龍ケ崎市
立地適正化計画

平成31年3月　龍ケ崎市

RYUGASAKI

～これからも快適に暮らせるまちであり続けるために～

平成 27 年の国勢調査の結果、我が国の総人口は調査開始以来、初めて減少に転じ、国全体が本格的な人口減少時代に突入したと言われております。

本市では、これまでのニュータウン開発等により順調に増加してきましたが、平成 22 年の約 8 万人をピークに減少に転じており、今後も一層の減少が予測されているところです。

このような状況下、本市では、平成 29 年 3 月に本市の最上位計画となる「第 2 次ふるさと龍ケ崎戦略プラン」、そしてそれを都市計画の側面から補完する「龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017」を策定しました。

本市のまちづくりにおいて、特に重要となるこれらの計画では、これまでの人口増加を前提としたまちづくりからの転換を図り、人口減少や行政サービスに対する需要の変化等に適切に対応していくことができるよう、人口規模に合わせたコンパクトなまちづくりを推進していくことを基本方針に掲げたところです。

「龍ケ崎市立地適正化計画」は、このようなコンパクトなまちづくりを推進し、人口減少下にあっても、これからも市民の皆さまが安全・安心で快適に暮らし続けていただくことができるよう策定したものです。

本市が想い描くコンパクトシティ実現までの道のりは、非常に長いものとなりますが、市民の皆さまや事業者の皆さまとともに、将来のまちの姿を共有しながら、着実にその歩みを進めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、多くの貴重なご意見をいただきました市民の皆さまをはじめ、龍ケ崎市都市計画審議会委員の皆さま、関係者の皆さまに心から御礼を申し上げます。

平成 31 年 3 月

龍ケ崎市長　　中　山　一　生

本書では、新元号への移行が予定されている 2019 年 5 月 1 日以降の年度等について、平成またはＨのまま表記しています。新元号移行後は、それを読み替えるものとします。

目次

1. はじめに 1
1.1 立地適正化計画策定の趣旨 1
(1) 立地適正化計画制度の背景と目的 1
(2) 立地適正化計画で定める事項 3
1.2 計画の位置づけ 4
1.3 計画期間 5
1.4 計画の対象区域 5
2. 上位・関連計画 6
2.1 上位・関連計画の整理 6
(1) 第２次ふるさと龍ケ崎戦略プラン 6
(2) 龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017 7
(3) 龍ケ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略 9
(4) 龍ケ崎市人口ビジョン 10
(5) 龍ケ崎市公共施設等総合管理計画 11
(6) 龍ケ崎市地域公共交通網形成計画 12
(7) 常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想 13
(8) 竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン 14
2.2 整合を図るべき方針 16
3. 現状・課題 17
3.1 本市の現状について 17
(1) 人口 17
(2) 都市機能 19
(3) 公共交通 25
(4) 居住・土地利用 31
(5) 公共施設 34
(6) 災害上の危険性 36
(7) 地価 38
3.2 本市の抱える課題の整理 39
4. 立地適正化に関する基本的な方針 41
4.1 まちづくりの方針 41
4.2 目指すべき本市の骨格構造 42
4.3 課題解決のための施策・誘導の方針 43
5. 都市機能誘導区域及び誘導施設 44
5.1 基本的な方針 44
5.2 都市機能誘導区域の設定 45
(1) 都市機能誘導区域設定の考え方 45
(2) 都市機能誘導区域 46
5.3 誘導施設の設定 52
(1) 誘導施設設定の考え方 52
(2) 誘導施設 53
6. 居住誘導区域 55

6.1 基本的な方針 55
6.2 居住誘導区域の設定 56
(1) 居住誘導区域設定の考え方 56
(2) 居住誘導区域の設定ステップ 57
(3) 居住誘導区域 60
7. 誘導施策 65
7.1 基本的な方針 65
7.2 都市機能の誘導に係る施策 66
(1) 市が行う施策等 66
(2) その他都市機能の誘導に係る施策 68
7.3 居住の誘導に係る施策 69
(1) 市が行う施策等 69
(2) その他居住の誘導に係る施策 71
7.4 公共交通の充実に係る施策 72
8. 計画の進捗評価 73
8.1 評価指標及び目標値 73
8.2 計画の進行管理 74
資料編 75

1. はじめに

1.1 立地適正化計画策定の趣旨

(1) 立地適正化計画制度の背景と目的

全国的な人口減少や少子高齢化の進行を背景に、今後のまちづくりにおいては、高齢者や子育て世代等、あらゆる世代にとって安心で快適な生活環境の実現と、持続可能な都市経営の確立が課題となっています。

この課題に対応するため、商業施設や医療施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする市民が、これらの施設等に公共交通でアクセスできる等、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を踏まえながら、都市全体の観点から都市構造を見直していくことが求められています。

こうした背景のもと、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と市民、民間事業者が一体となった「コンパクトなまちづくり」を促進するための立地適正化計画制度が創設されました。

このような状況下、本市の人口は、平成 22 年の約 8 万人をピークに減少に転じ、今後一層の減少と高齢化率の上昇が予測されています。

そのため、本市の最上位計画である「第 2 次ふるさと龍ケ崎戦略プラン」(平成 29 年策定)や、都市計画の側面から最上位計画を補完する「龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017」(平成 29 年策定)では、今後の人口減少や行政サービスに対する需要の変化等に的確に対応し、持続可能なまちづくりを推進していくため、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あう「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指していくこととしました。

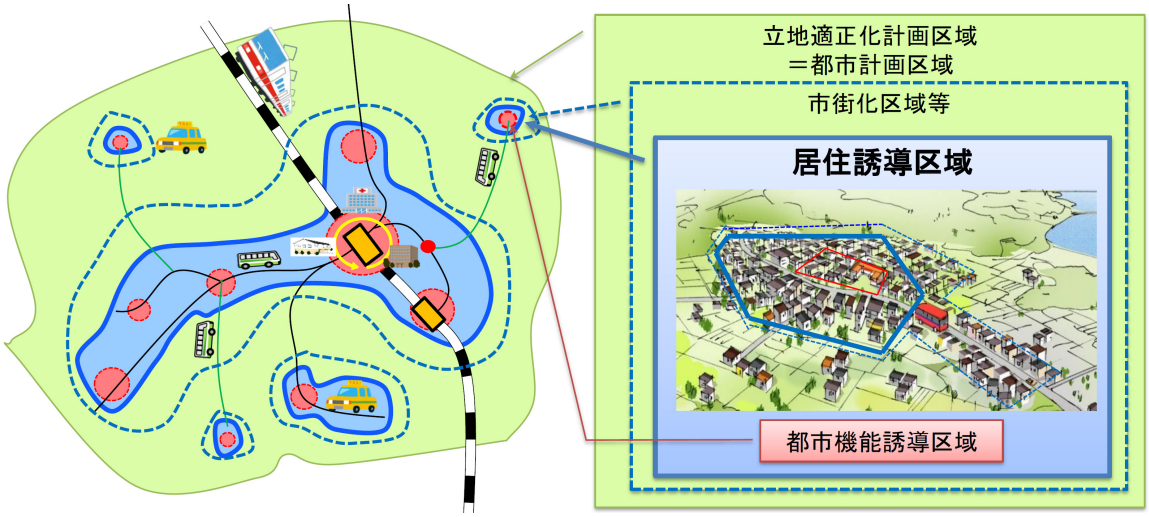
以上のことから、「コンパクトなまちづくり」を推進し、人口減少下にあっても、市民がこれからも安全・安心で快適に暮らし続けることができる「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を図ることを目的として、「龍ケ崎市立地適正化計画」を策定するものです。

【参考：立地適正化計画とは】

立地適正化計画制度は、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により創設された制度です。人口減少、少子高齢化に対応し、医療・福祉・商業といった都市機能や居住機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための指針となる計画です。

立地適正化計画では、都市機能や居住を誘導する具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

■立地適正化計画のイメージ



図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省都市局）

■立地適正化計画で定める区域等

- 居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域（市街化調整区域等の区域に設定することはできない。）
- 都市機能誘導区域：医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域（原則として、居住誘導区域内の区域に設定する。）
- 公共交通：まちづくりと一体となった公共交通ネットワーク
- 誘導施策：都市機能や居住を誘導するための施策

（2） 立地適正化計画で定める事項

1） 計画に定める事項

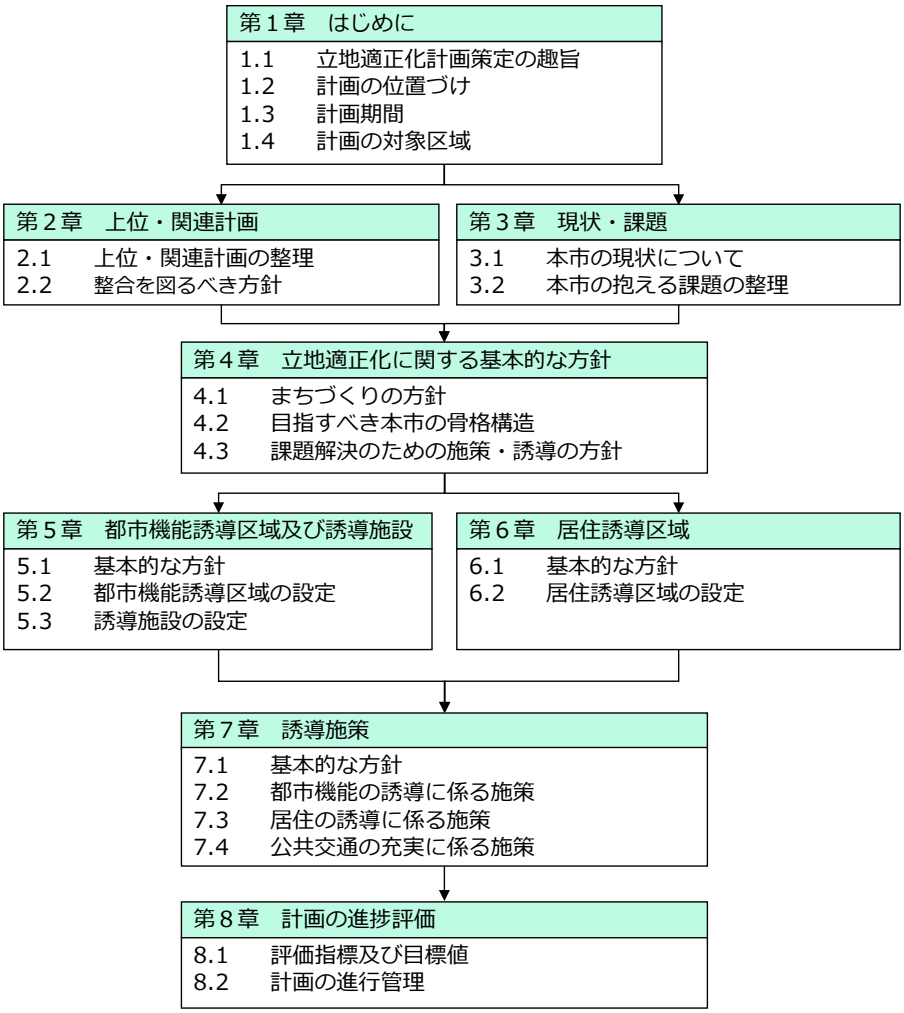
本計画では、以下の事項について定めます。

（ア） 立地適正化計画の区域
（イ） 立地適正化計画の計画期間
（ウ） 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
（エ） 都市機能誘導区域
（オ） 都市機能誘導区域に誘導すべき誘導施設及び都市機能誘導区域に誘導施設を立地誘導するための施策
（カ） 居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するための施策
（キ） 公共交通の充実に係る施策
（ク） 目標値の設定
（ケ） 施策達成状況に関する評価方法

2） 計画の構成

本計画の構成を以下に示します。

■龍ケ崎市立地適正化計画の構成

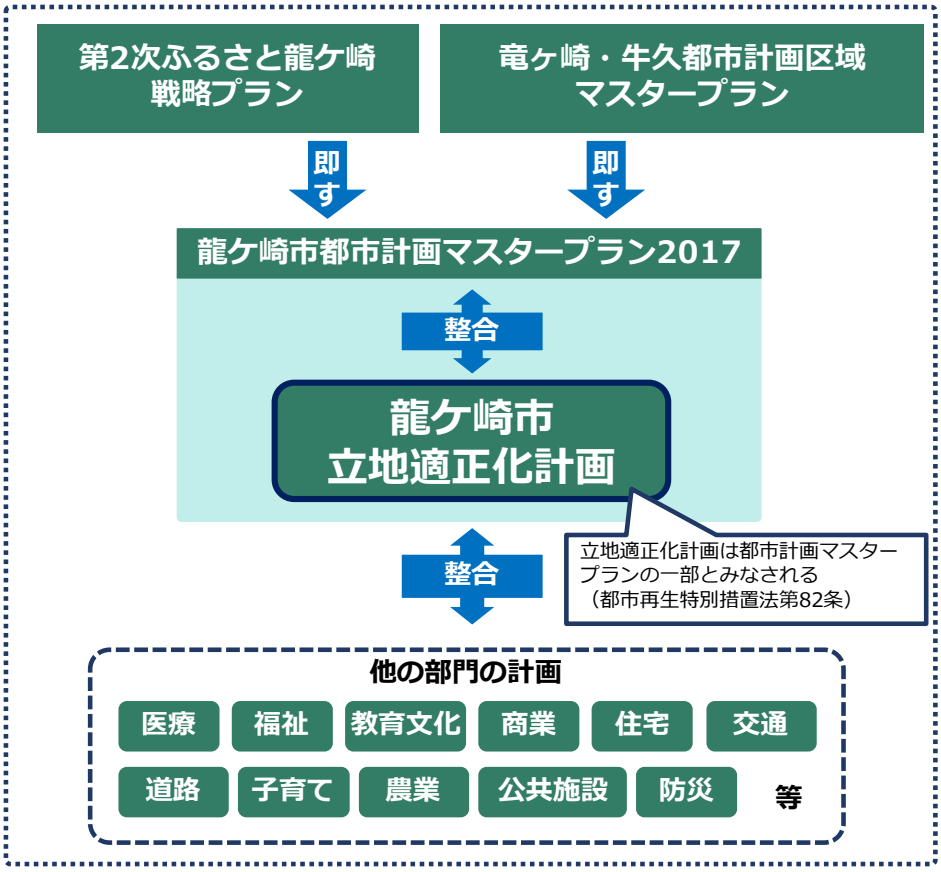


1.2 計画の位置づけ

本計画の位置づけを以下に示します。本計画は、上位計画である『第2次ふるさと龍ケ崎戦略プラン』や『竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン』と整合を図りつつ、『龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017』における基本理念や将来都市構造、まちづくりの方針に準拠して策定します。また、医療、福祉、教育文化、交通等、関連する分野との整合を図ります。

なお、本計画は、都市再生特別措置法第 82 条により、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

■龍ケ崎市立地適正化計画の位置づけ



1.3 計画期間

本計画の目標年次については、人口減少・少子高齢化に対応した長期的な取組が必要になることから、概ね 20 年後の本市の姿を展望することとします。また、本計画は、社会情勢の変化や施策の進捗状況、上位・関連計画の見直し等を踏まえて、概ね 5 年ごとに見直しを行うものとします。

龍ケ崎市立地適正化計画の目標年次
平成 52 年度 （概ね 5 年ごとに見直しを行う）

1.4 計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から、龍ケ崎市全域とします。

2. 上位・関連計画

2.1 上位・関連計画の整理

(1) 第２次ふるさと龍ケ崎戦略プラン

■将来都市像とまちづくりの方向性

将来都市像	**人が元気　まちも元気　自慢したくなるふるさと　龍ケ崎**
まちづくりの方向性	① 若者・子育て世代が安心して結婚・子育てできる環境を創出する。 ② 住みよさの向上等、住んでみたいと感じるまちづくりを推進する。 ③ 少子高齢型社会に対応した地域活力を創造する。 ④ ふるさと龍ケ崎の現在を担い、未来を拓く人づくりを推進する。 ⑤ 将来につながる基盤づくりを推進する。

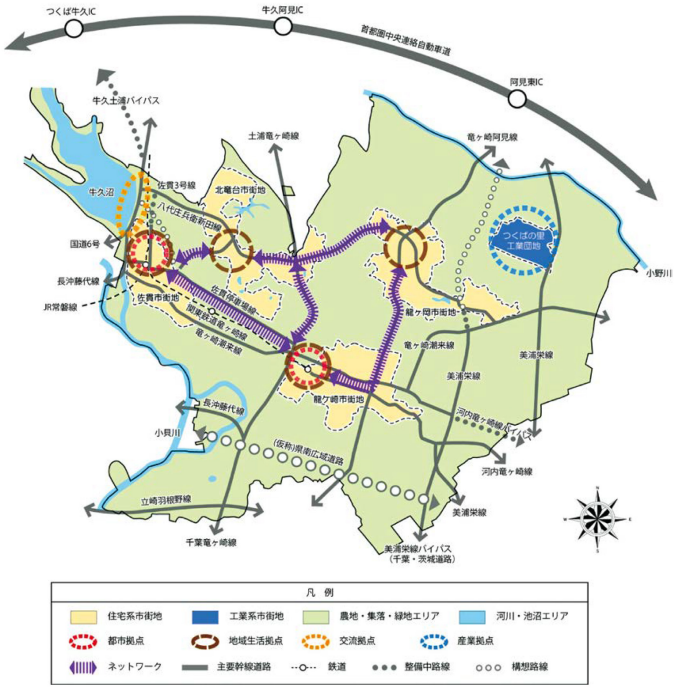
■土地利用の方針

都市整備の基本的な考え方

それぞれの住宅系市街地において、商業・サービス機能等の快適な日常生活に不可欠となる施設の維持・集約を図るとともに、公共施設の縮充（施設を縮小しながらも、機能の充実を図る）の取組を進めながら、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

土地利用の基本方針

- 安全・安心で住みよい環境の形成
- 魅力的で機能性の高い各種拠点の形成
- 快適で便利な市街地環境の形成　　等



▲土地利用方針図

■実行プラン

戦略1　若い世代の希望の実現「若者・子育て世代の定住環境の創出」
戦略2　教育環境の向上「まちづくりを担う人づくり」
戦略3　地域活性化「まちの活性化と認知度向上」
戦略4　地域力の向上「安全・安心で住みよい環境づくり」
戦略5　持続可能な行財政運営「将来につながる基盤づくり」

（2） 龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017

■都市づくりの目標

(1)次代に誇れる快適で魅力ある都市づくり
(2)地域資源を活かしたにぎわいや活力ある都市づくり
(3)健康で、安全・安心に暮らせる都市づくり
(4)若者世代に支持される 住んでみたいと感じる都市づくり
(5)将来を見据えたコンパクトで持続可能な都市づくり

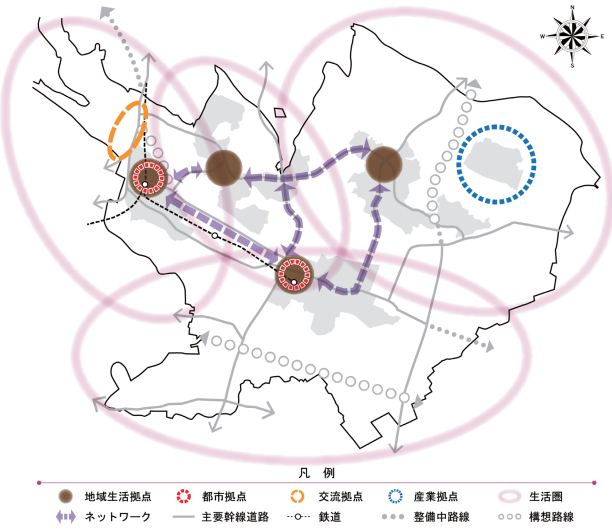
■骨格構造

基本的な考え方

- 4つの住宅系市街地の中心地区を地域生活拠点、工業団地周辺を産業拠点、牛久沼周辺を交流拠点と位置づけ、多極ネットワーク型のバランスの良い都市づくりを推進する。
- 龍ケ崎・佐貫市街地の地域生活拠点を市全体の都市拠点と位置づけ、魅力的で機能性の高い拠点地区の形成を推進する。

形成方針

- 地域生活拠点：日常生活に要する機能の身近な確保と、周辺地域からのアクセス性の確保による、地域生活拠点を中心とした生活圏を形成
- 都市拠点：駅や市役所を中心に都市機能の集積を図り、市の魅力向上やにぎわい創出、交流人口増加に資する魅力的で機能性の高い市全体の拠点を形成
- 拠点間のネットワーク性の向上を図り、都市機能の集約と連携を基本とした多極ネットワーク型の都市づくりを推進



▲骨格構造図

■重点プロジェクト

龍ケ崎市街地における都市拠点の形成	・ 市役所や文化会館等の既存の公共施設の利便性・機能性の向上 ・ 健康・福祉等にかかる複合施設の設置 ・ 新都市拠点開発エリアにおける新たな土地利用 ・ まちなか再生の取組による訪れたくなるまちづくり ・ 竜ヶ崎駅周辺の機能向上
佐貫市街地における都市拠点の形成	・ 常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想に基づく交通結節点としての機能強化 ・ 佐貫駅東口ロータリーの改修 ・ 商業、行政、子育て支援機能の拡充 等

■分野別方針（一部）

拠点整備の方針（コンパクトシティ形成の方針）	・ 4つの住宅系市街地のそれぞれの中心地区を地域生活拠点と位置づけ、商業・サービス機能や公共公益施設等の維持・集積を図り、日常生活に必要な機能が身近に確保されたまちづくりを推進 ・ 龍ケ崎市街地及び佐貫市街地の地域生活拠点を都市拠点と位置づけ、市全体の魅力向上やにぎわいの創出、交流人口増加に資する魅力的で機能性の高い拠点地区を形成 ・ 都市機能等を各拠点に集約し、各拠点間や周辺地域との連携を図ることにより、人口減少社会に合ったコンパクトな都市構造（多極ネットワーク型コンパクトシティ）の実現を目指す 等
土地利用の方針	・ ゆとりある良好な居住環境の維持・創出による快適な住環境の確保 ・ 急速に進行する地域の高齢化への対応に向けた柔軟な土地利用 ・ 地域に応じた特色のある商業・業務地の形成 ➢ 龍ケ崎：市全体を対象とした都市機能充実、まちなかの空地・空店舗活用 ➢ 佐貫：交通結節点としての機能強化、商業・サービス施設の集積 ➢ 北竜台：大規模集客施設や幹線道路沿道の商業集積 ➢ 龍ヶ岡：商業・サービス施設の集積や運動公園・医療機関との連携によるスポーツや健康等のテーマ性を持つゆとりある市街地形成 等
公共交通網形成の方針	・ コミュニティバスの充実と民間路線バスとの連携強化 ・ 広域的なバス交通体系の確立 ・ 乗合タクシーの利便性向上 ・ 交通結節点となる駅前広場の整備 等
公共施設等整備の方針	・ 多機能化・複合化による集約化等の総量削減の推進 ・ 既存施設の有効活用（利用・運営形態の見直し、他用途転用） ・ インフラの予防保全による長寿命化とニーズに応じた全体最適化 等
住環境整備の方針	・ 良好な住環境の形成と良質な住宅の供給 ・ 空家等の対策 ・ 災害に強い住宅地への改善

（3） 龍ケ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

■総合戦略の基本目標

（1）基本目標A 子育て環境日本一を目指したまちづくり

（2）基本目標B 住んでみたいと感じるまちづくり

（3）基本目標C 地域の潜在力を活かしたしごとづくり

（4）基本目標D 地域がつながる、安全・安心なまちづくり

■具体的な施策等

基本目標	施策
A 子育て環境日本一を目指したまちづくり	① 子育てしやすい環境づくりの総合的支援「子どもと住みたい龍ケ崎」の実現 ② 出会い・結婚・妊娠・出産・子育ての各ステージに対応した切れ目のない支援 ③ 子育て世代への経済的な支援
B 住んでみたいと感じるまちづくり	① 住みよいまちづくりによる移住・定住化の促進 ② 「通えるまちづくり」による移住・定住化の促進 ③ 特色ある教育環境の創造 ④ 大学等と連携した人材育成と生涯学習・生涯スポーツの推進
C 地域の潜在力を活かしたしごとづくり	① 産業、金融、行政が一体となった総合的支援体制の整備 ② 若者、女性、アクティブシニア層を中心とした人材の育成・還流・定着の支援 ③ 知名度アップ、地域ブランド確立等による付加価値の向上
D 地域がつながる、安全・安心なまちづくり	① 地域コミュニティを核とした地域力の向上 ② 市民主体の地域防犯・防災の充実 ③ 既存ストックのマネジメント強化 ④ 高齢者の「健幸」力の向上

（4） 龍ケ崎市人口ビジョン

■人口問題に対する基本的認識

- 本市の総人口は、日本の高度経済成長等に支えられつつ、昭和 50 年代後半からのニュータウン開発等により順調に増加してきたが、平成 22 年の 80,334 人をピークに減少傾向にあり、平成 27 年 4 月 1 日の住民基本台帳人口は 78,941 人となっている。
- 合計特殊出生率は、平成 25 年は 1.29 であり、国（1.43）・茨城県（1.42）を下回っている。平成 17 年以降、国・茨城県については上昇傾向にあるが、本市は 1.3 前後で増減を繰り返しており、国や茨城県より低い水準である。また、近年は死亡数が出生数を上回る自然減へ移行している。
- 社会増減については、平成6年に 2,671 人の転入超過を記録する等、平成 18 年までは社会増の状態が継続していたが、近年では社会減へ移行している。
- 年齢階層別人口移動は、大学進学時を含む 15～19 歳は転入超過になっているが、20～24、25～29 歳の各階層において大幅な転出超過となっている。

■目指すべき将来の方向

人口減少への対応は、出生率の向上による人口規模の安定と人口構造の若返り、そして定住促進等の取り組みによる転入の増加と転出の抑制が重要になる。

本市における近年の自然増減・社会増減の動向等の現状分析や国立社会保障・人口問題研究所に準拠した推計をベースとする独自推計に基づく分析を踏まえると、自然増・社会増に向けた施策を並行してバランスよく進めることが効果的であると考えられる。

≪目指すべき将来の方向≫

①若者・子育て世代が安心して結婚・子育てできる環境を創出する
②住みよさの向上等、住んでみたいと感じるまちづくりを推進する
③少子高齢型社会に対応した地域活力を創造する

(5) 龍ケ崎市公共施設等総合管理計画

■公共施設等の現状

本市が保有する公共施設の延床面積は、約 19.5 万㎡であり、そのうち、小中学校等の学校教育系施設が全体の約 6 割(62.5%、うち小学校 33.6%、中学校 26.8%、その他の教育施設 2.1%)を占めている。次いで延床面積が多い施設は、市民文化・社会教育系施設(10.0%)、スポーツ・レクリエーション系施設(9.3%)の順となっている。

■マネジメントの実施方針

公共施設の管理に関する基本方針	**総量の削減**	・ 多機能化・複合化の推進:稼働率や余裕スペースの状況等を検証しつつ、一つの公共施設で二つ以上の目的を果たすことができるように多機能化及び複合化を進める ・ 官民連携(PFI、民間施設の活用)の推進 ・ 更新(建替え)時の見直し ・ 新設の抑制 ・ 広域連携の推進:いわゆるワンセット主義の考えから脱却を図り、複数の自治体で公共施設の機能を補完することができるように、近隣自治体と公共施設の広域連携の推進について検討協議する ・ 資産の圧縮
	既存施設の有効活用	・ 利用形態及び運営形態の改善 ・ 他用途への転用
	効果的・効率的な管理運営	・ 計画的な維持管理による長寿命化 ・ 官民連携(指定管理者制度の導入)の推進 ・ 使用料・手数料の見直し ・ 防災対策の推進
インフラの管理に関する基本方針	**社会構造の変化や市民ニーズに応じた最適化**	・ インフラの適正配置:計画中の施設も含め必要性の低いインフラについては計画中止や既存施設の整理・廃止等を検討する等、市の都市計画との整合を図りながら、インフラの適正な規模と配置を進める ・ 社会の要請等新しいニーズへの対応
	安全・安心の確保	・ メンテナンスサイクルの構築
	中長期的なコスト管理	・ 予防保全型の維持管理の導入 ・ 維持管理の容易な構造の選択等 ・ 新技術の導入 ・ 官民連携

（6） 龍ケ崎市地域公共交通網形成計画

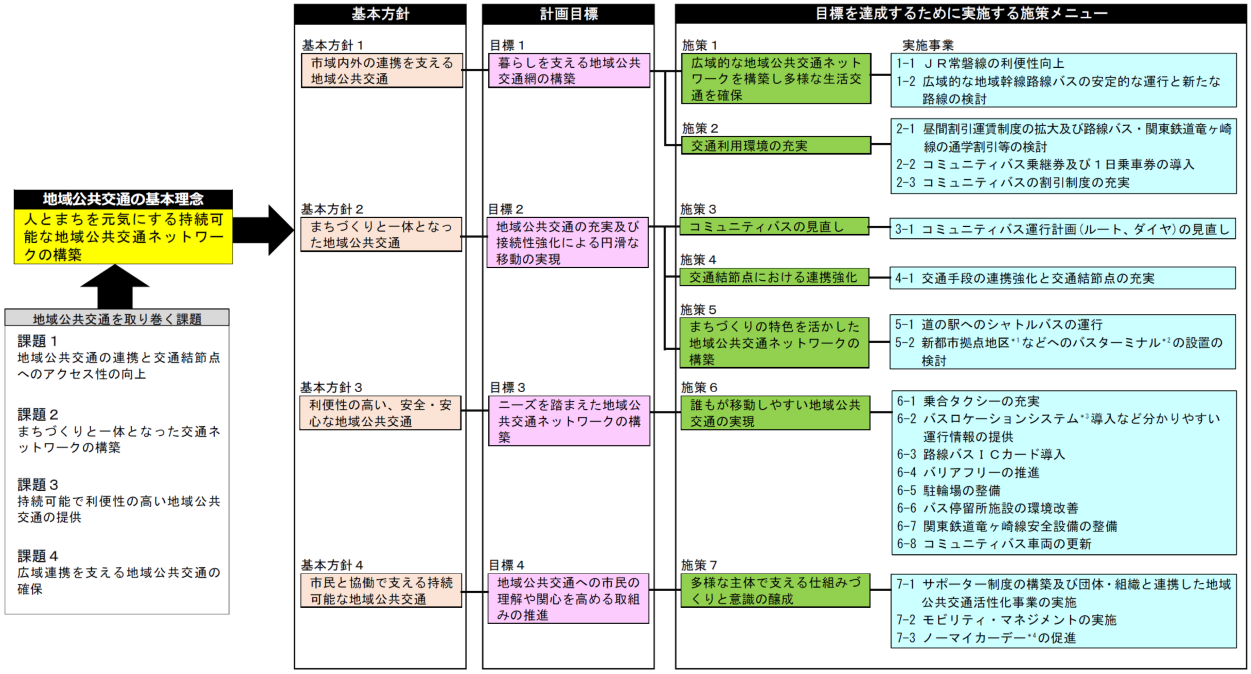
■基本理念

人とまちを元気にする持続可能な地域公共交通ネットワークの構築

■基本方針

基本方針1 **市域内外の連携を支える地域公共交通**	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、近隣市町村及び市内各地域との連携・交流を促進します。
基本方針2 **まちづくりと一体となった地域公共交通**	新たに整備される道の駅、市街地の拠点性や商業環境向上の取組み、公共施設の再配置等、まちづくりの変遷に対応した地域公共交通ネットワークを構築していきます。
基本方針3 **利便性の高い、安全・安心な地域公共交通**	市民ニーズに沿った利便性の高い地域公共交通を形成し、地域間の交流促進や多様な市民が利用することができる安全・安心な交通サービスの提供を目指します。
基本方針4 **市民と協働で支える持続可能な地域公共交通**	持続可能な交通体系を実現するため、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。また、地域公共交通運行事業者をはじめとする様々な主体との協働・連携により、効果的・効率的な地域公共交通ネットワークを形成します。

■施策と実施事業



（7） 常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想

■まちづくりのコンセプト

市民の誇るまち龍ケ崎の顔づくり ～にぎわい、自然、暮らしで創造する交流の玄関口～

■まちづくりの目標

Ⅰ 市の玄関口にふさわしいにぎわいの創出

Ⅱ 水辺を中心とした豊かな自然・景観資源を活用した交流空間の創造

Ⅲ 広域交通を活かした土地利用の高度化と子育て環境の充実した豊かな暮らしの実現

■基本戦略

基本戦略 Ⅰ ～にぎわい～

- にぎわい拠点としての商業・公共機能の強化
- 駅前シンボル空間整備による地域のブランディング
- 利用者活動を促すまちの回遊性機能の向上

基本戦略 Ⅱ ～自然～

- 自然環境を活かした住民の憩い空間の創出
- 広域交通と自然資源による観光拠点機能の強化と交流人口の増加

基本戦略 Ⅲ ～暮らし～

- 交通結節点機能の強化
- 子育て環境日本一をスローガンとした、安全安心の住環境の実現

■ゾーン別の整備方針

ゾーン	整備方針	整備計画(短期)	整備計画(中長期)
佐貫駅ゾーン	商業・公共機能の強化、シンボル空間創出による地域ブランディングの中心として、利用者の回遊性が増すような交通結節点としての強みを活かしたにぎわいの整備を行います。	・東口ロータリー改修 ・駅前こどもステーションの運営 ・都市計画道路佐貫3号線延伸事業 ・常磐線佐貫駅駅名改称	・商業、行政機能の拡充 ・子育て支援機能の拡充 ・駅前での企画イベント等の継続的な実施
牛久沼南水辺ゾーン	水辺の自然を活かした空間整備により、広域を含めた観光交流人口の増加とともに、地域住民にとっての憩いの空間整備を行います。	・道の駅整備 ・特産品等のプロモーション・情報発信機能の整備	・佐貫駅から牛久沼へのアクセス道路の整備 ・牛久沼周囲の親水空間の整備（水辺公園、道の駅等の「点」から「線」「面」への展開。周辺自治体との連携も想定）
若柴台の下・停車場線ゾーン	周辺ゾーンとの交通機能の確保と広域交通へのアクセス機能改善を契機に、複合機能エリアとして整備を行います。	・都市計画道路佐貫3号線延伸事業	・停車場線沿線活用推進（シンボルロード化） ・停車場線から国道6号へのアクセス道路の整備 ・広域アクセス改善による、教育、業務、官公署等機能の誘致
若柴宿ゾーン	自然環境や景観資源による若柴宿の空間を保全し、住民の豊かな暮らしを創造する整備を行います。	・サイン整備 ・散策路整備	・歴史的景観の保全活動等の継続的な実施

（8） 竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン

■都市づくりの基本理念

・　龍ケ崎及び利根地区については、近隣都市間の連携を強化し、豊かな自然・田園環境と共生しながら、職・住が一体となった稲敷地域の中心都市を目指す。

■地域ごとの市街地像

①北竜台・龍ヶ岡市街地地域

・　計画的に整備された都市基盤の維持・向上を図るとともに、北竜台地区においては、商業・サービス等諸機能の充実を図り、高齢化に対応した居住環境の向上に努め、龍ヶ岡地区においては、商業・サービス機能の充実を図る他、スポーツや健康をテーマとした特徴あるまちづくりを進めながら、人口の定着を促進する。

②佐貫市街地地域

・　佐貫駅周辺は、龍ケ崎市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指し、東西市街地の連絡性の確保等ターミナル機能を強化するとともに、商業・業務・情報等の都市機能の集積を高める。また、佐貫駅周辺の土地区画整理事業等により生活基盤の整った地区を中心に、建築物の用途や形態等に配慮しながら計画的な市街化を図る。

・　その他の地区においては、道路、公園等適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

③龍ケ崎市街地地域

・　県道河内竜ヶ崎線の沿道とその周辺は、中心市街地の活性化等新たなにぎわいの創出を推進するとともに歴史的特性を活かしながら、地域に密着した商業・業務地としての再生を図る。

・　商業・業務地の周辺においては、居住環境と調和しない用途の施設の移転促進や建物の共同化等によるオープンスペースの確保、または不燃化の促進等に努めて居住環境と防災性を向上させ、良好な住宅地の形成を図る。

■土地利用に関する方針：主要用途の配置の方針（一部）

商業・業務地

・　龍ケ崎市街地地域の中心地区、北竜台・龍ヶ岡市街地地域の中心地区、佐貫駅周辺等に商業・業務地を配置する。

・　また、佐貫駅周辺の中心市街地では、地域の魅力を発信する場として商業・業務機能の集積や交流拠点の形成を図る。

・　龍ケ崎市街地地域の商業・業務地は、旧来より本区域における商業・業務の中心として栄えてきたが、近年、にぎわいと活力を失いつつあるため、活性化に努める。

・　北竜台・龍ヶ岡市街地地域の中心となる商業地として、北竜台地区の中心部を位置づける。
・　その他、龍ヶ岡地区の中心部は、地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

住宅地

・　北竜台・龍ヶ岡市街地地域等の住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持に努める。
・　特に龍ヶ岡地区においては、商業・サービス機能の他、健康増進・娯楽等の都市機能の充実を図り、利便性の高い住宅地の形成を図る。
・　その他、市街地開発事業等によって整備された地区以外の住宅地では、住宅や商業等の土地利用が混在している地区が多く見られるが、居住機能と商業機能が良好に共存した活力のある地区として環境の改善に努める。

■土地利用に関する方針：市街地において特に配慮すべき土地利用の方針（一部）

土地の高度利用に関する方針

・　龍ケ崎市街地地域の商業・業務地においては、近年、にぎわいや活力を失いつつあるため、土地の高度利用、商業・業務施設の集約化による拠点性の向上、駐車場の整備によるアクセス性の向上を図り、魅力的な商業・業務地への転換を進め、中心市街地の活性化に努める。
・　佐貫駅周辺等公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮せるコンパクトなまちを目指すために、高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務の活性化に努める。

居住環境の改善又は維持に関する方針

・　老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保等総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。
・　都市基盤施設の老朽化、居住者の高齢化、空き家の増加等の課題が生じている市街地においては、都市施設の更新、生活支援機能の導入、既存ストックの活用促進等により、住み続けられる環境の維持に努める。
・　また、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用等の対策を進める。
・　土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度や建築協定等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

2.2　整合を図るべき方針

上位・関連計画の整理をもとに、本計画で特に整合を図るべき内容を以下のとおり整理します。

■特に整合を図るべき方針

計画名	特に整合を図るべき方針
第2次ふるさと龍ケ崎戦略プラン	都市整備の基本的な考え方 ・　都市施設の維持・集約と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 土地利用の基本方針 ・　魅力的で機能性の高い各種拠点の形成 ・　快適で便利な市街地環境の形成
龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017	拠点整備の方針（コンパクトシティ形成の方針） ・　地域生活拠点、都市拠点の形成と、各拠点間や周辺地域との連携による、人口減少社会に合ったコンパクトな都市構造（多極ネットワーク型コンパクトシティ）の実現 土地利用の方針 ・　良好な居住環境の維持・創出による快適な住環境の確保 ・　地域に応じた特色ある商業・業務地形成 公共交通網形成の方針 ・　公共交通同士の連携強化 公共施設等整備の方針 ・　多機能化・複合化による集約化と全体最適化
龍ケ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略	・　住みよいまちづくりによる移住・定住化の促進 ・　「通えるまちづくり」による移住・定住化の促進 ・　既存ストックのマネジメント強化
龍ケ崎市人口ビジョン	・　住みよさの向上等、住んでみたいと感じるまちづくり推進 ・　少子高齢型社会に対応した地域活力の創造
龍ケ崎市公共施設等総合管理計画	・　公共施設の多機能化・複合化等の総量削減の推進 ・　既存施設の有効活用（利用運営形態の見直し、他用途転用） ・　インフラの予防保全による長寿命化とニーズに応じた全体最適化
龍ケ崎市地域公共交通網形成計画	・　駅や拠点施設へのアクセス性強化 ・　まちづくりの変遷に対応した地域公共交通ネットワークの構築 ・　市民ニーズに沿った利便性の高い地域公共交通の形成
常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想	・　佐貫駅周辺における交通結節点としての強みを活かしたにぎわいの整備、商業・行政機能の拡充、子育て支援機能の拡充
竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン	龍ケ崎市街地地域 ・　土地の高度利用、商業・業務施設の集約化による拠点性の向上 ・　中心市街地の活性化等新たなにぎわいの創出の推進 ・　地域に密着した商業・業務地としての再生 佐貫市街地地域 ・　市街地の連絡性の確保等ターミナル機能の強化 ・　商業・業務・情報等都市機能の集積の促進 ・　様々な都市機能の複合化や集約化 北竜台・龍ヶ岡市街地地域 ・　計画的に整備された都市基盤、良好な居住環境の維持・向上 ・　商業・サービス等諸機能の充実

3. 現状・課題

3.1 本市の現状について

（1）人口

○ 国勢調査によると本市の人口は、平成 22 年をピークに減少に転じ、平成 27 年時点で約 7.8 万人となっています。

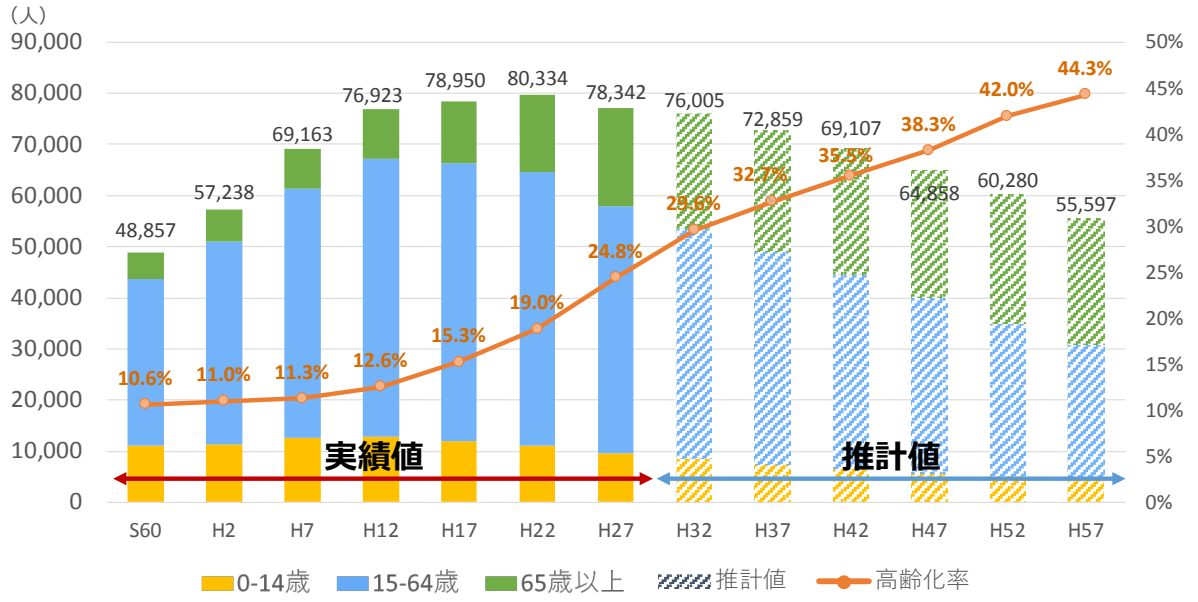
○ 将来予測では、人口は減少を続け、平成 52 年には約 6 万人まで減少するとされています。特に、0 から 14 歳の年少人口、15 から 64 歳の生産年齢人口の減少が著しく、高齢化率は平成 52 年には約 42%に達すると予想されています。

○ 市街地別に人口動向を見ると、龍ヶ岡市街地のみ人口がほぼ横ばいで推移する一方で、その他の市街地では人口減少が見込まれます。

○ 地域別に人口密度を見ると、龍ケ崎市街地や佐貫市街地といった旧来の市街地や、市街化調整区域において、特に人口密度の低下が著しいと予測されています。龍ケ崎ニュータウンの一部である北竜台市街地でも、早期に入居が始まった地域では人口の減少が進むと見込まれます。

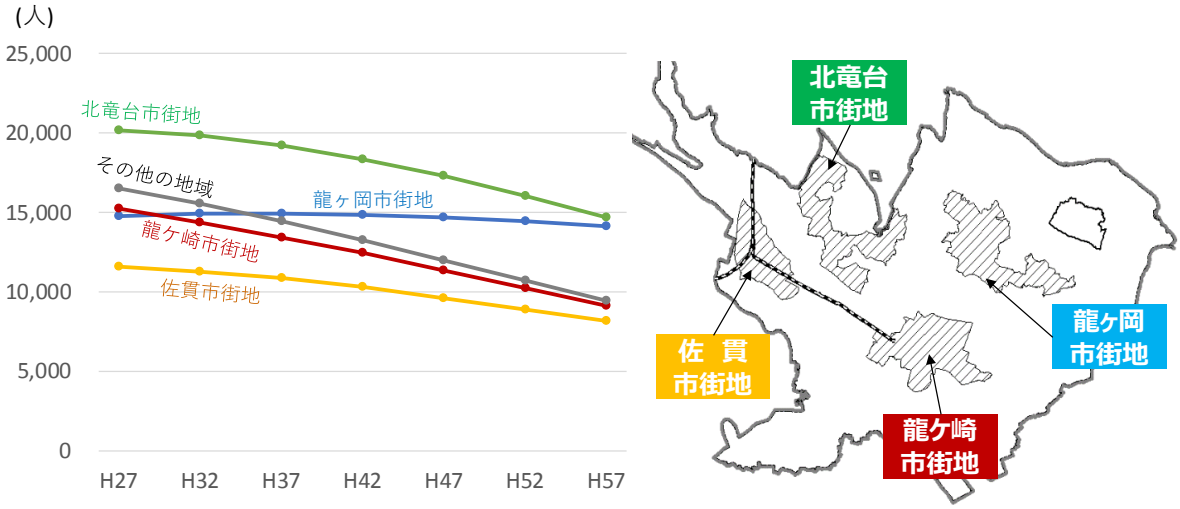
○ 地域別に高齢化率を見ると、平成 52 年には龍ヶ岡市街地の一部を除き、市内の大部分の地域で高齢化率が 40%を超えると予想されています。

■本市の人口及び高齢化率の推移と推計

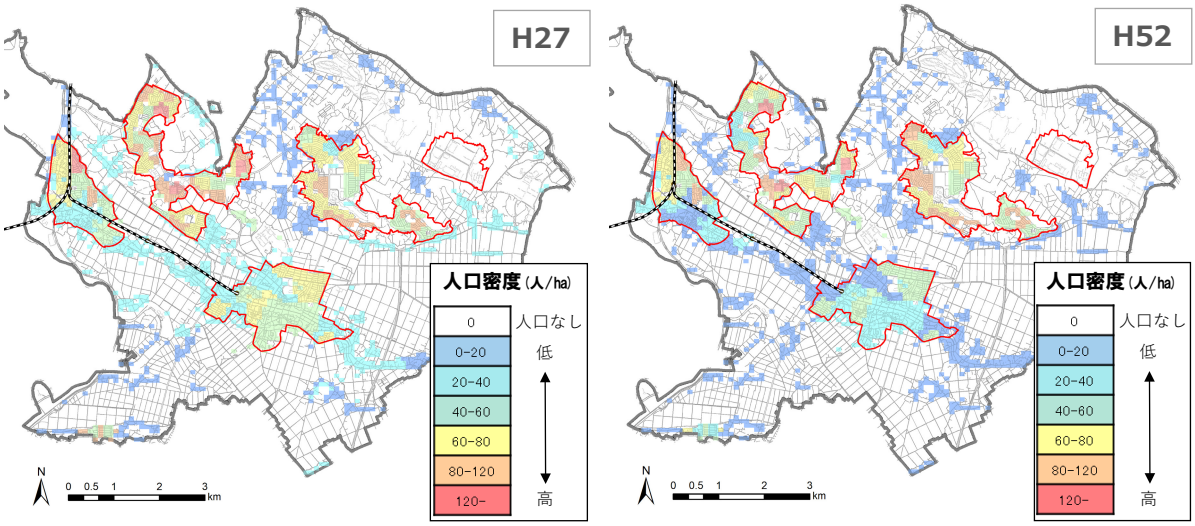


出典：国勢調査（S60～H27）、社会保障・人口問題研究所推計（H32～H57）

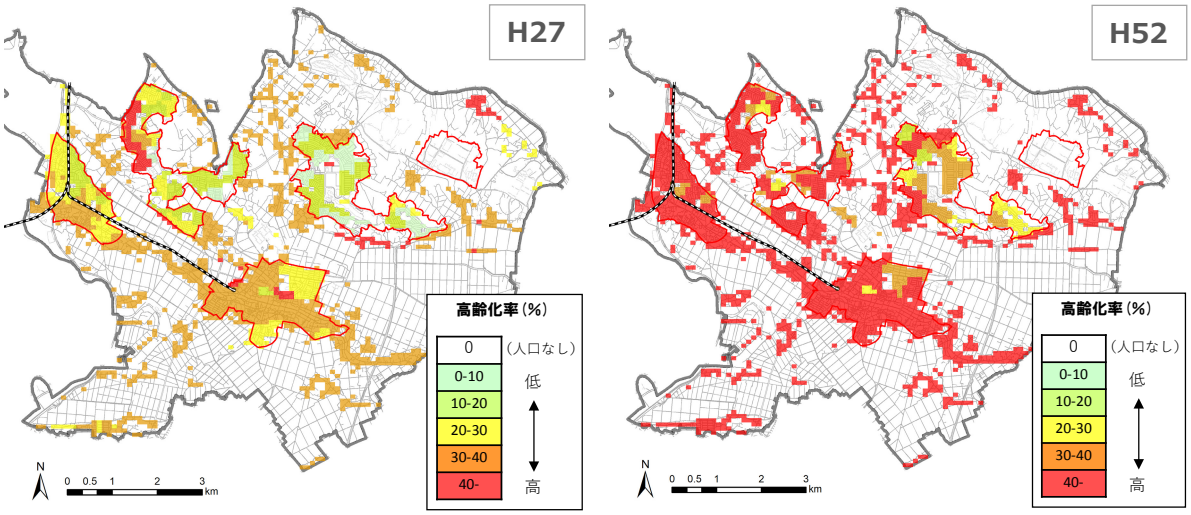
■市街地別の人口推計



■地域別の人口密度



■地域別の高齢化率



（いずれも）出典：国勢調査、社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口
国土交通省　国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測ツール

（2）都市機能

○　本市における都市機能の分布は以下のようになっています。

【行政施設】

・ 行政施設は、龍ケ崎市街地に市役所、佐貫市街地近傍（市街化調整区域）に西部出張所、龍ヶ岡市街地に東部出張所、北竜台市街地に市民窓口ステーションが立地しています。

【医療施設：内科又は外科を有する病院・診療所】

・ 医療施設（内科・外科・整形外科）は主に 4 つの住宅系市街地及びその周辺に立地しています。

【高齢者福祉施設：通所系、訪問系及び小規模多機能施設】

・ 高齢者福祉施設は、4 つの住宅系市街地を中心に立地していますが、一部市街化調整区域の立地も見られます。

【商業施設：食品スーパー等】

・ スーパーマーケットは、ほぼ全ての施設が 4 つの住宅系市街地に立地しています。しかし、北竜台市街地の北部や龍ヶ岡市街地の東部等、住宅系市街地でも徒歩圏（800m）にスーパーマーケットが立地していないエリアがあります。

・ ホームセンター等の大型商業施設も 4 つの住宅系市街地にそれぞれ複数立地しています。

【子育て支援施設：幼稚園、認定保育所、認定こども園等】

・ 子育て支援施設は市全体に分布しており、市街化区域外でも複数の施設が立地しています。

・ 4 つの住宅系市街地のうち、北竜台市街地では立地数が少なくなっています。

【教育・文化施設、交流施設】

・ 学校等の教育施設は、概ね 4 つの住宅系市街地を中心に立地しています。

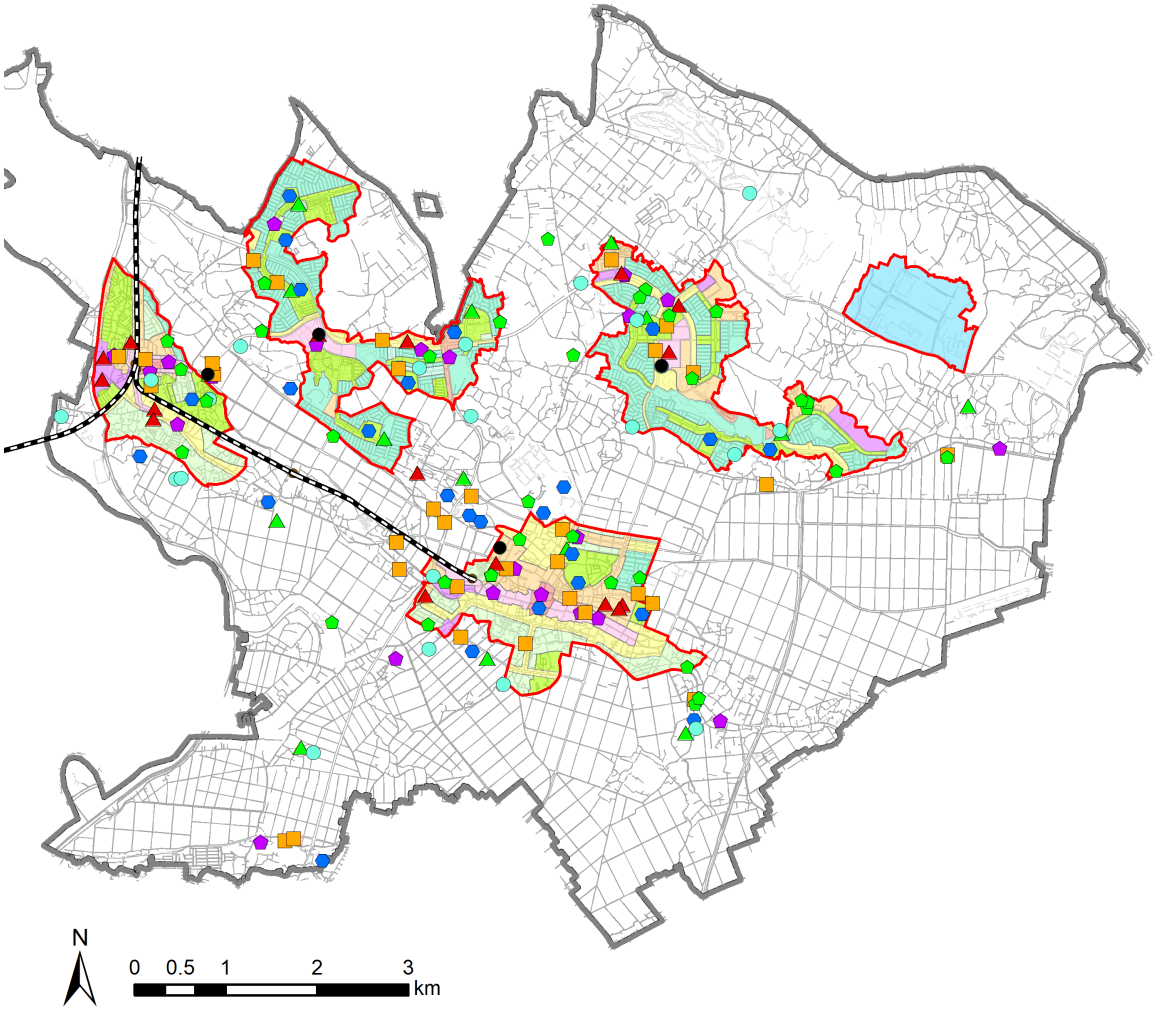
・ コミュニティセンターは各市街地に加え、市街化区域外にも立地しています。

・ 中央図書館、文化会館、市民活動センター、歴史民俗資料館は龍ケ崎市街地北側の市街化調整区域にまとまって立地しています。

【金融機関】

・ 金融機関は市街化区域を中心に立地していますが、一部市街化区域外に立地しているものがある一方、龍ヶ岡市街地の東部等、市街化区域でも徒歩圏（800m）に施設がないエリアがあります。

■都市機能の分布



出典：市 HP、統計りゅうがさき、国土数値情報、介護サービス情報公表システム、i タウンページ、大型小売店総覧、金融機関 HP

○ 「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課 平成 26 年 8 月、指標の最終更新 平成 30 年 7 月)をもとに、本市の医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の立地と人口に対するカバー率、カバー圏域の人口密度の評価を行いました。以下にその概要を示します。

【医療施設:内科又は外科を有する病院・診療所】

- 医療サービスの徒歩圏(800m)人口カバー率は、平成 27 年時点で 73.8%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。市街化区域の人口は概ねカバーしている状況です。
- 医療サービスの利用圏内の平均人口密度は平成 27 年時点で 20.2 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やや高くなっています。
- しかしながら、時間の経過とともに、医療サービスの利用圏平均人口密度は低下していく見込みです。

【高齢者福祉施設:通所系、訪問系及び小規模多機能施設】

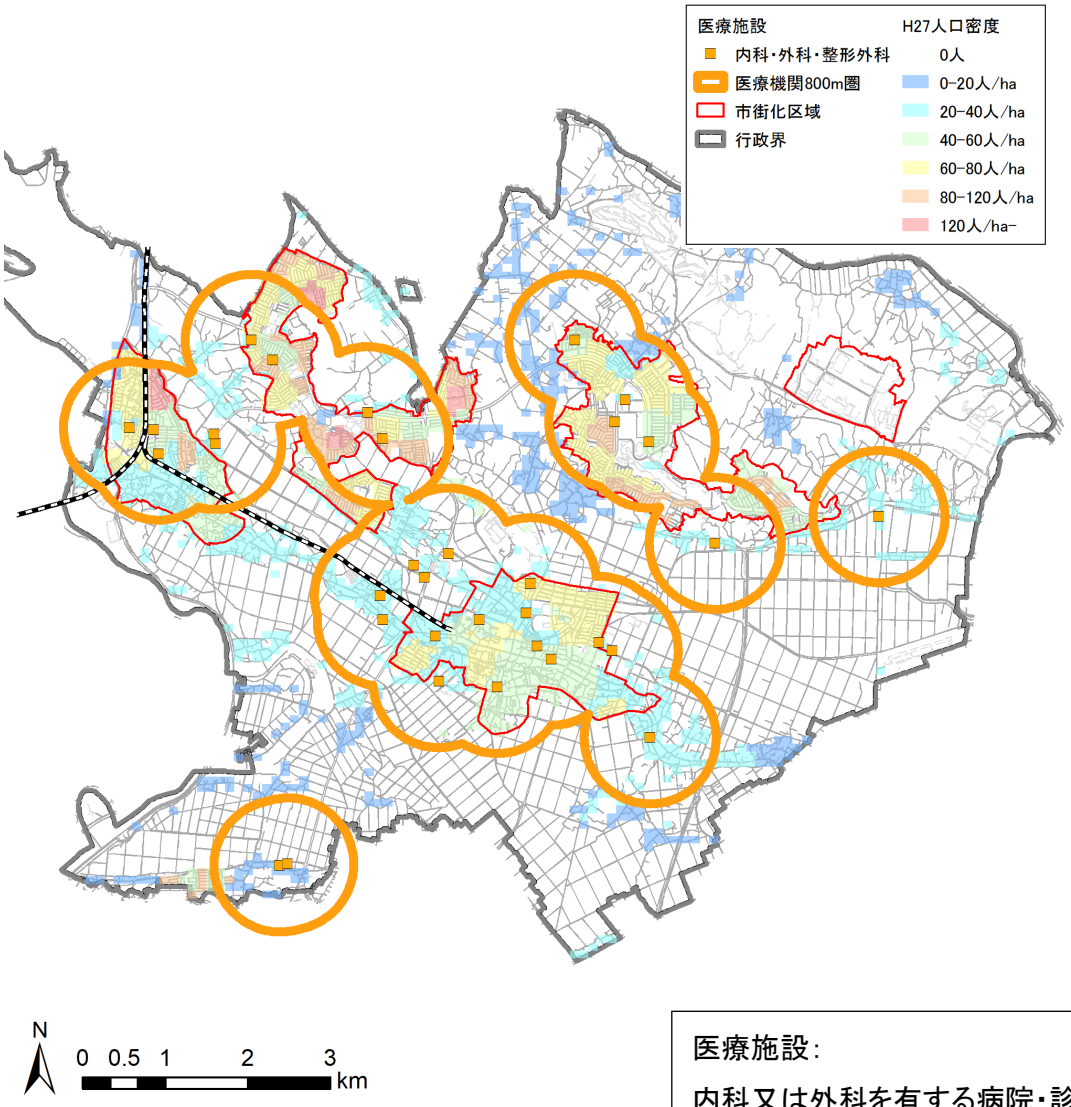
- 高齢者福祉サービスの徒歩圏(800m)人口カバー率は、平成 27 年時点で 79.5%となっており、全国平均値、5～10 万人都市平均値よりも高くなっています。医療施設と同様、市街化区域の人口は概ねカバーしている状況です。
- 高齢者福祉サービスの利用圏平均人口密度は、平成 27 年時点で 19.5 人/ha となっており、全国平均値と同程度、5～10 万人都市平均値よりも高くなっています。
- しかしながら、時間の経過とともに、高齢者福祉サービスの利用圏平均人口密度は低下していく見込みです。

【商業施設:食品スーパー等】

- 商業サービスの徒歩圏(800m)人口カバー率は、平成 27 年時点で 62.6%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、市街化区域でもカバーされていないエリアがみられます。
- 商業サービスの利用圏平均人口密度は、平成 27 年時点で 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、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は低下していく見込みです。

■医療施設の徒歩圏人口カバー率・利用圏平均人口密度

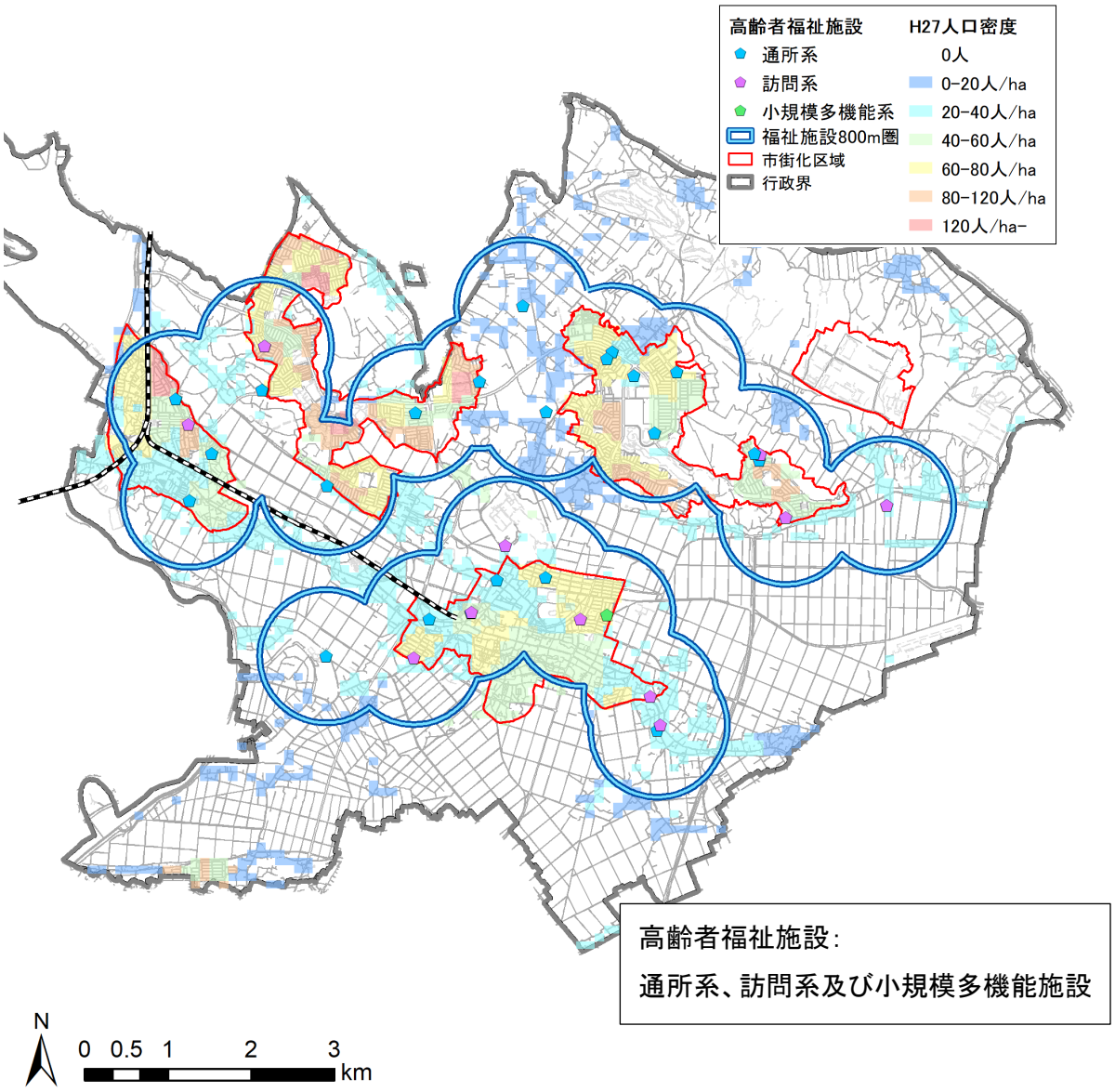
医療施設の徒歩圏人口カバー率（%） （医療施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率）				医療施設の利用圏平均人口密度（人/ha） （医療施設の徒歩圏（800m）の区域における平均人口密度）			
現況値	将来値			現況値	将来値		
平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年
73.8	73.8	74.0	74.1	20.2	19.6	17.9	15.6
全国平均値		5～10 万人 都市平均値		全国平均値		5～10 万人 都市平均値	
68		70		18		15	



医療施設:
内科又は外科を有する病院・診療所

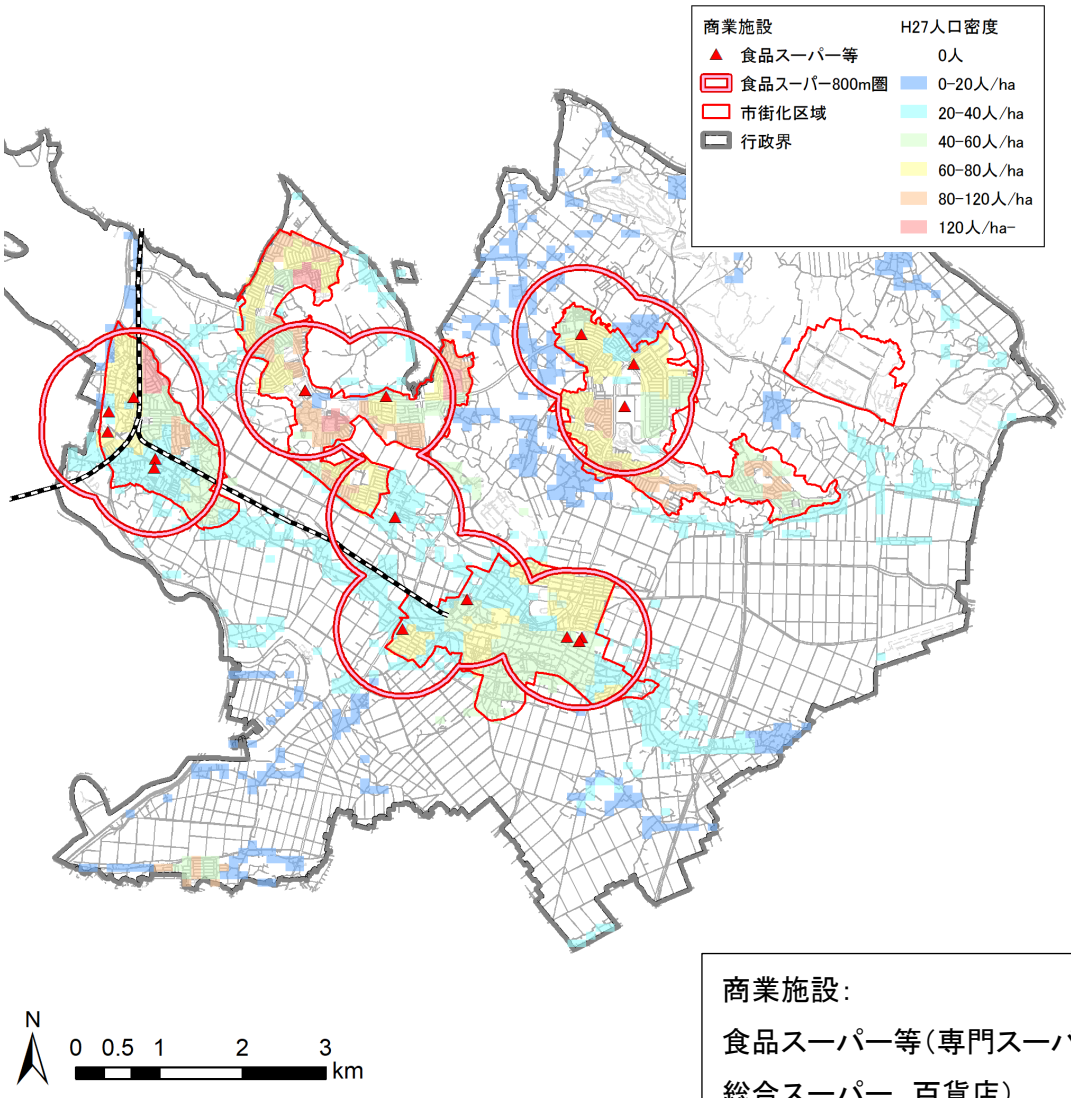
■高齢者福祉施設の徒歩圏人口カバー率・利用圏平均人口密度

高齢者福祉施設の徒歩圏人口カバー率（%）（高齢者福祉施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率）				高齢者福祉施設の利用圏平均人口密度（人/ha）（高齢者福祉施設の徒歩圏（800m）の区域における平均人口密度）			
現況値	将来値			現況値	将来値		
平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年
79.5	79.7	80.2	81.0	**19.5**	19.0	17.3	15.3
全国平均値		5～10 万人都市平均値		全国平均値		5～10 万人都市平均値	
51		56		19		15	



■商業施設の徒歩圏人口カバー率・利用圏平均人口密度

商業施設の徒歩圏人口カバー率（%） （商業施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率）				商業施設の利用圏平均人口密度（人/ha） （商業施設の徒歩圏（800m）の区域における平均人口密度）			
現況値	将来値			現況値	将来値		
平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年
62.6	62.8	63.2	63.9	**28.7**	27.9	25.6	22.5
全国平均値		5～10 万人 都市平均値		全国平均値		5～10 万人 都市平均値	
49		50		23		20	

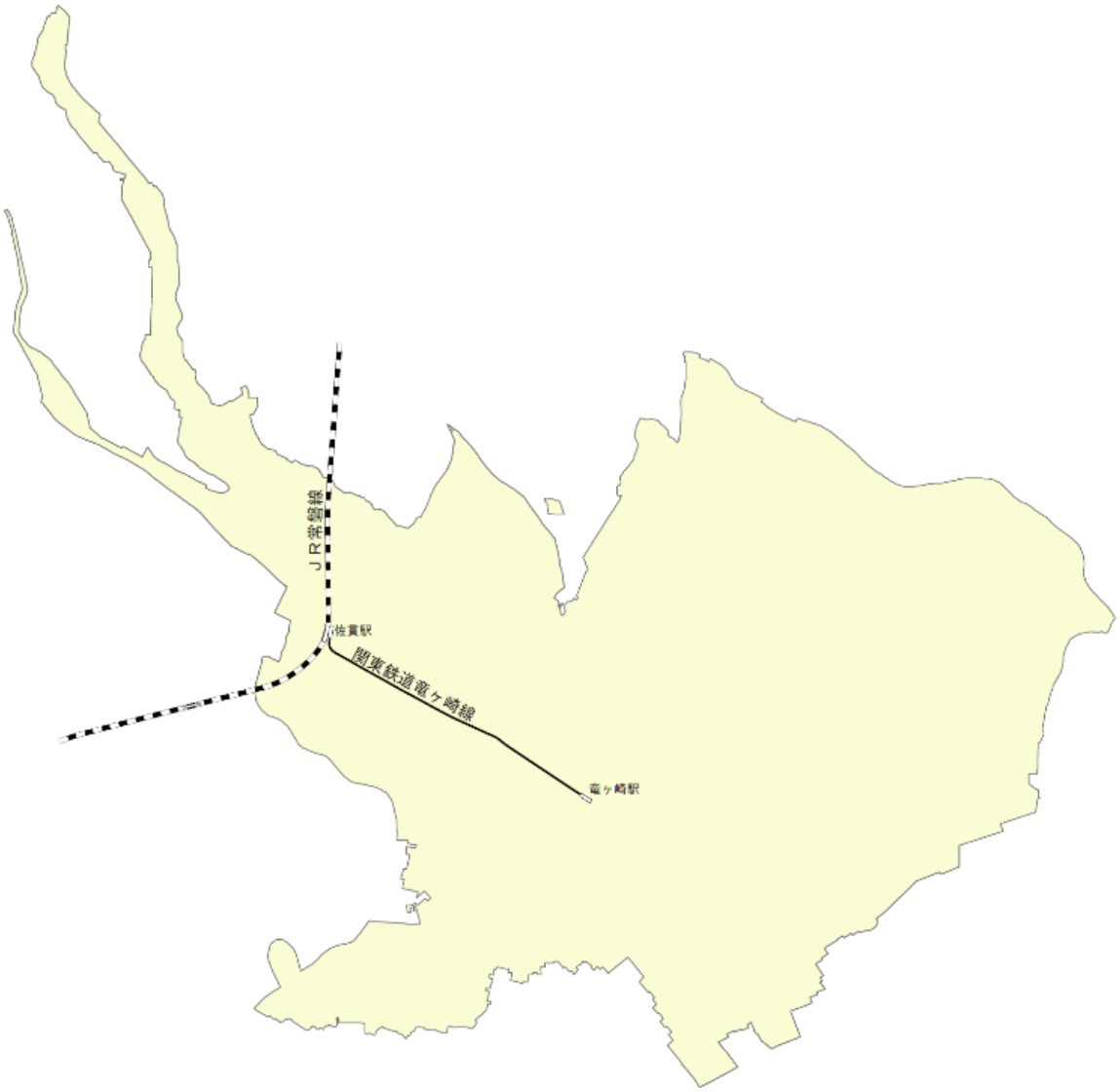


商業施設:
食品スーパー等（専門スーパー、総合スーパー、百貨店）

（3）公共交通

○　市内にはJR常磐線が通り、東京方面及び土浦方面と結ばれています。
○　佐貫駅で常磐線と接続する関東鉄道竜ヶ崎線が、佐貫市街地と龍ケ崎市街地の間を結んでいます。
○　バス路線は、佐貫駅を中心として関東鉄道バスの路線が存在している他、市で運行しているコミュニティバスが各市街地間及び市街地と周辺地域を結んでいます。
○　この他、市では公共交通空白地域の移動手段や高齢者等移動が困難な方の移動手段として、乗合タクシーを運行しています。

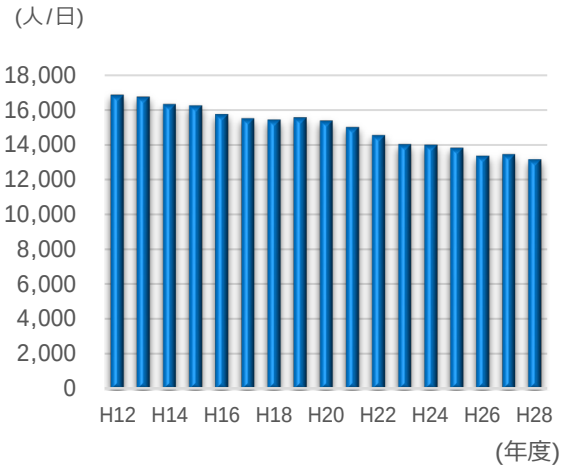
■鉄道路線図



■コミュニティバス路線図

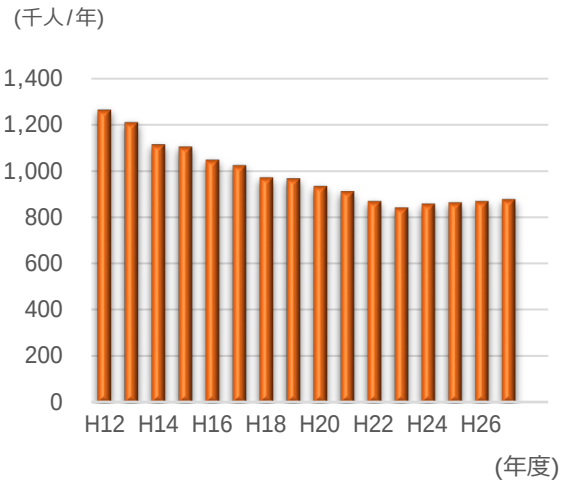
○ JR 東日本佐貫駅(常磐線)の乗車人員は、平成 28 年度には約 1 万 3 千人/日でありましたが、減少傾向が続いています。
○ 関東鉄道竜ヶ崎線の年間利用者数は近年、年間 90 万人程度で推移していますが、長期的には減少傾向となっています。
○ コミュニティバスの利用者数は平成 20 年度のピーク以降、ほぼ横ばいで推移しています。
○ 関東鉄道の路線バスの利用者は 1 日あたり 7,000 人程度で推移しています。

■JR 佐貫駅利用者数の推移



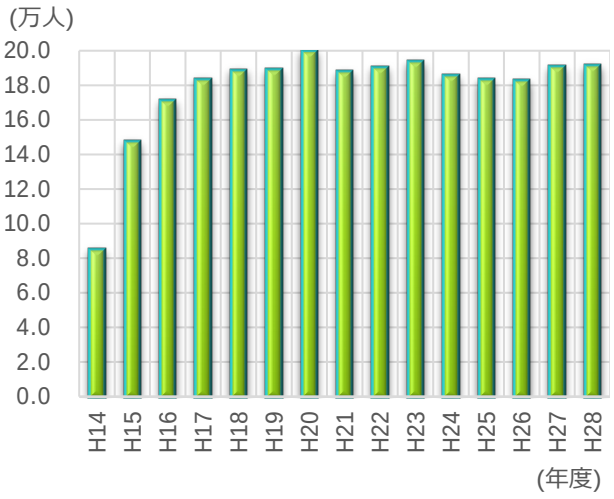
出典:JR 東日本

■関東鉄道竜ヶ崎線利用者数の推移



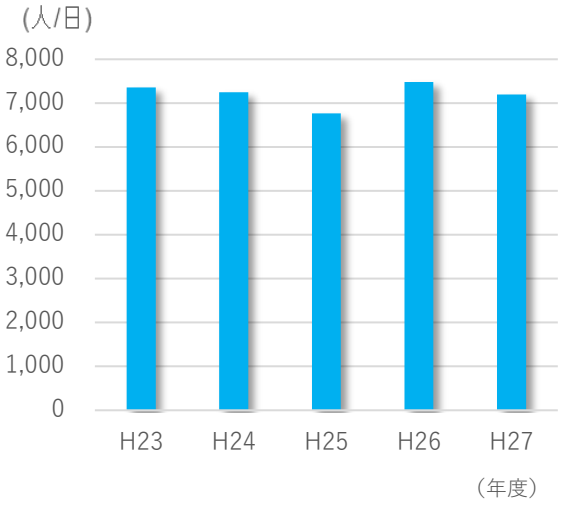
出典:関東鉄道

■コミュニティバス利用者数の推移



出典:龍ケ崎市

■関東鉄道バス利用者数の推移



出典:龍ケ崎市地域公共交通網形成計画

○ 「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課 平成 26 年 8 月、指標の最終更新 平成 30 年 7 月)をもとに、本市の公共交通の人口に対するカバー率、カバー圏域の人口密度の評価を行いました。以下にその概要を示します。

【公共交通:鉄道路線及びバス路線】

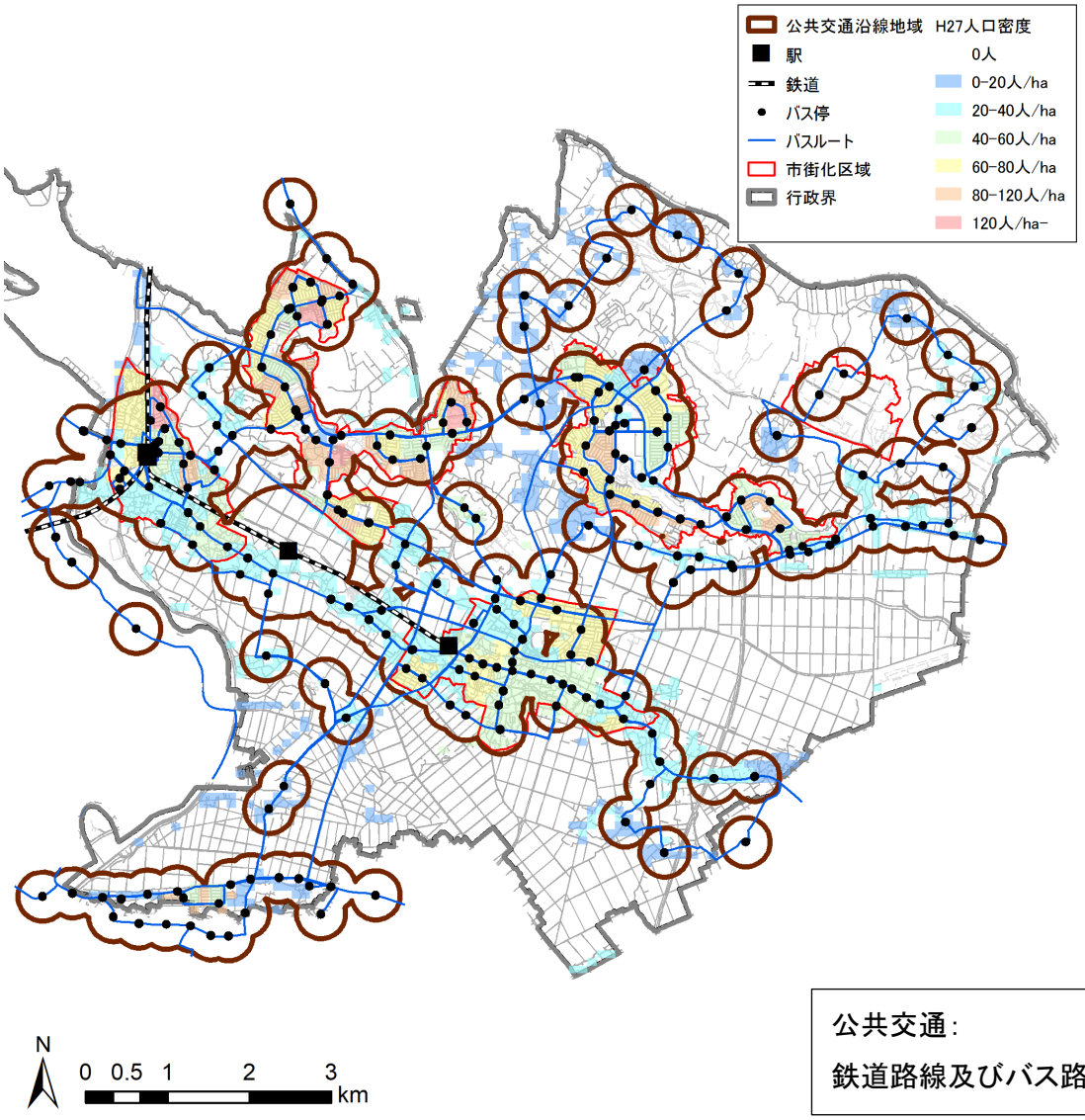
- 本市の公共交通の徒歩圏人口カバー率は平成 27 年時点で 90.9%となっており、人口の 90%以上をカバーしています。
- 一方で、公共交通沿線地域の平均人口密度は、平成 27 年時点で 21.8 人/ha となっており、全国平均値、5～10 万人都市平均値よりも低くなっています。
- 今後、時間の経過とともに、公共交通沿線地域の平均人口密度は低下していく見込みです。

【基幹的公共交通:30 本／日(片道)以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線】

- 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は平成 27 年時点で 60.3%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。
- 基幹的公共交通沿線地域の人口密度は、平成 27 年時点で 33.8 人/ha となっています。
- 今後、時間の経過とともに、基幹的公共交通沿線地域の平均人口密度は低下していく見込みです。

■公共交通の徒歩圏人口カバー率・沿線地域の平均人口密度

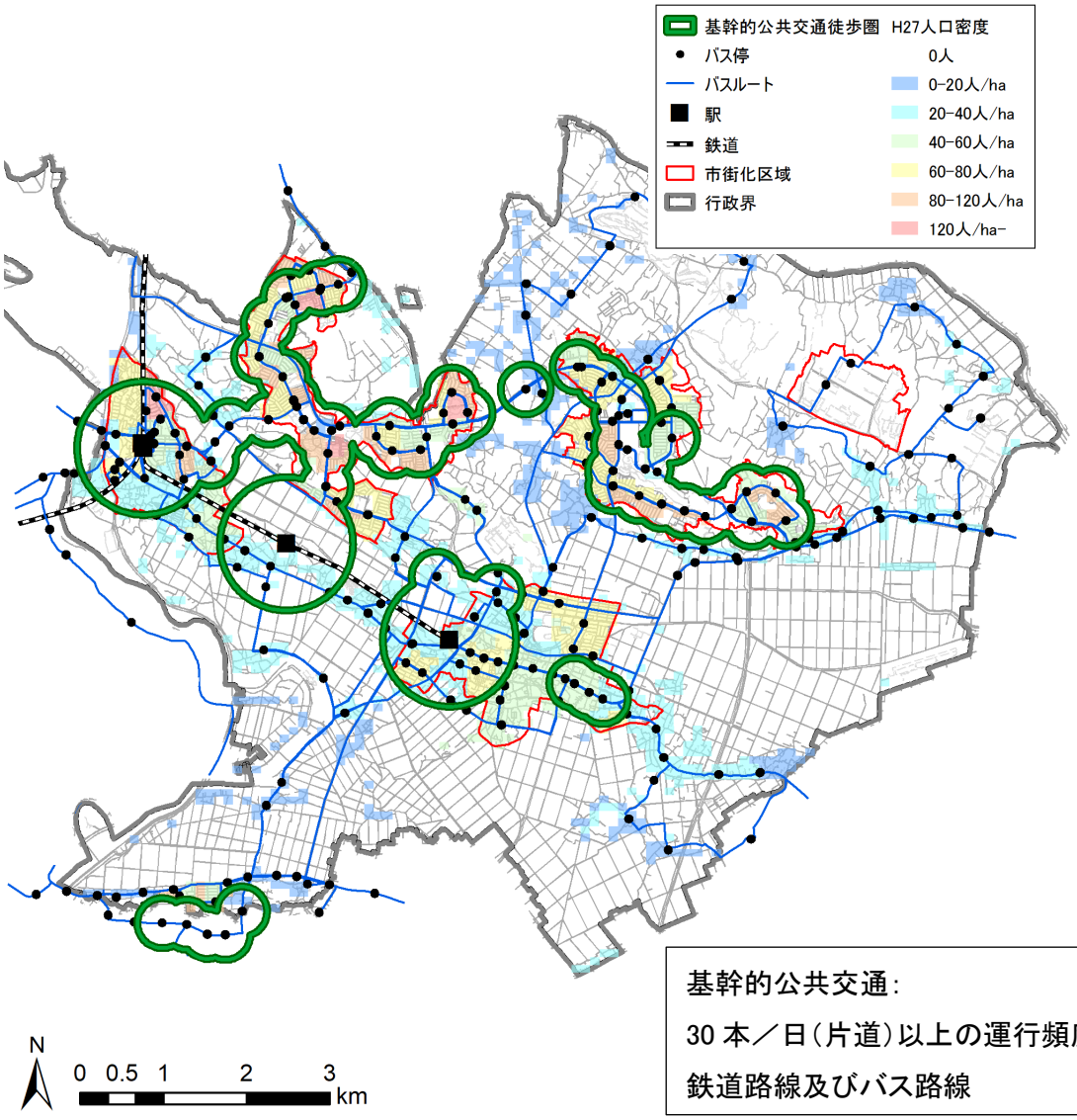
公共交通の徒歩圏人口カバー率（%） （鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m に居住する人口の総人口に占める比率）				公共交通沿線地域の平均人口密度（人/ha） （鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m の圏域における平均人口密度）			
現況値	将来値			現況値	将来値		
平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年
90.9	91	91.3	91.6	**21.8**	21.2	19.3	16.9
全国平均値		5～10 万人都市平均値		全国平均値		5～10 万人都市平均値	
※平均値なし				32		26	



公共交通：
鉄道路線及びバス路線

■基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率・沿線地域の平均人口密度

基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率（%）（基幹的公共交通路線の鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m に居住する人口の総人口に占める比率）				基幹的公共交通沿線地域の平均人口密度（人/ha）（基幹的公共交通路線の鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m の圏域における平均人口密度）			
現況値	将来値			現況値	将来値		
平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 42 年	平成 52 年
60.3	60.8	61.7	62.7	**33.8**	33.1	30.6	27.1
全国平均値		5～10 万人都市平均値		全国平均値		5～10 万人都市平均値	
41		38		※平均値なし			



基幹的公共交通：
30 本／日（片道）以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線

（4）居住・土地利用

○　4つの住宅系市街地内には、住宅用地や商業用地、文教厚生用地等が広がっています。
○　市街化区域外では、主要地方道竜ヶ崎潮来線沿線、利根町と隣接している市南西部や河内町と隣接している南東部にかけて、住宅用地がみられます。
○　農業用地は、北部の台地には畑が多く、南部や牛久沼周辺の低地では田が多くなっています。

■土地利用

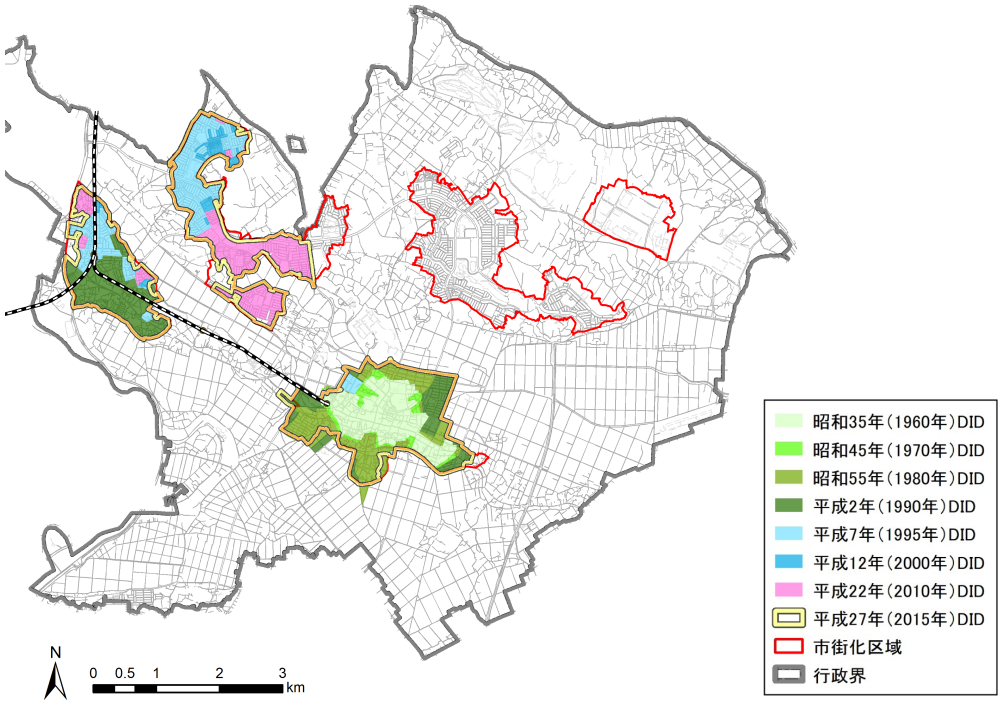
出典：都市計画基礎調査

○ DID（人口集中地区）は、昭和 55 年までは龍ケ崎市街地のみで広がっていましたが、平成 2 年には佐貫市街地、平成 7 年には北竜台市街地に広がっています。平成 22 年には北竜台市街地全域に広がっています。

○ DID 人口は増加傾向にありましたが、平成 27 年には減少しています。

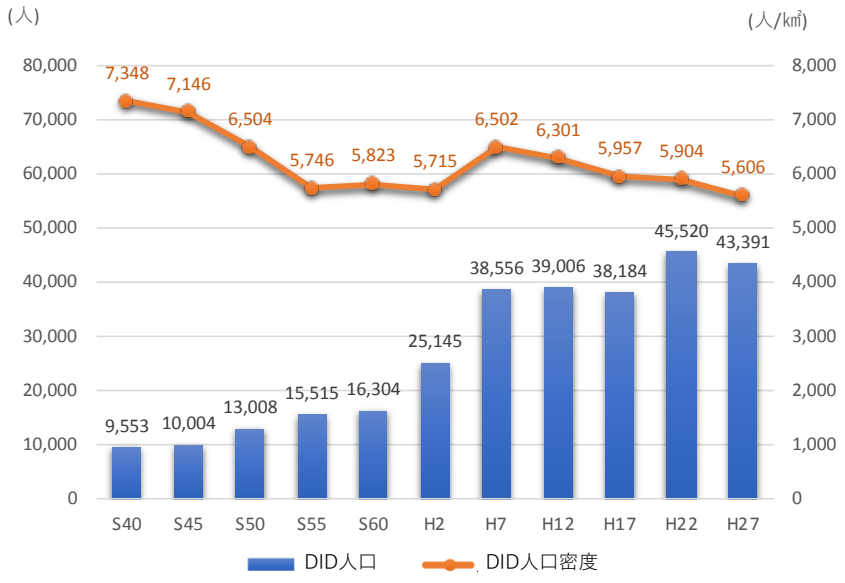
○ DID 人口密度は、近年減少傾向となっています。

■DID の変遷



出典：国土数値情報

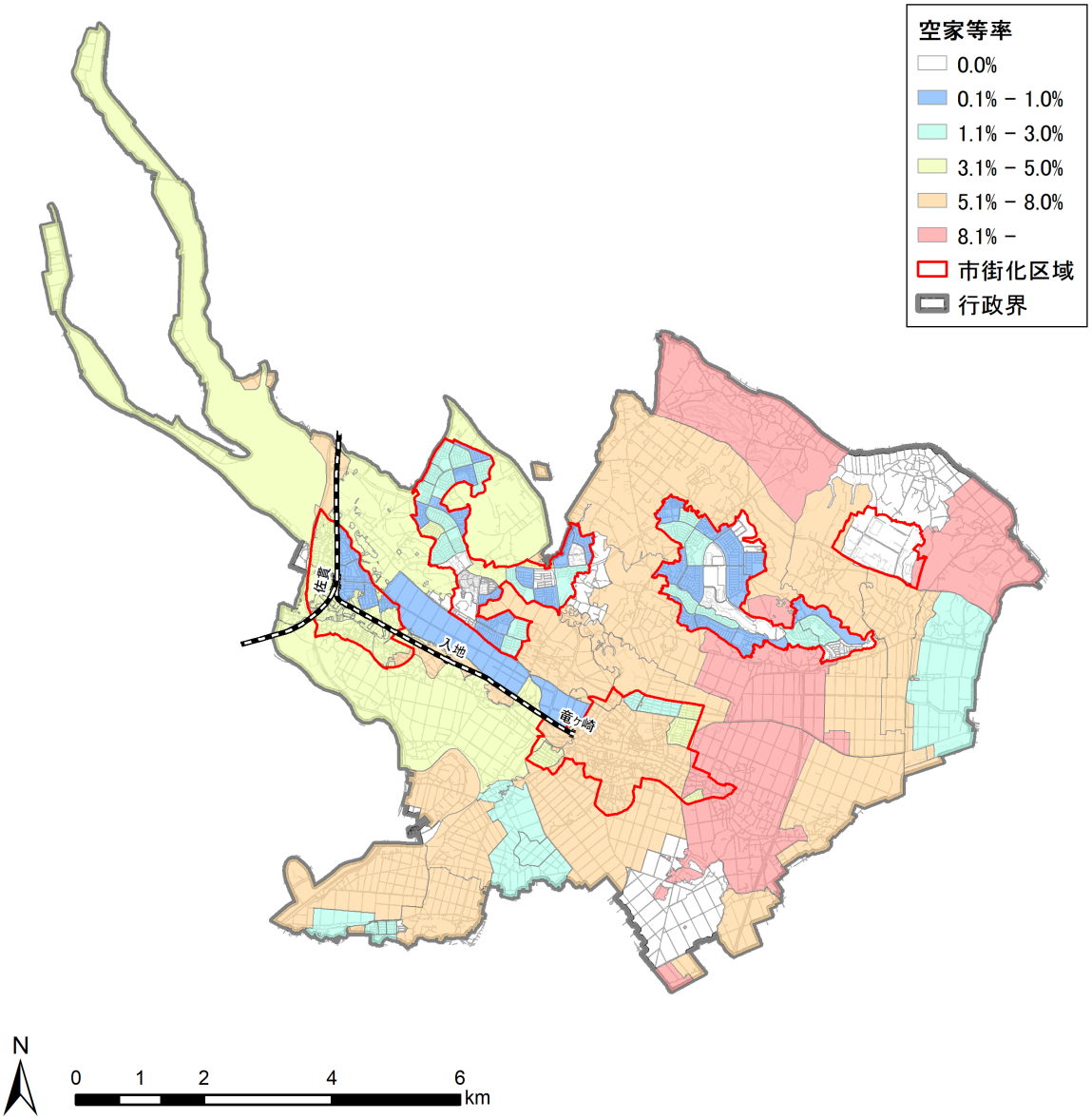
■DID 人口と DID 人口密度の推移



出典：国勢調査

○　4 市街地の空家等の状況を見ると、龍ケ崎市街地では空家等率が高くなっていますが、北竜台市街地及び龍ヶ岡市街地では、空家等率が低くなっています。
○　市街化区域の一部や市街化調整区域では、空家等率が 8%以上の地域が見られます。

■空家等率の状況（町丁目別）



※ここでの空家等率とは、町丁目別に空家等（空家及び危険家屋）の数を世帯数で除した比率

出典：市空家等実態調査（平成 28 年時点）

（5）公共施設

○ 本市が保有する公共施設の延床面積は、約 19.5 万㎡であり、そのうち、小中学校等の学校教育系施設が全体の 60%以上を占めています。次いで、延床面積が多い施設は、市民文化・社会教育系施設（10.0%）、スポーツ・レクリエーション系施設（9.3%）の順となっています。

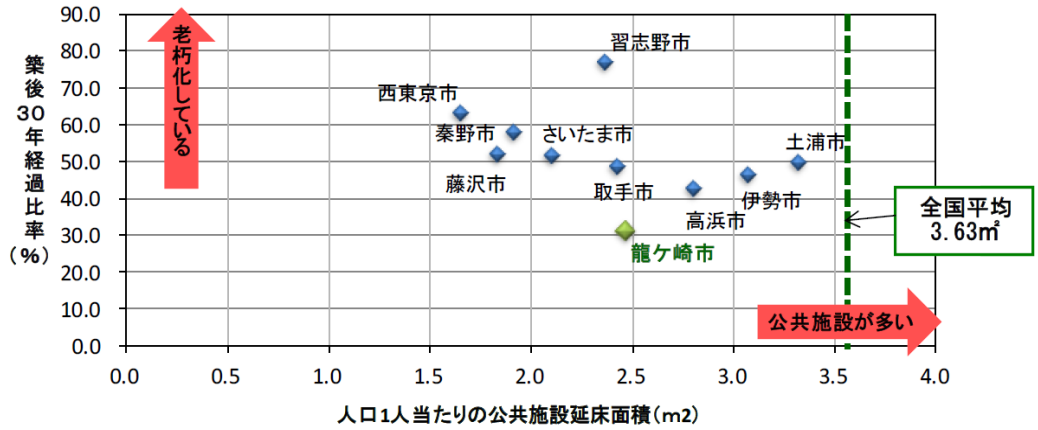
○ 本市は全国平均と比較すると、人口 1 人当たりの公共施設延床面積は小さい状況にあります。このことから、現状において本市の公共施設は概ね効率的に配置されていると考えられます。

○ 公共施設の築後 30 年経過比率は約 30%であり、他都市と比べても比較的老朽化が進んでいない状況にありますが、今後施設の老朽化が進んでいくため、限られた財源で全ての公共施設を現状どおり維持・更新することは困難な状況となっています。

■用途別公共施設延床面積

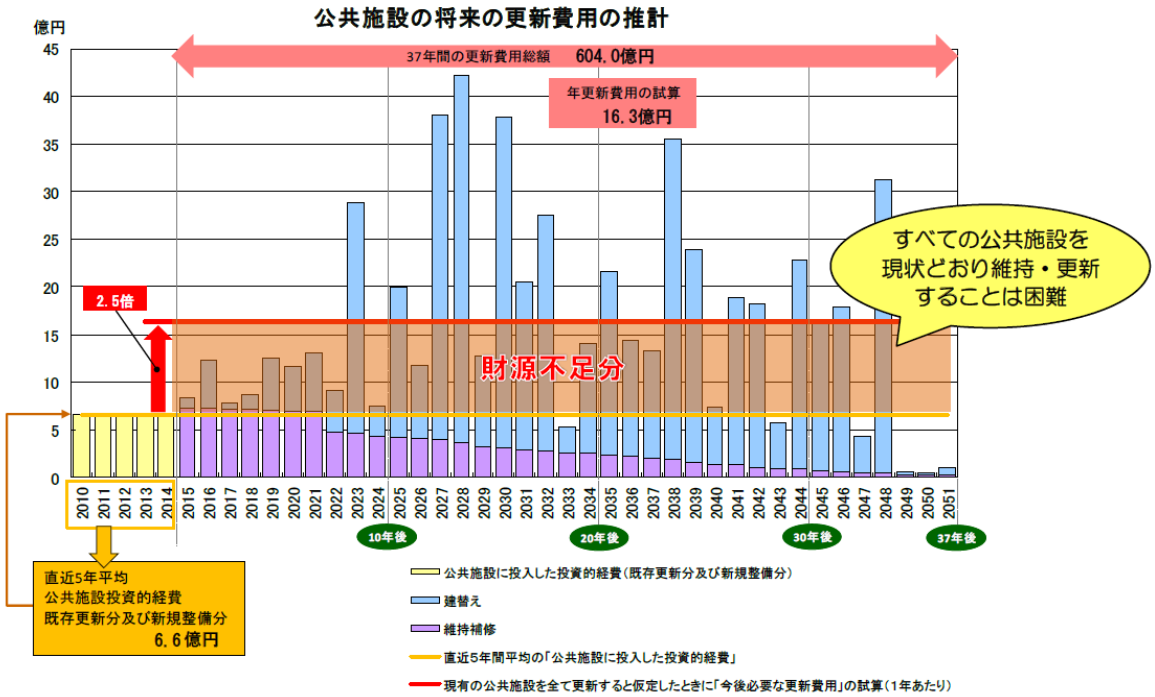
出典：龍ケ崎市公共施設等総合管理計画

■人口一人当たりの公共施設延床面積と築後 30 年経過比率



出典：龍ケ崎市公共施設等総合管理計画

■公共施設の将来の更新費用の推計



・更新費用：固定資産台帳に登録されている公共施設毎に更新時期（耐用年数）と必要額（取得価格）を算出。

・維持補修費用：全国の統計データに基づき経過年度毎に算出。固定資産台帳に登録されている公共施設毎に「用途」「構造」「耐用年数」から年度毎に「延床面積」あたりのレート（変換係数）※を乗じて算出。（現在の公共施設のみ）

※出典　「建築物のライフサイクルコスト」　国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修

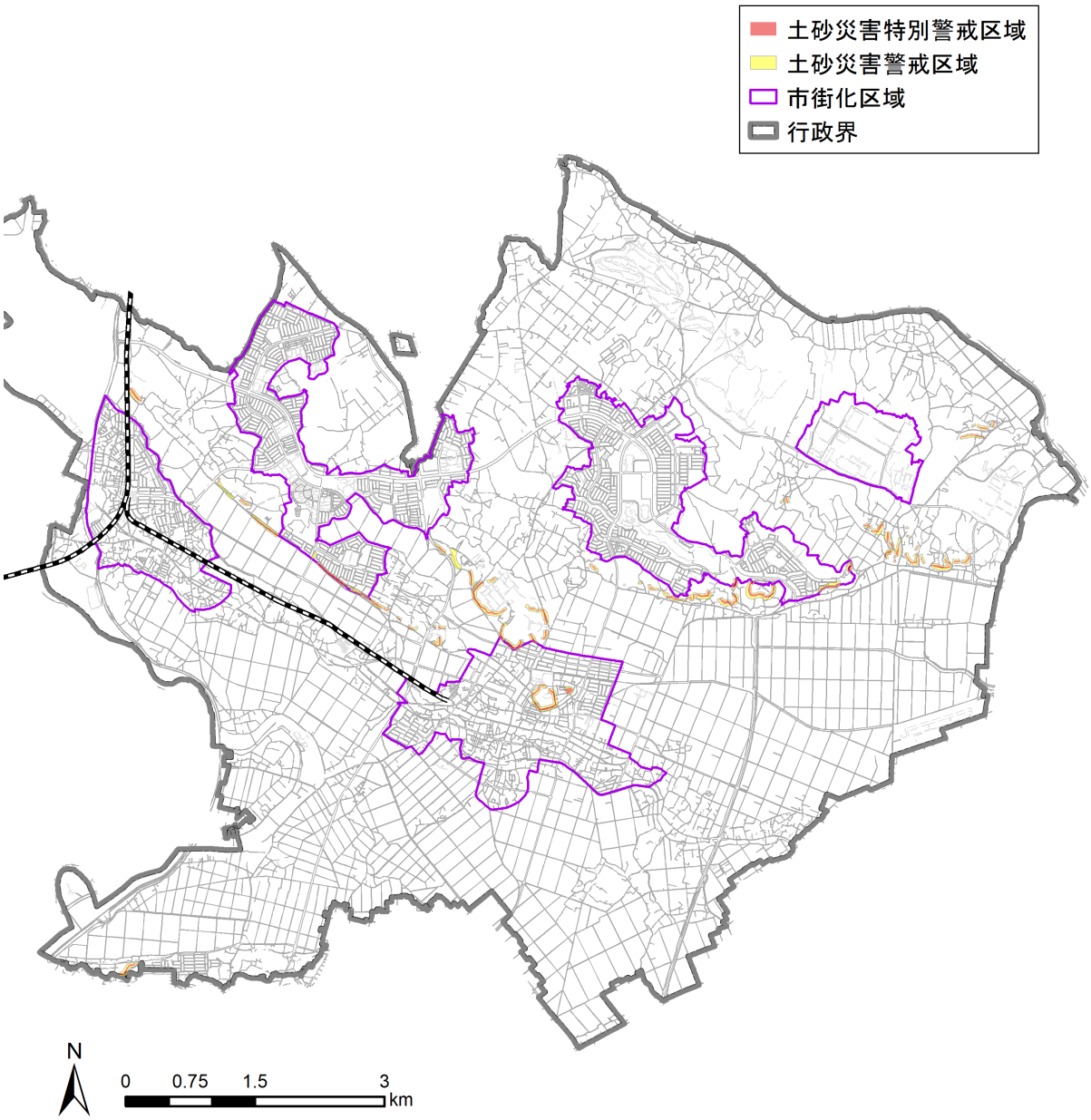
出典:龍ケ崎市公共施設等総合管理計画

（6）災害上の危険性

○　土砂災害の危険性が高い区域は、主に北部の台地と南部の低地の境界部に存在しており、そのほとんどが市街化調整区域に存在しています。市街化区域内では、主に龍ケ崎市街地の竜ヶ崎第二高等学校周辺等に存在しています。

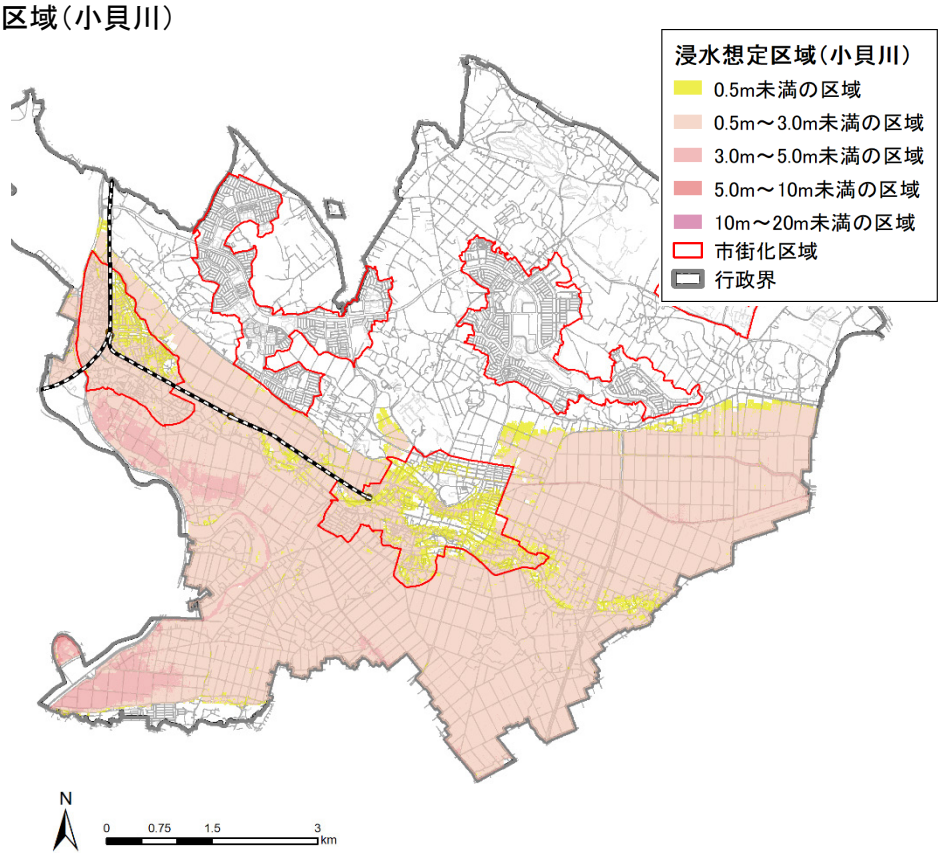
○　市南部の低地部が、小貝川、利根川の洪水による浸水想定区域となっています。その中でも佐貫市街地では大部分が、龍ケ崎市街地では南側が、その区域となっており、DID 区域でも浸水が想定されています。

■土砂災害の危険性が高い区域



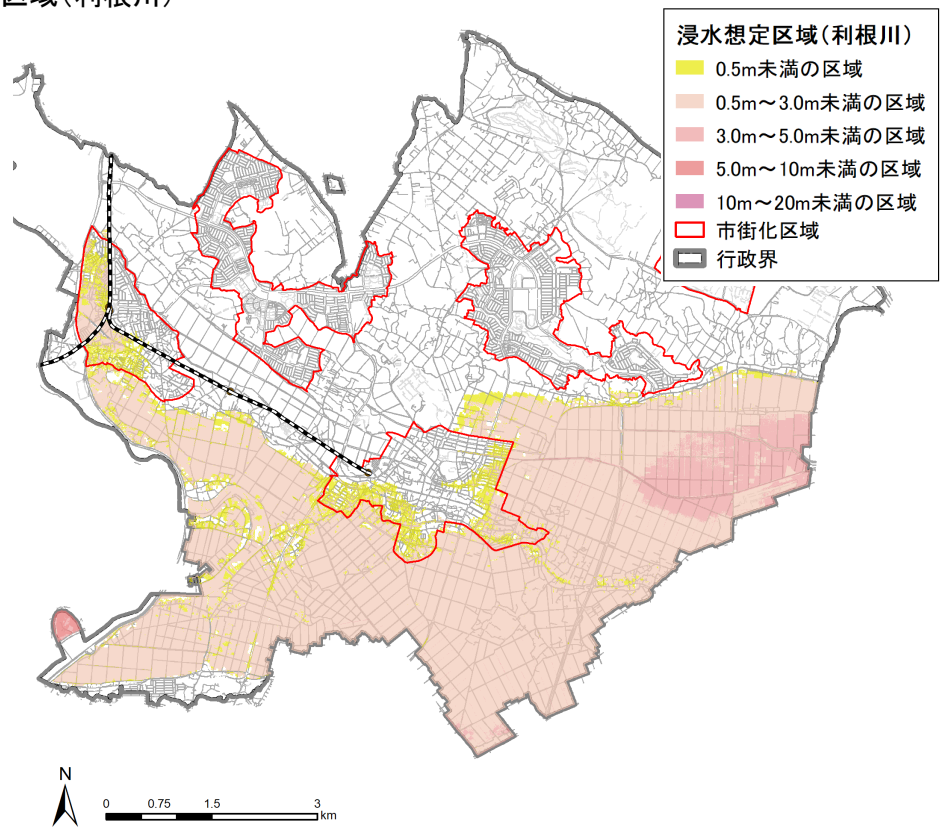
出典：都市計画基礎調査

■浸水想定区域（小貝川）



出典：龍ケ崎市防災マップ（小貝川）

■浸水想定区域（利根川）

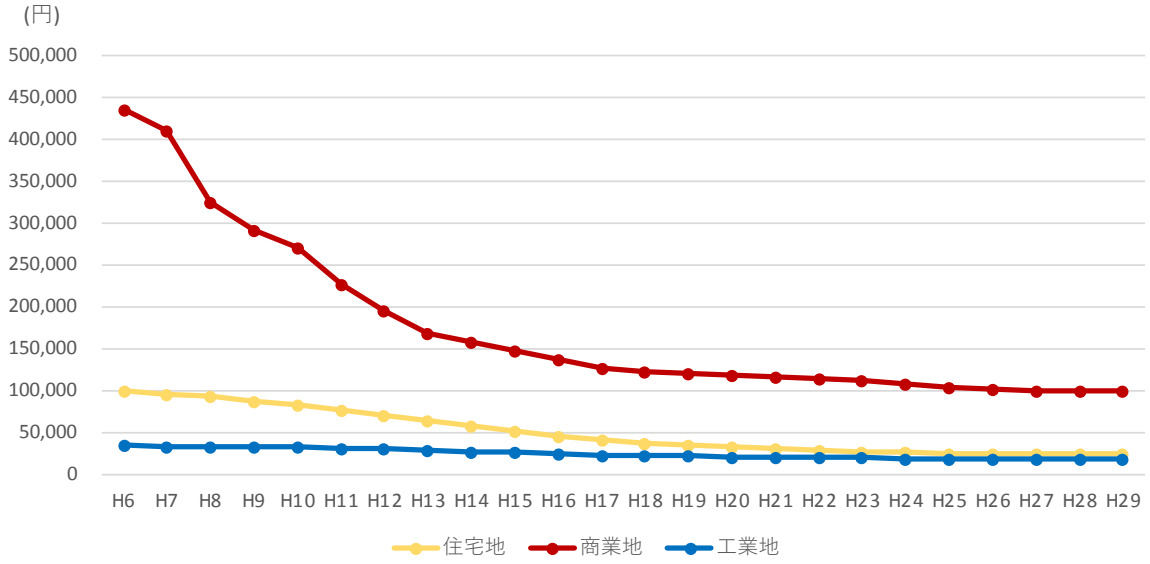


出典：龍ケ崎市防災マップ（利根川）

（7）地価

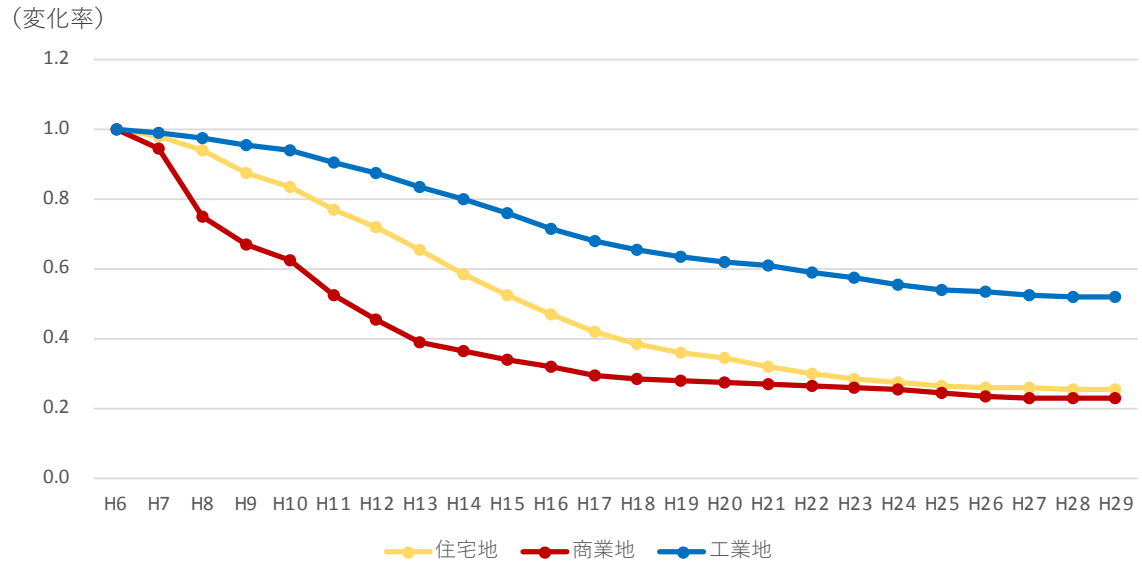
○　公示地価は住宅地、商業地、工業地のいずれの用途においても下落の傾向にあり、特に商業地での下落が顕著となっています。

■公示地価（用途区分別平均値）



出典：公示地価、国土数値情報（H6 から H29 までデータが揃っている地点を抽出）

■公示地価（H6 を 1 としたときの変化率）



出典：公示地価、国土数値情報（H6 から H29 までデータが揃っている地点を抽出）

3.2 本市の抱える課題の整理

本市の現状を踏まえて、本市の抱える課題を分野別に整理しました。

■分野別の現状・課題の整理

分野	現状	分野別の課題
人口	• 人口は4市街地にある程度集中している • 人口は減少傾向、高齢化率も年々上昇、特に旧来の市街地や調整区域においてその傾向が顕著	• 人口密度の低下により生活サービス機能や産業活力が低下 • 福祉需要と福祉関係経費の増加、労働力確保難等の課題の顕在化 • 高齢化による自動車運転困難者の増加
都市機能	• 医療、高齢者福祉施設は各市街地内やその周辺に分布し概ね市街地の人口をカバーしている • 子育て支援施設は市街地の一部をカバーできていない • 商業施設の徒歩圏は市街地の一部や調整区域の多くをカバーできていない • 医療、福祉、商業施設のサービス利用圏域内の人口密度は低下していく見込み	• 高齢化が進行する中で、医療・福祉サービスの提供のあり方の検討が必要 • 住みやすい、働きやすいまちづくりに向けて、子育て環境の充実が必要 • 高齢化が進行する中で、商業施設の徒歩圏がカバーできていない地域では、公共交通でのアクセス確保が必要 • 人口密度の低下により生活サービス機能の効率が低下
公共交通	• 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は 90%程度、登録制乗合タクシーも利用可能 • 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は 60%程度 • 公共交通沿線地域の人口密度は低下していく見込み	• 利用者減少が想定される中での市街地における公共交通の運行の効率化と利便性の維持 • 高齢化が進行する中での高齢者利用への配慮
居住・土地利用	• 市街地の人口密度が低下傾向 • 人口が減少している市街地と増加している市街地とが混在 • 龍ケ崎市街地や調整区域で空家等率が高くなっている	• 都市のスポンジ化により、行政・民間サービスの効率低下、にぎわいの低下、まちの魅力の低下、コミュニティ存続危機等の課題が顕在化 • 人口密度や人口の年齢構成等、市街地間で開きが発生 • 現状でも空家等率が高い地域でさらに人口減少が進み、既存ストックが活用されないまま都市のスポンジ化が進行する懸念
公共施設	• 現行どおりの更新方法では将来の更新費用が不足	• 公共施設について、施設を縮小しながらも、機能の充実を図る縮充（総量削減、効果的・効率的な管理運営等）の取組が必要
災害上の危険性	• 北部の台地と南部の低地の境に土砂災害警戒区域が存在 • 市南部の低地部を中心に小貝川、利根川による浸水想定	• 一定の人口がハザード区域に居住していることから、市民生活の安全性を確保するための取組が必要
地価	• 地価はいずれの用途においても下落傾向	• 地価の下落により税収のさらなる減少が懸念

分野別の課題整理を踏まえて、本市の抱える課題を都市機能、居住、公共交通に係る課題に再整理しました。

■都市機能立地、居住立地、公共交通充実に係る課題

分類	課題事項
都市機能に係る課題	・ 人口密度の低下により生活サービス機能（の効率）や産業活力が低下 ・ 都市のスポンジ化により、行政・民間サービスの効率低下、にぎわいの低下、まちの魅力の低下、コミュニティ存続危機等の課題が顕在化 ・ 福祉需要と福祉関係経費の増加、労働力確保難等の課題の顕在化 ・ 高齢化が進行する中で、医療・福祉サービスの提供のあり方の検討が必要 ・ 公共施設について、施設を縮小しながらも、機能の充実を図る縮充（総量削減、効果的・効率的な管理運営等）の取組が必要 ・ 高齢化が進行する中で、商業施設の徒歩圏がカバーできていない地域では、公共交通でのアクセス確保が必要 ・ 住みやすい、働きやすいまちづくりに向けて、子育て環境の充実が必要 **→都市としての魅力・活力の維持・向上が必要**
居住に係る課題	・ 都市のスポンジ化により、行政・民間サービスの効率低下、にぎわいの低下、まちの魅力の低下、コミュニティ存続危機等の課題が顕在化 ・ 人口密度や人口の年齢構成等、市街地間で開きが発生 ・ 住みやすい、働きやすいまちづくりに向けて、子育て環境の充実が必要 ・ 現状でも空家等率が高い地域でさらに人口減少が進み、既存ストックが活用されないまま都市のスポンジ化が進行する懸念 ・ 一定の人口がハザード区域に居住していることから、市民生活の安全性を確保するための取組が必要 ・ 地価の下落により税収のさらなる減少が懸念 **→生活利便性・居住環境の確保が必要**
公共交通に係る課題	・ 高齢化による自動車運転困難者の増加 ・ 利用者減少が想定される中での市街地における公共交通の運行の効率化と利便性の維持 ・ 高齢化が進行する中での高齢者利用への配慮 ・ 高齢化が進行する中で、商業施設の徒歩圏がカバーできていない地域では、公共交通でのアクセス確保が必要 **→公共交通網の充実が必要**

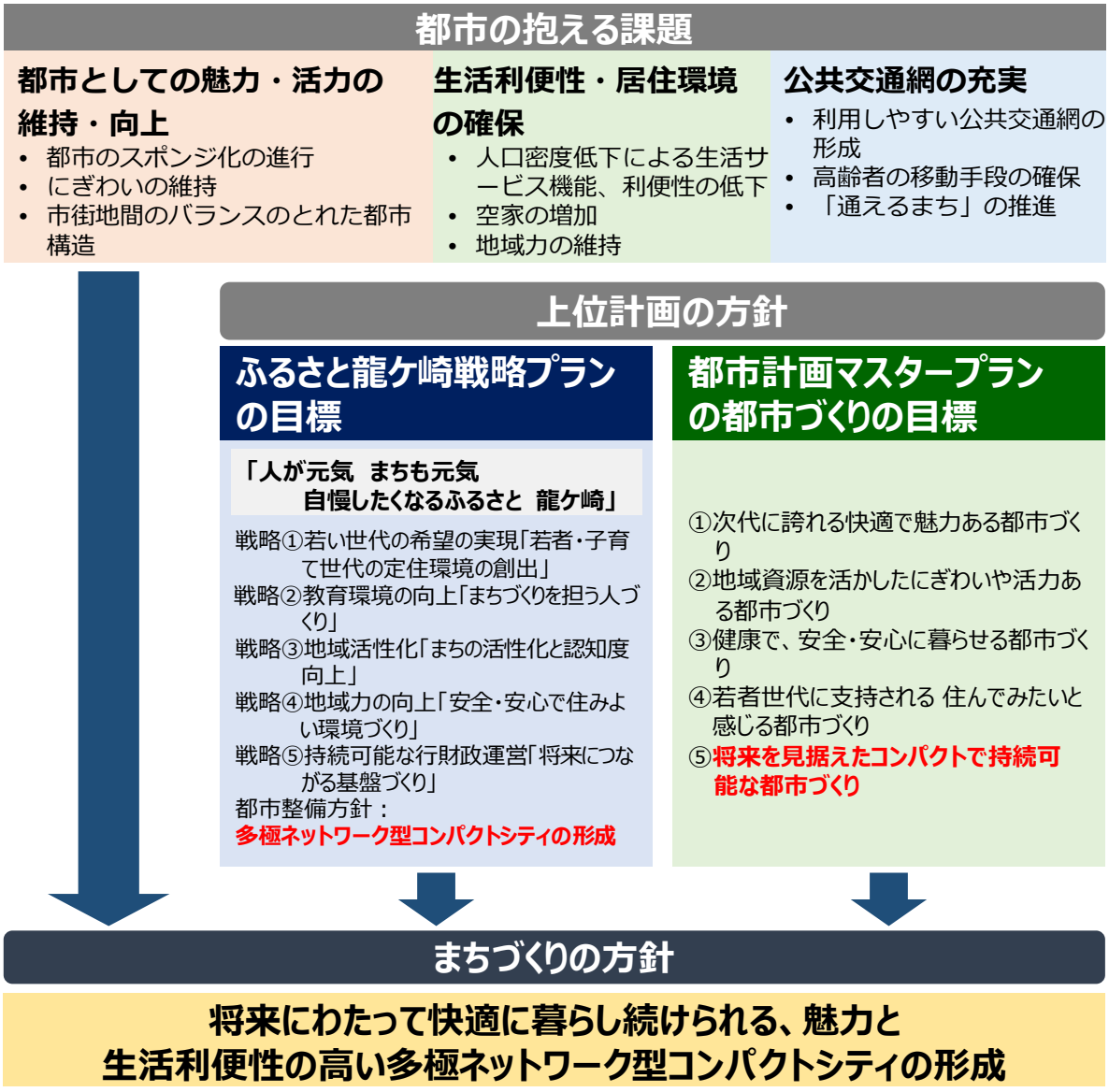
4. 立地適正化に関する基本的な方針

4.1 まちづくりの方針

本市の現状・課題を踏まえ、上位計画で示す「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向け、本計画では以下のとおりまちづくりの方針を設定します。

本市は、4つの市街地を中心とする多極型の都市構造を有しており、それぞれの拠点の魅力と利便性を高めることにより、将来にわたって暮らし続けられるコンパクトシティを形成することを目指します。また、これらの拠点を公共交通等のネットワークで連携することにより、それぞれの拠点の特性を活かした役割分担を図ります。

■まちづくりの方針



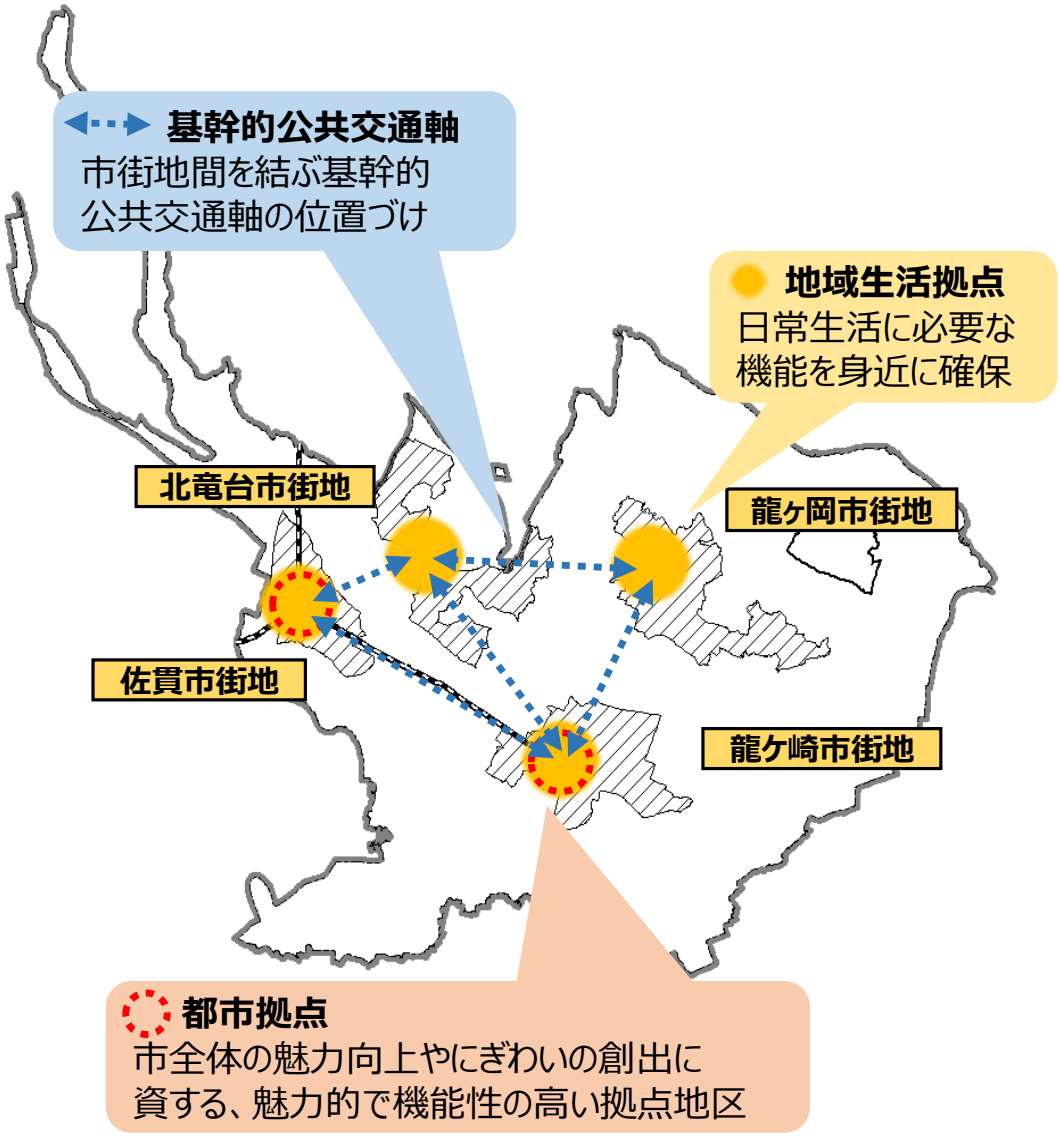
4.2 目指すべき本市の骨格構造

本市は、旧来の市街地である龍ケ崎、佐貫市街地と、特定土地区画整理事業により造成されたニュータウンである北竜台、龍ヶ岡市街地の性格の異なる4つの住宅系市街地が存在する都市構造となっています。

平成 29 年策定の龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017 において示した「拠点整備の方針」では、この 4 市街地それぞれの中心地区を「地域生活拠点」と位置づけ、さらに龍ケ崎市街地及び佐貫市街地の地域生活拠点を「都市拠点」と位置づけています。

立地適正化計画では、これらの拠点を有する各市街地に都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、それぞれの市街地に必要な都市機能と居住の誘導を図り、拠点の魅力と生活利便性を高めていくこととします。また、これらの市街地を結ぶ公共交通路線は基幹的公共交通軸と位置づけます。

■目指す骨格像



4.3 課題解決のための施策・誘導の方針

課題を解決するための施策・誘導方針として、「①都市としての魅力・活力の維持・向上に係る課題」、「②生活利便性・居住環境の確保に係る課題」、「③公共交通網の充実に係る課題」の3つの課題に対応した方針を示します。

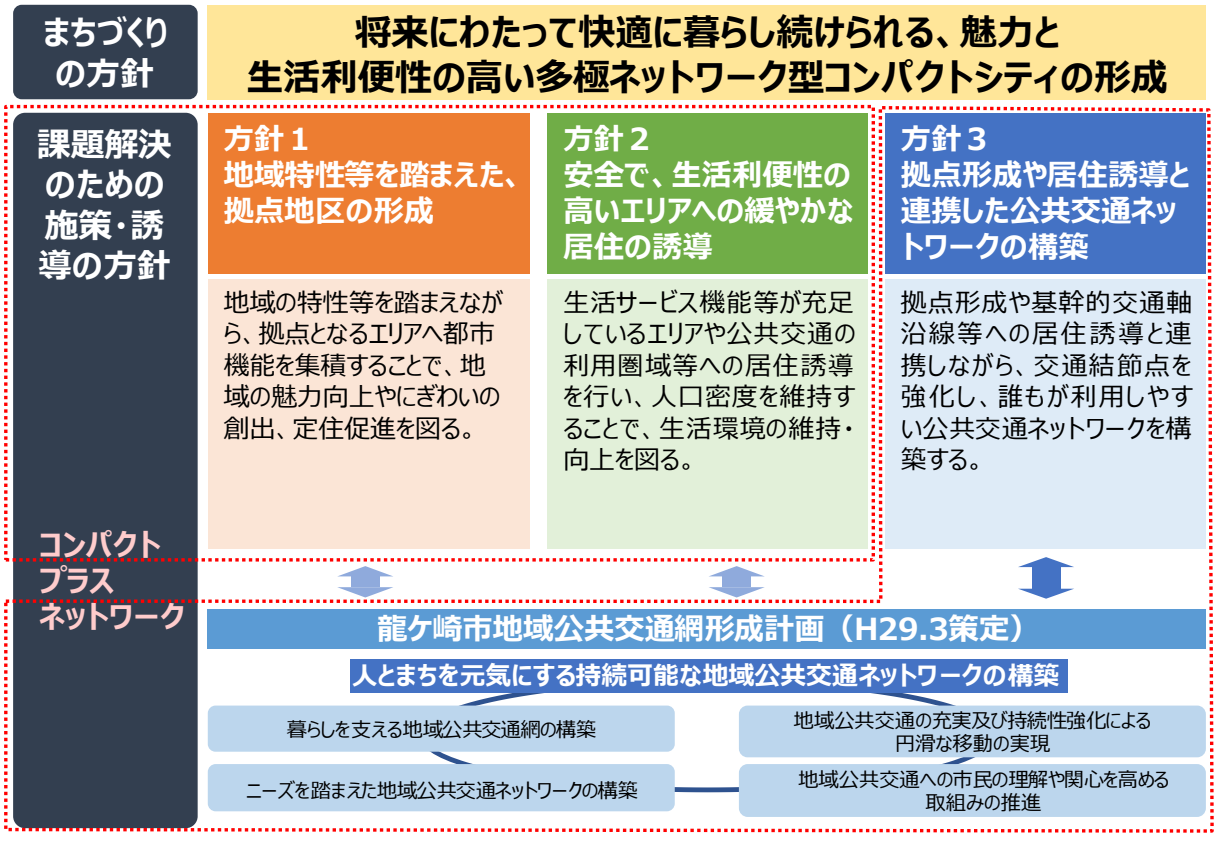
「①都市としての魅力・活力の維持・向上に係る課題」に対しては、「地域特性等を踏まえた、拠点地区の形成」を方針として、地域の特性等を踏まえながら、拠点となるエリアへ都市機能を集積することで、地域の魅力向上やにぎわいの創出、定住促進を図ります。

「②生活利便性・居住環境の確保に係る課題」に対しては、「安全で、生活利便性の高いエリアへの緩やかな居住の誘導」を方針として、生活サービス機能等が充足しているエリアや公共交通の利用圏域等への居住誘導を行い、人口密度を維持することにより、生活環境の維持・向上を図ります。

「③公共交通網の充実に係る課題」に対しては、「拠点形成や居住誘導と連携した公共交通ネットワークの構築」を方針として、拠点形成や基幹的交通軸沿線等への居住誘導と連携しながら、交通結節点を強化し、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの構築を図ります。

また、公共交通ネットワーク形成の方針については「龍ケ崎市地域公共交通網形成計画」との整合を図ります。

■課題解決のための施策・誘導の方針



5. 都市機能誘導区域及び誘導施設

5.1 基本的な方針

都市機能誘導区域は、都市機能の向上を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として定める区域です。

本市においては、多極ネットワーク型コンパクトシティ形成の観点から、4 つの住宅系市街地それぞれに都市機能誘導区域を設定することとします。

また、各市街地における現状の都市機能の充足度と、今後予定されている関連事業等を考慮して、各都市機能誘導区域に誘導を図る都市機能増進施設（誘導施設）を設定します。

なお、本市の 4 つの住宅系市街地は、それぞれ市街地の都市構造や都市機能の立地状況、人口動向等が異なることから、市街地ごとに都市機能誘導の方針を設定します。

■拠点ごとの都市機能誘導の基本方針

拠点の位置づけ（都市マス）		市街地	都市機能誘導の基本方針
地域生活拠点	都市拠点	龍ケ崎市街地	➢ 既存ストックの活用を図りながら、市全体の魅力向上とにぎわい・活力を生み出す商業拠点を形成 ➢ 高齢化に対応した健康・福祉機能の充実
		佐貫市街地	➢ 駅周辺地区への商業施設や公共公益施設等の集積を促進し、市の玄関口に相応しい魅力とにぎわいのある拠点を形成 ➢ 高齢化に対応した健康・福祉機能の充実
		北竜台市街地	➢ 充実した既存商業機能や行政サービス機能等を維持し、 利便性の高い居住環境を形成 ➢ 高齢化に対応した健康・福祉機能の充実
		龍ケ岡市街地	➢ 充実した既存商業機能を維持するとともに、総合運動公園や総合病院等を中心としたスポーツ健康・子育て支援の拠点化を図り、利便性の高い、特色ある居住環境を形成

5.2 都市機能誘導区域の設定

（1）都市機能誘導区域設定の考え方

望ましい都市機能誘導区域像は、以下のような区域とされています。

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）

本市の都市機能誘導区域は、都市機能誘導の基本方針と、望ましい都市機能誘導区域像を踏まえながら、以下の考え方に基づき設定します。

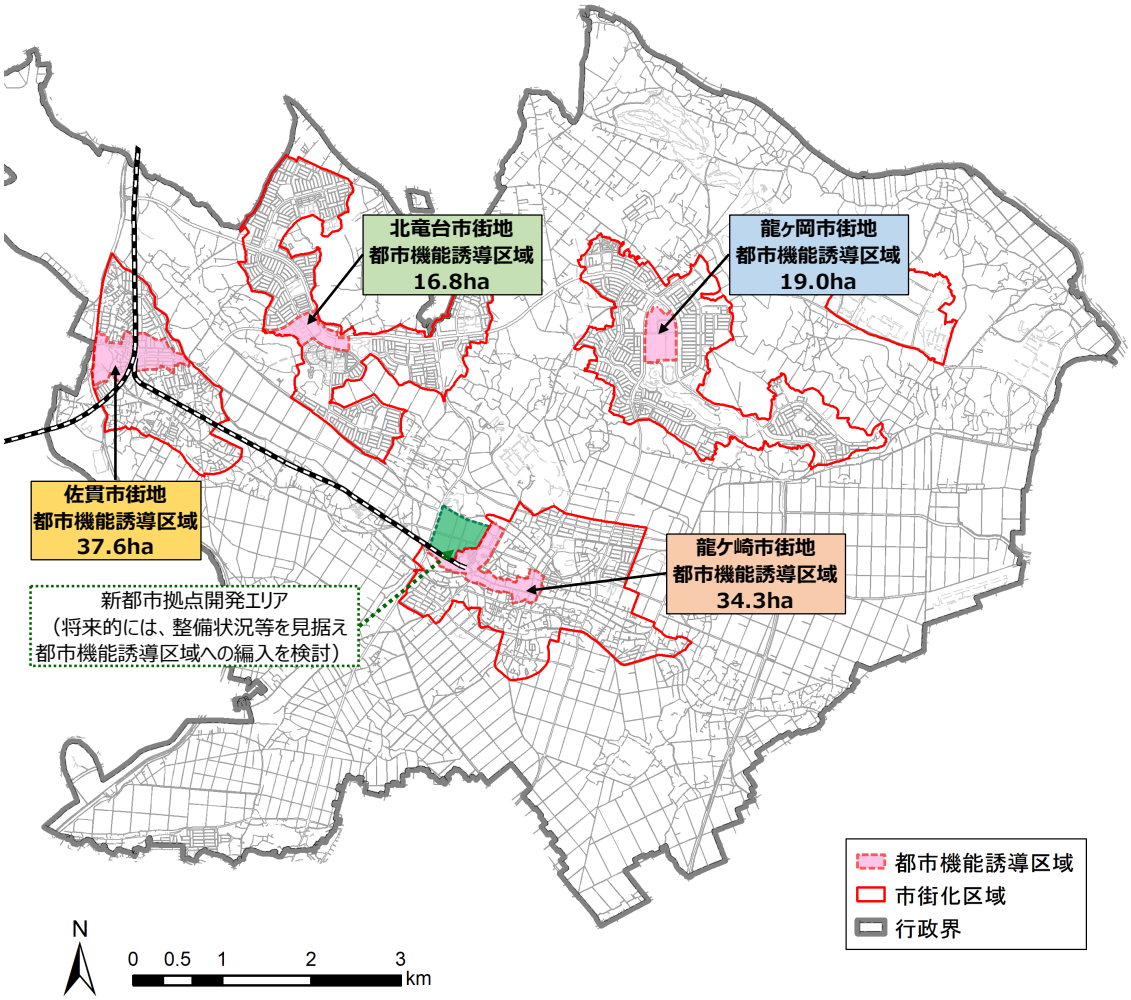
■都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域設定の考え方	
都市機能誘導区域の設定数	➢ 龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017 で拠点としている 4 市街地の中心地区にそれぞれ設定する
用途地域との整合	➢ 既存都市機能の立地や土地利用を考慮しつつ、用途地域は商業及び近隣商業地域を中心とする
交通結節点との近接性	➢ 地域公共交通網形成計画で位置づけられた各市街地の交通結節点※から概ね 800m 以内の範囲を基本とする ※交通結節点：竜ヶ崎駅、佐貫駅、北竜台ショッピングセンター、龍ケ崎済生会病院
利活用可能な不動産の考慮	➢ 直近で公共施設の集約・再編が想定される土地や、利活用可能な公的不動産、低未利用地がある場合は、これらを含む

（2）都市機能誘導区域

都市機能誘導区域設定の考え方に基づき設定した都市機能誘導区域を以下に示します。

■都市機能誘導区域（市全体）



■都市機能誘導区域の面積

面積	
都市機能誘導区域	107.7ha
市街化区域	1,366ha
都市機能誘導区域／市街化区域　割合	7.9%

なお、竜ヶ崎駅北地区は、第2次ふるさと龍ケ崎戦略プラン、龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017 において、「新都市拠点開発エリア」と位置づけて、本市全体の活性化や魅力向上に寄与するシンボル性の高い拠点地区の形成を図ることとしています。

現在、この地区は市街化調整区域であるため、都市機能誘導区域として位置づけることはできませんが、将来的にはその整備状況等を見据えながら、都市機能誘導区域への編入を検討していきます。

【参考：新都市拠点開発エリアについて】

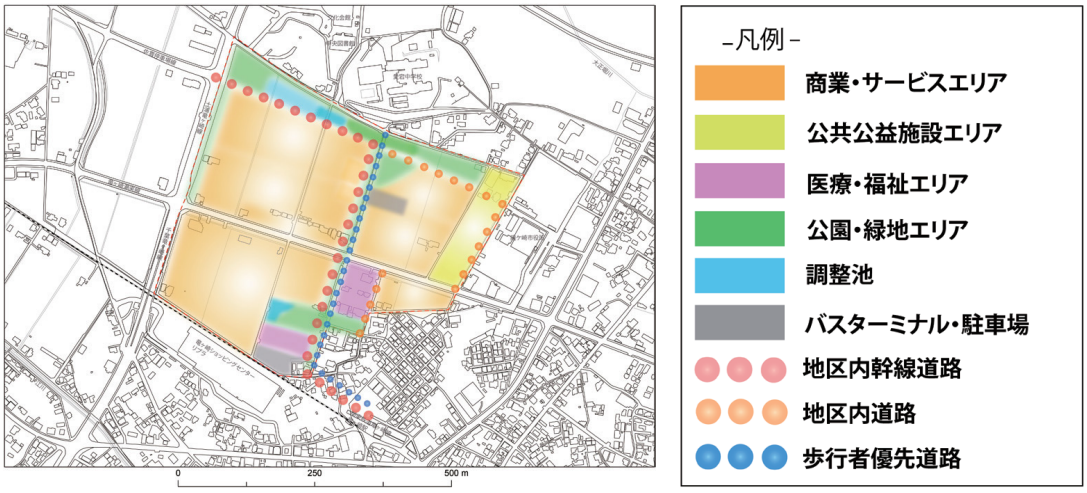
本市では、関東鉄道竜ヶ崎駅や市役所を中心に、商業施設や公共公益施設等の都市機能の集積を図り、本市全体を対象とした都市拠点の形成を推進しています。

竜ヶ崎駅北地区については、「新都市拠点開発エリア」と位置づけ、本市全体の活性化や魅力向上に寄与するシンボル性の高い拠点地区の形成を目指して、新たな土地利用の検討を進めています。

■龍ケ崎市街地における都市拠点の形成　重点取組事項

重点取組事項	■市役所や文化会館等の既存の公共施設の利便性・機能性の向上 ■健康・福祉等にかかる複合施設の設置 ■新都市拠点開発エリアにおける新たな土地利用 ■まちなか再生の取組による訪れたくなるまちづくり ■竜ヶ崎駅周辺の機能向上

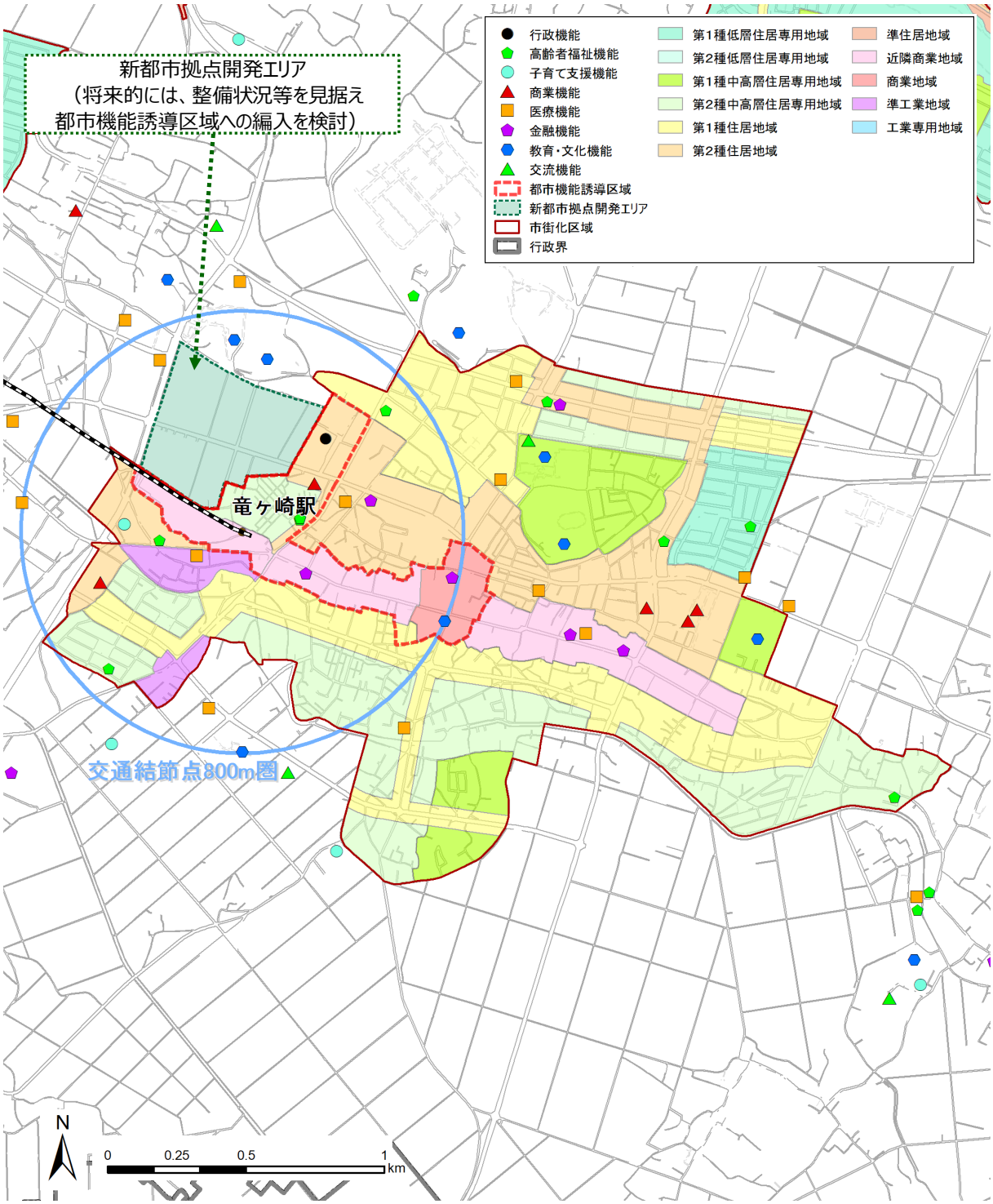
■新都市拠点開発エリアのイメージ



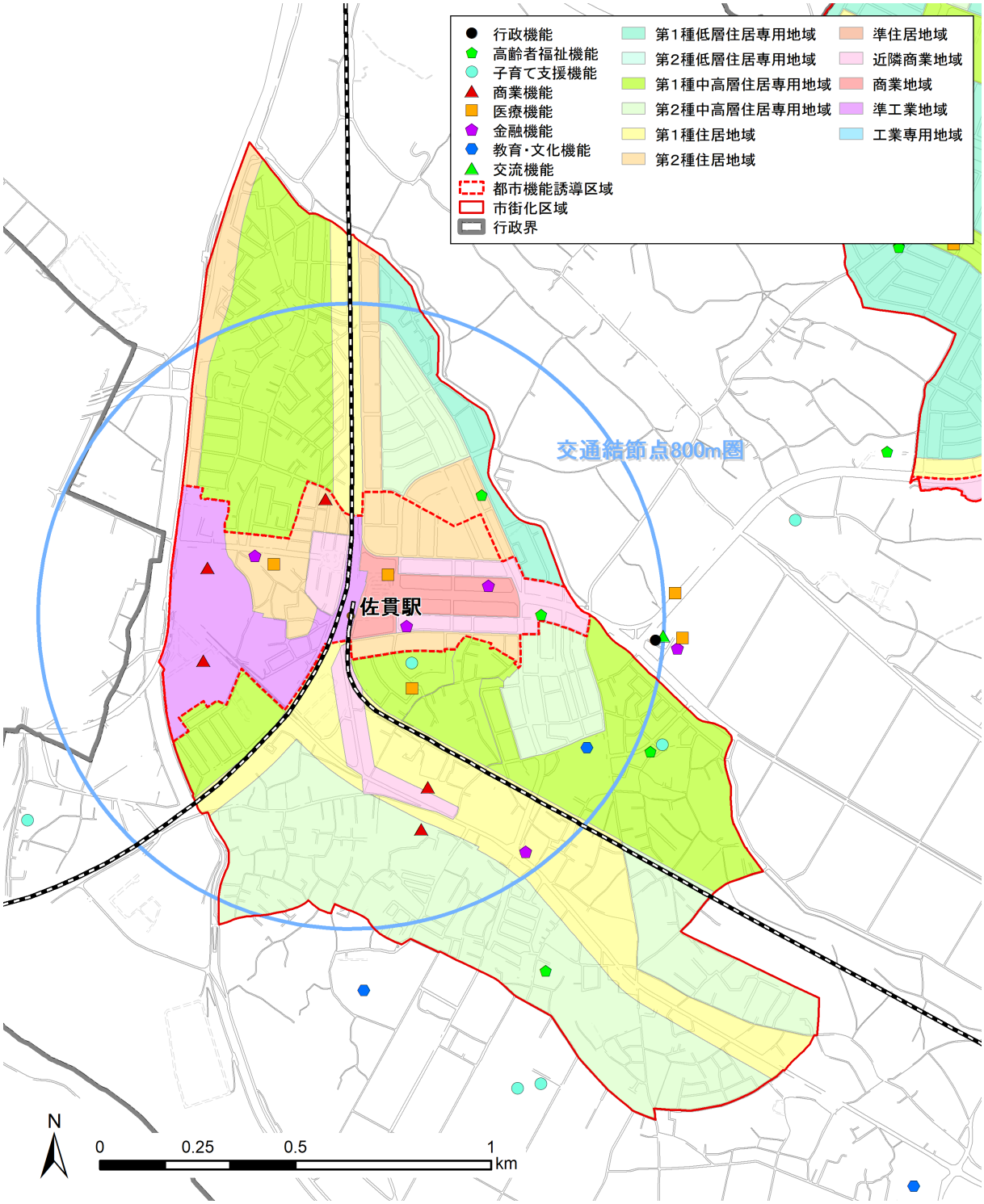
出典：龍ケ崎市都市計画マスタープラン 2017

以下に市街地別の都市機能誘導区域を示します。

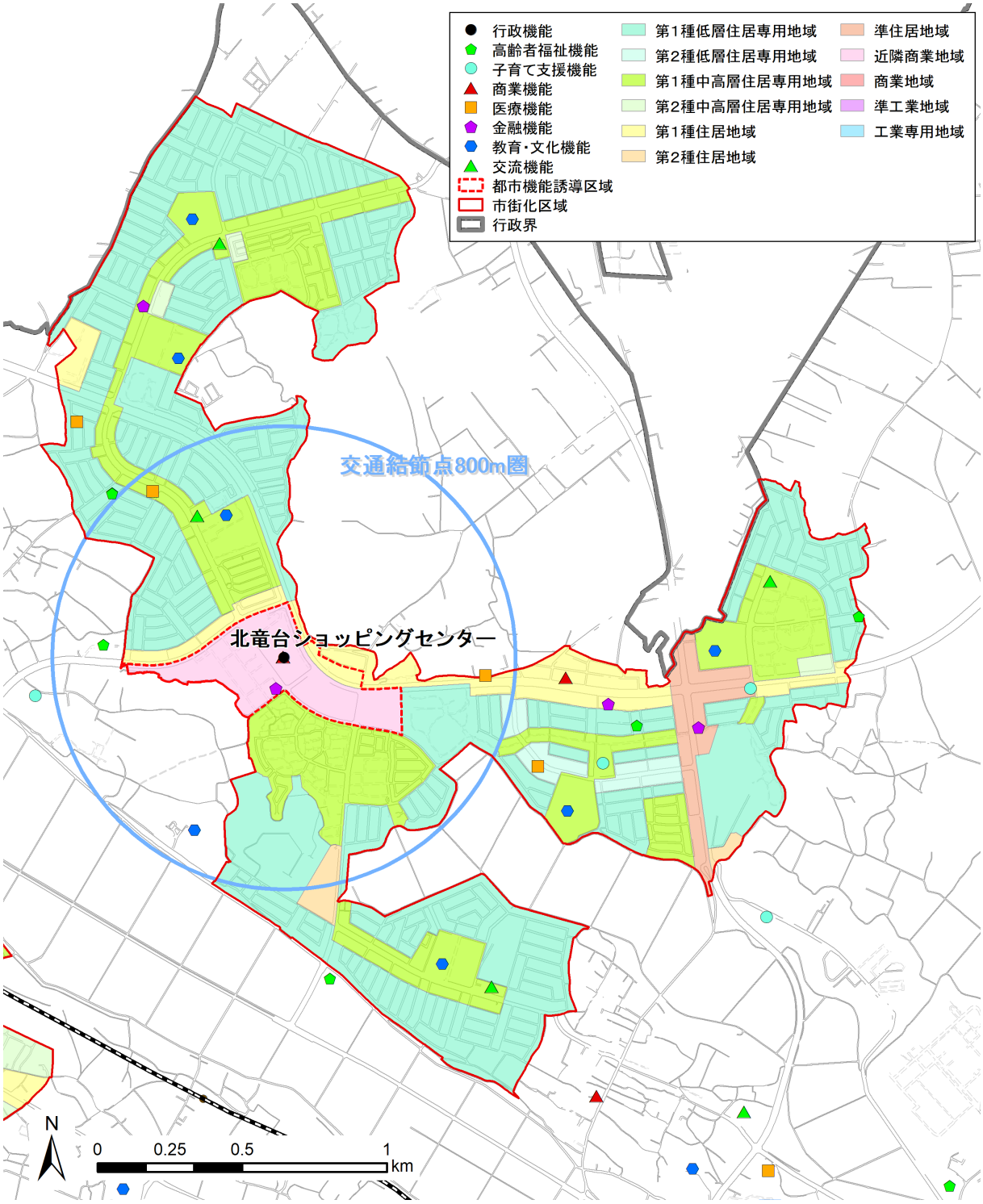
■用途地域と都市機能誘導区域（龍ケ崎市街地）



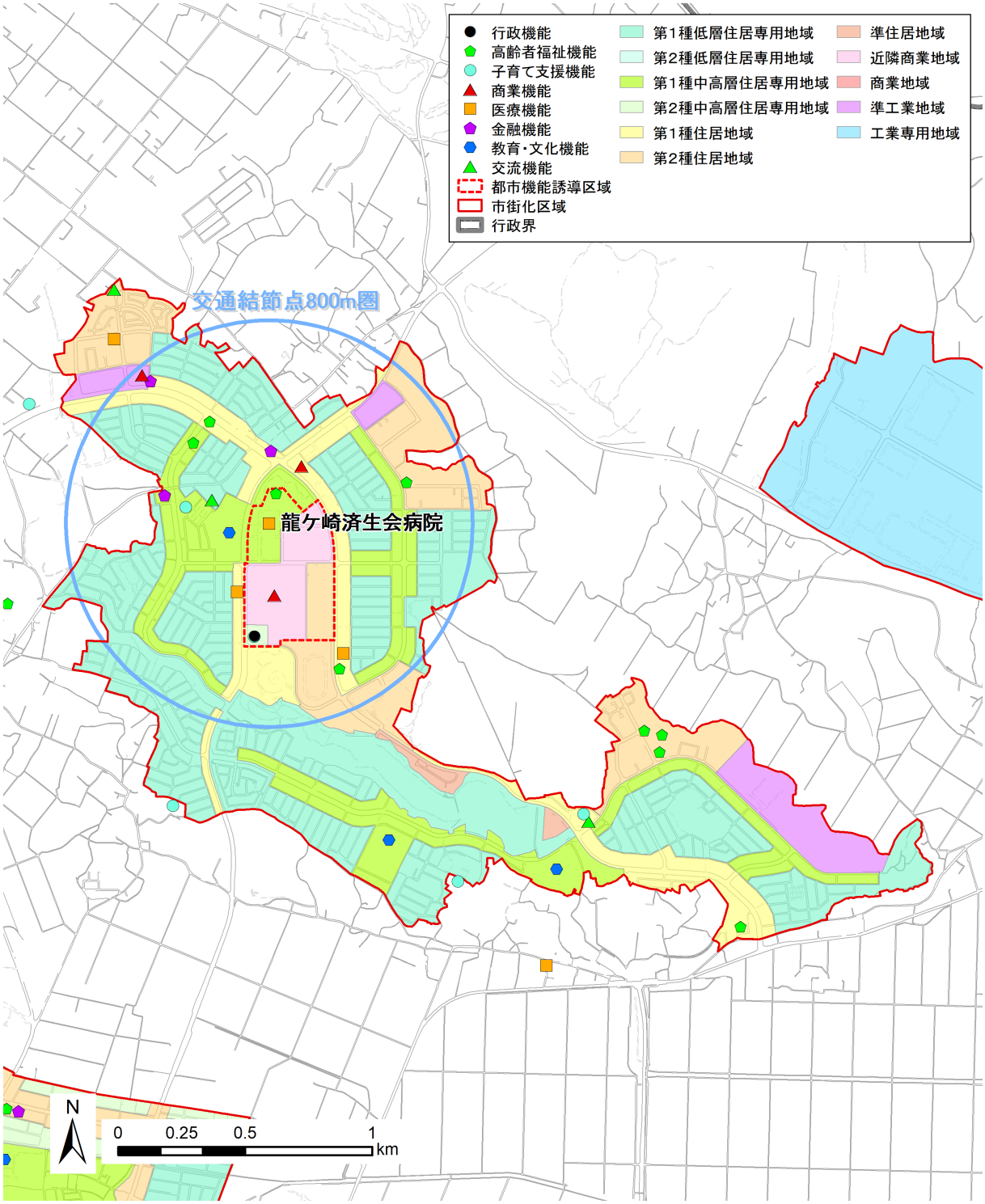
■用途地域と都市機能誘導区域（佐貫市街地）



■用途地域と都市機能誘導区域（北竜台市街地）



■用途地域と都市機能誘導区域（龍ヶ岡市街地）



5.3 誘導施設の設定

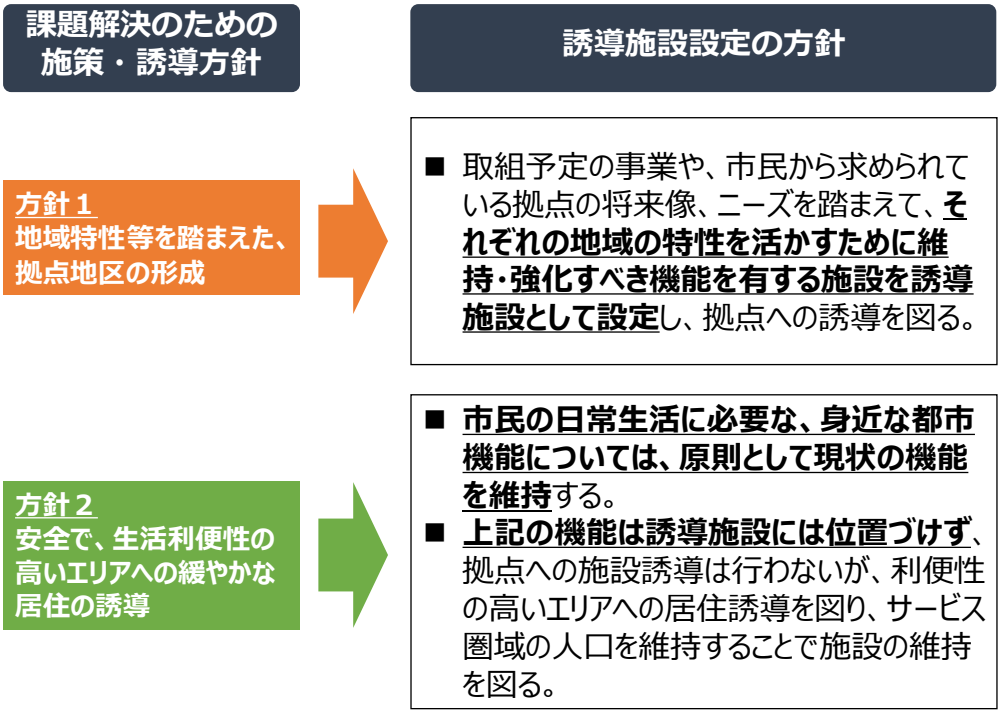
（1）誘導施設設定の考え方

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設です。誘導施設に設定した都市機能を拠点となるエリア（都市機能誘導区域内）へ集約することにより、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供と生活利便性の維持、向上を図るものです。

誘導施設を設定するメリットとして、都市機能が拠点となるエリアに集約されることで、人口減少下でも、効率的なサービス提供が可能となり、市民の生活利便性が維持されることが挙げられます。

本市における誘導施設設定の考え方を以下に示します。誘導施設は、それぞれの拠点の特性を活かして魅力や生活利便性を高めるために維持、強化すべき機能を有する施設を設定します。一方で、市民の日常生活に必要な身近な都市機能については誘導施設には位置づけず、原則として現状の機能を維持することとします。

■誘導施設設定の考え方



(2) 誘導施設

誘導施設設定の考え方に基づき、設定した誘導施設を以下に示します。また、誘導施設に位置づけない施設もその例を示します。日常生活圏内において立地を維持すべき施設や、本計画以外の関連計画や施策等を考慮して立地を検討すべき施設については、誘導施設に位置づけません。

■市街地ごとの誘導施設（○：誘導施設）

都市機能		龍ケ崎市街地	佐貫市街地	北竜台市街地	龍ヶ岡市街地
行政	本庁舎	○			
	窓口機能		○	○	○
健康福祉	新保健福祉施設（保健センター、総合福祉センター）	○			
	地域包括支援センター	○			
	健康増進施設（フィットネスクラブ等）	○	○	○	○
子育て	子育て支援センター		○		○
	駅前送迎ステーション		○		
医療	総合病院				○
商業	大型複合商業施設（店舗面積 10,000 ㎡以上）	○	○	○	○
	商業施設（店舗面積 3,000 ㎡以上）	○	○	○	○
	まちなか商業施設	○			
交流	多目的ホール	○			

■誘導施設に位置づけない施設（例）

人口密度を維持し、日常生活圏内において立地を維持していくべき施設		関連計画や施策等を考慮して、立地を検討すべき施設	
健康福祉	高齢者福祉施設（通所・訪問・多機能）	教育文化	学校
子育て	保育所（こども園、幼稚園）		図書館
医療	診療所・クリニック		文化会館
金融	銀行・信用金庫		総合運動公園
	郵便局	交流	コミュニティセンター
			交流サロン

■誘導施設の定義

	誘導施設	定義・例
行政	本庁舎	■ 市役所本庁舎
	窓口機能を有する行政施設	■ 各種証明書発行等の行政サービスを受けられる、窓口機能を有する行政施設（具体施設例：市役所出張所、市民窓口ステーション）
健康福祉	新保健福祉施設 （保健センター、総合福祉センター）	■ 保健センター、総合福祉センターの機能を有する複合施設
	地域包括支援センター	■ 地域包括支援センター（介護保険法規定）
	健康増進施設 （フィットネスクラブ等）	■ 健康増進施設認定規程（昭和63年厚生省告示第273号）に基づく健康増進施設及びこれに準ずる施設（具体施設例：トレーニングジム、運動フロア、プール等を一体的に設置するフィットネスクラブ・スポーツジム等）
子育て支援	子育て支援センター	■ 子育て支援センター（児童福祉法に定める地域子育て支援拠点事業を主として行う施設）（具体施設例：さんさん館子育て支援センター）
	駅前送迎ステーション	■ 送迎ステーション（保護者に代わり保育園等への送迎を行う駅前施設）（具体施設例：駅前こどもステーション）
医療	総合病院	■ 200 床以上の病床と複数の診療科目を有する総合病院（具体施設例：龍ケ崎済生会病院）
商業	大型複合商業施設 （店舗面積 10,000 ㎡以上※）	■ 店舗面積が 10,000 ㎡以上の、食料品、日用品、衣料品等を取り扱う複数の店舗が複合した商業施設（具体施設例：北竜台ショッピングセンター）
	商業施設 （店舗面積 3,000 ㎡以上※）	■ 食料品、日用品、衣料品等を取り扱う店舗面積 3,000 ㎡以上の商業施設
	まちなか商業施設	■ 食料品や日用品等の販売を行うとともに、交流機能等も備えた施設
交流	多目的ホール	■ 商工業の振興に資する機能を有するとともに、会議や展示会等、幅広いイベントに活用することができる複合型の施設

※ 店舗面積の定義は大規模小売店舗立地法の定義に基づく（小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む）を行うための店舗の用に供される床面積）

6. 居住誘導区域

6.1 基本的な方針

居住誘導区域については、既存の 4 市街地それぞれに一定規模の人口が居住していることを踏まえ、今後も各市街地における人口密度を維持することを念頭に、4 市街地それぞれに設定します。

■居住誘導の基本方針

居住誘導の基本方針
➢ 既存市街地の生活利便性の高いエリアを中心とした居住の誘導 ➢ 防災上の安全性が確保された居住環境の形成 ➢ 公共交通利便性の向上と拠点へのアクセスの確保

6.2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の考え方

望ましい居住誘導区域像は、以下のような区域とされています。

ⅰ)生活利便性が確保される区域

ー都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ⅱ)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

ー社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

ⅲ)災害に対する安全性等が確保される区域

ー土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局)

本市の居住誘導区域は、居住誘導の基本方針と、望ましい居住誘導区域像を踏まえながら、以下の考え方に基づき設定します。

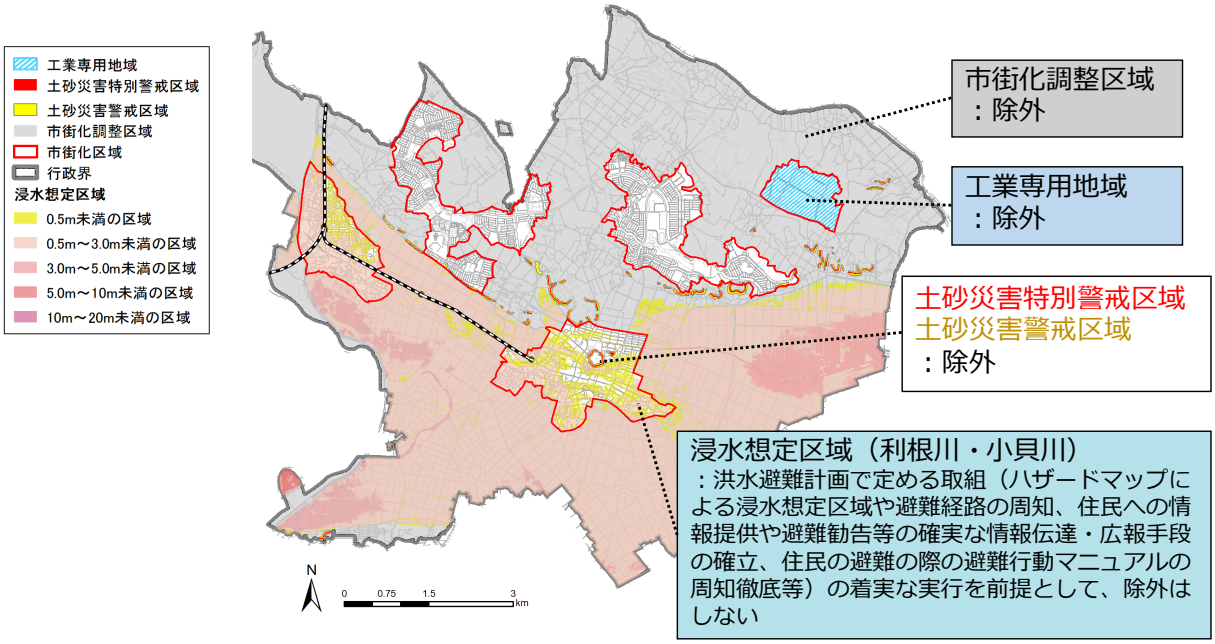
■居住誘導区域設定の考え方

居住区域設定の考え方	
法制度上含められない地域の除外	➢ 市街化調整区域は除外する ➢ 工業専用地域は住宅建築が規制されているため除外する
災害リスクの高い地域の除外	➢ 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は除外する ➢ 浸水想定区域については避けることが望ましいが、佐貫、龍ケ崎市街地の多くを占めるため、ソフト施策(避難計画等)の実施を前提に、除外は行わない
公共交通の利便性を考慮	➢ 基幹的な公共交通路線及びコミュニティバス循環ルートの利用が可能な区域(駅 800m 圏、バス停 300m 圏)を含める
都市機能立地状況を考慮	➢ 都市機能が充実している区域(複数の都市機能に対し徒歩圏(800m)内)を含める
将来人口密度の想定を考慮	➢ 平成 52 年時点の推計人口密度が一定(40 人/ha)以上の区域は居住誘導区域に含める
個別調整	➢ 現況の土地利用や市街地の連担状況等を踏まえて個別の調整を行い、道路境界、字界等により区域境界を設定

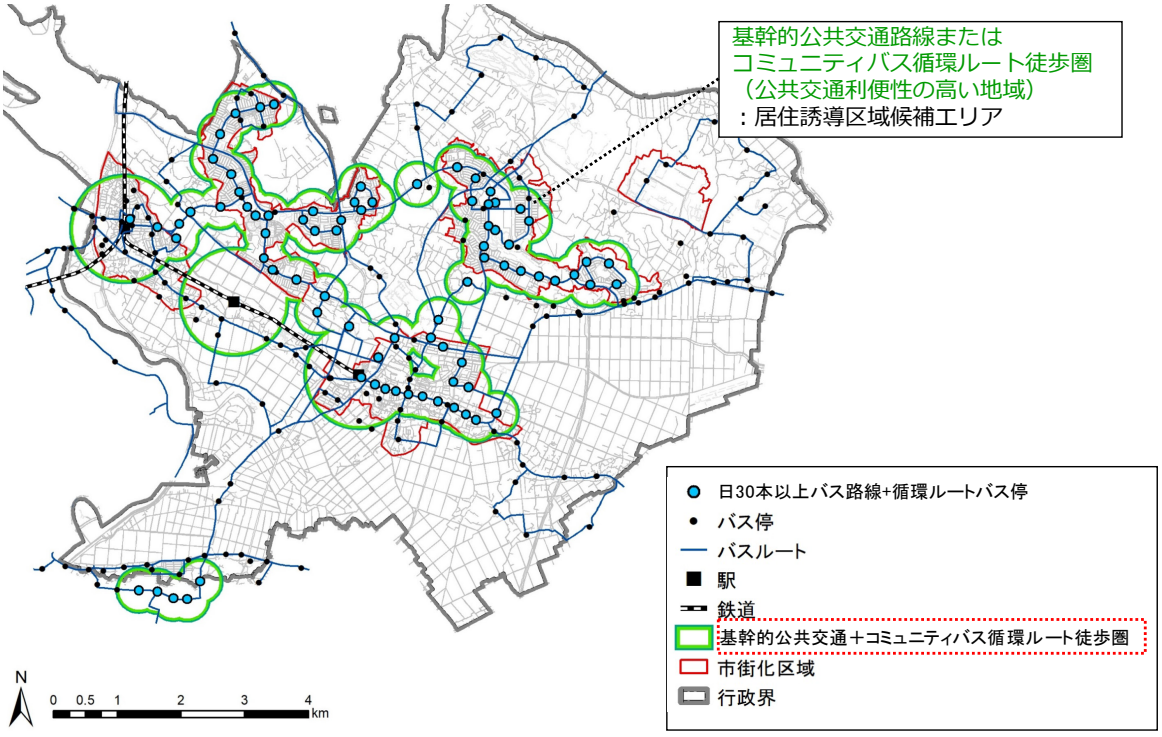
（2）居住誘導区域の設定ステップ

前項に示した居住誘導区域設定の考え方に基づき、以下のステップ（①～⑥）に従って居住誘導区域を検討しました。

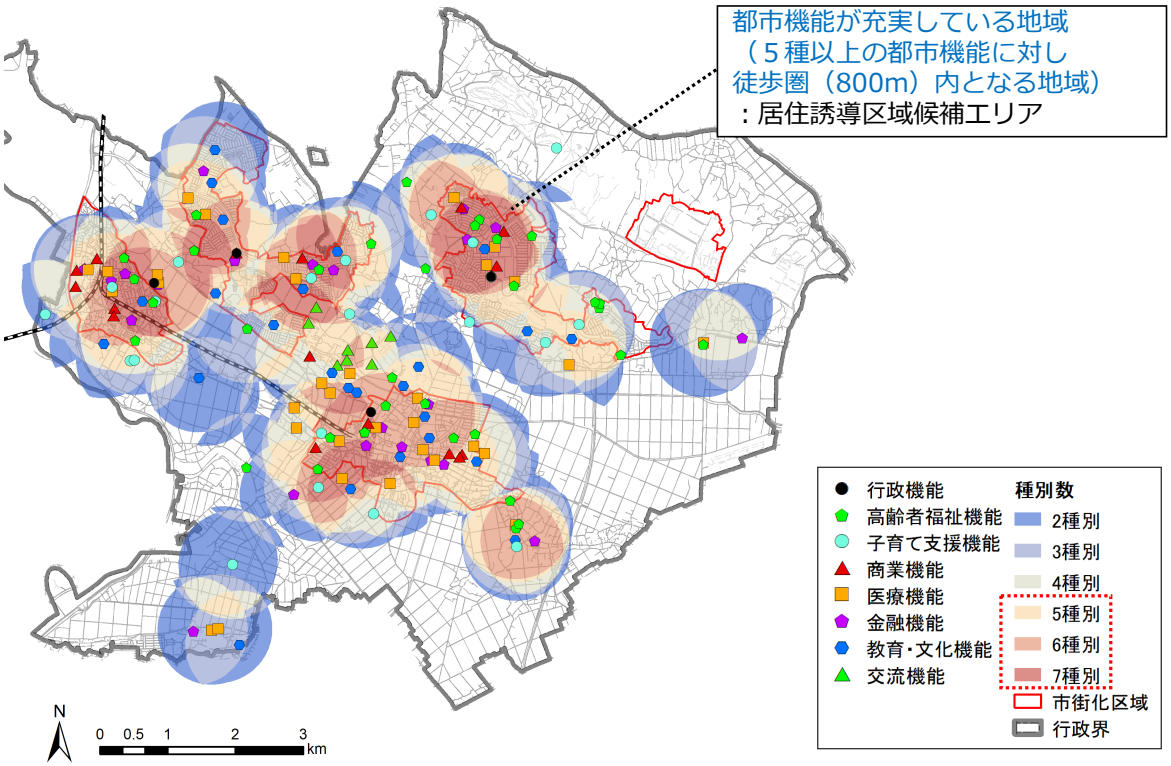
■居住誘導区域設定ステップ①（法制度上含められない地域、災害リスクの高い地域の除外）



■居住誘導区域設定ステップ②（公共交通の利便性が高い地域の抽出）

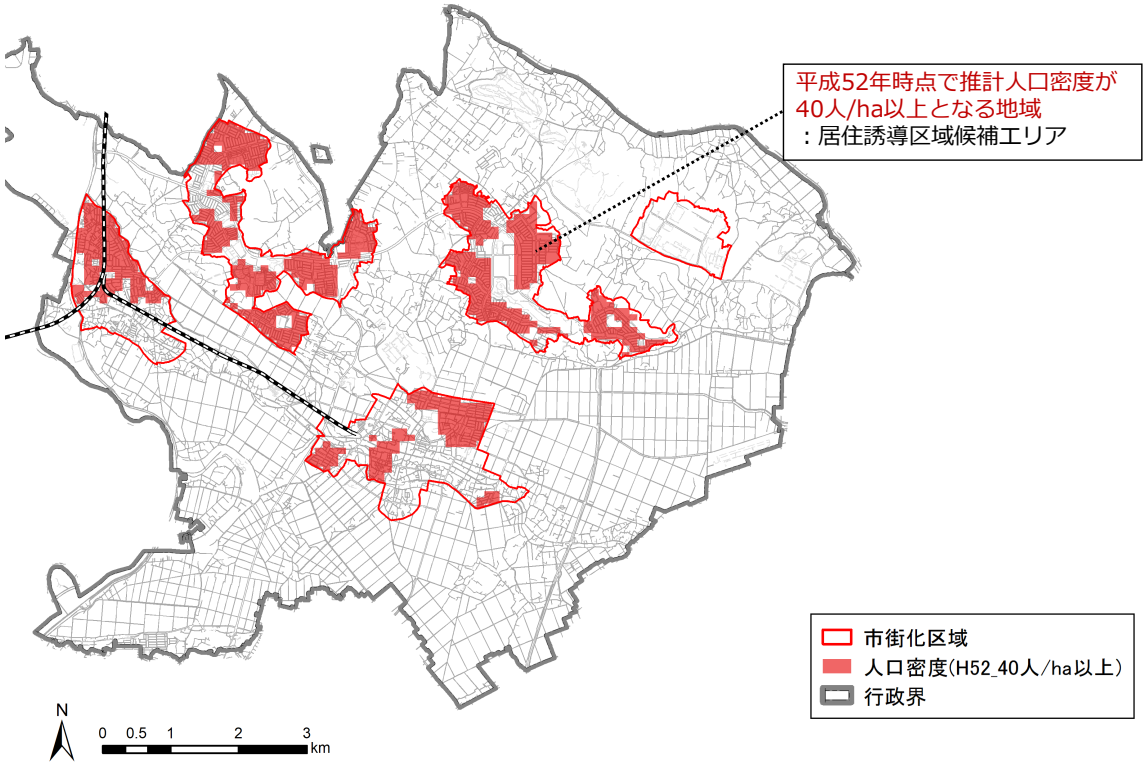


■居住誘導区域設定ステップ③（都市機能の充足度が高い地域の抽出）



※徒歩圏に含まれる都市機能の種別数で色分けしている
※高齢者福祉、子育て支援、商業、医療、金融、教育・文化、交流の７種別で分析

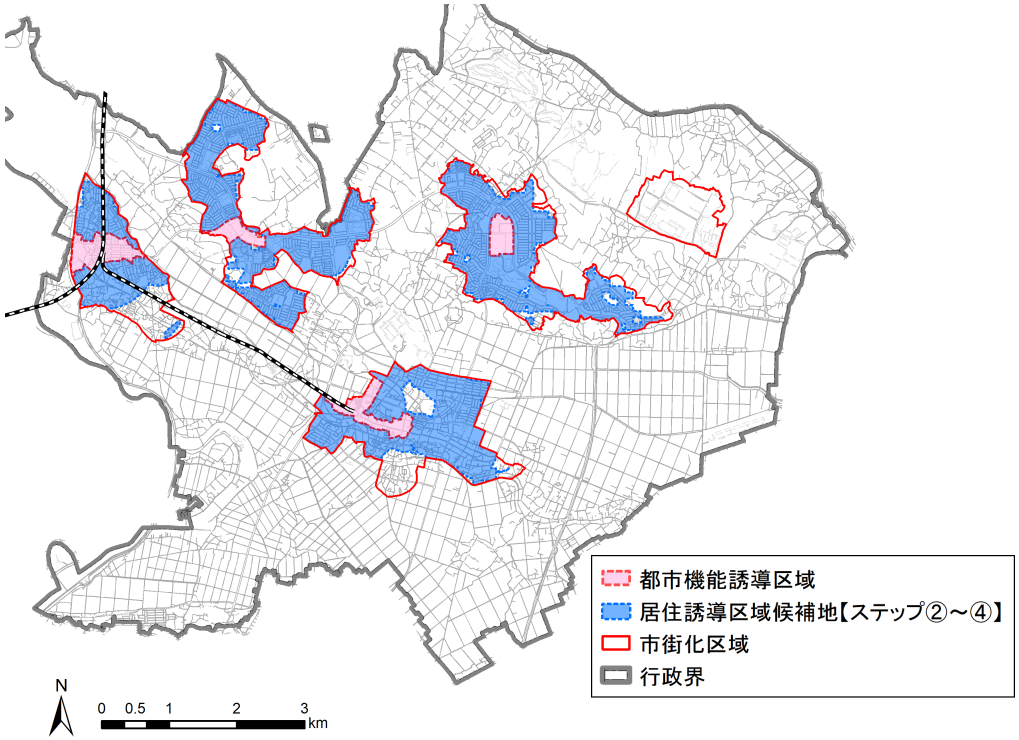
■居住誘導区域設定ステップ④（将来人口密度 40 人/ha 以上の地域※の抽出）



※市街化区域内のみ

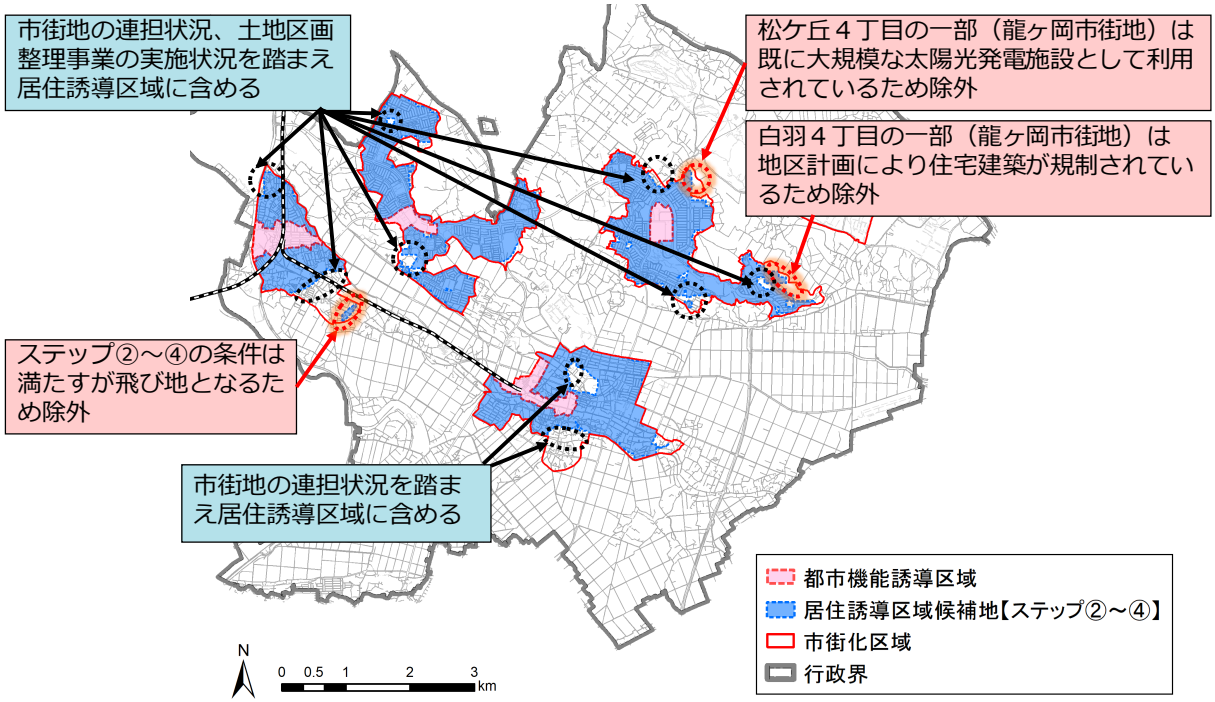
■居住誘導区域設定ステップ⑤（居住誘導区域候補地の抽出）

ステップ②（公共交通）、ステップ③（都市機能）、ステップ④（人口密度）で抽出したエリアをもとに、公共交通と都市機能の両方の条件を満たすか、将来人口密度が 40 人/ha 以上となる区域を居住誘導候補地として抽出。



■居住誘導区域設定ステップ⑥（個別調整）

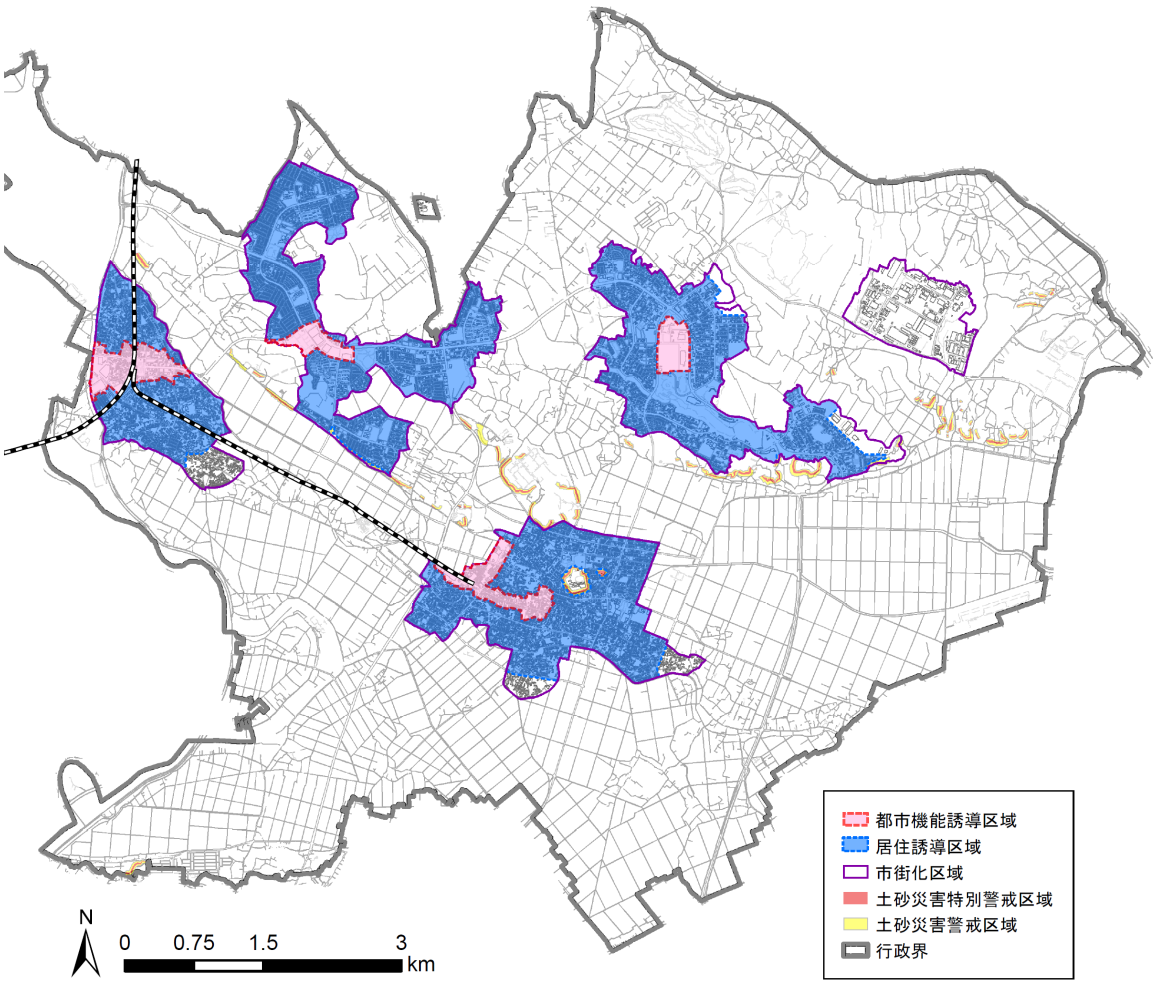
ステップ⑤で抽出した居住誘導区域の候補地をもとに、現況の土地利用や市街地の連担状況等を踏まえて個別の調整を行い、道路境界、字界等により区域境界を設定。



（3）居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方等に基づき設定した居住誘導区域を以下に示します。

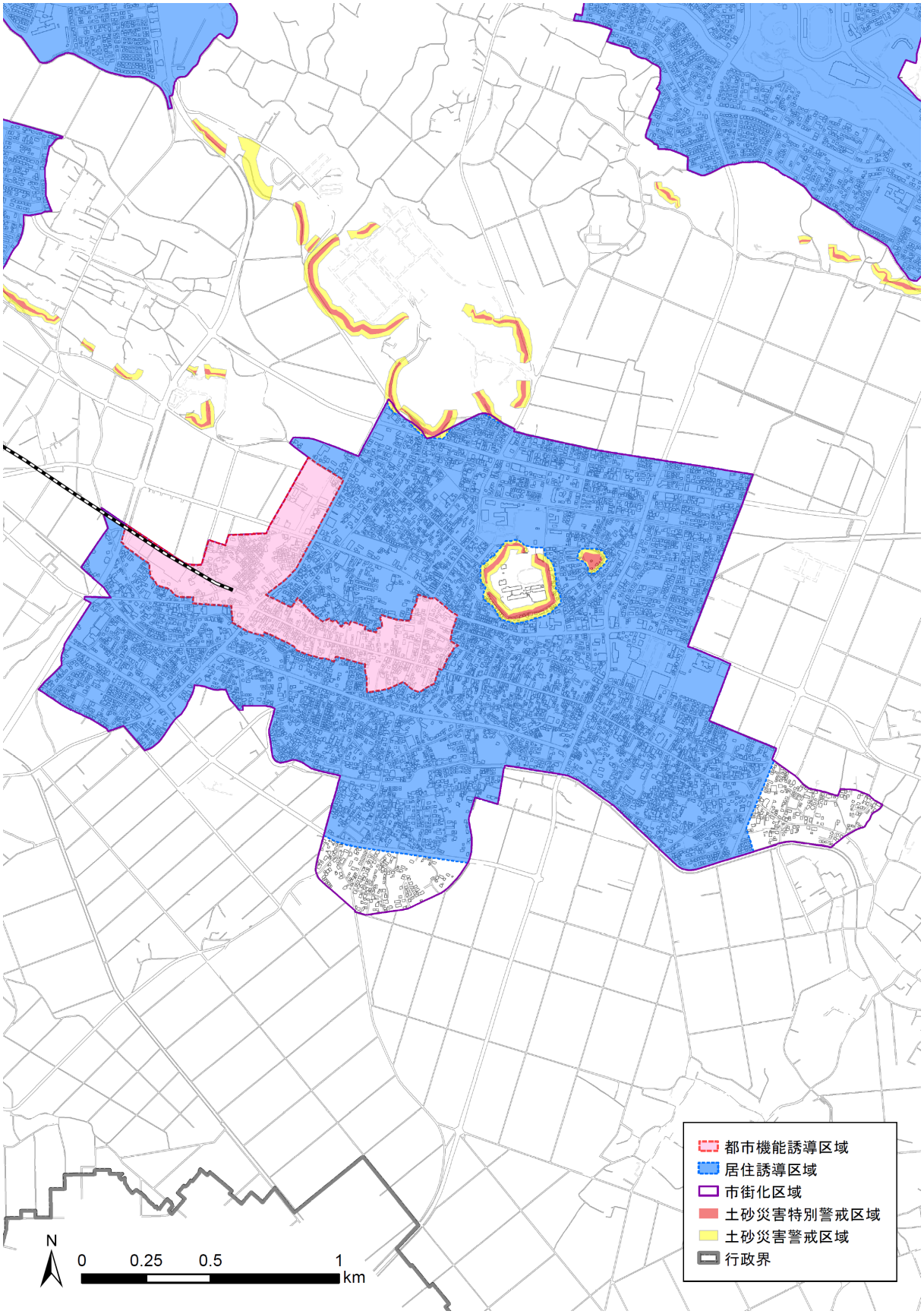
■居住誘導区域（市全体）



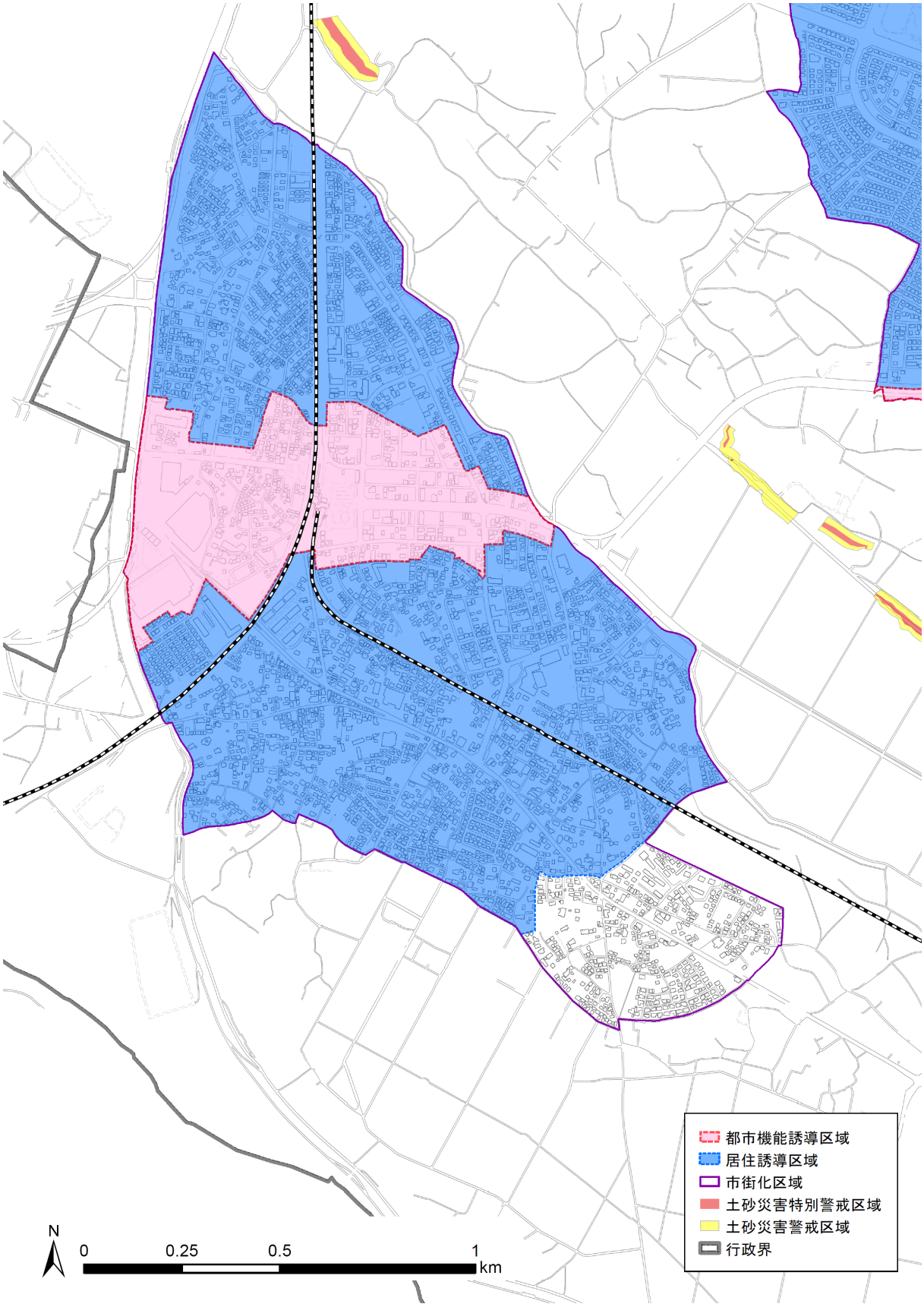
■居住誘導区域の面積

面積	
龍ケ崎市街地	310.3ha
佐貫市街地	209.2ha
北竜台市街地	327.7ha
龍ヶ岡市街地	321.3ha
居住誘導区域　計	1,168.5ha

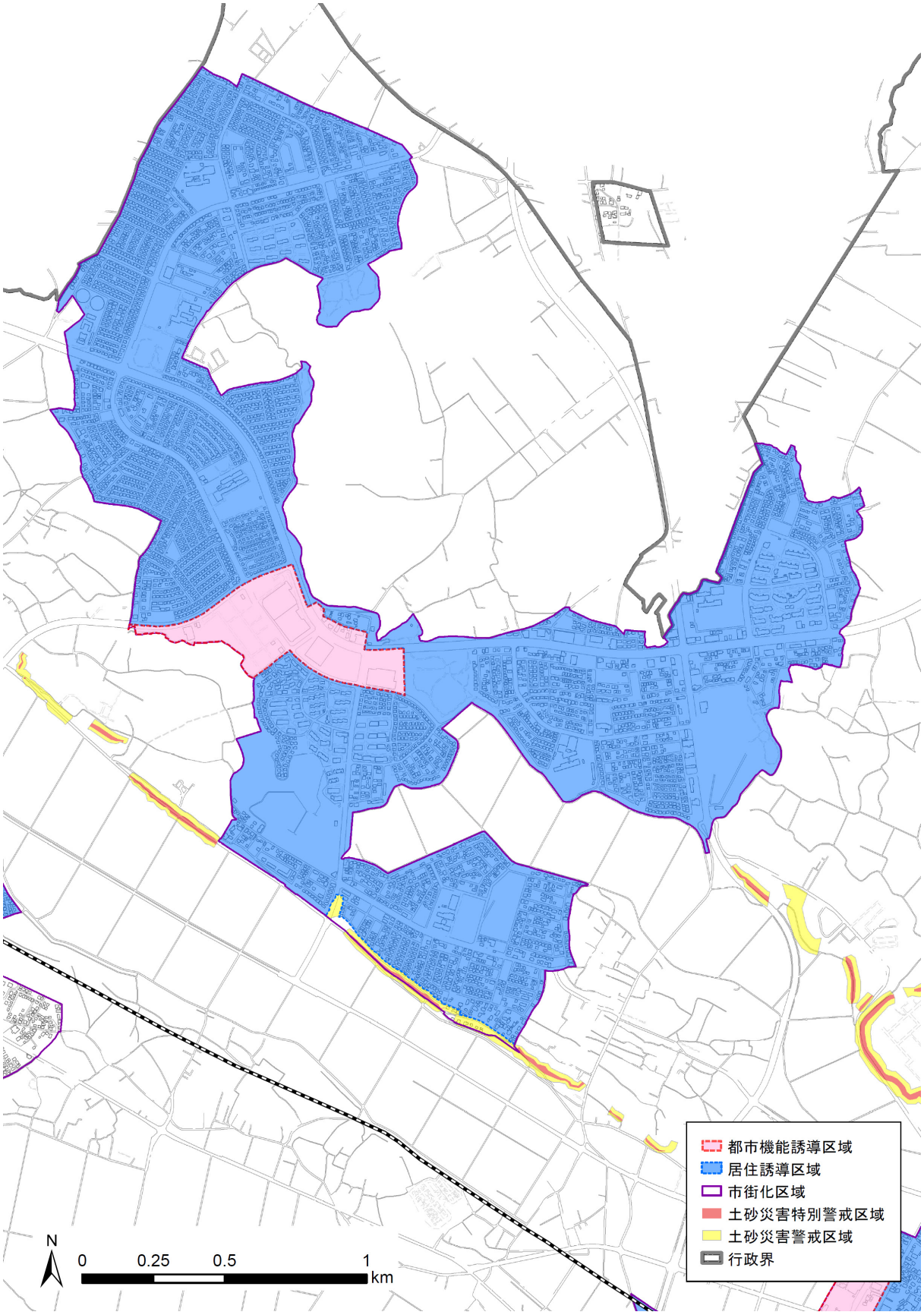
■居住誘導区域（龍ケ崎市街地）



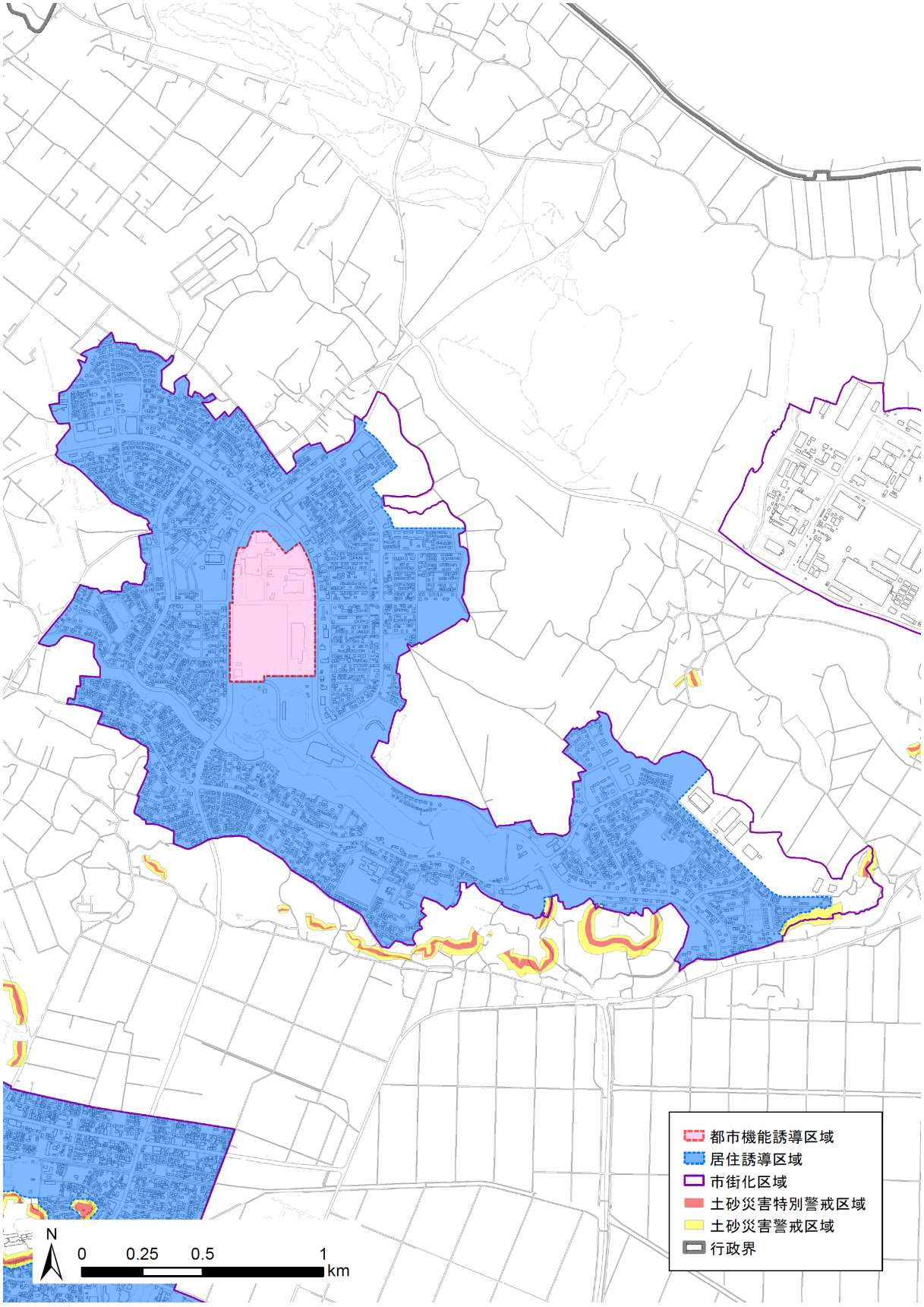
■居住誘導区域（佐貫市街地）



■居住誘導区域（北竜台市街地）



■居住誘導区域（龍ヶ岡市街地）



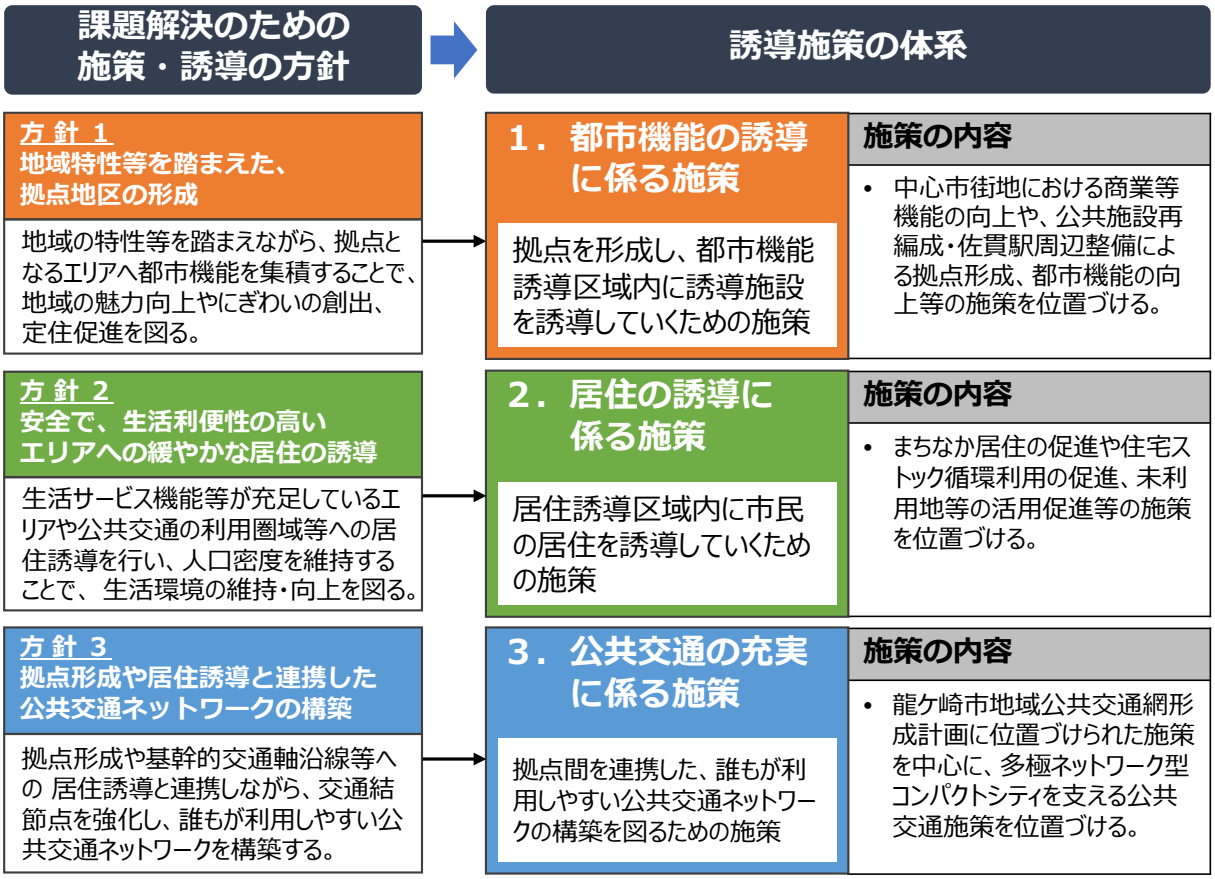
7. 誘導施策

7.1 基本的な方針

都市機能誘導区域への誘導施設の誘導や、居住誘導区域への居住の誘導を図り、本市の目指す多極ネットワーク型コンパクトシティを実現していくため、各種施策（誘導施策）を展開していきます。

誘導施策は、4章で示した「課題解決のための施策・誘導の方針」の 3 つの柱に基づき、「都市機能の誘導に係る施策」、「居住の誘導に係る施策」、「公共交通の充実に係る施策」を位置づけます。

■誘導施策の体系



7.2 都市機能の誘導に係る施策

(1) 市が行う施策等

都市機能誘導に係る施策のうち、市が行う施策等については「中心市街地における商業等機能の向上」、「公共施設再編成の取組による都市機能の向上」、「佐貫駅周辺整備による都市機能の向上」、「(都市再生特別措置法に基づく)届出制度の運用」を位置づけます。

届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為等や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に対して届出を求めるものです。この届出制度の運用により、緩やかな都市機能の立地の誘導を図るとともに、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握します。

■都市機能の誘導に係る施策(市が行う施策等)

誘導施策	具体の内容
中心市街地における商業等機能の向上	・ (仮)まちなか再生プランの策定 　まちなか商業施設の立地促進 　にぎわい広場の拡張と活用策検討 　新たなにぎわいを創出する多目的ホールの設置 　空き店舗等の既存ストックの有効活用 ・ 商工業者への支援
公共施設再編成の取組による都市機能の向上	・ 公共施設等マネジメントの取組の推進 　(新保健福祉施設の整備)
佐貫駅周辺整備による都市機能の向上 (常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想の取組を位置づけ)	●短期 ・ 佐貫駅東口ロータリー改修 ・ 駅前こどもステーションの充実 ・ 都市計画道路佐貫3号線の延伸 ・ 常磐線佐貫駅駅名改称 ●中長期 ・ 商業、行政機能の拡充 ・ 子育て支援機能の拡充 ・ 県道佐貫停車場線の活用推進(シンボルロード化)と国道 6 号方面へのアクセス道路の整備検討
(都市再生特別措置法に基づく)届出制度の運用	・ 届出制度による都市機能の立地の誘導

■都市機能誘導に係る届出制度の概要

都市機能誘導区域外における開発行為等に係る届出

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

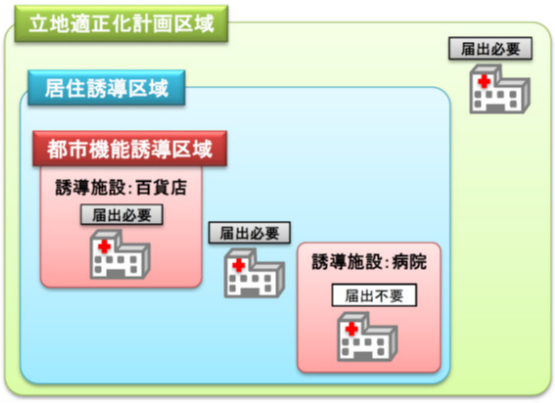
都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

○開発行為以外

①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条の２第１項）

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条の２第１項）

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることもできます。

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）

（2）その他都市機能の誘導に係る施策

以下に示すような国の補助制度や民間都市開発推進機構による金融上の支援措置等の活用を検討し、都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導促進に努めます。

■都市機能の誘導に係る施策（国が直接行う施策・活用可能性のある国の支援メニュー・任意で位置づけることができる区域）

誘導施策	具体の内容
国が直接行う施策 （誘導施設立地に係る税制支援・金融支援）	（税制支援） ・　都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例 ・　誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 ・　都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 ・　誘導施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の特例措置 （金融支援） ・　民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
活用可能性のある国の支援メニュー	（財政支援） ・　都市再構築戦略事業、都市機能立地支援事業 →社会資本整備総合交付金及び民間事業者等への直接補助による、都市機能誘導区域への誘導施設の設置に対する支援 ・　優良建築物等整備事業 →土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備 ・　集約都市形成支援事業 →誘導施設等の移転促進の支援、建築物跡地等の適正管理支援等 ・　都市再生区画整理事業 →都市基盤の整備と併せた街区の再編 ・　都市再生整備計画事業 →まちづくりの目標を達成するための施設整備等の事業に対する支援
任意で位置づけることができる区域 （将来的に活用可能性を検討）	・　駐車場配置適正化区域 →駐車場をフリンジ（外縁）化し、商店街等、まちなかにおける自動車の乗り入れを抑制することで歩行者の利便性や安全性を向上させるための施策

7.3 居住の誘導に係る施策

(1) 市が行う施策等

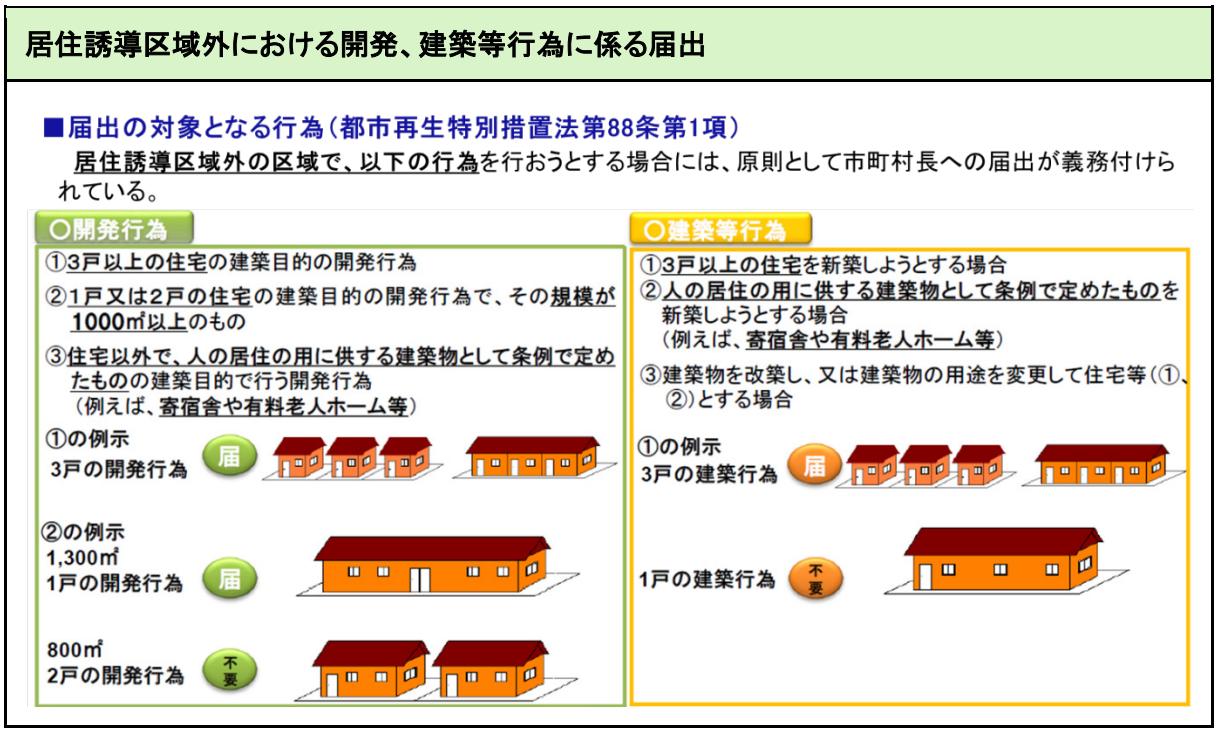
居住誘導に係る施策のうち、市が行う施策等については「まちなか居住の促進」、「住宅ストック循環利用の促進」、「未利用地等の活用促進」、「災害への対応」「(都市再生特別措置法に基づく)届出制度の運用」を位置づけます。

届出制度は、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発、建築行為等について届出を求めるものです。居住誘導区域外での開発行為等の届出制度の運用により、緩やかな居住の立地の誘導を図るとともに、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握します。

■居住の誘導に係る施策(市が行う施策等)

誘導施策	具体の内容
まちなか居住の促進	・ 居住誘導区域内で住宅を取得した際のインセンティブの検討 ・ 住み替え相談会等の実施 ・ まちなか居住の積極的 PR ・ 景観計画の策定
住宅ストック循環利用の促進	・ 空家バンク制度の運用 ・ 空家等活用に関する相談窓口の設置 ・ 空家等の活用促進のための経済的支援 ・ 地域での空家等の活用支援
未利用地等の活用促進	・ 空家バンク制度の運用(再掲) ・ 空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金事業)の活用
災害への対応	・ 河川洪水避難計画の策定と適正運用 (小貝川・利根川・牛久沼周辺)
(都市再生特別措置法に基づく)届出制度の運用	・ 届出制度による居住の立地の誘導

■居住誘導に係る届出制度の概要



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）

（2）その他居住の誘導に係る施策

以下に示すような国の補助制度等の活用を検討し、居住誘導区域内への居住の誘導促進に努めます。

■居住の誘導に係る施策（活用可能性のある国の支援メニュー・任意で位置づけることができる区域）

誘導施策	具体の内容
活用可能性のある国の支援メニュー	（税制支援） ・ 低未利用土地権利設定等促進計画制度 →低未利用地の利用と管理のための指針の作成により、利用権等の交換・集約、区画再編を通じて低未利用地を活用 ・ 立地誘導促進施設協定制度 →空地や空家を活用して、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等。「コモンズ」）について、地権者合意による協定を締結 （財政支援） ・ 住宅市街地総合整備事業【拠点開発型・街なか居住再生型】 →既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う ・ 住宅市街地総合整備事業【密集市街地整備型】 →密集住宅市街地において、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う
任意で位置づけることができる区域 （将来的に活用可能性を検討）	・ 居住調整地域 →市街化区域内かつ居住誘導区域外の地域において、3戸以上の住宅等の新改築や住宅等への用途変更、またはそのための開発行為（0.1ha 以上のもの）に対して、市街化調整区域と同様の規制が適用される（地域地区の一つ） ・ 跡地等管理区域 →居住誘導区域外の区域において、跡地等を適正に管理するために設定する区域であり、所有者又は管理協定を締結した都市再生法人等が、跡地等を適正に管理する ・ 田園住居地域 →農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定めることができる地域（用途地域の一つ）

7.4 公共交通の充実に係る施策

公共交通の充実に係る施策は、多極ネットワーク型コンパクトシティを支える公共交通網の形成を図るため、龍ケ崎市地域公共交通網形成計画に位置づけられた「交通利用環境の充実」等の施策を中心に位置づけます。

■公共交通の充実に係る施策

誘導施策	具体の内容
交通利用環境の充実	・ 路線バス昼間割引制度の継続 ・ コミュニティバス路線の再編 ・ コミュニティバス割引制度の充実 ・ 乗合タクシーの充実 ・ バス待ち環境の向上 ・ バスロケーションシステムの導入
交通結節点の利便性向上	・ 交通結節点を結ぶ移動手段の連携強化 ・ 佐貫駅東口ロータリー改修（再掲） ・ 竜ヶ崎駅の待合機能の充実 ・ サイクル＆ライド推進のための駐輪場の維持・確保

8. 計画の進捗評価

8.1 評価指標及び目標値

本計画の進捗状況や施策の効果の発現状況を客観的、定量的に評価するため、評価指標及び目標値を設定します。評価指標は、都市機能誘導、居住誘導、公共交通の 3 つの分野についてそれぞれ設定します。

人口密度等、長期的観点からの評価が必要な指標の目標年次は、計画期間の最終年となる平成 52 年度とします。アンケート等、比較的短期で変化が確認できる指標の目標年次は、上位計画等での設定に合わせることとし、その後については上位計画等の見直しを踏まえて本計画の目標値も見直していくこととします。

■評価指標及び目標値

分野	評価指標	現状値	目標値
都市機能誘導	誘導施設の立地割合 （各拠点に立地している誘導施設の種類数 ÷各拠点に位置づけた誘導施設の種類数）	16/24 種類 66.7% （H30）	24/24 種類 100% （H52）
	「まちの魅力」について、魅力があると感じる市民の割合（まちづくり市民アンケート）	32.9% （H30）	現状値よりも上昇 （H52）
居住誘導	人口密度 （居住誘導区域内）	51.5 人/ha （H27） 41.5 人/ha （H52 趨勢値）	45.0 人/ha （H52）
	空家の再活用数 （居住誘導区域内）	－	16 件 ※1 （H33）
	「龍ケ崎市の住み心地」を良いと感じる市民の割合（まちづくり市民アンケート）	83.4% （H30）	90.0% ※2 （H33）
公共交通	公共交通（関鉄竜ヶ崎線、路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー）の利用者数	1,238,544 人 （H29）	1,272,400 人 ※3 （H33）
	「鉄道やバス等公共交通機関の利便性」に満足している市民の割合（まちづくり市民アンケート）	24.8% （H30）	38% ※2 （H33）

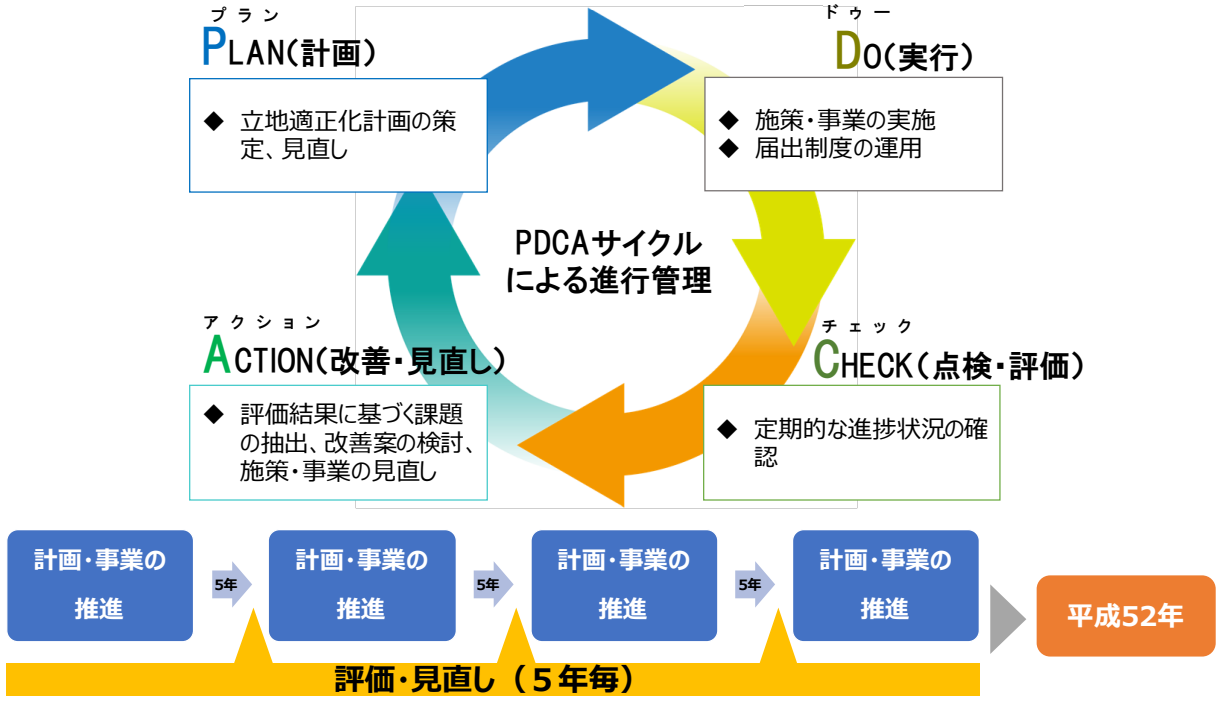
※1：第 2 次ふるさと龍ケ崎戦略プランの目標値と目標年次、ただし、目標値については（20 件）に対し、居住誘導区域内外の概算人口比（8 割）を考慮した値
※2：第 2 次ふるさと龍ケ崎戦略プランの目標値と目標年次
※3：龍ケ崎市地域公共交通網形成計画の目標値と目標年次

8.2 計画の進行管理

本計画の策定後、PDCA サイクルに基づき計画の進行管理を行います。概ね 5 年ごとに、本計画で掲げた施策等の実施状況について検証するとともに、設定した評価指標や目標値等による進捗状況を評価します。また、その結果等を踏まえ、各誘導区域の設定や誘導施策の更新等、必要に応じて計画の見直しを行います。

本計画は、平成 52 年度までを計画期間とする長期的な計画となりますので、柔軟に対応していきながら、その推進に努めていきます。

■PDCA サイクルに基づく進行管理

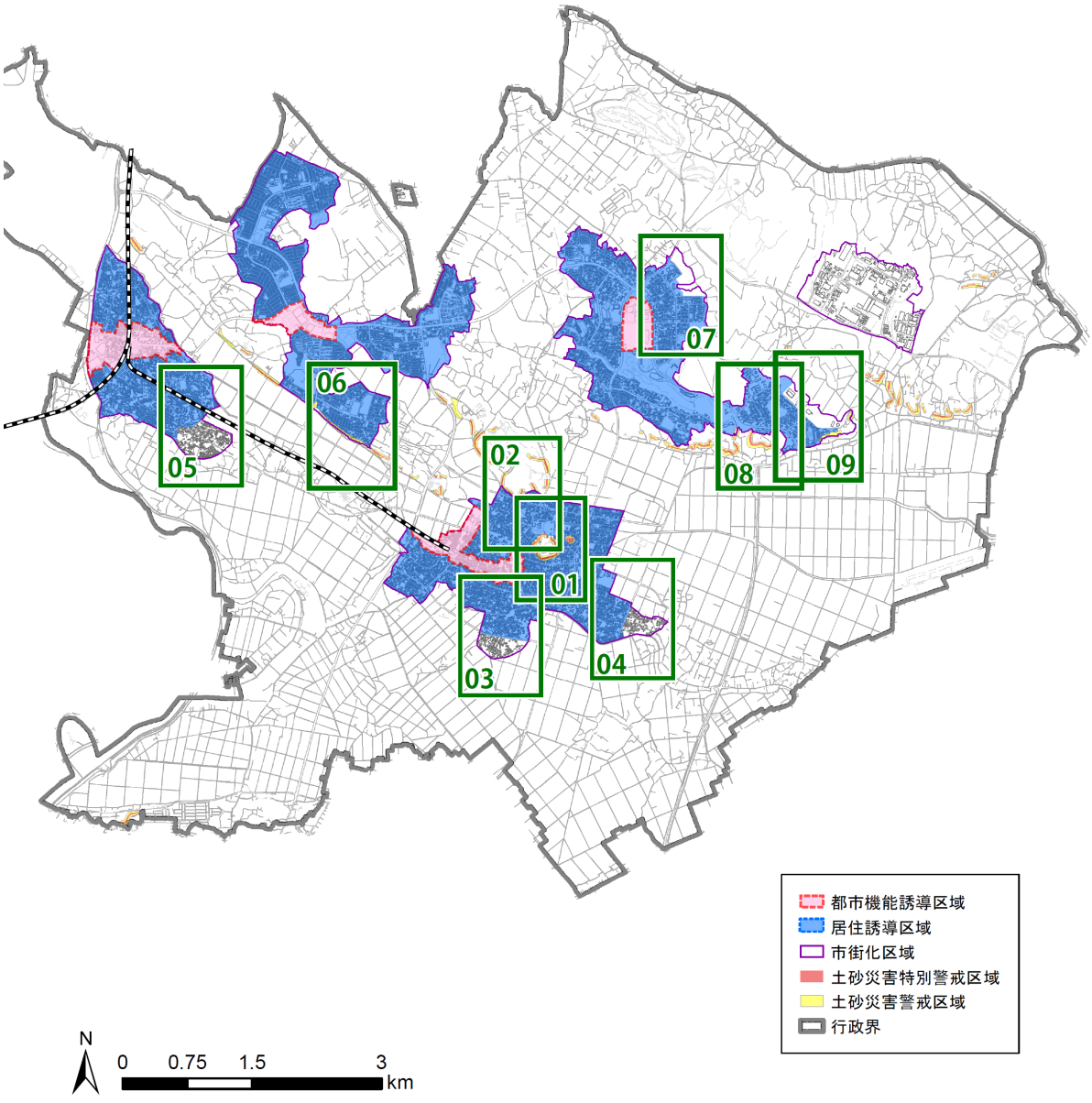


資料編

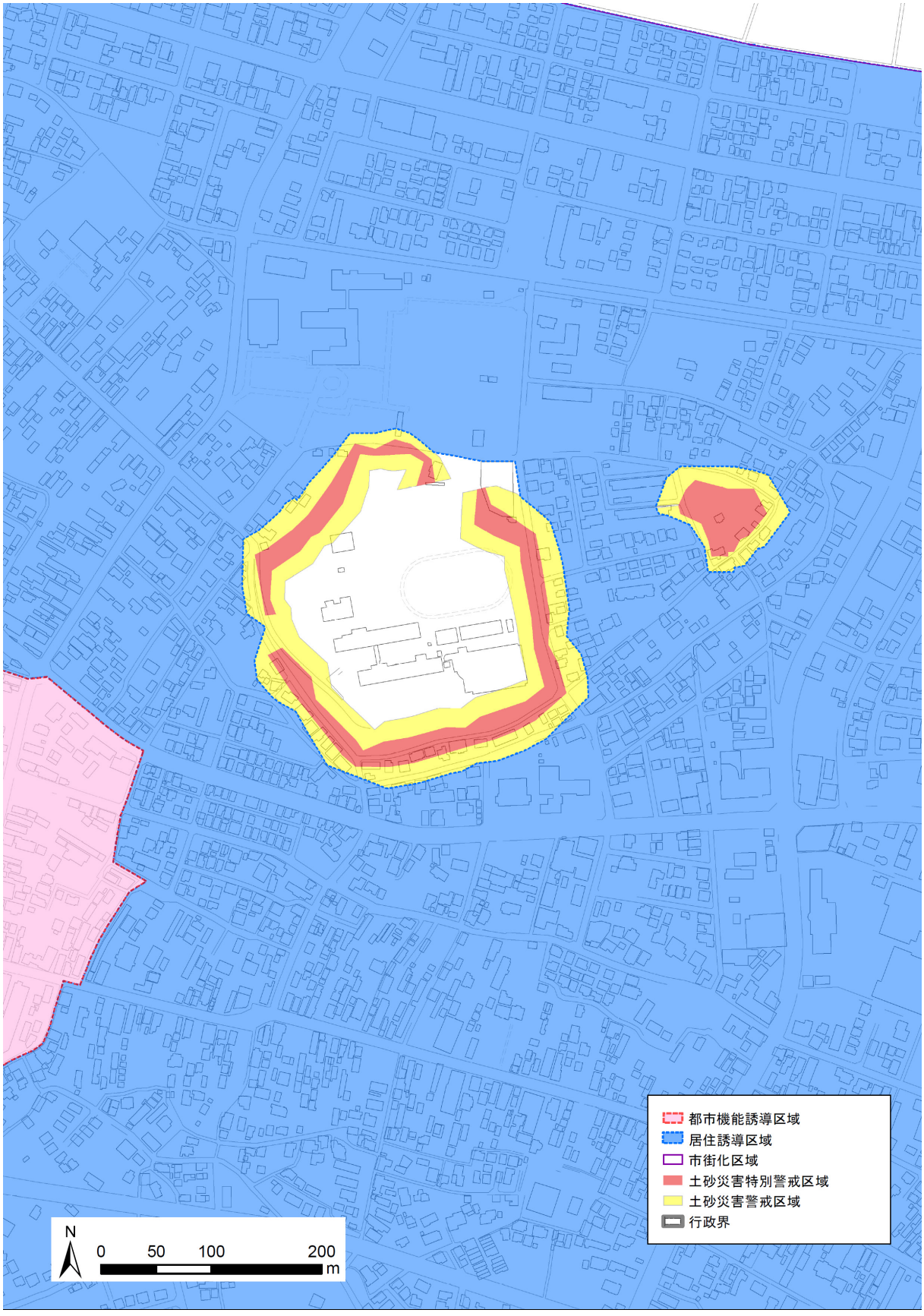
1. 区域詳細図面 76
2. 策定体制 86
3. 策定の経過 87
4. 市民参加の状況 89
   4.1 “コンパクトなまちづくり”のためのアンケート調査 89
   4.2 オープンハウス型アンケート調査 in サプラ 89
   4.3 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ” 90
   4.4 市民懇談会 90
   4.5 立地適正化計画に関する勉強会 90
   4.6 パブリックコメント 90
5. 都市計画審議会からの答申・委員名簿 91
   5.1 答申書 91
   5.2 委員名簿 92

1. 区域詳細図面

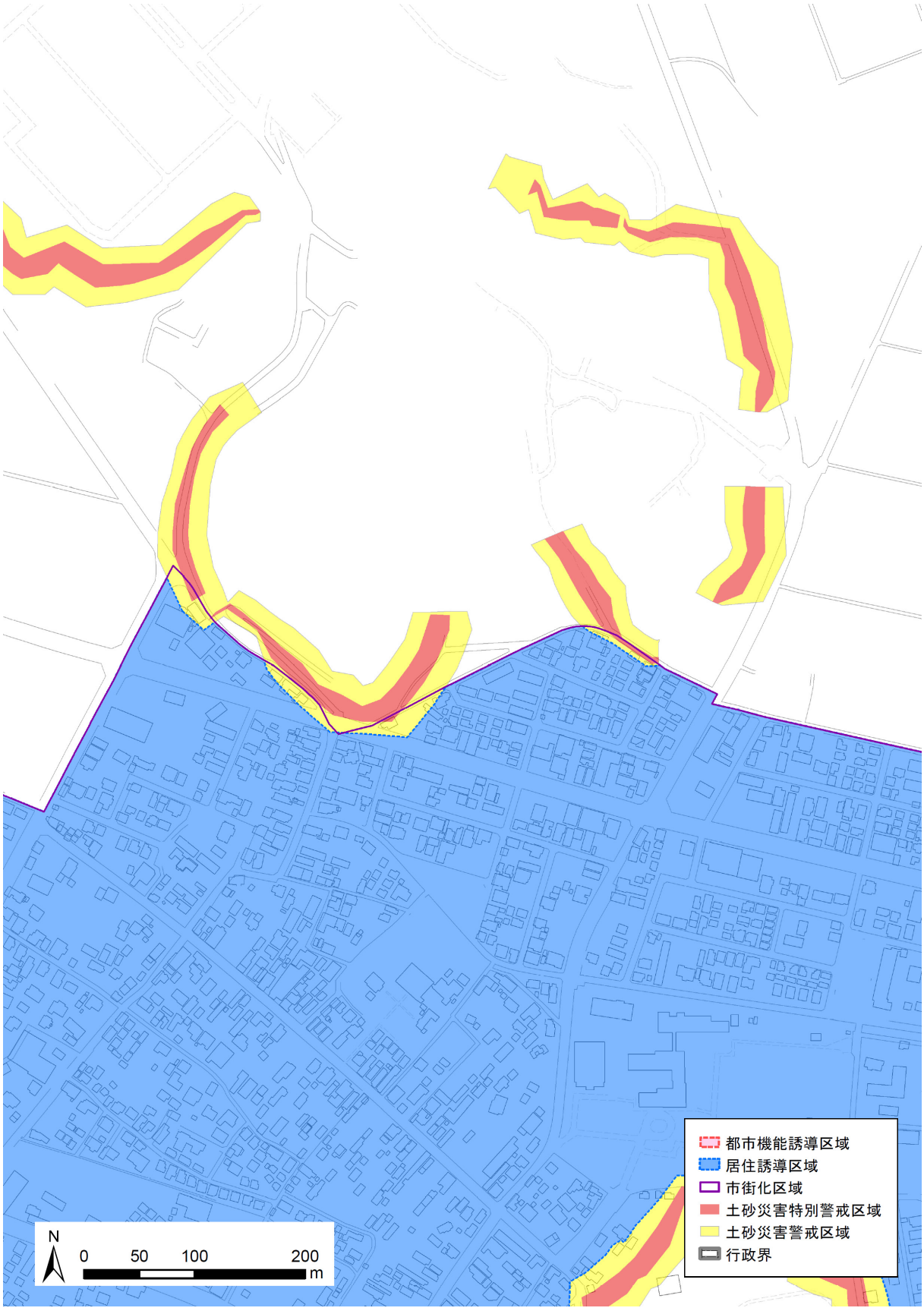
◆ 区域詳細図面（拡大） 索引図



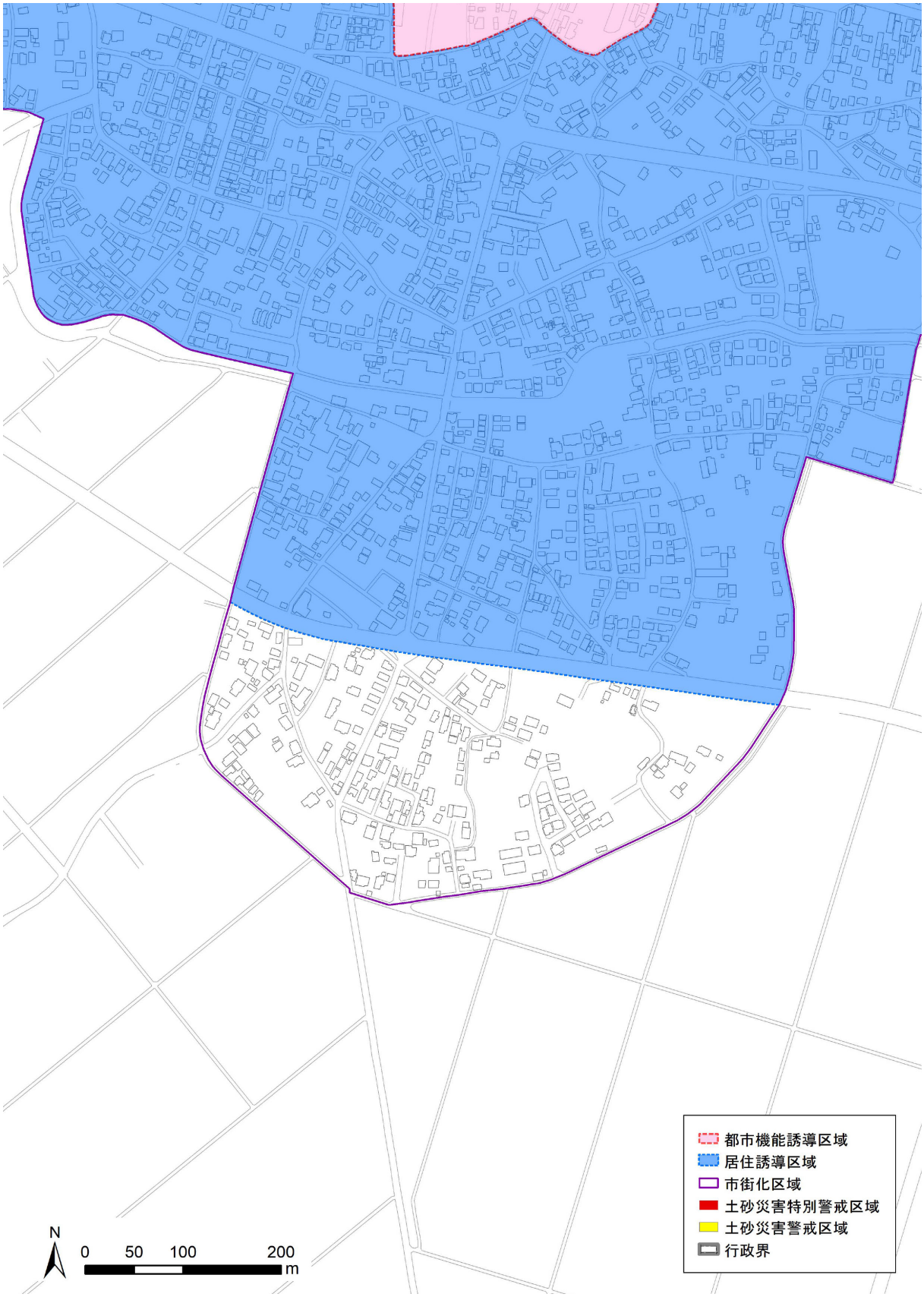
◆　区域詳細図面（拡大）01（龍ケ崎市街地　竜ヶ崎第二高等学校周辺）



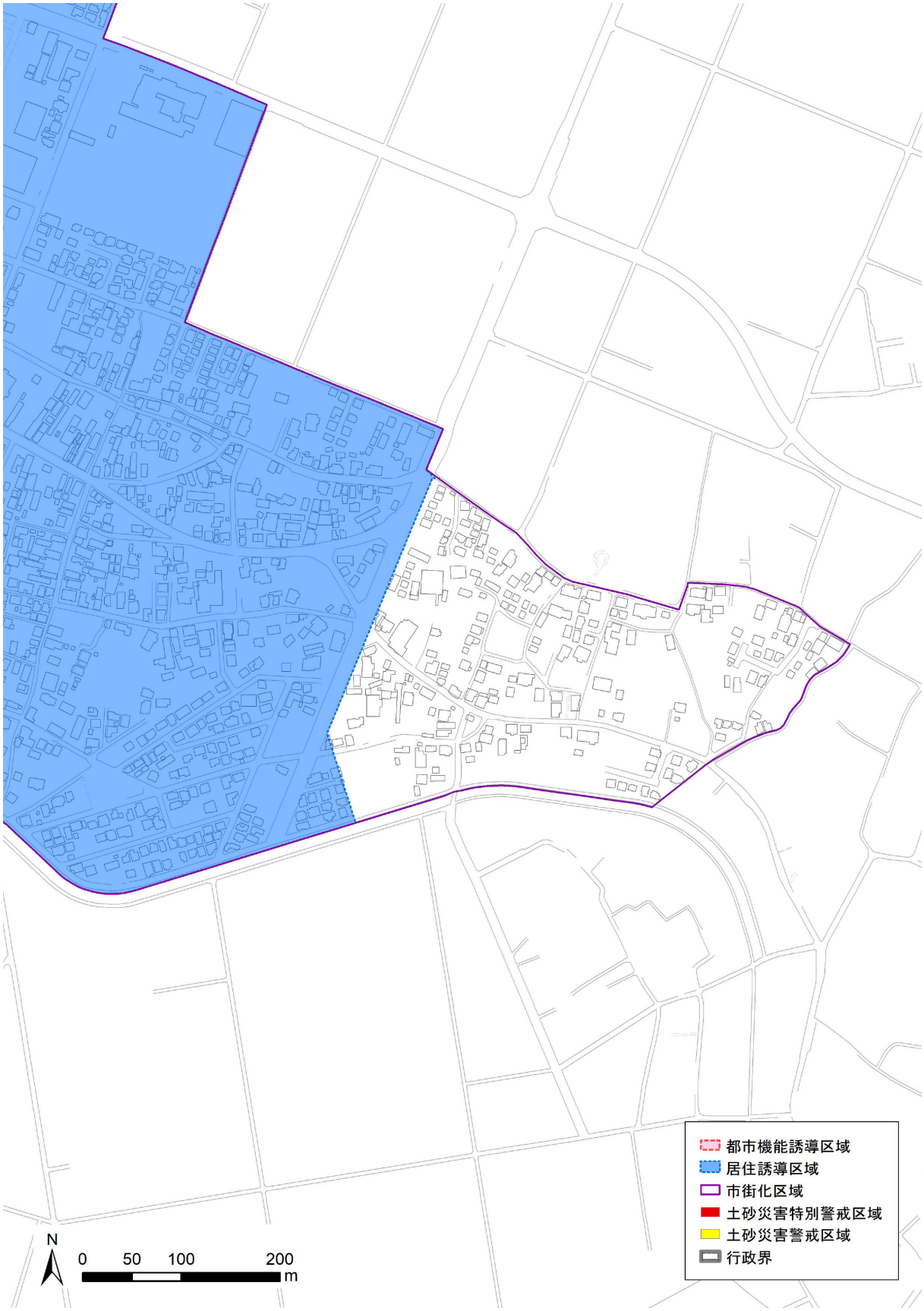
◆　区域詳細図面（拡大）02（龍ケ崎市街地　北側）



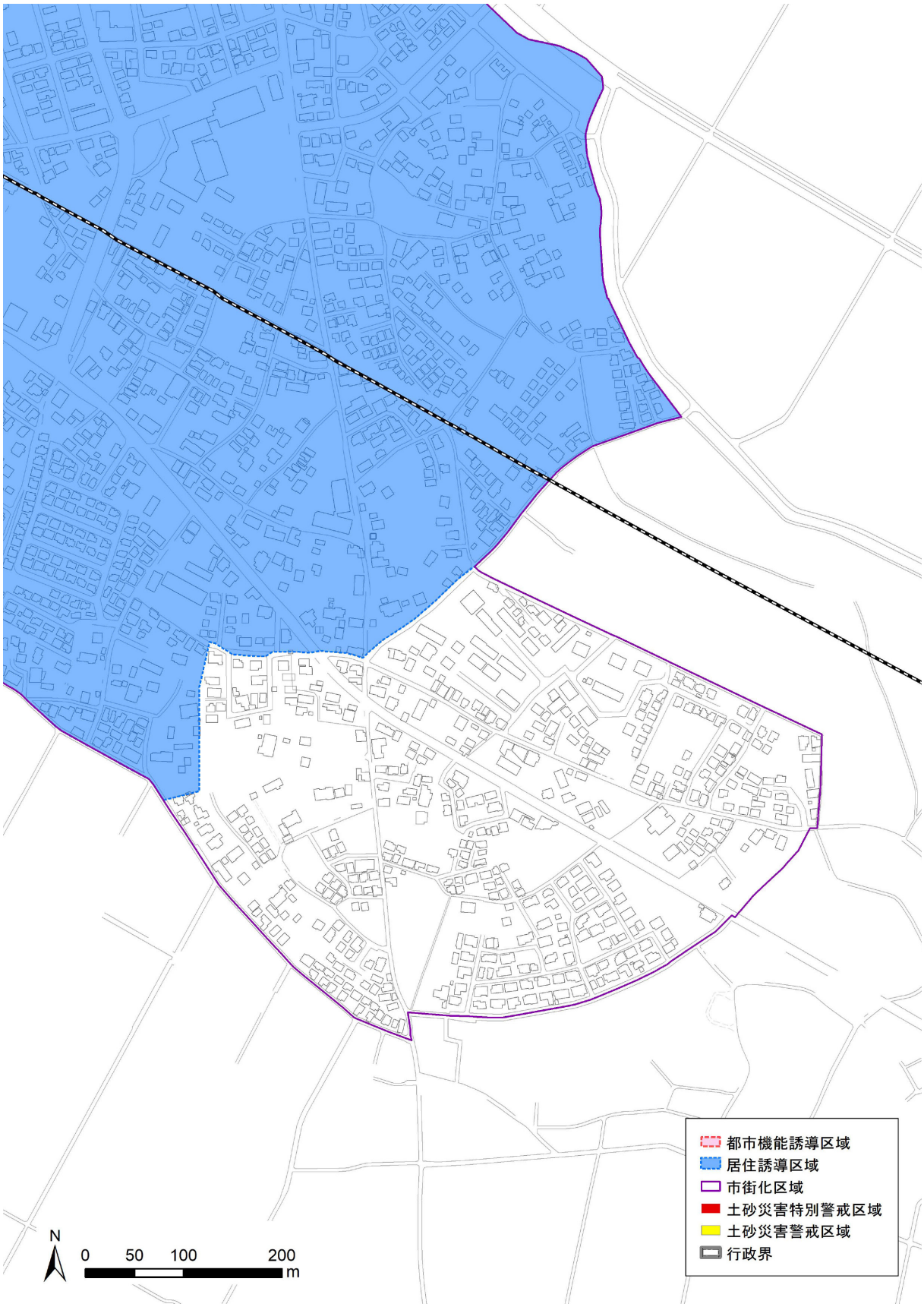
◆　区域詳細図面（拡大）03（龍ケ崎市街地　南側）



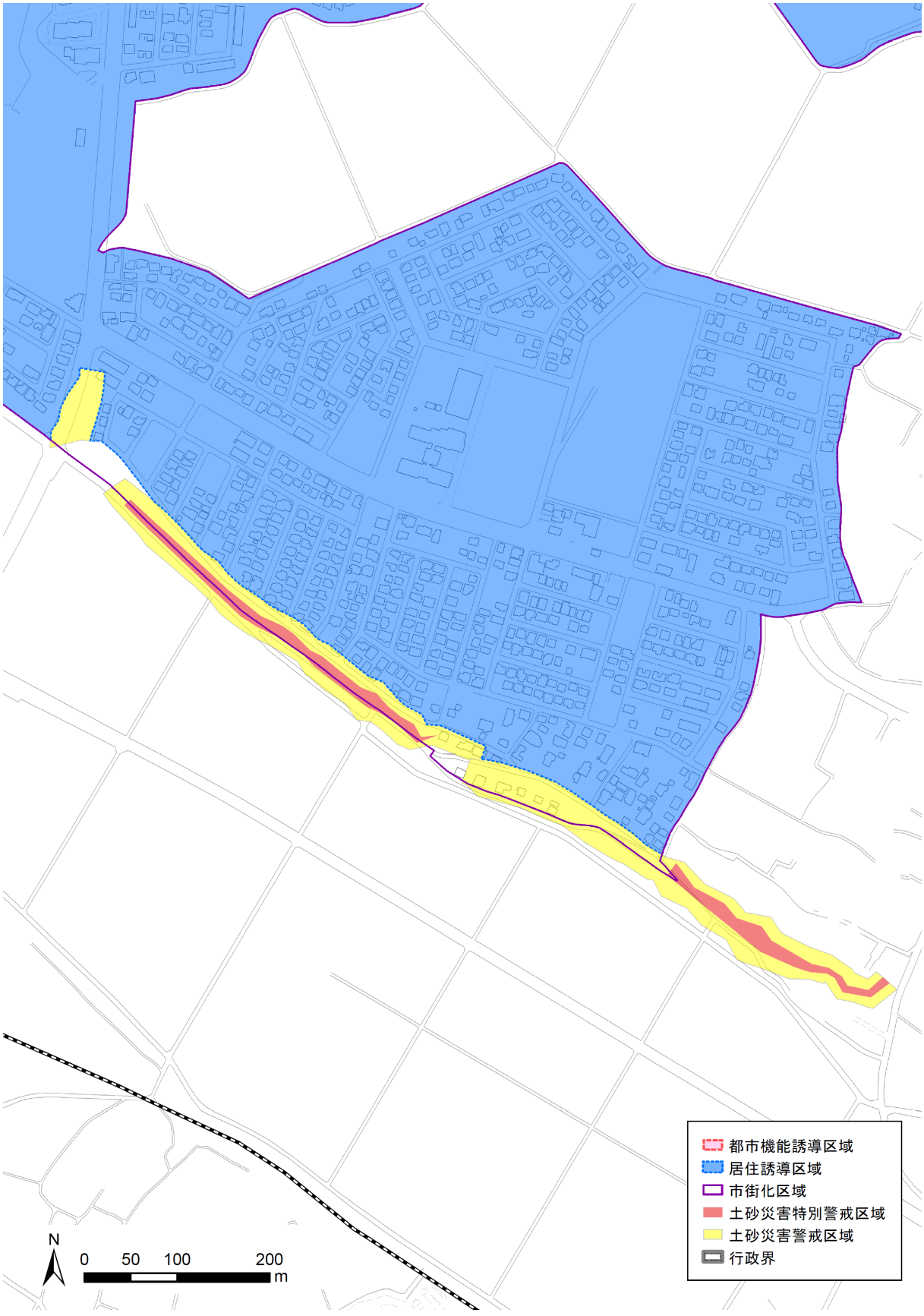
◆　区域詳細図面（拡大）04（龍ケ崎市街地　東側）



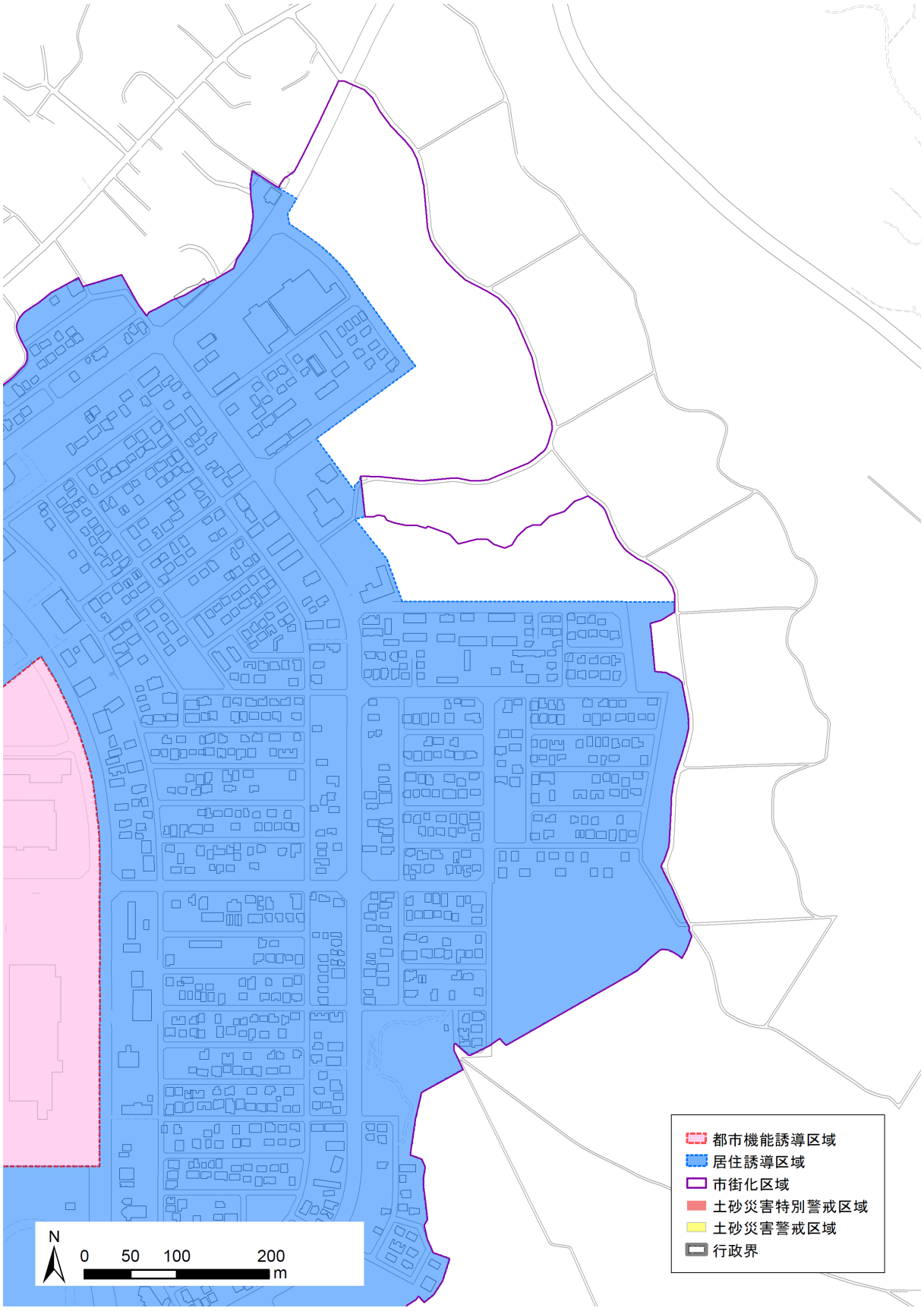
◆　区域詳細図面（拡大）05（佐貫市街地　南東側）



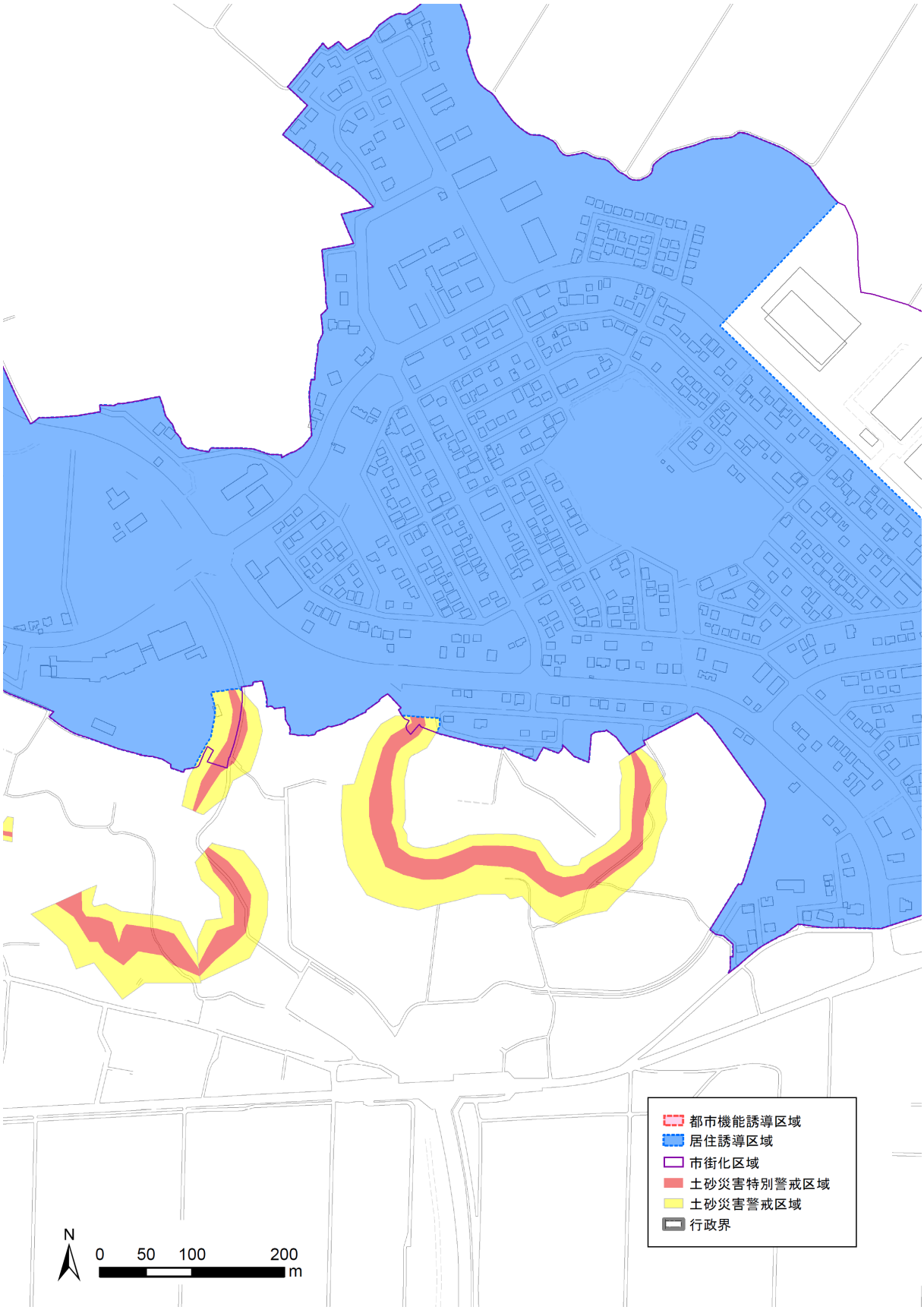
◆　区域詳細図面（拡大）06（北竜台市街地　南側）



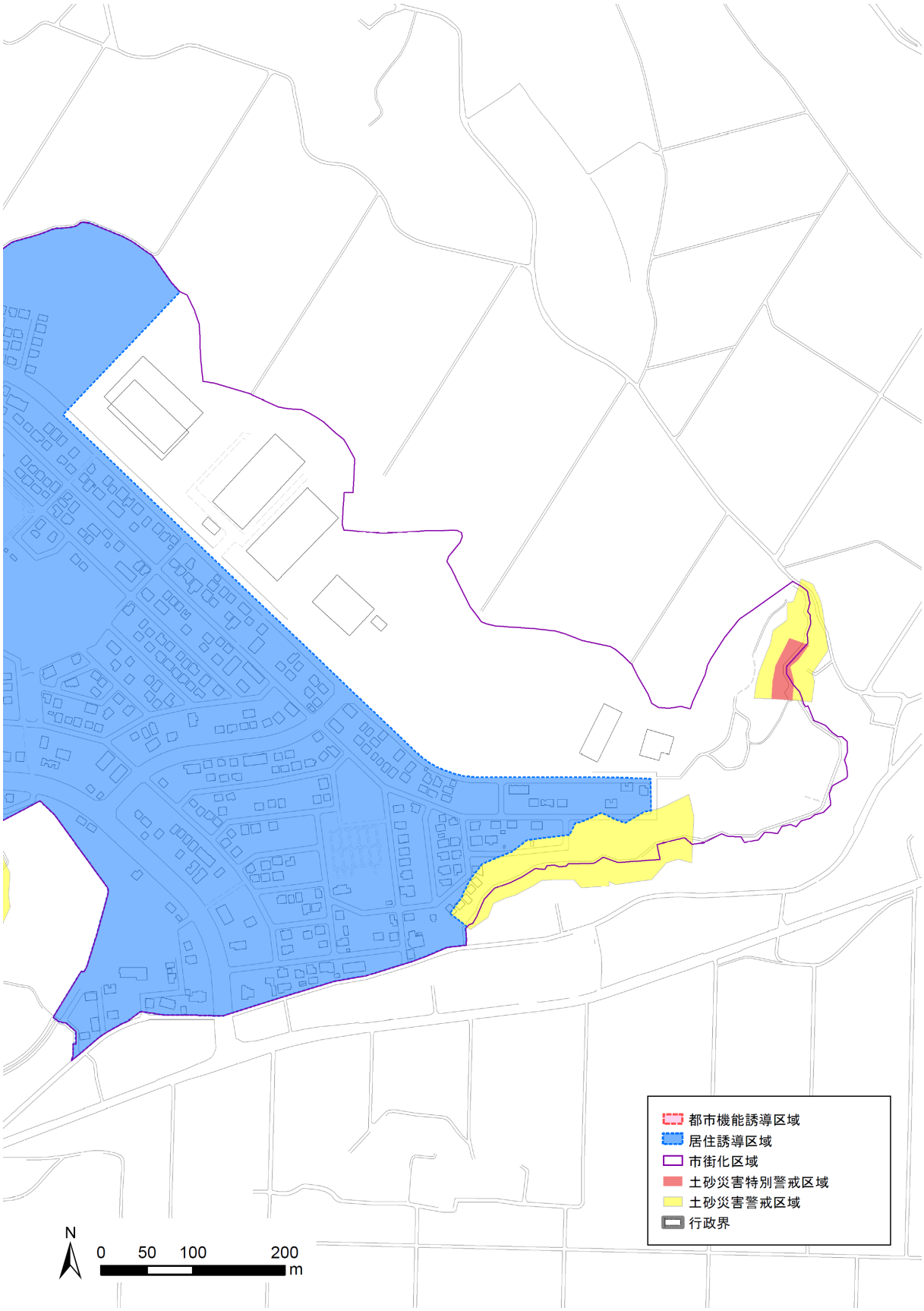
◆　区域詳細図面（拡大）07（龍ヶ岡市街地　北側）



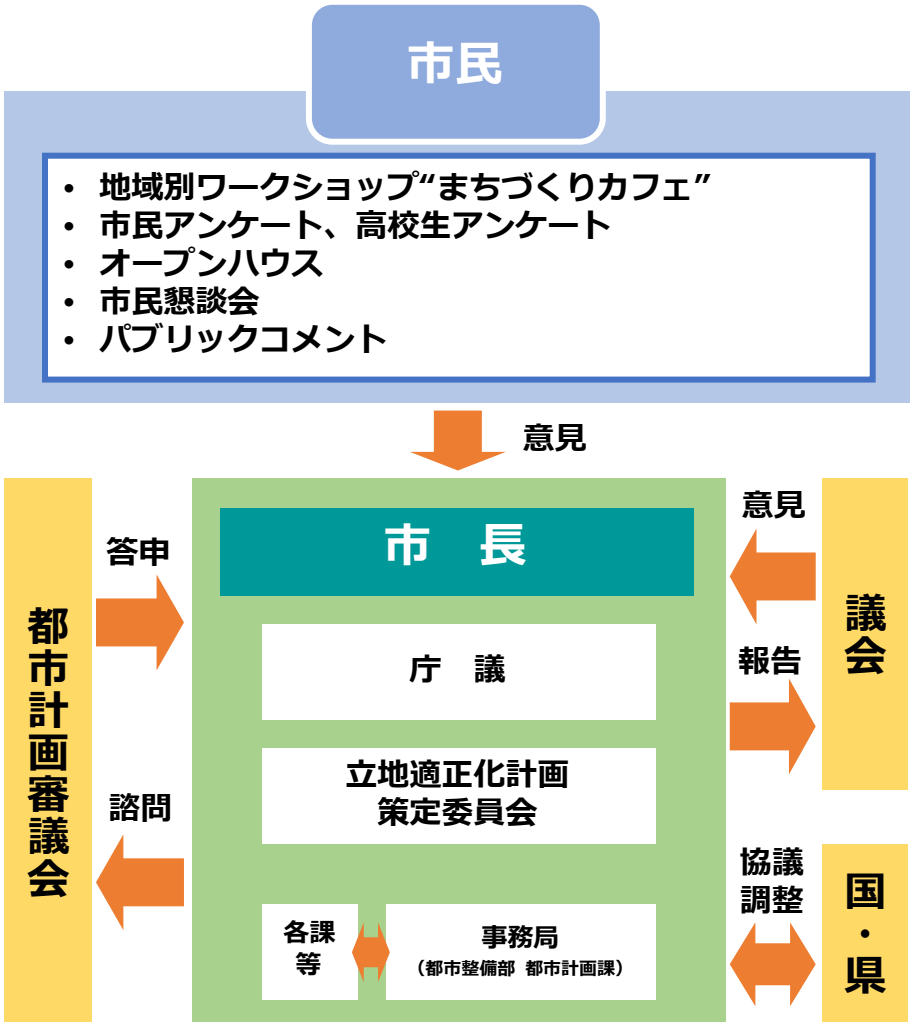
◆　区域詳細図面（拡大）08（龍ヶ岡市街地　東側①）



◆　区域詳細図面（拡大）09（龍ヶ岡市街地 東側②）



2. 策定体制


市民
• 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”
• 市民アンケート、高校生アンケート
• オープンハウス
• 市民懇談会
• パブリックコメント
意見
都市計画審議会
答申
諮問
市　長
庁　議
立地適正化計画
策定委員会
各課
等
事務局
（都市整備部　都市計画課）
意見
報告
議会
協議
調整
国・県

3. 策定の経過

	審議会・議会・国・県	市民参加	庁内
平成 29 年			
6 月 29 日			庁議 ・計画策定の基本方針（案）
7 月 11 日	平成 29 年度 第 1 回都市計画審議会 ・計画策定の基本方針（案）		
9 月 14 日	計画策定の基本方針の説明（市議会全員協議会）		
9 月 28 日			平成 29 年度 第 1 回立地適正化計画策定委員会 ・計画策定の基本方針
10 月 13 日		“コンパクトなまちづくり”のためのアンケート調査スタート（市民） ～10/31	
10 月 26 日			職員勉強会開催（10/26・27）
10 月 27 日		“コンパクトなまちづくり”のためのアンケート調査スタート（高校生） ～11/6	
12 月 12 日			平成 29 年度 第 2 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
12 月 16 日		オープンハウス型アンケート調査 in サプラ実施	
12 月 21 日	平成 29 年度 第 2 回都市計画審議会 ・進捗状況について		
平成 30 年			
2 月 15 日			平成 29 年度 第 3 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
2 月 17 日		地域別ワークショップ “まちづくりカフェ”開催	
3 月 17 日		市民懇談会（松葉・城ノ内）	
3 月 18 日		市民懇談会（馴柴・龍ケ崎）	
3 月 19 日			庁議 ・都市機能誘導区域等の誘導方針等について
3 月 29 日	平成 29 年度 第 3 回都市計画審議会 ・都市機能誘導区域等の誘導方針等について		
4 月 17 日		立地適正化計画に関する勉強会（出前講座）	
5 月 23 日			平成 30 年度 第 1 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
6 月 25 日			平成 30 年度 第 2 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
7 月 2 日			庁議 ・都市機能誘導区域,居住誘導区域等の案について

	審議会・議会・国・県	市民参加	庁内
平成 30 年			
7 月 17 日	立地適正化計画の進捗状況に係るヒアリング（茨城県）		
7 月 26 日	立地適正化計画に関する意見交換（国土交通省関東地方整備局）		
8 月 6 日	平成 30 年度 第 1 回都市計画審議会 ・進捗状況について		
8 月 9 日			平成 30 年度 第 3 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
8 月 15 日	立地適正化計画の進捗状況に係るヒアリング（国土交通省）		
8 月 17 日			庁議 ・都市機能等を誘導するための施策について
9 月 19 日	立地適正化計画の進捗状況の報告（市議会環境生活委員会協議会）		
9 月 22 日		立地適正化計画に関する勉強会（龍ケ崎西・馴柴）	
9 月 25 日	平成 30 年度 第 2 回都市計画審議会 ・進捗状況について		
10 月 13 日		市民懇談会（馴柴・城ノ内）	
10 月 20 日		市民懇談会（松葉・龍ケ崎西）	
10 月 24 日			平成 30 年度 第 4 回立地適正化計画策定委員会 ・進捗状況について
11 月 22 日	平成 30 年度 第 3 回都市計画審議会 ・進捗状況について		
11 月 30 日	龍ケ崎市立地適正化計画（案）に関する調整会議（茨城県）		
12 月 20 日	龍ケ崎市立地適正化計画（案）の説明（市議会全員協議会）		
12 月 26 日		パブリックコメントスタート （1 月 25 日まで）	
平成 31 年			
2 月 4 日			庁議 ・パブリックコメントの結果について
2 月 12 日	平成 30 年度 第 4 回都市計画審議会 ・パブリックコメントの結果について ・ 龍ケ崎市立地適正化計画（案）に関する諮問・答申について		

4. 市民参加の状況

4.1 “コンパクトなまちづくり”のためのアンケート調査

◆ 市民対象

対象	2,000 人(18 歳以上の市民) 住民基本台帳より無作為抽出
期間	平成 29 年 10 月 13 日～10 月 31 日
方法	郵送による配布･回収。無記名
回収数	665 票
回収率	33.4% (母数 1,994 票 宛先不明等により 6 票返送)

◆ 高校生対象

対象	市内在住かつ市内の高校に通学する高校 1･2 年生 449 名
期間	平成 29 年 10 月 27 日～11 月 6 日
方法	各学校において配布･回収。無記名
回収数	416 票
回収率	92.7%

4.2 オープンハウス型アンケート調査 in サプラ

会場	ショッピングセンターサプラ フェスタコート
開催日	平成 29 年 12 月 16 日(土曜日) 10:00～17:00 (準備･撤収時間含む)
内容	①人口減少によるまちへの影響と、立地適正化計画策定に関するパネル展示を行い、パネルと同内容のリーフレットを配布 ②人口減少の影響等に関するアンケートを聞き取りにより実施
アンケート回収数	市内在住者:83 票 市外在住者:23 票 合計:106 票

4.3 地域別ワークショップ“まちづくりカフェ”

会場	市役所 5 階　全員協議会室
開催日	平成 30 年 2 月 17 日
内容	参加者を市街地ごとに 4 つのグループに分け、各市街地の現状評価や必要な施設等についてグループワーク、発表
参加者数	市民 25 名　商工会･JC5 名　市職員 7 名

4.4 市民懇談会

◆　市民懇談会（平成 29 年度） 延べ参加人数 47 名

開　催　日	開　催　場　所	参　加　者
平成 30 年 3 月 17 日	松葉コミュニティセンター	20 名
	城ノ内コミュニティセンター	8 名
平成 30 年 3 月 18 日	馴柴コミュニティセンター	8 名
	龍ケ崎コミュニティセンター	11 名

◆　市民懇談会（平成 30 年度） 延べ参加人数 44 名

開　催　日	開　催　場　所	参　加　者
平成 30 年 10 月 13 日	馴柴コミュニティセンター	9 名
	城ノ内コミュニティセンター	10 名
平成 30 年 10 月 20 日	松葉コミュニティセンター	18 名
	龍ケ崎西コミュニティセンター	7 名

4.5 立地適正化計画に関する勉強会

開　催　日	開　催　場　所	参　加　者
平成 30 年 9 月 22 日	龍ケ崎西コミュニティセンター	5 名
	馴柴コミュニティセンター	10 名

4.6 パブリックコメント

意見募集期間	平成 30 年 12 月 26 日～平成 31 年 1 月 25 日
募集結果	意見者数 3 名　意見数 5 件

5. 都市計画審議会からの答申・委員名簿

5.1 答申書

龍 都 審 第 2 号
平成 31 年 2 月 12 日

龍ケ崎市長　中　山　一　生　　殿

龍ケ崎市都市計画審議会
会 長　　恩　田　守　雄

龍ケ崎市立地適正化計画（案）について（答申）

平成 31 年 2 月 4 日付け龍都計第 15 号をもって諮問のあったみだしのことについて，慎重審議を行った結果，妥当なものと認める。

本計画の推進に当たっては，市民や事業者とともに，本市が目指す都市構造に関しての認識を共有しながら，計画的かつ着実な実施に努められたい。

本市が人口減少下にある中で，いずれの地区に居住したとしても，行政サービスが低下しないよう，これからも安全・安心で快適に暮らし続けられる，持続可能な都市を実現することに期待する。

5.2 委員名簿

敬称略

区　分	氏　名	職　名	備　考
学識経験者	秋山　穣	一般社団法人茨城県建築士会　竜ヶ崎支部　副支部長	
	恩田　守雄	学校法人日通学園　流通経済大学　社会学部　教授	会　長
	黒須　洋一	龍ケ崎市農業委員会　委員	
	坂野　喜隆	学校法人日通学園　流通経済大学　法学部　准教授	職務代理者
	*髙橋　容子	龍ケ崎市教育委員会　教育委員	*平成29年度まで
	斎藤　勝	龍ケ崎市教育委員会　教育長職務代理者	平成30年度から
	所　洋子	社会福祉法人龍ケ崎市社会福祉協議会　理事	
	根本　治樹	一般社団法人竜ヶ崎青年会議所　副理事長	
	張替　武敏	公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会　会長	
	福智　勇人	龍ケ崎市商工会　青年部　監事	
	*宮武　宏之	独立行政法人都市再生機構　首都圏ニュータウン本部　茨城業務部長	*平成29年度まで
	村上　政博	独立行政法人都市再生機構　首都圏ニュータウン本部　茨城業務部長	平成30年度から
	武藤　成一	関東鉄道株式会社　常務取締役	
市議会議員	鴻巣　義則	龍ケ崎市議会議員	
	後藤　光秀	龍ケ崎市議会議員	
	*坂本　隆司	龍ケ崎市議会議員	*平成30年11月9日まで
	岡部　賢士	龍ケ崎市議会議員	平成30年12月18日から
	杉野　五郎	龍ケ崎市議会議員	
茨城県の職員	*柳澤　晃宏	茨城県竜ケ崎工事事務所　所長	*平成29年度まで
	茂田　義巳	茨城県竜ケ崎工事事務所　所長	平成30年度から
公募市民	石﨑　功雄		
	石引　公子		
	海野　廣		
	松田　一彦		

委員構成は平成 31 年 2 月 12 日(答申時)現在

職名は、委嘱時現在

龍ケ崎市立地適正化計画

発　行　日　平成31年3月
発　　行　龍ケ崎市 都市整備部 都市計画課
〒301-8611　茨城県龍ケ崎市3710番地
電　　話　0297-64-1111（代表）
ホームページ　https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/

龍 ケ 崎 市