

真岡市都市計画マスタープラン(案)

パブリックコメント
閲覧用

平成 25 年 11 月 29 日

真岡市都市計画マスタープラン

目次

序章 策定の背景と目的

1. 都市計画マスタープランの目的	1
2. 策定の背景	1
3. 都市計画マスタープランの位置づけ	2
4. 都市計画マスタープランの目標年次	2

第1章 真岡市の現状と課題

1. 真岡市の現況と動向	4
2. 上位計画・関連計画の位置づけ	16
3. 社会潮流	20
4. 市民意向・関係団体意向	23
5. まちづくりにおける課題	36

第2章 まちづくりの目標と将来フレーム

1. まちづくりの目標	39
2. 将来フレーム	40
3. 将来都市構造	42

第3章 全体構想

1. 土地利用の方針	46
2. 交通ネットワークの方針	50
3. 公園緑地の整備・保全の方針	54
4. 上下水道施設などの整備の方針	57
5. その他の施設の方針	57
6. 都市環境形成の方針	58
7. 景観形成に関する方針	58
8. 観光まちづくりの方針	59
9. 都市防災まちづくりの方針	62

第4章 地域別構想

1 . 地域区分の設定	64
2 . 真岡地域の方針	65
3 . 山前地域の方針	73
4 . 大内地域の方針	80
5 . 中村地域の方針	87
6 . 二宮地域の方針	94

第5章 まちづくりの推進方策

1 . まちづくりの推進体制の構築	104
2 . 都市計画マスタープランの推進方策	107

参考資料

1 . 都市計画マスタープラン策定組織図	110
2 . 都市計画マスタープラン策定経過	111
3 . 用語集	117

序章 策定の背景と目的

1. 都市計画マスタープランの目的

真岡市では、市の行政運営の基本となる「真岡市市勢発展長期計画」に基づいて、様々な行政施策を進めています。市勢発展長期計画は、本市における総合的な行政運営の方針を示すもので、福祉や教育などのソフト面も含めた計画です。

これに対して、主にハード面に着目し、都市の将来像とその実現に向けての道筋を明らかにし、長期的な視点に立ってまとめられたものが「都市計画マスタープラン」です。

また、都市計画マスタープランでは、道路、公園、市街地開発事業などの整備に関する計画や、用途地域や地区計画といった規制・誘導に関する計画に加え、実現に向けた市民参加の方向性などを描くことから、市民と行政との協働のまちづくりを誘導していくための羅針盤としての役割を果たすものです。

2. 策定の背景

21世紀を迎え、急激な経済成長を遂げた都市化社会から安定成熟した都市型社会への移行や、人口減少社会の到来、産業構造の変化、市民主体の取組みの活発化など、都市を取り巻く環境が変化しています。このような変化に対応し、真岡市で豊かに暮らし、いきいきと働き続けるためには、望ましい都市像を明確にし、総合的で体系的な施策の展開が重要となります。

また、地域社会への関心を高め、市民や事業者など多様な主体の力を結集し、協働でまちづくりに取り組んでいくことが求められています。

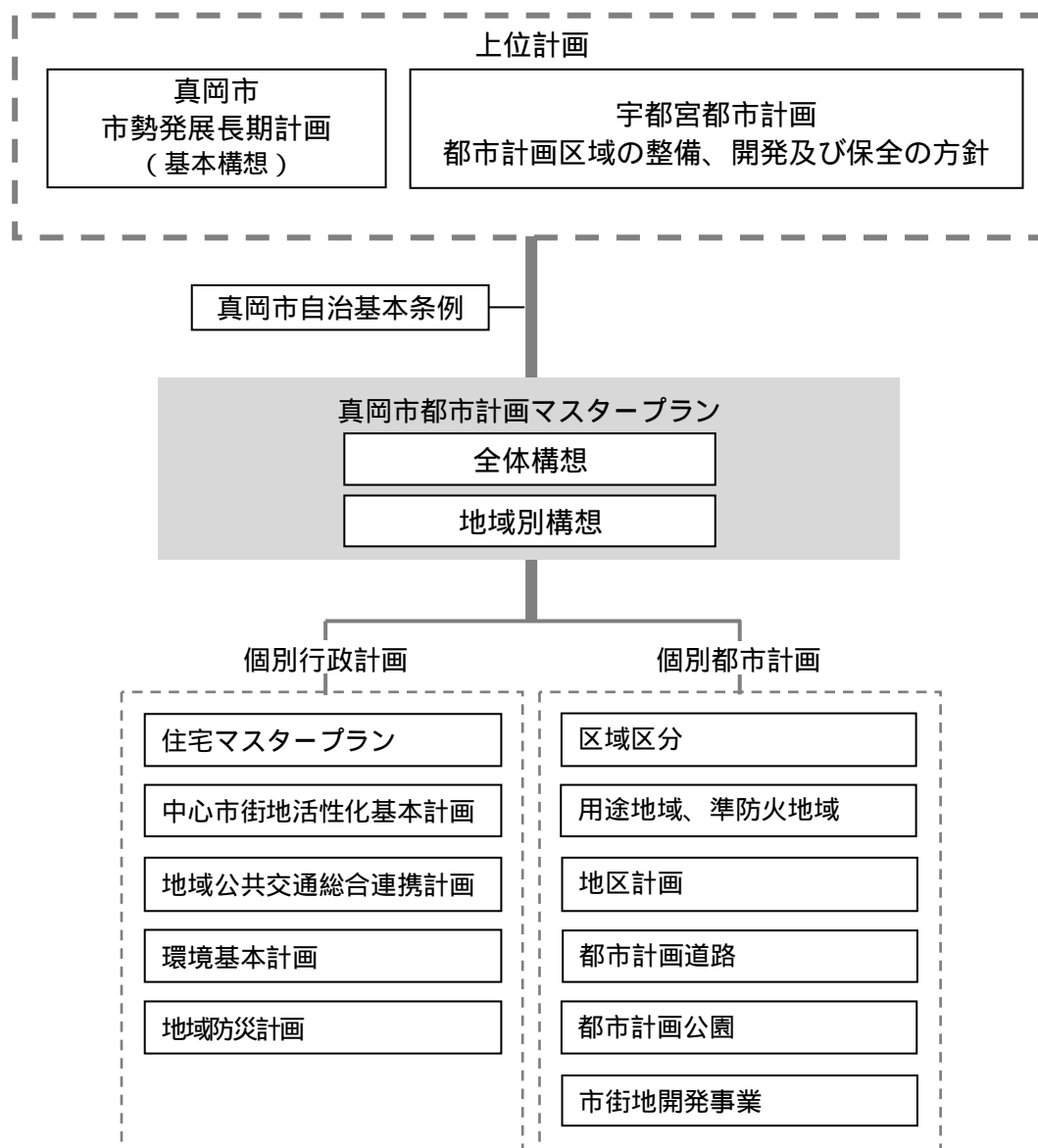
真岡市では、「旧真岡市都市計画マスタープラン（平成16年3月）」及び「旧二宮町都市計画マスタープラン（平成14年3月）」を策定し、それぞれの施策に取り組んでいます。

今回、新真岡市としての「第10次市勢発展長期計画」の策定や、人口減少社会の到来など都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、自立性の高い持続可能なまちづくりを推進するため、都市計画マスタープランの策定を行うものです。

3. 都市計画マスタープランの位置づけ

真岡市都市計画マスタープランは、「真岡市市勢発展長期計画」及び「宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定される、本市の「都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）」となる計画です。

また、本計画は、個別行政計画との整合性を図り総合化することにより、用途地域をはじめとした個別都市計画を決定・変更していく際の拠りどころとなるものです。



4. 都市計画マスタープランの目標年次

真岡市都市計画マスタープランは平成25年を基準年次とし、10年後の将来予測を行なった上で、概ね20年後の平成45年を目標年次とします。ただし、上位計画の見直しや都市計画制度の新設・変更などにより、必要に応じて見直しを行うものとします。

第1章 真岡市の現状と課題

1. 真岡市の現況と動向

1) 位置と面積

真岡市は、平成 21 年 3 月 23 日に真岡市と二宮町が合併し新真岡市として誕生しました。北緯 36 度、東経 140 度の栃木県南東部に位置し、東京から約 90km 圏内に属しています。市の東側は益子町、茨城県桜川市、西側は小山市、下野市、上三川町、北側は宇都宮市、芳賀町、市貝町、南側は茨城県筑西市に接しています。

市域面積は東西約 14.9 キロメートル、南北約 19.4 キロメートルの約 167.21 平方キロメートルとなっています。

2) 自然及び地形

関東平野の北部に位置し、全域的に平坦な地形で、東に連なる八溝山地西麓の根本山の丘陵、また西に流れる鬼怒川をはじめとして五行川、小貝川などの河川が流れ、その流域には肥沃な農地が広がっており自然環境豊かな都市です。

【真岡市位置図】

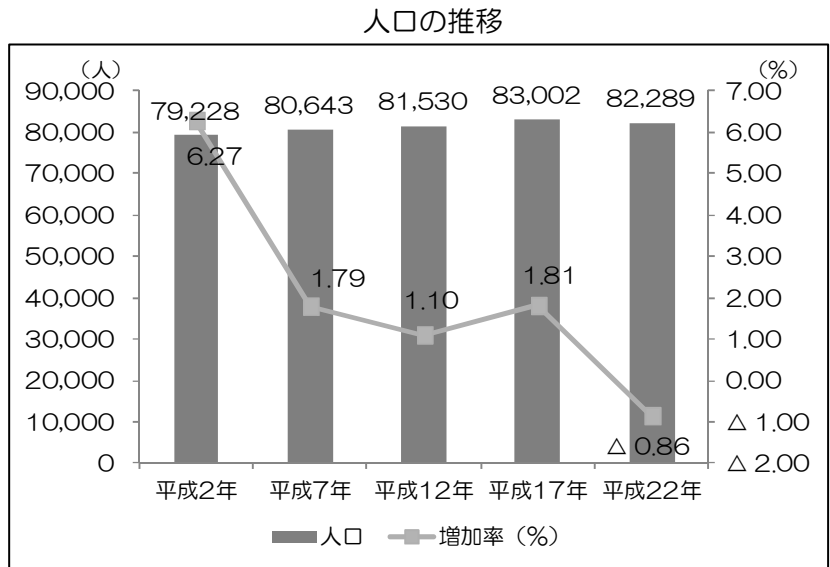


3) 人口

(1) 人口及び世帯数の推移

●人口の推移

国勢調査によると、人口はこれまで増加傾向にありましたが、その後減少に転じ、平成 22 年には 82,289 人となっています。

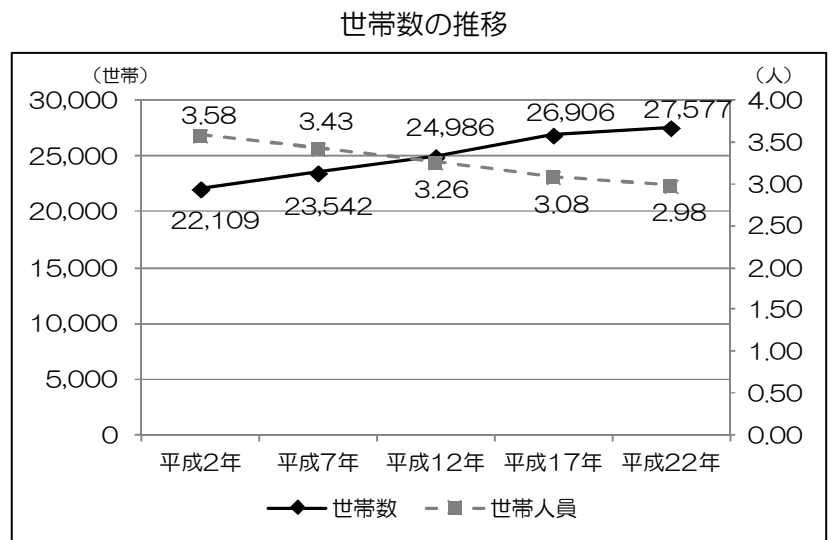


国勢調査 (各年 10 月 1 日) をもとに作成

●世帯数の推移

国勢調査によると、世帯数は増加傾向が続いており、平成 22 年は 27,577 世帯となっています。

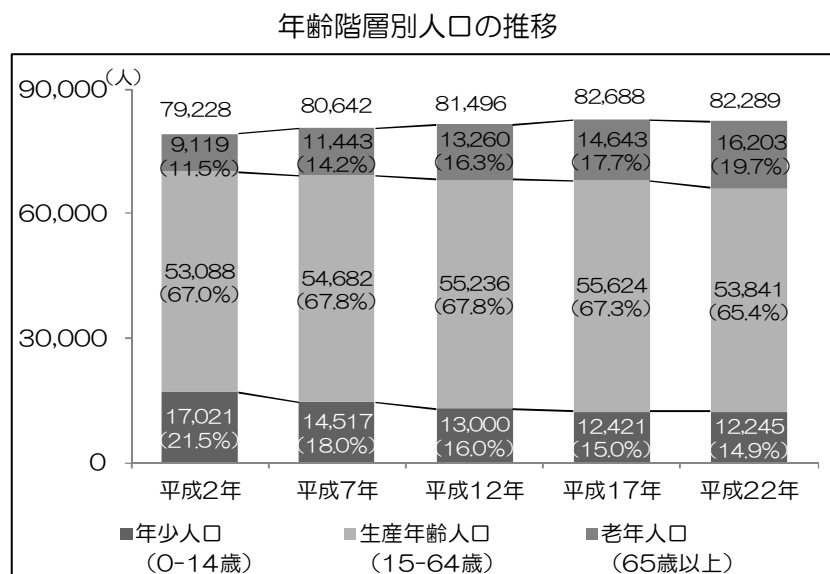
一世帯当たりの世帯人員は平成 2 年では 3.58 人であったものが、平成 22 年には 2.98 人で約 2 割程度減少しており、世帯の小規模化が進行しています。



国勢調査 (各年 10 月 1 日) をもとに作成

(2) 年齢階層別人口の推移

国勢調査によると、平成 22 年の年齢階層別人口は、15 歳未満人口割合が 14.9%、15 歳～64 歳人口割合が 65.4%、65 歳以上人口割合が 19.7%となっており、65 歳以上の老年人口の割合は県平均の 22.0%に比べ低いものの、増加傾向にあります。



国勢調査 (各年 10 月 1 日) をもとに作成

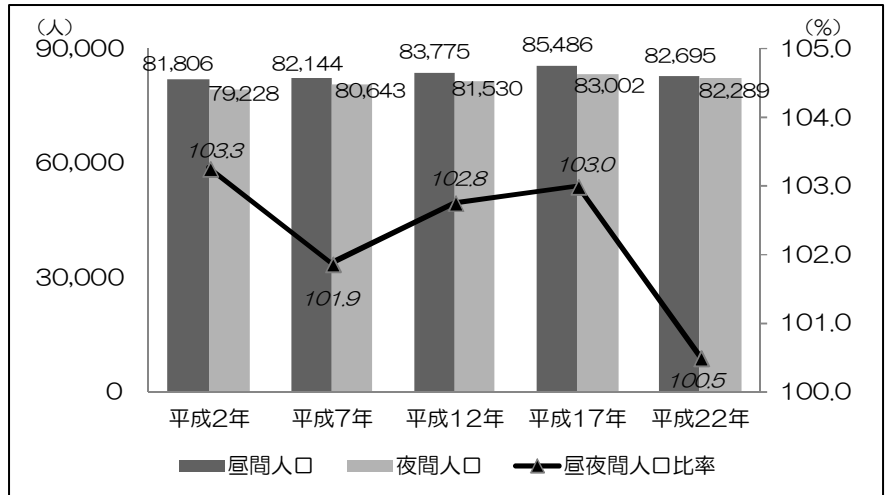
(3) 昼夜間人口などの推移

国勢調査によると、昼間人口及び夜間人口はこれまで増加傾向にありましたが、その後減少に転じました。

昼夜間人口比率は、平成2年に103.3%で、平成22年には100.5%に減少したものの、100%以上を維持しています。

また、通勤・通学の状況は流出流入として宇都宮市が最も多く、次いで、益子町や上三川町が多くなっています。

昼夜間人口の推移



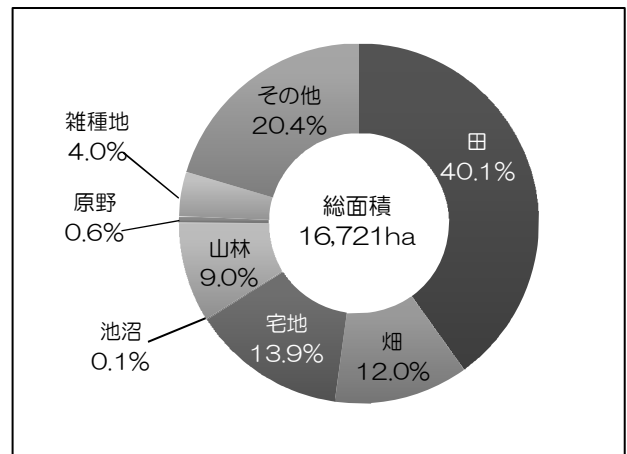
国勢調査（各年10月1日）をもとに作成

4) 土地利用

真岡市統計書によると、土地利用は、田が40.1%と最も高く、畑と併せると52.1%が農地となっています。

次いで宅地が13.9%となっています。

土地利用状況



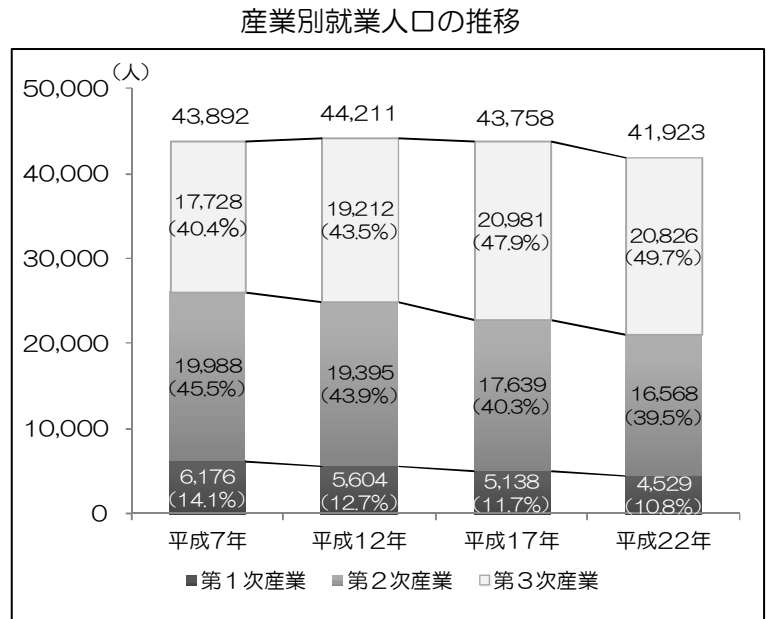
平成23年度版 真岡市統計書をもとに作成

5) 産業

(1) 産業別就業人口の推移

国勢調査によると、産業別就業人口は、平成22年では、第1次産業が10.8%、第2次産業が39.5%、第3次産業が49.7%となっています。

農林業を中心とする第1次産業や製造業を中心とする第2次産業は年々減少しており、平成7年時点で最も就業割合の多かった第2次産業よりも平成22年では第3次産業の割合が最も多くなっています。

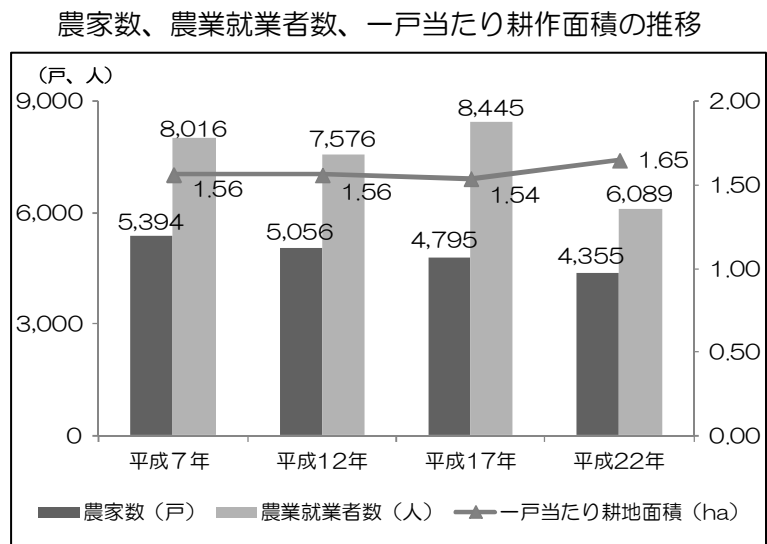


国勢調査（各年10月1日）をもとに作成

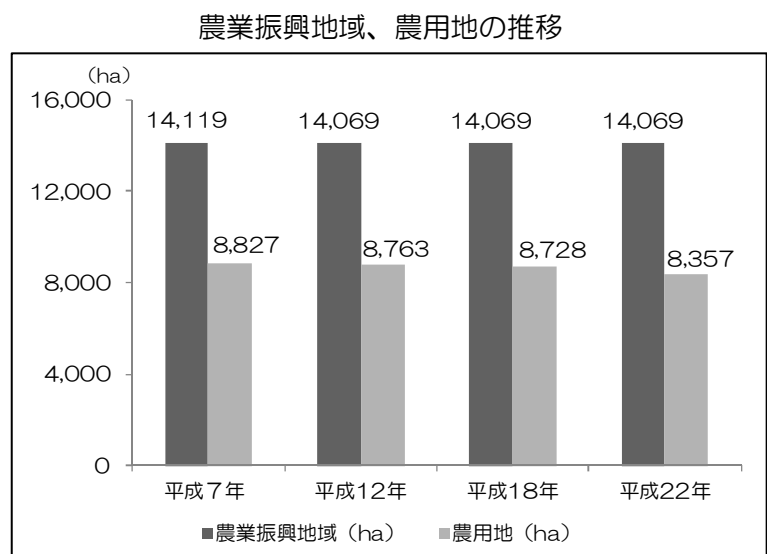
(2) 農業の推移

農林業センサスによると、平成22年の農家数は4,355戸と減少傾向にあり、一戸当たり耕地面積は増加傾向が見られます。また、農業就業人口は、平成17年は8,445人と増加したものの平成22年には6,089人と減少しています。

真岡市農業振興地域整備計画書によると、真岡市の農業振興地域の面積に大きな変化はありませんが、農用地は約5%減少しています。



「農林業センサス」（各年2月1日現在）をもとに作成

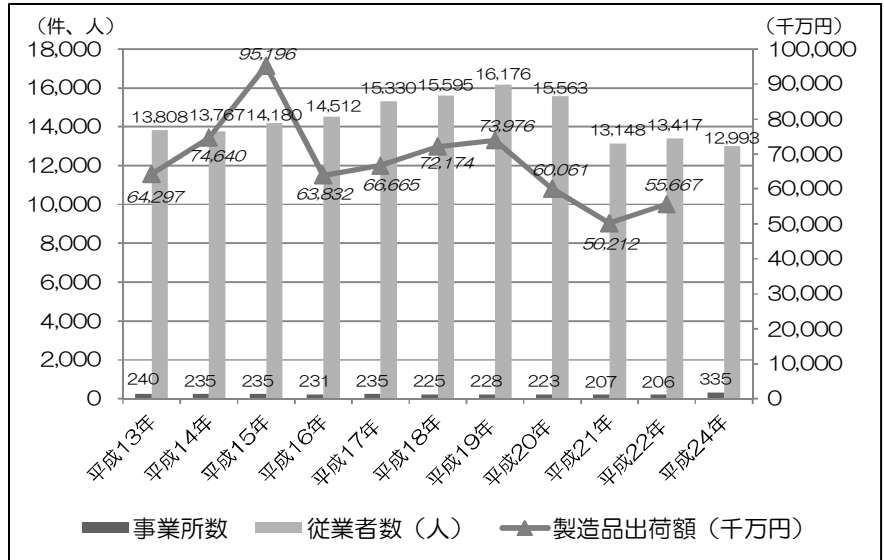


「真岡市農業振興地域整備計画書」（平成24年2月）をもとに作成

(3) 工業の推移

工業統計調査と経済センサス活動調査によると、平成24年の事業所数は335ヶ所と増加していますが、従業者数は12,993人と減少傾向となっています。製造品出荷額も平成19年の73,976千万円をピークに減少傾向にあります。

事業所数、従業者数、製造品出荷額の推移

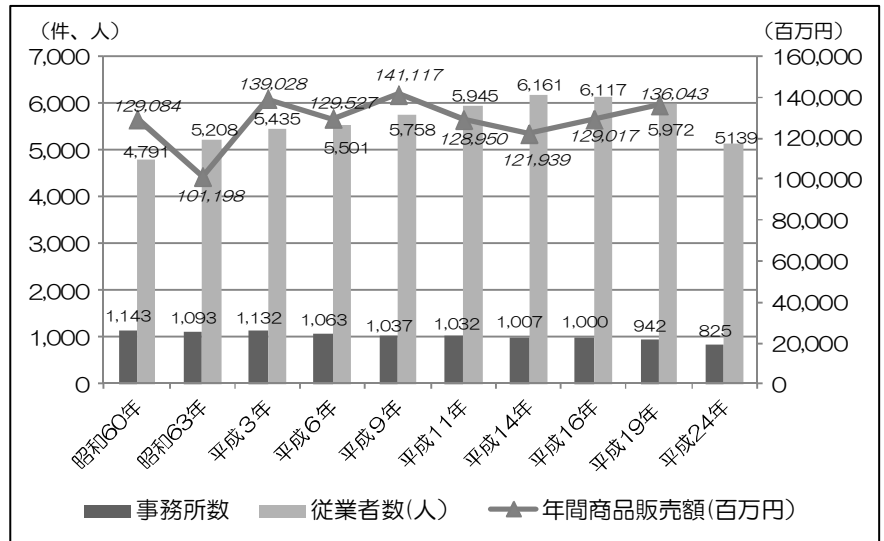


平成13年～平成22年は「工業統計調査」（各年12月31日現在）をもとに作成
平成24年は「経済センサス活動調査」をもとに作成

(4) 商業の推移

商業統計調査と経済センサス活動調査によると、平成24年の事業所数は825ヶ所、従業者数は5,139人と、ともに減少傾向にあります。一方、年間商品販売額は、平成14年から平成19年では増加傾向にあります。

事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移



昭和60年～平成19年は「商業統計調査」（各年6月1日現在）をもとに作成
平成24年は「経済センサス活動調査」をもとに作成

6) 道路・交通

(1) 道路

●都市計画道路の整備状況

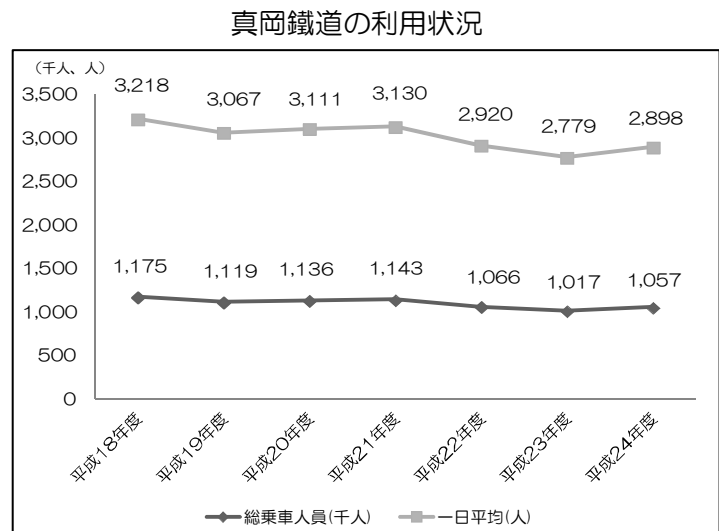
本市の都市計画道路は、平成25年4月1日現在で、改良延長は95,414m、改良率は83.4%となっており、栃木県内では高い整備率であるものの、市街地内の一部区間で通勤時などに混雑が見られます。

また、市街地内には、長期にわたり未整備となっている都市計画道路もあります。

(2) 公共交通

●鉄道

本市には、真岡鐵道の真岡駅など市内6駅が開設されています。平成24年度の1日当たりの平均乗降客数は、真岡鐵道全線で2,898人と減少傾向にあります。



真岡鐵道(株)資料をもとに作成

●路線バス

市内バス路線は、5路線(平成24年現在)が運行しており、年間輸送人員は約50万人となっています。

市内路線バス運行状況(平成23年10月1日~平成24年9月30日)

運行系統				年間輸送実績		
事業者名	路線名	運行距離(km) 【真岡市内】	運行回数	平均乗車密度	輸送量(人)	年間輸送人員
関東自動車(株)	真岡	15.5【7.8】	14.4	-	-	108,936
東野交通(株)	(石法寺)真岡	256【12.3】	16.8	5.0	84.00	254,091
	(芳賀日赤)真岡	279【14.6】	4.1	2.1	8.61	34,625
	(亀山)真岡	268【13.5】	0.8	4.6	3.68	11,411
	(橋場)真岡	31.4【11.3】	7.9	2.5	18.75	93,661
合計	-	-	-	-	-	502,724

バス事業者資料をもとに作成

●コミュニティバス・デマンドタクシー

本市では、主に高齢者などの交通弱者の移動手段の確保と公共交通不便地域の解消を図るため、「真岡市地域公共交通総合連携計画」に基づき、平成23年11月からデマンドタクシーである「いちごタクシー」、平成24年10月から市街地を循環するコミュニティバスである「コットベリー号」の実証運行を実施しており、利用状況などを検証しながら運行内容の改善を行い、平成26年度から本格運行に移行する予定となっています。

7) 都市開発の推移

(1) 昭和30年～昭和49年頃

旧真岡市は、昭和10年都市計画区域決定、昭和31年都市計画道路の計画決定、昭和39年用途地域の決定を経ています。旧二宮町は、昭和31年都市計画区域決定、昭和47年用途地域の決定を経ています。

その後、旧真岡市は、昭和32年長瀬土地区画整理事業(13.7ha)、昭和39年大谷土地区画整理事業(36.2ha)が着手され市街地整備が進められるとともに、昭和40年寺内長田工業団地造成事業の計画決定、昭和41年の造成完了、昭和42年勝瓜工業団地造成事業の計画決定、昭和43年の造成完了により、当時の我が国の高度経済成長とともに、工業都市として歩み出しました。

昭和43年の都市計画法の改正に基づき、旧真岡市・旧二宮町ともに、昭和45年8月4日、市全域が宇都宮都市計画区域の指定を受け、昭和45年10月1日に、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(いわゆる「線引き」)制度のはじまりを受け、線引きを決定しました。

当時の市街化区域は、旧真岡市では、真岡地域、長田地区及び寺内長田工業団地(第一工業団地)と勝瓜工業団地(第二工業団地)の面積1,265haでした。旧二宮町では、久下田地域の125haでした。

旧真岡市の用途地域は、芳賀郡の中心市街地をなす真岡地域に、商業及び住宅系の用途地域が、長田地区には住宅系用途地域が、第一及び第二工業団地には工業専用系用途地域が指定されました。これらの市街地を支える都市計画道路は、幹線道路としては、真岡二宮線、石法寺久下田線、真岡壬生線など全部で17路線が進められました。

旧二宮町の用途地域は、久下田下館線沿線を近隣商業地域が、中心部の北部で久下田下館線沿線以西の沿線に工業地域、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域の用途地域が指定されました。

市街化区域の都市整備も進められ、旧真岡市では、昭和43年真岡駅西土地区画整理事業(66.7ha)、昭和49年北真岡土地区画整理事業(88.4ha)が着手されました。また、旧二宮町では昭和49年久下田西裏土地区画整理事業(26.5ha)が着手されました。

(2) 昭和50年～平成4年頃

昭和50年代の安定経済成長期には、旧真岡市では、市街化区域の都市整備が進められ、昭和50年高間木伊勢崎台地土地区画整理事業(48.9ha)、昭和51年口ノ町土地区画整理事業(10.6ha)、昭和54年西真岡土地区画整理事業(79.2ha)、昭和59年西真岡第二土地区画整理事業(77.9ha)、昭和61年外堀土地区画整理事業(2.1ha)、昭和63年大谷東土地区画整理事業(34.8ha)、平成元年寺久保地区画整理事業(7.1ha)、平成2年長田土地区画整理事業(97.9ha)、平成4年東光寺土地区画整理事業(45.4ha)が着手され、事業の推進が図られてきました。

この間、真岡地区と長田地区の間の高勢町地区(48.9ha)が住宅系市街地として昭和61年に市街化区域に編入されました。また、平成2年の長田土地区画整理事業に合わせて、長田地区の一部(26.0ha)が市街化調整区域から市街化区域に編入されました。

昭和58年テクノポリス法が成立し、栃木県においても宇都宮テクノポリス構想が策定され、旧真岡市では、真岡インターチェンジ周辺地区などの整備推進が打ち出されました。昭和60年には、用途地域の見直しと併せて、都市防災を図るため、建築物の密度の高い商業地域、近隣商業地域を準防火地域として指定しました。平成3年には、この宇都宮テクノポリスを支える広域幹線道路の一環として、都市計画道路鬼怒テクノ通り(国道408号バイパス)が、また首都圏北部の外郭の環状道路をなす北関東自動車道などが新たに決定されました。

旧二宮町では、昭和52年に国道294号バイパス沿道で流通業務施設及び沿道サービス施設の

立地が予想される地区に準工業地域が定められました。また、昭和 54 年久下田西裏第二土地区画整理事業（18.0ha）、昭和 60 年久下田北部土地区画整理事業（39.3ha）が着手されました。

（3）平成 5 年～現在

北関東自動車及び真岡インターチェンジや都市計画道路鬼怒テクノ通りなどの広域幹線道路の整備促進に合わせて、将来を担う新たな産業基盤として、第三、第四工業団地の開発及び市街化区域編入の都市計画決定が平成 12 年に行われ、現在その整備が完了しています。

また、平成 7 年下高間木土地区画整理事業（34.1ha）、平成 13 年真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業（128.5ha）が着手され事業が完了しており、平成 14 年亀山北土地区画整理事業（49.7ha）、平成 23 年中郷・萩田土地区画整理事業（17.1ha）が着手され、事業が進められています。

平成 10 年に下高間木地区地区計画、平成 12 年に真岡商工タウン地区計画、平成 19 年に東光寺地区地区計画が計画決定されました。

旧二宮町では、平成 17 年に高田新町地区地区計画、平成 21 年に大和田産業団地地区計画が計画決定されました。

さらに、合併後の平成 23 年には、亀山北地区地区計画が計画決定されました。

8) 都市計画の概要

(1) 区域区分

●市街化区域・用途地域

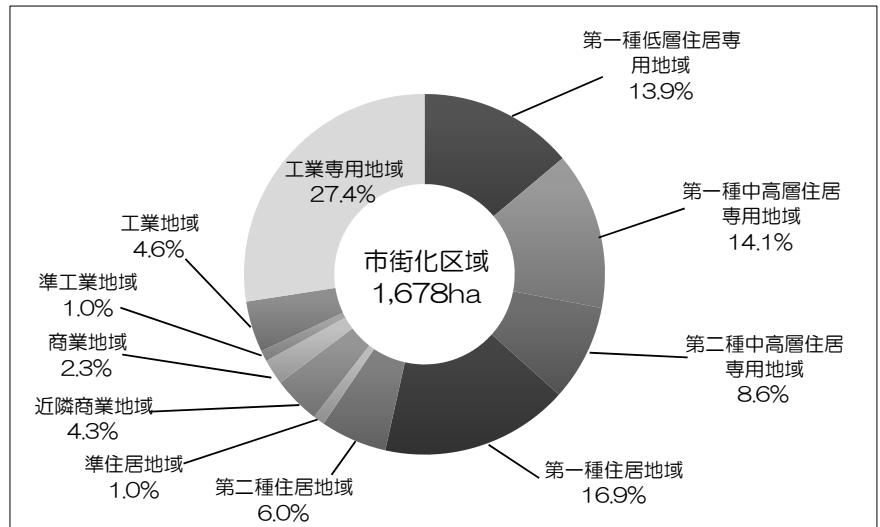
市街化区域は 1,678ha であり、市域面積 16,721ha のうち約 10%を占めています。

市街化区域のうち大部分が住居系の用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）で、市街化区域の約 60%を占めています。工業団地の整備により工業系の用途地域（工業地域、工業専用地域）は、市街化区域の約 30%と比較的多くなっています。

●市街化調整区域

市街化調整区域は 15,043ha であり、市域面積 16,721ha のうち約 90%を占めています。

用途地域の内訳



真岡市の都市計画（平成 25 年 4 月 1 日現在）をもとに作成

都市計画区域及び区域区分、用途地域の状況

区分	面積 (ha)	構成比	
市街化区域	1,678.0	10.0	
用途地域	第一種低層住居専用地域	232.8	1.4
	第一種中高層住居専用地域	237.1	1.4
	第二種中高層住居専用地域	144.8	0.9
	第一種住居地域	282.9	1.7
	第二種住居地域	100.3	0.6
	準住居地域	17.2	0.1
	近隣商業地域	71.5	0.4
	商業地域	38.2	0.2
	準工業地域	16.1	0.1
	工業地域	77.0	0.5
	工業専用地域	460.1	2.7
市街化調整区域	15,043.0	90.0	
都市計画区域	16,721.0	100.0	

真岡市の都市計画（平成 25 年 4 月 1 日現在）をもとに作成

(2) 市街地整備の状況

昭和 32 年に施行開始した長瀬地区をはじめとして 17 地区、合計 757.4ha が施行済であり、現在は、組合施行による 3 地区、合計 164.7ha (長田地区 97.9ha、亀山北地区 49.7ha、中郷・萩田地区 17.1ha) が施行中となっています。

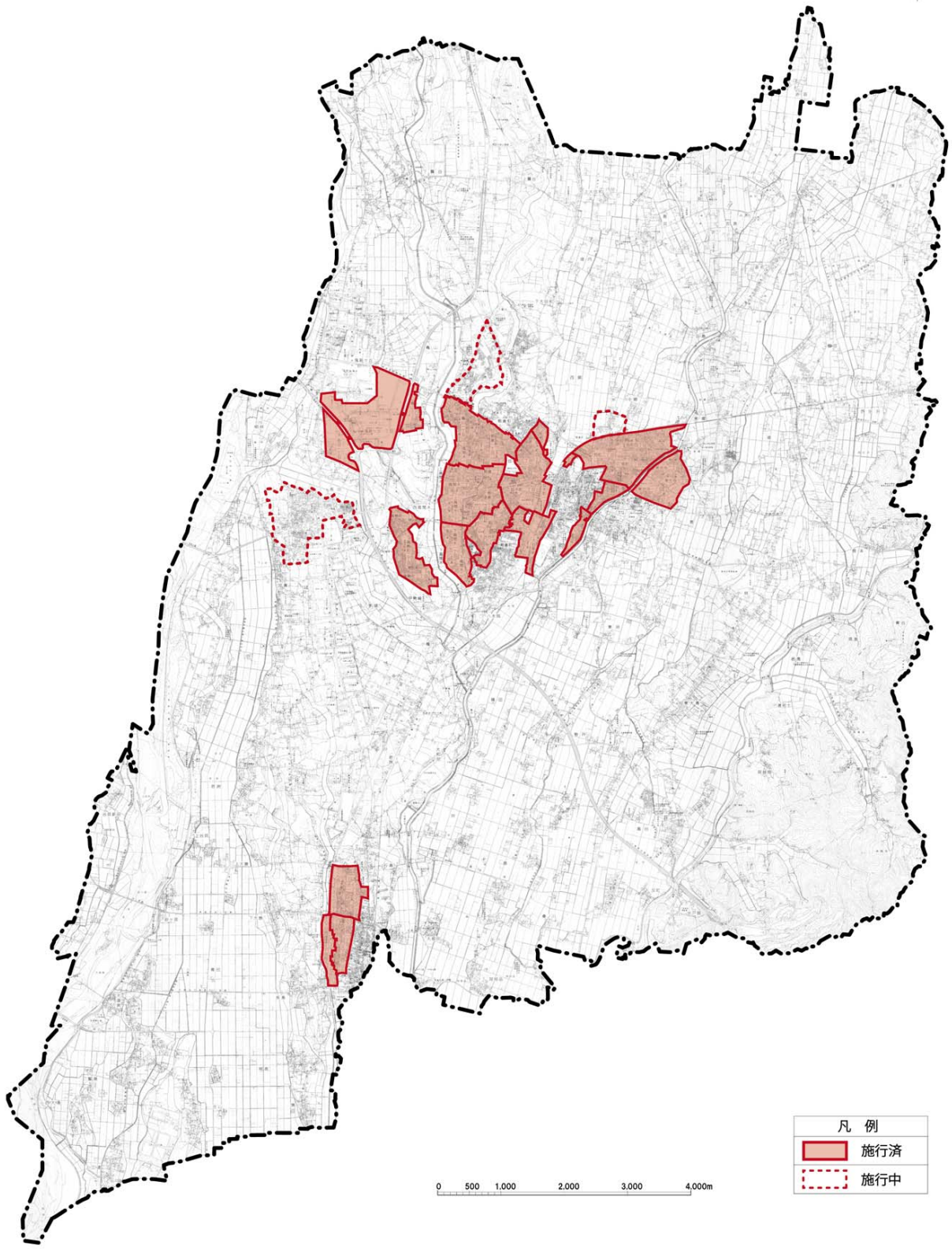
土地区画整理事業施行地区一覧

地区名	施行者	面積(ha)	施行期間
長瀬	市	13.7	S32~S41
大谷	公団	36.2	S39~S42
真岡駅西	市	66.7	S43~S50
高間木伊勢崎台地	組合	48.9	S50~S55
久下田西裏	町	26.5	S49~S54
口ノ町	組合	10.6	S50~S58
久下田西裏第二	町	18.0	S54~S58
外堀	組合	2.1	S61~S62
北真岡	市	88.4	S49~S62
大谷東	組合	34.8	S62~H7
寺久保	組合	7.1	S63~H9
西真岡	市	79.2	S53~H9
久下田北部	町	39.3	S60~H21
西真岡第二	市	77.9	S59~H13
下高間木	組合	34.1	H7~H18
真岡インターチェンジ周辺	市	128.5	H13~H22
東光寺	組合	45.4	H4~H22
長田	組合	97.9	H2~施行中
亀山北	組合	49.7	H14~施行中
中郷・萩田	組合	17.1	H23~施行中
施行済 合計面積			757.4
施行中 合計面積			164.7
全施行地区 合計面積			922.1

(3) 公園・緑地

都市公園は、市内に 76 箇所 248.5ha (平成 25 年 4 月 1 日現在) が整備されており、一人当たりの公園面積は 30.5 m²と、栃木県内では高い整備率となっています。

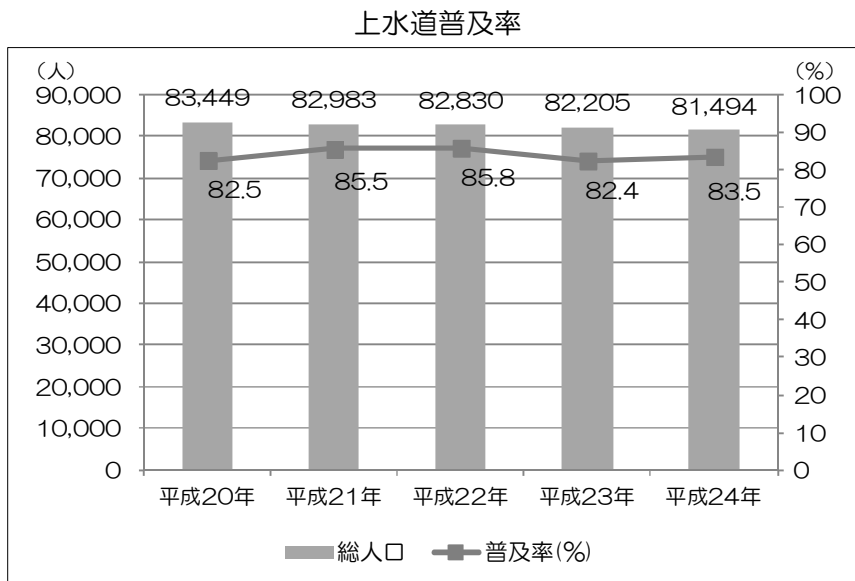
土地区画整理事業施行状況図



(4) 上水道・下水道

簡易水道も含めた上水道普及率は、平成 24 年の真岡市全体では 83.5%となっています。

また、下水道普及率は、平成 24 年の真岡処理区では 61.3%、二宮処理区では 29.7%となっています。



水道課資料をもとに作成

下水道普及率

年度	処理区域	処理区域面積(ha)	普及率(%)
平成 20 年	真岡処理区	987.0	55.8
	二宮処理区	151.0	29.8
平成 21 年	真岡処理区	998.1	59.1
	二宮処理区	154.6	28.4
平成 22 年	真岡処理区	1,010.5	59.9
	二宮処理区	157.5	29.7
平成 23 年	真岡処理区	1,022.0	60.4
	二宮処理区	157.5	30.0
平成 24 年	真岡処理区	1,033.7	61.3
	二宮処理区	158.7	29.7

下水道課資料をもとに作成

9) その他の特性

(1) 公共施設

公共施設として、真岡市民会館、真岡市二宮文化会館、真岡市青年女性会館、真岡市公民館、にのみや野外活動センター、自然教育センター、科学教育センター、老人研修センター、総合体育館、武道体育館、スポーツ交流館などがあります。

(2) 文化財

文化財として、桜町陣屋跡、高田山専修寺、岡部記念館「金鈴荘」、海潮寺、般若寺、長蓮寺、大前神社、仏生寺などがあります。

(3) 観光資源

観光資源として、二宮尊徳資料館、真岡木綿会館、旧久保邸、農産物販売交流施設いがしら(通称:あぐりっ娘)、道の駅にのみや(いちご情報館)、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、SLキューロク館、日本一のいちごなどがあります。

2. 上位計画・関連計画の位置づけ

1) とちぎの都市ビジョン（平成 21 年 11 月）

(1) 計画の概要

- ・「とちぎの都市ビジョン」は、21 世紀中頃を見据えた本県における都市づくりの基本的な考え方や都市政策の展開方向を示すものです。
- ・また、「とちぎの都市ビジョン」は、概ね 20 年後を展望し、都市計画区域ごとの都市の将来像や都市計画の基本方向を定める「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」の方向性を示すものとして位置づけるものです。

(2) 都市づくりの基本的方向

- ・ライフサイクル・ライフスタイル
- ・「とかい（都会）」と「いなか（田園）」
- ・ネットワーク型都市

(3) 都市づくりの目標

- ・コンパクトな都市づくり
- ・安全で快適に暮らせる都市づくり
- ・魅力的で活力あふれる都市づくり
- ・環境と共生した都市づくり

(4) 将来都市構造「とちぎの集約型都市づくり」

- ・大型商業施設や庁舎などの都市構造に重大な影響を及ぼす施設については、郊外立地を抑制するとともに、それぞれの市街地に各都市規模で必要とされる居住、商業、生産、行政、教育・文化などの都市機能をバランスよく集積させ、都市的コミュニティの維持・発展、環境面や都市経営コスト面からも持続可能となるような都市づくり「とちぎの集約型都市構造¹（コンパクトシティ・コンパクトタウン・コンパクトビレッジ）」の構築を目指します。

1 集約型都市構造：都市構造の形のことであり、中心市街地や駅周辺などを、都市機能の集約を促進する拠点（集約拠点）として位置づけ、集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携することで、高齢者も含め、多くの人にとっての暮らしやすさと持続的発展を確保するものです。

2) 宇都宮都市計画^{※2} 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 23 年 11 月）

(1) 計画の概要

- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成 12 年の都市計画法改正により、すべての都市計画区域を対象とした県が定める都市計画として創設されており、市町村の都市計画マスタープランとの整合性に配慮するため、まちづくりの主体である市町村と十分調整して策定されています。
- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市づくりの基本理念、将来の都市構造については平成 37 年を想定し、土地利用、都市施設などの決定の方針については、平成 27 年を目標年次としています。

(2) 都市づくりの基本理念

- ・地域特性を生かした集約型都市づくり
- ・東京圏への近接性、広域交通網を生かした都市づくり
- ・広域公共交通ネットワークを生かした総合的な交通体系の構築
- ・環境に配慮した都市づくり
- ・歴史・文化財等を生かした魅力ある都市づくり

(3) 本区域の将来都市構造

- ・公共交通の利便性に優れた既成市街地を中心に、都市機能が集積されたコンパクトな都市構造の構築
- ・市町村合併前の大小様々な市街地が、都市間及び区域内連携と公共交通により有機的にネットワーク
- ・環境や都市経営コストの観点からも持続可能となる「集約型都市構造（コンパクトシティ）」の形成

2 宇都宮都市計画：宇都宮市域の一部、鹿沼市域の一部、真岡市域の全部、下野市域の一部、上三川町の全部、芳賀町の全部、壬生町の全部、高根沢町の全部を範囲とした都市計画区域です。

3) 真岡市第 10 次市勢発展長期計画（平成 22 年 3 月）

(1) 計画の概要

- ・「真岡市第 10 次市勢発展長期計画」は、新真岡市として、新たな時代に適合した市政を推進していくための指針として策定され、市民と行政が一体となって実現すべき望ましい都市像やそれを実現するための施策の方向を明らかにしています。
- ・「真岡市第 10 次市勢発展長期計画」における基本構想では平成 31 年度を目標年次としており、基本計画では平成 26 年度を目標年次としています。

(2) 都市像

～人・自然・産業が調和する安らぎと潤いの交流都市～

(3) 総人口の見通し

- ・平成 31 年の人口は 85,000 人と予測される
(将来は 10 万人都市を目指す)

(4) まちづくりの基本方針

- ・健康と福祉のまちづくり
- ・教育のまちづくり
- ・産業の振興による活力に満ちたまちづくり
- ・安全・安心のまちづくり
- ・人と自然が共生する環境都市づくり
- ・市民と協働のまちづくり



(5) 政策の大綱

- ・暮らしやすさが実感できるまちづくり
- ・学びと歴史・文化が豊かな心を育むまちづくり
- ・思いやりと安心に満ちたみんな元気なまちづくり
- ・自然と潤いがある安全快適なまちづくり
- ・地域と産業が調和する活力あるまちづくり
- ・市民の知恵と夢で拓くみんなのまちづくり
- ・効率的で市民にわかりやすいまちづくり

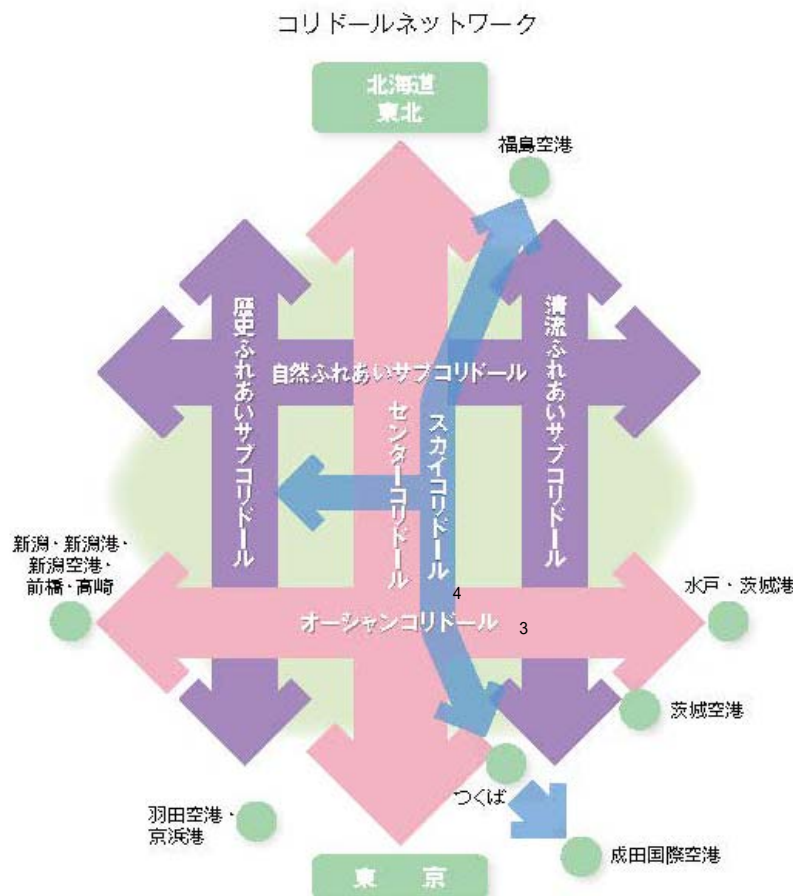
4) 北関東クロスコリドール構想

(1) 計画の概要

- ・「北関東クロスコリドール構想」は、「とちぎ新時代創造計画三期計画（平成 8 年 1 月）」の基本戦略として位置づけられ、「新とちぎ元気プラン（平成 23 年 2 月）」にも、地域の目指す姿としてその考え方は継承されています。
- ・以下に、「新とちぎ元気プラン」より、コリドールネットワークに関わる位置づけを抜粋するものとします。

(2) 地域の目指す姿（広域交流・連携）

- ・広域的な課題に適切に対応し、活力あるとちぎを実現するために、コリドールネットワークを最大限に活用し、首都圏や北関東・磐越地域はもとより、これらの圏域を越えた広域交流・連携をより一層促進します。
- ・さらに、その交流・連携は東アジアをはじめとする世界へと広げていくことによって、新たな時代のとちぎづくりを進めます。



3 オーシャンコリドール：本県を太平洋と日本海を結びつける広域圏を形成する連なりであり、国際貿易港を通じて世界につながる産業や文化の交流が展開されます。（北関東自動車道）

4 スカイコリドール：成田国際空港・つくば及び福島空港を介して産業、文化、観光、科学技術などの国境を越えた多彩な交流が展開されます。（鬼怒テクノ通り：国道 408 号バイパス）

3. 社会潮流

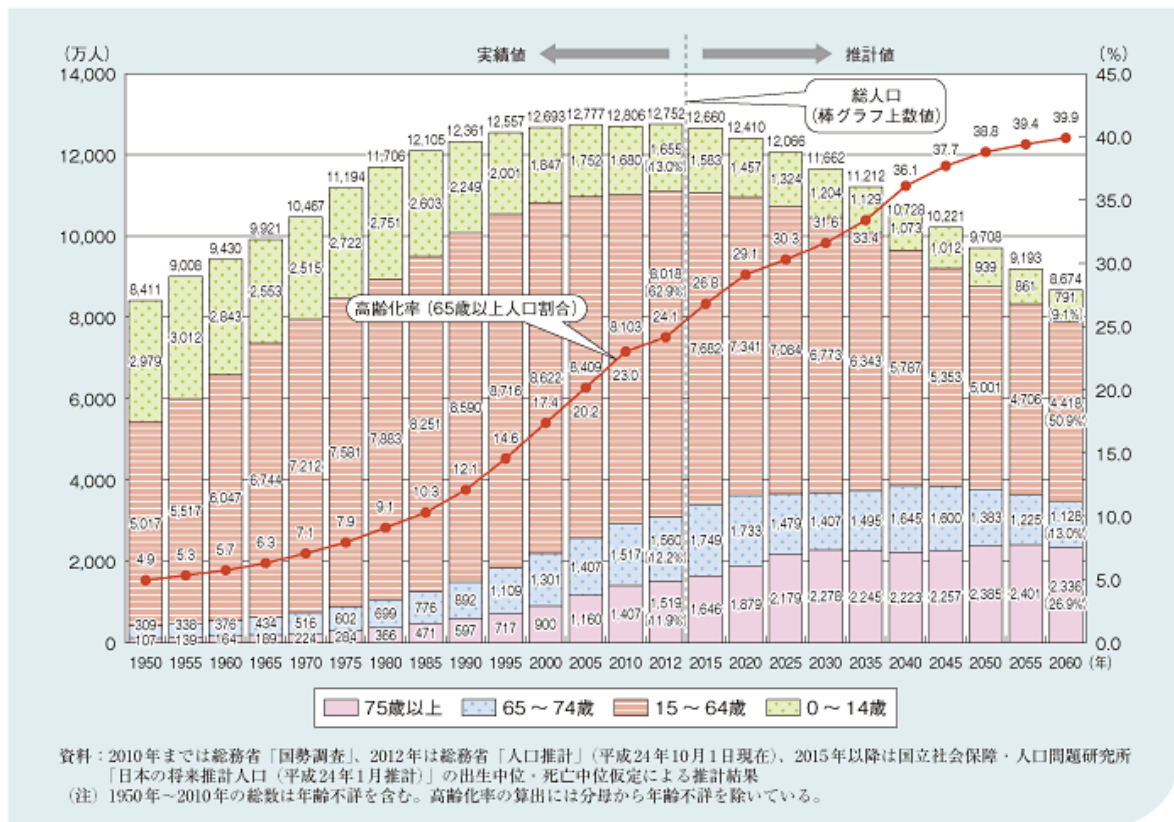
1) 人口構造の変化

近年、わが国では、人口の高齢化がさらに急速に進行しています。2000年（平成12年）時点の高齢人口比率は約17.4%であったものが、2012年（平成24年）現在、約24.1%まで高まるなど、今世紀の中頃には、人口の4割程度を高齢者が占める「超高齢社会」が到来することが予測されています。

一方、少子化も顕著であり、戦後一貫して増加を続けてきた国の総人口が2008年（平成20年）にピークを迎え、「総人口減少社会」が到来しています。また、今世紀の中頃には、9,000万人を割り込むと推計されています。

こうした中、高齢化への対応、子育ての支援、人口減少下においても産業活力のある経済社会づくりなどの政策が重要性を増してきています。

高齢化の推移と将来推計



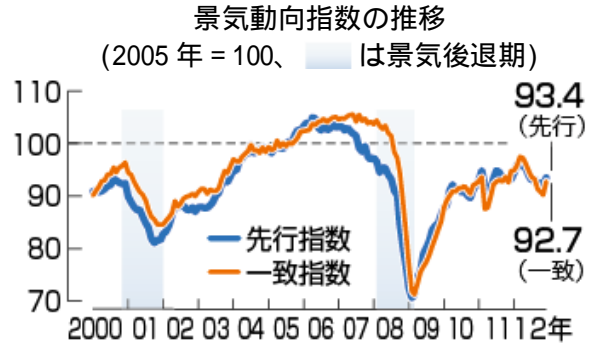
出典：平成25年版高齢社会白書（内閣府）

2) 経済環境と産業構造の変化

わが国の経済は、1990年代後半の金融危機や2000年代初頭のいわゆる「ITバブル」の崩壊による状況から回復し、2000年代の中頃から比較的堅調な動きをみせていましたが、2008年のいわゆる「リーマンショック」と、それに続く「欧州債務危機」の影響なども含め、一部には持ち直しのきざしがみられるものの、厳しい状況に直面しています。また、2011年の東日本大震災が追い打ちをかけた側面もみられます。

産業構造については、経済社会の「グローバル化」「ソフト化」「サービス化」「ハイテク化」の流れがさらに顕著となっています。

また、少子・高齢社会のニーズに対応するための福祉ビジネス、インターネットを活用した宅配ビジネス、地球環境問題への対応を目的とした環境ビジネスなど、新たな産業分野の成長も見られます。



出典：景気動向指数(内閣府)

3) 環境・エネルギー問題への対応

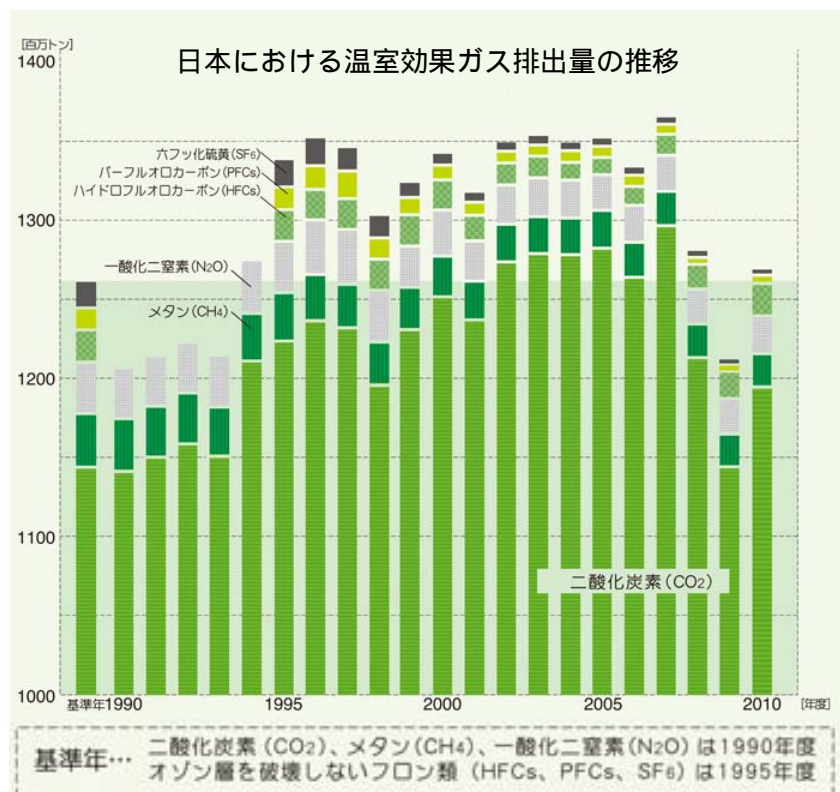
温暖化や酸性雨などの、いわゆる地球環境問題への対応は、徐々に一般の人々の間でも意識が高まり、ライフスタイルの変化が見られるほか、企業も、環境への配慮を重視する姿勢を強めています。

特に、2011年(平成23年)3月に発生した、東日本大震災における東京電力福島第一原子力発電所の事故を教訓に、安全で環境にやさしい再生可能エネルギーの開発と供給拡大の必要性が指摘され、各種の技術開発が進むとともに、太陽光発電などの普及がみられます。

また、資源のリサイクルや節電をはじめ、省エネルギーや省資源のための法制度の整備や取り組みも進んでいます。

さらに、低公害車の普及、環境に配慮した住宅やオフィスの建設なども近年の傾向であり、「環境」をセールスポイントとしたビジネスが成立し得るような時代が到来しています。

ただ、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスについては、2000年代後半には、景気後退により排出量が減少する傾向にあったものの、東日本大震災後の原子力発電所の運転停止の影響などにより、排出量が再び増加することが懸念されています。



出典：全国地球温暖化防止活動推進センター

4) 安全・安心社会の構築の必要性

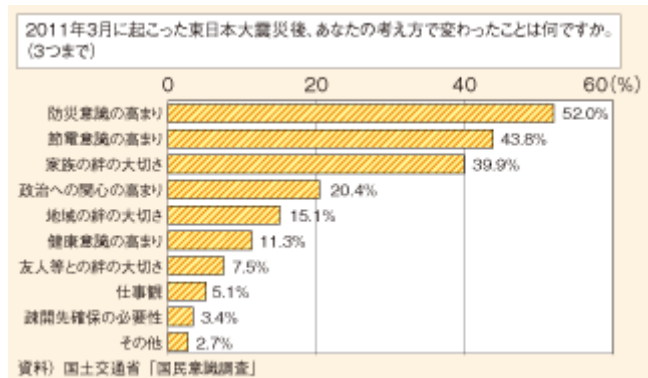
震災に備えることの大切さは、1995年(平成7年)に発生した阪神・淡路大震災以降、十分に認識されるようになっていましたが、2004年(平成16年)の中越地震や2011年(平成23年)の東日本大震災の発生により、改めてその重要性を示すこととなりました。また、首都直下地震や東海地震・東南海地震・南海地震やその連動型地震の発生などの可能性も指摘されています。

万が一、再び大規模な地震に見舞われるようなことがあった場合においても、被害を最小限に抑える「減災」の考え方に立ち、災害に強い国土づくりを行っていくことが重要な課題となっています。

また近年では、集中豪雨や平成24年5月に発生した竜巻などの気象現象が相次ぎ、風水害や土砂災害などの自然災害が国内各地で頻発している現状もあることから、地震や津波への対策にとどまらず、多角的な防災・減災への取り組みも必要となっています。

さらには、防犯や交通安全、「食」の安全、感染症対策など、より幅の広い意味での「安全・安心社会」をつくるための、総合的な取り組みが求められるようになっていきます。

東日本大震災後の考え方の変化



出典：平成23年度国土交通白書(国土交通省)

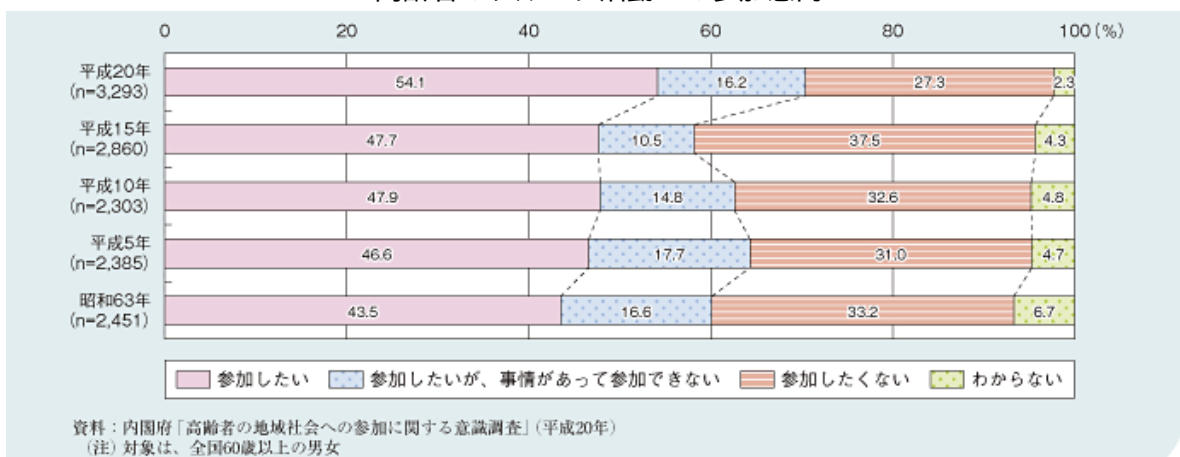
5) 価値観の多様化と市民主体の取り組みの活発化

社会・経済の成熟化に伴い、人々が求めるニーズも多様化・高度化し、物質的な豊かさに加えて、精神的な豊かさが求められるようになっていきます。

一定の生活水準を達成し、労働時間の短縮などの流れもあって、生涯学習の需要が高まりをみせ、余暇の活用方法や平均寿命の伸びによるリタイア後の生活スタイルのあり方も、人々の関心事となっています。特に、いわゆる「団塊の世代」の多くが定年退職の時期を迎え、その傾向が強くみられるようになっていきます。

また、民主主義の成熟とともに、政策決定、さらには政策立案のプロセスへの住民参加が活発化してきており、NPO(非営利団体)などにより、支え合いと活気のある社会を作るための「協働の場」が成長しつつあります。

高齢者のグループ活動への参加意向



出典：平成24年版高齢社会白書(内閣府)

4. 市民意向・関係団体意向

1) アンケート調査による市民意向

(1) 調査の概要

<調査概要>

実施期間：平成 24 年 11 月 10 日～11 月 26 日

調査対象者：3,000 名

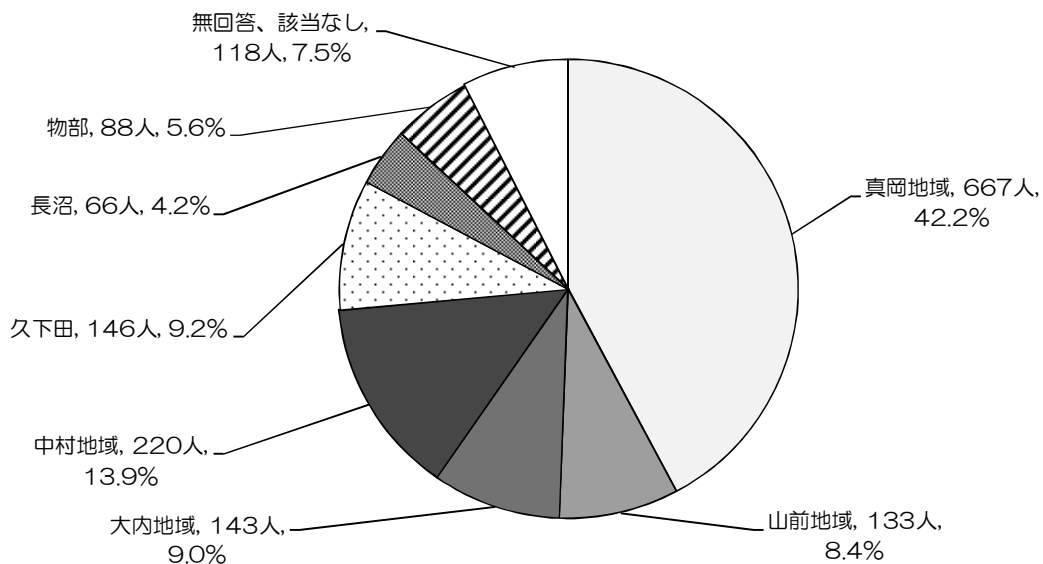
市在住の 20 歳以上の男女・市内中学 2 年生・市内高校 2 年生を対象

回収状況（下表参照）

区分	配布数	回収数	回収率
一般市民	2,500	1,062	42.48%
中学生	418	355	84.93%
高校生	171	164	95.91%
合計	3,089	1,581	51.18%

市民アンケートでは、「土地利用」「産業」「都市機能」「景観」「防災」「まちづくり」について、回答がありました。

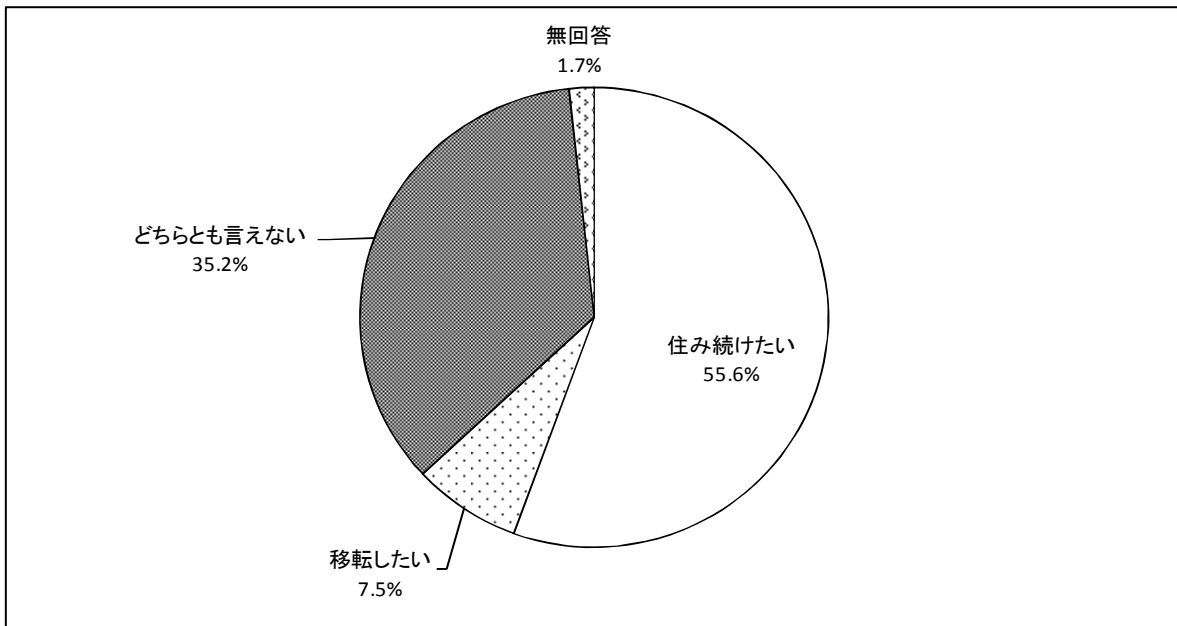
回答者の居住地



(2) 集計結果

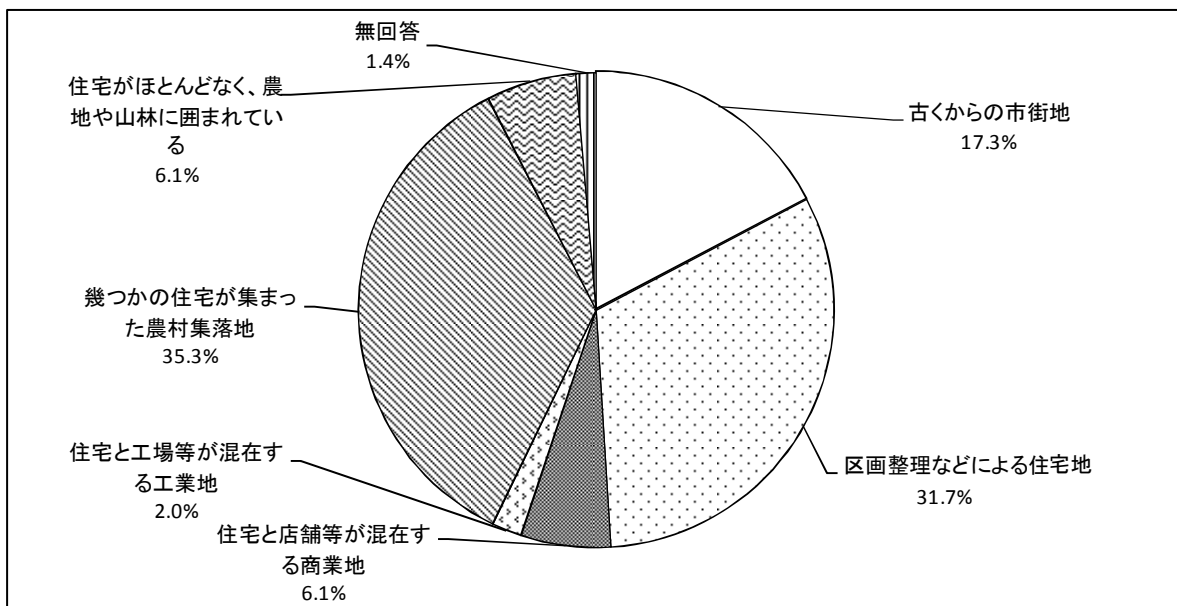
すべての設問で、「性別」による回答の違いは、ほとんどありませんでした。

●定住意向



全回答者では「住み続けたい」が最も多く、次いで「どちらとも言えない」が多くなっています。地域による違いはほとんどなく、20歳未満（主に中高生）で「どちらとも言えない」が多くなっているなど、年齢が増すにつれて定住意向が高くなっています。

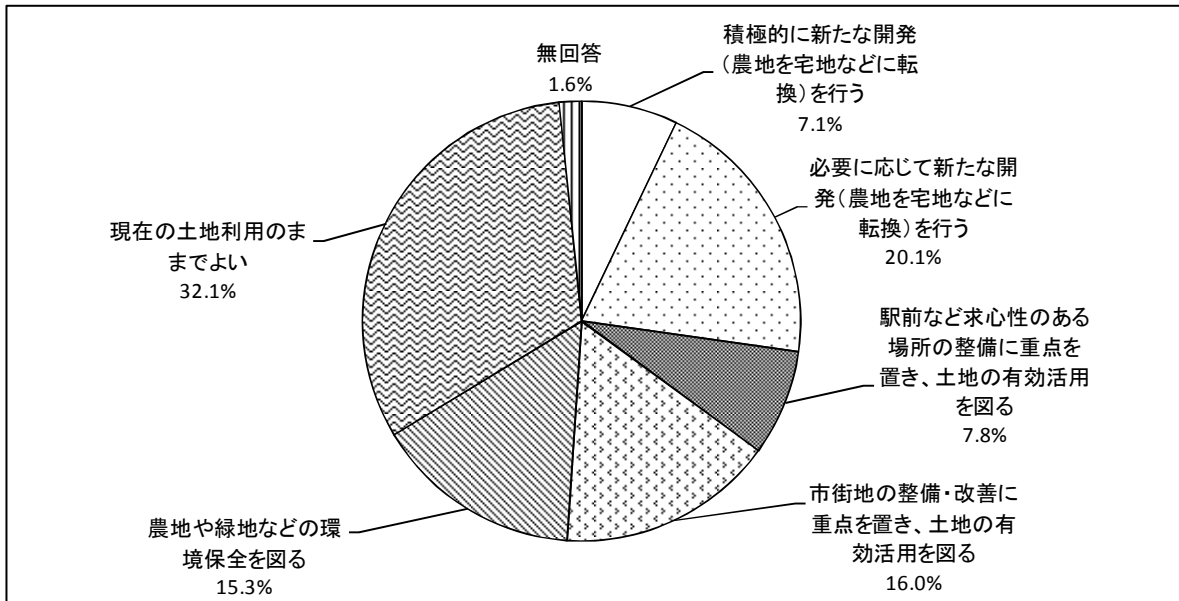
●住まい周辺の土地利用状況



全回答者では「幾つかの住宅が集まった農村集落地」が最も多く、次いで「区画整理などによる住宅地」が多くなっています。

年齢による違いはほとんどなく、職業では、「農業・林業」において、「幾つかの住宅が集まった農村集落地」が多くなりました。

今後の住まい周辺の土地利用の在り方

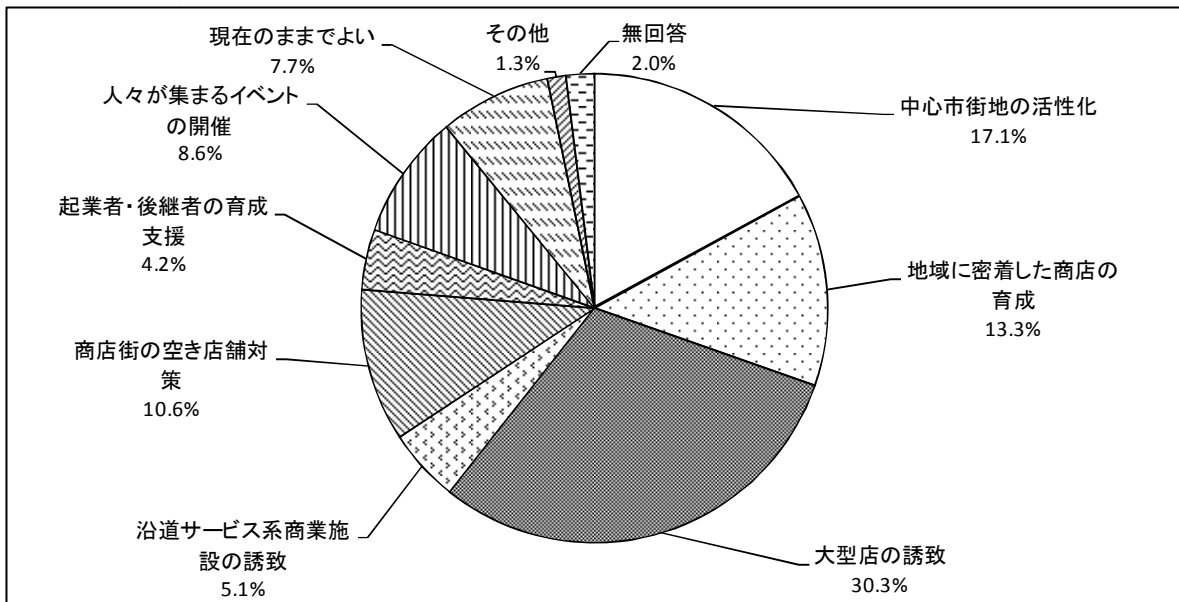


全回答者では「現在の土地利用のままでよい」が最も多く、次いで「必要に応じて新たな開発（農地を宅地などに転換）を行う」が多くなっています。

20歳未満と70歳以上では、「現在の土地利用のままでよい」が多くなります。

また、真岡地域や久下田地域では、「必要に応じて新たな開発（農地を宅地などに転換）を行う」が多くなり、山前地域、大内地域、物部地域、長沼地域では、「市街地の整備・改善に重点を置き、土地の有効活用を図る」が低くなっています。なお、中村地域では、市全体と同様に、「現在の土地利用のままでよい」が多くなっています。

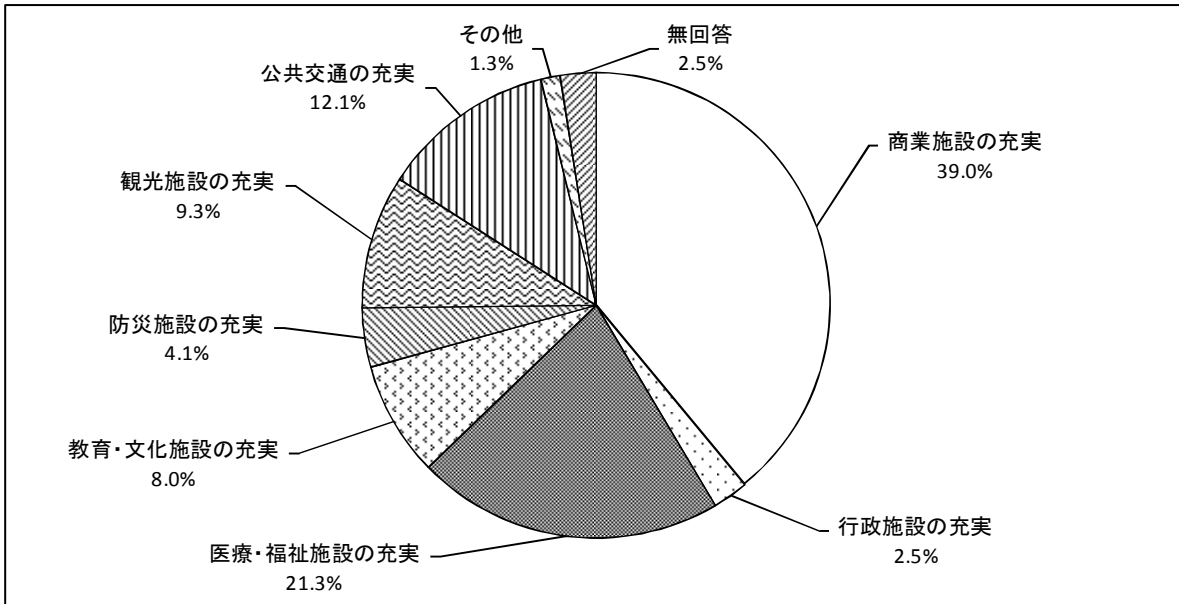
●商業地の振興を図るには



全回答者では「大型店の誘致」が最も多く、次いで「中心市街地の活性化」が多くなっています。

20歳未満（中高生）では「地域に密着した商店の育成」が低く、「大型店の誘致」が高くなり、年齢が高くなるにつれて、「地域に密着した商店の育成」が高く「大型店の誘致」が低くなっています。また、長沼地域で「大型店の誘致」が低くなっています。

●都市機能の充実を図るには

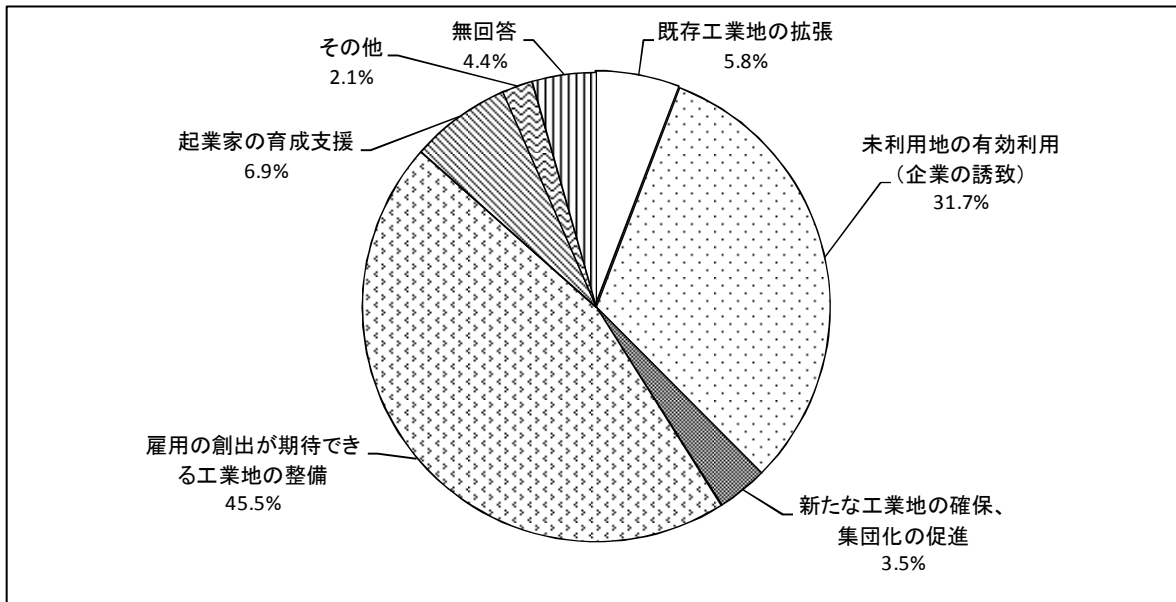


全回答者では「商業施設の充実」が最も多く、次いで「医療・福祉施設の充実」が多くなっています。

若い世代では、「商業施設の充実」が多くなり、年齢が上がるにつれて、「商業施設の充実」よりも「医療・福祉施設の充実」が高くなります。

また、「商業施設の充実」に限定すると、長沼地域では低くなっていますが、物部地域では高く、買い物への利便性が反映された結果と思われます。

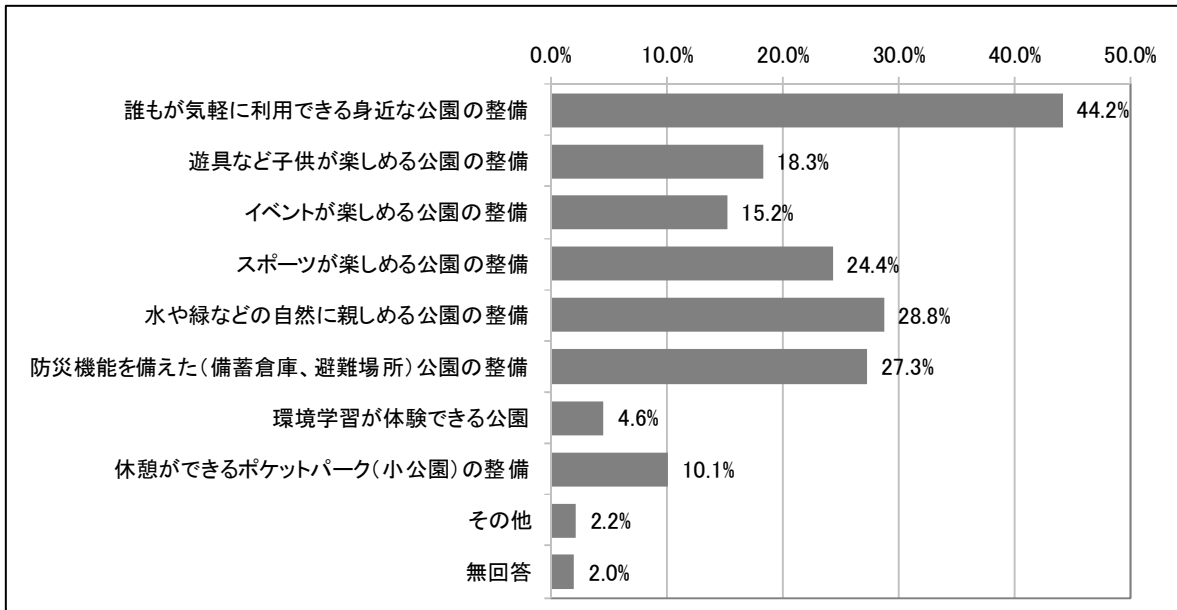
●工業地の振興を図るには



全回答者では「雇用の創出が期待できる工業地の整備」が最も多く、次いで「未利用地の有効利用（企業の誘致）」が多くなっています。

職業や地域による違いはほとんどなく、年齢では、若い世代で、「未利用地の有効利用（企業の誘致）」が多くなり、年齢が上がるにつれて、「未利用地の有効利用（企業の誘致）」よりも「雇用の創出が期待できる工業地の整備」が高くなります。

●公園・緑地整備の在り方

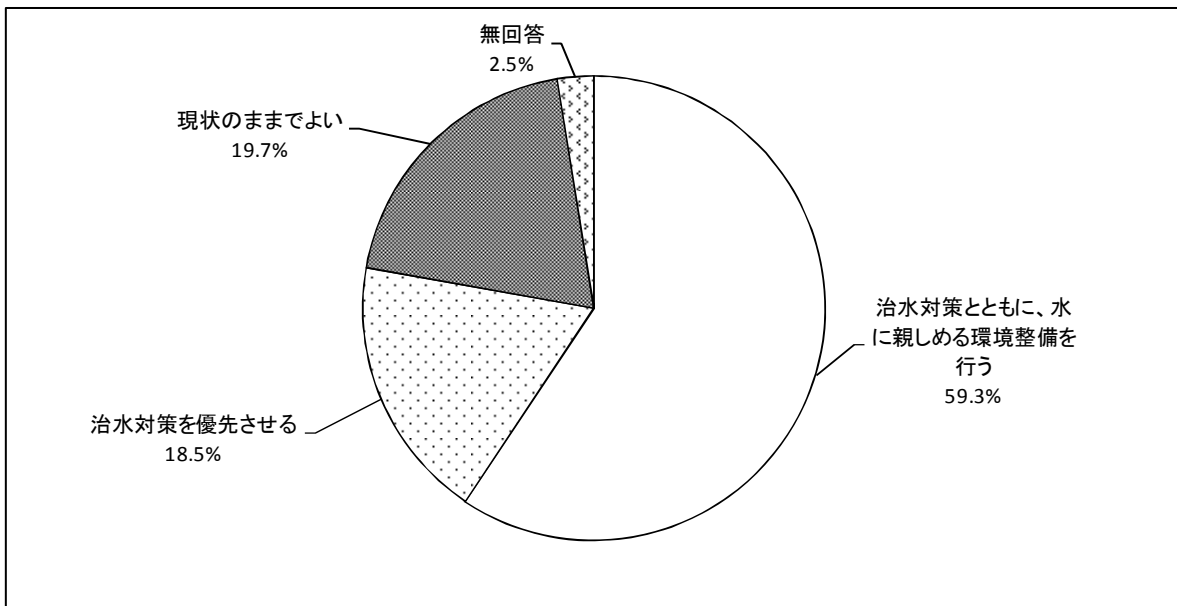


全回答者では「誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備」が最も多く、次いで「水や緑などの自然に親しめる公園の整備」が多くなっています。

20歳から39歳では「遊具など子供が楽しめる公園の整備」が高くなります。

また、学生(中学生、高校生含む)は、「イベントが楽しめる公園の整備」や「スポーツが楽しめる公園の整備」が高くなります。

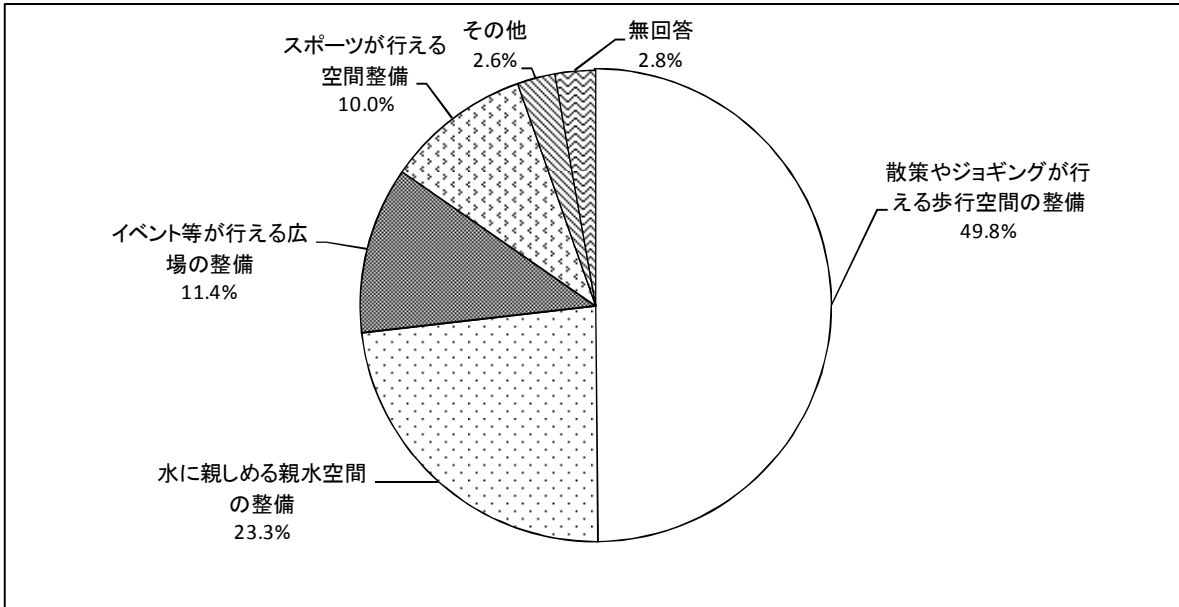
●河川整備の在り方



全回答者では「治水対策とともに、水に親しめる環境整備を行う」が最も多く、次いで「現状のままでよい」が多くなっています。

年齢、地域、職業を問わず、ほとんど違いは見られませんでした。

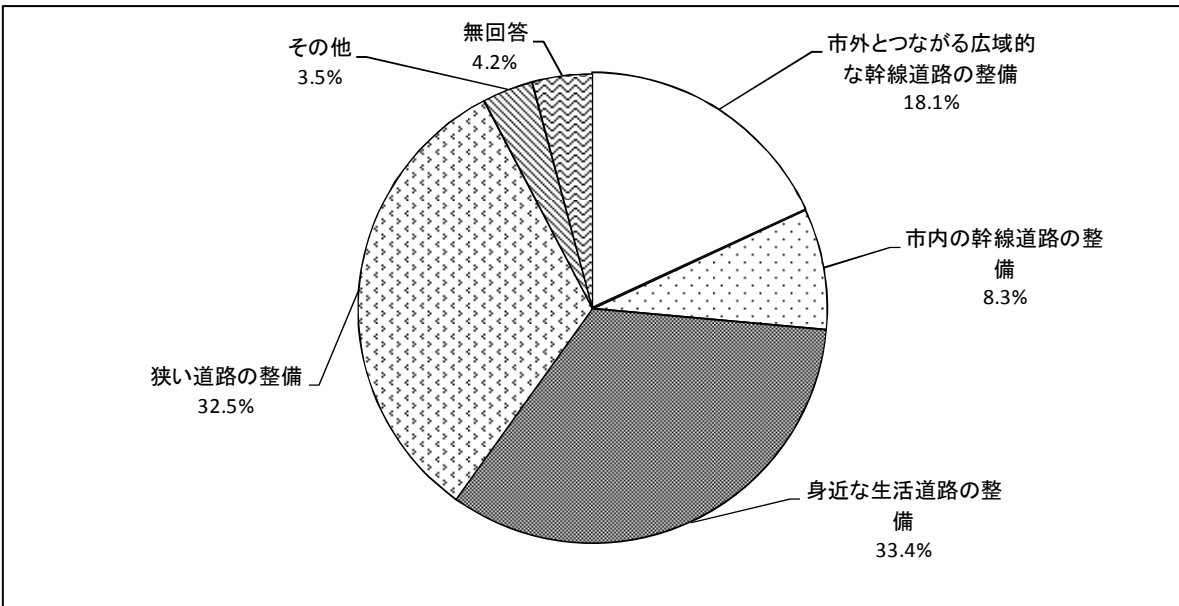
●水辺環境整備の在り方



全回答者では「散策やジョギングが行える歩行空間の整備」が最も多く、次いで「水に親しめる親水空間の整備」が多くなっています。

地域による違いはほとんどなく、20歳未満（中高生含む）では「スポーツが行える空間整備」が他の年代に比べ高く、また、50歳～69歳では「散策やジョギングが行える歩行空間の整備」が高くなります。

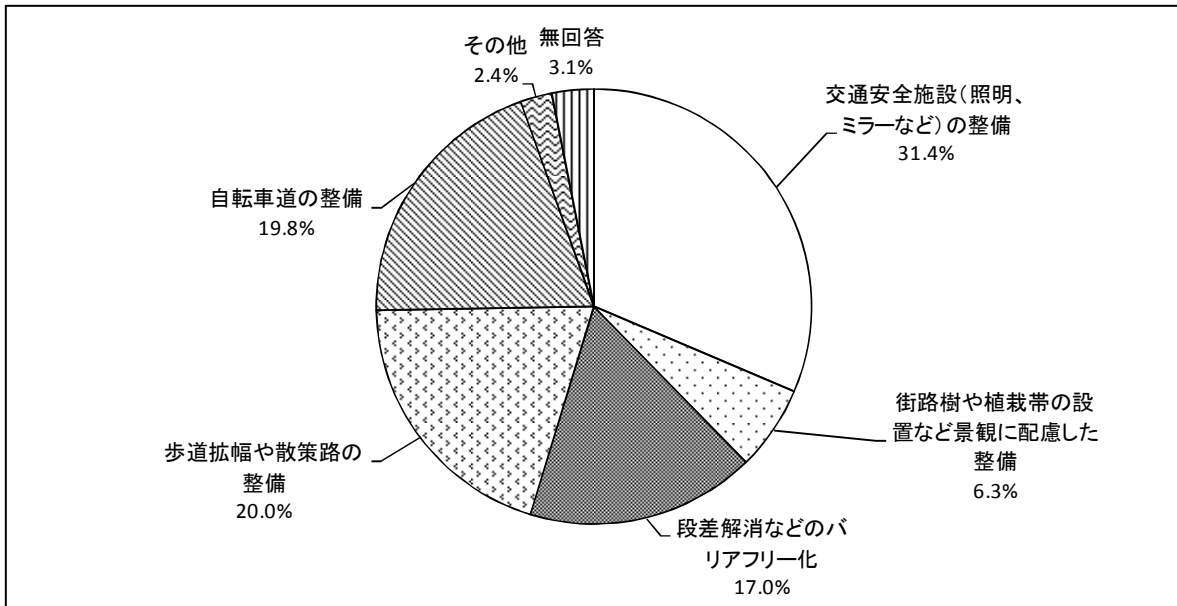
●道路整備の在り方



全回答者では「身近な生活道路の整備」や「狭い道路の整備」が多くなっています。

地域や職業による違いはほとんどなく、20歳未満で「市外とつながる広域的な幹線道路の整備」が高くなり、70歳以上では逆に低くなります。山前地域や長沼地域で「市外とつながる広域的な幹線道路の整備」が他の地域に比べ低くなっています。

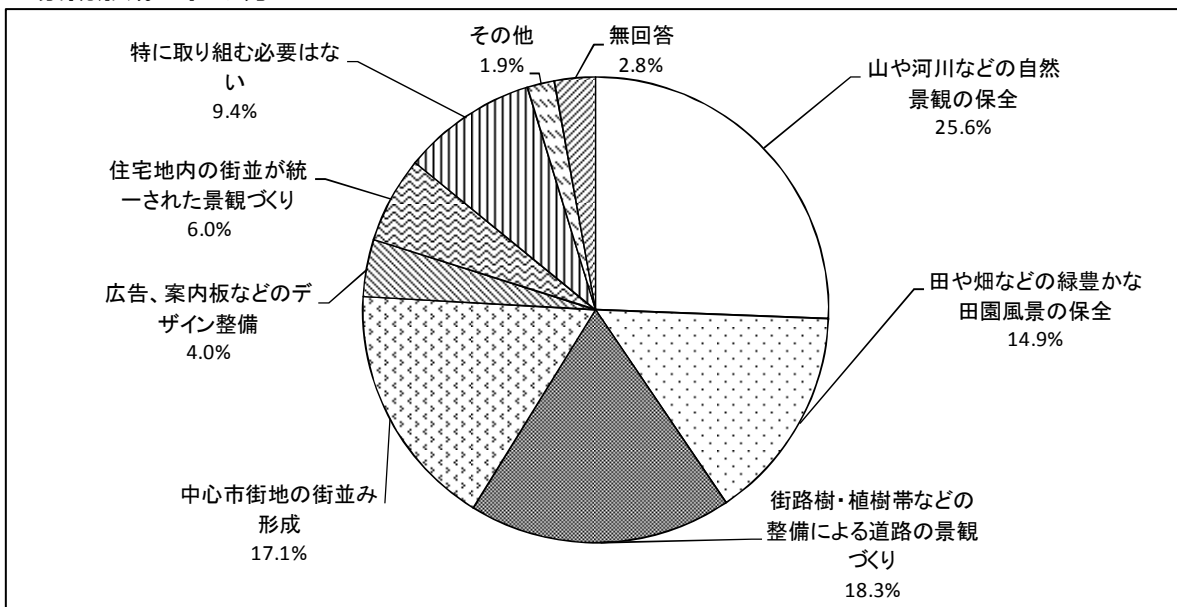
●道路環境の向上を図るには



全回答者では「交通安全施設（照明、ミラーなど）の整備」が最も多く、次いで「歩道拡幅や散策路の整備」が多くなっています。

20歳未満で「自転車道の整備」が他の年代に比べ高くなっています。大内地域や中村地域では「交通安全施設の整備」が高く、久下田地域では若干低くなっています。職業では農業・林業で「交通安全施設の整備」が高くなり、「段差解消などのバリアフリー化」が低くなっています。

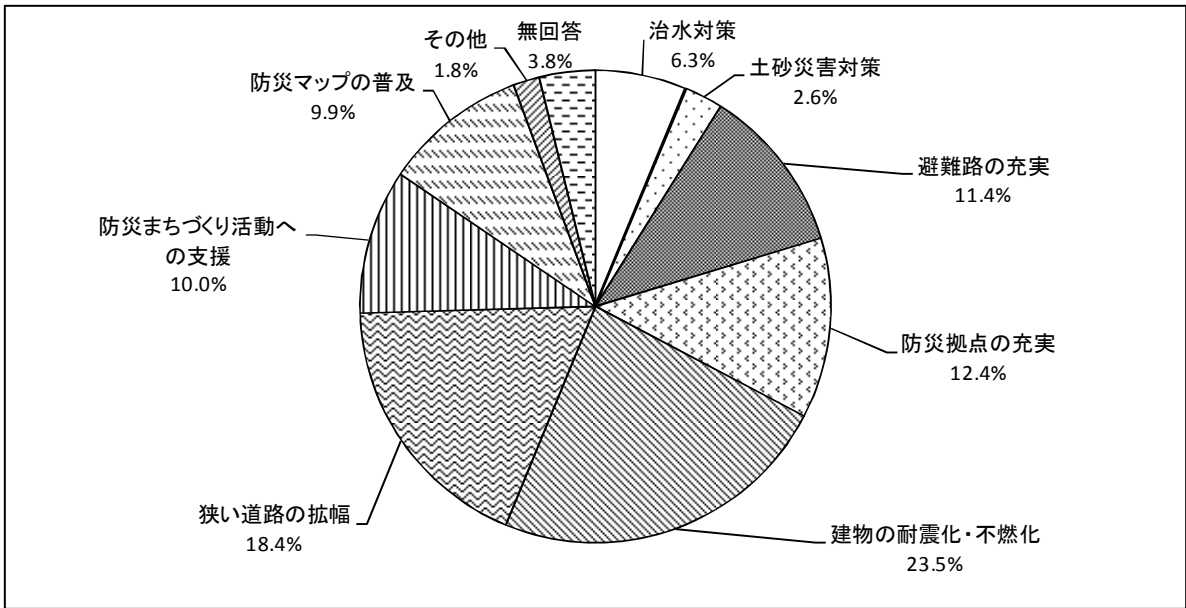
●景観形成の在り方



全回答者では「山や河川などの自然景観の保全」が最も多く、次いで「街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり」や「中心市街地の街並み」が多くなっています。

年齢による違いはほとんどなく、職業では、「農業・林業」において、「田や畑などの緑豊かな田園風景の保全」が高くなりました。また、長沼地域で「田や畑などの緑豊かな田園風景の保全」が高くなりました。

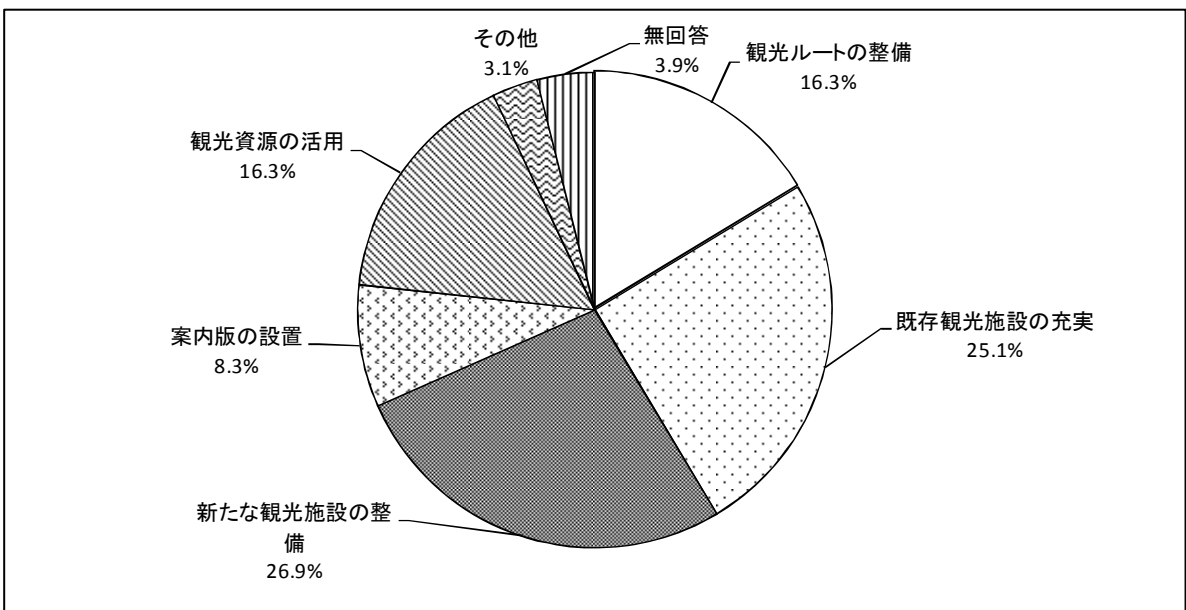
●防災まちづくりの在り方



全回答者では「建物の耐震化・不燃化」が最も多く、次いで「狭い道路の拡幅」が多くなっています。

20歳未満（高校生含む）で「建物の耐震化・不燃化」が高くなっています。また地域では、長沼地域で「狭い道路の拡幅」が多くなっています。

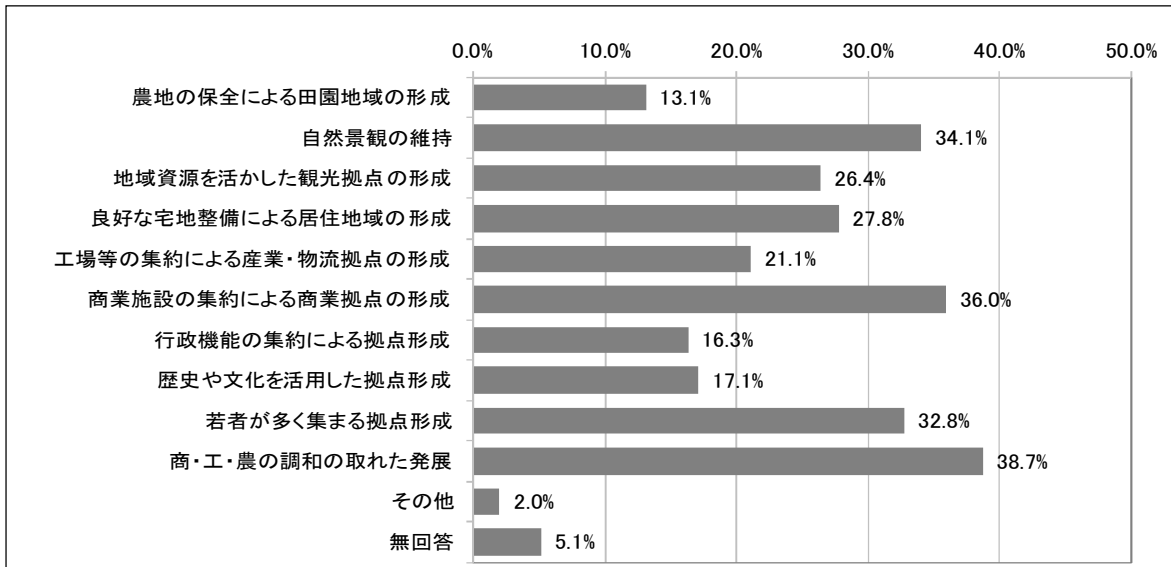
●観光振興の在り方



全回答者では「新たな観光施設の整備」が最も多く、次いで「既存観光施設の充実」が多くなっています。

20歳未満（学生）で「新たな観光施設の整備」が多くなっています。地域による違いはほとんどありませんでした。

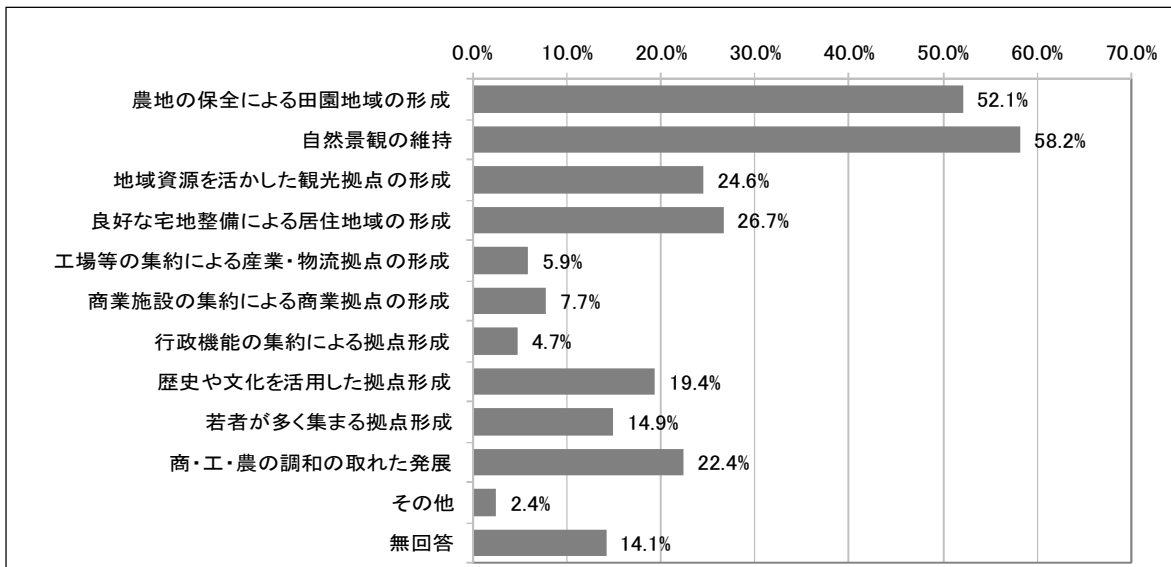
●真岡地域のまちづくりの方向性



全回答者では「農・工・商の調和の取れた発展」が最も多く、次いで「商業施設の集約による商業拠点の形成」が多くなっています。また「若者が多く集まる拠点形成」も他の地域に比べ多くなっています。

40歳～49歳以下の年代では、「商業施設の集約による商業拠点の形成」が高くなり、それ以上の年代では年代が上がるにつれ低くなっています。また、20歳未満や30歳～39歳「農・工・商の調和の取れた発展」が低くなっています。職業では、農業・林業で「農地の保全による田園地域の形成」や「農・工・商の調和の取れた発展」が高くなっています。また、学生で「若者が多く集まる拠点形成」が高くなっています。

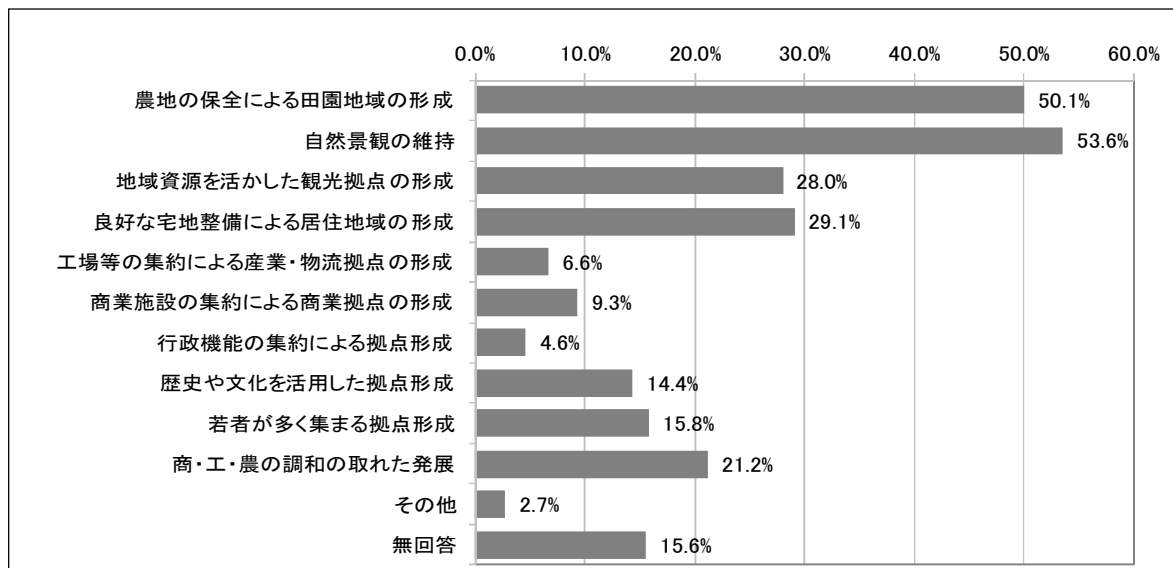
●山前地域のまちづくりの方向性



全回答者では「自然景観の維持」が最も多く、次いで「農地の保全による田園地域の形成」が多くなっています。

20歳～29歳では「自然景観の維持」が高くなっています。職業では農業・林業で「良好な宅地整備による居住地域の形成」が低く「農・工・商の調和の取れた発展」が高くなっています。

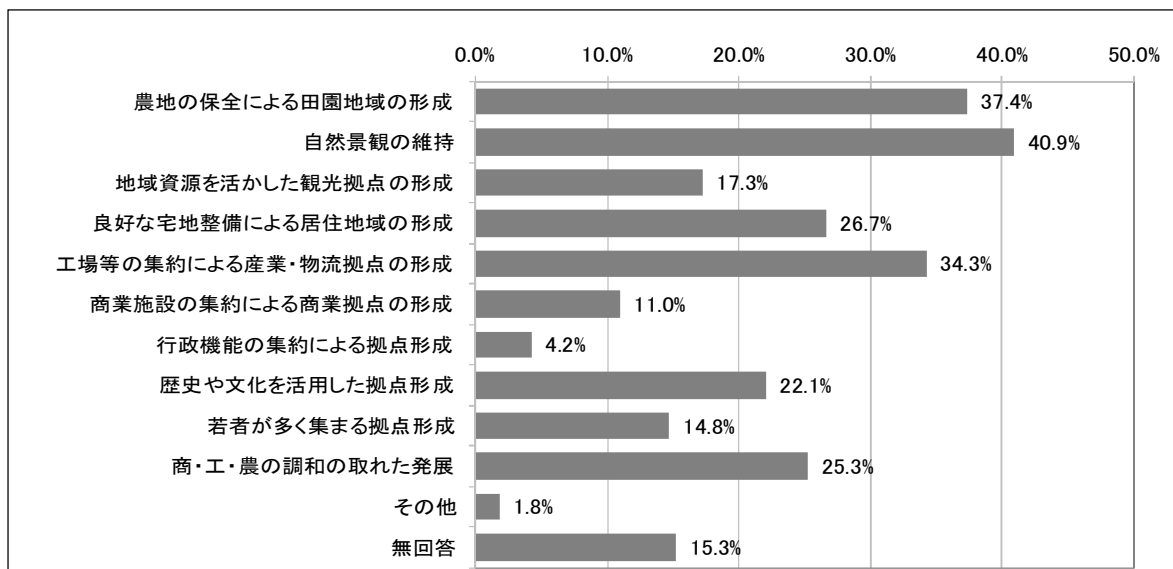
●大内地域のまちづくりの方向性



全回答者では「自然景観の維持」が最も多く、次いで「農地の保全による田園地域の形成」が多くなっています。

年齢や地域による違いはほとんどなく、職業では、農業・林業で「良好な宅地整備による居住地域の形成」が低くなっています。また、学生で「商業施設の集約による商業拠点の形成」が多くなっています。

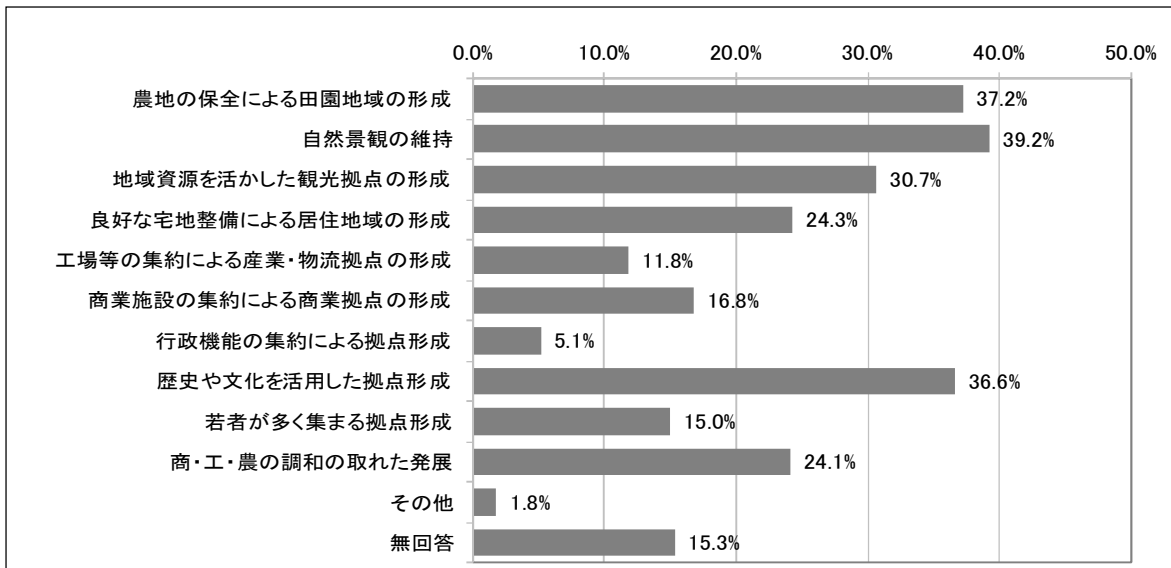
●中村地域のまちづくりの方向性



全回答者では「自然景観の維持」が最も多く、次いで「農地の保全による田園地域の形成」や「工場等の集約による産業・物流拠点の形成」が多くなっています。

「自然景観の維持」について年齢が高くなるにつれて低くなっています。職業では農業・林業で「自然景観の維持」が低く、学生では高くなっています。

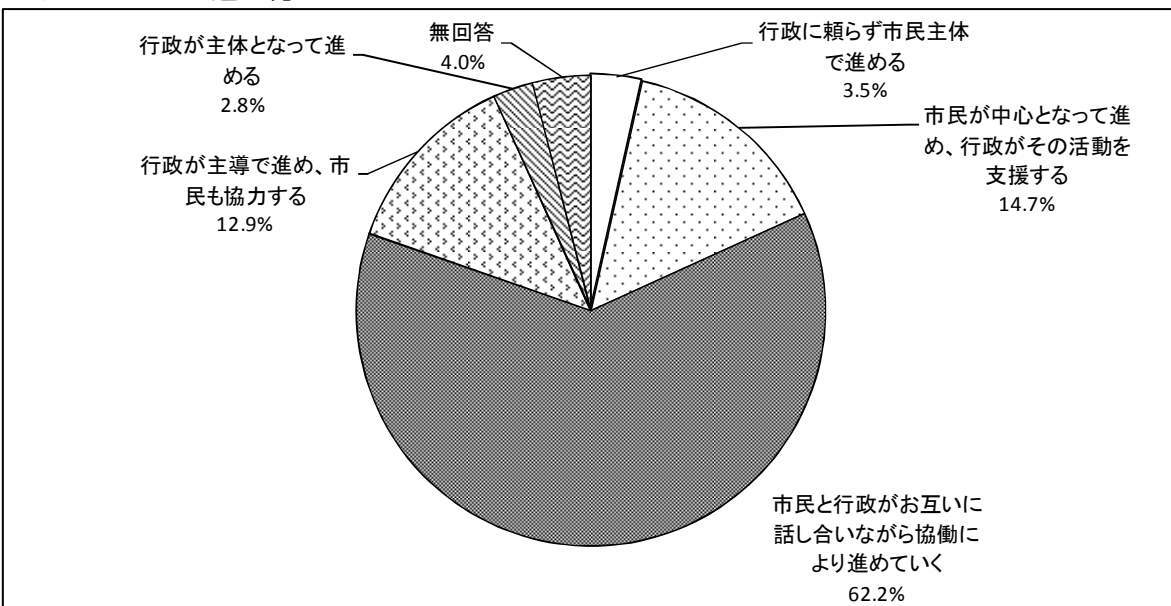
●二宮地域のまちづくりの方向性



全回答者では「自然景観の維持」が最も多く、次いで「農地の保全による田園地域の形成」や「歴史や文化を活用した拠点形成」が多くなっています。

「自然景観の維持」について年齢が高くなるにつれて低くなっています。20歳未満では「歴史や文化を活用した拠点形成」が低くなっています。物部地域で「農地の保全による田園地域の形成」が高くなっています。職業では自営業で「歴史や文化を活用した拠点形成」が高くなっています。

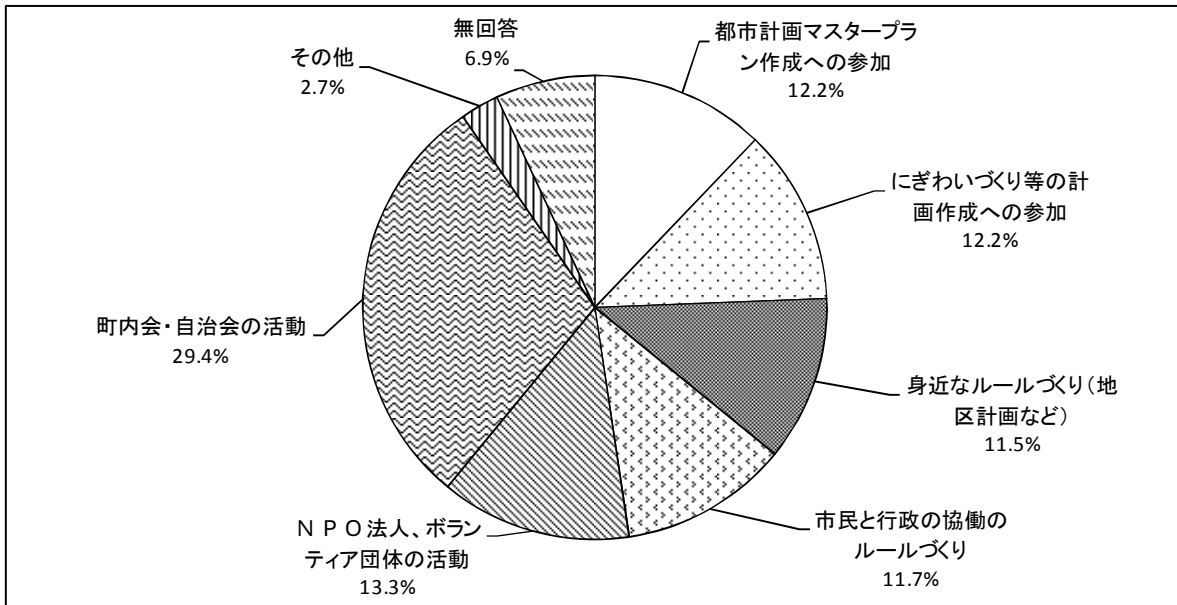
●まちづくりの進め方



全回答者では「市民と行政がお互いに話し合いながら協働により進めていく」が最も多く、次いで「市民が中心となって進め、行政がその活動を支援する」が多くなっています。

20歳未満の学生では「市民が中心となって進め、行政がその活動を支援する」が他の年代や職業に比べ高く、「市民と行政がお互いに話し合いながら協働により進めていく」が少なくなっています。地域による違いはほとんどありません。

●まちづくりへの参加



全回答者では「町内会・自治会の活動」が最も多く、それ以外の項目では大きな差はありませんでした。

20歳～29歳では、「NPO法人、ボランティア団体の活動」が高くなりますが、70歳以上では低くなっています。長沼地域では「にぎわいづくり等の計画作成への参加」が高く、物部地域では「町内会・自治会の活動」が高くなっています。職業では、学生で「都市計画マスタープラン作成への参加」や「にぎわいづくり等の計画作成への参加」が他の職業に比べて多く、農業・林業や公務員で「町内会・自治会の活動」が高くなります。

2) ヒアリング調査による関係団体意向

(1) 調査の概要

実施期間：平成 24 年 12 月

調査対象：都市計画マスタープランに係る団体（策定委員会委員）

ヒアリング項目：団体の活動概要、団体の活動を行うなかで感じる地域の問題、地域の問題を解決するための真岡市のまちづくりに対する要望、真岡市のまちづくりに対する今後の展望、その他、真岡市のまちづくりについてのご意見・ご要望

(2) ヒアリング結果

①商業系団体

商業系団体からは、「他地域の大型店の立地による購買の流出」「商店の後継者不足」「使い勝手が悪い駐車場配置」といった中心市街地の衰退の問題が挙げられています。まちづくりの要望としては「中心市街地の活性化（門前地区の整備、駐車場整備）」「個性的な街並みづくり」といった要望が挙げられ、また、まちづくりに対する今後の展望として、「中心市街地活性化」「駅前案内板の設置」「個店での付加価値の創出」などが挙げられています。

②農業系団体

農業系団体からは、「農業振興地域のあり方」や「休耕地の取り扱い」、「耕作放棄地の解消」といったことが問題として挙げられています。また、まちづくりの要望や今後の展望として「少子高齢化対策」や「道路の拡幅」、「農村地域の通学路（歩道）対策」といったことが挙げられています。

③工業系団体

工業系団体からは、「交通量などの道路事情に応じた道路整備や排水施設整備」や「事業所によって様々な看板の統一ルール（色彩、形状、大きさ、高さなど）による街並み」といったまちづくりの要望が挙げられています。

④建設業系団体

建設業系団体からは、「市街地周辺の市道・農道などの未整備区間における道路拡幅や排水整備」や「交通安全施設の不足」といった地域の問題が挙げられています。また、「旧市街地の区画整理などによる基盤整備」や「北関東自動車道開通に伴い、道の駅などのサービス系施設の設置」といったまちづくりへの要望が挙げられています。

⑤その他の団体

その他の団体からは、「若者が楽しめる場所が必要」や「歩きやすいまち（バリアフリー化）」を望む意見が挙げられています。

5. まちづくりにおける課題

1) 人口減少社会への対応

- ・本市の総人口は横ばい傾向にあり、15歳未満の年少人口の割合は県平均に比べ高いものの、近年では社会減⁵も懸念されています。
- ・今後、日本の総人口が減少に向かっていく中で、地域で提供される生活環境や公共サービスの質に合わせた居住地選択が進み、都市間競争の激化が懸念されます。
- ・このため、人口減少社会への対応として、若い世代を中心に、多様な世代にとっての魅力的な就業環境や居住環境の確保が必要となっています。

2) 広域交通ネットワークの有効活用・都市基盤の機能保持

- ・栃木県のコリドールネットワーク構想に基づき、水戸・常陸那珂港につながる北関東自動車道、つくばや成田国際空港につながる鬼怒テクノ通りが計画され、平成20年には、真岡インターチェンジ及び周辺のアクセス区間が供用開始されています。
- ・道路整備や鉄道利用により各都市との交流・連携が可能となることから、北関東自動車道や真岡鐵道などの広域交通ネットワークの有効活用が求められています。
- ・本市では、昭和30年代以降、市街化区域の大半で区画整理手法を活用し、道路や公園、下水道などの都市基盤施設の整備改善を順次進めています。
- ・しかし、中心市街地のうち、一部では市街地環境の改善が必要となっているほか、区画整理手法を活用し初期に整備された地区では、完了から40年以上が経過しているなど、都市基盤施設の機能維持が必要となっています。

3) 移動制約者^{*6}への対応

- ・本市の総人口は横ばい傾向にあり、65歳以上の老年人口の割合は県平均に比べ低いものの、着実に高齢化は進行しているため、移動制約者の増加が想定されます。
- ・市内の公共交通については、バス路線が2事業者による5路線、鉄道が真岡鐵道の1路線(駅数は6)ありますが、交通不便地域が多く存在します。
- ・このため、移動制約者の通院や買い物などの移動手段を確保するため、デマンドタクシーやコミュニティバスを運行するとともに、真岡鐵道や民間バス路線との連携を図り、地域公共交通のネットワーク化を推進する必要があります。
- ・また、多くの人々が利用する交通結節点⁷周辺や中心市街地、公共施設周辺では、高齢者や障がい者などの歩きやすさに配慮した都市基盤が必要となっています。

5 社会減：人口移動において、転入よりも転出が多い場合をいいます。

6 移動制約者：交通行動上、人の手助けや機器を必要とし、安全な移動に困難が生じたり、身体的な苦痛を生じるなど移動に制約を受ける人々を指します。

7 交通結節点：各種交通機関相互の乗り換え・乗り継ぎなどの接続が行われる場所や施設(鉄道駅、バスターミナルなど)を総称するものです。

4) 自然環境の保全と歴史・文化の継承

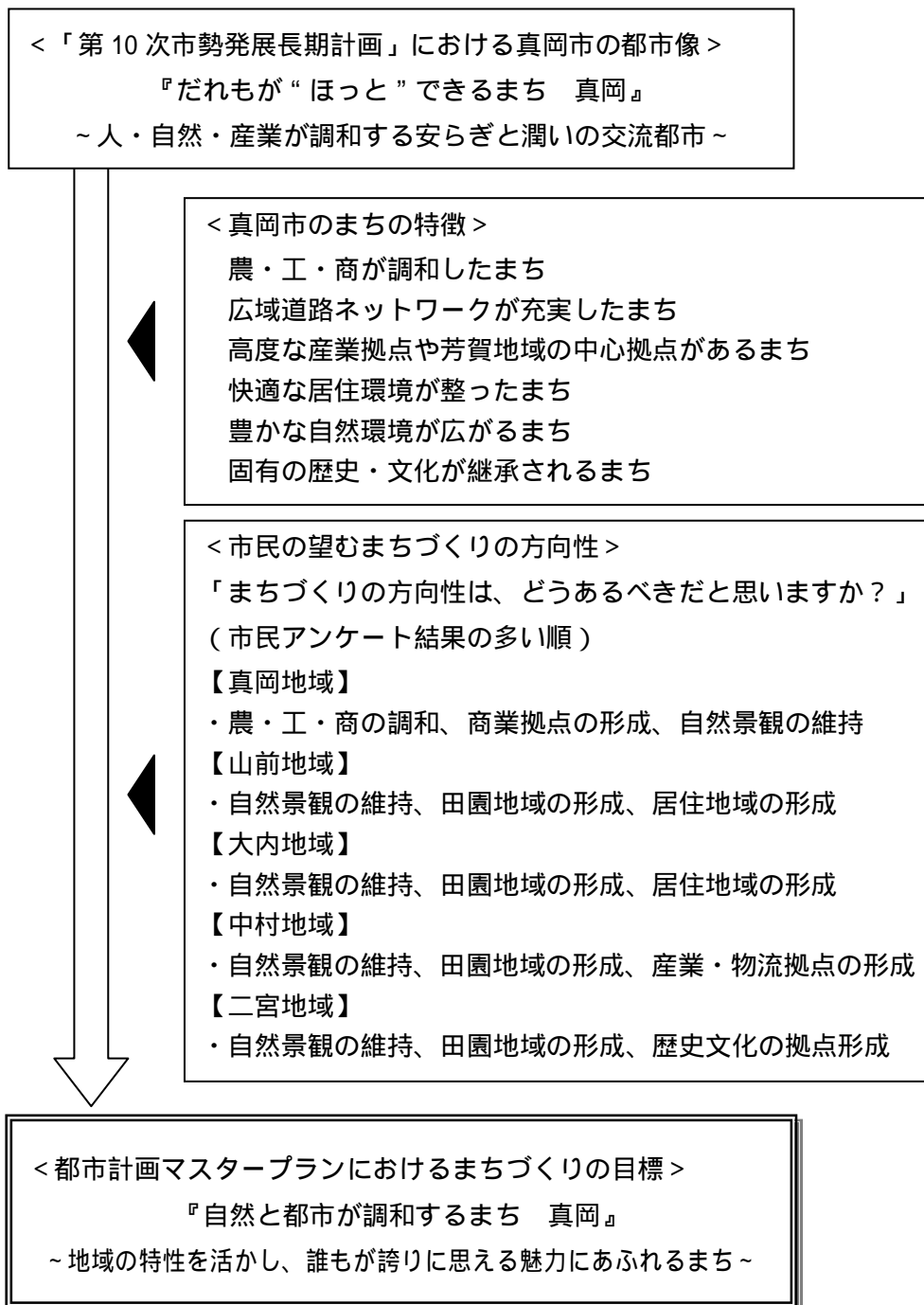
- ・本市では、鬼怒川や小貝川、五行川などからなる水辺、市街地を取り囲むように広がる農地、東部の八溝山地をはじめ、各地に残されている平地林により、良好な自然環境が形成されています。
- ・特に、平地林や農地は、生物の生息空間となるなど多様な役割を果たしていますが、担い手の減少などによりこうした機能が低下してきているため、これらの機能保全が必要となっています。
- ・また、環境やエネルギー問題など都市を取り巻く状況は変化しており、都市の低炭素・循環型社会の構築といった社会的要請に対応しつつ、市民が快適に暮らせる都市づくりが必要となっています。
- ・市内には、岡部記念館「金鈴荘」や桜町陣屋跡、高田山専修寺境内といった歴史文化的資源が数多く点在しています。これらの歴史文化的資源は、先人が残した貴重な生活の足跡であり、継承されてきた歴史や文化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、歴史文化的資源の有効活用が必要となっています。

5) 安全・安心への備え

- ・平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災や国内各地で頻発する集中豪雨、竜巻の発生などにより、都市の安全性への要求が高まっています。
- ・東日本大震災の教訓を踏まえ、地震発生時の市街地の安全性確保や避難時の安全性確保、復旧・復興も視野に入れた活動拠点の確保など、災害に強い都市づくりが必要となっています。
- ・また、頻発する集中豪雨に備え、河川や下水道の整備を中心とした治水対策に加え、流域対策や土地利用対策など、総合的な治水対策が必要となっています。
- ・中心市街地では、空き家や空き店舗が増加しているところがあり、これらは防災・防犯機能の低下や不法投棄の誘発のほか、景観の悪化など、周辺環境に与える影響が懸念されるため、地域の環境改善が必要となっています。

第2章 まちづくりの目標と将来フレーム

1. まちづくりの目標



真岡市は、豊かな自然環境が広がる中で、芳賀地域の拠点都市として都市基盤の整備が進み、農・工・商の調和のとれたまちとして発展しています。

人口減少社会を迎える中、真岡市が持続的に発展していくためには、少子高齢化などの動きに対応しつつ、地域の特性を活かし新たな産業創出などにより、まちとしての自立性を高めること、市民が快適に暮らし、いきいきと働けるなど、誰もが誇りに思える魅力にあふれたまちを目指すことが重要となります。

このような観点から、真岡市のまちづくりの目標を『自然と都市が調和するまち 真岡』～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～とします。

また、市民、事業者、行政などが「まちづくりの目標」を共有し、多様な主体の参画と協働によるまちづくりを進めるものとします。

2. 将来フレーム

1) 推計結果の概要（総人口の推計）

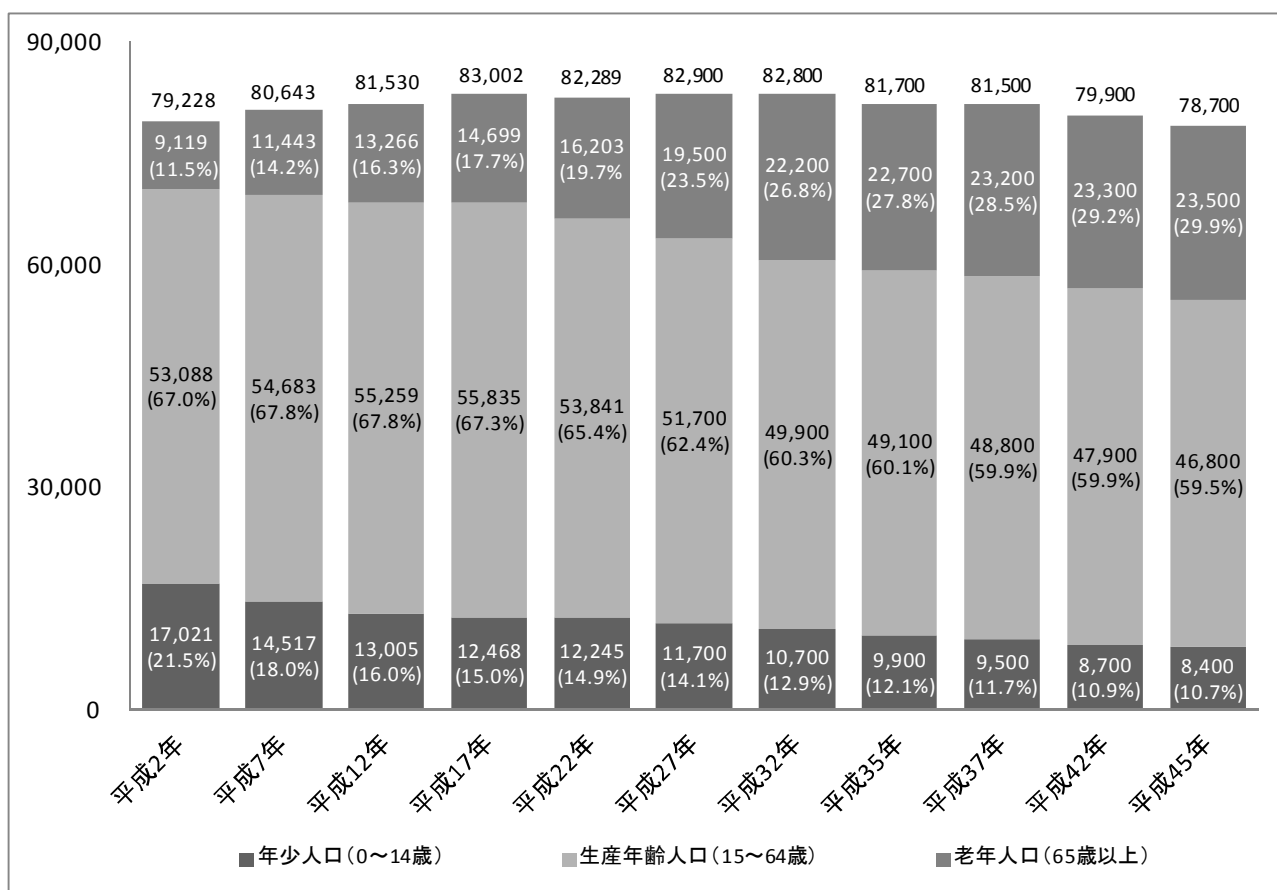
- ・国勢調査では、平成 17 年までは 83,002 人と増加傾向でしたが、平成 22 年では 82,289 人と減少傾向となっています。
- ・今後については、出生率が依然低率で推移することが予想され、コーホート変化率法⁸による推計では、一時的な人口増加も期待されますが、平成 32 年から人口減少に転ずることが予測されます。
- ・平成 45 年（目標年次）における総人口は、78,700 人とします。

総人口の推移と見通し

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H35	H37	H42	H45
総人口	79,228	80,643	81,530	83,002	82,289	82,900	82,800	81,700	81,500	79,900	78,700

*平成 2 年から平成 22 年は国勢調査。

*平成 27 年からは推計値。人口の将来見通しについては、平成 2 年から平成 22 年の国勢調査データを用い、コーホート変化率法に基づいて推計した。



8 コーホート変化率法：「コーホート」とは、年齢区分ごとの人口集団のことで、「コーホート変化率法」とは、その人口集団が時間的にどのように変化していくのか推計し、将来人口を算出する方法です。

2) 推計結果の概要（地域別人口の推計）

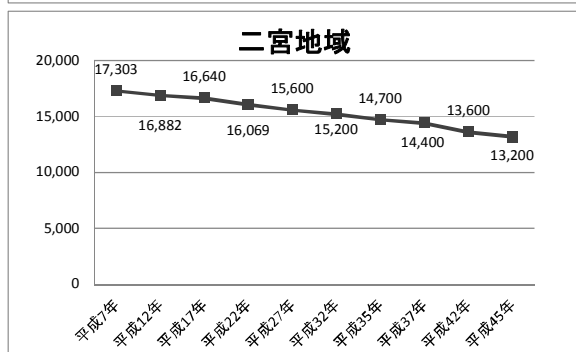
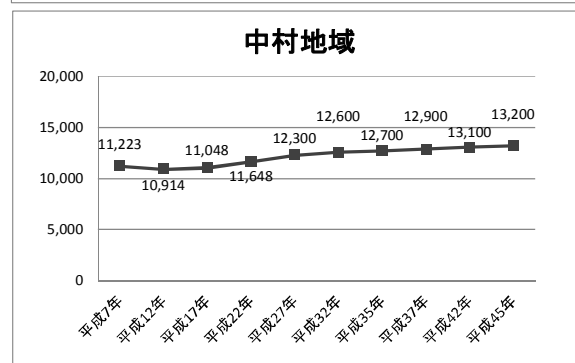
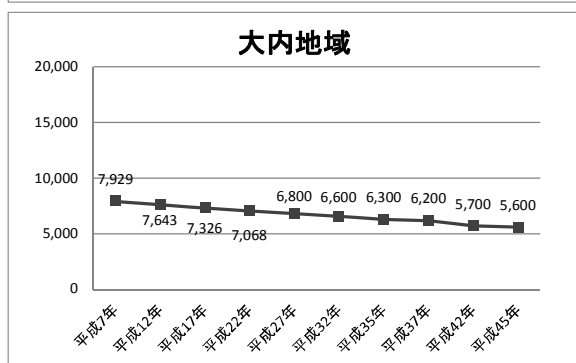
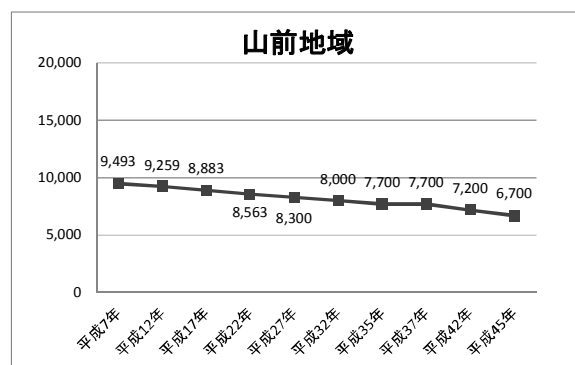
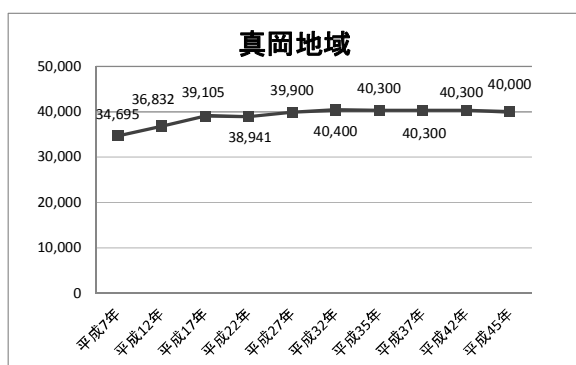
- ・平成 22 年までの国勢調査では、真岡地域及び中村地域で増加傾向でしたが、山前地域及び大内地域、二宮地域で減少傾向となっています。
- ・今後については、出生率が依然低率で推移することが予想され、コーホート変化率法による推計では、真岡地域及び中村地域で人口増加も期待されますが、その他の地域で引き続き減少傾向となることが予測されます。

地域別人口の推移と見通し

	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H35	H37	H42	H45
真岡地域	34,695	36,832	39,105	38,941	39,900	40,400	40,300	40,300	40,300	40,000
山前地域	9,493	9,259	8,883	8,563	8,300	8,000	7,700	7,700	7,200	6,700
大内地域	7,929	7,643	7,326	7,068	6,800	6,600	6,300	6,200	5,700	5,600
中村地域	11,223	10,914	11,048	11,648	12,300	12,600	12,700	12,900	13,100	13,200
二宮地域	17,303	16,882	16,640	16,069	15,600	15,200	14,700	14,400	13,600	13,200

*平成 7 年から平成 22 年は国勢調査。

*平成 27 年からは推計値。人口の将来見通しについては、平成 7 年から平成 22 年の国勢調査データを用い、コーホート変化率法に基づいて推計した。



3. 将来都市構造

人口減少社会に向かうなか、本市の将来都市構造の設定にあたっては、都市機能をバランスよく集積させる「集約型都市構造（コンパクトシティ）」⁹の考え方にに基づきます。

集約型都市構造では、まちの環境などに配慮し、都市ゾーンにおいて秩序ある土地利用を促進するとともに、農地・集落地ゾーンや丘陵地・緑地ゾーンなどにおいて豊かな自然的環境の保全を図ります。

また、今後の少子高齢化にも配慮し、若者からお年寄りまで多くの人にとっての暮らしやすいまちづくりとして、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通や道路などにより中心拠点へのアクセス性の向上を図ります。

以下に、本市の将来都市構造を拠点（点）、軸（線）、基本ゾーニング（面）の3つの要素から構成し、「拠点」については、北関東自動車道や真岡鐵道、「軸」との連携により、地域の活性化を図っていきます。

1) 拠点

(1) 中心拠点

真岡地区中心市街地及び二宮地区中心市街地、長田地区は、「中心拠点」として位置づけ、都市基盤の整備や維持更新とともに、地域特性に応じ、商業・医療・福祉・行政・歴史文化などの機能の集積により、本市の顔としての活性化を目指します。

(2) 観光交流拠点

真岡駅周辺及び岡部記念館「金鈴荘」周辺、桜町陣屋跡・高田山専修寺周辺、道の駅にのみや周辺、井頭公園周辺は、「観光交流拠点」として位置づけ、観光資源の魅力向上や様々なネットワークの構築により、市民や来訪者にアピールできる観光交流機能の強化を目指します。

(3) 医療拠点

北真岡駅周辺は、「医療拠点」として位置づけ、健康な市民生活を支えるとともに、災害時における広域的な拠点としての充実により、救急医療にも対応した高度な医療空間の形成を目指します。

(4) 産業拠点

第1～第5工業団地及び大和田産業団地、真岡商工タウンは、「産業拠点」として位置づけ、高速道路及び広域交流軸へのアクセス性や豊かな自然環境などを活かし、産業機能の充実を目指します。

⁹ 集約型都市構造（コンパクトシティ）の概念：大型商業施設や庁舎など都市構造に重大な影響を及ぼす施設の郊外立地を抑制するとともに、必要とされる居住、商業、生産、行政、教育・文化などの都市機能をバランスよく集積させ、同時にそれらを鉄道やバスなどの交通網を有機的にネットワークさせ、都市的コミュニティの維持・発展、環境面や都市経営コスト面からも持続可能となるような都市づくりを指すものです。

(5) スポーツ交流拠点

総合運動公園及び北運動場、二宮運動公園、井頭公園、もおか鬼怒公園ゴルフ倶楽部、きぬわいわい広場は、「スポーツ交流拠点」として位置づけ、市民の健康づくりや体力づくりに寄与する、スポーツ・レクリエーション機能の維持充実を目指します。

(6) 緑の拠点

仏生寺周辺や根本山市民の森、フレ・キヌ・スコレ真岡などの緑地は、「緑の拠点」として位置づけ、市民に親しまれる憩いやうるおいの空間形成を目指します。

2) 軸

(1) 広域交流軸

国道 121 号、国道 294 号、国道 408 号及び鬼怒テクノ通りは、「広域交流軸」として位置づけ、周辺都市との広域的な交流・連携の強化を目指します。

(2) 都市交流軸

主要地方道真岡上三川線及び県道西小埜真岡線、主要地方道宇都宮真岡線、県道石末真岡線、主要地方道真岡那須烏山線、主要地方道つくば真岡線、主要地方道栃木二宮線は、「都市交流軸」として位置づけ、「都市ゾーン」と周辺地域との交流・連携の促進を目指します。

(3) 地域交流軸

都市計画道路亀山八木岡線、県道西田井二宮線、県道真岡岩瀬線、都市計画道路石法寺久下田線、県道二宮宇都宮線及び県道真岡筑西線、芳賀広域農道（市道 104 号線）は、「地域交流軸」として位置づけ、市内の地域間の交流・連携の促進を目指します。

3) 基本ゾーニング

(1) 都市ゾーン

市街化区域は「都市ゾーン」として位置づけ、住宅や産業などの適正立地を図るとともに、良好な市街地環境の形成を目指します。

(2) 農地・集落地ゾーン

市街化調整区域の大半は「農地・集落地ゾーン」として位置づけ、優良な農地の保全及び集落地における集落環境の維持を目指します。

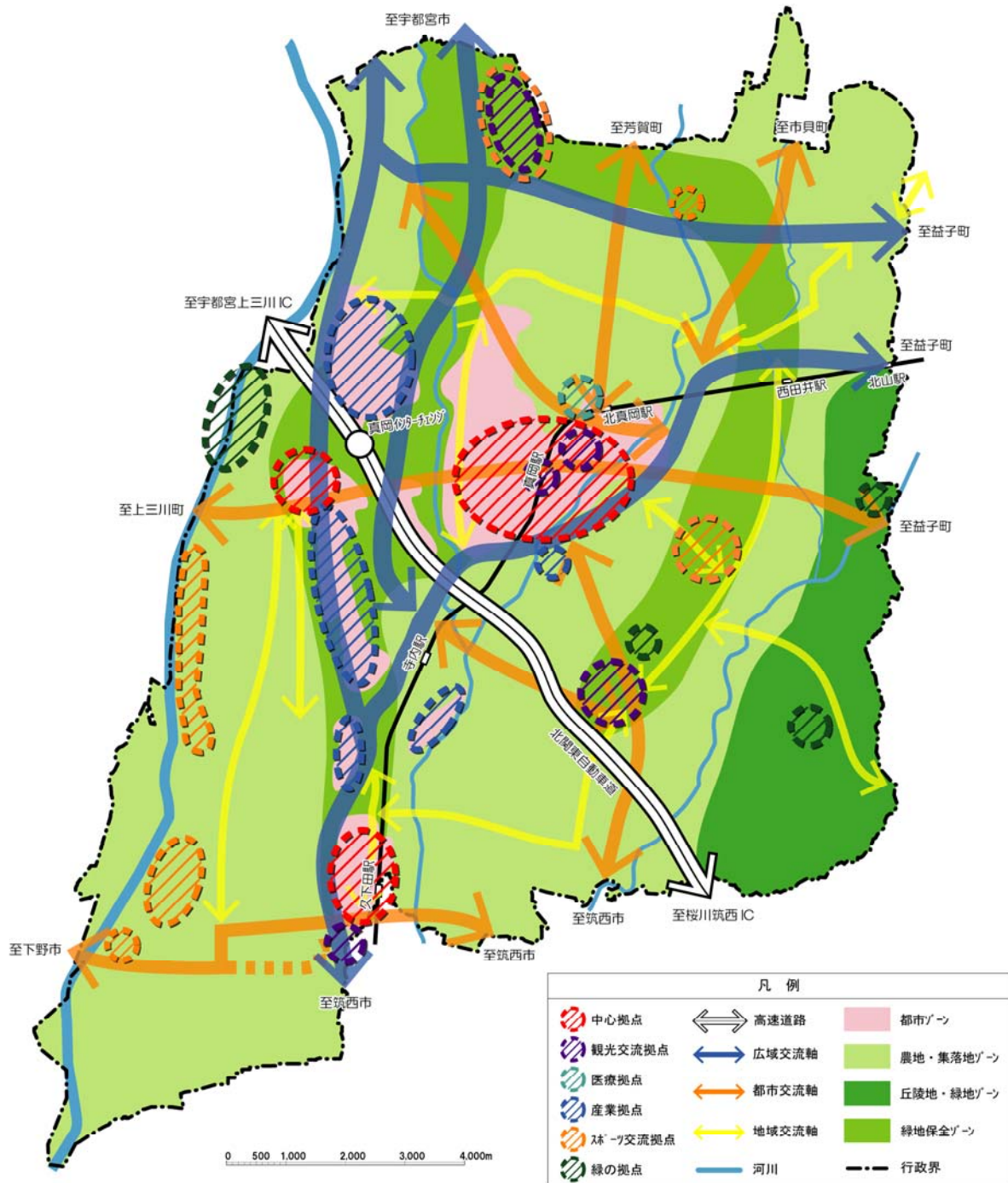
(3) 丘陵地・緑地ゾーン

市域東部の丘陵地周辺は「丘陵地・緑地ゾーン」として位置づけ、八溝山地に残された貴重な山林の保全により、良好な都市環境の形成を目指します。

(4) 緑地保全ゾーン

農地や平地林をつなぐエリアは「緑地保全ゾーン」として位置づけ、地域の資源となる緑の保全により、身近な都市環境の形成を目指します。

将来都市構造図



第3章 全体構想

1. 土地利用の方針

1) 商業地

<現状と課題>

- ・真岡地区中心市街地及び二宮地区中心市街地は、地域特性に応じた商業施設や官公庁施設などが集積しています。
- ・道路整備などが立ち遅れている地区があり、老朽化した建築物や空き家・空き店舗が目立っているなど、市街地の環境改善が必要となっています。
- ・一方、土地区画整理事業の進捗に合わせ、沿道サービス型の商業施設が立地しつつあります。

<方針>

①商業系土地利用の誘導

- ・真岡地区中心市街地及び二宮地区中心市街地は、既存ストック¹⁰の活用とともに、観光交流機能との連携により、商業機能が充実した商業系土地利用の誘導を図ります。
- ・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、門前地区については、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。
- ・また、市役所やコミュニティセンター、文化・コミュニティ施設¹¹が集中する地区については、既存ストックの活用により、行政・文化交流機能の充実を図ります。
- ・中心市街地における空き家・空き店舗については、市の補助事業などを生かし適切な維持管理や資源としての活用により、地域環境の向上を図ります。

②沿道商業系土地利用の誘導

- ・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、沿道サービス機能が充実した沿道商業系土地利用の誘導を図ります。
- ・主要地方道真岡上三川線沿道の長田地区については、北関東自動車道真岡インターチェンジや広域幹線道路へのアクセスの利便性といったポテンシャルを活かし、市内産業の活性化につながる広域交流機能の充実を図ります。

10 既存ストック：これまでに蓄積されてきた道路・公園・下水道などの都市基盤や住宅・商業・工業などの都市機能のことです。

11 コミュニティ施設：公共施設のなかで、地域社会で日常的に利用させる施設のこと、社交やレクリエーションなどで住民が利用する公民館、住民センター、集会所などのことを指しています。

2) 住宅地

<現状と課題>

- ・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、低層住宅を中心とした良好な住環境が形成されています。
- ・一方、都市基盤が整備されていない住居系市街地では、幅員 4m未満の狭あい道路や老朽化した建築物が目立っているなど、市街地の安全性確保が必要となっています。

<方針>

住居系土地利用の誘導

- ・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地区は、住宅地としての魅力を高めるとともに、早期整備の推進により良好な住居系土地利用の誘導を図ります。
- ・土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区は、良好な住環境を維持保全するとともに、地域が主体となった街づくりルールの策定支援により、より質の高い住居系土地利用の誘導を図ります。
- ・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、安全性を備えた住居系土地利用の誘導を図ります。
- ・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。

3) 工業地

<現状と課題>

- ・本市の工業は、首都圏の都市開発区域に位置する立地条件のもとで、第一工業団地及び第二工業団地（昭和 43 年）、第三工業団地及び第四工業団地（平成 10 年）、真岡商工タウン（平成 12 年）が完成し、現在では、第五工業団地（平成 17 年）及び大和田産業団地（平成 15 年）の分譲を進めています。
- ・今後も、継続した企業誘致により、産業の振興や地域経済の活性化、雇用の拡大が必要となっています。

<方針>

①工業系土地利用の誘導

- ・第一工業団地～第四工業団地は、既存工業団地からの撤退が一部みられますが、操業環境の維持・保全を推進し、引き続き工業系土地利用の促進を図ります。
- ・第五工業団地は、北関東自動車道真岡インターチェンジに隣接する立地条件を活かし、継続した企業誘致の推進により、工業系土地利用の誘導を図ります。

②産業系土地利用の誘導

- ・大和田産業団地は、五行川に隣接する豊かな自然環境を活かし、周辺環境に配慮した企業誘致の推進やアクセス道路の整備により、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を図ります。

③市街地と調和した工業系土地利用の誘導

- ・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。

4) 農地・集落

<現状と課題>

- ・市域の多くを占める農地は、食料を供給する役割のほか、国土の保全や水源のかん養、自然環境の保全、景観の形成などの多面的機能を有しています。
- ・近年では、農業従事者の高齢化や後継者不足などの問題があり、また、耕作放棄や農地転用などにより農地が減少しつつあることから、農地の維持保全が必要となっています。

<方針>

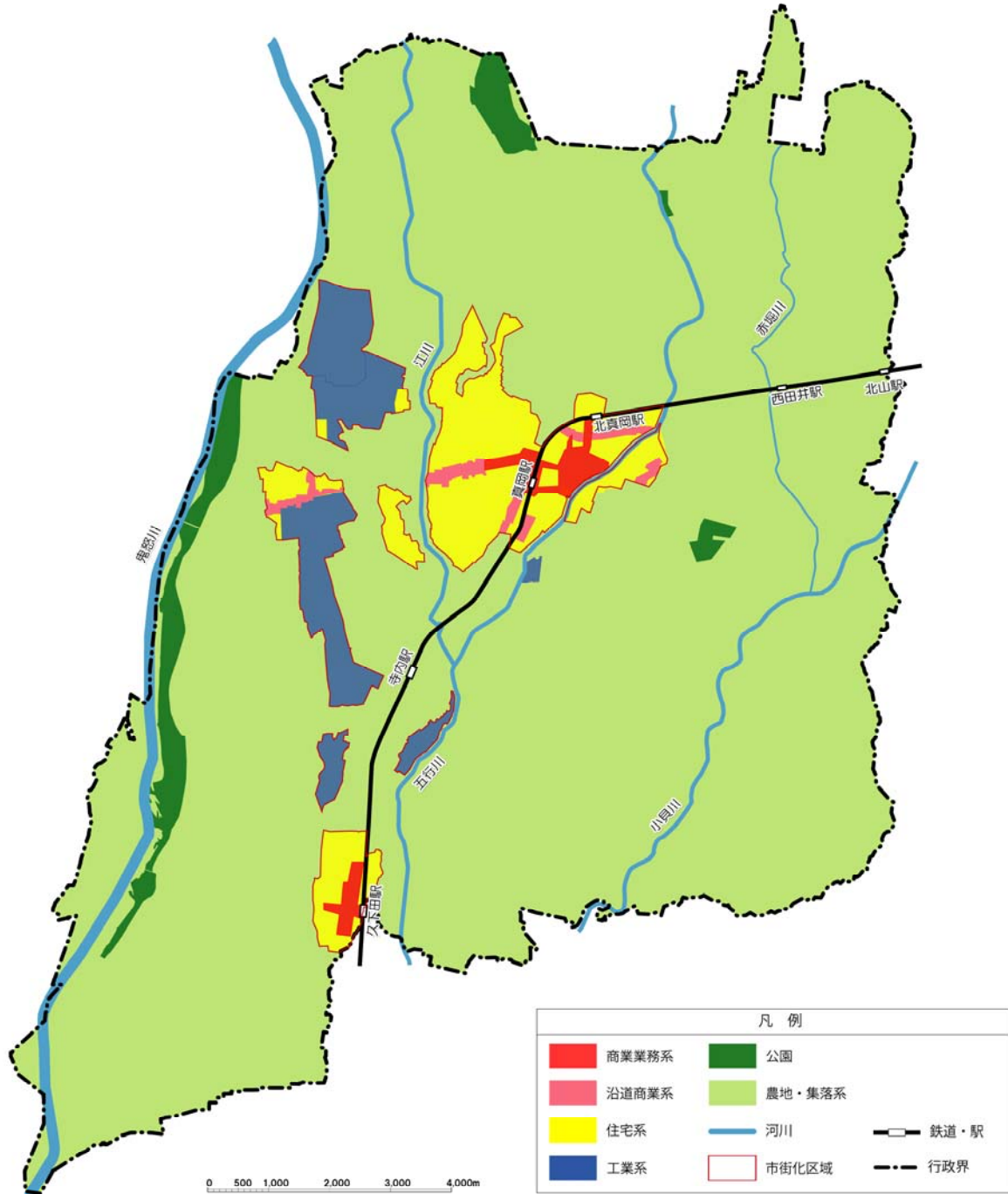
①優良な農地の保全

- ・優良な農地については、農業後継者や新規就農者の育成促進などにより、農業生産の場としての保全を図ります。
- ・農地や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。

②集落における生活環境の維持

- ・農地に囲まれた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。

土地利用方針図



2. 交通ネットワークの方針

1) 道路

<現状と課題>

- ・北関東自動車道真岡インターチェンジが開設され、水戸・前橋・新潟方面とのアクセス性が向上しましたが、市街地からの高速道路へのアクセス性向上も求められています。
- ・骨格的な幹線道路である国道 294 号や鬼怒テクノ通りの整備が進められています。
- ・既成市街地における一部の都市計画道路や生活道路、真岡駅東口駅前広場などは十分確保されているとは言えず、これらの整備改善が必要となっています。

<方針>

①主要道路によるネットワークの形成

- ・市街地への通過交通の流入を抑制する環状道路や迂回道路の整備・拡充とともに、広域幹線道路や幹線道路といった機能分担を考慮し、道路ネットワークの形成を図ります。

広域幹線道路

- ・北関東クロスコリドール構想に基づき、周辺都市に連絡し、本市の骨格を形成する主要道路を「広域幹線道路」と位置づけ、早期整備や適切な維持管理を促進します。
- ・北関東自動車道については、(仮称)五行川パーキングエリアやスマートインターチェンジの設置が出来るよう検討します。

幹線道路

- ・周辺地域から「都市ゾーン」に連絡し、市内の交流・連携を促進する主要道路を「幹線道路」と位置づけ、整備充実とともに適切な維持管理を促進します。

補助幹線道路

- ・周辺地域間を連絡し、地域の交流・連携を促進する主要道路を「補助幹線道路」と位置づけ、整備充実とともに適切な維持管理を促進します。
- ・なお、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、引き続き整備を促進します。

生活道路

- ・日常生活における通学路や災害時における避難路など、市民生活を支える生活道路については、地域の要望を踏まえた整備により、安全性や利便性の向上を促進します。

道路の種類	主要道路の名称
広域幹線道路	・北関東自動車道及び真岡インターチェンジ ・国道 121 号、国道 294 号、国道 408 号及び鬼怒テクノ通り
幹線道路	・主要地方道真岡上三川線及び県道西小埜真岡線(都市計画道路真岡壬生線) 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) 県道石末真岡線(都市計画道路中郷八木岡線) 主要地方道つくば真岡線(都市計画道路田町通り線及び駅前東口線) 主要地方道栃木二宮線
補助幹線道路	・都市計画道路亀山八木岡線、県道西田井二宮線、県道真岡岩瀬線、都市計画道路石法寺久下田線(久下田地域) 県道二宮宇都宮線及び県道真岡筑西線、都市計画道路長田・中線、芳賀広域農道(市道 104 号線)

②ユニバーサルデザインの視点を考慮した道路整備

- ・ユニバーサルデザインの視点から、公共交通の結節点におけるバリアフリー化やゆとりある歩道の確保など、誰もが利用しやすい道路整備を図ります。

安全性の確保

- ・駅やバス停といった交通結節点周辺や、市役所やコミュニティセンター周辺などについては、バリアフリー化の推進により、安全性の確保を図ります。

歩行者・自転車通行道の充実

- ・幹線道路における歩道や市街地内の公園を結ぶ歩行者専用道路などについては、適切な維持管理により、快適性の向上を図ります。
- ・真岡地区中心市街地については、電線類の地中化の促進により、本市の顔となる道路の整備を促進します。
- ・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については、整備充実とともに適切な維持管理により、魅力の向上を図ります。

2) 公共交通

<現状と課題>

- ・真岡鐵道は、真岡駅など市内に6駅が開設されていますが、乗降客数は減少傾向にあります。
- ・バス路線は、5路線が運行されていますが、利用者数は横ばいもしくは減少傾向にあります。
- ・一方で、高齢者などの交通弱者の移動手段の確保や交通不便地域の解消を目的として、デマンドタクシー「いちごタクシー」とコミュニティバス「コットベリー号」の実証運行を実施しています。「いちごタクシー」については、利用者などの要望を踏まえ、目的地を増やすなど利便性の向上を図った結果、1日当りの利用者数の目標値75人を達成している。「コットベリー号」については、1日当りの利用者数の目標値60人を下回っており、市民への周知や利用促進のPRが課題となっています。

<方針>

①公共交通ネットワークの整備

- ・「いちごタクシー」と「コットベリー号」に真岡鐵道や民間路線バスを含めた交通機関の連携強化を図り、公共交通ネットワークの整備を推進します。
- ・近隣の鉄道やバスなどの各交通手段との連携を図り、広域的な交通体系の構築を目指します。

②鉄道利用の促進

- ・真岡駅などについては、来訪者にアピールすることも想定し、SLキューロク館などにより本市の玄関口にふさわしい顔づくりを図ります。
- ・真岡駅東口をはじめとした駅前広場の整備充実により、交通結節点としての機能強化を促進します。
- ・真岡鐵道については、JR水戸線や関東鉄道常総線との連携強化を促進し、利用者の利便性向上を図ります。

③市内の公共交通の充実

- ・バス路線については、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。
- ・デマンドタクシー「いちごタクシー」及びコミュニティバス「コットベリー号」については、利用者の増加を図るとともに、今後の少子高齢化にも配慮し、利用者などの意向を踏まえて運行の充実を図ります。

3) 駐車場

<現状と課題>

- ・真岡地区の中心市街地では、駐車場が点在していますが、商業施設や観光施設など、市民や来訪者による様々な施設利用を想定した駐車場が必要となっています。

<方針>

駐車場の確保

- ・真岡地区中心市街地や真岡駅周辺については、市民や来訪者の利便性を考慮し、利用しやすい駐車場の確保を図ります。

交通ネットワーク方針図



- ①北関東自動車道及び真岡インターチェンジ
- ②鬼怒テクノ通り
- ③国道 294 号 (都市計画道路 3・3・2 号真岡二宮線)
- ④国道 121 号
- ①主要地方道真岡上三川線及び県道西小埜真岡線
(都市計画道路 3・4・4 号真岡壬生線)
- ②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 3・4・305 号下籠谷大前線)
- ③県道石末真岡線
(都市計画道路 3・4・306 号中郷八木岡線)
- ④主要地方道つくば真岡線
(都市計画道路 3・4・314 号田町通り線及び
都市計画道路 3・4・302 号駅前東口線)
- ⑤主要地方道栃木二宮線
- ⑥都市計画道路 3・4・308 号雫山八木岡線
- ⑦県道西田井停車場線及び県道西原西田井停車場線、
県道西田井二宮線
- ⑧県道真岡岩瀬線
- ⑨都市計画道路 3・4・3 号石法寺久下田線
(久下田地域)
- ⑩県道二宮宇都宮線及び県道真岡筑西線
- ⑪県道黒田市埜真岡線
- ⑫県道雀宮真岡線
- ⑬都市計画道路 3・4・312 号長田・中線
- ⑭芳賀広域農道



凡例	
—	都市計画道路 (改良済・既成済区間)
- - -	都市計画道路 (事業中区間)
⋯⋯⋯	都市計画道路 (未改良区間)
—	主要道路
- - -	主要道路 (事業中区間)
⋯⋯⋯	主要道路 (未改良区間)
	市街化区域
	鉄道・駅
	行政界

3. 公園緑地の整備・保全の方針

1) 公園の整備

<現状と課題>

- ・市内には、鬼怒緑地や井頭公園を含め 76 箇所、248.5ha (30.5 m²/人) の都市公園が整備されています。
- ・公園面積としては充実していますが、災害時における避難場所としての機能や観光交流機能と連携した機能なども必要となっています。

<方針>

①防災拠点となる公園の整備・充実

- ・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の整備充実により、防災拠点としての機能確保を図ります。

②観光交流機能と連携した公園の整備・充実

- ・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。
- ・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。

③身近な公園の整備・充実

- ・土地区画整理事業により公園を整備するとともに、市街地において公園整備が遅れている地区については、レクリエーションや防災などの観点から、街区公園などの適切な配置を検討します。
- ・市街地などにおいて既に整備されている公園については、地域の要望を踏まえた適切な維持管理により、公園としての機能の維持向上を図ります。

2) 緑地の保全

<現状と課題>

- ・市内には、まとまりのある山林や平地林などとともに、鬼怒川をはじめとした水辺空間を有しており、これらの保全や活用が必要となっています。

<方針>

①まとまりのある緑地の保全

- ・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。

②平地林の保全

- ・市内に広がる平地林は、本市の原風景となるものであり、大気浄化や保水、野生生物の生息空間など、様々な役割を備えた平地林を中心に、市民共有の財産としての保全を図ります。

③水辺を活かした緑地の保全・活用

- ・鬼怒川や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。
- ・鬼怒緑地については、スポーツ交流やレジャー、自然観察の場としての充実を図ります。

3) 緑化の推進

<現状と課題>

- ・都市基盤の整備により、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。

<方針>

①公共施設の緑化推進

- ・道路空間については、沿道景観の創出や防災機能の強化などを考慮し、主要道路を中心に街路樹などによる緑化を促進します。
- ・市役所やコミュニティセンター、文化・コミュニティ施設、学校などについては、まちなかの緑化における先導的役割を考慮し、積極的に敷地内緑化を図ります。

②まちなかの緑化促進

- ・商業地や住宅地においては、魅力とうるおいのある都市環境を形成するため、沿道や敷地内の緑化を図ります。
- ・工業地や事業所などにおいては、周辺的生活環境や景観との調和を考慮し、施設周辺の緑化を図ります。
- ・今後実施される都市基盤の整備にあたっては、より魅力のある都市環境を形成するため、街路事業などに合わせた沿道緑化や生垣作り補助制度などによる敷地内緑化を図ります。

4) ネットワークの形成

<現状と課題>

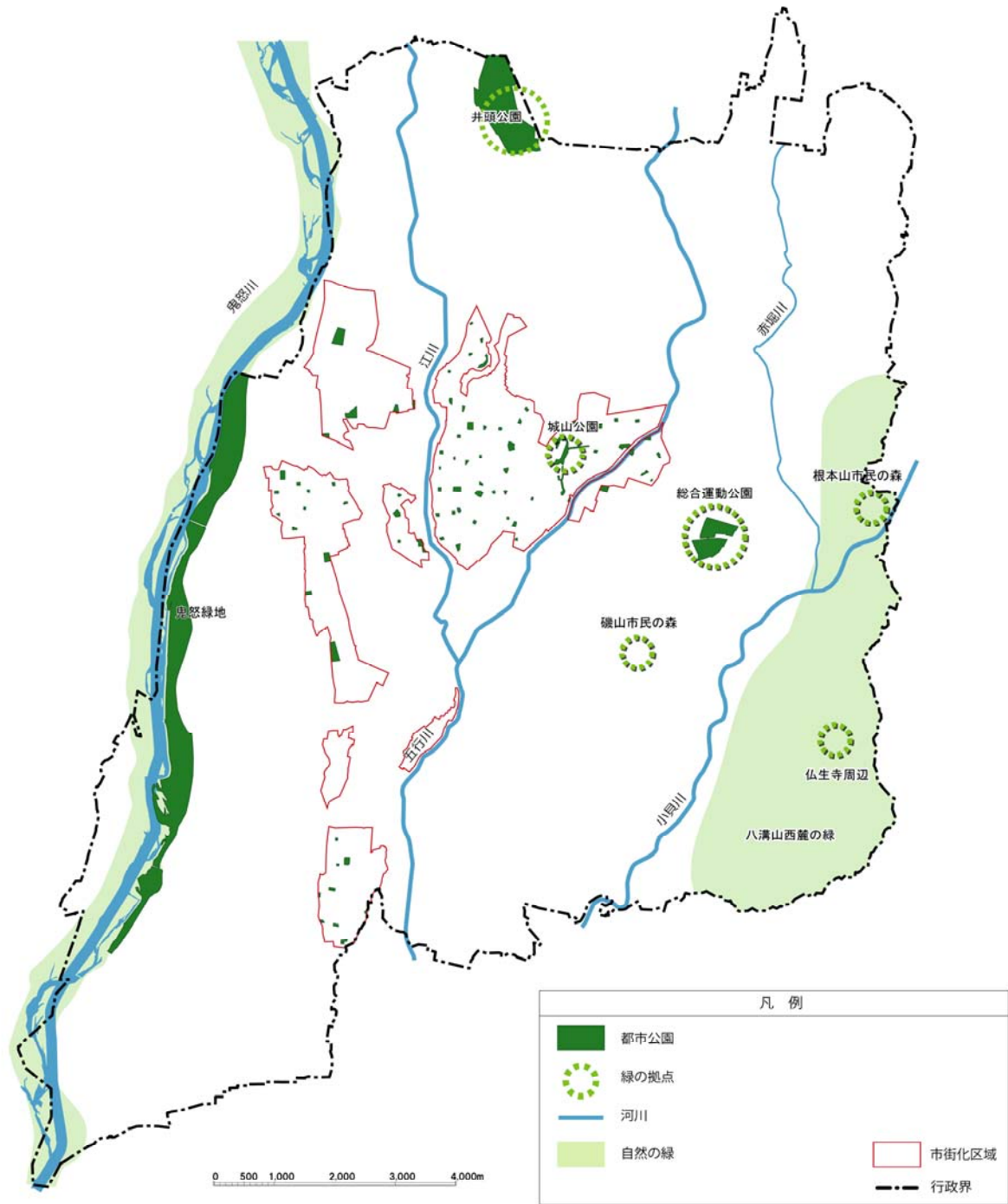
- ・五行川沿いのサイクリングロードなどは整備されていますが、市全体をつなぐ歩行者や自転車のネットワークが脆弱となっています。

<方針>

拠点を結ぶネットワークの形成

- ・水辺を活かした散策路やサイクリングロード、街路樹を備えた幹線道路などについては、中心拠点や観光交流拠点、スポーツ交流拠点などの各拠点を結ぶネットワークの形成を図ります。

公園緑地方針図



4. 上下水道施設などの整備の方針

<現状と課題>

- ・集落地などにおいて、上水道の未普及地域の解消が必要となっています。
- ・市街化区域において、下水道普及率が低い地域もあり、衛生的な生活環境の確保や公共用水域の水質保全が必要となっています。

<方針>

①上水道施設の整備

- ・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、集落地への拡張や都市基盤の整備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。

②下水道施設（汚水）の整備

- ・生活排水処理基本計画に基づき、市街化区域及びその周辺区域においては、公共下水道の整備促進を図るとともに、その他の区域においては、合併処理浄化槽の普及推進を図り、また既設の農業集落排水施設の維持管理を実施します。
- ・水処理センターについては、長寿命化計画により、計画的な改築と機能維持を図ります。

③河川及び下水道施設（雨水）の整備

- ・河川については、集中豪雨に備えるため、二宮遊水地などの河川施設の整備促進により、治水能力の向上を図ります。
- ・雨水排水については、下水道雨水幹線や都市下水路などの整備を推進するとともに、都市基盤の整備と合わせた施設整備や調整池の設置により、治水能力の向上を図ります。

④広域ごみ処理施設の整備・活用

- ・ごみ処理施設については、広域ごみ処理施設の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。

5. その他の施設の方針

<現状と課題>

- ・福祉施設や教育施設については、少子高齢化に配慮した機能確保が必要となっています。
- ・市庁舎施設については、老朽化、狭あい、分散化による市民サービスの低下、事務効率の低下などへの対応が必要となっています。

<方針>

①福祉施設の充実

- ・児童福祉施設、地域子育て支援施設や高齢者福祉施設などについては、少子高齢化に配慮し、民間施設の活用も含めた整備充実を推進するとともに、施設間の連携による円滑な機能確保を図ります。

②教育施設の充実

- ・学校教育施設については、教育環境の維持充実を図るため、地域における児童・生徒数の変化を考慮し、施設の適正配置を検討します。
- ・自然教育センターや根本山の自然観察センターについては、自然教育の場として維持充実を図ります。
- ・科学教育センターについては、科学教育の場として維持充実を図ります。

③市庁舎などの充実

- ・市庁舎については、災害時における防災拠点としての機能確保や市民の利便性確保などを考慮し、新庁舎の建設を推進します。
- ・文化・コミュニティ施設については、市民の利便性を考慮した機能充実を図ります。

6. 都市環境形成の方針

<現状と課題>

- ・環境問題に対する意識が高まるなか、地球温暖化防止対策やエネルギーの有効利用など、市民や事業者、行政が自ら環境の保全に取り組むことが必要となっています。

<方針>

①低炭素都市づくりに向けた取組みの推進

- ・地球温暖化防止対策のため、低炭素都市づくりの実現を目指し、公共交通機関の利用促進や市街地における緑化の推進、歩行者や自転車のための散策路及びサイクリングロードの整備充実などを図ります。

②資源・エネルギー対策の推進

- ・公共施設などにおいては、エネルギー効率の改善や新たなエネルギーの活用を推進するとともに、住宅地においては、太陽光発電をはじめとした新たなエネルギーの活用を促進します。
- ・資源循環型社会の実現に向け、広域ごみ処理施設を中心に、ごみの発生抑制（REDUCE）、再使用（REUSE）、再生利用（RECYCLE）の「3R」の推進を図ります。

7. 景観形成に関する方針

<現状と課題>

- ・本市は、市街地を取り巻くように農地が広がり、貴重な歴史的建造物や野生生物が生息する自然環境なども有しています。
- ・このような特徴を活かしながら、景観を守り育てることにより、地域の魅力を高めることが必要となっています。

<方針>

①市街地景観の形成

- ・中心拠点については、沿道の緑化や屋外広告物の規制などにより、本市の顔にふさわしい都市景観の形成を図ります。
- ・真岡地区中心市街地では、電線類の地中化の促進により、落ち着いたきのあるシンボル景観の形成を図ります。
- ・住宅地や工業地などについては、敷地内緑化や施設周辺の緑化により、緑豊かな景観形成を図ります。

②歴史文化と一体となった景観の形成

- ・岡部記念館「金鈴荘」周辺や桜町陣屋跡・高田山専修寺周辺については、歴史的建造物と一体となった街並み誘導により、歴史を感じさせる景観の形成を図ります。
- ・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。

③自然景観の保全

- ・優良な農地や集落、平地林、河川などについては、本市の風土を形成する田園景観として、その保全に努めます。
- ・根本山市民の森、磯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。

8. 観光まちづくりの方針

<現状と課題>

- ・市内には、数多くの地域資源がありますが、観光資源としての活用が充分とは言えず、観光資源として活用するための市民活動が必要となっています。

<方針>

①観光交流拠点の形成

真岡地区中心市街地

- ・真岡駅東口については、SLキューロク館を拠点として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。
- ・岡部記念館「金鈴荘」及び旧久保邸については、貴重な歴史的建築物として次代に継承するとともに、真岡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。

井頭公園周辺

- ・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：あくりっ娘）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。

桜町陣屋跡・高田山専修寺周辺

- ・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。

道の駅にのみや周辺

- ・道の駅にのみや周辺については、農産物の充実やいちご情報館による情報発信、利便性の向上により、地域の農業振興にもつなげる拠点として充実を図ります。

②観光資源の活用

農産物

- ・農産物については、日本一のいちごなどを活用した観光交流による活性化を促進します。

自然環境

- ・自然環境については、鬼怒緑地、鬼怒わいわい広場を利用したスポーツ・レクリエーションや、根本山市民の森及び磯山市民の森を利用した自然観察、にのみや野外活動センターを利用した野外活動などにより、観光交流による活性化を促進します。

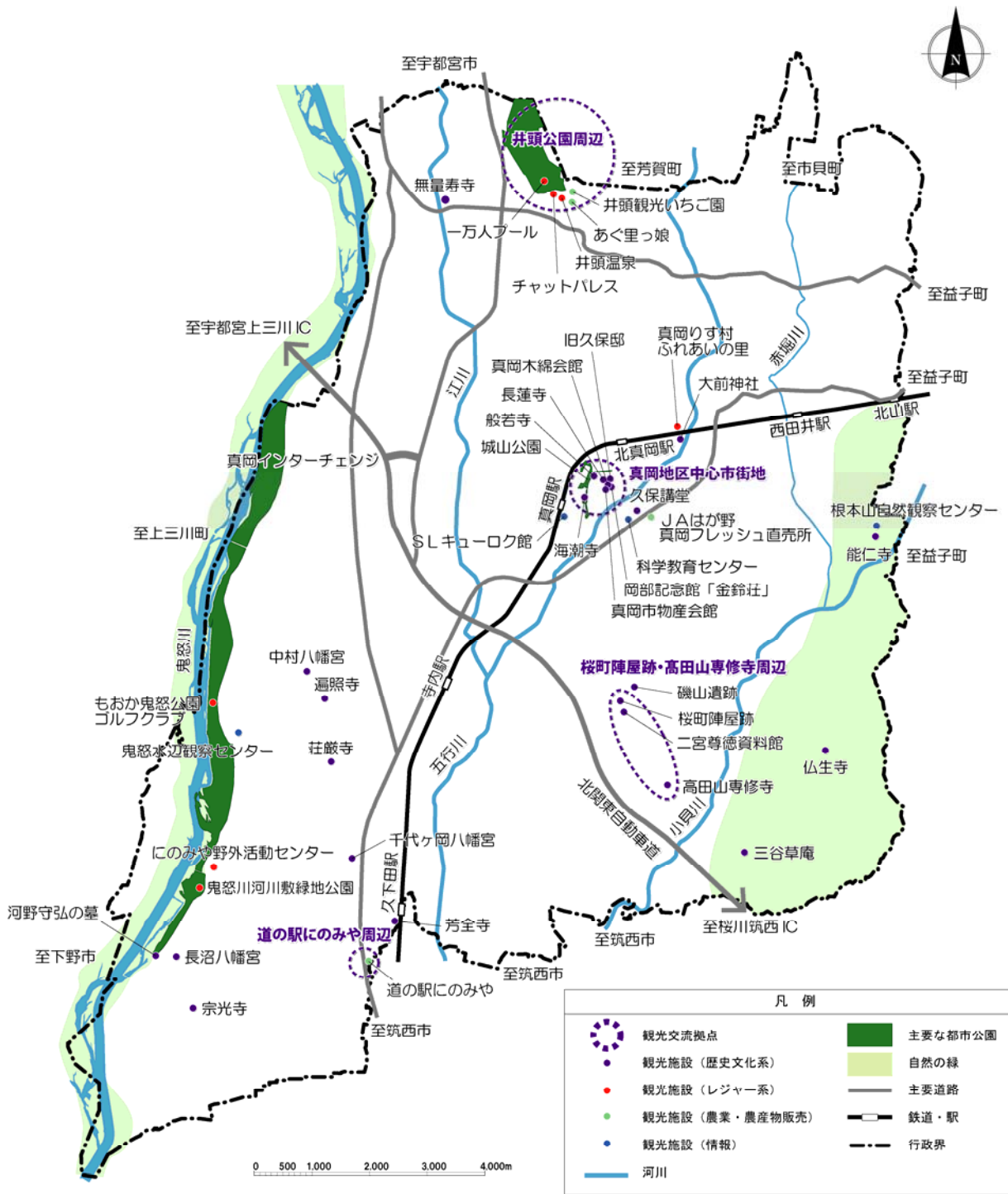
歴史・文化

- ・中村八幡宮や仏生寺をはじめ、市内に点在する神社仏閣については、観光資源としての有効活用を図ります。

③真岡観光ネットワークの構築

- ・観光交流拠点となる関係各所や行政、各種団体、市民を結びつけ、イメージや情報の共有化により、観光まちづくりを推進するための人的ネットワークの構築を図ります。

観光まちづくり方針図



真岡市観光マップなどをもとに作成

9. 都市防災まちづくりの方針

<現状と課題>

- ・東日本大震災や竜巻、集中豪雨といった自然災害から、都市の安全性への要求が高まっており、災害に強い都市づくりが必要となっています。

<方針>

①都市防災ネットワークの形成

- ・緊急輸送道路については、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るとともに、総合運動公園については、防災公園としての整備・充実を図り、都市防災ネットワークの形成を図ります。

②避難場所及び避難路の機能確保

- ・公共施設の耐震化や防災備蓄の充実、ライフラインの寸断時にも備えた対応などにより、避難場所としての機能強化を図ります。
- ・都市基盤が未整備な市街地では、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ります。

③安全な市街地の形成

- ・市街地においては、建築物の耐震化を促進するとともに、上下水道や電気、ガスなどのライフラインの安全性を確保することにより、安全な市街地の形成を図ります。

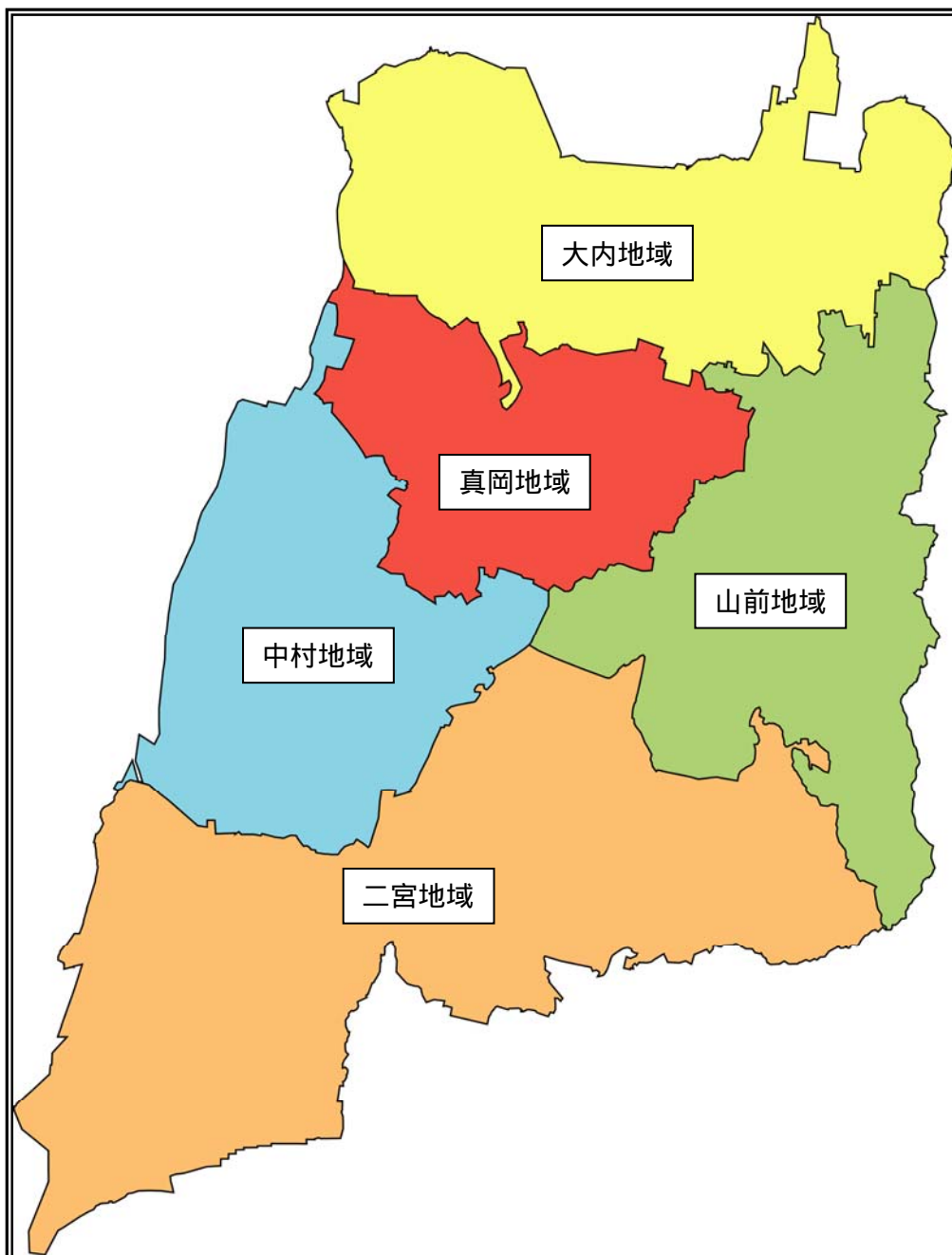
④総合的な治水対策の推進

- ・集中豪雨に備えるため、二宮遊水地や鬼怒川・真岡地区河川防災ステーションなどの既存施設の機能確保、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を行いつつ、市域に広がる農地の保全や河川・水路の適切な維持管理の促進などにより、総合的な治水対策を図ります。

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。

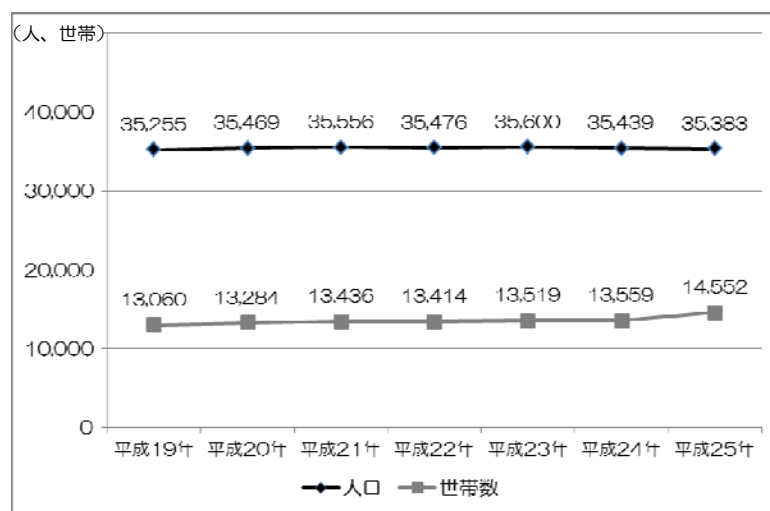


2. 真岡地域の方針

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2,023ha（市全域の12.1%）です。
- ・平成25年4月1日現在、地域の人口は約35,400人と、概ね横ばい傾向にあり、人口密度は約17.5人/ha（市平均4.7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17.0%（市全体約21.1%）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

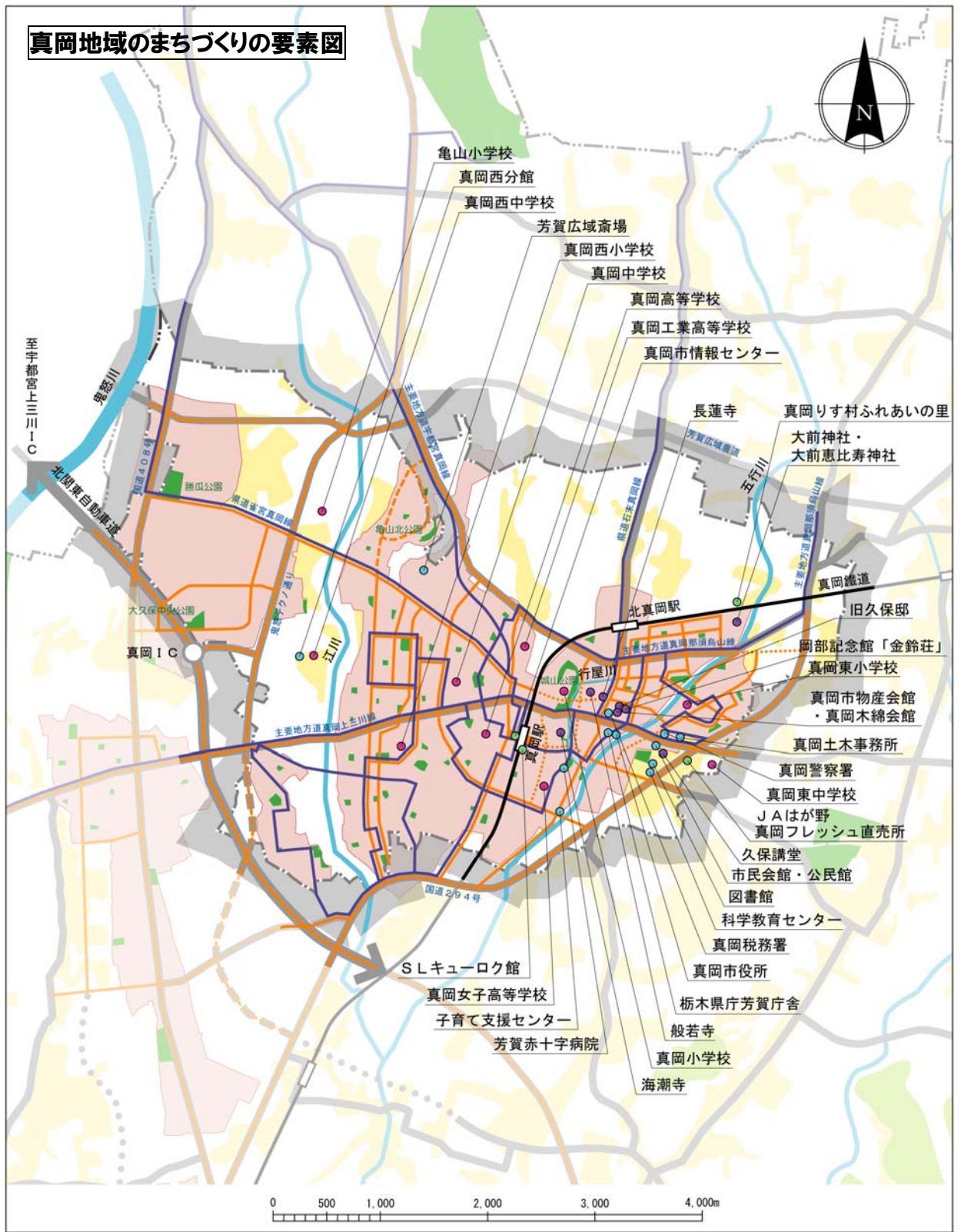


住民基本台帳（各年4月1日現在）をもとに作成

2) 地域の特性と課題

- ・真岡地域は、芳賀郡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。
- ・真岡駅や門前地区などを含む真岡地区中心市街地では、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、真岡地区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。
- ・真岡地区中心市街地には、岡部記念館「金鈴荘」や旧久保邸、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。

真岡地域のまちづくりの要素図



- | | | | |
|------------|-------|----------------|--------------------|
| ● (Blue) | 公共施設 | — (Orange) | 都市計画道路 (改良済・既成済区間) |
| ● (Purple) | 文化・歴史 | - - - (Orange) | " (事業中区間) |
| ● (Pink) | 学校 | ⋯⋯ (Orange) | " (未改良区間) |
| ● (Green) | 観光 | — (Grey) | 主要道路 |
| ■ (Green) | 公園 | - - - (Grey) | 主要道路 (事業中区間) |
| ■ (Pink) | 市街化区域 | — (Blue) | バス路線 |
| ■ (Yellow) | 集落 | — (Black) | 真岡鉄道 |
| | | — (Dashed) | 市域界 |
| | | — (Dotted) | 地域界 |
| | | ■ (Blue) | 河川 |



3) アンケート調査による市民意向

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
農・工・商の調和の取れた発展	39.5%	38.7%
商業施設の集約による拠点形成	38.9%	36.0%
自然景観の維持	36.7%	34.1%
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
大型店の誘致	31.5%	30.3%
中心市街地の活性化	20.7%	17.1%
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
商業施設の充実	40.3%	39.0%
医療・福祉施設の充実	18.0%	21.3%
公共交通の充実	12.3%	12.1%
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
山や河川などの自然景観の保全	24.0%	25.6%
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%
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

<真岡市におけるまちづくりの目標>

『自然と都市が調和するまち 真岡』

～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～

<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。

真岡地区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」及び旧久保邸の活用、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

(1) 土地利用の方針

●商業地

- ・真岡地区中心市街地は、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。
- ・真岡地区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。

(2) 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、引き続き整備を促進するとともに、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。
- ・真岡地区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。

（３）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。

（４）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。

（５）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。
- ・真岡地区中心市街地では、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。

（６）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。

(7) 景観形成に関する方針

- ・真岡地区中心市街地などは、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。

(8) 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。
- ・真岡地区中心市街地に位置する岡部記念館「金鈴荘」及び旧久保邸については、貴重な歴史的建築物として次代に継承するとともに、真岡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。
- ・真岡地区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。

(9) 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。
- ・真岡地区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方針図



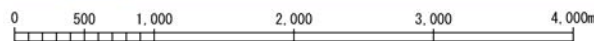
立地環境の維持・保全、地域に密着した工業地のあり方の検討

市民に親しまれる水辺空間の充実
河川改修における緑化や親水化の促進

歴史文化的資源を活かした観光拠点

震災時の輸送路や避難路としての機能確保

商業機能及び行政機能、文化機能の充実
大規模小売店舗跡地の有効活用
門前地区における観光交流機能との連携を考慮した都市基盤の整備
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、コンパクトに集約されたまちづくりの推進
駅前広場の整備充実や利用しやすい駐車場の確保による機能強化
沿道緑化、屋外広告物規制、電線類地中化など、魅力的な景観形成の促進



- | | | |
|--------|-------|--------|
| 中心拠点 | 高速道路 | 住宅系 |
| 観光交流拠点 | 広域交流軸 | 沿道商業系 |
| 医療拠点 | 都市交流軸 | 商業業務系 |
| 産業拠点 | 地域交流軸 | 工業系 |
| | 真岡鐵道 | 農地・集落系 |
| | 市域界 | 河川 |
| | 地域界 | |

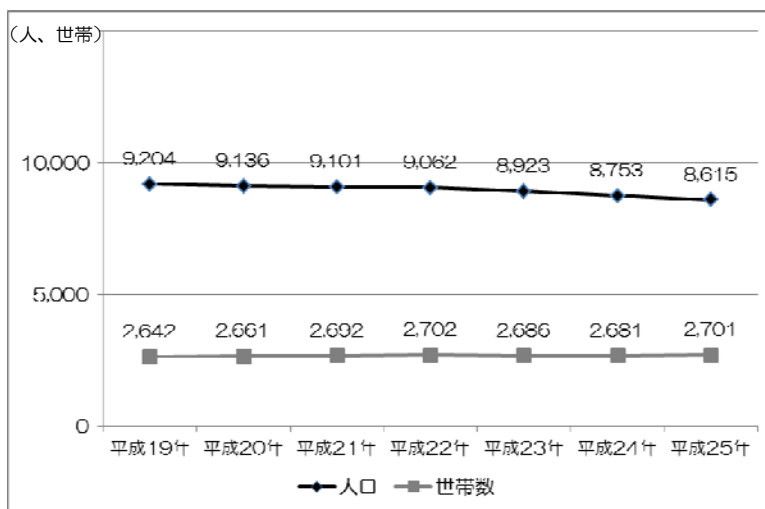


3. 山前地域の方針

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3,149ha（市全域の18.8%）です。
- ・平成25年4月1日現在、地域の人口は約8,600人と、徐々に減少しており、人口密度は約2.7人/ha（市平均4.7人/ha）と、市内では低くなっています。
- ・高齢者人口比率は約25.4%（市全体約21.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度はやや高くなっています。
- ・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

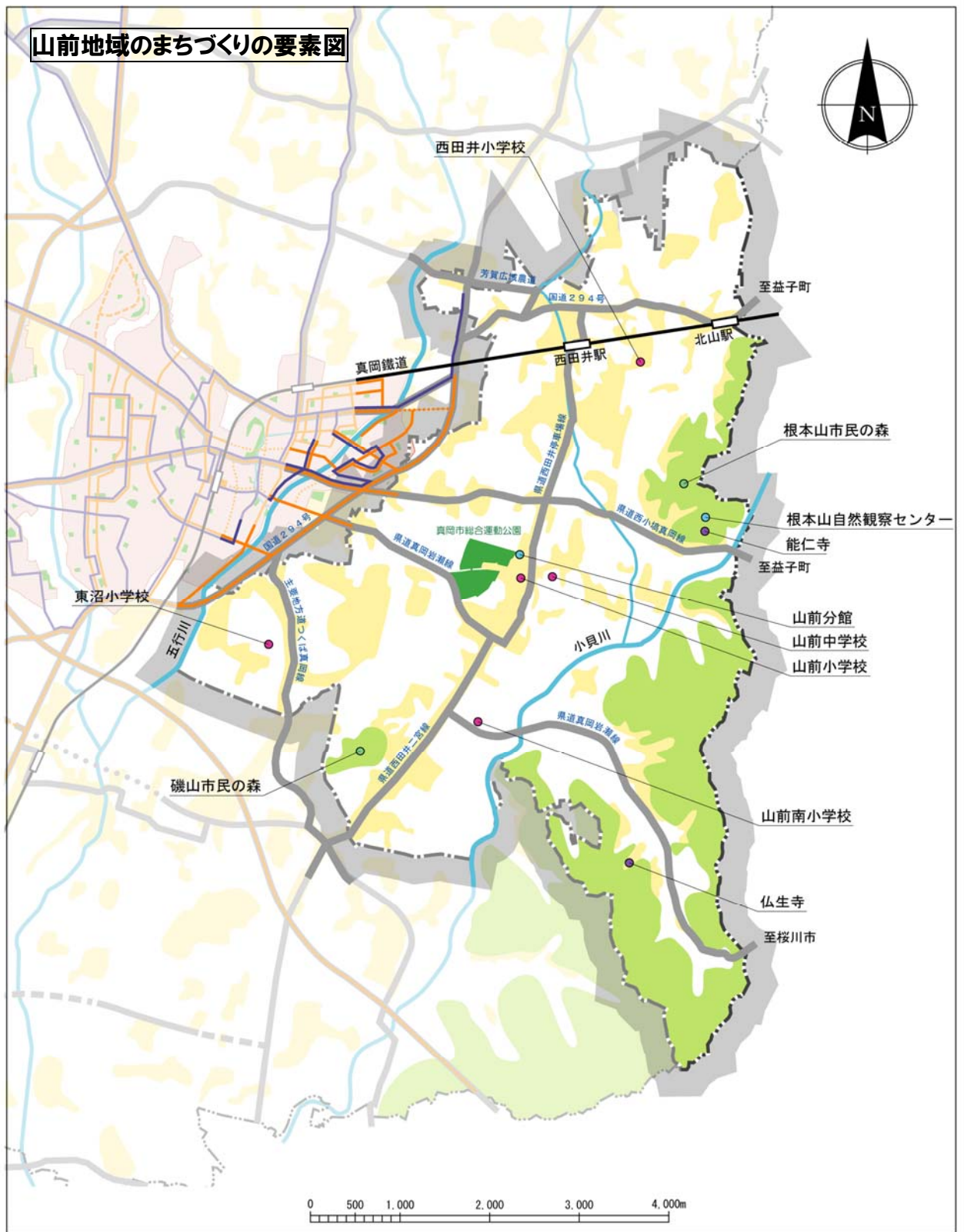


住民基本台帳（各年4月1日現在）をもとに作成

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。

山前地域のまちづくりの要素図



	公共施設		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		〃 (未改良区間)
	観光		主要道路
	公園		バス路線
	市街化区域		真岡鐵道
	集落		市域界
	山林		地域界
			河川



3) アンケート調査による市民意向

アンケート調査による市民の意向について、山前地域の特性を考慮したものは、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
自然景観の維持	62.9%	58.2%
農地の保全による田園地域の形成	51.4%	52.1%
良好な宅地整備による居住地域の形成	39.0%	26.7%
農・工・商の調和の取れた発展	30.5%	22.4%
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
誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備	45.1%	44.2%
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%
水や緑などの自然に親しめる公園の整備	27.1%	28.8%
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
山や河川などの自然景観の保全	25.6%	25.6%
田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	21.8%	14.9%
特に取組む必要はない	14.3%	9.4%
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

<真岡市におけるまちづくりの目標>

『自然と都市が調和するまち 真岡』

～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～

<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。

このような観点から、山前地域のまちづくりの目標を設定しています。

<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

(1) 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を努めます。

●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。

(2) 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。

(3) 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。
- ・丘陵地内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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

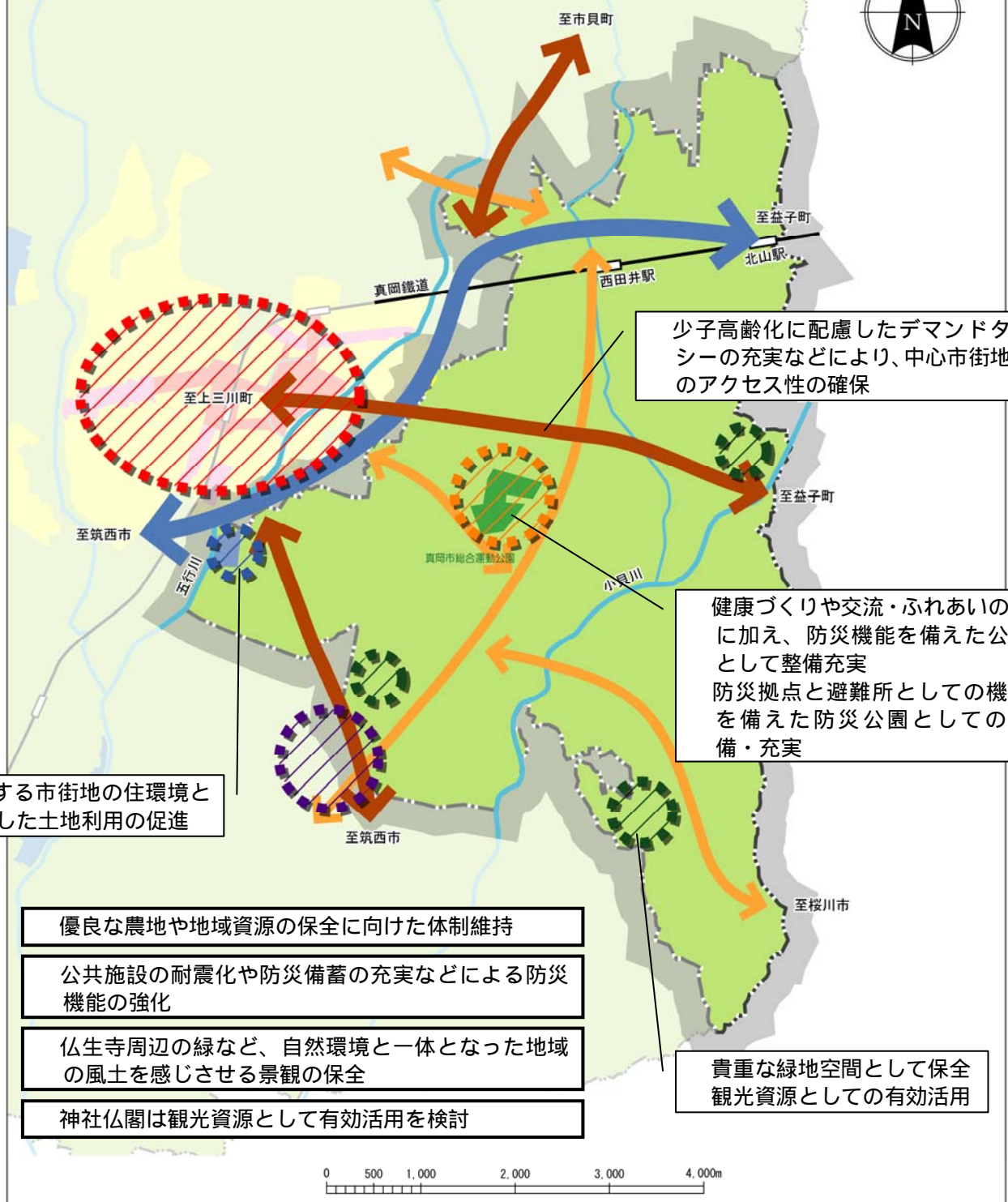
(8) 観光まちづくりの方針

- ・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。

(9) 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



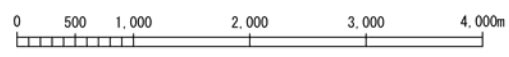
少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保

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		真岡鐵道		公園
	緑の拠点		市域界		河川
			地域界		

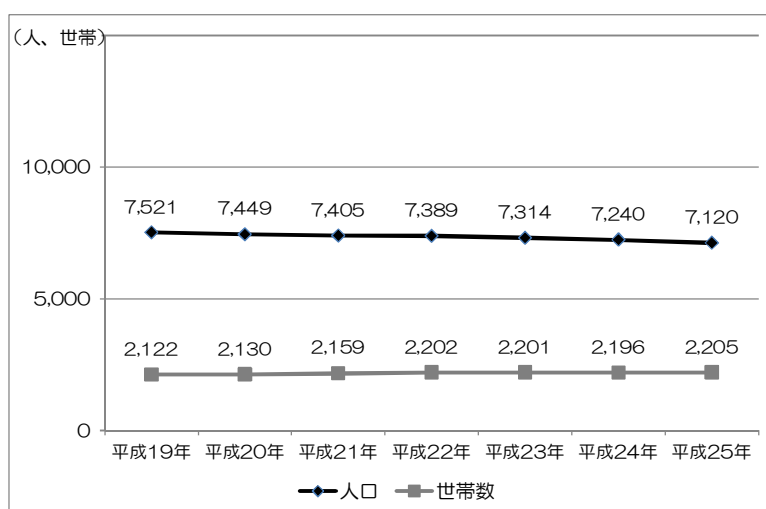


4. 大内地域の方針

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 3,345ha（市全域の 20.0%）です。
- ・平成 25 年 4 月 1 日現在、地域の人口は約 7,100 人と、徐々に減少しており、人口密度は約 2.1 人/ha（市平均 4.7 人/ha）と、市内では低くなっています。
- ・高齢者人口比率は約 25.5%（市全体約 21.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程度はやや高くなっています。
- ・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（各年 4 月 1 日現在）をもとに作成

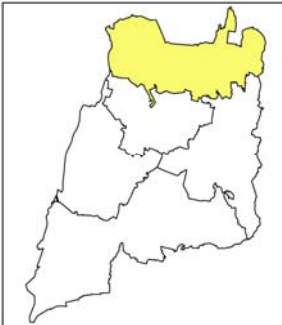
2) 地域の特性と課題

- ・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：あくりっ娘）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 | — 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

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
自然景観の維持	50.8%	53.6%
農地の保全による田園地域の形成	47.5%	50.1%
良好な宅地整備による居住地域の形成	35.6%	29.1%
農・工・商の調和の取れた発展	33.9%	21.2%
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
山や河川などの自然景観の保全	21.7%	25.6%
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%
田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	18.9%	14.9%
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
既存観光施設の充実	26.6%	25.1%
新たな観光施設の整備	26.6%	26.9%
観光資源の活用	19.6%	16.3%

4) まちづくりの目標と方向性

<真岡市におけるまちづくりの目標>

『自然と都市が調和するまち 真岡』

～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～

<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、あく里っ娘、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：あく里っ娘）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、あく里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

(1) 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。

(2) 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、地域住民の利便の確保を図ります。

(3) 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：あくりっ娘）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。
- ・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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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：あくりっ娘）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。

(9) 都市防災まちづくりの方針

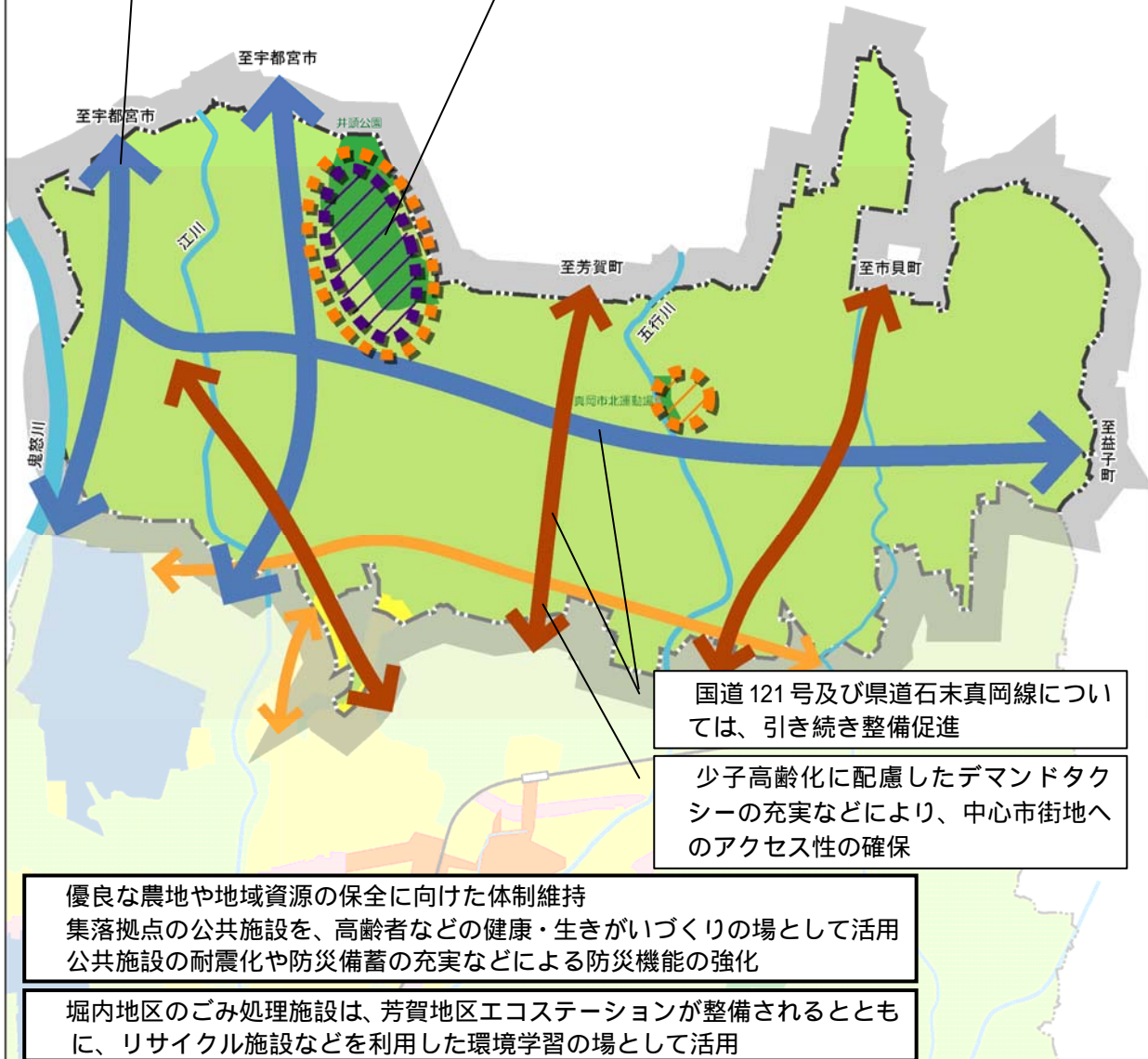
- ・緊急輸送道路に指定されている国道 121 号、国道 408 号及び鬼怒テクノ通りなどについては、震災点検結果などに基づく橋りょうの耐震化により、震災時の輸送路や避難路としての機能確保を図ります。
- ・大内中学校をはじめとした避難場所については、公共施設の耐震化や防災備蓄の充実などにより、防災機能の強化を図ります。

大内地域のまちづくり方針図



震災時の輸送路や避難路としての機能確保

既存施設を生かし、栃木県との連携による自然林を活かした公園として充実を促進
多様な観光ニーズに応える拠点としての充実

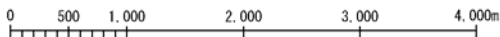


国道 121 号及び県道石末真岡線については、引き続き整備促進

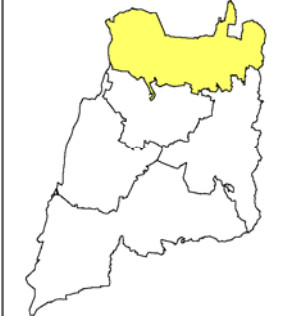
少子高齢化に配慮したデマンドタクシーの充実などにより、中心市街地へのアクセス性の確保

優良な農地や地域資源の保全に向けた体制維持
集落拠点の公共施設を、高齢者などの健康・生きがいの場として活用
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

堀内地区のごみ処理施設は、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活用



- | | | |
|----------|-------|--------|
| 観光交流拠点 | 広域交流軸 | 住宅系 |
| スポーツ交流拠点 | 都市交流軸 | 農地・集落系 |
| | 地域交流軸 | 公園 |
| | 市域界 | |
| | 地域界 | |
| | 河川 | |

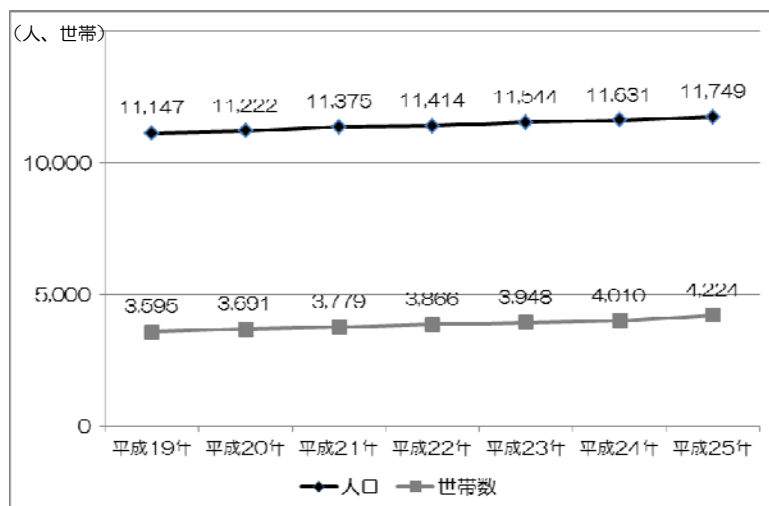


5. 中村地域の方針

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 2,659ha（市全域の 15.9%）です。
- ・平成 25 年 4 月 1 日現在、地域の人口は約 11,700 人と、徐々に増加しており、人口密度は約 4.4 人/ha（市平均 4.7 人/ha）と、市内では高くなっています。
- ・高齢者人口比率は約 22.0%（市全体約 21.1%）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

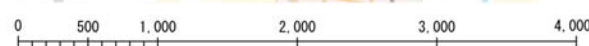


住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）をもとに作成

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、荘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



	公共施設		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		〃 (未改良区間)
	観光		主要道路
	公園		主要道路 (事業中区間)
	市街化区域		主要道路 (未改良区間)
	集落		バス路線
	河川		真岡鐵道
			市域界
			地域界



3) アンケート調査による市民意向

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
自然景観の維持	39.3%	40.9%
工業等の集約による産業・物流拠点の形成	38.7%	34.3%
良好な宅地整備による居住地域の形成	35.6%	26.7%
農地の保全による田園地域の形成	34.4%	37.4%
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
誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備	45.5%	44.2%
水や緑などの自然に親しめる公園の整備	32.3%	28.8%
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%
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
治水対策とともに、水に親しめる環境整備を行う	67.3%	59.3%
現状のままでよい	16.8%	19.7%
治水対策を優先させる	14.1%	18.5%

景観形成の在り方	中村地域	全体
山や河川などの自然景観の保全	30.9%	25.6%
田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	19.5%	14.9%
中心市街地の街並み形成	16.4%	17.1%
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

< 真岡市におけるまちづくりの目標 >

『自然と都市が調和するまち 真岡』

～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～

< 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に期待
- ・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

(1) 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進みつつある長田地区は、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。

●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つくりの場として、地域とともに有効活用に努めます。

(2) 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、地域住民の利便の確保を図ります。

(3) 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。

(4) 上下水道施設などの整備の方針

- ・松山町においては、地域の実情に合わせて公共下水道の整備を図ります。
- ・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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

中村地域のまちづくり方針図

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

河川空間を利用したスポーツ交流やレジャー、自然観察の場として充実

土地区画整理事業に合わせた公共下水道の整備促進

河川空間を活かしたスポーツ・レクリエーションなど、観光交流の促進

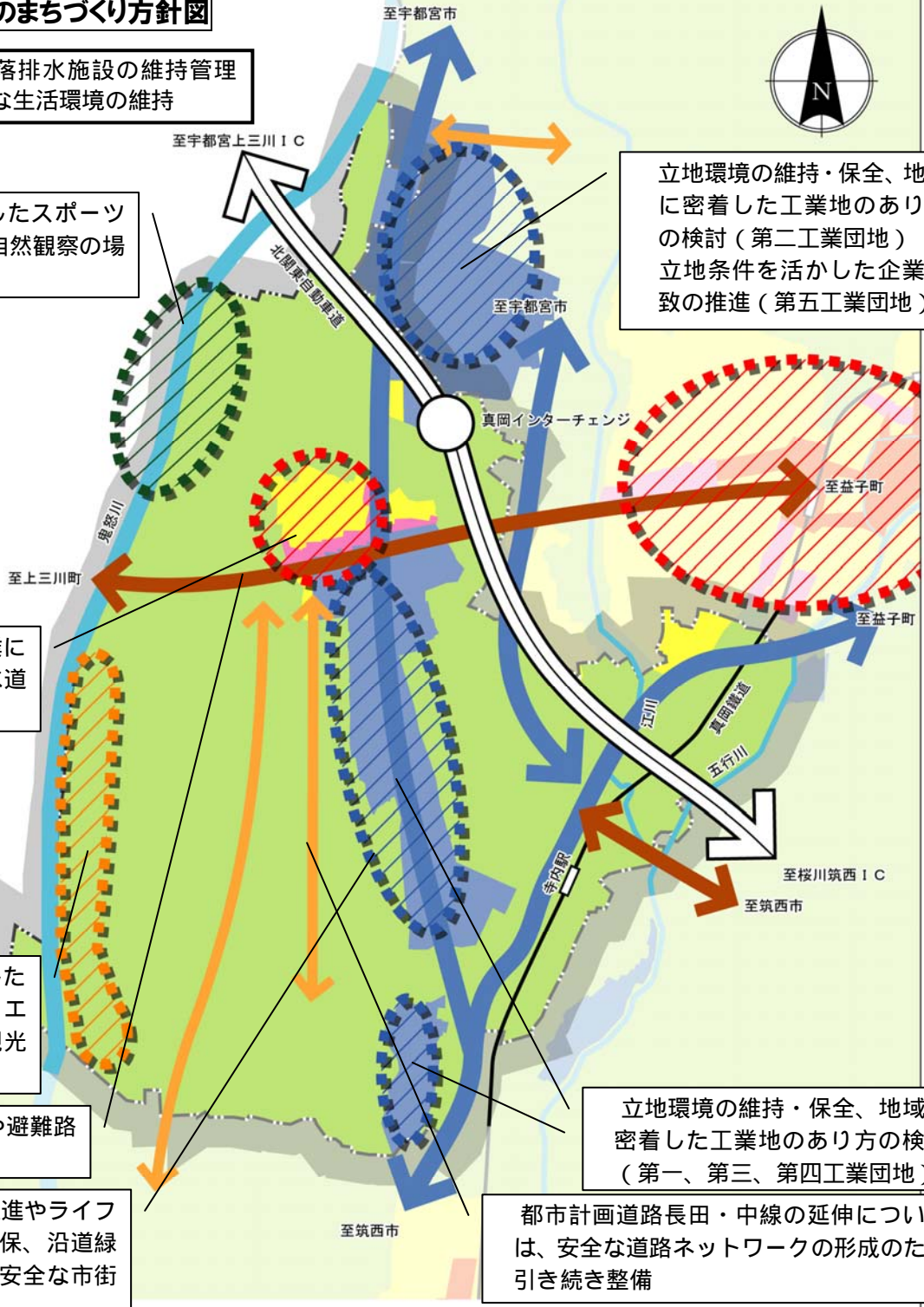
震災時の輸送路や避難路としての機能確保

建築物の耐震化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

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（第二工業団地）
立地条件を活かした企業誘致の推進（第五工業団地）

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（第一、第三、第四工業団地）

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の形成のため引き続き整備



- | | | |
|----------|-------|--------|
| 中心拠点 | 高速道路 | 住宅系 |
| 観光交流拠点 | 広域交流軸 | 沿道商業系 |
| 産業拠点 | 都市交流軸 | 工業系 |
| スポーツ交流拠点 | 地域交流軸 | 農地・集落系 |
| 緑の拠点 | 真岡鐵道 | 河川 |
| | 市域界 | |
| | 地域界 | |

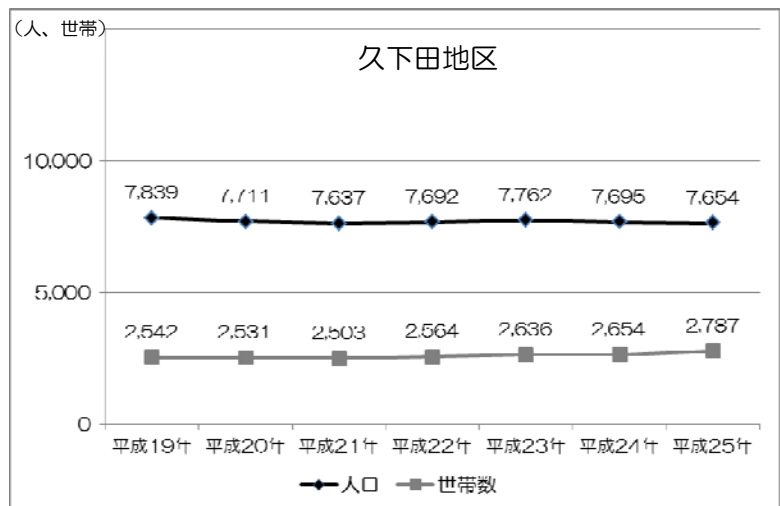


6. 二宮地域の方針

1) 地域の概況

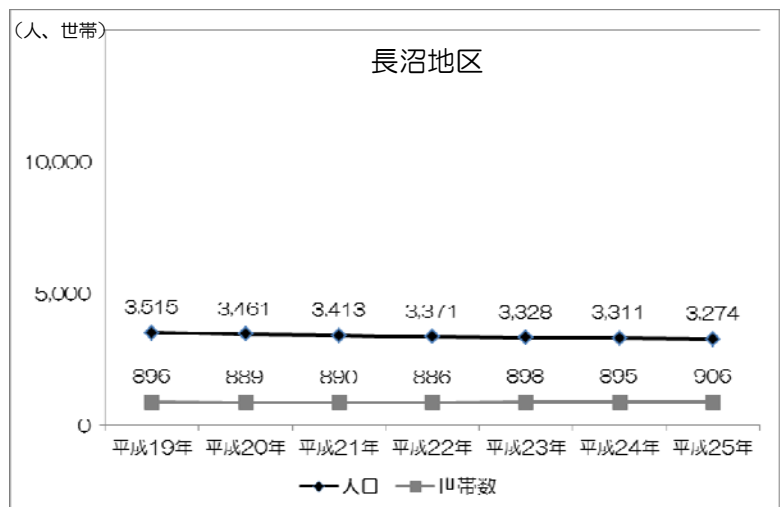
- ・二宮地域（久下田地区、長沼地区、物部地区）は、市の南部に位置する地域で、面積は概ね 5,545ha（市全域の 33.2%）です。
- ・平成 25 年 4 月 1 日現在、久下田地区の人口は約 7,700 人と、概ね横ばい傾向にあり、人口密度は約 5.6 人/ha（市平均 4.7 人/ha）と、市内では高くなっています。一方、長沼地区及び物部地区の人口は約 3,300 人、約 4,700 人と、徐々に減少しており、人口密度はそれぞれ約 1.9 人/ha と、市内では低くなっています。
- ・久下田地区の高齢者人口比率は約 24.5%（市全体約 21.1%）と他地域と比較すると、高齢化の程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 26.6%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。

人口及び世帯数の推移



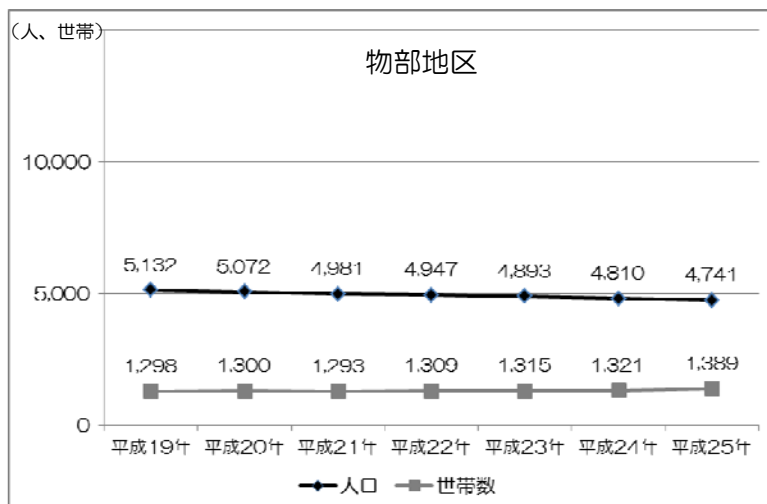
住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）をもとに作成

人口及び世帯数の推移



住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）をもとに作成

人口及び世帯数の推移



住民基本台帳（各年4月1日現在）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。
- ・久下田駅などを含む二宮地区中心市街地では、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、二宮地区中心市街地には、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。

二宮地域のまちづくりの要素図



- | | | | |
|------------------|-------|--------------------------|--------------------|
| ● (Blue) | 公共施設 | — (Orange) | 都市計画道路 (改良済・既成済区間) |
| ● (Purple) | 文化・歴史 | - - - (Orange) | 〃 (事業中区間) |
| ● (Pink) | 学校 | — (Grey) | 主要道路 |
| ● (Green) | 観光 | - - - (Grey) | 主要道路 (事業中区間) |
| ■ (Green) | 公園 | ⋯⋯ (Grey) | 主要道路 (未改良区間) |
| ■ (Light Orange) | 市街化区域 | — (Black with white bar) | 真岡鉄道 |
| ■ (Yellow) | 集落 | — (Black dashed) | 市域界 |
| ■ (Light Green) | 山林 | — (Black dash-dot) | 地域界 |
| | | ■ (Blue) | 河川 |



3) アンケート調査による市民意向

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
農地の保全による田園地域の形成	41.2%	37.2%
歴史や文化を活用した拠点整備	36.0%	36.6%
自然景観の維持	34.2%	39.2%
農・工・商の調和の取れた	31.6%	24.1%
良好な宅地整備による居住地域の形成	30.3%	24.3%
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
大型店の誘致	28.7%	30.3%
地域に密着した商店の育成	16.3%	13.3%
中心市街地の活性化	13.0%	17.1%
商店街の空き店舗対策	10.0%	10.6%
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
商業施設の充実	38.7%	39.0%
医療・福祉施設の充実	21.7%	21.3%
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
山や河川などの自然景観の保全	28.3%	25.6%
田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	18.3%	14.9%
中心市街地の街並み形成	15.7%	17.1%
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
狭い道路の拡幅	24.1%	18.4%
建物の耐震化・不燃化	21.1%	23.5%
避難路の充実	12.7%	11.4%
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

<真岡市におけるまちづくりの目標>

『自然と都市が調和するまち 真岡』

～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～

<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、優良な農地が広がる中に地域の中心市街地を形成している地域です。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、桜町陣屋跡や二宮尊徳資料館、高田山専修寺、三谷草庵などの歴史文化的資源があり、これらの活用とともに、二宮地区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、農業振興にもつなげ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

(1) 土地利用の方針

●商業地

- ・二宮地区中心市街地は、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。
- ・二宮地区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を活かした企業誘致を推進します。

●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。

(2) 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シビリティの確保を図ります。
- ・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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。
- ・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。

(7) 景観形成に関する方針

- ・二宮地区中心市街地などは、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。

(8) 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げる拠点として充実を図ります。

- ・鬼怒川沿いののにのみや野外活動センターや鬼怒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。

(9) 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。
- ・二宮地区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。

二宮地域のまちづくり方針図

優良な農地・平地林などの保全
地域の風土を形成する田園景観の保全

貴重な緑地空間として保全

歴史的建造物の
維持保全や歴史の
伝承により、観光
拠点として充実

沿道サービス機能の誘導



地区計画の活用により、五行川に隣接する豊かな自然環境を活かした企業誘致の推進

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る商業機能及び文化交流機能の充実
住宅などの適正な建替え誘導などによる良好な住環境への誘導
行政機能や文化交流機能の連携を考慮した都市基盤の整備手法などの検討
浸透性舗装や浸透ますなどの雨水流出抑制施設の整備

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、観光交流を活性化

農産物の販売やいちご情報館による情報発信、利便性の向上により、地域の農業振興にもつなげる拠点としての充実

- | | | | | | |
|--|----------|--|-------|--|--------|
| | 中心拠点 | | 高速道路 | | 住宅系 |
| | 観光交流拠点 | | 広域交流軸 | | 商業業務系 |
| | 産業拠点 | | 都市交流軸 | | 工業系 |
| | スポーツ交流拠点 | | 地域交流軸 | | 農地・集落系 |
| | 緑の拠点 | | 真岡線 | | 河川 |
| | | | 市域界 | | |
| | | | 地域界 | | |



第5章 まちづくりの推進方策

1. まちづくりの推進体制の構築

1) 協働によるまちづくりの推進

これまでのまちづくりは、主に行政主導により進められてきたところであり、行政主導によるまちづくりは、一定水準の発展は望めるものの、全国に「画一的なまち」を生み出し、そのまちが本来持っている個性や魅力が見えにくくなっています。

今後、社会環境の変化や市民ニーズに対応し、地域特性を活かした魅力にあふれるまちを実現するためには、行政だけのまちづくりには限界があり、市民と行政が一体となって取り組む協働のまちづくりが必要不可欠になっています。

このため、市民一人一人がまちに対する関心を高め、積極的にまちづくりに参加できるようなシステムを構築していきます。また、市民・事業者・各種まちづくり団体などと行政によるネットワークを強化し、円滑なまちづくりを実践していきます。

2) 協働のまちづくりの展開イメージ

協働のまちづくりは、その取組み内容によって「行政が主体となるもの」「市民などが主体となるもの」「行政と市民などが協力しあうもの」に区分されます。協働のまちづくりの展開にあたっては、取組み内容に応じた基本的な役割分担を明確にし、市民などへの必要な支援を行うとともに、行政が主体の場合には、市民などが参加・協力しやすい環境を整えていきます。

◆行政が主体となるもの

<行政が主体となり市民が参加・協力して実現する取組み>

具体的には、中心市街地活性化などの各種行政計画の策定や、道路・公園・公共施設などの整備計画や事業の実施にあたっては、市民などへの情報提供による共有化とともに、多様な参加機会の提供、市民などの意見に対する行政の考え方の明確化などにより、市民などが参加・協力しやすい環境を整えていきます。

◆市民などが主体となるもの

<市民などが主体となり行政が協力して実現する取組み>

具体的には、身近な自然環境の再生や環境美化、賑わいづくりのためのイベントや歴史文化の伝承活動などの実施にあたっては、交流の場を提供するとともに、市民活動や運営に対するアドバイス、活動内容に関する情報発信など、市民などへの必要な支援を行っていきます。

また、商業地や住宅地などの維持管理・運用にあたっては、市民やまちづくり団体などの多様な主体による運用体制を構築するなど、市民などへの必要な支援を行っていきます。

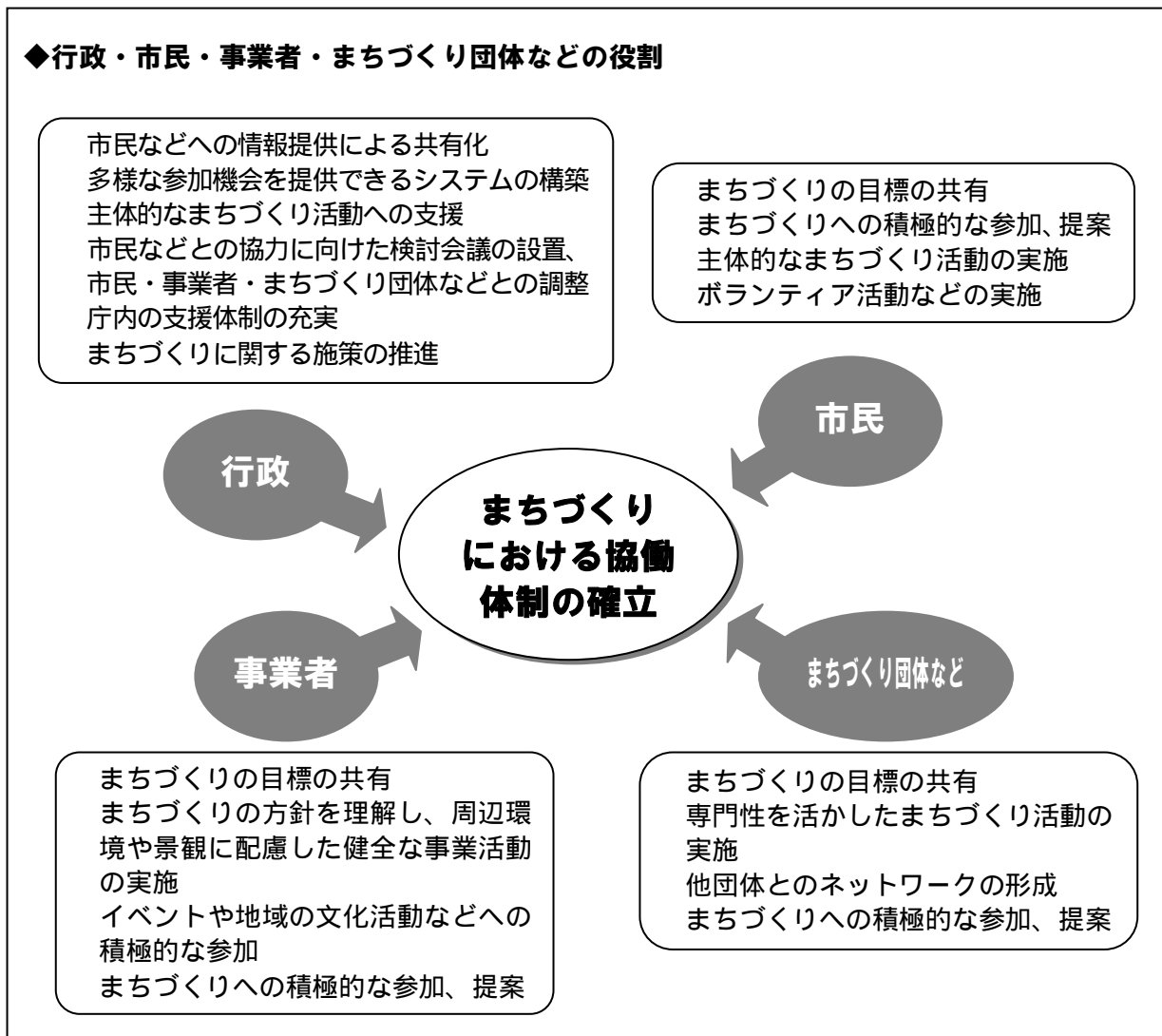
◆行政と市民などが協力しあうもの

<行政と市民などの双方が互いの特性を活かして協力しあって実現する取組み>

具体的には、観光まちづくりや豊かなみどりの保全などの実施にあたっては、市民や事業者、各種まちづくり団体と行政により構成される検討会議を設置し、取組み内容を検討するとともに、その実現に向けて、連携や協力が必要な市民などとの調整を協力しあって進めていきます。

3) まちづくりの協働体制の確立

本計画における「全体構想」及び「地域別構想」の内容や、前述の「協働のまちづくりの展開イメージ」などを考慮し、行政・市民・事業者・まちづくり団体などがそれぞれの役割を分かち合い、ネットワークの強化によりまちづくりに取り組むことが重要となります。



4) 協働によるまちづくり活動の実践

【行政と市民などが協力しあうもの】

①観光まちづくり

「観光ネットワーク事業」では、住みやすさや人とのつながり、まちの活性化を目指しており、観光の手法を活用し、市民と関係機関団体、行政などの様々な立場の人が連携した取り組みを行っています。

今後とも、真岡市の魅力である、いちごなどの農産物やS L、真岡木綿などの発信とともに、市民が地域とのつながりや愛着、誇りを持てるような活動などによる、協働のまちづくりを進めていきます。

②豊かなみどりの保全

本市には、広大な農地や河川、平地林、丘陵地の山林など、豊かなみどりがありますが、高齢化も進行しつつあることから、継続的な維持管理を進めていくためには、市民の協力が不可欠となっています。

平地林などの豊かなみどりの保全にあたっては、維持管理のためのルールや具体的な実践活動、必要な支援など、現状を踏まえた保全のための体制維持について、市民などと一緒に検討するなど、協働のまちづくりを進めていきます。

【市民などが主体となるもの】

①魅力ある商業地に育てるための維持管理・運用

真岡地区中心市街地や二宮地区中心市街地などでは、市民などが主体となったきめ細かな維持管理や運用により、既存ストックを活用したにぎわいが創出されることで、地域活力の回復・維持が期待されます。

商業地のきめ細かな維持管理や運用に向けては、観光まちづくりにおける活動などと連携し、市民やまちづくり団体、事業者、来訪者などの多様な主体による運用体制を構築するなど、エリアマネジメント¹²による持続的なまちづくりを支援していきます。

②より良い住宅地に育てるための維持管理

都市基盤が整備された住宅地などでは、市民などが主体となったきめ細かな維持管理により、美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の資産価値の高まりや地域への愛着の高まりが期待できます。

住宅地のきめ細かな維持管理に向けては、都市基盤の整備などに合わせて、維持管理に向けたガイドラインを作成するとともに住民による運用体制を構築するなど、エリアマネジメントによる持続的なまちづくりを支援していきます。

12 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者などによる主体的な取り組みのことを指しています。また、「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進などに加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承など、ソフトな領域のものも含まれます。

2. 都市計画マスタープランの推進方策

1) まちづくりを推進するための体制づくり

まちづくりを推進するためには、市民・事業者・まちづくり団体・行政の協働体制に加え、それぞれが役割を果たし、相互に連携するための体制づくりに努めます。

①市民参加を推進するためのシステムの構築

多様な世代による積極的な市民参加を推進するため、まちづくりの機運を高めるための支援（情報提供による共有化、多様な参加機会の提供、検討会議の設置）、市民などが主体となったまちづくり活動への支援（交流の場の提供、市民活動や運営に対するアドバイス、活動内容に関する情報発信）など、取組み内容に応じた市民参加のシステム構築を図ります。

②庁内体制の充実

まちづくりを推進していくためには、都市計画分野のみではなく、農業、工業、商業、観光などの産業分野、自然環境や生活環境などの環境分野、健康づくりや地域福祉などの保健・医療・福祉分野など、他の分野を包括させながら、総合的に取り組むことが必要となっています。

このため、庁内の関係各課と連携し、まちづくりの目標やまちづくりに関する情報の共有化を図るとともに、協働のまちづくりなどにおける横断的な取組みを実践していきます。

③国・県・周辺市町との協力・連携

全体構想や地域別構想で示したまちづくりには、道路や河川施設の整備、鉄道利用の促進などがあり、これらの実現に向けては、本市だけではなく広域的な取組みが必要となります。

このため、国、県、周辺市町との情報交換を行いつつ、必要に応じて働きかけを強化し、施策の実現を目指します。

2) 計画的な財政運営の推進

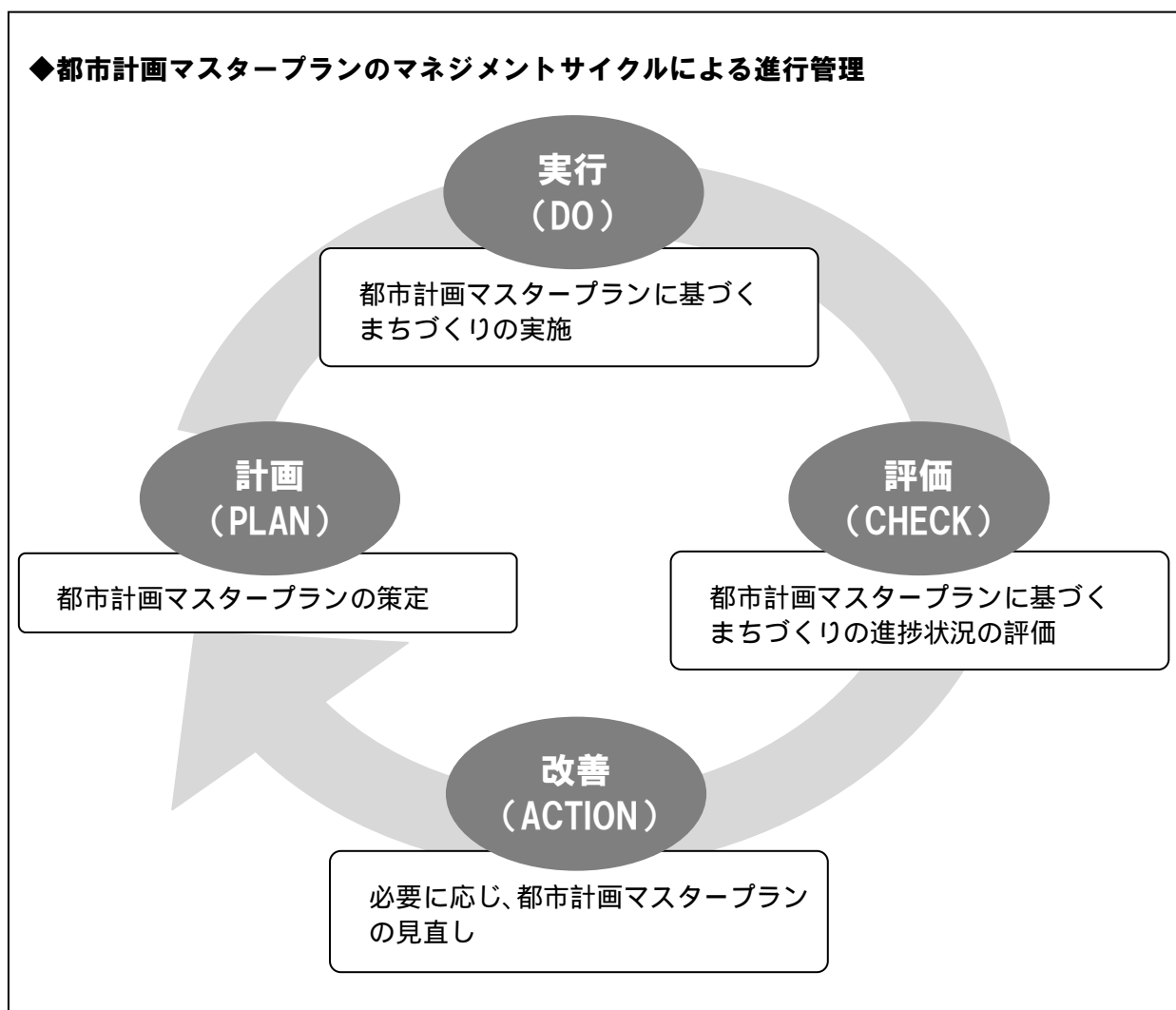
行政の取組みは、限られた予算の範囲で最大の効果を得ることが必要となっており、財政面と整合した計画的な施策を推進します。

また、本計画に沿ったまちづくりを実現していくためには、長期的な行財政運営の観点から施策や事業の重点化を図り、柔軟かつ効率的な取組みを推進するとともに、各種補助事業の導入や民間活力の積極的な活用を推進します。

3) 都市計画マスタープランの進行管理

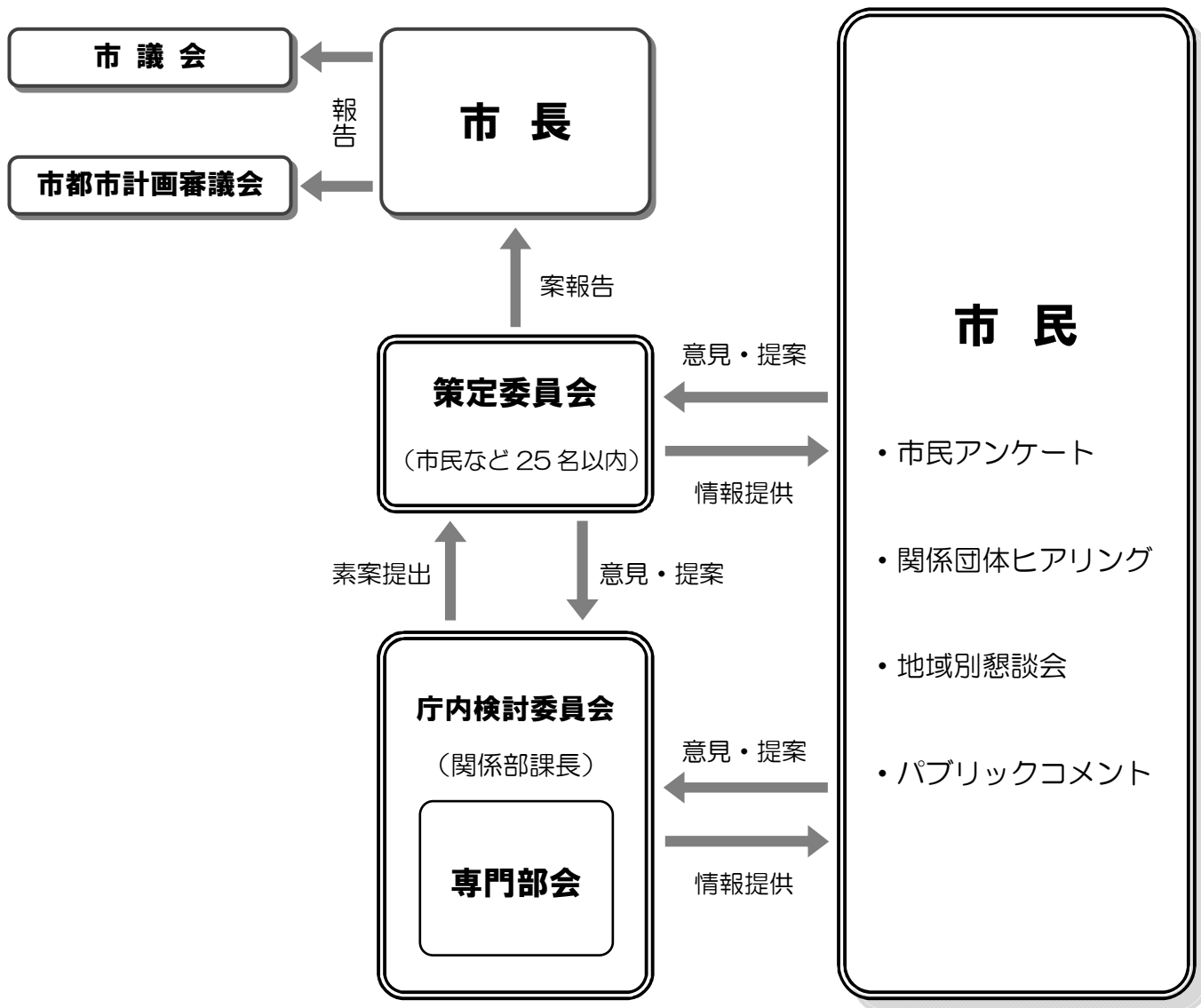
都市計画マスタープランは、平成45年を目標年次とする長期的な計画であり、この間には、様々な社会環境の変化や市民ニーズの多様化・高度化、市勢発展長期計画をはじめとした上位計画の見直し、関係法令制度の新設・改正などが予想されます。

このため、市勢発展長期計画などの様々な計画の策定状況やまちの変化を踏まえながら、適切な時期・期間ごとに、計画（PLAN）、実行（DO）、評価（CHECK）、改善（ACTION）というマネジメントサイクルを活用し、まちづくりの進捗状況を評価するとともに、必要に応じて本計画の見直しを行うなど、効果的な進行管理を図ります。



參考資料

1. 都市計画マスタープラン策定組織図



2. 都市計画マスタープラン策定経過

1) 庁内検討委員会専門部会

回数	開催日	内容
第1回	平成24年 10月2日	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランの策定について 策定スケジュールについて 関係課ヒアリングについて
第2回	平成25年 2月1日	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープラン目次構成について 都市計画マスタープランの骨子整理について
第3回	平成25年 5月8日	<ul style="list-style-type: none"> 真岡市の現状と課題について 都市づくりの目標と将来フレームについて 全体構想について
第4回	平成25年 7月23日	<ul style="list-style-type: none"> 第2章まちづくりの目標及び第3章全体構想の修正について 第4章 地域別構想について 第5章 まちづくりの推進方策について
第5回	平成25年 10月31日	<ul style="list-style-type: none"> 素案の追加・修正について 地域別懇談会における意見への対応方針について

平成24年度～平成25年度

組織	役職	備考
企画課	企画調整係長	
総務課	総務文書係長	
安全安心課	生活安全係長	
福祉課	高齢者福祉係長	
商工観光課	商業係長	
農政課	農政係長	
環境課	環境保全係長	
建設課	管理係長	
都市計画課	計画係長	部会長
//	維持管理係長	
//	総合運動公園整備係長	
区画整理課	管理係長	
下水道課	工務係長	
水道課	工務係長	
学校教育課	学校教育係長	

2) 庁内検討委員会

回数	開催日	内容
第1回	平成25年 2月14日	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランの策定及び策定スケジュールについて 都市計画マスタープラン目次構成について 都市計画マスタープランの骨子整理について
第2回	平成25年 5月22日	<ul style="list-style-type: none"> 真岡市の現状と課題について 都市づくりの目標と将来フレームについて 全体構想について
第3回	平成25年 8月6日	<ul style="list-style-type: none"> 第1章真岡市の現状と課題から第3章全体構想の修正について 第4章地域別構想について 第5章まちづくりの推進方策について
第4回	平成25年 11月8日	<ul style="list-style-type: none"> 素案の追加・修正について 地域別懇談会における意見への対応方針について

平成24年度～平成25年度

組織	役職	備考
—	副市長	委員長
総務部	総務部長	
市民生活部	市民生活部長	
健康福祉部	健康福祉部長	
産業環境部	産業環境部長	
建設部	建設部長	副委員長
教育委員会	教育次長	
企画課	企画課長	
総務課	総務課長	
安全安心課	安全安心課長	
福祉課	福祉課長	
商工観光課	商工観光課長	
農政課	農政課長	
環境課	環境課長	
建設課	建設課長	
都市計画課	都市計画課長	
区画整理課	区画整理課長	
下水道課	下水道課長	
水道課	水道課長	
学校教育課	学校教育課長	

3) 策定委員会

回数	開催日	内容
第1回	平成 25 年 2月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画マスタープランの策定及び策定スケジュールについて • 都市計画マスタープラン目次構成について • 都市計画マスタープランの骨子整理について
第2回	平成 25 年 5月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> • 真岡市の現状と課題について • 都市づくりの目標と将来フレームについて • 全体構想について
第3回	平成 25 年 9月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> • 真岡市の現状と課題から第3章全体構想の修正について • 地域別構想について • まちづくりの推進方策について
第4回	平成 25 年 11 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> • 素案の追加・修正について • 地域別懇談会における意見への対応方針について



平成 24 年度～平成 25 年度

選 出 区 分	氏 名	備 考
1号 学識経験者	陣内 雄次	委員長 宇都宮大学教授
2号 地域代表	日下田勝男	真岡地区区長会推薦
2号 地域代表	小堀 守(H24) 横山 一夫(H25)	山前地区区長会推薦
2号 地域代表	関 一男	大内地区区長会推薦
2号 地域代表	仙波 英夫	中村地区区長会推薦
2号 地域代表	野澤 弘美(H24) 小島 守市(H25)	二宮地区区長会推薦
3号 各種団体（商工）	田上 貴	副委員長 真岡商工会議所
3号 各種団体（商工）	久万 澄勇	にのみや商工会
3号 各種団体（商工）	川島 勝明(H24) 田中 修二(H25)	真岡工業団地総合管理協会
3号 各種団体（農業）	細島 昇	真岡市農業委員会委員
3号 各種団体（農業）	飯野 裕司	はが野農業協同組合
3号 各種団体（農・青）	上野 一基	真岡市青少年クラブ協議会
3号 各種団体（青年）	大瀧 武志	真岡青年会議所
3号 各種団体（女性）	塩野 純子	真岡市女性団体連絡協議会
3号 各種団体（業界）	助川 克一	栃木県宅地建物取引業協会
3号 各種団体（業界）	浅香 久雄	真岡市建設業協会
4号 都市計画審議会	高橋祐見子	4号委員（公募委員）
5号 議会代表	木村 壽雄(H24) 星野 守(H25)	真岡市議会建設常任委員長
6号 行政関係者	根岸 昭夫	栃木県都市計画課長
7号 公募委員	高橋由起子	公募
7号 公募委員	柳 真弓	公募
7号 公募委員	猪野 麻美	公募
庁内検討委員会	内田 龍雄	副市長
庁内検討委員会	細島 誠	建設部長

真岡市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 都市計画の基本計画となる真岡市都市計画マスタープランを策定するに当たり、真岡市都市計画マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、計画の策定に関する事項について協議し、その結果を市長に報告する。

(組織)

第3条 委員会は、委員25名以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域代表者
- (3) 各種団体の代表者
- (4) 都市計画審議会委員
- (5) 議会代表者
- (6) 行政関係者
- (7) 公募による者
- (8) その他市長が適当と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委員会が第2条に掲げる報告を終えたときまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建築協同都市計画課において行う。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は市長が別に定める。

4) 地域別懇談会

地 域	開催日	参加者数	内容
真岡地域	平成 25 年 10 月 1 日	64 名	・ 素案の説明、質疑応答
大内地域	平成 25 年 10 月 3 日	21 名	・ 素案の説明、質疑応答
山前地域	平成 25 年 10 月 7 日	33 名	・ 素案の説明、質疑応答
中村地域	平成 25 年 10 月 10 日	37 名	・ 素案の説明、質疑応答
二宮地域	平成 25 年 10 月 15 日	46 名	・ 素案の説明、質疑応答
合 計	—	201 名	—

真岡地域



大内地域



山前地域



中村地域



二宮地域



3. 用語集

あ行

【アクセス道路】

大規模な都市施設、観光地などに連絡する道路や、空港・鉄道駅・港・高速道路のインターチェンジへ結ぶ道路のことです。

【宇都宮都市計画】

宇都宮市域の一部、鹿沼市域の一部、真岡市域の全部、下野市域の一部、上三川町の全部、芳賀町の全部、壬生町の全部、高根沢町の全部を範囲とした都市計画区域です。

【移動制約者】

交通行動上、人の手助けや機器を必要とし、安全な移動に困難が生じたり、身体的な苦痛を生じるなど移動に制約を受ける人々を指します。

【エリアマネジメント】

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者などによる主体的な取り組みのことを指しています。また、「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進などに加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承など、ソフトな領域のものも含まれます。

エルアールティー 【L R T】

「Light Rail Transit (ライト・レール・トランジット)」の略称で、各種交通との連携や低床式車両の活用、軌道・停留場の改良による乗降の容易性などの面で優れた特徴を有する次世代型の路面電車システムのことです。従来の路面電車と違い、高いデザイン性、騒音や振動が少なく快適な乗り心地など人と環境にやさしい乗り物です。

【沿道サービス】

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる商業施設、給油所、道路管理施設などの建築物をいいます。

【オーシャンコリドール】

本県を太平洋と日本海を結びつける広域圏を形成する連なりであり、国際貿易港を通じて世界につながる産業や文化の交流が展開されます。(北関東自動車道)

か行

【街区公園】

主として街区内に居住する人の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 250mの範囲内で1カ所当たり面積 0.25ha を標準として配置します。

【街路】

歩行者や自転車の通行機能を果たす施設で、市街地内の道路を総称していいます。狭義には都市計画道路をいいます。

【合併処理浄化槽】

トイレの排水と生活雑排水(台所・お風呂の排水など)を一緒に処理する浄化槽のことです。

【既存ストック】

これまでに蓄積されてきた道路・公園・下水道などの都市基盤や住宅・商業・工業などの都市機能のことです。

【狭あい道路】

幅が狭い道路のことで、一般に幅員が4m未満のものを狭あい道路といいます。

【緊急輸送道路】

阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速道路、一般国道及びこれらを連絡する県道と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路をいい、重要度に応じて3種類に分類されています。

第1次特定：高速自動車国道や一般国道など4車線道路とこれらを補完する広域幹線道路。

第1次：地域間の支援活動としてネットワークされる主要道路。

第2次：地域内の防災拠点（県庁舎、市町村庁舎、災害拠点病院、防災基地など）を連絡する路線。

【グローバル化】

社会的あるいは経済的な関連が、旧来の国家や地域などの境界を越えて、地球規模に拡大して様々な変化を引き起こす現象です。

【経済社会のサービス化】

国内総生産において、第三次産業を中心に、サービスの占める割合が高まることをいいます。

【経済社会のハイテク化】

技術的に高度になっていくこと、先端技術を取り入れていくことをいいます。

【公共交通機関】

定められた路線を所定の停車を行いながら運行する、不特定の人によって利用される交通機関です。バス、列車、路面電車などの交通機関が含まれます。

【交通結節点】

各種交通機関相互の乗り換え・乗り継ぎなどの接続が行われる場所や施設（鉄道駅、バスターミナルなど）を総称するものです。

【コーホート変化率法】

「コーホート」とは、年齢区分ごとの人口集団のことで、「コーホート変化率法」とは、その人口集団が時間的にどのように変化していくのか推計し、将来人口を算出する方法です。

【コミュニティ】

地域社会、地域共同体、近隣社会などと訳されます。一定の広がりをもった近隣住区、小学校区ぐらいの住宅地の地域的な組織のこと、あるいは、日常生活圏域としての都市計画の計画単位のことです。今日では、地方自治体の場で、コミュニティ形成の必要性和コミュニティづくりの実践がなされています。

【コミュニティ施設】

公共施設のなかで、地域社会で日常的に利用させる施設のこと、社交やレクリエーションなどで住民が利用する公民館、住民センター、集会所などのことを指しています。

【コミュニティバス】

一定の地域内を交通需要に合わせて運行するバスで、公共施設を結ぶなど、通常の路線バスではカバーしにくいきめ細かい需要に対応するものです。真岡市では、真岡駅を中心とした市街地を定時定路線で運行しています。

さ行

【再生可能エネルギー】

太陽光・風力・地熱・水力（中小規模）・バイオマスなどによる発電や太陽熱などの、使い続けても枯渇しない自然由来のエネルギー源のことです。

【市街化区域】

都市計画法第7条では、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と規定されています。都市計画区域として指定された区域のうち、既に市街地になっている区域や、道路・下水道・公園などの都市の基幹となる施設の整備を重点的に行い建物の建築を誘導していく区域になります。市街化調整区域と対をなしています。なお、市街化区域は、国土の約3.9%を占めています。

【市街化調整区域】

計画的な市街化を図る市街化区域に対し、市街化を抑制する区域（都市計画法第7条）であり、既存の自然的風土や田畑を残しておく区域です。

【市街地開発事業】

計画的な市街地の形成を図るため、道路・公園・下水道などのインフラ整備と併せて宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。

【事業者】

市内において事業を営み、または活動するものをいいます。（企業などの法人や団体をはじめ、商店や不動産仲介業などを営む個人事業主、医師や税理士などの自由業も事業者に含まれます。）

【社会減】

人口移動において、転入よりも転出が多い場合をいいます。

【集約型都市構造】

都市構造の形のことであり、中心市街地や駅周辺などを、都市機能の集約を促進する拠点（集約拠点）として位置づけ、集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携することで、高齢者も含め、多くの人にとっての暮らしやすさと持続的発展を確保するものです。

【集約型都市構造（コンパクトシティ）の概念】

大型商業施設や庁舎など都市構造に重大な影響を及ぼす施設の郊外立地を抑制するとともに、必要とされる居住、商業、生産、行政、教育・文化などの都市機能をバランスよく集積させ、同時にそれらを鉄道やバスなどの交通網を有機的にネットワークさせ、都市的コミュニティの維持・発展、環境面や都市経営コスト面からも持続可能となるような都市づくりを指すものです。

【循環型社会】

循環型社会とは、有限である資源を効率的に利用するとともに再生産を行って、持続可能な形で循環させながら利用していく社会のことです。循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減されます。

【準防火地域】

市街地の火災の危険を低減するために定められる地域で、建築物の構造に対する制限が一般の地域に比べて厳しくなり、小規模な建物以外は鉄筋コンクリート造などの耐火建築物や準耐火建築物にすることが義務づけられます。（都市計画法第8条第1項第5号）

【生涯学習】

人が生涯を通じて行う主体的な学習活動をいいます。例えば、文化・スポーツ活動、趣味、レクリエーション活動、コミュニティ活動、ボランティア活動などがあります。

個人の学習意識を基本として自らの意思で自己実現を図って、自己の充実した人生を送ることや、社会的存在として共に生きる社会との共存を基調とした「生活の場」を、より「生活しやすい場」へ変えていくことなどの手段になっています。

【親水化】

市街地内の河川などの水辺空間は治水の観点による整備が進んだため、住民と水辺空間が疎遠になったり、生態系が破壊されるなどの弊害が出てきています。そこで河川などの水辺空間を、水や自然と触れ合える空間として位置付けることをいいます。

【親水空間】

河川や水路などで水を観たり触れたりすることにより、水に対する親しみを深めることができる空間のことです。

【浸透性舗装】

道路路面に降った雨水を舗装内の隙間から地中へ還元する機能を持った舗装のことです。

【浸透ます】

住宅地などに降った雨水を地面へと浸透させることのできる設備のことです。

【スカイコリドール】

成田国際空港・つくば及び福島空港を介して産業、文化、観光、科学技術などの国境を越えた多彩な交流が展開されます。(鬼怒テクノ通り：国道408号バイパス)

【スマートインターチェンジ】

高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジであり、通行可能な車両(料金の支払い方法)を、ETCを搭載した車両に限定しているインターチェンジです。利用車両が限定されているため、簡易な料金所の設置で済み、料金徴収員が不要なため、従来のインターチェンジに比べて低コストで導入できます。

【生活環境】

住生活を営むうえで安全性、保健性、利便性、快適性などの総合的な状況をいいます。具体的には生活環境施設水準、交通輸送施設の水準、公害や災害からの安全性といった地区単位の生活環境のほか、日照、通風といった建物単位の生活環境があります。

【生活排水処理基本計画】

市町村が長期的・総合的視点に立って、計画的に生活排水処理対策を行うため、計画目標年次における計画処理区域内の生活排水を、どのような方法で、どの程度処理していくかを定めるとともに、生活排水処理を行う過程で発生する汚泥の処理方法などの生活排水処理に係る基本方針を定めるものです。

【ゾーニング】

各地域を用途や機能などの観点から区画することをいいます。

【ソフト】

本来は、コンピューターのプログラムをはじめとする利用技術のことをいいます。今日では、物的なもの以外の利用、運用などの事柄を表す言葉として使用されています。

た行

【地区計画】

住民の合意に基づいて、用途地域よりもきめ細かく、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画のことです。（都市計画法第12条の4第1項第1号）

【調整池】

集中豪雨などの局地的な出水により、河川や水路の流下能力を超過する排水、または超過する可能性のある排水を一時的に溜める池のことです。主に土地の開発者が設置する暫定施設に区分されます。

【低炭素まちづくり】

地球温暖化の緩和を目的として、二酸化炭素の排出が少ない社会を目指したまちづくりのことです。

【デマンドタクシー】

ドア・ツー・ドアの送迎を行うタクシーに準じた利便性と、乗合・低料金というバスに準じた特徴を兼ね備えた交通システムです。真岡市では、利用したい日時を電話で予約すると、自宅から市内の指定された施設まで送迎しています。

【都市機能】

電気や水道の供給、交通手段の提供、行政機能、商業、教育、観光の場としての機能のことです。

【都市基盤の整備】

都市基盤とは、道路、鉄道、河川、公園、学校、その他の公共施設などの都市施設のことをさし、生活の基盤となるこれらの施設の整備は、都市づくりにおいては重要となります。

【都市計画区域マスタープラン】

平成12年（2000年）の都市計画法改正により規定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第6条の2）のことです。

栃木県が広域的観点から、都市計画区域における、人口、人や物の動き、土地利用の仕方、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを定めるものです。具体的には、都市計画の目標、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針などを定めます。

【都市計画マスタープラン】

平成4年（1992年）の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画法第18条の2）のことです（略して「都市マス」または「市町村マス」）。

【都市計画道路】

都市施設のひとつ。都市計画法に基づいて、あらかじめルート、位置、幅員などが決められた道路で、まちづくりの根幹をなすものです。計画にあたっては、交通需要の予測や道路ネットワークとしての機能、景観や防災など道路空間に配慮しながら、市域全体のバランスを考慮して「位置や幅員」などが決められます。

【都市計画法】

都市周辺への無秩序な乱開発を防ぎ、良好な環境を保ちながら道路や建物・施設を整備するなど、適正な土地利用を図るために設けられた「まちづくりの計画」のことを都市計画といい、自治体による建築規制、土地収用などの法的強制力を持っています。この都市計画の内容、決定の手続きなどについて定めたものが都市計画法です。

【都市構造】

人や産業が集中する拠点の位置と、主要な人や物の流れによって形成されるネットワークなどから捉えた都市の骨格のことです。

【都市施設】

円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上を図り、良好な都市環境を確保するために整備が必要な施設のことです。具体的には、道路、公園・緑地、下水道などがあります。(都市計画法第11条第1項)

【土地区画整理事業】

道路・公園・河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る土地区画整理法に基づく事業のことです。

【土地利用】

ある地区の土地を、さまざまな用途および形態に使い分けることです。あるいは、土地をもっとも合理的に利用することをいいます。

は行

【ハード】

本来は、コンピューターのデータ処理システムを構成する物理的な機械装置のことをいいます。今日では、道路や公園をはじめとした物的な施設・設備などの事柄を表す言葉として使用されています。

【バリアフリー】

身体障がい者や高齢者などが社会生活を営むうえで支障がないように施設を設計することです。また、そのように設計されたものをいいます。

【建物の不燃化】

建築物の更新の際に耐火建築物または準耐火建築物にすることです。

【防災拠点】

大規模な災害が発生したときに、救援・救護などの活動の拠点となる施設や場所のことです。平常時には防災講習・訓練や地域住民の憩いの場として活用されます。

【歩行者専用道路】

道路法に規定された歩行者専用道路に限定する場合と、これに加え、道路交通法に基づく歩行者専用道路や都市公園法に基づく緑道などを包括して歩行者専用道路と称する場合があります。いずれの場合も歩行者の安全で快適な歩行を確保することにおいては同様の効果を発揮するものであり、歩行のための機能に加え、広場的、公園的機能をもつものです。

【ポテンシャル】

可能性、潜在的に持っている力のことです。

や行

【優良な農地】

一団のまとまりのある農地や農業水利施設の整備などを行ったことによって生産性が向上した農地、良好な営農条件を備えた農地のことです。

【ユニバーサルデザイン】

文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障がい・能力の如何を問わずに、できるだけ多くの人々が利用することができる施設・製品・情報の設計(デザイン)のことです。

【用途地域】

市街化区域内において、建築物などの用途の混在を防ぎ、住宅地、商業地、工業地として地域が特性をもって発展するよう、土地利用の誘導を図るものです。(都市計画法第8条第1項第1号)用途地域は全部で12種類あり、真岡市においては現在、第二種低層住居専用地域を除く11種類の用途地域が定められています。なお、各用途地域において建築可能な建物の種類は、建築基準法において定められています。

ら行

【ライフサイクル】

従来の「人間の生活周期」ということだけでなく、長期的な生活設計や福祉計画立案という意味で使われることもあります。

【ライフスタイル】

従来の「生活様式」ということだけでなく、生活に対する新しい行動様式や習慣など、文化とほぼ同じ意味で使われることもあります。

【ライフライン】

現代都市における市民生活を支える施設あるいは設備をいいます。電気・ガス・水道などの供給システム、下水道・廃棄物処理などの処理システム、さらには交通や通信システムをいいます。これらのシステムは多大な便益をもたらしている半面、高度化・複雑化し、地震などの被害を受けやすく、災害時における社会的影響が懸念されます。そのため、各施設の災害による被害の軽減化や復旧の効率化などの検討とともに、ライフラインシステム全体として統一的・総合的な防災対策が図られることが必要とされています。

【レクリエーション】

人間の生活時間の過ごし方の一つで、仕事や勉強などの疲れを娯楽・休養などにより精神的・肉体的に癒すこと、もしくはそのために行う行為です。類義語としては、レジャー、遊び、観光、行楽などがあります。