

令和4年度 第1回石岡市都市計画審議会

今後の都市計画の変更案件について（報告）

- ①石岡市立地適正化計画見直しについて
- ②複合文化施設建設に係る都市計画変更について

令和4年8月2日（火）

1.石岡市立地適正化計画の概要

■計画の目的や期間

・目的

- ①商業、医療、福祉等の民間施設を含めた生活サービス機能や居住等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを目指します。
- ②全国的な人口減少や超高齢化社会への対応、限られた財政状況での都市施設の効果的・効率的な維持管理、培われてきた地域コミュニティの維持が可能となるまちづくりを目指します。

・策定日

平成31年3月（令和元年6月運用開始）

・計画期間

2019年度から2038年度

・計画対象区域

石岡都市計画区域、八郷都市計画区域



1.石岡市立地適正化計画の概要

■都市づくりの基本方針

都市部と田園空間との連携・機能分担により、魅力ある居住地として選ばれる一体的なまちづくり

【拠点設定】

- ・中心拠点：中心市街地の活性化に資する賑わいの創出を図る拠点
- ・地域拠点：地域の特性に応じた地域の魅力向上を図る拠点
- ・コミュニティ拠点：周辺集落のコミュニティを支える拠点

■将来都市構造の実現に向けた誘導方針

【都市機能の方針】

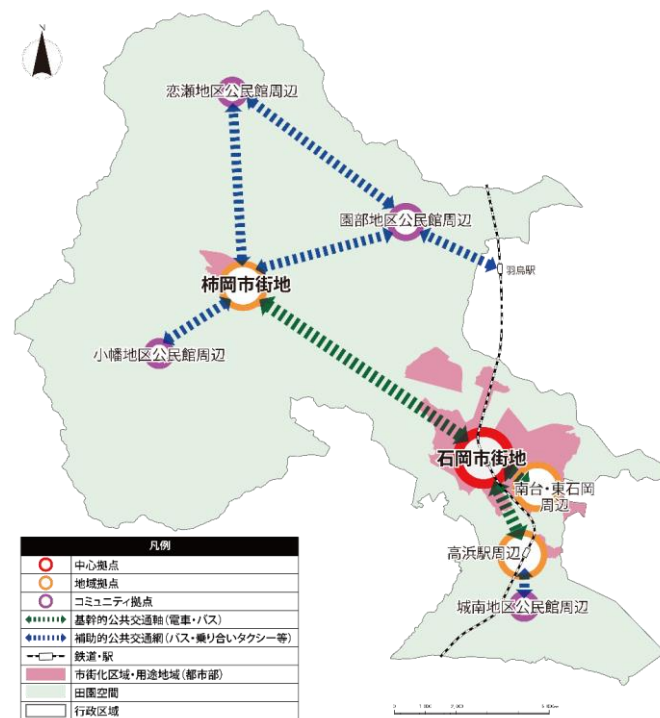
地域特性に応じた都市機能施設の維持・誘導による拠点性の向上

【居住の方針】

多様な居住ニーズに対応した良好な居住環境の維持・充実

【公共交通の方針】

都市機能施設の連携・機能分担を支える公共交通等の維持・充実



図：立地適正化計画における将来都市構造図

1.石岡市立地適正化計画の概要

■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、子育て、商業等の都市機能施設を中心拠点や地域拠点に誘導・集積することにより、これらの施設の効率的で持続的な提供を図る区域

【中心拠点】

・石岡市街地

⇒石岡駅を中心に、中心市街地活性化基本計画の区域を含み設定

【地域拠点】

・柿岡市街地：八郷総合支所を中心に設定

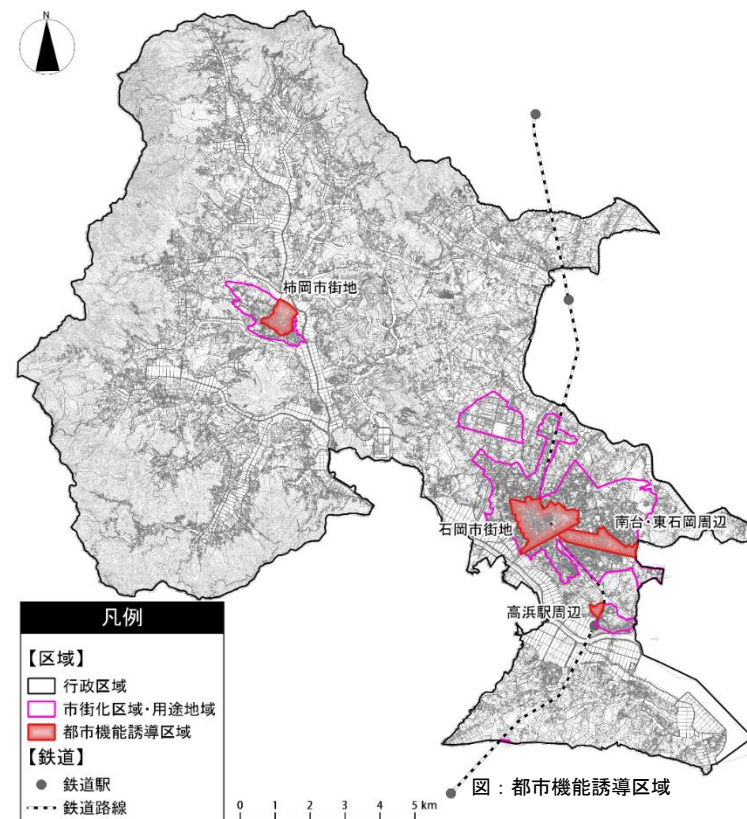
⇒八郷総合支所の最寄りのバス停を中心に、八郷総合支所を含み設定

・高浜駅周辺：高浜駅を中心に設定

⇒高浜駅を中心に新規誘導する都市機能施設の種地「城南中学校跡地」を含み設定

・南台・東石岡周辺：各BRT駅を中心に設定

⇒複数のBRTの駅を中心に、BRT北側にある国道355号を含み設定



1.石岡市立地適正化計画の概要

■誘導施設

誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な施設

・石岡市街地

⇒多様な都市機能施設の集積、商業の中心地として、にぎわいの創出や拠点性の向上を図る

・柿岡市街地

⇒八郷地域の中心として、自然観環境の特性を生かすとともに、拠点性向上に資する都市機能施設の誘導を図る

・高浜駅周辺

⇒高浜駅を中心として、公共交通の利便性が高く、拠点性向上に資する都市機能施設の誘導を図る

・南台・東石岡周辺

⇒BRTの利用者も多く、若者世代の転居・転入が多く居住地の中心として、都市機能施設の誘導を図る

| 都市機能 | 施設 | 都市機能誘導区域 | | | |
|------|-------------|----------|-------|-------|----------|
| | | 石岡市街地 | 柿岡市街地 | 高浜駅周辺 | 南台・東石岡周辺 |
| 医療機能 | 病院 | ● | ● | ● | ● |
| 福祉機能 | 通所型施設 | □ | ■ | ■ | ■ |
| | 訪問型施設 | □ | ■ | ■ | □ |
| | 小規模多機能施設 | □ | □ | ■ | ■ |
| 保育機能 | 保育所 | □ | ■ | ■ | ■ |
| | 幼稚園 | ■ | ■ | ■ | ■ |
| | 認定こども園 | □ | □ | ■ | ■ |
| | 児童館・児童センター | ■ | - | - | ■ |
| | 地域子育て支援センター | □ | - | - | - |
| 文化機能 | 市民会館 | ■ | - | - | - |
| | 公共公民館 | □ | □ | - | □ |
| | 図書館・図書室 | □ | □ | - | □ |
| | 博物館・郷土館 | ■ | - | ■ | - |
| | スポーツ施設 | □ | - | - | ■ |
| 商業機能 | スーパーマーケット | ○ | ○ | ● | ○ |
| 行政機能 | 市役所 | □ | - | - | - |
| | 支所・出張所 | - | □ | - | - |

凡例

○：誘導施設に設定（集約・充実することが望まれる施設，既存維持型※1）

●：誘導施設に設定（集約・充実することが望まれる施設，新規誘導型※2）

□：誘導施設に設定（目指すべき拠点の形成に資する施設，既存維持型）

■：誘導施設に設定（目指すべき拠点の形成に資する施設，新規誘導型）

-：誘導施設への設定なし

※1現在，区域内に立地しており，施設の維持・充実に努める

※2現在，区域内に立地しておらず，新規に誘導する

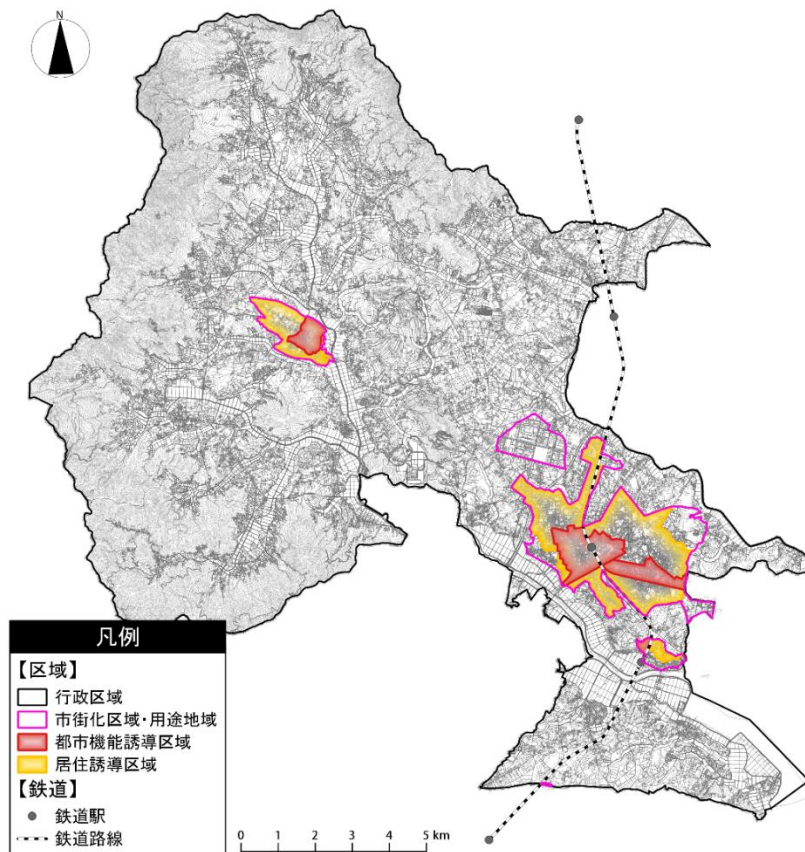
1.石岡市立地適正化計画の概要

■ 居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域



居住誘導区域は市街化区域内・用途地域内に設定しており、浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、用途地域の工業専用地域、工業地域を除外しています。



1.石岡市立地適正化計画の概要

■ 主な誘導施策

立地適正化計画における将来都市構造の実現に向けた誘導方針に基づき、都市機能誘導、居住誘導、公共交通の誘導施策を次のとおり定めています。

| | |
|--------|---|
| 都市機能誘導 | <ul style="list-style-type: none">・ 複合文化施設整備事業の推進・ 総合的な子育て支援施設の設置・ 八郷総合支所の有効活用 等 |
| 居住誘導 | <ul style="list-style-type: none">・ 交通や生活利便性の高いまちなかへの居住・住替え促進・ 関係団体との連携によるBRT沿線まちづくりの検討・ 区域指定制度の適切な運用 等 |
| 公共交通 | <ul style="list-style-type: none">・ 地域公共交通網形成計画に基づく公共交通の再編や乗継拠点の整備・ 集落間や拠点間をネットワークする交通手段の充実・ 自転車の利用環境の向上や観光振興への活用 等 |

1.石岡市立地適正化計画の概要

■ 主な目標値

都市づくりの基本方針、将来都市構造、誘導施策などを踏まえ、本計画に基づくまちづくりの効果を評価する目標値（定量的指標）及び目標値の達成により期待される効果は、次のとおりです。

| | 目標指標 施策の展開による直接的な効果 | | 効果指標 「目標指標」の達成により期待される効果 | |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | 都市機能誘導に係る主な指標 | ■ 都市機能誘導区域内における誘導施設の割合の増加 | | ■ 市内鉄道駅（石岡駅・高浜駅）の1日平均乗客数の維持 |
| 基準値 2018(H30)年度 | | 目標値 2038年度 | 基準値 2017(H29)年度 | 目標値 2038年度 |
| 19.00% | | 20.00% | 6,821人 | 6,821人 |
| 居住誘導に係る指標 | ■ 居住誘導区域内の人口密度の維持 | | ■ 年間の社会増減数の増加 | |
| | 基準値 2015(H27)年度 | 目標値 2038年度 | 基準値 2016(H28)年度 | 目標値 2038年度 |
| | 25.9人/ha | 25.9人/ha | -261人 | 0人 |
| 公共交通に係る主な指標 | ■ 中心拠点と南台・東石岡（地域拠点）を結ぶBRT路線の平日運行本数の維持 | | ■ 市民満足度調査における公共交通に対する満足度（評価点）の増加 | |
| | 基準値 2018(H30)年度 | 目標値 2023年度 | 基準値 2018(H30)年度 | 目標値 2023年度 |
| | 94本/日 | 94本/日 | 2.71 [*] | 3.00 [*] |

2.計画の見直しについて

■見直しの背景

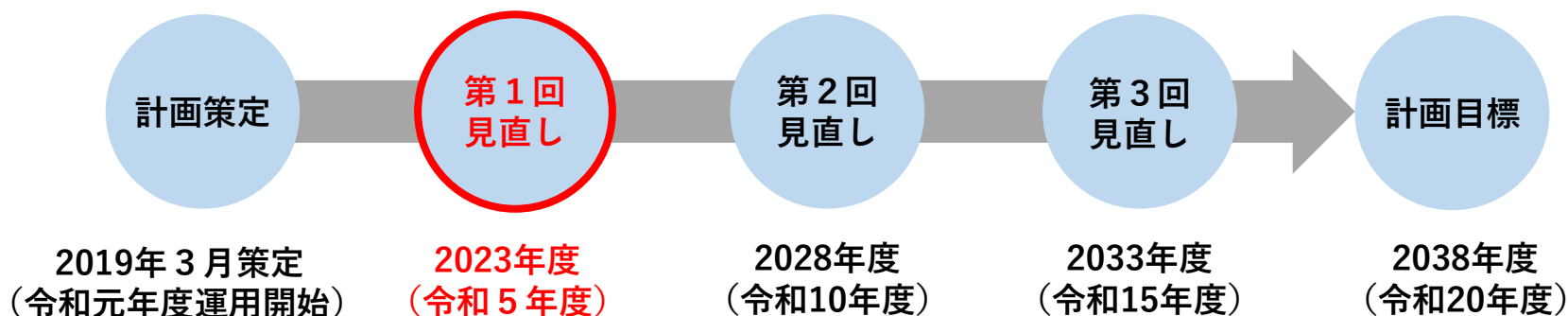
- ①「立地適正化計画」を策定した場合、概ね5年毎に施策の実施状況について、分析及び評価を実施する必要があります。
- ②全国的に水災害が頻発・激甚化、国は防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが必要として、令和2年6月に都市再生特別措置法の一部改正が行われ、本計画に必要な記載項目として*「**防災指針**」が追加されました。
計画策定時点から、浸水想定区域の変更などハザードエリアの変更も生じているため、今回の見直しに合わせて、防災指針の追加等を行います。

※防災指針とは、「立地適正化計画」で位置付けた居住誘導区域内において、防災対策・安全確保等の指針を定めるものです。

2.計画の見直しについて

■立地適正化計画の進行管理について

計画期間：2019年度から2038年まで

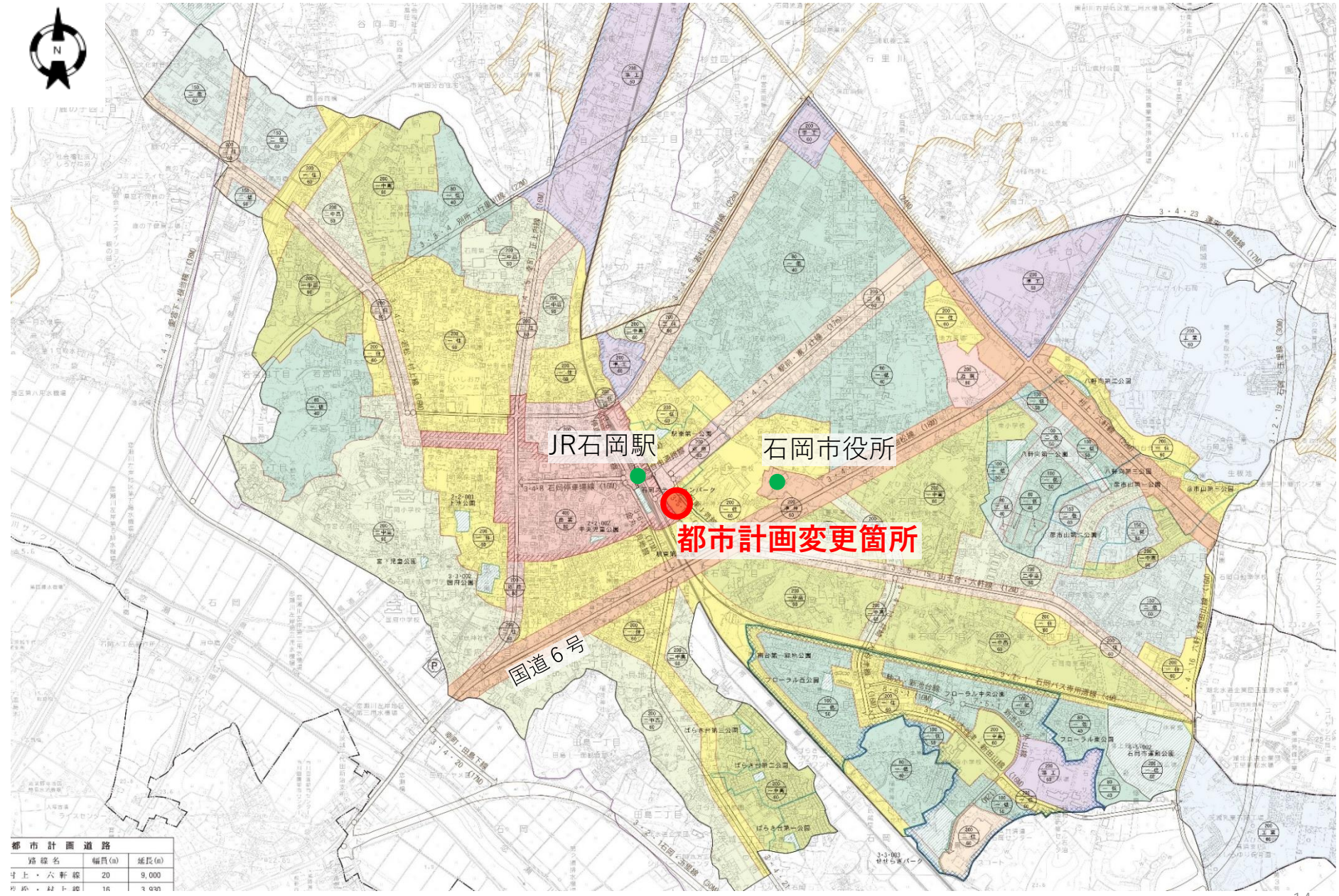


3. 今回の見直しスケジュール

石岡市立地適正化計画 改定スケジュール

| | | 令和5年度 | | | | | | | | | | 令和6年度 |
|---|-----------|-------|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|-------|
| | | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 |
| 1 | 改定内容の検討 | | | | | | | | | | | |
| 2 | パブリックコメント | | | | | | | | | | | |
| 3 | 都市計画審議会 | | | | ● | | | | | ● | | |
| 4 | 公表 | | | | | | | | | | | |

都市計画の変更位置図



JR石岡駅

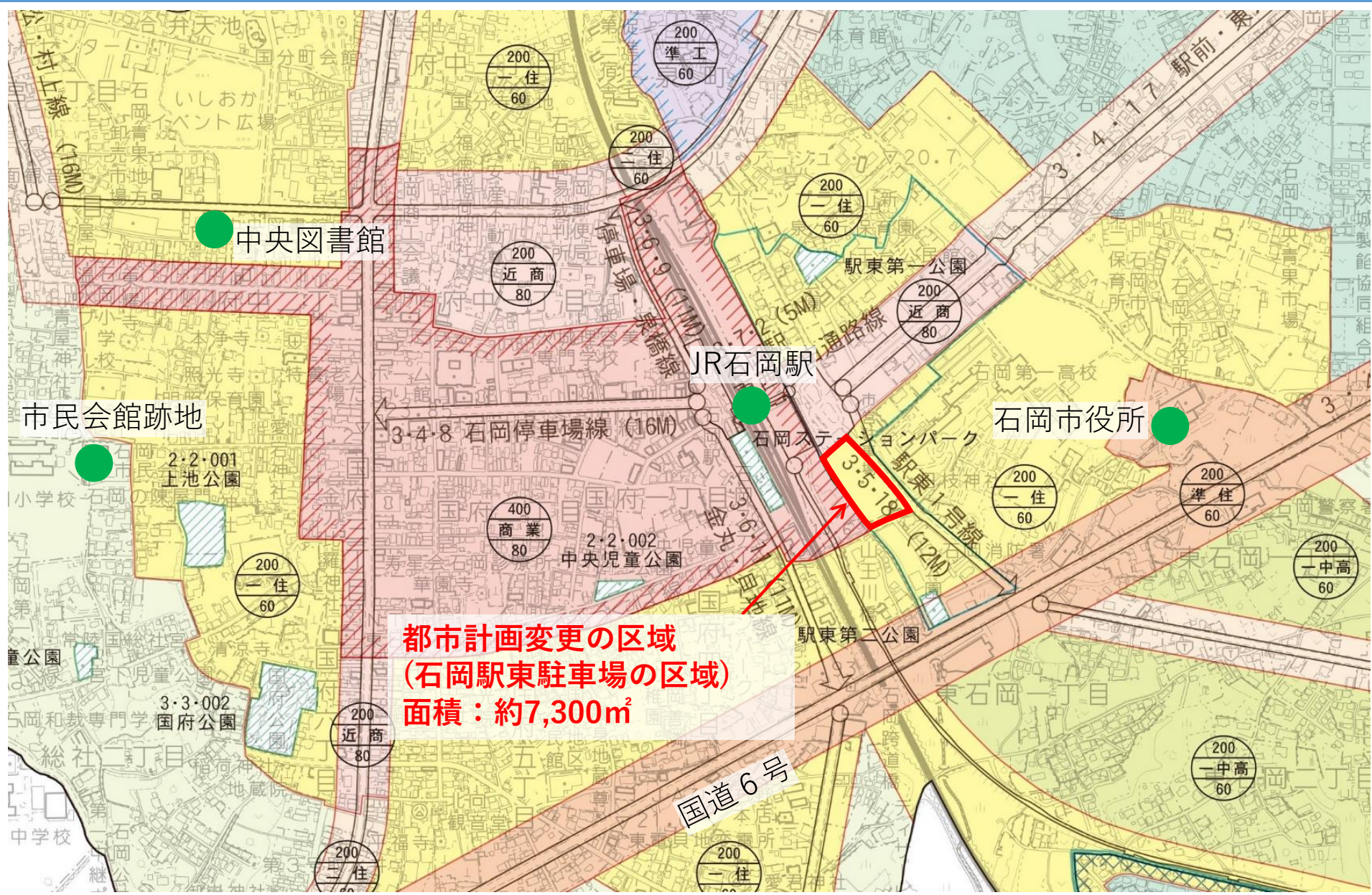
石岡市役所

都市計画変更箇所

国道6号

| 都市計画道路 | | |
|--------|-------|-------|
| 路線名 | 幅員(m) | 延長(m) |
| 寸上・六軒線 | 20 | 9,000 |
| 砂原・北下線 | 16 | 3,000 |

変更区域



中央図書館

市民会館跡地

JR石岡駅

石岡市役所

都市計画変更の区域
(石岡駅東駐車場の区域)
面積：約7,300㎡

国道6号

変更内容(予定)

現在、石岡駅東駐車場の区域において、複合文化施設の建設が予定されています。

そのため、本区域における「用途地域の変更」及び「駐車場の変更」を行うものです。

【都市計画用途地域の変更】

「第1種住居地域」を「近隣商業地域」に変更
(変更区域面積：約7,300㎡)

【都市計画駐車場の変更】

都市計画施設として決定されている石岡駅東駐車場について、「都市計画上の廃止」手続きを行います。

複合文化施設の機能

複合文化施設は、次のような施設・機能により構成されます。

| 施設名 | 概要 |
|------------------------------------|---|
| 市民ホール 大ホール、多目的ホール | 大ホールは1,050席、多目的ホールは100名程度収容可能な広さ |
| 図書館 | 2,300㎡程度。郷土資料（文献）等を展示するスペースのほか、学習スペースも設置 |
| 子どもの遊び場 親子のふれあいスペース | 幅広い年齢層が利用できるよう、柔軟性を備えた設備や機能を有し、多彩な遊びが提供できる場とします。相談機能を併設 |
| 市民活動スペース (会議室、和室、調理室等含む) | 多彩な活動を行える場として、会議室（大・中・小）、和室、調理室を整備 |
| デジタル情報発信スペース | 大型モニターを設置し、市の魅力（観光、文化・芸術等）の情報発信拠点として整備 |
| フリー活動スペース | インターネットを使えるWi-Fi環境を備えたスペース |
| ふるさと情報コーナー | 市民向け情報や観光情報のほか、情報発信ボードを設置し、市民活動団体等の活動状況の報告等ができる場所 |
| 市民休憩・交流スペース | 気軽に休憩や打合せができるスペース |

用途地域の変更案について

複合文化施設の機能として予定されている「市民ホール」が建築可能な範囲まで用途地域を緩和します。（「第1種住居地域」を「近隣商業地域」に変更）

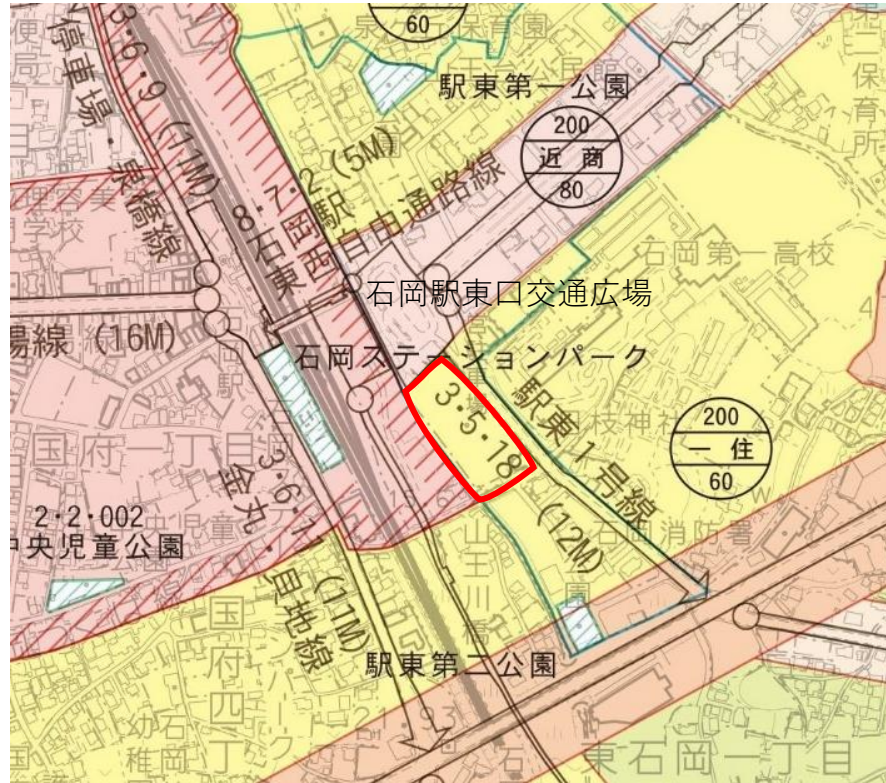
変更前

変更後

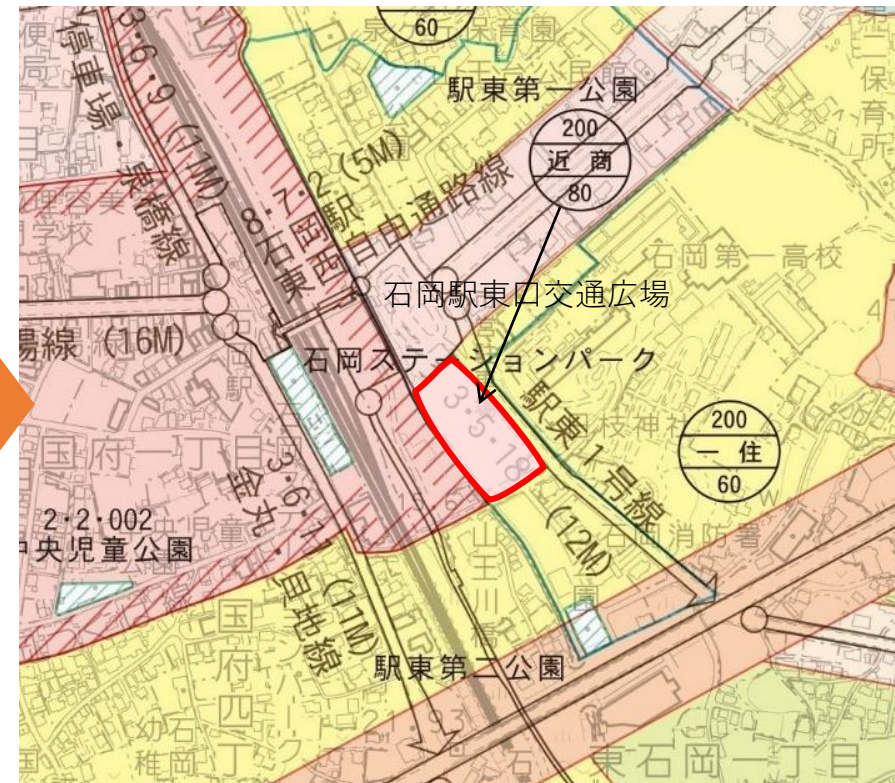
| 建築できる建築物の種類 | 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%) | 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率200%) |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 住宅 | ○ | ○ |
| 店舗・事務所 | ○ (3,000㎡まで) | ○ |
| ホテル・旅館 | ○ (3,000㎡まで) | ○ |
| スポーツ施設 | ○ (3,000㎡まで) | ○ |
| カラオケボックス・パチンコ屋・映画館等 | × | ○ |
| 劇場（市民ホールに該当） | × | ○ |
| 学校・図書館 | ○ | ○ |
| 病院 | ○ | ○ |
| 老人ホーム | ○ | ○ |
| 工場 | ○ (危険性が非常に少ないもの、50㎡以下) | ○ (危険性が少ないもの、150㎡以下) |

用途地域の変更案について

変更前

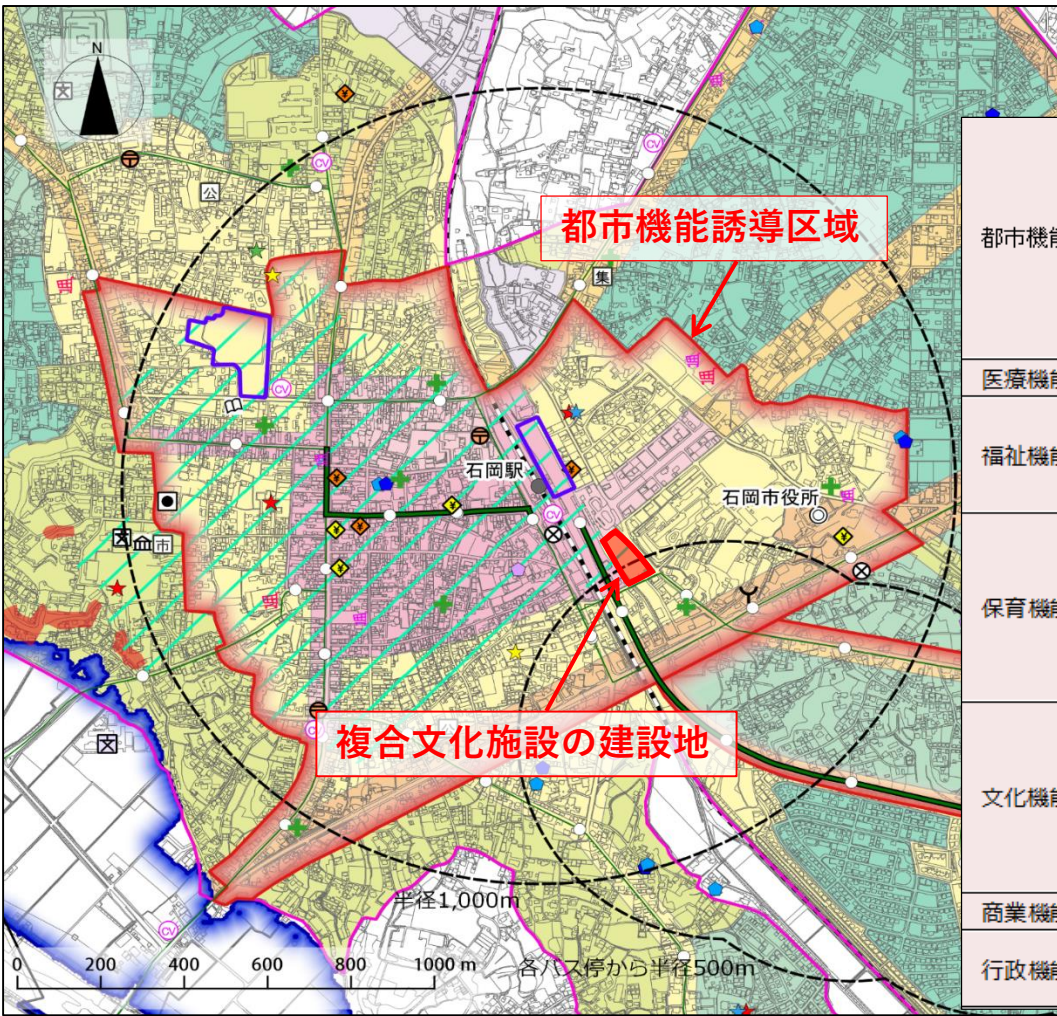


変更後



「第1種住居地域」を「近隣商業地域」に変更することで、現在予定している複合文化施設の建築が可能となります。

上位計画(立地適正化計画)との整合



表：都市機能誘導区域別の誘導施設

| 都市機能 | 施設 | 都市機能誘導区域 | | | |
|------|-------------|----------|-------|-------|----------|
| | | 石岡市街地 | 柿岡市街地 | 高浜駅周辺 | 南台・東石岡周辺 |
| 医療機能 | 病院 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 福祉機能 | 通所型施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 訪問型施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 小規模多機能施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 保育機能 | 保育所 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 幼稚園 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 認定こども園 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 児童館・児童センター | ○ | - | - | ○ |
| 文化機能 | 地域子育て支援センター | ○ | - | - | - |
| | 市民会館 | ○ | - | - | - |
| | 公共公民館 | ○ | ○ | - | ○ |
| | 図書館・図書室 | ○ | ○ | - | ○ |
| | 博物館・郷土館 | ○ | - | ○ | - |
| 商業機能 | スポーツ施設 | ○ | - | - | ○ |
| | スーパーマーケット | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 行政機能 | 市役所 | ○ | - | - | - |
| | 支所・出張所 | - | ○ | - | - |

図：都市機能誘導区域（石岡市街地）

複合文化施設の建設地は、都市機能誘導区域（石岡市街地）内に位置します。計画では、本区域内に市民会館や図書館の立地誘導を図ることになっています。

都市計画変更スケジュール(予定)

| 実施内容 | | 令和4年度 | | | | | 令和5年度 | | | | | |
|------|-------------|-------|-----|----|----|----|-------|----|----|----|----|----|
| | | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 |
| 1 | 都市計画の変更図書作成 | ■ | | | | | | | | | | |
| 2 | 県下協議 | | | | ■ | | | | | | | |
| 3 | 住民説明会 | | | | | | ■ | | | | | |
| 4 | 公聴会 | | | | | | | ■ | | | | |
| 5 | 県事前協議 | | | | | | | | ■ | | | |
| 6 | 都市計画の案の縦覧 | | | | | | | | | ■ | | |
| 7 | 都市計画審議会（諮問） | | | | | | | | | | ■ | |
| 8 | 県本協議 | | | | | | | | | | ■ | |
| 9 | 都市計画決定（告示） | | | | | | | | | | | ■ |

複合文化施設整備事業について (参考)

1 背景と目的

(1) 背景

①旧市民会館の閉館

⇒文化芸術に触れる機会や、活動を行う人と観る人の交流の場がなくなる

②公共施設の老朽化

⇒昭和40年～50年代に建設された公共施設の更新

③多様化する市民ニーズや社会環境変化への対応

⇒人口減少、少子高齢化、コミュニティの希薄化



◎市民の芸術文化の取り組みを効果的、かつ継続的に進めていくための活動拠点となる施設

◎社会環境の変化に対応した施設

◎市民が利用しやすく、親しみやすい施設

1 背景と目的

(2) これまでの経緯

| | |
|---------|---|
| 令和2年3月 | 旧市民会館の閉館 |
| 令和2年4月 | 庁内における検討開始 チームの設置 (関係部局によるプロジェクト) |
| 令和2年10月 | 基礎調査業務委託 |
| 令和2年11月 | 団体利用者アンケート ワークショップ |
| 令和3年5月 | プレサウンディング調査 |
| 令和4年5月 | 市民アンケート調査 |

2 整備基本計画の策定

石岡市複合文化施設整備基本計画の策定

複合文化施設整備の基本事項等を定めた「石岡市複合文化施設整備基本計画」（案）を策定しました。

整備基本計画

- 複合文化施設整備の位置づけ
- 建設予定地
- 基本コンセプト
 - ・複合文化施設の施設構成
- 運営方針
- 事業手法
- 概算事業費
- 事業スケジュール



【今後のスケジュール】

議会と協議を重ね、9月中の確定を目指します。

3 位置づけ

(1) 文化施設としての位置づけ

・石岡市文化芸術推進基本計画

《基本方針》

伝承と創造で未来につなぐ

～伝える人と受け継ぐ人 創る人と観る人 そして新たな出会いの中で～

・石岡市文化芸術推進条例

《目的》

文化芸術の基本理念などを行政と市民、文化芸術団体等が共通理解を図り、多様な主体によるまちづくりを目指す。

(2) 各種計画における複合文化施設の位置づけ

・石岡市総合計画基本計画

政策目標 7 産業・経済 — 基本施策 2 産業・経済 中心市街地の活性化

政策目標 8 地域・文化 — 基本施策 3 文化・芸術 文化・芸術の推進

「複合文化施設の整備」

・石岡市立地適正化計画（平成31年3月）

都市機能誘導に係る施策

地域特性に応じた都市機能施設の維持・誘導による拠点性の向上

「複合文化施設整備事業の推進」

4 複合化について

(1) 複合化する背景

石岡市公共施設等総合管理計画 (平成29年3月策定)

基本方針 (抜粋)

②施設保有量の最適化

これまでの一施設一機能を前提とした「施設重視」の発想から、施設の多機能化や集約化等を検討する「機能重視」の発想へと転換し、施設保有量の最適化を図る。



閉館した旧市民会館と施設老朽化が進む市立中央図書館を複合化し、この2つの機能を核とした複合文化施設を整備します。

5 複合化について

(2) 複合化することで期待される効果

1 施設機能の向上

【例】 トイレ、階段、廊下等を複数施設で共用することにより、新たなスペースを創出 等

2 利便性の向上・施設間の相乗効果

【例】 ホールでのイベントへ参加するとともに、待ち時間で図書館を利用する 等
→図書館にすれば、新たな利用者開拓につながる

3 施設更新費用等の縮減

【例】

市民会館、図書館をそれぞれ
改築する場合の整備費用

>

複合化した上での整備費

5 複合化について

【事例】 土佐市複合文化施設



●主要用途

市民図書館、地域交流センター、観光交流センター、社会福祉協議会、商工会
(舞台・ホール、大会議室、多目的室、工作室、調理室、和室、茶室)

●敷地面積

3,799.63平方メートル

●建物

地下1階、地上3階建て
延床面積 10,857.22平方メートル

6 建設予定地

JR石岡駅東側に位置する市有地である、鹿島鉄道跡地と市営駅東駐車場として使用している敷地を合わせた「駅東地区」

●鹿島鉄道跡地

敷地面積 約7,736平方メートル

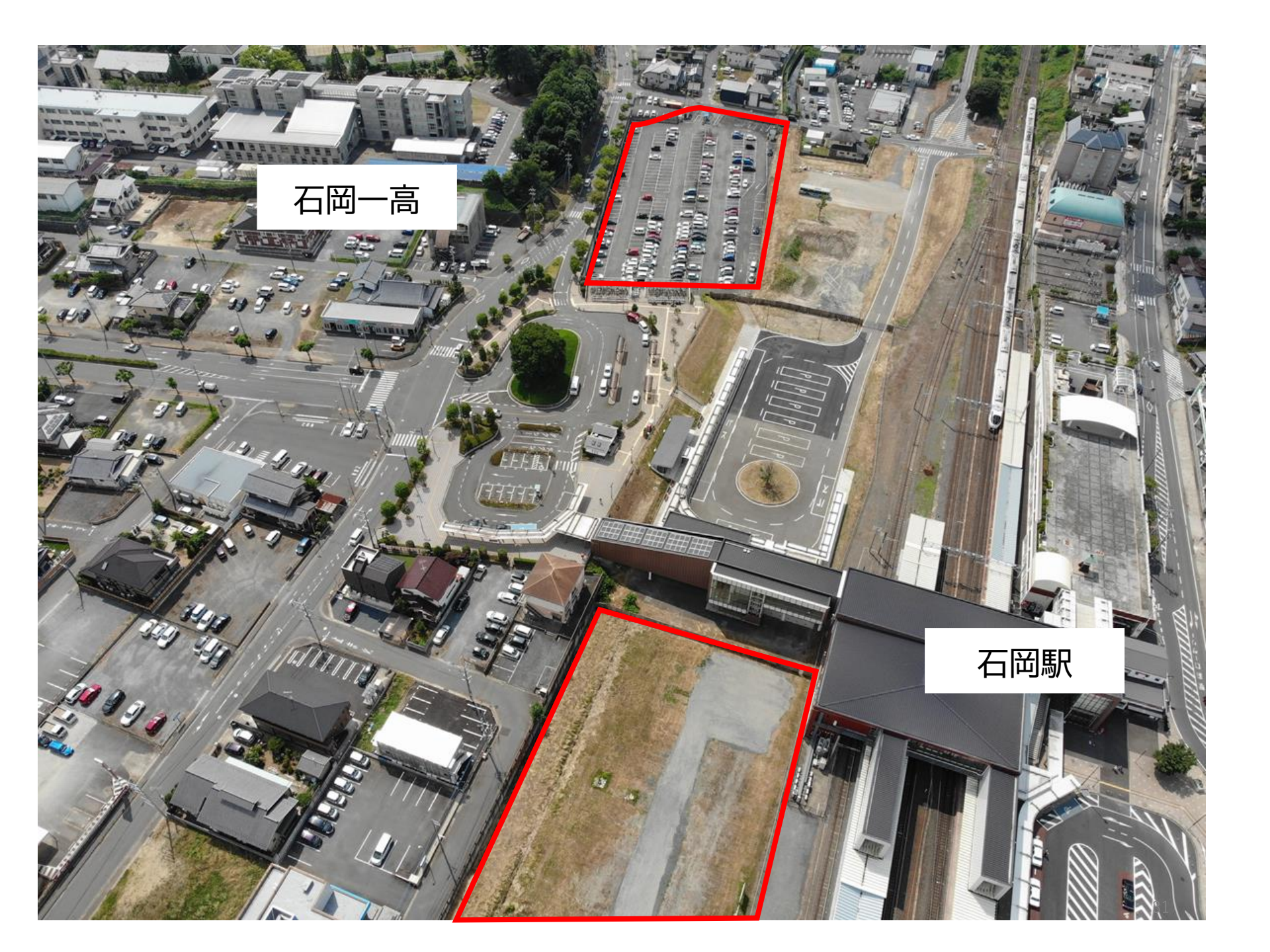


●駅東駐車場

敷地面積 約6,900平方メートル



2つの土地（合わせて約14,600平方メートル）を利用して施設及び駐車場を整備する計画となっています。



石岡一高

石岡駅

感動を、共に創る力へ変えていく「学びと交流の文化拠点」

市民活動のステップアップ



複合文化施設に求められる機能

8 事業手法

P F I 手法による整備・運営を行います。

P F I (Private-Finance-Initiative) とは

P F I とは、公共事業を実施するための手法のひとつ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

自治体経営に求められるもの

- 最適・良質なサービスの提供
（市民サービスの質の向上）
- 財政の健全化の推進（財政コストの抑制）
- 市場性を踏まえた事業計画の構築
（民間事業者の参入等）

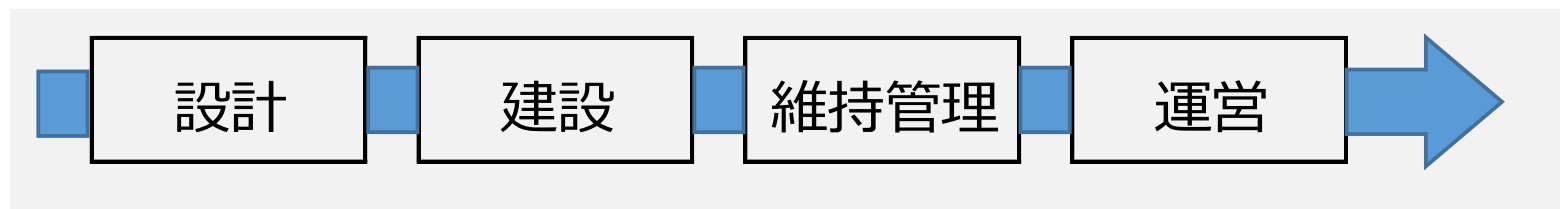
社会的な要請(国・県の動き)

- 「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」（2015年12月・内閣府）
- 「民間活力の導入に関する基本指針」（茨城県策定）

可能性等について検討

P F I (B T O) 方式を採用

民間事業者が施設等を建設。施設完成後に市へ所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。



9 今後のスケジュール(想定)

| 時 期 | 内 容 |
|--------------|---|
| 令和4年度中 | 整備基本計画の策定 サウンディング調査の実施 事業者募集要項・事業者選定基準の策定 公募開始 |
| 令和5年度中 | 民間事業者からの提案受付 審査及び事業者の決定 |
| 令和6年度中 | 設計（基本設計・実施設計） |
| 令和6年度中～令和9年度 | 建設 |
| 令和9年度中 | 供用開始 |

上記スケジュールについては、今後の事業の進捗状況により、変更となる場合があります。