

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成28年1月
石岡市（茨城県）

全体総括

○計画期間；平成21年12月～平成27年11月（6年）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

本市は、平成21年12月以降、認定基本計画の2つの目標像である「生活支援機能が享受でき、快適で安心した暮らし」と「個性的な商業の活性化に加え歴史的資源を生かした、様々な人々が行き交う賑わい」の実現を目指し、各事業を実施した。

特に、特産品である果樹をはじめとした農産物を活かした「農産物直売所」や「石岡スイーツプロジェクト（石岡カフェ）」は、オープンして1カ月後の東日本大震災および福島第一原子力発電所事故の影響による風評被害等により厳しい運営状況となっていたが、営業を継続しつつ集客努力を続けた結果、徐々に来店者数が回復傾向にある。また、登録文化財制度推進事業等にて整備された、看板建築を中心とする石岡の街並みがメディア等に度々取り上げられるなど、中心市街地の新たな賑わい創出の効果は歩行者通行量に表れている。

また、歴史と文化といった地域資源を活かした観光振興事業（まち蔵藍運営事業・石岡のおまつり等）の取り組みにより、観光集客は増加傾向にある。

また、駅周辺整備事業（駅舎改築・ターミナル整備・自由通路および駅前広場整備）は順調に進捗しており、平成27年度中の完成が見込まれることや賃貸住宅ストック活用事業の取り組みなどが進められているが、中心市街地の人口減少に歯止めをかけるには至っていない状況である。

一方、中心市街地エリア内に新たに民間による宿泊施設が開業するなど、複次的ににぎわい創出につながる動きもみられている。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2.における選択肢の理由）

「居住人口」については、経済状況の悪化や東日本大震災の影響により、「駅周辺整備事業」における民間住宅及び公共住宅に係る事業が未実施という状況となっており、目標達成には至っていない。

こういった状況の中で、「賃貸住宅ストック活用事業」は着実に進捗し、予定戸数を上積みする状況もあり、居住者人口の確保に一定の成果を上げている。

「歩行者通行量」については、予定していたテナントミックス事業のうち石岡スイーツプロジェクト・地元農産物直売所事業の2店舗を開設したものの、経済状況の悪化や東日本大震災の影響により業況が振るわず改善に努めている状況であり、目標達成には至っていない。

上記2店舗の来客数については徐々に改善傾向にあり、平成25年度以降は歩行者通行量の回復が見られ、現在は基準年と同様の水準まで持ち直しつつある。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ① かなり活性化が図られた
- ② 若干の活性化が図られた
- ③ 活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④ 活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

基本計画策定当時とは、地域環境が変化しており、全ての事業に着手しているわけではないが、計画事業の検証を行い、第二期計画の方向付けをすることとなっている。

また、協議会には石岡市の副市長も参画しており、総会、協議会を開催するとともに、事務レベルでの協議を不定期に開催し、事業内容を検討するなど密接な連携をして取り組むことができた。併せて第三セクターのまちづくり会社である（株）まち未来いしおかの事業を支援し、中心市街地の賑わいづくりに寄与することができたと考えている。

さらに、年に1回、3月に交通量調査を実施しており、結果を見ると歩行者等の数値は回復しつつあり、基本計画事業の成果が少しずつ表れていると評価している。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

- ① かなり活性化が図られた
- ② 若干の活性化が図られた
- ③ 活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④ 活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

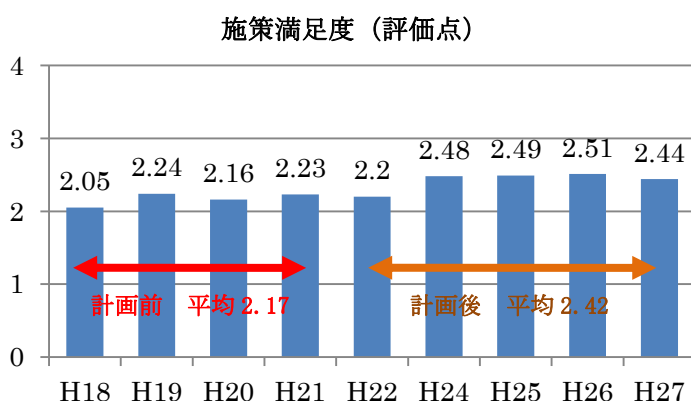
石岡市市民満足度調査

調査日：平成21年3月～平成27年8月

調査方法：市民4,000人を無作為抽出しアンケートを郵送

計画期間前後で、「商業の活性化・中心市街地の活性化」における市民満足度は、計画実施前の平均が2.17であるのに対し、計画実施後は2.42となるなど、若干の改善がみられた。

〈「商業の振興・中心市街地の活性化」の施策満足度〉



（5段階評価を段階に応じた配点により数値化）
数値化の例

例：

評価	回答数	構成比	配点	評価点
(1) 不満である	198	16.2%	1	/
(2) やや不満である	290	23.8%	2	
(3) どちらともいえない	538	44.1%	3	
(4) やや満足である	83	6.8%	4	
(5) 満足である	16	1.3%	5	
分からない・無回答	94	7.8%	-	
計	1,219	100%	-	2.49

$$\frac{(198 \times 1) + (290 \times 2) + (538 \times 3) + (83 \times 4) + (16 \times 5)}{(1,219 - 94)} \approx 2.49$$

中心市街地の活性化に関するアンケート

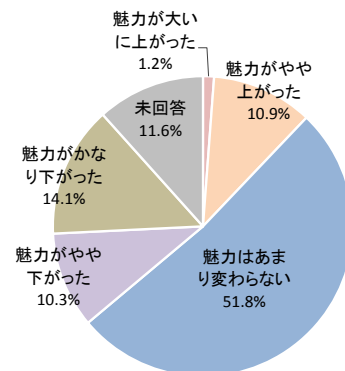
調査日：平成26年11月29日～12月19日

調査方法：市民3,000名を年齢階層・居住地を考慮して無作為抽出しアンケートを郵送

中心市街地の活性化に関する市民アンケートによると、中心市街地の魅力の変化について、「魅力はあまり変わらない」と回答した人が51.8%となっており、市民の目からは取り組み事業の効果が表れていないと捉えている。

<5年前（平成21年）と比較した中心市街地の魅力の変化>

1. 魅力が大いに上がった	10
2. 魅力がやや上がった	92
3. 魅力はあまり変わらない	436
4. 魅力がやや下がった	87
5. 魅力がかなり下がった	119
未回答	98
総計	842



6. 今後の取組

前計画の取組みを継続していくことが重要である。

とくに実施事業について継続的に認知度を高めていき、実感できる活性化施策に取り組むことが必要であると考えられる。

今後は、計画の成果と課題を整理し、独自に「中心市街地活性化基本計画（第2期）」を策定し、景観整備による魅力創造（石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業等）や、テナントミックス事業の強化による「賑わいの導線づくり」（まちなかアンテナショップ検討事業等）などに加え、観光振興計画との連携による来街者・交流者人口の増加などに取り組んでいく。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
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	4,850人 (H21)	4,880人 (H26)	4,613人	H27.3	<u>c</u>
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	歩行者通行量	2,644人 (H20)	2,780人 (H26)	2,629人	H27.3	C

注) 達成状況欄 (注：小文字の a, b, c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えること

ができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値は超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

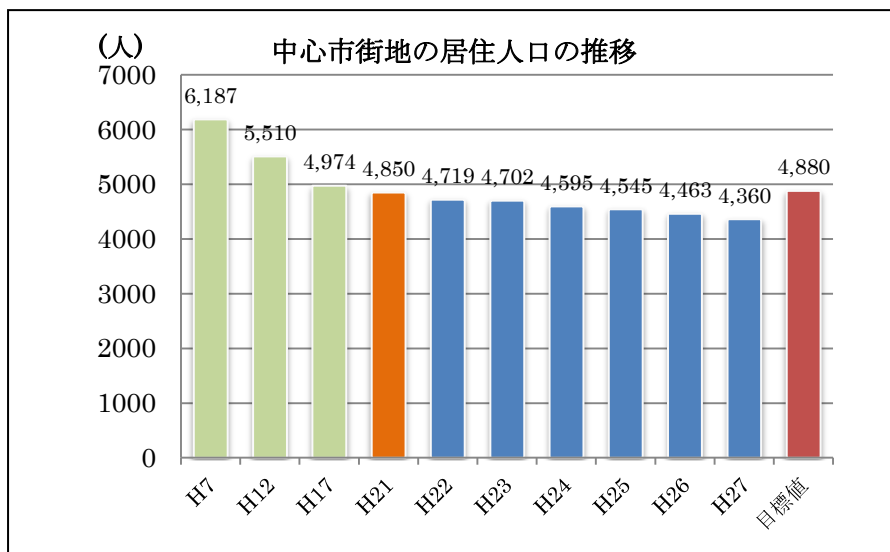
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

「中心市街地の居住人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P55～P57 参照

1. 調査結果の推移



年度	人
H21	4,850 (基準年値)
H22	4,719
H23	4,702
H24	4,595
H25	4,545
H26	4,463
H27	4,360
(目標値)	4,880

※調査方法：平成 17 年までは国勢調査，平成 21 年からは常住人口

※調査月：毎年度 3 月末時点調査，4 月取りまとめ

※調査主体：石岡市

※調査対象：中心市街地内居住者

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 賃貸住宅ストック活用事業（石岡市）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業） H23～
事業開始・完了時期	H21～ 【実施中】
事業概要	都市インフラ等の中心市街地の持つ良好な住環境に着目し，一定数以上の空き住戸のある民間賃貸住宅ストックを活用した良質な住宅の供給を行う。
目標値・最新値	(目標値) 56人 (最新値) 44人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	配慮が必要な世帯への家賃補助を行ったことから入居達成につながっているが，退出世帯もあったため。
計画終了後の状況（事業効果）	中心市街地の居住者人口の確保に貢献している。
賃貸住宅ストック活用事業の今後について	引き続き追加認定物件を増やすなど，継続実施する。

②. 特定施設入居者生活介護事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H21～ 【実施中】
事業概要	中心市街地に一般型特定施設入居者生活介護施設を開設する

	ことにより、中心市街地における定住人口の確保に寄与する。
目標値・最新値	(目標値) 92人 (最新値) 76人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	特定施設入居者生活介護施設の開設は当初の予定通り行われたが、満床化には至っていない。
計画終了後の状況(事業効果)	中心市街地の居住者人口の確保に貢献している。
特定施設入居者生活介護事業の今後について	継続して一般型特定施設入居者生活介護施設の運営を行う。

③. 駅周辺整備事業<公共住宅>(石岡市)

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H22~H26 【未】
事業概要	駅東側に公共住宅施設等を整備することにより、交通結節点の機能を強化し、中心市街地における定住人口の確保に寄与する。
目標値・最新値	(目標値) 252人 (最新値) 0人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	厳しい経済動向や市の財政上の問題等により実現に至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	未着手のため効果を得られず。
駅周辺整備事業の今後について	駅周辺整備事業(駅舎の整備やBRTターミナル整備など)が平成27年度末に完了することから、交通結節機能の向上などの整備効果を踏まえ、新たなニーズを掘り起こしながら、既存の形態にとらわれない様々な形での、民間活力を生かした整備手法を検討する。

④. 駅周辺整備事業<民間住宅>(民間事業者)

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H22~H26 【未】
事業概要	駅東側に民間住宅地等を整備することにより、市の玄関口にふさわしい駅前の居住環境を充実することで定住人口の確保に寄与する。
目標値・最新値	(目標値) 84人 (最新値) 0人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	厳しい経済動向や入居者の需要が不透明なことなどの要因により実現に至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	未着手のため効果を得られず。
駅周辺整備事業の今後について	駅周辺整備事業(駅舎の整備やBRTターミナル整備など)が平成27年度末に完了することから、交通結節機能の向上などの整備効果を踏まえ、新たなニーズを掘り起こしながら、既存の形態にとらわれない様々な形での、居住者増に結びつく民間活力の誘導策を検討する。

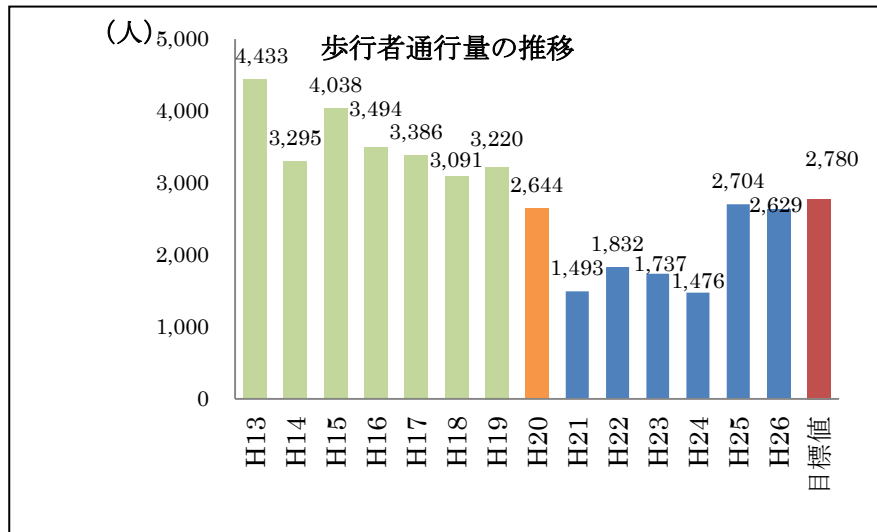
3. 今後について

駅周辺の整備による玄関口の機能向上が図られることから、その整備効果を民間供給住宅の整備等に結び付けるべく引き続き民間活力の導入に努めていく。

また、賃貸住宅ストック活用事業の拡充を図るとともに、市で取り組む各種住居系施策において中心市街地エリアの対象者への上乗せを図るなど、まちなか居住促進策の調査・研究を進め、中心市街地の居住人口の増加に向けて取り組みを進めていく。

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P58～P63 参照

●調査結果の推移



年度	人
H20	2,644 (基準年 値)
H21	1,493
H22	1,832
H23	1,737
H24	1,476
H25	2,704
H26	2,629
(目標値)	2,780

※調査月：毎年度3月末時点調査，4月取りまとめ
(H23は東日本大震災の影響により9月に実施)

※調査主体：石岡商工会議所・石岡市

※調査対象：中心市街地の3地点

(駅前通り：府中1-2-32・中町通り：国府3-2-2・香丸通り：府中1-4-13)

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 石岡スイーツプロジェクト (榊まち未来いしおか)

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商店街等活性化支援事業費補助金 H22～
事業開始・完了時期	H22～ 【実施中】
事業概要	テナントミックス事業の一環として、石岡で四季折々生産されるスイーツを題材としたアンテナショップを設置し、試作・開発されたスイーツの販売やイベント等を実施する。
目標値・最新値	(目標値) 2,780人 (最新値) 2,629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	石岡市はフルーツの生産が盛んなことを背景に、地産地消と地域のブランディングへの訴求が女性や若者に人気のスイーツという形で実現し、歩行者通行量の増加には一定の効果があったが、目標値には達しなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	平成23年2月に開設後、商店街と連携を図りながらイベント等にも取り組んできたが、直後に発生した東日本大震災の影響等により厳し

	い運営状況となっている。その後は継続した集客努力により、徐々に来店者数が増加している。
石岡スイーツプロジェクトの今後について	石岡カフェの営業を継続する。 店舗の運営については事業主体のみならず市民等を加えた横断型プロジェクトチームを設置しより効果的な経営に努める。

②. 地産地消レストラン事業（㈱まち未来いしおか）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H22～ 【未】
事業概要	テナントミックス事業の一環として、地元農産物を利用した地産地消レストランを設置し、地産地消をテーマとしたメニューの提供を行う。
目標値・最新値	(目標値) 2,780人 (最新値) 2,629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	石岡スイーツプロジェクト「石岡カフェ」と別店舗でのレストランの開設を目指し、事業の収益性・実現性を精査し検討を進めてきたが、事業の担い手の不在などを要因として実現に至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	未着手
地産地消レストラン事業の今後について	事業手法の見直しを進め、各事業と連携しながら実現化に向けて取り組んでいく。

③. 「いしおか恋瀬姫」ブランド事業（石岡商工会議所・㈱まち未来いしおか）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H22～ 【実施中】
事業概要	石岡の逸品等を「石岡恋瀬姫」という統一オリジナルブランドに位置づけ、商品の付加価値を高めるとともに、市内商品の統一イメージの定着を図り、オリジナルブランド商品の開発を行う。
目標値・最新値	(目標値) 2,780人 (最新値) 2,629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	まちに由来するキャラクター展開として、石岡の歴史的背景を活かして市民の関心を高めたことにより、歩行者通行量の増加に相乗的な効果はあったが、目標値には達しなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	「いしおか恋瀬姫」の商標登録、「石岡カフェ」「農産物直売所」等で販売する商品への恋瀬姫ラベル貼付、キャラクターグッズの商品化・販売、恋愛小説「いしおか恋瀬姫物語」の発刊などを継続して行い、石岡の歴史的背景を活かしながら市民の関心を高めている。
「いしおか恋瀬姫」ブランド事業の今後について	平成27年10月恋瀬姫が市のイメージキャラクターとなったことから、より積極的に市のイメージアップのために活用を図っていく。

④. 地元農産物直売所事業（㈱まち未来いしおか）

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商店街等活性化支援事業費補助金 H22～
事業開始・完了時期	H22～ 【実施中】
事業概要	テナントミックス事業の一環として、市内空き店舗を活用し、地元農家等との連携により地元農産物を取り扱う直売所を運営することにより、中心市街地及び郊外住民の生活機能の向上を図る。
目標値・最新値	(目標値) 2, 780人 (最新値) 2, 629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	石岡の農産物の販路拡大に寄与できることと、「高校生による農産物直売所事業」と連携するなど、広がりのある事業展開を行うことができたことにより、歩行者通行量の増加には一定の効果があったが、目標値には達しなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	平成23年2月9日に開設後、商店街と連携を図りながらイベント等にも取り組んできたが、直後に発生した東日本大震災の影響等により厳しい運営状況となっている。現在は、「高校生による農産物直売所事業」の連携や、中小企業基盤整備機構における中心市街地商業活性化診断・サポート事業を活用し、惣菜販売中心の運営形態としてリニューアルするなど、地元ニーズに合わせた見直しを図り集客効果を上げている。
地元農産物直売所事業の今後について	農家の野菜直売所を継続する。 店舗の運営については事業主体のみならず市内高校生の事業参画を継続しながらより効果的な経営に努める。

⑤. SY (Space of Youth) フロア活用事業 (株まち未来いしおか)

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H22～ 【未】
事業概要	テナントミックス事業の一環として、市内空きフロアを活用し、ダンス・バンド等の練習・発表の場として貸しスペースを提供することにより、幅広い年代の交流拠点 (Space of Youth=青春時代の場所) の形成を図る。
目標値・最新値	(目標値) 2, 780人 (最新値) 2, 629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	事業の収益性・実現性を精査し検討を進めてきたが、事業の担い手の不在などを要因として実現に至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	未着手
SY (Space of Youth) フロア活用事業の今後について	事業手法の見直しを進め、各事業と連携しながら実現化に向けて取り組んでいく。

⑥. まちかどギャラリーカフェ事業 (株まち未来いしおか)

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	H24～

時期	【実施中】
事業概要	テナントミックス事業の一環として、市内空き店舗を活用し、市所有の美術品等の展示を行うとともに、商業者と連携した喫茶サービスを提供することにより、憩いの場としての交流拠点の形成を図る。
目標値・最新値	(目標値) 2,780人 (最新値) 2,629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	県立石岡農学校(現:茨城県立石岡第一高等学校)で学生時代を過ごした石岡市ゆかりの切り絵作家である滝平二郎氏の作品展や石岡市の昭和時代の街並みの魅力に関連した作品展など、歩行者通行量の増加につながる本市の背景に特化したテーマでの取り組みを行ったが、目標達成には至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	下記展示会を開催 ・滝平二郎作品展(平成26年7月) / 来場者184名 ・石岡の昭和写真展(平成26年10月) / 来場者434名 ・石岡ゆかりの作家たち作品展(平成26年12月) / 来場者206名 ギャラリーの開催により中心市街地への集客効果に貢献している。また開催に向けた検討を通じ、中心市街地の営業店舗が協力して「まちなか美術館」を開催するなどの波及効果をもたらした。
まちかどギャラリーカフェ事業の今後について	引き続き、地元を含む近隣の芸術活動の発表の場を定例的に設けるなど、恒常的なギャラリーの開設を目指す。

⑦. BRT 整備事業(石岡市)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業と一体の関連社会資本整備事業) H23~H26
事業開始・完了時期	H21~ 【実施中】
事業概要	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)の導入を図り、運行定時性・速達性の向上を図り来街機会の創出を図る。
目標値・最新値	(目標値) 2,780人 (最新値) 2,629人
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	乗客数は順調に推移しているものの、駅に直結するターミナルの整備が完了していないことなどから初期推計値には達していない。
計画終了後の状況(事業効果)	バスターミナル整備完了後、石岡駅との交通結節機能が充実することとなる。
BRT 整備事業の今後について	整備に引き続き、利用促進に向けて取り組んでいく。

3. 今後について

テナントミックス事業を中心とした実施事業については、石岡スイーツプロジェクトや地元農産物直売所事業の推進や、現在はイベント開催により着手したまちかどギャラリーカフェの推進など、まちなかの回遊性を高める事業として着実に推進していく。

また、近年注目されている、登録文化財推進事業にて整備された看板建築等の印象的な街並みなど、歴史的資源を活かした観光振興策の調査・研究を進め、中心市街地の来街者の増加に向けて取り組みを進めていく。

