

---

# 開成町立地適正化計画

---

ダイジェスト版



## 1 立地適正化計画とは

- ◆立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化などが進む中で、都市や居住の機能を集約し、持続可能な都市経営を行うために、コンパクトなまちづくりを促進するための計画です。
- ◆人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する「居住誘導区域」と都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」を設定するとともに、その誘導のために講ずべき施策等を定めます。
- ◆都市再生特別措置法第81条の規定により、都市計画区域内の区域について作成することができるとされており、本計画は都市計画区域（開成町全域）を対象とします。
- ◆目標年次は、都市計画マスタープランと同様に、おおむね20年後（令和27年）とします。なお、本計画は、概ね5年おきに誘導施策の実施状況や目標値の達成状況を確認・評価し、計画の進捗状況の検証を行います。その結果を踏まえて、必要に応じて計画自体の見直し等も検討します。

## 2 立地適正化の方針

都市の成長と環境との調和 きら 煌めく未来へ  
コンパクトタウン かいせい

### 拠点地域への都市機能の誘導による活力の創出と生活利便性の向上

開成駅周辺や町役場周辺など、現状で商業や公共サービスなどが立地する拠点地域に対して、それら都市機能のさらなる誘導を図り、町民の日常生活の利便性の確保を図っていきます。

### 既成市街地への居住のさらなる誘導と人口増加に対応した新たな市街地の整備

都市機能が集積し生活利便性を享受できる既成市街地への居住をさらに誘導するとともに、当面想定される人口増加に対応した新たな市街地の整備を推進します。

### 日常生活を支える公共交通網等の形成

町民の日常的な移動手段を確保していくため、拠点を中心とした鉄道や路線バスなどの基幹的公共交通網を今後とも維持していくとともに、福祉コミュニティバスなどきめ細かな交通網を形成します。

### 安心して住み続けられる市街地の形成

リスクは高くないものの市街化区域内でも洪水浸水等が想定されることから、特に居住誘導区域に指定する区域については、災害リスクの回避、低減策を図り、安心して住み続けられる市街地を形成します。

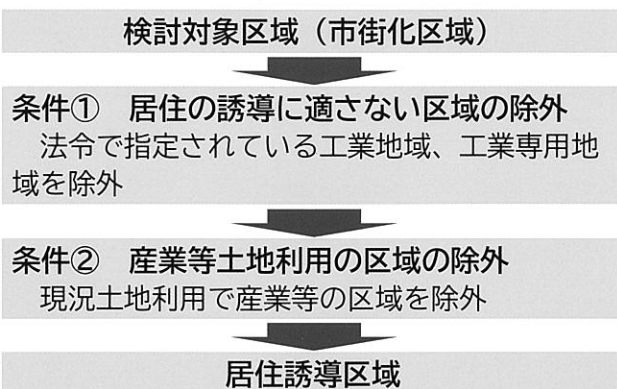
### 3 居住誘導区域

#### ◆居住誘導区域とは

- 人口減少の中にあっても一定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。
- 農振農用地などには指定できません。
- 区域外で3戸以上の住宅の建築や開発行為を行う場合は届出が必要です。

#### ◆居住誘導区域の設定フロー

立地の適正化に関する基本的な方針に掲げた「既成市街地への居住のさらなる誘導と人口増加に対応した新たな市街地の整備」及び「安心して住み続けられる市街地の形成」を実現するために、人口や各種都市機能が集積する市街化区域の中から、右の2つの条件で居住誘導区域を設定します。



#### ◆居住誘導区域



凡例

市街化区域

居住誘導区域

## 4 都市機能誘導区域及び誘導施設

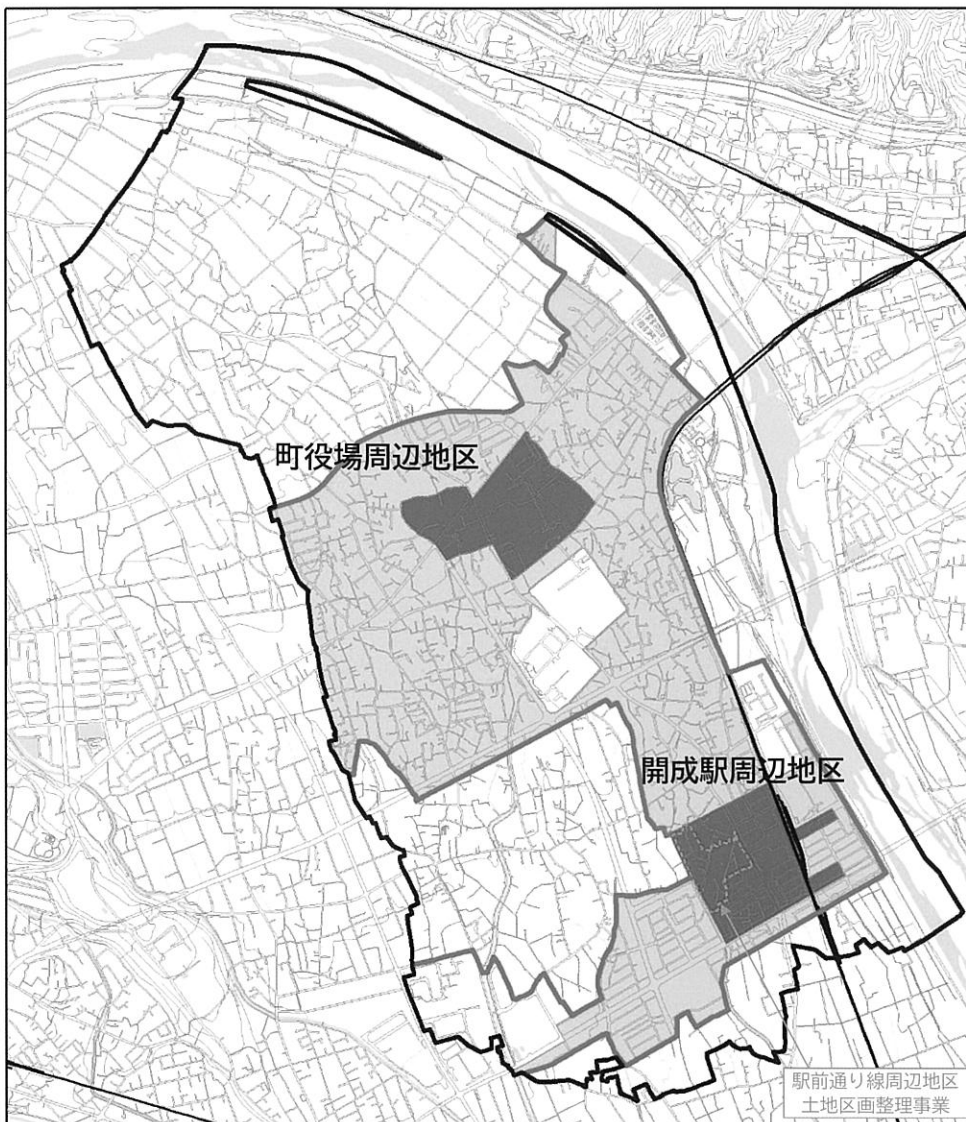
### ◆都市機能誘導区域とは

- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域となります。
- 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定します。
- 区域の数は、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定めます。

### ◆都市機能誘導区域の設定フロー

立地の適正化に関する基本的な方針に掲げた「拠点地域への都市機能の誘導による活力の創出と生活利便性の向上」を実現するため、居住誘導区域の中から、右の3つの条件で都市機能誘導区域を設定します。

### ◆都市機能誘導区域



### 検討対象区域（居住誘導地域）

#### 条件① 将来都市構造との整合かつ都市機能の誘導に適した用途地域

- ・商業・業務拠点、行政・文教拠点
- ・商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域

#### 条件② 公共交通で到達可能な区域

- ・鉄道駅及びバス停の徒歩圏の区域を抽出する。
- ・鉄道駅から半径800m、バス停から半径300m

#### 条件③ 都市機能等が立地する又は立地を誘導すべき区域

- ・商業、行政、文教の各種都市施設が立地する区域
- ・地区計画で商業施設等の立地を許容している区域
- ・土地区画整理事業により駅周辺等の拠点形成を推進している区域
- ・今後の事業が想定される区域（町有地）

### 都市機能誘導区域

#### 凡例

- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

## ◆誘導施設

将来都市構造に位置づけられた拠点地域として、町民生活の中心施設を誘導することとし、町役場、大規模小売店舗、高校、町民センターを誘導施設とします。

機能	施設	考え方	行政・文教拠点 (町役場周辺地区)	商業・業務拠点 (開成駅周辺地区)
行政機能	町役場	町の中心的な行政施設であることから、誘導施設に位置づけます。	●	
子育て支援機能	子育て支援センター等※ <sup>1</sup>	町の子育て支援機能を担う施設として、誘導施設に位置づけます。	●	●
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡以上)	町の中核的な商業施設であり、拠点の中心性と集客力を維持する上で、拠点に立地することが望ましい施設であることから、誘導施設に位置づけます。	●	●
教育・文化機能	中学校・高校	町の中心的な文教機能を担う施設として、誘導施設に位置づけます。	●	
	町民センター・コミュニティセンター等※ <sup>2</sup>	町全体の文化活動の中心的な拠点であることから、誘導施設に位置づけます。	●	●
	図書室 (図書館)	幅広い町民の日常的な学習や文化・教養を支える拠点として、誘導施設に位置づけます。	●	●

※<sup>1</sup>：町全体の子育て支援機能を担う施設として、子育て支援センター又はそれに類する施設

※<sup>2</sup>：町全体の文化活動の中心的な拠点として、町民センター・コミュニティセンター又はそれらに類する施設

## 5 誘導施策

誘導施策は、将来都市構造の実現を目指して、居住や都市機能の集約を図るための施策です。

立地の適正化に関する基本的な方針の4つの分類に基づき、「都市機能」、「居住」、「公共交通等」、「防災」の分野ごとに設定します（防災に関する施策は、「防災指針」に記載）。

分野	立地の適正化に関する基本的な方針	施策・誘導方針
都市機能	拠点地域への都市機能の誘導による活力の創出と生活利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆開成駅周辺への都市機能の誘導による活力と賑わいの創出</li> <li>◆町役場周辺の行政サービス機能や文教機能の維持、強化による生活利便性の向上</li> </ul>
居住	既成市街地への居住のさらなる誘導と人口増加に対応した新たな市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆既成市街地への居住の誘導による持続可能な都市構造の構築</li> <li>◆人口増加の受け皿となる新たな市街地の整備</li> </ul>
公共交通等	日常生活を支える公共交通網の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆幹線的な公共交通の維持</li> <li>◆身近な移動手段の確保と利便性向上</li> </ul>
防災	安心して住み続けられる市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆治水対策の推進</li> <li>◆自助・共助による防災力の向上</li> </ul>

## 6 防災指針

「安心して住み続けられる市街地の形成」の実現のため、「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」の考え方を組み合わせ、総合的に防災・減災を図り、防災力を高めていくものとします。

### ◆災害リスクの回避

- 一般的な住宅において垂直避難が困難となり、屋内安全確保が難しい洪水浸水想定区域は、災害リスクの高いエリアとして、居住誘導区域から除外し、安全なエリアへの緩やかな誘導を図ります。
- 酒匂川等について河川管理者である神奈川県に対して、適切な維持管理や必要な改修を要望します。

### ◆災害リスクの低減

- 水害、地震、富士山噴火等各種災害に対応できる体制の整備を行います。
- 地域防災力を向上させる取組を推進するとともに、災害リスクの周知や早期の避難を促す取組を進めることで、災害リスクの低減を図ります。

## 7 計画の推進及び評価指標の設定

### ◆評価指標と目標値

概ね5年ごとに施策の進捗状況や計画の妥当性等を評価しながら推進することが望ましく、評価にあたっては当該目標値の達成状況等をあわせて評価、分析することも考えられます。

立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえて、都市機能、居住、公共交通等、防災の4つの視点により、本計画の進捗状況を確認するための評価指標を設定します。

分野	評価指標	基準値（現況）	目標値
都市機能	・都市機能誘導区域内の誘導施設	8施設（2025年）	9施設（2045年）
居住	・居住誘導区域内の人口密度	53.6人/ha（2020年）	60.6人/ha（2045年）
公共交通等	・開成駅の1日あたり乗車人員	6,222人/日（2023年）	6,409人/日（2045年）
防災	・洪水浸水想定区域（想定最大規模）における浸水深3.0m以上区域の人口	173人（2020年）	108人（2045年）

### ◆誘導施策の進捗状況と目標値の定期的なチェックと計画の見直し

P D C Aサイクルの考え方にに基づき、概ね5年おきに本計画に位置づけた誘導施策の実施状況や目標値の達成状況を確認・評価し、計画の進捗状況の検証を行います。その結果とともに、上位関連計画やハザード情報等の前提条件の変更状況などを踏まえて、誘導施策の見直しや充実、強化等の検討を行うとともに、必要に応じて計画自体の見直し等も検討します。

特に、土地区画整理事業によるまちづくりが進められており、一般保留フレームが設定されている南部第3地区については、その事業進捗状況により、居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を改めて検討していきます。

開成町 都市計画課

住所：〒258-8502 神奈川県足柄上郡開成町延沢 773

TEL：0465-83-2331（代表）

HP：<https://www.town.kaisei.kanagawa.jp/>

