

令和6年度 第1回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和6年5月 10 日（金）
午後2時から
場 所：龍ヶ崎市役所5階
全員協議会室

～ 会 議 次 第 ～

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

報告第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更について

報告第2号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について

4 閉 会

資料1

[報告第1号]

竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について

令和6年5月10日 令和6年度第1回都市計画審議会

生産緑地地区の概要

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

◇指定の要件（生産緑地法第3条）

土地の所有者等の同意を得たうえで、

- ①良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適しているものであること。
- ②500m²以上の区域であること。
- ③農林漁業の継続が可能な条件を備えていること。

◇生産緑地地区の制限と優遇措置

制限

農地利用の義務化

原則、建物や工作物の建築、宅地の造成は不可

優遇措置 ※指定から30年が経過するまで

相続税の納税猶予

農地評価・農地課税による固定資産税等の課税

◇生産緑地地区の解除できる要件（生産緑地法第10条）

- ①生産緑地地区の指定から30年が経過した場合
- ②主たる従事者が死亡し、又は従事することを不可能にさせる故障に至った場合

◇龍ヶ崎市の生産緑地

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

特定生産緑地制度

◇特定生産緑地制度

指定から30年が経過する生産緑地について、買取申出の期日を10年毎に延長・更新することで、これまでと同様に税に関する優遇措置を受けながら、営農することができる制度

特定生産緑地指定の有無による違い

	特定生産緑地制度の指定を受ける	特定生産緑地の指定を受けない
固定資産税等	農地評価・農地課税	宅地並み評価・宅地並み課税 (5年間の激変緩和措置あり)
相続税納税猶予	あり	なし (現世代まで納税猶予あり)
建築等の制限	あり	あり
解除できる要件	①指定から10年が経過したとき ②主たる従事者が死亡し、又は従事することを不可能にさせる故障に至った場合	いつでも可能 (※後から特定生産緑地の指定を受けることはできない)

◇龍ヶ崎市の特定生産緑地地区

地区数：34地区 面積：5.55ha

30 平台第2号生産緑地地区(解除)

所在：平台1丁目11番地1

面積：560m²

地目：畠



31 平台第3号生産緑地地区(解除)

所在：平台1丁目7番地8、7番地9

面積：661m²

地目：畠



都市計画マスタープラン策定の進捗状況について

序章 都市計画マスタープランとは

序-1 策定の背景と目的

本市の最初の都市計画マスタープランは1999（平成11）年に策定し、2008（平成20）年に改定したもので、その後、2017（平成29）年に現在の都市計画マスタープランである「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017」を策定し、まちづくりを進めてきました。

この間、少子高齢化社会や、想定を上回る速度で進行している人口減少の問題、地球温暖化等の環境問題やそれに起因すると考えられる大規模降雨災害の発生、エネルギー資源や食料資源の高騰、安定確保の課題など社会経済情勢も大きく変化してきました。

また、今般の新型コロナウイルス感染症の流行は、テレワークやデジタル化の進展など、社会経済や人々の生活・働き方等への意識に変革をもたらしました。近年、このような加速度的に変化する社会経済・市民生活等に柔軟に対応したまちづくりが求められています。

さらに、茨城県策定の「龍ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン」の改定（2021（令和3）年）や、本市の最上位計画となります「龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030」の策定（2022（令和4）年）が行われたことから、これらの新たな上位計画との整合も必要になります。

以上のことから、新たな龍ヶ崎市都市計画マスタープラン（以下、「本プラン」）の策定を行います。

序-2 役割

都市計画マスタープランは、まちの将来像やその実現のための方針をわかりやすく示し、市民や事業者等との間でそれらを共有することにより、協働によるまちづくりを進めていくことを目指すものです。

今日のまちづくりにおいては、都市整備に関する分野だけではなく、様々な分野と連携しながら、進めていくことが重要となってきています。

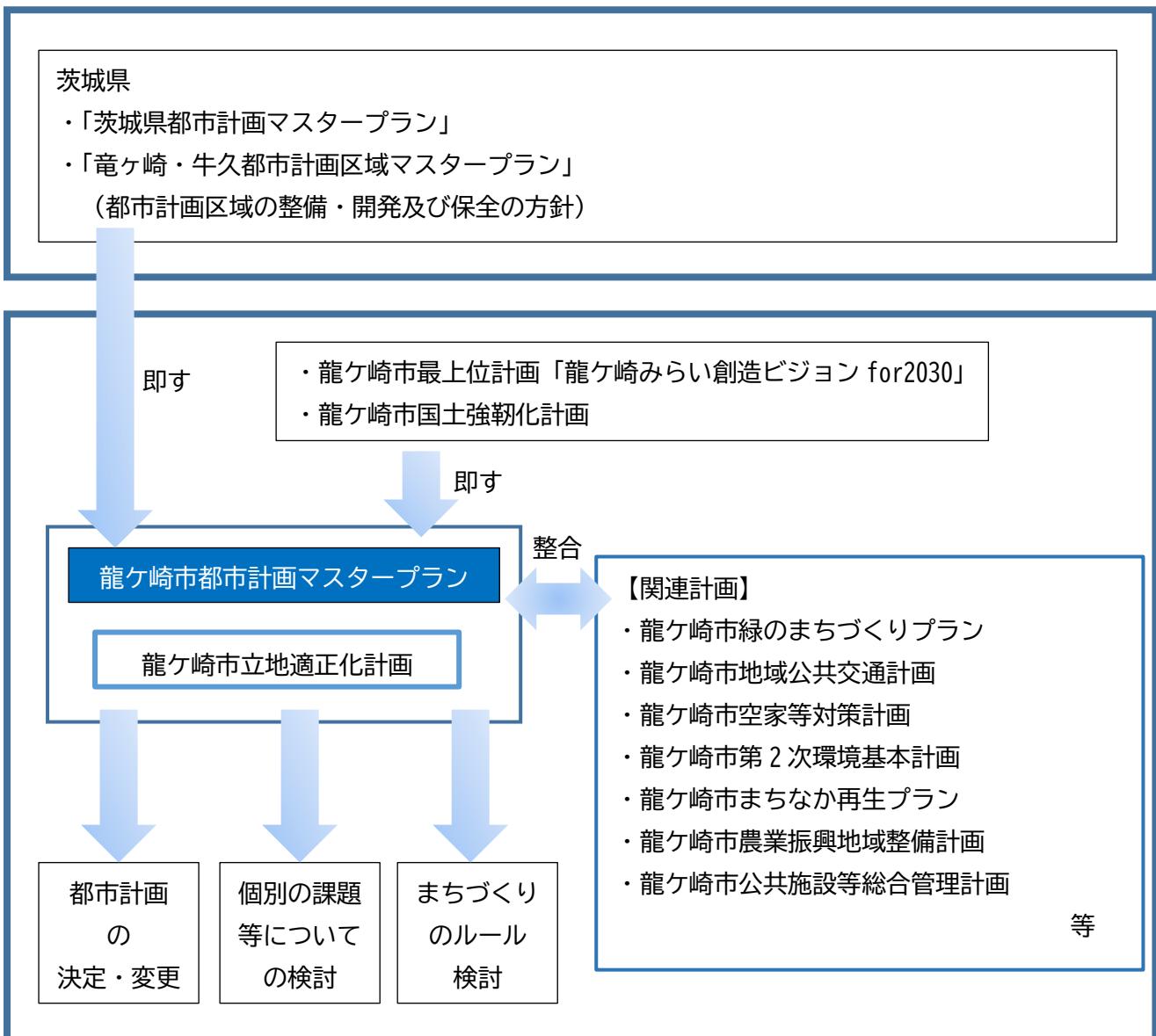
以上のことから、本プランの役割を以下の4つとします。

- ①龍ヶ崎市の将来像をわかりやすく示します。
- ②市決定の都市計画をはじめとする、まちづくりに関する方針や根拠を示します。
- ③都市整備に関する関連分野との整合や連携を図るための方針を示します。
- ④協働によるまちづくりを推進するための方針を示します。

序-3 位置付け

都市計画法第18条の2に基づき策定する本プランは、茨城県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン）及び本市の最上位計画となる「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」に則しつつ、その他関連する諸計画との整合を図りながら策定する本市のまちづくりに関する基本的な方針です。

また、2019（平成31）年に策定された「龍ヶ崎市立地適正化計画」は、都市計画マスタープランの一部として居住機能や都市機能の誘導に特化したまちづくりの方針を示したものであり、都市計画マスタープランとともにまちづくりを進めていくものとなります。



序-4 目標年次

本プランは、2025（令和7）年から概ね15年後を見据えた計画とします。これは、龍ヶ崎市の最上位計画の計画期間との整合性を考慮したものです。

したがって、目標年度は2039（令和21）年度となります。

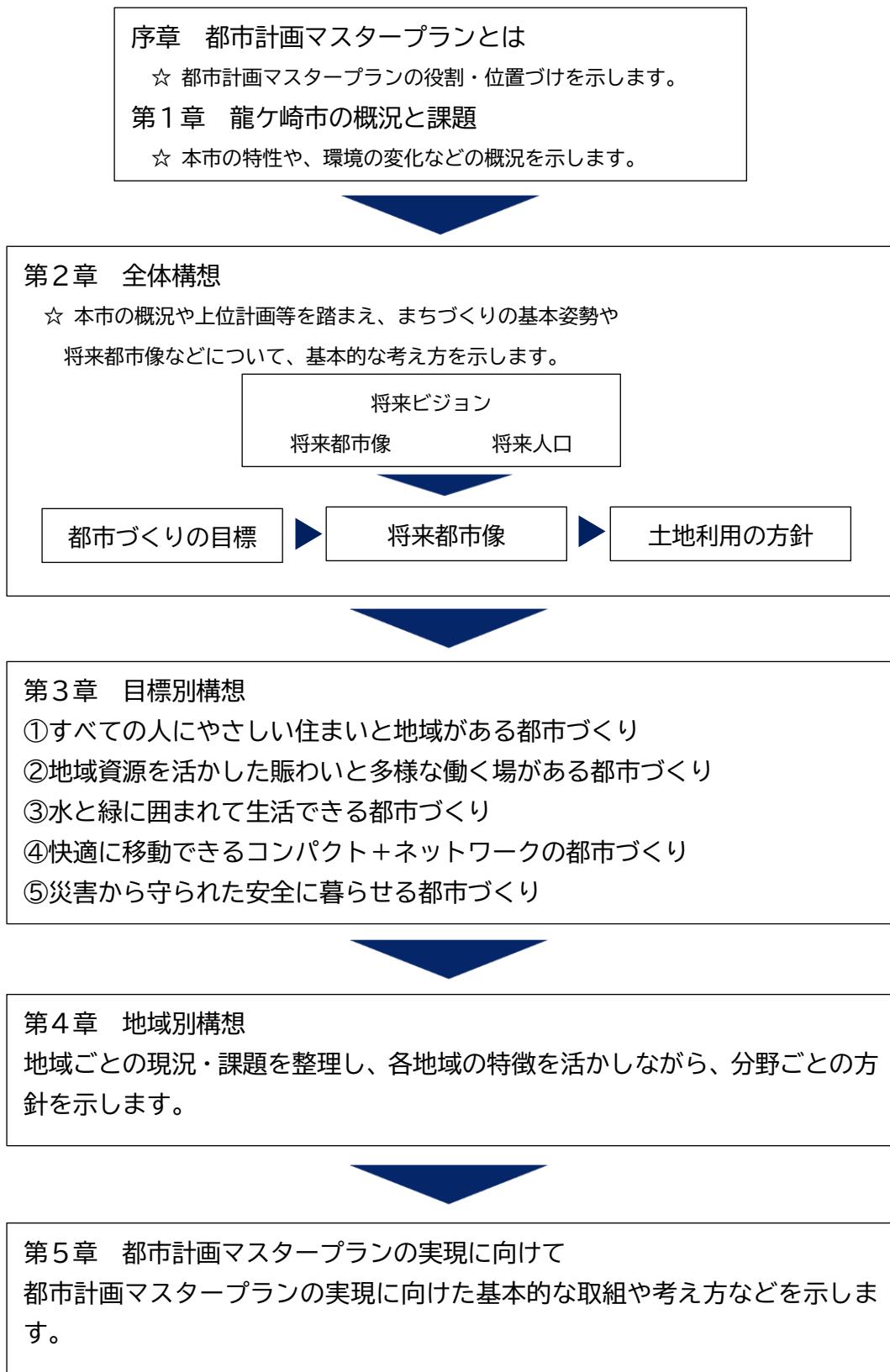
また、最上位計画の策定状況や、社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

年度	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
最上位計画			龍ヶ崎みらい創造ビジョン for 2030					
本プラン			前期基本計画			後期基本計画		

年度	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21
最上位計画				次期最上位計画					
本プラン									

完成後修正 序-5 本プランの構成

本プランの構成を以下に示します。



第1章 龍ヶ崎市の概況

1-1 龍ヶ崎市の成り立ち

(1) 広域的立地条件

本市は、茨城県の南部に位置し、都心から約45km、茨城県庁から約53kmの距離にあります。面積は7,859ha、人口約7.6万人（2023（令和5）年11月1日現在）の都市です。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。

(2) 地形

本市は、広い常陸台地の南端にある筑波・稻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、利根川・小貝川の流れる低地からなります。

台地部の標高は15m～28m程度で、かなり締まった砂質層で表面にロームを載せています。低地は鬼怒川などが運んできた軟弱な沖積層で、市南東部、東部にかけてなだらかに低くなっています。また、低地部を中心に小貝川をはじめとする7つの一級河川と3つの準用河川が流れています。

【龍ヶ崎市を流れる主な河川】

- ◇ 一級河川：谷田川、小貝川、新利根川、大正堀川、羽原川、破竹川、小野川
- ◇ 準用河川：横田川、西大塚川、八代川

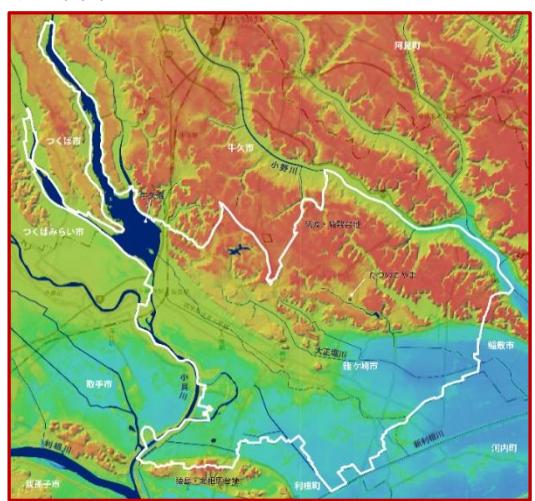
(3) 歴史

市南部の北方町の台地や、若柴町から別所・羽原・大塚町にかけての台地からは、縄文時代の遺跡が出土しており、郷土の祖先である人々は、まずこの台地に住み着いたと思われます。江戸時代には農業開発が進み、広大な土地が開墾されて新しい農村が増加しました。その後明治時代に入り、1889（明治22）年町村施行により、1町6村となり、旧龍ヶ崎町は近隣農村を商圏とする商業都市として、茨城県南地域の中心都市となりました。

◆広域図



◆地形図



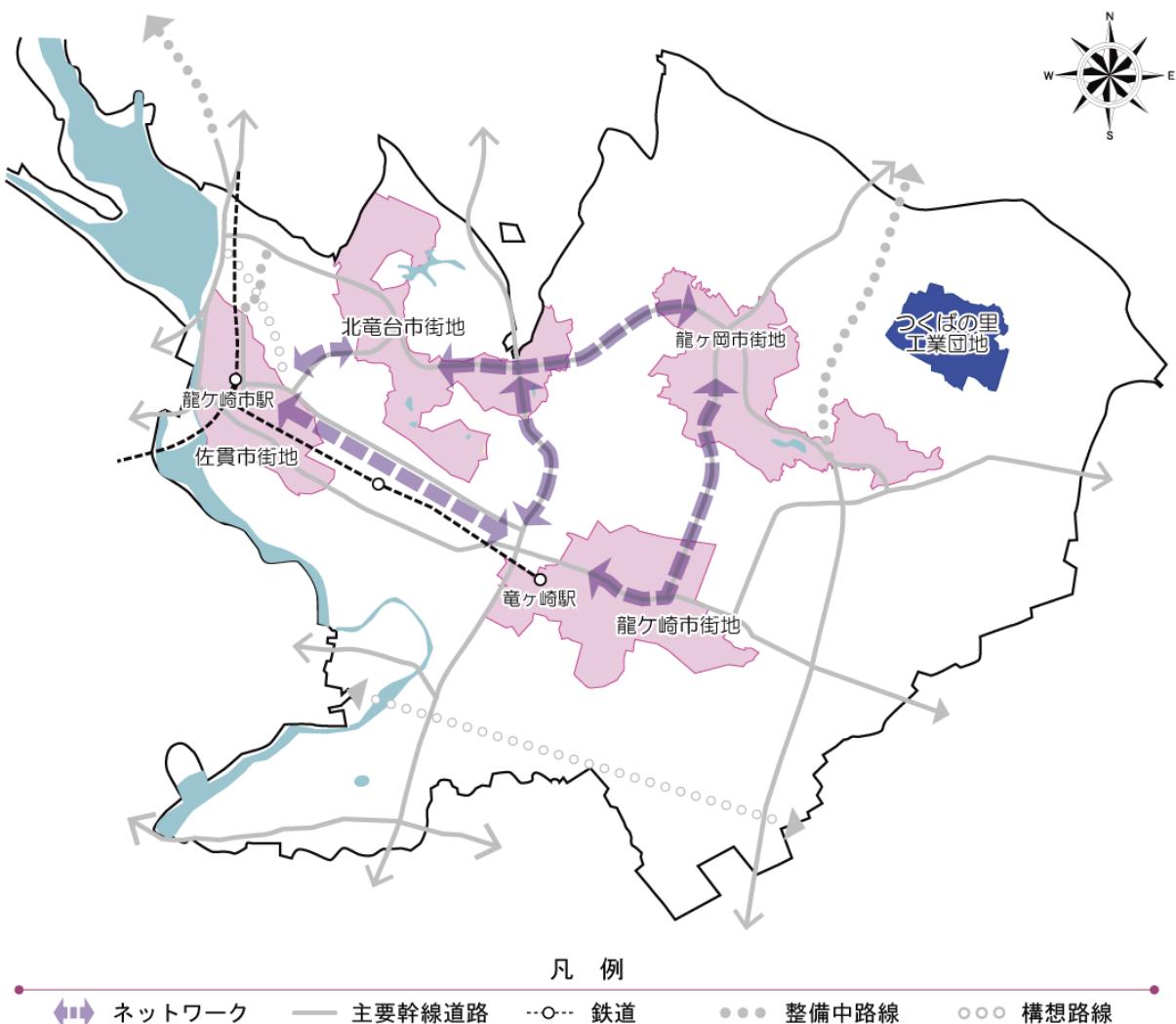
出典：国土地理院データより作成

歴史的資料など

(4) 都市構造

本市は、昔からの中心地である龍ヶ崎市街地と、JR 常磐線龍ヶ崎市駅を中心として栄えてきた佐貫市街地、住宅都市整備公団（現：UR 都市機構）の施行により整備された、北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地、工業系市街地であるつくばの里工業団地とその周辺地区から成り立っています。それぞれの住宅系市街地では、日常生活を送るうえで必要な、商業・サービス施設が確保されるとともに、関東鉄道竜ヶ崎線や、路線バス、コミュニティバス等の公共交通機関、県道や都市計画道路等の主要幹線道路により結ばれており、多極ネットワーク型の都市構造となっています。

◆ネットワーク図



1-2 まちづくりの歩み

(別紙) 年表を掲載

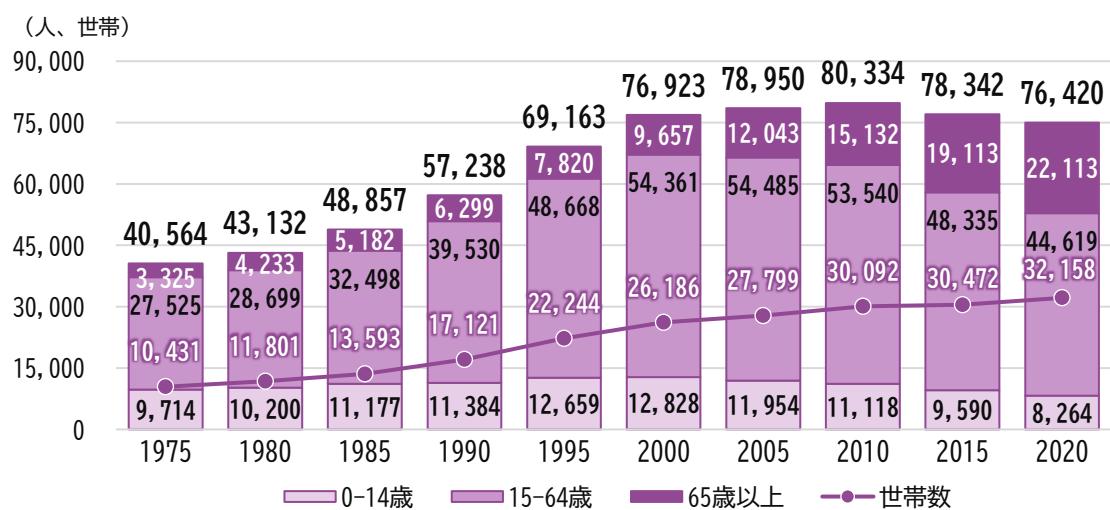
1-3 龍ヶ崎市の特徴

(1) 人口・世帯の動態

本市の人口は、2010（平成22）年10月の80,334人をピークに減少していますが、老人人口（65歳以上の人口）は一貫して増加しています。2020（令和2）年の国勢調査では、年少人口（15歳未満の人口）が8,264人（10.8%）、生産年齢人口（15～64歳人口）が44,619人（58.4%）、老人人口が22,113人（28.9%）となっています。

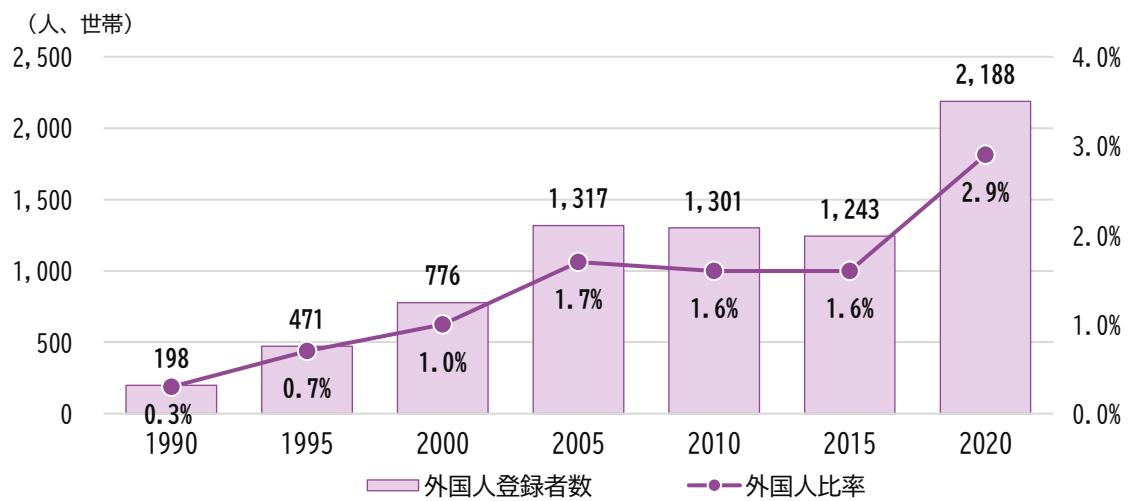
また、外国人の人口が急速に増加しており、今後も労働力不足を背景に、外国人人口の増加が予測されています。

◆龍ヶ崎市の人口（3区分別）と世帯数の推移



出典：国勢調査

◆外国人登録者数推移

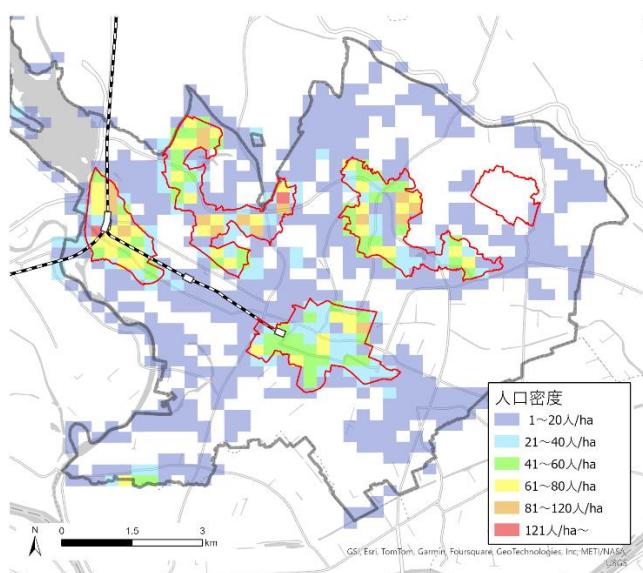


出典：国勢調査

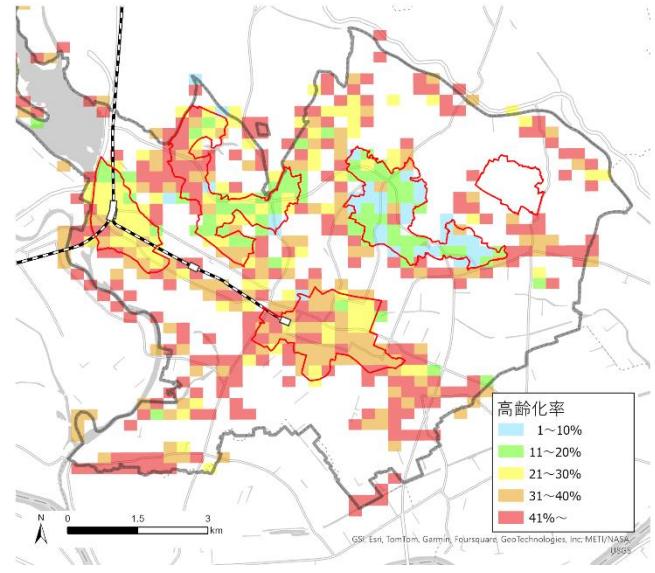
人口密度で見ると、基本的に4つの住宅系市街地に人口が集中しており、それ以外の既存集落などにまばらに人口が点在しています。

また、高齢化率で見ると、市街地内では、北竜台市街地の一部、龍ヶ崎市街地などにおいて、高齢化率が高く、市街地外の既存集落は全体的に高齢化率が高くなっています。

◆人口密度メッシュ（令和2年）



◆高齢化率メッシュ（令和2年）



(2) 自然と調和する住宅都市

①都心のベッドタウンとして発展

本市は、JR 常磐線を利用すると龍ヶ崎市駅から上野駅まで特急で最短 32 分、特別快速で最短 41 分で行くことができます。このため、東京都区部等への通勤者のベッドタウンとして発展してきました。現在は、人口減少や高齢化により、東京都区部への通勤者割合は、以前より減少傾向にあります。通学者においては、東京都区部の大学への通学需要からか、引き続き高い割合を示しています。

◆市外通勤の動態（令和2年）



◆市外通学の動態（令和2年）



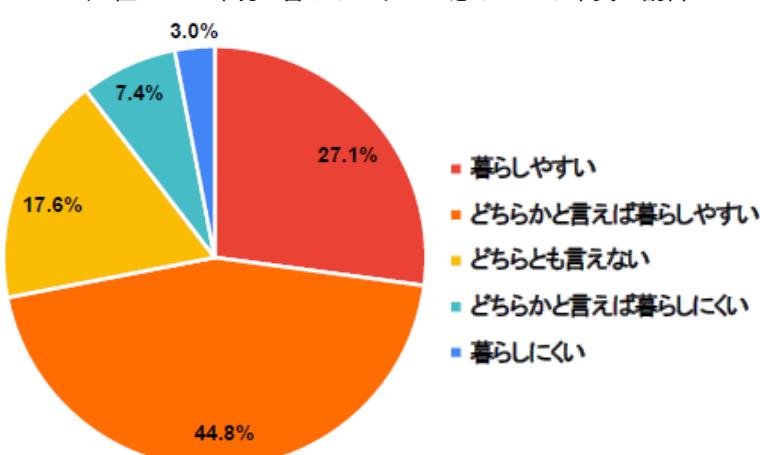
出典：国勢調査

②住みよい住宅環境

本プラン策定に向けた アンケート調査では、約7割の市民が「暮らしやすい」もしくは「どちらかと言えば暮らしやすい」と回答しています。これは、前計画策定時の調査と概ね同様の結果となっています。（2016（平成 28）年調査：71.6%）

生活環境の満足度の高い項目としては、「生鮮食料品など最寄品の買い物のしやすさ」や、「自然の豊かさや美しさ」の項目が高くなっています。

◆ 住まいの環境を暮らしやすいと感じている市民の割合



◆ 居住地域の生活環境に関する満足度調査で、満足度が高かった上位 5 項目

項目	点数（※）
生鮮食料品など最寄品の買い物のしやすさ	3.49／5
自然の豊かさや美しさ	3.48／5
大規模公園の充実度	3.29／5
街並みなどの景観の美しさ	3.25／5
下水道や生活排水施設の整備	3.24／5

※回答選択肢を「満足」(5 点)、「やや満足」(4 点)、「普通」(3 点)、「やや不満」(2 点)、「不満」(1 点)とした場合の平均値

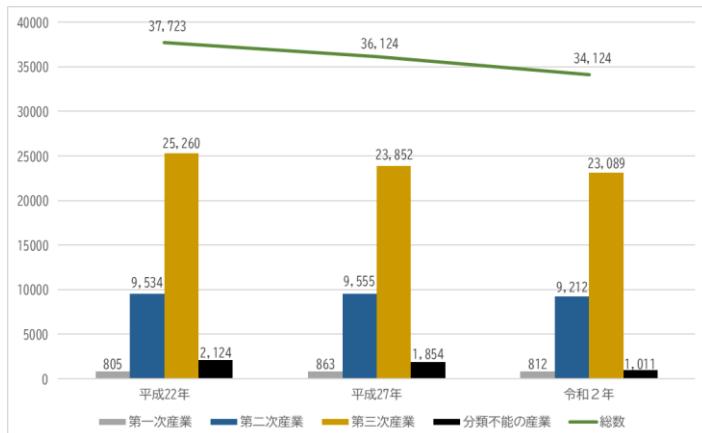
出典：市民アンケート

◆産業別就業者数推移

(3) 産業の動向

①産業別就業者数

本市の就業者数は、減少傾向にあります。また、直近の産業別就業者数は第3次産業、第2次産業、第1次産業の順に多くなっています。



出典：国勢調査

②産業別就業者割合

全体の就業者のうち、最も割合が高いのが製造業となっており、全体の約2割を占めています。次いで「卸売業、小売業」、「医療、福祉」の順に多くなっており、これら3つの産業で全体の約5割を占めています。

◆産業別就業者割合

分類	産業	令和2年	(%)
第一次産業	農業、林業	810	2.4%
	漁業	2	0.0%
第一次産業		812	2.4%
第二次産業	鉱業、採石業、砂利採取業	3	0.0%
	建設業	2,358	6.9%
	製造業	6,851	20.1%
第二次産業		9,212	27.0%
第三次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	193	0.6%
	情報通信業	902	2.6%
	運輸業、郵便業	1,800	5.3%
	卸売業、小売業	5,344	15.7%
	金融業、保険業	592	1.7%
	不動産業、物品賃貸業	636	1.9%
	学術研究、専門・技術サービス業	1,299	3.8%
	宿泊業、飲食サービス業	1,652	4.8%
	生活関連サービス業、娯楽業	1,577	4.6%
	教育、学習支援業	1,588	4.7%
	医療、福祉	3,976	11.7%
	複合サービス事業	284	0.8%
	サービス業（他に分類されないもの）	1,957	5.7%
	公務（他に分類されるものを除く）	1,289	3.8%
第三次産業		23,089	67.7%
分類不能の産業		1,011	3.0%
総数		34,124	100.0%

出典：国勢調査

(4) 豊かな自然環境

本市には、牛久沼や小貝川、旧小貝川、蛇沼、中沼などの水辺環境、台地部の平地林や段丘の斜面緑地、低地部に広がる田園など多彩な水や緑の資源が存在します。農地や樹林地、河川などの自然的な土地利用は市域の約6割を占めています。

また、本市の地形は、台地と低地、谷津で構成されており、起伏に富んだ豊かな自然環境を形成しています。このため、多種多様な動植物の生息地となっており、牛久沼には、白鳥や水鳥が飛来・生育するほか、タン貝やヨシ等の多様な動植物も生息しています。

牛久沼などの写真

(5) 持続可能な地域公共交通の運行

本市の公共交通は、民営の公共交通として、鉄道、路線バス、一般タクシーが運行し、それらを補完する形で、コミュニティバス及び乗合タクシーが運行しています。

人口減少等の影響から、公共交通の利用者は減少傾向にあり、また、過大な運行経費の問題など、さまざまな課題がある中、本市では、持続可能な公共交通の実現に向け、多様なニーズに対応できる新たな交通システム導入を行うなど、地域公共交通の最適化を目指しています。

公共交通のグラフや写真

(6) 生活環境の安全性や快適性

①発生が想定される大地震

関東地方は世界でも有数な地震頻発地帯となっています。このため、茨城県南部では、大地震の発生が高確率で起こることが予想されており、国立研究開発法人防災科学技術研究所の調査（2023年基準）によれば、今後30年間に一定の震度以上の揺れに見舞われる確率は、震度5弱で100%、震度5強で98.4%、震度6弱で68.8%、震度6強で19.7%となっています。

②風水害

本市南半分の低地は、昔から水害に悩まされてきた地域で、1742（寛保2）年以降、小貝川における堤防決壊による洪水は14回起きたという記録がありますが、このうち右岸側（取手市側）の決壊は1950年の1度だけで、多くは本市側で発生しています。

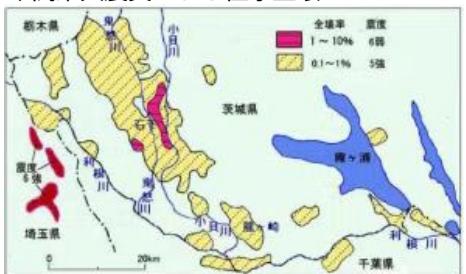
また、2023（令和5）年6月には、梅雨前線及び台風2号の大霖により、谷田川の一部である牛久沼において、越水被害が発生しました。

地球温暖化等の影響による気候変動が進行する中、今後も大規模な降雨災害の発生が危惧されます。

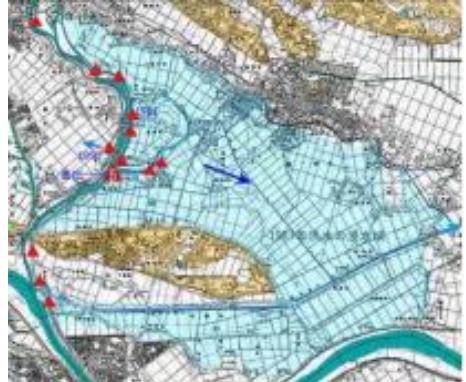
◆東日本大震災被災状況



◆関東大震災による住家全壊



◆小貝川の堤防決壊箇所



出典：上記3点全て龍ヶ崎市国土強靭化計画

1-4 龍ヶ崎市の土地利用

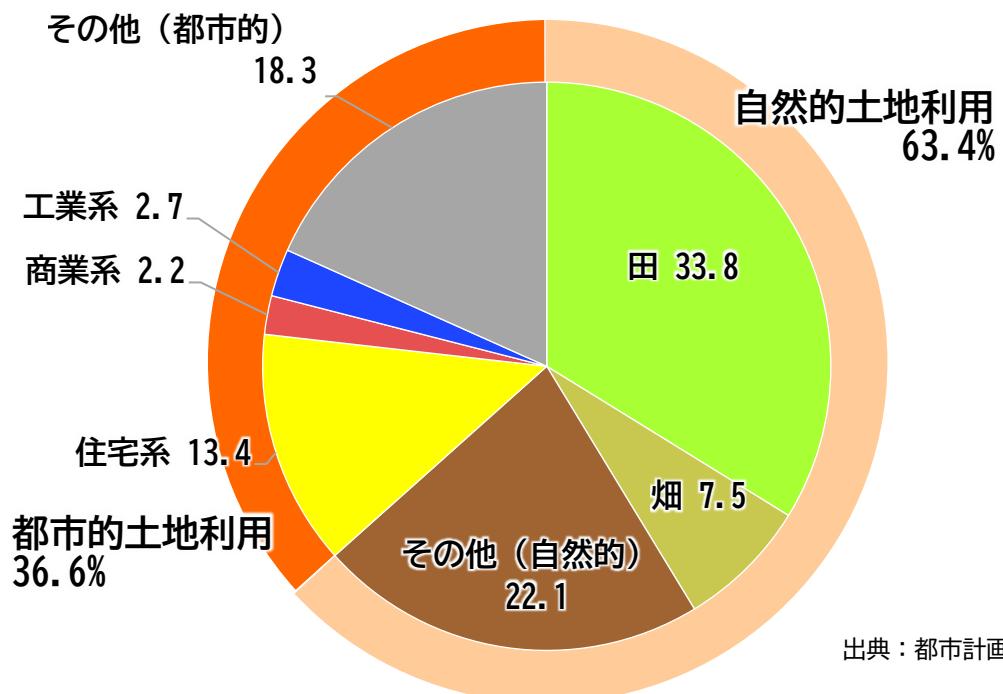
(1) 都市計画の状況

→現在の都市計画図を掲載

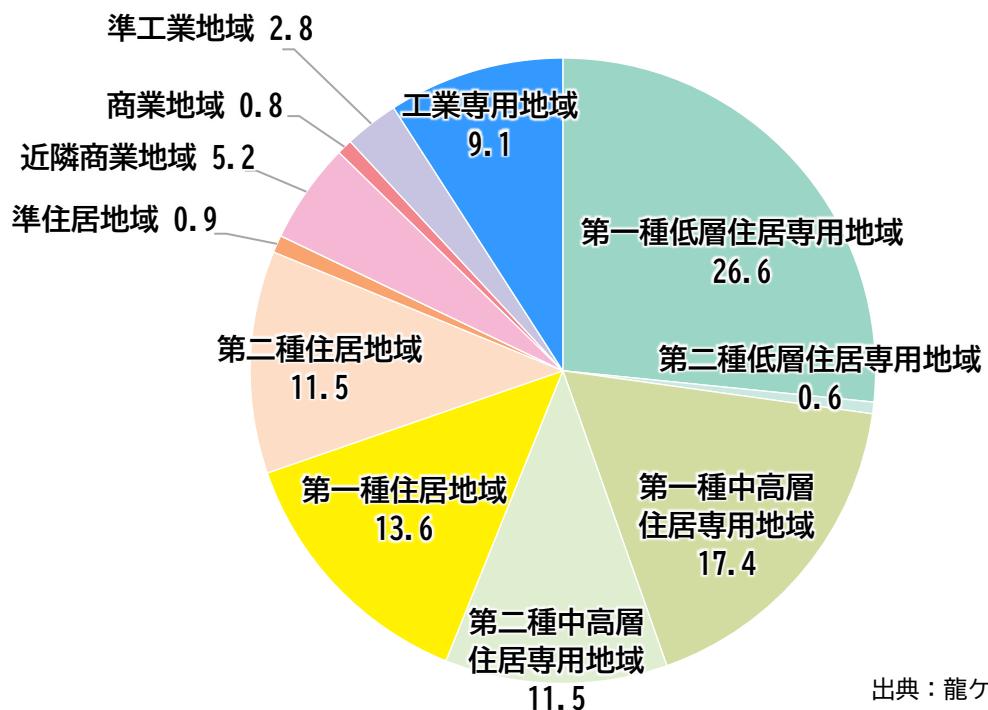
(2) 土地利用の状況

本市は、市全域が都市計画区域に指定されており、総面積のうち自然的土地利用は約6割、都市的土地利用は約4割となっています。都市的土地利用のうち、市街化区域については用途地域が指定されており、その大部分が住居系の用途地域となっています。

◆本市の土地利用状況（単位：%）



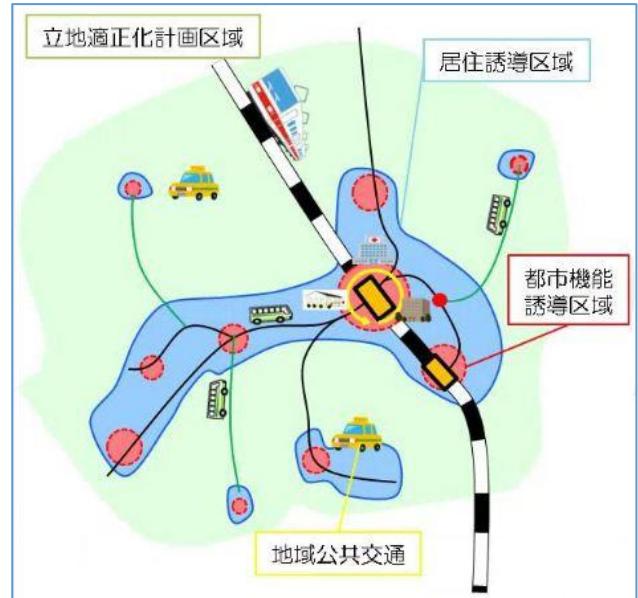
◆用途地域の指定状況（単位：%）



1-5 都市計画を取り巻く状況

(1) 人口減少社会と都市構造

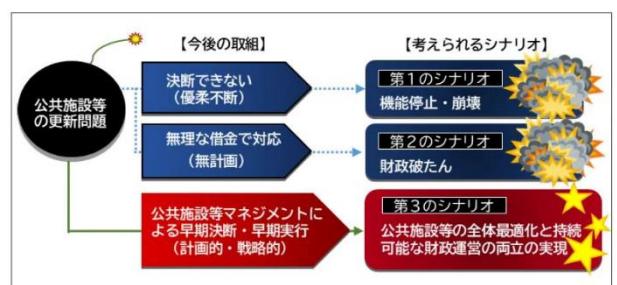
現在の都市構造は、高度経済成長期から整備されてきた自動車の利用を前提とした都市構造となっており、その発展とともに郊外へと拡大していきました。このような肥大した都市構造では、現在の人口減少社会において、都市を維持していくことが難しくなってきています。また、財政状況や環境負荷の観点からも、都市の持続可能性を高めていくことが求められています。このため、これまでに築かれた社会インフラ等の既存ストックを適切に活用するとともに、公共交通の利便性を高めるなど、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を構築していくことが推奨されています。



出典：国土交通省

(2) 公共施設等の老朽化

我が国では、高度経済成長期以降に集中的に整備された公共施設等が一斉に老朽化していくことが危惧されています。そのため、公共施設等をマネジメントし、全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目指すことを目的に、公共施設の再編成を進めることが求められています。

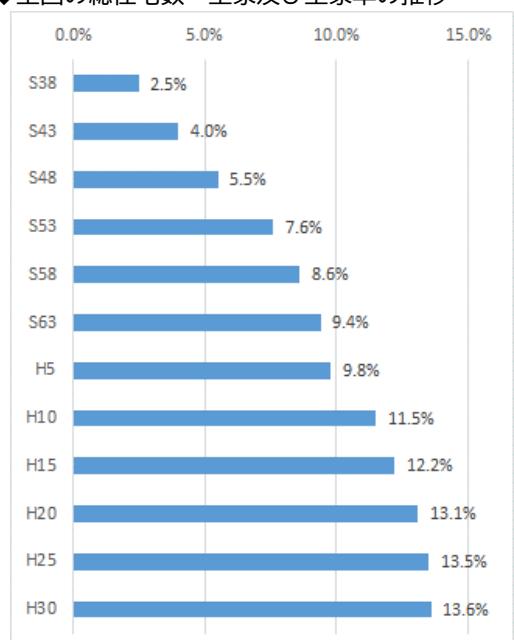


出典：龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画

(3) 都市のスponジ化～空家・空地の問題～

本格的な人口減少社会に突入し、交通の不便な過疎地等から順に人口の流出が続いている。近年では、市街地においても、人口減少が生じています。そのような場所では、空家や空地が増加し、都市の密度が低下していく「都市のスponジ化」と呼ばれる状態となっており、様々な問題が内包されています。例えば、市街地の一部に空家、空地が増えたとしても、その場所に対する都市的サービス（道路整備、上下水道や電気、消防救急の供給 等）は誰かが住んでいる限りは続けなければなりませんが、その提供効率は悪くなるほか、収益性の落ちた民間サービスが撤退していくこととなります。こうなると、ますます利便性が損なわれることとなり、さらにスponジ化が進行するといった悪循環となります。

◆全国の総住宅数・空家及び空家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

(4) 都市のバリアフリー化

我が国では急速な高齢化や障がい者の社会参画の機会確保の観点から、その前提として高齢者、障がい者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担軽減を目的に、移動等の円滑化を図ることが急務となっています。このため、2006（平成18）年に、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）が制定されました。そのため「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づき、すべての利用者に利用しやすい施設及び車両等の整備を進めていくことが重要となっています。

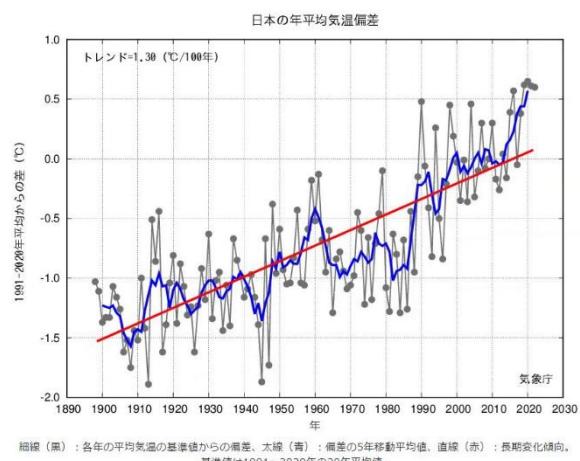
(5) 良好的な景観の形成

近年、美しい街並みなど、良好な景観形成に関する意識が高まりつつあります。我々が生活をするうえで、その活動の場であるまちが心休まる空間であることは当然望まれるものです。優れた景観を持つまちは、生活に潤いを与え、まちのイメージを高めるなど、まちの愛着や誇りにつながります。そのため、その土地にふさわしい形で質の高い空間づくりを目指していくことが求められています。

(6) 深刻化する地球環境問題・エネルギー問題

日本の年平均気温は、様々な変動を繰り返しながら上昇しており、長期的には100年あたり 1.30°C の割合で上昇しています。地球温暖化による気候変動の影響により、強力な台風が発生するなど、様々な問題を引き起こしています。また、新興国を中心としたエネルギー需要の急増、大雨・干ばつやロシアのウクライナ侵攻などの影響による食料資源獲得競争の激化など、地球環境・エネルギー問題が顕著化しています。

そのため、エネルギー消費や二酸化炭素排出削減のための取組みがより一層求められています。



出典：気象庁 HP

【コラム】COP28

温室効果ガスの排出削減目標や気候変動への対策について議論される「国連気候変動枠組条約締結国会議」の28回目の会議である「COP28」が2023（令和5）年に開催されました。この中で、COP21パリ協定で掲げられた世界の平均気温上昇を1.5度以内に抑える目標まで大きな隔たりがあり、更なる行動と支援が必要であるとされました。

(7) 持続可能な地域社会の構築

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は2015（平成27）年に開催された国連主催の「持続可能な開発サミット」で定められました。具体的には、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択され、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を2030年までに達成することを目指すとし、「17の目標」と「169のターゲット（具体目標）」が示されました。都市計画においても、これらの目標とターゲットを踏まえた取り組みが重要となっています。



出典：国際連合広報センターHP

(8) グリーンインフラの推進

グリーンインフラとは、社会资本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市の地域づくりを進める取組です。グリーンインフラの推進は、多くの社会的課題の解決につながる可能性を有しています。



出典：国土交通省 HP

(9) デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

デジタルトランスフォーメーション（DX：Digital Transformation）とは、「進化したデジタル技術によって、我々の生活をより良いものへと変革する」ことと定義され、様々な場面で見聞きされるようになりました。まちづくりの分野では、防災・減災のための3Dシミュレーションモデルの作成や、移動の最適化を目的とした「AIオンデマンド交通」などが挙げられます。

こうした技術革新の変化に対して柔軟に対応し、市民の生活に活かしていくための都市づくりが求められています。

第2章 全体構想

2-1 これからの都市づくりの考え方

我が国では、2015（平成27）年に閣議決定された、第二次国土形成計画に基づき、「対流促進型国土の形成」を目指し、重層的かつ強靭な「コンパクト+ネットワーク」を掲げて、これに即した、国土の利用、整備及び保全に関する総合的な施策が、地方創生や防災・減災、国土強靭化の取組等と相まって展開されてきました。その後、現在までに国土をめぐる社会経済状況は、未曾有の人口減少・少子高齢化、巨大災害リスクや気候変動、コロナ禍を経た暮らし方・働き方の変化など、時代の転換期とも言える局面にあります。

こうした背景を受け、2023（令和5）年に第三次国土形成計画が閣議決定され、我が国の将来を担う若者世代を始めとして人々が未来に希望を持てる国土の将来ビジョンが新たに示されました。

この中で、目指す国土の姿として、「新時代に地域力をつなぐ国土～列島を支える新たな地域マネジメントの構築～」が掲げられており、国土構造の基本構想として「シームレスな拠点連結型国土」の構築を目指すことが示されました。こうした目指す国土の形成を通じて、「活力ある国土づくり」、「安全・安心な国土づくり」、「個性豊かな国土づくり」を行い、地方への人の流れの創出・拡大を目指すとされています。

地域の整備に関する基本的な施策についてでは、第一に「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」が掲げられており、「デジタル田園都市国家構想」の地域における体現が必要であるとされています。次に、「人を中心のコンパクトな多世代交流まちづくり」が掲げられており、前計画に引き続き、都市のコンパクト化と交通ネットワークの確保をさらに深化・発展させることが明記されています。その他、気候変動による温暖化への対応、都市のバリアフリー化、住生活の質の向上と暮らしの安全・安心の確保等が記載されています。

茨城県により策定された「龍ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン」では、自然と都市が調和し魅力的な生活環境の形成と、安定した水田農業経営の確立や多様なアグリビジネスを展開することとともに、都市のコンパクト化と交通ネットワークの確立により、人口減少下における持続可能な都市づくりと災害に強い強靭な都市を目指すとされています。

本市の最上位計画である「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」では、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合う多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指すこととしています。

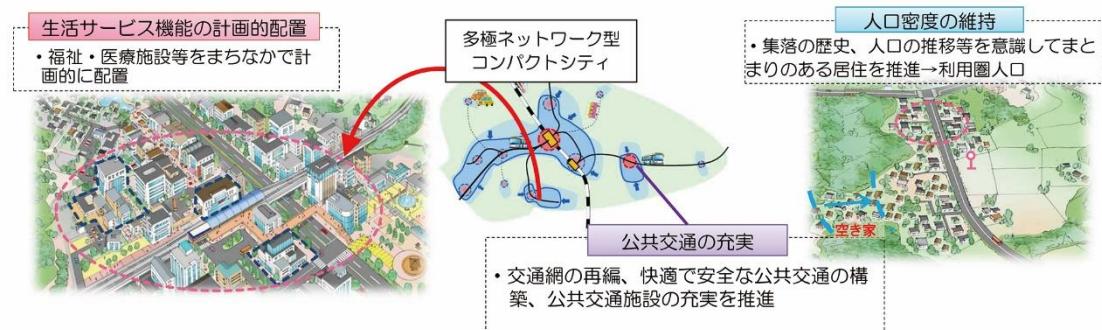
まちづくりの視点を包括しながら、災害への取組について定めた「龍ヶ崎市国土強靭化計画」では、人命保護、市及び地域社会の機能維持、財産と公共施設の被害最小化、迅速な復旧復興などを基本目標とし、自然災害を考慮した土地利用等をはじめとした様々な施策が記載されています。

本プランでは、災害対策やデジタル化などの社会的潮流や、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」の考えに基づき、本市の諸問題や地理的特性に合わせた独自の都市づくりを推進していきます。

◆「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：国土交通省資料
<https://www.mlit.go.jp/common/001091253.pdf>

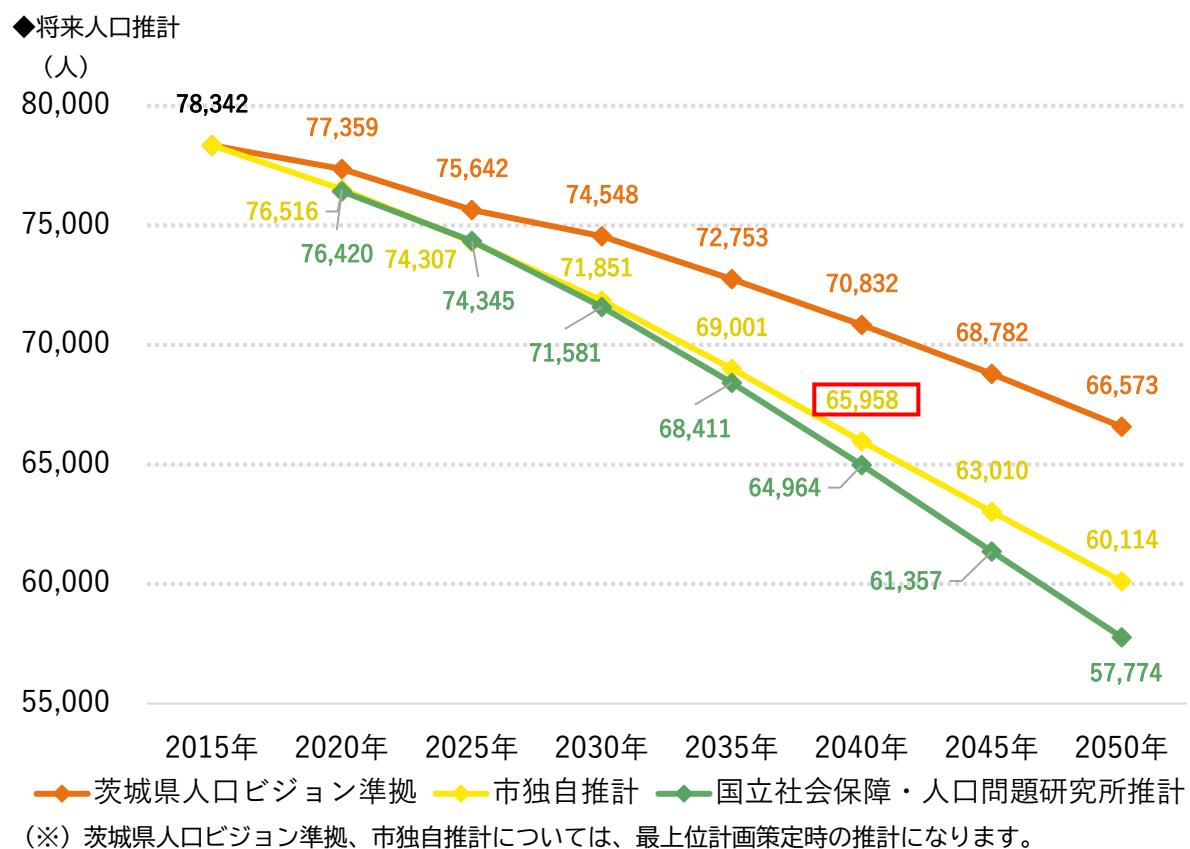
2-2 将来都市像と目標人口

(1) 将来都市像

「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」(以下、「最上位計画」という。)の将来像「Creation～とともに創るまち・龍ヶ崎」を、本プランの将来都市像とします。



(2) 目標人口



本プランは、最上位計画とその将来ビジョンを一にし、都市計画の側面から最上位計画を補完する計画として、一体的に推進するため、目標人口についても整合を図り、計画期間終期である2040年の目標人口を66,000人とすることとします。

2-3 都市づくりの基本理念と目標

(1) 都市づくりの基本理念

～「安全や安心」と「住みよさ」を実感できる都市づくり～

○すべての市民が安全や安心を享受できる環境基盤づくり

○超高齢化社会と人口減少を見据えた、多極ネットワーク型コンパクトシティの構築

○都市的快適性と自然的快適性の調和がとれたまちづくり

(2) 都市づくりの目標

基本理念を踏まえ、将来都市像を実現するため、都市計画の観点から5つの都市づくりの目標を掲げます。



【目標1】すべての人にやさしい住まいと地域がある都市づくり（住宅地の分野）

多様な住宅ストックや生活利便性の高さを活かし、子どもからお年寄りまで幅広い層の多様なライフスタイルが実現できる住まい・住環境づくりを目指します。

【目標2】災害に強くしなやかな都市づくり（防災の分野）

行政と地域が一体となって「自助・共助・公助」の視点のもと、震災や風水害などの発生時に被害を少しでも減らす防災・減災のまちづくりを、関係機関と連携しながらハード・ソフトの両面から取り組みます。

【目標3】地域資源を活かした賑わいと多様な働く場がある都市づくり（産業の分野）

本市の産業を支えてきた商工業や農業、恵まれた自然環境等の地域資源を活かしながら更なる賑わいや活力を生み出し、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。

【目標4】水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり（緑の分野）

本市の多彩な水と緑・歴史の資源を守り、活かしながら潤い豊かで快適な都市づくりを行うとともに、地域の活性化や賑わいの創出を目的とした拠点となるグリーンインフラの構築を目指します。

【目標5】誰もが快適に移動できる都市づくり（交通の分野）

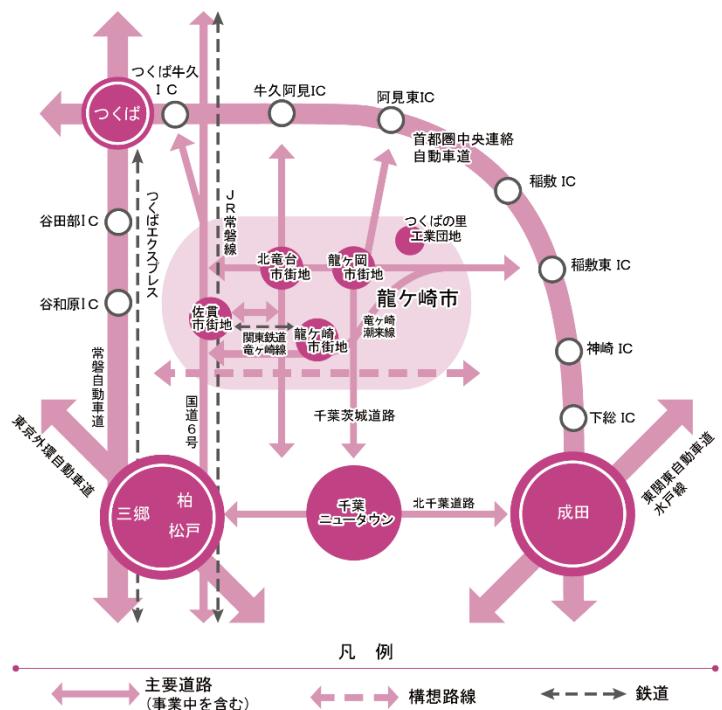
広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備・改善を計画的に進めます。また、先端技術を取り入れながら、住民・交通事業者・行政が一体となった利便性が高く持続可能な公共交通の構築を目指します。

2-4 将来都市構造

(1) 広域構造

つくばエクスプレス(TX)の開通や、首都圏中央連絡自動車道(以下、「圏央道」)の整備に伴い、県南地域の都市構造が大きく変化してきています。TX沿線地域では新たな宅地開発が行われ、人口が増加しており、また圏央道IC周辺の整備が促進されている地域においても、工業系の企業立地が進められています。一方で、古くから栄えてきた本市などは成熟段階の状況にありますが、東京都心や成田国際空港に近接しているという位置的な強みや、新たな道路整備による圏央道ICへのアクセス性向上などを活かして、持続可能な都市圏の形成を目指します。

◆広域都市構造図



(2) 骨格構造

① 基本的な考え方

これまでの都市づくりの経緯や成果を踏まえ、各種都市施設や自然環境など、本市の都市空間の骨格を継承し、拠点や軸を強化しながら都市機能の更なる充実や快適な環境づくりを進めます。本市の4つの住宅系市街地、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中心地区を地域生活拠点と位置付け、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、地域生活拠点を中心としたそれぞれの生活圏を形成することで、多極ネットワーク型の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付け、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を推進します。

また、つくばの里工業団地とその周辺を産業拠点と位置付け、既存工業団地の操業環境の維持・活性化に努めるとともに、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、拠点にふさわしい土地利用を目指します。

そして、牛久沼周辺や大規模公園である、北竜台公園、龍ヶ岡公園、森林公园等を交流拠点と位置付け、市民の憩いの場としての利用のみならず、関係人口の創出や交流人口の増加を目的とした拠点としての利活用を進めます。

②拠点と軸

本市が目指す都市の骨格を、拠点・軸の2つの要素で示します。

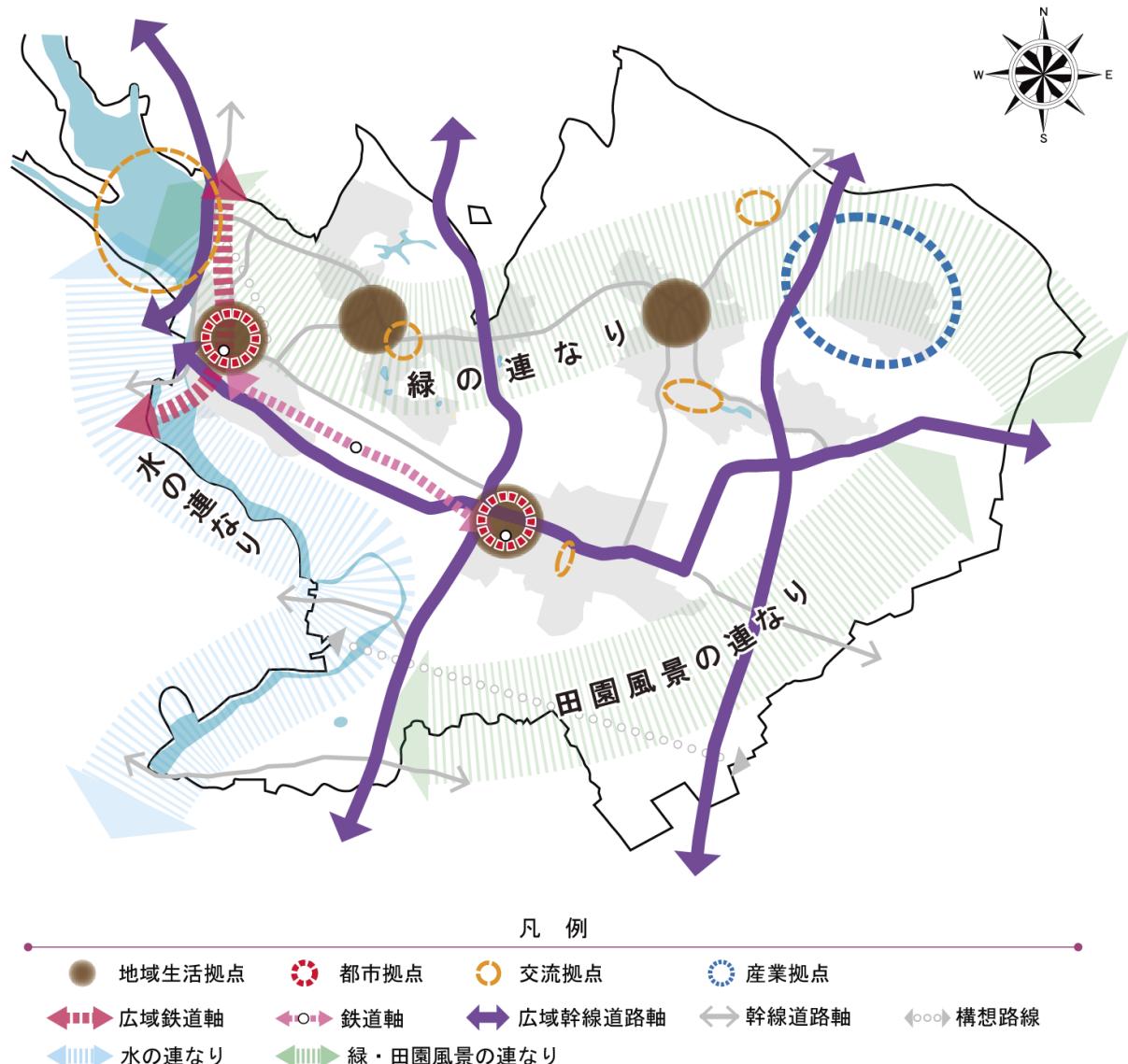
①拠点

◆地域生活拠点	日常生活に必要な商業・サービス・コミュニティ等の機能の集積を進めるとともに、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の形成を目指します。
◆産業拠点	既存工場の操業環境の向上を図るとともに、圏央道の4車線化や県道美浦栄線バイパスの整備を契機とした区域の拡張等を検討し、地域経済を牽引する企業の立地を推進します。
◆都市拠点	○龍ヶ崎市街地 市全体を対象とした都市機能の充実を図るとともに、交通結節点としての利便性向上に努めます。また、集積する文化施設を活かし、交流機能の活性化を図ります。 ○佐貫市街地 市の玄関口として、交通結節点の機能強化を進めるとともに、商業・サービス施設等の集積を高め、駅前空間にふさわしい土地利用を促進します。
◆交流拠点	豊かな水辺環境や魅力ある大規模公園の特色を活かし、関係人口や交流人口の増加・創出を目的とした交流機能や観光機能の活性化を図ります。

②軸

◆広域鉄道軸	本市と東京都心や沿線都市を繋ぐ、JR 常磐線を広域鉄道軸と位置付け、利便性の確保に努めます。
◆鉄道軸	龍ヶ崎市街地と佐貫市街地の都市拠点間を結ぶ、関東鉄道竜ヶ崎線を鉄道軸と位置付け、持続可能な公共交通の維持・活性化に努めます。
◆広域幹線道路軸	自動車による広域的な移動や交流、物資の運搬などを支える広域幹線道路を広域幹線道路軸と位置付け、道路ネットワーク環境の整備促進に努めます。
◆幹線道路軸	広域幹線道路に接続するとともに、市内の各拠点間を結び付ける主要な道路を幹線道路軸と位置付け、道路ネットワーク環境の整備促進に努めます。
◆水の連なり	牛久沼や小貝川等、本市特有の水辺空間を水の連なりとし、自然と触れ合える憩いの場や交流の場としての利用を図ります。
◆緑の連なり	本市特有の台地と平地を分け、東西に延びる斜面林や台地上の林地を緑の連なりとし、緑の保全に努めます。
◆田園風景の連なり	本市の平地部に広がる穀倉地帯を田園風景の連なりとし、未来に引き継ぐ貴重な資源として保全を図ります。

◆都市構造図



2-5 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

土地利用の方針における基本的な考え方を以下に示します。

①多極ネットワーク型コンパクトシティの形成	今後の人囗減少や少子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、各市街地の地域生活拠点の維持・活性化に努めるとともに、ネットワーク性の向上を図り、必要な機能を補完し合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都市防災・減災に係る土地利用	土地利用の現況と市街地の形成過程等を踏まえ、河川氾濫による浸水想定区域や土砂災害等の災害リスクの高い土地においては、その災害リスクを考慮しながら、各地域の状況に応じて、新規立地の抑制や適切な土地利用の誘導等に努めるとともに、既成市街地の防災対策を強化し、安全性の向上に努めます。
③自然環境と調和したメリハリのある土地利用	無秩序な市街化を抑制するとともに、自然環境の保全や公園・緑地といった緑の創出など、環境に配慮した土地利用と、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本市独自の土地利用を目指します。
④豊かな暮らしを支える自然的土地利用の保全と活用	本市の貴重な地域資源である牛久沼や小貝川等の水辺環境、斜面緑地や台地上の緑地については、その保全に努めるとともに、生活に潤いや安らぎを与える触れ合いや交流の場としての活用を目指します。 また、農地については、豊かな農産物の生産の場として、さらには良好な景観を形成する要素として、その保全と活用を目指します。
⑤住環境と産業振興の調和した都市的土地利用の推進	市街地における住宅・商業・工業などの都市活動を支える様々な土地利用について、それぞれの調和に配慮しつつ、活動目的に応じた適切な土地利用の誘導を図ります。また、公共施設の廃止等により、土地利用の変更が必要となる区域については、周辺環境に配慮するとともに、地域の活力向上に寄与する土地利用への転換を図ります。
⑥新たな社会状況の変化に対応した土地利用	地域の特性を活かした新たな技術開発等による地域経済牽引事業や特色あるアグリビジネスの展開のほか、新たな住宅地の供給等に対応できるよう、都市整備の基本的な考え方との整合性に十分留意しながら、きめ細やかな土地利用方策の検討を進めます。
⑦市街化調整区域既存集落の維持向上	区域区分（線引き）前から存在する既存集落においては、日常生活に必要なインフラなどの生活基盤施設の維持に努めるとともに、地域生活拠点や都市拠点への移動手段を確保し、生活環境の維持向上を目指します。 また、無秩序な土地利用や開発行為を抑制し、集落の維持に最低限必要な区域について、地域住民の意向を尊重しつつ、地区計画制度など都市計画法に基づく制度の活用を検討します。

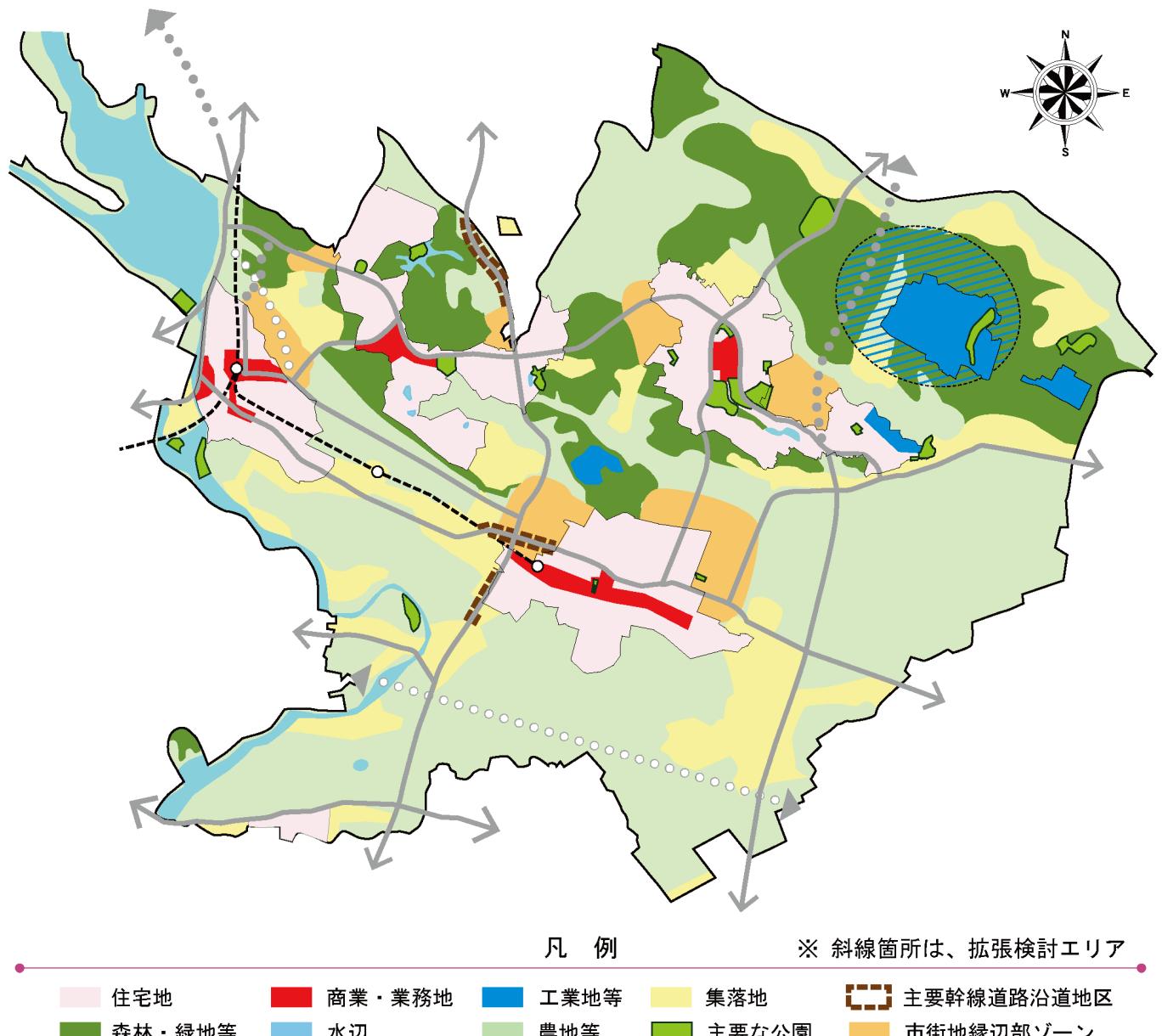
(2) 土地利用方針

基本的な考え方を踏まえ、各エリアの方針を以下に示します。

①住宅地	<p>①区画整理等により整備された住宅地 区画整理等により整備された良好な住宅地については、引き続き、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・形成に努めます。</p> <p>②古くからある既成市街地 龍ヶ崎市街地や佐貫市街地などの古くから形成された市街地については、住商工の用途混在地域があることから、現在の建物現況に則した用途地域への見直しを進めます。 また、密集市街地については、既存建物の再建築時に狭隘道路の補助制度等を活用し、前面道路の幅員を確保するなど、良好な住環境の形成に努めます。</p>
②商業・業務地	<p>①龍ヶ崎市街地 昔ながらの商店街を中心とした東西に広がる商業・業務地については、空地・空店舗等の活用を図りながら、人々が訪れ、歩きたくなるような温かみのある市街地を形成します。</p> <p>②佐貫市街地 JR 常磐線龍ヶ崎市駅周辺は、交通結節点としての機能強化を進め、あらゆる人が快適に移動できる市街地を形成するとともに、商業・サービス施設の集積を高めることで、駅前に相応しい土地利用を図ります。</p> <p>③北竜台市街地 事業者と連携し、地域生活拠点における大規模商業施設の維持活性化を図り、市街地の顔としての魅力向上に努めます。</p> <p>④龍ヶ岡市街地 地域生活拠点における商業・サービス施設や病院、総合運動公園など、それがテーマ性をもったゆとりある市街地を形成します。</p>
③工業地	<p>①つくばの里工業団地 市の産業拠点である工業団地については、その操業環境の維持と利便性の向上を図るとともに、工業団地の拡張について検討を行います。</p> <p>②その他の工業地区 既存工場の操業環境の維持・向上に努めます。</p>
④集落地	<p>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の維持に努めるとともに、最寄りの地域生活拠点への移動手段を確保することで、人的交流や生活環境の維持・向上を目指します。</p>
⑤森林・緑地等	<p>森林や緑地等については、生物多様性の保全や地球温暖化の防止に加え、地域住民が“ゆとり”と“潤い”を感じるグリーンインフラとしての保全に努めます。</p>
⑥水辺	<p>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、生活の潤いや安らぎに資する場としての活用を図ります。</p>
⑦農地等	<p>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</p>

	く、良好な景観を形成する要素と捉え、その保全と活用を図ります。
⑧市街地縁辺部ゾーン	市街地縁辺部ゾーンにおいては、市街化区域での適地の有無や都市基盤の整備状況、周辺の土地利用状況等を踏まえながら、地域の活性化や市街地ゾーンの都市機能の補完等に有効な場合には都市計画制度等を活用し、制度等に沿った土地利用を可能とする区域とします。
⑨主要幹線道路沿道地区	主要な幹線道路沿道のうち、既に一定程度の土地利用が図られている沿道地区について、主要幹線道路沿道地区を設定し、都市基盤の整備状況等を踏まえながら、周辺の住環境への影響や適切な交通処理等に支障が出ない範囲において、適切な土地利用の誘導を目指します。

◆土地利用構想図



第3章 目標別構想

3-1 すべての人にやさしい住まいと地域がある都市づくり（住宅地の分野）

（1）現況と課題

◆計画的に整備された住宅市街地

本市の市街化区域の約7割は土地区画整理事業等で整備され、道路や公園等の都市基盤が計画的に配置された良好な街並みとなっています。特に「住宅・都市整備公団」（現：独立行政法人都市再生機構）により整備された、北竜台市街地や龍ヶ岡市街地は、第一種低層住居専用地域が大部分を占めるとともに、地区計画や建築協定等の指定区域も多く、緑豊かでゆとりある景観など、良好な居住環境が形成されています。

◆生活環境施設の整備

計画的な市街地整備に加え、良好で衛生的な生活環境を確保するため、上下水道や廃棄物処理施設等の整備を進めており、市内の水洗化・下水道普及率は着実に高まっています。

また、水資源やごみのリサイクルなど循環型社会の構築に向けて、処理施設等の整備・維持管理を適切に進めていくことが求められています。

◆空家対策

人口減少や少子高齢化、人口の都心回帰などの社会状況の変化により全国的に空家等が増加しています。本市でも市内各所で空家等が散見されています。

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「龍ヶ崎市空家等対策計画」の策定や、空家等の問題を総合的に検討する部署として「空家対策室」を設置し対策を講じてきました。今後も、更なる人口減少等を背景に、空家は増加するものと考えられており、対策の強化が求められています。

◆土地区画整理事業等の状況

区画整理名	事業主体	種別	総面積(ha)	換地処分公告
北竜台特定	住都公団	住宅系	326.5	H5.2.15
龍ヶ岡特定	住都公団	住宅系	344.8	H13.3.19
佐貫東特定	住都公団	住宅系	44.5	H5.5.17
愛戸	組合	住宅系	5.9	S45.10.11
出し山	組合	住宅系	14.5	S49.10.3
姫宮	組合	住宅系	13.5	S50.2.3
佐貫浦	組合	住宅系	2.8	S49.10.7
野原	組合	住宅系	8.2	S55.3.17
中曾根	組合	住宅系	1.8	S55.5.26
上大徳	組合	住宅系	4.8	S56.8.31
光順田	組合	住宅系	16.0	S58.12.1
佐貫駅西第一	組合	住宅系	13.0	H14.10.18
佐貫駅西第二	組合	住宅系	2.4	H11.12.24
佐貫駅西第三	組合	住宅系	1.7	H11.12.24
川崎	組合	住宅系	4.6	H12.7.27
向陽台	住都公団	工業系	89.6	(完了公告)
市街化区域面積			1,366ha	
区画整理等面積			894.6ha	
市街化区域における区画整理地割合			65.5%	

出典：龍ヶ崎市の都市計画

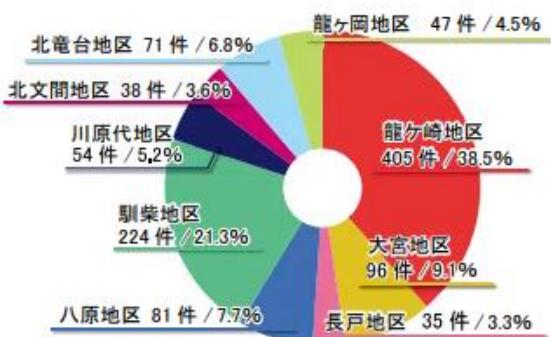
◆公共下水道の都市計画決定状況

都市計画決定区域	1,782ha
事業認可区域	1,656ha
整備面積	1,519.59ha
整備率(水洗化率)	92.10%
処理区域内人口	64,592人
普及率	83.90%

出典：龍ヶ崎市公共下水道事業経営戦略

◆地区別推定空家等件数及び分布割合等

（平成27.28年度調査）



出典：龍ヶ崎市空家等対策計画

◆日常の買い物の利便性

商業サービスの徒歩圏（800m）人口カバー率及び、商業サービス利用圏平均人口密度は、2015（平成27）年時点でそれぞれ62.6%、28.7人/haとなっており、全国平均値5~10万人都市平均値よりも高くなっています。しかしながら、市街化区域内でもカバーされていないエリアが存在し、時間の経過とともに商業サービスの利用圏平均人口密度も低下していく見込みとなります。

また、市街化調整区域の一部集落などにおいては、身近に買い物環境がなく、日常の買い物が不便な場所があります。特に高齢者は自動車を使えなくなると行動範囲が狭くなる傾向にあり、日常の買い物を支える方策が必要です。

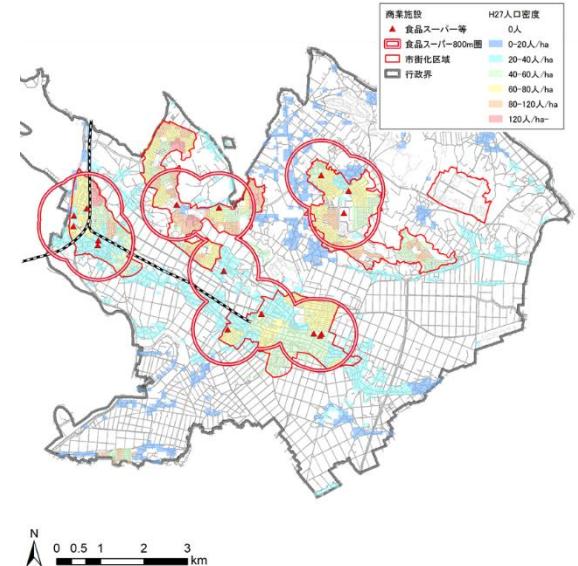
◆マンション管理の適正化

老朽化し、修繕や建て替えが必要となるマンションが増大すると予想されています。マンションはその規模や区分所有者の合意形成の難しさから、適切な維持・管理がなされなかった場合、周辺に与える影響も大きく、再生に向けた取組みの強化が喫緊の課題とされています。

◆子育て世代の定住促進

本市の合計特殊出生率は、国や茨城県よりも低いレベルで推移しており、子育て支援の充実による子どもを産み育てる機運の醸成が急務となっています。また、少子化が進む中で、子育て世代が魅力を感じ、「住みたい」「住み続けたい」と感じる環境をつくることが、地域の持続的発展に不可欠です。加えて、市民アンケートからも子育て世代の定住促進に関する高い関心が伺えます。

◆商業施設の徒歩圏人口カバー図



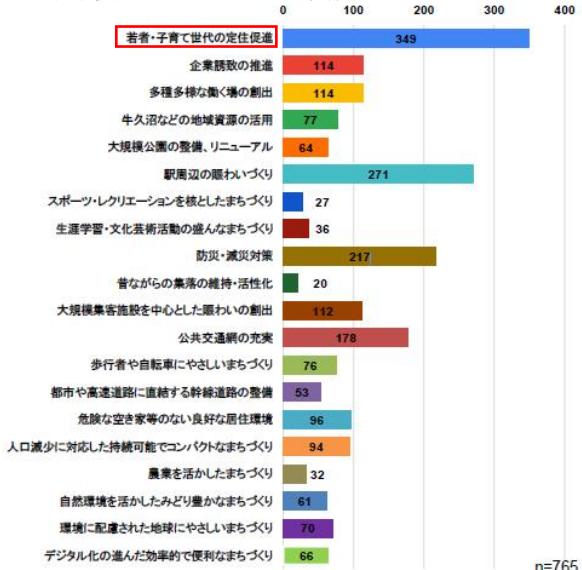
出典：龍ヶ崎市立地適正化計画

◆本市の分譲マンションの数

	棟数	戸数
龍ヶ崎市街地	1棟	99戸
佐貫市街地	15棟	977戸
北竜台市街地	41棟	1,061戸
龍ヶ岡市街地	2棟	49戸
【合計】	59棟	2,186戸

出典：税務課調べ

◆今後のまちづくりの重要度



出典：市民アンケート

◆公共施設等の再編

公共施設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、施設の総量を削減するなど公共施設等の再編成を行い、トータルコストの縮減に取り組んでいく必要があります。一方で、社会経済情勢の変化に伴う需要の変化や多様なライフスタイルへの対応など、市民にとって必要な機能は維持・向上させていくことが求められています。

新保険福祉施設の写真

(2) 基本的な考え方

- ◆住宅系市街地のストック改善と有効活用を基本として、今後の住宅ニーズに合わせた住宅地づくりを目指します。
- ◆区画整理事業により整備された住宅地や昔ながらの住宅地など、それぞれの特色や課題を踏まえながら、高齢者や子育て世代が安心して外出できるような良好な住環境の維持・活性化に努めます。
- ◆公共施設総合管理計画に基づき、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」に向けた取組みを推進します。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。

(3) 方針

①良好な住環境の形成

- ◆区画整理事業等により、整備された住宅地については、引き続き地区計画や建築協定等の活用により良好なまち並み景観等を保全・育成し、愛着が持てる地域の醸成に努めます。
- ◆昔ながらの市街地地区においては、用途混在の見直しを図り、現状に即した用途純化を進めるほか、狭隘道路の解消に努めます。
- ◆子育て世代にとっては、児童生徒の登下校中の安全確保や良好な遊び場の確保、また、高齢者にとっても、健康維持のための外出環境の向上が求められていることから、身近な道路や公園の安全対策に努め、適切な維持・管理を行うことで外出しやすい住宅街を目指します。
- ◆急速に進行する高齢化に適切に対応するため、最寄品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。
- ◆DXの推進によるテレワークの普及など、場所にとらわれない暮らし方・働き方の進展といった新たな移住ニーズに適切に対応するため、住宅施策や環境整備を進め、定住促進、人口増加につなげます。

②住宅ストックの有効活用

- ◆多くの市民が高密度に住まうマンションについては、マンション適正化法の規定に基づき、茨城県マンション管理適正化推進計画を策定し、高経年マンションの適正管理や再生を支援します。

- ◆市営住宅については、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての位置づけにあることから、適切な維持・管理に努めます。また、近年の入居率の低下を鑑み、本来の入居対象者が阻害されない範囲において、学生等の若者世代や子育て世代向けの活用など、弾力的な運用を検討します。
- ◆利活用可能な中古住宅の流動化を促進するため、住宅と世帯のミスマッチが生じている高齢者世帯や、子ども部屋を確保したい子育て世代、新たな生活のため住居を確保したい若者世代への住み替えを支援します。
- ◆まちなかの景観や安全上支障となる、管理の行き届いていない空家等に対しては、「龍ヶ崎市空家等対策計画」に基づき、関係機関と連携しながら、相談・指導体制を強化し、その是正を図るなど、危険性が高くなる前の段階での問題解決に努めます。また、必要に応じ、空家の活用を推進すべき区域（空家等活用促進区域）の設定を検討します。
- ◆利活用可能な空家・空地等については、空家バンク制度を活用し、関係団体の協力のもと、需要と供給のマッチングを行い、移住・定住促進につなげていきます。

③安全・安心なまちづくりの推進

- ◆防犯連絡員や地域コミュニティの方々による、子どもの見守りや防犯パトロールなどの活動を促進します。また、主要な交差点に防犯カメラを設置する他、地域で活動する団体が独自に設置する防犯カメラについて、設置補助を行うことにより、地域の安全・安心に取り組みます。
- ◆自動車の速度を抑えるためのゾーン30の指定やグリーンベルトの表示など、歩行者や自転車利用者の安全性に配慮した施策を行います。

④公共施設再編成の推進

- ◆市民ニーズの減少や老朽化した施設の統廃合等を計画的に行い、公共施設の多機能化・複合化による集約と全体最適化を推進するとともに、施設更新の際にはユニバーサルデザインの導入や防災機能の強化など、質的向上と必要に応じた機能の充実を図ります。
- ◆小中学校施設については、児童生徒数の状況を見極めながら、適正規模・適正配置に努めます。また、統合に伴う跡地については、市街化調整区域も含めて、地域の実情を踏まえつつ、本市の活性化等に寄与する場所として、民間活用などあらゆる視点を持って有効活用を検討します。
- ◆市営斎場については、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。

⑤衛生的で快適な暮らしを支える生活環境施設の整備

- ◆下水道については、「龍ヶ崎市公共下水道事業計画」に基づき、普及率100%を目指して、整備・普及を推進します。また、老朽化した下水道を計画的に調査するとともに、管理台帳等のデジタル化を推進し、効率的な改修に取り組みます。
- ◆上水道については、いつでも安心して水道が使えるよう、施設の適切な維持・管理及び老朽管の更新について、引き続き供給事業者である茨城県県南水道企業団と協議してまいります。
- ◆龍ヶ崎市地方塵芥処理組合により運営されるごみ処理施設については、排出される廃棄物の減量について、組合とともに取り組むとともに、施設の長寿命化に向けて、適切な維持・管理を推進し

ます。

◆より効率的で安定的なごみ処理行政を推進するため、茨城県ごみ処理広域化計画に基づき、関係自治体間の協議を進めてまいります。

3-2 災害に強く安全・安心に暮らせる都市づくり

(1) 現況と課題

◆高まる大規模地震発生の危険性

茨城県では、2011（平成23）年の東日本大震災をはじめとして、過去に多くの地震による被害を受けました。今後、南海トラフ地震に代表されるような大規模地震の発生が懸念される中、建築物の耐震化のほか、危険ブロック塀の除却など、対策の加速化が求められています。また、震災時の避難・救助や物資の輸送路となる道路の整備、上下水道の耐震化など、防災・減災対策を引き続き進めていく必要があります。

◆巨大台風や大規模降雨災害の発生

令和5年（2023年）の梅雨前線による大雨及び台風2号の影響により、茨城県南地域を中心に激しい雨が降り、様々な被害がありました。これにより、牛久沼付近では越水による床上・床下浸水の他、農作物への浸水被害などが発生しました。近年は全国的に見ても大規模降雨災害などによる災害が頻発・激甚化しており、その対策が急がれています。

◆進む災害対策

頻発・激甚化する災害に備えるため、建築物の耐震化などのハード面での対策や、地区防災計画、マイ・タイムラインの作成など、ソフト面での対策が進められています。

◆市民による災害に対する活動の状況

市民アンケートの結果からも、防災・減災対策には高い関心があることが伺えます。そうした中、本市では、行政と地域が一体となって、「自助・共助・公助」の視点の下、防災への対応や機能の強化など、防災士や自主防災組織を中心に、市民とともに災害に強いまちづくりを進めています。

◆狭隘道路の状況

道路種別	実延長(m)	未改良(※1) (概ね3.5m以下)	割合
1級市道	32,628.61	705.51	2.2%
2級市道	48,762.66	1,649.08	3.4%
1ブロック	102,592.77	7,032.19	6.9%
2ブロック	78,051.43	7,280.88	9.3%
3ブロック	98,063.06	4,854.00	4.9%
4ブロック	117,356.43	16,827.70	14.3%
5ブロック	109,643.51	14,078.61	12.8%
6ブロック	118,653.00	13,993.20	11.8%
7ブロック	65,227.55	181.19	0.3%
8ブロック	63,246.61	0	0.0%
その他合計	752,834.36	64,247.77	8.5%

※1：概ね車道幅員3.5m以下の道路の内、自動車の通行が可能な道路

1ブロック：概ね馴柴、馴馬、若柴町長山前地区等

2ブロック：奈戸岡、貝原塚、泉、別所、中曾根、愛戸地区等

3ブロック：大塚、向陽台、薄倉、高作、半田地区など

4ブロック：出し山、緑町、野原、城下、大徳(江川から北側)、八代地区など

5ブロック：龍ヶ崎市街地の多く、佐沼、宮瀬、北文間(土竜線東側)など

6ブロック：川原代、北文間(土竜線西側)、南が丘地区など

7ブロック：北竜台市街地地区

8ブロック：龍ヶ岡市街地地区

出典：龍ヶ崎市道路台帳

◆大雨による牛久沼越水被害



出典：牛久沼越水対策検討委員会資料

◆今後のまちづくりの重要度



出典：市民アンケート

(2) 基本的な考え方

- ◆自然災害の頻発・激甚化に備え、総合的に防災・減災力を高めることを目指します。
- ◆自助・共助・公助の連携による取組を基本とし、市民や関係機関と連携しながら、ハード・ソフトの両面から総合的な防災力向上を目指します。

(3) 方針

①震災による被害の軽減

- ◆住宅地の防災・減災力を高めるため、住宅等の耐震診断・耐震改修に対する補助等により、建築物の耐震化を促進します。
- ◆大規模地震時の屋外の安全性を確保するため、危険なブロック塀等の除却に対する支援などを行うとともに、狭隘道路の解消やオープンスペースの確保に努めます。

②風水害による被害の軽減

- ◆浸水被害の軽減に向け、河川や水路の計画的な改修を行うとともに、県管理の一級河川等については堤防整備や、流下能力、防水能力の向上のため、河道の掘削や浚渫等の促進を関係機関に働きかけます。
- ◆市街地における雨水排水については、内水氾濫の危険性を検証するとともに、放流先河川の改修事業との整合に十分配慮しつつ、浸水対策を推進します。
- ◆雨水の急激な河川への流入を軽減するため、雨水調整池や貯留施設の整備、一般住宅の雨水施設の設置を誘導します。
- ◆自然環境が有する機能として着目されているグリーンインフラの観点から、雨水の浸透・貯留機能などを有する緑の保全に努めます。
- ◆土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域については、県と連携し、急傾斜地崩壊対策事業を推進し、安全で快適な生活環境の確保に努めるとともに、円滑な避難誘導が可能となるよう対策を講じます。
- ◆台風等の強風による街路樹等の倒木被害の予防については、剪定作業等の際、倒木の可能性について点検等を行うことで、倒木被害の軽減に努めます。
- ◆注意報や警報が発令された際には、正確で迅速な市民への情報提供に努めるとともに、早期の避難指示の発令など、人的被害の抑制を第一に、対策を講じます。
- ◆流域治水の考え方に基づき、国・県・流域市町村・企業等との協働体制を構築し、ハード・ソフトが一体となった事前防災対策の推進を図ります。
- ◆大雨等に伴い崩落の危険性の高い盛土や違法な盛土に関しては、関係法令の規定に従い、茨城県と連携し、適切な措置を講じます。

③避難場所や防災拠点の整備

- ◆地震や水害時などの災害種別に応じた避難所の確保や、安全な避難経路の誘導に努めます。
- ◆避難場所や防災拠点については、時代の変化に合わせた防災関連資機材の整備・充実に努めます。

④ライフラインの強化

- ◆災害時に避難路や緊急輸送路となる幹線道路等の整備促進のほか、上水道・下水道などのライフラインについて、防災・減災対策を推進します。
- ◆下水道については、緊急輸送路等に設置しているマンホール蓋の浮上防止対策や災害時に避難所となる小中学校等へのマンホールトイレの整備を進め、上水道については、耐震化等について関係機関へ働きかけを行います。
- ◆電気・通信・ガス等の市民生活に不可欠なライフライン施設についても、耐震化等について関係機関へ働きかけを行います。
- ◆災害時の最低限のライフラインの維持・確保や、早期の復旧・復興に向けて、関係団体・組織との連携強化に努めます。

⑤防災意識の向上

- ◆災害ハザードマップを作成・公表し、被害想定区域の周知を図ります。
- ◆地域住民の防災に対する意識の向上と、災害時に迅速かつ適切な行動がとれるよう、自主防災組織や防災士等と連携した防災訓練等を通じ、平時から災害への備えを強化します。
- ◆小学校への出前講座など、地域と一体となった防災訓練を実施することで、防災教育を推進します。
- ◆災害情報をリアルタイムに発信する市公式LINEや防災情報発信アプリの登録、利用促進を進めます。

3-3 地域資源を生かした賑わいと多様な働く場がある都市づくり（賑わい・産業の分野）

(1) 現況と課題

◆龍ヶ崎市駅周辺の賑わいづくり

龍ヶ崎市駅周辺地域は、東京圏の幹線鉄道であるJR常磐線、同じく幹線国道である国道6号が南北に縦断する本市の玄関口です。また、都心部から約45km、時間距離にして60分以内という立地にありながら、豊かに水をたたえる牛久沼などの自然環境にも恵まれており、観光資源、交流拠点としての高いポテンシャルがある地域です。しかしながら常磐線を境とした東西のアクセス性が弱いことや、高い駐車場需要により土地の高度利用が進まないなど、玄関口としての賑わいが不足している状況です。

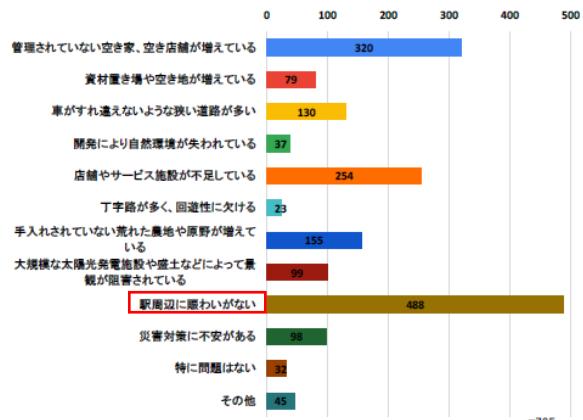
◆まちなか商店街の活性化

龍ヶ崎市街地は旧来より市の商業の中心地として栄えてきましたが、4つの市街地の中で将来人口の減少が特に大きく見込まれ、近年活力を失いつつあります。中心市街地においては関東鉄道龍ヶ崎駅を起点とした商店街が形成されており商業系の用途地域が指定されていますが、近年は空き店舗や専用住宅への転化が進んでいます。

◆新たな産業立地の可能性

近年、茨城県は工場の新規立地が盛んであり、立地件数、立地面積、県外企業立地件数、いずれにおいても全国トップクラスの状況となっています。中でも、交通利便性の高い圏央道沿線地域での立地が目立つ状況です。同じく圏央道沿線地域に属する本市においても、産業立地を促進することが肝要となる中、産業拠点であるつくばの里工業団地やその他の市街化区域内には、企業の新規立地に適したまとまった空地がありません。そのため、新たな産業用地の創出が求められています。

◆まちづくりの課題



出典：市民アンケート

商店街の写真など

◆茨城県の工場立地動向推移（カッコ内は全国順位）

	2020年 令和2年	2021年 令和3年	2022年 令和4年
立地件数	65件 (1位)	51件 (2位)	60件 (2位)
立地面積	95ha (2位)	99ha (1位)	116ha (1位)
県外企業 立地件数	38件 (1位)	28件 (1位)	40件 (1位)

◆県内地域別向上立地動向

	2018年～2022年 (平成30年～令和4年) 合計		2022年 (令和4年)	
	件数	構成比	件数	構成比
県北	37件	12%	6件	10%
県央	28件	9%	6件	10%
鹿行	24件	8%	5件	8%
県南	70件	23%	18件	30%
県西	152件	49%	25件	42%

出典：茨城県「2022年向上立地動向調査の結果について」

◆大規模公園の活用

本市には、龍ヶ岡公園、北竜台公園、龍ヶ崎市森林公園などの特色のある大規模な公園が整備されていますが、それぞれの公園は開設より相当の年数が経過しているため、時代の変化に合わせた利用者ニーズへの対応を行い、賑わい向上に資する交流拠点としての活用が求められています。

写真

(2) 基本的な考え方

- ◆龍ヶ崎市駅周辺において、既存の資源やストックを活用するとともに、賑わいの拠点としての商業機能などの強化を行い、市の玄関口としてのブランドイメージを高めていきます。
- ◆商店街において、多様な交流と回遊による賑わいの創出を検討します。
- ◆市民の生活や雇用を支える本市の商工業の維持・充実を図ります。
- ◆圏央道をはじめとした広域交通ネットワークを活かした新たな産業立地の可能性を検討します。
- ◆大規模公園においては、交流拠点として賑わい向上に資する事業展開を行います。

(3) 方針

①龍ヶ崎市駅周辺の魅力向上

- ◆都市計画道路佐貫3号線の整備を推進し、龍ヶ崎市駅へのアクセス性向上を図ります。
- ◆混雑緩和による安全性の向上や、魅力度の向上に資するため、龍ヶ崎市駅東口駅前広場の改修を行います。
- ◆社会経済状況や開発ポテンシャルなど、総合的な観点から、龍ヶ崎市駅周辺の新たな土地利用を検討します。

②まちなか商店街の活性化

- ◆既存の商店街などでは、空店舗の活用、商店会等への活動支援のほか、商工会との共同により、新たな事業を行いたい人への企業支援などを行うことで、個性ある特徴的な店舗づくりを進め、何度も訪れたくなる魅力的な商業空間づくりを支援します。
- ◆商店街通り沿いに立地する八坂神社や旧小野瀬邸などの歴史的資源のほか、にぎわい広場などの交流拠点の利活用により、歩いて楽しい空間づくりを促進します。
- ◆まいんバザールなどのイベントを実施することで、商店街への人流増加につなげるとともに、日常づかいとしての商店街の利用を促進します。

③既存の工業団地等の維持・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、操業環境の維持・機能強化を図ります。
- ◆圏央道の4車線化や美浦栄線バイパス整備などに伴う、企業の立地需要への対応と、将来にわたる定住人口や雇用の確保に資するため、計画的な区域の拡張を検討します。

④新たな産業立地の促進

◆圏央道にアクセスする幹線道路沿道などをターゲットに、周辺環境への十分な配慮や災害危険性などを考慮しながら、新たな産業施設の立地を促進します。

⑤大規模公園の魅力向上

◆龍ヶ岡公園、北竜台公園、龍ヶ崎市森林公園などの大規模公園については、利用者ニーズとあわせ、それぞれの公園の特徴を活かしたリニューアルを検討するとともに、民間活力を活用した管理運営手法等の検討を行い、本市の賑わいを創出する交流拠点としての活用を推進します。

3-4 水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり

(1) 現況と課題

◆豊かな水と緑の資源

本市は、西部に広がる牛久沼や一級河川である小貝川、県指定の自然環境保全地域である中沼、北部の台地や民有林等の森林、南部の広大な田園地帯など、様々な自然環境に恵まれています。2021（令和3）年度において、本市の地目別面積構成比上、農地・山林・池沼などの自然的な土地利用となっている土地の割合は、市域全域の約6割を占めています。しかし、近年において、自然的な土地利用は減少傾向にあり、宅地等が増加している傾向にあります。

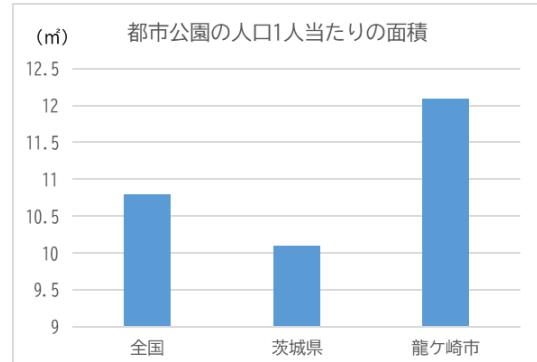
◆公園の再整備

本市には、龍ヶ岡公園や北竜台公園、龍ヶ崎市森林公園など、市を代表する大規模な公園の他、街区公園などの小規模な公園を含め、134の公園が設置されています。本市の都市公園の人口1人当たりの面積は12.09m²であり、これは全国及び茨城県平均と比較しても高い水準にあることから、既存の都市公園の適正な維持・管理、有効活用などを基本とし、新たな公園等の必要が生じた場合に、公園の整備を検討します。

◆道路や河川沿いの連続的な緑

現在、主要な幹線道路には、街路樹や植栽等が整備されており、毎年、除草や剪定作業を行っています。河川沿いについても同様に除草などによる定期的な管理を行っているほか、牛久沼周辺の自然環境を活かした公園の維持・整備や、水質浄化に取り組み、また、牛久沼活用推進協議会による牛久沼周遊ルートの活用策などの検討を進めています。

◆都市公園の1人当たり面積の比較



出典：国土交通省 HP・都市公園データベース・R3年度末
都道府県別一人当たり都市公園等整備状況より作成

幹線道路の写真など

◆住民による緑の維持・管理

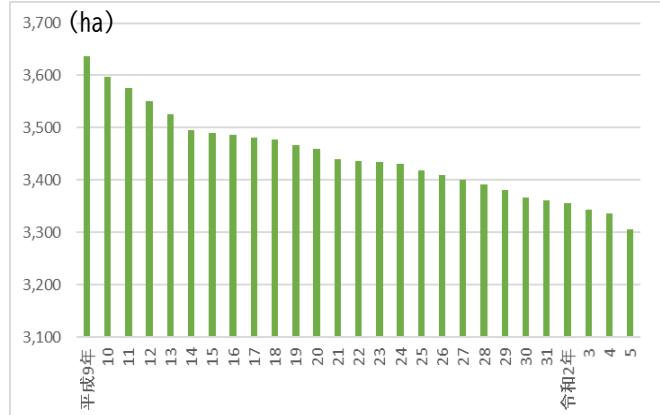
本市では、アダプト・プログラム（公共施設里親制度）により、公園・道路・水路において、住民や市民団体と市との協働により緑の維持・管理をしています。また、市民活動センターを拠点として、自然環境の保全を図る団体や緑化を推進する団体を支援しています。

植栽活動の写真など

◆農地の減少

市域における農地面積の割合は約4割であり、その内訳は、田が7割、畑が3割となっています。また、農地面積の推移としては、1997（平成9）年から2024（令和5）年にかけて、減少傾向にあり、農業従事者の高齢化や労働力不足、次世代の担い手が確保できないなどの社会的背景が要因となっています。

◆農地面積の推移状況



出典：「統計りゅうがさき」より作成

◆豊かな歴史的資源

本市には、国指定重要文化財「多宝塔」や国登録有形文化財「旧小野瀬家住宅店舗・旧小野瀬家住宅主屋」など、31件の国・県・市指定文化財と国登録文化財があり、市内の様々な場所に点在しています。こうした文化財などを地域資源として有効に活用することが求められています。

小野瀬邸の写真など

（2）基本的な考え方

- ◆貴重な地域資源である水と緑については、市民と協働による自然環境の保全に努めるとともに、交流の場としての活用を目指します。
- ◆本市の基幹産業の1つである農業の持続的な成長のため、農業経営基盤の強化を促進します。
- ◆歴史的・文化的資源を保全、活用することで、身近に歴史を感じることのできるまちづくりを目指します。

（3）方針

①水と緑の保全

- ◆牛久沼や小貝川などの水辺空間、台地部の平地林や段丘の斜面緑地、低地部に広がる田園などの水と緑の保全に努めます。
- ◆農地の集積・集約化等により、農地利用を促進することで、荒廃農地の発生抑制に努めます。

◆市街地の街路樹をはじめとした緑の管理を推進し、良好な都市環境の維持に努めます。

②水と緑の活用

◆周辺自治体等と連携し、牛久沼の持つポテンシャルを高め、周辺地域の魅力向上、交流人口の拡充や地域経済の活性化を促進します。

③協働

◆公園や道路、河川の維持管理について、アダプト・プログラム（公共施設里親制度）をより広く市民へ周知することで、制度の認知度を高め、市民と協働による緑の保全を図ります。

◆市民活動サポート補助金制度等の活用を促進することで、市民団体等による市民活動を活発化し、緑の保全についての協働体制を図ります。

④歴史・文化を生かした魅力づくり

◆市内に点在する文化財や龍ヶ崎市市民遺産などを市の魅力を発信する歴史的資源として、積極的な保全を推進します。

◆八坂神社本殿や旧水戸街道など、歴史的・文化的な風景と一体となった街並みを生かし、本市固有の魅力あるまちづくりを目指します。

◆市民に対する周知PRなどを通じ、歴史のあるまちとしての認識を高め、市民のまちへの愛着やシビックプライド向上に努めます。

3－5 快適に移動できる都市づくり

(1) 現況と課題

◆広域交通

本市は鉄道では上野駅まで最短 32 分の時間距離であり、都心への高いアクセス性を有します。また、広域道路網では、圏央道の整備により、常磐、東関東、東北、関越など多方面の高速道路網へのアクセスが飛躍的に向上しており、幹線道路では美浦栄線バイパスの整備により、圏央道へのアクセス性向上が見込まれています。

◆市内の公共交通

本市では鉄道が 2 路線 4 駅、路線バスは 3 社 16 路線が運行しています。また、これらを補完するため、市で運行するコミュニティバスが循環 2 枝線 8 路線のほか、乗合タクシーを運行しています。今後も持続可能な公共交通の実現に向け、新たな交通システムの導入など、公共交通全体の最適化を図っていきます。

◆都市計画道路の整備と見直し

本市の都市計画道路は 38 路線あり、整備率は約 90%となっています。未整備の都市計画道路については、昭和初期に都市計画決定されたものが多いため、今後の道路整備については、広域的な交通体系や交通動向、将来都市整備などを踏まえ、見直しの検討が必要になります。

◆自転車の利用環境

自転車の利用は、環境にやさしく、災害時にも活用でき、また、健康増進や余暇活動の面からも需要の増加が全国的に高まっています。本市においては、市営駐輪場におけるレンタサイクルや関東鉄道竜ヶ崎線におけるサイクルトレインの実施など、自転車利用者の利便性向上を図っている一方、安全な自転車通行空間の確保が課題となっています。

(2) 基本的な考え方

- ◆誰もが快適に移動ができるよう、本市の実情と利用者のニーズに合わせた利便性の高い持続的な地域公共交通網の形成を図ります。
- ◆幹線道路をはじめとした道路交通網を整理し、快適に移動できる道路ネットワークの構築を図ります。
- ◆自転車利用や歩行者の通行空間の充実を図り、日常的に安全で快適に移動できる環境づくりに努めます。

(3) 方針

①公共交通の利便性の向上

- ◆都心方面などへ連絡する主要な交通機関である JR 常磐線については、利便性の向上に向けて、関係機関に働きかけを行います。
- ◆広域的な移動を支える鉄道や幹線路線バスと市域内生活交通を有機的に結び、市内外から駅や拠点施設へのアクセス性を強化することにより、東京圏、近隣市町及び市内各地域との連携・交流を促進します。
- ◆多様なニーズに効率的に対応できるよう、AI オンデマンド交通など、デジタル技術を活用した新たな交通システムの導入を図り、利便性の向上に努めます。

②持続可能な地域公共交通の形成

- ◆既存の公共交通を基本としつつ、効率的で利便性の高い新たな交通システムの導入を念頭に置き、市民ニーズと公共交通の持続可能性のバランスを考慮した地域公共交通網の形成を図ります。
- ◆公共交通の現状や必要性・重要性について市民に広く周知し、市民が積極的に地域公共交通を「支え・守り・育てる」といった意識を育んでいきます。

③交通結節点の機能強化

- ◆本市の玄関口となる、JR 常磐線龍ヶ崎市駅東口駅前広場については、交通結節点としての機能強化を図るため、その改修について検討します。併せて、各公共交通機関の案内表示等を初めて本市を訪れた方にもわかりやすい形で設置します。
- ◆関東鉄道竜ヶ崎駅においては、バス待合室「りゅう舎」の運用を行います。
- ◆交通結節点となる、JR 常磐線龍ヶ崎市駅や関東鉄道竜ヶ崎駅、龍ヶ崎市役所などにおいて、デジタルサイネージによる情報発信を行います。

④移動の円滑化

- ◆コミュニティバスや乗合タクシーなどを駆使し、市内の公共交通空白地域 0% を維持します。
- ◆ノンステップバスの導入や、ユニバーサルデザインを基本とした歩行空間の形成等を図ることにより、誰もが安心して快適に移動できる環境整備に努めます。
- ◆日常的な移動手段や余暇活動の一環としての自転車利用の促進を図るため、自転車活用計画の策定を検討するとともに、自転車走行区間の整備に努めます。

⑤道路ネットワークの整備

- ◆都市計画道路佐貫 3 号線の整備を推進し、JR 龍ヶ崎市駅へのアクセス性向上を図ります。
- ◆広域道路網及び都市計画道路の整備進捗、周辺自治体の幹線道路の位置付けや整備状況等を踏まえながら、新たな道路交通網等の検討を進めます。
- ◆長期間未整備となっている都市計画道路等については、地域の実情や必要性に応じて、計画の見直しを検討します。
- ◆広域幹線道路としては、圏央道へアクセスする美浦栄線バイパスの整備促進のほか、若草大橋から以南の千葉県側での国道 464 号線（北千葉道路）への延伸等について、関係機関に働きかけます。
- ◆広域幹線道路を補完し、市内の拠点間や他市町との連絡機能を有する幹線道路については、地域の実情を踏まえながら、道路交通の円滑化、防災性の向上等に向けて適切な維持・管理を行います。

⑥都市基盤や道路施設等の維持管理

- ◆龍ヶ崎市舗装維持修繕計画や龍ヶ崎市橋梁長寿命化計画に基づき、都市基盤の適正な維持管理を進めるとともに、効率的・効果的な維持管理を実施するため、道路台帳等のデジタル化を推進します。
- ◆歩行者やドライバー等の安全な交通環境を確保するため、街路灯やカーブミラーなどの交通安全施設についても適正な維持管理を進めます。