

真岡市 都市計画マスタープラン



令和6(2024)年3月

真岡市

はじめに

真岡市は、先人のたゆまぬ努力と市民の郷土愛に支えられながら、市民の皆様と協働によるまちづくりに取り組み、豊かな自然と産業、歴史や文化などの多様な地域資源が調和し、芳賀地域の中心を担う都市機能を併せ持った活力ある都市として順調に発展してまいりました。



しかし、近年の急激な人口減少や少子高齢化、頻発化する異常気象による災害への対応、DX などデジタル技術の進展など、本市のまちづくりを取り巻く環境は大きく変化しています。これらの変化に対応するため、商業、工業及び農業の振興や中心市街地におけるにぎわいの創出などの従来のまちづくりに加え、効率的・効果的な都市基盤整備や既存の地域コミュニティの維持、SDGs やカーボンニュートラルなど環境への配慮、災害に強いまちづくりなど、将来の社会構造に対応する新たなまちづくりが求められています。こうしたことを受け、都市計画の基本的な方針を示し、長期的な展望のもと、計画的かつ総合的にまちづくりを推進するため、「真岡市都市計画マスタープラン」の見直しを行い、本計画を策定しました。

本計画では、まちづくりの目標に「多様な人を惹きつけるまち」、「持続的に発展していくまち」、「安全・安心に暮らせるまち」、「真岡らしさが感じられるまち」の4つを掲げています。この目標を踏まえ、土地利用、道路交通ネットワーク、環境、公共公益施設、景観、観光及び防災の各方針や地区別構想、目標の実現に向けた推進方策などを示しています。今後は、本計画を基に、市民、自治会、事業者、行政等が相互に連携し、新たな価値を創出する協創（共創）のまちづくりを進めることで、真岡に生まれ、育ち、学び、働き、住んでよかったと実感できるよう「選ばれる都市（まち）もおか」の実現に向け取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、ご尽力を賜りました策定委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただきました多くの市民の皆様に心から感謝申し上げますとともに、まちづくりの推進に向け、一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

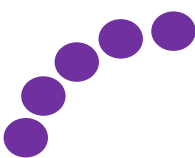
令和6年3月

真岡市長 石 坂 真 一

目 次

序章 都市計画マスタープランとは	7
第1章 計画策定的前提条件	11
1-1 真岡市の概況	12
1-2 上位関連計画の概要	15
1-3 社会潮流	16
1-4 市民アンケート調査等の概要	19
1-5 都市づくりの主要課題	20
第2章 都市の将来像	25
2-1 都市づくりの基本理念	26
2-2 都市づくりの目標と視点	26
2-3 将来目標人口	29
2-4 将来都市構造	30
第3章 全体構想	37
3-1 土地利用の方針	38
3-2 道路交通ネットワークの整備方針	42
3-3 環境まちづくりの方針	46
3-4 公共公益施設の整備方針	51
3-5 景観まちづくりの方針	53
3-6 観光まちづくりの方針	55
3-7 防災まちづくりの方針	58
第4章 地区別構想	61
4-1 地区区分の設定	62
4-2 地区別のまちづくり構想	63
第5章 まちづくりの推進方策	79
5-1 まちづくりの推進の基本的考え方	80
5-2 都市計画マスタープランの推進のための方策	82

参考資料	-----	85
参考資料 1	真岡市の現況と動向 -----	86
参考資料 2	市民アンケート調査結果 -----	115
参考資料 3	団体アンケート調査結果 -----	134
参考資料 4	計画策定の経過 -----	135
参考資料 5	検討に関わる組織 -----	136
参考資料 6	都市計画審議会諮問及び答申書 -----	141
参考資料 7	用語解説 -----	143



序_章

都市計画マスタープランとは

序章

都市計画マスタープランとは

(1) 都市計画とは

都市計画とは、土地利用や建物の用途などを規制・誘導することで、快適で暮らしやすい住環境を保全したり、日常生活や地域経済に必要な道路、公園、下水道など、生活していくうえで欠くことができない施設などを計画的に整備したりするためのまちづくりのルールを定めたものです。

(2) 都市計画マスタープランの性格

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「都市計画の基本的な方針」として、市町村が定めるまちづくりの将来のビジョンです。

長期的な視点に立って、市全体や地区ごとに将来の望ましい姿を描き、土地利用の基本的な考え方、都市施設や市街地開発事業等のまちづくりの方向性を明らかにするとともに、市民と行政が協働でまちづくりに取り組んでいくための羅針盤としての役割を果たすものです。

(3) 新たな都市計画マスタープラン策定の趣旨

真岡市では、合併前の旧真岡市、旧二宮町において、それぞれ「真岡市都市計画マスタープラン（平成 16（2004）年 3 月）」及び「二宮町都市計画マスタープラン（平成 14（2002）年 3 月）」を策定し、それぞれ施策に取り組んでいました。

その後、平成 26（2014）年 3 月に旧真岡市、旧二宮町で作成した計画を統合し、新真岡市としての「真岡市都市計画マスタープラン（以下「旧計画」という。）」を策定し、平成 31（2019）年 3 月に「第 11 次市勢発展長期計画」及びその増補版の策定を受けて一部改定を行いました。

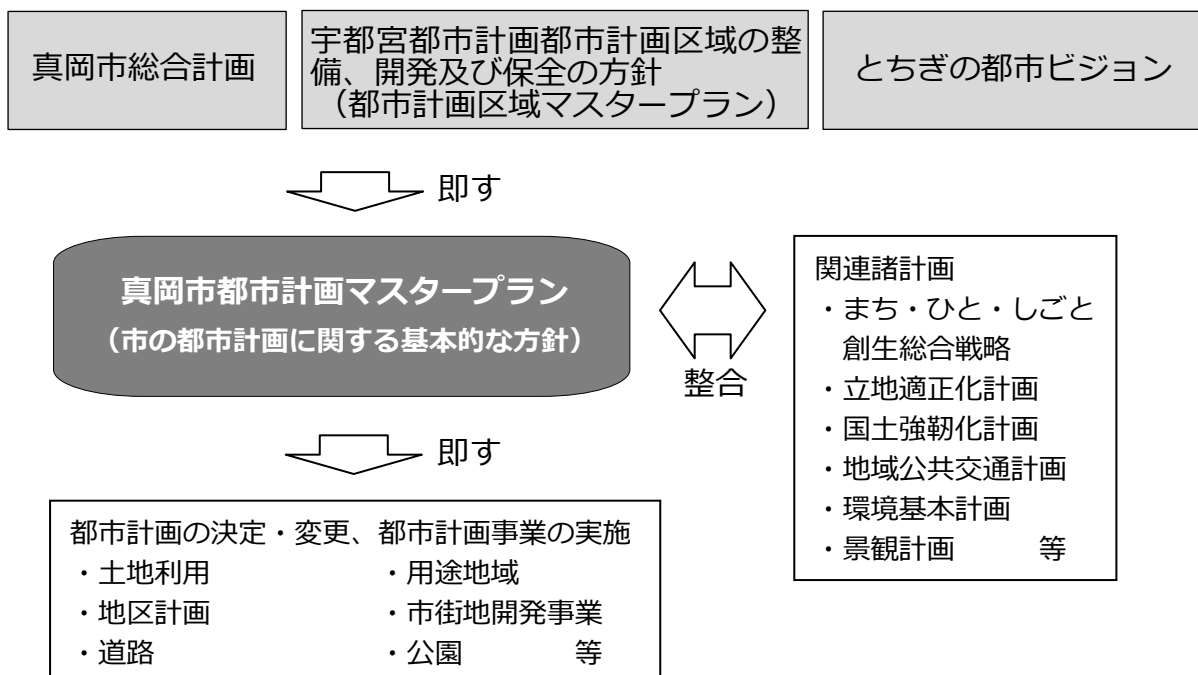
旧計画の策定から約 10 年が経過する中、少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化に加え、「真岡市総合計画 2020-2024」（以下「真岡市総合計画」という。）や「宇都宮都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）といった上位計画をはじめ、「真岡市立地適正化計画」や「真岡市地域公共交通計画」等の各種関連計画が策定・改定されました。

このような状況に対応しながら、まちづくりに取り組んでいくために、新たな都市計画マスタープランとして改定するものです。

(4) 計画の位置づけ

本計画は、本市における総合的な行政運営の方針を示す真岡市総合計画や栃木県が定める区域マスタープランに即しながら、本市の都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

また、関連諸計画との整合を図り、用途地域をはじめとした個別の都市計画の決定・変更や都市計画事業を実施していく際の指針となるものです。



(5) 計画の構成

本計画は、以下に示す構成としています。

序章 都市計画マスタープランとは

- ・都市計画マスタープランの性格や位置づけ等、基礎的な事項を示しています（本章）。

第1章 計画策定の前提条件

- ・真岡市の現況と動向、主要プロジェクトの動向、上位関連計画の概要、近年の社会経済動向の概要、市民アンケート調査結果、団体アンケート調査結果、そしてそれらを総合的に踏まえたまちづくりに関する課題を、計画の前提条件としてまとめています。

第2章 都市の将来像

- ・目標年次における都市の理想的な姿を描いています。
- ・総合計画の示す方向性を踏まえて、将来都市像、まちづくりの目標、将来目標人口及び将来都市構造を設定しています。

第3章 全体構想

- ・都市の将来像を実現するための、分野別のまちづくりの方針を示しています。

第4章 地区別構想

- ・市内を5つの地区に分け、全体構想との整合と地域の意見の反映に留意しつつ、地区別のまちづくりの構想を示しています。

第5章 まちづくりの推進方策

- ・都市計画マスタープランの実現に向けて、まちづくりの推進体制、行政・市民・事業者・まちづくり団体等の役割、都市計画マスタープランの進行管理等について整理しています。

参考資料

- ・計画策定の経過、真岡市の現況と動向、市民アンケート調査及び団体アンケート調査の結果、用語解説等を整理しています。

(6) 目標年次

本計画の目標年次は、令和6（2024）年度から概ね20年後の令和25（2043）年度とします。

なお、社会経済情勢の変化や上位計画の改定などにより、必要が生じた場合には、計画の見直しを行うものとします。



第 1 章

計画策定の前提条件

第1章 計画策定の前提条件

1-1 真岡市の概況（詳細は巻末の参考資料を参照してください。）

① 位置と地勢

- ・真岡市は栃木県の南東部、宇都宮市の南東方向に位置する都市です。
- ・概ね平坦な地形で、鬼怒川、小貝川、五行川等の河川沿いに肥沃な農地が広がっています。

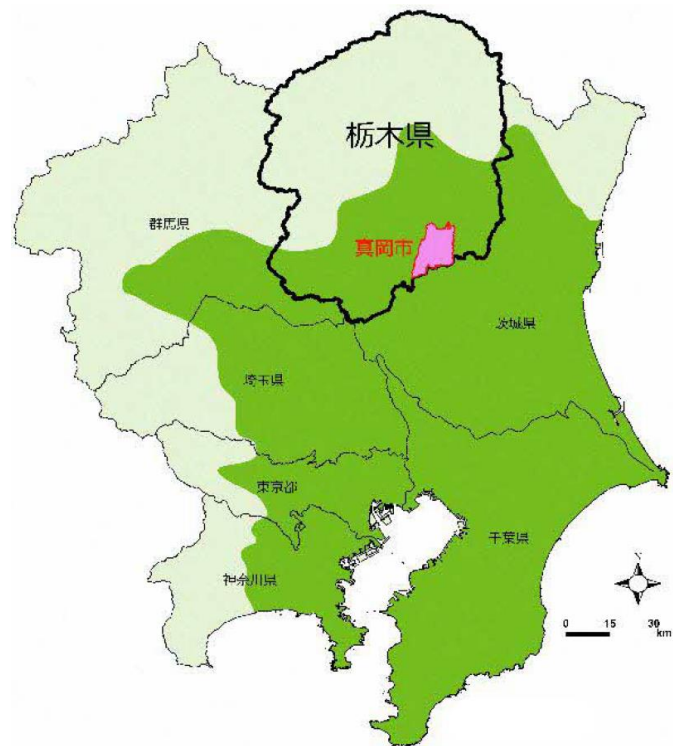


図 真岡市の位置

② 人口

- ・令和2（2020）年国勢調査による人口は78,190人で、減少傾向にあります。
- ・世帯数は増加傾向にあり、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加傾向にあります。
- ・他都市と同様に少子高齢化が進行しています。

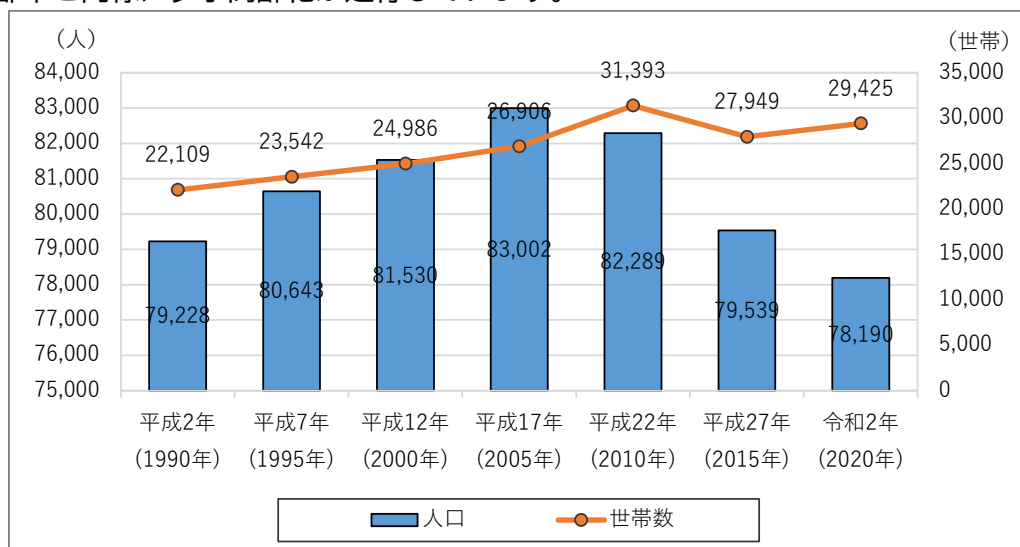


図 真岡市の人口・世帯数の推移

*資料：国勢調査

③ 土地利用

- ・農用地が5割、その他の自然的土地利用を含めると市域の6割強を占めます。
- ・自然的土地利用が減少し、都市的土地利用（宅地）が増加しています。
- ・駅周辺や幹線道路沿道に商業用地が散在するほか、一般国道408号や鬼怒テクノ通りの沿道にまとまった工業用地がみられます。

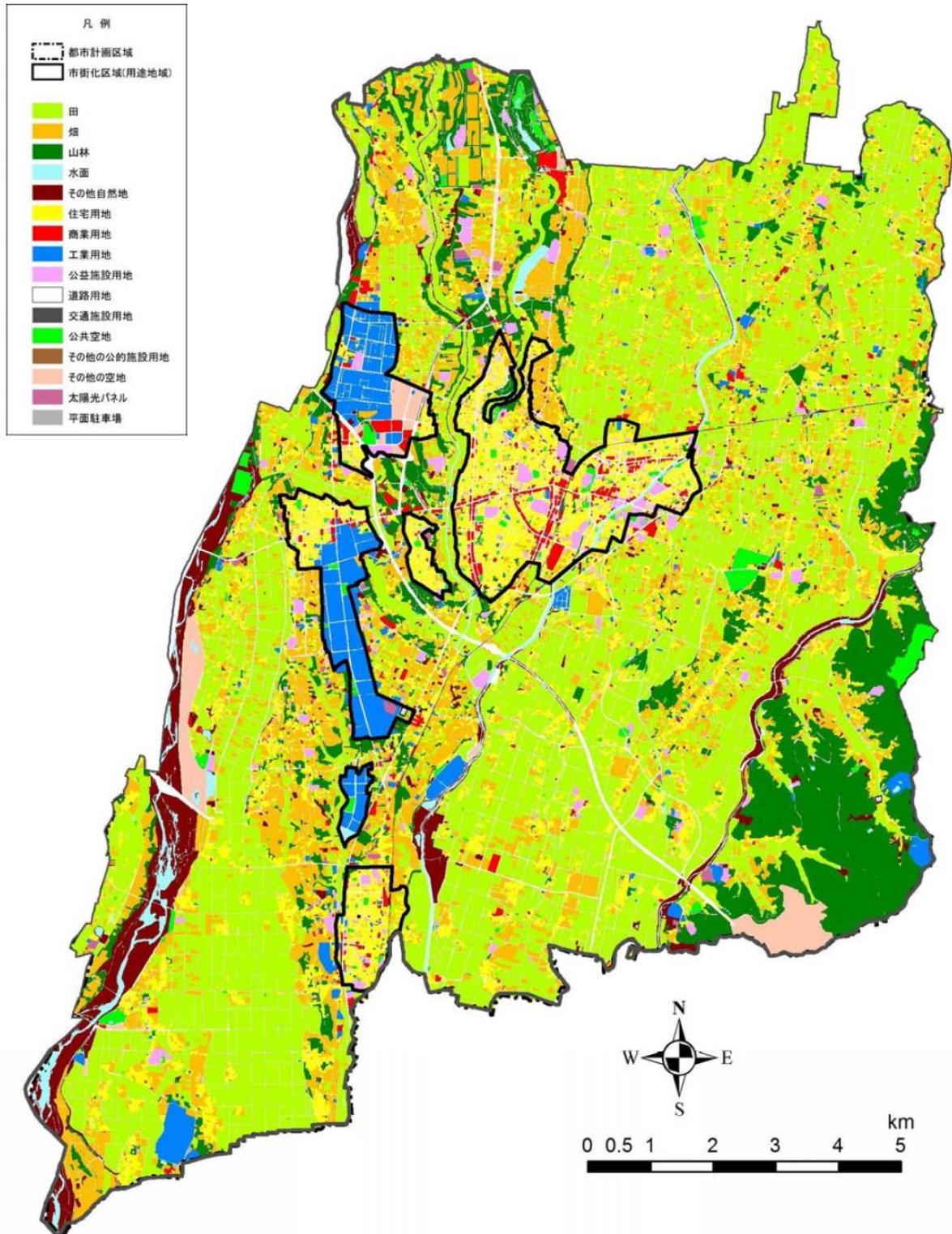


図 土地利用の現況

* 資料：都市計画基礎調査

④ 道路・交通網

- ・幹線道路として北関東自動車道、国道3路線、県道24路線が通っているほか、都市計画道路が整備されており、整備率は92%（令和3(2021)年3月）です。
- ・公共交通としては、真岡鐵道が通るほか、民営路線バス5路線が運行されています。
- ・いちごタクシー（デマンドタクシー）並びにいちごバス及びもおかベリー号（コミュニティバス）が運行されています。

⑤ 公園緑地

- ・83箇所、約263haの都市公園が整備されており、約107haの緑地を含めると、市民一人あたりの公園緑地面積は約33㎡の水準にあります。
- ・都市計画決定された公園・緑地の整備率は約77%（令和3(2021)年）です。

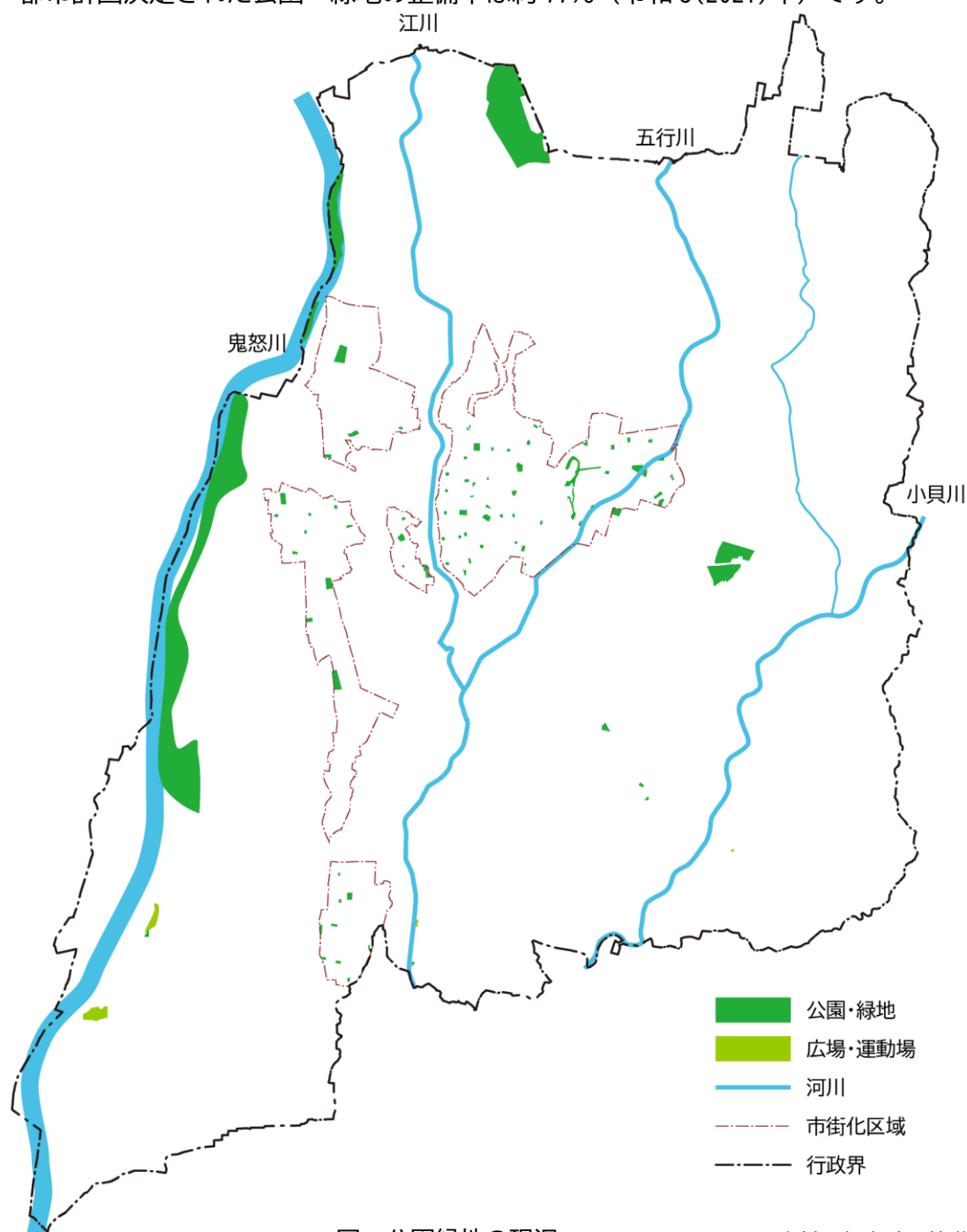


図 公園緑地の現況

*資料：都市計画基礎調査

1-2 上位関連計画の概要

本計画の策定にあたって踏まえるべきと考えられる主要な上位・関連計画は以下の通りです。

表 主要な上位関連計画の一覧

区分		計 画 名	策定等年次
県 の 計 画	総合政策関連	①栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」	令和 3（2021）年 2 月
	都市計画関連	②とちぎの都市ビジョン	令和元（2019）年 7 月
	都市計画関連	③宇都宮都市計画都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針	令和 3（2021）年 3 月
市 の 計 画	総合政策関連	①真岡市総合計画 2020-2024	令和 2（2020）年 3 月
		②第 2 期真岡市まち・ひと・しごと創生総合 戦略	令和 2（2020）年 3 月
	都市計画関連	③真岡市立地適正化計画	令和 2（2020）年 3 月
	交通関連	④真岡市地域公共交通計画	令和 3（2021）年 3 月
	環境関連	⑤第 2 次真岡市環境基本計画改訂版	令和 3（2021）年 3 月 一部改訂
	住宅関連	⑥真岡市住宅マスタープラン	平成 31（2019）年 3 月 改訂
	公共施設関連	⑦真岡市公共施設等総合管理計画	令和 4（2022）年 3 月 一部改訂
	景観関連	⑧真岡市景観計画	令和元（2019）年 11 月
	防災関連	⑨真岡市国土強靱化地域計画	令和 5（2023）年 3 月 一部改訂
		⑩真岡市地域防災計画	令和 4（2022）年 3 月

1-3 社会潮流

本市の都市計画を考えるうえで踏まえるべき社会潮流と本市における対応の方向性を以下に整理します。

(1) 少子高齢化と総人口の減少

わが国の人口は戦後一貫して増加を続けてきましたが、平成20（2008）年をピークに減少に転じています。そして近年はその傾向に拍車がかかり、将来はさらに加速度的に減少していくことが予測されています。従来から続いていた少子高齢化に加えて総人口が減少することで、社会活力や産業活力の減衰、福祉介護需要の大幅な増大、国や自治体の財政悪化などが懸念されています。

人口の減少は、わが国の経済や社会に極めて大きな影響を与えることとなり、都市計画の分野においても、空き家・空き店舗・空き地の増加、コミュニティ機能の低下、まちづくりの担い手の不足といった問題が生じることが危惧されています。

こうした厳しい状況の中にあっても、いかに地域活力を維持していくのが重要なテーマとなっています。

【本市の対応の方向性】

多世代が暮らしやすい環境の充実を図りつつ、人や企業を呼び込み、本市に住む若い世代等を増やす持続的な成長の流れをつくる必要があります。

(2) 災害の激甚化・頻発化

わが国は、「地震大国」ともいわれるほど繰り返し地震災害に見舞われています。

東日本大震災や熊本地震により甚大な被害を受けたことなどから、今後の震災に備えることが極めて重要な課題となっています。

また、わが国独特の急峻な地形や変化の激しい気候風土に加えて、近年の地球規模での気候変動の影響もあり、台風や集中豪雨による土砂崩れ、洪水、暴風なども頻発し、その被害が激甚化する傾向がみられます。

ハード・ソフト両面にわたる取組みにより、災害に強い安全・安心な都市をつくることが重要な課題となっています。

【本市の対応の方向性】

風水害への治水・避難対策をはじめ、地震や土砂災害等の備えも含め、ハード・ソフト対策により災害に強い強靱な都市づくりを進める必要があります。

(3) 環境問題の重要課題化

大気汚染や水質汚濁、地盤沈下といった高度成長期にみられたような公害問題の多くは緩和・改善したものの、夏季の猛暑とヒートアイランド現象など、新たな環境問題が課題

となっています。

また、地球温暖化の抑止や、生物多様性の保全をはじめとする地球環境問題への迅速な対応が、世界的に重要な課題となっています。

こうした中、国連においては環境面のみならず幅広い領域における持続的な発展を図るための目標と施策を定めた SDGs が採択され、わが国でも、資源循環型のまちづくり、エネルギーの地産地消と再生可能エネルギーの普及拡大、「低炭素都市づくり」「コンパクトシティづくり」等の動きが活発化しています。

【本市の対応の方向性】

SDGs への貢献については、今後の施策の展開にあたって、各々が 17 のうちの目標に貢献するのかを意識しながら、市民、行政、民間事業者等が一体となって取り組むことが求められます。

異常気象をもたらす地球温暖化や環境・エネルギー問題に対して、資源循環、再生可能エネルギーの活用、公共交通ネットワークの整備と利用促進などの取組みをより一層進め、問題の解決、さらには、人や企業を呼び込む市の魅力づくりにつなげていくことが重要です。

(4) デジタル社会づくりの進展

今世紀初頭に ICT 革命（IT 革命）と呼ばれていた情報技術の革新の動きが、近年さらに顕在化し、人口知能（AI）の汎用化、5G 化等の情報通信の高速化等が進行しています。

こうした動きは、society5.0 の到来、DX（デジタル・トランスフォーメーション）などと呼ばれ、産業、行政、教育、医療など、各種の分野に大きな変革をもたらしています。そして、さらなるグローバル化、インターネットを利用したビジネスの隆盛（同時に従来型商店街の衰退）などの現象がみられます。

都市空間の情報処理技術が向上しているほか、交通分野における自動運転技術の普及への期待などに大きな可能性が生まれています。

【本市の対応の方向性】

本市では DX 戦略計画により市内の取組みを進めており、今後はプロジェクトや事業等での導入を通じて都市の課題解決、安心・快適に暮らせる環境づくりへの活用が期待されており、スマート社会の構築を図ることが求められます。

(5) コロナ禍におけるライフスタイルの変化

コロナ禍は、社会経済活動に深刻な影響を及ぼし、国民のライフスタイルや生活志向も大きく変化させることになりました。

在宅勤務、脱大都市や職住近接、清潔で安全な空間などに対するニーズが高まり、健康志向（ウェルネス：心身の健康を求めること）が高まりをみせています。

一方で、従来からみられた住民ニーズの高度化と多様化が、コロナ禍を経て、さらに進

行している側面もみられます。ボランティア活動やNPO活動などが活発化しているほか、「スローライフ」や「ロハス」と呼ばれる精神的な豊かさを重視したライフスタイルを選択する人も増えてきています。

こうした住民ニーズを敏感に受け止め、生活空間をよりニーズにあったものとしていくことが求められるようになっていきます。

【本市の対応の方向性】

都市空間のあり方に関して、今後、身近な生活圏での暮らしや楽しみの充実、働く場所、屋外空間の快適性向上（例：住まいの郊外指向、テレワークやシェアオフィス、ウォークブル、公園緑地等のプレイスメイキング）等の取組みを図ることが望ましいと考えられます。

（６）製造拠点の国内回帰の動き

新型コロナウイルス感染症の拡大や国際情勢の変化による世界的な物価高騰など、グローバル環境が変化しているほか、国内での産業力を改めて強化し「事業最適化」を図る政策動向などから、工場立地の国内回帰の動きがみられます。

【本市の対応の方向性】

本市は、北関東自動車道が通っていること等から、県内でも企業立地ニーズが高い都市となっています。

そのため、産業系土地利用の拡大の可能性を視野に入れた取組みを図っていくことが必要であると考えられます。

（７）「官民協働」の重要性の高まり

社会経済の成熟化とともに、かつては行政が担っていた分野に市民や民間事業者が参画する機会が拡大しています。そして、従来の「公共的分野は行政が、営利追求の分野は民間が」という固定的な役割分担論から、効率的でありつつも公共性を担保した事業を官民の連携と協力により達成しようという「官民協働」の考え方が広がっています。

民間ノウハウを活用した公共空間の維持管理、行政と民間による協働の都市開発事業、社会実験に基づいた事業立ち上げ、早期段階からの市民の参画によるプロジェクトの実施などが増えており、現代のまちづくりの基調となっています。

【本市の対応の方向性】

中心市街地や地域の活性化、観光、公共公益施設の整備及び管理運営、社会実験など、まちづくりの様々な場面で、市民、事業者等と市の協働の取組みを推進していくことが求められます。

1-4 市民アンケート調査等の概要

本計画の策定にあたって市民等の意向や意見を把握するため、一般市民アンケート調査、中学生アンケート調査、団体アンケート調査を実施しました。

各々の実施概要は以下の通りです。（詳細は巻末の参考資料を参照してください。）

（１）一般市民アンケート調査

【対象者】16歳以上の市民2,993人

【方 法】郵送配布・郵送回収で実施

【実施時期】令和4（2022）年11月下旬に郵送配布、12月中旬を期限に回収

【回収率】35.85%（＝1,073/2,993）

【結果の概要】

■居住継続意向：7割弱が居住継続意向

■まちづくりの重要分野：「農工商の調和のとれた発展」「自然景観の維持」「若者が多く集まる拠点形成」が上位

■土地利用のあり方：「市街地の整備・改善に重点を置き、土地の有効活用を図る」「必要に応じて新たな開発を行う」が上位

■まちづくり活動への参加意欲：「にぎわいづくり等の企画・活動」「町内会・自治会の活動」「市民と行政の協働のまちづくり活動」が上位

（２）中学生アンケート調査

【対象者】市内の公立中学校2年生

【方 法】学校への依頼により実施

【実施時期】令和4（2022）年12月

【回収数】611

【結果の概要】

■真岡市への愛着：過半数（85.8%）が「好き」「どちらかといえば好き」と回答

■その理由：自然環境の豊かさが最多

■将来の姿：「買い物・子育て・通院など暮らしが便利なまち」が過半数（54.3%）

（３）団体アンケート調査

【対象者】下表に示す11団体

団体の種別	
農業関係団体	建設・不動産関係団体（2団体）
商業関係団体（2団体）	まちづくり関係団体（2団体）
工業関係団体	福祉関係団体（2団体）
観光関係団体	—

【方 法】各団体への郵送により実施

【実施時期】令和4（2022）年12月～令和5（2023）年5月

【結果の概要】

■まちづくりに対する期待：「人口が増加する魅力あるまち」「観光・商業・工業が発展するまち」「若者が集まるまち」「災害に強いまち」「若い人が住みやすいまち」など

1-5 都市づくりの主要課題

(1) 真岡市の特性と課題

まちづくりに関わる課題を設定する前提として、真岡市の特性（強み：活かしていくべき事項）と課題（弱み：対策が望まれる事項）を整理すると、以下の通りです。

① 特性（強み：活かしていくべき事項）

■宇都宮市に隣接した立地条件

大規模な商業施設の集積や就業の場をもつ宇都宮市に約16km（宇都宮駅～真岡駅の直線距離）と近接した都市であることから、利便性が高く就業機会を得るうえでも恵まれた立地条件にあります。

■いちごを中心とした農業都市としての地位を確立

日本一の生産量を誇るいちごをはじめとする農作物の生産が盛んであり、水田を中心とする農地が広く分布している「農業都市」としての強みをもっています。

■ゆとりある住環境と土地区画整理事業の進展

一戸建て住宅地が整備され、建て詰まりの傾向もみられないことや、土地区画整理事業が多く実施されていること等から、ゆとりの感じられる住環境が形成されています。

■多くの企業が操業する工業団地・産業団地

本市には、第一～第五工業団地をはじめ、真岡商工タウン、大和田産業団地などが整備されており企業が集積しています。さらに真岡てらうち産業団地の整備が進むなど、強い産業をもつ都市であるといえます。

■歴史的建造物等のある魅力ある中心市街地の存在

本市の中心部の門前地区付近には、金鈴荘や久保記念観光文化交流館、真岡木綿会館といった歴史的建造物を活用した観光スポットが形成されており、魅力ある中心市街地が存在しています。

■北関東自動車道の存在ときめ細かい幹線道路網

北関東自動車道が通り真岡インターチェンジが設置されているほか、一般国道408号をはじめとする幹線道路や都市計画道路がきめ細かく整備されており、自動車交通の利便性が高い都市となっています。

■真岡鐵道・バス網・コミュニティバス等の存在

真岡鐵道や民営バスが市内外を結んでいるほか、市内部での移動には、コミュニティバスやデマンドタクシーが運行しており、「市民の足」としての公共交通網の維持充実のための取組みが行われています。

■宇都宮市東部から芳賀町までの LRT 路線開設による交通状況の変化

宇都宮市から芳賀町まで LRT 路線が開設しました。本市と隣接する市町まで公共交通機関が整備されたということは、本市の交通状況の改善にとってひとつの要素であると考えられます。

■肥沃な農地・樹林地・山林・河川等が織りなす豊かな自然環境

本市には美しい田園地帯をはじめ、平地林等の樹林地、八溝山系を構成する丘陵地、鬼怒川や小貝川、五行川等の河川が豊かな自然環境を形作っています。

■充実した公園や緑地

本市には約 263ha に及ぶ公園があり、約 107ha の緑地を含めると、市民一人あたりの公園緑地面積は約 33 m²の水準にあり、公園緑地に恵まれた都市であるといえます。

■首都圏に比べ高い防災性

東京圏の住宅等が密集して立地する都市に比べ、比較的ゆとりのある土地利用であることから、地震などの災害に対する安全性は高い傾向にあります。

② 課題（弱み：対策が望まれる事項）**■少子高齢化と人口減少の進行**

本市でも全国的な傾向と同様に少子高齢化と人口減少が進行しています。

■地域のにぎわいや活力の創出

本市の中心市街地における歴史的建造物等の資源を活かして、地域のにぎわいや活力をどのように創出していくかが課題となっています。

■都市基盤の整備のあり方

幹線道路や公園、公民館等の施設の整備について、今後どのように進めていくかが課題となっています。

■空き家・空き店舗の増加

本市でも空き家・空き店舗が増えており、空き家については、住宅総数の約 13.3%（平成 30(2018)年住宅・土地統計調査）にまで達しているというデータもあります。

■農業従事者の後継者不足など

本市の農業は、日本一の生産量を誇るいちごなど、ブランド力があり高い生産力を有する農業を築いていますが、全国的にも問題となっている後継者の不足や農産物の価格の低迷などの影響が危惧されています。

■市街化調整区域における土地利用のあり方

市街化調整区域における集落や農地等の保全を行いながら、本市の産業等の活力を高めるための土地利用をどのように検討していくかが課題となります。

■公共交通のさらなる充実

真岡鐵道や民営バス、コミュニティバス、デマンドタクシーなどについて、利用のしやすさなど、どのように充実させていくかが課題となっています。

■鬼怒川、小貝川、五行川の周辺等での洪水の危険

鬼怒川、小貝川、五行川の周辺は、豪雨に見舞われた時に洪水が発生する可能性があります、その対策が課題となっています。

■市南東部等の土砂災害の危険

市の南東部等には急傾斜地がみられ、土砂災害が発生する可能性があります、その対策が課題となっています。

(2) まちづくりの基本課題

これまでに整理した内容を総合的に踏まえて、また「(1) 真岡市の特性と課題」で整理した強みを生かし弱みを改善する観点から「まちづくりの基本課題」を整理すると以下の通りです。

① 多様な人を惹きつけるまちづくり

本市においても、他の多くの都市と同様に少子高齢化が進行していることから、地域活力をどう維持していくかが課題となります。

そのため、ゆとりの感じられる住環境の整備、交通利便性の維持及び向上、歩きたくなるまちづくりなどにより、まちの魅力を高め、人を惹きつけるまちづくりを進めることが必要となっています。人を惹きつけるまちづくりを行うことで、定住と交流の促進につなげ、人口減少の抑制に結びつけていくことが大きな課題となります。

また、単純に人口減少を抑制する視点のみならず、子育て世代をはじめとする様々な世代の人たち、様々なライフスタイルをもった人たちのニーズを満たし、豊かな暮らしを実現するための多角的できめ細かな取組みが重要になります。

② 持続的発展を可能とするまちづくり

まちづくりは一過性のものではなく、将来にわたって持続的にその良さを保ちつつ発展していけるようなものとする必要があります。

そのため、環境負荷の低減や循環型社会の構築に貢献するようなまちづくり、農地・緑地・水辺などが織りなす豊かな自然環境の保全などが基本となります。

また、市街地をコンパクトにまとめつつ、既存集落における快適な居住環境を維持していく一方で、本市の持続的発展の観点から計画的な産業系開発を検討していくことで、環境保全と都市機能の強化の両立を図ることも重要になります。

既存ストックの有効活用、公共公益施設の適切なマネジメントなども持続的発展にとっては不可欠な課題です。

③ 安全・安心に暮らせるまちづくり

都市には、地震や豪雨等の自然災害、新型コロナウイルス等の感染症などさまざまな

リスクが存在します。

これらのリスクを最小限に抑えるような強靱でしなやかなまちをつくることで、市民が安全・安心に暮らしていけるようにすることが課題です。

地震や豪雨等の災害に強い強靱なまちづくり、温かみを感じられ犯罪の少ない都市空間づくりなどが必要とされています。

④ 真岡らしさを活かしたまちづくり

真岡ならではの個性や資源を活かし、地域の特性を活かすまちづくりを行うことが重要です。

八溝山系からなる美しい自然環境の保全と活用に加えて、伝統的建造物等の文化的資源を活用した中心市街地のにぎわいの創出、いちごをはじめとする農業のブランドを活用したまちづくり、工業団地や産業団地が多く立地する強みを活かした産業活力のあるまちづくりなどにより、まちを活性化していくための取組みが課題となります。

また、広域的な視点から、近隣市町との適切なつながりを維持し、さらに強めていくことも課題となります。



第 2 章

都市の将来像

第2章 都市の将来像

2-1 都市づくりの基本理念

- だれもが安全・安心・快適に暮らせる環境が整い、働く場も用意された職住近接の都市を将来像として描きます。
- 多様な人たちが集い交流することができる、人を惹きつけるような都市空間の形成を目指します。
- 従来の人口増加の受け皿をつくるための市街地拡大を図る都市づくりから、既存ストックを活かしつつ、コンパクトで計画的な都市づくりに取り組むことに大きく方向転換を図ります。

将来都市像『JUMP UP もおか ~だれもが“わくわく”するまち~』の実現を目指していきます。

2-2 都市づくりの目標と視点

(1) 都市づくりの目標

都市づくりに関わる課題を解決し、望ましい将来都市像を実現するための「都市づくりの目標」を以下の通りとします。

① 多様な人を惹きつけるまちを目指します！

市民が便利・快適に暮らしていける住環境をつくる一方で、健康づくりの場の充実、歴史や文化的な風土の保全活用など、様々な観点からまちの魅力を向上させることで、市外からの来訪者・観光客を増やし、さらには市内への転入者が増えていく姿を目標とします。

特に、高齢社会・ユニバーサル社会にあって、重要なテーマの1つである健康（ウェルネス）に暮らせる都市づくりの観点から、「スマートウェルネスシティ」づくり（次ページのコラム参照）の考えも踏まえたまちを目指します。

② 持続的に発展していくまちを目指します！

健康で文化的な暮らしを可能とする住環境づくりをはじめ、美しい自然環境を守り活用すること、交通手段の充実を図ること、強い産業を守り育てること、公共公益施設を的確にマネジメントしていくことなどにより、一過性にとどまらず、持続的に発展を続けるまちを目指します。

③ 安全・安心に暮らせるまちを目指します！

地震をはじめ、風水害や火災などの災害に強いまちを目指します。

また、交通安全や防犯等も含めた総合的な視点で、市民が安全・安心に暮らし続けられるようなまちを目指していきます。

④ 真岡らしさが感じられるまちを目指します！

鬼怒の清流と美しい田園・丘陵地、歴史的建造物、いちごに代表されるブランド力があり高い生産力を有する農業、工業団地等への産業集積など、本市独自の風土、環境、文化資源を大切に守り育てます。

これらの目標を達成する観点から、第3章に全体構想として分野別のまちづくり方針を示します。

【コラム：「スマートウェルネスシティ」とは】

- ・ 少子高齢化と人口減少が進行する中、高齢になっても地域で元気に暮らせる社会をつくり「健幸＝健康で幸せ（身体面の健康だけでなく、生きがいを感じられ、安心安全で豊かな生活をおくれること）」を実現するまちをつくろうという考え方です。
- ・ 本市でもこの考え方を踏まえ、都市計画の分野では過度な自動車依存からの脱却を図るなど、市民が心身ともに健康であり続けられるまち、生きがいをもって暮らせるまちの実現を目指していきます。

健康まちづくりを進める、全国地方公共団体の首長研究会「スマートウェルネスシティ首長研究会」※では、健康まちづくりを、以下のように整理している。

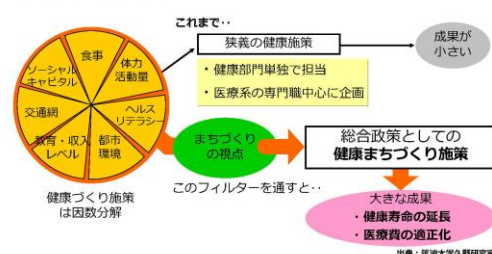
※我が国の超高齢・人口減社会によって生じる様々な社会課題を、地方公共団体自ら克服するため、健康をこれからのまちづくりの基本に据えた地方公共団体の首長による研究会。平成21年11月に発足

「健康まちづくり」とは？

- ・ 出かけたいまちが整備される（生きがいにつながる活動もできる）
- ・ まちを（あるいはまちで楽しむことによって）自然と歩いてしまう
- ・ 目的地への移動として公共交通が便利に整備されおり、結果的に歩いてしまう・歩かされてしまう

総合施策としての“健康まちづくり施策”が必要

- 1) 市民が便利さだけを追求しすぎない生活を許容できる「まち」
- 2) それをサポートする
 - ① 社会参加（外出）できる場づくり（賑わいづくり）
 - ② 自助を強める施策（インセンティブとリテラシー）
 - ③ 快適な歩行空間整備
 - ④ 過度な車依存から脱却を支援できる公共交通の再整備
 - ⑤ まちの集約化（コンパクト＆ネットワーク）



出典：国土交通省 健康まちづくりの事例集

(2) 目標達成のための横断的な視点

目標を達成するためには、分野横断的な視点が必要となります。
特に重視する視点を、以下の通りとします。

① 既存ストック活用の視点

必要とされているニーズを満たすために、全てを新たに作っていくことは財政的に厳しくなっています。

公共公益施設の機能再編、空き家・空き店舗、空き地の活用など、既に市に存在している各種の施設や資源（既存ストック）を最大限に活用していきます。

② 総合的なまちづくりマネジメントの視点

単純に都市空間を改造する、新たなものをつくるという視点にとどまらず、つくった後の維持管理や、将来的なりノバージョン等のあり方までを見通したマネジメントの視点を持ったまちづくりを推進します。

③ 官民協働の視点

これまでのまちづくりには、行政が提案し主導する傾向がみられました。

しかし、人口減少、市民ニーズの多様化等を背景に、行政のみで地域課題等を解決することが難しくなる場面も生じています。

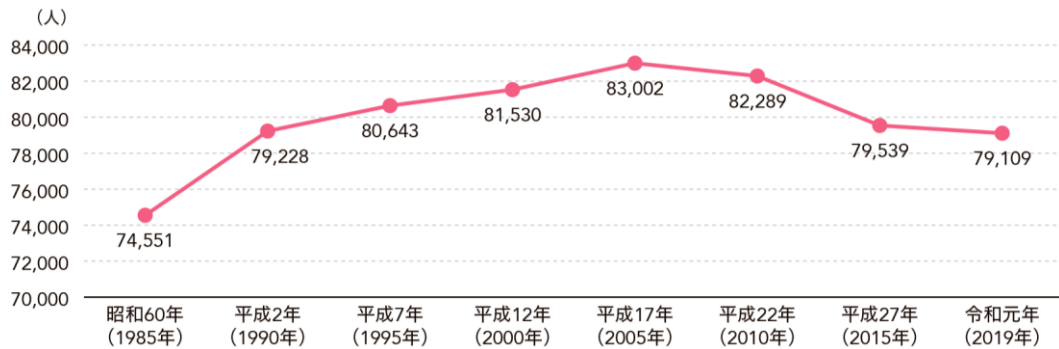
ハード（ものづくり）・ソフト（しくみづくりと運営）双方にわたって、市民や事業者と行政が役割と責任を分担しながら協力して課題解決に向けた取組みを行います。



2-3 将来目標人口

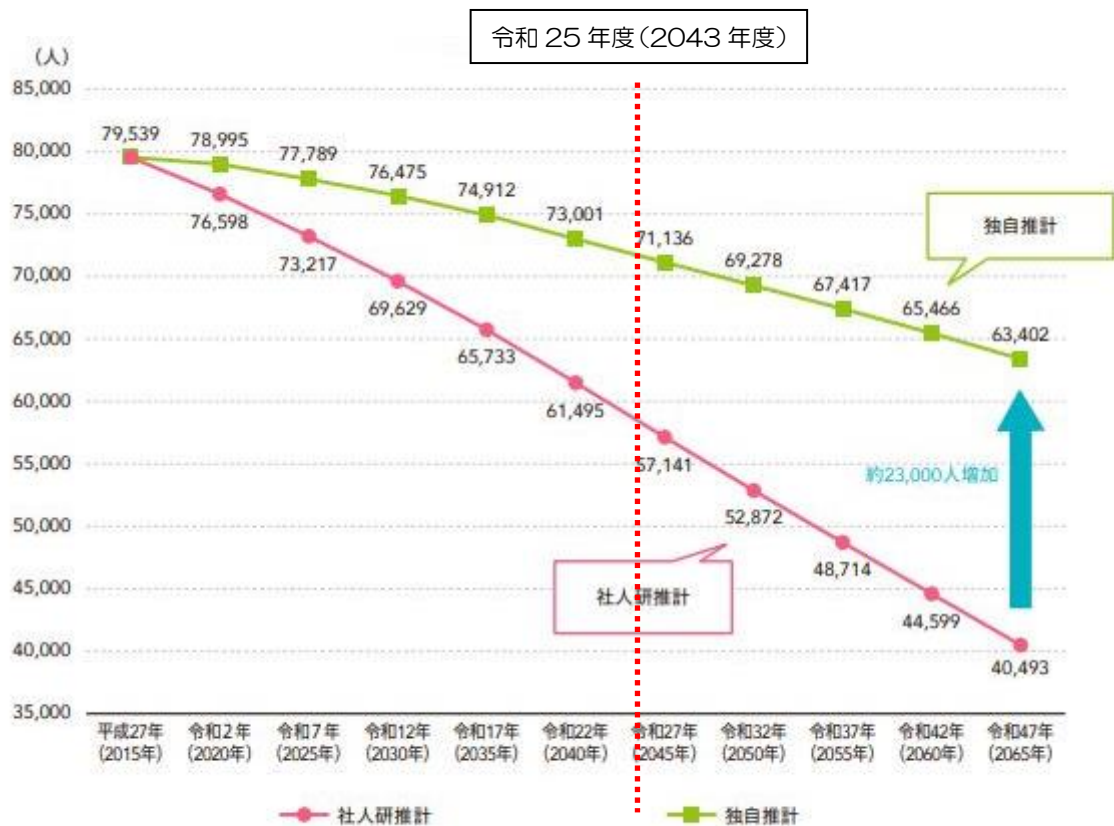
本市の人口は、平成 17（2005）年をピークに減少に転じており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和 25（2043）年には、5.7～5.8 万人程度まで減少すると推測されています。これに対して、真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略や市総合計画に掲げる各施策が着実に反映された場合には、令和 25（2043）年には、7.1 万人程度まで減少幅が抑制されることを見込んでいます。

この考え方から、本計画においても概ね 20 年後である令和 25（2043）年度の人口を 7.1 万人以上に維持することを目標とし、その達成を目指します。



※平成 27 年（2015 年）までは国勢調査、令和元年（2019 年）は国勢調査に基づく人口推計より作成（旧二宮町分含む）

図 長期的な人口の推移



※将来人口推計用ワークシート独自推計により作成

図 第2期真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略が示す人口の将来展望と 2043 年度人口

2-4 将来都市構造

本市の将来の都市構造を形成する要素を、「基本ゾーニング」「拠点」「軸」とし、以下の通り位置づけます。

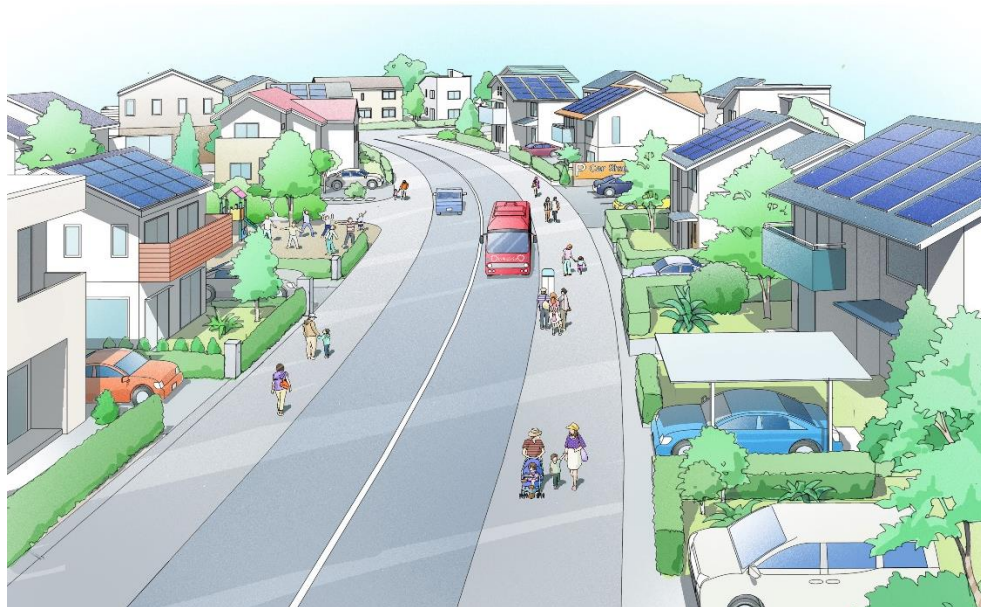
(1) 基本ゾーニング

① 市街地ゾーン

概ね現在の市街化区域（優先的・重点的に市街化を図っていく区域）の範囲を「市街地ゾーン」に位置づけ、住宅や産業等の都市的な土地利用を維持し、良好な市街化の形成を目指します。



<中心市街地のイメージ>



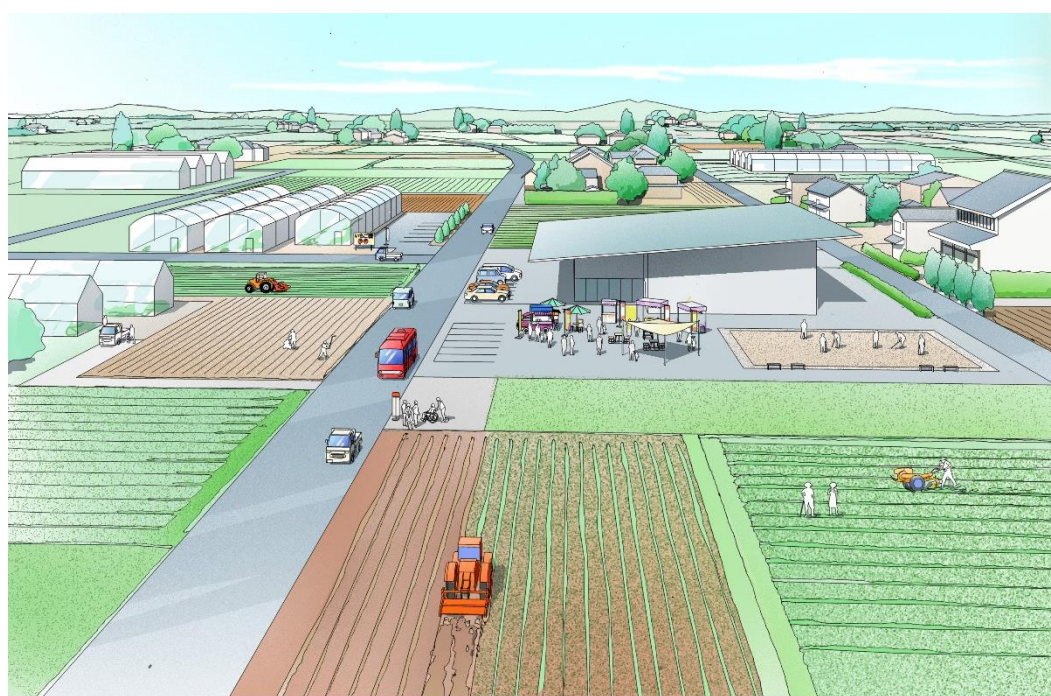
<戸建て住宅地のイメージ>



<工業団地・産業団地のイメージ>

② 農地・集落地ゾーン

市街化調整区域（当面市街化を抑制する区域）の多くを「農地・集落地ゾーン」に位置づけ、優良な農地の保全と集落環境の維持及び向上を目指します。



<農地・集落地のイメージ>

③ 丘陵地ゾーン

市の東部に広がる八溝山地を「丘陵地ゾーン」に位置づけ、貴重な山林の適切な管理とレクリエーション利用の推進を目指します。



<丘陵地のイメージ>

(2) 拠点

① 中心拠点

「市街地ゾーン」の中でも、様々な都市活動の拠点性をもつ真岡駅周辺や市役所周辺などの中心市街地、久下田地区の中心市街地、土地区画整理事業が完了し多くの住宅や店舗等が立地する長田地区の一部を「中心拠点」に位置づけ、各々の特性に応じた都市機能の集積を図り、市の活性化を目指します。

② 観光交流拠点

真岡駅、金鈴荘、大前神社、桜町陣屋跡、高田山専修寺、道の駅にのみや、いがしらリゾートといった市内外から集客を図ることが可能な各施設周辺を「観光交流拠点」と位置づけ、各々の機能の強化と相互の交通連絡性の向上を目指します。

③ 市民交流レクリエーション拠点

市役所北側に建設中の複合交流拠点施設とその周辺の真岡市民公園、総合体育館、五行川河川緑地等を、子育て世代を含む市民相互及び市内外の交流やレクリエーションの核となる「市民交流レクリエーション拠点」に位置づけ、憩いの場として市民に親しまれるにぎわいの空間の形成を目指します。

④ スポーツ交流拠点

運動施設（総合運動公園、北運動場、二宮運動場、井頭公園、もおか鬼怒公園ゴルフ倶楽部、きぬわいわい広場）を「スポーツ交流拠点」に位置づけ、スポーツを通じた交流を促進する拠点として機能の維持及び向上を目指します。

⑤ 産業拠点

第一～第五工業団地、真岡商工タウン、大和田産業団地、そして現在整備中の真岡てらうち産業団地を「産業拠点」に位置づけ、製造業等の産業機能の集積地としての機能を維持しつつ、さらに操業環境の向上を目指します。

⑥ 医療拠点

本市の医療の中核となる機能を担っている芳賀赤十字病院が立地していることから、北真岡駅周辺を「医療拠点」に位置づけ、健康な市民生活を支えるとともに、救急医療にも対応した機能の維持及び向上を目指します。

⑦ みどりの拠点

まとまった緑地が形成されている鬼怒自然公園、根本山市民の森、仏生寺周辺を「みどりの拠点」に位置づけ、緑地の保全とともに、自然レクリエーション機能を維持し、その向上を目指します。

(3) 軸

① 広域交通軸

一般国道 121 号、都市計画道路真岡二宮線（一般国道 294 号）、都市計画道路石法寺久下田線（一般国道 408 号）、都市計画道路鬼怒テクノ通りといった本市と周辺都市とを結ぶ広域的な交通動線としての機能を担う幹線道路を「広域交通軸」と位置づけ、その機能の維持及び向上を目指します。

② 都市交通軸

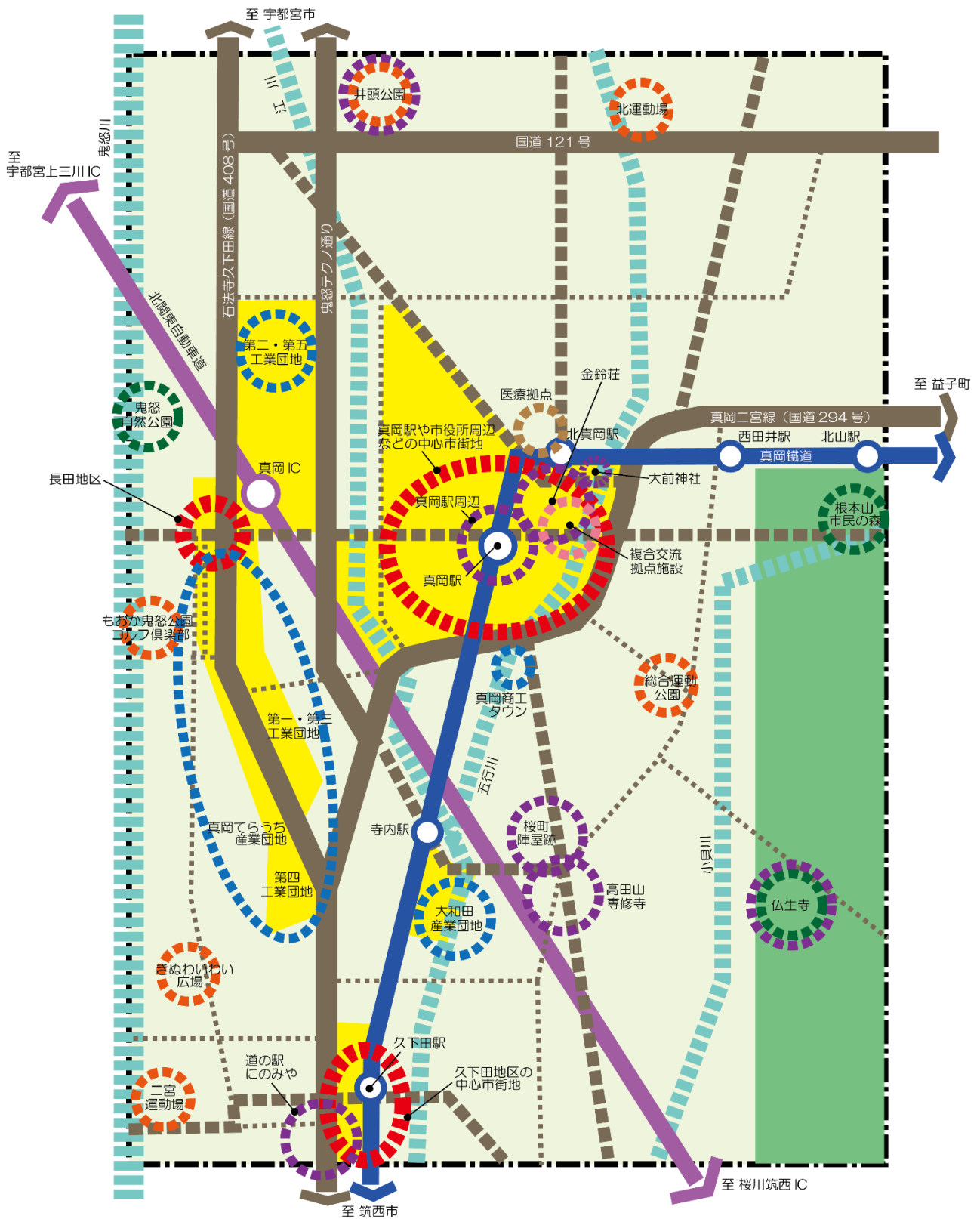
都市計画道路真岡壬生線（主要地方道真岡上三川線～一般県道西小埜真岡線）、都市計画道路下籠谷大前線（主要地方道宇都宮真岡線～主要地方道真岡那須烏山線）、都市計画道路中郷八木岡線（一般県道石末真岡線）、主要地方道つくば真岡線、一般県道物井寺内線、主要地方道栃木二宮線といった市内の要所を結ぶ主要交通動線としての機能を担う幹線道路を「都市交通軸」と位置づけ、機能の維持及び向上を目指します。

③ 地域交通軸

都市計画道路西郷西沼線、都市計画道路亀山八木岡線、一般県道西田井二宮線、一般県道真岡岩瀬線、都市計画道路石法寺久下田線（久下田地区）、一般県道二宮宇都宮線～一般県道真岡筑西線、市道 104 号線（芳賀広域農道）といった主として地域レベルの交通処理を担う主要道路を「地域交通軸」と位置づけ、機能の維持及び向上を目指します。

④ 水辺の軸

鬼怒川、小貝川、五行川、江川、大久保川、行屋川沿いは、「水辺の軸」と位置づけ、散歩やジョギング、サイクリング等を楽しめる連続した親水空間としての機能を維持するとともに、機能の向上を目指します。



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

将来都市構造図

第 3 章
全体構想

第3章 全体構想

3-1 土地利用の方針

【基本的考え方】

- ・土地利用の規制・誘導と市街地の整備を的確に推進していきます。
- ・市域を「商業地」「住宅地」「産業地」「農地・集落地」に大別し、それぞれの土地利用に応じた適切な規制・誘導を図ります。
- ・環境保全、利便性や安全性・防犯性の向上、都市や地域の活性化、美しい景観づくりなど、多角的な視点から望ましい土地利用の実現を図ります。
- ・コンパクトで「歩きたくなるまちづくり（ウォーカブルなまちづくり）」の視点に留意します。
- ・市街化調整区域における土地利用に関わる調査・研究を進めます。

（１）商業地

① 中心商業系土地利用の誘導

- ・真岡駅や門前地区周辺、久下田駅周辺の中心市街地は、店舗や飲食店などの商業機能をはじめとする都市機能が集積するゾーンとなるよう土地利用の規制・誘導を図ります。
- ・市民の日常の買物ニーズに応えるとともに、来訪者や観光客の買物や飲食をはじめとする滞在の場ともなる中心商業地の形成を図ります。
- ・建物のリノベーションや新築、空き家・空き店舗、空き地の有効活用、ウォーカブルなまちづくりなどにより、魅力的な商業地の形成を図ります。

② 沿道商業系土地利用の誘導

- ・主要な幹線道路の沿道は、自動車利用を中心とした店舗や事業所など、沿道サービス機能をもった施設を中心とした土地利用を誘導します。
- ・長田地区を通る都市計画道路真岡壬生線（主要地方道真岡上三川線）の沿道など、用途地域にあわせて、広域的な利用が見込める施設の立地誘導を検討していきます。

（２）住宅地

- ・真岡駅周辺や中心市街地を含む真岡地区、久下田駅の周辺などの久下田地区、市街化が進む長田地区は、商業・医療・福祉などの多様な生活サービス機能をもった住宅地として維持するとともに、その形成を図ります。
- ・土地区画整理事業（次ページのコラム参照）により都市基盤が整備された区域においては、ゆとりの感じられる低層の戸建て住宅を主体としつつ、地区特性によっては中層の集合住宅の立地誘導を図るなど、多様性に富んだ郊外住宅地の形成を図ります。
- ・土地区画整理事業を施行中の区域においては、早期の事業完了を目指すとともに、適切な建築物の立地の規制・誘導を図ります。

- ・地区の実情を踏まえて、空き家・空き店舗・空き地の有効活用や特定空家（法に基づいて指定された管理が十分でない空き家）等の除却、生活道路の改良などを進め、死角が解消された、犯罪の少ない安心して快適に暮らせる住宅地の形成を図ります。

【コラム：「土地区画整理事業」とは】

- ・「土地区画整理事業」とは、敷地形状が不整形で道路等の基盤整備の遅れた区域などで実施される手法の一つです。
- ・地権者の人たちから財産価値（地価）の上昇に見合った土地を一部供出してもらい、各々の敷地の形状を整えながら、道路や公園などの公共施設の整備などを進めます。
- ・保留地として確保された土地を分譲することで事業費に充てることもあります。
- ・本市では、18地区で施行済、2地区（亀山北地区及び中郷・萩田地区）で施行中です。



<中郷・萩田地区土地区画整理事業の設計図>

(3) 産業地

① 産業系土地利用の誘導

- ・産業団地等をはじめとする産業系の土地利用のされている区域では、立地環境の維持と向上により、将来にわたって操業環境を保全するとともに、施設の立地継続を図ります。

② 新たな産業系土地利用の検討

- ・現在整備を進めている真岡てらうち産業団地の早期の整備完了と企業誘致を図ります。



真岡第五工業団地

- ・本市の広域的なアクセス条件の良さを活かし、新たな産業系施設の立地誘導に向けた調査・研究を進めます。
- ・雇用創出や立地ニーズなどを総合的に踏まえた検討を行います。

(4) 農地・集落地

- ・広範囲にみられる優良農地においては、農業後継者の育成や新規就農者の確保による営農促進、農地の集約化などにより農業生産力を向上させ、保全を図ります。
- ・環境保全の機能をもつ農地や緑地（平地林・山林等）の保全に努めます。
- ・農地や緑地に囲まれた良好な環境を有する集落地は「居住維持区域」（下記のコラム参照）として、生活道路や農道の適切な維持管理を図ります。
- ・既存集落地における生活利便性の維持及び向上と、コミュニティの保持を図るため、既存集落地の活性化の施策（公民館分館や地域公民館などを核とした交流促進や地区計画によるまちづくりなど）を検討します。



農地・集落地

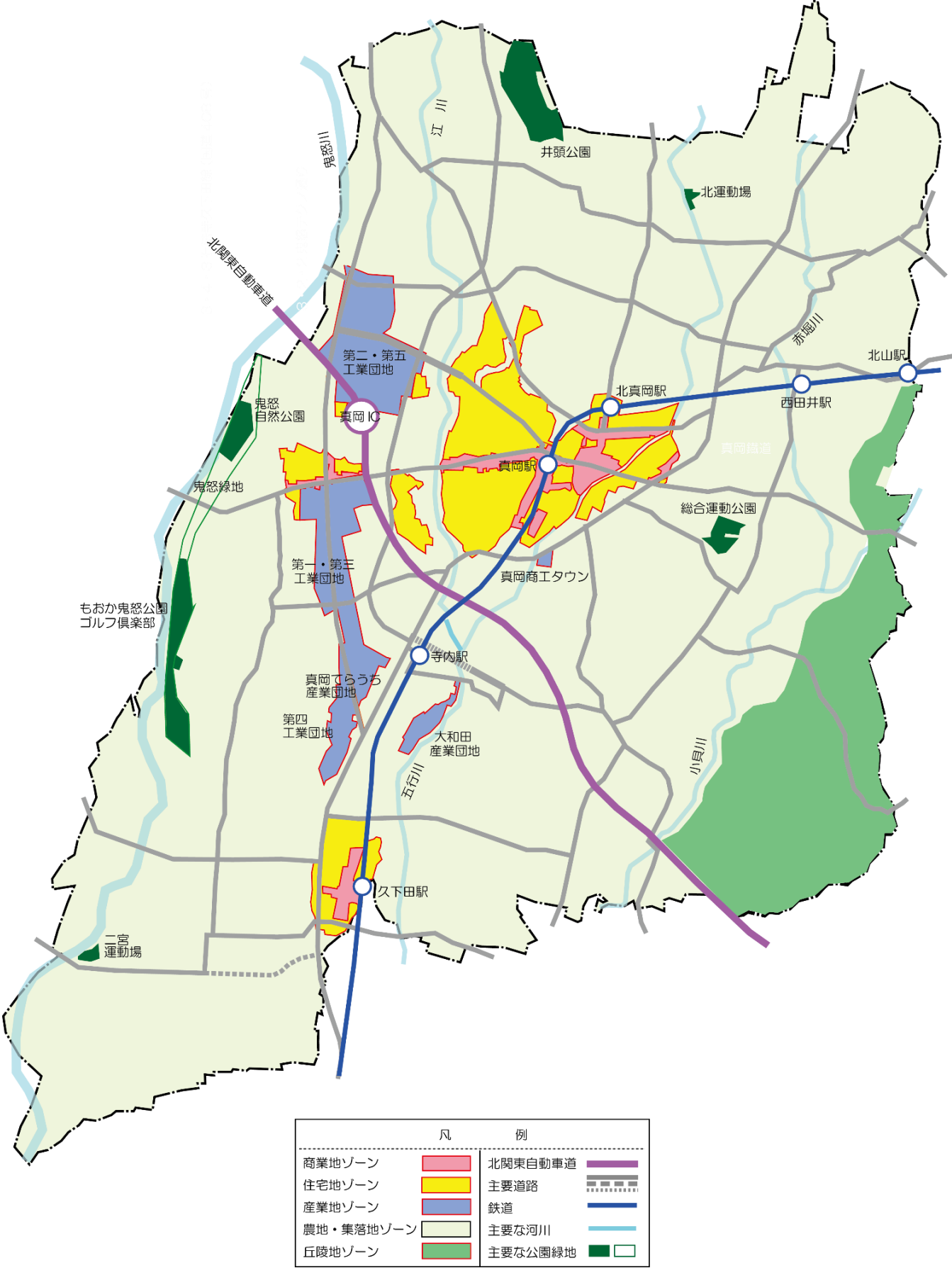
【コラム：「居住維持区域」とは】

- ・本市では、居住や都市機能の立地を計画的に誘導していくための「立地適正化計画」を策定していますが、集落地（市街化調整区域）を「居住維持区域」として定め、以下の振興策を推進していくこととしています。
- ①農業振興地域整備計画等の施策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を維持、山林等を保全
 - 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を維持（地区計画や開発許可制度のさらなる活用の検討）
 - 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、公共交通ネットワークの充実を図り、既存集落と中心拠点等との連携を促進



<居住維持区域におけるまちづくりのイメージ>

出典：国土交通省 HP



土地利用方針図

3-2 道路交通ネットワークの整備方針

【基本的考え方】

- ・沿道の土地利用にふさわしい道路交通ネットワークの形成を図ります。
- ・幹線道路網の整備、身近な生活道路整備、歩行者や自転車利用環境の改善といった道路網の整備を進め、交通利便性や安全性の向上を図ります。
- ・鉄道、バス、デマンドタクシー等の公共交通網の利便性の維持向上を図るとともに、新たな交通手段のあり方についても検討していきます。
- ・駅前などの交通結節機能の向上や駐車場・駐輪場の計画的な配置を図ります。
- ・市民の「移動の自由 (mobility right)」が実現された姿を目指します。

(1) 道路網整備

① 道路ネットワークの形成

- ・北関東自動車道については、真岡インターチェンジへのアクセスの向上や、スマートインターチェンジの設置検討など、さらなる利便性の向上に努めます。
- ・本市と周辺都市とを連絡し、本市の交通動線の骨格を形成する主要道路（広域幹線道路）については、適切な維持管理と必要に応じた整備充実を促進していきます。
- ・市内の各所を結ぶ主要道路（幹線道路）や地域レベルの幹線道路（補助幹線道路）についても、必要に応じて整備改善を促進していきます。
- ・未整備の都市計画道路（下記のコラム参照）については、各路線の必要性や実現性などを踏まえて、整備の方針について検討を行います。
- ・生活道路については、狭あい道路の拡幅や改良、隅切りの確保などを推進します。特に通学路、避難路、コミュニティバスのルートとなっている路線を中心に、地域の要望等を踏まえて整備を検討し、安全性・利便性の向上を図ります。
- ・今後急速に自動運転技術等が発展することが見込まれるため、最新の技術動向を踏まえた整備のあり方を検討します。



鬼怒テクノ通り

【コラム：「都市計画道路」とは】

- ・都市計画道路とは、都市計画決定と呼ばれる法手続きを経て、整備区間や幅員などが決められ整備される道路のことです。
- ・既存の国道、県道、主要な市道のほかに、都市の公共公益施設として重要度の高い路線を決定しますが、一部または全てがそれらと重複する場合があります。
- ・本市では、幹線街路 39 路線、特殊街路（歩行者専用道路）8 路線が都市計画決定しており、計画決定延長距離が 114.32km、現在の整備率は 92%となっています。

② 歩行者・自転車利用環境の改善

- ・道路の新設や改良に際しては、安全かつ快適に歩ける歩行環境づくりに努めます。
- ・駅やバスの停留所といった交通結節点の周辺や、市民が多く利用する公共公益施設の周辺においては、バリアフリー化（障がいをなくすこと）やユニバーサルデザイン（だれにとっても使いやすい空間とすること）に配慮し、歩きやすさや安全性の向上を図ります。
- ・幹線道路の歩道や歩行者専用道路などについては、適切な維持管理を継続しつつ、安全性や快適性が高まるように努めていきます。
- ・中心市街地においては、市民のみならず来訪者にとっても歩きやすいみちづくりを官民の連携により進めることで、過度に自動車に依存しないで人が集い、にぎわいの感じられる「ウォーカブル」なまち（次ページのコラム参照）の形成を目指します。
- ・電線類の地中化を推進します。
- ・環境にやさしい乗り物である自転車が、自動車や歩行者と共存しつつ安全快適に走行できるように、自転車通行帯の明示などを「自転車ネットワーク計画」に基づき推進します。
- ・鬼怒川、小貝川、五行川沿いなど、水辺を活かして整備されているサイクリングロードについては、適切に維持管理するとともに、さらなる魅力向上のための施策を検討します。

（２）公共交通網整備

① 持続可能な交通サービスの提供

- ・生活交通としての公共交通を維持し、将来にわたり持続可能な交通サービスを確保するため、デマンドタクシー「いちごタクシー」や中心市街地を循環するコミュニティバス「いちごバス」、中心市街地と周辺地域を結ぶコミュニティバス「もおかベリー号」を運行するとともに、真岡鐵道や民間路線バスとの連携を強化し、安定的な運行を支援します。
- ・宇都宮市等の市外に連絡する民間路線バスについては、日常生活に欠かせない生活路線として維持するとともに、市外との接続の充実など、本市にとってのサービス向上につながる取組みを検討します。
- ・バス停留所の待合環境の向上を図るため、上屋やベンチの設置を検討します。
- ・MaaS（利用者の多様な交通手段による移動を1つのサービスとして捉える概念）の導入や、地域住民が主体となって自動車等を活用し有償運送が可能な「地域共助型生活交通」などの移動手段の導入を検討します。
- ・広域的移動手段の一つとして、宇都宮市から芳賀町まで整備された LRT（軽量軌道）との接続については、実現の可能性を検討していきます。



いちごバス

② 鉄道の利便性の維持向上

- ・市民生活や通学など日常生活に欠かせない真岡鐵道の安定運行を支援します。

- ・駅舎に特徴のある真岡駅や SL キューロク館等の誘客資源を活かして、利用者の増加を図ります。
- ・JR 水戸線や関東鉄道常総線との連携強化を促進し、利用者の利便性の向上を図ります。

③ 乗り継ぎ環境の充実

- ・真岡駅など、異なる交通機関に乗り換え可能な「交通結節点」においては、駅前広場の改良などによりその機能の向上を図ります。
- ・段差がなく歩きやすい歩道の整備、ストリートファニチャー（案内サイン、街路灯等）の充実などに努めます。
- ・自動車や自転車で来た人が鉄道やバスに乗り換える際に利用できる駐車場や駐輪場の整備（パーク・アンド・ライド、サイクル・アンド・ライド等）を検討します。
- ・真岡駅周辺や門前地区などの中心市街地においても、市民や来訪者が利用可能な駐車場の確保を検討します。

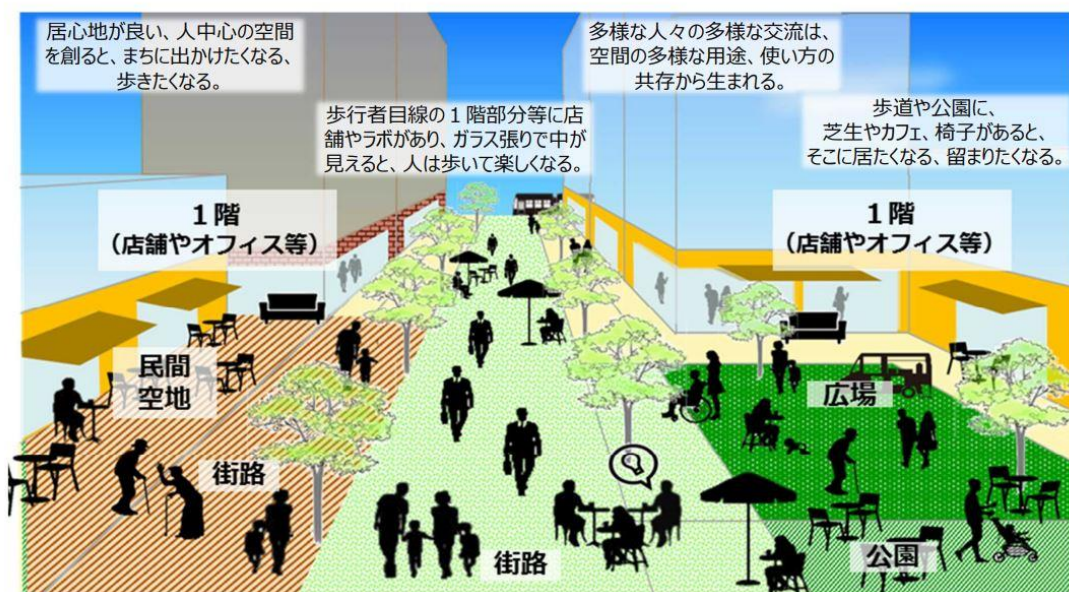


真岡駅の駅前広場

【コラム：「ウォーカブルなまちづくり」とは】

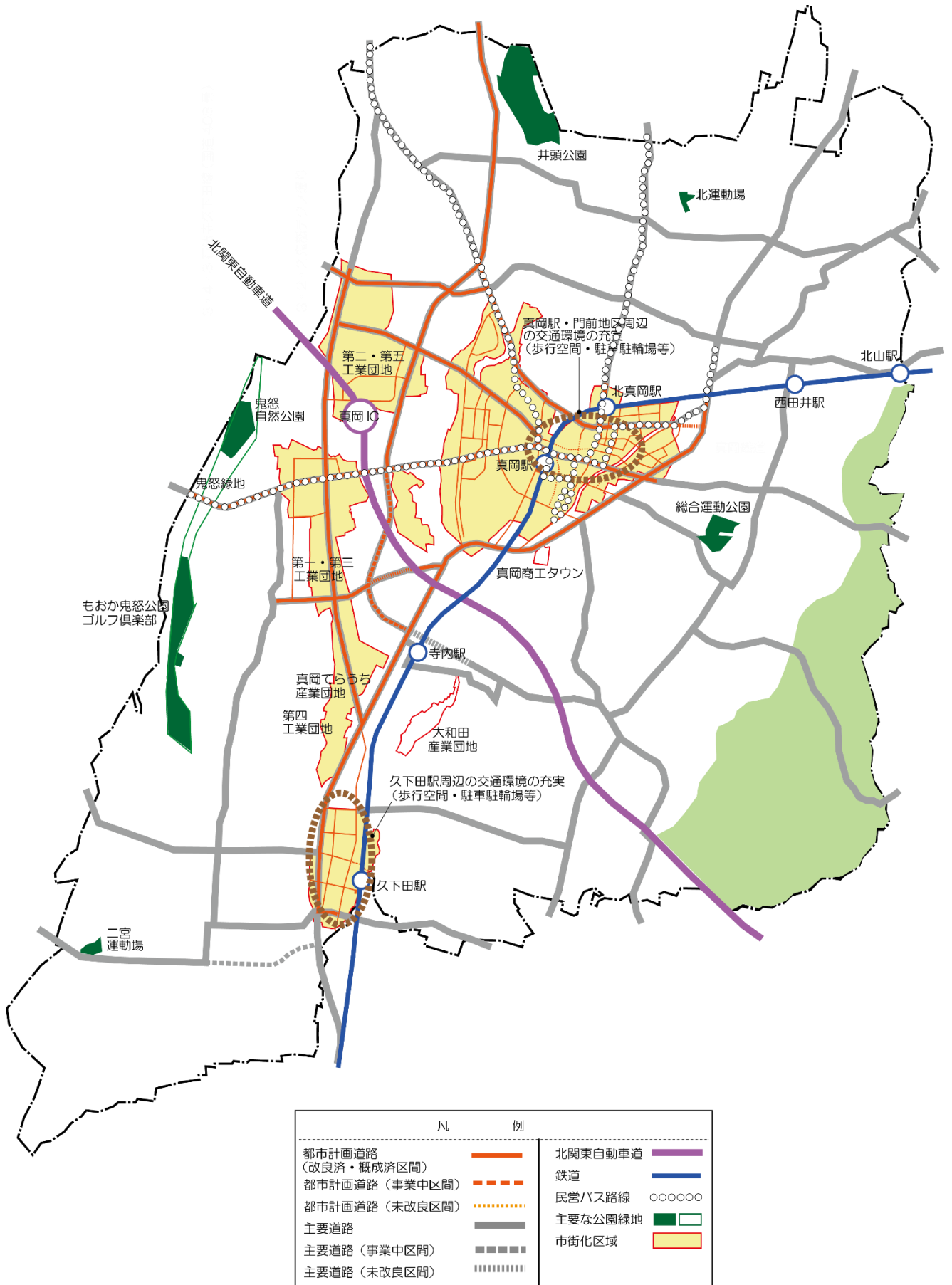
- ・高齢化の進行、社会経済の成熟化などを背景に、従来の「安全に歩けるまちづくり」を発展させ、官民連携により「歩きたくなる人中心の空間づくり」を図るものです。
- ・街路や沿道空間のデザインの工夫やソフト面の施策と併せた総合的な取組みによって、魅力的な都市空間の再生と形成を図っていこうという考え方はです。
- ・本市でも、中心市街地における無電柱化や歩道の整備などを行っていますが、さらに快適性などを高め、地域全体の空間の質の向上につながる取組みを図っていきます。

Walkable 歩きたくなる **Eye level** まちに開かれた1階 **Diversity** 多様な人の多様な用途、使い方 **Open** 開かれた空間が心地よい



<居心地が良く歩きたくなるまちなかのイメージ>

出典：国土交通省 HP



道路交通網整備方針図

3-3 環境まちづくりの方針

【基本的考え方】

- ・環境保全・改善は、世界的な共通目標とされている SDGs（持続可能な開発目標。48 ページのコラム参照）の重要部分となっており、本市においても積極的な取り組みを進めます。
- ・「みどりの拠点」となる基幹的な公園の整備とともに、身近な公園の整備・充実、緑地や水辺環境の保全、緑化の推進、相互のネットワーク化を図ります。
- ・地球温暖化対策、脱炭素（カーボンニュートラル社会の実現）、GX（クリーンエネルギーへの転換）の視点を重視し、循環型社会づくり、生活環境の保全、環境関連活動の活発化に取り組み、都市環境の保全と形成を図ります。
- ・うるおいが感じられるだけでなく、市民が健康に暮らし続けられる環境を形成し、次世代に残します。

（１）公園緑地の整備・保全の方針

① 「みどりの拠点」となる公園の整備

- ・「みどりの拠点」に位置づけている大規模な公園については、その拠点性が維持されるように努めます。
- ・総合運動公園については、市民の健康づくり、スポーツ、交流とふれあいといった機能に加えて、災害発生時の防災拠点としての機能の維持と強化を図っていきます。
- ・城山水辺公園については、行屋川沿いの親水公園として、また多目的な利用が可能な市街地内の公園として適切に維持管理します。
- ・井頭公園については、市民の憩いの場を創り出す「いがしらリゾート構想」を推進し、栃木県との連携により、自然林を活かした公園として充実を図ります。



総合運動公園

② 身近な公園の整備・充実

- ・開発事業が実施される機会を活用するなどして、新たな公園づくりを推進します。その際には、自然環境の保全と活用、景観の向上、レクリエーション機能の向上、防災性の向上といった多角的な視点から、そのあり方を検討します。
- ・都市公園をはじめ、公園的な機能を果たしている緑地やミニ公園等については、適切に維持管理することで長寿命化を図るとともに、必要に応じて地域ニーズを踏まえた機能更新を図ります。

③ 緑地・水辺環境の保全

- ・仏生寺周辺の緑、根本山市民の森、磯山市民の森の平地林や里山林については、二酸化炭素の吸収、保水などの機能をもつほか、固有の歴史風土を伝えるとともに、生物多様性を維持する観点からも貴重な緑地空間として保全を図ります。

- ・各所に広がる平地林や里山林についても、二酸化炭素の吸収、保水、ビオトープ（生物の生息空間）などの機能を果たしており、大久保川周辺や市内各地域の森づくり事業が実施されている箇所においては、継続した保全管理と活用を図ります。
- ・鬼怒川や五行川沿いの緑地については、市民や来訪者に親しまれる水辺空間として保全を図るとともに、河川改修の機会を活かした緑化や親水化などの充実を図ります。
- ・鬼怒河川緑地については、スポーツ、レジャーや交流、自然観察などの場として充実を図ります。
- ・河川、谷地・谷戸といった水辺の自然環境の保全を図ります。
- ・河川や水路等の整備は、清流の復活やビオトープの保全等に留意をしつつ進めます。



鬼怒緑地

④ 緑化の推進

- ・幅員が広く十分な空間が確保できる幹線道路を中心に、植栽帯などによる緑化を推進します。
- ・災害時における避難場所として指定されている行政機関、学校などの公共公益施設においては、避難民を延焼などから守るために積極的な緑化に努めます。
- ・工場や事業所等においては、施設周辺の緑化の推進を図ります。
- ・住宅地や商業施設においては、立地特性に応じた緑化（沿道緑化、敷地内緑化等）を推進します。

⑤ みどりのネットワークの形成

- ・将来都市構造において「みどりの拠点」に位置づけている鬼怒自然公園、根本山市民の森、仏生寺周辺の平地林や里山林などについて、まとまりのある「みどり」の保全に努めます。
- ・鬼怒川、小貝川、五行川、江川、大久保川、行屋川や水路についても、「水辺の軸」として環境の保全に努めます。
- ・市域全体にみどりと水の空間の有機的なネットワークを形成し、自然環境や生物の生息環境の保護などにつなげていきます。
- ・みどりのネットワークを回遊することが可能なように、河川沿いの散策路やサイクリングロード、幹線道路の歩道などの充実を図ります。



根本山市民の森

【コラム：「SDGs」とは】

- ・SDGs（エス・ディー・ジーズ）とは、平成 27（2015）年 9 月に、国連サミットにおいて採択された先進国を含む国際社会全体の開発目標のことです。
- ・令和 12（2030）年を目標年次としており、わが国の政府や企業においても重要視されています。
- ・持続可能な世界を実現するため 17 の目標と 169 のターゲットから構成されており、「地球上の誰一人として取り残さないこと」としています。
- ・都市計画の分野においては、特に 11 の「住み続けられるまちづくり」と深い関係をもつと考えられることから、本計画は、単に本市だけのために定めるのではなく、地球全体の持続的開発に貢献するという意識をもって定め、実践していくことが求められています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



<SDGs が定める 17 の目標>



(2) 都市環境の保全・形成の方針

① 地球温暖化対策の推進

- ・「脱炭素（カーボンニュートラル）」を実現するため、二酸化炭素の排出抑制を図るとともに、その吸収源となる緑の保全と創出を図ります。
- ・渋滞箇所の解消、公共交通や自転車利用の促進を図ります。
- ・公共公益施設において、省エネルギー型の施設整備、緑化、再生可能エネルギーの活用などに努めます。
- ・住宅用の太陽光発電システム、蓄電池等の再生可能エネルギーの利用促進を図ります。

② 循環型社会づくりの推進

- ・ごみの発生を抑制し（リデュース）、同じものを繰り返し使い（リユース）、使用できなくなった物は資源や材料に再生して利用する（リサイクル）、「3R運動」を推進します。
- ・建設材料の工夫、廃材の再利用、長寿命の建物や構造物の建設などを促進します。
- ・芳賀地区エコステーションにおいて、ごみ焼却熱の発電利用、熱エネルギーの循環利用等を促進します。
- ・真岡市リサイクルセンターでは、剪定枝・落ち葉・草等の堆肥化による資源化を推進します。



芳賀地区エコステーション

③ 生活環境の保全

- ・市民が健康で安心して暮らし続けられるように、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭について、環境調査や情報収集を行い、防止を図ります。
- ・プラスチックごみなどの排出抑制を推進するとともに、美化活動に取り組みます。

④ 環境教育・学習・保全活動の推進

- ・根本山自然観察センター、鬼怒水辺観察センター、自然教育センターといった施設での観察体験、芳賀地区エコステーション、真岡市リサイクルセンター、内陸型火力発電所等での施設見学など、環境教育や学習活動を実施します。
- ・学校や地域での環境教育や学習活動の充実を図ります。



根本山自然観察センター

3-4 公共公益施設の整備方針

【基本的考え方】

- ・既存ストック（既に整備されている施設）を有効活用することを基本としつつ、公共公益施設の維持管理、更新を進めます。
- ・上水道、下水道（污水）、河川及び下水道（雨水）、ごみ処理施設といった供給処理施設の適正管理を継続するとともに、供給処理区域の拡大や施設の長寿命化等を図っていきます。
- ・「真岡市公共施設等総合管理計画」に基づいて、公共公益施設の市民ニーズに応え、かつ、効率的な施設運営と配置について検討を継続し、必要に応じて望ましい姿への再編を検討していきます。

（１）供給処理施設の整備

① 上水道施設の整備

- ・上水道施設については、未普及地域の整備や都市基盤整備に合わせた施設整備を推進します。
- ・既存の上水道施設については、適切な維持管理を継続するとともに、水道水を安定的に供給できるよう、水道施設の計画的な耐震化及び老朽化に伴う施設更新を図ります。
- ・新たな水源の確保による供給能力の向上を図ります。

② 下水道施設（污水）の整備

- ・市街化区域を中心とした区域において公共下水道（污水）の整備を推進します。
- ・その他の区域においては、農業集落排水施設への接続や合併処理浄化槽の設置を促進します。
- ・管路や水処理センター等の施設については、計画的に耐震化や長寿命化を進めます。



真岡市水処理センター

③ 河川及び下水道施設（雨水）の整備

- ・集中豪雨による被害を防止するため、国や県、流域の自治体、関係機関と連携して遊水地など河川施設の整備を促進し、流域治水に取り組みます。
- ・雨水排水については、下水道雨水幹線や都市下水路などの整備を推進します。
- ・民間開発事業等の機会を活かして、雨水浸透施設の整備や雨水調整池の整備等を促進します。

④ 広域ごみ処理施設の維持管理と活用

- ・広域ごみ処理施設である芳賀地区エコステーションの適切な維持管理を継続するとともに、リサイクル施設等を利用した環境学習の場として活用を図ります。

(2) その他の公共公益施設の維持管理と充実

① 公共公益施設全体の維持管理マネジメントと再配置の検討

- ・「真岡市公共施設等総合管理計画」に基づいて、公共建築物の耐震化や長寿命化を計画的に進めます。
- ・市民ニーズや老朽化状況を踏まえて再配置を検討し、施設の統廃合や複合化等に取り組みます。
- ・脱炭素やユニバーサルデザインの考えに基づいた取組みを進めます。

② 福祉施設の充実

- ・児童福祉施設、地域子育て支援施設、高齢者福祉施設等については、少子高齢化のさらなる進行を見据え、適切な維持管理を継続するとともに、施設の整備・充実と施設間連携を推進します。
- ・地域子育て支援施設については、民間活力の導入も含めた取組みにより、機能を維持し、さらに充実を図ります。

③ 教育施設の充実

- ・学校教育施設（小中学校）については、施設の充実を図るとともに、通学路の安全性の確保等に取り組みます。
- ・自然教育センター、根本山自然観察センター等の適正な維持管理を継続するとともに、教育の場として活用していきます。

④ 複合交流拠点施設の整備

- ・市役所北側に建設中の複合交流拠点施設は、令和7（2025）年春の開館を目指して、整備を進めます。
- ・図書館、子育て支援センター、子ども広場、地域交流センターの複合施設として生涯学習の推進、子育て支援の充実を図り、市民の新たな居場所となる施設を目指します。



複合交流拠点施設

⑤ 火葬場の建替え

- ・火葬場については、芳賀地区広域行政事務組合において市内での建て替えが計画されていることから、組合と連携し事業を推進します。

⑥ 公共施設や空き家等の活用による地域コミュニティ施設の整備検討

- ・廃止となった公共公益施設については、「真岡市公共施設等総合管理計画」等に基づき、地域づくりや地域活性化などに寄与する施設の利活用を検討します。
- ・空き家については、多世代が交流でき、地域コミュニティの活性化に資する施策との連携等が図られるように、必要な支援を検討します。

3-5 景観まちづくりの方針

【基本的考え方】

- ・景観形成の要素を「面」「線」「点」の3種類に区分し、各々について適切な誘導を図ります。
- ・「面的な景観形成」では市街地の特性に合った誘導を、「線的な景観形成」では連続する軸線を感じられる誘導を、「点的な景観形成」では各々の景観資源に固有の誘導を図っていきます。
- ・市内各所の特性が活かされ、美しく秩序立った、個性が感じられる街並みの形成を図ります。

(1) 面的な景観形成

① 中心市街地景観の形成

- ・都市機能が集積している中心市街地は、街並みと調和したリノベーション等による沿道整備や歩道整備をすすめ、にぎわいのある魅力的な景観形成を図ります。
- ・市の玄関口である真岡駅周辺や市役所の周辺をはじめ「観光拠点」に位置づけられている一帯を中心に、都市的景観と歴史的景観が調和した良好な景観形成を図ります。
- ・商業施設等の建築にあたっては、にぎわいの創出と伝統的街並みの調和が感じられるような誘導を図ります。



久保記念観光文化交流館

② 市街地景観の形成

- ・住宅を中心とした一般の市街地においては、沿道や敷地内の緑化の推進を図るとともに、必要に応じて地区計画により詳細なルールを定め、うるおいと落ち着きの感じられる住宅地景観の形成を図ります。

③ 産業地景観の形成

- ・産業団地等においては、施設周辺部における緑地の保持や配置等により、周辺環境と調和した景観の保全と形成を図ります。
- ・外周部等への緩衝緑地の配置の誘導を図るとともに、うるおいが感じられる景観の形成を促進します。

④ 田園景観の保全と形成

- ・田園風景や周辺の山並みと調和した集落地の形成のため、住宅等のデザインや色彩、緑化等に配慮した景観形成を図ります。
- ・桜町陣屋跡や高田山専修寺をはじめとする歴史的な建造物を保全します。
- ・河川や用水などの水辺空間を、田園景観の一翼を形成する景観要素として保全します。

⑤ 自然景観の保全と形成

- ・丘陵地の稜線や青々とした樹林の保全を図ります。
- ・丘陵地内の開発行為や建築物等の新設にあたっては、周辺環境との調和に留意します。

(2) 線的な景観形成

① 交通景観軸の形成

- ・一般国道や主要地方道等の幹線道路沿道において、市街地で幅員が広い場合には、植栽帯の適切な維持管理を促進します。
- ・幹線道路の無電柱化を推進し、良好な街路景観の形成を図ります。
- ・真岡鐵道の沿線においては、SLが通る借景（背後の風景のこと）となる田園景観や市街地景観が魅力的になるように誘導に努めます。



真岡鐵道のSL

② 河川景観軸の形成

- ・景観に配慮した護岸や橋梁の整備を推進します。
- ・清掃活動、空き缶やプラスチックなどのごみのポイ捨ての防止、ペットの糞害の防止等の啓発活動を進め、良好な河川景観の形成を図ります。

(3) 点的な景観形成

- ・井頭公園の周辺において、市北部の「観光交流拠点」としての「いがしらリゾート構想」の実現に向けた取組みを推進します。隣接する「健康増進施設真岡井頭温泉（井頭温泉）」や「勤労者研修交流施設井頭温泉チャットパレス（チャットパレス）」「農産物販売交流施設いがしら（あぐりっ娘）」等を含めた一体的な景観形成を目指します。



井頭公園

- ・桜町陣屋跡や高田山専修寺は、歴史的建造物や国指定史跡となっているため、その保存とともに活用方法を検討し、周辺部の景観の保全にも留意します。
- ・「道の駅にのみや」の周辺は、本市の南の玄関口となる「観光交流拠点」の位置づけにふさわしい、にぎわいの感じられる景観の形成を図ります。

3-6 観光まちづくりの方針

【基本的考え方】

- ・SL キューロク館、金鈴荘や桜町陣屋跡等の歴史的・文化的資源、井頭公園周辺の「いがしらリゾート」、道の駅にのみや周辺などの活用や活性化を図ります。
- ・いちごをはじめとする特産品の活用、自然と親しめる場の充実により、観光振興を図ります。
- ・「観光交流拠点」相互を結ぶ動線の充実により、観光満足度を高め、市内外からの誘客の増加を図ります。

(1) 観光交流拠点の機能強化

① 中心市街地及び市内各所に点在する観光資源や歴史的・文化的資源の活用

- ・真岡駅東口のSL キューロク館、門前地区の久保記念観光文化交流館については、中心市街地における観光振興のため、観光案内や観光情報の発信など観光サービスの拠点機能の向上を図ります。
- ・金鈴荘は、歴史的建造物として適切に維持管理するとともに、真岡木綿会館も含め歴史・文化の観光施設としての活用を図ります。
- ・桜町陣屋跡、高田山専修寺、三谷草庵、二宮尊徳資料館といった施設については、歴史的・文化的建造物として維持保全を図るとともに、観光振興に向けた観光機能の強化を図ります。
- ・大前神社や仏生寺をはじめ、市内各所に点在する神社仏閣について、歴史的資源としての周辺環境の保全とともに、観光資源としてのアクセスの改善などに努めます。



金鈴荘

② 「いがしらリゾート構想」の推進

- ・井頭公園に隣接する井頭温泉やチャットパレス、あぐ里っ娘、井頭観光いちご園を含む、市北部の新たな観光交流拠点「いがしらリゾートエリア」については、各施設の機能充実と連携強化により回遊性の向上と滞在時間の延伸を図り、エリアの活性化を推進していきます。
- ・豊かな自然を活かしながら、天然温泉やグランピング、いちご狩り、農業体験等を連携させた、1年を通じて楽しめるエリアづくりを推進します。

③ 「道の駅にのみや」の活性化

- ・一般国道 294 号沿いに立地する「道の駅にのみや」の適正な維持管理を図るとともに、主要地方道栃木二宮線の整備を促進するなど、アクセスの向上に努めます。
- ・いちごをはじめとする特産品（農産物）販売や情報発信、商品開発の機能をもつ観光交流



道の駅にのみや

拠点として活性化を図ります。

(2) 特産品と自然環境を活かした取組

① 特産品の活用

- ・「日本一のいちご」をはじめとする特産品を活用して観光振興を図ります。
- ・農園等の営農環境を守るとともに、飲食・販売や収穫体験の場と機会の創出などに取り組みます。



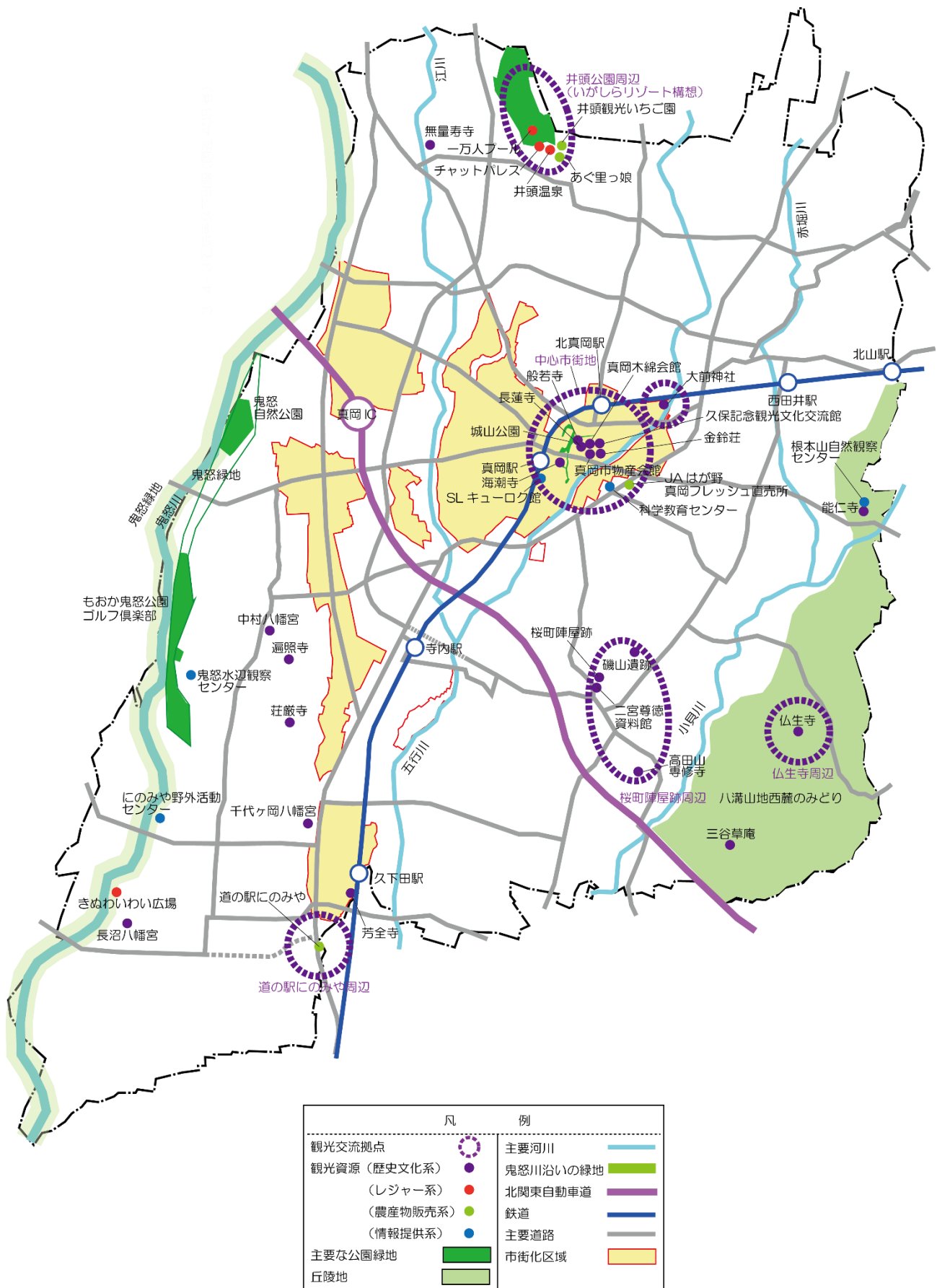
市の特産品「いちご」

② 自然と親しめる場の活用

- ・鬼怒川河川緑地、きぬわいわい広場、根本山市民の森、磯山市民の森、にのみや野外活動センターなどの施設を、観光資源として活用します。
- ・キャンプ、グランピング、サイクリング、ジョギング、トレッキング、ウォーキングなど、様々なアウトドアレクリエーションの場を充実させ観光振興を図ります。

(3) 観光交流拠点を結ぶ交通網の改善

- ・各所に点在する「観光交流拠点」を結ぶ歩行者、自転車、自動車、バスなどの連携を充実させることにより、利便性の向上を図り、来訪者の満足度を高め、市内外からの誘客の増加を目指します。
- ・市内外からいがしらリゾートに来訪する人たちの交通ニーズに応える観点から、アクセス向上のための交通網の充実を検討していきます。



観光資源分布図

3-7 防災まちづくりの方針

【基本的考え方】

- ・建築物や都市施設の耐震性等を強化し防災性の向上を図ります。
- ・道路ネットワークや公共交通機関の機能確保を図り、「都市防災ネットワーク」の形成を図ります。
- ・防災拠点と避難場所・避難所の機能充実、水害・土砂災害対策の推進、さらにはソフト面から地域防災力の向上を図り、市民が安全・安心に暮らしていける都市の形成を推進します。

(1) 建築物や都市施設の防災性の向上

- ・建築物の耐震化等を促進するとともに、長期停電時に有効となる太陽光発電システムや蓄電池の普及などに努めます。
- ・増加することが見込まれる空き家の適切管理と有効利用による防災性の向上を促進します。
- ・上下水道、電気、ガス等のライフラインの耐震性の向上を図ります。
- ・道路、橋梁、公園等の適切な維持管理を継続するとともに、長寿命化を図り、計画的かつ効率的な修繕と改良を推進します。



三谷橋

(2) 都市防災ネットワークの形成

① 道路ネットワークの機能確保

- ・救援、復旧、物資輸送等の機能を果たす広域幹線道路の機能確保と充実を図ります。
- ・北関東自動車道や一般国道 408 号など、高速道路や広域幹線道路の適切な維持管理等を促進していきます。
- ・市内の都市計画道路を含む主要道路についても、避難路や緊急輸送道路をはじめとする機能が十分に果たせるように無電柱化を含む改良を進めます。
- ・建物が倒壊したときの道路遮断により、避難や消火・救助活動の障害となる恐れのある狭あい道路の拡幅整備や危険性が高い石塀等の撤去を推進します。



鬼怒テクノ通り

② 公共交通機関の機能確保

- ・災害発生後にも公共交通機関が安定的に運行を続けられるように努めます。
- ・真岡鐵道や民営バス事業者との連絡調整を行うほか、コミュニティバスやデマンドタクシーの運行継続に努めます。
- ・災害に強い乗り物である自転車の利用を促進するため、走行空間の環境改善を図ります。

す。

（３）防災拠点と避難場所・避難所の機能確保

- ・本市の防災拠点としての機能をもつ総合運動公園等については、物資集積・避難受け入れ等の機能の維持と強化に努めます。
- ・総合運動公園は、避難場所にも指定されているため、公園内の施設の耐震化を図るとともに、樹木剪定や清掃等の適切な管理により機能の維持と強化を図ります。
- ・避難場所や避難所に指定されている学校や公民館等の公共公益施設の耐震性の維持強化、設備の充実、長寿命化を図ります。
- ・総合運動公園等に設置されている耐震性貯水槽については、災害時に生活用水を供給するなど適切な運用を図ります。



避難場所・避難所に指定されている真岡小学校

（４）水害・土砂災害対策の推進

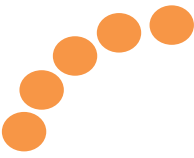
- ・市が管理する河川の適切な維持管理を継続するとともに、河川改修等も含めた流域治水対策について、国や県、流域の自治体、関係機関と連携しつつ推進します。
- ・大規模な開発時における調整池の設置について、水害等を想定した適切な設置を指導します。
- ・河川の氾濫を防止する観点から、二宮遊水地の整備を促進するとともに、国や県、流域の自治体、関係機関と連携しながら新たな遊水地や田んぼダムなどの必要性について検討します。
- ・内水氾濫を防止する観点から、雨水処理能力の向上を図ります。
- ・土砂災害を未然に防ぐため、法面の強化や土砂流出を防止する施設の適切な管理と新規整備の検討など、危険区域の改善を図ります。
- ・近年増加傾向がみられる大規模水害に備え、緊急避難が可能な施設の確保（協定締結等）に努めます。

（５）地域防災力の強化

- ・地域による自主防災の必要性を広く周知していきます。
- ・自主防災組織の機能強化のための支援を行います。

（６）大規模災害への備え

- ・大規模災害の発生後に迅速に復旧・復興を図るため、地籍調査を推進します。



第4章

地区別構想

第4章 地区別構想

4-1 地区区分の設定

これまでに示したまちづくりの方向を、地区の単位でよりきめ細かな観点から示すため、本市をいくつかの地区に分割し、各々について「地区別構想」を整理します。

地区区分の単位は、旧町村境による境界区分を基本とし、地区の特性や一体性などを踏まえて、以下の5地区とします。



図 地区区分

4-2 地区別のまちづくり構想

(1) 真岡地区

① 地区の特性

- ・市のほぼ中央部に位置し、面積は概ね 2,025ha（市域の約 12.1%）です。
- ・宅地（住宅用地、商業用地及び工業用地）が 39.6%（市全体は 17.0%）と、市の中では最も市街化が進行している地区です。
- ・中心市街地（真岡駅及び門前地区の周辺）に商業施設や観光施設が立地し、その周辺に住宅地が広がっています。
- ・地区西部の鬼怒ヶ丘に真岡第二、第五工業団地が整備されています。
- ・亀山北地区及び中郷・萩田地区において、土地地区画整理事業を施行中です。
- ・地区の人口は令和 4（2022）年現在 37,655 人と、10 年前から約 1%減少しています。
- ・真岡鐵道が通り、真岡駅及び北真岡駅が設置されています。広域的な幹線道路のほか、地区レベルの都市計画道路も比較的多く整備されています。地区の西端に北関東自動車道の真岡インターチェンジがあります。



② 地区まちづくりの主要課題

- 市の中心市街地にふさわしい総合的な環境形成
- 住宅地における住環境の維持及び向上
- 複合交流拠点施設や歴史的建造物を活用した交流の促進とにぎわいの創出

③ 地区まちづくりの基本方針

【土地利用】

- ・中心市街地において、商業機能、文化交流機能、行政機能といった都市機能の総合的な維持と向上を図り、市内外から人を惹きつける「まちの顔」づくりを図ります。
- ・電線類の地中化の継続等、景観や安全性の向上も目指します。
- ・真岡鐵道の各駅に近い利便性の高い住宅地として、その住環境の保全と計画的な開発や建築の規制・誘導を図るとともに、空き家の有効活用を促進します。
- ・土地地区画整理事業が実施されている亀山北地区、中郷・萩田地区について、魅力的な住宅地となるように、地区計画の活用等を図っていきます。
- ・すでに土地地区画整理事業が完了している市街地等については、適正な機能の維持と更新を図ります。



真岡第五工業団地

- ・真岡第二、第五工業団地の操業環境を守ります。
- ・市街地の外側に広がる農地・集落地の営農環境、自然環境、生活環境を維持・保全していきます。
- ・スマート農業に対応した圃場区画の拡張など、農業生産基盤整備の促進を図ります。

【道路交通網】

- ・真岡駅とキューロク館の「市の玄関口」としての活用を継続しつつ、駅東周辺の環境整備等を推進し、真岡鐵道の利便性の向上と利用客の増加を図ります。
- ・相対的に人口密度が高い真岡地区の特性を踏まえ、路線バスのほか、コミュニティバスによる交通サービスの充実も検討していきます。
- ・一般国道 408 号や都市計画道路中郷八木岡線の整備を促進するとともに、生活道路の維持や改善を図ります。
- ・五行川沿い等のサイクリングロードを維持するとともに、充実を図ります。



SL キューロク館

【環境まちづくり】

- ・城山公園をはじめ、公園の適切な維持管理を継続します。
- ・五行川、江川、行屋川といった河川沿いの緑地や農地の保全を図ります。

【公共公益施設】

- ・市役所北側に建設中の複合交流拠点施設については令和 7（2025）年春の開館を目指して整備を進め、市民の居場所となるような運用を図ります。



複合交流拠点施設

【景観・観光まちづくり】

- ・市の中心市街地にふさわしい秩序があり、かつ、個性や活気も感じられる街並みの形成を図ります。
- ・金鈴荘、久保記念観光文化交流館、真岡木綿会館を核に、観光まちづくりを推進します。

【防災まちづくり】

- ・市の中心市街地を含んだ地区であることから、延焼防止や避難の円滑化等の視点を含んだ防災まちづくりを推進します。
- ・緊急輸送道路に指定されている主要地方道真岡上三川線等の路線の機能確保を促進します。
- ・真岡小学校や真岡中学校をはじめとする避難場所や避難所の機能を維持し、さらに向上を図ります。
- ・国や県、流域の自治体や関係機関と連携して、五行川、江川、行屋川といった河川の洪水対策や内水氾濫対策に取り組みます。



凡		例	
拠点	中心拠点	商業地ゾーン	北関東自動車道
	観光交流拠点	住宅地ゾーン	都市改良済・概成済
	市民交流レクリエーション拠点	産業地ゾーン	計画事業中
	スポーツ交流拠点	農地・集落地ゾーン	道路未改良区間
点	医療拠点	丘陵地ゾーン	主要道路
	みどりの拠点	行政界	事業中
		地区界	未改良区間
			鉄道
			公園等
			主要な公園等
			都市公園
			主要な河川
			歴史文化系
			レジャー系
			農産物販売系
			情報提供系

図 真岡地区のまちづくり構想

(2) 山前地区

① 地区の特性

- ・市の東部に位置し、面積は概ね 3,151ha（地域の約 18.8%）です。
- ・農地・集落地・山林が中心の地区で、特に山林の占める割合が 21.8%（市全体は 12.2%）と 5 地区の中で最も高くなっています。
- ・平地部には農地が広がっており、ほぼ中央部に総合運動公園が整備されています。
- ・丘陵地に根本山市民の森、磯山市民の森や仏生寺があります。
- ・西部の西沼に真岡商工タウンが整備されています。
- ・地区の人口は令和 4（2022）年現在 7,688 人と、10 年前と比較して約 13%減少しています。
- ・地区の北部を真岡鐵道が通り、西田井駅・北山駅が設置されています。一般国道 294 号をはじめ、主要地方道つくば真岡線、一般県道である西田井停車場線、西小埜真岡線、西田井二宮線、真岡岩瀬線といった幹線道路が通っています。



② 地区まちづくりの主要課題

- 優良な農地の保全と農業の活性化
- 集落地の住環境の維持及び向上
- 八溝山系を形づくる丘陵地の自然環境の保全と活用

③ 地区まちづくりの基本方針

【土地利用】

- ・農地・集落地の営農や生活環境及び自然環境を保全します。
- ・スマート農業に対応した圃場区画の拡張など、農業生産基盤整備の促進を図ります。
- ・真岡商工タウンについては、地区計画などに基づく操業環境の保全により、周辺の住環境と調和した土地利用の促進を図ります。

【道路交通網】

- ・一般国道 294 号、一般県道西小埜真岡線、一般県道西田井二宮線といった幹線道路の維持管理と改良を促進するとともに、生活道路の維持や改善を図ります。
- ・真岡鐵道利用のため、西田井駅・北山駅の周辺環境の保全に努めます。
- ・山前地区に居住する住民の交通の利便性の向上のため、デマンドタクシーとともにコミュニティバスの利用促進と充実を図ります。
- ・小貝川等の河川沿いのサイクリングロードを



西田井駅

維持するとともに、充実を図ります。

【環境まちづくり】

- ・美しい田園地帯と丘陵地からなる自然環境を大切に守り、次代に継承します。
- ・総合運動公園については、市民の健康づくりや交流、ふれあいの場として、様々な世代が利用し、地域に親しまれる公園として、適切な維持管理を継続します。
- ・磯山市民の森や丘陵地にある根本山市民の森、仏生寺周辺の環境を保全し、「みどりの拠点」としての維持に努めます。



仏生寺

【公共公益施設】

- ・総合運動公園の「スポーツ交流拠点」としての機能を維持するとともに、機能の強化を図ります。

【景観・観光まちづくり】

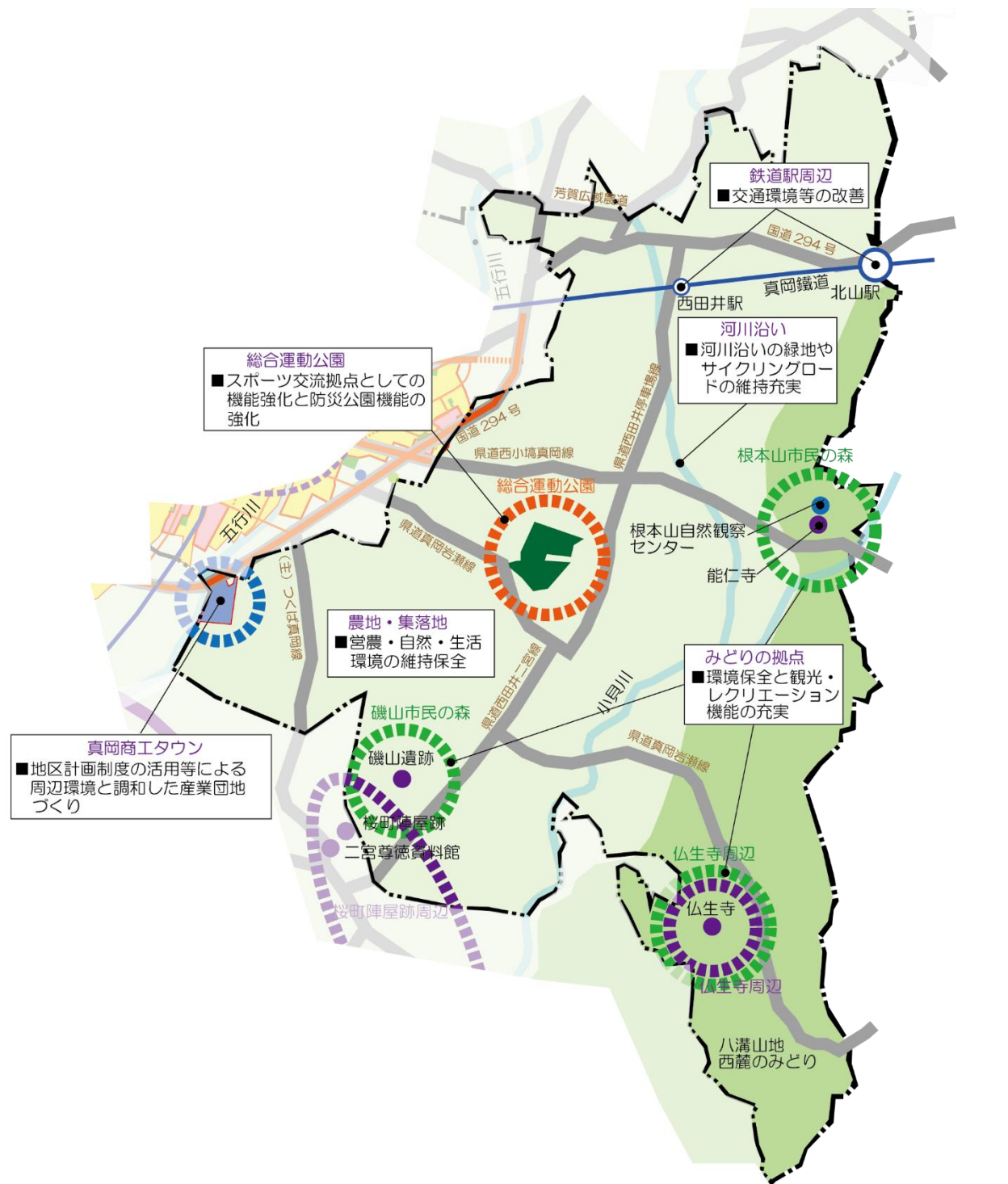
- ・美しい田園景観と丘陵地景観（根本山・磯山）を保全するとともに、丘陵地からの良好な眺望の確保に努めます。
- ・仏生寺等の観光資源を活用したまちづくりを推進します。

【防災まちづくり】

- ・総合運動公園について、「防災公園」としての機能の充実を図ります。
- ・緊急輸送道路に指定されている一般国道 294 号、一般県道西小埜真岡線などの幹線道路の機能確保を促進します。
- ・山前分館をはじめとする避難場所や避難所の機能を維持し、さらに向上を図ります。
- ・国や県、流域の自治体、関係機関と連携して、小貝川の洪水対策や内水氾濫対策に取り組めます。



避難場所に指定されている総合運動公園



凡				例					
拠 点	中心拠点	該当なし	商業地ゾーン	該当範囲なし	北関東自動車道	該当区間なし	公園等 観光資源	主要な公園等	該当なし
	観光交流拠点	該当なし	住宅地ゾーン	該当範囲なし	都市計画道路	改良済・概成済		都市公園	該当なし
	市民交流・レクリエーション拠点	該当なし	産業地ゾーン	該当なし	計画道路	事業中区間		主要な河川	該当なし
	スポーツ交流拠点	該当なし	農地・集落地ゾーン	該当なし	道路	未改良区間		歴史文化系	該当なし
	産業拠点	該当なし	丘陵地ゾーン	該当なし	主要道路	事業中区間		レジャー系	該当なし
	医療拠点	該当なし	行政界	該当なし	道路	未改良区間		農産物販売系	該当なし
	みどりの拠点	該当なし	地区界	該当なし	鉄道	該当なし		情報提供系	該当なし

図 山前地区のまちづくり構想

(3) 大内地区

① 地区の特性

- ・市の北部に位置し、面積は概ね 3,348ha（地域の約 20.0%）です。
- ・宅地（住宅用地、商業用地及び工業用地）の割合が 10.6%（市全体は 17.0%）と、農地・集落地が中心の地区となっています。
- ・ほぼ全域に農地が広がっているほか、北部の井頭公園周辺や宇都宮大学農学部附属農場が、まとまった緑地を形成しています。
- ・井頭公園の周辺において、「いがしらリゾート構想」を推進しています。
- ・地区の人口は令和 4（2022）年現在 6,267 人と、10 年前と比較して約 14%減少しています。
- ・民営バス路線が通っています。
- ・一般国道 121 号、一般国道 408 号、鬼怒テクノ通りをはじめ、主要地方道である宇都宮真岡線や真岡那須烏山線、一般県道石末真岡線、芳賀広域農道といった幹線道路が通っています。



② 地区まちづくりの主要課題

- 優良な農地や平地林の保全と農業の活性化
- 集落地の住環境の維持及び向上
- 井頭公園周辺にある観光資源のさらなる活用

③ 地区まちづくりの基本方針

【土地利用】

- ・農地・集落地の営農や生活環境及び自然環境を保全します。
- ・スマート農業に対応した圃場区画の拡張など、農業生産基盤整備の促進を図ります。
- ・「いがしらリゾート構想」を推進します。井頭公園と、隣接する井頭温泉・チャットパレス・あぐりっ娘・井頭観光いちご園の 5 施設間での連携を強化し、市民の憩いの場の創造を図ります。
- ・いがしらリゾートでの井頭観光いちご園の圃場拡大を推進します。



井頭公園

【道路交通網】

- ・一般国道 121 号・一般県道石末真岡線といった幹線道路の維持管理と改良を促進するとともに、生活道路の維持や改善を図ります。
- ・大内地区に居住する住民の交通の利便性の向上のため、路線バスの安定運営を支援す

るとともに、デマンドタクシーやコミュニティバスの利用促進と充実を図ります。

- ・市内外からいがしらリゾートに來訪する人たちの交通ニーズに応える観点から、アクセスの向上のための交通網の充実を検討していきます。
- ・五行川等の河川沿いのサイクリングロードを維持するとともに、充実を図ります。

【環境まちづくり】

- ・美しい田園地帯を中心とした自然環境を大切に守り、次代に継承します。
- ・市民のスポーツ需要に応えるため、北運動場の適切な維持管理を継続します。
- ・井頭公園周辺にあるまとまった緑地を保全するとともに、レクリエーションの場としての活用を図ります。
- ・五行川、江川といった河川沿いの緑地の保全を図ります。

【公共公益施設】

- ・北運動場の「スポーツ交流拠点」としての機能の維持と向上を図ります。
- ・広域ごみ処理施設として稼働している芳賀地区エコステーションの適切な維持管理を継続するとともに、リサイクル施設等を利用した環境学習の場として活用を図ります。

【景観・観光まちづくり】

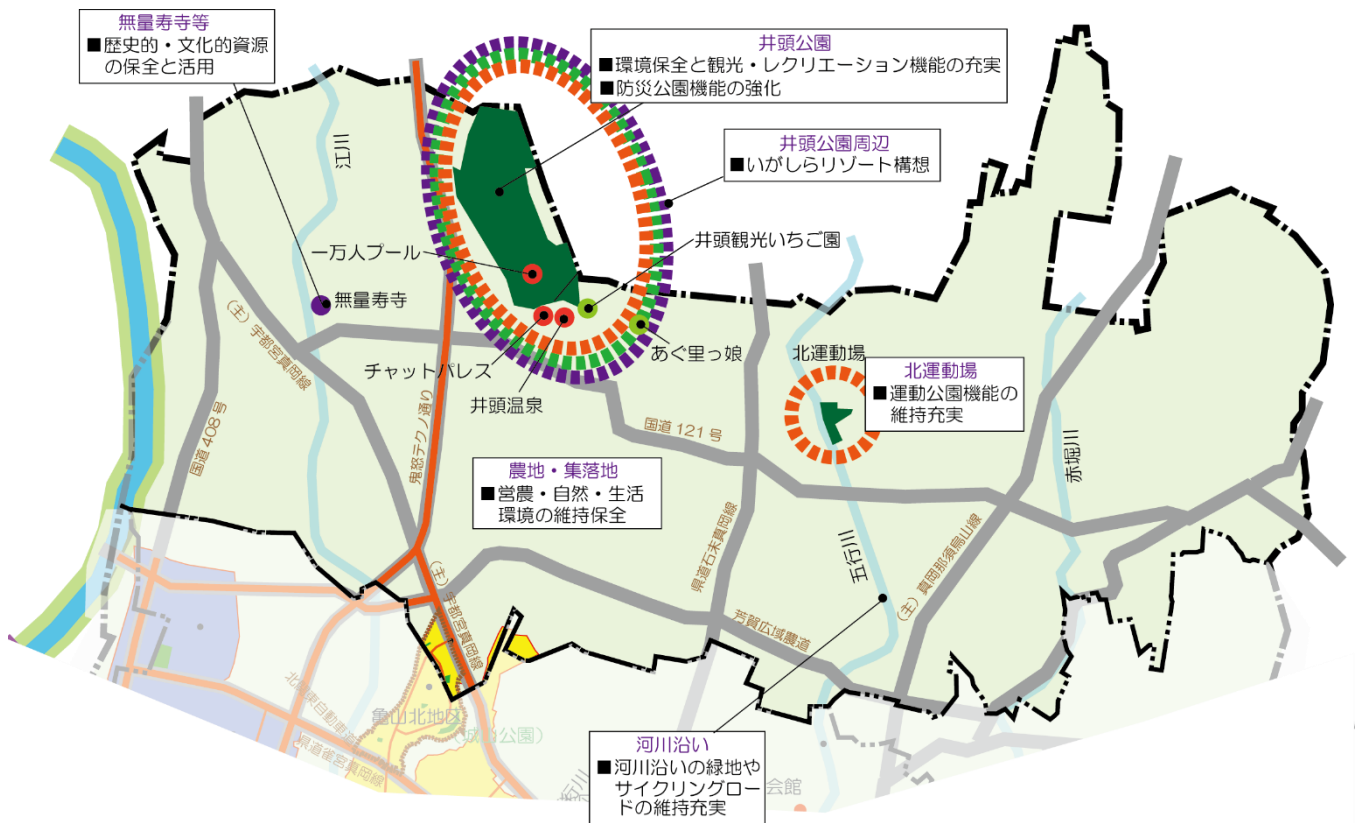
- ・「いがしらリゾート構想」を推進し、景観の保全及び向上と観光の促進を図ります。
- ・無量寿寺をはじめとする景観・観光資源の保全と活用を図ります。



無量寿寺

【防災まちづくり】

- ・緊急輸送道路に指定されている一般国道 121 号、一般国道 408 号、鬼怒テクノ通り等の幹線道路の機能確保を促進します。
- ・大内東小学校、井頭温泉、大内西小学校をはじめとする避難場所や避難所の機能を維持し、さらに向上を図ります。
- ・国や県、流域の自治体、関係機関と連携して、五行川、江川といった河川の洪水対策や内水氾濫対策に取り組めます。



凡		例	
中心拠点 観光交流拠点 市民交流 レクリエーシ ョン拠点 スポーツ交流 拠点 みどりの拠点	該当なし	商業地ゾーン	該当範囲なし
	該当なし	住宅地ゾーン	該当範囲なし
	該当なし	産業地ゾーン	該当範囲なし
	該当なし	農地・集落地ゾーン	該当範囲なし
	該当なし	丘陵地ゾーン	該当範囲なし
		行政界	
		地区界	
		北関東自動車道	該当区間なし
		都市計画道路	改良済・概成済
		事業中	該当区間なし
		未改良区間	該当区間なし
		主要道路	事業中
		未改良区間	該当区間なし
		鉄道	該当区間なし
		公園等	主要な公園等
			都市公園
			主要な河川
			歴史文化系
			レジャー系
			農産物販売系
			情報提供系

図 大内地区のまちづくり構想

(4) 中村地区

① 地区の特性

- ・市の西部に位置し、面積は概ね2,661ha（市の約15.9%）です。
- ・主要幹線道路の沿道に、大規模な工業団地が整備されており、真岡てらうち産業団地を整備中です。
- ・長田地区で土地区画整理事業が実施されるなど新しい住宅地も形成されており、宅地の占める割合が23.3%（市全体は12.2%）と、真岡地区に次いで高くなっています。
- ・地区の西側に鬼怒川が流れており、河川に沿って緑地が分布しています。
- ・地区の人口は令和4（2022）年現在13,083人と、10年前と比較して約10%増加していますが、長田地区及び真岡インターチェンジ周辺地区の2つの土地区画整理事業による人口増加が主な要因であり、それ以外の地域では減少傾向にあります。
- ・地区の東側を真岡鐵道が通り、寺内駅が設置されています。一般国道294号、一般国道408号、鬼怒テクノ通りをはじめ、主要地方道真岡上三川線などの幹線道路が通っており、自動車交通の利便性が高くなっています。地区の北端に北関東自動車道の真岡インターチェンジがあります。



② 地区まちづくりの主要課題

- 住宅地の都市機能の充実と集落地の住環境の維持及び向上
- 工業団地や産業団地の活力の維持及び向上
- 優良な農地や河川環境の保全と農業の活性化

③ 地区まちづくりの基本方針

【土地利用】

- ・農地・集落地の営農や生活環境及び自然環境を保全します。
- ・スマート農業に対応した圃場区画の拡張など、農業生産基盤整備の促進を図ります。
- ・土地区画整理事業が施行された長田地区において、良好な居住環境の保全と形成を図るとともに、真岡地区や久下田地区と並ぶ市の「中心拠点」の一つとして都市機能の充実を図ります。
- ・真岡第一、第二、第三、第四工業団地の操業環境を守りつつ、真岡てらうち産業団地の早期整備を図ります。

【道路交通網】

- ・一般国道294号、一般国道408号、鬼怒テクノ通り、主要地方道真岡上三川線といった幹線道路の維持管理の継続を図りつつ、鬼怒テクノ通り真岡南バイパスや一般県道

物井寺内線の整備を促進していきます。同時に生活道路の維持改善を図ります。

- ・ 真岡鐵道利用のため、寺内駅の周辺環境の保全に努めます。
- ・ 中村地区に居住する住民の交通の利便性の向上のため、路線バスのほか、デマンドタクシーやコミュニティバスの利用促進と充実を図ります。
- ・ 鬼怒川沿い等のサイクリングロードを維持するとともに、充実を図ります。

【環境まちづくり】

- ・ 美しい田園地帯や鬼怒川沿いの緑地などの自然環境を大切に守り、次代に継承します。
- ・ 産業地の緑地を維持します。
- ・ 鬼怒緑地や自然教育センターの適切な維持管理を推進し、鬼怒川沿いのスポーツ・レクリエーション機能や観光機能を維持するとともに、その向上を図ります。



鬼怒自然公園

【公共公益施設】

- ・ 自然教育センターや鬼怒水辺観察センターなどの鬼怒川沿いなどに立地する公共公益施設の適切な維持管理を継続します。

【景観・観光まちづくり】

- ・ 中村八幡宮をはじめとする景観・観光資源の保全と活用を図ります。
- ・ 鬼怒川沿いにある緑地やレクリエーション施設、運動場の活用を図ります。



中村八幡宮

【防災まちづくり】

- ・ 緊急輸送道路に指定されている北関東自動車道、一般国道 408 号、鬼怒テクノ通り、主要地方道真岡上三川線といった幹線道路の機能確保を促進します。
- ・ 中村分館をはじめとする避難場所や避難所の機能を維持し、さらに向上を図ります。
- ・ 国や県、流域の自治体、関係機関と連携して、鬼怒川などの河川の洪水対策や内水氾濫対策に取り組みます。



凡		例	
拠点	中心拠点	商業地ゾーン	北関東自動車道
	観光交流拠点	住宅地ゾーン	都市改良済・概成済
	市民交流拠点	産業地ゾーン	計画事業中
	レジャー拠点	農地・集落地ゾーン	事業中
	スポーツ交流拠点	丘陵地ゾーン	未改良区間
	産業拠点	行政界	主要道路
点	医療拠点	地区界	事業中
	みどりの拠点		未改良区間
			鉄道
			公園等
			主要な公園等
			都市公園
			主要な河川
			歴史文化系
			レジャー系
			農産物販売系
			情報提供系

図 中村地区のまちづくり構想

(5) 二宮地区

① 地区の特性

- ・市の南部に位置し、面積は概ね 5,549ha（市域の約 33.2%）です。
- ・農地・集落地・東部の山林が中心の地区で、これらの占める割合が 73.3%（市全体は 70.3%）に達しています。
- ・平地部には農地が広がっており、ほぼ中央部に久下田の市街地が發展しています。
- ・東部に二宮尊徳資料館や桜町陣屋跡、高田山専修寺・三谷草庵などが、南部に道の駅にのみやが立地しています。
- ・北端に大和田産業団地が整備されています。
- ・地区の西側に鬼怒川が流れており、河川に沿って緑地が分布しています。
- ・地区の人口は令和 4（2022）年現在 14,601 人と、10 年前と比較して約 8%減少しています。
- ・地区の中央部を真岡鐵道が縦貫しており、久下田駅が設置されています。
- ・一般国道 294 号をはじめ、主要地方道つくば真岡線・栃木二宮線、一般県道真岡筑西線、下野二宮線、西田井二宮線といった幹線道路が通っているほか、久下田の中心市街地にはきめ細かく都市計画道路が配置されています。



② 地区まちづくりの主要課題

- 久下田市街地の中心拠点機能の充実による活性化
- 集落地の住環境の維持及び向上と優良農地や河川環境の保全
- 各所に点在する歴史的・文化的資源の保全と観光資源としての活用

③ 地区まちづくりの基本方針

【土地利用】

- ・久下田の中心市街地の環境整備を推進し、二宮地区の活性化を図るとともに、市南部の中心拠点としての機能の強化を目指します。
- ・農地・集落地の営農や生活環境及び自然環境を保全します。
- ・スマート農業に対応した圃場区画の拡張など、農業生産基盤整備の促進を図ります。
- ・大和田産業団地においては、地区計画制度の活用により、周辺環境との調和を推進します。



久下田駅

【道路交通網】

- ・一般国道 294 号、主要地方道つくば真岡線、一般県道真岡筑西線といった幹線道路の

維持管理と改良を促進します。主要地方道栃木二宮線、一般県道西田井二宮線、一般県道物井寺内線については、バイパス路線の整備や延伸を促進するとともに、生活道路の維持改善を図ります。

- ・ 二宮地区に居住する住民の交通の利便性の向上のため、デマンドタクシーやコミュニティバスの利用促進と充実を図ります。
- ・ 鬼怒川沿い等のサイクリングロードの維持充実を図ります。

【環境まちづくり】

- ・ 美しい田園地帯、西部の鬼怒緑地、東部の丘陵地からなる自然環境を大切に守り、次代に継承します。
- ・ 大和田産業団地に整備されている緑地を維持します。
- ・ 鬼怒川をはじめ、小貝川、五行川といった河川沿いの緑地の保全を図ります。

【公共公益施設】

- ・ 市民等のスポーツに対するニーズに応える二宮運動場をはじめ、にのみや野外活動センター、きぬわいわい広場や地区内に立地する公園の適切な維持管理を継続します。



二宮運動場

【景観・観光まちづくり】

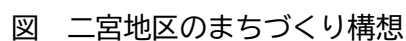
- ・ 久下田駅の周辺は、「地区の顔」そして市南部の中心拠点にふさわしい景観となるような街並みの形成を図ります。
- ・ 地区に点在する各種の歴史的・文化的資源（二宮尊徳資料館、桜町陣屋跡、高田山専修寺、三谷草庵、長沼八幡宮等）、南部に整備されている「道の駅にのみや」周辺の環境を保全しつつ、観光・レクリエーション需要に応えるように活用を図ります。



桜町陣屋跡

【防災まちづくり】

- ・ 緊急輸送道路に指定されている一般国道 294 号、一般国道 408 号といった幹線道路の機能確保を促進します。
- ・ 二宮コミュニティセンター、久下田小学校をはじめとする避難場所や避難所の機能を維持し、さらに向上を図ります。
- ・ 県事業である二宮遊水地の整備促進を図るとともに、国や県、流域の自治体、関係機関と連携して、鬼怒川、小貝川、五行川といった河川の洪水対策と内水氾濫対策に取り組めます。



第 5 章

まちづくりの推進方策

第5章 まちづくりの推進方策

5-1 まちづくりの推進の基本的考え方

(1) 協働と協創（共創）によるまちづくりの展開

① 協働のまちづくり

社会環境の変化や市民ニーズに対応し、地域の特性を活かした魅力にあふれるまちを実現していくためには、地域を良く知る市民、専門的知識を有する企業（事業者）、関係団体と行政が協力し合いながら進めていくことが重要となります。

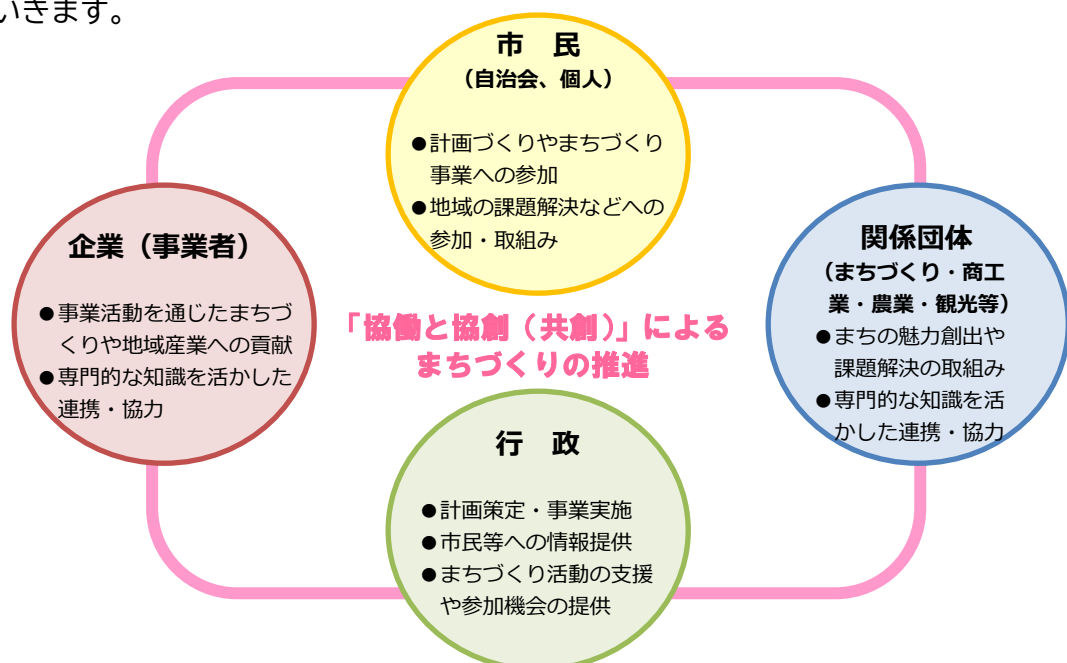
そのため、本市においては、様々な主体が都市計画マスタープランの将来像について共通認識を持ち、それぞれの役割と責任を担い「協働のまちづくり」を基本的な考え方とし、本計画の実現に向けて取り組んでいきます。

② 協創（共創）のまちづくり

「協働のまちづくり」を前提に、一歩進んだ考え方として「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。

「協創（共創）」とは、社会的課題の解決のため、民間（市民、自治会、関係団体、企業等）と行政とが相互の対話によって連携を深め、相互の知恵と能力を結集して新たな価値を創出することと考えます。

「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、パートナーとしてまちづくりを進めていくことを重視していきます。



<協働と協創（共創）によるまちづくりの概念>

(2) 協働と協創（共創）によるまちづくりが期待される取組み

本市における魅力の創出や地域課題の解決につなげていくために、「協働と協創（共創）」によるまちづくりが期待されるのは、以下のような取組みです。

- ・ 中心市街地のにぎわい創出（複合交流拠点整備事業、中心市街地リノベーション事業、空き地・空き家・空き店舗の活用、居心地がよく歩きたくなる空間づくり等）
- ・ 集落における暮らしの利便性の向上（日常的な交流の場づくり、買い物や移動がしやすい環境づくり等）
- ・ 公共施設・空間の有効活用（市民や地域のニーズに対応した施設への転用、より楽しめる公園へのリニューアル、緑や水辺を活かしたイベント等）
- ・ 観光まちづくりの推進（いがしらリゾート事業、観光資源・施設の維持・充実、情報発信等）
- ・ 包括連携協定を活用したまちづくりの取組み 等

【コラム：「協働」「協創（共創）」とは】

「協働」とは

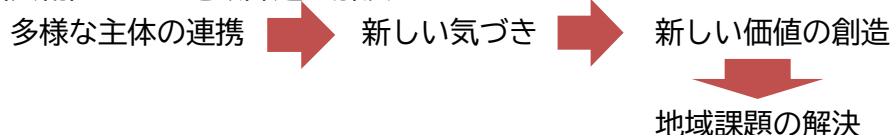
- ・ 民間（市民、自治会、関係団体、企業等）と行政が目標を共有し、それぞれの役割と責任を分担し、お互いに不足する部分を補いながら、課題解決に向けて取り組んでいくことをいいます。

「協創（共創）」とは

- ・ 社会的課題や地域課題の解決を目指して、民間（市民、自治会、関係団体、企業等）と行政などが協力して新しい価値を創造することをいいます。
- ・ これは、「協働」の発展した概念で、ビジネス的活動も含み、公民だけではなく、民間相互が協力して新しい価値を生み出すことも含んでいます。

※DX などでは共創という字が使われますが、本計画では、協働の発展的概念を表現するため協創の字と併記しています。

<協創（共創）による地域課題の解決までのイメージ>



5-2 都市計画マスタープランの推進のための方策

(1) まちづくりを推進するための体制づくり

① 多様な主体が協働と協創（共創）するための環境づくり

まちづくりを進めるためには、行政による十分な情報提供が必要です。広報紙やホームページの他、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）をはじめとする各種のデジタル技術を活用し、市民等が必要とする情報を迅速かつ効果的に発信します。

また、まちづくりの具体的な活動を支援するため、市民参加・市民参画の機会の提供や連携・交流の場をつくる等の取組みを行います。

② 庁内関係部署との連携

まちづくりを推進していくためには、都市計画分野のみではなく、農業、工業、商業、観光、環境、保健・医療・福祉、防災などの様々な分野と連携を図りながら、総合的に取り組むことが必要となります。

このため、庁内の関係各課と都市計画マスタープランを共有し、部門別計画との連携を図り、横断的な取組みを実践していきます。

③ 関係機関との連携

全体構想や地区別構想で示したまちづくりには、道路や河川施設の整備、鉄道利用の促進などがあり、これらの実現に向けては、本市だけではなく広域的な取組みが必要となります。

このため、国、県、周辺市町及び関係機関との情報交換を行いつつ、取組みの重要性や緊急性などの観点から必要に応じて働きかけを強化し、施策の実現を目指します。

(2) 財源の確保と有効活用

行政の取組みは、限られた予算の範囲で最大の効果を得ることが必要となっており、財政面と整合した計画的な施策を推進します。

また、本計画に沿ったまちづくりを実現していくためには、長期的な行財政運営の観点から施策や事業の重点化を図り、柔軟かつ効率的な取組みを推進するとともに、各種補助事業の導入や民間活力の積極的な活用を推進します。

(3) DXの進展を踏まえた対応

デジタル技術の飛躍的な進歩が、大量のデータの保存・処理を可能とし、各種技術への応用が急速に進んでいます。

膨大な都市計画に関する情報を整理してわかりやすく伝えていくことに努めるとともに、自動運転技術等に関わる最新動向を注視し、どのような利活用が可能かについての調査研究、導入に向けた実証実験等の準備・取組みを進めます。

（４）都市計画マスタープランの適切な見直し

都市計画マスタープランは、概ね 20 年後の都市像を展望した長期的な計画であり、この間には、様々な社会環境の変化や本市総合計画をはじめとした上位計画の見直し等が予想されることから、必要に応じて本計画の見直しを行います。

また、適切な時期に、計画（PLAN）、実行（DO）、評価（CHECK）、改善（ACTION）というマネジメントサイクルを活用して施策等の進捗状況の評価を行い、切れ目のない改善を図っていきます。





參考資料

参考資料１ 真岡市の現況と動向

（１）位置と地勢

- 真岡市は二宮町と合併して誕生した都市です。
- 概ね平坦な地形で、鬼怒川、小貝川、五行川等の河川沿いに肥沃な農地が広がっています。

真岡市は、平成 21（2009）年 3 月 23 日に真岡市と二宮町が合併し新真岡市として誕生しました。

北緯 36 度、東経 140 度の栃木県南東部に位置し、東京都から約 90km 圏内に属しています。

市の東側は益子町・茨城県桜川市、西側は小山市・下野市・上三川町、北側は宇都宮市・芳賀町・市貝町、南側は茨城県筑西市に接しています。

市域面積は東西約 14.9km、南北約 19.4km の約 167.34 ㎢となっています。

東に連なる八溝山地西麓の根本山の丘陵地にあり概ね平坦な地形です。

また西に流れる鬼怒川をはじめとして小貝川、五行川などの河川が流れ、その流域に肥沃な農地が広がっています。

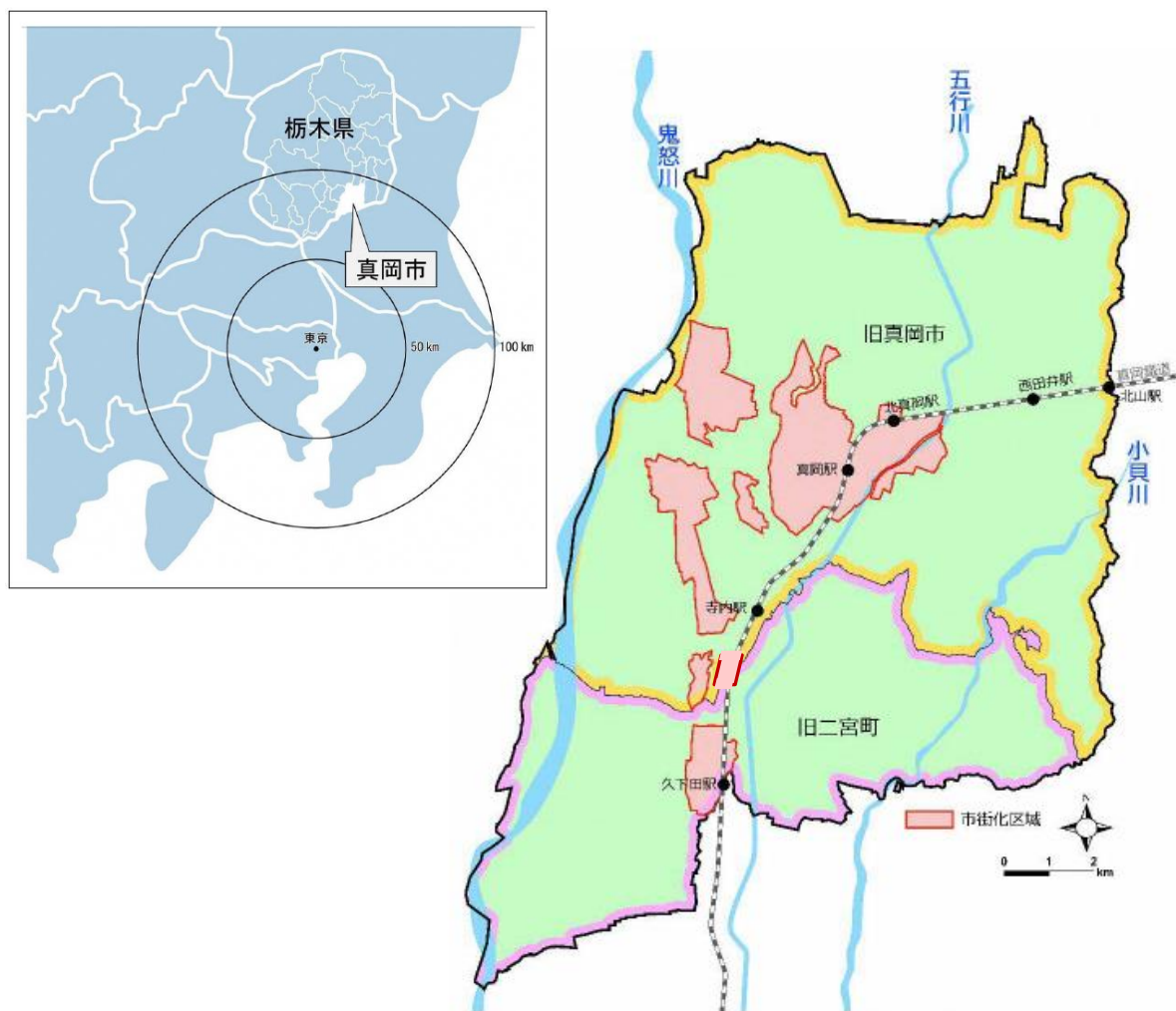


図 真岡市の位置と地勢

(2) 人口・世帯構造

①総人口及び世帯数

- 令和2(2020)年国勢調査による人口は78,190人で、減少傾向にあります。
- 世帯数は増加傾向にあり、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加傾向にあります。

国勢調査による令和2(2020)年10月1日現在の本市の人口は、78,190人であり、平成17(2005)年に、83,002人のピークに達したのち、その後は減少傾向にあります。

世帯数は29,425世帯であり、人口が減少し始めた平成17(2005)年から平成22(2010)年にかけても増加しています。平成27(2015)年に減少していますが、その後、増加に転じています。

一世帯あたりの人員は、平成22(2010)年以降3人/世帯を下回り、令和2(2020)年は2.66人/世帯と増加基調にあり、特に高齢者の独居または夫婦のみ世帯の増加が顕著にみられます。

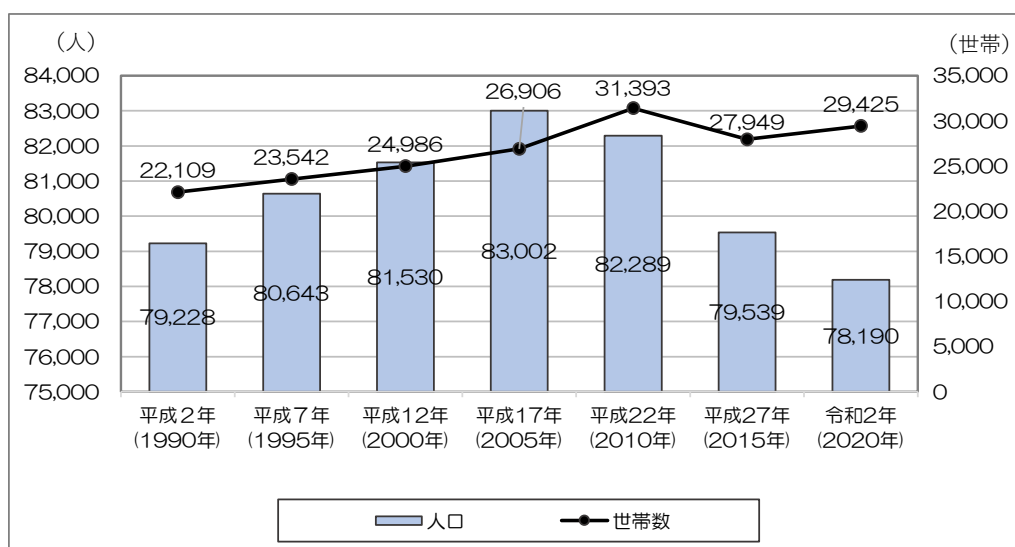


図 人口・世帯数の推移

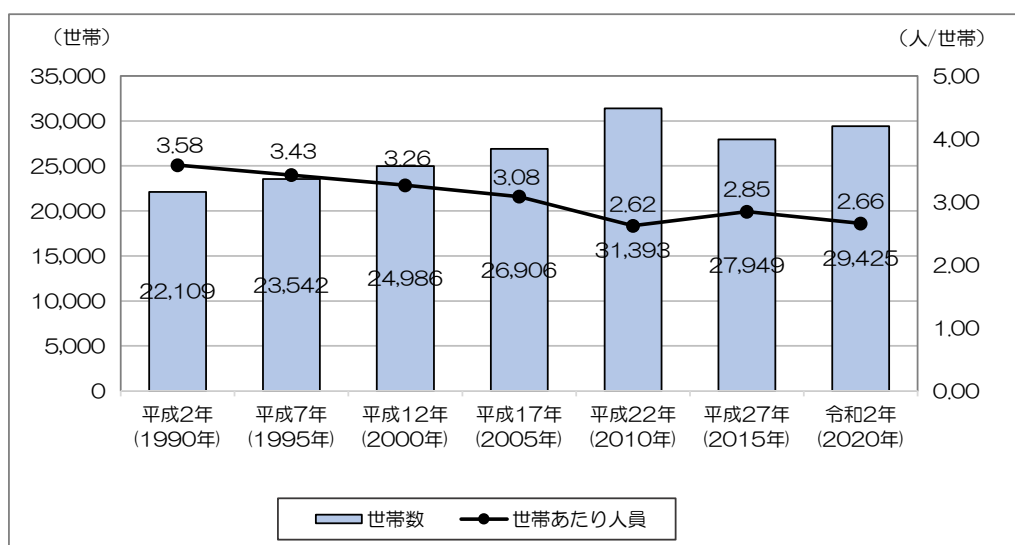


図 世帯数及び世帯あたり人員の推移

資料：国勢調査

②年齢階層別人口

■県平均は下回るものの、少子高齢化が進行しています。

令和 2(2020)年 10 月 1 日現在の年齢階層別人口は、15 歳未満の年少人口が 10,200 人(13.0%)、65 歳以上の老年人口が 22,035 人(28.2%)となっています。

近年は一貫して少子高齢化が進行しています。

一方で、15 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口比率が減少傾向にあり、平成 12(2000)年から 20 年間で約 9 ポイント減少しています。

栃木県全体（年少人口 11.8%、老年人口 30.5%）と比較すると、少子高齢化の進行の程度は若干緩くなっています。

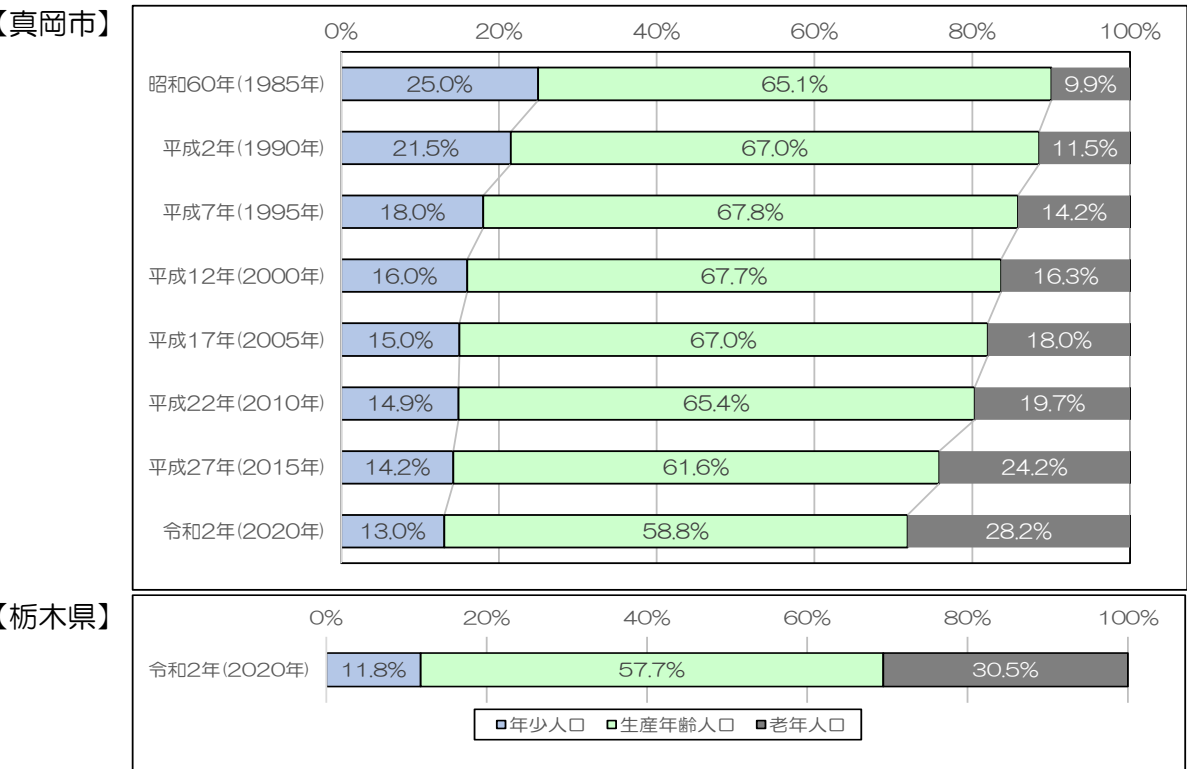


図 年齢階層別人口比率の推移

表 年齢階層別人口比率の推移

		年少人口		生産年齢人口		老年人口		総人口 (人)
		15歳未満 (人)	構成比 (%)	15歳以上 65歳未満 (人)	構成比 (%)	65歳以上 (人)	構成比 (%)	
真岡市	昭和60年(1985年)	18,616	25.0%	48,518	65.1%	7,417	9.9%	74,551
	平成2年(1990年)	17,021	21.5%	53,088	67.0%	9,119	11.5%	79,228
	平成7年(1995年)	14,517	18.0%	54,682	67.8%	11,444	14.2%	80,643
	平成12年(2000年)	12,988	16.0%	55,077	67.7%	13,292	16.3%	81,357
	平成17年(2005年)	12,421	15.0%	55,624	67.0%	14,957	18.0%	83,002
	平成22年(2010年)	12,245	14.9%	53,841	65.4%	16,203	19.7%	82,289
	平成27年(2015年)	11,292	14.2%	49,000	61.6%	19,247	24.2%	79,539
	令和2年(2020年)	10,200	13.0%	45,955	58.8%	22,035	28.2%	78,190
栃木県	令和2年(2020年)	227,553	11.8%	1,115,611	57.7%	589,982	30.5%	1,933,146

資料：国勢調査

③将来人口予測

■将来人口（令和 25(2043)年）は 5.8 万人程度まで減少することが見込まれていますが、各種の施策の推進により 7.1 万人程度までの減少に抑えることが目標とされています。

国勢調査による本市の人口は平成 17(2005)年をピークに減少しており、中長期的にも人口が減少すると想定されています。

その理由として、出生率は国や県よりも高い水準（平成 29(2017)年の合計特殊出生率は 1.47）にあるものの、置換水準（2.07）には達していないこと、10 代後半から 40 代前半が近隣自治体や首都圏に流出していることが考えられます。

「真岡市 まち・ひと・しごと創生総合戦略」では国立社会保障・人口問題研究所の推計で令和 25(2043)年に 5.8 万人程度まで減少する人口を、各種の施策の推進により 7.1 万人程度までの減少に抑えることを目標としています。

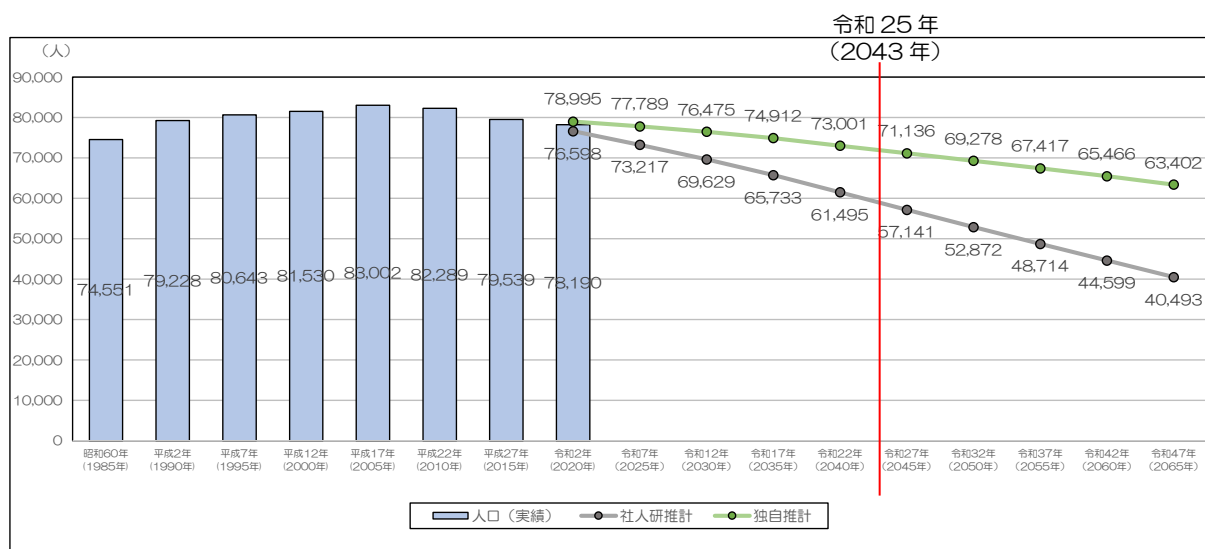


図 将来人口予測

資料：第 2 期 真岡市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 令和 2(2020)年 3 月

(3) 産業構造

①就業構造

■就業者の総数は減少傾向にあります。

■第1次・第2次産業就業者の減少、第3次産業就業者の増加がみられます。

市内の就業者数は令和2(2020)年で39,641人であり減少傾向にあります。

産業別就業者の構成比は、第3次産業(サービス業等)が最も高く52.4%で過半数となっており、第1次産業(農業・林業等)は10.1%、第2次産業(建設業・製造業等)は36.8%となっています。

第1次産業人口は減少傾向にあるものの、平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけては微増に転じています。

第2次産業人口は減少傾向、第3次産業人口は増加傾向にあり、後者は令和2(2020)年に52.4%と半数を超えました。

表 産業別就業者数・割合の推移

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	分類不能産業	計
平成7年 (1995年)	6,176	19,988	17,728	21	43,913
平成12年 (2000年)	5,604	19,395	19,212	82	44,293
平成17年 (2005年)	5,138	17,639	20,981	383	44,141
平成22年 (2010年)	4,529	16,568	20,826	196	42,119
平成27年 (2015年)	3,839	14,693	20,229	2,026	40,787
令和2年 (2020年)	3,998	14,606	20,753	284	39,641

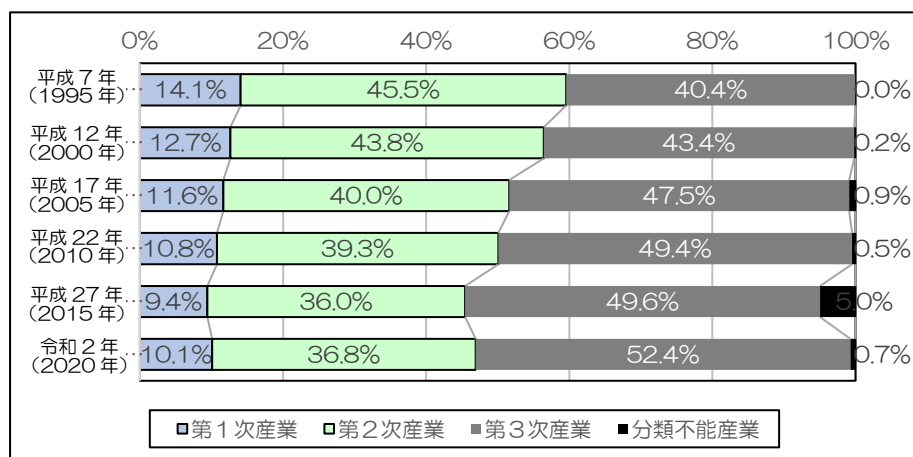


図 産業別就業者数・割合の推移

資料：国勢調査

②農業

- 農家戸数や農家人口、経営耕地面積のいずれも減少しています。
- 特産のいちごをはじめ青果物の生産が盛んです。

令和2(2020)年の農家戸数は3,073戸(販売農家2,257戸・自給的農家816戸)、農家人口は8,410人と、経営耕地面積は6,748haで、いずれも減少しています。

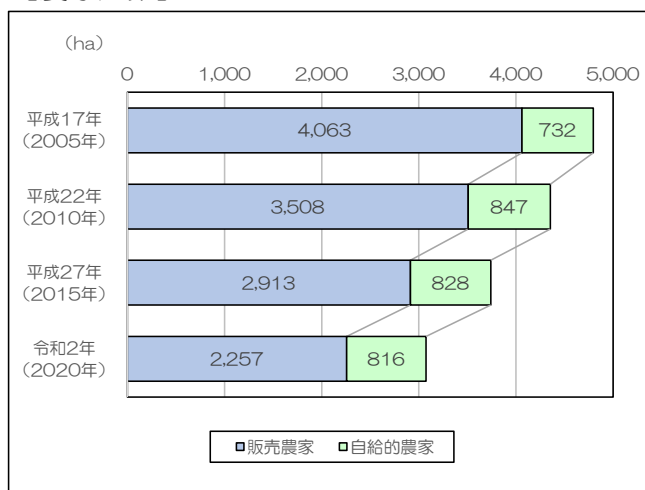
日本一の生産量をほこるいちごをはじめ、ナス、トマトなどの青果物の生産が盛んです。

表 農家戸数・農家人口・経営耕地面積の推移

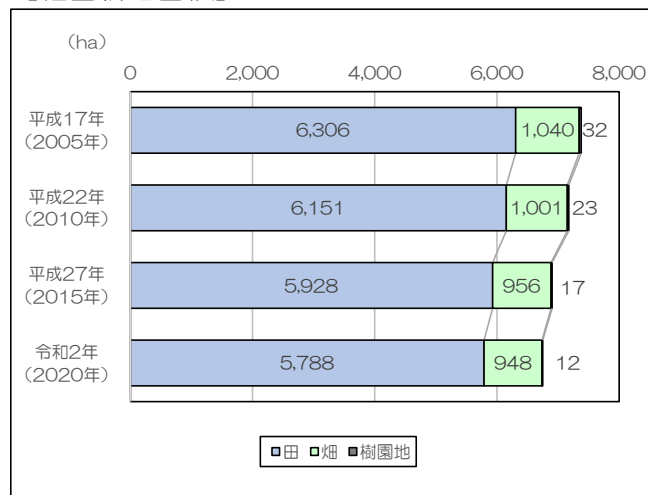
	農家戸数(戸)			農家人口(人)	経営耕地面積(ha)			
	販売農家	自給的農家	計		田	畑	樹園地	計
平成17年 (2005年)	4,063	732	4,795	14,296	6,306	1,040	32	7,378
平成22年 (2010年)	3,508	847	4,355	15,437	6,151	1,001	23	7,175
平成27年 (2015年)	2,913	828	3,741	11,801	5,928	956	17	6,901
令和2年 (2020年)	2,257	816	3,073	8,410	5,788	948	12	6,748

※平成17(2005)年は、真岡市及び二宮町の合算値である。

【農家戸数】



【経営耕地面積】



資料：真岡市統計書 R4、農林業センサス調査

③工業

■事業所数は 161、従業者数は 1.25 万人弱、製造品出荷額は約 5,462 億円です。

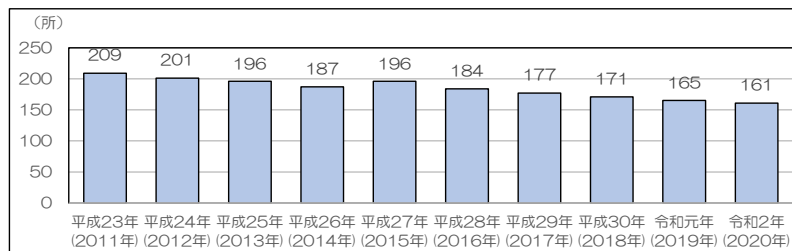
工業統計調査における令和 2(2020)年の事業所数は 161、従業者数は 12,476 人、製造品出荷額は約 5,462 億円です。事業所数と製造品出荷額はおおむね横ばいに推移し、従業者数は増減を繰り返しています。

図表 事業所数、従業者数、製造品出荷額の推移

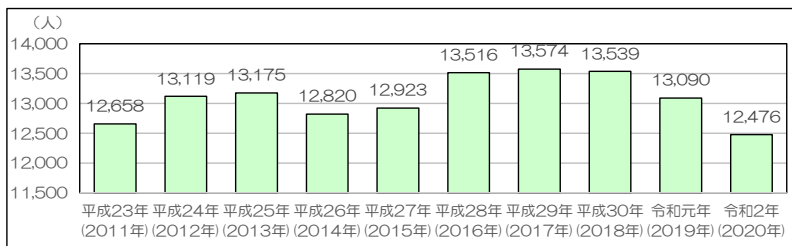
	事業所数 (所)	従業者数 (人)	製造品出荷額 (百万円)
平成23年 (2011年)	209	12,658	464,631
平成24年 (2012年)	201	13,119	543,430
平成25年 (2013年)	196	13,175	553,802
平成26年 (2014年)	187	12,820	551,101
平成27年 (2015年)	196	12,923	615,192
平成28年 (2016年)	184	13,516	578,880
平成29年 (2017年)	177	13,574	620,529
平成30年 (2018年)	171	13,539	622,492
令和元年 (2019年)	165	13,090	587,598
令和2年 (2020年)	161	12,476	546,194

資料：真岡市統計書 R4

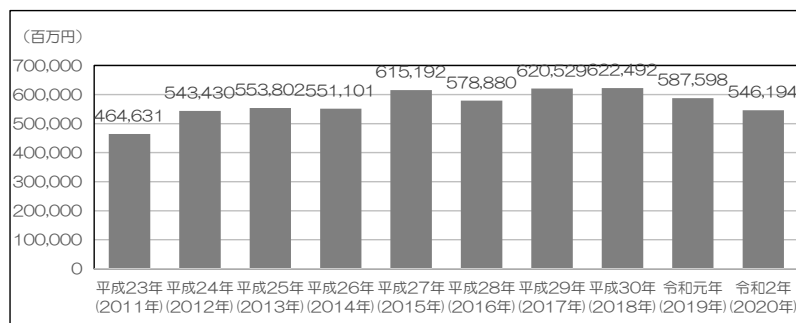
【事業所数】



【従業者数】



【製造品出荷額】



④商業（卸売・小売）

■事業所数及び従業者数は横ばいの傾向にありますが、年間商品販売額は近年増加しています。

令和 3(2021)年の経済センサス活動調査における事業所数は 569、従業者数は 4,253 人、年間商品販売額は約 1,217 億円です。

リーマンショックの時期に落ち込んだ数値に近年回復傾向が見られます。

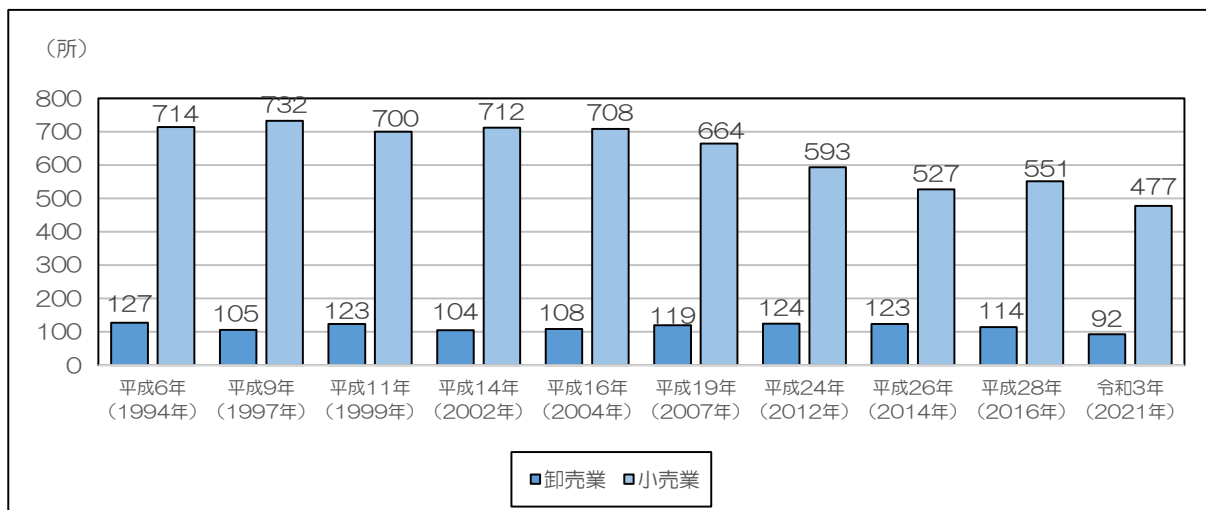
卸売業・小売業ともに事業所数及び従業者数が減少傾向にありますが、年間商品販売額は近年増加しています。

表 事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移

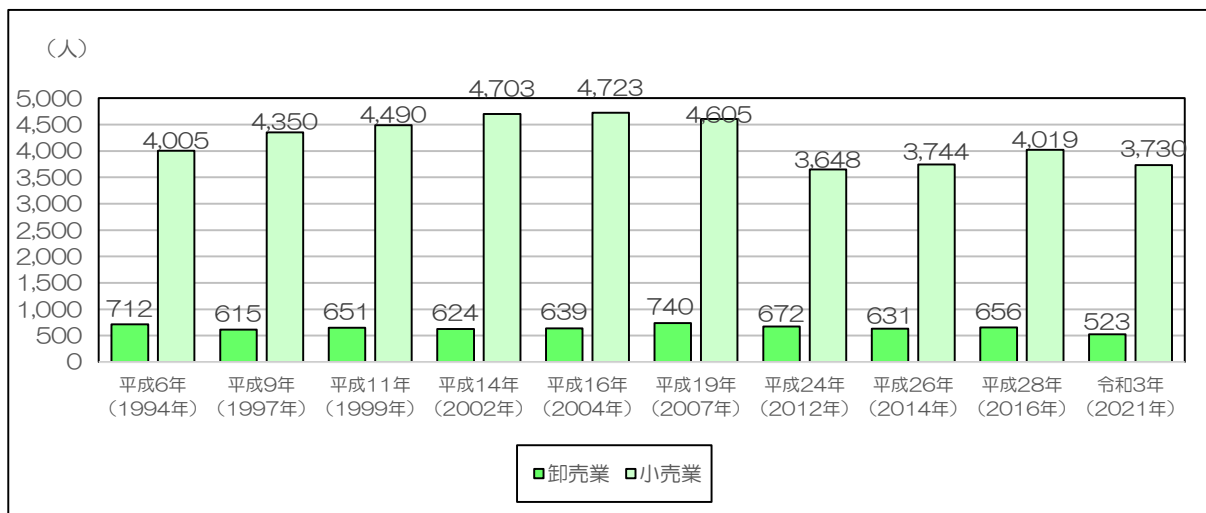
	事業所数（所）			従業者数（人）			年間商品販売額（百万円）		
	卸売業	小売業	計	卸売業	小売業	計	卸売業	小売業	計
平成6年 (1994年)	127	714	841	712	4,005	4,717	30,353	82,657	113,010
平成9年 (1997年)	105	732	837	615	4,350	4,965	25,632	100,594	126,225
平成11年 (1999年)	123	700	823	651	4,490	5,141	25,710	89,433	115,142
平成14年 (2002年)	104	712	816	624	4,703	5,327	24,098	84,420	108,518
平成16年 (2004年)	108	708	816	639	4,723	5,362	30,491	82,550	113,041
平成19年 (2007年)	119	664	783	740	4,605	5,345	33,910	83,741	117,651
平成24年 (2012年)	124	593	717	672	3,648	4,320	36,722	64,686	101,408
平成26年 (2014年)	123	527	650	631	3,744	4,375	32,609	70,363	102,972
平成28年 (2016年)	114	551	665	656	4,019	4,675	40,117	79,717	119,835
令和3年 (2021年)	92	477	569	523	3,730	4,253	41,438	80,212	121,650

資料：真岡市統計書 R4、R3 経済センサス

【事業所数】



【従業者数】



【年間商品販売額】

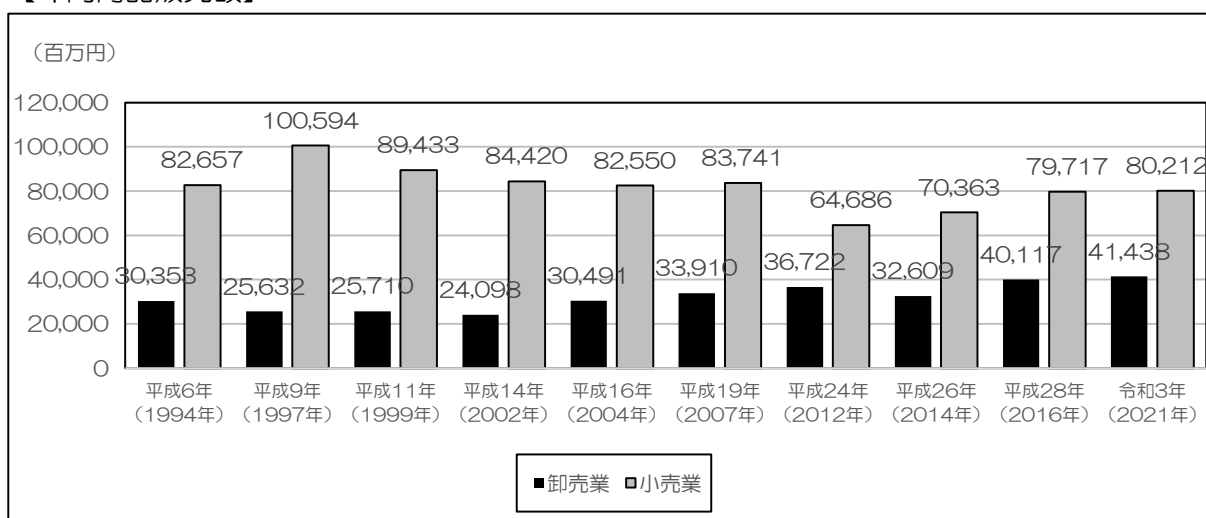


図 事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移

資料：真岡市統計書 R4、R3 経済センサス

(4) 土地利用と市街地整備

①土地利用構成

- 農用地が５割、その他の自然的土地利用を含めると市域の６割強を占めます。
- 自然的土地利用が減少し、都市的土地利用（宅地）が増加しています。
- 駅周辺や幹線道路沿道に商業用地が散在するほか、一般国道４０８号や鬼怒テクノ通りの沿道にまとまった工業用地がみられます。

地目別の土地利用面積をみると、令和２(2020)年現在、「田」「畑」が過半(51.0%)であり、山林、池沼、原野を含めた自然的土地利用が60.4%を占めています。都市的土地利用である「宅地」は14.3%となっています。

また、都市計画上、本市は全域が都市計画区域であり、市街化区域が約10%、市街化調整区域が約90%となっています。

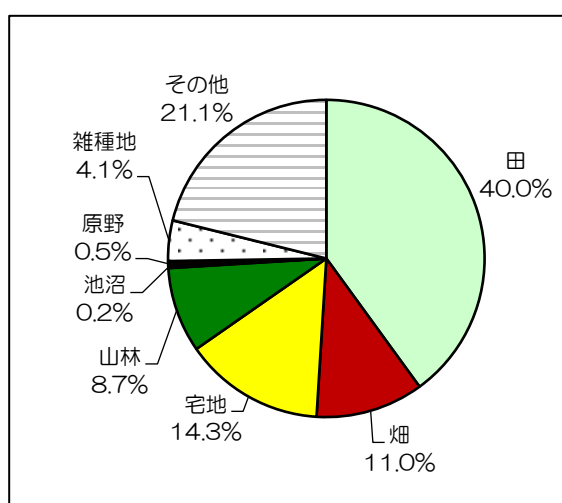
地目別土地利用面積の推移をみると、平成24(2012)年から平成28(2016)年にかけて農地及び山林の自然的土地利用の面積が減少する一方、宅地（商業・工業用地）や道路、公益用地などの都市的土地利用が増加しています。

市街化区域では、宅地のうち「住宅用地」が最も多く３割強を占めており、次いで「工業用地」が約２割となっています。また、「商業用地」「工業用地」は増加していますが、「住宅用地」は僅かに減少しています。

一方、市街化調整区域では、農地を中心とした自然的土地利用が維持されていますが、平成24(2012)年から平成28(2016)年にかけて、「商業用地」や「公益用地」が増加するなど、一部で都市的土地利用への転換がみられます。

土地利用の分布をみると、真岡駅周辺、都市計画道路真岡壬生線沿道、都市計画道路亀山八木岡線沿道などに「商業用地」が散在しています。「住宅用地」は、真岡駅及び久下田駅周辺のほか主要道路沿道などに分布しています。真岡インターチェンジの近くに位置する一般国道408号及び鬼怒テクノ通り沿いは「工業用地」となっています。

図表 地目別土地利用面積



単位：ha

地目	面積	構成比
田	6,690	40.0%
畑	1,842	11.0%
宅地	2,401	14.3%
山林	1,455	8.7%
池沼	28	0.2%
原野	91	0.5%
雑種地	690	4.1%
その他	3,537	21.1%
総面積	16,734	100.0%

資料：真岡市統計書 R3

表 市街化区域・市街化調整区域の面積

	市街化区域 (ha)	市街化調整区域 (ha)	計 (ha)
真岡市合計	1,678.00	15,056.00	16,734.00
旧真岡市	1,520.00	9,664.34	11,184.34
旧二宮町	158.00	5,391.66	5,549.66

資料：都市計画基礎調査

表 都市計画区域内の土地利用面積の推移

面積 (ha)		自然的土地利用					都市的土地利用								
		農地		山林	水面	その他の 自然地	宅地			公益用地	道路用地	交通施設 用地	公共空地	その他の 公的施設 用地	その他の 空地
		田	畑				住宅用地	商業用地	工業用地						
都市計画 区域	H24	6,623.0	2,536.1	1,948.4	295.5	660.4	1,805.7	211.8	559.2	242.4	1,361.6	16.5	127.6	0.0	332.7
	H28	6,292.4	2,644.9	1,852.7	320.9	715.1	1,827.9	225.4	568.4	263.1	1,399.7	17.0	199.2	0.0	407.3
	H28-H24	-330.6	108.8	-95.8	25.5	54.7	22.1	13.6	9.2	20.6	38.1	0.5	71.7	0.0	74.6
	増減率	-5%	4%	-5%	9%	8%	1%	6%	2%	9%	3%	3%	56%		22%
市街化 区域	H24	21.1	113.9	44.9	16.9	17.9	545.6	103.7	334.9	72.8	286.5	5.5	43.7	0.0	70.8
	H28	15.7	80.5	33.7	18.3	9.4	545.2	112.3	346.6	79.0	294.9	5.8	49.3	0.0	87.3
	H28-H24	-5.4	-33.4	-11.2	1.5	-8.5	-0.3	8.7	11.7	6.2	8.5	0.2	5.6	0.0	16.5
	増減率	-26%	-29%	-25%	9%	-48%	0%	8%	4%	9%	3%	4%	13%		23%

資料：都市計画基礎調査 資料編

表 市街化区域内の土地利用面積比率の推移

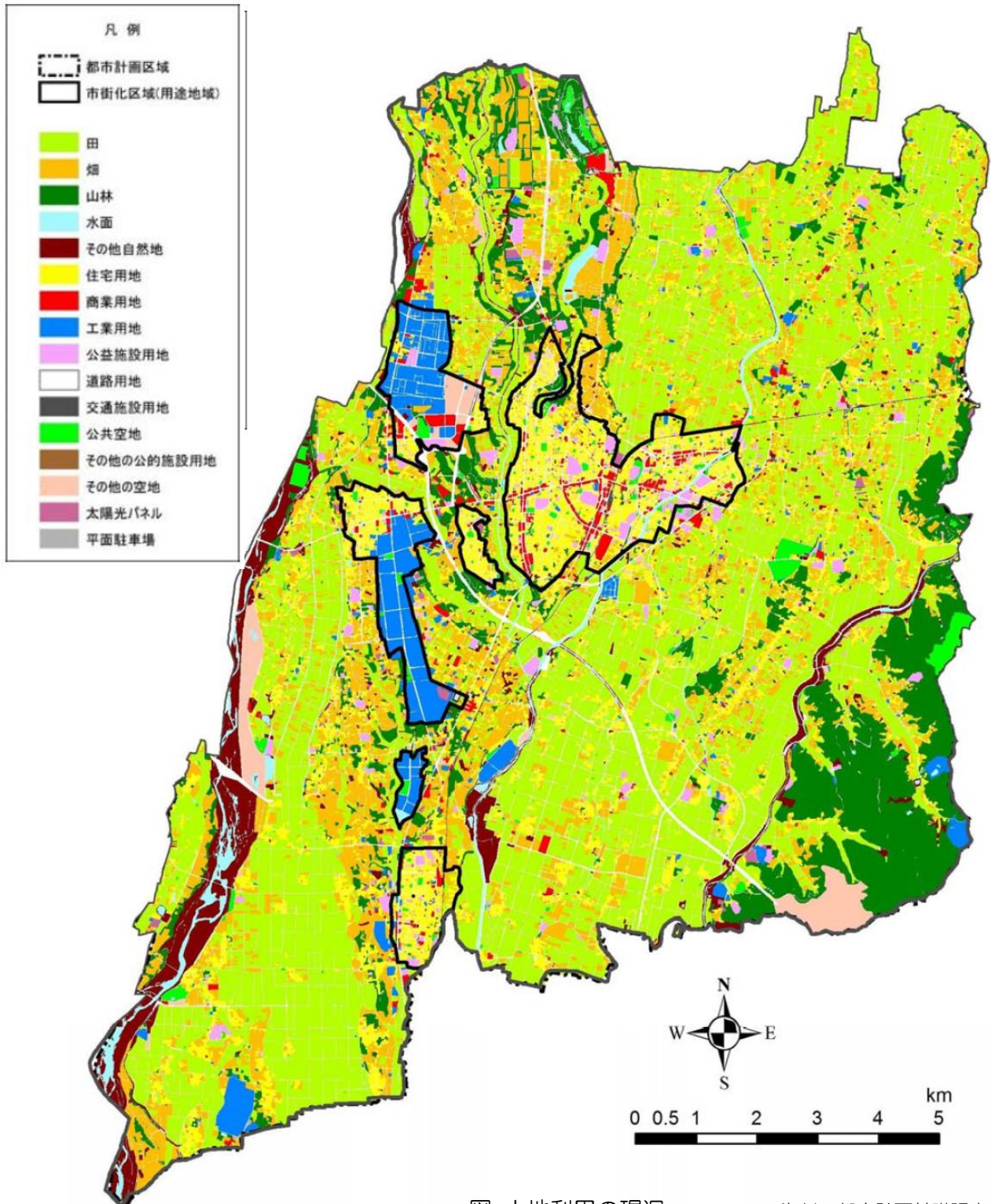
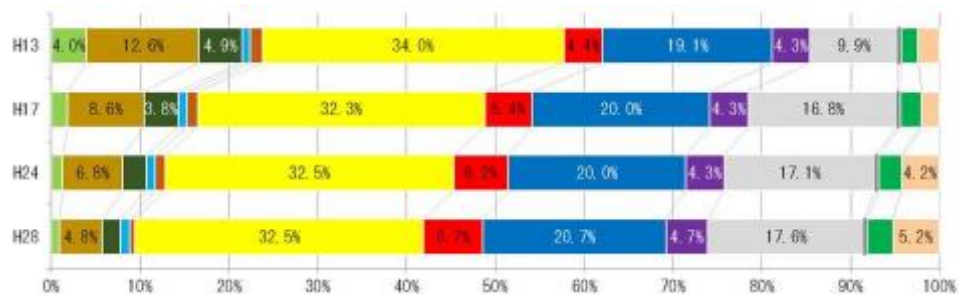


図 土地利用の現況

資料：都市計画基礎調査

②用途地域指定

- 市街化区域内に用途地域が指定されています。
- 概ね 6 割が住居系、3 割が工業系の用途地域です。

市街化区域のうち、大部分が住居系の用途地域（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）で、市街化区域の約 60%を占めています。

駅周辺などに商業系の用途地域が指定されています。

工業団地の整備が進んでいることから、工業系の用途地域（工業地域、工業専用地域）が市街化区域の約 30%と比較的広範囲に指定されています。

表 用途地域面積

用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	建築物の 高さ制限 (m)	面積 (ha)	構成比 (%)
第一種低層住居専用地域	50	30	10	約 15.5	0.9%
	60	40	10	約 167.1	9.8%
	80	50	10	約 50.2	3.0%
第一種中高層住居専用地域	200	60	—	約 237.1	13.9%
第二種中高層住居専用地域	200	60	—	約 127.1	7.5%
第一種住居地域	200	60	—	約 299.1	17.6%
第二種住居地域	200	60	—	約 100.3	5.9%
準住居地域	200	60	—	約 17.2	1.0%
近隣商業地域	200	80	—	約 71.5	4.2%
商業地域	400	80	—	約 38.2	2.2%
準工業地域	200	60	—	約 17.6	1.0%
工業地域	200	60	—	約 77.0	4.5%
工業専用地域	200	60	—	約 482.7	28.4%
計				約 1,700.6	100.0%

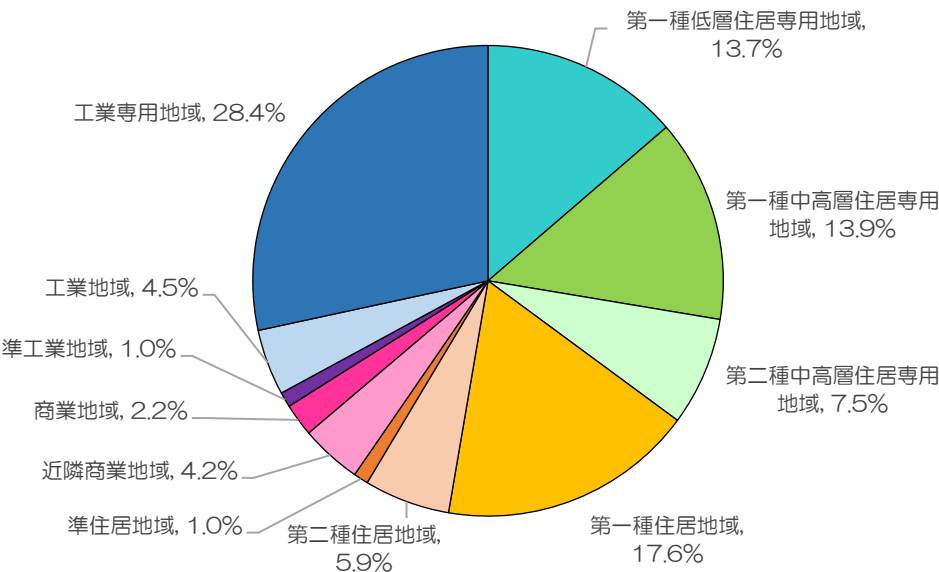


図 用途地域構成比

資料：真岡市都市計画図



參考資料

③市街地開発事業等

- 第一～第五工業団地・真岡商工タウン・大和田産業団地が整備済です。
- 真岡てらうち産業団地の整備が進められています。
- 土地区画整理事業が18地区で施行済、2地区で施行中です。

昭和41(1966)年に第一工業団地が、昭和43(1968)年に第二工業団地が、平成10(1998)年には第三、第四工業団地が、平成12(2000)年に真岡商工タウンが、平成17(2005)年に第五工業団地の造成が完了し、いずれも完売しています。

平成21(2009)年3月の市町合併で加わった二宮地区の大和田産業団地を含めると、約110社が市内で操業しています。

また、真岡てらうち産業団地については、令和3(2021)年3月に「真岡第一工業団地南地区」が市街化区域に編入され、同年4月1日より整備事業を開始しています。

土地区画整理事業は18地区で施行済、2地区で現在施行中となっています。

表 工業団地整備事業・産業団地整備事業

名 称	計画面積 (ha)	造成開始	造成完了／公募開始	備 考
第一工業団地	175.4	S39.4	S41.3	
第二工業団地	130.9	S41.12	S43.3	
第三工業団地	14.4	H9.7	H10.3	
第四工業団地	42.6	H8.2	H10.3	
第五工業団地	91.2	H14.9	H17.11	
真岡商工タウン	10.0	H10.3	H12.3	市街化調整区域
大和田産業団地	32.9	H15.2	H16.1	県企業局施行（市街化調整区域）
真岡てらうち産業団地	21.4	R4.4	R6（予定）	R3.3市街化区域編入



図 工業団地等の位置

表 土地区画整理事業の施行地区

状況	No.	地区名	施行者	施行面積 (ha)	事業認可施行期間	事業開始
施行済	1	長瀬	市	13.7	S32～S41	S32.6.25
	2	大谷	公団	36.2	S39～S42	S41.10.25
	3	真岡駅西	市	66.7	S43～S50	S43.12.7
	4	高間木伊勢崎台地	組合	48.9	S50～S55	S50.8.8
	5	久下田西裏	町	26.5	S49～S54	S46.4.15
	6	口ノ町	組合	10.6	S50～S58	S51.1.30
	7	久下田西裏第二	町	18.0	S54～S58	S55.2.25
	8	外堀	組合	2.1	S61～S62	S61.9.26
	9	北真岡	市	88.4	S49～S62	S49.8.1
	10	大谷東	組合	34.8	S62～H07	S63.2.5
	11	寺久保	組合	7.1	S63～H09	H1.2.17
	12	西真岡	市	79.2	S53～H09	S54.1.17
	13	久下田北部	町	39.3	S60～H21	S61.3.20
	14	西真岡第二	市	77.9	S59～H13	S59.5.26
	15	下高間木	組合	34.1	H07～H18	H7.5.23
	16	真岡インターチェンジ周辺	市	128.5	H13～H22	H13.5.25
	17	東光寺	組合	45.4	H04～H22	H4.11.6
	18	長田	組合	97.9	H02～R3	H3.3.1
施行済 小計				855.3		
施行中	19	亀山北	組合	49.7	H14～R5	H15.1.14
	20	中郷・萩田	組合	17.1	H23～R7	H23.4.1
施行中 小計				66.8		
合計				922.1		

資料：：真岡市土地区画整理事業施行地区一覧（令和3(2021)年4月1日）

④地区計画

■住居系 5 地区、工業系 2 地区で良好な地区環境の形成を図るための地区計画が策定されています。

令和 4(2022)年現在、7 地区で、地区特性を踏まえた独自のまちづくりルールである地区計画が策定されています。

良好な居住環境の維持保全を目指す住居系の地区計画は、下高間木地区、高田新町地区、東光寺地区、亀山北地区、中郷・萩田地区の 5 地区で策定されています。

公的開発と周辺環境との調和のとれた良好な工業団地の形成を図るための工業系の地区計画は、真岡商工タウン、大和田産業団地の 2 地区で策定されています。

上記のうち、高田新町地区、真岡商工タウン及び大和田産業団地は、市街化調整区域での地区計画となります。

表 地区計画決定地区

名称	面積 (ha)	決定年月日	地区計画の狙い	地区 施設	決定の概要								
					建築物等に関する事項 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 建築物の壁面の位置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限 (9) 上記以外								
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
下高間木地区	34.1	平成10年3月24/ 令和2年4月1日	建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、緑豊かな潤いのある市街地の形成を図ります。		○			○	○		○	○	
真岡商工タウン	10.0	平成12年10月1日/ 平成30年4月1日	建築物等に関する制限及び現存する樹林地、草地等の保全をおこなうことにより、周辺環境と調和した商工業用地を形成を図ります。 (市街化調整区域)	道路 公園 緑地	○	○	○	○	○		○	○	
高田新町地区	5.0	平成17年4月1日/ 平成30年4月1日	周辺環境と調和のとれた緑豊かな低層住宅地の形成を目指すとともに、将来においても、快適で良好な居住環境の維持・保全を図ります。(市街化調整区域)		○	○	○	○	○	○	○	○	
東光寺地区	4.5	平成19年3月30日	生活利便性の向上を図る機能を誘導するとともに、本地区周辺についても良好な居住環境の維持・保全に配慮し、周辺環境に調和した潤いのある市街地の形成を図ります。		○	○	○	○	○	○	○	○	
大和田産業団地	32.9	平成21年3月17日/ 平成30年4月1日	既存の都市基盤を活かし、周辺の自然環境の保全を図るとともに、良好な周辺環境と調和した産業団地を形成し適切に維持・保全していくことを目標とします。 (市街化調整区域) / 既存開発保全型(非住居系)	道路 公園 緑地	○	○	○	○	○	○	○	○	○ ※1
亀山北地区	49.7	平成24年3月16日	亀山北土地区画整理事業区域の地区特性を勘案しながら、時代に即したまちづくりの展開と、良好な市街地の環境維持・拡大に資することを目的とします。		○			○	○	○	○	○	
中郷・萩田地区	17.1	平成29年3月31日/ 平成30年4月1日	建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した住宅地としての環境を将来にわたって維持保全することを目的とします。		○			○	○	○	○	○	

※1：土地利用に関する制度及び緑地の配置等

資料：真岡市都市計画課

⑤空き家数・空き家率

■空き家棟数が4,370棟（住宅総数の13.3%）に及んでいます。

住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）による本市の空き家数は4,370棟で、住宅総数（32,950棟）の13.3%を占めています。

県全体の空き家率（17.3%）よりも低いものの、平成10(1998)年と比べて増加傾向にあります。

今後も人口減少・少子高齢化の進行等に伴い、増加していくことが懸念されます。

空き家は市内のほぼ全域に点在しており、市街化区域にも多く点在しています。

表 空き家数・空き家率

区 分	住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
栃木県	926,700	160,700	17.3%
真岡市	32,950	4,370	13.3%

資料：住宅・土地統計調査 H30

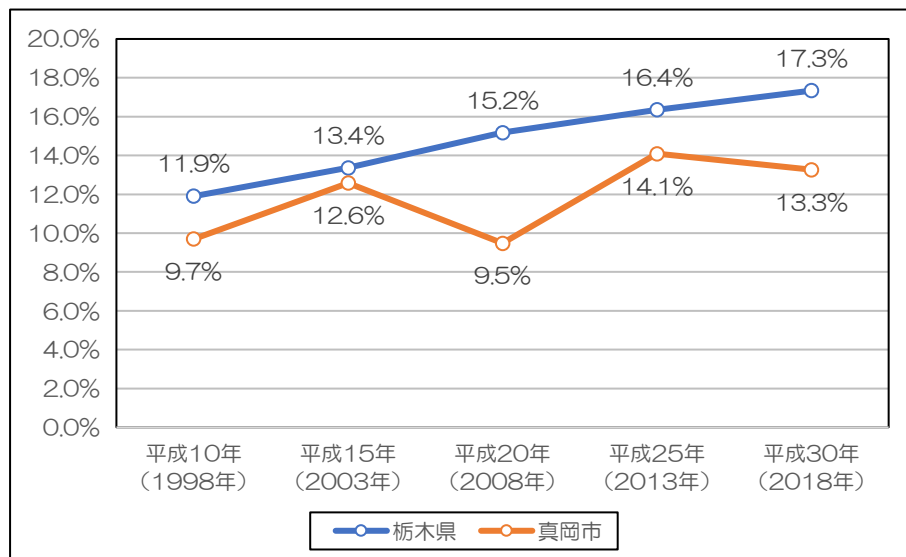


図 空き家率の推移

表 住宅の建て方別・種類別の空き家数・空き家率

	住宅の建て方別		
	一戸建て	長屋・共同住宅等	計
空き家数（戸）	1,670	2,700	4,370
空き家に占める割合（%）	38.2%	61.8%	100.0%
	住宅の種類別		
	専用住宅	店舗等の併用住宅	計
空き家数（戸）	4,100	270	4,370
空き家に占める割合（%）	93.8%	6.2%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査 H30

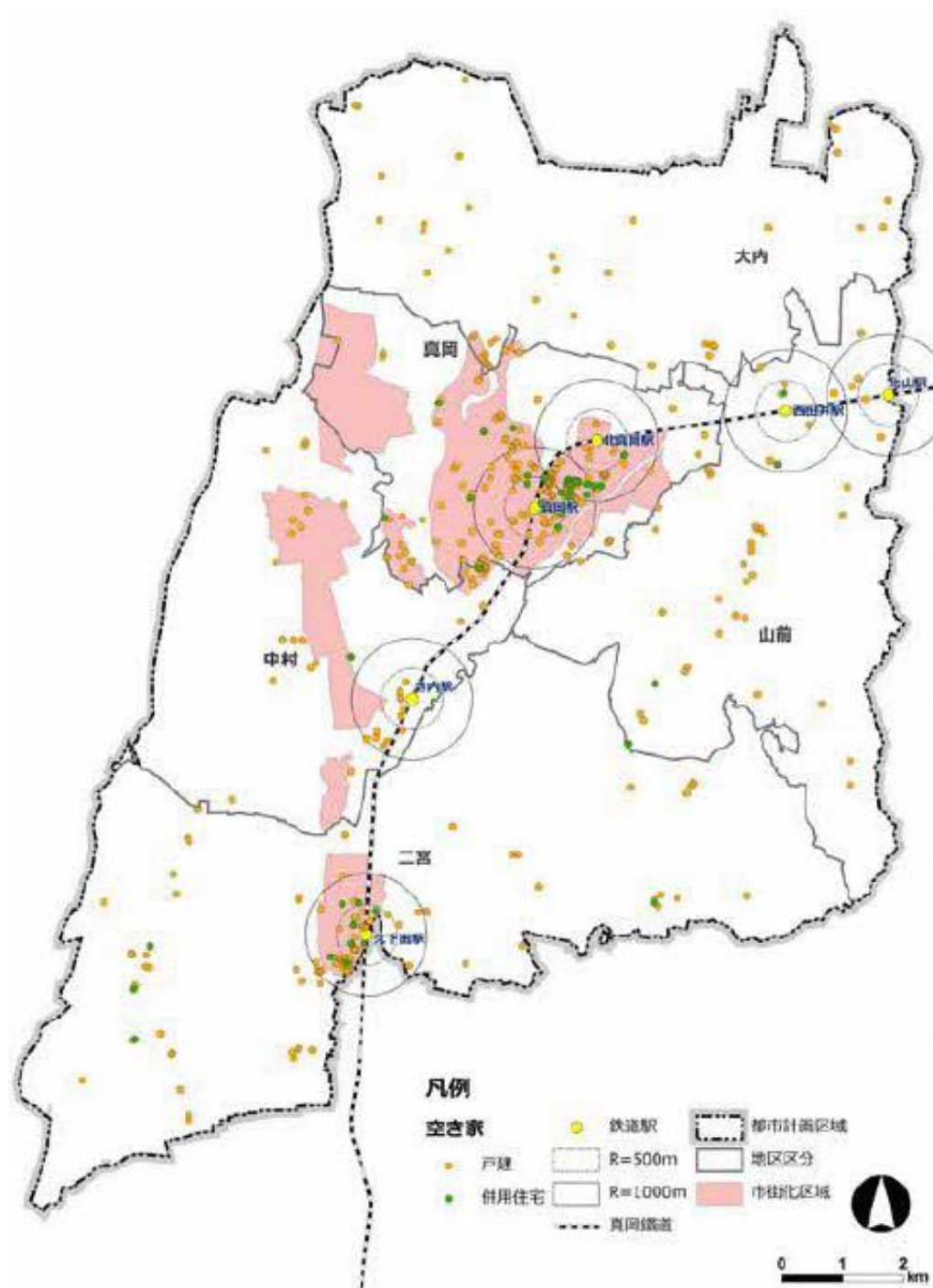


図 空き家の分布

資料：都市計画基礎調査（立地適正化計画 2020.03 より抜粋）

(5) 道路・交通体系

①道路網

- 国道 3 路線、県道 24 路線が通っています。
- 都市計画道路の整備率は 92%です。

国道 3 路線、延長約 47km、県道（主要地方道・一般県道）24 路線、延長約 114km が市内を通っています。

主要地方道はほぼ改良済となっていますが、一般県道の一部に未舗装箇所があります。

市道は、2,946 路線、延長約 1,310km が整備されており、路線数、延長、舗装率ともに増加しています。

都市計画道路は、延長距離 114.32km が計画決定されており、整備率は 92%となっています。

表 道路の管理者別延長及び舗装率等

【国道】

令和 2 年 4 月 1 日

区 分	市内実延長(m)	改良済(m)	改良率 (%)	舗装道(m)	舗装率 (%)
121号	10,874	10,874	100.0	10,874	100.0
294号	16,712	16,712	100.0	16,712	100.0
408号	19,625	19,625	100.0	19,625	100.0
計	47,211	47,211	100.0	47,211	100.0

【県道】

令和 2 年 4 月 1 日

区 分	路線数	市内実延長(m)	改良済(m)	改良率 (%)	舗装道(m)	舗装率 (%)
主要地方道	5	31,421	30,573	97.3	31,421	100.0
一般県道	19	83,034	72,574	87.4	82,939	99.9
計	24	114,455	103,147	90.1	114,360	99.9

【市道】

各年 3 月 31 日

区 分	路線数	実 延 長 (m)					舗装率 (%)
		総 数	改 良	未改良	舗装道	砂利道	
平成29年	2,819	1,285,528	936,465	349,063	1,244,428	41,100	96.5
平成30年	2,821	1,285,475	936,753	348,722	1,247,710	37,765	96.8
平成31年	2,938	1,308,718	961,427	347,291	1,274,619	34,099	97.1
令和2年	2,941	1,309,755	963,670	346,085	1,278,107	31,648	97.5
令和3年	2,946	1,310,657	964,643	346,014	1,280,173	30,484	97.7

【都市計画道路】

各年 3 月 31 日

計画 (km)	改良済		概成済		整備率 (%)
	延長 (km)	改良率 (%)	延長 (km)	概成率 (%)	
114.32	99.5	87.0	5.67	5.0	92.0

資料：国道及び県道：栃木県県土整備部道路状況調査書、市道：真岡市統計書 R3、都市計画道路：都市計画現況調査 R3

②公共交通網

- 真岡鐵道が通り、6 駅が設置されていますが、利用客数は減少傾向にあります。
- 民営路線バス 5 路線が運行されています。
- 市の委託によって、いちごタクシー（デマンドタクシー）、いちごバス及びもおかベリー号（コミュニティバス）が運行されています。

鉄道は、真岡鐵道真岡線が北東から南方向に通っており、益子町、市貝町、茂木町の県内各町と JR 水戸線下館駅を結び、生活と観光の路線として利用されています。下館駅を経由して JR 小山駅にも連絡しており、新幹線及び JR 在来線へアクセスできます。真岡鐵道は市内に 6 駅が設置されており、真岡駅のみが有人駅となっています。鉄道の利用客数は平成 28(2016)年以降、減少傾向にあります。特に、新型コロナウイルス感染拡大防止による通勤・通学の減少などの影響を受け、令和 2(2020)年は大きく減少しました。

路線バスは、市街地と宇都宮市を結ぶ 4 路線、JR 石橋駅を結ぶ 1 路線が民間により運行されています（令和 2(2020)年 10 月時点）。路線バスの運行本数は、真岡駅周辺のバス停で 60 本/日以上、北真岡駅周辺は 40～60 本/日以上バスが発着しています。民間バスを補完するため、市の委託によって、いちごタクシー（デマンドタクシー）、いちごバス及びもおかベリー号（コミュニティバス）が運行されています。

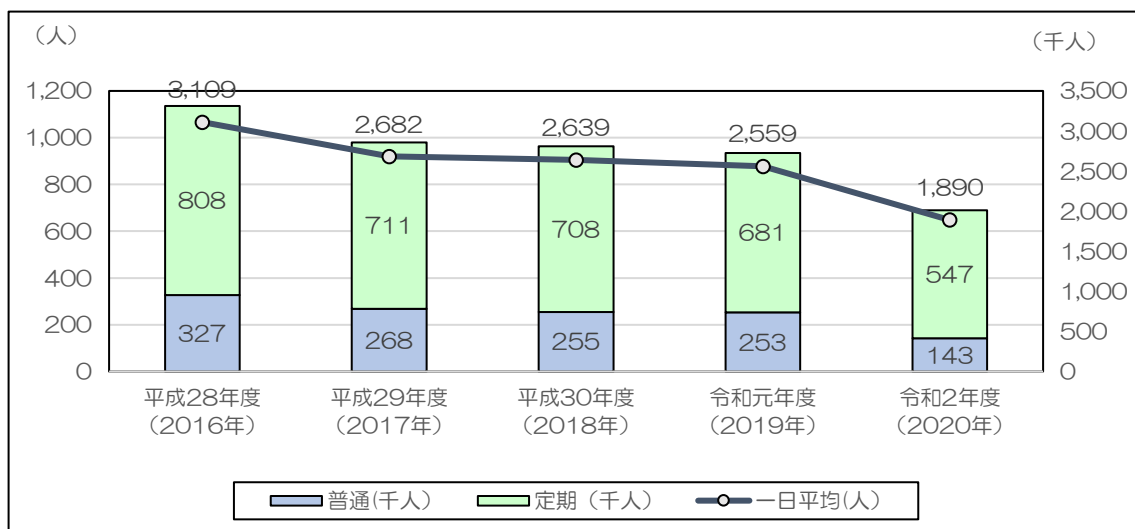


図 真岡鐵道利用状況の推移

資料：真岡市統計書 R3

(6) 公共施設整備

①公園緑地

■83箇所、約263haの都市公園が整備されており、約107haの緑地を含めると、市民一人あたりの公園緑地面積は約33㎡の水準にあります。

■都市計画決定された公園・緑地の整備率は約77%となっています。

都市公園は、市内に83箇所、面積約263haが整備されており、市民一人あたり約33㎡の公園緑地が確保されています。

公園の種別をみると、生活に身近な「街区公園」「近隣公園」が78箇所あり、市街地内各地に分散しています。「地区公園」「歴史公園」「運動公園」「広域公園」がそれぞれ1箇所ずつあります。また、約4割にあたる107.4haは「緑地」が占めています。

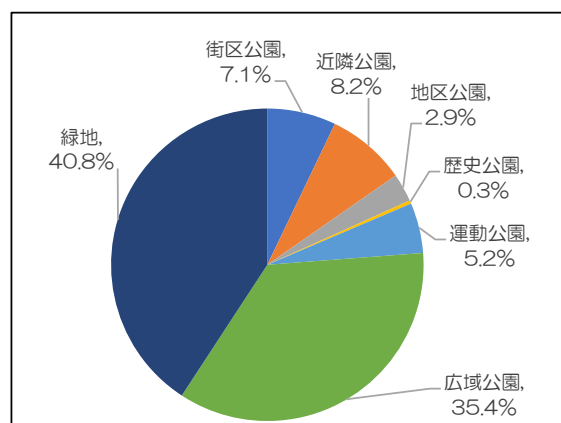
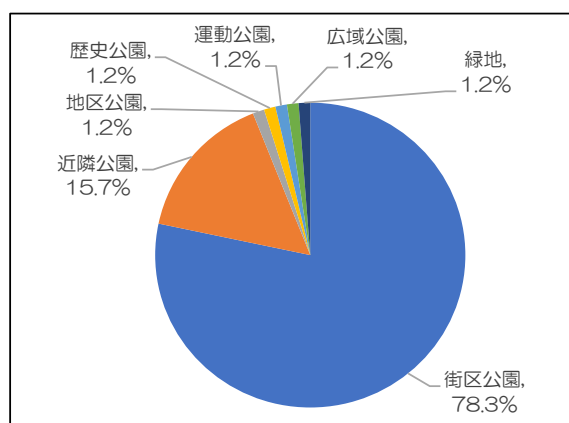
都市計画決定された公園・緑地は87箇所、面積341.96haであり、そのうち82箇所、262.52haが供用されています。整備率は面積比で約77%となっています。

表 都市公園の状況

各年3月31日

	総数		街区公園		近隣公園		地区公園		歴史公園		運動公園		広域公園		緑地	
	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)	数	面積 (ha)
平成26年 (2014年)	81	256.18	64	18.55	12	20.62	1	7.7	1	0.91	1	7.7	1	93.3	1	107.4
平成27年 (2015年)	81	256.18	64	18.55	12	20.62	1	7.7	1	0.91	1	7.7	1	93.3	1	107.4
平成28年 (2016年)	81	259.48	64	18.55	12	20.62	1	7.7	1	0.91	1	11	1	93.3	1	107.4
平成29年 (2017年)	81	259.48	64	18.55	12	20.62	1	7.7	1	0.91	1	11	1	93.3	1	107.4
平成30年 (2018年)	82	260.86	64	18.55	13	21.62	1	7.7	1	0.91	1	11.38	1	93.3	1	107.4
平成31年 (2019年)	83	263.38	65	18.75	13	21.62	1	7.7	1	0.91	1	13.7	1	93.3	1	107.4
令和2年 (2020年)	83	263.38	65	18.75	13	21.62	1	7.7	1	0.91	1	13.7	1	93.3	1	107.4

資料：真岡市統計



【数比率】

【面積比率】

図 公園種別の割合（令和2(2020)年）

資料：都市計画課

表 都市計画公園・緑地の整備率

令和3年4月1日

計画		供用		整備率（面積） （%）
数（件）	面積（ha）	数（件）	面積（ha）	
87	341.96	82	262.52	76.77%

資料：都市計画課

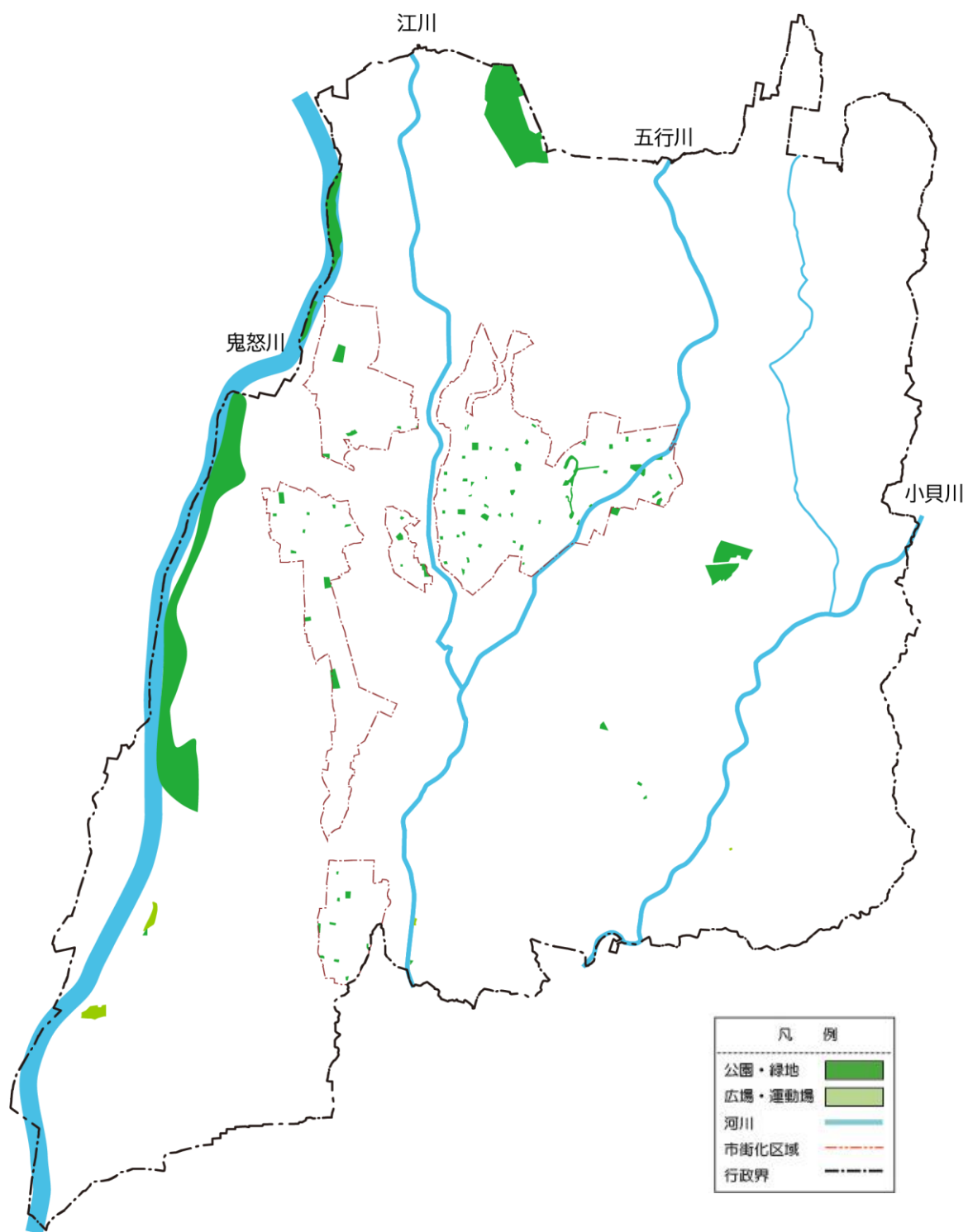


図 公園・緑地の分布状況

資料：都市計画基礎調査

②供給・処理施設

【上水道】

■上水道普及率は84.9%となっています。

上水道は、地下水や鬼怒川水道用水供給事業からの受水により供給されており、市内には9か所の浄水場及び配水場が整備されています。

上水道普及率は84.9%で、おおむね横ばいで推移しています。また、配水管延長はやや増加傾向にあります。

表 上水道の状況

	総人口 (人)	計画給水区域		給水		普及率 (%)	年度末 配水管延長 (m)
		世帯	人口(人)	世帯	人口(人)		
平成23年度 (2011年度)	82,205	26,547	74,262	23,411	66,981	81.5	760,762
平成24年度 (2012年度)	81,494	26,566	73,669	23,594	66,846	82.0	764,628
平成25年度 (2013年度)	81,242	26,786	73,506	23,946	67,053	82.5	768,000
平成26年度 (2014年度)	81,119	27,646	75,235	24,532	67,782	83.6	799,034
平成27年度 (2015年度)	80,840	28,030	75,055	24,805	67,367	83.3	801,789
平成28年度 (2016年度)	80,921	28,524	75,245	25,401	67,887	83.9	804,246
平成29年度 (2017年度)	80,754	28,974	75,141	25,912	68,062	84.3	808,386
平成30年度 (2018年度)	80,633	29,393	75,109	26,427	68,317	84.7	810,465
令和元年度 (2019年度)	80,151	29,678	74,677	26,636	67,792	84.6	813,084
令和2年度 (2020年度)	79,833	30,145	74,518	26,872	67,153	84.1	818,871
令和3年度 (2021年度)	79,294	30,412	74,096	27,332	67,288	84.9	821,619

資料：真岡市上水道普及状況

【下水道】

- 真岡処理区と二宮処理区に区分されています。
- 下水道普及率は真岡処理区 67.0%、二宮処理区 34.4%となっています。

下水道の処理区域は、「真岡処理区(1,107ha)」と「二宮処理区(160ha)」に区分されています。

真岡処理区は処理区域面積、処理区域人口ともに微増傾向にあります。令和3(2021)年度の下水道普及率は66.9%、水洗化率は98.5%であり、ともに微増傾向にあります。

二宮処理区は、処理区域面積は160haで数年間変化していません。処理区域人口は5,000人前後で横ばいの状況にあります。令和3(2021)年度の下水道普及率は34.4%、水洗化率は78.2%であり、増加してきています。

表 公共下水道の状況

【真岡処理区】

	処理区域		普及率（人口） （％）	年間処理水量 （㎡）	汚水管渠延長 （km）	水洗化状況	
	面積（ha）	人口（人）				接続個数（戸）	水洗化率（％）
平成29年度 （2017年度）	1,082	42,168	64.5	5,356,276	302.9	16,567	96.8
平成30年度 （2018年度）	1,090	42,659	65.2	5,259,306	304.8	17,162	98.1
令和元年度 （2019年度）	1,096	42,830	65.8	5,631,169	306.3	17,465	98.0
令和2年度 （2020年度）	1,104	42,990	66.1	5,335,579	309.2	17,786	98.3
令和3年度 （2021年度）	1,107	43,326	66.9	5,527,065	310.1	18,255	98.5

【二宮処理区】

	処理区域		普及率（人口） （％）	年間処理水量 （㎡）	汚水管渠延長 （km）	水洗化状況	
	面積（ha）	人口（人）				接続個数（戸）	水洗化率（％）
平成29年度 （2017年度）	160	5,015	32.6	440,863	34.3	1,423	72.9
平成30年度 （2018年度）	160	5,044	33.2	430,510	34.3	1,505	74.5
令和元年度 （2019年度）	160	4,956	32.9	463,194	34.3	1,601	78.7
令和2年度 （2020年度）	160	5,018	33.9	469,587	34.3	1,599	77.5
令和3年度 （2021年度）	160	5,023	34.4	484,179	34.4	1,633	78.2

資料：真岡市公共下水道普及状況

③その他の公共公益施設

- 自然教育センター・自然観察センター等が立地しています。
- 真岡駅・北真岡駅周辺、久下田地区に官公庁施設が集積しています。

市の公共施設として、自然教育センター、科学教育センター、鬼怒水辺観察センター、根本山自然観察センター、スポーツ交流館などがあります。

真岡地区の真岡駅及び北真岡駅周辺、二宮地区の久下田駅周辺に官公庁施設が集積しています。

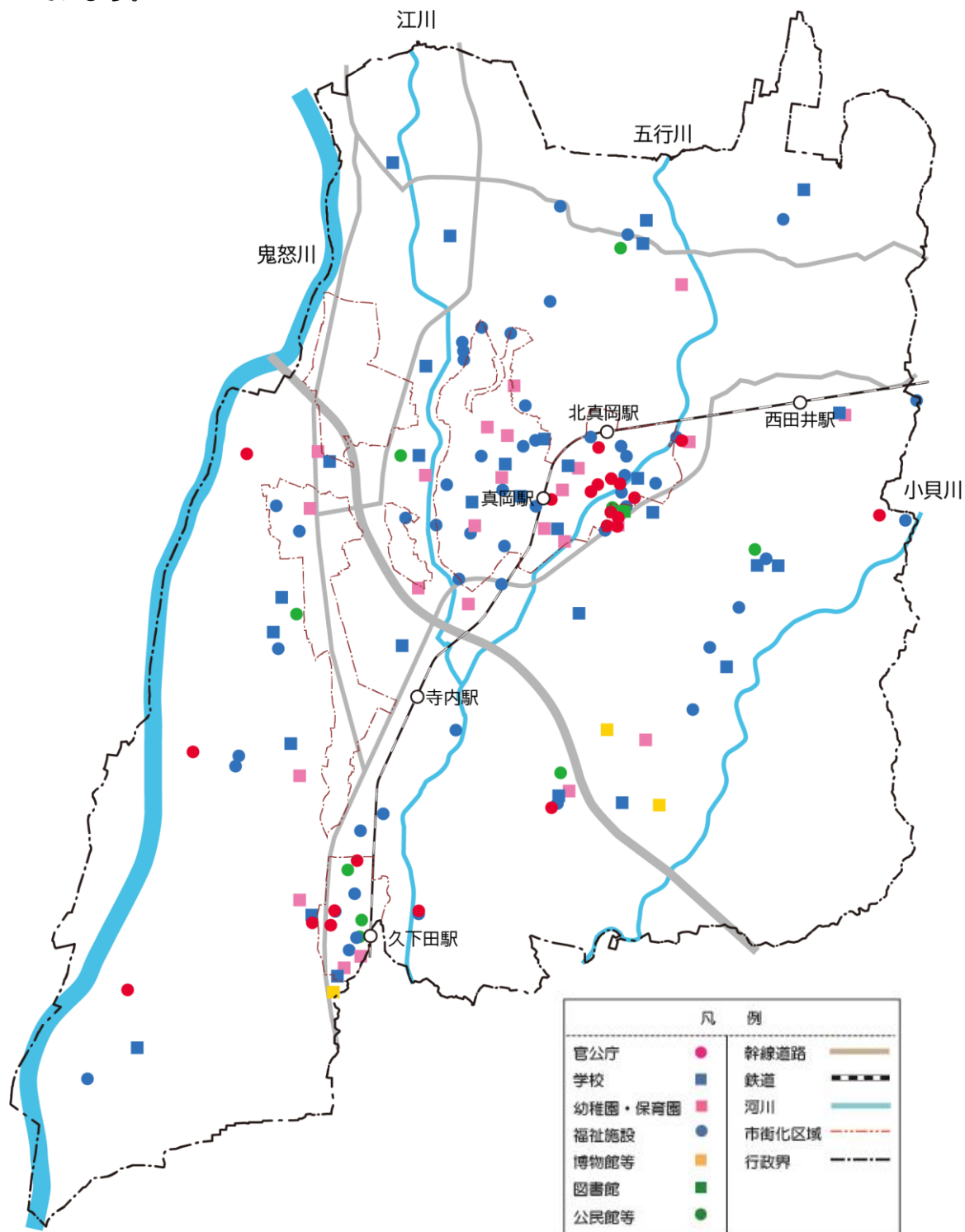


図 公共公益施設の分布図

資料：都市計画基礎調査

②土砂災害ハザード

■市の南東部、小貝川の南側を中心に土砂災害の危険性が高いとされています。

短時間にまとまった量の雨が降ると、斜面などで土砂災害が発生するおそれがあります。

主に、市の南東部や小貝川の南側を中心に土砂災害警戒区域が指定されており、土砂災害の危険性が高くなっています。

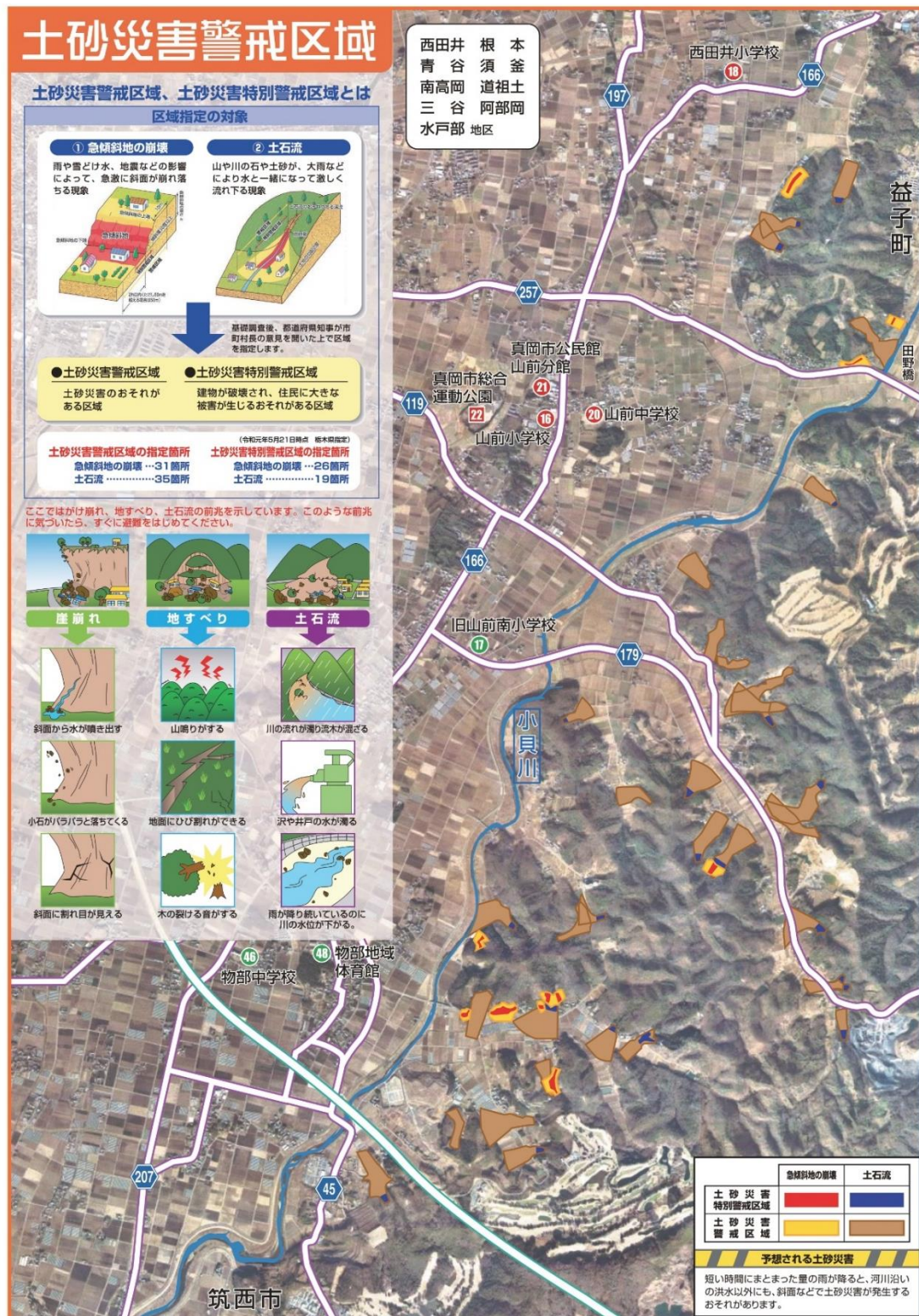


図 土砂災害警戒区域

資料：真岡市防災マップ 2021

③地震ハザード

■宇都宮市にある栃木県庁直下で大地震が発生した場合、本市西部では震度 6 弱～強、東部では 5 弱～6 弱の揺れが想定されています。

栃木県では、県に最も甚大な被害をもたらす地震として、県内で人口が最も集中する宇都宮市の栃木県庁直下におけるマグニチュード 7.3 の地震を想定し、防災体制の確立に努めています。

この地震被害想定で、本市の西部は震度 6 弱～震度 6 強、東部は震度 5 弱～震度 6 弱の揺れが想定されています。

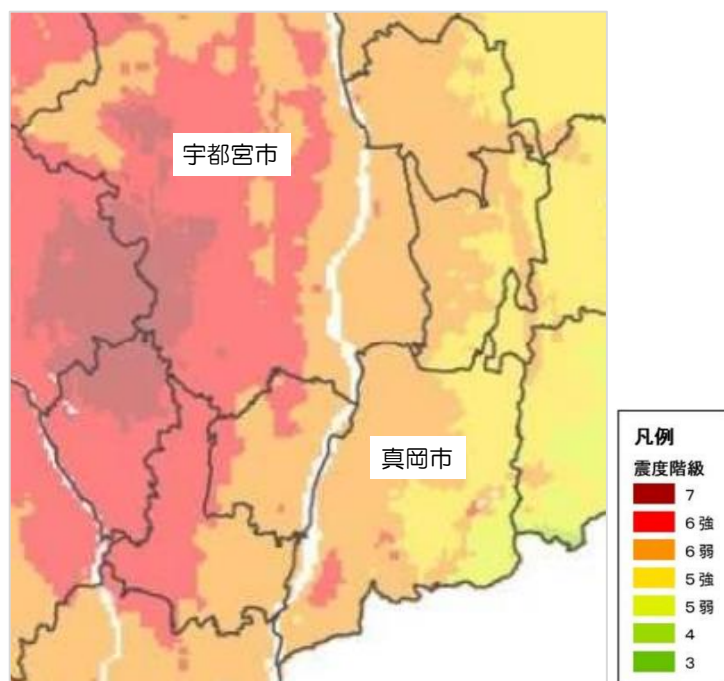


図 地震被害想定

資料：栃木県地域防災計画 震災対策編

参考資料2 市民アンケート調査結果

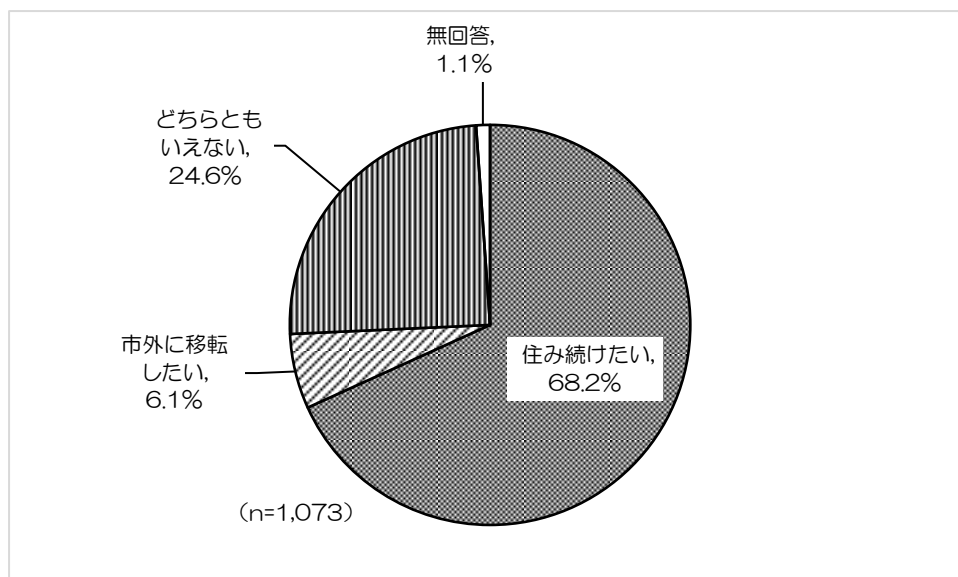
(1) 一般市民アンケート調査

①居住継続意向：あなたは、これからも真岡市に住み続けたいですか。

真岡市に「住み続けたい」と考えている定住意向は 7 割弱（68.2%）を占めており、前回の調査から大きく上昇しています。

＊前回調査は 20 歳以上の市民と高校生の合計値、本調査は 16 歳以上の市民で比較

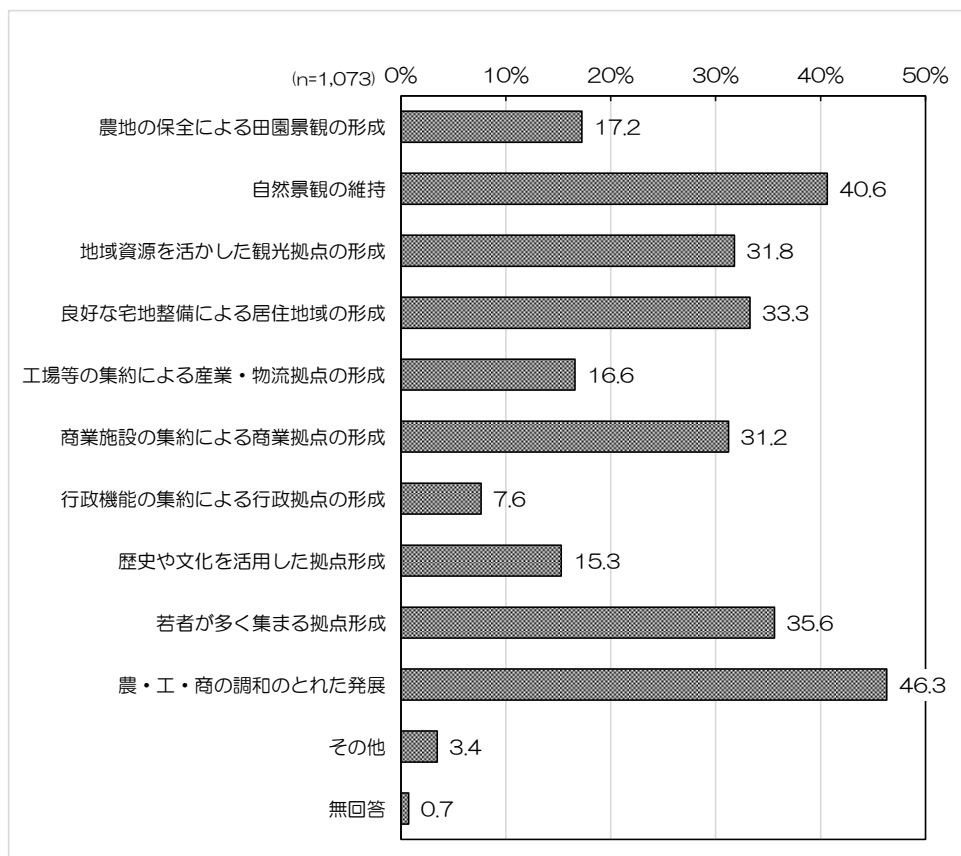
	件数	割合	(参考) 前回調査割合
住み続けたい	732	68.2	55.6
市外に移転したい	65	6.1	7.5
どちらとも いえない	264	24.6	35.2
無回答	12	1.1	1.7
調査数	1,073	100.0	100.0



②まちづくりの重要分野：真岡市のまちづくり（都市づくりや都市計画）を進めていくうえで、特に重要な分野はどれだと思いますか。（3つ選択）

今後の真岡市のまちづくりの重要な分野については、「農・工・商の調和のとれた発展」が最も多く 46.3%を占めています。次いで、「自然景観の維持」が 40.6%、「若者が多く集まる拠点形成」が 35.6%、「良好な宅地整備による居住地域の形成」が 33.3%、「地域資源を活かした観光拠点の形成」が 31.8%、「商業施設の集約による商業拠点の形成」が 31.2%の順で、いずれも3割超を占めており、期待が多岐にわたっていることがわかります。

	件数	割合
農地の保全による田園景観の形成	185	17.2
自然景観の維持	436	40.6
地域資源を活かした観光拠点の形成	341	31.8
良好な宅地整備による居住地域の形成	357	33.3
工場等の集約による産業・物流拠点の形成	178	16.6
商業施設の集約による商業拠点の形成	335	31.2
行政機能の集約による行政拠点の形成	82	7.6
歴史や文化を活用した拠点形成	164	15.3
若者が多く集まる拠点形成	382	35.6
農・工・商の調和のとれた発展	497	46.3
その他	37	3.4
無回答	8	0.7
調査数	1,073	100.0

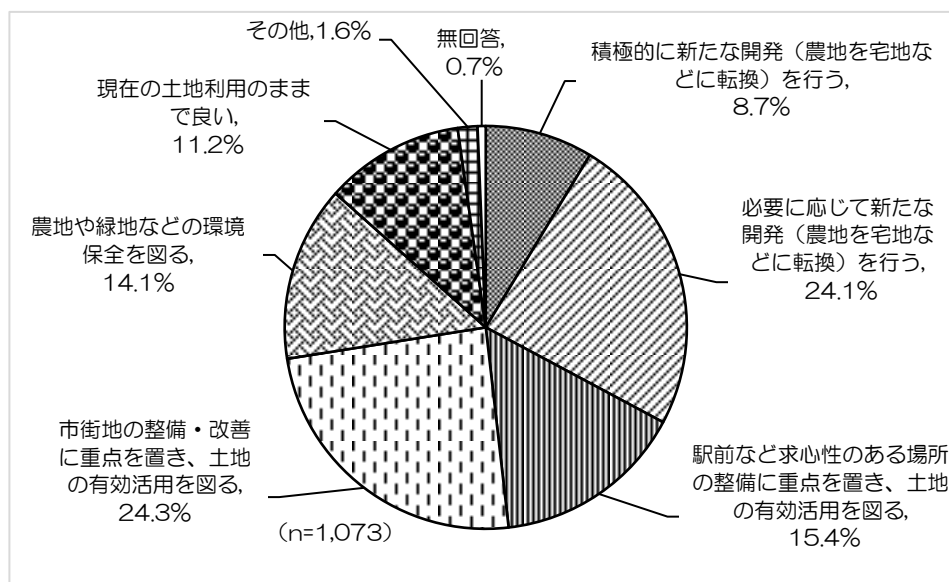


③土地利用のあり方：お住まい周辺の土地利用のあり方について、どう考えますか。

お住まい周辺の身近な土地利用に対しては、「市街地の整備・改善に重点を置き、土地の有効活用を図る」(24.3%)、「必要に応じて新たな開発（農地を宅地などに転換）を行う」(24.1%)が上位を占めています。

前回調査と比較すると、「市街地の整備・改善に重点を置き、土地の有効活用を図る」が8.3ポイント、「駅前など求心性のある場所の整備に重点を置き、土地の有効活用を図る」が7.6ポイントの上昇となっています。一方で、「現在の土地利用のままで良い」は前回32.1%から20.9ポイントの大幅な減少となっています。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
積極的に新たな開発（農地宅地などに転換）を行う	93	8.7	7.1
必要に応じて新たな開発（農地を宅地などに転換）を行う	259	24.1	20.1
駅前など求心性のある場所の整備に重点を置き、土地の有効活用を図る	165	15.4	7.8
市街地の整備・改善に重点を置き、土地の有効活用を図る	261	24.3	16.0
農地や緑地などの環境保全を図る	151	14.1	15.3
現在の土地利用のままで良い	120	11.2	32.1
その他	17	1.6	—
無回答	7	0.7	1.6
調査数	1,073	100.0	100.0



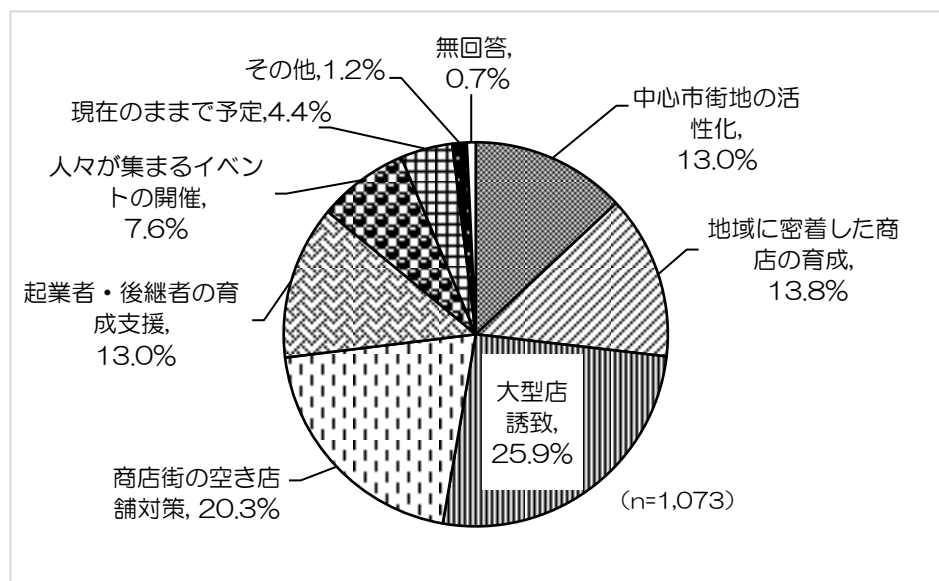
④商業地振興のあり方：商業地の振興を図るには、どのように進めていくことが望ましいと考えますか。

商業地の振興を図るためには、「大型店誘致」が 25.9%で最も高く、次いで「商店街の空き店舗対策」が 20.3%の順となっています。

前回調査と比較すると、「商店街の空き店舗対策」が 9.8 ポイント、「起業者・後継者の育成支援」は 8.8 ポイントの上昇となっており、既存商街の衰退への懸念が強まっています。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
中心市街地の活性化	140	13.0	17.1
地域に密着した商店の育成	148	13.8	13.3
大型店誘致	278	25.9	35.3
商店街の空き店舗対策	218	20.3	10.5
起業者・後継者の育成支援	139	13.0	4.2
人々が集まるイベントの開催	82	7.6	8.6
現在のままで予定	47	4.4	7.7
その他	13	1.2	1.3
無回答	8	0.7	2.0
調査数	1,073	100.0	100.0

* 前回調査の「大型店誘致」は、「大型店の誘致」と「沿道サービス商業施設誘致」の合計値

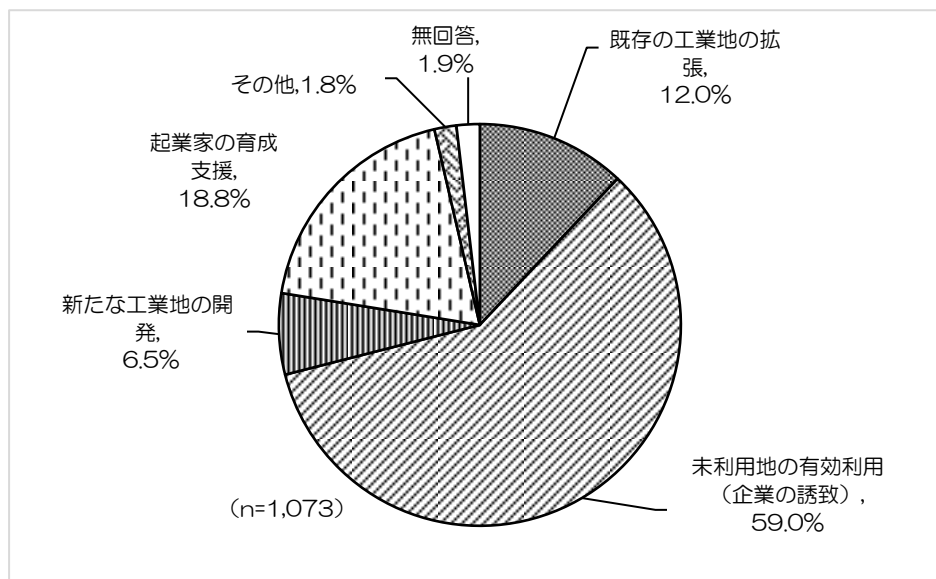


⑤工業地振興のあり方：工業地の振興を図るには、こういったことに取り組むべきと考えますか。

工業地の振興を図る取組みは、「未利用地の有効活用（企業の誘致）」が 59.0%で最も高く、過半数を占めています。次いで、「起業家の育成支援」が 18.8%、「既存の工業地の拡張」が 12.0%の順で、いずれも 2 割を下回っています。

前回調査と比較すると、「未利用地の有効活用（企業の誘致）」が 27.3 ポイントと大きく上昇しています。「起業家の育成支援」は 11.8 ポイント、「既存の工業地の拡張」は 6.2 ポイント、それぞれ上昇しています。一方で、前回調査で最も高く 5 割弱を占めていた「新たな工業地の開発」は 42.5 ポイントの大幅な減少となっており、工業団地等の整備が完了し、計画的な企業誘致を進めることに期待がシフトしてきていることがわかります。

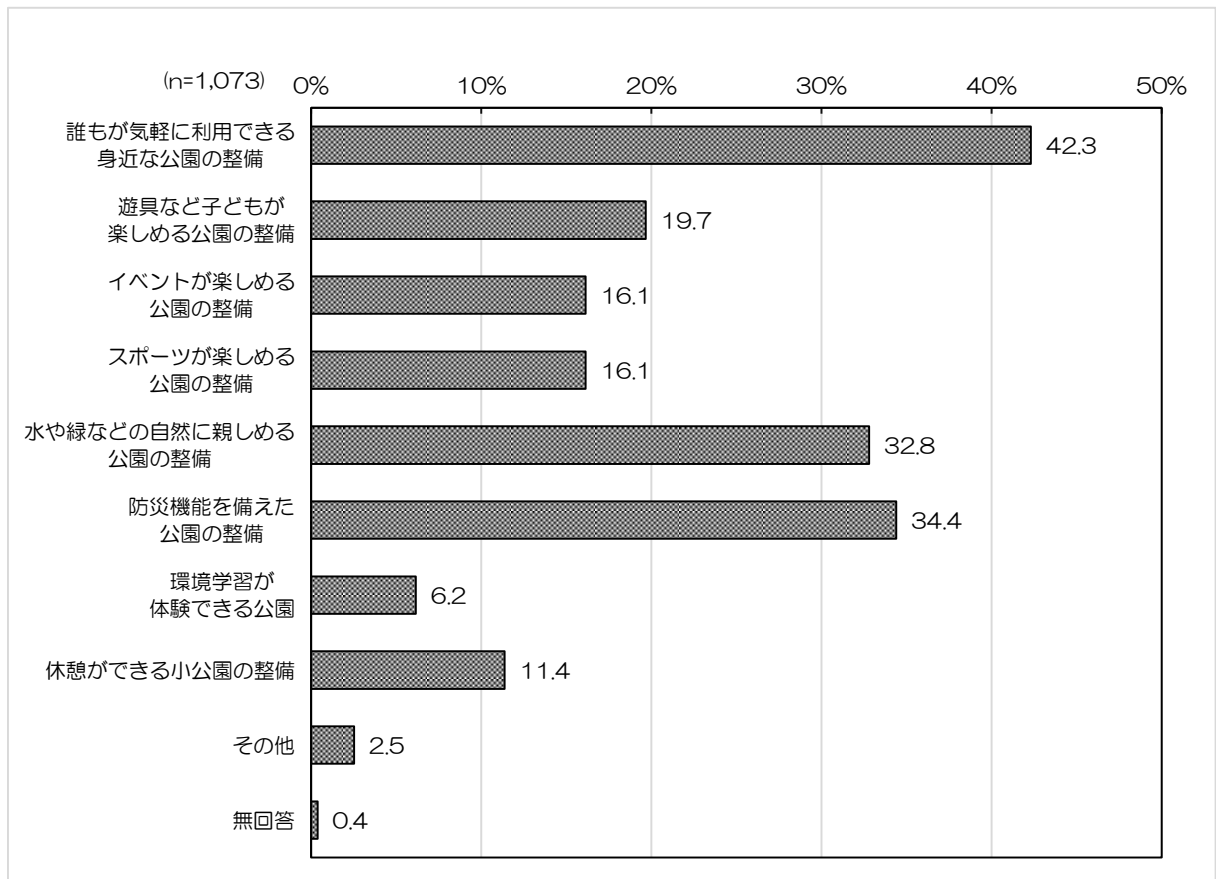
	件数	割合	(参考) 前回調査割合
既存の工業地の拡張	129	12.0	5.8
未利用地の有効利用（企業の誘致）	633	59.0	31.7
新たな工業地の開発	70	6.5	49.0
起業家の育成支援	202	18.8	7.0
その他	19	1.8	2.1
無回答	20	1.9	4.4
調査数	1,073	100.0	100.0



⑥公園・緑地整備のあり方：今後、どのような公園・緑地の整備を望みますか。（2つ選択）

今後の公園・緑地の整備については、「誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備」が42.3%で最も高くなっています。次いで、「防災機能を備えた公園の整備」が34.4%、「水や緑などの自然に親しめる公園の整備」が32.8%の順で高く、それぞれ3割超となっています。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
誰もが気軽に利用できる身近な公園の整備	454	42.3	44.2
遊具など子どもが楽しめる公園の整備	211	19.7	18.3
イベントが楽しめる公園の整備	173	16.1	15.2
スポーツが楽しめる公園の整備	173	16.1	24.4
水や緑などの自然に親しめる公園の整備	352	32.8	28.8
防災機能を備えた公園の整備	369	34.4	27.3
環境学習が体験できる公園	66	6.2	4.6
休憩ができる小公園の整備	122	11.4	10.1
その他	27	2.5	2.2
無回答	4	0.4	2.0
調査数	1,073	100	100.0

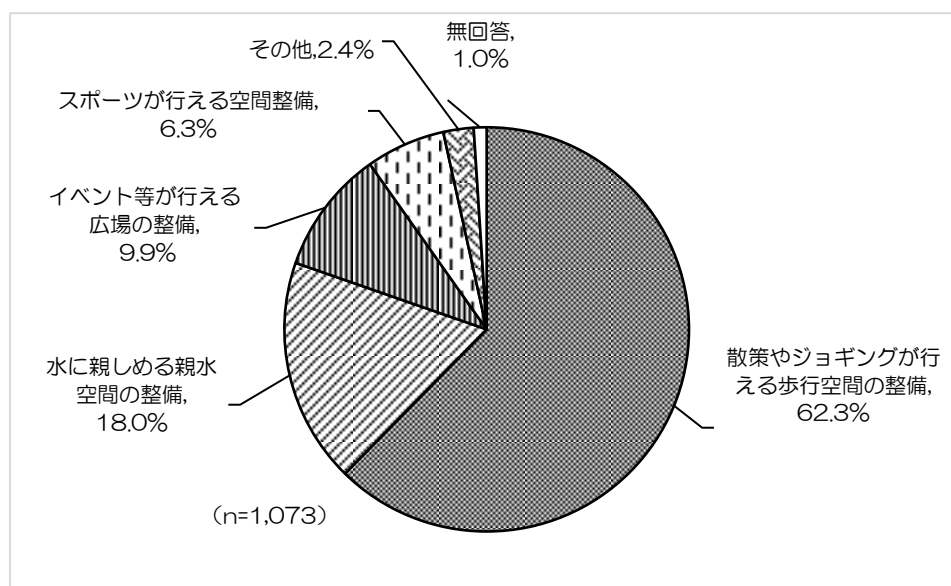


⑦水辺環境整備のあり方：今後の水辺環境整備の進め方について、どうすべきと考えますか。

水辺環境の整備については、「散策やジョギングが行える歩行空間の整備」が最も高く62.3%を占めています。次いで、「水に親しめる親水空間の整備」が18.0%であり、「散策やジョギングが行える歩行空間の整備」と大差があります。

前回の調査と比較すると、「散策やジョギングが行える歩行空間の整備」が12.5ポイント上昇しています。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
散策やジョギングが行える歩行空間の整備	669	62.3	49.8
水に親しめる親水空間の整備	193	18.0	23.3
イベント等が行える広場の整備	106	9.9	11.5
スポーツが行える空間整備	68	6.3	10.0
その他	26	2.4	2.6
無回答	11	1.0	2.8
調査数	1,073	100.0	100.0

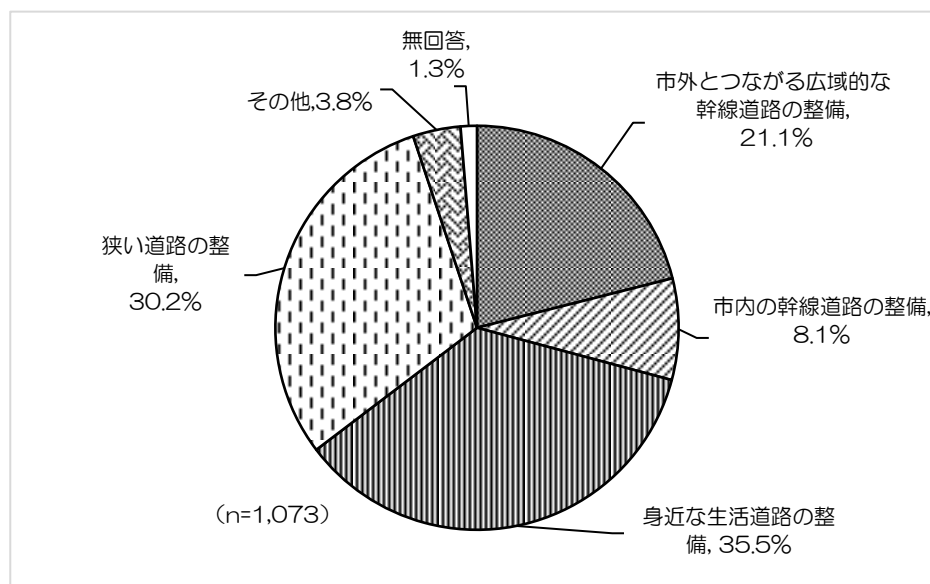


⑧道路整備のあり方：今後の道路整備の進め方について、どうすべきと考えますか。

今後の道路整備は、「身近な生活道路の整備」が 35.5%で最も高くなっています。次いで、「狭い道路の整備」が 30.2%、「市外とつながる広域的な幹線道路の整備」が 21.1%で上位を占めています。

前回調査と順位、比率に大差はみられません。生活道路・狭い道路の整備・改良への期待が前回と同様に強くなっています。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
市外とつながる広域的な幹線道路の整備	226	21.1	18.1
市内の幹線道路の整備	87	8.1	8.3
身近な生活道路の整備	381	35.5	33.4
狭い道路の整備	324	30.2	32.5
その他	41	3.8	3.5
無回答	14	1.3	4.2
調査数	1,073	100.0	100.0

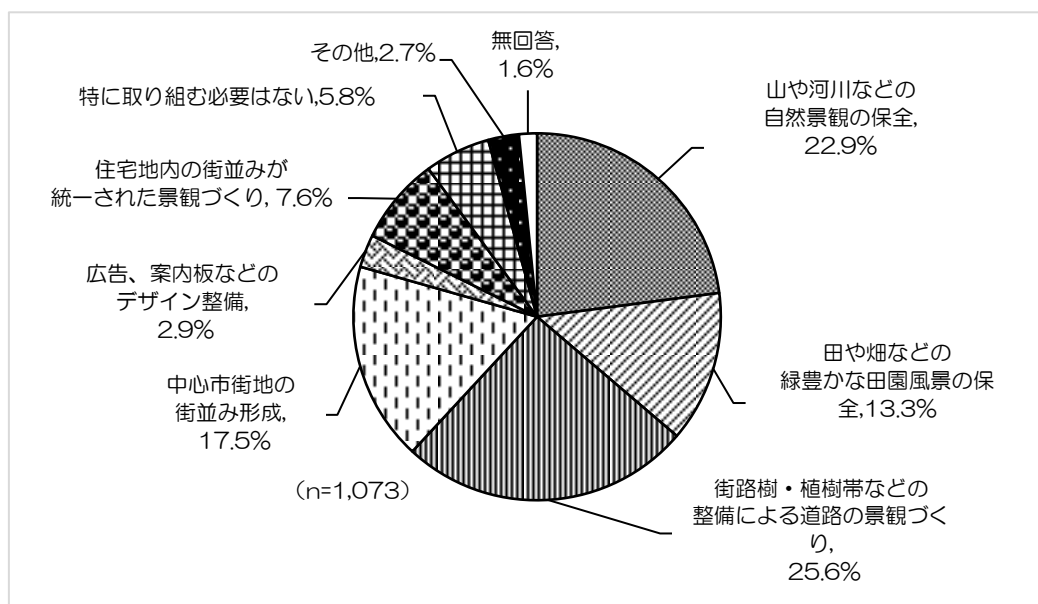


⑨景観形成のあり方：今後、良好な景観を形成するには、こういったことに取り組むべきと考えますか。

景観形成については、「街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり」が25.6%で最も高く、次いで、「山や河川などの自然景観の保全」が22.9%、「中心市街地の街並み形成」が17.5%の順で上位を占めています。道路・自然・市街地といった幅広い分野における景観づくりが求められています。

前回調査と比較すると、「道路の景観づくり」が7.3ポイントの上昇となっています。「特に取り組む必要はない」は前回の9.4%から3.6ポイント減少しており、街並み・景観づくりへの関心・意識の向上がみられます。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
山や河川などの自然景観の保全	246	22.9	25.6
田や畑などの緑豊かな田園風景の保全	143	13.3	14.9
街路樹・植樹帯などの整備による道路の景観づくり	275	25.6	18.3
中心市街地の街並み形成	188	17.5	17.1
広告、案内板などのデザイン整備	31	2.9	4.0
住宅地内の街並みが統一された景観づくり	82	7.6	6.0
特に取り組む必要はない	62	5.8	9.4
その他	29	2.7	1.9
無回答	17	1.6	2.8
調査数	1,073	100.0	100.0



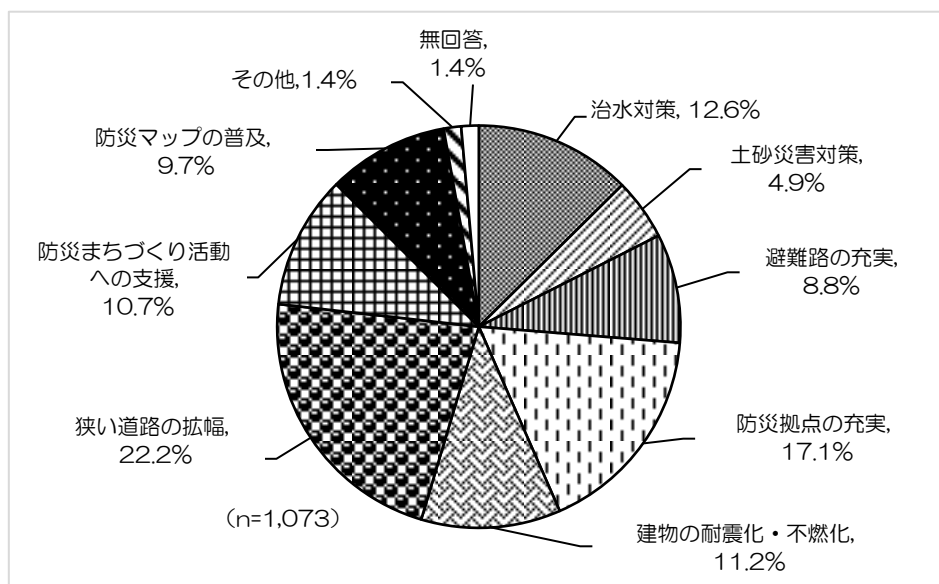
⑩防災まちづくりのあり方：災害に強いまちづくりを進めていくためには、どのような取り組みを進めることが望ましいと考えますか。

災害に強いまちづくりについては、「狭い道路の拡幅」が 22.2%で最も高く、次いで「防災拠点の充実」が 17.1%の順となっています。これは、⑥公園・緑地整備における「防災機能を備えた公園の整備」、⑧道路整備における「身近な生活道路の整備、狭い道路の拡幅」を求める意見と相関しているものと考えられます。

前回調査と比較すると、「治水対策」が 6.3 ポイントの上昇で、近年の水害の頻発が反映していると考えられます。「防災拠点の充実」が 4.7 ポイント、「狭い道路の拡幅」が 3.9 ポイントの上昇で続いています。

一方で、「建物の耐震化・不燃化」が 12.3 ポイントの減少、順位も 1 位から 4 位にダウンしており、公共施設や住宅等の耐震化・不燃化への取り組みが進みつつあるものと考えられます。

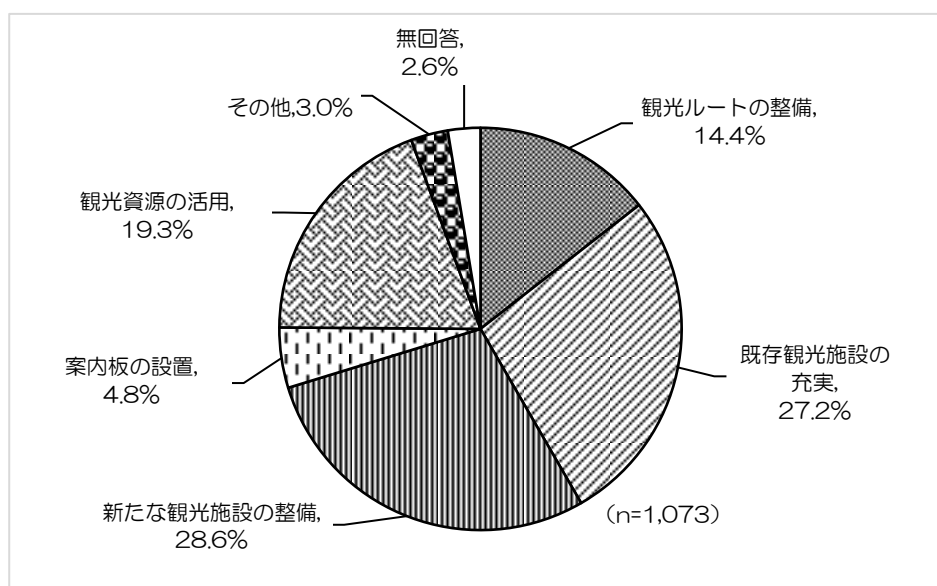
	件数	割合	(参考) 前回調査割合
治水対策	135	12.6	6.3
土砂災害対策	53	4.9	2.6
避難路の充実	94	8.8	11.4
防災拠点の充実	184	17.1	12.4
建物の耐震化・不燃化	120	11.2	23.5
狭い道路の拡幅	238	22.2	18.3
防災まちづくり活動への支援	115	10.7	10.0
防災マップの普及	104	9.7	9.9
その他	15	1.4	1.8
無回答	15	1.4	3.8
調査数	1,073	100.0	100.0



⑪観光振興まちづくりのあり方：今後、観光振興を図るためには、こういった取り組みを進めることが望ましいと考えますか。

観光振興については、「新たな観光施設の整備」が28.6%で最も高く、次いで「既存観光施設の充実」が27.2%、「観光資源の活用」が19.3%の順となっています。新たな観光施設・資源の整備・掘り起こしと既存施設を有効活用していくという2つの方向の取り組みが求められているものと考えられます。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
観光ルート整備	155	14.4	16.3
既存観光施設の充実	292	27.2	25.1
新たな観光施設の整備	307	28.6	26.9
案内板の設置	52	4.8	8.4
観光資源の活用	207	19.3	16.3
その他	32	3.0	3.1
無回答	28	2.6	3.9
調査数	1,073	100.0	100.0



⑫まちづくり活動への参加意欲：今後どのようなまちづくり活動に参加してみたいですか。

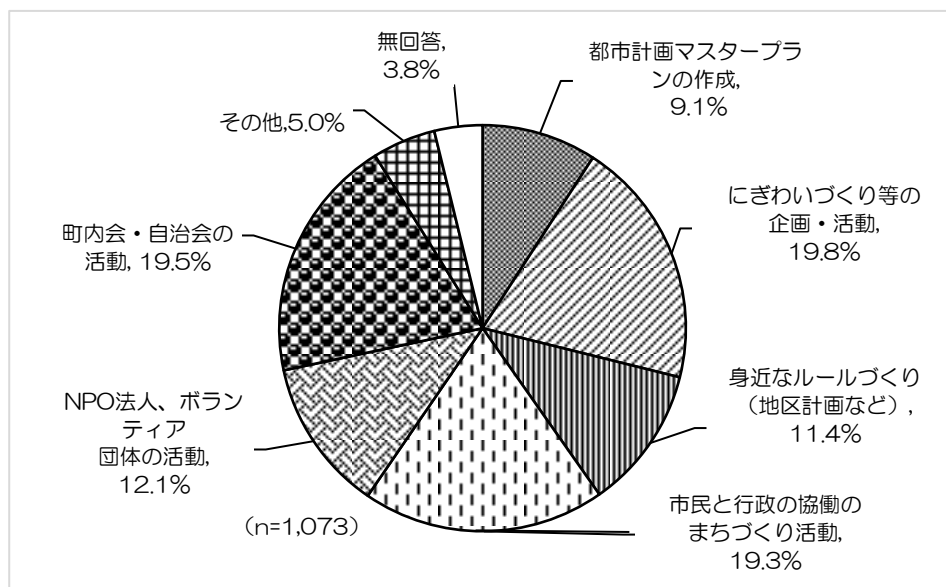
今後のまちづくり活動への参加については、「にぎわいづくり等の企画・活動」が19.8%で最も高くなっています。次いで、「町内会・自治会の活動」が19.5%、「市民と行政の協働まちづくり活動」が19.3%で、上位3つがほぼ同数となっています。

前回調査と比較すると、「にぎわいづくり等の企画・活動」「市民と行政の協働まちづくり活動」がともに7.6ポイント上昇し、順位もアップしています。

一方で、「町内会・自治会の活動」は9.9ポイント減少しています。

官民協働・連携のまちづくりへの関心が高まる一方で、地域・町会等の身近な活動等への参加意識は低下していることがうかがえます。

	件数	割合	(参考) 前回調査割合
都市計画マスタープランの作成	98	9.1	12.3
にぎわいづくり等の企画・活動	212	19.8	12.2
身近なルールづくり（地区計画など）	122	11.4	11.5
市民と行政の協働のまちづくり活動	207	19.3	11.7
NPO法人、ボランティア団体の活動	130	12.1	13.3
町内会・自治会の活動	209	19.5	29.4
その他	54	5.0	2.7
無回答	41	3.8	6.9
調査数	1,073	100.0	100.0

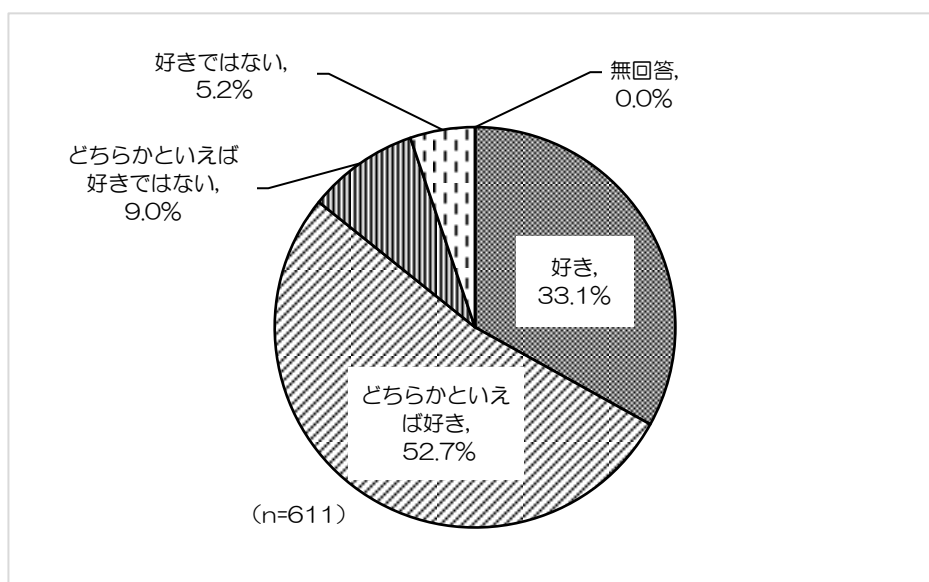


(2) 中学生アンケート

①真岡市への愛着について：あなたは真岡市が好きですか？ 当てはまる番号1つを選んでください。

真岡市が「好き」と答えた中学生は 33.1%で、「どちらかといえば好き」の 52.7%を合わせると、真岡市へ愛着を感じている中学生は 85.8%を占めています。

	件数	割合
好き	202	33.1
どちらかといえば好き	322	52.7
どちらかといえば好きではない	55	9.0
好きではない	32	5.2
無回答	-	0.0
調査数	611	100.0



②回答理由：①の回答を選んだ理由を教えてください。（自由記入）

「好き」「どちらかといえば好き」の回答者の「好き」な理由について、キーワードで整理すると「自然や緑など」が最も多く、181 件あります。次いで、「居心地」76 件、「人・コミュニティ（人が優しい・近所付き合い等）」59 件の順となっています。

「好き」「どちらかといえば好き」を回答した理由

回答キーワード	回答数
自然が豊か・山、森、緑、川が多い	181
居心地が良い	76
人・コミュニティ・交流	59
静か・のんびり・穏やか・平和	53
いちごがある・有名・美味しい・生まれ育った場所	52
住み慣れている・馴染んでいる・生まれ育った場所	38
店がある・買物などに便利	37
不便を感じない・住みやすい・暮らしやすい	31
自然災害がない・治安が良い	24
田舎だから・人が多くない・都会が好きではない	24
空気がきれい・美味しい・澄んでいる	20
公園が多い・整っている	13
真岡鐵道・SL がある	11
四季を感じる・景色・街並み景観がある	10
イベント・祭りがある	8
学校・公共施設・病院・生活利便施設	7
発展している・賑やか・活気がある・人が多い	7
遊べる場所などがある	7
田舎というほどではない	6
交通・車利用が便利	5
昔ながらの場所・建物・歴史・伝統工芸がある	5
野菜、果物の特産品・食べ物が新鮮・美味しい	5

「どちらかといえば好きではない」「好きではない」の回答者の「好きではない」理由について、キーワードで整理すると「田舎・何も無い」が最も多く、29件あります。次いで、「遊び・娯楽がない」19件、「店がない・買い物が不便」18件の順となっています。

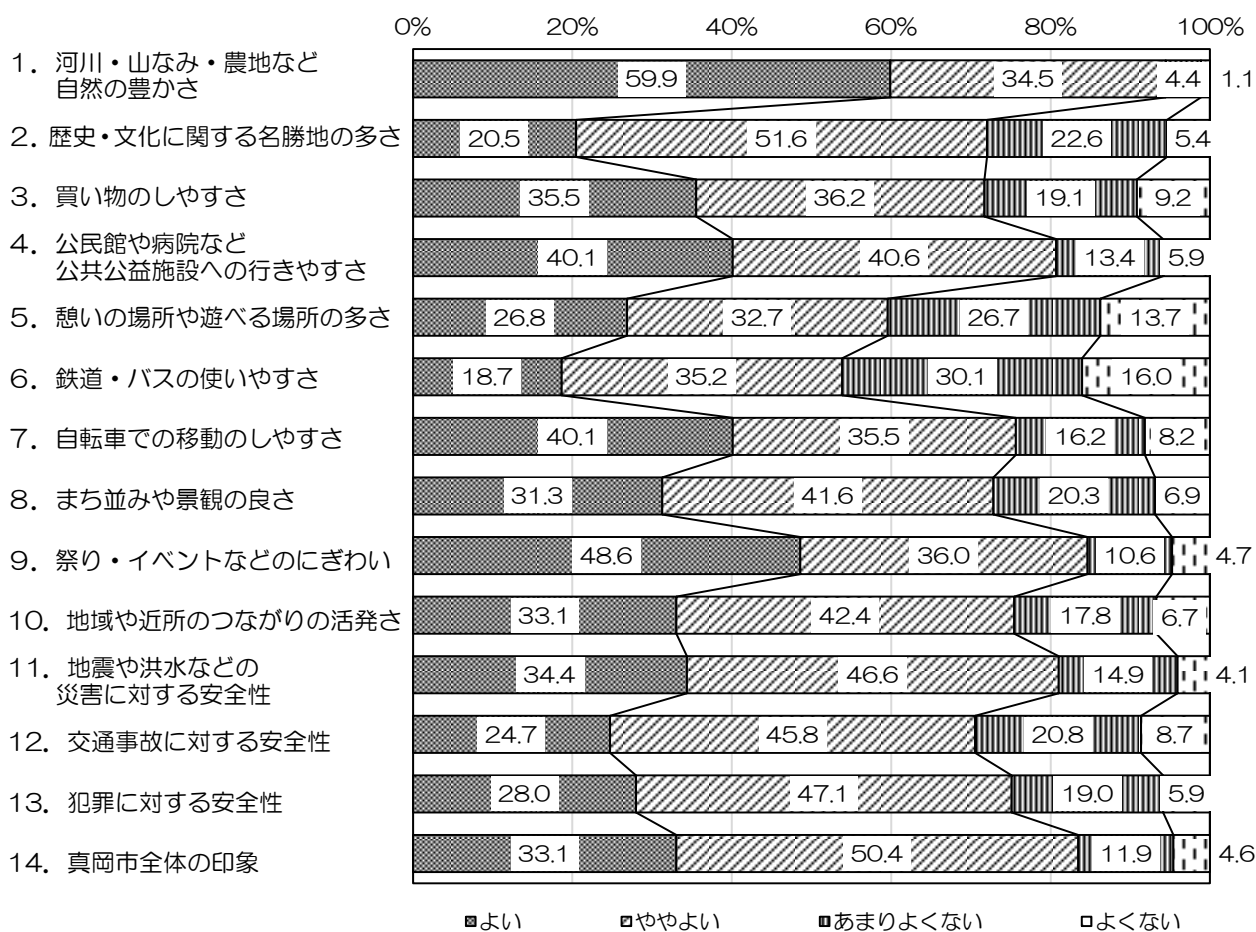
「どちらかといえば好きではない」「好きではない」を回答した理由

回答キーワード	回答数
田舎・何も無い・良いところがない	29
遊ぶ場所・娯楽がない	19
コンビニなどの店がない・買い物が不便	18
交通が不便	8
街灯・ゴミなど	5
坂が多い・道が悪い	5
公共施設がない・老朽化	4
自然が豊かなだけ	4
人・コミュニティ・居心地が良くない	4
パチンコ店が多い	3
都会・東京が良い・好き	3
郷土愛なし・真岡が好きではない	2
田畑ばかり	2

③真岡市のまちの印象：真岡市のまちの印象について、当てはまるものを1つ選んでください。

真岡市のまちの印象について、「よい」と「ややよい」を合わせた【印象がよい】は、「河川・山なみ・農地などの自然の豊かさ」（94.4％）が最も多く、自然環境への評価が高いことがうかがえます。次いで、「祭り・イベントなどのにぎわい」が84.6％、「真岡市全体の印象」が83.5％の順となっています。

一方で、「あまりよくない」と「よくない」を合わせた【印象がよくない】は、「鉄道・バスの使いやすさ」が46.1％を占め、およそ半数近くが不便と感じていることがうかがえます。次いで、「憩いの場所や遊べる場所の多さ」が40.4％となっています。



④真岡市の長所：真岡市の自慢できるところを具体的に教えてください。（3つまで）

真岡市の自慢できるところについて、キーワードで整理すると「いちご」が307件で最も多く、半数を占めています。次いで、「自然・山・緑」が191件、「真岡鐵道・SL」が69件の順となっています。

また、「公園」や「買い物の環境」などの生活利便施設や「治安・防災」などの安全に関するキーワードが上位にあります。

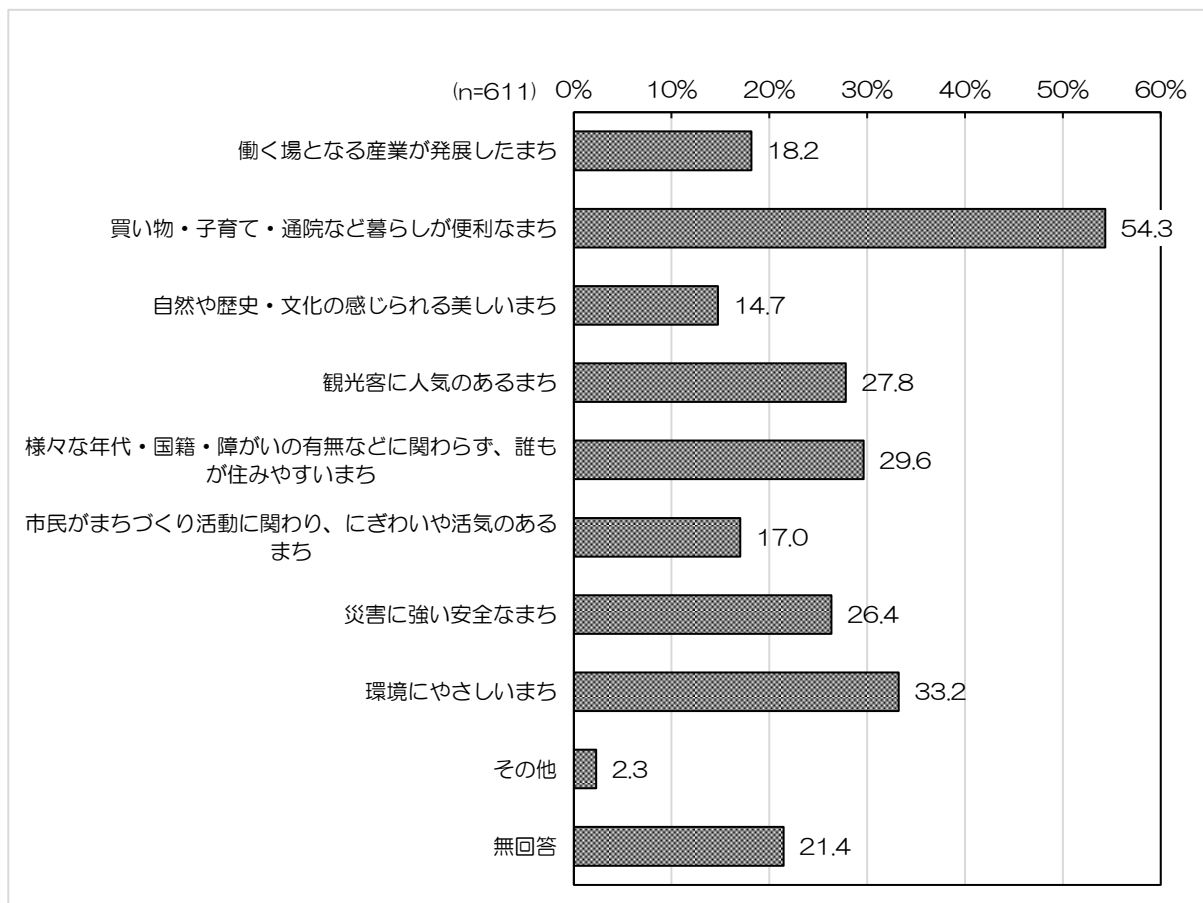
回答キーワード	回答数
いちご	307
自然・山・緑	191
真岡鐵道・SL	69
公園・運動場・井頭公園・一万人プール	63
人・コミュニティ・交流	52
買い物・店・道の駅	49
治安・防災・安全	36
イベント・祭り	29
のどか・静か・落ち着き・平和	25
学校・市役所・公共施設・病院・生活利便施設	25
住みやすい・過ごしやすい・暮らしやすい	23
農業・農産品・農地（いちごを除く）	22
歴史文化・二宮尊徳	19
木綿・真岡木綿会館	16
空気がきれい・美味しい	16
自動車利用・道路・バス	16
食べ物・料理・料理店	15
田舎・人が多くない	14
活気・賑やか・人が多い・明るい	12
景色・景観	10
衛生	9
居心地	7
国際交流	4
建物	4
散策・サイクリング	4
温泉・観光	4
産業・火力発電所・神戸製鋼	4
広い土地	4
河川・鬼怒川	3
遊び・娯楽・遊び場所	3
ボランティア活動	2

⑤将来の望ましい姿：真岡市は将来（20 年後くらい）どんなまちになってほしいですか。当てはまるものを3つまで選んでください。

将来の真岡市の姿については、「買い物・子育て・通院など暮らしが便利なまち」であることが最も多く 54.3%を占めており、暮らしやすく便利なまちとすることへの期待が強いことがうかがえます。

次いで、「環境にやさしいまち」が 33.2%と続いており、真岡市の「自然の豊かさ」への関心が高いことがうかがえます。

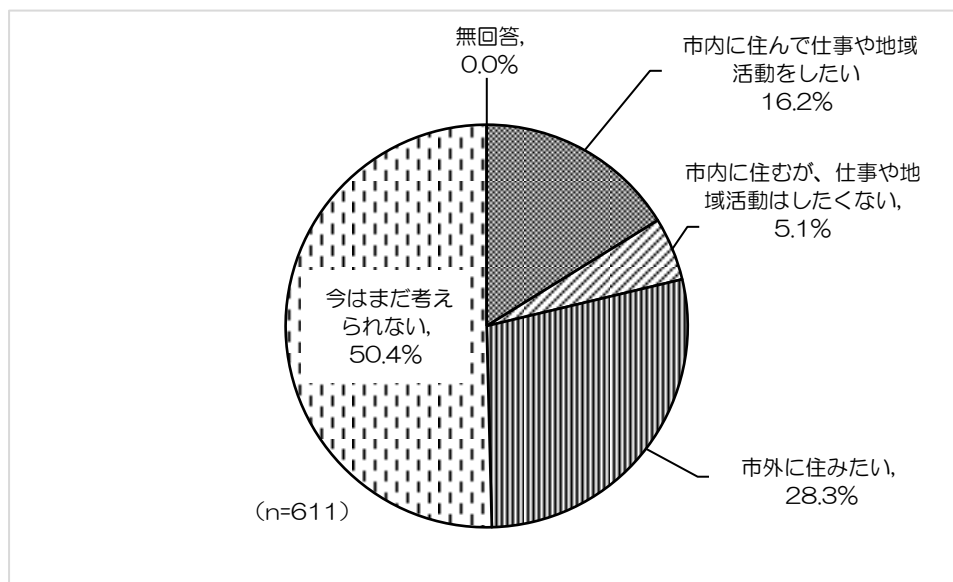
	件数	割合
働く場となる産業が発展したまち	111	18.2
買い物・子育て・通院など暮らしが便利なまち	332	54.3
自然や歴史・文化の感じられる美しいまち	90	14.7
観光客に人気のあるまち	170	27.8
様々な年代・国籍・障がいの有無などに関わらず、誰もが住みやすいまち	181	29.6
市民がまちづくり活動に関わり、にぎわいや活気のあるまち	104	17.0
災害に強い安全なまち	161	26.4
環境にやさしいまち	203	33.2
その他	14	2.3
無回答	131	21.4
調査数	611	100.0



⑥将来の市内での活動意向：あなたは将来、真岡市に住んで仕事や地域活動をした
いと思いますか。当てはまるものを選んでください。

将来の居住、仕事や地域活動の意向については、「今はまだ考えられない」が過半数
(50.4%)となっています。また、現段階で将来の転出を考えている「市外に住みたい」
が3割弱(28.3%)を占めています。

	件数	割合
市内に住んで仕事や地域活動をしたい (市外に通勤する場合も含む)。	99	16.2
市内に住むが、仕事や地域活動はしたくない	31	5.1
市外に住みたい	173	28.3
今はまだ考えられない	308	50.4
無回答	-	0.0
調査数	611	100.0



参考資料 3 団体アンケート調査結果

まちづくりに対する期待や要望等について、関係団体の皆様にアンケート調査を行い、以下のようなご意見をいただきました。

分 野	意見の概要
商業系団体	○人口が増加している魅力あるまち ○ヒト・モノが活発に動いている活力あるまち ○経営革新や新事業の創出など、未来志向の経営が展開されている活力のあるまち ○持続可能な社会・経済が進展しているまち ○中心市街地に活力のあるまち ○農村地域で持続的に安心して生活できるまち など
農業系団体	○農業が発展し、農産物から観光・商業・工業が発展するまち ○農業、商業、工業の産業のバランスのとれたまち など
工業系団体	○個々の企業のブランド名だけでなく「真岡の工業団地」がブランドになるようなまち ○若者が集まるまち ○子育てがしやすく、住んでみてよかったと思えるまち など
福祉系団体	○誰もが住み慣れた地域で安心して生活することのできるまち ○子育てにやさしく、若い世代が増えて活力のあるまち ○災害に強いまち ○建物や環境が安全で快適に整備され、地域の人々が助け合える共助の関係が構築されているまち ○市民がより良く公共施設等を利用できるまち など
その他の団体	○真岡で生まれ育った子供たちが郷土愛を感じ、一旦真岡を離れる時期があっても、やがてUターンして戻ってくるような住みやすく魅力的なまち ○若い人が住みやすいまち ○出産、子育て、就職できる環境が充実しているまち ○まちなかに賑わいがあり活気にあふれるまち ○民間や市民が率先してまちづくりに参加できるまち ○芳賀郡の拠点となるまち ○工業、商業、生活圏のバランスの取れたスマートシティ など

参考資料4 計画策定の経過

【令和4年度（2022年度）】

月 日	内 容
9月	策定作業に着手
11月～12月	市民アンケート調査及び中学生アンケート調査
11月8日	都市計画審議会：「策定方針」
11月16日	第1回庁内検討委員会：「策定方針」
11月28日	第1回庁内専門部会：「策定方針」「現行計画の評価」
12月2日	第1回策定委員会：「策定方針」「将来の真岡市に向けて期待すること」
12月～1月	関係団体アンケート（福祉関係団体は翌年度の5月）
2月7日	第2回庁内検討委員会：「都市づくりの基本方針」「都市づくりの目標設定」
3月2日	第2回策定委員会：「都市の現状と動向」「都市づくりの基本課題」「都市づくりの基本方針」「都市づくりの目標」

【令和5年度（2023年度）】

月 日	内 容
5月25日	第2回庁内専門部会：「分野別のまちづくり方針」
7月18日	第3回庁内検討委員会：「全体構想」「地区別構想」
8月7日	第3回策定委員会：「全体構想」「地区別構想」
8月29日～ 9月6日	地区別懇談会（8/29 真岡。8/30 山前。9/1 二宮。9/5 中村。9/6 大内。）
10月2日	都市計画審議会：「計画素案」
10月23日	第4回庁内検討委員会：「計画素案」
11月16日	第4回策定委員会：「計画素案」
12月	パブリックコメント
1月18日	第5回庁内検討委員会：「計画案」
2月6日	第5回策定委員会：「計画案」
2月14日	都市計画審議会：「諮問・答申」
3月	都市計画マスタープランの策定・公表

参考資料5 検討に関わる組織

(1) 真岡市都市計画マスタープラン策定委員会

【設置要綱】

平成24年9月10日

告示第112号

(設置)

第1条 都市計画の基本計画となる真岡市都市計画マスタープランを策定するに当たり、真岡市都市計画マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、計画の策定に関する事項について協議し、その結果を市長に報告する。

(組織)

第3条 委員会は、委員25名以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域代表者
- (3) 各種団体の代表者
- (4) 行政関係者
- (5) 公募による者
- (6) その他市長が適当と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委員会が第2条に掲げる報告を終えたときまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部都市計画課において行う。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年9月10日から適用する。

附 則（令和4年告示第153号）

この要綱は、令和4年10月20日から適用する。

【委員名簿】

	選出区分	氏名	選出団体
1	(1号) 学識経験者	陣内 雄次	宇都宮共和大学教授
2	(2号) 地域代表者	日下田 勝男 (R4) 海老原 悦郎 (R5)	真岡地区区長会
3		大瀧 陽子 (R4) 大島 基圓 (R5)	山前地区区長会
4		大塚 茂美 (R4) 二川目 政仁 (R5)	大内地区区長会
5		橋本 文雄	中村地区区長会
6		佐藤 博	二宮地区区長会
7	(3号) 各種団体代表者	永嶋 寛也	(青年) 真岡青年会議所
8		米子 有里	(女性) 真岡市女性団体連絡協議会
9		助川 克一	(業界) 栃木県宅地建物取引業協会
10		阿久津 亮	(業界) 真岡市建設業協会
11	(4号) 行政関係者	笹沼 政行	栃木県都市計画課長
12	(5号) 公募による者	竹下 和成	公募
13		福田 政夫	公募
14		星 操	公募
15		久保田 有紀	公募
16		岡 綾	公募
17		今西 蓮	公募

(2) 真岡市都市計画マスタープラン庁内検討委員会 【設置規程】

平成24年9月10日

訓令第13号

改正 平成28年3月31日訓令第4号

平成30年3月23日訓令第3号

平成31年3月27日訓令第9号

令和2年3月30日訓令第12号

令和3年3月30日訓令第9号

令和4年3月23日訓令第2号

(設置)

第1条 真岡市都市計画マスタープランの策定に当たり、基本となるべき事項について検討するため、真岡市都市計画マスタープラン庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、真岡市都市計画マスタープランの素案を作成し、これを真岡市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱（平成24年告示第112号）に規定する真岡市都市計画マスタープラン策定委員会に報告する。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は副市長、副委員長は建設部長をもって充て、委員には別表に掲げる者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、委員会の事務を総理する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(専門部会)

第6条 委員会は、所掌事務について、専門的に調査研究するため、必要に応じて、専門部会を置くことができる。

2 専門部会は、部会長と部会員をもって組織する。

3 部会長には都市計画課計画係長、部会員には所掌事務に係る係長をもって充てる。

4 部会長は、必要があると認めるときは、部会員以外の者を会議に出席させることができる。

【委員名簿】

No.	職 名	備 考
1	副市長	委員長
2	総務部長	
3	総合政策部長	
4	市民生活部長	
5	健康福祉部長	
6	産業部長	
7	建設部長（併）上下水道部長	副委員長
8	教育次長	
9	財政課長	
10	総合政策課長	
11	プロジェクト推進課長（兼） 市民協働推進室長	
12	くらし安全課長	
13	環境課長	
14	社会福祉課長	
15	いきいき高齢課長	
16	商工観光課長	
17	農政課長	
18	建設課長	
19	都市計画課長（兼） 産業団地整備室長	

(3) 真岡市都市計画マスタープラン庁内専門部会

【部会員名簿】

No.	組 織	役 職	備 考
1	財政課	管財係長	
2	総合政策課	総合政策係長	
		交通政策係長	
3	プロジェクト推進課	複合交流拠点整備係長	
		井頭周辺整備係長	
4	市民協働推進室	次長	
5	くらし安全課	危機管理係長 (R4) 空き家対策係長 (R5)	
6	環境課	環境対策係長	
7	社会福祉課	障がい福祉係長	
8	いきいき高齢課	高齢者福祉係長	
9	商工観光課	商工業係長	
10	農政課	農業振興係長	
11	建設課	道路建設係長	
12	都市計画課	計画係長	部会長
		開発指導係長	
		公園保全係長	
		総合運動公園整備係長	
13	都市整備課	管理係長	
14	産業団地整備室	次長	
15	水道課	工務係長	
16	下水道課	維持係長	
17	学校教育課	総務係長	

参考資料6 都市計画審議会諮問及び答申書

【諮問書】

真都第162号
令和6年1月31日

真岡市都市計画審議会長 様

真岡市長 石 坂 真 一



本市の都市計画に関し、下記のことについて意見を求めます。

記

1. 真岡市都市計画マスタープラン（案）について

以上

【答申書】

令和6年2月15日

真岡市長 石 坂 真 一 様

真岡市都市計画審議会

会長 柴 山 時 男



令和6年1月31日付け真都第162号で諮問を受けた下記の事項については、
当審議会が慎重に審議した結果、原案について支障がないものとして答申する。

記

議案第1号

真岡市都市計画マスタープラン（案）について

参考資料 7 用語解説

【あ行】

ウォークابل

安全であるのみならず、居心地が良く、歩きたくなるような道路空間をつくり、にぎわいや交流なども生み出そうという考えのことです。

SDGs（エス・ディー・ジーズ）

SDGs（エス・ディー・ジーズ）とは、平成 27（2015）年 9 月に、国連サミットにおいて採択された先進国を含む国際社会全体の開発目標のことです。

持続可能な世界を実現するため 17 の目標と 169 のターゲットから構成されており、「地球上の誰一人として取り残さないこと」としています。

LRT（エル・アール・ティー）

「Light Rail Transit（ライト・レール・トランジット）」の略称です。低床式車両（LRV）の活用、軌道・停留場の改良による乗降の容易性などの面で優れ、他の交通機関との乗り換えも容易な次世代型の交通システムのことです。

沿道サービス

店舗・飲食店・自動車修理工場など、幹線道路沿いに立地することが一般的あるいは望ましいと考えられる機能のことです。

【か行】

開発許可

無秩序な開発を防止するため、一定規模以上の開発行為にあたって、都道府県知事等の許可を要する制度のことです。

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。

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。

区域マスタープラン

都道府県が、都市計画法に基づき広域的な見地から都市計画区域毎に定める、都市計画に関わる基本指針のことです。本市は、宇都宮都市計画区域に含まれます。

グランピング

英語で「魅力的な」「華やかな」を意味する「Glamorous（グラマラス）」と「Camping（キャンピング）」を組み合わせた言葉です。

事前に宿泊テントや食事等が用意されていて、ホテルのようなサービスを受けることが出来るキャンプの一形態のことをいいます。

公共施設等総合管理計画

自治体等が所有する公共施設の計画的な維持管理と更新、統廃合などに関する基本計画のことで、本市でも作成されています。

コミュニティバス

一定の地域内を、その地域の交通需要に合わせて運行するバスのことです。小型のバスで、住宅地の内部まで入ったり、公共施設を結ぶなど、通常の路線バスではカバーしにくいきめ細かい需要に対応することができます。

コンパクトシティ

低密度な市街地が拡散することは、土地利用の効率が悪く、環境・都市交通・財政などへの負荷も高まることから、コンパクトな空間に集まって暮らしや都市活動を行っていくという都市計画の考え方です。

【さ行】

サイクル・アンド・ライド

自転車で来た人が鉄道やバスに乗り換え利用することをいいます。

再生可能エネルギー

自然の営みから半永久的に得られ、継続して利用できるエネルギーのことです。

有限でいずれ枯渇する化石燃料（石油・石炭など）などと違い、自然の活動によってエネルギー源が絶えず再生、供給されることから、地球環境への負荷が少ないといわれます。

新エネルギー（地熱・太陽光・太陽熱・風力・雪氷熱・温度差・バイオマスなど）、大規模水力、波力・海洋温度差熱などの種類があります。

市街化区域

都市計画法では、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされています。都市計画区域として指定された区域のうち、既に市街地になっている区域や、道路・下水道・公園などの都市の根幹となる施設の整備を重点的に行い、建物の建築を誘導していく区域になります。

市街化調整区域

当面市街化を抑制していくべき区域として、都市計画法に基づいて定める区域のことです。例外的に許可される建築行為もありますが、基本的に宅地化は抑制されます。

市街地開発事業

一定の区域において、宅地の開発と道路や公園などの公共施設の整備を一体的に行うものです。都市計画法では、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの6種類を市街地開発事業として定めています。

自転車ネットワーク計画

日常生活や観光などにおいて自転車の利用が安全で快適に出来るようにするために、自転車ネットワーク路線等を定めた計画で、本市では令和2年4月に改訂版が策定されています。

ストリートファニチャー

街路照明・案内サイン・ベンチなど、街路を安全・快適にするために設置される各種の施設のことです。

スマートインターチェンジ

高速道路から一般道に出入りが可能なように設置されたETC専用の簡易型のインターチェンジのことです。

スローライフ

時間に追われることなく、自分のペースでのんびりと日々の暮らしを楽しもうという考え方のことです。

society5.0（ソサイエティ 5.0）

狩猟社会(society1.0)、農耕社会(society2.0)、工業社会(society 3.0)、情報社会(society 4.0)に続くものとされ、高度なシステムにより経済発展と社会的課題の解決が両立された新たな社会を目指そうという考え方のことです。

【た行】

地域公共交通計画

「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づき、地域にとって望ましい公共交通ネットワークの姿を明らかにし、「まちづくりの取組との連携・整合」を確保する、地域公共交通のマスタープランのことで、本市でも策定されています。

地区計画

住民の合意に基づいて、用途地域よりもきめ細かく、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画のことです。

DX（ディーエックス）

デジタル技術へ移行することを意味しており、「デジタル技術の浸透は、生活のあらゆる側面を良い方向に変化させる」という概念に基づいています。

デマンドタクシー

利用者の自宅と指定された目的地の間を、ドア・ツー・ドアで運行する「予約制の乗合タクシー」のことです。

都市機能

商業・業務・文化・教育・観光・電気や水道等の供給と処理、交通手段の提供などの、都市活動を支える機能のことです。

都市計画決定

都道府県や市町村が、都市計画において根幹的となるゾーニング（用途地域等）や都市計画施設（都市計画道路・公園等）を、法的手続きを経て決定することです。本市においては真岡市都市計画審議会が決定主体となります。

都市計画道路

都市計画法に基づき都市計画決定された道路のことで、自動車専用道路、幹線街路などがあります。

土地区画整理事業

道路・公園・河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る土地区画整理法に基づく事業のことです。

【な行】

内水氾濫

市街地などに短時間で局地的に大雨が降ると、下水道や排水路が水処理しきれなくなり、あふれた水が周辺の土地・建物や道路などが冠水してしまう現象のことです。

農業振興地域整備計画

農用地区域の指定などを含んだ、農地の保全や農業の振興を図るうえで基本となる計画のことです。

【は行】

パーク・アンド・ライド

渋滞緩和や環境改善を図るため、最寄の鉄道駅やバスの停留所、目的地の手前まで自動車で行って駐車し、公共交通機関に乗り換えて目的地に向かうことをいいます。自転車から乗り換える場合を「サイクル・アンド・ライド」といいます。

バリアフリー化

身体障がい者や高齢者などが社会生活を営むうえで支障がないように施設等を整備することです。

ヒートアイランド現象

都市活動による排熱、人口的な被膜、都市密度の高まりにより、都市の気温が高まることをいいます。

ビオトープ

草地や森・池・川・海など、生きものの暮らしを可能とする場所をいいます。近年では人が作った自然豊かで生き物が生息できる空間もビオトープと呼ばれます。

プレイスメイキング

普段暮らしているまちなかのちょっとした空間を、その場ならではの特性を活かして居心地の良い空間にしつらえていくことです。

【ま行】

MaaS（マース）

「Mobility as a Service」のイニシャルをとったもので、「マース」と読みます。公共交通を利用する方が、バスや電車などの公共交通機関を IT を用いて結び付け1つのサービスとして捉えて、効率よく便利に使えるようにするシステムのことです。

【や行】

谷地・谷戸

共に谷間の空間のことをいいます。

ユニバーサルデザイン

都市空間や建築物、用具などを、国籍・性別・年齢・障害の有無などに関わらず、誰もが利用しやすいようにしつらえることをいいます。

用途地域

市街化区域内において、建築物などの用途の混在を防ぎ、住宅地、商業地、工業地として、地域が特性をもって発展するよう、土地利用の誘導を図るものです。用途地域は全部で 13 種類あり、本市では、第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く 11 種類の用途が定められています。なお、各用途地域において建築可能な建物の種類は、建築基準法において定められています。

【ら行】

立地適正化計画

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に定める計画のことです。

リノベーション

本来は、建物を改修して機能の再生や更新を行うことですが、まちづくりの視点では、地域にある潜在的な資産（土地や建物、街並みなど）を活用し、地域のエリア価値を高め、地域課題の解決を目指す取り組みのことをいいます。

ロハス

健康的・環境・持続可能な社会生活に重点をおいた生活スタイルのことです。

発行／栃木県真岡市 令和6年3月

編集／真岡市建設部都市計画課

〒321-4395 栃木県真岡市荒町 5191 番地

TEL:0285-83-8152 FAX:0285-83-6240



いちご日本一!