



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。

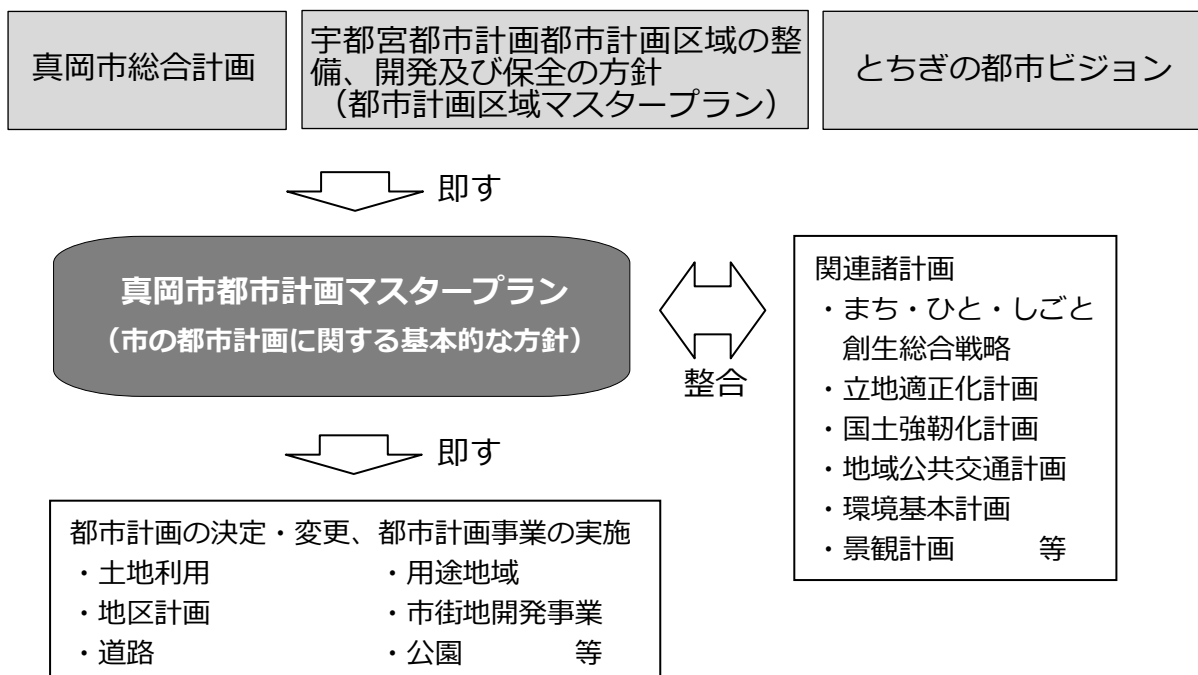
旧計画の策定から約 10 年が経過する中、少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化に加え、「真岡市総合計画 2020-2024」（以下「真岡市総合計画」という。）や「宇都宮都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）といった上位計画をはじめ、「真岡市立地適正化計画」や「真岡市地域公共交通計画」等の各種関連計画が策定・改定されました。

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。