

IV章 居住誘導区域

IV-1 | 居住誘導区域設定の基本的な考え方

1. 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中で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、生活サービス等が持続的に確保されるよう、居住を誘導していく区域です。

本市では、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）の考え方を踏まえつつ、第Ⅱ章に示す「居住誘導の方向性」の考え方に基づき、以下に示す区域設定の方法により、生活利便性や交通利便性の高い拠点やその周辺市街地、拠点間を連絡する公共交通の沿線へ居住誘導を図ることを基本に区域を設定します。

■都市計画運用指針を踏まえた「居住誘導区域の設定」の考え方

- ・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間を結ぶ公共交通沿線で、都市機能の利用圏である区域
- ・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

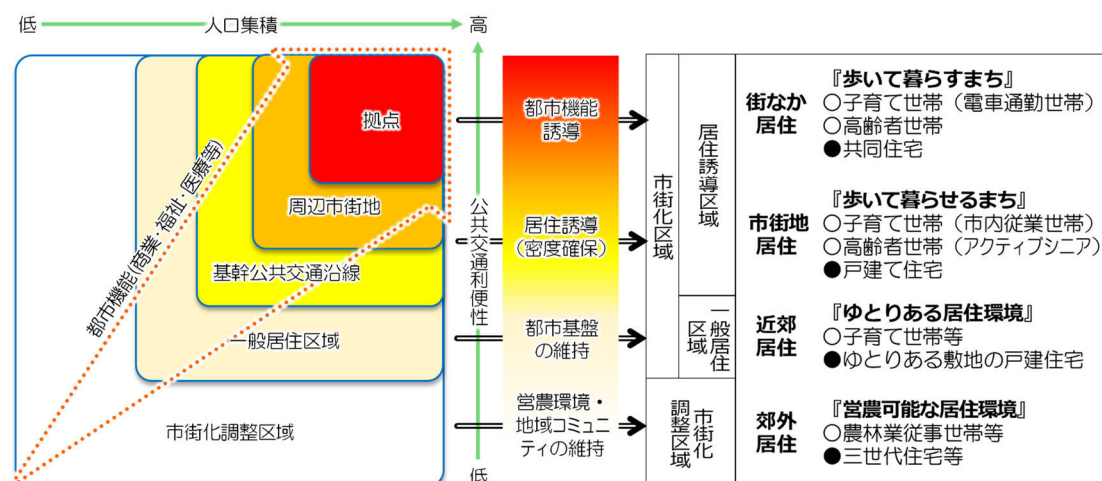
■居住誘導の方向性（P41 参照）の概要

拠点、周辺市街地や公共交通沿線へ、特性に応じた居住の誘導を図り、様々な住まい方が可能な都市を目指す。

【地域特性に応じた居住誘導】

- ・小田原らしいメリハリと特色ある市街地形成を図る
- ・市街化調整区域は既存集落持続型開発許可制度の適切な運用等により、既存の地域コミュニティの持続とスプロール化の抑制を図る

《地域特性に応じた居住誘導の方向性》



○居住誘導のターゲット ●住まいの住居形態

【小田原らしい居住環境の確保】

- ・コンパクトシティの形成の促進に合わせて、良好な市街地環境を形成する観点から都市農地の保全・活用を図る

基本的な考え方を踏まえ、以下に示す3つの性格を有する居住誘導区域を設定します。
性格が異なるそれぞれの居住誘導区域におけるまちのイメージを下図のとおり共有し、市民のライフスタイルに応じた居住地選好につなげ、緩やかな居住の誘導を図ります。

■居住誘導区域におけるまちのイメージ

拠 点

【都市機能誘導区域と同範囲に設定する居住誘導区域】
日常生活に必要な様々なお店やサービスが充実していて、
子どもからお年寄りまで「多世代が歩いて暮らすまち」



周辺市街地

【拠点や鉄道駅の徒歩圏に設定する居住誘導区域】
買い物や通勤・通学など、徒歩を中心に利便性の高い生活を
送ることができる「拠点や鉄道駅に歩いていけるまち」



基幹公共交通沿線

【公共交通の幹線（バス）の路線沿線に設定する居住誘導区域】
バスサービスが一定水準維持・確保され「拠点や駅まで気軽におでかけできるまち」
であるとともに、適度に車を利用したゆとりある生活ができるまち



2. 区域設定の基本的条件

①土地利用・都市基盤の観点による区域の検討

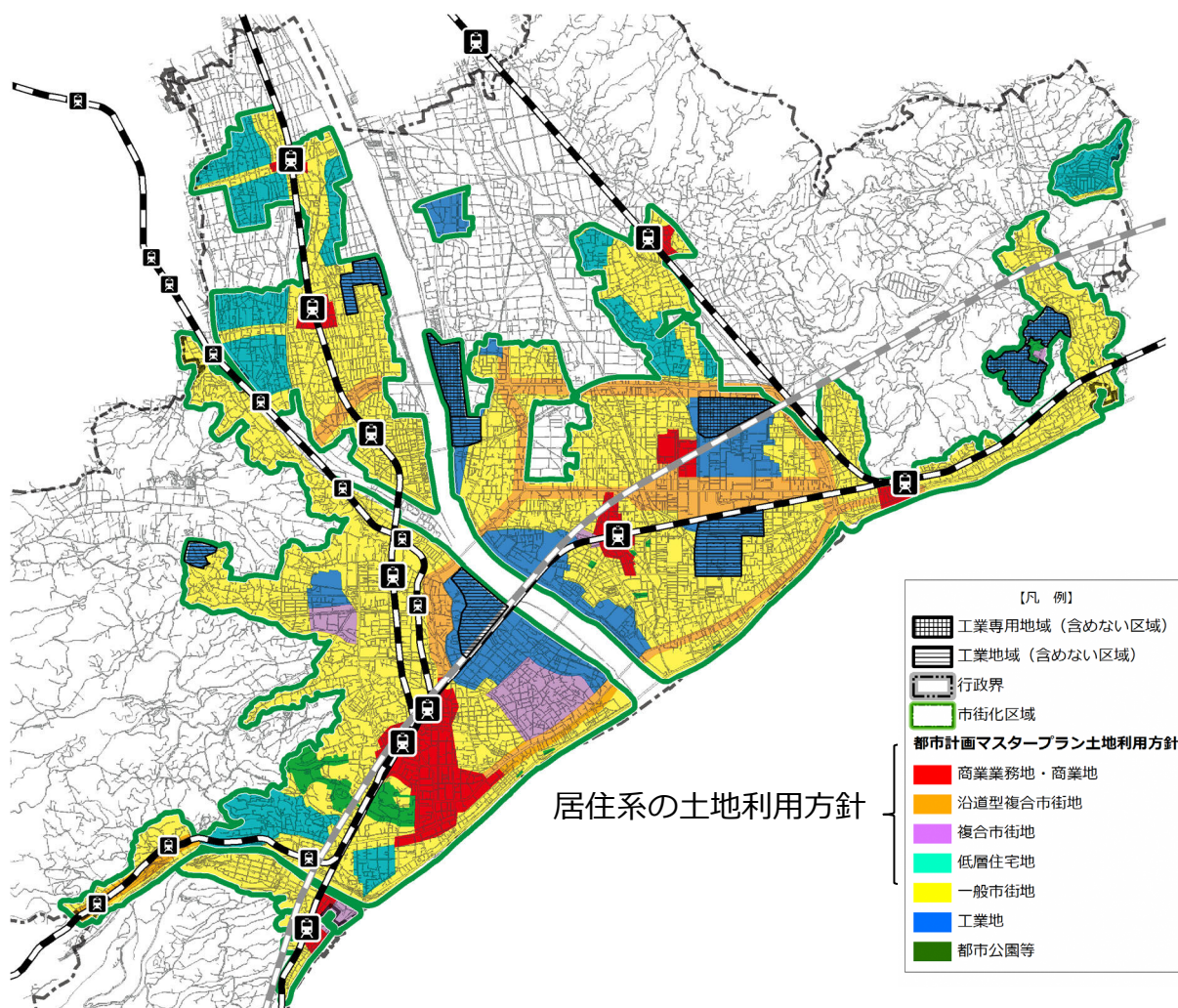
居住に適した土地利用を図る観点から、小田原市都市計画マスタープランにおける居住系の土地利用方針が示される区域を基本に居住誘導区域を設定します。

居住系の土地利用方針に該当しない工業地のうち、住宅の立地が規制されている工業専用地域や、工業地域の中でも工業集積が図られている区域は、居住誘導区域に含めないものとします。一方で、土地利用転換が進み、居住系の土地利用が主体となっている工業地域等は、居住誘導区域に含めるものとし、将来的な都市計画の見直しも合わせて検討します。

また、都市基盤の既存ストック活用の観点から、土地区画整理事業等により住宅地として良好な基盤整備が行われている区域については、居住誘導区域に含めるものとします。一方、恒常的に非可住地としての土地利用がなされる区域（河川区域、区域縁辺部の地区計画区域や公共施設用地等）については、居住誘導区域に含めないものとします。

■都市計画マスタープランにおける土地利用方針及び区域に含めない工業地

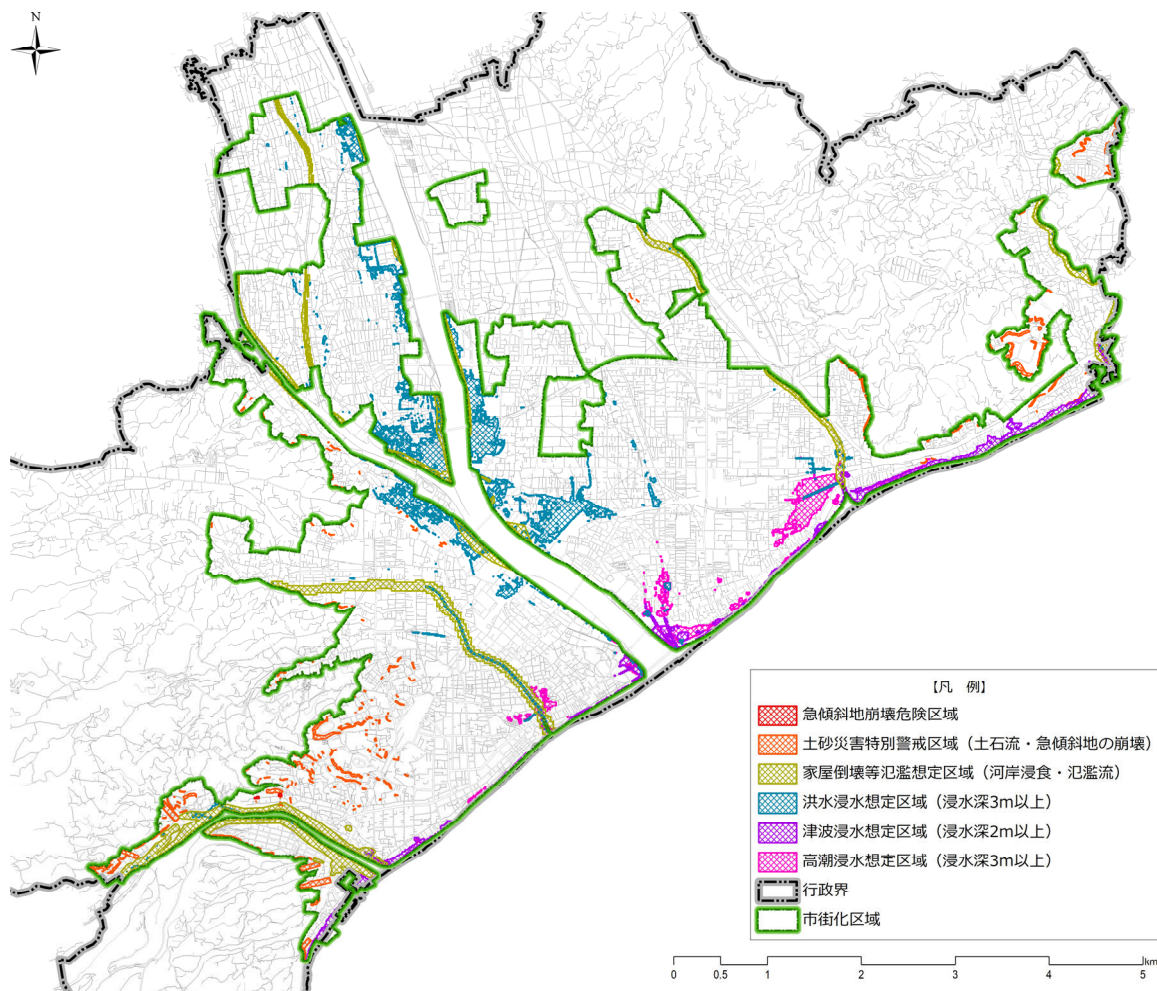
※区域に含めない工業地は、工場等の産業系施設が立地する工業系の土地利用が7割以上を占める区域（都市計画基礎調査[R2]土地利用現況調査より把握・整理）とします。



②災害リスクの観点による区域の検討

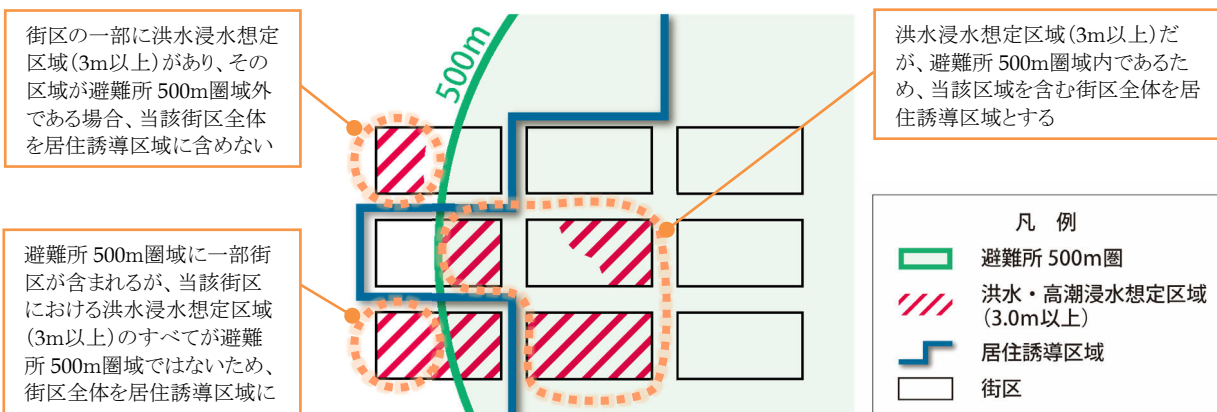
災害時のリスクを考慮し、浸水被害、津波被害、土砂災害などのハザード指定区域や、甚大な被害が想定される一定区域を居住誘導区域に含めないものとします。

ただし、洪水による浸水被害に関しては、避難所から 500m 圏域に含まれる場合には避難によって安全性が確保されると考え、3 m 以上の洪水浸水想定区域でも居住誘導区域に含めることとします。



※急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域（土石流・急傾斜地の崩壊）、洪水浸水想定区域（3 m 以上）、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）、津波浸水想定区域（2 m 以上）、高潮浸水想定区域（3 m 以上）については、計画策定時点（令和 5 年（2023 年）3 月）のものであり、最新のハザードマップ等と異なる場合があります。

■居住誘導区域に含めない洪水・高潮浸水想定区域(3m以上)が避難所 500m 圏域に完全に含まれる場合



IV-2 | 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の基本的な考え方、基本的条件に基づき、居住誘導区域を設定する範囲を抽出した上で、地形・地物等を境界として居住誘導区域を設定します。

■ 居住誘導区域の設定の考え方・フロー

居住誘導区域を設定する範囲の抽出

■ 居住誘導区域設定の基本的な考え方に基づく範囲の抽出

- ・ 拠点：都市機能誘導区域と同範囲
- ・ 周辺市街地：拠点及び鉄道駅の徒歩圏（800m～1 km※圏）
※半径 1 km の範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する小田原駅、鴨宮駅周辺については徒歩圏を 1 km 圏とします。
- ・ 基幹公共交通沿線：公共交通の幹線（バス）の路線沿線（300m圏）

■ 土地利用・都市基盤の観点からの抽出

《含める区域》

- ・ 市街化区域内
- ・ 小田原市都市計画マスタープランにおける居住系土地利用方針が示されている区域
- ・ 土地区画整理事業等により住宅地としての都市基盤整備が行われている区域

《含めない区域》

- ・ 工業専用地域、工業地域（一定の工業集積が図られている区域）
- ・ 恒常的に非可住地としての土地利用がなされる区域（河川区域、公共施設用地等）

※区域については災害リスクの観点を踏まえて設定します。

居住誘導区域の区域界設定

■ 居住誘導区域の詳細設定

① 地形地物や用途地域に応じて原則として街区単位で区域界を設定

- ・ 拠点および鉄道の徒歩圏（800m～1km 圏）、公共交通の幹線（バス）の路線沿線（300m 圏）は、街区がその圏域に一部でもかかる場合、街区全体を居住誘導区域に含める

② 災害リスクの観点から含めない区域は下記のとおり取り扱う。

- ・ 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の措置が講じられている土地の区域を除く）、家屋倒壊等氾濫想定区域は、指定区域のみを街区に含めない。
- ・ 津波浸水想定区域（2m以上）、洪水浸水想定区域（3m以上）、高潮浸水想定区域（3m以上）は、街区がその区域に一部でもかかる場合、街区全体を含めない。

③ 浸水想定区域が徒歩避難圏域に完全に含まれる場合は居住誘導区域として取り扱う。

- ・ 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域の居住誘導区域に含めない区域が避難所 500m 圏域に完全に含まれている場合、避難行動によるリスク回避が可能なため街区全体を含める。（P63 下図参照）

居住誘導区域

居住誘導区域の設定の考え方・フローに基づき、下図のとおり居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域の設定

《居住誘導区域の面積規模》

区域	面積（ha）	市街化区域に占める割合
市街化区域	2,822	100.0%
居住誘導区域	1,896	67.2%
都市機能誘導区域内	632	22.4%
都市機能誘導区域外	1,265	44.8%

