

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組方針なども包括的に示しています。

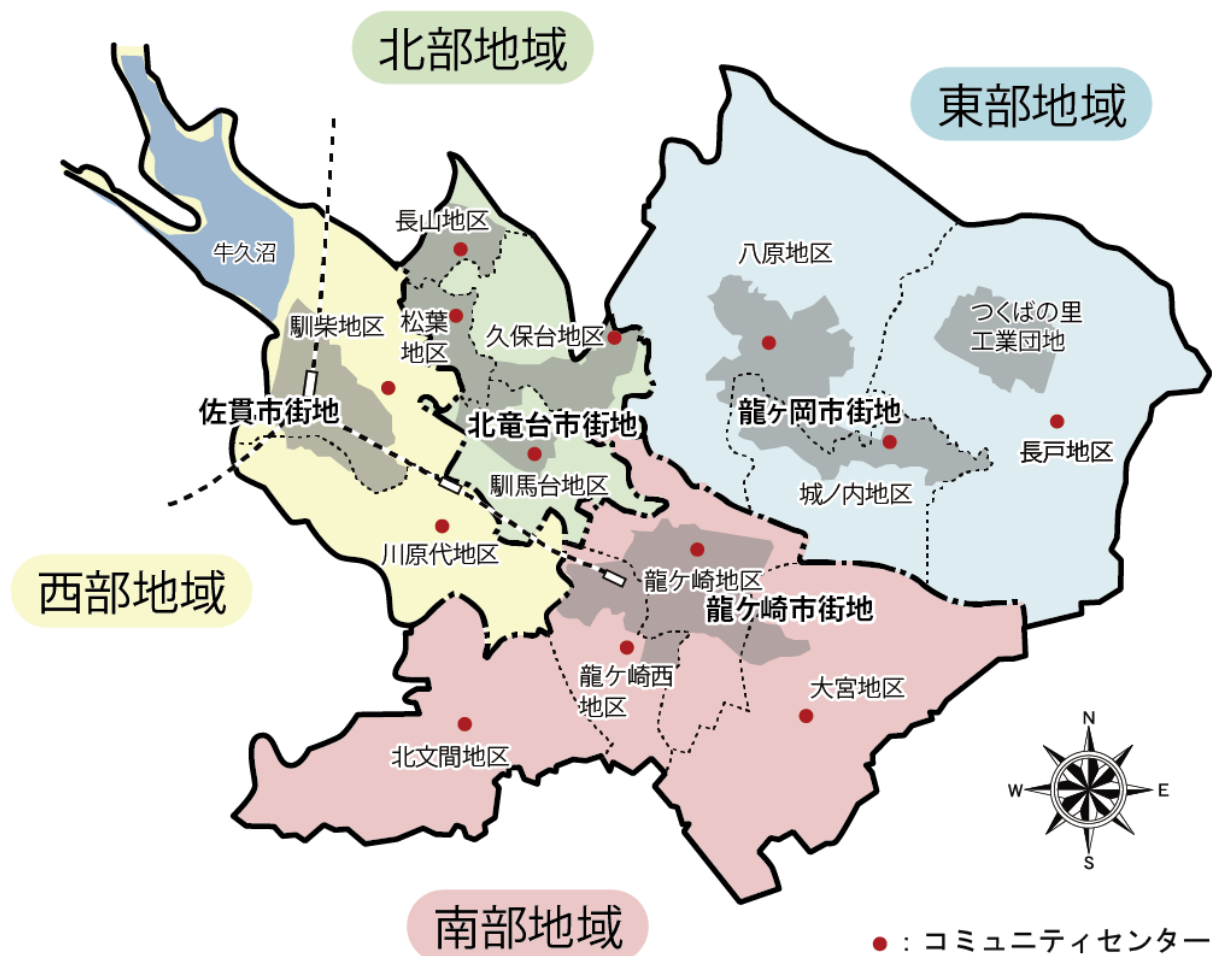
なお、方針図で示す範囲は事業の実施位置を明示するものではなく、今後、地域の方々とまちづくりを進めていくためのたたき台として活用されることを想定しています。

■ 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

序

1

2

3

4

5

資料編

地域別構想

1. 南部地域

(1) 現況と課題

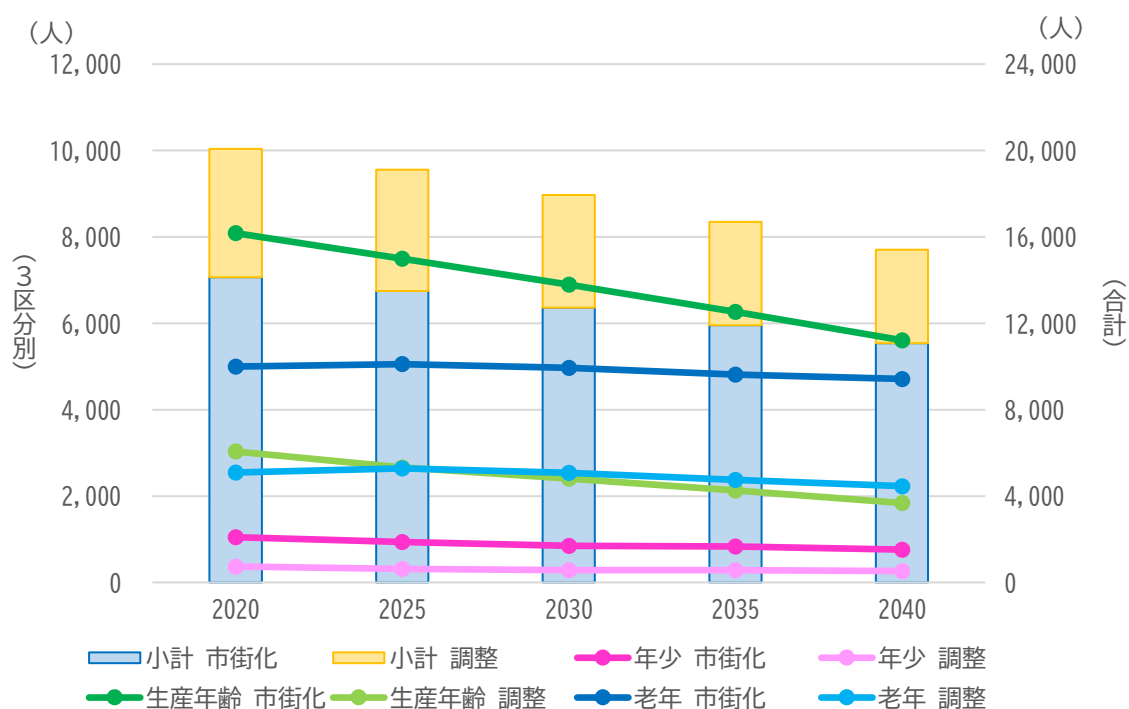
①地域の状況

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。



(人) / (%)

		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

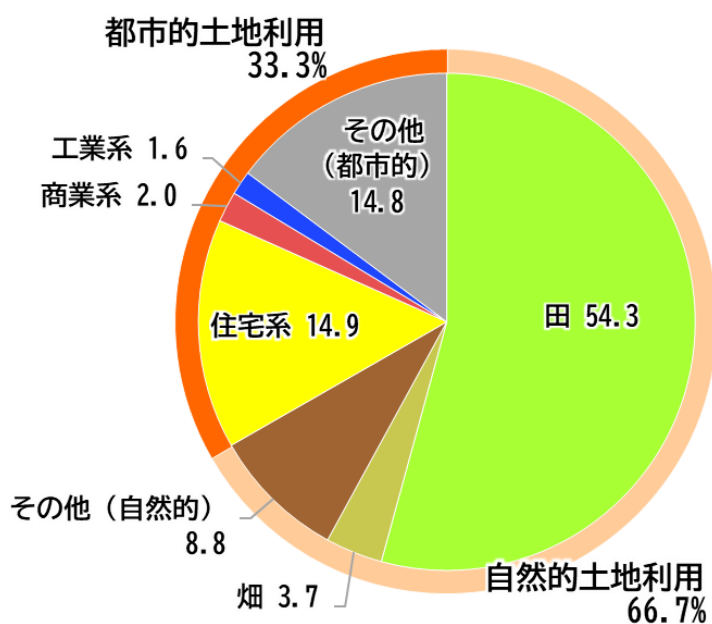
市街化：市街化区域

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。

□土地利用の状況（2020（令和2）年）



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。

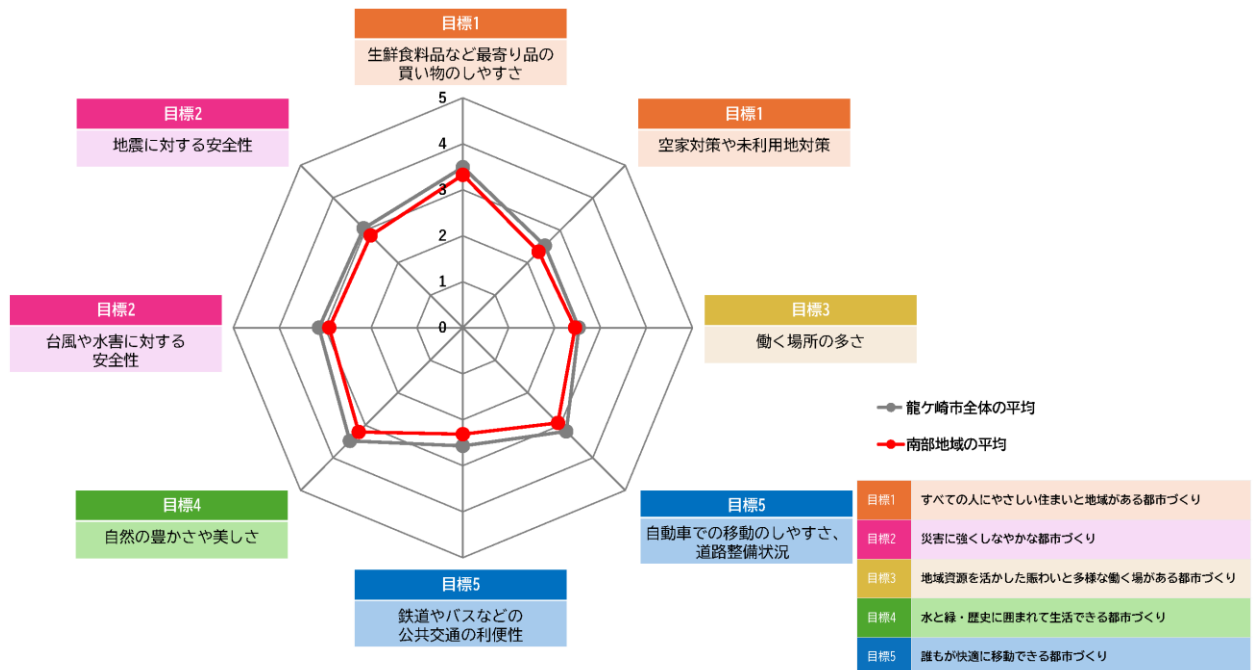


自然を大切にして地元の野菜などをみんなで買うようにしたり、環境を大切にしていきたい。

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



※市民アンケート（2023（令和5）年）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、狭あい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。

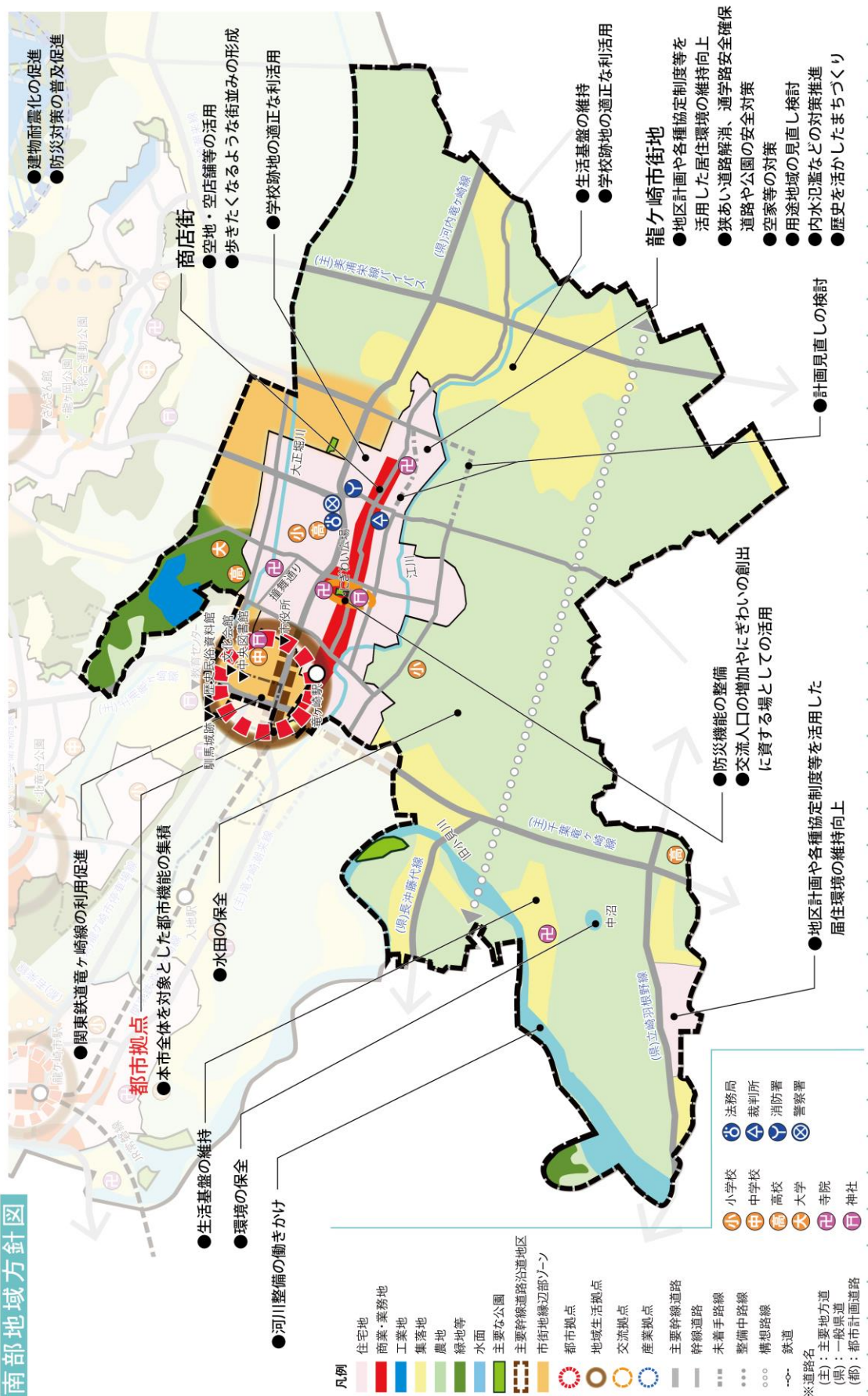
d. 水と緑・歴史

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。

南部地域方針図



2. 西部地域

(1) 現況と課題

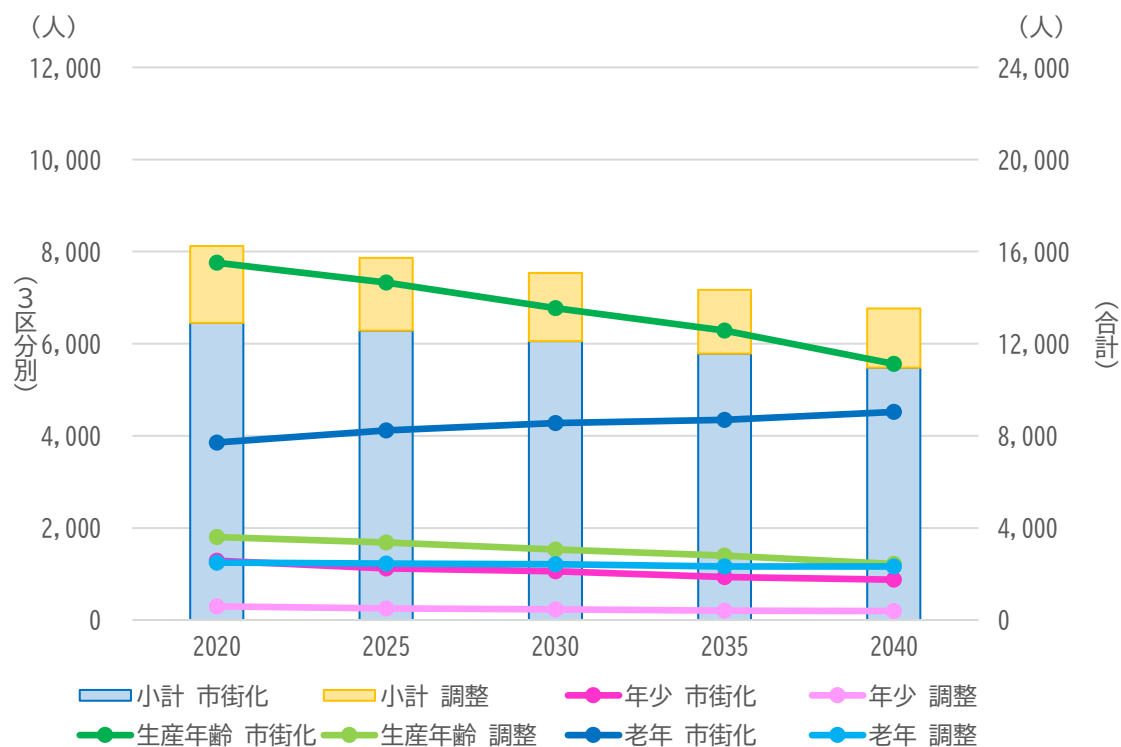
①地域の状況

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。



(人) / (%)

		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

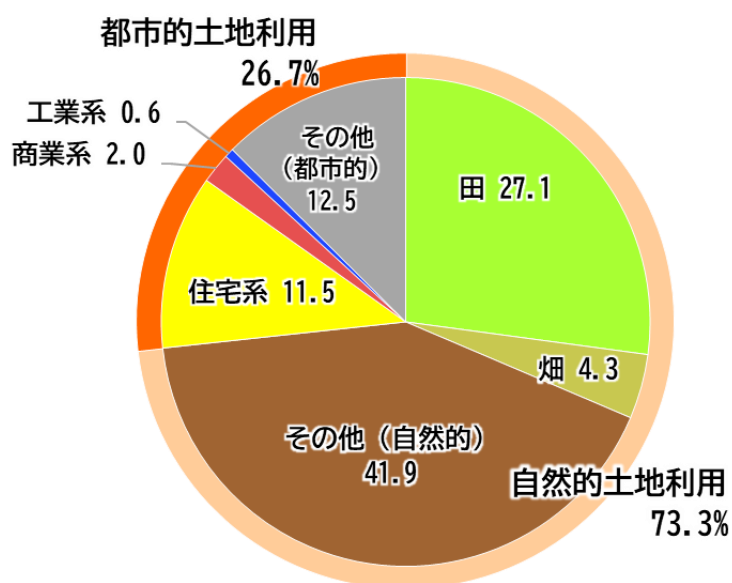
市街化：市街化区域

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。

□土地利用の状況（2020（令和2）年）



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期待したい。

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。

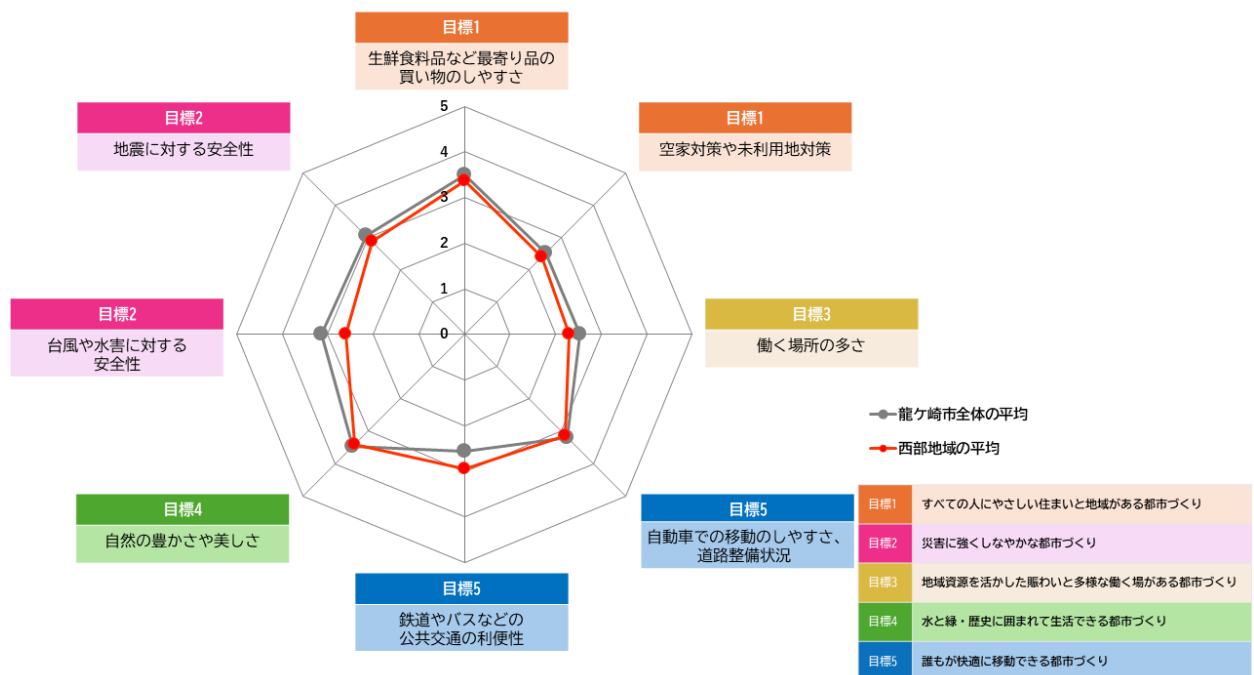


牛久沼の景観を落ち着いて堪能できる場所がないと感じている。

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



※市民アンケート（2023（令和5）年）の「生活環境に関する満足度」より項目を抜粋し分析

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区域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、狭あい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、牛久沼周遊ルートの周知など、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。

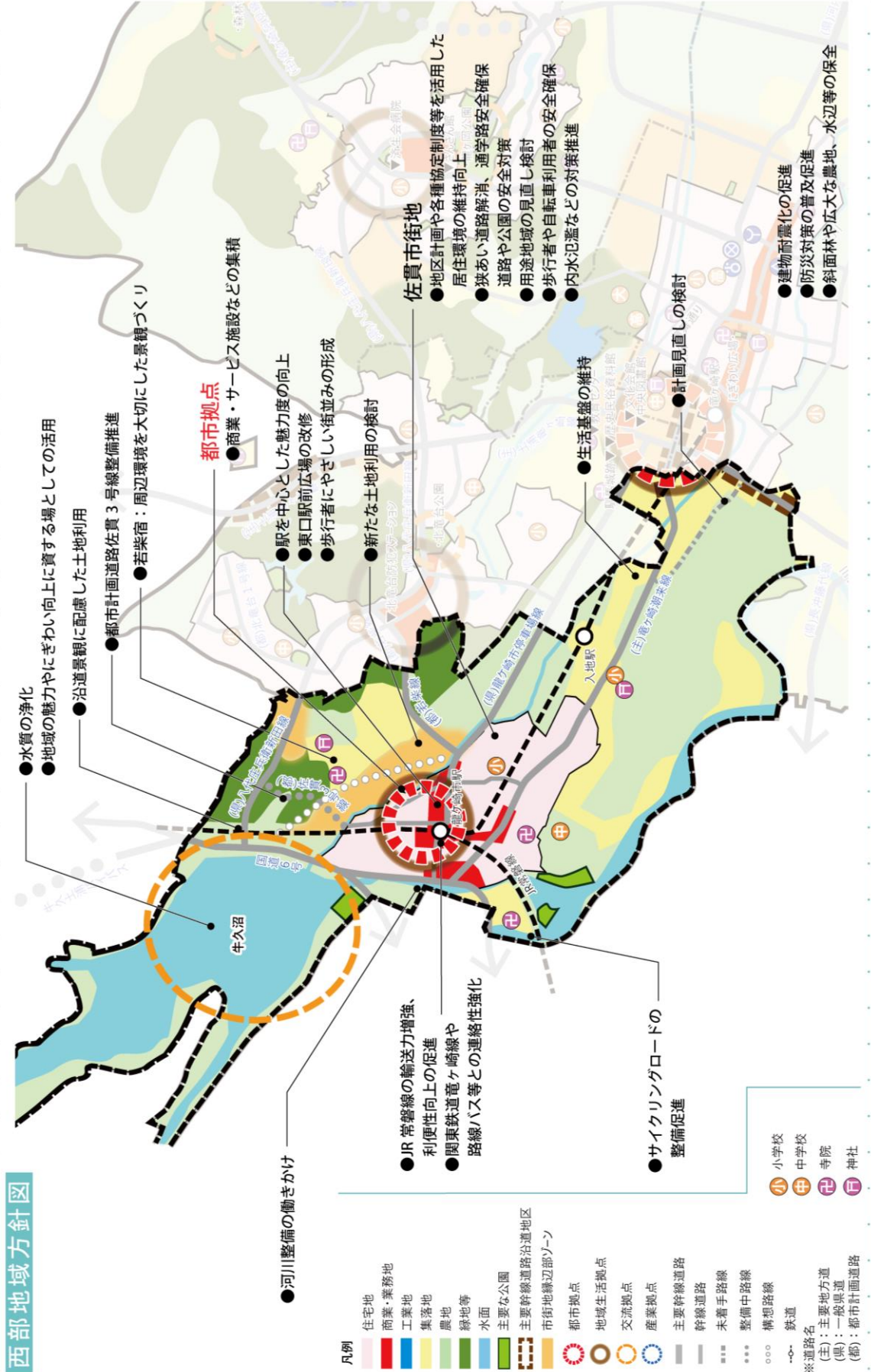
d. 水と緑・歴史

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及び利便性の向上や、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。

西部地域方針図



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ぶゆとりある街並みが広がっています。

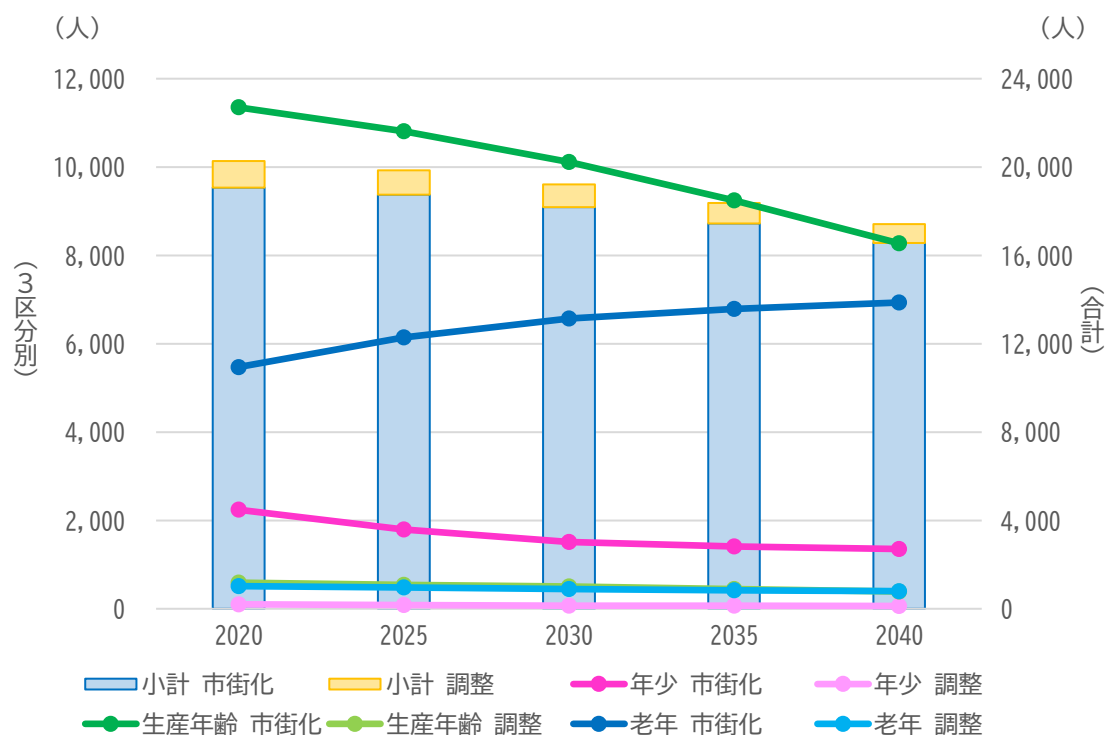
◇地域の中心部には、大規模商業施設が立地しています。

◇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。



(人) / (%)

		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

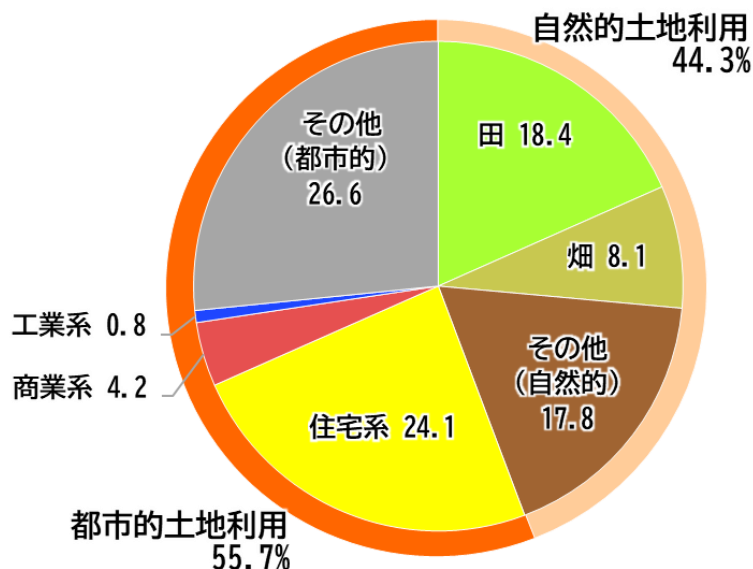
市街化：市街化区域

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。

□土地利用の状況（2020（令和2）年）



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。

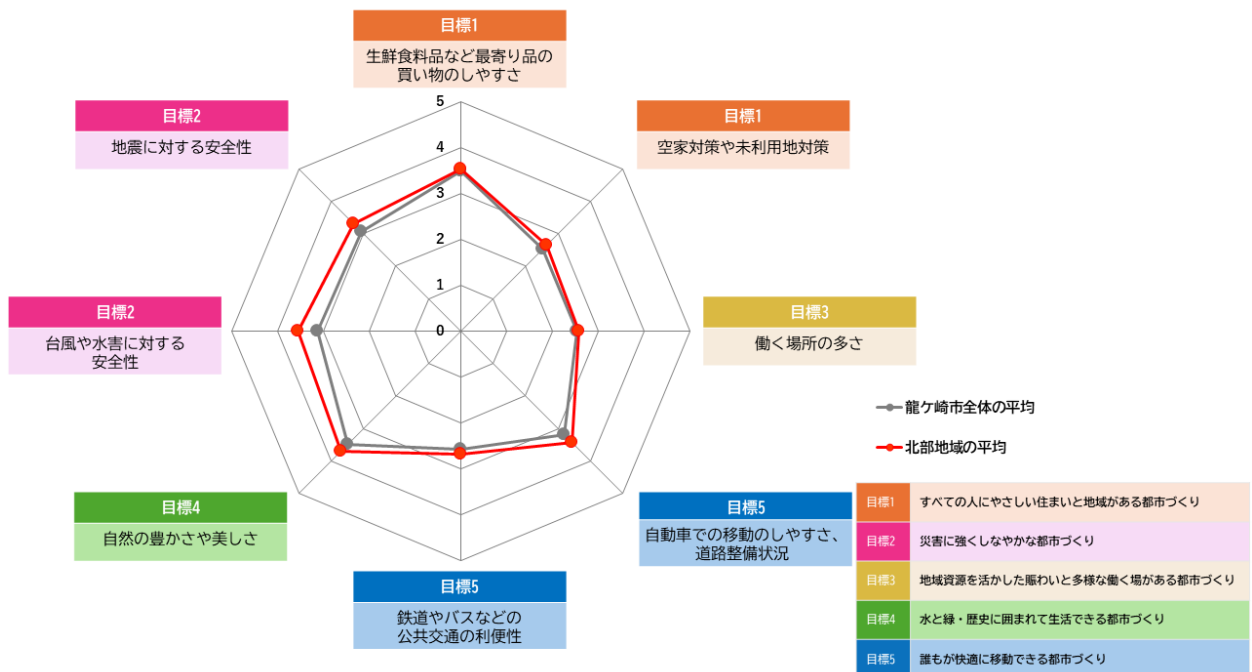


道路の雑草が伸びすぎていて右左折の見通しが悪い。

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



※市民アンケート（2023（令和5）年）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（2020（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観賞・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。

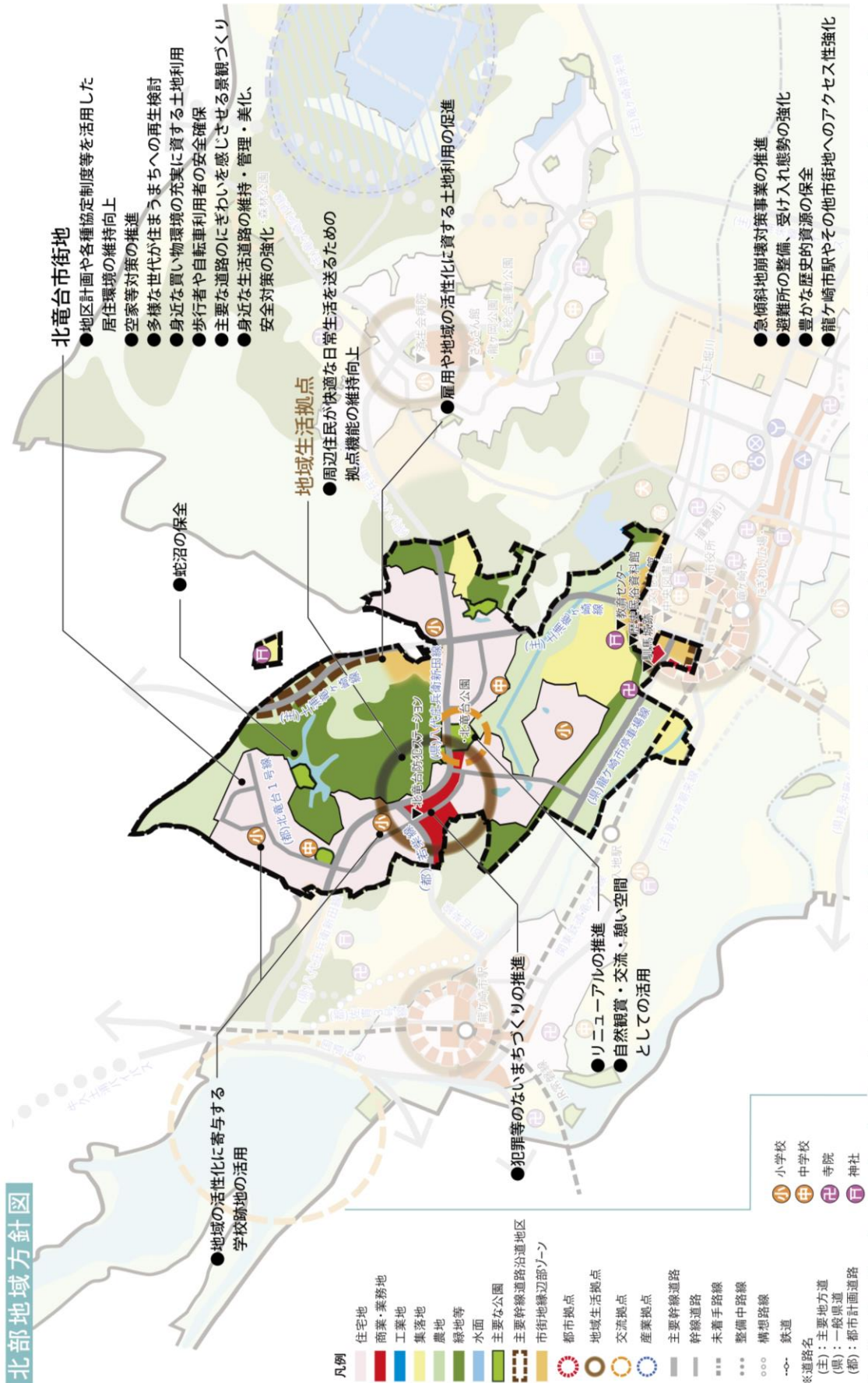
d. 水と緑・歴史

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。

北部地域方針図



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。

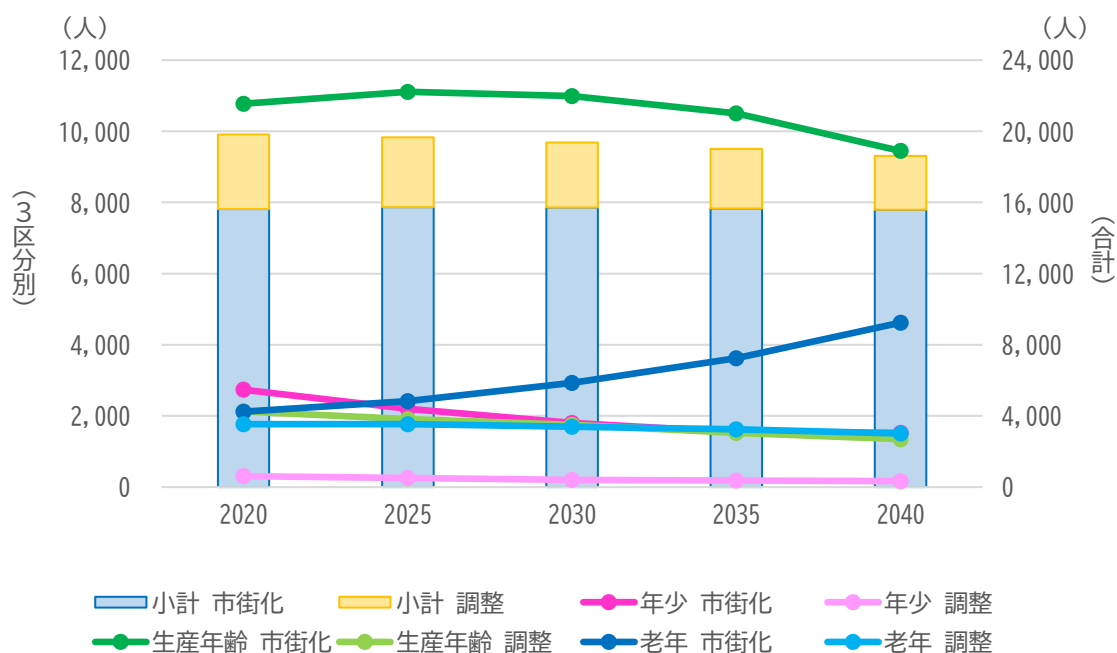
◇市街地の中心には、市民の生活を支える商業施設があり、またその周辺には市民の憩いの場として親しまれている「たつのこやま」を含む龍ヶ岡公園や総合運動公園等のスポーツやレジャーを楽しめる公園のほか、市役所出張所や子育て支援センターの機能を有する「さんさん館」、本市の医療の拠点となる龍ヶ崎済生会病院などの多様な施設が集積しています。

◇地域の北部には、自然の形態を活かした龍ヶ崎市森林公園が、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。



(人) / (%)

		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

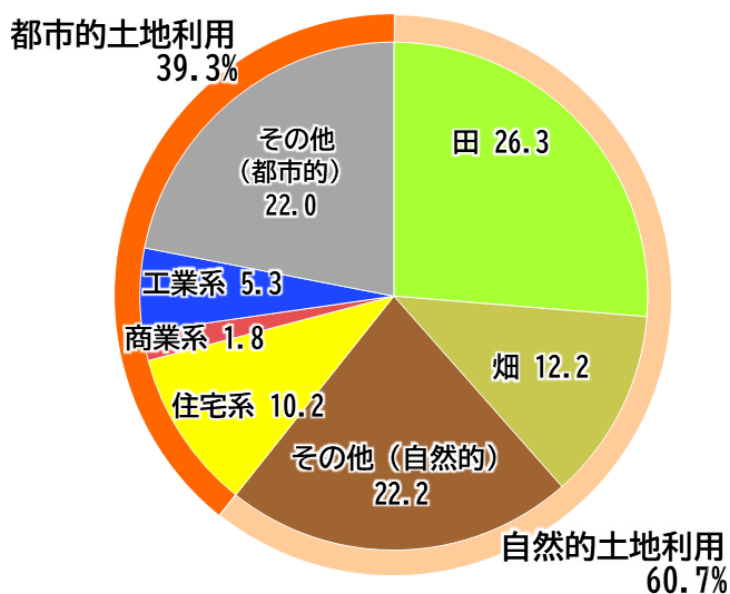
市街化：市街化区域

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。

□土地利用の状況（2020（令和2）年）



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。

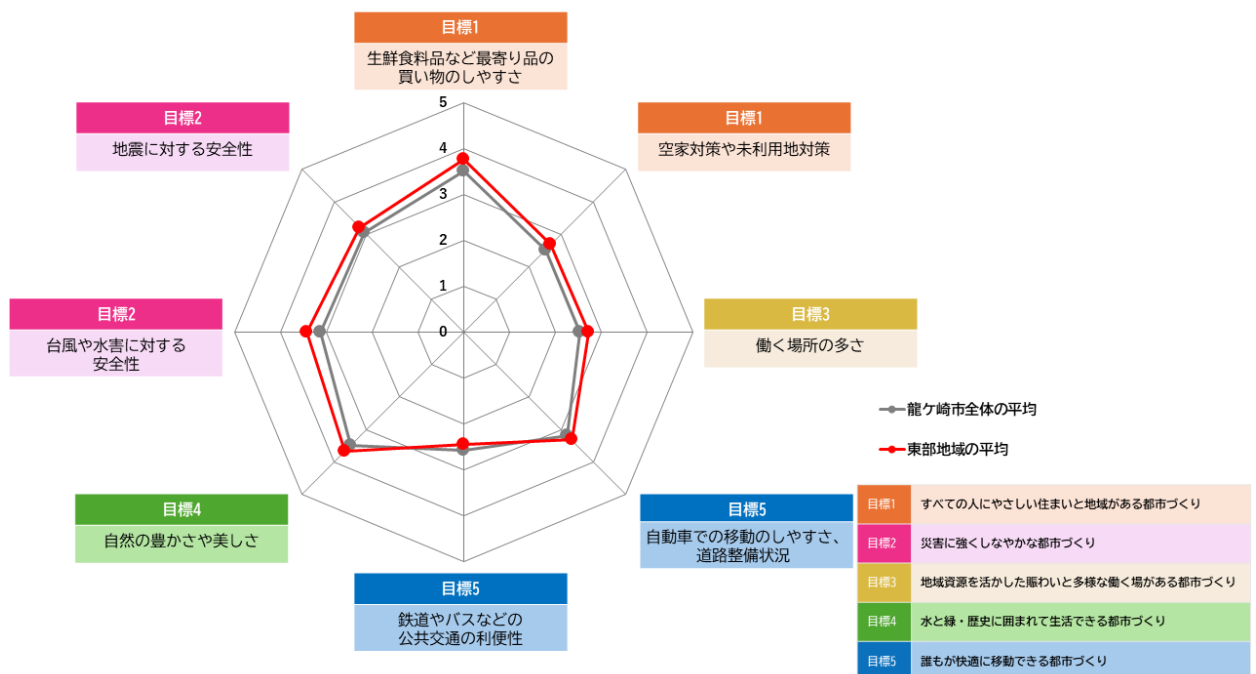


工業団地を拡張して働く場の確保が必要。

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



※市民アンケート（2023（令和5）年）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必要があります。

○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	龍ヶ崎市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

