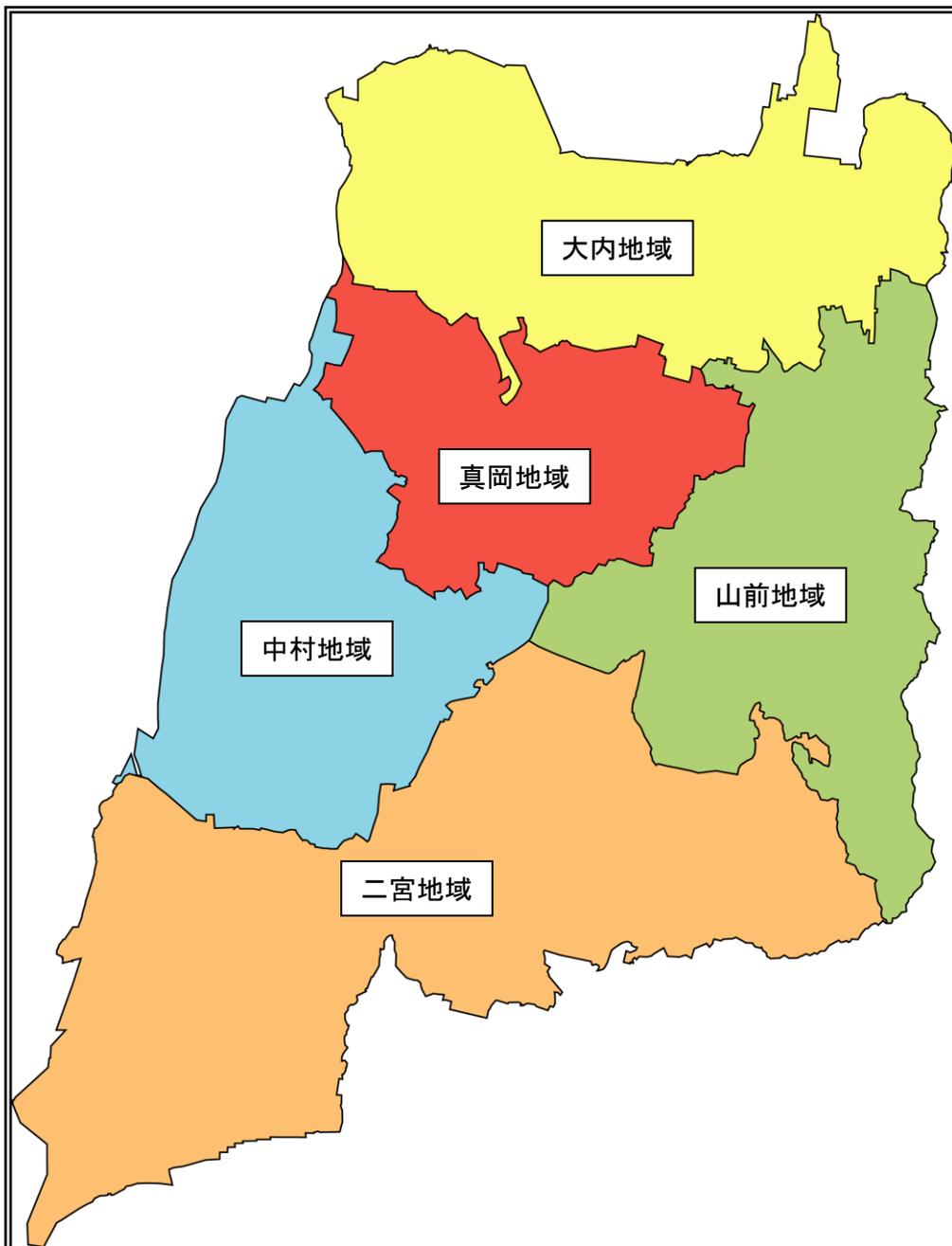


## 第4章

## 地域別構想

## 1 地域区分の設定

- ・全体構想に示した分野別の方針を踏まえて、地域単位でのまちづくりを推進する観点から、地域別構想が必要となります。
- ・地域別構想における地域区分の単位は、旧町村界による境界区分を基本とし、地域の特性や地域の一体性などを踏まえて以下の5地域とし、それぞれの地域ごとに、まちづくりの目標や方針を定めています。

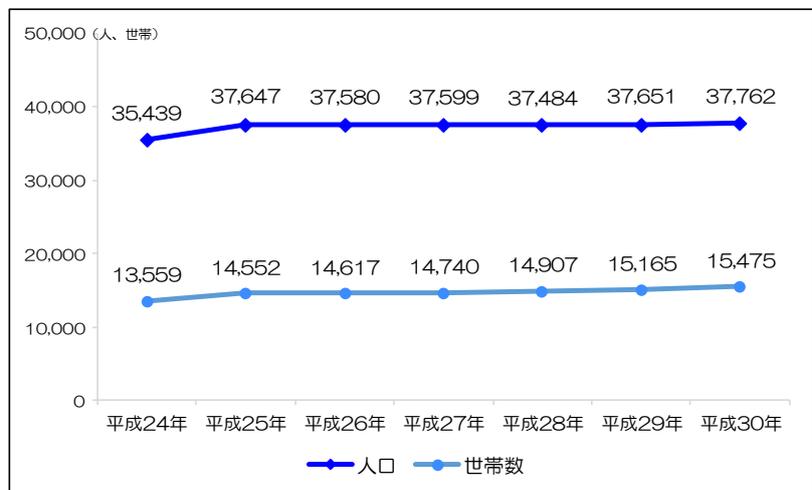


## 2 真岡地域の方針

### (1) 地域の概況

- ・真岡地域は、市の中央部に位置する地域で、面積は概ね2,025ha（市全域の約12.1%）です。
- ・平成30年4月1日現在、地域の人口は約37,800人と、概ね横ばい傾向にあり、人口密度は約18.7人/ha（市平均約4.8人/ha）と、市内では最も高くなっています。
- ・高齢者人口比率は約21.2%（市全体約25.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度は高くありません。
- ・真岡鐵道の真岡駅、北真岡駅があり、主要地方道真岡上三川線沿道などの商業地や公共施設集積地を中心に、周囲には住宅地が広がる地域として発展してきています。

人口及び世帯数の推移



住民基本台帳をもとに作成

### (2) 地域の特性と課題

- ・真岡地域は、芳賀地域の拠点都市としての中心的な市街地を形成しており、本地域のみならず、市全体にとっての広域的な拠点機能、交通結節機能などを担っています。
- ・中心市街地では、商業地としての一定の集積がありますが、空き家や空き店舗が目立っているなど、市街地の環境改善も必要となっています。
- ・真岡地域全体としては高齢化の程度は高くありませんが、中心市街地を含む既成市街地には、様々な機能が集積し地域内外からの来訪者があることから、今後の少子高齢化に向けたまちづくりが求められています。
- ・中心市街地には、岡部記念館「金鈴荘」や久保記念観光文化交流館、大前神社、海潮寺、般若寺、長蓮寺などの歴史文化的資源が数多くあり、これらの魅力が損なわれないよう留意するとともに、必要に応じ、これらの有効活用が必要となっています。
- ・真岡地域では、古くから土地区画整理事業を実施し、良好な市街地を形成していますが、地域にあった平地林などの身近な緑が減少してきたことから、市街地における緑の再生が必要となっています。



## (3) アンケート調査による市民意向（平成25年度計画 策定時に実施）

アンケート調査による市民の意向について、真岡地域の特性を考慮したものは、以下のとおりです。

「真岡地域のまちづくりの方向性」「商業地の振興を図るには」「都市機能の充実を図るには」「景観形成の在り方」の集計結果を抽出すると、『中心市街地の活性化を含めた商業施設の充実、街並み形成』や『山や河川、街路樹なども含めた自然景観の保全・創出』、『観光施設も含めた若者が多く集まる拠点の形成』、『医療・福祉施設や公共交通の充実』などが望まれています。

● 真岡地域のまちづくりの方向性	真岡地域	全体
①農・工・商の調和の取れた発展	39.5%	38.7%
②商業施設の集約による拠点形成	38.9%	36.0%
③自然景観の維持	36.7%	34.1%
④若者が多く集まる拠点形成	33.9%	32.8%

※まちづくりの方向性の「全体」は、全回答者の各地域に対する回答率となっているため、他の地域とは一致しない。

● 商業地の振興を図るには	真岡地域	全体
①大型店の誘致	31.5%	30.3%
②中心市街地の活性化	20.7%	17.1%
③商店街の空き店舗対策	11.8%	10.6%

● 都市機能の充実を図るには	真岡地域	全体
①商業施設の充実	40.3%	39.0%
②医療・福祉施設の充実	18.0%	21.3%
③公共交通の充実	12.3%	12.1%
④観光施設の充実	10.2%	9.3%

● 景観形成の在り方	真岡地域	全体
①山や河川などの自然景観の保全	24.0%	25.6%
②街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	21.4%	18.3%
③中心市街地の街並み形成	21.3%	17.1%

## (4) まちづくりの目標と方向性

＜「第11次市勢発展長期計画」増補版における真岡市の都市像＞  
『JUMP UP もおか』  
～だれもが『わくわく』する街づくり～

## ＜地域の特性と課題＞

- ・広域的な拠点機能、交通結節機能を担う
- ・空き家や空き店舗が目立っているなど、市街地の環境改善が必要
- ・今後の少子高齢化に向けて、コンパクトに集約されたまちづくりが必要
- ・岡部記念館「金鈴荘」等の歴史文化的資源の保全、有効活用が必要
- ・身近な緑が減少してきたことから、緑の再生が必要

## ＜真岡地域の市民意向＞

- ・中心市街地の活性化を含めた商業施設の充実、街並み形成
- ・山や河川、街路樹なども含めた自然景観の保全・創出
- ・観光施設も含めた若者が多く集まる拠点の形成
- ・医療・福祉施設や公共交通の充実

## ＜真岡地域のまちづくりの目標＞

**本市の顔にふさわしい、活力と魅力にあふれるまち**

真岡地域は、芳賀地域の拠点としての中心的な市街地を形成しており、本市の顔となる地域です。

中心市街地などにおいては、商業・行政・歴史文化といった多様な機能があり、これらの有効活用や再構築とともに、若者からお年寄りまで多くの人にとって、暮らしやすさと訪ねやすさを兼ね備えたまちづくりにより、活力や魅力を高めていくことが重要となります。

このような観点から、真岡地域のまちづくりの目標を設定しています。

## ＜真岡地域のまちづくりの方向性＞

## ◆商業機能などの充実を基本とした中心市街地の活性化

商業機能及び行政機能、文化交流機能の充実とともに、空き家・空き店舗を活用したにぎわいの創出やまちなか居住の促進などにより、中心市街地の活性化を目指します。

## ◆貴重な歴史文化的資源を活用した観光交流の創出

岡部記念館「金鈴荘」及び久保記念観光文化交流館の活用、真岡木綿会館の有効活用、門前地区の都市基盤整備の検討、SLキューロク館の活用などにより、観光交流の創出を目指します。

## ◆身近な自然環境の保全・創出、中心市街地の街並み形成

城山公園周辺の維持保全、五行川や江川の水辺空間の充実、中心市街地の沿道緑化・電線類の地中化の促進などにより、身近な自然環境の保全・創出や中心市街地の街並み形成を目指します。

## ◆誰もが利用しやすい交通ネットワークの充実

中心市街地の電線類の地中化の促進、バリアフリー化の推進、コミュニティバスの充実、散策路やサイクリングロードの維持管理などにより、誰もが利用しやすい交通ネットワークの充実を目指します。

## (5) まちづくりの方針

### 土地利用の方針

#### ●商業地

- ・中心市街地は、これまでに蓄積されてきた都市基盤や都市機能といった既存ストックの活用とともに、観光交流機能との連携により、商業機能及び行政機能、文化交流機能の充実を図ります。
- ・大規模小売店舗跡地については、地域におけるにぎわい再生のための有効活用を促進するとともに、駅前地区については、観光交流機能との連携を考慮した都市基盤の整備を検討します。
- ・真岡駅周辺については、鉄道やコミュニティバスなどの交通結節点となることから、少子高齢化に配慮し、若者からお年寄りまで地域住民や来訪者の様々な交流の場としての活用を図ります。
- ・中心市街地の空き家・空き店舗については、資源として活用し、にぎわいの創出やまちなか居住の促進により、中心市街地の活性化を図ります。
- ・国道294号、主要地方道宇都宮真岡線及び主要地方道真岡那須烏山線（都市計画道路下籠谷大前線）、都市計画道路亀山八木岡線、主要地方道真岡上三川線の沿道は、沿道サービス機能の誘導を図ります。

#### ●住宅地

- ・土地区画整理事業により都市基盤の整備が進みつつある亀山北地区及び中郷・萩田地区は、地区の特性を活かし、魅力ある住宅地の形成を図ります。
- ・土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区のうち、昭和30年～40年代に整備された長瀬地区及び大谷地区、真岡駅西地区などは、都市基盤の老朽化が懸念されることから、地区の特性を活かし住宅地の維持更新を図ります。
- ・都市基盤が整備されていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員確保などにより、安全性を備えた住宅地の形成を図ります。

#### ●農地・集落

- ・市街地周辺に広がる優良な農地については、農業生産の場としての保全を図るとともに、平地林などの地域資源については、保全に向けた体制維持に努めます。
- ・良好な環境を有する集落については、引き続き、生活環境の維持に努めます。

### 交通ネットワークの方針

- ・地域の西部に位置する鬼怒テクノ通り、地域の東部に位置する県道石末真岡線（都市計画道路中郷八木岡線）については、引き続き整備を促進します。
- ・長期にわたり未整備となっている都市計画道路については、地域の実情を踏まえつつ、整備を検討するとともに、身近な道路・交通については、通学路の安全確保や緊急車両の通行確保などの地域の要望を踏まえ、市民生活を支える生活道路の整備を図ります。
- ・中心市街地については、電線類の地中化の促進やバリアフリー化の推進、少子高齢化に配慮したコミュニティバスの充実などにより、集約型都市構造の概念に基づき、コンパクトに集約されたまちづくりを推進します。
- ・真岡駅東口については、駅前広場の整備充実とともに利用しやすい駐車場の確保により、交通結節点としての機能強化を促進します。
- ・地域を流れる行屋川や五行川など、水辺を活かした散策路やサイクリングロードは、桜などの植栽によりうるおいのある空間が形成されており、高齢者の健康づくりにも配慮し、今後も整備充実とともに適切な維持管理を図ります。
- ・宇都宮－真岡線などの路線バスについては、日常生活に欠かせない生活路線として維持し、地域住民の利便の確保を図ります。



コミュニティバス「いちごバス」

### 公園緑地の整備・保全の方針

- ・城山公園については、行屋川の水辺空間を積極的に活用するとともに、観光交流機能との連携を考慮し、多目的利用が可能な公園としての整備・充実を図ります。
- ・亀山北地区及び中郷・萩田地区においては、土地区画整理事業に合わせた公園緑地の整備促進を図ります。
- ・市街地において公園整備が遅れている地区については、街区公園などの適切な配置を検討するとともに、既に整備されている公園などについては、地域とともに適切な維持管理に努めます。
- ・五行川や江川沿いの緑地は、市民に親しまれる水辺空間としての充実を図るとともに、河川改修にあたっては、緑化や親水化を促進します。

### 上下水道施設などの整備の方針

- ・ 亀山北地区及び中郷・萩田地区においては、土地区画整理事業に合わせた上水道及び公共下水道の整備促進を図ります。
- ・ 市街化区域周辺地区の公共下水道の整備促進を図ります。
- ・ 市街化調整区域では、合併処理浄化槽の普及推進とともに、既設の農業集落排水施設の維持管理により、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・ 上水道については、水道事業の統合により安定供給の確保を図るとともに、整備済みの施設については、老朽施設の更新に合わせた耐震化を図ります。

### その他の施設の方針

- ・ 北真岡駅周辺においては、交通機関の利用によるアクセス性を考慮し、高齢化の進行に対応した高度な医療施設の充実を図ります。
- ・ 中心市街地では、市役所や文化・コミュニティ施設をはじめとした各種公共施設の老朽化が懸念されており、利用者の高齢化にも配慮し、公共施設の耐震化・バリアフリー化や建替えなどによる機能確保を図ります。
- ・ 真岡市公共施設等総合管理計画等に基づき、廃止となった公共施設については、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。

### 都市環境形成の方針

- ・ 公共施設の緑化推進やまちなかの緑化促進など、市街地における緑化を推進するとともに、真岡鐵道や路線バス・コミュニティバスの利用促進、散策路やサイクリングロードの整備充実により、低炭素まちづくりを推進します。
- ・ 市役所をはじめとした公共施設などについては、エネルギー効率の改善を図るとともに、新たなエネルギーの活用を推進します。

### 景観形成に関する方針

- ・ 中心市街地などは、本市の顔となることから、沿道の緑化や屋外広告物の規制などとともに、電線類の地中化の促進により、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 岡部記念館「金鈴荘」周辺については、歴史的建造物との調和に配慮した街並み形成により、歴史を感じさせる景観の形成を図ります。



岡部記念館「金鈴荘」

### 観光まちづくりの方針

- ・真岡駅東口に位置するSLキューロク館については、SLの走るまちとしてのイメージをさらに広め、県内外からの集客により中心市街地の賑わい創出を図ります。
- ・中心市街地に位置する岡部記念館「金鈴荘」及び久保記念観光文化交流館については、貴重な歴史的建築物として次代に継承するとともに、本市観光の玄関口としての観光案内・観光サービスの拠点及び観光まちづくりの担い手である市民の新たな活動拠点として活用を図ります。
- ・隣接する真岡木綿会館については、観光資源としての有効活用を図ります。
- ・中心市街地においては、夏祭りのPRやふるさと意識の高揚に寄与するための施設の設置を検討します。

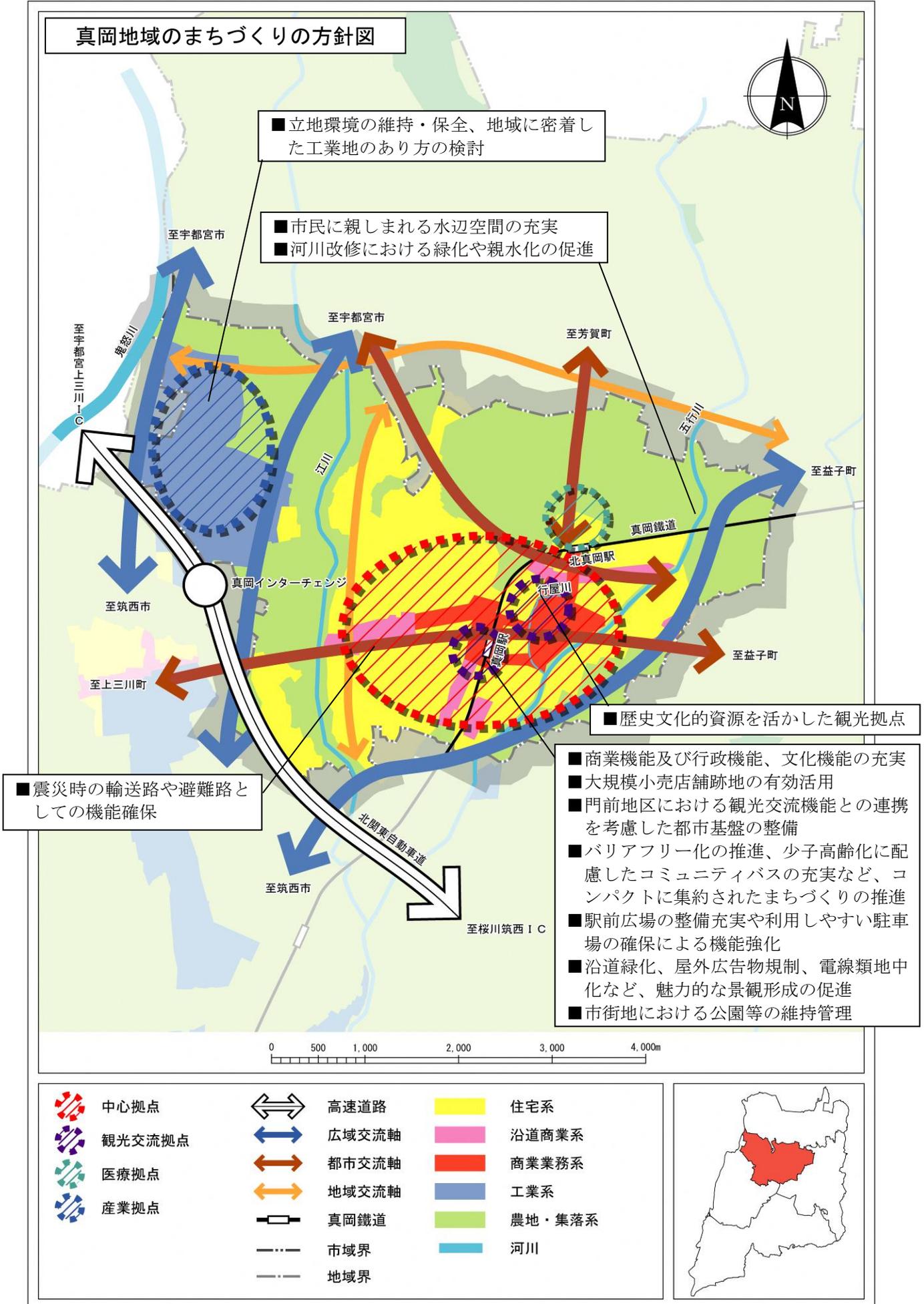


真岡木綿会館

### 都市防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路に指定されている主要地方道真岡上三川線などについては、震災点検結果などに基づく橋りょうの耐震化により、震災時の輸送路や避難路としての機能確保を図ります。
- ・真岡中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。
- ・中心市街地などでは、生活道路の整備や沿道緑化の促進により、身近な避難路の安全性確保を図るとともに、建築物の耐震化の促進やライフラインの安全性確保により、安全な市街地の形成を図ります。
- ・市街地においては、公共下水道の整備推進と連携し、都市基盤の整備に合わせた浸透性舗装や浸透ますなどの雨水流出抑制施設の整備などにより、総合的な治水対策を図ります。

真岡地域のまちづくりの方針図

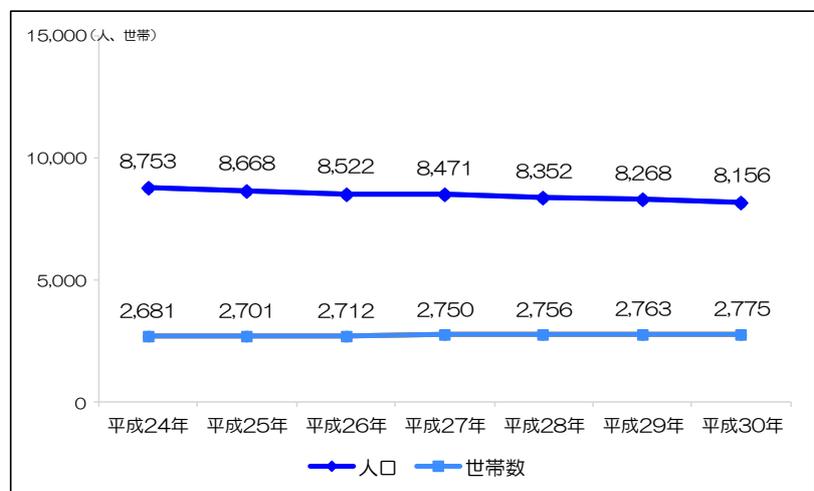


### 3 山前地域の方針

#### (1) 地域の概況

- ・山前地域は、市の東部に位置する地域で、面積は概ね3,151 h a（市全域の約18.8%）です。
- ・平成30年4月1日現在、地域の人口は約8,200人と、徐々に減少しており、人口密度は約2.6人/h a（市平均約4.8人/h a）と、市内では低くなっています。
- ・高齢者人口比率は約31.7%（市全体約25.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度は高くなっています。
- ・真岡鐵道の西田井駅、北山駅があり、県道西田井二宮線沿道などの集落のほか、周囲には農地が広がる地域となっています。

人口及び世帯数の推移



住民基本台帳をもとに作成

#### (2) 地域の特性と課題

- ・山前地域は、農地が広がる中において県道沿いに集落を形成しており、農産物生産機能、環境保全機能などを担っています。
- ・山前地域では、優良な農地が広がっていますが、一部には耕作放棄地も見られており、また、地域東部には根本山市民の森などの良好な山林もありますが、保全や維持管理が課題となっています。
- ・山前地域全体としては高齢化の程度がやや高くなっていることから、更なる少子高齢化に向けては、通院や買い物などの際の移動しやすいまちづくりや、地域で支え合えるまちづくりが求められています。
- ・山前地域の県道真岡岩瀬線沿道には総合運動公園があり、様々な運動施設の整備が進む中でスポーツを通じた交流が行われており、また、根本山市民の森には自然観察センターがあり、様々な生き物とのふれあいが行われています。
- ・地域東部の山林などには、仏生寺や能仁寺といった歴史文化的資源が数多くあり、これらの魅力が損なわれないよう留意するとともに、必要に応じ、これらの有効活用が必要となっています。



## (3) アンケート調査による市民意向（平成25年度計画 策定時に実施）

アンケート調査による市民の意向について、山前地域の特徴を考慮したものは、以下のとおりです。

「山前地域のまちづくりの方向性」「公園・緑地整備の在り方」「景観形成の在り方」の集計結果を抽出すると、『山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全』や『身近な公園や防災機能を備えた公園の整備』、『宅地整備による良好な住宅地の形成』などが望まれています。

● 山前地域のまちづくりの方向性	山前地域	全体
①自然景観の維持	62.9%	58.2%
②農地の保全による田園地域の形成	51.4%	52.1%
③良好な宅地整備による居住地域の形成	39.0%	26.7%
④農・工・商の調和の取れた発展	30.5%	22.4%
⑤地域資源を活かした観光拠点の形成	21.9%	24.6%

※まちづくりの方向性の「全体」は、全回答者の各地域に対する回答率となっているため、他の地域とは一致しない。

● 公園・緑地整備の在り方	山前地域	全体
①誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備	45.1%	44.2%
②防災機能を備えた（備蓄倉庫、避難場所）公園の整備	32.3%	27.3%
③水や緑などの自然に親しめる公園の整備	27.1%	28.8%
④スポーツが楽しめる公園の整備	21.8%	24.4%

● 景観形成の在り方	山前地域	全体
①山や河川などの自然景観の保全	25.6%	25.6%
②田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	21.8%	14.9%
③特に取組む必要はない	14.3%	9.4%
④街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	13.5%	18.3%

(4) まちづくりの目標と方向性

＜「第11次市勢発展長期計画」増補版における真岡市の都市像＞  
『JUMP UP もおか』  
～だれもが『わくわく』する街づくり～

＜地域の特性と課題＞

- ・農産物生産機能、環境保全機能などを担う
- ・優良な農地、良好な山林があるが保全や維持管理が課題
- ・今後の少子高齢化に向けて、移動しやすいまちづくり、地域で支え合えるまちづくりが必要
- ・総合運動公園、自然観察センターなどがある
- ・仏生寺などの歴史文化的資源の保全、有効活用が必要

＜山前地域の市民意向＞

- ・山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全
- ・身近な公園や防災機能を備えた公園の整備
- ・宅地整備による良好な住宅地の形成

＜山前地域のまちづくりの目標＞

**豊かな自然環境の中で、地域資源を活かした魅力あるまち**

山前地域は、農地が広がる平坦地と山林を備えた丘陵地で構成される、自然豊かな地域です。

地域内においては、総合運動公園や根本山市民の森、磯山市民の森、仏生寺といった地域資源があり、これらの活用とともに、豊かな自然環境の中で若者からお年寄りまで暮らしやすさを備えたまちづくりにより、地域の魅力を再認識していくことが重要となります。

＜山前地域のまちづくりの方向性＞

◆優良な農地の保全、自然景観の保全

優良な農地の農業生産の場としての保全、根本山市民の森などの山林の自然景観としての保全を目指します。

◆地域の活性化につながる集落拠点や公園の充実、交通ネットワークの充実

健康づくりや生きがいづくりの場としての公民館などの有効活用、スポーツの場としての総合運動公園の整備充実・適切な維持管理、デマンドタクシーによる中心市街地へのアクセス性の確保などにより、集落拠点や公園の充実、交通ネットワークの充実を目指します。

◆豊かな山林の保全、地域資源を活かした自然や歴史とのふれあいの創出

仏生寺周辺の緑地空間としての保全や観光資源としての有効活用、根本山市民の森及び磯山市民の森の緑地空間としての保全や自然とのふれあいによる地域の活性化を目指します。

## (5) まちづくりの方針

### 土地利用の方針

#### ●農地・集落

- ・優良な農地については、農業生産の場としての保全を図るとともに、平地林などの地域資源については、保全に向けた体制維持に努めます。
- ・良好な環境を有する集落については、引き続き、生活環境の維持に努めます。
- ・集落において拠点となる公民館などは、高齢者などの健康づくりや生きがいづくりの場として、地域とともに有効活用に努めます。

#### ●工業地

- ・真岡商工タウンは、地区計画などに基づく操業環境の維持・充実により、隣接する市街地の住環境と調和した土地利用の促進を図ります。

### 交通ネットワークの方針

- ・地域を東西に走る国道294号及び県道西小埜真岡線、地域を南北に走る県道西田井二宮線については、引き続き整備を促進します。
- ・身近な道路・交通については、通学路の安全確保や緊急車両の通行確保などの地域の要望を踏まえ、市民生活を支える生活道路の整備を図るとともに、少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保を図ります。
- ・地域を流れる小貝川や五行川など、水辺を活かした散策路やサイクリングロードは、桜などの植栽によりうるおいのある空間が形成されており、高齢者の健康づくりにも配慮し、今後も整備充実とともに適切な維持管理を図ります。

### 公園緑地の整備・保全の方針

- ・総合運動公園については、市民の健康づくりや交流・ふれあいの場に加え、防災機能を備えた公園として整備充実を図るとともに、若者からお年寄りまで地域に親しまれる公園として、地域とともに適切な維持管理に努めます。
- ・丘陵地に位置する仏生寺周辺の緑や根本山市民の森、磯山市民の森については、固有の歴史風土を感じさせる緑や野生生物の生息空間となる緑であり、貴重な緑地空間として保全を図ります。



根本山市民の森

#### 上下水道施設などの整備の方針

- ・集落においては、合併処理浄化槽の普及推進とともに、既設の農業集落排水施設の維持管理により、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・上水道については、水道事業の統合により安定供給の確保を図るとともに、整備済みの施設については、老朽施設の更新に合わせた耐震化を図ります。

#### その他の施設の方針

- ・学校や公民館をはじめとした公共施設については、老朽化も懸念されることから、公共施設の耐震化などによる機能確保を図ります。
- ・真岡市公共施設等総合管理計画等に基づき、廃止となった公共施設については、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。

#### 都市環境形成の方針

- ・優良な農地の保全や公共施設の緑化を推進するとともに、真岡鐵道やデマンドタクシーの利用促進により、低炭素まちづくりを目指します。
- ・学校や公民館をはじめとした公共施設などについては、エネルギー効率の改善を図ります。

#### 景観形成に関する方針

- ・本地域の南部にある仏生寺周辺の緑などについては、自然環境と一体となった地域の風土を感じさせる景観の保全を図ります。
- ・本地域の東部にある根本山市民の森などの山林については、地域の貴重な自然景観として保全を図ります。



仏生寺

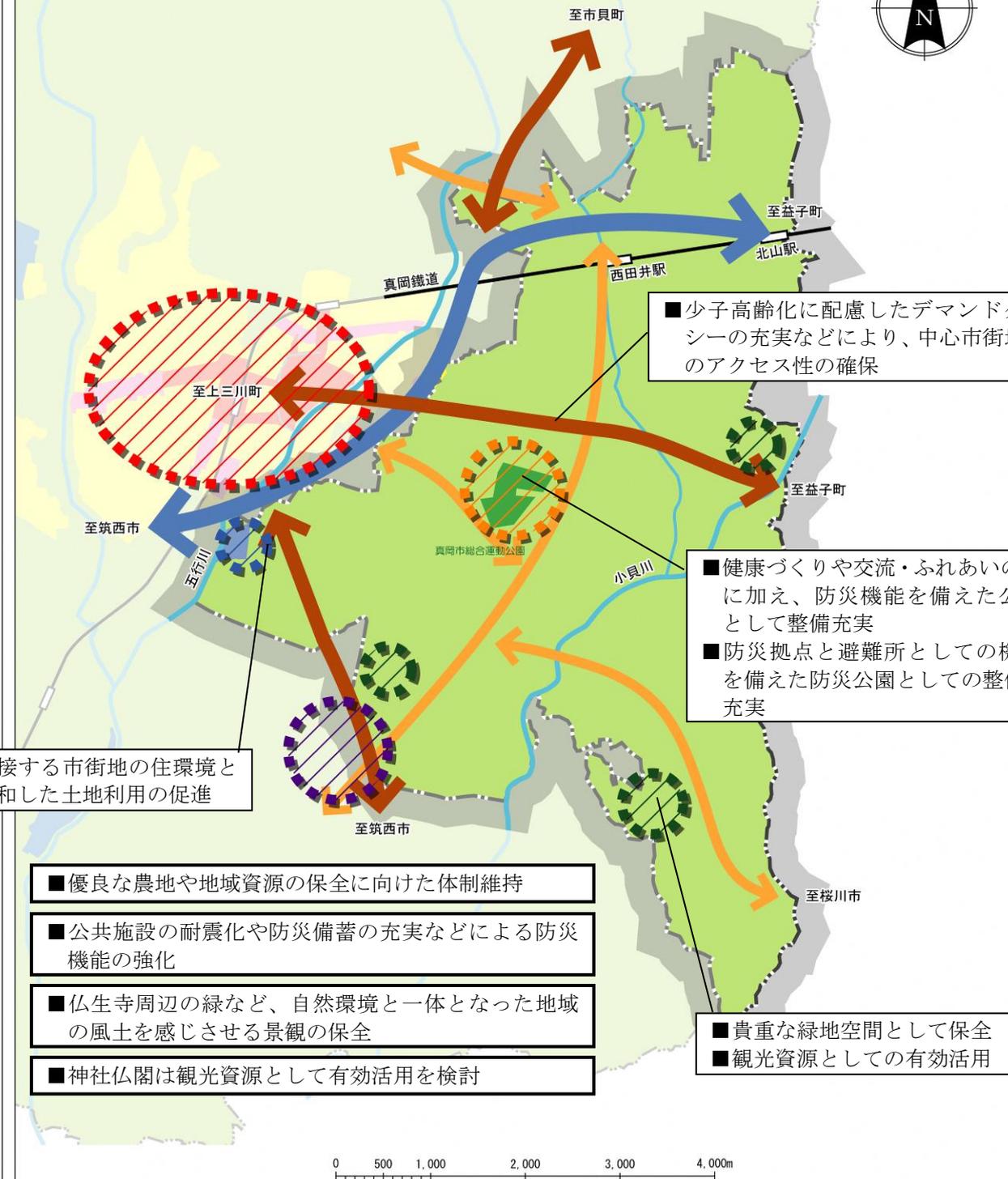
#### 観光まちづくりの方針

- ・地域に点在する仏生寺や能仁寺などの神社仏閣については、観光資源としての有効活用を地域とともに検討します。
- ・根本山市民の森などについては、地域の貴重な自然環境を活かし、自然とのふれあいによる地域の活性化を促進します。

#### 都市防災まちづくりの方針

- ・地域の中央に位置する総合運動公園については、防災拠点と避難所としての機能を備えた防災公園としての整備・充実を図ります。
- ・山前中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。

山前地域のまちづくりの方針図



■ 少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保

■ 健康づくりや交流・ふれあいの場に加え、防災機能を備えた公園として整備充実  
 ■ 防災拠点と避難所としての機能を備えた防災公園としての整備・充実

■ 隣接する市街地の住環境と調和した土地利用の促進

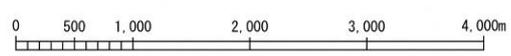
■ 優良な農地や地域資源の保全に向けた体制維持

■ 公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などによる防災機能の強化

■ 仏生寺周辺の緑など、自然環境と一体となった地域の風土を感じさせる景観の保全

■ 神社仏閣は観光資源として有効活用を検討

■ 貴重な緑地空間として保全  
 ■ 観光資源としての有効活用



	中心拠点		広域交流軸		住宅系
	観光交流拠点		都市交流軸		工業系
	産業拠点		地域交流軸		農地・集落系
	スポーツ交流拠点		真岡鉄道		公園
	緑の拠点		市域界		河川
			地域界		

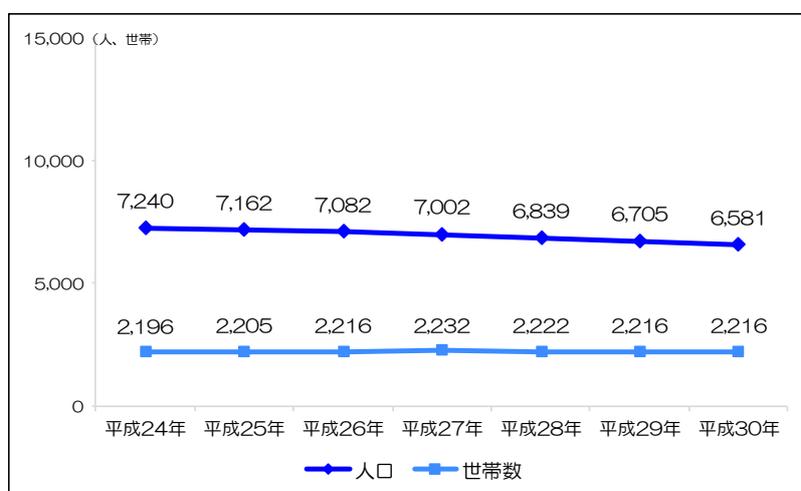


## 4 大内地域の方針

### (1) 地域の概況

- ・大内地域は、市の北部に位置する地域で、面積は概ね3,348 h a（市全域の約20.0%）です。
- ・平成30年4月1日現在、地域の人口は約6,600人と、徐々に減少しており、人口密度は約2.0人/h a（市平均約4.8人/h a）と、市内では低くなっています。
- ・高齢者人口比率は約31.8%（市全体約25.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度は高くなっています。
- ・県道石末真岡線などの集落のほか、周囲には農地が広がる地域となっています。

人口及び世帯数の推移



住民基本台帳をもとに作成

### (2) 地域の特性と課題

- ・大内地域は、農地が広がる中に市内の主要河川が流れ、県道沿いなどに集落を形成しており、農産物生産機能、環境保全機能などを担っています。
- ・大内地域では、優良な農地が広がっていますが、一部には耕作放棄地も見られており、また、地域には平地林などの良好な緑もありますが、保全や維持管理が課題となっています。
- ・大内地域全体としては高齢化の程度がやや高くなっていることから、今後の少子高齢化に向けては、通院や買い物などの際の移動しやすいまちづくりや、地域で支え合えるまちづくりが求められています。
- ・大内地域の西部には井頭公園があり、四季折々の豊かな環境を備えた自然観察の場として県内外から広く利用されており、また隣接地には、健康増進施設真岡井頭温泉、勤労者研修交流施設井頭温泉チャットパレス、農産物販売交流施設いがしら（通称：あぐりっ娘）があり、身近な観光・交流の場としてのにぎわいを見せています。
- ・堀内地区には、ごみ処理施設としての芳賀地区エコステーションがあります。
- ・地域西部には、平地林などとともに無量寿寺などといった歴史文化的資源が数多くあり、これらの魅力が損なわれないよう留意するとともに、必要に応じ、これらの有効活用が必要となっています。

大内地域のまちづくりの要素図



- |  |       |  |                   |
|--|-------|--|-------------------|
|  | 公共施設等 |  | 都市計画道路（改良済・既成済区間） |
|  | 文化・歴史 |  | （事業中区間）           |
|  | 学校    |  | 主要道路              |
|  | 観光    |  | バス路線              |
|  | 公園    |  | 市域界               |
|  | 市街化区域 |  | 地域界               |
|  | 集落    |  | 河川                |



## (3) アンケート調査による市民意向（平成25年度計画 策定時に実施）

アンケート調査による市民の意向について、大内地域の特性を考慮したものは、以下のとおりです。

「大内地域のまちづくりの方向性」「景観形成の在り方」「観光振興の在り方」の集計結果を抽出すると、『山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全』や『宅地整備による良好な住宅地の形成』、『地域資源を活かした観光施設の整備・充実、街路樹などによる道路景観の創出』などが望まれています。

● 大内地域のまちづくりの方向性	大内地域	全体
①自然景観の維持	50.8%	53.6%
②農地の保全による田園地域の形成	47.5%	50.1%
③良好な宅地整備による居住地域の形成	35.6%	29.1%
④農・工・商の調和の取れた発展	33.9%	21.2%
⑤地域資源を活かした観光拠点の形成	31.4%	28.0%

※まちづくりの方向性の「全体」は、全回答者の各地域に対する回答率となっているため、他の地域とは一致しない。

● 景観形成の在り方	大内地域	全体
①山や河川などの自然景観の保全	21.7%	25.6%
②街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	21.0%	18.3%
③田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	18.9%	14.9%
④中心市街地の街並み形成	11.9%	17.1%

● 観光振興の在り方	大内地域	全体
①既存観光施設の充実	26.6%	25.1%
②新たな観光施設の整備	26.6%	26.9%
③観光資源の活用	19.6%	16.3%

## (4) まちづくりの目標と方向性

＜「第11次市勢発展長期計画」増補版における真岡市の都市像＞

『JUMP UP もおか』

～だれもが『わくわく』する街づくり～

＜地域の特性と課題＞

- ・農産物生産機能、環境保全機能などを担う
- ・優良な農地、平地林があるが保全や維持管理が課題
- ・今後の少子高齢化に向けて、移動しやすいまちづくり、地域で支え合えるまちづくりが必要
- ・井頭公園、あぐりっ娘、真岡井頭温泉、チャットパレスがある
- ・無量寿寺などの歴史文化的資源の保全、有効活用が必要

＜大内地域の市民意向＞

- ・山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全
- ・宅地整備による良好な住宅地の形成
- ・地域資源を活かした観光施設の整備・充実、街路樹などによる道路景観の創出

＜大内地域のまちづくりの目標＞

**豊かな自然環境の中で、観光資源を活かした魅力あるまち**

大内地域は、優良な農地が広がる中に平地林が残されている、自然豊かな地域です。地域内においては、井頭公園や健康増進施設真岡井頭温泉、勤労者研修交流施設井頭温泉チャットパレス、農産物販売交流施設いがしら（通称：あぐりっ娘）といった観光資源があり、これらの充実とともに、豊かな自然環境の中で若者からお年寄りまで暮らしやすさを備えたまちづくりにより、地域の魅力を再認識していくことが重要となります。このような観点から、大内地域のまちづくりの目標を設定しています。

＜大内地域のまちづくりの方向性＞

◆優良な農地・平地林の保全、田園景観の保全

優良な農地の農業生産の場としての保全、平地林などの保全に向けた体制維持、優良な農地や集落、平地林、河川などの地域の風土を形成する田園景観としての保全を目指します。

◆地域の活性化につながる集落拠点や交通ネットワークの充実

健康づくりや生きがいづくりの場としての公民館などの有効活用、デマンドタクシーによる中心市街地へのアクセス性の確保などにより、集落拠点や交通ネットワークの充実を目指します。

◆地域資源を活かした観光交流の充実、周辺道路の景観形成

市民の癒しの場としての自然林を活かした井頭公園の充実、真岡井頭温泉やチャットパレス、あぐりっ娘の連携による拠点としての充実、周辺道路の沿道緑化などにより、観光交流の充実、周辺道路の景観形成を目指します。

## (5) まちづくりの方針

### 土地利用の方針

#### ●農地・集落

- ・優良な農地については、農業生産の場としての保全を図るとともに、平地林などの地域資源については、保全に向けた体制維持に努めます。
- ・良好な環境を有する集落については、引き続き、生活環境の維持に努めます。
- ・集落において拠点となる公民館などは、高齢者などの健康づくりや生きがいづくりの場として、地域とともに有効活用に努めます。

### 交通ネットワークの方針

- ・地域を東西に走る国道121号、地域を南北に走る県道石末真岡線については、引き続き整備を促進します。
- ・身近な道路・交通については、通学路の安全確保や緊急車両の通行確保などの地域の要望を踏まえ、市民生活を支える生活道路の整備を図るとともに、少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保を図ります。
- ・宇都宮－真岡線などの路線バスについては、日常生活に欠かせない生活路線として維持し、地域住民の利便性の確保を図ります。

### 公園緑地の整備・保全の方針

- ・井頭公園については、健康増進施設真岡井頭温泉や勤労者研修交流施設井頭温泉チャットパレス、農産物販売交流施設いがしら（通称：あぐりっ娘）などを生かし、栃木県との連携により、自然林を活かした公園として充実を促進します。
- ・大内地域に広がる平地林は、地域の原風景となるものであり、大気の浄化や保水、野生生物の生息空間などの役割を備えていることからその保全に努めます。



井頭公園



井頭温泉

### 上下水道施設などの整備の方針

- ・集落においては、合併処理浄化槽の普及推進とともに、既設の農業集落排水施設の維持管理により、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・堀内地区のごみ処理施設については、周辺の町も含めた広域的な芳賀地区エコステーションが整備されるとともに、リサイクル施設などを利用した環境学習の場としての活用を図ります。
- ・上水道については、水道事業の統合により安定供給の確保を図るとともに、整備済みの施設については、老朽施設の更新に合わせた耐震化を図ります。

### その他の施設の方針

- ・学校や公民館をはじめとした公共施設については、老朽化も懸念されることから、公共施設の耐震化などによる機能確保を図ります。
- ・真岡市公共施設等総合管理計画等に基づき、廃止となった公共施設については、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。

### 都市環境形成の方針

- ・優良な農地の保全や公共施設の緑化を推進するとともに、路線バス・デマンドタクシーの利用促進により、低炭素まちづくりを目指します。
- ・学校や公民館をはじめとした公共施設などについては、エネルギー効率の改善を図ります。

### 景観形成に関する方針

- ・優良な農地や集落、平地林、河川などについては、地域の風土を形成する田園景観として、その保全に努めます。

### 観光まちづくりの方針

- ・地域北部の井頭公園周辺については、井頭公園とともに隣接する健康増進施設真岡井頭温泉、勤労者研修交流施設井頭温泉チャットパレス、農産物販売交流施設いがしら（通称：あぐりっ娘）などの連携により、多様な観光ニーズに応える拠点としての充実を図ります。

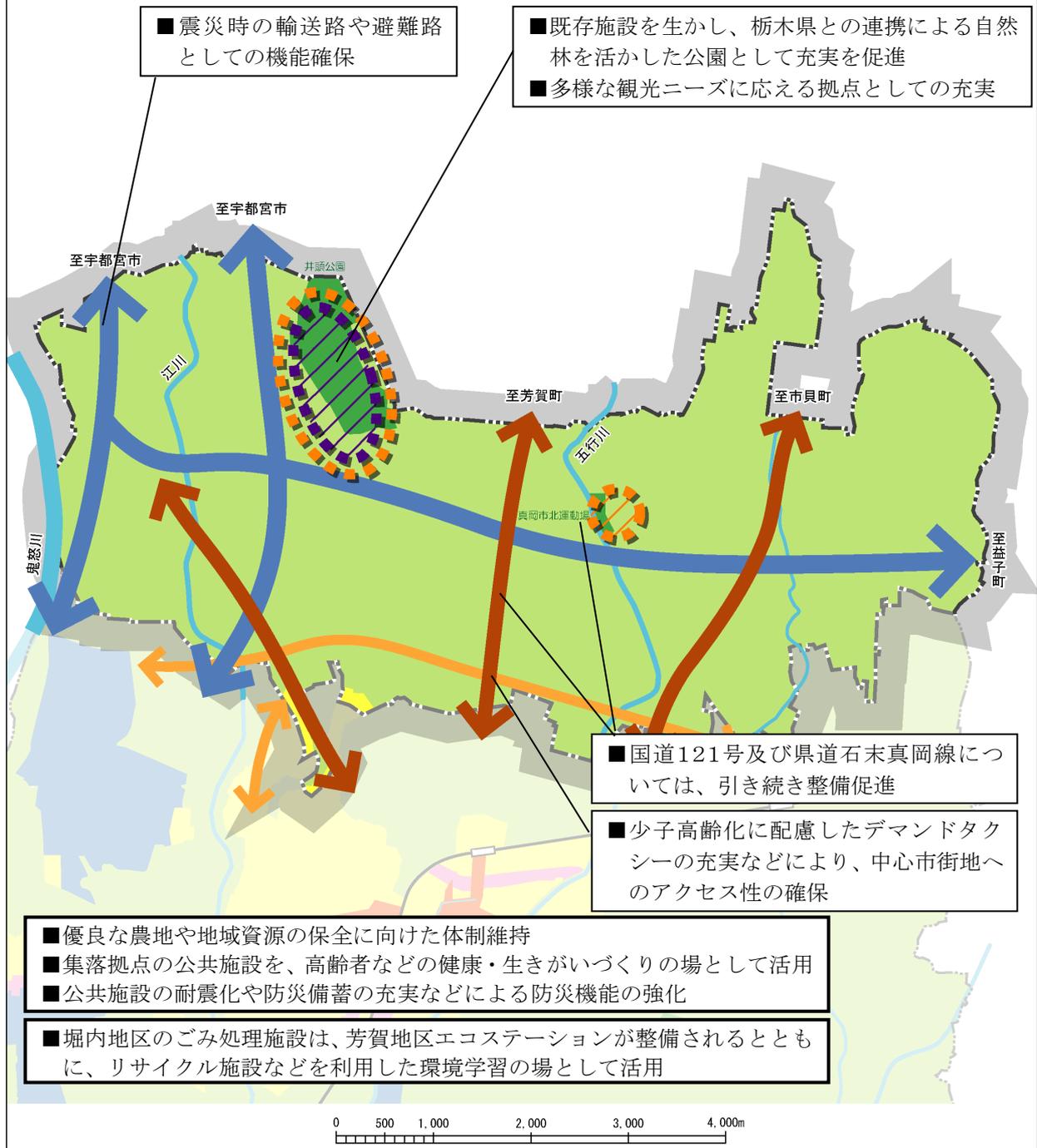


農産物販売交流施設いがしら（あぐりっ娘）

### 都市防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路に指定されている国道121号、国道408号及び鬼怒テクノ通りなどについては、震災点検結果などに基づく橋りょうの耐震化により、震災時の輸送路や避難路としての機能確保を図ります。
- ・大内中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。

### 大内地域のまちづくりの方針図



■ 観光交流拠点

■ スポーツ交流拠点



広域交流軸



都市交流軸



地域交流軸



市域界



地域界

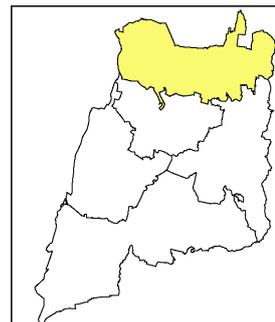


河川

■ 住宅系

■ 農地・集落系

■ 公園

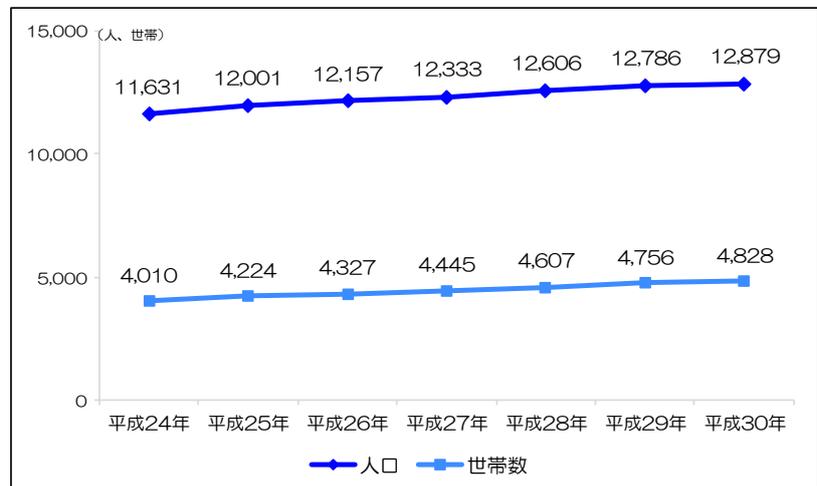


## 5 中村地域の方針

### (1) 地域の概況

- ・中村地域は、市の西部に位置する地域で、面積は概ね2,661ha（市全域の約15.9%）です。
- ・平成30年4月1日現在、地域の人口は約12,900人と、徐々に増加しており、人口密度は約4.4人/ha（市平均約4.8人/ha）となっています。
- ・高齢者人口比率は約23.7%（市全体約25.1%）と山前地域、大内地域、二宮地域と比較すると、高齢化の程度は高くありません。
- ・北関東自動車道真岡インターチェンジがあり、接続する鬼怒テクノ通りや国道408号の沿道などの工業地や、主要地方道真岡上三川線沿道などの沿道商業地を中心に発展してきています。
- ・真岡鐵道の寺内駅があり、周囲は農地が広がる地域となっています。

人口及び世帯数の推移

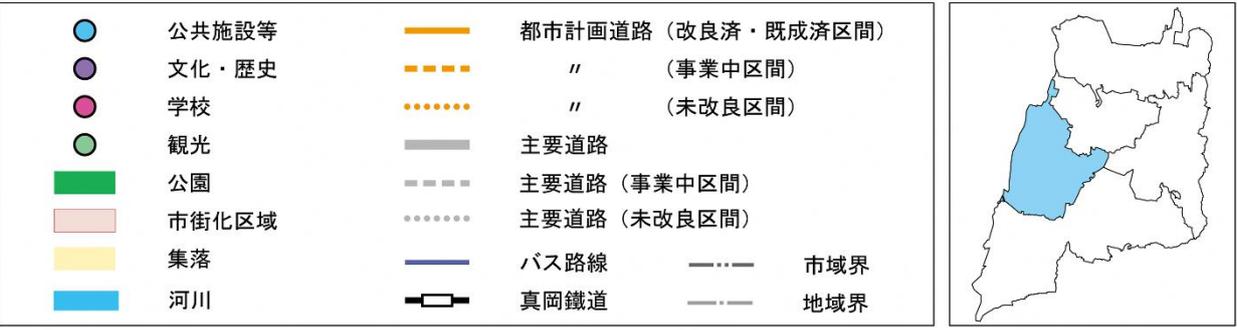


住民基本台帳をもとに作成

### (2) 地域の特性と課題

- ・中村地域は、国道408号沿いなどに、多くの企業が操業する工業集積地を形成しており、真岡市を支える生産機能などを担っています。
- ・中村地域及びその周辺には、国道408号及び鬼怒テクノ通り、北関東自動車道真岡インターチェンジが整備されており、市内の産業振興につながるなど、新たな玄関口としての有効活用も期待されています。
- ・中村地域全体としては高齢化の程度は高くありませんが、今後の少子高齢化に向けては、通院や買い物などの際の移動しやすいまちづくりや、地域で支え合えるまちづくりが求められています。
- ・中村地域では、工業集積地を取り囲むように平地林などの良好な緑がありますが、近年では管理者の不足などにより、その保全や維持管理が課題となっています。
- ・地域南部には、平地林などとともに中村八幡宮や遍照寺、莊厳寺といった歴史文化的資源が数多くあり、これらの魅力が損なわれないよう留意するとともに、必要に応じ、これらの有効活用が必要となっています。

中村地域のまちづくりの要素図



## (3) アンケート調査による市民意向（平成25年度計画 策定時に実施）

アンケート調査による市民の意向について、中村地域の特性を考慮したものは、以下のとおりです。

「中村地域のまちづくりの方向性」「公園・緑地整備の在り方」「河川整備の在り方」「景観形成の在り方」の集計結果を抽出すると、『山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全・活用』や『産業・物流拠点の形成』、『宅地整備による良好な住宅地の形成、身近な公園の整備』などが望まれています。

● 中村地域のまちづくりの方向性	中村地域	全体
①自然景観の維持	39.3%	40.9%
②工業等の集約による産業・物流拠点の形成	38.7%	34.3%
③良好な宅地整備による居住地域の形成	35.6%	26.7%
④農地の保全による田園地域の形成	34.4%	37.4%
⑤農・工・商の調和の取れた発展	30.7%	25.3%

※まちづくりの方向性の「全体」は、全回答者の各地域に対する回答率となっているため、他の地域とは一致しない。

● 公園・緑地整備の在り方	中村地域	全体
①誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備	45.5%	44.2%
②水や緑などの自然に親しめる公園の整備	32.3%	28.8%
③防災機能を備えた（備蓄倉庫、避難場所）公園の整備	25.5%	27.3%
④スポーツが楽しめる公園の整備	23.6%	24.4%

● 河川整備の在り方	中村地域	全体
①治水対策とともに、水に親しめる環境整備	67.3%	59.3%
②現状のままでよい	16.8%	19.7%
③治水対策を優先	14.1%	18.5%

● 景観形成の在り方	中村地域	全体
①山や河川などの自然景観の保全	30.9%	25.6%
②田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	19.5%	14.9%
③中心市街地の街並み形成	16.4%	17.1%
④街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	14.5%	18.3%

#### (4) まちづくりの目標と方向性

＜「第11次市勢発展長期計画」増補版における真岡市の都市像＞

『JUMP UP もおか』

～だれもが『わくわく』する街づくり～

##### ＜地域の特性と課題＞

- ・工業集積地を形成しており、真岡市を支える生産機能を担う
- ・真岡インターチェンジがあり、新たな玄関口としての有効活用
- ・今後の少子高齢化に向けて、移動しやすいまちづくり、地域で支え合えるまちづくりが必要
- ・工業集積地の周囲には平地林があるが保全や維持管理が課題
- ・中村八幡宮などの歴史文化的資源の保全、有効活用が必要

##### ＜中村地域の市民意向＞

- ・山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全・活用
- ・産業・物流拠点の形成
- ・宅地整備による良好な住宅地の形成、身近な公園の整備

##### ＜中村地域のまちづくりの目標＞

**豊かな自然環境の中で、  
新たな玄関口を活かした活力にあふれるまち**

中村地域は、優良な農地や平地林の中に、多くの企業が操業する工業集積地を備えた地域です。

地域内においては、工業集積地を取り囲む農地や平地林などの豊かな自然環境を守りつつ、真岡インターチェンジを新たな玄関口として活用し、産業の活性化や新たな交流の創出などとともに、若者からお年寄りまで多くの人にとって、暮らしやすさを備えたまちづくりにより、地域の活力を高めていくことが重要となります。

このような観点から、中村地域のまちづくりの目標を設定しています。

##### ＜中村地域のまちづくりの方向性＞

###### ◆真岡インターチェンジを活かし、工業団地を中心とした産業の活性化

工業団地における企業誘致の推進や立地環境の維持・保全、地域に密着した工業地のあり方の検討、鬼怒テクノ通り真岡南バイパスの整備促進などにより、工業団地を中心とした産業の活性化を目指します。

###### ◆地域の活性化につながる生活拠点や交通ネットワークの充実

健康づくりや生きがいがづくりの場としての公民館・学校などの有効活用、デマンドタクシーによる中心市街地へのアクセス性の確保などにより、生活拠点や交通ネットワークの充実を目指します。

###### ◆優良な農地・平地林の保全、河川空間の活用

優良な農地の農業生産の場としての保全、平地林などの保全に向けた体制維持、鬼怒緑地のスポーツ交流やレジャー、自然観察の場として充実を目指します。

## (5) まちづくりの方針

### 土地利用の方針

#### ●住宅地など

- ・土地区画整理事業により都市基盤の整備が完了した長田地区は、地区の特性を活かし、魅力ある住宅地の形成を図るとともに、主要地方道真岡上三川線の沿道では沿道サービス機能の誘導を図ります。

#### ●工業地

- ・第一、第二、第三、第四工業団地については、立地環境の維持・保全を推進するとともに、地域に密着した工業地のあり方を検討します。
- ・第五工業団地については、立地条件を活かした企業誘致を推進します。  
※第二工業団地及び第五工業団地の一部は真岡地域に該当しますが、工業集積地としての一体的な土地利用を考慮し、中村地域に記載しています。
- ・国道 408 号などの沿線において、産業団地の新規造成などにより、新たな企業の誘致を推進し、雇用の創出や財政基盤の確立を図ります。

#### ●農地・集落

- ・優良な農地については、農業生産の場としての保全を図るとともに、平地林などの地域資源については、保全に向けた体制維持に努めます。
- ・良好な環境を有する集落については、引き続き、生活環境の維持に努めます。
- ・集落において拠点となる公民館などは、高齢者などの健康づくりや生きがいづくりの場として、地域とともに有効活用にあつめます。

### 交通ネットワークの方針

- ・鬼怒テクノ通りの真岡南バイパスについては、広域的な交流・連携の強化に向け、引き続き整備を促進します。
- ・地域の中央に位置する都市計画道路長田中線の延伸については、安全な道路ネットワークを形成するため、引き続き整備を推進します。
- ・身近な道路・交通については、通学路の安全確保や緊急車両の通行確保などの地域の要望を踏まえ、市民生活を支える生活道路の整備を図るとともに、少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保を図ります。
- ・石橋－真岡線などの路線バスについては、日常生活に欠かせない生活路線として維持し、地域住民の利便性の確保を図ります。



鬼怒テクノ通り

### 公園緑地の整備・保全の方針

- ・鬼怒緑地については、河川空間を利用したスポーツ・レクリエーション施設や自然学習・自然観察施設などがあり、若者からお年寄りまでスポーツ交流やレジャー、自然観察の場として充実を図ります。

#### 上下水道施設などの整備の方針

- ・市街化区域周辺地区の公共下水道の整備促進を図ります。
- ・市街化調整区域などでは、合併処理浄化槽の普及推進とともに、既設の農業集落排水施設の維持管理により、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・上水道については、水道事業の統合により安定供給の確保を図るとともに、整備済みの施設については、老朽施設の更新に合わせた耐震化を図ります。

#### その他の施設の方針

- ・学校や公民館をはじめとした公共施設については、老朽化も懸念されることから、公共施設の耐震化などによる機能確保を図ります。
- ・真岡市公共施設等総合管理計画等に基づき、廃止となった公共施設については、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。

#### 都市環境形成の方針

- ・公共施設の緑化推進やまちなかの緑化促進など、市街地における緑化を推進するとともに、真岡鐵道や路線バス、デマンドタクシーの利用促進により、低炭素まちづくりを推進します。
- ・学校や公民館をはじめとした公共施設などについては、エネルギー効率の改善を図ります。

#### 景観形成に関する方針

- ・中心拠点に位置づけている長田地区は、新たな玄関口となることから、沿道の緑化や屋外広告物の規制などにより、魅力的な景観形成を図ります。

#### 観光まちづくりの方針

- ・鬼怒緑地などについては、地域の貴重な河川空間を活かし、スポーツ・レクリエーションといった観光交流による活性化を促進します。
- ・地域に点在する中村八幡宮などの神社仏閣については、観光資源としての有効活用を地域住民とともに検討します。

#### 都市防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路に指定されている北関東自動車道や国道408号及び鬼怒テクノ通り、主要地方道真岡上三川線などについては、震災点検結果などに基づく橋りょうの耐震化により、震災時の輸送路や避難路としての機能確保を図ります。
- ・工業団地などでは、建築物の耐震化の促進やライフラインの安全性確保、沿道緑化の促進により、安全な市街地の形成を図ります。
- ・中村中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。

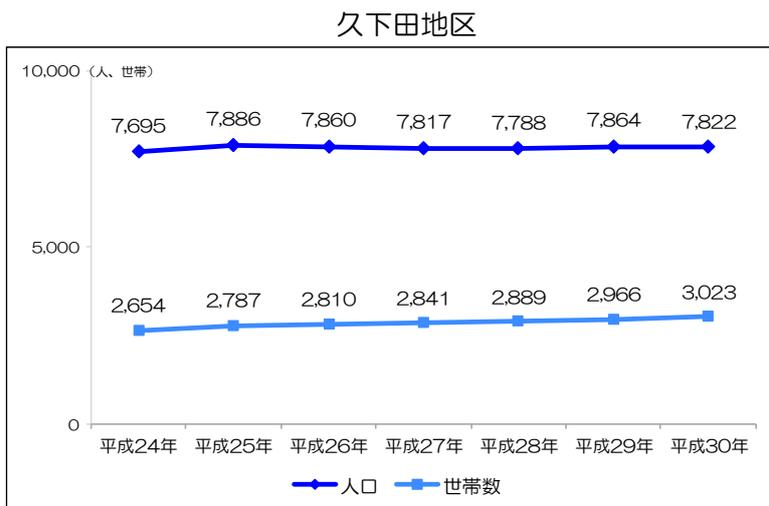


## 6 二宮地域の方針

### (1) 地域の概況

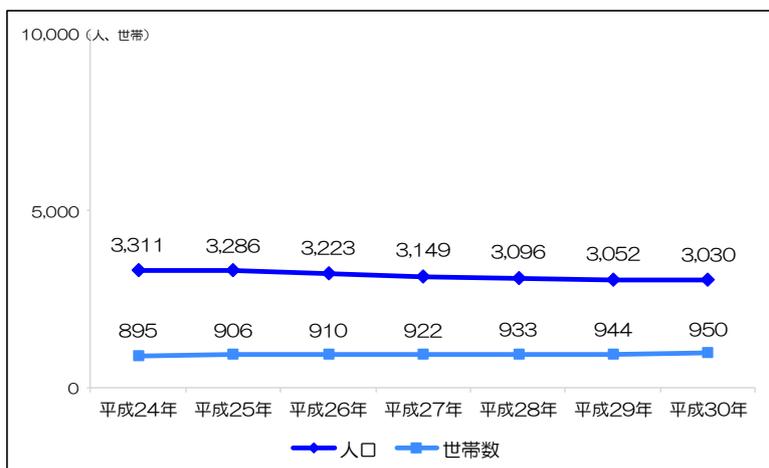
- ・二宮地域（久下田地区、長沼地区、物部地区）は、市の南部に位置する地域で、面積は概ね5,549h a（市全域の約33.2%）です。
- ・平成30年4月1日現在、久下田地区の人口は約7,800人と、概ね横ばい傾向にあり、人口密度は約5.7人（市平均約4.8人/h a）と、市内では高くなっています。一方、長沼地区及び物部地区の人口は約3,000人、約4,500人と、徐々に減少しており、人口密度はそれぞれ約1.7人/h a、1.9人/h aと、市内では低くなっています。
- ・久下田地区の高齢者人口比率は約27.6%（市全体約25.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度は高くなっています。また、長沼地区及び物部地区の高齢者人口比率はそれぞれ約30.7%、31.0%と、他地域と比較すると高齢化の程度はさらに高くなっています。
- ・真岡鐵道の久下田駅があり、久下田駅と国道294号及び国道408号に挟まれた商業地や住宅地を中心に、周囲には農地が広がる地域となっており、主要地方道つくば真岡線沿道には、桜町陣屋跡や高田山専修寺といった歴史的資源があります。

久下田地区  
人口及び世帯数の推移



住民基本台帳をもとに作成

長沼地区



住民基本台帳をもとに作成

## 物部地区

## 人口及び世帯数の推移



住民基本台帳をもとに作成

## (2) 地域の特性と課題

- ・二宮地域は、久下田駅周辺において地域の中心市街地を形成しており、本地域にとっての拠点機能、交通結節機能などを担っており、また、地域内の大和田産業団地や南西部の工業地は生産機能などを担っています。
- ・中心市街地では、商業地としての集積がありますが、空き家や空き店舗が見られるなど、市街地の環境改善も必要となっています。
- ・物部地区や長沼地区全体では高齢化の程度が高くなっており、中心市街地には、様々な機能が集積し地域内外からの来訪者があることから、今後の少子高齢化に向けて、通院や買い物などの移動しやすいまちづくりや、地域で支え合えるまちづくりが求められています。
- ・二宮地域では、市街地を取り囲むように優良な農地が広がっており、いちご生産量日本一の原動力となっています。
- ・二宮地域内の主要地方道つくば真岡線沿道などには、二宮尊徳の偉業を伝える桜町陣屋跡及び二宮尊徳資料館、親鸞聖人ゆかりの高田山専修寺、三谷草庵などの歴史文化的資源が数多くあり、これらの魅力が損なわれないよう留意するとともに、必要に応じ、これらの有効活用が必要となっています。



## (3) アンケート調査による市民意向（平成25年度計画 策定時に実施）

アンケート調査による市民の意向について、二宮地域の特性を考慮したものは、以下のとおりです。

「二宮地域のまちづくりの方向性」「商業地の振興を図るには」「都市機能の充実を図るには」「景観形成の在り方」「防災まちづくりの在り方」の集計結果を抽出すると、『山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全』や『歴史や文化を活かした拠点の形成』、『中心市街地の活性化を含めた商業施設の充実、防災性の向上』などが望まれています。

● 二宮地域のまちづくりの方向性	二宮地域	全体
①農地の保全による田園地域の形成	41.2%	37.2%
②歴史や文化を活用した拠点整備	36.0%	36.6%
③自然景観の維持	34.2%	39.2%
④農・工・商の調和の取れた発展	31.6%	24.1%
⑤良好な宅地整備による居住地域の形成	30.3%	24.3%
⑥商業施設の集約による商業拠点の形成	24.6%	16.8%

※まちづくりの方向性の「全体」は、全回答者の各地域に対する回答率となっているため、他の地域とは一致しない。

● 商業地の振興を図るには	二宮地域	全体
①大型店の誘致	28.7%	30.3%
②地域に密着した商店の育成	16.3%	13.3%
③中心市街地の活性化	13.0%	17.1%
④商店街の空き店舗対策	10.0%	10.6%
⑤人々が集まるイベントの開催	10.0%	8.6%

● 都市機能の充実を図るには	二宮地域	全体
①商業施設の充実	38.7%	39.0%
②医療・福祉施設の充実	21.7%	21.3%
③公共交通の充実	12.3%	12.1%

● 景観形成の在り方	二宮地域	全体
①山や河川などの自然景観の保全	28.3%	25.6%
②田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	18.3%	14.9%
③中心市街地の街並み形成	15.7%	17.1%
④街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	13.3%	18.3%

● 防災まちづくりの在り方	二宮地域	全体
①狭い道路の拡幅	24.1%	18.4%
②建物の耐震化・不燃化	21.1%	23.5%
③避難路の充実	12.7%	11.4%
④防災マップの普及	10.1%	9.9%

#### (4) まちづくりの目標と方向性

＜「第11次市勢発展長期計画」増補版における真岡市の都市像＞

『JUMP UP もおか』

～だれもが『わくわく』する街づくり～

##### ＜地域の特性と課題＞

- ・ 本地域の拠点機能、交通結節機能、生産機能を担う
- ・ 空き家や空き店舗が見られるなど、市街地の環境改善が必要
- ・ 今後の少子高齢化に向けて、移動しやすいまちづくり、地域で支え合えるまちづくりが必要
- ・ 優良な農地が広がっているが、一部には耕作放棄地もある
- ・ 桜町陣屋跡などの歴史文化的資源の保全、有効活用が必要

##### ＜二宮地域の市民意向＞

- ・ 山や河川、農地などの自然環境や自然景観の保全
- ・ 歴史や文化を活かした拠点の形成
- ・ 中心市街地の活性化を含めた商業施設の充実、防災性の向上

##### ＜二宮地域のまちづくりの目標＞

**豊かな自然環境や歴史・文化を活かし  
魅力にあふれるまち**

二宮地域は、駅周辺に中心的な市街地を形成し、周辺に、優良な農地が広がる地域です。地域内においては、生産量日本一のいちごを生み出す豊かな自然環境や、桜町陣屋跡、高田山専修寺、三谷草庵、二宮尊徳資料館などの歴史文化的資源があり、これらの活用とともに、中心市街地における商業・歴史文化といった多様な機能を活かし、若者からお年寄りまで暮らしやすさを備えたまちづくりにより、地域の魅力を高めていくことが重要となります。

このような観点から、二宮地域のまちづくりの目標を設定しています。

##### ＜二宮地域のまちづくりの方向性＞

###### ◆多様な機能の充実による中心市街地の活性化、交通ネットワークの充実

商業機能及び文化交流機能の充実、空き家・空き店舗を活用したにぎわいの創出、デマンドタクシーによる中心市街地へのアクセス性の確保などにより、多様な機能の充実による中心市街地の活性化、交通ネットワークの充実を目指します。

###### ◆優良な農地の保全、豊かな山林の保全、田園景観の保全

優良な農地の農業生産の場としての保全、丘陵地の緑地空間としての保全、優良な農地や集落、河川などの地域の風土を形成する田園景観としての保全を目指します。

###### ◆地域資源を活かした歴史や文化とのふれあいの創出

観光交流拠点としての桜町陣屋跡及び高田山専修寺、三谷草庵、二宮尊徳資料館の充実、農業振興にもつながる拠点としての道の駅にのみやの充実などにより、歴史や文化とのふれあいの創出を目指します。

## (5) まちづくりの方針

### 土地利用の方針

#### ●商業地

- ・中心市街地は、これまでに蓄積されてきた都市基盤や都市機能といった既存ストックの活用とともに、道の駅にのみやなどの観光資源との連携により、商業機能及び文化交流機能の充実を図ります。
- ・久下田駅周辺については、鉄道やデマンドタクシーなどの交通結節点となることから、少子高齢化に配慮し、若者からお年寄りまで地域住民の様々な交流の場としての活用を図ります。
- ・空き家・空き店舗については、資源として活用し、にぎわいの創出やまちなか居住の促進により、中心市街地の活性化を図ります。
- ・国道294号及び国道408号の沿道は、沿道サービス機能の誘導を図ります。

#### ●住宅地

- ・久下田西裏、久下田西裏第二、久下田北部など、土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区では、良好な住環境を維持保全するとともに、住宅などの適正な建替え誘導などにより、良好な住環境への誘導を図ります。
- ・久下田北部の未整備地区については、行政機能や文化交流機能との連携を考慮した都市基盤の整備手法などを検討します。
- ・中心市街地など都市基盤が整備されていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員拡幅などにより、安全性を備えた住宅地の形成を図ります。

#### ●工業地

- ・物部地区にある大和田産業団地については、地区計画を活用し、市街化区域への編入を視野に入れ、産業系土地利用の誘導により、五行川に隣接する豊かな自然環境と調和した企業誘致を推進します。
- ・国道408号などの沿線において、産業団地の新規造成などにより、新たな企業の誘致を推進し、雇用の創出や財政基盤の確立を図ります。

#### ●農地・集落

- ・優良な農地については、農業生産の場としての保全を図るとともに、平地林などの地域資源については、保全に向けた体制維持に努めます。
- ・良好な環境を有する集落については、引き続き、生活環境の維持に努めます。
- ・集落において拠点となる公民館などは、高齢者などの健康づくりや生きがいづくりの場として、地域とともに有効活用に努めます。

### 交通ネットワークの方針

- ・地域の南部に位置する主要地方道栃木二宮線、地域の東部に位置する県道西田井二宮線については、引き続き整備を促進します。
- ・身近な道路・交通については、通学路の安全確保や緊急車両の通行確保などの地域の要望を踏まえ、市民生活を支える生活道路の整備を図るとともに、少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保を図ります。
- ・地域を流れる五行川や穴川など、水辺を活かした散策路やサイクリングロードは、桜などの植栽により、うるおいのある空間が形成されており、高齢者の健康づくりにも配慮し、今後も整備充実とともに適切な維持管理を図ります。

### 公園緑地の整備・保全の方針

- ・市街地において公園整備が遅れている地区については、街区公園などの適切な配置を検討するとともに、既に整備されている公園などについては、地域とともに適切な維持管理に努めます。
- ・物部地区にある丘陵地については、固有の歴史風土を感じさせる緑地や野生生物の生息空間となる緑地であり、貴重な緑地空間として保全を図ります。
- ・鬼怒川や小貝川、五行川沿いの緑地は、市民に親しまれる水辺空間としての充実を図るとともに、河川改修にあたっては、緑化や親水化を促進します。

### 上下水道施設などの整備の方針

- ・久下田北部地区においては、都市基盤の整備に合わせた公共下水道の整備促進を検討します。
- ・市街化調整区域では、合併処理浄化槽の普及推進とともに、既設の農業集落排水施設の維持管理により、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・上水道については、水道事業の統合により安定供給の確保を図るとともに、集落地への給水区域の拡張に合わせた施設整備により普及率の向上を図ります。
- ・整備済みの上水道施設については、老朽施設の更新に合わせた耐震化を図ります。

### その他の施設の方針

- ・学校や公民館をはじめとした公共施設については、老朽化も懸念されることから、公共施設の耐震化などによる機能確保を図ります。
- ・真岡市公共施設等総合管理計画等に基づき、廃止となった公共施設については、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。

### 都市環境形成の方針

- ・ 公共施設の緑化推進やまちなかの緑化促進など、市街地における緑化を推進するとともに、真岡鐵道やデマンドタクシーの利用促進、散策路やサイクリングロードの整備充実により、低炭素まちづくりを推進します。
- ・ 二宮コミュニティセンターや学校、公民館をはじめとした公共施設などについては、エネルギー効率の改善を図ります。

### 景観形成に関する方針

- ・ 中心市街地などは、地域の顔となることから、沿道の緑化や屋外広告物の規制などにより、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 優良な農地や集落、河川などについては、地域の風土を形成する田園景観として、地域とともにその保全に努めます。

### 観光まちづくりの方針

- ・ 物部地区における桜町陣屋跡及び高田山専修寺、三谷草庵、二宮尊徳資料館については、歴史的建造物の維持保全や観光資源としての有効活用、地域の歴史の伝承により、観光交流拠点として充実を図ります。
- ・ 国道294号及び国道408号沿道の道の駅にのみやについては、利便性の向上により、農産物の販売やいちご情報館による情報発信、地域の農業振興にもつながる拠点として充実を図ります。
- ・ 鬼怒川沿いのにのみや野外活動センターやきぬわいわい広場については、豊かな自然環境を活かした野外活動やスポーツ・レクリエーションにより、観光交流による活性化を図ります。



桜町陣屋跡



高田山専修寺

### 都市防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路に指定されている国道294号及び国道408号などについては、震災点検結果などに基づく橋りょうの耐震化により、震災時の輸送路や避難路としての機能確保を図ります。
- ・久下田中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。
- ・中心市街地などでは、生活道路の整備や沿道緑化の促進により、身近な避難路の安全性確保を図るとともに、建築物の耐震化の促進やライフラインの安全性確保により、安全な市街地の形成を図ります。
- ・県営事業である二宮遊水地などの河川施設の整備促進を図ります。
- ・市街地においては、公共下水道の整備推進と連携し、都市基盤の整備と合わせた浸透性舗装や浸透ますなどの雨水流出抑制施設の整備などにより、総合的な治水対策を図ります。

