

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 石岡市中心市街地活性化の目標

本市では、「快適で安心した暮らし」と「人々が行き交う賑わい」の視点から中心市街地の活性化に向けた取組みを展開するために、以下のような中心市街地活性化の目標を掲げる。

##### 目標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

- ・ 居住人口の減少、少子高齢化が進展する中心市街地において、石岡駅周辺の低未利用地、空き店舗、空きビルを活用し、市内外からの人口流入を図るための住宅供給の推進と、子育て、福祉、医療、教育、日常の買い物など生活支援機能を充実させることにより、居住環境への付加価値を付け、まちなか居住の促進を図る。
- ・ また、中心市街地は、元来、交通の要所として重要な役割を担ってきたが、鉄道や路線バスの一部廃止などに伴い、石岡駅では交通結節点としての機能が低下傾向にある。少子高齢化が進展するなか、今後、高齢者をはじめとする移動制約者への対応も重要となることから、郊外から中心市街地への公共交通サービスの向上、交通結節点としての石岡駅の機能向上を図る。

##### 目標2

###### ●個性的な商業の活性化に加え、歴史的資産を活かした様々な人々が行き交うまち

- ・ 中心市街地が生活の場として再生するためには、地域特性を活かした商業サービスの充実が必要である。郊外の大型商業施設との競合関係の中、本市の農産物等の地場産品は、他市に誇るものであり、品質においても優位性を持っていることから、これらの魅力を中心市街地の求心力として活用する。
- ・ また、中心市街地には、豊富な歴史資源や昭和ロマンを醸し出す商業店舗などの貴重な建築物（登録文化財）や街なみが残っている。他市にはない、これらの資源を生かして、“歴史を学ぶ・体験する”楽しみを持った中心市街地づくりを行うことにより、市内外の方々に石岡のよさ・歴史を伝え、中心市街地の交流人口の増加を図る。

## [2] 目標年次の考え方

本計画の計画期間は、各種事業の進捗を考慮し、平成 21 年 12 月から平成 27 年 11 月までとし、その最終年度である平成 27 年度を目標年次とする。

## [3] 数値目標の設定

(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」に関する数値目標

数値目標：中心市街地の居住人口

### 1) 数値目標の指標設定の考え方

「生活支援機能が享受でき、快適で安心して暮らせるまち」の目標のもと、本計画においては、中心市街地内の民間賃貸住宅のストック等と空きテナントを活用した生活支援機能の導入による付加価値型の住宅提供を進めることから、本目標の指標として、**中心市街地の居住人口**を設定する。

### 2) 数値目標と設定の考え方

中心市街地内の人口は、長期にわたり減少傾向が続いており、生産年齢人口の減少、高齢人口の増加が特徴として挙げられる。このことから、街なか回帰に向けた取組みとして、生活支援機能の導入など、居住の場としての中心市街地の魅力を高めるとともに、民間開発や既存ストックに対する公的支援により、人口が増加に転じることができる。

平成 27 年度の目標数値については、現状のトレンドに約 490 人増の約 4,880 人とする。

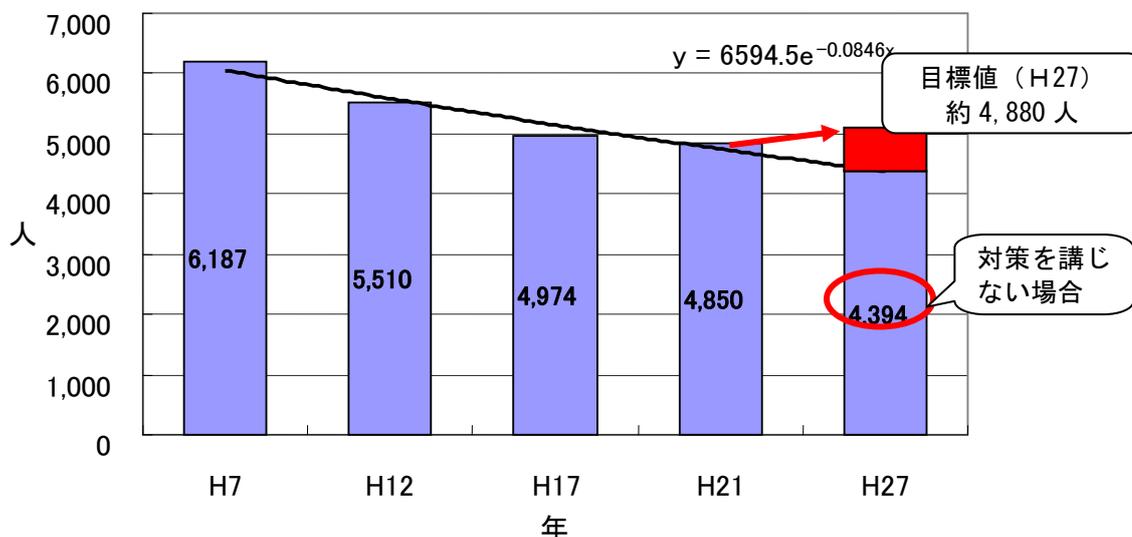
現況数値（平成 21 年）  
4,850 人



平成 26 年推計値 4,394 人



目標数値（平成 27 年）  
約 4,880 人

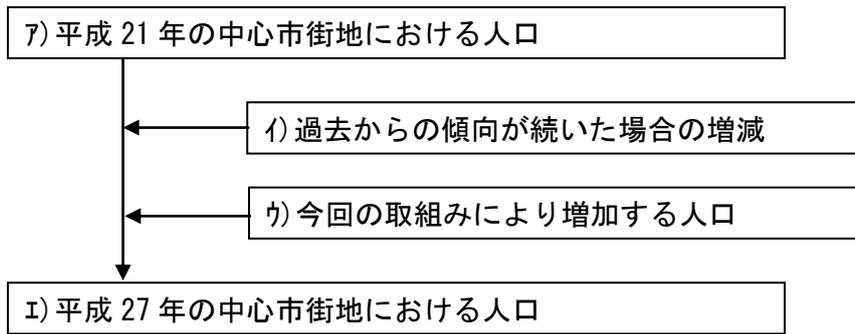


※H17 までは国勢調査結果、H21 は常住人口である。

※常住人口とは、国勢調査人口を基準に住民基本台帳での増減を加味して算出した人口である。

【数値目標設定の考え方】

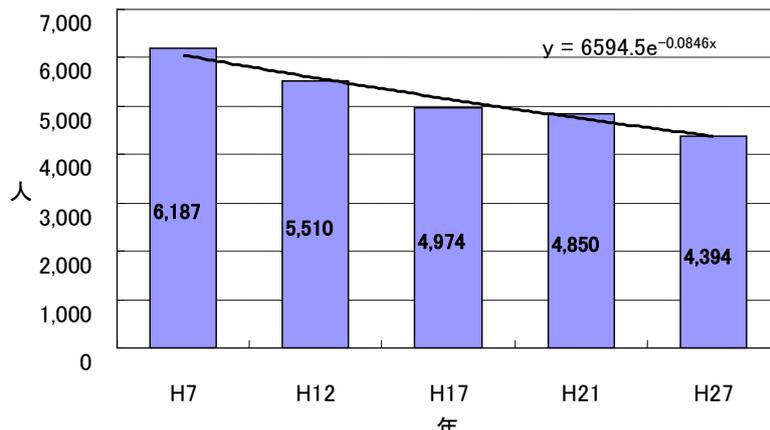
- ・数値目標の設定は以下のように考える。



7) 平成 21 年の中心市街地における人口  
4,850 人 (平成 21 年 4 月 1 日現在、常住人口<sup>※</sup>)

イ) 過去からの傾向が続いた場合の増減  
 右図の指数近似式より推計

H27=4,394 人



※過去からの傾向は、国勢調査における中心市街地の人口及び平成 21 年 4 月の住民基本台帳における中心市街地の人口でみている。

ウ) 今回の取組みにより増加する人口

- ・賃貸住宅ストック活用事業：平成 21 年度実績（3 ヶ月に 1 戸）から、計画期間内において、年 4 戸×5 年=20 戸を想定する。

20 戸（世帯）×2.8 人/世帯≒約 56 人

- ・特定施設入居者生活介護事業：平成 21 年 7 月開設

92 戸×1 人/戸=92 人

- ・駅周辺整備事業：

地域優良賃貸住宅 50 戸（世帯）×2.8 人/世帯≒約 140 人

公営住宅 40 戸（世帯）×2.8 人/世帯≒約 112 人

駅前分譲住宅 30 戸（世帯）×2.8 人/世帯≒約 84 人

（住民基本台帳 平成 21 年 4 月 1 日現在の人口及び世帯数から世帯当り人員算出

⇒ 81,197 人÷28,852 世帯=2.8 人/世帯）

Ⅰ) 平成 27 年の中心市街地における人口

$$イ) +ウ) = 4,394 + (56 + 92 + 140 + 112 + 84) = 4,878 \text{ 人} \quad \cong \quad \underline{4,880 \text{ 人}}$$

3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに計画期間の中間年度に当たる平成 23 年度には数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

(2) 「個性的な商業の活性化に加え、歴史的資産を活かした様々な人々が行き交うまち」に関する数値目標

数値目標：歩行者通行量

1) 数値目標の指標設定の考え方

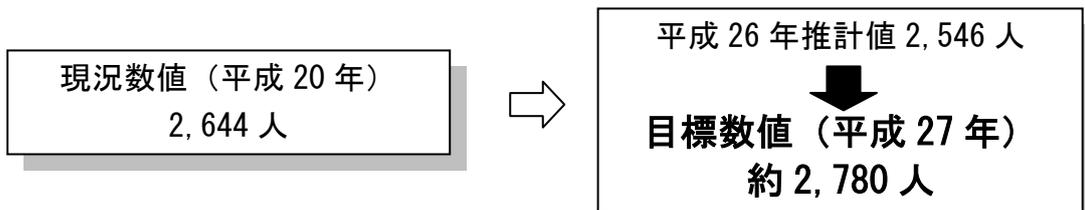
「個性的な商業の活性化に加え、歴史的資産を活かした様々な人々が行き交うまち」の目標のもと、本計画においては、様々な人々が行き交う指標として、**歩行者通行量**を設定する。

なお、歩行者通行量は、中心市街地全体の賑わいを測定でき、定期的なフォローアップも可能である。

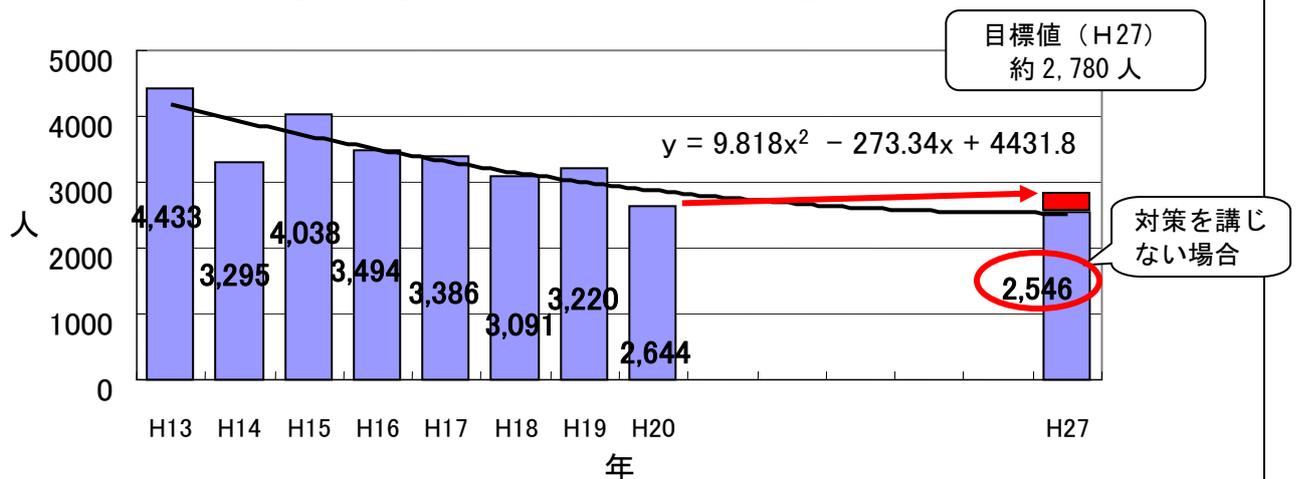
2) 数値目標の設定の考え方

中心市街地内の歩行者通行量は平成 15 年に増加したものの、それ以降、減少傾向にある。テナントミックス各種事業、BRT 事業、居住人口増に向けた取組み等により、増加に転じることができる。

平成 27 年度の目標数値については、現況数値の 136 人増の約 2,780 人とする。

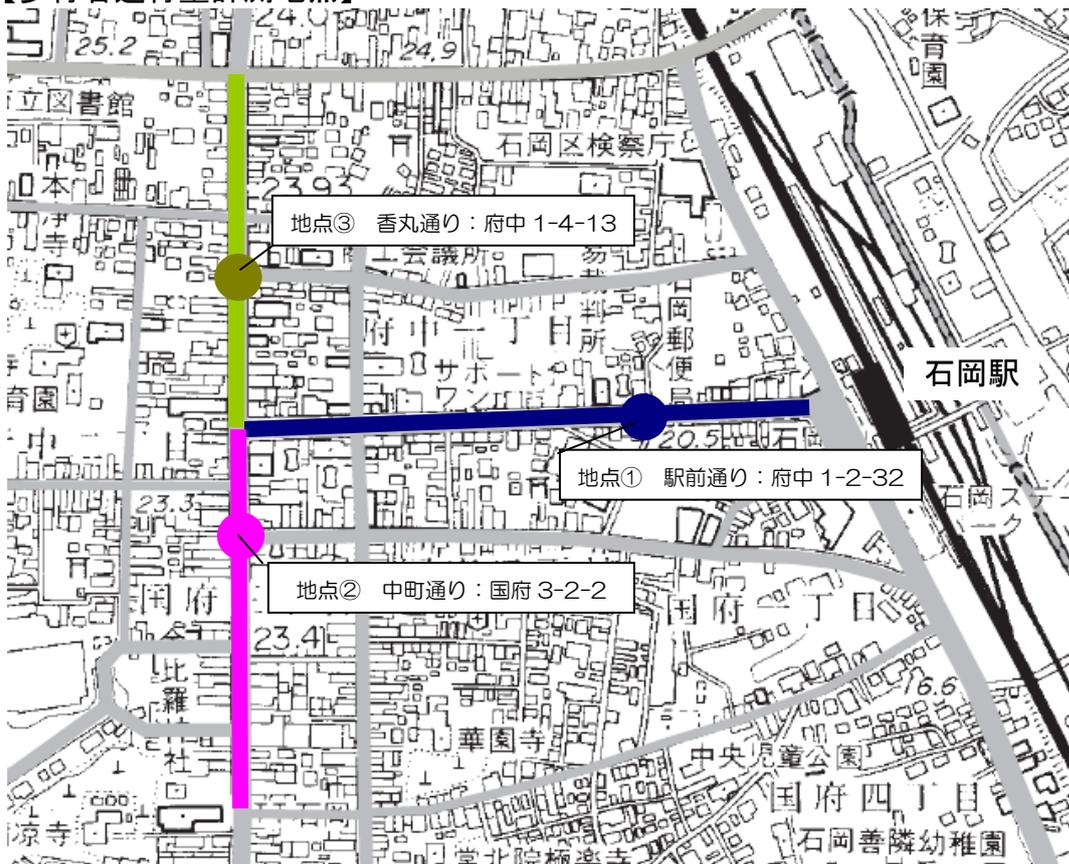


中心市街地の歩行者・自転車通行量の推移



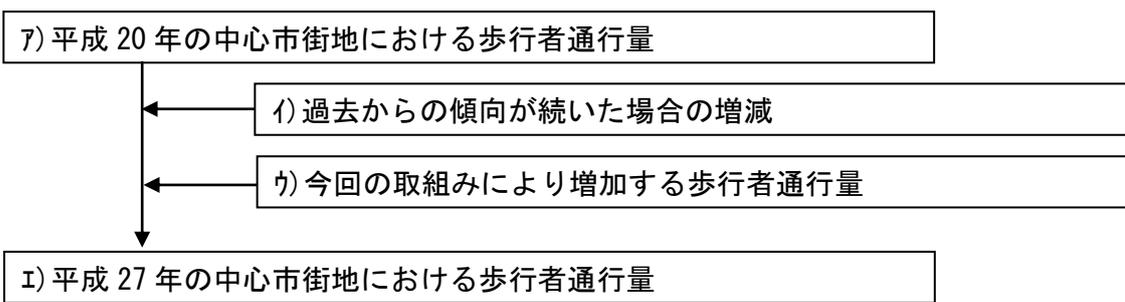
※歩行者通行量は、平日、3箇所で計測しており、その合計値である。

【歩行者通行量計測地点】



【数値目標設定の考え方】

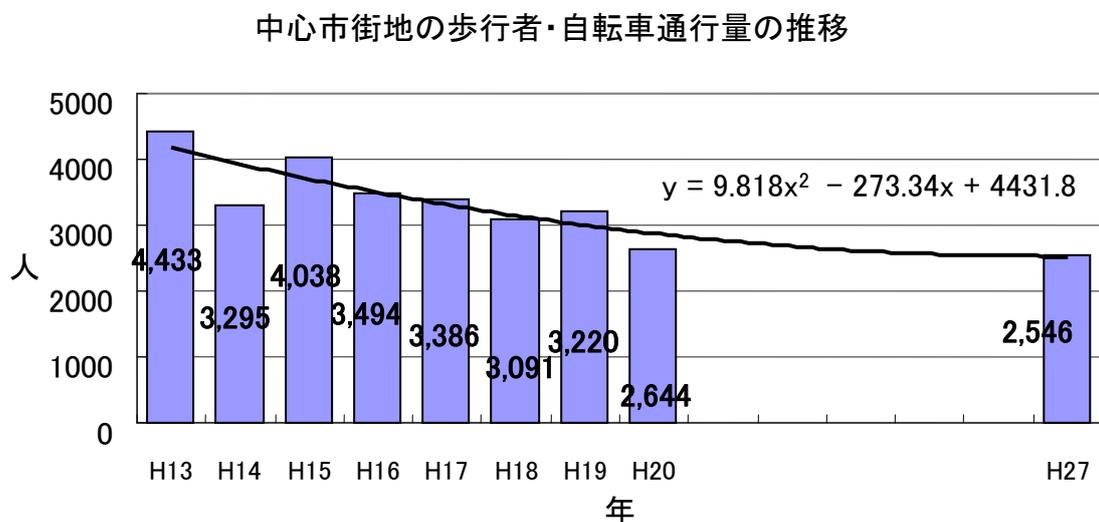
- ・数値目標の設定は以下のように考える。



7) 平成 20 年の中心市街地における歩行者通行量  
2,644 人 (次図の指数近似式より推計)

1) 過去からの傾向が続いた場合の増減

下図の指数近似式より推計



H27=2,546 人

2) 今回の取組みにより増加する歩行者通行量

・テナントミックス事業

テナントミックス事業は駅前通りに面的に展開することを想定しているので、地点①を通過するものとし、各店舗への来店者数を歩行者通行量と想定する。

【テナントミックス事業①】

(駅前通りにおける「石岡スイーツプロジェクト (アンテナショップ)」、「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)」、「地元農産物直売所事業」)

・テナントミックス事業への来場者数

平成 19 年度の社会実験 (農産物直売所・アンテナショップ (122 m<sup>2</sup>)、平成 19 年 2 月 2 日～3 月 2 日の土日祝 11 日間) の実績から=約 138 人/日

上記を元に、各予定店舗の面積にて按分し推計値を算出する。

①石岡スイーツプロジェクト (アンテナショップ)

$$138 \text{ 人} \times (40 \text{ m}^2 / 122 \text{ m}^2) = 45 \text{ 人}$$

②地産地消レストラン+「いしおか恋瀬姫ブランド」(アンテナショップ)

$$138 \text{ 人} \times (122 \text{ m}^2 / 122 \text{ m}^2) = 138 \text{ 人}$$

③地元農産物直売所

$$138 \text{ 人} \times (68 \text{ m}^2 / 122 \text{ m}^2) = 77 \text{ 人}$$

計 260 人

260人は土日祝のものであることから、平日の割合を類似するイベントの来店数の割合から按分して推計値を算出する。

$$260 \text{ 人} \times 0.60 = 156 \text{ 人}$$

- ・ 2009年2月21日（土）から2009年3月29日（日）まで開催された、第3回石岡ひな巡りの常設展示場の休日に対する平日の来店数割合

$$\text{平日総数 } 473 \text{ 人} \div \text{土日祝総数 } 782 \text{ 人} = 0.60$$

また156人のうち歩行者・自転車による来訪者の割合を、同イベント来訪者のアンケートをもとに按分して推計値を算出する。

$$156 \text{ 人} \times 0.32 \doteq 50 \text{ 人}$$

- ・ 第3回石岡ひな巡りのまちかど情報センターに来訪した方へのアンケート結果

$$\text{歩行者・自転車 } 50 \text{ 人} \div \text{アンケート回収数 } 157 \text{ 人} \doteq 0.32$$

#### 【テナントミックス事業②】

（駅前通りにおける「SY（Space of Youth）フロア活用事業」、「まちかどギャラリーカフェ事業」）

$$48 \text{ 人} + 36 \text{ 人} = 84 \text{ 人}$$

- ・ SY（Space of Youth）フロアの利用者数  
類似規模の施設である「ひまわりの館」の屋内ホール使用状況から利用者数を想定する。  
平成20年度のダンス練習の年間団体利用数は76件・929名で、1団体当たり12名が利用している。  
本事業では、午前、午後（前半、後半）、夜間の4区分で運営することから、1日の標準利用者数は、12名×4区分=48名と想定する。
- ・ まちかどギャラリーカフェへの来場者数  
「まち蔵藍」の来訪者数36人/日を用いる。この原単位の目安となる「まち蔵藍」は、喫茶スペースを持つ施設であることから、類似機能の施設となる。

◆まち蔵藍：年間約11,000人÷300日=36人/日

年間利用者数	H17	H18	H19
まち蔵藍	8,986	11,598	11,149

84 人のうち歩行者・自転車による来訪者の割合を、上記と同様に按分して推計値を算出する。

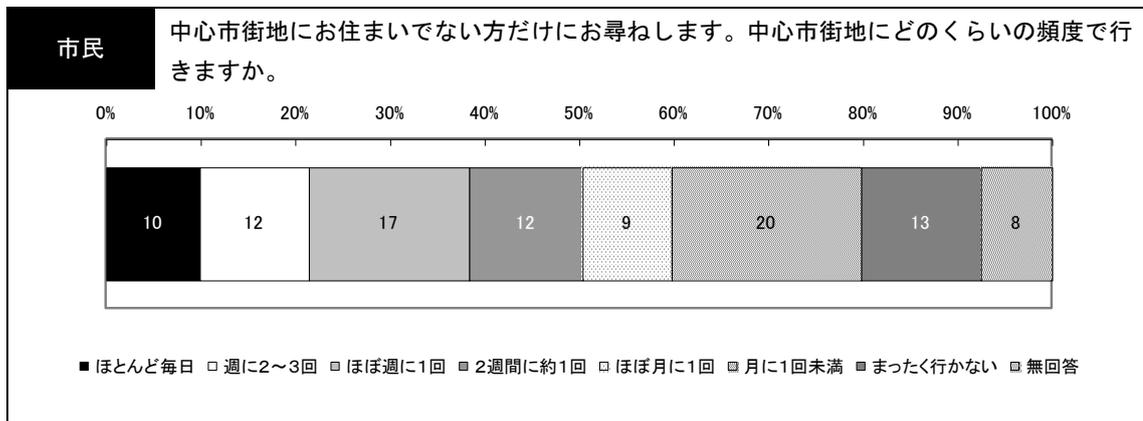
$$84 \text{ 人} \times 0.32 \doteq \underline{27 \text{ 人}}$$

・なお、テナントミックス事業による歩行者通行量の増加に伴い、歴史のみち整備事業、情報・案内板設置事業、登録文化財制度推進事業、まち蔵藍運営事業などが展開される香丸通りや中町通りへの回遊性が高まることから、地点②、地点③方面への波及効果も見込める。

・ B R T 乗降者数

B R T 乗客純増数 ( B R T 事業目標値 1,600 人ー鹿島鉄道代替バスの現況値 593 人 = 1,007 人 / 日 ) のうち、中心市街地に訪れる割合を、以下のとおり推計する。

【沿線地域アンケート調査より】



上記より、中心市街地外の人が中心市街地に訪れる割合を以下のとおり推計する。

- ・ ほとんど毎日 :  $24 \text{ 日} \times 10 = 240 \text{ 日}$
- ・ 週に 2 ~ 3 回 :  $10 \text{ 日} \times 12 = 120 \text{ 日}$
- ・ ほぼ週に 1 回 :  $4 \text{ 日} \times 17 = 68 \text{ 日}$
- ・ 2 週間に約 1 回 :  $2 \text{ 日} \times 12 = 24 \text{ 日}$
- ・ ほぼ月に 1 回 :  $1 \text{ 日} \times 9 = 9 \text{ 日}$
- (「月に 1 回未満」は係数としてカウントしない)
- ・  $461 \text{ 日} \div 30 \text{ 日} \div 100 = 15.37\%$

B R T 乗客純増数が地点①を通過すると想定し、推計値を算出する。

$$1,007 \text{ 人} \times 15.37\% = \underline{155 \text{ 人}}$$

1) 平成 27 年の中心市街地における歩行者通行量

$$1) + ㊦) = 2,546 + (50 + 27 + 155) = 2,778 \text{ 人} \quad \cong \quad \underline{\underline{2,780 \text{ 人}}}$$

3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに計画期間の中間年度に当たる平成 23 年度には数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

### (3) 参考：BRT乗降者数

数値目標：BRT乗降者数  
(石岡～小川間の1日当り乗降者数)

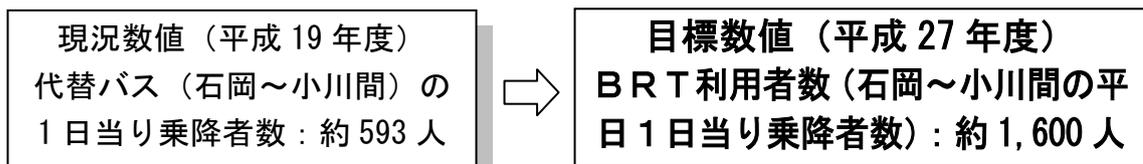
#### 1) 数値目標の指標設定の考え方

「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」の目標のもと、本計画においては、中心市街地への交通アクセス向上のために、過年度廃止された鹿島鉄道にかわり、地方型BRT計画（バス専用道によるバス運行）を進めることから、本目標の参考指標として、BRT乗降者数（石岡～小川間の1日当り乗降者数）を設定する。

#### 2) 数値目標と設定の考え方

鹿島鉄道の廃線（平成19年3月末）に伴い、代替バスを導入したものの、鉄道から代替バスへの転換率は約4割となっており、その後も乗降者数が減少傾向にある。そのような中、平成21年度に開港を迎える茨城空港へのアクセスとして、鹿島鉄道の廃線敷を活用した地方型BRT（バス専用道によるバス運行）の導入を図ることとなった。当該事業によって、定時性と速達性のあるバス運行が確保でき、沿線から自動車で来られない方の中心市街地へのアクセス性の向上が見込まれ、まちの賑わい回復につながる。

平成27年度の目標数値については、鹿島鉄道運行時の1日当り乗降者数（石岡～小川間）へ回復することとし、約1,600人とする。



※参考：平成18年2月3日（金）の利用実態調査結果より、鹿島鉄道（石岡～小川間）の1日当り乗降者数1,608人

#### 【数値目標設定の考え方】

鹿島鉄道跡地を利用したバス専用道路を走る新しい代替バス（BRT）の需要想定にあたっては、平成19年度及び平成20年度に実施した沿線地域アンケート調査（4種類）をもとに、沿線地区内・外および交通目的別に分類したとき、それぞれのアンケートの位置付けは、次図のようになる。

各アンケート結果の集計分析により、項目毎の需要を想定する。

■沿線地区内・外および交通目的別分類と各種アンケートの関係

パターン	通学	通勤	業務	通院	買い物	他、私事	帰宅
地区内→ 地区外	沿線市民アンケート						
地区内→ 地区内	沿線市民アンケート						
地区外→ 地区内	沿線高校生アンケート	沿線事業所アンケート					
地区外→ 地区外	かしてつ代替バス利用者アンケート						



沿線地域アンケート調査結果に基づいて、以下の方法で、鹿島鉄道跡地バス専用道を走る新しい代替バスの需要を想定する。

ア) 内→外について

- ・ 沿線市民アンケート結果の集計分析結果から目的別需要想定値を設定した。
- ・ 業務目的の推計値は通勤目的の推計値に含まれる。

イ) 内→内について

- ・ 沿線市民アンケート結果の集計分析結果から目的別需要想定値を設定した。
- ・ 業務目的の推計値は通勤目的の推計値に含まれる。

ウ) 外→内について

- ・ 通学は沿線高校生アンケート結果の集計分析による需要想定値から内→内分を差し引いた残りを設定した。
- ・ 通勤目的の需要想定値は、沿線事業者アンケートによる「ほぼ確実に利用」をコア需要と考え、既に設定した内→内需要の想定値を差し引いた残りを設定した。さらに現在の代替バス利用者数が平均需要に近づくように変動需要はゼロとした。
- ・ 業務、通院、買物、他私事は、事業所アンケート結果から総需要を設定し、沿線市民アンケート結果から設定した内→内需要を差し引いた残りを外→内需要として設定した。

I) 外→外について

- ・ 外→外需要は、ア)、イ)、ロ)の合計値の14%相当として設定した。

また、利用者は往復利用すると考えられるので、帰宅目的に同数を設定した。  
需要結果を下表に示す。

■沿線地区内・外および交通目的別分類と需要想定結果

		通学	通勤	業務	通院	買い物	他、私事	帰宅	合計
内→外	コア需要	29	118		19	36	28	230	460
	変動需要	22	115		12	33	22	204	408
	最大需要	51	233	0	31	69	50	434	868
	平均需要	40	176	0	25	53	39	332	664
内→内	コア需要	9	37		6	11	10	73	146
	変動需要	7	36		4	11	7	65	130
	最大需要	16	73	0	10	22	17	138	276
	平均需要	13	55	0	8	17	14	106	211
外→内	コア需要	98	34	11	32	33	2	210	420
	変動需要	53	0	6	16	11	0	86	172
	最大需要	151	34	17	48	44	2	296	592
	平均需要	125	34	14	40	39	2	253	506
外→外	コア需要	19	26	2	8	11	6	72	144
	変動需要	11	21	1	4	8	4	50	99
	最大需要	31	48	2	12	19	10	122	243
	平均需要	25	37	2	10	15	8	97	193
合計	コア需要	155	215	13	65	91	46	585	1170
	変動需要	93	172	7	36	63	33	405	809
	最大需要	249	388	19	101	154	79	990	1979
	平均需要	202	302	16	83	123	62	787	1574

コアな需要（乗降者数）は、1日1,170人、条件によって利用する可能性のある乗降者数は、1日809人、したがって需要量は平日1日当り、1,170人~1,979人と見込まれる。

平日1日当りの乗降者数（需要予測結果） 1,574人±405人

以上から、概ね鹿島鉄道運行時の1日当り乗降者数1,608人に相当する需要が見込められることから、目標数値を約1,600人とする。

平日1日当りの乗降者数（目標） 1,600人

■活性化目標に至る流れ

