



令和7（2025）年3月
真岡市

はじめに

真岡市は、四季折々の豊かな自然に恵まれるとともに、土地区画整理事業や工業団地造成事業を主体とした都市基盤整備を積極的に取り組み、良好な居住環境が整った県東地域の中心拠点として発展してまいりました。



しかしながら、本市をはじめ多くの地方都市では、少子高齢・人口減少社会の進行などにより、これまで身近に利用できた生活サービス機能の低下や、地域コミュニティの維持が困難になっていくことが懸念されております。

このような社会情勢の変化に対応しつつ、将来にわたってだれもが安心して暮らせるまちづくりを推進するため、概ね20年後を見据えた中長期的な展望のもと、持続可能な都市経営の実現を目指し、令和2年3月に「真岡市立地適正化計画」を策定しましたが、計画の策定から5か年が経過することから、施策の実施状況や目標値の達成状況を整理するとともに、都市再生特別措置法の改正を受け、近年の頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災指針を定めました。

今後も、本計画に位置づける施策や事業を展開するとともに、市民の皆様との対話・協働・連携を深めながら、真岡に生まれ、育ち、学び、働き、住んでよかったと実感し、市民だれもがわくわくできるまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画の改定にあたり、貴重なご意見をいただきました市民の皆様から心から感謝申し上げます。

令和7（2025）年3月

真岡市長 石坂 真一

目 次

第1章	序論.....	1
1	計画策定の目的.....	1
2	計画の位置付け.....	4
3	計画の目標年次.....	4
第2章	計画策定の背景.....	5
1	まちづくりの現状分析と課題	5
2	まちづくりの課題の総括と解決すべき課題	12
第3章	立地の適正化に関する基本的な方針	13
1	集約・連携まちづくりの理念	13
2	まちづくりの都市像.....	15
3	基本方針	16
第4章	居住の誘導に関する区域	18
1	居住誘導区域	18
2	居住誘導区域外における整備及び保全の方針.....	31
第5章	都市機能の誘導に関する区域及び施設	33
1	都市機能誘導区域.....	33
2	誘導施設	41
第6章	防災指針	45
1	防災指針の考え方.....	45
2	災害ハザード情報の収集、整理.....	46
3	災害リスクの高い地域の抽出	51
4	地区ごとの防災上の課題整理	53
5	防災・減災まちづくりに向けた取組方針	54
6	具体的な取組・スケジュール	55
第7章	居住及び都市機能を誘導する施策.....	57
1	誘導施策	57
第8章	計画の推進と評価に関する事項.....	61
1	計画の評価指標及び目標値	61
2	計画の進行管理.....	63
巻末資料		
1	人口集中地区の推移	資料-1
2	都市機能の充足.....	資料-2
3	災害ハザード情報の収集、整理.....	資料-9
4	災害リスクの高い地域の抽出	資料-13
5	用語集	資料-21