



大和市立地適正化計画

2017年 3月
大 和 市

大和市は、どこに住んでも

暮らしやすいまち



日本は今、少子高齢化の進行を背景に本格的な人口減少時代に入り、地方都市では、駅などを中心とした拠点に、医療・福祉、子育て、商業など生活に必要な機能を集約し、居住地と公共交通で結んだ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向け、これまでとは異なる都市構造への転換が迫られています。

その一方、本市は、小田急江ノ島線、東急田園都市線、相鉄本線が乗り入れ、8つの駅が市域にバランス良く配置され、既にコンパクトな市街地が形成されていることに加え、コミュニティバスの導入によりバス網を充実させたこと、さらに、その沿線には生活に必要な機能が分布し、生活利便性の高い豊かな環境にあることから、全国的な人口減少が進む中であっても当面は人口増加が続き、その後も大幅な人口減少は見込まれない状況にあります。

このような生活利便性の高い豊かな環境を維持していくためには、駅を中心とした拠点の強化と、公共交通網の更なる充実を進めていくことが必要です。

どの地域にも、子どもからお年寄りまで幅広い世代の方がバランス良く暮らし、活力と元気にあふれ、市民の皆様が「生涯住み続けたい」、市外に住む方からも「大和市で暮らしたい」と言ってもらえるような、魅力あるまちの実現を目指し『大和市立地適正化計画』を策定しました。

最後に、本計画策定にあたりご尽力賜りました大和市都市計画審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました鉄道事業者の皆様、また、貴重なご意見をいただきました市民の皆様に心からお礼を申し上げますとともに、今後のまちづくりへのご協力を重ねてお願い申し上げます。

2017年3月

大和市長 大 木 哲

目 次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1 - 1. 背景	3
1 - 2. 計画の位置づけ	4
1 - 3. 立地適正化計画の概要	5
(1) 計画の主な特徴	5
(2) 本計画で定める誘導区域等の概要	6
1 - 4. 計画区域	7
1 - 5. 計画期間	9
1 - 6. 計画の見直し	9
 第2章 大和市の現状と課題	11
2 - 1. 人口動向	13
(1) 大和市の人口	13
(2) 地域別人口	14
2 - 2. 公共交通	16
(1) 公共交通の状況	16
(2) 公共交通利用圏	16
(3) 公共交通に対する満足度	16
2 - 3. 土地利用	18
2 - 4. 生活サービス施設	19
2 - 5. 災害等に対する安全性	21
2 - 6. 財政の健全性	22
 第3章 立地適正化計画の基本方針	23
3 - 1. 大和市立地適正化計画の目標	27
3 - 2. 大和市立地適正化計画の基本方針	28

第4章 都市機能誘導区域と誘導施設31

- 4 - 1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 33
- 4 - 2. 大和市における「拠点」形成の考え方 37
 - (1) 立地適正化計画での拠点の位置づけ 37
 - (2) 必要とされる都市機能の整理 37
- 4 - 3. 誘導施設の設定 39
 - (1) 拠点集約型機能の立地状況と見通し 39
 - (2) 誘導施設の設定 42
- 4 - 4. 都市機能誘導区域の設定 44
- 4 - 5. 生活サービス施設（分散型機能）について 46

第5章 居住誘導区域.....51

- 5 - 1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方 53
- 5 - 2. 居住誘導区域の設定 57
- 5 - 3. 災害の危険性のある地域について 58

第6章 都市機能誘導、居住誘導を実現するための施策61

- 6 - 1. 誘導施策一覧 63
- 6 - 2. 基本方針ごとの誘導施策 65
- 6 - 3. 誘導区域外での届出制度について 72
- 6 - 4. 誘導区域内における税制優遇措置等について 73

第7章 計画の達成状況に関する評価.....75

- 7 - 1. 評価指標と数値目標 77
- 7 - 2. 達成状況に関する評価方法 83
- 7 - 3. 計画の推進体制 83

第 1 章 立地適正化計画の概要

第1章 立地適正化計画の概要

1 - 1. 背景

近年、全国的に急激な人口減少と少子高齢化が進み、都市づくりのあり方について大きく転換することが求められています。

多くの地方都市では、これまで郊外型の開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後、急速な人口減少が見込まれる中、この状態で居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が、将来、困難になりかねない状況にあります。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で、医療・介護の需要が急増し、これらのサービス提供や地域活力の維持が満足に成し得なくなることが懸念されています。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進行しており、厳しい財政制約の下で、その対応もあわせて求められています。

人口が減少する地方都市においては、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の拠点への集約と、公共交通による拠点へのアクセス及び拠点間のアクセス性の確保、拠点周辺や公共交通の沿線への居住誘導を一体的に進め、多極ネットワーク型のコンパクトシティを実現していくことが必要とされています。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要とされています。

こうした背景から、2014年（平成26年）8月に改正都市再生特別措置法が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。

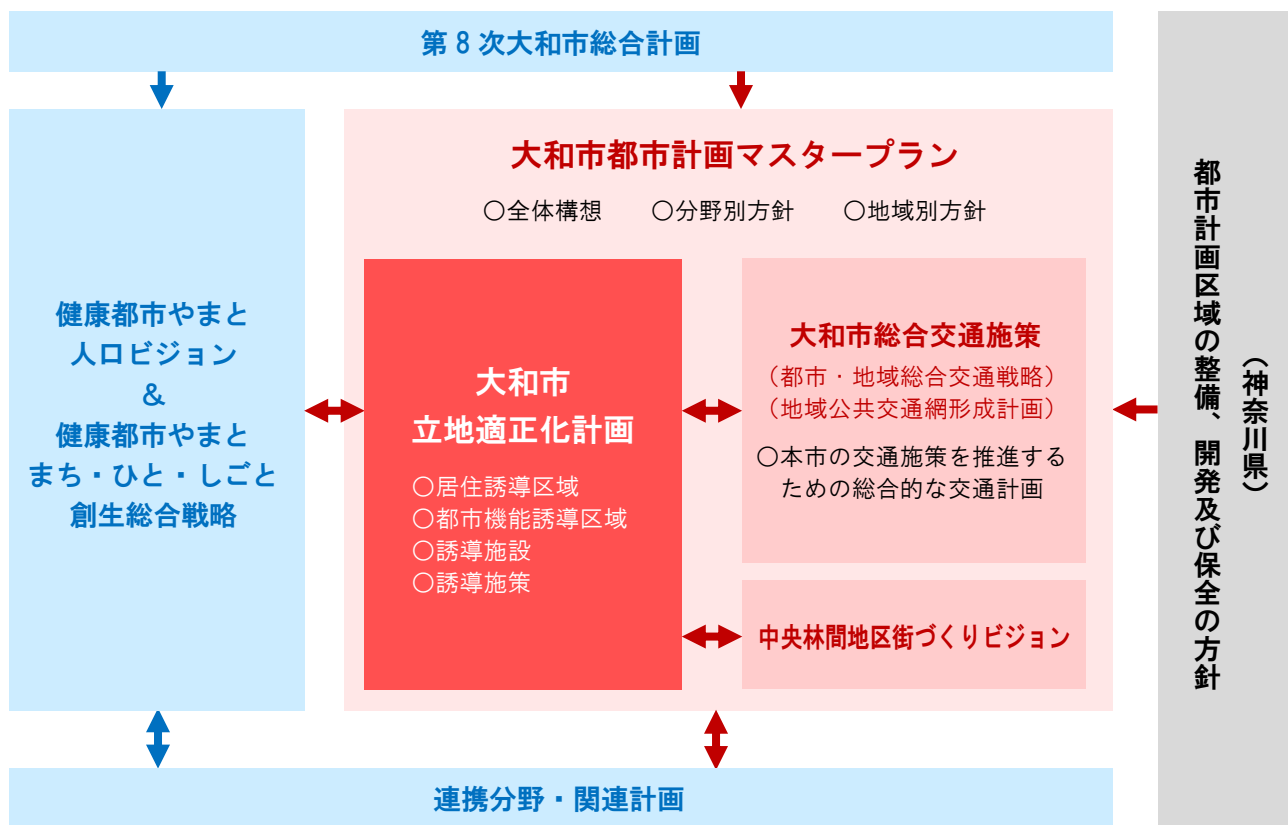
本市の現状を見ると、公共交通網が充実した環境にあり、鉄道駅周辺には一定の都市機能が集積しているほか、市街地全体を見渡しても、万遍なく生活サービス施設が立地しており、コンパクトで利便性の高い都市構造が形成されています。高度経済成長期に拡大した市街地には、現在も多くの人々が住み、当分の間、大幅な人口減少は見込まれないものの、少子高齢化は確実に進行しており、避けては通れない大きな課題となっています。

こうしたことから、本市においても立地適正化計画のもと、少子高齢化の進行を見据えたまちづくりの必要に迫られています。

1 - 2. 計画の位置づけ

本計画は、“都市計画マスタープランの高度化版”として、大和市都市計画マスタープランに示される「目標とする空間像」を踏襲しながら、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」を設定し、居住機能や都市機能の誘導等により、将来にわたって利便性の高い都市環境の維持・充実を図ることによって「健康な人口」ひいては「健康創造都市 やまと」の実現を目指すものです。とりわけ、市北部の核である中央林間地区については、「中央林間地区街づくりビジョン」の方針にのっとり、拠点としての強化を進め、本市の利便性の高い都市環境の充実に資するものとします。

また、利便性の高い都市環境の維持・充実に必要となる、「公共交通の維持・充実」については、「大和市総合交通施策」に基づき推進していくものとしており、本計画と両輪で今後のまちづくりの具現化を図ります。



※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。(都市再生特別措置法第82条)

※大和市総合交通施策は、2017年度中に「地域公共交通網形成計画」として位置づけられる見込みです。

「健康な人口」とは

- ❖ 本市における理想的な人口。将来にわたり総人口20万人程度を保ち、かつ、地域間及び世代間の人口のバランスがとれた状態。

1 - 3. 立地適正化計画の概要

(1) 計画の主な特徴

①都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導に係る方針を位置づけることにより、都市全域を見渡した都市計画マスタープランの一部（高度化版）とみなされる。

②都市計画と公共交通の一体化

居住や都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりが可能となる。

③都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能となる。

④市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能となる。

⑤時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能となる。

⑥まちづくりへの公的不動産の活用

公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の立地を促進することが可能となる。

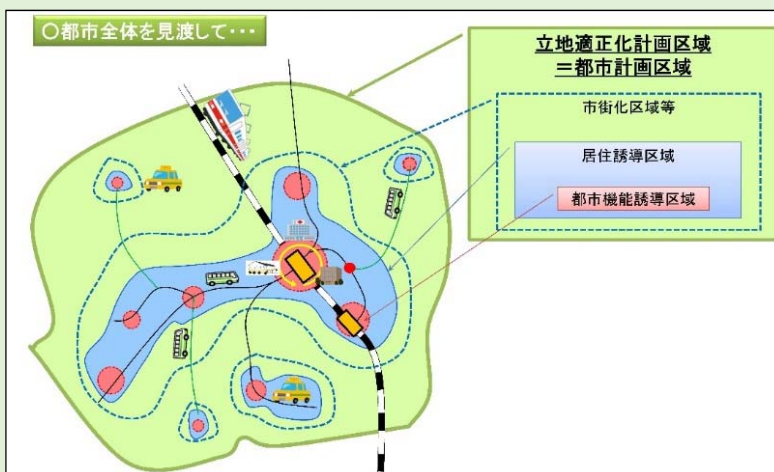
※「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）より

(2) 本計画で定める誘導区域等の概要

立地適正化計画

都市再生特別措置法第 81 条に基づく計画であり、都市全体の観点から居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン。

「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」を必須事項として設定する。



居住誘導区域

一定エリアにおいて人口密度を維持し、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。

居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する。



都市機能誘導区域

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、集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。



誘導施設

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定める。具体的には、病院・診療所、デイサービスセンター、幼稚園、小学校、図書館、博物館、スーパーマーケットなど。

誘導施設がない場合には、都市機能誘導区域は設定できない。

居住誘導区域外のエリア

必要に応じて、以下のような区域設定等が可能。

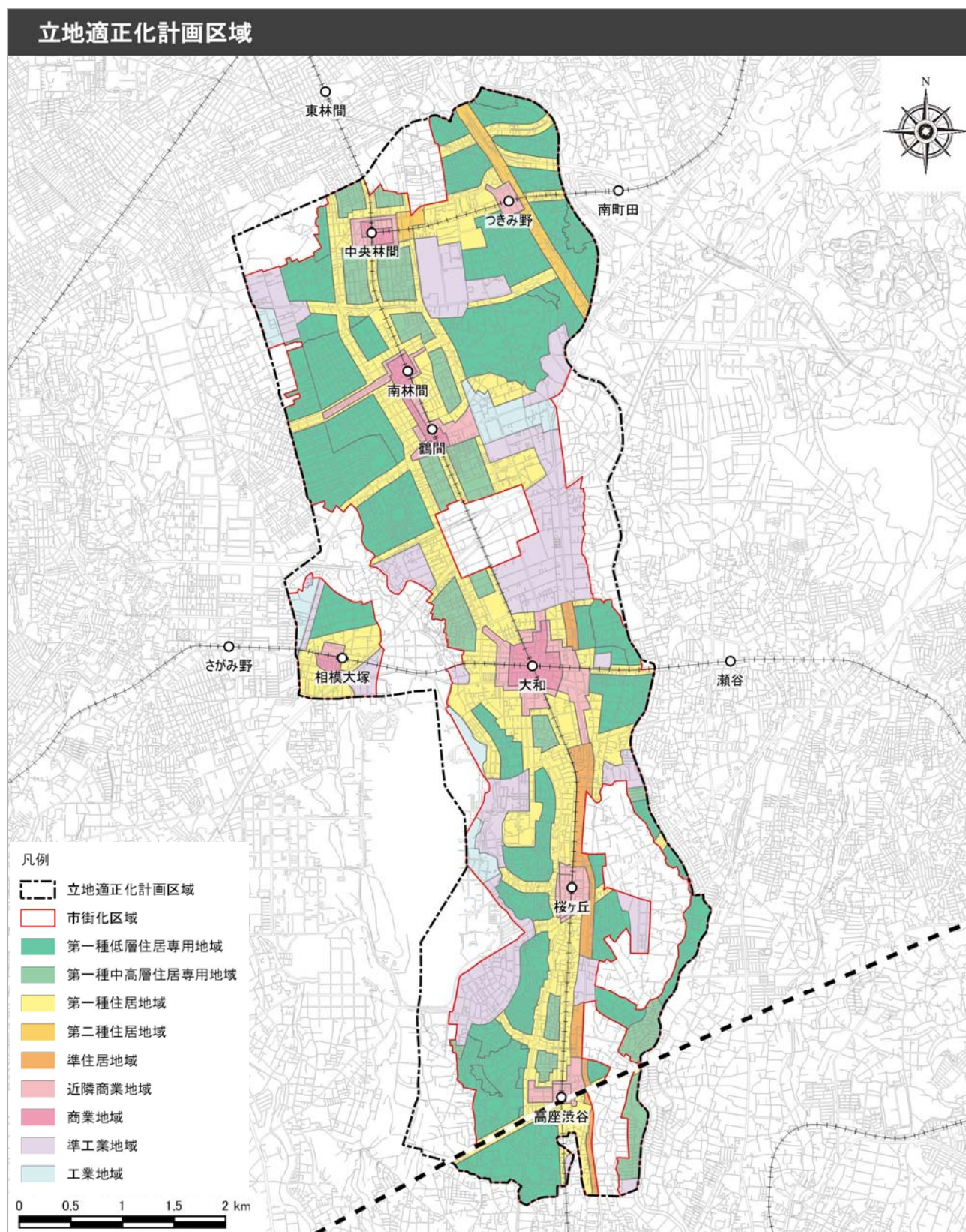
◇居住調整地域：住宅地化を抑制するために定める区域（市街化調整区域での指定はできない）

◇跡地等管理区域：跡地等の適正な管理（雑草の繁茂等の防止）を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定め、協定を締結できる

※「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（国土交通省）、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）より

1 - 4. 計画区域

本計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域（市全域）を対象としますが、都市機能誘導区域、居住誘導区域は市街化区域内に設定します。



参考：地区割図

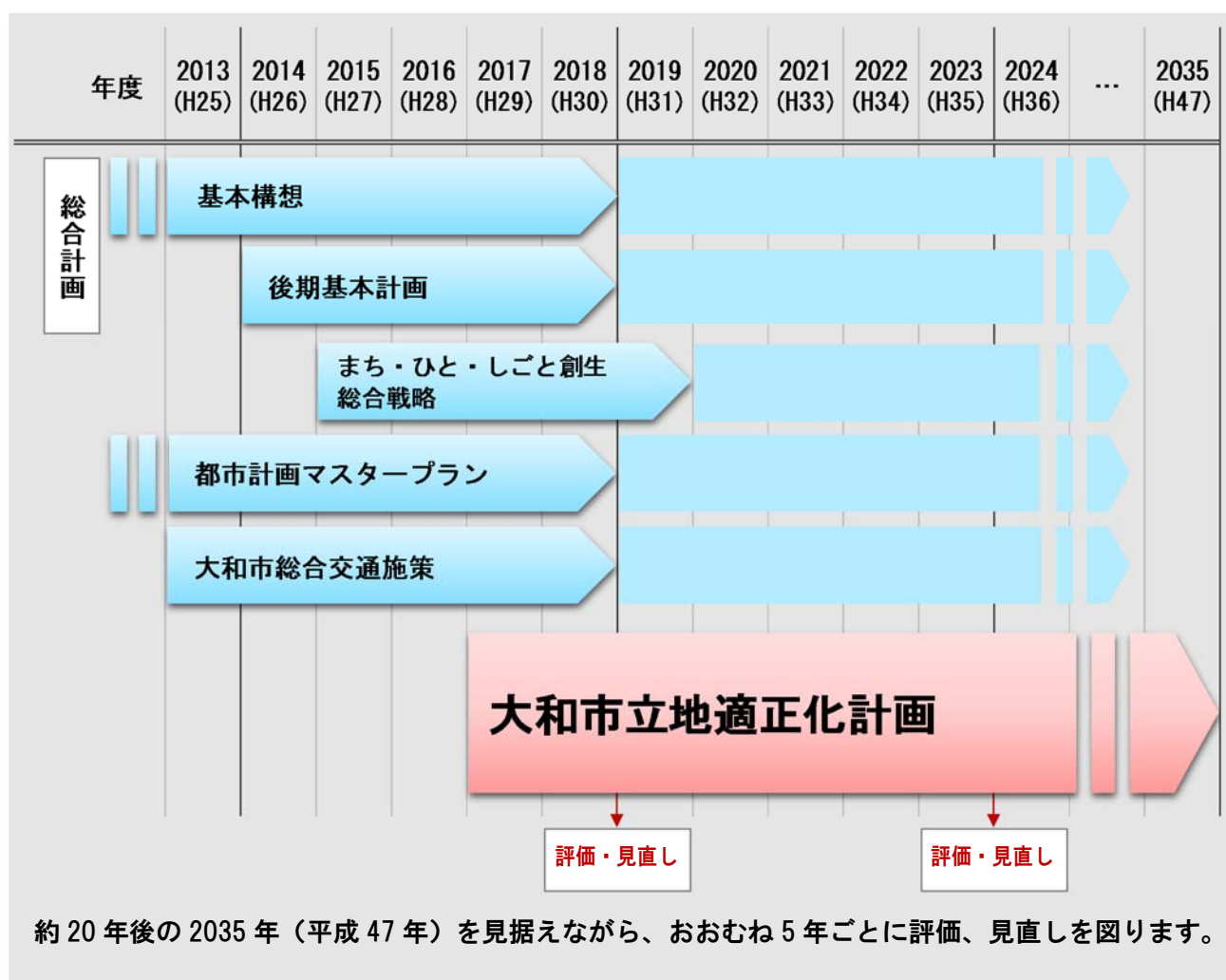


1 - 5. 計画期間

本計画の計画期間は、計画策定後からおおむね 20 年後の 2035 年（平成 47 年）とします。ただし、本計画に基づく都市機能や居住の適正誘導は短期間で実現するものではないことから、将来の人口見通しについては、目標年次を越えた分析を行います。

1 - 6. 計画の見直し

都市計画マスタープランの点検・評価のタイミングに合わせ、おおむね 5 年ごとに、本計画に位置づけた施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。



第2章 大和市の現状と課題

第2章 大和市の現状と課題

近年の本市を取り巻く情勢、将来見通しを踏まえ、都市づくりの現状と課題を、以下のとおり整理します。

2 - 1. 人口動向

(1) 大和市の人口

本市の総人口は、2010年の国勢調査では228,186人、2015年の国勢調査では232,922人となっています。

1929年（昭和4年）の小田急江ノ島線開通に伴う沿線都市開発、「林間都市計画」に端を発し、古くから住宅都市としての基盤が形成されてきました。東京都心や横浜市中心部からのアクセスの良さを背景に都市化が進み、市制施行から現在に至るまで一貫して人口が増加しています。

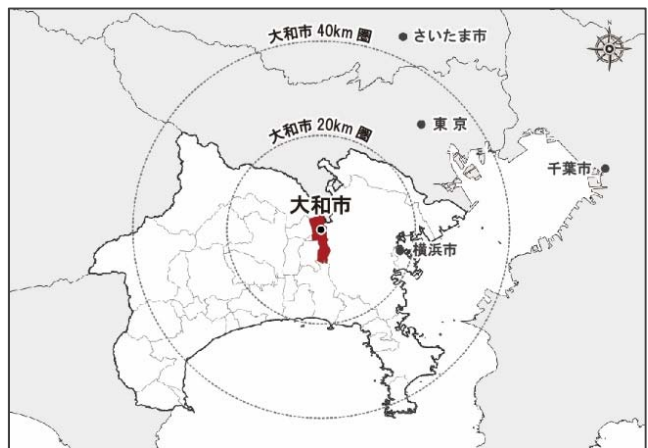
国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計（2013年3月推計）によれば、2015年をピークに人口減少傾向に転ずると見込まれているものの、急激な人口減少とはならず、当分の間、総人口はおおむね維持される見通しです。

世代別に見ると、今後は年少人口及び生産年齢人口の減少と、65歳以上人口の急増が予測されており、2040年の65歳以上人口は71,444人と2010年の約1.6倍となり、高齢化率は2010年の19.4%から2040年には33.8%まで上昇する見込みです。

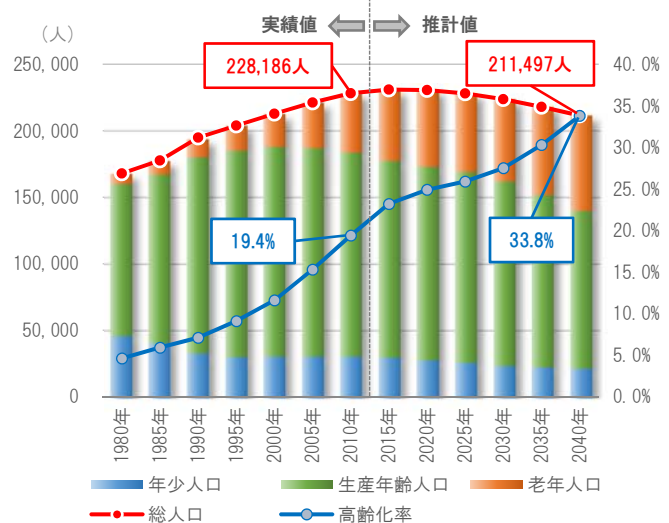
このように、今後は世代間の人口バランスに偏りが生じることが懸念されます。

なお、2016年3月に策定された本市の人口ビジョンでは、「生産年齢人口の減少」、「市民の婚姻率低下」、「30歳代の転出超過」などが指摘されているほか、「健康な人口」として、将来にわたり総人口20万人程度を保ち、かつ、世代間・地域間の人口のバランスがとれた状態を目指していくことが示されています。

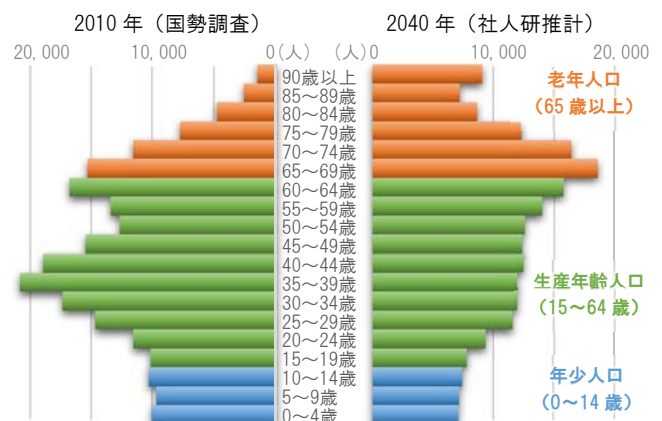
大和市の位置



大和市の人口推移及び推計
(国勢調査及び社人研推計より)



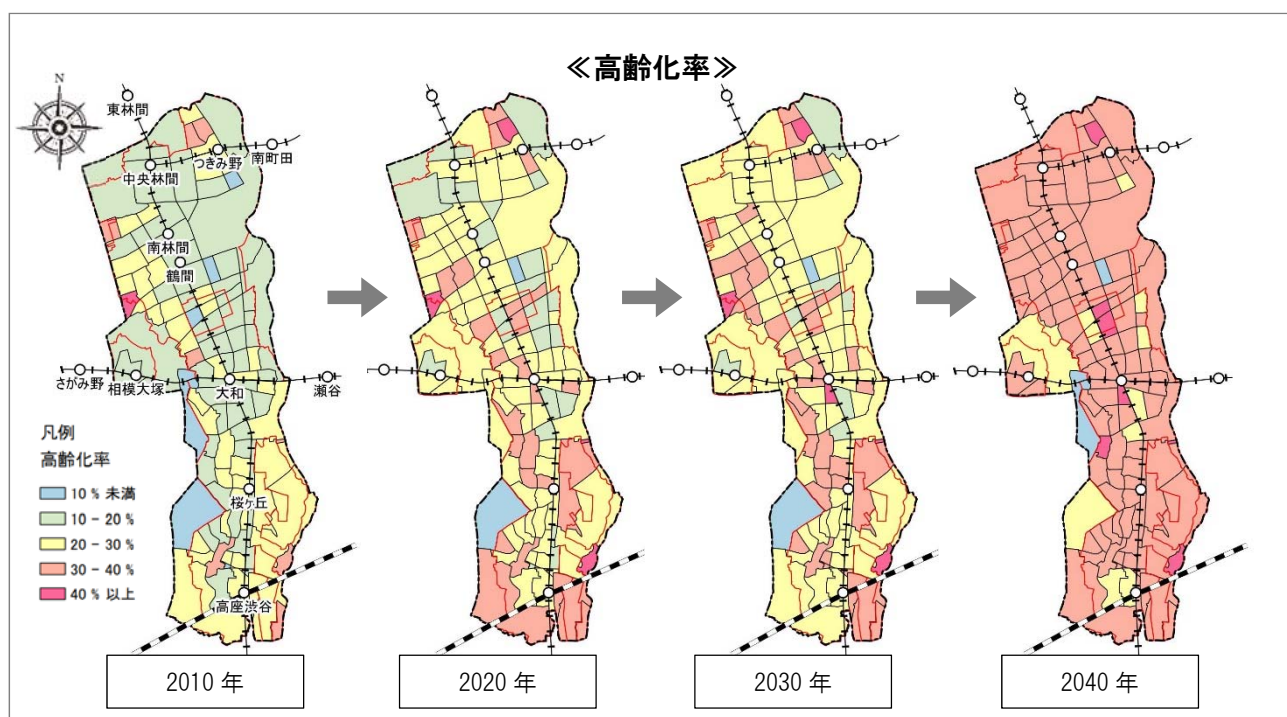
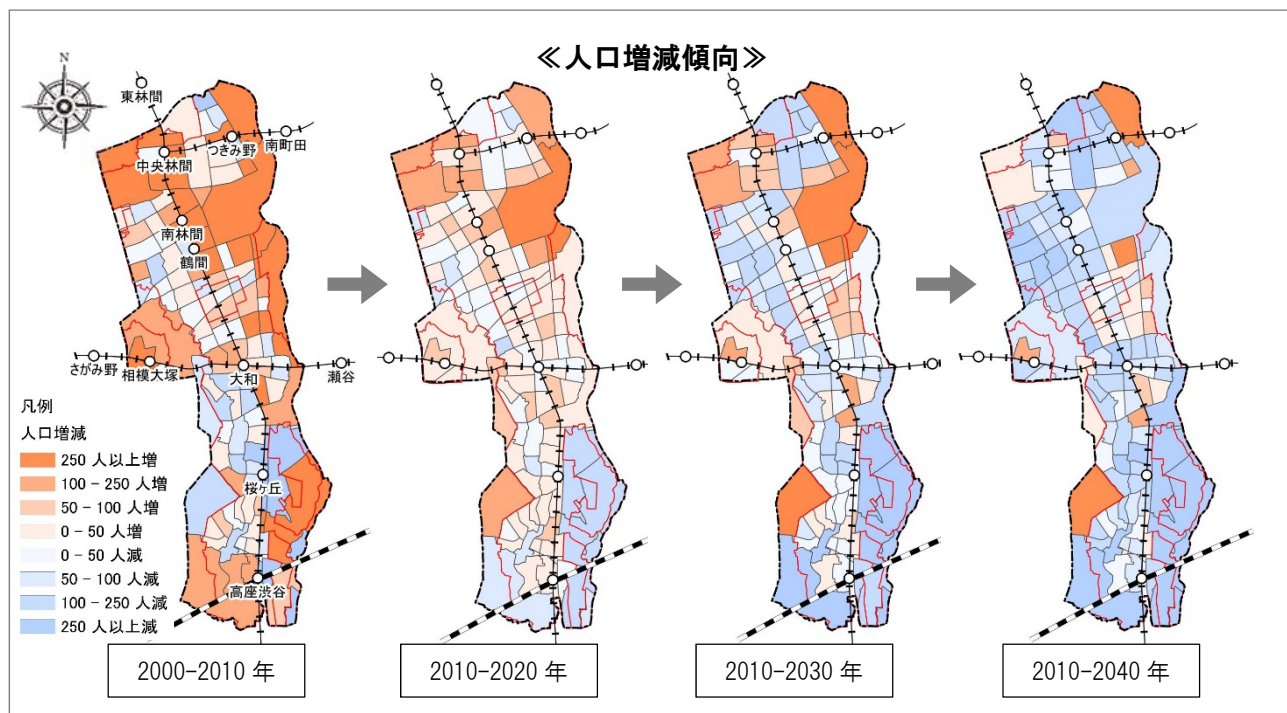
大和市の人口ピラミッド

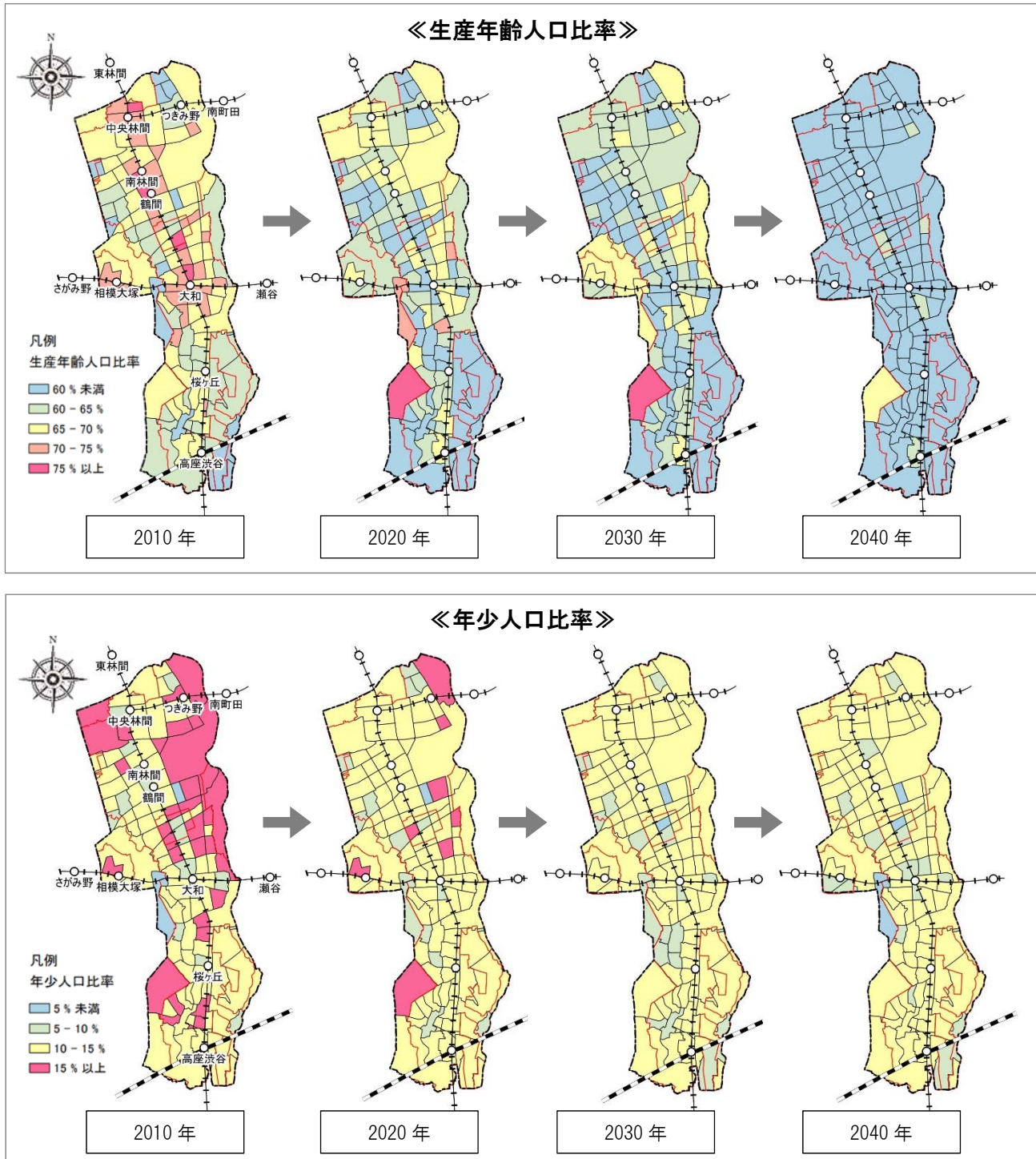


(2) 地域別人口

地域別の人口増減を見ると、桜ヶ丘駅周辺や上和田団地、県営いちょう団地をはじめとする市南部において、2000年から2010年の間で既に減少傾向となっている地域が存在しています。その一方で、中央林間駅、南林間駅、鶴間駅の周辺などの市北部では多くの地域で増加傾向となっています。

地域別の高齢化率を見ると、2010年時点では北部地域に比べ南部地域の高齢化率が高く、2020年、2030年、2040年の推計値からは、南部地域から先に高齢化が進行し、後を追う形で中部、北部地域も高齢化していくことが予測されます。生産年齢人口比率や年少人口比率は、2010年時点でいずれも南部地域よりも北部地域が高くなっており、生産年齢人口比率は小田急江ノ島線沿線地域でより高く、年少人口比率は駅周辺よりも横浜市・町田市寄りの市域東側で高くなっています。人口の世代構成バランスの地域差は現在も存在していますが、特に2020年頃に顕著となることが懸念されます。





現状と課題から見た都市づくりの方向性

- ◆地域間及び世代間人口バランスの確保により、「健康な人口」の実現につなげていきます。
- ◆子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住志向を高めつつ、市外からの転入を呼び込みます。

2 - 2. 公共交通

(1) 公共交通の状況

本市には、小田急江ノ島線、東急田園都市線、相模鉄道本線の3つの鉄道が乗り入れており、中央林間駅、つきみ野駅、南林間駅、鶴間駅、大和駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅、相模大塚駅の8駅が配置されています。

また、神奈川中央交通、相鉄バスが運行する民間路線バスのほか、市のコミュニティバス「のろっと」が北部、南部の2ルートで、「やまとんGO」が中央林間西側、相模大塚、深見、桜ヶ丘の4地域で運行しています。

一方で、人口減少が見込まれる地域では、民間路線バスの路線縮小など公共交通サービス水準の低下が懸念されます。

(2) 公共交通利用圏

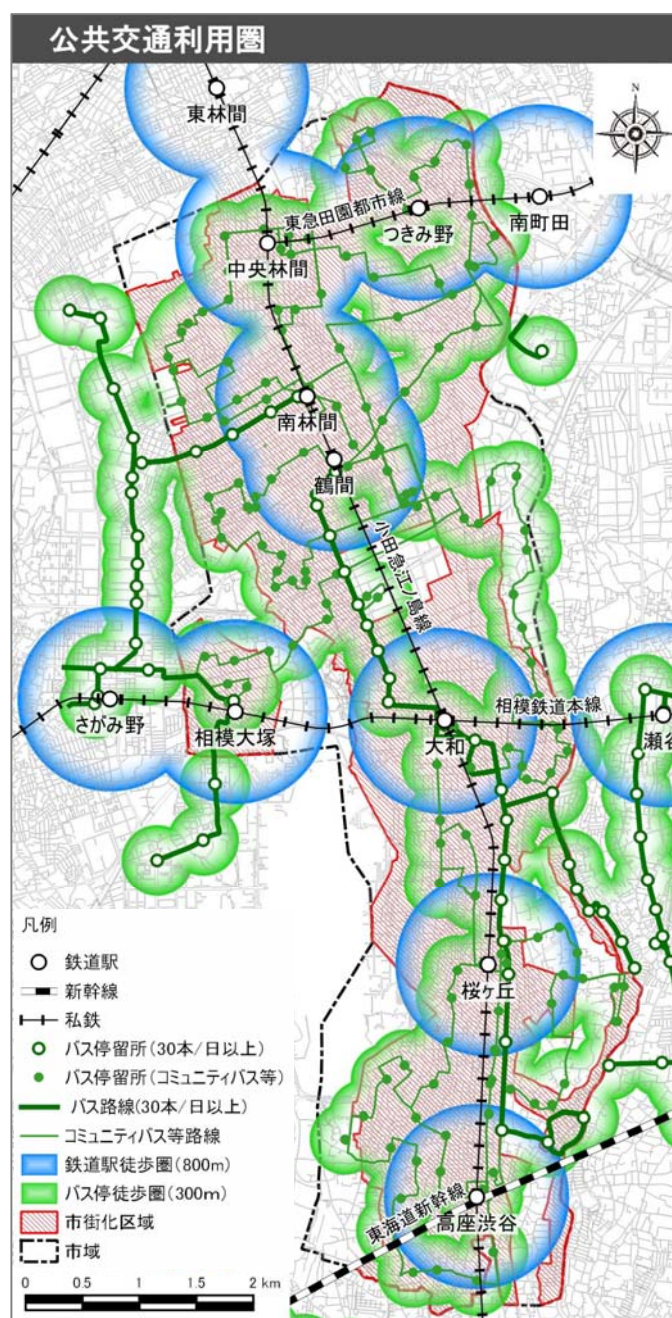
「都市構造の評価に関するハンドブック（2014.8国土交通省都市局都市計画課）」を参考に、鉄道駅の半径800m、バス停留所（運行本数30本／日以上）の半径300mを公共交通利用圏として設定すると、市域の大部分がカバーされています。

本市では、民間路線バスの利用圏外となっている地域を中心に、コミュニティバス等の運行にも注力しており、市域の広範囲で公共交通利便性の高い状況となっています。

また、こうした公共交通利便性の高さは、北部・中部・南部地域でバランスの取れた人口分布の下支えにもなっています。

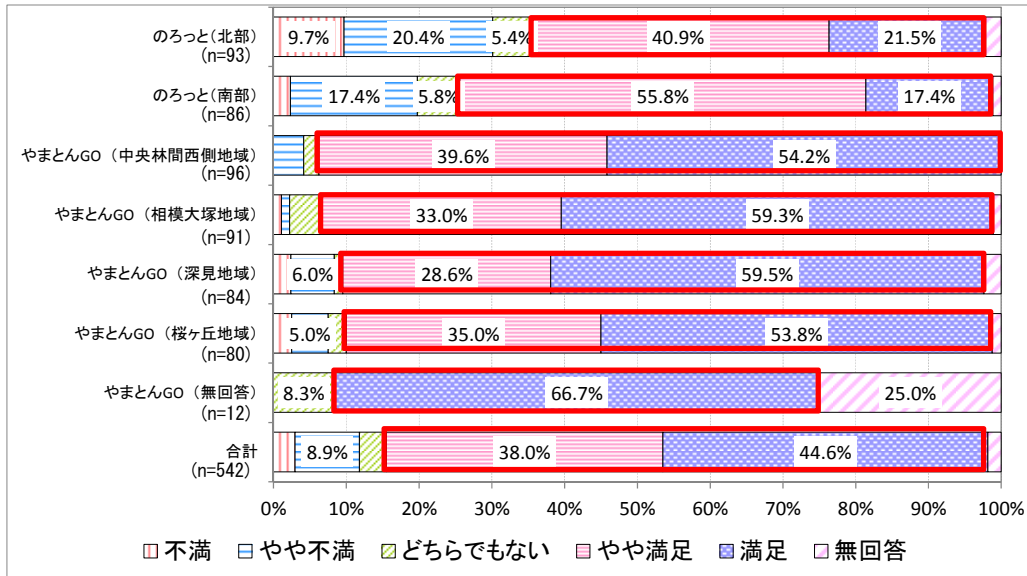
(3) 公共交通に対する満足度

2015年度（平成27年度）に実施された大和市コミュニティバス利用者アンケートの結果を見ると、利用者の82.6%が現在の運行状況に対し「満足」又は「やや満足」と回答しており、コミュニティバスの利用者満足度の高さがうかがえます。本市では、「大和市総合交通施策」に基づき、2002年度から運行している「のろっと」に加え、2014年度に「やまとんGO」の運行を開始したほか、2015年度には「のろっと」のルート再編、運行拡大等、公共交通サービスの拡充を行っています。



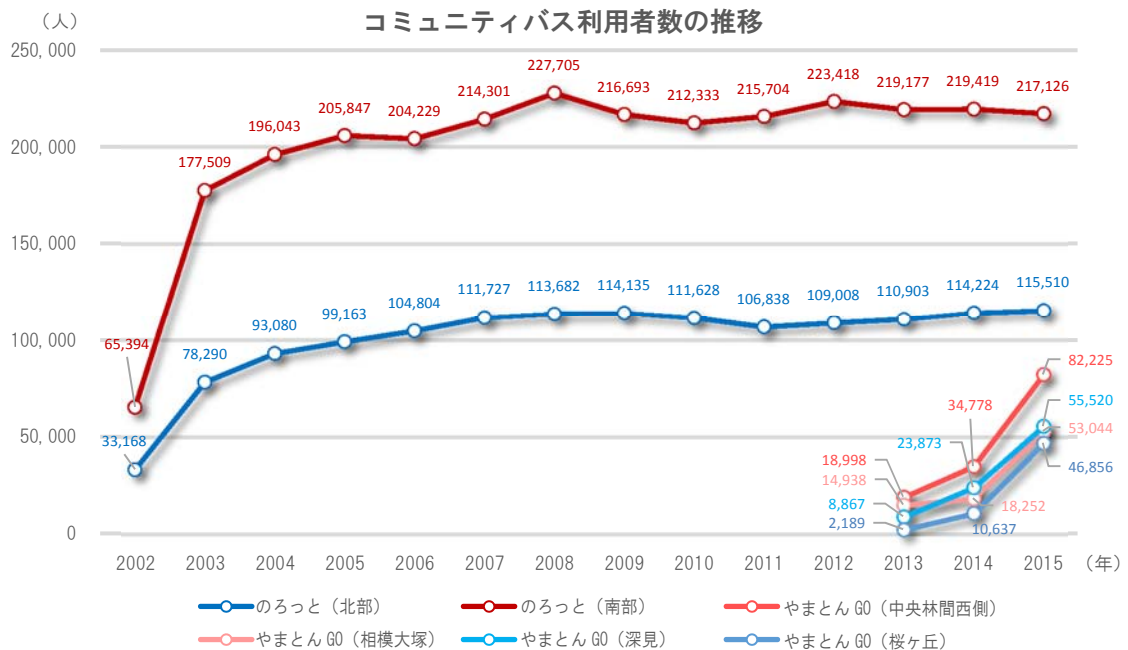
しかしながら、アンケート調査では、依然として、コミュニティバスの運行本数を増やしてほしい、といった意見も見られることに加え、65歳以上人口の増加や本計画による子育て世代の積極的な呼び込みなどにより、更なる公共交通の需要の高まりが予測されます。

コミュニティバスに対する満足度



※平成27年度大和市コミュニティバス利用者アンケート調査報告書より

コミュニティバス利用者数の推移



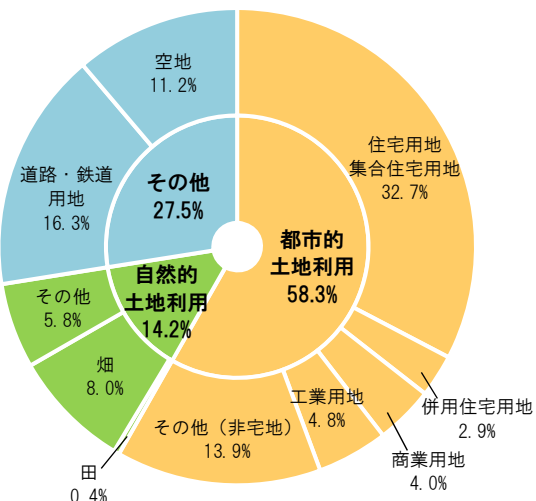
現状と課題から見た都市づくりの方向性

- ◆地域間人口バランスの下支えとなっている、現在の公共交通利便性の高い環境を将来にわたり維持していきます。
- ◆高齢者の増加や子育て世代の定住促進・呼び込みに対応するため、バス利用環境など公共交通の更なる充実を図ります。

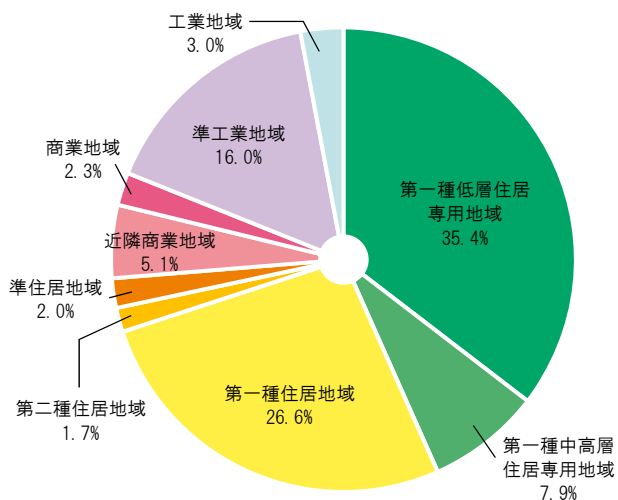
2 - 3. 土地利用

本市は、市域面積の74.1%が市街化区域となっています。用途地域は、第一種低層住居専用地域や第一種住居地域など多くの面積を占めており、実際の土地利用を見ても、住居系土地利用が多いといえます。準工業地域や工業地域も広い範囲に指定されていますが、こうした工業系用途地域では、用途の混在が進んでいます。近年も、工場等の跡地にマンションや戸建住宅が立地するケースが見られており、今後も、貴重なまとまった企業用地が住宅等へ土地利用転換されてしまう懸念があります。

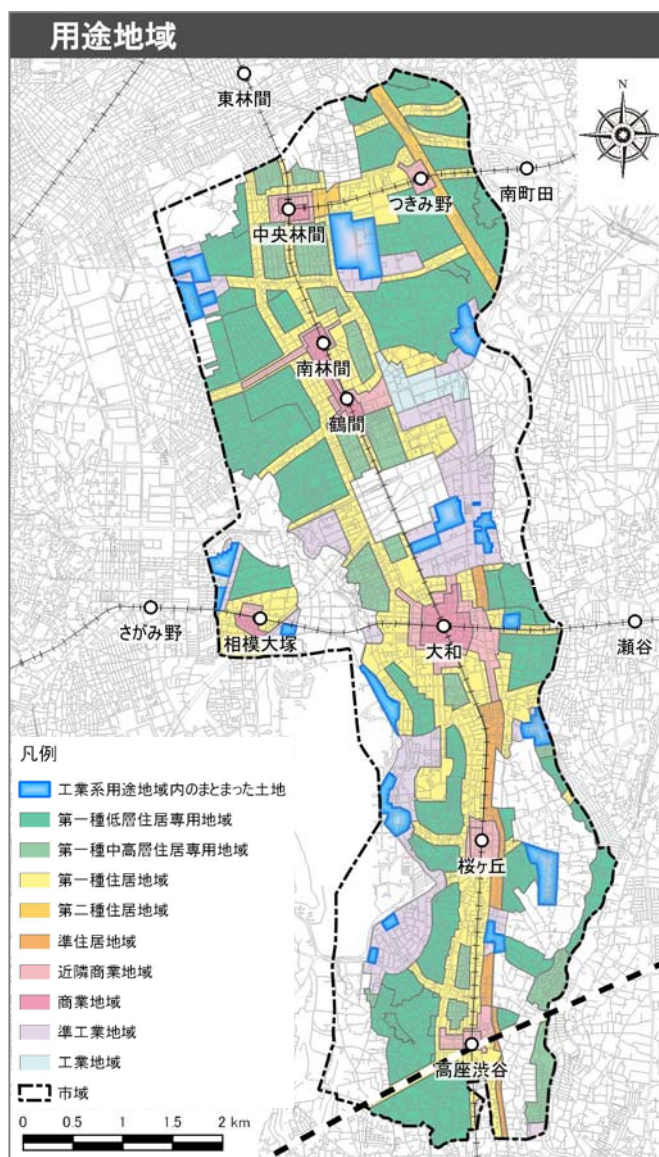
土地利用分類別面積構成比



用途地域別面積構成比



※2012年度（平成24年度）都市計画基礎調査より



現状と課題から見た都市づくりの方向性

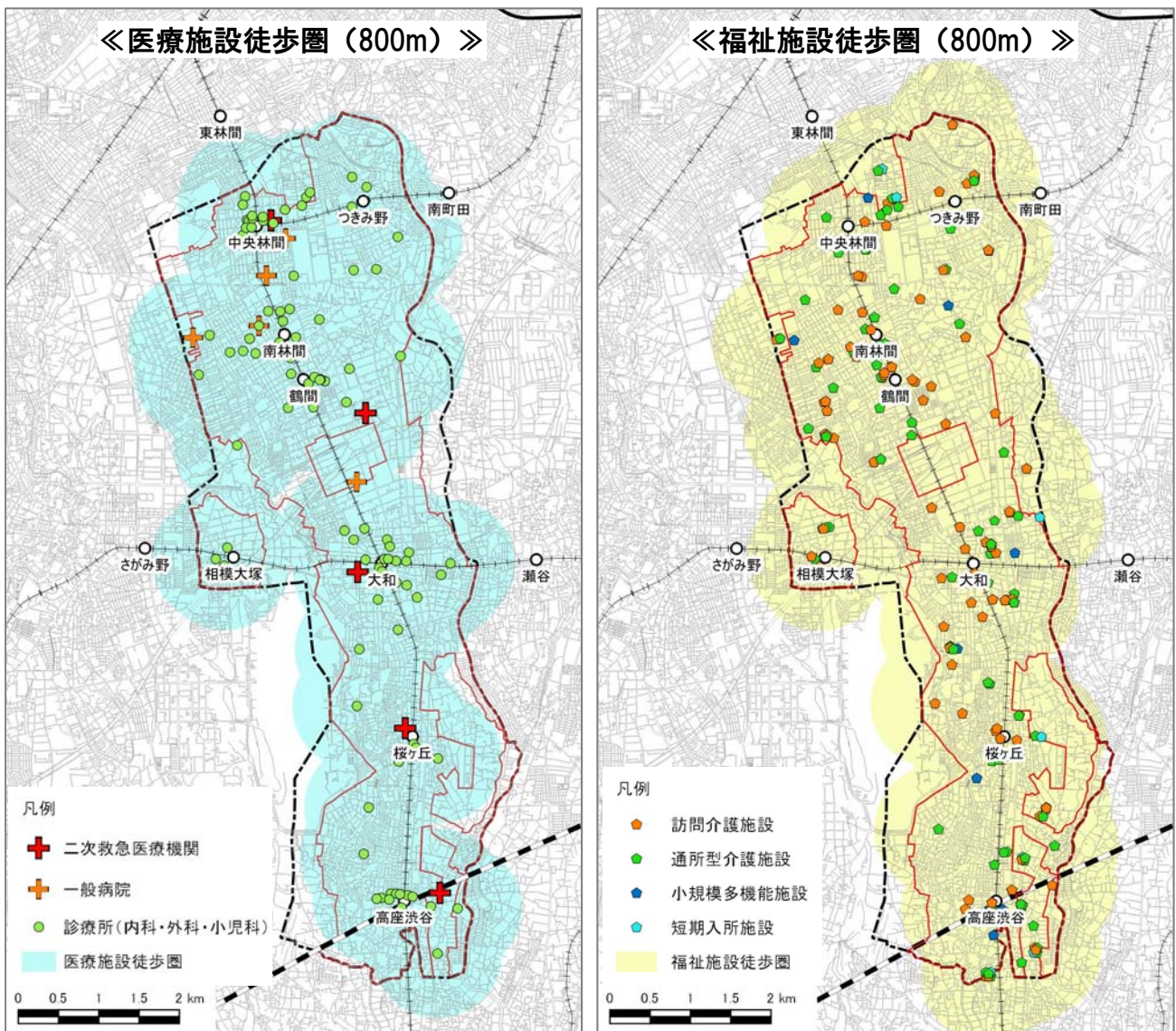
- ◆工業系用途地域における既存工場等の操業環境を維持していきます。
- ◆貴重なまとまった土地を起業家支援・企業誘致の受皿として活用していくことにより、地域活力の創出につなげていきます。

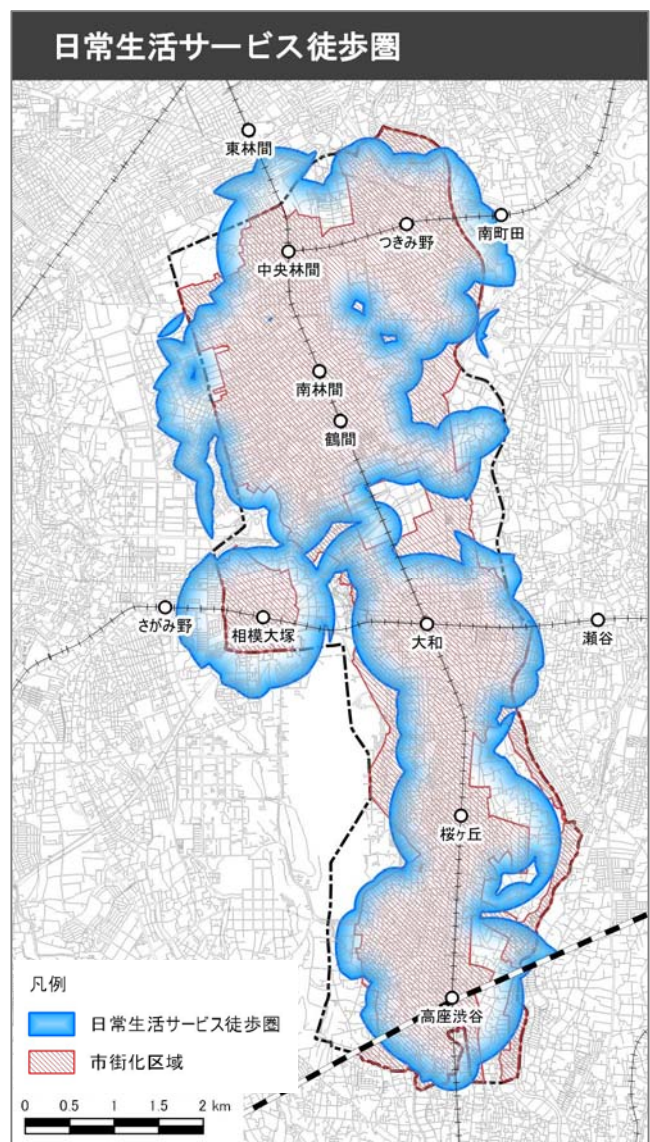
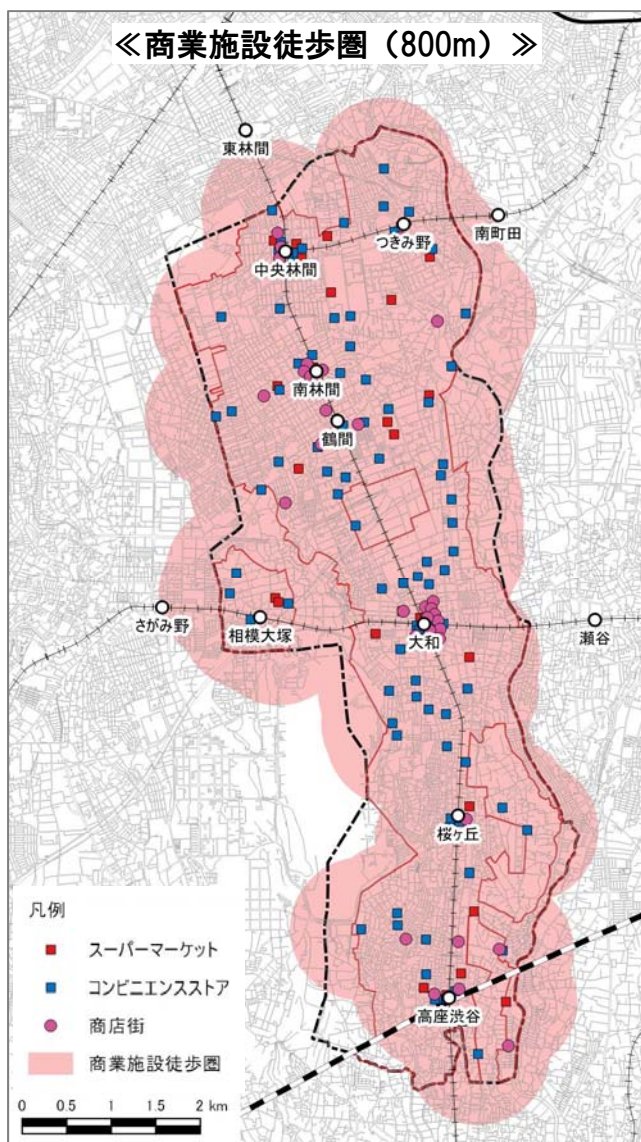
2 - 4. 生活サービス施設

本市は、医療、福祉、商業等の生活サービス施設が充実しており、生活利便性の高い環境が形成されています。これらの施設を徒歩で利用できる「日常生活サービス徒歩圏※」の状況を見ても、市街化区域の広範囲がカバーされており、生活利便性の高さがうかがえます。

一方で、北部地域の核である中央林間駅周辺では、中心市街地である大和駅周辺や、南部地域の核である高座渋谷駅周辺に比べ、市民の交流を生み出す機能や、教育文化機能等が不足しており、また、本市の中でも子育て世代が多く住む地区であることから、子育て環境の更なる充実が求められています。こうしたことから、2015年10月に策定した「中央林間地区街づくりビジョン」の方針に基づき、中央林間駅周辺において、都市機能や子育て環境の充実を図ることとしています。

※「医療施設、福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能、短期入所）、商業施設」及び「基幹的公共交通（鉄道、運行本数30本／日以上）の民間バス路線、全コミュニティバス等路線」の全ての徒歩圏（各施設及び鉄道は半径800m、バスは半径300m）が重複するエリア





現状と課題から見た都市づくりの方向性

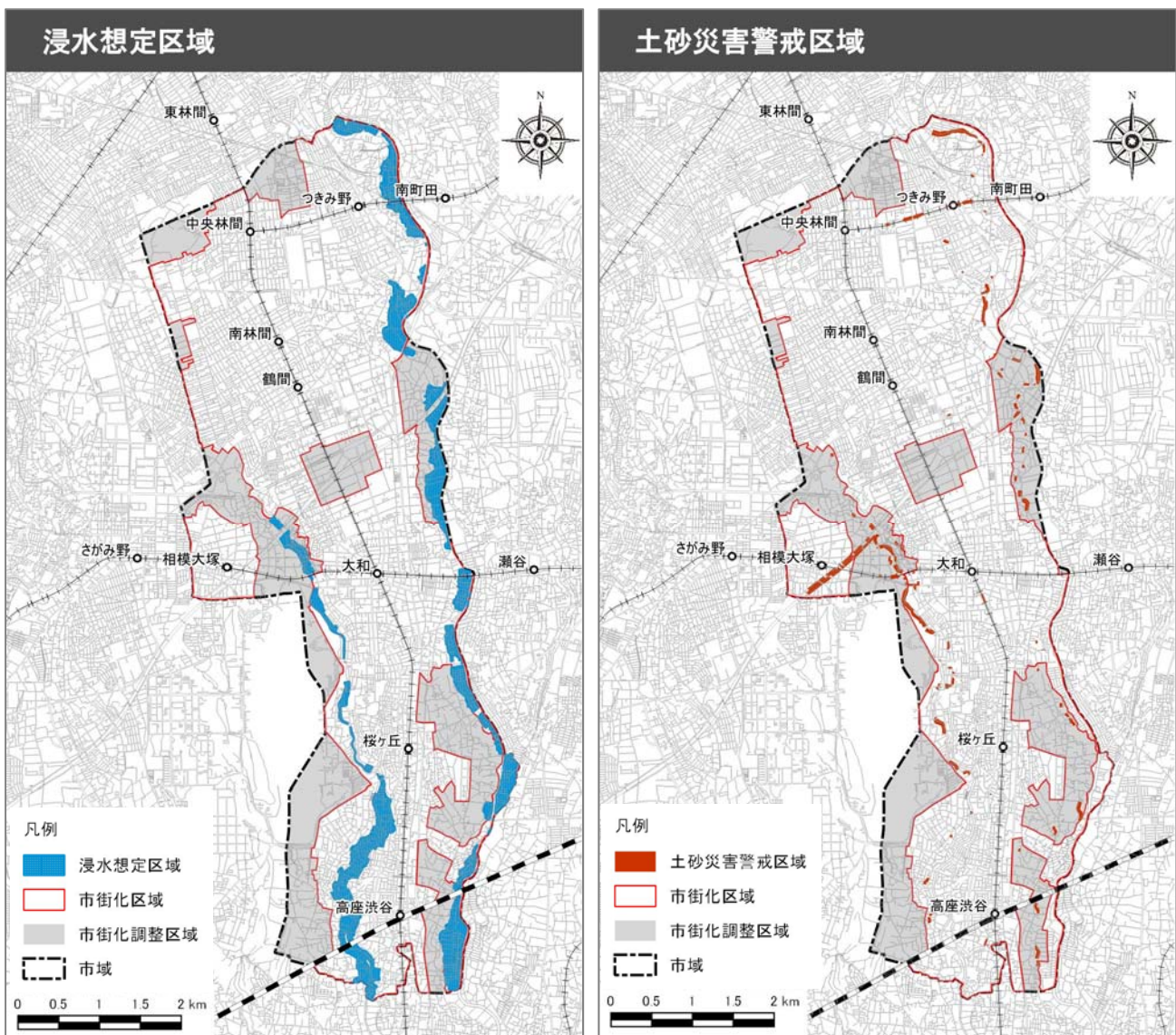
- ◆地域間人口バランスの下支えとなっている、現在の生活利便性の高い環境を将来にわたり維持していきます。
- ◆やまと軸※上のにぎわいの拠点となる駅及び駅周辺における都市機能の維持と更なる充実による拠点性強化と、駅チカ保育施設や子育て支援施設の整備など子育て環境の充実を図ります。
- ◆拠点性強化及び子育て環境の充実により、子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住志向を高めつつ、市外からの転入の呼び込みにつなげていきます。

※「やまと軸」については、34 ページに説明を記載しています。

2 - 5. 災害等に対する安全性

本市は平坦な地形が多く、大規模な河川も存在しないことから、土砂災害や水害に対する安全性は比較的高い状況にあります。境川や引地川の沿川地域には浸水想定区域が存在するほか、斜面地も見られ、一部の急傾斜地は土砂災害警戒区域に指定されています。

また、境川及び引地川は特定都市河川浸水被害対策法に基づく「特定都市河川」に指定されており、その流域においては、総合的な浸水被害対策に取り組むための「流域水害対策計画」が策定されています。（境川は策定見込み）



現状と課題から見た都市づくりの方向性

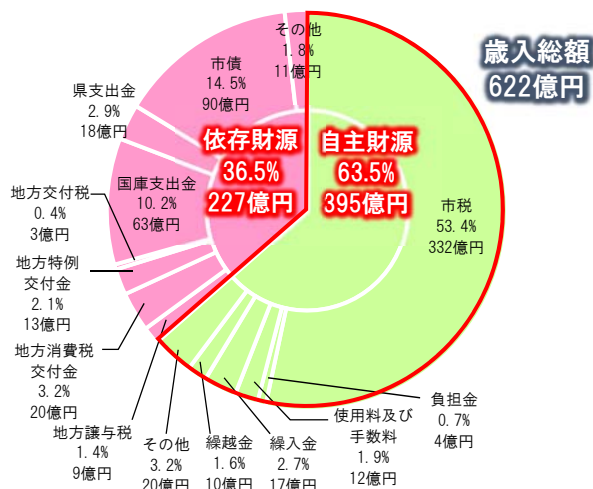
- ◆「流域水害対策計画」に基づく総合的な浸水被害対策により、浸水想定区域における安全・安心な居住地形成を図ります。
- ◆土砂災害警戒区域を考慮し、居住誘導区域を定めます。

2 - 6. 財政の健全性

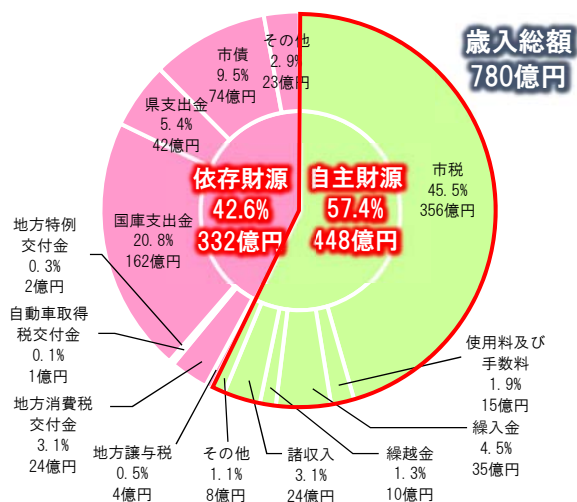
2004年度（平成16年度）と2014年度（平成26年度）の一般会計決算を比較すると、歳入総額が158億円増加しています。これは市街地再開発事業等に伴う国庫支出金等の増加が大きく影響しているものと考えられます。市税収入額を見ると、増加しているものの自主財源比率は、63.5%から57.4%に低下しています。今後は、生産年齢人口の減少により、個人市民税収が減少していくことが考えられます。

目的別歳出状況を比較すると、民生費が161億円増加し、2004年度の2倍以上となっています。これは少子高齢化の進行等を背景に、社会保障関係の支出が増加していることが原因と考えられ、今後も増加していくことが想定されます。

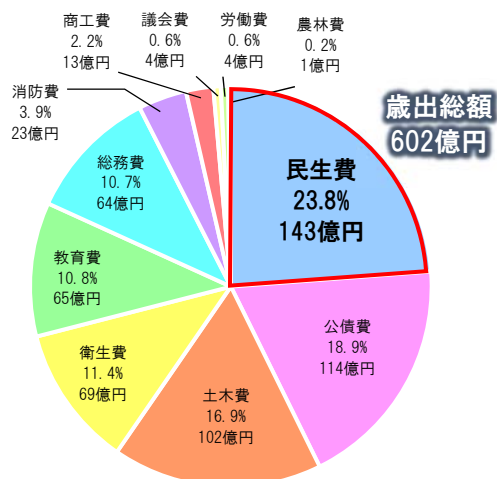
2004年度（平成16年度）歳入状況



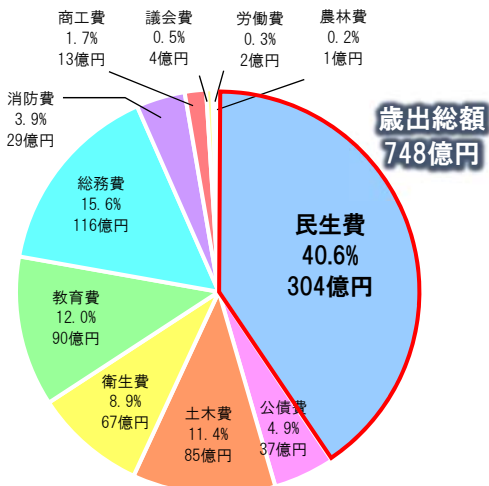
2014年度（平成26年度）歳入状況



2004年度（平成16年度）歳出状況（目的別）



2014年度（平成26年度）歳出状況（目的別）



現状と課題から見た都市づくりの方向性

- ◆駅及び駅周辺の拠点性強化、公共交通の維持・充実により、高齢者の外出機会を創出し健康増進を図ることで、医療費の削減につなげていきます。
- ◆子育て世代を中心とした生産年齢人口の呼び込みにより、税収の増加につなげていきます。
- ◆起業家支援・企業誘致により地域活力を創出することで、安定した市民生活の実現を図り、社会保障費の削減につなげていきます。

第3章 立地適正化計画の基本方針

第3章 立地適正化計画の基本方針

前章においてまとめた大和市の現状と課題、都市づくりの方向性を踏まえ、大和市立地適正化計画の目標及び基本方針を以下に示します。

《大和市立地適正化計画の目標》

都市の主人公である「人（市民）」、人々の暮らしと活動を支える場としての「まち」、そして、人と人とのつながりのあるコミュニティとしての「社会」が、互いにかかわりあい、**高齢化や年少人口及び生産年齢人口の減少が進行するなかでも「健康な人口」と、健やかで^{やす}康らかな生活をもたらす「健康創造都市 やまと」の実現を目指す。**

《現状と課題から見た都市づくりの方向性》

①人口動向

- ◆地域間及び世代間人口バランスの確保による「健康な人口」の実現
- ◆子育て世代の定住志向を高めつつ、市外からの転入を呼び込む

②公共交通

- ◆地域間人口バランスの下支えとなっている、現状の公共交通利便性の高い環境を将来にわたり維持
- ◆高齢者の増加や子育て世代の定住促進・呼び込みに対応した更なる公共交通の充実

③土地利用

- ◆工業系用途地域における既存工場等の操業環境を維持
- ◆まとまった土地を起業家支援・企業誘致の受皿として活用することで地域活力を創出

④生活サービス施設

- ◆地域間人口バランスの下支えとなっている、現状の生活利便性の高い環境を将来にわたり維持
- ◆やまと軸上のにぎわいの拠点となる駅及び駅周辺における都市機能の維持と更なる充実による拠点性強化、子育て環境の充実
- ◆拠点性強化及び子育て環境の充実により、子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住や市外からの呼び込みにつなげる

⑤災害等に対する安全性

- ◆「流域水害対策計画」に基づく総合的な浸水被害対策による、浸水想定区域における安全・安心な居住地形成
- ◆土砂災害警戒区域を考慮した居住誘導

⑥財政の健全性

- ◆駅及び駅周辺の拠点性強化、公共交通の維持・充実により、高齢者の外出機会を創出し健康増進を図ることで、医療費を削減
- ◆子育て世代を中心とした生産年齢人口の呼び込みによる税収の増加
- ◆起業家支援・企業誘致により地域活力を創出することで、安定した市民生活を実現し、社会保障費を削減

《大和市立地適正化計画の基本方針》

基本方針① 高齢化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による地域間人口バランスの確保

◇北部、中部、南部と地域ごとの高齢化率・年少人口比率等の動向に応じた人口誘導を図ると同時に、これらと密接に関係し、その下支えとなっている**公共交通網（路線バス、コミュニティバス等）や、日常生活に必要となる生活サービス施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）が充実した、現在の利便性の高い環境を維持**していくことで**地域間人口バランスのとれたまちの実現を目指します。**

（誘導施策の方向性）

- ◆人口誘導の短期・中期的な取組としては、**早期に高齢化や人口減少が進むと予測される南部地域への居住誘導を重点的に進め**、長期的な視点からは中部・北部地域についても地域の人口動向を踏まえた居住誘導を図ることにより、将来にわたる地域間人口バランスの確保につなげます。
- ◆公共交通網や生活サービス施設については、今後の少子高齢化の進行や、子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる需要の増加が見込まれることから、**現在の利便性の高い環境の維持と更なる充実を図ります。**

基本方針② 子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる世代間人口バランスの確保

◇今後の少子高齢化の進行を踏まえると、地域間の人口バランスのみならず人口の年齢構成バランスの確保も重要となります。**子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住志向を高めつつ、市外からの転入を呼び込むことで世代間人口バランスのとれたまちの実現を目指します。**

（誘導施策の方向性）

- ◆「やまと軸」上の駅や駅周辺における**都市機能の維持と更なる充実により、拠点としての強化**と駅チカ保育施設や子育て支援施設の整備など、**子育て環境の充実を図ります。**
- ◆こうしたことで、本市が魅力的で**「子育てしやすいまち・子育てしたくなるまち」**であることを発信・PRし、**子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住や市外からの転入の呼び込み**につなげていきます。
- ◆工業系用途地域内等に存在している**まとまった企業用地は、既存の操業環境の維持や起業家支援・企業誘致**の受皿として活用することで地域活力を創出し、安定した市民生活につなげていきます。

多様な居住地・居住スタイルを選択でき、どの地域に住んでも暮らしやすい、生涯住み続けられる魅力あふれるまちを実現

駅周辺や公共交通沿線を中心に、利便性の高い市街地を形成。



緑豊かな地域に、ゆとりある住宅地を形成。

3 - 1. 大和市立地適正化計画の目標

《大和市立地適正化計画の目標》

都市の主人公である「人（市民）」、人々の暮らしと活動を支える場としての「まち」、そして、人と人とのつながりのあるコミュニティとしての「社会」が、互いにかかわりあい、高齢化や年少人口及び生産年齢人口の減少が進行するなかでも「健康な人口」と、健やかで
 やす
 康らかな生活をもたらす「健康創造都市 やまと」の実現を目指す。

「健康創造都市 やまと」の実現に向けた市政の基本的な考え方

将来都市像	健康領域	基本目標
健康創造都市 やまと	人の健康 心身ともに健康で、また、なんらかの障がいなどがあっても、元気で生き生きとした暮らしを営むことができる市民を増やそうという健康の領域です。 私たちは、乳幼児期から高齢期に至る過程の中で、様々な場面で健康について考える機会があります。市民が健康で元気に暮らしていくためには、自立した生活を送るための仕組みを確保するとともに、ライフステージに応じた健康づくりを総合的に展開し、万が一病気となった場合でも、安心して医療を受けられる体制を整えていくことが必要となります。また、将来を担う子どもたちの健康を守るためには、安心して子どもを産み、ゆとりをもって子育てができる環境や、子どもたちが豊かな感性や人間性を備え、健やかに成長できる環境をつくることも大切な取り組みです。 この領域では、「一人ひとりがいつまでも元気でいられるまち」、「子どもが生き生きと育つまち」を基本目標として掲げ、「人の健康」づくりを推進します。	1 一人ひとりがいつまでも元気でいられるまち 2 子どもが生き生きと育つまち
	まちの健康 生活や活動の場であるまちに着目し、市民の安全で快適な生活を阻害するまちの中の要因を取り除き、良好な都市空間を整えていこうという健康の領域です。 私たちの健康は、住んでいるまちの環境と密接に関係しています。例えば、豊かな緑、きれいな空気や水、段差のない歩道などは、人々に安心感を与えます。一方、市民の生命を脅かす犯罪、交通事故や消費生活上の問題、地震や台風などによる大規模災害、厚木基地に飛来する航空機による騒音問題などは人々に不安感をもたらします。こうした不安感を解消していくためには、様々な安全対策を進め、環境問題にも取り組み、自然と調和した、快適な都市空間を整備、維持していくことが必要です。 この領域では、「安全と安心が感じられるまち」、「環境を守り育てるまち」、「快適な都市空間が整うまち」を基本目標として掲げ、「まちの健康」づくりを推進します。	3 安全と安心が感じられるまち 4 環境を守り育てるまち 5 快適な都市空間が整うまち
	社会の健康 人と人とのつながりが創り出すコミュニティを充実させながら、互いに認め合う豊かな人間関係を育み、活力に満ちた地域社会を築いていこうという健康の領域です。 自治会をはじめとする地域活動、NPO法人やボランティア団体などの市民活動、さらに生涯学習やスポーツ、芸術、文化活動は、私たちの心に豊かさをもたらすだけでなく、あたたかみのある人間関係と地域の活力を生み出します。また、商店街や企業の意欲的、創造的な経済活動は、人々の来訪や交流を促し、地域のにぎわいを生み出します。活力に満ちた地域社会の実現に向け、お互いに多様な考え方や生き方を認め合う人間関係を築き、そのうえで、様々な活動に参加しやすい環境を整えていく必要があります。 この領域では、「豊かな心を育むまち」、「市民の活力があふれるまち」を基本目標として掲げ、「社会の健康」づくりを推進します。	6 豊かな心を育むまち 7 市民の活力があふれるまち

※第8次大和市総合計画後期基本計画より

3 - 2. 大和市立地適正化計画の基本方針

ポイント ～人口バランス、公共交通、生活サービス施設の相関関係～

本市における高齢化は、南部地域から始まり、中部、北部地域へと進行していくことが予測されています。ある程度の高齢化の進行は許容しなければならないとしても、このまま何も対策を取らなければ、近い将来、世代間の人口バランスが崩れるとともに、高齢化の進行に地域差が生じることで、地域間の人口バランスも崩れ、市域全域にわたり高齢化率の高い状態に加え、著しく高齢化が進行する地域が生じてしまうことが懸念されます。

そのため、都市部における立地適正化計画の策定にあたっては、今後の少子高齢化の進行を踏まえると、地域間の人口バランスと人口の年齢構成バランスの確保が重要となってきます。地域間の人口バランスに着目した場合、北部、中部、南部とバランスの取れた人口分布としていくことが理想ですが、それ自体を単独で考えるべきではなく、密接に関係している公共交通網や生活サービス施設などのあり方とあわせて考えていく必要があります。というのも、現在の公共交通網や日常生活に必要な商業、医療・福祉、子育て施設など、生活サービス施設が市街地全体に万遍なく分布した利便性の高い環境は、地域間のバランスの取れた人口分布があるからこそ成り立っていると言えるからです。つまり、適度に生活サービス施設が分散して立地し、公共交通網が整備され、利便性の高い市街地を形成できているのは、地域間の人口バランスと人口規模がそれらの下支えとなっていることに他なりません。これは本市の立地適正化計画の策定において、大変重要な視点であり、このことを念頭に検討を進めていくことが必要です。

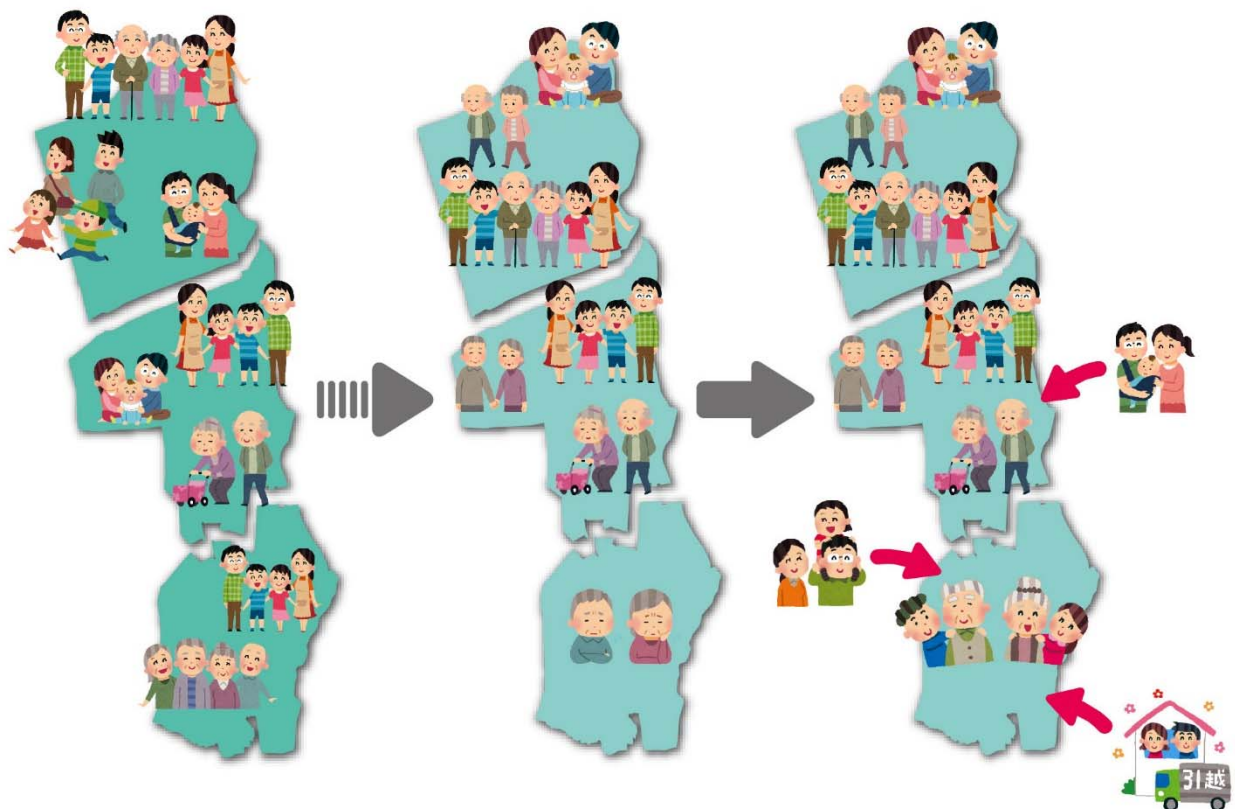
基本方針①

高齡化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による
地域間人口バランスの確保

北部、中部、南部と地域間における人口バランスを保つためには、地域ごとの高齢化率・年少人口比率等の変化や、高齢化の進み具合を踏まえた上で、人口誘導していくことが望まれますが、同時に、これらの下支えとなっている鉄道、路線バス、コミュニティバスなどの公共交通網や日常生活に必要な医療施設、福祉施設、商業施設等といった、生活サービス施設が充実した現在の利便性の高い環境を維持していくことも必要となります。

人口誘導の短期・中期的な取組としては、早期に高齢化や人口減少が進むと予測されている南部地域に対し、若い世代の居住誘導を重点的に進めていきます。また、長期的な視点からは中部、北部地域についても、地域の人口動向を踏まえた居住誘導を図ることで、将来にわたり地域間人口バランスを確保していきます。

公共交通網や生活サービス施設については、今後の少子高齢化の進行や、後述する子育て世代を中心とした生産年齢人口の呼び込みによる需要の増加が見込まれることから、現在の利便性の高い環境（具体的には公共交通や生活サービス機能が徒歩で利用できる「日常生活サービス徒歩圏」）の維持と更なる充実を図ります。



■現在は…
地域間の人口バランスが
保たれている

■今後、手を打たないと…
高齢化や人口減少の地域差が生じ、
地域間の人口バランスが崩れる

■立地適正化計画により…
若返りを念頭に置いた人口誘導で
地域間の人口バランスを保つ

基本方針②

子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる 世代間人口バランスの確保

今後の少子高齢化の進行を踏まえると、地域間の人口バランスだけでなく世代間の人口バランスの確保も重要となります。地域間の人口バランスを確保していくためには、高齢化が進行する地域に対し居住誘導を進めて行くこととなりますが、人口ビジョンの中で、「生産年齢人口の減少」や「30歳代の転出超過」なども指摘されていることから、子育て世代を中心に生産年齢人口の居住を誘導していくことが効果的であり、市民の定住志向を高めつつ市外からの転入を呼び込むことが必要です。

本市を、これまで以上に利便性の高い魅力的な都市としていくために、本市の特徴である充実した公共交通網や日常生活に密着した生活サービス施設に対する利便性の良さを将来にわたって維持するとともに、更なる充実を図っていきます。

加えて、駅や駅周辺における拠点としての強化が必要であることから、「やまと軸」上の駅を中心に都市機能誘導区域を定め、現状の都市機能の維持と市民の交流を生み出す機能や教育文化機能の整備など、更なる都市機能の充実を図っていきます。また、駅施設内等における駅チカ保育施設や駅周辺（鉄道沿線）の公的不動産等を有効活用した子育て支援施設、子どもが遊べる公園の整備などにより子育て環境の充実を図ります。

こうしたことで、本市が魅力的で「子育てしやすいまち・子育てしたくなるまち」であることを発信・PRし、子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住や市外からの転入の呼び込みにつなげていきます。

また、子育て世代を中心とした生産年齢人口の転入を呼び込むだけでなく、彼らに安定した市民生活を送ってもらうためには地域活力を創出する場についても考えておく必要があります。

現在、市内の工業系用途地域等には、ある程度まとまった企業用地が所在していますが、工場の閉鎖等に伴い、マンションや戸建て住宅などに土地利用転換されているケースが多くみられます。しかしながら、市内には、こうしたまとまった土地は少ないことから、貴重な資源として有効活用を図るべきであり、既存工場等の操業環境の維持や起業家支援・企業誘致の受皿として活用していくことで、地域活力を創出し、安定した市民生活につなげていきます。



第4章 都市機能誘導区域と誘導施設

第4章 都市機能誘導区域と誘導施設

4 - 1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、様々な都市機能を鉄道駅周辺など都市の中心拠点等に誘導、集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、都市機能誘導区域の望ましい姿として以下の考え方が示されています。

都市機能誘導区域の望ましい姿（立地適正化計画作成の手引きより）

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。

また、都市機能誘導区域内への誘導を図る、誘導施設については、「現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが重要」と示されており、都市全体の特性と都市機能誘導区域ごとの特性に応じ、各区域内に立地させることが望ましい施設を誘導施設として位置づけていく必要があります。

本市では、都市計画マスタープランに示される「目標とする空間像」の考え方を踏襲し、「やまと軸」上の各駅周辺を拠点として位置づけ、各拠点に都市機能誘導区域を設定します。

なお、つきみ野及び相模大塚駅周辺については、都市機能誘導区域としての設定は行わないものの、都市計画マスタープランで位置づけられている「生活の拠点」として、都市機能の充実を図ります。

また都市機能は、「駅周辺等の拠点に集約することが望ましい機能（拠点集約型）」と、「生活に身近な居住地内に適度に分散していることが望ましい機能（分散型）」とに区分した上で、拠点集約型については、誘導施設として位置づけます。分散型については、誘導施設に位置づけず、地域包括ケアシステムの日常生活圏域を基本に、市民の生活に身近な場所での維持・充実を図ります。

本市における都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

①大和市都市計画マスタープランの考え方を踏襲し、「やまと軸」上に位置する鉄道駅（小田急江ノ島線各駅）周辺に都市機能誘導区域を設定します。

◆大和市都市計画マスタープランに示される「目標とする空間像」に基づき、様々な都市機能の集積を促進するとされている「やまと軸」（小田急江ノ島線沿線地域）上に位置する中央林間駅、南林間駅、鶴間駅、大和駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅を中心とした区域に都市機能誘導区域を設定します。

◆区域の範囲は、今後の少子高齢化の進行を見据え、高齢者の徒歩圏となる駅から半径 500m※程度を基本とします。

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）には、徒歩圏域の考え方として、一般徒歩圏は駅などの施設から半径 800m、高齢者徒歩圏は半径 500mと示されていますが、上記の考え方や小田急江ノ島線各駅の駅間距離が比較的に短いことを考慮し、高齢者徒歩圏 500mを都市機能誘導区域設定のベースとして採用します。

《参考：都市計画マスタープランに示される「目標とする空間像」》

3つの軸

様々な都市機能が集積し、都市空間として活力やにぎわいを生み出す「やまと軸」と、引地川と境川を中心に、自然空間として市民生活に潤いを与える2本の「ふるさと軸」

3つのまち

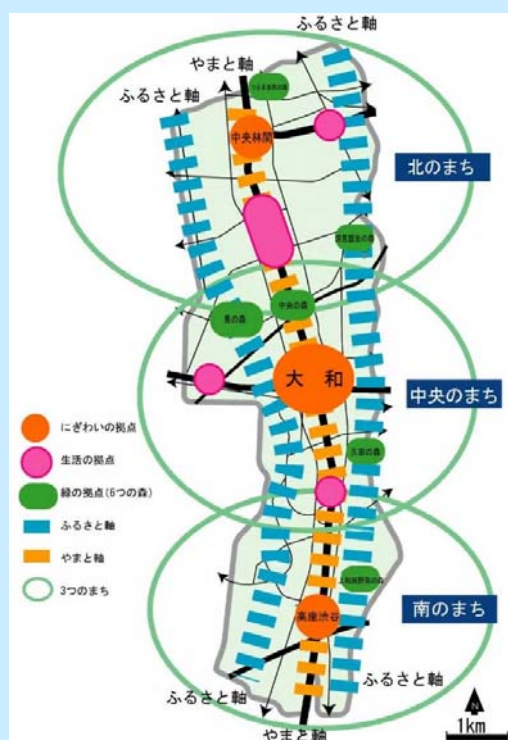
大和駅を核とした「中央のまち」、中央林間駅を核とした「北のまち」、高座渋谷駅を核とした「南のまち」

にぎわいの拠点

中心市街地である大和駅周辺と、北部の核となる中央林間駅周辺、南部の核となる高座渋谷駅周辺を「にぎわいの拠点」とし、都市機能の集積や訪れて楽しい空間づくりを進め、にぎわいと個性が際立つ都市空間を創出。

生活の拠点

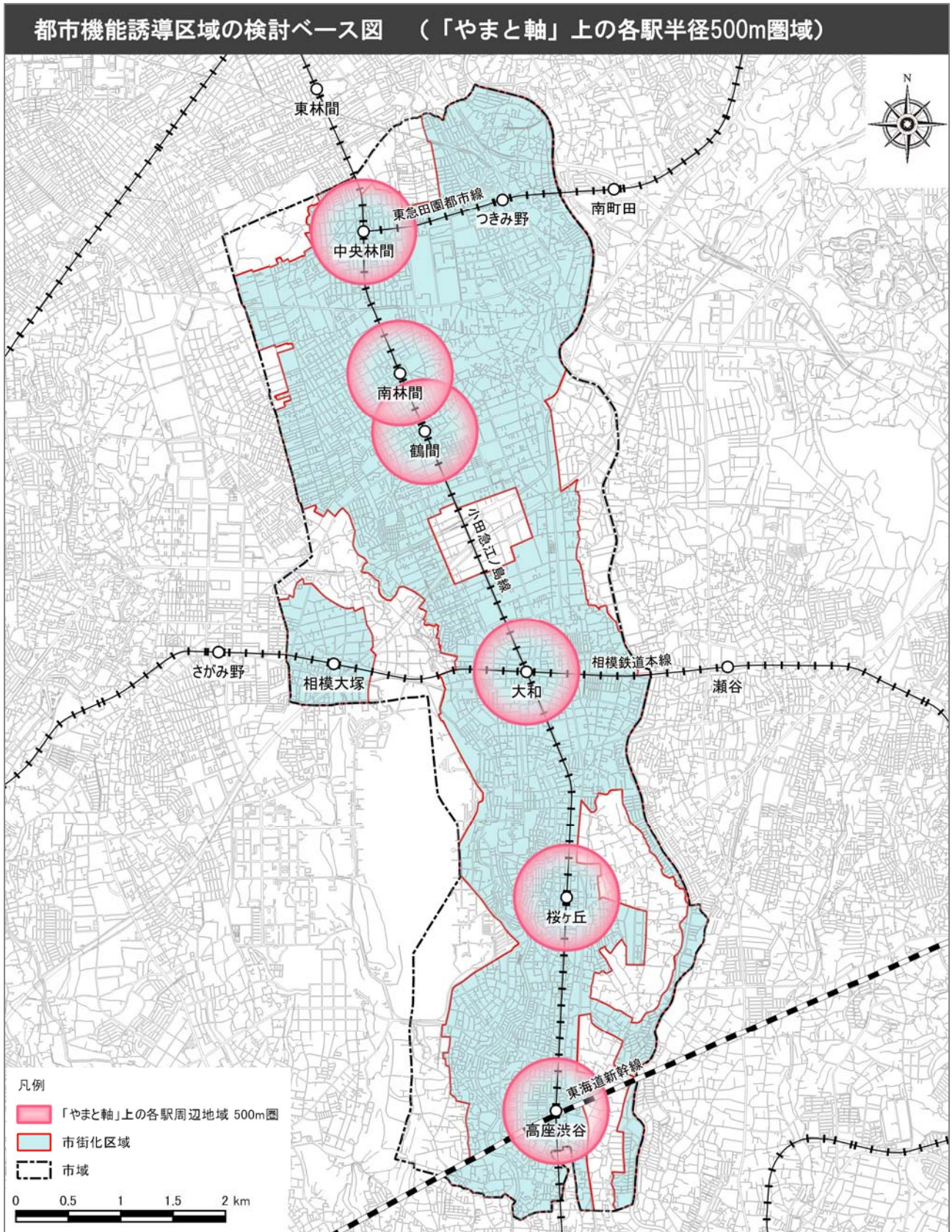
つきみ野、南林間、鶴間、相模大塚、桜ヶ丘の各駅周辺を「生活の拠点」とし、日常生活の利便性向上と安全で親しみやすい生活空間を創出。



②具体的な区域界の設定にあたっては、土地利用の実態・一体性等を考慮し、誘導施設の立地が望まれる範囲に設定します。

《参考：都市機能誘導区域の検討ベース図》

「やまと軸」上に位置する中央林間駅、南林間駅、鶴間駅、大和駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅の各駅から半径 500m 圏域を図示すると以下のとおりとなります。これらを基本として都市機能誘導区域の具体的な区域界について検討を行います。



4 - 2. 大和市における「拠点」形成の考え方

(1) 立地適正化計画での拠点の位置づけ

「都市機能誘導区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、各駅周辺の拠点としての位置づけを整理します。

エリア名称	都市計画マスタープランでの位置づけ		立地適正化計画での位置づけ		拠点類型の考え方	
大和駅周辺	にぎわいの拠点	やまと軸	居住誘導区域（日常生活圏域）※2	中心拠点	中心市街地として、全市的な視点から高次の都市機能を提供する拠点	
中央林間駅周辺				地域拠点	都市機能誘導区域	地域の中心として、生活に身近な都市機能を提供する拠点
高座渋谷駅周辺						
南林間駅周辺	生活の拠点	ふるさと軸				
鶴間駅周辺						
桜ヶ丘駅周辺						
つきみ野駅周辺※1						
相模大塚駅周辺※1						

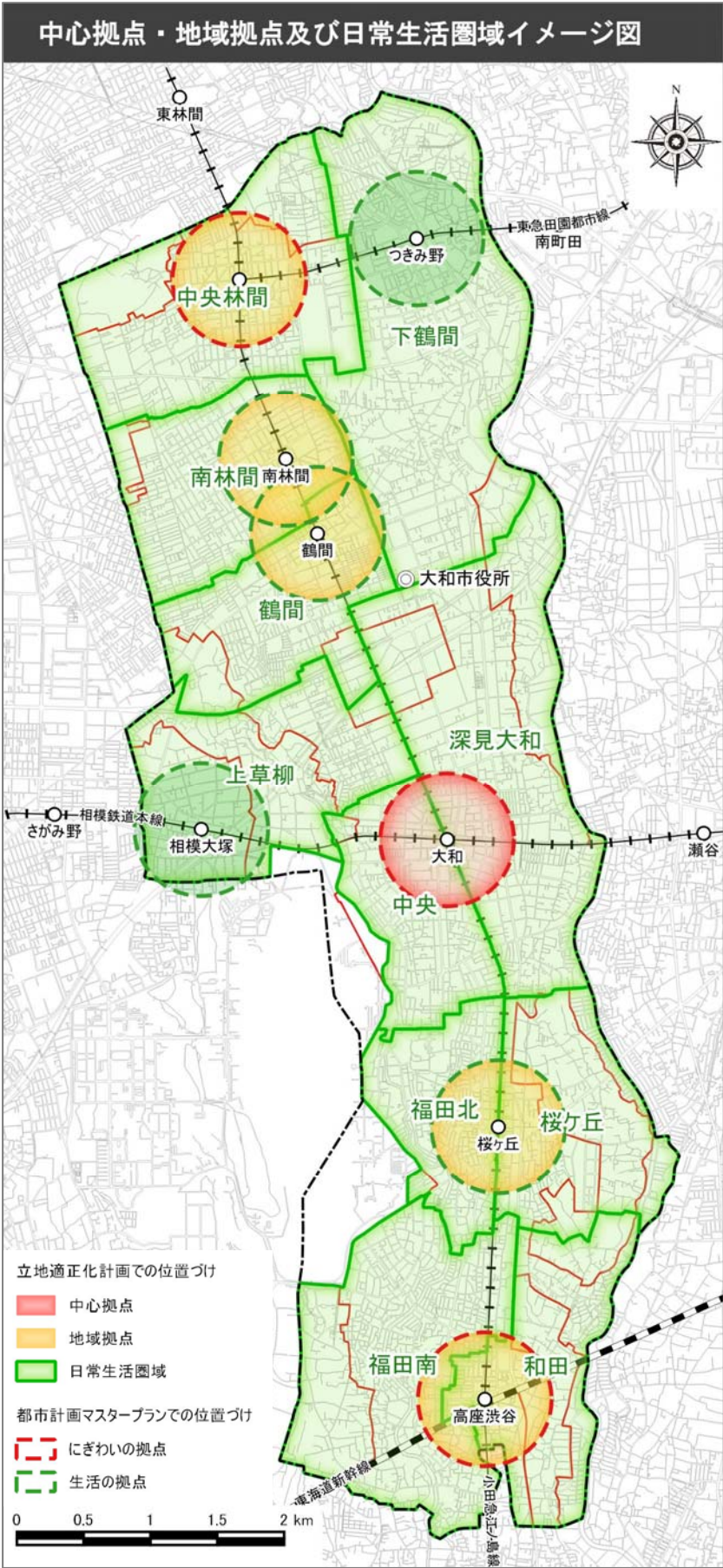
※1 つきみ野及び相模大塚駅周辺については、都市機能誘導区域としての設定は行わないものの、都市計画マスタープランで位置づけられている「生活の拠点」として、都市機能の充実を図ります。

※2 日常生活圏域（市域全体）内に居住誘導区域が含まれることをイメージとして示しているものであり、両区域が一致することを示しているものではありません。

(2) 必要とされる都市機能の整理

都市機能については、「駅周辺等の拠点到集約することが望ましい機能（拠点到集約型）」と、「生活に身近な居住地内に適度に分散していることが望ましい機能（分散型）」に区分して整理し、拠点到集約型の機能については、誘導施設として位置づけます。

区分 (「立地適正化計画作成の手引き」を参考に設定。)	拠点到集約型	分散型
	中心拠点・地域拠点	居住誘導区域(日常生活圏域)
	各地区の拠点到強化を見据え、拠点到ごとに必要となる機能（拠点到集約型機能）を確保。 ⇒誘導施設への位置づけ	誘導施設に位置づけず、地域包括ケアシステムの日常生活圏域を基本に、市民の日常生活に密着した生活サービス施設（分散型機能）の維持・充実を図る。
行政機能	市役所・分室・連絡所等	—
介護福祉機能	高齢者交流施設	地域包括支援センター／地域密着型サービス 居宅サービス／施設サービス サービス付き高齢者向け住宅／障害者福祉施設
子育て機能	子育て支援施設／駅チカ保育施設	地域子育て支援拠点到／保育所・幼稚園等 放課後児童クラブ／児童館
商業機能	—	食品スーパー等／商店街等
医療機能	二次救急医療機関	一般病院／診療所等
金融機能	—	銀行・信用金庫・J A／郵便局／A T M
教育・文化機能	文化ホール／図書館／学習センター（本館）等	学習センター（地区館）／コミュニティセンター



4 - 3. 誘導施設の設定

(1) 拠点集約型機能の立地状況と見通し

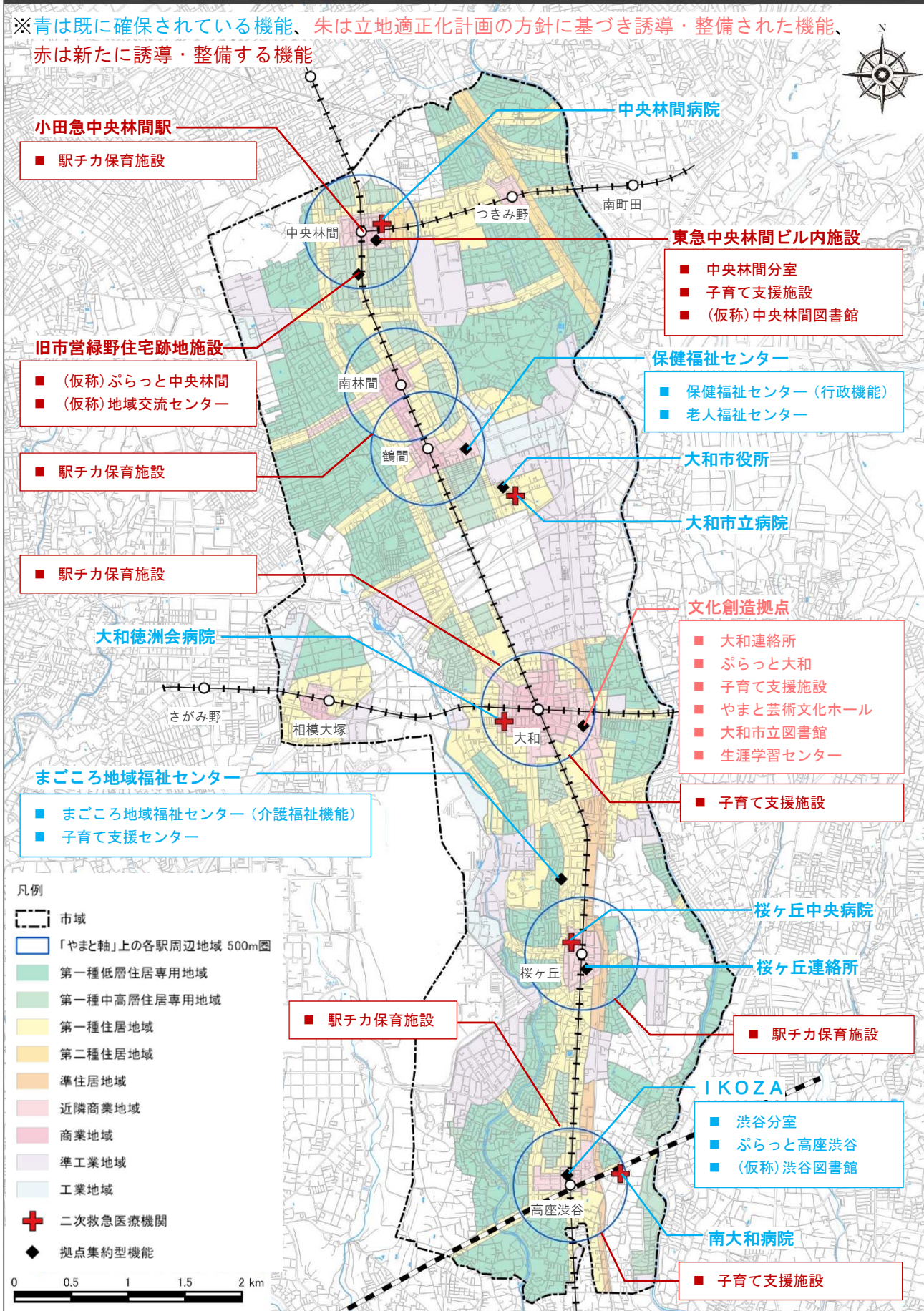
拠点集約型機能の現在の立地状況と誘導施設としての位置づけを以下に整理します。(青：既に確保されている機能、朱：立地適正化計画の方針に基づき誘導・整備された機能、赤：新たに誘導・整備する機能)

区分	誘導施設分類	誘導施設配置の考え方	中央林間駅周辺	鶴間駅・南林間駅周辺	大和駅周辺	桜ヶ丘駅周辺	高座渋谷駅周辺
			地域拠点	地域拠点	中心拠点	地域拠点	地域拠点
行政機能	市役所・分室・連絡所等	■市役所、保健福祉センターは、市域全域をカバー。 ■南北の地域拠点である高座渋谷駅周辺及び中央林間駅周辺には分室を配置。その他の拠点には連絡所等を配置。	市役所				
			保健福祉センター				
			中央林間分室 (東急中央林間ビル内施設)		大和連絡所 (文化創造拠点)	桜ヶ丘連絡所	渋谷分室 (I KOZA)
介護福祉機能	高齢者交流施設	■各拠点に配置。 ■新たな拠点施設の整備に合わせ、地域の居場所・相談所づくりの機能充実を図る。	(仮称)ぷらっと中央林間 (旧市営緑野住宅跡地施設)	老人福祉センター (保健福祉センター)	ぷらっと大和 (文化創造拠点)	まごころ地域福祉センター	ぷらっと高座渋谷 (I KOZA)
子育て機能	子育て支援施設	■子育て支援センターは市域全域をカバー。 ■中心拠点及び南北の地域拠点である高座渋谷駅周辺及び中央林間駅周辺において子育て支援機能の充実を図る。 ■地域子育て支援拠点については、日常生活圏域内の機能充実を図る。	子育て支援センター (まごころ地域福祉センター)				
	駅チカ保育施設	■ニーズの高い「駅チカ保育施設」の充実を図る。 ■その他の保育所・幼稚園等については、日常生活圏域内の機能充実を図る。	子育て支援施設 (東急中央林間ビル内施設)		子育て支援施設 (文化創造拠点など)		子育て支援施設
	駅チカ保育施設		駅チカ保育施設 (小田急中央林間駅内)	駅チカ保育施設	駅チカ保育施設	駅チカ保育施設	駅チカ保育施設
医療機能	二次救急医療機関	■各拠点に配置。	中央林間病院	大和市立病院	大和徳洲会病院	桜ヶ丘中央病院	南大和病院※
教育・文化機能	文化ホール	■中心拠点の大和駅周辺に「やまと芸術文化ホール」を配置。	やまと芸術文化ホール (文化創造拠点)				
	図書館	■中心拠点及び南北の地域拠点である高座渋谷駅周辺及び中央林間駅周辺に配置。	大和市立図書館 (文化創造拠点)				
	学習センター等	■中心拠点に本館を配置。 その他の地区館は日常生活圏域内の分散型機能として整理。 ■中央林間駅周辺には、「中央林間地区街づくりビジョン」の方針に基づく交流施設、(仮称)地域交流センターを配置。	(仮称)中央林間図書館 (東急中央林間ビル内施設)				(仮称)渋谷図書館 (I KOZA)
	学習センター等		生涯学習センター (文化創造拠点)				
			(仮称)地域交流センター (旧市営緑野住宅跡地施設)				

※表中のカッコ書きの施設名称は、各機能が設けられている拠点施設等を示しています。
※南大和病院は、都市機能誘導区域外となる市街化調整区域に立地しているため、誘導施設として位置づけることはできません。しかしながら、都市機能誘導区域の基本となる圏域内（駅 500m 圏内）に立地していることから、高座渋谷駅周辺都市機能誘導区域の必要機能（二次救急医療機関）としては確保されているものと見なします。

拠点集約型機能の立地状況と見通し

※青は既に確保されている機能、朱は立地適正化計画の方針に基づき誘導・整備された機能、赤は新たに誘導・整備する機能



(2) 誘導施設の設定

拠点の位置づけや拠点集約型機能の立地状況、見通しを踏まえ、各都市機能誘導区域の誘導施設を以下のとおり設定します。

都市機能誘導区域	拠点形成の方向性	誘導施設
大和駅周辺	◇市の中心市街地として、全市域をカバーする高次の都市機能が立地	◆市役所・分室・連絡所等 ◆高齢者交流施設 ◆子育て支援施設 ◆駅チカ保育施設 ◆二次救急医療機関 ◆文化ホール ◆図書館 ◆学習センター等
中央林間駅周辺	◇「北のまち」の核として、生活に身近な都市機能が立地	◆市役所・分室・連絡所等 ◆高齢者交流施設 ◆子育て支援施設 ◆駅チカ保育施設 ◆二次救急医療機関 ◆図書館 ◆学習センター等
高座渋谷駅周辺	◇「南のまち」の核として、生活に身近な都市機能が立地	◆市役所・分室・連絡所等 ◆高齢者交流施設 ◆子育て支援施設 ◆駅チカ保育施設 ◆二次救急医療機関※ ◆図書館
鶴間駅・南林間駅周辺	◇地域の中心として、生活に身近な都市機能が立地	◆市役所・分室・連絡所等 ◆高齢者交流施設 ◆駅チカ保育施設 ◆二次救急医療機関
桜ヶ丘駅周辺	◇地域の中心として、生活に身近な都市機能が立地	◆市役所・分室・連絡所等 ◆高齢者交流施設 ◆子育て支援施設 ◆駅チカ保育施設 ◆二次救急医療機関

※各都市機能誘導区域で既に確保されている誘導施設については、現状の機能を維持していきます。

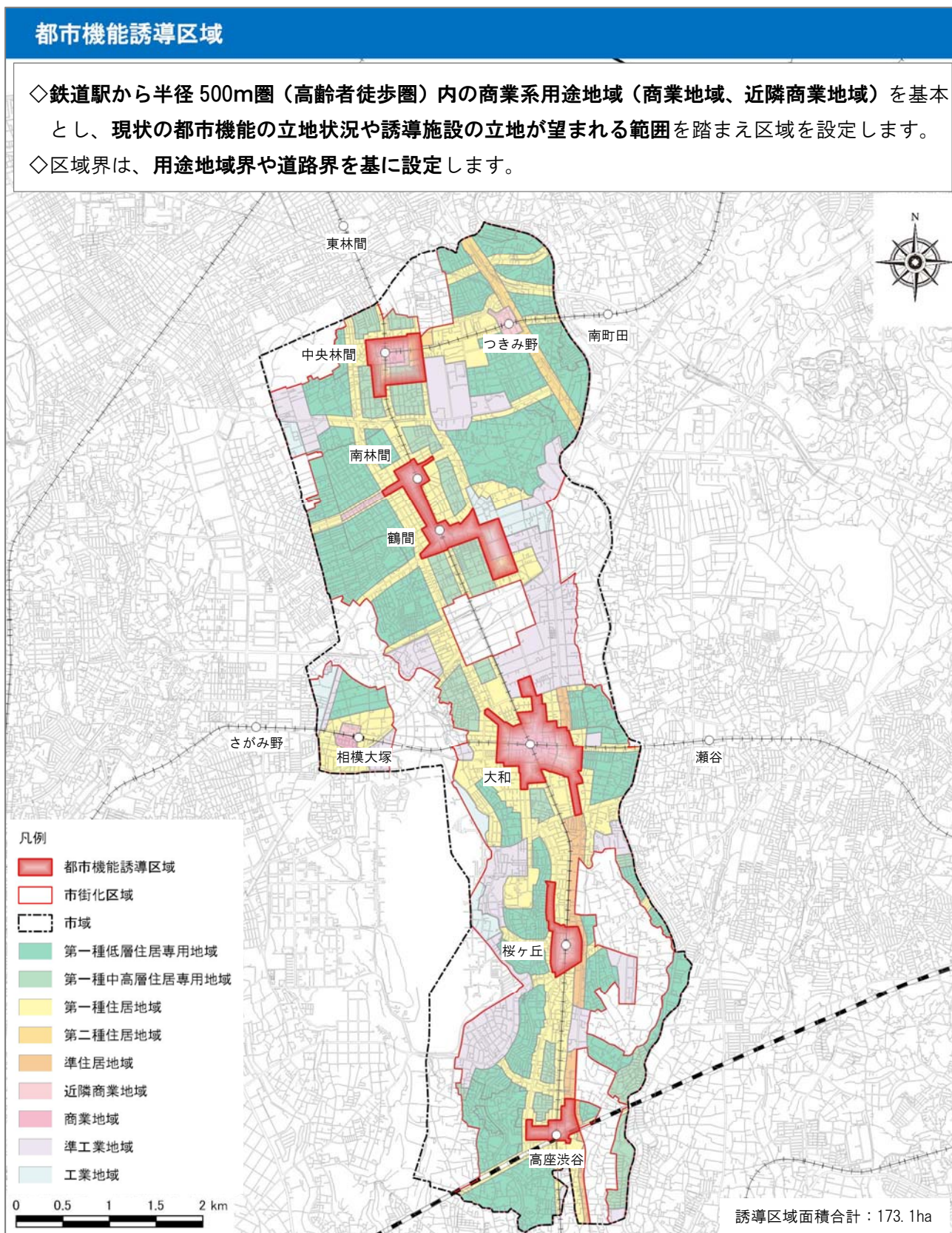
※南大和病院は、都市機能誘導区域外となる市街化調整区域に立地しているため、誘導施設として位置づけることはできません。しかしながら、都市機能誘導区域の基本となる圏域内（駅500m圏内）に立地していることから、高座渋谷駅周辺都市機能誘導区域の必要機能（二次救急医療機関）としては確保されているものと見なします。

《誘導施設の定義》

誘導施設	定義
市役所・分室・連絡所等	・大和市の事務所の位置を定める条例に基づく大和市役所本庁舎 ・大和市役所連絡所設置規則に基づく分室・連絡所 ・大和市福祉事務所設置条例に基づく大和市福祉事務所（大和市保健福祉センター）
高齢者交流施設	・大和市保健福祉センター条例第3条第1項第4号に基づく老人福祉センター ・大和市まごころ地域福祉センター条例に基づく大和市まごころ地域福祉センター ・「地域の居場所・相談所づくり」として市が設置した施設
子育て支援施設	・大和市まごころ地域福祉センター条例第3条第1項第5号に基づく事業を行う大和市子育て支援センター ・子育て世代の市民の社会活動を支援する施設であって、以下の①、②の条件を全て満たすもの。 ① 子育てに関する相談及び情報提供を行う施設、又は子育て中の親と子が利用できる遊び場施設、又は乳幼児の一時預かり機能を有する施設、又は送迎ステーション機能を有する施設 ② 子育て世代をはじめ多世代の市民の交流を創出する観点から、拠点形成に資する他の誘導施設等（駅チカ保育施設、高齢者交流施設、図書館、学習センター等）と一体的に整備された施設
駅チカ保育施設	・以下の①、②に定める施設のうち、鉄道駅施設内や駅ビル内、駅前広場等に面する敷地や建物内など、「駅チカ」で整備されるもの。又は、駅周辺において子育て世代の生活を支援する子育て支援施設（公園など子どもの遊び場を含む）、その他の誘導施設と一体となって整備されるもの。 ① 児童福祉法第39条に定める保育所及び同法第39条の2に定める幼保連携型認定こども園 ② 児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う事業所
二次救急医療機関	・大和市の休日夜間の救急医療体制において、二次救急医療機関に指定された病院
文化ホール	・やまと芸術文化ホール条例に基づくやまと芸術文化ホール
図書館	・大和市立図書館条例に基づく図書館
学習センター等	・大和市生涯学習センター条例に基づく大和市生涯学習センター（本館） ・「中央林間地区街づくりビジョン」の方針に基づく地域交流センター

4 - 4. 都市機能誘導区域の設定

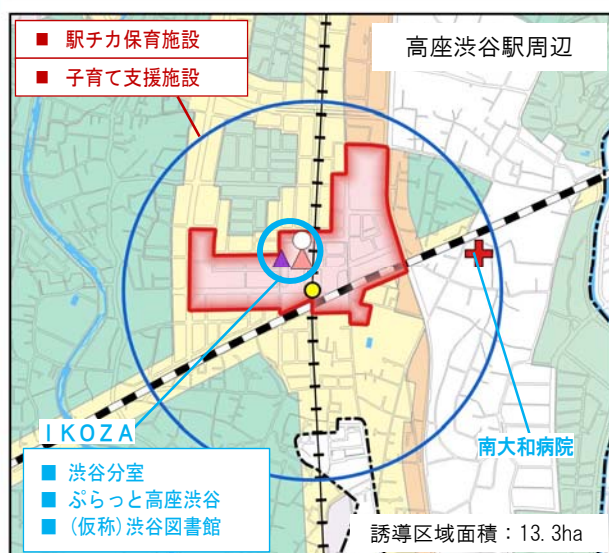
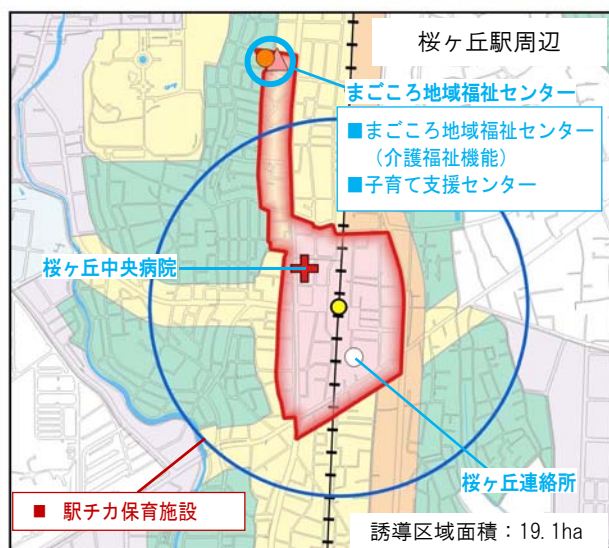
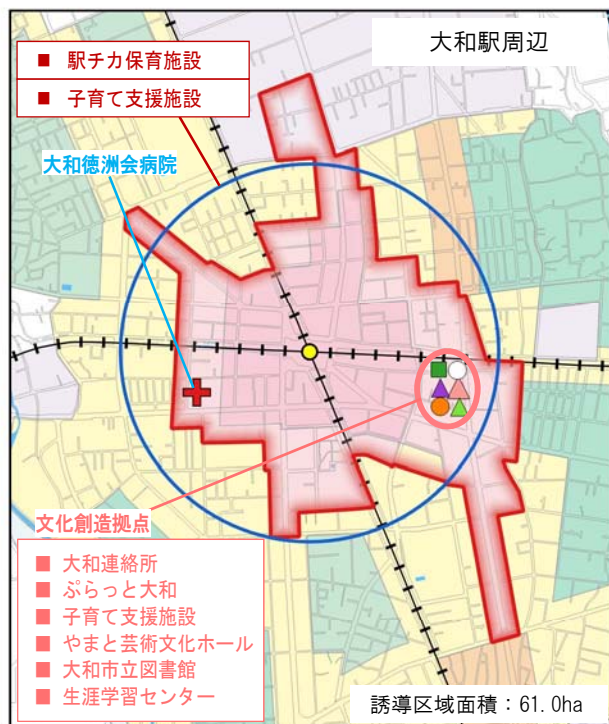
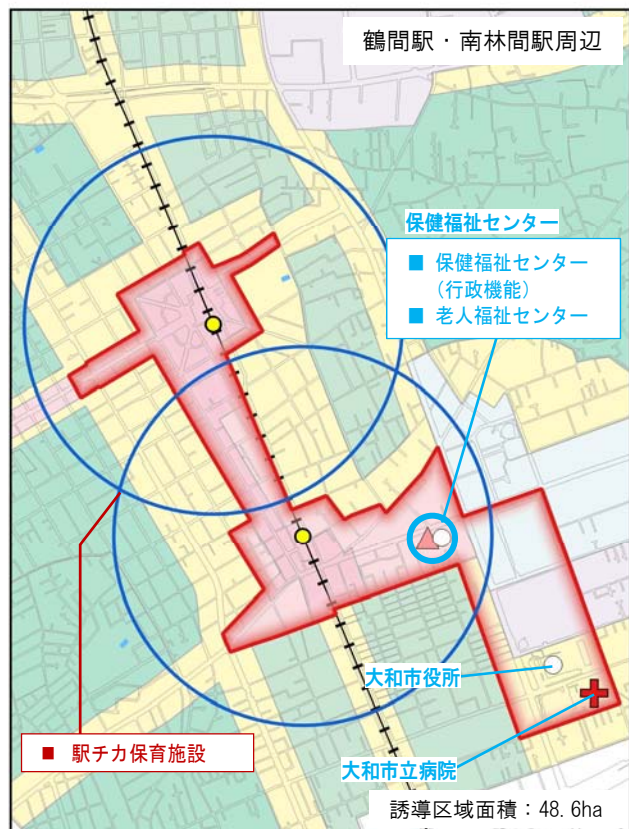
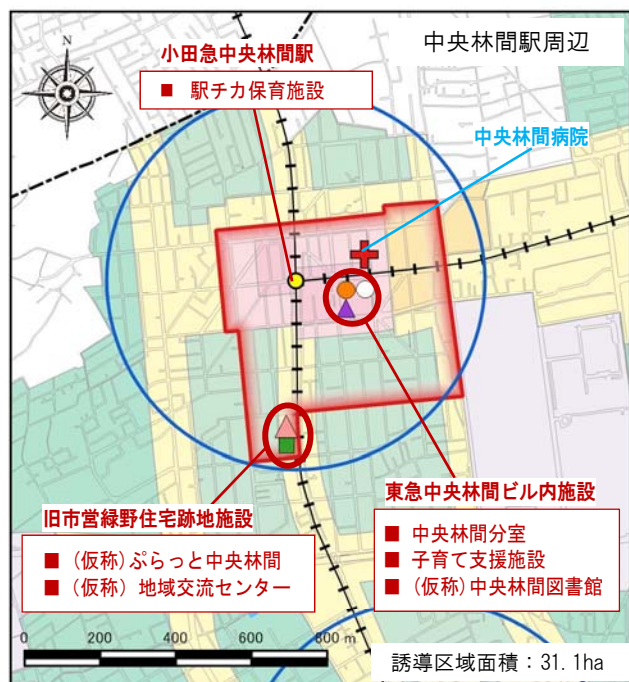
都市機能誘導区域設定の基本的な考え方や誘導施設の設定、都市機能の分布状況を踏まえ、以下のとおり、都市機能誘導区域を設定します。



《都市機能誘導区域 拡大図》

凡例

- | | |
|---------------|-----------|
| ○ 市役所・分室・連絡所等 | ▲ 文化ホール |
| ▲ 高齢者交流施設 | ▲ 図書館 |
| ● 子育て支援施設 | ■ 学習センター等 |
| + | 二次救急医療機関 |



4 - 5. 生活サービス施設（分散型機能）について

介護福祉、子育て、医療、商業等の市民の日常生活に密着した機能は、生活に身近な場所に立地していることが望めます。このため「生活サービス施設（分散型機能）」として位置づけ、地域包括ケアシステムの11の日常生活圏域を基本に充実を図ります。

なお、生活サービス施設（分散型機能）については、利用形態や特色などを踏まえ以下のとおり分類します。

区分	生活サービス施設（分散型機能）
A：徒歩圏を基本に立地していることが望まれる機能	
商業機能	食品スーパー・コンビニ、商店街等
医療機能	一般病院、診療所等
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局
	ATM
B：日常生活圏域を基本に立地していることが望まれる機能	
介護福祉機能	地域包括支援センター
	地域密着型介護サービス
子育て機能	地域子育て支援拠点
	保育所・幼稚園・認定こども園・小規模保育施設
	放課後児童クラブ
	児童館
教育・文化機能	コミュニティセンター
C：市域に分散して立地し広域にサービスを提供する機能	
介護福祉機能	居宅サービス（訪問サービス、通所サービス、ショートステイ）
	施設サービス
	サービス付き高齢者向け住宅
	障害者福祉施設
教育・文化機能	学習センター（地区館）

C：大和市域



- ◆介護福祉施設（居宅サービス・施設サービス・サービス付き高齢者向け住宅）
- ◆障害者福祉施設
- ◆学習センター（地区館）

B：日常生活圏域（11 圏域）



- ◆地域包括支援センター
- ◆地域密着型介護サービス
- ◆地域子育て支援拠点
- ◆保育所・幼稚園・認定こども園・小規模保育施設
- ◆放課後児童クラブ
- ◆児童館
- ◆コミュニティセンター

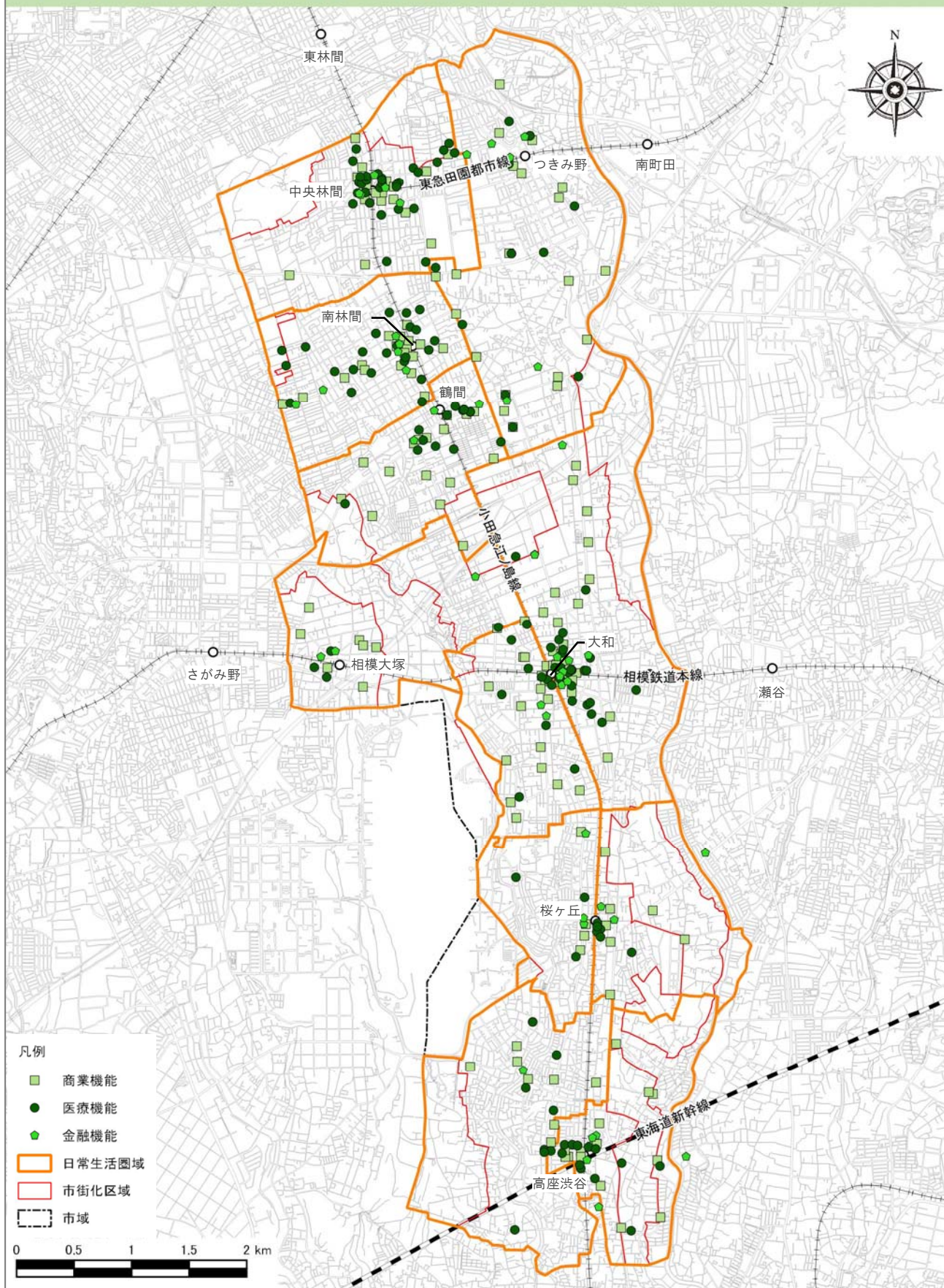
A：徒歩圏



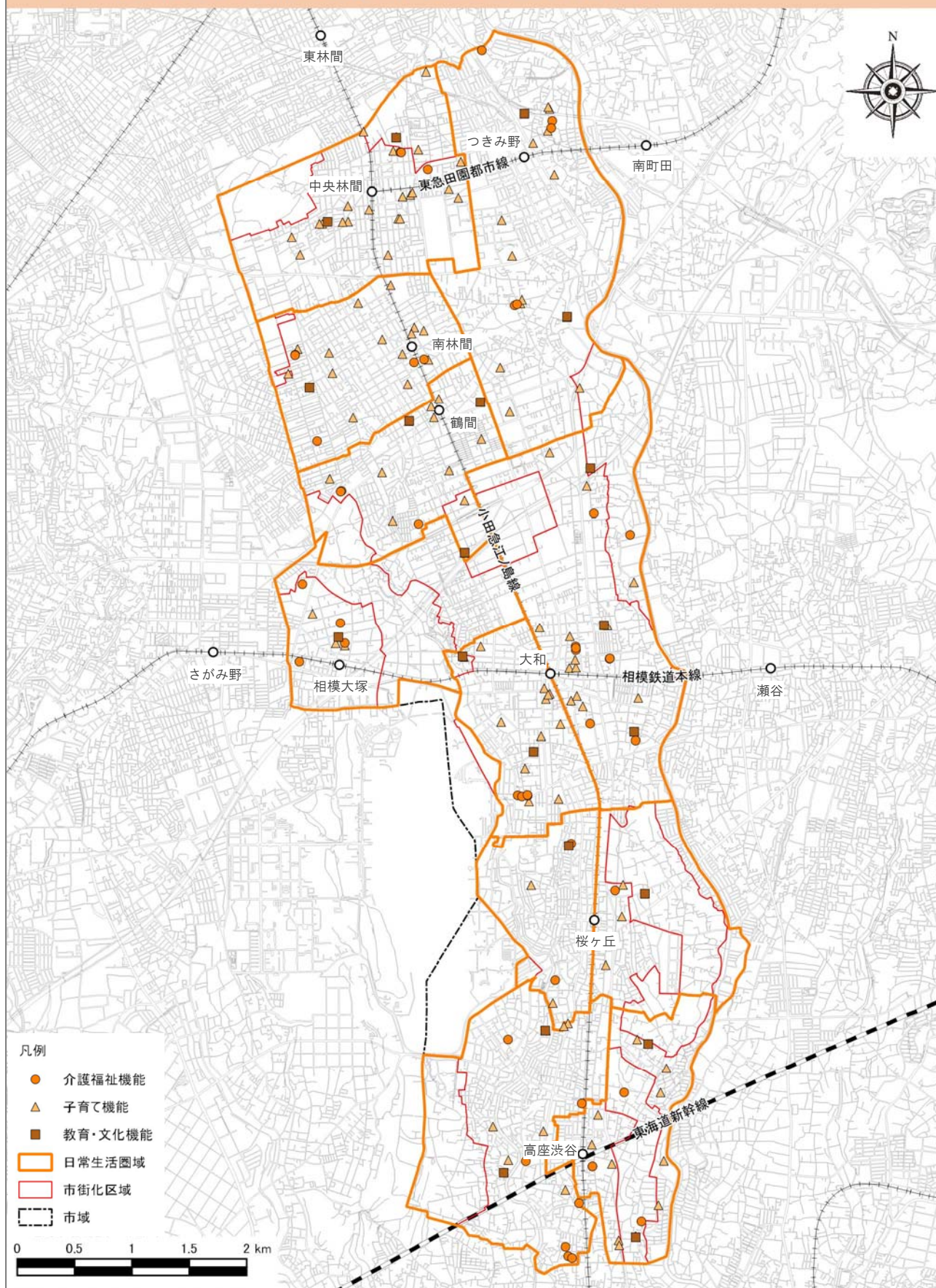
- ◆食品スーパー・コンビニ、商店街等
- ◆一般病院、診療所等
- ◆銀行・信用金庫・JA、郵便局、ATM

《生活サービス施設（分散型機能）の立地状況》

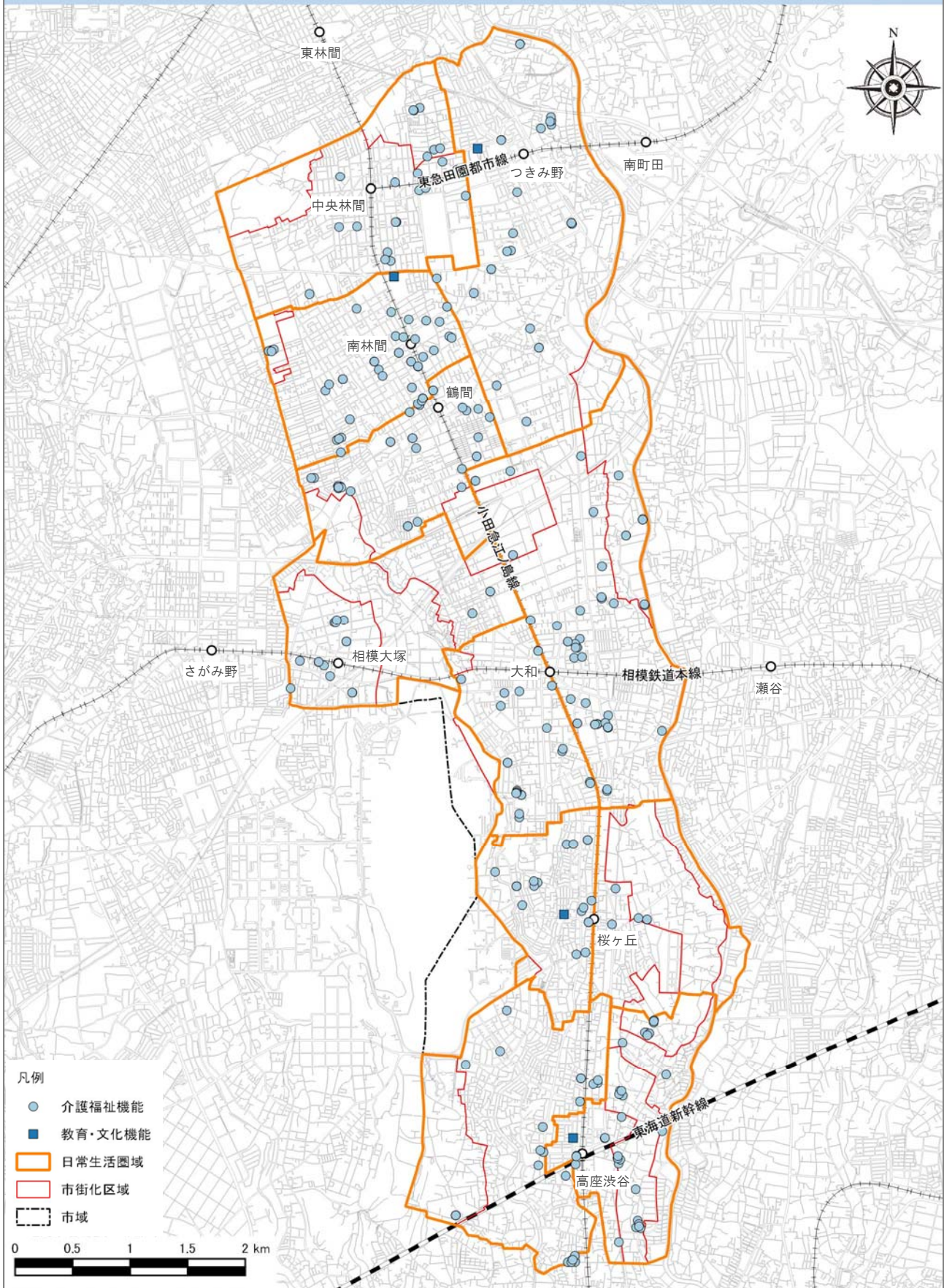
A：徒歩圏を基本に立地していることが望まれる機能



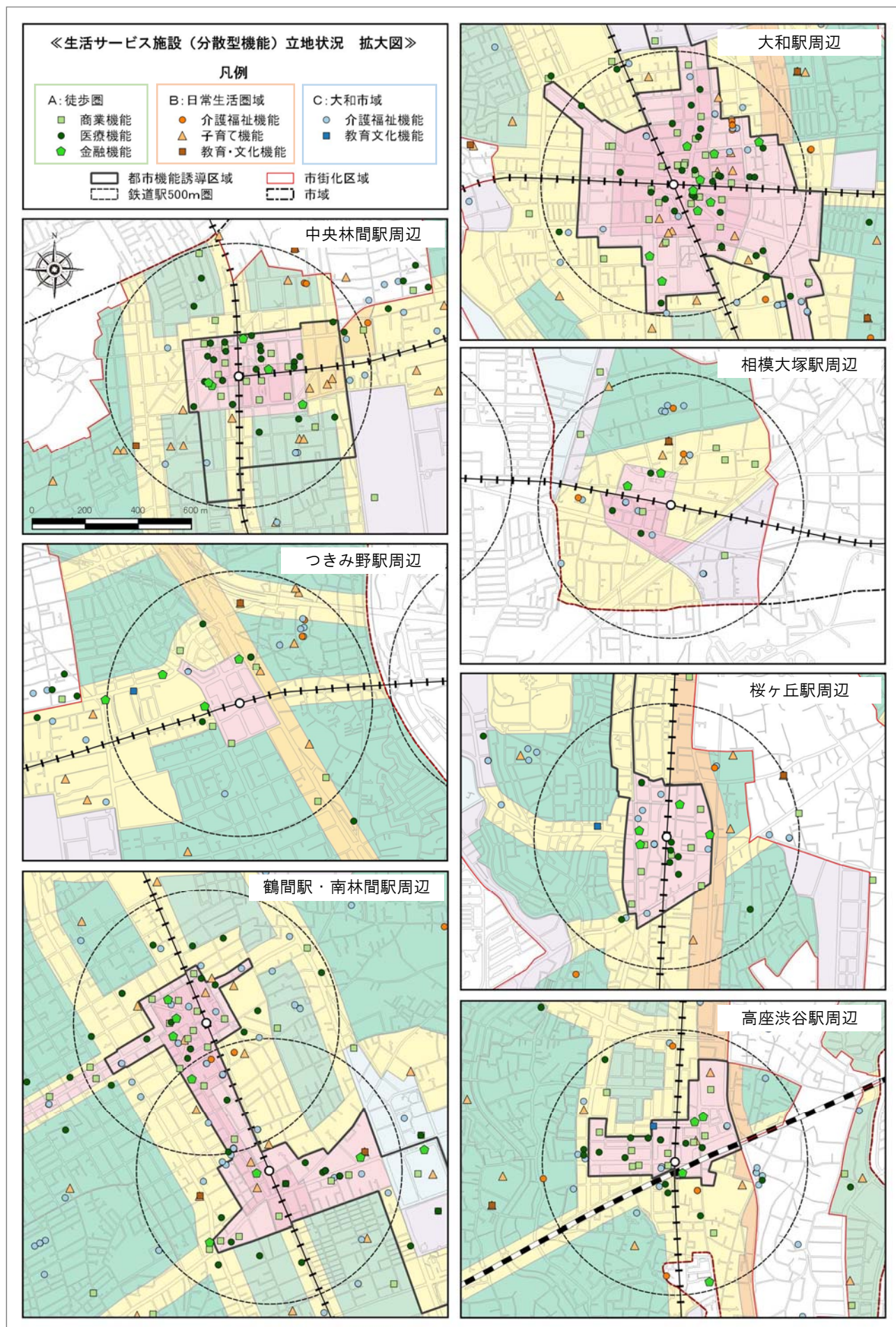
B：日常生活圏域を基本に立地していることが望まれる機能



C：市域に分散して立地し広域にサービスを提供する機能



第4章 都市機能誘導区域と誘導施設



第5章 居住誘導区域

第5章 居住誘導区域

5 - 1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域とは、一定の人口密度が維持され、公共交通が利用しやすい環境にあり、日常生活サービス機能やコミュニティが持続的に確保されるよう人口の維持・誘導を図るための区域です。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい姿として以下の考え方が示されています。

居住誘導区域の望ましい姿（立地適正化計画作成の手引きより）

①生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域。
- ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域。

②生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域。

③災害に対する安全性等が確保される区域

- ・土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域。
- ・工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域。

本市は、公共交通網が充実しており、市域の広範囲で公共交通利便性の高い環境が形成されています。また、大半の地域で生活サービス施設も充実しており、生活利便性の高い環境も形成されています。

市街地の人口密度は高く、市街化区域内の平均人口密度は、2014年度時点で110人/haを超えています。今後も、市街地の急激な低密度化は見込まれておらず、公共交通網と生活サービス施設の維持・充実を図ることで、将来にわたり現在の人口密度を維持していくことが可能になると考えます。

よって、本市では、市街化区域全域を居住誘導区域として定めることを基本に、現在の良好な居住地や人口密度を将来にわたり維持していくものとします。

ただし、災害の危険性のある土砂災害警戒区域については居住誘導区域から除外することとします。一方、引地川及び境川沿いの浸水想定区域は、特定都市河川浸水被害対策法に基づき策定された「流域水害対策計画」により総合的な浸水被害対策が期待できるため、居住誘導区域から除外しないものとします。

工業系用途地域内のまとまった敷地は、居住誘導区域から除外しませんが、起業家支援・企業誘致の受皿としての活用が期待される土地として維持していきます。

また、市街化調整区域内の地域についても、今後、まちづくりの検討が進み、市街化区域へ編入された際には、居住誘導区域として定めていきます。

本市における居住誘導区域設定の基本的な考え方

市街化区域内^{※1}において、以下のいずれかの条件を満たす地域。

※1：居住誘導区域は市街化区域内での設定が原則。

① 徒歩と公共交通利用により日常生活を送ることができる地域

- ◆一般的な徒歩圏を考慮し、各駅から半径 800m 圏の区域。
- ◆各バス停（一定の利便性が確保された運行本数 30 本/日以上バス停、及びコミュニティバス等のバス停）から半径 300m 圏の区域。



市街化区域内において上記条件を満たす区域：1,847.0ha

市街化区域内におけるカバー率：92.0%^{※2}

※2：市街化区域面積：2,008.0ha

② 将来にわたり日常生活サービス機能を容易に利用できる地域

- ◆生活サービス水準の維持・向上を念頭に、将来にわたり現状の人口密度を維持することを基本とし、2010 年現在の人口密度が 40 人/ha^{※3}以上の地域。



市街化区域内において上記条件を満たす区域：1,806.7ha^{※4}

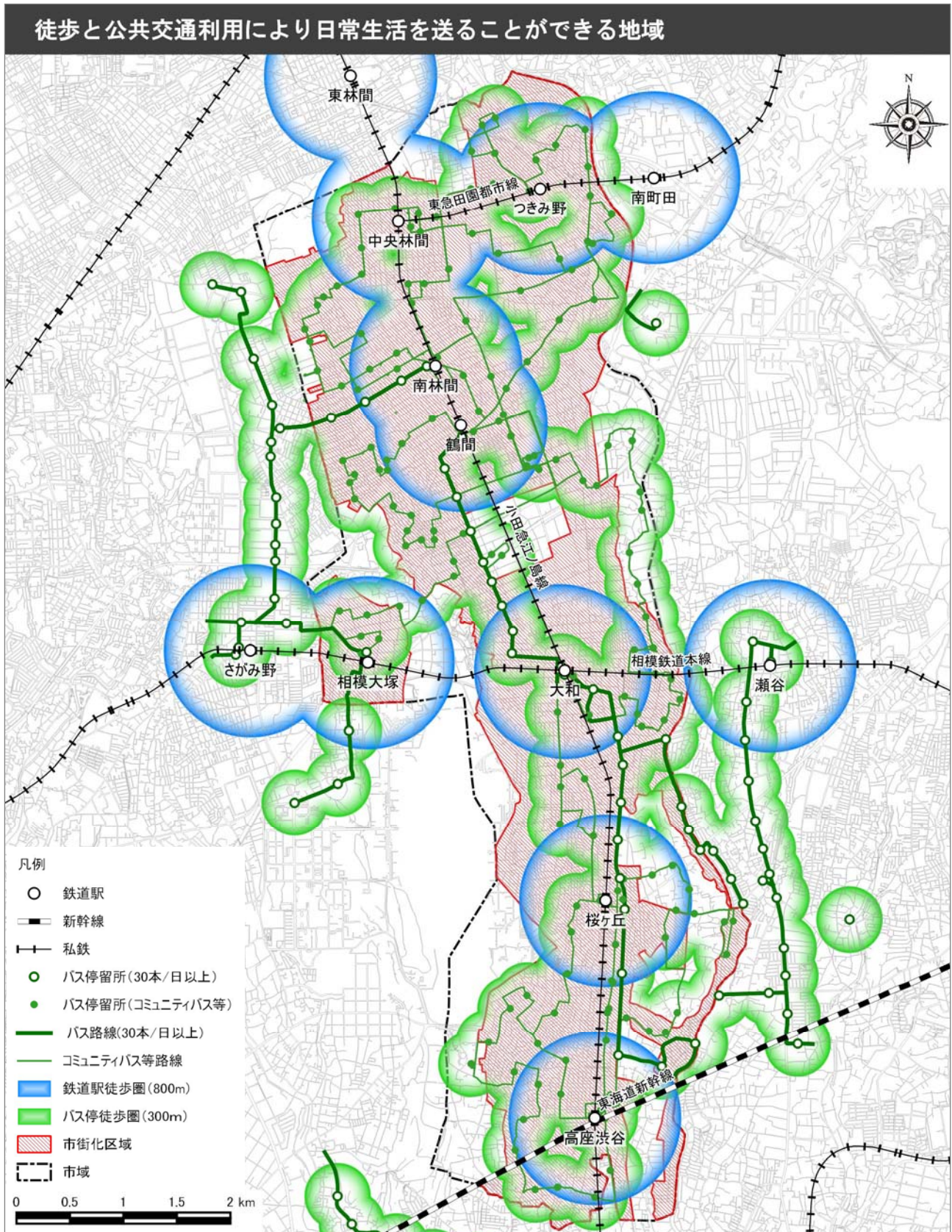
市街化区域内におけるカバー率：90.0%

※3：生活サービス機能の持続性確保に必要な一定水準の人口密度として、都市計画運用指針における既成市街地の基準である 40 人/ha 以上を採用。

※4：市街化区域内において小地域区分別の人口密度が 40 人/ha 以上となる地域の面積。

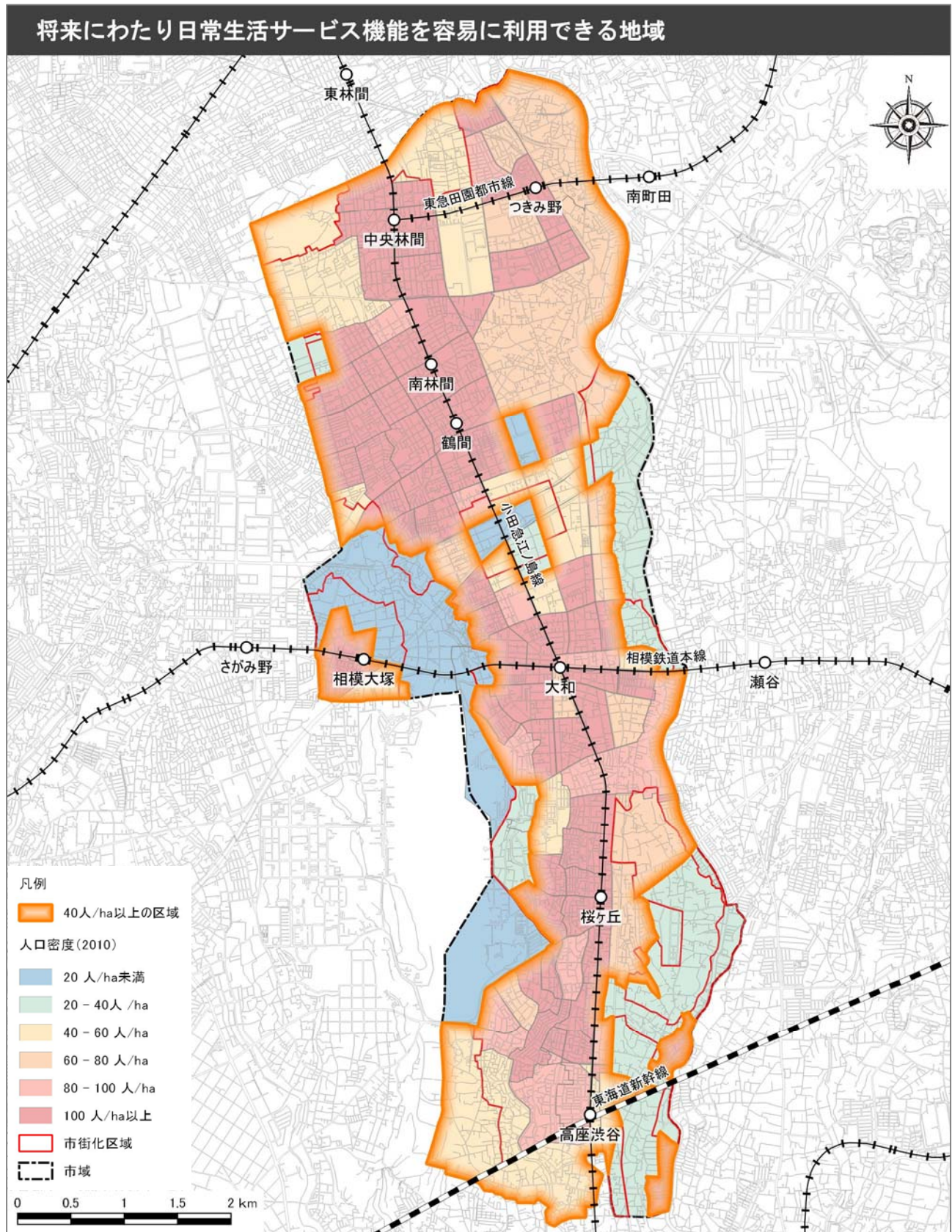
≪①徒歩と公共交通利用により日常生活を送ることができる地域≫

「各駅から半径 800mの徒歩利用圏」、「各バス停(運行本数 30 本/日以上及びコミュニティバス等のバス停)から半径 300mの徒歩利用圏」を図示すると以下のとおりです。



《②将来にわたり日常生活サービス機能を容易に利用できる地域》

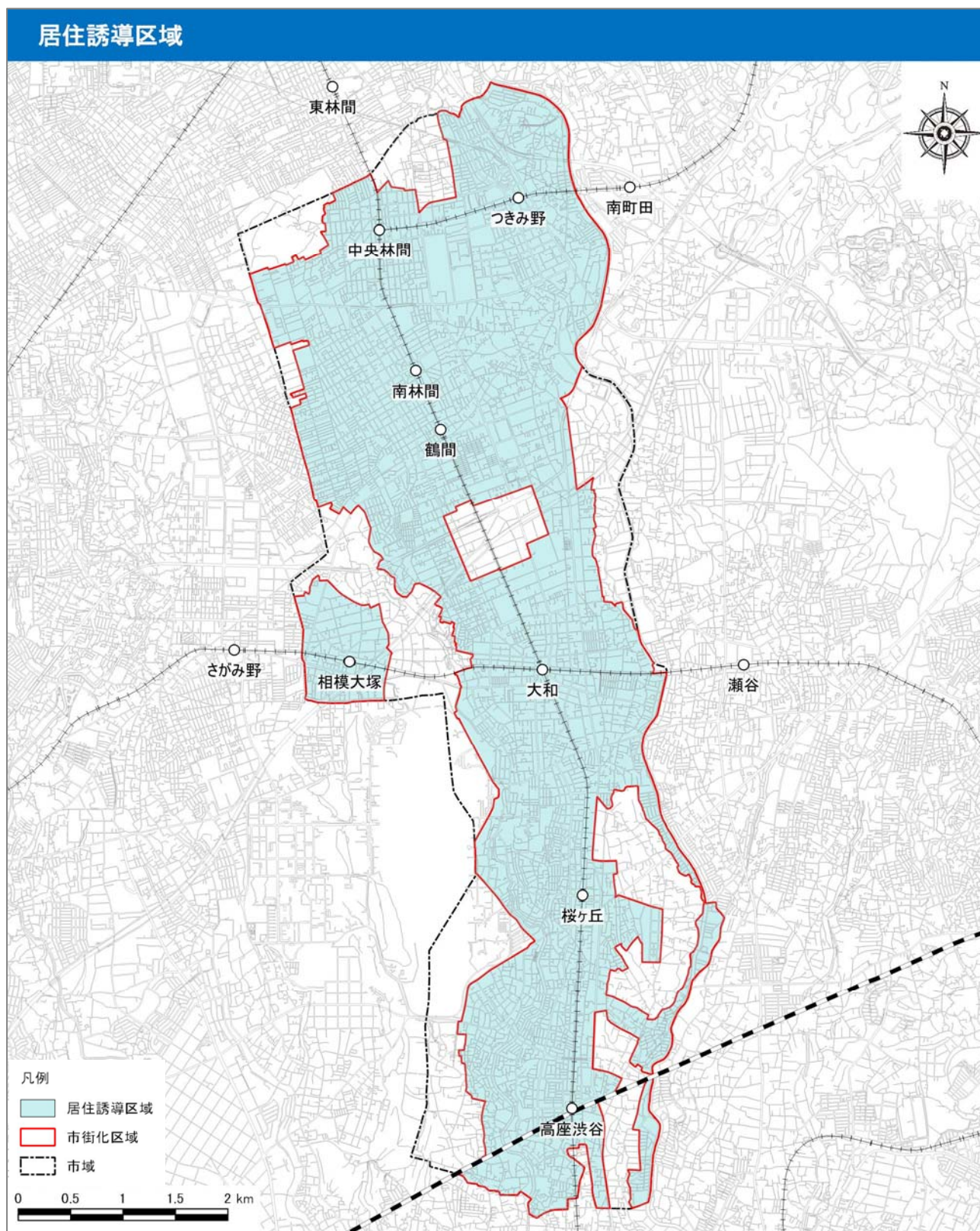
将来にわたり現状の人口密度を維持することを基本とし、一定水準以上の人口密度（2010年国勢調査時点の人口密度が40人/ha以上）の箇所を抽出すると以下のとおりです。



5 - 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を踏まえると、本市は市街化区域の大部分が公共交通利便性、人口密度ともに高い状況となっていることから、市街化区域全域を居住誘導区域として定めます。

ただし、土砂災害警戒区域については居住誘導区域から除外します。



5 - 3. 災害の危険性のある地域について

《浸水想定区域》

大和市防災マップに示される浸水想定区域は下図のとおりです。

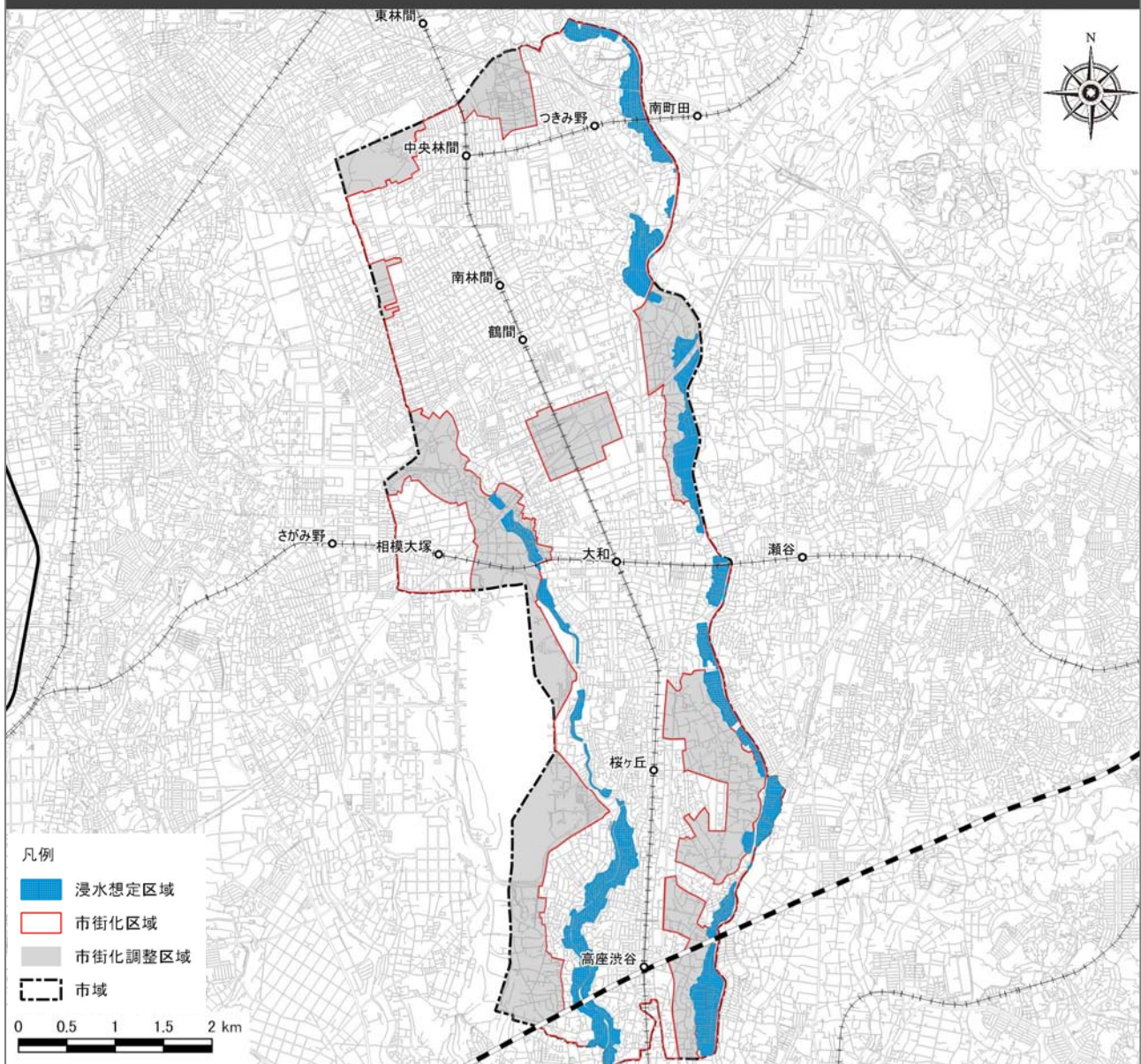
市街化区域内にも浸水想定区域がみられますが、ほとんどの地域は住宅地となっており、現在も多くの人が居住しています。

市内を流れる境川及び引地川は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく「特定都市河川」に指定されており、引地川については、総合的な浸水被害対策に取り組むための「流域水害対策計画」が策定され、今後、境川についても策定される見込みです。



「流域水害対策計画」に基づく総合的な浸水被害対策により、安全・安心な居住環境づくりが期待できることから、浸水想定区域は居住誘導区域から除外しません。

浸水想定区域



《土砂災害警戒区域》

市内の土砂災害警戒区域は下図のとおりです。

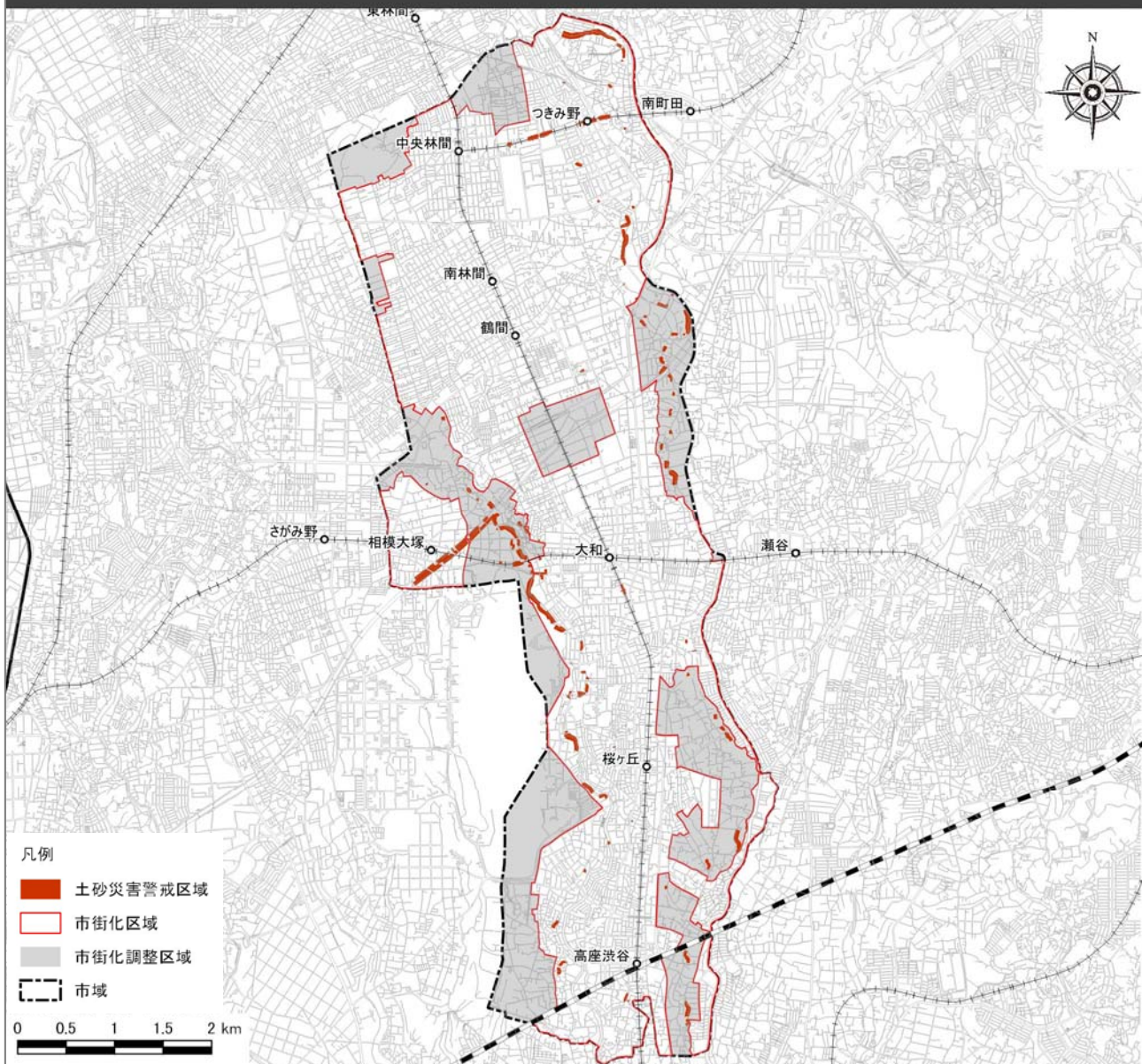
本市においては、河川の沿川地域等の急傾斜地が土砂災害警戒区域に指定されています。これらの急傾斜地は、現実的に住宅用地として利用される見込みの低い土地です。



土砂災害警戒区域は居住誘導区域から除外します。

※土砂災害警戒区域の指定により居住誘導区域から除外される地域は、居住誘導区域図上には図示せず、土砂災害防止法に基づき、神奈川県が指定する区域を記した地図により確認を行います。

土砂災害警戒区域



第6章 都市機能誘導、居住誘導を 実現するための施策

第6章 都市機能誘導、居住誘導を実現するための施策

6 - 1 . 誘導施策一覧

立地適正化計画の基本方針を実現するため、以下のとおり大和市立地適正化計画における誘導施策を定めます。

基本方針	施策	実施エリア
基本方針① 高齢化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による地域間人口バランスの確保	① - 1 南部地域への若い世代の呼び込み（短期・中期的な取組）	居住誘導区域
	① - 2 中部・北部地域における地域の人口動向の変化に応じた居住誘導（長期的な取組）	居住誘導区域
	① - 3 現状の公共交通網の維持・充実	居住誘導区域
	① - 4 現状の生活サービス施設の維持・充実	居住誘導区域
基本方針② 子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる世代間人口バランスの確保	② - 1 拠点性強化に資する交流施設等の都市機能の充実	中央林間駅周辺都市機能誘導区域
	② - 2 子育て世代にとって魅力的な子育て環境の充実	中央林間駅周辺都市機能誘導区域 都市機能誘導区域
	② - 3 駅及び駅周辺に設ける子育て機能の立地をいかした「子育てしやすいまち・子育てしたくなるまち」の発信・PR	都市機能誘導区域
	② - 4 現状の拠点集約型都市機能の維持	大和駅周辺都市機能誘導区域 都市機能誘導区域
	② - 5 駅周辺地域の安全性とにぎわいづくりに寄与するゆとりある駅前広場の整備	中央林間駅周辺都市機能誘導区域
	② - 6 まとまった土地の維持による起業家支援・企業誘致の促進	大和市全域

6 - 2. 基本方針ごとの誘導施策

立地適正化計画の目標を実現するため、基本方針ごとの誘導施策を展開していくとともに、今後の人口動向や時代の変化に合わせ、その時代に求められる誘導施策を立案・実施していくことが必要です。

また、誘導施策の立案・実施に際しては、各事業主管課とまちづくり部門との連携を図り、効率的で効果的な手法・手段を選択していくことが重要です。

基本方針① 高齢化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による地域間人口バランスの確保

① - 1 南部地域への若い世代の呼び込み	
概要	◆短期・中期的な視点から、本市の中でも早期に高齢化や人口減少が進むと予測される南部地域に、子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みを促進し、地域の若返りを図ります。 ・高座渋谷駅周辺において、渋谷南部土地区画整理事業による計画的な市街地整備や、商業地の街並み整備を進め、居住地として選ばれる魅力の高いまちを創出します。 ・下福田地区の組合施行による土地区画整理事業の推進を支援し、良好な住宅地の創出による人口流入の促進を目指します。
実施エリア	居住誘導区域

① - 2 中部・北部地域における地域の人口動向の変化に応じた居住誘導	
概要	◆長期的な視点から、中部・北部地域においても、地域ごとの人口動向を踏まえた居住誘導を図ります。 ・短期・中期的な取組として、南部地域を対象に重点的に行う地域の若返りを見据えた居住誘導のノウハウを検証しつつ、市全域に展開していきます。
実施エリア	居住誘導区域

① - 3 現状の公共交通網の維持・充実

- ◆現在の公共交通利便性の高い環境を将来にわたり維持していくとともに、「大和市総合交通施策」に位置づけられた施策の実施により充実を図ります。

大和市総合交通施策

- ・「大和市総合交通施策」は、本市の交通施策を推進するための総合的な計画であり、第8次大和市総合計画の「まちの健康」における基本目標5「快適な都市空間が整うまち」、大和市都市計画マスタープランの分野別方針「道路と交通」の実現を目指すものです。
- ・この計画は、国の推進する「都市・地域総合交通戦略」及び「地域公共交通網形成計画※」として、また、立地適正化計画における交通分野の施策を担うものとして位置づけています。（※2017年度中に「地域公共交通網形成計画」として位置づけられる見込みです。）

＜総合交通施策の基本目標と展開施策＞

基本目標1 「誰もが使いやすい移動サービスの実現」

- 展開施策1** 生活交通を確保・維持する交通ネットワークの作成
- 展開施策2** 快適かつ便利な公共交通サービスの推進
- 展開施策3** 交通結節施設（鉄道駅）の利便性向上
- 展開施策4** 鉄道と他の交通手段との相互連携策の推進

基本目標2 「誰もが徒歩と自転車で安全に移動できる環境の実現」

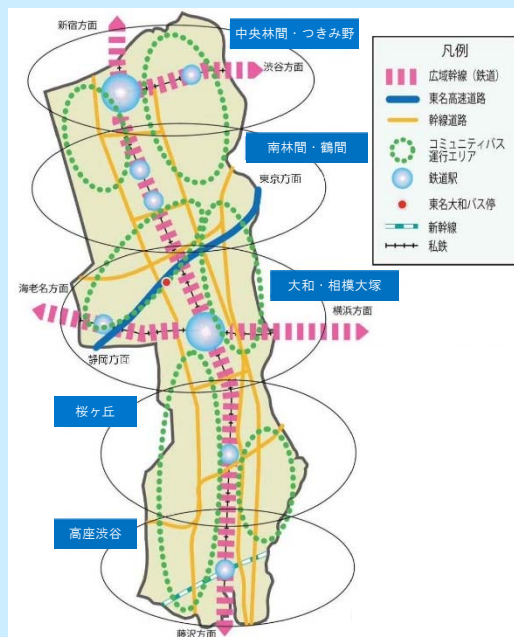
- 展開施策5** 安全な歩行空間の創出
- 展開施策6** 自転車利用環境の推進

基本目標3 「誰もが取り組める移動手段転換の推進」

- 展開施策7** できる限りマイカーを使わない意識改革の推進
- 展開施策8** 地域で守り育てる移動サービスの支援

概要

- 南北・東西に走る広域幹線の鉄道は、首都圏及び近隣市区町村へのアクセスを担う。
- 鉄道沿線に配置されたラダーパターン（はしご状に見える道路形状）を構成する主要な幹線道路では、民間路線バス網の充実や、自転車利用者・歩行者が安全に通行できる空間の確保を図る。
- 大型車が通行しづらい生活道路等が密集する地域は、タクシーやコミュニティバス等の運行により交通利便性を確保し、市内全域で公共交通が利用できる環境を整える。
- 東名高速道路を活用し、空港等へのアクセス性向上を図る。



実施エリア 居住誘導区域

① - 4 現状の生活サービス施設の維持・充実

◆市民の日常生活に密着した生活サービス施設（分散型機能）を維持・充実させることで、市全域を利便性の高い居住地として形成していきます。

・介護福祉、子育て、医療、商業等の市民の日常生活に密着した機能は、生活に身近な場所に立地していることが望めます。これらの生活サービス施設（分散型機能）は、地域包括ケアシステムの11の日常生活圏域を基本に充実を図ります。

・なお、生活サービス施設（分散型機能）については、利用形態や特色などを踏まえ、「A：徒歩圏を基本に立地していることが望まれる機能」、「B：日常生活圏域を基本に立地していることが望まれる機能」、「C：市域に分散して立地し広域にサービスを提供する機能」に分類します。

11の日常生活圏域



概要

「生活サービス施設（分散型機能）：立地していることが望まれる圏域ごとの分類」

C：大和市域



- ◆介護福祉施設（居宅サービス・施設サービス・サービス付き高齢者向け住宅）
- ◆障害者福祉施設
- ◆学習センター（地区館）

B：日常生活圏域
（11圏域）



- ◆地域包括支援センター
- ◆地域密着型介護サービス
- ◆地域子育て支援拠点
- ◆保育所・幼稚園・認定こども園・小規模保育施設
- ◆放課後児童クラブ
- ◆児童館
- ◆コミュニティセンター

A：徒歩圏



- ◆食品スーパー・コンビニ、商店街等
- ◆一般病院、診療所等
- ◆銀行・信用金庫・JA、郵便局、ATM

実施エリア 居住誘導区域

基本方針② 子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる世代間人口バランスの確保

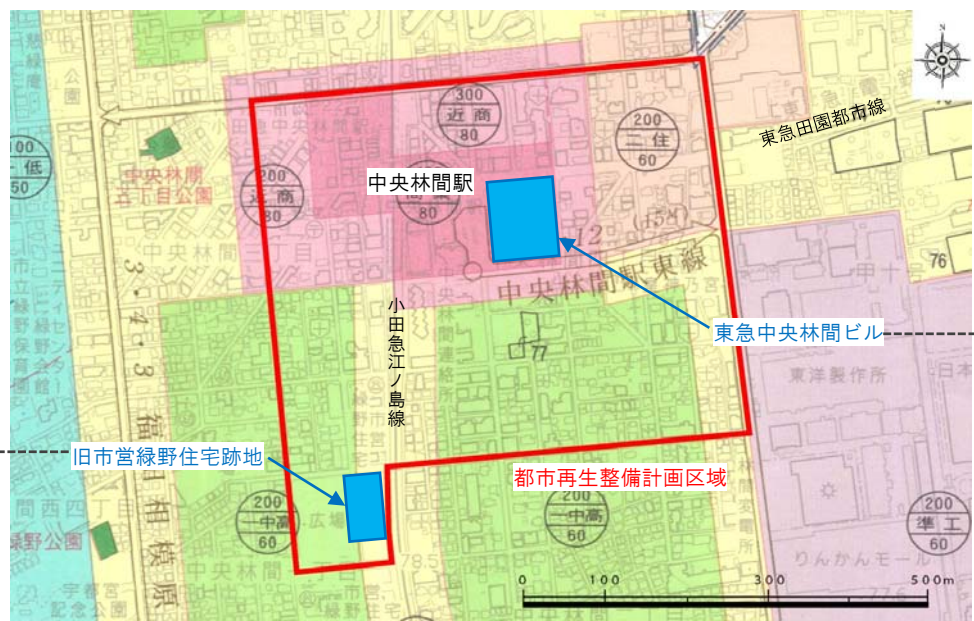
② - 1 拠点性強化に資する交流施設等の都市機能の充実

◆「中央林間地区街づくりビジョン」の方針のもと、「北のまち」に不足する多世代・地域交流の場を創出するため、中央林間駅周辺都市機能誘導区域において、交流施設や教育文化施設等を整備します。また、これにより、中央林間駅周辺の拠点性強化を図ります。

- ・中央林間駅前に立地する東急中央林間ビルのリニューアル工事に合わせ、一部のフロアを活用し、図書館、子育て支援施設、市民課窓口を整備します。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞
- ・駅周辺の公的不動産（旧市営緑野住宅跡地）を活用し、多世代や地域の交流を深める場として、地域交流センターを整備します。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞

（実施イメージ）

概要



地域交流センター
（旧市営緑野住宅跡地）

- ・市民交流スペース、屋内活動スペース、子ども活動スペース等、多世代や地域の交流を深める場を整備



図書館、市民課窓口
（東急中央林間ビル）

- ・誰もが気軽に立ち寄ることのできるような図書館を中心に、子育て支援施設や市民課窓口を整備



実施エリア 中央林間駅周辺都市機能誘導区域

② - 2 子育て世代にとって魅力的な子育て環境の充実

概要

◆中央林間駅周辺都市機能誘導区域において子育て支援施設や子どもが遊べる公園などを新たに整備し、子育て環境の充実を図ります。

- ・中央林間駅前に立地する東急中央林間ビルのリニューアル工事に合わせ、一部のフロアを活用し、図書館、子育て支援施設、市民課窓口を整備します。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞

子育て支援施設
(東急中央林間ビル)

- ・子育て中の親同士が交流できる場、子育てに関する情報提供の場、子育ての悩みを気軽に相談できる場や、子育て世代の社会活動を支援する一時預かり、送迎ステーション等の機能を有した施設を整備



- ・駅周辺の公的不動産（旧市営緑野住宅跡地）を活用し、子どもが遊べる新たな公園を整備します。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞

- ・駅周辺の公的不動産（旧市営緑野住宅跡地）を活用し整備される地域交流センター内に、子どものための活動スペースを整備します。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞

- ・駅周辺における子どもが遊べる場を充実させるため、駅東側に位置する公園（柿の木通り公園）の拡幅整備を行います。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞

- ・小田急中央林間駅の駅施設改修や改札口新設に合わせ、駅施設と一体となった保育施設を整備します。

＜次世代ステーション創造事業（鉄道駅総合改善事業）＞

◆鉄道沿線の公的不動産等を活用し、子育て支援施設や子どもが遊べる公園の整備等、子育て環境の充実を目指します。

- ・中央林間駅周辺以外のにぎわいの拠点においても、鉄道沿線地域の公的不動産等の活用により、一時預かりや送迎ステーションなどの子育て支援施設、子どもが遊べる公園等の整備を目指します。

◆鉄道駅施設内や駅ビル内、駅前広場に面する敷地等に整備する保育施設や、駅周辺に立地する誘導施設等と一体的に整備する保育施設など、「駅チカ保育施設」の充実により、働きながら子育てしやすい環境の創出を目指します。

- ・特に、駅施設や駅ビル改修の際には、鉄道事業者と協議のうえ、駅施設や駅ビルと一体となった保育施設の整備を目指します。

実施エリア

中央林間駅周辺都市機能誘導区域、都市機能誘導区域

② - 3 駅及び駅周辺に設ける子育て機能の立地をいかした「子育てしやすいまち・子育てしたくなるまち」の発信・PR

概要	◆都市機能として新たに駅や駅周辺（鉄道沿線）等に整備する駅チカ保育施設や子育て支援施設等、子育て機能（誘導施設）の立地をいかし、「子育てしやすいまち・子育てしたくなるまち」という本市の魅力を鉄道利用者に発信・PRしていきます。
実施エリア	都市機能誘導区域

② - 4 現状の拠点集約型都市機能の維持

概要	◆現状の拠点に立地している拠点集約型都市機能を誘導施設に位置づけ、将来にわたり維持していきます。 I KOZA ＜高座渋谷駅周辺都市機能誘導区域＞ ◆立地適正化計画の考え方を踏まえて誘導・整備された大和市文化創造拠点の各機能を、将来にわたり維持していきます。 ・大和駅周辺地区都市再生整備計画事業に基づき整備された、大和市文化創造拠点内のやまと芸術文化ホール、大和市立図書館、大和市生涯学習センター等を誘導施設として位置づけ、将来にわたり維持していきます。 大和市文化創造拠点シリウス ＜大和駅周辺都市機能誘導区域＞
	実施エリア 大和駅周辺都市機能誘導区域、都市機能誘導区域

② - 5 駅周辺地域の安全性とにぎわいづくりに寄与するゆとりある駅前広場の整備

概要	◆中央林間駅周辺都市機能誘導区域において、駅周辺のにぎわいづくりと歩行者の安全確保に寄与するゆとりある歩行空間の創出を図ります。 ・中央林間駅東側において、現在のロータリーや交通体系を見直し、交通機能を再配置することでゆとりのある歩行空間やイベント空間を有した駅前広場の整備を行います。＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞＜都市・地域交通戦略推進事業＞ ・中央林間駅周辺において、拠点施設や駅へのアクセス性、地区内の回遊性、安全性を向上させるため、ゆとりのある歩行空間の整備を行います。 ＜中央林間地区都市再生整備計画事業＞
実施エリア	中央林間駅周辺都市機能誘導区域

歩行空間にゆとりのある駅前広場整備



② - 6 まとまった土地の維持による起業家支援・企業誘致の促進

概要	◆市内の貴重なまとまった企業用地について、既存工場等の操業環境の維持を図るとともに、起業家支援・企業誘致の受皿として活用していくことで、地域活力を創出します。
実施エリア	大和市全域

6 - 3. 誘導区域外での届出制度について

都市再生特別措置法第88条又は第108条の規定に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届け出ることが必要です。

《居住誘導区域外で届出対象となるもの》

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届 800㎡ 2戸の開発行為  不要
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要

《都市機能誘導区域外で届出対象となるもの》

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

6 - 4. 誘導区域内における税制優遇措置等について

民間事業者による都市機能の整備等に対し、下記のとおり課税の特例措置が設けられます。

特例措置名	概要
1. 資産譲渡者が受けられる特例措置	
都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買替え等の特例	都市機能誘導区域外の資産を譲渡し、誘導施設用資産に買い替える場合の、譲渡資産の譲渡益に対する税制上の特例措置。 関連税目：所得税、法人税
誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の特例	誘導施設整備のため、事業者が土地等を取得する場合の、当該土地等を譲渡した者に対する税制上の優遇措置。 関連税目：所得税、法人税、個人住民税
都市再生推進法人(旧都市再生整備推進法人)に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	立地適正化計画に係る取組に参画する都市再生推進法人への、優良住宅地の造成等又は公共施設の整備を目的とした事業に対する土地等の提供に伴う税負担の軽減措置。 関連税目：所得税、法人税、個人住民税
2. 施設整備事業者が受けられる特例措置	
誘導施設を整備した事業者が当該施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例	民間事業者が誘導施設の整備にあわせて整備した道路、公園等の公共施設についての固定資産税等（家屋、償却資産のみ対象）の課税標準の軽減措置。 関連税目：固定資産税、都市計画税 < 特例措置内容 > 固定資産税及び都市計画税に係る課税標準を、7/10～9/10の範囲内で、条例で定める割合（参酌基準5分の4）を乗じて得た額とします。（5年間）

第 7 章 計画の達成状況に関する評価

第7章 計画の達成状況に関する評価

7-1. 評価指標と数値目標

都市機能誘導、居住誘導を実現するための施策の展開による、立地適正化計画の基本方針の達成状況を分析・評価するため、以下のとおり評価指標と目標値を設定します。

基本方針①

高齢化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による地域間人口バランスの確保

評価指標①：北・中・南部の地域間人口バランスの確保

地域ごとの人口動向に応じた居住誘導の結果、地域間人口バランスが維持されていることを検証します。

評価指標	現状値 (2016 年)	中間目標 (2025 年)	目標値 (2035 年)
◇地区別・年齢別人口（住民基本台帳）に基づく北・中・南部地域の人口比率			
北部地域	47.9% ※人口：112,568 人	47.9% (推計値：47.5%) ※推計人口：108,385 人	47.9% (推計値：47.9%) ※推計人口：104,457 人
中部地域	28.9% ※人口：67,877 人	28.9% (推計値：28.9%) ※推計人口：65,934 人	28.9% (推計値：29.0%) ※推計人口：63,136 人
南部地域	23.2% ※人口：54,636 人	23.2% (推計値：23.6%) ※推計人口：53,754 人	23.2% (推計値：23.1%) ※推計人口：50,415 人

◆北・中・南部地域で人口のバランスがとれた状態を維持していくことを目指し、計画策定時の人口比率を目標値として設定します。

◆各年の10月1日時点の地区別、年齢別人口（住民基本台帳）により評価を行うこととします。

◆推計値は、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計（2013年3月）を基に算出しています。

◆北部・中部・南部地域：地区別人口の地区割のうち、それぞれ以下の地区を対象とします。（※8ページ参照）

北部地域：公所（ぐそ）、つきみ野、内山、中央林間、中央林間西、南林間、林間、下鶴間、鶴間、西鶴間

中部地域：上草柳（旧）（かみそうやぎ）、桜森、上草柳（かみそうやぎ）、深見西、深見東、深見上、深見下、深見台、大和東、大和南、中央、草柳（そうやぎ）、柳橋

南部地域：福田、桜丘、上和田、上和田団地、代官、田中、中・下福田、渋谷、高等町（こうとうまち）、下和田、いちょう団地

評価指標②：公共交通網の維持・充実

地域間人口バランスの下支えとなっている公共交通網の維持・充実が図られていることを、市街化区域内における公共交通利用圏カバー率により検証します。ここでは、鉄道と運行本数片道 30 本/日以上
の民間路線バスに加え、市内を運行するコミュニティバス等を対象とします。

評価指標	現状値 (2016 年)	中間目標 (2025 年)	目標値 (2035 年)
◇市街化区域内における公共交通利用圏 カバー率	92.0%	92.0%	92.0%

- ◆本市は市域の広範囲で公共交通利便性の高い状況となっており、これを将来にわたり維持していくことを目指し、利用圏カバー率の現状値を目標値として設定します。
- ◆利用圏カバー率（％）＝公共交通利用圏／市街化区域面積
- ◆市内の鉄道駅及び運行本数片道 30 本/日以上
の民間路線バスのバス停、コミュニティバス等のバス停を対象とし、鉄道駅の半径 800m、バス停の半径 300mの範囲を公共交通利用圏とします。
- ◆その他の交通に関する施策については、「大和市総合交通施策」にのっとり進めることで充実を図るものとし、進行管理、評価については、本指標とあわせて同計画に基づき実施します。

評価指標③：生活サービス施設利用環境の維持・充実

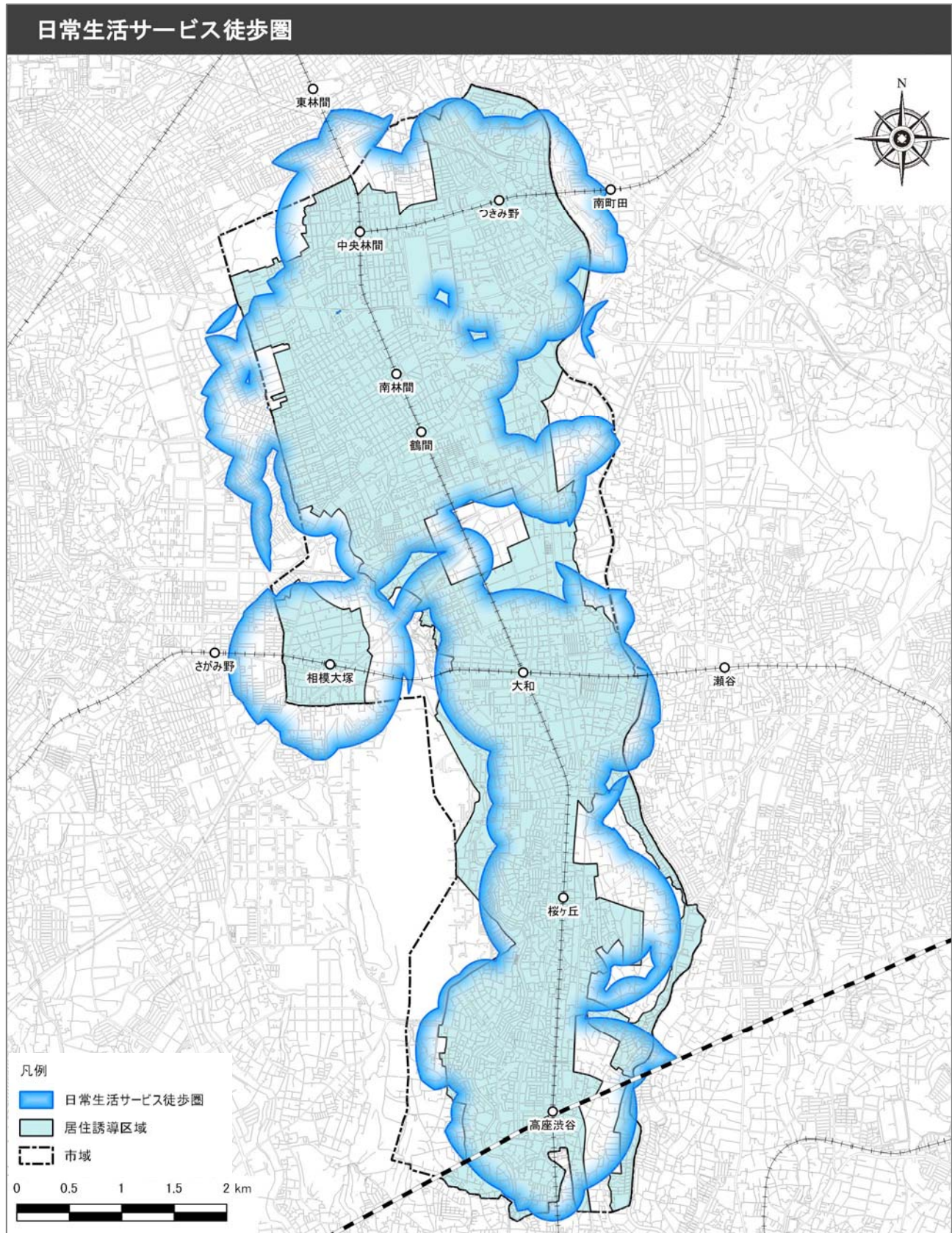
地域間人口バランスの下支えとなっている生活サービス施設（医療、福祉、商業）の充実した環境の維持・充実が図られていることを、市街化区域内における生活サービス施設徒歩圏カバー率により検証します。

評価指標	現状値 (2016 年)	中間目標 (2025 年)	目標値 (2035 年)
◇市街化区域内における生活サービス 施設徒歩圏カバー率	96.5%	96.5%	96.5%

- ◆本市は生活利便性の高い環境が形成されており、これを将来にわたり維持していくことを目指し、徒歩圏カバー率の現状値を目標値として設定します。
- ◆徒歩圏カバー率（％）＝生活サービス施設徒歩圏／市街化区域面積
- ◆市内の、医療施設（病院、診療科目に内科・外科・小児科を含む診療所）、福祉施設（訪問介護施設、通所型介護施設、小規模多機能施設、短期入所施設）、商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア）を対象とし、各施設の半径 800mの範囲を徒歩圏とします。ここでは、医療、福祉、商業の全ての施設の徒歩圏が重なるエリアを生活サービス施設徒歩圏とします。

＜参考：日常生活サービス徒歩圏＞

評価指標②の「公共交通利用圏」と、評価指標③の「生活サービス施設徒歩圏」が重なるエリアが、特に生活利便性の高い「日常生活サービス徒歩圏」です。公共交通網及び生活サービス施設利用環境の維持・充実により、「日常生活サービス徒歩圏」を維持していきます。



基本方針②

子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる世代間人口バランスの確保

評価指標④：65歳未満人口比率の維持

子育て環境の充実による子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みの結果、65歳未満人口の比率の低下傾向が推計値よりも緩やかになっていることを検証します。

また同時に、北・中・南部の地域別に分析を行うことで、短期・中期的な取組である南部地域への若い世代の重点的な居住誘導に関する成果を検証し、中部・北部地域への施策につなげます。

評価指標	現状値 (2016年)	中間目標 (2025年)	目標値 (2035年)
◇総人口に占める0歳から64歳までの人口の比率			
大和市全域	77.0% ※65歳未満人口： 181,910人	74.3% (推計値：74.1%) ※推計人口：169,067人	70.5% (推計値：69.7%) ※推計人口：151,897人
(参考) 北部地域	78.9% ※65歳未満人口： 88,806人	75.6% (推計値：75.6%) ※推計人口：81,706人	70.5% (推計値：70.1%) ※推計人口：72,875人
(参考) 中部地域	77.4% ※65歳未満人口： 52,536人	74.5% (推計値：74.5%) ※推計人口：49,002人	70.5% (推計値：70.5%) ※推計人口：44,281人
(参考) 南部地域	72.4% ※65歳未満人口： 39,568人	74.3% (推計値：71.5%) ※推計人口：38,360人	70.5% (推計値：69.2%) ※推計人口：34,740人

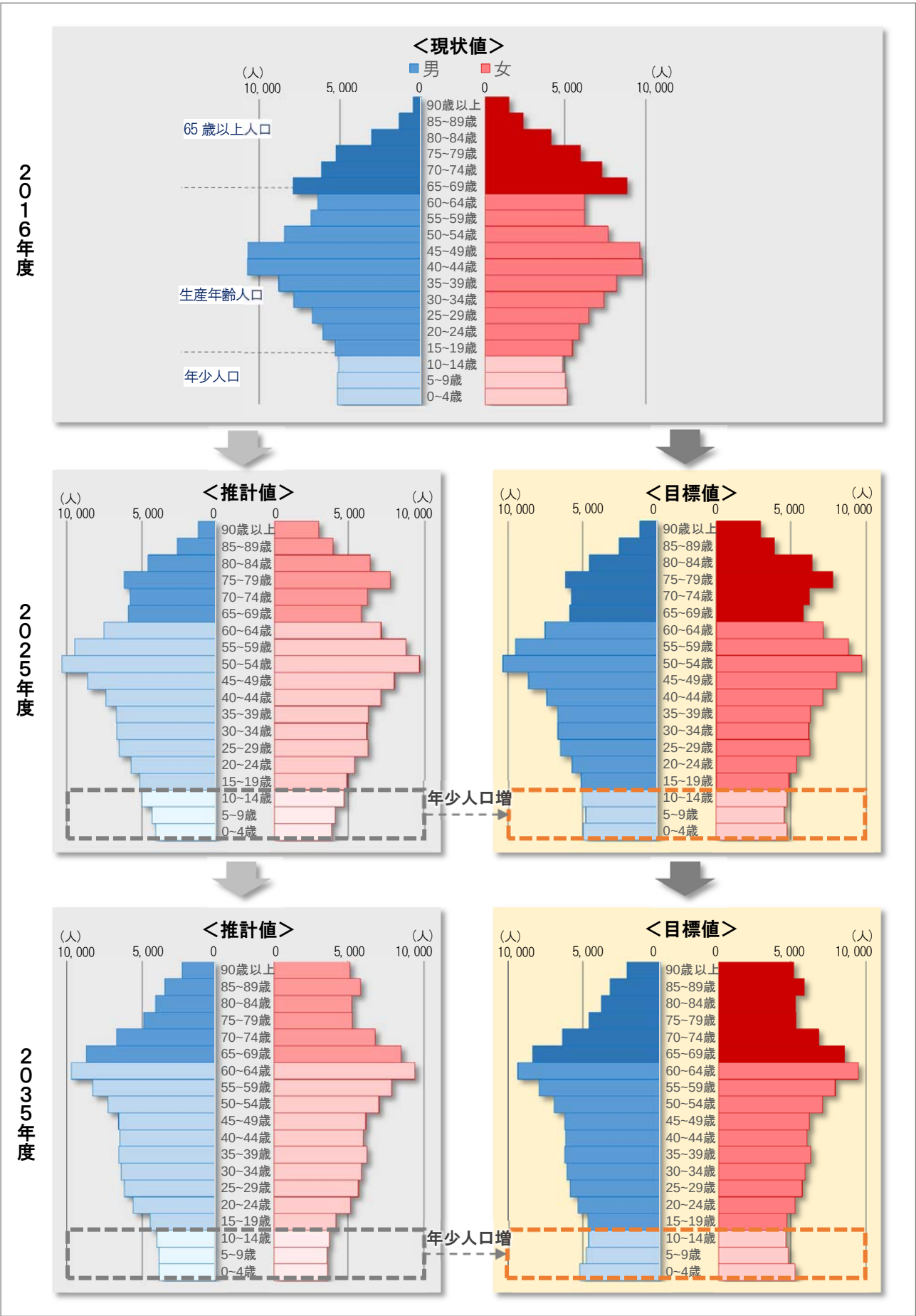
- ◆健康都市やまと人口ビジョンに示される人口展望を基に目標値を設定します。また北・中・南部の各地域別の人口比率についても、全市域を対象とした目標値との比較により検証を行うこととします。しかし、2025年の北部地域及び中部地域については、地域別の推計値が全市域を対象とした目標値を上回るため、推計値との比較により検証を行うこととします。
- ◆子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みにより、高齢化の進行を緩やかにすることで、65歳未満人口比率をおおむね維持していきます。
- ◆各年の10月1日時点の地区別、年齢別人口（住民基本台帳）により評価を行うこととします。
- ◆推計値は、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計（2013年3月）を基に算出しています。
- ◆北部・中部・南部地域：地区別人口の地区割のうち、それぞれ以下の地区を対象とします。（※8ページ参照）

北部地域：公所（ぐそ）、つきみ野、内山、中央林間、中央林間西、南林間、林間、下鶴間、鶴間、西鶴間

中部地域：上草柳（旧）（かみそうやぎ）、桜森、上草柳（かみそうやぎ）、深見西、深見東、深見上、深見下、深見台、大和東、大和南、中央、草柳（そうやぎ）、柳橋

南部地域：福田、桜丘、上和田、上和田団地、代官、田中、中・下福田、渋谷、高等町（こうとうまち）、下和田、いちょう団地

◆人口比率のイメージ（大和市全域）



評価指標⑤：拠点における交流人口の増加

定住の促進と市外からの呼び込みにつなげるため、「やまと軸」上の駅や駅周辺地域において、拠点性強化に資する都市機能や子育て支援機能の充実により、拠点としての強化が図られていることを、交流人口の状況から検証します。具体的には、都市機能誘導区域を設定した「やまと軸」上の各駅（中央林間、南林間、鶴間、大和、桜ヶ丘、高座渋谷）の1日平均乗車人員数から検証を行います。

なお、誘導施設となる新たな都市機能が整備された後は、実際の施設の利用者数等を新規の指標として加えます。

評価指標	現状値 (2014 年)	中間目標 (2025 年)	目標値 (2035 年)
◇「やまと軸」上の各駅 1 日平均乗車人員数	264,541 人	265,000 人	265,000 人

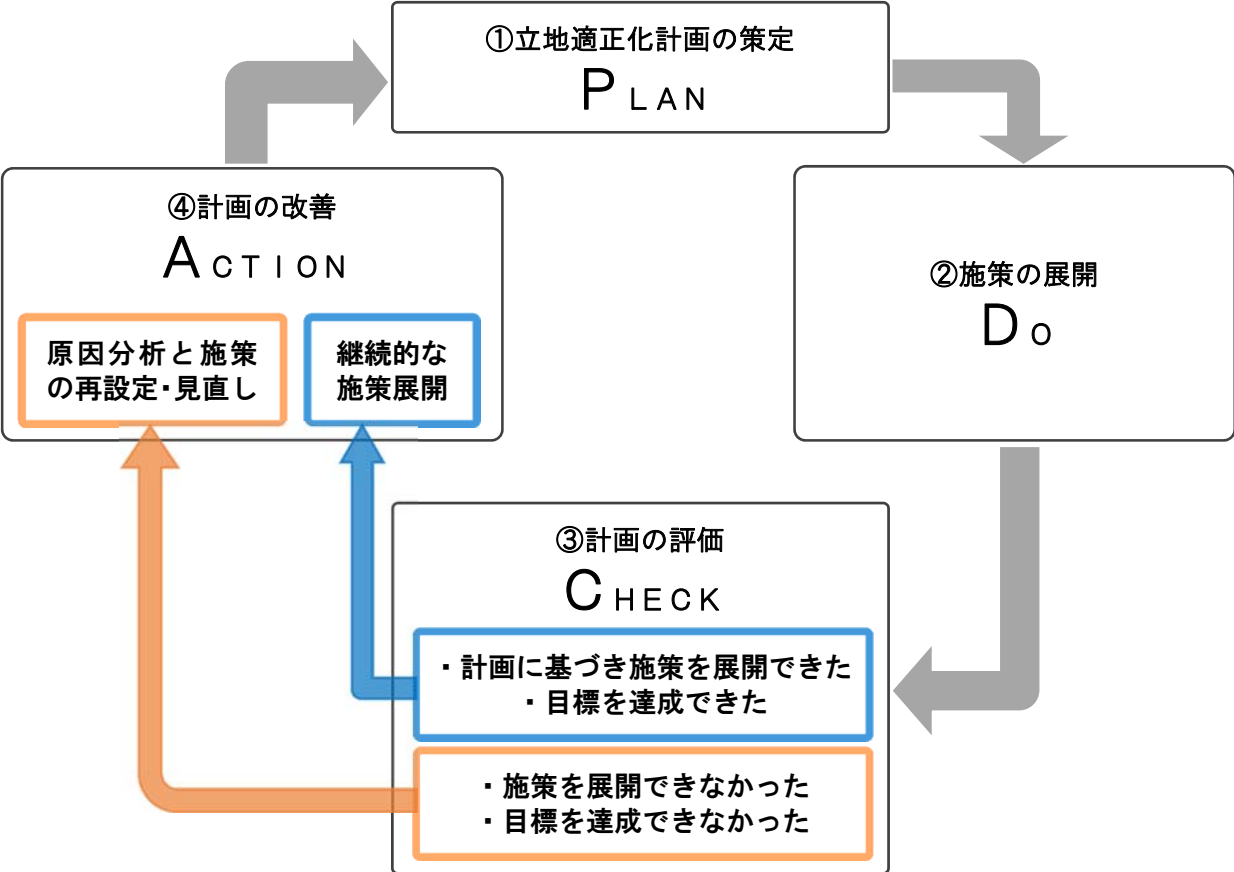
◆神奈川県交通関係資料集に基づく、中央林間駅、南林間駅、鶴間駅、大和駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅の1日平均乗車人員数の合計値を利用します。（小田急江ノ島線の各駅に加え、東急田園都市線中央林間駅、相模鉄道本線大和駅の数値を含む。）

◆2010 年と 2014 年の総人口の増加傾向と乗車人員数の増加傾向を比較すると、ほぼ同じような動向（総人口：1.046 倍、乗車人員：1.042 倍〔2010→2014〕）となっています。これを踏まえ、今後も乗車人員が人口動向と同様の傾向となると想定した場合、将来推計人口（2013.3 社人研）から、2025 年、2035 年の乗車人員は、2014 年よりも減少するものと予測されます。よって、現状値を維持することが相対的には乗車人員の増加につながることから、本指標では現状値を目標値として設定します。

7 - 2. 達成状況に関する評価方法

立地適正化計画の基本方針の達成状況を評価するため、都市計画マスタープランの点検・評価のタイミングにあわせ、おおむね5年ごとに施策の実施状況の検証を行うとともに、前項に示した評価指標の分析を行うこととします。

評価結果に基づき、目標値の再設定と、必要に応じ誘導区域、誘導施設、誘導施策の見直しを図りながら、「健康な人口」と「健康創造都市 やまと」の実現を目指します。



7 - 3. 計画の推進体制

都市機能誘導、居住誘導を実現するための施策について、各事業主管課とまちづくり部門との連携を図り、実施状況の検証、評価指標の達成状況の確認を行いながら、限りある財源の中、効率的で効果的な手法・手段を選択し、立地適正化計画を推進していきます。

(分野間連携のイメージ)



立地適正化計画の策定経過

日にち		会議名・内容等
2015 年 (平成 27 年)	5 月 22 日 (金)	平成 27 年度 第 1 回大和市都市計画審議会 (制度の概要について情報提供)
	11 月 13 日 (金)	平成 27 年度 第 2 回大和市都市計画審議会 (本市における計画検討の方向性について報告)
2016 年 (平成 28 年)	5 月 19 日 (木)	平成 28 年度 第 1 回大和市都市計画審議会 (制度の概要、策定のプロセス等について報告)
	7 月 25 日 (月)	平成 28 年度 第 2 回大和市都市計画審議会 (都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施策の基本的な 考え方等について報告)
	11 月 22 日 (火)	平成 28 年度 第 3 回大和市都市計画審議会 (「大和市立地適正化計画 (案)」について報告)
	12 月 15 日 (木) ～ 1 月 16 日 (月)	パブリックコメント (33 日間)
2017 年 (平成 29 年)	1 月 11 日 (水)	市民意見交換会① (会場) つきみ野学習センター202 会議室 (時間) 18:00～20:00
	1 月 13 日 (金)	市民意見交換会② (会場) 渋谷学習センター308 会議室 (時間) 18:00～20:00
	1 月 15 日 (日)	市民意見交換会③ (会場) 大和市生涯学習センター603 中会議室 (時間) 10:00～16:00
	2 月 24 日 (金)	平成 28 年度 第 4 回大和市都市計画審議会 (パブリックコメント・市民意見交換会の実施状況報告、 諮問・答申)
	3 月 31 日 (金)	計画策定・公表
	4 月 1 日 (土)	運用開始

大和市立地適正化計画

発 行 日 / 2017年（平成29年）3月

編集・発行 / 大和市街づくり計画部街づくり総務課
大和市下鶴間一丁目1番1号

電話：046-263-1111

ホームページ / <http://www.city.yamato.lg.jp>

