

竜ヶ崎・牛久都市計画

(龍ヶ崎市、牛久市、利根町)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

目 次

1. 都市計画の目標	竜ヶ崎・牛久	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	竜ヶ崎・牛久	1
2) 都市づくりの基本理念	竜ヶ崎・牛久	1
3) 地域ごとの市街地像	竜ヶ崎・牛久	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	竜ヶ崎・牛久	5
1) 区域区分の決定の有無	竜ヶ崎・牛久	5
2) 区域区分の方針	竜ヶ崎・牛久	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	竜ヶ崎・牛久	6
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	竜ヶ崎・牛久	6
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	竜ヶ崎・牛久	12
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	竜ヶ崎・牛久	17
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	竜ヶ崎・牛久	18

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 竜ヶ崎・牛久都市計画区域
範 囲 : 龍ヶ崎市、牛久市及び利根町の全域

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の南部、東京都心から 50 km 圏内に位置し、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る。

本区域においては、JR 常磐線、国道 6 号、408 号などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって、人口や産業などの集積が進んできた。近年では、都市計画区域全体の人口はほぼ横ばいの状況にあるものの、市街化区域内の人口は増加しており、市街地への人口集積が進行している。

また、利根川や小貝川などの河川、近郊緑地保全区域に指定されている牛久沼や自然環境保全地域に指定されている中沼などの湖沼があるほか、低地部と台地部にまとまった平地林や斜面林が残されているなど、豊かな水と緑に恵まれた環境にあるため、都市化の進展によるこれらの貴重な自然環境への影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県南地域※は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成することが必要である。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 常磐線メトロフロントゾーン※として、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。
- 水郷稲敷田園ゾーン※として、安定した水田農業経営の確立や多様なアグリビジネスの展開などによる特色ある地域としての発展を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

① 人人ニュータウン地域

本地域は、東京への一極集中の是正を目的とした土浦・つくば・牛久業務核都市における業務施設集積地区に位置付けられており、ひたち野うしく駅周辺に筑波研究学園都市の研究開発機能と関連した業務機能をはじめ、商業、文化等の機能の導入を図るとともに、自然環境に調和した職住近接型の住宅地の整備を進める。

② 牛久市街地地域

牛久駅周辺は、牛久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として、地域を対象とした商業機能や交流・福祉機能など都市機能の集約を進めるとともに、公共交通や徒歩および自転車での移動を促進し、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める。

また、旧水戸街道沿いにある上町下町地区は、旧牛久宿の歴史ある街並みをいかした景観を整備するなど、個性あるまちづくりを進める。

さらに、牛久駅西側地域をはじめとする既存の住宅地は、道路や公園など都市施設の老朽化の改善とともに、空き家・空き地等を含めた再生を図り、居住環境の向上に努める。

③ 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・サービス機能などの充実を図り、高齢化に対応した居住環境の向上に努める。龍ヶ岡地区においても、商業・サービス機能などの充実を図るほか、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。

④ 佐貫市街地地域

龍ヶ崎市駅周辺は、龍ヶ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などターミナル機能を強化するとともに、商業・業務・情報などの都市機能の集積を高める。また、龍ヶ崎市駅周辺の土地区画整理事業など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などを考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、公園など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。

⑤ 龍ヶ崎市街地地域

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など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いかしながら、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などによるオープンスペースの確保、または不燃化の促進など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。

⑥ 利根市街地地域

本地域においては、高齢者や障害者にとっても快適な暮らしができるよう、良好な居住環境の維持・形成に努めるとともに、地域に密着した商業地の形成を図る。

また、県道千葉竜ヶ崎線など幹線道路については、交通環境の改善を図って慢性的な交通渋滞を解消するとともに、沿道土地利用の適正な誘導を進める。

⑦ 工業系市街地地域

龍ヶ崎市のつくばの里工業団地、牛久市の筑波南桂工業団地、筑波南奥原工業団地については、交通の利便性をいかし、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ、良好な生産環境の維持・向上に努める。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口		179.0 千人	おおむね 174.2 千人
市街化区域内人口		140.9 千人	おおむね 144.3 千人

※市街化区域内人口は、県南広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額		4,875 億円	6,048 億円
	卸小売販売額		2,129 億円	2,506 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	1.8 千人	82.4 千人
		第 2 次産業	20.5 千人	
		第 3 次産業	55.8 千人	
		合計	82.0 千人	

※就業人口の合計は分類不能を含む

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	2,783ha	おおむね 2,788ha

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

龍ヶ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、龍ヶ崎市駅周辺、牛久駅周辺、ひたち野うしく駅周辺、利根市街地地域の布川地区等に商業・業務地を配置する。

このうち、ひたち野うしく駅周辺においては、広域を対象とした商業機能や業務機能の中心として計画的な整備を図る。

また、龍ヶ崎市駅周辺、牛久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。

龍ヶ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部は、商業地として商業・サービス機能等の集積を図る。

その他、布川地区の商業・業務地は、地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、つくばの里工業団地、筑波南桂工業団地、筑波南奥原工業団地を配置する。

これらの工業団地においては、企業誘致が完了し既に工業地としての土地利用が確立されているが、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

特に、龍ヶ崎市のつくばの里工業団地においては、工業地の拡大により生産機能の充実を図る。

その他、牛久市の国道6号沿道の地区等に、既存の工場等による工業地を配置するほか、龍ヶ岡地区東部の白羽地区においても工業地を配置し、工業の誘致を図る。

c 住宅地

北竜台・龍ヶ岡市街地地域や、人人ニュータウン地域などの新市街地や既成市街地で市街地開発事業等によって整備された住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持に努める。

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、住宅や商業など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。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ひたち野うしく駅周辺の広域を対象とする商業・業務地や、龍ヶ崎市街地地域と牛久駅周辺や龍ヶ崎市駅周辺の商業・業務地では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図り、それ以外の地区では、周辺環境に配慮し、中密度の土地利用を図る。

b 工業地

つくばの里、筑波南桂、筑波南奥原の各工業団地及び龍ヶ岡市街地地域の白羽地区においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度な土地利用を図る。

また、牛久市の国道6号沿道の工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら中密度の土地利用を図る。

c 住宅地

北竜台・龍ヶ岡市街地地域や、人人ニュータウン地域など計画的な整備が行われた住宅地では、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、中心市街地の周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

龍ヶ崎市駅、牛久駅、ひたち野うしく駅周辺等、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ら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・業務地の活性化に努める。

龍ヶ崎市街地地域の商業・業務地は、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の集約化による拠点性の向上や、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。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

c 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など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が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

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、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

d 持続可能な都市づくりに関する方針

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

f 良好な景観の保全及び創出に関する方針

龍ヶ崎市街地・牛久市街地・佐貫市街地などの駅前等のにぎわいのある魅力ある景観の創出やニュータウンなど住宅開発地における緑豊かで潤いのある市街地景観の保全・形成を促進する。

また、歴史的建築物が点在する旧水戸街道沿いや、牛久市の国指定重要文化財シャトーカミヤ旧醸造場施設など貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、牛久市の小野川流域や龍ヶ崎市と利根町の低地部に広がる水田や、台地上に広がる畑地等について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

小貝川、小野川、乙戸川、新利根川など河川沿いの低地部等で水害発生への恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

利根川、小貝川、新利根川、小野川などの水辺の緑地や台地上の平地林、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、近郊緑地保全区域に指定されている牛久沼周辺、自然環境保全地域に指定されている龍ヶ崎市中沼地区、緑地環境保全地域に指定されている利根町立木地区や龍ヶ崎市八代富士浅間地区については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺など計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

低地と台地からなる地形や台地をふちどる斜面林、牛久沼・利根川等の水辺など、緑と水を基調とする本地域固有の自然景観を、市街地景観や集落景観との一体性を図りながら保全に努める。

景観行政団体である牛久市においては、「牛久市景観まちづくり条例」による「牛久市景観計画」等に基づき良好な景観の形成を図る。

また、寺社、保存林、龍ヶ崎市の駒馬城跡や牛久市の小川芋銭記念館「雲魚亭」などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、龍ヶ崎市中沼自然環境保全地域や八代富士浅間緑地環境保全地域、牛久沼、小野川、牛久自然観察の森などの水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき、防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し、防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害や土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、JR常磐線や関東鉄道竜ヶ崎線の鉄道と、国道6号や408号などの広域幹線道路である。

本区域においては、人口や産業の集積に伴い交通量が急速に増加し、国道6号などの幹線道路では交通渋滞が慢性化している。

今後、首都圏中央連絡自動車道の整備効果などによる都市化の進展に伴い、本区域の交通量は益々増加することが予想されることから、これらの交通量を円滑に処理し、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、首都圏中央連絡自動車道を中心とした格子状の幹線道路網の構築を図り、研究学園都市圏を中心とした都市間連携とともに千葉県などとの広域的な連携の強化を図る。また、大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、関東鉄道竜ヶ崎線や市街地間を連絡する路線バスシステムの積極的な利用を促すなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ を踏まえて、令和17年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る

目標を定める指標	平成27年度 (基準年)	令和17年度
都市計画道路(幹線街路)整備密度 (km/km^2)	全区域: $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域: $2.4\text{km}/\text{km}^2$)	全区域: $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路(幹線街路)整備密度: (都市計画道路(幹線街路)整備延長) / (市街地面積)
※全区域: ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な施設の配置の方針

1) 自動車専用道路

本区域は、東京から放射状に延びる常磐自動車道と東関東自動車道の間位置している。本区域においては、これらの自動車専用道路を連結して首都圏における環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道を配置する。

2) 主要幹線街路

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、南北方向の国道6号バイパス、県道千葉竜ヶ崎線、土浦竜ヶ崎線、美浦栄線バイパス、竜ヶ崎阿見線バイパス、東西方向の国道408号バイパス、県道竜ヶ崎潮来線、牛久赤塚線、取手東線等を配置する。

また、本県の県南地域を連絡する広域幹線道路の配置を検討する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、本区域内の市街地間を連絡する都市幹線街路として、国道6号、県道竜ヶ崎阿見線、八代庄兵衛新田線、龍ヶ崎市停車場線、長沖藤代線、立崎羽根野線、河内竜ヶ崎線、都市計画道路貝塚・中根線及びその延伸、若柴線、佐貫3号線、北大通り線、田宮・中柏田線、城中・田宮線等を配置する。

4) その他

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、駅周辺や中心市街地において、自動車交通の増加に伴う駐車場需要に対応するため、立体駐車場の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
自動車専用道路	1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線街路	3・3・11 牛久・学園線（国道408号バイパス）
	3・3・46 牛久・土浦線（国道6号バイパス）
都市幹線街路	3・3・10 城中・田宮線
	3・5・32 佐貫3号線

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	85.3%	91.7%

※下水道普及率は龍ヶ崎市、牛久市及び利根町全域を対象

※下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

b 主要な施設の配置の方針

1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、南端に利根川、南西端に小貝川が流れている。

その他の主要な河川として、一級河川の小野川、西谷田川、谷田川、稲荷川、乙戸川、大正堀川、羽原川、破竹川、新利根川があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、利根川については、高規格堤防の整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種別	施設名等
流域関連公共下水道	龍ヶ崎市公共下水道
	牛久市公共下水道
	利根町公共下水道

※流域関連公共下水道：下水を排除し、処理するもので、流域下水道に接続するもの

③ その他の都市施設

a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、火葬場やごみ焼却場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効に活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

b 主要な施設の配置の方針

1) 火葬場

火葬場については、龍ヶ崎市に1か所（龍ヶ崎市営斎場）と牛久市に1か所（牛久市・阿見町広域火葬場）を配置する。

2) ごみ焼却場

ごみ焼却場については、龍ヶ崎市に1か所（龍ヶ崎地方塵芥処理組合ごみ焼却場）と牛久市に1か所（牛久市ごみ焼却場）を配置する。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまでに北竜台・龍ヶ岡市街地地域や、人人ニュータウン地域などにおける土地区画整理事業や牛久駅西口地区における市街地再開発事業、つくばの里工業団地における工業団地造成事業などが積極的に行われてきた。

今後、幹線道路の整備進展などにより、工業や商業・業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業等による基盤整備を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

また、既成市街地において居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に道路等が狭いなど都市施設整備が遅れている中心市街地においては、市街地再開発事業等を行うことによって都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

さらに、市街化区域内の農地や工場跡地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、北側が台地で、南側が低地となっており、主な河川として利根川、小貝川、新利根川、小野川などが流れている。

主な緑地は、台地上のまとまりのある平地林や斜面林、河川沿岸など水辺の緑地等であり、特に貴重な緑地として、近郊緑地保全区域に指定されている牛久沼周辺、自然環境保全地域に指定されている中沼地区、緑地環境保全地域に指定されている立木地区や八代富士浅間地区などが存在する。

また、龍ヶ崎市の龍ヶ岡公園や牛久市の牛久運動公園、利根町の上曾根運動公園などの公園が整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、近郊緑地保全法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 10m²/人以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1人当たり都市公園面積 (m ² /人)	全区域： 9.4m ² /人 (本区域： 8.0m ² /人)	全区域：10m ² /人以上

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統

稲敷台地に広がるまとまりのある平地林や斜面林、低地部に点在する平地林、牛久沼や利根川、小貝川などの水辺の緑地等については、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO₂の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、牛久市の牛久城跡や小坂城跡などの貴重な歴史的資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、スポーツ・レクリエーション機能を持った運動公園など都市基幹公園の整備を進めるとともに、龍ヶ崎市の森林公園や平地林を保全・活用した自然体験学習施設である牛久自然観察の森などの利用を促進する。

さらに、牛久沼周辺に自然景観をいかした親水公園や、新利根川に遊水池機能を持った親水公園を整備する。

ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、台地と低地の間に連なる斜面林、小野川や稲荷川沿いの谷津の斜面林などの保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

c 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

1) 運動公園

利根町の押付地区における高規格堤防の上部に整備された上曽根運動公園については、高規格堤防の拡張に併せた施設の拡大を図る。

2) 総合公園

総合公園については、牛久市、龍ヶ崎市及び利根町に各1か所を設置することを目標とする。

3) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園、風致公園などの特殊公園、都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

1) 風致地区

台地上の平地林や稲敷台地をふちどる斜面林、小野川や稲荷川沿いの谷津の樹林などの良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に良好な景観形成にとって重要なものや社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

3) 近郊緑地保全区域

首都首都圏近郊整備地帯における良好な自然環境を保全するため、牛久沼近郊緑地保全区域を中心に水辺環境の保全を図る。

d 主要な緑地の確保目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な公園緑地等（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施設名・地区名等
公園緑地等	
都市計画緑地	利根緑地