



令和7（2025）年3月

真岡市

1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画制度の概要

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、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを推進するため、創設された制度です。

本計画により、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、ネットワーク型コンパクトシティを目指すものです。

立地適正化計画の目的と計画期間

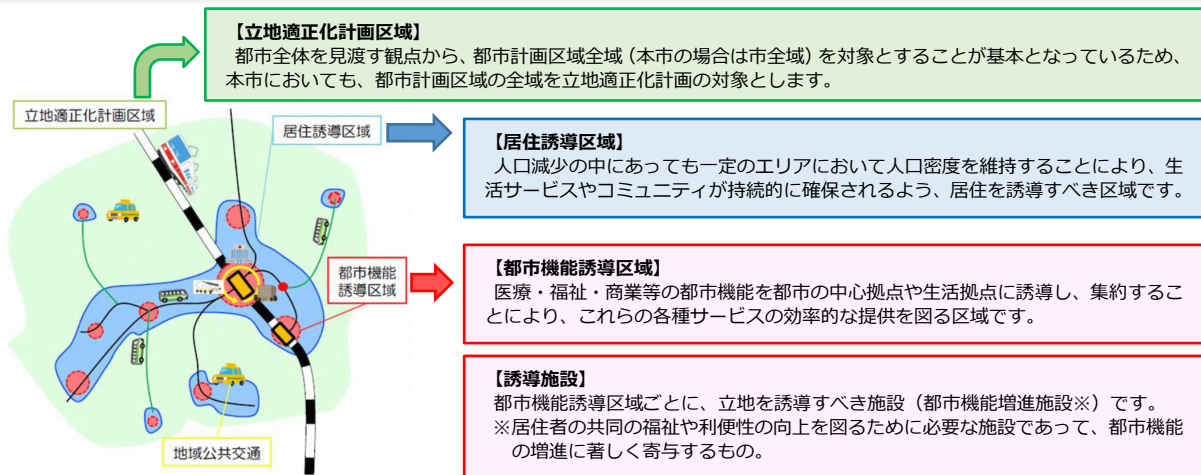
【目的】

『真岡市都市計画マスタープラン』の基本理念であるコンパクトで計画的な都市づくり「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の形成

【計画期間】

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、令和 22(2040)年度を目標年次とします。



2. 人口の現状及び将来推計

- 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。また、将来人口の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所による推計値では、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います。
- 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。

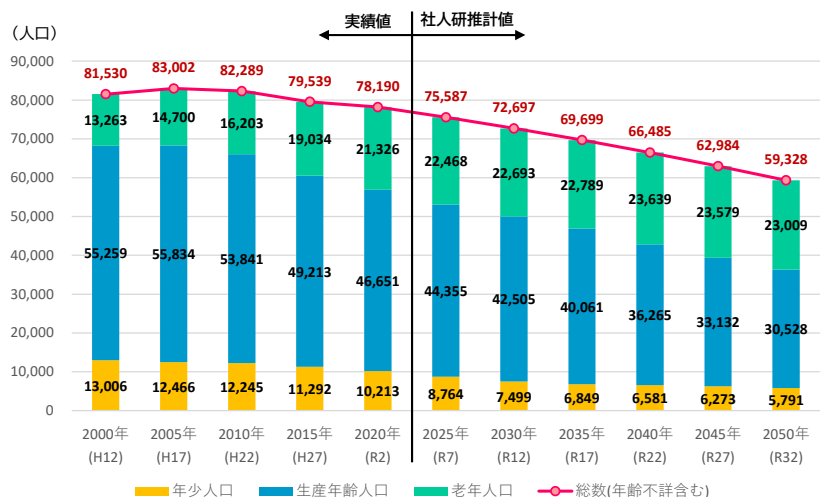


図 人口推移(出典:国勢調査・令和 5 年社人研推計値)

3. まちづくりの課題と立地の適正化に関する基本方針

まちづくりの課題の総括

<生活サービス機能の維持>

総人口が減少局面に入り、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>

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>

郊外部における田・畑等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>

防災・減災に向けて、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>

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>

まちづくりの機運を逃さずに、まちなかの賑わい創出と生活サービス等の拠点づくりが必要です。

立地適正化計画の策定によりコンパクトなまちづくりを進める

目標 1：市民が安心して快適に暮らし、いきいきと働けるなど、誰もが誇りに思える魅力にあふれたまちを目指す

目標 2：集約とともに郊外部との連携を促進し、その優れた環境・資源を将来にわたり持続可能なものとする

目標 3：地域の特性を活かした施設整備・配置により、まちなかの賑わい創出とアクセス利便性の向上を図る

まちづくりの基本方針

真岡地区

都市機能を維持・集積させるとともに、老朽化の進む施設の更新や複合施設化等を進めることで、**各種の都市的サービスの提供を全ての市民が享受できるような拠点**を形成します。

久下田地区

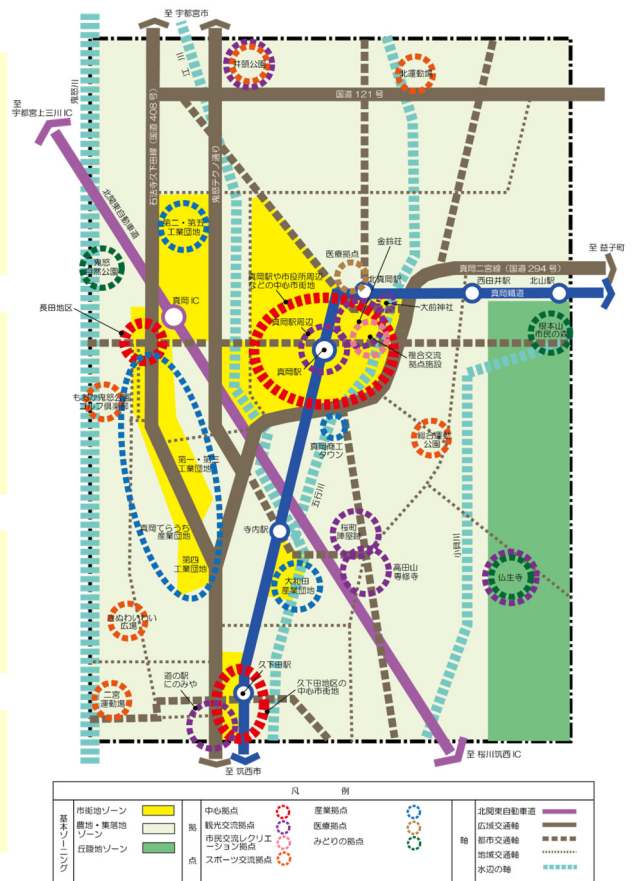
市民に身近な日常生活サービスを継続的に提供するとともに、**将来にわたり市民が安心して快適に住み続けられるような拠点**を形成します。

長田地区

土地区画整理事業により創出された**優れた居住環境を有する定住拠点**を形成します。

郊外部

まちなかとの連携を促進し、**将来にわたり持続可能な地域社会**の形成を図ります。



4. 居住の誘導に関する区域

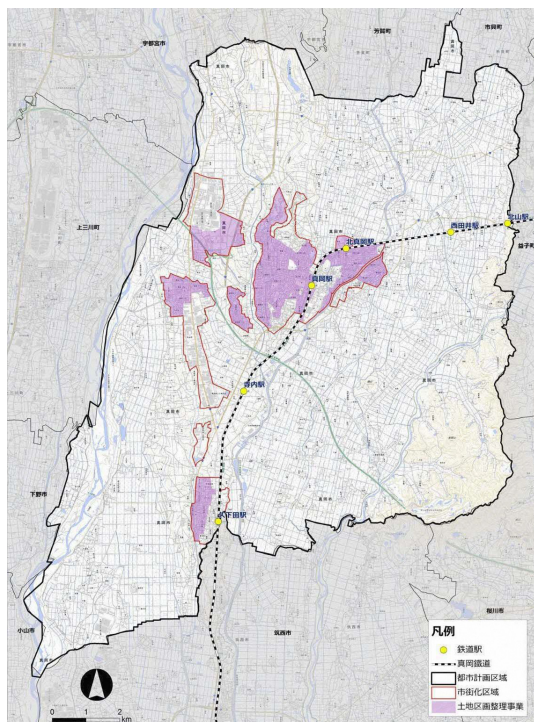
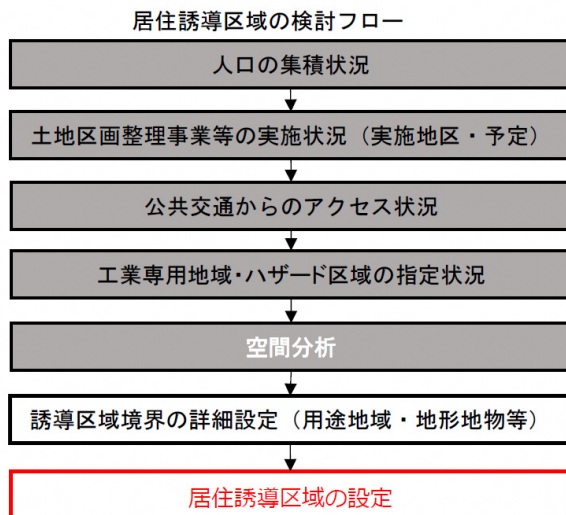
居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中であっても一定の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。

居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、以下の検討フローに基づき、良好な居住環境を形成するために取り組んできた土地区画整理事業の実施地区を中心に、将来的にも人口密度を維持すべき地域を基本として設定します。

また、設定範囲は、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である市街化区域内とします。



土地区画整理事業等の実施状況

※計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定





居住誘導区域外における整備及び保全の方針

本市は、郊外部にも多くの既存集落が点在する都市構造となっており、現在も、旧町村単位に小中学校が立地するとともに、地域コミュニティが形成されています。

本計画において、郊外部については、既存の居住環境の向上及び維持保全を図る**居住環境区域**(市街化区域のうち、居住誘導区域に指定していない区域)と**居住維持区域**(市街化調整区域)を設定し、それぞれの方針を示します。



居住環境区域の整備及び保全の方針

市街化区域内にあり、生活環境が整備され、住居系の土地利用が図られているため、**今後も居住環境の向上と維持・保全**を図ります。

- ①都市基盤が整備された地区では、良好で質の高い居住環境の維持保全を図ります。
- ②都市基盤が整備されていない地区では、地域の実情に合わせた居住環境の向上を図ります。
- ③公共交通ネットワークの充実を図り、中心拠点との連携を促進します。

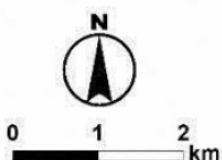
居住維持区域の整備及び保全の方針

市街化調整区域にある既存集落や生活拠点では、**今後も居住環境の維持・保全**を図ります。

- ①優良な農地の保全や集落地における生活環境の維持、山林等の保全を図ります。
- ②人口減少・少子高齢化等の課題を克服し、地域活力の向上と地域コミュニティの維持を図ります。
- ③公共交通ネットワークの充実を図り、既存集落と拠点との連携を促進します。

凡例

- 鉄道駅
- 真岡鐵道
- 居住誘導区域
- 市街化区域
- 地区区分
- 居住環境区域
- 居住維持区域
- 工業団地



5. 都市機能の誘導に関する区域及び施設

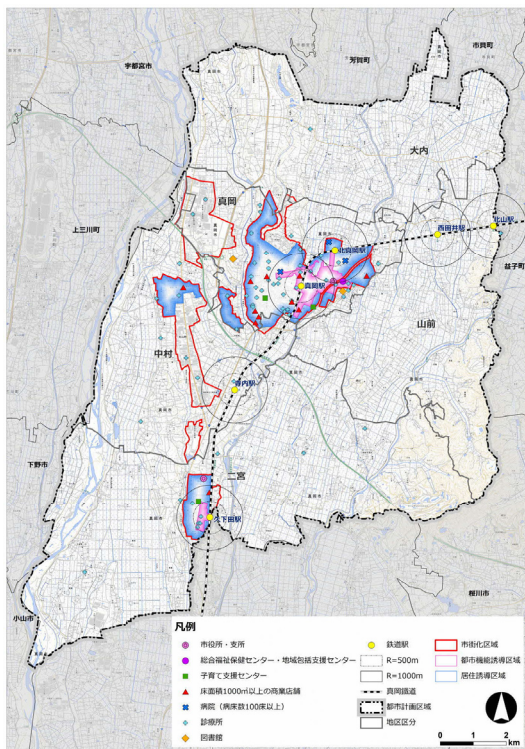
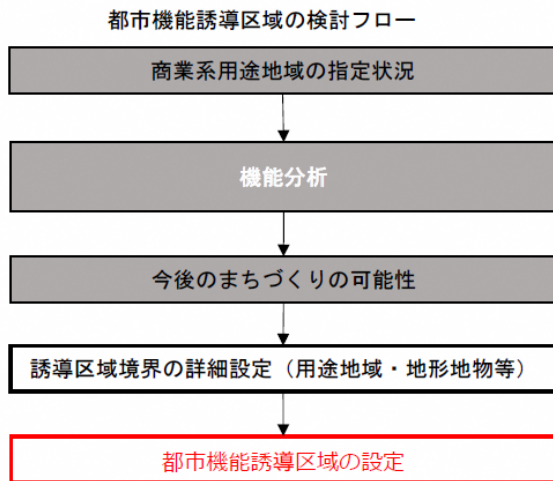
都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、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。

都市機能誘導区域の設定方針

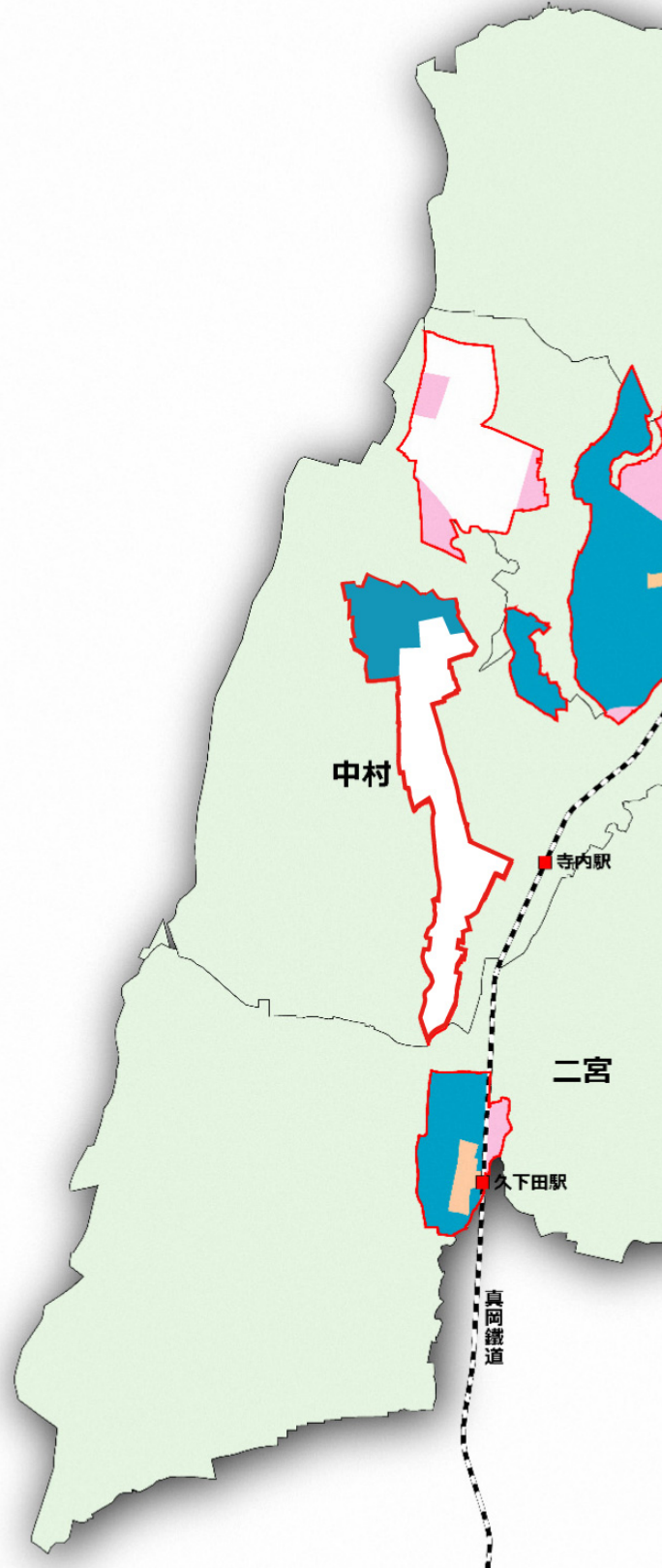
都市機能誘導区域は、以下の検討フローに基づき、業務、商業等が集積する地域や、都市機能が充実している地域を基本とし、中心的な拠点と地域・生活における拠点などの区域を設定します。

また、設定範囲は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等により、容易に移動できる範囲である居住誘導区域内とします。



誘導施設の分布状況

※計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定



誘導施設とは

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設で、誘導施設を設定する際には、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設は、既存の都市機能を維持しつつ、新たな施設整備の可能性等を踏まえ、設定します。

各地区における誘導施設の設定方針

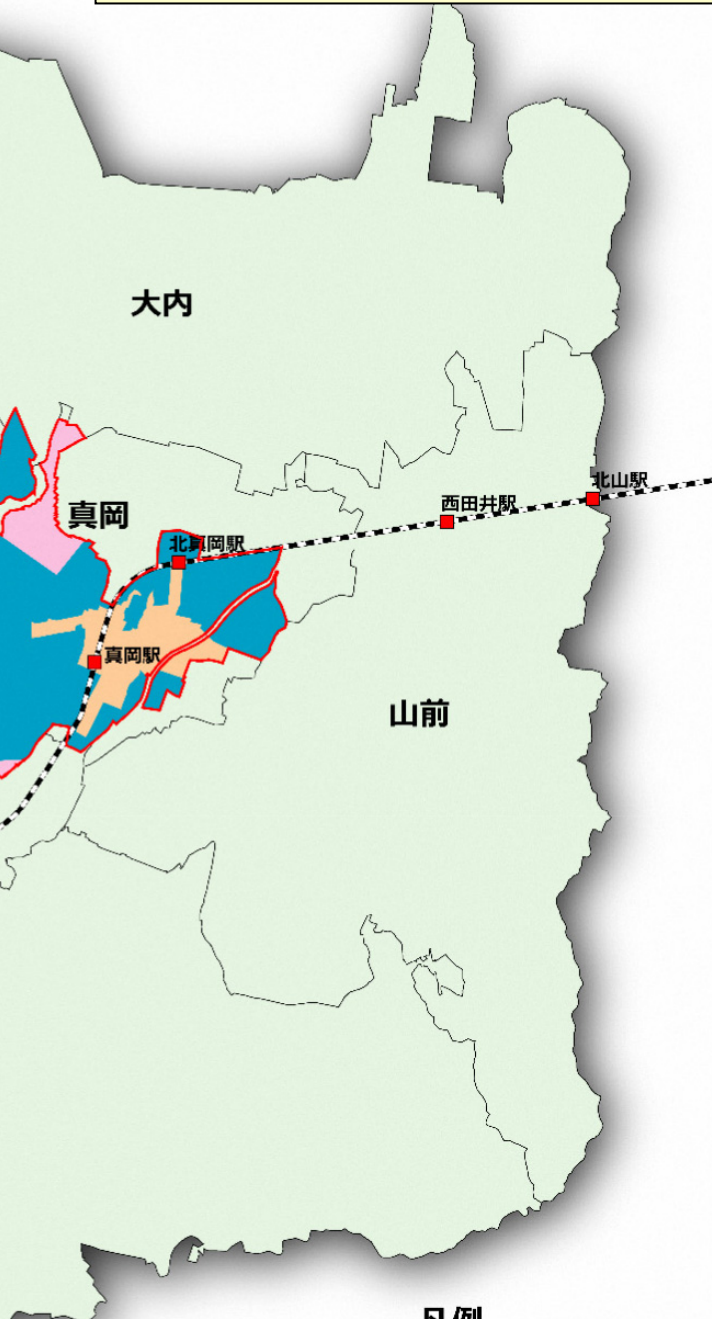
真岡地区都市機能誘導区域

市役所本庁舎、病院、大型商業施設、金融機関、市民会館等の**高次都市機能が集積**する市の中心的な拠点であるためこれらを維持しつつ、新たに誘導を図るとともに、**新たな施設整備の可能性**を踏まえ、設定します。

久下田地区都市機能誘導区域

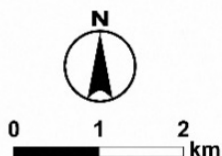
二宮地域における拠点的な役割を果たしており、**生活サービス施設及び行政施設の維持・誘導**を図るため、設定します。

設定した各地区における誘導施設



凡例

- 鉄道駅
- 真岡鐵道
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化区域
- 地区区分
- 居住環境区域
- 居住維持区域
- 工業団地



真岡地区都市機能誘導区域

誘導施設

| | |
|---------|---|
| 行政機能 | 市役所 |
| 介護・福祉機能 | 総合福祉センター (老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター) |
| 子育て機能 | 子育て支援センター |
| 商業機能 | 延床面積 1,000m ² 以上の小売店舗 (大規模小売店舗立地法第2条) |
| 医療機能 | 病院(病床数 100 以上) |
| 教育・文化機能 | 図書館 (図書館法第2条第1項に定める図書館) |

久下田地区都市機能誘導区域

誘導施設

| | |
|---------|---|
| 行政機能 | 支所 |
| 介護・福祉機能 | 地域包括支援センター (介護保険法第115条の46に定める施設) |
| 商業機能 | 延床面積 1,000m ² 以上の小売店舗 (大規模小売店舗立地法第2条) |
| 医療機能 | 診療所 (医療法第1条の5に定める診療所) |

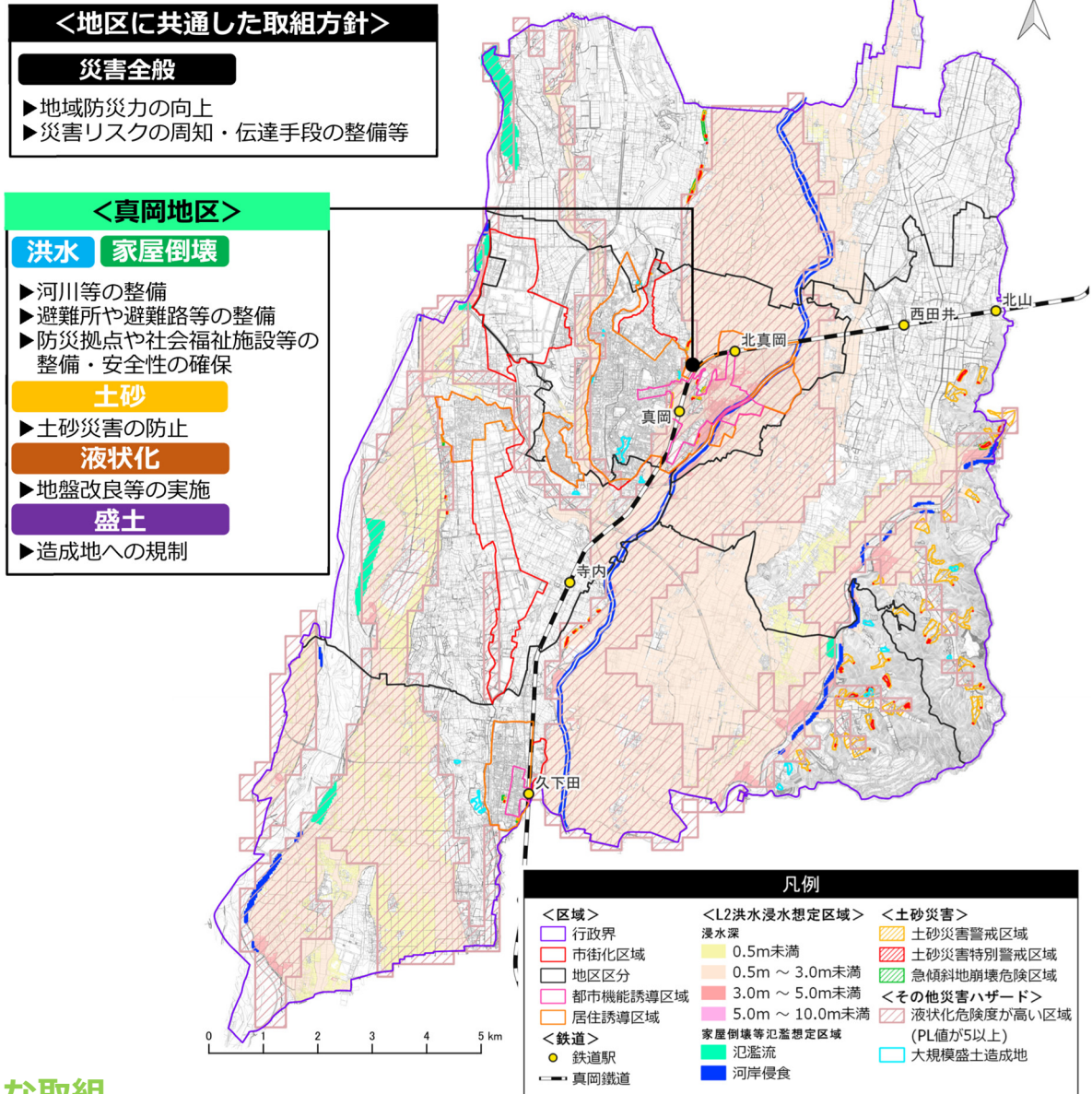
6. 防災指針

防災指針とは

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能確保の指針であり、災害リスクを踏まえた課題を抽出するとともに、課題に基づく取組方針や具体的な取組を定めるものです。

防災・減災まちづくりに向けた取組方針

地区ごとの防災上の課題整理を踏まえ、災害リスクの回避や低減を目指した防災・減災まちづくりに向けた取組方針を定めました。



<地区に共通した取組方針>

災害全般

- ▶ 地域防災力の向上
- ▶ 災害リスクの周知・伝達手段の整備等

<真岡地区>

洪水 家屋倒壊

- ▶ 河川等の整備
- ▶ 避難所や避難路等の整備
- ▶ 防災拠点や社会福祉施設等の整備・安全性の確保

土砂

- ▶ 土砂災害の防止

液状化

- ▶ 地盤改良等の実施

盛土

- ▶ 造成地への規制

具体的な取組

国や県及び市の各種計画と連携し、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりに取り組めます。

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| 河川等の整備 | 鬼怒川・五行川・小貝川流域の氾濫対策、準用河川の対策 他 |
| 土砂災害の防止 | 急傾斜地崩壊危険区域対策、土砂災害（特別）警戒区域対策 他 |
| 造成地への規制や地盤改良等の実施 | 宅地造成地災害防止対策、軟弱地盤対策 |
| 防災拠点や社会福祉施設等の整備・安全性の確保 | 防災拠点の整備、社会福祉施設等における安全性の確保 |
| 避難所や避難路等の整備 | 避難所及び避難体制の整備、避難場所となる公園等の整備 他 |
| 地域防災力の向上 | 自主防災組織の育成・強化、マイ・タイムラインの作成促進 他 |
| 災害リスクの周知・伝達手段の整備等 | 防災知識の普及啓発、防災マップの改定、災害情報の発信 他 |

7. 誘導施策

居住誘導施策

市街地ゾーン（居住誘導区域等）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を図ることで、良好な居住の維持・向上に向けた取組を増進させ、暮らしやすさを確保する施策を展開します。

| 生活利便性の向上 | |
|------------------------------|--|
| 居住環境整備の推進 | 良好な居住環境を支えるインフラの整備、まちなか保健室の整備 他 |
| 既存ストックを活用した居住促進策の推進 | 空き家・空き地・空き店舗等の既存ストックの有効活用 |
| 中心市街地リノベーションの推進 | 既存ストックの有効活用や民間活力の利用、街路事業や土地区画整理事業等の基盤整備による賑わいの創出 |
| 居住に係る届出制度の運用 | 住宅開発等の動きを把握するための届出制度の活用 |
| 安全・安心の向上 | |
| 災害リスクへの備え① (ハザード区域のハード対策) | 国・県と連携した危険個所の改善や避難場所、避難経路の確保等のハード整備による災害リスクへ対応した環境整備 |
| 災害リスクへの備え② (ハザード区域のソフト対策) | 防災マップの配布、防災・減災に関する出前講座の開催、災害危険性に関する情報提供等による安全に避難するための環境の形成 |
| 移動快適性の向上 | |
| 公共交通ネットワークの構築 | 関連計画との連携によるネットワーク型コンパクトシティの実現 |

都市機能誘導施策

中心市街地への誘導施設の立地促進に向けた取組を増進することで都市・交流機能等の向上を図る施策を展開します。

| 都市機能の強化 | |
|-----------------------------|--|
| 複合交流拠点施設 monaca 周辺のまちづくりの推進 | 複合交流拠点施設 monaca を活用したまちなかの賑わいの創出、中心市街地の活性化 |
| 既存ストックの利活用促進 | 公共施設の整備・複合化等による公有地の有効活用 |
| 誘導施設に係る届出制度の運用 | 誘導施設整備の動きを把握するための届出制度の活用 |
| 国等による支援策の活用検討 | |
| 都市再生整備計画事業等の活用 | 施設整備等の事業に対する支援の活用 |
| その他国等の支援策の周知・活用 | 国等の各種支援策の活用の検討 |

8. 計画の推進と評価に関する事項

計画の評価指標及び目標値

立地適正化計画は、概ね5年ごとに計画に記載された誘導施策等の実施・進捗状況について、評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等の検証を行います。本市においては、以下に示す目標数値を指標として設定することで、進捗管理を行います。

【指標1 公共交通の充実】

| | 基準値(平成30年度) | 現況値(令和5年度) | 目標値(令和11年度) |
|-------------|-------------|------------|-------------|
| いちごタクシー利用者数 | 67.3人/日 | 62.8人/日 | 70人/日 |
| いちごバス利用者数 | 97.1人/日 | 147.6人/日 | 148人/日 |

【指標2 居住誘導区域内の人口密度】

| | 基準値(平成27年度) | 現況値(令和2年度) | 目標値(令和22年度) |
|-------------------|-------------|------------|-------------|
| 真岡地区居住誘導区域内の人口密度 | 37.4人/ha | 37.5人/ha | 37.5人/ha |
| 久下田地区居住誘導区域内の人口密度 | 31.0人/ha | 30.5人/ha | 31.0人/ha |
| 長田地区居住誘導区域内の人口密度 | 35.6人/ha | 41.4人/ha | 41.4人/ha |

【指標3 都市機能誘導区域内の誘導施設数】

| | 基準値(平成30年度) | 現況値(令和5年度) | 目標値(令和22年度) |
|----------------------|-------------|------------|-------------|
| 真岡地区都市機能誘導区域内の誘導施設数 | 4施設 | 4施設 | 9施設 |
| 久下田地区都市機能誘導区域内の誘導施設数 | 3施設 | 4施設 | 6施設 |

【指標4 防災体制の整備・強化】

| | 基準値(令和5年度) | 目標値(令和11年度) |
|-------------------------|------------|-------------|
| 災害に対する備えを行っている市民の割合 | 71.7% | 80.0% |
| 防災情報を入手している市民の割合 | 73.1% | 100% |
| 防災リーダー養成研修の修了者がいる自治会の割合 | 43.6% | 80.0% |
| 地区防災計画の策定数 | 3地区 | 21地区 |

計画の進行管理

本市においては、**PDCAサイクル**に基づき検証を行います。

また、立地適正化計画は、各機関が連携してまちづくりを行うことが有効であるため、多様な主体の連携によって計画を推進することを基本的な方針とし、

① **市民、企業、行政などによる協働・協創（共創）のまちづくりの推進**

② **民間活力の戦略的な導入**

の2つの観点から計画の推進を図ります。



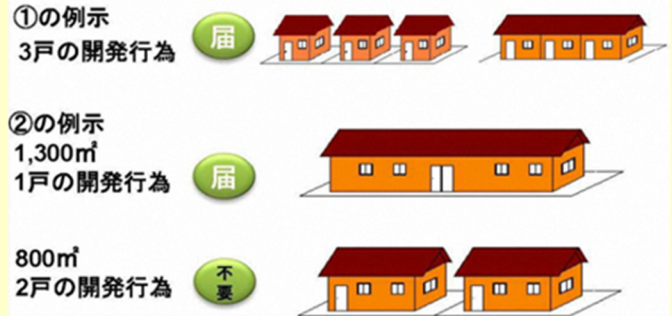
9. 届出制度

居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として**行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務**付けられています。

<開発行為>

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の住居の用に供する建築物として**条例で定めたもの**の建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等）



<建築等行為>

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の住居の用に供する建築物として**条例で定めたもの**を新築しようとする場合（寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として**行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務**付けられています。

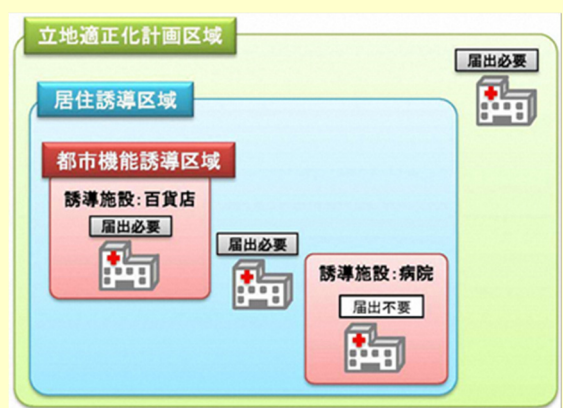
また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合も、**行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務**付けられています。

<開発行為>

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

<開発行為以外>

- ① 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- ② 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合



<誘導施設の休廃止>

誘導施設を休止又は廃止しようとする場合





真岡市立地適正化計画 概要版
令和7（2025）年3月

【発行】 真岡市 建設部 都市計画課

〒321-4395 栃木県真岡市荒町 5191 番地

電話：0285-83-8152 FAX：0285-83-6240

E-mail：toshikeikaku@city.moka.lg.jp

真岡市ホームページ：https://www.city.moka.lg.jp/