



### 1.1.策定の趣旨

平成 27 (2015) 年の国勢調査の結果、我が国の総人口は調査開始以来、初めて減少に転じ、国全体が本格的な人口減少時代に突入したといわれています。本市でも平成 22 (2010) 年の約 8 万人をピークに減少に転じており、今後も一層の減少が予測されています。

本市においては、龍ヶ崎市街地、佐貫市街地、北竜台市街地、龍ヶ岡市街地の 4 つの住宅系市街地で形成されていますが、北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地は、計画的に整備された都市基盤のもと、商業・サービスなどの機能が比較的充実しており、特に龍ヶ岡市街地は、人口の定着が促進しているところです。

佐貫市街地は、龍ヶ崎市の玄関口として魅力ある都市拠点の形成を目指しターミナル機能を強化するなど、基盤整備が行われた地区を中心に商業・業務・情報などの整った周辺整備を推進することとしています。

龍ヶ崎市街地は、旧来より商業の中心として栄えてきましたが、4 つの市街地のなかで、平成 27 (2015) 年から令和 27 (2045) 年にかけての人口減少率が最も大きく見込まれ、近年にぎわいと活力を失いつつあります。また、空家・空地の増加や、住宅密集地の存在など、防災の面も含めて対策を考える必要があります。

かつて、本市では平成 14 (2002) 年に「龍ヶ崎市中心市街地活性化基本計画」(以下、「前計画」という。)を策定し、中心市街地の活性化に向けたまちなかの拠点整備、イベント開催などの取組を進めてきました。

その取組からは、多くの人々を集めるための拠点として「にぎわい広場」の整備、創業を計画している方の体験の場としてチャレンジ工房「どらすて」の開設、220 回(令和元(2019)年 11 月時点)の実績を誇るまいんバザールの実施など、にぎわいに資する事業や活動が生まれました。

しかし、これまでの取組により、イベントによるまちなかへの集客はあるものの、持続的なまちなかの活性化につながらず、取組による成果は限定的なものに留まっています。

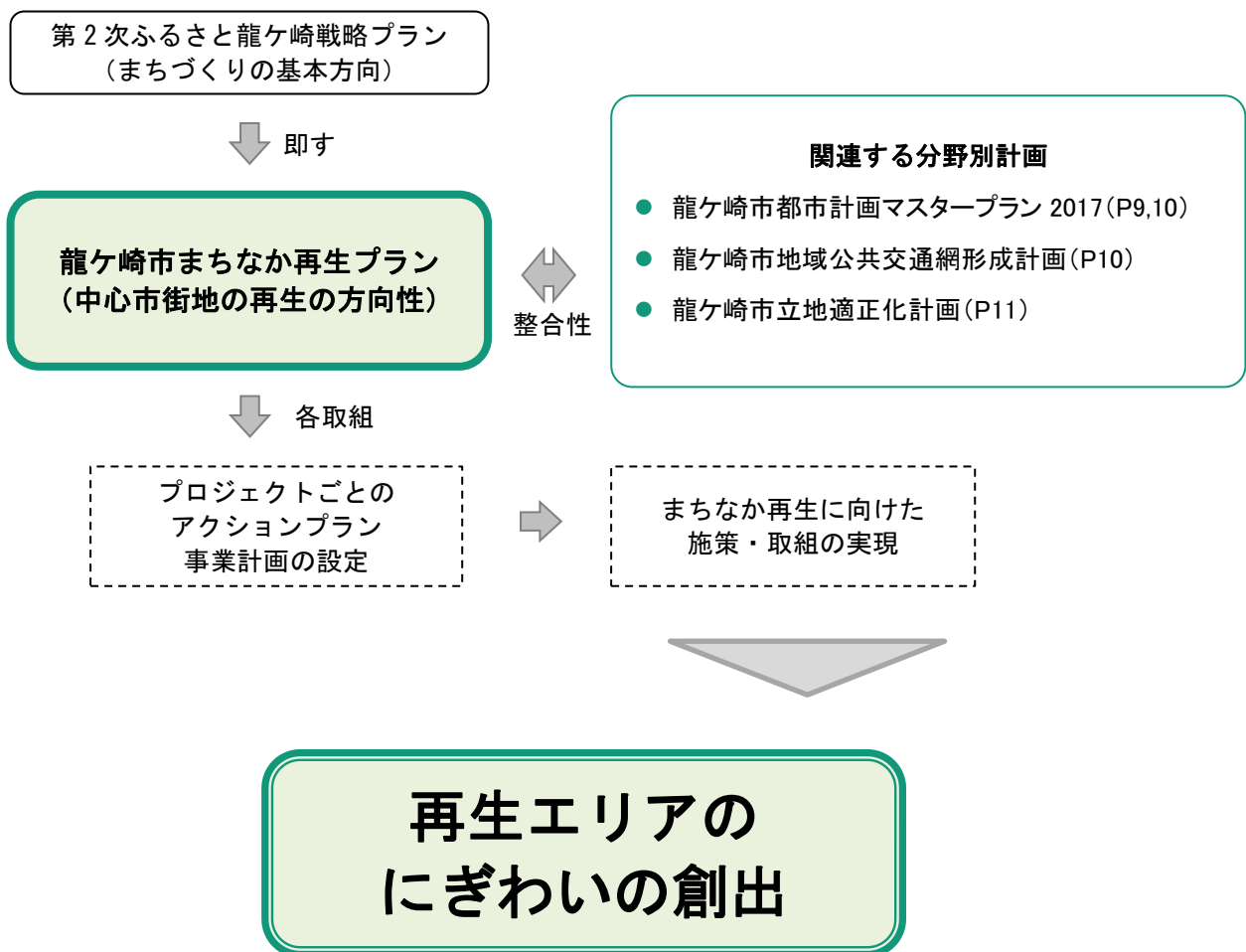
これらの状況を踏まえ、これまでの取組を検証し、近年の社会情勢に対応したまちなかの再生を目的として、龍ヶ崎市まちなか再生プラン(以下、「本プラン」という。)を策定しました。

## 1.2.本プランの位置付けと意義

### (1) 位置付け

本プランは、まちづくりの基本方向を示す最上位計画である「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」(計画期間平成 29(2017)年度から令和 3(2021)年度)の戦略や目標を踏まえ、関連する分野別計画と整合性を図りながら、市及び民間事業者並びに市民にとっても「まちなか再生の羅針盤」となる計画として策定しました。

### ■まちなか再生のプロセスと計画の位置付け



## (2) 意義

### ① まちなか再生ビジョンの共有

関連計画との整合性を図り、商店街に限らず、まちなか再生の方向性・戦略を明確に可視化・共有します。

### ② 取組の実現性・実効性の向上

本プランで取組を位置付け、市の事業として推進するとともに、個人や民間のみでは実現することが困難な取組への支援を行うなど、各取組の実効性を高めます。

### ③ 市民意見の反映

「まちづくりのプレイヤー」の意見を反映した、にぎわい創出や居住利便性向上に向けた取組を位置付けます。

### ④ 官民の方向性のマッチング

民間が行う活動と市のまちづくり関連事業をマッチングすることにより、双方にとって有益な取組を推進します。

### ⑤ 推進体制づくり

官民連携に向けた取組を位置付け、様々な立場の人々が一体となり、まちなか再生を進めるための体制を作ります。

### ⑥ 取組の連携構築

個々の取組を整理・体系化し、一体的に取組んでいくことで相互連携や相乗効果を生み出します。

## **1.3.計画期間とまちなか再生エリアの定義**

### **(1) 計画期間**

計画期間は令和2(2020)年度から令和11(2029)年度の10年間とし、中間年となる5年目または、上位計画の変更などにより必要が生じた際に見直しを行います。

### **(2) まちなか再生エリアの定義**

本プランにおいては、関東鉄道竜ヶ崎駅から居住誘導区域の東端までの県道河内竜ヶ崎線の周辺エリアと、まいん「健幸」サポートセンターから(仮称)撞舞広場を經由する撞舞通り周辺エリアをまちなか再生エリア(以下「まちなか」という。)と定義します。

かつて、このエリアは、県道河内竜ヶ崎線沿線に、商店が連なり、本市はもとより、近隣の市町村からも買い物などに訪れる、にぎわいのある、地域の中心的な存在でありました。

しかし、現在では空家・空地が点在し、高齢化の進行、地区外への人口流出などにより、にぎわいを失いつつあります。

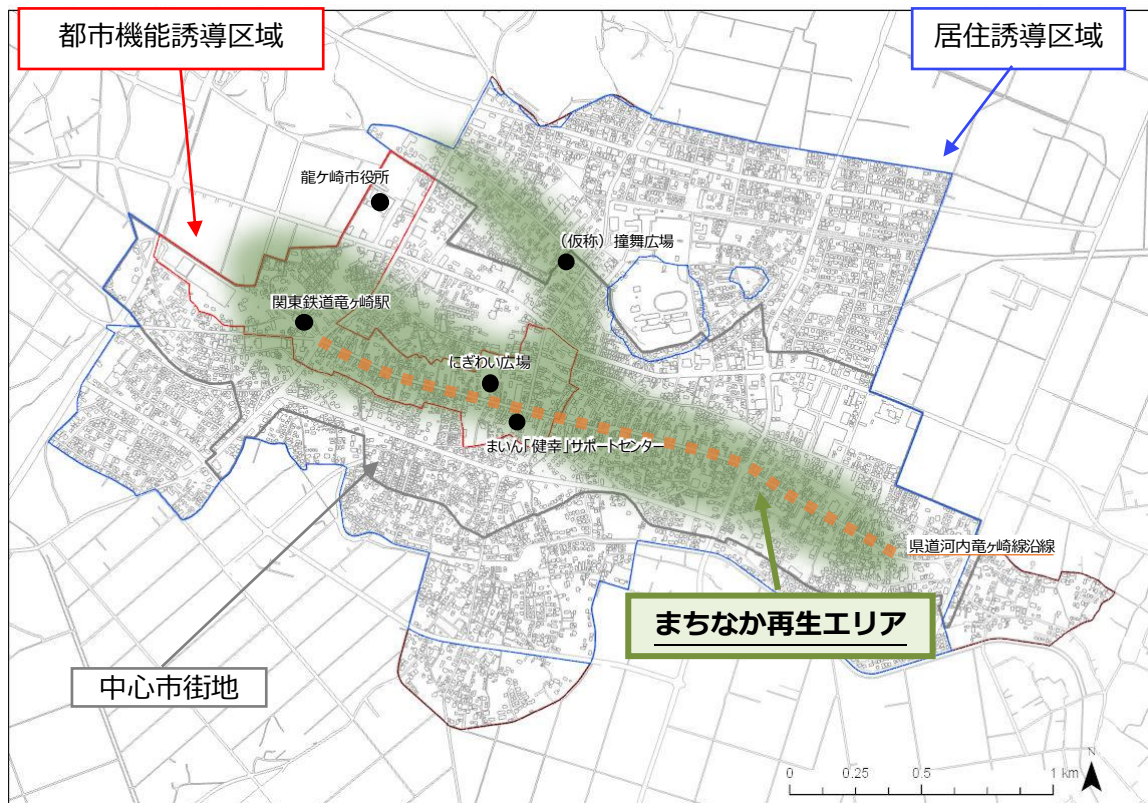
このエリアを活性化し、さらには、本市の活力へとつなげていくために、これまでの取組を検証し、近年の社会情勢に対応したまちづくりを進めていくことが必要であります。

このため、本プランにおけるまちなかは、居住誘導区域のあり方を早期に具現化し、これにより立地適正化計画に示す都市機能<sup>※1</sup>と居住の誘導を先導するエリアとして位置付けます。

---

※1 商業・業務、教育・文化、保健・医療・福祉、工業、レクリエーションなどの機能や居住機能などの都市的な活動を支えるために必要な機能の総称

## ■まちなか再生エリア



<p><b>まちなか再生エリア</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関東鉄道竜ヶ崎駅から居住誘導区域の東端までの県道河内竜ヶ崎線の周辺エリアと、まいん「健幸」サポートセンターから（仮称）撞舞広場を経由する撞舞通り周辺エリア</li> </ul>
<p><b>都市機能誘導区域</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 龍ヶ崎市立地適正化計画において指定される区域</li> <li>・ 医療・福祉・商業などの都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域</li> </ul>
<p><b>居住誘導区域</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 龍ヶ崎市立地適正化計画において指定される区域</li> <li>・ 人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域</li> </ul>
<p><b>中心市街地</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 龍ヶ崎市中心市街地活性化基本計画において指定されている地域</li> </ul>

## 2.これまでの取組



本市では、平成 14(2002)年 3 月に策定した前計画により、中心市街地の活性化を推進するため、まちなかの拠点整備として、市街地活力センター「まいん」や、チャレンジ工房「どらすて」(TMO 事業)、にぎわい広場を整備してきました。

また、イベントの開催では、220 回(令和元(2019)年 11 月時点)の開催実績を誇るまいんバザールや、龍ヶ崎商業まつり「いがっぺ市」、全国から集客がある全国コロッケフェスティバルなどを実施してきました。

しかし、これらの取組による一時的な集客はあるものの、持続的なまちなかの活性化につながらない状況であり、取組による成果は限定的なものに留まっています。

中心市街地の調査としては、平成 28(2016)年度に「龍ヶ崎まちなか再生プラン」策定のために基礎調査を実施し、現状・課題や市民意見の整理に取り組んできました。



## ■これまでの主な取組

主な取組	時期	概要
龍ヶ崎市中心市街地検討調査	平成 12 (2000) 年 3 月	・ アンケート調査、交通量調査、13 地区公民館単位での意見交換会を実施
市街地活力センター「まいん」開設	平成 12 (2000) 年 6 月	・ (旧) 常陽銀行竜崎支店を改修し、「まんが」と「インターネット」をテーマとする施設を開設
「龍ヶ崎市中心市街地活性化基本計画」策定	平成 14 (2002) 年 3 月	・ 中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に実施するための目標とその実現方策などを策定 ・ 3つの重点プロジェクトを掲げ、中心市街地の活性化の取組を推進
チャレンジ工房「どらすて」開設 (TMO※ <sup>1</sup> 事業)	平成 17 (2005) 年 4 月	・ 旧専門店会の建物を改修してチャレンジショップを開設 ・ チャレンジキッチン、アートスペースを備え、これから創業を考えている人や、作品の発表の場として活用
商店街実態調査	平成 18 (2006) 年 6 月	・ 流通経済大学生との商学連携事業
にぎわい広場開設	平成 22 (2010) 年 5 月	・ 「まちづくり交付金」を活用した活性化事業
チャレンジ工房「どらすて」リニューアル	平成 25 (2013) 年	・ 平成 25 年度商店街再生総合支援事業により、チャレンジ工房「どらすて」のメインフロア及び厨房の拡張、耐震補強などのリニューアル
「龍ヶ崎まちなか再生プラン」策定のための基礎調査	平成 29 (2017) 年 3 月	・ 中心市街地における各種データを収集・分析して、課題を明らかにし、対応方策を検討 ・ まちなか再生に関する市民意見を整理
レンタルオフィス Match-hako (マッチバコ) 開設	平成 29 (2017) 年 11 月	・ 龍ヶ崎起業家タウン Match 広域連携事業として、龍ヶ崎市商工会 3F に、龍ヶ崎市内初のインキュベーションオフィス※ <sup>2</sup> を整備
市街地活力センター「まいん」閉館	平成 30 (2018) 年 9 月	・ 市街地活力センター「まいん」は、開設から 18 年が経過し、社会情勢や生活環境の変化などを受け、まいん「健幸」サポートセンター開設のため、平成 30 (2018) 年 9 月末日で閉館
まいん「健幸」サポートセンター開設	令和 2 (2020) 年	・ 健康寿命延伸のための各種サービスの提供と、高齢者の身近な居場所のための施設である、まいん「健幸」サポートセンターを開設

※ 1 中心市街地活性化法に基づいて市区町村が定めた「活性化基本計画」に沿った具体的事業を計画し、推進していくための機関

※ 2 起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設

### 3. まちなかの現状



#### 3.1. 上位・関連計画の整理

上位・関連計画である「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」(P8 表 1)において、関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所周辺を都市拠点と位置付け、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を目指すものとされています。また、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」(P9 表 2)において、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とされています。

#### ■上位・関連計画における龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組

★：中心市街地に限らず、市全体に関わる方針・取組

表 1	
上位計画名	龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組 (1/4)
第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン (平成29年3月)	<b>【土地利用方針】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業・サービス機能などの快適な日常生活に不可欠となる施設の維持・集約を図るとともに、公共施設の縮充★</li> <li>日常生活に必要な商業、サービス、コミュニティなどの機能の集積を図り、快適で便利な市街地環境の形成★</li> </ul>
	<b>【実行プラン目標3 人口減少社会に対応したまちづくり】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅北地区を新都市拠点開発エリアと位置付け、高度な土地利用を目指すとともに、市の玄関口である佐貫駅を起点としたにぎわいの創出</li> <li>中心市街地の活性化を図るため、「まちなか再生」を推進</li> <li>市内交通ネットワークの充実などにより、4市街地間の移動時間、距離の短縮を図り、都市機能について集約化・最適化を推進★</li> </ul>
	<b>【実行プラン目標8 地域の潜在力を生かした仕事とにぎわいを創出するまちづくり】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>企業立地促進や起業・創業支援などを通じた地域経済の活性化と雇用創出により、若者の転出抑制、UIターン<sup>※1</sup>の促進★</li> <li>金融機関などと連携しながら、既存企業を支援するとともに、企業立地促進と起業・創業に対する支援の充実★</li> </ul>

※1 Uターン：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻る

Jターン：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻る

Iターン：出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと

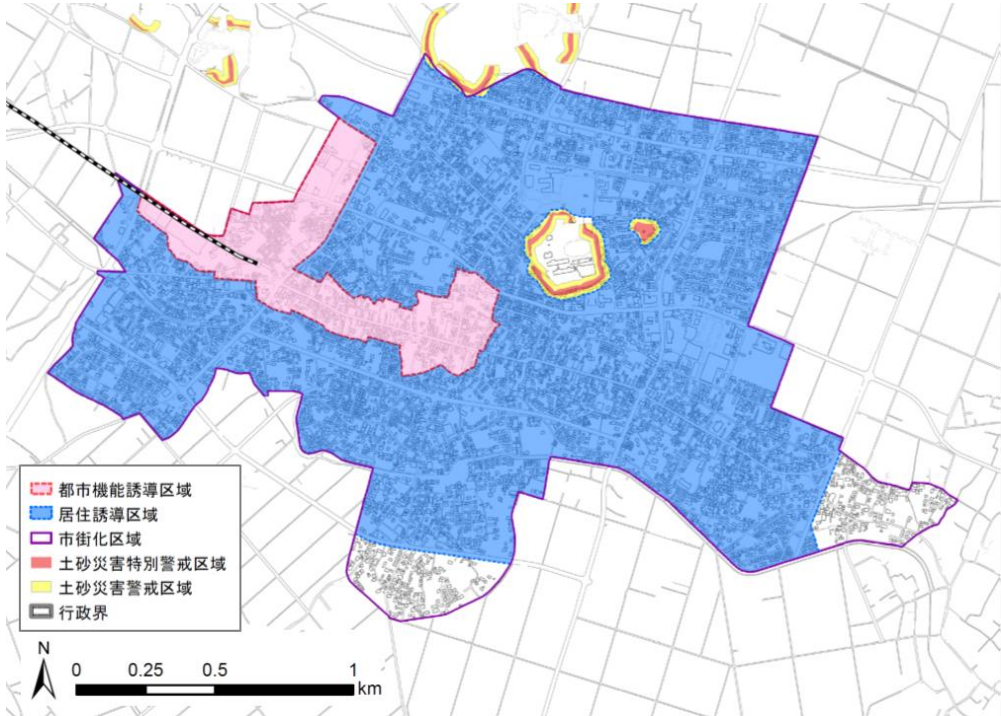


表 2	
上位計画名	龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組（2 / 4）
龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017 （平成29年3月）	<p><b>【重点プロジェクト－龍ヶ崎市街地における都市拠点の形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所を中心に、商業施設や公共公益施設などの都市機能の集積を図り、本市全体を対象とした都市拠点の形成を推進</li> <li>・ 竜ヶ崎駅北地区については、都市拠点の一翼を担う「新都市拠点開発エリア」と位置付け、本市全体の活性化や魅力向上に寄与するシンボル性の高い拠点地区の形成を目指して、新たな土地利用を検討</li> </ul>
	<p><b>【地域別構想－南部地域】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所など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、都市拠点を形成</li> <li>・ 既存の商店街や歴史、文化などの特徴ある市街地、文化会館や市役所などの公共施設、関東鉄道竜ヶ崎駅など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</li> <li>・ 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、行政サービスなどの機能が集まる地域生活拠点としての機能を併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</li> <li>・ 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を形成</li> <li>・ 市街地活力センター「まいん」やにぎわい広場など、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などの PR</li> <li>・ まちなか再生に向けた取組を推進するとともに、空店舗など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</li> <li>・ 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などを推進し、ゆったりと散策できるふれあいのある商店街を形成</li> <li>・ 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、様々な交流ができる場として活用</li> </ul>
	<p><b>【将来都市構造－骨格構造】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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付け、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を推進</li> <li>・ 都市拠点では、鉄道駅や市役所などを中心に、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を集積</li> </ul>

表 2	
上位計画名	龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組（2/4）
龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017 (平成 29 年 3 月)	<p style="text-align: center;"><b>▼南部地域（中心市街地を含む）の方針図</b></p>

表 3	
上位計画名	龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組（3/4）
龍ヶ崎市地域公共交通網形成計画 (平成 29 年 3 月)	<p><b>【実施プロジェクト】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>コミュニティバス運行計画の見直し</b>：コミュニティバスの運行頻度を高めるとともに、交通結節点※<sup>1</sup>でのシームレスな環境を構築し、地域間の移動性を向上★</li> <li>・ <b>交通手段の連携強化と交通結節点の充実</b>：交通機関相互の連携を高め、駅や各地域の生活拠点と有機的に結ぶことで円滑な移動を確保するとともに、交通結節点の機能を充実し、地域公共交通利用の利便性を向上（交通結節点：龍ヶ崎市街地では関東鉄道竜ヶ崎駅）</li> <li>・ <b>新都市拠点地区などへのバスターミナルの設置の検討</b>：新都市拠点開発エリアにおいて、多様な交通機関が施設に乗り入れるにあたり、安全性や快適性、そして円滑な地域公共交通利用の実現を目指し、エリア内へのバスターミナルの設置を検討</li> </ul>

※ 1 異なる交通手段(場合によっては同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設

表 4	
上位計画名	龍ヶ崎市街地・中心市街地の再生に関わる方針・取組（4/4）
龍ヶ崎市立地適正化計画 （平成31年3月）	<p><b>【課題解決のための施策・誘導の方針】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特性などを踏まえながら、拠点となるエリアへ都市機能を集積することで、地域の魅力向上やにぎわいの創出、定住促進★</li> </ul> <p><b>【都市機能誘導の基本方針－龍ヶ崎市街地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存ストック※<sup>1</sup>の活用を図りながら、市全体の魅力向上とにぎわい・活力を生み出す商業拠点を形成</li> <li>高齢化に対応した健康・福祉機能の充実</li> </ul> <p><b>【誘導施策－中心市街地における商業など機能の向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（仮）まちなか再生プランの策定（まちなか商業施設の立地促進、にぎわい広場の拡張と活用策検討、新たなにぎわいを創出する多目的ホールの設置、空店舗などの既存ストックの有効活用）</li> <li>商工業者への支援</li> </ul>
	<p>▼龍ヶ崎市街地の都市機能誘導区域および居住誘導区域</p> 

※ 1 市街地において今まで整備されてきた道路、公園、下水道などの都市基盤施設や、住宅、商業施設、業務施設、工業施設などのこと

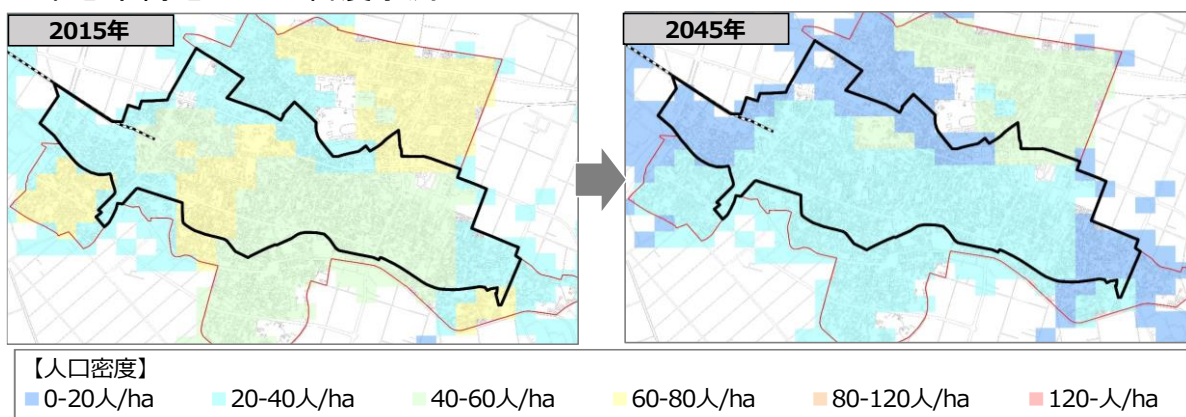
### 3.2.まちなかの現状・課題の整理

まちなかの現状について、以下に示すとおり、人口、施設立地、交通実態、商業活動、空家・空地などの状況を整理しました。

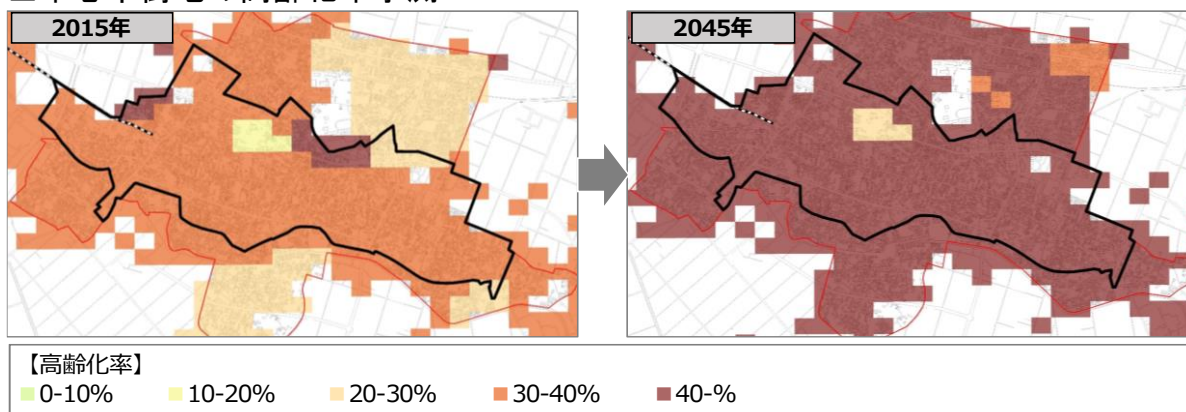
#### (1) 人口

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度は平成 27（2015）年から令和 27（2045）年にかけて中心市街地において全体的に低下する見込みです。</li> <li>高齢化率は、平成 27（2015）年から令和 27（2045）年にかけて中心市街地において全体的に上昇し、中心市街地のほぼ全域で、高齢化率が 40%以上となる見込みです。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度の低下により、生活サービス機能や産業活力が低下</li> <li>高齢化による自動車運転困難者の増加</li> </ul>

#### ■ 中心市街地の人口密度予測



#### ■ 中心市街地の高齢化率予測

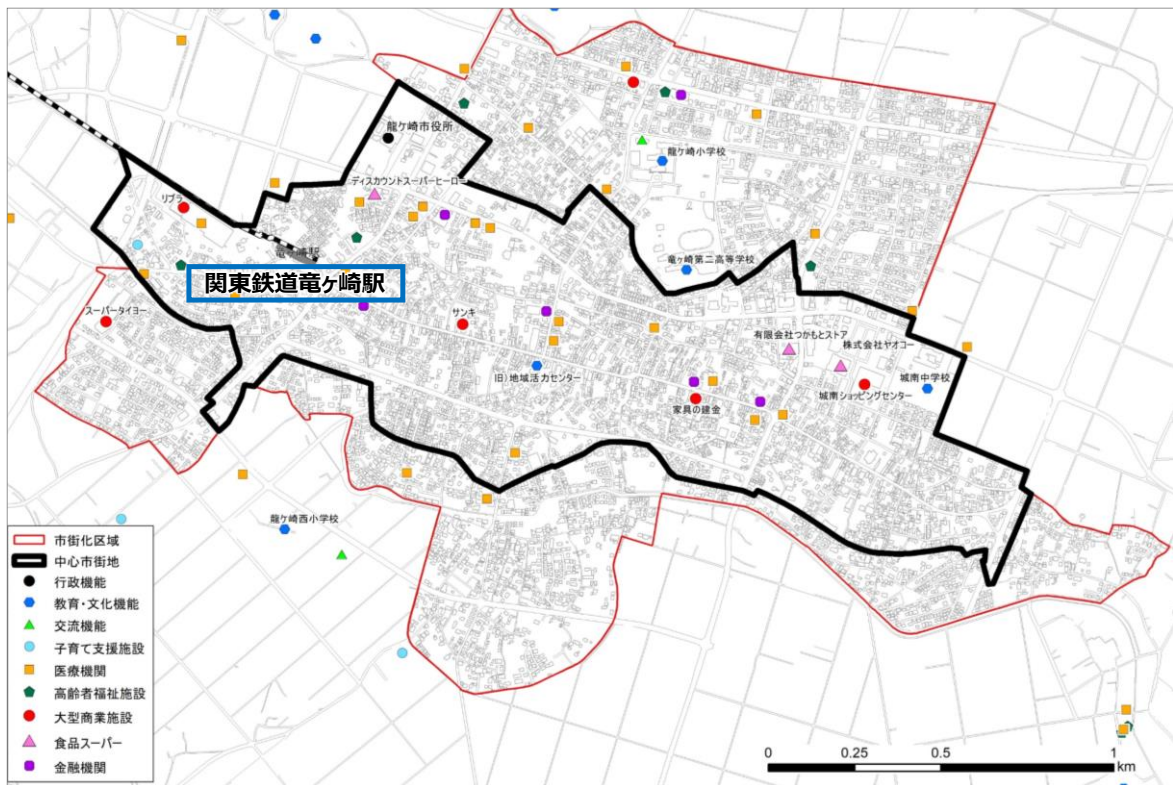


資料：国勢調査、将来人口・世帯予測ツール（国土技術政策総合研究所）による  
町丁目別の将来人口推計結果をもとに 100m メッシュに割付け

## (2) 施設立地

<p>現状</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地には、関東鉄道竜ヶ崎駅、市役所などの施設が立地しているものの、生活機能が分散して立地しています。</li> <li>・ 交流機能を持つコミュニティセンターは中心市街地外に立地しています。</li> </ul>
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の利用者の低い回遊性</li> <li>・ まちなかにおける交流場所の不足</li> </ul>

### ■ 中心市街地の施設立地



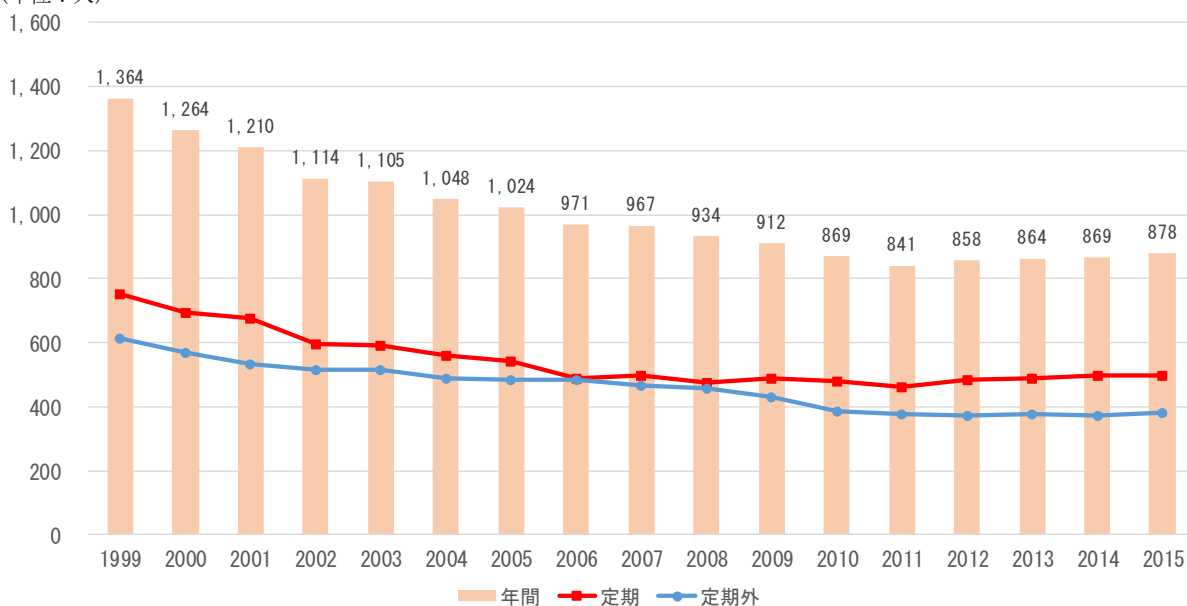
資料：龍ヶ崎市立地適正化計画

### (3) 交通実態

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関東鉄道竜ヶ崎駅の利用者数は年々減少傾向にあるが、平成 23（2011）年を底として近年は微増の傾向にあります。</li> <li>・ まちなかでは路上駐車している車も見られます。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通利用者の減少が見込まれる中での、まちなかにおける公共交通の運行の効率化と利便性の維持</li> <li>・ 中心市街地への駐車場の集約化と公共交通との連携</li> </ul>

#### ■ 関東鉄道竜ヶ崎駅の年間乗降者数

(単位：人)

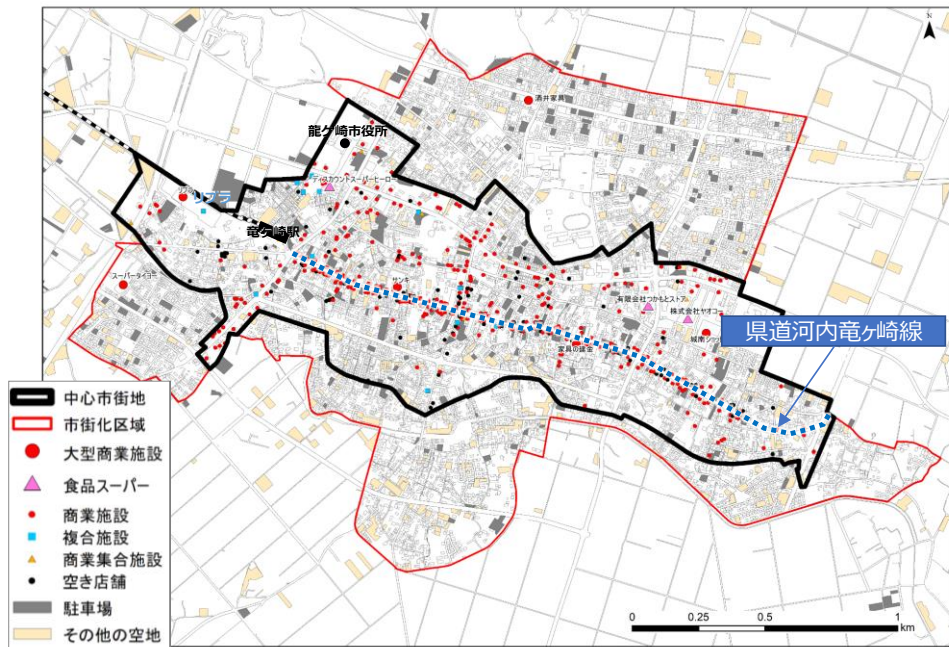


資料：龍ヶ崎市地域公共交通網形成計画

#### (4) 商業活動

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地における販売額、売場面積は年々減少傾向にあります。</li> <li>・ 中心市街地において、県道河内竜ヶ崎線を中心とした商店街が形成されており多数の商業施設が立地しているが、空店舗（空家）や空地などの低・未利用地※<sup>1</sup>も見られます。</li> <li>・ 一時的な資材置き場や駐車場として利用されている空地も見られます。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業活動の衰退による更なる空家・空地の増加</li> <li>・ まちなかの活気不足</li> <li>・ 集客の核となる場所や、そこから派生したにぎわいが、広がらない構造</li> </ul>

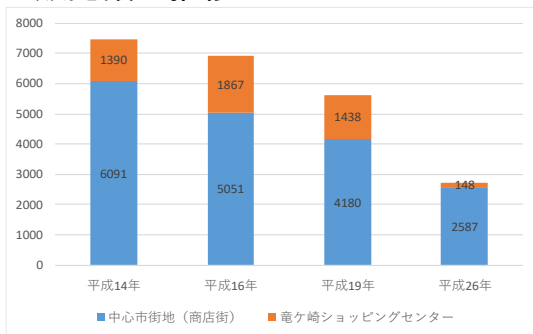
#### ■ 中心市街地における商業施設、空店舗などの状況



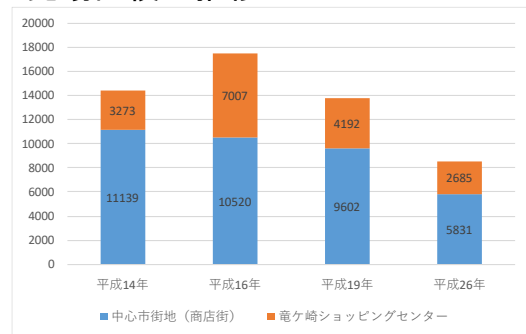
資料：【大型商業施設、食品スーパー】龍ヶ崎市立地適正化計画

【その他の施設、駐車場、その他の空地】平成 27 年都市計画基礎調査 [中心市街地状況図]

#### ■ 販売額の推移



#### ■ 売場面積の推移



資料：商業統計

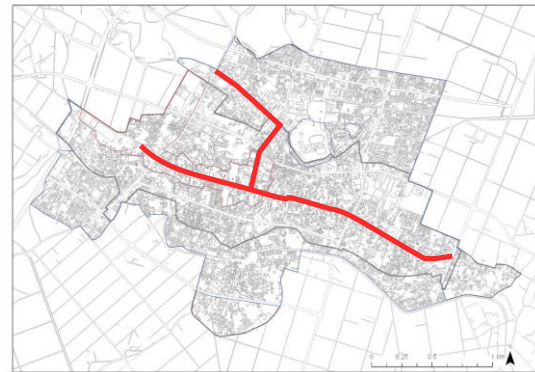
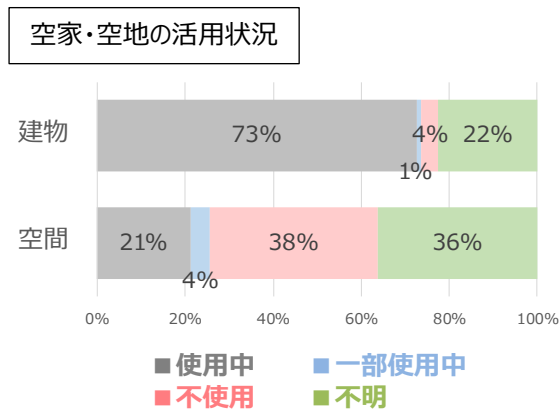
※ 1 適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称

## (5) 空家・空地

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか全体に、空家・空地が点在しています。</li> <li>活用状況や用途が不明な建物（シャッターが閉まっている、看板が壊れたままになっているなど）や、通りに面した店舗部分が閉店している店舗併用住宅が点在しています。</li> <li>通りに面した部分に立地していた建物（店舗など）の取り壊しによって発生したと考えられる、住宅の手前にある空地が存在しています。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店街に人気を感じさせない要因となっている活用の気配が見えない空家・空地</li> <li>店舗併用住宅の通りに面している空店舗部分や、住宅の手前の活用困難な空地</li> </ul>

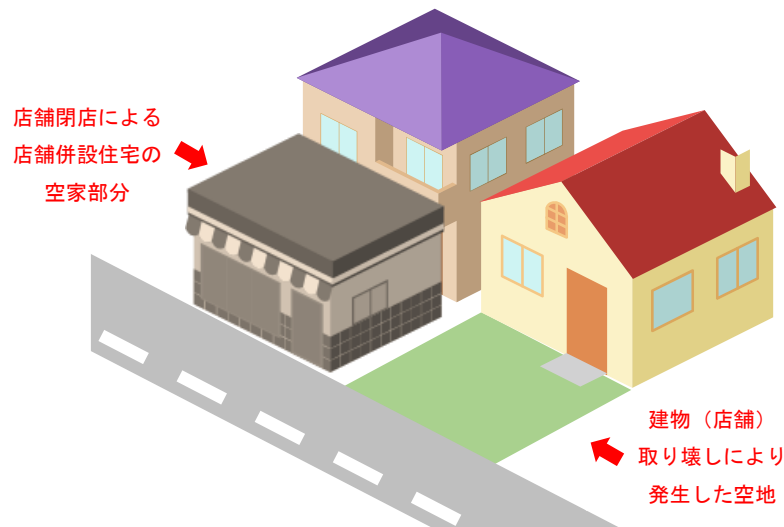
### ■空家・空地調査結果

活用状況が不明な建物が約 20%、空間が約 30%存在している。



合計約 3.5km の道路（図内赤線）に面する空家・空地について目視調査

### ■活用困難な空家・空地のイメージ図





## ■まちなかの現状を踏まえた課題

(1) から (5) までの課題を以下のとおりまとめます。

<p style="text-align: center;"><b>人口</b></p>	<p>まちなかから人が減ることで、経済活動の衰退や働き手の減少が進みます。 また、現在は交通手段として自動車を使っている人も、高齢化により運転が困難になることが予想されます。</p> <p>【現在の人口動向を踏まえた課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度の低下により、生活サービス機能や産業活力が低下</li> <li>・ 高齢化による自動車運転困難者の増加</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>施設立地</b></p>	<p>現在の施設立地では食品スーパーなどの生活機能が分散しており、気軽に集まれるような場所も少ないことから、まちなかを歩いて巡るまたは、滞在する機会が減っています。</p> <p>【施設立地の現状を踏まえた課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の利用者の低い回遊性</li> <li>・ まちなかにおける交流場所の不足</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>交通実態</b></p>	<p>まちなかで暮らす人が減少していることや、車を利用する人の割合が増えていることから、公共交通の利用者は減少傾向にあるため、公共交通の維持・確保が困難になっていきます。</p> <p>また、駐車場の立地や公共交通の利用状況も影響し、路上駐車している車両が見られます。</p> <p>【交通実態の現状を踏まえた課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通利用者の減少が見込まれる中、市街地における公共交通の運行効率化と利便性維持</li> <li>・ 中心市街地への駐車場集約化と公共交通との連携</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>商業活動</b></p>	<p>かつてはにぎわっていた商店が閉業し、新たな活用が見られないまま空家・空地となっている箇所が見られます。</p> <p>【商業活動の現状を踏まえた課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業活動の衰退による更なる空家・空地の増加</li> <li>・ まちなかの活気不足</li> <li>・ 集客の核となる場所や、そこから派生したにぎわいが、広がらない構造</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>空家・空地</b></p>	<p>まちなかには活用状況の不明な空家・空地が点在しており、まちなかの雰囲気に影響を与えています。</p> <p>【空家・空地の現状を踏まえた課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街に人気を感じさせない要因となっている活用の気配が見えない空家・空地</li> <li>・ 店舗併用住宅の通りに面している空店舗や住宅の手前にある空地などの活用が困難</li> <li>・ 店舗併用住宅の通りに面している空店舗部分や、住宅の手前にある空地などの活用が困難</li> </ul>

### 3.3.市民意見

「まちづくりのプレイヤー」の意見を反映したにぎわい創出や居住利便性向上に向け、様々な立場の人々が一体となり、まちなかの再生を進めるため、アンケート及びワークショップを実施し、市民意見を収集しました。

市民意見把握の取組と意見の概要について、以下のとおり整理します。

#### ■市民意見把握の取組

時期	市民意見把握の取組	内容
平成 28 (2016) 年 11 月	市民意向調査	市民 2,000 人を対象としたアンケート調査
令和元 (2019) 年 8 月	第 1 回ワークショップ	まちなかの現状・課題、将来像についてのグループワーク
令和元 (2019) 年 10 月	第 2 回ワークショップ	まちなかの再生に向けた、取組の方向性についてのグループワーク
令和元 (2019) 年 11 月	りゅうがさき フューチャーセンター	『「まちなか再生エリア」を若者で埋めよう!』をテーマにした、高校生と市民によるグループワーク
令和元 (2019) 年 11 月	第 3 回ワークショップ	まちなかの再生に向けた具体的な取組についてのグループワーク



## (1) 市民意向調査（平成 28（2016）年）

市民の生活圏及び行動に関する基礎データや意向を把握するため、平成 28（2016）年度に市民 2,000 名を対象としてアンケート調査を行いました。

### ■市民意向調査の結果（傾向の整理）

項目	傾向
中心市街地への来街頻度	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地内在住者の 6 割程度は週に 1～2 回以上の頻度で中心市街地を訪れている。</li> <li>一方で、中心市街地外の在住者は来街頻度が低い。</li> <li>年齢別にみると、30 歳未満の来街頻度が低い。</li> </ul>
中心市街地に行く主な目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>買い物目的で訪れる人が多い。</li> <li>官公庁や銀行、郵便局などの施設を利用する目的や、通勤、通学で来街している。</li> </ul>
買い物などの場所（食料品、日用雑貨）	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地内在住者は中心市街地の店舗を利用している方も多いが、最も利用が多いのは中心市街地以外の市内大型店舗であり、日常の買い物でも中心市街地外に流出している。</li> <li>中心市街地外在住者も中心市街地以外の市内大型店舗や市外の大型店舗の利用が多い。</li> </ul>
買い物などの場所（衣類、靴、装飾品）	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地内在住者でも市外の大型店舗の利用が最も多く、次いで中心市街地以外の市内大型店舗となっている。</li> <li>中心市街地外在住者もほぼ同様の傾向である。</li> </ul>
中心市街地の居住者増加に向けて重要だと思われる事柄	<ul style="list-style-type: none"> <li>食料品や日用品を扱う商店や銀行などがそろっていること、公共交通が利用しやすいことなど、日常生活に必要な都市機能や交通手段が利用しやすいことが特に求められている。次いで、防災や治安、医療・福祉などが求められている。</li> </ul>
中心市街地の望ましい将来像	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通の利便性の高さや、安全・安心で暮らしやすいまち、子育て世代や若者が元気なまちなどが挙げられている。</li> </ul>
中心市街地に不足している機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能との意見が最も多く、次いで飲食機能、業務機能、駐車場、創業支援機能などの意見が多い。</li> </ul>
中心市街地の今後の取組の重要度	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家・空地の有効活用が重要であるとの意見が最も多く、次いで鉄道やバスなどの公共交通の利便性向上、自動車による中心市街地へのアクセス向上、まちづくりを担う人材育成や組織づくり、楽しく歩くことができる歩行者空間の創出などについて重要との意見が多い。</li> </ul>
中心市街地の魅力向上のために必要だと思われる取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>「明るい雰囲気を感じられる外観」が最も多く、次いで「若者向けの店舗構成」、「魅力ある店舗づくりのアドバイザーの派遣」が必要だと考えられている。</li> </ul>

## ■アンケート調査の実施概要

調査期間	平成 28 (2016) 年 11 月 1 日～ 平成 28 (2016) 年 11 月 15 日
対象地域	龍ヶ崎市全域
調査対象	全市民 (18 歳以上の男女)
標本数	2,000 票 (うち 7 通が宛先不明などで返送)
抽出方法	住民基本台帳より、龍ヶ崎小学校区及び龍ヶ崎西小学校区から 1,000 名、その他の小学校区から 1,000 名を無作為に抽出
有効回答数 (有効回答率)	700 票 (35.1%)

### ■アンケート記入票 (以下の設問に回答をお願いいたします。)

(1) はじめに、あなた (回答者) ご自身についてお聞きします。

次のア～オの項目ごと	
ア. 性別	1. 男 2. 女
イ. 年齢	1. 20歳未満 2. 20～29歳 3. 30～39歳 4. 40～49歳 5. 50～59歳 6. 60～69歳 7. 70歳以上
ウ. 家族構成	1. 一人暮らし 2. 夫婦 3. 夫婦と子供 4. 夫婦と子供と同居の親 5. 同居の親 6. その他
エ. 居住地区	1. 龍ヶ崎西小学校区 2. 龍ヶ崎小学校区 3. 龍ヶ崎南小学校区 4. 龍ヶ崎東小学校区 5. 龍ヶ崎北小学校区 6. 龍ヶ崎南小学校区 7. 龍ヶ崎東小学校区 8. 龍ヶ崎北小学校区 9. その他
オ. 居住年数	1. 1年未満 2. 1～2年 3. 3～5年 4. 6～10年 5. 11年以上

(2) あなたご自身についてお聞きします。

※中心市街地の区域は

問2-1. 中心市街地  
くらの頻

- ほぼ毎日
- 月に1～2回
- ほとんど行かない

問2-1で(1.)から

問2-2. 中心市街地

- 通勤、通学
- 飲食
- 銀行、郵便局など
- 習い事など文化活動
- イベント、催物など
- その他 (具体的に)

問2-3. どれくらい

- 30分未満
- 1～2時間

問2-4. 中心市街地に行くために最も良く利用する交通機関は、以下のどれですか。  
(1つだけに○印)

- 鉄道
- バス
- タクシー
- 自分で運転する車やバイク
- その他 (具体的に)

(3) 買物、娯楽等の

問3. 普段どちらで買物や娯楽する場所を1から8の中

項目	場所	
	中小商店	中心市街地
記入例		①
ア. 食料品、日用雑貨などの買い物	1	
イ. 衣類、靴、装飾品などの買い物	1	
ウ. 習い事、学習塾、カルチャースクール、フィットネスなど	1	
エ. 娯楽、レジャーなど	1	
オ. ワインマウショッピング散歩など	1	

(4) 過去の施策や事業についてのあなたの評価をお聞きします。

問4. 以下の18項目について、満足度と重要度をお答えください。

龍ヶ崎市では平成14年3月に龍ヶ崎市中心市街地活性化基本計画を策定し、その中で様々な施策や事業を検討及び実施してきました。これまで進めてきた龍ヶ崎市の中心市街地でのまちづくりに関する取り組みについての「満足度」と、これからの取り組みを進めていく上での「重要度」のそれぞれについて、今のお気持ちに最も近い番号を1つずつ選んで解答欄に○印をおつけください。

	満足度						重要度				
	満足	やや満足	いどちも	やや不満	不満	分からない	重要	やや重要	いどちも	重要ではない	重要でない
記入例	1	②	3	4	5	6	1	②	3	4	5
ア. 中央公園の整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
イ. にぎわい広場の整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ウ. お散歩モデルコースの整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
エ. 奥瀬川内竜ヶ崎線 (商店街の通り) の整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
オ. 竜ヶ崎駅周辺の再生	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
カ. 商店街の空き家活用や新規事業者発掘	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
キ. チャレンジショップ (チャレンジ工房) の整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ク. 旧家 (旧小野瀬邸) や石蔵等、歴史的建造物の活用	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ケ. コミュニティバスの運行	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
コ. 龍ヶ崎の特産品づくり	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
サ. 了達れ割引や学生割引の実施	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
シ. まいんバザールやいがっべ市、コロッケフェスティバル等イベントの開催	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ス. 商店街からの宅配サービス	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
セ. 流通経済大学の公開講座や街なかゼミの実施	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ソ. 無料健康相談の実施	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
タ. リョウポイントやプレミアムたつのこ商品券等の地域マネーの作成	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
チ. 龍ヶ崎市の情報を発行するサイトや基地の設置	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
ツ. 市街地活力センターまいんの整備	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5

## (2) 市民ワークショップ

本プランの策定にあたって、市民意見を十分に反映できるように計3回のワークショップを実施しました。

ワークショップでは、まちなかの現状・課題・将来像などについて意見を出し合いました。

### ■ワークショップにおける主な市民意見（1/2）

項目	意見の概要
まちなかの現状・課題について	<p><b>【店・商店街・街並み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>古くから続くお店や個性ある建物などが好印象となっている一方で、日常の買い物や飲食などの利便性の不足や、活気がない、わかりづらい、入りづらいことが課題となっている。</li> <li>面的な活用を進めるため、道路に面してないところをどう扱うか考えていく必要がある。</li> <li>空家バンクを活用していくべきである。</li> <li>店舗併用住宅は店舗部分が空いていても、一部は住宅として利用されているため、一棟がまるまる空かないと貸せない状況となっている。</li> </ul> <p><b>【交通・道路・駅】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最終バスが早いなどの公共交通の利便性の低さが課題である。</li> <li>自動車利用の多さに対して駐車場が少なく、歩道も狭い。</li> </ul> <p><b>【人・歩行者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商店街においてはお年寄りの方を多く見かける一方で、学校が多くあるのにもかかわらずまちなかで若者を見かけない。</li> <li>将来の高齢者の移動手段の確保や、さらなる少子化が懸念される。</li> </ul> <p><b>【歴史・文化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>般若院のシダレザクラや八坂神社など、歴史を感じるスポットや街並み、昔から続く祭りがある。</li> </ul> <p><b>【交流・遊び】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>交流できる場所が少ない。特に、子育て世代が親子で利用できる場所や子どもを預けて親同士の交流ができる場所がない。</li> </ul>



■ワークショップにおける主な市民意見（2/2）

項目	意見の概要
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">まちなかに必要なもの・なくしてほしい</p>	<p><b>【店舗・商店街】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い人が集まれるお店や、24 時間利用できるコンビニなど利便性の高い店舗が必要である。</li> <li>個性的なお店も多いので、紹介するパンフレットがあると良い。</li> </ul> <p><b>【街並み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な街並みを生かしたイベントや、歴史散策ができる案内板があると良い。</li> <li>閉じているシャッターを生かした“インスタ映え”するスポットがあると良い。</li> <li>古き良き昭和レトロな感じを生かしたまちにすると良い。</li> <li>それぞれの場所で空いている建物や土地を、市との連携でまとめて活用できる状態にしたい。</li> </ul> <p><b>【交通・道路・駅】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>レンタサイクルやカーシェアなどのシェアモビリティ、Uber のような使いやすいタクシーなどの移動手段があると良い。</li> <li>わかりやすく止めやすい駐車場が必要である。</li> <li>駅前に鉄道の待ち時間に使えるスペースがあると良い。</li> </ul> <p><b>【交流・遊びの場所】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子ども、子育て世代、高齢者など多世代が交流できる場所や、保育施設を併設したカフェ、コミュニティスペースがあると良い。</li> <li>雨の日にも子どもが遊べる場所や、学生が勉強できるスペースがあると良い。</li> <li>にぎわい広場のような広場がまちなかにより多くあると良い。</li> </ul> <p><b>【イベント・PR・魅力向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>個性的な店が多いので、店どうしの連携・コラボや、既存のお店を PR できるようなイベントがあると良い。</li> <li>SNS などでの影響力のある情報発信が必要である。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>車を運転できない高齢者のサポートが必要である。</li> <li>ショッピングセンターに公的機関や待合施設を入れて、そこに行けば全て済むような商業施設ができると良い。</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">進め方について 取組の</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店が点になりつつあるので、点をつなぐような取組が重要である。</li> <li>駐車場問題や、店舗併用住宅の活用の難しさは以前からある課題である。</li> <li>これまで市と市民で話し合ってきたアイデアが実現しなかった状況も踏まえ、まずは実際になにか取組を起こすことが重要である。</li> </ul>

### (3) 茨城県立竜ヶ崎第二高等学校「りゅうがさきフューチャーセンター」

茨城県立竜ヶ崎第二高等学校において、同校の生徒を中心とした市内の高校生と市民による「りゅうがさきフューチャーセンター」が、令和元（2019）年11月に行われ、まちなかの再生を題材とした、5つのテーマで必要な取組について意見を出し合いました。

#### ■りゅうがさきフューチャーセンターにおける主な意見

テーマ	主な意見
にぎわい広場を にぎわせよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商店街に今流行っているものを取り入れてはどうか。</li> <li>• ポイントは一回限りのイベントにせず、継続的に続けていく必要がある。</li> </ul>
FREE Wi-Fiをいれよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>• コミュニティセンターにWi-Fiを設置してはどうか。</li> <li>• 気軽に使える場所に導入して、軽食を食べられるようにしてはどうか。</li> <li>• 駅にWi-Fiがあると良い。</li> </ul>
シャッターを 鮮やかに飾ろう	<ul style="list-style-type: none"> <li>• シャッターに、お店がにぎわっているようなリアルな絵をかいてはどうか。</li> <li>• シャッターにお店で使えるポイントがたまるQRコードを描いて、スタンプラリーにしてはどうか。</li> </ul>
空地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• まちなかにスポーツの要素を入れてはどうか（フリー弓道場やスポーツ公園など）</li> <li>• ネコカフェ、ドッグランなどに空地を活用してはどうか。</li> </ul>
商店街エリアを 使用したイベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ライブができる場所があると良い。</li> <li>• まちなかに遊びに来た人が、フリースペースを使い自由にイベントなどを開催できると良い。</li> </ul>



#### (4) 市民意見のまとめ

(1) から (3) で整理した市民意見について、以下のとおりまとめます。

##### 市民意向調査の結果のまとめ

- アンケートの結果からは、中心市街地以外の在住者は中心市街地への来街頻度が低いことや、買い物目的で訪れる方が多いものの市内外の大型店舗への流出が見られることが明らかとなりました。
- 中心市街地の将来像としては、交通利便性の高さや、安全・安心で暮らしやすいまち、子育て世代や若者が元気なまちなどが挙げられます。さらに、中心市街地に対して、日常生活に必要な都市機能や交通手段が利用しやすいこと、空家・空地の有効活用が特に求められていることが明らかとなりました。

##### ワークショップにおける主な市民意見のまとめ

- まちなかの現状・課題については、歴史や個性については好印象であるものの、日常生活の利便性の低さや、若者をまちなかで見かけないこと、交流できる場所の不足や交通利便性の低さが課題として挙げられました。
- 現状・課題を踏まえてまちなかに必要なもの・ことについては、利便性の高い店舗や歴史的な街並みを生かした取組、交通手段の充実、多世代が交流できるスペースや既存の店舗も生かしたイベントや PR などが挙げられました。

##### りゅうがさきフューチャーセンターのまとめ

- 高校生や市民からは、継続的なイベントの実施や、閉じているお店のシャッターを生かした取組、自由に使えるペースがあると良いなどの意見が出されました。





### 4.1.まちなかの将来像

前章で整理したこれまでの取組、上位・関連計画及び現状・課題の分析、市民意見から、中心市街地に対して、日常生活に必要な都市機能や利用しやすい交通手段が特に求められており、若者をまちなかで見かけない、交流できる場所が不足しているなどの課題を踏まえて、本計画で目指すべき「まちなかの将来像」を整理しました。

今後は、本プランに基づき、都市機能や生活サービス機能が充実し、様々な世代が訪れたくなる施設・機能や「ここにしかない」魅力があり、一体性・回遊性や高い交通利便性のあるまちなかを目指し、「まちなかの将来像」の実現に向け取組を進めていきます。



## ■まちなかの将来像

これまでの取組	上位・関連計画における将来像	現状・課題分析										
<ul style="list-style-type: none"> <li>これまで様々な取組を行ってきたものの、成果は限定的なものに留まっている</li> <li>イベントでの、集客数の獲得はあるものの、まちなか再生エリアの恒常的なにぎわいにつなげていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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」</li> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所周辺を都市拠点および地域生活拠点と位置付け、役割に応じた機能の集積を図り、魅力的で機能性の高い拠点を形成</li> <li>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</li> <li>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併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</li> <li>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（空店舗等を活用した新たな魅力創造、若者が立ち寄りたくなる商店、歩道整備、景観形成）</li> <li>既存ストックの活用を図りながら、市全体の魅力向上とにぎわい・活力を生み出す商業拠点を形成</li> <li>高齢化に対応した健康・福祉機能の充実</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="949 331 1018 434">人口</td> <td data-bbox="1023 331 1383 434"> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地での少子高齢化が顕著であり、将来の人口減少も急速に進むと予測</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 441 1018 629">施設立地</td> <td data-bbox="1023 441 1383 629"> <ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅周辺に位置する施設が多く、中心市街地の利用者の回遊性が低い</li> <li>交流機能を持つコミュニティセンターは中心市街地外に立地</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 636 1018 757">交通実態</td> <td data-bbox="1023 636 1383 757"> <ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅の利用者は長期的には減少傾向</li> <li>コミュニティバス利用者は横ばい</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 763 1018 952">商業活動</td> <td data-bbox="1023 763 1383 952"> <ul style="list-style-type: none"> <li>販売額、売場面積は年々減少</li> <li>商店街の空店舗や駐車場、空地等の低・未利用地が見られる</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 958 1018 1169">空家・空地</td> <td data-bbox="1023 958 1383 1169"> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地においては空家・空地が数多く存在、活用可能と思われる建物も存在</li> <li>一方、用途や活用状況不明の建物や、住宅の手前に立地する空地等も多く存在</li> </ul> </td> </tr> </table>	人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地での少子高齢化が顕著であり、将来の人口減少も急速に進むと予測</li> </ul>	施設立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅周辺に位置する施設が多く、中心市街地の利用者の回遊性が低い</li> <li>交流機能を持つコミュニティセンターは中心市街地外に立地</li> </ul>	交通実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅の利用者は長期的には減少傾向</li> <li>コミュニティバス利用者は横ばい</li> </ul>	商業活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売額、売場面積は年々減少</li> <li>商店街の空店舗や駐車場、空地等の低・未利用地が見られる</li> </ul>	空家・空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地においては空家・空地が数多く存在、活用可能と思われる建物も存在</li> <li>一方、用途や活用状況不明の建物や、住宅の手前に立地する空地等も多く存在</li> </ul>
人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地での少子高齢化が顕著であり、将来の人口減少も急速に進むと予測</li> </ul>											
施設立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅周辺に位置する施設が多く、中心市街地の利用者の回遊性が低い</li> <li>交流機能を持つコミュニティセンターは中心市街地外に立地</li> </ul>											
交通実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅の利用者は長期的には減少傾向</li> <li>コミュニティバス利用者は横ばい</li> </ul>											
商業活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売額、売場面積は年々減少</li> <li>商店街の空店舗や駐車場、空地等の低・未利用地が見られる</li> </ul>											
空家・空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地においては空家・空地が数多く存在、活用可能と思われる建物も存在</li> <li>一方、用途や活用状況不明の建物や、住宅の手前に立地する空地等も多く存在</li> </ul>											

## まちなかの将来像

- 龍ヶ崎市全体にとっての都市拠点として、商業や交流・文化などの都市機能が充実した、機能性の高いまちなか
- 地域生活拠点として、日常生活を支える買い物・生活サービス機能が充実した、安全・安心で暮らしやすいまちなか
- 交通結節点である関東鉄道竜ヶ崎駅を中心として、利便性の高い移動手段があるまちなか
- 子どもから高齢者まで、様々な世代が訪れたい施設・機能が充実したまちなか
- 歴史や伝統を生かした景観、個性的な商店など「ここにしかない」魅力のあるまちなか
- 歩いて回りたくなる、一体性・回遊性のあるまちなか

## 市民意見

(市民アンケート、市民ワークショップ、りゅうがさきフューチャーセンター)

## 4.2.分野別の方向性の整理

前項で示した「まちなかの将来像」を実現するために必要な取組の方向性(必要なもの・こと)を7つの分野別に整理しました。

これまでの取組、まちなかの現状・課題の整理、市民意見で前述したとおり、まちなかでは人口減少や空家・空地及び空店舗の増加により、かつてのにぎわいを失いつつあります。

このような現状から、まちなかの将来像を実現するためには、一定の人口が定住するようなまちなかに転換し、まちなかの活気やにぎわいを生む必要があります。

まちなかの転換に向けて、住みやすいまちづくりに注力するため、本プランでは、特に住宅・暮らし・生活サービス分野に係る取組を中心としてまちなか再生を目指します。

### ■ 7つの分野別の方向性（必要なもの・こと）

分野	方向性（必要なもの・こと）
<b>住宅・暮らし・生活サービス</b> 取組の中心となる分野	<ul style="list-style-type: none"> <li>様々な世代に対応した、住みたくなる・快適に暮らせるまちなかへの居住の推進</li> <li>充実した日常生活を支える買い物機能の充実</li> <li>生活サービスの質の向上</li> <li>防災力の高い安全・安心な環境の形成</li> </ul>
商店街	<ul style="list-style-type: none"> <li>若者がまちなかに訪れたいような店舗</li> <li>まちなかの回遊性を高める店舗を活用した仕掛け</li> <li>既存のお店を「知ってもらう」情報発信</li> </ul>
街並み・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史・文化をより感じられる街並み景観</li> <li>歩いて回りたくない街並みや歩道</li> </ul>
交流・遊び	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども、子育て世代、高齢者など多世代のための交流空間</li> <li>学生が勉強などのために立ち寄れる空間</li> <li>日常的に立ち寄りやすく、いつでも行きたくない空間</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性の高いまちなかの交通</li> <li>関東鉄道竜ヶ崎駅における、待合時間も有効に活用できる機能</li> <li>自動車でも利用しやすく、かつ路上駐車が少なく歩きやすい通り</li> </ul>
イベントなど	<ul style="list-style-type: none"> <li>すでに行っているイベントに加えて、既存のお店の魅力や、歴史・文化など、まちなかの持つ魅力を他地域にもPRできるイベント</li> </ul>
その他（全般）	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家・空地などの既存ストック有効活用</li> <li>多様な主体によるまちづくり</li> </ul>

## 5. まちなか再生に向けた施策・取組



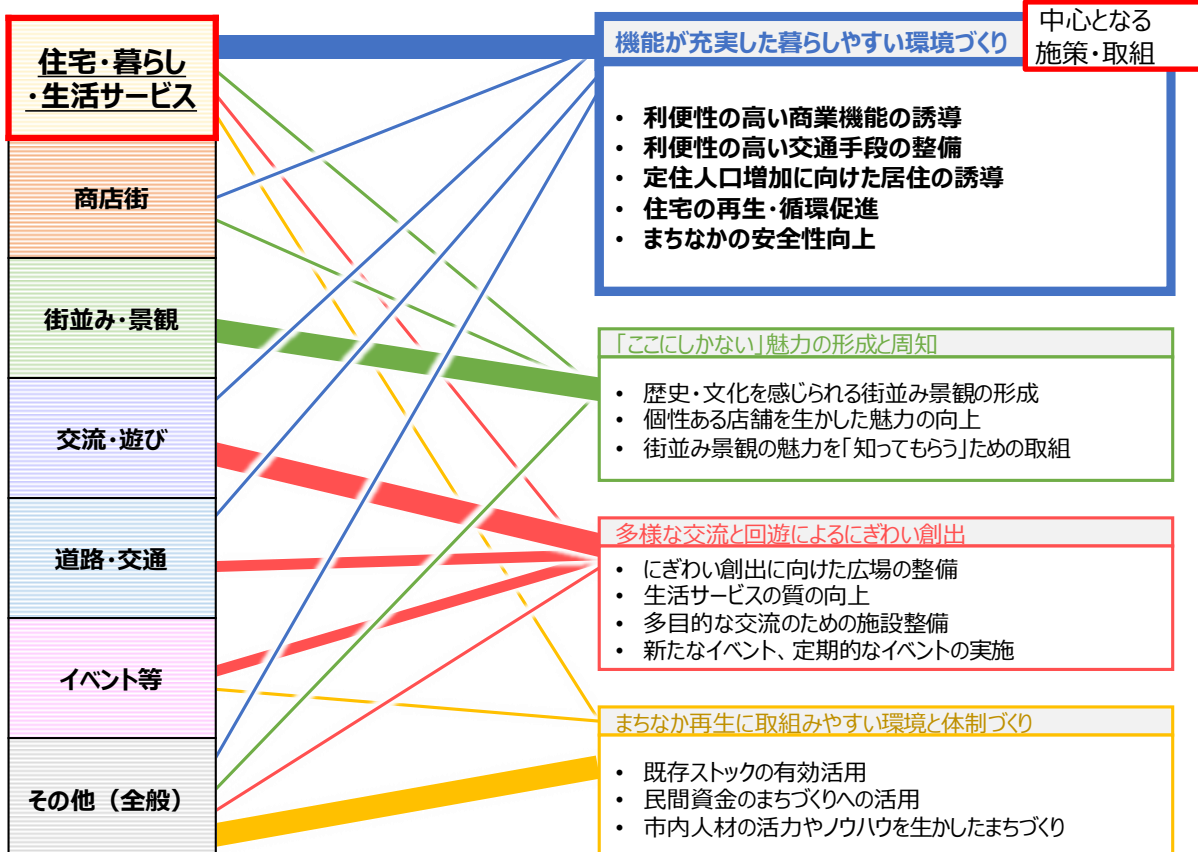
### 5.1. 施策・取組方針

前章で整理した7つの分野別の方向性(必要なもの・こと)に基づき、住みやすいまちづくりのための環境、歴史・文化や商店街など地域の特色を生かした魅力、多様な人々による活気ある交流や回遊、これらを実現させるための体制づくりを進めて行くため、施策・取組方針を以下のとおり設定しました。

- 機能が充実した暮らしやすい環境づくり
- 『ここにしかない』魅力の形成と周知
- 多様な交流と回遊によるにぎわいの創出
- まちなか再生に取組みやすい環境と体制づくり

特に、市民意見でも求められていた住みやすいまちづくりの実現に注力するため、住宅・暮らし・生活サービス分野を中心とした施策・取組方針である「機能が充実した暮らしやすい環境づくり」に重点的に取組むものとします。

#### ■ 7つの分野別の方向性（必要なもの・こと）に基づく施策・取組方針



## 5.2.具体的な施策・取組

前章で整理した、施策・取組の4つの方針ごとに、まちなかの将来像実現に向けて、民間資本の活用や市と事業者及び商店会、市民団体、市民などとの連携により、短・中・長期的な施策を定め推進します。

また、特にその施策の中でも重点的な取組を位置づけ、P32 の本方針ごとに重点的に取組む施策で示すエリアごとに進めていきます。

なお、各事業において取組む期間は「短期的な取組」は3年以内、「中期的な取組」は5年以内、「長期的な取組」は10年以内とそれぞれ定義します。

機能が充実した暮らしやすい環境づくり	
継続している施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定住人口増加に向けた、まちなかへの居住誘導               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅取得支援を推進します。※令和3（2021）年度まで実施（対象は市内全域） [市]</li> </ul> </li> <li>● まちなかの安全性向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造住宅の耐震化に対する支援を推進します。（対象は市内全域） [市]</li> </ul> </li> <li>● 住宅の再生・循環促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の利活用を促すため、空家バンク利用拡大に向けた改善を推進します。 [市、事業者]</li> </ul> </li> </ul>
短期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性の高い交通手段の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティバスをはじめとした公共交通の利便性向上に努めます。 [市、事業者]</li> <li>・ 公共交通の待合機能の充実に努めます。 [市、事業者]</li> </ul> </li> <li>● 利便性の高い商業機能の誘導               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 銀行跡地（米町）に関して有効活用を進めます。 [市、事業者]</li> </ul> </li> </ul>
中期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅の再生・循環促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の除却やリノベーションへの支援を検討します。 [市、事業者、市民]</li> </ul> </li> </ul>
長期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性の高い交通手段の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ レンタサイクルやカーシェアなど、新たな移動手段の導入を検討します。 [市、事業者]</li> </ul> </li> <li>● 定住人口増加に向けた居住の誘導               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 竜ヶ崎駅北側周辺地域の利活用について検討します。 [市、事業者]</li> </ul> </li> <li>● まちなかの安全性向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅密集地などについて防災力の高いまちづくりを進めます。 [市、市民]</li> </ul> </li> </ul>
・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性の高い商業機能の誘導               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学生や若者、子育て世代、高齢者まで、居住者のニーズに合わせた店舗の誘導に努めます。 [市、事業者]</li> </ul> </li> <li>● まちなかの安全性向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道の整備など安全・安心な環境づくりに努めます。 [市]</li> </ul> </li> </ul>

「ここにしかない」魅力の形成と周知	
短期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史・文化を感じられる街並み景観の形成 (仮称) 撞舞広場の整備を進めます。[市]</li> </ul>
中期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史・文化を感じられる街並み景観の形成               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の名称や歴史を生かした表示板の設置や、パンフレットの作成を検討します。[市、事業者]</li> <li>・ 景観を生かしたまち歩きイベントの実施を推進します。[市、市民団体]</li> </ul> </li> </ul>
長期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 街並み景観の魅力を「知ってもらう」ための取組               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 魅力ある景観の形成と周知のため景観条例の策定を検討します。[市]</li> </ul> </li> <li>● 歴史・文化を感じられる街並み景観の形成               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (仮称) 撞舞広場周辺地域の景観に配慮したまちづくりを目指し、無電柱化<sup>※1</sup>を検討します。[市]</li> </ul> </li> </ul>
・ 事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個性ある店舗を生かした魅力の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存店舗同士のコラボレーションによるイベントなどを検討します。[事業者]</li> <li>・ 商店街の魅力を発信する店舗紹介パンフレットや WEB サイトの作成、SNS の活用を検討します。[事業者]</li> </ul> </li> </ul>

多様な交流と回遊によるにぎわい創出	
短期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● にぎわい創出に向けた広場の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわい広場を整備し、市民がイベントなど自由に使い、人が集まり魅力ある広場の整備を進めます。[市]</li> </ul> </li> <li>● 生活サービスの質の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和 2 (2020) 年 2 月に開設したまいん「健幸」サポートセンターを高齢者が身近に集える居場所として活用します。[市]</li> </ul> </li> </ul>
中期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● にぎわい創出に向けた広場の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 職業訓練校周辺の土地の有効活用を検討し、新たなにぎわいを生む環境を整えます。[市]</li> </ul> </li> </ul>
長期的な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多目的な交流のための施設整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業の振興を図る機能や子どもの集まるスペース及び会議ができる多目的室などを併せ持つ施設の計画を進めます。[市]</li> </ul> </li> </ul>
・ 事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多目的な交流のための施設整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子どもや学生が利用できる拠点的な空間の整備を検討します。[市、事業者]</li> <li>・ わかりやすく停めやすい駐車場の整備に努めます。[市、事業者]</li> </ul> </li> <li>● 新たなイベント、定期的なイベントの実施               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多世代交流ができる定期的なイベントなどの実施を検討します。[事業者、市民団体]</li> </ul> </li> </ul>

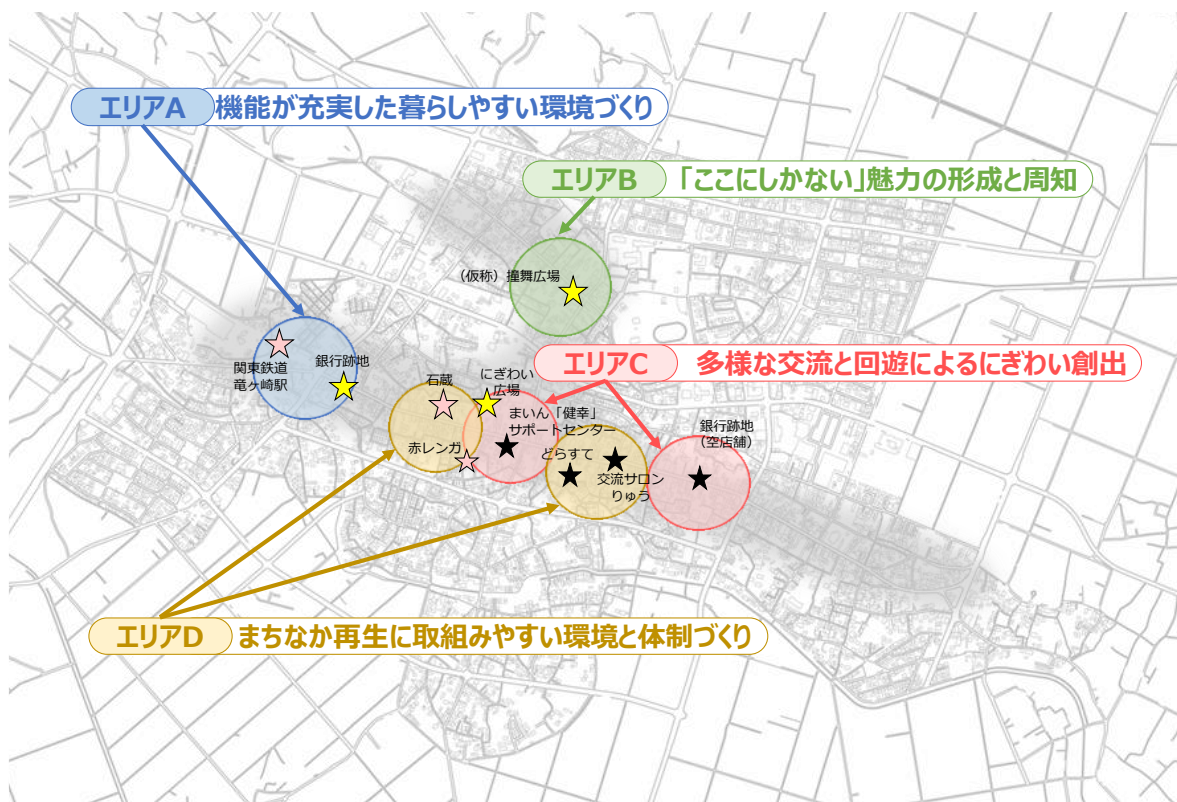
※ 1 道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などの整備

まちなか再生に取組みやすい環境と体制づくり	
短期 組的 な	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存ストックの有効活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空店舗などの既存ストックの有効活用に努めます。[市・事業者、市民団体]</li> </ul> </li> </ul>
中期 組的 な	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存ストックの有効活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活用方針が決まっていない空地の利活用に努めます。[市・事業者]</li> </ul> </li> </ul>
・ 事例 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間資金のまちづくりへの活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間資金活用方策を検討します。[市、市民団体]</li> </ul> </li> <li>● 市内人材の活力やノウハウを生かしたまちづくり               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民活動センターの登録団体などの活動を支援します。[市、事業者、市民団体]</li> </ul> </li> </ul>

### 5.3.方針ごとに重点的に取り組む施策

4つの方針について定めた施策をさらに、地域の特徴を生かしながら、施設や土地の有効活用を検討し、重点的に取り組むエリアを定めました。

#### ■施策別重点的に取り組むエリア図



★ 優先的に施策に取り組む場所

☆ 民間の取組により活性化が期待できる場所

★ その他、代表的な施設等



## A エリア 機能が充実した暮らしやすい環境づくり

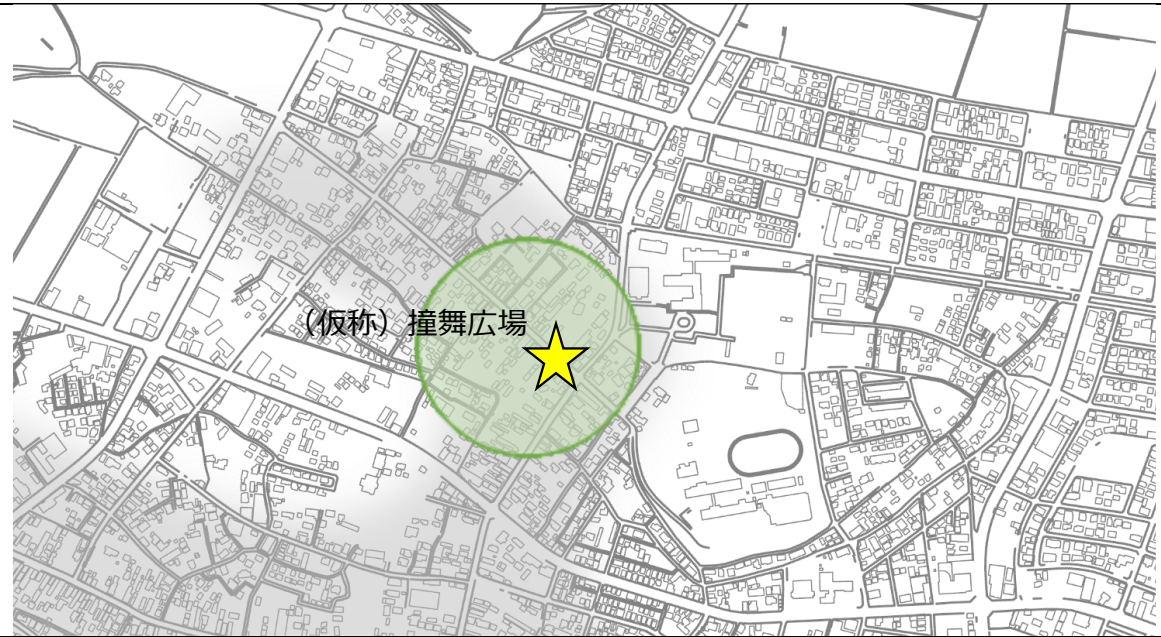


### 重点的な取組

- 利便性の高い商業機能の誘導
  - ◆ 銀行跡地（米町）に関して有効活用を進めます。【市・事業者】
    - ・ まちなかへの商業・交流施設（食料品や日用品などの販売を行うとともに、交流機能なども備えた施設）の立地を促進します。
- 定住人口増加に向けた居住の誘導
  - ◆ 竜ヶ崎駅北側周辺地域の利活用について検討します。【市・事業者】



## エリア B 「ここにしかない」魅力の形成と周知

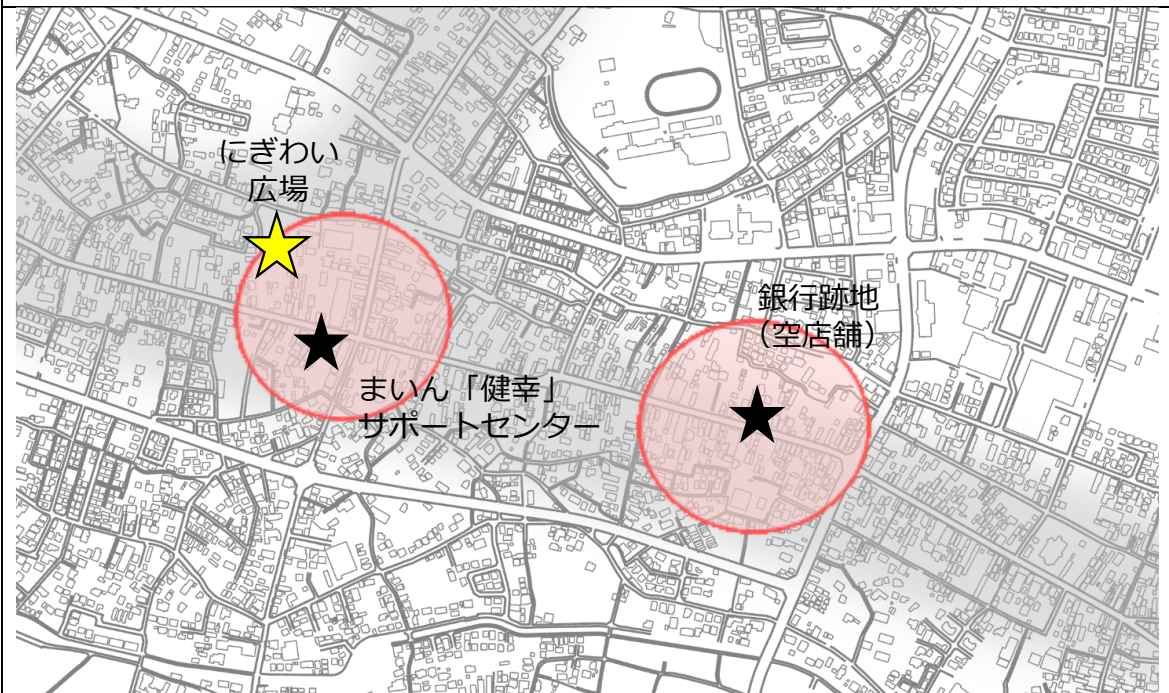


重点的な取組

- 歴史・文化を感じられる街並み景観の形成
  - ◆ (仮称) 撞舞広場の整備を進めます。[市]
    - ・ 歴史ある撞舞の文化を後世に伝えるための施設の建設を計画します。
  - ◆ (仮称) 撞舞広場周辺地域の景観に配慮したまちづくりを目指し、無電柱化を検討します。[市]



エリア C 多様な交流と回遊によるにぎわい創出



重点的な取組

- にぎわい創出に向けた広場の整備
  - ◆ にぎわい広場を整備し、市民がイベントなど自由に使い、人が集まり魅力ある広場の整備を進めます。[市]
    - ・ にぎわい広場の利活用に取組ます。
- 多目的な交流のための施設整備
  - ◆ 職業訓練校周辺の土地の有効活用を検討し、新たなにぎわいを生む環境を整えます。[市]
    - ・ 産業の振興を図る機能や子どもの集まるスペース及び会議ができる多目的室などを併せ持つ施設の計画を進めます。
- 生活サービスの質の向上
  - ◆ 令和2（2020）年2月に開設したまいん「健幸」サポートセンターを高齢者が身近に集える居場所として活用します。[市]
    - ・ 介護予防や運動機能改善、認知症対策などに向けた各種プログラムを定期的に提供し、市民の健康寿命の延伸を図ります。



## エリアD まちなか再生に取組みやすい環境と体制づくり



重  
点  
的  
な  
取  
組

- 既存ストックの有効活用
  - ◆ 空店舗などの既存ストックの有効活用に努めます。[市・事業者、市民団体]
    - ・ チャレンジ工房「どらすて」の更なる活用に努めます。
    - ・ 店舗の開業や運営に対する支援を推進します。
  - ◆ 活用方針が決まっていない空地の利活用に努めます。[市・事業者]
    - ・ 活用可能な空地について、所有者と協議し有効活用を検討します。



## 6.本プランの効果



具体的な施策・取組により、まちなかの将来像の実現を目指します。

先に述べている 4 つの方針に基づき、地域の特性を生かしながら、施設や土地を有効活用し、優先的に取組んでいくエリアとその具体的施策を定めることにより、点と点が連なり新たなにぎわいを創り出します。

■具体的な施策・取組による効果のイメージ

- ★優先的に施策に取組む場所
- ☆民間の取組により活性化が期待できる場所
- ★その他、代表的な施設等

まちなかの将来像の実現

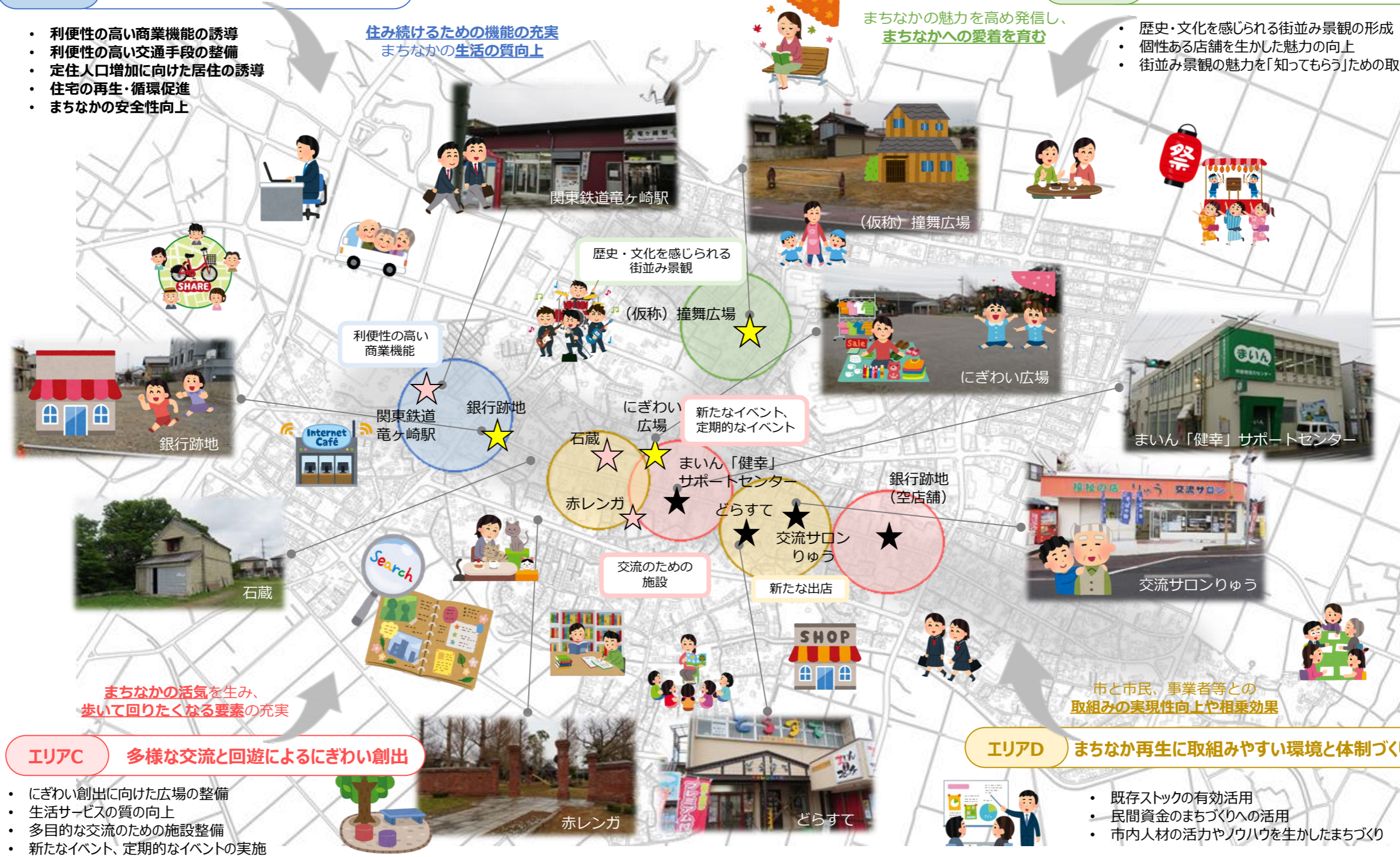
- ・ 龍ケ崎市全体にとっての都市拠点として、商業や交流・文化などの都市機能が充実した、機能性の高いまちなか
- ・ 地域生活拠点として、日常生活を支える買い物・生活サービス機能が充実した、安全・安心で暮らしやすいまちなか
- ・ 交通結節点である関東鉄道竜ヶ崎駅を中心として、利便性の高い移動手段があるまちなか
- ・ 子どもから高齢者まで、様々な世代が訪れたい施設・機能が充実したまちなか
- ・ 歴史や伝統を生かした景観、個性的な商店など「ここにしかない」魅力のあるまちなか
- ・ 歩いて回りたくなる、一体性・回遊性のあるまちなか

民間資本の活用や市と事業者及び商店会、市民団体、市民などの連携により施策・取組を進めます。

エリアA 機能が充実した暮らしやすい環境づくり

- ・ 利便性の高い商業機能の誘導
- ・ 利便性の高い交通手段の整備
- ・ 定住人口増加に向けた居住の誘導
- ・ 住宅の再生・循環促進
- ・ まちなかの安全性向上

住み続けるための機能の充実  
まちなかの生活の質向上



エリアB 「ここにしかない」魅力の形成と周知

- ・ 歴史・文化を感じられる街並み景観の形成
- ・ 個性ある店舗を生かした魅力の向上
- ・ 街並み景観の魅力を「知ってもらう」ための取組

まちなかの魅力を高め発信し、  
まちなかへの愛着を育む

まちなかの活気を生み、  
歩いて回りたくなる要素の充実

エリアC 多様な交流と回遊によるにぎわい創出

- ・ にぎわい創出に向けた広場の整備
- ・ 生活サービスの質の向上
- ・ 多目的な交流のための施設整備
- ・ 新たなイベント、定期的なイベントの実施

エリアD まちなか再生に取組みやすい環境と体制づくり

- ・ 既存ストックの有効活用
- ・ 民間資金のまちづくりへの活用
- ・ 市内人材の活かさやノウハウを生かしたまちづくり

## 7.目標値の設定



施策の進捗管理及び効果検証のため、まちなかの将来像の達成度に関する評価指標及び数値目標を設定します。

市民のまちづくりに関する満足度や行政が実施している施策サービスに対する市民の評価を把握し、本市のまちづくりの基本方向を示す最上位の計画である「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」の達成状況などを確認することを目的に実施している「まちづくり市民アンケート」をもとに、指標と目標値を設定します。

目標年次は、計画期間の令和 2(2020)年度から令和 11(2029)年度の最終年次とします。ただし、中間年となる5年目(令和 6(2024)年度)に見直しを行います。

また、上位計画の変更などにより必要が生じた際に見直しを行います。

### ■方針別の目標値

方針	指標	目標値 (R11) (龍ヶ崎小学校区、 龍ヶ崎西小学校区 の平均)	現状値 (H30) 龍ヶ崎小学校区、 龍ヶ崎西小学校区 の平均)
機能が充実した 暮らしやすい 環境づくり	住み心地を良いと感じる 市民の割合	<u>90%</u>	81.1%
「ここにしかない」 魅力の形成と周知	この5年間で、龍ヶ崎市 は以前と比べて魅力ある まちになったと思う市民 の割合	<u>22.9%</u> (現状値) 以上	22.9%
多様な交流と 回遊による にぎわい創出	地域の人々がふれあい、 交流できる機会・内容に 満足している市民の割合	<u>31%</u>	24.9%
まちなか再生に 取組みやすい環境と 体制づくり	市民活動への支援や参加 できる機会に満足してい る市民の割合	<u>30%</u>	22.9%