

令和6年度 第5回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和6年12月20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 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について

報告第2号 光順田東部地区用途地域変更について

4 そ の 他

生産緑地地区の都市計画変更について

若柴長山前南部地区地区計画の都市計画決定について

5 閉 会

都市計画マスタープラン策定の進捗について

令和6年12月20日
都市計画審議会

1.これまでの経緯

1

令和5年	審議会・議会	市民参加	庁内
5/22			第1回検討会議
5/30			第1回策定ワーキング
6/5	都市経済委員会協議会 策定の基本方針		
6/13			第2回策定ワーキング
6/29			第2回検討会議
7/11		高校生アンケート (7月31日まで)	
7/19		WEBアンケート (8月25日まで)	
7/28	都市計画審議会 【令和5年度第1回】 進捗報告		
8/1		市民アンケート (8月31日まで)	
9/11		団体ヒアリング (11月30日まで)	
9/26			第3回策定ワーキング
12/18			第4回策定ワーキング
12/22			第3回検討会議

令和6年	審議会・議会	市民参加	庁内
1/19	都市計画審議会 【令和5年度第2回】 進捗報告		
4/23			第5回策定ワーキング
4/25			第4回検討会議
5/10	都市計画審議会 【令和6年度第1回】 全体構想・目標別構想		
5/31	都市計画審議会 【令和6年度第2回】 地域別構想		
6/21	全員協議会 地域別構想まで		
7/15		意見募集	
7/20		市民懇談会 (南部・西部地域)	
7/21		市民懇談会 (北部・東部地域)	
8/1			第6回策定ワーキング
8/9			第5回検討会議
8/22	都市計画審議会 【令和6年度第3回】 市民懇談会報告・最終章まで		
9/27	都市計画審議会 【令和6年度第4回】 素案について		
10/21		意見募集	
11/2		市民説明会	
12/20 (本日)	都市計画審議会 【令和6年度第5回】 案について		

2. 市民説明会報告

2

結果概要

(1)参加者

第1部:30人 / 第2部:18人

(2)意見・質問

計画に関すること:13件 市政の方向性等:3件 その他:2件

～抜粋～

【意見①】

市街地縁辺部ゾーンの中に白羽地区が含まれているが、具体的に企業の誘致が決まっている等の話があれば教えてほしい。また、市で企業の誘致を促していくのか、企業から話が合った際に進めていく流れになるのかも知りたい。

【回答】

市街地縁辺部ゾーンについては特に話が来ているわけではない。また、企業誘致については、基本的には企業から話が合った際に進めていく流れになると考えている。

【意見②】

「空家対策の推進」とあるが、戸建住宅のみのイメージがあるので、空室という表現を加えてもらえないか。久保台地区に住んでいるが、マンションの空室がかなり目立つようになっている。

【回答】

素案では「高経年マンションの適正管理や再生を支援します」と記載をしている。2020年にマンション管理法が改正されたことをきっかけに茨城県でもマンション管理法が改正されたことをきっかけに茨城県でも「マンション管理適正化計画」を策定し、当市でも4月から「龍ヶ崎市マンション管理計画認定制度」を運用開始している。

市民説明会

龍ヶ崎市では、新たな都市計画マスタープランを策定しています。この度、素案を策定しましたので、市民の皆様を対象にした説明会を開催します。ぜひご参加ください。

龍ヶ崎市 都市計画 マスタープラン（素案）

日程 11月2日（土）

時間

- ① 10時00分 ～ 11時30分
- ② 13時30分 ～ 15時00分

※各回とも同一の内容になります。

会場

龍ヶ崎市役所附属棟
1階第1会議室

※裏面に会場案内図がございます。



【お問い合わせ】

龍ヶ崎市 都市整備部 都市計画課 都市計画G

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市3710番地 TEL: 0297-64-1111（内線462）

3. 計画の変更点

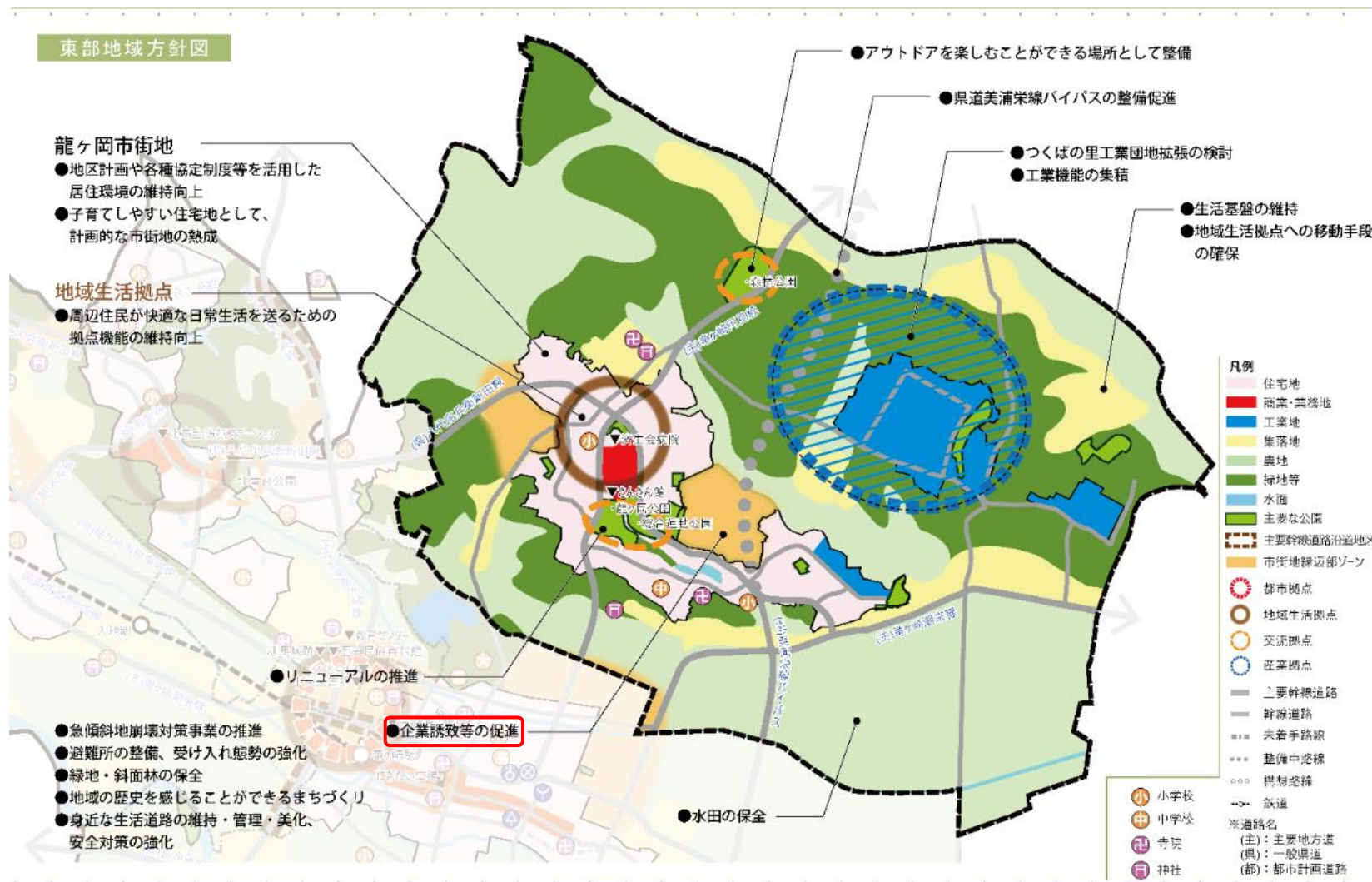
3

変更前

市街地縁辺部等において、周辺環境との調和や自然との共生に配慮しながら、本市の定住人口や交流人口の増加・雇用の確保につながる新たな企業等の誘致を推進します。

変更後

市街地縁辺部等において、周辺環境との調和や自然との共生に配慮しながら、**本市の活性化につながる新たな企業等の誘致のほか、本地区のテーマに沿った魅力的な土地利用を促進します。**



4. 今後のスケジュール

4

スケジュール

	1月	2月	3月
パブリックコメント	1月6日～2月4日 		
最終修正		パターン①  パターン② 	
都市計画審議会 (諮問・答申)			

※最終の都市計画審議会については、パブリックコメントの結果及び3月議会のスケジュールを加味した上で決定します。

意見募集の公表について

7月15日～, 10月21日～で行ったそれぞれの意見募集については、パブリックコメントの開始前にHPにて回答を添えて公表します。

目次

序章 都市計画マスタープランとは	1
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 役割	2
3. 位置付け	3
4. 計画期間	4
5. プランの構成	5
第1章 龍ヶ崎市の概況	6
1. 龍ヶ崎市の成り立ち	7
2. まちづくりの歩み	10
3. 龍ヶ崎市の特徴	12
4. 龍ヶ崎市の土地利用	18
5. 本市の都市計画を取り巻く状況	20
第2章 全体構想	24
1. これからの都市づくりの考え方	25
2. 将来都市像と目標人口	27
第3章 目標別構想	37
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	38
2. 災害に強くしなやかな都市づくり	43
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	46
4. 水と緑・歴史に囲まれて生活できる都市づくり	49
5. 誰もが快適に移動できる都市づくり	52
第4章 地域別構想	55
1. 南部地域	58
2. 西部地域	66
3. 北部地域	74
4. 東部地域	81
第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて	88
1. 基本的な考え方	89
2. 協働によるまちづくり	90
3. マネジメントの視点に立ったまちづくり	90
4. 都市計画制度の活用	91
5. 進行管理と見直し	92

資料編

序章 都市計画マスタープランとは

1. 計画策定の背景と目的

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、2017（平成29）年に第2期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、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等の高騰・安定確保の課題など社会経済情勢も大きく変化してきています。

また、新型コロナウイルス感染症の流行は、世界の経済に大きな悪影響を及ぼした一方で、テレワークをはじめとしたデジタル化の進展など、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」という。）の策定を行います。

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。

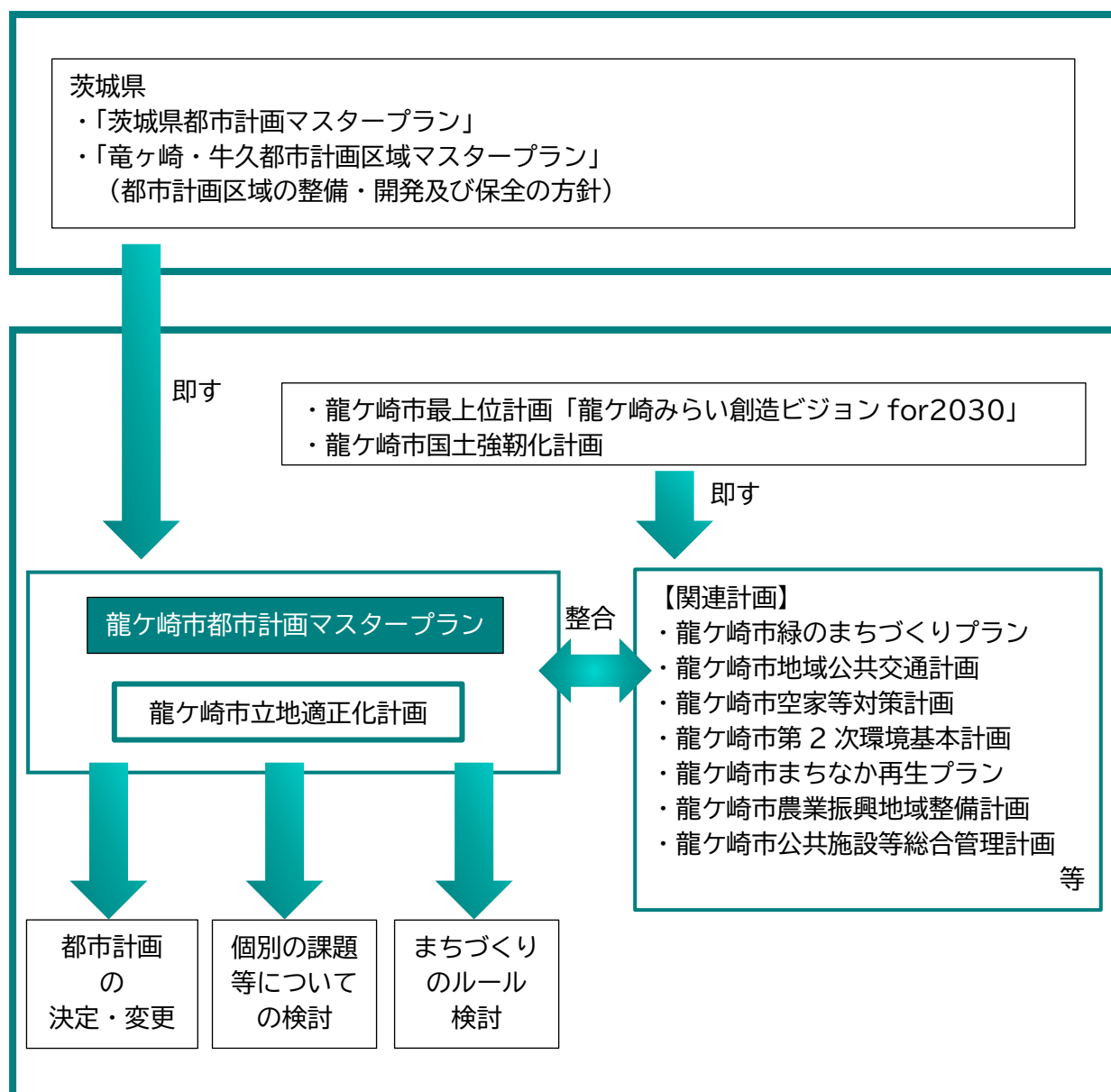
以上のことから、本プランの役割を以下の4つとします。

- 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。

3. 位置付け

本プランは、都市計画法第18条の2に基づき策定するものです。また、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」に即しつつ、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）年に策定した「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。



4. 計画期間

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、本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	2022 令和 4	2023 令和 5	2024 令和 6	2025 令和 7	2026 令和 8	2027 令和 9	2028 令和 10	2029 令和 11	2030 令和 12
最上位計画	龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030								
本プラン	前期基本計画					後期基本計画			

年度	2031 令和 13	2032 令和 14	2033 令和 15	2034 令和 16	2035 令和 17	2036 令和 18	2037 令和 19	2038 令和 20	2039 令和 21
最上位計画	次期最上位計画								
本プラン									

5. プランの構成

本プランの構成を以下に示します。

序

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。

これからの都市づくりの考え方
将来都市像 目標人口

都市づくりの
基本理念と目標

将来都市構造

土地利用の方針

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。

【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

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。

資料編

都市計画マスタープランとは

第1章 龍ヶ崎市の概況

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 45 km、茨城県庁から約 53 km の距離にあります。面積は 7,859ha、人口約 7.5 万人の都市です。また、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。

◆広域図

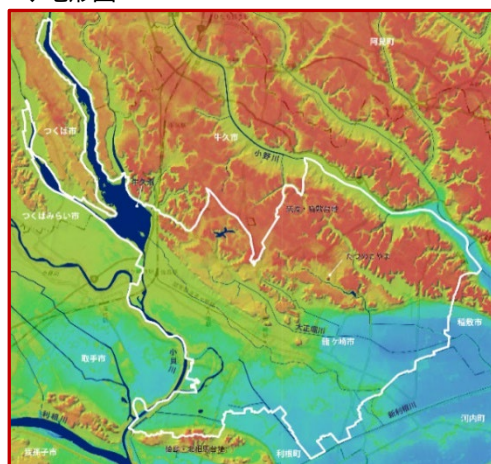


(2) 地形

本市は、広い常陸台地の南端にある筑波・稲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・小貝川の流れる平野からなります。

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。平野部は鬼怒川などが運んできた軟弱な沖積層で、市南東部、東部に掛けてなだらかに低くなっています。また、平野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。

◆地形図



出典：国土地理院データより作成

(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、縄文時代以降の遺跡が出土しており、郷土の祖先である人々は、まずこの台地部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）年町村制施行により、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。

◆工業団地開発により発掘された仲原遺跡

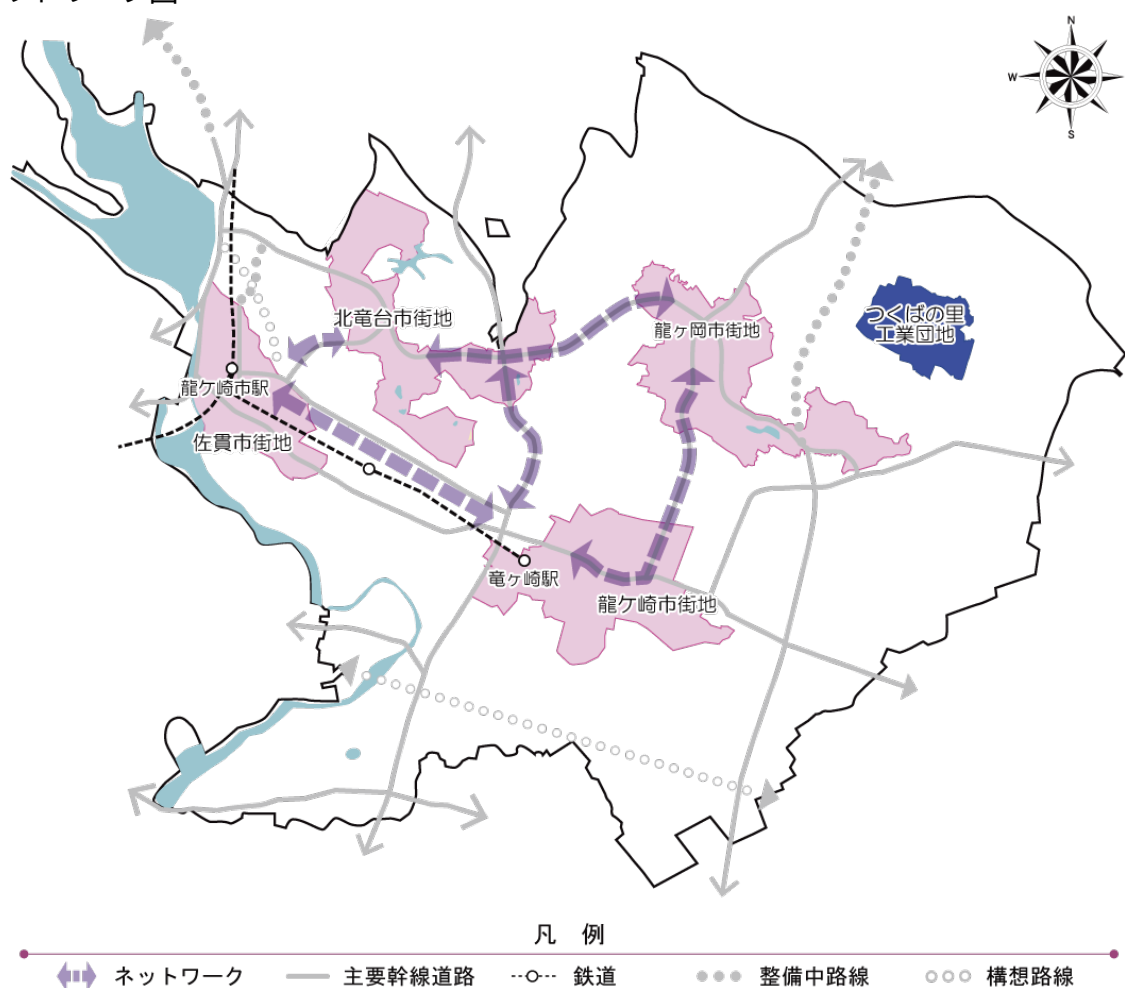


出典：仲原遺跡発掘調査報告書

(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 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：独立行政法人都市再生機構）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



2. まちづくりの歩み

序

1

2

3

4

5

資料編

龍ヶ崎市の概況

本市の都市計画・まちづくり		市制施行		1950 年代		1960 年代										1970 年代										1980 年代									
年	まちの様子	昭和29年	昭和30年	昭和31年	昭和32年	昭和33年	昭和34年	昭和35年	昭和36年	昭和37年	昭和38年	昭和39年	昭和40年	昭和41年	昭和42年	昭和43年	昭和44年	昭和45年	昭和46年	昭和47年	昭和48年	昭和49年	昭和50年	昭和51年	昭和52年	昭和53年	昭和54年	昭和55年	昭和56年	昭和57年	昭和58年	昭和59年	昭和60年	昭和61年	昭和62年
						流通経済大学開校／塵芥処理場完成／し尿処理場完成										市役所新庁舎完成										つくばの里工業団地分譲開始 野原地区土地区画整理事業完了 上大徳地区土地区画整理事業完了 つくばの里工業団地造成事業決定 中曽根地区土地区画整理事業完了 北竜台地区分譲開始 姫宮地区土地区画整理事業完了 出し山地区土地区画整理事業完了 市街化区域等の拡大（つくばの里工業団地） 竜ヶ崎ニュータウンの建設開始 佐貫浦地区土地区画整理事業完了 愛戸地区土地区画整理事業完了 龍ヶ岡地区土地区画整理事業決定、市街化区域等の拡大（龍ヶ岡） 北竜台地区土地区画整理事業決定 市街化区域等の指定（龍ヶ崎・佐貫・北竜台） 牛久沼近郊緑地保全区域の指定 牛久市、利根町を含む竜ヶ崎・牛久都市計画区域の決定 首都圏近郊整備地帯の指定									

[illegible]

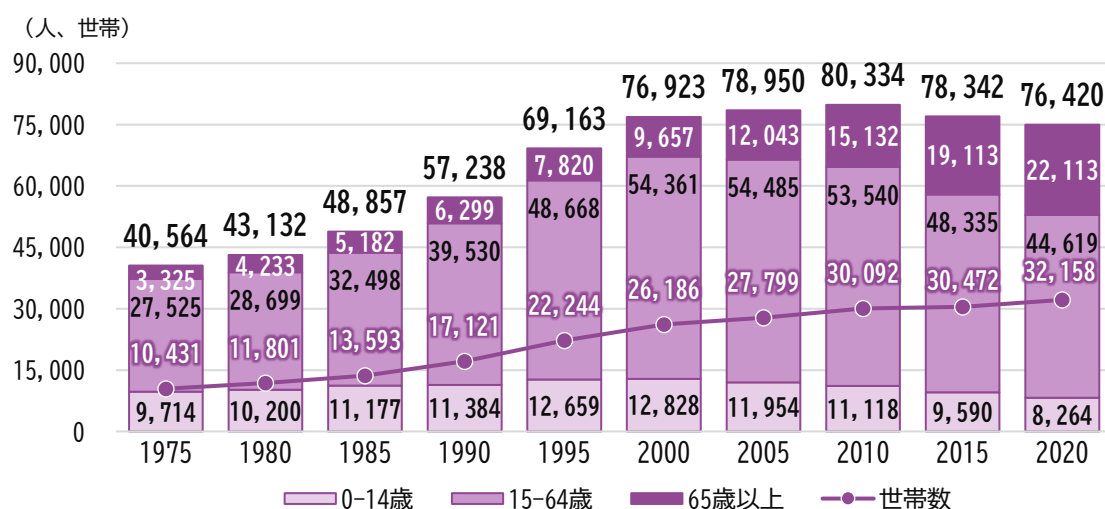
3. 龍ヶ崎市の特徴

(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、老年人口（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（11.0%）、生産年齢人口（15～64 歳人口）が 44,619 人（59.5%）、老年人口が 22,113 人（29.5%）となっています。

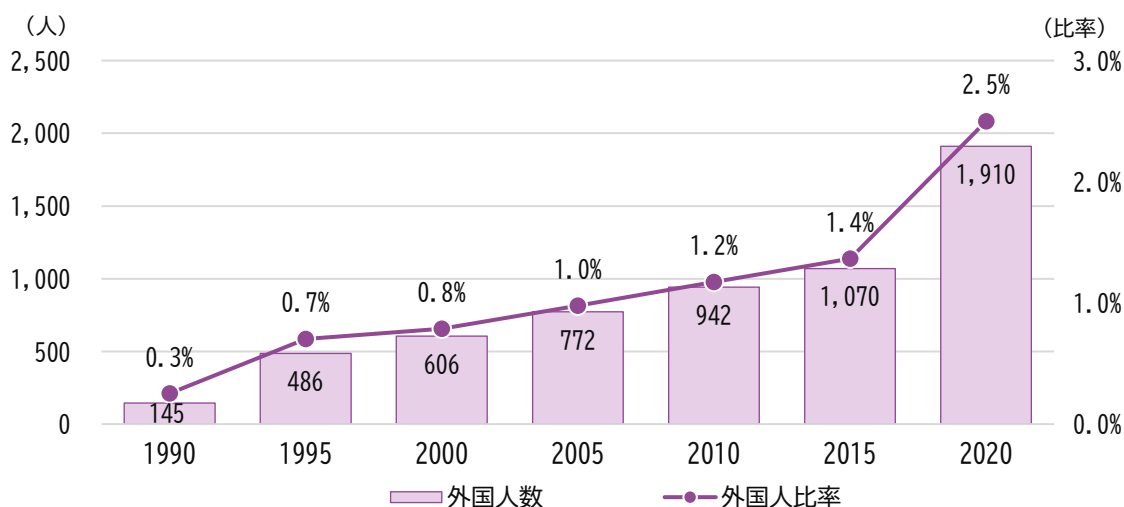
また、外国人の人口が急速に増加しており、今後も労働力不足を背景に、外国人人口の増加が予測されています。

◆龍ヶ崎市の人口（3 区分別）と世帯数の推移 ※合計は年齢不詳を含む



出典：国勢調査

◆外国人登録者数推移

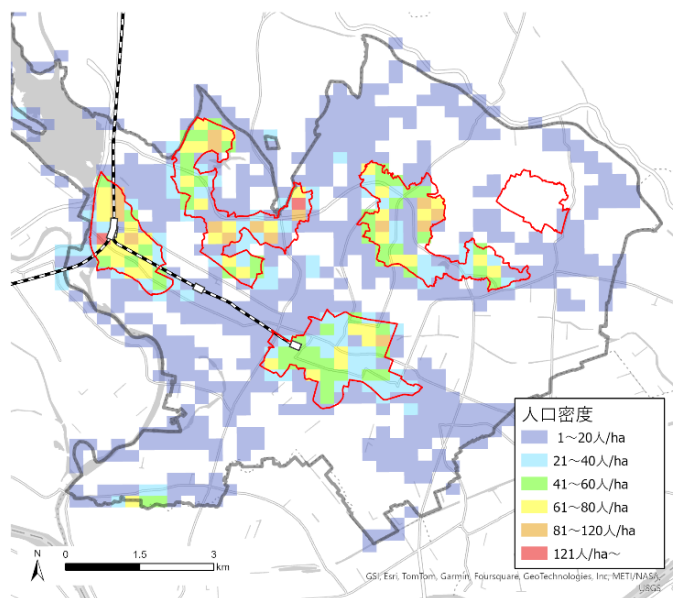


出典：国勢調査

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。

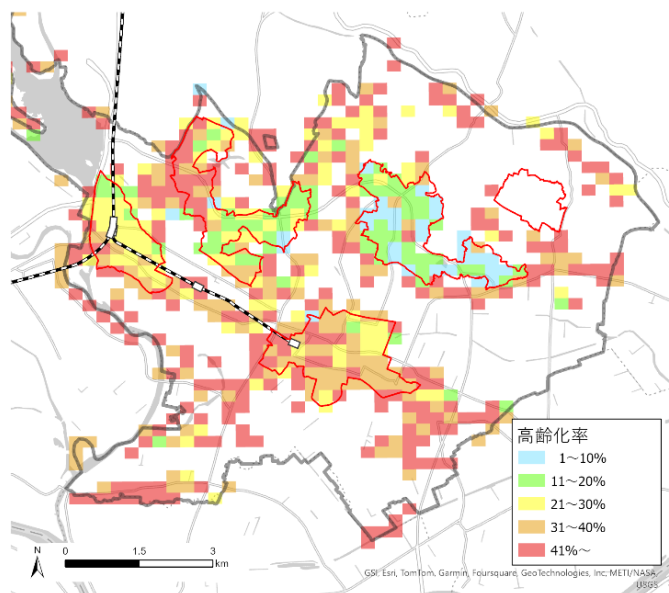
また、高齢化率で見ると、市街地内では、北竜台市街地の一部、龍ヶ崎市街地などにおいて、高齢化率が高く、市街地外の既存集落は全体的に高齢化率が高くなっています。

◆人口密度メッシュ（令和 2 年）



出典：国勢調査

◆高齢化率メッシュ（令和 2 年）



出典：国勢調査

(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約 50 分で行くことができます。このため、東京都区部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）



出典：国勢調査

◆市外通学の動態（令和 2 年）



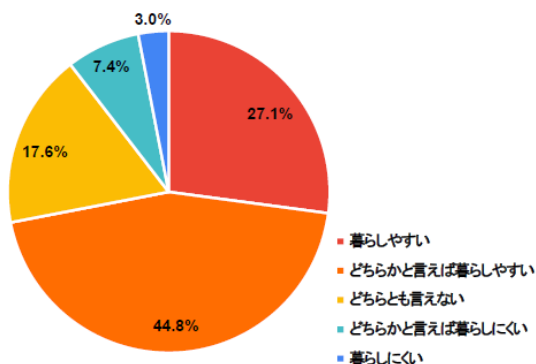
出典：国勢調査

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

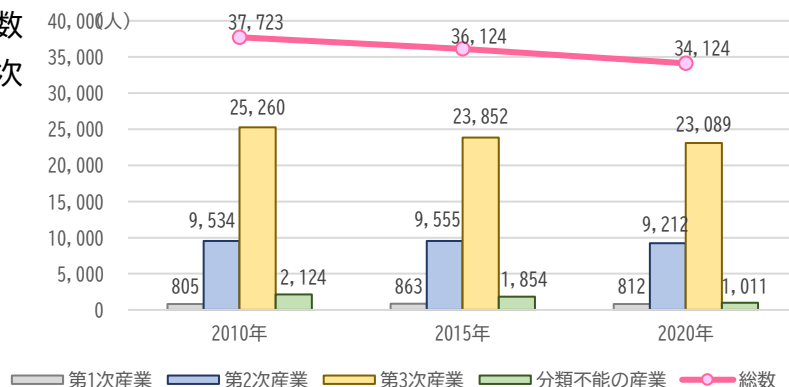
出典：市民アンケート

(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。

◆産業別就業者数推移



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

単位（人）

分類	産業	令和2年	(%)
第1次産業	農業，林業	810	2.4%
	漁業	2	0.0%
第1次産業		812	2.4%
第2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2次産業		9,212	27.0%
第3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3次産業		23,089	67.7%
分類不能の産業		1,011	3.0%
総数		34,124	100.0%

(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、平野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、台地と平野、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、ウナギやワカサギ等の多様な動植物も生息しています。

◆牛久沼

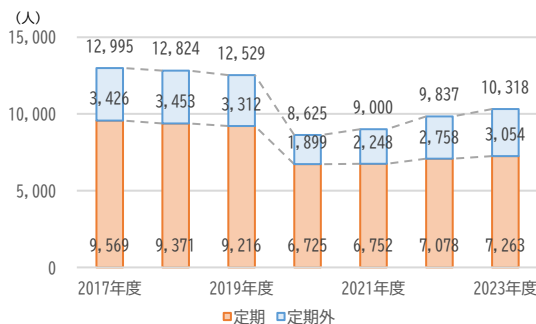


(5) 持続可能な地域公共交通の運行

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、市のコミュニティバス及び乗合タクシーが運行しています。

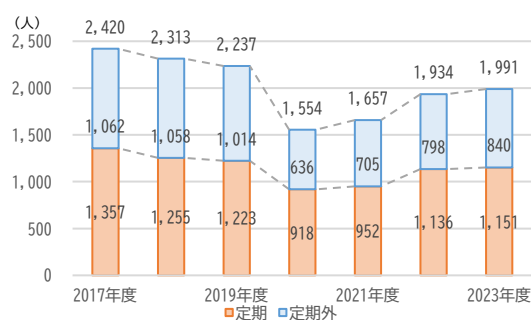
モータリゼーションの進展や人口減少等の影響から、公共交通の利用者は減少傾向にあり、また、過大な運行経費の問題など、さまざまな課題がある中、本市では、持続可能な公共交通の実現に向け、多様なニーズに対応できる新たな交通システム導入を行うなど、地域公共交通の最適化を目指しています。

◆JR 龍ヶ崎市駅 1 日平均乗降客数



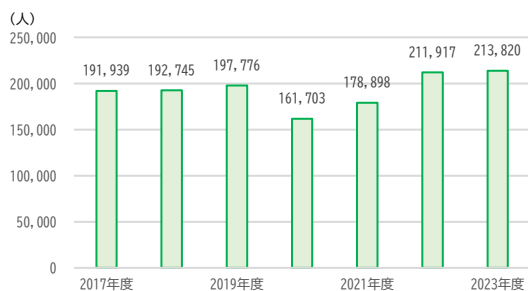
出典：JR 東日本 HP

◆関東鉄道竜ヶ崎駅 1 日平均乗車人員



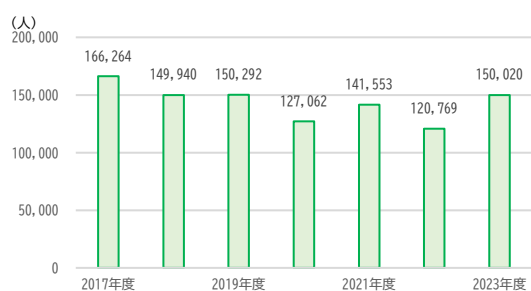
出典：関東鉄道（株）

◆龍ヶ崎市コミュニティバス乗車実績の推移



出典：龍ヶ崎市都市計画課

◆路線バスの利用者数の推移



出典：関東鉄道（株）

(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

本市南半分の平野部は、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 回起こっ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、梅雨前線及び台風第 2 号の大雨により、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、今後も大雨による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靱化計画

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

序

1

2

3

4

5

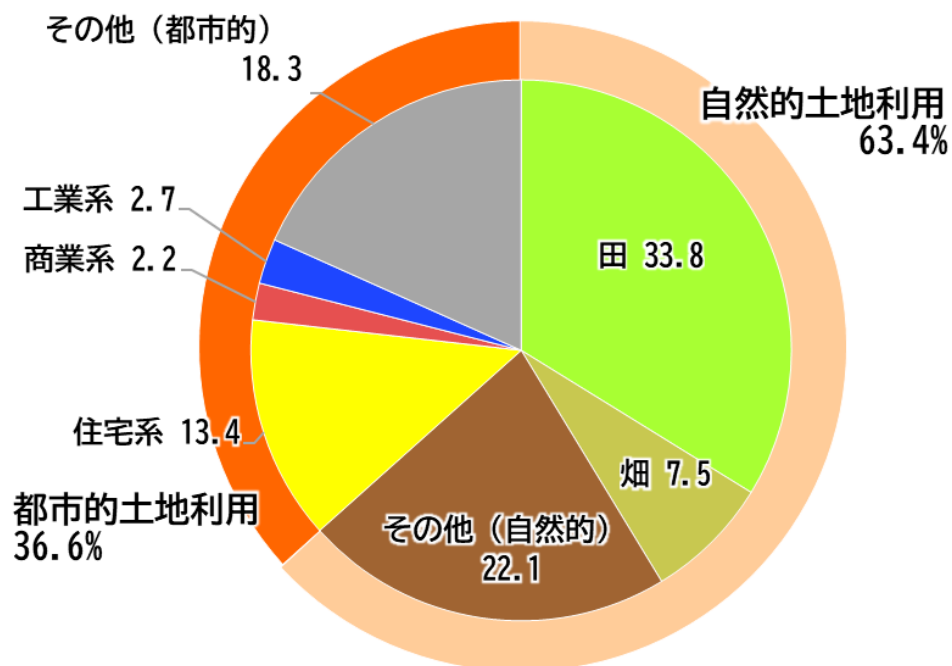
資料編

龍ヶ崎市の概況

(2) 土地利用の状況

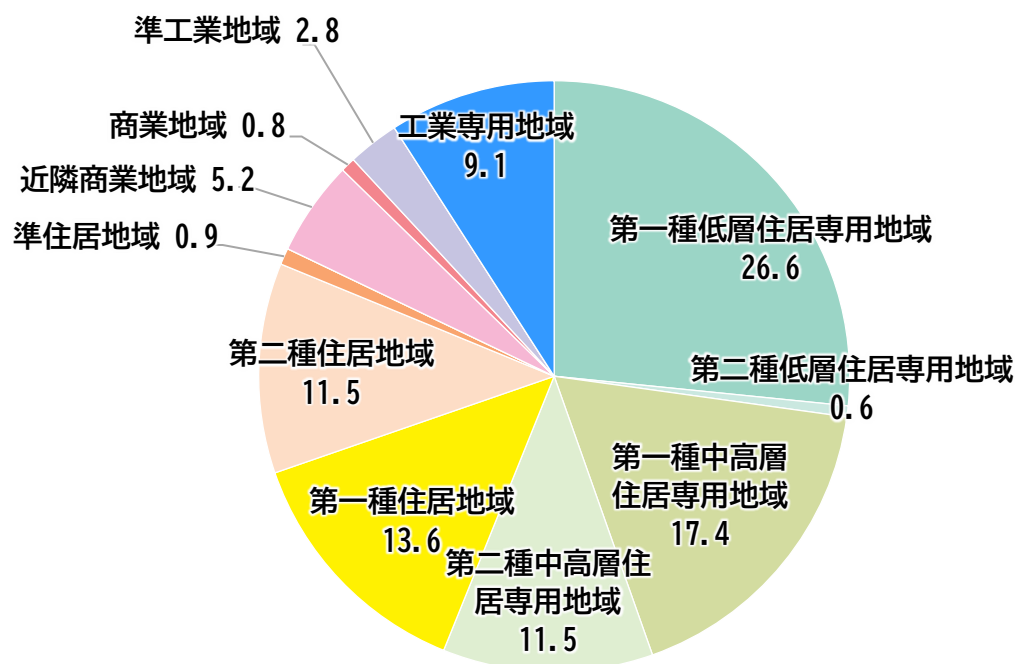
本市は、市全域が都市計画区域に指定されており、総面積のうち自然的土地利用は約 6 割、都市的土地利用は約 4 割となっています。都市的土地利用のうち、市街化区域については用途地域が指定されており、その大部分が住居系の用途地域となっています。

◆本市の土地利用状況（単位：％）



出典：都市計画基礎調査

◆用途地域の指定状況（単位：％）



出典：龍ヶ崎の都市計画

5. 本市の都市計画を取り巻く状況

(1) 人口減少社会と都市構造

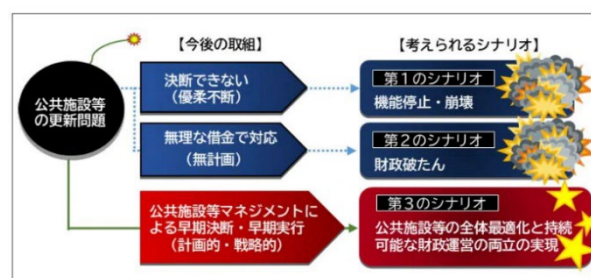
現在の都市構造は、高度経済成長期から整備されてきた自動車の利用を前提とした都市構造となっており、その発展とともに郊外へと拡大していきました。このような肥大した都市構造では、現在の人口減少社会において、都市を維持していくことが難しくなっています。また、財政状況や環境負荷の観点からも、都市の持続可能性を高めることが求められています。そのため、これまでに築かれた社会インフラ等の既存ストックを適切に活用するとともに、公共交通の利便性を高めるなど、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を構築していくことが推奨されています。



出典：国土交通省

(2) 公共施設及びインフラの老朽化

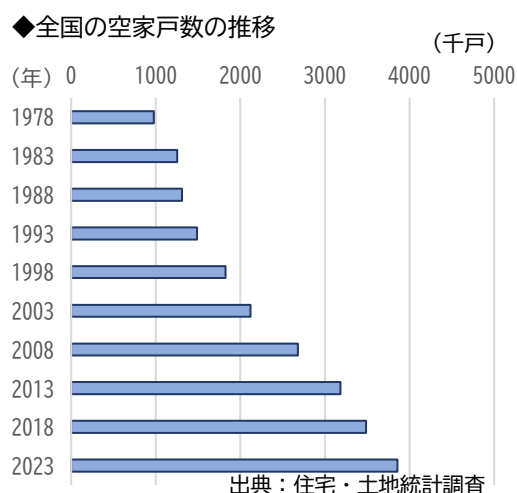
我が国では、高度経済成長期以降に集中的に整備された公共施設及びインフラ（以下、「公共施設等」という。）が一斉に老朽化していくことが危惧されています。そのため、公共施設等をマネジメントし、全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目指すことを目的に、公共施設等の再編成を進めることが求められています。



出典：龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画

(3) 都市のスポンジ化～空家・空地の問題～

本格的な人口減少社会に突入し、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「都市のスポンジ化」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、さらに都市のスポンジ化が進行するといった悪循環となります。

(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、障害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。

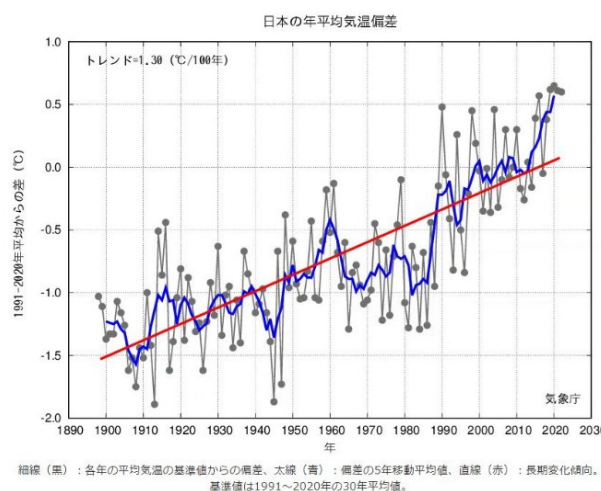
(5) 良好な景観の形成

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℃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

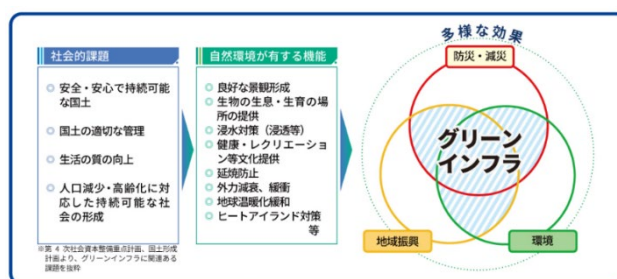
持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は 2015（平成 27）年に開催された国連主催の「持続可能な開発サミット」で定められました。具体的には、「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択され、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を 2030 年までに達成することを目指すとし、「17 の目標」と「169 のターゲット（具体目標）」が示されました。都市計画においても、これらの目標とターゲットを踏まえた取り組みが重要となっています。



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、社会資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」とことと定義され、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

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、重層的かつ強靱な「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、国土強靱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・拡大を目指すとしています。

地域の整備に関する基本的な施策については、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「竜ヶ崎・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た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靱な都市を目指すとしています。

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。

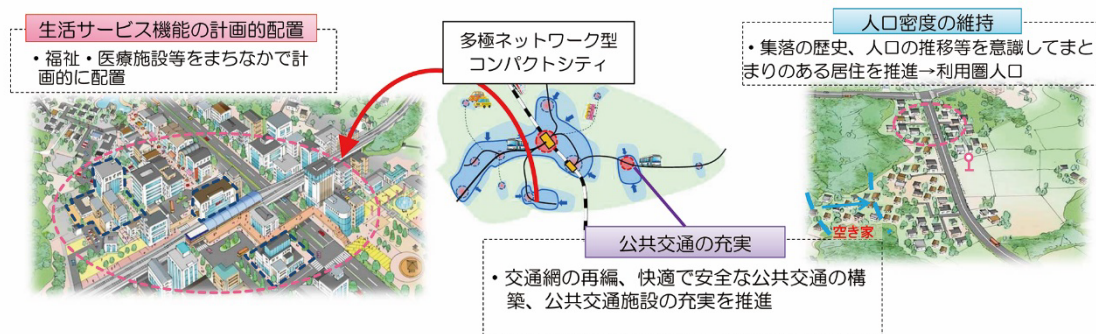
まちづくりの視点を包括しながら、災害への取組について定めた「龍ヶ崎市国土強靱化計画」では、人命保護、市及び地域社会の機能維持、財産と公共施設の被害最小化、迅速な復旧復興などを基本目標とし、自然災害を考慮した土地利用等をはじめとした様々な施策が記載されています。

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

2. 将来都市像と目標人口

(1) 将来都市像

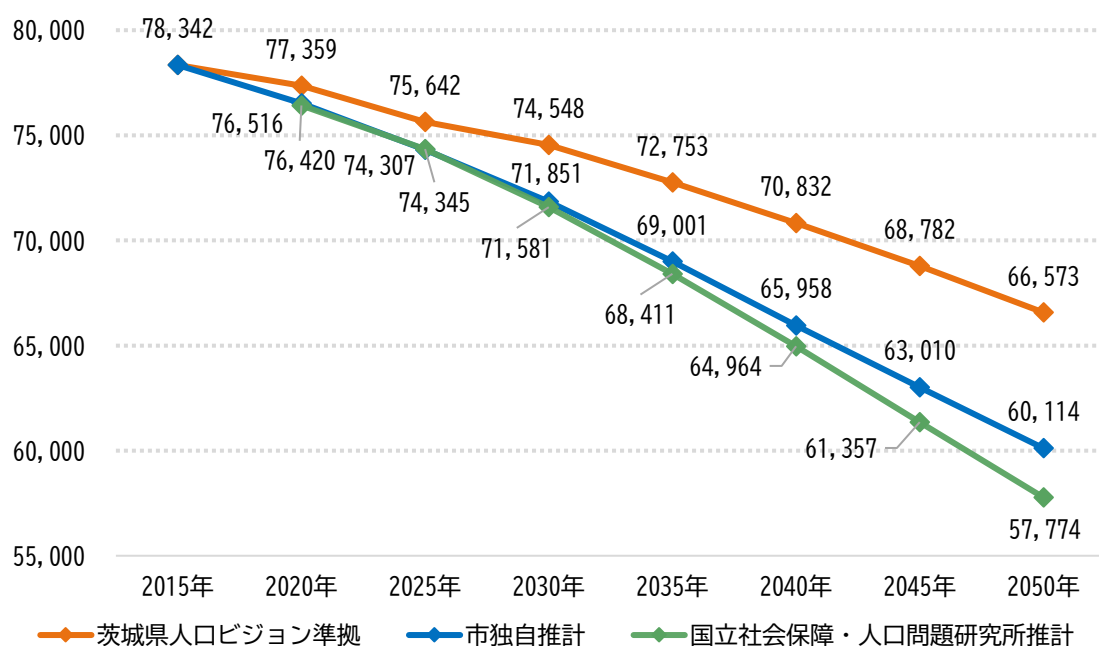
「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」(以下「最上位計画」という。)の将来像「Creation —ともに創るまち・龍ヶ崎—」を、本プランの将来都市像とします。



(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。

◆将来人口推計



(※) 茨城県人口ビジョン準拠、市独自推計については、最上位計画策定時の推計になります。

(3) 都市づくりの基本理念と目標

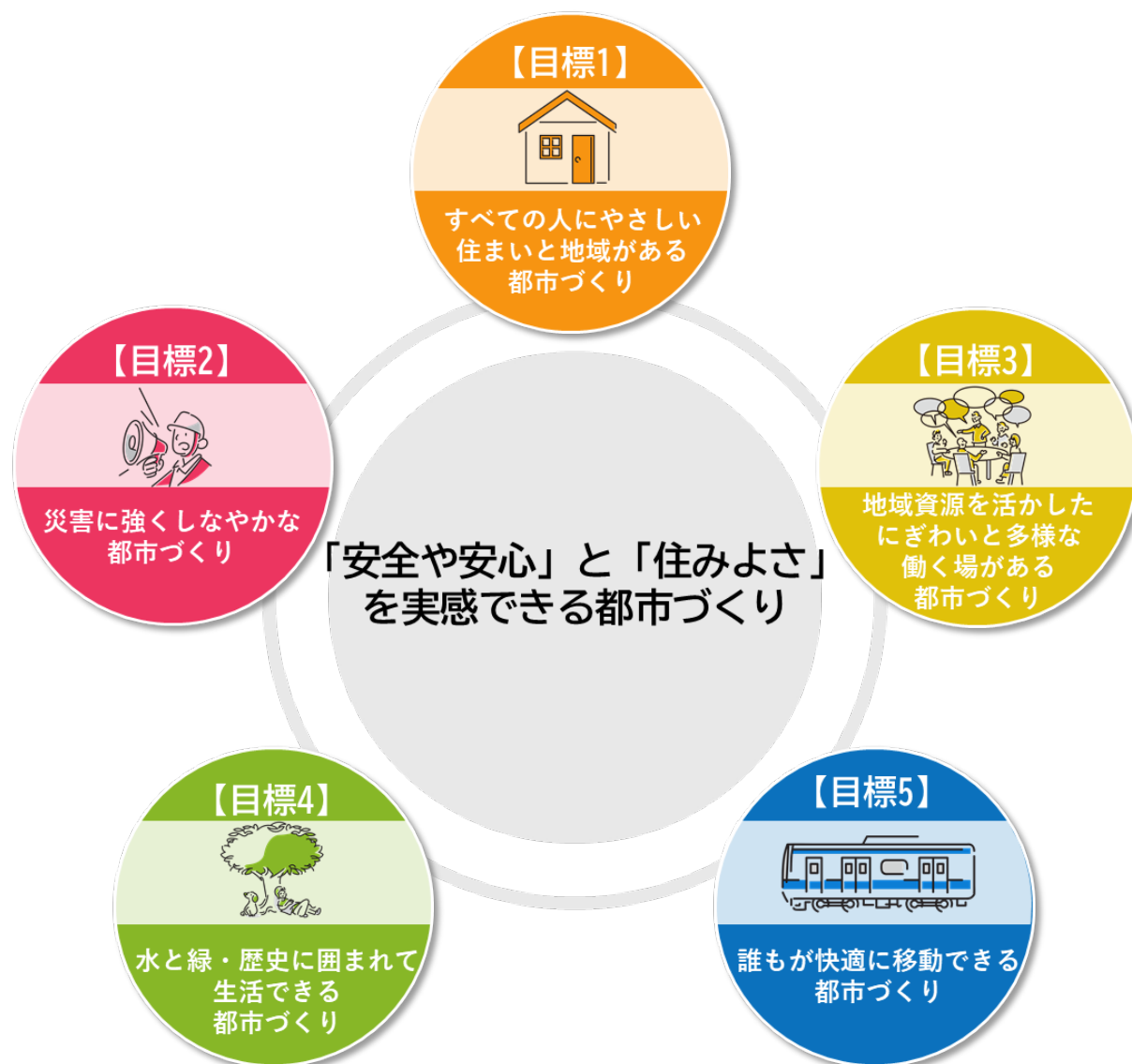
都市づくりの基本理念

～「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

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にぎわいと多様な働く場がある都市づくり（にぎわい・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にぎ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（水・緑・歴史の分野）

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、地域の活性化やにぎ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（道路・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。

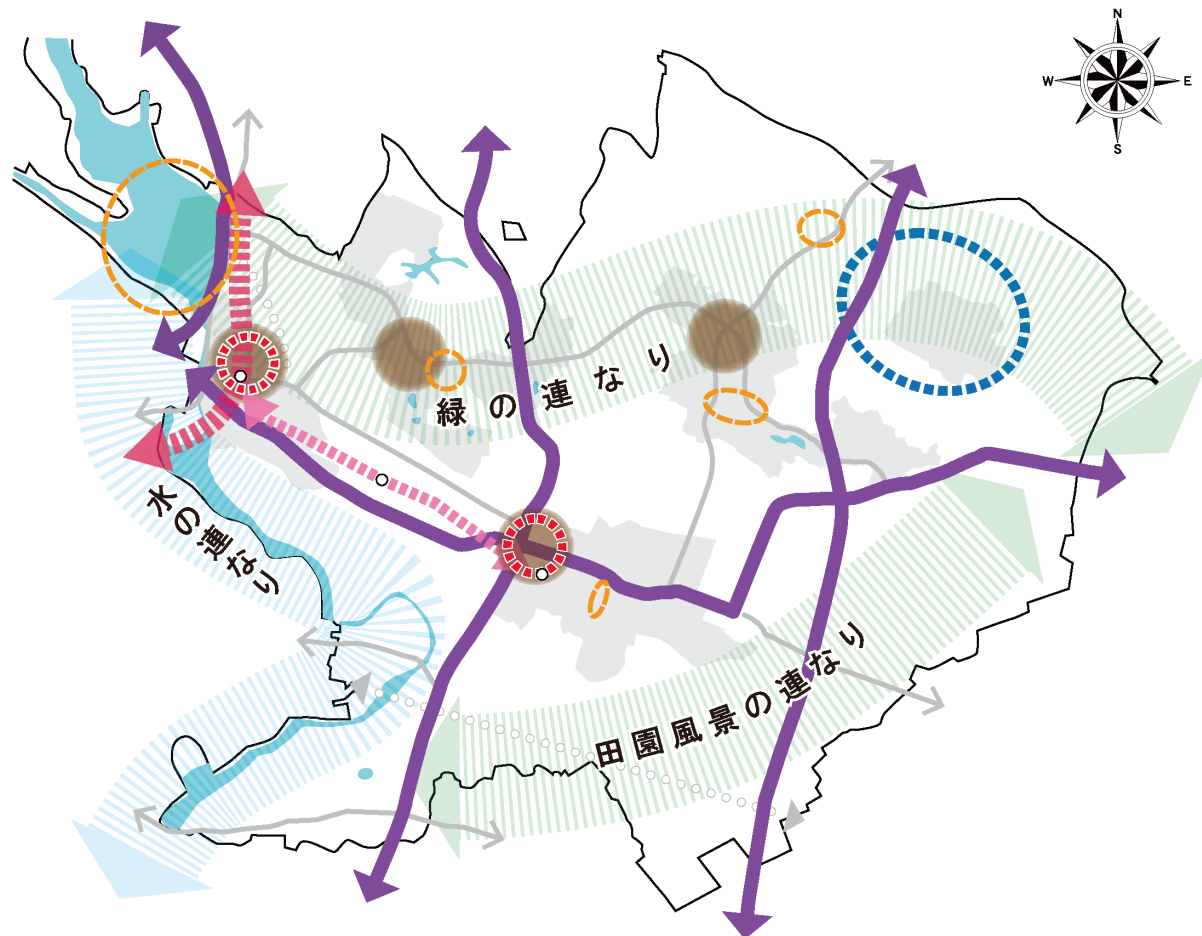
a. 拠点

◆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。
◆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な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。
◆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車線化や県道美浦米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。

b. 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	本市特有の台地部と平野部を分け、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	本市の平野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



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

(5) 土地利用の方針

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	今後の人口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、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ふれあ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。

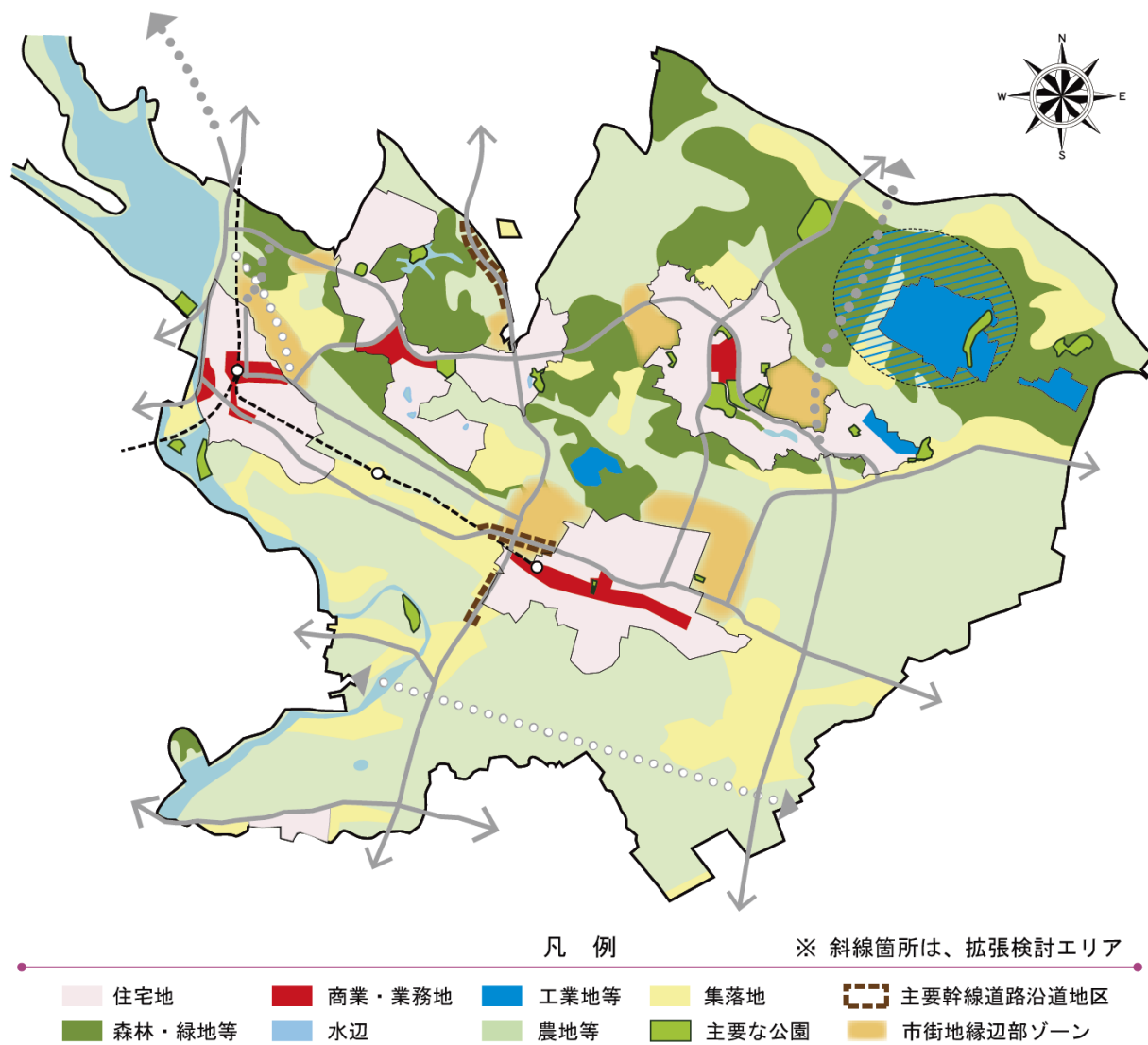
土地利用方針

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	a. 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。 b. 古くからある市街地 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、現在の建物現況に即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。
②商業・業務地	a. 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、歩きたくないような温かみのある市街地を形成します。 b. 佐貫市街地 JR 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。 c. 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。 d. 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、また隣接する総合運動公園など、それぞれがスポーツや健康等のテーマ性をもったゆとりある市街地を形成します。
③工業地	a. つくばの里工業団地 市の産業拠点であるつくばの里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。 b. 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。
④集落地	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。
⑤森林・緑地等	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。

⑥水辺	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。
⑦農地等	平野部に広がる水田や台地部の畑等の農地は、豊かな農作物を生産するだけでなく、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



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

(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

本市では、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、上下水道施設やごみ処理施設等の整備を進めてきました。

今後においても、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、生活環境施設の整備・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から、全国的に空家等の増加が続いており、本市も例外ではありません。この問題の解消に向け、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」を策定し、この計画に沿って、空家等に関する対策を総合的に実施するため「空家対策室」を設置し、対策を講じてきました。しかしながら今後も空家等は増加する見込みであり、更なる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

区画整理等名	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
佐貫駅東特定	組合	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	8.3	S55. 3. 17
中曽根	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	16.1	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
龍ヶ崎（工業）	住都公団	工業系	89.6	S63. 3. 18 (完了公告)
市街化区域面積			1,371.1ha	
区画整理地等面積			894.8ha	
市街化区域における区画整理地等面積割合			65.3%	

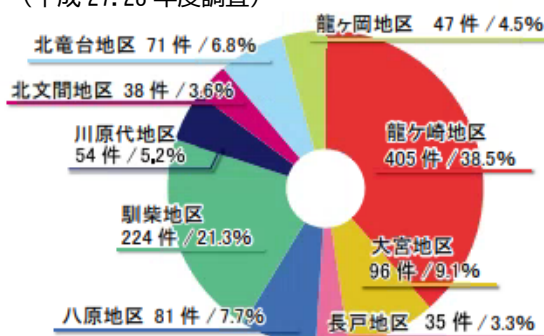
出典：龍ヶ崎市の都市計画

◆公共下水道の都市計画決定状況（令和元年時点）

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）	92.1%
処理区域内人口	64,592人
普及率	83.9%

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です。

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。

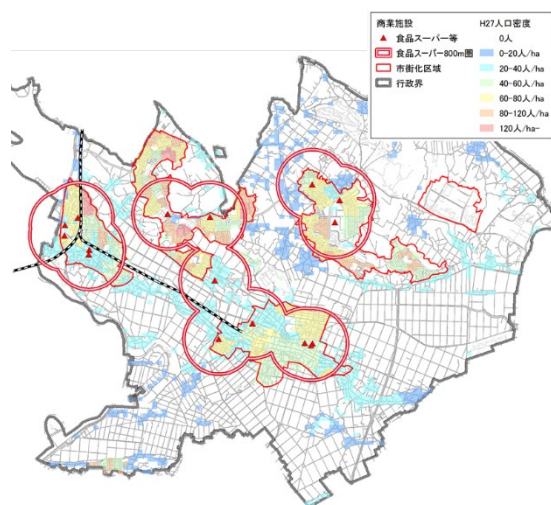
◆マンション管理の適正化

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います。一方で、市外からの転入者が市外への転出者を上回っており、特に子ども（0～14歳）は転入超過の傾向が続いています。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のが、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



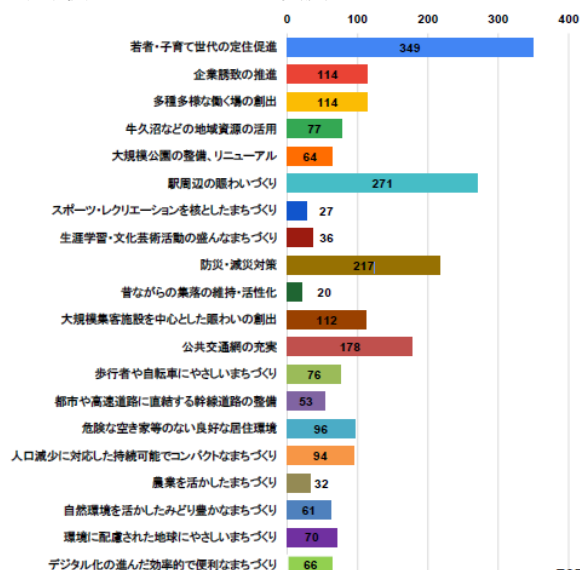
出典：龍ヶ崎市立地適正化計画

◆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

n=765

◆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。

◆新保健福祉施設完成イメージ



出典：市管財課

(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街並み景観等を保全・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、茨城県マンション管理適正化推進計画に基づき、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、適切な維持・管理に努めるとともに、本来の入居対象者が阻害されない範囲において、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、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。
- ◆地域住民や警察と連携しながら、ゾーン30やグリーンベルトなどの速度抑制対策により、歩行者や自転車利用者の安全確保に努めます。

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、児童生徒数の状況等を見極めながら、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図ります。
- ◆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し、効率的な改修に取り組むとともに、管理台帳等のデジタル化を推進します。
- ◆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を行います。
- ◆龍ヶ崎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、ごみ処理の広域化とごみ処理施設の集約化について、関係自治体間との協議を進めます。



2. 災害に強くしなやかな都市づくり

(1) 現況と課題

◆高まる大規模地震発生の危険性

本市では、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

2023（令和5）年の梅雨前線による大雨及び台風第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%	
その他道路	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：概ね馴染、馴染、若菜町長山前地区等
 2ブロック：奈戸岡、貝原塚、泉、別所、中曽根、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、宮淵、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

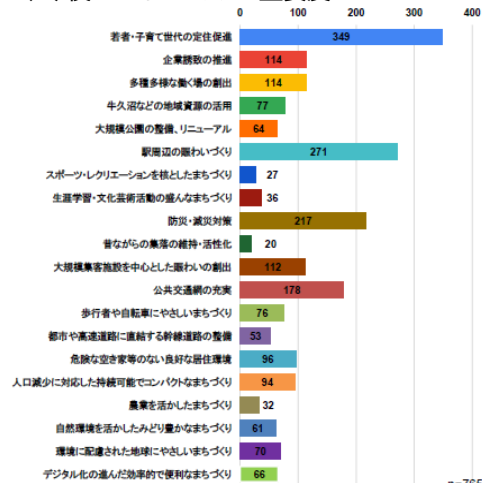
出典：龍ヶ崎市政道路台帳

◆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、狭隘道路の解消を促進します。

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、流下能力向上のための、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、避難情報伝達体制の整備に努めます。
- ◆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の耐震化等について、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防災情報発信アプリや市公式 LINE の登録、利用促進を進めます。



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

(1) 現況と課題

◆JR 龍ヶ崎市駅周辺のにぎわいづくり

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、玄関口としてのにぎわいが不足している状況です。

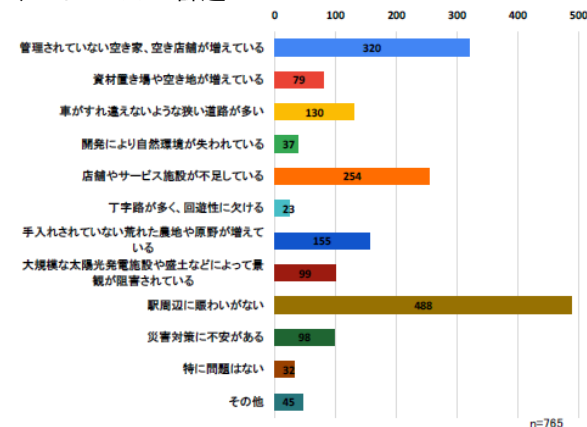
◆まちなか商店街の活性化

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竜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

◆商店街の様子



◆茨城県の工場立地動向推移（カッコ内は全国順位）

	2021通年	2022通年	2023通年
県外企業立地件数	28件（1位）	40件（1位）	47件（1位）
立地件数	51件（2位）	60件（2位）	75件（1位）
立地面積	99ha（2位）	116ha（1位）	165ha（2位）

◆県内地域別工場立地動向

	5年間（2019-2023）		2023年	
	件数	構成比	件数	構成比
県北	21件	7%	5件	7%
県央	47件	15%	13件	17%
鹿行	26件	8%	11件	15%
県南	79件	25%	21件	28%
県西	144件	45%	25件	33%

出典：茨城県「2023年工場立地動向調査の結果について」

◆大規模な公園の活用

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、にぎ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。

(2) 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。
- ◆大規模な公園において、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。

(3) 方針

①JR 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、JR 龍ヶ崎市駅周辺の道路ネットワーク環境の向上を図ります。
- ◆安全性向上のための JR 龍ヶ崎市駅東口駅前広場の改修など、駅を中心とした市街地の魅力向上に資する取組を推進します。
- ◆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、JR 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起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、何度で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をはじめとした歴史的資源のほか、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付け、操業環境の維持・機能強化を図ります。
- ◆圏央道の4車線化や県道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大規模な公園の魅力向上

- ◆龍ヶ岡公園、北竜台公園、龍ヶ崎市森林公園などの大規模な公園については、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行うとともに、民間活力を活用した管理運営手法等の検討を行い、本市のにぎわいを創出する交流拠点としての活用を推進します。



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、北部の台地部に広がる民有林等の森林、南部の広大な水田地帯など、様々な自然環境に恵まれています。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2022（令和4）年度末時点で12.22㎡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。

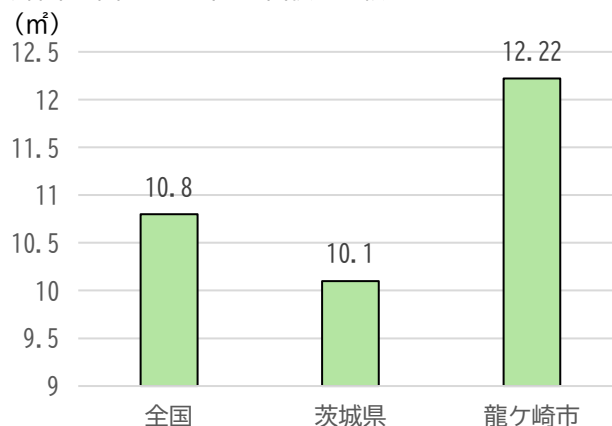
◆道路や河川沿いの連続的な緑

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。

◆小貝川



◆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の都道府県別1人当たり都市公園等整備現況（R4 末時点）より作成

◆県道八代庄兵衛新田線



◆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、公共施設里親団体交流会を開催し、団体間の交流を深め、里親活動に関する情報や意見交換の機会づくりを創出しています。

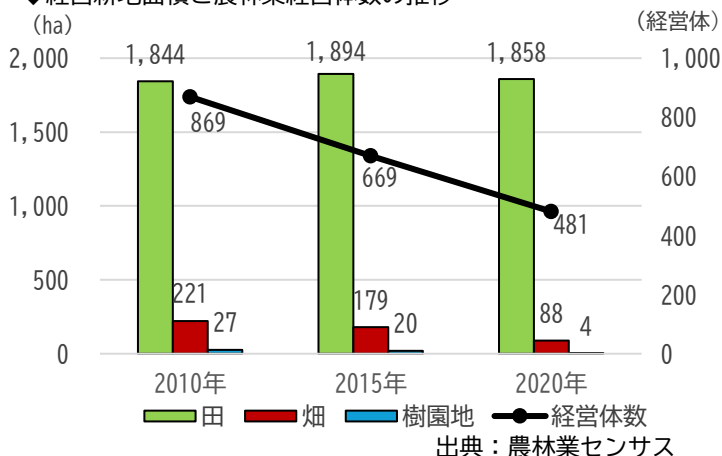
◆北竜台公園の里親活動のようす



◆持続可能な農業生産

本市の農林業経営体数は、高齢化や労働力不足をはじめとした社会的要因などを背景として減少傾向にあります。経営耕地面積においては、田は大きな変化はないものの、畑や樹園地の減少が著しくなっています。こうした状況の中、持続可能な農業の観点のもと、農地の集積・集約化等による効率的な農業生産活動を行っていくことが求められています。

◆経営耕地面積と農林業経営体数の推移



◆豊かな歴史的文化財

本市には、国指定重要文化財「来迎院多宝塔」や茨城県指定文化財「龍ヶ崎のシダレザクラ」など、多様な歴史的文化財があり、市内の様々な場所に点在しています。こうした地域資源を有効に活用し、本市の活性化やPRにつなげることで、歴史のあるまちとしての醸成を図っていくことが重要となります。

◆来迎院多宝塔



(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で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、平野部に広がる水田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。
- ◆龍ヶ岡公園、北竜台公園、龍ヶ崎市森林公園などの大規模な公園については、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りリニューアルを行うとともに、民間活力を活用した管理運営手法等の検討を行い、本市のにぎわいを創出する交流拠点としての活用を推進します。(再掲)

③協働

- ◆公園や道路、水路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など、市民団体等による市民活動を活性化し、緑の保全についての協働体制を図ります。

④歴史や文化を活かした魅力づくり

- ◆市内に点在する文化財や龍ヶ崎市民遺産などを市の魅力を発信する歴史的資源として、その保全に努めます。
- ◆八坂神社本殿（上町）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活かし、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。



5. 誰もが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 JR 常磐線を利用することで、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、幹線道路では県道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。

◆JR 常磐線



◆市内の公共交通

本市では民間の鉄道や路線バスが運行しており、これらを補完するため、市でコミュニティバスや、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く必要があります。

◆コミュニティバス



◆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。

◆都市計画道路整備状況

都市計画道路	38路線
総延長（計画延長合計）	71.16km
整備延長 （改良済【完成】+【暫定】）	64.36km (61.56km+2.8km)
整備率	90.4%

出典：龍ヶ崎の都市計画

◆自転車の利用環境

自転車は、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、その需要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が図られている一方、安全な自転車通行空間の確保が課題となっています。

◆関東鉄道（株）によるサイクルトレインの実施



出典：関東鉄道（株）HP より

(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 龍ヶ崎市駅については、初めて本市を訪れた方にもわかりやすい形で各公共交通機関の案内表示等を設置するなど、交通結節点としての機能強化を図ります。
- ◆関東鉄道竜ヶ崎駅においては、バス待合室「りゅう舎」の運用を行うことで、コミュニティバス利用者等に快適な待合環境を提供します。
- ◆交通結節点となる、JR 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の運行により、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、自転車活用推進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 龍ヶ崎市駅周辺の道路ネットワーク環境の向上を図ります。
- ◆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県道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（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、適正な維持管理を進めます。



コラム ～龍ヶ崎市道路・公園不具合等情報提供システム～

本市では、市民の利便性向上を目的として、スマートフォンアプリ「LINE」によるデジタル窓口を開設しており、その機能の 1 つとして、道路と公園に関する不具合等を通報するためのシステムを 2024（令和 6）年 1 月より開始しています。これにより、不具合の位置や状況の把握が容易にできるようになったほか、閉庁時間での通報も可能となるなど、デジタル技術の活用による、市民サービスの向上と業務の効率化が図られています。

第4章 地域別構想

■ 役割

本章では、地域ごとの現況や課題とまちづくりの方向性を示します。

まちづくりの方向性は、道路や公園などの都市基盤整備の方針に限らず、にぎわいの創出等を目的としたソフトの取り組み方針なども包括的に示しています。

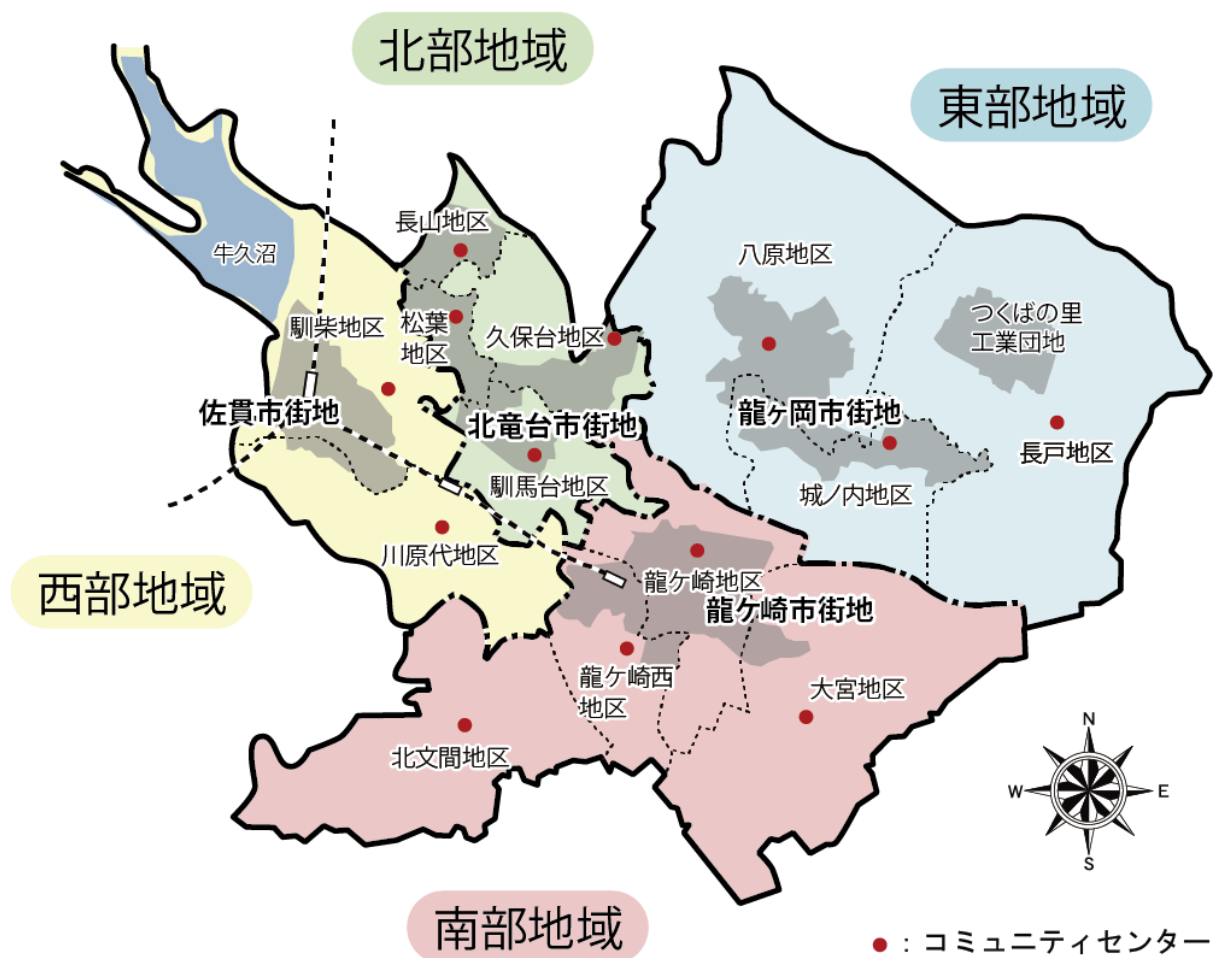
なお、方針図で図示する範囲は事業の実施位置を明示するものではなく、今後、地域の方々とまちづくりを進めていくためのたたき台として活用されることを想定しています。

■ 地域の区分

地域の特性に応じたまちづくりを進めるにあたって、第2章の将来都市構造で位置付けた地域生活拠点を中心とした生活圏を踏まえ、市域を4つの地域に区分しています。

なお、各地域は、コミュニティづくりの拠点であるコミュニティセンターの区域を基本とし、4つの住宅系市街地を中心にそれぞれの市街地との関連性や地形的なまとまりを考慮して区分しています。

◆地域区分図



◆地域区分分類表

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. 南部地域

(1) 現況と課題

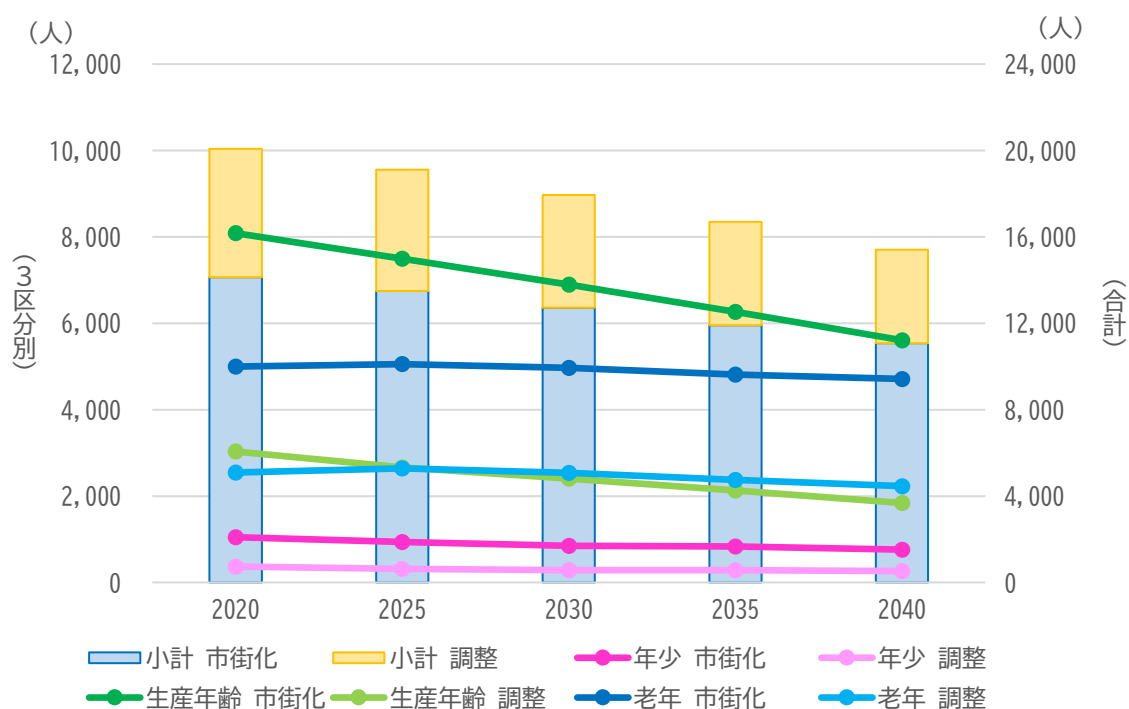
①地域の状況

a. 概況

- ◇南部地域は市南部の平野部に位置し、関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所があり、古くからある商店街、住宅地、集落地、そして広大な水田地帯などから成り立っています。
- ◇関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所周辺は、本市の都市拠点に位置付けられており、さらにその周辺には中央図書館や文化会館、歴史民俗資料館などの文化交流施設が集積しています。
- ◇八坂神社や般若院、大統寺などの寺社仏閣が集積しているほか、本市を代表する伝統芸能である撞舞が行われるなど、本市の歴史や文化を感じられる場所が多くあります。
- ◇流通経済大学、竜ヶ崎第一高等学校・附属中学校、竜ヶ崎第二高等学校といった教育施設や、消防署、警察署、法務局、裁判所などの、国・県等の機関が立地しています。
- ◇東西方向の県道竜ヶ崎潮来線、河内竜ヶ崎線、立崎羽根野線、南北方向の県道千葉竜ヶ崎線、土浦竜ヶ崎線、竜ヶ崎阿見線、美浦栄線などにより、道路網の骨格が形成されています。

b. 人口推計

南部地域は市街化区域、市街化調整区域に関わらず、すべての年代において人口が減少すると予測されており、地域総人口で23%の減少です。4地域中、最も人口が減少するとされています。



		2020(令和2)		2025(令和7)		2030(令和12)		2035(令和17)		2040(令和22)	
年少	市街化	1,048	5.2	938	4.9	850	4.7	832	5.0	760	4.9
	調整	369	1.8	315	1.6	284	1.6	287	1.7	264	1.7
	小計	1,417	7.1	1,253	6.6	1,134	6.3	1,119	6.7	1,024	6.6
生産年齢	市街化	8,086	40.3	7,497	39.2	6,899	38.5	6,266	37.5	5,607	36.4
	調整	3,031	15.1	2,661	13.9	2,402	13.4	2,127	12.7	1,839	11.9
	小計	11,117	55.4	10,158	53.2	9,301	51.8	8,393	50.3	7,446	48.3
老年	市街化	5,001	24.9	5,054	26.5	4,971	27.7	4,816	28.8	4,712	30.6
	調整	2,543	12.7	2,641	13.8	2,535	14.1	2,371	14.2	2,230	14.5
	小計	7,544	37.6	7,695	40.3	7,506	41.8	7,187	43.0	6,942	45
小計	市街化	14,135	70.4	13,489	70.6	12,720	70.9	11,914	71.3	11,079	71.9
	調整	5,943	29.6	5,617	29.4	5,221	29.1	4,785	28.7	4,333	28.1
合計		20,078		19,106		17,941		16,699		15,412	

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」を用いた計算結果を編集して使用

年少：年少人口（0 歳から 15 歳未満の人口）

生産年齢：生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満の人口）

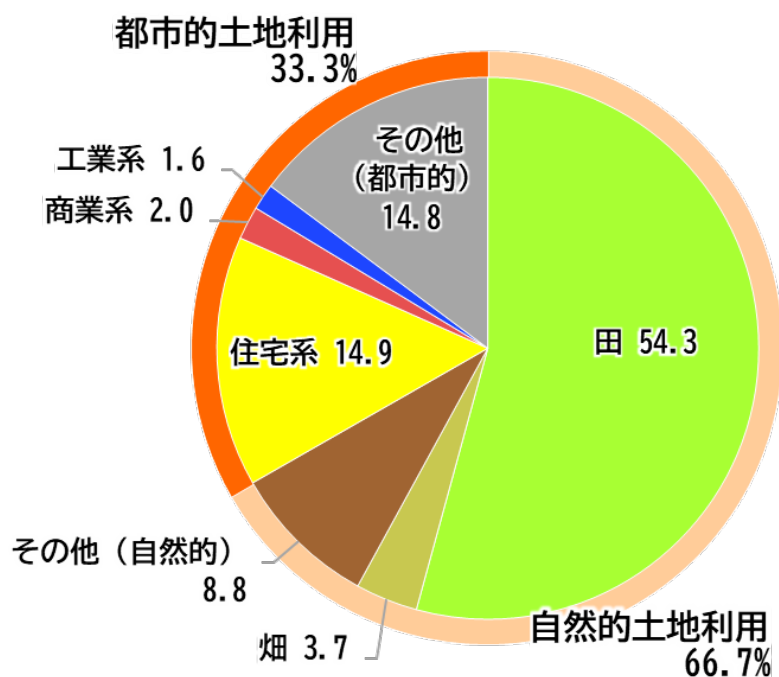
老年：老年人口：65 歳以上の人口

市街化：市街化区域

調整：調整区域

c. 土地利用

地域の半分以上が農地となっており、そのほとんどが水田となっています。また、市街地には東西に長く商店街が広がっていますが、近年は空き店舗などが多いことから、住宅などに転化しつつあります。



②地域の声

a. 市民アンケート、市民懇談会での意見



大雨が降ると、消防署や警察署の周りが冠水して不安だ。まずは災害に強いまちづくりをお願いしたい。

商店街が活性化して、人が戻ってきてくれれば賑やかになるのではないだろうか。

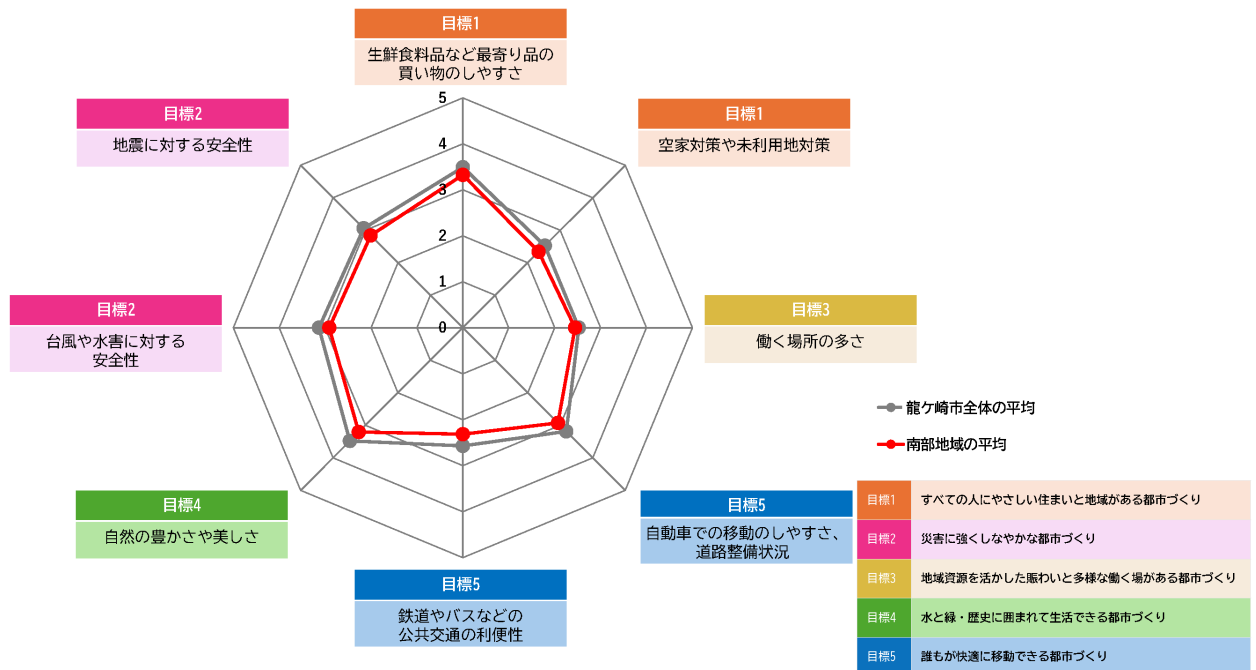


自然を大切にして地元の野菜などをみんなで買うようにしたり、環境を大切にしていきたい。

雑草が伸びすぎて危ない道路とか公園がある。龍ヶ崎が安心して住めるまちであってほしい。



b. 生活環境に関する満足度



※アンケートの「生活環境に関する満足度」より項目を抜粋し分析

③地域の主な課題

○中心市街地としてのにぎわい・魅力づくり

南部地域の市街地及びその周辺は、商業・業務、行政、教育等の都市機能が集積する中心市街地であり、中心市街地にふさわしい魅力やにぎわいの向上が求められています。また、人口減少が著しいことや、商店街においては、大規模商業施設等への人の流れの変化、高齢化、更にはそれに伴う承継の問題により、空き店舗が目立つなど、その対策が必要です。

○水害への対応

南部地域の大部分は標高が低い平野部となっており、旧来より河川の氾濫による水害が発生または懸念されるエリアとなっています。加えて、市街地を流れる江川や大正堀川などにおいても、近年の大規模降雨時の水量の増加により、内水氾濫などの新たな水害が懸念されています。

○積極的な土地利用の促進

今後、公共施設の再編成等によって生じる、学校用地をはじめとした跡地については、民間活用なども視野に、地域の活性化につながる柔軟な利活用が求められます。

○古くからある市街地の住環境改善

古くからある市街地では、都市基盤整備が行われる以前から住宅などが密集して建ち並んでいたため、道路が狭く、緊急車両の通行問題や火災時の延焼危険性などが指摘されています。

また、用途地域を指定した当時の土地利用から大きく現況が変更されている区域については、今後の土地利用を見据えて、適切な用途地域への見直しを行うことも求められます。

○豊かな水と緑の保全

南部地域の広大な水田地帯や、中沼・旧小貝川などの豊かな水辺環境は、本市の良好な景観資源となっているほか、雨水の貯留機能の観点からも、その維持・保全が求められています。

○関東鉄道竜ヶ崎線の利用促進

中心市街地と JR 龍ヶ崎市駅を結ぶ関東鉄道竜ヶ崎線は、本市の鉄道軸として重要な交通機関であるものの、その利用者数は減少傾向にあります。今後も少子高齢化の進行とともに、この傾向は続くと予想されることから、持続的な運行のため、利用者の増加に向けた取組が必要です。

(2) まちづくりの方針

①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

②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

③分野別の方針

a. 住宅地・集落地

テーマ	方針
住環境の維持・向上	龍ヶ崎市街地の土地区画整理事業施行区域や南が丘地区等の生活基盤の整った住宅地を中心に、地区計画や各種協定等の制度を活用して、住民による自主的なまちづくりを促し、居住環境の維持向上を図ります。
	古くからの住宅が密集した区域については、狭隘道路の解消を促進するほか、通学路の安全確保など、身近な道路や公園の安全対策に努めることで、良好な住環境整備を行います。
	大宮地区や北文間地区などの地域に点在する集落地については、日常生活に必要なインフラなど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し、生活環境の維持・向上を目指します。
	龍ヶ崎市街地については、過去の傾向などから、今後も空家等の発生が強く懸念されるため、空家等の対策を推進します。
将来にわたる新たな土地利用	商工業系の用途地域が指定されている区域については、用途地域と現況で乖離がみられることから、今後の土地利用を見据え、用途地域の見直しを検討します。
	既に統合が行われた城南中学校や、今後統合が予定されている大宮小学校などのまとまりのある跡地については、地域住民の意見を尊重し、都市計画の基本的な考え方と整合をとりつつ、地域の活性化等に寄与できるよう、適正な利活用に努めます。

b. 防災

テーマ	方針
防災インフラの整備	にぎわい広場をはじめとした公園等については、地域の憩いの場としての機能とともに、防災機能を持った公園としての整備を推進します。
	龍ヶ崎市街地には、降雨時の水はけが悪い場所があり、内水氾濫の発生が懸念されるため、その可能性について検証を行うとともに、市街地の排水能力向上など、対策を推進します。
	河川の氾濫は、常に発生しうる災害として認識し、流下能力向上のための堤防整備や河道の掘削、浚渫等の推進を関係機関に働きかけます。
防災体制の強化	古くからある市街地や集落地においては、旧耐震基準で建築された家屋が比較的多いことから、今後想定される地震災害に備えるため、建物の耐震化の促進に努めます。
	南部地域は地震や水害などの災害による被害が強く懸念されるため、マイタイムラインなど、すぐにでも始められる防災対策の普及促進に努めます。

c. にぎわい・産業

テーマ	方針
拠点の形成	市役所等を中心とした地区については、行政サービスや文化交流の拠点としての機能を充実させるため、本市全体を対象とした都市機能の集積を進め、都市拠点の形成を図ります。
にぎわいの創出	関東鉄道竜ヶ崎駅を起点とした商店街については、空地・空き店舗等の活用を促しながら、人々が訪れ、歩きたくなるような街並みの形成に努めます。
	にぎわい広場は、地域の交流の場としての活用をはじめとし、様々な関係機関との連携を深め、交流人口の増加やにぎわいの創出に資する場として活用を図っていきます。

d. 水と緑・歴史

テーマ	方針
水と緑の保全	地域の南部や東部に広がる広大な水田地帯については、本市の農業生産基盤であり、雨水の貯留機能や、良好な自然環境を形成する要素として、保全に努めます。
	中沼自然環境保全地域をはじめとした自然環境については、豊かな景観を形成する要素として捉え、自然と身近にふれあうことのできる場として、その保全に努めます。
歴史を活かしたまちづくり	中心市街地として栄えた街並みや、八坂神社などの歴史的資源を活かしながら、地域の歴史を感じることができる特色あるまちづくりを目指します。

e. 道路・交通

テーマ	方針
道路ネットワークの形成	都市計画道路姫宮川余郷線や知手下地内線などの未整備区間については、計画見直しの必要があるかどうか、周辺の交通量や道路の利便性、費用対効果など様々な観点を考慮しながら検討を行います。
持続可能な公共交通網の形成	関東鉄道竜ヶ崎線は、住民の通勤や通学を支える基幹的な公共交通機関であり、将来に向けた移動手段確保のため、関係団体などと協力し、利用促進に努めます。

序

1

2

3

4

5

資料編

地域別構想



2. 西部地域

(1) 現況と課題

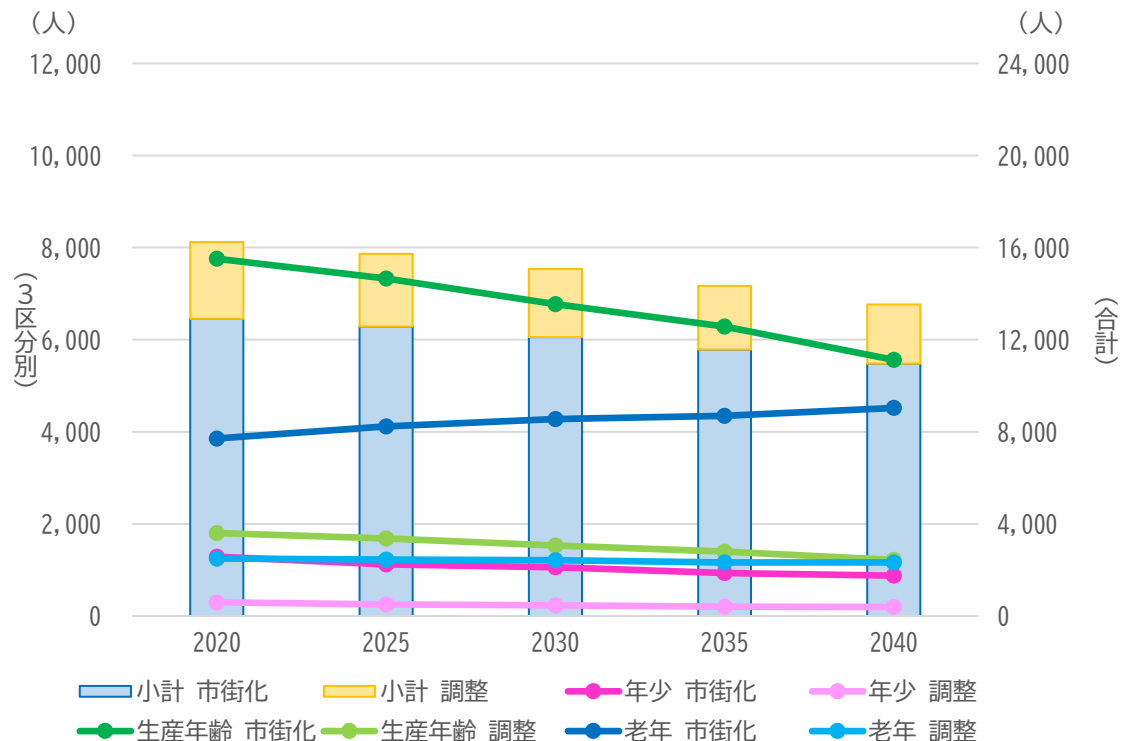
①地域の状況

a. 概況

- ◇西部地域は市北西部に位置し、JR 龍ヶ崎市駅や関東鉄道佐貫駅があり、その周辺は都市拠点として位置付けられています。
- ◇駅周辺の市街地には、住宅地や商業施設が立地しています。
- ◇佐貫市街地の北側縁辺部には、大規模な未利用地が広がっています。
- ◇地域の北西側には牛久沼、西側には小貝川といった水辺が広がっています。
- ◇平野部には、水田地帯が広がっており、台地部と平野部の間には斜面林が連なっています。
- また、旧水戸街道若柴宿やその周辺には古くからの街並みが残されています。
- ◇東西方向の県道竜ヶ崎潮来線、龍ヶ崎市停車場線、南北方向の国道 6 号により、道路網の骨格が形成されています。

b. 人口

西部地域は、地域総人口では 17%減少することが予測されていますが、老年人口は微増（11%増加）と予測されています。



		2020(令和2)		2025(令和7)		2030(令和12)		2035(令和17)		2040(令和22)	
年少	市街化	1,288	7.9	1,122	7.1	1,056	7.0	932	6.5	876	6.5
	調整	297	1.8	252	1.6	229	1.5	205	1.4	195	1.4
	小計	1,585	9.8	1,374	8.7	1,285	8.5	1,137	7.9	1,071	7.9
生産年齢	市街化	7,758	47.8	7,328	46.6	6,772	44.9	6,289	43.9	5,562	41.1
	調整	1,801	11.1	1,684	10.7	1,532	10.2	1,402	9.8	1,217	9.0
	小計	9,559	58.8	9,012	57.3	8,304	55.1	7,691	53.6	6,779	50.1
老年	市街化	3,855	23.7	4,116	26.2	4,280	28.4	4,345	30.3	4,518	33.4
	調整	1,248	7.7	1,225	7.8	1,211	8.0	1,163	8.1	1,164	8.6
	小計	5,103	31.4	5,341	34.0	5,491	36.4	5,508	38.4	5,682	42.0
小計	市街化	12,901	79.4	12,566	79.9	12,108	80.3	11,566	80.7	10,956	81.0
	調整	3,346	20.6	3,161	20.1	2,972	19.7	2,770	19.3	2,576	19.0
合計		16,247		15,727		15,080		14,336		13,532	

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」を用いた計算結果を編集して使用

年少：年少人口（0歳から15歳未満の人口）

生産年齢：生産年齢人口（15歳以上65歳未満の人口）

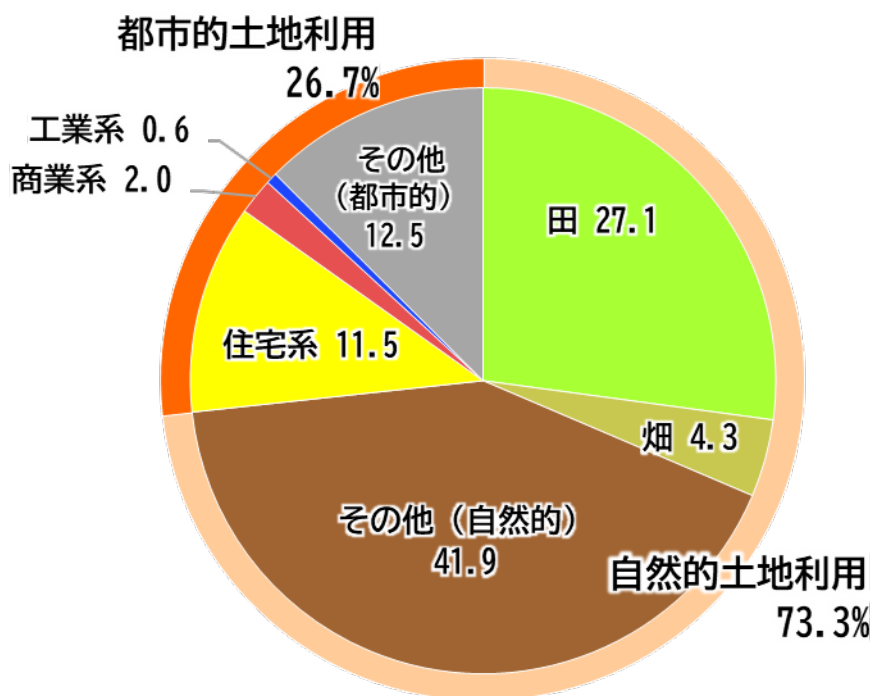
老年：老年人口：65歳以上の人口

市街化：市街化区域

調整：調整区域

c. 土地利用

地域のほとんどを水田やその他（主に牛久沼や小貝川などの水面）の土地利用が占めています。また、市街地内では駅周辺や国道沿いに商業地や駐車場が集積し、その周辺に住宅地が広がっています。



②地域の声

a. 市民アンケート、市民懇談会での意見



龍ヶ崎市は東京に近いという他の北関東の都市にはない大きな利点がある。若い人を呼び込むには大きな利点だが、駅前がさみしいので駅周辺の活性化に

市内での移動が、車を運転できない人や高齢者にとってはとても不便。つつい電車を利用して千葉・東京方面に出かけてしまう。龍ヶ崎市駅近くに住んでいるので電車利用はとても便利だが、住んでいる近くで用事が済むと助かる。

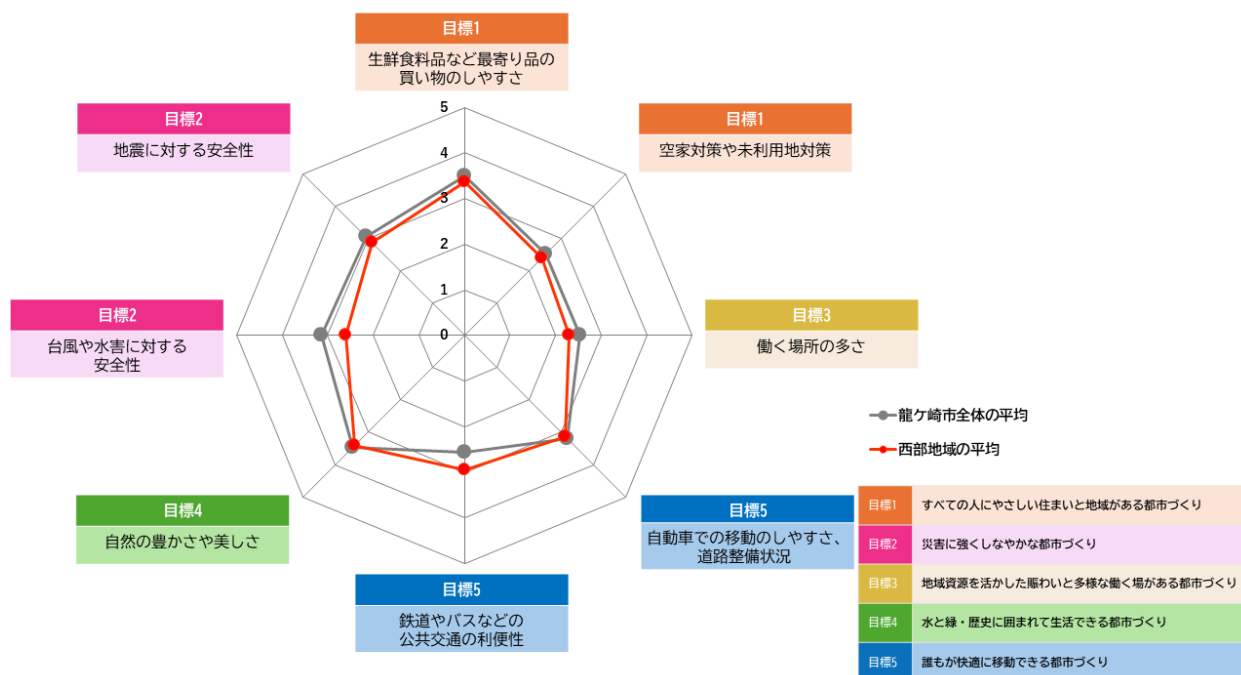


牛久沼の景観を落ち着いて堪能できる場所がないと感じている。

車の運転ができないと地域の施設や店舗の利用が難しい。バス等の公共交通機関がもっと使いやすくなって欲しい。



b. 生活環境に関する満足度



c. 地域の主な課題

○龍ヶ崎市の玄関口としてののにぎわいづくり

西部地域は、JR 常磐線や国道 6 号により、広域の観点から本市の玄関口となっています。そのため、特に駅周辺においてはかねてよりにぎわいの創出が求められていますが、その需要の高さなどから駐車場用地が多く、商業的な土地利用が進んでいません。

○古くからある市街地の住環境改善

古くからある市街地では、都市基盤整備が行われる以前から住宅などが建ち並んでいたため、道路が狭く、緊急車両の通行問題や火災時の延焼危険性などが指摘されています。

また、用途地域を指定した当時の土地利用から大きく現況が変更されている区域については、今後の土地利用を見据えて、適切な用途地域への見直しを行うことも求められます。

○水害への対応

西部地域の大部分は標高が低い平野部となっており、旧来より河川の越水による水害が発生または懸念されるエリアとなっています。また、近年は、大規模降雨による内水氾濫などの新たな水害の懸念もあることから、市街地の排水能力や、河川の通水能力向上が求められます。

○新たな土地利用の促進

JR 龍ヶ崎市駅周辺及び若柴台の下地区は、かねてより開発ポテンシャルの高い地域として捉えられています。近年は新たな道路整備も進んでおり、駅へのアクセス性向上が見込まれるなど、その周辺環境も変化しつつあることから、社会経済状況などを総合的に勘案し、新たな土地利用が期待されています。

○豊かな水辺の保全と活用

西部地域は牛久沼や小貝川などの豊かな水辺環境の維持・保全と、その環境を活用した、観光・交流の場としての活用が求められています。

(2) まちづくりの方針

①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

②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、誰もが訪れたいくなるまちづくり

③分野別の方針

a. 住宅地・集落地

テーマ	方針
住環境の維持・向上	佐貫市街地の土地区画整理事業施行地などの生活基盤の整った住宅地を中心に、地区計画や各種協定等の制度を活用して、住民による自主的なまちづくりを促し、居住環境の維持・向上を図ります。
	古くからの住宅が密集した区域については、狭隘道路の解消を促進するほか、通学路の安全確保など、身近な道路や公園の安全対策に努めることで、良好な住環境整備を行います。
	川原代地区などの地域に点在する集落地については、日常生活に必要なインフラなど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し、生活環境の維持・向上を目指します。
将来にわたる新たな土地利用	商業系の用途地域が指定されている区域については、用途純化に努める一方、工業系の用途地域が指定されている区域については、用途地域と現況に乖離がみられることから、今後の土地利用を見据え、用途地域の見直しを検討します。
安全・安心を感じるまちづくり	歩道の無い通学路等については、危険箇所を検証し、地域住民や警察と連携しながら、ゾーン 30 やグリーンベルトなどの速度抑制対策により、歩行者や自転車利用者の安全確保に努めます。

b. 防災

テーマ	方針
防災インフラの整備	谷田川や小貝川などの一級河川については、今後の大規模降雨に備えるべく、流下能力向上のための堤防整備や河道の掘削、浚渫等の推進を関係機関に働きかけます。
	佐貫市街地には、降雨時の水はけが悪い場所があり、内水氾濫の発生が懸念されるため、その可能性について検証を行うとともに、市街地の排水能力向上など、対策を推進します。
防災体制の強化	古くからある市街地や集落地においては、旧耐震基準で建築された家屋が比較的多いことから、今後想定される地震災害に備えるため、建物の耐震化の促進に努めます。
	西部地域は地震や水害などの災害による被害が強く懸念されるため、マイタイムラインなど、すぐにでも始められる防災対策の普及促進に努めます。

c. にぎわい・産業

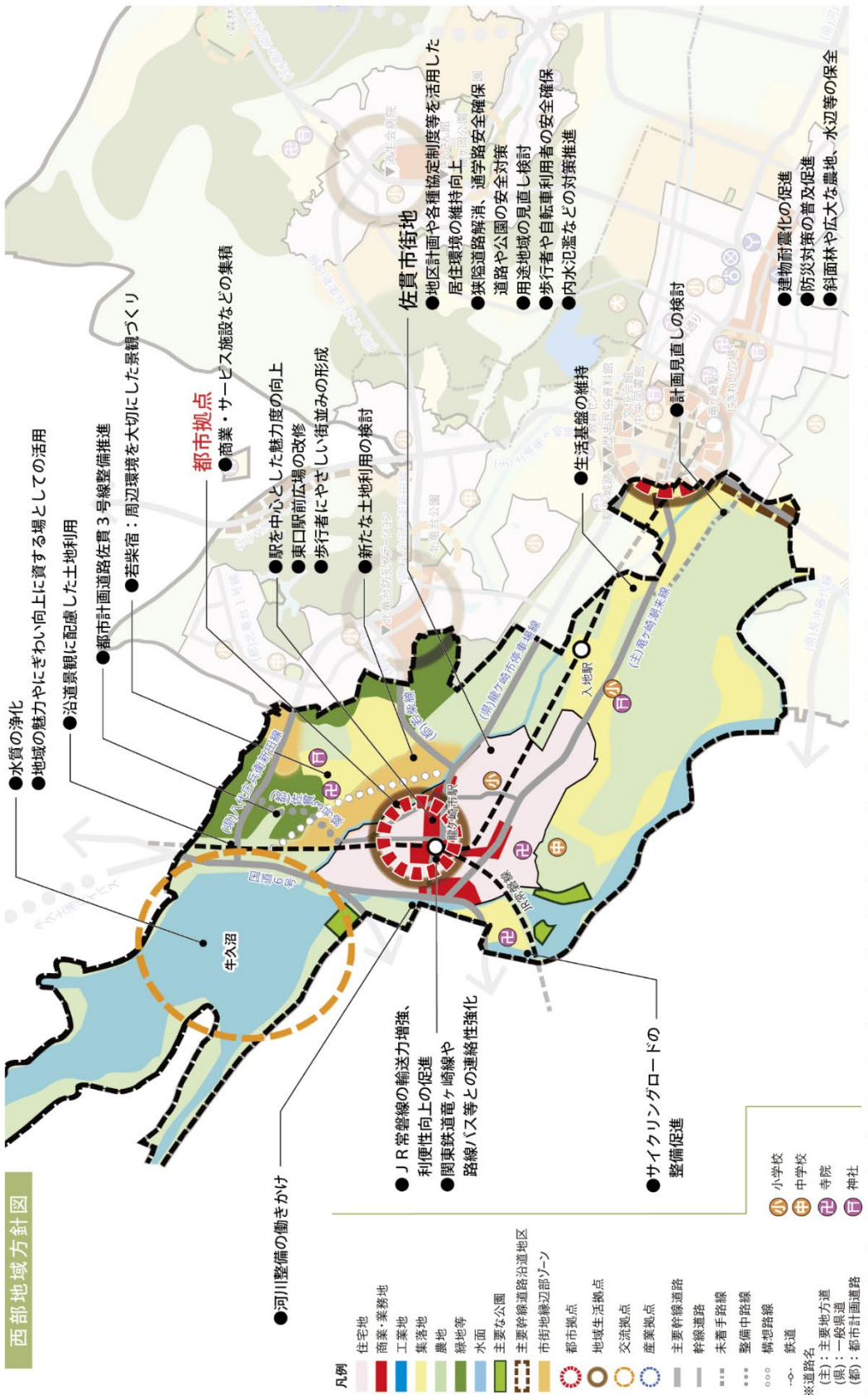
テーマ	方針
拠点の形成	JR 龍ヶ崎市駅周辺においては、商業・サービス施設などの集積を促し、本市の玄関口としての魅力向上に努めることで、都市拠点の形成を図ります。
にぎわいの創出	JR 龍ヶ崎市駅東口駅前広場については、安全性向上のための改修など、その周辺区域を含めて、歩行者にやさしい街並みの形成を進め、駅を中心とした魅力度の向上を図ります。
	若柴台の下地区は、JR 龍ヶ崎市駅に近いという地理的優位性から、新たな土地利用について検討を行います。
	牛久沼は、水質浄化に取り組むとともに、牛久沼周遊ルート of 周知など、地域の魅力やにぎわい向上に資する場としての活用を図ります。

d. 水と緑・歴史

テーマ	方針
水と緑の保全	地域の南部や東部に広がる広大な水田地帯については、本市の農業生産基盤であり、雨水の貯留機能と併せ、良好な自然環境を形成する要素として、保全に努めます。
	斜面林や広大な農地、水辺等は、美しい自然景観の要素として、その保全・育成に努めます。
	国道 6 号及び県道八代庄兵衛新田線の沿道については、景観に配慮した土地利用に努めます。
水と緑の活用	小貝川は、鬼怒川・小貝川かわまちづくり計画に基づき、周辺自治体等と連携しながら、サイクリングロードの整備を促進します。
歴史を活かしたまちづくり	若柴宿の周辺環境を大切にしたい景観づくりなど、地域の歴史を継承する場の保全に努めます。

e. 道路・交通

テーマ	方針
道路ネットワークの形成	都市計画道路佐貫 3 号線整備を推進し、JR 龍ヶ崎市駅周辺の道路ネットワーク環境の向上を図ります。 都市計画道路知手下地内線の未整備区間については、計画見直しの必要があるかどうか、周辺の交通量や道路の利便性、費用対効果など様々な観点を考慮しながら検討を行います。
持続可能な公共交通網の形成	JR 常磐線の輸送力増強や利便性の向上を促進するとともに、関東鉄道竜ヶ崎線や路線バス等との連絡性の強化について、働きかけを行います。



3. 北部地域

(1) 現況と課題

①地域の状況

a. 概況

◇北部地域は、大部分が北部に広がる台地部に位置しており、特定土地区画整理事業によって形成された、竜ヶ崎ニュータウン（北竜台市街地）の計画的に配置された緑の中に、多彩な住宅が建ち並びゆとりある街並みが広がっています。

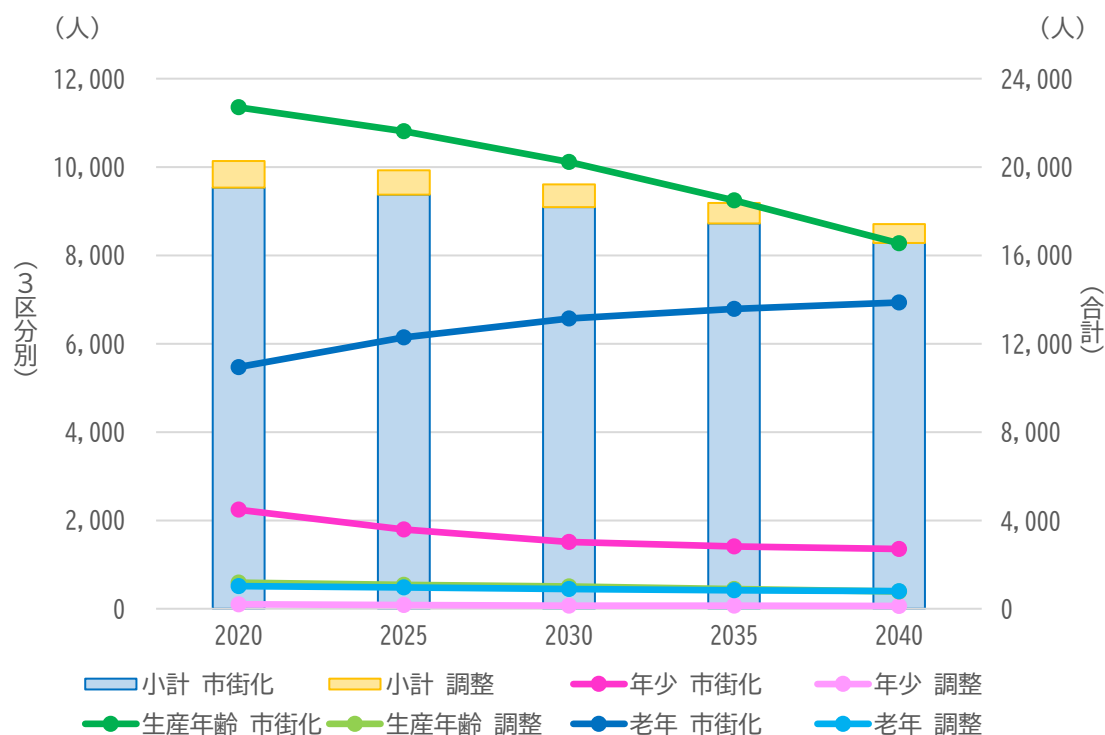
◇地域の中心部には、大規模商業施設が立地しています。

◇四季を通して様々な顔を見せる大規模な公園である北竜台公園や、水辺と自然林を活かした蛇沼公園など、地域の憩いの場となる公園が整備されています。また、台地部と平野部の間には斜面林が連なっています。

◇東西方向の県道八代庄兵衛新田線、南北方向の県道土浦竜ヶ崎線などにより、道路網の骨格が形成されています。これらの沿道には、沿道型の店舗が立地しています。

b. 人口

北部地域は、地域総人口では14%の減少となりますが、生産年齢人口が27%減少する半面、老年人口は23%の増加が見込まれています。



		2020(令和2)		2025(令和7)		2030(令和12)		2035(令和17)		2040(令和22)	
年少	市街化	2,241	11.1	1,795	9.0	1,508	7.9	1,413	7.7	1,353	7.8
	調整	101	0.5	81	0.4	70	0.4	69	0.4	63	0.4
	小計	2,342	11.6	1,876	9.4	1,578	8.2	1,482	8.1	1,416	8.1
生産年齢	市街化	11,350	56.0	10,809	54.4	10,115	52.7	9,243	50.3	8,272	47.5
	調整	591	2.9	544	2.7	506	2.6	448	2.4	390	2.2
	小計	11,941	58.9	11,353	57.2	10,621	55.3	9,691	52.7	8,662	49.8
老年	市街化	5,472	27.0	6,141	30.9	6,567	34.2	6,784	36.9	6,933	39.8
	調整	512	2.5	482	2.4	443	2.3	416	2.3	399	2.3
	小計	5,984	29.5	6,623	33.4	7,010	36.5	7,200	39.2	7,332	42.1
小計	市街化	19,063	94.1	18,745	94.4	18,190	94.7	17,440	94.9	16,558	95.1
	調整	1,204	5.9	1,107	5.6	1,019	5.3	933	5.1	852	4.9
合計		20,267		19,852		19,209		18,373		17,410	

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」を用いた計算結果を編集して使用

年少：年少人口（0歳から15歳未満の人口）

生産年齢：生産年齢人口（15歳以上65歳未満の人口）

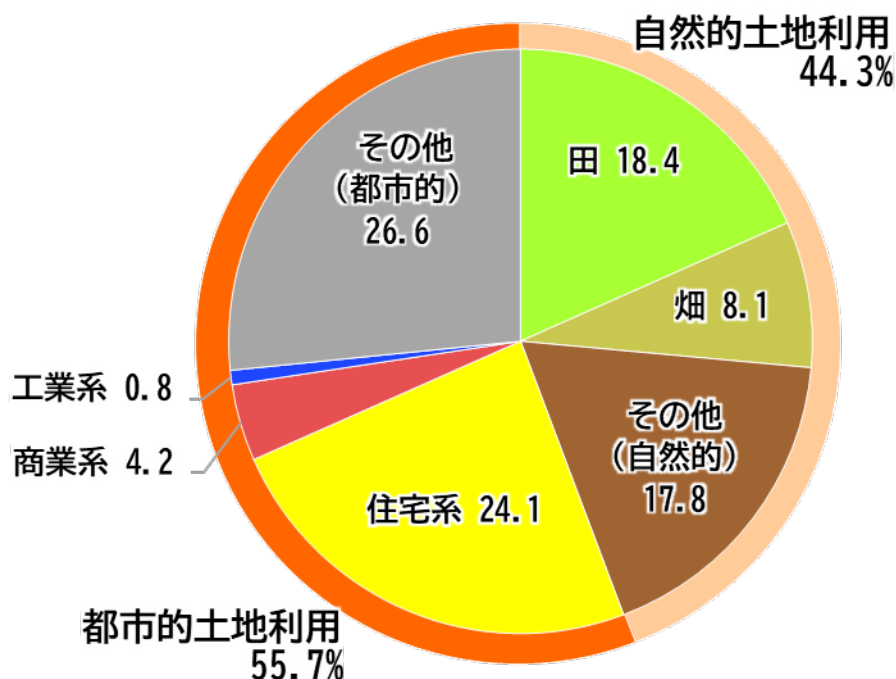
老年：老年人口：65歳以上の人口

市街化：市街化区域

調整：調整区域

c. 土地利用

地域の大半を住宅や商業地、道路などの都市的土地利用が占めています。それらを取り囲むように森林や農地などの自然的土地利用が広がっています。



②地域の声

a. 市民アンケート、市民懇談会での意見



台地という災害に強い特徴を活かし、大型ショッピングセンター、レクリエーション施設等の集客や、雇用の拡大により、若い人たちが住みやすいまちになることを期待する。

公共インフラ等が計画的に整備されたニュータウンの優良な物件（空家等）を活かし、人口流入の循環を作れないか。

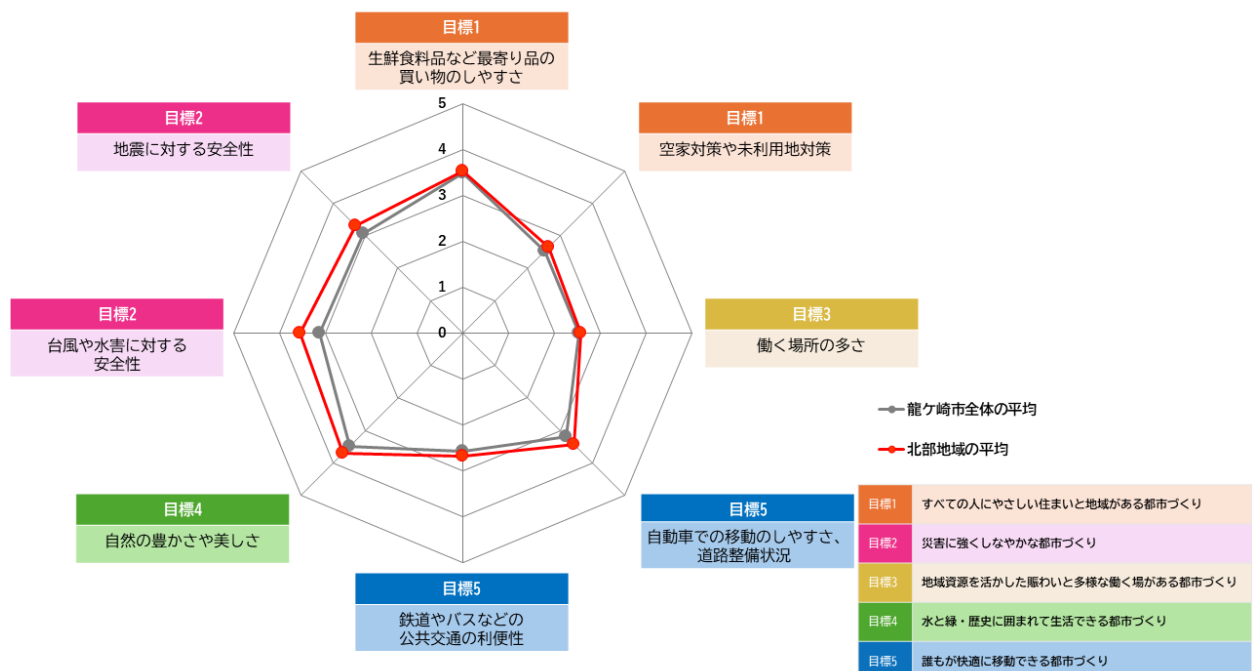


道路の雑草が伸びすぎていて右左折の見通しが悪い。

住んで1年に満たないが、暮らしやすく満足している。都市部に出るのに良い立地と環境を活かした今後のまちづくりを期待する。



b. 生活環境に関する満足度



※アンケートの「生活環境に関する満足度」より項目を抜粋し分析

③地域の主な課題

○幅広い世代に対応したまちづくり

北部地域は、最も人口が多い地域（令和2年国勢調査時点）ですが、その数は減少傾向にあります。また、竜ヶ崎ニュータウンの入居開始から40年以上が経過し、高齢者世帯の割合が高くなっています。今後の人口減少を抑えるためにも、若者から高齢者まで多様な世代が住みよい環境を整えていく必要があります。

○空家等対策の推進

北部地域の空家等については、その良好な住環境から、建て替えが行われるなど、一定の更新や住み替え・流動が見受けられますが、高齢化に伴う空家等の発生は常に懸念されることから、引き続きその対策を継続することが求められます。

○積極的な土地利用の促進

統合の準備を進めている松葉小学校・長山小学校の跡地活用については、それぞれが地区の中心にあり、地域の活性化等に寄与する活用が期待されます。

○良好な住環境の維持

地区計画や各種協定等、地区のルールにより形成された良好な住環境を維持していく必要があります。

○豊かな水と緑の保全

幹線道路や身近な区画街路沿い等の街路樹については、定期的な剪定など適正な管理が求められます。また、蛇沼や、台地部と平野部の間の斜面林等、自然環境や景観の維持・保全が必要です。

(2) まちづくりの方針

①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

②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な公園など、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

③分野別の方針

a. 住宅地・集落地

テーマ	方針
住環境の維持・向上	北竜台市街地は、地区計画や各種協定等の制度を積極的に活用した住民による自主的なまちづくりの継続を促し、良質な住環境の維持・向上に努めます。
	空家等については、その実態把握に努め、発生抑制や解消に向けた取組を推進します。
	誰もが安全で安心して暮らせるように、北竜台防犯ステーションを中心に地域と一体となって犯罪等のないまちづくりを推進します。
地域内人口の定着促進	松葉地区、長山地区などの市街地整備より相当年数が経過した地区については、多様な世代が住まうまちへの再生を地域住民とともに検討します。
将来にわたる新たな土地利用	統合の準備を進めている松葉小学校・長山小学校の跡地活用については、地域住民の意見を尊重し、地域の活性化に寄与する土地利用を図ります。 急激に進行する地域の高齢化に適切に対応するため、身近な買い物環境の充実に資する柔軟な土地利用を検討します。
安全・安心を感じるまちづくり	地域住民や警察と連携しながら、ゾーン 30 などの速度抑制対策により、歩行者や自転車利用者の安全確保に努めます。

b. 防災

テーマ	方針
防災インフラの整備	土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域などの急傾斜地については、県と連携しながら、急傾斜地崩壊対策事業を推進し、危険性の排除に努めます。また、崩壊の危険性が高まった際に備え、避難情報伝達体制の整備に努めます。
防災体制の強化	台地という地理的特性を活かし、水害などの災害時には、被災地域からの避難者が円滑に避難することができるよう、避難所の整備など、受け入れ体制を強化します。

c. にぎわい・産業

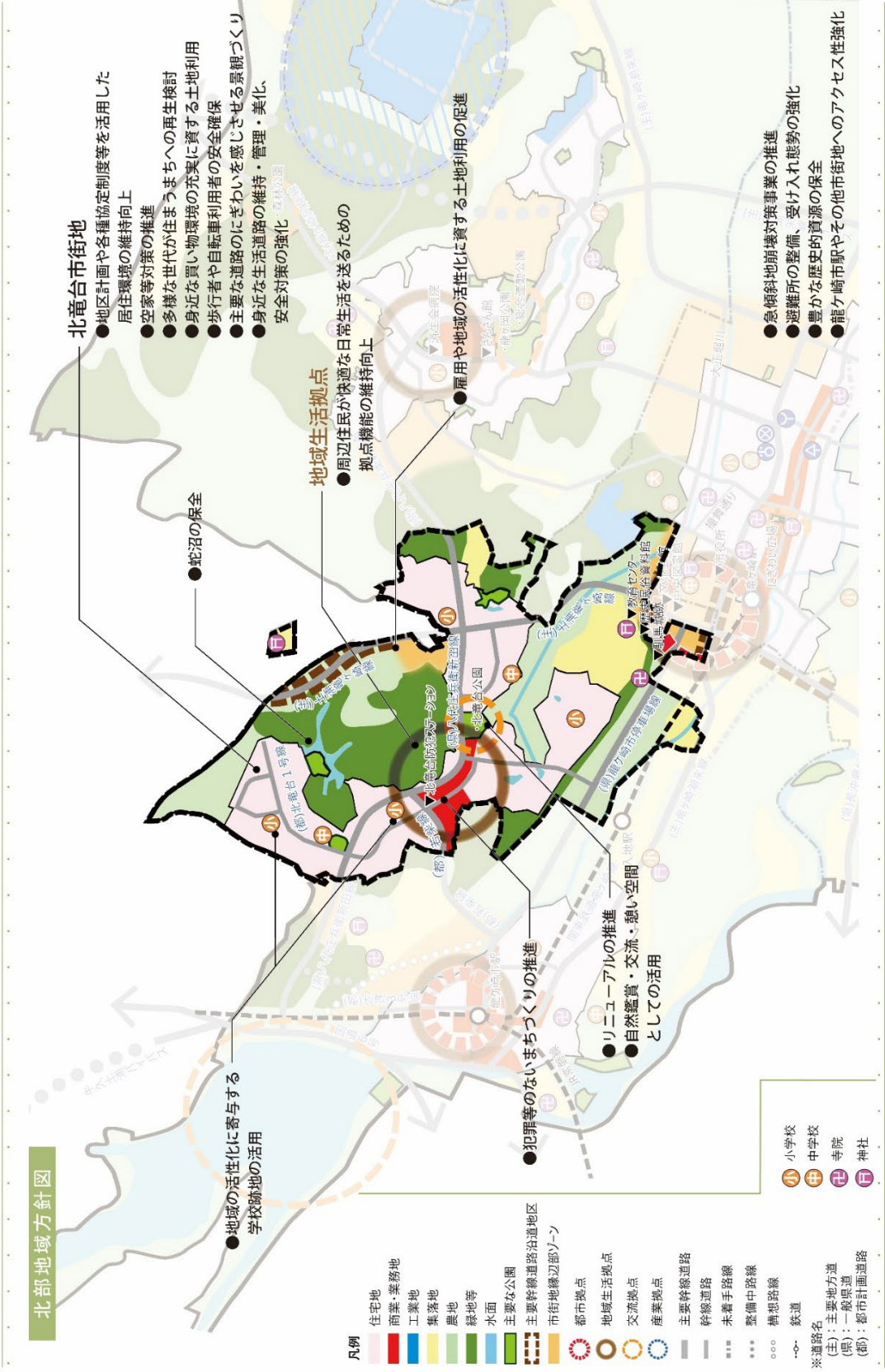
テーマ	方針
拠点の形成	既存の大規模商業施設を中心とした地区を、北部地域の住民が日常生活を営むうえで必要な買い物や生活サービス、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点として位置付け、北竜台市街地をはじめ、周辺住民が快適な日常生活を送れるように、拠点機能の維持・向上に努めます。
にぎわいの創出	四季を通して様々な顔を見せる自然豊かな北竜台公園は、本市の交流拠点として整備やリニューアルを推進し、市外からの利用も含めた自然鑑賞・交流・憩い空間として活用していきます。
産業誘致による地域経済の活性化	圏央道にアクセスする幹線道路沿道や、市街地縁辺部においては、本市の雇用や地域の活性化に資する土地利用を促進します。

d. 水と緑・歴史

テーマ	方針
水と緑の保全	蛇沼やまとまりのある緑地においては、自然にふれあえる場所であり、併せて雨水の保水機能や良好な景観を形成する要素として、保全に努めます。
歴史を活かしたまちづくり	来迎院多宝塔や馴馬城跡など、豊かな歴史的資源については、地域の歴史を感じることができる場所として、保全に努めます。

e. 道路・交通

テーマ	方針
道路ネットワークの形成	商業・サービス施設が集積する県道八代庄兵衛新田線や土浦竜ヶ崎線、都市計画道路北竜台 1 号線、若柴線等の主要な道路については、にぎわいを感じさせる魅力ある道路となるよう、良好な景観づくりを進めます。 地域住民と協働しながら、身近な生活道路や公的空間の維持・管理、美化を行うとともに、安全対策の強化に努めます。
持続可能な公共交通網の形成	地域の魅力向上や、高齢化への対応のため、JR 龍ヶ崎市駅やその他市街地へのアクセス性強化に努めます。



4. 東部地域

(1) 現況と課題

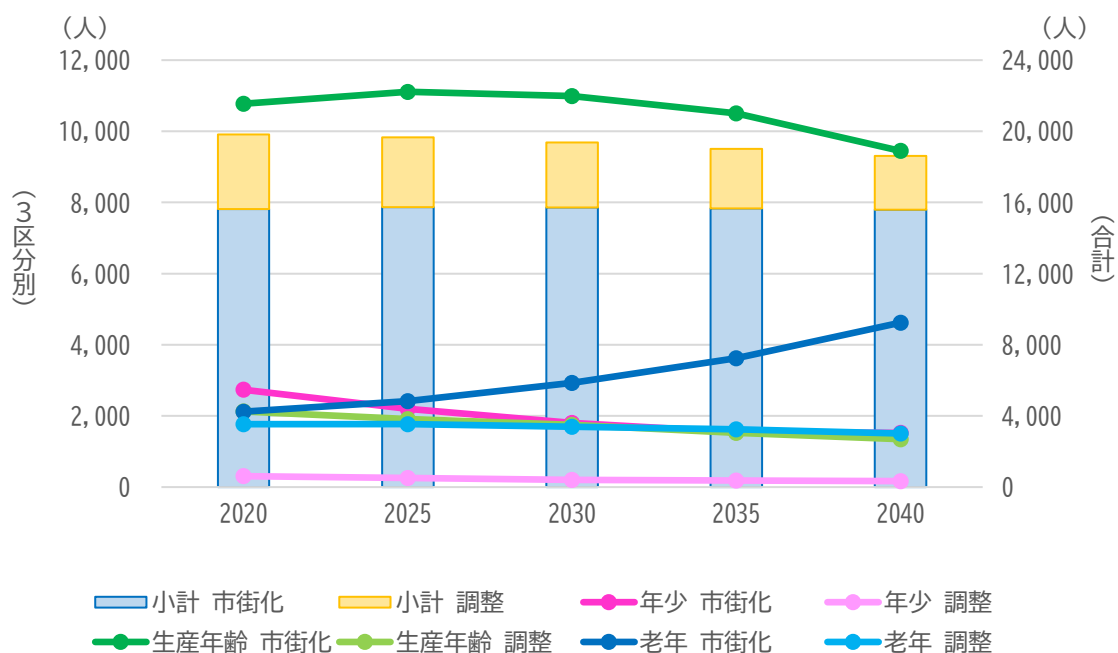
①地域の状況

a. 概況

- ◇東部地域は大部分が北部に広がる台地部に位置しており、特定土地区画整理事業等によって形成された、竜ヶ崎ニュータウン（龍ヶ岡市街地）とつくばの里工業団地があり、職住近接でバランスよく立地された良好な市街地となっています。また、地域南部は広大な水田地帯となっています。
- ◇市街地の中心には、市民の生活を支える商業施設があり、またその周辺には市民の憩いの場として親しまれている「たつのこやま」を含む龍ヶ岡公園や総合運動公園等のスポーツやレジャーを楽しめる公園のほか、市役所出張所や子育て支援センターの機能を有する「さんさん館」、本市の医療の拠点となる龍ヶ崎済生会病院などの多様な施設が集積しています。
- ◇地域の北部には、自然の形態を活かした森林公園が、東部には農業体験などを楽しむことができる農業公園豊作村があります。
- ◇東西方向の県道八代庄兵衛新田線、竜ヶ崎潮来線、南北方向の県道竜ヶ崎阿見線、美浦栄線などにより、道路網の骨格が形成されています。このうち県道美浦栄線については、新たなバイパス道路の整備が進められています。

b. 人口

東部地域は、本市の中では比較的新しく都市基盤整備が行われた地区のため、現在でも若者・子育て世代の転入が多くなっています。しかしながら、2025（令和 7）年ごろにピークを迎えるとともに、その後、急激な少子・高齢化を迎えると予測されています。



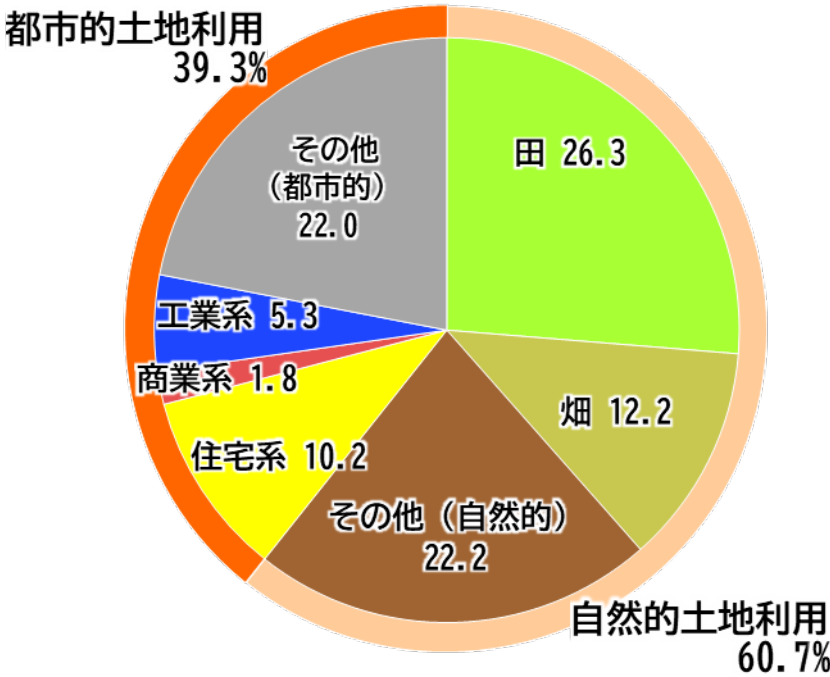
		2020(令和2)		2025(令和7)		2030(令和12)		2035(令和17)		2040(令和22)	
年少	市街化	2,736	13.8	2,200	11.2	1,802	9.3	1,541	8.1	1,523	8.2
	調整	307	1.5	256	1.3	201	1.0	183	1.0	168	0.9
	小計	3,043	15.3	2,456	12.5	2,003	10.3	1,724	9.1	1,691	9.1
生産年齢	市街化	10,778	54.3	11,111	56.5	10,991	56.8	10,507	55.3	9,449	50.8
	調整	2,126	10.7	1,910	9.7	1,748	9.0	1,528	8.0	1,347	7.2
	小計	12,904	65.1	13,021	66.2	12,739	65.8	12,035	63.3	10,796	58
老年	市街化	2,120	10.7	2,418	12.3	2,925	15.1	3,626	19.1	4,622	24.8
	調整	1,764	8.9	1,771	9.0	1,698	8.8	1,624	8.5	1,507	8.1
	小計	3,884	19.6	4,189	21.3	4,623	23.9	5,250	27.6	6,129	32.9
小計	市街化	15,634	78.8	15,729	80.0	15,718	81.2	15,674	82.5	15,594	83.8
	調整	4,197	21.2	3,937	20.0	3,647	18.8	3,335	17.5	3,022	16.2
合計		19,831		19,666		19,365		19,009		18,616	

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」を用いた計算結果を編集して使用

年少：年少人口（0 歳から 15 歳未満の人口）
 生産年齢：生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満の人口）
 老年：老年人口：65 歳以上の人口
 市街化：市街化区域
 調整：調整区域

c. 土地利用

地域の約 4 割が都市的土地利用となっており、つくばの里工業団地などの大規模な工業地があることから、工業系の土地利用の割合が全地域の中で一番多くなっています。また、地域北部には畑が、地域南部には水田が広がっています。



②地域の声

a. 市民アンケート、市民懇談会での意見



電車で龍ヶ崎市駅にきた時に、住みたくなるまちとってもらえるよう、駅前ロータリーの整備をお願いしたい。

親子で参加できるイベントを増やしてほしい。

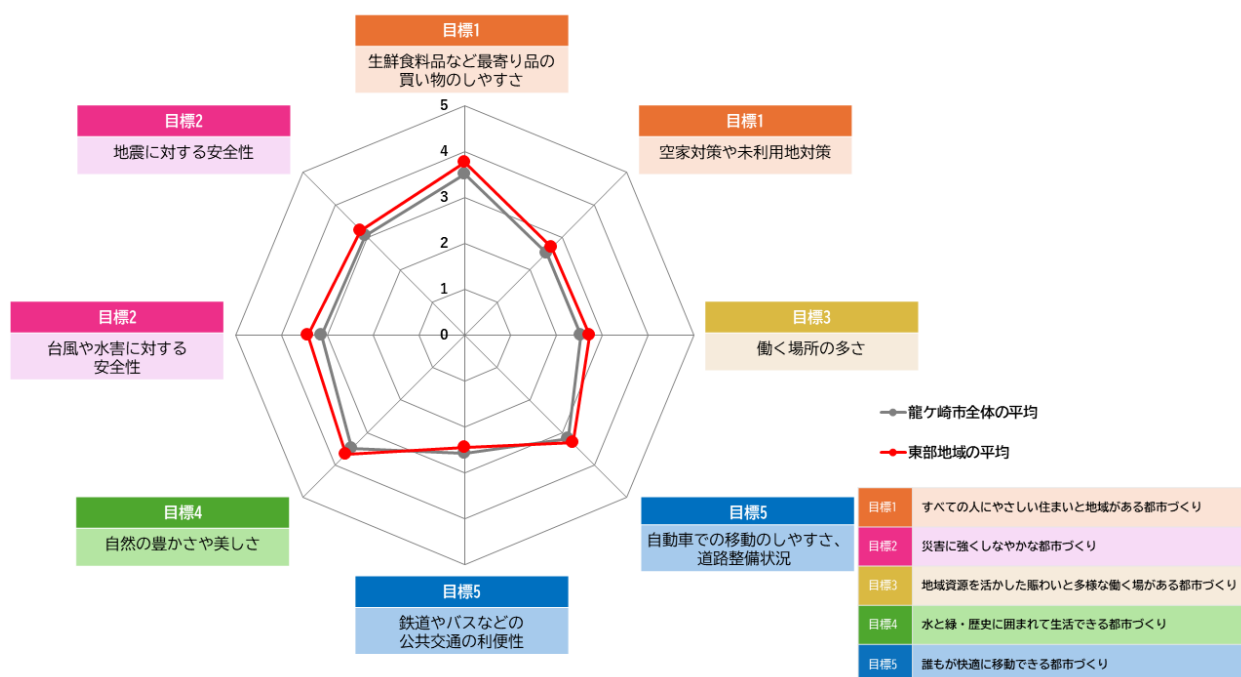


工業団地を拡張して働く場の確保が必要。

この少子化の世の中なので、育児に寄り添い子ども達が遠慮することなく過ごせる地域にしていってほしい。



b. 生活環境に関する満足度



※アンケートの「生活環境に関する満足度」より項目を抜粋し分析

③地域の主な課題

○新たな雇用の場の確保

県道美浦栄線バイパスの整備が促進され、千葉方面や圏央道へのアクセス性向上が見込まれることから、つくばの里工業団地やその周辺地区、道路に面する市街地縁辺部等において、雇用の場の確保として、新たな企業を誘致するなど、その立地性を活かした土地利用が求められています。

○良好な市街地の維持

地区計画や各種協定等、地区のルールにより形成された良好な住環境を維持していくことが必要です。

○豊かな自然や農地の保全

緑地や、台地部と平野部の間の斜面林、農地については、豊かな緑を形成する要素として保全が必要です。

○集落地の維持

集落地においては、人口減少によるコミュニティ活動の維持や日常生活における移動手段の確保が課題となっています。

(2) まちづくりの方針

①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

②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

③分野別の方針

a. 住宅地・集落地

テーマ	方針
住環境の維持・向上	龍ヶ岡市街地は、地区計画や各種協定等の制度を積極的に活用した住民による自主的なまちづくりの継続を促し、良質な住環境の維持・向上に努めます。
	豊かな自然や総合運動公園、病院等が近接する特色を活かし、健康志向等の生活ニーズに対応した魅力ある子育てしやすい住宅地として、計画的な市街地の熟成を図ります。
	八原地区や長戸地区などの地域に点在する集落地については、日常生活に必要なインフラなど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し、生活環境の維持・向上を目指します。

b. 防災

テーマ	方針
防災インフラの整備	土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域などの急傾斜地については、県と連携しながら、急傾斜地崩壊対策事業を推進し、危険性の排除に努めます。また、崩壊の危険性が高まった際に備え、避難情報伝達体制の整備に努めます。
防災体制の強化	台地という地理的特性を活かし、水害などの災害時には、被災地域からの避難者が円滑に避難することができるよう、避難所の整備など、受け入れ体制を強化します。

c. にぎわい・産業

テーマ	方針
拠点の形成	市街地の商業施設や病院を中心とした地区を、東部地域の住民が日常生活を営むうえで必要な買い物や、生活サービス、医療、行政サービス等の機能が集まる地域生活拠点として位置付け、周辺のスポーツ・レクリエーション機能と連携しながら、龍ヶ岡市街地をはじめ、周辺の集落地の住民が快適な日常生活を送れるように、拠点機能の維持・向上に努めます。
にぎわいの創出	森林公園はその豊かな緑を活かし、市外からの利用も含めたアウトドアを楽しむことができる場所として、また龍ヶ岡公園は隣接する施設と一体的に憩い・遊び・スポーツ・自然散策などを楽しむことができる場所として、それぞれ交流拠点としての整備やリニューアルを推進します。
産業誘致による地域経済の活性化	本市の地域特性や圏央道 IC へのアクセス性を活かして、つくばの里工業団地の拡張を検討し、工業機能の集積を促進します。また、検討の際には通勤等による交通渋滞の緩和や物流機能の効率化を目的とした新たな道路ネットワークの整備に努めます。
	市街地縁辺部等において、周辺環境との調和や自然との共生に配慮しながら、本市の活性化につながる新たな企業等の誘致のほか、本地区のテーマに沿った魅力的な土地利用を促進します。

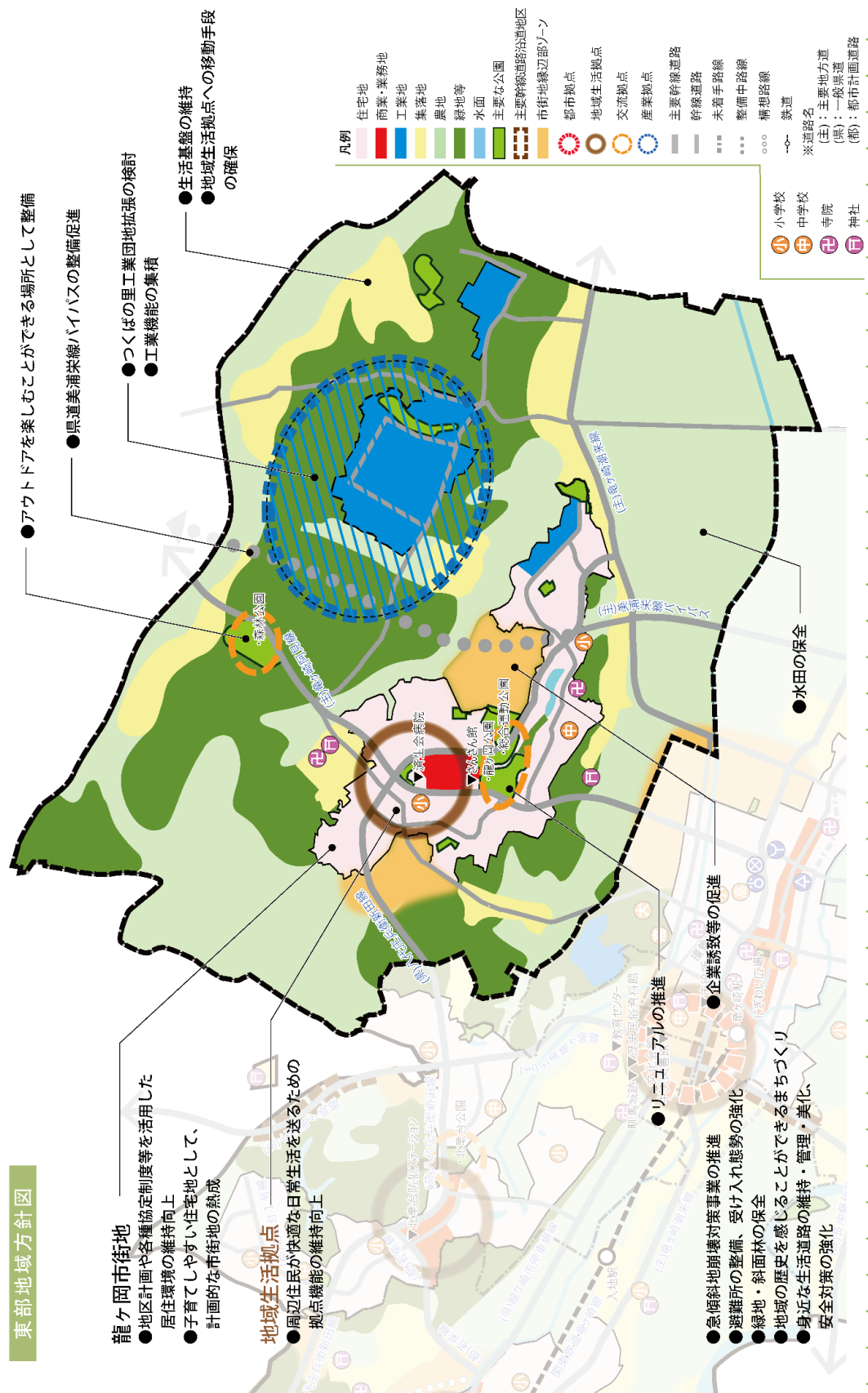
d. 水と緑・歴史

テーマ	方針
水と緑の保全	地域の南部に広がるまとまりのある水田地帯については、本市の農業生産基盤であり、雨水の貯留機能と併せて、良好な景観を形成する要素として、保全に努めます。
	市街地縁辺部に広がるまとまりのある緑地や、集落地と一体となっている斜面林については、自然にふれあえる場所や良好な景観を形成する要素として、保全に努めます。
歴史を活かしたまちづくり	歴史や伝統を継承する富士浅間神社や金剛院などの寺社仏閣を活かしながら、地域の歴史を感じることができるまちづくりに努めます。

e. 道路・交通

テーマ	方針
道路ネットワークの形成	主要幹線道路となる県道美浦栄線バイパスの整備を促進し、広域的な交通ネットワークの確立や新たな交流等の創出を図ります。
	地域住民と協働しながら、身近な生活道路や公的空間の維持・管理・美化を行うとともに、安全対策の強化に努めます。
持続可能な公共交通網の形成	集落地においては、持続的で効率的な地域公共交通の運行により、地域生活拠点への移動手段を確保します。

東部地域方針図

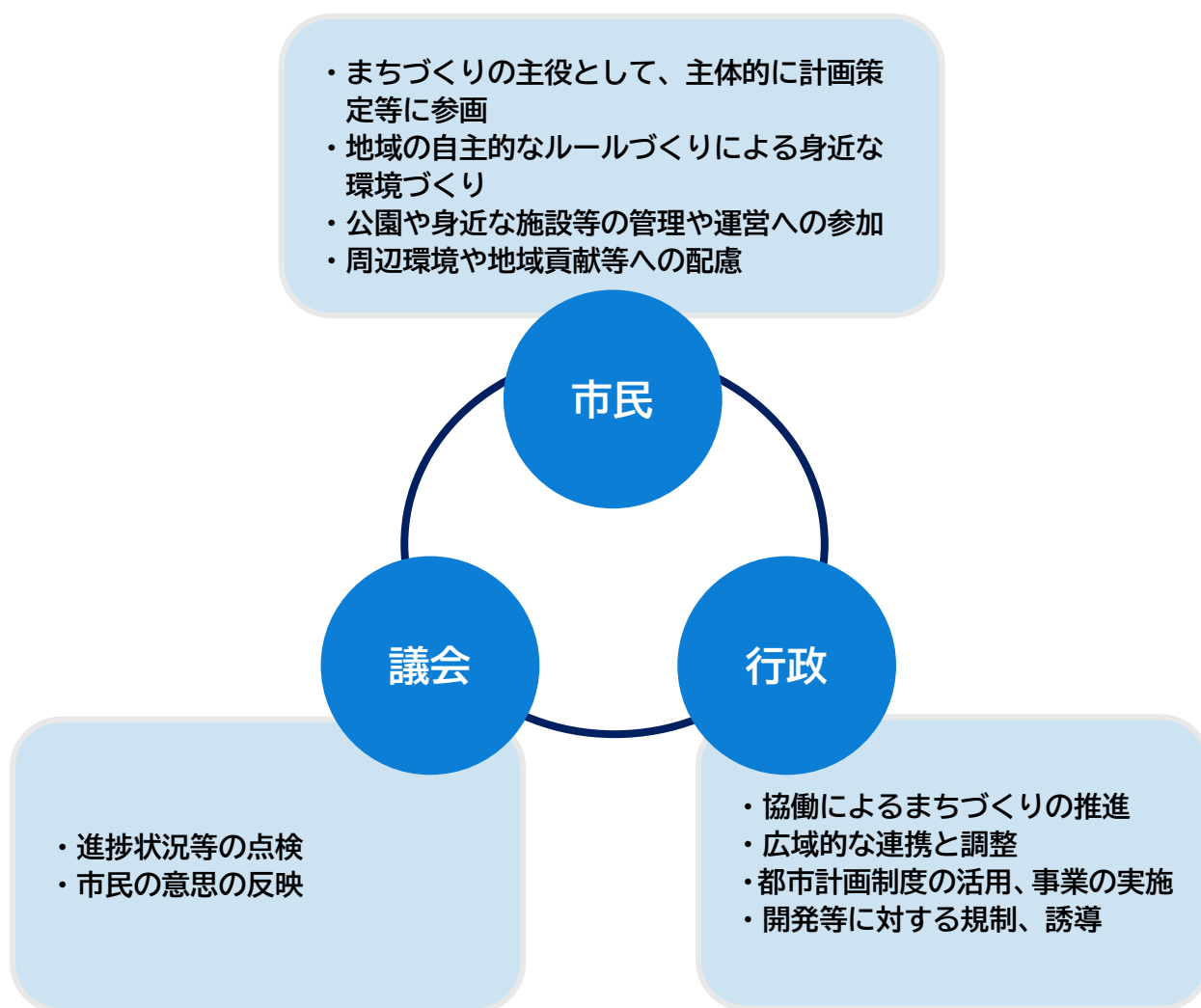


第5章 都市計画マスタープランの 実現に向けて

1. 基本的な考え方

本プランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた「都市計画に関する基本的な方針」であり、本市の進めるまちづくりの都市計画に関する基本的な考え方を示したものです。今後は、本プランの考え方に基づき、各分野・事業ごとの調整や調査を実施の上、都市計画の決定など必要な法的手続きを進め、具体的な事業を展開することで、本プランの実現を図ります。

これらの実現にあたっては、市民・議会・行政がそれぞれの役割と責務を果たし、同じ目標に向かってともに考え行動することで、「龍ヶ崎市まちづくり基本条例」に定める「協働によるまちづくり」を推進することが必要です。



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

市民によるまちづくり活動を豊かに育てていくため、企業や大学等の専門機関と連携しながら、幅広い人材の確保・育成に努めます。

(2) まちづくりの機運の醸成

ホームページやSNS、広報紙などの多様な媒体を活用して、情報発信に努めます。

また、市民活動団体や地域コミュニティ協議会をはじめとした、市民によるまちづくり活動に対しては、出前講座による職員の派遣や、都市計画等に精通した専門家の派遣など、積極的な支援を行います。

3. マネジメントの視点に立ったまちづくり

公共施設については、今後の財政需要を踏まえ、事業の緊急度、優先度に応じた選択と集中による効率的なまちづくりを進め、総量を削減するなど、トータルコストの縮減に取り組みます。

公共インフラについては、「施設維持」を基本的な考え方とし、定期的な点検・診断により施設の状態を正確に把握しながら維持管理を行うとともに、改修時等には、新技術の導入等により、将来的なコストの縮減・平準化を行います。

また、官民連携（PPP/PFI）による施設の整備・維持管理手法を活用するなど、まちづくりにおける民間活用を重視します。

4. 都市計画制度の活用

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地・基盤施設用地・緑地・自然環境等を適切に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保することを基本としています。

その発展を図る手段として、土地利用の誘導・制限等、都市計画に必要な多くの事柄について、都市計画法に基づく都市計画決定を行うことで、実現の担保性を高めています。

古くから栄え、都市として一定の成熟を見る本市では、限られた都市空間について、防災性を高めつつ、地域の実情に合わせた土地利用の適正な配分を確保、または再配置することが求められます。そのため、本プランに基づき、地域の実情を考慮しながら、都市計画決定や変更等について検討を行います。

(1) 地区計画制度

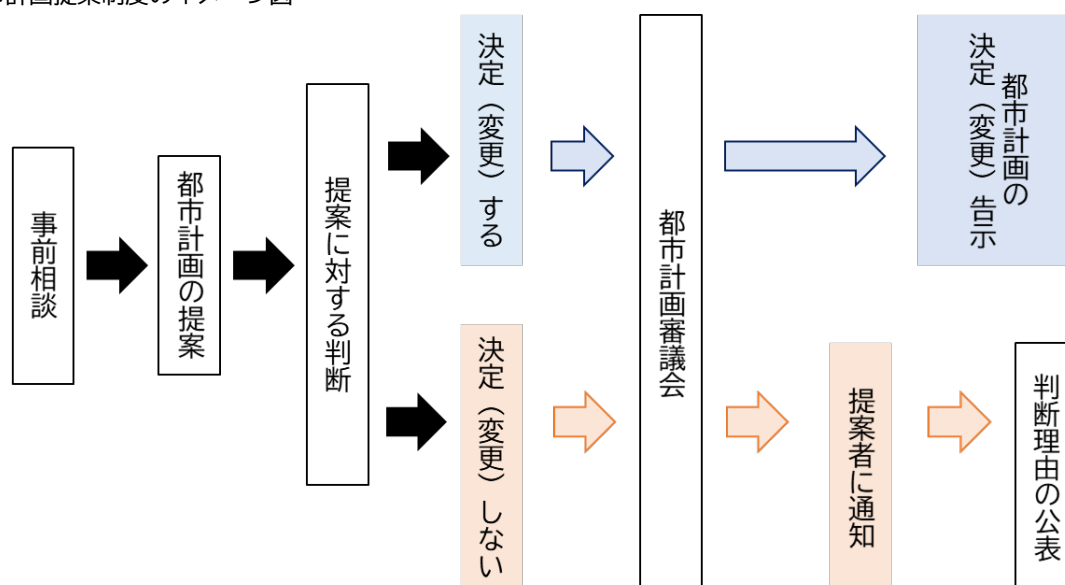
「地区計画制度」は、それぞれの地区の実情に応じた、地区レベルのきめ細やかなルールを定める制度です。本市では、この地区計画制度を活用し、良好な市街地の形成及び保全を図るとともに、地区の課題解決に向けて、どのような計画手法が適しているのかを検討する段階から地域住民の参加を促し、地区計画制度の理解促進に努めます。

(2) 都市計画提案制度

「都市計画提案制度」は、住民等の自主的なまちづくりや民間などによる都市再生の推進を図るため、土地所有者やまちづくりNPOなどが一定の条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができる制度です。

本市におきましても、住民や民間事業者などの様々な主体により、提案制度を活用した「住民や民間が主体となるまちづくり」の推進を図るため、その活用に向けた周知・普及を図ります。

◆都市計画提案制度のイメージ図

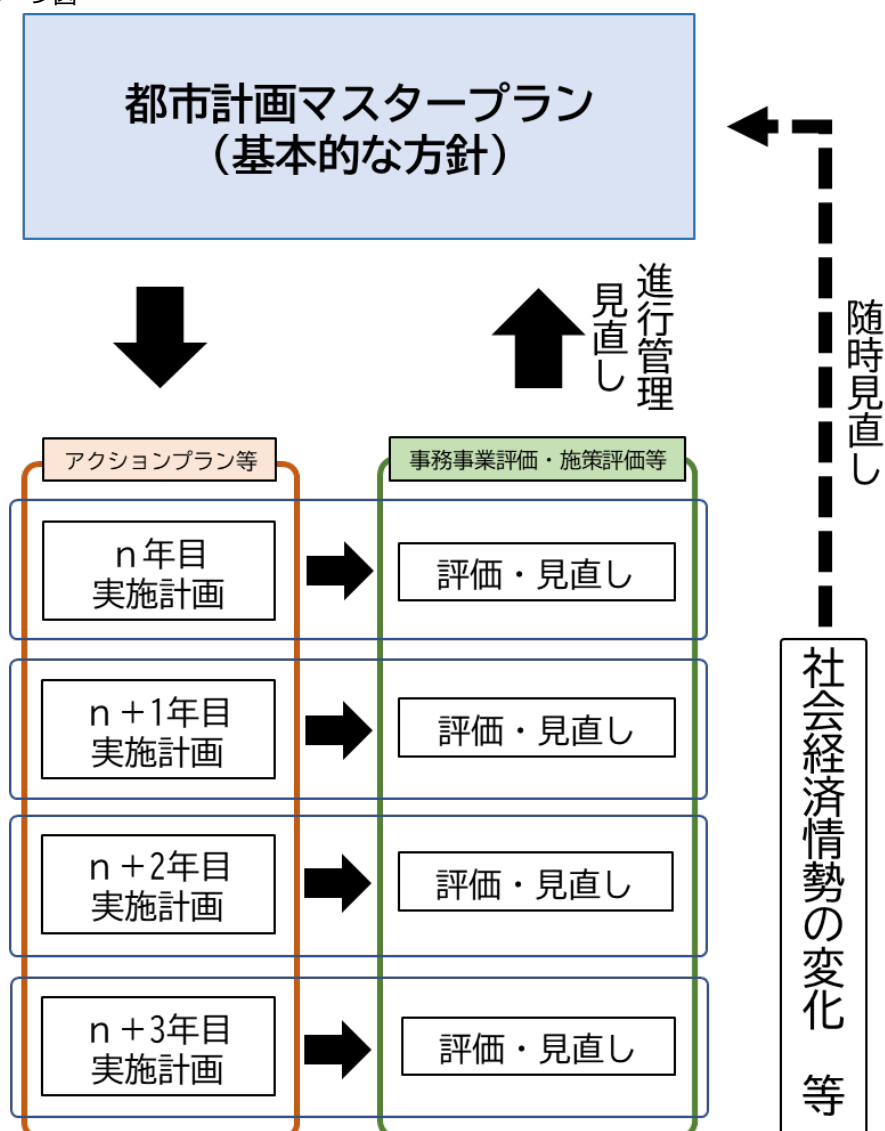


5. 進行管理と見直し

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。

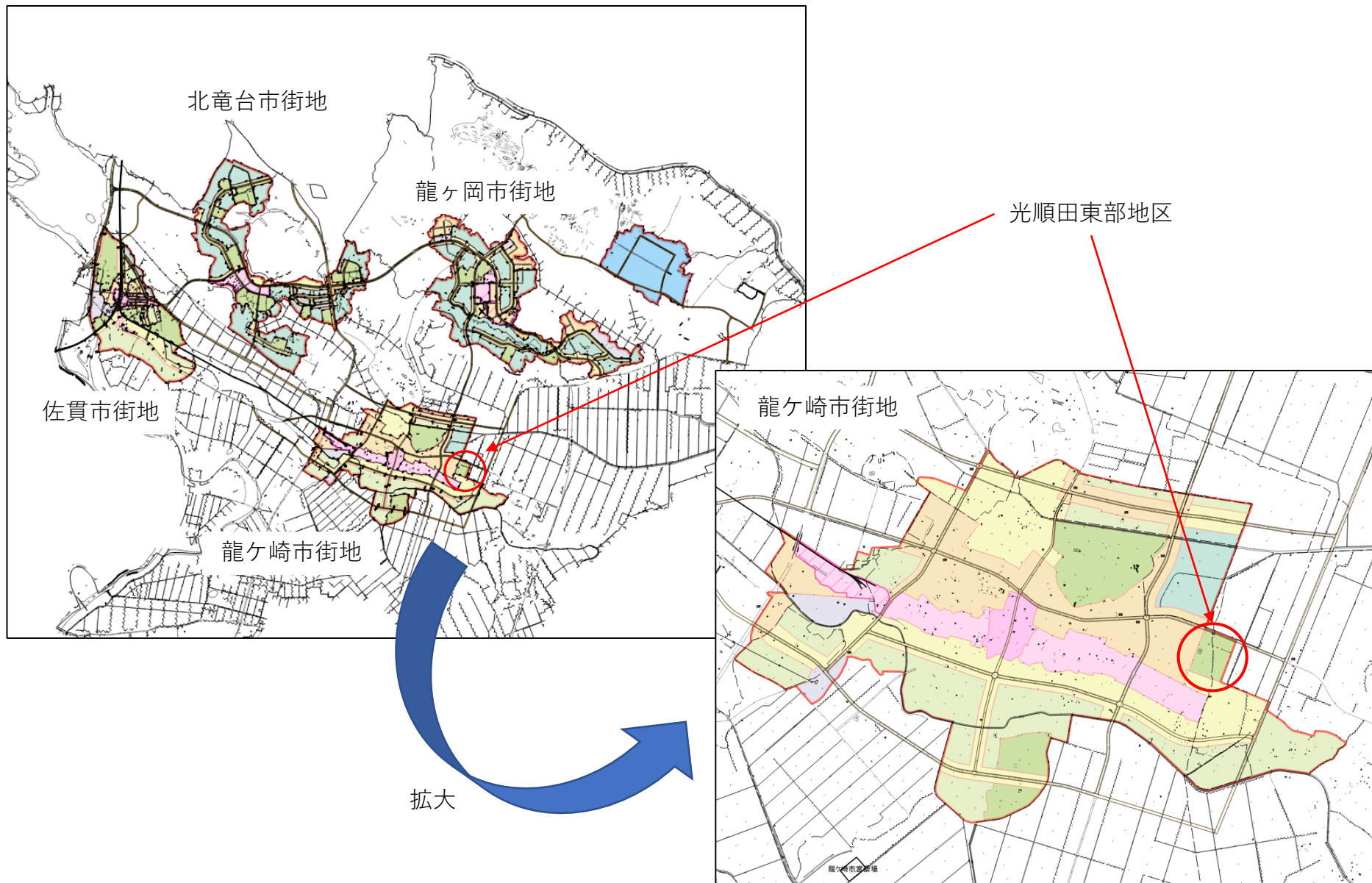
◆見直しのイメージ図



光順田東部地区用途地域変更について

日 時：令和6年12月20日（金）
令和6年度第5回 都市計画審議会

1. 用途地域変更の場所



2. 変更の概要

光順田東部地区用途地域変更検討図（変更前）



3. 用途地域の制限

今回の用途変更

第一種中高層住居専用地域



※ 建ぺい率／容積率は、
60％／200％から変更なし。

第一種住居地域

(住宅部分)

第二種住居地域

(城南中学校跡地部分)

※欄

- ①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
 ③：2階以下 ④：物品販売店、飲食店を除く ⑤：3,000㎡以下 ⑥：10,000㎡以下 ⑦：客席及びナイトクラブ等の床面積200㎡未満
 ⑧：個室付き浴場等を除く ⑨：600㎡以下 ⑩：300㎡以下 2階以下 ⑪：600㎡以下 1階以下 ⑫：3,000㎡以下 2階以下
 ⑬：作業場の床面積50㎡以下 ⑭：作業場の床面積150㎡以下 ⑮：作業場の床面積300㎡以下 ⑯：1,500㎡以下 2階以下
 ⑰：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 ⑱：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り
 ⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り

(用途地域による建築制限の概要)

	用 途 地 域										
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの（非住宅部分の用途制限あり）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	④
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	⑦	○	○	④
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	④
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	④
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	●
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○
ホテル、旅館	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	●
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	●
カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	⑥
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	●
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	⑦	⑦	○	○	○	●
キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	●	○	○	⑧	●
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
大学、高等専門学校、専修学校等	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
認定子ども園（幼保連携型）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
老人福祉センター、児童厚生施設等	⑨	⑨	○	○	○	○	○	⑨	○	○	○
自動車教習所	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○
単独車庫（附属車庫を除く）	●	●	⑩	⑩	⑩	⑩	○	○	○	○	○
建築物附属自動車車庫	⑪	⑪	⑫	⑫	③	③	○	⑪	○	○	○
⑪⑫⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
自家用倉庫	●	●	●	⑮	⑫	○	○	⑮	○	○	○
畜舎（15㎡を超えるもの）	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下（原動機の制限あり）	●	③	③	③	○	○	○	③	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（原動機・作業内容に制限あり）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑬	⑭	⑭	○
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場（原動機・作業内容に制限あり）	●	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
危険性が大きいか又は環境を悪化させるおそれがある工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
自動車修理工場（原動機の制限あり）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	⑮	⑮	⑮	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	●	●	●	●	⑮	⑮	⑮	○	○	○	○
量が非常に少ない施設	●	●	●	●	⑮	⑮	⑮	○	○	○	○
量が少ない施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
量がやや多い施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
量が多い施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○

4. 変更の経緯

旧城南中学校跡地活用 これまでの取り組み

【具体的な取り組み】

時期	内容
令和2年9月	庁内需要調査
令和3年5月～6月	地域住民説明会（愛宕中城南中統合準備会・城南中学校付近の3協議会【龍ヶ崎・龍ヶ崎西・大宮】）計4回
令和3年7月～10月	サウンディング型市場調査（4者参加）
令和4年3月31日	城南中学校 閉校
令和4年8月	敷地測量・境界確定業務委託完了
令和4年9月	不動産鑑定評価業務委託完了
令和5年6月	住民説明会（公募開始のお知らせ）
令和5年7月～9月	第1回公募型プロポーザル（不調）
令和6年3月	不動産鑑定評価（再鑑定）
令和6年5月～11月	第2回公募型プロポーザル
令和6年11月6日	優先交渉権者決定（大和ハウス工業株式会社 茨城支店）

【その他】

- ・民間事業者との対話（30社程度）
- ・全員協議会（市議会）、公共施設等マネジメント推進委員会（附属機関）、公共施設等マネジメント戦略会議（内部）、庁議（内部）に複数回にわたり審議・報告

5. 城南中跡地活用プレスリリース



茨城県龍ケ崎市 令和6年11月 定例記者会見資料【事業報告】

＼取り組んでいます！公共施設の跡地活用／ 旧城南中学校跡地を活用する優先交渉権者が決定

龍ケ崎市では、令和4年3月末をもって閉校となった、「旧城南中学校」の活用提案を広く募集するため、「公募型プロポーザル」を実施し、この度、優先交渉権者を決定しました。

旧城南中学校は、「定住人口・交流人口の増加」「にぎわいの創出」等を目的に跡地活用を検討。公募型プロポーザルを、本年5月10日から11月6日の期間で実施しました。



▲旧城南中学校の校舎と体育館

プロポーザルでは、価格面だけではなく、定住・交流人口の獲得、地域のにぎわい創出、経済波及効果など、地域課題の解決やまちづくりに寄与するかなどを評価しました。

今後、優先交渉権者との協議を経て、詳細な事業内容及び事業開始までのスケジュールなどを決めていきます。

■優先交渉権者・提案内容等の概要

優先交渉権者：	大和ハウス工業株式会社茨城支店(つくば市東新井38番地1)
提 案 内 容：	スーパーマーケットや物販店舗、飲食店、ボルダリングを含めたサービス施設などが集積する複合商業施設
オープン時期：	令和9年秋(予定)
所 在 地：	龍ケ崎市1736番地 外2筆 29,884.49㎡
事 業 手 法：	売買
提 案 価 格：	279,936,000円(税抜き)

6. 今後のスケジュール

時 期	内 容
令和7年2月	地元説明会(用途地域変更について)
	事業者による土地利用説明会
令和7年5月	公聴会
令和7年6月	茨城県との事前協議
令和7年8月	都市計画変更案の縦覧(14日間)
令和7年10月	都市計画審議会(諮問・答申)
	茨城県との本協議
	都市計画決定