすべての人が安心して利用できるユニバーサルデザインを基本とした安全対策の充実を図ります。
- ▶ 地域内に点在する集落地については、道路等の集落環境の整備を進めるとともに、コミュニティセンター等を活かしたふれあいの場の充実を図ります。

### (4) 市内の各地域・施設を結ぶ公共交通網の充実

#### 1) 新たな交流を支える道路環境を整える

- ▶ 広域的な交通を担うとともに、新たな交流を拡大していくために、県道美浦栄線バイパスの整備を促進します。

#### 2) JR 常磐線佐貫駅や他の市街地を結ぶ公共交通網の充実 ☕

- ▶ 通勤・通学等での JR 常磐線佐貫駅や龍ヶ崎市街地等へのアクセス性を高めるとともに、コミュニティバスや乗合タクシーの充実を進め、これまでの自家用車中心の移動手段からの転換を促進します。

### (5) 自然や農地を活かしたさまざまな交流環境の創出

#### 1) 豊かな自然や農地を守り、ふれあいや交流に活かす ☕

- ▶ まとまりのある緑や広大な農地は、だれもが気軽に自然や農業にふれあえる場所としての活用を図るとともに、地域住民等との協働による管理を検討します。
- ▶ 歴史・伝統を継承する富士浅間神社や長峰神社、鹿島神社等の神社や史跡等の歴史的環境と一体となったまとまりのある緑や水田等の周辺環境を保全します。
- ▶ 集落地と一体となっている斜面林については、良好な集落景観を担う重要な要素として保全します。

