

第3章

立地適正化計画の基本的な方針

第3章 立地適正化計画の基本的な方針

1 都市づくりの基本方針

(1) 都市計画マスタープランの都市づくりの基本目標

2017（平成29）年3月に改定した本市の都市計画マスタープランでは、将来都市像として「自然・歴史が息づく コンパクトシティ いしおか」を掲げており、それらを踏まえて、以下のように都市づくりの基本目標を設定しています。

<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。あわせて、鉄道やバス等の公共交通の再構築等を通じ、それぞれの拠点が無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。

<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。

<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。

<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。

<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。

(2) 立地適正化計画における都市づくりの基本方針

都市計画マスタープランに掲げられている都市づくりの基本目標に、本市の特性、本市の現況及び将来人口推計より抽出した課題を踏まえて、本計画の都市づくりの基本方針を以下のように定めます。

【都市計画マスタープランの都市づくりの基本目標】

- ・石岡市としての個性・特性をいかしたまちづくり
- ・豊かな自然環境、歴史・文化を保全・活用したまちづくり
- ・快適で魅力あふれる、安全・安心に生活できるまちづくり
- ・地域の活力を創出するまちづくり
- ・地球環境にやさしいまちづくり

【本市の特性】

特性の異なる二つの地域があり、市街地外の空間にもいかせる資源や人口が多い

- ・二つの都市計画区域
- ・石岡地域は多様な都市機能施設が立地し、生活利便性が高い市街地を形成
- ・八郷地域には豊かな自然環境が多く、それらをいかした観光・レクリエーション施設等が多く立地
- ・市街化調整区域及び用途白地地域に広く集落が分布し、市民の約5割が居住

【本計画における課題】

人口密度・バランスの維持や都市機能の維持・充実、公共交通ネットワークの強化等

- ・市街地の人口密度維持や、既存集落における活力の維持
- ・多世代循環による人口の年齢構成バランスの改善
- ・中心市街地におけるにぎわいの創出
- ・暮らしを支える都市機能施設の集約・維持・充実
- ・地域の拠点と既存集落等とを結ぶ公共交通ネットワークの強化

【持続可能なまちづくりに向けた方針】

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

<都市部・田園空間のそれぞれの特性をいかしたメリハリある土地利用の推進>

都市部

- ・市街地を中心に、都市機能施設の維持・充実や質の向上による魅力的な空間づくり
- ・まちなか居住環境の充実

田園空間

- ・良好な緑地・田園空間の維持・保全
- ・緑地・田園空間の維持・保全の担い手である集落の活力維持

<都市部と田園空間の連携・機能分担>

- ・都市部と既存集落とを公共交通で結び、都市機能施設の連携・機能分担を進める。

図：都市づくりの基本方針の設定フロー

石岡地域は多様な都市機能施設が立地し、生活利便性が高い市街地を形成しているのに対して、八郷地域には豊かな自然環境が多く残されており、それらをいかした観光・レクリエーション施設等が多く立地しています。

こうした都市部・田園空間のそれぞれの特性をいかした、メリハリのある土地利用を推進します。

合わせて、都市部と既存集落とを公共交通で結び、都市機能施設の連携・機能分担を進めることにより、都市部・田園空間それぞれの資源を活用して多様な居住ニーズに応えながら、魅力ある居住地として選ばれるまちを目指します。

2 将来都市構造

(1) 都市計画マスタープランの将来都市構造

2017（平成29）年3月に改定した本市の都市計画マスタープランでは、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「多核連携型の都市構造」を目指しています。

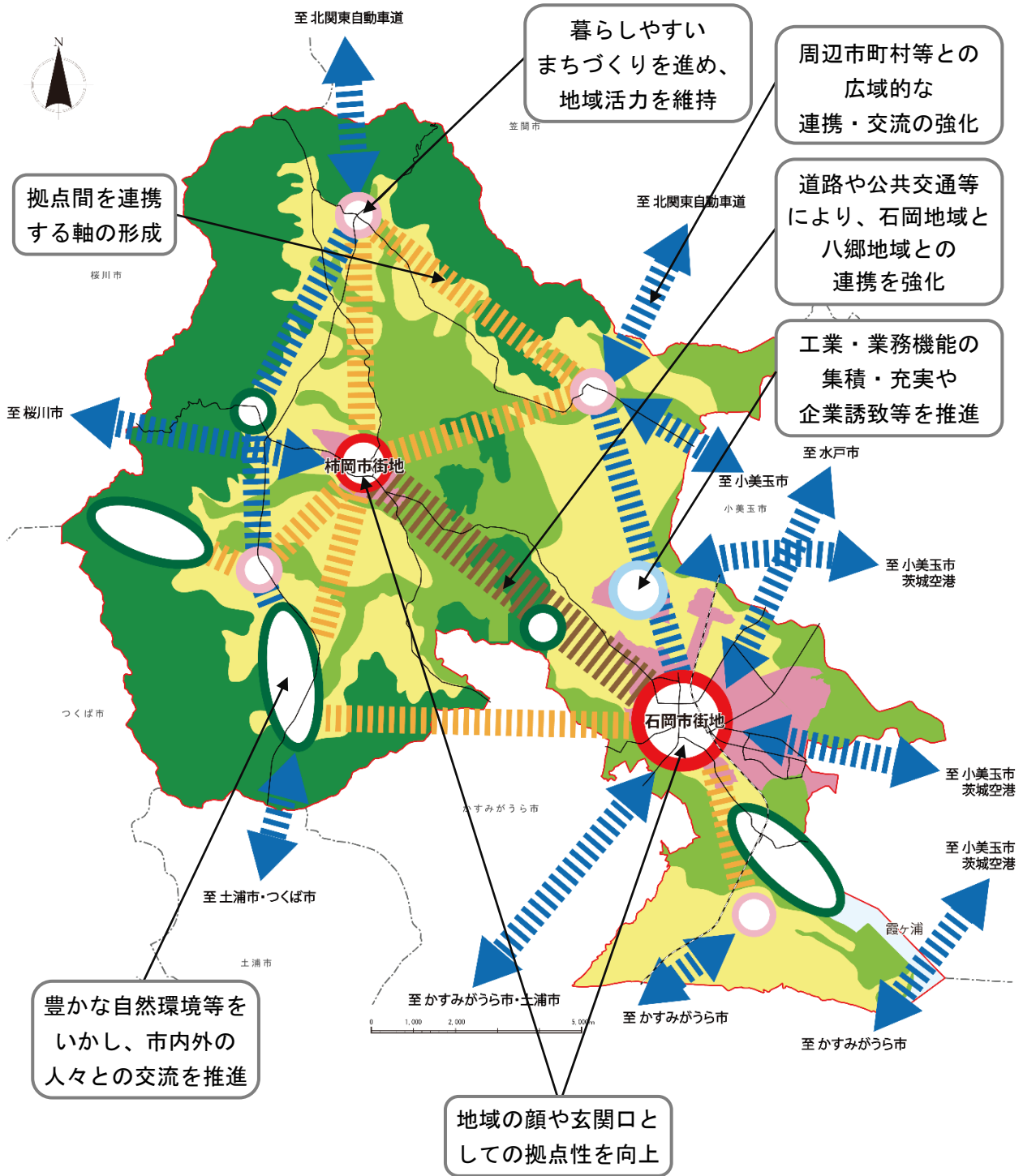
多核連携型の都市構造

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、都市機能の集約や集積度を高め、拠点性の向上を図ります。 石岡地域・八郷地域の二つの市街地を中心として、点在する多様な拠点間の有機的な連携により、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、連携・交流を支えるネットワークの形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑地・田園空間や歴史資源等を適切に維持・保全し、市街地との有機的な連携を図ります。 これら自然環境・歴史資源等を効果的に活用することで、都市の魅力・活力向上や、地域に根差した歴史・文化の継承・発展につなげます。

また、将来都市構造の設定に際しては、石岡市街地と柿岡市街地を都市拠点として位置付け、城南地区、園部地区、有明地区、八郷南地区においては、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ています。

表：拠点の定義・設定箇所

都市拠点	定義	様々な都市的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、拠点性を高める。
	箇所	石岡市街地、柿岡市街地
地域生活 拠点	定義	住民の利便性やサービス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により、地域活力の維持を図る。
	箇所	城南地区公民館周辺、園部地区公民館周辺、恋瀬地区公民館周辺、小幡地区公民館周辺



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

図：将来都市構造図（都市計画マスタープラン）

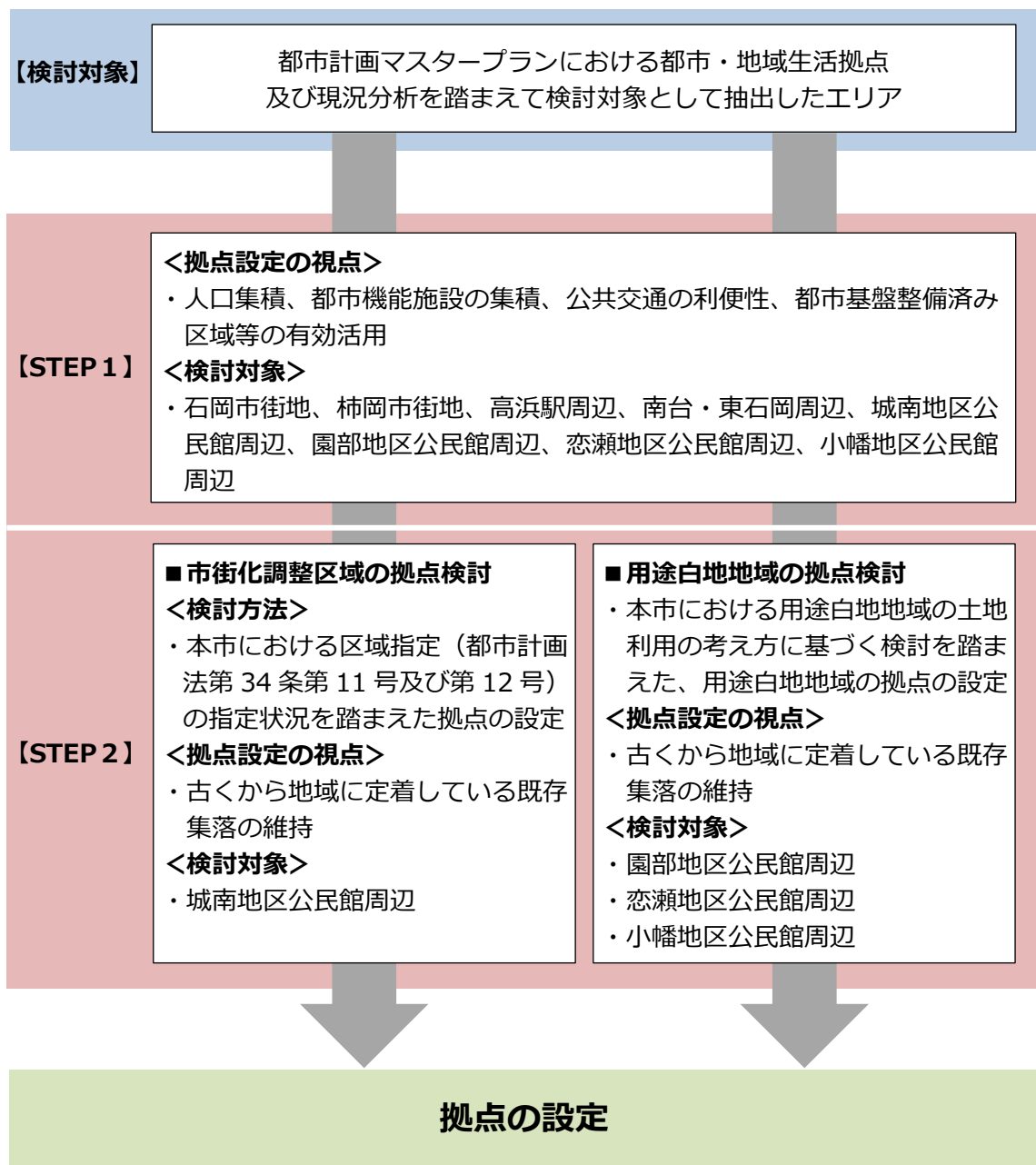
(2) 立地適正化計画における将来都市構造

1) 立地適正化計画における拠点の設定

本計画における拠点は、都市計画マスタープランで位置付けられている都市拠点、地域生活拠点、本市の特性を踏まえて新たな拠点となりえる地域を対象として設定します。

また、拠点設定の検討に当たっては、本市の特性を考慮し、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」とは異なる視点に基づく検討により、既存集落の維持を目的とした市独自の拠点も設定します。

※今後も必要に応じて、公共施設等総合管理計画等に基づく施設集約化や再編等と整合を図りながら拠点の設定を行います。

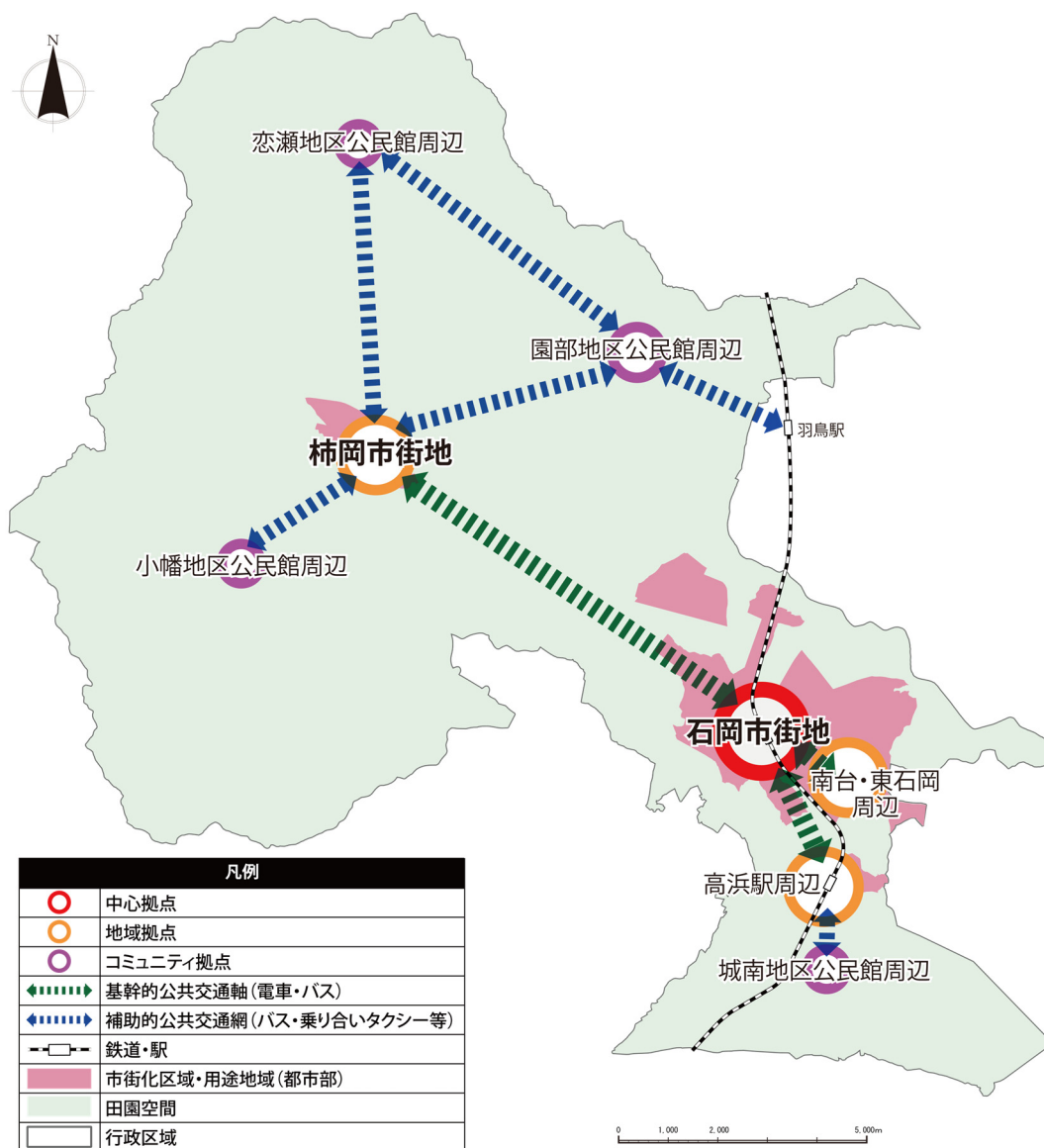


図：立地適正化計画における拠点設定フロー

拠点設定フローに基づき、設定した本計画における各拠点は以下のとおりです。

表：立地適正化計画における拠点設定

地区名	都市計画マスタープランでの位置付け	立地適正化計画での位置付け
石岡市街地	都市拠点	中心拠点
柿岡市街地	都市拠点	地域拠点
高浜駅周辺	—	地域拠点
南台・東石岡周辺	—	地域拠点
城南地区公民館周辺	地域生活拠点	コミュニティ拠点
園部地区公民館周辺	地域生活拠点	コミュニティ拠点
恋瀬地区公民館周辺	地域生活拠点	コミュニティ拠点
小幡地区公民館周辺	地域生活拠点	コミュニティ拠点



図：立地適正化計画における将来都市構造図

3 将来都市構造の実現に向けた誘導方針

持続可能なまちづくりに向けた方針である「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」を担う将来都市構造の実現に向けた誘導方針を以下のとおり定めます。

【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

● 中心拠点（石岡市街地）

中心拠点は、本市の中心として医療、福祉、商業、文化等の多様な都市機能施設の集積を図るとともに、中心市街地の活性化に資する都市機能施設の誘導により、にぎわいの創出や拠点性の向上を目指します。

● 地域拠点

日常の暮らしを支える拠点として、都市機能施設の維持・充実を図るとともに、地域の特性に応じた都市機能施設を強化することにより、地域の魅力が感じられる拠点の形成を目指します。

● 柿岡市街地

八郷地域の豊かな自然環境をいかすとともに、八郷地域の中心的な役割を担う拠点として、周辺の既存集落に不足している都市機能施設の補完を図り、八郷地域全体の暮らしを支える拠点の形成を目指します。

● 高浜駅周辺

拠点内に鉄道駅を有する高い交通利便性や城南中学校跡地をいかして、医療、福祉、商業、保育等の都市機能施設の誘導を図ることにより、日常の暮らしを支える拠点の形成を目指します。

● 南台・東石岡周辺

幼稚園や保育所などの保育機能をはじめ、若者世代の生活利便性向上に資する魅力ある都市機能施設の誘導により、居住満足度を高め、定住を図るとともに、市内や周辺市町の若者世代の居住地として選ばれる拠点の形成を目指します。

● コミュニティ拠点

今後の人口減少を考慮すると、市街化調整区域や用途白地地域に、新たな都市機能施設の誘導は困難であるため、既存の都市機能施設の維持や施設の更新等に合わせた再編や機能の複合化等を図り、暮らしやすいまちづくりを進めることで、周辺集落の生活利便性や地域活力の維持に努めます。

【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

● **都市部**

既存の都市機能施設、充実した公共交通、整備済みの都市基盤等をいかすとともに、都市機能誘導区域において、更なる魅力向上に資する施設の誘導により、まちなか居住環境の向上を推進し、集住を促進します。

● **田園空間**

都市部や周辺の既存集落へアクセスする公共交通の維持・充実により、都市機能施設の相互補完を図るとともに、既存集落の居住空間等のストックの有効活用により、豊かな自然環境と調和した持続可能な居住環境を維持します。

【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

● **基幹的公共交通軸**

特性の異なる石岡地域と八郷地域とを結ぶ公共交通や BRT 路線等の維持・充実を図り、地域内外の都市機能施設にアクセスしやすい公共交通環境を形成することにより、一体的なまちづくりを推進します。

● **補助的公共交通網**

石岡地域と八郷地域における、それぞれの市街地と既存集落とを結ぶ補助的公共交通網の維持・充実により、拠点間で都市機能施設を相互に補完し、住み慣れた地域で暮らし続けられる公共交通環境の形成に努めます。