

自然・歴史が
息づく
コンパクトシティ
いしおか



石岡市都市計画 マスタープラン

平成 29 年 3 月

はじめに



石岡市は、筑波山ろくの豊かな里山や日本第二位の面積を誇る湖・霞ヶ浦を有するなど、自然溢れる地域であります。また、常陸国の国府として、古代の政治・文化の中心地として、さらには交通の要衝として栄えてきました。現在においても、周辺には常磐自動車道や北関東自動車道、茨城空港など交通に恵まれた立地条件にあり、石岡小美玉スマートインターチェンジや朝日トンネルの開通により、さらに人や物の行き来が盛んになっています。

一方、本市を取り巻く環境は、近年、全国的な社会・経済情勢から人口減少や少子高齢化，地域主権改革の推進，市民ニーズ・ライフスタイルの多様化など，大きく変化しております。

こうした現状を踏まえ，石岡市の進むべき方向性を示す「石岡かがやきビジョン」は，その将来構想「誰もがいきいきと暮らし輝くまち いしおか」を掲げています。それに基づき，このほど都市づくりの基本的な指針となる「都市計画マスタープラン」を策定しました。

本計画の実現に向け，市民，事業者，行政が協働により取り組んでまいります。また，市民誰もが心豊かに暮らせる安全で安心なまちづくりを目指してまいりますので，御理解と御協力をお願いいたします。

策定に当たり，多大なる御尽力を承りました都市計画審議会をはじめ，地区別懇談会やパブリックコメント等，様々な御意見をいただきました市民の皆様にご心よりお礼を申し上げます。

平成 29 年 3 月

石岡市長 今 泉 文 彦

石岡市都市計画マスタープラン

目 次

1 都市計画マスタープランの目的や位置付け

1 - 1	策定の背景と目的	1
1 - 2	制度の位置付け	2
1 - 3	都市計画マスタープランの役割	2
1 - 4	都市計画マスタープランの構成	3
1 - 5	計画の期間	3
1 - 6	策定体制	4
1 - 7	計画対象区域	5

2 都市づくりの現況と課題

2 - 1	都市現況の整理	9
2 - 2	上位関連計画の整理	28
2 - 3	都市づくりの課題	33

3 全体構想

3 - 1	都市づくりの理念と目標	41
3 - 2	将来都市構造	45
3 - 3	部門別方針	53

4 地区別構想

4 - 1	地区区分	69
4 - 2	石岡地区	70
4 - 3	府中地区	74
4 - 4	国府地区	78
4 - 5	城南地区	82
4 - 6	柿岡地区	86
4 - 7	園部地区	90
4 - 8	有明地区	94
4 - 9	八郷南地区	98

5 実現化方策

5 - 1	実現化方策の基本的な考え方	105
5 - 2	協働によるまちづくり	106
5 - 3	計画的な事業の推進と優先順位	108
5 - 4	多核連携型の都市構造の実現に向けて	110
5 - 5	都市計画マスタープランの進行管理と見直し	112

参考資料

1

都市計画マスタープランの目的や位置付け

1 都市計画マスタープランの目的や位置付け

1-1 策定の背景と目的

石岡市は、平成 17 年（2005 年）10 月 1 日旧石岡市と旧八郷町の合併に伴い、「石岡市」となりました。

平成 20 年度に策定した「都市計画マスタープラン」は、目標年次である平成 28 年度を迎え、本市は、新たなステップに進むことが求められるとともに、そのための指針を示す必要が出てきました。

特に、旧石岡市と旧八郷町で市街地が分散しており、今後、一つの都市として地区の個性をいかしながら、さらに連携を強化していくとともに、共通の目標を掲げながら新たな都市計画マスタープランの策定が必要となっています。

一方、全国的に少子化・超高齢社会や人口減少社会を迎え、深刻化する環境問題や大規模な自然災害への対応等も必要となっています。

このように、本市を取り巻く状況は大きく変化しており、社会経済の低成長下での都市計画を進めていくことがテーマとなり、拡散型都市構造から既成市街地の再整備による集約型都市構造への転換等、新たなまちづくりが求められています。

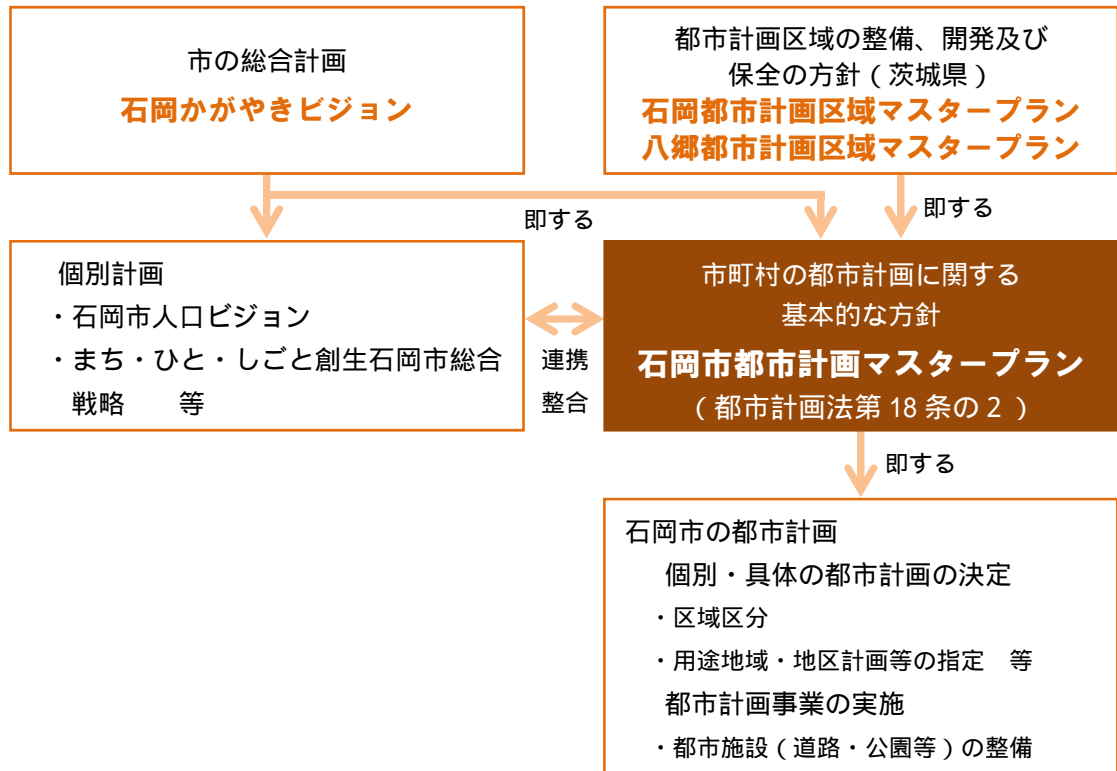
都市計画マスタープランは、こうした局面を的確に捉え、安全・安心で快適なまちづくりを進めるため、本市の将来像や目標、都市計画にかかわる基本的な方針を定めることを目的とします。

また、都市計画マスタープランは、市民と行政との協働のまちづくりを誘導していくための羅針盤としての役割を示すものです。

1-2 制度の位置付け

石岡市都市計画マスタープランは、本市の総合計画や茨城県が定める都市計画区域マスタープランに即しながら定めるものです。

石岡市都市計画マスタープランの体系



1-3 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

本都市計画マスタープランには、次に示す役割があります。

1) 都市の将来像

都市の現状や市民の意向を踏まえ、都市全体や地区別の望ましい将来都市像、都市づくりの基本的な方針を明確にします。

2) 本市の都市計画の方針

将来像を実現する手段として、都市計画の決定及び変更等の方針を示します。

3) 都市計画の整合性・総合性の確保

土地利用や都市施設等の個々の都市計画を相互に調整することで、都市計画の整合性や総合性を確保します。

4) 市民の理解・具体の都市計画の合意形成

都市計画の目標を市民に分かりやすく示すことで、将来都市像の実現に向けて推進する各種の都市計画事業に対する市民の理解を深める役割があります。

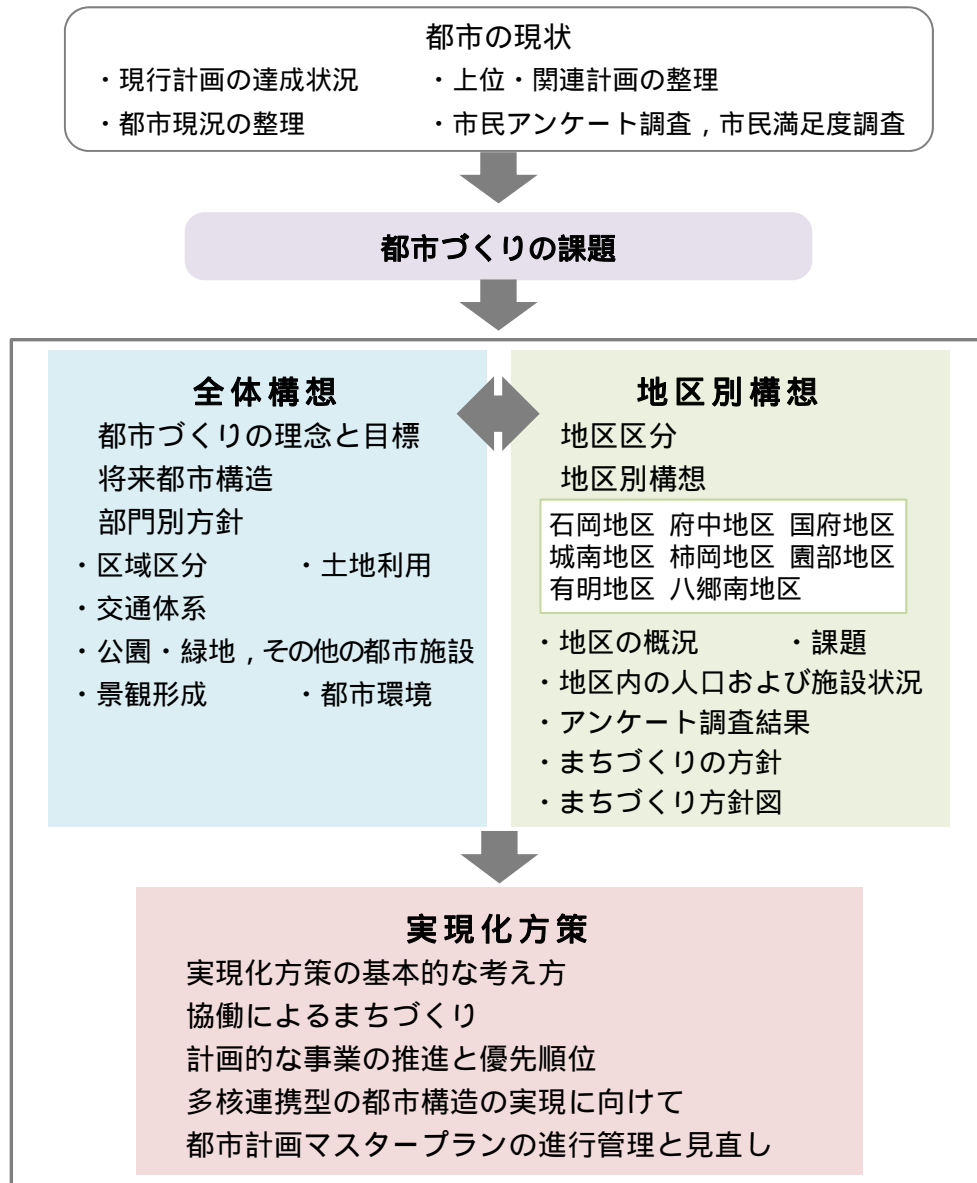
1-4 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、『全体構想』と『地区別構想』、『実現化方策』の三つの柱で構成します。

『全体構想』は、都市づくりの目標とまちの骨格を表す将来都市像を定めるとともに、土地利用や都市施設等に関する部門別の方針を定めます。

『地区別構想』は、全体構想を受け、市内を八つの地区に区分し、地区の実情や特性に応じた地区の将来像や土地利用、交通体系等の整備方針を定めます。

また、各地区の個性や特性、市民意向をいかしたきめ細かなまちづくりを推進していくために『実現化方策』を示します。



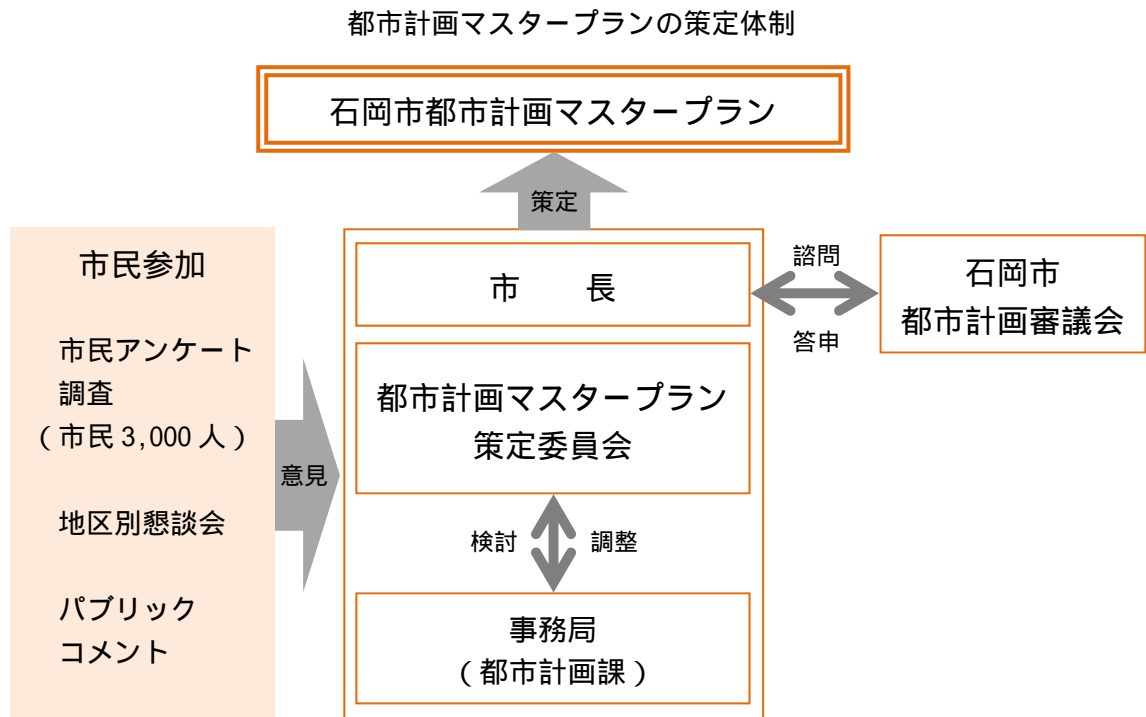
1-5 計画の期間

計画の期間は、平成 29 年度（2017 年度）から、概ね 20 年後の平成 48 年度（2036 年度）とします。

なお、計画は土地利用や都市計画にかかわる情勢の変化、市民のまちづくりに関する意向の変化等に合わせ、適宜見直しを図る方針とします。

1-6 策定体制

石岡市都市計画マスタープランの策定に当たり、市民アンケート調査・地区別懇談会などにより、市民の意向を把握しながら、次の体制に基づき策定しました。



1-7 計画対象区域

市町村マスタープランは、市町村が定める都市計画の基本方針であることから、市全域(215.53 km²)を対象とします。

地区別のエリアは、旧中学校区を基本とし、八つの地区に区分して検討を行います。



2

都市づくりの現況と課題

2 都市づくりの現況と課題

2-1 都市現況の整理

1) 位置・地勢

本市は、茨城県のほぼ中央に位置し、面積は215.53 km²で、市域の北西部に連なる筑波山系から南部の市街地にかけてなだらかな丘陵地が広がり、平地に至る、変化に富んだ地形を形成し、美しい景観にも恵まれています。

また、広大な霞ヶ浦を臨み、そこに注ぐ恋瀬川、園部川があり、豊かな水にも恵まれています。

交通環境としては、首都圏から東北地方を結ぶ常磐自動車道、国道6号、JR常磐線が南北に貫いており、交通条件の良さが、住民生活はもちろん、企業誘致やビジネス立地上優位となっています。

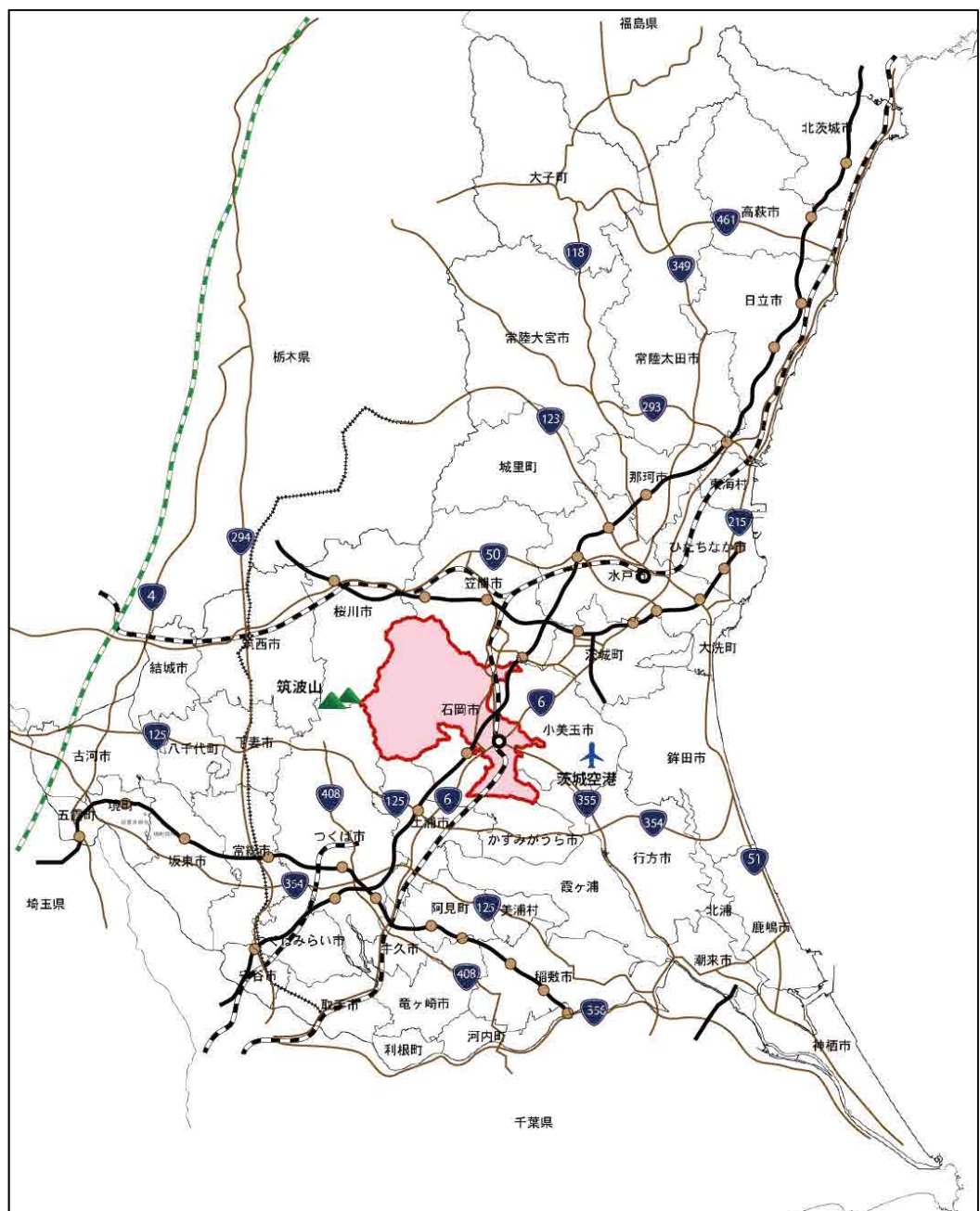


図 石岡市の位置

2) 歴史

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ました。

古代には東国最大級の前方後円墳が築かれ、中世から近代にかけては、水運をい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ました。

奈良時代には国府が置かれ、常陸国分寺・常陸国分尼寺が建立される等、常陸国の政治・文化の中心地として栄えました。

また、古くから交通の要衝としても栄え、江戸時代には水戸街道の宿駅である府中宿のほか、霞ヶ浦や恋瀬川等に舟運が開かれ、高浜港からは、米のほかに酒、醤油、炭、薪、材木等が積み出されていました。

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、霞ヶ浦の水運と合わせ、水陸交通の要衝として栄えました。

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等、陸上輸送が活発になりました。

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町村に分かれていましたが、市制町村制の施行に伴い3町9村となり、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ました。

本市には、中心市街地の近代建築物（看板建築等）に代表される建築物の他、常陸国分寺、常陸国分寺尼寺（いずれも国指定文化財）の建立等、歴史性の高い建造物が数多く存在しています。また、有形・無形文化財も数多く指定されています。

	指定区分	指定文化財名
国指定	特別史跡	常陸国分寺跡，常陸国分尼寺跡
	史跡	舟塚山古墳，佐久良東雄旧宅，常陸国府跡
	建造物	善光寺楼門
県指定	史跡	石岡の一里塚，府中愛宕山古墳，山縣大弐の墓，瓦塚，丸山古墳
	有形(建造物)	石岡の陣屋門，西光院本堂
	天然記念物	球状花崗岩，佐久の大スギ
市指定	史跡	佐自塚古墳，柿岡城址，片野城址，府中城の土塁，常陸大掾氏墓所 常陸府中藩主松平家墓所，旧光安寺「虚無僧」の墓碑，岩谷古墳 茨城廃寺跡
	有形(建造物)	旧千手院山門，都々一坊扇歌堂，盛賢寺阿弥陀堂，若宮八幡神社本殿 高浜神社本殿・拝殿（附絵馬・2面），常陸国総社宮本殿
	名勝	大覚寺庭園，鳴滝
	天然記念物	太田のイヌグス，須釜のイトヒバ，中山のゴヨウマツ，姫春蟬の生息地 上青柳の大ヤマザクラ

表 指定文化財

3) 人口・世帯数

(1) 人口・世帯数

平成 27 年の国勢調査の人口は 76,020 人で、平成 7 年をピークに減少傾向にあります。

一方、世帯数は 27,288 世帯で、一貫して増加傾向にあります。

また、平均世帯人員は、2.79 人で、核家族化や一人世帯が増加していることが伺えます。

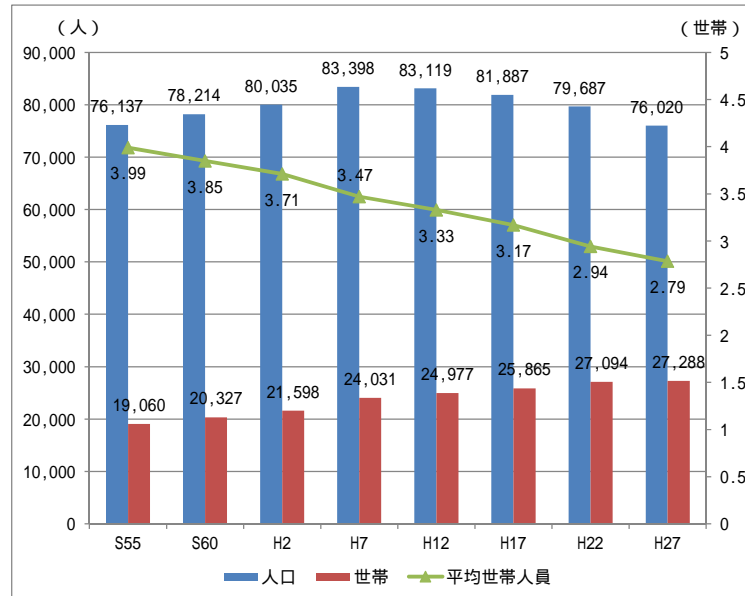


図 人口・世帯数の推移 (資料：平成 27 年国勢調査)

(2) 人口動態

本市の人口動態をみると、自然動態(出生・死亡)は、出生は 500 人程度で減少傾向、死亡は 900 人程度でやや増加傾向で推移しています。

社会動態(転入・転出)は、平成 24 年では転入が転出を上回っていますが、それ以外は転出が上回り、流出傾向にあります。

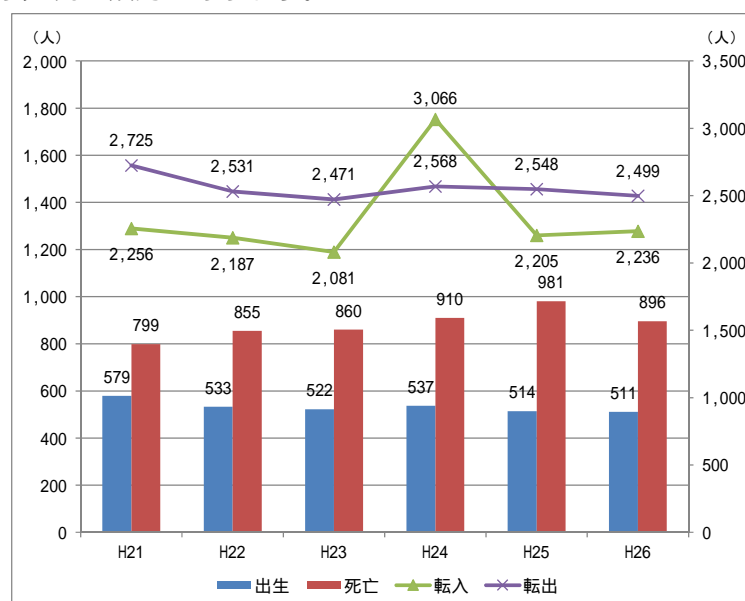


図 人口動態 (資料：平成 26 年、27 年統計いしおか)

(3) 人口密度

人口密度の分布状況を見ると、ほとんどが石岡地域の市街化区域に集中しています。特に、南台、旭台、東光台、ばらき台等、宅地開発が行われている地区で密度が高くなっています。

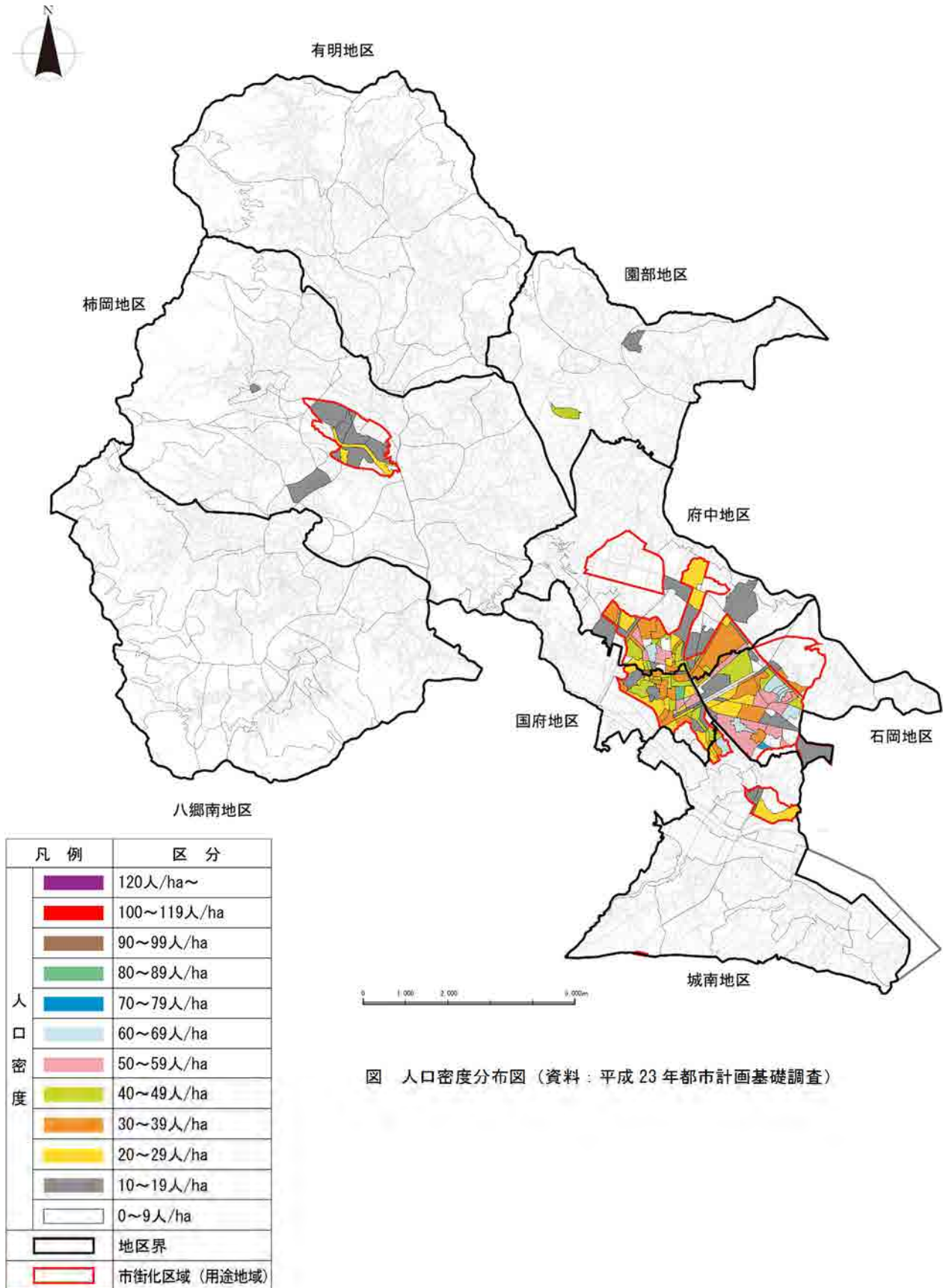


図 人口密度分布図 (資料：平成 23 年都市計画基礎調査)

(4) 年齢別人口

年齢別人口は、年齢3区分別人口（年少人口・生産年齢人口・老年人口）でみると、15歳未満の年少人口は1万人を切っており（8,622人）、15～64歳の生産年齢人口では5万人（44,542人）を切る一方で、65歳以上の老年人口は22,330人と、2万人を超えています。

3区分の割合は、年少人口が11.4%、生産年齢人口が59.0%、老年人口が29.6%であり、少子化、高齢化が進行していることがわかります。

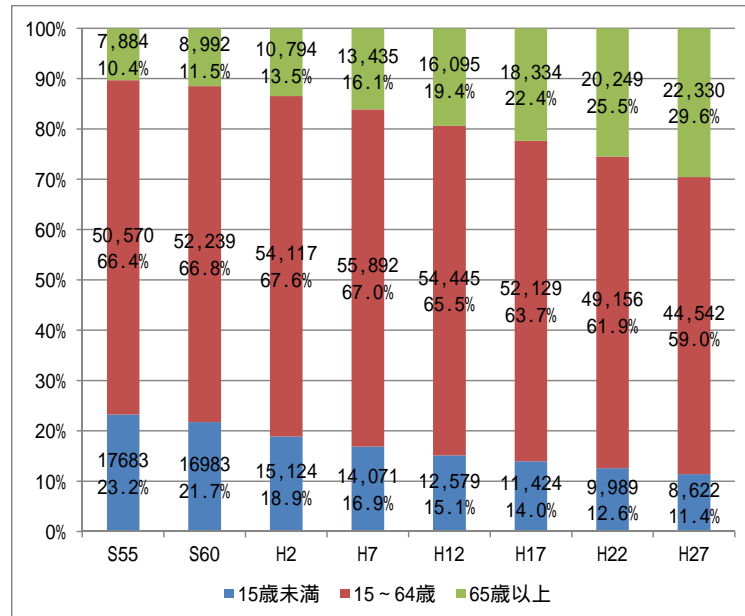


図 年齢3区分別人口（資料：平成27年国勢調査）

(5) 昼夜間人口

夜間人口は、平成7年の83,398人から平成22年には79,687人に減少しています。

昼間人口も同様に、平成7年の77,230人から平成22年には72,466人に減少しています。

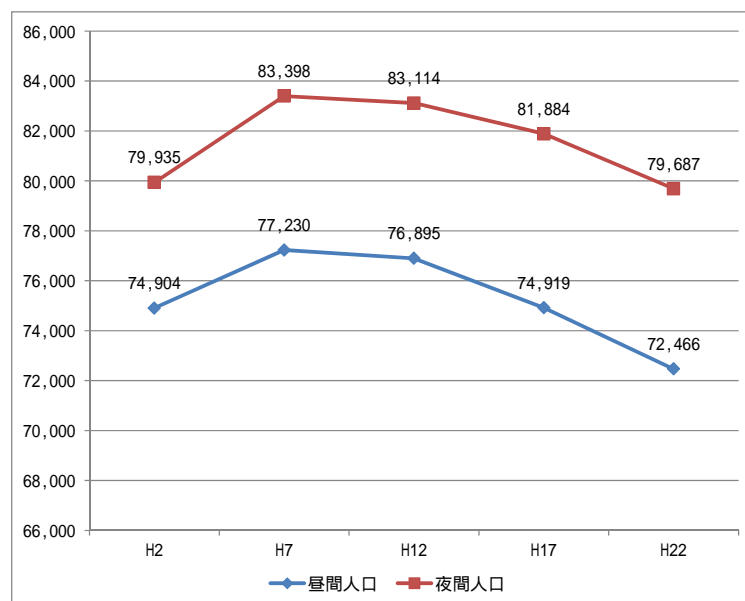


図 昼夜間人口の推移（資料：平成27年国勢調査）

4) 産業

(1) 産業構造

平成22年の、本市で働く就業人口割合は、第1次産業が8.7%、第2次産業が30.4%、第3次産業が61.0%となっています。

昭和60年以降の推移をみると、第1次産業、第2次産業は年々減少し、第3次産業が年々増加しています。

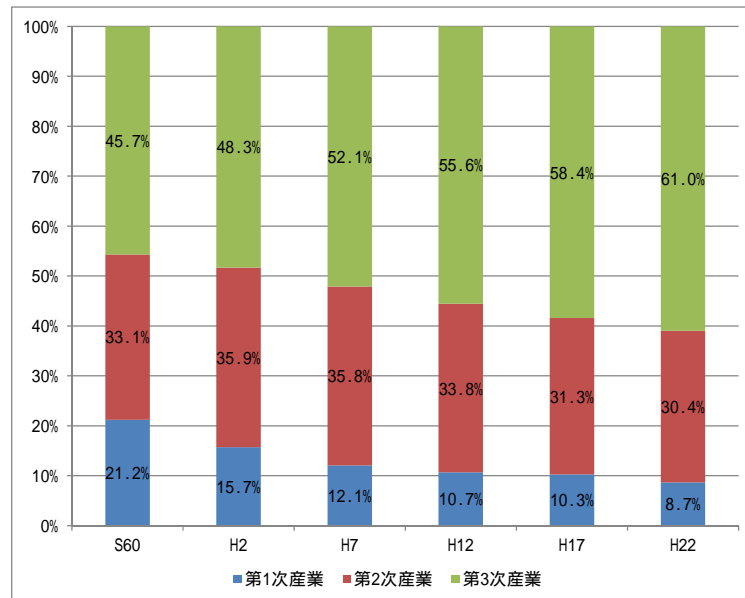


図 産業別就業人口の推移 (資料：平成27年国勢調査)

(2) 農業

本市は、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いかし、米、野菜、果物等、幅広い農業生産が行われています。

しかし、農業従事者の高齢化や後継者不足により、農業就業人口は減少の一途をたどり、経営耕地面積も減少しています。

また、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ます。

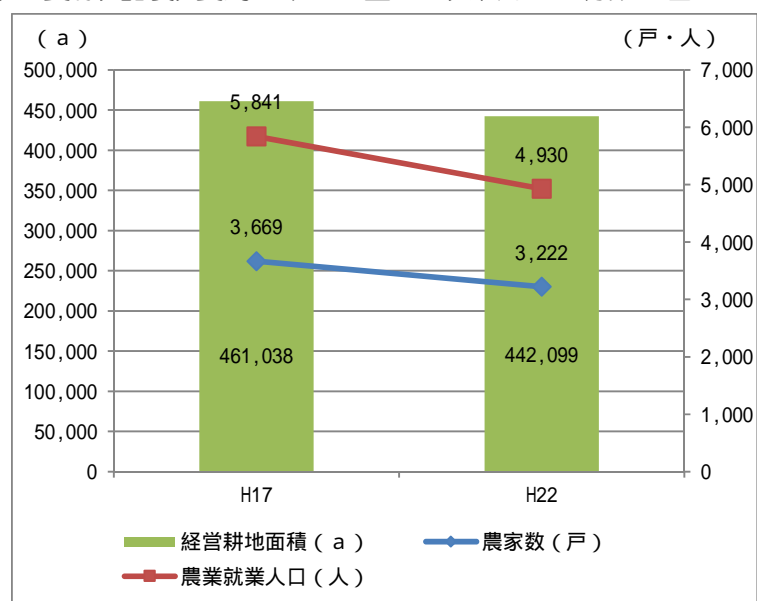


図 農家数・経営耕地面積・農業就業人口の推移 (資料：平成27年度統計いしおか)

(3) 工業

本市は、工業団地等への企業進出等も盛んで、製造業は地域産業の一つの核となっています。

近年は、企業による製造拠点の海外移転や景気の悪化等の影響を受け、製造品出荷額は減少傾向にありましたが、平成25年はやや持ち直し、約252億円となっています。

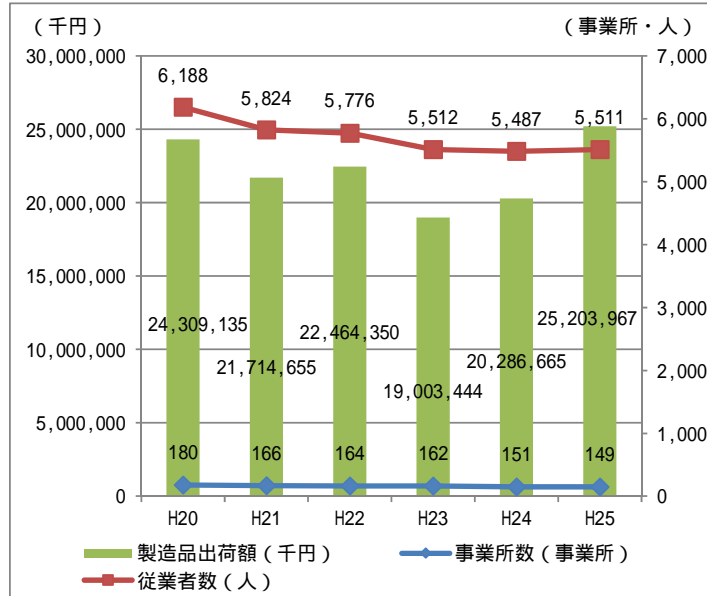


図 製造業事業所数・従業員数・製造品出荷額の推移 (資料：平成27年度統計いしおか)

(4) 商業

商業統計調査では、平成19年に売場面積が著しく増加し、合わせて、商店数や従業員数も増加していますが、その後は減少傾向にあります。

年間小売販売額は平成26年には725億円となり、多少の増減はありますが、減少傾向にあります。

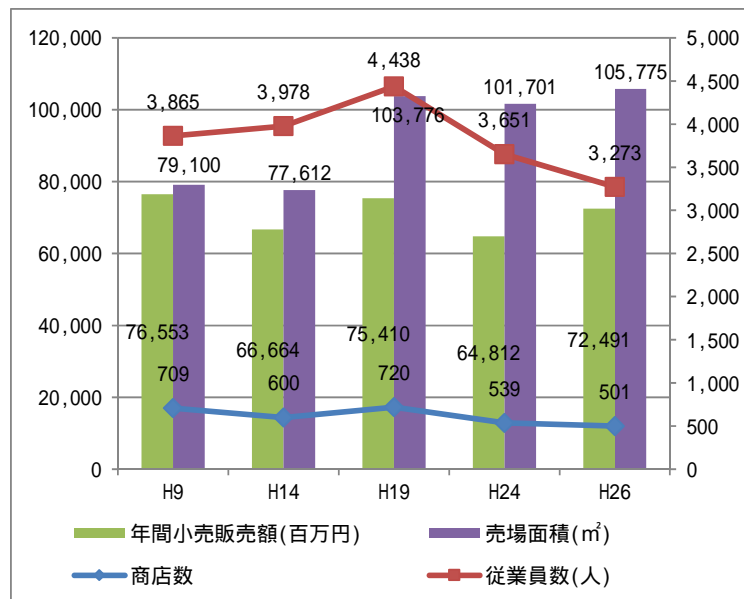


図 年間小売販売額・売場面積・商店数・従業員数の推移

(資料：平成9年，14年，19年，26年商業統計調査・平成24年経済センサス)

(5) 観光

本市は、吾国山、水郷筑波国定公園に属する筑波山系、霞ヶ浦等の豊かな自然や常陸国分寺や遺跡、看板建築をはじめとした歴史・文化資源等、多くの観光資源に恵まれています。また、観光果樹園や朝日里山学校等体験型の施設があります。

本市における観光入込客数は、微増ながらも増加傾向にあり、平成26年には、茨城県フラワーパーク約18万人、やさと温泉「ゆりの郷」約20万人、常陸風土記の丘約15万人と、多くの観光客が訪れています。

また、筑波山系におけるグリーン・ツーリズムやスカイスポーツ、霞ヶ浦でのマリンスポーツ、地域資源をいかした拠点づくり等、新たな展開も期待されます。

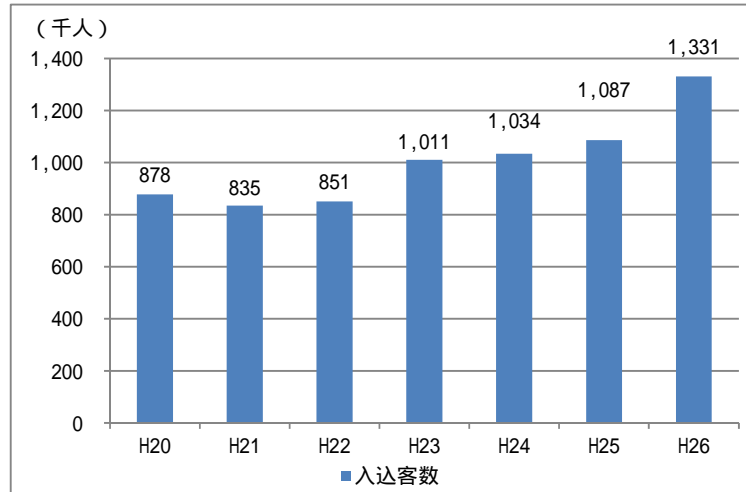


図 観光入込総数 (資料：平成26年度観光客動態調査報告)

(注：平成23年度より入込数の計測が年度ベースから暦年ベースに変更)

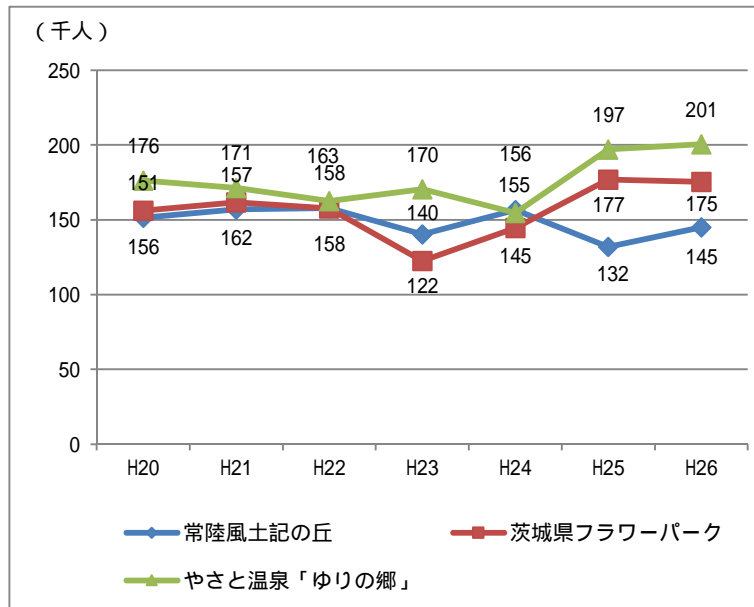


図 観光施設の利用状況 (資料：平成26年、27年統計いしおか)

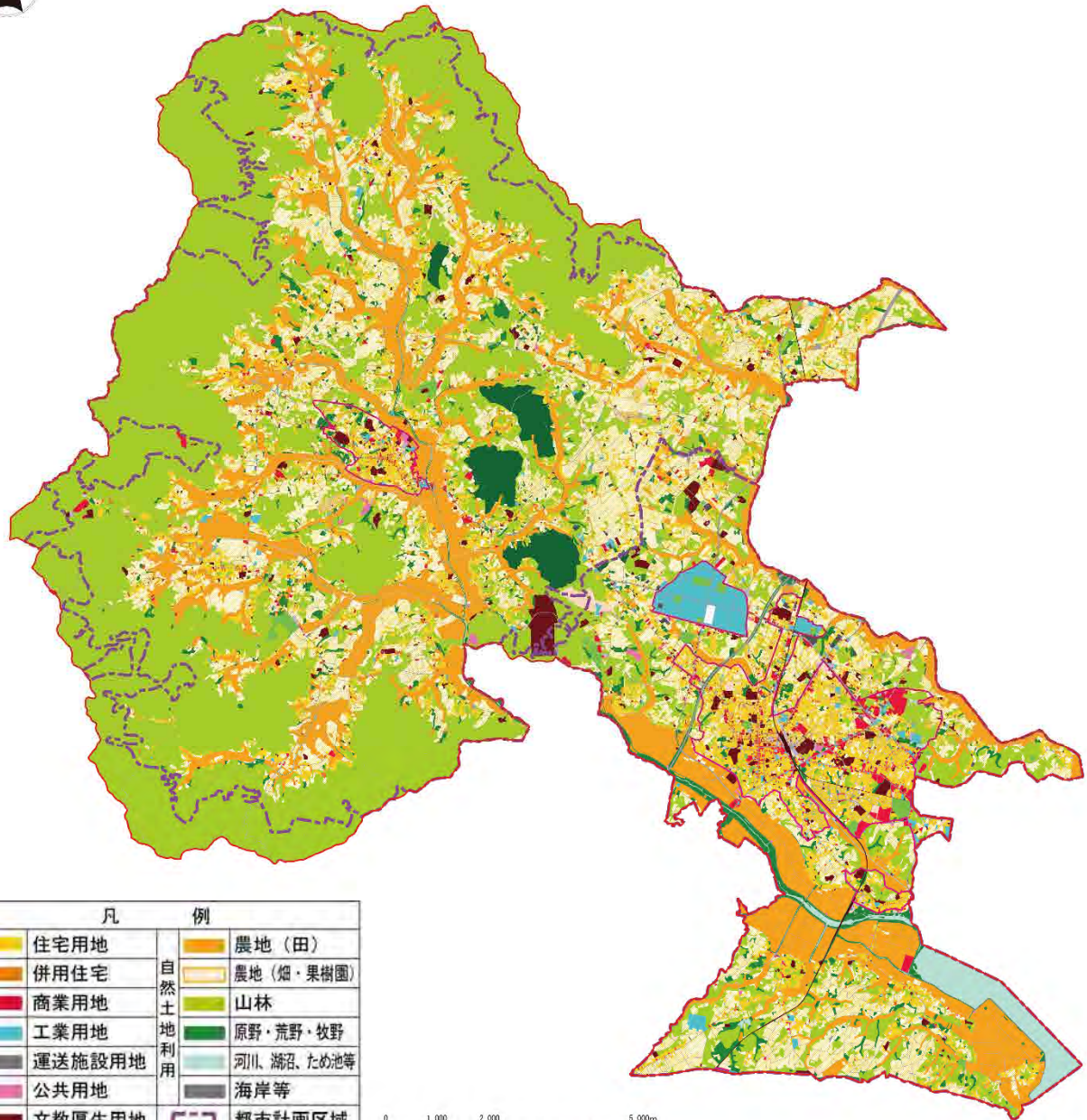
5) 土地利用

(1) 土地利用現況

本市の土地利用現況は、農地・山林等の自然的土地利用が、市全域の約 80%を占め、宅地や道路等の都市的土地利用が約 20%となっています。

石岡地域では、鉄道駅(石岡駅)を中心に市街地が広がり、市街地の北側(半ノ木地区)には工業団地が位置している等、主に都市的土地利用が主体となっています。

八郷地域は、市街地は柿岡地区周辺のみで、筑波山からの丘陵地帯が広がり、山林・農地等、自然的土地利用が中心となっています。



凡 例	
住宅用地	農地(田)
併用住宅	農地(畑・果樹園)
商業用地	山林
工業用地	原野・荒野・牧野
運送施設用地	河川、湖沼、ため池等
公共用地	海岸等
文教厚生用地	都市計画区域
公園・緑地・公共空地	市街化区域(用途地域)
その他の空地	
ゴルフ場	
道路用地	
鉄道用地	
駐車場用地	

図 土地利用現況図(資料:平成 28 年都市計画基礎調査)

(2) 法規制状況

本市は、八郷地域の一部の国有林を除いた部分が都市計画区域となっていますが、石岡都市計画と八郷都市計画の二つの都市計画が定められています。

石岡地域では、石岡都市計画により、区域区分が定められており、市街化区域と市街化調整区域が定められています。また、特別用途地区（地域共生型工業地区）が4箇所、地区計画が1箇所（南台地区）、既存集落の維持・保全のための区域指定も定められています。

一方、八郷地域では、八郷都市計画により、市街化の促進や抑制すべき地域の区分はなく、柿岡地区に用途地域が定められ、それ以外は、特定用途制限地域として「自然景観保全地区」と「田園居住地区」の二つに区分し、住環境の保全等の観点から建築物の規制を行っています。また、建築協定が1箇所（パセオパルケ八郷）あり、地域の特性に合わせたまちづくりが進められています。

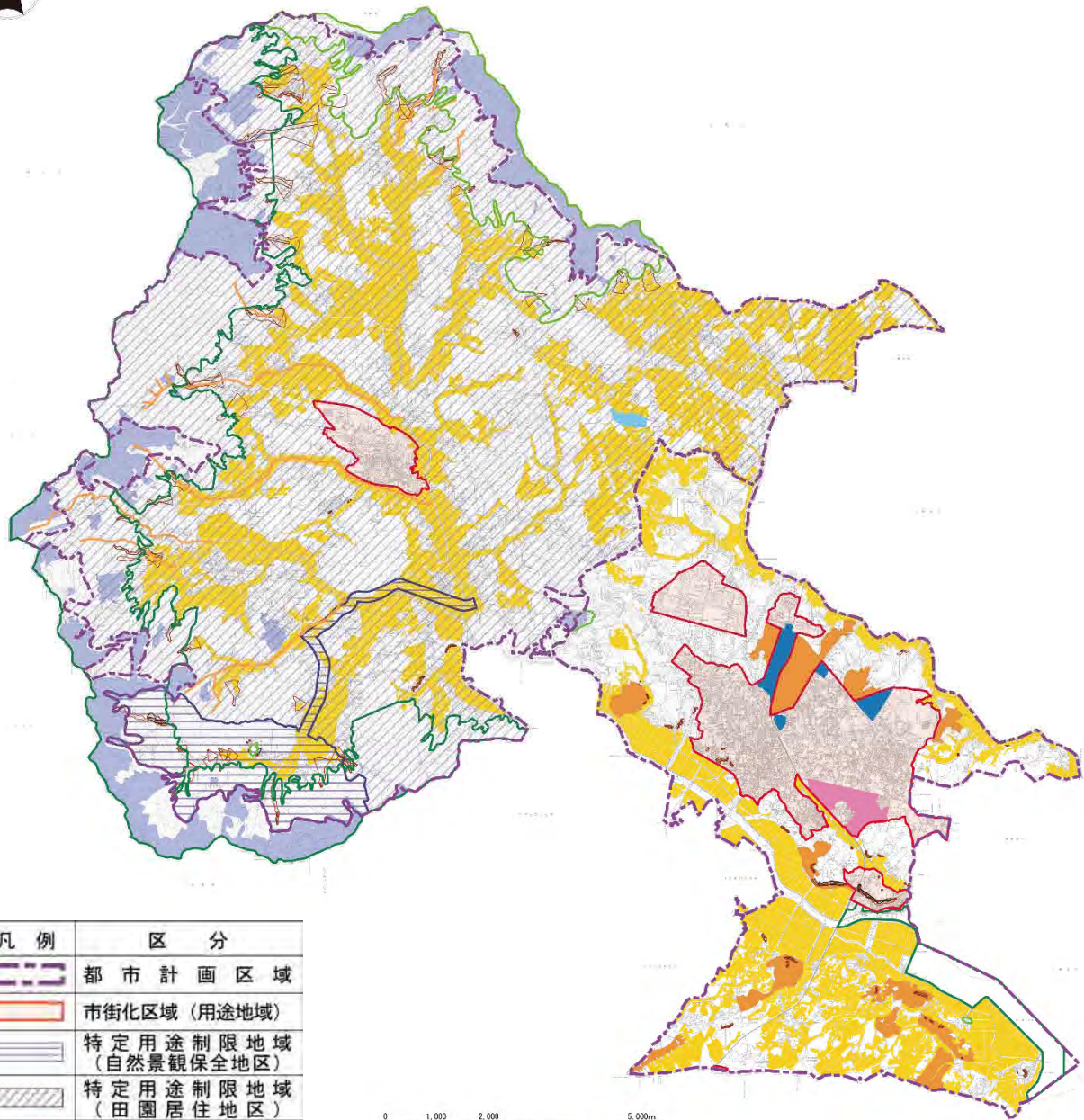
また、水郷筑波国立公園や吾国愛宕県立自然公園、自然環境保全地域等、貴重な自然資源を守るための規制等がかかっています。

また、土砂災害警戒区域等が98箇所指定されています。

本市全域（215.53 km²）の約2割に当たる4,734.3haを農振農用地に指定しています。

市域	21,553ha
都市計画区域	19,883ha
石岡都市計画	6,331ha
市街化区域	1,410ha
市街化調整区域	4,921ha
八郷都市計画	13,552ha
用途地域	205ha

表 市域面積（資料：平成28年都市計画基礎調査）



凡例	区分
	都市計画区域
	市街化区域(用途地域)
	特定用途制限地域(自然景観保全地区)
	特定用途制限地域(田園居住地区)
	特別用途地区
	地区計画
	建築協定
	区域指定
	国定公園区域
	県立自然公園区域
	自然環境保全地域
	保安林
	砂防指定区域
	急傾斜崩壊危険区域
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	農振農用地

図 法適用状況図(資料:平成28年都市計画基礎調査等)

6) 道路・交通

(1) 道路

市内の主な道路網は、国道6号、国道355号、主要地方道石岡筑西線、主要地方道笠間つくば線、広域農道フルーツライン等によって構成されています。

石岡地域では、石岡駅から廃線となった鹿島鉄道線を利用したBRT専用路線が整備されています。

八郷地域では、柿岡市街地を中心に道路網が放射状に構成されています。

都市計画道路は、25路線が計画決定され、順次整備が進められています。合わせて、都市計画道路の見直しも行われています。

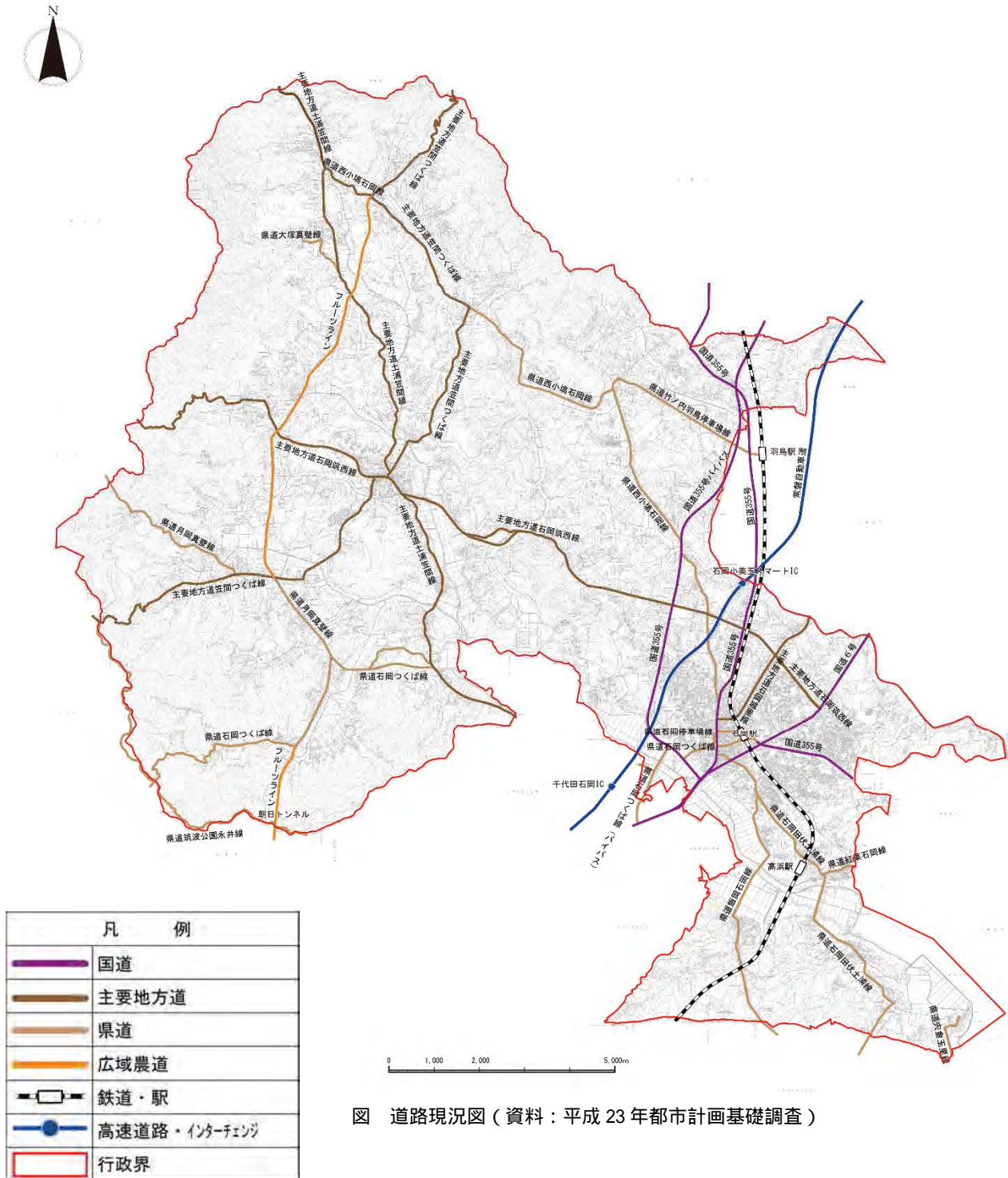


図 道路現況図（資料：平成23年都市計画基礎調査）

(2) 公共交通

鉄道

本市石岡地域を南北に JR 常磐線が通っており、石岡地区に石岡駅、本市南側城南地区に高浜駅が位置しています。

平成 26 年度の一日平均乗車人員は、石岡駅 5,702 人、高浜駅 1,127 人となっています。

平成 21 年からの推移では、石岡駅は多少の増減は見られますがほぼ変わらず、高浜駅は一貫して減少傾向となっています。

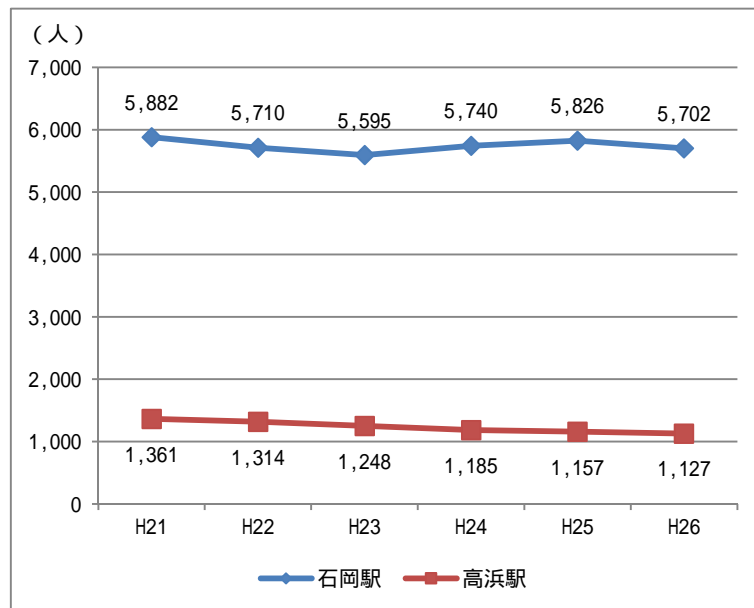
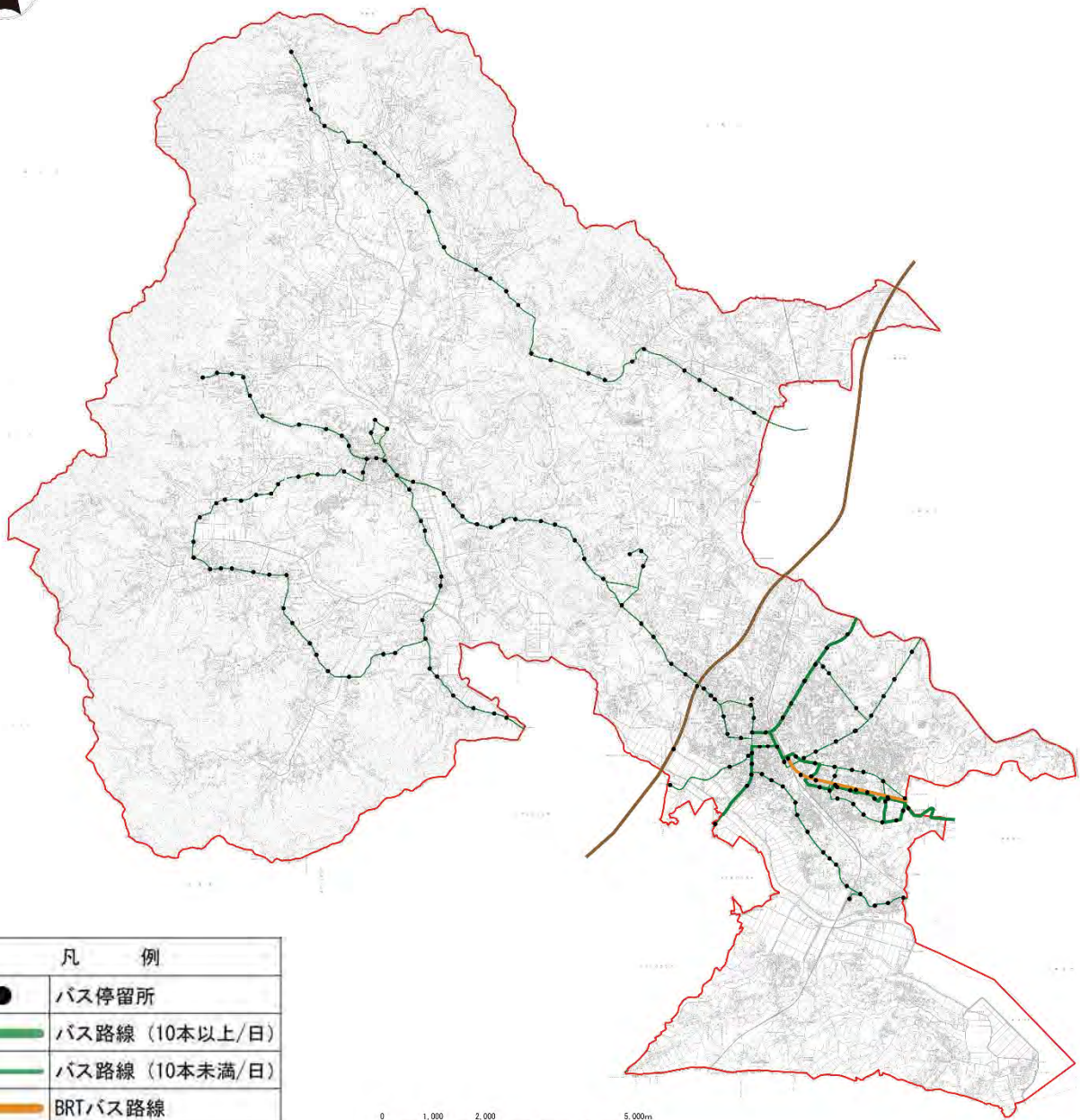


図 乗車客数の推移 (JR 東日本石岡駅・高浜駅) (資料：平成 27 年統計いしおか)

路線バス

関鉄グリーンバス（株）による路線バスが運行していますが、多くのバスの1日の運行本数は10本未満であり、10本以上運行する路線は高速バスを含めて4路線となっています。そのうち、常磐自動車道により東京駅と水戸駅を結ぶ高速バスが1日30本以上運行しています。

また、平成19年3月に廃線となった鹿島鉄道跡地を利用したBRT（バス高速輸送システム）がかしてつバスとして運行しています。



凡 例	
●	バス停留所
— (thick green)	バス路線 (10本以上/日)
— (light green)	バス路線 (10本未満/日)
— (orange)	BRTバス路線
— (brown)	高速バス路線
□ (red outline)	行政界

図 バス路線現況図（資料：関鉄バスホームページ等を基に作成）

乗合いタクシー

平成 19 年に石岡市巡回バスが廃止され、市内全域を対象とする乗合いタクシー（乗合いタウンメイト）が運行されました。

乗合いタクシーは、電話予約によるデマンド型交通システムとなっており、高齢者等の交通弱者の買物や通院等に役立っています。

利用は、本市に住所を持つ方で、事前登録が必要となっています。

平日（土日祝日運休）のみで、1 日 10 便運行されています。

利用者数は、平成 21 年当初は 47,940 人でしたが、平成 23 年度に 37,923 人まで落ち込みましたが、平成 26 年度には、43,293 人になり、ほぼ横ばいとなっています。

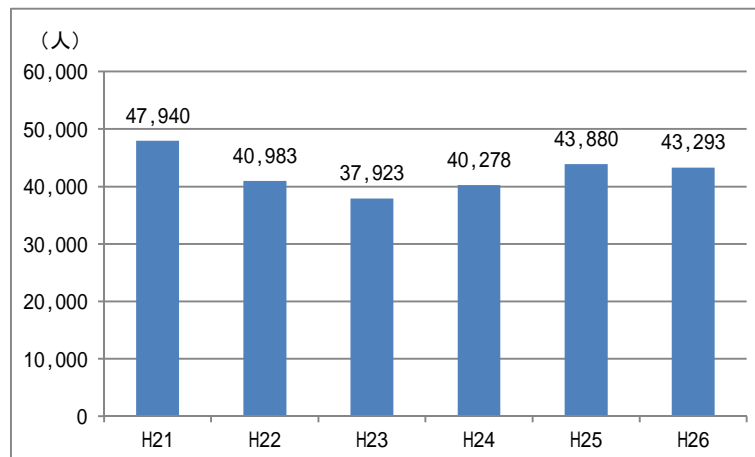


図 乗合いタウンメイトの年間利用者数の推移（資料：平成 26 年，27 年統計いしおか）

公共交通空白地域

鉄道駅から 800m、バス停留所から 300mの範囲を設定すると、下図のようになります。

これらの範囲外は公共交通空白地域となり、今後、移動手段の確保等を検討する必要があります。

市南部の城南地区においては、JR常磐線高浜駅からも距離があり、狭隘な道路も多く、バスの運行が難しい状況にあることから、利便性は低くなっています。

また、市北西部の有明地区では、JR常磐線羽鳥駅からのバス路線がありますが、柿岡地区や石岡地区と連絡する路線がなく、不便を来しています。

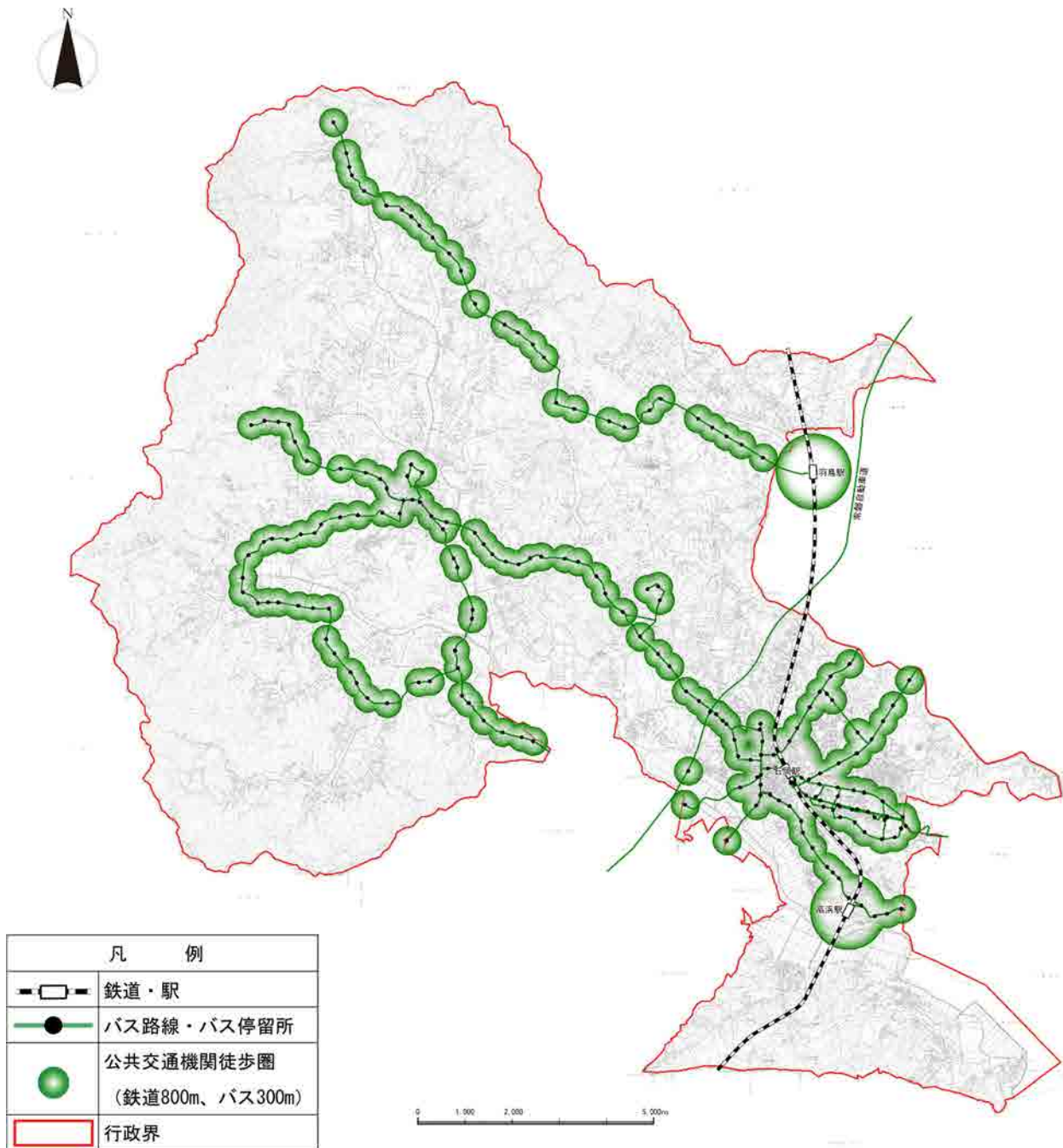


図 公共交通空白地域の状況（鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲）
（資料：関鉄バスホームページ等を基に作成）

7) 公園・緑地

本市には、都市計画公園が26箇所、その他の公園が13箇所整備され、そのほとんどが整備済みとなっています。

近隣公園は国府公園やせせらぎパーク等、運動公園は石岡運動公園、特殊公園は柏原池公園、その他の公園は井関農村公園や正上内子供の遊び場、南台第二緑地等があります。また、八郷運動公園や石岡市海洋センター等のスポーツ施設があります。

表 公園の整備状況(単位:箇所・ha)(資料:平成26年統計いしおか)

都市計画公園								その他の公園		計	
街区公園		近隣公園		運動公園		特殊公園		施設数	面積	施設数	面積
施設数	面積	施設数	面積	施設数	面積	施設数	面積				
19	4.77	5	10.52	1	11.29	1	4.68	13	6.39	39	37.65

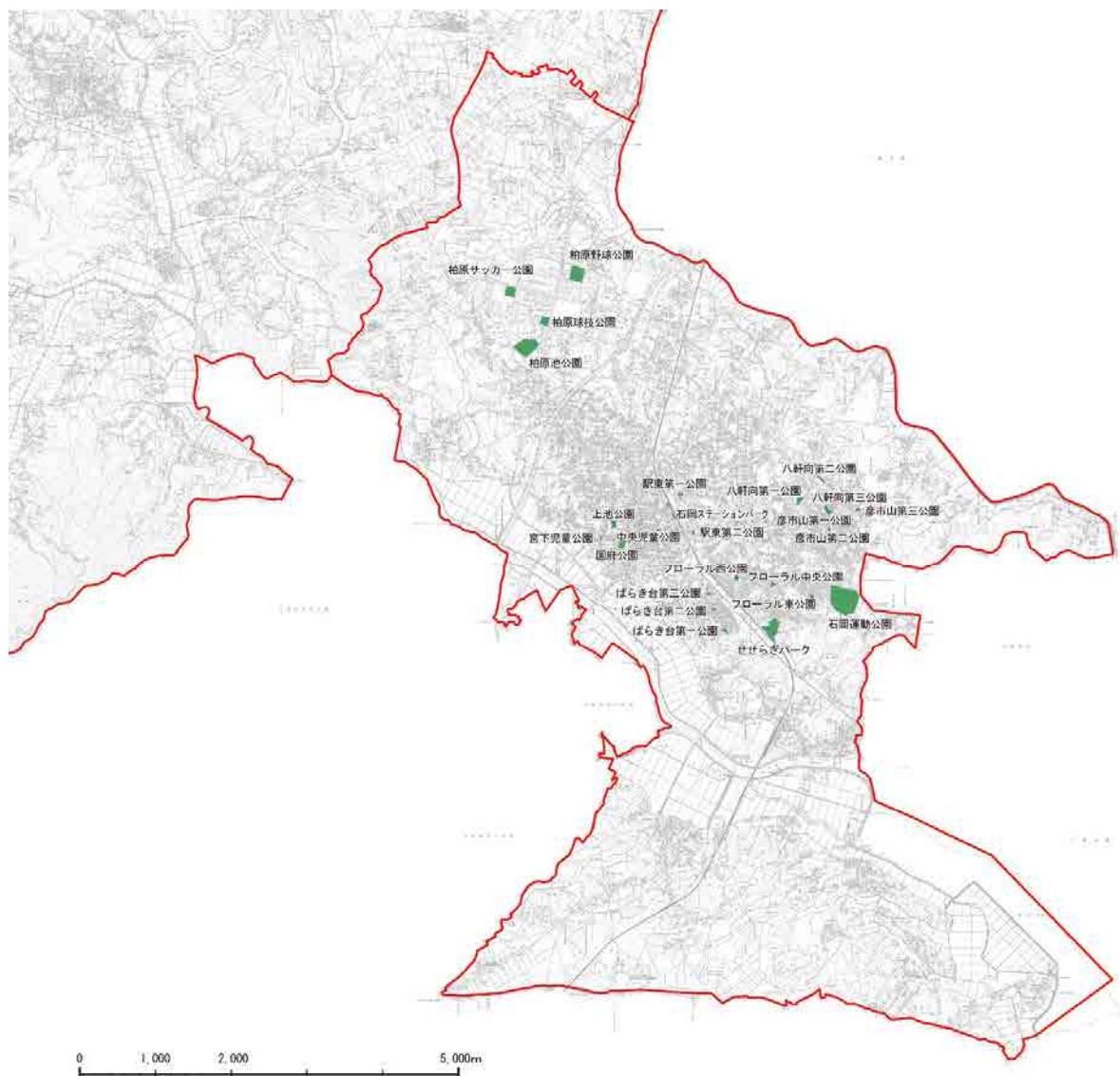


図 公園位置図

8) 河川・下水道

(1) 河川

本市には、恋瀬川と園部川等の一級河川が、東西に走っています。この他、川又川、小川等の準用河川が恋瀬川に流れています。

恋瀬川には、河口から恋瀬川サイクリングコースが 17.23 km 整備されています。

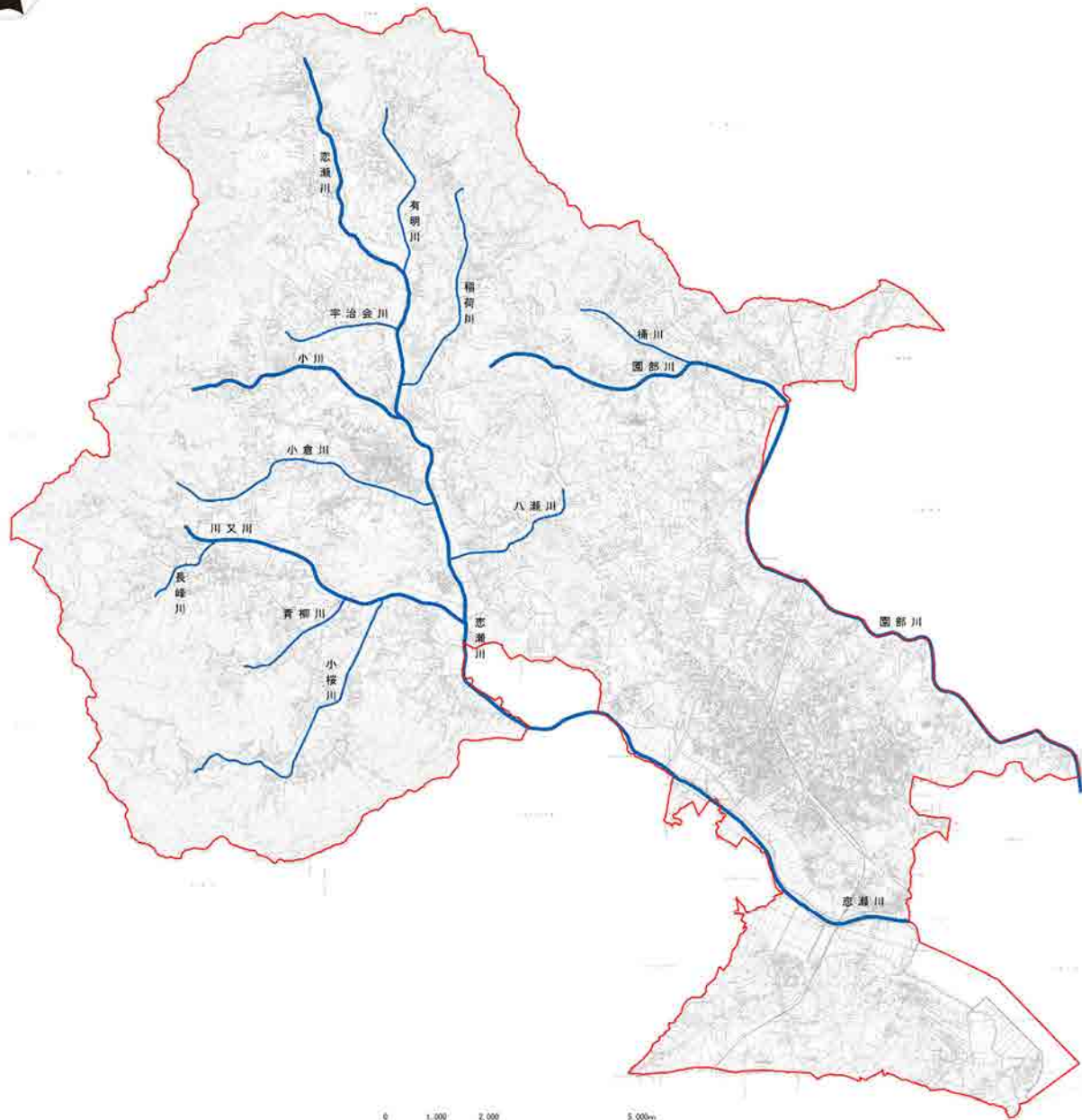


図 河川の状況図

(2) 下水道

本市の下水道普及率は54.1%、下水道接続率は82.2%となっています。

また、農業集落排水は、石岡地域で3処理区（出し山・関川・石岡西部）、八郷地域で2処理区（東成井・恋瀬）の5地区で整備されています。

表 下水道普及率（平成26年3月31日）（資料：平成26年茨城県下水道データ「よみがえる水」）

行政人口 （人）	処理人口 （人）	下水道普及率 （%） ¹	接続人口 （人）	下水道接続率 （%） ²
78,620	42,522	54.1	34,933	82.2

¹ 下水道普及率 = 処理人口 / 行政人口 × 100 ² 下水道接続率 = 接続人口 / 処理人口 × 100

平成42年度に汚水処理施設の概成を目指し、下水道普及率の目標を次のように定めています。

表 下水道の整備水準の目標

（資料：平成28年石岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

目標を定める指標	平成22年度（基準年）	平成42年度
下水道普及率（%）	52.5%	82.7%

2-2 上位関連計画の整理

1) 上位関連計画の整理

上位・関連計画	まとめ
石岡かがやき ビジョン (平成24年4月)	【将来像】 ・誰もがいきいきと暮らし輝くまち いしおか 【施策目標】 ・誰もが快適に暮らせる都市機能が充実したまちへ ・豊かな生活を支える活力ある産業を育むまちへ ・人と自然が調和し生活環境が充実したまちへ ・災害に強く安心して暮らせるまちへ ・健康で笑顔があふれるのびやかなまちへ ・歴史・文化・未来を育む学びのまちへ ・時代の変化に的確に対応できるまちへ
まち・ひと・しごと 石岡市人口ビジョ ン・総合戦略 (平成27年10月)	【人口ビジョン】 ・6万人を維持(2060年) 【総合戦略】 基本目標1 市の強みをいかした安定した雇用の創出 ○企業誘致と就職支援 (企業誘致の推進, 《検討施策》研究・開発機関等の誘致 等) ○商業の振興と中心市街地の活性化 (空き店舗等活用支援事業, 《検討施策》集客力のある施設の誘致 等) 基本目標2 市の魅力をいかした新しい人の流れをつくる ○交流人口の拡大 (観光拠点の魅力アップ, スポーツツーリズムの構築(ネイチャースポーツ), ジオパーク推進事業 等) ○本市への移住の推進 (通勤通学費用助成事業, 木の住まい助成事業, 住まいづくり推進事業 等) 基本目標3 若い世代の結婚, 出産, 子育ての希望をかなえる 基本目標4 時代に合った地域をつくり, 安心して心豊かな暮らしを守る ○地域で安心・安全な生活環境を維持する (地域交通対策事業, 高浜駅周辺の利便性の向上, 道路橋梁の維持管理, 公共・特環下水道事業 等)
石岡都市計画 都市計画区域の整 備 開発及び保全の 方針(都市計画区域 マスタープラン) (平成28年5月)	【都市づくりの基本理念】 ○近接する茨城空港の開港を踏まえながら, 臨空産業や流通業務などの新たな拠点づくりを進め, 本県の新たな玄関口にふさわしい活気ある都市を目指す。 ○「交通」「商業」「歴史」に特化したゾーンを中心市街地内に位置付け, 石岡駅を中心とした求心力の高い都市を目指す。 ○道路・公園・下水道などの都市施設整備による居住環境の向上, 豊かな自然環境や歴史的環境を継承した都市を目指す。 【土地利用】 ●商業・業務地…石岡駅周辺における商業・業務地の活性化 幹線道路沿道の郊外型の商業・業務地としての整備 ●工業地…柏原工業団地の企業誘致と生産機能の強化 東大橋地区や東田中地区, 北府中・杉並地区の国道355号沿道における既存工場等による工業地を配置 ●住宅地…居住環境の維持と環境改善

上位・関連計画	まとめ
<p>八郷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン) (平成28年5月)</p>	<p>【都市づくりの基本理念】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 開通した朝日トンネルや常磐自動車道の石岡小美玉スマートインターチェンジを活用し、筑波山をはじめとする豊かな自然資源をいかした観光レクリエーション拠点の形成を図るとともに、市街地の道路・公園・下水道等の都市施設整備による居住環境の向上を図り、豊かな自然環境と共生した魅力ある都市づくりを目指す。 <p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地…住宅地としての良好な環境の形成 公共公益施設や店舗・業務施設等の生活利便施設の集積 ● 工業地…下宿地区への工業地の配置
<p>石岡市景観計画 (平成24年11月)</p>	<p>【景観形成基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 景観資源をつなぐ骨格をいかした景観づくり ○ 自然、歴史・文化それぞれの資源を活用した地域の景観づくり ○ 協働による景観づくりへの取り組みの推進 <p>【先導的な景観形成地区】</p> <p>朝日地区(菖蒲沢地区周辺の里山の景観)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 豊かな自然と農村集落ならではの景観資源の維持向上を図ります。 <p>フルーツライン沿線等地区(朝日トンネル方面から訪れる際のまちの顔となる地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (フルーツライン沿線)：良好な田園景観の形成と眺望を意識した農村集落の景観形成を図ります。 ・ (ふるさと農道沿線)：田園景観を基調とした地域の景観特性をふまえた景観形成を図ります。
<p>石岡市観光振興計画 (平成27年3月)</p>	<p>基本方針1 地域の特性をいかした観光エリアの魅力アップ コンセプト「まもりたい景色、あたたかい歴史をいかす」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 里山文化をいかした交流・体感観光の推進 (里山文化の継承・有効活用、朝日里山学校の拠点化と有効活用、都市農村交流・体験観光メニューの提供、筑波山麓の自然環境をいかした魅力づくりの推進) ○ 歴史・文化をいかしたまちなか観光の推進 (常陸国の歴史体験・散策メニューの充実、看板建築のまち並み・まちなか観光の機能充実 等) <p>基本方針2 周遊観光の推進 コンセプト「時と大地の恵みを巡る」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 周遊ルートの開発・商品化 (広域周遊観光ルートの拡充・環境整備、市内周遊観光の拡充・環境整備、恋瀬川を基軸とした筑波山麓・まちなか・霞ヶ浦の観光連携) ○ 周遊できる環境づくり (観光客・来訪者の受入体制充実 等)

2) 現行計画の達成状況

現行都市計画マスタープランに示されている事業について、達成状況を整理します。

【達成状況】▲…未達成 ●…一部達成(事業中) □…達成

【部門別方針と達成状況】

項目	現行都市計画マスタープランの方針	該当地区	達成状況	今後の事業の方向性	
土地利用	歴史資源の保存・活用	全地区	□石岡市景観条例（H24）	継続	資源の適切な維持管理, 条例の運用
	中心市街地内の都市計画内容の変更	国府	□都市機能の集積を図るため, 中心市街地活性化基本計画の推進（H27）	継続	中活計画に基づく事業推進
	石岡, 高浜, 柿岡市街地地区の形成	国府	●石岡駅周辺整備 □中心市街地活性化基本計画（H27）	継続 継続	駅周辺整備推進, 中活計画の推進
		柿岡	□柿岡地区用途地域の変更（H24）	完了	都市機能の集積等
	特定用途制限地域の指定	柿岡, 八郷南, 有明, 園部	□自然景観保全地区・田園居住地区の指定（H24）（八郷都市計画区域内）	継続	自然環境や居住環境の維持保全
	自然環境をいかしたゆとりある市街地の誘導	石岡, 府中, 国府, 城南	□区域指定制度等の適用（H22）(市街化調整区域内)	継続	居住環境の維持保全
	ゆとりある田園居住地区の形成	柿岡, 八郷南, 有明, 園部	□特定用途制限地域（田園居住地区）の指定（H24）	継続	居住環境の維持保全
	産業交流地区の形成	石岡, 府中	□企業誘致の支援	継続	企業誘致支援 工業団地拡張
	景観環境活用地区の形成	柿岡, 八郷南, 有明, 園部	□自然景観保全地区・田園居住地区の指定（H24）（八郷都市計画区域内）	継続	自然環境や居住環境の維持保全
	農村集落地区の形成	全地区	□区域指定（H22）・特定用途制限地域の指定（H24）	継続	良好な居住環境の維持保全
自然環境共生地区の形成	柿岡, 八郷南	□特定用途制限地域（自然景観保全地区）の指定（H24）	継続	自然環境の保全	
交通体系	国道6号バイパスの整備	石岡, 城南	●一部整備中	継続	整備推進
	国道355号バイパスの整備	国府, 府中	●一部整備中	継続	整備推進
	スマートインターチェンジ整備	府中	□石岡小美玉スマートIC開設（H23）	完了	周辺土地利用の推進
	トンネル整備	八郷南	□朝日トンネル全線開通（H24）	完了	周辺土地利用の整序・誘導
		柿岡	▲上曽トンネル未整備	継続	整備推進
	新しい公共交通システムの確立	石岡	□BRT 運行開始（H22）	継続	持続的な運行とサービス向上
公共交通機関の充実	全地区	□乗合いタウンメイトの運行	継続	持続的な運行とサービス向上	

項目	現行都市計画マスタープランの方針	該当地区	達成状況	今後の事業の方向性	
緑と水	水辺をいかしたネットワークづくり	全地区	□恋瀬川サイクリングロード等の維持管理（実施中）	継続	サイクリングロード等の維持管理
	新たな緑の創出・緑地保全	国府	□柏原工業団地における敷地内緑化の推進（柏原工業団地運営協議会）	継続	緑の保全・創出
	都市公園の整備	国府	□上池公園の整備（H22）	完了	公園の維持管理
	水辺をいかした親水公園・サイクリングロードの整備	全地区	□恋瀬川サイクリングロード等の維持管理（実施中）	継続	サイクリングロード等の維持管理
	協働による河川浄化・環境美化	全地区	□自治会等による清掃活動（実施中）	継続	美化活動の推進
	生活排水処理施設の整備・維持管理	全地区	●農業集落排水・公共下水道整備（実施中）	継続	石岡地区市街化区域の優先整備, 計画的な修繕
	自然景観・歴史景観の保全	全地区	□景観計画区域（石岡市全域）による制限（H24）	継続	計画・条例の運用
	美しいまち並みや道路景観の形成	全地区	□景観計画区域（石岡市全域）による制限（H24）	継続	計画・条例の運用
		八郷南	□朝日地区（八郷南地区）における先導的景観形成地区（H24）	継続	計画・条例の運用
	集落景観や里山景観の保全	柿岡, 八郷南, 有明, 園部	□特定用途制限地域（田園居住地区）の指定（H24）	継続	居住環境の維持保全
	景観基本計画の策定	全地区	□石岡市景観計画の策定（H24）	完了	計画・条例の運用
	違反広告物の除去	全地区	□石岡市景観条例（H24）	継続	条例の運用

【実現化方策と達成状況】

実現化方策	該当地区	達成状況	今後の事業の方向性	
区域指定制度の適用	石岡, 府中, 国府, 城南	□指定済 (H22)	継続	居住環境の維持保全
特定用途制限地域の指定	柿岡, 八郷南, 有明, 園部	□自然景観保全地区・田園居住地区の指定 (H24) (八郷都市計画区域内)	継続	居住環境の維持保全
交流プラザの設置 (恋瀬, 園部, 小桜)	有明, 園部, 八郷南	▲未整備	見直し	観光拠点の形成+地域の拠点づくりの面から今後検討
まちづくり情報の発信	国府	□まちかど情報センターの設置	継続	継続的な情報発信
まちづくりの仕組みづくり	全地区	□協働のまちづくり条例 (H27) □石岡市協働のまちづくり推進委員会の設置 (H27)	完了	まちづくり活動の支援

現行都市計画マスタープランに示された事業については、ほとんどの事業が達成・実施されているほか、規制誘導等の継続の必要がある事業や事業中のものも見られます。

これらは、都市計画マスタープランに基づいて策定されたものや社会・経済情勢の変化等から必要と判断し実施されたもの、上位・関連計画に基づいて実施されたもの等様々です。



現行計画の達成状況を踏まえ、今回の都市計画マスタープランにおいては、次の方針で取り組むことが望まれます。

- スマートインターチェンジや朝日トンネルの整備に係る事業は完了したため、今後はそれらを有効活用し、インター周辺の土地利用の推進や、フルーツライン周辺の土地利用の整序・誘導を進めることが望まれます。
- 既存施設の維持管理や、条例等の規制・誘導方策等は、引き続き継続して実施することが望まれます。
- 八郷地域で設置を想定していた交流プラザについては、既存施設を活用した観光拠点としての充実に加え、今度立地適正化計画と併せて想定される地域の拠点づくりの観点から、具体の機能や配置等を再検討することが望まれます。
- その他、上位・関連計画として新たに策定される構想や事業については、各計画の内容に基づいて検討・実施していくとともに、都市計画マスタープランの見直し等により、新たな事業として整合を図っていくことが望まれます。

区分	上位・関連計画の目標	現況		将来の都市づくりに関する課題
		基本的指標 ：現況整理 ：現行計画の達成状況	市民ニーズ ：市民アンケート調査 ：市民満足度調査	
	源を活用した交流人口の増加（総合戦略）		<ul style="list-style-type: none"> ●「商業の振興，中心市街地の活性化」の満足度が最も低く，業務改善必要度も高い。 ★住んでいる地域をよりよくする取組みで「日常の買い物等に便利な商店街の活性化」が最も多い。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・常陸国の歴史や里山を体験できる観光資源の活用（総合計画，観光振興計画） 	<ul style="list-style-type: none"> ★茨城県フラワーパーク，風土記の丘，八郷温泉「ゆりの里」，観光農園，常陸国分寺跡や遺跡，看板建築等の観光資源 		<ul style="list-style-type: none"> ・歴史資源や自然環境を活用した観光振興の推進
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の集積と効果的な配置（総合計画） ・公共交通を機軸としたコンパクトな市街地構造（区域マス） ・安全で快適な環境づくり（総合計画） ・住環境の維持と環境改善（区域マス） ・石岡駅周辺における商業・業務の活性化（区域マス） ・柏原工業団地の企業誘致と生産機能の強化（区域マス） ・農地の保全（区域マス） ・自然環境の積極的な保全（区域マス） 	<ul style="list-style-type: none"> ★二つの異なる都市計画区域 ★工業用地の不足 ●石岡小美玉スマートインターチェンジの開設 ●朝日トンネルの開通 	<ul style="list-style-type: none"> ●「計画的な土地利用の推進」の満足度が2番目に低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・石岡地域と八郷地域の双方の個性をいかしたまちづくり ・人口減少等を踏まえた，集約・連携型のまちづくり（再掲） ・中心市街地の都市機能の集積・充実（再掲） ・広域交通条件の向上をいかした産業系土地利用の推進と新たな工業用地の検討（再掲） ・フルーツライン周辺での田園空間や集落の景観に配慮した，適切な土地利用の整序・誘導
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・駅を中心とする交通結節点の機能強化（総合計画） ・地域公共交通の利便性の向上（総合計画） ・幹線道路網の整備・充実による広域交通ネットワークの構築（区域マス） ・都市間連携強化（区域マス） ・生活道路の整備（総 	<ul style="list-style-type: none"> ★都市計画道路の整備率（47%：H23 都市計画基礎調査） ★鹿島鉄道線跡地を利用したBRTの運行開始 ●石岡小美玉スマートインターチェンジの開設 ●朝日トンネルの開通 	<ul style="list-style-type: none"> ●「道路の整備」の満足度が3番目に低く，有明地区・園部地区・城南地区で業務改善必要度が高い。 ★特に重要と思う取組みで「国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成等，広域幹線道路の整備促進」が最も多い。 ★道路整備に望むこ 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活性化につながる交通ネットワークの整備 ・国道6号バイパス等の整備促進 ・生活道路の整備促進 ・安全に通行できる歩行者・自転車道路の整備 ・BRTやバス路線の検討等による公共交通の利便性向上

区分	上位・関連計画の目標	現況		将来の都市づくりに関する課題
		基本的指標 : 現況整理 : 現行計画の達成状況	市民ニーズ : 市民アンケート調査 : 市民満足度調査	
	合計画) ・自転車・歩行者ネットワークの整備(区域マス)		ととして「歩行者や自転車の安全な通行のための道路整備」が最も多い。	
公園・緑地	・公園施設長寿命化計画等に基づく施設の修繕や適切な管理運営(総合計画) ・避難場所となる公園・緑地の確保(区域マス)	★都市計画公園(26箇所、ほぼ整備済み)	★公園・緑地の整備に望むこととして「誰もが楽しめる身近な広場や公園」が多く、次いで「ジョギングやウォーキング等が楽しめる緑道」が多い。	・身近な公園・緑道の整備 ・既存公園の計画的な修繕・維持管理 ・防災上必要な公園・オープンスペースの確保
河川	・適切な治水対策(区域マス) ・親水性をいかした憩いと交流の場の整備(区域マス)	★恋瀬川沿いのサイクリングコースが17.23km 整備済み。	★取組み内容の重要度では「河川改修や水質保全」が最も重要度が高い。	・浸水被害対策のための河川改修 ・河川を活用したネットワーク形成
下水道	・公共下水道・農業集落排水施設等の整備(区域マス) ・既存施設の予防保全的な管理と計画的な改修(総合計画)	★下水道普及率(H26末:54.5%) ★農業集落排水については、5地区整備済み。	★取組み内容の重要度では「公共下水道・農業集落排水・合併浄化槽等の生活排水処理施設の整備・維持管理」が2番目に重要度が高い。	・生活排水処理施設の整備・維持管理
景観	・自然、歴史・文化資源を活用した地域の景観づくり(景観計画) ・山麓や斜面林、水辺の緑地の保全(区域マス) ・市街地周辺の平地林の保全(区域マス) ・幹線道路等の緑化(区域マス)	●景観計画、景観条例の制定 ●朝日トンネルの開通	★「自然景観や歴史景観の保全」は満足度が最も高い。 ★まち並みや景観の保全・形成で望むことでは「住宅地での調和のとれたまちなみや景観を保全・形成する」が最も多い。	・まちなかの歴史的景観の保全・活用 ・自然景観と調和した市街地周辺の良好なまち並み景観の創出 ・丘陵地や田園等の自然景観の保全 ・フルーツライン周辺での田園空間や集落の景観に配慮した、適切な土地利用の整序・誘導
観光	・里山文化をいかした交流・体感観光の推進(観光振興計画) ・歴史・文化をいかしたまちなか観光の推進(観光振興計画) ・周遊ルートの開発(観光振興計画) ・観光資源の情報発信(観光振興計画)	★豊富な自然資源をいかした観光(観光果樹園46件(市HP)) ★多くの文化財(主な文化財(史跡、建造物、名勝等)39件(市HP)) ●朝日トンネルの開通	●園部地区・有明地区を中心に、全般的に「観光業の振興」の業務改善必要度が高い。	・歴史資源や自然環境を活用した観光振興の推進 ・観光資源間の効果的なネットワーク化と周遊促進 ・朝日トンネル開通を契機とした周辺観光の促進

区分	上位・関連計画の目標	現況		将来の都市づくりに関する課題
		基本的指標 ：現況整理 ：現行計画の達成状況	市民ニーズ ：市民アンケート調査 ：市民満足度調査	
防 災	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の整備・強化（総合計画） ・災害に備える体制の強化（総合計画） ・地域防災力の向上の強化（総合計画） 	<p>★土砂災害警戒区域等（98箇所）</p>	<p>★住んでいる地域をよりよくする取組みで「災害に強い住宅や避難しやすい道路・公園等の整備」が3番目に多い。</p> <p>★災害に強いまちづくりに望むこととして「緊急自動車の通行が困難な狭い道の拡幅を進める」が最も多く、次いで「避難場所として活用できる公園等を整備する」が多い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園等による防災機能の強化や地域防災力の向上 ・土砂災害警戒区域等への対応



【将来の都市づくりに関する課題】

1 二つの異なる都市計画をいかしつつ、一体感のあるまちづくり

●旧石岡市では、市街地を形成する区域と自然や農業を守る区域を明確に区分して示す“線引き都市計画”，旧八郷町では広い範囲に集落や農地が自然に広がった“非線引き都市計画”を定めてきました。このように、本市には性格が異なった二つの都市計画が存在していますが、それぞれの地域特性を踏まえ、連携を図りながら、一つの「市」として一体感のあるまちづくりを進めていく必要があります。

2 人口減少社会及び超高齢社会に対応した集約・連携のまちづくり

- 国では、急速な人口減少と高齢化の進行、市街地の拡散など、都市が抱える諸課題に対応して、多極型ネットワークのコンパクトシティを目指すこととしています。
- 本市においても、人口が減少する中で、今後も持続可能な都市としていくには、都市全体の観点から、市街地の中心部だけでなく、主要な集落の中心部も含めて、必要な機能が集積・集約された多様な拠点間が、道路・公共交通等により連携するまちを目指す必要があります。
- 石岡地域の中心市街地においては、商業機能だけではなく、居住・医療・福祉等や市の玄関口としてのにぎわい創出といった都市機能の充実を図る必要があります。
- 市街地では、高齢者から子育て世代まで、多様な世代に対応した都市的サービスの集約・集積や道路・下水道等の都市基盤の整備等により、定住人口の定着を図る必要があります。
- 市街地縁辺部や田園地帯に点在する集落では、人口減少や高齢化の進行等に対応した医療・福祉等の都市機能の集約・集積や公共交通の再構築等により、地域の生活環境を維持・充実する必要があります。

3 豊かな自然環境・歴史資源等の維持・保全と交流人口拡大に向けた活用

- 本市は、筑波山麓の山林・農地等の豊かな自然環境や、常陸国分寺・国分尼寺等の歴史資源を有しており、これらの適切な維持・保全を図り、次世代に継承していくことが望まれます。
- 一方で、本市はJR常磐線（石岡駅、高浜駅）、常磐自動車道（石岡小美玉スマートインターチェンジ、千代田石岡インターチェンジ）、国道6号等の交通利便性の高い位置にあり、交通環境の良さを観光振興等の交流人口拡大につなげていくことが求められています。また、朝日トンネルの開通により、周辺市町村とのさらなる交流促進も期待されます。
- 豊富な自然環境や歴史資源をいかして、観光拠点の充実・形成を図るとともに、情報発信機能の強化や周辺市町村との連携、アクセス手段の充実等により、観光拠点間の周遊を進め、交流人口を拡大していく必要があります。

4 土地利用の方向性の明確化

- 本市の土地利用は、社会経済動向や開発圧力により、常に変化しており、特に、幹線道路沿いや市街化区域周辺部等の開発ポテンシャルの高い地区は、規制・誘導のあり方を明確にし、周辺環境との調和を図りながら、計画的な土地利用を進めていく必要があります。
- 既存の工業集積のあるエリアでは、新たな企業を受け入れる土地が不足しているため、周辺未利用地を活用した工業系土地利用の拡大等が望まれます。
- 自然環境や歴史資源等の本市の特性を守り育てつつ、市民が快適に暮らせるまちづくりを進めていくため、自然環境を保全すべきエリア、居住地として都市的土地利用を図るエリア、観光的要素の高いエリア等、将来の土地利用の方向性を明確にする必要があります。

5 都市施設の計画的な整備と維持・管理

- 周辺市町村との広域的な連携強化や、地域間のネットワーク強化の観点から、国道6号及び国道355号バイパスをはじめとして、整備の優先順位を明らかにしながら、必要な道路整備を進めていく必要があります。また、本格的な運行が開始されているBRTや、バス等の地域間を結ぶ交通手段の検討等による公共交通の再構築等により、交通空白地域の解消や地域間の連携強化を図る必要があります。
- 公共施設や下水道、公園等の老朽化が進行しており、限られた財政の中で、計画的な維持・管理による長寿命化や、段階的な改修・更新を進める必要があります。

6 災害に対する備え

- 東日本大震災や関東・東北豪雨等は、従来の災害の概念には収まらない未曾有の大災害となったことから、災害に強く、災害が発生しても速やかに復旧・復興が可能となるような防災まちづくりに日頃から取り組み、誰もが安全・安心に暮らせる地域づくりを目指す必要があります。

3

全体構想

3 全体構想

3-1 都市づくりの理念と目標

1) 都市づくりの理念

- 本市のこれまでの地域の成り立ちや都市基盤整備状況等を踏まえ、それぞれの地区の維持・発展を図り、それらが有機的に連携するまちづくりが求められます。
- 市民が日常生活を営む上で必要な機能の集約や集積度を高めるとともに、それらを有機的につなぎ、補完するまちづくりが求められます。
- 地域の産業が持続的に発展するために、各地域の資源をいかしてにぎわいや活力を生み出す、交流が盛んなまちづくりが求められます。

交流・連携するまち

- ・石岡地域と八郷地域は、これまでそれぞれの地域固有の文化を築いてきており、これからは本市のこれらを地域の個性と捉え、各々が有する豊かな自然環境、都市環境の中で、より豊かな人と文化の交流を育むことが重要です。
- ・地域間での人や文化の交流・連携を深めることで、本市として一体的かつ各地域が補完し合えるようなまちづくりを進めていきます。
- ・周辺市町村との交流促進や広域的な連携強化による都市機能の相互補完を図り、交流人口の増加だけでなく、定住人口の増加を図ります。

地域の個性をいかし、快適に暮らすことができるまち

- ・人々が将来に渡って快適に暮らすには、それぞれの地域の有する既存の集積や周辺環境といった個性をいかしつつ、居住環境の維持・充実を図ることが必要です。
- ・鉄道やバス等の公共交通の利便性を強化するとともに、生活利便性の向上に資する都市機能の集約・集積や連携、計画的な都市基盤の整備等により、快適な居住環境の維持・充実を図ります。

自然環境や歴史資源を守り、育てるまち

- ・本市において自然環境は重要な要素であり貴重な資源です。また、農業や観光業の基盤となる田園空間の保全や常陸国の中心であったことを現在に伝える数々の歴史資源の保全・継承は非常に重要です。
- ・本市の持続的発展に向けて、こうした自然環境や歴史資源を健全な状態で保全・育成し、次世代に継承します。

環境の「質」を高めるまち

- ・本市では、石岡地域と八郷地域で都市計画区域を指定し、計画的なまちづくりを進めています。今後とも開発動向等の社会情勢の変化に合わせて、土地利用コントロールについて適正な見直しを行います。
- ・定住を促進していくためには、地域に対する満足度を高める取組みが重要であり、市街地や田園空間、自然における環境の質の向上を図ります。

2) 将来都市像

- 人口減少や少子化・超高齢社会、低炭素社会への対応等を踏まえ、「量的拡大」から「質的向上」、具体的には持続可能な都市づくりに向けた集約・連携と、地域の多様な魅力創出による交流・連携の強化へ都市づくりの方向を定めます。
- 日常生活に必要な機能を有する地区を中心として、都市機能や居住の集約・集積度を高めるとともに、将来の目指すべき姿として、商業機能等が集積する拠点と日常生活に必要な機能を有する拠点、観光・交流の拠点等とを利便性の高い公共交通で結びこつて、それぞれの地区が持つ地域性等をいかした集約・連携するまち、すなわちコンパクトシティの実現を目指します。
- 都市機能や居住の集約・集積度の向上は、生活に必要な各種サービスの維持や二酸化炭素の削減だけでなく、都市の空洞化等を抑制し、道路等の公共施設等の維持管理の軽減も期待されます。また、人口減少下においても、それぞれの地域コミュニティにおける祭りや災害時の対応力等を維持し、住み慣れた地域での快適な生活を継続していくことが期待されます。
- 合わせて、本市の優れた自然環境を保全しつつ、産業、歴史・文化や都市基盤等を有効に活用しながら、暮らしやすく安全・安心なまちづくりを進めるとともに、地域の魅力・活力の向上により、定住と交流を育みます。こうした取組みにより、東京圏と近接性をいかしつつ、自然と調和した住み良い生活環境の形成や北関東における広域観光・レクリエーション地域としての発展を目指します。
- 以上を踏まえて、「**自然・歴史が息づく コンパクトシティ いしおか**」を将来都市像として定めます

将来都市像

自然・歴史が息づく コンパクトシティ いしおか

3) 都市づくりの基本目標

前項で定めた将来都市像「自然・歴史が息づく コンパクトシティ いしおか」を踏まえ、次の五つの「都市づくりの基本目標」を設定し、これらの目標の実現を目指します。

目標1 石岡市としての個性・特性をいかしたまちづくり

本市は、石岡都市計画と八郷都市計画の二つの地域で異なる個性があり、その特性を踏まえた計画的な都市基盤整備の推進や適正な土地利用誘導により、快適な居住環境の維持・充実を目指します。合わせて、鉄道やバス等の公共交通の再構築等を通じ、それぞれの拠点が有機的に連携することにより、活気と交流を生む魅力的な都市空間の形成を目指します。

まちの顔となる石岡駅周辺や骨格となる国道6号等の沿道において、活気と交流を生む魅力的な都市空間の形成を図るとともに、隣接市町との連携を図り、一体的発展を目指します。

目標2 豊かな自然環境，歴史・文化を保全・活用したまちづくり

筑波山周辺の里山，田園空間等の自然環境，社寺等の歴史的資源，郷土資料館等の文化施設の保全・活用を図るとともに，それらの資源間をネットワーク化することにより，豊かな自然と歴史・文化を育む都市環境の形成を目指します。

目標3 快適で魅力あふれる，安全・安心に生活できるまちづくり

人口減少，少子化や超高齢社会への移行，世帯の分離に伴う住み替え需要等に対応した計画的な都市基盤整備の推進や適正な土地利用誘導により，快適な居住環境の維持・充実を図ります。

鉄道やバス等の公共交通の再構築等による地域間の連携強化等により，住み続けられる快適な居住環境の維持・充実を図ります。

地震や土砂災害等の自然災害に強く，誰もが安全に暮らせるまちを目指すとともに，防犯対策の充実や歩行環境の改善，避難施設の整備等により安全・安心な地域づくりを目指します。

目標4 地域の活力を創出するまちづくり

石岡駅周辺を中心とした商業機能の強化を図るとともに，石岡小美玉インターチェンジによる交通ポテンシャルを踏まえた産業立地の推進を図ります。

地域資源の活用による観光振興に取り組むことで，農業，工業，商業，観光等の連携による地域産業の活性化を目指します。

市内のまとまった優良農地を保全・活用するとともに，農業基盤施設の維持管理により農業の振興を図ります。

目標5 地球環境にやさしいまちづくり

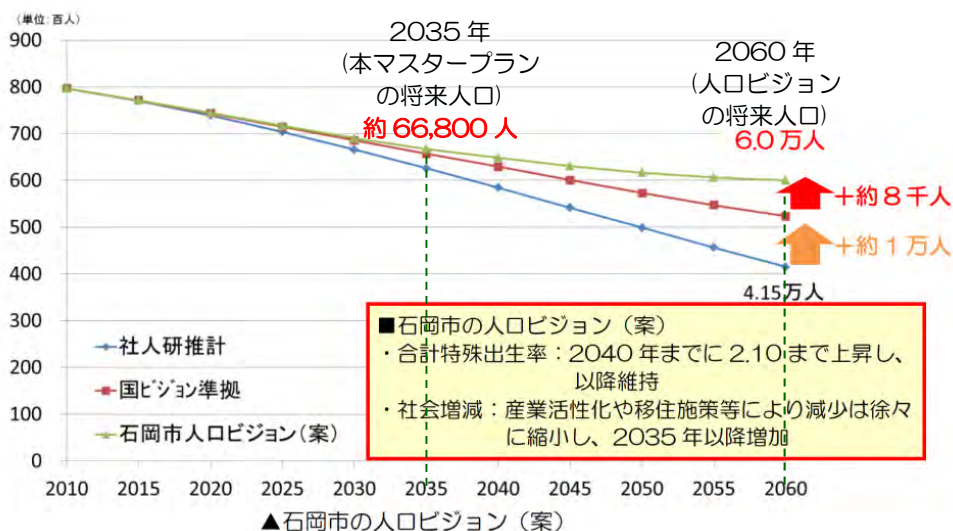
地球温暖化問題に対応するため，日常生活に必要な機能を有する地区への都市機能の集約・集積度の向上や，地区間の連携強化，自然環境の保全等，環境負荷の少ない総合的な都市づくりを目指します。

4) 将来人口フレーム

本市の人口は、平成7年以降、急速に減少を続け、平成22年国勢調査では79,687人となっています。

関連計画である「まち・ひと・しごと創生 石岡市人口ビジョン」では、人口減少の克服に向けた「出生率の増加」と「転入超過への転換」の2点を目指し、2060年で6万人という将来人口を掲げました。

本都市計画マスタープランでは、この将来人口を基に、計画期間である概ね20年後として、2035年（平成47年）の将来人口を「約66,800人」に設定し、これを目指したまちづくりを進めていきます。



(参考)まち・ひと・しごと創生 石岡市人口ビジョンにおける将来人口の考え方

次の考え方を基に、本市の将来人口目標を設定しました。

国の長期ビジョンで用いられる各種値（合計特殊出生率や社会増減の変動）を用いた将来人口（2060年で人口約5.2万人）を上回る、2060年で人口6万人(現在の約75%)を維持することを目標とします。

合計特殊出生率の目標

合計特殊出生率の目標値は、「国の長期ビジョン」（2040年までに2.07まで上昇）を参考に、2040年に2.10まで上昇することとしました。

社会増減（転出入）の目標

社会増減の目標値は、「国の長期ビジョン」を参考としつつ、本市として更なる移住施策等を展開することで、2035年以降増加に転じることを目標として設定しました。

3-2 将来都市構造

1) 都市構造の考え方

全国的な社会・経済潮流や本市の特性を踏まえて、都市構造の基本的な考え方を次に示します。

(1) 都市構造の基本的な考え方

都市構造の方向性

- 全国的な人口減少や超高齢社会に対応し、限られた財政状況での効果的・効率的な維持管理が可能で、かつこれまで培われてきた地域コミュニティの維持が可能となる都市づくりが求められています。
- 本市は、駅周辺を中心とした都市的土地利用と周辺部に田園空間が広がる石岡地域と自然的土地利用の中に集落が分布する八郷地域という特性の異なる地区を有しており、かつ市街化区域及び用途地域外に人口の約半数が居住しているため、こうした市街地外の空間との連携が求められます。

多核連携型都市構造の考え方

- こうした特性を踏まえて、本市では次の二つの考え方を基に、多核連携型の都市構造を目指します。

多核連携型の都市構造

都市機能の集約による拠点性の向上と 連携・交流を支えるネットワークの形成	自然環境・歴史資源等の保全・ 活用による都市の魅力・活力向上
<ul style="list-style-type: none"> ● 生活や産業、観光といった様々な機能を有する各拠点において、公共施設等の既存ストックを活用しながら、<u>都市機能の集約や集積度を高め、拠点性の向上</u>を図ります。 ● 石岡地域・八郷地域の二つの市街地を中心として、<u>点在する多様な拠点間の有機的な連携</u>により、生活や労働に必要な機能の充足や人々の交流を促進できるよう、公共交通網の再構築等により、<u>連携・交流を支えるネットワークの形成</u>を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 豊かな<u>緑地・田園空間や歴史資源等を適切に維持・保全</u>し、市街地との有機的な連携を図ります。 ● これら<u>自然環境・歴史資源等を効果的に活用</u>することで、<u>都市の魅力・活力向上</u>や、地域に根差した歴史・文化の継承・発展につなげます。

- 石岡地域では、中心市街地と周辺に広がる市街地と田園空間、点在する歴史資源等をいかした、歴史や自然と調和したまちづくりを目指します。
- 八郷地域では、市街地や集落とその周辺に広がる豊かな緑地・田園空間を基本的な都市構造とするとともに、既存の観光・レクリエーション施設等を活用し、さらなる交流人口の増加を目指します。

(2) 多核連携型都市構造における各拠点の集約・連携の具体イメージ

拠点の配置

- ・市内各地域において、拠点を配置・設定するものとし、石岡地域と八郷地域については、地域の核となる「都市拠点」、その他の地域は身近な生活拠点としての役割を担う「地域生活拠点」、既存工業団地等の集積をいかした「産業拠点」、既存の観光資源をいかした交流の場を「観光拠点」と位置付け、まちづくりを進めます。

拠点の構成

- ・都市拠点は、主に鉄道駅周辺や中心市街地等の「中心部」、その周辺の住宅を中心とした「市街地」で構成され、にぎわいや魅力ある都市環境を創出する多様な都市的サービスの集積・拡充を図ります。
- ・地域生活拠点は、主に市内各地域における支所や公民館等の「中心部」、その周辺に広がる地区内の主要な「既存集落」で構成され、地区住民の日常を支える生活利便施設の集積・拡充を図ります。
- ・産業拠点は、「柏原工業団地」及び「周辺工場用地、未利用地」で構成されています。それらの未利用地に関しては、企業誘致等により工業・業務機能の集積・拡充を図ります。
- ・観光拠点は、主な観光資源が集積する区域を拠点と位置付け、レクリエーション機能や情報発信機能等の充実を図ります。

拠点の範囲

- ・都市拠点は、居住する住民が、日常生活の様々な面において、自動車に過度に依存せず歩いて暮らせる規模で形成を図ります。
- ・地域生活拠点は、広域的な位置付けや都市機能の集積度に依りて、その規模が異なりますが、徒歩圏内で整備・形成を図ります。
- ・産業拠点は、産業を支える場として、柏原工業団地や石岡小美玉スマートインターチェンジ等の立地がいかせる規模での形成を図ります。
- ・観光拠点は、人々が交流する場として、観光施設の分布状況や地形等に応じた規模で形成するとともに、拠点間の連携を図ります。

拠点に集積・集約を図る都市機能

- ・各地域の地域生活拠点で、あらゆる都市機能を備えるのではなく、石岡地域・八郷地域の都市拠点を中心として、市全体における機能分担の基、既存集積を基本に、各地域の人口規模等に応じた都市機能の集積・拡充・集約を図ります。

拠点間の連携

- ・市全体での各市街地の役割分担に合わせて、子どもや高齢者等、自動車を運転・利用できない市民の移動ニーズに対応するため、鉄道とバス、乗合いタクシー等により、石岡地域を中心とする公共交通網の再構築を図り、各拠点相互の連携を強化します。

2) 将来都市構造の設定

「将来都市像」「都市づくりの基本目標」「都市構造の考え方」を踏まえ、将来都市構造を次のように定めます。

(1) 拠点

様々な機能や人口が集積し、まちの経済活動や地域活性化の中心的な場として、次の拠点を設定します。

都市拠点

- ・石岡市街地、柿岡市街地を都市拠点として位置付け、行政サービスや業務機能、教育・文化機能、医療・福祉機能等の様々な都市的なサービスを提供する施設や、店舗等の日常生活の中心となる施設の集約又は集積度を高めるとともに、にぎわいや魅力ある都市環境を創出し、地域の顔や玄関口としての拠点性を高めます。

地域生活拠点

- ・城南地区、園部地区、有明地区、八郷南地区における既存集落のうち主要なものを地域生活拠点として位置付け、住民の利便性やサービスの維持に向けた生活に必要な機能の集積や居住環境の整備等の暮らしやすいまちづくりを進め、地域活力の維持を図ります。

産業拠点

- ・柏原工業団地や石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺等を産業拠点として位置付け、工業・業務機能の集積・充実や企業誘致等を進めます。

観光拠点

- ・観光果樹園やレクリエーション施設等が集積する茨城県フラワーパークや朝日里山学校周辺をはじめ、筑波山やパラグライダー離陸場周辺、常陸風土記の丘、霞ヶ浦等を観光拠点として位置付け、豊かな自然環境や農産物等をいかしながら、レクリエーション機能や情報発信機能の充実等により、市内外の人々との交流を促進します。

(2) 軸

周辺市町村や拠点間を結び、人・物の交流を促進するための主要な公共交通・道路等のネットワークを都市の軸として設定します。

広域連携軸

- ・常磐自動車道をはじめ、国道6号、国道355号とそのバイパス、茨城空港へのアクセス道路等の幹線道路、朝日トンネル、(仮称)上曾トンネル等の玄関口となる場や、常磐線等の鉄道を広域連携軸と位置付け、市外との広域的な連携・交流を強化します。

都市骨格軸

- ・主要地方道石岡筑西線を都市骨格軸と位置付け、道路や公共交通等により石岡市街地と柿岡市街地相互の連携を強化し、石岡地域と八郷地域の一体性を高めます。

地域連携軸

- ・拠点間を結ぶ道路を地域連携軸として位置付け、道路整備や鉄道・路線バス・乗合いタクシー等の公共交通の再構築等による交通ネットワーク機能の強化を図り、隣接市町村との連携や市民の生活サービスを支える軸を強化します。

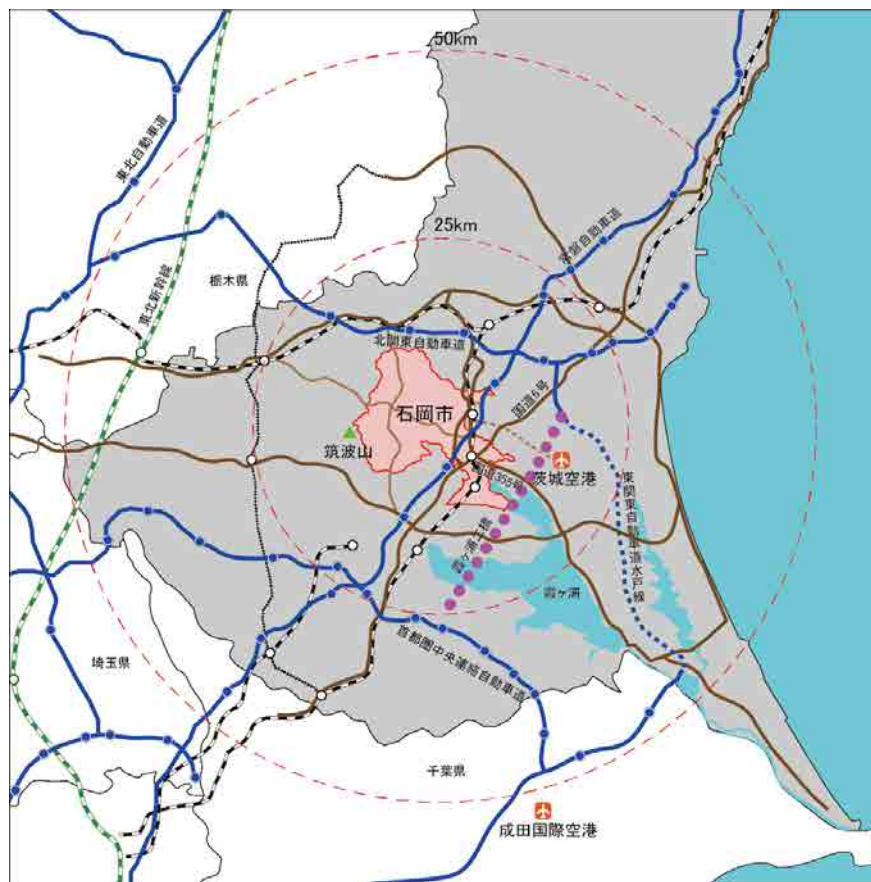


図 広域連携軸をはじめとした広域交通ネットワークの概念図

(3) エリア

土地利用の基本的な方向を示す面的な範囲をエリアとして設定します。エリア内のより具体的な土地利用区分は、土地利用方針で整理します。

市街地エリア

- ・石岡地域の市街化区域と八郷地域の用途地域を都市的な土地利用を優先する市街地エリアと位置付け、快適で魅力あふれる都市空間の形成を図ります。

農村集落エリア

- ・丘陵地や田園空間に位置する集落地等を農村集落エリアと位置付け、自然環境との調和を図りながら、良好な居住環境の維持・充実を図ります。

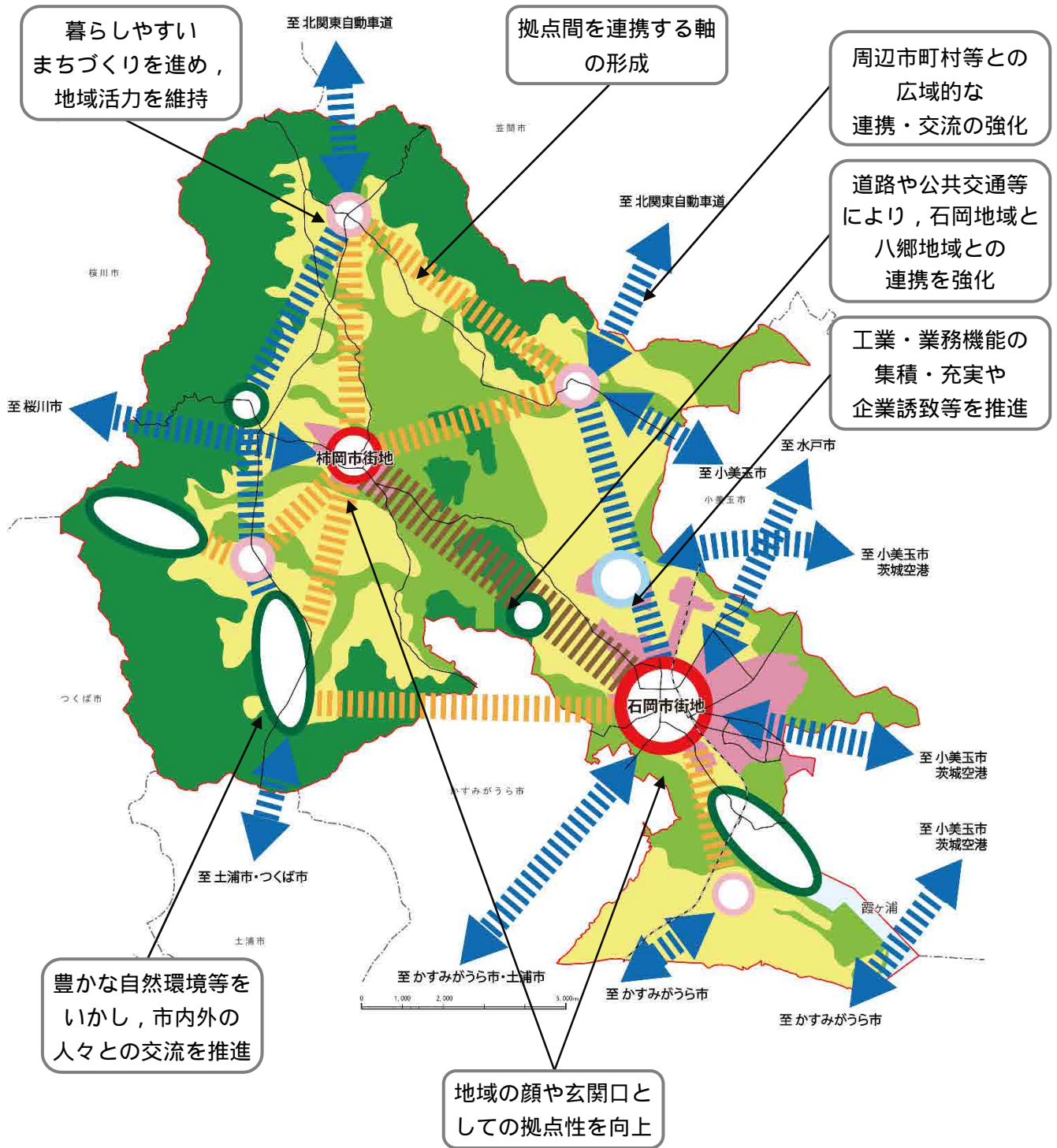
自然環境エリア

- ・八郷地域を囲む国定公園・自然公園等を自然環境エリアと位置付け、その環境の維持・保全を図ります。

田園環境エリア

- ・市街地周辺に広がる田園空間については、農地と調和のとれた居住環境の維持・充実や優良農地における営農環境や原風景の維持・保全を図ります。

3) 将来都市構造



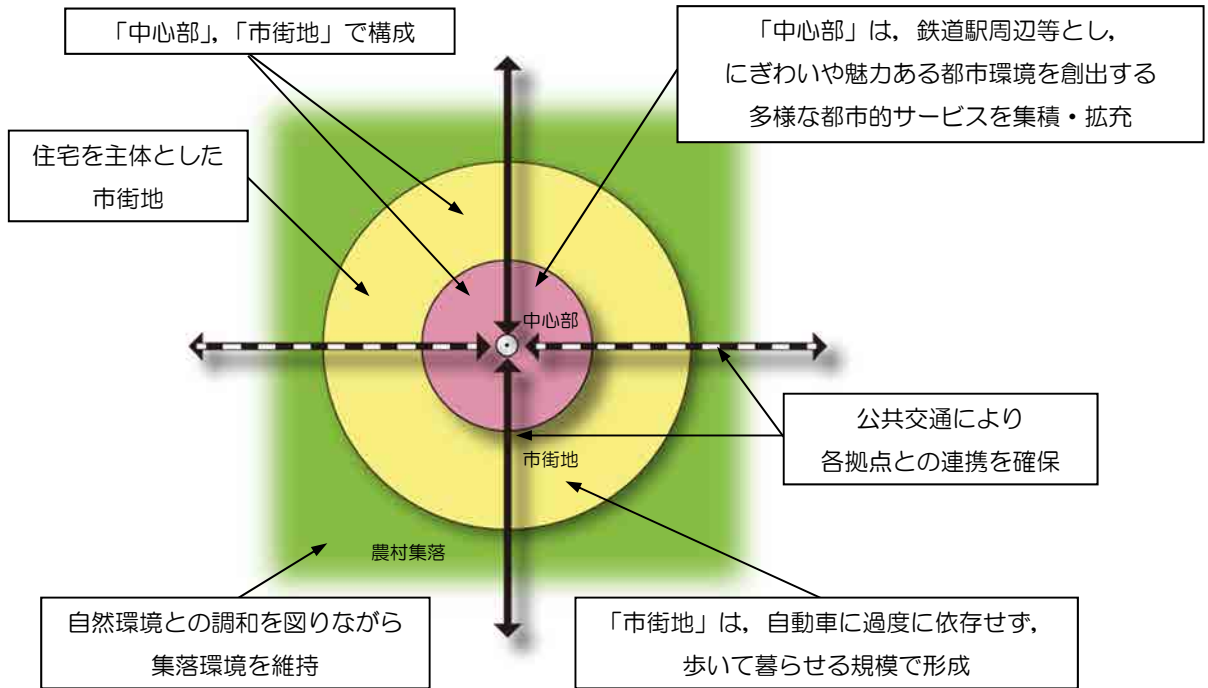
凡 例					
	都市拠点		広域連携軸		市街地エリア
	地域生活拠点		都市骨格軸		農村集落エリア
	観光拠点		地域連携軸		田園環境エリア
	産業拠点		鉄道・道路		自然環境エリア

図 将来都市構造図

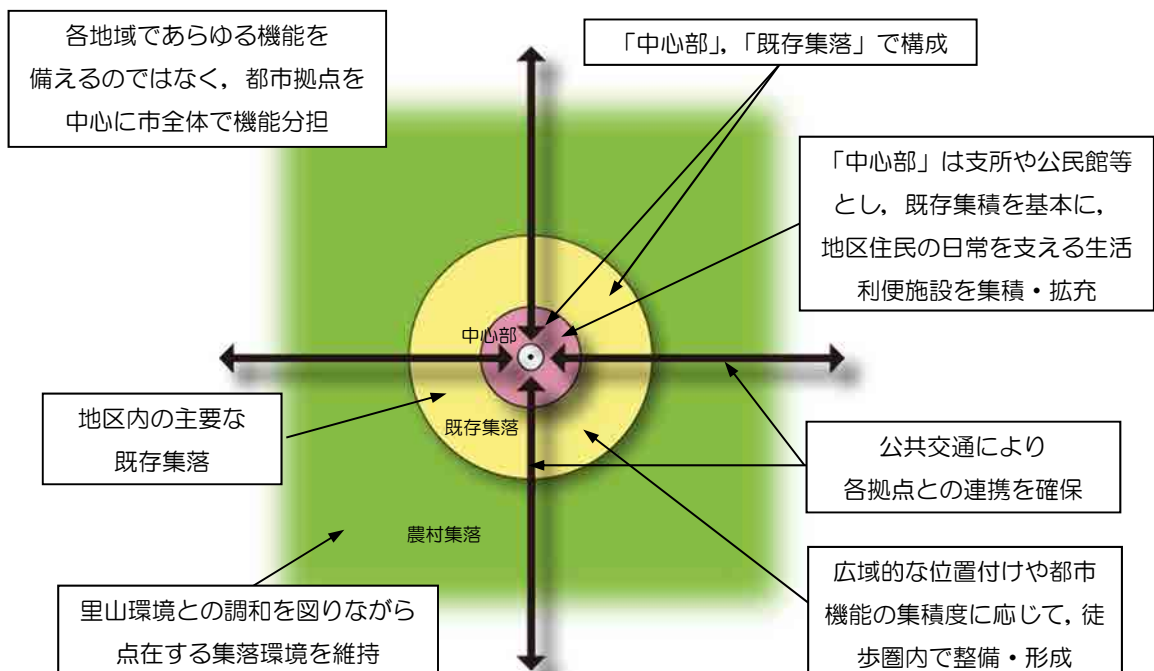
4) 拠点のイメージ

将来都市構造で設定した各拠点のイメージを次に示します。

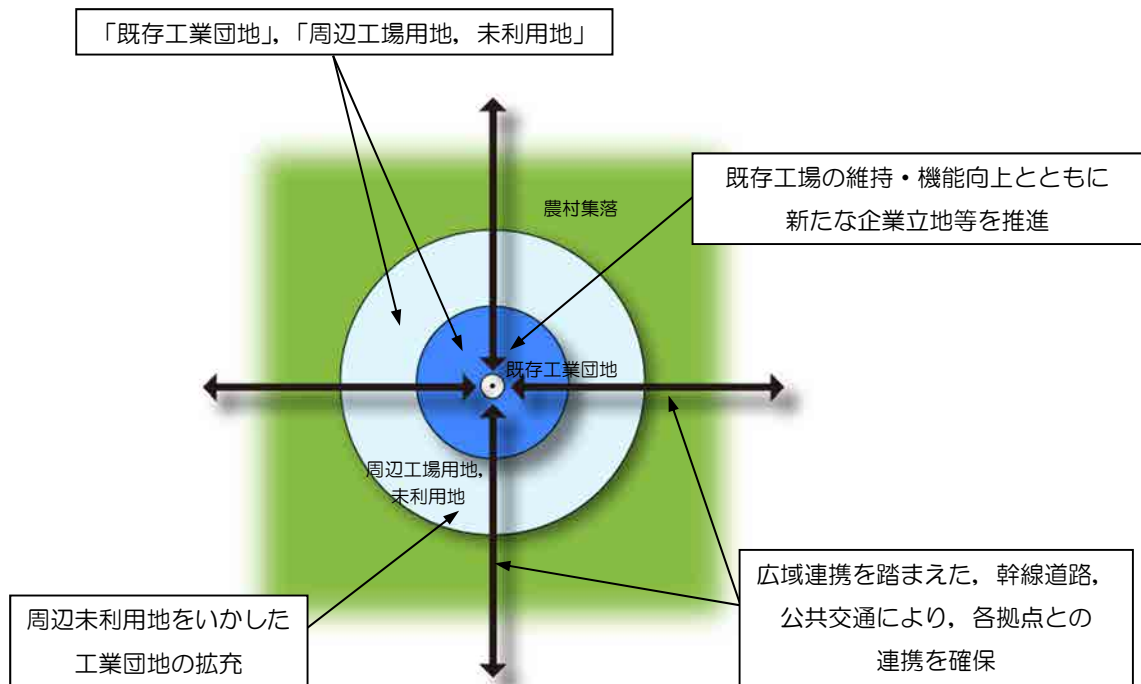
【都市拠点（石岡地域）のイメージ】



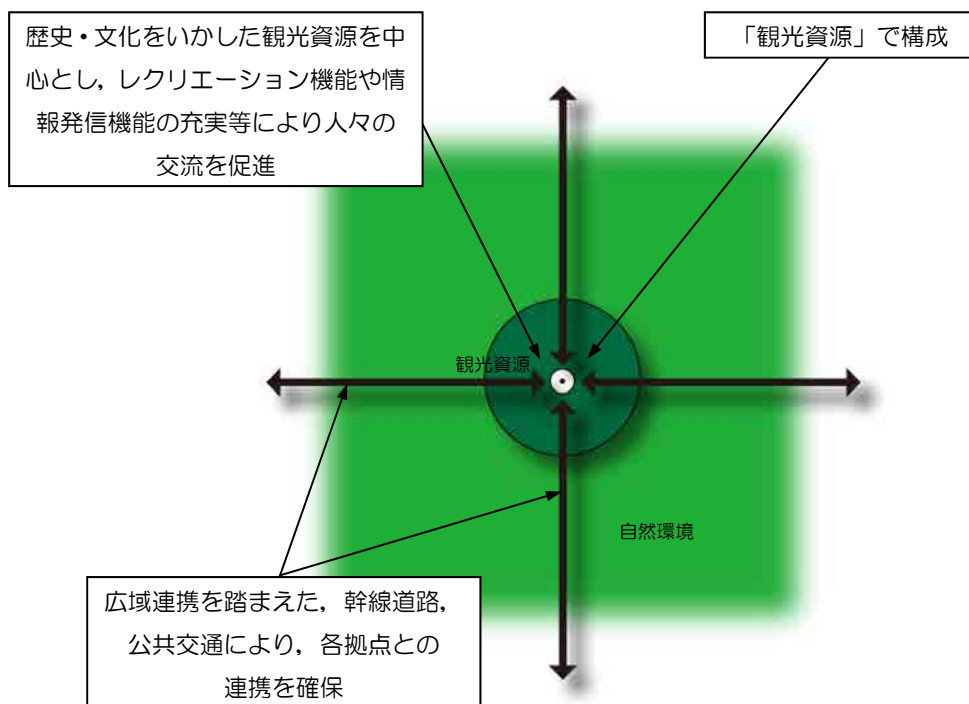
【地域生活拠点のイメージ】



【産業拠点（工業団地等）のイメージ】



【観光拠点のイメージ】



5) 各地区の拠点と連携のイメージ

将来都市構造で設定した各地区における拠点と連携の具体的な配置イメージを次に示します。

なお、各拠点の具体的な配置や機能、連携に係る道路・交通ネットワークの具体的なあり方は、今後個別計画において検討していきます。

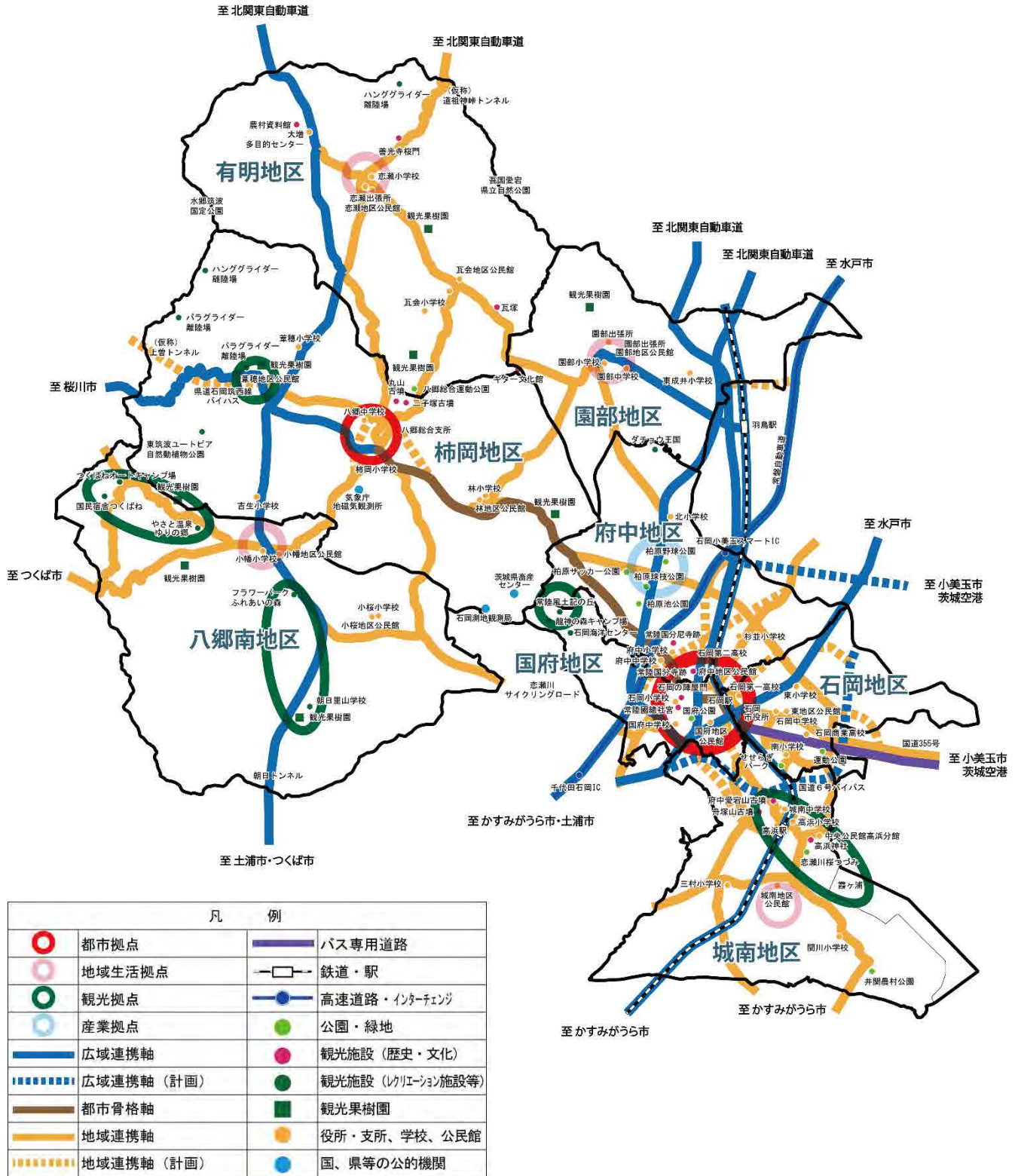


図 各地区の拠点と連携の具体的な配置イメージ

3-3 部門別方針

1) 区域区分

(1) 基本的な考え方

本市では、平成17年の合併により、区域区分を定める石岡都市計画区域と、区域区分を定めない八郷都市計画区域が併存しており、都市の一体性の観点から都市計画区域の扱いに係る十分な検討が必要です。

土地利用規制の異なる二つの都市計画区域を存続しながら、区域指定制度や特定用途制限地域の活用等により、双方の特性に応じた計画的な土地利用を図ります。

(2) 区域区分の方針

区域区分の必要性

石岡都市計画区域では中心市街地活性化に取り組んでおり、郊外部での開発の適切な制御が必要であるとともに、計画的な都市基盤整備を進めるため、区域区分の継続が望まれます。一方で、八郷都市計画区域は、人口が減少基調で無秩序な市街化進行の可能性は低いため、新たに区域区分を定める必要性は低いと考えられます。

そのため、二つの都市計画区域は現状のまま併存させることとします。

※都市計画区域の併存状態に係る検証は、参考資料117～139頁を参照。

計画的な土地利用の推進

石岡都市計画区域における市街化調整区域の集落の維持・活性化に向けた区域指定制度、八郷都市計画区域における良好な自然環境の保全や無秩序な開発の抑制に向けた特定用途制限地域等により、双方の特性に応じた計画的な土地利用を図ります。

2) 土地利用

(1) 基本的な考え方

本市では、各地域で特性の異なる土地利用形態が見られるため、今後も個性や特徴をいかしたきめ細かな土地利用誘導を図る事が重要であると考えます。

さらに、市内外を結ぶ交通体系を強化することにより、地域間の連携や結びつきを強め、本市としての一体感やまとまりを形成することも重要となります。

これらを踏まえた土地利用の基本方針を次に示します。

(2) 系統別土地利用の方針

住居系土地利用

- 一般住宅地においては、生活道路や下水道等の都市基盤整備を進め、快適で利便性の高い住宅地の形成を図ります。
- 市街地開発事業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ます。
- 商業系市街地に近接する住宅については、住宅地を主体とした土地利用を図りつつ、近隣商業施設や生活利便施設との混在を許容しながらまちづくりを進めます。
- 住宅や商業・工業施設が混在している地域や、当該地域周辺での宅地開発においては、無秩序な混在防止を図ります。
- 住宅団地や農村集落等の空き家については、廃屋化を予防し、適正な維持管理を図るとともに、地域内外の人々との交流や移住の促進等に向けて有効活用を図ります。

商業系土地利用

- 中心市街地においては、都市基盤整備や居住環境の向上を進めながら、計画的な土地利用や空き店舗の有効活用等により生活に密着した商業業務施設の集積を図るとともに、鉄道駅に近い利便性の高い地区として魅力を高めます。
- 従来からの商業地では、都市施設や店舗等の既存ストックの有効活用を図るとともに、新たな生活利便施設等の立地を積極的に進め、商業機能の集積・充実を図ります。
- 国道6号等の幹線道路沿道では、周辺土地利用との調和を図りながら、利便施設等の立地を進めます。



工業系土地利用

- 柏原工業団地における工業機能の維持・充実とともに、山崎では周辺環境との調和を図りながら、新たな企業誘致等を進めます。
- 石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺においては、常磐自動車道に近接している強みをいかした工業系土地利用を進めます。

農業系土地利用

- 農地については、基本的に保全を図ることを前提とし、大規模優良農地の確保や営農意欲の高い農家等への積極的な支援を行い、良好な農的環境を維持・保全します。
- 農家の後継者不足等を背景とした耕作放棄地については、地域等による適正な維持管理や、農地の特性をいかした有効活用を図ります。



自然系土地利用

- 緑豊かな丘陵地については、今後も良好な自然環境を保全するとともに、レクリエーションの場としての活用を検討します。
- 丘陵地の山林については、貴重な緑地空間として保全を図るとともに、地域等による適正な維持管理や有効活用を図ります。



(3) 土地利用の配置方針

中心市街地地区

- これまでの居住・商業・業務機能に加えて、交流機能や生活利便機能の強化、防災機能の設置、居住誘導等により、都市機能を集積し、拠点性の向上を図ります。
- 石岡地域及び八郷地域の中心市街地を中心に、「選択と集中」に基づく、「職・住・遊・学」等の機能を備えた、質の高い都市づくりを進めます。
- 石岡地域の中心市街地は、居住・商業機能や歴史資源等がバランス良く配置された計画的な土地利用を推進するとともに、石岡駅周辺整備や駅周辺施設と未利用地の活用によるにぎわいの創出、看板建築をいかした商業環境の充実、空き店舗等の活用による不足機能の導入等により、人々が集い、にぎわい、活力ある中心市街地の形成を図ります。
- 八郷地域の中心市街地は、居住や生活に密着した商業等の計画的な土地利用を推進し、生活利便性の向上による魅力ある市街地形成を進めます。



市街地地区

- 身近な生活圏に買物、通院等の施設が立地し、住居と商業等が複合的に融合した土地利用の形成に向けて、既存ストックの利活用や多様な用途の誘導による複合型の土地利用を図ります。
- 石岡駅周辺整備を推進するとともに、新たな都市機能の立地を促進し、駅前にふさわしい顔づくりを進めます。

産業交流地区

- 柏原工業団地や既存工場等の集積がある地区については、既存工場の維持と機能充実を促進しつつ、工業団地の拡張や周辺未利用地の活用により、新たな企業の立地誘導を行い、就業の場の創出を図ります。
- 石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺は、開発ポテンシャルが高いことから、道路整備と併せ、柏原工業団地と連携した工業系の土地利用を進めます。



複合市街地地区

- 住宅や商業・工業施設が混在している地域や、当該地域周辺での宅地開発においては、適正な用途地域等の変更や地区計画等により、無秩序な混在防止を図るとともに、産業構造の変化に柔軟に対応した適切な土地利用を図ります。

生活拠点地区

- 城南地区、園部地区、有明地区、八郷南地区は、既存集落のうち主要な集積が見られる区域を拠点として位置付け、地区住民の日常を支える都市機能の集積を図るとともに、周辺部を含めた居住環境の維持・充実を図ります。
- 八郷地域では、緑豊かな丘陵地や田園空間等の自然環境をいかして、地域内外との交流や移住・定住を促す受け入れ環境の充実を図ります。

農村集落地区

- 丘陵地や田園地帯に点在する既存集落等は、無秩序な市街化を抑制するとともに、自然環境との調和を図りながら、集落地として良好な居住環境の維持・充実を図ります。



田園環境保全地区

- 市街地周辺に広がる優良農地は、本市の基幹産業である農業を基軸として保全・活用を図るとともに、無秩序な市街化を抑制し、良好な田園空間の維持・保全を図ります。

自然環境共生地区

- 里山環境を有する丘陵地は、水源涵養、防災、生態系維持の観点から、法的規制により開発を抑制し、維持・保全を図ります。

水辺環境再生・活性化地区

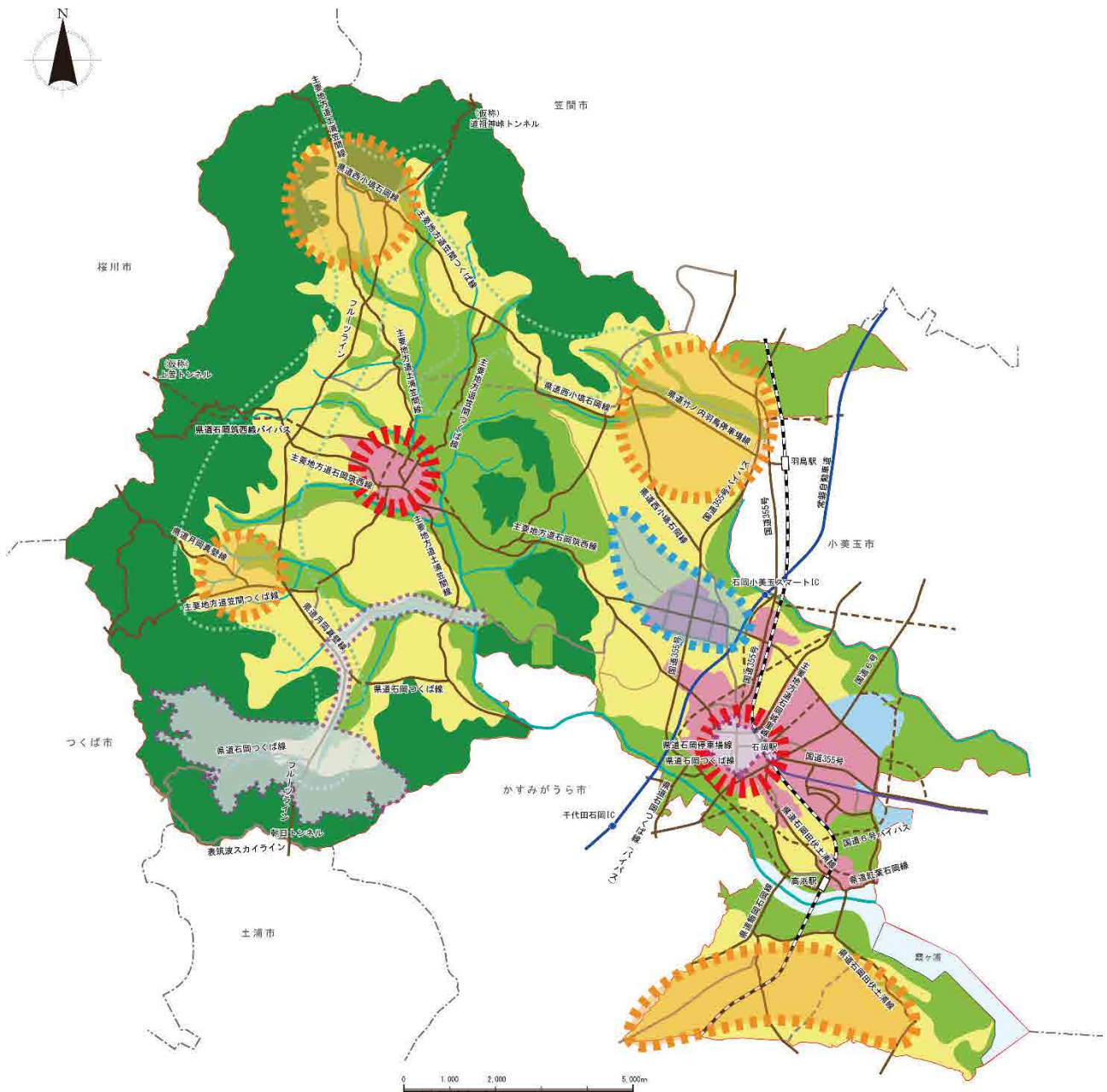
- 霞ヶ浦周辺や河川の水辺については、水辺環境の再生・活性化を図るとともに、水に親しめる環境の整備を進めます。

歴史・自然景観形成地区

- 国府地区に残る看板建築をはじめとする歴史的な建造物の保全・活用により、良好なまち並み景観の形成を図ります。
- 八郷南地区及び柿岡地区のうち、特定用途制限地域及び景観計画で先導的な景観形成地区に指定されている区域では、制限に基づく建築物の誘導により、良好な田園空間や集落の景観の保全・形成を図ります。

地域観光活性化地区

- 観光果樹園等を中心として、観光・レクリエーション施設が多く集積し、観光の拠点となる区域を設定し、既存施設の機能充実や情報発信機能の強化等により、交流の場づくりを行い、拠点性を高めます。
- 道路や公共交通等による観光資源間や周辺市町村とのアクセス性の向上とともに、案内板の充実等により、観光資源間の周遊を促進します。



凡 例			
	中心市街地地区		主な河川
	市街地地区		高速道路・インターチェンジ
	産業交流地区		主要幹線道路
	複合市街地地区		主要幹線道路 (計画)
	生活拠点地区		幹線道路
	農村集落地区		幹線道路 (計画)
	田園環境保全地区		補助幹線道路
	自然環境共生地区		バス専用道路
	水辺環境再生・活性化地区		鉄道・駅
	歴史・自然景観形成地区		行政界
	地域観光活性化地区		

図 土地利用方針図

3) 交通体系の方針

(1) 基本的な考え方

本市の道路網は、常磐自動車道、国道6号、国道355号、主要地方道石岡筑西線等の県道、フルーツライン、それに接続する市道により構成されています。

現在の道路網は、局所的な渋滞、道路間の接続不良と住宅地や集落における生活道路の機能不足等の問題が生じています。

こうしたことから、周辺市町村と都市間を結ぶ広域幹線道路（広域連携軸）、主に拠点間を結ぶ幹線道路（都市骨格軸・地域連携軸）において、各地区から発生する交通を効率的に集約し、円滑に処理するため、適正な配置・整備を進めます。住宅地や集落の生活道路については、住民等の要望に応じて、整備や維持・充実を図ります。

また、自動車を運転・利用できない高齢者等の交通弱者をはじめとして、誰もが利用しやすく、安心して移動ができる交通環境の実現を目指すため、公共交通の再構築や交通機関のバリアフリー化等により、利用促進を図ります。

(2) 道路の整備方針

広域連携軸

- ・国道6号や国道355号とそのバイパス等、周辺市町村との連携を強化する路線については、広域道路体系を形成する路線と位置付け、周辺市町村と連携した道路やバイパス整備等による効率的な処理を図り、交通ネットワーク機能の強化を図ります。
- ・茨城空港へのアクセス道路や（仮称）上曽トンネルの整備を促進し、周辺市町村との交通利便性の向上を図ります。
- ・本市へのアクセス性の向上による交流人口の増加とともに、周辺市町村からの流入を促進します。

都市骨格軸

- ・主要地方道石岡筑西線は、市域の骨格を形成し、石岡地域と八郷地域の中心市街地間を連携するとともに、主要幹線道路として求められる道路機能の維持・充実を図ります。
- ・石岡駅は、駅前広場の整備に伴い、案内施設の充実、駐車場・駐輪場の整備等、交通結節点としての機能の充実を図ります。

地域連携軸

- ・市内の主要地方道・県道については、市内の拠点間の円滑な連絡を目指す路線と位置付け、円滑な自動車交通を確保するために、各地区の連携が強固となるような道路網の形成を目指します。
- ・都市計画道路については、位置付けや配置、整備の優先度を検討するとともに、長期未着手で実現性が低く、整備の必要性等が低い都市計画道路は、住民や関係機関との調整を図りながら、計画の見直しを検討します。

生活道路等

- ・住宅地や集落の生活利便性の向上のため、住民等の要望に応じて、生活道路の整備や維持・充実を図ります。
- ・歩行者の安全で快適な通行を確保するため、歩行者道路のネットワーク形成やバリアフリー化を進めます。

(3) 公共交通の整備方針

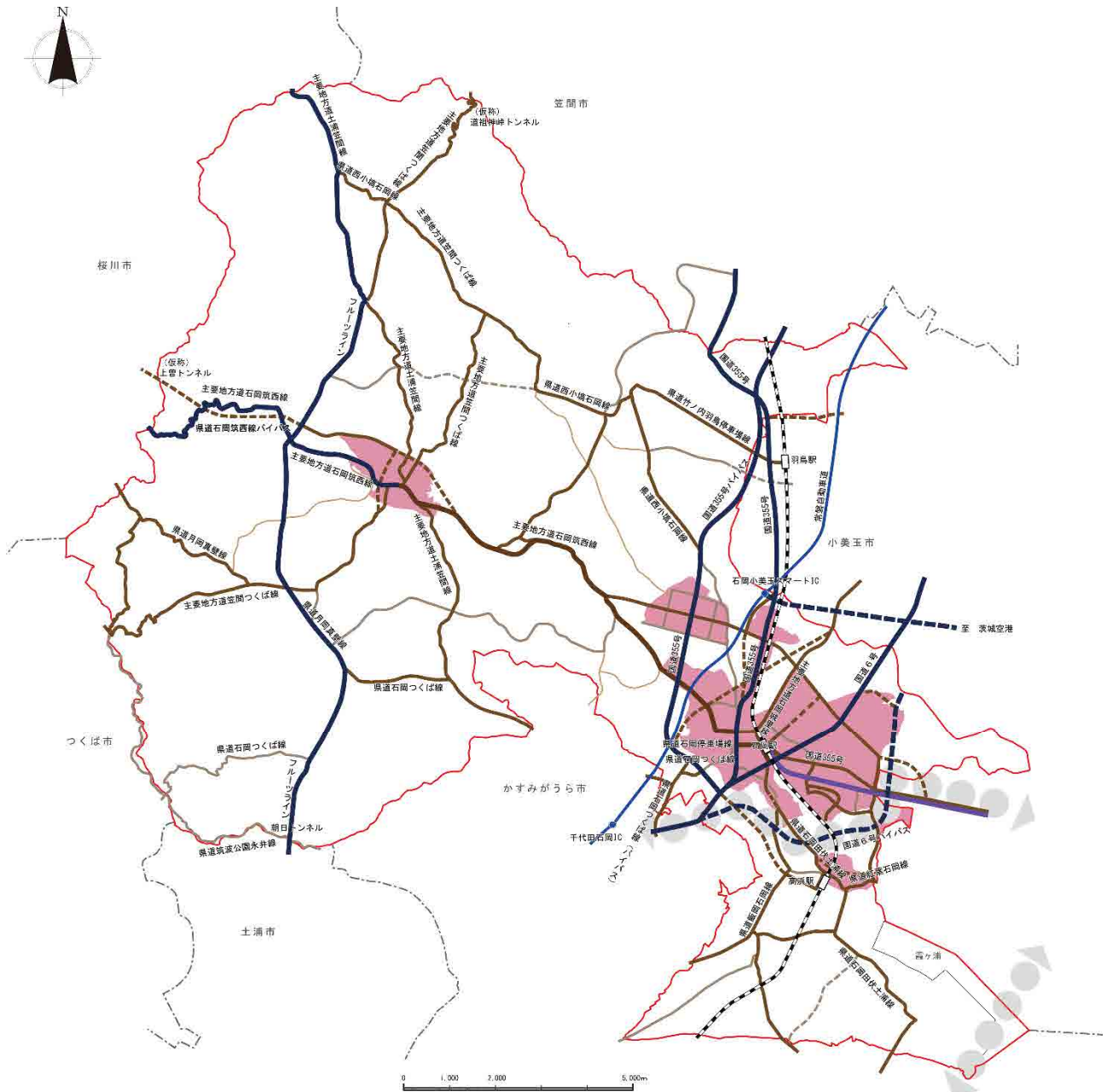
鉄道

- 石岡駅は、本市の玄関口として、交通の結節点としての機能を果たすことが求められます。橋上改札化されたことで、今後、さらなる利用者の増加が期待されることから、駅前広場の整備や歩行環境の改善等、鉄道を利用しやすい環境整備を進めます。
- 駅周辺等中心市街地において駐車場整備を進め、中心市街地の利便性向上を図るとともに、パークアンドライド等への対応により鉄道利用を促進します。

バス

- 路線バスについては、鹿島鉄道線跡地を利用した BRT（バス高速輸送システム）の運行が開始されており、こうしたバスの輸送力強化や・定時性・速達性等の機能向上を図ります。
- 都市機能や人口の集積する拠点間の連携強化、本市の南北間の移動手段の確保に向けて、都市施設の適正立地に係る検討に伴う地域公共交通網形成計画等により、必要なバス路線を検討し、公共交通空白地域の解消に努めます。
- 上記と合わせて、路線バスを補完し、交通弱者の移動に資する乗合いタクシー等、利用者ニーズに即したサービス向上により、バスの利用促進と持続的な運行を目指します。





凡 例	
	主要幹線道路（広域連携軸）
	主要幹線道路（広域連携軸・計画）
	主要幹線道路（都市骨格軸）
	主要幹線道路（地域連携軸）
	主要幹線道路（地域連携軸・計画）
	幹線道路
	幹線道路（計画）
	補助幹線道路
	バス専用道路（広域連携軸）
	鉄道・駅
	高速道路・インターチェンジ
	主要幹線道路（構想路線）
	用途地域
	行政界

図 道路の整備方針図

4) 公園・緑地，その他の都市施設の方針

(1) 基本的な考え方

本市は，緑豊かな丘陵地や田園空間等自然環境に恵まれています。これからも，自然環境を保全していくとともに，豊富な自然環境をいかしたレクリエーション施設の整備や自然体験・学習の場としての活用を検討していきます。

市街地における公園・緑地等は，地域特性に応じた整備や維持管理を進めるとともに，災害時の避難所となる防災機能を有した公園の整備等を検討します。

また，都市施設は，人々が生活する上で重要な施設です。これまでは「量的拡大」を目指して整備してきましたが，これからは既存施設の維持・管理に加え，高齢化等の人口構成に対応した施設の整備や適正配置，機能の充実を図ります。

(2) 公園・緑地の整備方針

身近な公園の整備

- 世代間交流やレクリエーションの場，災害時の避難所としての活用を図るため，既存の公園施設や緑地の活用と維持管理，機能の充実を図ります。また，利用者ニーズに対応したリニューアルや施設の長寿命化を図るとともに，バリアフリー化に配慮した整備を進めます。
- 地震災害や水害等の各種災害に備え，市民が安心して生活ができ，災害時には一次避難所として利用できる防災機能を有した公園の整備を石岡地域と八郷地域に検討します。
- まちなかにおいて，市民や来訪者が安らげるポケットパークや公園・緑地の整備を進めます。

自然環境をいかした公園の整備

- 八郷地域に，市外からの来訪者との交流やスポーツ・レクリエーションの場となり，自然とふれあう公園等，自然をいかした施設整備や維持管理を進めます。

都市緑化の推進

- 工業団地や公共施設等では，敷地内緑化等，積極的な緑化を進めます。



(3) その他の都市施設の方針

河川

- ・豪雨時の安全確保のため、河川改修等の治水対策を促進するとともに、恋瀬川をはじめとする河川流域が有する保水機能の維持・保全に努めます。
- ・恋瀬川や園部川等においては、水辺環境をいかした親水空間やサイクリングロード等の整備により、歩行者や自転車が気軽に利用できる水と緑のネットワークづくりを進めます。

下水道

- ・下水道未整備区域では、普及率の向上に努めるとともに、計画的な整備を進め、特に石岡地域の市街化区域について、優先的に整備を進めます。
- ・既存の下水道施設や農業集落排水施設は、予防保全的な維持管理と計画的な修繕・更新を進め、長寿命化を図ります。
- ・浸水防除に向けて、雨水幹線として整備を行っている山王川は、石岡駅東地区から下流に向けて整備を進めます。

社会ニーズに対応した都市機能の適正な配置・充実等

- ・超高齢社会の到来に向けて、高齢者福祉施設等の整備は、民間事業者との役割分担に留意しつつ、検討を進めます。
- ・小中学校の統合再編に伴う学校跡地や公共施設跡地については、地域の要望等を考慮して有効活用を検討します。
- ・公共施設、福祉施設、文化施設等は、既存施設の適切な維持管理を行いつつ、必要性が高いものについては、既存ストックの活用も視野に入れ、必要な施設内容や規模等、市民や関係者と連携して調査・研究を行います。
- ・少子化に伴い、子育てしやすい環境づくりに配慮した各種施設の充実を図るとともに、施設の適正な配置を検討します。



5) 景観形成の方針

(1) 基本的な考え方

本市は、筑波山に代表される山並みや田園空間等の自然景観、常陸国分寺等の社寺・遺跡や中心市街地の看板建築といった歴史的景観等、多様な景観資源を有しており、こうした良好な景観の維持・保全を図り、次の世代に継承していきます。

また、朝日トンネルをはじめとした新たな道路開通に伴う無秩序な開発を抑制するとともに、現状でも多く見られる違反広告物に対して、適切な規制・誘導方策を検討します。

(2) 景観形成の方針

自然・歴史等の特性をいかした景観形成

- 本市を特徴付ける山並みの景観や田園景観は、地区住民の住環境との調和を図りながら、維持・保全することを基本とし、近年設置が増えている太陽光発電施設は、条例により周辺の自然環境との調和を図ります。
- 先導的な景観形成地区である朝日地区及びフルーツライン沿道等では、景観条例に基づく規制・誘導により、良好な田園空間や集落の景観の保全・形成を図ります。
- 住宅地や工業地、道路沿道等の市街地景観については、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮するとともに、生垣や植栽等による緑化、屋外広告物許可基準の運用等により、良好な景観形成を図ります。
- 本市の歴史・文化を象徴する寺社や看板建築・茅葺き民家等の歴史的建造物は、適切な維持管理や活用、保全に向けた仕組みづくり等により、歴史・文化的景観の継承・形成を図ります。

良好な景観形成に向けたルールづくり

- 良好な景観を有する住宅地や歴史的建造物、農村環境の維持・保全が望まれる地区等では、それぞれの特徴に合わせた景観ルールづくりを地区住民と協働で進めます。
- 石岡地域の中心市街地や、先導的な景観形成地区である朝日地区及びフルーツライン沿道等における良好な景観形成のため、助成制度の活用により、景観づくりに寄与する建築物・工作物等の修景を促進します。
- 「茨城県まちの違反広告物追放推進制度」を活用し、民間団体・事業者・ボランティア団体等の協力を得て、違反広告物の除去を進めます。
- 良好な景観形成を目指す地域を中心として、適切な規制・誘導を図るため、市独自の屋外広告物条例の策定を検討します。



6) 都市環境の方針

(1) 基本的な考え方

観光については、筑波山等の自然や茨城県フラワーパーク、観光果樹園等の観光施設、常陸国にまつわる歴史資源等、多様な観光資源を有しており、朝日トンネルの開通により、近年フルーツライン周辺では観光客が増加しています。こうした好機を捉え、市内の多様な観光資源の活用と周遊の促進により、交流人口の増加と地域の活性化を図ります。



防災については、東日本大震災や近年増加する集中豪雨等による被害を踏まえて、防災機能の配置や避難・輸送経路の確保、必要に応じた危険箇所の指定や各種ハザードマップ活用による周知等により、災害に強い安心・安全な都市づくりを進めます。

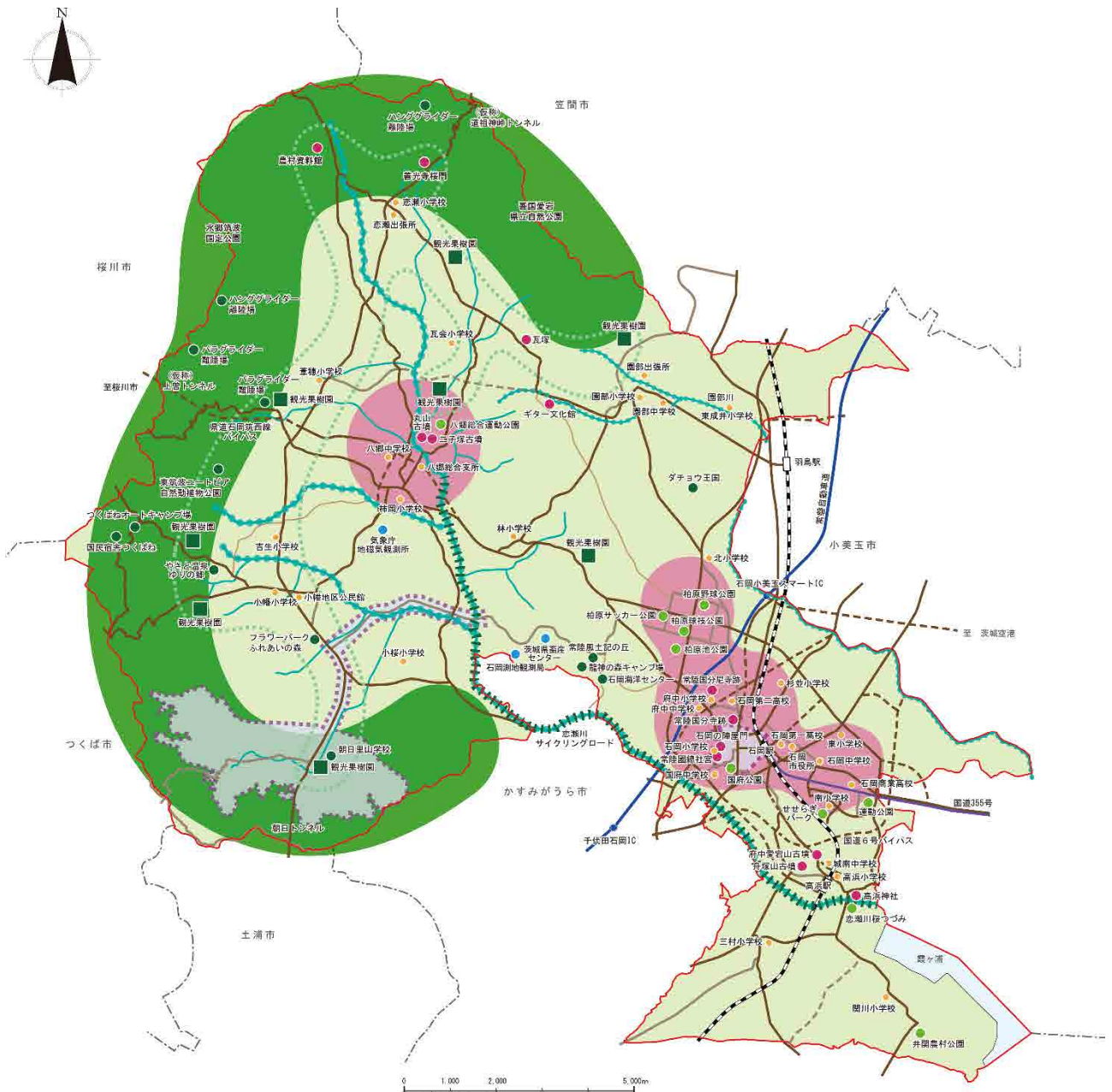
(2) 都市環境の方針

観光

- 既存のレクリエーション施設の機能充実や、情報発信機能の強化等による観光拠点づくり、良好な自然景観・歴史的景観の創出・活用、駅周辺施設の利活用によるにぎわいの創出等により、本市の多様な観光資源の活用を進め、交流人口の増加を図ります。
- 筑波山地域ジオパークの認定を契機に、筑波山周辺の山々や河川等の保全・継承を図るとともに、教育の場や観光資源として活用を進めます。
- 観光資源のPRや地域内外との交流の場となる道の駅等の設置を検討します。
- 観光拠点へのアクセス性の向上や周遊観光の推進のため、アクセス道路や公共交通、レンタサイクル・サイクリングロード等の整備・充実を図るとともに、案内板の充実や周遊ルートの開発とPR等により、観光資源間のネットワーク化を進めます。
- 地域観光活性化地区では、茅葺き民家や棚田等といった里山文化の有効活用策の検討や、自然環境をいかした体験観光の充実等を、関係者との協働により進めます。

防災

- 地震災害や水害等の各種災害に備え、消防施設の整備推進、避難所や防災備蓄倉庫の計画的な配置を行うとともに、石岡地域と八郷地域に防災公園の整備を検討し、防災機能の充実を図ります。
- 緊急輸送道路や避難路については、災害時における緊急車両や市民の通行等の機能確保に向けて、拡幅整備・改修や行き止まりの解消、沿道建築物の耐震・不燃化等を図ります。
- 市役所新庁舎は、地域防災の拠点として十分な機能を発揮するため、耐震性に優れ、非常時にも行政機能が保持できる建物として整備を進めます。
- 各種ハザードマップの更新・活用により危険箇所を周知し、防災意識向上に努めます。
- 土砂災害警戒区域等は、危険箇所の指定や砂防事業・急傾斜地崩壊対策等を促進するとともに、避難体制の整備や安全な土地利用の誘導を図ります。
- 過去の災害履歴や堤防等の状況から、特に警戒する必要がある区域を中心に、河川改修や集中豪雨等における氾濫被害を軽減するための堤防整備を促進します。
- 住宅団地や農村集落等の空き家については、廃屋化を予防し、適正な維持管理を図るとともに、適切な管理が行われずに生活環境に影響を及ぼしている空き家等の実態調査及び対策に向けた計画を策定し、必要な対策を実施します。



凡 例			
	山並みの景観		恋瀬川サイクリングロード
	田園景観		主な河川
	市街地景観		水と緑のネットワーク
	水面		高速道路・インターチェンジ
	歴史・自然景観形成地区		主要幹線道路
	地域観光活性化地区		主要幹線道路（計画）
	公園・緑地		幹線道路
	観光施設（歴史・文化）		幹線道路（計画）
	観光施設（レクリエーション施設等）		補助幹線道路
	観光果樹園		バス専用道路
	役所・支所、学校		鉄道・駅
	国、県等の公的機関		行政界

図 公園・緑地等や景観形成，都市環境の方針図

4

地区別構想

4 地区別構想

4-1 地区区分

1) 地区区分

- 地区区分の方法については、下図のように、旧中学校区を基本とします。
- 大きくは石岡地域と八郷地域の二つに区分し、それぞれを4地区に区分（計8地区）します。
- なお、実際のまちづくりの単位は必ずしもこの地区の単位と一致するものではなく、柔軟な取組みを進めていきます。

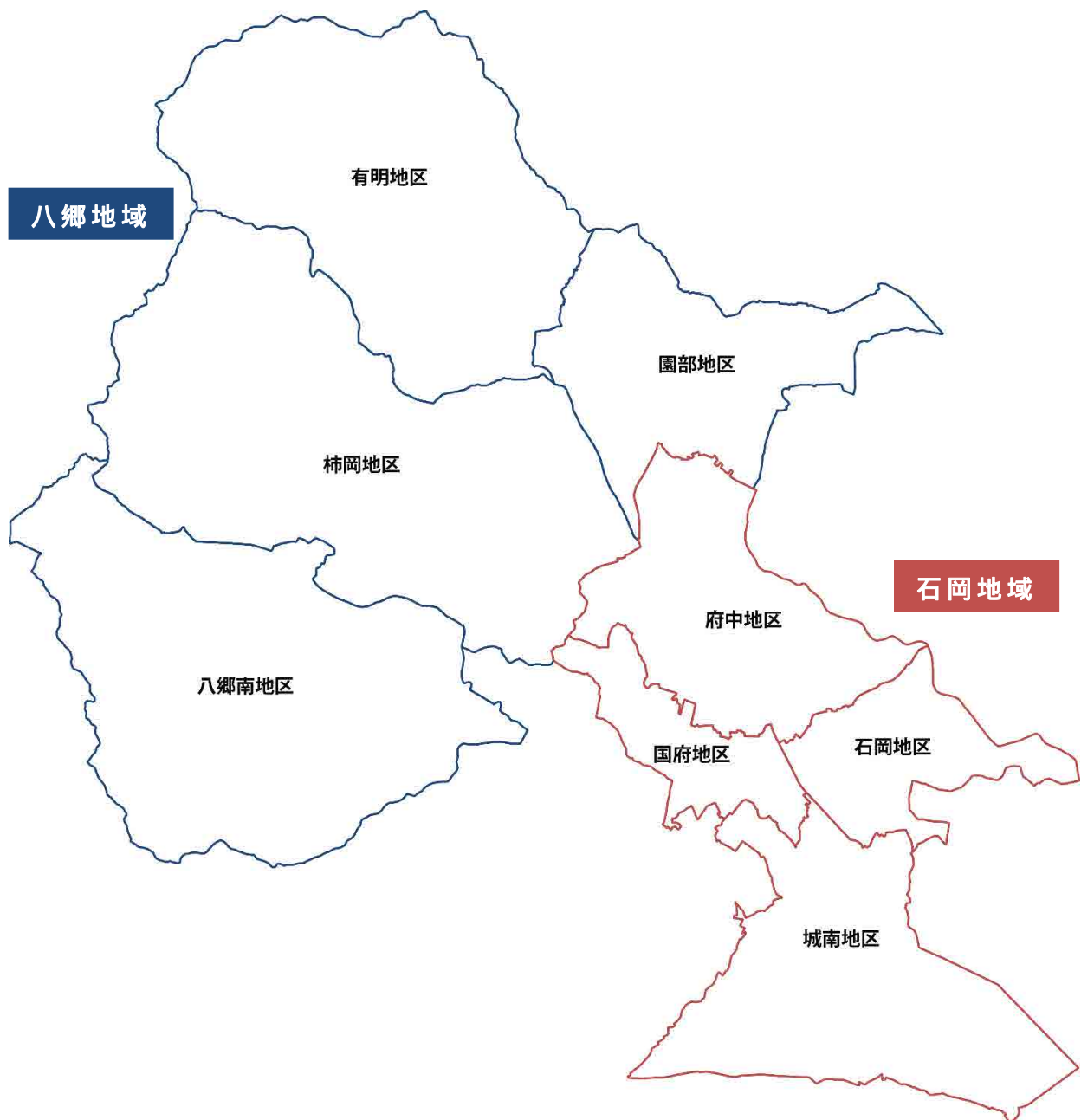


図 地区区分図

4-2 石岡地区

1) 地区の概況

- 石岡地区は、市役所や石岡駅等を有する本市の中心的な地区です。
- 土地利用は、住宅用地が多くなっていますが、東側では農地や山林が見られます。また、国道6号沿道には商業用地が集積しています。
- 地区内には、国道6号及び常磐線が通っています。
- 石岡駅改札の橋上化により東西の行き来がスムーズになり、駅前広場の整備が進んでいます。
- 多様な都市施設が数多く立地しており、医療施設と保育施設は8地区で最も充実しています。

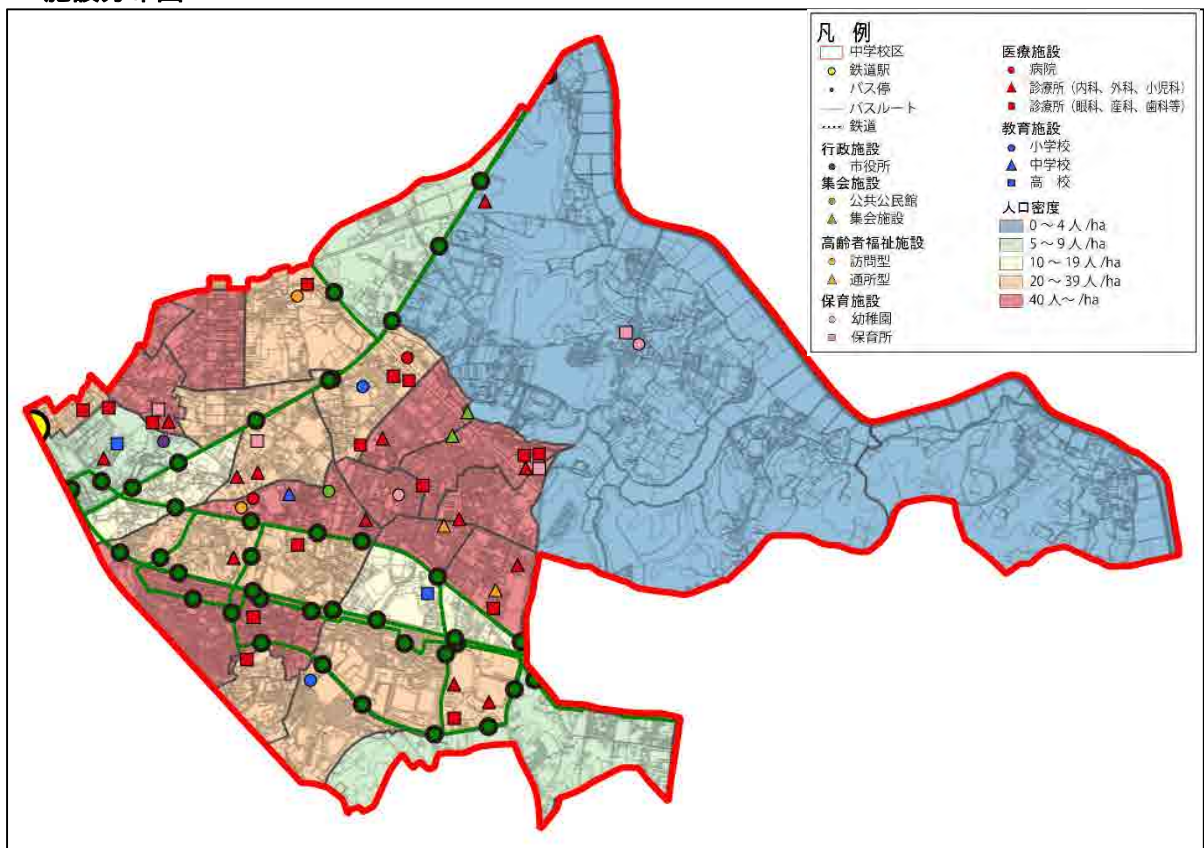


2) 課題

- 市街化区域に隣接した市街化調整区域や幹線道路沿道等では、無秩序な市街化の抑制が必要です。
- 住宅や工場等が混在している箇所については、社会経済情勢の変化に対応しつつ、適切な土地利用の誘導が必要です。
- 石岡駅周辺は、交通結節点としての役割の強化や、市民の安心で快適な生活を支える環境づくり、人々が行き交うにぎわいの創出が必要です。

3) 地区内の人口及び施設状況

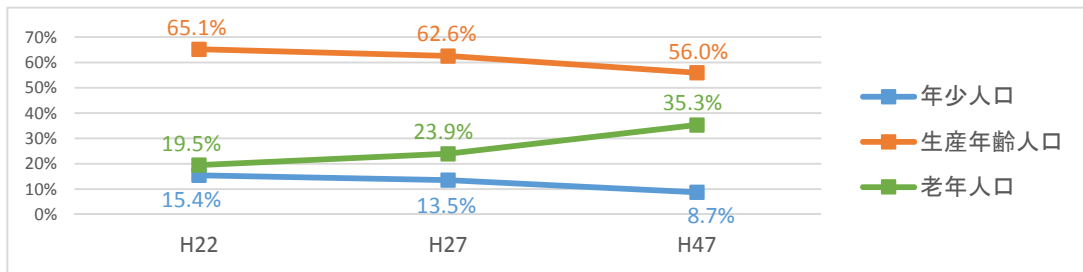
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	2,846人	12,046人	3,602人	18,494人	※1：国勢調査
H27	2,464人	11,424人	4,370人	18,258人	※2：公共施設白書推計人口
H47	1,480人	9,520人	6,010人	17,010人	

年齢3区分別人口比率の推移



行政施設・集会施設

- ・市役所：1 箇所
- ・公共公民館：1 箇所
- ・集会施設：2 箇所

医療施設

- ・病院：2 箇所
- ・診療所（内科，外科，小児科）：13 箇所
- ・診療所（眼科，産科等，歯科）：15 箇所

高齢者福祉施設

- ・訪問型：2 箇所
- ・通所型：2 箇所

保育施設

- ・幼稚園：2 箇所
- ・保育所：4 箇所

教育施設

- ・小学校：2 箇所
- ・中学校：1 箇所
- ・高校：2 箇所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・自然景観や歴史景観の保全 ・美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成 ・公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 ・交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上 ・中心市街地の利便性向上
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 ・環境に配慮したまちづくり ・交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上

特に重要と思う取組み

- 第1位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など、広域幹線道の整備促進
- 第2位 地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成
- 第3位 中心市街地の利便性向上

現在あなたがお住まいの地域のあり方として、望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり、安心して暮らせるまち
- 第2位 商店などが身近にあり、庶民的で活気のあるまち
- 第3位 生活環境の整った住宅中心のまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

石岡駅東側の新しい顔づくりと市役所新庁舎を中心とした都市機能の集約・集積により、地区の拠点形成と利便性の向上を図ります

(2) 土地利用の方針

石岡駅前広場を中心としたまちづくり(中心市街地地区)

- 地区の顔となる石岡駅東側については、駅前広場を中心とした駅前にふさわしい顔づくりを行うとともに、拠点機能の強化となる都市的サービスの集積・拡充により、にぎわいづくりを進めます。

国道沿道における利便性の高い市街地の形成(市街地地区)

- 国道6号や国道355号等の沿道を中心に、生活利便施設等の適正な立地誘導とともに、良好な沿道環境の形成を図ります。

南台地区等の居住環境の維持・充実(市街地地区)

- 南台土地区画整理事業により整備された南台地区をはじめとした住宅地では、良好な居住環境の維持・充実に努めます。

良好な田園空間の維持・保全(田園環境保全地区)

- 市街地周辺に広がる優良農地の保全・活用や、無秩序な市街化の抑制により、水田等の良好な田園空間を維持・保全するとともに、既存集落のうち特定の区域においては、地区の需要に応じて、生活利便性の向上や活力維持に資する土地利用を図ります。

用途混在地域における適切な土地利用(複合市街地地区)

- 住宅や商業・工業施設が混在している地域や、当該地域周辺での宅地開発においては、今後の市街化の進展を見ながら、用途地域の変更や地区計画等により、無秩序な混在防止を図るとともに、産業構造の変化に柔軟に対応した適切な土地利用を図ります。

(3) 交通体系の方針

国道と周辺幹線道路との連携

- 国道6号や国道6号バイパス、国道355号等は、地区の骨格を形成する重要な道路であり、国道6号バイパス整備の促進や周辺の幹線道路との連携により、円滑で利便性の高い道路網の形成を目指します。

石岡駅周辺整備に伴う公共交通の再構築

- 石岡駅周辺整備に伴う案内施設の充実、駐車場・駐輪場の整備等による交通結節点としての機能の向上や駅周辺におけるバリアフリー化を進めるとともに、鹿島鉄道線跡地を利用したBRT(バス高速輸送システム)により定時性、速達性を確保し、公共交通の利便性向上を図ります。

石岡駅へのアクセス性の向上

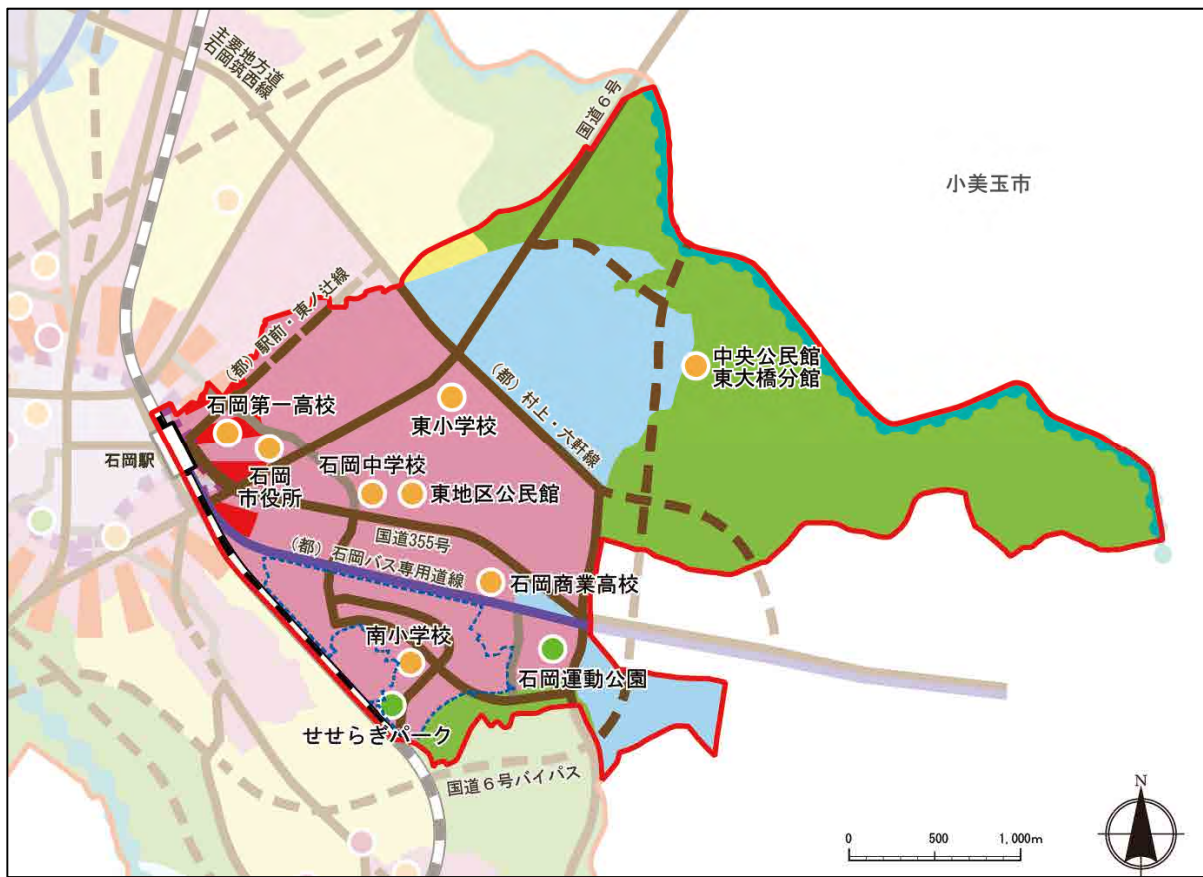
- 石岡駅と主要地方道石岡筑西線を結ぶ(都)駅前・東ノ辻線の整備推進により、石岡駅へのアクセス性の向上を図ります。

(4) 都市環境の方針

市民の安全・安心を支える庁舎の整備

- 新庁舎は、地域防災の拠点として十分な機能を発揮するため、耐震性に優れ、非常時にも行政機能が保持できる建物として整備を進めます。

6) まちづくり方針図(石岡地区)



凡 例 (石岡地区)					
	中心市街地地区		地区計画区域		主要幹線道路(計画)
	市街地地区		公園・緑地		幹線道路
	複合市街地地区		役所・支所、学校、公民館		バス専用道路
	農村集落地区		水と緑のネットワーク		鉄道・駅
	田園環境保全地区		主な河川		地区界
	歴史・自然景観形成地区		主要幹線道路		

4-3 府中地区

1) 地区の概況

- ・府中地区は、柏原工業団地を有しており、産業の中心的な地区です。
- ・地区の中心に工業用地が集積しており、周囲には未利用地が見られます。また北側には農地や山林が広がっています。
- ・石岡小美玉スマートインターチェンジの開設により、自動車による周辺市町村へのアクセス性が向上しました。また、南側の市街地にはバスが運行していますが、北側の集落地は公共交通空白地域となっています。
- ・柏原池公園があり、地区住民にとって憩いの場となっています。
- ・多様な都市施設が数多く立地しており、高齢者福祉施設が8地区で最も充実しています。

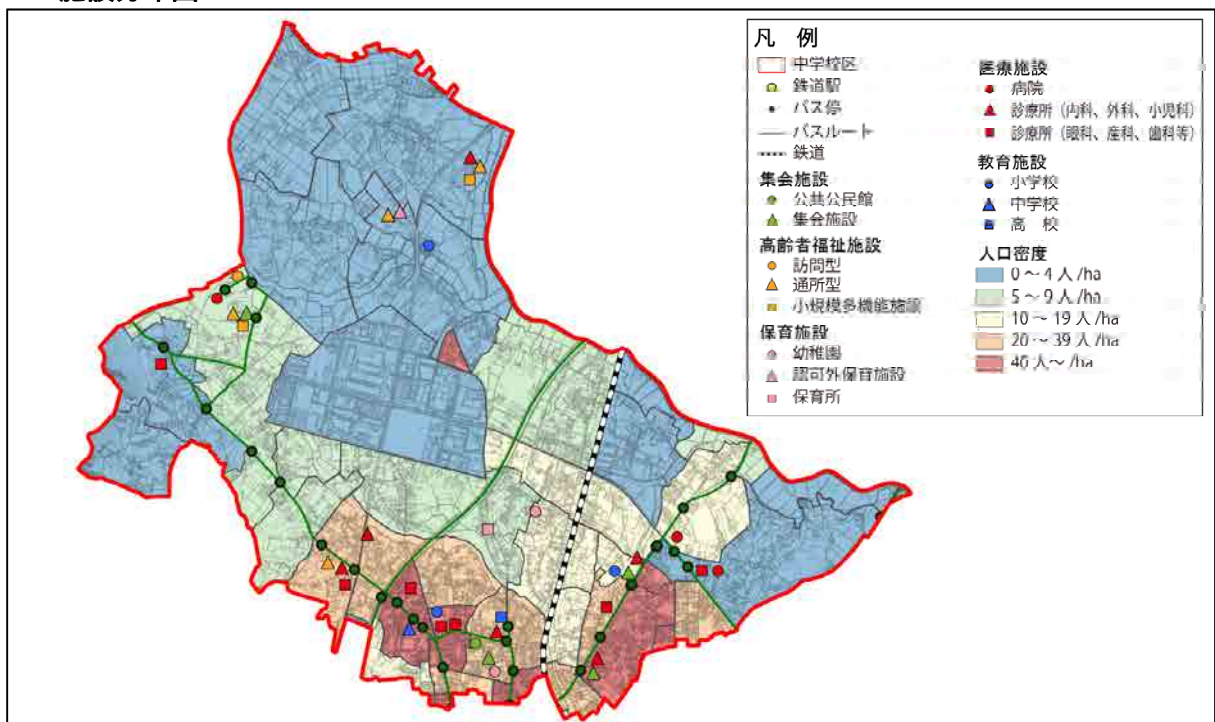


2) 課題

- ・市街化区域に隣接した市街化調整区域や幹線道路沿道等では、無秩序な市街化の抑制が必要です。
- ・柏原工業団地や既存の工業集積のある区域については、新たな企業を受け入れる土地が不足しているため、周辺未利用地を活用した工業系土地利用の拡大等が望まれます。
- ・石岡地域と八郷地域の一体性の向上や都市拠点間の連携促進のため、主要地方道石岡筑西線をはじめとする地域間のアクセス性の向上が望まれます。
- ・石岡小美玉スマートインターチェンジをいかして、茨城空港や周辺市町村との道路ネットワークの強化が望まれます。

3) 地区内の人口及び施設状況

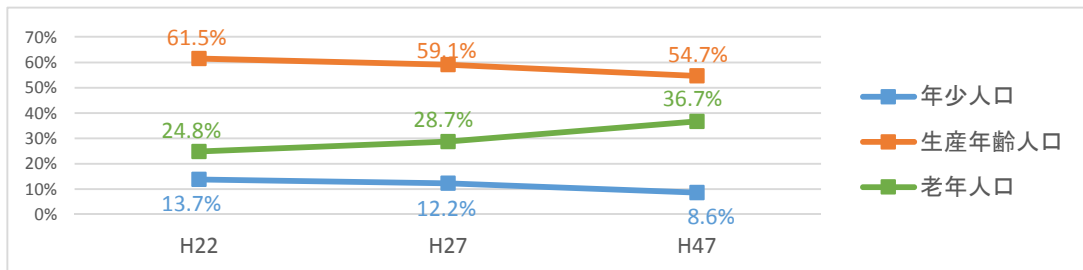
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	2,360人	10,552人	4,255人	17,167人	※1：国勢調査
H27	2,039人	9,845人	4,783人	16,667人	※2：公共施設白書推計人口
H47	1,280人	8,090人	5,430人	14,800人	

年齢3区分別人口比率の推移



集会施設

- ・公共公民館：1か所
- ・集会施設：4か所

医療施設

- ・病院：3か所
- ・診療所（内科，外科，小児科）：6か所
- ・診療所（眼科，産科等，歯科）：7か所

高齢者福祉施設

- ・訪問型：1か所
- ・通所型：4か所
- ・小規模多機能施設：2か所

保育施設

- ・幼稚園：2か所
- ・認可外保育施設：1か所
- ・保育所：1か所

教育施設

- ・小学校：3か所
- ・中学校：1か所
- ・高校：1か所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・自然景観や歴史景観の保全 ・美しい里山の自然を保全しながら，ゆとりある田園居住地区の形成 ・豊かな自然と共生する自然環境共生地区の形成
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の利便性向上 ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 ・交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など，広域幹線道の整備促進 ・各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成

特に重要と思う取組み

- 第1位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など，広域幹線道の整備促進
- 第2位 中心市街地の利便性向上
- 第3位 公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理

現在あなたがお住まいの地域のあり方として，望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり，安心して暮らせるまち
- 第2位 商店などが身近にあり，庶民的で活気のあるまち
- 第3位 生活環境の整った住宅中心のまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

市街地の居住環境の維持・向上や自然環境との調和を図りながら、
柏原工業団地等をいかした産業のまちづくりを進めます。

(2) 土地利用の方針

立地をいかした柏原工業団地の維持・機能強化（産業交流地区）

- 石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺という立地をいかし、柏原工業団地における既存工場の維持と機能強化を促進するとともに、周辺未利用地を活用した工業団地の拡張等を図ります。

就業者の受入体制の充実（市街地地区）

- 住宅の整備や生活利便施設の立地等を図り、工業団地等の就業者の市内定住化を促進します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- 市街地周辺に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、既存集落のうち特定の区域においては、地区の需要に応じて、生活利便性の向上や活力維持に資する土地利用により、集落地として良好な居住環境の維持・充実に図ります。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- 地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、無秩序な市街化の抑制により、良好な田園空間の維持・保全を図ります。

(3) 交通体系の方針

石岡小美玉スマートインターチェンジ開設に伴う道路網の整備

- 石岡小美玉スマートインターチェンジ開設に伴い、地区間や周辺市町村、茨城空港へのアクセス向上を目指した道路網の整備を検討します。

石岡地域・八郷地域間の一体性を高める道路機能の維持・充実

- 石岡地域と八郷地域の連携促進のため、両地域の市街地を結ぶ主要地方道石岡筑西線等の道路機能の維持・充実やバス路線の充実等を図ります。

(4) 都市環境の方針

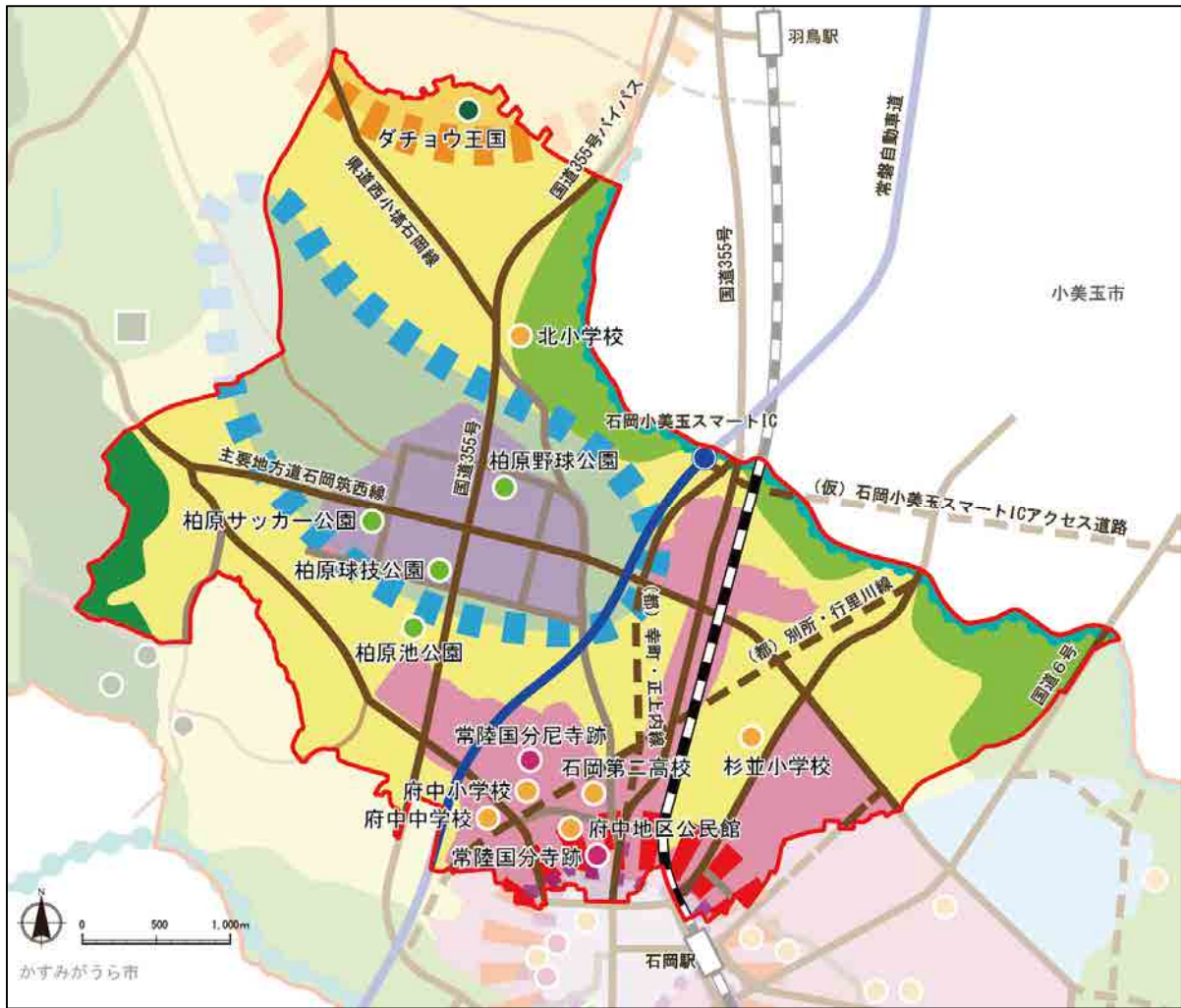
柏原池公園の機能充実による市民の交流の場の創出

- 市民が集える憩いの場所として、柏原池公園の維持管理や機能充実を図り、地区内外の人々が交流できる場を創出します。

歴史資源の活用による地域の活性化

- 常陸国分寺跡や常陸国分尼寺跡等の地域の歴史資源の活用により、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

6) まちづくり方針図(府中地区)



凡 例 (府中地区)			
	中心市街地地区		歴史・自然景観形成地区
	市街地地区		公園・緑地
	産業交流地区		観光施設(歴史・文化)
	生活拠点地区		観光施設(レクリエーション施設等)
	農村集落地区		役所・支所、学校、公民館
	田園環境保全地区		水と緑のネットワーク
	自然環境共生地区		主な河川
			高速道路・インターチェンジ
			主要幹線道路
			主要幹線道路(計画)
			幹線道路
			補助幹線道路
			鉄道・駅
			地区界

4-4 国府地区

1) 地区の概況

- 国府地区は、中心市街地を有しており、商業の中心的な地区です。
- 土地利用は、地区の東側では商業用地が集積していますが、かすみがうら市に隣接した区域では農地が広がっています。
- 石岡地域と八郷地域の中心市街地を結ぶ主要地方道石岡筑西線が通っています。
- 常陸風土記の丘等のレクリエーション施設の他、中心市街地の看板建築等の歴史的資源を有しています。
- 恋瀬川が流れ、サイクリングロードが整備されています。
- 市内唯一の図書館をはじめ、多様な都市施設が数多くありますが、病院が立地していません。

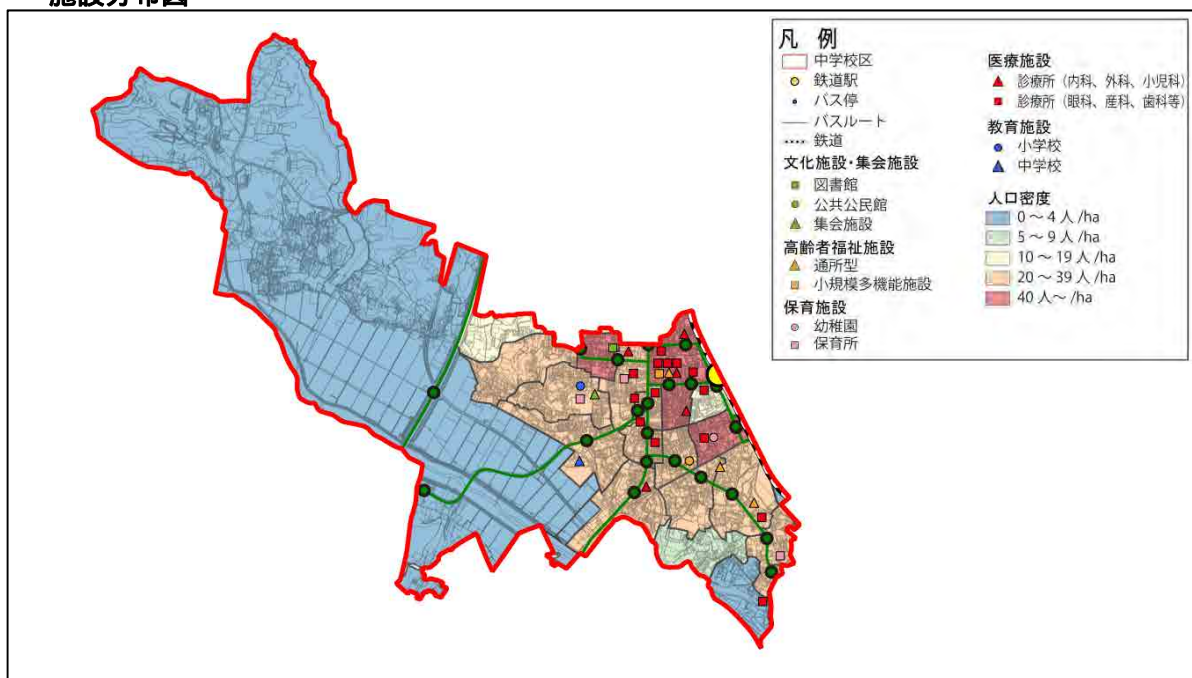


2) 課題

- 本市の玄関口としての機能強化や中心市街地の活性化による交流人口の拡大等が必要です。
- 市街化区域に隣接した市街化調整区域や幹線道路沿道等では、無秩序な市街化の抑制が必要です。
- 石岡地域と八郷地域の一体性の向上や都市拠点間の連携促進のため、主要地方道石岡筑西線をはじめとする地域間のアクセス性の向上が望まれます。
- 常陸風土記の丘等、既存レクリエーション施設の観光資源としての活用が望まれます。

3) 地区内の人口及び施設状況

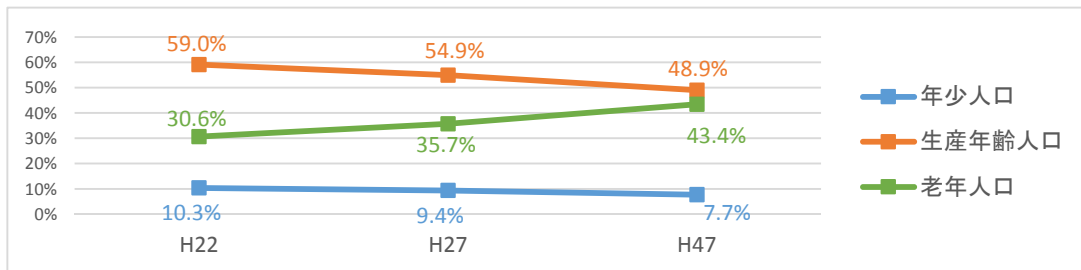
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	862 人	4,922 人	2,552 人	8,336 人	※1：国勢調査
H27	749 人	4,368 人	2,837 人	7,954 人	※2：公共施設白書推計人口
H47	500 人	3,180 人	2,820 人	6,500 人	

年齢3区分別人口比率の推移



文化施設・集会施設

- ・図書館：1 箇所
- ・公共公民館：1 箇所
- ・集会施設：1 箇所

医療施設

- ・診療所（内科，外科，小児科）：5 箇所
- ・診療所（眼科，産科等，歯科）：15 箇所

高齢者福祉施設

- ・通所型：3 箇所
- ・小規模多機能施設：1 箇所

保育施設

- ・幼稚園：1 箇所
- ・保育所：3 箇所

教育施設

- ・小学校：1 箇所
- ・中学校：1 箇所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理 ・美しい里山の自然を保全しながら，ゆとりある田園居住地区の形成 ・自然景観や歴史景観の保全
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 ・中心市街地の利便性向上 ・まちなか居住の促進
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の実情に合わせた道路整備の推進 ・国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など，広域幹線道の整備促進 ・河川改修や水質保全

特に重要と思う取組み

- 第1位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など，広域幹線道の整備促進
- 第2位 中心市街地の利便性向上
- 第3位 地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成

現在あなたがお住まいの地域のあり方として，望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり，安心して暮らせるまち
- 第2位 商店などが身近にあり，庶民的で活気のあるまち
- 第3位 公園や緑地など，身近なところで自然とふれあえるまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

都市機能の充実やまちなかの歴史的資源の活用等により、
中心市街地の活性化を図るとともに、常陸風土記の丘等をいかした
観光まちづくりを進めます。

(2) 土地利用の方針

都市機能の充実や既存資源活用による中心市街地の活性化（中心市街地地区）

- ・居住・商業・業務機能に加え、交流機能や生活利便機能を強化するとともに、地区内にある歴史的資源や駅周辺施設と未利用地等の利活用により、にぎわいや活力ある中心市街地の形成を図ります。

周辺環境と調和した居住環境の維持・充実（市街地地区）

- ・道路・下水道等の都市基盤の維持・充実や身近な生活圏への生活利便施設の集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和を図りながら、良好な居住環境の維持・充実を目指します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- ・市街地周辺に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、既存集落のうち特定の区域においては、地区の需要に応じて、生活利便性の向上や活力維持に資する土地利用により、集落地として良好な居住環境の維持・充実を図ります。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- ・地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、無秩序な市街化の抑制により、水田等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。

(3) 交通体系の方針

石岡地域・八郷地域間の一体性を高める道路機能の維持・充実

- ・石岡地域と八郷地域の連携促進のため、両地域の市街地を結ぶ主要地方道石岡筑西線等の道路機能の維持・充実やバス路線の充実等を図ります。

石岡駅周辺整備による安全で魅力ある駅前空間の形成

- ・石岡駅周辺整備に伴う送迎用一時駐車スペースや駐車場整備、快適な歩行空間の確保等により安全性や利便性の向上を図るとともに、駅周辺施設の利活用によるにぎわいの創出を検討します。

(4) 都市環境の方針

常陸風土記の丘を中心とした観光拠点づくりや地域間の交流促進

- ・常陸風土記の丘等の既存レクリエーション施設の機能充実や情報発信機能の強化等により、観光拠点づくりを進めるとともに、周遊観光に向けた公共交通や案内板の整備・充実等により、石岡地域と八郷地域の交流を促進します。

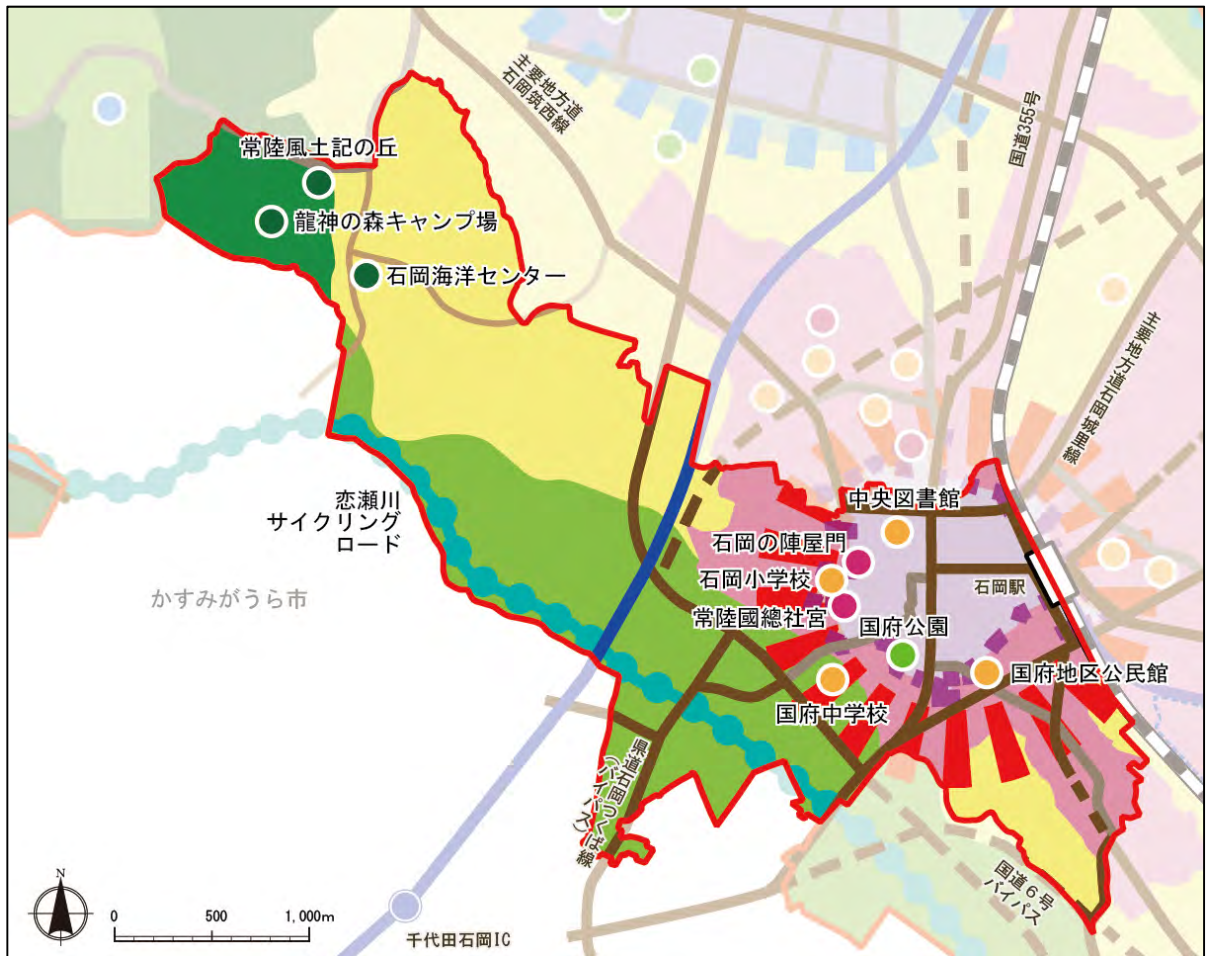
歴史ある景観を醸し出す看板建築等の保全・活用（歴史・自然景観形成地区）

- ・中心市街地に残る看板建築等をはじめとする歴史的な建造物の保全・活用により、まちなか観光を促進します。

恋瀬川をいかしたネットワークの形成（水と緑のネットワーク）

- ・水辺環境の維持・保全を図るとともに、恋瀬川沿岸を利用したサイクリングロードや散策路等の整備を推進します。

6) まちづくり方針図(国府地区)



凡 例 (国府地区)					
	中心市街地地区		観光施設 (歴史・文化)		主要幹線道路 (計画)
	市街地地区		観光施設 (レクリエーション施設等)		幹線道路
	農村集落地区		役所・支所、学校、公民館等		補助幹線道路
	田園環境保全地区		水と緑のネットワーク		鉄道・駅
	自然環境共生地区		主な河川		地区界
	歴史・自然景観形成地区		高速道路・インターチェンジ		
	公園・緑地		主要幹線道路		

4-5 城南地区

1) 地区の概況

- 城南地区は、高浜駅を有しており、霞ヶ浦に接している地区です。
- 高浜駅周辺においては、住宅用地が集積していますが、恋瀬川より南側は、農地等の自然的土地利用が多くなっています。
- 地区内には、常磐線が通っていますが、高浜駅の乗客数は減少基調です。
- 恋瀬川が流れ、愛郷橋付近からサイクリングロードが整備されています。
- 高浜駅周辺は、市街化区域ですが、道路・下水道等の都市基盤整備がさほど進んでいません。
- 都市施設は、種類・施設数ともに他地区より少なく、病院、内科外科診療所、保育所が立地していません。

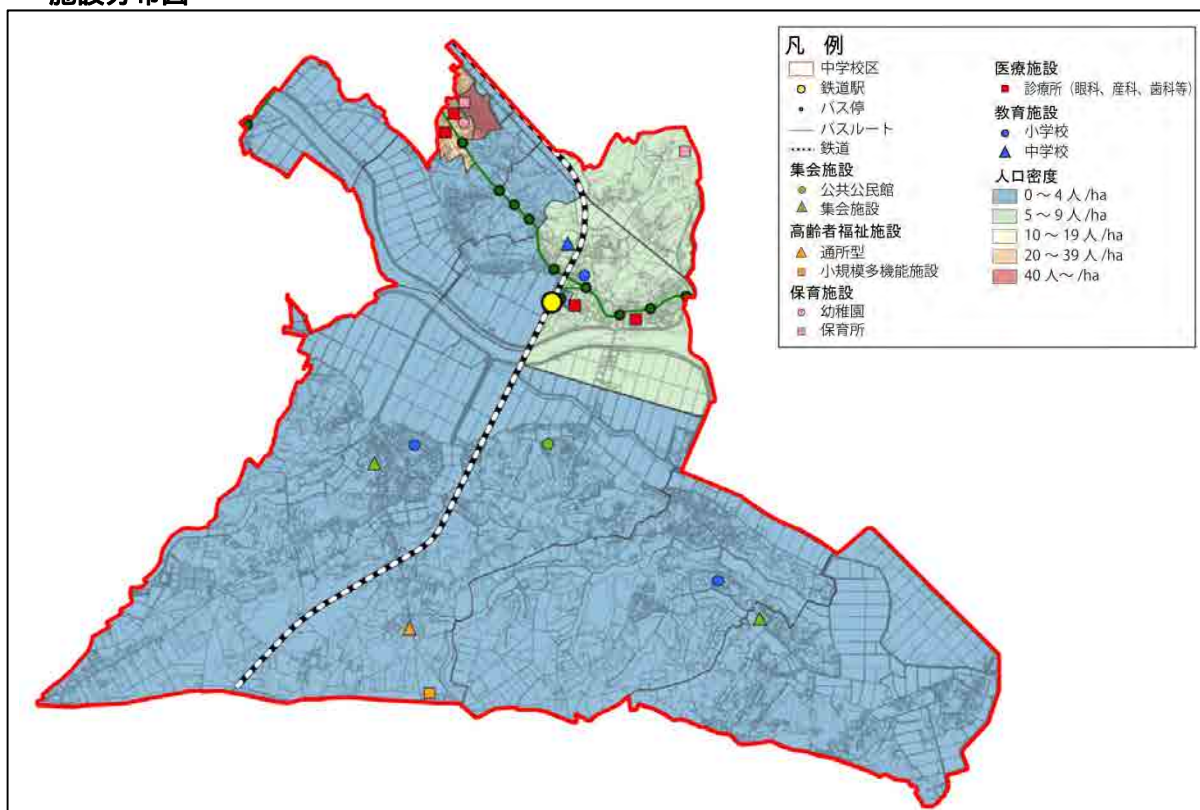


2) 課題

- 市街化区域に隣接した市街化調整区域や既存集落では、無秩序な市街化を抑制しながら、集落の活力維持が必要です。
- 高浜駅周辺は、市街化区域にふさわしい都市基盤や生活利便施設の充実が必要です。
- 高浜駅より南側は公共交通がないため、高浜駅へのアクセス性の向上が必要です。
- 地区の資源である霞ヶ浦の観光等への活用が望まれます。

3) 地区内の人口及び施設状況

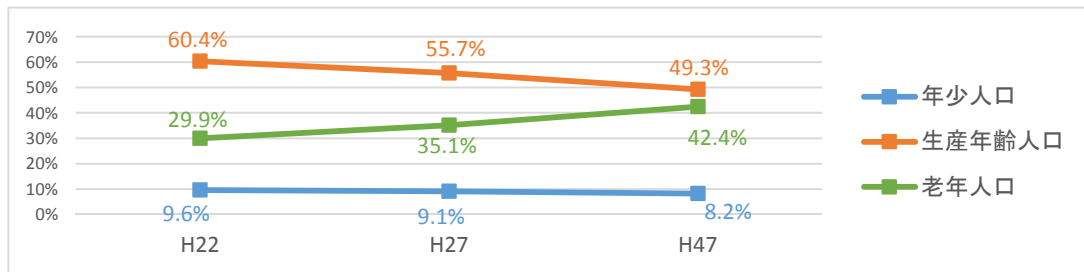
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	655 人	4,106 人	2,032 人	6,793 人	※1：国勢調査
H27	591 人	3,615 人	2,279 人	6,485 人	※2：公共施設白書推計人口
H47	440 人	2,640 人	2,270 人	5,350 人	

年齢3区分別人口比率の推移



集会施設

- ・公共公民館：1 箇所
- ・集会施設：2 箇所

医療施設

- ・診療所（眼科，産科等，歯科）：4 箇所

高齢者福祉施設

- ・通所型：1 箇所
- ・小規模多機能施設：1 箇所

保育施設

- ・幼稚園：1 箇所
- ・保育所：2 箇所

教育施設

- ・小学校：3 箇所
- ・中学校：1 箇所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・自然景観や歴史景観の保全 ・民間団体・事業者・ボランティア団体等の協力による違反広告物の除去 ・公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 ・各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 ・中心市街地の利便性向上
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・河川改修や水質保全 ・各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 ・公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理

特に重要と思う取組み

- 第1位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など，広域幹線道の整備促進
- 第2位 各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実
- 第3位 地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成

現在あなたがお住まいの地域のあり方として，望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり，安心して暮らせるまち
- 第2位 公園や緑地など，身近なところで自然とふれあえるまち
- 第3位 緑の多い静かなまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

高浜駅周辺の市街地において生活利便施設の集積を図るとともに、霞ヶ浦の水辺環境をいかしたまちづくりを進めます。

(2) 土地利用の方針

高浜駅を中心とした居住環境の維持・充実（市街地地区）

- 道路・下水道等の都市基盤の維持・充実や身近な生活圏への生活利便施設の集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和を図りながら、高浜駅を中心とした良好な居住環境の維持・充実を目指します。

既存集落を中心とした生活拠点の形成（生活拠点地区）

- 三村や石川等の既存集落を中心に、住民の日常を支える生活利便施設の集積を図るとともに、神立駅に近い立地条件をいかした利便性の高い拠点を形成します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- 田園地帯等に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、既存集落のうち特定の区域においては、地区の需要に応じて、生活利便性の向上や活力維持に資する土地利用により、集落地として良好な居住環境の維持・充実を図ります。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- 地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、無秩序な市街化の抑制により、水田等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。

(3) 交通体系の方針

国道6号バイパスの整備促進

- 広域的な連携・交流を担う重要な道路である国道6号バイパスの整備を促進し、円滑で利便性の高い道路網の形成を目指します。

高浜駅へのアクセス性の向上

- (都) 貝地・高浜線や(都) 幸町・田島下線といった高浜駅周辺の道路整備や維持・充実により、拠点間や高浜駅へのアクセス性の向上を図ります。

高浜駅周辺のバリアフリー化

- 高浜駅周辺のバリアフリー化を推進することにより、高浜駅利用者の利便性の向上を図ります。

(4) 都市環境の方針

霞ヶ浦をいかした水辺環境の再生・活性化（水辺環境再生・活性化地区）

- 地区の資源である霞ヶ浦の再生・活性化を図ることにより、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

恋瀬川をいかしたネットワークの形成（水と緑のネットワーク）

- 水辺環境の維持・保全を図るとともに、愛郷橋の桜づつみと恋瀬川沿岸を利用したサイクリングロードや散策路等の整備を推進します。

6) まちづくり方針図(城南地区)



凡 例 (城南地区)					
	市街地地区		観光施設(歴史・文化)		幹線道路
	生活拠点地区		役所・支所、学校、公民館		幹線道路(計画)
	農村集落地区		水と緑のネットワーク		鉄道・駅
	田園環境保全地区		主な河川		地区界
	水辺環境再生・活性化地区		主要幹線道路		
	公園・緑地		主要幹線道路(計画)		

4-6 柿岡地区

1) 地区の概況

- ・柿岡地区は、八郷総合支所を中心とした中心市街地を有しており、八郷地域の中心的地区です。
- ・地区の中心にある用途地域内では住宅用地が多く、用途地域外は農地や山林が広がっています。
- ・石岡地域と八郷地域の中心市街地を結ぶ主要地方道石岡筑西線が通っています。また、石岡駅方面と八郷南地区方面へのバスが運行しています。
- ・パラグライダー離陸場や観光果樹園等のレクリエーション施設が多く立地しています。
- ・多様な都市施設が数多く立地しており、集会施設が8地区で最も充実しています。

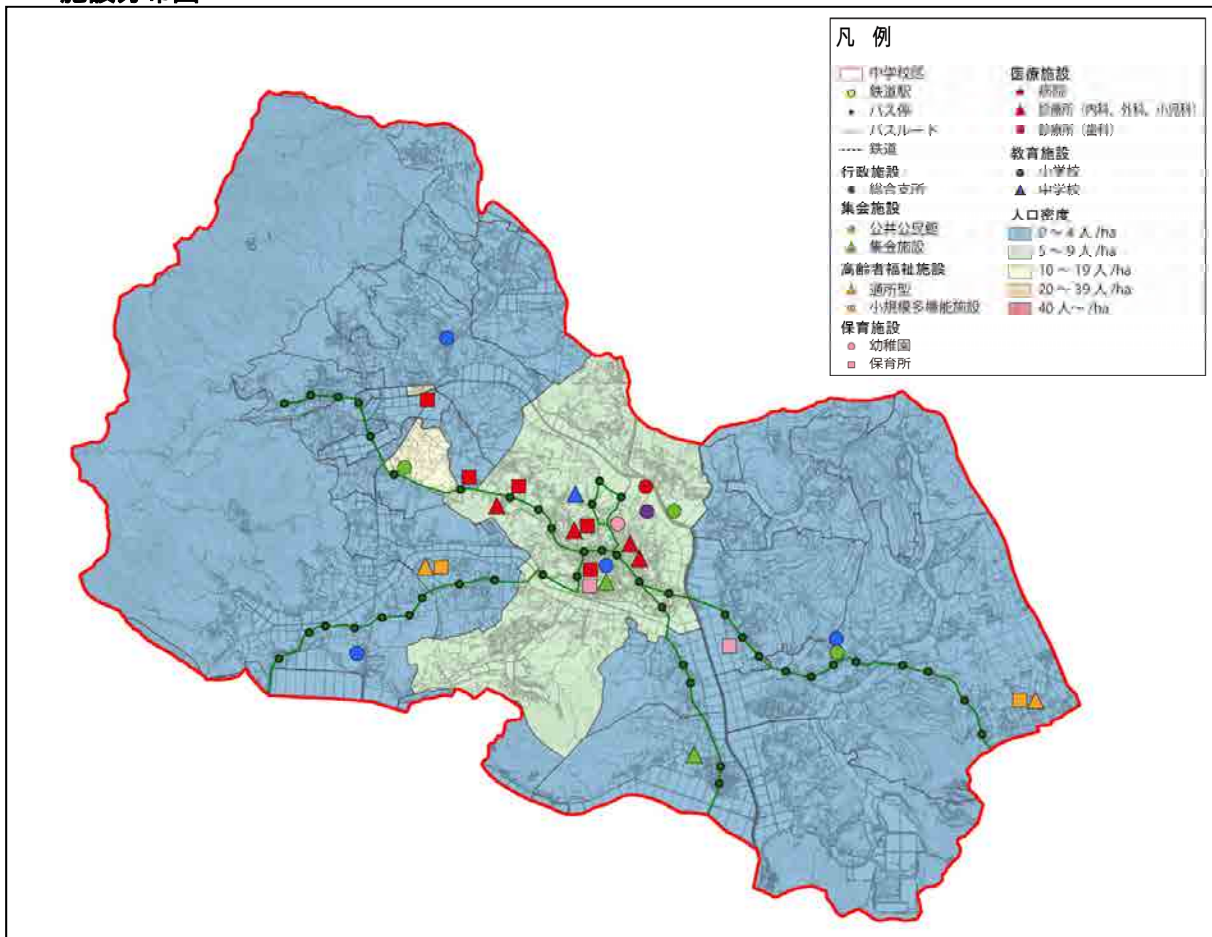


2) 課題

- ・市街地では、八郷地域の中心市街地にふさわしい生活利便施設等の集積が必要です。
- ・石岡地域と八郷地域の一体性の向上や都市拠点間の連携促進のため、主要地方道石岡筑西線をはじめとする地域間のアクセス性の向上が望まれます。
- ・交流人口の促進のため、既存レクリエーション施設等の機能強化が必要です。

3) 地区内の人口及び施設状況

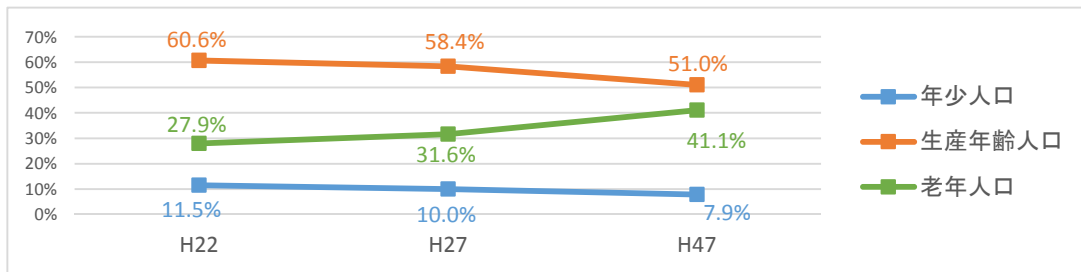
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	1,319人	6,982人	3,217人	11,518人	※1：国勢調査
H27	1,102人	6,428人	3,483人	11,013人	※2：公共施設白書推計人口
H47	730人	4,730人	3,810人	9,270人	

年齢3区分別人口比率の推移



行政施設・集会施設

- 総合支所：1か所
- 公共公民館：3か所
- 集会施設：2か所

医療施設

- 病院：1か所
- 診療所（内科，外科，小児科）：4か所
- 診療所（歯科）：5か所

高齢者福祉施設

- 通所型：2か所
- 小規模多機能施設：2か所

保育施設

- 保育所：2か所
- 幼稚園：1か所

教育施設

- 小学校：4か所
- 中学校：1か所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 自然景観や歴史景観の保全 美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成 民間団体・事業者・ボランティア団体等の協力による違反広告物の除去
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 産業拠点となる産業交流地区の形成
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 河川改修や水質保全 公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理 環境に配慮したまちづくり

特に重要と思う取組み

- 第1位 (仮称)上曾トンネルの整備推進
- 第2位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など、広域幹線道の整備促進
- 第3位 河川改修や水質保全

現在あなたがお住まいの地域のあり方として、望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり、安心して暮らせるまち
- 第2位 緑の多い静かなまち
- 第3位 災害の備えが充実した安全なまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

八郷地域の中心として、居住や生活に密着した商業等の計画的な土地利用の推進により生活利便性の向上を図るとともに、主要地方道石岡筑西線の道路機能の充実により、石岡地域の中心市街地との交流を促進します。

(2) 土地利用の方針

石岡地域と連携した中心市街地の形成（中心市街地地区）

- ・八郷地域の中心市街地として、八郷総合支所を中心に生活利便施設の集積を図るとともに、石岡地域の中心市街地との連携強化により都市機能を補完し、拠点性の向上と魅力ある市街地の形成を図ります。

周辺環境と調和した居住環境の維持・充実（市街地地区）

- ・道路・下水道等の都市基盤の維持・充実や身近な生活圏への生活利便施設の集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和を図りながら、良好な居住環境の維持・充実を目指します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- ・丘陵地や田園地帯に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、集落地として良好な居住環境の維持・充実を図ります。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- ・市街地周辺に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、適切な開発の規制・誘導により、水田・果樹園等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。また、新規就農者の定着に向けた農地の活用を推進します。

筑波山周辺の丘陵地の維持・保全（自然環境共生地区）

- ・法的規制により、筑波山周辺の丘陵地の維持・保全を図るとともに、パラグライダー離陸場等の施設立地に際しては、自然環境との調和に配慮します。

(3) 交通体系の方針

（仮称）上曽トンネル等の整備による交通利便性の向上

- ・（仮称）上曽トンネルの整備促進や（都）上林・上曽線の整備により、周辺市町村との交通利便性の向上を図ります。

石岡地域・八郷地域間の一体性を高める道路機能の維持・充実

- ・石岡地域と八郷地域の連携促進のため、両地域の市街地を結ぶ主要地方道石岡筑西線等の道路機能の維持・充実やバス路線の充実等を図ります。

(4) 都市環境の方針

ふるさと農道沿線の田園空間を基調とした景観形成（歴史・自然景観形成地区）

- ・ふるさと農道沿線では、特定用途制限地域及び景観計画に基づく建築物の誘導により良好な田園空間を基調とした景観の保全・形成を図ります。

パラグライダー離陸場を中心とした観光拠点づくり

- ・パラグライダー離陸場等の既存レクリエーション施設の機能充実や情報発信機能の強化等により、観光拠点づくりを進めます。

里山の良好な景観や自然環境等の活用による地域の活性化（地域観光活性化地区）

- ・里山や茅葺き民家等の良好な景観の創出・活用や、豊かな自然環境をいかした体験型観光の推進により、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

恋瀬川をいかしたネットワークの形成（水と緑のネットワーク）

- ・水辺環境の維持・保全を図るとともに、恋瀬川沿岸を利用したサイクリングロードや散策路等の整備を推進します。

4-7 園部地区

1) 地区の概況

- ・園部地区は、小美玉市に立地する羽鳥駅に隣接しており、駅へのアクセス性が高い地区です。
- ・土地利用は、農地や山林などの自然的土地利用が多く見られ、住宅用地が点在しています。
- ・羽鳥駅から有明地区方面へ向かうバスが運行しています。
- ・地区の中央では園部川が流れています。
- ・都市施設は種類・施設数ともに少なく、医療施設、高齢者福祉施設ともに1施設のみとなっています。

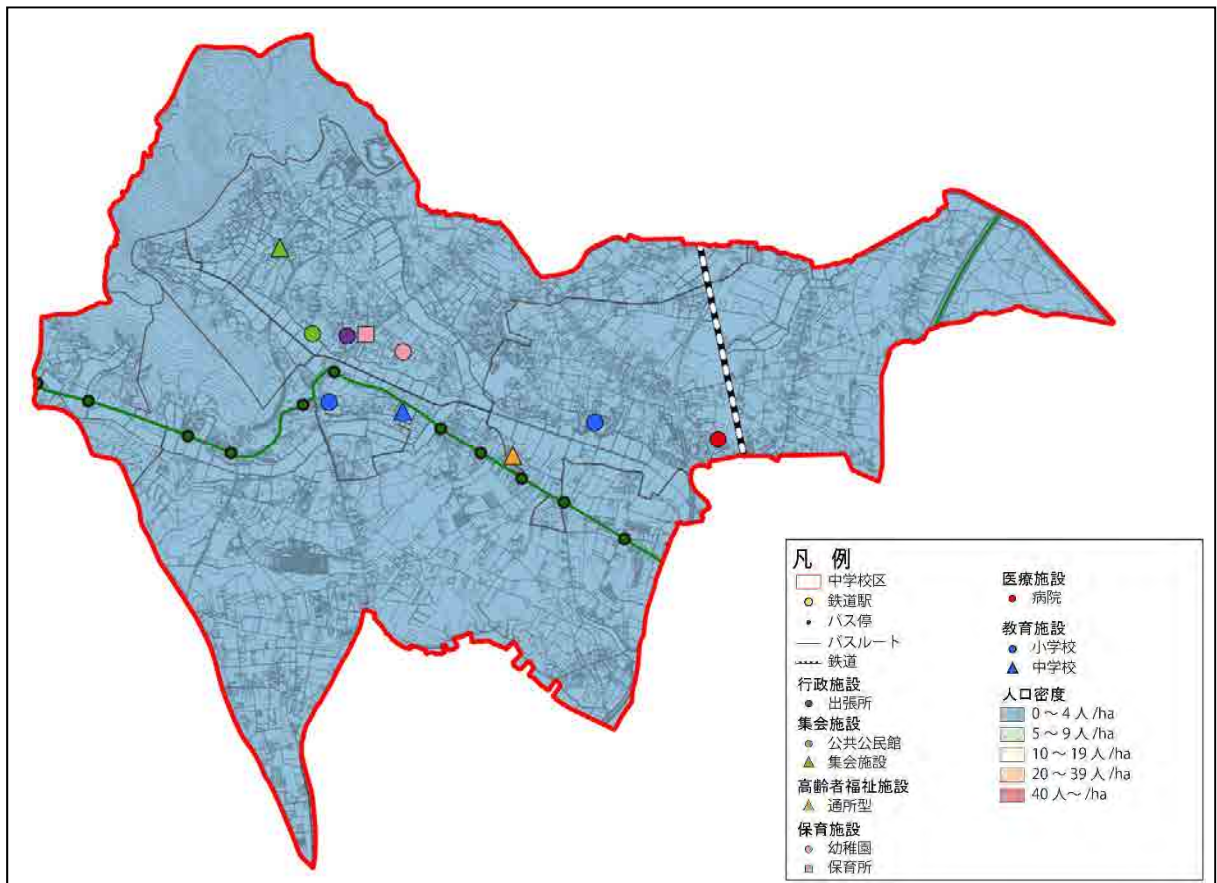


2) 課題

- ・集落の居住環境の維持・向上のため、生活利便施設等の充実を図る必要があります。
- ・柏原工業団地では、新たな企業を受け入れる土地が不足しているため、地区内の未利用地を活用した、企業立地の誘導が望まれます。
- ・公共交通は羽鳥駅方面へのバスのみであり、市内の南北間の移動手段の確保や、石岡市街地や柿岡市街地へのアクセス向上が必要です。
- ・地区の資源である園部川は、住民が憩う親水空間としての活用が望まれます。

3) 地区内の人口及び施設状況

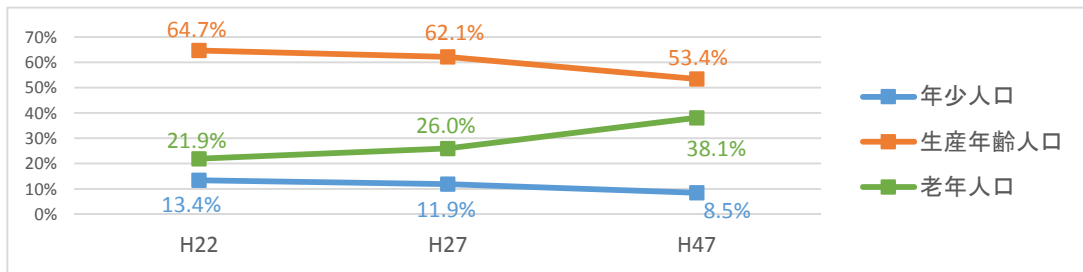
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	879 人	4,243 人	1,438 人	6,560 人	※1：国勢調査
H27	760 人	3,961 人	1,660 人	6,381 人	※2：公共施設白書推計人口
H47	490 人	3,070 人	2,190 人	5,750 人	

年齢3区分別人口比率の推移



行政施設・集会施設

- 出張所：1 箇所 ・ 公共公民館：1 箇所 ・ 集会施設：1 箇所

医療施設

- 病院：1 箇所

高齢者福祉施設

- 通所型：1 箇所

保育施設

- 幼稚園：1 箇所 ・ 保育所：1 箇所

教育施設

- 小学校：2 箇所 ・ 中学校：1 箇所

4) アンケート調査結果

■取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成 自然景観や歴史景観の保全 石岡駅を中心とした歴史的資源の保全・活用
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 産業拠点となる産業交流地区の形成 交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 河川改修や水質保全 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など、広域幹線道の整備促進 公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理

特に重要と思う取組み

- 第1位 国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など、広域幹線道の整備促進
- 第2位 公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理
- 第3位 各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実

現在あなたがお住まいの地域のあり方として、望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり、安心して暮らせるまち
- 第2位 緑の多い静かなまち
- 第3位 災害の備えが充実した安全なまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

生活利便施設の集積を図るとともに、羽鳥駅に近い立地をいかした利便性の高い快適な集落を形成します

(2) 土地利用の方針

羽鳥駅に近い立地をいかした生活拠点の形成（生活拠点地区）

- ・園部出張所を中心に、住民の日常を支える生活利便施設の集積を図るとともに、羽鳥駅に近い立地条件をいかした利便性の高い拠点を形成します。

柏原工業団地との連携による工業機能の強化（産業交流地区）

- ・柏原工業団地周辺という立地をいかして、山崎等の未利用地に新たな企業立地の誘導を図り、工業機能の強化を促進します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- ・田園地帯に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、集落地として良好な居住環境の維持・充実に努めます。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- ・地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、適切な開発の規制・誘導により、畑・果樹園等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。また、新規就農者の定着に向けた農地の活用を推進します。

丘陵地の維持・保全（自然環境共生地区）

- ・法的規制による丘陵地の維持・保全を図るとともに、施設立地に際しては、自然環境との調和に配慮します。

(3) 交通体系の方針

園部出張所を中心とした生活拠点地区へのアクセス性の向上

- ・既存集落のうち、園部出張所を中心として主要な集積が見られる生活拠点地区周辺では、美野里・八郷線の整備をはじめ、道路機能の維持・充実やバス路線の充実等により、拠点間や生活拠点地区、羽鳥駅へのアクセス性の向上を図ります。

(4) 都市環境の方針

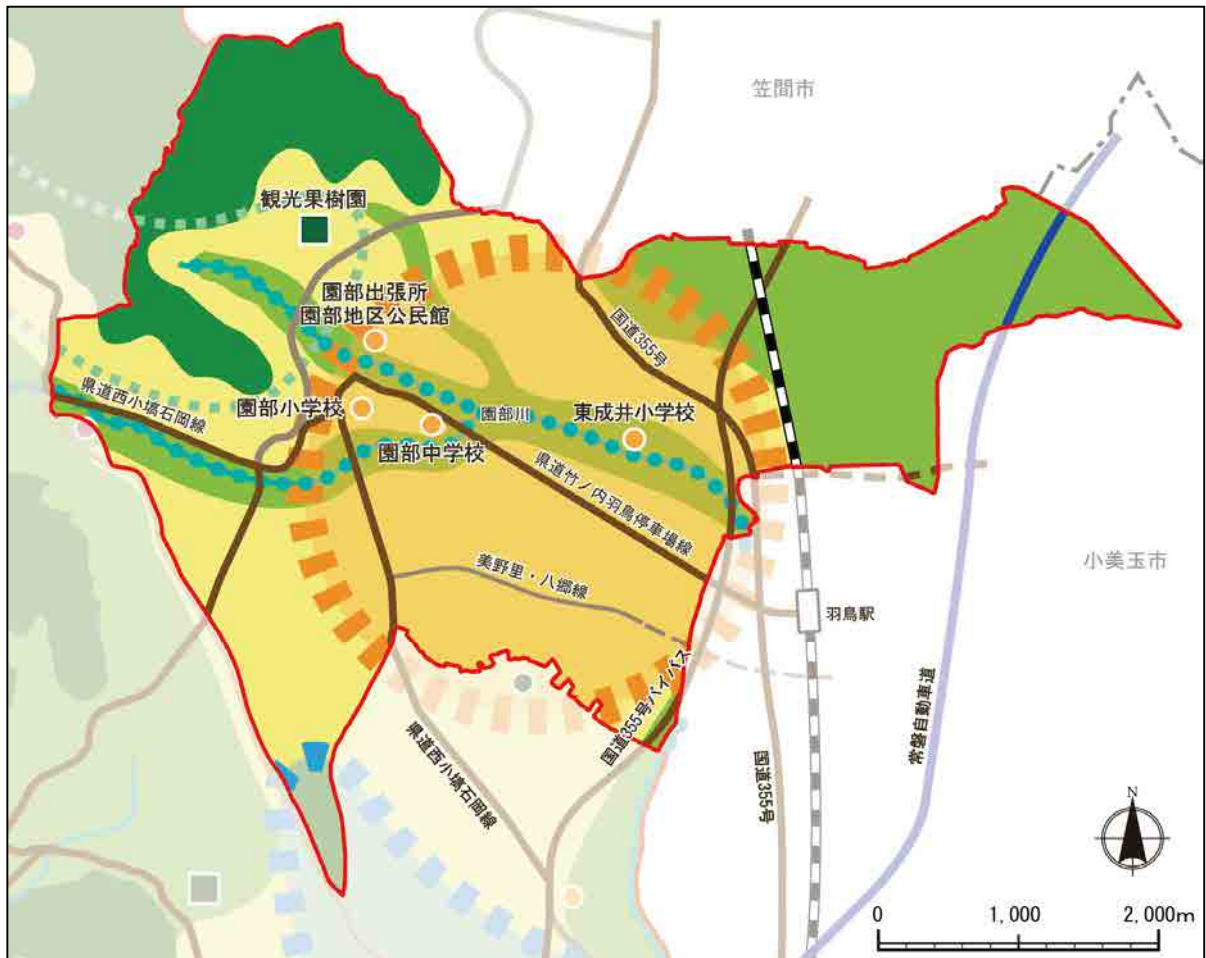
園部川の保全・活用による親水空間の創出


















- ・地区の資源である園部川の水辺環境の維持・保全を図るとともに、住民の憩いの場となる親水空間の創出に努めます。

自然環境の活用による地域の活性化（地域観光活性化地区）

- ・観光果樹園等の豊かな自然環境をいかした体験型観光の推進により、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

6) まちづくり方針図(園部地区)



凡 例 (園部地区)			
	生活拠点地区		観光果樹園
	農村集落地区		役所・支所、学校、公民館
	産業交流地区		水と緑のネットワーク
	田園環境保全地区		主な河川
	自然環境共生地区		高速道路
	地域観光活性化地区		主要幹線道路
			主要幹線道路 (計画)
			幹線道路
			幹線道路 (計画)
			鉄道・駅
			地区界

4-8 有明地区

1) 地区の概況

- 有明地区は、山林や農地が多くあり、豊かな自然環境を有する地区です。
- 土地利用は、地区を囲むように山林が広がっており、自然的土地利用が多く、住宅用地が点在しています。
- 園部地区を経由して羽鳥駅へ向かうバスが運行しています。
- ハングライダー離陸場や観光果樹園等のレクリエーション施設が多く立地しています。
- 都市施設の数はいくつか少ないですが種類が多く、特に高齢者福祉施設が充実しています。

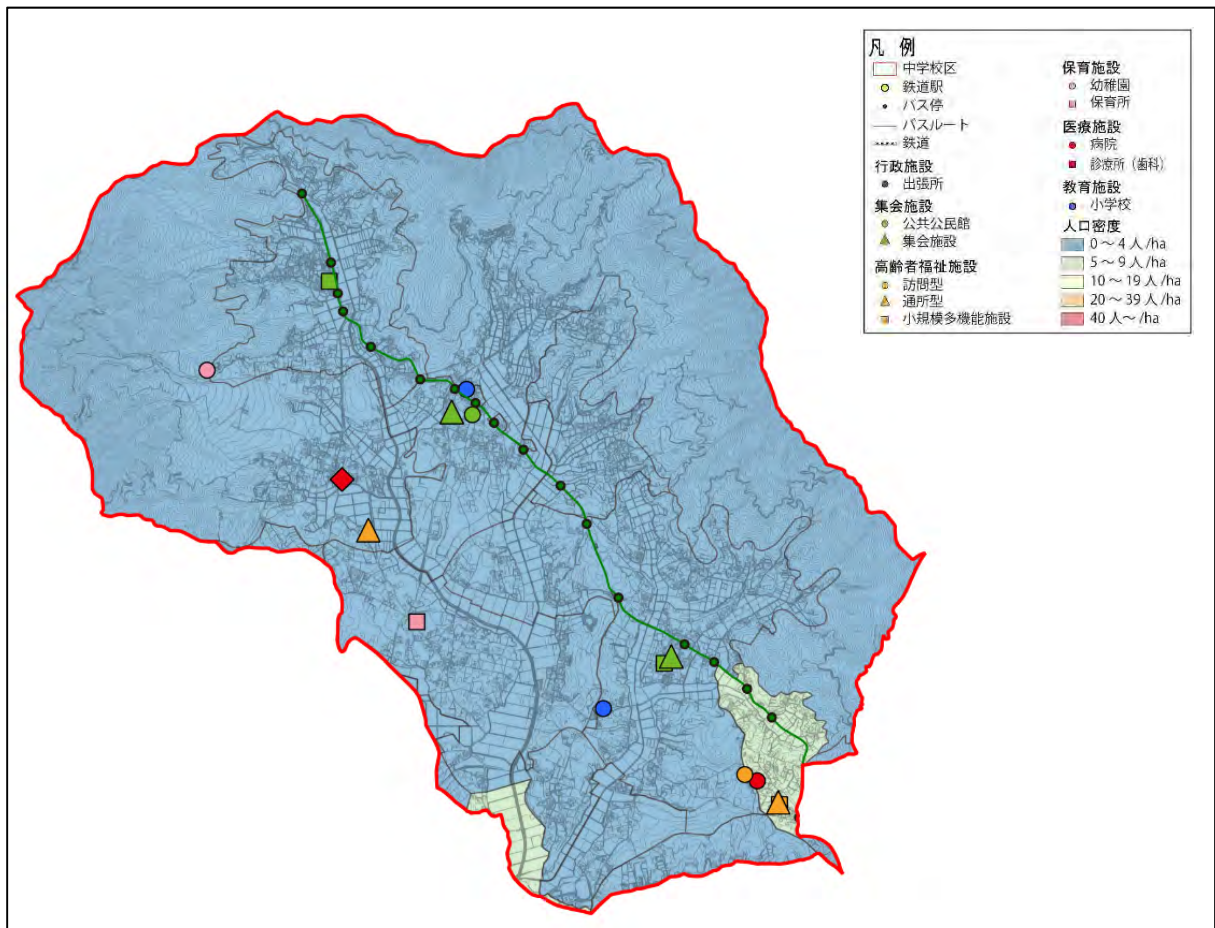


2) 課題

- 集落の居住環境の維持・向上のため、生活利便施設等の充実を図る必要があります。
- 公共交通は羽鳥駅方面へのバスのみであり、市内の南北間の移動手段の確保や、石岡地域と八郷地域双方の中心市街地へのアクセス向上が必要です。
- 恋瀬川の氾濫等の自然災害に対する防災体制の強化が望まれます。

3) 地区内の人口及び施設状況

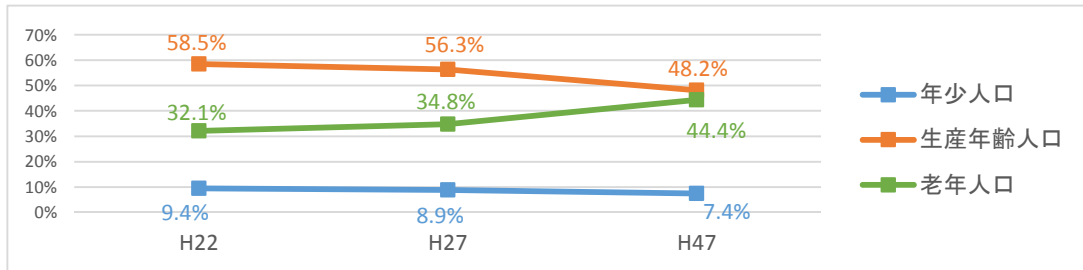
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	489 人	3,036 人	1,664 人	5,189 人	※1：国勢調査
H27	433 人	2,744 人	1,696 人	4,873 人	※2：公共施設白書推計人口
H47	290 人	1,880 人	1,730 人	3,900 人	

年齢3区分別人口比率の推移



行政施設・集会施設

- 出張所：1 か所
- 公共公民館：2 か所
- 集会施設：2 か所

医療施設

- 病院：1 か所
- 診療所（歯科）：1 か所

高齢者福祉施設

- 訪問型：1 か所
- 通所型：2 か所
- 小規模多機能施設：1 か所

保育施設

- 幼稚園：1 か所
- 保育所：1 か所

教育施設

- 小学校：2 か所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 石岡駅を中心とした歴史的資源の保全・活用 美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成 自然景観や歴史景観の保全
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上 『流出水対策地区』における市街地対策や農地対策
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮したまちづくり 市民と行政の協働による河川浄化と環境美化 自然景観や歴史景観の保全

特に重要と思う取組み

- 第1位 地域の実情に合わせた道路整備の推進
美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成
- 第3位 (仮称)上曽トンネルの整備推進

現在あなたがお住まいの地域のあり方として、望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり、安心して暮らせるまち
- 第2位 緑の多い静かなまち
災害の備えが充実した安全なまち
- 第3位 公園や緑地など、身近なところで自然とふれあえるまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

山林や農地を中心とした豊富な自然環境の保全を図りながら、
周辺環境と調和したゆとりある集落を形成します。

(2) 土地利用の方針

恋瀬出張所を中心とした生活拠点の形成（生活拠点地区）

- ・恋瀬出張所を中心に、住民の日常を支える生活利便施設の集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和した拠点を形成します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- ・田園地帯に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、集落地として良好な居住環境の維持・充実を図ります。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- ・地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、適切な開発の規制・誘導により、水田・果樹園等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。

吾国山周辺の丘陵地の維持・保全（自然環境共生地区）

- ・法的規制により、吾国山周辺の丘陵地の維持・保全を図るとともに、ハングライダー離陸場等の施設立地に際しては、自然環境との調和に配慮します。

(3) 交通体系の方針

恋瀬出張所を中心とした生活拠点地区や隣接市へのアクセス性の向上

- ・既存集落のうち、恋瀬出張所を中心として主要な集積が見られる生活拠点地区周辺では、道路機能の維持・充実やバス路線の充実等により、拠点間や生活拠点地区、隣接市へのアクセス性の向上を図ります。

(4) 都市環境の方針

里山の良好な景観や自然環境等の活用による地域の活性化（地域観光活性化地区）

- ・里山や茅葺き民家等の良好な景観の創出・活用や、豊かな自然環境をいかした体験型観光の推進により、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

恋瀬川をいかしたネットワークの形成（水と緑のネットワーク）

- ・水辺環境の維持・保全を図るとともに、恋瀬川沿岸やフルーツライン等を利用したサイクリングロードや散策路等の整備を推進します。

6) まちづくり方針図(有明地区)



凡 例 (有明地区)

	生活拠点地区		観光施設(歴史・文化)		主要幹線道路
	農村集落地区		観光施設(レクリエーション施設等)		幹線道路
	田園環境保全地区		観光果樹園		幹線道路(計画)
	自然環境共生地区		役所・支所、学校、公民館		補助幹線道路
	地域観光活性化地区		水と緑のネットワーク		地区界
	公園・緑地		主な河川		

4-9 八郷南地区

1) 地区の概況

- ・八郷南地区は、朝日里山学校をはじめ、多くの観光資源を有する観光面での中心的な地区です
- ・土地利用は、地区を囲むように山林が広がっており、自然的土地利用が多く見られます。また、朝日トンネル等の道路整備により開発ポテンシャルが高まる可能性があります。
- ・石岡駅や柿岡地区方面へ向かうバスが運行しています。また、朝日トンネルの開通により、土浦方面とのアクセス性が向上しました。
- ・朝日里山学校、つくばねオートキャンプ場、茨城県フラワーパーク等のレクリエーション施設を多く有しており、朝日トンネルの開通により近年観光客が増加しています。
- ・都市施設の種類・施設数ともに8地区で最も少なく、高齢者福祉施設が立地していません。

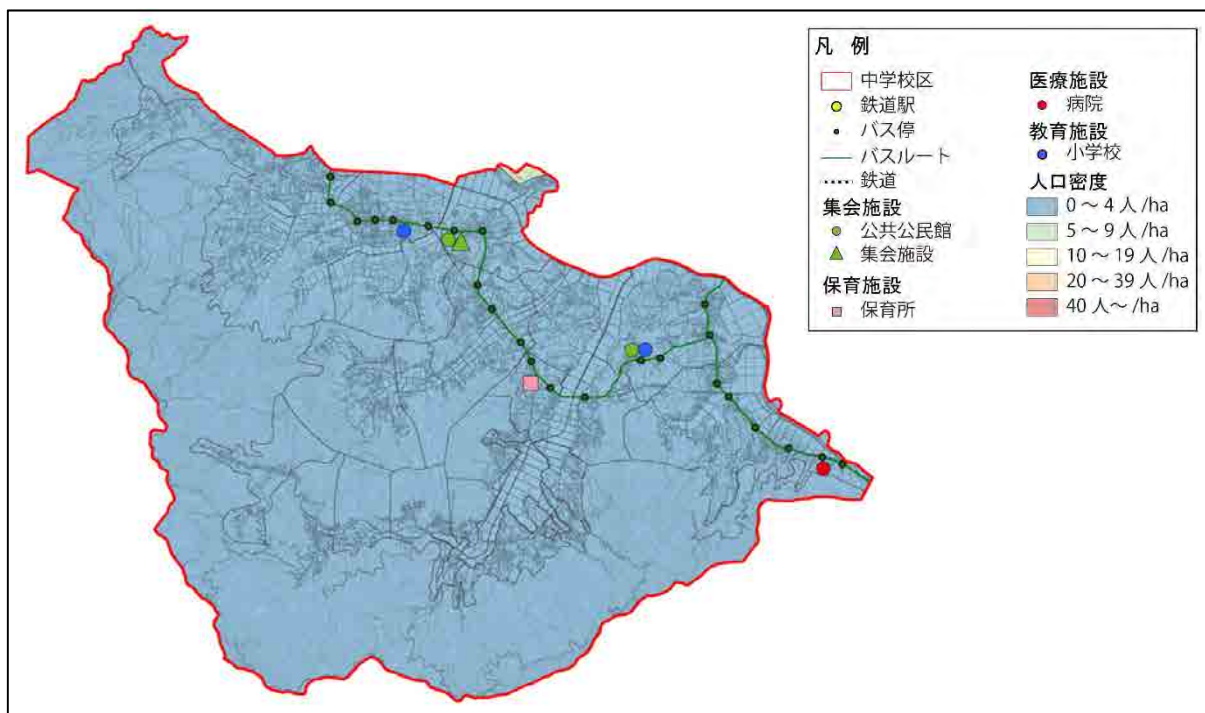


2) 課題

- ・集落の居住環境の維持・向上のため、生活利便施設等の充実や公共交通の利便性向上を図る必要があります。
- ・朝日トンネル開通を契機に、地区の自然環境等の保全・活用により、より一層の交流人口の増加につなげていくことが望めます。
- ・朝日里山学校等の既存レクリエーション施設の集積をいかして、本市を代表する観光拠点としての発展が望めます。

3) 地区内の人口及び施設状況

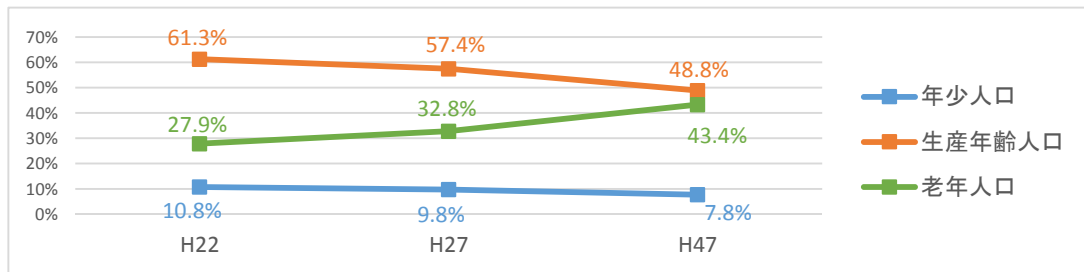
施設分布図



人口

	年少人口	生産年齢人口	老年人口	合計	
H22	579 人	3,269 人	1,489 人	5,337 人	※1：国勢調査
H27	498 人	2,915 人	1,663 人	5,076 人	※2：公共施設白書推計人口
H47	330 人	2,060 人	1,830 人	4,220 人	

年齢3区分別人口比率の推移



集会施設

- ・公共公民館：2 箇所
- ・集会施設：1 箇所

医療施設

- ・病院：1 箇所

高齢者福祉施設

- ・立地なし

保育施設

- ・保育所：1 箇所

教育施設

- ・小学校：2 箇所

4) アンケート調査結果

取組み内容の「現在の満足度」と「重要度」

満足度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・石岡駅を中心とした歴史的資源の保全・活用 ・豊かな自然と共生する自然環境共生地区の形成 ・自然景観や歴史景観の保全
満足度の低い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の利便性向上 ・地域商業の振興等によるにぎわいのある中心市街地の形成 ・交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上
重要度の高い 取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・河川改修や水質保全 ・各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実 ・美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成

特に重要と思う取組み

- 第1位 各地域の実情に合わせた公共交通の確保・充実
美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成
- 第3位 市民が自然に身近にふれあい、安心して憩えるための公園・緑地の整備

現在あなたがお住まいの地域のあり方として、望ましいもの

- 第1位 医療・福祉施設などが身近にあり、安心して暮らせるまち
- 第2位 緑の多い静かなまち
- 第3位 公園や緑地など、身近なところで自然とふれあえるまち

5) まちづくりの方針

(1) 地区の将来像

筑波山周辺の緑豊かな山林・丘陵地の維持・保全を図るとともに、豊かな自然環境や茨城県フラワーパーク、朝日里山学校等の既存レクリエーション施設の集積をいかして、観光のまちづくりを進めます。

(2) 土地利用の方針

小幡の既存集落を中心とした生活拠点の形成（生活拠点地区）

- ・小幡の既存集落を中心に、住民の日常を支える生活利便施設の集積を図るとともに、やささと温泉ゆりの郷等の観光資源と調和した拠点を形成します。

既存集落における良好な居住環境の維持・充実（農村集落地区）

- ・丘陵地や田園地帯に点在する既存集落等では、周辺環境との調和を図るとともに、集落地として良好な居住環境の維持・充実に努めます。

良好な田園空間の維持・保全（田園環境保全地区）

- ・地区内に広がる優良農地の保全・活用を図るとともに、適切な開発の規制・誘導により、水田・果樹園等の良好な田園空間の維持・保全を図ります。

筑波山周辺の丘陵地の維持・保全（自然環境共生地区）

- ・法的規制により、筑波山周辺の丘陵地の維持・保全を図るとともに、レクリエーション等の施設立地に際しては、自然環境との調和に配慮します。

(3) 交通体系の方針

朝日トンネルによる近隣市町村との連携・交流の強化

- ・土浦市との境に位置する朝日トンネルにより、土浦市・つくば市方面を中心とした近隣市町村との連携・交流の強化を図ります。

(4) 都市環境の方針

フルーツライン沿線等のまちの顔にふさわしい景観形成（歴史・自然景観形成地区）

- ・フルーツライン沿線や朝日地区では、特定用途制限地域及び景観計画に基づく建築物の誘導により、朝日トンネル方面からのまちの顔にふさわしい良好な田園空間や農村集落の景観の保全・形成を図ります。

茨城県フラワーパークや朝日里山学校を中心とした本市を代表する観光拠点づくり

- ・茨城県フラワーパークや朝日里山学校、筑波山を仰ぐつくばねオートキャンプ場等の既存レクリエーション施設の機能充実や情報発信機能の強化、体験型観光メニューの提供等により、本市を代表する観光拠点づくりを進めるとともに、公共交通や案内板の整備・充実等により、観光資源間の周遊を促進します。

里山の良好な景観や自然環境等の活用による地域の活性化（地域観光活性化地区）

- ・里山や棚田、茅葺き民家等の良好な景観の創出・活用や、豊かな自然環境をいかした体験型観光の推進により、交流人口の増加による地域の活性化を図ります。

恋瀬川をいかしたネットワークの形成（水と緑のネットワーク）

- ・水辺環境の維持・保全を図るとともに、恋瀬川沿岸やふるさと農道等を利用したサイクリングロードや散策路等の整備を推進します。

6) まちづくり方針図(八郷南地区)



凡 例 (八郷南地区)					
	生活拠点地区		地域観光活性化地区		主な河川
	農村集落地区		観光施設 (レクリエーション施設等)		主要幹線道路
	田園環境保全地区		観光果樹園		幹線道路
	自然環境共生地区		役所・支所、学校、公民館		地区界
	歴史・自然景観形成地区		水と緑のネットワーク		

5

実現化方策

5 実現化方策

5-1 実現化方策の基本的な考え方

本計画では、農地や丘陵地等の自然環境の維持・保全や有効活用を前提とする中、石岡地域・八郷地域の中心市街地形成、国道沿道の適正な土地利用誘導、工業団地及びインターチェンジ周辺地域、工業地における工業系土地利用の推進、既存集落のうち主要な集積が見られる区域における都市機能の集積等を位置付けました。

本市は、これまで石岡地域と八郷地域でそれぞれのまちづくりが進められてきました。今後は、各地区の個性や特性、市民意向をいかしたきめ細かなまちづくりを推進していくことが重要であると考えます。

また、行政はもとより、住民や企業等、多様な主体が積極的なかかわりを持ちながら、まちづくりを推進していくことが重要となります。

まちづくりの実現化方策に係る基本方針を、次に示します。

協働によるまちづくり

計画的な事業の推進と優先順位

多核連携型の都市構造の実現に向けて

都市計画マスタープランの進行管理と見直し

5-2 協働によるまちづくり

1) 協働のまちづくりの基本的考え方

本計画の作成に当たっては、市民アンケート調査や地区別懇談会、パブリックコメントの実施等により、市民の様々な意見を取り入れて計画づくりを行いました。

今後、各種事業の実施に当たっては、市民参加の方法を適宜取り入れるとともに、市民の主体的な活動を促し、積極的なまちづくり活動に対しては行政が支援していく仕組みの構築を目指します。

特に、身近なまちづくりや道路・公園等の整備、まち並みの形成等は、地区の実情に詳しい市民や関係各種団体等による意見や取組みが重要です。

こうしたことを受け、市民、事業者、行政が共通の認識に立ち、それぞれの役割と責任を担いつつ、まちづくりの目標実現に向けた取組みを行う「協働のまちづくり」により、都市計画マスタープランの実現を進めます。

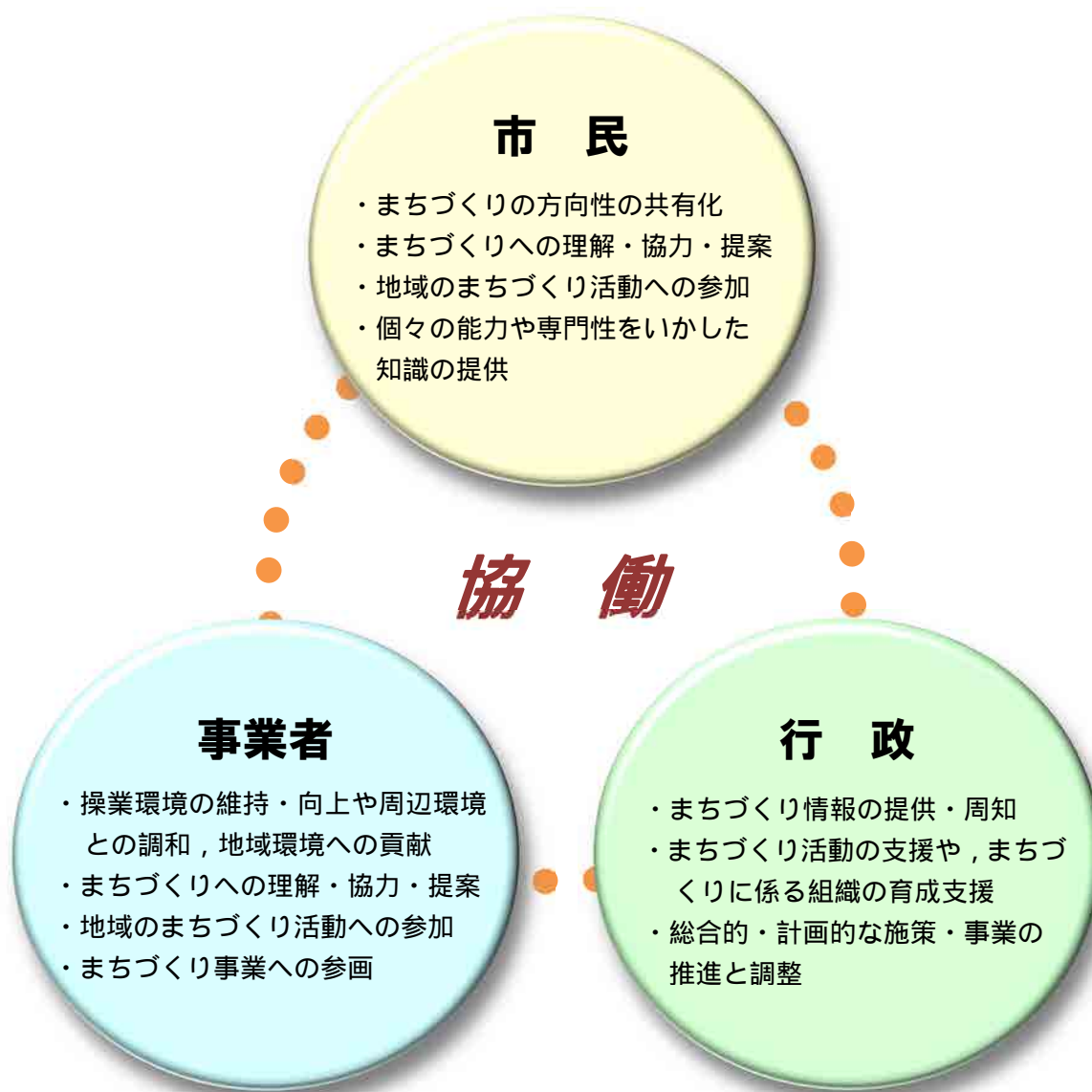


図 協働のまちづくりのイメージ

2) 市民協働の推進

市民協働は、魅力ある住みよいまちをつくるために、市民と市民、市民と行政がお互いの信頼と理解の基、それぞれの特性や能力をいかしつつ、まちの課題解決や将来像の実現に向けて、協力して取り組むことです。

今後より一層の人口減少や高齢化等が進む中で、それぞれの地区で育まれてきたコミュニティの維持や歴史・文化の継承、地震や大雨等による災害発生時の対応等、多様化する地域の課題に対応していく必要があります。そのためには、行政だけではなく、市民との協働が不可欠となります。

平成26年12月には、市民と行政との連携・協力の基本的なルールを定めた「石岡市協働のまちづくり条例」が制定されたほか、市内では既に次のような協働によるまちづくり活動が行われています。こうした現在の取組みをいかして、個々の興味・関心のある分野や、身近に出来る活動から、協働によるまちづくり活動への参画を進めていくことが望まれます。

表 市内における市民のまちづくり活動の例

分野	活動内容	具体の活動内容や活動団休例
緑化・景観形成	草花ボランティア	小学校校庭の草刈りや花壇の手入れ、掃き掃除等を実施（三村小学校）
	バス専用道路への植栽	市と沿線地区の住民、各種団体との協働で、かしてつバス専用道路にアジサイの苗を植栽（かしてつバス沿線17地区の住民、かしてつバス応援団、交通安全協会、シルバー人材センター、関鉄グリーンバス等）
	違反広告物追放推進制度	県のまちの違反広告物追放推進制度を活用し、はり紙、はり札、立看板等の違反広告物の撤去を実施
	茅葺き民家の保存	茅葺き屋根の民家を後世に引き継ぐため、茅刈りや茅葺き民家の見学会等を実施（やさと茅葺き屋根保存会）
清掃・美化	公園里親制度	市からごみ袋や清掃用具の提供を受け、清掃活動を実施（旭台クラブ等）
	道路管理里親制度	県の道路管理里親制度に登録し、国道の草刈り作業やゴミ拾い清掃を実施（半ノ木区）
	農業用水源の浄化	農業用水源の不法投棄物の清掃や草刈り、水質改善、遊歩道の造成等（東ノ辻2部自治会）
観光振興	歴史ボランティアガイド	常陸風土記の丘、常陸国分寺跡等の石岡地域の歴史的施設や遺跡を案内（歴史ボランティアの会）
	観光ボランティアガイド	フラワーパーク、茅葺き民家等の八郷地域の美しい自然や文化の案内や、各地に伝わる民話等を集めた冊子を発行（八郷すてき旅案内人）

3) 庁内及び関係機関との連携

本計画に掲げたまちづくりの実現に当たっては、都市整備だけではなく、産業・観光・文化・福祉・環境等の様々な分野との連携が必要です。

そのため、庁内の関係する部局と本計画の内容を共有するとともに、横断的な連携が可能となる庁内連絡体制の充実を図ります。

また、広域的な都市施設の整備等に当たっては、広域行政を担う国・県等への働きかけや協議・調整により、まちづくりの推進を図ります。

5-3 計画的な事業の推進と優先順位

1) 適切なまちづくり手法の選択

まちづくりを進めるに当たっては、適切な手法の選択が重要です。

市街地開発事業等の「都市基盤整備に係る各種事業」や地区計画制度をはじめとする「規制・誘導手法」等、様々な手法がありますが、地区の特性や状況、市民の意向等を総合的に踏まえ、ふさわしい手法を選択し、実施していきます。

2) 主要な事業と優先順位

各種都市計画事業や用途地域、都市計画の決定・変更等については、本計画に示した方針に基づき進めていくものとします。

施策や事業の実施に際しては、実施計画で把握している各種データ・指標や費用対効果等を踏まえて、優先性や緊急性等を総合的に判断した上で進めていきます。なお、都市計画に位置付けられているものの、長期に渡り未整備となっている道路・公園等の各種事業は、将来需要や事業の必要性を精査した上で、必要に応じて計画の見直し等を検討します。

次に、部門別方針の分野ごとに、計画的に推進すべき施策や、実施時期を検討したものを示します。

表 主要な事業と実施時期

分野	実施時期	
	短期（概ね5年）	中長期（概ね10年～20年）
土地利用	○用途地域の見直し	
	○石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺及び柏原工業団地周辺における工業系土地利用の検討	
	○中心市街地活性化事業	
	○にぎわい創出に向けた石岡駅周辺施設の利活用の検討	
	○立地適正化計画の策定	
交通体系		○地域公共交通網形成計画の策定
		○計画に基づくバス路線等の検討
		○移動制約者の状況調査、買物弱者対策の検討
	○高浜駅周辺整備事業 ・駅周辺のバリアフリー化	
		○（仮称）上菅トンネルの整備促進
		○国道6号バイパス、国道355号バイパスの整備
	○都市計画道路の整備	※整備中の路線等（駅前・東ノ辻線、上林・上菅線、貝地・高浜線、若松・行里川線、村上・六軒線等）
○幹線道路等の整備		
公園・緑地 その他の 都市施設		○地域の拠点づくり事業
		○公共施設跡地の有効活用
	○公園施設の改築・更新 ・公園施設長寿命化計画に基づく公園施設の改築・更新	
	○インフラの維持・管理 ・公共施設等総合管理計画及び各所管課の個別計画に基づく道路橋梁、上下水道の維持管理	
		○防災公園の整備検討
景観形成	○まちづくりファンド事業 ・景観資源の調査研究 ・景観づくりへの修景助成	
	○屋外広告物の条例制定	
都市環境	○土砂防災ハザードマップの更新	
		○消防施設の計画的な整備検討
	○市役所の新庁舎建設	
		○防災公園の整備検討（再掲）
	○空き家等対策事業 ・空き家等対策計画の策定、対策の実施	
	○筑波山地域ジオパーク推進事業 ・地質資源の一体的な整備	
	○観光施設の整備・リニューアル等	

5-4 多核連携型の都市構造の実現に向けて

1) 立地適正化計画をはじめとした段階的・長期的な取組み

本計画で示した多核連携型の都市構造の実現は、長い時間をかけて段階的に進めていくものであり、土地利用転換や建物更新等の機会を捉えながら、緩やかに進めていきます。

まずは、都市全体の観点から都市機能の立地や公共交通の再構築等に係る方向性を示す立地適正化計画の策定を行い、当該計画に基づく都市拠点・地域生活拠点の機能充実や公共交通による拠点間のネットワーク強化とともに、八郷地域を中心として、拠点以外の土地利用の方向性の検討等を段階的・長期的に進めていきます。

表 多核連携型の都市構造に向けた取組みイメージ

	検討内容	
拠点の形成や機能集約等	立地適正化計画の策定 ・都市構造の現状及び将来見通しの分析 ・都市機能誘導区域、居住誘導区域等の設定 ・誘導施策の検討 等	都市機能の立地促進 (都市機能誘導区域/地域生活拠点) 居住環境の維持・向上 (居住誘導区域/地域生活拠点周辺) 地域の拠点づくりの検討(用途地域外の地域生活拠点) ・用途地域外の地域生活拠点における、支所や公民館、集会場等を活用した地区住民の憩いの場所や移動販売等の場づくり 観光拠点としての機能の充実 ・朝日里山学校をはじめとした市内観光拠点でのレクリエーション機能や情報発信機能の充実
拠点以外の土地利用		各種誘導区域外の土地利用の検討 ・用途地域外の地域生活拠点や既存集落における土地利用の方向性 ・誘導区域外の住宅跡地等の管理・活用方法 等 誘導区域外の都市機能立地や土地利用の緩やかなコントロール ・都市機能誘導区域外での都市機能立地の届出 ・居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発の届出
拠点間のネットワーク強化	地域公共交通網形成計画の策定 ・拠点間のネットワーク強化や公共交通空白地域の解消に向けた取組みの検討 移動制約者の状況調査 ・交通空白地域、地区別人口動態や高齢化率、店舗の分布状況等	地域公共交通特定事業等の検討 ・地域公共交通網形成計画に基づくバス路線の検討等、各種取組みの推進 買物弱者対策の検討 ・宅配や移動販売、移動手段等の検討

2) 用途地域外の扱いの検討

本市での多核連携型の都市構造の実現に当たっては、八郷地域や城南地区の集落等、立地適正化計画に基づく各種支援の対象外となる用途地域外の扱いが、計画策定や市民の理解を得る上で大きなポイントとなることが想定されます。具体的には、用途地域外の地域生活拠点での機能集積や居住環境の向上、地域外からの移住も含めて、山林・農地の適切な維持・保全の担い手となる集落の活力維持をどのように進めていくのか等が考えられます。

今後の立地適正化計画の策定と併せて、こうした用途地域外の土地利用の方向性や具体の拠点づくり、地域外からの移住も含めた集落の活力維持等の手法等の検討が望まれるとともに、公共交通の再構築に向けて、地域公共交通網形成計画を策定します。

表 集落の活力維持に向けた手法例（農的環境をいかした住宅立地）

名称	制度の概要
優良田園住宅	<ul style="list-style-type: none"> 農山村地域、都市の近郊等に良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建てで、敷地面積が300㎡以上、建蔽率30%以下、容積率50%以下、3階建て以下という基準を満たす住宅。 市町村で、優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を作成し、当該住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画を市町村に提出して、当該優良田園住宅建設計画が適当である旨の認定を受けることができる。 優良田園住宅建設計画の認定を受けた場合、当該住宅建設のための都市計画法の開発許可、農振法の農用地区域からの除外及び農地法の転用許可については、手続の円滑化等の配慮がなされる。 <div data-bbox="619 1160 1257 1579" style="text-align: center;"> <p>3階建て以下</p> <p>敷地面積 300㎡以上</p> <p>建ぺい率 30%以下 容積率 50%以下</p> </div>

5-5 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

1) 計画の進行管理

本計画に基づくまちづくりが適正かつ計画的に行われるよう、計画の継続的な進行管理が必要です。また、進行管理の結果、事業の見直しが必要な場合、社会状況等、その事業が置かれている状況を踏まえ、必要性や効率性を検討して判断することが求められます。

そのため、庁内関係部局の関連計画・事業との連携を図りながら、計画に掲げた事業の進捗状況について、実施計画をはじめとした各種指標等を活用しながら、5～10年程度の定期、又は各種情勢の変化に伴い必要な時期に評価・検証を行います。その結果を踏まえ、必要に応じて事業の見直しや新たな事業の立案等を行うものとします。

進行管理に当たっては、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Act）といった「PDCAサイクル」の仕組みを活用して進めていきます。

2) 計画の見直し

本計画の実現には、長期間を要することから、社会経済情勢やまちづくりに関する法制度等が変化した場合や、上位計画の見直しに当たり必要な場合は、市民や学識経験者等の意見を踏まえつつ、計画の見直しを行います。

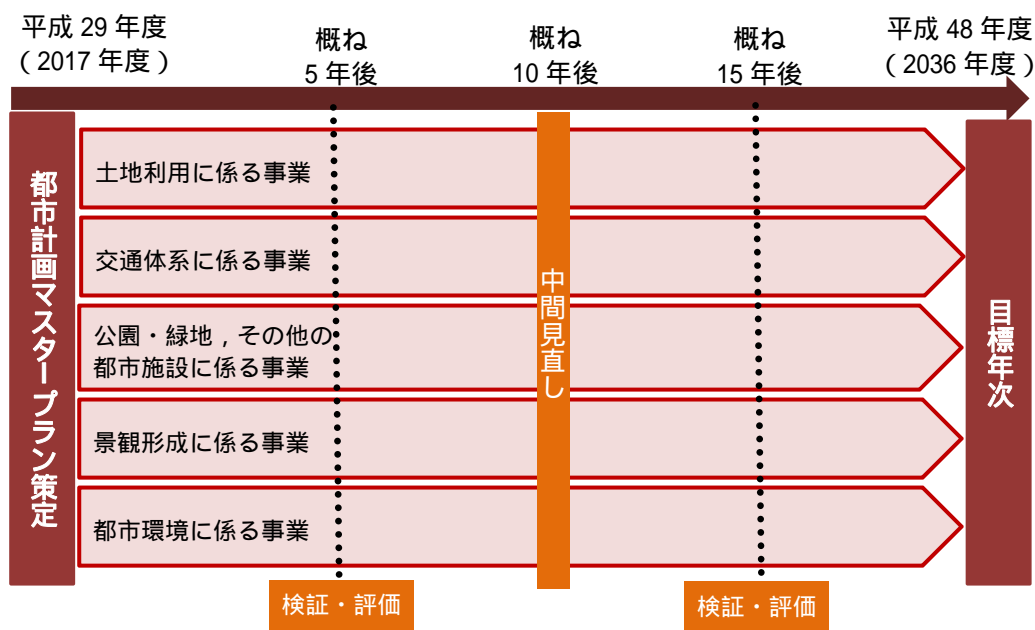


図 都市計画マスタープランの進行管理・見直しのイメージ

参考資料

1 現行計画の検証	
1 - 1 現行都市計画マスタープランの概要	115
1 - 2 都市計画区域の併存状態に係る検証	117
2 社会・経済潮流の変化	140
3 市民参加	
3 - 1 市民アンケート調査	141
3 - 2 現行計画からの市民意向の推移	144
3 - 3 パブリックコメント	146
3 - 4 地区別懇談会	147
4 石岡市都市計画マスタープランの策定経緯	149

1 現行計画の検証

1 - 1 現行都市計画マスタープランの概要

表 現行石岡市都市計画マスタープランの概要

目標年次	平成 28 年度（2016 年）
将来像	風と時が輝く“和”のまち いしおか
都市づくりの目標	<p>風：豊かな緑と水をいかした“共生の都市づくり”</p> <p>時：歴史を継承するプライドがある“気品の都市づくり”</p> <p>輝く：にぎわいと活力に満ちた“魅力の都市づくり”</p> <p>和：ネットワーク化による“連携の都市づくり”</p>

部門別方針

土地利用	<p>自然との共生を基本とし、文化・歴史など地域ごとの特性をいかすとともに、社会経済情勢に適合した合理的な土地利用を計画的に進めます。</p> <p>○地域の意向を踏まえた均衡ある土地利用と地域資源の有効活用を図り、市民との協働により、魅力ある生活空間を創造します。</p>
交通体系	<p>幹線道路や地域の実情を勘案した生活道路の整備・維持補修により、日常生活の利便性や安全性が確保されたまちを目指します。</p> <p>○地域間・地域内の幹線道路の効果的なネットワークの構築により、産業・経済・交通の要衝として優位性が確保されたまちを目指します。</p> <p>○基幹公共交通の充実や新交通システムの確立により、移動制約者や交通不便地域の方々などが容易に移動し、安全で安心して暮らせるまちを目指します。</p>
緑と水	<p>■公園・緑地</p> <p>地域特性に応じた公園の整備により、地域の生活者と来街者が交流できる、ふれあいのあるまちを目指します。</p> <p>○地域の公園は地域で維持管理を行うなど、市民との協働が実践されるまちを目指します。</p> <p>■河川・湖沼</p> <p>○霞ヶ浦に流れ込む河川の水質改善を図り、洪水の防止や水辺環境の安全性が確保されたまちを目指します。</p> <p>○市民が憩い、自然の大切さを学ぶことができる美しい水辺環境と共生したまちを目指します。</p> <p>■下水道</p> <p>○地域の実情に合わせた污水处理施設を整備し、効率的な生活環境の改善を目指します。</p> <p>○市民の健康で快適な生活環境の向上と、公共用水域の水質保全が確保されたまちを目指します。</p> <p>■景観</p> <p>○美しい自然や落ち着いた歴史風土を大切に、市民が心豊かに生活でき、愛着と誇りを持てる美しい都市景観を創造するとともに、それを次世代に引き継ぐことを目指します。</p>

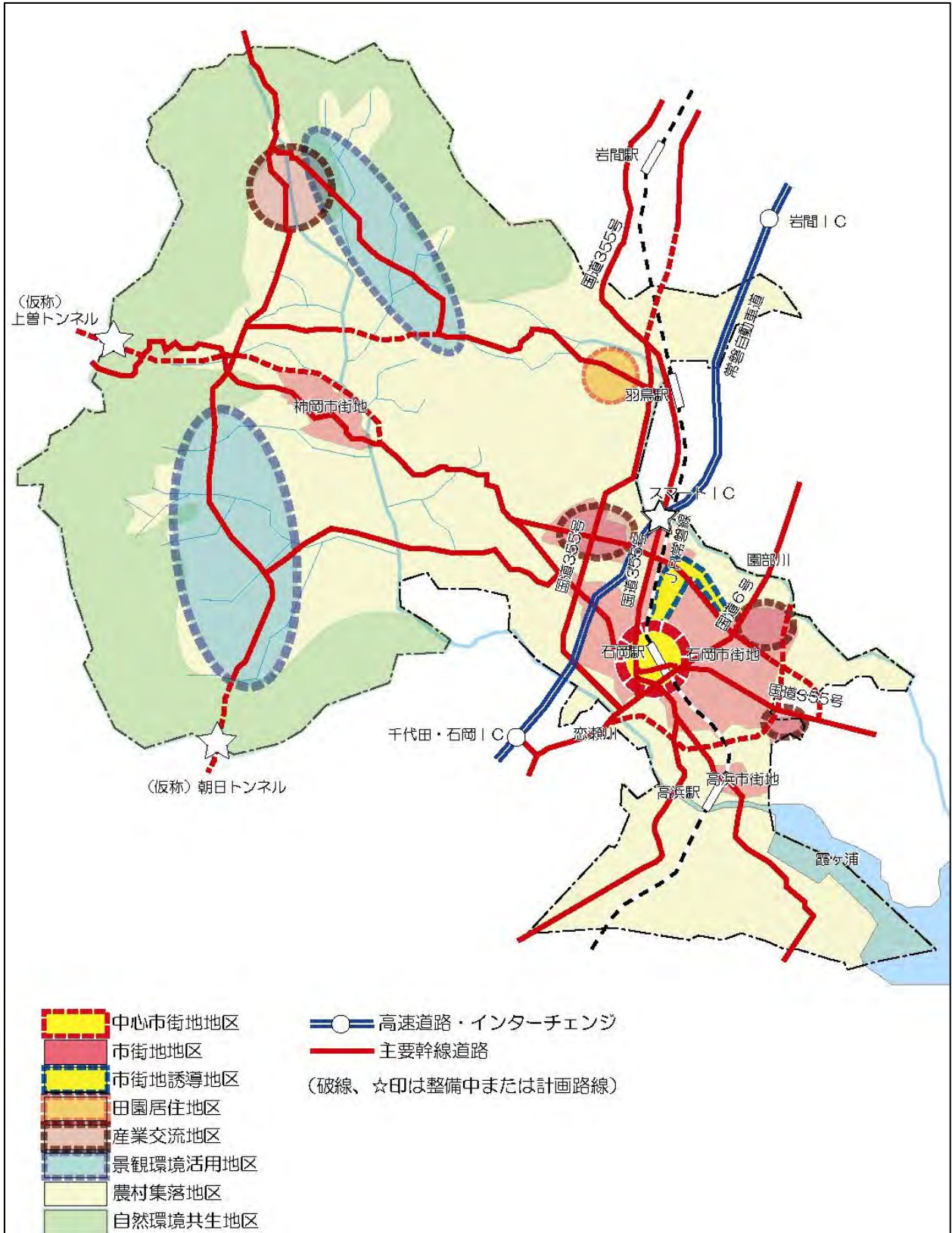


図 土地利用の方針図（現行都市計画マスタープラン）

1 - 2 都市計画区域の併存状態に係る検証

1) 二つの都市計画区域を併存させる効果・影響

本市は、平成 17 年の合併により、線引きの石岡都市計画区域と、非線引きの八郷都市計画区域という規制力の異なる都市計画区域が併存している状態です。

こうした都市計画区域間での規制力の格差を調整し、計画的な土地利用を進めるため、それぞれの地域の特性に対して、次のような土地利用コントロールを行っています。

- ・石岡都市計画区域では、既存集落の生活利便性向上や活力維持を図るため、市街化調整区域の土地利用制限を一部緩和し、一定の建築物を建てることのできる「区域指定」を行っています。
- ・八郷都市計画区域では、用途地域外における適切な開発の誘導・抑制のため、全域に一定の用途の建築物の建築を制限する「特定用途制限地域」を指定するとともに、柿岡市街地における用途地域を緩和しています。

二つの都市計画区域が併存している現在の状態について、一般的に考えられる効果と影響を、次に示します。

評価の視点	効果	影響
①土地利用コントロールの面	<ul style="list-style-type: none"> ・石岡地域、八郷地域において、それぞれの実態に応じた土地利用コントロールが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一つの市の中に、「市街化調整区域」と「非線引き白地地域」が混在すると、開発規制の運用の不整合が生じる。 ・土地利用規制の緩い非線引き都市計画区域における無秩序な開発の進行、非効率的なインフラ整備につながる可能性がある。 ・上記により、線引き都市計画区域からの人口流出につながる可能性がある。 ・非線引き都市計画区域において特定用途制限地域を指定しても、住宅開発のコントロールは困難。
②土地評価額や税金面	<ul style="list-style-type: none"> ・従来と変わらない法規制であり、基本的に変化は少ないと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画税の課税や、市街化区域における農地の課税に関して、線引き都市計画区域の住民が不公平感を感じる可能性がある。
③住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> ・従来と変わらない法規制であり、理解が得やすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・線引き都市計画区域の住民が、規制の強さや課税の面で不公平感を感じる可能性がある。

2) 都市計画区域の併存状態の検証

現在の状態を、都市計画運用指針や茨城県の都市計画の見直しガイドライン等を踏まえて、次の考え方にに基づき、検証を行います。

(1) 区域区分の有無の判断基準

市街地の拡散の可能性

区域区分は、無秩序な市街地の拡散を防止し、計画的な土地利用を実現するために有効な制度です。無秩序な市街地の拡散は、都市環境の悪化や道路整備等の公共投資の非効率化を招くことにつながります。また、分散型の都市構造が形成されることによって、福祉サービスの非効率化や交通環境の悪化等も懸念されます。

このため、今後の市街地の拡散の可能性と拡散した場合の行政コストの増大等を踏まえて、区域区分の必要性を検討することとします。

良好な環境を有する市街地の形成

良好な環境を有する市街地を形成するためには、公共投資を集約し、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行うことが有効です。そのため区域区分を行い、市街化区域を優先的に整備することが考えられますが、これまでの市街地整備の動向や今後の方向性を考慮し、区域区分の必要性を検討することとします。

なお、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要がある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画等による規制、誘導のみで足りるかを検討する必要があります。

緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

都市計画区域内の農地や緑地は、都市に残された貴重な緑の資源として保全することが必要です。市街地外における農地や緑地等は、区域区分を行うことによって保全することが考えられますが、他の法令により土地利用が規制されていることがあるため、区域区分を行わなくても自然環境の保全が図られることがあります。

このため、都市計画による自然環境の整備若しくは保全の必要性又は他の法令による土地利用の規制状況等を踏まえ、区域区分の必要性を検討することとします。

都市の活力への影響

区域区分は、市街化調整区域において土地利用の規制を行うことから、地域によっては人口の伸び悩みや企業等の立地の抑制につながり、都市の活力の面でマイナスの効果を生む可能性があります。このため、人口の集積や企業の立地等に関する都市づくりの方向性を踏まえて、区域区分の必要性を検討することとします。

その他（隣接・近接する都市計画区域への影響）

指定要件への適合性を持った市町村どうしにおいて、都市計画区域の統合を前提に、検討する必要があります。

特に線引き・非線引きが併存する区域については、複数の都市計画を指定することも考えられるため、各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状況等地域的特性や地理的条件等により一体の都市計画区域への統合について検討します。

(2) 現在の都市計画区域の併存状態の検証

前述の判断基準を基に、現在の都市計画区域の併存状態を検証します。

評価の視点	検証結果	判定
①市街地の拡散の可能性	<p>【石岡地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口は、市街化区域内外を問わずに減少基調である。 建物の新築状況は、市全体で平成23年度以降400件前後に増加しており、その多くは石岡地域の市街化区域での新築である。市街化調整区域でも、住宅用地としての新築件数が増加しているが、その多くは区域指定の既存集落内での新築である。 市街地整備は予定されていないが、平成23年に開通した石岡小美玉スマートインターチェンジの周辺や、今後整備される茨城空港へのアクセス道路整備等による開発需要が想定される。 <p>【八郷地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口は、用途地域内外を問わずに減少基調である。 建物の新築状況は、用途地域外で、住宅用地としての新築件数が増加しているが、概ね既存集落内での新築である。 市街地の拡散状況は、用途地域外の集落で人口増加率の高い箇所が複数見られ、建物の新築や農地転用等も用途地域外の既存集落を中心に広い範囲で見られる等、人口や開発動向が用途地域へ集約されているとは言い難い。 一方で、八郷地域の用途地域は市全体の面積の1割未満であるのに対し、用途地域外の面積は市全体の6割を占める。かつ、八郷地域の用途地域外の人口は市全体の3割以上を占めるが、その多くは既存集落による上、建物の新築も既存集落で多く見られる。山林・農地等の適切な維持管理の担い手は、こうした集落の住民であることを考慮すると、八郷地域では、用途地域への人口集約が現実的とは考え難い。 農地転用は、平成25年度以降、用途地域外で件数・面積ともに増加しているが、駐車場・資材置場等の建築行為を伴わない農地転用の急増によるものであり、当該行為は開発許可に該当しないため、区域区分以外の土地利用規制・誘導手法での対応となる。 市街地整備や大規模事業は予定されておらず、平成24年の朝日トンネル開通による開発需要は、現時点ではさほど確認できない上に、特定用途制限地域による規制・誘導を行っている。 よって、市街地拡大・拡散の可能性自体は低いものの、駐車場・資材置場等による農地の減少は、今後も注視していく必要がある。 	<p>拡大・拡散の可能性あり</p> <p>拡大・拡散の可能性低い</p>
②良好な環境を有する市街地の形成	<p>【石岡地域】</p> <p>＜市街化調整区域における区域指定の効果＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の新築状況を見ると、住宅用地としての新築が区域指定以降に急増し、その傾向は継続している。農地転用を見ると、区域指定前後で、住宅用地等の件数・面積ともに大きな変化は見られない。 農地転用や建物の新築の多くが区域指定の範囲内で行われていることから、区域指定が市街化調整区域の活力維持に一定程度貢献していると考えられる。 <p>＜市街化区域における計画的な都市基盤整備の必要性＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 石岡地域の市街化区域でも下水道整備が十分でない箇所や、高浜地区のように都市基盤整備が進んでいない場所もあり、今後とも市街 	<p>計画的な都市基盤整備が必要</p>

評価の視点	検証結果	判定
	<p>化区域を中心として、計画的な・集中的な都市基盤整備を進めていく必要がある。</p> <p>【八郷地域】 ＜用途地域外における特定用途制限地域の効果＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の新築状況を見ると、特定用途制限地域の指定前後で商業用地や工業用地の新築件数に変化はなく、特段の影響は見られない。面積については、平成25年度に工業用地の面積が急増しているが、規模の大きな転用が1件あったことによるものである。 ・農地転用を見ると、商業・工業用地に関しては、特定用途制限地域の指定前後で特段の変化は見られない。ただし、その他（公共用地含む）、すなわち駐車場・資材置場等の建築行為を伴わない農地転用が近年急増しており、今後も注視が必要である。 ・よって、現時点では、特定用途制限地域により適正な開発の規制・誘導が図られていると考えられるが、規制適用からさほど年数を経っていないため、今後とも動向を注視していく必要がある。 	<p>現行規制で対応できている</p>
<p>③緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮</p>	<p>【石岡地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地転用は、平成25年度以降、件数・面積ともに市街化調整区域での増加が目立つ。その内訳は区域指定の住宅用地に加え、その他（公共用地含む）、すなわち駐車場・資材置場等の建築行為を伴わない農地転用の急増によるものである。こうした駐車場・資材置場等の好ましくない土地利用の増加は、今後とも注視が必要である。 ・山林・農地等の自然環境は、農業振興地域、保安林等の個別法令による規制誘導を行っているが、上記のとおり農地転用が増加基調であることから、引き続き農地の計画的な規制・誘導が必要である。 <p>【八郷地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地転用は、平成25年度以降、用途地域外で件数・面積ともに増加している。その内訳を見ると、住宅用地は件数が多いが面積はさほどでもなく、その他（公共用地含む）、すなわち駐車場・資材置場等の建築行為を伴わない農地転用が件数・面積ともに急増したことによるものである。こうした駐車場・資材置場等の好ましくない土地利用の増加は、今後とも注視が必要であるが、開発許可に該当しないため、区域区分以外の土地利用規制・誘導手法での対応となる。 ・山林・農地等の自然環境の多くは、国定公園や農業振興地域、保安林、県立自然公園区域等の個別法令により概ね保全が図られている。 ・個別法令が適用されない用途地域外の区域に関しても、地域にそぐわない建築物の規制・誘導を行う特定用途制限地域により、概ね良好な自然環境の保全が図られている。 	<p>農地の計画的な規制・誘導が必要</p> <p>個別法により対応可</p>
<p>④都市の活力への影響</p>	<p>【石岡地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口増減状況を見ると、市街化区域自体の人口は減少しているが、工業系用途以外の区域について、平成18年基礎調査時には人口増減率が-20%以上の区域が目立ったが、平成23年基礎調査では、微増ながらも増減率がプラスに転じた区域が多く見られる。 ・市街化調整区域は、区域指定を行っている既存集落では、人口が増加、又は人口減少率が前回基礎調査時よりも抑えられており、これ以外の市街化調整区域では人口が減少している。これより、概ね現在の区域区分や、区域指定の効果により、都市の活力維持が図られていることが伺える。 	<p>現行の線引き＋区域指定で都市の活力維持が図られている</p>

評価の視点	検証結果	判定
	<p>【八郷地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 八郷地域の用途地域外の面積は市全体の6割、人口も市全体の3割以上を占め、建物の新築も用途地域外の既存集落で多く見られる。 八郷地域では、恵まれた自然環境をいかながら、観光等で地域外から人を呼び込むことが期待されるが、現在の用途地域外が市街化調整区域となった場合、急激な規制強化の影響を広範囲に渡り受けることとなる。それにより、観光等の施設立地に支障を来すことや、人口減少の進行、山林・農地の維持管理の担い手の減少による自然環境の荒廃等、地域の活力維持に大きな支障を来すことが懸念される。 	線引きした場合、地域の活力維持が困難
⑤その他 (隣接・近接する都市計画区域への影響)	<p>【石岡地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成7年より市街化区域や市街化調整区域、用途地域外にかかわらず、市全体の人口は減少基調であり、八郷地域の規制力の緩さが石岡地域の人口減少につながっているとは考え難い。 八郷地域との隣接部では、建物の新築や開発行為が八郷地域側に流れている状況が見受けられるため、今後とも開発等の動向は注視していく必要がある。 	影響は少ないが今後とも注視
	<p>【八郷地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 石岡地域の市街化調整区域と隣接する八郷地域の下林等の用途地域外において、建物の新築や開発行為が見受けられるため、今後とも開発等の動向は注視していく必要がある。 	影響は少ないが今後とも注視

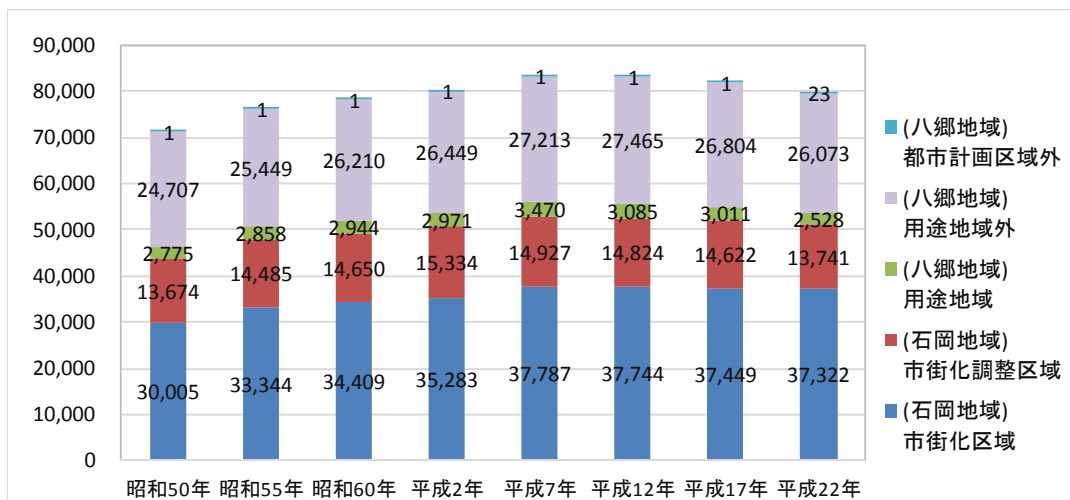


図 区域区別の人口推移 (資料：H23 都市計画基礎調査)

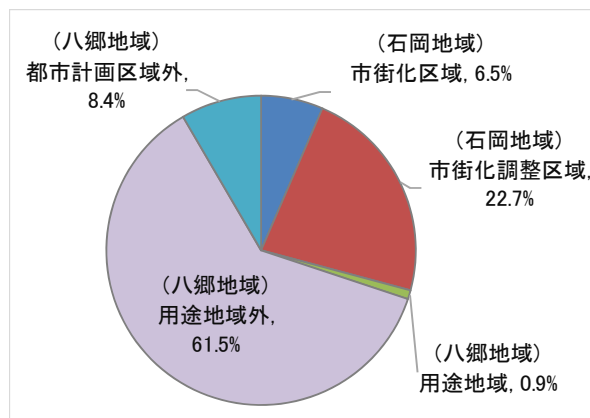


図 市内の区域区別の面積比率 (資料：H28 都市計画基礎調査)

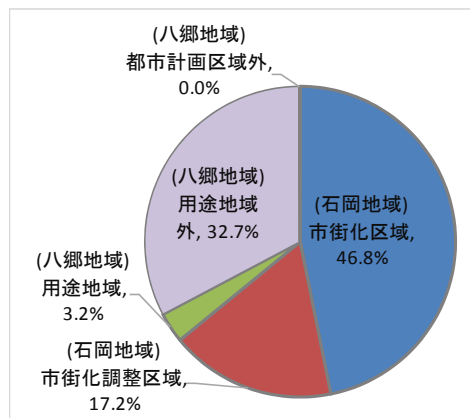


図 市内の区域区別の人口比率 (資料：H23 都市計画基礎調査)

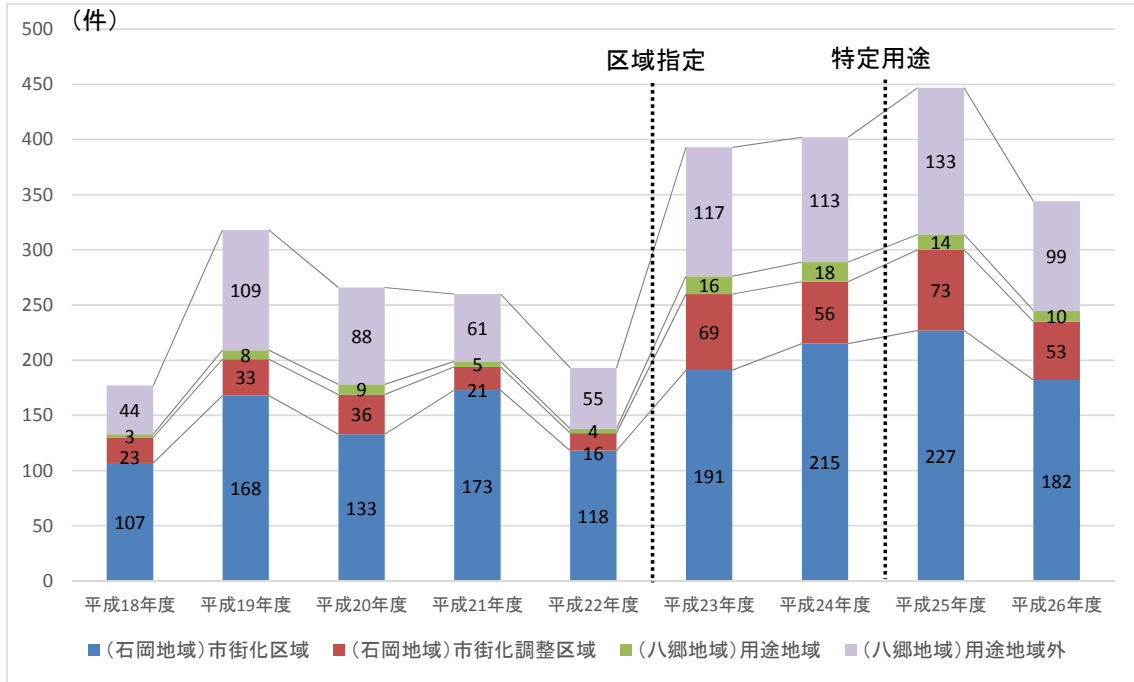


図 新築状況の合計件数
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

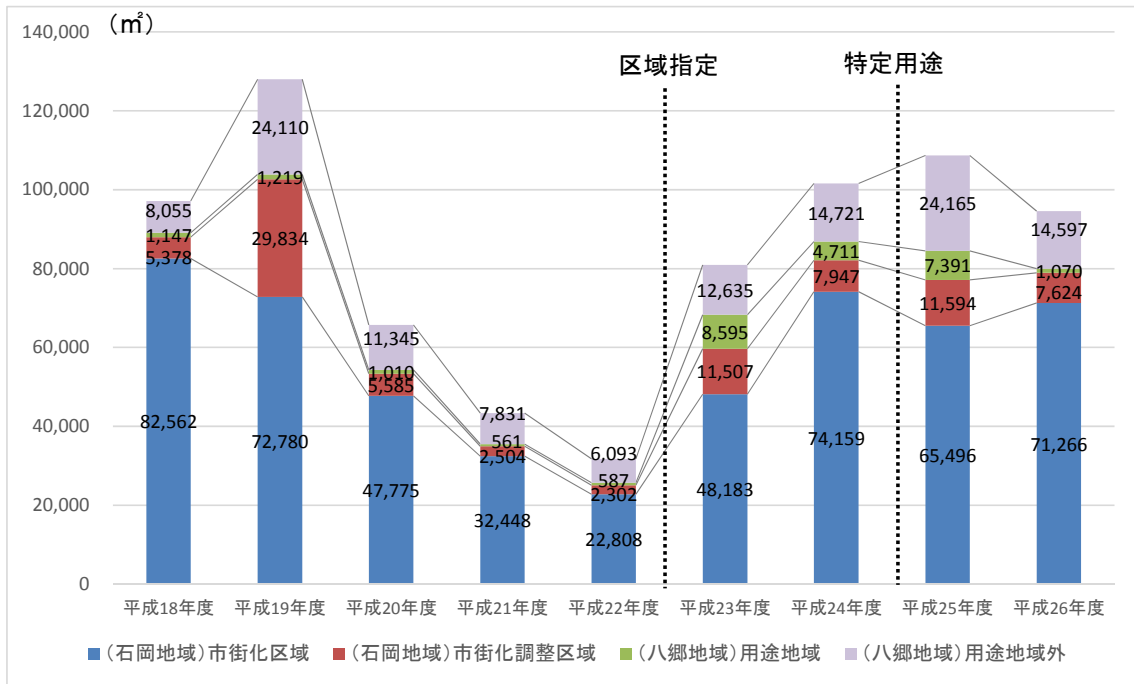


図 新築状況の合計面積
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

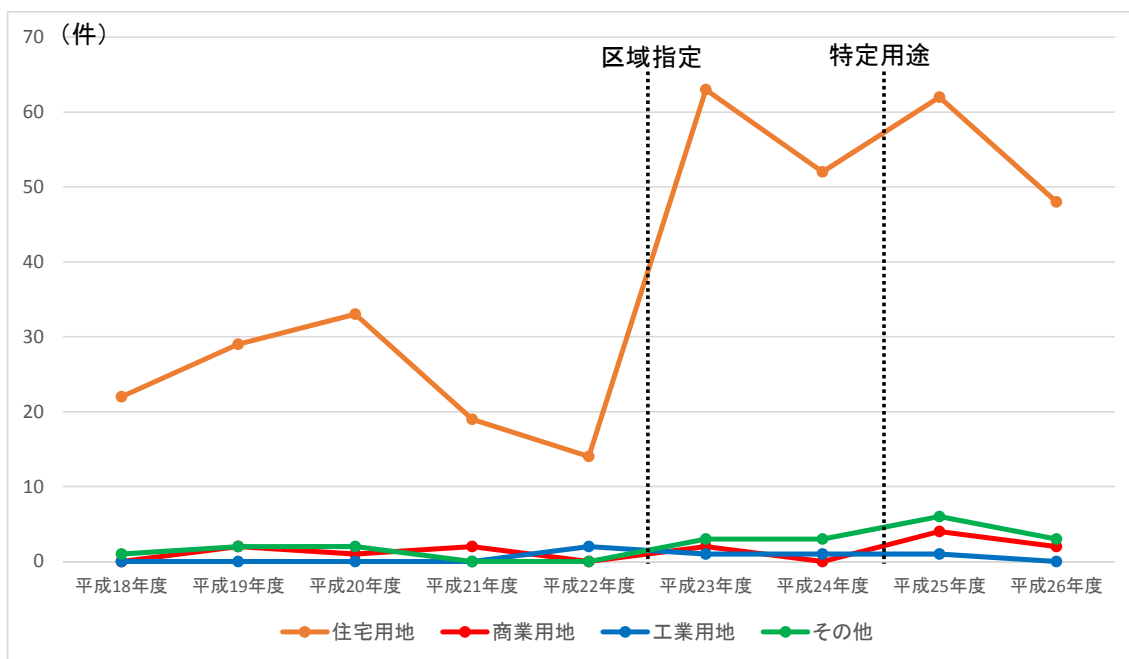


図 石岡地域_市街化調整区域の用途別新築件数
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

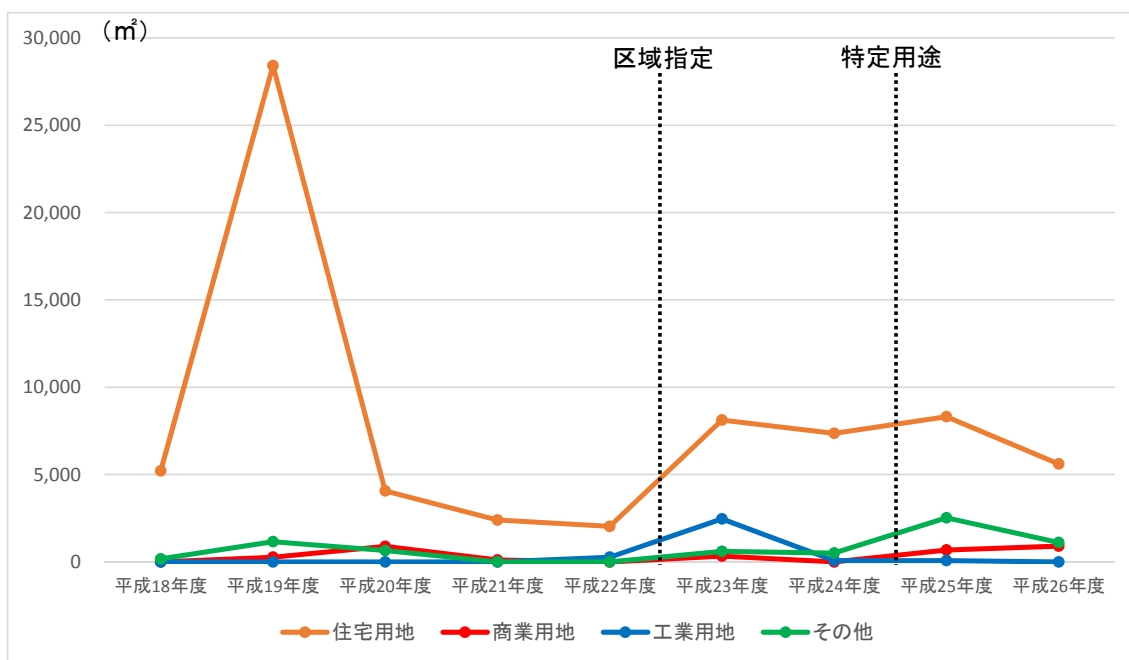


図 石岡地域_市街化調整区域の用途別新築面積
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

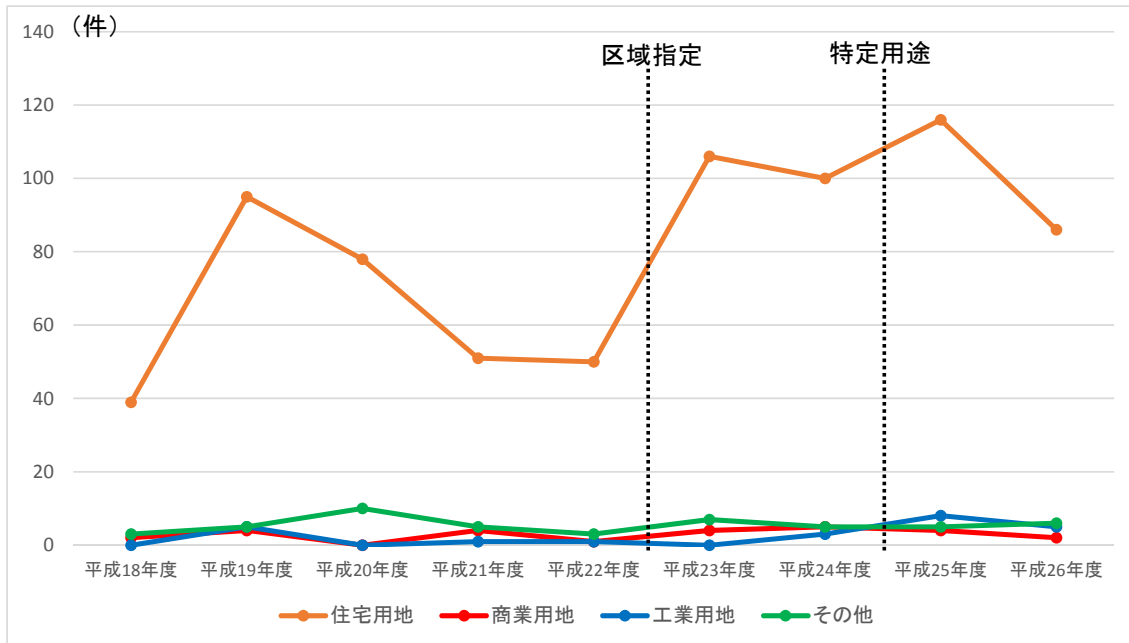


図 八郷地域_用途地域外の用途別新築件数
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

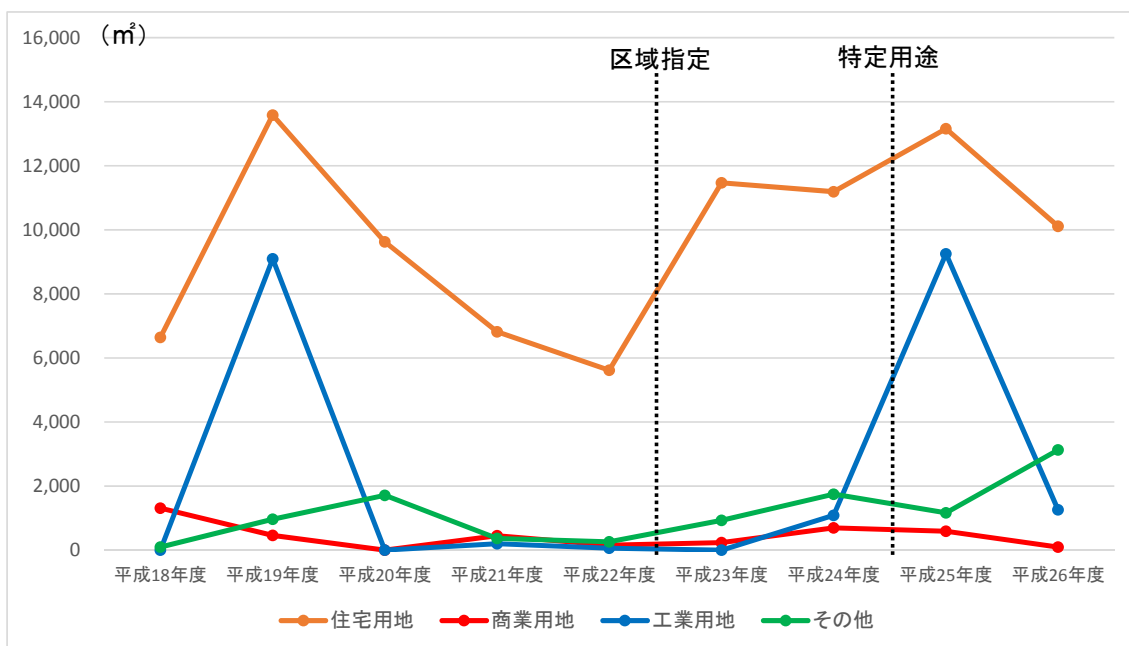


図 八郷地域_用途地域外の用途別新築面積
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

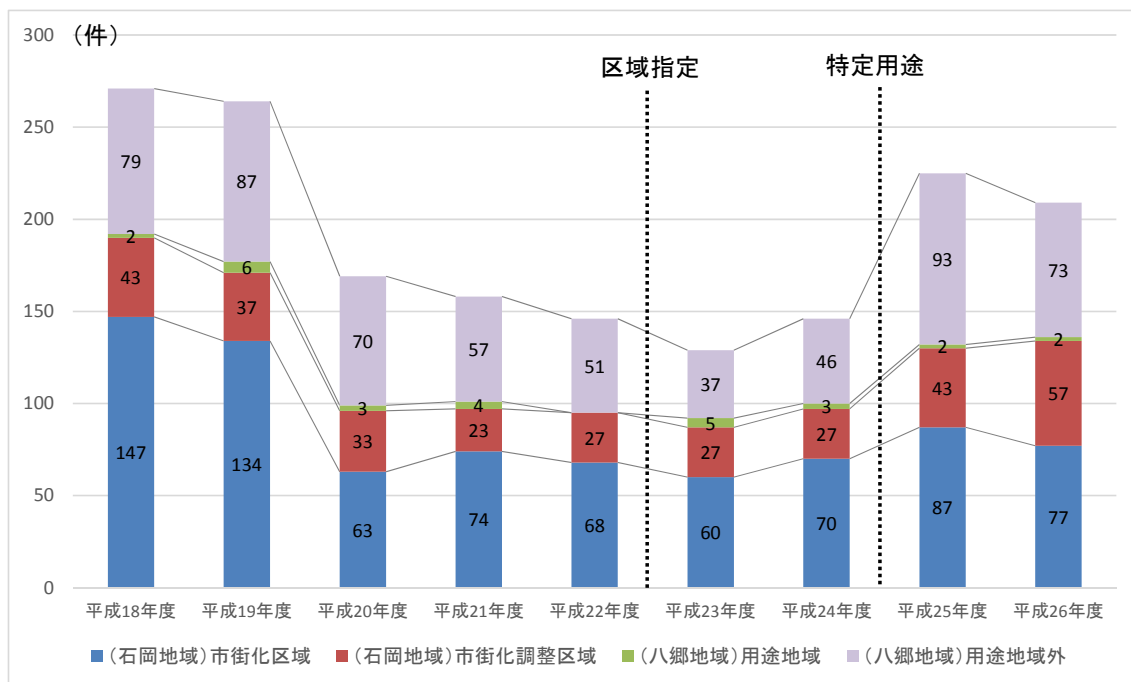


図 農地転用の合計件数
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

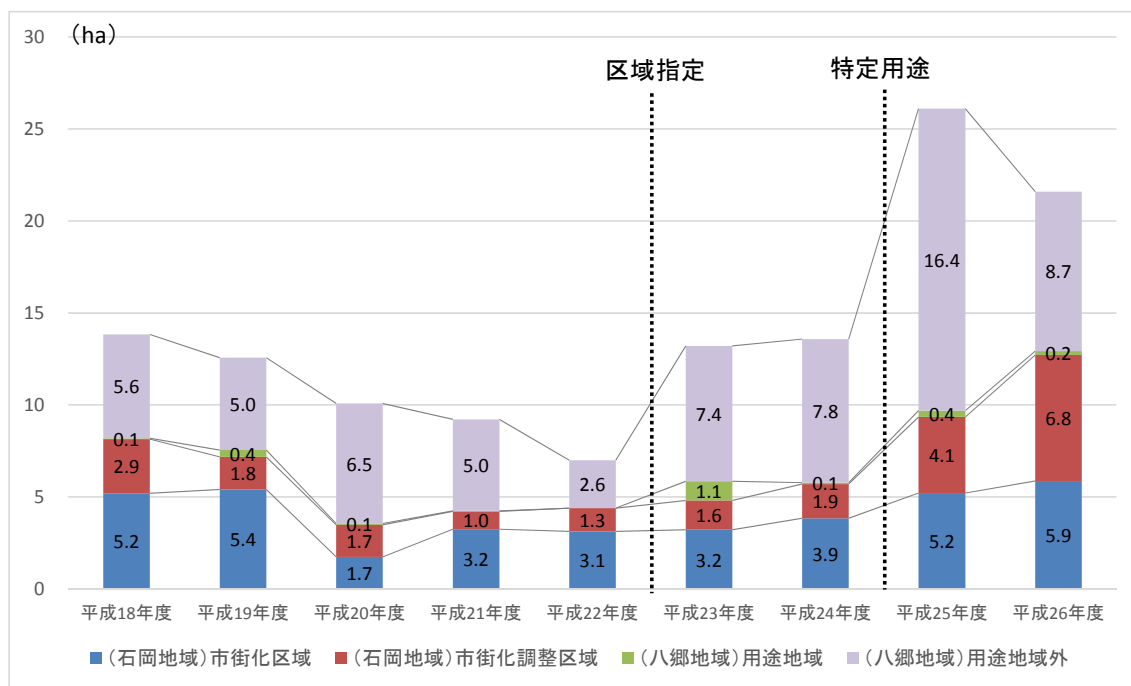


図 農地転用の合計面積
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

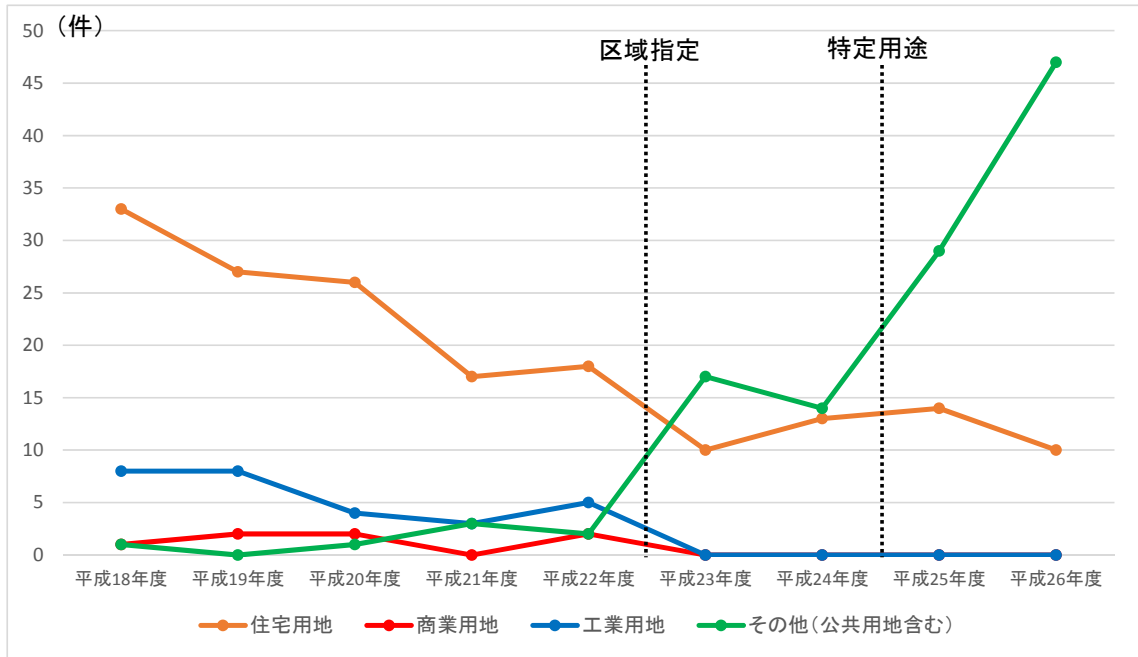


図 石岡地域_市街化調整区域の農地転用件数
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

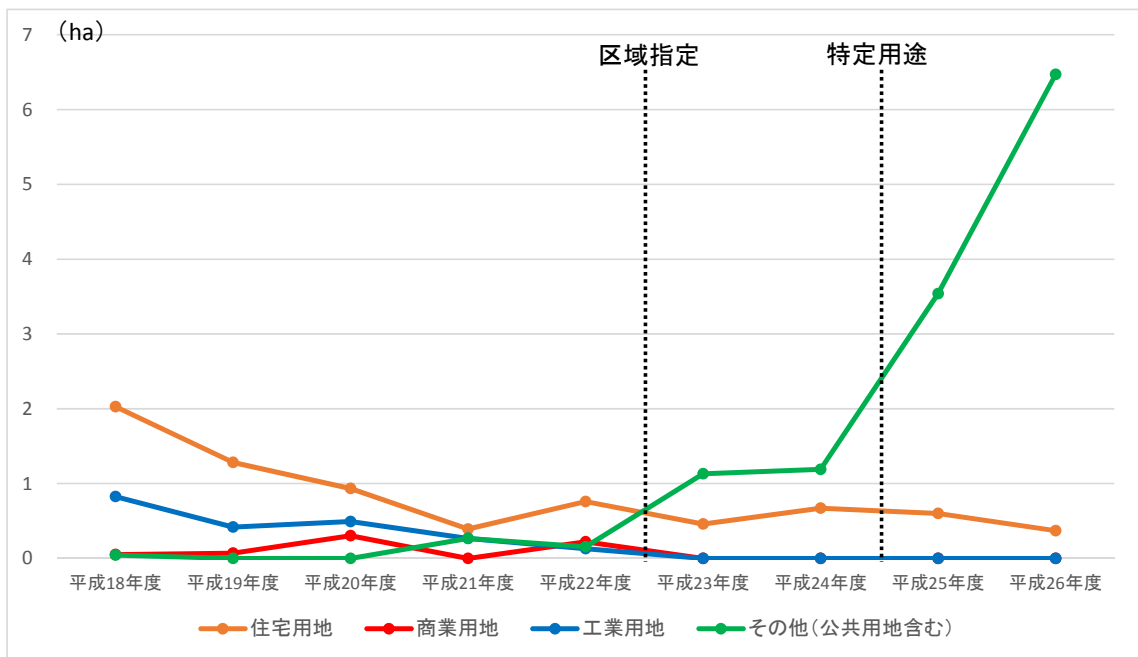


図 石岡地域_市街化調整区域の農地転用面積
(資料：H23，H28 都市計画基礎調査)

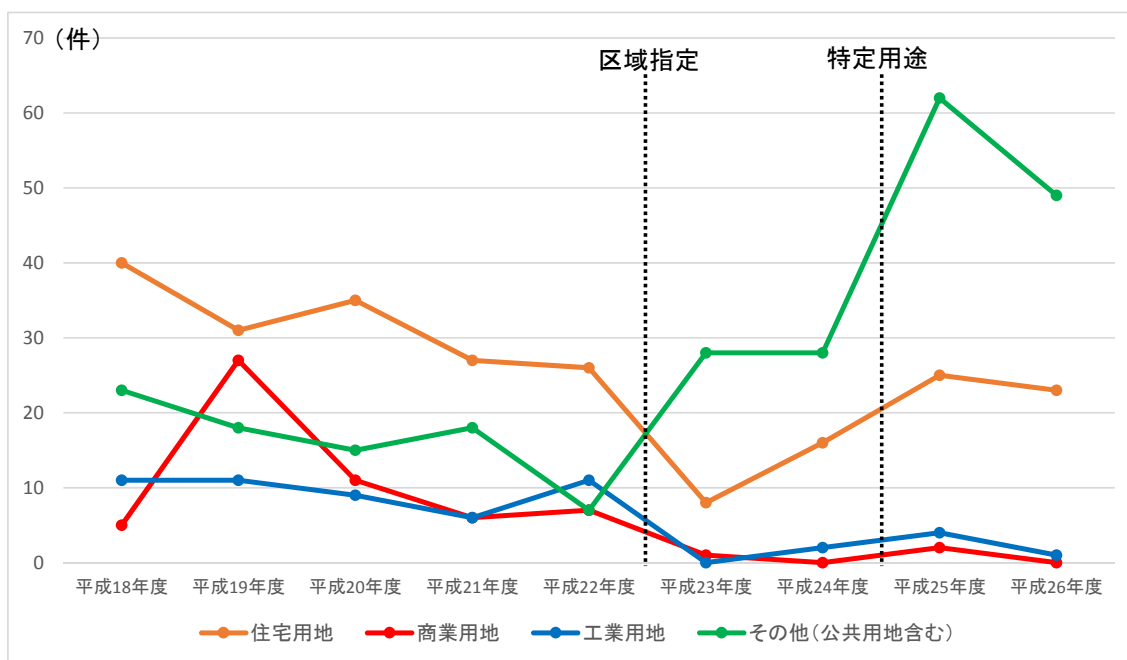


図 八郷地域_用途地域外の用途別農地転用件数
(資料：H23, H28 都市計画基礎調査)

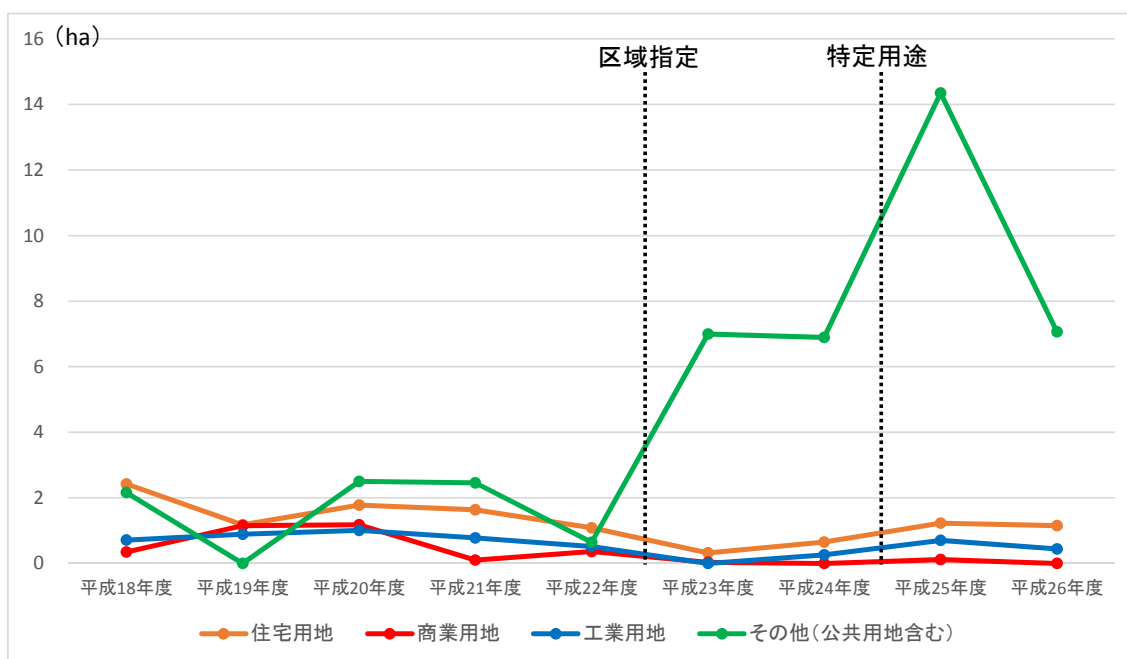


図 八郷地域_用途地域外の用途別農地転用面積
(資料：H23, H28 都市計画基礎調査)

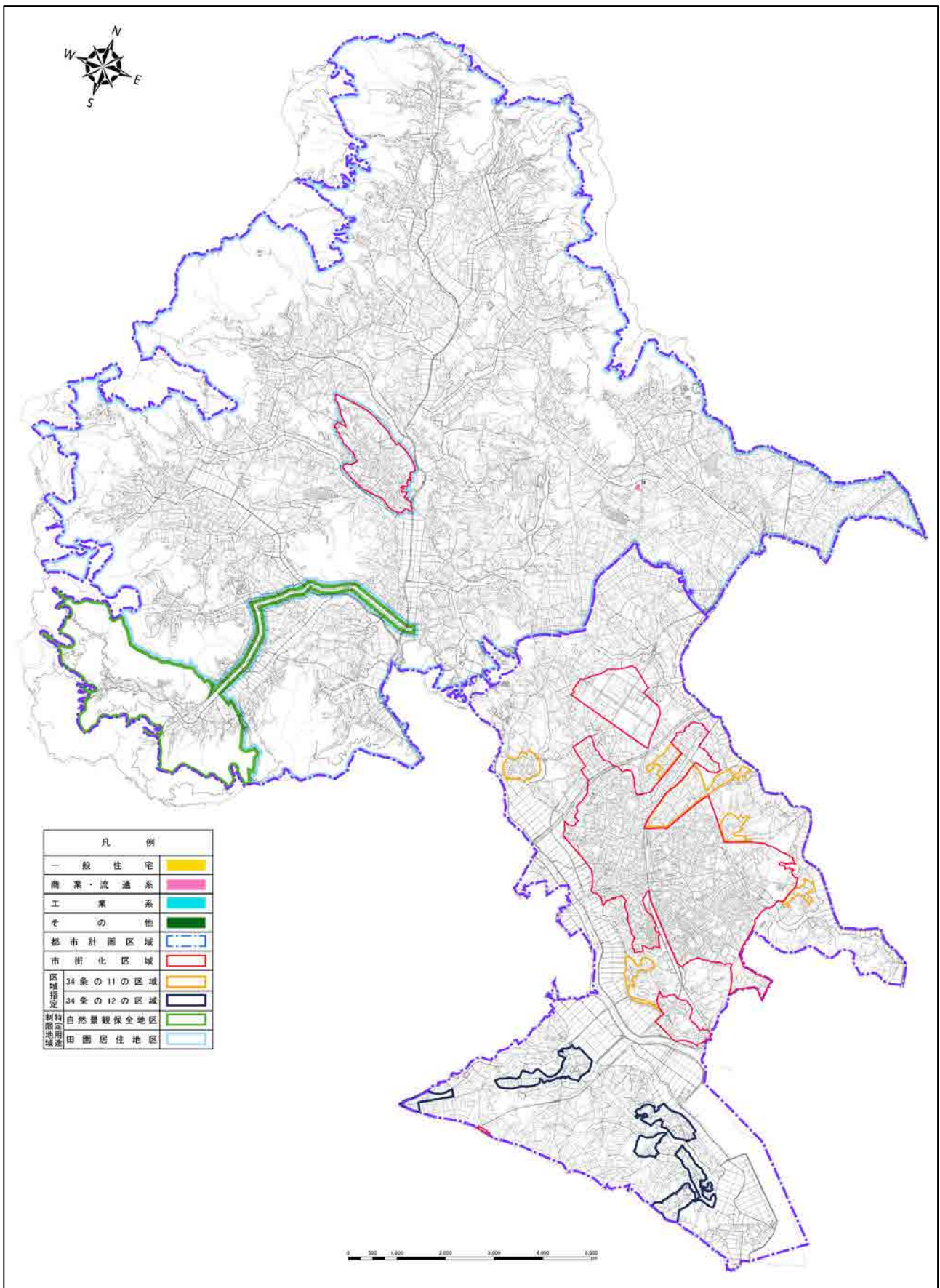


図 特定用途制限地域決定前（H23～24年度）の開発状況図
（資料：H28都市計画基礎調査）

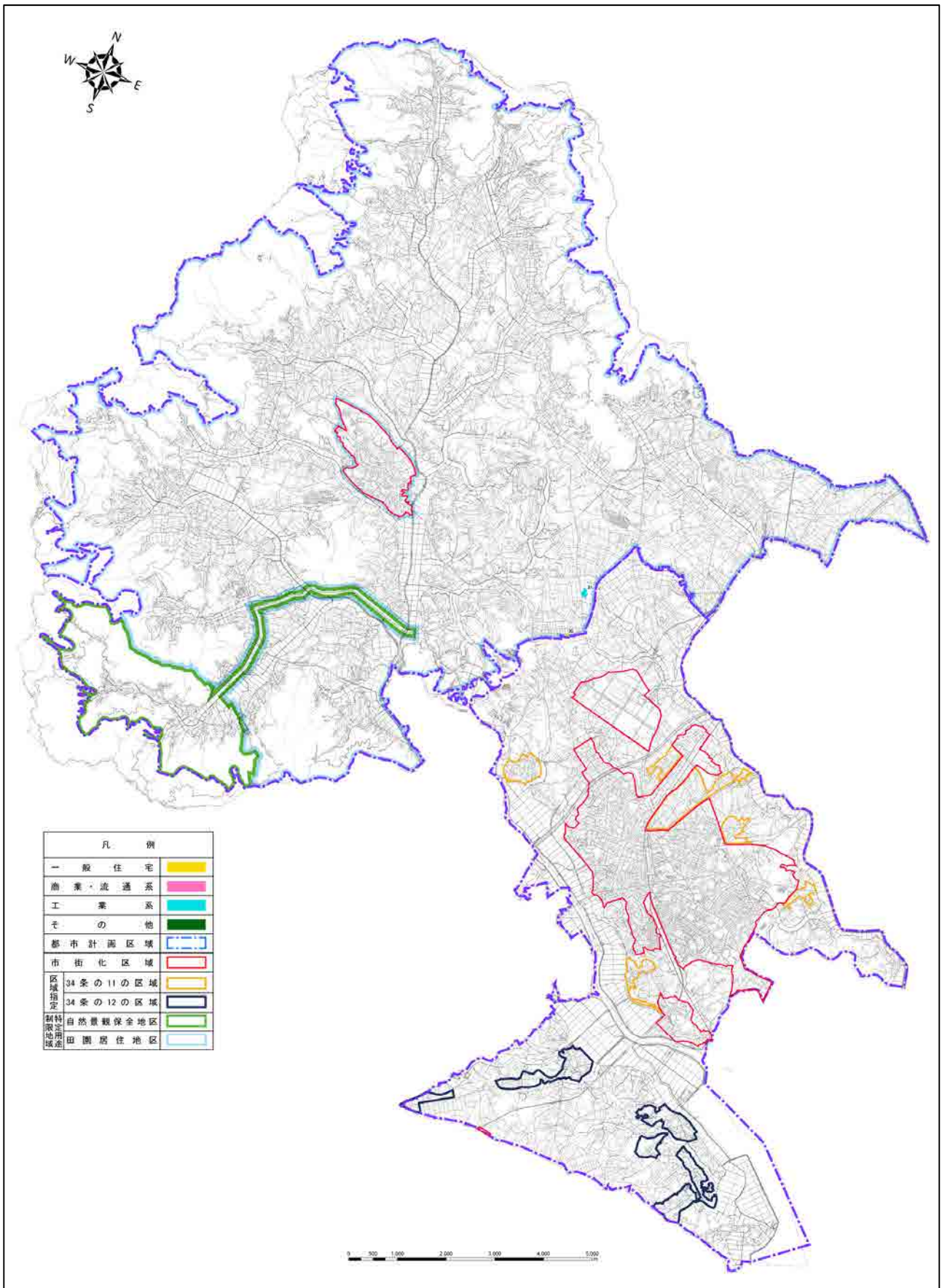


図 特定用途制限地域決定後（H25～26年度）の開発状況図
（資料：H28都市計画基礎調査）

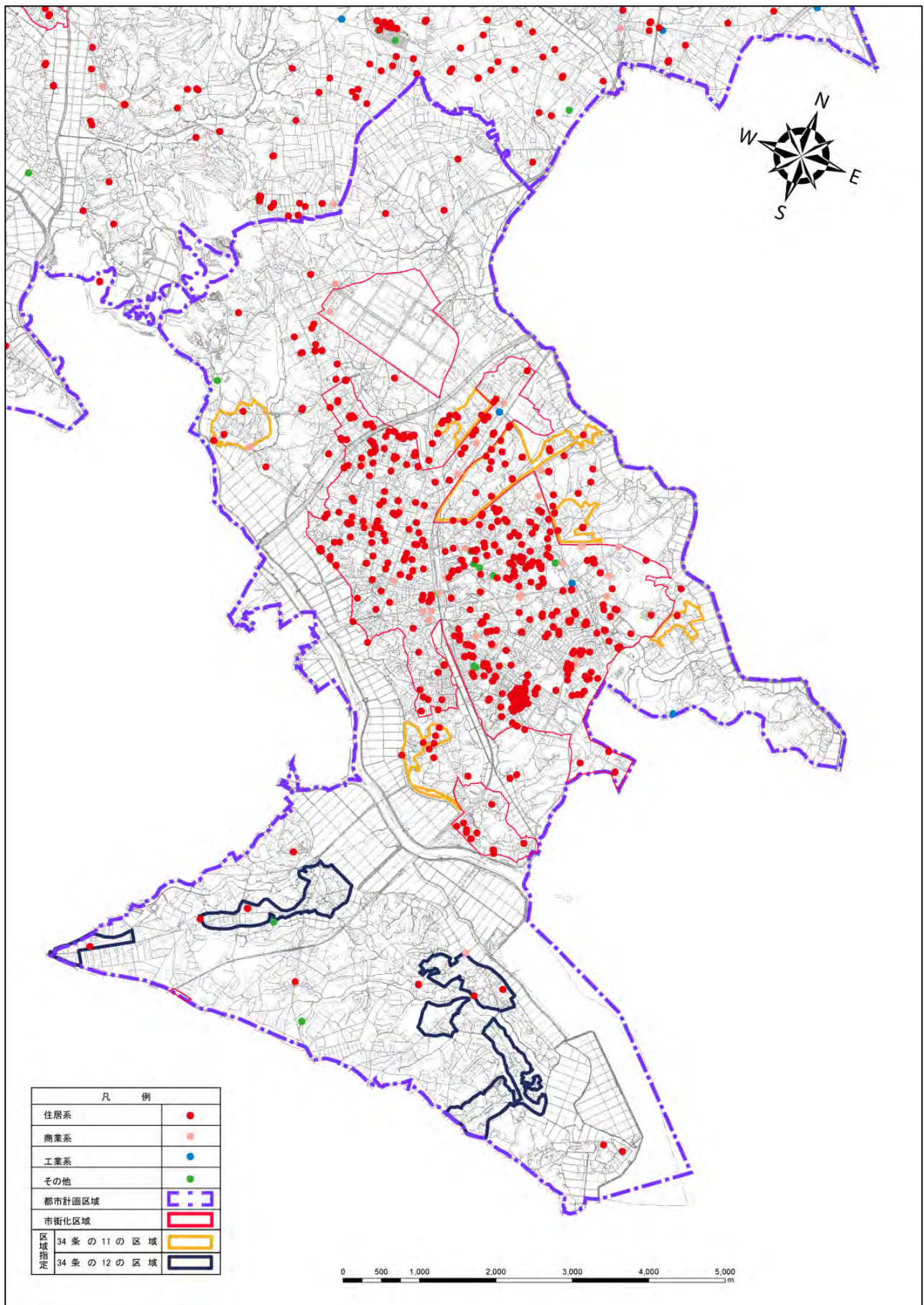


図 石岡地域_区域指定決定前 (H19~22年度) の新築状況図
(資料: H23 都市計画基礎調査)

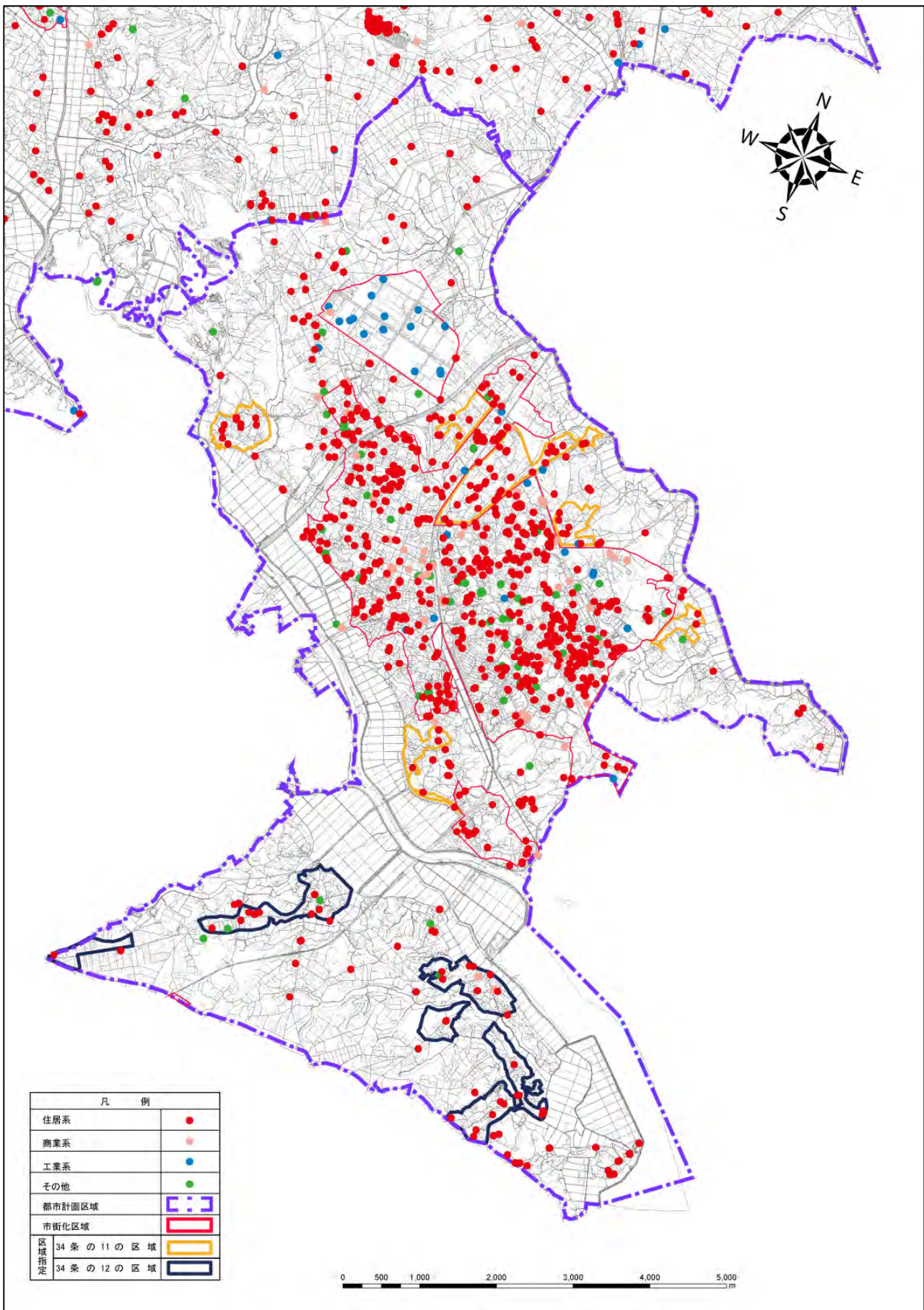


図 石岡地域_区域指定決定後（H23～26年度）の新築状況図
（資料：H28都市計画基礎調査）

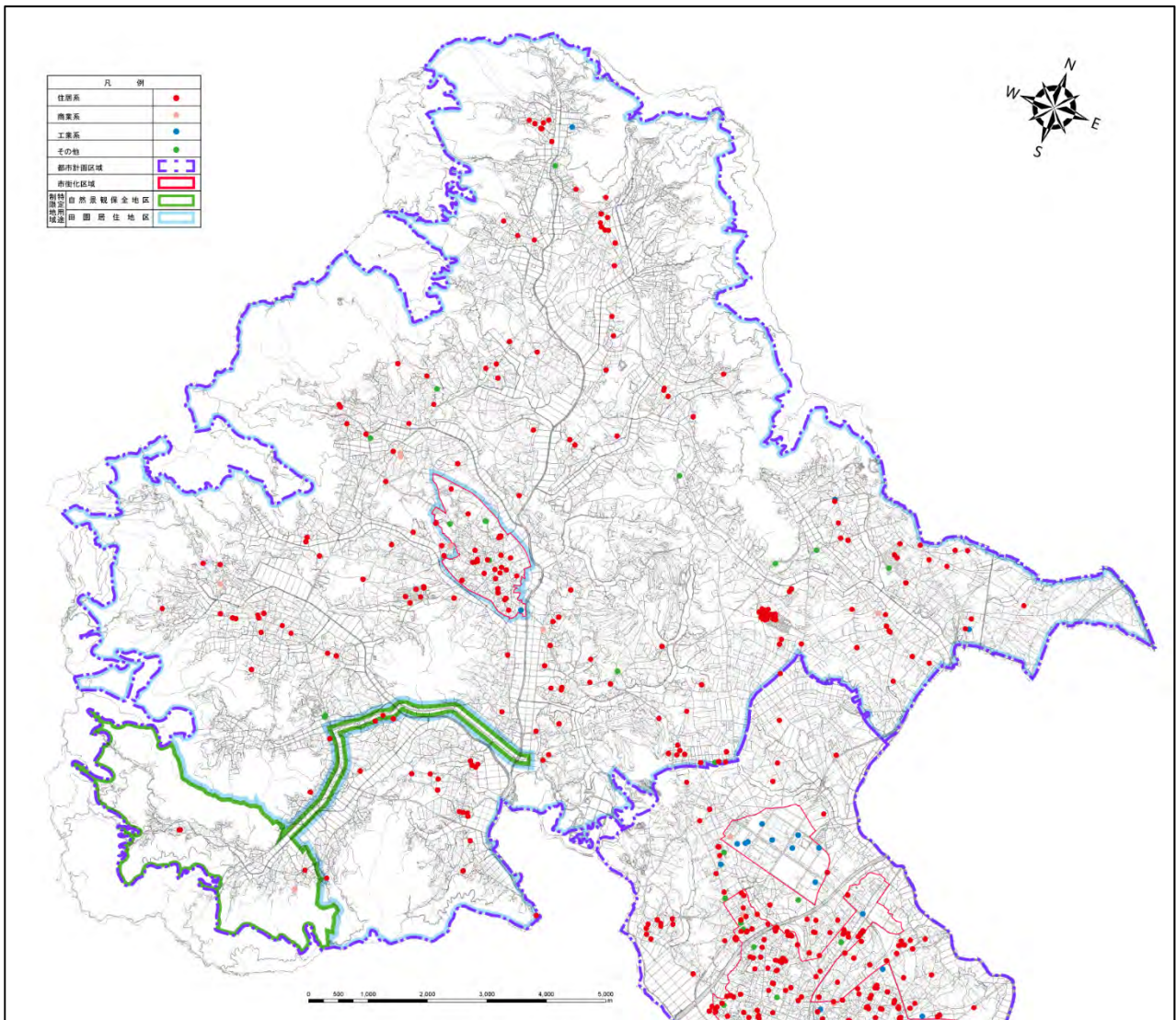


図 八郷地域_特定用途制限地域決定前（H23～24年度）の新築状況図
（資料：H28 都市計画基礎調査）

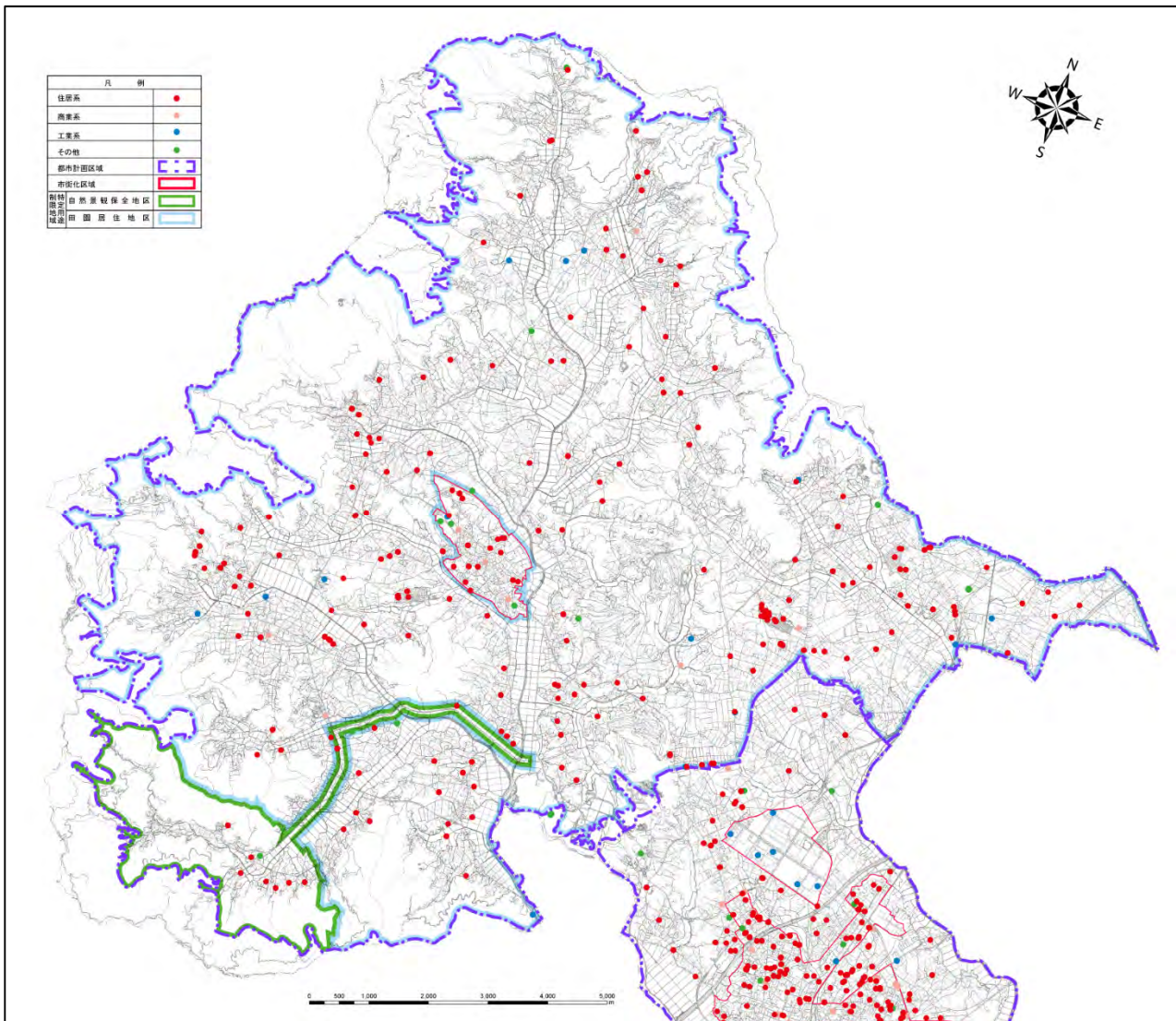


図 八郷地域_特定用途制限地域決定後（H25～26年度）の新築状況図
 （資料：H28都市計画基礎調査）

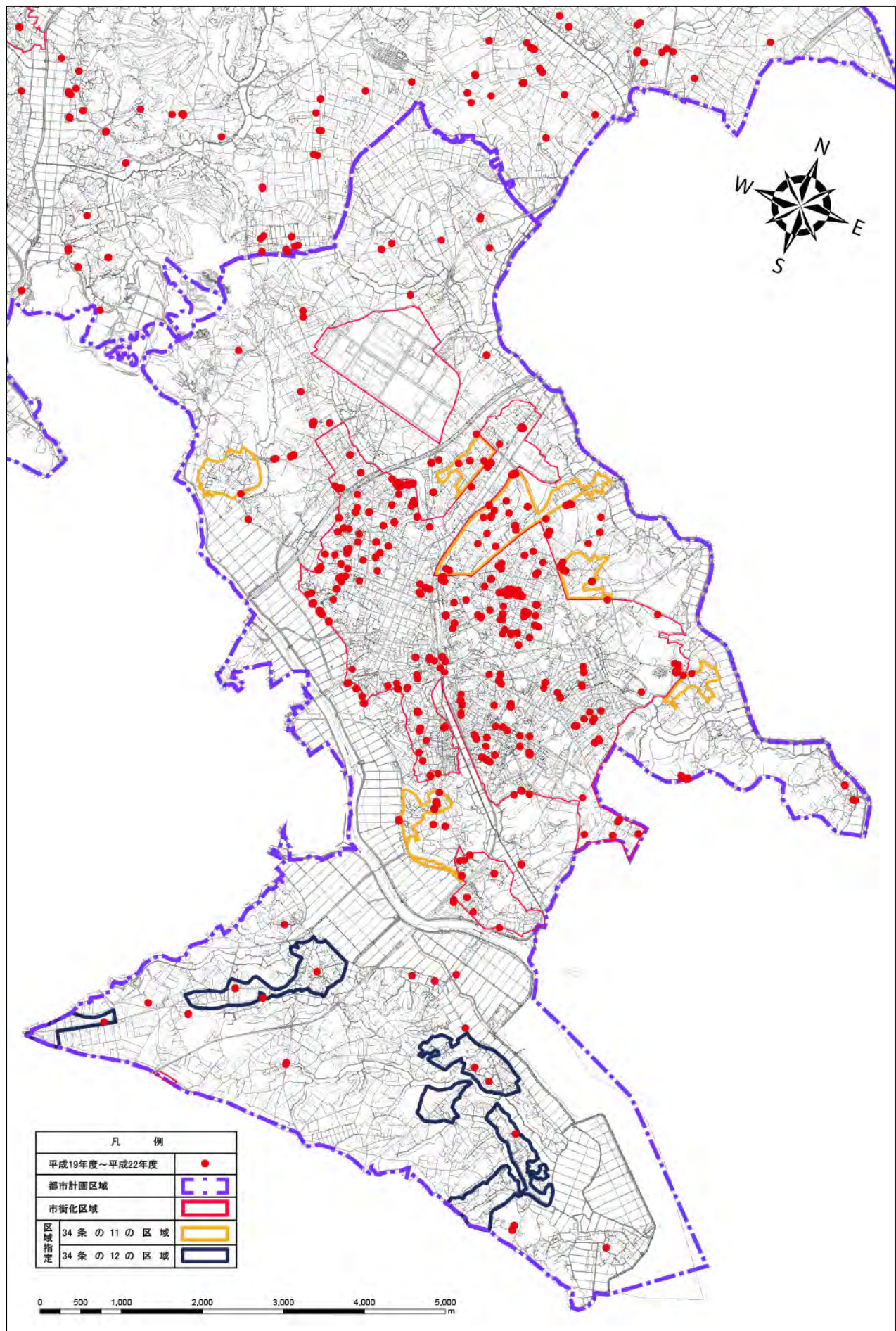


図 石岡地域 区域指定決定前（H19～22年度）の農地転用状況図
（資料：H23 都市計画基礎調査）

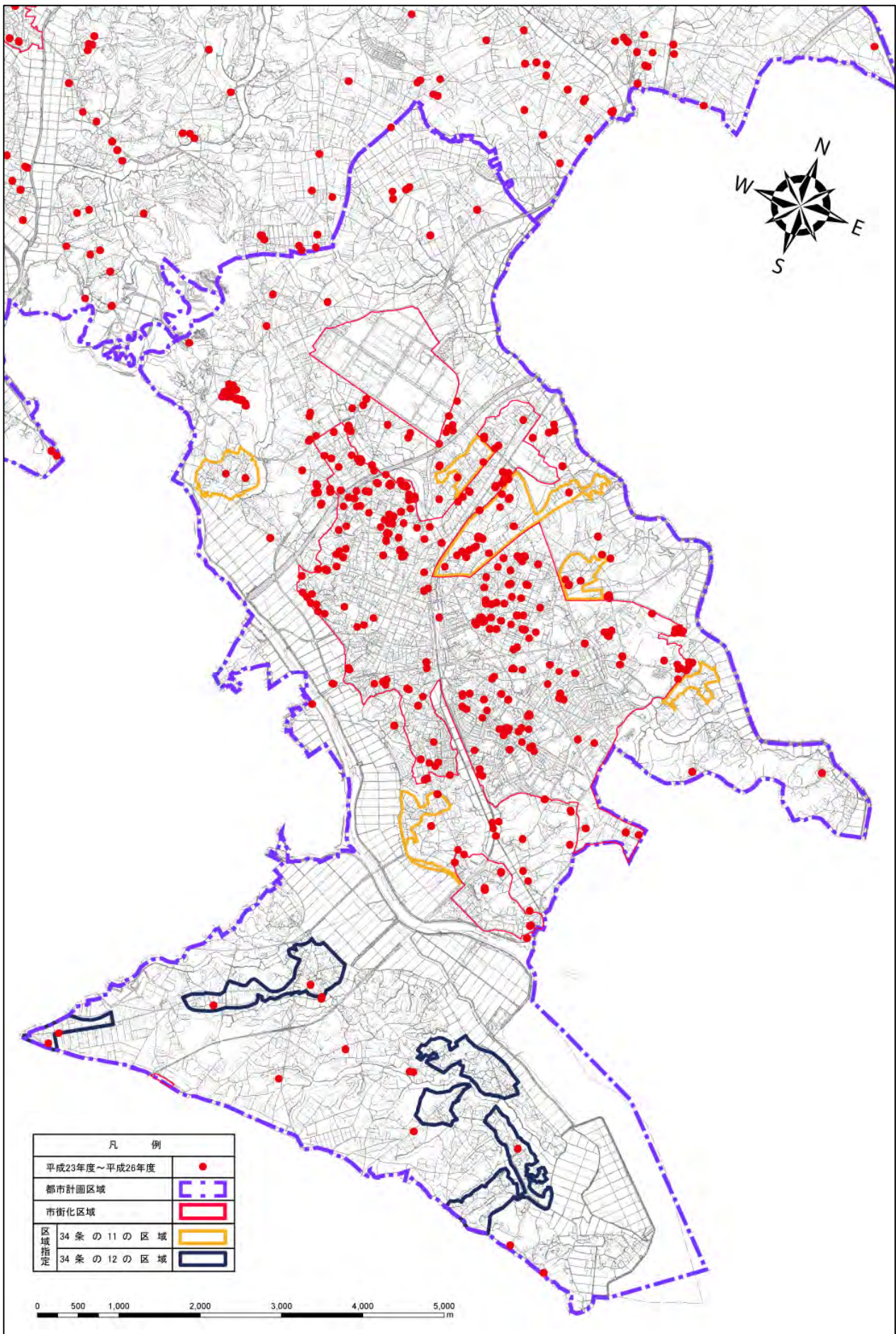


図 石岡地域 区域指定決定後（H23～26年度）の農地転用状況図
（資料：H28 都市計画基礎調査）

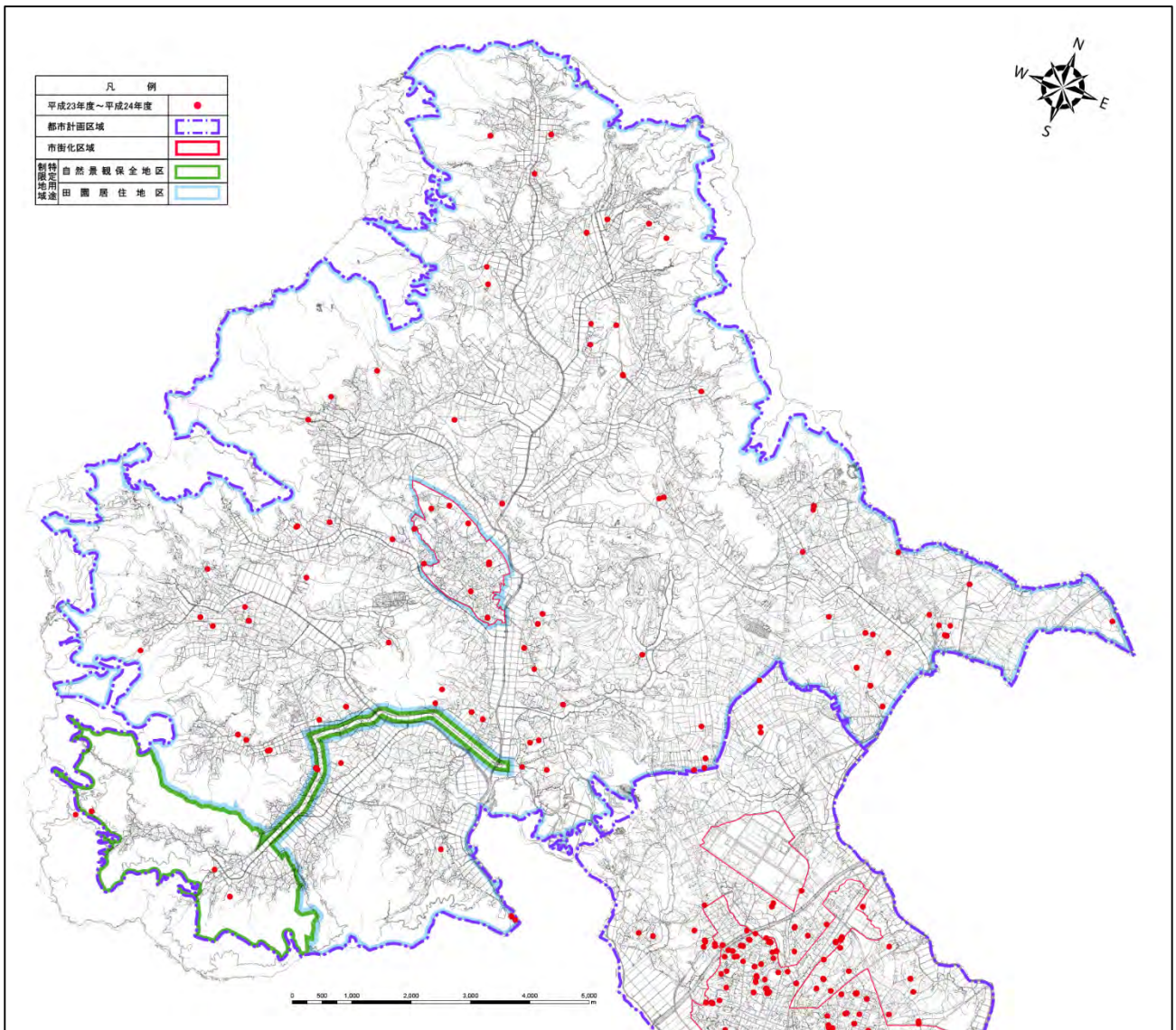


図 八郷地域_特定用途制限地域決定前（H23～24年度）の農地転用状況図
（資料：H28 都市計画基礎調査）

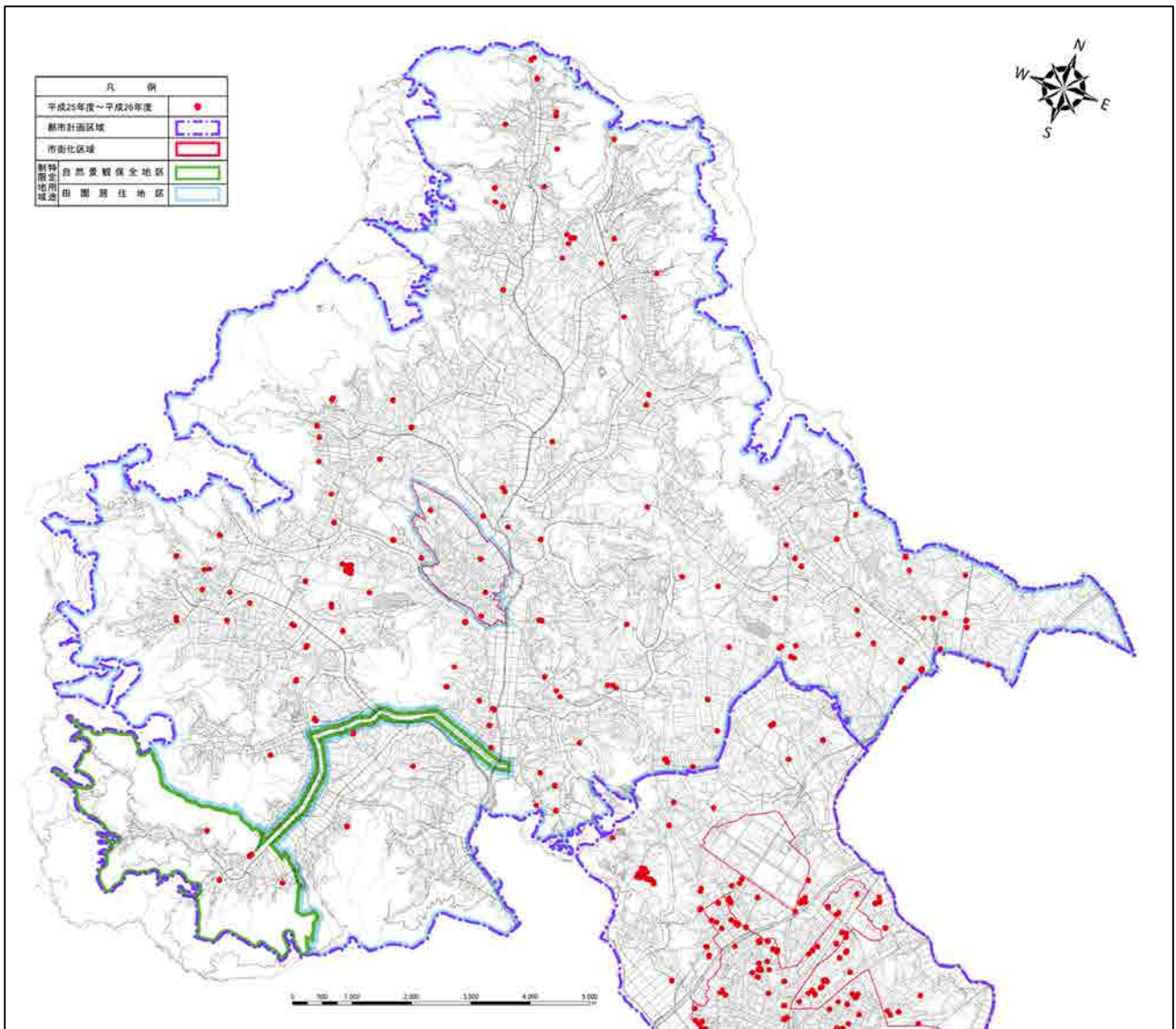


図 八郷地域_特定用途制限地域決定後（H25～26年度）の農地転用状況図
（資料：H28 都市計画基礎調査）

3) 都市計画区域に係る主な意見

都市計画区域に係る都市計画審議会や策定委員会等での主な意見を次に整理します。

分類	意見の概要
①土地利用コントロールの面	<ul style="list-style-type: none"> • 石岡地域は市街化調整区域なので家や住宅が建てられない部分があるが、八郷地域は指定がないので自由に家が建てられる状況。 • 石岡地域だと規制があり、八郷地域との境界近くでも、なかなか家が建てられないが、八郷地域だと、どんどん家が建つという話を聞く。だからといって、人口減少が進む中で、石岡地域の規制を緩やかにしても気休めのような気もする。 • 人口減少を気にしている中で、市街化調整区域を分けて網掛けをすることは相反するのではないのか。 • 線引き区域には様々な制限があり、法律で制限を掛けていたものを急に廃止するのはかなり難しく、両方の都市計画区域が並行して存続していくことになる。 • 八郷地域を非線引きにした経緯については、柿岡地区のスプロールは無いと考えられ、逆に自然環境をいかして人を誘導していく、広い敷地を持つ宅地造成を考えて人を増やしていくという新たなまちづくりを目指しても良いのではないかという流れであった。
②土地評価額や税金面	<ul style="list-style-type: none"> • 線引きをしなければ、土地の値段が安くなり、人口が増えるという意見もあるが、3大都市圏は、人口が微増している中で居住面積は増えていない。 • 石岡地域では都市計画税が取られているが、八郷地域では取られていない。 • 都市計画税を徴収している場所に下水道が設置されていないという現実がある。整備する際には、都市計画税を徴収している場所については集中的に整備をしていく形をとっていかなければ、石岡地域の人から不満が出てくるのは当然である。 • 石岡地域でも下水道が整備されていない場所がある中で、非線引き区域の中で下水道整備がされているのは不公平感がある。 • 下水道整備も、石岡と八郷は同じボリュームでやっており、都市計画税を納めているからといって、納めていない地域より税が投入されている訳ではない。 • 住民から、高浜地区は都市計画決定がされているので、都市計画税を納めているけれど恩恵がないので、計画の中で手厚く支援をしてくれないかと言われている。 • 一つの市に一つの都市計画が理想だと思うが、現実問題として旧石岡市、旧八郷市では地域性が違う。八郷地域で都市計画を導入して、市街化区域を設定しても市街化区域でない場所と道路、水道、下水道、公園の整備で差をつけるのは難しい。 • 税収の問題が非常に大きいのは分かるが、今ここにきて税収が少なくなったから、直ぐに線引きをとるのは難しい。
③住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺に住む人々は、まちの中心のインフラ整備のためにお金が使われることに対して納得できるのか。アンケート結果を見ると、身近な生活インフラ整備を求めている人が多い。
④市街地の用地不足	<ul style="list-style-type: none"> • 中心市街地については、市街地にはもう住む場所がないとの事で、周辺に宅地を広げていかない限り、石岡でコンパクトなまちづくり

分類	意見の概要
	を進めていくのは、現実的には難しい。もう少し周辺も含めた誘導地区を設定して、人口の流れ、誘導の流れを作りながら、線引きについても議論できると良い。
⑤隣接自治体との整合性	・線引きは石岡市だけではなく、広域行政を考えた際に隣接する自治体との整合性を考えていかないといけない。
⑥都市計画区域の方向性	・当分、二つの都市計画区域は、現状のままやむを得ない。 ・合併当時の色々な経緯や税負担の平等策等があるが、基本的には二つの都市計画区域があって良い。 ・線引きをした方がコンパクトシティの考え方に近づくと思うが、現実として八郷地区を線引きするのは難しい。何らかの方法で二つの境界の融合策を考えていく必要がある。

4) 上記を踏まえた区域区分に係る考え方

上記の検討や、今後求められるまちづくりの動向等を踏まえて、今後の区域区分の考え方を次に示します。

【石岡地域】

- 前回計画から中心市街地活性化の取組みを進めており、郊外部での開発の適切な制御が求められます。また市全体としての人口減少基調を踏まえると、効率的・持続可能な都市づくりに向けて、既存の都市基盤を有効活用できる、市街化区域を中心とした集約・連携のまちづくりが求められます。
- 税負担の公平性の観点から、市街化区域を中心として、計画的な都市基盤整備を進めていくことが求められています。
- 市街化調整区域の既存集落での人口減少に関しては、区域指定の導入により、農地転用や建物の新築が概ね指定区域内において誘導されており、周辺環境との調和を図りつつ、既存集落の人口維持に一定程度の効果が見られます。
- 石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺や、今後予定される茨城空港までのアクセス道路開通等に伴う開発ポテンシャルの適切な誘導が求められます。
- よって、現在の区域区分の継続が望まれます。

【八郷地域】

- 用途地域内外を問わずに人口が減少基調であり、開発や建築状況等からも、無秩序な市街化進行の可能性はさほど見受けられません。
- 現在の特定用途制限地域等の法規制や個別法令により、良好な自然環境の保全が概ね図られています。
- よって、現時点では新たに区域区分を定める必要性は低く、現在活用している特定用途制限地域等、区域区分以外の法規制の活用が考えられます。

以上より、二つの都市計画区域は現状のまま併存させることが望まれます。

加えて、市民の約5割が用途地域外に居住している実態を踏まえて、石岡地域での区域指定や八郷地域での自然環境をいかした定住促進の方法の検討といった、用途地域外での集落の活力維持や身近なインフラの充実に取り組んでいくことが望まれます。

今後とも、二つの都市計画区域間での人口・開発動向等を見極めながら、県の線引き見直し時には、区域区分に関して、その都度十分な検討が望まれます。

2 社会・経済潮流の変化

人口構造の変化

我が国の人口は、今世紀半ばには1億人を割り込むと推計されており、合計特殊出生率はと人口維持に必要な値を大きく下回り、高齢化率は5人に1人が高齢者という、一層の少子・高齢化が予測されています。

本市においても、平成7年以降、急速に減少傾向となり、平成22年国勢調査では、8万人を下回りました。また、年少人口の割合が12.6%と減少する一方、65歳以上の割合が25.5%と増加しており、急速に少子化、超高齢社会へと進行しています。

誰もが暮らしやすい持続可能な都市を構築していくために、都市構造や土地利用をよりふさわしい形に再整備していく必要があります。

低炭素まちづくりの推進

都市活動によって多くの二酸化炭素の排出や資源の大量消費など地球温暖化は、深刻な問題となっています。

それらの対応として、過度に自動車に依存せず歩いて暮らせるまちづくりやまちの緑化など、地球環境に優しい、市民生活を支える持続可能で活力あるまちづくりを進めることが求められています。

安全・安心社会の構築

平成23年3月に発生した東日本大震災をはじめ、国内各地で頻繁に発生する局地的な集中豪雨による水害や土砂災害も多数発生しています。

本市においても、東日本大震災では震度6弱を記録し、平成27年関東・東北豪雨では恋瀬川などが越水するなど被害が発生し、まちの安全性への要請が高まっています。

また、医療、社会福祉、交通安全など、市民の身近な生活における安心なまちづくりが望まれています。

厳しい財政状況

我が国の経済成長は、これまでの高度経済成長期から転換期を迎えています。

また、近年、都市づくりのニーズは多様化しており、これに対し、行政では、十分な財源の確保が難しい状況にあり、今後も厳しい財政見通しとなっています。

多様なニーズに対応した施設整備と合わせて、多くの公共施設が更新時期を迎えることから、選択と集中による公共施設の重点化が求められます。

3 市民参加

3 - 1 市民アンケート調査

1) 調査の目的

市民アンケート調査は、石岡市都市計画マスタープラン策定のため、市に対する現在の満足度や今後のまちづくりの方向について、広く市民の意見を把握し、計画に反映させることで、市民ニーズにあったまちづくりを進めることを目的に実施しました。

2) 調査方法等

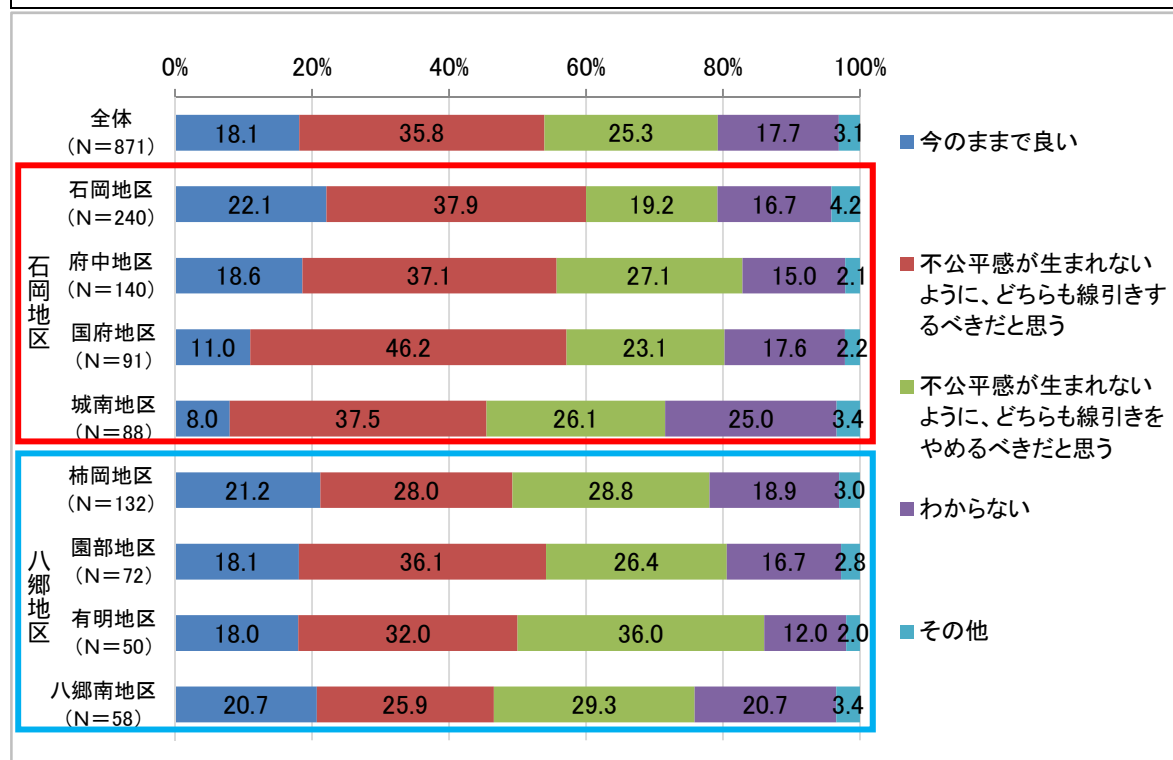
調査対象者	石岡市に居住する18歳以上の市民3,000人を無作為抽出
調査方法	郵送による配布・回収
調査実施期間	平成27年11月10日～11月20日
回収数	回収数915票（有効回収率30.5%）

3) アンケート調査結果

【主な意見】

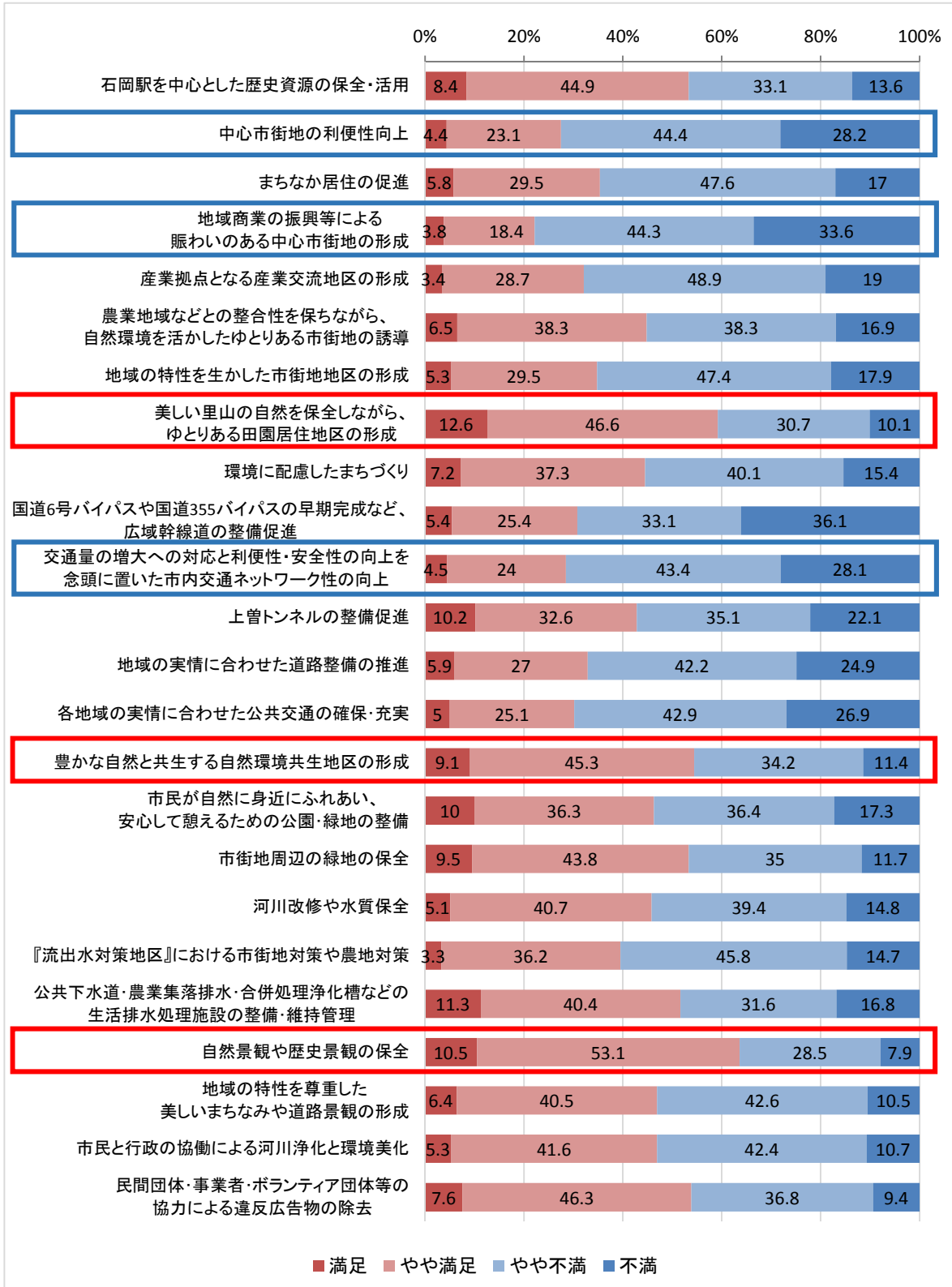
石岡市の都市計画区域の今後について

- ・「石岡市の都市計画区域の今後について」は、全体では「不公平感が生まれないように、どちらも線引きすべきだと思う」が約36%となっています。次いで「不公平感が生まれないように、どちらも線引きをやめるべきだと思う」が約25%となっています。
- ・地区別では、石岡地区全体では「不公平感が生まれないように、どちらも線引きすべきだと思う」が多く、八郷地区では、「どちらも線引きをするべきと思う」と「どちらも線引きをやめるべきと思う」の意見が同程度となっています。



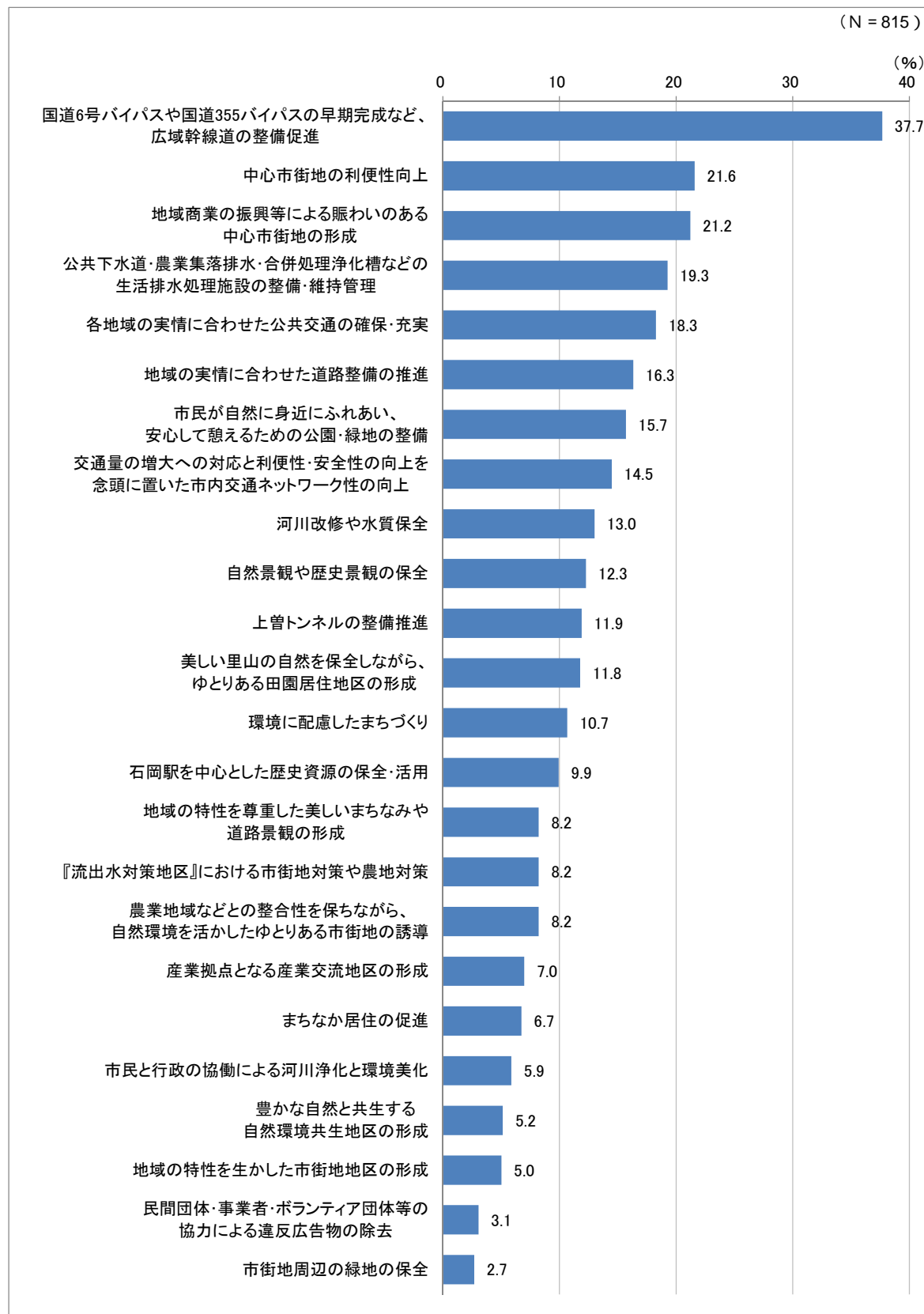
取り組み内容の「現在の満足度」

- ・取り組み内容の「満足度」が高い項目としては、「自然景観や歴史景観の保全」,「美しい里山の自然を保全しながら、ゆとりある田園居住地区の形成」,「豊かな自然と共生する自然環境共生地区の形成」となっています。
- ・「満足度」が低い項目としては、「地域商業の振興等による賑わいのある中心市街地の形成」,「中心市街地の利便性向上」,「交通量の増大への対応と利便性・安全性の向上を念頭に置いた市内交通ネットワーク性の向上」となっています。



取り組み内容の「特に重要と思う取り組み」

・取り組み内容の中で、「特に重要と思う取り組み」は、「国道6号バイパスや国道355号バイパスの早期完成など、広域幹線道路の整備促進」が最も多く、次いで「中心市街地の利便性向上」、「地域商業の振興等による賑わいのある中心市街地の形成」、「公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽などの生活排水処理施設の整備・維持管理」となっています。

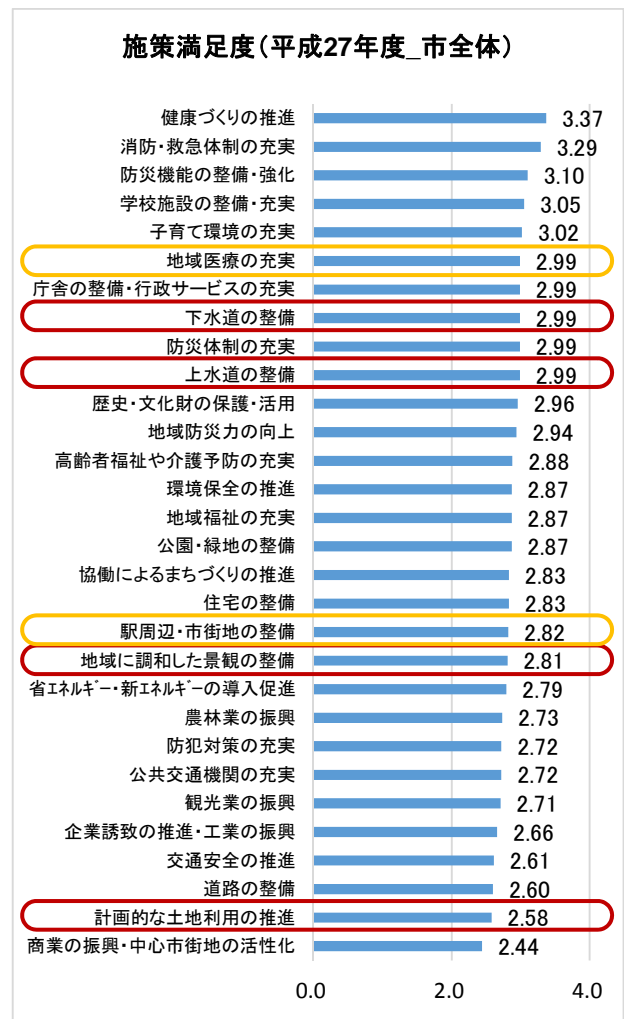
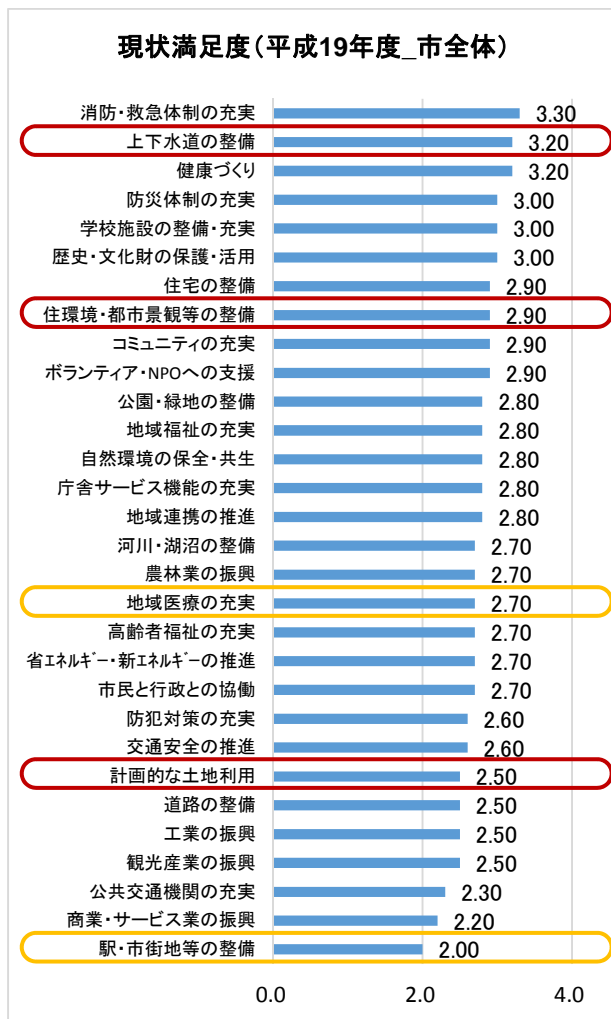
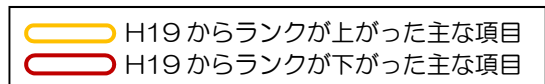


3 - 2 現行計画からの市民意向の推移

前回都市計画マスタープラン策定時の平成 19 年度と、今回改定の平成 27 年度の市民満足度調査の結果から伺える市民意向の変化を、次に示します。なお、市民満足度調査は、総合計画に位置付けられた各種施策の満足度・重要度等を測定するため、毎年実施しているものです。

市民ニーズの変化は、施策の現状満足度と、満足度・重要度から得られる業務改善必要度の二つについて示します。

◆現状満足度



平成 19 年度に対し、平成 27 年度は全体的に満足度の数値が高くなっています。

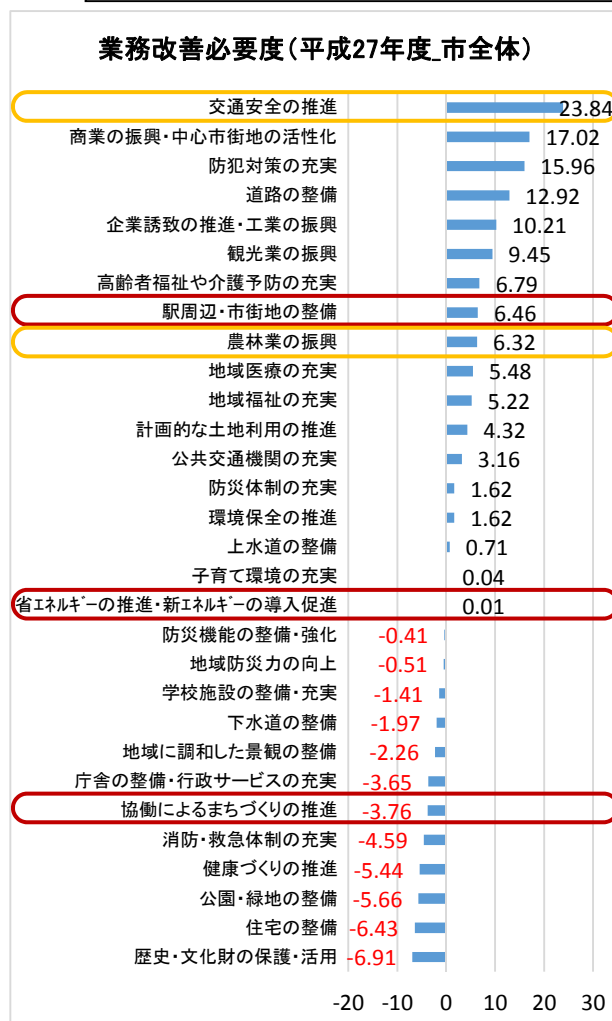
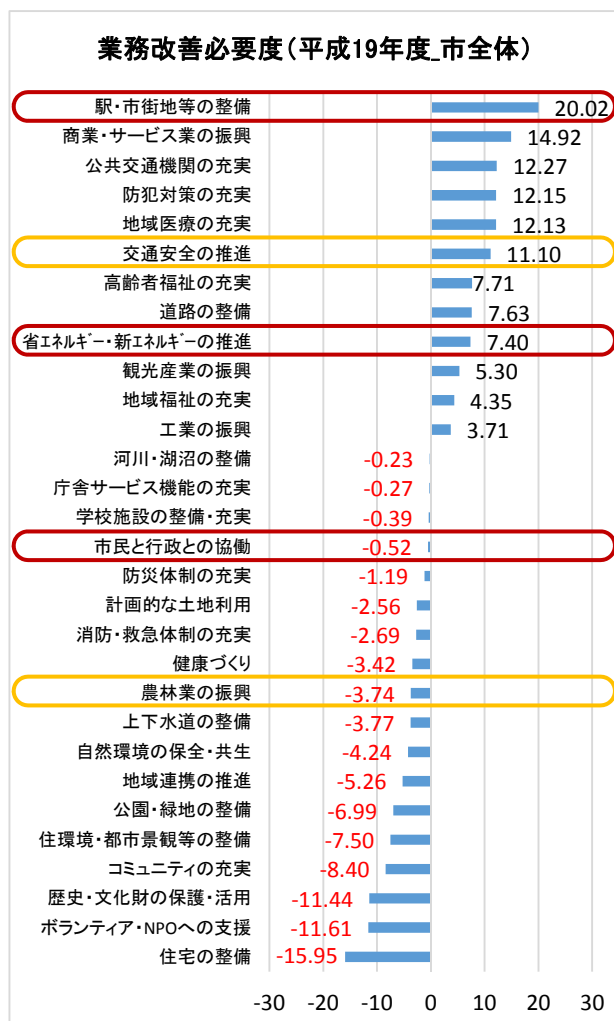
平成 27 年度は、健康づくりや子育て環境、医療等の満足度が高い一方、商業をはじめとして、観光・工業等の産業振興全般や、道路整備・計画的な土地利用等の都市づくりに係る取組みの満足度が低くなっています。

平成 19 年で最も満足度の低かった「駅・市街地等の整備」は、平成 27 年度では大きく評価を上げているほか、「地域医療の充実」も平成 27 年度では上位 10 位内にランクが上がっています。

一方で、平成 19 年度で満足度が上位 2 位の「上下水道の整備」は、平成 27 年度ではいずれも 5 位以下であり、「住環境・都市景観の整備」も、平成 27 年度は大きくランクが下がっています。ほか、「計画的な土地利用」は、平成 27 年度では下位 2 位にランクを下げています。

◆業務改善必要度

○ H19 からランクが上がった主な項目
 ○ H19 からランクが下がった主な項目



平成 19 年度に対し、平成 27 年度は全体的に改善必要度の数値が高くなっています。

平成 19 年度では改善必要度が上位 5 位の「交通安全の推進」は、平成 27 年度ではランクが上がり、最も改善が必要とされているほか、「農林業の推進」は平成 27 年度では上位 10 位以内にランクが上がり、改善必要度が上がっています。

一方で、平成 19 年度で最も改善必要度が高かった「駅・市街地等の整備」は、現状満足度が上がったことで 8 位にランクが下がっています。そのほか、「省エネルギー・新エネルギーの推進」と「市民と行政との協働」もランクを大幅に下げており、平成 19 年度より改善されたことが伺えます。

平成 27 年度の市民意向からは、市全体では次の取組みが必要と考えられます。

【現状満足度の低い項目】

- 商業の振興，中心市街地の活性化 ▼
- 計画的な土地利用の推進 ▼
- 道路の整備 ▼
- 交通安全の推進 ▼
- 企業誘致の推進，工業の振興

【業務改善必要度の高い項目】

- 交通安全の推進 ▲
- 商業の振興，中心市街地の活性化
- 防犯対策の充実 ▲
- 道路の整備 ▲
- 企業誘致の推進，工業の振興 ▲

▲ H19 からランクが上がった項目
 ▼ H19 からランクが下がった項目

3 - 3 パブリックコメント

1) 第1回パブリックコメント

募集期間	平成28年3月15日(火)～3月28日(月)
募集結果	応募人数 5人(意見数 27件)

【主な意見】

<計画全般に係る意見>

- (コンパクトシティに関して)車だけでなく、自転車利用者、歩行者を大切に。

<都市施設の整備に係る意見>

- 各拠点をつなぐ直道路や茨城空港への直道路等の整備。

<地域資源の保全・活用や地域活性化に係る意見>

- 旧石岡・旧八郷の両地域は競合することなくそれぞれの地域資源をいかす。
- 歴史のまちならば、歴史散策路が必要。

<計画の実現に係る意見>

- 意見・提案等を、①市民に働きかけ短期に対応、②中期に対応、③隣接市町村と連携して行うもの、④県・国と協働で行うもの等に分類する。

<計画内容の周知や市民意見の扱いに係る意見>

- プラン実現に当たり、協働のまちづくり・市民憲章との整合を図るのか。

2) 第2回パブリックコメント

募集期間	平成28年12月8日(火)～12月21日(水)
募集結果	応募人数 3人(意見数 11件)

【主な意見】

<計画全般に係る意見>

- 本計画の理念に、常陸国藩の所在地であったことへの誇りと矜持を入れてほしい。
- 少子化に向けて、他のまちから高齢者も若い人も住みたくなる街を目指す。

<拠点やネットワークに係る意見>

- 災害履歴の考慮や、ネットワークコントロールが示されていない。
- コンパクト化できても、その中で生活のできるネットワークが不在。

<都市施設の整備に係る意見>

- 中心市街地のバリアフリー化はできないのではないか。

<地域資源の保全・活用や地域活性化に係る意見>

- 城南地区には、芸術系学校の誘致など大胆な計画があってもよい。
- 茨城空港はこの計画でよいのか。
- 目に見える形での歴史遺産の活用策(常陸国府跡、常陸国分尼寺跡など)。
- 国道6号バイパス沿道に歴史資源を活用した道の駅の設置。
- 自然をいかした市民空間の創出や、樹林地の適切な維持管理。

<計画内容の周知や市民意見の扱いに係る意見>

- 本計画に一般市民の意見が反映されているのか。

3 - 4 地区別懇談会

1) 第1回地区別懇談会

開催日時	平成28年3月8日(火)～3月18日(月)
開催地区	市内8地区(石岡/府中/国府/城南/柿岡/有明/園部/八郷南)

【主な意見】

＜現行計画の検証＞

- 現在のマスタープランに対する検証結果を説明してほしい。(城南/府中/園部)

＜人口減少への対応, コンパクトシティ関連＞

- コンパクトの意味が分からない。補足を加えるべき。
- 人口減少に伴う市全体の空き家対策。
- コンパクトなまちづくりは商業施設だけでなく、医療や消防、行政施設等も必要。
- 駅周辺は住宅を誘導し、駅から離れた地域は農業主体とするなど、見直してもいいのではないか。
- 園部地区も高齢化が進み、買い物や通院に不自由している。
- 恋瀬小学校周辺の生活拠点地区の集約化、道路とバス路線の円滑な運行。

＜道路・交通＞

- 北関東道の笠間西ICから園部地区に伸びる県道が混雑していて、今後交通量の増加や企業誘致なども考えられる。
- 高齢者のための便利で有効な公共交通手段が必要である。

＜地域資源の活用＞

- 自然や歴史資源を交流人口増加の資源としていかし、整備計画に落とし込む。
- ふるさと学習や地域活動がうまくできるような環境を作ってほしい。
- 点として存在している観光資源を有効に結んで有効に案内できると良い。

＜自然環境の保全や維持管理＞

- 耕作放棄地に太陽光発電が乱立されており、農家景観の保護が考えられないか。
- 山林の復活、自然保護のため、地域活動ができるような環境を作ってほしい。
- 田園風景の保全しつつ生計を立てられる農業を行うための行政のサポート。
- 地域でもっている山について、地域で守れるように、行政としても検討してほしい。

＜近隣市町村との連携＞

- 瓦会・恋瀬・園部地区は、小美玉市や笠間市に隣接しているため、将来都市像のなかに「近隣市町村との連携」を追加してほしい。

＜計画の実現化＞

- マスタープランが手広すぎるため、優先順位を付けて予算を重点配分してはどうか。
- 重点地区を設定して整備を行い、人を集め活性化を行うのも一案である。
- 計画を実行するための具体的な内容を示して欲しい。
- 目標年次と内容を明確に示してもらえれば、意見交換もしやすい。



2) 第2回地区別懇談会

開催日時	平成28年11月9日(水)～11月25日(金)
開催地区	市内8地区(石岡/府中/国府/城南/柿岡/有明/園部/八郷南)

【主な意見】

＜コンパクトシティ＞

- インフラ集約の裏付けとなる数字や数値目標の明確化が必要。
- 八郷地区には公民館が多くあり、集約について考える必要がある。

＜人口減少・高齢化＞

- どのようにコミュニティを高齢化から守っていくかの対策が必要。
- 若者に残ってもらう、呼び込むような取組みの検討が必要。
- 朝日トンネルが出来た事は活性化に繋がる。

＜土地利用・法規制＞

- 市が所有する図書館の脇にある空き地の有効活用が必要。
- 恋瀬地区は家が建てにくい農振地域が多すぎるため、住民が地区に残りやすいよう、広い土地をいかした住宅立地を可能とする農振地域の規制を見直してほしい。
- 園部地区の人や物は常磐線方面に流れているので、線引きの見直しや法規制の対策の検討が必要。
- 家が建てられない土砂災害警戒区域が気になっている。

＜道路・交通＞

- 主要事業としての道祖神トンネルの位置付けが必要。
- 八郷地区の常磐道へのアクセス性の向上が必要。
- 八郷地区の主要地方道を、運転しやすく危険のない優しい道にしてほしい。
- 幹線道路を通るデマンドではない大型バスを運行してほしい。
- 小美玉石岡インターチェンジと八郷地区は近いので、このアクセス道路を良くする。

＜地域資源の保全・活用＞

- 国分寺を観光拠点とし、地域資源等の活用及び周辺整備を行う。
- 筑波山、霞ヶ浦近辺のジオパーク認定をいかした整備および周知が望まれる。
- 舟塚山古墳を観光地とするのであれば、周辺の開発を有効活用できるような施策も必要。
- 駐車場やトイレの整備等、来やすい環境を整えれば、霞ヶ浦の桜堤と合わせて高浜地区の観光がいきる。



4 石岡市都市計画マスタープランの策定経緯

諮問書



石岡市諮問都第1号

平成27年8月18日

石岡市都市計画審議会

会長 北郷新平様

石岡市長 今泉文彦



石岡市都市計画マスタープランの策定について

現在石岡市においては、急激な人口減少や少子高齢化、中心市街地の衰退といった様々な課題を抱えており、従来の都市構造を見直す時期に来ています。

また、東日本大震災などによる被害を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強いまちづくりも必要となっています。

石岡市の総合計画で示された将来像「誰もがいきいきと暮らし輝くまち いしおか」の実現を目指して、防災機能が高い安全・安心なまちづくりを進めるとともに、中心市街地をはじめとした特色ある地域拠点を育て、地域同士が交流・連携したコンパクトで活力あるまちづくりを進めるために、石岡市都市計画審議会条例（平成17年石岡市条例第151号）第2条の規定に基づき、石岡市都市計画マスタープランの策定について諮問します。

答申書



石 都 審 第 3 号

平成29年3月22日

石岡市長 今 泉 文 彦 殿

石岡市都市計画審議会

会長 北 郷 新



石岡市都市計画マスタープランの策定について（答申）

平成27年8月18日付け石岡市諮問都第1号で諮問のあったことにつきましては、下記の意見を付して原案のとおり答申します。

記

石岡市においては、人口減少・少子高齢化の進行予測や自然災害の発生など、市を取り巻く環境の変化に対応したまちづくりが求められています。そのため、市内各地区での生活拠点づくり、拠点をつなぐ公共交通ネットワークの構築、効果的な都市基盤整備、防災まちづくりを進めるなど、市民が安心して生活できるまちの実現を望みます。

また、石岡市では、これまで石岡地域と八郷地域でそれぞれの特性に応じたまちづくりが進められてきました。性質の異なる二つの地域性を市の個性と捉え、今後も各地域の個性を最大限にいかしたまちづくりを望みます。特に、石岡市には、古代から受け継がれる常陸国衙跡、常陸国分寺・国分尼寺跡等の貴重な遺跡、筑波山や霞ヶ浦、恋瀬川に代表される豊かな水と緑、その自然環境と農村集落が織りなす美しい里山景観があります。これらの資源については次世代に継承するとともに、都市の魅力向上や交流人口の増加に向けてより一層活用されることを望みます。

さらに、マスタープランの実効性を高めるために、内容を市民に広く周知し、市民との協働により実行されるとともに、的確な進行管理や社会情勢の変化に応じた見直しが行われることを望みます。

策定の経緯

平成 27 年度

年 月 日	検討内容等
平成 27 年 8 月 18 日	平成 27 年度 第 1 回 石岡市都市計画審議会 ・都市計画マスタープランについて（諮問）
平成 27 年 11 月 6 日 ～20 日	石岡市都市計画マスタープラン策定のための市民アンケート調査
平成 27 年 12 月 22 日	平成 27 年度 第 2 回 石岡市都市計画審議会 ・全体構想（素案）について
平成 28 年 1 月 6 日	第 1 回石岡市都市計画マスタープラン策定委員会 ・全体構想（素案）について
平成 28 年 3 月 8 日 ～18 日	第 1 回地区別懇談会 （石岡，府中，城南，国府，園部，有明，柿岡，八郷南） ・全体構想（素案），地区別構想（素案）について
平成 28 年 3 月 15 日 ～28 日	第 1 回パブリックコメントの実施 ・全体構想（素案）について

平成 28 年度

年 月 日	検討内容等
平成 28 年 8 月 8 日	平成 28 年度 第 1 回 石岡市都市計画審議会 ・平成 27 年度中間報告書について ・全体構想（素案）に対する住民意見について
平成 28 年 8 月 22 日	第 1 回石岡市都市計画マスタープラン策定委員会 ・全体構想（素案）について ・全体構想（素案）に対する住民意見について
平成 28 年 11 月 1 日	平成 28 年度 第 2 回 石岡市都市計画審議会 ・地区別構想（素案）について ・実現化方策（素案）について
平成 28 年 11 月 9 日 ～25 日	第 2 回地区別懇談会 （府中，石岡，国府，城南，園部，有明，八郷南，柿岡） ・計画（素案）について
平成 28 年 12 月 8 日 ～21 日	第 2 回パブリックコメントの実施 ・計画（素案）について
平成 28 年 12 月 28 日	第 2 回石岡市都市計画マスタープラン策定委員会 ・計画（素案）について
平成 29 年 1 月 24 日	平成 28 年度 第 3 回 石岡市都市計画審議会 ・計画（素案）について ・地区別懇談会及びパブリックコメントの主な意見と対応方針
平成 29 年 3 月 17 日	第 3 回石岡市都市計画マスタープラン策定委員会 ・都市計画マスタープラン（案）について
平成 29 年 3 月 22 日	平成 28 年度 第 4 回 石岡市都市計画審議会 ・都市計画マスタープランについて（答申）

石岡市都市計画審議会委員名簿

区 分	氏 名	備 考
学識経験者	会 長 北 郷 新 平	会社顧問
	副会長 大 澤 義 明	筑波大学 教授
	星 野 学	弁護士
	石 井 儀 光	建築研究所 主任研究員
	山 本 幸 子	筑波大学 助教
市議会議員	塚 谷 重 市	市議会議員
	岡 野 孝 男	市議会議員
	関 口 忠 男	市議会議員
	島 田 久 雄	市議会議員
関係行政機関	伊 藤 敦 史	茨城県土浦土木事務所長
	坂 井 和 美 (石 井 仁)	茨城県県南農林事務所長
	小 森 正 彦 (長 塚 昭 弘)	茨城県石岡警察署長
一般市民	長谷川 清	
	神 生 賢 一	
	菊 地 清	
	高野内 明	
	足 立 光 男	
	野 口 生 也	
	三 輪 文 夫	
	櫻 井 弘 美	
	森 田 裕 子	

()内は前任者を示す。

石岡市都市計画マスタープラン策定委員会委員名簿

職	氏 名	備 考
副 市 長	松 隈 健 一	委員長
市 長 公 室 長	佐々木 敏 夫	
総 務 部 長	久保田 克 己	
財 務 部 長	鈴 木 幸 治	
財 務 部 理 事	下河邊 卓 美	
生 活 環 境 部 長	横 田 克 明 (立 川 芳 男)	
保 健 福 祉 部 長	武 熊 俊 夫	
経 済 部 長	前 沢 洋 一	
経 済 部 理 事	真 家 忠	
都 市 建 設 部 長	福 田 嘉 夫	(委員長代理)
教 育 部 長	宮 本 秀 男	
議 会 事 務 局 長	菊 地 宏 則	
八 郷 総 合 支 所 長	小松崎 隆 雄	
会 計 管 理 者	加 藤 乃 利 明	
監 査 委 員 事 務 局 長	古 内 勝 人 (大 関 敏 文)	
農 業 委 員 会 事 務 局 長	嶋 田 行 正	
消 防 長	小松崎 政 次 (色 川 利 男)	

()内は前任者を示す。

表紙の写真

- ① 朝日トンネル
- ② 八郷地域の眺め
- ③ 常陸國總社宮例大祭（石岡のおまつり）
- ④ 石岡地域の中心市街地の看板建築
- ⑤ 空港バス発着広場・石岡駅東西自由通路
- ⑥ 八郷地域の茅葺き民家
- ⑦ 染物屋を活用した観光施設「まち蔵藍」
- ⑧ 茨城県フラワーパーク



自然・歴史が
息づく
コンパクトシティ
いしおか



裏表紙の写真 恋瀬川と筑波山





石岡市都市計画マスタープラン

ISHIOKA