

様式第 4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：石岡市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：茨城県石岡市
- 計画期間：平成 21 年 12 月から平成 27 年 11 月まで

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 石岡市及び中心市街地の概要

(1) 石岡市の概要

1) 沿革

本市は、原始古代から集落が開かれ、広域的な政治、文化、経済の中心を担う都市として、時代に応じた役割を果たしてきた。古代には東国最大級の前方後円墳が築かれ、奈良時代には常陸国(ほぼ現在の茨城県)の国府が置かれ、中世から近代にかけては、水運を活かした物資の中継拠点として醸造、製糸等の諸産業が栄えた。

また、古くから交通の要衝としても栄えてきた。江戸時代には、水戸街道の宿駅である府中宿のほか、霞ヶ浦や恋瀬川などに舟運が開かれ、高浜港からは、米のほかに酒、醤油、炭、薪、材木などが積み出されていた。さらに、明治時代になると、日本鉄道海岸線(現在のJR常磐線)友部～土浦間が開通し、石岡駅、高浜駅が設置され、霞ヶ浦の水運とあわせ、水陸交通の要衝として栄えた。昭和初期にかけては、鹿島参宮鉄道が石岡～鉾田間の全線で開通し、石岡～柿岡間で乗合バスが運行を始めるなど、陸上輸送が活発になった。

産業面をみると、石岡地区では、元々良質な水と米に恵まれ酒造業が盛んであったが、近年では、柏原工業団地に代表されるように、首都圏への交通アクセスの良さを活かした産業が拡大してきた。また、八郷地区では、広大で肥沃な土地を利用し、水稲のほか、梨、柿、ブドウ、ミカン、イチゴなどの果樹栽培が盛んに行われてきた。

市町村合併の経過をみると、明治 22 年の市制町村制施行前、本市は 66 町村に分かれていたが、市制町村制の施行に伴い 3 町 9 村となった。さらに、昭和 29 年から 30 年にかけての合併により石岡市と八郷町が成立し、平成 17 年 10 月、この 2 市町の合併により新しい石岡市が誕生した。

2) 位置・地勢

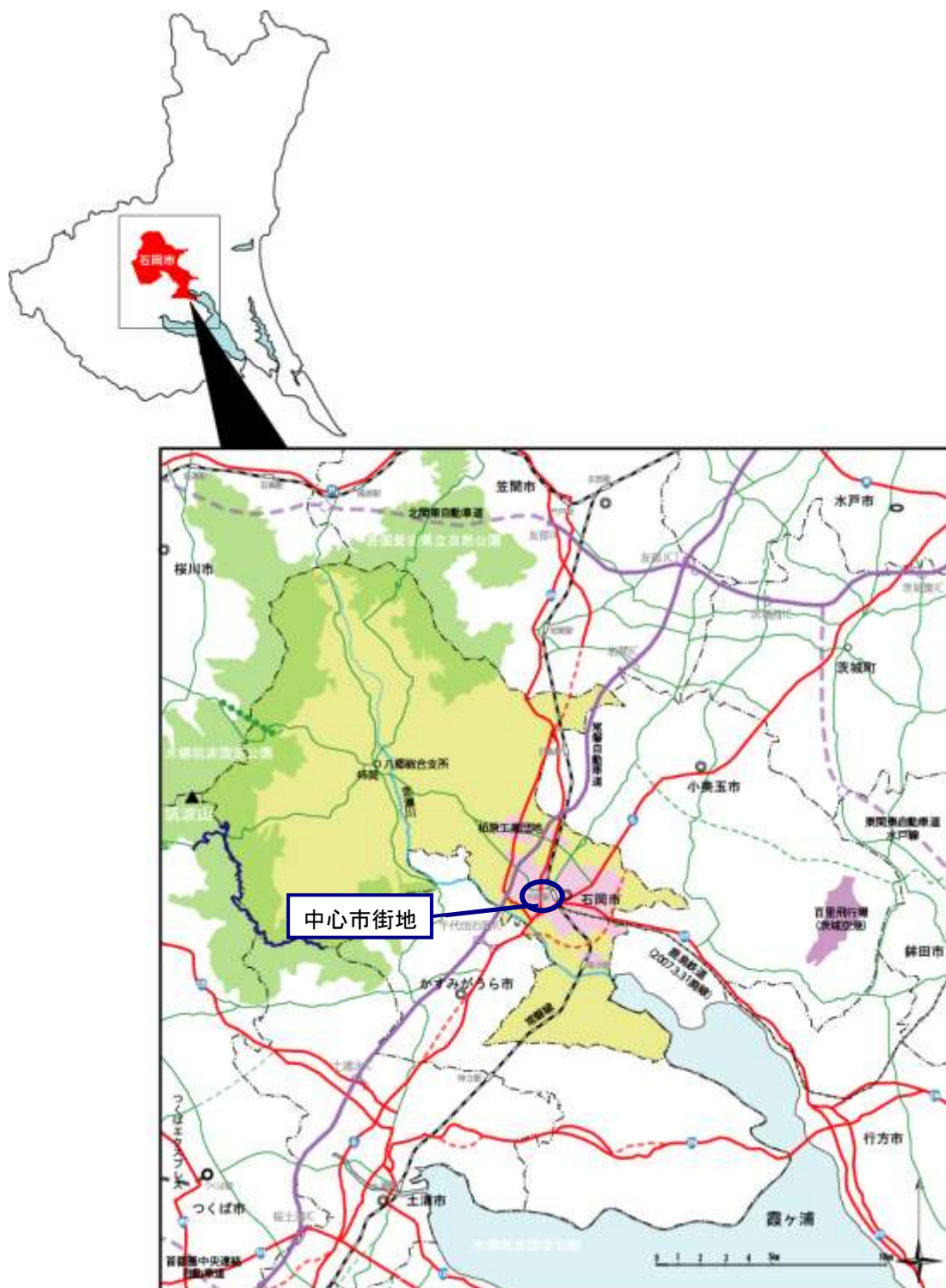
石岡市は、茨城県のほぼ中央に位置し、市の大半は、関東平野特有の平坦な地形で構成され、西部から北部にかけて筑波山系が連なり、そこから市街地に向けてなだらかな丘陵地が広がっている。さらに、恋瀬川が注ぐ東南部には、日本第二の湖である霞ヶ浦が広がっている。

面積は、215.62k m²で、県土の約 3.5%を占めている。

また、首都圏から東北地方を結ぶ常磐自動車道、国道 6 号、JR常磐線が、本市を南北に貫いている。この交通条件の良さが、市民生活はもちろんのこと、企業誘致やビジネス立地において優位となっている。

さらに、平成 17 年に開通したつくばエクスプレス、平成 21 年度に予定されている茨城空港（正式名称：百里飛行場）の開港、北関東自動車道・東関東自動車道水戸線・首都圏中央連絡自動車道の開通による常磐自動車道を基軸とした高速道路ネットワークの形成など、本市の交通条件をより向上させる広域交通網の整備も進んでいる。

■石岡市地勢図



3) 人口・世帯

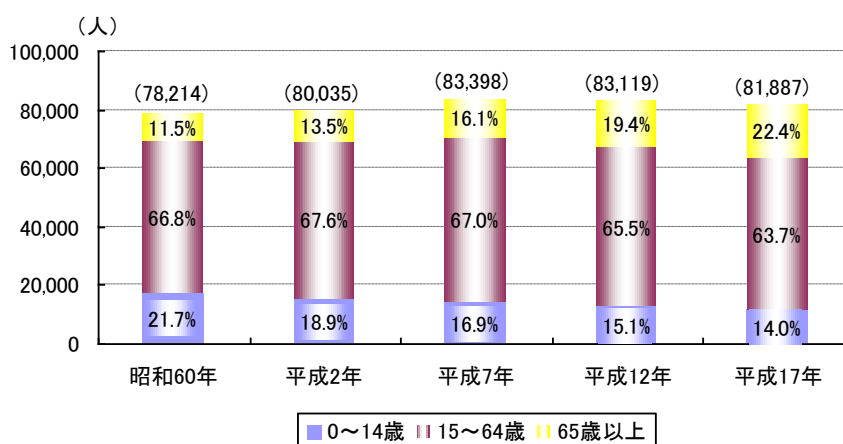
平成 17 年国勢調査による本市の人口は 81,887 人となっている。

平成 7 年までは石岡地区（旧石岡市）を中心に人口増加傾向にあり、ピーク時（平成 7 年）は 83,398 人に達したが、それ以降減少傾向に転じ、平成 17 年では平成 12 年に比べ 1,232 人（1.5%）の減少となっている。

年齢別人口構成をみると、年少人口（0～14 歳）が占める割合は 14.0%であり、老年人口（65 歳以上）が占める割合は 22.4%となっている。昭和 60 年以降の推移をみても、急速に少子高齢化が進行している状況にある。

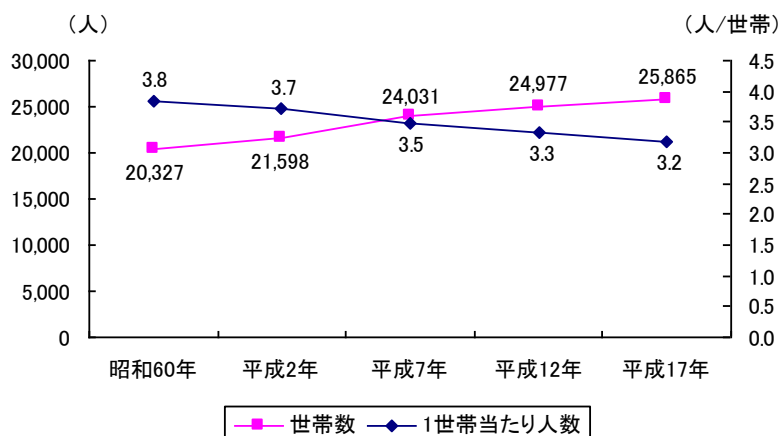
また、本市の世帯数は年々増加を続け、平成 17 年で 25,865 世帯となり、昭和 60 年に比べ約 27%増加している。一方、1 世帯あたりの人数は減少を続けており、世帯の核家族化が進んでいる。

■石岡市の人口推移（昭和 60 年～平成 17 年）



資料:総務省「国勢調査」

■石岡市の世帯数と 1 世帯あたり人数の推移（昭和 60 年～平成 17 年）



資料:総務省「国勢調査」

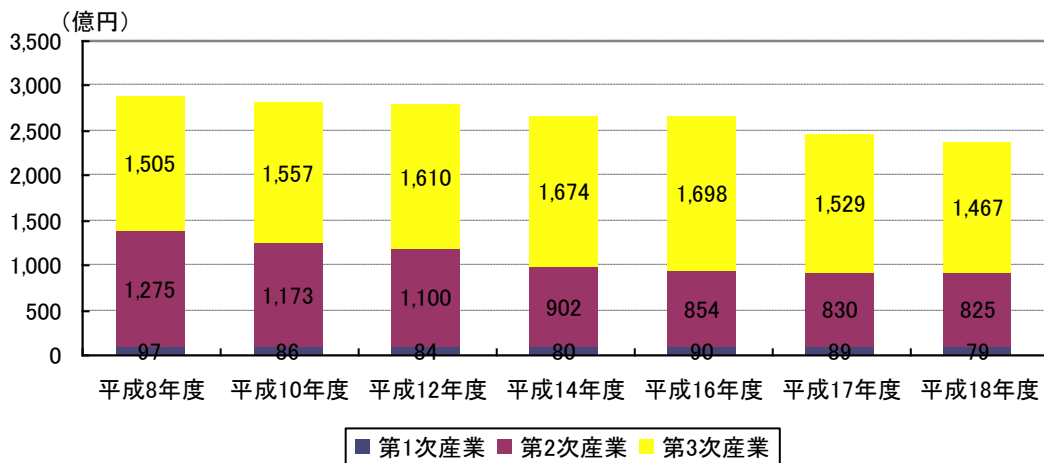
4) 産業構造

本市の産業構造を市内総生産額で見ると、第3次産業が最も高い割合を占めており、平成8年以降も一貫して増加傾向にある。とりわけ、サービス業や不動産業が第3次産業の中でも高い構成比率を占めている。また、金融・保険業、政府サービス生産者、サービス業において生産額が増加傾向にある一方、卸・小売業や運輸・通信業で生産額は減少している。

一方、酒造りや農産物加工などの地場産業に加えて、工業団地等への企業進出も盛んに行われてきたことから、地域産業の一つの核となっていた第2次産業の生産額は、近年減少傾向にあり、平成17年では市内総生産の3割を担うに過ぎない。第2次産業の中心は製造業であり、金属製品やプラスチック、電気機械、食料品などが、製造品出荷額の上位を占めている。

また、第1次産業については、総生産に占める割合は低いものの、農業においては、肥沃な優良農地と高い技術及び大都市近郊という優位性を活かし、米、野菜、果物など、幅広い生産が行われている。とりわけ、八郷地区では、果物の南限・北限が交差しているという地理的要因もあり、多様な果樹の栽培とフルーツ狩りを楽しめる観光果樹園が盛んである。また、山間にある傾斜地や変化に富んだ地形を上手く利用しながら、少量多品目と輪作が特徴の農業が行われており、家畜糞尿などの有機物をリサイクルした土づくりも盛んに行われてきた。さらに、畜産業は養豚、酪農、養鶏を中心に盛んで、県内でも有数の産地となっている。

■市内総生産額の推移（平成8年～平成18年）



資料：茨城県「市町村民経済計算（旧市町村民所得年報）」

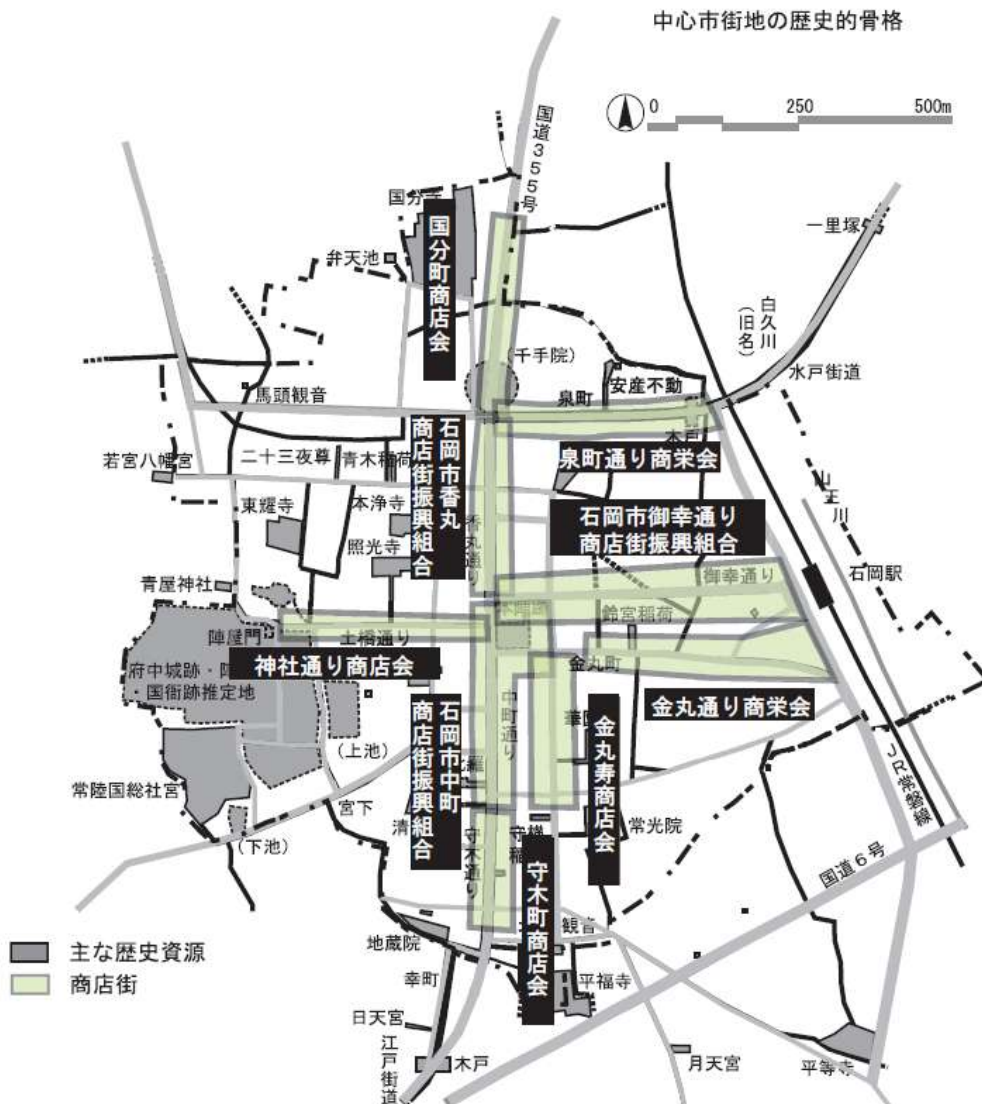
(2) 中心市街地の概要

かつて本市の中心市街地であるJR石岡駅西側は、公共施設や商業地が集積するとともに、住宅地、社寺などが混在する水戸に次ぐ県内第二の商都といえるほどにぎわいのある地域であった。

しかしながら、昭和40年代後半以降、市役所、警察署、消防署等の公共施設が中心市街地の周辺部に移転し、昭和50年代後半以降、国道6号や主要地方道石岡筑西線の郊外沿道などに大型商業施設が立地するにともない空洞化が進み、空き店舗も目立つようになっている。

一方、石岡市民にとって、中心市街地は「石岡の顔」として不可欠であり、例えば、関東三大祭の一つに数えられる「石岡のおまつり」は、毎年40万人前後を集めて行われているとともに、市民や石岡を故郷とする者にとってかけがえのない行事となっており、中心市街地のコミュニティ確保に大きな役割を果たしている。

■中心市街地（歴史資源、商店街、交通体系）



[2] 中心市街地内の歴史的・文化的、社会的・産業的等既存ストックの状況

(1) 歴史的資源

古くから地域の政治・経済・文化の中心として発展してきた本市中心市街地には、古代から江戸時代に至るまで、幅広い時代の歴史的資源が残っている。とりわけ、常陸国分寺跡や常陸国総社宮など、常陸国国府が置かれていた中世初期にかかわる全国的にも貴重な歴史的資源が分布している。

1) 常陸国衙跡

常陸国府の成立は、七世紀後半から八世紀初頭である。国府の下に郡衙が置かれ、多珂・久慈・那賀・新治・白壁・筑波・河内・信太・茨城・行方・鹿島の11郡を統轄していた。

常陸国は大国で、国府も大規模なものであった。多くの官人や兵役・雑徭のためにやってくる農民たちでにぎわい、国分寺、国分尼寺・国衙工房などの施設が存在した。

国府の中心である国衙の所在地は、現在の石岡小学校付近にあたる。国衙には、国内の政務に携わる行政官の勤務する役所や、倉庫群など、さまざまな建物があったとされており、数次にわたる発掘調査により、常陸国庁や前身官衙の一部、東脇殿、西脇殿等の存在が確認されている。



常陸国衙跡

2) 常陸国分寺跡・国分尼寺跡

常陸国分寺は、聖武天皇の勅願により、国土安泰・万民息災を祈願して全国六十数か所の1つとして建立された。寺院の財政は、封戸50戸、水田10町歩で賄われており、寺院全体はおよそ東西270m、南北240mの規模で、全国の国分寺の中でも大きい方であった。

昭和27年3月に、市内の常陸国分尼寺とともに国指定特別史跡に指定されているが、国分寺跡及び国分尼寺跡が双方共に特別史跡に指定されていることは、全国的にも唯一の事例となっている。



常陸国分寺跡

3) 常陸国総社宮

常陸国の総鎮守である常陸国総社宮は、国家鎮護の社として、天平年間(729~749)に天神地祇六柱を、国府の南の丘に迎えて創建したといわれる。第一創建として選ばれた6国府(常陸、武蔵、甲斐、駿河、長門、対馬)のうちの1つである。

また、例大祭は「石岡のおまつり」とも呼ばれ、各町内から併せて40台以上の幌獅子、山車がくりだされ、その勇壮さは関東三大祭の一つとして広く知れ渡っている。



常陸国総社宮

4) その他

中心市街地内には、数多くの寺社・仏閣が点在している。中でも金刀比羅神社は、昭和40年代頃まで毎月10日に縁日が開催され、地元はもとより、県内の漁業従事者など多くの参拝者が集まっていた。

また、1828年9代藩主松平頼縄のとき建築された県指定有形文化財(建造物)「石岡の陣屋門」や、大掾詮国が1346年より数年を費し築造した府中城の面影を残す「府中城の土塁」など、多様な歴史資源が点在し、「歴史のまち」としての趣きを醸成している。



金刀比羅神社

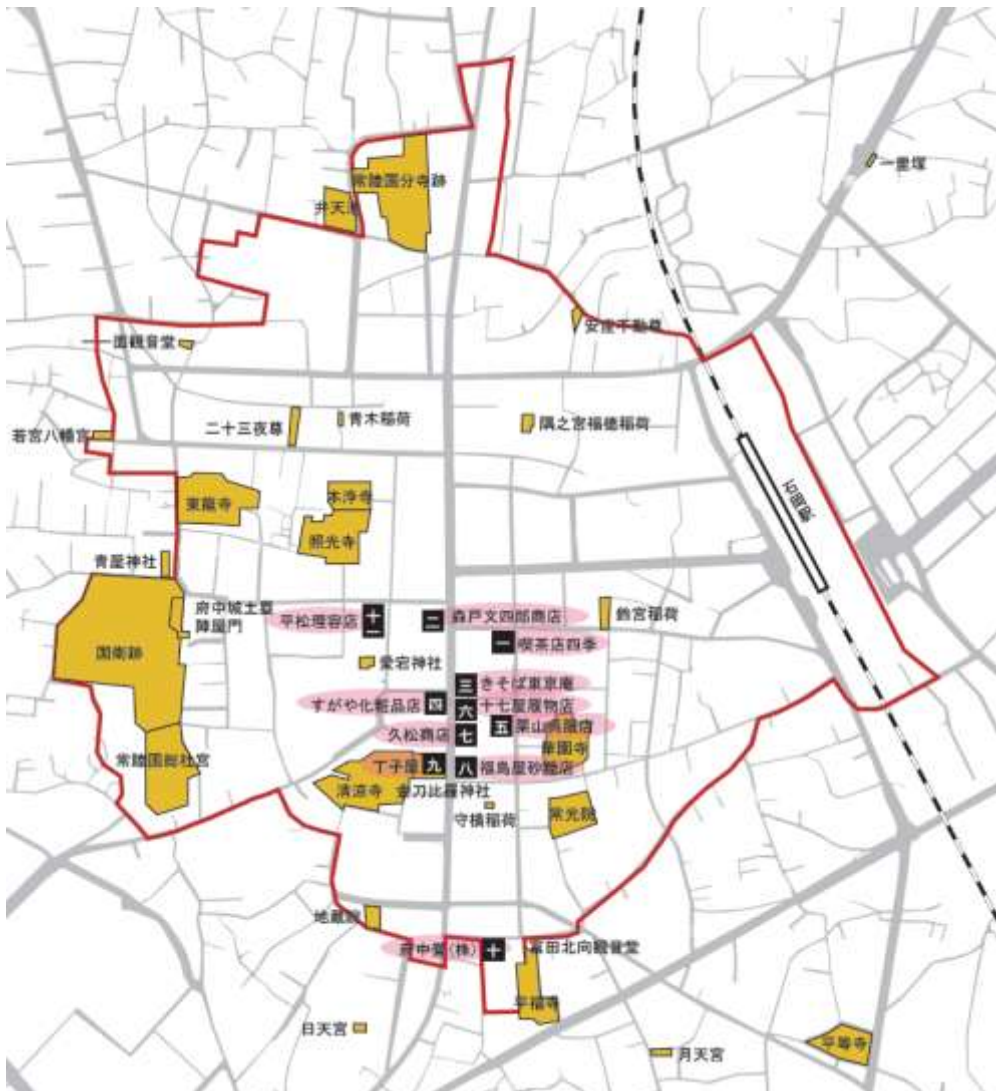


石岡の陣屋門



府中城の土塁

■ 中心市街地内の主な歴史資源



(2) 文化的資源

歴史ある本市には、歴史が織りなす文化的資源も多様に存在している。長きにわたり地域に育まれてきた祭事に加え、近年では、地域に残る昭和初期の建築物を中心に登録文化財として保存・活用を目指す動きも活発化している。

とりわけ「石岡のおまつり」として市民に親しまれている常陸総社宮例大祭を中心とするお祭りは、長きにわたり地域で育まれており、年番制による執行と相まって地域文化・地域コミュニティの継承に資する祭事である。

この他、本市は都々逸坊扇歌の終焉の地であり墓碑や扇歌堂（供養堂）がある他、地元に伝わる民話等にちなむ場所など文化的な資源も数多く存在している。



常陸総社宮例大祭

1) 常陸国総社宮例大祭（石岡のおまつり）

菊花紋を許された格式高い神輿をはじめ、絢爛豪華な山車や勇壮な幌獅子など 40 台余りが市中心部を巡行し、「関東三大祭り」の一つと言われている石岡のおまつりは、毎年、敬老の日（祝日）を最終日とする 3 日間に行われており、延べ約 40 万人もの見物客が訪れる。獅子や山車で囃される石岡囃子は、昭和 55 年に茨城県指定無形文化財（民俗芸能）の指定を受けており、各町の囃子連が集まり、「石岡囃子連合保存会」を結成している。

2) 登録文化財

中心市街地内には、古い町並み・建物が残り、登録有形文化財となっている物も多い（11 件 17 棟）。

その 1 つである「丁子屋」（江戸時代末期の染物屋）は、“歴史の里いしおか”の新しい観光スポット「まち蔵藍」として活用され、各種展示や特産品の販売、コーヒー・抹茶などの提供に加え、藍染め体験が行われており、年間 1 万人余りの人が訪れている。

3) 酒造業

中心市街地内に残る造り酒屋「府中誉（府中酒造）」は、安政元年の創業で、代表銘柄の「渡舟」は、幻の酒米渡舟を原料米とした全国唯一の酒として知られている。主屋、長屋門、文庫蔵、穀蔵、仕込み蔵、釜場、つき屋の 7 棟が登録文化財に指定されている。

■まちなかの登録文化財

<p>喫茶店四季(きっさてんしき) 昭和5年頃に建てられた貸店舗。木造2階建ての看板建築。コリント様式風の柱頭飾りや屋根に立ち上げた煙突風の突起物など特異な造形を持つ。当初から貸店舗として建てられた数少ない貴重な建物である。</p>  <p>一</p>	<p>府中巻(ふちゅうまわれ) 安政元年創業の造り酒屋。代表銘物の「漙舟」(わたりがね)は、約の酒米漙舟を原料とした全国唯一の酒として知られている。主屋・長屋門・文庫蔵・穀蔵・仕込蔵・釜場・春屋(つきや)の7棟が登録されている。</p>  <p>二</p>	<p>丁子屋(ちょうしや) 江戸時代末期に建てられた染物屋(現在は観光施設「まち蔵」)。木造2階建ての商家建築。昭和4年の大火で焼失を免れた商家建築では、現存する唯一の建物。大火以前の土蔵も残っている。</p>  <p>三</p>
<p>福島屋砂糖店(ふくしまやさとうてん) 昭和5年に建てられた砂糖問屋。木造2階建ての商家建築。土蔵造りの壁が、土壁漆喰塗りではなくコンクリートでできているのは大変珍しい。異装りの外壁が外観に重厚さを与えている。</p>  <p>四</p>	<p>久松商店(ひさまつしょうてん) 昭和5年頃に建てられた化粧品・雑貨店(現在は喫茶店)。木造2階建ての看板建築。ドイツで見慣れた正面外壁は、戦前、鋼板が張られていた。昭和4年の大火後、この地区の店舗の再建に広く採用された看板建築の代表例である。</p>  <p>五</p>	<p>十七屋履物店(じゅうしちやはきものてん) 昭和5年に建てられた履物屋。木造2階建ての看板建築。2階は持込風の柱頭飾りを中心にして縦長の連窓を左右に配する。昭和4年の大火後この地区で最初に再建され、この地区における看板建築の先駆けとなった。</p>  <p>六</p>
<p>泉山呉服店(くりやまごふくてん) 昭和7年頃に建てられた呉服店。木造2階建ての商家建築。2階正面のガラス戸の漆酒な組子は、明治以降における日本建築の近代化の特徴をよくあらわしている。</p>  <p>七</p>	<p>すがや化粧品店(すがやけしょうひんでん) 昭和5年頃に建てられた雑貨店(現在は化粧品店)。木造2階建ての看板建築。屋号を冠したベディメント、コリント・イオニア様式風の柱頭飾りなど重厚な外観で、この地区における看板建築の秀逸なものの一つである。</p>  <p>八</p>	<p>きそば東京庵(きそばとうきょうあん) 昭和7年頃に建てられた蕎麦屋。木造2階建ての和風食堂建築。数段、座敷部分を取り払い、土間にテーブルと椅子を置いて客用の空間とした。数寄屋風の洒落た意匠は、この地域では珍しい。</p>  <p>九</p>
<p>森戸文四郎商店(もりとぶんしろうしょうてん) 昭和5年頃に建てられた調味店(現在は花店)。木造2階建ての看板建築。柱のレリーフ、縦長の窓、縞色タイルなど全体にアールデコ調の外観は、正面を洋風の意匠で飾る看板建築の好例である。</p>  <p>十</p>	<p>平松理容店(ひらまつりようてん) 昭和3年に建てられた理容店。木造2階建ての看板建築。土和土(たたき)に大鏡房(おがくず)を混ぜた床は大変珍しい。コリント様式風のフアンサスの葉の天蓋や理容鏡、理容椅子など、昭和4年の大火を免れた建築当初の姿がよく保たれている。</p>  <p>十一</p>	<p>誰もが感じる 「懐かしさ」のたたずまいが そこにはあります。</p> <p>まちなかの登録文化財</p> <p>石原市観光協会</p> 

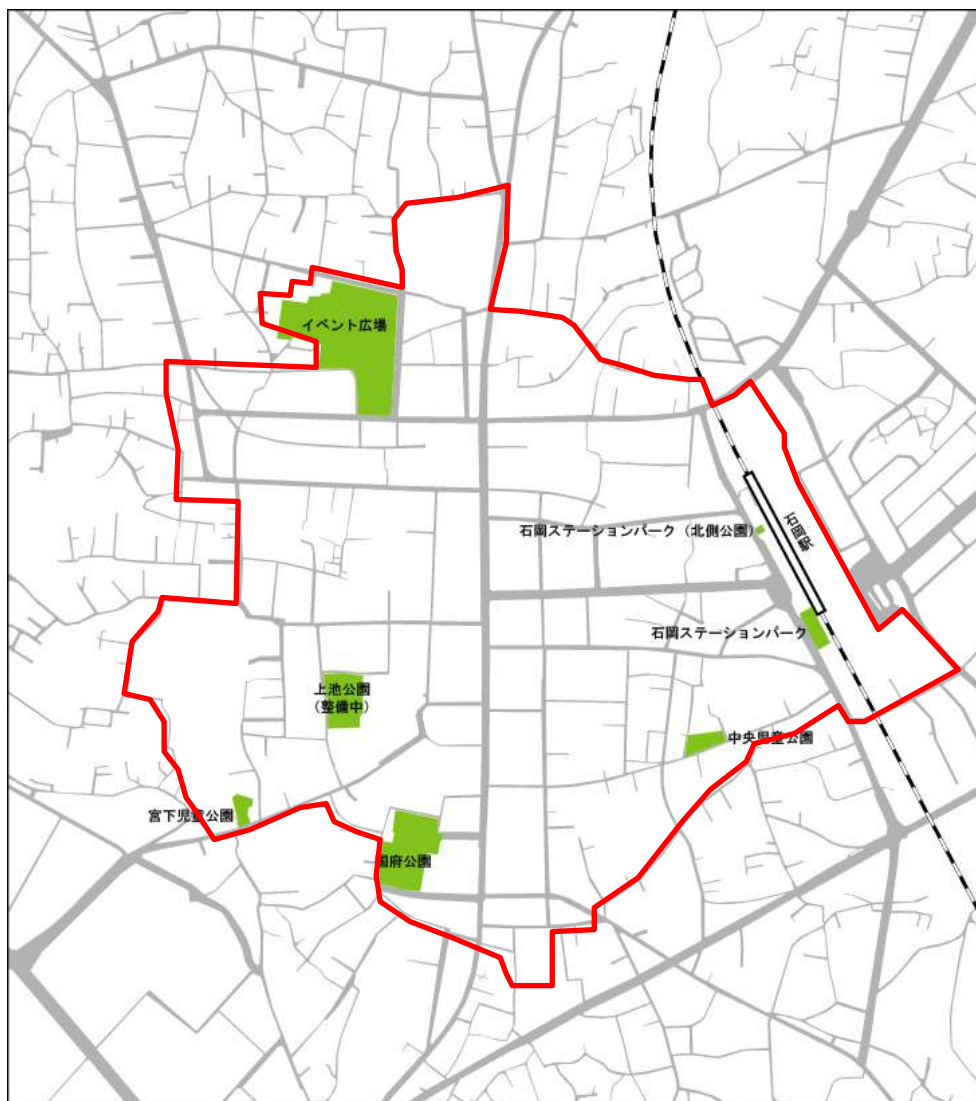
※P7の中心市街地内の主な歴史資源の図を参照(数字が該当)

(3) 公園・緑地

中心市街地内には、国府公園（近隣公園）、中央児童公園・宮下児童公園・石岡ステーションパーク（以上、街区公園）があり、現在、新たな街区公園として上池歴史公園の整備を進めている。また、2.7haの製糸工場跡地を「いしおかイベント広場」として暫定的に活用しているが、本市の公園緑地整備目標に対して、中心市街地内の公園緑地供給は不足している状況となっている。

さらに、すでに整備されている公園においても、ステーションパークなどでは利用者が少なく、既設公園の有効活用も今後に向けた課題となる。

■公園・緑地の分布状況

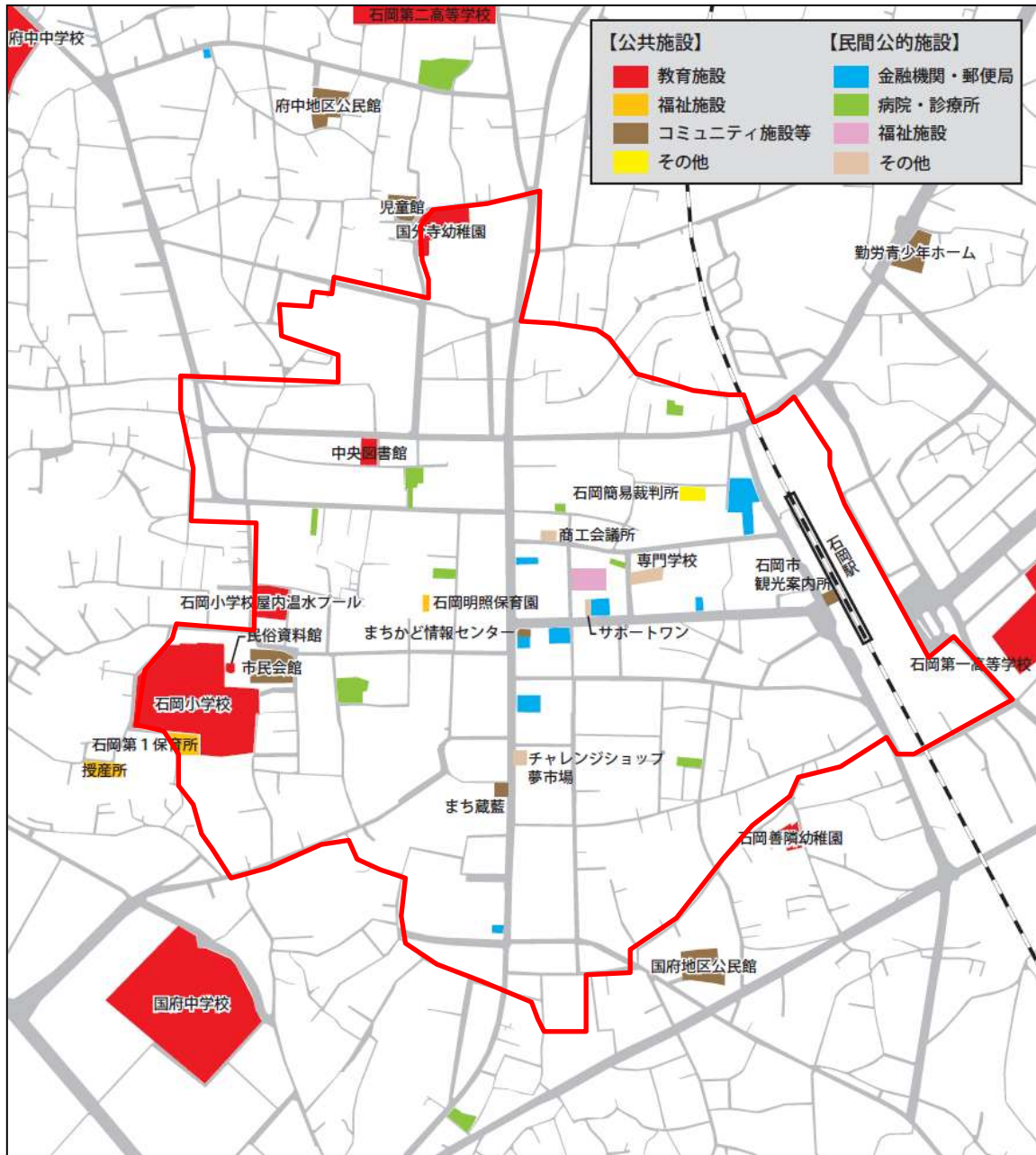


(4) 公共施設等

現在、中心市街地内には下図のとおり、多くの公共施設等が立地している。この他にも、銀行や郵便局、商工会議所、病院・診療所といった民間の公共的機関も数多く立地している。

一方で、昭和40年代後半以降、市役所や警察署、消防署等の主要公共施設が中心市街地周辺部へ移転した。

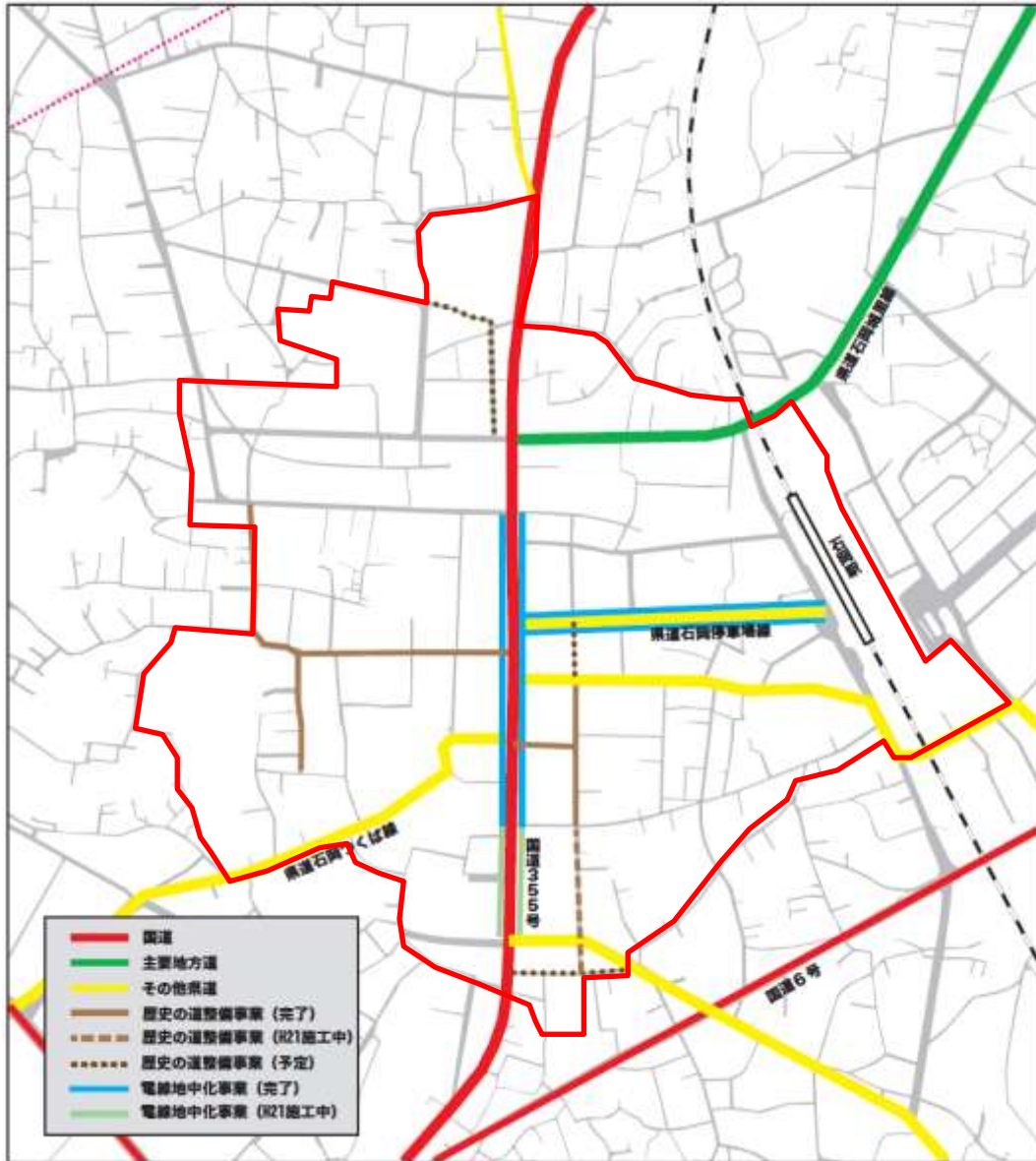
■公共施設等の分布状況



(5) 道路

中心市街地の主な幹線道路は、国道 6 号、355 号に加え、県道石岡城里線、県道石岡停車場線などがあるが、一方で、幅員が狭く一方通行の道路も多い。

■ 中心市街地内の主要道路



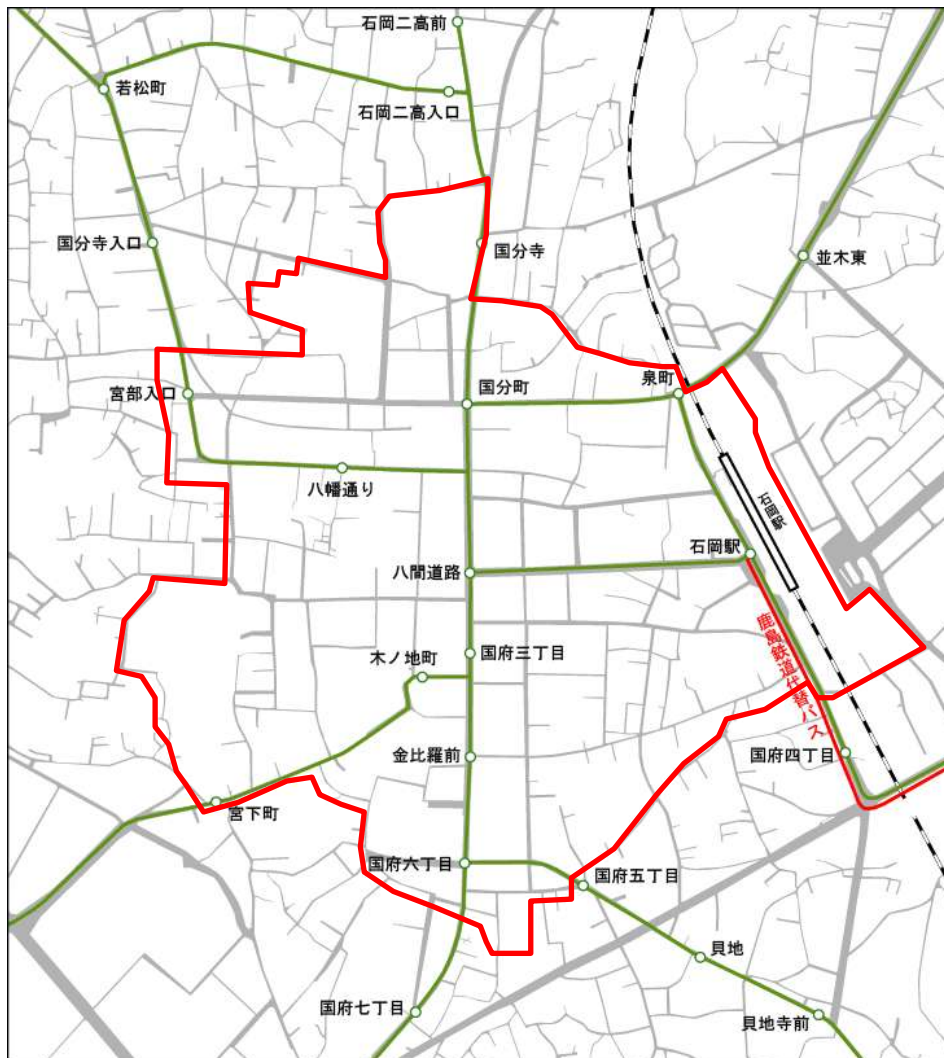
(6) 公共交通機関

本市の公共交通は、JR常磐線、高速バス、路線バス、乗合いタクシーにより成り立っている。

■公共交通機関の運行状況

	JR常磐線	高速バス	路線バス	乗合いタクシー
運行者	JR東日本(株)	関東鉄道(株) 茨城交通(株) JRバス関東(株)	関鉄グリーンバス(株) 関東鉄道(株)	(株)まち未来いしおか
運行本数 (1日当り)	上り(土浦・柏・上野方面) 64本(うち特急19本) 下り(水戸・日立・いわき方面) 62本(うち特急19本)	水戸方面 2本 つくば方面 2本 京都・大阪方面 1本 東京方面 52本	八郷方面 36本 小川・鉾田方面 43本 小美玉・水戸方面 18本	10便 9台で運用

■中心市街地内バス路線

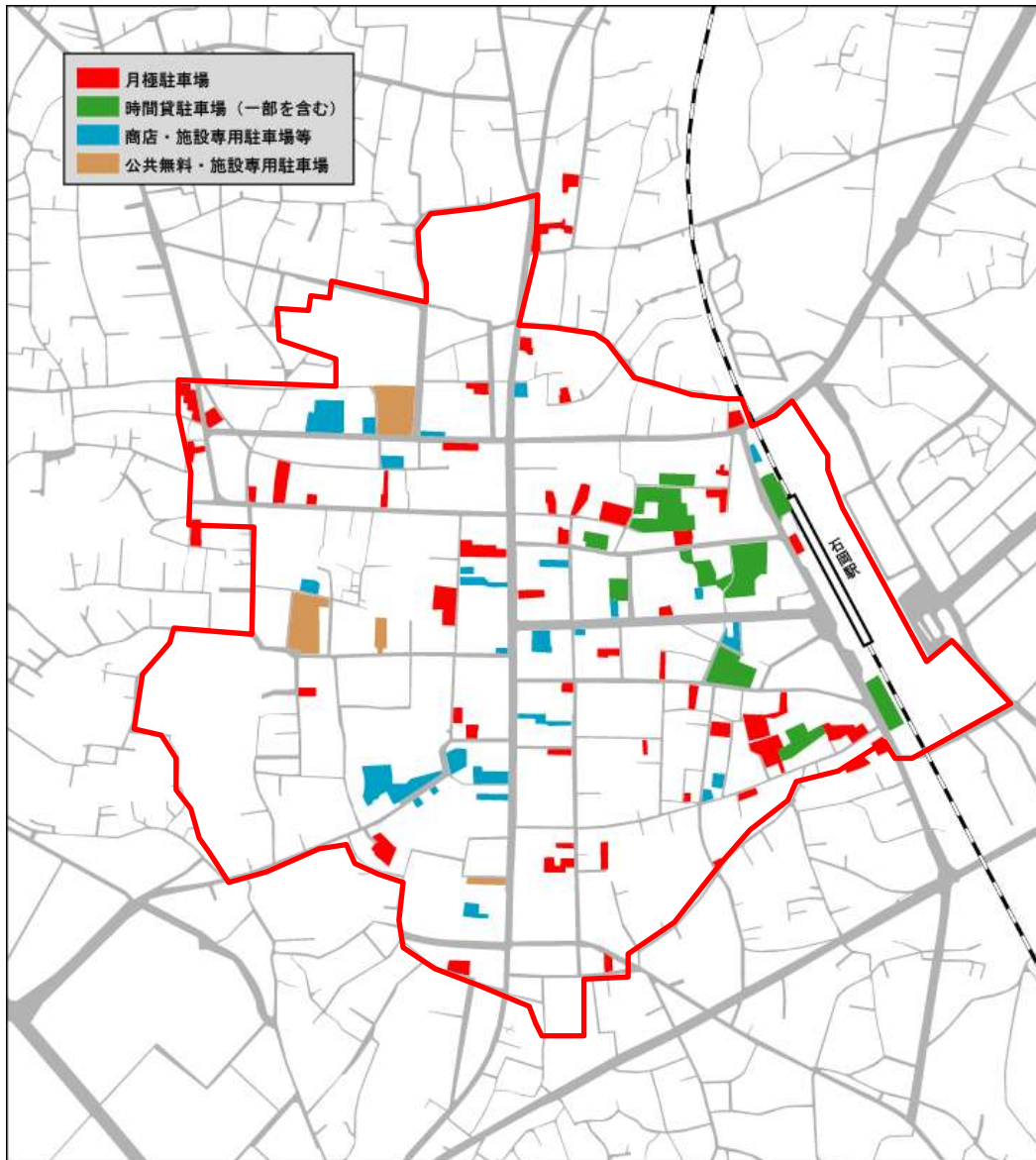


(7) 駐車場

中心市街地内には、市が管理する駐車場のほか、各施設専用駐車場や個人経営のものを含め、多数の駐車場が点在している。

石岡駅前においても、大型の月極及び時間貸駐車場が数多く立地しており、来街者の利便性の確保に向けて、これらのネットワーク化や利用サービスのあり方等の検討が課題となっている。

■駐車場の分布状況



[3] 地域の現状に対する統計的なデータの把握

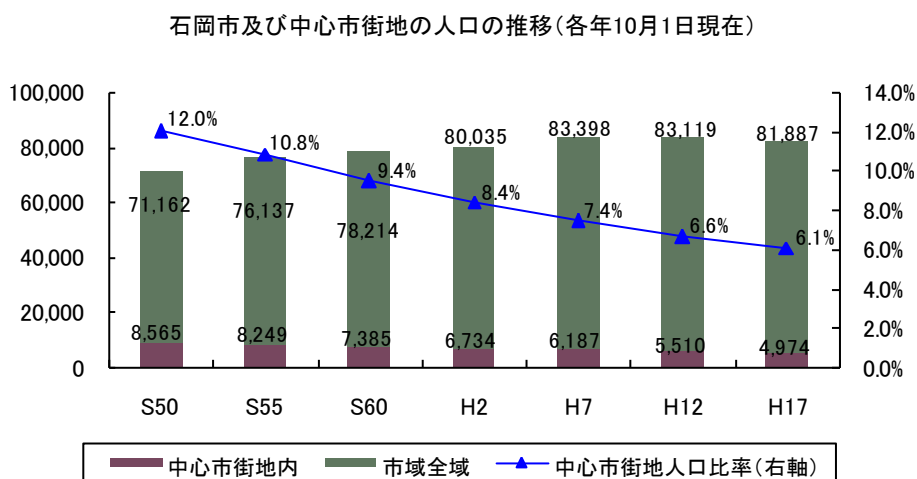
(1) 人口

国勢調査に基づき石岡市の人口推移を見ると、平成7年の83,398人をピークに減少傾向へと転じている。

一方で、中心市街地の人口は、昭和50年以降一貫して減少傾向が続いており、平成17年時点では昭和50年比で約40%の減少となっている。この間、石岡市全体に対する中心市街地の人口が占める比率も12.0%から6.1%まで落ち込んでおり、中心市街地から郊外へ人口がシフトしている動きが確認される。

また、この8年間の年齢別人口の推移を見ると、市域全体に対して中心市街地では生産年齢人口の構成比の減少が大きい一方、高齢人口の構成比の増加が大きい。また、全体傾向として、中心市街地では少子高齢化が市域全体以上に進行している状況となっている。

■石岡市及び中心市街地の人口推移（各年10月1日現在）



資料：総務省「国勢調査」

■石岡市及び中心市街地の人口年齢構成

		平成12年		平成21年		構成比増減
		人口	構成比	人口	構成比	
市域全体	年少人口	12,579	15.1%	10,574	13.0%	-2.1p
	生産年齢人口	54,445	65.5%	51,226	63.1%	-2.4p
	高齢人口	16,095	19.4%	19,397	23.9%	4.5p
	合計	83,119	—	81,197	—	—
中心市街地	年少人口	624	11.3%	469	9.7%	-1.6p
	生産年齢人口	3,433	62.3%	2,802	57.8%	-4.5p
	高齢人口	1,453	26.4%	1,579	32.6%	1.7p
	合計	5,510	—	4,850	—	—

資料：総務省「国勢調査（平成12年）」、石岡市「住民基本台帳（平成21年4月1日）」

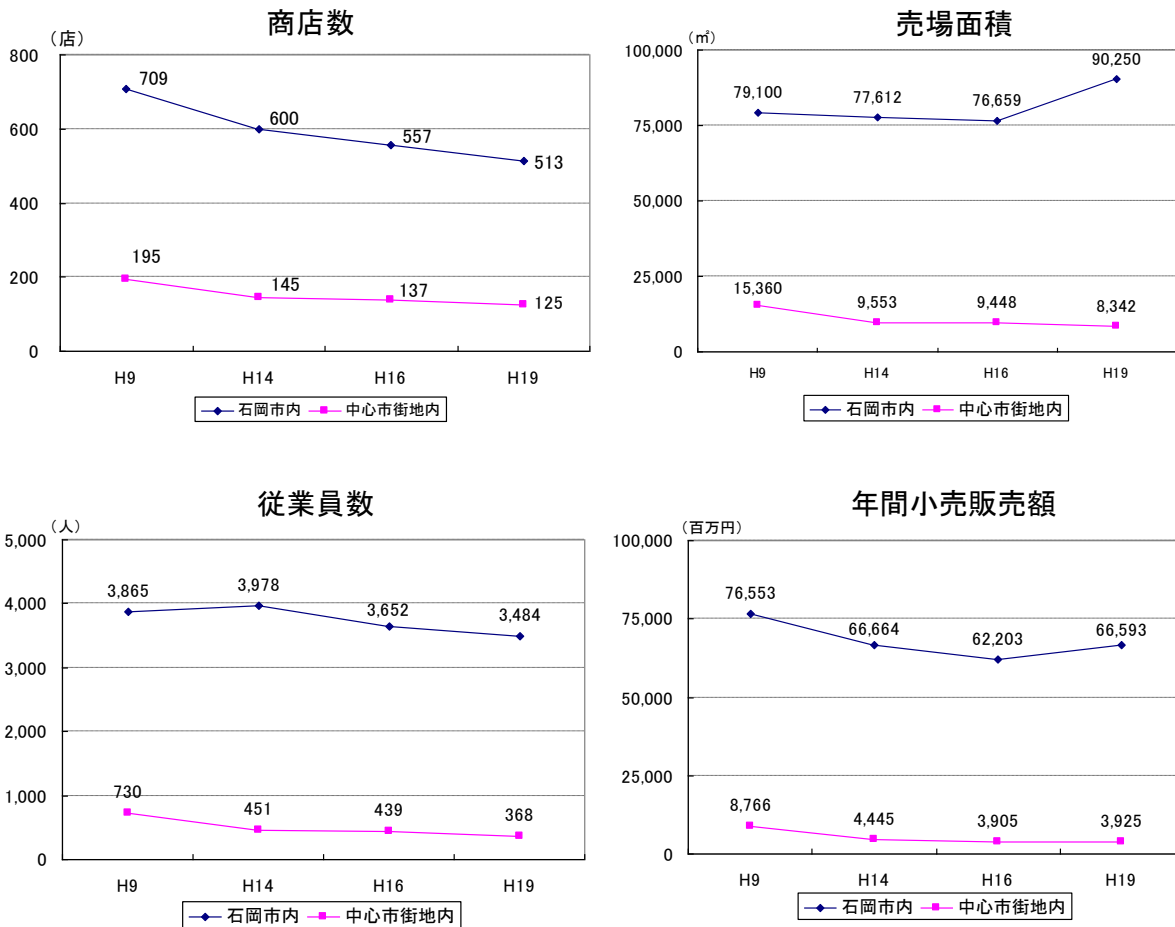
(2) 商店数・売場面積・従業員数・年間小売販売額

商業統計調査によると、石岡市内の商店数、従業員数は減少傾向にあり、売場面積、年間小売販売額は、平成 16 年から平成 18 年にかけて大型店が出店していることから増加に転じている。

中心市街地をみると、商店数、売場面積、従業員数、年間小売販売額ともに減少傾向にある。また、平成 9 年対比では小売年間販売額は半減している。

中心市街地内には、9 つの商店街等が存在し、会員数は合計で 283 店（平成 19 年 6 月 1 日現在）に及ぶ。

■商業統計主要指標

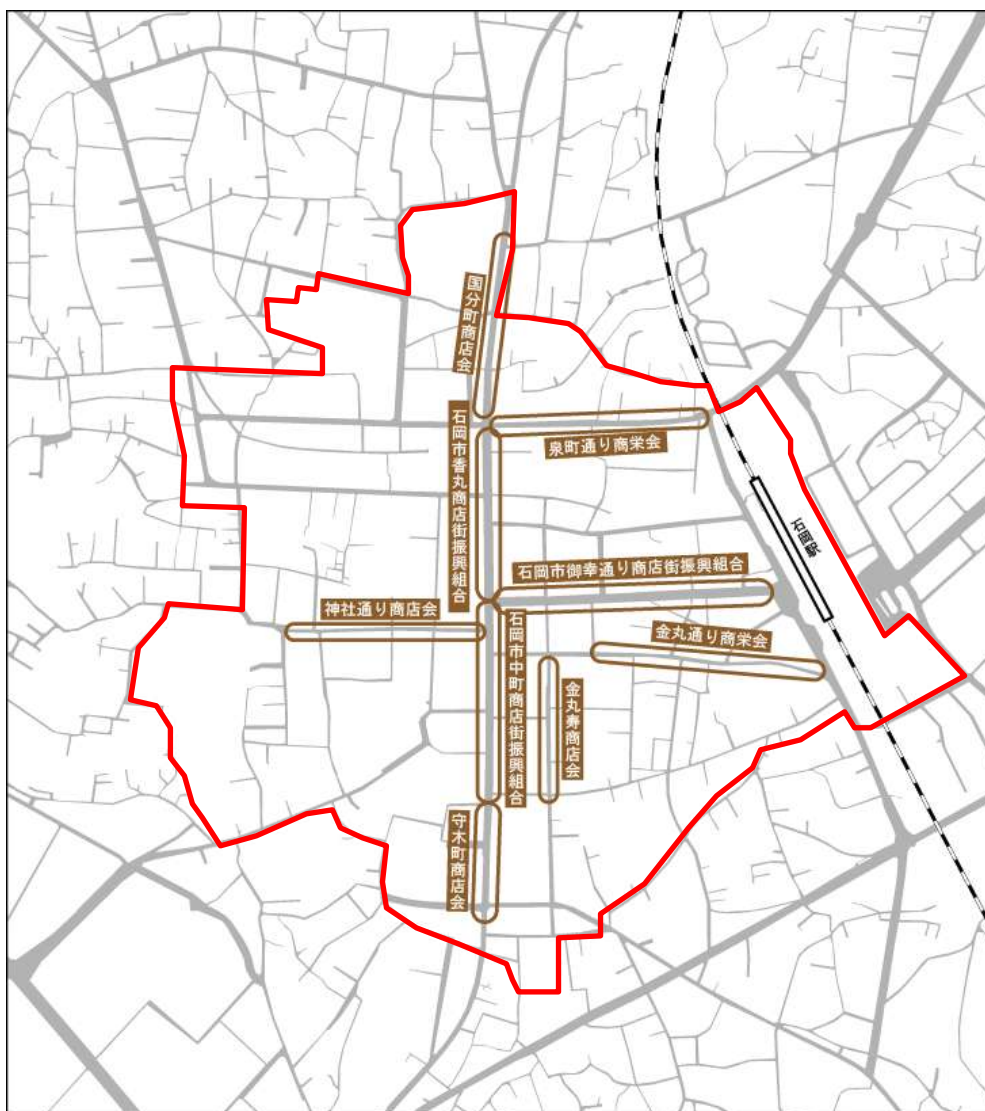


※上記の指標の石岡市内は、旧石岡市のデータを整理したものである。

H19 は旧石岡市のデータを記載している。

資料：商業統計調査（H11 は簡易調査のため中心市街地のデータはなし）

■ 中心市街地内の商店街等



(3) 空き店舗

中心市街地における空き店舗を商店街ごとにみると、空き店舗は各商店街に広く点在している状況が確認される。

全体での空き店舗数は、平成 11 年調査時点で 68 店舗（国分町商店会、守木町商店会を除く）であったものが、平成 19 年調査では 56 店舗（国分町商店会、守木町商店会を除く）であり若干の減少がみられる。これは、空き店舗の利活用に加え、既存空き店舗の住宅化や更地化（駐車場を含む）が進んだことが大きな要因となっている。

商店街別では、中町商店街で公共的な利用を中心に空き店舗の利活用が進んだほか、御幸通り商店街や金丸通り商栄会でも空き店舗の利活用が進んでいる。ただし、御幸通り商店街では、新たな空き店舗の発生もみられており、空き店舗数に大きな変化はない。また、金丸寿商店会や泉町通り商栄会で新たな空き店舗の発生が多くみられている。

■空き店舗数の推移

	H11 空店舗数	H19 空店舗数			空店舗減少要因	
		H11 より空店舗	H11 以降新たに発生した空店舗	合計	H11 空店舗 ↓ 更地化	H11 空店舗 ↓ 利活用
中町商店街	1	0	3	7	2	8
香丸商店街	5	3	3	6	1	1
御幸通り商店街	24	11	9	20	2	11
金丸通り商栄会	15	8	1	9	1	6
金丸寿商店会	5	2	5	7	2	1
神社通り商店会	4	1	0	1	1	2
泉町通り商栄会	1	0	6	6	0	1
小 計	68	29	27	56	9	30
国分町商店会	—	—	—	2	—	—
守木町商店会	—	—	—	2	—	—

(4) 大型小売店の立地状況

本市における 1,000 m²超の大型小売店は、国道 6 号沿道、国道 6 号と県道石岡筑西線の交差点周辺地区、国道 355 号沿道に集中しており、郊外への集積が進んでいる。さらに、3,000 m²超の大型小売店は、郊外部に 7 店舗が立地する一方で、中心市街地内の立地はみられない。

1,000 m²超の大型小売店は、平成 10 年から平成 20 年の間に、市域全体で 16 店舗から 21 店舗に増加したが、中心市街地内では 1 店舗減少した。その結果、市域全体の大型小売店のうち中心市街地内の立地が占める割合は約 9 ポイント低下するなど、大型小売店の郊外流出が続いている。

■大型小売店の状況（1,000 m²以上）

	平成 10 年		平成 20 年	
	店舗数	売り場面積	店舗数	売り場面積
石 岡 市 内	16	47,919 m ²	21	75,047 m ²
中心市街地内	3	7,341 m ²	2	3,780 m ²
中心市街地比率	18.8%	15.3%	9.5%	5.0%

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」、茨城県中小企業課ホームページ、現地調査より作成

■大型小売店の概要（1,000㎡以上）

	届出店舗名 ()内は現状店舗名	届出住所	届出店舗 面 積	開店 時期	閉店 時期
1	ビィティ石岡	石岡市石岡東ノ辻	5,835㎡	H2.9	—
2	ウェルサイト石岡	石岡市東大橋字中峯	16,570㎡	H18.11	—
3	ヤマダ電機テックランド石岡店	石岡市東石岡	1,665㎡	H16.6	—
4	八郷ショッピングプラザ	石岡市柿岡	3,340㎡	H11.9	—
5	ハイマート石岡店（パワーマート石岡店）	石岡市杉並	1,100㎡	H11.7	—
6	ファッションセンターしまむら石岡店 アベイル石岡店	石岡市八軒台	2,179㎡	H11.7	—
7	八郷ショッピングタウン	石岡市下林	3,486㎡	H10.10	—
8	三喜石岡店	石岡市東光台	1,900㎡	H10.9	—
9	マルカ石岡店（三洋堂書店石岡店）	石岡市東光台	2,217㎡	H9.9	—
10	山新イベント会館	石岡市八軒台	3,127㎡	H7.1	—
11	株式会社カワ薬局石岡店	石岡市東光台	2,039㎡	H6.8	—
12	ケースデンキ石岡店（ハードオフ・オフハウス石岡店）	石岡市旭台	1,339㎡	H4.7	—
13	ジョイフル山新 石岡	石岡市八軒台	6,796㎡	H3.11	—
14	スーパーカトヤ石岡並木店 （寺島薬局石岡並木店）	石岡市石岡	1,166㎡	H2.4	—
15	石岡ショッピングセンター	石岡市石岡	11,980㎡	S63.12	—
16	ビィバミミ石岡店（ワンダークー石岡店）	石岡市東石岡	2,213㎡	S57.4	—
17	カミ石岡東店	石岡市東石岡	1,520㎡	S53.7	—
18	カミストア石岡若松店	石岡市若宮	1,452㎡	S53.6	—
19	共和家（京扇写楽）	石岡市東光台	1,343㎡	S3.5	—
20	高喜府中店（タイヨ石岡店）	石岡市府中	2,300㎡	S63.10	—
21	（有）今泉家具	石岡市府中	1,480㎡	S49.8	—
22	高喜ショッピングプラザ	石岡市国府	3,561㎡	S46.12	H14

※太枠は平成11年以降に立地した店舗。ハッチのある店舗は中心市街地に立地している（撤退店舗含む）。

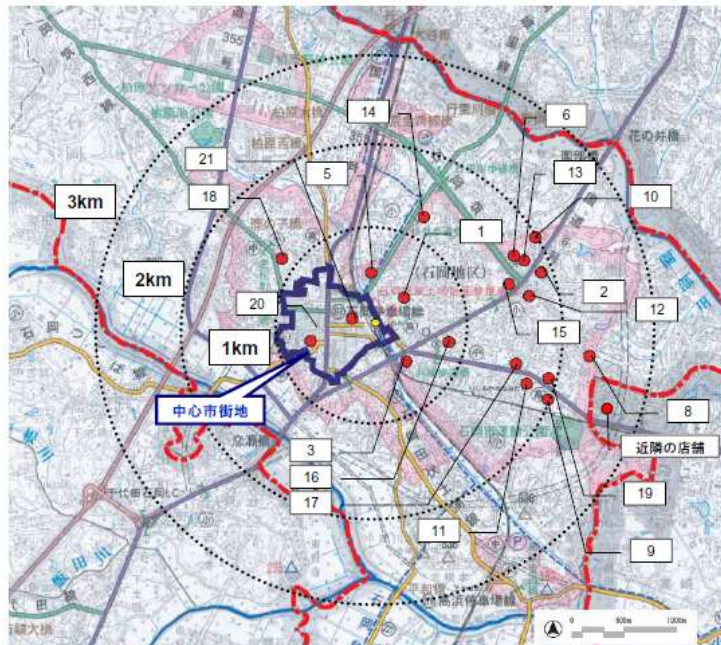
※開店時期は当初届出のものを基本とする。

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」、茨城県中小企業課ホームページ、現地調査より作成

■ 中心市街地の大型小売店舗の立地状況



■ 石岡市内の大型小売店舗の立地状況



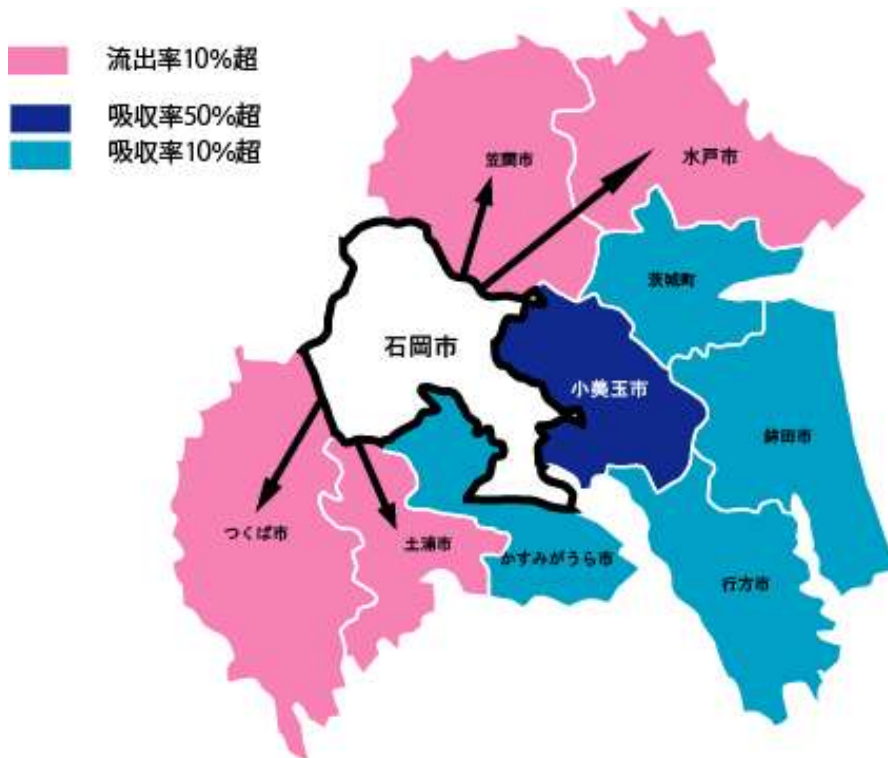
※前頁の「大型小売店の概要（1,000 m²以上）」の表に対応、**4**、**7**は上記範囲外

(5) 商圏

(財)常陽地域研究センター「2007 茨城県生活行動圏調査」によれば、石岡市全体では、近隣市町村からの吸収人口が多い「吸収型商圏」を形成している。しかしながら、食料品・日用品や身の回り品の吸収力が弱まったこと等により、3年前に比べて石岡市全体での吸収力は弱まっている。

他市町村からの吸収では、小美玉市からの吸収が大きく、かすみがうら市や鉾田市、行方市、茨城町などがこれに続いている。また、他市町村への流出では、土浦市への流出が最も多く、つくば市、水戸市、笠間市がこれに続いている。

■石岡市の商圏



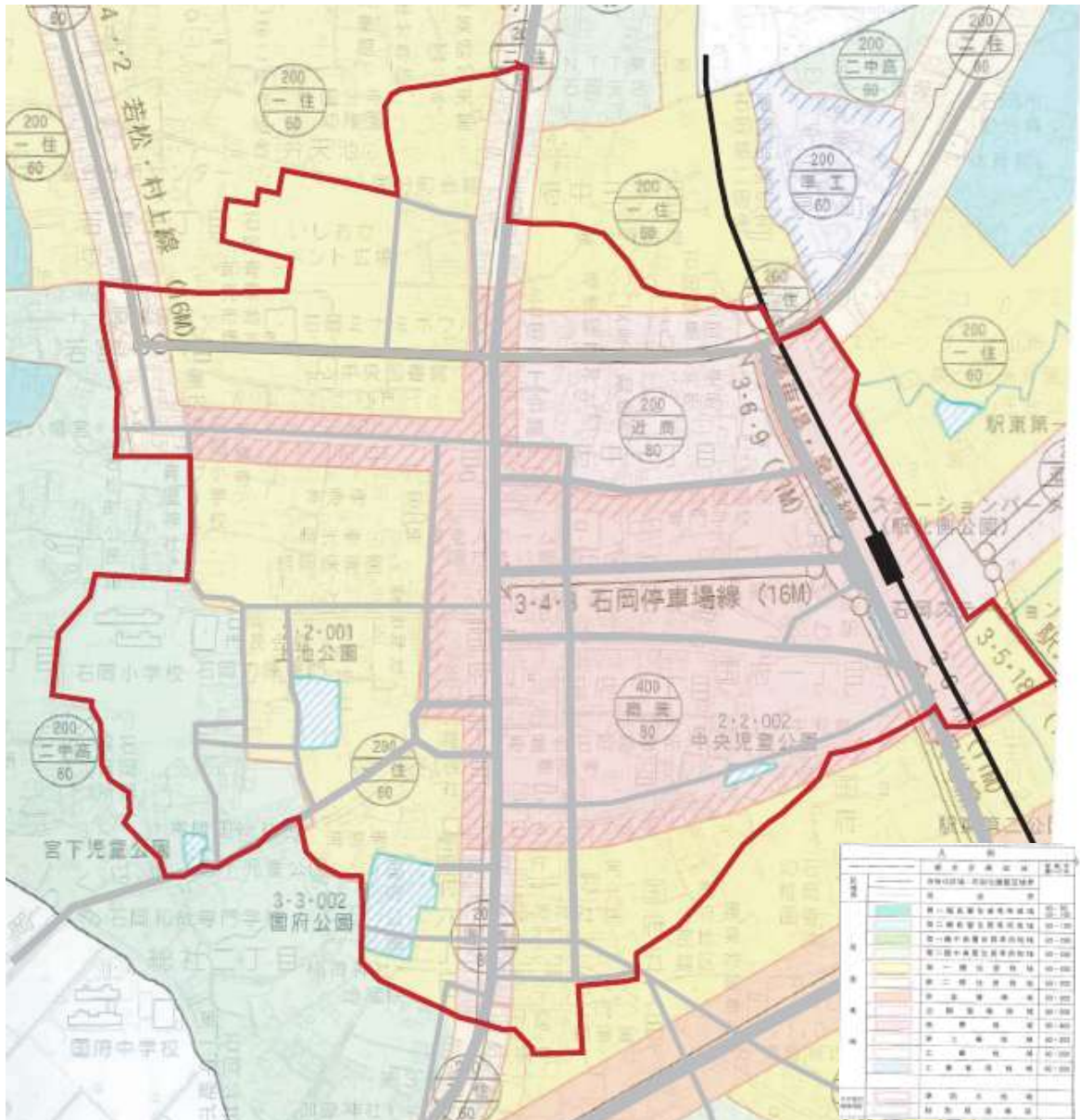
		商圏	
吸 収 人 口 計	吸収人口計	156,665 人 (人口比 193%)	
	石岡市内から	70,133 人	86.3%
	小美玉市	42,830 人	80.6%
	かすみがうら市	11,264 人	25.4%
	行方市	8,936 人	22.5%
流 出 人 口 計	土浦市	21,278 人	26.2%
	つくば市	19,507 人	24.0%
	水戸市	16,417 人	20.2%
	笠間市	11,313 人	13.9%

資料：(財)常陽地域研究センター「2007 茨城県生活行動圏調査報告書」

(6) 土地利用の状況

中心市街地における都市計画用途地域の構成は、商店街を含むほとんどの地域が商業地域（容積率 400%）に指定され、その周辺が近隣商業地域（同 200%）及び第 1 種住居地域（同 200%）となっている。したがって、中心市街地のほぼ全域で 3,000 m²未満の商業施設の立地が可能である。

■石岡市中心市街地の用途地域



資料：石岡市都市計画図

(7) 地価の状況

本市の地価は、地価公示の対象となる全地点で値下がりが続いている。平成 11 年から平成 20 年の公示価格の変化をみると、市域全体で 60.5%の値下がりとなっている。

中心市街地及び周辺では平均で同 55.3%の値下がりであり、9 年前と比較すると半値の水準まで地価下落が進んでいる。

■石岡市中心市街地及び周辺の公示地価の推移

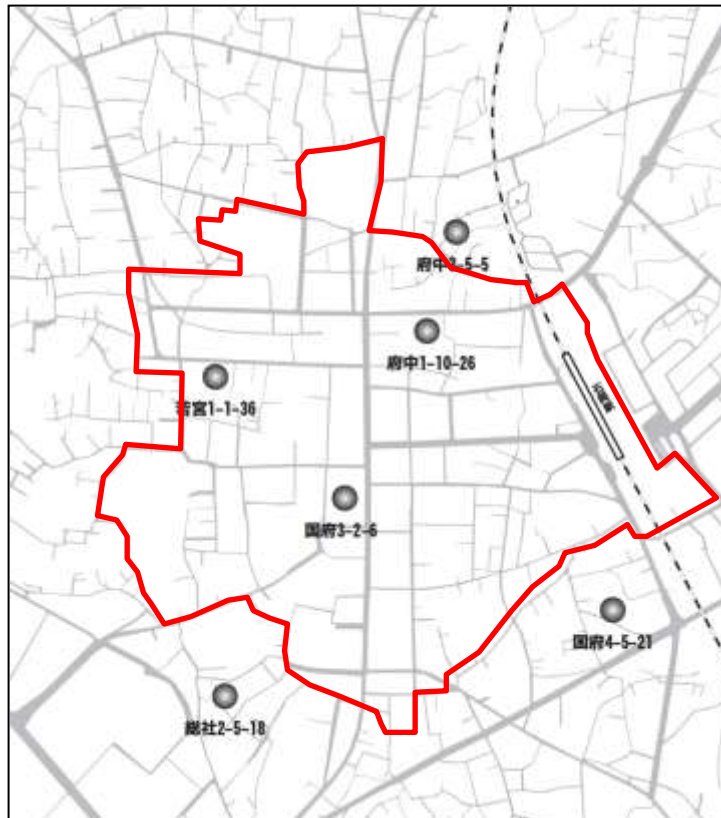
ポイント	住所	公示価格 (円/㎡)				伸び率 (H11→ H20)
		平成 11 年	平成 14 年	平成 17 年	平成 20 年	
石岡-2	総社 2-5-18	58,200	52,200	37,800	28,700	△ 50.7%
石岡-8	国府 4-5-21	75,900	66,500	47,500	37,200	△ 51.0%
石岡 5-1	国府 3-2-6	165,000	104,000	61,800	49,800	△ 69.8%
石岡-6	府中 3-5-5	66,000	57,200	42,000	33,100	△ 49.8%
石岡 5-2	府中 1-10-26	110,000	69,900	43,000	—	—
石岡 5-3	若宮 1-1-36	98,900	68,800	42,400	—	—
全 市 平 均						△ 60.5%
中心市街地内平均						△ 55.3%

※緑色はH20に公示地価がはずれた場所を示す

※赤字は中心市街地内の公示地価のポイントを示す

資料：国土交通省「土地総合情報ライブラリー」

■公示地価位置図

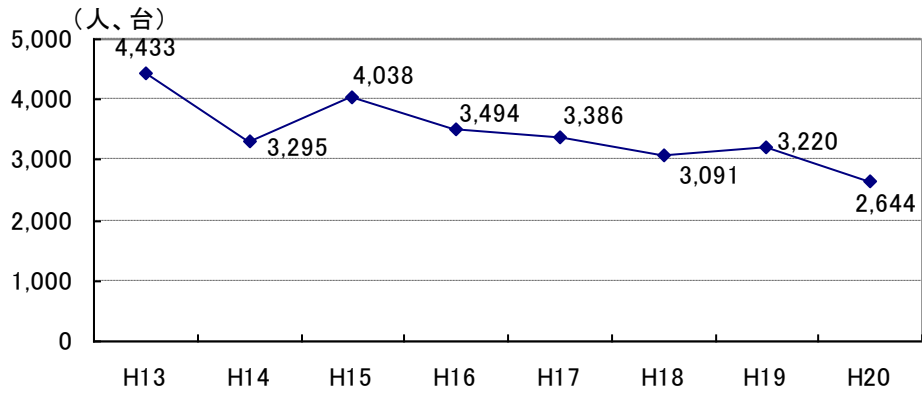


資料：国土交通省「土地総合情報ライブラリー」

(8) 歩行者通行量

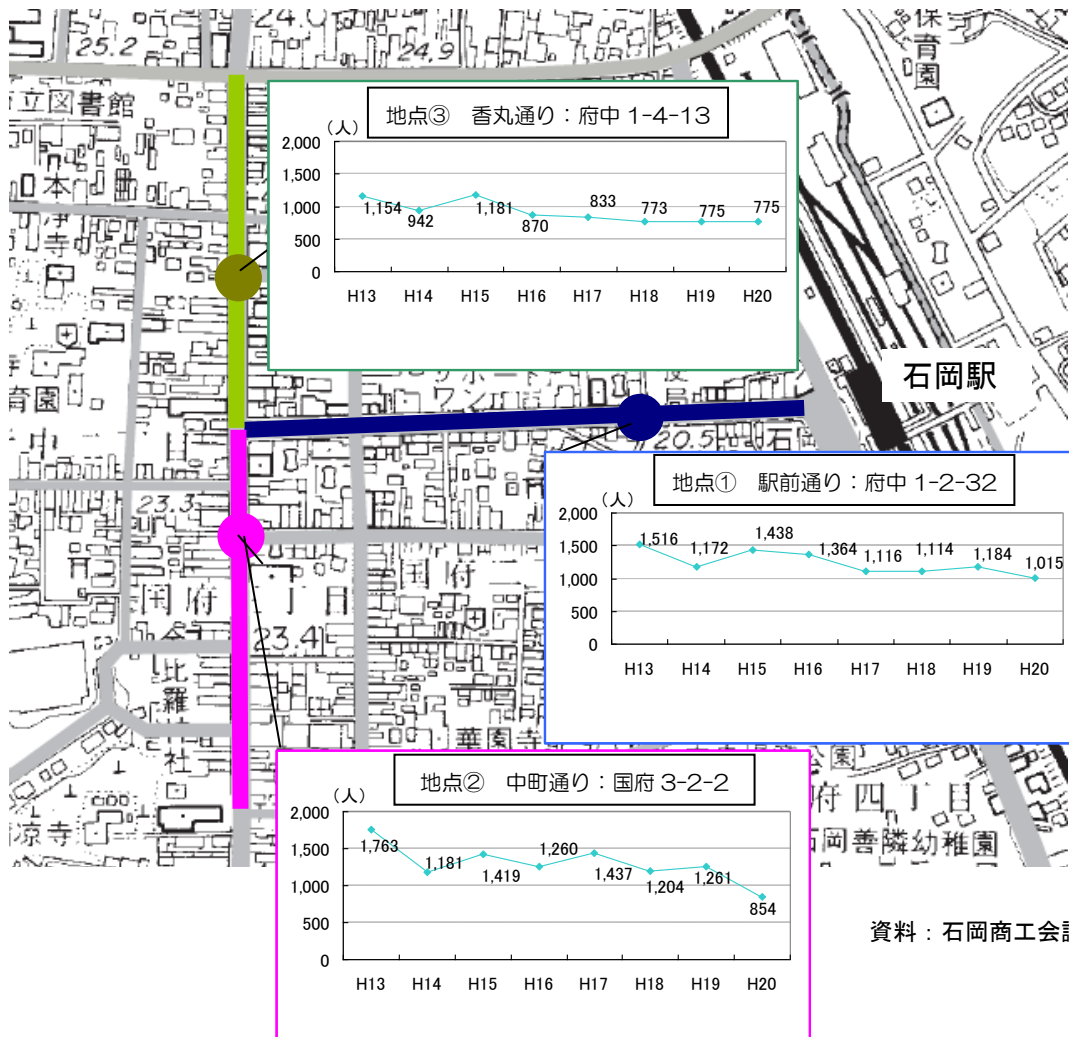
中心市街地内の歩行者通行量（自転車含む。以下同じ。）は、平成13年と平成20年の比較では46.5%減少している。

■ 中心市街地の歩行者通行量の推移（平日）



資料：石岡商工会議所調べ（各年3月下旬）

■ 中心市街地内（通り別）の歩行者通行量の推移（平日）



資料：石岡商工会議所調べ

[4] 中心市街地に対するニーズの把握

(1) 市民等意識アンケート調査結果

1) 調査の目的、方法及び回収率

【調査目的】

本調査は、中心市街地活性化に対する市民等の意識・ニーズ把握を目的に実施するものである。

○調査期間：平成20年2月12日～平成20年2月25日

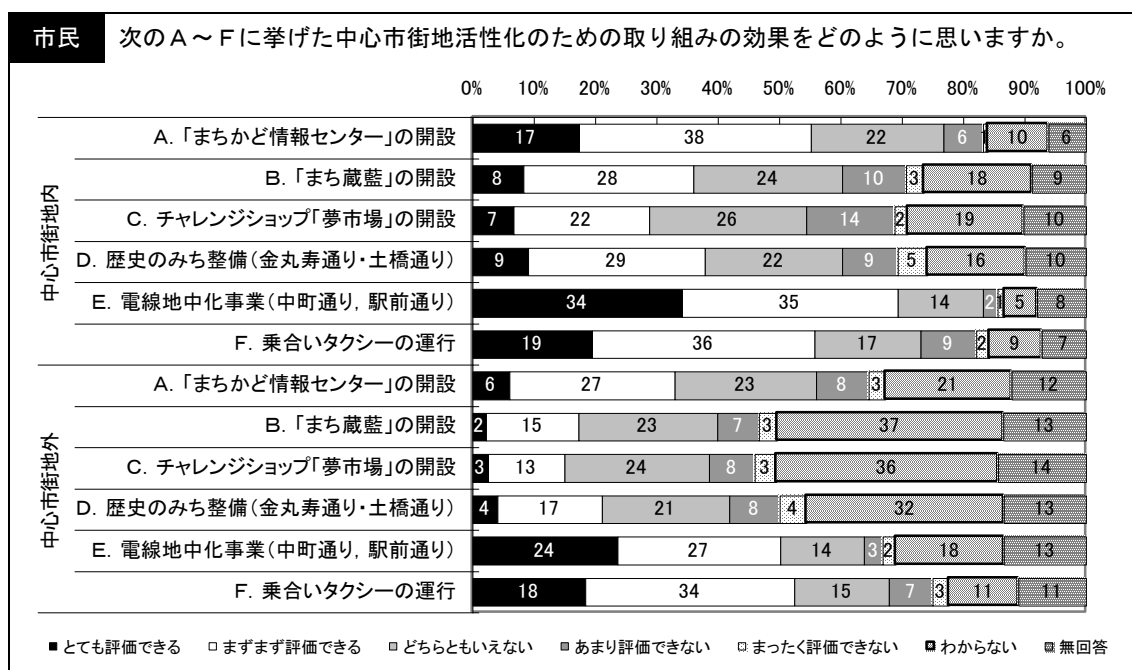
○対象者：市民（中心市街地内・外）、市内4高校

○有効回答数：市民1,094人、高校1,194人

2) アンケート調査の主な結果

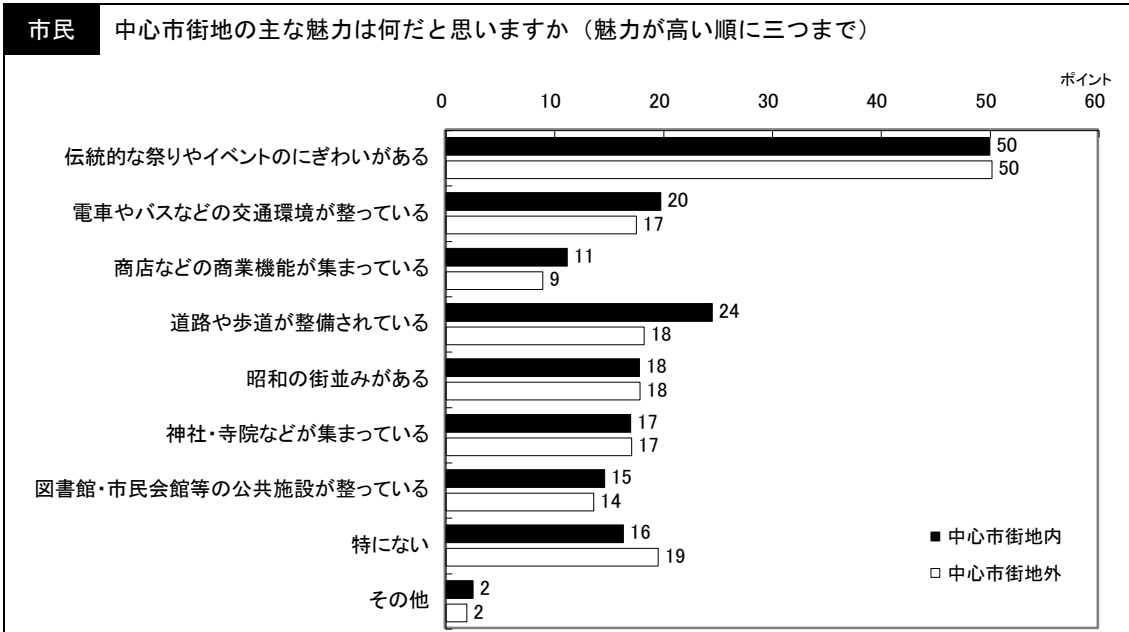
a. 中心市街地活性化の取組みの評価

- ・「電線地中化事業」や「乗合いタクシー」、「まちかど情報センター」は、他の取り組みと比べ、評価が高い。



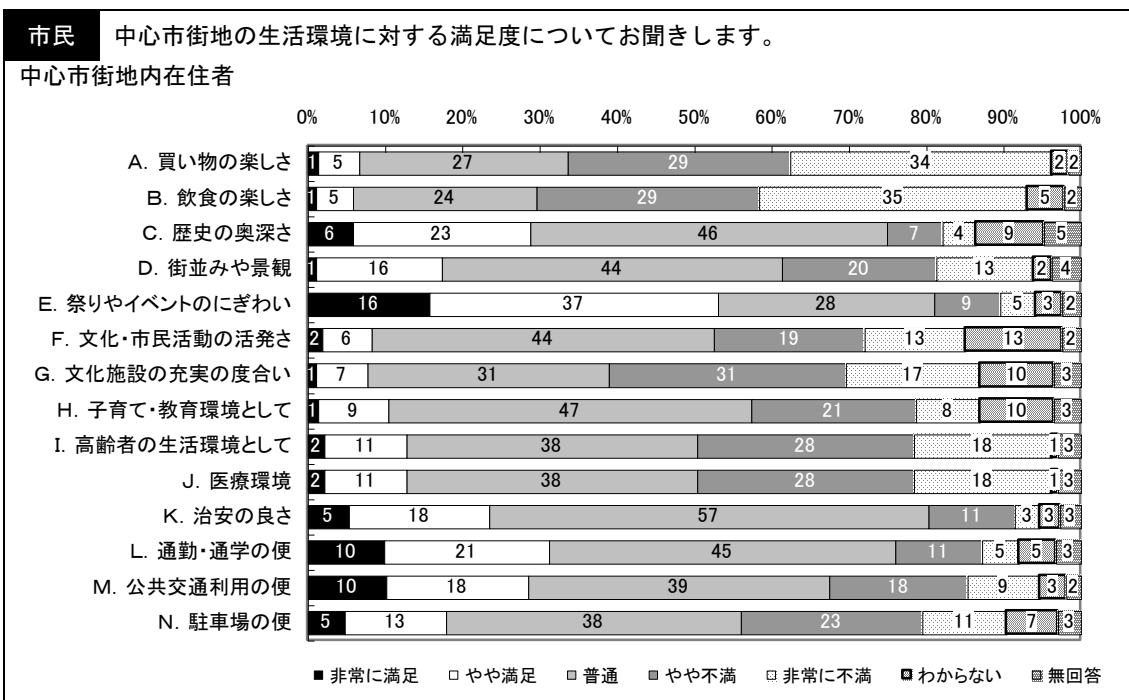
b. 中心市街地の魅力

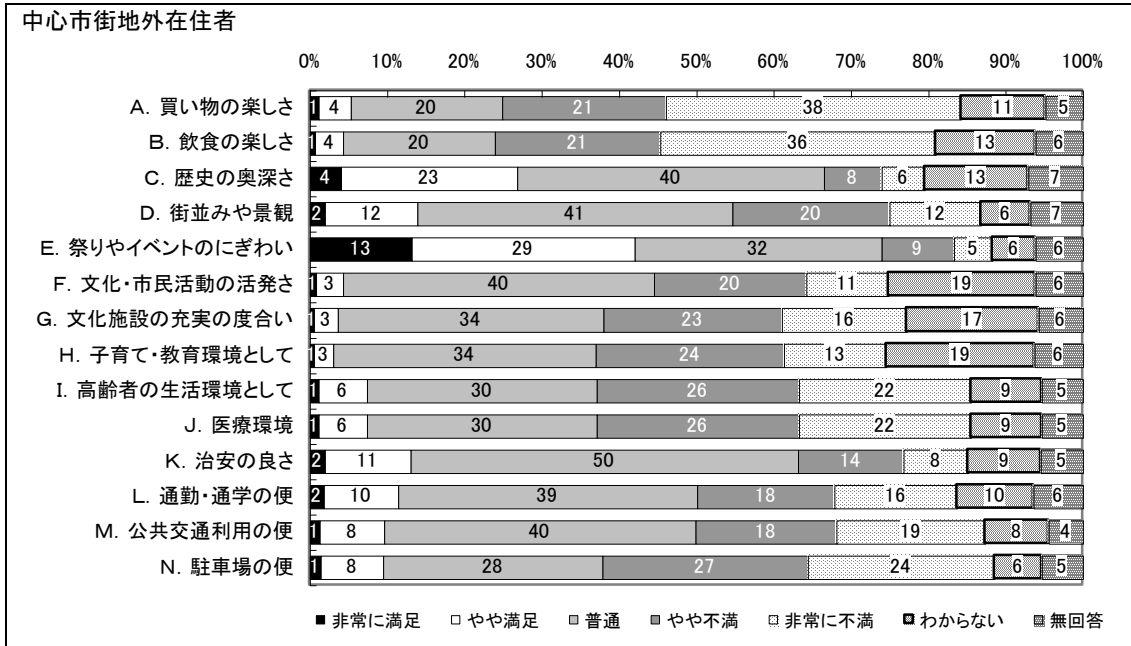
- ・中心市街地の1番の魅力は「お祭りやイベント」という人が、中心市街地内在住者、市街地外在住者、高校生ともに圧倒的に多く、一方で「商業地の集積」が魅力という人は非常に少ないのが現状である。



c. 中心市街地の生活環境の満足度

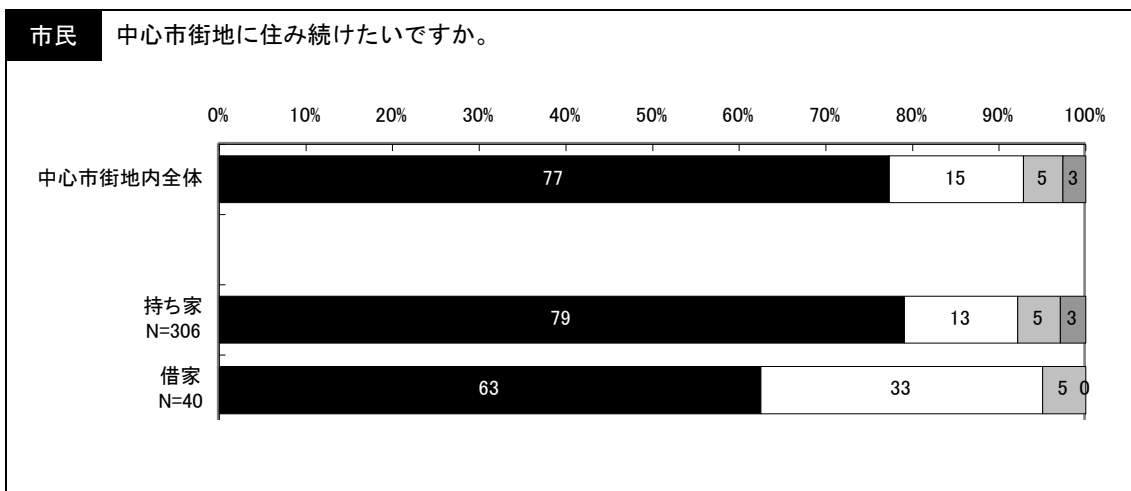
- ・中心市街地の生活環境において満足度が高いのは「祭りやイベント」で、満足度が低いのは「買い物や飲食の楽しさ」である。
- ・中心市街地内在住者で不満の割合が高いものとしては、「買物の楽しさ」「飲食の楽しさ」が約6割と多く、次いで「文化施設の充実の度合い」が挙げられている。
- ・中心市街地外在住者では、「買物の楽しさ」「飲食の楽しさ」「駐車場の便」に対する不満が高い。

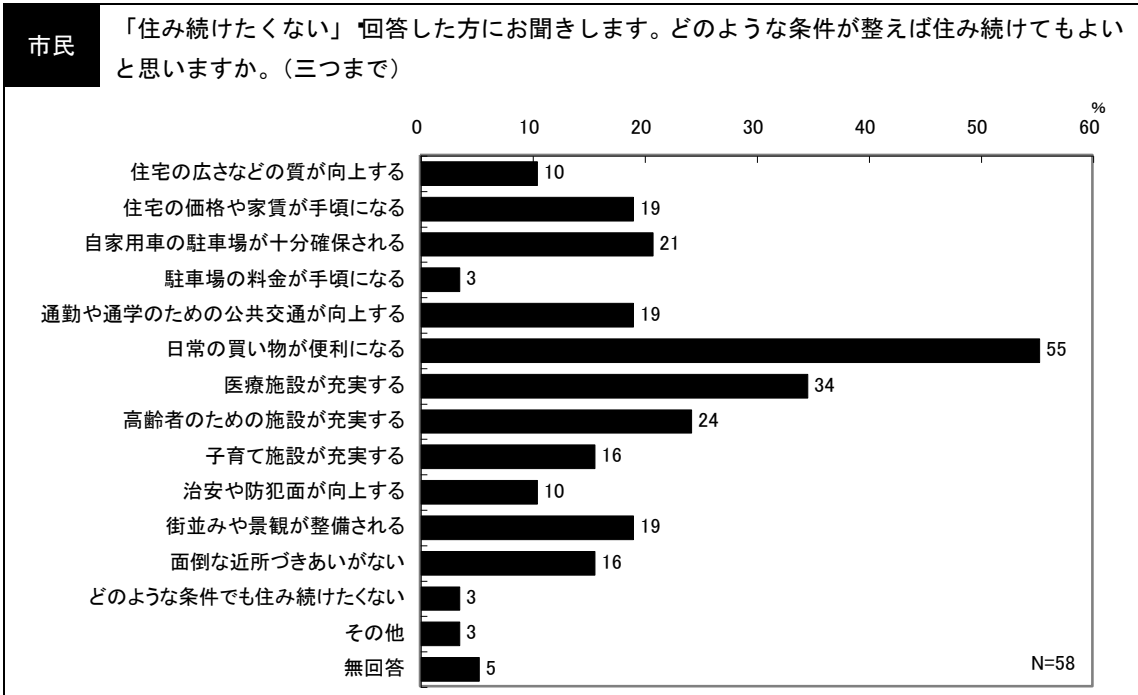




d. 中心市街地に住み続けるための条件

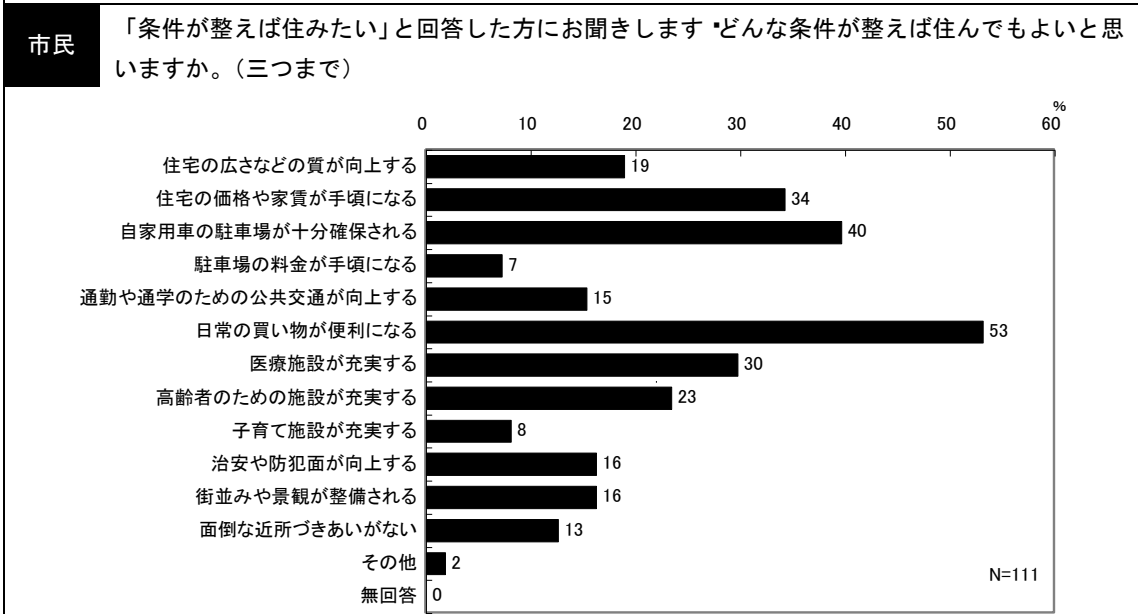
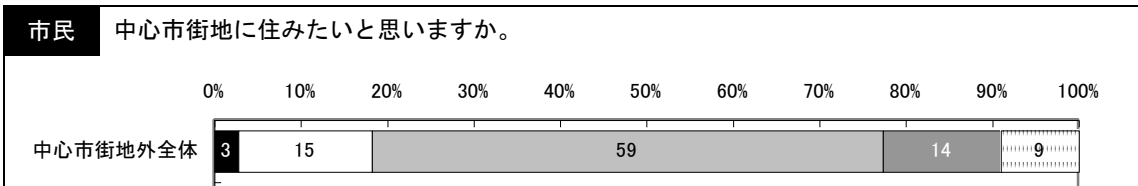
- ・ 中心市街地内在住者のうち、現在の住宅に満足しているのは約4割である。
- ・ 中心市街地内在住者の1割以上が中心市街地に住み続けたくないとしており、借家での在住者に限ると、約3割が住み続けたくないとしている。住み続けるための条件は、「日常の買い物が便利になること」を挙げる人がもっとも多い。





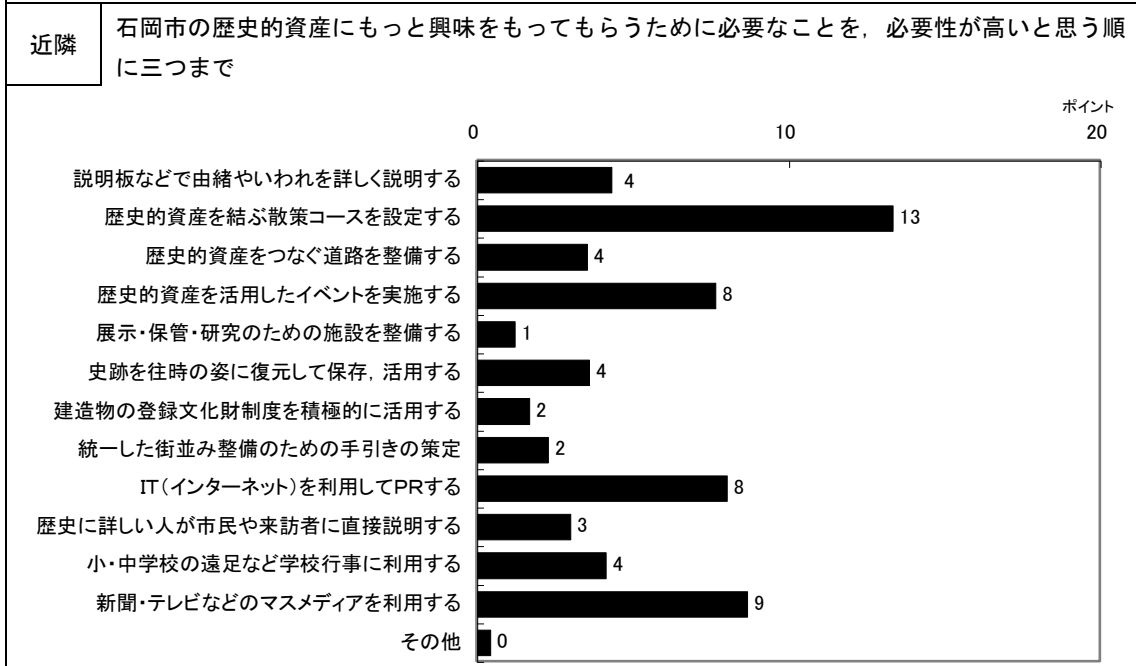
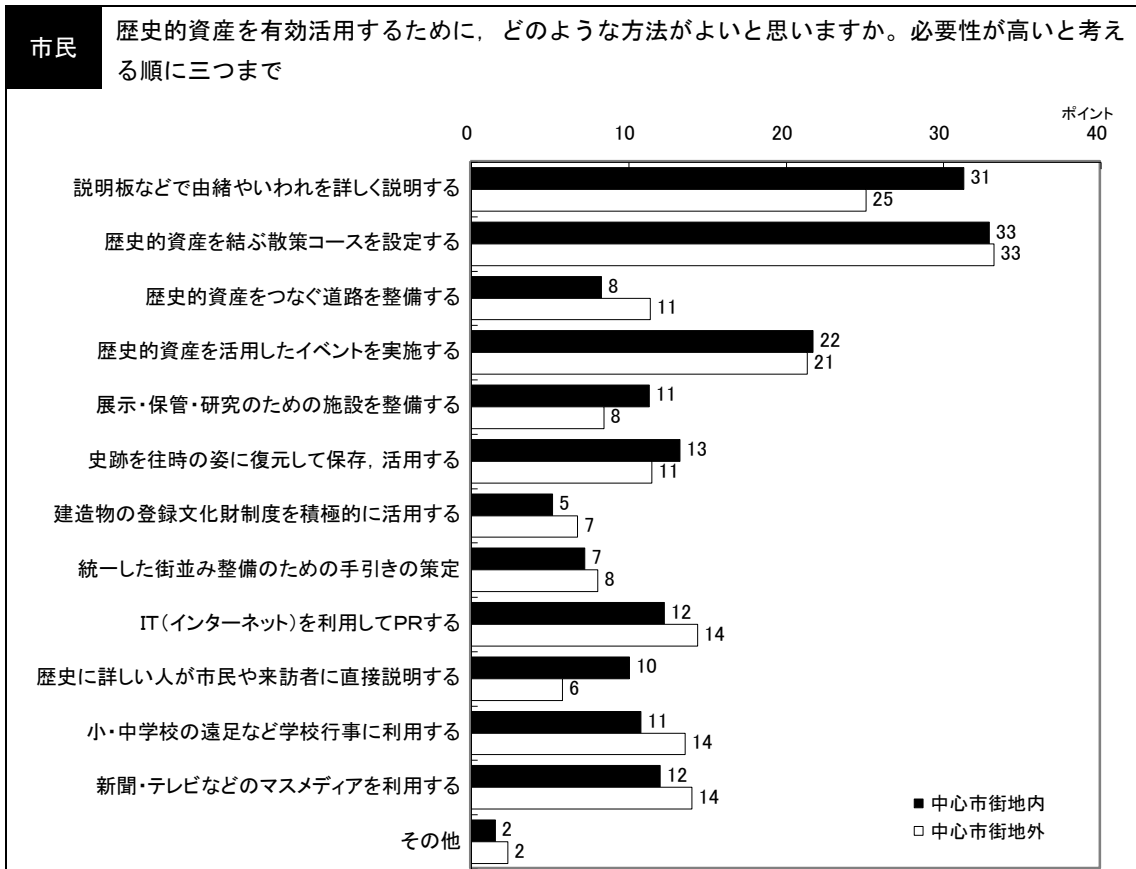
e. 中心市街地に移り住むための条件

- ・ 中心市街地外在住者で、中心市街地に「住みたい」、「条件が整えば住みたい」という人は約2割いる。
- ・ 中心市街地に住むための条件としては、ここでも「日常の買い物便利になる」を挙げる人が半数以上いる。



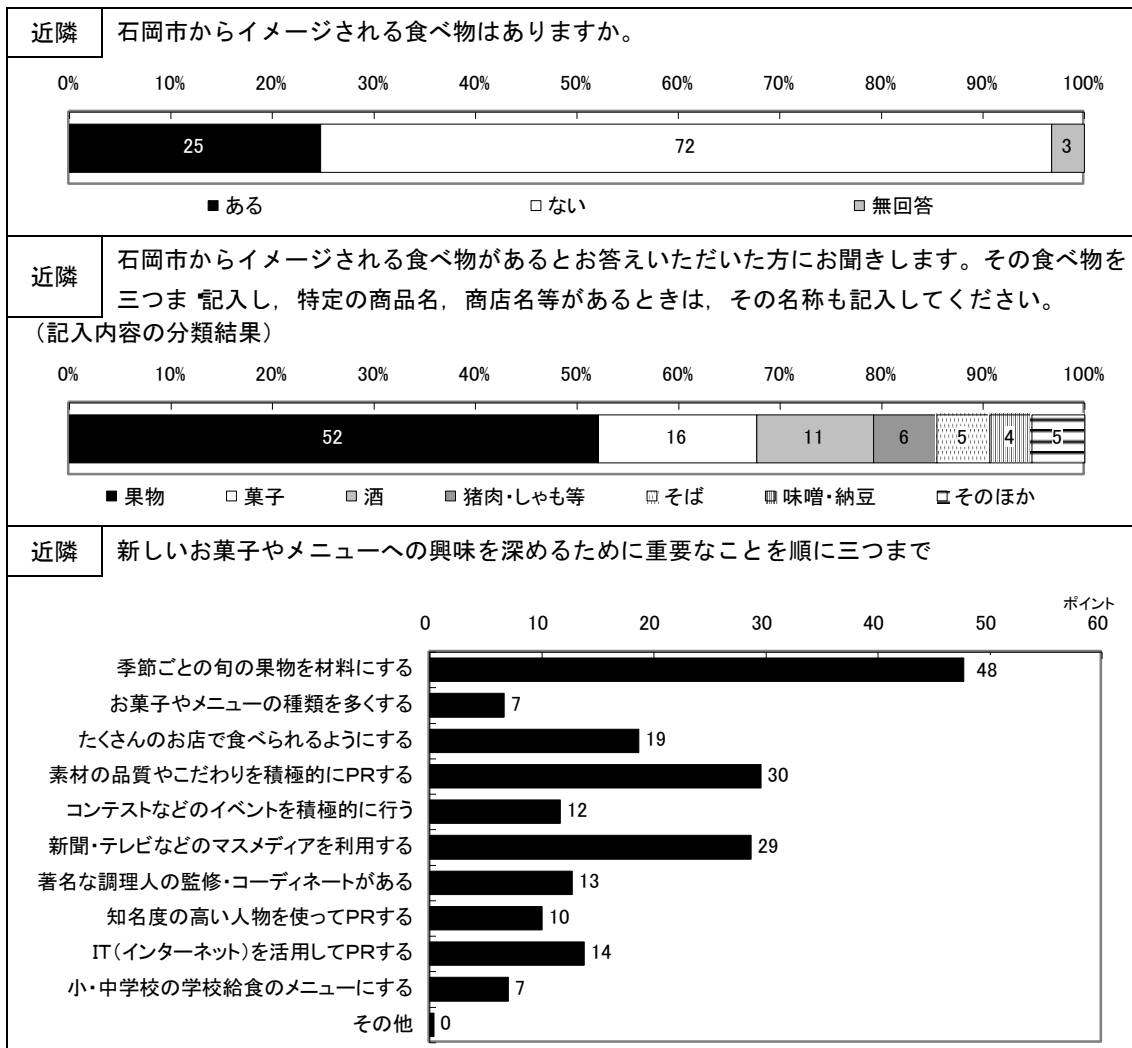
f. 歴史的遺産の活用について

- 歴史的遺産の活用法として必要性が高いのは、「散策コースの設定」や「案内板の設置」など、近隣市住民は「散策コースの設定」となっている。



g. 食のまちづくりについて

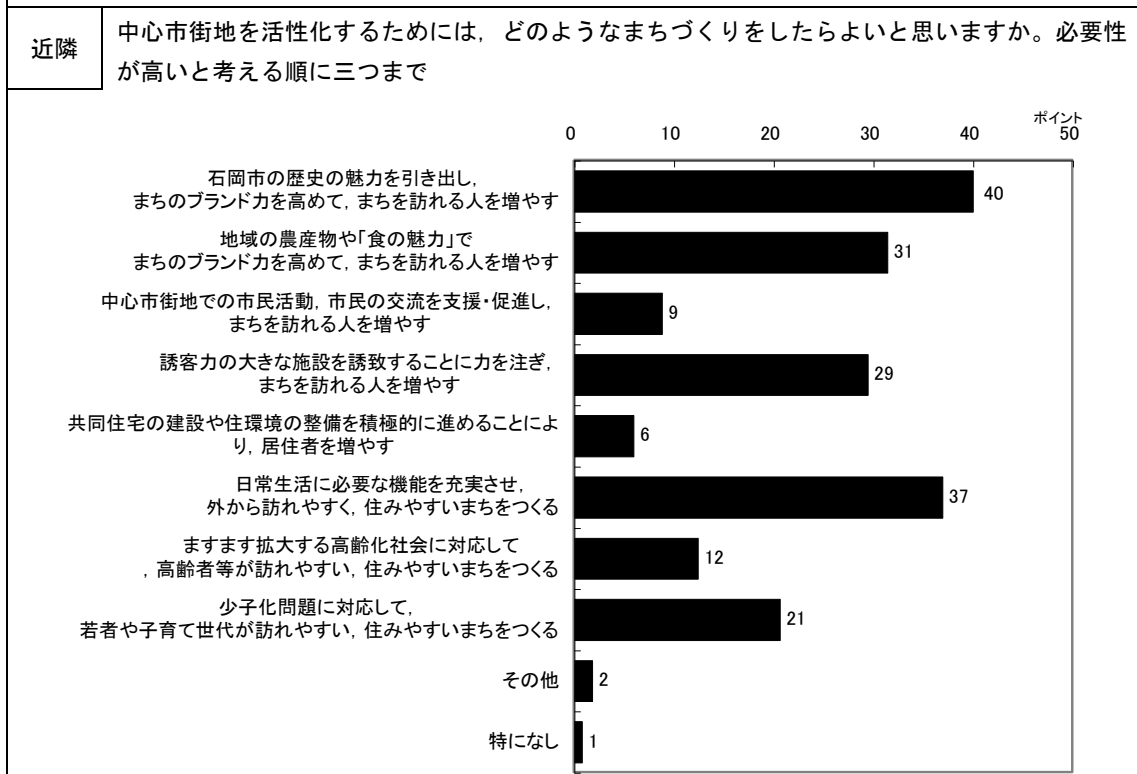
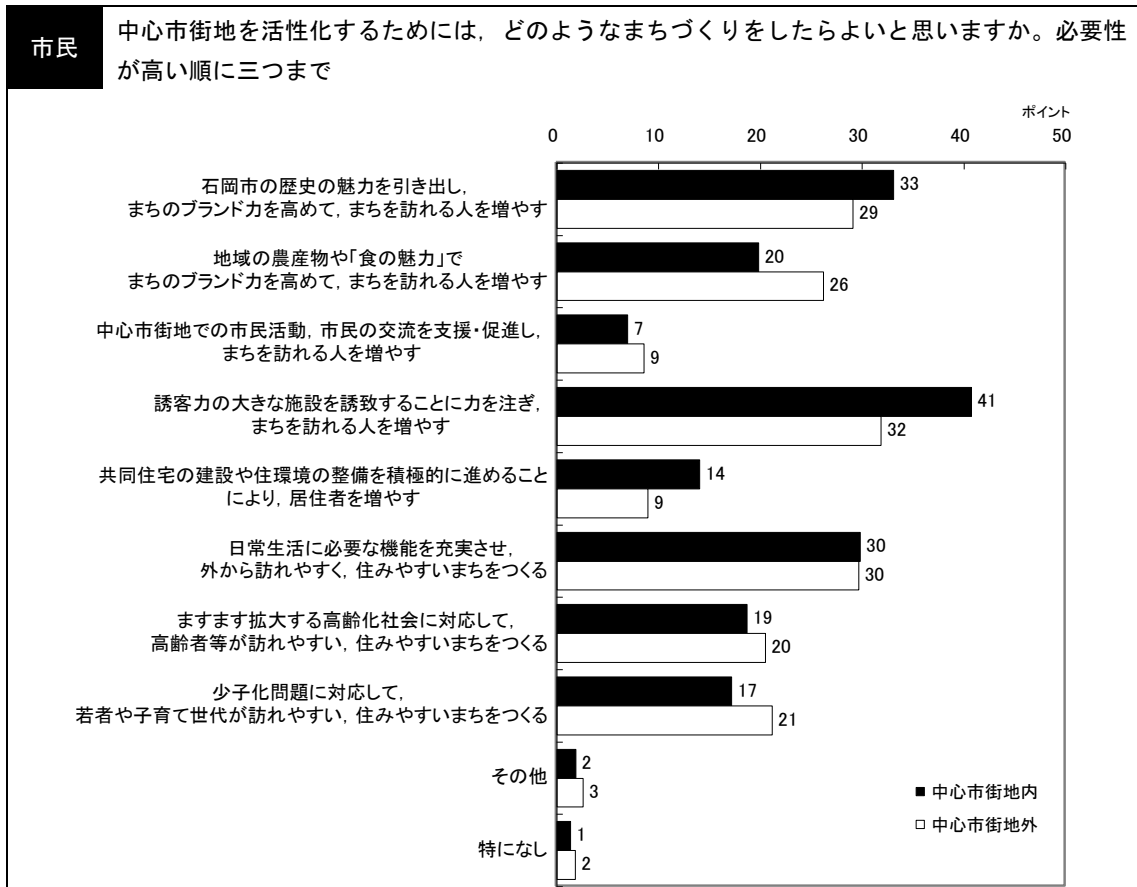
- ・ 近隣市の住民で石岡市からイメージする食べ物がある人は、約3割であり、そのうち半数以上は果物を挙げている。
- ・ 新しいメニューへの興味を深めるために重要なのは、「旬の果物を材料にすること」であり、「品質やこだわりのPR」や「マスメディアの活用」である。



h. 活性化の方向性について

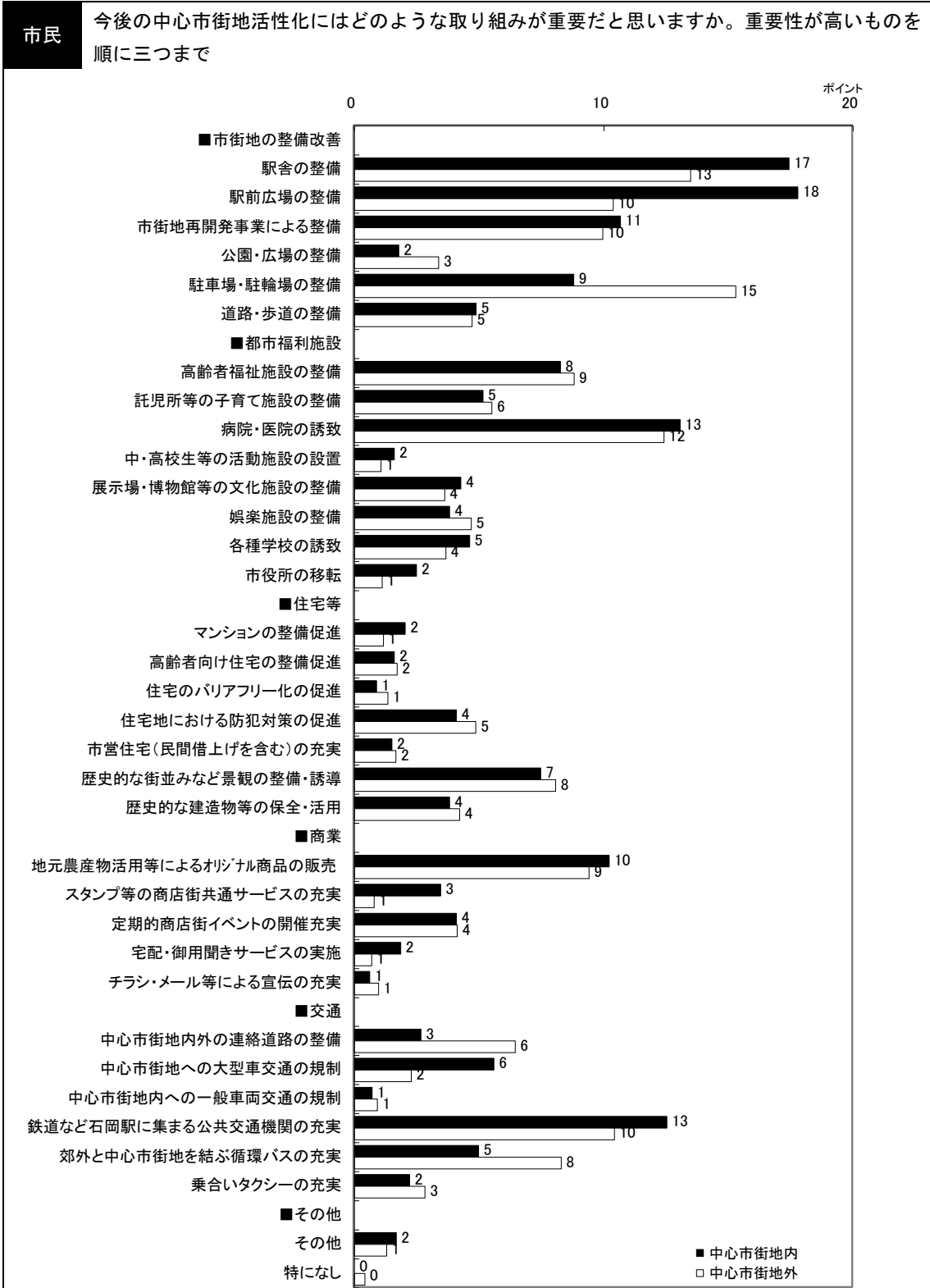
- ・ 中心市街地内在住者が活性化の方向としてもっとも多く望んでいるのは「誘客力の大きな施設を誘致し、訪れる人を増やすこと」である。次いで「歴史の魅力を引き出し、訪れる人を増やすこと」と「日常生活に必要な機能を充実させ、訪れやすく・住みやすいまちをつくること」を望む人が多い。
- ・ 中心市街地外在住者では、この三つに「食の魅力で、訪れる人を増やすこと」を加え、ほぼ同率で望む人が多い。
- ・ 高校生は、「日常生活に必要な機能を充実させ、訪れやすく・住みやすいまちをつくること」を望み、次いで「歴史の魅力を引き出し、訪れる人を増やすこと」と「誘客力の大きな施設を誘致し、訪れる人を増やすこと」を望む人が多い。

- ・ 近隣市の住民は、「歴史の魅力を引き出し、訪れる人を増やすこと」と「日常生活に必要な機能を充実させ、訪れやすく・住みやすいまちをつくること」を望み、次いで「食の魅力でまちを訪れる人を増やすこと」と「誘客力の大きな施設を誘致し、訪れる人を増やすこと」を望む人が多い。



i. 今後の取り組みについて

- 重要度に優先順位をつけた選択では、中心市街地内在住者において「駅舎の整備」「駅前広場の整備」が、市街地外在住者において「駐車場・駐輪場の整備」がもっとも高くなっている。



[5] 旧中心市街地活性化基本計画の検証

平成13年1月に策定した旧石岡市中心市街地活性化基本計画（以下「旧基本計画」という）では、中心市街地活性化の理念として「歴史・暮らしが輝くまちづくり」を掲げ、「交通アクセスの改善～中心市街地と周辺をむすぶ」、「商店街のみちづくり～人と人をむすぶ」、「歴史のみちづくり～歴史と今をむすぶ」、「街なか再生～表通りと裏通りをむすぶ」の4つの視点から、回遊性のある中心市街地の空間の骨格形成による活性化を目指し、具体的には市街地の整備改善のための事業として35事業、商業の活性化のための事業として8事業、一体的推進のための組織と運営に関する事業として3事業に取り組むこととした。

事業進捗は、市街地の整備改善のための事業は35事業中24事業（68.6%）、商業の活性化のための事業8事業中5事業（62.5%）、一体的推進のための組織と運営に関する事業は3事業中3事業（100%）となり、民間主体の商業機能導入に関する事業、公共機能の導入に関する事業、石岡駅周辺の市街地環境整備に関連する事業等が未着手となっている。

■旧基本計画における事業進捗度

	事業数	進捗度	
		着手	未着手
①市街地の整備改善のための事業	35 (100.0%)	24 (68.6%)	11 (31.4%)
②商業の活性化のための事業	8 (100.0%)	5 (62.5%)	3 (37.5%)
③一体的推進のための組織と運営に関する事業	3 (100.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)
合 計	46 (100.0%)	32 (69.6%)	14 (30.4%)

①市街地の整備改善のための事業に関する評価

a. 交通アクセスの改善～中心市街地と周辺をむすぶ	(a-1) 環状道路の整備等
	・「環状道路の整備等」として位置づけた2事業は、ともに事業着手。
	(a-2) まちなかへの適切な誘導
b. 商店街のみちづくり～人と人をむすぶ	・「まちなかへの適切な誘導」として位置づけた4事業は、2事業が未着手。
	・未着手事業のうち「駐車場の整備」は、石岡駅前を中心に数多くの民間駐車場の整備が進む一方で、駐車場相「または商店街等との連携に欠けているなど、利用者利便性の向上が課題となっている。
	(a-3) 公共交通網の充実と自転車利用の推進
	・「公共交通網の充実と自転車利用の推進」として位置づけた2事業は、ともに事業着手。
	(b-1) 「歩車分離型」道路の整備と地域に応じたまちなみ景観の改善
	・「“歩車分離型”道路の整備と地域に応じたまちなみの景観の改善」として位置づけた5事業は、1事業が未着手。
	・未着手事業となっている「電線共同溝整備事業（駅周辺地区）」については、石岡駅周辺整備構想事業の進捗に併せて実施する。

	(b-2) 公共機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・「公共機能の導入」として位置づけた6事業は、3事業が未着手。 ・未着手事業については、事業ニーズ等に応じた具体的な事業展開方策の検討が必要である。
c. 歴史のみちづくり ～歴史と今をむすぶ	(c-1) 歴史のみちの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・「歴史のみちの整備」として位置づけた3事業は、1事業が未着手。 ・着手済み事業では、歴史のみち整備事業として、3つの通りを整備した。今後は、“線”としての整備を、いかにネットワーク性を持った“面”としての整備に展開させていくかが課題となる。
	(c-2) 歴史的資源の保全・整備 <ul style="list-style-type: none"> ・「歴史的資源の保全・整備」として位置づけた5事業は、3事業で事業着手、2事業で未着手となっている。 ・未着手事業においては、その実現に向けて「歴史のみち」との連携の中で、どのように事業展開していくかが大きな課題となっている。
	(d-1) 個別更新と共同での面整備 <ul style="list-style-type: none"> ・「個別更新と共同での面整備」として位置づけた3事業は、2事業が未着手。 ・未着手事業については、まとまりのある遊休地や財源の確保に加え、事業対象種地の絞り込みや事業主体の明確化などにより具体性のある計画づくりが課題となっている。
d. 街なか再生 ～表通りと裏通りをむすぶ	(d-2) 拠点的面整備 <ul style="list-style-type: none"> ・「拠点的面整備」として位置づけた5事業は、1事業が未着手。 ・未着手事業については、事業の核として捉えていたショッピングセンターの倒産など、事業を取り巻く環境に大きな変化が発生しており、こうした事業環境及び市民・地域ニーズを踏まえながらの事業再検討が課題となっている。

②商業の活性化のための事業に関する評価

b. 商店街のみちづくり ～人と人をむすぶ	(b-3) 商店街活性化ソフト事業 <ul style="list-style-type: none"> ・「商店街活性化ソフト事業」として位置づけた6事業は、2事業が未着手。 ・未着手事業においては、事業主体等の計画具体性が欠けていたこともあり、事業実施に至っていない。今後は、財源の確保とともに、事業者等とのコンセンサスの形成が大きな課題となる。
	(c-3) 歴史のみちの活用 <ul style="list-style-type: none"> ・「歴史のみちの活用」として位置づけた2事業は、いずれも事業着手となっている。 ・登録文化財マップやグルメマップの作成・配布がされたものの、作成されたマップの最新情報への更新や、他のマップ作成主体や各商店街・商店との連携、各分野の情報を集約した一元性のある情報提供ツールの作成などが課題となっている。

③一体的推進のための組織と運営に関する事業に関する評価

e. 一体的推進のための組織と運営に関する事業	(e-1) 活性化のための組織と運営に関する事業 <ul style="list-style-type: none"> ・「活性化のための組織と運営に関する事業」として位置づけた3事業は、いずれも事業着手となっている。
-------------------------	---

④事業効果の総括

石岡市の中心市街地は、「歴史的な資源が多く残り、商店街が形成されている国道355号沿道の地区」と、「JR常磐線と鹿島鉄道（平成19年3月廃線）とのターミナル駅である石岡駅周辺の地区」、そして「この両地区をつなぐ駅前通り沿道の商店街地区」からなる、2核1モールの形態のもと活性化への取り組みを行ってきた。

旧基本計画では、歴史的資源を活かした都市基盤整備と集客・賑わい施設の整備、これらに関連したソフト事業を中心に展開し、ある程度の効果はあったものの、未着手事業が約3割に達するなど多くの課題も顕在化した。

さらに、平成19年3月の鹿島鉄道の廃線により、交通結節点機能の低下、周辺地区から駅への流れ、近接都市からの人の流れが減少し、中心市街地内の歩行者通行量も大きく減少するに至った。

以上のことから、日常的な人の流れの回復に向けて、鹿島鉄道廃線に対する公共交通機能の補強と、これまで中心市街地を日常的に利用していた周辺地区や近接都市の住民をターゲットとした、商業サービスの充実と地区住民等との連携による賑わいづくりを中心に、これまで維持・整備してきた歴史的要素を残す市街地環境と歴史関連のソフト事業、そして市町合併による新たな地域資源（農産物、工芸品等）を組み合わせた取り組みを展開することにより、中心市街地の活性化を進めていく必要がある。

[6] 中心市街地の課題

石岡市及び石岡市中心市街地の現況、アンケート調査結果、過去の取り組みの評価などから、石岡市中心市街地の問題点、課題を以下のように整理する。

①まちなかの生活利便性の低下による居住人口の減少と少子高齢化の進行への対応、文化施設の充実などが求められている。

人口

○中心市街地における人口は減少傾向が続いており、H17の国勢調査では、中心市街地の人口比率が6.1%まで落ち込んでいる。

居住環境

- ・医療施設・福祉施設の充実が求められている。※
- ・文化施設の充実が求められている。※
- ・自家用車用の駐車場確保が求められている。※
- ・住宅や手頃な価格の家賃で入居できる賃貸住宅が求められている。※

②石岡市内外の交通結節点として、交通利便性の向上が求められている。

交通利便性の向上

- 鹿島鉄道の廃止、国道における慢性的な交通渋滞の発生などが課題となっており、公共交通機関の利便性の向上や開港が予定されている茨城空港へのアクセスの確保が求められている。
- 通勤通学のための交通利便性の向上が求められている。※
- 民間駐車場の整備が進んでいる一方で、商店街との連携に欠けており、来訪者に対する利便性の向上が今後の課題となっている。

③商業活動が低迷し、中心市街地内の買い物・飲食環境が低下している。このようなか、合併による新たな地域資源（農産物）を切り口とした活性化の取り組みが望まれている。

商業

- 中心市街地を中心に商業地域に指定されているが、準住居地域に指定されている国道6号沿道において、商業立地が著しく商業地域において高度利用は図られていない。
- 市内に立地する大型店の店舗数は伸びているが、一方で中心市街地内の大型店は減少し、全体の10%にとどまっている（大型店が郊外へ流出）。
- 商店数、従業者数、販売額はいずれも減少傾向にある。とりわけ、販売額の減少幅が大きい。
- 中心市街地の生活環境において、日常の買い物や飲食面での不満割合が高くなっている（生鮮食品等の品揃え・飲食、駐車場の完備など）。※

（次頁に続く）

新たな地域資源

○八郷地区では、広大で肥沃な土地を利用した農業は、水稻のほか、梨・柿・ブドウ・ミカン・イチゴなど果樹生産が盛んである。

文化への関心

○中心市街地活性化の方向として、「誘客力の大きな施設を誘致し、訪れる人を増やすこと」、「歴史の魅力を引き出し、訪れる人を増やすこと」、「日常生活に必要な機能を充実させ、訪れやすく・住みやすいまちをつくること」「食の魅力で、訪れる人を増やすこと」とともに、「地域の農産物や食の魅力でまちのブランド力を高める」提案が挙げられている。※

④石岡の特徴である歴史資源を活用した活性化が望まれている。

歴史資源の活用

○本市の中心市街地には、常陸国分寺跡や常陸国総社宮など、常陸国国府が置かれていた中世初期にかかわる歴史的資源から、昭和レトロを醸し出す建築物など、様々な歴史資源が分布している。

○これらの歴史的資産等（個人所有物を含む）を展示できる仕組みづくりや散歩コースの設定・案内板の設置などをはじめ、誘客に結びつく有効活用の方策検討が求められている。※

※：石岡市中心市街地活性化についての市民等意識アンケート調査結果（H20.3）関連

[7] 中心市街地活性化に関する基本的な方針

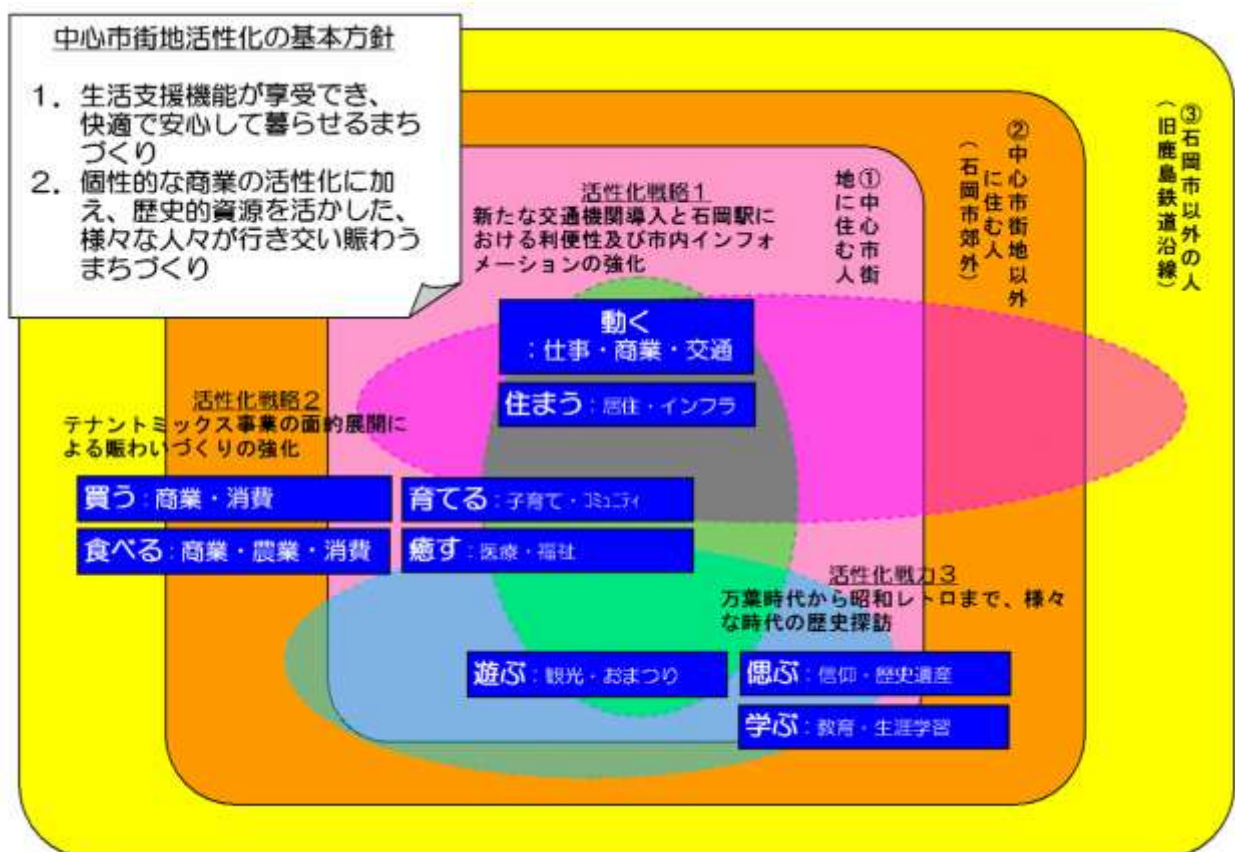
(1) 中心市街地活性化の基本方針

本市の中心市街地は、平成 17 年 10 月の旧石岡市と旧八郷町の合併により新しい市の中心的な役割を担う地区である。

本計画では、“中心市街地で生活する市民”、“中心市街地以外の市民”をメインターゲットに、「快適で安心した暮らし」と「人々が行き交う賑わい」を目指し、活性化に向けた取組みを展開する。

■ 中心市街地活性化の基本方針

1. 生活支援機能が享受でき、快適で安心して暮らせるまちづくり
2. 個性的な商業の活性化に加え、歴史的資源を活かした、様々な人々が行き交い賑わうまちづくり



(2) 活性化のための具体的戦略

中心市街地活性化の基本方針を具現化するにあたり、以下の3つの具体的戦略に基づき主要事業を展開する。

■活性化戦略 1

新たな交通機関導入と石岡駅における利便性及び市内インフォメーションの強化

○石岡市の玄関口、茨城空港の玄関口としての交通結節点機能強化の実現に向けて、茨城空港と石岡駅を結ぶ新たな交通機関（鹿島鉄道廃線敷きのバス専用道化による専用バス運行（BRT））の導入を進めるとともに、空港利用者を含め利用者増が見込めるJR石岡駅の交通結節点としての機能強化として、BRTと鉄道、市内バス、乗合いタクシー等への乗換えや待合の利便性向上、石岡市及び中心市街地のインフォメーション機能の強化により、“まちなかに立ち寄り”意識付けを行う。

【主要事業】

①BRT事業

「公設民営方式」を基本に、鉄道跡地を市道としてバス専用道化し、定時性と速達性のあるバスを民間が運行する、“（仮称）地方型BRT；バス高速輸送システム”を整備する。

【バス専用道イメージ図】



【検討区間と計画】

- ・全体事業費 約7億円（本線のみ）
- ・旧石岡駅～旧常陸小川駅間の7.1 km（H21 事業化区間 石岡駅～旧四箇村駅 L=5.1km）
- ・標準断面6m（1.5車線の整備）
- ・公道として整備し、道路交通法によりバス専用の規制を基本とする計画

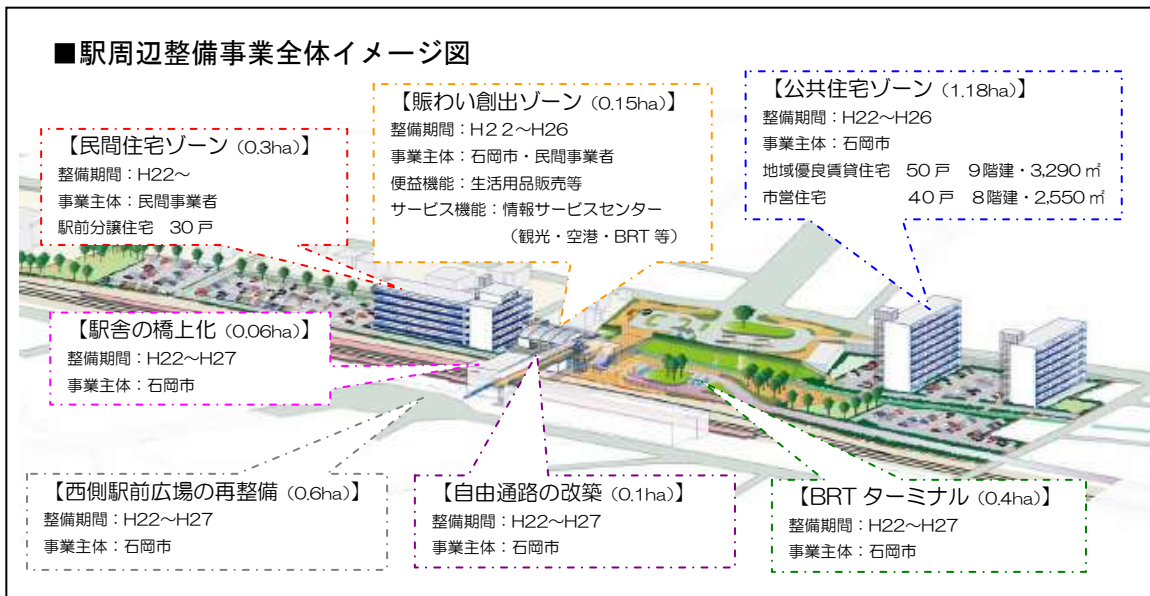
【供用】

- ・平成21年度中に石岡駅～旧四箇村駅L=5.1 kmをバス専用道として整備、平成22年度当初の供用開始を目指す。

【想定される効果】

- ・高校生をはじめとする沿線住民の公共交通利便性の大幅向上
- ・茨城空港への利便性向上とPR効果
- ・国道355号の渋滞緩和への寄与と地球温暖化対策
- ・地域活性化の起爆剤として都市再生に寄与

② 駅周辺整備事業



- ・ 駅舎改築、自由通路及び駅前広場の整備等を行い、バリアフリー化など利用者の利便性向上を図る。また、駅東側（鹿島鉄道跡地等）に、公共住宅・民間住宅施設等を整備し、市の玄関口としてふさわしい、交通結節点としての機能強化を図る。

主な事業	整備期間	事業主体
駅舎の橋上化	平成22年度～平成27年度	石岡市
自由通路の改築	平成22年度～平成27年度	石岡市
西側駅前広場の再整備	平成22年度～平成27年度	石岡市
BRTターミナル	平成22年度～平成27年度	石岡市
賑わい創出施設	平成22年度～平成26年度	石岡市・民間事業者
公共住宅施設	平成22年度～平成26年度	石岡市
民間・施設	平成22年度～平成26年度	民間事業者

■公共交通利用者をターゲットとした中心市街地内の事業連携

①日常生活における石岡駅利用高校生の取り込み

- ・ 中心市街地周辺には3つの高校や専門学校があり、中心市街地や石岡駅は生徒の通学路となっている。市内商業者と高校生等の連携によるスイーツレシピづくりやアンテナショップを展開する石岡スイーツプロジェクトをはじめ、各種テナントミックス事業の対象として、これらの若い世代を取り込む。
- ・ また、これらの若い世代を中心市街地の情報発信媒体（ロコミ）として捉え中心市街地内の様々な情報を提供したり、学校との連携のもと、中心市街地内の事業への人的協力体制（生徒の事業参画体制）を整えたりする。

②日常生活におけるBRT沿線、市郊外住民の取り込み

- ・ 日常生活の中で、「健康づくり」「地域の歴史等に触れる、学ぶ」場として、かつ、「果物を中心とした生鮮品や地場産品を安心して購入できる」場を設ける。

■活性化戦略2

テナントミックス事業の面的展開による“賑わいづくり”の強化

- 中心市街地においては、アーケード撤去・電線地中化等のファサード整備が進められてきたが、旧来型の個店については新陳代謝が行われず、生鮮三品などの日々の食材を調達する場所や喫茶・飲食店が限られている。このような状況から、市民アンケート調査でも、中心市街地内在住者の買い物・飲食環境への不満が高くなっており、中心市街地の生活環境の向上は急務といえる。
- 個店の魅力を向上させるためには、単発のイベントのみならず、中心市街地や周辺の住民が、日常的にまちなかへ流れることが必要であり、多様な魅力を持った商店街の再構築が求められている。
- 中心市街地内に不足する機能を、特に空き店舗等が多い駅前通りにおいて、面的に補う。
- また、新たな交通機関導入に伴う石岡駅への人の流れ（沿線住民）を、まちなかへ誘導する。
- テナントミックス事業の展開においては、『中心市街地内の生活環境の向上』をテーマとして掲げる。そして、市民アンケート調査で挙げられた、「買い物・飲食環境の充実」、「市民が日常の活動の場として利用できる、文化的な施設の充実」に向け、6つの主要事業と2つの関連事業を核として、本計画に位置づけられた各種事業と連携を図りながら行う。
- 空き店舗の各所有者とまちづくり会社の間で、まちづくり会社にテナントリーシングを一任する内容を含めた賃貸契約を結ぶなどにより、まちづくり会社がテナントミックス事業をトータルマネジメント。

【テナントミックス事業展開方針】

○テナントミックス事業のテーマ

『中心市街地内の生活環境の向上』

- ・ 市民アンケート調査結果の中心市街地在住者の意向をふまえ、

①買い物・飲食環境の充実を図る。

②市民が日常の活動の場として利用できる、文化的な施設の充実を図る。

○テナントミックス事業における導入施設

①買い物・飲食環境の充実を図る。

石岡スイーツプロジェクト、地産地消レストラン、地元農産物直売所、滞在型複合ショップ試行実験、まちかどギャラリーカフェ

②市民が日常の活動の場として利用できる、文化的な施設の充実を図る。

SY (Space of Youth) フロア活用、まちかどギャラリーカフェ (再掲)

○テナントミックス事業を面的に展開するための実効性の確保について

- ・空き店舗の各所有者とまちづくり会社の間で、まちづくり会社にテナントリーシングを一任する内容を含めた賃貸契約を結ぶことにより、基本計画に即した事業内容を各店舗で実施する。
- ・テナントリーシングの内容に関しては、各所有者との契約期間内で、各店舗での事業がおもわしくない場合は、まちづくり会社が店子に対して是正命令や退去命令ができることとし、本事業の実効性を担保する。

○商業者と高校との連携

- ・テナントミックス事業の展開にあたっては、JR・BRT 利用者の中心である若者（高校生）を中心市街地に呼び込むことを狙い、中心市街地に隣接する高校とのタイアップ事業を取り入れる。

⇒関連事業：「石岡スイーツプロジェクト」、「『いしおか恋瀬姫』ブランド事業」、「高校生による農産物直売事業」、「アンテナ屋台事業」等

【テナントミックス事業展開イメージ】



【主要事業】

①石岡スイーツプロジェクト（アンテナショップ）

石岡スイーツプロジェクトで試作したスイーツや、市内菓子店商品のアンテナショップ。レシピ検討においては石岡二高（生活デザイン課）を中心とした高校生が参画し、市内商業者との連携のもと運営する。

《駅前通り沿道の空き店舗、1階フロア約40㎡》

②地産地消レストラン事業＋「いしおか恋瀬姫」ブランド事業（アンテナショップ）

意欲ある飲食業者を公募し、地元の農産物を利用したメニューを提供する。また、1日から1週間程度の単位で市民からシェフを募集して自慢の料理を提供する「チャレンジキッチン」の展開を図る。あわせて、味噌・地酒などの市特産品を取扱う統一ブランド「いしおか恋瀬姫」商品を取扱うアンテナショップを、市内商業者を中心として運営する。



←「いしおか恋瀬姫」デザイン
奈良時代から続く石岡の歴史と、筑波山のシルエット・恋瀬川のイメージをリンク

《駅前通り沿道の空き店舗、1階フロア 約122㎡》

③地元農産物直売所事業

生鮮品等の購入など、日常生活利便機能を復活させるため、地元営農者等との連携により、農産物直売所を運営する。直売所では石岡一高生が生産した農産物を定期的に取り扱うとともに、月1日程度で、石岡商業高の商業体験・石岡一高の生産者が客との交流を図りながら販売を行うイベントを展開し、商業者と若者による連携と交流を図る。

《駅前通り沿道の空き店舗、1階フロア 約68㎡》

④S Y（Space of Youth）フロア活用事業

地元商業者との連携により、市内や周辺都市で需要のあるダンスやバンドの練習および発表スペースを提供する貸スペース事業を行う。また、利用者を中心とした発表イベントをステーションパーク等にて開催し、交流人口の増加を図る。

《駅前通り沿道の空き店舗、地下1階フロア 約550㎡》

⑤滞在型複合ショップ試行実験事業

既存店舗において、他業種店舗機能や、八郷地区の工芸品アンテナショップ等とのコラボレーションを行う。既存店舗及び商業者が連携することにより店舗のリニューアルの促進、回遊性強化、滞在型店舗へのシフトを図る。

《駅前通り沿道の既存店舗》

⑥まちかどギャラリーカフェ事業

市所有の地元美術家の作品をはじめとする美術品の展示と、既存の商業者や意欲のある飲食業者等の協力による喫茶スペースを運営し、憩いの場を提供する。

《駅前通り沿道の空き店舗、1階フロア 約243㎡》

【関連事業】

①中心市街地への誘客を促進する事業

・アンテナ屋台事業

主要事業店舗取扱い品を中心とした日替わりメニューを、石岡駅前を中心として移動式（自転車）屋台による提供およびPRを行う。（「石岡スイーツ」「いしおか恋瀬姫」ブランド商品、石岡一高の農産物の販売等を高校生の協力により行う。）

・軽トラ市場

銀行等の駐車場を解放し、軽トラックによる地元農産物や物産等の販売イベントを定期的に行う。

・ステーションパーク活用事業

石岡駅に隣接するステーションパークを、季節行事（石岡のおまつり・いしおか七夕まつり等）のサブスペースや、ダンス・バンド等の発表イベントの会場として活用する。

②商業者と消費者の交流ネットワークの構築を促進する事業

・共同宅配サービス

石岡あきんどの会を中心に、まちなかの商業者による共同宅配サービスを実施する。

・（仮称）石岡あきんどのマル得講座事業

商業者が自らの技術・知識を消費者に披露することで、自らの販売促進に繋げるとともに、消費者とのコミュニケーション形成を図る場所とする。

■活性化戦略3

“万葉時代から昭和レトロまで”、様々な時代の歴史探訪

○歴史散策ルートの検討をはじめ、歴史的な建築物の活用（まち蔵藍の運営、商店街における歴史的景観に配慮した環境整備等）、地域のお祭りや季節行事などの企画・運営など、石岡市民の共通の財産である中心市街地の歴史資源を次の世代に継承するとともに、これらの歴史資源の良さを広く伝えるために、市民が中心となったまちづくり活動を展開する。

○具体的には、様々な時代の歴史資源を探訪できる、ストーリー性のある散策モデルルートを設定し、歩行空間の改善や案内板等のリニューアル、観光案内所やまちかど情報センター、商店街等における情報発信を行う。

【主要事業】

①歴史資源を探訪できる環境づくり

・歴史のみち整備事業

散策が楽しく安心して歩けるようにまちなかの史跡や商店街を結ぶ道路等の歩行空間を整備する。

・情報・案内板設置事業

まちなかの史跡や登録文化財などへの案内板をまちかどに設置して回遊性を高めるとともに、わかりやすく解説した説明版を設置する。

(歴史のみち)



(説明板)



(案内板)



(歴史散策コース・健康ウォーキングコース案内板)



・登録文化財制度推進事業

印象的な街なみを演出している建物等を文化財として登録し、魅力ある街なみの形成を図る。

これまで、各建物前に案内プレートを設置するとともに、市民参画により散策コースの設定、散策コース案内板の設置が行われている。

(丁子屋)



(福島屋砂糖店・久松商店・十七屋履物店)



②情報発信・体験学習

・まちかど情報センター運営事業

市民活動の拠点として、まちなかの情報発信の拠点として、市民や来訪者に対するソフト事業の充実を図っている。

・まち蔵藍運営事業

藍染め体験等自主イベントなど、まちなかの観光拠点としての役割を果たしている。

・歴史散策ツアー

歴史ボランティアと一緒に歴史散策を行うツアーを企画して、歴史資源の魅力の再確認を図り、来訪者の増加へとつなげる。

(まちかど情報センター)



■参考：中心市街地における総合的なソフト事業展開

- 中心市街地の様々な時代の歴史探訪を進めるツール、景観や憩いの場、学習・体験の場の整備および運営基盤が整ってきている。これらの取り組みと、活性化戦略2、3で示したソフト事業の展開を総合的に進めることにより、中心市街地の魅力がより高まると考えられる。
- したがって、個々の取り組みを進めるとともに、まちづくり会社等がコーディネーター役となり、相乗効果を見出すよう調整することとする。

■ 中心市街地における総合的なソフト事業展開

