

常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想(案)  
策定に係る検討状況について

H28.1.30

H28.2.6

龍ヶ崎市

# 目次

1. はじめに
2. 社会動向について
3. まちづくりの方向性について
4. 対象地域に期待される役割・機能について
5. 今後の策定の進め方
6. 具体的な事業のイメージ
7. これまでに寄せられた主な意見
8. 構想策定までのスケジュール

# 1 はじめに

- 龍ヶ崎市では、**佐貫駅周辺地域**の高いポテンシャルを活かし、玄関口にふさわしい賑わいを創出して市全体に波及させることで、当市の認知度向上や交流人口の増加、そして、定住人口の増加につなげていきたいと考えています。
- そのため、佐貫駅周辺地域の将来のあるべき姿を描くことを目的として、当該地域の地域特性や期待される役割・機能を踏まえた**まちづくりのコンセプトや目標、基本戦略**を設定するとともに、ゾーン別の整備方針等を定める**常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想**を策定します。

## 2 社会動向について

### (1) 我が国の動向

- 人口減少社会の中で、実質経済成長率は2020年にはマイナスになると予測されている。
- 地球温暖化等により自然災害は甚大化しており、エネルギー動向含め、環境に対する転換期を迎えている。

### (2) 自治体経営をとりまく動向

- 地域間競争が激化する一方、地方財政は厳しい状況が続く。
- 更新期を迎える公共機能の適正規模への集約化、低未利用ストックの有効活用など、自治体ごとに自らにあったまちづくりの見直しが必要な状況。

### (3) 政策動向

- 地方創生（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定を努力義務に）、国土強靱化計画（地域計画の策定、遂行）、その他コンパクトシティの推進、公共施設等総合管理計画の策定等。

# 3 まちづくりの方向性について

## (1) 龍ヶ崎市の特性

### ① 立地特性

- 都心から約45km, 時間距離60分圏内に位置している優位性がある。
- 牛久沼や小貝川などの水辺環境を中心とした自然環境に恵まれ, 首都圏への通勤通学圏でありながら豊かな自然を併せ持つ。



(出所) 国土地理院地図にJR常磐線ルートを挿入

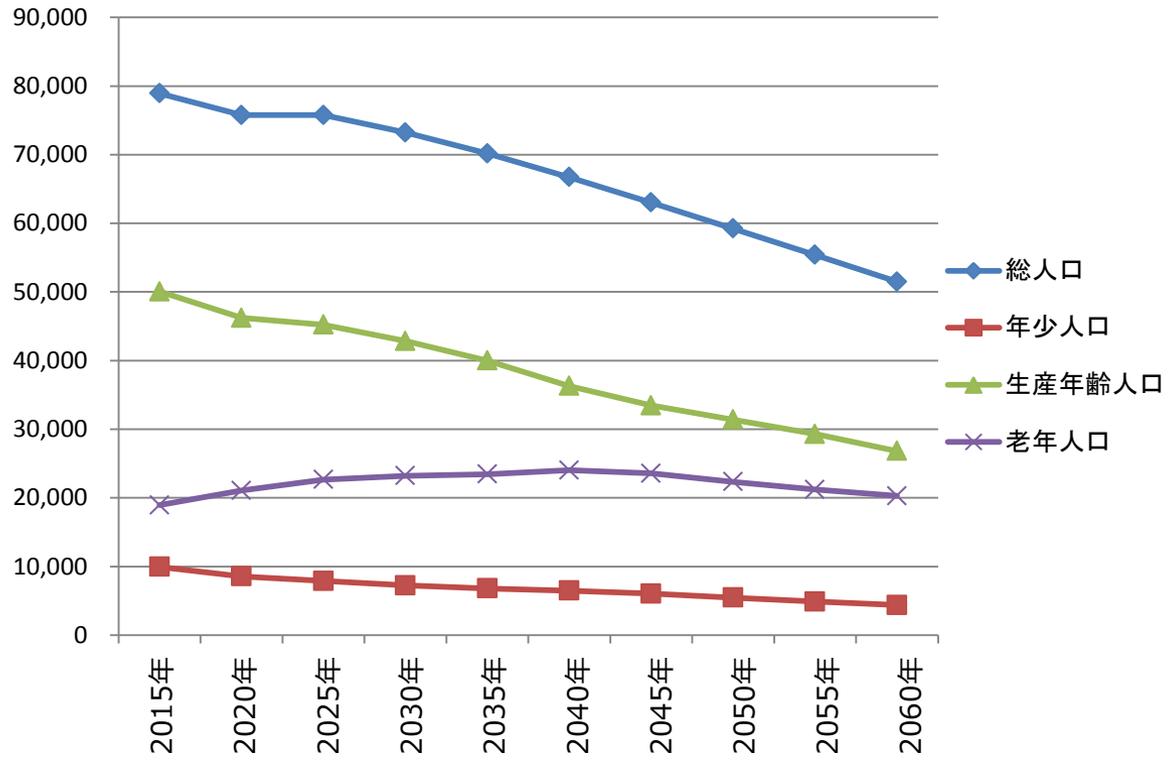
# 3 まちづくりの方向性について

## (1) 龍ヶ崎市の特性

### ② 社会状況

- 2011年頃から総人口が減少に転じている。
- 生産年齢、年少人口は既に減少が始まっており、老年人口は2040年頃まで伸び続け、高齢化はさらに進展するものと予測される。
- 2040年以降は老年人口も減少に転じ、人口減少はさらに加速する。

2015年から2060年までの総人口・年齢3区分人口  
(龍ヶ崎市:独自推計)



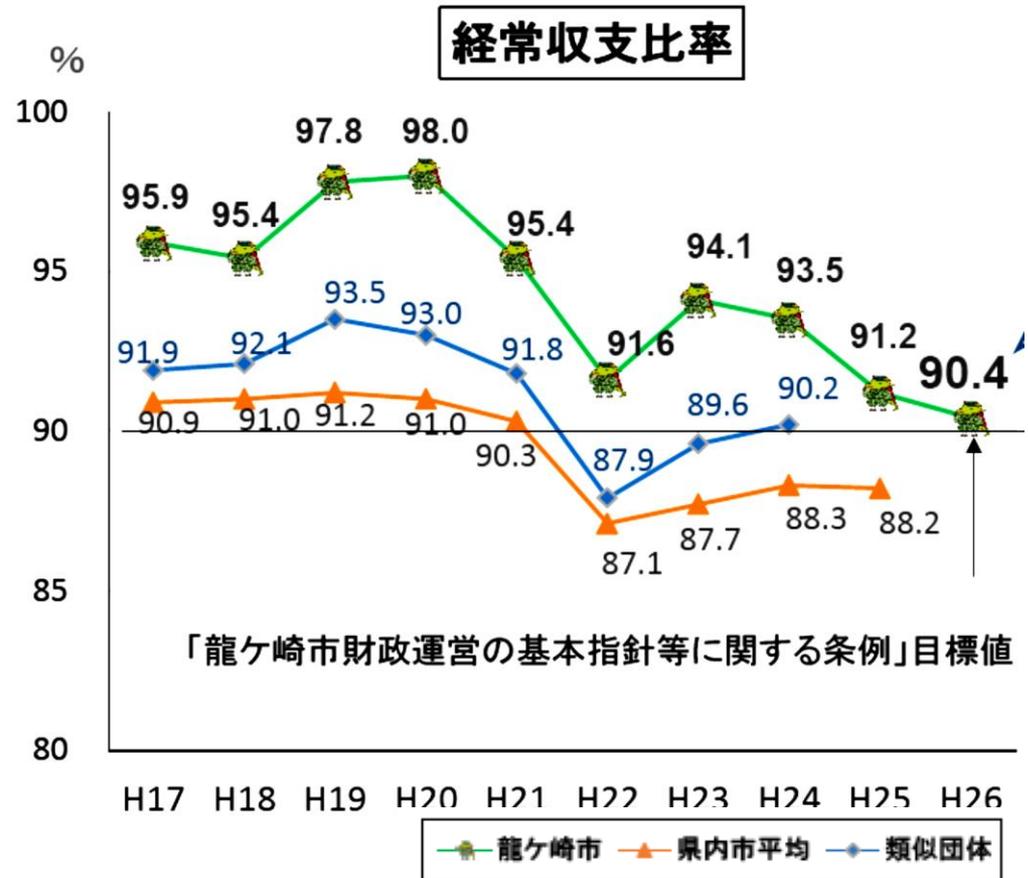
(出所)龍ヶ崎市人口ビジョンから作成

# 3 まちづくりの方向性について

## (1) 龍ヶ崎市の特性

### ③ 財政状況

- 経常収支比率は、平成13年から高い傾向にあったが、平成20年以降は財政健全化の効果発現に加え、国の政策の後押しもあり、低くなる傾向にある。
- 平成26年度の経常収支比率は90.4%であり、市条例の目標値90%に近づいているが、類似団体等と比較すると、依然として高水準である。



(出所)平成26年度龍ヶ崎市の決算の状況

# 3 まちづくりの方向性について

## (2) 龍ヶ崎市のまちづくりに関する計画

- 龍ヶ崎市のまちづくりに関する計画は主に下記のとおりであり、これらを踏まえて常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想のまちづくりの方向性に反映する。また、次期の最上位計画及び都市計画マスタープランの改定に当たっては、本構想の内容を反映させていく予定。

① ふるさと龍ヶ崎戦略プラン(最上位計画)

② 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン

③ 平成27年度主要施策アクションプラン

④ 龍ヶ崎市人口ビジョン

⑤ 龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

# 3 まちづくりの方向性について

## ① ふるさと龍ヶ崎戦略プラン(最上位計画)

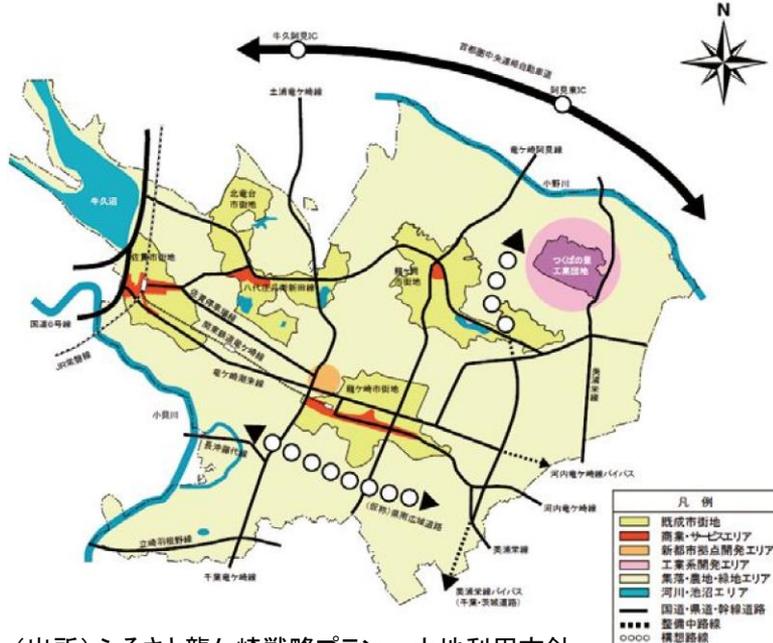
- 龍ヶ崎市が策定する最も上位の計画として定められた計画。

### テーマ

人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと龍ヶ崎

### 重点戦略

- 1 協働のまちづくりと地域力のアップ
- 2 若者・子育て世代の定住環境の創出
- 3 まちの活性化と知名度アップ
- 4 安心と住みよさが実感できる生活環境づくり



(出所)ふるさと龍ヶ崎戦略プランー土地利用方針

- この計画では、佐貫駅周辺地区については、**玄関口としての魅力付け**を課題としており、そのための**土地利用転換**や玄関口に相応しい環境整備を行うことが必要と位置づけている。

# 3 まちづくりの方向性について

## ② 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン

- 都市計画法に位置づけられた市の基本的な「都市計画」や「まちづくり」の方針・目標を定めたもの。
- 現在の計画は平成20年に定められ、今後の改定に向け作業中。
- この計画では佐貫駅周辺は西部地域に属している。

### 地域将来像

**馴柴地区**  
「光あふれる自然と魅力ある街が融合する街」

**川原代地区**  
「豊かな水・緑の自然の中で、歴史が息づくういのある街」

**北文間地区**  
「魅力ある水辺と実りある田園の中で、心かようふれあいの街」



(出所) 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン

# 3 まちづくりの方向性について

## ③ 平成27年度主要施策アクションプラン

- 「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に位置づけられた主要なものを中心に**当面の3年間**で実施していく事業を定めている。
- 佐貫駅周辺地域に関しては、主に下記のような施策が掲げられている。

- 道の駅の設置
- 牛久沼の有効活用
- まちの探訪モデルコースの設定
- 佐貫駅周辺地域整備基本構想の策定
- JR常磐線佐貫駅前の機能向上
- 竜ヶ崎線運行終了後の深夜バス運行

# 3 まちづくりの方向性について

## ④ 龍ヶ崎市人口ビジョン

- 国の指針に基づき、市の今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示する「龍ヶ崎市人口ビジョン」を平成27年度に策定した。

### 目指すべき将来の方向

- ①若者・子育て世代が安心して結婚・子育てできる環境を創出する
- ②住みよさの向上など、住んでみたいと感じるまちづくりを推進する
- ③少子高齢型社会に対応した地域活力を創造する

### 新たな目標の設定

- ・合計特殊出生率を  
平成42(2030)年に1.80  
平成52(2040)年に2.10  
まで上昇させる。  
(平成25年は1.29)
- ・社会増減は、主に10代・20代の転出について20%減らす。
- ・主に30代とその子ども世代(0代)については転入を20%増やす。

# 3 まちづくりの方向性について

## ⑤ 龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 国が策定したまち・ひと・しごと創生総合戦略を受けて、龍ヶ崎市における実情に応じたまち・ひと・しごと創生に関する施策についての基本的な計画を定めている。

### 計画の概要

#### 1. 子育て環境日本一を目指したまちづくり

出会いから結婚，妊娠，出産，子育てなど，各ライフステージに応じた支援の展開

#### 2. 住んでみたいと感じるまちづくり

これまで順調に増加してきた市の人口が減少に転じており，快適な住環境，通えるまちづくり，子育て世代の移住・定住促進を進める

#### 3. 地域の潜在力を活かしたしごとづくり

安定した収入を確保できるよう，新たな雇用の創出に向けて取り組む

#### 4. 地域がつながる，安全・安心なまちづくり

# 3 まちづくりの方向性について

## (3) 周辺都市との差別化

東京圏及び県南地域の周辺都市の中においては、市の特性を踏まえ、以下のような視点から取り組みを行っていく必要がある。

- 県の主要交通であるJR線の利便性を有する点を活かし、駅周辺を中心としたまちづくりを行っていく。
- 人口密度は高くないことから、開発ポテンシャルを活かす一方、市街地の拡散防止及びネットワーク化を図っていく。
- 観光資源となる特産物等のポテンシャルを活かした域外からの吸引力の向上を図り、佐貫・龍ヶ崎といった名前のブランド力向上を図る。
- 東京都心に近い自然湖沼である牛久沼が佐貫駅徒歩圏にあることから観光活用の向上を図る。



牛久沼



撞舞



撞舞通り

# 3 まちづくりの方向性について

## (4)まちづくりの方向性

(1)～(3)を踏まえ、大きく以下三つの方向性からまちづくりをすすめていくこととする。

### 基本的な方向性 1

市の玄関口にふさわしい賑わいの創出

### 基本的な方向性 2

水辺を中心とした豊かな自然・景観資源を活用した交流空間の創造

### 基本的な方向性 3

広域交通を活かした土地利用の高度化と利便性の高い豊かな暮らしの実現

# 4 対象地域に期待される役割・機能について

## (1) 対象地域全体の特性・課題

- 市唯一のJR線の駅を有する地域。
- 市街地の大きさはそれほど大きくなく、また都市施設や商業施設の集積に乏しい。
- 駅近傍に未利用地が多く存在。
- 国道6号とJR線が南北に貫通。東西で市街地が分断されている。
- 藤代バイパスの供用により、佐貫駅近郊部を通過せず、国道6号を往来することが可能となったことで地域の求心性が低下傾向にある。



# 4 対象地域に期待される役割・機能について

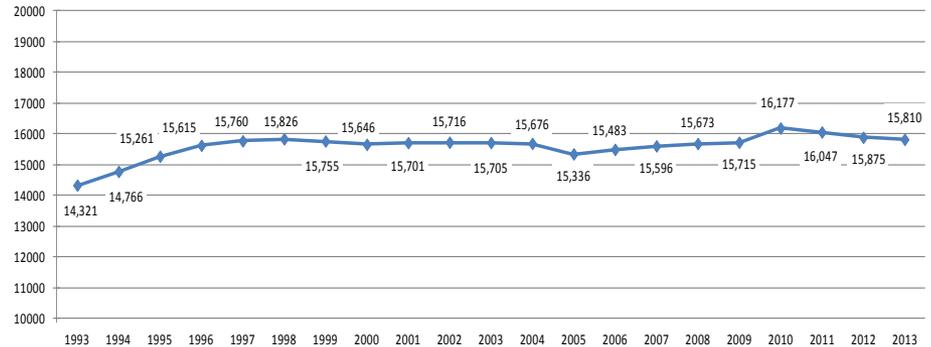
## (1) 対象地域全体の特性・課題

- 対象地域である馴柴地区は、龍ヶ崎市全体の人口が微増を続けていた1990年代後半からすでに横ばいから減少傾向に入り、2010年代には減少傾向が明確化している。
- 2060年頃には現在の人口が2/3程度になる可能性がある(右下図)。

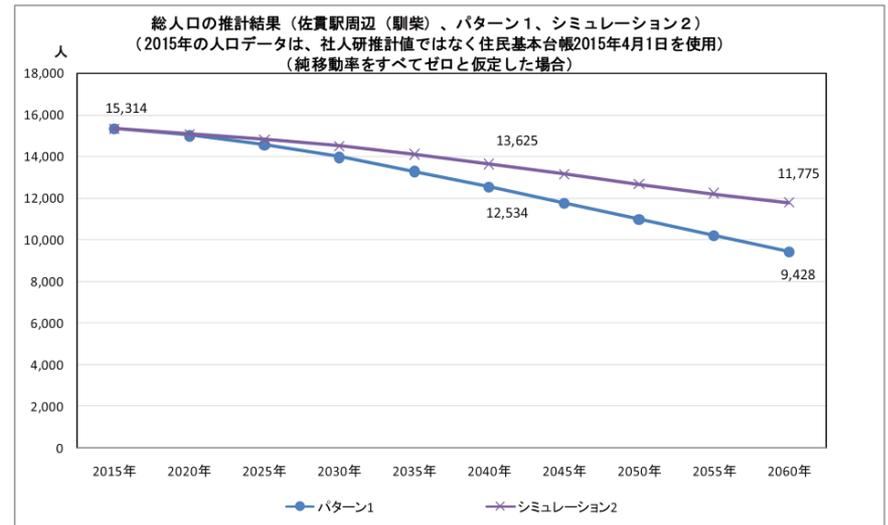


市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成、東西市街地の連絡性確保等のターミナル機能強化、商業・業務・情報などの都市機能の集積化が課題となっている。

佐貫駅周辺(馴柴地区)の人口の推移



(出所)平成25年度統計りゆうがさき



(出所)龍ヶ崎市人口ビジョン

# 4 対象地域に期待される役割・機能について

## (2) 地区ごとの特性

対象地域は、地形や用途地域等の特性により、5つの地区に区分できる。

### 【地形】

稲敷台地部と低地部に区分け

### 【用途地域】

佐貫駅周辺の市街地区域を区分け

### 【主要交通】

JR線軌道，国道6号を挟んで東西に区分け



- ①佐貫駅東地区
- ②佐貫駅西地区
- ③若柴台の下・停車場線地区
- ④若柴宿地区
- ⑤牛久沼南水辺地区



(出所)「地理院地図」(国土地理院)をもとに作成(地区名は本調査にて設定)

# 4 対象地域に期待される役割・機能について

## (2) 地区ごとの特性

- それぞれの地区ごとの特徴は下記のとおり。

### ① 佐貫駅東地区

- 施設・住居集積が乏しくにぎわいが不足。
- ラッシュ時のロータリーの混雑が激しい。

⇒ロータリーの改変と機能向上, まちづくり・文化財団の土地活用等による活性化が課題

### ② 佐貫駅西地区

- ロータリー周辺が空洞化, 閑散とした雰囲気。
- 駅東側及び牛久沼方面へのアクセスがよい。

⇒ロータリーの改変と機能向上, 駅東側及び牛久沼方面へのアクセス性向上が課題

### ③ 若柴台の下・停車場線地区

- 農地・未利用地が広がる。
- 駅周辺地域の中で最も活用可能性が高い。

⇒未利用地の活用による地域活性化策の検討が課題

### ④ 若柴宿地区

- 旧来からの住宅地, 台地・低地の境の斜面林からなる。
- 歴史的な景観が多く残る。

⇒坂や神社仏閣等の歴史的景観の保全とそれらを活かした地域活性化が課題

### ⑤ 牛久沼南水辺地区

- 牛久沼を望む自然豊かな水辺地域。
- 国道6号と沼に挟まれたエリアで, 他から隔離された閉鎖的環境

⇒地区内及び駅からの徒歩ルート等の確保, 水辺空間の活性化が課題。

# 4 対象地域に期待される役割・機能について

## (3) 期待される役割・機能

- (1)(2)を踏まえ、対象地域に必要とされる役割・機能(案)として、以下のとおり整理した。
- 今後実施する意見聴取(関係者へのヒアリング・アンケート等)の結果を反映し、役割・機能を確定させる。

### **役割・機能 1**

- にぎわい拠点としての商業・公共機能の強化
- 駅前シンボル空間整備による地域のブランディング
- 利用者活動を促すまちの回遊性機能の向上

### **役割・機能 2**

- 自然環境を活かした住民の憩い空間の創出
- 広域交通と自然資源による観光拠点機能の強化と交流人口の増加

### **役割・機能 3**

- 交通結節点機能の強化
- 安心安全の住環境の実現

# 5 今後の策定の進め方

## (1) 基本構想策定の進め方について

- 既存の上位計画や、前提条件の調査を踏まえ、前頁の通り**対象地域に期待される役割・機能を整理**していく。



- 対象地域に期待される役割・機能を踏まえ、次頁に示す**まちづくりのコンセプト・目標および基本戦略の検討**を行う。



- まちづくりのコンセプト・目標および基本戦略をもとに、**エリア内におけるゾーニングを行い、具体的に推進していく事業の検討**を行う。



- 各種検討結果を踏まえ、**基本構想として取りまとめる**。

# 5 今後の策定の進め方

## (2) まちづくりのコンセプト・目標・基本戦略(※イメージ)

**【コンセプト】**  
市民の誇るまち龍ヶ崎の顔づくり  
～にぎわい，自然，暮らしで創造する交流の玄関口～

**【まちづくりの目標】**  
Ⅰ市の玄関口にふさわしい賑わいの創出  
Ⅱ水辺を中心とした豊かな自然・景観資源を活用した交流空間の創造  
Ⅲ広域交通を活かした土地利用の高度化と利便性の高い豊かな暮らしの実現

### <基本戦略Ⅰ>

- ・にぎわい拠点としての商業・公共機能の強化
- ・駅前シンボル空間整備による地域のブランディング
- ・利用者活動を促すまちの回遊性機能の向上

### <基本戦略Ⅱ>

- ・自然環境を活かした住民の憩い空間の創出
- ・広域交通と自然資源による観光拠点機能の強化と交流人口の増加

### <基本戦略Ⅲ>

- ・交通結節点機能の強化
- ・安心安全の住環境の実現

※現段階でのイメージであり，今後の意見聴取結果を踏まえて確定させる。

## 6 具体的な事業のイメージ

- 前頁の基本戦略を踏まえ、意見聴取の検討のもとゾーニングを行ったうえで、具体的な事業を検討していく。なお、現在推進している事業は、次のとおり。

① 常磐線佐貫駅駅名改称事業

② 道の駅整備事業

③ 佐貫駅前子ども送迎ステーション整備事業

④ 佐貫駅東口ロータリー改修事業

⑤ 都市計画道路佐貫3号線延伸事業

- 上記以外にも、検討結果を踏まえた上で、必要な事業について検討を進めていく。なお、具体的な事業のイメージ(例)を挙げると次のとおり。

(例)土地の高度利用による商業・公共機能の駅前への導入、水とふれあう親水空間の整備、佐貫駅から牛久沼へのアクセス道路の整備、佐貫駅から台の下地区のアクセス機能の向上、停車場線の沿線活用・シンボルロード化 など

# 7 これまでに寄せられた主な意見

- 平成27年12月までに基本構想策定に関する市民意見を募ったところ、主に下記のような意見が寄せられている。

## 駅前

- ・ビジネスインキュベーションのためのミニビジネスセンターを駅前に設置することが必要である。
- ・託児施設を設置してほしい。
- ・個人利用は最小限とし、公共交通や歩行者を優先した動線とすべき。
- ・案内・誘導サインや交流機能等の充実を期待する。
- ・駅周辺の道路に歩道の整備してほしい。

## 台の下・ 停車場線

- ・スマートビジネスセンターを設ける(市内の耕作放棄地の利用と連携する)ことを提案する。
- ・停車場線はランニングロードを兼ねて整備することを期待する。

# 7 これまでに寄せられた主な意見

## 牛久沼

- ・高度な漁業プラントのプロジェクトを推進することを提案する。
- ・沼の駅など水に関係する機関と連携すべき。
- ・施設整備はPFIなど民間資金を活用し、JAや近隣自治体などと連携することが必要。
- ・サイクリングロードおよびその拠点(シャワー等)の設置があると良い。
- ・道の駅への天然温泉, 展望台, トレーラーハウス用キャンプ地の整備を提案する。
- ・道の駅整備にあたっては市民にとってのメリットについての説明が必要である。

## その他

- ・竜ヶ崎駅周辺に無料(格安)の駐車場を設置。リブラ駐車場と連携してはどうか。
- ・防災機能の充実を図ることが必要。
- ・観光ルートの整備(スポーツクライミングの施設の設置)が求められる。
- ・既存施設を有効活用して市内各所に市職員が常駐する相談窓口を設置することを提案する。

