

市民の皆さんと市長との懇談会

常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想（素案） の概要について

平成28年6月
龍ヶ崎市

目次

- 1 はじめに(策定趣旨)
- 2 本構想の位置付け
- 3 対象地域の現状
- 4 対象地域の将来像
- 5 地区ごとの整備方針

1 はじめに(策定趣旨)

- 本市では、**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にぎわいを創出して市全体に波及させることで、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。



(出所) ふるさと龍ヶ崎戦略プラン

- 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。

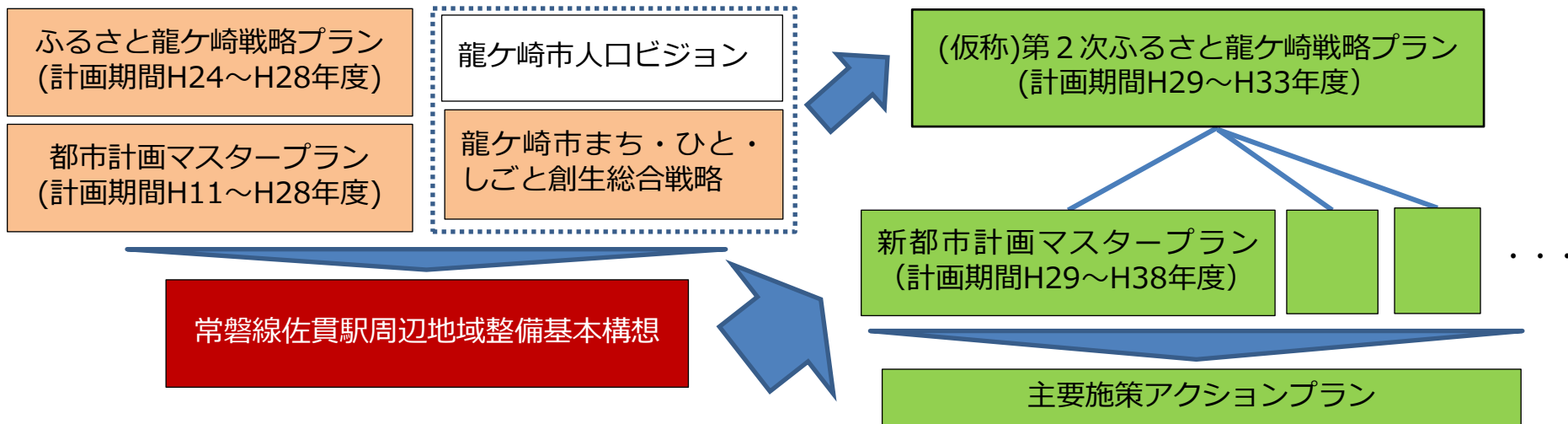
2 本構想の位置付け

(1) 上位計画における位置付け

- 本市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」における重点戦略「まちの活性化と知名度アップ」を実現するための取組の一つとして、対象地域の将来目指すべき姿を基本構想として定める。
- 「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」をはじめ、「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン」、「龍ヶ崎市人口ビジョン」、「龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の各内容を受け、相互の連携を図っていく。

(2) 目標年次

- 人口動態、社会構造の変化を考慮し、目標年次を2040年（平成52）年とする。



3 対象地域の現状

(1) 対象地域の概要

- 対象地域は、JR常磐線及び関東鉄道竜ヶ崎線の佐貫駅周辺のおおむね東西約3km、南北約2kmの範囲を対象とする。対象地域は、市唯一のJR線の駅を有し、関東鉄道竜ヶ崎駅とも接続していることから、本市の玄関口を担っている。また、北西部には多様な生物が生息する自然豊かな牛久沼が広がる。
- 中心部は市街化区域として用途指定された土地、周辺部は市街化調整区域となっており、佐貫駅周辺は商業地域、準工業地域等に指定されている。



(出所)龍ヶ崎市都市計画図を加工

3 対象地域の現状

(2) 上位計画等における対象地域の位置付け

	玄関口としての位置付け	水辺などの自然・環境への位置付け	広域交通・生活利便拠点としての位置付け
ふるさと龍ヶ崎戦略プラン	玄関口としての駅前空間の魅力付けが一番の課題		土地利用の転換や交通結節点としての機能強化
龍ヶ崎市都市計画マスタープラン	- 龍ヶ崎の玄関口にふさわしい都市拠点 - 玄関口にふさわしい活力と自然が響きあう地域	- 牛久沼の自然や大地の緑を守りはぐくみ、魅力ある環境を充実する - 牛久沼の自然の保全・活用と親水空間の整備 - 身近な水・緑や歴史などを生かして個性とうるおいのある空間をつくる	生活利便の高い良好な生活環境づくり
平成28年度主要施策アクションプラン	JR常磐線佐貫駅前の機能向上	牛久沼の有効活用	- 駅前こどもステーション事業 - 佐貫3号線整備事業
龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略	「通えるまちづくり」の推進 - JR常磐線佐貫駅を起点としたにぎわいの創出	観光ルート・魅力あるスポットの開発	多極ネットワーク型コンパクトシティの推進

3 対象地域の現状



基本的な方向性 1

市の玄関口にふさわし
いにぎわいの創出

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

3 対象地域の現状

(3) 地区別の現状



【対象地域全体】

- 未利用地が多く開発ポテンシャルを有する。
- 本市の玄関口を担っている。
- 豊かな自然環境を有する。
- ×駅近傍であるにもかかわらず、都市施設や商業施設の集積が乏しく、未利用地が多く存在し、にぎわいが少ない。
- ×国道6号とJR線が南北に貫通しており、東西で市街地が分断されている。

3 対象地域の現状

(3) 地区別の現状



【佐貫駅東地区】

- 駅に隣接していながら未利用地が多く,開発ポテンシャルが高い。
- 市唯一のJR線を有する市の玄関口である。
- 駅のパークアンドライド利用により,一定の利用者が確保されている。
- ×駅に隣接していながら未利用地が多く,利便・にぎわい施設がほとんどない。

【佐貫駅西地区】

- 駅に隣接していながら未利用地が多く,開発ポテンシャルが高い。
- 市唯一のJR線を有する市の玄関口である。
- 自然豊かな牛久沼が徒歩圏内。
- ×交通アクセスが悪い。

3 対象地域の現状

(3) 地区別の現状



【牛久沼南水辺地区】

- 自然豊かな牛久沼に隣接している。
- 牛久沼を活用した水辺公園が整備されている。
- ×水辺空間の知名度が低い。
- ×駅からの交通アクセスが悪い。

【若柴台の下・停車場線地区】

- 未利用地が多く、開発ポテンシャルが高い。
- 佐貫駅東口に近い。
- ×インフラが未整備。
- ×交通アクセスが悪い。

【若柴宿地区】

- 歴史的景観が保全されている。
- 市民活動が活発。

3 対象地域の現状



期待される役割・機能

1. 「にぎわい」の 創出

- ・ にぎわい拠点としての商業・公共機能強化
- ・ 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

2. 「自然」の 活用

- ・ 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

3. 「暮らし」の 向上

- ・ 交通結節点機能の強化
- ・ 安全安心の住環境の実現

4 対象地域の将来像

(1) まちづくりのコンセプト

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～

4 対象地域の将来像

(2) まちづくりの目標及び基本戦略

【まちづくりの目標】

- I 市の玄関口にふさわしいにぎわいの創出
- 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子育て環境の充実した豊かな暮らしの実現

<基本戦略Ⅰ～にぎわい～>

- ・ 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～>

- ・ 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

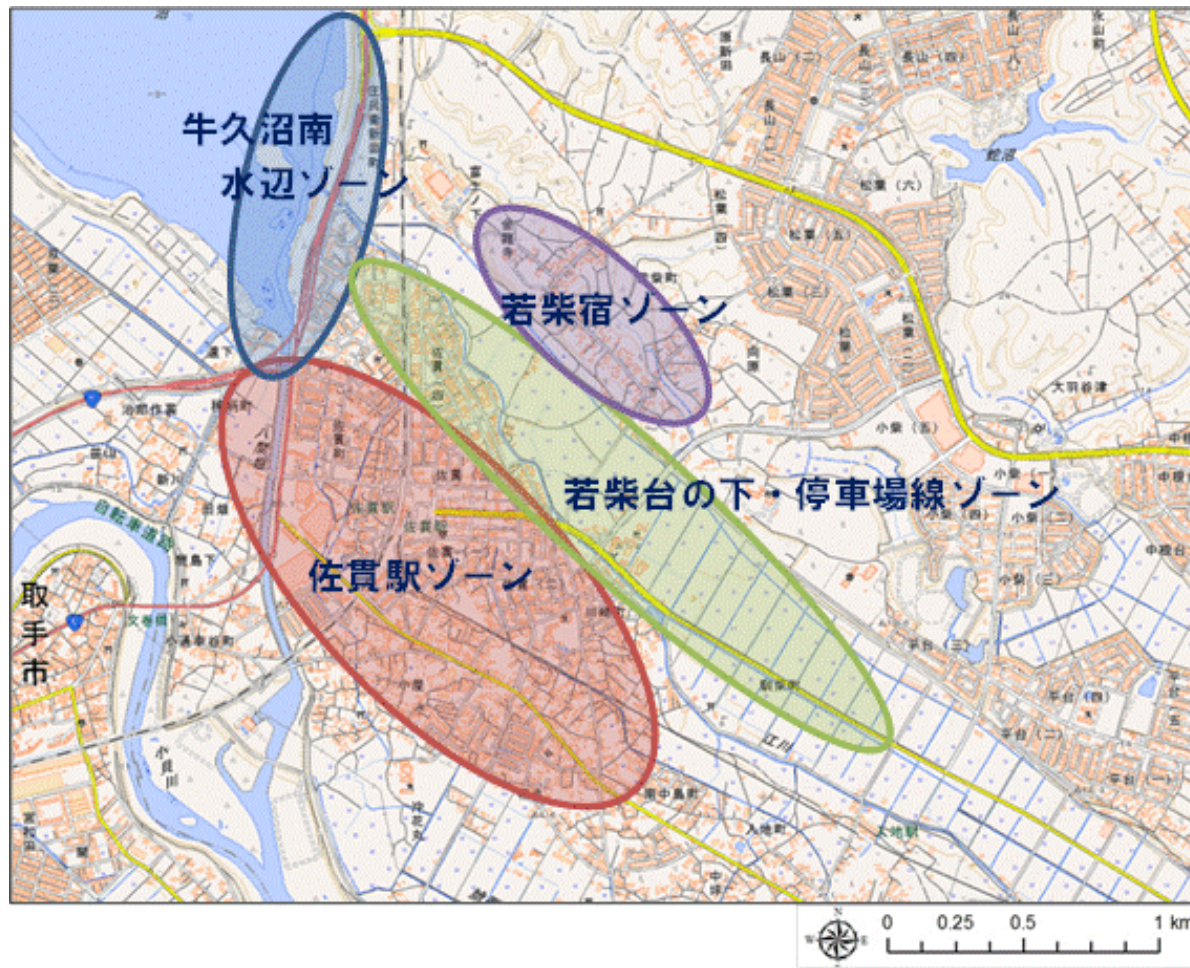
<基本戦略Ⅲ～暮らし～>

- ・ 交通結節点機能の強化
- ・ 子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現

5 地区ごとの整備方針

(1)ゾーニング

「佐貫駅東地区」と「佐貫駅西地区」は、共に駅を直接挟む地区でありながら分断感が強く、市の玄関口としての機能強化のためには一体的な取組が求められることから、1つのゾーンとして設定した。



5 地区ごとの整備方針

(2) 整備方針及び計画

【佐貫駅ゾーン】

<整備方針>

商業・公共機能の強化,シンボル空間創出による地域ブランディングの中心として,利用者の回遊性が増すような交通結節点としての強みを活かしたにぎわいの整備を行う。

<整備計画>

短期 計画

- ・ 東口ロータリー改修
- ・ 駅前こどもステーションの運営
- ・ 都市計画道路佐貫3号線延伸事業
- ・ 常磐線佐貫駅駅名改称

中長期 計画

- ・ 商業,行政機能の拡充
- ・ 子育て支援機能の拡充
- ・ 駅前での企画イベント等の継続的な実施



<基本戦略Ⅰ～にぎわい～>

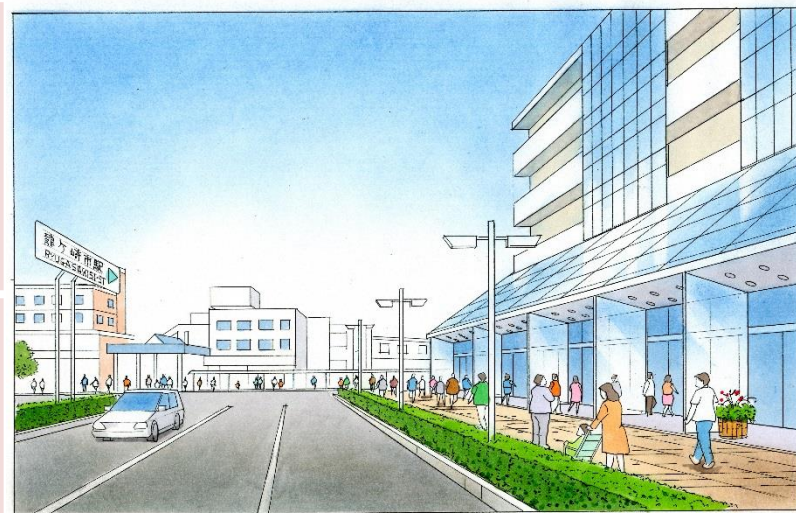
- ・ にぎわい拠点としての商業・公共機能の強化
- ・ 駅前シンボル空間整備による地域のブランディング
- ・ 利用者活動を促すまちの回遊性機能の向上

<基本戦略Ⅱ～自然～>

- ・ 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～暮らし～>

- ・ 交通結節点機能の強化
- ・ 子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現



5 地区ごとの整備方針

(2) 整備方針及び計画

【牛久沼南水辺ゾーン】

<整備方針>

水辺の自然を活かした空間整備により、広域を含めた観光交流人口の増加とともに、地域住民にとっての憩いの空間整備を行う。



<基本戦略Ⅰ～にぎわい～>

- ・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～>

- ・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～暮らし～>

- ・交通結節点機能の強化
- ・子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現

<整備計画>

短期計画

- ・道の駅整備
- ・龍ヶ崎市の特産品等のプロモーション・情報発信機能の導入

中長期計画

- ・佐貫駅から牛久沼へのアクセス道路の整備
- ・牛久沼周囲の親水空間の整備（水辺公園、道の駅等の「点」から「線」「面」への展開。周辺自治体との連携も想定）



5 地区ごとの整備方針

(2) 整備方針及び計画

【若柴台の下・停車場線ゾーン】

<整備方針>

地域の活性化を促進するための、周辺ゾーンとの交通機能の確保と広域交通へのアクセス機能の整備を行う。

<整備計画>

短期 計画

- ・都市計画道路佐貫3号線延伸事業(再掲)

中長期 計画

- ・停車場線沿線活用推進(シンボルロード化)
- ・停車場線から国道6号へのアクセス道路の整備(広域交通・龍ヶ崎市街地方面へのアクセス機能強化)
- ・沿道活用促進(低未利用地の有効活用)



<基本戦略Ⅰ～にぎわい～>

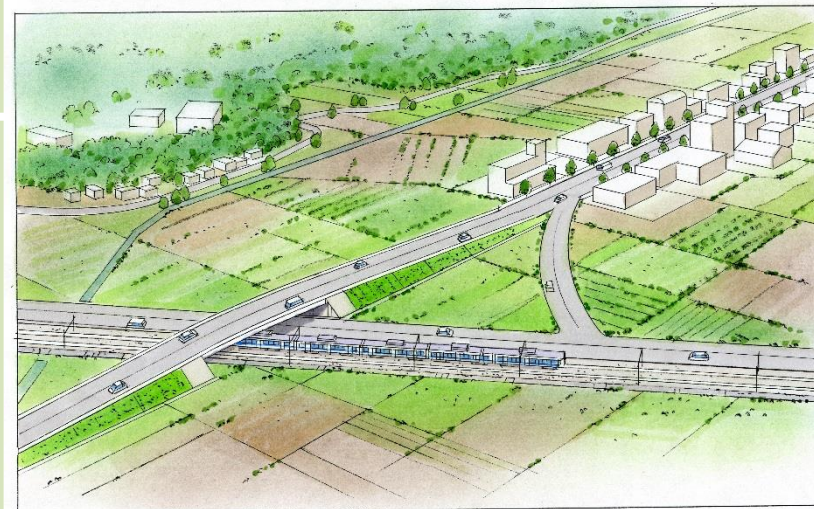
- ・にぎわい拠点としての商業・公共機能の強化
- ・駅前シンボル空間整備による地域のブランディング
- ・利用者活動を促すまちの回遊性機能の向上

<基本戦略Ⅱ～自然～>

- ・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～暮らし～>

- ・交通結節点機能の強化
- ・子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現



5 地区ごとの整備方針

(2) 整備方針及び計画

【若柴宿ゾーン】

<整備方針>

自然環境や景観資源による若柴宿の空間を保全し、住民の豊かな暮らしを創造する整備を行う。

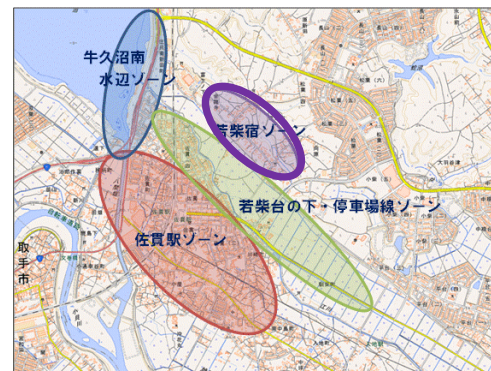
<整備計画>

短期 計画

- ・サイン整備
- ・散策路整備

中長期 計画

- ・歴史的景観の保全活動等の継続的な実施



<基本戦略Ⅰ～にぎわい～>

- ・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～>

- ・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～暮らし～>

- ・交通結節点機能の強化
- ・子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現



5 地区ごとの整備方針

(3) 事業スケジュール

- 短期的(5年以内)には,2019年の茨城国体及び2020年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会をめどとし,市民の生活利便性の向上や交流促進に加え,それらのイベント等に伴い増加が期待される来訪者を最初に受け入れることとなる,市の玄関口としてふさわしい地域とするための施策を実施する。
- 長期的には,道路整備事業,低未利用地の活用及びそれに関連した取組を実施する。

