



# 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。

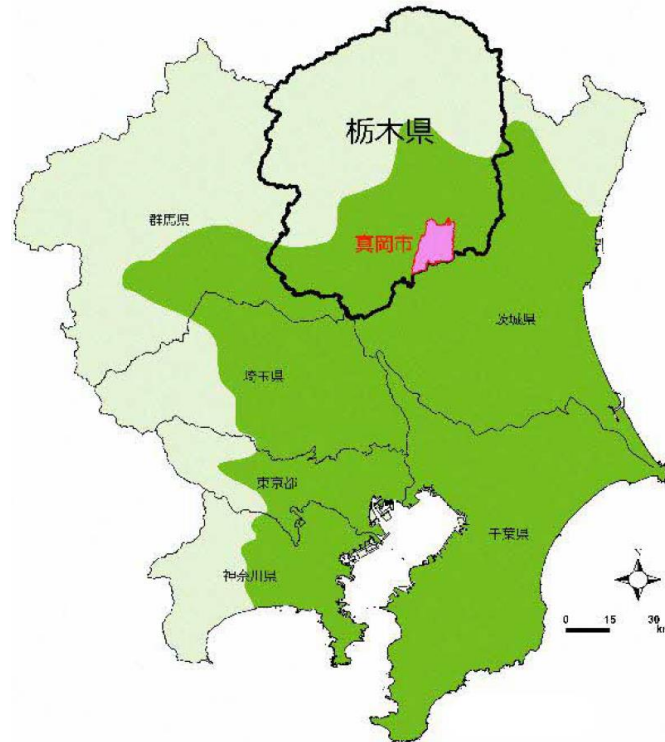


図 真岡市の位置

### 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。

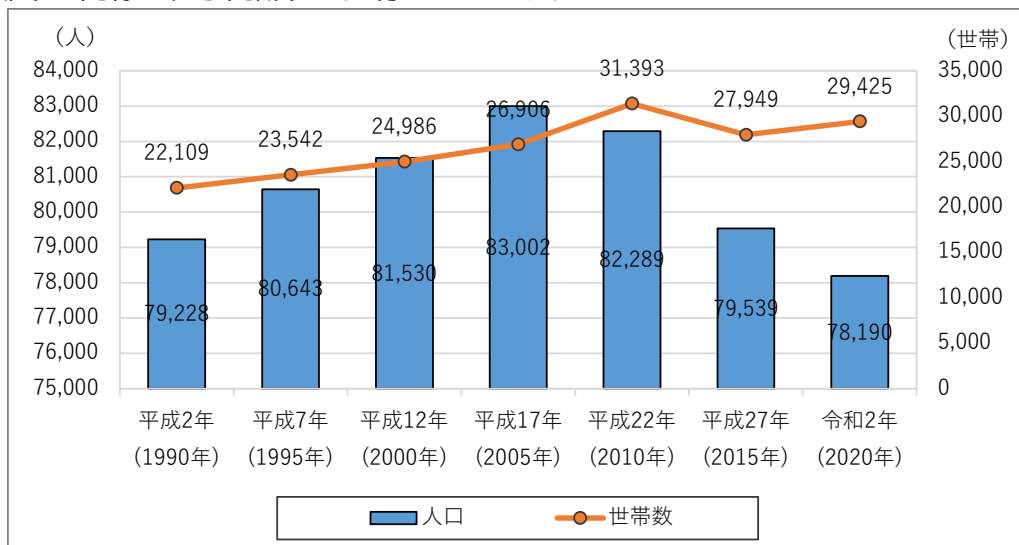


図 真岡市の人口・世帯数の推移

\*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。

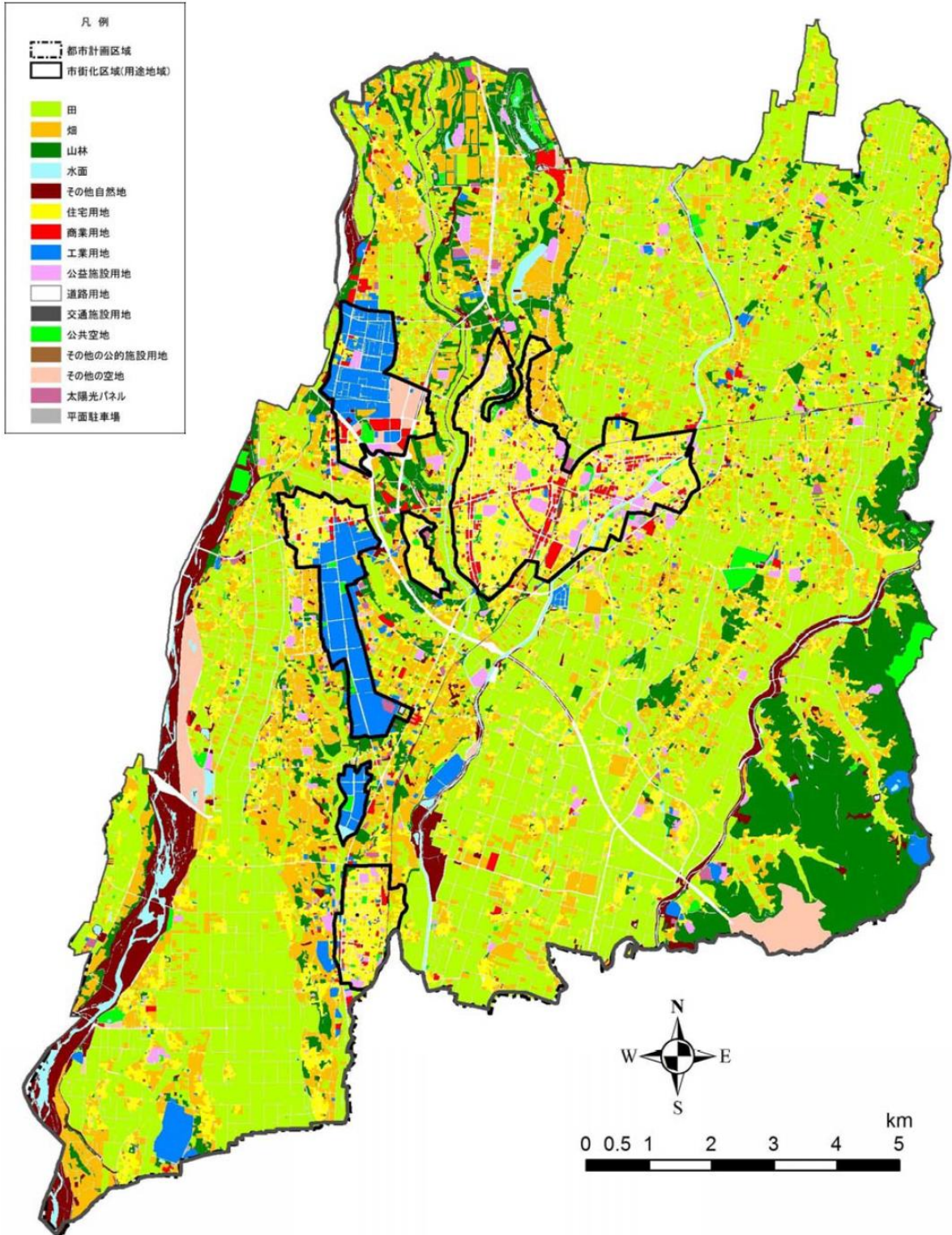


図 土地利用の現況

\*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。

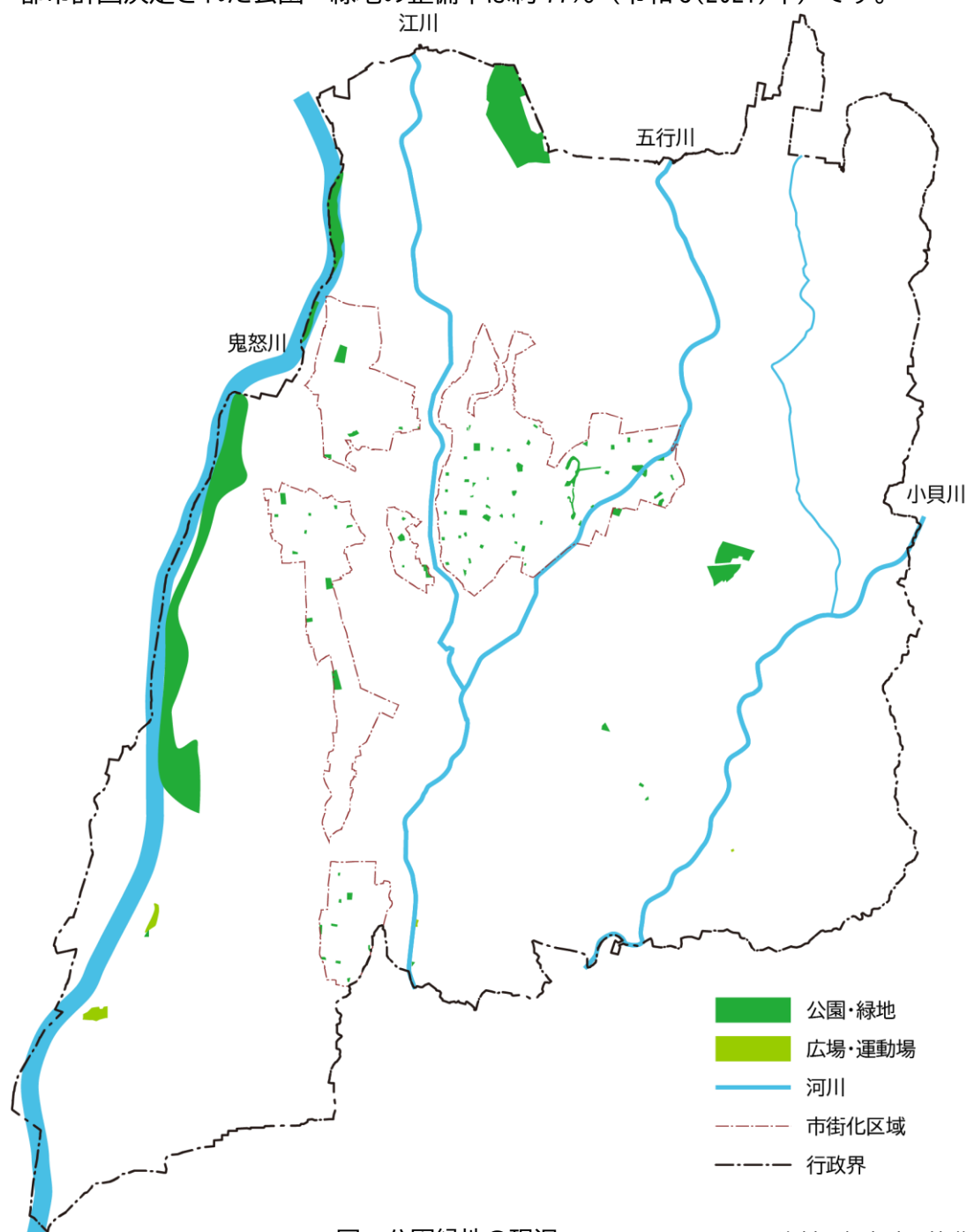


図 公園緑地の現況

\*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のうちど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。

##### ■真岡鉄道・バス網・コミュニティバス等の存在

真岡鉄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 m<sup>2</sup>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。

