

常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想 策定の検討状況について



■問い合わせ：企画課地域戦略グループ☎内線363

市では昨年9月から、佐貫駅周辺地域の将来のあるべき姿（グラッドデザイン）を描く「常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想」の策定作業を行っています。これまでの検討状況について、概要をお知らせします。

基本構想想定背景や目的

当市においては、都心部から約45km・時間距離60分以内という立地と、豊かな自然環境・歴史や文化を有する地域特性を活かし、魅力ある都市づくりを推進していくことが求められています。そうした状況のなか、市内外の交流の拠点として期待される常磐線佐貫駅周辺地域の将来のあるべき姿（グラッドデザイン）を描くため、当該地域の地域特性や期待される役割・機能を整理した上で、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を定めています。

まちづくりの基本方針・方向性の検討

- 1 まちづくりの基本的な考え方**
- 市の地域特性を踏まえ、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と考えています。
 - JR常磐線の利便性を活かし、駅周辺を中心としたまちづくりを行っていく
 - 開発ポテンシャルを活かす一方、市内4市街地の拡散防止とネットワーク化を図っていく

- 佐貫・龍ヶ崎といった名前のブランド力向上を図っていく
- 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、観光活用を図っていく

2 佐貫駅周辺地域のまちづくりの基本的な方向性

- 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
- 市唯一のJR常磐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、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している

佐貫駅周辺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

期待される役割・機能の検討を行うため、対象地域全体の特性を整理しました。

- 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（案）
 - 交通結節点機能の強化
 - 安心安全の住環境の実現

今後の策定の進め方

- 1 基本構想策定の進め方について**
- 本年7月を目途に基本構想を完成させる予定です。

既存の上位計画や、前提条件の調査を踏まえ、対象地域に期待される**役割・機能**を整理していきます。

対象地域に期待される役割・機能を踏まえ、まちづくりの**コンセプト**、目標および**基本戦略**の検討を行います。

まちづくりのコンセプト、目標および基本戦略を基に、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**を行います。

市民との意見交換会を開催します（5月頃を予定）。
各種検討結果を踏まえ、基本構想を策定します。

- 国道6号とJR常磐線が南北に縦断し、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

2 対象地域全体の課題

対象地域全体の特性を踏まえ、課題を次のように整理しました。

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など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。



2 まちづくりのコンセプト、目標および基本戦略（現段階のイメージ）

【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・暮らして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 ※あくまでイメージです。今後の検討の中で設定していきます

基本構想素案作成に係る意見募集

1 テーマ

- 佐貫駅周辺地域整備に係るまちづくりのコンセプト・目標・基本戦略について
- その他自由意見

2 提出方法

任意の様式にご意見・ご提案の他、氏名・住所・年齢・電話番号を明記し、3月31日（木）までに企画課へお寄せください。Eメール可。営利を目的とするご意見・ご提案などはお受けできません。

3 地区の区分

対象地域を地形や用途地域などの特性により、次の5つの地区に区分しました。

- 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

4 地区ごとの特性・課題

- ①佐貫駅東地区
施設・住居集積が乏しく、にぎわいが不足
- ②佐貫駅西地区
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などによる活性化が課題

- ③若柴台の下・停車場線地区
農地・未利用地が広がる
- ④若柴宿地区
駅周辺地域の中でも最も活用の可能性が高い
- ⑤牛久沼南水辺地区
ロータリーの改変と機能向上、駅東側および牛久沼方面へのアクセス性向上が課題

- ⑥未利用地の活用による地域活性化策の検討が課題