

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

■第1次石岡市総合計画基本構想（計画期間：平成19年度～28年度）

石岡駅を中心に、幹線道路沿道の交通利便性の高い地区や、南台地区周辺に至る石岡市街地、及び柿岡、高浜の各市街地を、都市核・市街地と位置付け、それぞれの市街地の特性を活かしながら、都市的機能の集約を進め、人々の賑わいと交流の拠点として整備を進めるとともに、市民の生活利便性・快適性を高める。

【中心市街地の位置付け】

石岡駅周辺は、駅の東西において都市基盤の整備や都市機能の誘導に努めるとともに、石岡駅駅舎や公共交通網の充実などにより、百里飛行場（茨城空港）と連携した交流の玄関口としての機能強化を図る。

駅西側の歴史ある市街地は、建物の更新整備と都市基盤の整備及び都市機能の充実により、歴史を活かした魅力ある中心市街地を再生する。

駅東側は、都市基盤の体系的な整備と市役所などの既存集積に加え、新たな業務機能を誘導する。

■石岡市都市計画マスタープラン（計画期間：平成21年度～28年度）

総合計画の将来像「風と時が輝く“和”のまち いしおか」を受け、4つの都市づくりの目標を掲げる。

風	：豊かな緑と水を活かした“共生の都市づくり”
時	：歴史を継承するプライドある“気品の都市づくり”
輝く	：にぎわいと活力に満ちた“魅力の都市づくり”
和	：ネットワーク化による“連携の都市づくり”

土地利用の方針における中心市街地地区は、「市の玄関となる石岡駅を中心に、歴史資源の保存・活用を基本として、中心市街地内の都市計画内容の変更も考慮しつつ、地域商業の振興等により賑わいのある中心市街地の形成を図る」地区として位置付ける。

[2] 都市計画手法の活用

石岡市内には、準工業地域が5地区指定（約 72ha）されており、これらの地域への大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場等で床面積が 10,000 m²を越えるもの）の立地を規制するため、4地区については特別用途地区の指定、南台地区については地区計画決定を行った。

■都市計画決定に向けた取り組み状況

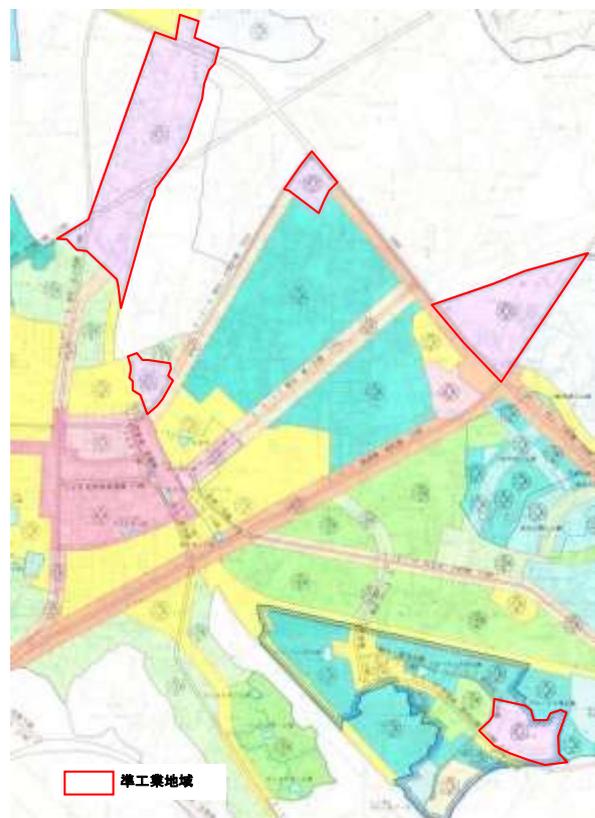
【特別用途地区】

	内 容
平成19年10月	・地元説明会
平成20年 1月	・法定縦覧
平成20年 2月	・都市計画審議会の開催
平成20年 3月	・市議会において建築条例の審議・議決
平成20年 4月	・特別用途地区の都市計画決定（泉町地区水久保地区） ・特別用途地区建築条例の公布・施行
平成21年 2月	・都市計画審議会の開催
平成21年 4月	・特別用途地区の都市計画決定（北府中地区・八軒台地区）

【地区計画】

	内 容
平成19年10月	・地元説明会
平成20年 2月	・法定縦覧
平成20年 2月	・都市計画審議会の開催
平成20年 3月	・地区計画の都市計画変更

【準工業地域区域図】

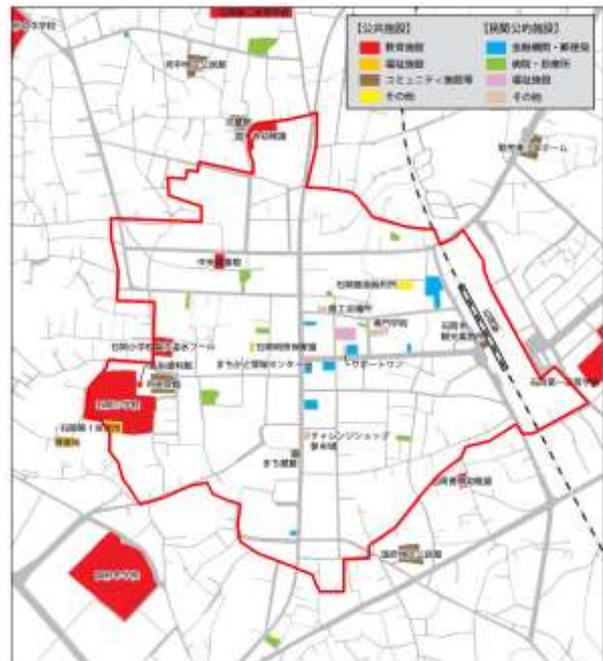


[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における公共公益施設の立地状況

中心市街地には、公共公益施設が多く立地している。

これら既存公共・公益施設と今後新たに整備される施設や空き店舗活用によるテナントミックス等の施設との相互ネットワークを構築し、中心市街地への来訪者が気軽に利用できる空間の形成を目的として、既存ストックの有効活用を図る。



(2) 石岡市の大規模小売店舗の立地状況

本市における 1,000 m²超の大型店は、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。中心市街地内では大型小売店舗が 3 店舗から 2 店舗に減少している。

■大型小売店舗の立地状況

	平成 20 年
市内大型小売店舗	21 店舗
中心市街地内 大型小売店舗	2 店舗
中心市街地比率	9.5%



[4] 都市機能の集積のための事業等

中心市街地への都市機能集積を図るため、以下の事業を行う。

①市街地の整備改善のための事業

- ・ 歴史のみち整備事業
- ・ 上池歴史公園整備事業
- ・ 交通安全施設設置事業
- ・ 駅周辺整備事業

②都市福利施設を整備する事業

- ・ 歴史遺産展示施設整備事業
- ・ まちかど情報センター運営事業
- ・ 民間事業者との連携による子育て支援機能導入事業

③まちなか居住の推進のための事業

- ・ 賃貸住宅ストック活用事業
- ・ 駅周辺整備事業

④商業の活性化のための事業

- ・ 大規模小売店舗立地法の特例区域設定の要請
- ・ 地元農産物直売所事業
- ・ 貸し店舗バンク設置事業