

小田原市立地適正化計画（案）

令和5年3月

小 田 原 市

目次

序章

1. 立地適正化計画制度の概要 ----- 1
2. 立地適正化計画の位置付けと目標年次 ----- 4

I章 都市構造上の特性と課題

1. 小田原市の都市構造上の特性 ----- 5
2. 小田原市を取り巻く状況と今後の見通し ----- 13
3. 小田原市の都市構造上の課題 ----- 16

II章 立地適正化計画の基本的な方向性

1. 都市づくりの方向性・理念 ----- 22
2. 将来都市構造 ----- 31

III章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 ----- 46
2. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定 ----- 46

IV章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方 ----- 60
2. 居住誘導区域の設定 ----- 64

V章 防災指針

1. 防災指針とは ----- 66
2. 災害リスクの分析 ----- 69
3. 取組と実施プログラム ----- 90

VI章 計画遂行に向けた取組

1. 誘導施策等の設定 ----- 97
2. 誘導施策等の内容 ----- 99

VII章 計画の目標及び評価

1. 計画の目標設定の考え方 ----- 120
2. 計画の評価・見直しの考え方 ----- 124

序-1 | 立地適正化計画制度の概要

1. 全国的な都市の現況・課題と今後の都市政策の方向性

全国的な都市の現況と課題

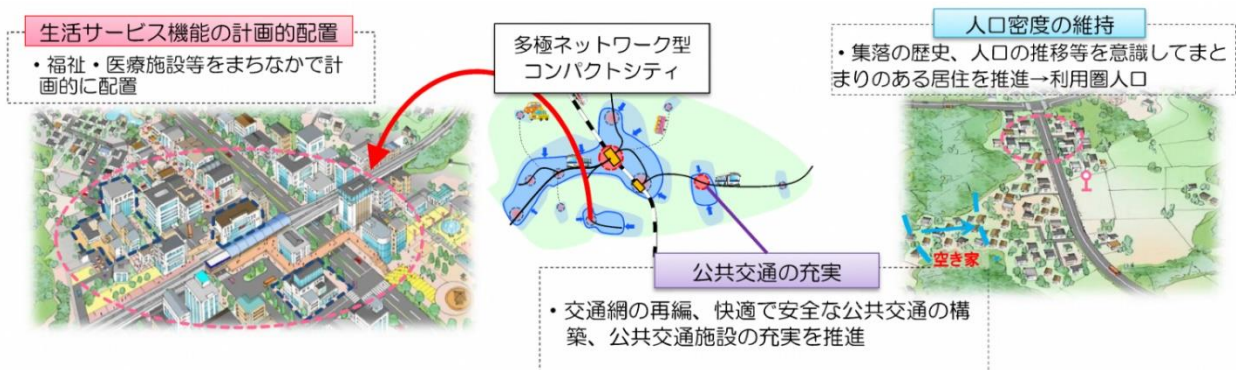
- 全国的に・・・
 - ・急速な人口減少と少子高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下しています。
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地となっています。
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。
- 特に小田原市を含む三大都市圏の郊外部では・・・
 - ・高齢者数の著しい増加が見込まれ、自動車が運転できなくなると自立した日常生活が困難となる人が増えることが予想されます。
- 近年の激甚・頻発化する自然災害により・・・
 - ・全国各地で浸水や家屋の倒壊などが発生し、生命や財産に甚大な被害が生じています。
 - ・特に地球温暖化等に伴う水災害の頻発化・激甚化による被害の拡大が懸念されます。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取組を強力に推進する必要があります。

今後の都市政策の方向性

コンパクト・プラス・ネットワーク

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者や子育て世代をはじめ住民が過度に自家用車に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスでき、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在して安心・安全に暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指します。

■「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



出典:国土交通省資料

2. 立地適正化計画制度の概要

今後の人口減少・少子高齢化に対応する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えを基本としたまちづくりを行政、住民、民間事業者が一体となって取り組むため、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。

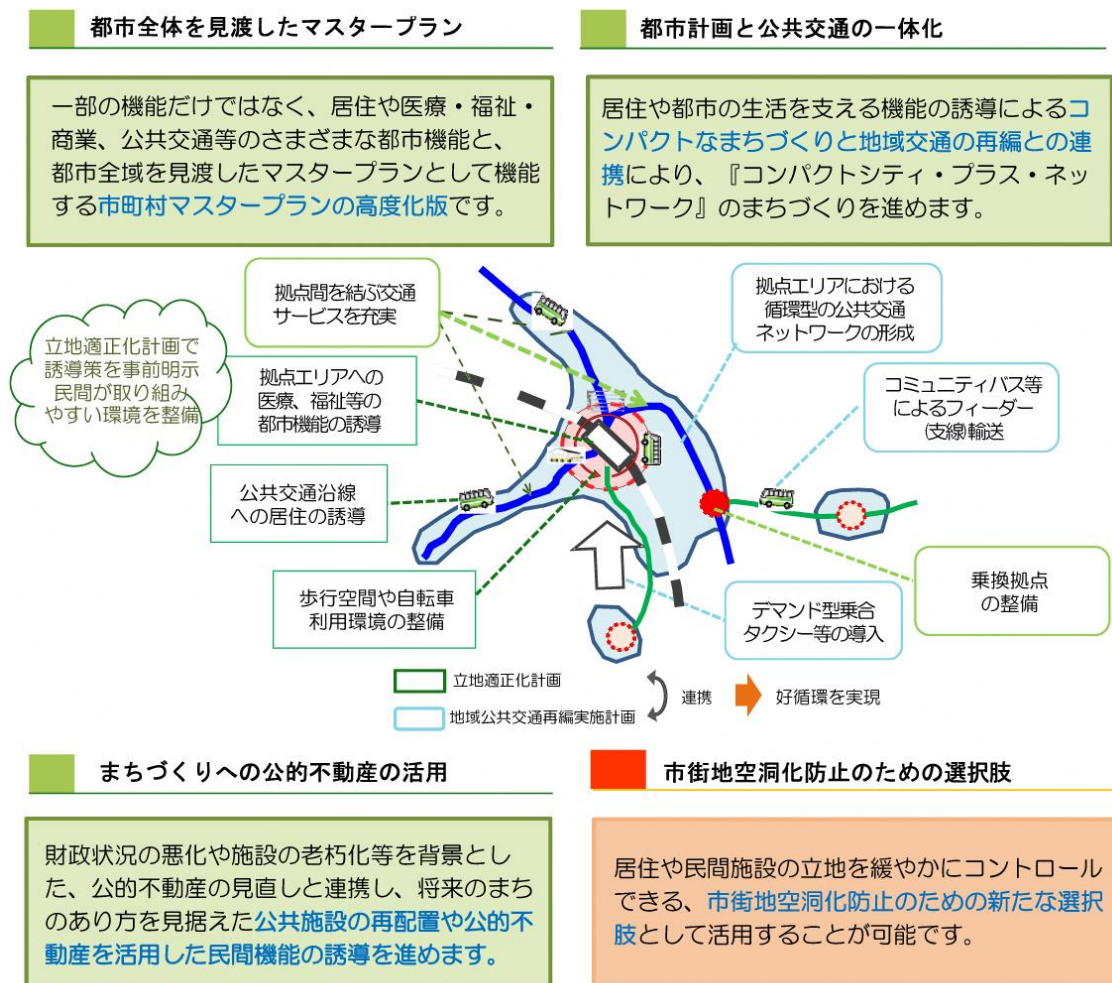
立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するものです。

さらに、立地適正化計画作成の手引き（令和2年（2020年）9月）が改訂され、気候変動の影響により頻発・激甚化が懸念される自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進める「防災指針」を作成します。

本市においても、今後は人口減少と更なる少子高齢化が見込まれており、高齢者や子育て世代にとって、健康で快適な生活環境を確保し、持続的な都市経営を推進する必要があるため、都市の基本的構造のあり方を見直し、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画の意義・役割は、下図のように表されます。

■ 立地適正化計画制度の意義・役割



※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

出典：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット

また、立地適正化計画の概要は、以下に示すとおりです。

■立地適正化計画の概要

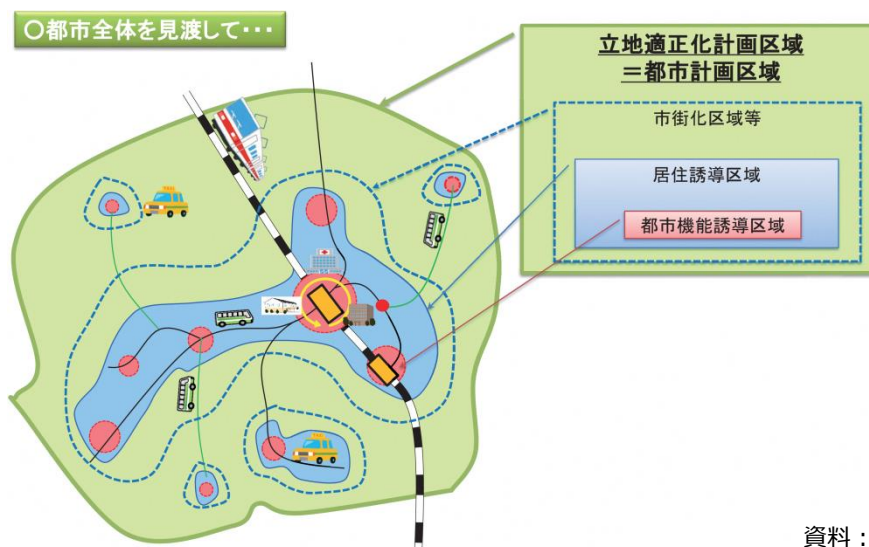
【立地適正化計画のねらい】

- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- 拠点周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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にすること
- 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること
- 頻発・激甚化が懸念される自然災害に対応するため、総合的な対策を講じること

【立地適正化計画の記載事項】

- 立地適正化計画の区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域（区域、市が講ずる施策）
- 居住誘導区域（区域、市が講ずる施策）
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）
- 公共交通に関する事項
- 防災・減災に関する事項

【立地適正化計画のイメージ】



資料：国土交通省資料

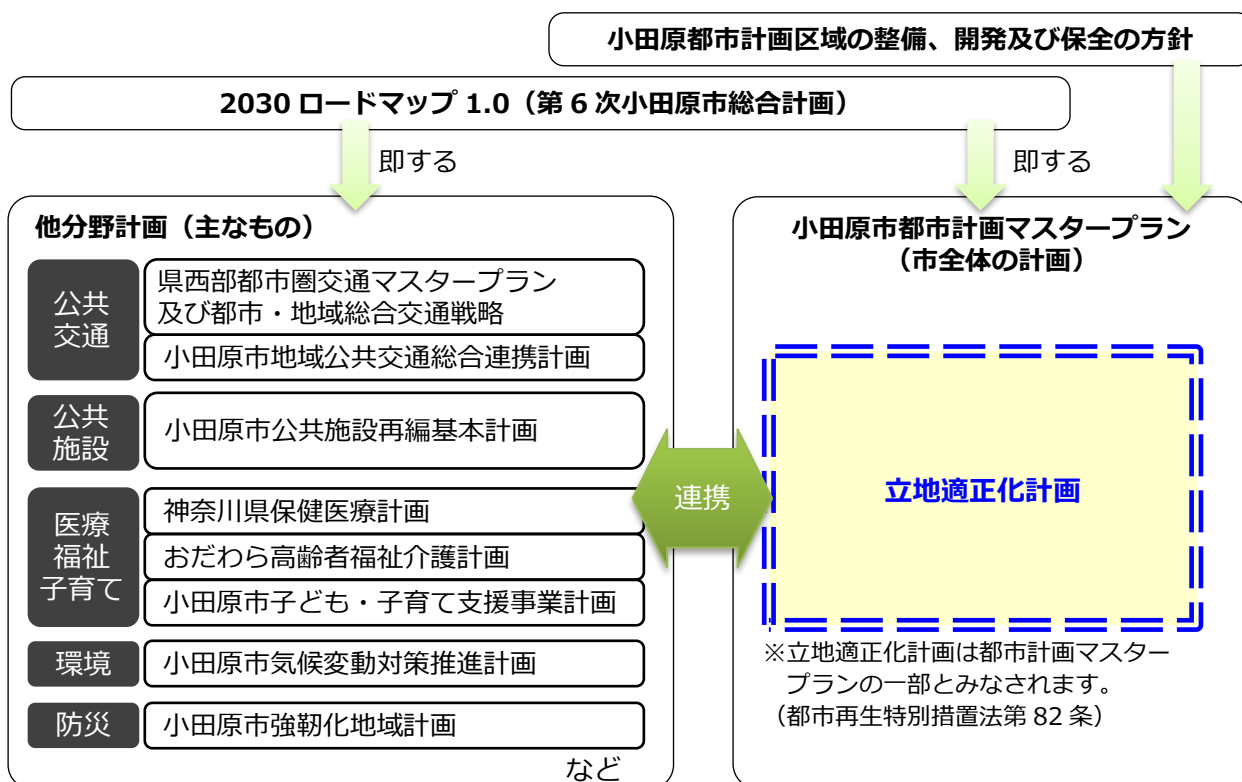
- 都市機能誘導区域：生活サービスを誘導する区域
- 居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持する区域
- 公共交通：まちづくりと一体となった公共交通網の充実
- 誘導施策の展開：届出（誘導区域外）、補助金・金融支援、税制優遇・容積率緩和等

序-2 | 立地適正化計画の位置付けと目標年次

1. 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化に対応する本市のまちづくりを進めるため、従来の都市計画で取り扱ってこなかった医療・福祉・子育て・商業等の居住に関連する多様な都市機能を包括的に対象とした計画です。そのため、都市計画マスタープランの「高度化版」とも称され、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成に資する具体的な区域や施策を定める計画としての役割を有します。

居住・都市機能に関わる幅広い分野と連携したコンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画においては、公共交通、公共施設、医療・福祉・子育て、環境、防災等の分野と連携・整合を図るものとします。



2. 立地適正化計画の区域

小田原市全域（都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域））を対象とします。

3. 目標年次

立地適正化計画は、おおむね20年後の将来を展望し、おおむね5年ごとに評価し、必要に応じて見直し等を行うことが望ましいとされています。（第12版都市計画運用指針（令和4年（2022年）4月改訂版、国土交通省）より）

これを踏まえ、小田原市立地適正化計画の目標年次は、以下のとおりとします。

小田原市立地適正化計画の目標年次：**令和22年度（2040年度）**
（見直しサイクル：おおむね5年）