

# Ⅲ章 都市機能誘導区域

## Ⅲ-1 | 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

立地適正化計画は、医療・福祉・商業等の日常生活を支える生活サービス施設の立地の“適正化”に焦点を当てた計画であり、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。

このような観点から、新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導を図る機能、当該エリア内に講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内に、生活サービス施設の誘導を図る仕組みとなっています。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域、その他都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、将来都市構造において設定した拠点を基本に設定します。

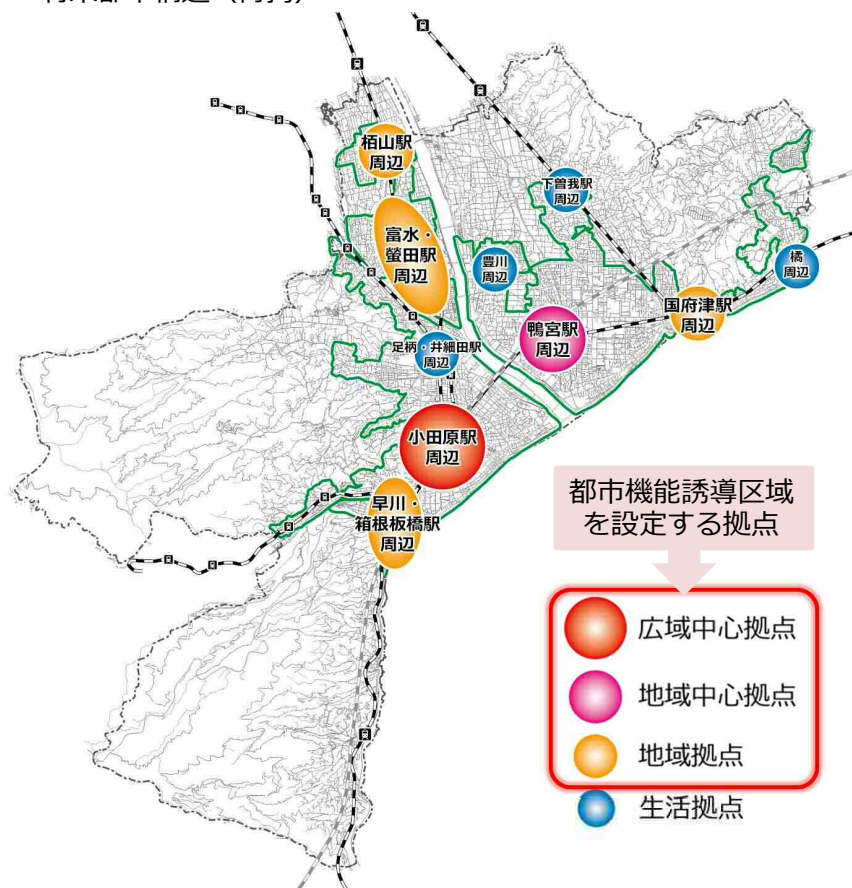
その規模は、拠点となる駅から徒歩や自転車により容易に回遊できる範囲で、土地利用の実態等に照らし、地域として一体性を有している区域において定めるものとします。

## Ⅲ-2 | 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

### 1. 都市機能誘導区域を設定する拠点

上記の基本的な考え方を踏まえ、本市の中核となる『広域中心拠点』『地域中心拠点』、生活圏の中心となり、特に都市機能の集積やその立地ポテンシャルが高い拠点、また主要観光交流施設を有する拠点（駅）である『地域拠点』に都市機能誘導区域を設定します。

■ 将来都市構造（再掲）



## 2. 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域を設定する拠点において、以下の考え方・フローに従い、具体的な区域を設定します。

### ■都市機能誘導区域の設定の考え方・フロー

①拠点（駅）から歩ける範囲<sup>※</sup>を目安とする。

※おおむね徒歩 10～15 分圏で、徒歩及び自転車を主な交通手段とするエリアとしておおむね 800m 圏域を想定

●駅利用者が少ない拠点では、多い拠点と比較して都市機能の潜在的な利用ニーズが少ないと見込まれ、拠点からできるだけ近い立地に都市機能を誘導する必要があると考えられます。

●したがって、本市の主要な交通結節点であり、駅乗車数が 2,000 千人/年以上を超える小田原駅、鴨宮駅、国府津駅はおおむね半径 800m とし、その他の栢山駅、富水駅、螢田駅、早川駅、箱根板橋駅はおおむね半径 500m を目安とします。

（駅乗車数の統計データは P45 を参照）

②地形地物や用途地域に応じて原則として街区単位で設定する。

③原則として都市機能集積にふさわしくない地域（第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・工業専用地域・工業地域）を含めない。ただし、将来的な土地利用の転換が想定されるエリアについては都市機能誘導区域への設定を検討する。

④原則として住工混在の地域（準工業地域）は含める。

ただし、大規模な工場・事業所用地の存在等、工業系用途の土地利用が主体の場合には、区域に含めないものとして取り扱う。

⑤原則として災害リスクの高い区域（土砂災害特別警戒区域、河川浸水想定区域、津波浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険区域等）は含めない。

ただし、災害対策に取り組んでいる場合等については、この限りではない。

⑥以上に加え、拠点周辺の市街地の歴史的経緯、拠点周辺施設の施設立地状況や実質的な生活圏の形成状況、大規模集客施設の存在、都市基盤施設の整備状況等を踏まえ、即地的に設定する。

ただし、この場合でも拠点（駅）からおおむね 1km（小田原駅、鴨宮駅、国府津駅）または 800m（栢山駅、富水駅、螢田駅、早川駅、箱根板橋駅）の圏域を最大とする。

**都市機能誘導区域**

### 3. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方針に基づき、広域中心拠点、地域中心拠点及び地域拠点の各拠点において都市機能誘導区域を設定します。

#### ① 広域中心拠点・地域中心拠点

##### ①- 1. 小田原駅周辺

小田原駅は、市内で最も駅利用者が多い広域的な公共交通の結節点であるとともに、県西部地域の中核となる広域的な交流の拠点であり、民間資本の都市機能が立地するポテンシャルが高いことを踏まえ、駅から半径800mを基本に、拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、半径1kmの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

駅の北側は、駅から半径800m～1kmの範囲に広がる公官庁（一部工業地帯）を含むエリアに設定するものとしますが、このエリアは地形の起伏が大きく、急傾斜地崩壊危険区域が存在することから、当該区域は、都市機能誘導区域に含めないものとします。

駅の南側は、将来的な土地利用転換の可能性も踏まえた上で、一部の第一種中高層住居専用地域を都市機能誘導区域に含めるものとします。

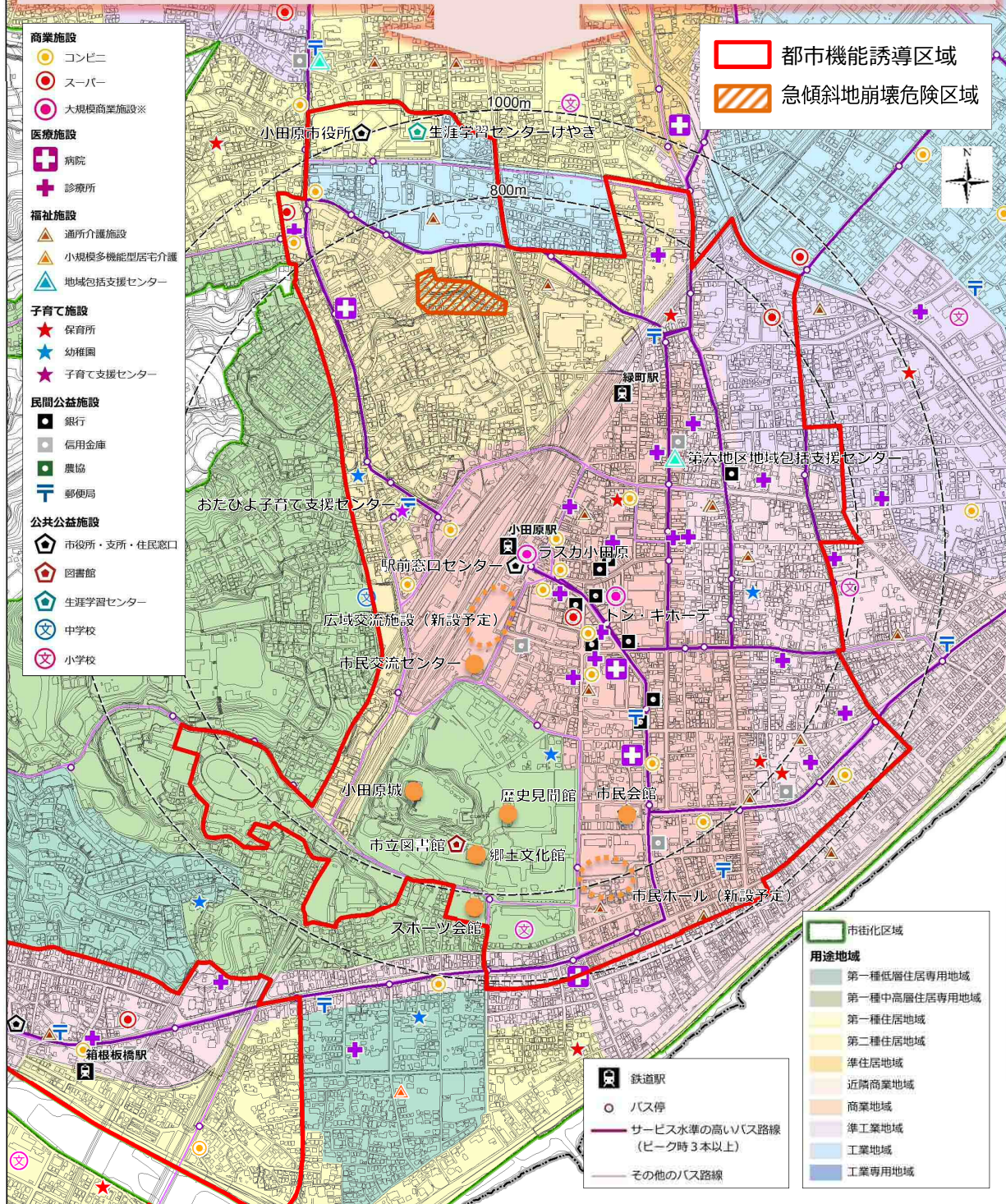
##### ①- 2. 鴨宮駅周辺

鴨宮駅は、市内で2番目に駅利用者が多い拠点であるとともに、周辺に広域的な大規模商業施設や公共公益機能（川東タウンセンター、かもめ図書館）を有することから、これらの施設の立地状況を考慮し、駅から半径800mを基本に、半径1kmの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

## ■小田原駅周辺における都市機能誘導区域の設定

### 賑わいと交流の創出、歴史と文化を継承し、都市活力をけん引する拠点

- 小田原駅周辺は、東海道本線や新幹線をはじめとする広域的な公共交通の結節点であり、県西部地域の中核となる広域的な交流の拠点として、商業・業務や公共公益施設をはじめとする高度な都市機能を集積・誘導するとともに、小田原城跡を中心とする歴史的・文化的資源の価値の拡大による交流の促進を図ります。
- また、交通利便性や歴史・文化といった小田原駅周辺の“ブランド”を生かした「街なか居住」の促進による、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図ります。
- また、今後の課題として、区域内における新たな土地利用の転換について必要に応じた検討を行います。



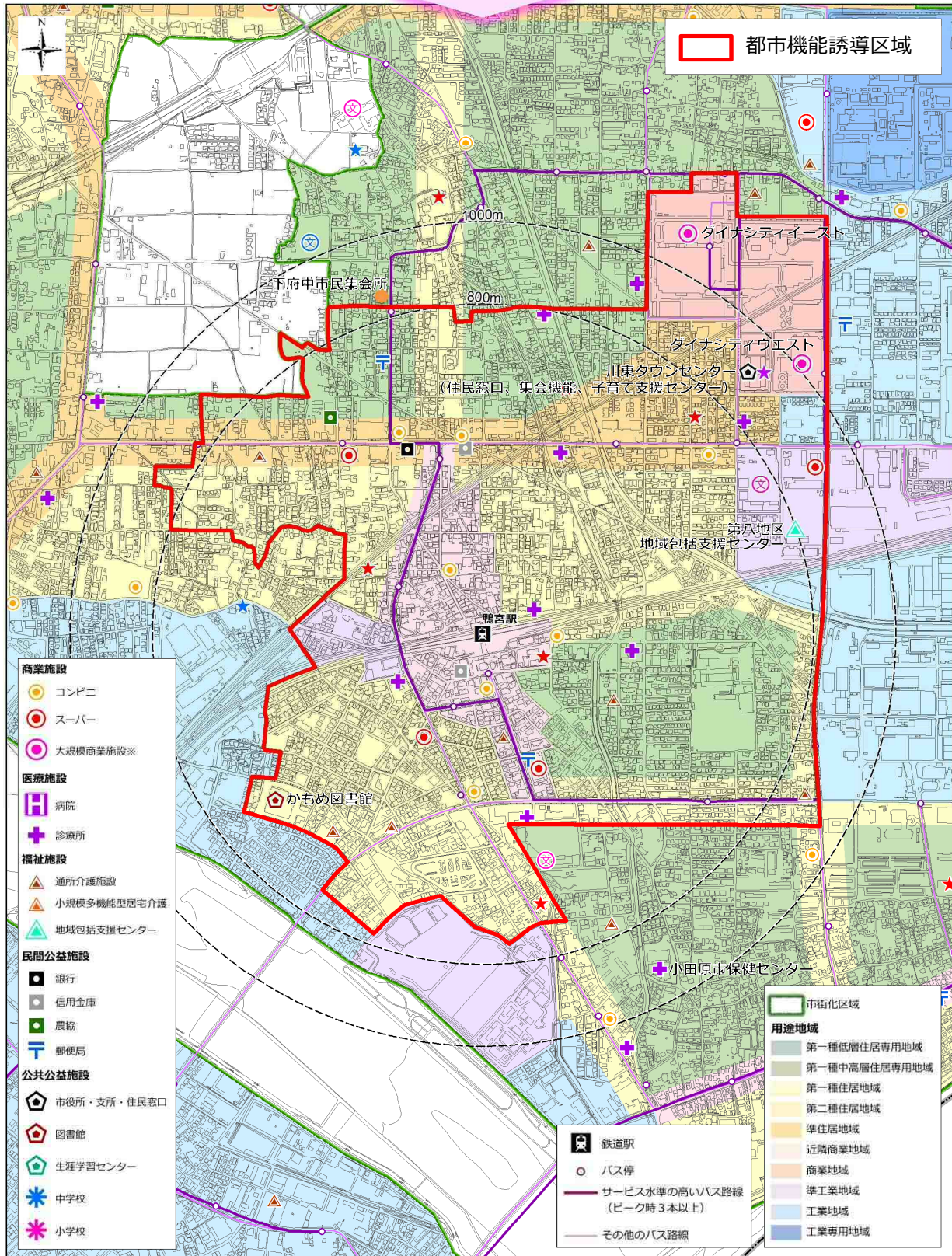
※食料品を取扱い、店舗面積が3千㎡以上の商業施設

0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 1 km

## ■鴨宮駅周辺に都市機能誘導区域の設定

市民の広域的な生活サービスを支え、“職住商”が近接する生活利便性の高い拠点

- 鴨宮駅周辺は、小田原駅周辺に次ぐ商業・業務の集積地、更には就業先となる工場が多く立地するエリアであり、市全体の生活の中心となる拠点として、**広域的な生活サービスの誘導**を図ります。



## **②地域拠点**

### **②-1. 国府津駅周辺**

国府津駅は、市内で3番目に駅利用者が多い拠点であるとともに、JR東海道本線、JR御殿場線に加え、複数の路線バスが乗り入れる市第2の交通結節点であり、交通利便性の高い拠点であることを踏まえ、駅から半径800mを基本に、拠点周辺の施設立地状況等を考慮し、半径1kmの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

拠点の西側に位置する国道1号線沿いは、広域的に利用されている主要医療施設（救急病院に指定され、病床数100以上の病院）が立地していることから、当該施設を含む区域設定とします。

### **②-2. 早川・箱根板橋駅周辺**

早川・箱根板橋駅は、主要交通結節点である小田原駅、鴨宮駅、国府津駅と比較して駅利用者が少なく、都市機能の潜在的な利用ニーズが少ないものと見込まれるため、拠点からできるだけ近い立地に都市機能を誘導する必要があります。そのため、各駅から半径500mを基本に、市街地の一体性を考慮し、半径800mの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

第7回線引き見直しに係る都市計画の変更（平成28年11月1日神奈川県告示）により、市街化区域に編入された小田原漁港特定漁港漁場整備事業等が実施される区域については、当該拠点における観光機能の強化を目的として、都市機能誘導区域に含めるものとします。

### **②-3. 栢山駅周辺**

栢山駅は、早川・箱根板橋駅周辺と同様の理由から、駅から半径500mを基本に、生活サービスの立地が想定される用途地域（第一種住居地域、近隣商業地域）の広がり等を考慮し、半径800mの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

### **②-4. 富水・螢田駅周辺**

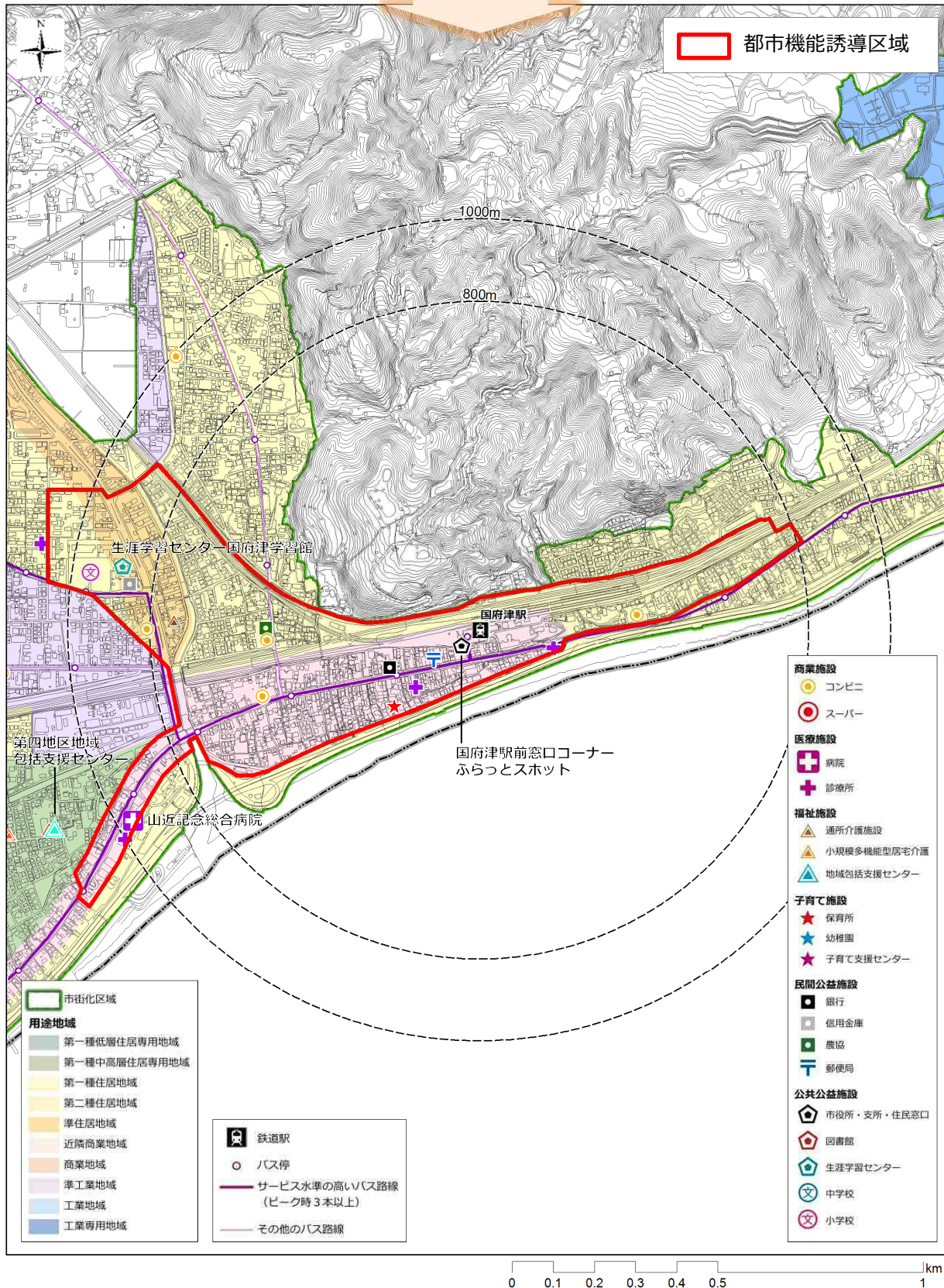
富水駅・螢田駅周辺は、早川・箱根板橋駅周辺と同様の理由から、駅から半径500mを基本に、生活サービスの立地が想定される用途地域（第一種住居地域、近隣商業地域）の広がり等を考慮し、半径800mの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定します。

なお、富水駅と螢田駅は近接しており、2駅で一体の生活圏を形成しているため、駅間を連絡する県道怒田開成小田原の沿道も含めた一体的な都市機能誘導区域を設定するものとします。

■ 国府津駅周辺における都市機能誘導区域の設定

**地域の“歩いて暮らせる”生活を支え、交流の中心となる拠点**

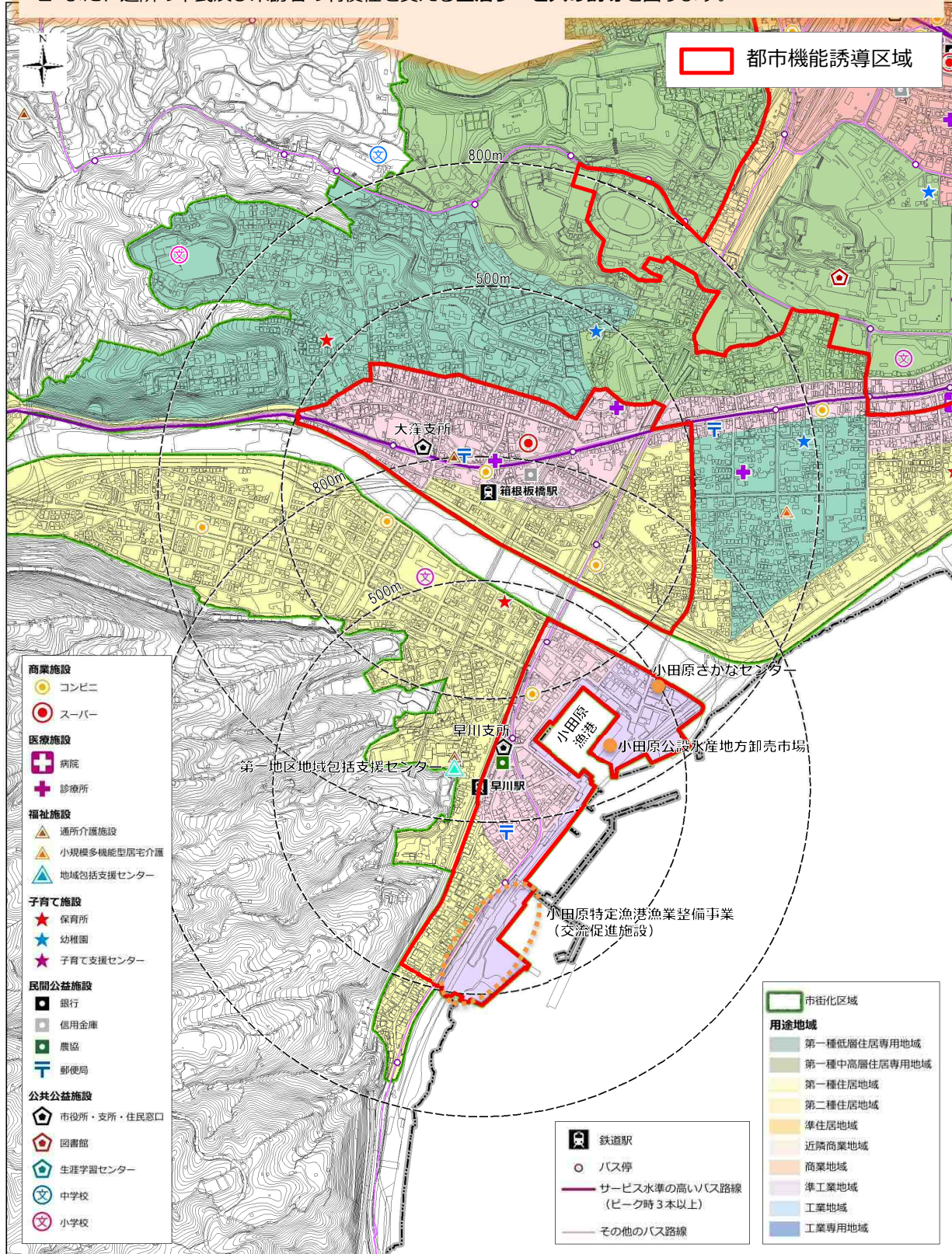
□ 国府津駅周辺は、本市第2の交通結節点であり、人が集い・交流し、様々な生活サービスにアクセスが可能な地域の中心となる拠点として、**交通結節機能の更なる強化と日常生活に必要な様々な生活サービスの誘導を図ります。**



## ■早川・箱根板橋駅周辺における都市機能誘導区域の設定

### 地域の“歩いて暮らせる”生活を支え、地場の観光・産業の中心となる拠点

- 早川・箱根板橋駅周辺は、漁港を中心とする水産業等の地場産業、石垣山一夜城や板橋地区等の歴史的資源が集積するエリアであり、小田原駅周辺の歴史的・文化的資源と連携した観光回遊の拠点として、**観光機能の強化**を図ります。
- また、近隣の市民及び来訪者の利便性を支える**生活サービスの誘導**を図ります。



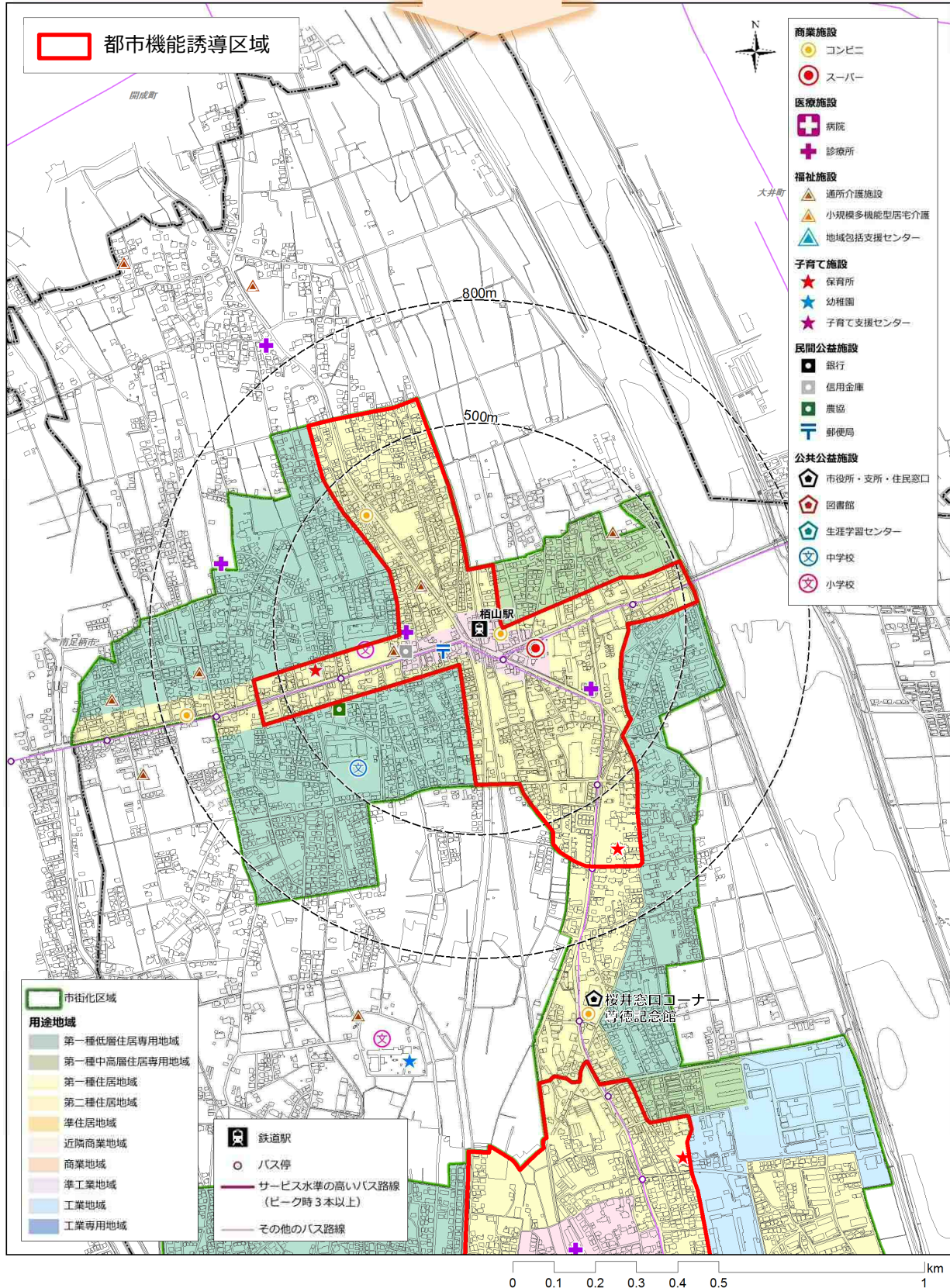
0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km



■ 栢山駅周辺における都市機能誘導区域の設定

地域の“歩いて暮らせる”生活を支えるコンパクトな市街地拠点

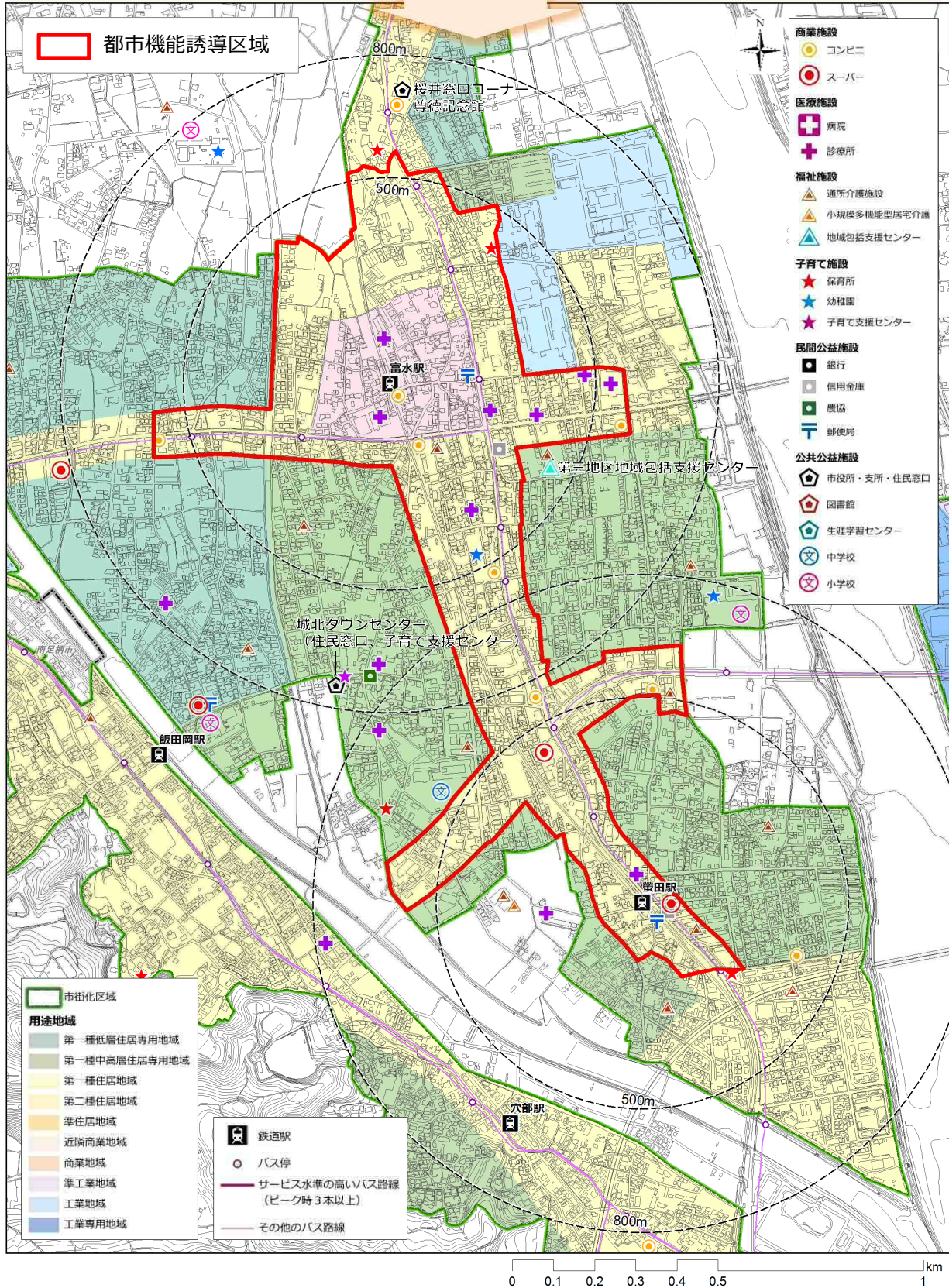
- 栢山駅周辺は、駅から歩ける範囲に人口集積の高い市街地が形成されており、“歩いて暮らせる”拠点として、日常生活に必要な商業・医療・福祉といった様々な生活サービスの誘導を図ります。
- また、駅周辺の生活利便性の向上を図ることで、緩やかな居住の誘導を図ります。



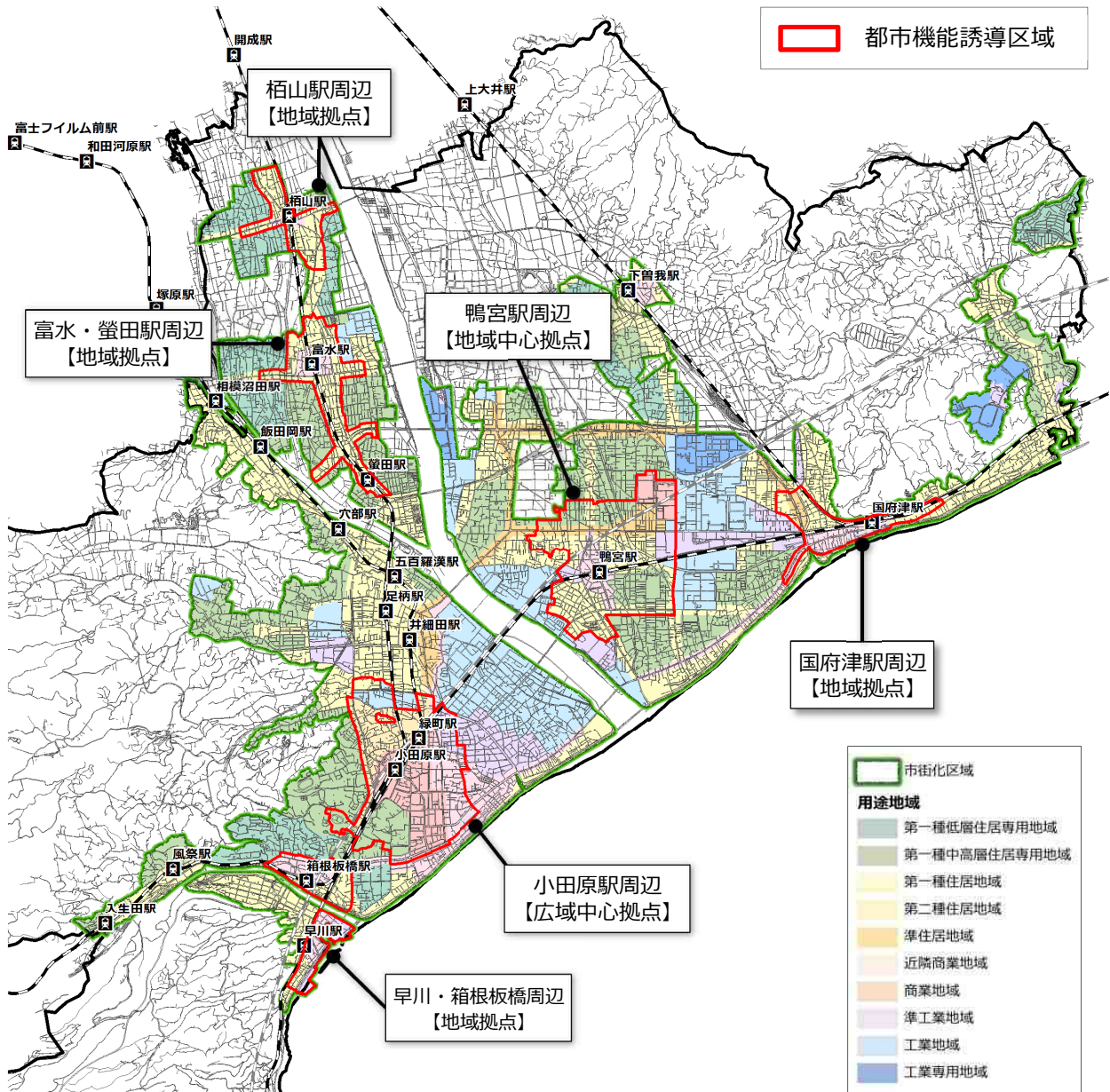
■富水・螢田駅周辺における都市機能誘導区域の設定

地域の“歩いて暮らせる”生活を支えるコンパクトな市街地拠点

- 富水・螢田駅周辺は、駅から歩ける範囲に人口集積の高い市街地が形成されており、“歩いて暮らせる”拠点として、日常生活に必要な商業・医療・福祉といった様々な生活サービスの誘導を図ります。
- また、駅周辺の生活利便性の向上を図ることで、緩やかな居住の誘導を図ります。



■都市機能誘導区域の設定（全市）



## 4. 誘導施設の設定

### ① 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、都市計画運用指針において示される「誘導施設の設定」を踏まえ、行政、文化・交流、医療、福祉、子育て、商業に係る都市機能を、都市機能誘導区域内に誘導を図るものとして位置付けます。

これらの都市機能のうち、誘導施設として位置付ける施設の選定に当たっては、段階的な生活圏の形成を念頭に、各段階の生活圏が担う都市機能を整理した上で、都市機能誘導区域を設定する2～3次生活圏の拠点が担う都市機能を誘導施設として位置付けるものとします。

#### ■ 誘導施設の概要及び本市における誘導施設を図る都市機能の分類

##### 【都市機能増進施設】

都市機能増進施設は“居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第81条より）

##### 【都市計画運用指針における「誘導施設の設定」】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
  - ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
  - ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
  - ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。



行政

文化・交流

医療

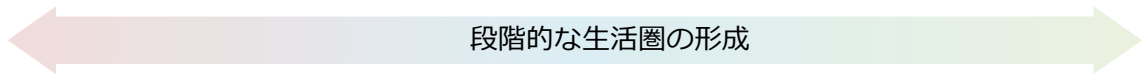
福祉

子育て

商業

本市における誘導を図る都市機能の分類

■段階的な生活圏の形成のイメージと各生活圏が担う都市機能の整理



|             |      | 3次生活圏  | 2次生活圏   | 1次生活圏   |               |
|-------------|------|--|---|---|---------------|
| 生活圏の性格      |      | 市域全域又は近隣市町をも含む広域な圏域であり、 <b>市内外からの利用を想定する高次・広域的な都市機能を担う生活圏</b>  | 公共交通を利用して日常的に行き来できる圏域であり、 <b>日常生活に必要な多様な生活サービス（商業・医療・福祉等）を担う生活圏</b> | 徒歩圏を基本とした圏域であり、 <b>身近な生活サービスを担い、地域活動の基礎単位となる生活圏</b> |               |
| 生活圏の中心となる拠点 |      | <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>都市機能誘導区域</b></p> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">広域中心拠点</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">地域中心拠点</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">地域拠点</span> </p> <p style="text-align: center; color: red;">2～3次生活圏が担う都市機能を踏まえ、拠点の特性に応じた誘導施設を設定</p> </div> |   | 生活拠点  | 地域コミュニティの活動拠点 |
| 各生活圏が担う都市機能 | 行政   | 中枢的な行政機能<br>(市役所)  | 日常生活に必要とされる行政窓口機能<br>(住民窓口)   |   |               |
|             | 文化交流 | 広域的に利用される機能<br>(市民ホール、図書館等)  | 日々の文化・交流活動を支える機能<br>(集会施設)  |   |               |
|             | 医療   | 総合的な医療サービスが受けられる機能<br>(病院)   | 日常的な診療が受けられる機能<br>(診療所)   |   |               |
|             | 福祉   | 圏域単位*で広域的に利用される機能<br>(地域包括支援センター)  | 日常的な介護サービスが受けられる機能<br>(通所介護施設)                                      |   |               |
|             | 子育て  | 広域的に利用される機能<br>(子育て支援センター)   | 日常の子育て支援サービスが受けられる機能<br>(保育所、幼稚園)                                   |   |               |
|             | 商業   | 広域的に利用される機能<br>(大規模商業施設)   | 日常生活に必要な買回りができる機能<br>(スーパー)   | 日常生活に必要な買回りができる機能<br>(コンビニ)                         |               |

\*地域包括支援センターは、「おだわら高齢者福祉介護計画」に基づき、日常生活圏域（12圏域）ごとに配置される施設。

## ②誘導施設の設定

誘導施設設定の基本的な考え方を踏まえ、維持・誘導を図る都市機能を拠点の特性に応じて設定します。その中でも、公共交通等によるアクセスが容易な拠点に立地することが望ましいものについては、都市機能誘導区域への誘導を図る誘導施設として設定します。日常的に利用される施設として、都市機能誘導区域に限らず、広く市街地に立地することが望ましいものについては、居住誘導区域等において一定の人口密度を確保することなどにより、維持や誘導を図るものとします。

下記の都市機能については、各種の誘導施策による誘導や今後策定を予定している公共施設の再編計画等と連携し、適切な立地を図ります。また、誘導施設に設定していない施設についても、将来的な動向に注視し、今後も、継続的に誘導施設設定の必要性を検討し、必要に応じて見直しを行うものとします。

### ■誘導施設一覧

| 都市機能 |                 | 3次生活圏            |            | 2次生活圏 |      | 1次生活圏    |
|------|-----------------|------------------|------------|-------|------|----------|
|      |                 | 都市機能誘導区域         |            |       | 生活拠点 | 地域コミュニティ |
|      |                 | 広域中心<br>拠点       | 地域中心<br>拠点 | 地域拠点  |      |          |
| 行政   | 市役所             | ◎                |            |       |      |          |
|      | 住民窓口            | ◎                | ◎          | ◎     | ○    | ○        |
| 文化交流 | 市民ホール           | ◎                |            |       |      |          |
|      | コンベンション施設       | ◎                |            |       |      |          |
|      | 図書館             | ◎                | ◎          |       |      |          |
|      | 集会施設            | ◎                | ◎          | ◎     | ○    | ○        |
| 医療   | 病院〔病床数20床以上〕    | ◎                | ◎          | ◎     |      |          |
|      | 産科医療機関          | ◎                | ◎          |       |      |          |
|      | 診療所〔病床数20床未満〕   | ○                | ○          | ○     | ○    | ○        |
| 福祉   | 地域包括支援センター      | ◎                | ◎          | ◎     | ○    |          |
|      | 通所介護施設          | ○                | ○          | ○     | ○    | ○        |
| 子育て  | 子育て支援センター       | ◎                | ◎          | ◎     |      |          |
|      | 保育所、幼稚園         | ○                | ○          | ○     | ○    | ○        |
| 商業   | 大規模商業施設         | 店舗面積10,000㎡超     | ◎          | ◎     |      |          |
|      |                 | 同3,000-10,000㎡以下 | ◎          | ◎     | ◎    |          |
|      | スーパー〔同3,000㎡未満〕 | ○                | ○          | ○     | ○    |          |
|      | コンビニエンスストア      | ○                | ○          | ○     | ○    | ○        |

◎都市機能誘導区域への誘導施設

○都市機能誘導区域及び居住誘導区域において立地していることが望ましい生活サービス施設

## IV章 居住誘導区域の設定に向けて

### IV-1 | 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

都市計画マスタープランに示される居住系の土地利用方針を基本としつつ、都市計画運用指針において示される「居住誘導区域の設定」を踏まえながら、以下①～③の考え方に沿って、平成30年度末までに居住誘導区域を設定するものとします。

#### 【都市計画運用指針における「居住誘導区域の設定」】

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- ・災害リスクに対する安全性が確保される区域
- ・市街化調整区域を除く

#### ① 既存ストック（都市機能・都市基盤・住宅）が充実する区域への誘導

- 既に都市基盤が整備されている区域や、住宅ストックが形成されている区域については、既存ストックを活用した住み替えや新規住宅の供給等による居住誘導を図ります。
- 特に、広域中心拠点については、良好な都市基盤が確保されており、集合住宅等の供給を通じて、都市型居住を誘導します。
- 地域中心拠点及び地域拠点は、都市機能の誘導が図られることを前提として、生活圏域の中心として利便性が高まることから、拠点周辺及び拠点へのアクセスが容易な公共交通沿線の区域に居住を誘導します。
- 既に土地区画整理事業等の基盤整備が行われ、又は現に基盤整備を進めているエリアについては、良好な居住環境を創出するために都市的投資が積極的になされてきたものであり、継続的に土地利用や道路基盤の整備状況に応じた居住を誘導します。

#### ② 歩いて暮らせる区域への誘導

- 現に公共交通や、医療・福祉・商業・子育て等の生活利便性が高い市街地（又は見込まれる地域）については、住み替えの促進等により一定密度の維持・向上を図り、これらの生活サービスの持続的な維持を図ります。
- 具体的には、鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定範囲へ居住を誘導するとともに、現況で一定の人口密度または人口規模を有している区域へ居住を誘導します。
- 範囲設定に当たっては、医療・福祉・商業・子育ての各施設からの徒歩圏を勘案しつつ、これらの施設の立地が見込まれること、又は各拠点への公共交通によるアクセスが可能（≒医療・福祉・商業・子育てサービスの享受が可能）なことを条件とします。

#### ③ 災害リスクの高い区域への誘導抑制

- 災害リスクが高い箇所や防災対策としての過重な投資が想定される区域については、居住誘導を抑制します。