

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。

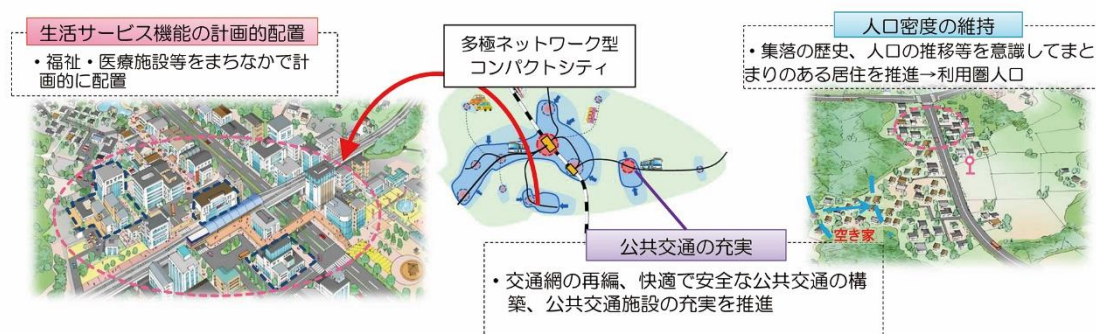
本市の最上位計画である「龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030」では、今後の人口減少や高齢化の進行に的確に対応しながら、持続可能な都市づくりを進めていくため、各市街地に拠点地区の形成を進めるとともに、各市街地間のネットワーク性の向上を図ることにより必要な機能を補完し合う多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指すとしています。

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」(2020(令和2)年)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

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

2. 将来都市像と目標人口

(1) 将来都市像

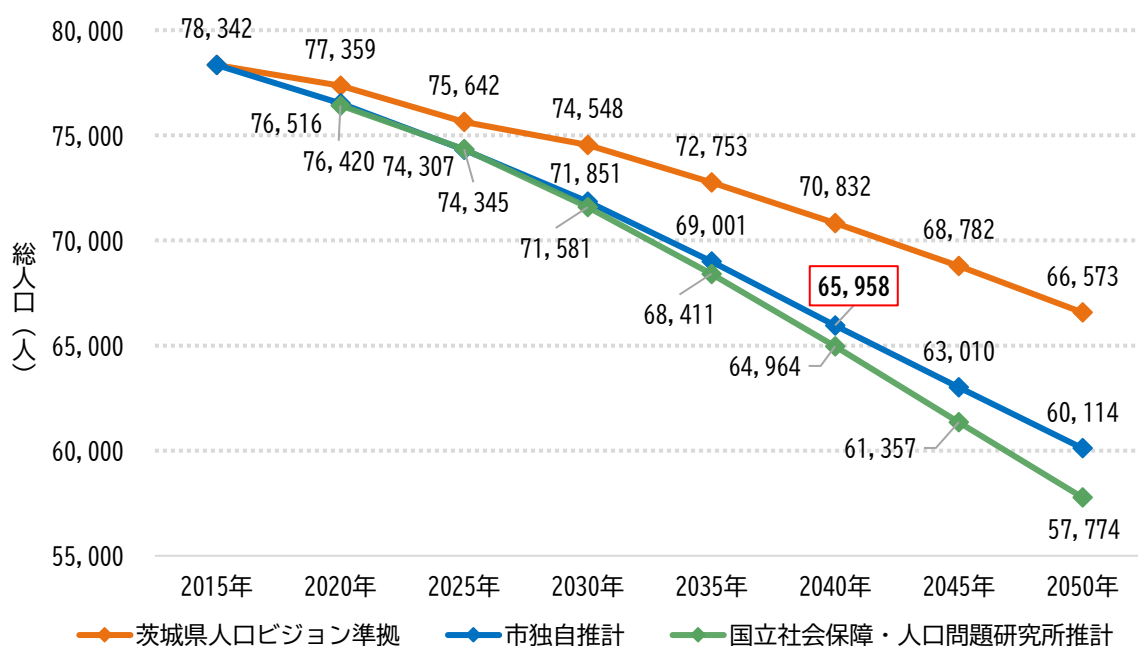
「龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030」(以下「最上位計画」という。)の将来像「Creation
—とともに創るまち・龍ヶ崎—」を、本プランの将来都市像とします。



(2) 目標人口

本プランは、最上位計画とその将来像を一つにし、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(令和22)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

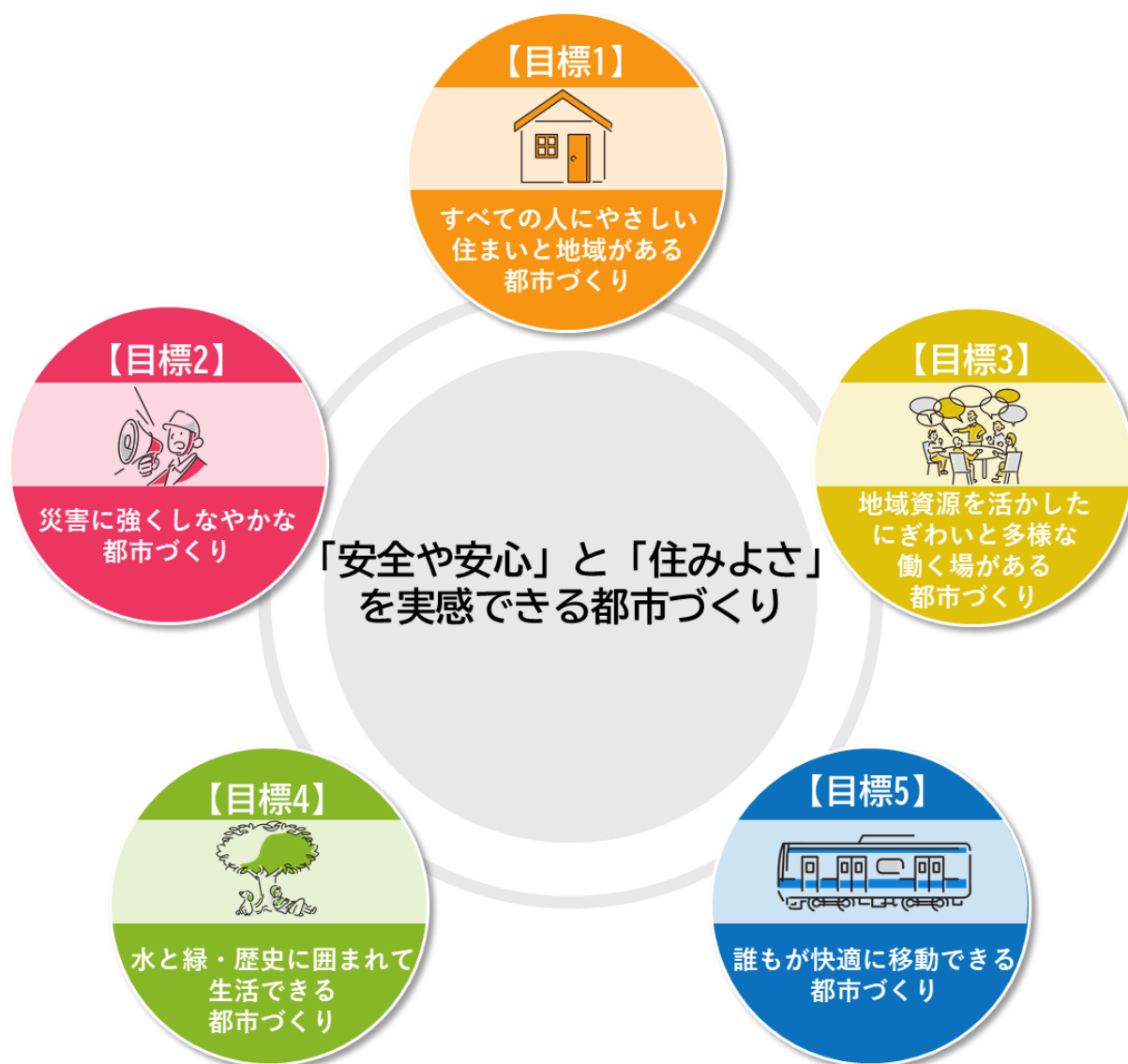
(1) 都市づくりの基本理念

～「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

(2) 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り「自助・共助・公助*」の視点のもと、関係機関と連携し、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)

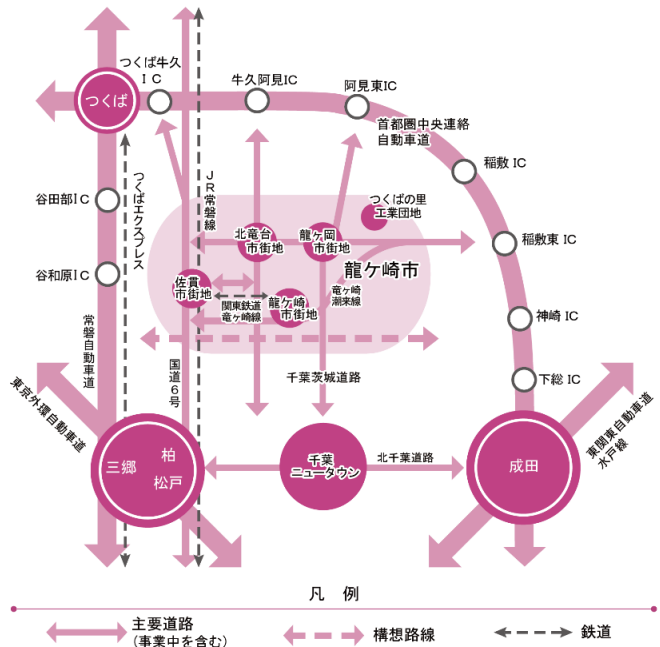
広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備・改善を計画的に進めます。また、先端技術を取り入れながら、住民・交通事業者・行政が一体となった利便性が高く持続可能な公共交通の構築を目指します。

4. 将来都市構造

(1) 広域構造

つくばエクスプレス（TX）の開通や、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」）の整備に伴い、県南地域の都市構造が大きく変化してきています。TX 沿線地域では新たな宅地開発が行われ、人口が増加しており、また圏央道 IC 周辺の整備が促進されている地域においても、工業系の企業立地が進められています。一方で、古くから栄えてきた本市などは成熟段階の状況にあります。東京都心や成田国際空港に近接しているという位置的な強みや、新たな道路整備による圏央道 IC へのアクセス性向上などを活かして、持続可能な都市圏の形成を目指します。

□広域都市構造図



(2) 骨格構造

①基本的な考え方

これまでの都市づくりの経緯や成果を踏まえ、各種都市施設や自然環境など、本市の都市空間の骨格を継承し、拠点や軸を強化しながら都市機能の更なる充実や快適な環境づくりを進めます。本市の4つの住宅系市街地である、龍ヶ崎市街地、佐貫市街地、北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地の中心地区を地域生活拠点と位置付け、地域の特性に応じた必要な機能の集積や各拠点間の連携を図り、地域生活拠点を中心としたそれぞれの生活圏を形成することで、多極ネットワーク型の都市づくりを推進します。

さらに、龍ヶ崎市街地及び佐貫市街地の地域生活拠点を市全体の都市拠点と位置付け、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を推進します。

また、つくばの里工業団地とその周辺を産業拠点と位置付け、既存工業団地の操業環境の維持・活性化に努めるとともに、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、拠点にふさわしい土地利用を目指します。

そして、牛久沼周辺や、大規模な公園である北竜台公園、龍ヶ岡公園、龍ヶ崎市森林公園等を交流拠点と位置付け、市民の憩いの場としての利用のみならず、関係人口*の創出や交流人口*の増加を目的とした拠点としての利活用を進めます。

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。

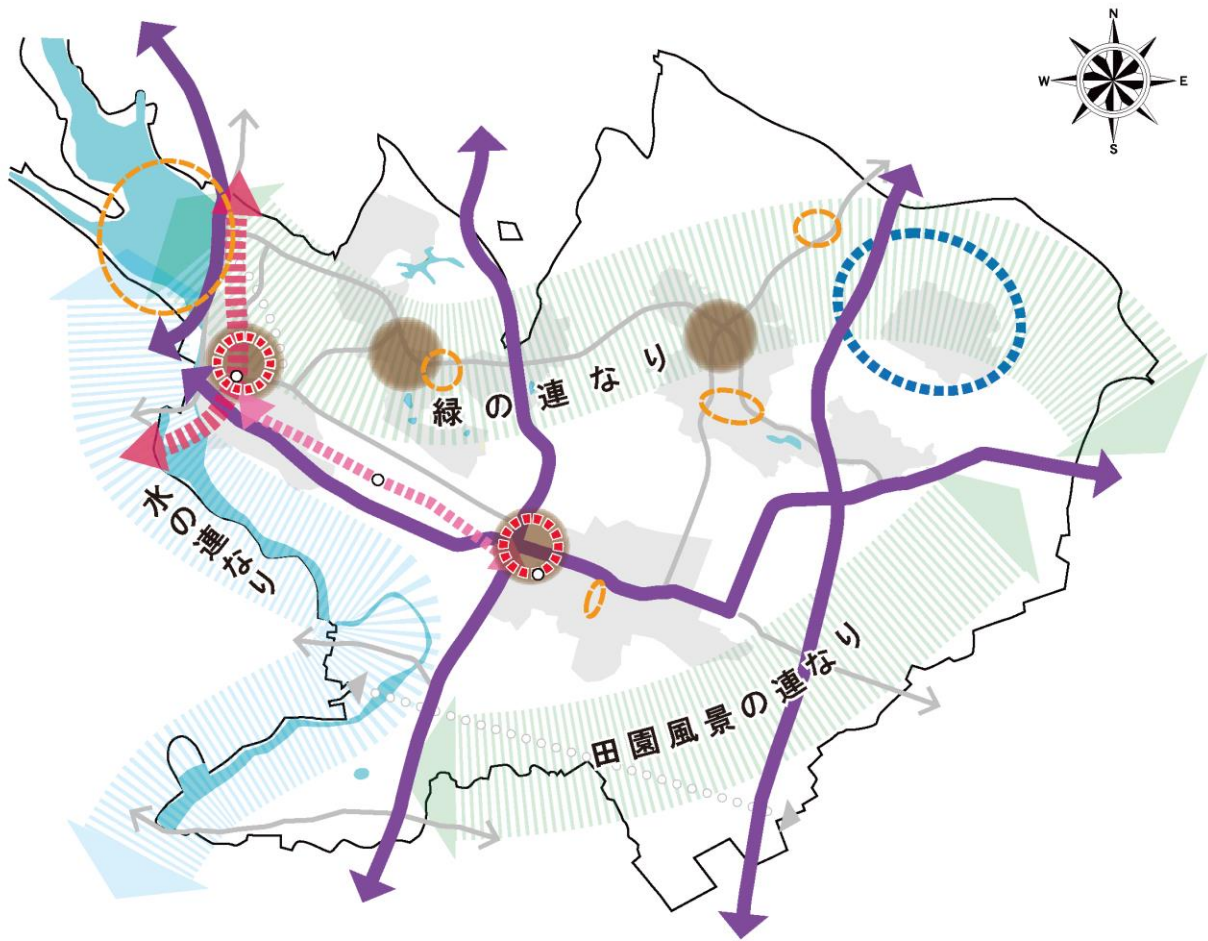
a. 拠点

□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車線化や県道美浦栄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 | | | |

序

1

2

3

4

5

資料編

全体構想

5. 土地利用の方針

(1) 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。

(2) 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. 土地区画整理事業*等により整備された住宅地 土地区画整理事業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あい道路*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、歩きたくなる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



凡 例

※ 斜線箇所は、拡張検討エリア

- | | | | | |
|--------|--------|------|-------|------------|
| 住宅地 | 商業・業務地 | 工業地等 | 集落地 | 主要幹線道路沿道地区 |
| 森林・緑地等 | 水辺 | 農地等 | 主要な公園 | 市街地縁辺部ゾーン |

序

1

2

3

4

5

資料編

全体構想