

# 都市再生整備計画（第1回変更）

なが たしゅうへん  
長田周辺地区

とちぎ 栃木県 もおか 真岡市

平成21年3月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	真岡市	地区名	長田周辺地区	面積	347 ha
計画期間	平成 20 年度 ～ 平成 24 年度			交付期間	平成 20 年度 ～ 平成 24 年度		

### 目標

安心して快適に暮らせる居住地域の形成

目標1: 新たな定住を促進する生活基盤づくりの推進

目標2: 安心・安全に暮らせる防災・防犯環境づくりと啓発

目標3: 住民との協働による快適で潤いと豊かな緑に包まれた空間づくりの推進

### 目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・本地区は真岡市の中心市街地の西方、約4キロに位置し、国道408号と主要地方道真岡上三川線の広域幹線道路が縦横断し、また、高規格道路である北関東自動車道真岡インターチェンジ(平成21年供用開始予定)や鬼怒テクノ通り(平成23年供用開始予定)の整備も進むなど良好な交通環境が構築され、都市計画マスタープランでは真岡市の副次核として位置づけられている。
- ・本地区に隣接する真岡第一工業団地及び第二工業団地は、工業生産拠点として成熟されているが、低未利用地が多かった本地区は徐々に小規模な民間開発が進み、虫食いの宅地が見られるようになった。
- ・本地区西側では平成3年3月1日より長田土地区画整理事業(組合施行)による面的整備を実施し、上記幹線道路沿道では商業系土地利用が定着するなど、健全な市街地として発展しつつあるものの、社会経済情勢の変化や地権者との移転交渉の遅延などから施行期間を平成17年度から平成22年度に変更している状況にある。(平成19年3月現在、事業費ベースの整備進捗は83.2%)
- ・本地区東側には、北関東自動車道真岡インターチェンジや鬼怒テクノ通りが位置していることから、この開発ポテンシャルを都市の活性化に生かすため、真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業が平成22年完了を目標に実施中であり、新たな住宅地・工業地として大きな期待が寄せられている。
- ・真岡インターチェンジの南には大久保川が位置し、その自然を保全活用するため平成16年に環境整備を行っているほか、地区西には真岡市自然教育センターが整備され、学習施設として自然を学び、自然に触れられるなど、自然と共生できる地区である。
- ・これらの開発型の都市整備と貴重な緑資源を融合させ、特色あるまちづくりを効率的に進めていく。

### 課題

1. 本市の副次核としての都市機能の整備と中村地域の中心的な市街地として定住人口の増加による地域活性化のため宅地の早期提供が求められる
  - ・本地区は地理的条件や利便性の高さから、本市副次核に相応しい秩序ある市街地を形成すべく長田土地区画整理事業及び真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業による整備が進められている。特に北関東自動車道真岡インターチェンジ整備や新たな工業団地造成などの地域発展の重要な役割を担うことから、人口の更なる定着を目指し、安全性や快適性の高い居住環境を提供することが急務となっている。
2. 住民が安心してかつ安全に暮らせる生活環境の形成が求められる
  - ・災害や犯罪から安心して暮らせる環境づくりに対する要望は増加する傾向にあり、本市では公園等公共用地に防火水槽を計画的に配置し、また、自治会ニーズに応えた防犯灯やカーブミラーの設置を進めている。今後は地域整備において、これら施設を如何に効率的・効果的に整備していくかが重要であり、この達成が居住地としての安全性の向上につながるものと考えている。
3. みんなでつくり、育てる、緑あふれる生活環境の形成が求められる
  - ・本市は身近にある小規模な公園から多くの人が利用できる大規模公園に誘導する道路整備や河川緑地の保全活用を進めるなど、緑の空間づくりを都市整備の基本施策のひとつとしている。本地域においても多くの公園整備を計画しており、憩いの場、子どもたちの生育の場、交流の場として、また、避難場所や延焼防止など防災の点からも重要な役割を有していることから、計画的に効率的な整備を進めることが求められる。また、これら施設を住民自守り、維持していくことは郷土愛醸成や維持管理等を通じたコミュニティの推進に効果が期待されることから、まちづくりを住民の主体的な活動から進める必要があり、その契機づくりが本地区でも求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

副次核にふさわしい市街地環境の早期形成と醸成

- ・真岡市都市計画マスタープランにおいて、本地区が含まれる中村地域では「鬼怒左岸台地に形成された緑豊かな風土を守り、かつ、真岡市の新しい副次核を形成するまちづくり」を目標に掲げている。
- ・その中心となる長田市街地は、全市的な都市構造において副次核として位置づけられ、「広域から真岡市を訪れる人々に交流の場を提供する広域交流機能」と「中村地域に居住する人々の生活・暮らしを支援する地域交流機能」としての役割を担うものである。
- ・将来、この副次核に集積させる機能は、行政サービス機能、交流・情報・文化機能、福祉・医療機能、スポーツ機能、商業機能であり、行政と民間が協力しつつ、その整備・育成に努めていくものであり、これらを活かした利便性が高く、快適な市街地の形成を図る。また、真岡インターチェンジ周辺地区は北関東自動車道真岡インターチェンジや鬼怒テクノ通りの優れた交通利便性を活かした産業機能と居住機能から形成させる新たな都市空間としての市街地環境を創出する。

### 目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
人口の定着	人	地区人口	基盤整備による宅地供給や生活環境向上により定住人口の増加を図る。	3,284	平成19年度	3,900	平成24年度
安心安全のまちづくりに関する満足度	%	地元自治会役員、区画整理の役員・総代246人に平成19年10月30日にアンケートを実施し、安心安全の満足19人／回答者127人であったため、満足度を15%とした。	防火水槽・防犯灯等整備による安心・安全への満足度の向上を図る。	15.0	平成19年度	25	平成24年度
公園利用の満足度	%	地元自治会役員、区画整理の役員・総代246人に平成19年10月30日にアンケートを実施し、子供の遊び場等の満足16人／回答者126人であったため、満足度を12.7%とした。	公園の整備促進による住民満足度の向上を図る。	12.7	平成19年度	20	平成24年度

## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(新たな定住を促進する生活基盤づくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長田市街地において、今後整備を予定している市道について、計画的な道路ネットワークの構築による利便性・安全性の向上により、宅地の増進を促し、早期に新規居住者の定着を図る。</li> <li>・道路整備に併せて公共下水道整備を進め、快適で衛生的な生活環境の向上を図る。</li> </ul>	<p>道路事業(基幹事業/市道1920号線～1924号線、1925号線～1927号線、1914号線、1917号線、1918号線、1919号線、1913号線、1915号線、1929号線)</p> <p>長田土地区画整理事業および真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業(関連事業)</p> <p>真岡市公共下水道事業(関連事業)</p>
<p>整備方針2(安心・安全に暮らせる防災・防犯環境づくりと啓発)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地の近隣公園及び街区公園の整備に併せて防火水槽を設置し、効率的な消火活動や災害時における活用を可能とすることで防災機能の向上を図る。</li> <li>・自治会の要望による危険箇所への防犯灯やカーブミラーを設置し、子供たちの安全や犯罪の抑制などを図り、安心安全な環境を整える。</li> </ul>	<p>防火水槽整備事業(基幹事業)</p> <p>防犯灯・カーブミラー設置事業(提案事業)</p>
<p>整備方針3(住民との協働による快適で潤いと豊かな緑に包まれた空間づくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後整備する予定の近隣公園及び街区公園、緑地の整備を促進し、日常生活に潤いを与える緑空間の確保を図るとともに、避難場所として活用できる公園づくりを行うことで、安心・安全に暮らせる環境の向上を図る。</li> <li>・大久保川のアクセス道路等に大久保川緑地の案内板を設置し、散策や散歩による健康増進や市民交流などによる大久保川緑地の活用促進を図るとともに、環境維持を市民団体と継続的に進めることで緑地保全と意識の啓発を図る。</li> </ul>	<p>公園事業(基幹事業/長田公園、大沼公園、御新田公園、並木内公園、大久保中央公園、北原公園、和田台公園、戌亥公園)</p> <p>地域生活基盤施設(基幹事業/緑地6号、大久保川緑地案内板)</p>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住民との協働による継続的なまちづくり活動の推進</li> <li>スクールガード・防犯パトロール等自治会が中心となって取り組んでいる地域の防犯活動への協力、広報や市ホームページ等による防犯意識の啓発などにより、住民との協働による身近な安心・安全の実現を推進する。</li> <li>大久保川緑地の環境維持、道路・公園等の清掃活動などを実施し、「身近な緑・美しい街並みは自らつくり、守り育てる」意識の醸成を図る。</li> </ul>	

交付対象事業等一覧表

交付対象事業費	1,165	交付限度額	501.5	国費率	0.43
---------	-------	-------	-------	-----	------

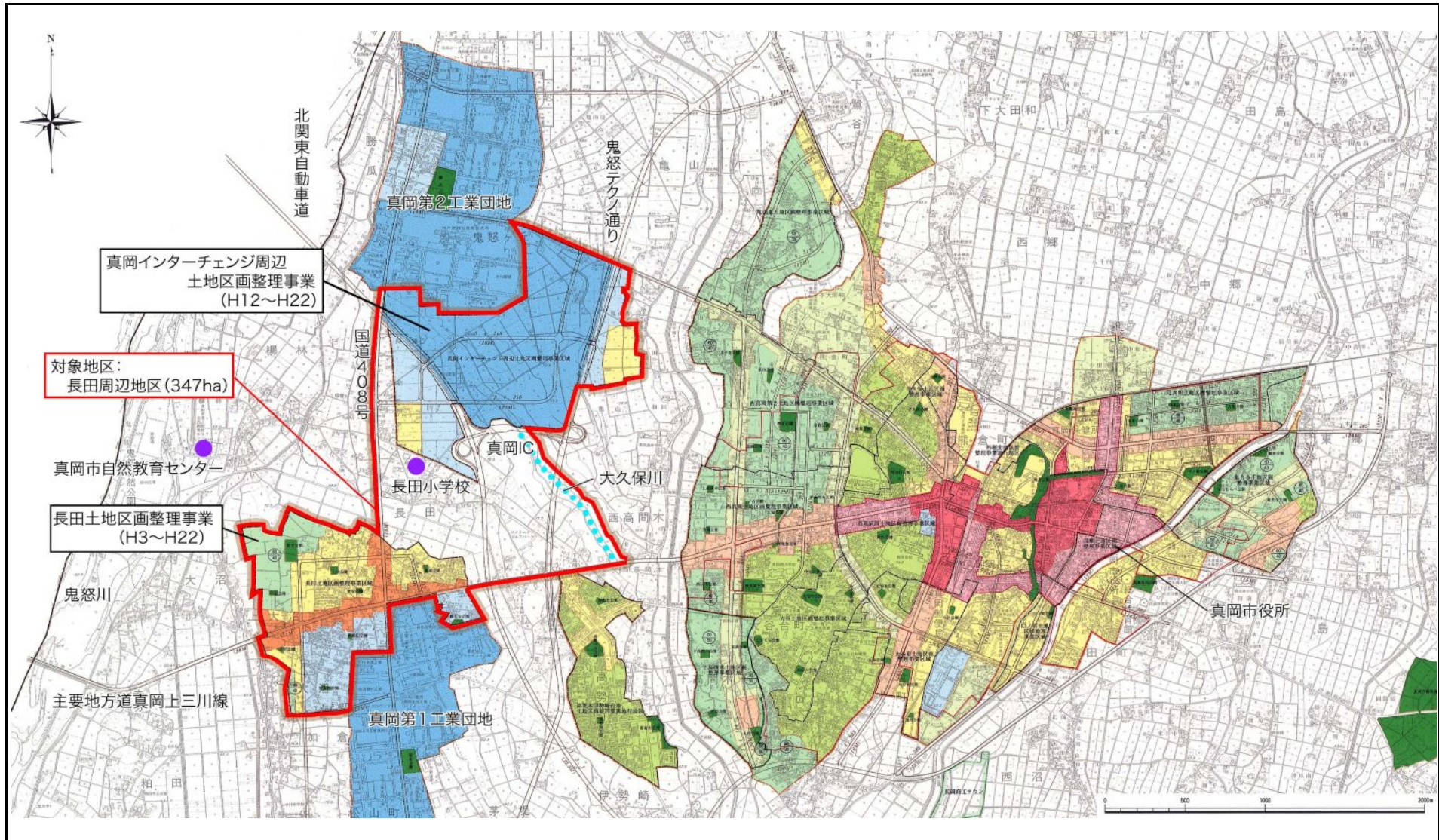
(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		市道1920号線	真岡市	直	L=564m	H20	H23	H20	H23	96	96	96	96	
		市道1921号線	真岡市	直	L=109m	H22	H22	H22	H22	20	20	20	20	
		市道1922号線	真岡市	直	L=93m	H22	H22	H22	H22	17	17	17	17	
		市道1923号線	真岡市	直	L=85m	H22	H22	H22	H22	16	16	16	16	
		市道1924号線	真岡市	直	L=172m	H23	H23	H23	H23	28	28	28	28	
		市道1925号線	真岡市	直	L=114m	H21	H21	H21	H21	22	22	22	22	
		市道1926号線	真岡市	直	L=102m	H21	H21	H21	H21	18	18	18	18	
		市道1927号線	真岡市	直	L=135m	H23	H23	H23	H23	25	25	25	25	
		市道1914号線	真岡市	直	L=298m	H20	H23	H20	H23	66	66	66	66	
		市道1917号線	真岡市	直	L=104m	H21	H22	H21	H22	39	39	39	39	
		市道1918号線	真岡市	直	L=104m	H22	H22	H22	H22	39	39	39	39	
		市道1919号線	真岡市	直	L=78m	H23	H23	H23	H23	20	20	20	20	
		市道1913号線	真岡市	直	L=40m	H23	H23	H23	H23	7	7	7	7	
		市道1915号線	真岡市	直	L=26m	H20	H20	H20	H20	7	7	7	7	
		市道1929号線	真岡市	直	L=39m	H23	H23	H23	H23	5	5	5	5	
	公園		長田公園	真岡市	直	A=11,000㎡	H24	H24	H24	H24	257	257	257	257
		大沼公園	真岡市	直	A=2,000㎡	H23	H23	H23	H23	72	72	72	72	
		御新田公園	真岡市	直	A=1,800㎡	H20	H20	H20	H20	61	61	61	61	
		並木内公園	真岡市	直	A=2,500㎡	H21	H21	H21	H21	80	80	80	80	
		大久保中央公園	真岡市	直	A=22,000㎡	H20	H20	H20	H20	117	117	117	117	
		北原公園	真岡市	直	A=5,900㎡	H20	H20	H20	H20	53	53	53	53	
		和田台公園	真岡市	直	A=8,500㎡	H20	H20	H20	H20	27	27	27	27	
河川		戌亥公園	真岡市	直	A=4,200㎡	H20	H20	H20	H20	36	36	36	36	
下水道														
駐車場有効利用システム		-												
地域生活基盤施設		-	真岡市	直		H20	H24	H20	H24	35	35	35	35	
高質空間形成施設		-												
高次都市施設		-												
既存建造物活用事業		-												
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備促進事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業		拠点開発型												
		沿道等整備型												
		密集住宅市街地整備型												
		耐震改修促進型												
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										1,163	1,163	1,163	0	1,163



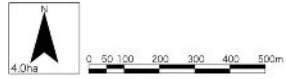
都市再生整備計画の区域

<p>ながたしゅうへん とちぎ もおが  <b>長田周辺地区(栃木県真岡市)</b></p>	<p>面積 347 ha</p>	<p>区域 長田・粕田・下大沼・上大沼・大沼・下高間木・西高間木・亀山の各一部</p>
--	------------------	---



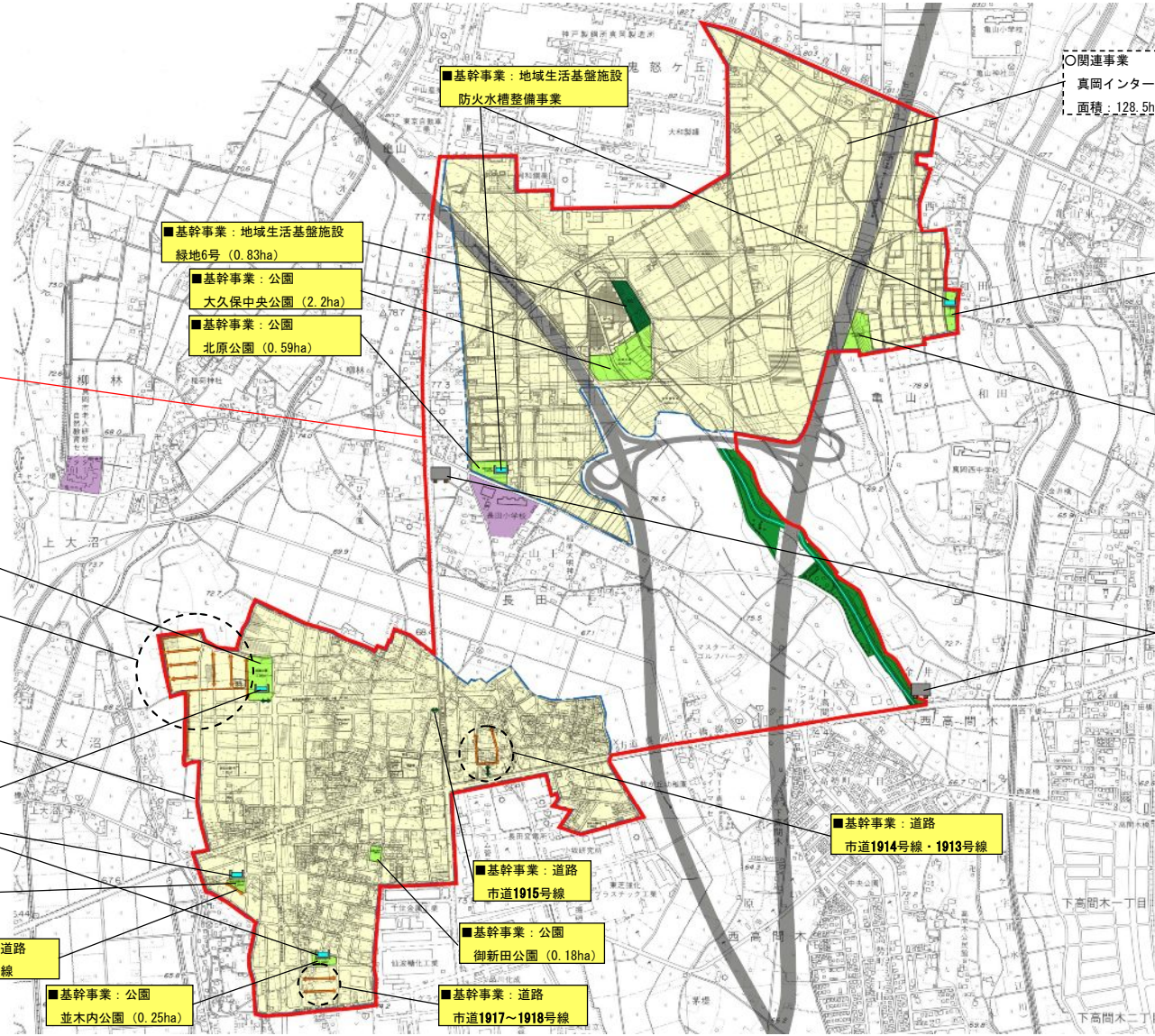
ながたしゅうへん とちぎ もおか  
**長田周辺地区(栃木県真岡市) 整備方針概要図**

目標	安心して快適に暮らせる居住地域の形成	代表的な指標	人口の定着 (人)	3,284	(H19年度)	→	3,900	(H24年度)
	目標1: 新たな定住を促進する生活基盤づくりの推進		安心安全のまちづくりに関する満足度 (%)	15.0	(H19年度)	→	25.0	(H24年度)
	目標2: 安心・安全に暮らせる防災・防犯環境づくりと啓発		公園利用の満足度 (%)	12.7	(H19年度)	→	20.0	(H24年度)
	目標3: 住民との協働による快適で潤いと豊かな緑に包まれた空間づくりの推進							



- 凡例
- 土地区画整理事業施行区域
  - 主要な公共施設
  - 大久保川緑地

長田周辺地区  
面積：347ha



○関連事業  
真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業  
面積：128.5ha

■基幹事業：公園  
戌亥公園 (0.42ha)

■基幹事業：公園  
和田台公園 (0.85ha)

■基幹事業：地域生活基盤施設  
大久保川緑地案内板整備事業

○関連事業  
真岡市公共下水道事業  
面積：169.0ha

□提案事業：地域創造支援事業  
防犯灯・カーブミラー設置事業

■基幹事業：公園  
長田公園 (1.1ha)

■基幹事業：道路  
市道1920～1924号線、  
1925～1927号線、1929号線

○関連事業  
長田土地区画整理事業  
面積：97.9ha

■基幹事業：地域生活基盤施設  
防火水槽整備事業

■基幹事業：公園  
大沼公園 (0.2ha)

■基幹事業：道路  
市道1919号線

■基幹事業：公園  
並木内公園 (0.25ha)

■基幹事業：地域生活基盤施設  
緑地6号 (0.83ha)

■基幹事業：公園  
大久保中央公園 (2.2ha)

■基幹事業：公園  
北原公園 (0.59ha)

■基幹事業：道路  
市道1915号線

■基幹事業：公園  
御新田公園 (0.18ha)

■基幹事業：道路  
市道1917～1918号線

■基幹事業：道路  
市道1914号線・1913号線

各事業問合せ先(主管課:建設部都市計画課 TEL0285-83-8152)

事業名	担当課	電話番号
真岡市長田土地区画整理事業(道路整備・公園整備)	真岡市長田土地区画整理組合	0285-83-5466
防火水槽整備事業	市民生活部 安全安心課	0285-83-8396
防犯灯・カーブミラー設置事業		0285-83-8394