

第2章 計画策定の背景

1 まちづくりの現状分析と課題

(1) 人口

本市の人口は、国勢調査の結果では、平成 17（2005）年の 83,002 人をピークに減少に転じており、令和 2（2020）年の人口は 78,190 人となっています。市街化調整区域の人口が、およそ 4 割を占めており、郊外部の農村集落等にも人口が分布しています。

将来人口の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）による推計値（令和 5（2023）年 12 月推計）では、本計画の目標年である令和 22（2040）年には 66,485 人となることが推算されており、人口減少が急速に進むこととされています。

また、65 歳以上人口が市全体の人口に占める割合（高齢化率）は、令和 2（2020）年の 27.3%から、令和 32（2050）年には 38.8%まで増加する見込みとなっています。

今後、人口減少率や高齢化率の上昇が推察され、まちづくりにおいては、高齢化への対応が不可欠となります。

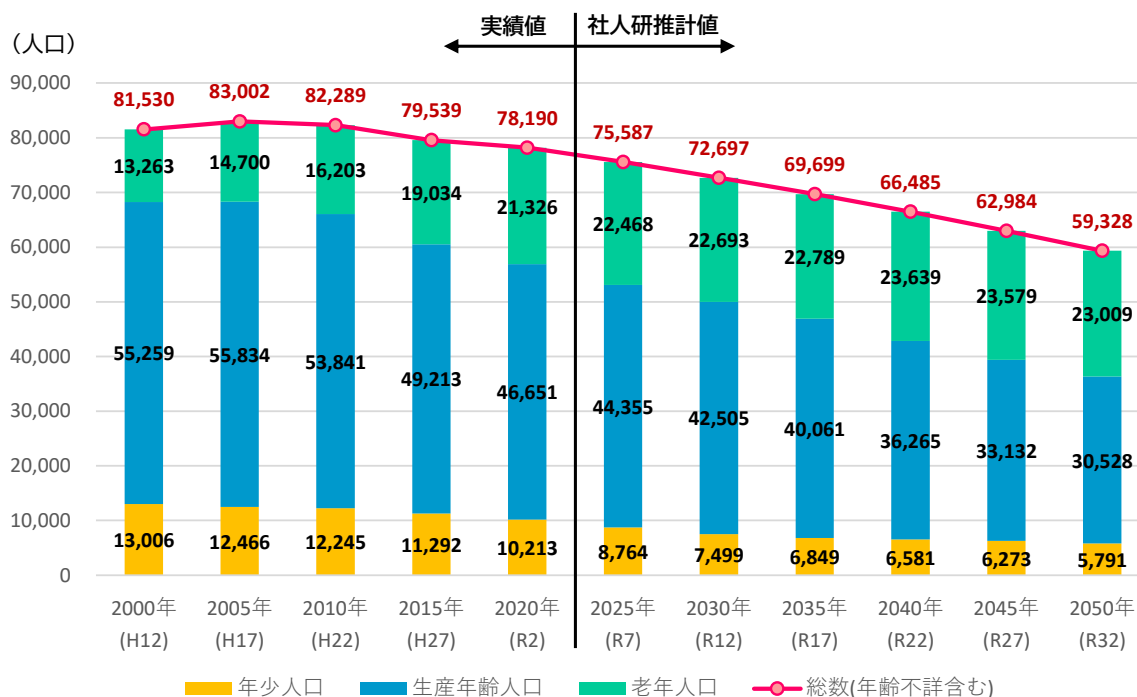


図 人口推移（出典：国勢調査・令和 5 年社人研推計値）

(2) 土地利用

本市は、これまで計画的な市街地形成を図るため、土地区画整理事業をはじめとした市街地開発により、優良な住宅地を形成しています。

また、郊外部では、区域区分の運用により田畑を中心とした自然的土地利用が維持されるとともに、古くからの農村集落が点在しており、将来にわたり生活環境を維持しつつ、持続可能な地域社会を形成することが必要です。

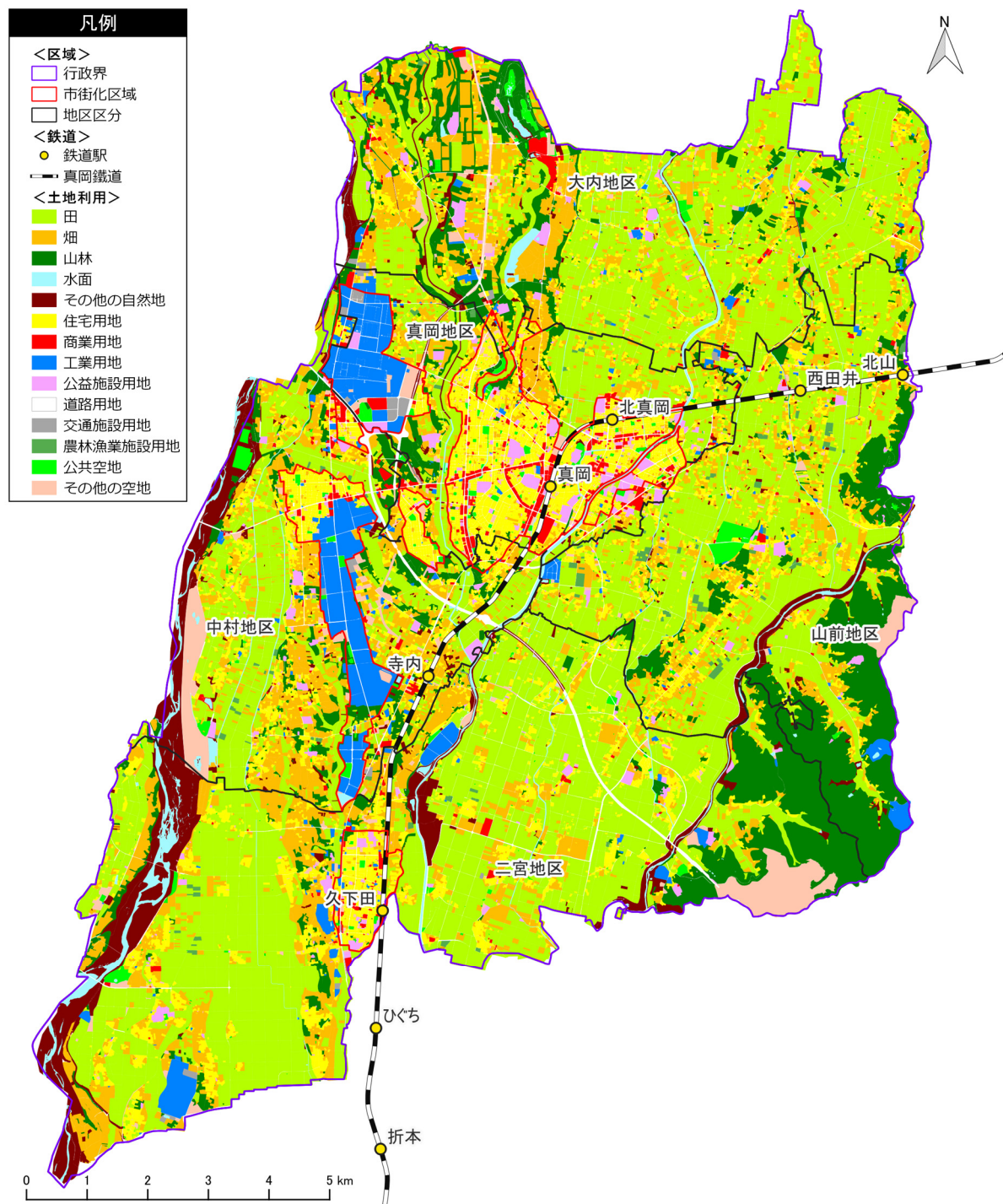


図 土地利用現況及び特徴(出典:R2 都市計画基礎調査)

(3) 都市交通

市内には、明治 45（1912）年に開通した真岡鐵道が運行しています。真岡駅や久下田駅をはじめとして、市内には 6 駅ありますが、乗降客数は真岡駅が多い傾向にあるものの、総乗降客数は、減少の一途をたどっています。

路線バスは、市街地と宇都宮市を結ぶ 2 路線、JR 石橋駅を結ぶ 1 路線が運行されており、これを補う形で、いちごタクシー（デマンドタクシー）やいちごバス及びもおかベリー号（コミュニティバス）が運行しています。路線バスは、真岡駅周辺や北真岡駅周辺のバス停では 20 本以上～40 本未満／日の頻度で発着していますが、その他の駅では路線バスの運行はない状況です。

本市では、交通手段として自家用車が最も多く利用されていますが、更なる高齢化に対応するため、公共交通の充実や生活サービス施設とのアクセス性の強化が必要です。

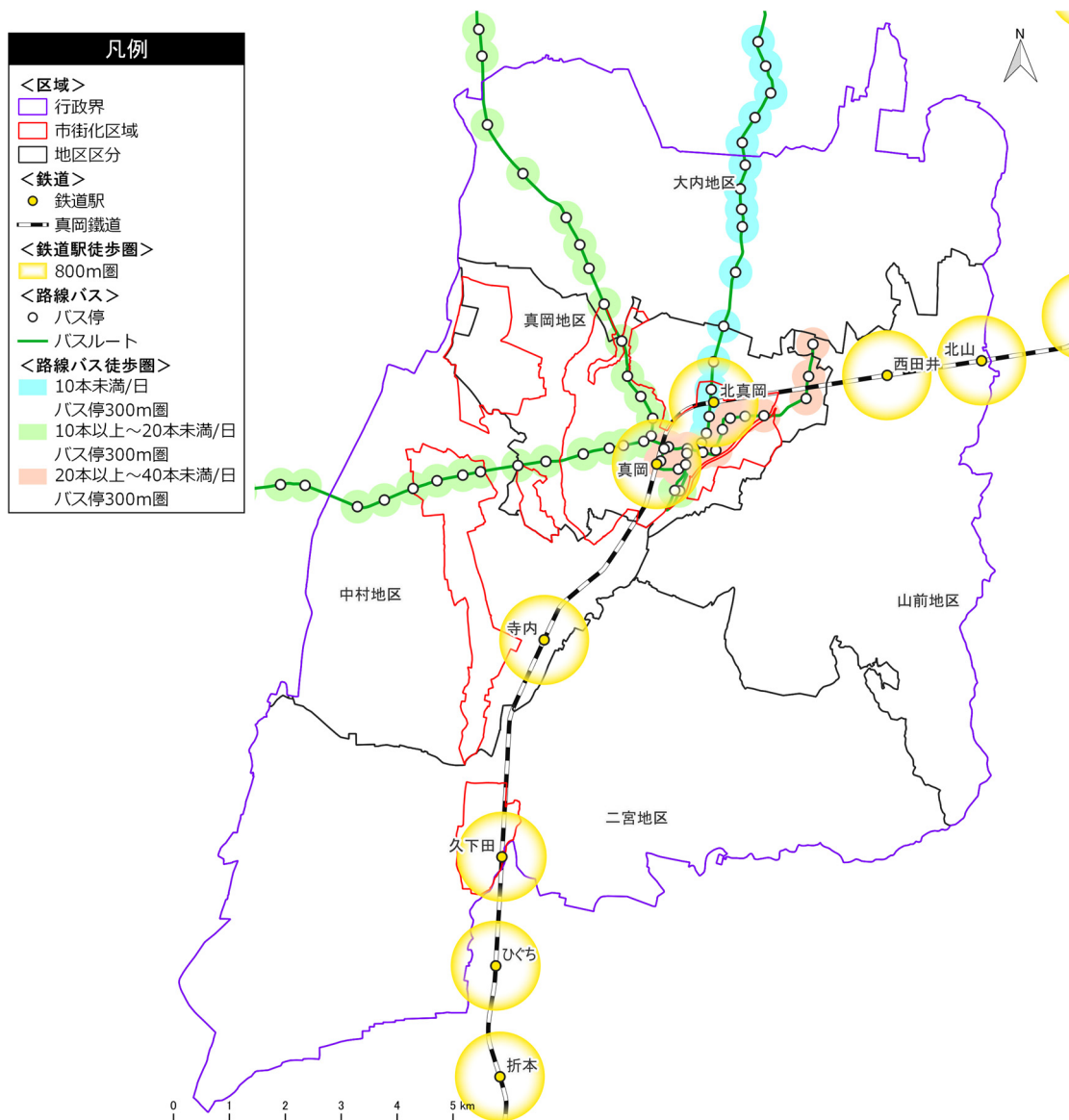


図 公共交通網図及び運行本数(出典:関東自動車(株))



(4) 経済・地価

市内経済の特徴として、平成 11（1999）年以降では、事業所数・従業者数ともに、平成 21（2009）年にピークをむかえ、その後は減少傾向にあります。

平成 6（1994）年以降の小売業における従業者数は平成 16（2004）年にピークをむかえ、減少傾向にあります。年間商品販売額は、平成 9（1997）年をピークに減少傾向にありましたが、平成 26（2014）年から増加に転じています。

令和 6（2024）年地価公示の平均は、住居系土地利用で 23 千円/㎡、商業系土地利用で 39 千円/㎡です。時系列でみると、商業系と住居系は微減傾向にあり、工業系は微増傾向にあります。

令和 6（2024）年の市街化区域の平均は 31 千円/㎡となっており、令和 2（2020）年の 41 千円/㎡と比較して、25%減少しています。

中心部には、市街地整備の機運を逃さないまちづくりと賑わいが必要です。

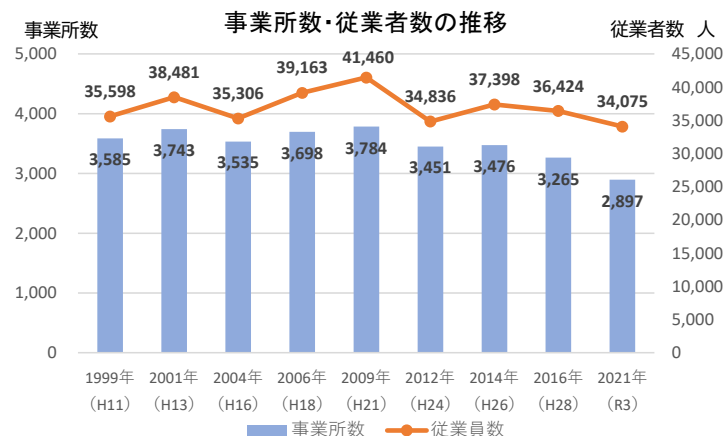


図 事業所・従業者推移(出典:H11-H18 事業所・企業統計調査 H21,H26 経済センサス基礎調査 H24,H28,R3 経済センサス活動調査)

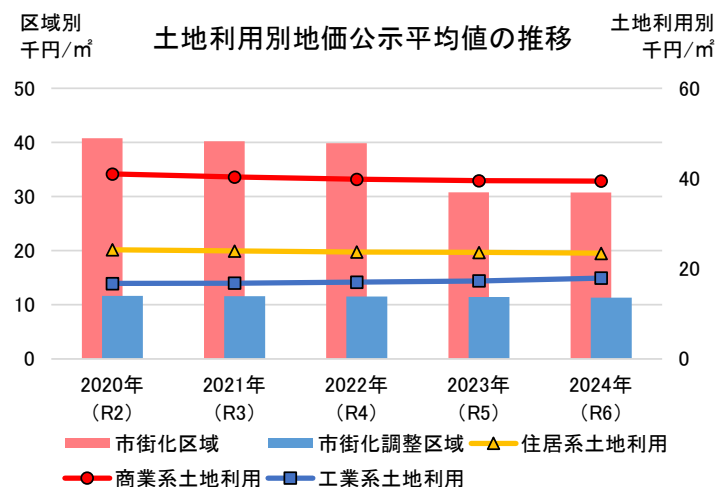


図 地価推移(出典:各年資料栃木県)

(5) 財政

市税に占める個人市民税、固定資産税・都市計画税の割合が大きい状況です。

義務的経費は増加傾向にあり、その要因は、子育て、教育、健康・医療等の経費である
扶助費の増加によるものが大きい状況です。

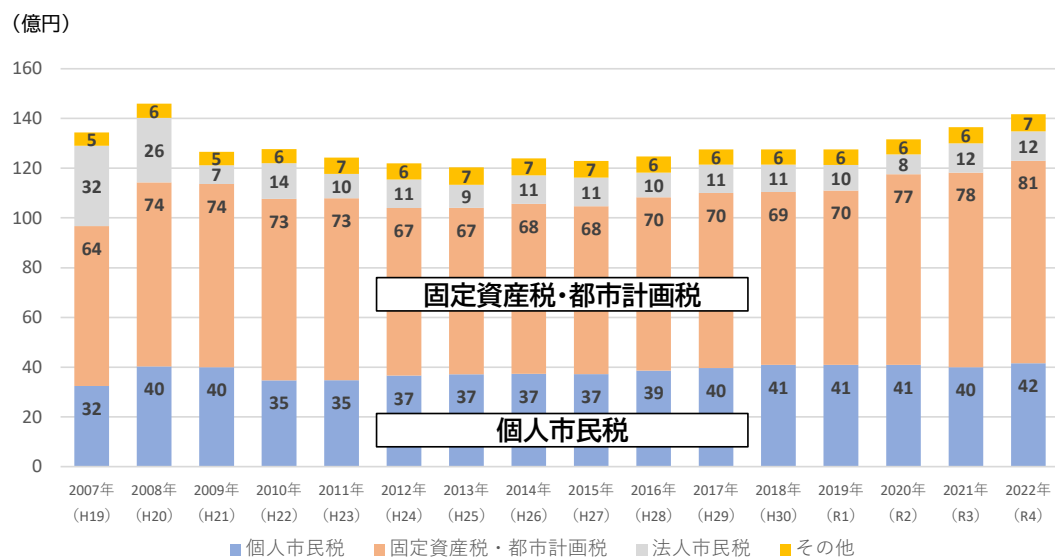


図 市税内訳(出典:市町村別決算状況)

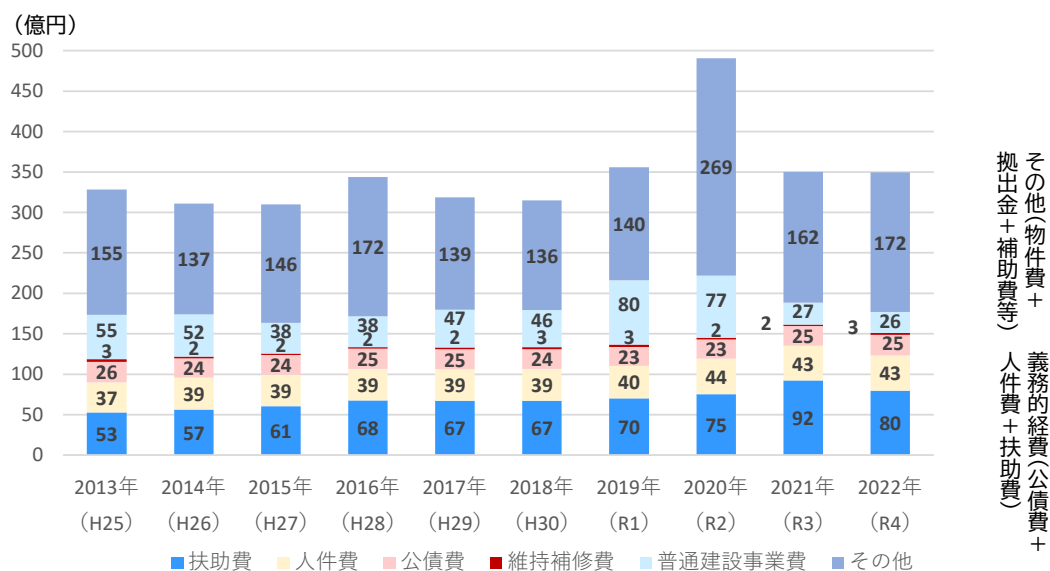


図 性質別歳出内訳(市町村別決算概況)(出典:市町村別決算状況決算カード)

(6) 災害

本市を流れる鬼怒川、五行川及び小貝川は洪水予報指定河川であり、市内に広く洪水浸水想定区域が指定され、真岡地域の市街化区域においては、高い想定浸水深が指定されています。

土石流については、山前地域及び二宮地域に土砂災害警戒区域等が指定されています。

緊急輸送道路については、都市計画道路など主要道路が指定されています。特に第1次緊急輸送道路については、北関東自動車道、国道294号及び国道408号が指定されています。

避難場所については、多くが緊急輸送道路に近接した場所に立地しています。

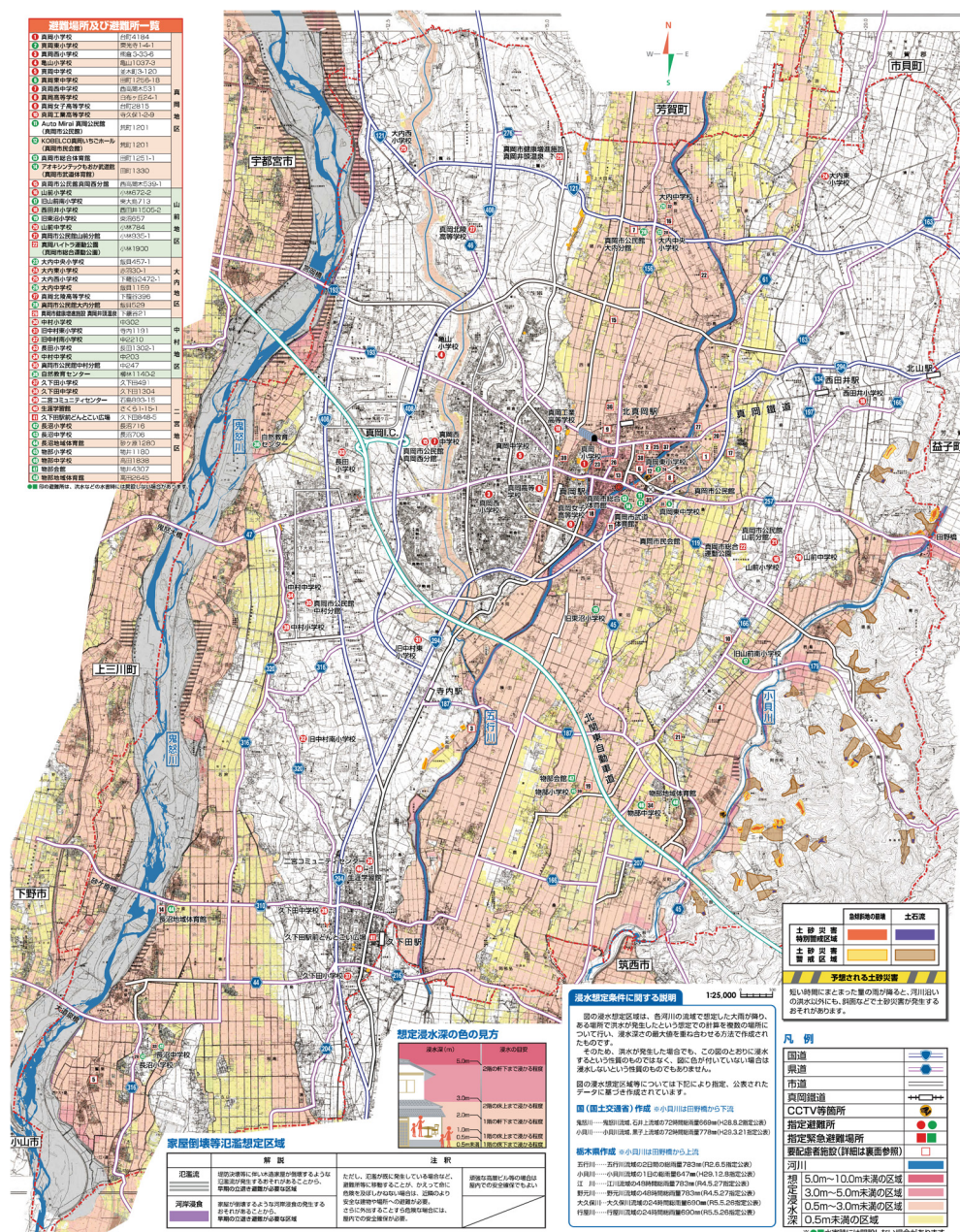


図 洪水ハザードマップ(真岡市防災マップ 2023)

(7) 空き家

住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年 10 月 1 日現在）によると、本市の空き家は 4,950 棟で、住宅総数（35,140 棟）の約 14.1%を占めます。また、本市の空き家の割合は、栃木県全体の割合よりも低い傾向にありますが、平成 10（1998）年と比べ、増加しています。今後も、少子高齢化等による人口減少社会の変化に伴い、空き家は増加が見込まれます。

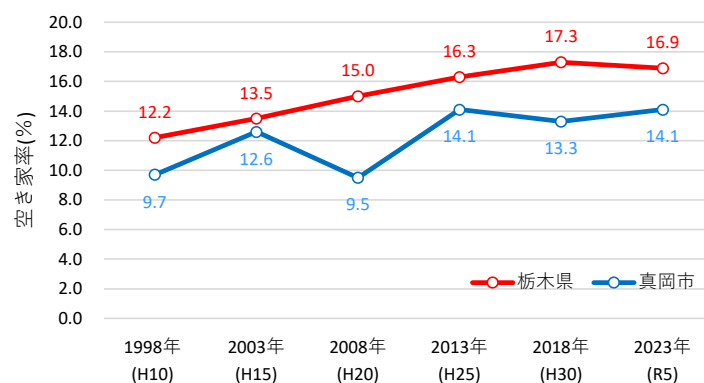


図 空き家率(住宅総数に占める空き家の割合)の推移(出典:各年住宅・土地統計調査)

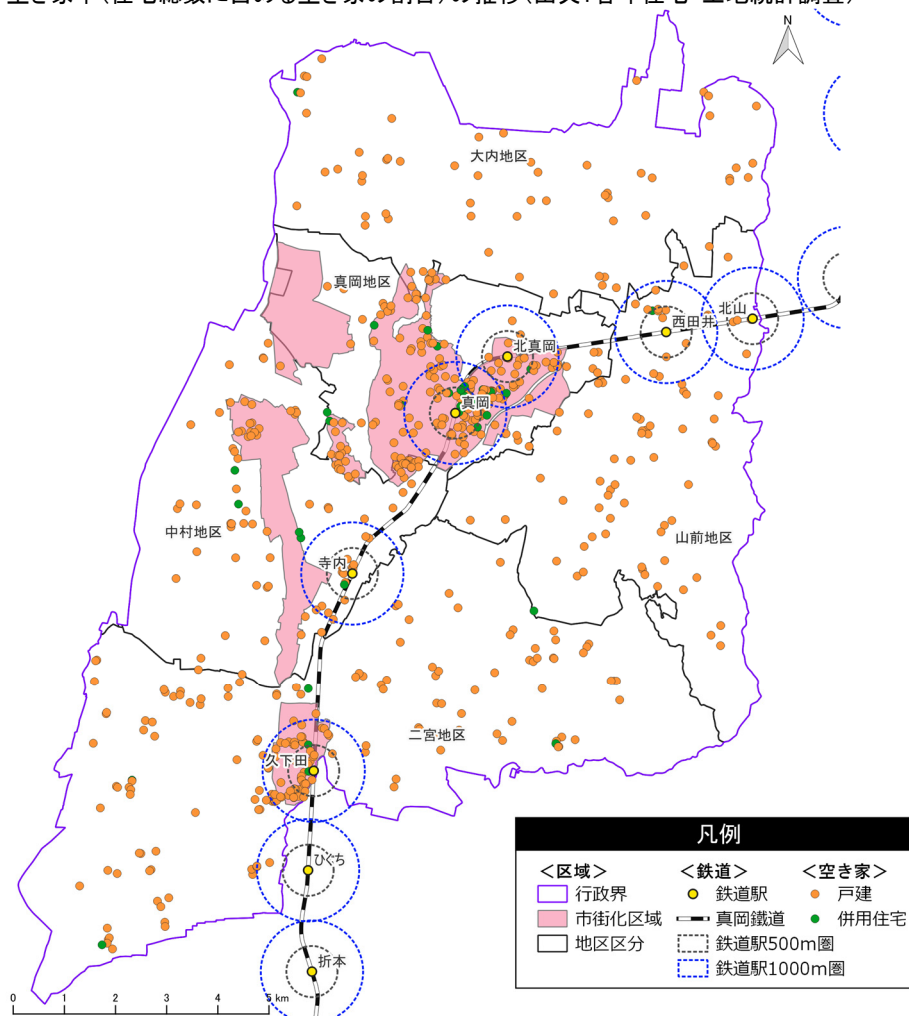


図 市内の空き家分布(R6.1 現在)



2 まちづくりの課題の総括と解決すべき課題

<生活サービス機能の維持>

総人口は減少局面に入り、現在の DID 地区（人口集中地区）の広がりそのまま人口が減少すると人口密度が低下し、生活サービス機能等が維持されないおそれがあります。

<市街地の高齢化率の上昇>

高齢化率が上昇し、特に、人口が集積している市街地では、高齢者数の増加が推察され高齢化への対応が必要です。

<既存集落の維持の必要性>

市街化区域内は都市的土地利用がされている一方、郊外部における田畑などの自然的土地利用を維持するために、既存集落の維持が不可欠です。

<ハザード区域における安全・安心な市街地形成>

市街地には、洪水浸水想定区域等のハザード区域が一部指定されており、防災・減災に向けて、ハード・ソフトの両面から対策を進め、安全・安心な市街地を形成することが重要です。

<賑わいの創出による地価の維持・上昇>

地価は下落傾向にありますが、居住や都市機能の集約にあたり、まちなかにおける賑わいづくりなどを通じて、中心市街地の地価上昇を図っていくことが必要です。

<機運を逃さないまちづくり>

中心市街地の都市リノベーションなどのまちづくりの機運を逃さず、まちなかの賑わい創出と生活サービスの拠点づくりが必要です。