

II章 立地適正化計画の基本的な方向性

II-1 | 都市づくりの方向性・理念

1. 都市構造上の特性と課題を踏まえた都市づくりの方向性

I章で整理した都市構造上の特性と課題から、持続可能な都市づくりに向けた本市の強み・ポテンシャル、弱みを明らかにし、都市構造上の課題に対応するための都市づくりの方向性を整理します。

①本市の強み・ポテンシャル

持続可能な都市づくりに向けた本市の強み・ポテンシャルは、鉄道6路線18駅及びそれを補完するバスネットワークが形成されており、これら交通利便性の高いエリアに一定の人口が集積しているとともに、公共交通によるアクセス利便性が高い交通結節点である小田原駅や鴨宮駅周辺に本市の主要な公共公益施設や広域的な都市機能が集積しており、総じて公共交通の利便性が高い点にあります。

また、商業・医療・福祉・子育て等の日常的に利用する生活サービス施設の分布をみると、本市の市街地（市街化区域）内に広く分布しており、市街地内であればおおむねこれらの生活サービスを徒歩圏内で利用することができる生活利便性が整っています。

■本市の強み・ポテンシャルの要点

高い公共交通の利便性
(鉄道6路線18駅及びバスネットワーク)

公共交通の利便性
が高いエリアに
人口が集積

公共公益・広域的
な都市機能は交通
結節点に集積

生活サービス施設の
利用圏はおおむね
市街地をカバー

②本市の弱み

持続可能な都市づくりに向けた本市の弱みは、類似都市と比較して市街地の人口密度が低く、結果として生活サービス施設を支える人口密度が低い点と、日常の移動手段として自動車への依存度が高い点にあります。また、本市の人口は、減少に転じ、少子・高齢化が進展していることから、現状のまま推移した場合には、更なる人口密度の低下により、都市の生活を支える都市機能及び公共交通サービスの低下や、それに伴う高齢者の外出機会の減少が懸念されます。

また、一定の人口集積によって支えられている地域経済の衰退や、人口減に起因する税収の減少と拡散した公共施設や公共インフラの維持・更新に掛かる都市経営コストの増大により財政の悪化が懸念されます。

その他、災害の観点では、海に面していることから津波の被害が想定されます。関東大震災や南海トラフ地震等、巨大地震の発生が想定されるなか、発災時の津波による被害が懸念されます。

■本市の弱みの要点

自動車への
依存度が高い

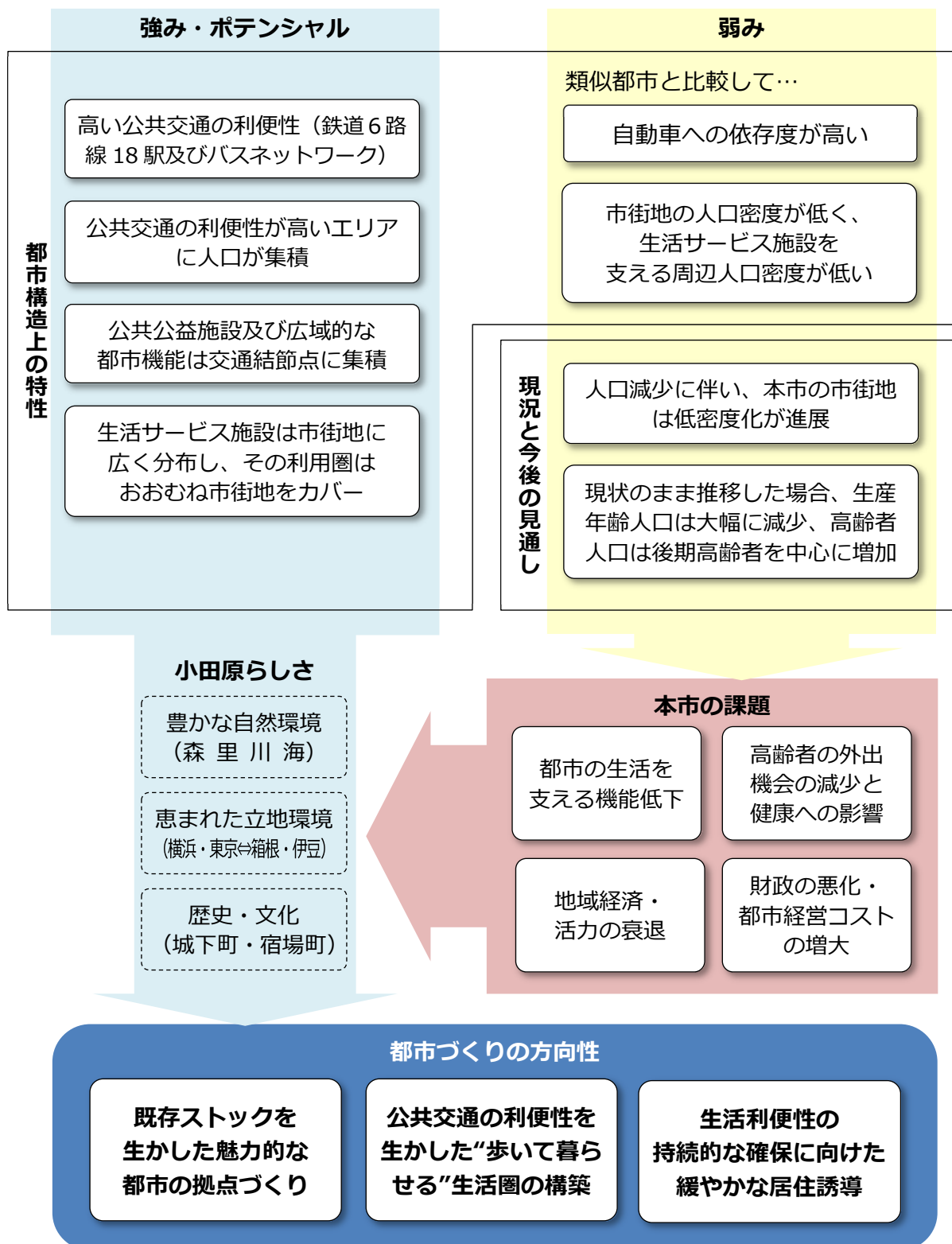
市街地の人口密度が低く、
生活サービスを支える
周辺人口密度が低い

人口減少に伴い、
市街地の低密度化
が進展

生産年齢人口は大幅に
減少、高齢者は後期高
齢者を中心に増加

③都市づくりの方向性

本市の強み・ポテンシャル、弱みを踏まえ、都市構造上の課題に対応するための都市づくりの方向性として「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」、「公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築」、「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」の3点を掲げます。



都市づくりの方向性① 既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり

県西地域の中核となる小田原駅周辺は、公共公益施設や商業・業務を中心とする広域的な都市機能のほか歴史的・文化的資源が集積し、また、鴨宮駅周辺においても広域的な商業・業務機能が集積しており、本市の地域経済を支えています。

一方で、人口減少や商業機能の郊外化と自動車依存の高まりに伴い、中心市街地をはじめとする駅周辺において地価の下落や商業施設の撤退が顕在化しており、本市の地域経済を支える拠点の活力向上が課題となっています。

このような課題を踏まえ、中心市街地や駅を中心に形成された既存の都市機能や都市基盤のストックを生かし、歴史的・文化的資源を生かした景観形成などともあいまって、本市の都市活力をけん引する“魅力的な都市の拠点づくり”の実現を図ります。

都市づくりの方向性② 公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築

鉄道6路線18駅を中心として、本市の公共交通の利便性は高く、駅周辺や鉄道を補完するバス路線沿線に一定の人口集積が図られています。

一方で、人口減少・少子高齢化の進展や、自動車に依存したライフスタイルの浸透に伴い、路線バスのサービス水準の低下や撤退等が顕在化しており、今後大幅に増加する高齢者の移動を支える公共交通サービスの持続的な維持・確保が課題となっています。

このような課題を踏まえ、本市の公共交通の利便性を最大限生かし、公共交通を利用しながら“徒歩”を基本に買い物や通院など日々の暮らしが送れる“歩いて暮らせる”生活圏の構築を図ります。

都市づくりの方向性③ 生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導

商業・医療・福祉・子育ての身近な生活サービス施設は市街地に広く分布し、市街地内ではおおむねこれらの施設を徒歩圏内で利用することが可能となっており、本市では一定の生活利便性が確保されているといえます。

一方で、人口減少と市街地の拡大に伴い、市街地の低密度化が進展しており、このまま人口減少が進めば、一定の人口集積に支えられ成立しているコンビニやスーパーなどの民間施設の撤退が懸念されます。また、近年全国各地で発生している津波や洪水等の自然災害により、生命や財産に甚大な被害が生じる恐れがあり、災害リスクを踏まえたまちづくりが求められています。

このような課題を踏まえ、一定の人口集積を維持するため、市街地内の人口や都市機能が集積するエリアを基本に“緩やかな居住誘導”を図り、生活利便性の持続的な確保を図ります。

2. 上位・関連計画における都市づくりの方向性

立地適正化計画は、「2030ロードマップ1.0（第6次小田原市総合計画）」や「小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即しつつ、「小田原市都市計画マスタープラン」の一部となる計画として、各種関連計画との連携・整合を図りながら策定するものであり、これらの上位・関連計画における都市づくりの方針を踏まえた上で、立地適正化計画の基本的な方向性を検討します。

①2030ロードマップ1.0（第6次小田原市総合計画）

2030ロードマップ1.0は、豊かな環境の継承を土台に、生活の質の向上と地域経済の好循環の両輪を持続的に回し、世界中の人が行ってみたい、住んでみたいと憧れ、全ての市民が安心して快適に暮らし続けることができる「世界が憧れるまち“小田原”」の実現に向けて取組を総合的にまとめた計画です。

立地適正化計画は、2030ロードマップ1.0に示した土地利用に関連する各施策の方針を踏まえ、持続可能な土地利用を計画的に進めるとともに、既存インフラを生かしながら都市機能の集約を図るものとします。

■各施策の取組方針（2030ロードマップ1.0より抜粋）

施策14 農林業

安心安全で市民が誇れる農産物の生産と、農業生産基盤の整備や保全に努めることで、地域の農業を支えていきます。

施策20 自然共生・環境保全

森里川海が「ひとつらなり」となった豊かな自然環境を生かした地域循環共生圏の構築を目指します。また、暮らしを支える豊かな自然環境や、そのつながりの中で多様な生物が営む地域全体の生態系を守り、再生していきます。

施策22 都市整備

社会状況の変化を的確に捉え、本市が持つ公共交通の利便性を生かした集約型都市の形成による快適で魅力ある都市整備を進めます。

②小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

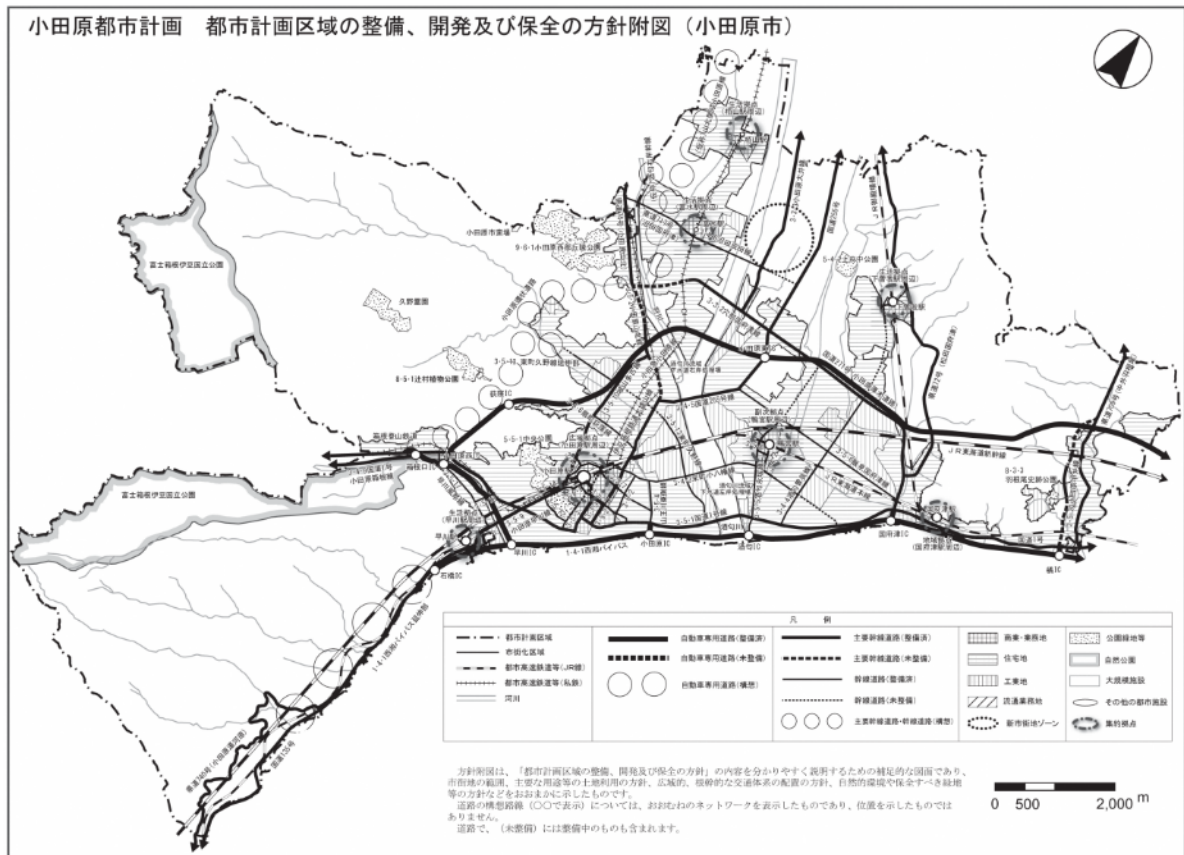
小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、整開保）は、県が定める「都市計画区域マスタープラン」における小田原都市計画区域の都市づくりの目標、区域区分の方針、土地利用や都市施設等の都市計画決定の方針を示す計画です。

立地適正化計画は、整開保に示される小田原市都市計画区域の「都市づくりの目標」を踏まえ、人口減少、超高齢社会に対応した集約型・低炭素型の都市づくりを推進するものとします。

■小田原市都市計画区域の都市づくりの目標（整開保より抜粋）

小田原都市計画区域における都市づくりは、自然的資源に恵まれ、歴史的・文化的資源も多くあり、発達した鉄道網が形成されているといった地域特性を生かすとともに、人口減少、超高齢社会に対応した集約型・低炭素型の都市づくりを推進するため、「小田原らしさ（自然・歴史・交通の利便性）を生かし、多様な交流によりにぎわいを生む持続可能なまち」の実現を目指す。

■方針附図



③小田原市都市計画マスタープラン

小田原市都市計画マスタープランは、2030ロードマップ1.0及び整開保に即して、本市の将来都市像とまちづくりの目標を掲げ、都市計画の決定や見直しに関する基本的な指針となります。また、総合的なまちづくりの視点から、土地利用や都市施設、市街地開発事業など個別の都市計画の相互調整を行います。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランに示される「将来都市構造の基本的な考え方」を踏まえ、広域的な都市機能が集積し、“交流・にぎわい・魅力があふれる中心市街地”と、公共交通を軸とした生活利便施設が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”の構築を図るものとします。

■将来都市構造の基本的な考え方（小田原都市計画マスタープランより抜粋）

立地環境を生かし、それぞれの地域特性に応じた多様な住まい方を提案し、市民の定住と市外からの転入者の増加を図り、にぎわいを生む持続可能なまちを目指します。

また、人口減少・少子高齢化が進む社会状況を踏まえ、高齢者や子育て世代をはじめ市民にとって、快適な生活環境を確保し、持続的な都市経営を推進するためには、鉄道駅周辺など交通の利便性の高い地域におけるまちの魅力を高め、都市機能の集約による居住の誘導を図るとともに、それぞれの拠点間を結ぶ交通軸の充実と、都市間を結ぶ広域的な交通機能の向上を図ります。

■ 将来都市構造



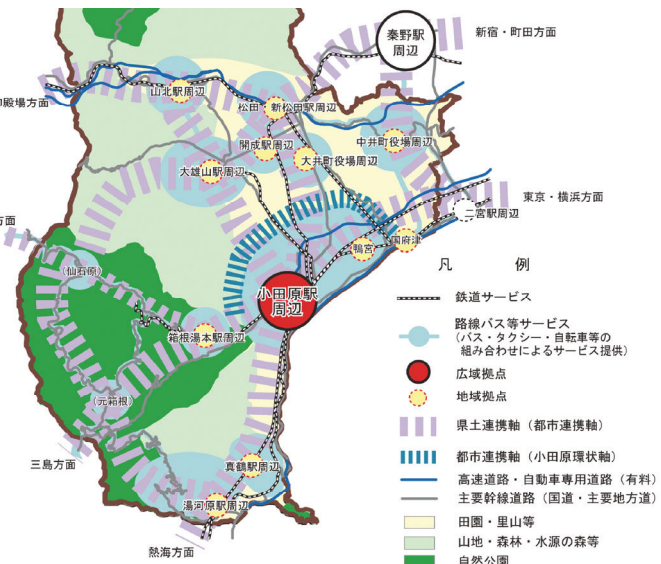
④ 県西部都市圏交通マスタープラン 都市・地域総合交通戦略

県西部都市圏交通マスタープラン 都市・地域総合交通戦略（以下、交通マスタープラン）は、県西部都市圏の道路や公共交通などの都市交通部門における長期的な視点からの交通計画の基本計画であり、都市圏における望ましい交通体系整備の基本的な方針を示すものです。

立地適正化計画は、交通マスタープランに示される県西部都市圏の将来都市像を踏まえ、拠点内・拠点間の連携を支え、既存の公共交通を維持・確保し、過度に自動車に依存しない交通体系の実現に向けた都市づくりを推進するものとします。

■ 県西部都市圏の将来都市像
(交通マスタープランより抜粋)

拠点内の都市機能の集約を支え、広域拠点とのアクセス強化や各地域拠点の連絡強化など、拠点内・拠点間の連携を支え、既存の公共交通を維持・確保し、過度に自動車に依存しない交通体系の実現



⑤小田原市地域公共交通総合連携計画

小田原市地域公共交通総合連携計画（以下、連携計画）は、買い物や通院など生活に欠かせない「おでかけ」に使える公共交通ネットワークの維持・確保を目的として、小田原市の公共交通のあり方を定める「おでかけ品質向上計画」です。

立地適正化計画は、連携計画に示される地域公共交通の方向性（基本方針）を踏まえ、「住みやすい」「交流できる」まちを繋ぐ公共交通ネットワークの構築を図るものとします。

なお、連携計画の計画期間については令和6年（2024年）3月までとなっていることから、以降は「小田原市地域公共交通計画」に引継ぐものとします。

■地域公共交通の方向性【基本方針】（連携計画より抜粋）

- 「住みやすい（日常生活に欠かせない買物や通院ができる）」「交流できる（人が集まり活動できる）」まちを繋ぐ公共交通ネットワークの構築
- 「使いやすい」「わかりやすい」公共交通サービスの実施
 - ・鉄道駅、主要施設、生活拠点などそれぞれの特性に適した乗継環境の整備を進める
- 「安心できる」おでかけ品質の確保・向上
 - ・自動車に頼らなくても、日常生活に欠かせない通院や買物などができるよう、公共交通、特に路線バスについて、おでかけ品質の確保・向上を目指す

⑥小田原市強靱化地域計画

小田原市強靱化地域計画（以下、強靱化計画）は、これまでの防災・減災の取り組みに加え、将来を見据えた都市基盤整備、地域における自助・共助の一層の推進、未来を担う子どもたちへの防災教育の充実等、これまで以上に災害に強い人づくり・地域づくり・都市づくりの実現を目的として、小田原市の防災・減災対策の取り組みの方向性を定めた計画です。

立地適正化計画は、強靱化計画に示される「起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）」への対策・対応の方向性を踏まえ、安心・安全なまちづくりの体制構築を図るものとします。

■強靱化の目標【基本目標】（強靱化計画より抜粋）

- 基本目標
 - ・人命の保護が最大限図られる
 - ・市域の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される
 - ・市民の財産及び公共施設に係る被害を最小化する
 - ・迅速な復旧・復興を行う

3. 立地適正化計画の都市づくりの理念

都市構造上の特性と課題を踏まえた都市づくりの方向性及び上位・関連計画における都市づくりの方針を踏まえ、立地適正化計画の都市づくりの理念を以下のとおりとします。

－ 立地適正化計画の都市づくりの理念 － 小田原らしさを生かした賑わいのある 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

広域的な都市機能が集積し“交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地”と、公共交通を軸とした生活利便性が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”を構築します。

中心市街地、生活圏を支える各拠点が公共交通により互いに結ばれ、将来にわたって誰もが暮らしやすく、都市の活力が持続的に確保されるコンパクトシティを実現します。

都市構造上の特性と課題を踏まえた都市づくりの方向性

既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり

公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築

生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導

上位・関連計画における都市づくりの方針

【2030 ロードマップ 1.0】
既存インフラを生かしながら都市機能を集約し、各地域がネットワークで有機的に連携したまちづくり

【小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】
人口減少、超高齢社会に対応した集約型・低炭素型の都市づくりを推進

【都市計画マスタープラン】
交通の利便性の高いエリアにおけるまちの魅力を高め、それぞれの拠点間を結ぶ交通軸の充実

【県西部都市圏交通 MP】
拠点内・拠点間の連携を支え、過度に自動車に依存しない交通体系の実現

【地域公共交通総合連携計画（小田原市地域公共交通計画）】
「住みやすい」「交流できる」まちを繋ぐ公共交通ネットワークの充実

【小田原市強靱化地域計画】
災害に強い人づくり・地域づくり・都市づくりを実現するための取り組み

国が示す立地適正化計画の将来都市像

『コンパクト・プラス・ネットワーク』
拠点形成 + 拠点周辺や公共交通沿線への都市機能・居住の誘導 + 拠点間ネットワーク

都市づくりの理念「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」に基づく集約型都市構造の骨格の考え方を以下のとおりとします。

－ 立地適正化計画の都市づくりの理念 －

小田原らしさを生かした賑わいのある
多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

広域的な都市機能が集積し“交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地”と、公共交通を軸とした生活利便性が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”を構築します。

中心市街地、生活圏を支える各拠点が公共交通により互いに結ばれ、将来にわたって誰もが暮らしやすく、都市の活力が持続的に確保されるコンパクトシティを実現します。

－ 都市づくりの理念に基づく集約型都市構造の骨格の考え方 －

- ☞ 段階的な生活圏を形成し、それぞれの生活圏の中で交通や生活の利便性が高いエリアを、集約型都市構造の骨格をなす拠点として設定します。
- ☞ それらの拠点間を公共交通によりネットワークし、それぞれが特色を持つメリハリある市街地を形成することで、多極かつ多様性のある小田原らしい都市構造を形成します。
- ☞ 公共交通の持続的な維持・確保により、公共交通を利用した歩いて暮らす生活の実現を目指します。
- ☞ また、地域コミュニティの活動拠点との連携を図り、持続可能な地域コミュニティの維持・発展を支える都市構造を形成します。
- ☞ 本市における被災リスクを把握し、適切な対策を位置づけることで計画的かつ着実に必要な防災・減災の対策に取り組みます。

多極ネットワーク型コンパクトシティの骨格イメージ

