



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

# 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。

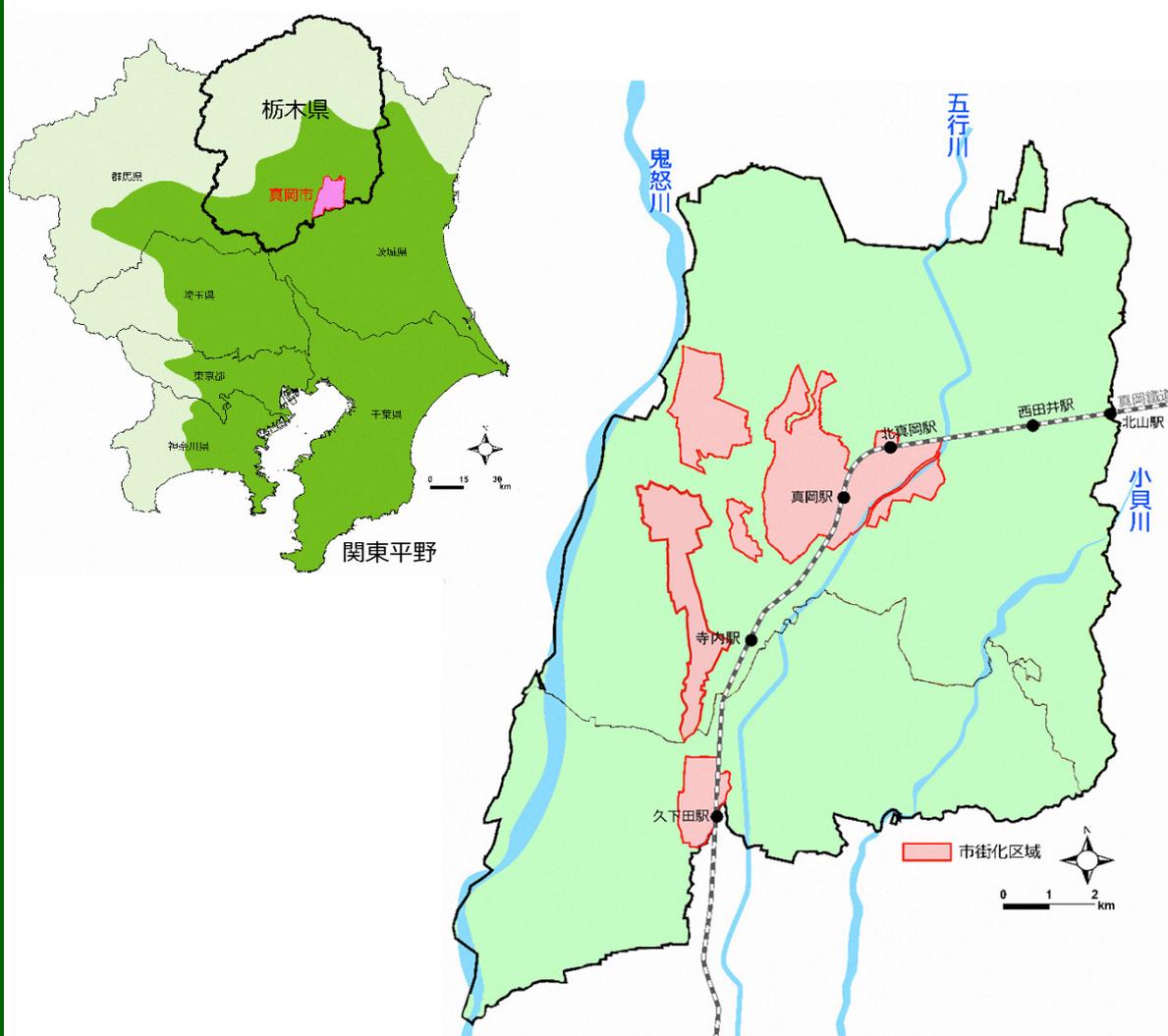


図 真岡市の地勢



## (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。

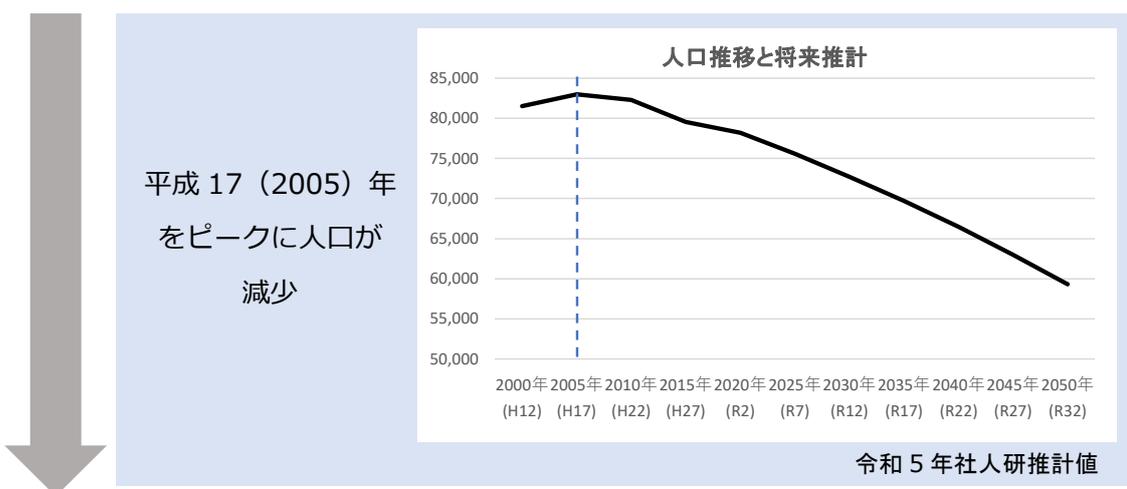
市内では、市街地整備が計画的に行われ、良好な居住地域を形成しています。一方、本市の人口は、国勢調査では平成 17 (2005) 年をピークに増加から減少傾向に転じているとともに、高齢化が進展しています。

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、新庁舎の建設や複合交流拠点施設 monaca の整備を推進しました。

昭和 58 (1983) 年 テクノポリス法成立



平成 17 (2005) 年 人口が減少傾向に転換



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』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を目指すため、真岡市立地適正化計画を策定しました。

#### 【立地適正化計画区域】

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域（本市の場合は市全域）を対象とすることが基本となっているため、本市においても、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象とします。

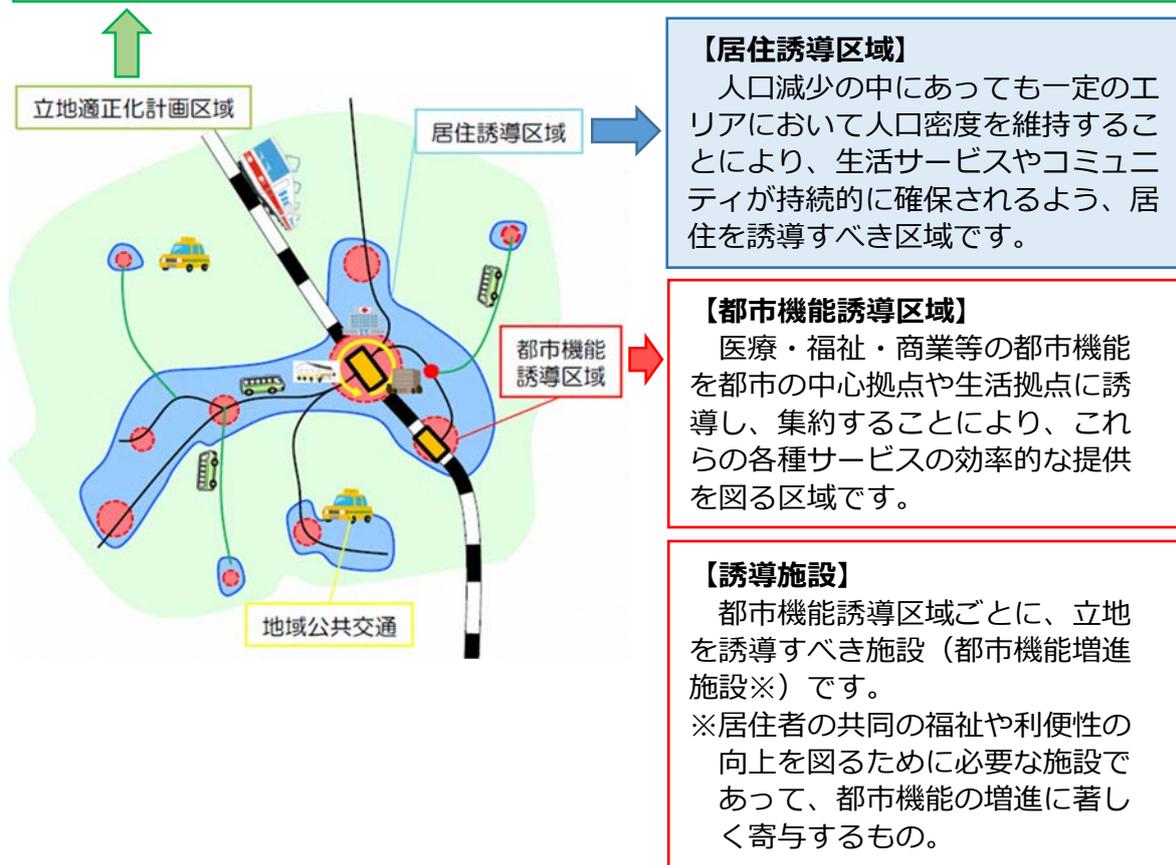


図 立地適正化計画概念図(出典:国土交通省)

## 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。

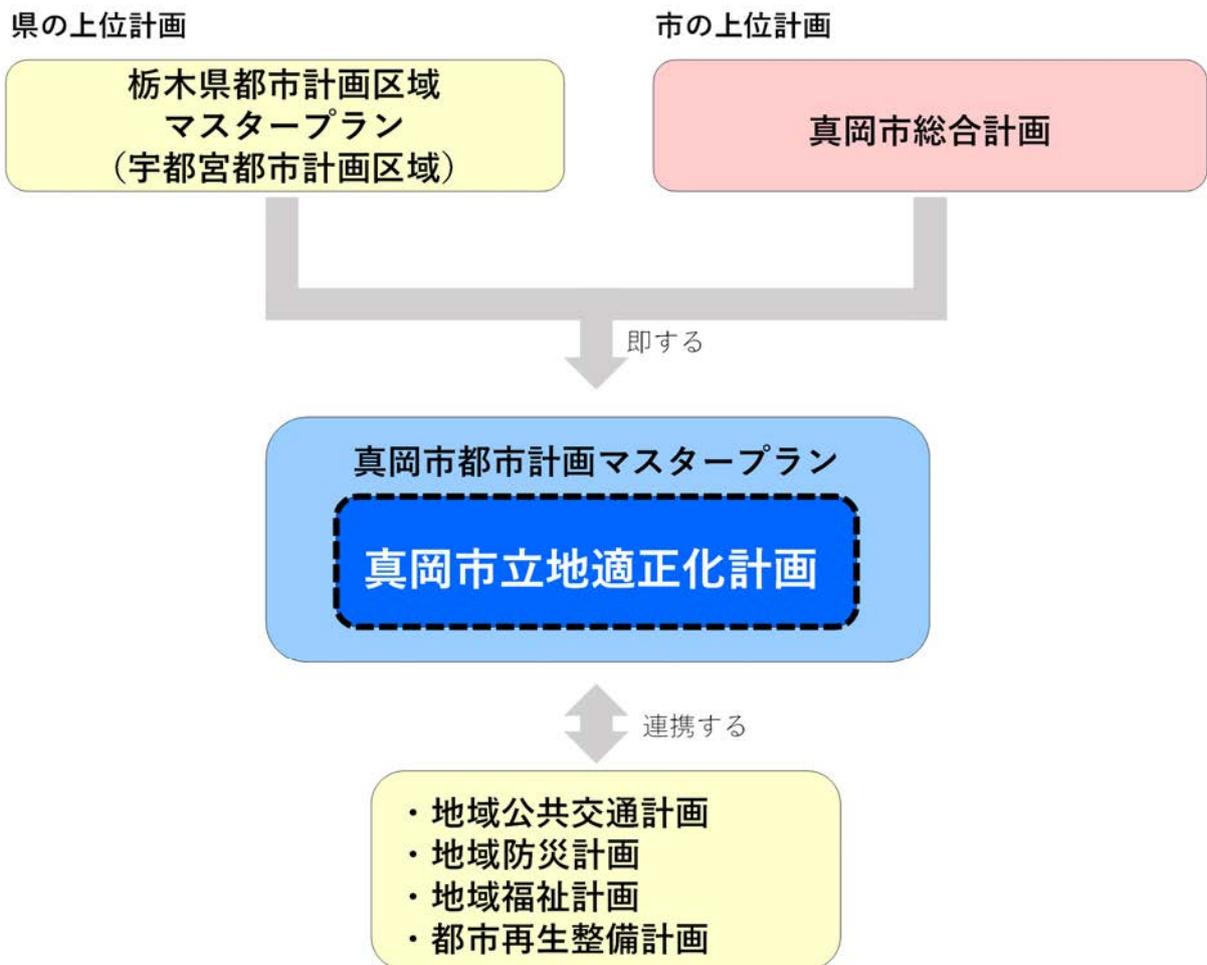


図 計画の位置付け図

## 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、策定 (令和 2 (2020) 年) から 20 年後の令和 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。

# 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。

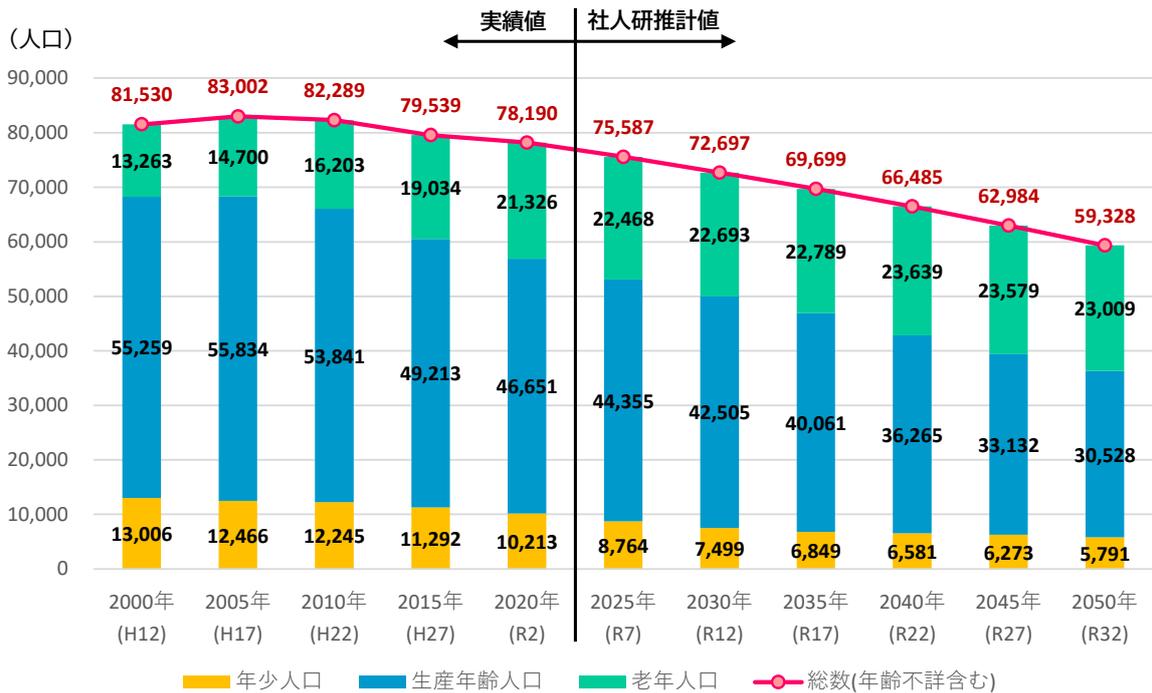


図 人口推移(出典:国勢調査・令和 5 年社人研推計値)



## (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。

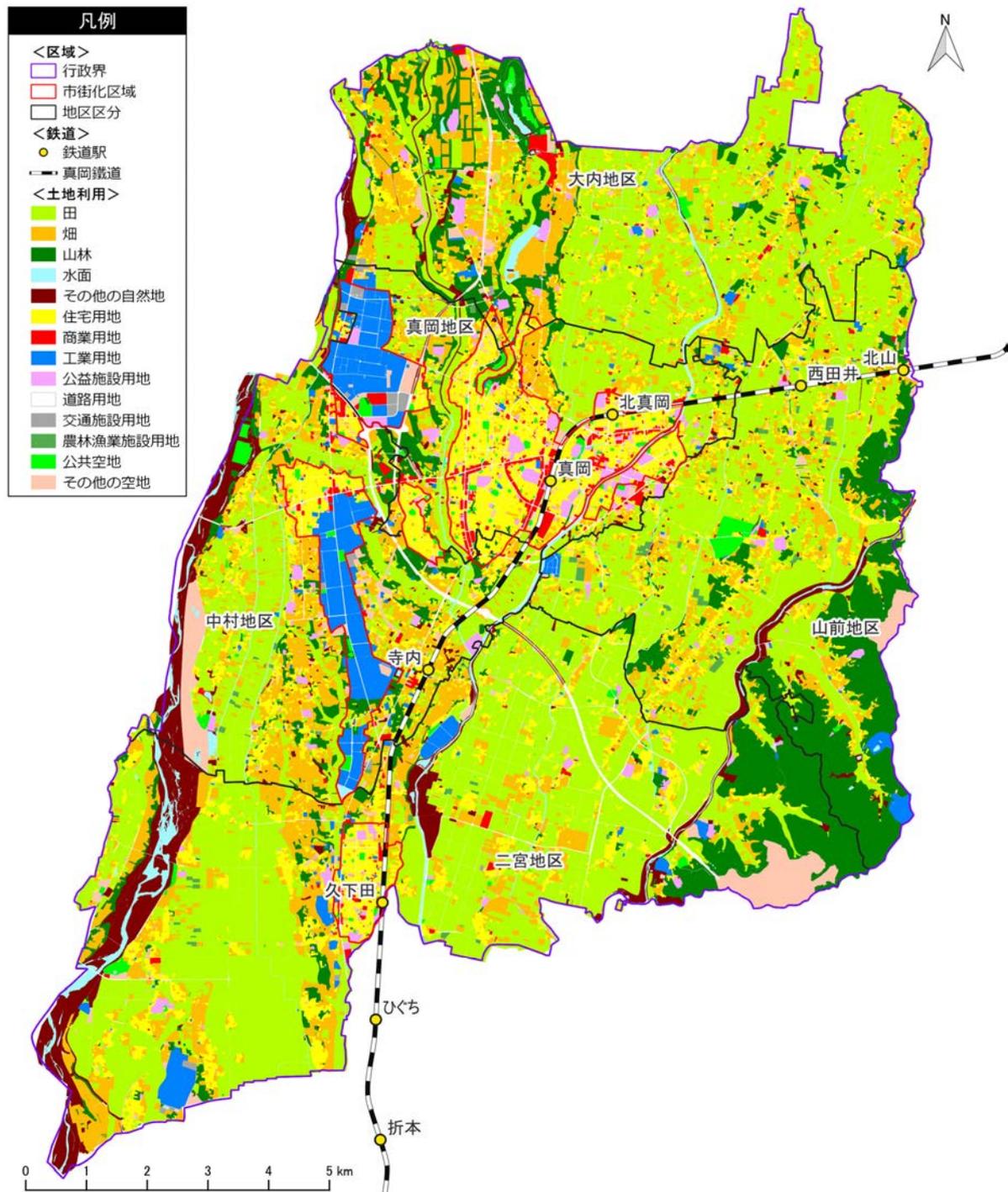


図 土地利用現況及び特徴(出典:R2 都市計画基礎調査)

### (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もおかベリ一号（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。

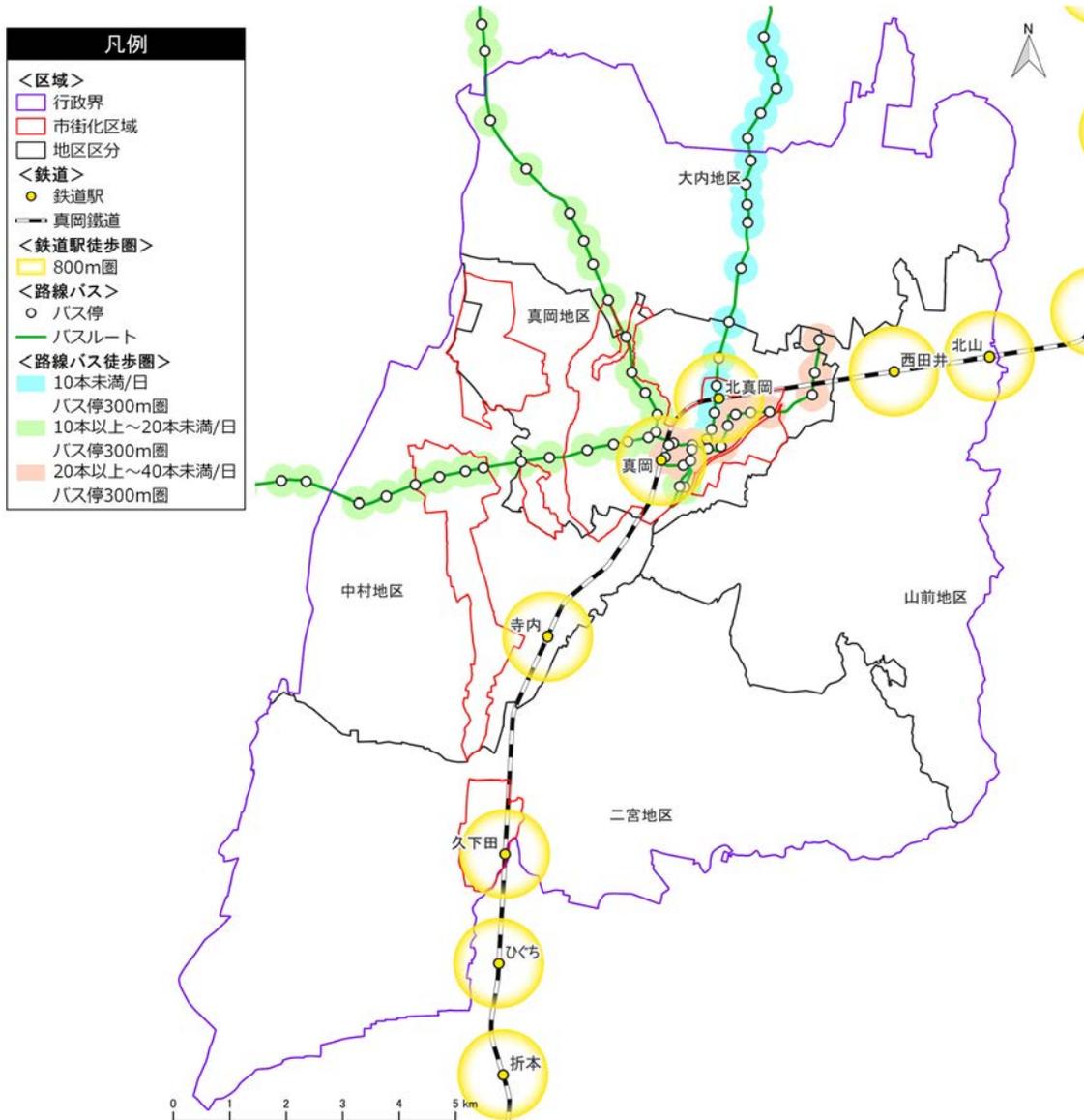


図 公共交通網図及び運行本数(出典: 関東自動車(株))

#### (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。

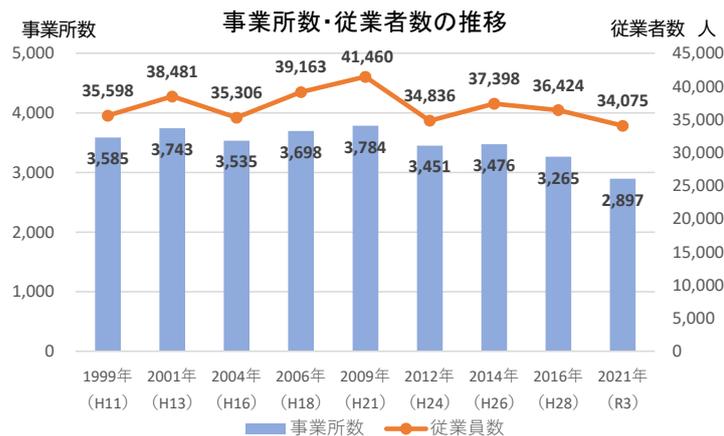


図 事業所・従業者推移(出典:H11-H18 事業所・企業統計調査 H21,H26 経済センサス基礎調査 H24,H28,R3 経済センサス活動調査)

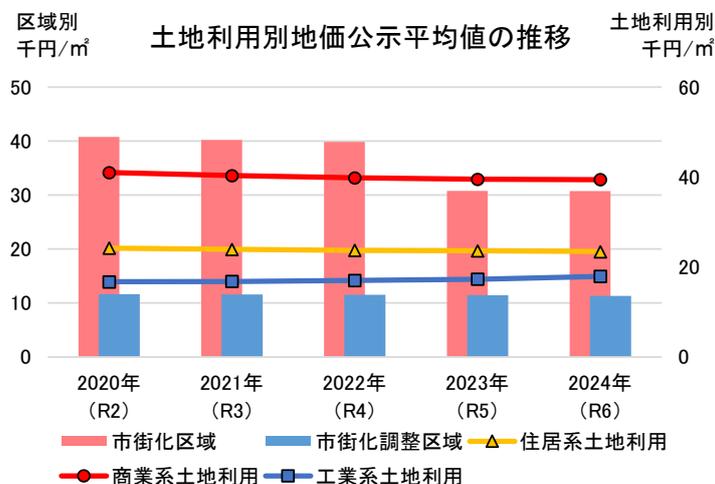


図 地価推移(出典:各年資料栃木県)

## (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。

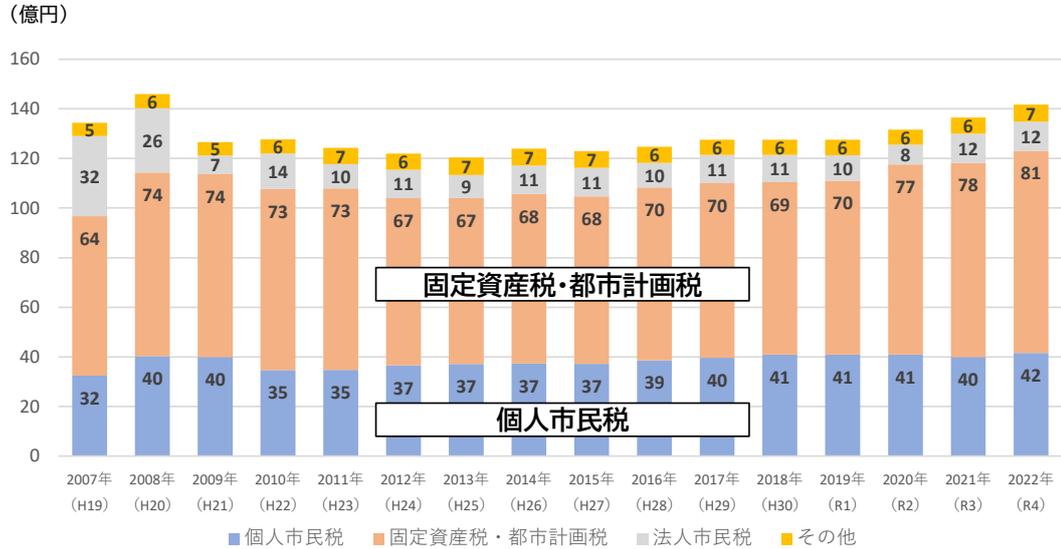


図 市税内訳(出典:市町村別決算状況)

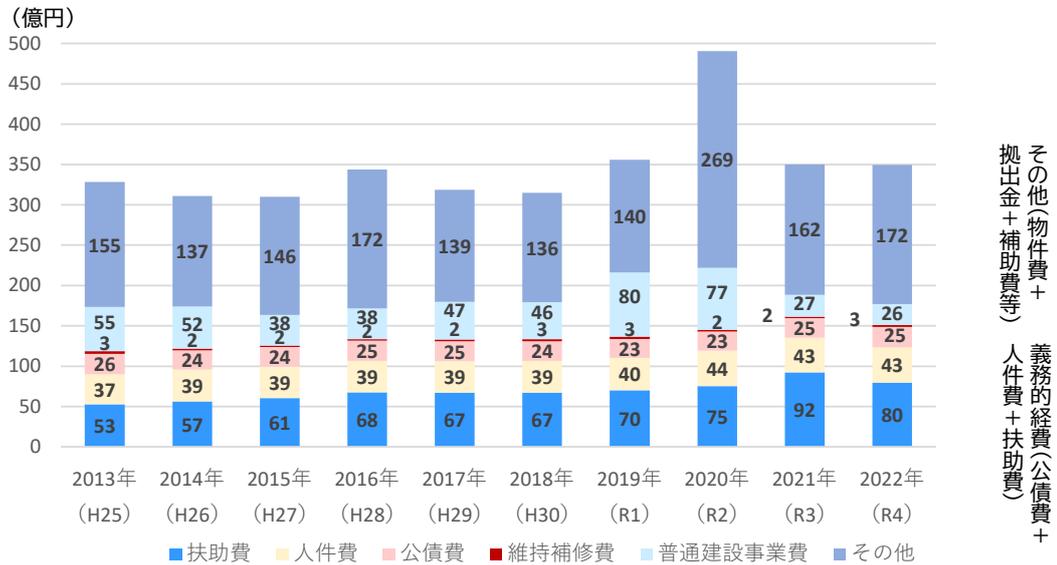


図 性質別歳出内訳(市町村別決算概況)(出典:市町村別決算状況決算カード)



## (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。

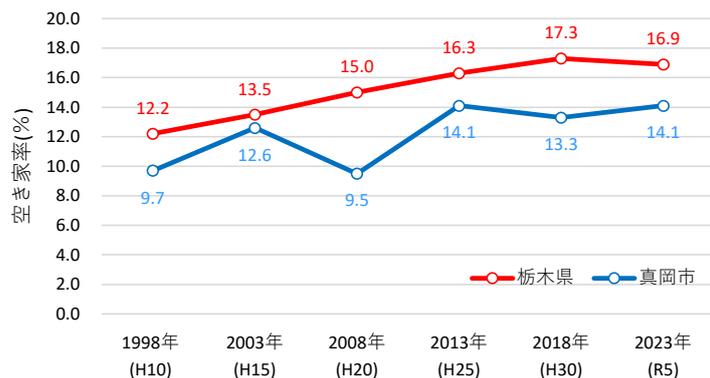


図 空き家率(住宅総数に占める空き家の割合)の推移(出典:各年住宅・土地統計調査)

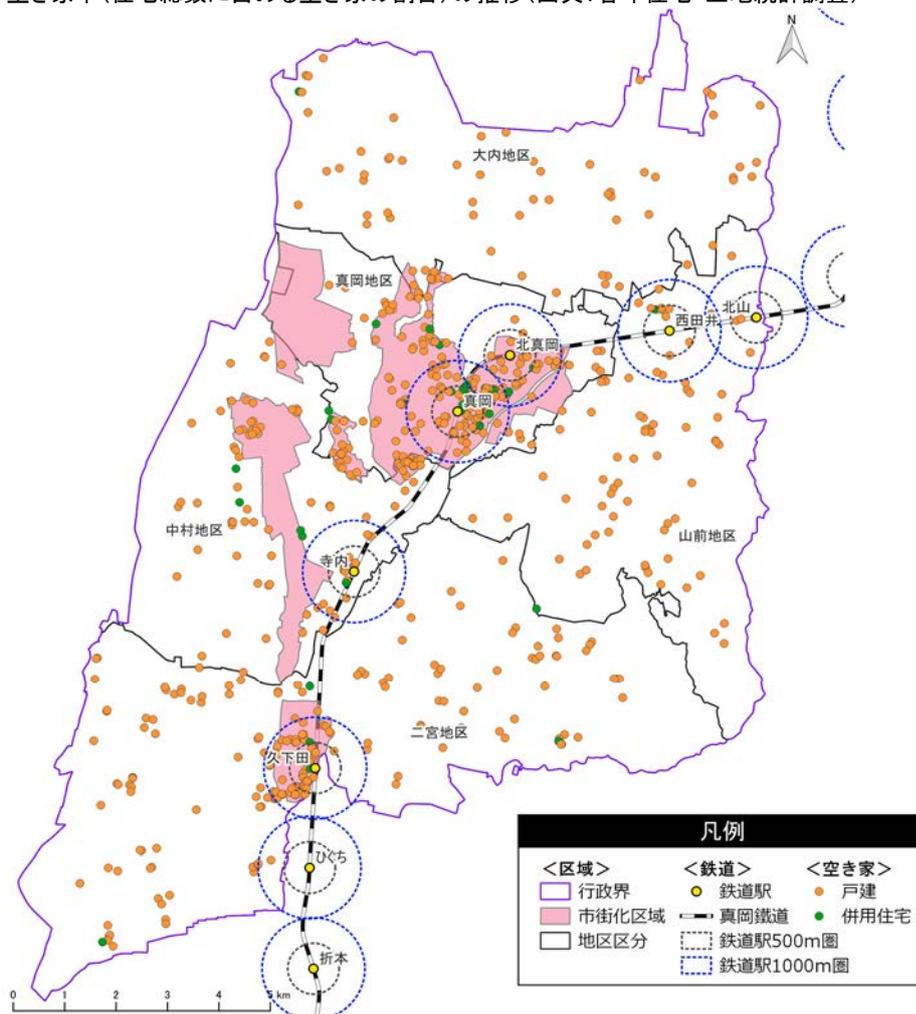


図 市内の空き家分布(R6.1 現在)



## 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に、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。

# 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

## 1 集約・連携まちづくりの理念

本計画は、本市におけるまちづくりの総合的な指針である都市計画マスタープランと整合し、公共交通や医療・福祉の各関連計画と連携して「集約型都市づくりの推進」の具体化を図るものです。

また、本計画で定める、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します。

特に、本市は、古くからの中心地が明確であるとともに、郊外部においては、優れた営農環境が維持されており、郊外部にも多くの人口が分布している点に留意し、集約型都市づくりを進める必要があります。

まちなかと郊外部の連携により、農地・集落地における自然環境・居住環境についても維持・保全することを目指します。

以上をふまえ、集約・連携まちづくりを目的とした真岡市立地適正化計画の3つの理念を以下に示します。

### 理念1 市街地ゾーンにおける賑わいの創出と利便性の向上

都市計画マスタープランで位置付ける市街地ゾーンにおいて、秩序ある土地利用を促進し、まちづくりの機運を逃さずにまちなかの賑わい創出と利便性の向上を図ります。

### 理念2 農地・集落地ゾーンにおける自然的環境の保全

本市の目指すコンパクトシティは、集約と連携の考えのもと、まちなかだけでなく、郊外部に広がる優良な営農環境や既存集落を維持し、農地・集落地ゾーンにおける豊かな自然的環境の保全を図ります。

### 理念3 都市機能の集積とアクセス性の向上

若者からお年寄りまで、本市に住むすべての人にとって暮らしやすいまちとなるよう、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通や道路等により中心拠点へのアクセス性の向上を図ります。



課題

生活サービス機能の維持

市街地の高齢化率の上昇

既存集落の維持の必要性

ハザード区域における安全・安心な市街地形成

賑わいの創出による地価の維持・上昇

機運を逃さないまちづくり

解決策

ネットワーク型コンパクトシティ

地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通等と連携して、コンパクトなまちづくりを進める。



理念

市街地ゾーンにおける賑わいの創出と利便性の向上

農地・集落地ゾーンにおける自然的環境の保全

都市機能の集積とアクセス性の向上

図 まちづくりの課題と理念

## 2 まちづくりの都市像

本計画で定める理念に基づき、まちの将来像とまちづくりの柱となる3つの目標を次のように定めます。

### 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します。

### 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します。

### 目標 3

地域の特性を生かした施設整備・配置により、まちなかの賑わい創出と利便性の向上を図ります。



### 3 基本方針

本市における立地適正化の基本的な方針は、都市計画マスタープランで位置付ける3つの中心拠点を誘導区域に設定し、郊外部を含む優れた居住環境を有する地区・集落と相互に連携する「集約型都市構造（コンパクトシティ）」の形成を図ります。

#### (1) 本市の顔づくり <真岡地区>

真岡地区は、病院や大規模商業施設、行政機関等の都市機能を維持・集積させるとともに、新たなまちづくりの機運を逃さずに、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、本市の中心拠点として、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。

#### (2) まちなかの維持・保全 <久下田地区>

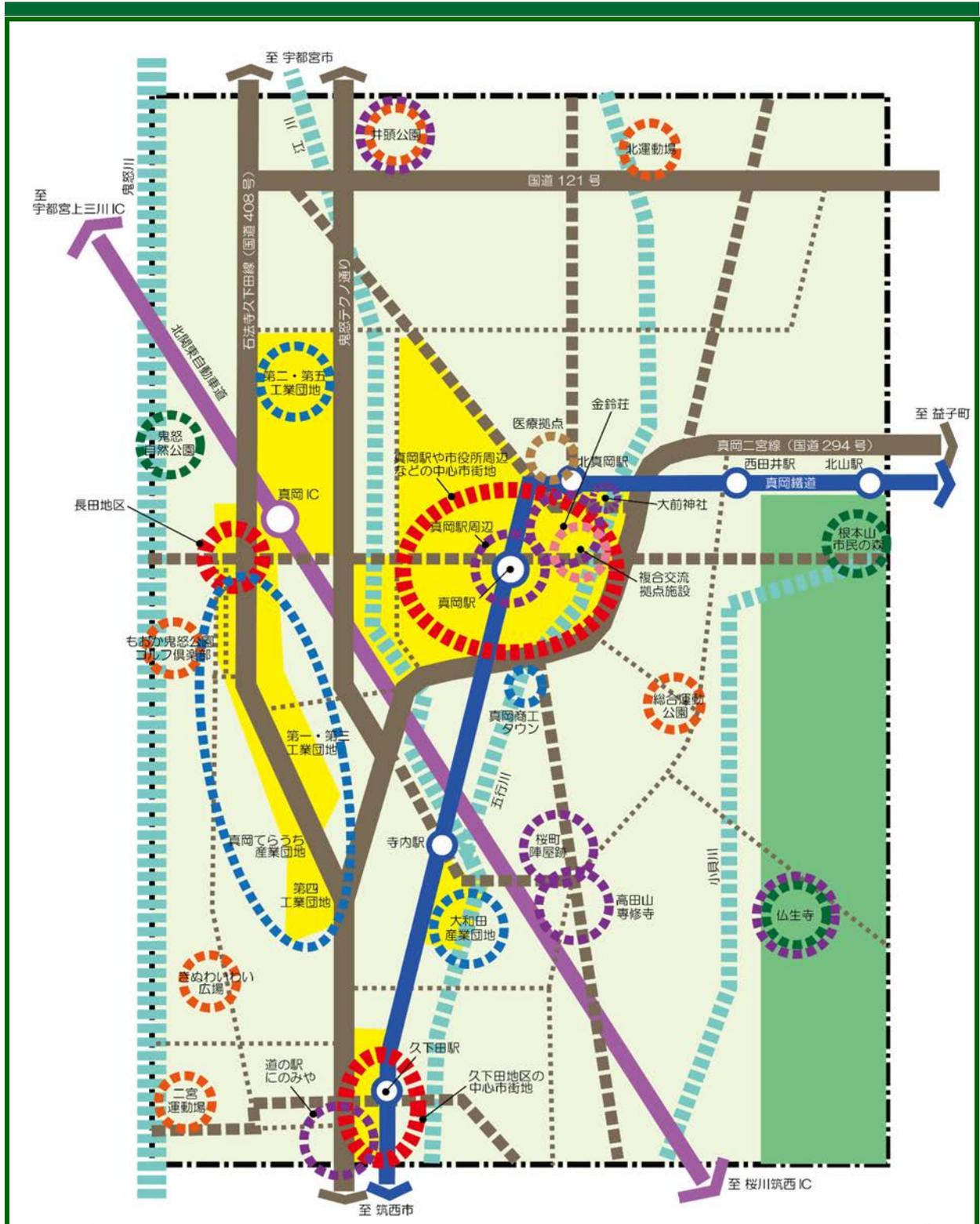
二宮地域の中心拠点として市民に身近な日常生活サービスを継続的に提供するとともに、真岡地区と都市機能を分担するなど将来にわたり市民が安心して快適に住み続けられるような拠点を形成します。

#### (3) 良好な居住環境の創出による定住拠点 <長田地区>

土地区画整理事業により良好な居住環境が創出された長田地区では、本市のなかでも優れた居住環境を有する定住拠点を形成します。

#### (4) 郊外部の持続可能な環境整備

郊外部においては、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。



凡 例							
基本ゾーニング	市街地ゾーン		中心拠点		産業拠点		軸
	農地・集落地ゾーン		観光交流拠点		医療拠点		
	丘陵地ゾーン		市民交流レクリエーション拠点		みどりの拠点		
			スポーツ交流拠点				
			拠点				
							北関東自動車道
							広域交通軸
							都市交通軸
							地域交通軸
							水辺の軸

図 将来都市構造図(真岡市都市計画マスタープランより引用)

# 第4章 居住の誘導に関する区域

## 1 居住誘導区域

### (1) 居住誘導区域の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める居住誘導区域とは、次のように定義されます。

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。

居住誘導区域を設定する区域は、都市計画運用指針において次のように考え方が示されています。

【都市計画運用指針における設定の考え方】

#### 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積する都市の中心拠点・生活拠点並びにそれらに公共交通により比較的容易にアクセスでき、それらに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村など、都市機能・居住が集積している区域

#### 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 農用地区域、農地法に基づく農地もしくは採草放牧地の区域
- 森林法に基づく保安林の区域、自然公園法に基づく特別地域
- 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域

#### 原則として、居住誘導区域に含まない区域

- 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域

#### 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

- 工業専用地域等、法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
- 宅地化が進展せず、空地等が散在している区域のうち、人口の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域
- 工業系用途のうち、移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域

## (2) 居住誘導区域の設定方針

本市における居住誘導区域の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のよう  
に定めます。

### 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、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。

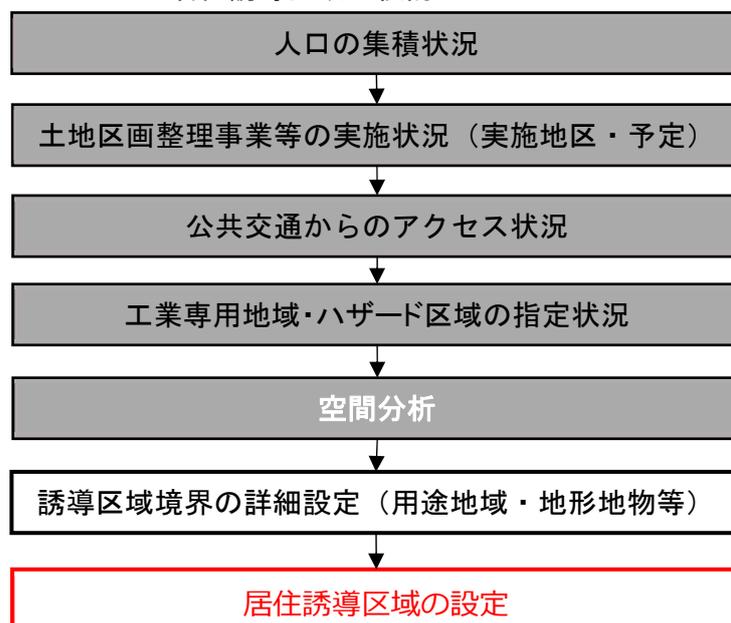
居住誘導区域は、現状における人口密度が確保されるなど将来の人口等の見通しを踏ま  
えた適切な範囲に設定すべきであり、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る  
べき区域である市街化区域内に設定します。

設定にあたって、以下の状況を勘案し、居住誘導区域を設定します。

- ・人口集積状況
- ・土地区画整理事業等の実施状況（実施地区・予定）
- ・公共交通からのアクセス状況（鉄道駅・バス停留所の徒歩圏域）
- ・工業専用地域の指定状況
- ・ハザード区域（急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害(特別)警戒区域・洪水浸水想定区  
域等）の指定状況
- ・空間分析（人口集積度・公共交通のアクセシビリティ・公共用地）

なお、用途地域の境界や道路・地形地物等で詳細な区域を設定します。

#### 居住誘導区域の検討フロー





### 1) 人口集積状況

平成 27 (2015) 年国勢調査から令和 22 (2040) 年までの人口集積状況において、市街化区域内の真岡地区・久下田地区・長田地区で人口が集積している状況であり、将来にわたり、人口密度を維持することが重要です。

※人口集積状況は、計画策定時(令和 2 (2020) 年)の状況から設定

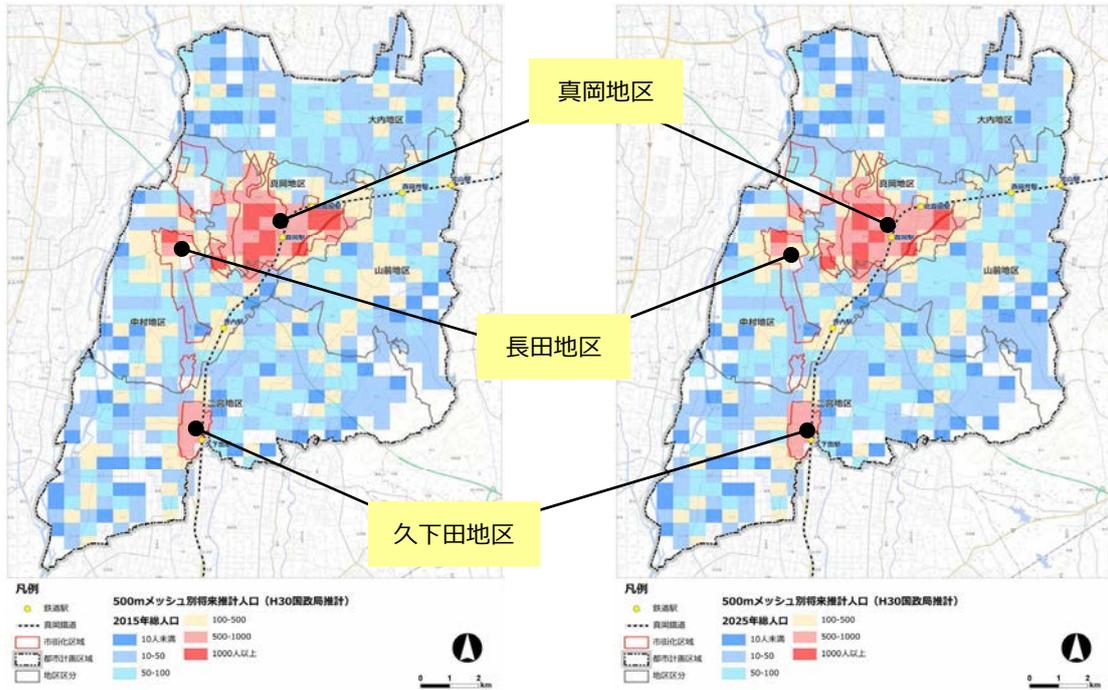


図 平成 27(2015)年人口集積状況

図 令和 7(2025)年人口集積状況

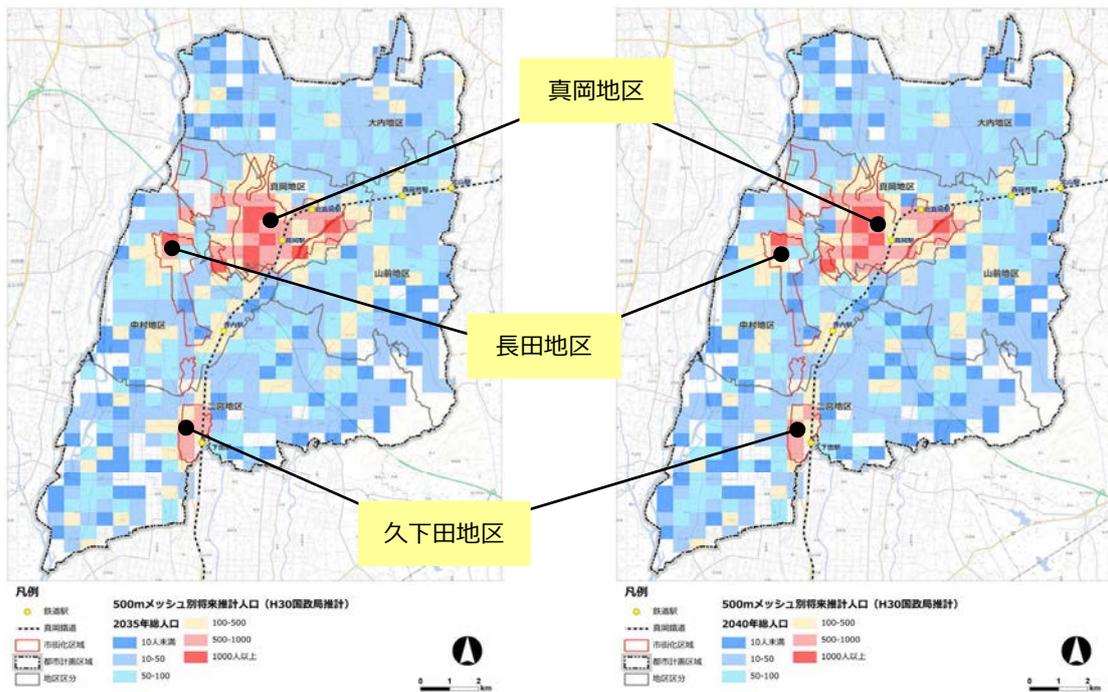


図 令和 17(2035)年人口集積状況

図 令和 22(2040)年人口集積状況

## 2) 土地区画整理事業等の実施状況

本市においては、積極的に土地区画整理事業を実施しており、実施地区へ居住の誘導を促す意味でも、これらの区域を含めた地域で検討することが必要です。

※土地区画整理事業等の実施状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

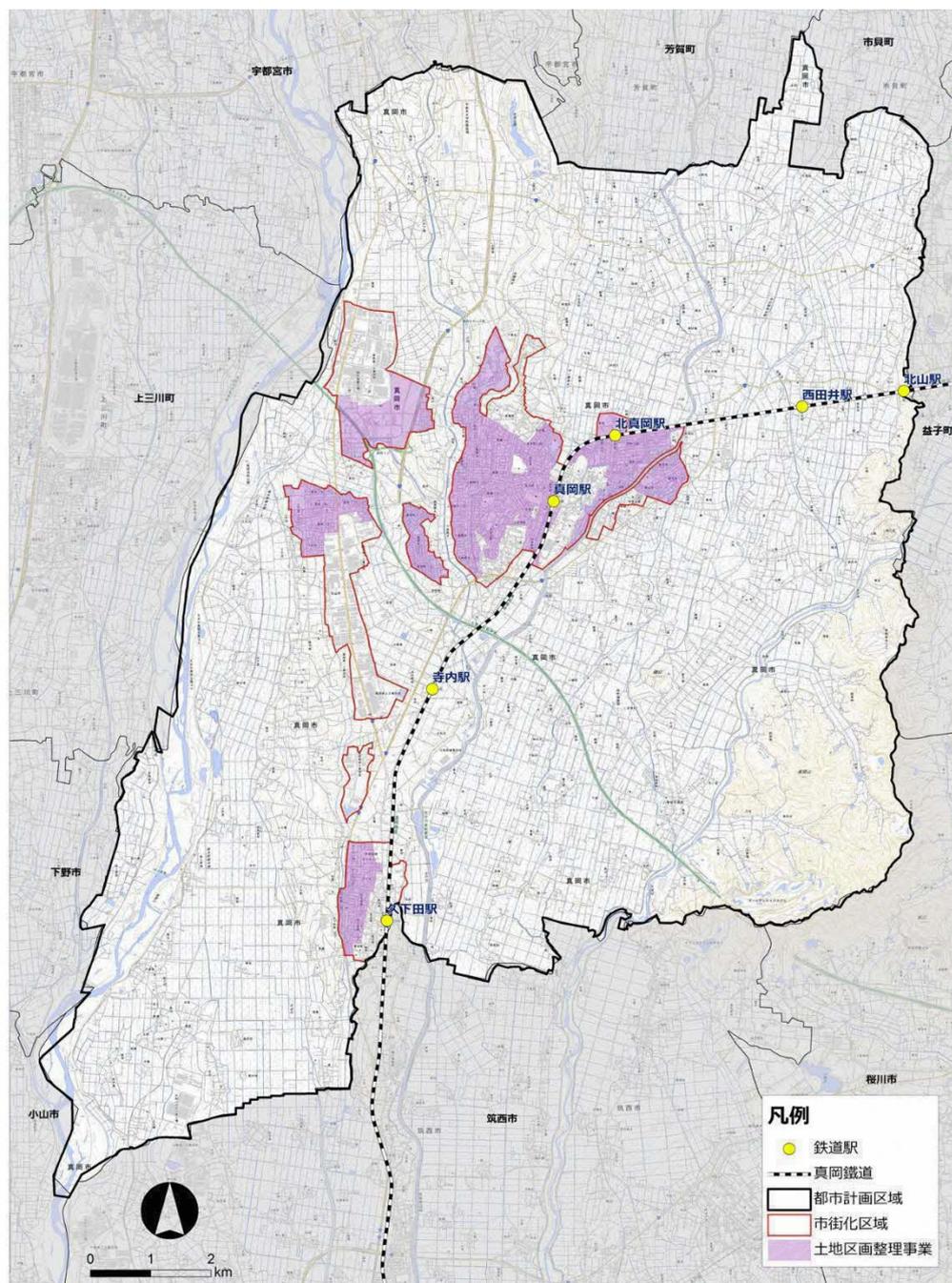


図 土地区画整理事業実施状況



### 3) 公共交通からのアクセス状況

公共交通のアクセス性について、駅（半径 1,000m）・バス停留所（半径 500m）の徒歩圏域に着目すると、真岡地区、久下田地区、長田地区の3地区において、運行本数は少ないものの、市街化区域は大部分で公共交通が利用できる状況です。

※公共交通からのアクセス状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

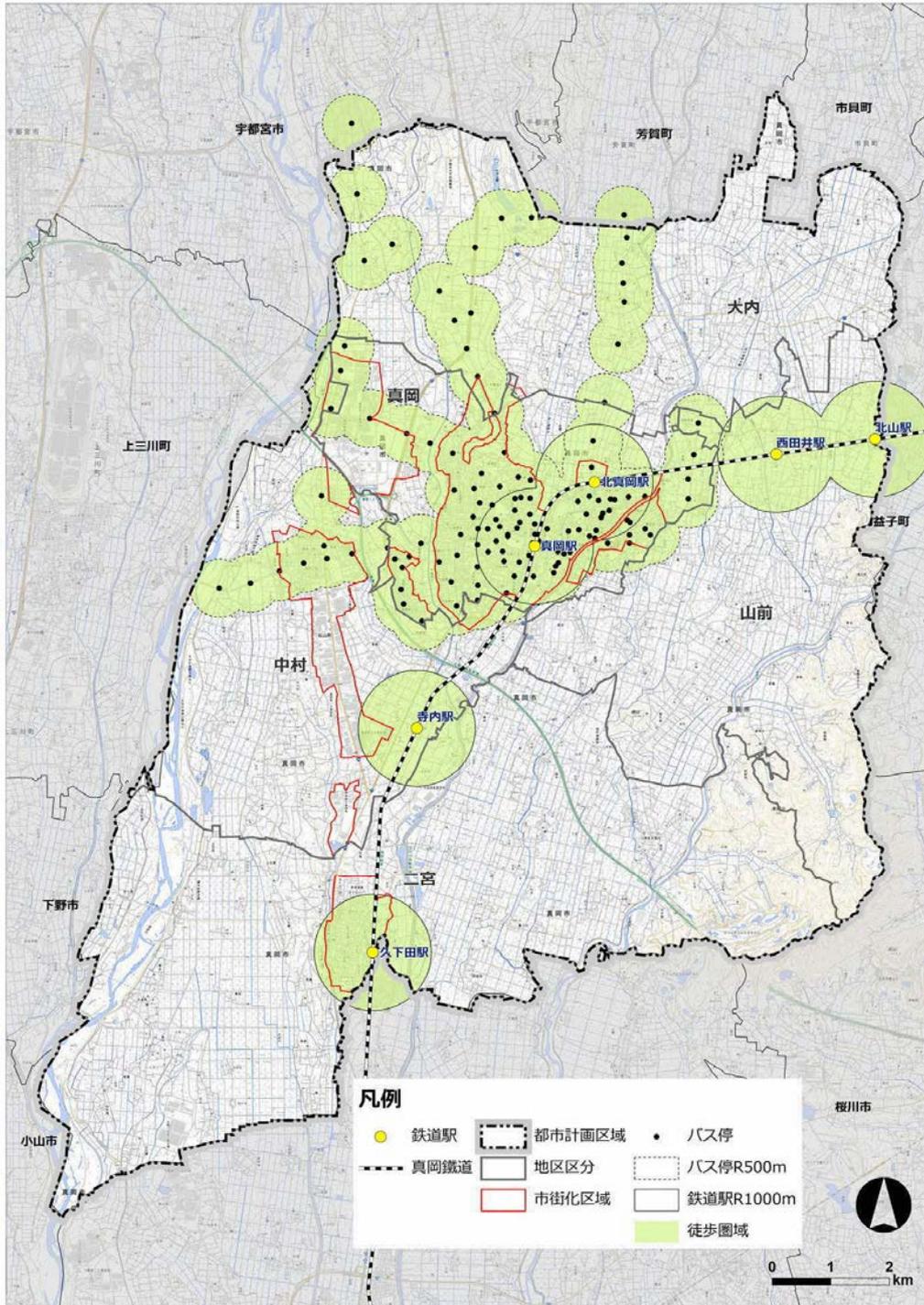


図 公共交通網図

4) ハザード区域（急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害（特別）警戒区域・洪水浸水想定区域等）の指定状況

本市の市街化区域内には、地形条件等により、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害（特別）警戒区域の指定がみられるとともに、鬼怒川、五行川、小貝川沿いを中心に洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））が指定され、真岡駅及び北真岡駅を含んでいることから、今後のまちづくりには、防災対策が重要な観点となります。

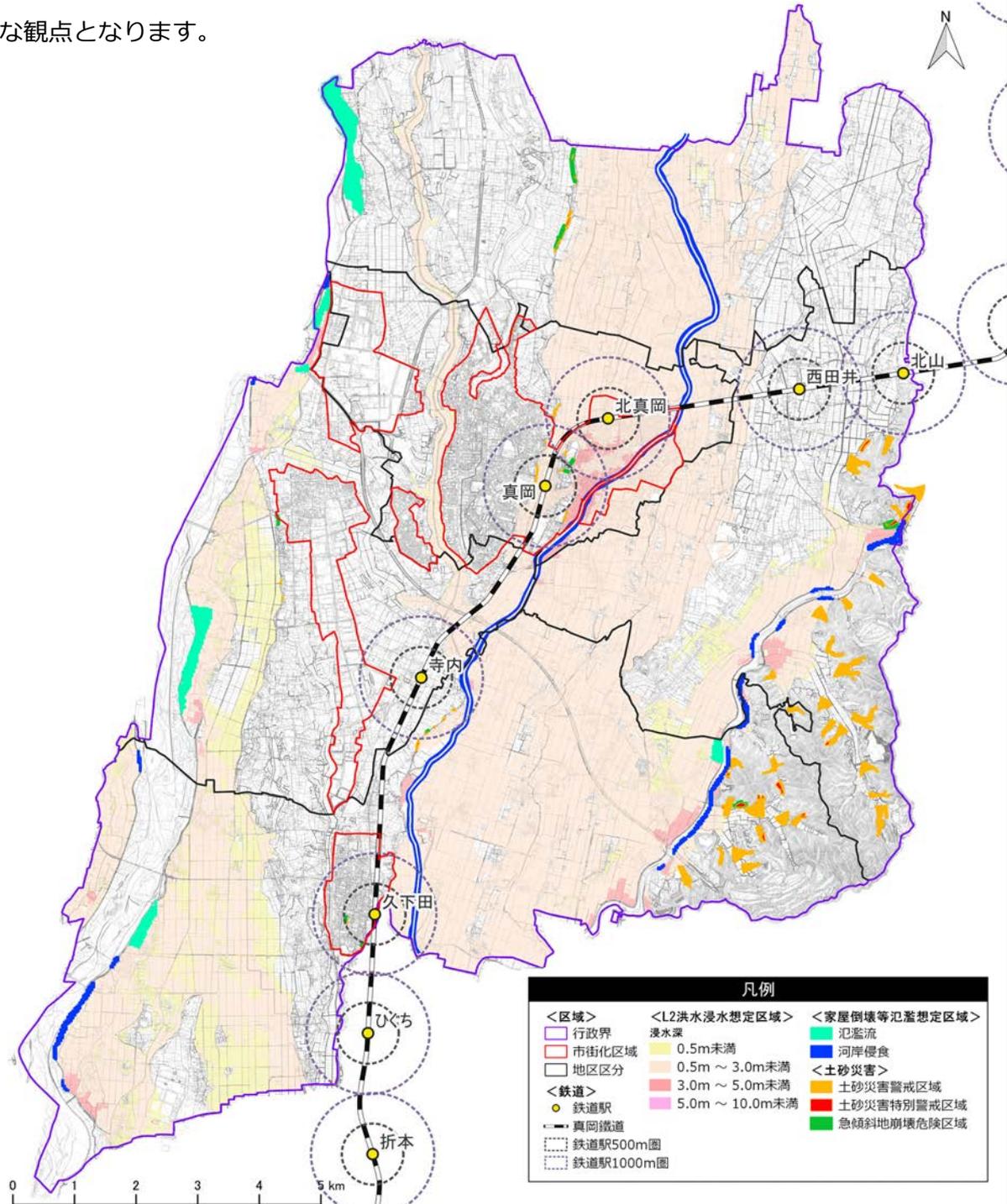


図 ハザード区域状況(令和6(2024)年9月時点)



## 5) 空間分析

500mメッシュを用いて、以下の4つの指標の合計評価点により、分析を行います。

### ① 指標1：人口集積度の評価

人口密度が高いメッシュを評価する。

条件	評価点
メッシュ人口密度が平均値（約23人/ha）未満	0点
メッシュ人口密度が平均値（約23人/ha）以上40人/ha未満	1点
メッシュ人口密度が40人/ha以上	2点

※ 約23人/ha：真岡市の市街化区域内のメッシュを対象にした人口の密度の平均値

※ 40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準

### ② 指標2：公共交通アクセスシビリティの評価

公共交通へアクセスしやすいメッシュを評価する。

条件	評価点
鉄道、バスのどちらも利用圏外	0点
鉄道又はバスのどちらかが利用圏内	1点
鉄道及びバスの両方が利用圏内	2点

※ 鉄道の利用圏：鉄道駅から1km圏内

※ バスの利用圏：バス停から500m圏内

### ③ 指標3：公共用地率の評価

公共用地率の高いメッシュを評価する。

条件	評価点
500mメッシュの面積のうち公共用地が占める割合が15%未満	0点
500mメッシュの面積のうち公共用地が占める割合が15%以上	1点

※ 公共用地は、平成28年度真岡市都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公共公益施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、その他の公的施設用地を対象とする。

### ④ 指標4：土地区画整理事業の評価

条件	評価点
土地区画整理事業の区域を含まない	0点
土地区画整理事業の区域を含む	1点

次頁に、空間分析による合計得点を示します。

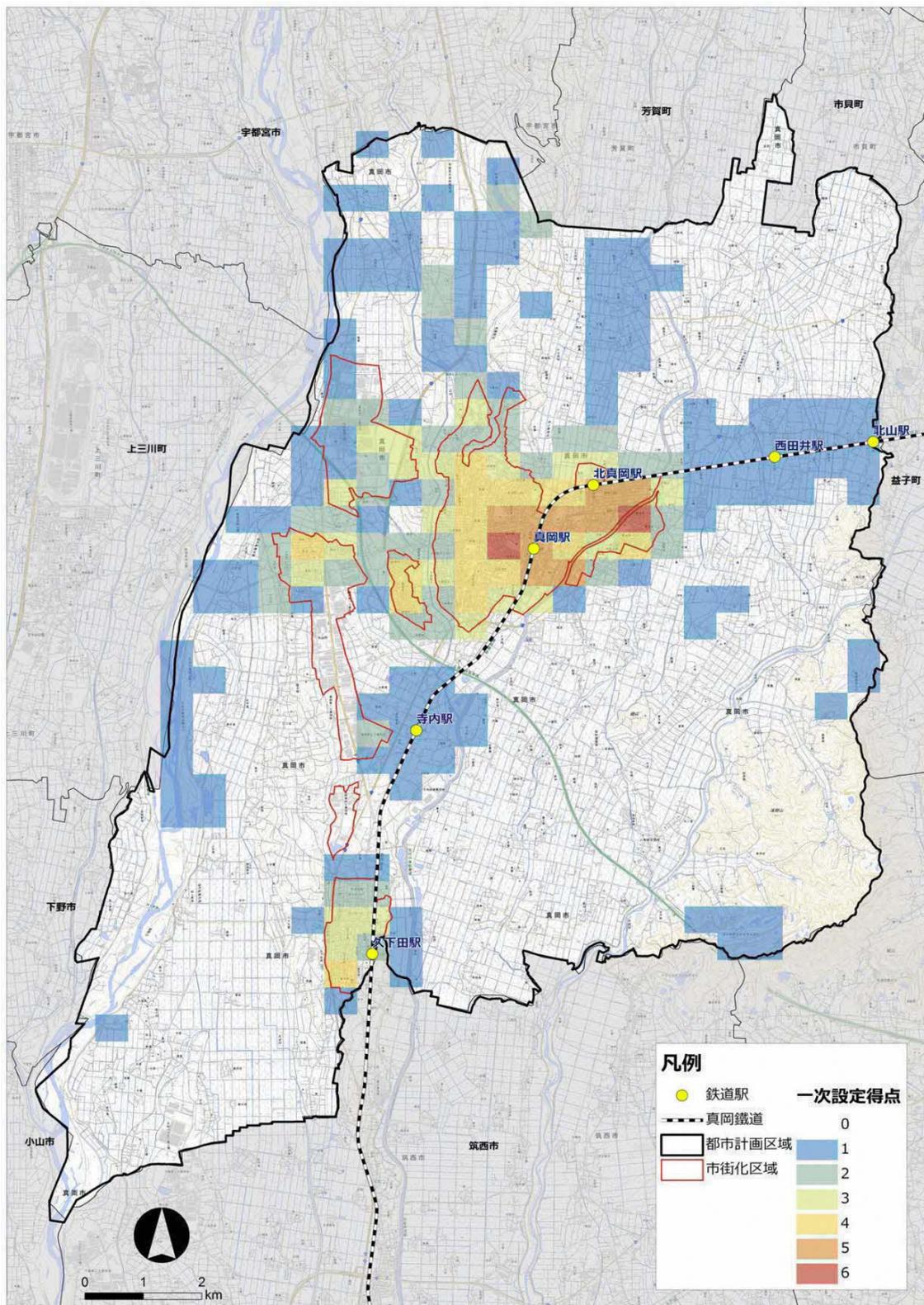


図 空間分析合計得点

※空間分析合計得点は、計画策定時（令和 2（2020）年）の状況から設定



### (3) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

また、工業専用地域を設定している工業団地及び居住誘導区域内に一部指定されている急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は除外します。

鬼怒川、五行川、小貝川等の洪水浸水想定区域内に設定された居住誘導区域は、災害発生のリスクを考慮し、本市の治水や防災担当部局と連携した防災・減災の取組を講じるとともに、国・県の防災対策事業とも連携しながら安全・安心なまちづくりの推進に努めます。

空間分析・機能分析において、市街化調整区域における既存集落においても充足度が高い地域（P36 参照）がありました。これらの地域は、郊外部における重要な生活拠点であるため、各地区の中心拠点と連携を図りつつ、生活環境の維持を目指します。

なお、計画の目標達成状況等に合わせて、必要に応じて居住誘導区域を見直すこととします。

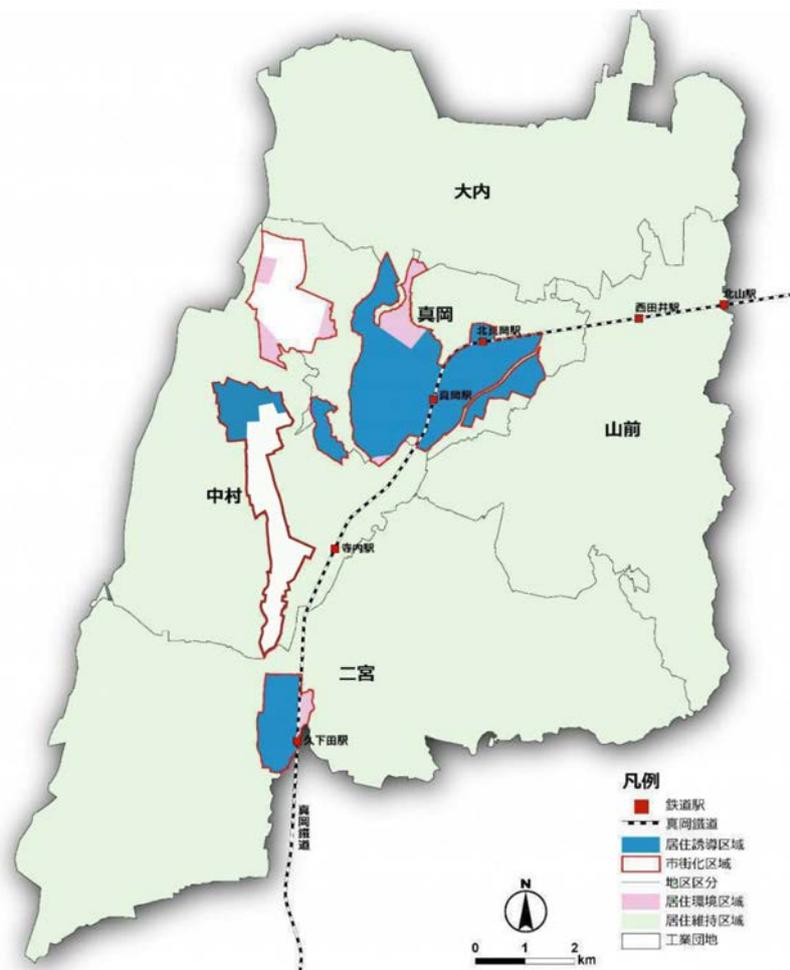
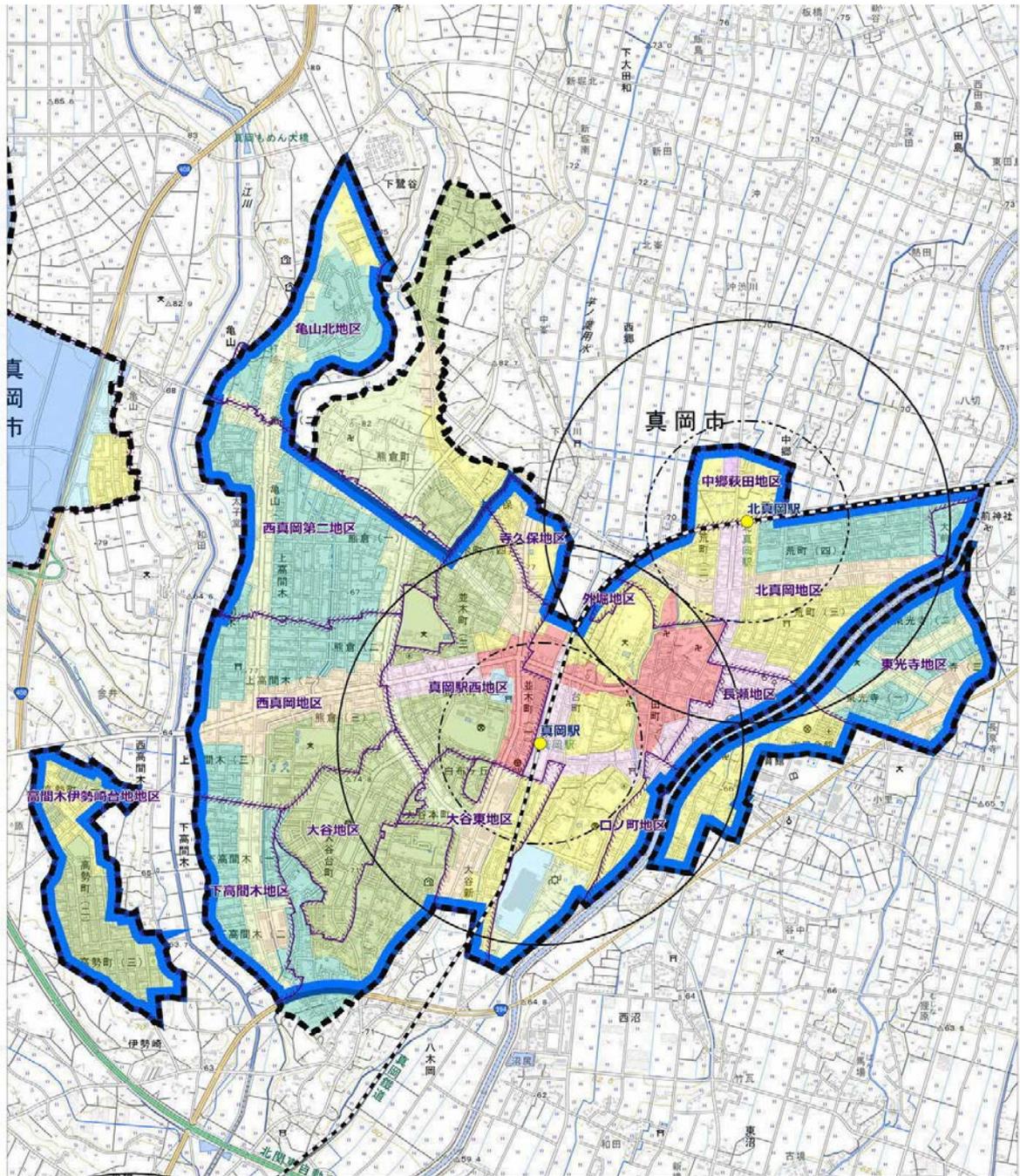


図 居住誘導区域設定図

		真岡地区	久下田地区	長田地区	全体
市街化区域		1,444ha	158ha	98ha	1,700ha
居住誘導区域	面積	795ha	142ha	98ha	1,035ha
	市街化区域に占める割合	55.1%	89.9%	100%	60.9%

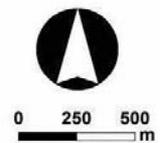
表 市街化区域に占める居住誘導区域(急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む)の指定割合

# 1) 真岡地区居住誘導区域



## 凡例

- |                       |              |        |
|-----------------------|--------------|--------|
| ● 鉄道駅                 | <b>用途地域</b>  | 準住居地域  |
| ○ R=500m              | 第一種低層住居専用地域  | 近隣商業地域 |
| ○ R=1000m             | 第一種中高層住居専用地域 | 商業地域   |
| --- 真岡鐵道              | 第二種中高層住居専用地域 | 準工業地域  |
| --- 市街化区域             | 第一種住居地域      | 工業地域   |
| --- 土地区画整理事業 (都市計画情報) | 第二種住居地域      | 工業専用地域 |
| ■ 居住誘導区域              |              |        |



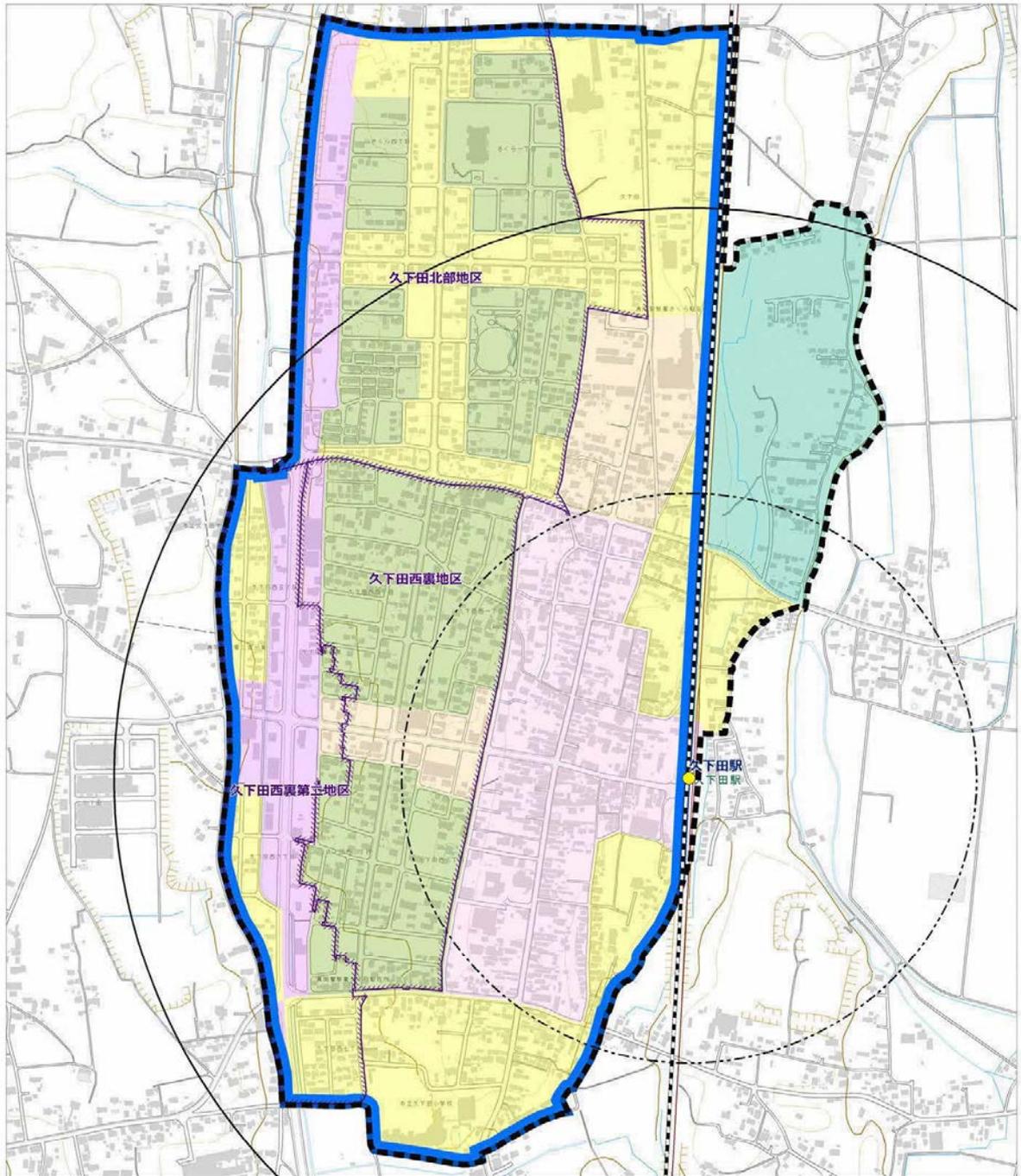
※居住誘導区域は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 真岡地区居住誘導区域



## 2) 久下田地区居住誘導区域



### 凡例

- 鉄道駅
- R=500m
- R=1000m
- 真岡鉄道
- 市街化区域
- 土地区画整理事業（都市計画情報）
- 居住誘導区域

### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

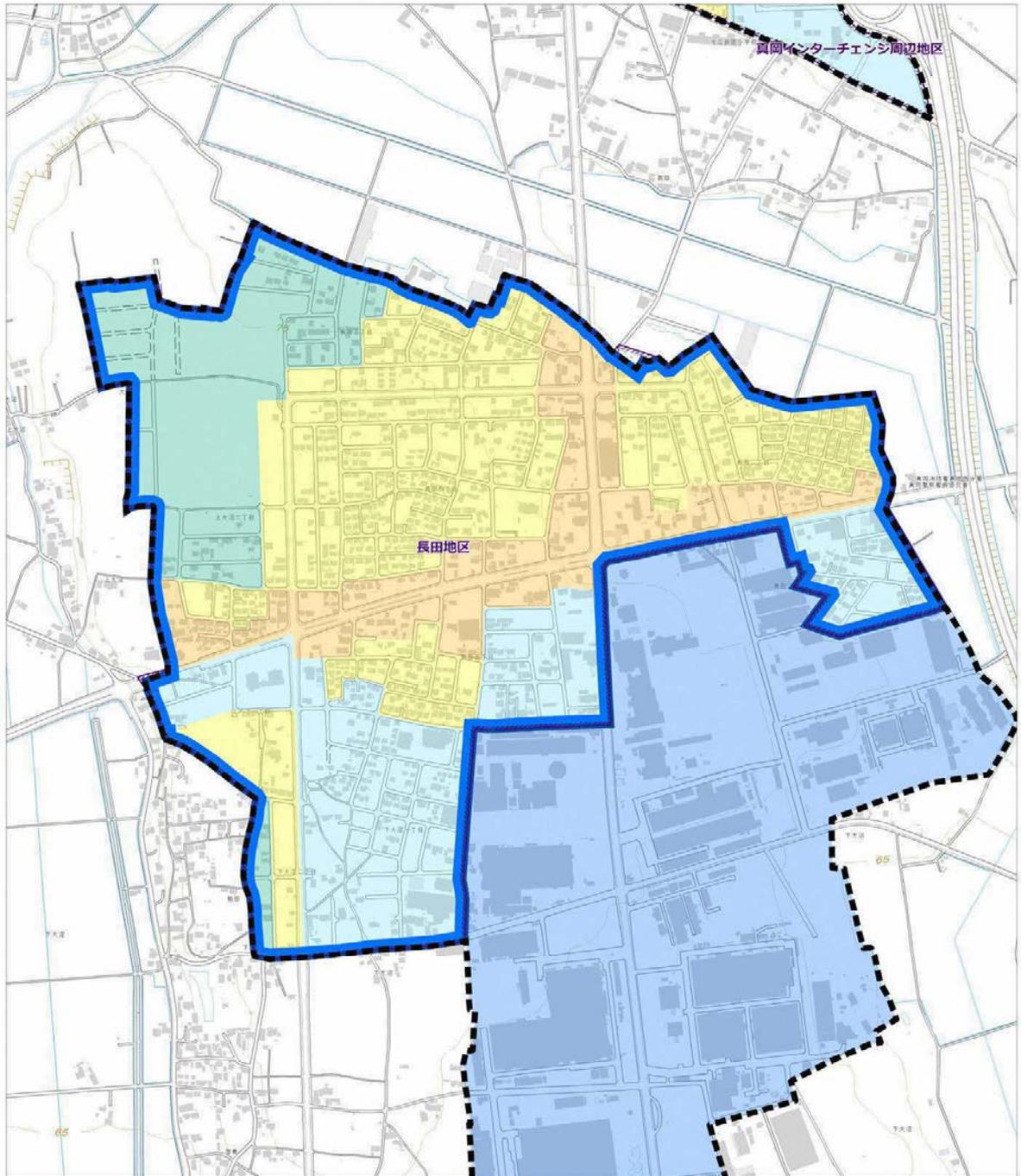


0 250 500 m

※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 久下田地区居住誘導区域

### 3) 長田地区居住誘導区域



#### 凡例

- 鉄道駅
- R=500m
- R=1000m
- 真岡鐵道
- 市街化区域
- 土地区画整理事業（都市計画情報）
- 居住誘導区域

#### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

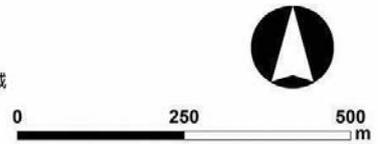


図 長田地区居住誘導区域



#### (4) 居住誘導区域外における特定行為に対する届出制度

届出制度は、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あり、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

居住誘導区域外で、

- 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、人の居住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）

<p>①の例示 3戸の開発行為</p>		
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p>		
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p>		

##### 建築等行為

居住誘導区域外で、

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住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

<p>①の例示 3戸の建築行為</p>		
<p>1戸の建築行為</p>		

## 2 居住誘導区域外における整備及び保全の方針

### (1) 居住誘導区域外における整備及び保全の方針の必要性

本市は、昭和 29（1954）年及び平成 21（2009）年の市町村合併を経て、現在に至っています。そのため、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。

本計画は、市街化区域へ居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設を定めるとともに、区域内への立地に向けた誘導施策の推進によって、時間をかけながら緩やかに居住や都市機能の適正立地を促進し、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指すものですが、郊外部については、既存の居住環境の向上及び維持・保全を図るため、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、それぞれの方針を以下に示します。

### (2) 居住環境区域の整備及び保全の方針

居住環境区域については、人口の集積状況や土地区画整理事業等の実施状況、公共交通のアクセス状況等を勘案し、居住誘導区域に位置付けなかったものの、市街化区域内にあり、上下水道等の生活環境が整備され、住居系の土地利用が図られており、今後も居住環境の向上と維持・保全を図ります。

- 1) 土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区は、良好で質の高い居住環境の維持・保全を図ります。
- 2) 都市基盤の整備がされていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員確保、上下水道の整備等により、安全性と快適性を備えた居住環境の向上を図ります。また、地区住民の合意に基づいて、地区の特性に応じた、きめ細かなまちづくりのルールを定める「地区計画」を活用し、計画的な土地利用や道路・公園など、良好な居住環境の向上を検討します。
- 3) 若者からお年寄りまで多くの人にとって暮らしやすい居住環境を形成するため、いちごタクシーやいちごバス及びもおかベリー号等の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。



### (3) 居住維持区域の整備及び保全の方針

居住維持区域においては、多くの既存集落が点在し、地域コミュニティが形成されています。都市計画マスタープランでは、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるとともに、優良な農地や豊かな自然環境の保全と集落環境の維持を図る区域としていますが、既存集落には、学校や診療所、介護福祉施設等の都市機能の充足度が高い生活拠点も点在しています。

そのため、今後も生活拠点や既存集落の居住環境の維持・保全を図ります。

- 1) 都市計画マスタープランに基づき、関連する農業振興地域整備計画等の施策・事業との連携を図りながら、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) 人口減少や少子高齢化、地域活力の低下等の課題を克服し、地域活力の向上と地域コミュニティの維持を図ります。
  - ① 既存の社会基盤の有効活用や優良な宅地の補完、居住環境の維持・保全を目的に、自然環境や周辺の景観、営農環境との調和を図りながら、地区計画の導入を検討します。
  - ② 地域の特性や実情に応じた地域振興を図るため、都市計画法に規定する開発許可制度の更なる活用を検討します。
- 3) 若者からお年寄りまで多くの人にとって暮らしやすい居住環境を形成するため、いちごタクシーやいちごバス及びもおかベリー号等の公共交通ネットワークの充実を図り、既存集落と生活拠点や中心拠点との連携を促進します。



図「小さな拠点づくり」イメージ(出典:国土交通省)

# 第 5 章 都市機能の誘導に関する区域及び施設

## 1 都市機能誘導区域

### (1) 都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域とは、次のように定義されます。

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。

都市機能誘導区域を設定する区域は、都市計画運用指針において次のような考え方が示されています。

#### 【都市計画運用指針における設定の考え方】

##### 考え方 1

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

##### 考え方 2

都市機能誘導区域の規模は、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それらの間が容易に移動できる範囲



## (2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のようによに定めます。

### 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、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。

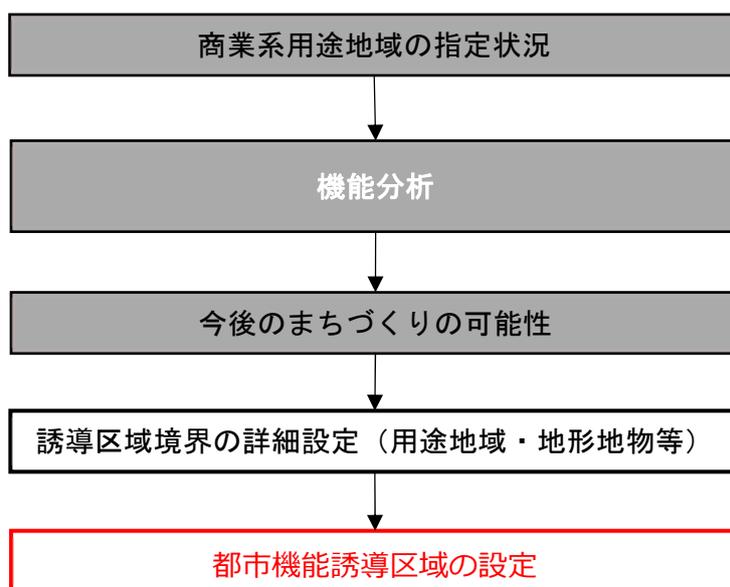
都市機能誘導区域は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等により、それらの間が容易に移動できる範囲で設定すべきであるため、真岡地区及び久下田地区の居住誘導区域内に設定します。

設定にあたって、以下の状況を勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

- ・ 商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域）の指定状況
- ・ 機能分析（都市機能の立地状況や利用可能圏域などの都市機能の充足度）
- ・ 新庁舎周辺整備等の今後のまちづくりの可能性

なお、用途地域の境界や道路・地形地物等で詳細な区域を設定します。

### 都市機能誘導区域の検討フロー



## 1) 都市機能の立地状況

100m メッシュを用いて、都市機能（行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能の 7 機能を対象）の立地状況を把握し、施設から 500m 圏内の地域を利用可能圏域として得点を付与し、合計得点と充足度の観点から分析します。

都市機能の種類	都市機能	得点	都市機能の種類	都市機能	得点
行政機能	市役所・支所	1	医療機能	病院	1
	その他行政施設			診療所	
介護福祉機能	地域包括支援センター	1	金融機能	銀行	1
	シルバーサロン			信用組合	
	介護サービス提供事業者			労働金庫	
	・通所介護			農業協同組合	
	・訪問(介護・看護)			郵便局	
	・通所リハビリ		教育・文化機能	学校	1
	・短期入所(生活・養老)介護			・小学校	
	・介護老人(福祉・保健)施設		・中学校		
	地域密着型サービス事業者		・高等学校		
	・通所介護		幼稚園(私立)		
	・小規模多機能型居宅介護		スポーツ施設		
	・認知症対応型		・運動場		
	・(通所・共同生活)介護		・体育館		
	・介護老人福祉施設入居者・生活介護		社会文化施設		
子育て機能	支援センター・サロン	1	・岡部記念館「金鈴荘」・久保講堂		
	保育所(公立・私立)・認定こども園		・教育センター		
	放課後児童クラブ		・公民館・コミュニティ		
商業機能	大規模小売店舗	1	・市民会館		
	コンビニエンスストア		・資料館・美術館		
			・図書館		

次頁に、機能分析による充足度の合計を示します。

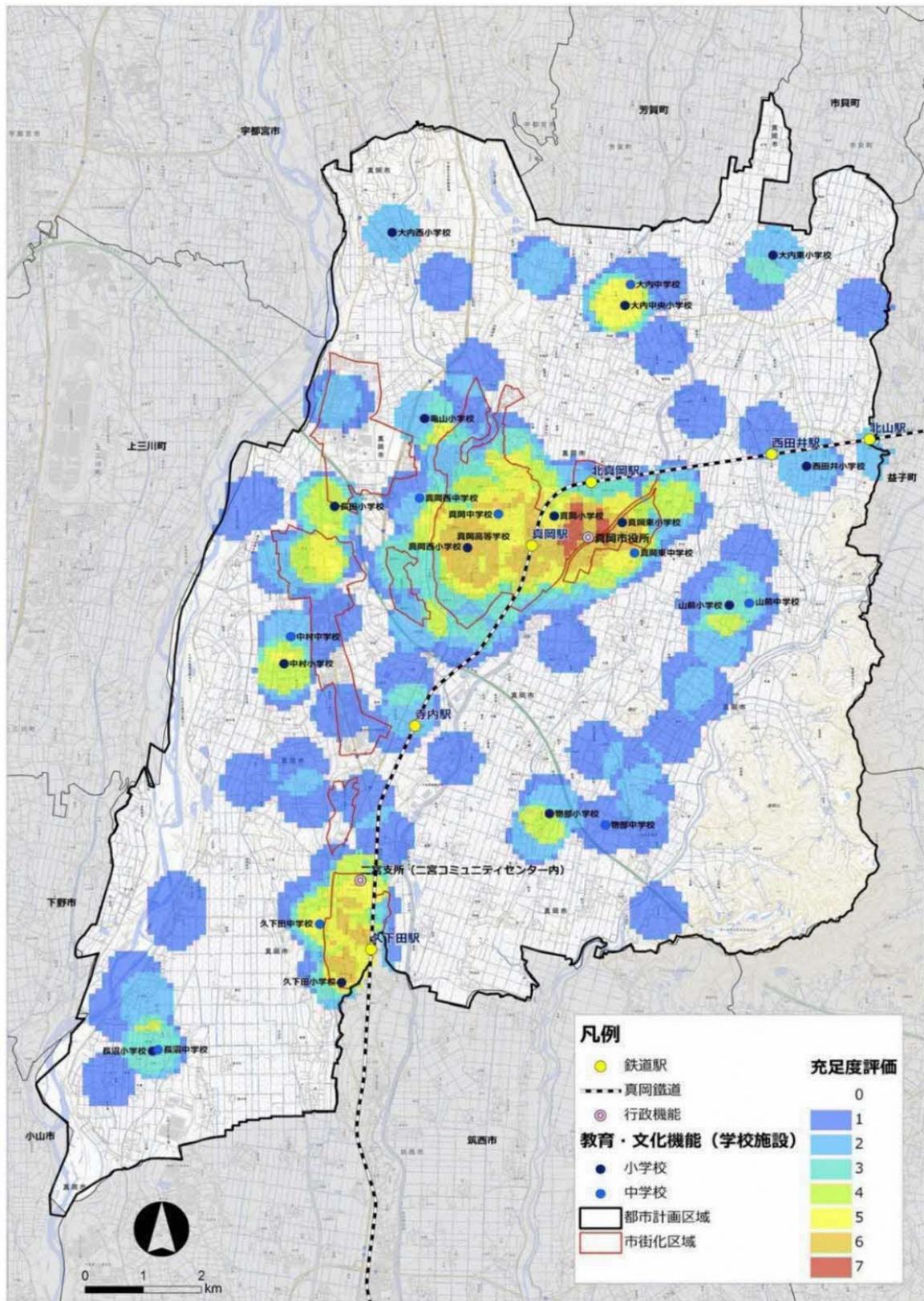


図 都市機能の充足度評価

※都市機能の充足度評価は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

### (3) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

真岡地区は、本市の中心拠点として行政機能や子育て機能の集積を図るとともに、広域的な拠点としての都市環境形成を図ります。

また、人口密度が久下田地区都市機能誘導区域に比べて高い実態にありますが、将来的には高齢化も顕著に進むことが推察されます。子育て世代や高齢者に優しいまちづくりを進めるために、既に集積がみられる医療・福祉・商業機能を維持しつつ、今後、ニーズが高まる高齢福祉機能を誘導します。

久下田地区は、二宮地域の中心地として、現在の都市機能の維持・集積を図るとともに、今後も地域の中心的な拠点として都市環境形成を図ります。

なお、居住誘導区域と同様、計画の目標達成状況等に合わせ、必要に応じて都市機能誘導区域を見直すこととします。

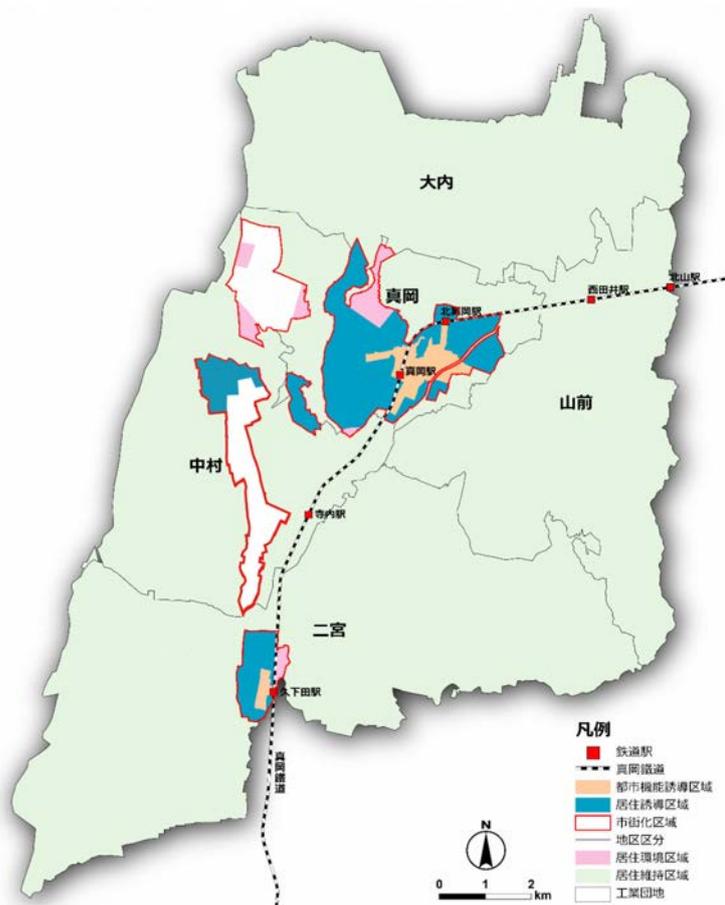


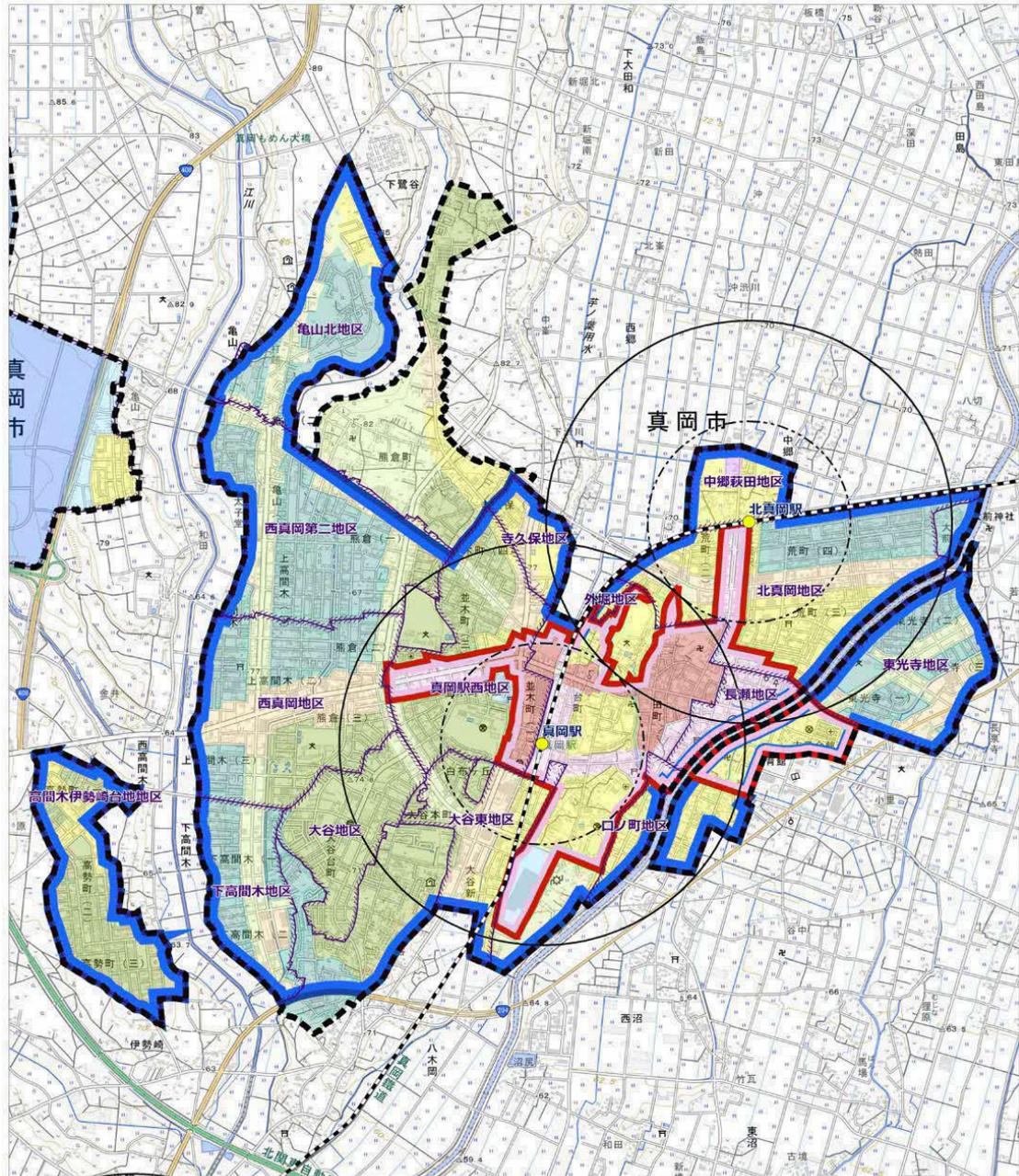
図 居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定図

		真岡地区	久下田地区	長田地区	全体
市街化区域		1,444ha	158ha	98ha	1,700ha
都市機能誘導区域	面積	142ha	24ha	—	166ha
	市街化区域に占める割合	9.8%	15.2%	—	9.8%

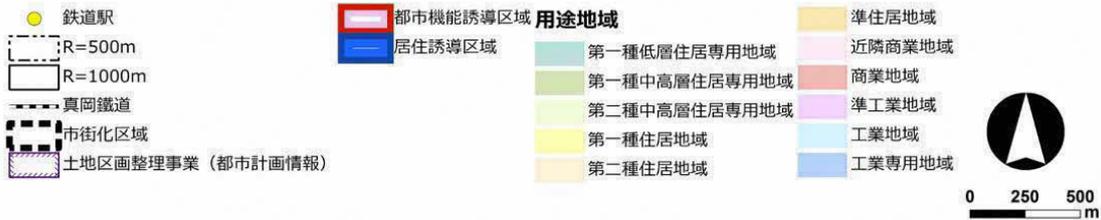
表 市街化区域に占める都市機能誘導区域(急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む)の指定割合



1) 真岡地区都市機能誘導区域



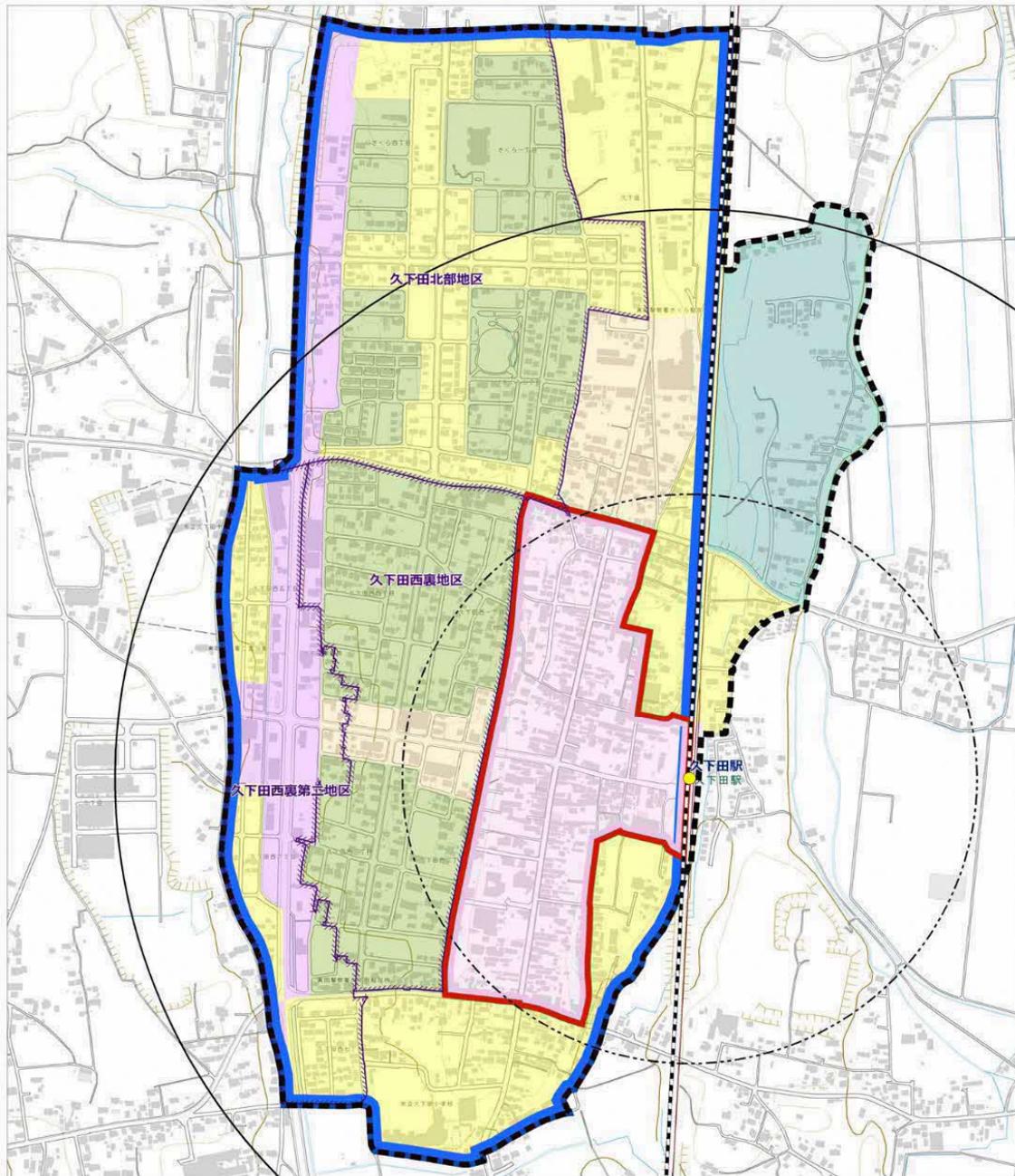
凡例



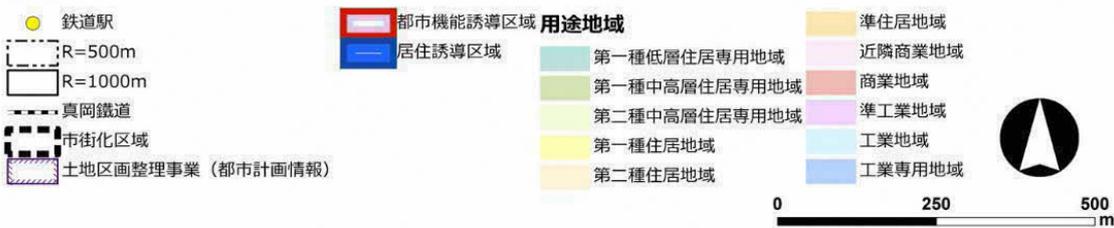
※都市機能誘導区域は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定  
 ※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 真岡地区都市機能誘導区域

## 2) 久下田地区都市機能誘導区域



### 凡例



※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 久下田地区都市機能誘導区域



#### (4) 都市機能誘導区域外における特定行為に対する届出制度

届出制度は、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あり、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。

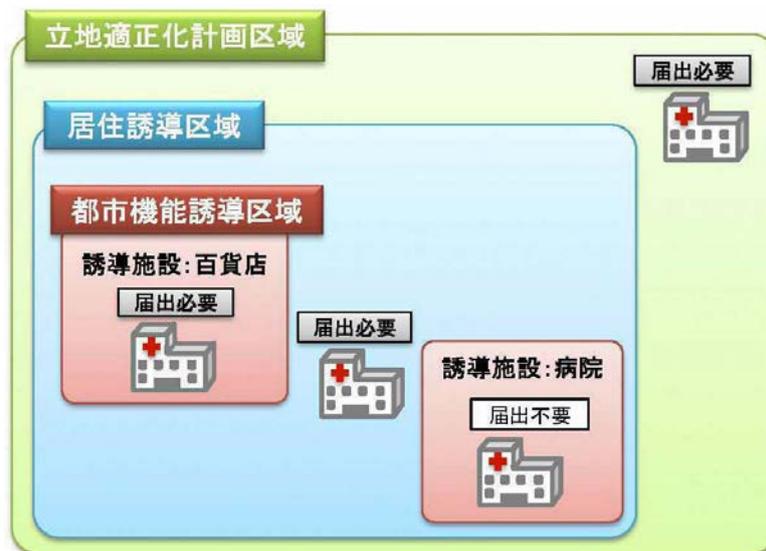
また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合も、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。

##### 開発行為

都市機能誘導区域外で、  
**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

- 都市機能誘導区域外で、
- 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

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



## 2 誘導施設

### (1) 誘導施設の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める誘導施設とは、次のように定義されます。

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。

誘導施設として定めることが考えられる施設は、都市計画運用指針において次のような施設が示されています。

【都市計画運用指針において定めることが考えられる施設】

#### 施設 1

病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事務所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

#### 施設 2

子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設

#### 施設 3

集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設

#### 施設 4

行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設



## (2) 誘導施設の設定方針

本市における誘導施設の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のように定めます。

### 誘導施設の設定方針

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。

誘導施設は、現在の施設立地状況と各地区での都市機能を誘導することの必要性を踏まえて設定します。

真岡地区は、市役所、病院、大規模商業施設、金融機関、市民会館等の高次都市機能を維持・集積させる中心的な拠点であり、現在、一通りの都市機能を網羅しているため、これらの施設を維持しつつ、新たに誘導を図るとともに、公共施設再配置計画等に基づく新たな施設整備の可能性等を踏まえ、設定します。

久下田地区は、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。

	真岡地区都市機能誘導区域	久下田地区都市機能誘導区域
地区の特徴	市役所本庁舎、病院、大規模商業施設、金融機関、市民会館等の <b>高次都市機能を維持・集積させる市の中心的な拠点</b> (県区域マスタープランの位置付けは広域拠点)	<b>二宮地域における拠点的な役割</b> を果たしており、病院や市民会館等の高次都市機能は、真岡地区の都市機能を楽しむ (県区域マスタープランの位置付けは地域拠点)
現在の施設立地に関する特徴と誘導施設設定の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>一通りの都市機能は網羅しているため、これらを維持しつつ、新たな誘導を図る。</li> <li>老朽化対策や修繕が必要な施設に対する新たな整備の可能性を誘導施設に反映する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活に必要な生活サービス施設は、一定程度充足している。</li> <li>周辺の行政施設は、現状維持とされる施設が多いため、将来を見据えて誘導施設に反映する必要がある。</li> </ul>
今後のまちづくりの予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎周辺のまちづくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の維持管理及び老朽化対策</li> </ul>
誘導施設の設定方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>高次都市機能の維持・誘導</li> <li>改修・建替・複合化を伴う施設を位置付け</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス施設及び行政施設の維持・誘導</li> </ul>

表 地区別の誘導施設設定方針

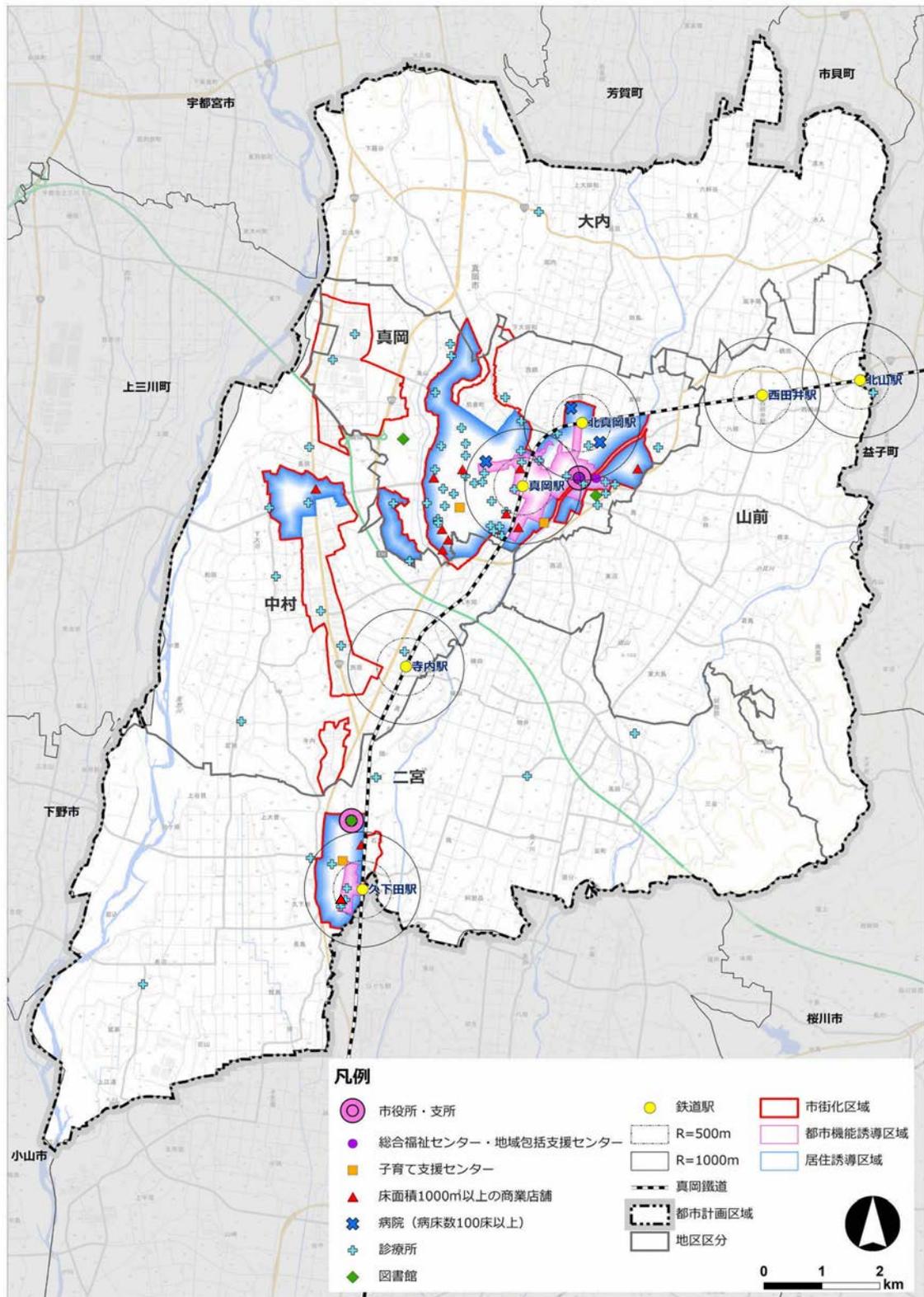


図 誘導施設の分布状況

※誘導施設の分布状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定



### (3) 誘導施設の設定

誘導施設を以下のように設定します。

なお、都市機能誘導区域外において、これらの誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、必要に応じて誘導施設の設定を見直します。

#### 1) 真岡地区都市機能誘導区域

都市機能	誘導施設の種類	施設の有無 (施設数)※	備考
行政機能	市役所【維持】	あり (1)	
介護・ 福祉機能	総合福祉センター【維持】 (老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター)	あり (1)	
子育て機能	子育て支援センター【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
商業機能	延床面積1,000㎡以上の小売店舗【維持】 (大規模小売店舗立地法第2条)	あり (2)	
医療機能	病院(病床数100以上)【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (3施設)
教育・ 文化機能	図書館【誘導】 (図書館法第2条第1項に定める図書館)	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)

#### 2) 久下田地区都市機能誘導区域

都市機能	誘導施設の種類	施設の有無 (施設数)※	備考
行政機能	支所【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
介護・ 福祉機能	地域包括支援センター【誘導】 (介護保険法第115条の46に定める施設)	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
子育て機能	—	—	
商業機能	延床面積1,000㎡以上の小売店舗【誘導】 (大規模小売店舗立地法第2条)	あり	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
医療機能	診療所【維持】 (医療法第1条の5に定める診療所)	あり (3)	
教育・ 文化機能	—	—	

※令和6(2024)年11月時点

# 第6章 防災指針

## 1 防災指針の考え方

### (1) 防災指針とは

防災指針は、都市再生特別措置法の改正（令和2（2020）年6月公布）により定められたこととなったもので、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、「立地適正化計画の手引き（令和6（2024）年4月改訂版、国土交通省）」をもとに、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立地適正化計画に定めるものです。

### (2) 防災指針の基本的な考え方

「都市計画運用指針（国土交通省）」では、防災指針の基本的な考え方として、以下のような考えが示されています。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。

また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もある。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。

### (3) 本市における防災指針の考え方

本市の防災・減災に係る計画である「真岡市地域防災計画」、「真岡市国土強靱化地域計画」とも整合を図りながら防災指針を定めます。

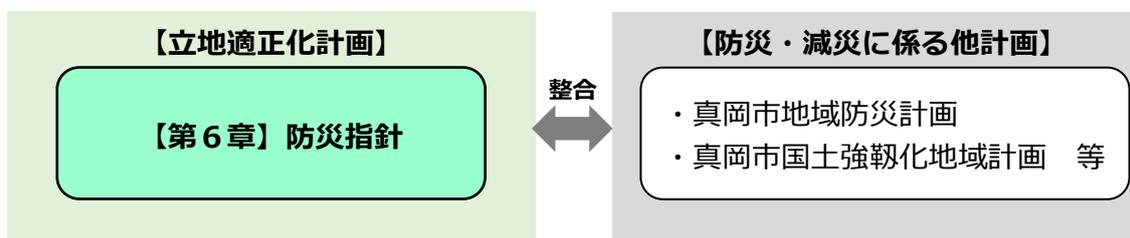


図 真岡市の防災指針の検討イメージ



## 2 災害ハザード情報の収集、整理

### (1) 収集、整理の対象となる災害ハザード情報等

都市機能誘導区域及び居住誘導区域等における災害リスク分析を行うに当たり、発生するおそれのある災害ハザード情報等を網羅的に収集、整理することが必要となります。

そのため、本市では、発生が想定されている以下の災害ハザード情報等を収集、整理しました。

なお、計画規模の洪水浸水想定区域は、データを作成する河川が洪水予報河川と水位周知河川のみと限られており、想定最大規模と同一条件での比較や検討などが困難なため、対象外としました。

災害種別等	災害ハザード情報等
水害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>・家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>・ため池</li> </ul>
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域</li> <li>・土砂災害特別警戒区域</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>
地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震動</li> <li>・液状化</li> <li>・建物被害（地震動、液状化、地震火災）</li> </ul>
盛土	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模盛土造成地</li> </ul>
防災関連施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定避難所</li> <li>・指定緊急避難場所</li> </ul>

表 収集、整理の対象となる災害ハザード情報等

災害種別	想定条件
水害	<p>【国管理河川】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鬼怒川：鬼怒川流域、石井上流域の72時間総雨量669mm</li> <li>・小貝川：小貝川流域、黒子上流域の72時間総雨量778mm</li> </ul> <p>【県管理河川】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・五行川：五行川流域の2日間の総雨量783mm</li> <li>・小貝川：小貝川流域の24時間総雨量647mm</li> <li>・江川：江川流域の48時間総雨量783mm</li> <li>・野元川：野元川流域の48時間総雨量783mm</li> <li>・大久保川：大久保川流域の24時間総雨量690mm</li> <li>・行屋川：行屋川流域の24時間総雨量690mm</li> </ul>
地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>・真岡市役所直下に震源を仮定した地震（M6.9）</li> </ul>

表 水害と地震の想定条件

## (2) 災害ハザード情報の概要とリスクの考え方

### 1) 洪水浸水想定区域（浸水深と建物階数の考え方は「ため池」と共通）

【洪水の発生頻度と浸水被害及び防災・減災対策の関係性】

#### ◆計画規模（L1）

- ・100年に1回程度の確率で発生することが見込まれており、河川整備基本方針等のハード対策において基本となる確率として考えられている。

#### ◆想定最大規模（L2） ※本計画において対象とした降雨確率

- ・1,000年に1回程度の確率で発生することが見込まれており、浸水被害が大きく、ハザードマップ等のソフト対策において基本となる確率として考えられている。

浸水想定区域（想定最大規模）

浸水想定区域（計画規模）

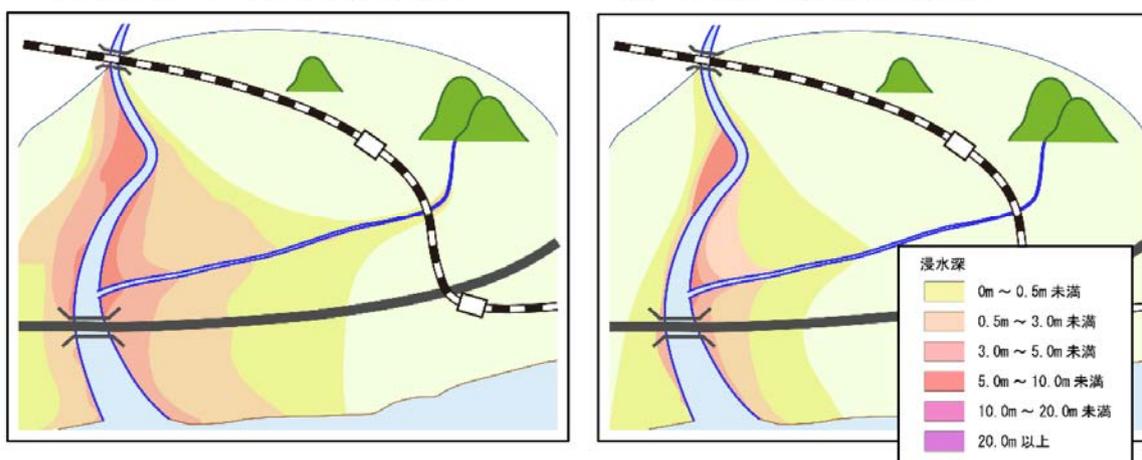


図 発生頻度と浸水被害の関係性イメージ(出典:立地適正化計画の手引き【資料編】)

#### 【浸水深 5m以上】

- ・3階部分が浸水する可能性があり、災害リスクが極めて高いため、早期の水平避難が望まれる。

#### 【浸水深 3m～5m未満】

- ・最大で2階部分が全て浸水する可能性があるため、1～2階建物において災害リスクが高い。

#### 【浸水深 0.5m～3m未満】

- ・最大で1階部分が全て浸水する可能性があるため、1階建物において災害リスクが高い。

#### 【浸水深 0.5m未満】

- ・1階床下浸水のため、1階建物でも災害リスクが低い。

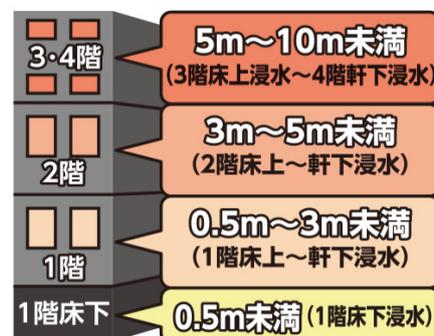


図 浸水深と建物階数の関係性イメージ  
(出典:新たな避難情報に関するポスター・チラシ(内閣府))



## 2) 土砂災害(特別)警戒区域

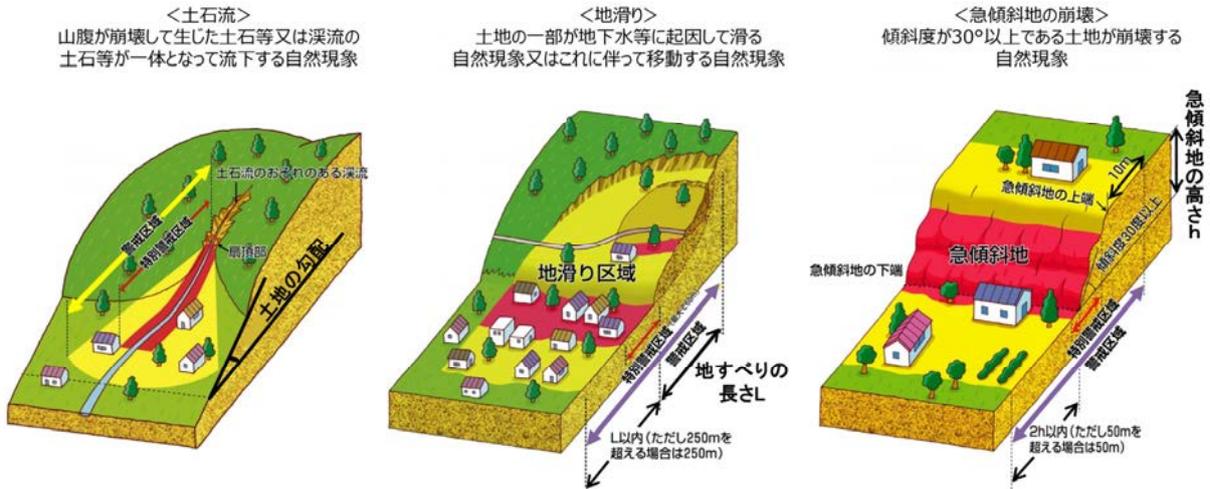


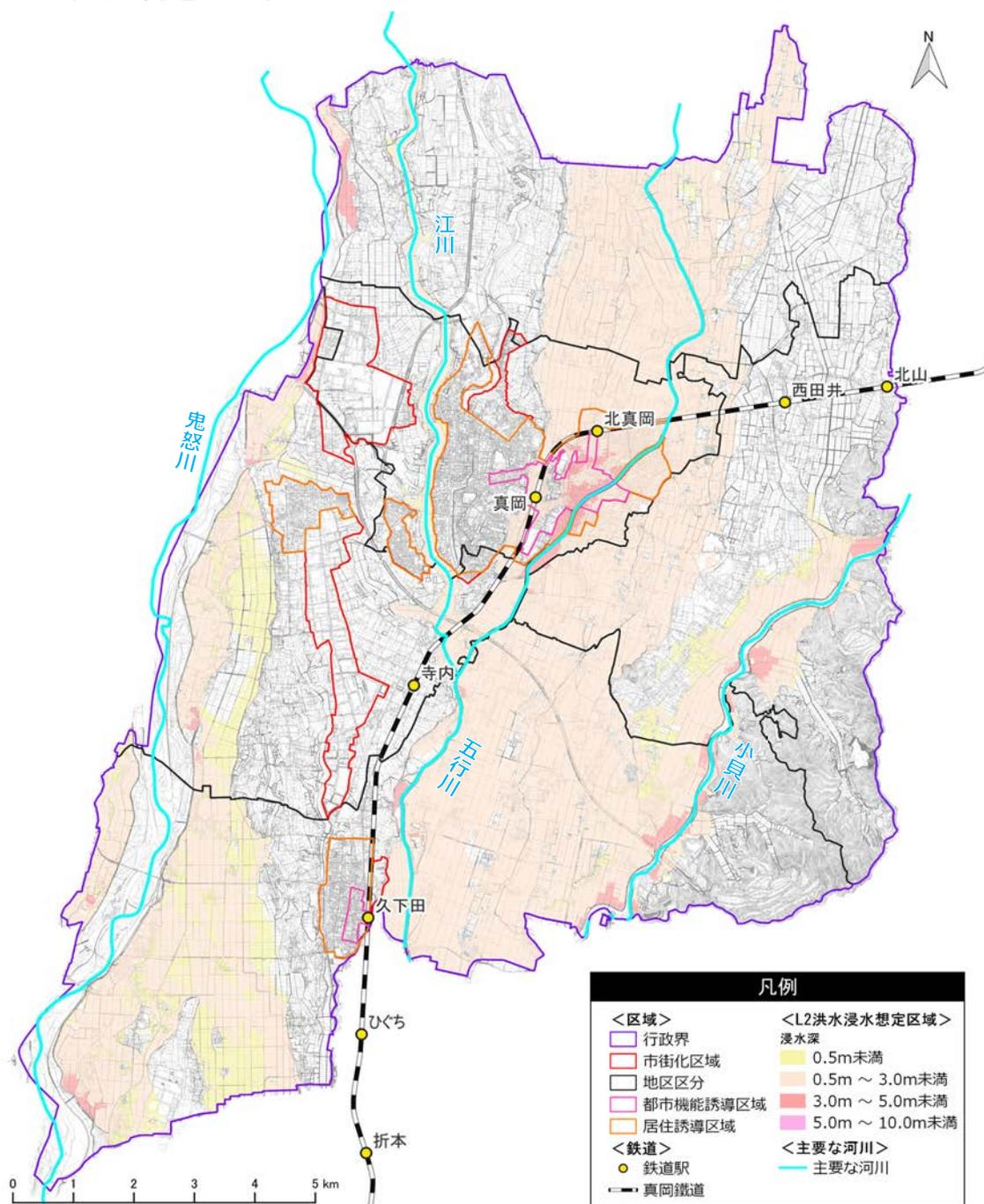
図 土砂災害イメージ(出典:立地適正化計画の手引き【資料編】)

### (3) 洪水（想定最大規模（L2））

#### 1) 浸水深

本市では、鬼怒川、五行川、小貝川沿いを中心として洪水浸水想定区域が指定されており、想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定。）では市域の41.1%（6,883.0 ha）が洪水浸水想定区域に含まれています。

浸水深をみると、市中心部の五行川沿いや市南東部の小貝川沿いなどでは、一部に浸水深3.0m以上が見込まれています。



図【想定最大規模(L2)】洪水浸水想定区域(浸水深(出典:真岡市防災マップ))



## (4) 土砂

### 1) 土砂災害（特別）警戒区域

本市では、土砂災害警戒区域が 66 箇所、土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>は 45 箇所が指定されています。土砂災害（特別）警戒区域は市南東部に多くありますが、真岡地区の誘導区域内においても複数みられます。

※縮尺 1/25,000～1/50,000 相当の精度で作成、概略的な位置を示すものであり、全ての区域を網羅していない可能性があるデータ

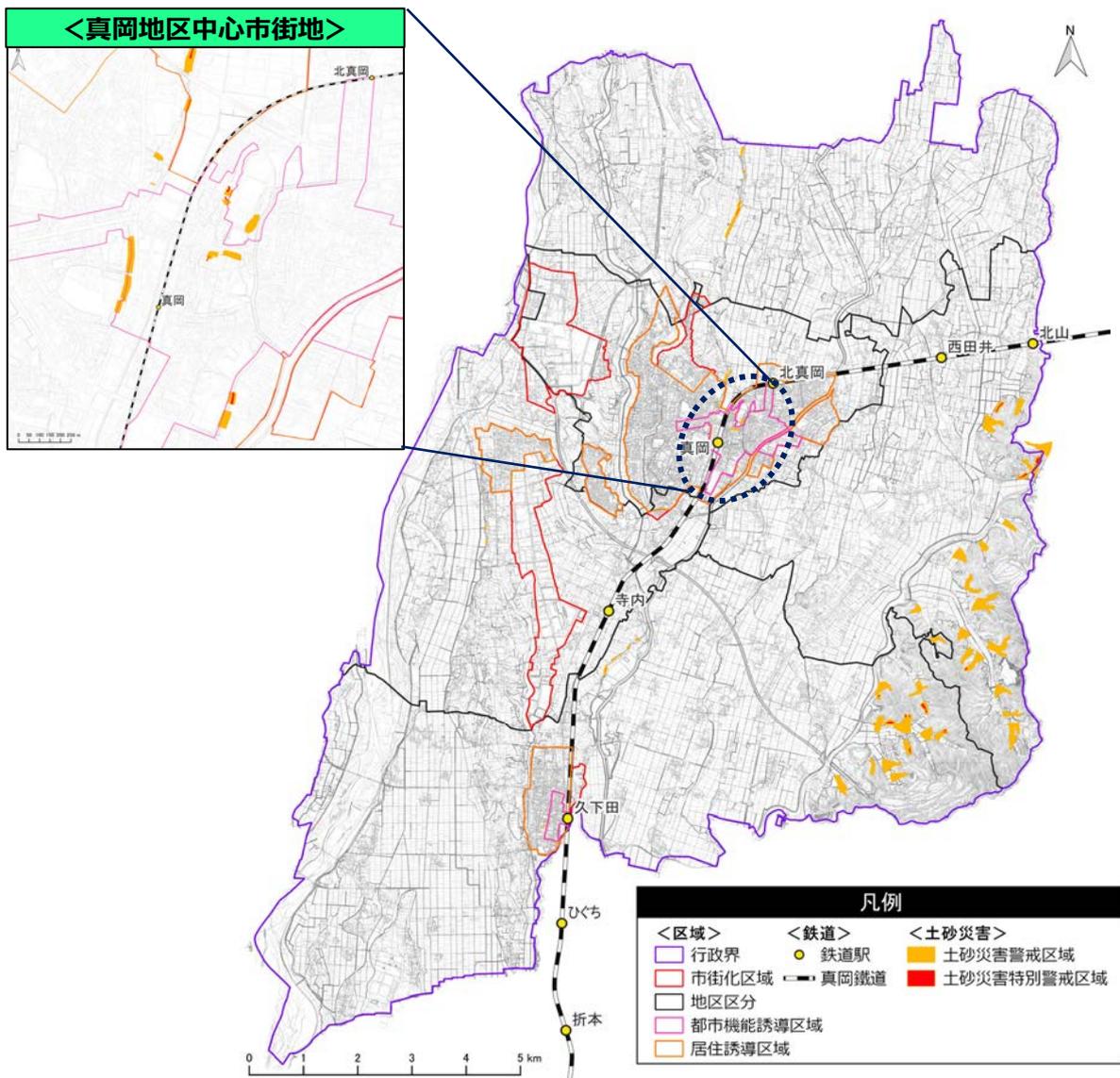


図 土砂災害（特別）警戒区域（出典：真岡市防災マップ）

### 2) 急傾斜地崩壊危険区域

本市では、急傾斜地崩壊危険区域が 10 箇所指定されており、その一部は、真岡地区の誘導区域内でも指定されています。

### 3 災害リスクの高い地域の抽出

#### (1) 災害リスクの分析項目

災害リスクの高い地域を抽出するに当たり、洪水浸水想定区域等の災害ハザード情報と住宅等の建物、避難所や病院等の都市の情報を重ね合わせ、どこで、どの程度の被害が見込まれるかを分析しました。

また、水害により機能低下が見込まれる都市機能施設の数、途絶するおそれのある道路の範囲などを算出し、定量的な評価も行いました。

以下の災害リスク分析を行い、主要な分析結果をその一例として次ページ以降に掲載します。

災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
【想定最大規模 (L2)】 洪水浸水想定区域 (浸水深)	建物階数	垂直避難によるリスク回避
	避難所・ 避難場所・ 防災拠点施設	徒歩による避難所への避難 防災拠点施設の機能低下
	医療機能	医療機能の機能低下
	社会福祉機能	社会福祉機能の機能低下
	道路網	避難路としての活用
【想定最大規模 (L2)】 洪水浸水想定区域 (浸水継続時間)	住宅	長期にわたる孤立の可能性
【想定最大規模 (L2)】 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流)	建物構造	家屋倒壊の危険性
【想定最大規模 (L2)】 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)	建物	
ため池 (浸水深)	建物階数	垂直避難によるリスク回避
土砂災害 (特別) 警戒区域	建物	土砂災害の危険性
急傾斜地崩壊危険区域		
液状化	建物	家屋沈下・傾斜の危険性
大規模盛土造成地	建物	滑動崩落の危険性
【想定最大規模 (L2)】 洪水浸水想定区域× 土砂災害 (特別) 警戒区域・ 急傾斜地崩壊危険区域	—	複合災害の可能性

図 災害リスクの分析項目



## (2) 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））

### 1) 浸水深×建物階数

想定される浸水深に対して建物の階数が低く垂直避難が困難となる建物が市全域に点在しており、真岡地区の中心市街地にも多く立地しています。

また、水平避難が望まれる浸水深 5.0m以上の区域にも建物が立地しています。

## (3) 土砂災害

### 1) 土砂災害(特別)警戒区域×建物

土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域にも建物が立地しており、市東部だけでなく、真岡地区の中心市街地でもみられます。

### 2) 急傾斜地崩壊危険区域×建物

急傾斜地崩壊危険区域では、市の東部だけでなく、真岡地区の中心市街地にも建物が立地しています。

## 4 地区ごとの防災上の課題整理

分析結果を踏まえ、今後必要となる対策の方向性を定めるため、地区ごとの防災上の課題を整理しました。

なお、防災指針は「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の確保を図るための指針」であることから、居住誘導区域や都市機能誘導区域における災害リスクを対象とします。

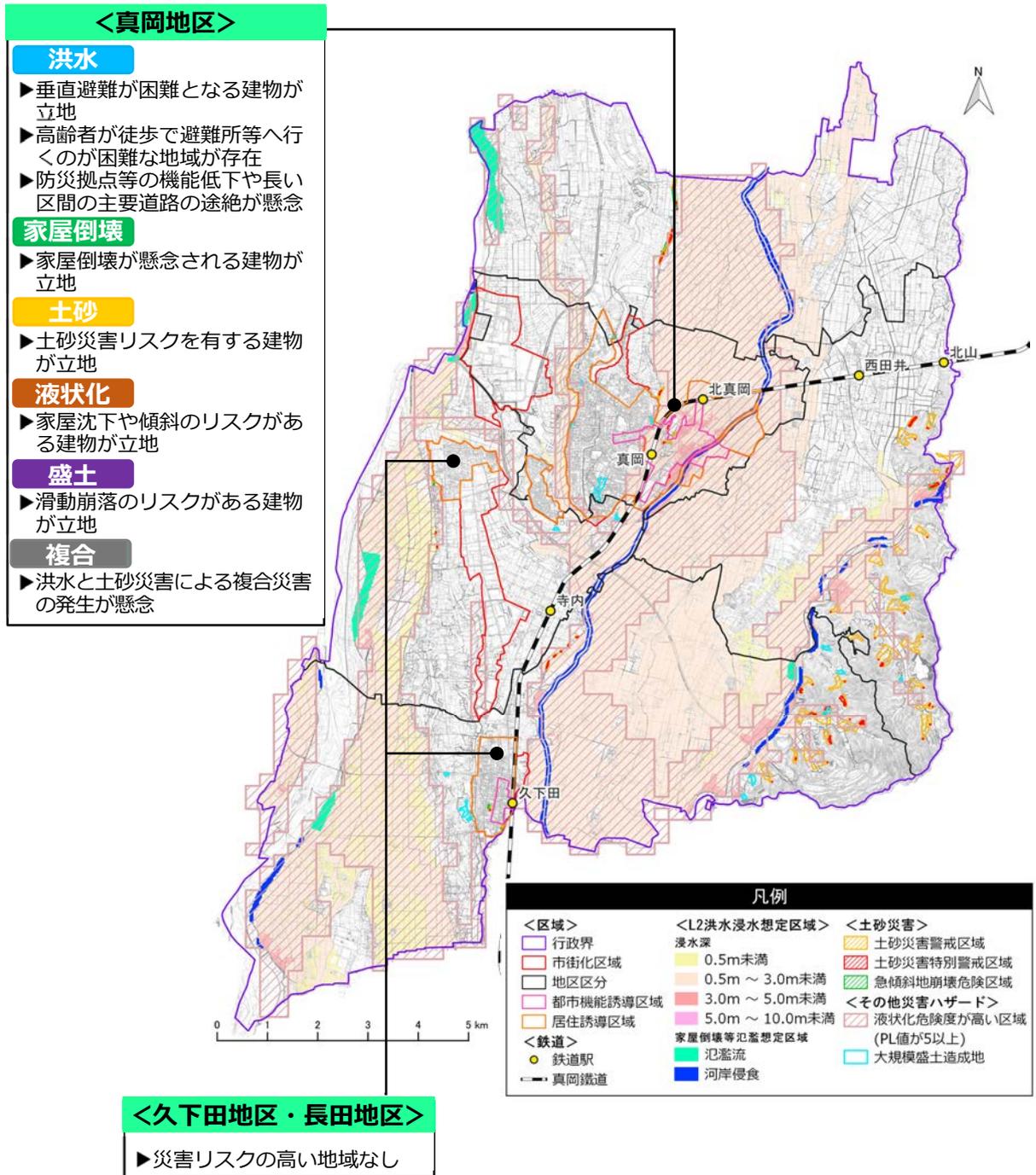


図 地区ごとの防災上の課題整理

## 5 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は以下のとおりです。

なお、久下田地区と長田地区には、災害リスクの高い地域はありませんでしたが、自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、ソフト対策を中心とした防災・減災の取組を推進することとします。

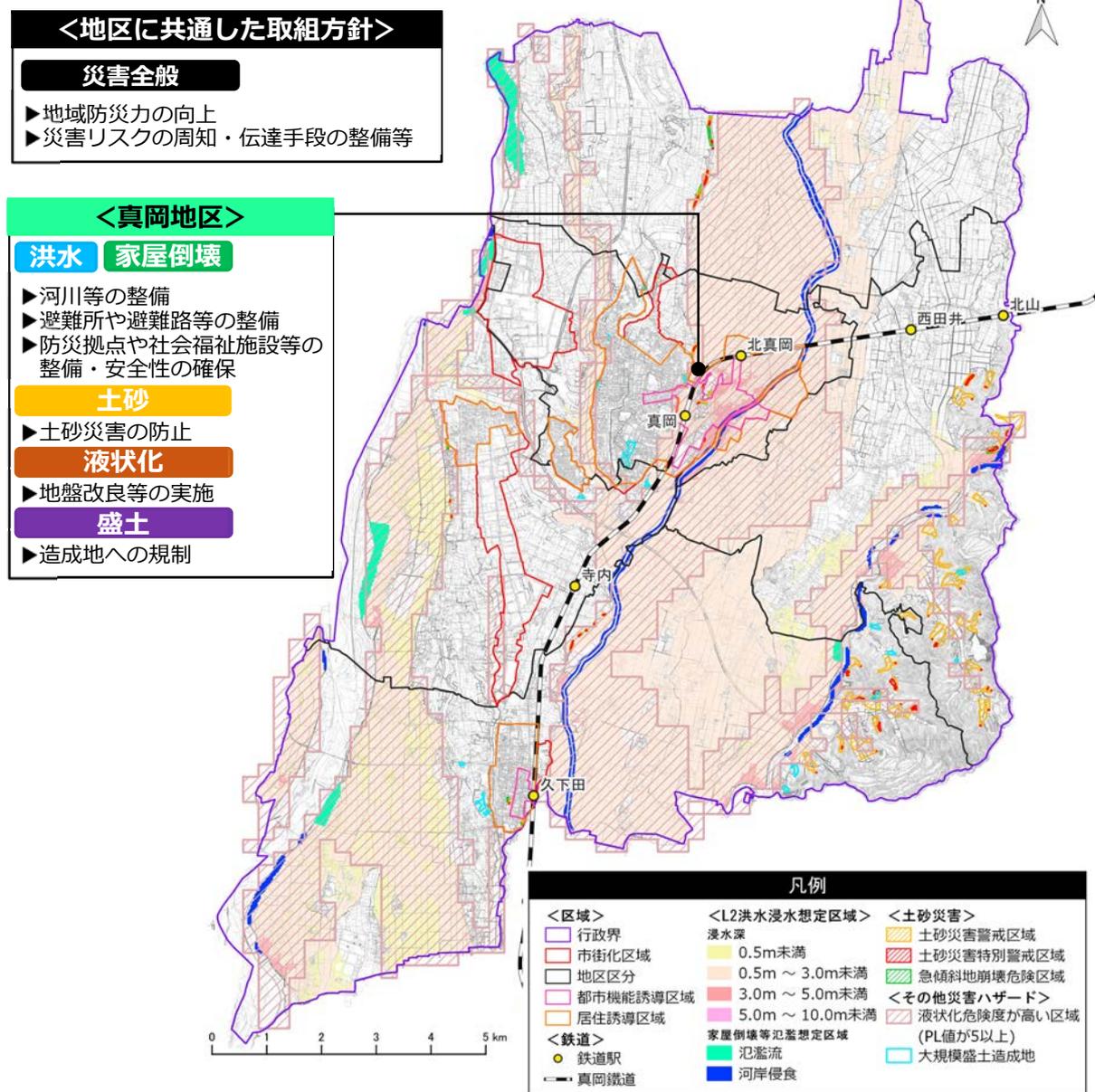


図 地区ごとの防災・減災まちづくりに向けた取組方針

## 6 具体的な取組・スケジュール

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を踏まえ、具体的な取組やスケジュールを定めました。

誘導区域等における災害リスクの回避・低減を図るため、国や県の各河川整備計画や各流域治水プロジェクト及び市の地域防災計画と連携し、取組方針等に基づき、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりに取り組みます。

凡例：(実施期間：——▶ / 継続的に実施：.....▶)

取組方針	リスク対策	取組内容	取組概要	実施主体	実施時期		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
河川等の整備	低減	鬼怒川流域の氾濫対策	流域における水害被害の軽減を図るため、侵食対策等を促進します。	国	——▶		
	低減	小貝川流域の氾濫対策	流域における水害被害の軽減を図るため、堤防整備、河道掘削、侵食対策等を促進します。	国	——▶		
	低減	五行川流域の氾濫対策	流域における浸水被害の軽減を図るため、河道改修等を促進します。	県	——▶		
	低減	準用河川の対策	浚渫工事を行うなど、準用河川の適切な管理を推進します。	市	.....▶	継続的に実施	
	低減	雨水(内水)排水対策	道路の既存側溝等の改修や公共下水道(雨水(内水))未整備地区の整備を推進します。	市	——▶		
土砂災害の防止	低減	急傾斜地崩壊危険区域対策	急傾斜地崩壊危険区域の周知や警戒避難体制の確立など総合的な急傾斜地対策を推進します。	県・市	.....▶	継続的に実施	
	低減	土砂災害(特別)警戒区域対策	土砂災害対策工事の実施を県に要請するとともに、土砂災害(特別)警戒区域の周知や警戒避難体制の確立など総合的な土砂災害対策を推進します。	県・市	.....▶	継続的に実施	
	回避	移転に係る融資制度の周知	急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域等において、土地所有者等による家屋の移転等を行う場合は、公的助成制度が活用できる場合があることの周知を行います。	県・市	.....▶	継続的に実施	
造成地への規制や地盤改良等の実施	低減	宅地造成地災害防止対策	地震に起因する崖崩れによる造成地の被害を防止するため、宅地造成地における擁壁の構造、敷地の安全等について規制を行うなどの対策を実施します。	県・市	.....▶	継続的に実施	
	低減	軟弱地盤対策	液状化の被害が想定される地域における公共・公益施設の設置にあたっては、施設の被害を防止・軽減する対策を実施します。	市	.....▶	継続的に実施	
防災拠点や社会福祉施設等の整備・安全性の確保	低減	防災拠点の整備	各防災拠点の機能に応じ、施設・設備の整備充実に努めます。	市	.....▶	継続的に実施	
	低減	社会福祉施設等における安全性の確保	民間社会福祉施設(養護老人ホーム、障がい者支援施設等)の管理責任者に対して、飲料水や非常用電源の確保など、防災機能の強化に努めるよう指導します。	市・事業者	.....▶	継続的に実施	
避難所や避難路等の整備	低減	避難所及び避難体制の整備	避難所の状況を整理し、避難所の配置・規模の見直しの検討や、福祉避難所や多言語対応など必要に応じて拡充を図ります。また、避難所運営マニュアルの検証を行い、必要に応じて見直しを行います。	市	.....▶	継続的に実施	
	低減	避難場所となる公園等の整備	食料等の備蓄倉庫等の災害応急対策施設を備え、避難場所となる公園の整備を推進します。また、道路や河川等の整備にあたっては、災害の拡大防止や安全な避難所等のオープンスペースとしての機能に配慮した整備に努めます。	市	.....▶	継続的に実施	
	低減	避難路等の道路機能の確保	避難活動等の障害とならないよう狭あい道路の整備を推進します。また、緊急輸送道路と避難所等を結ぶネットワーク道路等の整備を推進します。	市	.....▶	継続的に実施	

表 具体的な取組・スケジュール



凡例：(実施期間：→ / 継続的に実施：→)

取組方針	リスク対策	取組内容	取組概要	実施主体	実施時期		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
地域防災力の向上	低減	自主防災組織の育成・強化	既存の町内会、自治会等を積極的に活用し、自主防災組織の結成推進、育成を図ります。また、各地区で防災におけるリーダーとなる人材の育成を図ります。	市・市民	→		
	低減	総合防災訓練の実施	災害発生時における迅速、的確な初動体制の確立や、防災関係機関等の連携の強化及び市民の防災意識の高揚を図るため、学校や事業所等との連携を得て、総合防災訓練を実施します。	市・市民・事業者	→		
	低減	マイ・タイムラインの作成促進	命を守る避難行動を時系列的に整理したマイ・タイムライン（自身の避難行動計画）の作成を促進します。	市・市民	→		
	低減	避難行動要支援者対策	在宅の高齢者、障がい者等の避難行動要支援者の速やかな避難誘導を図るため、自主防災組織及び福祉関係者と連携し、避難行動要支援者の個々の状態に応じ、安全かつ迅速に誘導できるよう、個別避難計画の作成の推進に努めるとともに、平常時においても所在や健康状態の把握に努めます。	市	→		
	低減	地区防災計画策定の促進	地域住民と事業者による自発的な防災活動に関する計画である地区防災計画の策定を促進します。	市・市民・事業者	→		
	低減	災害協定締結の推進	被災者への応急対策や復興を速やかに行うため、市の災害対応や防災活動に協力する企業、事業所、店舗などの災害協定の締結を推進します。	市・事業者	→		
災害リスクの周知・伝達手段の整備等	低減	防災知識の普及啓発	市民一人ひとりが常に防災に関心を持ち、自らの問題として受け止め、防災に対する正しい知識と技術を身につけられるよう、防災知識の普及啓発を推進します。	市	→		
	低減	防災マップの改定	中小河川における浸水想定が発表されるのに合わせて、防災マップを改定します。	市	→		
	低減	災害情報の発信	避難指示等の重要な情報を確実に知らせるため、広報車等での伝達、消防団や自主防災組織等を活用した戸別伝達、放送事業者の活用、緊急速報メールなど、多様な伝達手段の確保に努めます。	市	→		
	低減	情報通信・放送網の整備	災害時における迅速かつ的確な情報の収集、伝達体制を確保するため、各種通信施設の災害対策を講じます。	市	→		
	低減	防災に関する調査研究	関係機関と緊密な連携を取り合い、災害発生や災害発生時の被害の予測など基礎的な調査研究に努めます。	市	→		

表 具体的な取組・スケジュール

# 第7章 居住及び都市機能を誘導する施策

## 1 誘導施策

### (1) 誘導施策設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める誘導施策とは、本計画で掲げる将来都市構造の実現のために、以下の観点から居住及び都市機能を誘導するための施策を講じていきます。各誘導施策は、関係部署と連携して行うとともに、取組効果の定量化について検討します。

誘導施策は、都市計画運用指針において次のような考え方が示されています。

【都市計画運用指針において講ずることが考えられる施策】

<居住誘導区域内に居住を誘導するための施策>

#### 国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・ 居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施策
- ・ 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図る施策

#### 市町村が独自に行う施策

- ・ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- ・ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策

<都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策>

#### 国等が直接行う施策

- ・ 誘導施設に対する税制上の特例措置
- ・ 都市再生法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

#### 国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・ 市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等
- ・ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

#### 市町村が独自に行う施策

- ・ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ・ 公共施設の再編や公有地における誘導施設整備への活用など市町村が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策



## (2) 誘導施策

下記に示す各地区における方針に基づいて、関連する分野との連携を図りながら各種施策を設定します。

### 1) 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。

#### 施策展開の方向性 1：生活利便性の向上

##### 施策 1 - 1 居住環境整備の推進

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し、まちなかへの居住促進を図ります。

また、まちなか保健室の整備など、健康寿命延伸に向けた事業と連携し、居住環境整備を推進します。

##### 施策 1 - 2 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を図るとともに、都市のスポンジ化対策を講じます。具体的には、老朽化した空き家については、既存の空き家対策事業を推進するとともに、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します。

##### 施策 1 - 3 中心市街地リノベーションの推進

中心市街地において、少子高齢化等による人口減少の影響により、空き家・空き地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、街路事業や土地区画整理事業等の基盤整備により、賑わいを創出し、まちなかの居住促進を図ります。

##### 施策 1 - 4 居住に係る届出制度の運用

住宅開発等の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるよう、届出制度を活用します。

## 施策展開の方向性 2 : 安全・安心の向上

### 施策 2 - 1 災害リスクへの備え① (ハザード区域のハード対策)

本市の誘導区域内には、五行川の洪水浸水想定区域に指定されている箇所もあり、災害リスクへ対応することが重要です。国・県とも連携して、危険個所の改善を図ることで、誘導区域内の安全性の確保に努め、避難場所や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に取り組みます。

### 施策 2 - 2 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、急傾斜地等における災害危険性に関する情報提供、避難警戒情報の確実な伝達体制の構築等により、安全に避難するための環境を形成します。

## 施策展開の方向性 3 : 移動快適性の向上

### 施策 3 - 1 公共交通ネットワークの構築

公共交通の維持・充実に向けた「地域公共交通計画」に掲げる事業と連携し、ネットワーク型コンパクトシティの実現を推進します。

## 2) 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。

## 施策展開の方向性 1 : 都市機能の強化

### 施策 1 - 1 複合交流拠点施設 monaca 周辺のまちづくりの推進

子どもから高齢者まで多くの人々が利用できる複合交流拠点施設 monaca を活用し、中心市街地の観光施設や文化施設との回遊性を高めることで、まちなかの賑わいの創出や中心市街地の活性化を図ります。

### 施策 1 - 2 既存ストックの利活用促進

公共施設の整備・複合化等により、公有地を有効活用することで、更なる都市機能の誘導・集積を図ります。また、中心部での高次生活サービスの提供やまちなか賑わい増進に資する施設を誘導します。

### 施策 1 - 3 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し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるよう、届出制度を活用します。



## 施策展開の方向性 2 : 国等による支援策の活用検討

### 施策 2 - 1 都市再生整備計画事業等の活用

まちづくりの目標を達成するための施設整備等の事業に対する支援として、都市再生整備計画事業をはじめ、社会資本整備総合交付金及び民間事業者等への直接補助による、都市機能誘導区域への誘導施設の設置に対する支援である都市構造再編集中支援事業等についても活用を検討し、交流機能の強化を図ります。

### 施策 2 - 2 その他国等の支援策の周知・活用

まちづくりの目標や将来都市像の実現に向け、まちなかにおける都市機能の誘導・更新、市街地整備等に対する国等による財政や税制支援策の周知を図るとともに、活用についても検討します。

# 第 8 章 計画の推進と評価に関する事項

## 1 計画の評価指標及び目標値

本計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、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。その結果を踏まえ、誘導施策の見直し、充実や強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を検討します。立地適正化計画の見直しに当たっては、計画の全体目標をあらかじめ設定し、この目標値の達成状況の見通しを踏まえるものとし、

本計画は、将来的な人口減少に備え、生活サービス機能を計画的に誘導し、拠点性を有するエリアを明示し、一定のエリアにおいて人口密度を維持していくものです。

目標を着実に実現するために、その達成状況を客観視することが重要です。

そのため、計画期間である20年後の将来まちづくり目標を、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。

目標として、市街地と郊外部を結ぶ公共交通の利便性向上を目指し「公共交通の充実」、居住誘導区域を対象に「人口の集積（人口密度の維持）」、都市機能誘導区域を対象に「誘導施設の集積」を設定します。

また、防災指針の追加に伴い、防災・減災に係る取組の進捗等を管理するため、「防災体制の整備・強化」を新たな目標値として設定します。

### 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

指標の考え方：真岡市地域公共交通計画（R3 策定）と連動した指標を設定

目標値の変更：いちごバス利用者数は、現況値が策定時に設定した目標値（120 人/日）を超えたため、現況値以上となる 148 人/日に変更

算出方法：年間利用者数と営業日より集計



## 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

指標の考え方：将来的な人口減少下においても、居住環境の維持・向上により、居住誘導区域内の人口密度の維持を目指す

目標値の変更：真岡地区はまちなかの賑わい創出事業等の実施、長田地区は土地区画整理事業の完了の影響により、現況値が策定時に設定した目標値（真岡地区：37.4 人/ha、長田地区：35.6 人/ha）を超えたため、現況値と同じ値に変更

算出方法：250mメッシュ人口（国勢調査）を用いて算出した居住誘導区域内（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む）の人口（居住誘導区域内外にまたがるメッシュは面積比率で人口を案分）を居住誘導区域の面積で除して算出

## 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

指標の考え方：将来的にわたり、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持や新規立地を目指す

算出方法：都市機能誘導区域内に立地している誘導施設を集計

## 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

指標の考え方：真岡市総合計画等 2025-2029 と連動した指標を設定

算出方法：防災関連の調査より集計

## 2 計画の進行管理

評価の見直しについては、都市計画運用指針において次のような考え方が示されています。

### 【都市計画運用指針における評価の必要性】

#### 考え方

概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

### (1) モニタリングの方法

本市においてもPDCAサイクルに基づき、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況や評価指標の状況について、関連計画や関連施策と連携を図りながら調査及び評価を実施し、目標を下回る場合など必要に応じて、支援又は目標の見直しを行います。

#### ■PDCAサイクル





## (2) 計画推進の体制

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、以下に示す2つの観点から計画の推進を図ります。

### 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

本市における立地適正化計画を推進するため、社会情勢の変化や地域住民のニーズに柔軟に対応しながら、個々の利益を追求するのではなく、市民・企業・行政が適切な役割と責任を果たしながら、互いに協力し、力を合わせてまちづくりを進めていく、協働によるまちづくりが重要となります。

さらに、協働の一步進んだ考え方として、双方向のコミュニケーションにより、理想像や価値観を共有し、お互いに不足しているものを補い合いながら、パートナーとして新たな価値を創出する「協創（共創）のまちづくり」の考え方をもって、まちづくりを推進していきます。

また、まちづくりの主体は、行政だけでなく、市民やNPOの自主的な活動や市民と行政、企業と行政などの多様な主体の連携によって展開していきます。

### ② 民間活力の戦略的な導入

官民連携事業として、PPP・PFIといった民間の知識や経験、資本などの民間活力を活かしたまちづくり手法を、事業内容に応じて検討し実践していきます。

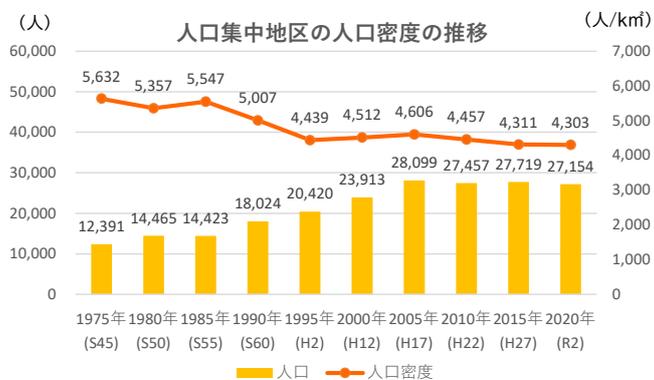




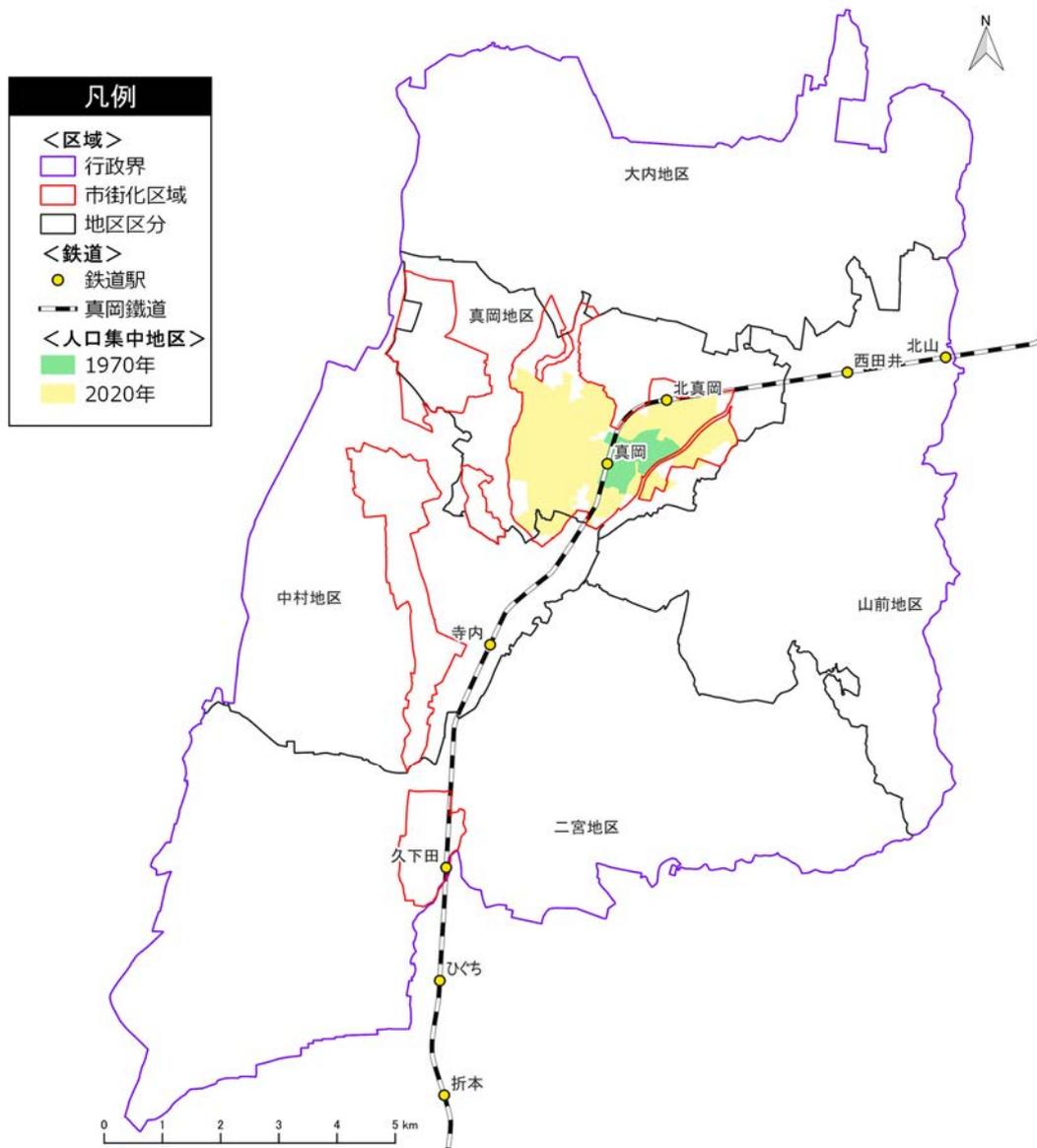
## 巻末資料

# 1 人口集中地区の推移

## 1-1 人口集中地区の人口密度の推移



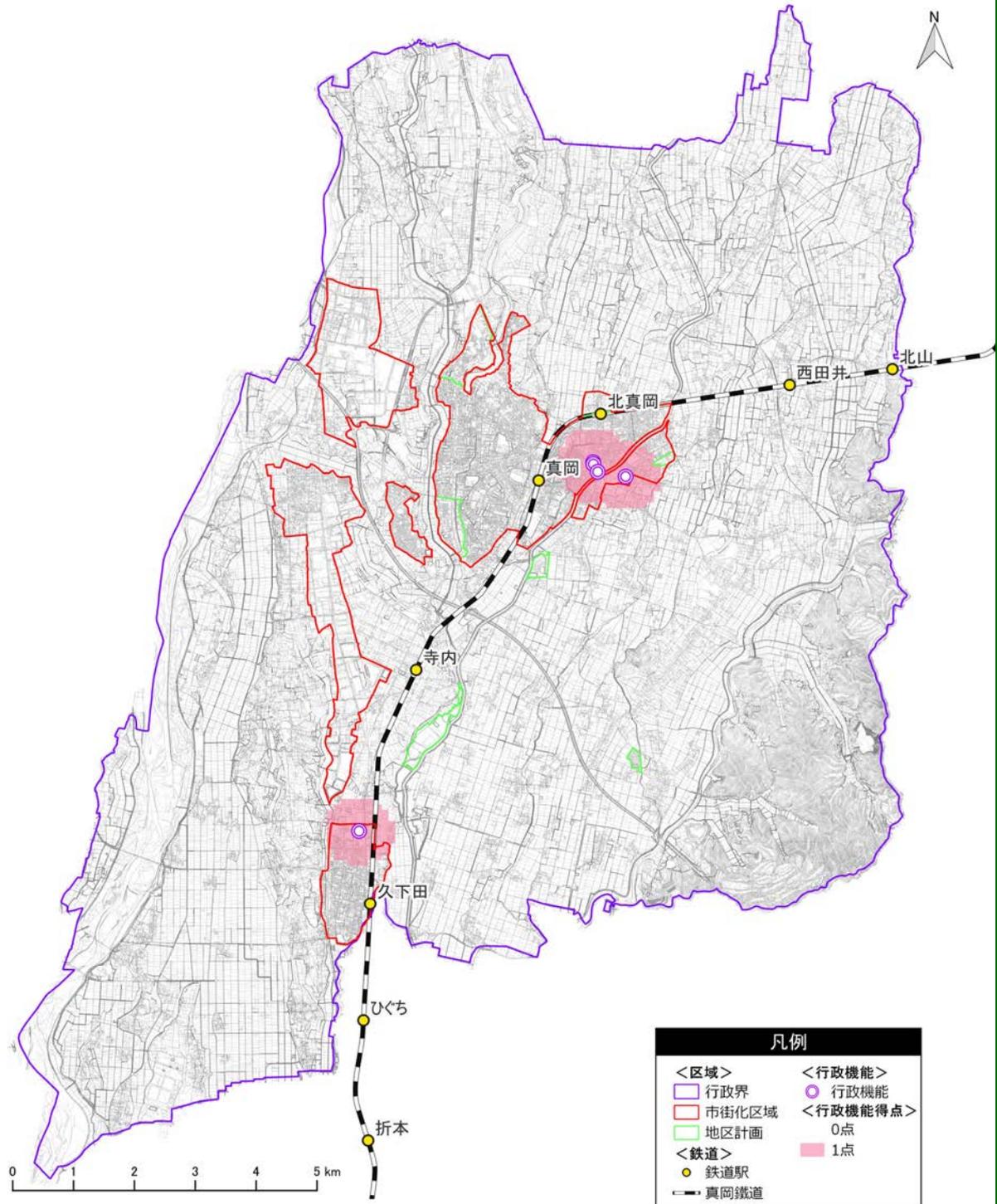
## 1-2 人口集中地区の変遷



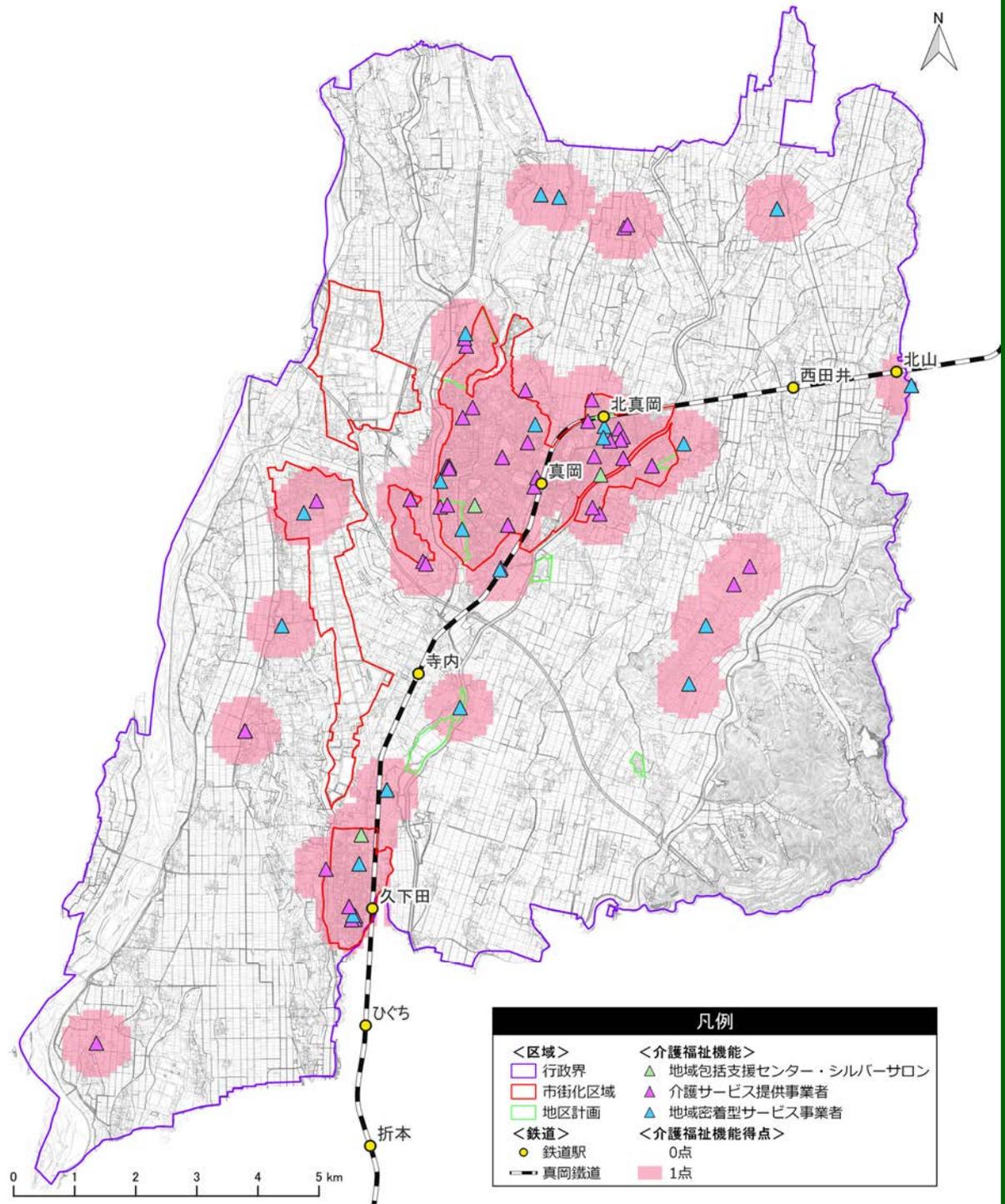


## 2 都市機能の充足

### 2-1 行政機能

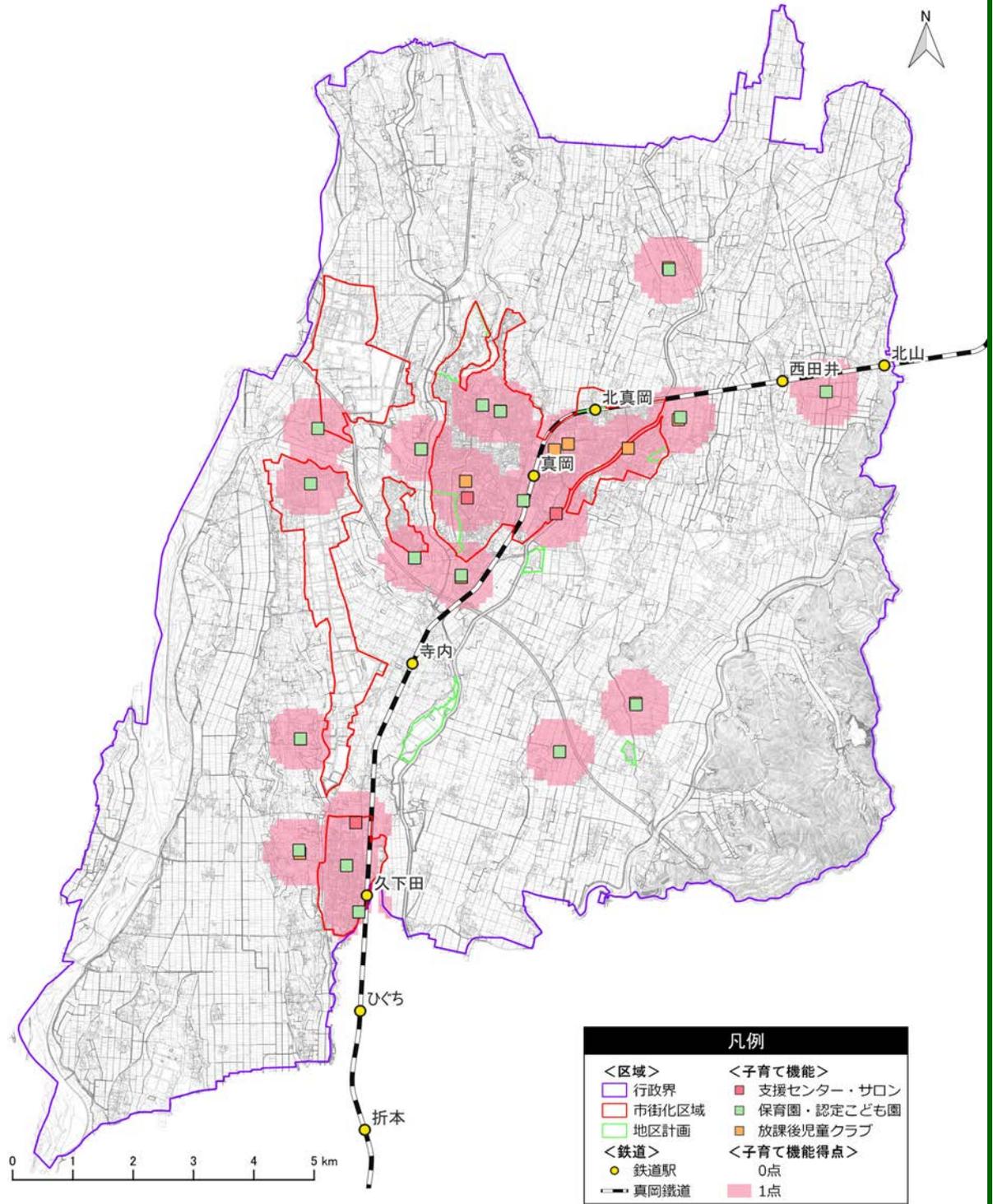


## 2-2 介護福祉機能

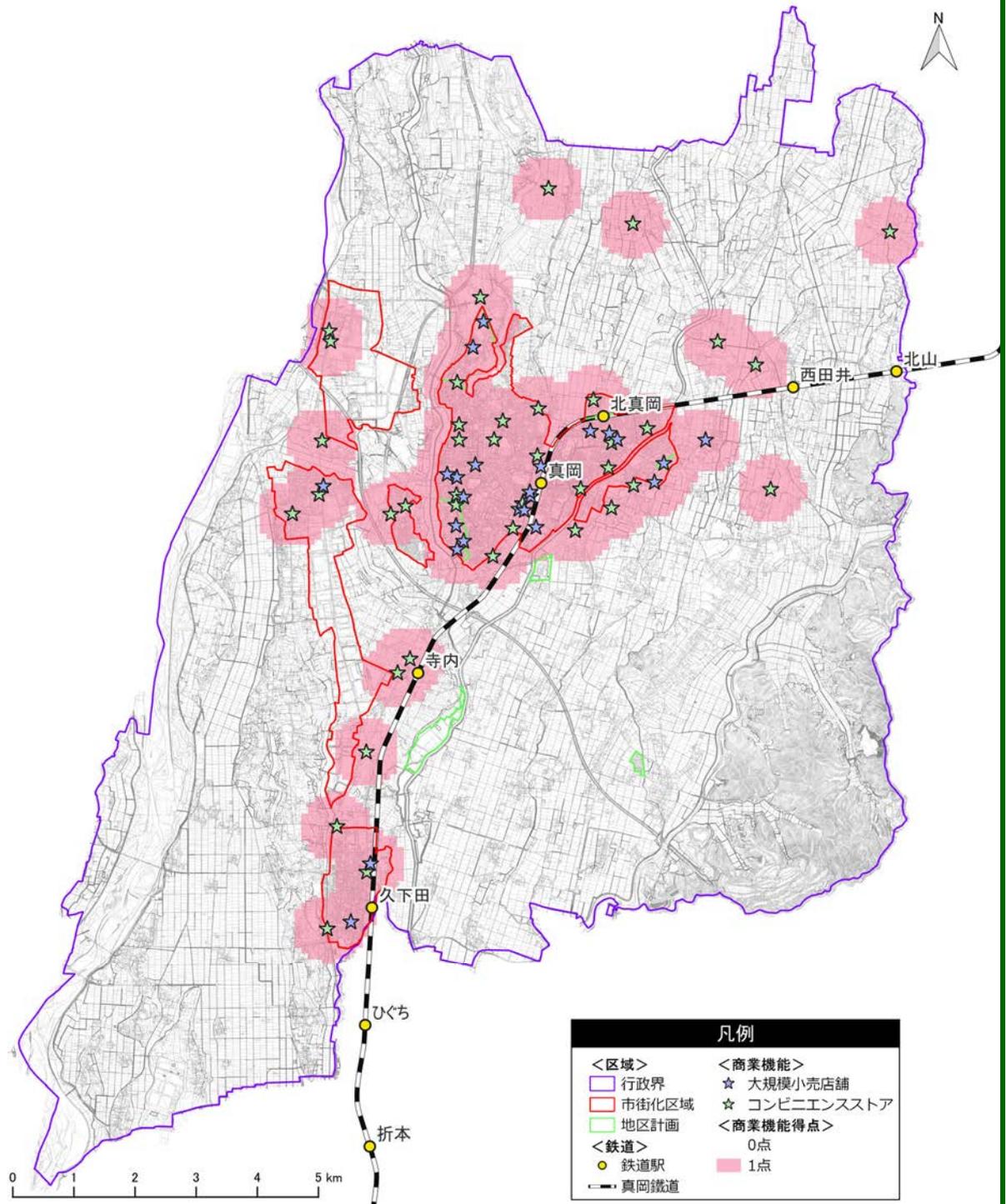




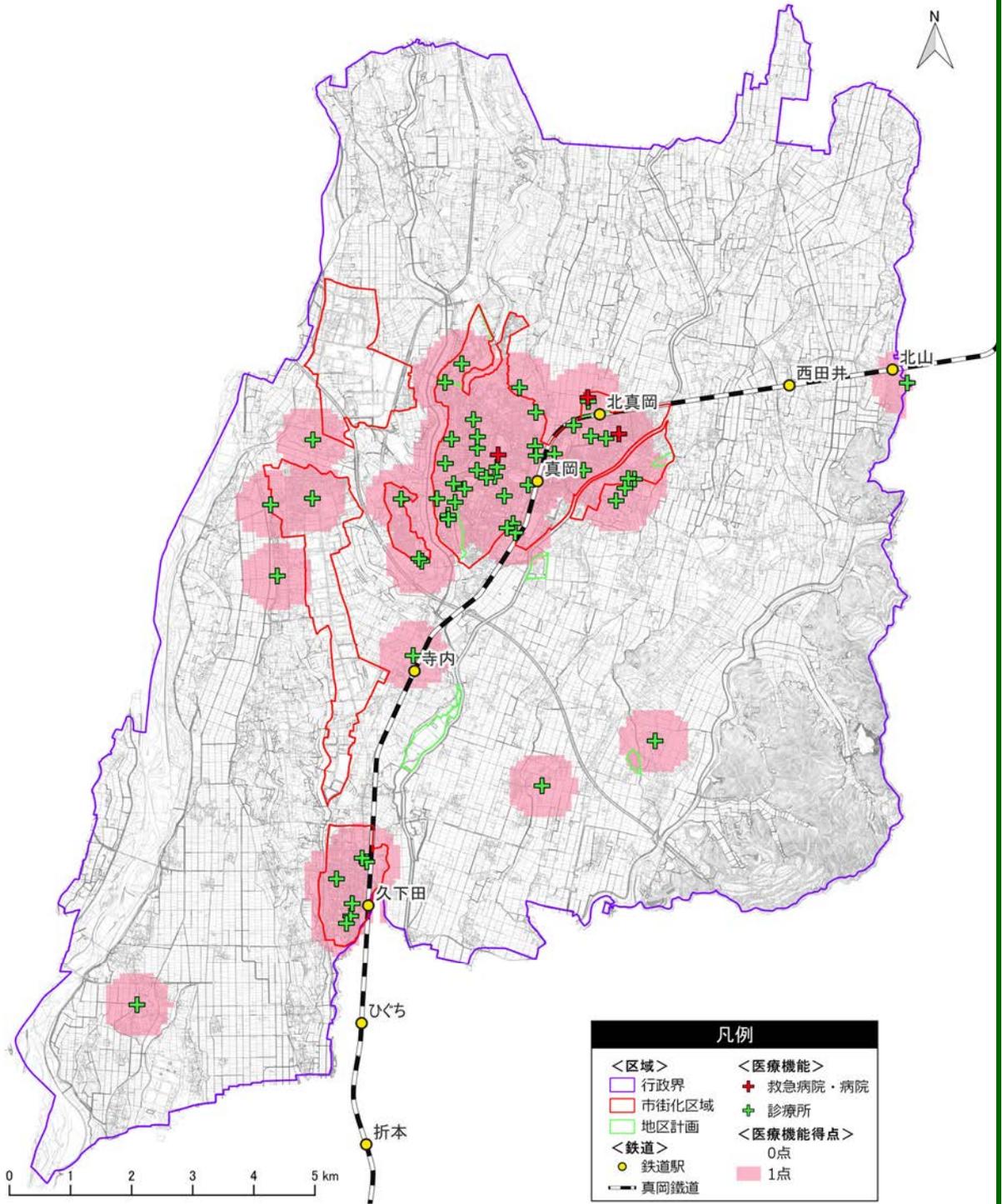
2-3 子育て機能



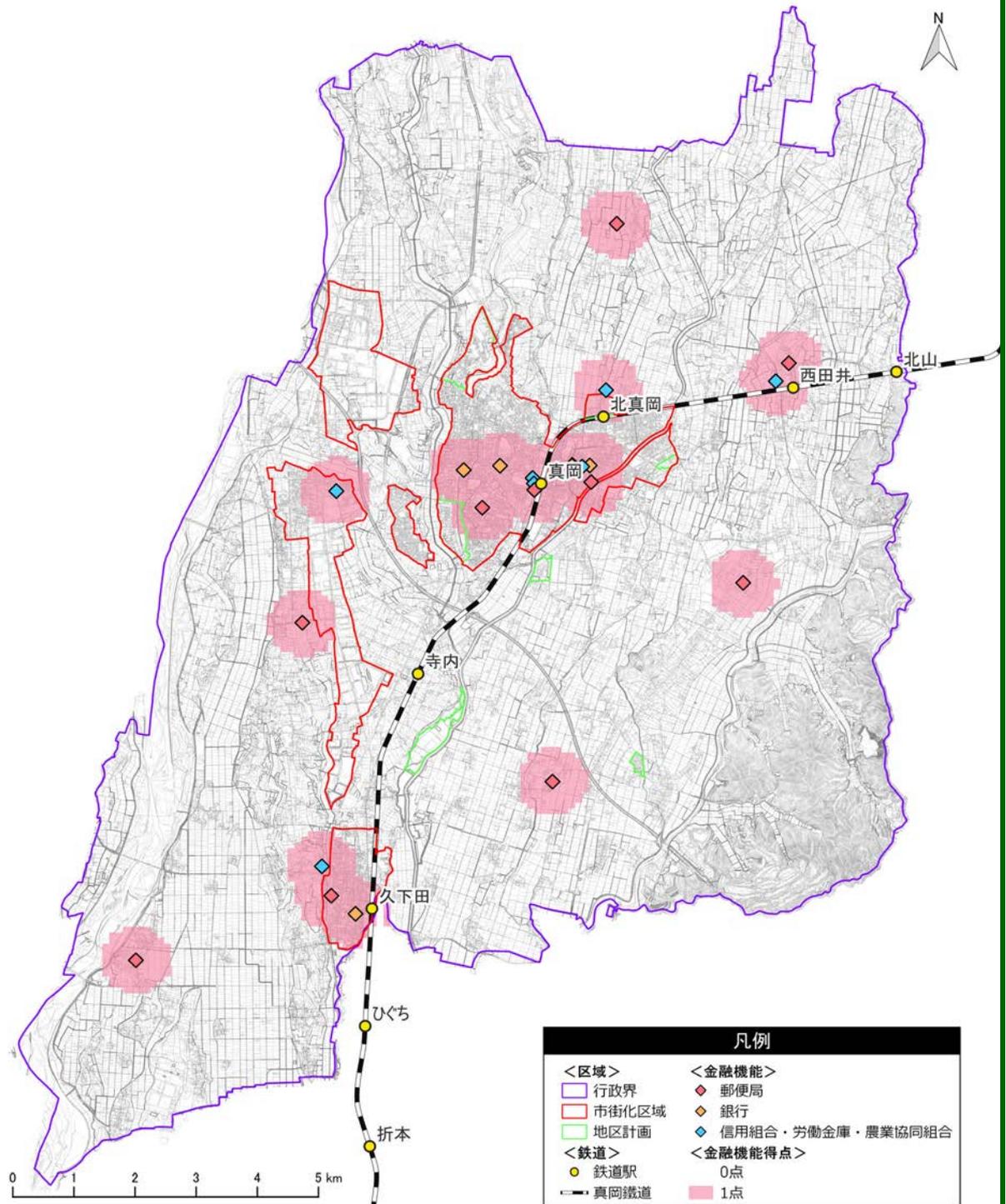
2-4 商業機能



2-5 医療機能

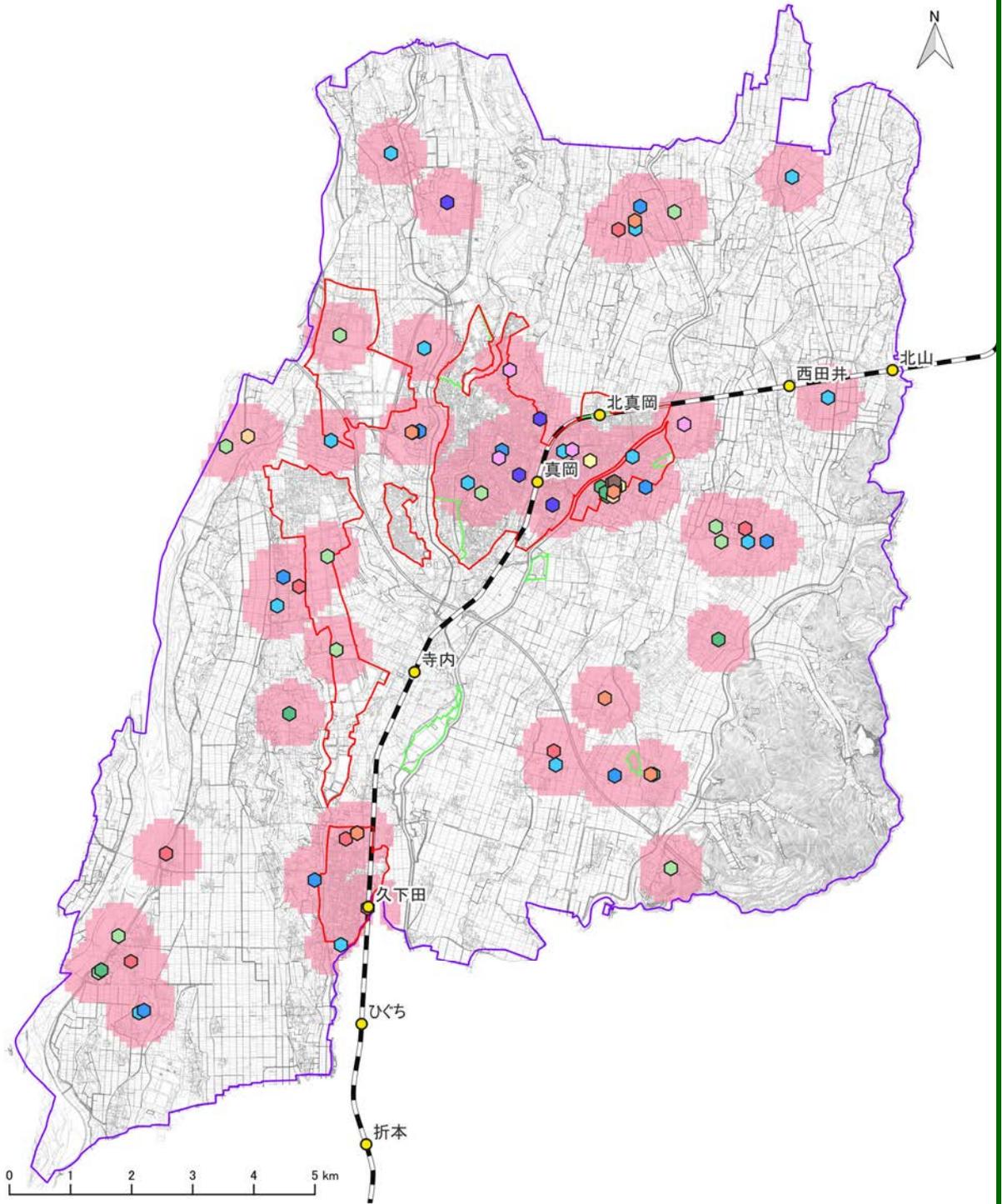


2-6 金融機能





2-7 教育・文化機能



凡例		
<区域>	<教育・文化機能(学校施設)>	<教育・文化機能(社会文化施設)>
行政界	小学校	市民会館
市街化区域	中学校	公民館・コミュニティ
地区計画	高等学校	図書館・資料館・美術館
<鉄道>	<教育・文化機能(幼稚園)>	教育センター
● 鉄道駅	幼稚園(私立)	久保講堂・岡部記念館「金鈴荘」
— 真岡鐵道	<教育・文化機能(スポーツ施設)>	<教育・文化機能得点>
	体育館	0点
	運動場	1点

### 3 災害ハザード情報の収集、整理

#### 3-1 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定） 浸水継続時間

五行川及び小貝川沿いを中心として、広範囲にわたり24時間（1日）～72時間（3日）未満の浸水継続が見込まれており、その他は概ね全域が24時間（1日）未満の浸水継続となっています。

なお、168時間（1週間）～336時間（2週間）未満の浸水継続が見込まれているエリアは、調整池などの水面となっています。（出典：下館河川事務所、栃木県資料）

Q あなたのお宅では、非常持ち出し用を含めて家族の何日分の食料を用意していますか。



Q あなたのお宅では、何日分の飲料水を備蓄していますか。  
ご家族ひとり1日あたり3リットルで計算してください。



図 浸水継続時間と避難生活環境（出典：立地適正化計画の手引き【資料編】）

#### 3-2 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定） 家屋倒壊等氾濫想定区域

鬼怒川に近接している地域には、広範囲にわたり家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が指定されています。

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、鬼怒川、五行川、小貝川で指定されており、五行川に関しては市内を流れる全区間において指定されています。（出典：真岡市防災マップ）

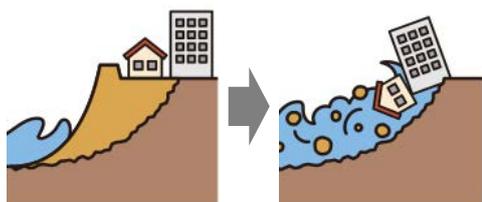


図 河岸侵食イメージ（出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府））



図 氾濫流イメージ（出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府））



### 3-3 ため池（浸水深）

本市にあるため池のうち、防災重点農業用ため池※は市南東部に2箇所あり、これらが大雨等により決壊した場合に想定される浸水深は、概ね全域が0.5m未満となっています。

（出典：真岡市ため池ハザードマップ）

※防災重点農業用ため池：農業用ため池のうち、決壊により周辺区域に被害を及ぼすおそれがあるもの

### 3-4 ため池（歩行困難度）

ため池が大雨等により決壊した場合、ため池周辺のエリアは、歩行が困難な箇所が発生することが見込まれています。（出典：真岡市ため池ハザードマップ）

### 3-5 急傾斜地崩壊危険区域

本市では、急傾斜地崩壊危険区域が10箇所指定されており、その一部は、真岡地区の誘導区域内でも指定されています。

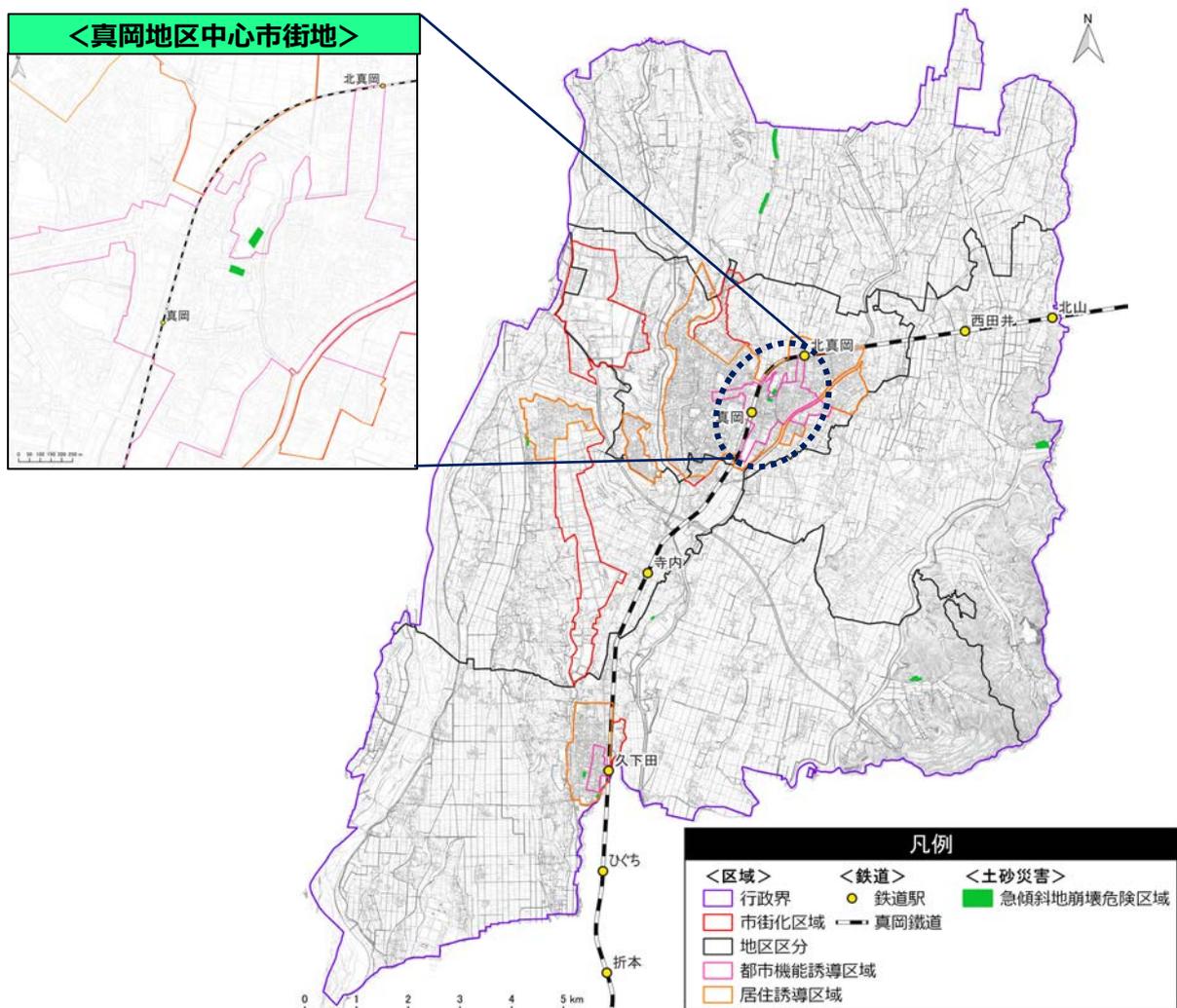


図 急傾斜地崩壊危険区域（出典：栃木県資料）

### 3-6 地震（地震動）

北真岡駅から久下田駅の真岡鐵道沿線を中心として、震度 6 強が見込まれており、その他のエリアも広い範囲で震度 6 弱となっています。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

### 3-7 地震（液状化）

市中央部と西部において、広範囲にわたり PL 値が  $15 < PL \leq 30$  となっており、液状化危険度が高いことが見込まれています。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

液状化危険度	PL 値
液状化危険度が極めて高い	$30 < PL$
液状化危険度がかなり高い	$15 < PL \leq 30$
液状化危険度が高い	$5 < PL \leq 15$
液状化危険度が低い	$0 < PL \leq 5$
液状化危険度がかなり低い	$PL = 0$

表 PL 値と液状化危険度の関係性（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

### 3-8 地震（建物被害（地震動））

真岡地区の誘導区域内では、地震動により 10 棟以上 30 棟未満の建物の全壊が見込まれているエリアがみられます。

その他、市の南部に 10 棟以上の建物の全壊が見込まれるエリアが点在しています。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

### 3-9 地震（建物被害（液状化））

市中央部と西部を中心として、液状化による建物の全壊が見込まれるエリアがありますが、全てのエリアにおいて全壊する可能性がある建物は 0 棟以上 1 棟未満となっています。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

### 3-10 地震（建物被害（地震火災））

真岡地区や久下田地区の市街化区域では、地震発生に伴う火災により 30 棟以上の建物の焼失が見込まれているエリアがあります。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査）

### 3-11 盛土（大規模盛土造成地）

本市では、谷埋め盛土<sup>※</sup>が 11 箇所、腹付け盛土<sup>※</sup>が 7 箇所あります。概ね半数が市南東のエリアに位置していますが、真岡地区の市街化区域内にも点在しています。（出典：真岡市大規模盛土造成地マップ）

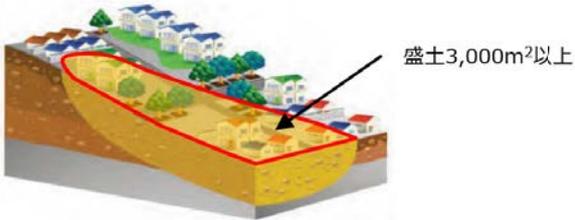
※谷埋め盛土：盛土をした土地の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上

※腹付け盛土：盛土をする前の地山の傾斜が 20 度以上の角度かつ盛土高 5m 以上



<谷埋め盛土>

①盛土の面積が**3,000㎡以上**



<腹付け盛土>

②盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が**20度以上**で、かつ、盛土の高さが**5m以上**

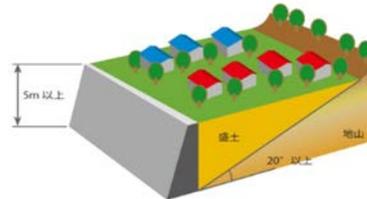


図 大規模盛土造成地の要件(出典:立地適正化計画の手引き【資料編】)

3-1-2 防災関連施設(指定避難所・指定緊急避難場所)

本市では、小学校や中学校を中心として指定避難所が43箇所指定されており、その他に指定緊急避難場所が4箇所指定されています。

なお、17の指定避難所と2つの指定緊急避難場所は、洪水などの水害時には開設しない場合があります。

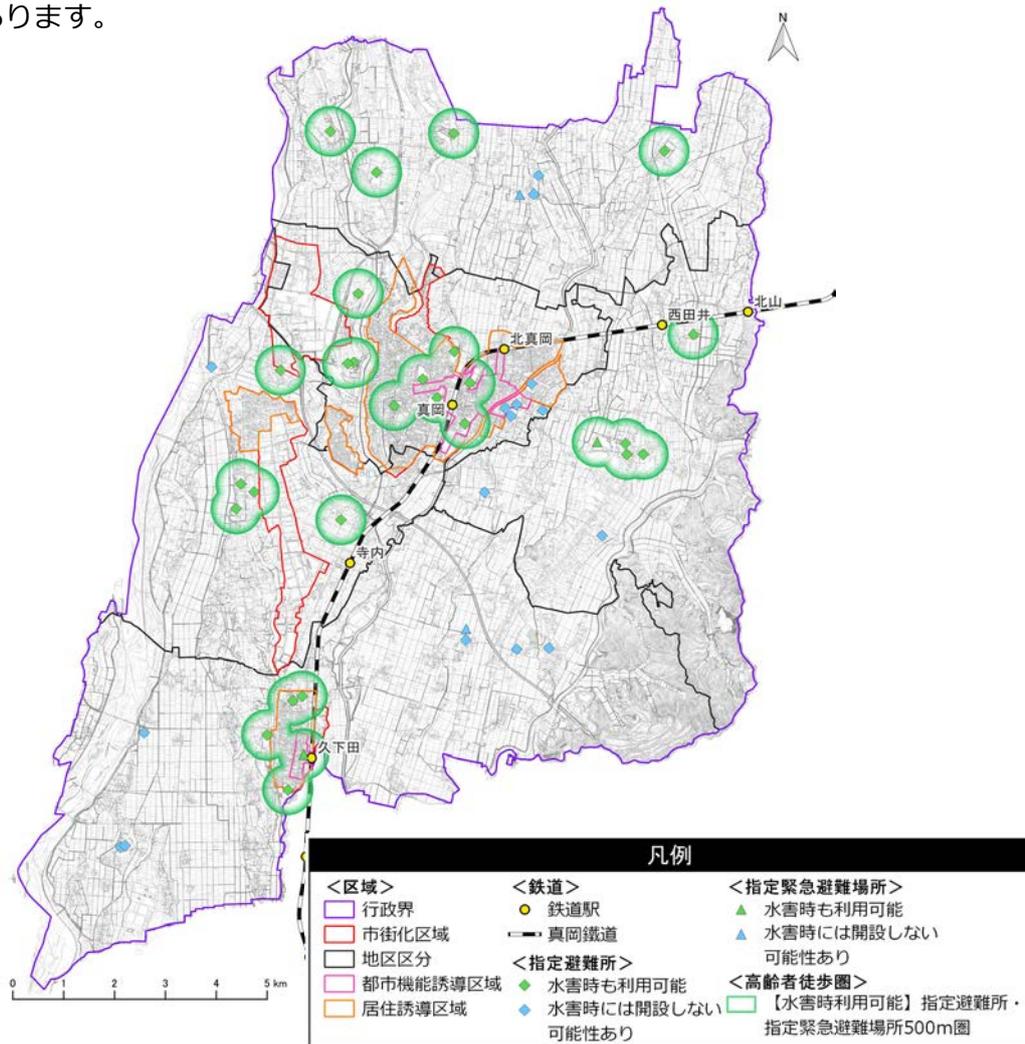


図 指定避難所・指定緊急避難場所(出典:真岡市防災マップ)

## 4 災害リスクの高い地域の抽出

### 4-1 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））

#### 浸水深×建物階数

想定される浸水深に対して建物の階数が低く垂直避難が困難となる建物が市全域に点在しており、真岡地区の中心市街地にも多く立地しています。

また、水平避難が望まれる浸水深 5.0m以上の区域にも建物が立地しています。

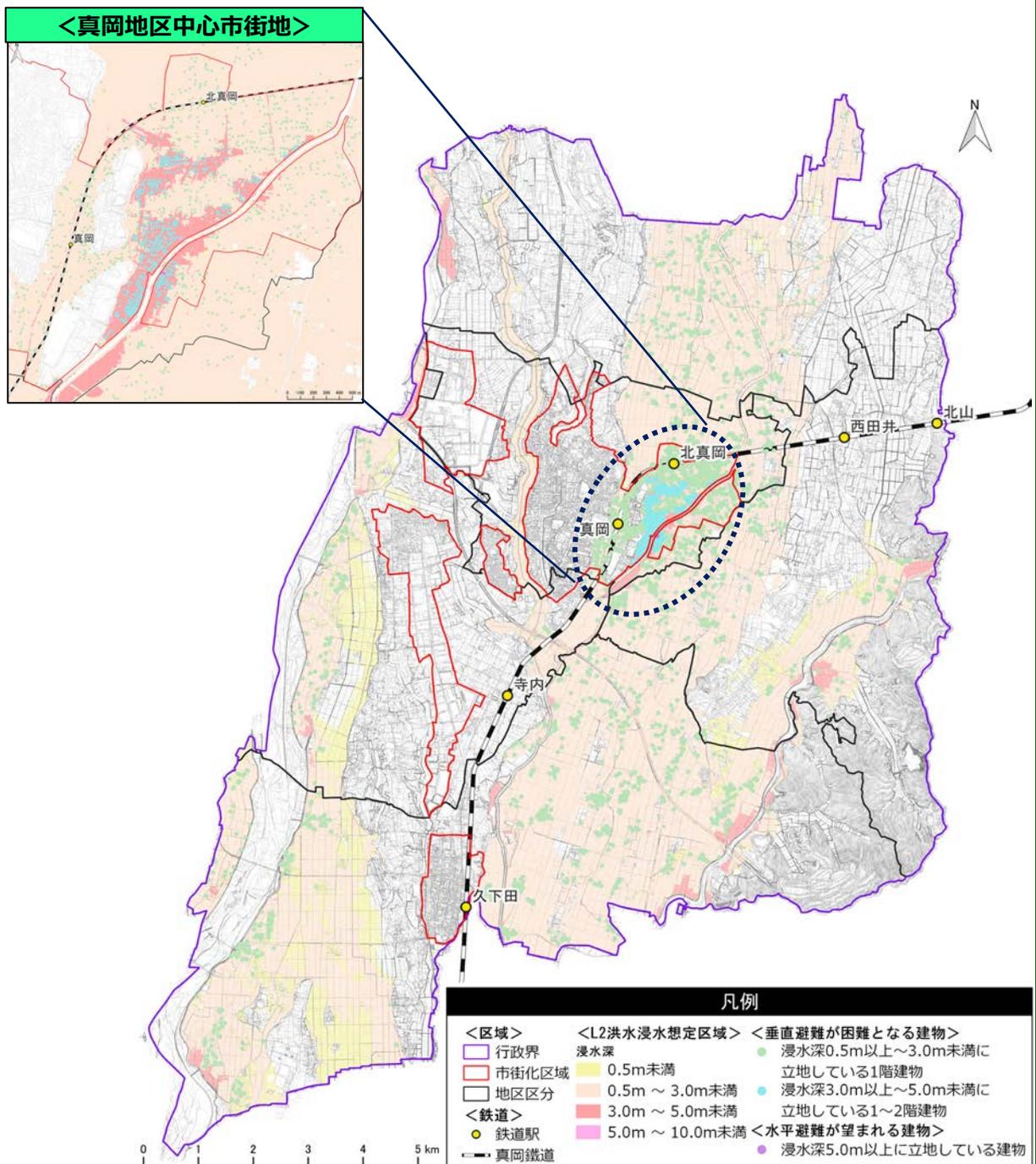


図 洪水浸水深と建物階数の重ね図（出典：真岡市防災マップ、家屋課税台帳）



#### 4-2 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定）） 浸水深×避難所・避難場所×防災拠点施設

洪水浸水想定区域における避難所・避難場所の高齢者徒歩圏外の多くは市民が居住していない田・畑等の自然的土地利用のエリアとなっています。

浸水深0.3m以上の区域に立地している防災拠点施設は、市災害対策本部（真岡市役所）、県災害対策本部（現地災害対策本部（芳賀庁舎）、地域物資拠点（二次集積拠点（真岡市公民館大内分館）、医療活動拠点（災害拠点病院（芳賀赤十字病院））の4施設となっています。

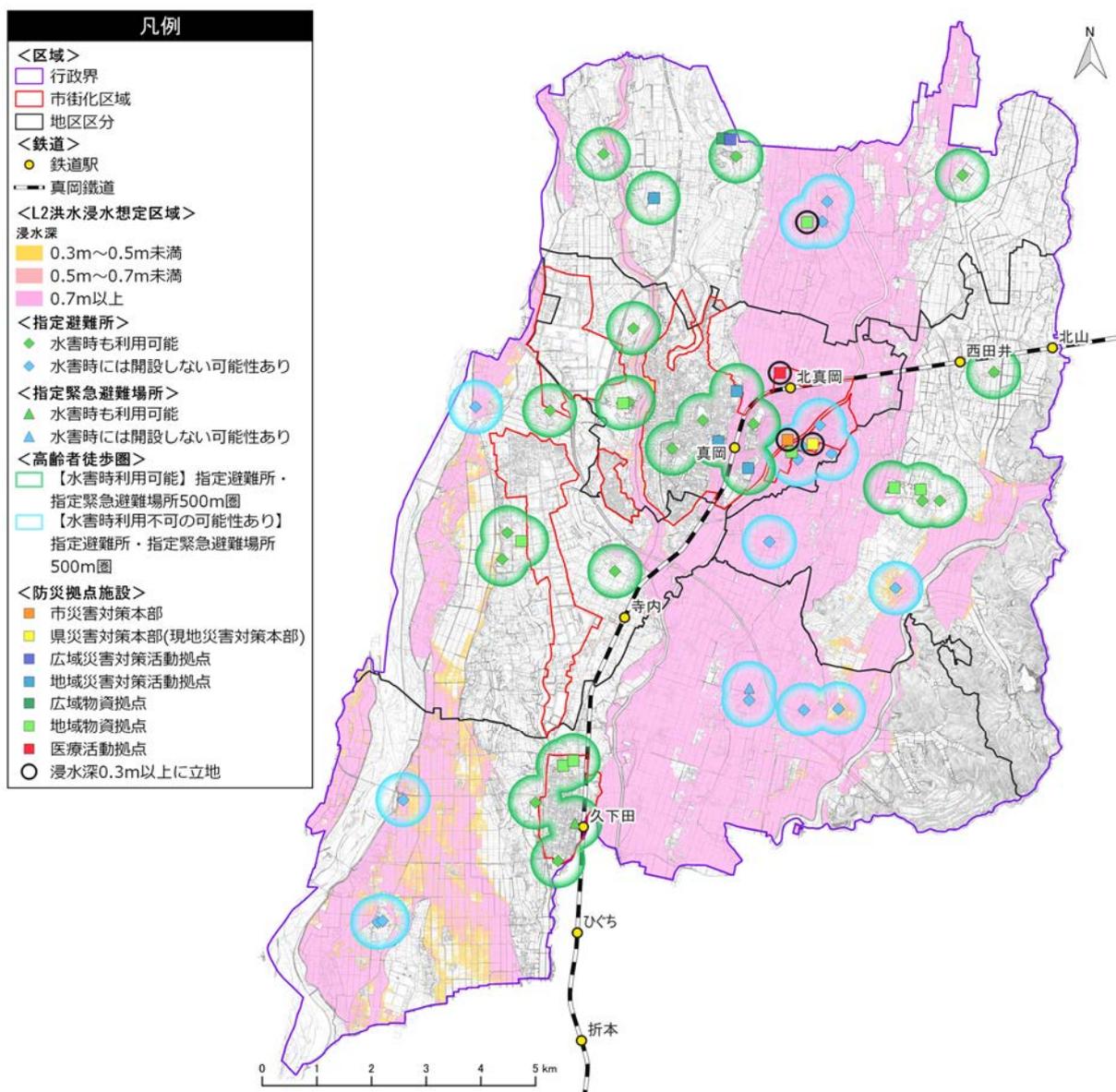


図 洪水浸水深と避難所・避難場所と防災拠点施設の重ね図

#### 浸水深と防災拠点施設の機能低下との関係（資料：水害の被害指標分析の手引（平成25年試行版））

- ◆0.3m：自動車（緊急車両、パトロール車）が走行困難
- ◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- ◆0.7m：コンセントに浸水し停電（防災無線等の使用困難）

4-3 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
浸水深×医療機能

浸水深 0.3m 以上の区域に立地している医療機能は、真岡駅や北真岡駅の周辺で見られます。（出典：真岡市防災マップ、栃木県病院・診療所名簿）

**浸水深と医療施設の機能低下との関係（資料：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））**

◆0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位

◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水 ◆0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

4-4 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
浸水深×社会福祉機能（要配慮者利用施設）

浸水深 0.3m 以上の区域に立地している社会福祉機能（要配慮者利用施設）は、真岡駅や北真岡駅の周辺などで見られます。（出典：真岡市防災マップ）

4-5 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
浸水深×社会福祉機能（高齢者）

浸水深 0.3m 以上の区域に立地している社会福祉機能（高齢者）は、北真岡駅の周辺で見られます。（出典：真岡市防災マップ、真岡市内の介護サービス事業者）

4-6 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
浸水深×社会福祉機能（児童）

浸水深 0.3m 以上の区域に立地している社会福祉機能（児童）は、真岡駅や北真岡駅の周辺などで見られます。（出典：真岡市防災マップ、真岡市 HP、真岡市放課後児童クラブ一覧）

**【参考】浸水深と社会福祉施設の機能低下との関係（資料：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））**

◆0.3m：自動車が走行困難、災害時要援護者の避難が困難となる水位

◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水 ◆0.7m：コンセントに浸水し停電（介護設備等の使用困難）



4-7 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定）  
浸水深×道路網

浸水深 0.3m以上に位置する主要道路は、市中央部においてみられます。

道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準である浸水深 0.2m以上の区域にあるアンダーパスは、主要地方道宇都宮・真岡線（県道 46 号）と真岡鐵道が交わる外堀アンダーが該当します。

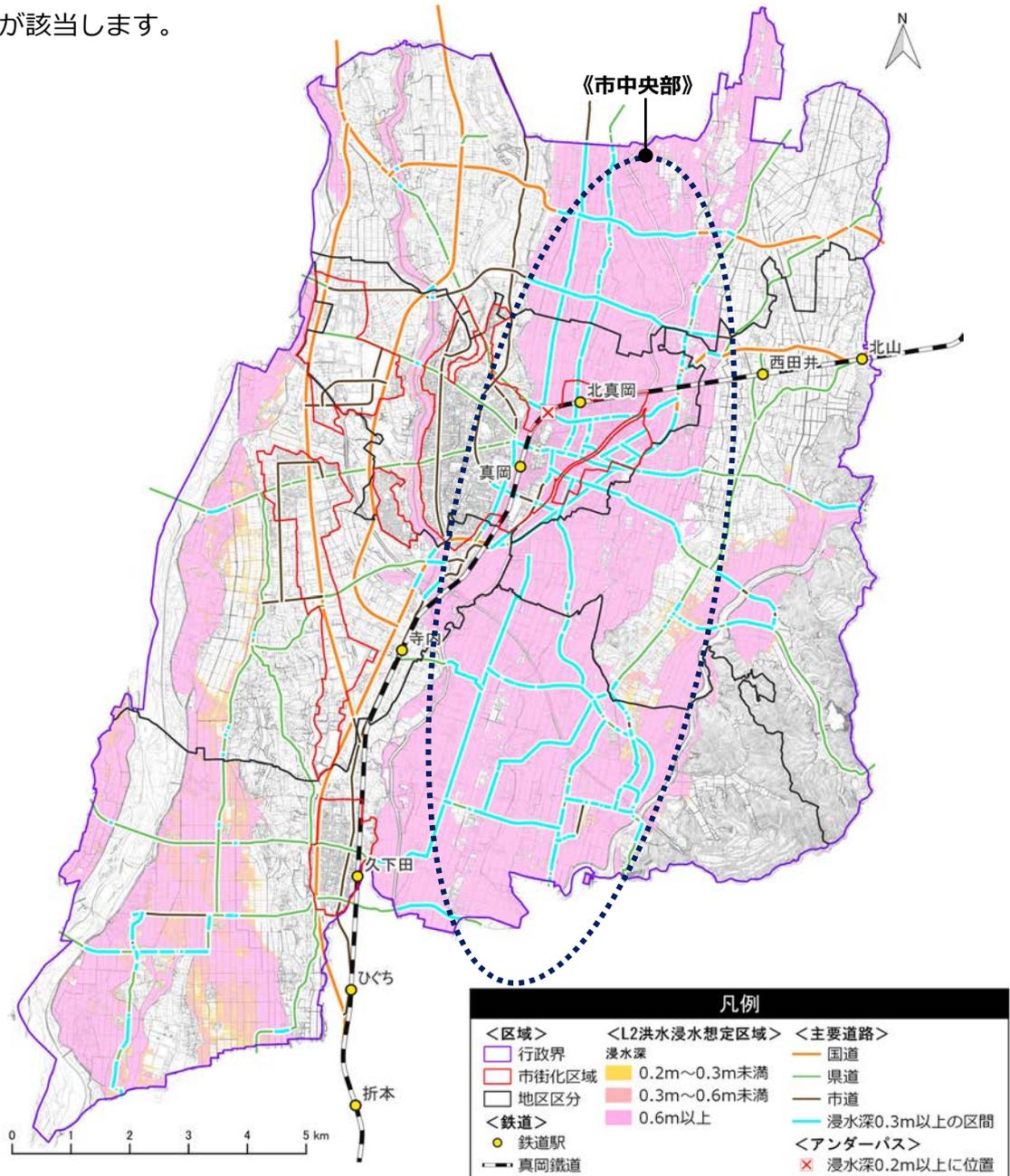


図 洪水浸水深と道路網の重ね図

浸水深と自動車通行との関係（資料：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））

- ◆0.1m：乗用車のブレーキの効きが悪くなる ◆0.2m：道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準
- ◆0.3m：自治体のバス運行停止基準、乗用車の排気管やトランスミッション等が浸水
- ◆0.6m：J A Fの実験でセダン、SUVともに走行不可

4-8 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
浸水継続時間×住宅

長期の孤立に伴い飲料水や食料等の不足による健康障害の発生、生命の危機が生じるおそれがあるとされている浸水継続時間72時間（3日間）以上の区域に立地している住宅は、市内に存在しています。（出典：下館河川事務所、栃木県資料、家屋課税台帳）

4-9 洪水（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））  
家屋倒壊等氾濫想定区域×建物

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には、洪水時に流出が見込まれる木造建物が立地しており、それらの多くは鬼怒川に近接する地域に立地しています。

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）では、五行川沿いにも立地しています。（出典：真岡市防災マップ、家屋課税台帳）

4-10 ため池（浸水深）×建物階数

ため池浸水想定区域には、建物が立地していますが、当該区域の浸水深は0.5m未満となっています。（出典：真岡市ため池ハザードマップ、家屋課税台帳）



#### 4-1-1 土砂災害(特別)警戒区域×建物

土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域※にも建物が立地しており、市東部だけでなく、真岡地区の中心市街地でもみられます。

※縮尺 1/25,000~1/50,000 相当の精度で作成、概略的な位置を示すものであり、全ての区域を網羅していない可能性があるデータ

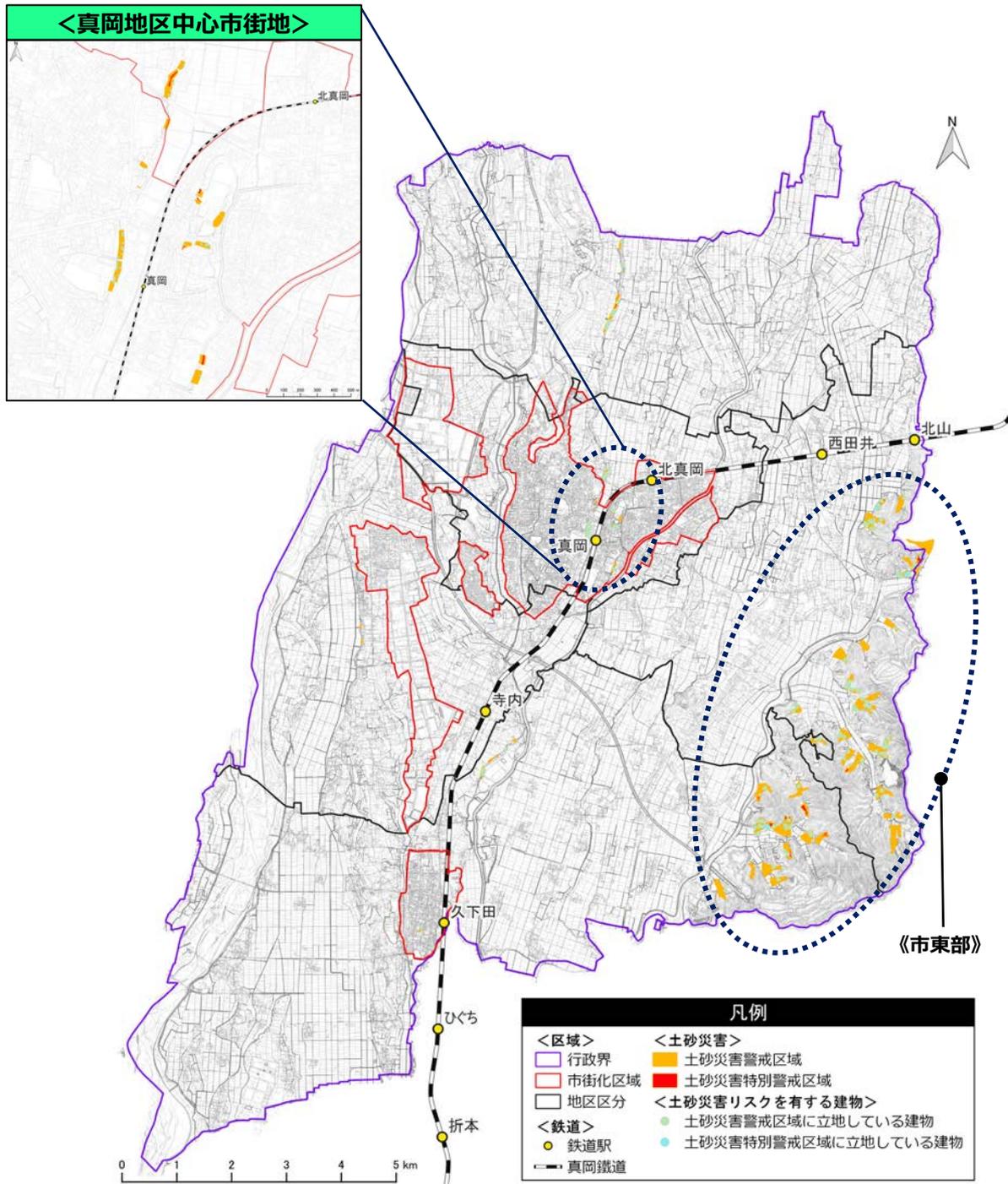


図 土砂災害(特別)警戒区域と建物の重ね図(出典:真岡市防災マップ、家屋課税台帳)

#### 4-12 急傾斜地崩壊危険区域×建物

急傾斜地崩壊危険区域では、市の東部だけでなく、真岡地区の中心市街地にも建物が立地しています。

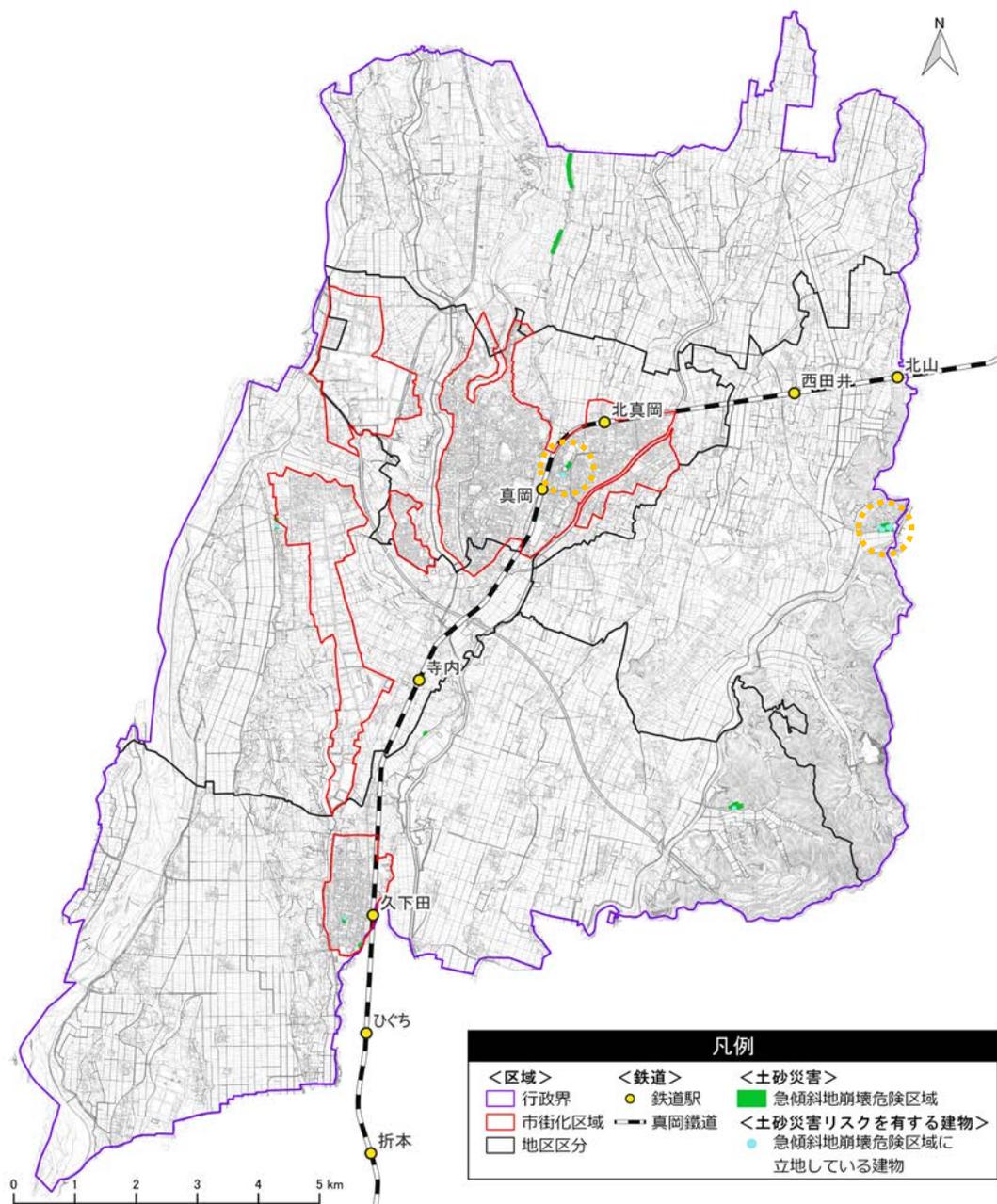


図 急傾斜地崩壊危険区域と建物の重ね図(出典:真岡市防災マップ、家屋課税台帳)



#### 4-13 液状化危険度×建物

液状化危険度が高いエリア（PL 値が 5 以上）には、真岡地区の中心市街地などで、多くの建物が立地しています。（出典：H25 栃木県地震被害想定調査、家屋課税台帳）

#### 4-14 大規模盛土造成地×建物

大規模盛土造成地には、真岡地区で建物の立地がみられます。（出典：大規模盛土造成地マップ、家屋課税台帳）

#### 4-15 洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2。1,000 年に 1 回程度の確率で発生する降雨で想定））×土砂災害(特別)警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

水害（洪水）と土砂災害による複合災害の発生が懸念されるエリアは、市南東部や真岡駅の周辺においてみられます。（出典：真岡市防災マップ、栃木県資料）

## 5 用語集

### 【用語解説】

#### あ行

##### インフラ

インフラストラクチャーの略語。道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の根幹公共施設のことをいいます。

#### か行

##### 開発許可制度

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き制度」）を担保し、無秩序な市街化の防止と良好な都市環境を確保するための都市計画法上の制度のことをいいます。

##### 官民連携事業

行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携して民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方に基づく事業のことをいいます。

##### 狭あい道路

建築基準法第42条第2項などで規定されている、幅員が4m未満の狭い道路です。沿道の建物を建て替える際には、道路中心から2m以上後退することが義務付けられており、徐々に4mの幅員が確保されるようになっています。

##### 居住誘導区域

人口減少の中にあっても、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に居住を誘導すべき区域のことをいいます。



### 緊急輸送道路

大規模な地震が発生した際に、避難・救援・物資の輸送等を行うことが想定される幹線道路で、県や市町村の地域防災計画において定めます。沿道の建物の耐震化等により、活動が円滑に実施可能となるように留意することが求められます。

### 区域区分

都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいいます。

### 公共施設再配置計画

公共施設等総合管理計画で定めた今後の公共施設の管理に関する方針や目標を踏まえ、各施設の具体的な再配置方針を定め、効果的かつ効率的に質の高い公共サービスを提供するための計画をいいます。

### 国勢調査

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象として5年ごとに実施される国の統計調査のことをいいます。

### コンパクトシティ

都市的土地利用の郊外への拡大の抑制と中心市街地の活性化が図られ、行政や医療・福祉、商業等の生活に必要な機能が近接した効率的で持続可能な都市のことをいいます。

### さ行

#### 市街化区域

都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、具体的には、すでに市街地を形成しているか、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をいいます。

### 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいいます。

### 社会資本整備総合交付金

地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援することを目的として創設された交付金のことをいいます。

### 住宅・土地統計調査

国内の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査のことをいいます。

### スポンジ化

人口減少等の急速な進行に伴い、地方都市をはじめとした多くの都市において進行している空き家・空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する現象のことをいいます。

### た行

#### 地域公共交通計画

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築のため、地域の公共交通の在り方や住民・交通事業者・行政の役割を定めた計画のことをいいます。

#### 地区計画

都市計画法に基づき、特定の地区を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度をいいます。

#### 地形地物

土地の地形や道路、建築物、河川、植生などの地物の総称のことをいいます。



### DID 地区（人口集中地区）

人口密度の高い地区（人口密度が 1 km<sup>2</sup>あたり約 4,000 人以上）が市町村の境域内で互いに隣接して人口 5,000 人以上の地域を構成している地区のことをいいます。

### 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のことをいいます。

### 都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、医療・福祉等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行う制度のことをいいます。

### 都市計画基礎調査

都市計画法第 6 条に基づき行う基礎的調査のことで、概ね 5 年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口規模、市街地の面積、土地利用、交通量などについて、現況及び将来の見通しを調査することとされています。

### 都市計画マスタープラン

自然、文化、産業などの特性を踏まえた上で、市の総合計画と整合を図りながら、将来都市像や都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取組を明らかにするもののことをいいます。

### 都市再生整備計画事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業のことをいいます。

## 都市再生法（都市再生特別措置法）

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、平成 14 年に制定された法律。その後、平成 26 年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となりました。

## 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づく事業。道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業で、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度のことをいいます。

## な行

### 農業振興地域整備計画

農業の振興を図ることが必要であると認められる地域において、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与するための計画のことをいいます。

## は行

### PDCA サイクル

計画をたて(Plan)、それを実行し(Do)、内容を評価して(Check)、改善に結びつけ(Act)、その結果を次の計画(Plan)に活かす、反復・継続した管理手法のことをいいます。

## PFI

Private Finance Initiative の略であり、PPP の手法の一つで、公共サービスの提供に民間の資金とノウハウを活用し、民間主導で行うことをいいます。

## PPP

Public Private Partnership の略であり、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、「官民連携」とも呼ばれ、民間資本や民間ノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すものをいいます。



や行

用途地域

地域の合理的な土地利用を図り、市街地の環境整備、都市機能の向上を目的として建築物の用途や容積などを規制する制度をいいます。

ら行

立地適正化計画

住宅や都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便の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）の立地の適正化を図るための計画のことをいいます。



真岡市立地適正化計画  
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/