

# 都市再生整備計画

いしおかえきしゅうへん ち く だい かいへんこう  
石岡駅周辺地区(第5回変更)

いばらきけん いしおかし  
茨城県 石岡市

令和6年6月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会资本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	茨城県	市町村名	いしおかし 石岡市	地区名	いしおかえきしうへんち 石岡駅周辺地区	面積	92.1 ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 6 年度				

### 目標

- 大目標：地域の自然・歴史と調和した都市の再生
- 目標①：多世代交流による賑わい創出と幅広い世代が暮らしやすいまちづくり
- 目標②：公共交通の利便性向上による多核連携のまちづくり
- 目標③：都市基盤の質的な強化と産業振興による魅力あるまちづくり

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)  
石岡市では、今後さらなる人口減少や高齢化の進展に伴い、市街地の空洞化や日常生活サービスの提供が困難になることが懸念されている。一方で、合併前の市町で異なる個性を有し、それそれの中心地を地域の核として、市街地や集落が形成される多核構造になっていることから、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、快適な居住空間の推進・充実を目指す。併せて、鉄道やバス等の公共交通の再構築を通じ、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図る。

こうした背景から、本市の立地適正化計画においても、石岡駅周辺地域を中心拠点として位置づけるとともに、各地域の役割・性格を明確化し、「中心拠点」、「地域拠点」、「コミュニティ拠点」の3つの拠点累計に分類しており、中心拠点では、一定の拠点性を有する公共交通施設等の機能充実や集約化を図ることで都市生活の利便性や快適性の増進に資する。また、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、それぞれの地域資源を活用して多様な居住ニーズにこたえる魅力的なまちづくりを推進する。

### まちづくりの経緯及び現況

#### ○本地区的位置付け

・本地区は、合併前の旧石岡市である石岡地区のほぼ中央に位置し、7世紀から8世紀にかけ常陸国府が置かれていたことから歴史的な街並みが形成されている。また、本地区には石岡市役所をはじめとした公共施設や商店街など主要な施設が立地、近接しており、石岡市立地適正化計画においても、都市機能を誘導すべき都市機能誘導区域として位置づけられている。

・地区内は、神社仏閣や看板建築等の歴史的資源が豊富であり、近代以降も中心都市としてインフラ整備や商業集積が図られてきたことから、石岡市都市計画マスタープランの土地利用配置方針において、「居住・商業機能や歴史的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利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、活力のある中心市街地の形成を図る」と方針を定めている。

#### ○本地区的現状

・本地区は、区域内に国道6号や国道355号などの幹線道路やJR石岡駅が所在している。また、市外や周辺地域等からバス路線が8路線乗り入れており、交通の結節点となっている。

・地区内及びその周辺には、公共施設のほか、金融機関や医療・福祉、商業などの生活利便施設が集積している。また、高等学校や専門学校、小中学校などの教育施設、保育園等の子育て施設も地区内に立地しており、子育て世帯を中心に生活利便性が高い。

#### ○これまでの取り組み

・まちづくり交付金を活用した「石岡市中心市街地地区」平成18年度～平成22年度)整備や、石岡駅西側道路の電線地中化事業などを実施し、都市景観の向上や市街地の活性化に取り組んでいる。

・石岡駅東側では駅東地区画整理事業や都市計画道路「駅前・東ノ辻線の整備」など、新市街地の整備・開発が進んでいる。一方で、平成19年4月1日に鹿島鉄道が廃線となったことに伴い、旧鉄道の路線敷をバス専用道として整備し、地域公共交通の活性化策として取り組んでいる。

・社会资本整備総合交付金を活用し、石岡駅の橋上化及び駅西側、東側を結節する東西自由通路の整備を実施したこと、従前より懸案であった駅東側からのアクセスが向上し、新たな人の流れの創出に寄与している。

### 課題

・石岡市立地適正化計画に基づく、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを推進するため、一定の拠点性を有する都市機能を都市機能誘導区域内に整備することで、都市機能の効率的、持続的提供を図り、緩やかな居住誘導を図る必要がある。

・公共施設や生活利便施設、教育施設が集積しているという地域特性を踏まえ、多世代間での交流や自由度の高い利活用を目指した公共施設を整備し、子育て世代を中心とした幅広い世代に訴求力のある魅力的なまちづくりを推進する必要がある。

・地区内の商店街において商業機能の低下が顕著となっており、石岡駅利用者がまちなかを周遊するための取り組みが必要。

・石岡市の老人人口は29.6%(平成27年国勢調査)で、今後も上昇していく見込みであり、移動制約者の増加が懸念されている。そのような状況の中、鉄道やバスを代表とした公共交通機関のさらなる利便性の向上が急務となっている。

### 将来ビジョン(中長期)

①石岡かがやきビジョン(将来構想)(2012-2022)(平成23年度策定)

誰もが快適に暮らせる都市機能が充実したまちへ

茨城県南県央をつなぐ交流拠点都市として、石岡駅周辺整備など駅を中心とする交通結節点の機能強化及び市街地の整備を図るとともに、主要施設へのアクセスを良くするなど地域公共交通の利便性を高め、快適で活力ある都市づくりを掲げている。

②石岡市都市計画マスタープラン(2017-2036)(平成28年度策定)

自然・歴史が息づくコンパクトシティいしおか

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、定住と交流を育むことを掲げている。

③石岡市立地適正化計画(2019-2038)(平成31年度策定)

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的なまちづくり

④石岡市中心市街地活性化基本計画第2期(2021-2025)(令和2年度策定)

生活支援機能が享受でき、快適で安心して暮らせるまちづくり

個性的な商業の活性化に加え、歴史的資源を活かした、様々な人々が行き交い賑わうまちづくり

都市構造再編集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方							
本市の都市構造は合併を経て、その歴史的背景や地理的条件から合併前の中心市街地が地域の核となる多核構造となっており、その核を中心に周辺集落が形成され、それぞれに様々な用途の公共施設が整備されている状況である。 少子高齢化、人口減少、経済低迷等の社会経済情勢下にあって、本市が目指す都市構造であり、石岡市立地適正化計画に定められた「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりに向け、中心市街地では広域交通網の結節点である強みを活かし、広域的なサービスを提供する拠点として、機能集積や身近な生活利便施設の充実を図る。また、商店街や企業の支店等を中心とした経済機能、図書館、高等学校、市民ホール等の公共公益機能を有しており、歴史的な街並みの活用と合わせて、観光交流機能、教育文化機能の充実を図る。さらに、既存市街地外縁部では良好な居住環境の維持・向上に向けた取り組みを推進することで、暮らしやすさを確保し、緩やかな居住の誘導を図る。 また、移住関連施策との整合を図ることで、市内外から多くの人を呼び込めるような魅力的な居住空間を創出する。郊外部については、まちの魅力や活力の向上に資する取り組みを推進するとともに、地域に根ざした生活基盤の維持や地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図ることで、暮らしやすさを実感できるまちの実現を目指す。							
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
東西自由通路の歩行者通行量	人/日	石岡駅東西自由通路の歩行者通行量を計測	駅周辺の利便性を向上させ、賑わいのある空間を整備することにより、歩行者数の増加を図る。	7,003	R1	7,560	R6
市民満足度調査に係る「駅周辺・市街地の整備」	点	毎年度実施している、市民満足度調査に係る「駅周辺・市街地の整備」項目の満足度	駅周辺の施設整備を行うことにより、利用者及び市民の満足度向上を図る。	3.01	R1	3.10	R6
石岡駅西口交流施設利用者数	人	年間累計利用者数	既存施設の改修により、駅周辺の賑わい創出を図る。	14,763	R1	18,000	R6

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>《多世代交流による賑わい創出と幅広い世代が暮らしやすいまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石岡市立地適正化計画における本地区の都市機能方針は、多様な都市機能施設の集積を図るとしており、以下基幹事業及び提案事業の実施により、本地区のさらなる拠点性の向上に資する。</li> <li>・石岡駅西口前の既存施設を改修し、学生や市民、駅利用者の学習スペースやミニ図書館等の機能を有する多世代交流施設として整備することで駅周辺の活性化を図る。また、同施設内にロッカーや簡易シャワー施設等を備えたサイクルステーションを整備し、まちなか周遊の拠点とする。</li> <li>・BRT専用駅前広場に隣接している未利用地を都市公園として整備することで、子育て支援や憩いの場としての機能を持たせ、駅周辺の賑わい創出を図る。また、石岡ステーションパークに位置づけられている都市公園機能を当該(石岡駅東口)公園に指定変更することにより、石岡ステーションパークを使用する際の条件が緩和され、さらなる利活用の促進が図られる。</li> <li>・地域内の未利用地をポケットパークとして整備し、まちなか周遊等の休憩所として活用することで、駅周辺の活性化に寄与とともに、多世代が暮らしやすいまちの機能拡充に資する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】            (公園)石岡駅東口都市公園            (地域生活基盤施設 広場)国分町ポケットパーク            (既存建物活用事業)石岡駅西口交流施設            【提案事業】            (地域創造支援事業)サイクルステーション</p>
<p>《公共交通の利便性向上による多核連携のまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石岡市立地適正化計画における公共交通の方針として、公共交通やBRT路線等の維持・充実を図るとしており、以下基幹事業及び関連事業の実施により、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に資する。</li> <li>・路線バスの乗降場が石岡駅西口と東口(BRT)にあることから、バス利用者が分かりやすく乗車や乗継ができるよう、バス乗降場を1箇所に集約し利便性を図るとともに、地域間の連携・交流を支えるネットワークの形成に寄与する。</li> <li>・計画区域内を周遊する電気自動車(グリーンスローモビリティ)を運行し、石岡駅を中心とした公共交通機関の機能強化、相互利用を図るとともに、路線バス乗降場の集約化による効果及び他施設等への波及効果を検証することで、区域内の賑わい創出に資する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】            (地域生活基盤施設 広場)BRT専用駅前広場            【提案事業】            (まちづくり活動推進事業)グリーンスローモビリティ実証運行            【関連事業】            石岡駅西口駅前広場整備</p>
<p>《都市基盤の質的な強化と産業振興による魅力あるまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石岡市立地適正化計画の都市機能方針において、都市機能施設の維持・充実を推進するとともに、特性に応じた機能強化を図るとしており、以下基幹事業及び提案事業の実施により、本地区的さらなる活力向上に資する。</li> <li>・石岡駅の玄関口にあたる御幸通り商店街において地域住民、市民だけでなく、市外・県内外の人を呼び込む街中イベント「いしおか市場」を開催し、賑わいを創出する。</li> <li>・上述の都市公園機能の指定変更及びバス路線の集約に伴う、既存バスロータリー(石岡ステーションパーク1階)部分の有効活用として、店舗スペースの増設やイベントスペース等、市民の集う場所として整備、改修を行う。</li> </ul>	<p>【基幹事業】            (地域生活基盤施設 広場)石岡ステーションパーク整備            【提案事業】            (地域創造支援事業)いしおか市場            (事業活用調査)立地適正化計画改訂事業</p>
<p>その他</p> <p>【関連事業の熟度】            ・石岡駅西口駅前広場整備：令和5年度竣工。</p> <p>【まちづくりへの住民参加】            ・現在、地域内には「石岡市御幸通り商店街振興組合」、「石岡市中町商店街振興組合」等の団体により、「酒場巡り」「クリスマスイルミネーション」等の事業を行い、賑わいの創出に尽力している。</p> <p>【交付期間中の計画管理】            ・関係部局による連絡会議を随時開催し、計画に位置付けた事業の進捗管理と情報共有を行う。            ・本都市再生整備計画の事業実施状況等の情報は、ホームページなどにより常時閲覧可能な状況を整え、周知に努める。</p>	

## 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,219.2	交付限度額	609.6	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費	費用便益比B／C	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
道路																
公園		石岡駅東口都市公園	石岡市	直	4,094m <sup>2</sup>	R3	R5	R3	R5	389.4	389.4	389.4	0	389.4	—	
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設	BRT専用駅前広場	石岡市	直	4,317.88m <sup>2</sup>	R3	R3	R3	R3	170	170	170	0	170			
	自転車駐輪場	石岡市	直	711.512m <sup>2</sup>	R3	R4	R3	R4	213.0	213.0	213.0	0	213.0			
	地域防災施設	石岡市	直	414.256m <sup>2</sup>	R3	R4	R3	R4	20.2	20.2	20.2	0	20.2			
	石岡ステーションパーク	石岡市	直	3,663m <sup>2</sup>	R4	R6	R4	R6	49.8	49.8	49.8	0	49.8			
	国分町ポケットパーク	石岡市	直	142.51m <sup>2</sup>	R6	R6	R6	R6	26.7	26.7	26.7	0	26.7			
高質空間形成施設																
高次都市施設地域交流センター																
観光交流センター																
テレワーク拠点施設																
賑わい・交流創出施設																
子育て世代活動支援センター																
複合交通センター																
誘導施設	医療施設															
	社会福祉施設															
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
	元地の管理の適正化															
既存建造物活用事業 高次都市施設	石岡駅西口交流施設	石岡市	直	1,252.142m <sup>2</sup>	R3	R6	R3	R6	303.8	303.8	303.8	0	303.80	—		
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
パリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
復興促進事業																
エリア価値向上整備事業																
こどもまんなかまちづくり事業																
合計										1,172.9	1,172.9	1,172.9	0	1,172.9		

…A

提案事業	事業	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費	費用便益比B／C	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
地域創造支援事業	いしおか市場	御幸通り	石岡市	直	毎年実施	R3	R6	R3	R6	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	—	
	サイクルステーション	石岡駅西口交流施設	石岡市	直	475.84m <sup>2</sup>	R3	R6	R3	R3	10	10	10	10	10	10	
事業活用調査	立地適正化計画改訂事業	石岡市全域	石岡市	直	石岡市全域	R5	R5	R5	R5	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12	
まちづくり活動推進事業	グリーンスローモビリティ実証運	区域内全域	石岡市	直	92.1ha	R4	R6	R4	R6	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	
合計										46.3	46.3	46.3	0	46.3		
										合計(A+B)				1,219.2		

…B

## (参考)都市構造再編集中支援事業関連事業

### (参考)関連事業

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

石岡駅周辺地区(茨城県石岡市)	面積	92.1 ha	区域	府中一丁目, 府中二丁目, 国府一丁目, 国府二丁目, 国府三丁目, 国府六丁目の全部 石岡一丁目, 石岡二丁目, 府中三丁目, 府中四丁目, 府中五丁目, 若宮一丁目, 若宮三丁目, 国府四丁目, 国府五丁目, 総社一丁目, 総社二丁目の一部
-----------------	----	---------	----	---

