

(案)

石岡市中心市街地活性化基本計画（第4期）

～みんなでつくる まちなか活性化プラン～



2026 - 2031

石岡市

目 次

第1章 計画の策定に向けて	1
1 計画策定の目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 中心市街地の区域.....	1
4 計画期間.....	1
第2章 現況と課題	2
1. 石岡市における中心市街地の現況.....	2
(1) 中心市街地の概要.....	2
(2) 中心市街地の歴史的・文化的・社会的・産業的等資源.....	2
(3) 中心市街地の人口.....	5
2. 中心市街地活性化基本計画の取り組み状況.....	6
(1) 第3期基本計画における事業の進捗に関する評価・分析.....	6
(2) 第3期基本計画終了後の中心市街地の状況（概況）.....	10
(3) 旧基本計画における目標値の推移.....	11
3. 市民の意識.....	12
4. 中心市街地活性化における課題.....	13
(1) 居住人口の減少に対する対策.....	13
(2) 歩行者通行量の確保に関する対策.....	13
(3) 中心市街地のにぎわい創出対策.....	13
第3章 中心市街地活性化の目標	15
1. 中心市街地活性化の基本方針.....	15
2. 目標像.....	16
第4章 活性化戦略	17
1. 計画体系.....	17
2. 活性化戦略.....	18
(1) 「輝く都市未来プロジェクト」・「持続可能なまちづくりプロジェクト」.....	18
(2) 「つながる「まち歩き」プロジェクト」・「地域魅力みがきプロジェクト」.....	19
(3) 「まちなか魅力創出プロジェクト」.....	20
(4) 「まちづくりプレイヤー」の発掘と育成.....	21
(5) 「いしおかウォーカブル」に向けて.....	21
(6) 「市民参画型事業推進」に向けて.....	22
第5章 計画の推進に向けて	23
1. 計画の推進体制と進捗管理.....	23

第1章 計画の策定に向けて

1. 計画策定の目的

石岡市においては、平成 21 年 12 月に国の認定を得る形で「石岡市中心市街地活性化基本計画」を策定し、「快適で安心した暮らし」「人々が行き交い賑わうまちづくり」を目指し、市街地の整備や商業活性化を中心とした事業に取り組んできました。その後、平成 28 年 12 月に第 2 期の基本計画を策定、令和 3 年 3 月に第 3 期の基本計画を策定し、旧基本計画の取り組みを引き継ぎながら施策に取り組んできました。これにより、石岡スケートボードパークや国分町ポケットパーク、石岡駅西口交流施設などを整備し、多世代交流によるにぎわい創出に寄与しました。また、B R T 専用駅前広場や石岡駅西口あんしんステーションなどの整備により、駅周辺の安全性や利便性の向上が図られました。

一方で、人口減少などの社会環境の変化の中で、歩行者通行量は目標値に至らなかつたものの、これまでの取り組みを通じて課題や可能性が明らかになり、今後の展開に向けた重要な道筋を確認することができました。

このため、第 4 期の基本計画を策定することにより、駅周辺施設及び今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）を核とし、市民等の意見を反映させながら、多世代交流を促進させ、より実効性のある施策に取り組んでいきます。

2. 計画の位置づけ

第 3 期基本計画においては、計画主体である石岡市を中心に、石岡商工会議所や様々な市内民間事業者など計 20 者により構成される石岡市中心市街地活性化協議会に承認され、中心市街地活性化の指針として位置づけ策定し、計 46 の事業を掲げました。その結果、約 8 割にあたる 40 事業に着手し、一定の成果を上げてきました。

一方で、全国的・全市的な社会経済情勢の変化やライフスタイルの変化など、中心市街地が果たす役割もまた変化しています。引き続き、地域資源を活かしたまちづくりを進めるとともに、観光振興や地域交流の観点からの広域連携・官民連携によるまちづくりが重要となっています。

「石岡市中心市街地活性化基本計画」は、これまでの旧基本計画を引き継ぎながら見直しを行い、中心市街地活性化を図るための基本的な計画として位置づけるものです。本計画は、本市の総合計画や関連計画である「石岡市観光振興計画」、「石岡市立地適正化計画」などとの整合性を考慮するものとします。

3. 中心市街地の区域

本計画における中心市街地の区域は、旧基本計画において位置づけた、国道 355 号と県道石岡停車場線の結節点を中心に約 500m の範囲を基本とした約 97.4ha とします。

4. 計画期間

令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 ヶ年とします。

第2章 現況と課題

1. 石岡市における中心市街地の現況

(1) 中心市街地の概要

かつて市の中心市街地である旧水戸街道近辺（現在のＪＲ石岡駅西側）は、公共施設や商業地が集積するとともに、住宅地、社寺などが混在する水戸に次ぐ県内第二の商都といえるほどにぎわいのある地域でした。

しかしながら、昭和40年代後半以降、市役所、警察署等の公共施設が中心市街地の周辺部に移転し、昭和50年代後半以降、国道6号や主要地方道石岡筑西線の郊外沿道などに大型商業施設が立地するに伴い、中心市街地の空洞化が進み、空き店舗も目立つようになってきています。

これに対し、市は平成13年に現在の中心市街地活性化基本計画の前身にあたる「中心市街地活性化プラン」を策定し、商店街のファサード整備などの施策を行い、現在まで継続的に活性化に取り組んできました。

現在では、JR石岡駅舎及び東西自由通路のバリアフリー化や耐震化の整備が完了し、駅周辺の安全性や利便性の向上が図られています。また、石岡ステーションパークのリニューアル、飲食店舗の開設等により、駅周辺のにぎわい創出に寄与しています。

一方、石岡市民にとって、中心市街地は「石岡の顔」として不可欠であり、例えば、関東三大祭の一つに数えられる「石岡のおまつり」は、観光客が令和6年には過去最高の53万3千人を記録し、市民や石岡を故郷とする者にとってかけがえのない行事となっており、中心市街地のコミュニティ確保に大きな役割を果たしています。

(2) 中心市街地の歴史的・文化的・社会的・産業的等資源

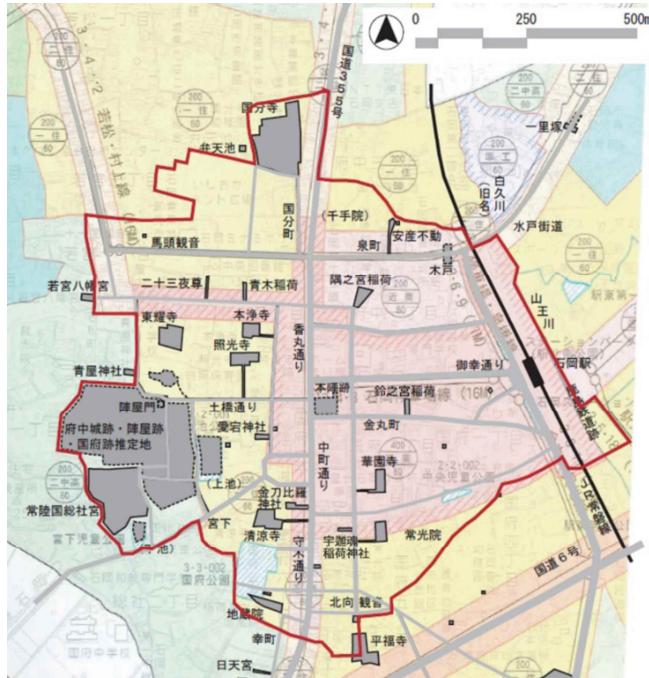
古くから地域の政治・経済・文化の中心として発展してきた中心市街地には、古代から江戸時代に至るまで、幅広い時代の歴史的資源に加え、歴史が織りなす文化的資源も多様に存在しています。そしてこういった土壌から培われてきた商業を基盤とした生活様式なども、中心市街地の特性をあらわす資源と捉えることができます。

これらの豊富な資源は、本計画において取り組む施策により、中心市街地独自のオンリーワンといえる資源として磨き上げていくべきものと考えられます。

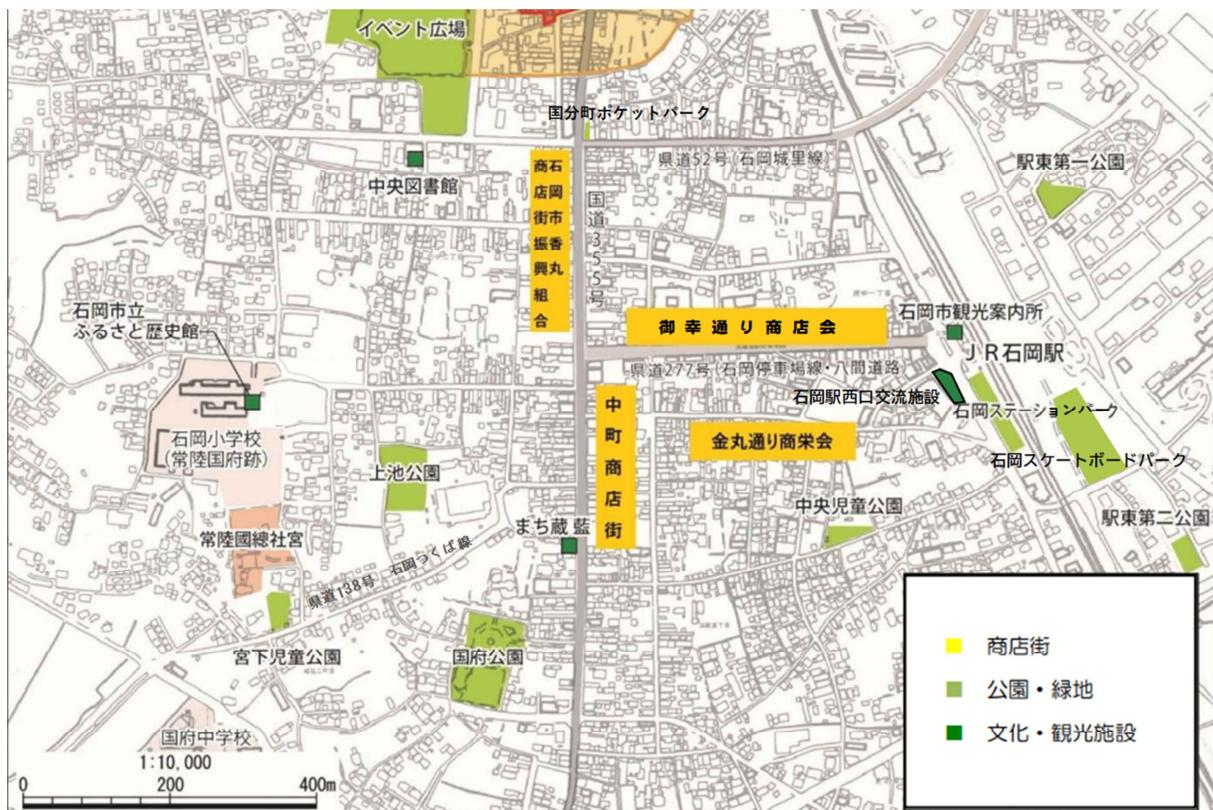
【中心市街地の主な資源等】

歴史的資源	史跡	常陸國府跡、常陸國分寺跡、常陸國總社宮、陣屋門、府中城の土壘、東耀寺、本淨寺、照光寺、北向觀音堂、二十三夜尊、青木稻荷、安産不動尊、隅之宮福德稻荷、鈴之宮稻荷、愛宕神社、清涼寺、華園寺、金刀比羅神社、宇迦魂稻荷神社、常光院、地藏院、常陸大掾氏墓所、都々一坊扇歌堂、十一面觀音立像、一遍上人名号、大黒天像、風間阿弥陀、矢口石見守の馬旗標、鰐口
	社寺・仏閣 碑・像等	
文化的資源	歴史的な街並み (登録文化財等)	喫茶店四季、森戸文四郎商店、きそば東京庵、すがや化粧品店、栗山呉服店、十七屋履物店、久松商店、福島屋砂糖店、丁子屋、府中誉、平松理容店など
	伝統芸能・祭礼	石岡のおまつり（常陸國總社宮例大祭）、金刀比羅神社秋季例大祭
	催事・イベント	いしおか雛巡り、国分寺花まつり
社会的資源	公園	国府公園、いしおかイベント広場、石岡ステーションパーク、上池公園、中央児童公園、宮下児童公園、石岡スケートボードパーク、国分町ポケットパーク
	公共施設等	石岡駅、中央図書館、石岡小学校、ふるさと歴史館、第1保育所、国分寺幼稚園、石岡明照保育園、石岡商工会議所、石岡簡易裁判所、まちかど情報センター、石岡市観光案内所、まち蔵藍、サポート・ワン、石岡駅西口あんしんステーション、石岡駅西口交流施設
	道路	国道355号、県道石岡停車場線、県道石岡城里線、県道石岡つくば線
(産業・暮らし)	伝統産業	酒造（府中誉）
	催事・イベント	踊るハロウィンフェスタ
	特産品・土産物	日本酒、米焼酎、いしおかサンド、石岡セレクト認証品
	暮らし	蔵、砂糖店のトロッコ

■中心市街地の区域



■中心市街地の商店街と公園



■まちなかの登録文化財

一 喫茶店四季 国府 3-3-24 きゅうきてんしき	二 森戸文四郎商店 国府 3-2-6 もりとぶんしろうしょうてん	三 きそば東京庵 国府 3-3-16 きそばとうきょうあん	四 すがや化粧品店 国府 3-5-1 すがやけしょうひんてん
昭和 5 年頃に建てられた貨店舗。木造 2 階建ての看板建築。コリント式風の柱頭飾りや屋根に立ち上げた特異風の突起物など特異な造形を持つ。当初から販店舗として建てられた数少ない貴重な建物である。	昭和 5 年頃に建てられた肉舗店。木造 2 階建ての看板建築。柱のレリーフ、縦長の窓、褐色タイルなど全体にアールデコ調の外観で正面を洋風の意匠で飾る看板建築の好例である。	昭和 7 年頃に建てられた商屋。木造 2 階建ての和風食堂建築。戦後、座敷部分を取り払い、土間にテーブルと椅子を置いて客用の空間とした。敷地周辺の洒落た意匠は、この地域では珍しい。	昭和 5 年頃に建てられた雑貨店(現在は化粧品店)。木造 2 階建ての看板建築。屋号を冠したペディメント、コリント・イニニヤ式風の柱頭飾りなど重厚な外観で、この地区における看板建築の秀逸なもの一つである。
五 栗山呉服店 国府 3-4-25 くりやまこふくとん	六 十七屋履物店 国府 3-4-22 じゅうしじやはきものとん	七 久松商店 国府 3-4-21 ひさまつしょうてん	八 福島屋砂糖店 国府 3-4-20 ふくしまやさとうぢん
昭和 7 年頃に建てられた呉服店。木造 2 階建ての商家建築。2 階正面のガラス戸の豪華な組子は、明治以降における日本建築の近代化の特徴をよくあらわしている。	昭和 5 年に建てられた履物屋。木造 2 階建ての看板建築。2 階は和風の柱頭飾りを中心にして縦長の連雀を左右に配する。昭和 4 年の大火後この地区で最初に再建され、この地区における看板建築の先駆けとなつた。	昭和 5 年頃に建てられた化粧品店。木造 2 階建ての商家建築。ドワフ下見板張の正面外壁は、戦前、鋼板が張られていた。昭和 4 年の大火後、この地区的店舗の再建に広く採用された看板建築の代表例である。	昭和 6 年に建てられた砂糖問屋。木造 2 階建ての商家建築。土蔵造りの壁が、土壁漆喰塗りではなくコンクリートでできているのは大変珍しい。黒塗りの外壁が外觀に重厚さをなしている。
九 丁子屋(まち藏藍) 国府 3-5-6 ちょうしや(まちくらあい)	十 府中誉(株) 国府 5-9-32 ふちゅうゆはまれ	十一 平松理容店 府中 2-7-20 ひらまつりようてん	
江戸時代末期に建てられた染物屋(現在は観光施設「まち藏藍」)。木造 2 階建ての商家建築。昭和 4 年の大火を免れた商家建築では、現存する唯一の建物。大火以前の土蔵も残っている。	安政元年創業の造り酒屋。代表銘柄の「渡舟」(わたるふね)は、幻の酒や渡船を原料米として全国唯一の酒として知られている。主屋・長屋門・文庫蔵・穀蔵・仕込み蔵・金庫・春屋(つきや)の 7 棟が登録されている。	昭和 3 年に建てられた理容店。木造 2 階建ての看板建築。三和(さんわ)に大屋根(おがくず)を設けた床は大変珍しい。屋根はアカンサスの葉の天蓋と理容室の天蓋など、昭和 4 年の大火を免れた建築当初の姿がよく保たれている。	

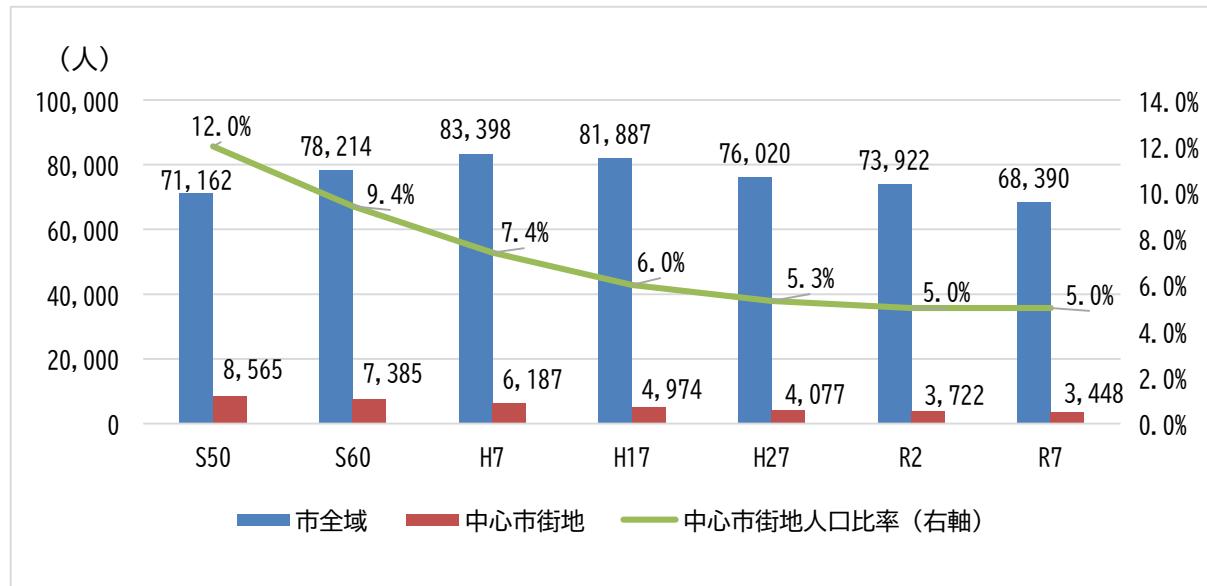
(3) 中心市街地の人口

国勢調査等に基づき、石岡市の人口推移を見ると、平成7年の83,398人をピークに減少傾向へと転じています。

また、中心市街地の人口は、昭和50年以降一貫して減少傾向が続き、令和7年時点では昭和50年比で約59%の減少となっています。この間、市全域に対する中心市街地の人口が占める比率も12.0%から5.0%まで落ち込んでいます。

一方で、人口年齢構成の推移を見ると、市全域では人口減少の傾向ですが、老齢人口は増加しています。中心市街地の構成比においては、年少人口が微増していますが、中心市街地人口は減少しています。

■市全域及び中心市街地の人口推移（各年10月1日現在）



資料：総務省「国勢調査」・石岡市「常住人口」

※常住人口とは、国勢調査時点で石岡市に普段住んでいると判断される人々を指します。住民基本台帳の人口とは異なる場合があります。

■市全域及び中心市街地の人口年齢構成（各年10月1日現在）

		令和2年		令和7年		構成比 増減
		人口	構成比	人口	構成比	
市全域	年少人口	7,824	10.6%	6,612	9.6%	-1.0p
	生産年齢人口	42,059	56.9%	38,529	55.6%	-1.3p
	老齢人口	24,039	32.5%	24,107	34.8%	2.3p
	合計	73,922	—	69,248	—	—
中心市街地	年少人口	279	7.1%	272	7.6%	0.5p
	生産年齢人口	2,051	52.3%	1,876	52.3%	0p
	老齢人口	1,590	40.6%	1,440	40.1%	-0.5p
	合計	3,920	—	3,588	—	—

資料：石岡市「住民基本台帳」

※「市全域及び中心市街地の人口年齢構成」は住民基本台帳をもとに作成しており、「市全域及び中心市街地の人口推移」は国勢調査・常住人口をもとに作成しているため、数字が異なる場合があります。

2. 中心市街地活性化基本計画の取り組み状況

(1) 第3期基本計画における事業の進捗に関する評価・分析

令和2年度に策定した第3期基本計画では、中心市街地活性化の基本方針として「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」と「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」を掲げ、その実現を目指し、46事業に取り組むこととしました。

事業進捗は、コンパクトな都市機能づくり事業は4事業すべて実施(100%)、住み続けられるまちづくり事業は9事業すべて実施(100%)、にぎわいの導線づくり事業は9事業中7事業実施(77.8%)、商業振興と地域資源みがき事業は12事業中9事業実施(75.0%)、まちなか観光の推進事業は12事業中11事業実施(91.7%)となっています。全体で87.0%実施しており、前計画よりも8.7%増となっています。

■第3期基本計画の事業進捗度

事業	事業数	進捗度	
		着手	一部着手・検討中
1. コンパクトな都市機能づくり	4	4 (100.0%)	0 (0.0%)
2. 住み続けられるまちづくり	9	9 (100%)	0 (0.0%)
3. 賑わいの導線づくり	9	7 (77.8%)	2 (22.2%)
4. 商業振興と地域資源みがき	12	9 (75.0%)	3 (25.0%)
5. まちなか観光の推進	12	11 (91.7%)	1 (8.3%)
合 計	46	40 (87.0%)	6 (13.0%)

各事業について実績報告調書及びヒアリング等に基づく実施状況を下表に整理します。

■事業実施状況の整理

①: コンパクトな都市機能づくり 【4事業】		
事業名称	実施状況	備 考
駅周辺整備事業	着手	R 4 石岡駅空港バス発着所広場・石岡駅西口交流施設整備完了、R 5 石岡駅西口あんしんステーション・駐車場・駐輪場整備完了、R 6 石岡スケートボードパーク・公園整備完了、R 7 石岡ステーションパーク利活用改修工事・国分町ポケットパーク整備完了
コンパクトなまちづくりの推進	着手	R 6 石岡市立地適正化計画 改訂
まちなかリノベーション事業	着手	R 4～補助事業実施
複合文化施設（市民ホール）整備事業	着手	R 7 石岡市複合文化施設（市民ホール）整備基本計画策定

②：住み続けられるまちづくり 【9事業】

事業名称	実施状況	備 考
民間事業者との連携による子育て支援機能導入事業	着手	更生保護女性の会による「みんなのひろば」を運営中
賃貸住宅ストック活用事業	着手	S Yビルにて継続して実施
住まいづくり推進事業（中心市街地版）	着手	R 6 Uターン転入者に対し補助上乗せを実施
木の住まい助成事業（中心市街地版）	着手	R 8 廃止
新婚世帯家賃助成事業（中心市街地版）	着手	R 4 廃止
子育て世帯家賃助成事業（中心市街地版）	着手	R 4 廃止
企業誘致雇用促進奨励事業	着手	継続して実施
通勤通学支援事業	着手	H29～補助事業実施
空家等対策事業	着手	R 5～売主に対しても補助を実施

③：賑わいの導線づくり 【9事業】

事業名称	実施状況	備 考
創業支援事業	着手	事業継続して実施
まちのストック活用事業	着手	お祭り時空き地を活用し実施
まちなか集客事業	検討中	検討はしているが、実施に至っていない
まちかど情報センター運営事業	着手	市及び地域の情報発信の場として、「まちづくり市民会議」にて運営
まちかどギャラリー事業	検討中	検討はしているが、実施に至っていない
ステーションパーク活用事業	着手	イルミネーション事業を実施
高校生による賑わい創出事業	着手	まちづくり市民会議も協力し、石岡二高生による灯火フェスタを実施
防犯カメラ設置事業	着手	中心市街地 14 基設置済
かんばん横丁等運営事業	着手	テナントすべて運営

④：商業振興と地域資源みがき 【12事業】

事業名称	実施状況	備 考
石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業（景観整備による魅力創造）	着手	H29～活用実施
空き店舗インターナンシップ推進事業	着手	5 店舗支援
駐車場有効活用事業	一部着手	石岡駅西口交流施設駐車場を整備し、来街者のための環境づくりを進めた
ふるさと歴史館運営事業	着手	年 4 回企画展を実施
コミュニティセンター「サポート・ワン」運営事業	着手	セミナーやサークルを開催
「いしおか恋瀬姫」・「モモア・カイ」ブランド事業	着手	無償で使用許可をしている
貸し店舗バンク設置事業	一部着手	空家バンクの情報を活用
石岡サマーフェスタ	着手	イベント広場にて R 4・R 5 開催、R 6 終了
軽トラ市	着手	いしおかイベント広場で毎週土曜日開催
御幸通り酒場めぐり	検討中	検討はしているが、実施に至っていない
みゆきウインターイルミネーション	着手	石岡ステーションパーク・御幸通りで開催
石岡セレクト認証事業	着手	認証品を増やし、P R を実施

⑤：まちなか観光の推進【12事業】

事業名称	実施状況	備 考
史跡情報案内事業	検討中	検討はしているが、実施に至っていない
登録文化財制度推進事業	着手	追加登録に向けて文化庁協議・現地確認実施
歴史散策ツアー	着手	JRと連携し駅からハイキングを実施
まち蔵藍運営事業	着手	R6来客者 16,717人
観光案内所運営事業	着手	R6来客者 10,790人
いしおか雛巡り	着手	R6来街者 4,677人
石岡のおまつり	着手	R6来街者 53万3千人
おもてなしによる魅力向上事業	着手	いしおかファンクラブ 会員数 11,460人 (R7.3現在)
石岡駅西口市民文化伝承館活用事業	着手	石岡のおまつりの幌獅子や山車、お雛さまの展示 等
情報戦略推進事業	着手	いしおか市場のPRを実施
自転車を活用したまちなか観光	着手	R3～R5イベント実施、R6～JRと連携し駅からサイクリングを実施
おまつり観覧席(桟敷席)「飲食ブース」開設	着手	R6～実施

【計画事業の実施状況等を踏まえた事業効果等の評価】

① コンパクトな都市機能づくり

- 「駅周辺整備事業」については、令和4年度に「石岡駅空港バス発着所広場・石岡駅西口交流施設整備」、令和5年度に「石岡駅西口あんしんステーション・駐車場・駐輪場整備」、令和6年度に「石岡スケートボードパーク・公園整備」、令和7年度に「石岡ステーションパーク利活用改修工事・国分町ポケットパーク」を整備するなど順調に着手しました。
- 「コンパクトなまちづくりの推進」については、令和5年度に「石岡市立地適正化計画」を改定し、居住機能や医療・福祉・商業施設・公共交通等のさまざまな都市機能の誘導を図りました。
- 「まちなかリノベーション事業」では、2店舗を支援しました。
- 「複合文化施設（市民ホール）整備事業」については、令和7年度に整備基本計画を策定しました。

② 住み続けられるまちづくり

- 「住まいづくり推進事業」「企業誘致雇用促進奨励事業」では、継続して事業を実施し、「住まいづくり推進事業」においては、中心市街地への転入者に対し、補助金の上乗せを行っており、まちなかへの居住人口増加を図りました。「新婚世帯家賃助成事業」「子育て世帯家賃助成事業」においては、令和4年度をもつて事業終了となつたが、国費を活用した同様の事業を実施しました。
- 「賃貸住宅ストック活用事業」については、まちなか居住人口が減少傾向にあるものの、歯止めをかけることのできる事業として一定の効果を果たしています。
- 「通勤通学支援事業」については、事業を継続しており、定住人口の増加にも一

定の効果を果たしています。

- ・「空家等対策事業」については、市内はもちろん、中心市街地の空家が管理不全になることを防止し、定住人口の増加にも一定の効果を果たしています。

③ にぎわいの導線づくり

- ・「創業支援事業」については、5店舗を支援し、まちなかの活性化に寄与しました。
- ・「まちのストック活用事業」については、地権者と協力し石岡のおまつり主催団体が主体となり、石岡のおまつり時に空き地を活用し、にぎわい創出に寄与しました。
- ・「まちかど情報センター運営事業」については、指定管理者であるNPO法人まちづくり市民会議による地域資源を活かした各種イベントが実施され、地域住民に好評を得ており、地域コミュニティの形成やまちのにぎわいづくりの役割を果たしています。
- ・「ステーションパーク活用事業」については、石岡商工会議所が主体となりイルミネーション事業を実施し、駅周辺のにぎわい創出に寄与しました。
- ・「防犯カメラ設置事業」では、中心市街地への整備を行うことにより、安心で安全な商店街を形成することができ、子どもや高齢者などの来街者が安心して歩けるまちづくりを進めています。
- ・「かんばん横丁等運営事業」については、5店舗すべて運営しており、駅周辺のにぎわい創出に寄与しています。

④ 商業振興と地域資源みがき

- ・「石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業」では、市内に現存する歴史的建造物や景観重要建造物等に修景支援を行うことにより、景観的に連続性のある街並みづくりに努めました。
- ・「ふるさと歴史館運営事業」では、定期的に企画展を実施しており、市内外から多くの人が来館し、石岡の歴史文化に親しむ場として、地域振興の役割を担っています。
- ・「コミュニティセンター「サポート・ワン」運営事業」については、石岡商工会議所が運営し、まちのコミュニティ施設としての認知が定着しており、にぎわいづくりの役割を果たしています。
- ・「石岡サマーフェスタ」は、石岡商工会議所青年部が主体となり、地元商店街組織と連携し、商工団体や行政などの既存組織のみならず、ボランティア団体やレクリエーション団体、NPO法人まちづくり市民会議、さらに一般の市民ボランティアなど、所属・団体を問わず幅広い市民がイベントに参画して運営されていましたが終了しました。

⑤ まちなか観光の推進

- ・「歴史散策ツアー」では、中心市街地の歴史資源を活用し、JRと石岡市観光協会が連携し、駅からハイキングを実施しました。
- ・「まち蔵藍運営事業」「観光案内所運営事業」では、市の観光拠点として、商店街への誘客、観光面への活性化に向けて展開を図っています。
- ・「いしおか雛巡り」は、石岡商工会議所いしおか元気イベント実行委員会と中心市街地の商店街が連携し、来街者のおもてなしの甘酒の接待やスタンプラリーなどの販促イベントを含め、市民が一体となったイベントとして定着しています。
- ・「石岡駅西口市民文化伝承館活用事業」では、新駅舎とともに整備された伝承館において、獅子や山車・お雛さまの展示など、観光PRを継続的に実施し、来街者の増加やにぎわい創出を図っています。
- ・「石岡のおまつり」では、令和6年度に過去最高の観光客53万3千人を記録しました。

(2) 第3期基本計画終了後の中心市街地の状況（概況）

「駅周辺整備事業」により、石岡駅空港バス発着所広場をはじめ、石岡スケートボードパークや石岡駅西口交流施設、石岡駅西口あんしんステーションや駐車場・駐輪場、石岡ステーションパークの改修など、石岡駅周辺のにぎわい創出に寄与しております。

歩行者通行量は目標値に至らなかったが、NPO法人まちづくり市民会議の協力のもと行われた謎解きイベント、継続して行われている石岡商工会議所いしおか元気イベント実行委員会が実施しているいしおか雛巡り、自主的であるがインスタグラマーによる発信等により、まちかど情報センターや地点登録しているまち蔵藍などの来客者が増加しております。歩行者のみで見ると減少傾向にありますが、いろいろな取り組みにより、コミュニティの活性化、まちなかの活性化等に着実に繋がっています。

■まちかど情報センターの利用者数



- R3年8月2日～9月30日は新型コロナウイルス感染症の流行を受け、緊急事態宣言発令により休館
- R6年度のまちかど情報センターの利用者数は増加傾向
(R7.1.5～3.31謎解きイベント、R7.2.8～3.31いしおか雛巡り)
- 石岡のおまつり期間の来街者については除く



- R3年8月2日～9月30日は新型コロナウイルス感染症の流行を受け、緊急事態宣言発令により休館
- R6年度のまち蔵藍の来客数は増加傾向（R6.8.1～9.30がまち蔵を発信、R7.1.5～3.31謎解きイベント（地点登録）、R7.2.8～3.3いしおか離巡り）
- 石岡のおまつり期間の来街者については除く

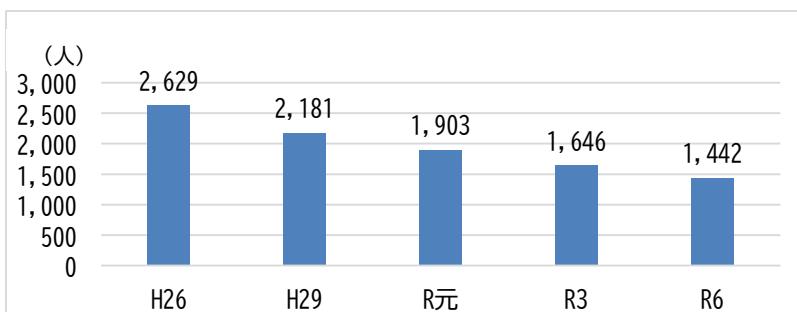
(3) 旧基本計画における目標値の推移

歩行者通行量については、減少傾向にありますが、御幸通り商店会やNPO法人まちづくり市民会議等が協力し実施しているイルミネーション事業やNPO法人まちづくり市民会議が協力している謎解きイベントの実施、行政が管理し事業者が運営するかんばん横丁など、来街のきっかけづくりとなる取り組みを実施してきました。今後は、取り組み同士の連携や回遊性の向上を図ることで、さらなる効果が期待されます。

「石岡だから（宝）」については、地域資源の活用を観点とした事業を目標として掲げ、約7割の事業を実施し、中心市街地の活性化を図りました。

居住人口については、事業が終了しているものがありますが、「住み続けられるまちづくり」に関する9事業すべてを実施しました。全市的な人口減少への取り組みの中で、中心市街地の人口減少対策は継続して整理していく必要があります。

① 歩行者通行量（目標値約2,800人）



※調査方法：歩行者通行量調査
※調査月：3月末時点調査
※調査主体：石岡商工会議所・石岡市
※調査対象：中心市街地の3地点（駅前・中町・香丸通り）

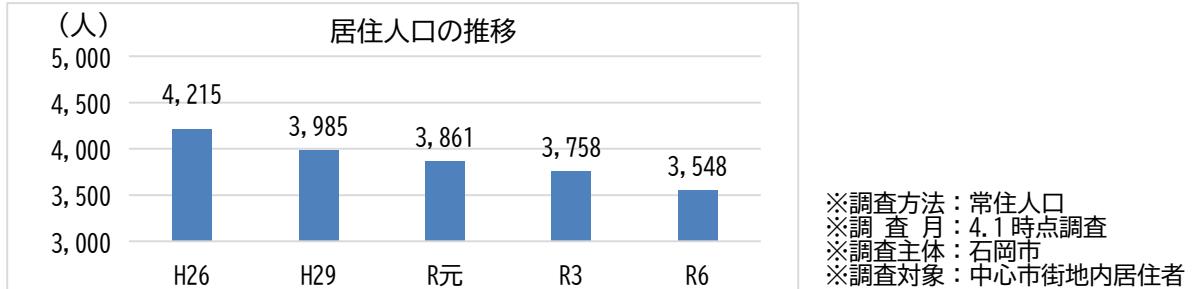
② 石岡だから（宝）の活用

目標値15件 → 令和6年度までの実績11件

※継続7件（3期途中で終了1件（実績値に含む）、新規4件

※「石岡だから（宝）」とは、地域資源の活用を観点とした取り組み事業

③ 居住人口（参考）

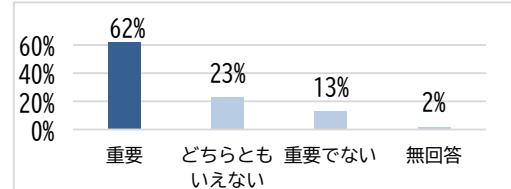


3. 市民の意識

石岡市の中心市街地の現状に対する市民意識を把握するため、市民意識調査の中で、「駅周辺整備の充実」や「中心市街地でのイベント開催」について設問を設け調査しました。（令和6年11月～12月調査実施 回答数1,294人）

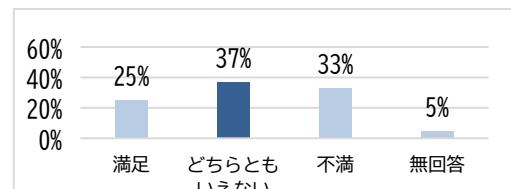
① 石岡駅や周辺整備の重要度

石岡駅や周辺整備の重要度は「重要」が62%と高く、関心が高いと思われます。



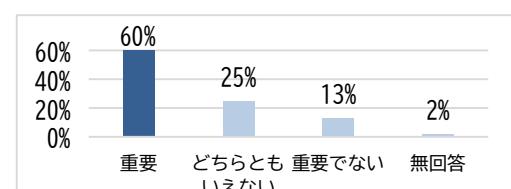
② 石岡駅や周辺整備の満足度

石岡駅や周辺整備の満足度は、「どちらともいえない」が37%と高く、今後の取り組みが期待されます。



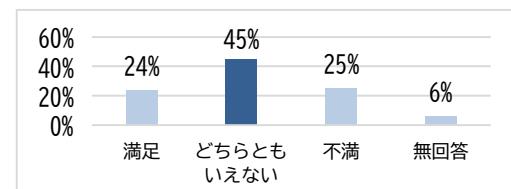
③ 中心市街地のイベントの重要度

中心市街地のイベントの重要度は、「重要」が60%と高く、イベントの必要性が高いと思われます。



④ 中心市街地のイベントの満足度

中心市街地のイベントの満足度は、「どちらともいえない」が45%と高く、今後の取り組みが期待されます。



※「重要」には、「やや重要」も含む。「重要でない」には、「あまり重要でない」も含む。「満足」には、「やや満足」も含む。「不満」には、「やや不満」も含む。

4. 中心市街地活性化における課題

石岡市の中心市街地の現状及び旧基本計画の取り組み状況を踏まえると、石岡市の中心市街地活性化における課題は、次のとおり取りまとめられます。

(1) 居住人口の減少に対する対策

人口減少の課題において、市は石岡市総合計画にて人口減少対策プロジェクトを掲げ、取り組んでいる状況です。人口減少とともに空き店舗や空家、空地（未利用地）が増えてきていますが、これは新しい居住や暮らしの場を組み込める余地があると考え、空家等に対する施策、つまり、改築やリフォーム、リノベーションなどにより「居住のリニューアル」を図り、市民のニーズにあった施策を整理していくことが必要と考えます。

(2) 歩行者通行量の確保に関する対策

中心市街地の歩行者通行量は、減少傾向にあります。一方で、取り組んできた事業が決して成果がなかったわけではありません。イベント時や特定のエリア、施設等では、利用者が増加したり、人の滞在時間が伸びるなど、「歩いて楽しむ」「立ち寄る」といった行動の変化が着実に生まれています。目標値に達成していないということは、中心市街地の可能性がまだ十分に引き出されていないことの表れでもあります。これまでの取り組みで得られた気づきや課題を次の施策に活かすことで、点での賑わいを線や面へと広げ、日常的に歩きたくなるまちづくりへと発展させていけると考えます。

今後は、単なる通行量の増加だけでなく、「居心地の良さ」「滞在の質」「暮らしと商いの近さ」「歩いて楽しい空間」にも着目し、中心市街地が選ばれる場所となるよう、段階的かつ持続的に取り組む必要があると考えます。

(3) 中心市街地のにぎわいの創出対策

中心市街地は、公共交通の結節点であり、都市機能や歴史的資源が集積する本市の都市構造状の中核です。これからのにぎわいづくりは、買い物だけを目的とのではなく、「住む」「学ぶ」「集う」「交流する」といった日常の活動が自然に重なり合うことが重要と考えられます。昔のにぎわいを取り戻すだけではなく、官民連携による段階的な事業展開を進め、今の時代にふさわしい複合的なにぎわいの創出を図る必要があると考えられます。

以上のような課題から、引き続き第4期基本計画のコンセプトとして、以下のよ
うな観点を軸として取り組んでいきます。

◎基本計画のコンセプトイメージ

1. 商業振興に加え、観光振興によって交流人口を促す施策を展開し、併せて、まち歩きを推進することで、まちなかの回遊性と滞在時間の向上を目指す。
2. 今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）を軸に、ターゲット別の具体的な回遊ルートの確立と、回遊を促す機能を確保するための施策を盛り込み、ウォーカブルな空間への転換を図る取り組みを計画し、他地域にはない「オンリーワン」の地域特性を目指す。
3. 居住人口を維持する（あるいは減少率を抑える）ため、まちの新陳代謝を促し、引き続き居住しやすい環境を目指す。

※ウォーカブルとは、歩く（^{ウ オ ー ク}walk）とできる（^{エ イ ブ ル}able）を組み合わせた造語で、「歩きやすい」や「歩くのが楽しい」という意味です。

第3章 中心市街地活性化の目標

1. 中心市街地活性化の基本方針

旧基本計画においては、中心市街地活性化の基本方針として、「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」を掲げてきました。

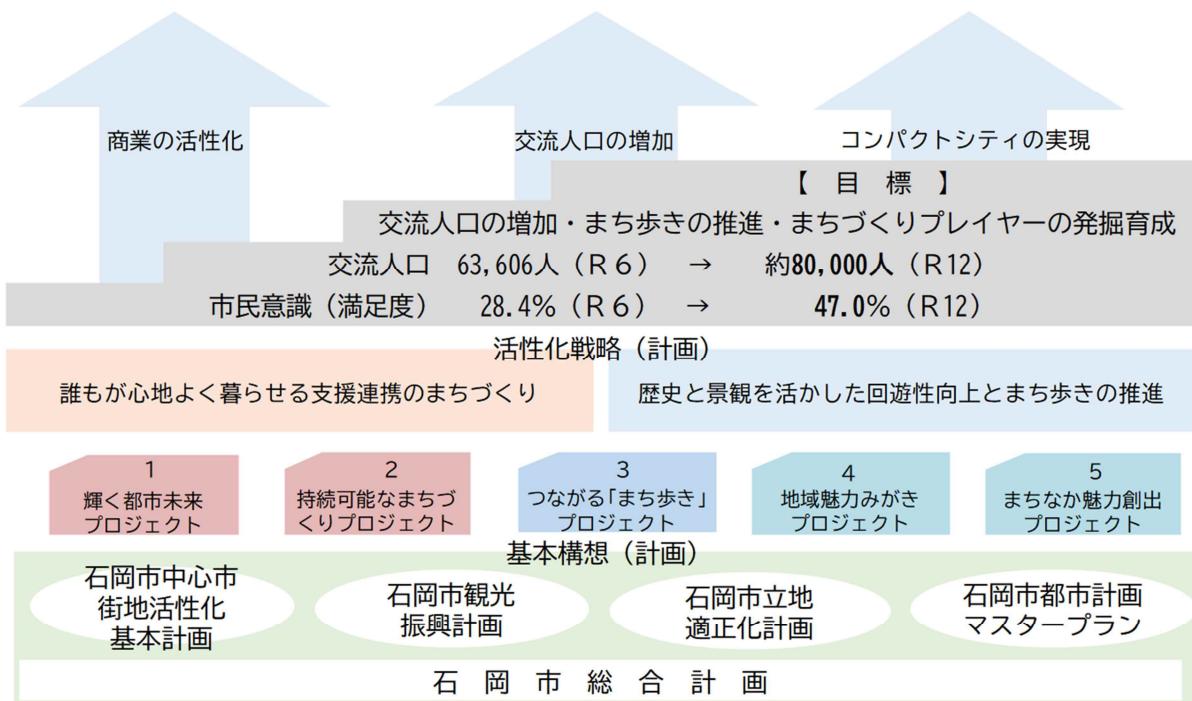
新計画におきましては、点での賑わいを線や面へと広げ、日常的に歩きたくなるまちづくりへの発展を目指しながら、旧計画の基本方針を踏まえつつ、新たな方針として掲げます。

中心市街地活性化の基本方針

1. 誰もが心地よく暮らせる支援連携のまちづくり
2. 歴史と景観を活かした回遊性向上とまち歩きの推進

特に、全市的な（あるいは全国的な）人口減少・少子高齢化という課題がある中、中心市街地を取り巻く環境や暮らし方は大きく変化してきました。こうした状況を受け、現在の中心市街地は、より暮らしやすい環境へと転換していくことが求められる段階にあります。「居心地の良さ」「滞在の質」「暮らしと商いの近さ」「歩いて楽しい空間」を目指し、中心市街地が選ばれる場所となり、「誰もが心地よく暮らせるまち」にするために、以下のルートで中心市街地活性化に取り組みます。

◎中心市街地活性化へのルート（基本方針を実現するために）



2. 目標像

急激な人口増加が見込みにくい状況においても、まちの価値や活力は決して低下するものではありません。むしろ、交流人口の増加や市民一人ひとりの満足度向上に力を注ぐことで、持続的で魅力あるまちづくりを進めることが重要と考えられます。

本計画で、従来の歩行者通行量から交流人口へと目標値を変更することは、まちの実態や将来像をより的確にとらえるためになります。交流人口は「訪れる」「滞在する」「関わる」といった人の行動や価値を総合的に示す指標です。よって、令和6年度の交流人口 63,606 人を起点として、約 80,000 人を目標とします。

また、まち歩きを通じて、歴史・文化・商業・人といった地域資源を結びつけ、回遊性向上や滞在時間の増加を図り、相乗効果として、イノベーションの創出やまちの求心力向上、エリア価値向上を推進していきます。

また、当計画においても「誰ひとり取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指すSDGs（持続可能な開発目標）達成に向けた取り組みを推進していきます。

中心市街地活性化の目標

1. 交流人口の増加
2. まち歩きの推進（回遊性の向上）
3. まちづくりプレイヤーの発掘と育成

○目標値

交流人口 現況数値 63,606 人 (令和6年度)	目標数値 約 80,000 人 (令和12年度)
市民意識（満足度等） 現況数値 28.4% (令和6年度)	目標数値 47.0% (令和12年度)

○交流人口の推移



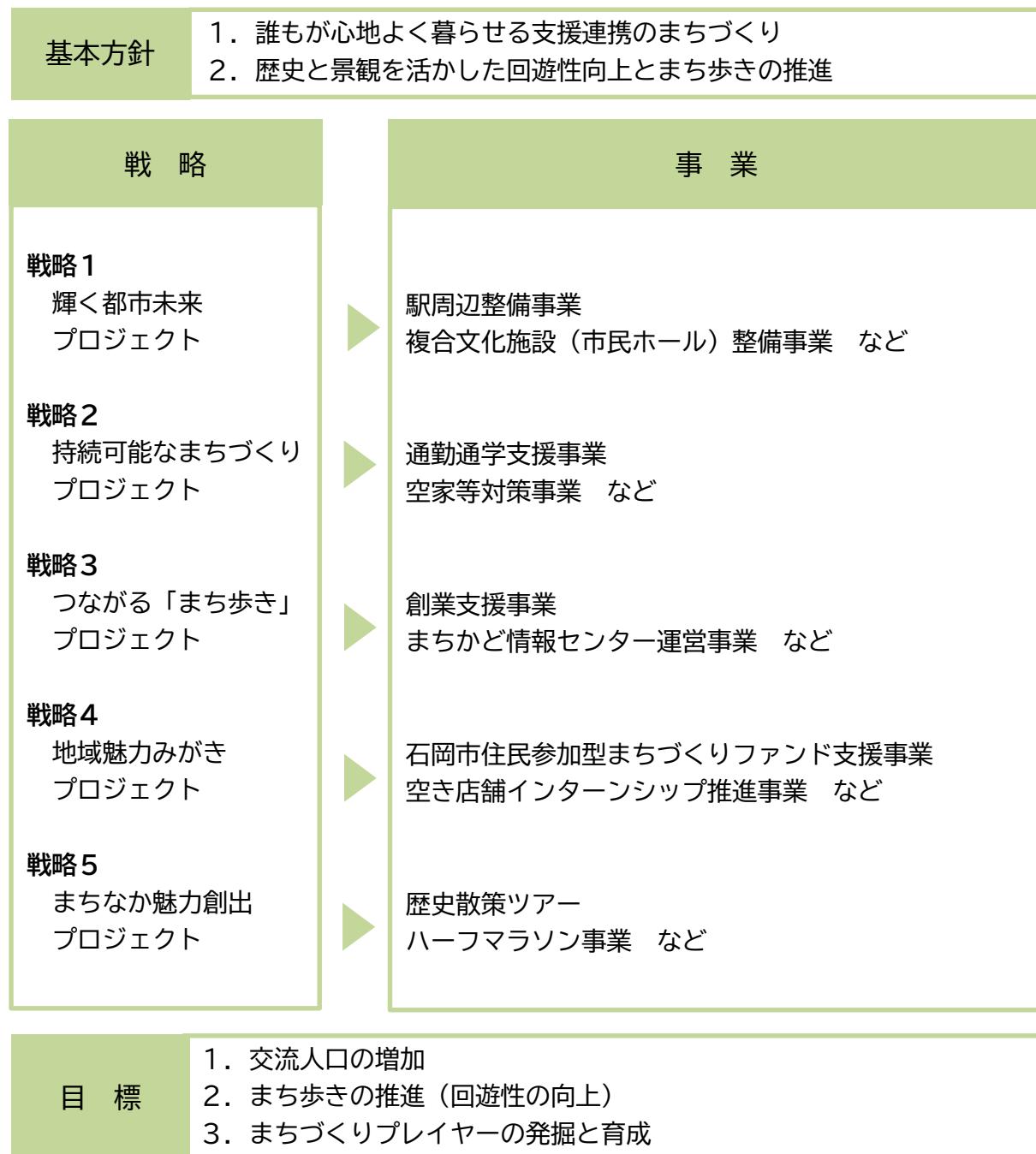
○市民意識（満足度等）※市内に魅力的な産業や職場があると感じる市民の割合



第4章 活性化戦略

中心市街地活性化の基本方針を実現するため、以下のような計画体系に事業を整理し、各施策が体系ごとに相乗的な効果をもたらすよう、5つの具体的戦略に基づき主要事業を展開していきます。

1. 計画体系



2. 活性化戦略

(1) 「輝く都市未来プロジェクト」・「持続可能なまちづくりプロジェクト」

中心市街地は、交通の接点として高いポテンシャルを有しており、多くの人が行き交う基盤があります。今後の取り組みにおいて、さらに高めていく余地があり、まち歩きや拠点づくりなどを通じて、人が「立ち寄り、巡り、過ごしたくなる」空間へ発展する可能性を秘めています。

この可能性を踏まえ、拠点を集約したまちづくりを推進するために、本プロジェクトを計画します。

本プロジェクトは、駅周辺整備事業及び今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）を核として、令和6年3月に改定された「石岡市立地適正化計画」に基づき、商業・医療・福祉等の民間施設等を含めた都市機能の集約化と公共サービスの充実を図り、持続可能で利便性の高いコンパクトシティの実現を目指します。

また、中心市街地に新たな交流と文化の拠点となる今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）を整備することにより、にぎわいの創出と地域コミュニティの拡大及び活性化を目指します。

石岡市都市計画マスタープランの
見直し
石岡市立地適正化計画の策定
持続可能な都市機能を全市的に検討

中心市街地都市機能の整理
中心市街地の役割とその機能
(コンパクトなまちづくり)
の定義づけ

活性化における課題の再整理

- ・中心市街地における人口減少対策
(ターゲット・年齢層・地域)
 - ・遊休不動産の活用
 - ・資源活用における課題
 - ・行政のワンストップ化
- など

事業内容

- ・駅周辺整備事業
- ・複合文化施設（市民ホール）整備事業
- ・コンパクトなまちづくりの推進 など

期待される効果

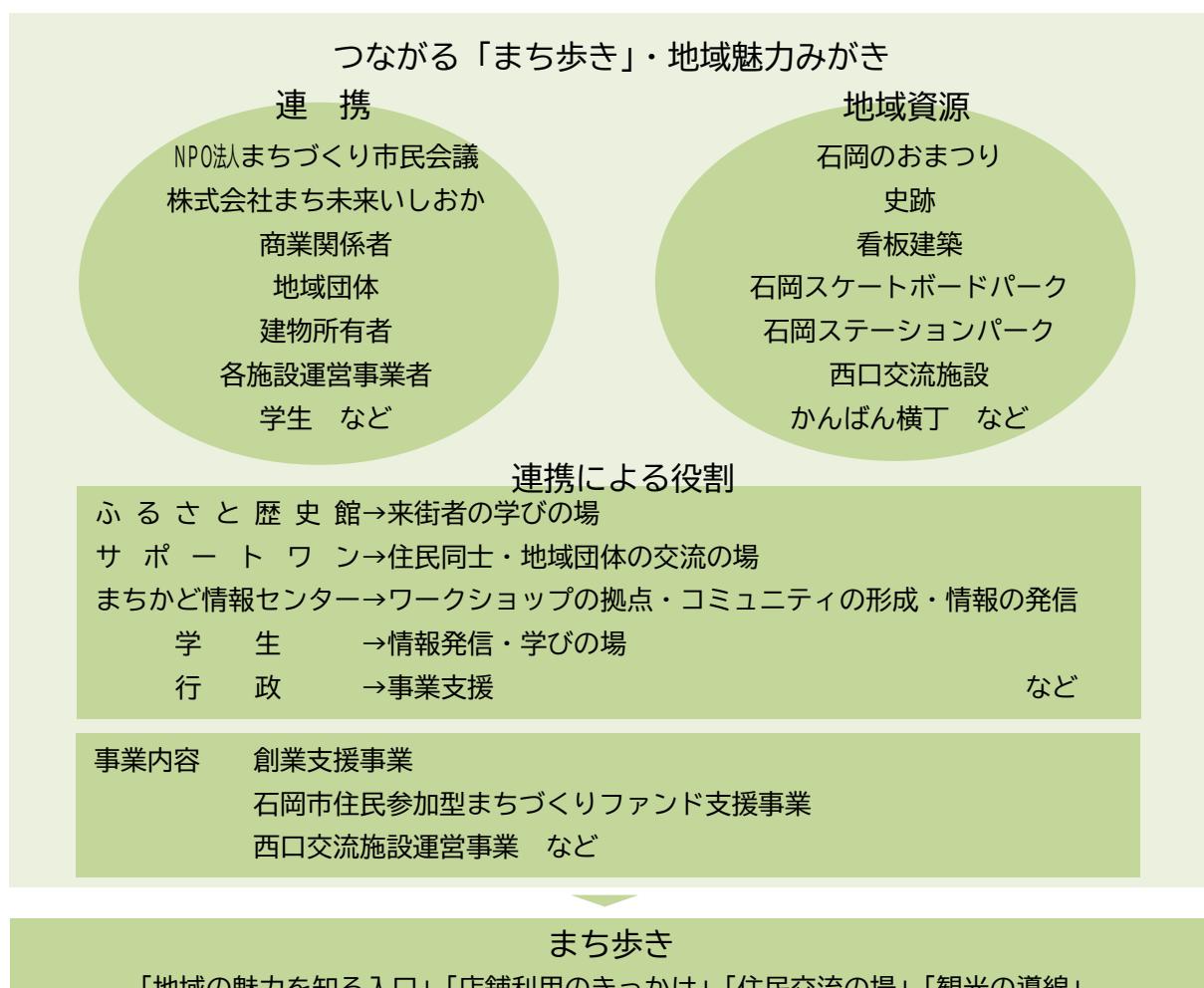
- ・にぎわいの創出：施設等が連携し、交流人口が増加
- ・公共交通の利用促進：駅周辺への機能集約により、移動効率が向上
- ・経済活性化：イベントの誘客や滞在時間の増加により、地域経済に波及効果
- ・持続可能な都市運営：施設の集約・複合化により、維持管理コストを最適化
- ・住民満足度の向上：文化・行政・交通サービスがワンストップで利用可能

(2) 「つながる「まち歩き」プロジェクト・「地域魅力みがきプロジェクト」

高齢化や生活スタイル・消費行動の変化、さらには郊外大型店舗の進出など、社会環境が大きく変化する中で、中心市街地には空き店舗の発生や歩行者の回遊性に課題が見られます。一方で、これらの新たな活用や機能転換に取り組む好機もあり、多様な世代や目的に対応した店舗・サービスの導入、まち歩きを楽しめる環境づくりを推進することで、石岡ならではの魅力と回遊性を再構築していく可能性を秘めています。

この可能性を踏まえ、地域の歴史・文化・創業支援等を点で扱うのではなく、点での賑わいを線や面へと広げ、「まち歩き」を軸に一的な仕組みづくりを推進するために、本プロジェクトを計画します。

本プロジェクトは、地域住民・来街者・商業関係者・不動産所有者・団体等が「まちを歩いてつながる」ことを軸に、地域の魅力を再発見し、商店街や歴史資源を活かしたにぎわいづくりを目指します。



期待される効果

来街者の学びと回遊性の向上、文化イベントなど新しい価値を創出、商店街の活性化と空洞化の解消、地域魅力の再発見、商店街・ふるさと歴史館・まちかど情報センターなどを回遊する仕組みづくり、地域の情報発信と見せ方の向上 など

(3) 「まちなか魅力創出プロジェクト」

中心市街地の魅力や役割が改めて注目される中で、地域が持つ歴史・文化・伝統を観光資源として再整理して、スポーツやおもてなしと組み合わせて継続的にぎわいを創出するために、本プロジェクトを計画します。

本プロジェクトは、石岡市観光振興計画と連携し、地域の歴史・文化を活かし、まちなかへの来街者増加とリピーター獲得を目指します。

石岡市観光振興計画との連携

石岡駅西口市民文化伝承館活用事業

- ・獅子、山車、お雛さま等の展示
- ・観光PR

ふるさと歴史館運営事業

- ・企画展等の実施：定例的に企画展を継続開催することで、施設自体のリピート率を上げる
- ・まち歩きのターミナル機能：市の文化財等に興味のある方が起点として立ち寄る施設

歴史散策ツアー

- ・歴史的時代背景ごとに整理、体系化したツアーの整理や造成
- ・歴史ボランティアによる案内

自転車を活用したまちなか観光

- ・サイクリングマップやイベントの開催
- ・自転車を活用したまちなか観光の推進

おもてなしによる魅力向上事業

- ・ファンクラブ加入者への情報発信
- ・飲食店等の割引などによる特典
- など

いしおか雛巡り

- ・中心市街地の協力店舗にてお雛さまを展示
- ・甘酒等のおもてなし
- ・期間中にイベントを実施

ハーフマラソン事業

- ・交流人口の拡大
- ・石岡の歴史や文化等を広く発信
- ・地域経済の活性化（飲食店・宿泊業）
- など

期待される効果

まちなか歩行者数の増加、新規来街者の獲得とリピーター率の向上、商店の売り上げ向上、地域経済への波及、住民の地域愛向上、コミュニティ活性化、歴史的資産の再評価と認知拡大、まちなか回遊性の向上 など



ふるさと歴史館



伝承館での獅子の展示

(4) 「まちづくりプレイヤー」の発掘と育成

まちなか回遊において、イベントは人の流れやにぎわいを生み出すきっかけとして大きな役割をはたしています。一方で、その効果を日常的な回遊へと広げていく余地もあり、今後はイベントを起点に、自然と回遊ルートへつながる仕組みづくりを進めることで、持続的に歩いて楽しめるまちなかへと発展していくことが期待されます。成功事例の1つをあげますと、NPO法人まちづくり市民会議の協力のもと行われた謎解きイベントのように、小中学生や保護者等が楽しめるような企画又は作品展示などの文化的イベントを市民や団体、事業者、行政等と連携し、回遊ルートの確立を目指します。

また、企画に関与する人を「まちづくりプレイヤー」としてとらえ、市民をはじめ、商業者同士の連携や中心市街地にかかる人材を発掘し、事業の発展を図ります。また、相乗効果として、交流人口の増加、今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）の整備に関する機運の醸成につなげるように取り組んでいきます。

(5) 「いしおかウォーカブル」に向けて

本計画においては、駅周辺整備事業及び今後建設予定の複合文化施設（市民ホール）の整備を軸に、中核となる事業主体を中心に「まちづくりプレイヤー」を加え、多様な意見を反映させながら各事業者とともに事業を推進していきます。また、「いしおかウォーカブル」＝「歩いて楽しい空間」を創出するために、現在ある事業を基にブラッシュアップし、回遊ルートの事業を計画するとともに、交流人口を増やし各事業の取り組みを広げていきます。併せて、中心市街地エリア価値の上昇やまちの求心力を高めることにより、石岡駅西口交流施設のチャレンジショップやかんばん横丁の事業者等による遊休不動産活用、イノベーションの創出などにつなげ、中心市街地のにぎわい創出を図ります。

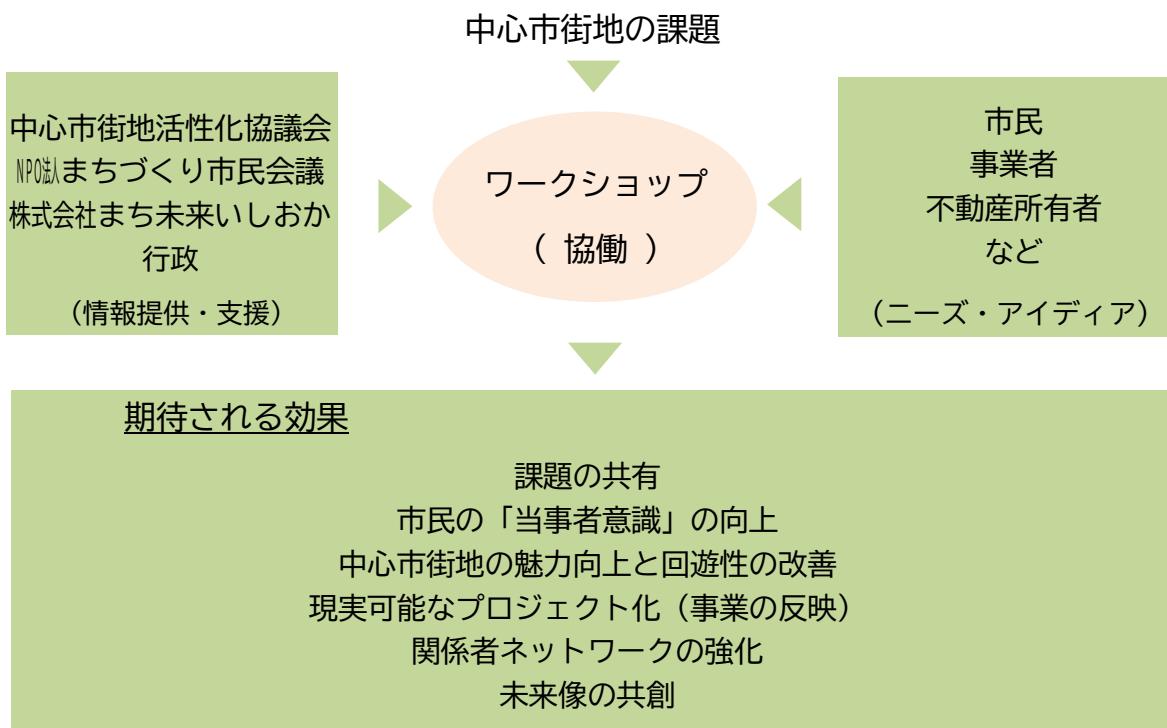
○いしおかウォーカブルを推進するためのイメージ



(6) 「市民参画型事業推進」に向けて

中心市街地の取り巻く環境は、社会環境やライフスタイルの変化とともに大きく転換期を迎えています。消費行動の変化や販売手法の多様化などにより、これまでの役割やあり方を見直す必要性が高まっています。そういった中心市街地の求められている課題を、市民・事業者・不動産所有者・団体・行政等が協働して解決し、将来像を共有しながら実効性のある活性化策を生み出すことを目的とし、市民が主体となってアイディアづくり・意思決定・実行にかかる仕組みを整えることで、持続可能なまちづくりを推進します。

多様な市民の声やアイディアを引き出すために、「ワークショップ」が効果的と考えます。ワークショップにより課題の共有や未来像の共創、実現可能なプロジェクト化、関係者ネットワークの強化など可能になり中心市街地の活性化を市民とともに推進します。

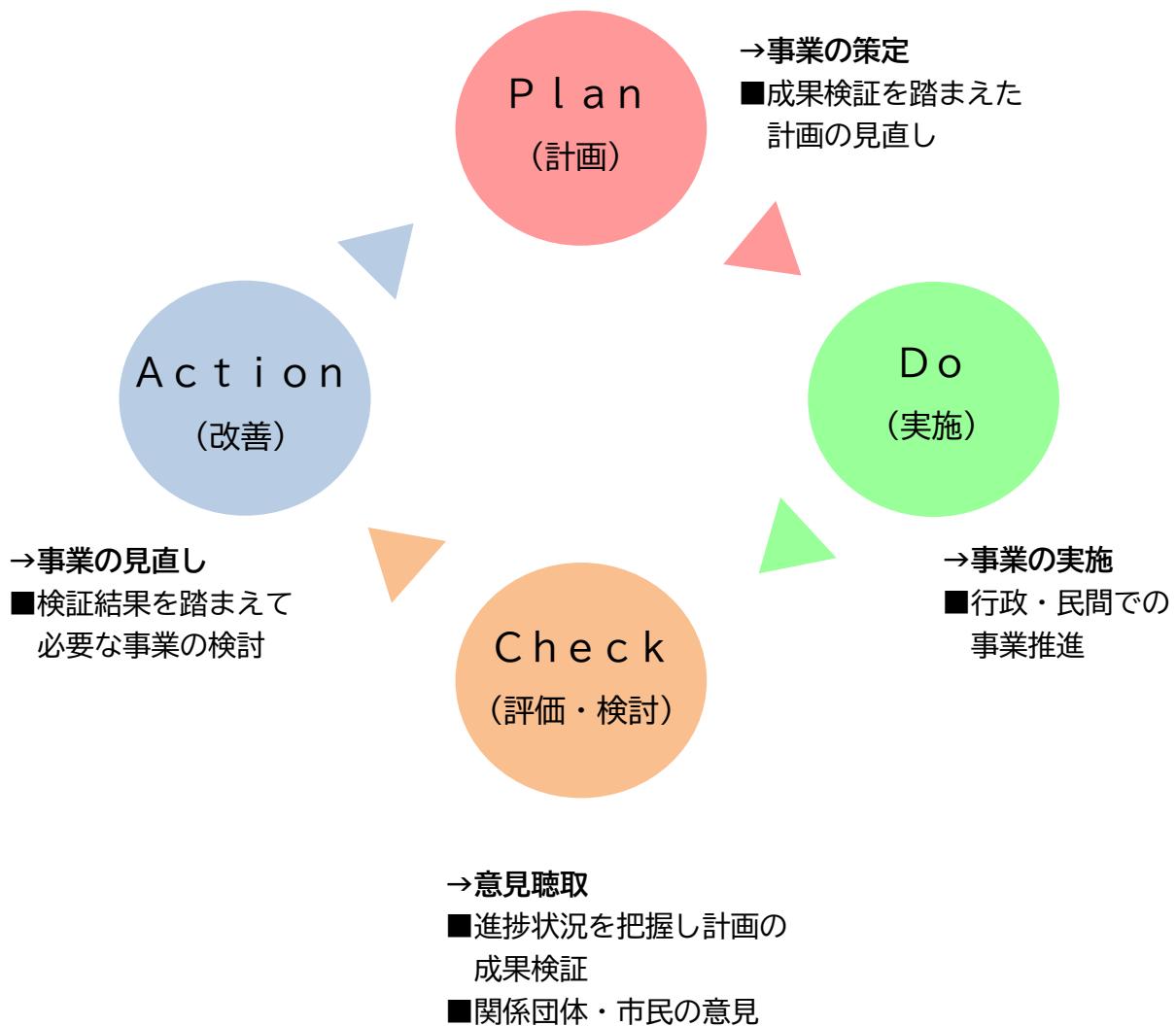


第5章 計画の推進に向けて

1. 計画の推進体制と進捗管理

新計画において、事業内での関係者の連携を重視し、石岡市中心市街地活性化協議会と行政が中心となり、市民のニーズや意見を取り入れ事業を推進していきます。

また、計画の有効性を維持するため、個々の実施項目については、毎年度ローリング（見直し）を行い、各実施項目の進捗状況に応じて内容の修正及び追加を行っていきます。





石岡市中心市街地活性化基本計画
(第4期)

令和8年3月

石岡市

(発行) 石岡市市長直轄組織駅周辺にぎわい創生課
〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
TEL 0299-23-1111(代)