

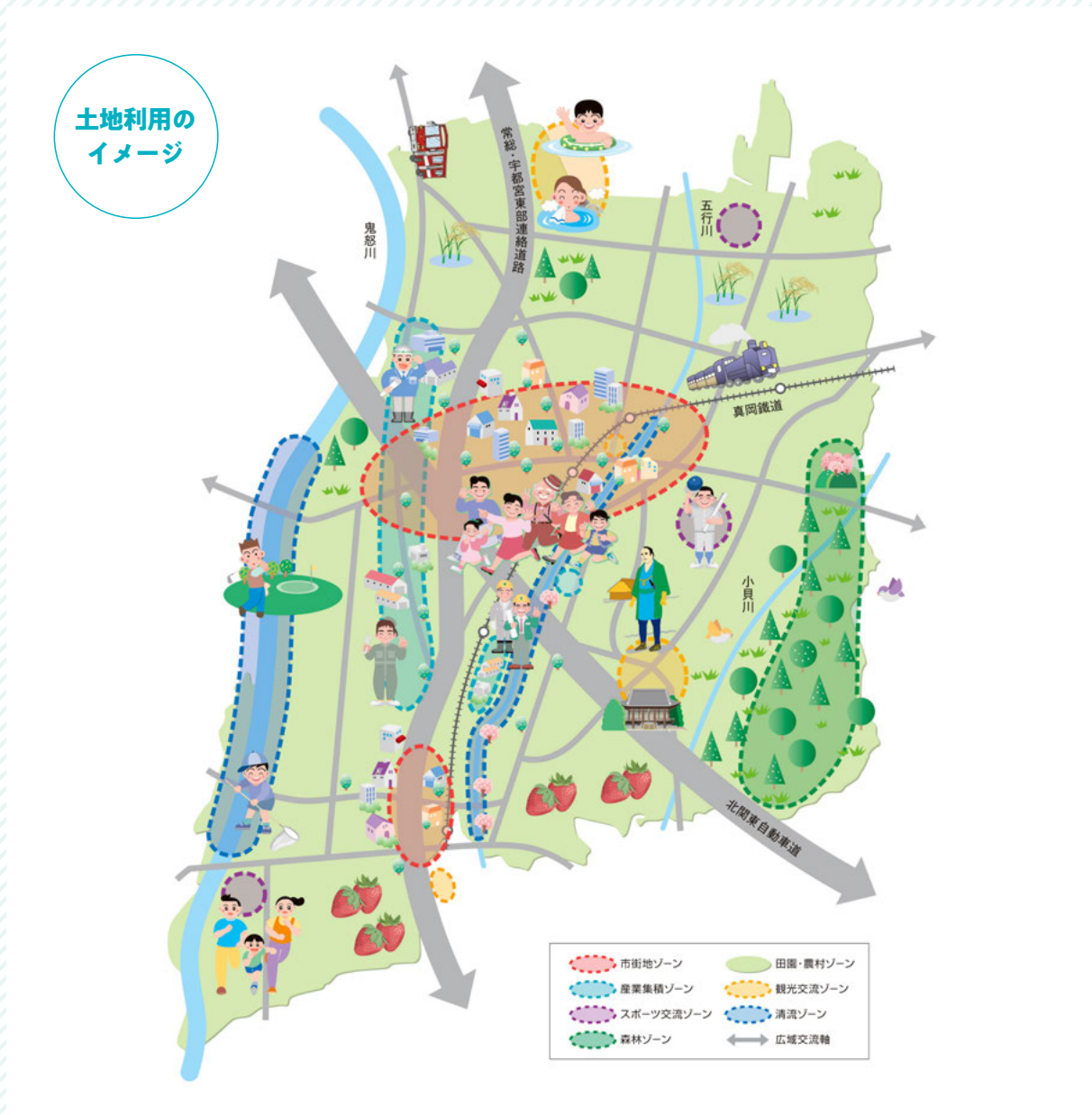
# 第4章 土地利用の構想

## 土地利用の基本的な考え方

土地は、市民生活に欠くことのできない共通の基盤であり、土地利用にあたっては、公共の福祉を優先させるという原則に立って自然環境の保全や防災に配慮しながら、総合的かつ計画的な利用を推進します。

このため、本市の土地利用の構想は、「市街地」、「田園・農村」、「産業集積」、「観光交流」、「スポーツ交流」、「清流」、「森林」の7つに区分し、それぞれの利用目的に沿って、有効利用を図り、土地の活性化を図ります。

また、土地利用と併せて、各ゾーンの連携・交流を促進し、公共交通や道路等により中心拠点やゾーンへのアクセス性の向上を図ります。



## (1) 基本ゾーニング

### ▶ 市街地ゾーン

市街地ゾーンは、自然環境の調和に留意し、バリアフリー化や防災対策を含め、総合的に都市環境を開発、整備する必要がある地域として、その地域の特性に応じて、居住機能や商業・医療・福祉・文化・行政等の都市機能の集積により、まちなかの賑わいの創出と利便性の向上を図ります。

真岡地区及び二宮地区の中心市街地や長田地区を「中心拠点」、真岡鐵道北真岡駅周辺を「医療拠点」と位置付け、良好な都市環境の形成や機能的な都市活動の確保を図ります。

### ▶ 田園・農村ゾーン

田園・農村ゾーンは、農業の振興を総合的に図る地域として、農業振興地域を適正に管理し、優良農地の確保と荒廃農地の解消と発生防止に努め、農地の効率的な利用を図ります。

また、食料生産の場であるとともに地域住民の生活の場である豊かな農村地域の集落環境の保全に努めます。

### ▶ 産業集積ゾーン

産業集積ゾーンは、本市経済・産業発展の基盤である工業団地及び産業団地、商工タウンを「産業拠点」と位置付け、産業の集積を図ります。

また、自然環境や生活環境の保全、農業振興等に配慮しながら新たな産業拠点の整備や優良企業の誘致、定着を推進します。

### ▶ 観光交流ゾーン

観光交流ゾーンでは、いちご、SL、真岡木綿等の観光資源を有効活用した観光ネットワークの構築に努めます。

真岡駅及びSLキューロク館周辺、岡部記念館「金鈴荘」及び久保記念観光文化交流館周辺、桜町陣屋跡・高田山専修寺周辺、道の駅「にのみや」周辺、井頭公園周辺を「観光交流拠点」と位置付け、これらの拠点の有効な活用に努めます。

### ▶ スポーツ交流ゾーン

スポーツ交流ゾーンでは、市民の健康増進と憩いの場として、施設の整備を図り、市民の多様なスポーツ活動や幅広い交流の場として活用できる環境の充実に努めます。

総合運動公園及び北運動場、二宮運動公園、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」と位置付けます。

### ▶ 清流ゾーン

清流ゾーンでは、良好な水辺環境の保全を図り、地域に住む人や訪れる人が自然とふれあい、心身ともに安らぎを感じられる地域として清流ゾーンの形成に努めます。

### ▶ 森林ゾーン

森林ゾーンは、豊かな水や空気を育み安全で安心できる環境をつくり、さらには地球温暖化の防止にも貢献する等、多面的・公益的な機能を持っており、森林ゾーンの保全に努めます。

仏生寺周辺や根本山市民の森等の緑地を「緑の拠点」として位置付け、市民に親しまれる憩いや潤いのある空間の形成に努めます。

## (2) 交流軸

### ▶ 広域交流軸

北関東自動車道等による太平洋と日本海とに連なる広域的な連携・交流に資する軸と、常総・宇都宮東部連絡道路※等による成田国際空港と福島空港を介した、国内及び世界の国々との産業、文化、観光等の交流に資する軸の形成を図ります。

また、真岡鐵道とJR水戸線、関東鉄道常総線との連携強化による真岡鐵道の利便性を確保するとともに、今後、芳賀・宇都宮地域で整備されるLRTや民間路線バスとの連携強化を図る等、多様な交流に資する軸の形成を図ります。

### ▶ 地域連携・交流軸

超高齢社会が進展する中、地域の連携・交流を促進するため、幹線道路・主要道路・生活道路の新設・改良により効率的で機能的な道路ネットワークの形成を図ります。

また、高齢者等の移手段を確保するため、「いちごバス」や「いちごタクシー」の利便性の向上に取り組み、公共交通ネットワークの整備を図ります。

※ 常総・宇都宮東部連絡道路…常磐自動車道の谷和原ICから東北自動車道の矢板ICまでの総延長約100kmの地域高規格道路であり、本市においては、国道294号及び国道408号バイパスの一部が位置付けられています。