

# 常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想 概要版

平成 28 年 11 月

龍ヶ崎市



# 1. 策定趣旨

## 目的

「常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想」は、龍ヶ崎市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に掲げる『人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎』の実現に向けて、佐貫駅周辺地域の将来目指すべき姿を基本構想として定めるものです。

(※「常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想」を以下より「本構想」、「龍ヶ崎市」を以下より「本市」といいます。)

## 対象地域とその特徴・課題

「本構想」における「佐貫駅周辺地域」とは、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 3 km、南北約 2 km の範囲です。

(※「佐貫駅周辺地域」を以下より「対象地域」といいます。)



(ふるさと龍ヶ崎戦略プランを基に作成)



(龍ヶ崎市都市計画図を基に作成)

### 特徴

- ◆本市唯一の JR 線の駅があり、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ます。
- ◆北西部には多様な生物が息息する自然豊かな牛久沼が広がっています。
- ◆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ます。

### 課題

- ◆JR が南北に縦断し、東西のアクセス性が低いことや、未利用地が点在するなど、玄関口としてのにぎわいが不足している状況です。
- ◆東京都心から約 45 km、時間距離 60 分弱という首都圏への通勤・通学圏でありながら、人口減少・少子高齢化に直面しています。

## 2. 対象地域の将来像

本市の目指していくまちの姿『人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎』を実現するためには、地域の資源を最大限活用しながら、交流人口、定住人口の維持・増加につながる魅力ある都市づくりを推進していくことが喫緊の課題です。

その中で対象地域には、本市の玄関口にふさわしいにぎわいを創出し、それを本市全域に波及させ、地域のポテンシャルを一層引き出す役割が求められます。

このような状況を受け、本構想では対象地域の役割を実現するために必要なコンセプトや目標、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ました。

### まちづくりのコンセプト

対象地域である「佐貫駅周辺地域」のまちづくりのコンセプトを次のとおり定めました。

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 ～

### まちづくりの目標と基本戦略

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

#### 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

にぎわい

#### 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

自然

#### 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

暮らし

## ゾーニング

対象地域は、地形では稲敷台地と低地部に分類され、佐貫駅を中心とした市街地や自然豊かな牛久沼や農地など、様々な特性があります。

まちづくりを検討するに当たって、地形や用途地域などの特性に応じて、対象地域を4つのゾーンに区分しました。

ア

### 佐貫駅ゾーン

低地部に広がる佐貫駅を中心とした市街地

イ

### 牛久沼南水辺ゾーン

国道6号より西側に位置する牛久沼の水辺

ウ

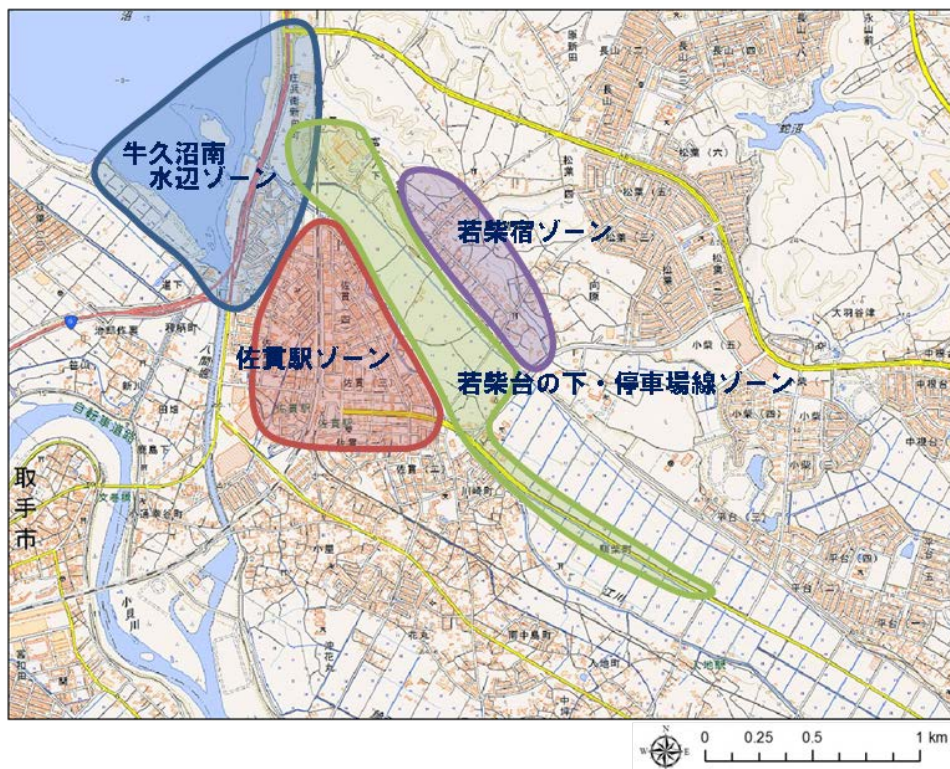
### 若柴台の下・停車場線ゾーン

佐貫駅ゾーンと台地境との間にある農地・未利用地

エ

### 若柴宿ゾーン

若柴台の下地区の上部



ゾーニング図（「地理院地図」（国土地理院）を基に作成）

### 3. ゾーン別の整備方針・整備計画

ア

#### 佐貫駅ゾーン

##### 現 状

- ・ 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状況です。
- ・ 本市唯一のJR線を有する本市の玄関口です。
- ・ 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ます。
- ・ 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ありません。
- ・ 本市を代表する観光拠点である牛久沼が徒歩圏内にあります。
- ・ ゾーン内の交通アクセスが悪い状況です。



にぎ  
わい

暮らし

##### 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います。

##### 整備計画

###### ●短期計画（5年以内に実施）

- ・ 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（5年を超えた将来に実施）

- ・ 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

イ

#### 牛久沼南水辺ゾーン

##### 現 状

- ・ 本市を代表する観光拠点である牛久沼に隣接しています。
- ・ 牛久沼を活用した水辺公園が整備されています。
- ・ 水辺空間の知名度が低い状況です。
- ・ 駅からの交通アクセスが悪い状況です。



にぎ  
わい

自然

##### 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います。

##### 整備計画

###### ●短期計画（5年以内に実施）

- ・ 道の駅整備
- ・ 特産品等のプロモーション・情報発信機能の整備

###### ●中長期計画（5年を超えた将来に実施）

- ・ 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）

## ウ 若柴台の下・停車場線ゾーン

### 現 状

- 未利用地が多く、開発ポテンシャルが高い状況です。
- 佐貫駅東口から近い位置にあります。
- インフラが未整備となっています。
- 交通アクセスが悪い状況です。



にぎ  
わい

暮らし

### 整備方針

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改善を契機に、複合機能エリアとして整備を行います。

### 整備計画

#### ●短期計画（5年以内に実施）

- 都市計画道路佐貫3号線延伸事業

#### ●中長期計画（5年を超えた将来に実施）

- 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
- 広域アクセス改善による、教育、業務、官公署等機能の誘致

## エ 若柴宿ゾーン

### 現 状

- 歴史的景観が保全されています。
- 市民活動が活発に行われています。



自然

暮らし

### 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います。

### 整備計画

#### ●短期計画（5年以内に実施）

- サイン整備
- 散策路整備

#### ●中長期計画（5年を超えた将来に実施）

- 歴史的景観の保全活動等の継続的な実施

## 4. 事業のスケジュール

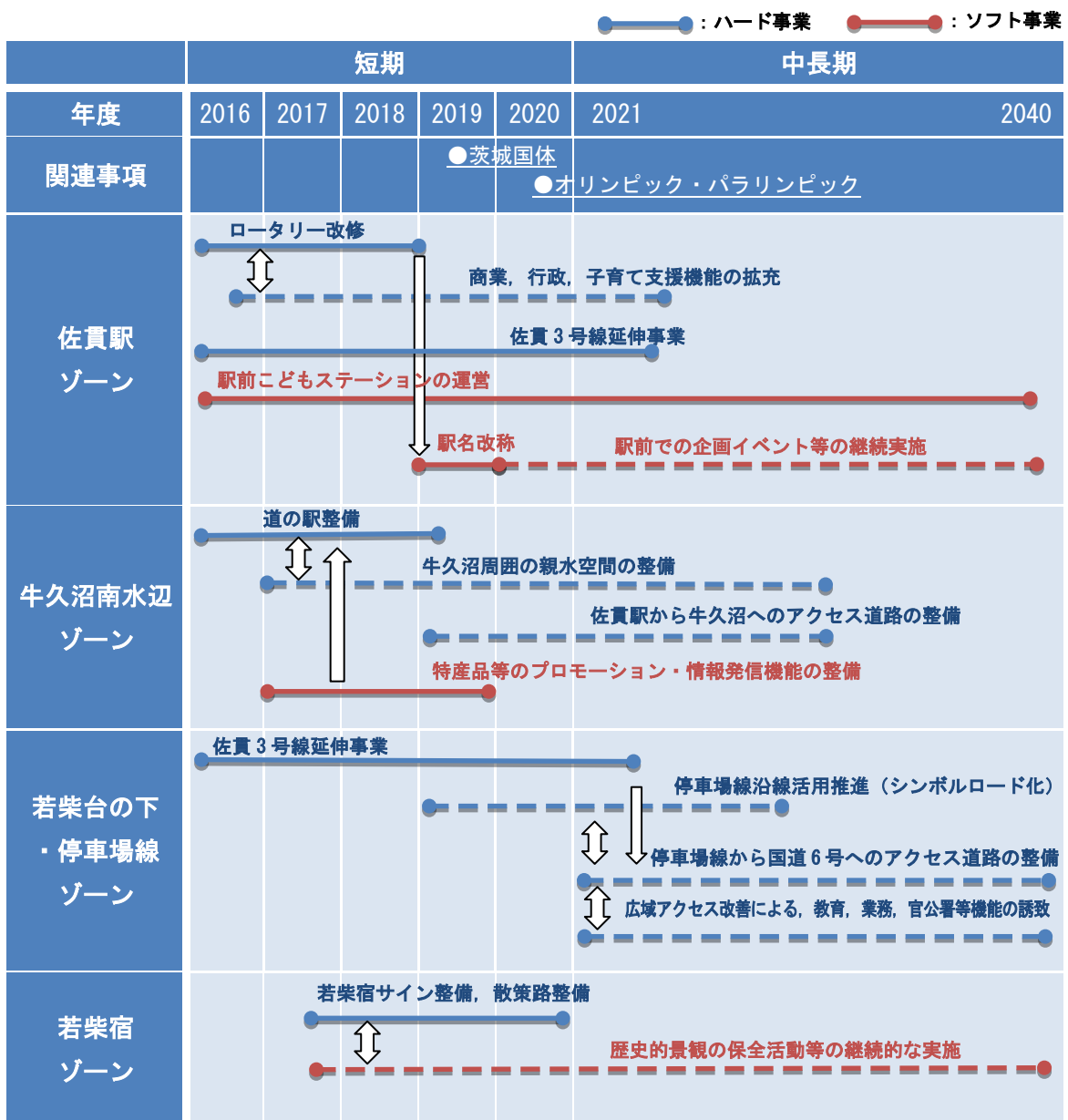
短期的（5年以内）には、2019（平成31）年の茨城国体及び2020（平成32）年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会をめどとします。


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「本市の玄関口」としてふさわしい地域とするための施策を実施します。

また、長期的には、道路整備事業や低未利用地の活用及びそれに関連した取組を実施していきます。

各ゾーンにおける各事業のスケジュールは次のとおりです。

～想定事業スケジュール表～





平成 28 年 11 月発行

常磐線佐貴駅周辺地域整備基本構想  
概要版

龍ヶ崎市総合政策部企画課

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地  
TEL : 0297-64-1111