第１章　序論

1　計画策定の目的

（１）　本市の概要

本市は、栃木県の南東部に位置し、東に連なる八溝山地西麓の根本山の丘陵、西に流れる鬼怒川をはじめとして五行川、小貝川等の河川が流れ、その流域には肥沃な農地が広がっており自然環境が豊かな都市です。

また、芳賀地方の拠点都市として市街地整備、工業団地造成、圃場整備が進み、農業・工業・商業がバランスよく調和した都市整備が進められてきました。

現在は、多くの企業が操業する大規模な工業団地を有するハイテク都市であり、いちごの生産量日本一を誇る「日本一のいちごのまち 真岡」として発展を続けています。

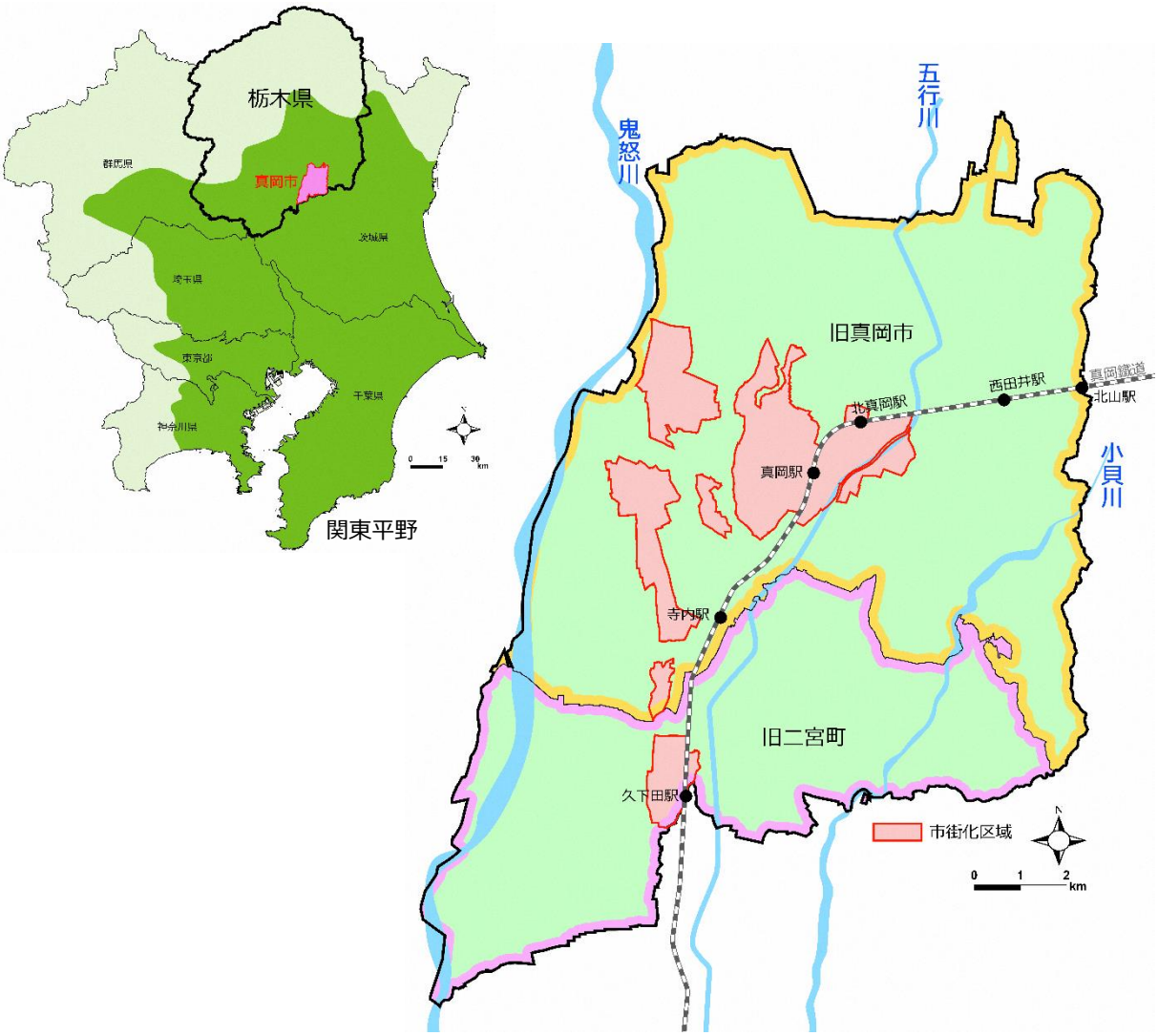


図　真岡市の地勢

（２） これまでのまちづくりの動き

本市をとりまく都市基盤整備としては、昭和 58（1983）年テクノポリス法の成立以降、地域経済の振興と向上を目的とした産業基盤の事業整備の推進により、北関東自動車道や真岡インターチェンジ、鬼怒テクノ通り等の道路整備が行われ、本市周辺の交通の利便性が向上してきました。

市内では、市街地整備が計画的に行われ、良好な居住地域を形成しています。一方、本市の人口は、国勢調査では平成 17（2005）年をピークに増加から減少傾向に転じているとともに、高齢化が進展しています。

そのため、まちなかの人口減少対策や移住・定住の推進を目的に、市街地整備や中心市街地の活性化を図りつつ、現在、新庁舎建設、図書館機能や子育て支援機能、地域交流機能等を有する複合施設の整備などを進めています。

昭和 58（1983）年　テクノポリス法成立

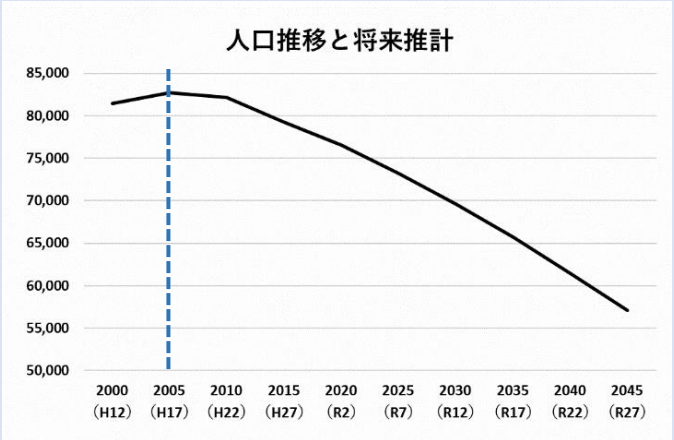
道路整備

北関東自動車道　真岡インターチェンジ　鬼怒テクノ通り

交通利便性の向上

平成 17（2005）年　人口が減少傾向に転換

平成 17（2005）年をピークに人口が減少



平成 30 年社人研推計値

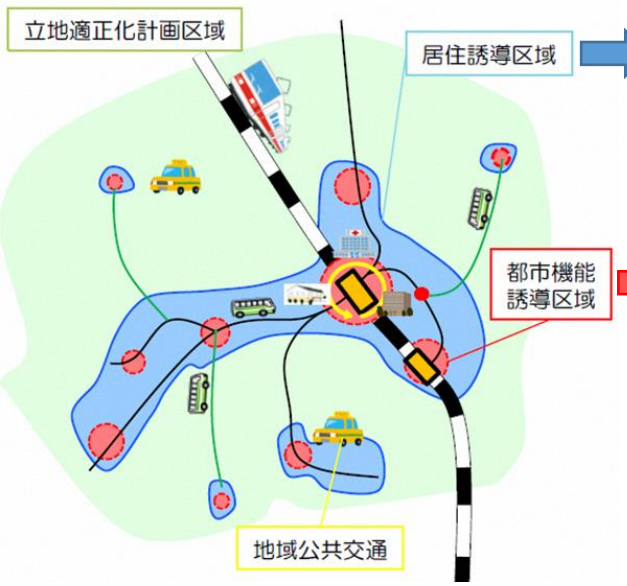
平成 26（2014）年　都市再生特別措置法の一部改正

集約型都市構造（コンパクトシティ）の推進

（３） 計画策定の目的

立地適正化計画は、平成 26（2014）年の都市再生特別措置法の一部改正により、創設された制度であり、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の適正な立地を促進し、公共交通ネットワークとの連携を図りながら、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進するための計画です。

本市では、『真岡市都市計画マスタープラン』に掲げる「集約型都市構造（コンパクトシティ）」の実現に向け、若者からお年寄りまで多くの人にとって暮らしやすいまちを目指すため、真岡市立地適正化計画を策定しました。



【居住誘導区域】
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

【都市機能誘導区域】
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

【誘導施設】
都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設（都市機能増進施設※）です。
※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

図　立地適正化計画概念図（出典：国土交通省）

2　計画の位置付け

本計画の位置付けは、栃木県の都市計画区域マスタープラン及び市総合計画を上位計画として、これに即するものです。また、真岡市都市計画マスタープランと整合し一体となって都市づくりを進めていくとともに、公共交通や公共施設、中心市街地の活性化等と連携するものです。

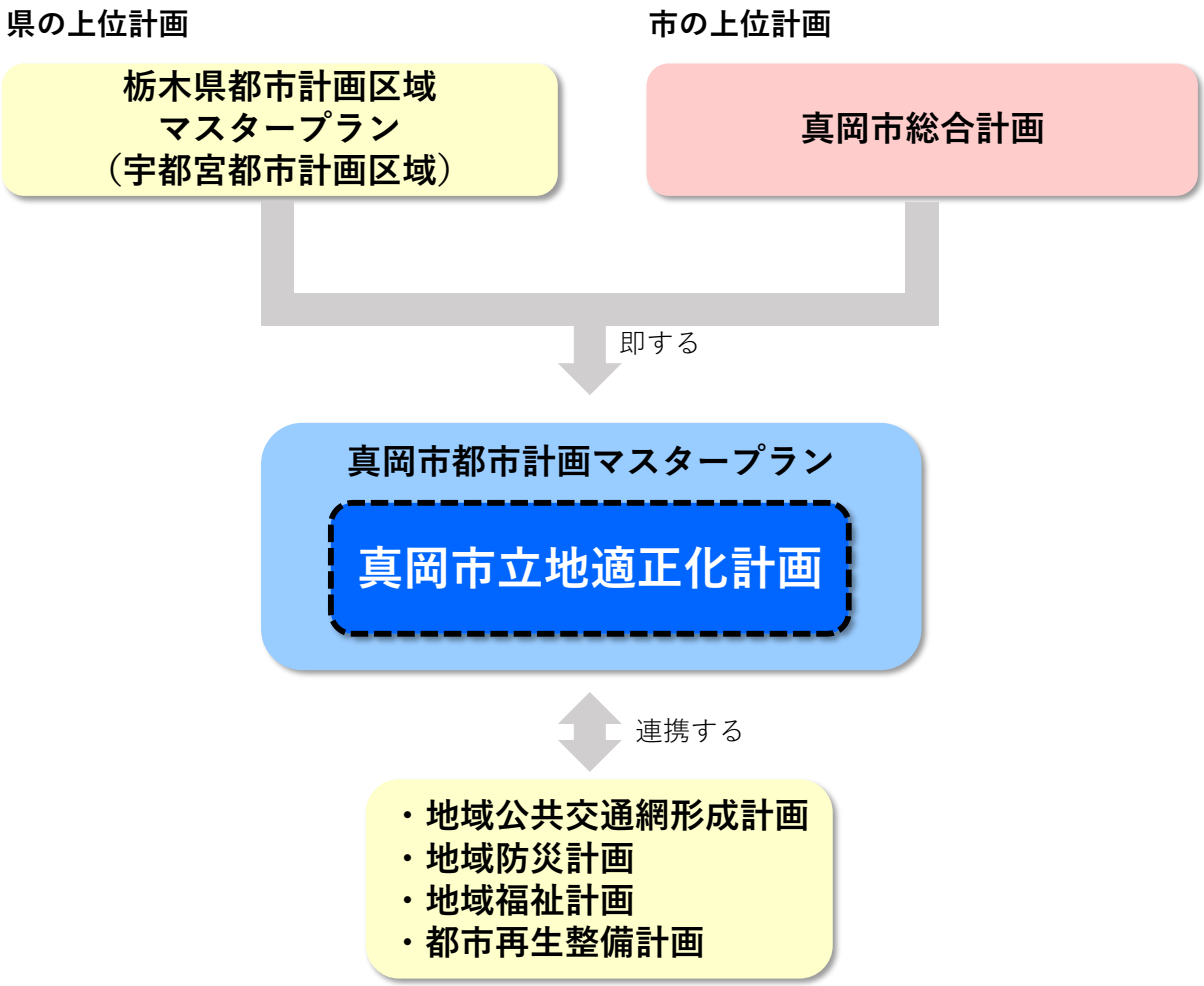


図　計画の位置付け図

3　計画の目標年次

立地適正化計画は、概ね 20 年後を見越して策定するものです。

本市では、令和 12（2030）年度を中間年次として捉え、真岡市都市計画マスタープランの目標年次を踏まえながら、令和 22（2040）年度を目標年次とします。

なお、計画で定める事項等については、概ね 5 年ごとに評価・見直しを行います。