

# 石下駅周辺及び東部拠点地区 まちづくり構想

令和3年2月  
常総市

# 目次

まちづくり構想策定の背景・・・・・・・・・・ 2

まちづくり構想の位置づけ・・・・・・・・・・ 2

## 第Ⅰ章 まちづくり構想策定の概要

1. 策定の目的・・・・・・・・・・ 3

2. 対象エリア・・・・・・・・・・ 3

3. 策定の流れ・・・・・・・・・・ 4

## 第Ⅱ章 地域の特性と求められるまちづくり

1. 地域特性

(1) 立地・・・・・・・・・・ 5

(2) 人口推移・・・・・・・・・・ 5

(3) 商業・雇用・・・・・・・・・・ 6

(4) 交通・公共公益施設・・・・・・・・・・ 7

(5) 自然環境・歴史・文化・・・・・・・・・・ 7

2. 求められるまちづくり・・・・・・・・・・ 8

3. 住民等の意見・・・・・・・・・・ 8

## 第Ⅲ章 まちの課題・現況・・・・・・・・・・ 9

## 第Ⅳ章 まちづくり方針

1. コンセプト・・・・・・・・・・ 10

2. 対象地の位置づけと機能の考え方・・・・・・・・ 10

3. 整備内容の検討・・・・・・・・・・ 11

(1) 石下駅周辺・・・・・・・・・・ 11

(2) 石下庁舎跡地・・・・・・・・・・ 11

(3) 連携軸・・・・・・・・・・ 12

(4) 東部拠点・・・・・・・・・・ 13

(5) 市有地（未利用地）・・・・・・・・・・ 13

東部拠点・市有地の整備イメージ・・・・・・・・ 14

市有地活用案・・・・・・・・・・ 15

(6) 石下駅を中心とする全体的な環境づくり・ 16

## 第Ⅴ章 拠点づくりに向けた体制の整備

1. まちづくりの進め方・・・・・・・・・・ 17

2. 今後の予定・・・・・・・・・・ 17

3. 将来ビジョン実現に向けたロードマップ・・ 18

# まちづくり構想策定の背景

市民の資産である石下市街地の市有地を活用して、財政負担を最小限に抑えながら、将来に向けて持続可能なまちづくりを行うことを目的に、まちづくり構想を取りまとめました。本事業の実施にあたっては、民間事業者との連携により事業を進めます。

常総市は平成18年1月に水海道市と石下町が合併して誕生しました。平成20年3月には常総市総合計画を策定し、まちづくりを進めてきましたが、地方交付税の減少や若年層世代の都市部への転出が進んだことによる人口減少に伴う市の歳入減や公共施設の老朽化など多くの課題を抱えています。

石下駅前にある旧石下庁舎跡地は、平成22年8月に石下庁舎が東部拠点地区に開庁したことにより、現在は解体し、更地となっています。東部拠点地区においては、平成13年に石下総合福祉センター、平成22年に石下庁舎が整備され行政機能の集約が進んでいます。

旧石下庁舎跡地及び東部拠点の活用方針が決定されていないエリアについては、ともに令和3年3月まで国交省が河川堤防整備に伴う事業用地として利用しています。

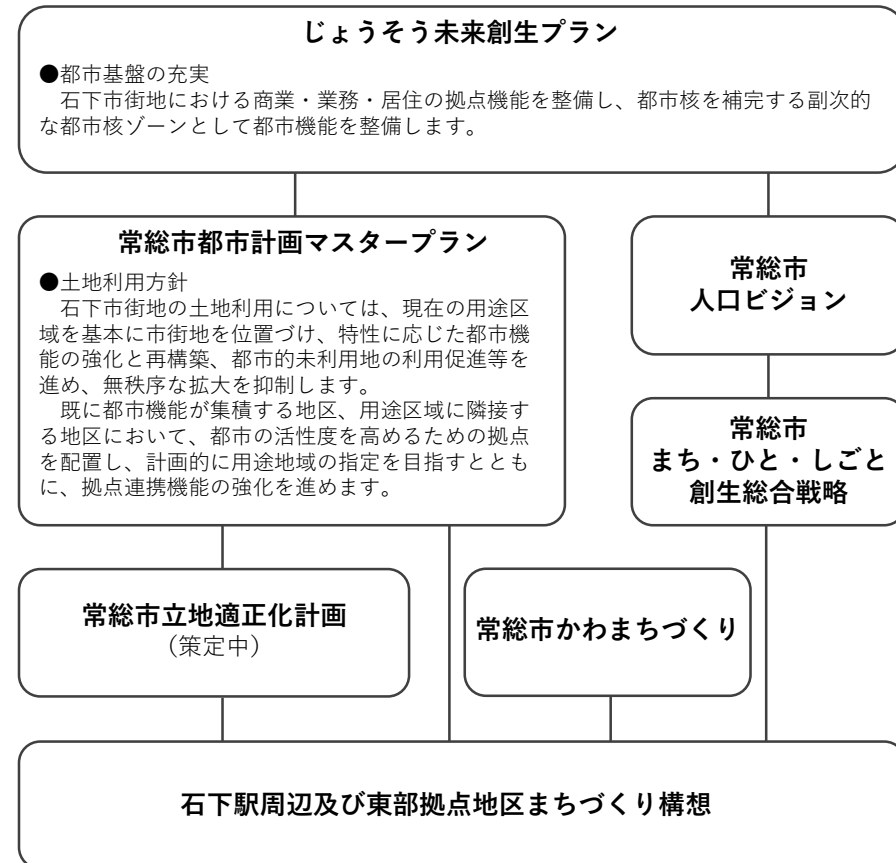
市では公民連携手法により、市民の資産である石下市街地の市有地を活用して、財政負担を最小限に抑えながら、将来に向けて持続可能なまちづくりを行うことを目的に、まちづくり構想を取りまとめました。本構想は、市有地の土地利用を具体的に進めていく上での、基本的な方針など、市が目指す方向性を示すものです。

本事業の実施にあたっては、民間事業者との連携により事業を進めて行くことを想定しています。事業の提案にあたっては、民間事業者の自由度を確保するため、本構想ではまちづくりの方針や拠点の位置づけを示し、整備イメージや活用案として掲げるにとどめています。

今後、市場のサウンディング調査や民間提案制度を活用し、民間事業者からの提案を受けながら計画を具体化する予定です。

# まちづくり構想の位置づけ

本構想は、平成30年3月に策定された「じょうそう未来創生プラン」を上位計画とし、平成22年3月に策定された「常総市都市計画マスタープラン」に基づきながら、公民連携手法により石下駅周辺及び石下東部拠点について、公共施設整備と民間の経済開発の方向性を示すものです。



# 第Ⅰ章 まちづくり構想策定の概要

## 1. 策定の目的

### (1) 将来ビジョンの共有

石下市街地における生活利便性や魅力向上を図り、民間事業者、市民、行政が協働してまちづくりを推進するため、将来ビジョンを共有します。

### (2) 実施すべき施策や市有地の活用について方向性を整理

石下地区が抱える課題や長期的なまちづくりの展望を踏まえ、『石下市街地拠点の再生』と『石下東部拠点機能の強化』により、まちなかの賑わいを創出します。

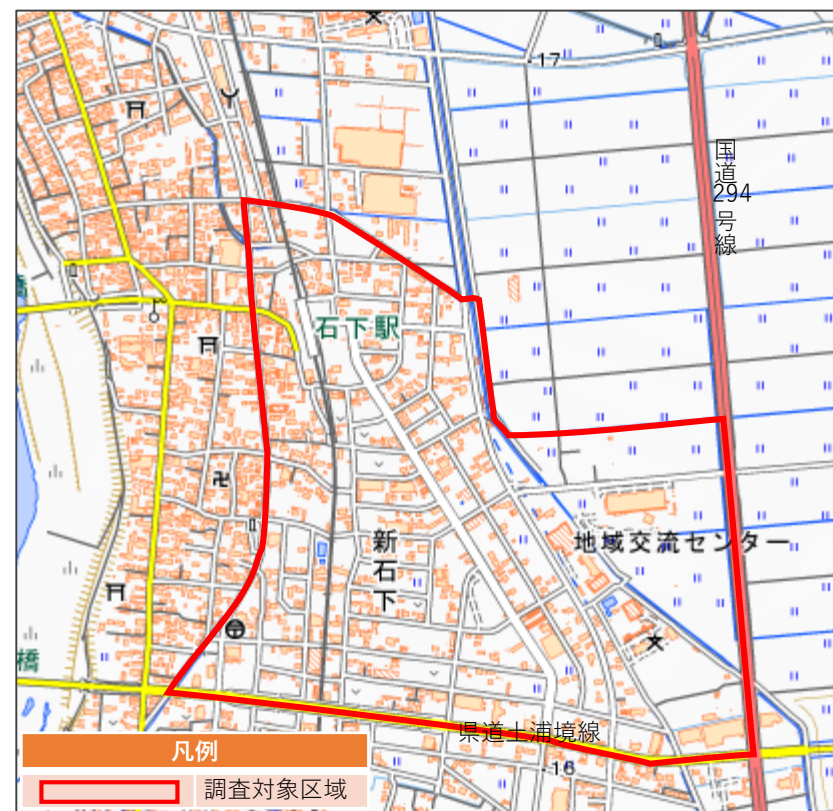
石下東部拠点



## 2. 対象エリア

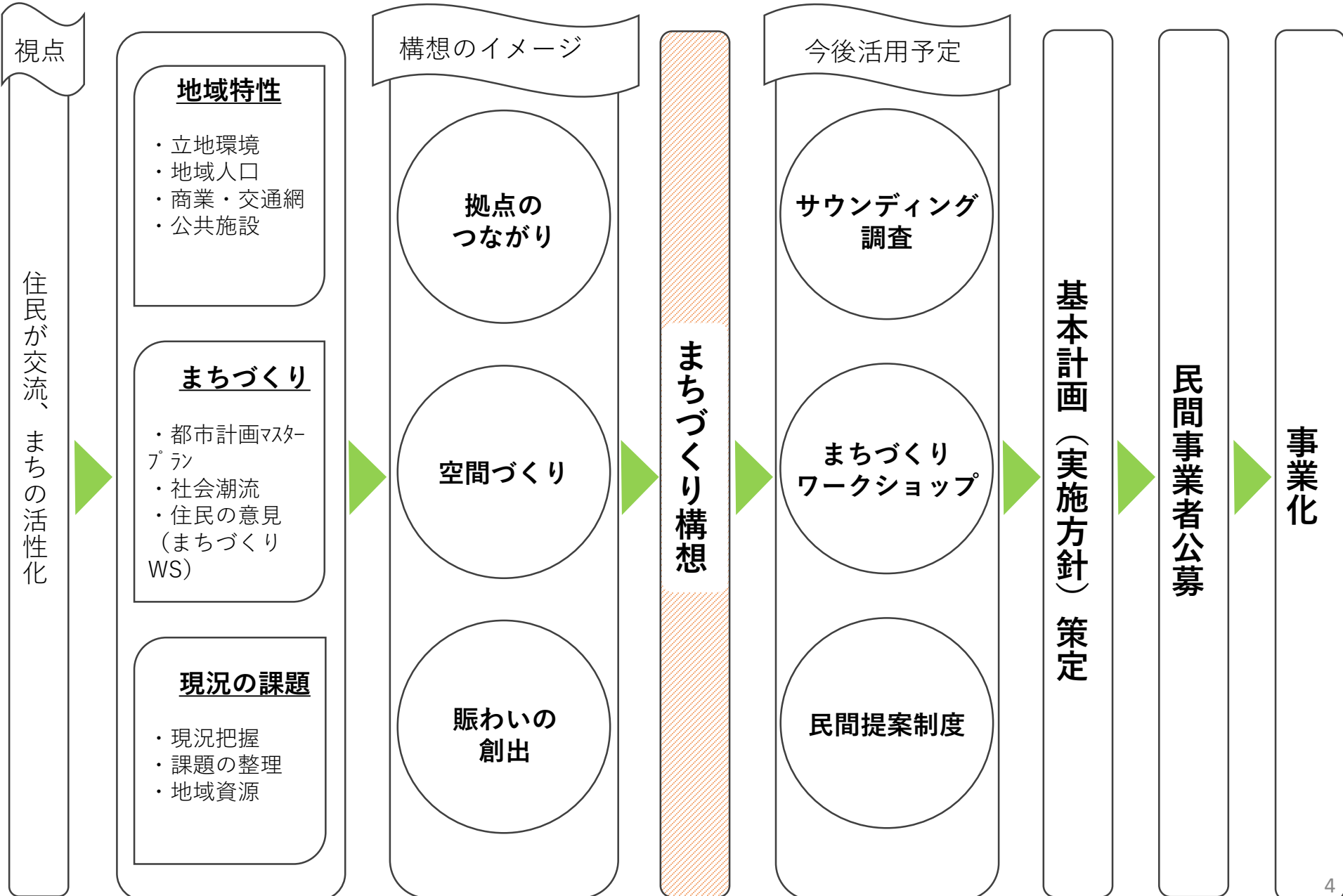
関東鉄道常総線石下駅、旧石下庁舎跡地、常総市役所石下庁舎及び総合福祉センター、地域交流センター等の公益施設が集積する東部拠点を含む約69.5haを基本構想策定に関する調査対象区域とします。

調査対象区域



出典：国土地理院ウェブサイト  
※地理院タイルを加工して作成

## 3. 策定の流れ



# 第Ⅱ章 地域の特徴と求められるまちづくり

## 1. 地域特性

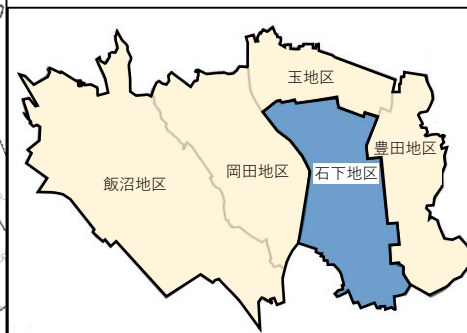
### (1) 立地

- ・石下市街地は常総市の北部に位置し、つくば市・下妻市・坂東市・八千代町に隣接しており、東京都心、成田空港、宇都宮市、水戸市から約50km圏内に位置しています。
- ・用途地域内の約50%の地区において区画整理が施行済みとなっていますが、非線引きであることも相まって、市街化が当初の想定より進展していない状況です。
- ・国道294号線が南北に、県道土浦境線が東西に走り、幹線道路沿いは常時交通量が多くなっています。

石下地区の半径50km圏内



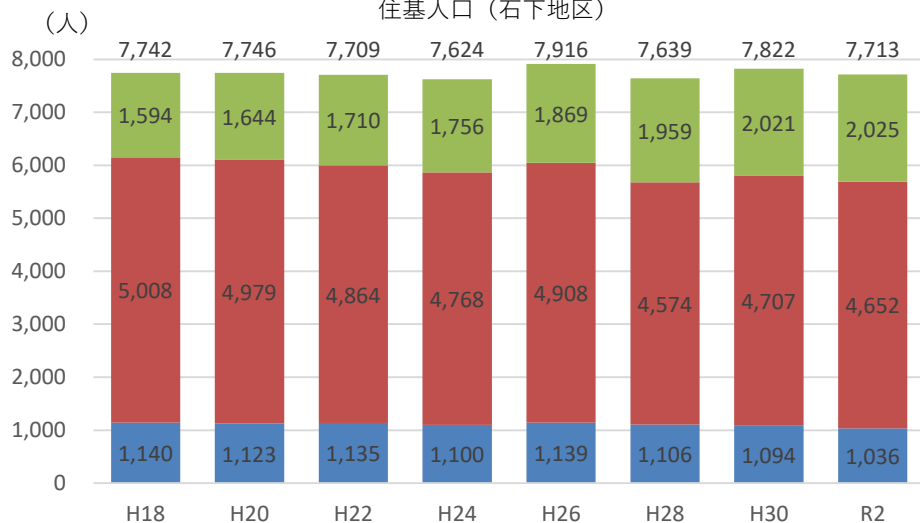
石下地区の位置



### (2) 人口推移

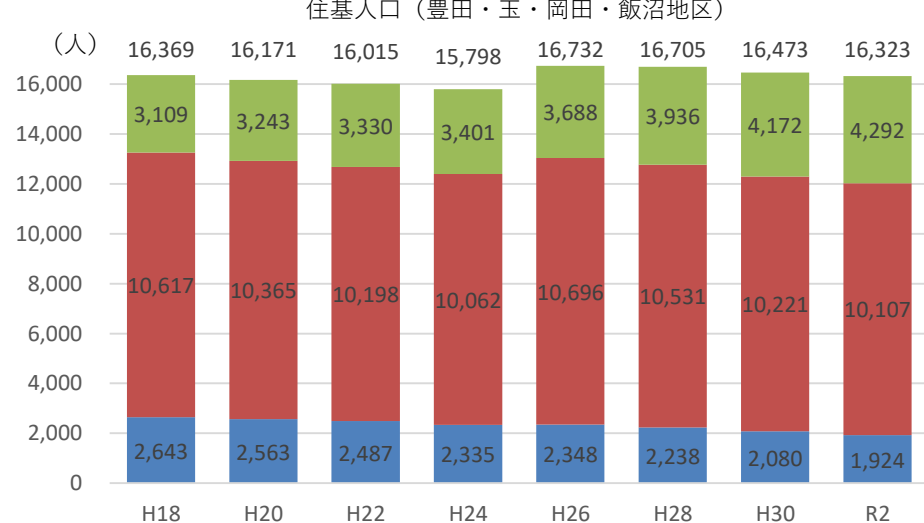
- ・石下地区の人口について全体で大きな増減はありませんが、0歳～64歳の人口が減少し、65歳以上の人口が増加しています。
- ・豊田・玉・岡田・飯沼地区については、14歳以下の人口減少が著しく、平成18年と令和2年を比較すると約700名の減となっています。また、人口に占める65歳以上の割合も高くなってきており、こちらは比較すると約1100名の増となっています。
- ・市街地エリアの少子高齢化が緩やかに進行しているのに対して、郊外エリアにおいては急速に進んでいます。

住基人口（石下地区）



■ 14歳以下人口 ■ 15～64歳人口 ■ 65歳以上人口

住基人口（豊田・玉・岡田・飯沼地区）



■ 14歳以下人口 ■ 15～64歳人口 ■ 65歳以上人口

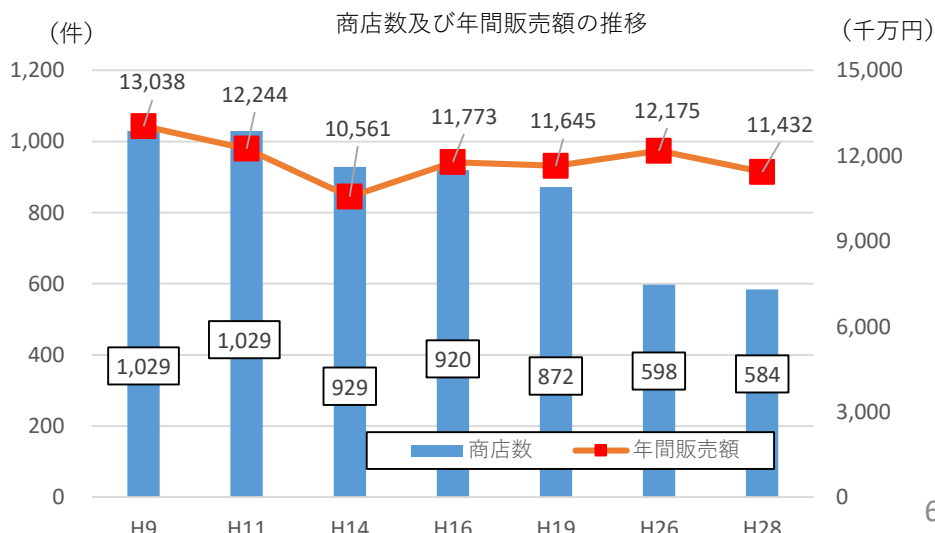
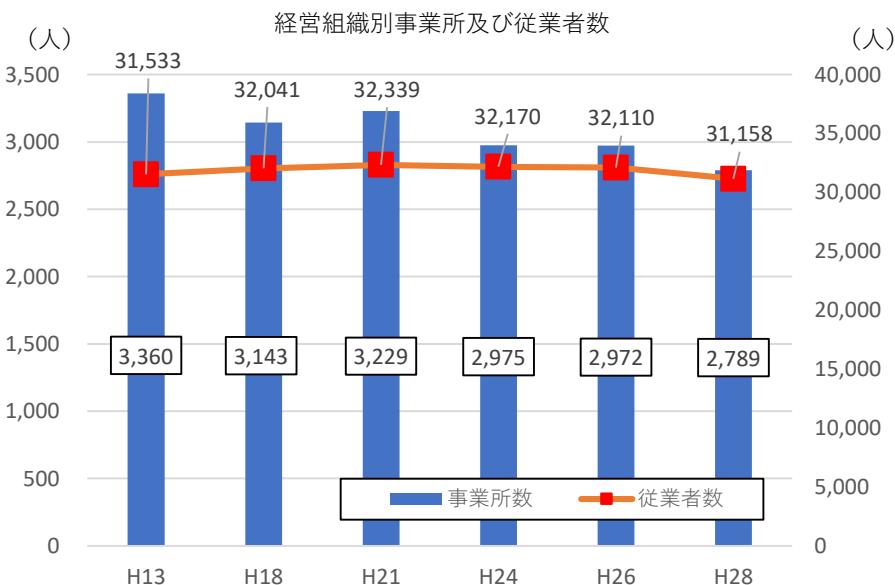
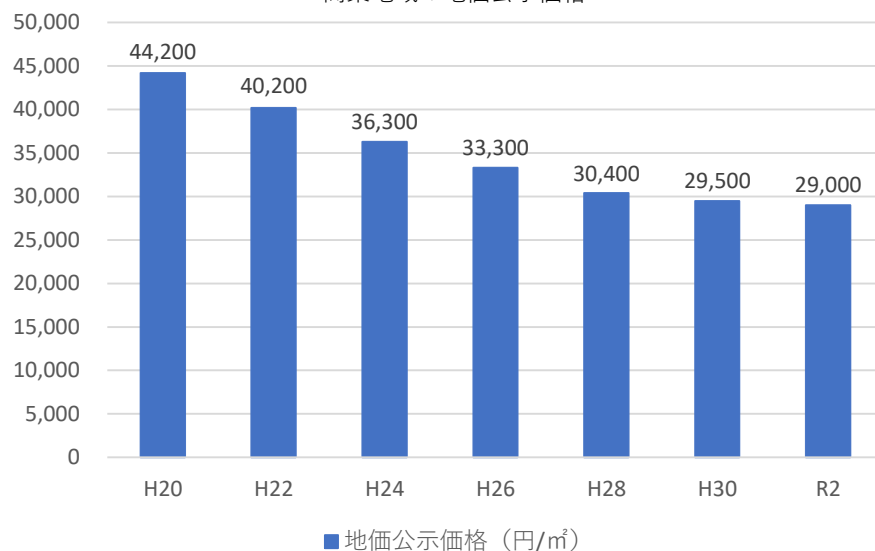
# 第Ⅱ章 地域の特徴と求められるまちづくり

## 1. 地域特性

### (3) 商業・雇用

- ・石下駅から鬼怒川に架かる石下橋までを商業地域、その南北を走る県道谷和原筑西線沿いと石下駅の東側エリアが近接商業地域に用途を指定しています。
- ・これまでは県道谷和原筑西線沿いの石下中央商店街及び石下駅を中心にマチナカの賑わいを形成していましたが、国道294号線の整備が進み、東西南北の交通利便性が増し、商業施設の撤退や移転により、商業地域の中心が国道沿いや県道土浦境線沿いに移り変わりました。
- ・商業地域の地価公示価格も大幅な下落が続いていましたが、近年下げ止まりの傾向があります。
- ・事業所数も毎年減少していますが、従業者数に大きな増減はないため、個人事業者が減少していると推計されます。
- ・常総市全体ではここ20年で商店数が約半分に減っていますが、大型小売店舗の立地により、近年は年間販売額には大きな増減は出ていません。

(円/㎡) 商業地域の地価公示価格





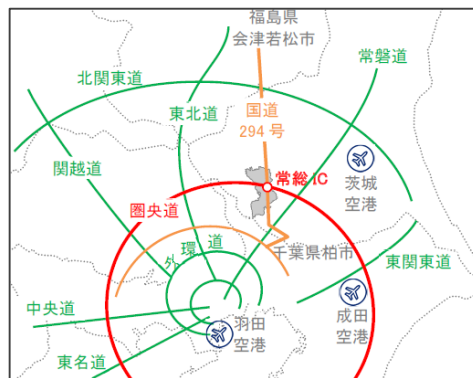
# 第Ⅱ章 地域の特徴と求められるまちづくり

## 1. 地域特性

### (4) 交通・公共公益施設

- ・石下地区は常総線石下駅からつくばエクスプレスを利用して、JR東京駅まで約75分で通勤が可能です。
- ・車なら圏央道常総ICで埼玉・成田空港方面、国道294号線で栃木・千葉方面、常磐道谷和原ICから都心へのアクセスが良好です。
- ・国道294号線沿いに「道の駅常総（仮称）」が令和4年に開業予定です。
- ・鬼怒川サイクリングロードの整備が進み、常総市を南北に繋げる新しい交通ネットワークとして市民やサイクリストに利用されています。
- ・市役所石下庁舎、総合福祉センター、地域交流センター等の行政機能が石下東部拠点に集積しており、石下地区におけるコンパクトシティの形成が進んでいます。

常総市近郊交通網



鬼怒川サイクリングロード



### (5) 自然環境・歴史・文化

鬼怒川と筑波山



- ・市の中心を鬼怒川、東側を小貝川が南北に流れ、たびたび台風等による水害の影響を受けてきた歴史があります。
- ・水資源の豊富な環境を生かし、稲作を中心とした田園風景が国道294号線沿いには広がっています。
- ・西の富士、東の筑波と呼ばれ、関東平野にそびえたつ筑波山への眺望が良い地域です。
- ・石下市街地には土地区画整理事業地内を中心に街区公園が整備されています。

将門まつり



地域交流センター





# 第Ⅱ章 地域の特性と求められるまちづくり

## 2. 求められるまちづくり

### (1) 社会潮流

持続可能なまちづくりに向けた課題

- ・低炭素・循環型のまちづくり
- ・高齢者に対応したまちづくり
- ・安全性・防災性の高いまちづくり
- ・活力と魅力のあるまちづくり
- ・官民の連携等による持続可能なまちづくりの実現

### (2) 都市計画マスタープラン

都市づくりの目標

- ・地域の創造力を実現するまちづくり

基本方針

- ・調和のとれた都市構造の構築
- ・多世代がイキイキと暮らす「日常生活圏」の創造
- ・「魅力ある常総」の発信力の強化
- ・「持続性のある創造」を実現するまちづくりシステムの構築

### (3) まちづくりワークショップ

○第1回WS 2019年12月15日(日) 参加者29名

○第2回WS 2020年3月8日(日) ※コロナ禍により中止

○第2回WS代替アンケート実施  
2020年6月22日～7月10日

まちづくりワークショップ



## 3. 住民等の意見

まちづくりワークショップ及びアンケート結果より (一部抜粋)

街全体

- ・人口減少と高齢化 (子どもたちの姿が見られない)
- ・賑わいの喪失 (シャッターが閉まっている、空き家・空き店舗が多い)
- ・住宅地内の道路側溝、街灯等の整備
- ・子どもが外で活発に運動できるようなまちにしたい
- ・定住促進、人口減少対策として子育て世代を中心に考えた住居が必要
- ・まちをもっと明るくしたい
- ・公園など公共空間の利用方法の見直し

石下駅周辺、石下庁舎跡地

- ・駅前広場の整備や、歩道整備による危険の排除
- ・コンビニや喫茶店など待ち時間を過ごせる場所が欲しい
- ・立地は良いので何らかの活用が必要
- ・駅前と庁舎跡地の整備
- ・定期的なイベント、飲み会や屋台があると良い
- ・一般車乗降スペースやレンタサイクルの整備

東部拠点

- ・アクセス手段 (車が必須)
- ・交流センターの利用者を増やす施策が必要
- ・体育館敷地を活用した方が良い
- ・高齢者も集まれる場所にしたい
- ・図書館の設置
- ・カルチャーセンター
- ・キッチンカーやイベントカー等の定期的な出店

市有地 (未利用地)

- ・買い物や飲食など生活支援の充実
- ・国道294号沿道であることを活用できないか (新しいタイプの公園等)
- ・ペットと遊べる場所が欲しい (ドッグラン等)
- ・今どきの公園 (バーベキューが出来る公園) が欲しい
- ・民間事業者に活用させる
- ・道の駅との連携
- ・健康をキーワードにした空間整備
- ・広々とした公園や芝生広場でスポーツイベントを開催したい
- ・ウォーキングやランニングができる場所として整備

# 第Ⅲ章 まちの課題・現況

## 石下駅周辺～商業エリア～

- ・駅周辺の商業店舗は減少の一途をたどり、マチナカの活気が失われている
- ・駐車場の表記や駐輪場が老朽化し、景観を損ねている
- ・車道と歩道が分離していないため、境界ブロックの整備が必要
- ・駅前ロータリーが未整備
- ・駅前駐車場（東西2か所）が未整備
- ・鬼怒川サイクリングロードへの案内看板が未整備

常総線石下駅



## 石下庁舎跡地～居住エリア～

- ・空き家、空き地が増加
- ・街区公園は2か所整備されているが駐車場がなく利用率も低い
- ・区画整理された道路の側溝に蓋がない箇所がある
- ・大部分が区画整理された良質な居住環境

石下庁舎跡地



## 東部拠点～行政エリア～

- ・大規模未利用地の存在
- ・調整池の利活用方策検討
- ・石下体育館解体後の利用方策検討
- ・既存ストック活用によるエリアの価値向上を図る
- ・良好な景観を生かしたエリアマネジメントを図る
- ・道の駅常総（仮称）との連携

調整池



石下体育館



石下庁舎

総合福祉センター

地域交流センター

街区公園

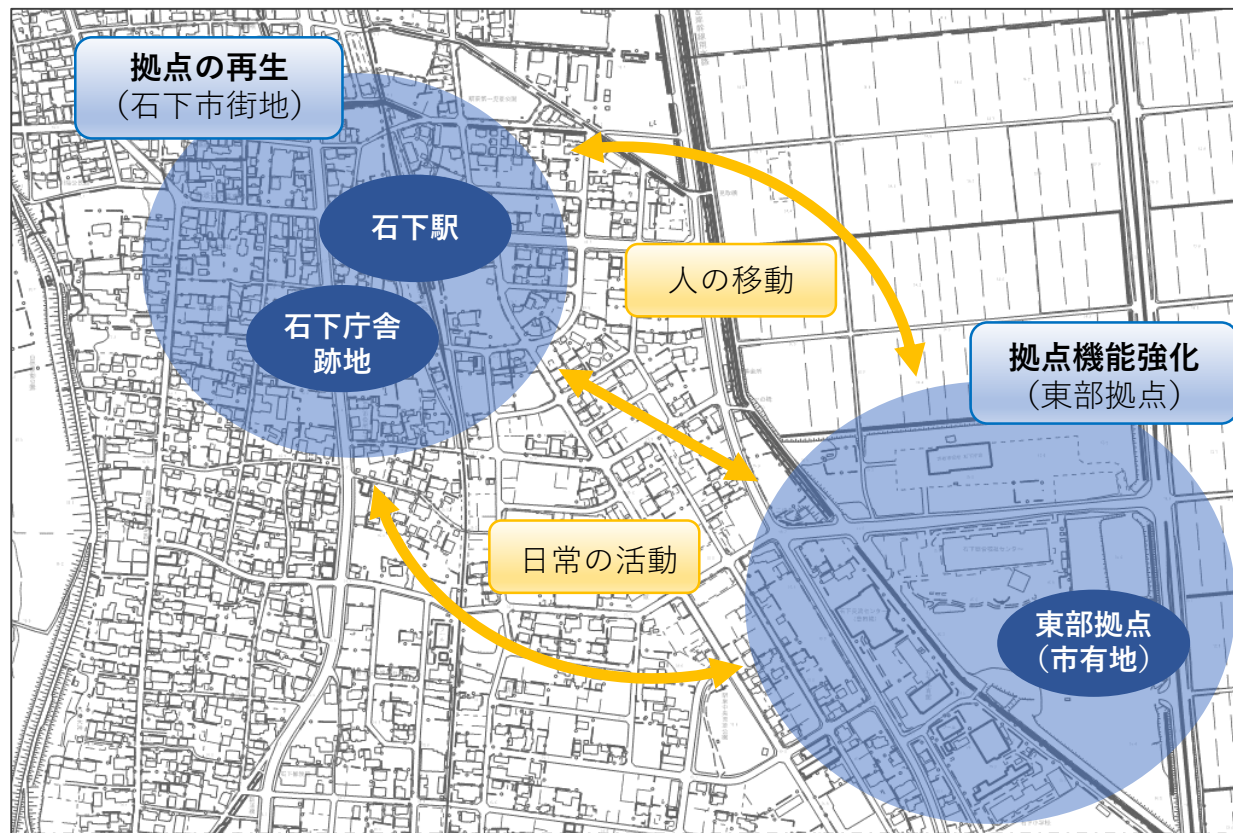


## 1. コンセプト

### 2つの拠点をつなぐ賑わいづくり

～石下地区における拠点のつながりとマチナカでの日常・活動による賑わいの創出～

## 2. 対象地区の位置づけと機能の考え方



#### 石下駅周辺 (交通結節拠点)

- ・ 駅東西の駅前広場の環境整備により、鉄道利用者への利便性向上を図ります。
- ・ 駅東西の人の流れの円滑化を目指します。
- ・ 鉄道やバスとの連携を図り、利用者の利便性向上を目指します。

#### 石下庁舎跡地 (交流拠点)

- ・ 住民が交流・休憩できる自由な空間の整備を目指します。
- ・ 定住促進、人口減少対策として良質な住環境の整備を目指します。

#### 東部拠点 (賑わい創出拠点)

- ・ 石下地区の新しい拠点として、交流人口拡大を目指し、エリアを活用します。
- ・ 子育てや高齢者福祉等も含めた、生活支援機能の整備を目指します。
- ・ 人が集まり大規模なイベントや周辺住民の交流・活動するスペースの整備を目指します。

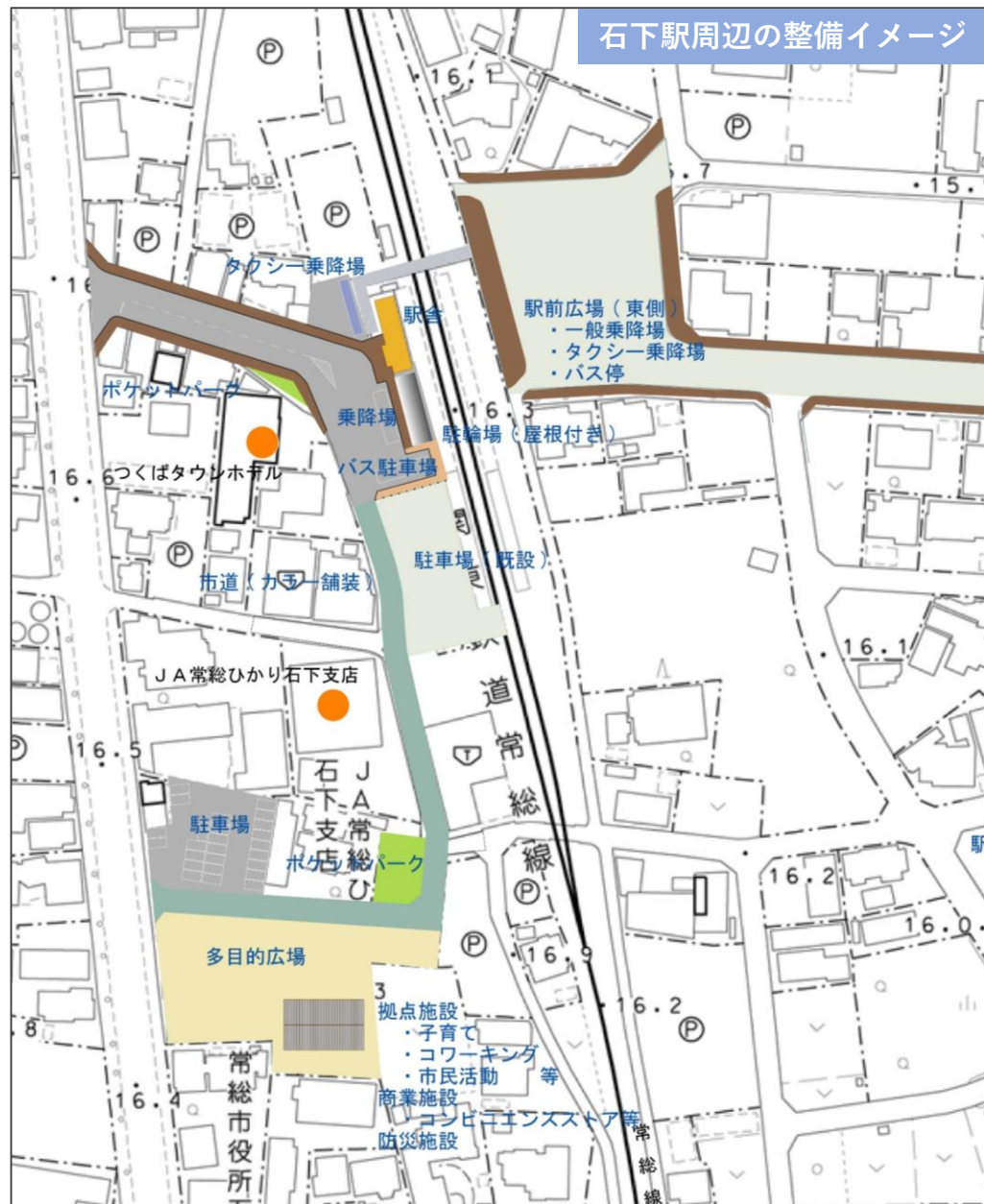
#### 石下駅周辺全地区

- ・ 徒歩や自転車で安全に移動できる環境を創出します。
- ・ マチナカでみんなが活動できる空間づくりを、住民と協働で進めます。
- ・ 民間活力を利用して、公民連携の取組を進めます。

過度に自動車に頼らず、徒歩や自転車で石下駅や石下支所等の現在ある施設へのつながりを確保するとともに、石下駅周辺の利便性向上を目指します。また、街内(マチナカ)での人の移動や日常の活動を活発にして、にぎわいの創出を目指します。これからの空間づくりを市民協働で行っていきます。

## 3. 整備内容の検討

### 石下駅周辺の整備イメージ



### (1) 石下駅周辺

- ・ 駅舎及びこ線橋（駅の東西をつなげる歩道橋）は現況のままとし、徒歩や自転車、バス・自家用車から鉄道利用への利便性向上に向け、駅前広場整備を行います。
- ・ 通学、通勤の送り迎えや自家用車や自転車による鉄道の利用を踏まえ、乗降スペースを確保し、自転車駐輪場の整備を行います。
- ・ 駅東西や石下庁舎跡地と石下駅を連携するため、道路環境の整備を行います。

#### 駅前広場（西側・東側）の整備イメージ

- ・ 路線バス停留スペース（待機スペース）
- ・ タクシー乗降場
- ・ 一般車乗降スペース
- ・ 自転車駐輪場
- ・ シェアサイクル

### (2) 石下庁舎跡地

- ・ 石下駅周辺とJA常総ひかりと連携しながら、市民の交流の場となるスペースや駅利用者の待合、学生の勉強スペースや働き方の多様化に対応した施設の整備検討を行います。
- ・ 定住促進につなげるための良質な住環境の整備検討を民間事業者との連携により行います。

#### 石下庁舎跡地の整備イメージ

- ・ 駐車場
- ・ 多目的広場（イベント広場兼用）
- ・ 拠点施設（子育て、コワーキング、市民活動等）
- ・ 商業施設（コンビニエンスストア等）
- ・ ポケットパーク
- ・ 防災施設



民間事業者との連携による拠点整備



# 第Ⅳ章 まちづくり方針

## 3. 整備内容の検討

◆**コワーキングスペース**  
多様な業種、年齢の日々が集まり仕事をする場所であり、かつ各自が持つ知識や経験、アイデアを共有し、協働する場所。シェアオフィスと異なり、仕切りがなく、イベントの開催や、参加者同士の交流など「コミュニケーション」に重点を置いている例が多くなっています。また、オープンな空間であるため、高校生等の学習、待合の場としても利用が可能です。



◆**ポケットパーク**  
道路整備等でできたスペースや空き地等を利用して、ベンチや東屋等が設置され、休憩等に利用できる小規模な公園です。



◆**シェアサイクル**  
サイクルポートがあれば、いつでもどこでも自転車の貸出し、返却が可能であり、短時間・短距離の移動を目的とした公共交通を補完する新しい交通手段です。



### (3) 連携軸

・石下駅東西の連携を確保するため、車両や歩行者が安全に利用できるように道路整備を行います。

#### 石下駅東西連携軸の整備イメージ

##### (常総線西側)

- ・駅から駅前交差点について、車道と歩道を区別して動線を確保
- ・駅前から庁舎跡地への道路について、カラー舗装や段差の解消

##### (常総線東側)

- ・石下駅東から踏切への動線をわかりやすくし、車両と歩行者が共存できる道路環境の整備





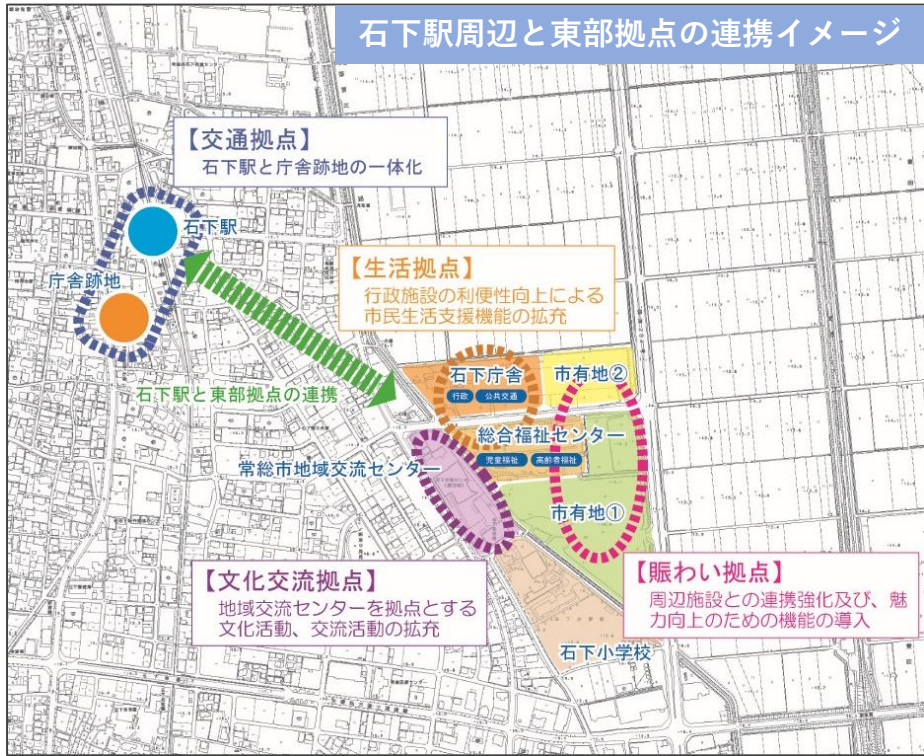
## 3. 整備内容の検討

### (4) 東部拠点

- ・ 既存の行政・福祉施設の集積を生かし、市有地活用による新しい機能の導入により、石下地区の生活拠点を形成します。
- ・ 駅や市街地から離れていることから、バス路線やバス停の設置、市街地と東部拠点でのシェアサイクル拠点の整備等、公共交通や自転車等でアクセスしやすい環境づくりを進めます。
- ・ 2023年3月開業予定の「道の駅常総（仮称）」を軸として、東部拠点への交流人口を増やせるような取り組みを検討します。

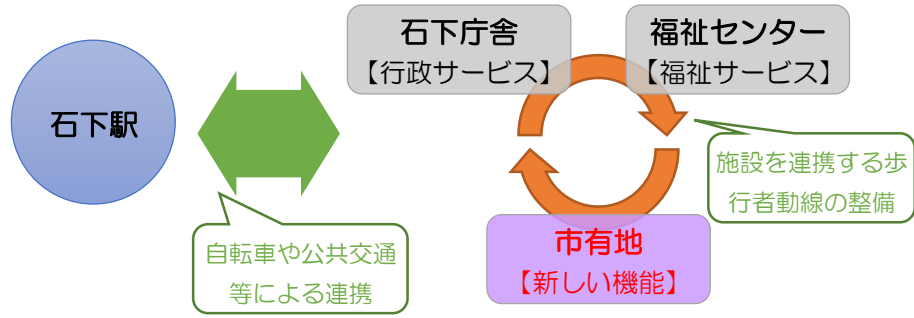
### (5) 市有地（未利用地）

- ・ 東部拠点の行政・福祉施設との相乗効果、国道294号線による、アクセスの良さを生かし、市民の賑わい拠点を民間事業者との連携により形成していきます。
- ・ 特に総合福祉センターとの連携を考慮し、子育てをする方々が福祉センターを利用した後に、余暇や交流を楽しむ場を想定します。
- ・ 固定的な商業施設だけでなく、キッチンカーやイベントカー等を集積し、「変化のある交流空間」を演出します。



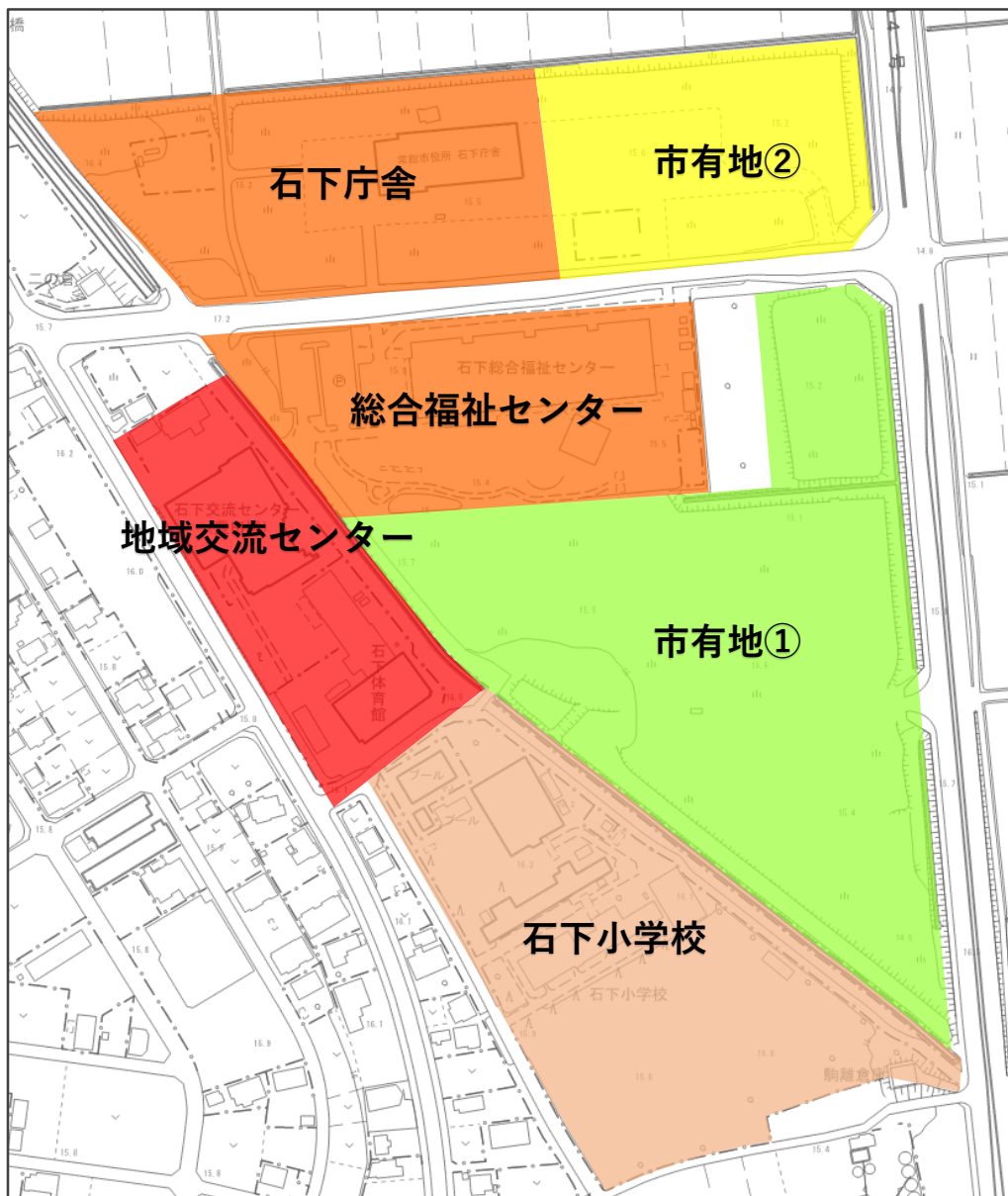
東部拠点（総合福祉センター）

市有地（未利用地）



## 3. 整備内容の検討

東部拠点エリア



### 東部拠点・市有地の整備イメージ

#### (石下庁舎・総合福祉センター)

- ・ 行政施設の利便性向上による市民生活支援機能の拡充
- ・ シェアサイクルの拠点整備
- ・ 駐車場の再整備

#### (市有地①)

- ・ 市有地を賑わい拠点として、周辺施設との連携強化及び、エリアの魅力向上のための機能を導入
- ・ サウンディング型市場調査後に公民連携手法を導入し、拠点整備。
- ・ 市街地から東部拠点へつながる動線について、車両と歩行者が共存できる道路環境の整備

#### (市有地②)

- ・ 良好な筑波山の眺望や田園地帯の景観を生かし、市民の憩いの場としての機能を確保
- ・ 調整池としての機能を有している市有地については、その機能を生かしながら、住民が交流できる広場として整備

#### (地域交流センター)

- ・ 地域交流センターを拠点とする文化活動、交流活動の拡充
- ・ 石下体育館解体後の跡地整備
- ・ 自転車利用者へ対応した環境整備
- ・ 道の駅常総（仮称）と連携したハード・ソフト整備

#### ◆シェアサイクル

他の人と自転車を共有し、必要なタイミングで自転車を利用するための仕組みや方法。コミュニティサイクル、レンタサイクルと同義。

#### ◆サウンディング型市場調査

市有地などの有効活用の検討に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性を把握する調査。



# 第IV章 まちづくり方針

## 3. 整備内容の検討

まちづくりワークショップやアンケートでの活用方法に対する意見を基に、東部拠点の未利用市有地について、活用案を以下に示しました。これはあくまでも活用案であって、この案で事業を進めるというものではありません。事業の遂行にあたっては、今後実施予定のサウンディング調査の結果を鑑み、民間事業者と連携し、まちづくりを進めていきます。

市有地活用案①



市有地活用案②



### 整備イメージ

東京都豊島区  
(南池袋公園)



岩手県紫波町  
(オガールプロジェクト)





# 第IV章 まちづくり方針

## 3. 整備内容の検討

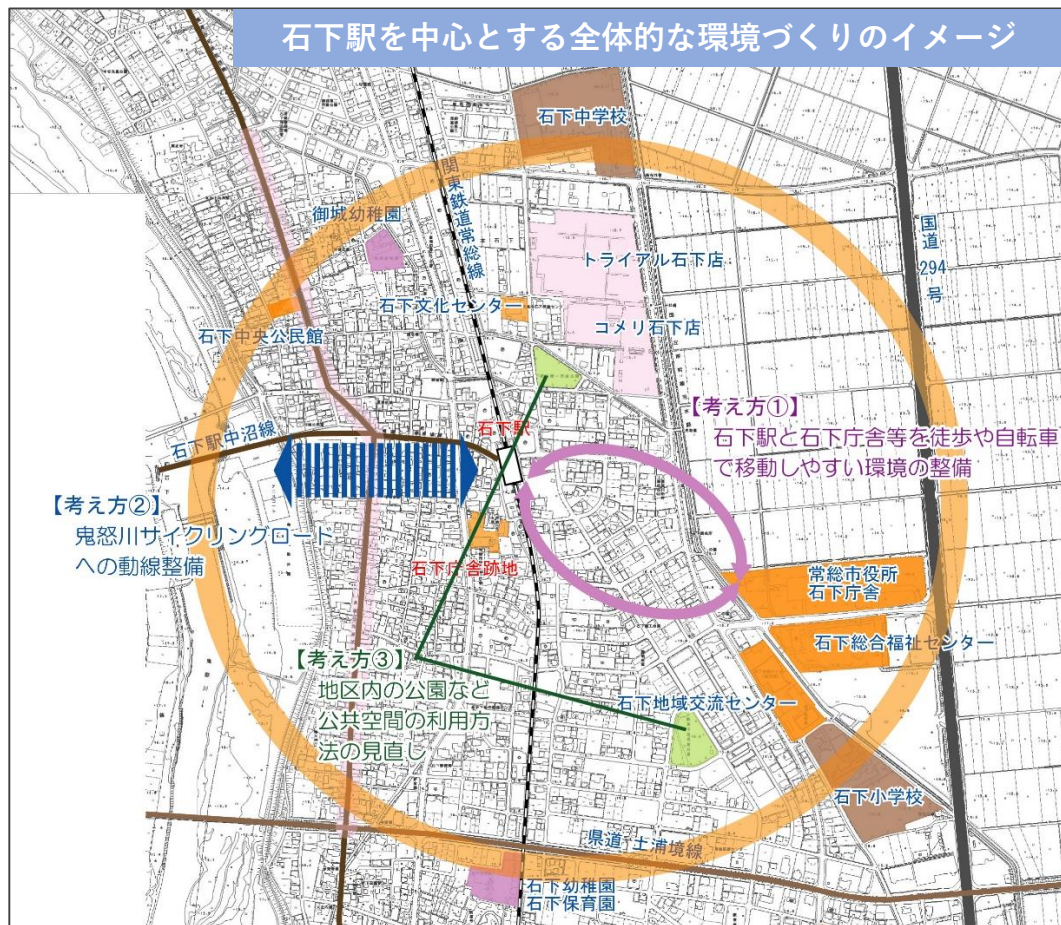
### (6) 石下駅を中心とする全体的な環境づくり

石下駅を中心とする区域では、前項までに示した各拠点の整備とともに、以下のような取り組みを進めます。

#### 【取り組み】

- ① 石下駅と石下庁舎等を徒歩や自転車で移動しやすい環境を整備します。
- ② 鬼怒川サイクリングロードへの動線を整備します。
- ③ 地区内の公園など公共空間の利用方法を見直していきます。

#### 石下駅を中心とする全体的な環境づくりのイメージ



#### 整備イメージ

石川県金沢市

(まちなか自転車利用環境向上計画より)



宮崎県宮崎市

(まちなかキャンプを街区公園で実施)



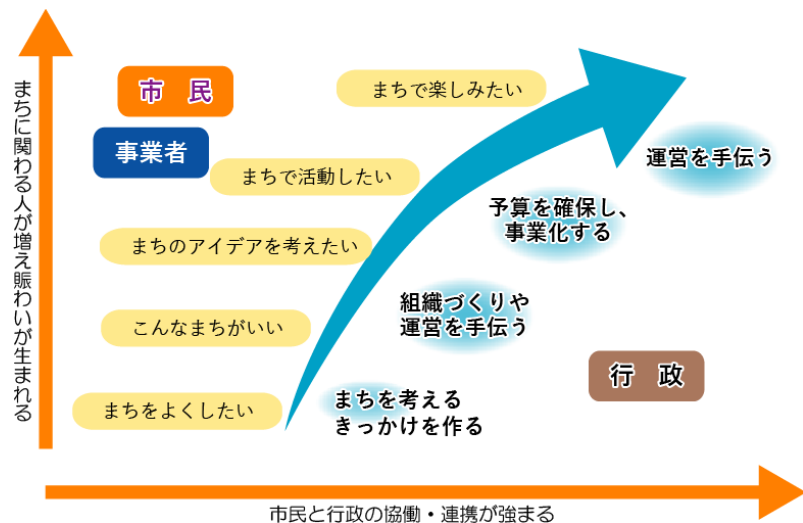
# 第V章 拠点づくりに向けた体制の整備

## 1. まちづくりの進め方

まちづくりは『行政』+『自立する民間まちづくりプレイヤー（市民・企業など）』によって行われる公民連携の取組が成功の大きな要因となっています。

石下駅周辺のまちづくりについても、従来型の行政が整備するハコモノのまちづくりから、エリアの付加価値を高めていくまちづくりへと変化していく必要があります。そこで、まちで生活される皆様の意見をいただき、まちの中で活動する方（プレイヤー）と協力しながら、まちの整備を進めます。具体的には、今回のワークショップとアンケートにおいて、『まちで活動したい、まちをもっと良くしたい、まちで楽しみたい』という思いのあるメンバーを募集したことを受け、地域のみなさまを主体として、引き続き石下地区のまちづくりを進めていきたいと考えています。

まちづくりの進め方のイメージ



## 2. 今後の予定

今後の予定は、市民の意向や民間事業者の参加意欲、市場環境、国の各種補助事業の採択等、事業の進捗に影響を及ぼす様々な要因により前後します。事業の進捗やまちづくりワークショップの開催案内等については、常総市ウェブサイト等で随時お知らせしていきます。

### (1) 農林協議及び都市計画用途地域の見直し

- ・令和2年度～令和3年度

### (2) サウンディング調査

- ・令和2年度～令和3年度

### (3) 社会実験

- ・官民連携基盤整備推進調査
- ・官民連携まちなか再生推進事業

### (4) 基本計画（実施方針）の策定

- ・令和3年度～令和4年度

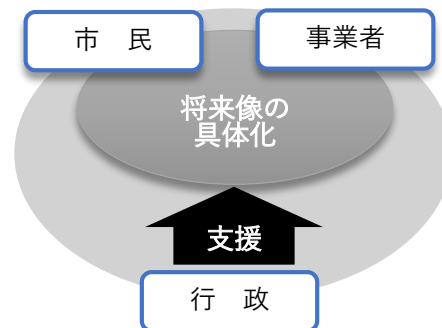
### (5) 民間事業者公募

- ・令和5年度

### (6) 事業化

- ・令和6年度

検討体制のイメージ





## 3. 将来ビジョン実現に向けたロードマップ

R3～R4年度

R5～R6年度

R7～R9年度

