

# 龍ヶ崎市都市計画マスタープランの素案について



令和6年11月2日

龍ヶ崎市

- 1 都市計画マスタープランとは
- 2 全体構想
- 3 目標別構想
- 4 地域別構想
- 5 都市計画マスタープランの実現に向けて
- 6 策定スケジュール

# (1)都市計画マスタープランとは

市町村の都市計画に関する**基本的な方針**(都市計画法第18条の2)

## 役割

龍ヶ崎市の将来像  
を示す

都市計画に関する  
方針を示す

関連分野との整合や連携  
を図るための方針を示す

協働によるまちづくりを推  
進するための方針を示す

平成11年3月 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン策定  
平成20年7月 一部改定  
平成29年3月 第2期龍ヶ崎市都市計画マスタープラン策定

- ・上位関連計画の更新
- ・社会経済情勢の変化(人口減少問題, ライフスタイルの変化, デジタル化の進展, 災害の頻発激甚化) など

**新たな都市計画マスタープランの策定**

計画期間  
R7~R21  
(15年間)

シンプルでわかりやすいプランづくりを目指しています。

## ◆市民参画

### ・アンケート調査

⇒市民アンケート, WEBアンケート, 高校生アンケート

### ・団体ヒアリング

⇒10の関係団体に実施

### ・市民懇談会

⇒南部地域、西部地域, 北部地域, 東部地域の  
4つのコミュニティセンターで実施

序章

都市計画マスタープランとは

★都市計画マスタープランの役割・位置付けを示します。

第1章

龍ヶ崎市の概況

★本市の特性や、環境の変化などの概況を示します。

第2章

全体構想

★本市の概況や上位計画等を踏まえ、都市づくりの基本姿勢や将来都市像などについて、基本的な考え方を示します。

第3章

目標別構想

★各「都市づくりの目標」に対する課題や方針を示します。

第4章

地域別構想

★地域ごとの現況・課題を整理し、各地域の特徴を活かしながら、分野ごとの方針を示します。

第5章

都市計画マスタープランの実現に向けて

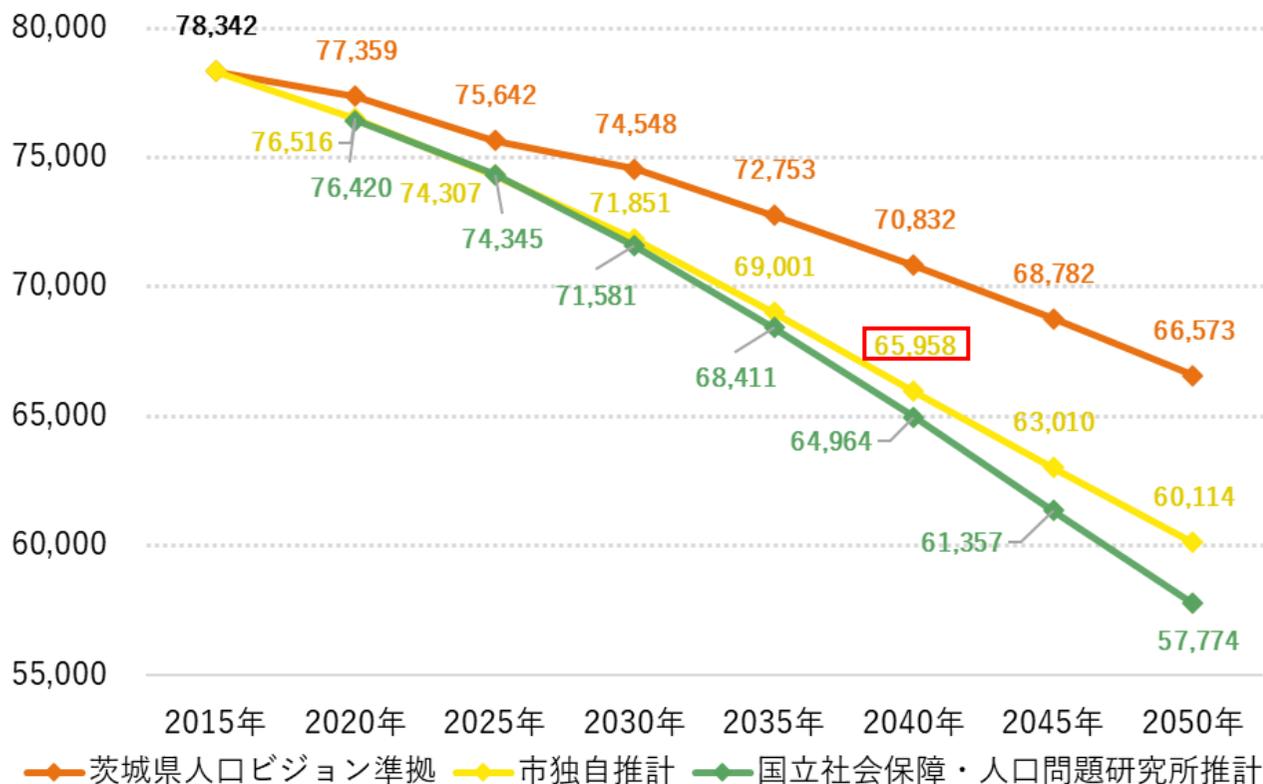
★都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な考え方や取組などを示します。

# (1)将来都市像と目標人口

## ◆将来都市像



## ◆目標人口



**2040年 目標人口:66,000人**

## (2)都市づくりの基本理念と目標

### ◆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

### ◆都市づくりの目標

- 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
- 目標② 災害に強くしなやかな都市づくり
- 目標③ 地域資源を活かしたにぎわいと多様な働く場がある都市づくり
- 目標④ 水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり
- 目標⑤ 誰もが快適に移動できる都市づくり



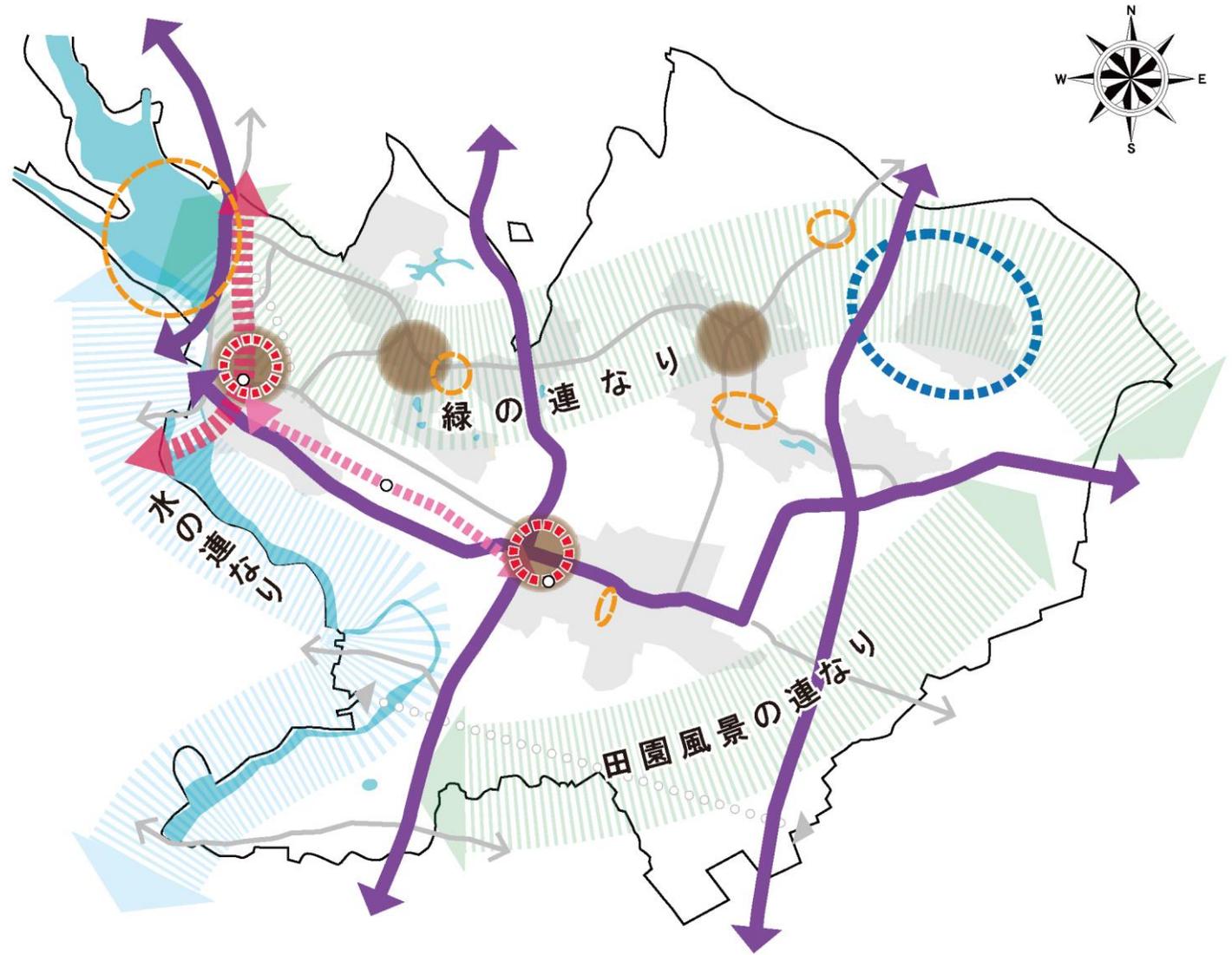
# (3)将来都市構造

【地域生活拠点】  
地域生活拠点を中心とした  
生活圏の形成

【都市拠点】  
魅力的で機能性の高い  
拠点地区の形成

【交流拠点】  
関係人口や交流人口の増加

【産業拠点】  
地域経済を牽引する  
産業の集積



凡例

- 地域生活拠点
- ⊙ 都市拠点
- 交流拠点
- ⊙ 産業拠点
- ⇄ 広域鉄道軸
- ⇄ 鉄道軸
- ⇄ 広域幹線道路軸
- ⇄ 幹線道路軸
- ⇄ 構想路線
- ⇄ 水の連なり
- ⇄ 緑・田園風景の連なり

# (4)土地利用構想

**【市街地縁辺部ゾーン】**  
 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。

**【主要幹線道路沿道地区】**  
 周辺の住環境への影響や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す。



凡 例					※ 斜線箇所は、拡張検討エリア
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0e6e6; border: 1px solid black;"></span> 住宅地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e64a4a; border: 1px solid black;"></span> 商業・業務地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4a90e6; border: 1px solid black;"></span> 工業地等	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff99; border: 1px solid black;"></span> 集落地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed brown;"></span> 主要幹線道路沿道地区	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4a904a; border: 1px solid black;"></span> 森林・緑地等	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span> 水辺	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> 農地等	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90c84a; border: 1px solid black;"></span> 主要な公園	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e6b84a; border: 1px solid black;"></span> 市街地縁辺部ゾーン	

### ○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。
- ◆公共施設等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適正化を図ります。

①良好な住環境の形成

- ・地区計画, 建築協定の活用
- ・狭隘道路の解消
- ・移住ニーズへの対応

②住宅ストックの有効活用

- ・若者世代への住み替え支援
- ・空家対策の推進

③安全・安心なまちづくりの推進

- ・防犯パトロール等の活動促進
- ・歩行者, 自転車利用者の安全確保

④公共施設再編成の推進

- ・公共施設の集約, 全体最適化
- ・学校施設の跡地活用

⑤衛生的で快適な暮らしを支える生活環境施設の整備

- ・下水道の効率的な改修
- ・ごみ処理施設の集約化

## ○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。

## ①震災による被害の軽減

- ・建築物の耐震化促進
- ・危険なブロック塀等の  
除却支援

## ②風水害による被害の軽減

- ・河川等の水害対策促進
- ・内水氾濫対策
- ・急傾斜地対策事業推進

## ③避難場所や防災拠点の整備

- ・避難所の確保
- ・防災関連資機材の整備充実

## ④ライフラインの強化

- ・ライフライン施設の耐震化
- ・関係団体組織との連携強化

## ⑤防災意識の向上

- ・被害想定区域の周知
- ・防災訓練の実施
- ・防災教育の推進

### ○基本的な考え方

- ◆JR龍ヶ崎市駅周辺において、既存の資源を活用するとともに、にぎ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にぎ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、交流拠点としてにぎわい向上に資する事業展開を行います。

#### ①JR龍ヶ崎市駅周辺の魅力向上

- ・佐貫3号線の整備推進
- ・駅前広場改修
- ・新たな土地利用検討

#### ②まちなか商店街の活性化

- ・商業空間づくり支援
- ・商店街の利用促進

#### ③既存の工業団地等の維持・充実

- ・操業環境の維持, 機能強化
- ・工業団地の拡張検討

#### ④新たな産業立地の促進

- ・産業施設の立地促進

#### ⑤大規模公園の魅力向上

- ・公園のリニューアル
- ・民間活力の活用検討

○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でできるまちづくりを目指します。

①水と緑の保全

- ・水辺, 緑地, 農地の保全
- ・農地の集積, 集約化
- ・緑の管理推進

②水と緑の活用

- ・牛久沼の利活用
- ・公園のリニューアル(再掲)

③協働

- ・アダプトプログラム  
(公共施設里親制度)の周知

④歴史や文化を活かした魅力づくり

- ・歴史的資源の保全
- ・本市固有の魅力あるまちづくり

### ○基本的な考え方

- ◆誰もが快適に移動できるよう、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。
- ◆自転車利用者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。

#### ①公共交通の利便性の向上

- ・駅や拠点施設へのアクセス性強化
- ・新たな交通システムの導入

#### ②持続可能な地域公共交通の形成

- ・市民ニーズと持続可能性を考慮した公共交通網の形成

#### ③交通結節点の機能強化

- ・交通結節点の機能強化
- ・りゅう舎(竜ヶ崎駅待合室)の運用
- ・デジタルサイネージ等による情報発信

#### ④移動の円滑化

- ・ユニバーサルデザインを基本とした環境整備
- ・自転車走行区間の整備

#### ⑤道路ネットワークの整備

- ・県道美浦栄線バイパスの整備促進
- ・都市計画道路の見直し検討

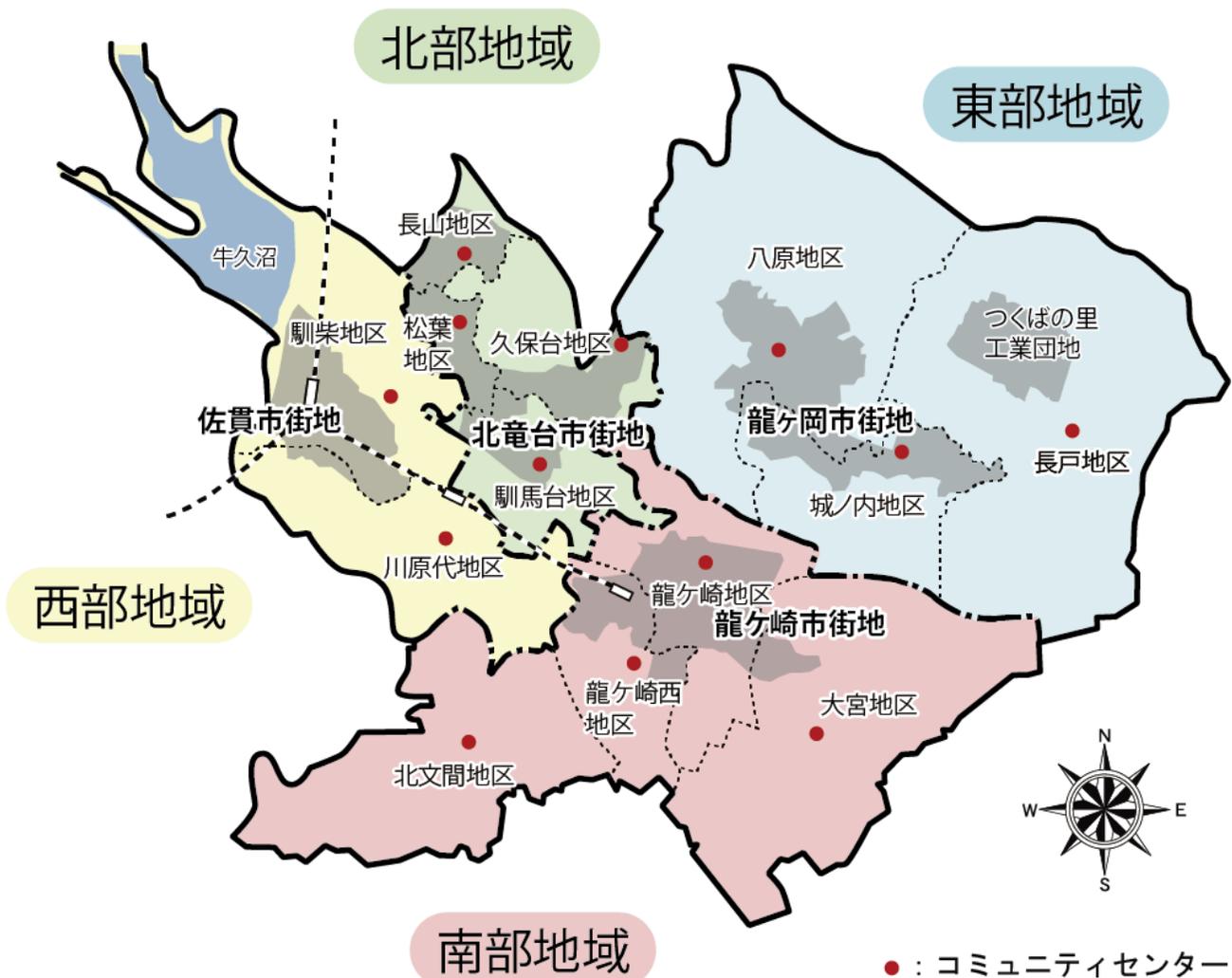
#### ⑥都市基盤や道路施設等の維持管理

- ・道路台帳等のデジタル化
- ・交通安全施設の適正な維持管理

# (1)地域別構想とは

地域別構想では、全体構想や目標別構想で示した内容を踏まえながら、それぞれの特性や課題が異なる地域ごとに、まちづくりの方向性を示します。

■地域区分分類	
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



1 地域の課題

- ① 中心市街地としてのにぎわい・魅力づくり
- ② 水害への対応
- ③ 積極的な土地利用の促進
- ④ 古くからある市街地の住環境改善
- ⑤ 豊かな水と緑の保全
- ⑥ 関東鉄道竜ヶ崎線の利用促進

2 将来像

「行政・文教施設の集積と、歴史的な街並みを合わせた  
市の顔となるまち」

3 基本方針

- ◆都市機能の集積を活かし、誰もが快適に利便性を享受できるまちづくり
- ◆自然災害による被害軽減に備えるまちづくり
- ◆関東鉄道竜ヶ崎駅や商店街、歴史的文化遺産を活かした個性あふれるまちづくり
- ◆田園風景や自然環境と市街地が調和されたまちづくり

# (2)南部地域

## 4 分野別の方針

### ①住宅地・集落地

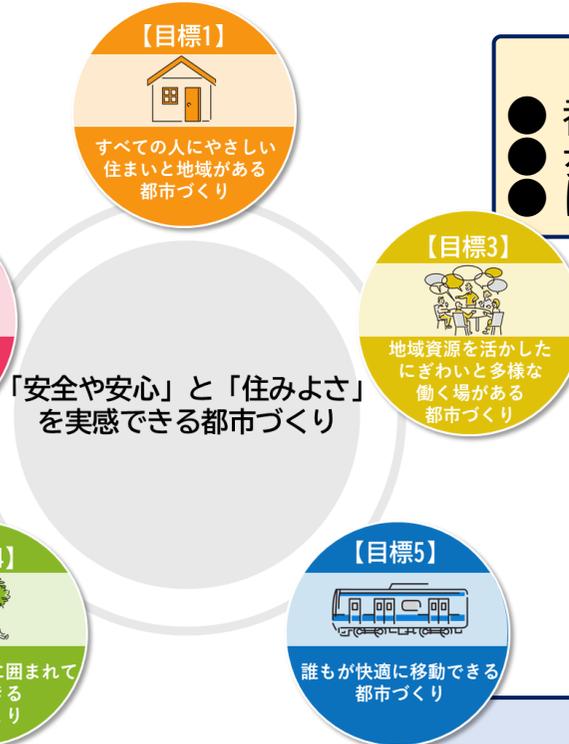
- 狭隘道路の解消促進
- 最寄りの地域生活拠点への移動手段確保
- 空家対策の推進
- 用途地域の見直し検討
- 学校跡地の適正な利活用

### ②防災

- 内水氾濫などの市街地の排水対策
- 河川整備の働きかけ
- 建物耐震化の促進
- マイタイムラインなどの防災対策普及促進

### ③にぎわい・産業

- 都市拠点の形成
- 歩きたくなるような街並みの形成
- にぎわい広場の活用



### ④水と緑・歴史

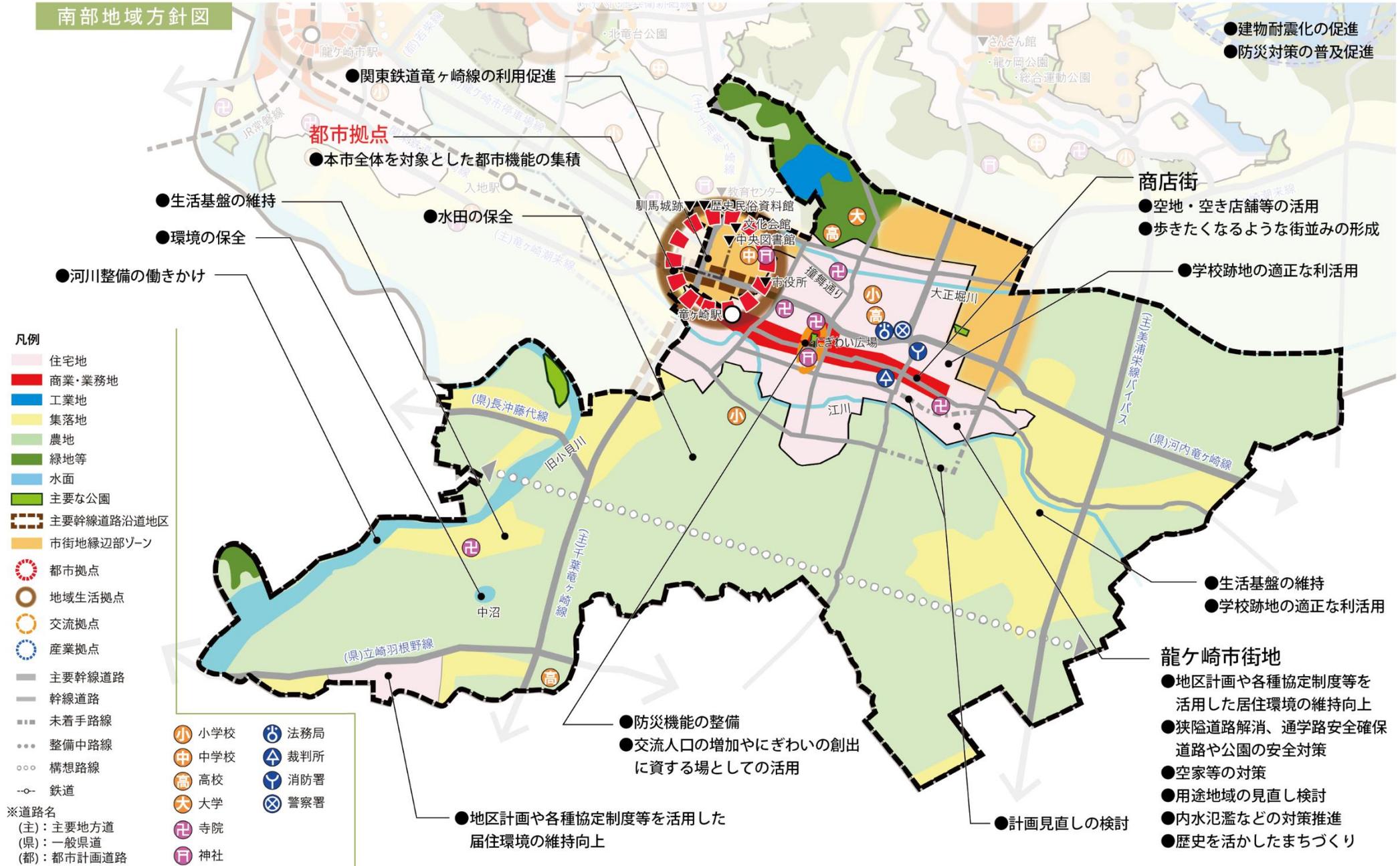
- 広大な水田地帯の保全
- 自然環境の保全
- 歴史を感じることができる特色あるまちづくり

### ⑤道路・交通

- 都市計画道路の見直し必要性の検討
- 関東鉄道竜ヶ崎線の利用促進

# (2)南部地域

南部地域方針図



## 1 地域の課題

- ① 龍ヶ崎市の玄関口としてののにぎわいづくり
- ② 古くからある市街地の住環境改善
- ③ 水害への対応
- ④ 新たな土地利用の促進
- ⑤ 豊かな水辺の保全と活用

## 2 将来像

「本市の玄関口にふさわしい街並みと  
水辺の良好な景観を感じるまち」

## 3 基本方針

- ◆JR龍ヶ崎市駅周辺のにぎわいや魅力を創出する駅前ブランドを活かしたまちづくり
- ◆自然災害による被害軽減に備えるまちづくり
- ◆牛久沼や小貝川などの豊かな水辺の魅力を活用した、誰もが訪れたくなるまちづくり

# (3)西部地域

## ①住宅地・集落地

- 狭隘道路の解消促進
- 最寄りの地域生活拠点への移動手段確保
- 用途地域の見直し検討
- 通学路等の安全対策

## ②防災

- 内水氾濫などの市街地の排水対策
- 河川整備の働きかけ
- 建物耐震化の促進
- マイタイムラインなどの防災対策普及促進

## ③にぎわい・産業

- JR龍ヶ崎市駅周辺の魅力向上
- 若柴台の下地区の土地利用検討
- 牛久沼の利活用

「安全や安心」と「住みよさ」  
を実感できる都市づくり

【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

【目標2】



災害に強くなやかな  
都市づくり

【目標3】



地域資源を活かした  
にぎわいと多様な  
働く場がある  
都市づくり

【目標4】



水と緑・歴史に囲まれて  
生活できる  
都市づくり

【目標5】



誰もが快適に移動できる  
都市づくり

## ④水と緑・歴史

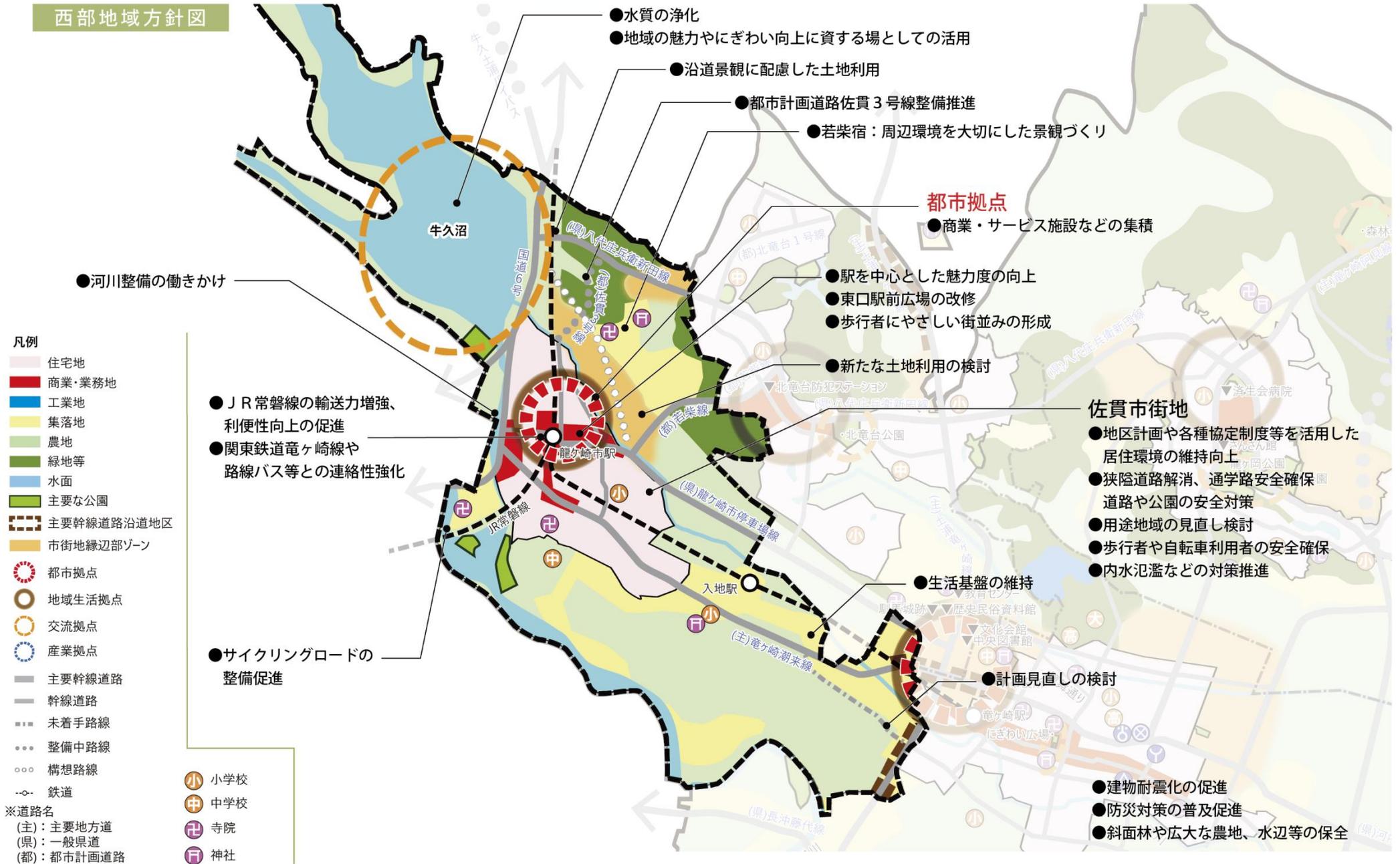
- 広大な水田地帯の保全
- 自然環境の保全
- 国道6号・県道八代庄兵衛新田線沿道の景観保全
- サイクリングロードの整備促進
- 若柴宿などの地域の歴史を継承する場の保全

## ⑤道路・交通

- 都市計画道路佐貫3号線の整備推進
- 都市計画道路の見直し必要性の検討
- JR常磐線の輸送力増強、竜ヶ崎線・路線バス等との連絡性強化についての働きかけ

# 4.地域別構想 (3)西部地域

西部地域方針図



- 水質の浄化
- 地域の魅力やにぎわい向上に資する場としての活用
- 沿道景観に配慮した土地利用
- 都市計画道路佐貫3号線整備推進
- 若柴宿：周辺環境を大切に景観づくり

**都市拠点**

- 商業・サービス施設などの集積

- 駅を中心とした魅力度の向上
- 東口駅前広場の改修
- 歩行者にやさしい街並みの形成

- 新たな土地利用の検討

**佐貫市街地**

- 地区計画や各種協定制度等を活用した居住環境の維持向上
- 狭隘道路解消、通学路安全確保、道路や公園の安全対策
- 用途地域の見直し検討
- 歩行者や自転車利用者の安全確保
- 内水氾濫などの対策推進

- 生活基盤の維持

- 計画見直しの検討

- 建物耐震化の促進
- 防災対策の普及促進
- 斜面林や広大な農地、水辺等の保全

- 河川整備の働きかけ

- JR常磐線の輸送力増強、利便性向上の促進
- 関東鉄道竜ヶ崎線や路線バス等との連絡性強化

- サイクリングロードの整備促進

- 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
  - 主要幹線道路沿道地区
  - 市街地縁辺部ゾーン
  - 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  
(主)：主要地方道  
(県)：一般県道  
(都)：都市計画道路
  - 小 小学校
  - 中 中学校
  - 寺 寺院
  - 社 神社

# (4)北部地域

## 1 地域の課題

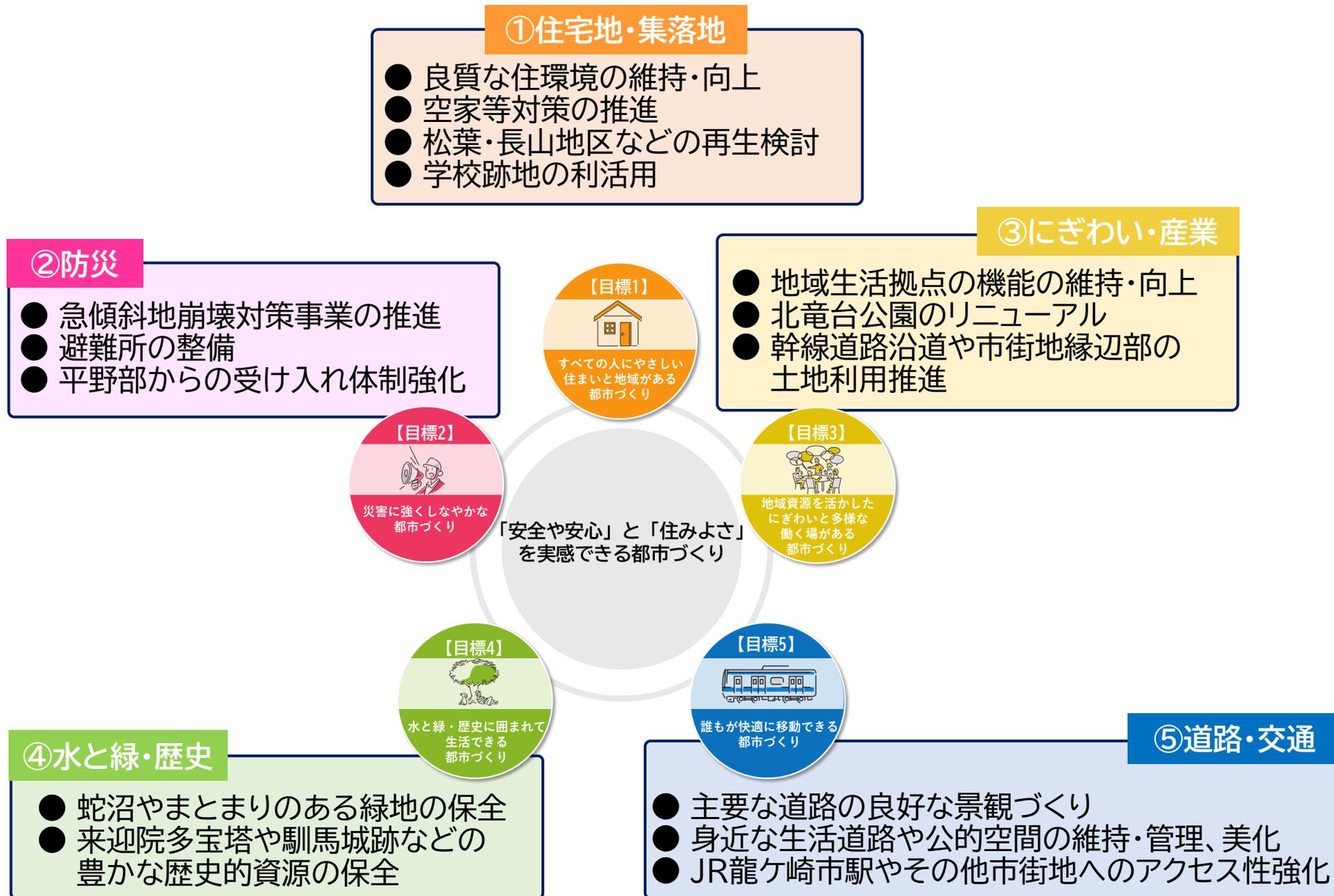
- ① 幅広い世代に対応したまちづくり
- ② 空家等対策の推進
- ③ 積極的な土地利用の促進
- ④ 良好な住環境の維持
- ⑤ 豊かな水と緑の保全

## 2 将来像

「計画的に整備された良好な街並みと、  
多様な世代が快適な暮らしを享受できるまち」

## 3 基本方針

- ◆良好な住環境を活かしながら、住民との協働のもと、地域の魅力向上を目指したまちづくり
- ◆大規模商業施設や大規模公園などの、地域の中心となる地域資源を活かしたまちづくり
- ◆公共交通の充実により、通えるまちとして誰もが快適な移動を実現できるまちづくり



# (4)北部地域

北部地域方針図



## 1 地域の課題

- ① 新たな雇用の場の確保
- ② 良好な市街地の維持
- ③ 豊かな自然や農地の保全
- ④ 集落地の維持

## 2 将来像

「多様な施設の集積のもとに、自然を感じながら  
健やかに暮らせるまち」

## 3 基本方針

- ◆病院や商業施設など、高い生活利便性を活かした子育て世代が住みたくなるまちづくり
- ◆道路ネットワークの向上を見据えた、新たな雇用の場の創出による職住近接のまちづくり
- ◆自然やスポーツ・健康をテーマとした多彩な交流のあるまちづくり

# (5)東部地域

## ①住宅地・集落地

- 良質な住環境の維持・向上
- 子育てしやすい住宅地として計画的な市街地の熟成
- 地域生活拠点への移動手段確保

## ②防災

- 急傾斜地崩壊対策事業の推進
- 避難所の整備
- 平野部からの受け入れ体制強化

## ③にぎわい・産業

- 地域生活拠点の機能の維持・向上
- 森林公園の整備、龍ヶ岡公園のリニューアル
- つくばの里工業団地の拡張検討
- 企業誘致の推進

【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

【目標2】



災害に強くなやかな  
都市づくり

【目標3】



地域資源を活かした  
にぎわいと多様な  
働く場がある  
都市づくり

「安全や安心」と「住みよさ」  
を実感できる都市づくり

【目標4】



水と緑・歴史に囲まれて  
生活できる  
都市づくり

## ④水と緑・歴史

- まとまりのある水田地帯の保全
- 緑地や斜面林などの保全
- 歴史や伝統を継承する寺社仏閣を活かしたまちづくり

【目標5】



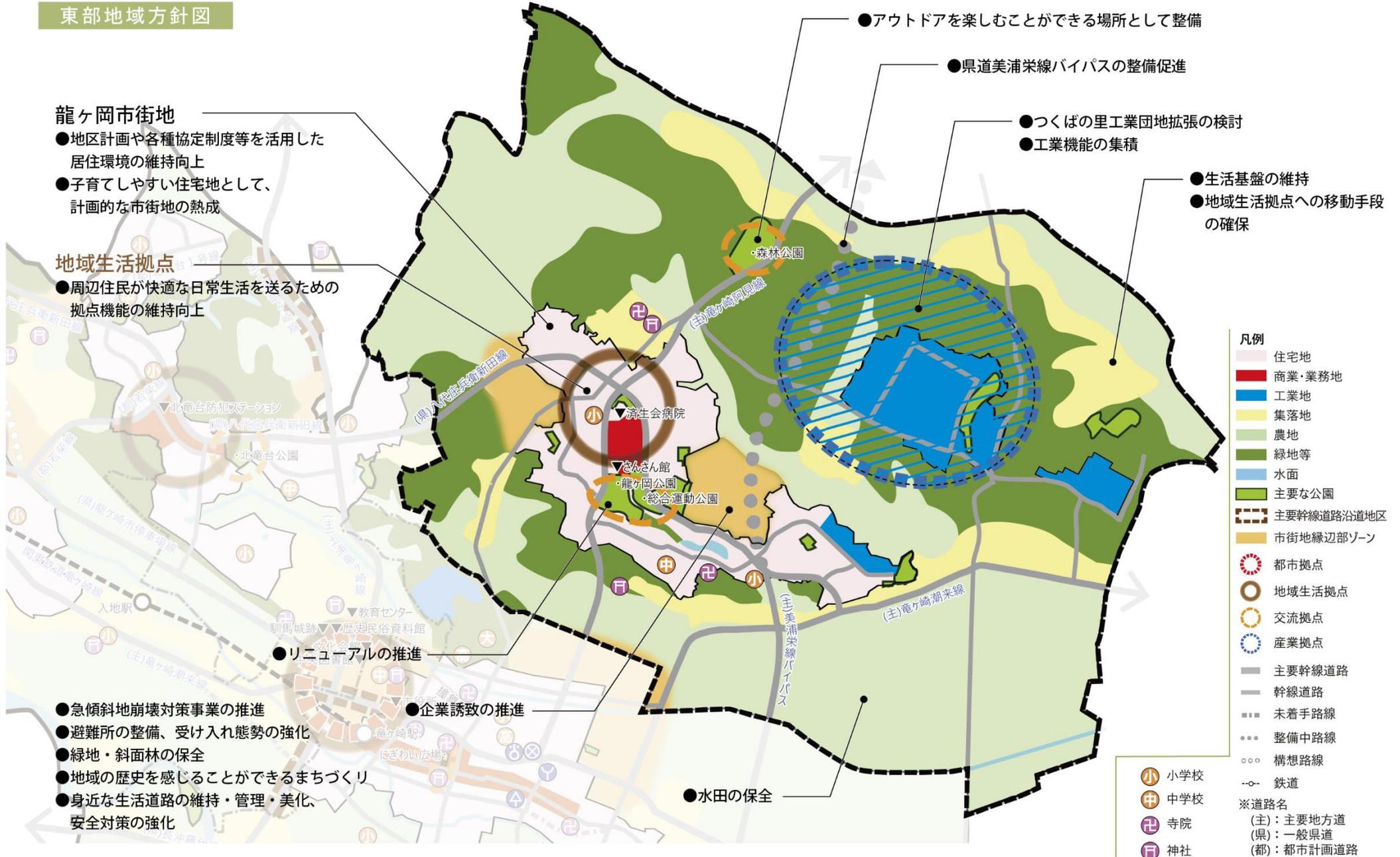
誰もが快適に移動できる  
都市づくり

## ⑤道路・交通

- 県道美浦栄線バイパスの整備促進
- 身近な生活道路や公的空間の維持・管理、美化

# 4.地域別構想 (5) 東部地域

東部地域方針図



# (1) 基本的な考え方等

## 1 基本的な考え方

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

## 2 協働によるまちづくり

### (1) まちづくりの人材の確保・育成

- ・企業や大学等の専門機関と連携
- ・幅広い人材の確保・育成

### (2) まちづくりの機運の醸成

- ・多様な媒体による情報発信
- ・出前講座による職員の派遣
- ・都市計画等の専門家の派遣

## 3 マネジメントの視点に 立ったまちづくり

- ・トータルコストの縮減
- ・将来的なコストの縮減、平準化
- ・官民連携による施設の整備、維持管理

## 4 都市計画制度の活用

### (1) 地区計画制度

- ・制度の活用による良好な市街地の形成と保全
- ・制度の理解促進

### (2) 都市計画提案制度

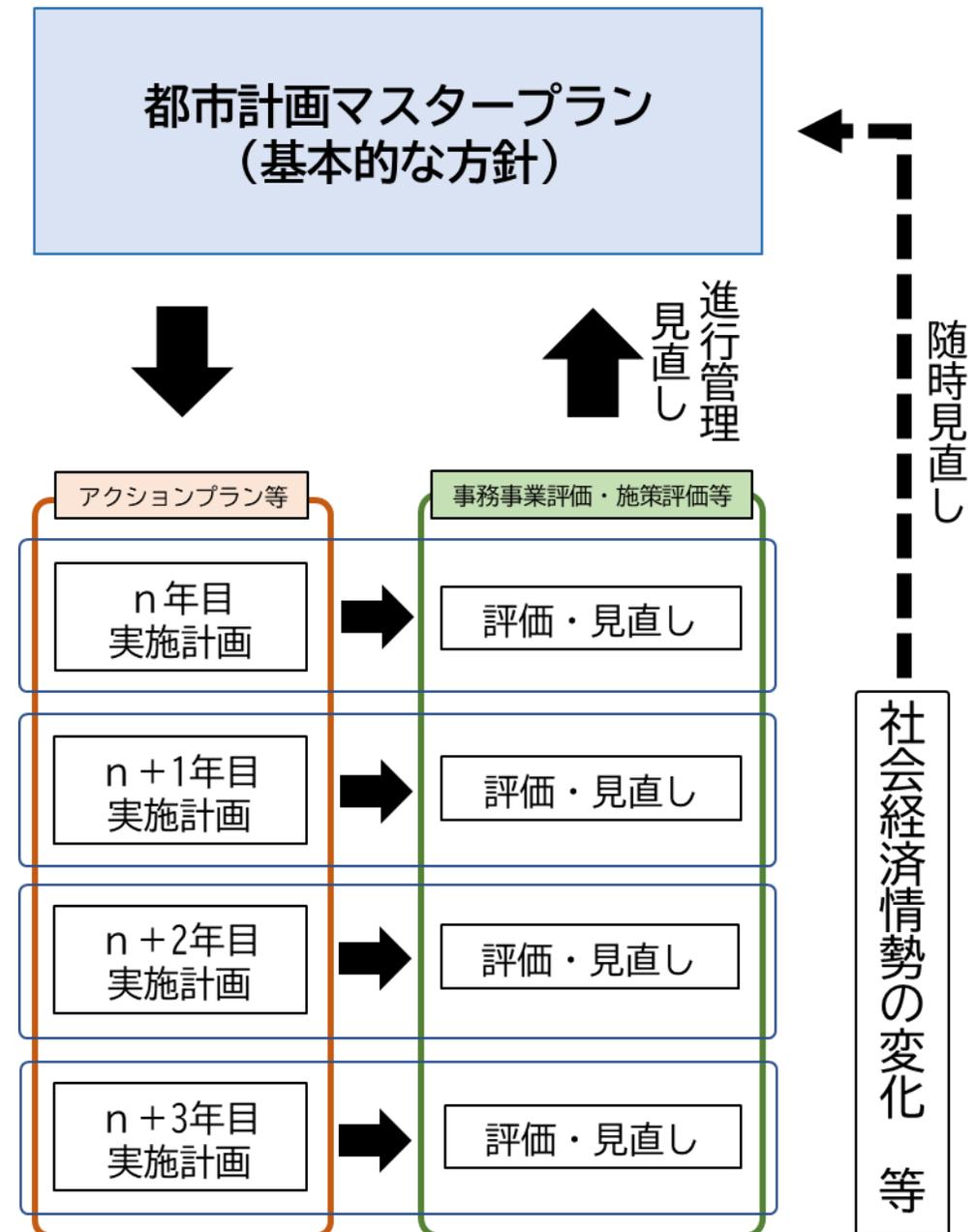
- ・制度活用による「住民や民間が主体となるまちづくり」の推進

## 5. 都市計画マスタープランの実現に向けて (2) 進行管理と見直し

### 5 進行管理と見直し

本プランは、本市の都市計画に関する基本的な方針として、概ね15年後を見据えた中長期的な計画としており、その成果が得られるまでに**一定の期間が必要**となります。

そのため、短期的な評価として、最上位計画に関する施策評価や実施計画(アクションプラン)に係る事務事業評価、その他上位計画や関連計画等における事業の評価・見直しとの連携を図りながら、本プランでは、これらを踏まえた**中間年度における進行管理と見直しの検討を基本としつつ**、社会経済情勢の変化などにより必要と判断された場合には随時見直しを行います。



# 6. 策定スケジュール

令和6年度

