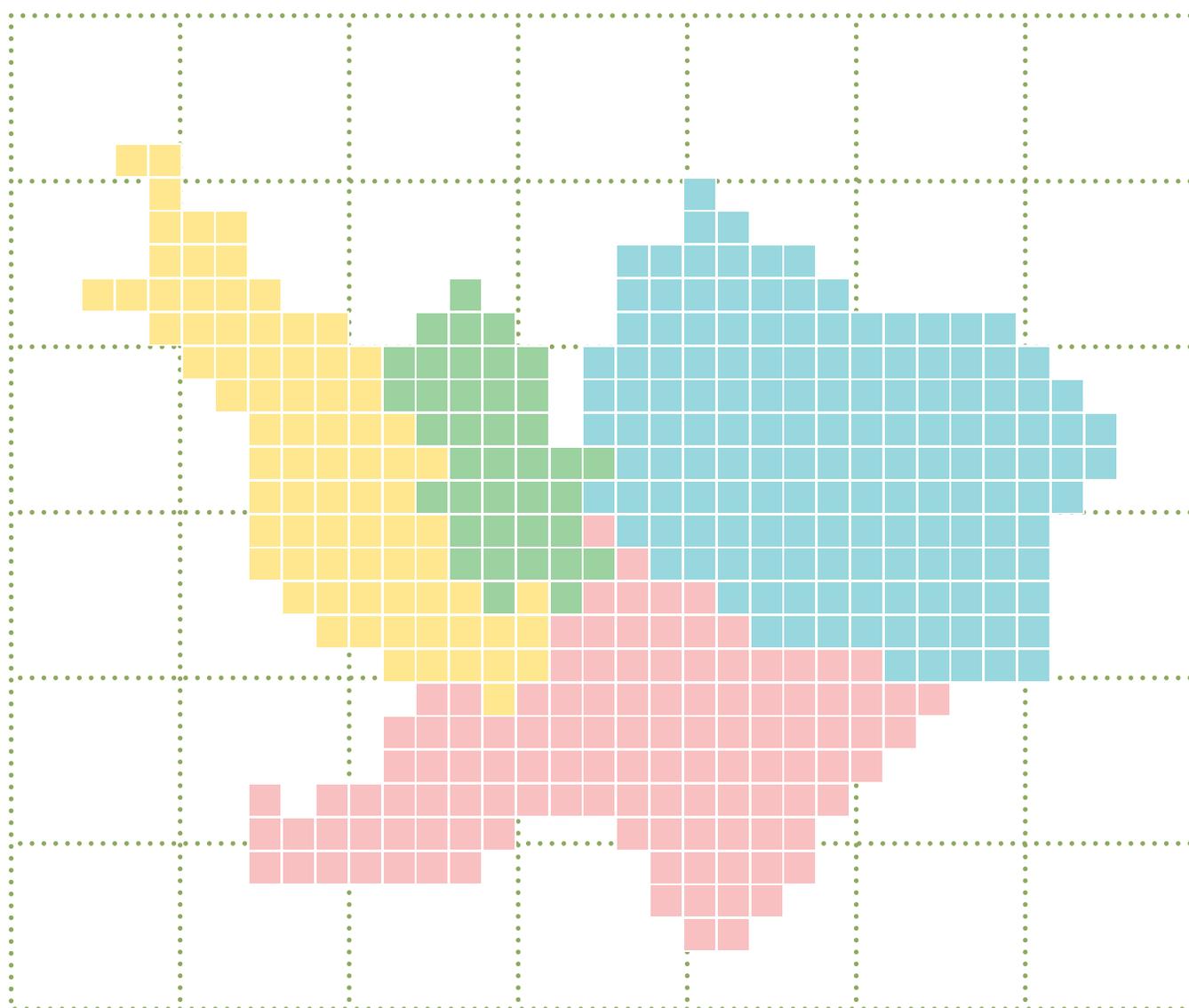


龍ヶ崎市

都市計画マスタープラン

2017



平成 29 年 3 月 龍ヶ崎市

～住みよいまちであり続けるために～

人口減少社会の本格化、長寿社会とも言える高齢化の進行、そして東日本大震災以降の安全安心に対する市民意識の高まりなど、本市を取り巻く環境は大きく変化しています。

本市ではこのような変化に的確に対応し、将来にわたって持続可能な活力ある都市として発展していくため、平成 29 年 3 月、本市の都市づくりの基本的な方針を明らかにした「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017」を策定しました。



本プランでは、本市の最上位計画「第 2 次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」で掲げる将来都市像「人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎」の実現に向けて、都市計画の側面から補完する役割を担いながら、これまでの人口増加を前提とした都市づくりから人口減少や長寿社会などに対応した都市づくりへと発想を転換して、コンパクトなまちづくりを目指していくこととしています。

これからの都市づくりにおいては、定住促進や少子化などへの対策に向けて、様々な施策を積極的に展開していくことと併せて、人口規模に合わせたコンパクトで効率的なまちづくりを進めていくことが必要です。

「ふるさと龍ヶ崎」が、このような中にあっても活力に満ち、安全安心で快適に暮らせる都市として、市民の皆さまが住んでよかったと思い、また市外の方からも住んでみたいと思っていただけるよう、市民の皆さまと共に力を合わせ、市民と行政のパートナーシップを発揮したまちづくりを進めてまいります。

最後に本プランの策定にあたり、多くの貴重なご意見をいただきました市民の皆さまをはじめ、龍ヶ崎市都市計画審議会委員の皆さまに感謝を申し上げますとともに、本プランの推進に向けて、引き続き市政に対するご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成 29 年 3 月

龍ヶ崎市長 中山 一生

目次

序章 都市計画マスタープランとは

1 都市計画マスタープランとは	2
2 策定にあたっての基本方針	4
3 構成と目標年次	6

第1章 龍ヶ崎市の概況

1 位置・地形	8
2 まちづくりの歩み	10
3 上位関連計画等の整理と社会的潮流	12
4 人口や産業等の状況	14
5 まちづくりの状況	16
6 市民が望む龍ヶ崎市の姿	21

第2章 全体構想

1 将来都市像と都市づくりの目標	24
2 将来都市構造	26
3 重点プロジェクト	30
4 都市づくりの方針（分野別）	32

第3章 地域別構想

1 地域別構想とは	54
2 南部地域	56
3 西部地域	65
4 北部地域	73
5 東部地域	81

第4章 まちづくりを推進するために

1 実現のための方策	90
2 財政計画との整合	92
3 本プランの進行管理と見直し	93

資料編

1 策定体制	96
2 策定の経過	97
3 市民参加の状況	99
4 都市計画審議会からの答申・委員名簿	102
5 用語解説	104

序章 都市計画マスタープランとは

1	都市計画マスタープランとは	2
1-1	都市計画マスタープランとは	2
1-2	都市計画マスタープランの役割	2
1-3	位置づけ	3
2	策定にあたっての基本方針	4
3	構成と目標年次	6
3-1	本プランの構成	6
3-2	目標年次（計画期間）	6



1 都市計画マスタープランとは

1-1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法に定められている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の呼称であり、市町村が創意工夫のもとに、市民の意見を反映し、まちの将来像や都市づくりの目標を定めるとともに、土地利用・道路整備・防災対策・景観形成等、分野別の方針や地域別のまちづくり方針を定めるものです。

1-2 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、市民・行政等が協働^{※1}でまちづくりを進めるにあたって、将来に向けた望ましいまちの姿やまちづくりの方針を共有するためのビジョンとなるものです。

また、都市計画を定めたり変更したりする際の指針となるもので、本市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に位置づけられた土地利用の構想や計画を具体的に落とし込むとともに、施策の実現に向けて都市計画の側面から最上位計画を補完します。

(1) ビジョンの共有

- ▶ 将来像やまちづくりの方針を市民と共有できるように明確化します。

(2) 都市計画決定の指針

- ▶ 都市計画決定・変更の指針となります。

(3) 最上位計画の補完

- ▶ 最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に位置づけられた土地利用の構想や計画、関連施策の実現に向けて、都市計画の側面から最上位計画を補います。



※1 協働：同じ目的のために、対等の立場で協力して共に働くこと。

「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017」（以下「本プラン」という。）は、最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」を上位計画とし、他の部門の計画との整合を図りながら、都市計画に関わる部門の方針を定めています。

また、茨城県が定める「竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン^{※2}」とも整合を図っています。

用途地域^{※3}や道路、公園等の個別の施設の都市計画の決定や変更の際には、本プランの内容に即したものであることが要件となり、また、個別の計画策定や事業等の実施についても、本プランと他の部門の関連計画を踏まえて策定・実施されることとなります。



※2 竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン：都市計画法第6条の2に定められた県が策定する計画で、龍ヶ崎市、牛久市、利根町からなる竜ヶ崎・牛久都市計画区域全体についての整備、開発及び保全に関する方針が示されている。

※3 用途地域：都市計画法に基づき、大枠の建物の用途や土地の利用を定めるもの。

2 策定にあたっての基本方針

本プランは、平成11年に策定（平成20年に一部改訂）した都市計画マスタープランの目標年次の満了にあわせて、以下の3つの基本方針に沿って新たに策定しました。

(1) 社会環境の変化への的確な対応

- ▶ 本格化する人口減少社会の到来等により、まちづくりのあり方も大きな転換期を迎えようとしている中、社会動向や市民ニーズの変化を見極めながら、将来予測に基づき、本市の将来都市像やまちづくりの方向性をさまざまな視点から検討しました。

(2) 市民とともに作るシンプルでわかりやすいプランづくり

- ▶ ワークショップ^{※4}の開催等により市民参画の機会を確保し市民の声や思いをプランに反映させた、協働によるプランづくりを行いました。また、目標を共有し協働のまちづくりを実践するための“親しみのあるシンプルでわかりやすいプランづくり”を目指しました。



まちづくり市民ワークショップの様子



(3) 主要政策・施策を推進するための戦略的視点

- ▶ 本市では最上位計画として「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」を定めています。また、国の地方創生の取組に呼応して「まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「人口ビジョン」を策定している他、その取組の一環として「佐貫駅周辺地域整備基本構想」策定や「新都市拠点開発エリア事業化調査」を実施しています。
- ▶ これら上位計画等に掲げられた主要な政策・施策を都市計画の側面から推進するための戦略的視点を重視した計画づくりを行いました。

※4 ワークショップ：参加者が自ら参加・体験し、グループの相互作用の中で何かを学びあったり創り出したりして、双方向的な学びと創造を行うこと。

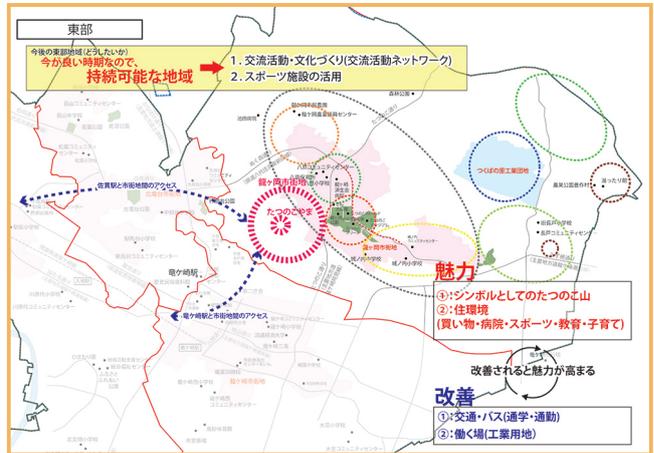
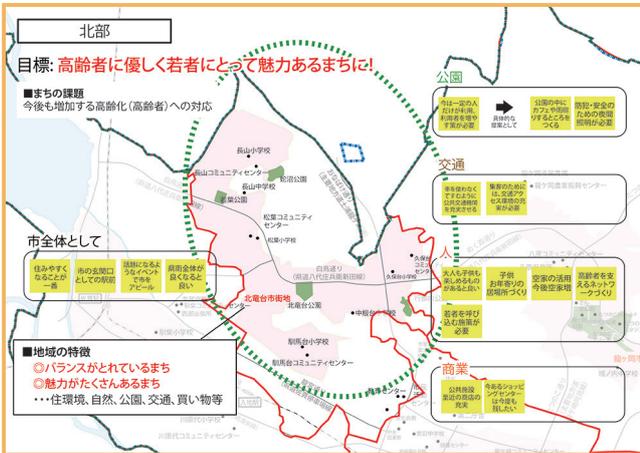
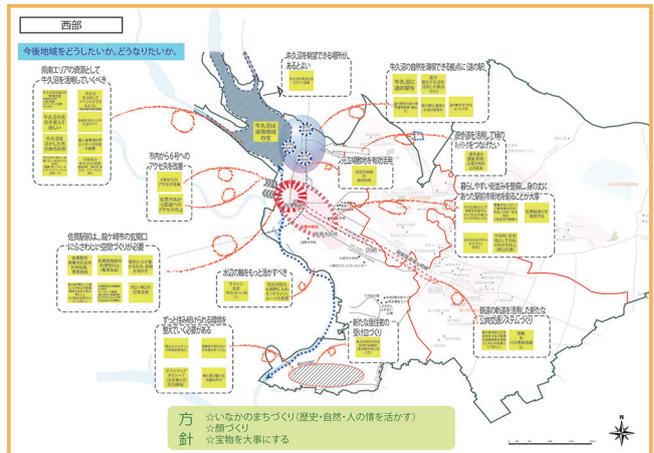
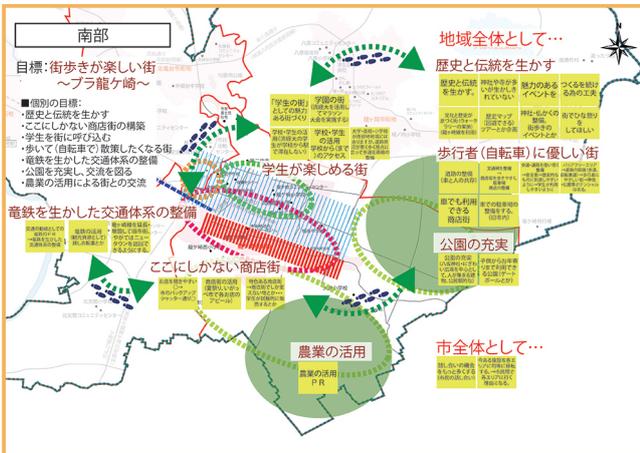
地域別ワークショップ「まちづくりカフェ」について

本プランの策定にあたって、市民の皆さんの声を計画に反映させるため、今後の本市のまちづくりを皆さんと一緒に考える地域別ワークショップ「まちづくりカフェ」を開催しました。

「まちづくりカフェ」では、“カフェ”にいるようなリラックスした雰囲気の中、東西南北の4つの地域のグループに分かれてそれぞれの地域の現状の評価やあってほしいまちのイメージ、改善点等について意見交換を行い、何度か他のテーブルとメンバーを変えることで、話題となるテーマを発展させる話し合いを行いました。



当日の成果まとめ



3 構成と目標年次

3-1 本プランの構成

龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017

序章 都市計画マスタープランとは
本プランの役割や位置づけ、策定の経過等について紹介しています

- 1 都市計画マスタープランとは
- 2 策定にあたっての基本方針
- 3 構成と目標年次

第1章 龍ヶ崎市の概況
本市のまちづくりの歩みや状況等について紹介しています

- 1 位置・地形
- 2 まちづくりの歩み
- 3 上位関連計画等の整理と社会的潮流
- 4 人口や産業等の状況
- 5 まちづくりの状況
- 6 市民が望む龍ヶ崎市の姿

第2章 全体構想
まちづくりの基本的な考え方や方針等を示しています

- 1 将来都市像と都市づくりの目標
- 2 将来都市構造
- 3 重点プロジェクト
- 4 都市づくりの方針（分野別）

第3章 地域別構想
地域ごとの状況とまちづくりの目標や方針等を示しています

- 1 地域別構想とは
- 2 南部地域
- 3 西部地域
- 4 北部地域
- 5 東部地域

第4章 まちづくりを推進するために
今後のまちづくりの取り組み方について示しています

- 1 実現のための方策
- 2 財政計画との整合
- 3 本プランの進行管理と見直し

3-2 目標年次（計画期間）

本プランは、計画期間を平成29年度からの10年間とし、平成38年度を目標年次とします。



第1章 龍ヶ崎市の概況

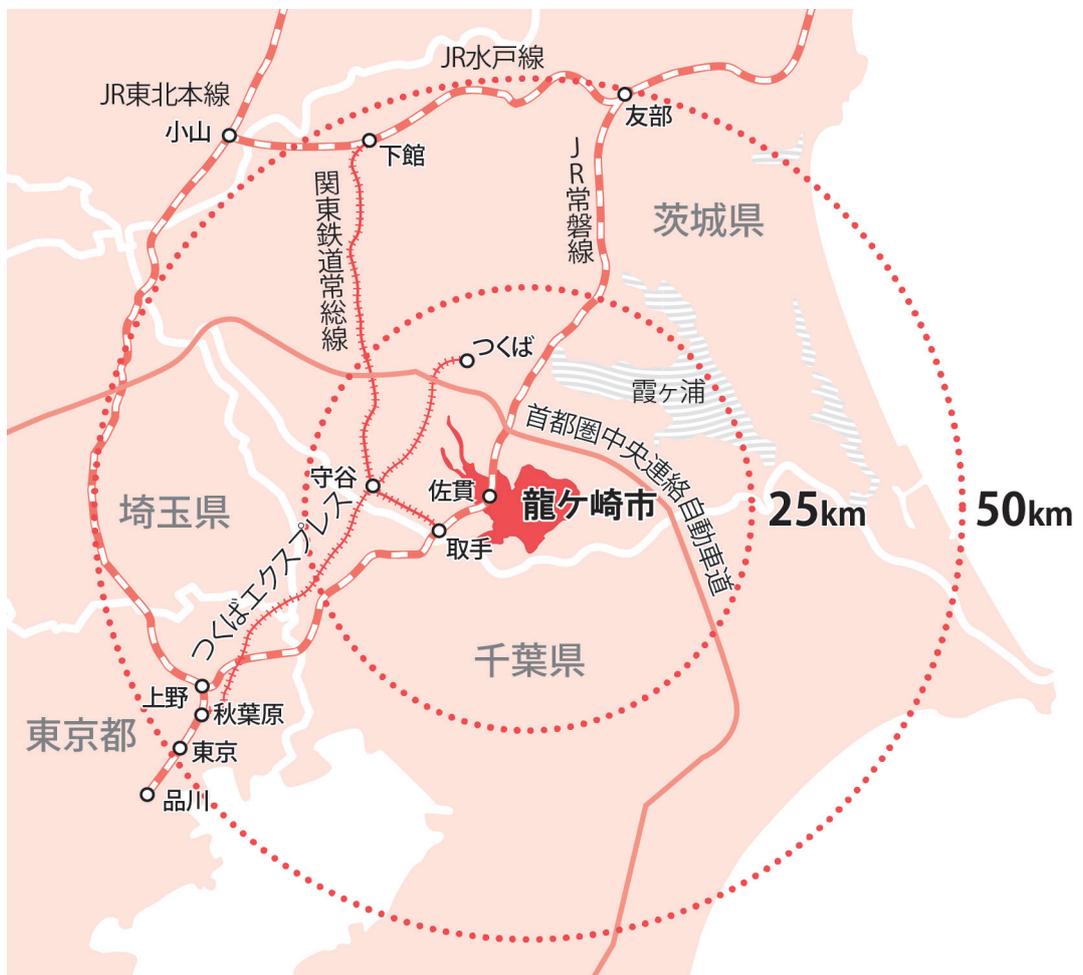
1 位置・地形	8	6 市民が望む龍ヶ崎市の姿	21
1-1 位置.....	8	6-1 市民アンケートの結果について.....	21
1-2 地形・地勢.....	9	6-2 市民アンケート調査結果のまとめ.....	22
2 まちづくりの歩み	10		
3 上位関連計画等の整理と社会的潮流 ...	12		
4 人口や産業等の状況	14		
5 まちづくりの状況	16		
5-1 土地利用の現況.....	16		
5-2 都市計画の概況.....	16		
5-3 市民の暮らしを取り巻く状況.....	19		
5-4 まちづくりの状況のまとめ.....	20		

1 位置・地形

1-1 位置

本市は、茨城県の南部、都心（東京駅）から約45kmに位置し、首都圏において計画的な市街地の整備を図ることを目的とした、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されています。

市域の北部は牛久市、東部は稲敷市、南部は利根町及び河内町と接し、西部は小貝川や牛久沼を隔てて、取手市やつくば市、つくばみらい市と接しています。



1-2

地形・地勢

本市の面積は約 78 k m²で、関東ロームの堆積層である市北部の筑波稲敷台地と南部の猿島北相馬台地、そしてこれらの台地に挟まれた、鬼怒川・小貝川によって形成された沖積平地の低地で構成されています。

低地は小貝川から続く平野で、田園地帯が広がり、台地には、豊かな緑が多く残っています。また、市の北西部には、白鳥が集う牛久沼があり、本市を象徴する場所になっています。



台地部の風景（龍ヶ岡市街地）



低地部の風景（龍ヶ崎市街地）

2

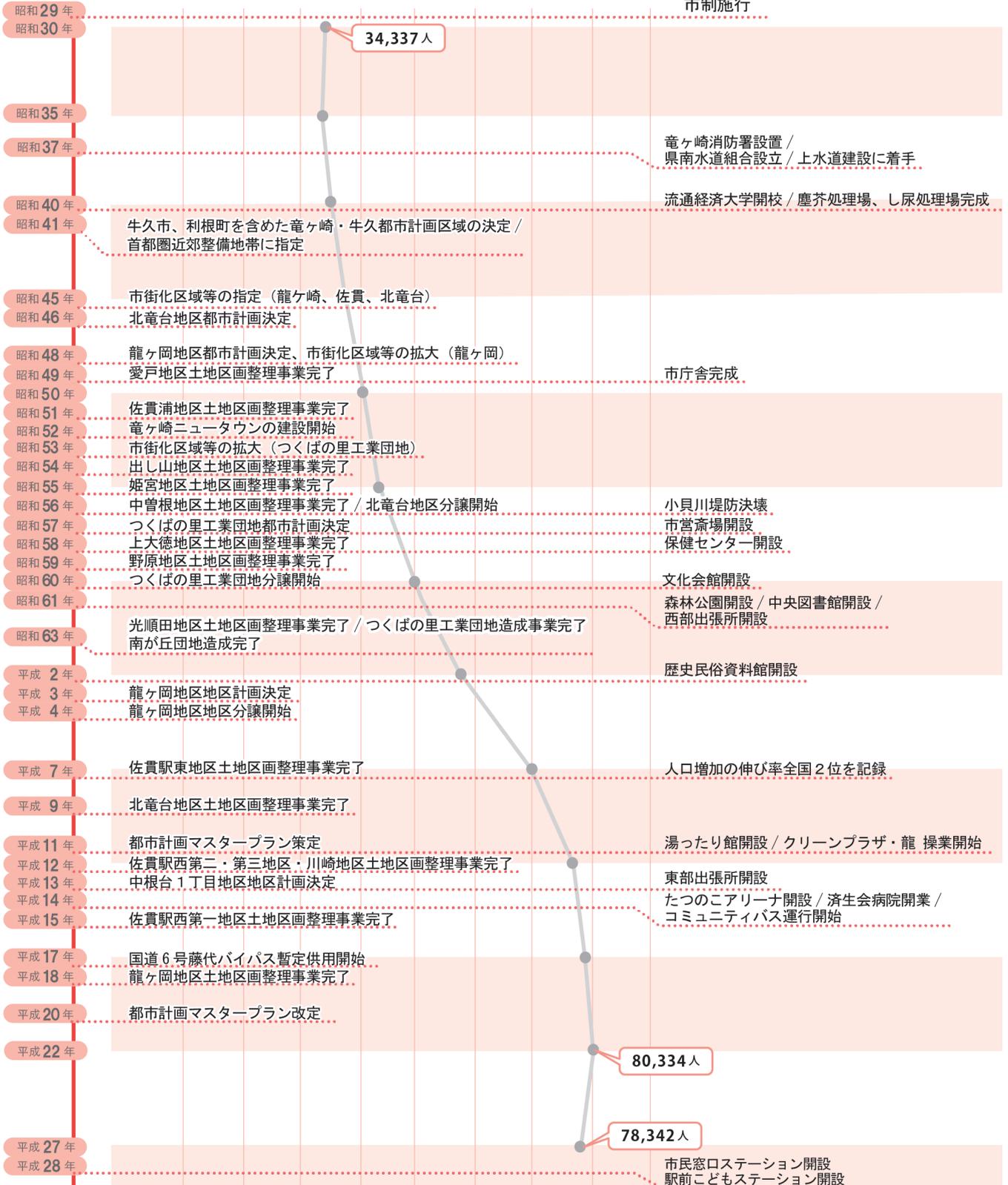
まちづくりの歩み

本市の都市計画・まちづくり関連

市内（施設・街の様子）

START

人口(万人)



34,337人

80,334人

78,342人

市内（施設・街の様子）

県南及び周辺

全国

昭和 30 年

昭和 35 年

東京オリンピック開催

昭和 39 年
昭和 40 年



ニュータウンの街なみ

大阪万国博覧会開催

昭和 45 年

沖縄返還

オイルショック

昭和 47 年
昭和 48 年

昭和 50 年

昭和 55 年



湯つたり館

筑波科学万国博覧会開催

バブル経済突入

昭和 60 年
昭和 61 年

バブル経済崩壊

平成 2 年
平成 3 年

阪神淡路大震災

平成 7 年

平成 12 年



たつこのアリーナ

圏央道つくば牛久 IC まで開通

平成 15 年

つくばエクスプレス開業

平成 17 年

圏央道阿見東 IC まで開通

平成 19 年

圏央道稲敷 IC まで開通

平成 21 年

茨城空港開港

平成 22 年
平成 23 年

東日本大震災

JR上野東京ライン開通

平成 27 年

圏央道東関道に接続

圏央道東北道に接続

平成 29 年

現在、全国的な問題として、人口減少と少子高齢（長寿）化や環境問題の深刻化、人々のニーズの多様化等があげられます。

人口減少と少子高齢（長寿）化においては、我が国の総人口は、平成 20 年を頂点に減少に転じ、今後その傾向が強まるとともに高齢者の割合が増加していくことが見込まれています。また、この人口減少に伴い、労働力人口の減少や地域コミュニティ^{※5}の崩壊等、さまざまな影響が懸念されています。

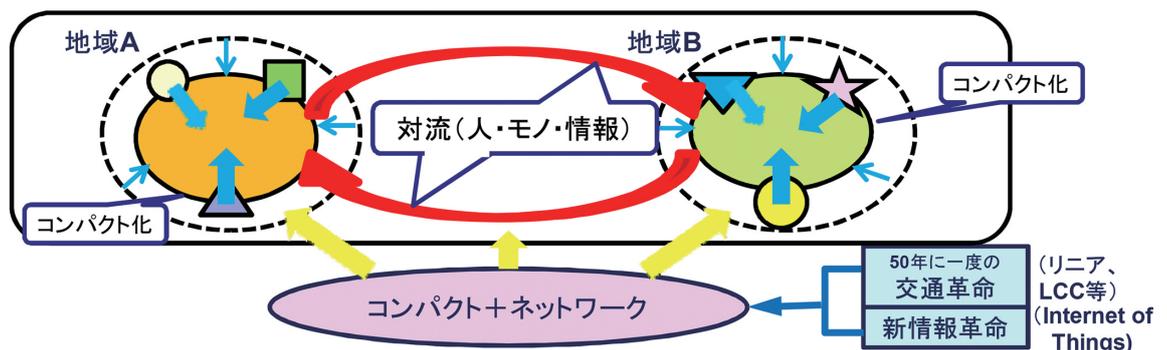
環境問題では、異常気象による災害の増大や国境を越えた大気汚染等、地球規模で深刻化しています。また、自然地の乱開発による生物多様性^{※6}についての問題も顕在化しています。

人々のニーズの多様化においては、物の豊かさとともに心の豊かさを求め、仕事と生活の調和、特に仕事と子育てを両立できる多様で柔軟な働き方が求められています。

こうした問題等を踏まえ、国は、2050 年を見据えた国土づくりの理念・考え方を示す「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」(平成 26 年 7 月公表)を策定しました。

この中で、現在日本が抱えている問題を、人口減少及び少子高齢社会、巨大災害の切迫、道路や下水道等の都市基盤の老朽化、食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題等とし、これら問題に対応するためのキーワードを「コンパクト＋ネットワーク」としています。このキーワードに沿って、「質の高いサービスを効率的に提供すること」、「新たな価値の創造」をしていくことの意義や必要性を述べ、多様性と連携による国土・地域づくりを明記しています。

■多様性と連携による国土・地域づくりのイメージ



出典：『「国土のグランドデザイン 2050」概要』（国土交通省）
<http://www.mlit.go.jp/common/001047114.pdf> より

※5 地域コミュニティ：住民が地域で行われる消費、労働、教育、衛生、遊び、スポーツ、祭り等に関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団のこと。

※6 生物多様性：人間も含めてさまざまな生物が存在し、互いに関連して存在していること。

本市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」では、少子高齢化・人口減少社会・防災・福祉・活性化等の課題を解決するために、本市が目指すまちの姿を「人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎」とし、この実現に向けた重点戦略として、人口減少や少子化問題に対応した「若者・子育て世代の定住環境の創出」や、仕事やにぎわいを創出する「まちの活性化と認知度向上」、防災・減災^{※7}や防犯等に対応する「安全・安心で住みよい環境づくり」をあげています。

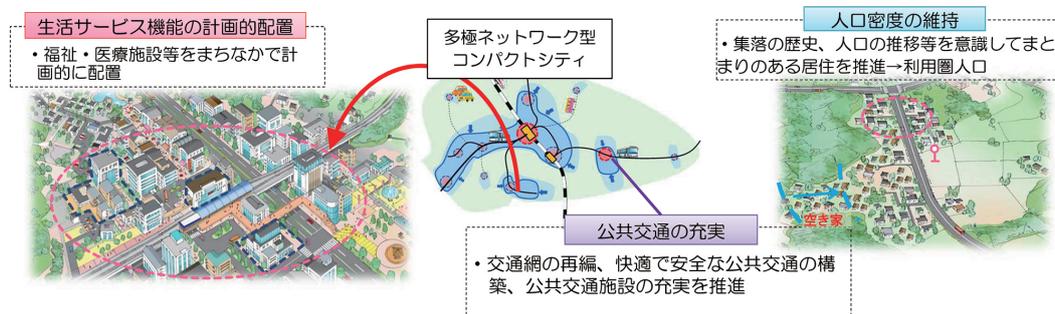
また、茨城県が策定した「竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン」（平成28年5月）では、本市は近隣の都市との連携を強化し、豊かな自然・田園環境と共生しながら、地域の特性を活かした魅力ある都市づくりを行うとともに、災害に強い安心・安全な都市づくりを進め、職・住が一体となった稲敷地域の中心都市を目指すこととしています。

本プランでは、これらの社会的潮流や関連する上位計画等を踏まえながら、国が示す「多極ネットワーク型コンパクトシティ化」の考えに基づき、本市のまちづくりにおける問題・課題に対応するとともに、より暮らしやすいまちづくりのための都市計画に関する基本的な方針を定めます。

■「多極ネットワーク型コンパクトシティ」のイメージ

多極ネットワーク型コンパクトシティ

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。



出典：『コンパクトシティとこれからの国土』（国土交通省）
<http://hokuriku.mof.go.jp/content/000091655.pdf> より

※7 減災：災害時、被害を皆無にすることは不可能という前提に立ち、起こりうる被害を最低限にとどめ短期化しようとする防災の取組のこと。

4 人口や産業等の状況

(1) 人口・世帯の推移及び人口構成（3区分）

- ▶ 平成12年と平成27年の比較では、人口・世帯数は増加しています。年齢別に見ると、特に65歳以上の高齢者が約2倍に増えています。

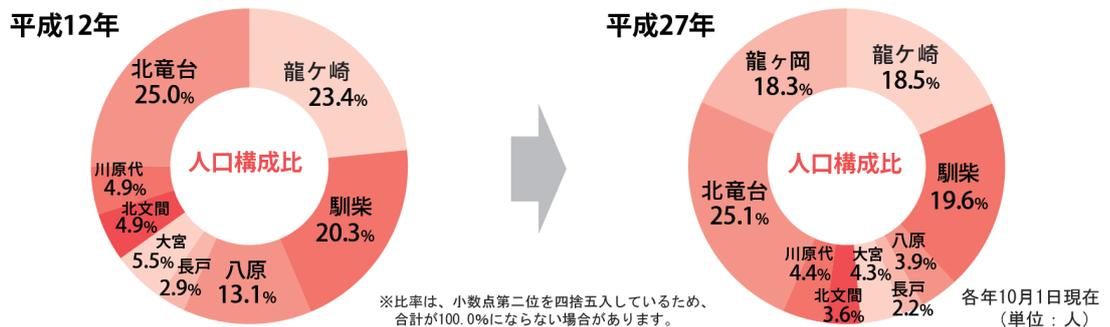


※ 増減率は、過去の値を100%として考えた場合の割合を示しています。

※人口（年齢別3区分）は、年齢不詳を含まない数。資料：国勢調査より作成

(2) 地区ごとにみる人口の推移

- ▶ 常住人口^{※8}調査における地区ごとの人口では、北竜台、龍ヶ岡地区は人口が増加していますが、他の7地区では、減少しています。



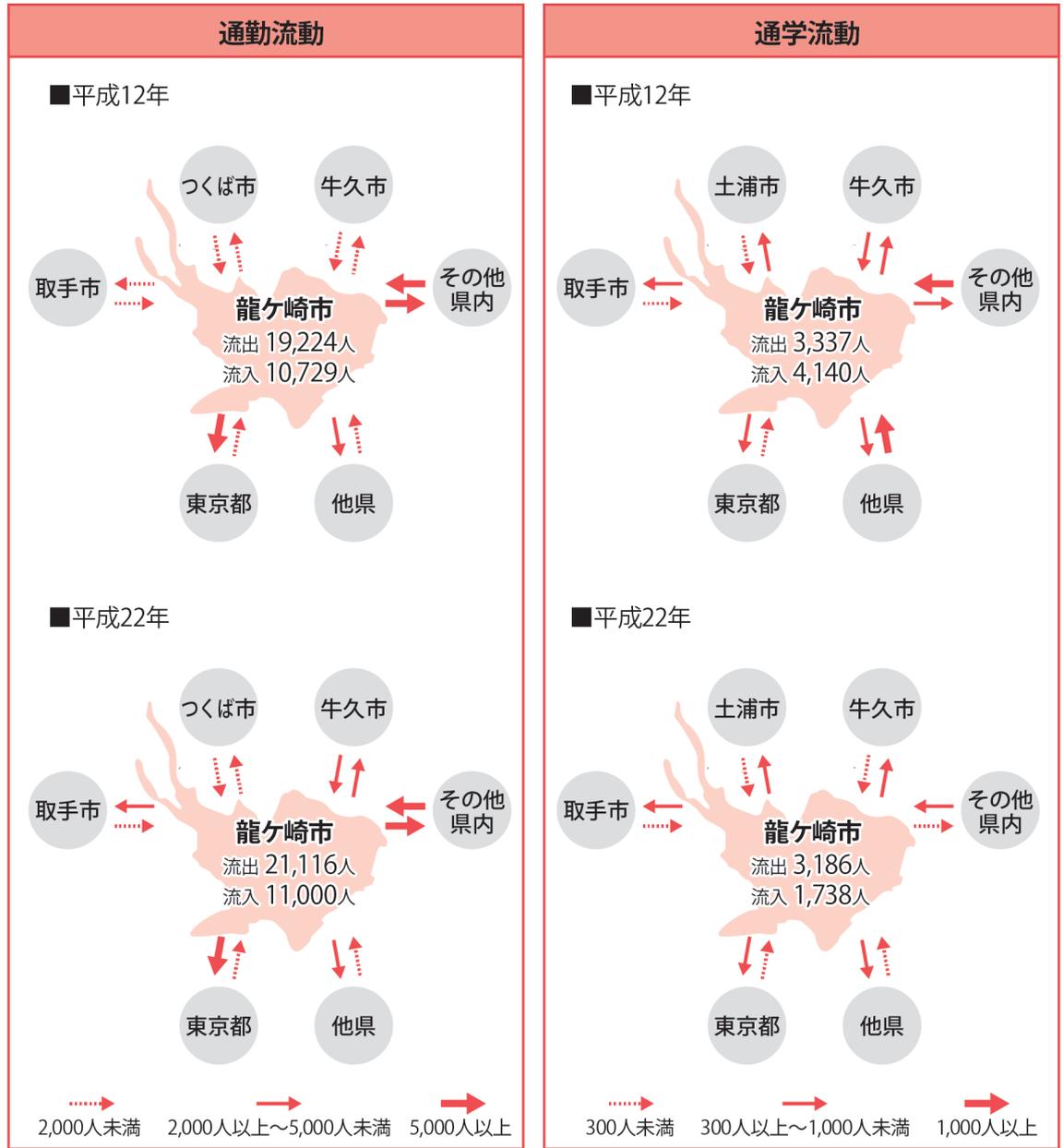
	龍ヶ崎	駒柴	八原	長戸	大宮	北文間	川原代	北竜台	龍ヶ岡	総数
平成12年	17,977	15,594	10,109	2,193	4,212	3,804	3,766	19,268	—	76,923
平成27年	14,494	15,360	3,073	1,740	3,384	2,835	3,412	19,680	14,364	78,342
増減数	-3,483	-234	-7,036	-453	-828	-969	-354	412	14,364	1,419

資料：国勢調査・常住人口調査より作成

※8 常住人口：直近の国勢調査人口を基礎として、毎月の人口の移動状況を前月の数値に加減し、推計した人口のこと。

(3) 人口流動

- ▶ 通勤流動では、平成12年から平成22年にかけて「牛久市」や「取手市」に通勤する人が増加しています。
- ▶ 通学流動では、「牛久市」、「その他県内」、「他県」からの流入が減少しています。

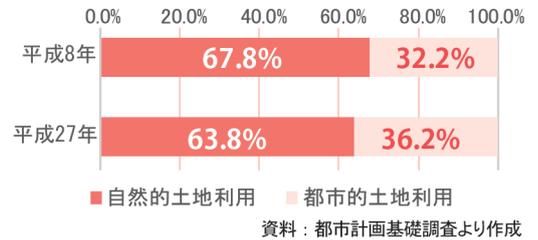


5 まちづくりの状況

5-1 土地利用の現況

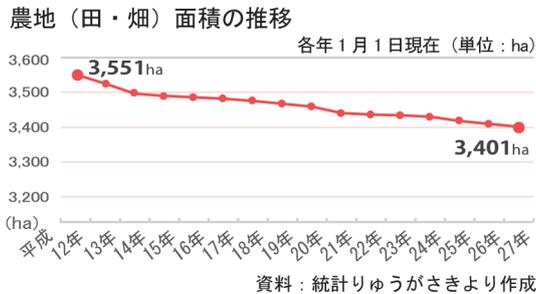
(1) 土地利用

- ▶ 平成8年から平成27年までの19年間では、主に商業用地や道路、駐車場用地等の増加により、都市的な土地利用の割合がやや増えています。



(2) 農地転用^{※9}

- ▶ 農地面積は、平成12年から平成27年までの15年間で、約150ha減少しています。
- ▶ 兼業農家の割合は、平成12年から平成27年までの15年間で、約7割減少しましたが、専業農家は、約1割増加しています。



	各年2月1日現在 (単位：経営体)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数	1,550	1,155	860	659
専業	184	205	199	200
兼業(農業が主)	273	152	120	85
兼業(農業以外が主)	1,093	798	541	374

資料：農林業センサスより作成

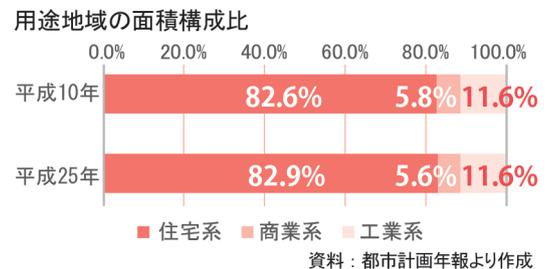
5-2 都市計画の概況

(1) 市街化区域等^{※10}や用途地域の指定状況

- ▶ 市街化区域は市域の約2割、市街化調整区域は約8割を占めています。
- ▶ 市街化区域の中の土地の利用を規制・誘導するために指定している用途地域は、住宅系の用途地域が約8割を占めています。

区域	面積・構成比 (%)	
	平成10年	平成25年
市街化区域	1,366ha (17.5%)	1,366ha (17.5%)
市街化調整区域	6,453ha (82.5%)	6,454ha (82.5%)

資料：都市計画年報より作成



※9 農地転用：農地を農地以外のものに転用すること。

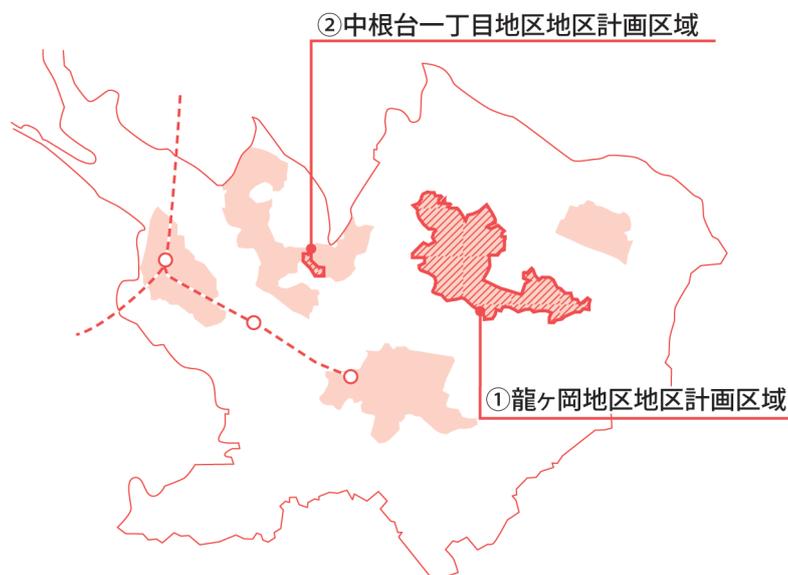
※10 市街化区域・市街化調整区域：市街化区域は優先的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域は自然や農業環境を守るため、当面市街化を抑制すべき区域のこと。

(2) 地区計画の指定状況

現在、本市では、2つの地区で地区ごとの詳細なまちづくりのルールを定める「地区計画」を指定しています。

名称	①龍ヶ岡地区地区計画	②中根台一丁目地区地区計画
位置・地区面積	龍ヶ岡特定土地区画整理事業区域全域〔約 344.8ha〕	中根台一丁目の一部〔約 9.5ha〕
地区計画のねらい	良好な居住環境を維持するとともに、市の健康福祉拠点としての環境整備を進め、また企業等を誘致し、多機能的自立型まちづくりを目指します。	計画的に形成された良好な居住環境を維持し、低層の戸建住宅を主体にした住環境を保全します。
都市計画決定当初年月日	平成3年11月25日	平成13年3月30日
都市計画の変更年月日	平成9年3月17日 平成13年11月29日 平成23年10月24日 平成27年7月14日	—
地区整備計画 (建築物に関する事項)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途 ・ 敷地面積の最低限度 ・ 壁面の位置 ・ 建築物の高さの最高限度 ・ 垣柵の構造 ・ 形態・意匠 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さの最高限度 ・ 垣柵の構造 ・ 形態・意匠

■位置図



(3) 市街地開発の現況

- ▶ 市街化区域の約7割が、土地区画整理事業等によって道路や公園等が計画的に整備されています。

	面積	市街化区域面積に対する割合
市街化区域	1,366.0 ha	—
土地区画整理事業等	894.4 ha	65.5 %

■土地区画整理事業等について

地区名	事業主体	事業種別	総面積 (ha)	うち含まれていた農地	計画		事業着手 (年月日)	事業完了 (年月日)	進捗率 (%)
					戸数 (戸)	人口 (人)			
北竜台地区	住都公団	住宅系	326.5	41.9	9,600	38,000	S52.9.22	H9.3.31	100.0
龍ヶ岡地区	住都公団	住宅系	344.8	101.6	8,110	32,000	S52.9.22	H18.3.31	100.0
佐貫東地区	組合	住宅系	44.5	33.1	1,290	4,450	S55.2.14	H7.3.23	100.0
愛戸地区	組合	住宅系	5.9	5.0	125	400	S45.5.4	S49.1.11	100.0
出し山地区	組合	住宅系	14.5	12.9	—	—	S47.1.13	S54.3.12	100.0
姫宮地区	組合	住宅系	13.5	11.0	—	1,100	S47.4.13	S55.11.25	100.0
佐貫浦地区	組合	住宅系	2.6	2.2	—	—	S47.9.11	S51.10.14	100.0
野原地区	組合	住宅系	8.2	7.3	—	—	S50.3.3	S59.3.15	100.0
中曽根地区	組合	住宅系	1.8	1.3	—	—	S52.7.14	S56.1.5	100.0
上大徳地区	組合	住宅系	4.8	4.2	—	—	S52.11.14	S58.9.5	100.0
光順田地区	組合	住宅系	16.0	13.1	—	—	S54.2.5	S63.3.31	100.0
佐貫駅西第一地区	組合	住宅系	13.0	7.6	370	1,280	H7.12.28	H15.3.31	100.0
佐貫駅西第二地区	組合	住宅系	2.4	1.9	70	240	H7.11.24	H12.3.31	100.0
佐貫駅西第三地区	組合	住宅系	1.7	1.3	50	180	H7.11.30	H12.3.31	100.0
川崎地区	組合	住宅系	4.6	3.5	—	—	H7.12.7	H12.12.14	100.0
向陽台地区	住都公団	工業系	89.6	10.8	—	—	S58.2.23	S63.3.18	100.0

※ 事業主体の「住都公団」は施行当時の住宅・都市整備公団（現、独立行政法人都市再生機構）、「組合」は各地区の土地区画整理組合を示す。

※ 事業着手、事業完了の「S」は昭和、「H」は平成を示す。

資料：都市計画基礎調査より作成

(4) 都市施設^{※11}の整備等の状況

- ▶ 都市計画道路は、ほぼ100%近く整備されています。
- ▶ 都市公園面積は、15年前と比べて約4割増加しています。



約1.0ポイント増

*茨城県内全体での都市計画道路整備率(平成27年):74.0%

資料:業務調査資料より作成



約27.3 ha 増

*1人当たりの都市公園面積(平成26年3月末):
龍ヶ崎市 11.75㎡/人 茨城県全体 9.18㎡/人

資料:業務調査資料より作成

- ▶ 上・下水道の普及率は、いずれも約7~8割程度です。



約10.2ポイント増

資料:統計りゅうがさきより作成



約15.0ポイント増

*茨城県下水道普及率(平成27年):60.1%

資料:「よみがえる水」(茨城県発行)より作成

5-3 市民の暮らしを取り巻く状況

(1) 商業・工業

- ▶ 小売店の店舗数は、約3割減少、従業員数は約2割減少しています。
- ▶ 卸売業の店舗数は、約2割減少、従業員数は約3割減少しています。



資料:商業統計より作成



資料:商業統計より作成

- ▶ 工業の事業所数は、15年間で2割減少しています。
- ▶ 工業の事業所従業員数は、15年間で約1割増加しています。



25事業所 減

資料:統計りゅうがさきより作成



667人 増

資料:統計りゅうがさきより作成

※11 都市施設:都市での活動や良好な都市の環境を維持するために必要な施設。都市計画法で、道路や公園等が規定されている。

(2) 病院数、病床数（10万人当たりの数）

- ▶ 平成12年と比較すると、人口10万人当たりの病院数は、1.2施設増加し、病床数は、約2倍増加しています。



(3) 交通事故発生件数

- ▶ 平成12年と比較すると、交通事故は、約5割減少しています。

交通事故発生件数

	交通事故発生件数(件)
平成12年	600
平成17年	576
平成22年	375
平成27年	311

資料：統計リゅうがさきより作成

5-4 まちづくりの状況のまとめ

(1) 土地利用

- ▶ 自然的土地利用の減少が抑えられ、住宅系の市街地が高い割合を占めており、概ね有効に都市計画が機能しています。

(2) 市街地開発

- ▶ 土地区画整理事業等により、市街化区域内の約7割が計画的に整備されています。

(3) 都市施設

- ▶ 都市計画道路の整備率、下水道の普及率、都市公園面積（1人当たりの都市公園面積）については、いずれも茨城県全体でみた値よりも高い値となっています。

(4) 市民生活の状況

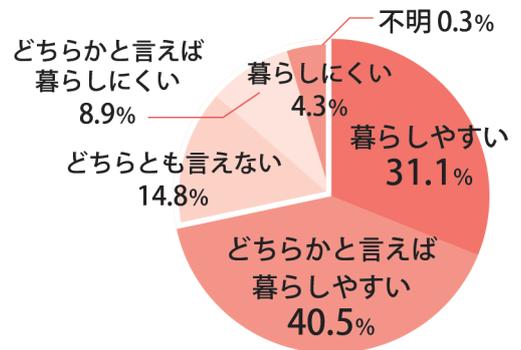
- ▶ 商業については、小売業店舗数、従業員数ともに大幅に減少しています。
- ▶ 工業については、事業所数は減少しているものの、従業員数は増加しています。
- ▶ 人口当たりの病院数・病床数は、ともに増加しています。
- ▶ 交通事故発生件数は減少傾向にあります。

6 市民が望む龍ヶ崎市の姿

6-1 市民アンケートの結果について

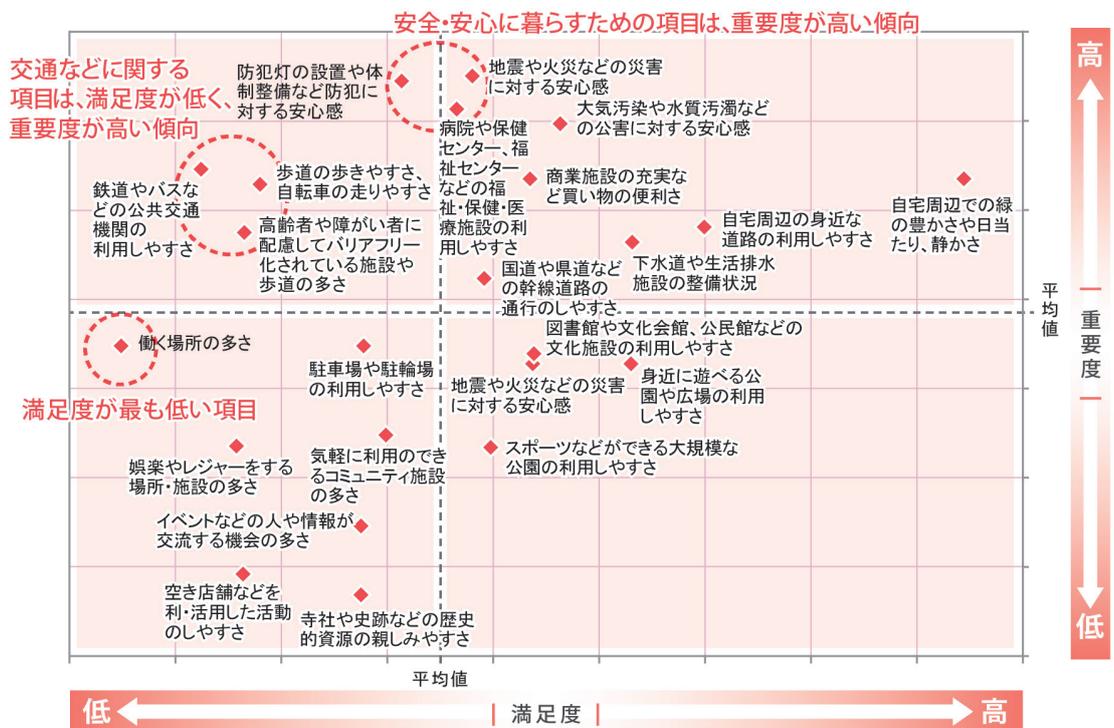
(1) 暮らしやすさについて

- ▶ 7割以上の方が、現在の龍ヶ崎市について「暮らしやすい」もしくは「どちらかと言えば暮らしやすい」と感じています。



(2) 生活を送る上で日頃感じていることについて

- ▶ 今後、特に改善が必要と思われるもの（重要度が高く、満足度が低いもの）は、交通に関する項目（公共交通機関や道路の利便性、バリアフリー※¹²化）があげられています。
- ▶ より充実した対策等が必要と思われるもの（重要度がもっとも高く、満足度がやや低いもの）は、安心して生活を送るために必要な項目（防犯対策や災害時対策、福祉・医療施設の利用について）があげられています。
- ▶ 満足度が最も低かったものとして、「働く場の多さ」があげられています。



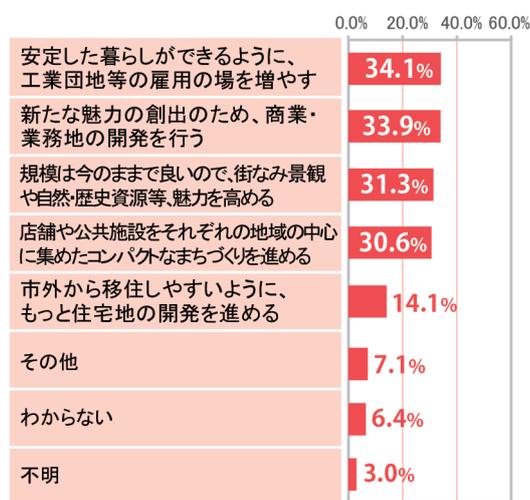
※ 12 バリアフリー：高齢者・障がい者等が生活する上で支障となる物理的な障がいや、精神的な障壁を取り除くための施策、またそれらを取り除いた状態のこと。

序章
第1章
第2章
第3章
第4章
資料編

(3) 人口減少に対し、龍ヶ崎市のまちの規模はどのようにあるべきと考えるか

1) 経済活動の場の充実が必要

- ▶ 「安定した暮らしができるように、工業団地等の雇用の場を増やす」や「新たな魅力創出のため、商業・業務地の開発を行う」といった工業・商業等、経済活動の場の充実に関することが上位を占め、次いで、「規模は今のままで良いので、街なみ景観や自然・歴史資源等、魅力を高める」や「店舗や公共施設をそれぞれの地域の中心に集めたコンパクトなまちづくりを進める」が多い結果となっています。



6-2 市民アンケート調査結果のまとめ

市民アンケート結果からは、以下のような傾向が見られました。

(1) 落ち着きがある、暮らしやすいまち

- ▶ 暮らしやすさについては、7割以上の方が「暮らしやすい」（どちらかと言えば暮らしやすいも含む）と答えており、満足度が高い項目としては、地域にかかわらず、緑の豊かさや日当たり、静けさがあげられています。

(2) 道路環境、交通環境の充実が必要

- ▶ 暮らしやすさについて、「暮らしにくい」（どちらかと言えば暮らしにくいも含む）と答えた人の満足度が低い項目としては、交通機関の利用しやすさや、歩道の歩きやすさ等があげられています。

(3) 安全性や防犯性の向上が必要

- ▶ 日常生活を送る上で、多くの方が災害や防犯等への対策や福祉・医療施設の利用しやすさが重要であると感じています。

(4) 普段の生活のためのお店や働く場所が不足

- ▶ 人口減少に対する施策として、多くの方が商業地や業務地の開発や工業団地等の雇用の場を増やす必要があると感じています。

第2章 全体構想

1 将来都市像と都市づくりの目標 ……………	24	4 都市づくりの方針（分野別） ………	32
1-1 将来都市像（目指すべきまちの姿）…	24	4-1 拠点整備の方針 （コンパクトシティ形成の方針）………	32
1-2 都市づくりの目標……………	24	4-2 土地利用の方針……………	35
1-3 将来人口（推計人口と目標人口） ……	25	4-3 道路整備の方針……………	38
2 将来都市構造 ……………	26	4-4 公共交通網形成の方針……………	40
2-1 広域構造……………	26	4-5 公園・緑地整備の方針……………	42
2-2 骨格構造……………	27	4-6 公共施設等整備の方針……………	44
3 重点プロジェクト ……………	30	4-7 住環境整備の方針……………	47
3-1 龍ヶ崎の魅力を高める都市拠点の形成……	30	4-8 安全・安心なまちづくりの方針………	49
3-2 龍ヶ崎らしい魅力ある景観の形成……	31	4-9 景観形成の方針……………	51

1 将来都市像と都市づくりの目標

1-1 将来都市像（目指すべきまちの姿）

本市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」では、本市の目指すべきまちの姿を次のように定めています。

「人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎」

人の元気がまちの元気につながり、愛着と誇りが生まれ、つつい自慢したくなる。
本市では、このようなまちの姿を目標に掲げ、「いつまでも住み続けたい」、「いつかは住んでみたい」と思ってもらえるような、誇れる、そして、自慢したくなる「ふるさと龍ヶ崎」を目指しています。

1-2 都市づくりの目標

この将来都市像の実現を都市計画の観点から目指していくため、本プランでは、次の5つの都市づくりの目標を掲げます。

(1) 次代に誇れる快適で魅力ある都市づくり

牛久沼や台地上の緑等の豊かな自然環境を守り、活かしながら、子どもから高齢者までだれもが住みよいくと感じる、都市的快適性とゆとりを兼ね備えた魅力ある都市づくりを進めます。

(2) 地域資源を活かしたにぎわいや活力ある都市づくり

本市の産業を支えてきた商工業や農業、豊富な歴史資源や伝統行事、恵まれた自然環境等の地域資源を活かしながら、さらなるにぎわいや活力を生みだし、産業の活性化につながる土地利用や市街地の整備を進めます。

(3) 健康で、安全・安心に暮らせる都市づくり

大規模な自然災害等の発生に備え、市民の安全を確保していくため、都市基盤の整備や防災・減災機能の充実を図るとともに、市民の健やかで幸せな生活を支援する公共施設等の充実を進めます。

(4) 若者世代に支持される住んでみたいと感じる都市づくり

若者世代の定住を促進するため、子育て環境や日常生活が便利であることはもちろんのこと、眺めの良さや街なみの美しさを考慮した魅力ある自然景観・市街地景観づくりを進めます。

(5) 将来を見据えたコンパクトで持続可能な都市づくり

本格化している人口減少社会の到来や都市の低炭素化^{※13}の要請等、社会環境の変化に適切に対応していくため、各拠点への都市機能の集約と各拠点間の連携を基本とした、将来的にも快適な暮らしが続けられる都市づくりを目指します。

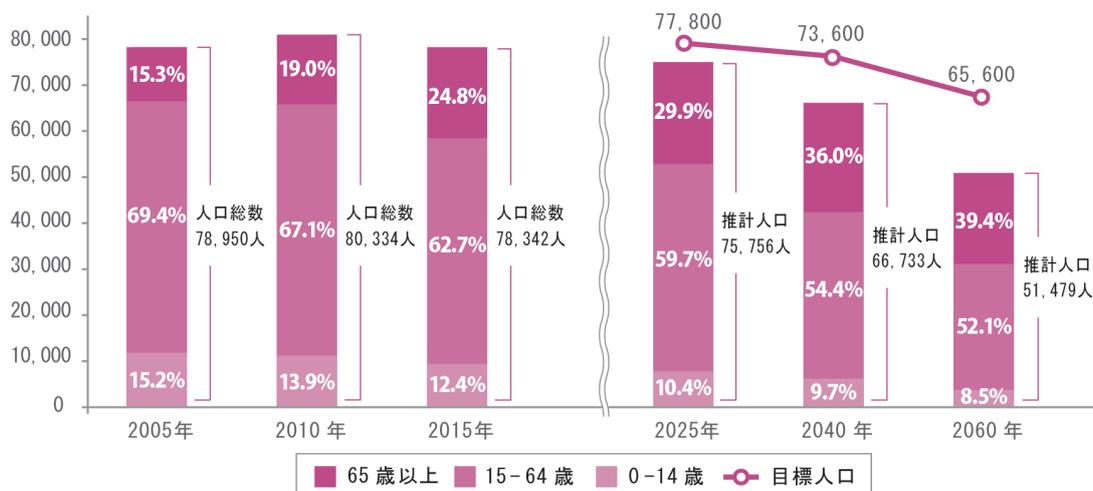
※13 低炭素化：地球温暖化の原因と言われる二酸化炭素の排出量をできるだけ抑えるため、自然エネルギーの活用やエネルギー利用の効率化等を進めながら、経済発展を図る社会づくりを行うこと。

1-3 将来人口（推計人口と目標人口）

(1) 推計人口

本市の人口は、昭和50年代後半からニュータウン開発等により順調に増加してきましたが、平成22（2010）年の80,334人をピークに減少に転じました。

平成27年度に策定した「人口ビジョン」による本市の推計人口は、自然増減^{※14}と社会増減^{※15}がともに減少傾向であることを踏まえて、平成37（2025）年には75,756人、平成52（2040）年には66,733人、平成72（2060）年には51,479人になると予測しています。



資料：2005年～2015年は国勢調査より作成

※ 2005年～2015年の人口総数は、年齢不詳人口も含まれます。

※ 年齢区分の割合は、小数点第二位を四捨五入しているため、合計値が100.0%とならない場合があります。

(2) 目標人口

「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」では、「若者・子育て世代が安心して結婚・子育てできる環境の創出」や「住んでみたいと感じるまちづくりの推進」等を今後のまちづくりの方向性として掲げ、それに基づく施策を積極的に展開していくことで、急速に進むと予測される人口減少の抑制を目指した新たな「目標人口」を定めています。

本プランは、将来都市像の実現に向けて、都市計画の側面から「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」を補完する計画として、一体的に推進していく必要があることから、本プランにおける目標人口は、「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」との整合を図り、77,800人（平成37年・2025年）の維持を目指していくこととします。

目標人口：77,800人（平成37年（2025年））

※ 14 自然増減：出生や死亡による人口の増減のこと。

※ 15 社会増減：転入や転出による人口の増減のこと。

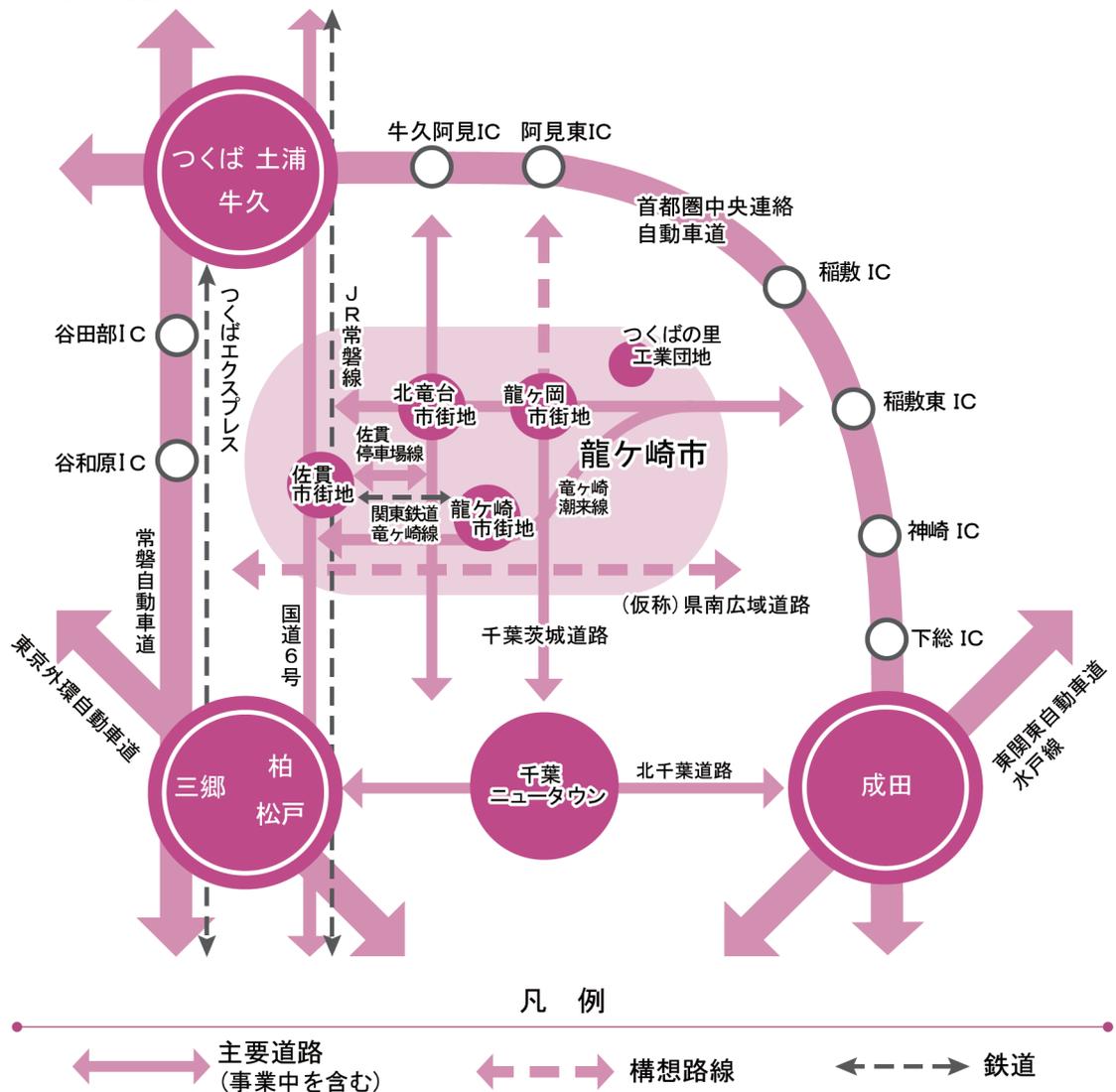
2 将来都市構造

2-1 広域構造

つくばエクスプレスの開通等により、県南地域の都市構造が大きく変化しています。JR常磐線沿線都市の多くは、人口減少が顕著化していることに加えて、中心市街地の衰退が深刻な問題となっており、定住促進や交流人口^{※16}の増加に向けて、地域の活気や活力を創出するための取組が求められています。

このような中、本市は、首都東京や成田国際空港、筑波研究学園都市と近接しているという位置的な強みや本市周辺に位置する首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備効果を十分に活かして、周辺自治体との連携を図りながら、本市自体の魅力を向上させ、稲敷地域における拠点都市として、持続可能な都市圏の形成を目指します。

■広域都市構造図



※ 16 交流人口：その地域に訪れる（交流する）人数のこと。

2-2 骨格構造

(1) 各種拠点と生活圏の形成

1) 基本的な考え方

本市の市街地は、龍ヶ崎市街地、佐貫市街地、北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地の4つの住宅系市街地と工業系市街地であるつくばの里工業団地から構成される分散型の都市構造を有しています。

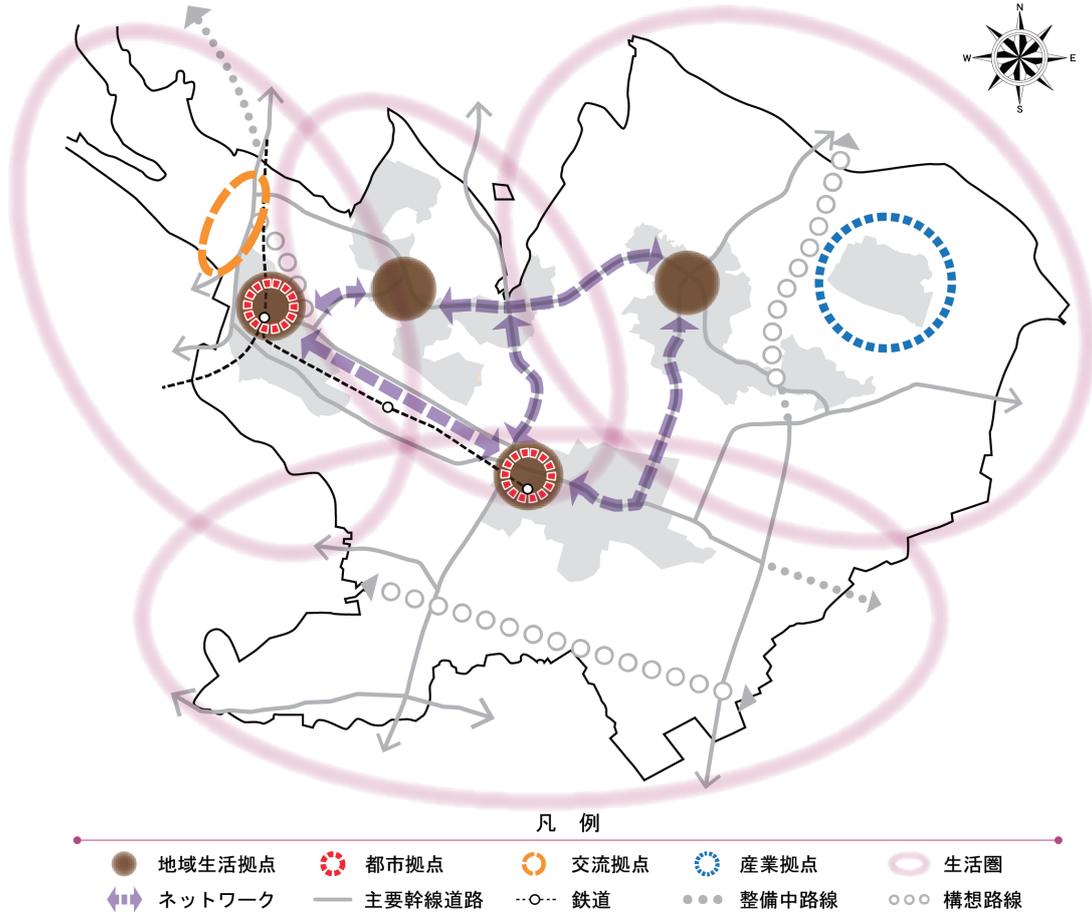
それぞれの住宅系市街地の中心地区を地域生活拠点、つくばの里工業団地とその周辺を産業拠点、牛久沼周辺を交流拠点と位置づけ、地域の特性に応じた必要な機能の集積や各拠点間の連携を図りながら、地域生活拠点を中心としたそれぞれの生活圏^{※17}を形成することで、多極ネットワーク型のバランスの良い都市づくりを推進します。

さらに、龍ヶ崎市街地及び佐貫市街地の地域生活拠点を市全体の都市拠点と位置づけ、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を推進します。

2) 形成方針

- ①地域生活拠点の機能強化を図るとともに地域生活拠点を中心とした生活圏を形成します。
 - ▶ 地域生活拠点では、商業・サービス・公共公益施設等の集積を図り、日常生活に必要な機能を身近に確保するとともに、周辺地域からのアクセス性の向上を図り一体性を確保することで、地域生活拠点を中心とした生活圏を形成します。
- ②魅力的で機能性の高い都市拠点を形成します。
 - ▶ 都市拠点では、鉄道駅や市役所等を中心に、本市の魅力向上やにぎわいの創出、交流人口の増加に資する魅力的で機能性の高い市全体の拠点としての都市機能の集積を図ります。
- ③産業拠点及び交流拠点を形成します。
 - ▶ つくばの里工業団地周辺地区では、本市の産業を支える拠点として操業環境の充実を図るとともに区域拡張を検討します。また、雇用の確保等につながる新たな企業等の誘致を推進します。
 - ▶ 牛久沼周辺地区を交流拠点と位置づけて、豊かな水辺環境を活用した交流機能や観光機能の集積を図ります。
- ④人口減少社会に対応した多極ネットワーク型のまちづくりを目指します。
 - ▶ 各拠点の形成を推進するとともに拠点間のネットワーク性の向上を図ることにより、都市機能の集約と連携を基本とした多極ネットワーク型の一体感のある都市づくりを進めます。

※ 17 生活圏：買い物や通学、レクリエーション、医療等、日常生活の中で行動する場所、範囲のこと。



(2) 水と緑の拠点とネットワークの形成

1) 基本的な考え方

牛久沼に代表される水辺、稲敷台地の緑、低地に広がる水田等で構成される豊かな自然環境は、市民アンケートでも最も満足度が高く、「龍ヶ崎らしさ」を示す本市の重要な魅力ある資源です。

自然環境は、一度失われるとその回復は非常に困難なものとなることから、今後とも本市の貴重な豊かな水や緑の環境を守り育みながら、将来にわたって継承していくことが必要です。

水や緑は、そのまとまりやつながりによる面的な広がり的形成することで、ヒートアイランド現象^{※18}等による都市の熱環境の改善や生物多様性の確保、治水や保水等による防災性の向上、良好な景観の形成、快適なレクリエーションの場の創出、散歩やサイクリングを楽しめる空間の形成等、住みやすく快適な環境の創出が期待できることから、本市の水や緑の拠点を中心とした水と緑のネットワークの維持・形成を進めます。

※ 18 ヒートアイランド現象：夏の都市部で、アスファルトやビルからの輻射熱や冷房・車の排気熱等の影響により、周辺地域よりも気温が高くなる現象のこと。

2) 形成方針

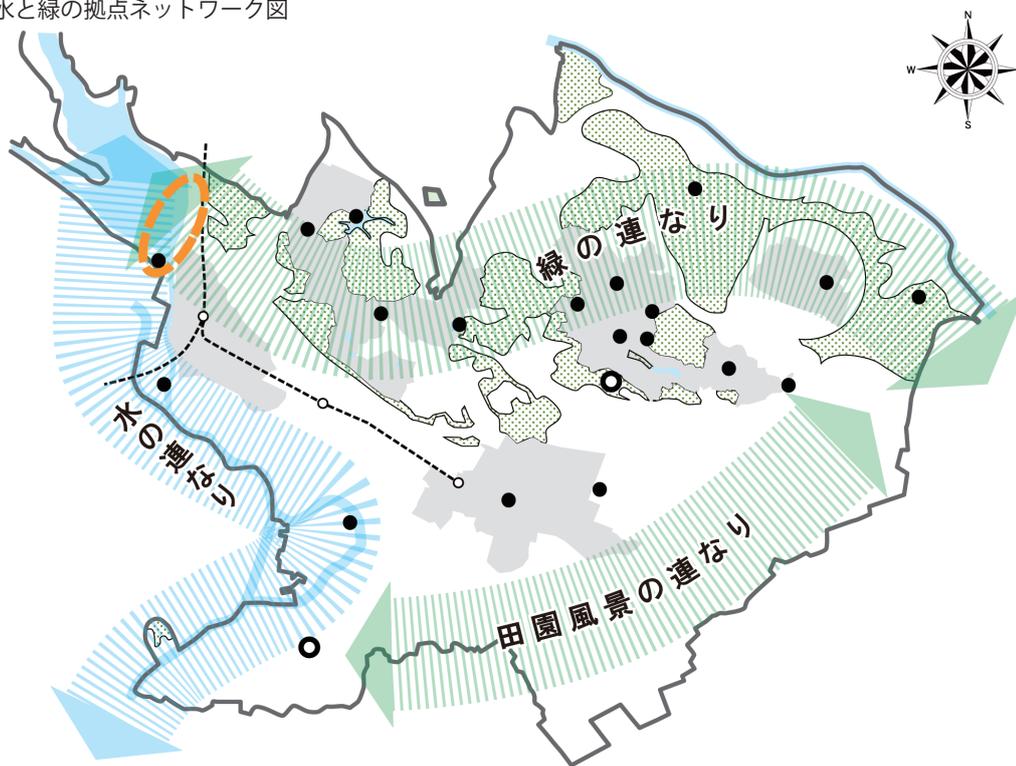
①水と緑の拠点形成し保全・活用します。

- ▶ 牛久沼周辺は、自然環境の良さとともに広域交通の利便性の高さを活かし、多くの人が集い自然に親しむことのできる交流拠点としての整備を行います。
- ▶ 牛久沼の他、旧小貝川や蛇沼、中沼等の特徴のある水辺や、規模の大きな公園を水と緑の拠点と位置づけ、自然と触れ合える憩いの場や交流の場としての活用を図ります。

②水の連なりや緑の連なりを活かした水と緑のネットワークを形成します。

- ▶ 牛久沼や小貝川等の水の連なり、台地上や斜面等続く緑の連なり、田園風景の連なり等を未来に引き継ぐ貴重な資源として保全するとともに、拠点周辺や拠点間を結ぶ道路の沿道や河川の緑化等を進め、散歩やサイクリングを楽しめる散策路を整備し、水と緑のネットワークを形成します。

■水と緑の拠点ネットワーク図



凡例

- | | | |
|------------|------------|----------------|
| 水・緑の拠点(水辺) | 水・緑の拠点(公園) | 水・緑の拠点(環境保全地域) |
| 交流拠点 | 水の連なり | 緑・田園風景の連なり |
| 森林・緑地等 | | |

3 重点プロジェクト

今後の人口減少や急速に進む高齢化等、本市を取り巻く環境の変化に的確に対応しながら持続可能な都市づくりを進めていくためには、集約と連携を基本とした「コンパクトなまちづくり」を基本としながら、若者世代を中心に本市に人を呼び込むための施策展開が重要となります。

そのためには、都市づくりの観点からも将来的な都市構造のあり方を見据えながら、商業やサービス、行政機能といった都市機能が集積された魅力的で機能性の高い都市拠点の形成を進めるとともに、龍ヶ崎らしいゆとりある都市環境づくりを進めていく必要があります。

本プランでは、「龍ヶ崎の魅力を高める都市拠点の形成」と「龍ヶ崎らしい魅力ある景観の形成」を重点プロジェクトと位置づけ、将来的にも魅力ある「選ばれるまち」であり続けるための土台となるよう重点的な取組を推進します。

3-1 龍ヶ崎の魅力を高める都市拠点の形成

(1) 龍ヶ崎市街地における都市拠点の形成

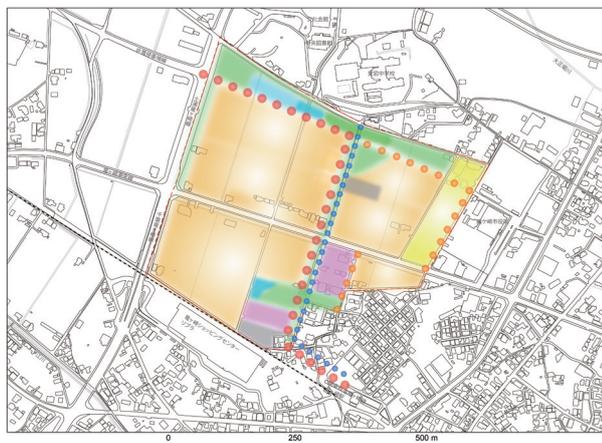
関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所を中心に、商業施設や公共公益施設等の都市機能の集積を図り、本市全体を対象とした都市拠点の形成を推進します。

竜ヶ崎駅北地区については、都市拠点の一翼を担う「新都市拠点開発エリア」と位置づけ、本市全体の活性化や魅力向上に寄与するシンボル性の高い拠点地区の形成を目指して、新たな土地利用の検討を進めます。

重点取組事項

- 市役所や文化会館等の既存の公共施設の利便性・機能性の向上
- 健康・福祉等にかかる複合施設の設置
- 新都市拠点開発エリアにおける新たな土地利用
- まちなか再生の取組による訪れたいくなるまちづくり
- 竜ヶ崎駅周辺の機能向上

■参考：新都市拠点開発エリアのイメージ



-凡例-

- 商業・サービスエリア
- 公共公益施設エリア
- 医療・福祉エリア
- 公園・緑地エリア
- 調整池
- バスターミナル・駐車場
- 地区内幹線道路
- 地区内道路
- 歩行者優先道路

(2) 佐貫市街地における都市拠点の形成

JR常磐線佐貫駅を中心に、「常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想」に基づき、広域交通への結節点としての機能を強化するとともに、商業や公共機能の強化、シンボル空間創出による地域ブランディング^{※19}の中心として、利用者の回遊性が増すような、駅前にふさわしい魅力とにぎわいのある都市拠点の形成を推進します。

重点取組事項

- 佐貫駅東口ロータリーの改修
- 商業、行政機能、子育て支援機能の拡充
- 都市計画道路佐貫3号線の延伸
- 常磐線佐貫駅の駅名改称
- 県道佐貫停車場線の活用推進（シンボルロード化）と国道6号方面へのアクセス道路の整備検討

■参考：佐貫駅前空間整備のイメージ



3-2 龍ヶ崎らしい魅力ある景観の形成

本市への定住促進や交流人口増加、地域活性化に向けた施策の一つとして、若者や子育て世代が「住んでみたい」と思えるようなまちであり続けることができるよう、市民との協働を基本に、街なみの美しさやおしゃれなイメージを創造し、地域特性に応じた龍ヶ崎らしい魅力ある景観形成を推進します。

重点取組事項

- 本市独自の景観行政を推進するための景観行政団体^{※20}への移行
- 市民との協働を基本とした景観計画等の策定
- 屋外広告物掲示の適正化

※19 地域ブランディング：「龍ヶ崎市」という地域のブランド（イメージ）を創り、高める活動や場所のこと。
 ※20 景観行政団体：景観法により定義される景観行政を司る行政機構のこと。政令指定都市・中核市以外の市町村は、知事と協議した上で、景観行政団体となることできる。

4 都市づくりの方針（分野別）

4-1 拠点整備の方針（コンパクトシティ形成の方針）

（1）基本的な考え方

今後の人口減少や高齢化の進行に的確に対応しながら、持続可能な都市づくりを進めていくため、各市街地に拠点地区の形成を進めるとともに、各市街地間のネットワーク性の向上を図ることにより、必要な機能を補完しあう多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指します。

（2）現況と課題

- ▶ 本格的な人口減少社会が到来し、都市機能を集約するとともに、それらを公共交通機関によりネットワーク化して、連携を図るコンパクトなまちづくりが求められています。本市でも、龍ヶ崎らしい都市機能の集約と各拠点間の連携が課題となります。
- ▶ 人口減少社会に対応した都市構造への転換を図りながら、本市全体を活性化させるためのにぎわい創出や交流人口増加に向けた土地利用を図っていく必要があります。
- ▶ 本市の豊かな自然環境を活かした観光・交流の場の創出が求められています。
- ▶ 市民アンケートやワークショップ等では、新都市拠点の開発や JR 常磐線佐貫駅周辺の魅力の向上等、通勤や買い物等により本市を訪れる人や、本市に住みたいと思う人の増加に寄与する新しいまちづくりを求めている人が多く、これらに対応した基盤整備が必要です。
- ▶ 市内の生産・流通系の用地は、ほぼ飽和状態にあるため、景気動向や企業の進出意向等を的確に見極めながら、つくばの里工業団地拡張の実現に向けた検討を進めていく必要があります。

（3）都市づくりの方針

1) 生活を支える地域生活拠点と魅力を生み出す都市拠点の形成

- ▶ 4つの住宅系市街地のそれぞれの中心地区を地域生活拠点と位置づけ、商業・サービス機能や公共施設等の維持・集積を図り、日常生活に必要な機能が身近に確保されたまちづくりを推進します。
- ▶ さらに、龍ヶ崎市街地及び佐貫市街地の地域生活拠点を都市拠点と位置づけ、市全体の魅力向上やにぎわいの創出、交流人口増加に資する魅力的で機能性の高い拠点地区を形成します。
- ▶ 都市機能等を各拠点に集約し、各拠点間や周辺地域との連携を図ることにより、人口減少社会に合ったコンパクトな都市構造（多極ネットワーク型コンパクトシティ）の実現を目指します。

-
- ▶ 龍ヶ崎市街地の都市拠点の一翼を担う「新都市拠点開発エリア」については、周辺の文化・行政施設や既存商業施設、関東鉄道竜ヶ崎駅等との連絡性や一体性に十分配慮しながら、さまざまな機能を集積し、市の中心となる拠点の形成を図ります。
 - ▶ 関東鉄道竜ヶ崎駅周辺については、鉄道とバスとの交通結節点として、機能の強化や駅前空間の充実を図ります。
 - ▶ JR常磐線佐貫駅周辺については、県道佐貫停車場線のシンボルロード化や幹線道路整備を進め、JR常磐線佐貫駅の交通結節点としての機能を強化するとともに、地域活性化に向けた業務機能等の誘導を図り、魅力ある駅前空間を形成します。

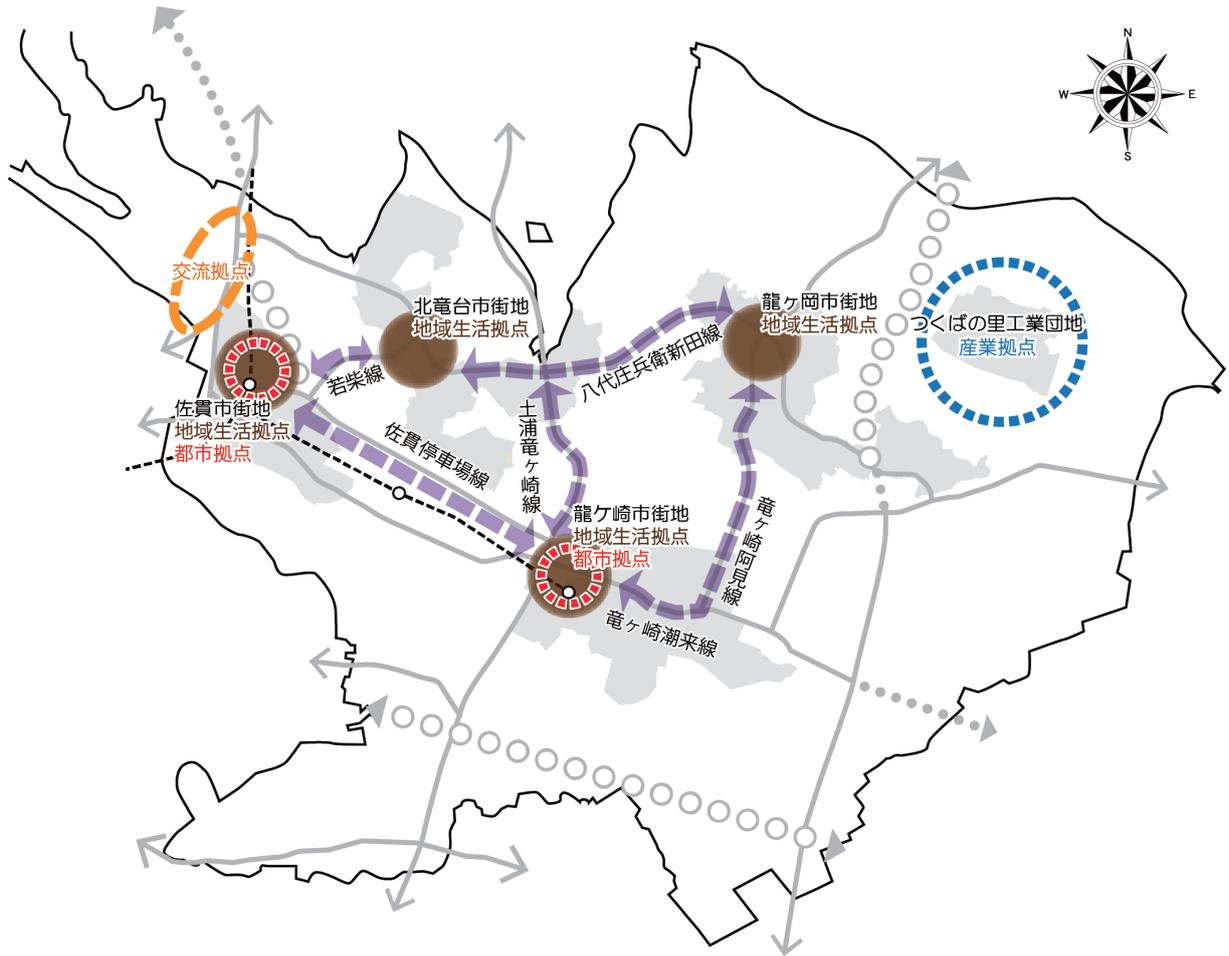
2) 活力と雇用を生み出す産業拠点の充実

- ▶ つくばの里工業団地及びその周辺を産業拠点と位置づけ、周辺の緑豊かな環境との調和に配慮した操業環境の維持・機能強化を図ります。
- ▶ 圏央道の開通等、アクセス性の向上により予想される立地需要の高まりに対応するため、企業の進出意向等を見極めながら計画的な区域の拡張を検討するとともに、定住人口・交流人口の増加や雇用の確保に資する企業等の誘致を推進します。

3) にぎわいのある交流拠点の整備

- ▶ 本市の貴重な地域資源である牛久沼及びその周辺を交流拠点と位置づけ、交流人口の増加とにぎわい創出のための整備を図ります。
- ▶ 豊かな水辺環境や良好な景観を活かした道の駅を整備するとともに、道の駅を核とした観光機能の強化を図り、新たな交流環境を創出します。

■拠点整備方針図



凡例

- 地域生活拠点
- ⊙ 都市拠点
- 交流拠点
- ⊙ 産業拠点
- ⇄ ネットワーク
- 主要幹線道路
- 鉄道
- 整備中路線
- 構想路線

4-2 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

牛久沼や小貝川をはじめとする水辺、斜面緑地等の森林や広大な農地等とそれぞれに個性のある市街地が織りなす、本市独自のメリハリのある土地利用を活かし、各地域の特性に応じた質の高い空間を創造することにより、都市的快適性と自然環境が調和した土地利用を目指します。

4つの住宅系市街地においては、それぞれの市街地が持つ機能や特長を活かした地域づくりを進めます。また、地域間の連携や機能の補完により、バランスのとれた一体感のある都市の形成を目指します。

(2) 現況と課題

- ▶ 本市はそれぞれに特徴ある市街地で構成されており、将来にわたってこれらの地域特性を活かしつつ固有の課題に対応し、都市的快適性と自然環境が調和した質の高い都市空間の形成を進める必要があります。
- ▶ 防災や良好な住環境形成の観点から、龍ヶ崎市街地や佐貴市街地の密集市街地^{※21}の改善が課題となっています。
- ▶ 「人口ビジョン」では、人口が減少する中、老年人口の比率は高まってくると予測しており、高齢化に対応したまちづくりを進めていく必要があります。
- ▶ 牛久沼等の水辺環境、斜面緑地や台地上の緑の他、豊かな農産物を生み出す農地等は、未来に引き継ぐべき貴重な資源として保全、活用を図る必要があります。

(3) 都市づくりの方針

1) 安全で暮らしやすい住宅地の維持・創出

- ▶ 住宅地の快適な住環境を確保するため、地区計画や各種協定等の制度を活用し、ゆとりある良好な居住環境の維持・創出を図ります。
- ▶ 急速に進行する地域の高齢化に適切に対応するため、最寄り品^{※22}を扱う身近な店舗等の立地が可能となる柔軟な土地利用を検討します。
- ▶ 龍ヶ崎市街地や佐貴市街地の密集市街地については、道路整備や面的整備^{※23}の検討等により、安全・安心で効果的な土地の利用を推進します。

※21 密集市街地：老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園等の公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地のこと。

※22 最寄り品：消費者が近くの小売店で頻繁に購入するような商品のこと。食料品・日用雑貨・タバコ等。

※23 面的整備：施設等の「点」や道路等の「線」に対して、周辺の宅地等も含め、一定のまとまった区域を「面」として捉えて、区域全体を整備すること。

2) 地域に応じた特色のある商業・業務地の形成

- ▶ 龍ヶ崎市街地は、都市拠点における市全体を対象とした都市機能の充実を図るとともに、中心市街地における昔ながらの街区形態や歴史的資源等を活かし、まちなかの空地、空店舗等の活用を図りながら、店舗等の人が集まる施設の一体性、回遊性を高め、住む人にとって暮らしやすく、訪れる人々にとっても懐かしく温かみのある複合市街地を形成します。
- ▶ JR常磐線佐貫駅周辺においては、交通結節点としての機能強化を進め、商業・サービス施設等の集積を高めることにより、駅前にはふさわしい土地利用を図ります。
- ▶ 北竜台市街地では、地域生活拠点における大規模集客施設や幹線道路沿道の商業集積等によるにぎわいのある商業地の充実を図ります。
- ▶ 龍ヶ岡市街地では、地域生活拠点における商業・サービス施設の集積や総合運動公園、医療機関等との連携により、スポーツや健康等のテーマ性を持つゆとりある市街地を形成します。

3) 社会のニーズに対応できる工業地等の充実

- ▶ つくばの里工業団地は、圏央道のインターチェンジへのアクセス性が高いことを活かし、工場の操業環境の充実や社会のニーズに合わせた区域の拡張を検討するとともに、定住人口・交流人口の増加や雇用の確保に資する企業等の誘致を推進します。
- ▶ 龍ヶ岡市街地の多目的な土地利用が可能な区域については、周辺の住環境に配慮しながら、地域の活性化や雇用の増進に資する施設の誘致を進めます。

4) 集落地の生活環境の維持・向上

- ▶ 集落地においては、日常生活に必要なインフラ等の生活基盤施設の維持、特に地域生活拠点や都市拠点への移動手段の多様化等を図ることにより、人的交流を促進し、生活環境の維持・向上を目指します。

5) 豊かな森林・水辺・農地等の保全・活用

- ▶ 市街地縁辺部のまとまりのある緑は、市街地からの景観資源として、また市民が身近に自然に親しめる場として適正に保全・活用を図り、その環境を維持します。
- ▶ 台地上の緑や斜面緑地をはじめとするまとまりのある緑や河川・池沼等の水辺は、生物多様性の維持に配慮した保全・育成に努めるとともに、生活のうるおいや安らぎに資する場としての活用を図ります。
- ▶ 低地に広がる水田や台地の畑等の農地は、豊かな農作物を生産するだけでなく、良好な景観を形成する要素でもあることから、その保全と活用を図ります。

■土地利用方針図



凡 例

※ 斜線箇所は、拡張検討エリア

- | | | | |
|--------|--------|------|-------|
| 住宅地 | 商業・業務地 | 工業地等 | 集落地 |
| 森林・緑地等 | 水辺 | 農地等 | 主要な公園 |

4-3 道路整備の方針

(1) 基本的な考え方

道路は広域的なつながりや市街地間の連絡、日常生活での移動等、さまざまな役割を担う極めて重要な都市基盤です。アクセス性や利便性の向上とともに、地域の特性に応じた安全で快適な道路整備を進めます。

(2) 現況と課題

- ▶ 都市計画道路の整備率は約 93.4%であり、近隣市町村の中では最も高い状況です。
- ▶ 圏央道が開通し、高速交通網へのアクセス性が向上しています。今後は、圏央道までのアクセス性のさらなる向上に向け、未完成区間となっている県道等の整備促進が求められます。
- ▶ 市民アンケート等では、生活道路^{※24}の適切な整備や維持に関する要望が高いため、安全に歩行や自転車利用ができる道路整備が必要です。

(3) 都市づくりの方針

1) 機能に応じた道路網の整備

① 幹線道路網

- ▶ 圏央道へのアクセス性を高め、千葉方面への連絡を強化する県道美浦栄線バイパスの早期整備を促進します。
- ▶ 都市計画道路佐貫 3 号線の延伸を図り、佐貫市街地へのアクセス性を高めます。
- ▶ 龍ヶ崎市街地等における未着手の都市計画道路の必要性を検討し、見直しを行います。
- ▶ 県道佐貫停車場線を本市を特徴づけるシンボルロードとして整備を図るとともに、国道 6 号方面へのアクセス性の向上を目指します。

② 生活道路網

- ▶ 地域住民の利便性の向上に向けて、身近な生活道路の充実を図ります。また、自動車の速度を抑えるためのゾーン 30^{※25}の指定等、歩行者や自転車利用者の安全性に配慮した道路整備を行います。
- ▶ 龍ヶ崎市街地や佐貫市街地の密集市街地では、防災性向上や良好な住環境形成に向けて、狭隘道路^{※26}の解消等に努めます。

※ 24 生活道路：その地域に生活する人が、自宅から主要な道路に出るまでの道路や商店街等、日常生活の中でよく使われる道路のこと。

※ 25 ゾーン 30：区域（ゾーン）を定めて最高速度 30km/h の速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における速度抑制やゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制等を図り、生活道路における歩行者等の安全な通行を確保する対策のこと。

※ 26 狭隘道路：主に幅員が 4m 未満の道路のこと。

③自転車道・歩道

- ▶ 最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に掲げる「スポーツ健幸日本一」の推進の一環として、散歩やサイクリングを楽しめる道路整備を検討します。
- ▶ 自転車通行帯の確保、段差の解消、駐輪場の整備等、歩行者の安全性に十分配慮しながら、快適に自転車が利用できる環境を整えます。
- ▶ ユニバーサルデザイン^{※27}を基本として、案内板や休憩施設等の設置、バリアフリー化等、だれもが安心して快適に利用できる魅力的な歩行者空間を形成します。

2) 市民との協働による道路の管理

- ▶ 地域住民の美化意識の醸成・高揚を図り、市民との協働による道路管理を推進します。

■道路整備方針図



※27 ユニバーサルデザイン：可能な限り、すべての人が利用しやすい施設や製品、情報のデザイン（設計）のこと。

4-4 公共交通網形成の方針

(1) 基本的な考え方

多極ネットワーク型コンパクトシティや通えるまちづくりの実現に向け、地域公共交通網形成計画に基づき、交通結節点へのアクセス性と各市街地間のネットワーク性の向上等を図り、市民の利便性と快適性の向上のため、公共交通体系の確立と質の高い公共交通サービスを提供します。

(2) 現況と課題

- ▶ 市民アンケート等では、公共交通機関の充実への要望は依然として高く、その利便性向上のための取組が求められています。
- ▶ 高齢化社会への対応や低炭素社会の実現に向けた取組の一環として、自家用車に代わる移動手段となる公共交通等への期待や果たすべき役割が大きくなっています。

(3) 都市づくりの方針

1) 公共交通機関の充実

①鉄道

- ▶ JR 常磐線のさらなる輸送力の増強や利便性の向上に向けた要請を行っていくとともに、関東鉄道竜ヶ崎線の活性化に取り組みます。

②バス交通等

- ▶ コミュニティバスの充実とともに、民間の路線バスとの連携強化を図ることで、利用者の利便性の向上等、バス交通サービスの充実を図ります。
- ▶ 通勤通学や日常生活の移動ニーズに対応するため、近隣自治体と連携した広域的なバス交通体系の確立を目指します。
- ▶ バス路線から離れた地域の方や高齢者等の交通弱者のための移動手段として、乗合タクシーの利便性の向上を図ります。

2) 公共交通の利用環境の向上

- ▶ 交通結節点となる JR 常磐線佐貫駅や関東鉄道竜ヶ崎駅の駅前広場を整備し、市民や他市町村から訪れる人々の交流の場を創出するとともに、バス交通等への乗換えのための歩行・滞在空間の快適化を図ることで、駅前広場としての機能の拡充を進めます。
- ▶ 公共交通のバリアフリー化を推進し、利便性と安全性の向上を図ります。
- ▶ 円滑に公共交通が利用できるよう、バス事業者に対して IC カード導入に向けた要請を行います。

-
- ▶ 自家用車の代替となる自転車の利用促進に向け、歩行者や自転車利用者の安全性に十分配慮した環境の整備を進めます。
 - ▶ 過度な自動車利用からの転換を図るため、公共交通や自転車の利用促進に向けた取組を行います。

4-5 公園・緑地整備の方針

(1) 基本的な考え方

本市には、牛久沼水辺公園をはじめ、総合運動公園や農業公園等、市民はもとより他所から訪れる方々にも、自然とのふれあいや憩い、交流の場として、楽しんでもらえる比較的大規模な公園や緑地があり、また、住宅地には身近で遊べる公園や広場があります。

これらの公園等は、今後も地域に根ざした空間として、その維持・管理を進めるとともに、高齢化等により変化しているニーズへの対応や災害時における身近な防災空間として、機能の向上を図ります。

(2) 現況と課題

- ▶ 高齢化の進行等により、公園利用者の増加が予想され、市民の健康志向の高まりや防災に対する意識の高揚等から、公園機能の充実の他、災害時における防災空間としての活用等、公園の多機能化も求められています。
- ▶ 計画的に整備された公園は、年月の経過とともに設備等の老朽化が進み、また、利用者の年齢層の変化等により、求められる機能も変化しています。これらに対応するために、地域との協働による維持・管理を行っていきながら、地域のニーズに応じた公園づくりを進めていく必要があります。

(3) 都市づくりの方針

1) 適切な公園・緑地の維持・活用

① 広域を対象とした公園・緑地

- ▶ 牛久沼周辺を市民の親水空間として活用できるよう、有効活用に向けた総合的なプランの策定を進めるとともに、周辺自治体とも連携しながら、散歩やサイクリングを楽しむ散策路の整備を検討します。
- ▶ 市民のスポーツ・レクリエーション活動と健康増進の拠点として、総合運動公園の充実を図るとともに、市民のレクリエーションニーズを踏まえた森林公園の設備更新を進めます。
- ▶ 非常時の防災空間として活用できるよう、総合運動公園等の大規模な施設における防災機能の強化を図ります。
- ▶ 蛇沼周辺や中沼周辺は、自然・生態の保全を図りながら、市民の憩いとふれあいの場としての活用を図ります。
- ▶ 旧小貝川の水辺を楽しむことができるよう、ふるさとふれあい公園周辺の修景化や歩行環境の整備を進めます。

②身近な公園

- ▶ 公園の遊具は、計画的な予防保全による長寿命化を図ることを基本とし、更新の際には、地域のニーズ等を考慮しながら、遊具の更新を行います。
- ▶ 市民との協働を基本とした公園管理を進めながら、地域のニーズを踏まえて既存の公園の利用環境の向上を図ります。
- ▶ 災害時には、避難空間としても活用できるように、公園や広場等の整備を進めます。
- ▶ 自然や歴史、文化等の地域の特性を活かした特色ある公園づくりに向けて、空地や未利用地^{※28}等の活用を検討します。
- ▶ 蛇沼周辺においては、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、本市の地域資源を活かした特色ある空間を整備します。

2) 水と緑のネットワークの形成

- ▶ 既存の公園等の充実を図るとともに、拠点周辺や拠点間を結ぶ道路の沿道緑化や水辺の緑化等を進め、水と緑のネットワークを構築します。

■公園・緑地整備方針図



※28 未利用地：市街化区域の中の農地、山林や空地等、有効に都市的土地利用が行われていない土地のこと。

4-6 公共施設等整備の方針

(1) 基本的な考え方

公共施設（学校、図書館等の公共建築物）及びインフラが担う必要性の高い機能を確保しながら、公共施設等全体の最適化と持続可能な財政運営の両立を目指すための公共施設等総合管理計画に基づき、整備を進めます。公共施設については、施設を縮小しつつも機能の充実を図る「縮充」に向けた取組を推進します。

また、下水道やごみ処理場等の都市施設については、予防保全による長寿命化を基本とし、利用や需要の変化に応じた規模や配置の最適化を図ります。

(2) 現況と課題

- ▶ 自治体共通の課題である、いわゆる「公共施設等の更新問題」を本市も抱えており、不可避な問題であることから、その対応が求められています。
- ▶ 社会経済情勢の変化に伴う公共施設等に対する需要の変化やライフスタイル^{※29}の多様化への対応等の観点から、これまで公共施設等が担ってきた役割や提供してきたサービスの見直し等、質量両面から公共施設全体のあり方を見直すことが必要です。

(3) 都市づくりの方針

1) 公共施設再編成の推進

①総量の削減

- ▶ 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・複合化による集約化と全体最適化を推進します。
- ▶ 民間施設に公共施設の機能を移転する等、施設を保有せずに公共サービスを展開する取組や近隣自治体で公共施設の機能を補完する広域連携について推進します。

②既存施設の有効活用

- ▶ 施設の稼働率や維持管理コストの状況により、利用形態や運営形態を見直します。これにより改善が見られない施設は、新たな行政需要への対応を踏まえた他用途への転用を図ります。

③効果的・効率的な管理運営

- ▶ 公共施設の適切な管理・修繕による計画的な予防保全を行い、長寿命化を図ります。
- ▶ 官と民が役割分担して公共サービスを提供していくため、公共施設の整備、更新、維持管理及び運営に民間事業者のノウハウを活用するPPP^{※30}の導入を図ります。
- ▶ 公共施設更新の際には、ユニバーサルデザインの導入や防災機能の強化等、質的向上と必要に応じた機能の充実を図ります。

※29 ライフスタイル：生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣等を含めた個人の生き方のこと。

※30 PPP：パブリック・プライベート・パートナーシップの略称。公的部門による社会資本の整備・運営を公共と民間の協力により効率化しようという政策手法のこと。

2) 教育環境の向上

- ▶ 公共施設の大半を占める小中学校については、児童生徒数の推移を踏まえた適正規模・適正配置に努め、教育環境の向上を目指します。また、統合等に伴う小中学校の跡地については、市街化調整区域も含めて、地域の実情を踏まえた、地域の活性化等に寄与する施設として、民間での活用も視野に入れながら、有効に活用できる用途への転用を図ります。
- ▶ 学校給食センター第一調理場と第二調理場を一元化し、衛生機能強化による食の安全性の向上と効率的な運営を行います。

3) 複合型の保健福祉施設の整備

- ▶ 老朽化している保健センターや地域福祉会館、総合福祉センター等の保健福祉施設の対応に向け、各施設それぞれの機能を有し、かつ世代間や地域間交流の創出も可能とする新たな複合型施設を整備することで、健康・福祉の拠点の形成を目指します。

4) 市民ニーズに対応した各施設の計画的な維持管理等

①下水道

- ▶ 計画的な予防保全による長寿命化を図るとともに、利用・需要の変化に応じた整備計画の見直しを行い、下水道施設全体の最適化を図ります。また、集落地での農業集落排水の普及促進や高度処理型合併処理浄化槽の設置等、地域特性に応じた下水道の整備を進めます。
- ▶ 管路施設の耐震化を進め、地震に強い下水道の構築を図ります。
- ▶ 集中豪雨等で浸水の発生が見込まれる地域等、優先性や緊急性を考慮しながら、雨水排水能力の増強を図ります。

②ごみ処理施設

- ▶ ごみ処理施設は、市民の生活に必要不可欠なものであり、今後も循環型社会^{※31}の構築に向けた取組と合わせて、ごみ減量化を推進するとともに施設の改修を計画的に行いながら、施設の安定稼働と延命化を促進します。

③市営斎場

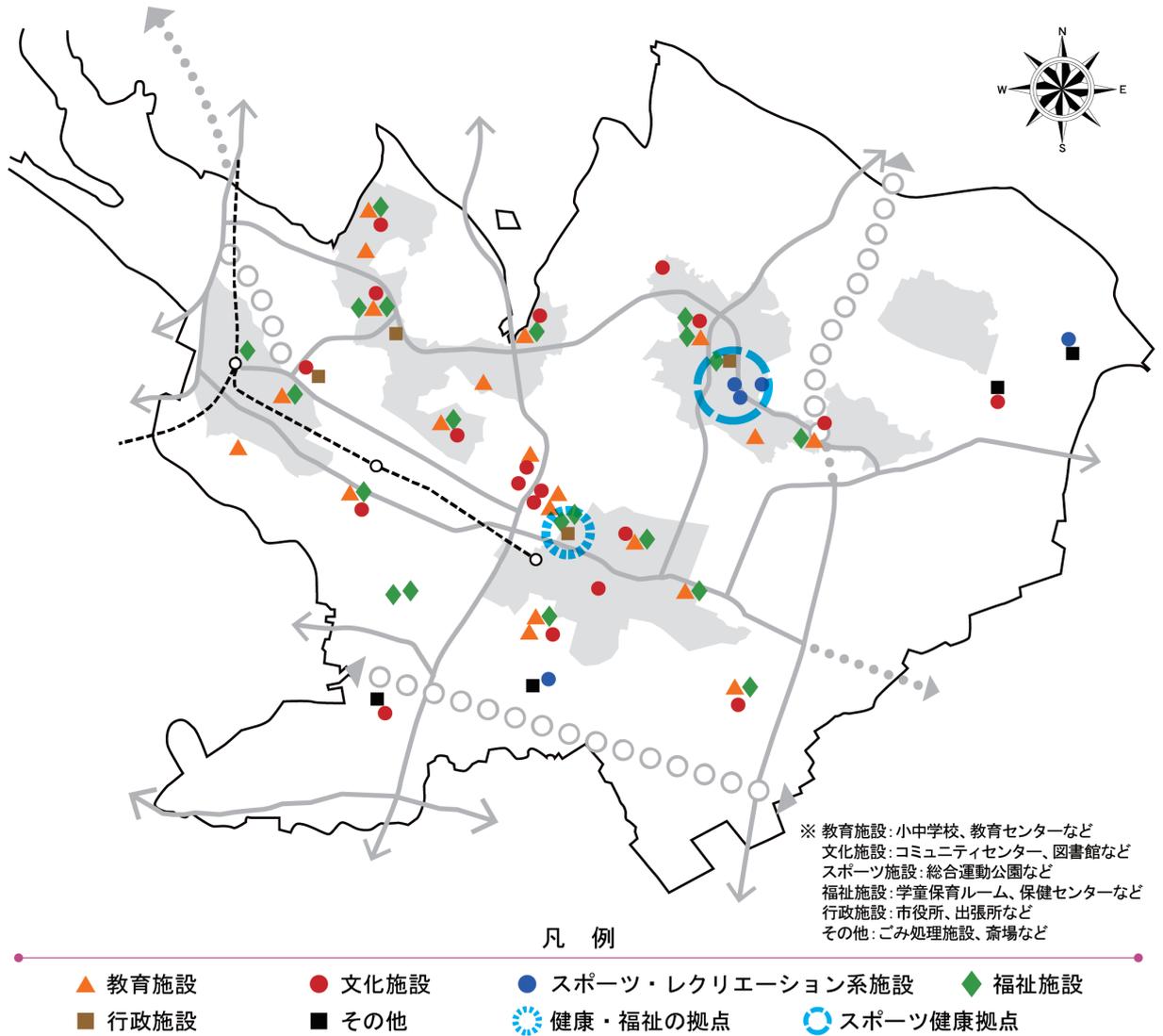
- ▶ 計画的な予防保全による長寿命化を図りながら、広域連携も視野に入れた再編成について、検討します。

④市営霊園

- ▶ 市民ニーズや将来的な墓地需要を勘案しながら、市営霊園の整備について検討します。

※ 31 循環型社会：大量採取・生産・消費・破棄の社会に代わり、製品の再生利用や再資源化等を進めて新たな資源投入を抑え、廃棄物ゼロを目指す社会のこと。

■公共施設整備方針図



4-7 住環境整備の方針

(1) 基本的な考え方

子どもから高齢者まで市民だれもが、安全で快適に安心して住み続けられるよう、4つの住宅系市街地の特性を活かしながら、多様なニーズに対応した住宅供給と魅力ある住環境の形成を促進します。

また、近年増加している空家等への対応に向けて、住宅ストック^{※32}の循環利用促進に向けた取組や空家等対策計画を踏まえた取組を推進し、空家等の発生の抑制と解消を目指します。

(2) 現況と課題

- ▶ 全国的な人口減少傾向や都心回帰^{※33}等の社会状況の変化に加え、竜ヶ崎ニュータウンも入居開始から30年以上が経過したこともあり、本市においても空家等が散見されています。
- ▶ 空家等は、リノベーション^{※34}等により新たな価値を生み出すことが可能であることから、所有者の適切な管理と活用を促すことはもとより、本市への若者世代の定住促進等に結びつく多様な住宅ニーズに対応できるよう、さまざまな取組を推進する必要があります。
- ▶ 龍ヶ崎市街地や佐貫市街地には、木造住宅等が密集している地区があり、道路が狭いため建て替えが困難なケースも見られます。これらは火災や震災等の際に危険であるばかりでなく緊急車両等の進入も困難であるため、改善が必要です。

(3) 都市づくりの方針

1) 良好な住環境の形成と良質な住宅の供給

- ▶ 都市基盤の整った良好な住宅地では、地区計画や各種協定等の制度を活用し、住民自らのまちづくりのルールを定めていくことで、良好な住環境の維持・向上を図ります。
- ▶ 4つの住宅系市街地の特性に応じて、住宅ストックの活用を含めた住宅供給を促進します。
- ▶ 「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に掲げる若者・子育て世代の定住促進に向け、住宅取得者への経済的支援を行います。
- ▶ 住宅困窮者^{※35}の生活安定を図るため、県と市が連携して、公営住宅を提供するとともに、建物の計画的な予防保全を行い、長寿命化を図ります。

※32 住宅ストック：既存の住宅のこと。

※33 都心回帰：地価の下落等によって都心部の居住人口等が回復する現象のこと。

※34 リノベーション：建築物の修理や修復において、古い部分の補修や内外装の変更程度にとどまるリフォームに対し、増築・改築や建物の用途を変更する等、資産価値を高めるための大規模な改造のこと。

※35 住宅困窮者：所得等、何らかの障がいによって、適正な水準の住宅に居住することが困難な者のこと。

2) 空家等の対策

- ▶ 空家等の実態を把握し、市民に周知・啓発することで、景観の阻害や管理不全を予防するとともに、新たな空家等の発生の抑制を図ります。
- ▶ 空家等の情報提供から利活用までを一体的に結びつけるシステムを構築し、空家等の解消に向けた支援体制を整備します。
- ▶ 活用が困難な空家等については、所有者による自主的な除去を促進するための経済的な支援策の導入を検討します。
- ▶ 空家等の撤去後も跡地の管理状況を把握するとともに、その活用のための支援体制を整備します。

3) 災害に強い住宅地への改善

- ▶ 地震災害に強い安全な居住環境を整えるため、既存住宅の耐震化を進めます。
- ▶ 木造住宅が密集する地域においては、延焼を防止するため建物の不燃化等を促進し、防災性の向上を図るとともに、狭隘道路の解消に努めます。

4-8 安全・安心なまちづくりの方針

(1) 基本的な考え方

本市で想定される土砂災害（がけ崩れ）や浸水被害に加え、今後予測されている首都直下型地震への防災対策に向け、地域防災計画に基づく災害に強い都市づくりを進めます。

また、防犯上等の観点から空家等の対策や視認性を高める取組を行い、犯罪が発生しにくい環境づくりを進めます。

(2) 現況と課題

- ▶ 市民アンケートの重要度においては、「地震や火災等の災害に対する安心感」や「防犯に対する安心感」は、上位にあげられており、災害に強く、犯罪が発生しにくい、安全・安心な環境づくりが一層求められています。
- ▶ 今後、さらに増加が見込まれる空家等については、防災や防犯、景観等、さまざまな観点において、その対策が重要視されていることから、積極的に取り組んでいく必要があります。

(3) 都市づくりの方針

1) 災害に強いまちづくり

①都市基盤

- ▶ 総合的に市街地の防災力を高めるため、建築物の耐震化、不燃化の促進を図るとともに、狭隘道路の解消やオープンスペース^{※36}の確保等に努めます。
- ▶ 電気、通信、ガス、上下水道等の市民生活に不可欠なライフライン施設については、耐震性の向上を促進します。
- ▶ 道路の整備や改良に際しては、災害等の発生時における役割を踏まえ、避難、救援救助、消防活動等の支障とならないよう、安全性等の確保に努めます。

②治水等

- ▶ 市街地の雨水対策として、貯留施設を整備するとともに、透水性・浸透性を高めることで、雨水流出量の抑制を図ります。また、排水路の整備を進め、流域全体の排水能力の向上を図ります。
- ▶ 土砂災害を未然に防ぐため、土砂災害警戒区域に指定されている区域の対策に取り組みます。

※36 オープンスペース：ここでは、市街地における公園や緑地、民間の空地等、建造物の建っていない場所のこと。

③避難地

- ▶ 非常時の防災空間として活用できるよう、総合運動公園等の大規模な施設における防災機能の向上を図ります。
- ▶ 小中学校や地域のコミュニティセンター等を地域における防災対策の拠点として、機能向上を図ります。

2) 犯罪が発生しにくい環境づくり

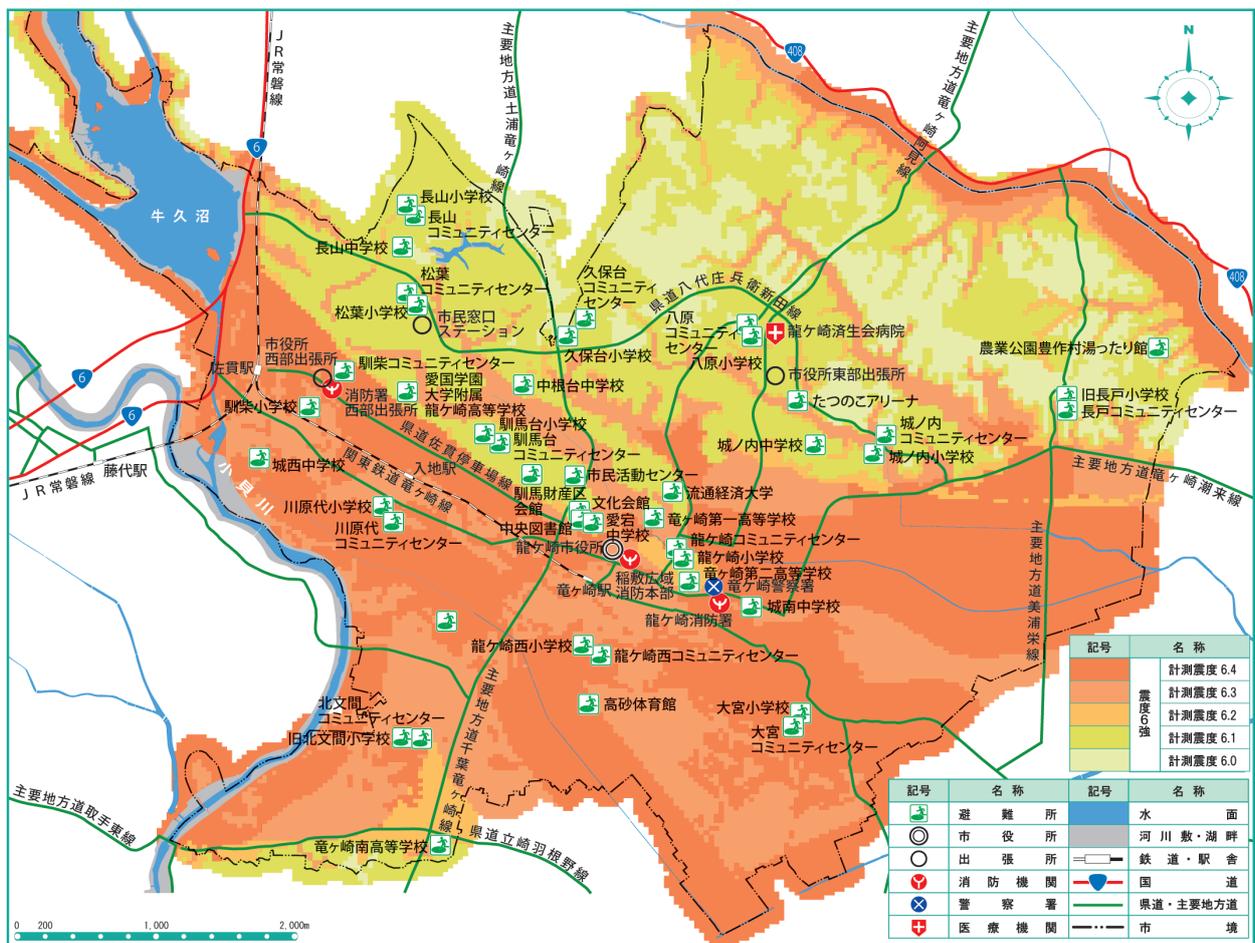
①防犯対策

- ▶ 犯罪が発生しにくい環境づくりに向けて、犯罪の起こりやすい場所を確認し、防犯カメラの設置を推進していくとともに、防犯灯の適切な管理を促進します。
- ▶ 公園内の植栽を適切に管理することで、道路等からの視認性を高める環境づくりを進めます。

②空家等の対策

- ▶ 空家等の発生を抑制するとともに、現状の空家等が犯罪発生の温床とならないよう、防犯パトロールを強化します。

■龍ヶ崎市地震ハザードマップ 揺れやすさマップ



資料：「地震ハザードマップ 揺れやすさマップ」より作成

4-9 景観形成の方針

(1) 基本的な考え方

若者や子育て世代を呼び込み、定住促進を図っていくためには、子育て環境の充実や生活利便性の高さはもちろんのこと、街なみの美しさやおしゃれといったイメージも重要な要素となります。そのため、景観に関して本市独自の施策展開が可能となる景観行政団体へと移行し、本市の特性に応じた特色ある景観を形成していくことで、若者や子育て世代が「住んでみたい」と感じる都市づくりを進めます。

(2) 現況と課題

- ▶ 本市が目指す「若者・子育て世代の定住環境の創出」の実現に向けては、子育て環境の充実や生活利便性の高さの他にも、まちの快適性や美しさも必要です。
- ▶ 市民アンケートでは「街なみ景観の美しさ」や「自然の豊かさ、きれいさ」はともに満足度が高い状況にあります。今後もそれを維持・向上させていくためには、市民と協働しながらさまざまな取組を行っていくことが必要です。
- ▶ 耕作放棄地や空家等が増加している中、大規模な太陽光発電設備の立地も進んでおり、良好な景観の阻害が懸念されます。今後もこの傾向が進むことが予測されるため、その対策に取り組んでいく必要があります。

(3) 都市づくりの方針

1) 魅力的な景観の形成

- ▶ 本市の特徴ある景観の計画的な規制・誘導を図るため、景観行政団体に移行し、景観計画の策定を行います。
- ▶ 住宅地、商業地、工業地域等、地域特性に応じて、周辺環境との調和を図りながら、自然や歴史等を活かした、個性豊かな景観形成を推進します。
- ▶ 大規模な開発や建築物の更新、新築に際しては、建物の高さや色彩、街なみ等を適正に規制・誘導し、龍ヶ崎らしい景観形成を推進します。
- ▶ “自然環境等と太陽光発電設備設置事業との調和に関する条例”や空家等対策計画等、関係条例や計画を適切に運用し、良好な景観形成を推進します。

2) 自然景観の維持

① 自然環境の保全

- ▶ 牛久沼や小貝川等の水辺、低地に広がる水田、台地上の緑や斜面緑地等、本市の良好な自然景観に資する自然環境を保全します。

②集落・田園景観

- ▶ 低地に広がる実り豊かな美しい水田地域を守り、育みながら、集落景観や田園景観の保全を図ります。
- ▶ 市街地縁辺部の緑や農地を保全し、ふれあいや憩いの場等としての活用を図りながら、身近な生活にうるおいを与える景観形成を推進します。

③緑地景観

- ▶ 台地上の緑が広がる地域では、主要な道路沿いや施設の近接部等を中心に適正な管理を促進し、森林景観を保全します。
- ▶ 地形的な特徴である斜面緑地を保全します。

3) 市民との協働による景観形成

- ▶ 景観に関する制度や仕組みについて、市民に情報を提供するとともに、公共施設里親制度^{※37}による活動を支援する等、市民の景観に関する意識の醸成・高揚を図ります。
- ▶ 市民や市民団体、事業者等と協働して、景観を阻害する違反広告物の撤去や落書きの防止等に取り組みます。

※ 37 公共施設里親制度：身近な公園や歩行者専用道路等の公共施設を「我が子」に見たて、地域住民が「里親」として親代わりになり、愛情を持って簡単な施設管理や環境美化活動をする制度のこと。

第3章 地域別構想

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



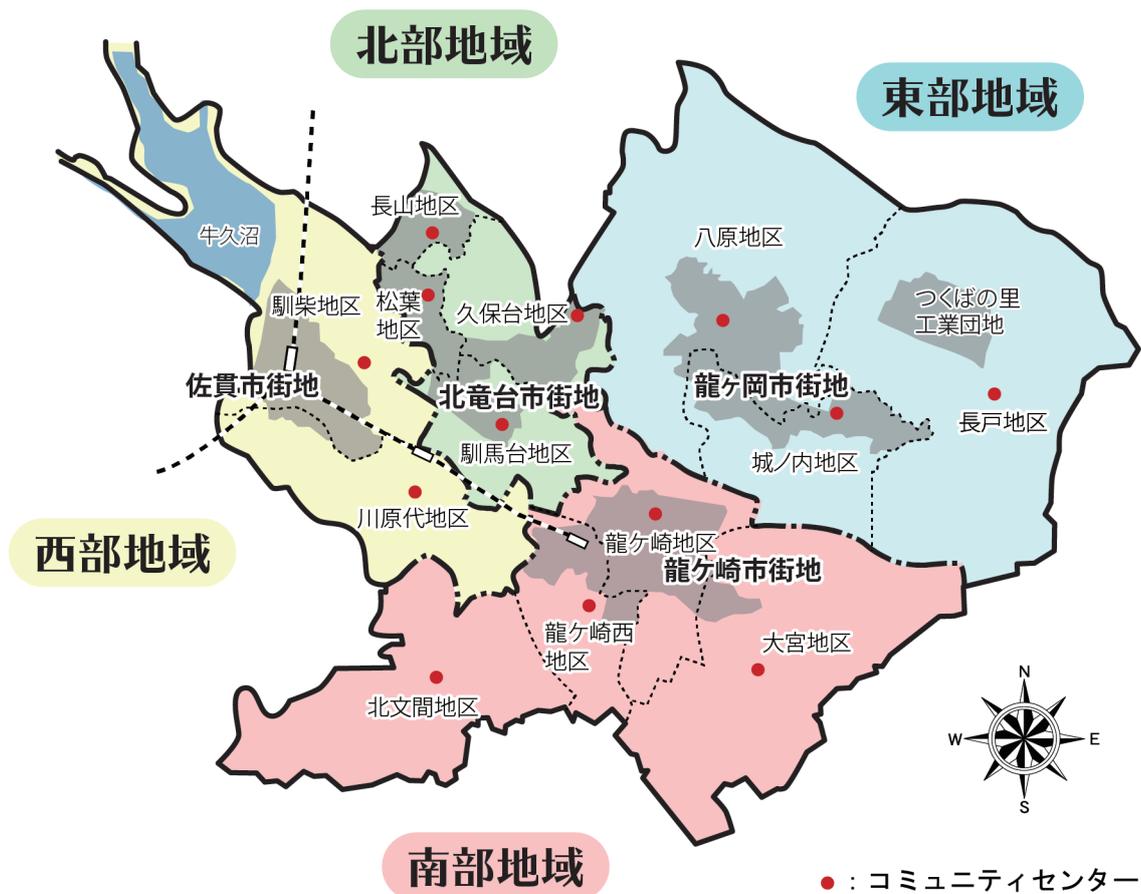
市街地の街なみ

◆東部地域



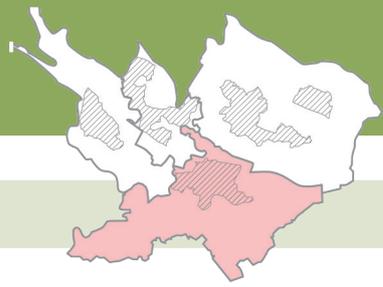
龍ヶ岡公園

■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

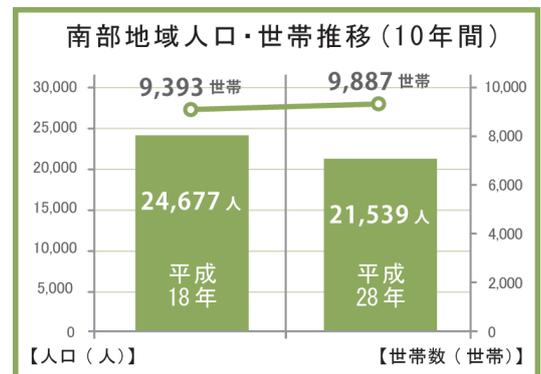
地域の状況

(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 ☕

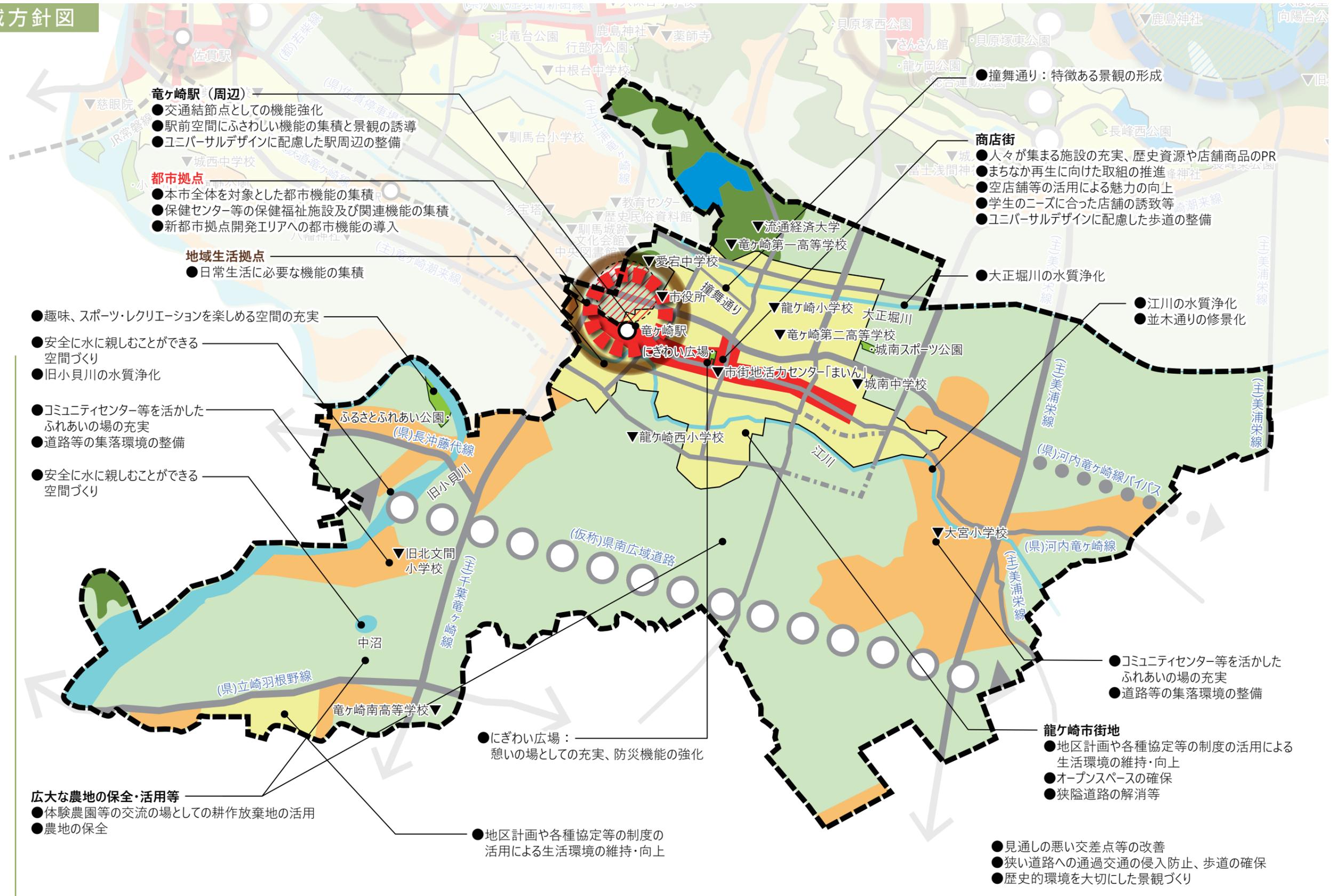
- ▶ 良好な農地を守り、育むとともに、耕作放棄地を活用しながら、体験農園等による「農」とのふれあいの場や交流の場としての利用についても検討を進めます。
- ▶ まちなかの空店舗やコミュニティ施設^{*38}の活用等による定期的な野菜の直売等の展開により、まちに住む人々の地元の農業への関心と農地保全に対する理解を高めます。

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し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。

南部地域方針図



竜ヶ崎駅（周辺）

- 交通結節点としての機能強化
- 駅前空間にふさわしい機能の集積と景観の誘導
- ユニバーサルデザインに配慮した駅周辺の整備

都市拠点

- 本市全体を対象とした都市機能の集積
- 保健センター等の保健福祉施設及び関連機能の集積
- 新都市拠点開発エリアへの都市機能の導入

地域生活拠点

- 日常生活に必要な機能の集積

- 趣味、スポーツ・レクリエーションを楽しめる空間の充実
- 安全に水に親しむことができる空間づくり
- 旧小貝川の水質浄化
- 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
- 道路等の集落環境の整備
- 安全に水に親しむことができる空間づくり

商店街

- 人々が集まる施設の充実、歴史資源や店舗商品のPR
- まちなか再生に向けた取組の推進
- 空店舗等の活用による魅力の向上
- 学生のニーズに合った店舗の誘致等
- ユニバーサルデザインに配慮した歩道の整備

- 大正堀川の水質浄化
- 江川の水質浄化
- 並木通りの修景化

- 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
- 道路等の集落環境の整備

龍ヶ崎市街地

- 地区計画や各種協定等の制度の活用による生活環境の維持・向上
- オープンスペースの確保
- 狭隘道路の解消等

- 見通しの悪い交差点等の改善
- 狭い道路への通過交通の侵入防止、歩道の確保
- 歴史的環境を大切にしたい景観づくり

にぎわい広場：

- 憩いの場としての充実、防災機能の強化

- 地区計画や各種協定等の制度の活用による生活環境の維持・向上

広大な農地の保全・活用等

- 体験農園等の交流の場としての耕作放棄地の活用
- 農地の保全

- 凡例**
- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 集落地
 - 農地
 - 緑地等
 - 水面
 - 主要な公園
 - 都市拠点
 - 地域生活拠点
 - 交流拠点
 - 産業拠点
 - 主要幹線道路
 - 幹線道路
 - 未着手路線
 - 整備中路線
 - 構想路線
 - 鉄道

※道路名
 (県)：一般県道
 (主)：主要地方道
 (都)：都市計画道路



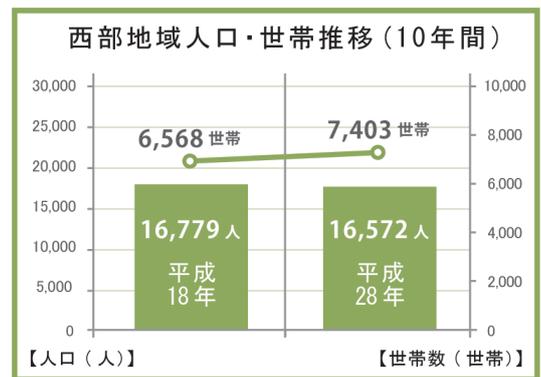
3-1 地域の状況

(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。

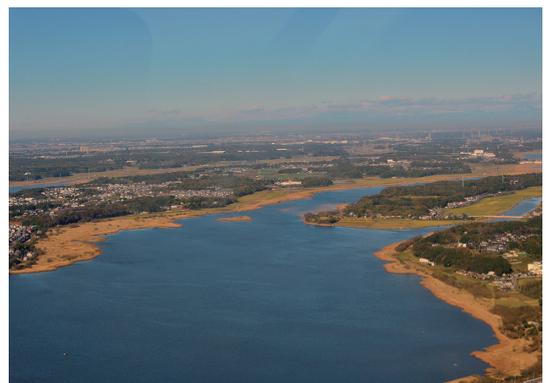
(2) 人口・世帯

- ▶ 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。

西部地域方針図

- 凡例**
- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 集落地
 - 農地
 - 緑地等
 - 水面
 - 主要な公園
 - 都市拠点
 - 地域生活拠点
 - 交流拠点
 - 産業拠点
 - 主要幹線道路
 - 幹線道路
 - 未着手路線
 - 整備中路線
 - 構想路線
 - 鉄道
- ※道路名
 (県)：一般県道
 (主)：主要地方道
 (都)：都市計画道路





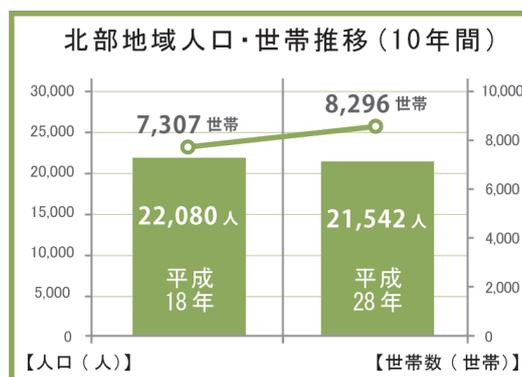
4-1 地域の状況

(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 ☕

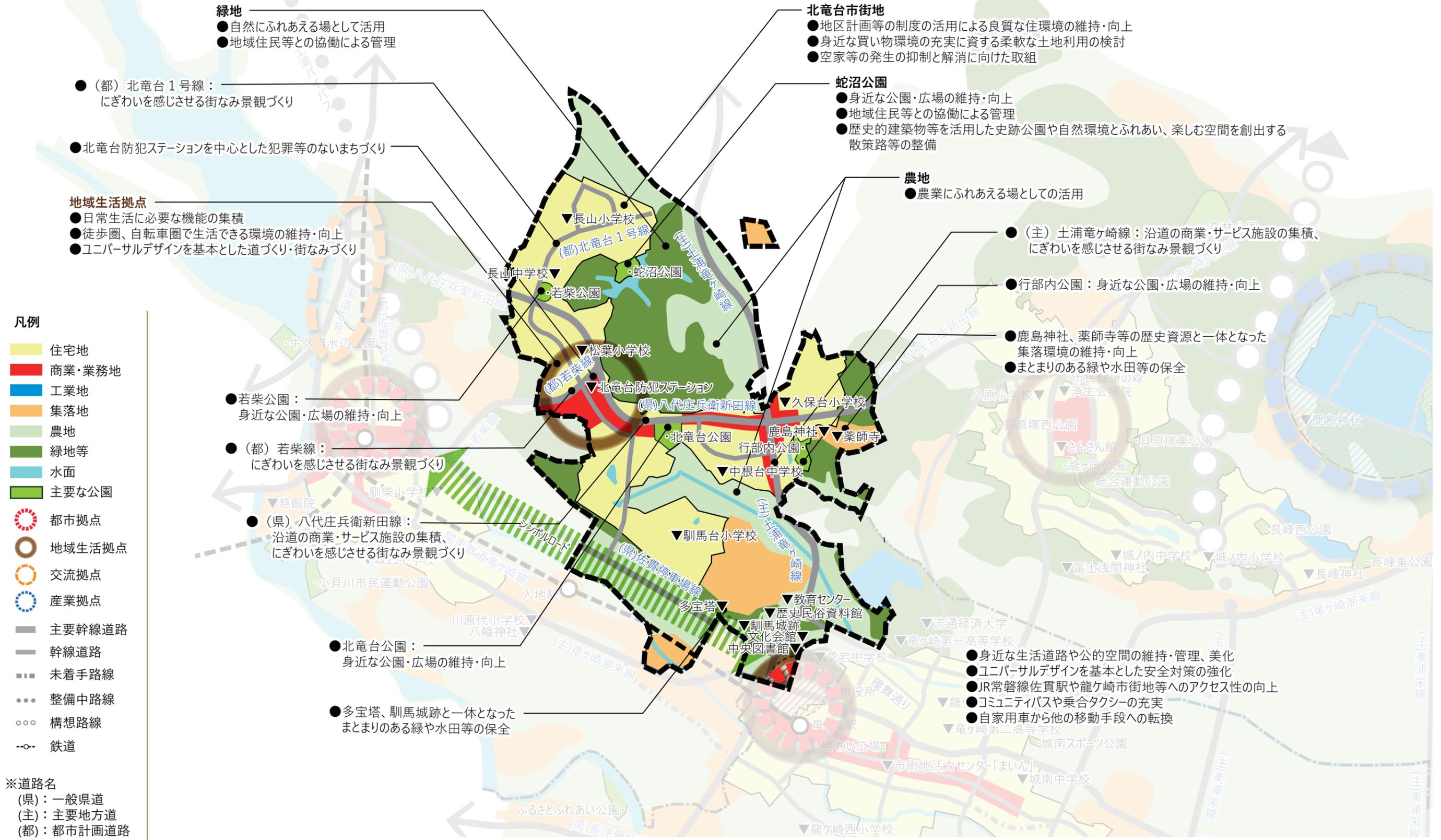
- ▶ JR常磐線佐貫駅や龍ヶ崎市街地等へのアクセス性を高めるとともに、急激に進む高齢化に対応していくため、コミュニティバスや乗合タクシーの充実を図ります。また、これに伴い、これまでの自家用車中心の移動手段からの転換を促進します。

(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。

北部地域方針図





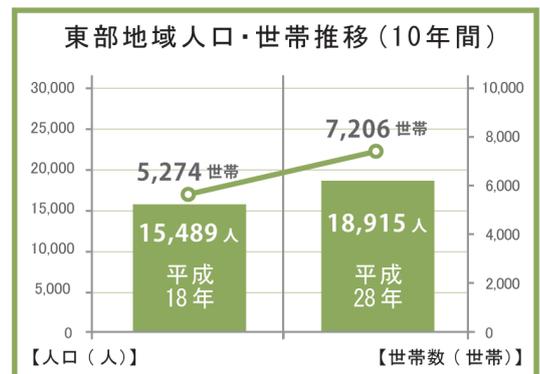
5-1 地域の状況

(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。

東部地域方針図

地域生活拠点

- 日常生活に必要な機能の集積
- 徒歩圏、自転車圏で生活できる環境の維持・向上
- 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の形成

龍ヶ岡市街地

- 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
- 職住近接の身近な雇用の場の確保
- 生活ニーズに対応した個性と魅力ある子育てしやすい市街地の形成
- 地区計画や各種協定等の制度を活用したまちづくりの継続による良質な住環境の維持・向上

- 身近な生活道路や公的空間の維持・管理・美化
- ユニバーサルデザインを基本とした安全対策
- JR常磐線佐貫駅や龍ヶ岡市街地等へのアクセス性の向上
- コミュニティバスや乗合タクシーの充実
- 自家用車から他の移動手段への転換
- 集落景観を担う斜面林の保全

- 長峰神社：歴史的環境と一体となった緑や水田等の保全

農地

- 農業にふれあえる場として活用

- 森林公園：憩いの場や市内外の人達との交流の場として整備・充実

- (主) 美浦栄線バイパスの整備促進

産業拠点

- つくばの里工業団地の拡張検討
- 人口増や雇用の確保につながる企業等の誘致

- 農業公園「豊作村」：憩いの場や市内外の人達との交流の場として整備・充実

- 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
- 道路等の集落環境の整備

凡例

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 集落地
- 農地
- 緑地等
- 水面
- 主要な公園
- 都市拠点
- 地域生活拠点
- 交流拠点
- 産業拠点
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 未着手路線
- 整備中路線
- 構想路線
- 鉄道

※道路名
 (県)：一般県道
 (主)：主要地方道
 (都)：都市計画道路



第4章 まちづくりを推進するために

1	実現のための方策	90
2	財政計画との整合	92
2-1	財政収支見通しと財政運営の課題	92
2-2	本プラン推進のための財源の確保と 事業等の実施	92
3	本プランの進行管理と見直し	93

1 実現のための方策

(1) まちづくり基本条例に基づく協働で進めるまちづくり

本プランに定めた方針にそって円滑にまちづくりを進めていくためには、まちづくりの担い手である市民の参画が不可欠です。市民により多くの情報を発信しながら、まちづくり基本条例に基づき、市民、議会、行政がそれぞれの役割と責務を果たし、連携しながら進める協働によるまちづくりを推進します。

市民の役割	<ul style="list-style-type: none">・まちづくりの主役として、主体的に計画策定等に参画・地域の自主的なルールづくりによる身近な環境づくり・公園や身近な施設等の管理や運営への参加・周辺環境や地域貢献等への配慮
議会の役割	<ul style="list-style-type: none">・進捗状況等の点検・市民の意思の反映
行政の役割	<ul style="list-style-type: none">・広域的な都市計画の調整・都市計画事業の実施・市民によるまちづくりの支援・開発等に対する規制・誘導

(2) まちづくりの人材育成

市民が主催するまちづくり活動等への支援の他、企業や大学等の専門機関との連携を進める等、まちづくりを担う人材の確保や育成するための方法を検討します。

まちに対する愛着を育て、将来のまちづくりの担い手を育成していく観点から、学校教育や生涯学習の中で、まちの再認識やまちづくりを考える機会の提供等を図ります。

(3) 関係機関や周辺自治体との連携

本市だけでは実施・実現できない広域幹線道路の整備や広域的な公共交通網整備、牛久沼の水質浄化等の広域的なプロジェクトや事業等については、国や県、周辺自治体との連携や調整を図りながら、事業の早期実現を目指します。

(4) 財源の確保と効率的運用

国・県等の補助を有効活用する等、適切な財源確保に努めるとともにPPP／PFI^{※39}等、民間活力の導入も検討する等、効率的、効果的な事業の実施に努めます。

※39 PFI: プライベート・ファイナンス・イニシアチブの略称。公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法。

(5) 他の計画等との連携

本プランは、将来都市像を実現するための都市づくりの方針を、それぞれの分野の計画を踏まえて示しています。本プランの運用にあたっては、庁内各課と連携し、それぞれが所管する計画との調整を図りながら推進します。



2 財政計画との整合

2-1 財政収支見通しと財政運営の課題

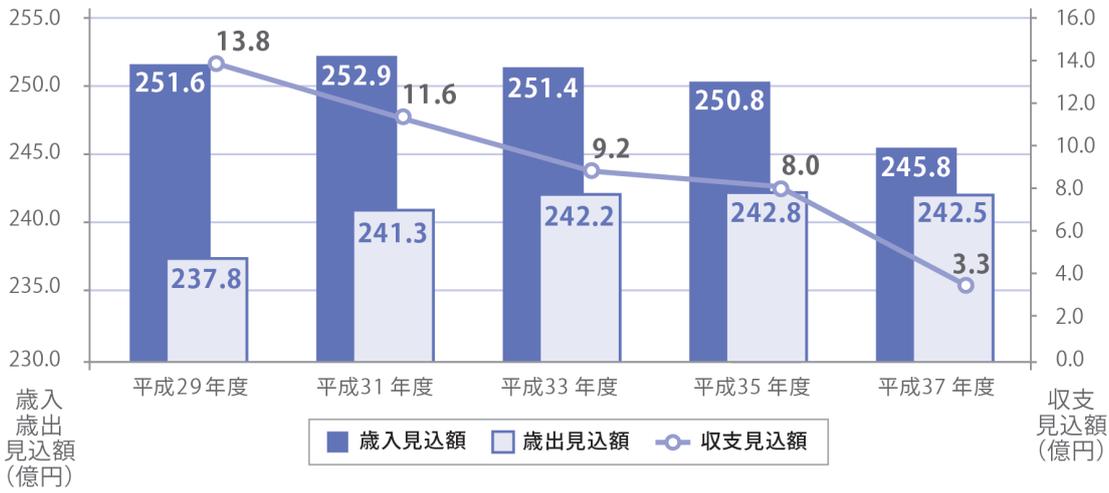
現行の制度や公共サービスの継続を基本とした場合、本プランが担う平成38年度までの10年間においては、概ね黒字収支が続く見通しとなっています。

しかし、歳入においては、地方交付税等の依存財源に頼る部分が大きく、担税力のある世代の退職等により、市税等の自主財源の大幅な増収は見込めない状況にあります。

また、歳出においても、公債費負担の高止まりや社会保障関係費の増加等の影響で、義務的・固定的な経費の財源確保を優先せざるを得ず、財政運営のさらなる硬直化が懸念されています。

このため、今後も財政健全化の取組を確実に推進していく必要があります。

■財政収支見通し（平成28年10月）



2-2 本プラン推進のための財源の確保と事業等の実施

本プランの推進に向けては、限られた財源の中で、中・長期的な視点に立って計画的に実現を図ることが求められます。財政健全化の取組を積極的に進め、財源を確保し、社会情勢や市民の期待等を総合的に判断しながら優先順位を検討し、計画的かつ着実な遂行に努めます。

また、本プランに基づく主要な事業等の実施にあたっては、財政収支見通しと中期財政計画に照らして充当可能な財源とおおよその事業規模を推計のうえ毎年策定されるアクションプラン（中期事業計画）に位置づけ、財政計画や他施策との整合を図りながら実行性を高めます。

3 本プランの進行管理と見直し

(1) 本プランの進行管理

本プランの進行管理や評価については、最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」における評価指標の目標値等と連動させながら、都市計画審議会において施策や事業の進行・進捗状況の確認や管理・評価を行っていくとともに、その結果を市民に公表します。

(2) 本プランの見直し

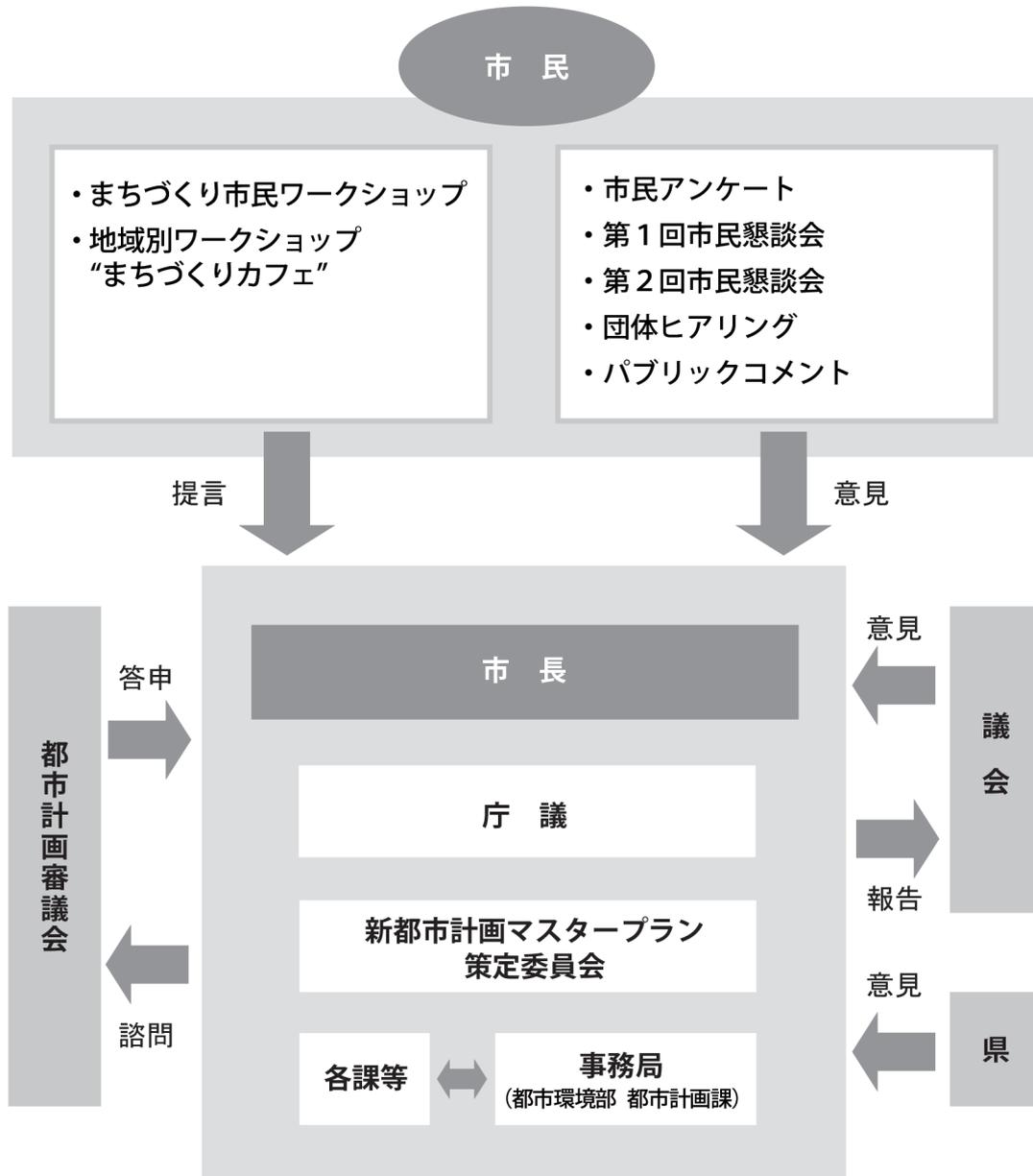
都市づくりは長期的な視点で進めていくことが必要であることから、本プランの計画期間は、10年間としています。しかし、社会経済情勢の変化や都市が抱える課題、また、市民ニーズの変化等により、計画の内容が実態とかい離していくことも予想されます。

このような状況に対応していくため、必要に応じて本プランの見直しを行います。

資料編

1	策定体制	96
2	策定の経過	97
3	市民参加の状況	99
3-1	市民アンケート	99
3-2	まちづくり市民ワークショップ	99
3-3	地域別ワークショップ “まちづくりカフェ”	100
3-4	市民懇談会	100
3-5	パブリックコメント	100
3-6	団体ヒアリング	101
4	都市計画審議会からの答申 ・委員名簿	102
4-1	答申書	102
4-2	委員名簿	103
5	用語解説	104

1 策定体制



2 策定の経過

	審議会・議会・県	市民参加	庁内
平成 27 年			
10 月 5 日			庁議
10 月 10 日		まちづくり市民ワークショップ スタート (12 月 19 日まで計 6 回)	
10 月 22 日	市議会環境生活委員会協議会 ・策定方針（案）について		
10 月 29 日	都市計画審議会 【平成 27 年度第 2 回】 ・策定方針（案）について		
11 月 5 日		団体ヒアリングスタート (3 月 22 日まで 22 団体)	
11 月 20 日			新都市計画マスタープラン 策定委員会【第 1 回】
12 月 4 日		市民アンケート調査実施 (12 月 21 日まで)	
12 月 19 日		まちづくり市民ワークショップ 提言発表会開催	
平成 28 年			
2 月 20 日		地域別ワークショップ “まちづくりカフェ” 開催	
3 月 10 日			新都市計画マスタープラン 策定委員会【第 2 回】
3 月 24 日			庁議
3 月 25 日	市議会環境生活委員会協議会 ・進捗状況について		
3 月 28 日	都市計画審議会 【平成 27 年度第 3 回】 ・進捗状況について		
6 月 4 日		市民懇談会開催 (6 月 12 日まで 6 か所)	
6 月 20 日			新都市計画マスタープラン 策定委員会【第 3 回】
6 月 24 日			庁議
6 月 30 日	都市計画審議会 【平成 28 年度第 1 回】 ・全体構想（骨子案）について		

	審議会・議会・県	市民参加	庁内
平成 28 年			
9 月 27 日			新都市計画マスタープラン 策定委員会【第 4 回】
10 月 3 日			庁議
10 月 25 日	都市計画審議会 【平成 28 年度第 2 回】 ・全体構想・地域別構想(素案)について		
10 月 31 日	市議会環境生活委員会協議会 ・全体構想・地域別構想(素案)について		
11 月 5 日		市民懇談会開催 (11 月 12 日まで 4 か所)	
11 月 9 日			新都市計画マスタープラン 策定委員会【第 5 回】
11 月 16 日			庁議
11 月 22 日	都市計画審議会 【平成 28 年度第 3 回】 ・都市計画マスタープラン 2017(案) について		
12 月 7 日	市議会全員協議会 ・都市計画マスタープラン 2017(案) について		
12 月 20 日		パブリックコメントスタート (1 月 19 日まで)	
平成 29 年			
1 月 12 日	龍ヶ崎市都市計画 マスタープラン 2017(案) に関する県との調整会議開催		
2 月 6 日			庁議
2 月 16 日	都市計画審議会 【平成 28 年度第 4 回】 ・パブリックコメントの結果について ・龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017(案)に関する諮問・答申について		

3 市民参加の状況

3-1 市民アンケート

対象	2,000人（18歳以上の市民）住民基本台帳より無作為抽出
期間	平成27年12月4日から平成27年12月21日まで （平成28年1月14日分到着まで集計）
方法	郵送による配布・回収。無記名
回収数	575票
回収率	28.8%

3-2 まちづくり市民ワークショップ

◆ワークショップメンバー等

コーディネーター	増田 勝（特定非営利活動法人まちづくり協会）
参加者数	市民8人、学生1人、市職員9人

◆ワークショップ開催の経過

	開催日	主な内容
第1回	平成27年10月10日	オリエンテーション、講話、市長との懇談
第2回	平成27年10月24日	龍ヶ崎市の現状と課題、グループワーク
第3回	平成27年11月7日	グループワーク
第4回	平成27年11月21日	グループワーク
第5回	平成27年12月5日	グループワーク
第6回	平成27年12月19日	提言発表会

◆提言発表会

開催日	平成27年12月19日
会場	龍ヶ崎市役所5階全員協議会室
内容	ワークショップ各グループからの提言発表、市長講評、総括講演
参加者数	約60人

3-3

地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

開催日	平成 28 年 2 月 20 日
会場	文化会館 小ホール
内容	ワークショップ各グループからの意見発表、市長講評
参加者数	市民 20 人 市職員 13 人

3-4

市民懇談会

◆第 1 回市民懇談会 《参加者数》延べ 113 人

開催日	開催場所	参加者
平成 28 年 6 月 4 日	馴柴コミュニティセンター	27 人
	城ノ内コミュニティセンター	18 人
平成 28 年 6 月 11 日	久保台コミュニティセンター	17 人
	八原コミュニティセンター	10 人
平成 28 年 6 月 12 日	松葉コミュニティセンター	27 人
	文化会館小ホール	14 人

◆第 2 回市民懇談会 《参加者数》延べ 76 人

開催日	開催場所	参加者
平成 28 年 11 月 5 日	馴柴コミュニティセンター	27 人
平成 28 年 11 月 6 日	龍ヶ崎コミュニティセンター	12 人
平成 28 年 11 月 12 日	松葉コミュニティセンター	21 人
平成 28 年 11 月 12 日	城ノ内コミュニティセンター	16 人

3-5

パブリックコメント

意見募集期間	平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 1 月 19 日
募集結果	意見提出者数 1 人、意見件数 3 件

3-6 団体ヒアリング

《実施団体》22 団体

団体名	テーマ	実施日
茨城県建築士会龍ヶ崎支部	空き家対策、建築動向、まちづくり全般	平成 28 年 1 月 5 日
流通経済大学	土地利用計画、若者視点、まちづくり全般	平成 28 年 2 月 3 日
社会福祉協議会	福祉の視点	平成 27 年 11 月 26 日
農業委員会	農地保全、農業視点、農業活性化	平成 27 年 12 月 11 日
茨城県宅地建物取引業協会	不動産需給動向、まちづくり全般	平成 28 年 2 月 5 日
商工会	商業活性化、工業活性化	平成 27 年 12 月 7 日
商工会女性部	商業活性化、工業活性化、女性視点	平成 27 年 11 月 19 日
商工会青年部	商業活性化、工業活性化、若者視点	平成 27 年 11 月 5 日
都市再生機構	まちづくり全般	平成 28 年 1 月 8 日
茨城県竜ヶ崎工事事務所	県施策動向、県事業進捗状況	平成 27 年 12 月 21 日
防犯連絡員協議会	安全安心、防犯視点	平成 27 年 11 月 17 日
J A 竜ヶ崎	農業視点、農業活性化	平成 27 年 11 月 18 日
つくばの里工業団地運営協議会	工業用地需要動向、工業団地拡張対応	平成 28 年 1 月 22 日
住民自治組織連絡協議会	まちづくり全般	平成 27 年 12 月 5 日
観光物産協会	観光施策、まちづくり全般	平成 27 年 11 月 17 日
関東鉄道(株)	公共交通施策動向	平成 28 年 3 月 22 日
学校長会・教頭会・教務主任会	教育	平成 27 年 12 月 17 日
P T A 連絡協議会	子育て・教育	平成 28 年 2 月 6 日
体育協会	スポーツ振興	平成 27 年 12 月 21 日
N P O 法人茨城県南生活者ネット	まちづくり活動	平成 27 年 12 月 9 日
N P O 法人クラブ・ドラゴンズ	スポーツを通じたまちづくり活動	平成 27 年 12 月 4 日
国際交流協会	外国人視点	平成 28 年 3 月 12 日

4-1

答申書

龍 都 審 第 2 号

平成 29 年 2 月 16 日

龍ヶ崎市長 中 山 一 生 殿

龍ヶ崎市都市計画審議会

会 長 恩 田 守 雄

都市計画マスタープラン 2017（案）について（答申）

平成 29 年 2 月 6 日付け龍都第 35 号をもって諮問のあったみだしのことについて、慎重審議を行った結果、妥当なものと認める。

龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017 の推進に当たっては、本審議会における審議経過及び市民懇談会等を通して寄せられた市民意見を尊重しながら、計画的かつ着実な実施に努められたい。

また、本プランは、都市計画部門における総合的な計画であることに加え、本市の最上位計画「第 2 次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」を都市計画の側面から補完する重要な役割を担う計画であることから、第 2 次ふるさと龍ヶ崎戦略プランとの一体的な推進を図り、本市が掲げる将来都市像「人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎」の実現を目指されたい。

本プランにより、“龍ヶ崎らしい”、“龍ヶ崎スタイル”の魅力ある都市づくりが推進されることに期待する。

4-2

委員名簿

区分ごと50音順、敬称略

区分	氏名	職名	備考
学識経験者	秋山 穰	一般社団法人 茨城県建築士会 龍ヶ崎支部 理事	
	恩田 守雄	流通経済大学 社会学部 教授	会 長
	小島 敏子	社会福祉法人 龍ヶ崎市社会福祉協議会 理事	
	坂野 喜隆	流通経済大学 法学部 准教授	職務代理者
	須永 高広	一般社団法人 龍ヶ崎青年会議所 理事長	
	高橋 容子	龍ヶ崎市教育委員会 教育委員長職務代理者	
	野口 浩	龍ヶ崎市農業委員会 会長代理	
	張替 武敏	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会 専務理事	
	福智 勇人	龍ヶ崎市商工会 青年部 部長	
	宮武 宏之	独立行政法人 都市再生機構 首都圏ニュータウン本部 茨城業務部長	
市議会議員	後藤 敦志	龍ヶ崎市議会議員（文教福祉委員会委員）	
	坂本 隆司	龍ヶ崎市議会議員（環境生活委員会委員長）	
	深沢 幸子	龍ヶ崎市議会議員（環境生活委員会委員）	
	山宮 留美子	龍ヶ崎市議会議員（副議長、総務委員会委員）	
茨城県の職員	柳澤 晃宏	茨城県竜ヶ崎工事事務所 所長	平成28年度から
	* 渡辺 功	茨城県竜ヶ崎工事事務所 所長	*平成27年度まで
公募市民	石崎 功雄		
	寺崎 宏		
	山崎 喜太郎		
	吉野 功一		

委員構成は、平成29年2月16日（答申時）現在
職名は、委嘱時現在

	用語	解説
あ行	オープンスペース	ここでは、市街地における公園や緑地、民間の空地等、建造物の建っていない場所のこと。
か行	狭隘道路	主に幅員が4m未満の道路のこと。
	協働	同じ目的のために、対等の立場で協力して共に働くこと。
	景観行政団体	景観法により定義される景観行政を司る行政機構のこと。政令指定都市・中核市以外の市町村は、知事と協議した上で、景観行政団体となることができる。
	減災	災害時、被害を皆無にすることは不可能という前提に立ち、起こりうる被害を最低限にとどめ短期化しようとする防災の取組のこと。
	公共施設里親制度	身近な公園や歩行者専用道路等の公共施設を「我が子」に見たて、地域住民が「里親」として親代わりになり、愛情を持って簡単な施設管理や環境美化活動をする制度のこと。
	交流人口	その地域に訪れる（交流する）人数のこと。
	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。
さ行	市街化区域・市街化調整区域	市街化区域は優先的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域は自然や農業環境を守るため、当面市街化を抑制すべき区域のこと。
	自然増減	出生や死亡による人口の増減のこと。
	社会増減	転入や転出による人口の増減のこと。
	住宅困窮者	所得等、何らかの障がいによって、適正な水準の住宅に居住することが困難な者のこと。
	住宅ストック	既存の住宅のこと。
	循環型社会	大量採取・生産・消費・破棄の社会に代わり、製品の再生利用や再資源化等を進めて新たな資源投入を抑え、廃棄物ゼロを目指す社会のこと。
	常住人口	直近の国勢調査人口を基礎として、毎月の人口の移動状況を前月の数値に加減し、推計した人口のこと。
	生活圏	買い物や通学、レクリエーション、医療等、日常生活の中で行動する場所、範囲のこと。
	生活道路	その地域に生活する人が、自宅から主要な道路に出るまでの道路や商店街等、日常生活の中でよく使われる道路のこと。
	生物多様性	人間も含めてさまざまな生物が存在し、互いに関連して存在していること。
	ゾーン30	区域（ゾーン）を定めて最高速度30km/hの速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における速度抑制やゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制等を図り、生活道路における歩行者等の安全な通行を確保する対策のこと。
た行	地域コミュニティ	住民が地域で行われる消費、労働、教育、衛生、遊び、スポーツ、祭り等に関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団のこと。
	地域ブランディング	「龍ヶ崎市」という地域のブランド（イメージ）を創り、高める活動や場所のこと。

	用語	解説
た行	低炭素化	地球温暖化の原因と言われる二酸化炭素の排出量をできるだけ抑えるため、自然エネルギーの活用やエネルギー利用の効率化等を進めながら、経済発展を図る社会づくりを行うこと。
	都市施設	都市での活動や良好な都市の環境を維持するために必要な施設。都市計画法で、道路や公園等が規定されている。
	都心回帰	地価の下落等によって都心部の居住人口等が回復する現象のこと。
な行	農地転用	農地を農地以外のものに転用すること。
は行	バリアフリー	高齢者・障がい者等が生活する上で支障となる物理的な障がいや、精神的な障壁を取り除くための施策、またそれらを取り除いた状態のこと。
	ヒートアイランド現象	夏の都市部で、アスファルトやビルからの輻射熱や冷房・車の排気熱等の影響により、周辺地域よりも気温が高くなる現象のこと。
	PFI	プライベート・ファイナンス・イニシアチブの略称。公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法。
	PPP	パブリック・プライベート・パートナーシップの略称。公的部門による社会資本の整備・運営を公共と民間の協力により効率化しようという政策手法のこと。
ま行	密集市街地	老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園等の公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地のこと。
	未利用地	市街化区域の中の農地、山林や空地等、有効に都市的土地利用が行われていない土地のこと。
	面的整備	施設等の「点」や道路等の「線」に対して、周辺の宅地等も含め、一定のまとまった区域を「面」として捉えて、区域全体を整備すること。
	最寄品	消費者が近くの小売店で頻繁に購入するような商品のこと。食料品・日用雑貨・タバコ等。
や行	ユニバーサルデザイン	可能な限り、すべての人が利用しやすい施設や製品、情報のデザイン（設計）のこと。
	用途地域	都市計画法に基づき、大枠の建物の用途や土地の利用を定めるもの。
ら行	ライフスタイル	生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣等を含めた個人の生き方のこと。
	リノベーション	建築物の修理や修復において、古い部分の補修や内外装の変更程度にとどまるリフォームに対し、増築・改築や建物の用途を変更する等、資産価値を高めるための大規模な改造のこと。
	竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン	都市計画法第6条の2に定められた県が策定する計画で、竜ヶ崎市、牛久市、利根町からなる竜ヶ崎・牛久都市計画区域全体についての整備、開発及び保全に関する方針が示されている。
わ行	ワークショップ	参加者が自ら参加・体験し、グループの相互作用の中で何かを学びあったり創り出したりして、双方向的な学びと創造を行うこと。

龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017

発行日 平成 29 年 3 月
発行 龍ヶ崎市 都市環境部 都市計画課
〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地
電話 0297-64-1111 (代表)
ホームページ <http://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/>



龍ヶ崎市

Ryugasaki City