

都市再生整備計画

もおかえきひがしちく
真岡駅東地区

とちぎ もおか
栃木県 真岡市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	栃木県	市町村名	もおかし 真岡市	地区名	もおかしがほく 真岡駅東地区	面積	53.4 ha
計画期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度	交付期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度				

<p>目標</p> <p>大目標：真岡市の玄関口にふさわしい活力とにぎわいに満ちた中心市街地づくり</p> <p>目標1：子どもから高齢者までのだれもが点在する拠点を安心して歩くことができる歩行者空間の創出</p> <p>目標2：空家、空き店舗などの低未利用地を有効活用したにぎわいの創出</p> <p>目標3：まちなか居住の促進と都市サービスを支える人口密度の維持に向けた生活環境の創出</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>真岡市は、栃木県南東部に位置しており、芳賀地方の政治、経済、文化の中心として、昭和29年の町村合併、平成21年の二宮町との市町合併によって、現在は人口7.8万人の都市となっている。</p> <p>しかしながら、多くの地方都市と同様に、本市においても人口減少、少子高齢化が進展するとともに、モータリゼーションの進展や大規模小売店舗の郊外進出、居住人口の郊外化等の社会情勢の変化によって、真岡駅東地区の求心力は低下し、中心市街地の活性化を図ることが重要な課題となっている。</p> <p>また、本市においては、土地区画整理事業等の都市基盤の整備に積極的に取り組んでいるが、真岡駅東地区を含む中心市街地においては、密集市街地で狭い道路や未整備の都市計画道路があるなど、都市基盤の整備が進んでおらず、災害時等の緊急車両の進入や市民の避難にあたって支障となっていることから、都市を再構築し、居住環境の改善に取り組んでいく必要がある。</p> <p>また、真岡駅東地区は、行政や商業等の都市機能が集積・充足する地域であるが、空き家・空き店舗や空き地が不規則に発生する都市のスポンジ化が進んでおり、中心市街地の活力の再生と魅力の創出など、エリア価値を高めていくことが求められている。</p> <p>これらの課題に対して、「真岡市総合計画2025-2029」「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「真岡市都市計画マスタープラン」「真岡市立地適正化計画」などに基づき、既存ストックの有効活用を図りながら、リノベーションによるまちづくりにより、まちの活力再生と魅力の創出を目指すものである。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本市は、昭和29年3月に真岡町、山前村、大内村、中村の1町3村の合併によって真岡市となり、その後、平成21年3月に二宮町との合併を経て、現在の真岡市が形作られた。</p> <p>これまで本市では、真岡駅西土地区画整理事業の施行に伴い、大型小売店舗の進出が続き、工業団地造成と企業誘致を進めるとともに、土地区画整理事業の施行によって市街地の整備を行ったことから、年々人口が増加し、芳賀地方の拠点都市として、農業・工業・商業がバリエーションよく調和した都市整備が進められてきたところであるが、その中で、真岡駅東地区は、古くから行政や商業の機能が集積する本市の中心的役割を担っている地区である。</p> <p>現在は、多くの地方都市と同様に、本市においても大規模小売店舗の郊外進出や居住人口の郊外化等が進み、特に真岡駅東地区では、地域住民の高齢化や、空き家・空き店舗の増加といった課題が顕在化している状況である。</p> <p>また、平成23年に発生した東日本大震災以降、大規模小売店舗の撤退が続き、真岡駅東地区の求心力は低下し続けている。</p> <p>このような状況を打開し、地域活力の向上と暮らしやすい地域づくりを目指すため、平成29年に地域自治会による「まちづくり検討委員会」が組織され、地域と行政が一体となって、リノベーションまちづくりについて検討を重ねている。</p> <p>更に、長期未着手であった都市計画道路中郷八木岡線が、栃木県の街路事業として着手されることとなったことから、当該整備と合わせたまちづくりの検討を進めている。</p>
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の都市機能である駅から新たな交流拠点(monaca)を結び、安全に安心して歩くことができ、回遊性を高めるような都市基盤の整備が求められている。 ・空き家、空き店舗、空き地が増加傾向にあり、中心市街地での活気が失われつつあることから、低未利用地の有効活用を図る必要がある。 ・住宅密集地で、狭い道路が多く存在しており、緊急車両の進入や市民の避難等に支障を及ぼしており、居住環境の改善を図る必要がある。 ・市全体で人口減少、少子高齢化が進んでいるが、特に古くからの中心市街地では顕著な状況となっていることから、多くの人にとって暮らしやすいまちづくりを進め、まちなか居住の促進を図る必要がある。
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【新市基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人、自然、産業が調和する都市を目指し、合併後の新真岡市の均衡ある発展を図るため、計画的な土地利用や良好な市街地の形成、バリアフリーのまちづくりなどの施策展開が示されている。 ・施策の展開として、「暮らしやすさが実感できるまちづくり」では、計画的な土地利用として中心市街地活性化の促進を行うとともに、良好な市街地の形成として調和のとれた街並みの整備、バリアフリーのまちづくりとして道路等のバリアフリー化が謳われている。 <p>【真岡市総合計画2025-2029】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市が「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、基本構想と基本計画を策定し、良好な市街地の形成、安全で快適なまちづくり、商業の振興などを目的とした施策の展開が示されている。 ・良好な市街地の形成では、地域の特色を活かしたコンパクトなまちづくりの推進や、まちなか居住の促進と低未利用地を有効活用した中心市街地リノベーションなどを推進することが示されている。 ・安全で快適なまちづくりでは、空き家バンク等による空き家の利活用の推進などを推進することが示されている。 ・道路ネットワークの整備では、だれもが安心して道路を利用できる環境づくりに向け、通学路等における歩道整備やバリアフリー化による安全な歩行空間の確保に努めることが示されている。 ・商業の振興では、中心市街地の活性化を実現するため、商店街の活性化や、空き店舗を活用した創業者支援などを推進することが示されている。 <p>【真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「選ばれる都市(まち)もおか」を実現するため、施策の基本目標「真岡市へ新しいひとの流れをつくる」に空き家の有効活用の推進と、基本目標4「安心で暮らしやすい時代に合った地域をつくる」に中心市街地リノベーションの推進が示されている。 ・空き家の有効活用の推進では、空き家などの利用を促進するとともに、本市の魅力PRし、移住定住の促進につなげることが示されている。 ・中心市街地リノベーションの推進では、まちなかに人が集まり、居心地の良い居住環境を整備し、活力に満ちたまちづくりを推進することが示されている。 <p>【真岡市都市計画マスタープラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体構想における「中心拠点」に位置し、地域特性に応じた機能の集積により、本市の顔としての活性化を目指すことが示されている。 ・商業機能及び観光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すことが示されている。 ・真岡駅東地区は、地区別構想における真岡地区に含まれており、住宅地における住環境の向上を図るとともに、道路交通網については「真岡駅とキューロク館の「市の玄関口」としての活用を継続しつつ、駅東周辺の環境整備等を推進する」としている。 <p>【真岡市立地適正化計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画では、人口密度を維持するために居住を誘導する居住誘導区域及び生活サービス機能を集約し、効率的なサービス提供を図る都市機能誘導区域の指定により、居住や都市機能の適正な立地を図り、誰もが住みやすく、賑わいと活力のあるまちの実現を目指すこととしている。 ・真岡地区の基本方針として、本市の顔づくりとして、新たなまちづくりの機運を逃さず、本市に中心市街地として、各種都市サービスの提供をすべての市民が享受できるような拠点の形成を目指すことが示されている。 ・誘導区域における生活利便性の向上や災害リスクへの対応、移動に関する快適性の向上、良好な居住環境の向上に向けて、居住環境整備の推進、既存ストックを活用した居住誘導作の推進、中心市街地リノベーションの推進など、暮らしやすさを確保する施策の展開が示されている。 ・居住環境整備の推進では、道路整備・改良など良好な居住環境を支えるインフラの整備を進めることで、居住誘導に資する取組を推進することが示されている。 ・既存ストックの活用では、空き家・空き地等の既存ストックの有効活用を図るとともに、都市のスポンジ化対策として、居住促進に向けた建物の更新を促すため、住宅等の建替を推進することが示されている。 ・中心市街地リノベーションでは、人口減少や少子高齢化等の影響により、空き地・空き家等が増加傾向にあるなか、既存ストックの有効利用や民間活力の利用を図るとともに、都市基盤の整備により、賑わいを創出し、まちなかの居住を推進することが示されている。

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【子どもから高齢者までのだれもが点在する拠点を安心して歩くことができる歩行者空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「立地適正化計画」における都市の目標である、地域の特性を生かした施設整備等により、まちなかの賑わい創出と利便性の向上を図ることの実現を目指し、道路整備により良好で利便性の高い居住環境づくりを推進する。 ・道路の整備にあたっては、バリアフリー化に留意し、マウントアップの歩道をフラットに改修を行うなど、高齢者や障がい者、ベビーカーを利用するような子育て中の方など、すべての人に優しい歩行者環境の形成を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路 市道247号線(フラット化) ・地域生活基盤 案内サイン <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業活用調査 事業効果分析 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路中郷八木岡線改良事業
<p>【空家、空き店舗などの低未利用地を有効活用したにぎわいの創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店会の空き店舗等の改修を促進することで、起業を目指す人を中心市街地に呼び込むとともに、本市の玄関口である真岡駅周辺の活力再生と賑わいの創出を図る。 ・真岡まちづくりプロジェクト「まちをつくろう」(通称 まちつく)により、計画区域内の低未利用地となっている公共用地等の利活用を推進するとともに、まちづくりワークショップなどを開催し、にぎわいの創出とまちづくりの担い手の発掘・育成を図る。 ・地籍の明確化による土地の有効活用の促進、空家及び空き店舗などの低未利用地の有効活用を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域生活基盤 多目的広場整備 <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域創造支援事業 空き店舗活用事業 ・事業活用調査 事業効果分析 ・まちづくり活動推進事業 まちづくりワークショップ等の開催 ・社会資本整備円滑化地籍整備事業
<p>【まちなか居住の促進と都市サービスを支える人口密度の維持に向けた生活環境の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真岡駅から市役所周辺へのアクセスとして、市道247号線から都市計画道路中郷八木岡線への交流軸の強化を図り、だれもが住みやすい居住環境の形成を図る。 ・市道247号線をフラットに改修することにより、歩行者に優先権を与える形の歩車共存空間を整備することで、人々の交流、新たな価値や活動を創出する。 ・都市計画道路中郷八木岡線の改良事業及び土地区画整理事業とあわせ、快適な居住環境の創出のため、下水道管の布設を行う。 ・防災機能が確保された安全な生活環境の確保のため、緊急車両の通行や災害時の避難路等となる道路整備を行う。 ・地籍の明確化による土地の有効活用の促進、空家及び空き店舗などの低未利用地の有効活用を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路 市道第247号線(フラット化) ・下水道 下水道管の布設 <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業活用調査 事業効果分析 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路中郷八木岡線改良事業 ・久町通り沿道整備土地区画整理事業 ・社会資本整備円滑化地籍整備事業
<p>その他</p>	
<p>【市民協働】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域自治会において、自主検討組織「台町地区まちづくり検討委員会」が設立され、まちづくりに関する勉強会や基盤整備の手法などの検討会を実施し、真岡駅東地区のまちづくりについて検討を行っている。 ・「台町地区まちづくり検討委員会」全体会議や役員会、現地調査などを行政とパートナーとなって実施・検討を行い、市民との協働のまちづくりに取り組んでいる。 ・台町地区の住民を対象にまちづくりに関するアンケート調査を実施し、まちづくりに対して望むことなどの意見を聴取した。 ・市道247号線沿線地権者を対象に道路整備に関するアンケート調査を実施し、フラット形式で整備する方針に対し多くの賛同を得ている。 <p>【真岡駅東地区現況調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度に、真岡駅周辺地区の地域住民や地権者等の土地利用の意向を地域組織が実施するとともに、中心市街地の基礎的・社会的現況や、まちづくりに関する課題等を調査し、まちづくりの方向性を検討した。 <p>【中心市街地リノベーション基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度に、中心市街地の未整備地域を対象に、中心市街地の賑わいの創出やまちなかの居住促進を図り、人口減少や少子高齢化に対応した魅力あるまちづくりを実現するため、真岡市中心市街地リノベーション基本計画を策定した。 ・まちづくりの方向性や将来像の検討、基本方針などを策定した。 <p>【未整備都市計画道路検証作業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真岡駅周辺地区の主要都市計画道路「駅前東口線」に関して、未整備区間約500mの、実現性・可能性・代替性の評価を行った。 <p>【まちをつくろう 通称「まちつく」によるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真岡まちづくりプロジェクト「まちをつくろう」(通称 まちつく)は、令和3年4月に「公共空間を活かしながら、市民の手によるまちづくり実験を行う」プロジェクトとして、高校生、大学生、社会人など様々な世代により構成され、活動を開始した。 ・五行川河川緑地の包括占用や、岡部記念館「金鈴荘」の利活用を推進するとともに、2022年度には「GOOD DESIGN AWARD」を受賞するなどの実績がある。 ・令和3年には9回の社会実験を行い、延べ5,600人がまちづくりに参加・参画している。 <p>【都市計画道路中郷八木岡線の整備及び土地区画整理事業の施行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路中郷八木岡線の整備は、街路事業として栃木県が実施主体となっている。 ・都市計画事業の種類及び名称 宇都宮都市計画道路事業 3・4・306号 中郷八木岡線 L=334.0m W=16.0m ・事業期間は、令和6年4月4日から令和13年3月31日までを見込み、事業費は、約11億4千万円を予定している。 ・土地区画整理事業は、都市計画道路中郷八木岡線の整備と併せて行うもので、真岡市が実施主体となる。 ・事業名は「久町通り沿道整備土地区画整理事業」であり、事業面積は、約1.2ha。事業期間は、令和7年度から令和12年度までで、概算事業費は約12億4千万円を見込んでいる。 <p>【社会資本整備円滑化地籍整備事業の施行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備円滑化地籍整備事業を令和8年から施行し、第1地区目として本計画範囲と重なる「台町」が調査予定範囲である。(調査面積：A=0.07km²) ・事業期間は、令和8年4月から令和11年3月までを見込み、事業費は、約2千万円を予定している。 ・本計画と関連して実施することで、地籍の明確化による公共事業の円滑化及び土地の有効活用の促進、都市開発等の活性化に資するとともに空家、空き店舗などの低未利用地の有効活用及びにぎわいの創出につなげる。 ・令和9年度以降も本計画と重なる範囲の地籍調査を実施し、より効果的な事業推進を予定している。 	

真岡駅東地区(栃木県真岡市)	面積 53.4 ha	区域 荒町・田町・台町の一部
----------------	------------	----------------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

