都市再生整備計画

真岡市役所新庁舎周辺地区(第8回変更)

栃木県　真岡市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	栃木県	市町村名	真岡市（もおかし）	地区名	真岡市役所新庁舎周辺地区（もおかしやくしょしんちょうしゃしゅうへんちく）	面積	6.26 ha

計画期間	令和 3 年度 ～ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ～ 令和 7 年度

目標

子どもから高齢者まで市民一人ひとりが、生涯にわたって自発的な学習を行える生涯学習環境を整備するとともに、子どもを安心して生み育てることができる環境を整備することで、心豊かに、健康で生きがいを持って、安心して暮らすことができるまちづくりを進める。

1. 複合交流拠点施設の整備による生涯学習と子育て環境の充実と、にぎわいの創出
2. 公共施設の再編、公共用地の有効活用による中心市街地の活性化

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市は、栃木県南東部に位置しており、芳賀地方の政治、経済、文化の中心として、昭和29年の町村合併を経て、平成21年の二宮町との市町合併によって、現在は人口8万人の都市となっている。

しかしながら、多くの地方都市と同様に、本市においても人口減少、少子高齢化が進展しており、大規模商業施設の郊外進出等の社会情勢の変化によって、真岡市役所周辺の中心市街地の活性化を図ることが、重要な課題となっている。

また、昭和40年代後半からの人口増加に伴って建設された公共施設の多くが、大規模な修繕や建て替えの時期を迎えていることから、今後は長期的な視点で、公共施設の維持管理、統廃合を計画的に、効果的かつ効率的に進めていく必要がある。

これらの課題に対して、「真岡市二宮町新市基本計画」「真岡市総合計画2020-2024」「第2期真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「真岡市都市計画マスタープラン」「真岡市立地適正化計画」「真岡市公共施設等総合管理計画」「真岡市公共施設再配置計画」に基づき、市役所新庁舎の建設に伴って集約される旧庁舎敷地を有効活用する新庁舎周辺整備事業として、民間のノウハウと資金を活用し、老朽化が進む公共施設の移転集約と低未利用地の有効活用によって都市機能の集約を図り、中心市街地の魅力とにぎわいの創出を目指すものである。

なお、解体する3箇所の旧庁舎敷地には、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点施設として、多くの人が利用する図書館機能、子育て支援機能、商業機能、地域交流機能からなる複合施設を建設し、まちあるき駐車場は、毎年30万人が訪れる真岡の夏祭りや、休日のイベント開催で利用できるよう整備することで、中心市街地に新たな公共空間を活用したにぎわい創出を目指すものである。

まちづくりの経緯及び現況

本市は、昭和29年3月に真岡町、山前村、大内村、中村の1町3村の合併によって真岡市となり、その後、平成21年3月に二宮町との合併を経て、現在の真岡市が形作られた。

また、真岡市役所周辺地区は、古くから国、県の行政庁舎も立地している芳賀地方の政治、経済、文化の中心的役割を担っており、真岡市制施行後の昭和32年には現在地に市役所現庁舎が建設され、時を同じくして、市で初めての区画整理事業である長瀬土地区画整理事業が施行され、長く市の中心市街地となってきた。

その後、昭和40年代から工業団地造成と企業誘致を進め、さらに土地区画整理事業の施行によって市街地の整備を行ったことから、年々人口が増加し、芳賀地方の拠点都市として、農業・工業・商業がバランスよく調和した都市整備が進められてきたものである。

しかしながら現在は、多くの地方都市と同様に、本市においても大規模商業施設の郊外進出といった社会情勢の変化や、特に市役所周辺地区では、地域住民の高齢化や、空き家・空き店舗の増加といった課題が顕在化している状況である。

また、平成23年に発生した東日本大震災においては、本庁舎及び建設部棟が被災し、防災拠点として市役所庁舎の建設が急務となったことから、西側隣接地である旧栃木県庁芳賀庁舎跡地に建設を進めている。市役所庁舎の跡地を活用し、複合交流拠点施設とイベントにも利用できる駐車場の整備を行うことを目指している。

なお、毎年7月下旬には、市役所周辺を会場とした日本の夏祭り百選「真岡の夏祭り」と、庁舎東側を流れる五行川を会場として真岡市夏祭り大花火大会が開催され、市内外から35万人が訪れていることから、旧庁舎跡地を活用した新たな公共空間の整備によって、中心市街地の活性化を図るものである。

課題

・市全体で人口減少、少子高齢化が進んでいるが、特に古くからの中心市街地では顕著な状況となっていることから、都市機能の集約や、公共交通ネットワークの充実によって、多くの人にとって暮らしやすいまちづくりを進め、定住の促進を図る必要がある。
・昭和40年代から50年代に建設された多くの公共施設が大規模な修繕や建て替えの時期となっており、老朽化している施設の統廃合を計画するとともに、低未利用公共用地の有効活用を図る必要がある。
・新たな公共施設の整備にあたっては、市の財政負担の軽減を図るとともに、公共サービスの質の向上を図るため、民間の資金とノウハウの活用を検討する必要がある。
・複合交流拠点施設は、子育て支援と生涯学習の拠点となる施設であり、多くの人が集う施設となることから、十分な駐車台数を確保する必要がある。
・中心市街地を安心して歩けるような歩行者空間を整備することで、市独自の歴史と文化、観光の資源を活用したまちづくりを進める必要がある。

将来ビジョン（中長期）
【真岡市二宮町　新市基本計画】
【真岡市子どもの読書活動推進計画（第三期）】
・子どもの読書活動推進のための施策として、子どもが読書に親しむ機会の充実、子どもの読書環境の整備を図ることが示されている。
・機会の充実としては、家庭・地域、図書館、学校、子育て支援センター等での子どもが本に出会う機会の充実、親子が手に取りたくなる本の提供等に努めることが示されている。
・読書環境の整備としては、児童書の充実や、子どもを連れて気兼ねなく利用できる図書館に、子育て支援事業との連携によって、遊びの場、学びの場の提供に努めることが示されている。

【真岡市子ども・子育て支援プラン】
・未来を築く元気な「もおかっ子」を育てるまちを基本理念に、生活・地域における子育て支援、個性と創造性を育む教育の充実、子育てしやすい生活環境の整備等の基本施策を定め、子育て支援施策の指針が示されている。
・生活・地域における子育て支援
　子育てにおける相談・情報提供の充実、子育て支援ネットワークの強化、子どもの健全育成を目指して、子どもが自由に遊び、安全に活動できる活動の場や、子育て世代の交流、子育ての相談ができる場として「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点の整備によって、子育て支援体制の充実に努める。
・個性と創造性を育む教育の充実
　家庭教育学級や、育児講座等の開催によって、子どもの発達段階に応じた家庭教育に関する学習機会の提供や子育て中の親が家庭教育に関して気軽に相談できる体制の充実に努める。
・子育てしやすい生活環境の整備
　子どもたちが身近なところで安全に生き生きと遊べるように、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点を整備し、子育てしやすい環境の充実に努める。

【真岡市都市計画マスタープラン】
・事業対象地は、全体構想における「中心拠点」に位置し、地域特性に応じた機能の集積により、本市の顔としての活性化を目指すことが示されている。
・事業対象地は、行政機能、商業機能及び文化交流機能の充実とともに、空き家・空き店舗を活用したにぎわいの創出やまちなか居住の促進などにより、中心市街地の活性化を目指すことが示されている。

【真岡市立地適正化計画】
・行政機能が集約される新庁舎周辺の公有地を有効活用し、図書館機能や子育て支援機能、地域交流機能等を有する複合施設の整備を推進し、子どもから高齢者まで多くの人が利用でき、まちなかの賑わいの創出や中心市街地の活性化を図ることが示されている。

【真岡市公共施設等総合管理計画】
・計画期間の40年間で建築物系公共施設の総床面積を25.5%縮減する方針が示されている。
・官民連携による事業の効率化を図るため、PPP/PFIの導入による民間事業者の資金やノウハウを活用することが示されている。
・施設の大規模修繕や建て替えを検討する際には、施設の統廃合、複合化について検討することが示されている。
・第一子育て支援センターは、就学前の子どもの健やかな成長を支援する施設であるものの、老朽化による修繕箇所の増加や耐震強度不足から、今後、移転等の推進を図ることが示されている。
・図書館を含む社会文化施設は、施設の老朽化、安全性、稼働率等を勘案し、公共サービス施設のあり方について、今後、公共施設再配置計画において検討することが示されている。

【真岡市公共施設再配置計画】
・図書館は新庁舎周辺整備事業に併せたサービス向上を図る方針が示され、第一子育て支援センターは複合施設の一部としての移転複合化、既存建物の除却方針が示されている。

【真岡市新庁舎建設基本計画】
・日本の夏祭り100選に入る、真岡市の夏祭り時に駐車場を広場として利用できるように検討することが示されている。

【真岡市新庁舎建設実施設計】
・敷地全体で駐車場166台を確保し、夏祭りやイベント等を考慮し、車止め等の段差がないように整備することが示されている。

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

・新庁舎周辺地区は、昭和29年の真岡市制施行から行政機能としての市役所や他の行政施設、金融機能、商業機能、教育文化機能が集積する市の中心的な区域となっている。
・都市機能誘導区域外の市街地周縁部に位置している子育て支援機能である第一子育て支援センターと、市街化調整区域に位置している教育文化機能である真岡市立図書館を複合施設として、新庁舎周辺地区への集約を図る。
・新庁舎建設後の旧庁舎跡地を活用して整備することで、夏祭りや休日のイベント開催等で活用し、複合交流拠点施設等との機能連携によって、にぎわい創出を図る。
・施設周辺の住民が、一時的に滞在できる避難スペースとして利用できるように避難空間を確保できるように検討する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

・生涯学習の拠点、子育て支援の拠点、中心市街地活性化の拠点、地域交流の拠点となる複合交流拠点施設として、図書館、屋内子ども広場を含む子育て支援センター、利用者の利便性向上を図る喫茶コーナーを含めた地域交流センターを配置し、各機能が融合することで、より多くの利用者が訪れ、居場所となる施設の整備を図る。
・整備にあたっては、民間の資金とノウハウの活用を前提に、ライフサイクルコストの抑制による市の財政負担の軽減、公共サービスの質の向上を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

都市再生土地区画整理事業や市街地再開発事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。

・旧庁舎跡地を活用して再整備することで、複合交流拠点施設を訪れる人々によるにぎわい創出だけでなく、市中心部の公共空間を活用したイベント開催等により、にぎわい創出を図る。
・周辺に位置する市の歴史文化、観光の資源を活用したまちづくりを推進するため、中心市街地を安心して歩けるような歩行者空間の整備を図る。
・誘導施設周辺のエリアマップや施設案内のサイン整備を行うことで、来訪者への利便性やイメージの向上を図る。

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
複合拠点施設の利用者数	人/年	複合交流拠点施設の年間利用者数	誰もが気軽に利用できる施設として整備することで、中心市街地のにぎわいを創出し魅力の向上を図る。	196,000	H30年度	243,000	R7年度
公共交通の利用者数	人/年	市内公共交通の利用者数	教育文化・子育て支援機能・市民交流機能を複合交流拠点施設の整備により、公共交通機関を利用した来訪者の増加を目指す。	38,000	H30年度	40,000	R7年度
観光客入込数	人/年	新庁舎周辺地区で開催される真岡の夏祭りやイベントの来訪者数及び周辺の文化観光施設の来館者数	金鈴荘の再整備を行い、周辺の歴史的資源や観光資源を活用したイベント等により、中心市街地のにぎわいと魅力の向上を図る。また、真岡の夏祭り等の開催により、まちあるき駐車場からの回遊性の向上を図る。	340,000	H30年度	360,000	R7年度

整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
1. 複合交流拠点施設の整備による生涯学習と子育て環境の充実と、にぎわいの創出 ・「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点施設として、図書館、屋内子ども広場を含む子育て支援センター、利用者の利便性向上を図る喫茶コーナーを含めた地域交流センターを配置し、各機能が融合することで、より多くの利用者が訪れ、居場所となる施設の整備を図る。 ・施設の核となる図書館を、市民の自発的な学習活動を支援する生涯学習の拠点として整備するだけでなく、複合施設としての特性を活かして他の機能との連携を図ることで、学習の場であり、子育ての場であり、交流の場となることを目指す。 ・喫茶コーナー等の商業機能に加えて、待ち合わせや打合せ、学習といった多目的な利用が可能なスペースを配置し、施設利用者の利便性向上を図るだけでなく、施設を気軽に訪れる人が増えることで、中心市街地のにぎわい創出を図る。 ・地域交流機能では、これまで図書館と子育て支援センターで行っていた自主事業を展開するだけでなく、市民の文化活動の発表や、他の施設で行っている市民講座等も開催することで、新たな学習機会と学習の場の提供を図る。 ・複合交流拠点施設の整備にあたっては、民間の資金とノウハウの活用を前提に、ライフサイクルコストの抑制による市の財政負担の軽減、公共サービスの質の向上を図る。	【基幹事業】 ・誘導施設　教育文化施設　：　複合交流拠点施設（図書館） ・誘導施設　社会福祉施設　：　複合交流拠点施設（子育て支援センター） ・高次都市施設　地域交流センター　：　複合交流拠点施設（地域交流センター）
2. 公共施設の再編、公共用地の有効活用による中心市街地の活性化 ・多くの人々が利用している図書館と子育て支援センターは、市街地周縁部に分散して位置しているだけでなく、施設老朽化による大規模な修繕や建て替えが必要となっていることから、新庁舎建設後の旧庁舎跡地に移転集約し、中心市街地の活性化を図る。 ・公共交通を含めたアクセス状況がよく、市民の利便性が高い新庁舎周辺の中心市街地に、図書館と子育て支援センターを移転することで都市機能の集約を図り、暮らしやすいまちづくりを図る。 ・新庁舎建設後の旧庁舎の跡地については、真岡市夏祭り大花火大会時に屋台山車や神輿が一堂に会するお祭り広場として活用し、複合交流拠点施設を訪れる人々によるにぎわい創出だけでなく、大規模な公共空間でのイベント開催等により中心市街地のにぎわい創出も図る。 ・周辺に位置する市の歴史文化、観光の資源を活用したまちづくりを推進するため、中心市街地を安心して歩けるような歩行者空間の整備を図る。 ・公共空間において社会実験を行うとともに、計画地内の公衆便所をバリアフリー化することにより、複合交流拠点施設周辺の歩行者の利便性を高め、中心市街地のにぎわい創出を図る。 ・官民連携の取組によって、公共空間での社会実験に留まらず、空き店舗を活用することで、新たにまちづくり拠点を整備し、にぎわい創出につなげる。	【基幹事業】 ・地域生活基盤施設　：　広場整備事業 ・地域生活基盤施設　：　公開空地整備事業 ・高質空間形成施設　：　荒町(寿町)公衆便所整備事業 ・高次都市施設　地域交流センター　：　複合交流拠点施設（地域交流センター） ・誘導施設　教育文化施設　：　複合交流拠点施設（図書館） ・誘導施設　社会福祉施設　：　複合交流拠点施設（子育て支援センター） 【提案事業】 ・地域創造支援事業　：　岡部記念館「金鈴荘」再整備事業 ・まちづくり推進事業　：　公共空間を活用した社会実験 ・まちづくり推進事業　：　空き店舗を活用した社会実験（まちづくり拠点づくり）

その他

【まちづくりの住民参加】
・新庁舎周辺整備基本構想（平成30年3月策定）
　無作為抽出の市民1,000人に対して市民アンケート調査を実施し、現在の図書館の利用状況や新しい図書館に望むこと、子育て支援機能、商業機能に望むこと等の意見を聞くため実施した。

・新庁舎周辺整備基本計画（令和2年5月策定）
　現在の図書館に対する課題、複合交流拠点施設での図書館、子育て支援機能をどのように利用したいか、どのような場所としたいかについて全2回のワークショップを実施した。

【官民連携】
　新庁舎周辺整備事業にあたっては、ライフサイクルコストの抑制による市の財政負担の軽減、公共サービスの質の向上を図るため、当初から民間の資金とノウハウの活用を前提とした検討を行っている。また、令和2年度においては、内閣府の民間資金等活用事業調査費補助金を活用し、民間活力導入可能性調査を実施している。

【真岡の夏祭り】
　日本の夏祭り百選に選ばれている「真岡の夏祭り」は、毎年7月下旬の3日間に渡り開催され、合わせて庁舎東側の五行川を会場として、真岡市夏祭り大花火大会も開催され、市内外から35万人が訪れている。
また、この夏祭りは7町会からなる10団体で構成された真岡市夏祭り町会連合会によって運営され、市役所周辺の交差点をお祭り広場として、9基の山車屋台と27基の神輿渡御が行われ、特に花火大会の開始と同時に、五行川で始まる神輿川渡御が夏祭りのハイライトとなっている。

【新庁舎建設市民会議】
　新庁舎建設事業において、基本計画段階と基本設計段階において市民40名による市民会議を各5回開催し、まちあるき駐車場及び敷地南側の広場や、2階南側テラスの利用について、花火大会の桟敷席での利用といった意見が寄せられた。

【新庁舎駐車場利用検討委員会】
　真岡市夏祭り町会連合会に参加する7町会、10団体で選出された委員によって構成され、まちあるき駐車場の夏祭り時の広場利用について、意見交換が行われている。

【官民連携事業】
※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	3,970.3	交付限度額	1,985.1	国費率	0.5

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体		規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C	
地域生活基盤施設		広場	真岡市	直	860㎡	3	3	3	3	16.9	16.9	16.9	0.0	16.9	－	
地域生活基盤施設		公開空地	真岡市	直	610㎡	3	3	3	3	16.0	16.0	16.0	0.0	16.0	－	
高質空間形成施設		荒町(寿町)公衆便所	真岡市	直	17㎡	7	7	7	7	26.6	26.6	26.6	0.0	26.6	－	
高次都市施設	地域交流センター	複合交流拠点施設（地域交流センター）	真岡市	直	2,141㎡	3	6	3	6	1,142.8	1,142.8	1,142.8	0.0	1,142.8	1.4	
誘導施設	教育文化施設	複合交流拠点施設（図書館）	真岡市	直	3,597㎡	3	6	3	6	1,919.8	1,919.8	1,919.8	0.0	1,919.8	1.4	
誘導施設	社会福祉施設	複合交流拠点施設（子育て支援センター）	真岡市	直	1,465㎡	3	6	3	7	818.0	818.0	818.0	0.0	818.0	1.4	
合計										3,940.1	3,940.1	3,940.1	0.0	3,940.1	1.4	…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
地域創造支援事業	岡部記念館「金鈴荘」再整備事業	岡部記念館「金鈴荘」	真岡市	直	1箇所	3	5	3	5	18.6	18.6	18.6	18.6	18.6	
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業	社会実験	金鈴荘・花園公園・五行川河川緑地	真岡市	直	4箇所	3	7	3	7	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	
	空き店舗を活用した社会実験	まちづくり拠点施設	真岡市	直	154㎡	5	15	6	7	18.0	2.4	2.4	2.4	2.4	
合計										45.8	30.2	30.2	30.2	30.2	…B
													合計(A+B)	3,970.3	

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
合計											0

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
空き家対策総合支援事業	まちづくり拠点拠点施設	真岡市	国交省	154㎡			○		5	15	6.0
合計											6

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

真岡市役所新庁舎周辺地区(栃木県真岡市)	面積	6.26 ha	区域	荒町・田町の一部

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

