

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、駅東周辺的环境整備等を推進し、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。



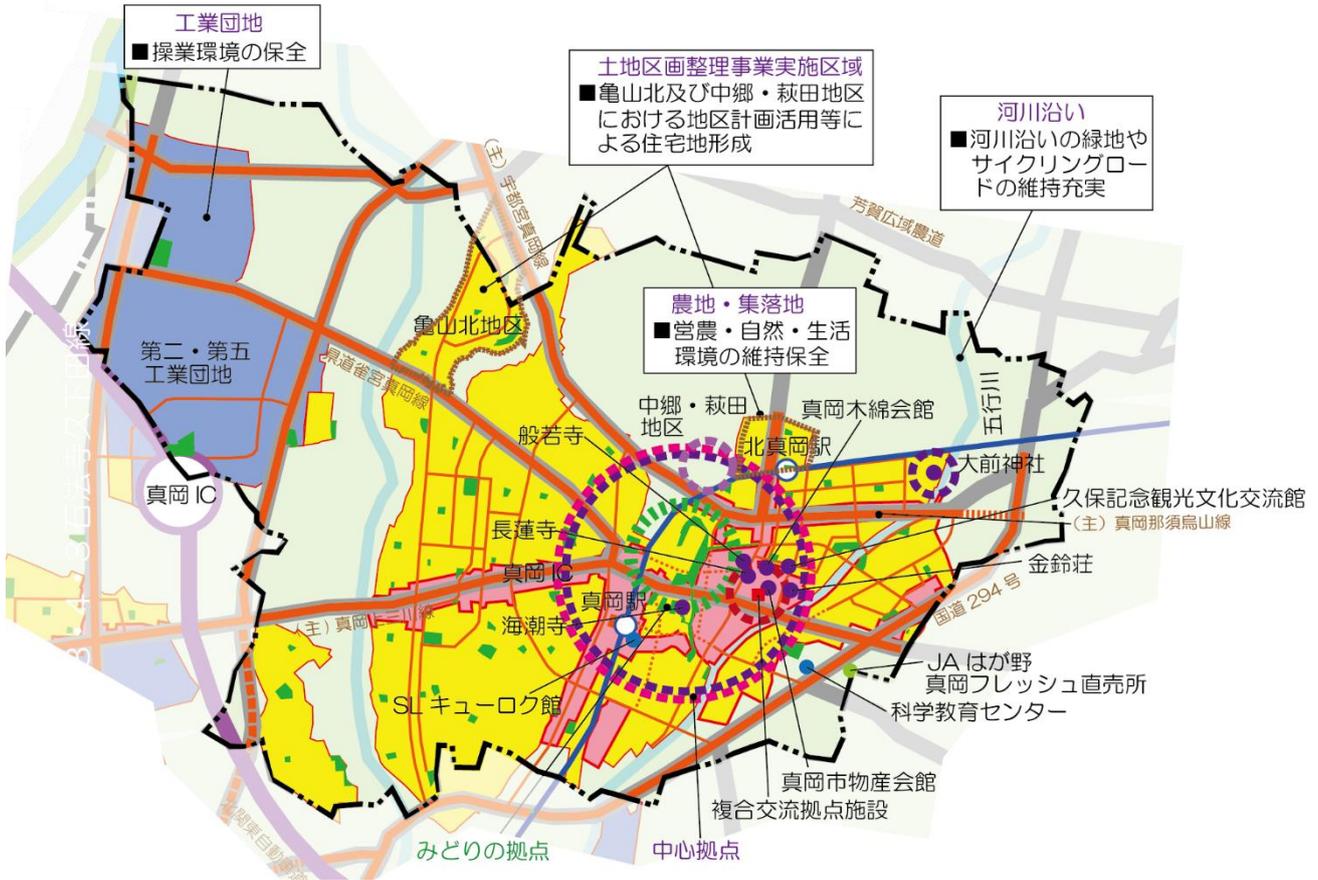
複合交流拠点施設

【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。



中心市街地及び住宅地

- 商業・文化交流・行政機能等の総合的な維持・向上による「まちの顔」づくり
- 電線類の地中化の継続等による景観と安全性の向上
- 複合交流拠点施設の整備推進と適切マネジメント
- 利便性の高い住宅地としての住環境の保全と空き家の有効活用
- 交通環境の充実（歩行空間・駐車駐輪場・真岡駅等）
- 金鈴荘・久保記念観光文化交流館・真岡木綿会館を核とした観光まちづくり
- 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

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

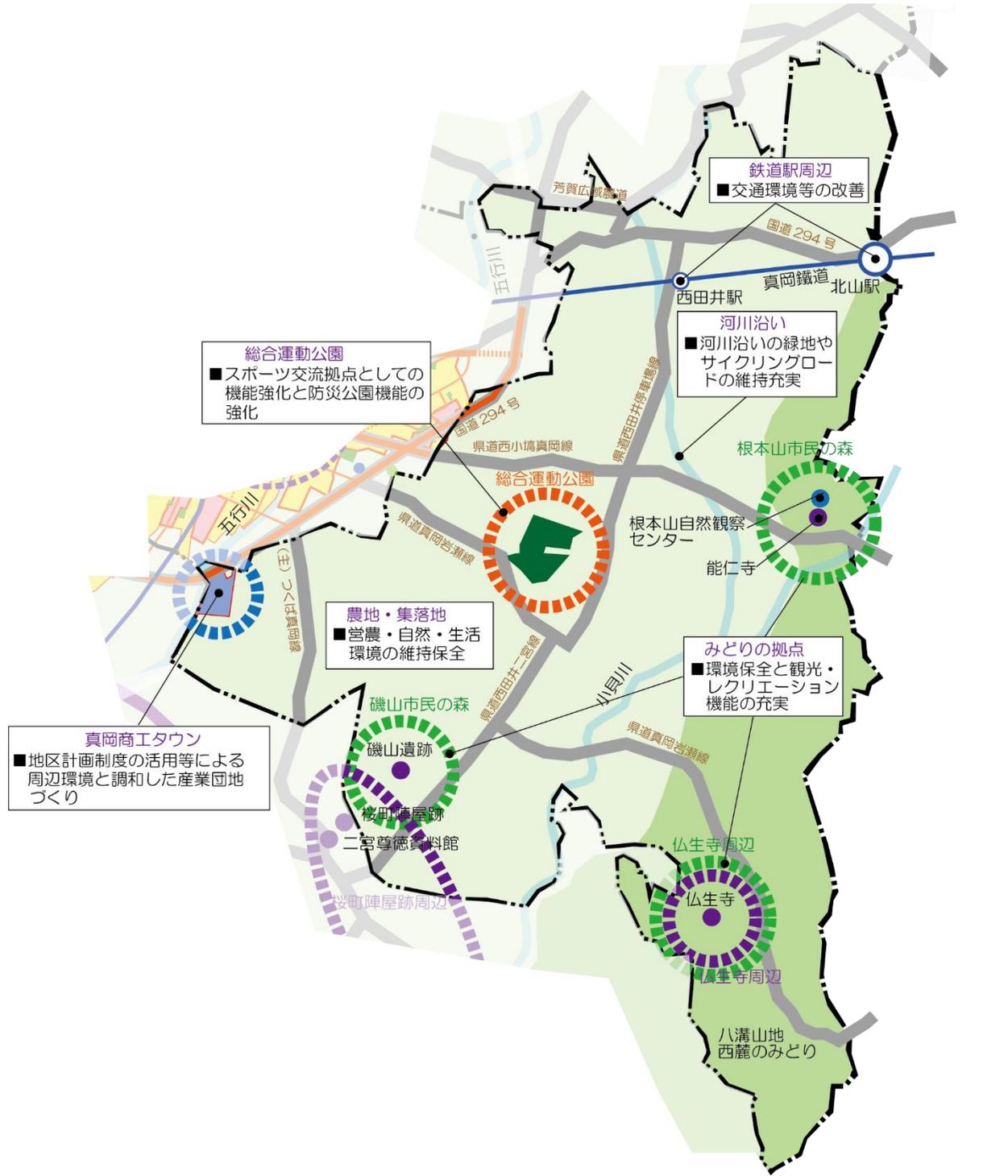
- ・美しい田園景観と丘陵地景観（根本山・磯山）を保全するとともに、丘陵地からの良好な眺望の確保に努めます。
- ・仏生寺等の観光資源を活用したまちづくりを推進します。

【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みます。



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	該当拠点なし	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	主要な公園等	■
	観光交流拠点	◎	住宅地ゾーン	■	都市計画道路	■		都市公園	■
	市民交流レクリエーション拠点	◎	産業地ゾーン	■	主要道路	■		主要な河川	—
	スポーツ交流拠点	◎	農地・集落地ゾーン	■	事業中區間	■		歴史文化系	●
	産業拠点	◎	丘陵地ゾーン	■	未改良区間	■		レジャー系	●
	医療拠点	◎	行政界	—	事業中區間	■		農産物販売系	●
	みどりの拠点	◎	地区界	—	未改良区間	■		情報提供系	●
					鐵道	—			

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（市域の約 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訪れ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】

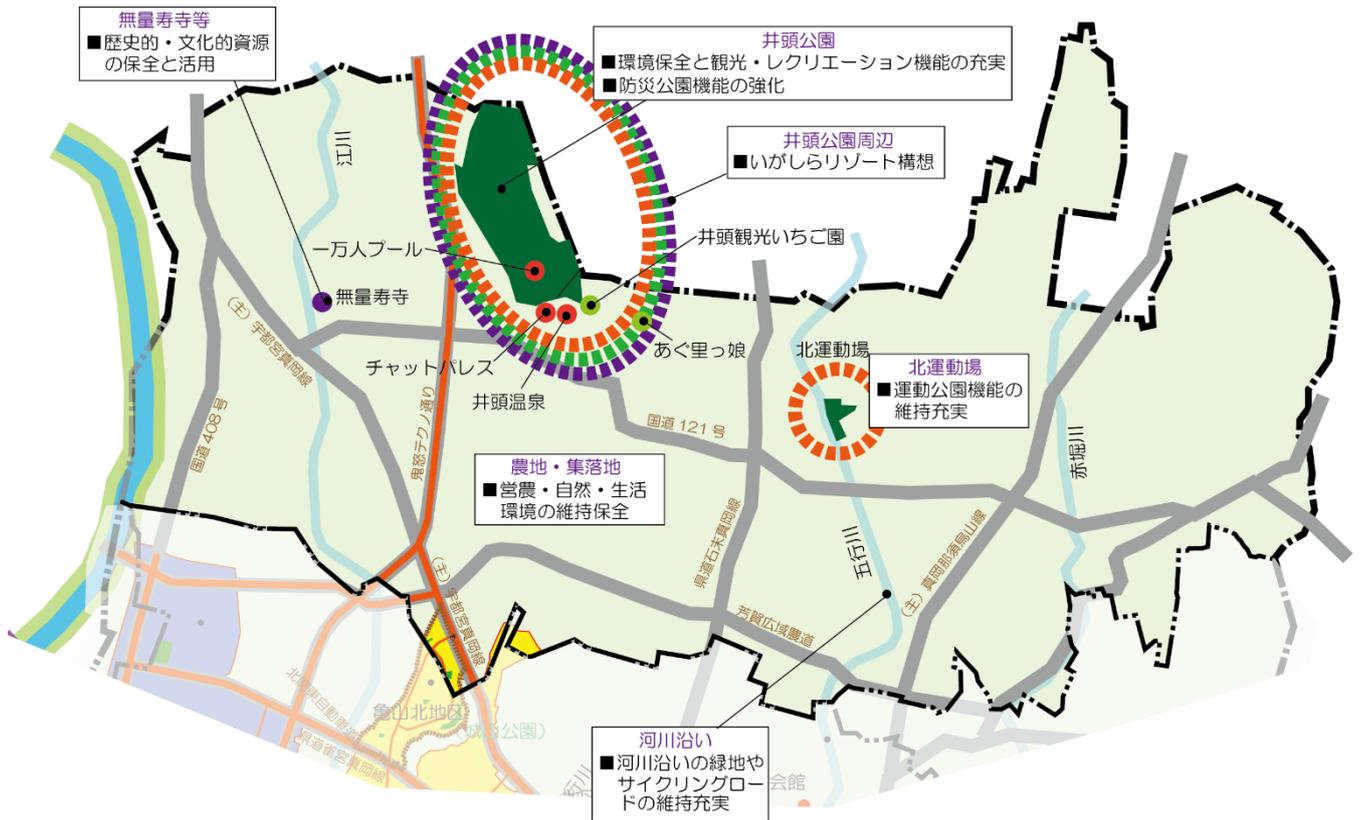
- ・「いがしらリゾート構想」を推進し、景観の保全及び向上と観光の促進を図ります。
- ・無量寿寺をはじめとする景観・観光資源の保全と活用を図ります。



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みます。



凡		例	
中心拠点	該当拠点なし	商業地ゾーン	該当範囲なし
観光交流拠点	該当拠点なし	住宅地ゾーン	該当範囲なし
市民交流ゾーン	該当拠点なし	産業地ゾーン	該当範囲なし
レクリエーション拠点	該当拠点なし	農地・集落地ゾーン	該当範囲なし
スポーツ交流拠点	該当拠点なし	丘陵地ゾーン	該当範囲なし
みどりの拠点	該当拠点なし	行政界	該当範囲なし
		地区界	該当範囲なし
		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
		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（地域の約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】

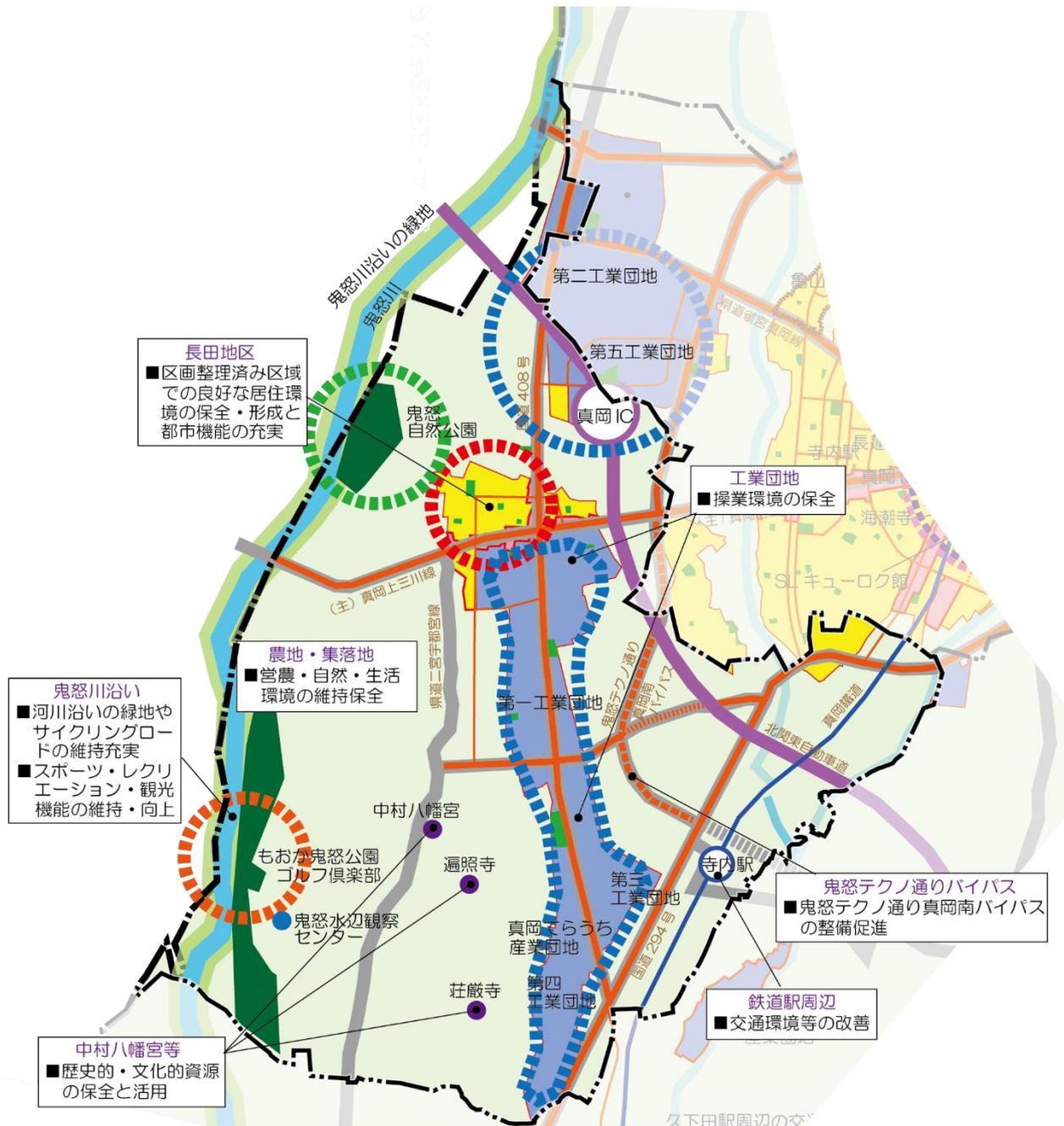
- ・中村八幡宮をはじめとする景観・観光資源の保全と活用を図ります。
- ・鬼怒川沿いにある緑地やレクリエーション施設、運動場の活用を図ります。



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
拠点	市民交流拠点	産業地ゾーン	計画事業中
	レクリエーション拠点	農地・集落地ゾーン	未改良区間
拠点	スポーツ交流拠点	丘陵地ゾーン	主要道路
	産業拠点	行政界	事業中
拠点	医療拠点	地区界	未改良区間
	みどりの拠点		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】

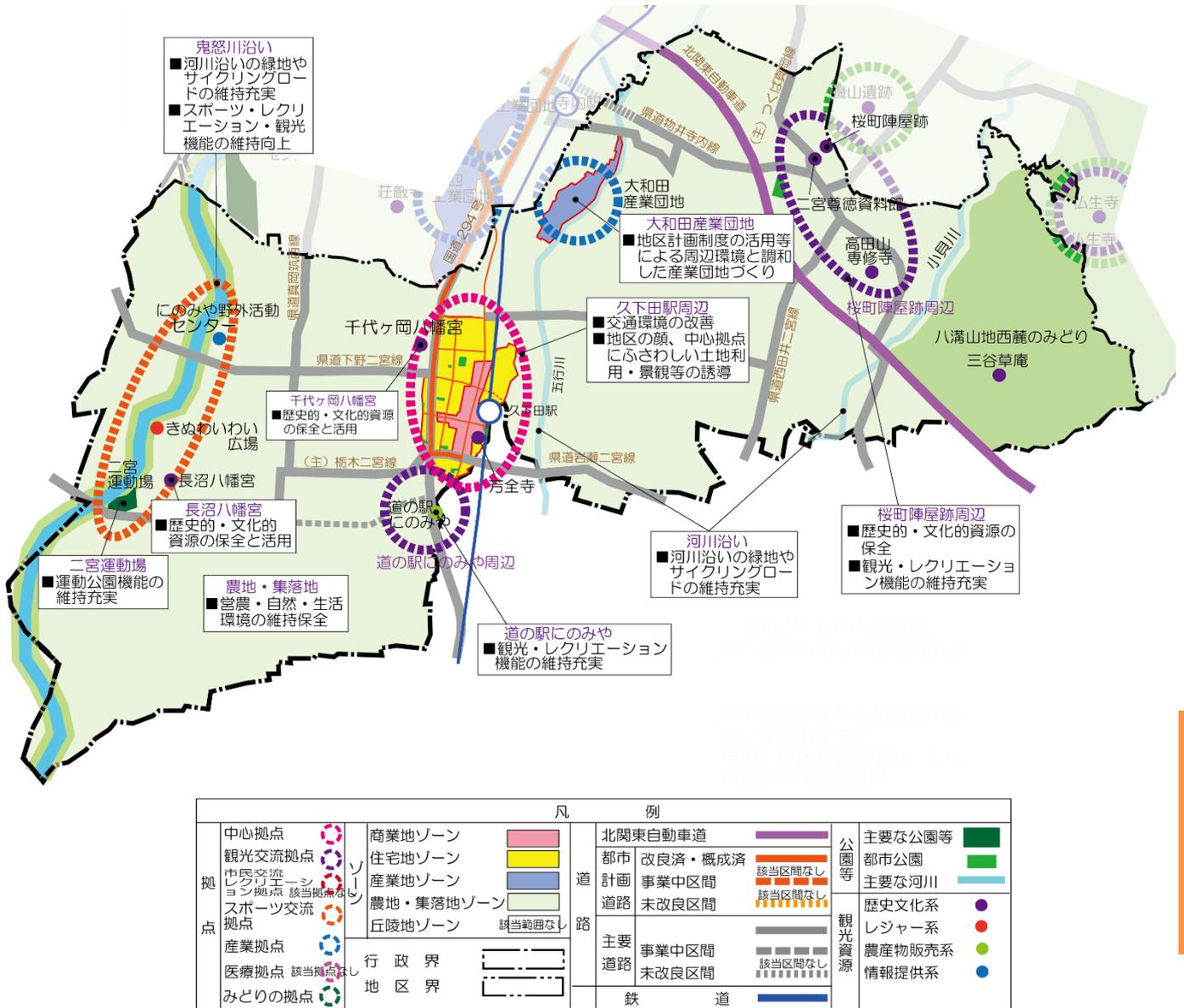
- ・久下田駅の周辺は、「地区の顔」そして市南部の中心拠点にふさわしい景観となるような街並みの形成を図ります。
- ・地区に点在する各種の歴史的・文化的資源（二宮尊徳資料館、桜町陣屋跡、高田山専修寺、三谷草庵、長沼八幡宮等）、南部に整備されている「道の駅にのみや」周辺の環境を保全しつつ、観光・レクリエーション需要に応えるように活用を図ります。



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みます。



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

図 二宮地区のまちづくり構想

