

部長会議付議事案書（報告）

（令和7年11月6日）

提案課名 まちづくり計画課

報告者名 小山田 智基

事案名	秦野市立地適正化計画の見直しについて	資料 有
提案趣旨	<p>令和2年（2020年）の計画策定から概ね5年が経過することから、都市再生特措法第84条第1項の趣旨に基づき、評価指標の検証及び現況の分析を行うとともに、各課等の意見を踏まえた改定案を作成しましたので、報告するものです。</p>	
概要	<p>1 計画の目的</p> <p>本計画は、都市再生特別措置法に基づく計画であるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、医療・福祉・商業施設等の都市機能や居住、公共交通等に関する包括的な計画で、概ね20年後の都市全体を見渡したマスタープランとしています。</p> <p>2 計画の期間</p> <p>令和2年（2020年）から令和22年（2040年）までの20年間</p> <p>3 計画の構成</p> <p>第1章 立地適正化計画の概要</p> <p>第2章 秦野市の現況</p> <p>第3章 秦野市の課題</p> <p>第4章 立地適正化の方針</p> <p>第5章 都市機能誘導区域</p> <p>第6章 誘導施設（都市機能誘導区域内）</p> <p>第7章 居住誘導区域</p> <p>第8章 防災指針（新規追加）</p> <p>第9章 誘導施策</p> <p>第10章 目標指標</p> <p>4 5年経過による見直しの主な視点（3つのポイント）</p> <p>(1) 評価指標の検証</p> <p>目標指標と期待される効果について、現時点の実施状況から、21ある評価指標の目標値（令和22年）に向けた進捗状況を確認し、その効果を検証しました。</p>	

概要	<p>(2) 現況の分析 現在の人口や都市機能の動向を分析し、評価指標の検証結果も踏まえ、必要な都市施設及び誘導施策等を整理しました。</p> <p>(3) 法令改正等に合わせた時点修正 居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、都市再生特別措置法の一部改正（令和2年（2020年）9月）により、基本的な記載項目として位置付けられた「防災指針」を追加します。</p> <p>また、防災対策等の推進により、変更があった土砂災害特別警戒区域等、災害ハザード情報に合わせ、居住誘導区域の見直し等、法令改正等に合わせた時点修正を行います。</p>
経過	<p>令和2年 4月 1日 計画施行</p> <p>〃 9月 7日 都市再生特別措置法改正（防災指針を位置付け）</p> <p>〃 10月 国勢調査（順次結果の公表）</p> <p>令和6年 10月28日 5年経過による検証方針の決定</p> <p>〃 11月25日 都市計画審議会での報告</p> <p>令和7年 1月 7日 時点修正に係る庁内意見照会</p> <p>〃 5月 7日 定例部長会議において見直しのポイントを報告</p> <p>〃 6月下旬 防災指針の施策関連課と個別打合せ</p> <p>〃 8月 7日 関係課会議（指標、新規項目に係る課対象）の開催</p> <p>〃 神奈川県砂防課及び防災課と防災指針に関する打合せ</p> <p>〃 8月 8日 防災課へ防災指針の意見照会</p> <p>〃 9月 4日 計画の見直し案に係る庁内意見照会</p> <p>〃 10月 6日 防災課と防災指針に関する打合せ</p>
今後の進め方	<p>令和7年 11月18日 議員連絡会で報告（意見聴取：12月25日まで）</p> <p>〃 11月19日 パブリック・コメント実施（広報はだの11月15日号掲載、意見募集：12月18日まで）</p> <p>〃 11月21日 都市計画審議会中間報告</p> <p>令和8年 2月 都市計画審議会への計画の見直し案に係る意見聴取</p> <p>〃 3月 秦野市立地適正化計画改定</p>

秦野市立地適正化計画の見直しについて

令和 7 年 1 1 月 6 日
都市部まちづくり計画課

1 目的

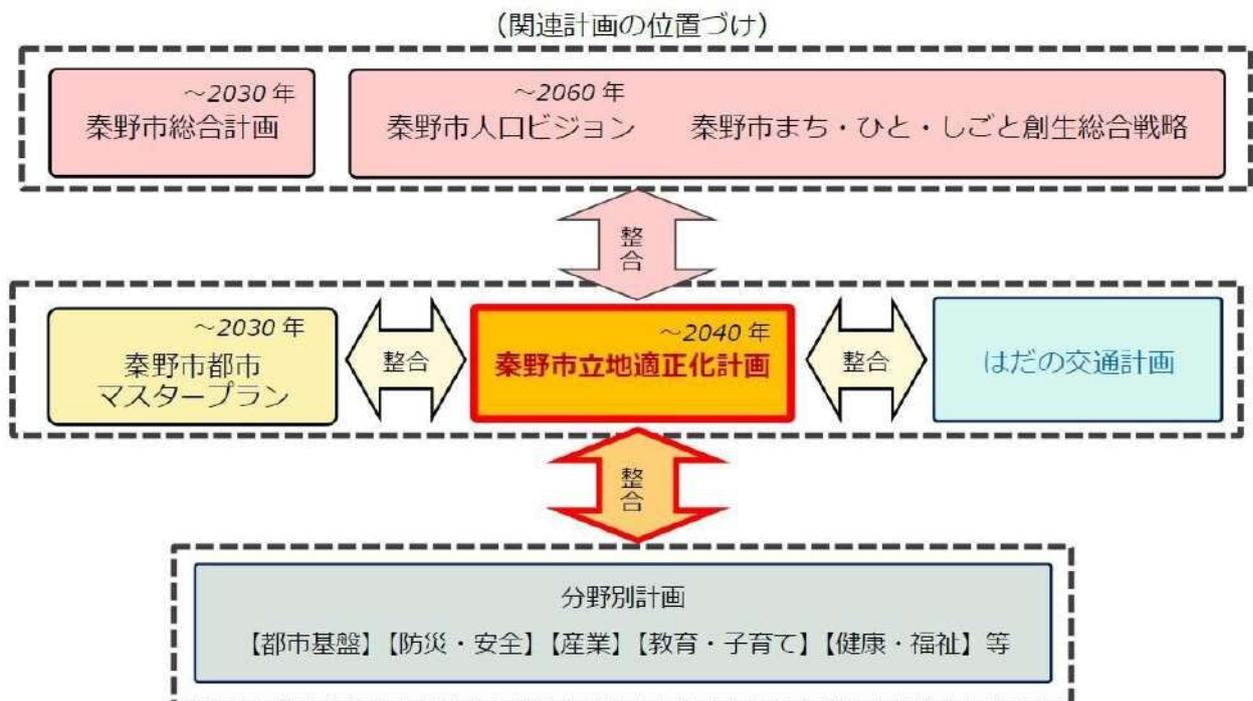
令和 2 年（2020 年）の計画策定以降、秦野駅北口周辺地区における中心市街地活性化基本計画の策定や県道 705 号整備の進捗、産科クリニックの新規開設等、都市機能の誘導に向けた取組が着実に進みつつあります。

ここで、計画策定から概ね 5 年が経過することから、**都市再生特別措置法第 84 条第 1 項の趣旨**に基づき、これまでの施策の実施状況を踏まえた**評価指標の検証及び現況の分析**を行うとともに、その間の**法令改正等に合わせた時点修正**を行います。

また、国は立地適正化計画の取組の実効性の向上等に向け、令和 7 年度から国費の配分要件として、防災指針の記載や計画評価の実施を示しています。

2 位置付け

本計画は、都市再生特別措置法に基づく計画であるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、医療・福祉・商業施設等の都市機能や居住、公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡したマスタープランとして次のとおり位置付けています。



3 計画期間

20年後の都市の姿を展望し、令和2年(2020年)から令和22年(2040年)までとしています。

概ね5年ごとに評価指標の検証を行うことを基本に、総合計画や都市マスタープラン等の改定の際は、必要に応じて見直しを行うこととしています。

4 主な視点（3つのポイント）

(1) 評価指標の検証

第10章 目標指標（167ページ～）

「21」ある指標の**現状値を追加し**、令和22年の目標値に向けた、進捗状況を確認しました。

(例) 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合（170ページ）

都市計画基礎調査における「**低未利用地**（農地、山林、駐車場及び太陽光施設等）」に分類される土地が、立地適正化計画で位置付ける**都市機能誘導区域に存在する割合**を指標としています。

基準値	現状値	目標値
平成27年(2015年)	令和2年(2020年)	令和22年(2040年)
12.8%	11.9%	11.6%

低未利用地の割合は着実に減少しており、引き続き取組を進めていくことで、都市のスポンジ化を避けます。

(2) 現況の分析

ア 第2章 秦野市の現況（9ページ～）

計画策定時から更新されている国勢調査等、各統計を最新データに置き換え、現況の更新・分析を行いました。

(例) 人口密度

人口密度	平成27年 (2015年)(人/ha)	令和2年 (2020年)(人/ha)	令和22年 (2040年)(人/ha)
市全体	16.1	15.7	12.9
市街化区域	62.5	60.9	50.0
市街化調整区域	1.9	1.8	1.5

H27、R2 実績値は都市計画基礎調査、R22 予測値は国立社会保障・人口問題研究所（H27 国調に基づく人口推計）

(例) D I D地区 (人口集中地区) の変遷

	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	動向
DID 地区内人口 (人)	143,606	144,282	↗ 676
面積 (ha)	2,257	2,316	↗ 59
人口密度 (人/ha)	63.6	62.3	↘ -1.3

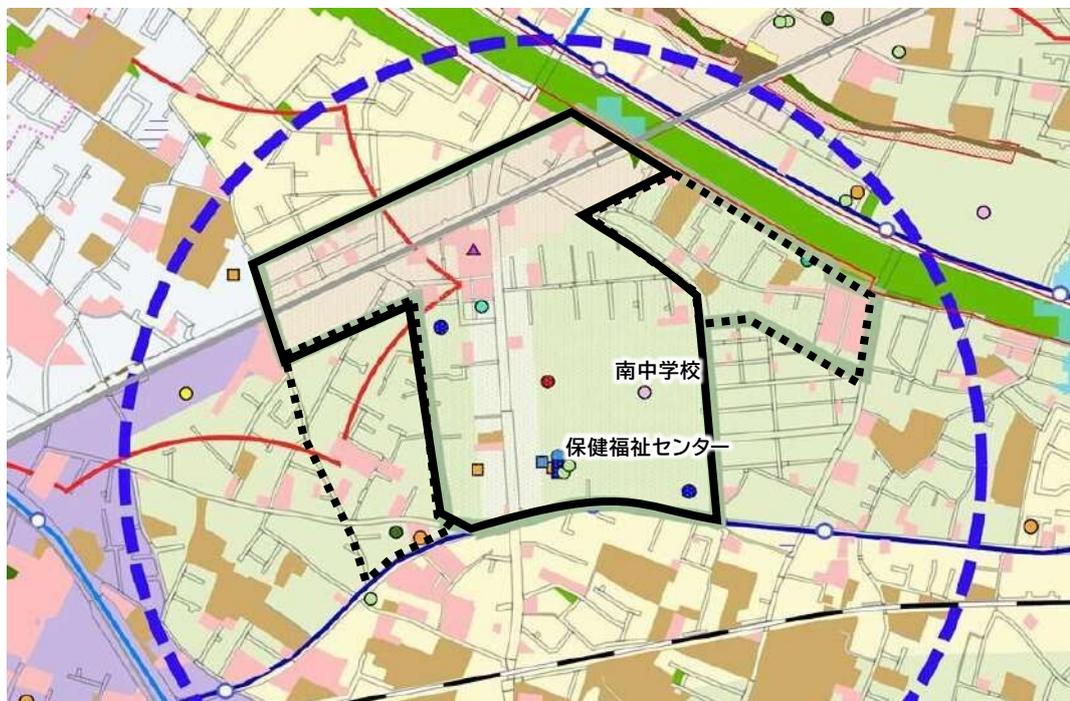
郊外へと市街地が伸び、D I D地区が拡大していますが、一方で人口密度の低下も進んでいます。

イ 第 5 章 都市機能誘導区域 (55 ページ～)

現況の分析による施設の立地や、立地の余地などの状況から、都市機能誘導区域について、変更しました。

(ア) 保健福祉センター周辺地区【15.5ha→22.5ha (7.0ha 増)】

都市機能の誘導が進んでいる一方、他地域と比較すると区域の面積が小さく、新たな都市機能の立地余地が少ない状況です。そのため、さらなる都市機能の充実へ向け、現在の区域と一定のまとまりを保つことができ、かつ、低未利用地が存在する緑町と鈴張町の一部を区域として拡大します。



凡例

- 現行都市機能誘導区域 - - - - 変更する区域 - - - - 拠点施設徒歩圏
- 生活サービス施設徒歩圏 ■ 低未利用地 ■ 農地

(イ) 東海大学前駅周辺地区【44.3ha→40.8ha (3.5ha 減)】

東海大学前駅周辺地区は、核の施設となる東海大学前駅から東海大学までの間で、都市的土地利用に向けた用途地域（近隣商業、二種住居）、及び既存の都市機能や土地利用を考慮した区域とします。そのため、住居系の土地利用が進み、軸となる駅と大学から離れた南矢名地区の一部を縮小することで、機能の集積を促します。



(ウ) 秦野赤十字病院周辺地区【21.3ha→19.2ha (2.1ha 減)】

医療、福祉機能が集積する秦野赤十字病院周辺、及び沿道サービス機能が集積する県道平塚秦野線沿道を基本に、高齢者の一般的な徒歩圏 500mの中から一定のまとまりを考慮した区域とします。そのため、県道平塚秦野線沿道の一部を縮小し、都市機能の集積を促すことで利便性の向上が図られ、更なる居住の誘導を図ります。



(3) 法令改正等に合わせた時点修正

第8章 防災指針（新規追加、109 ページ～）

各種ハザード情報と、都市の情報を重ね合わせ、リスクを見える化し、防災・減災対策を推進するため都市の防災対策を記載する防災指針を追加しました。

※立地適正化計画に位置付ける防災指針の特徴

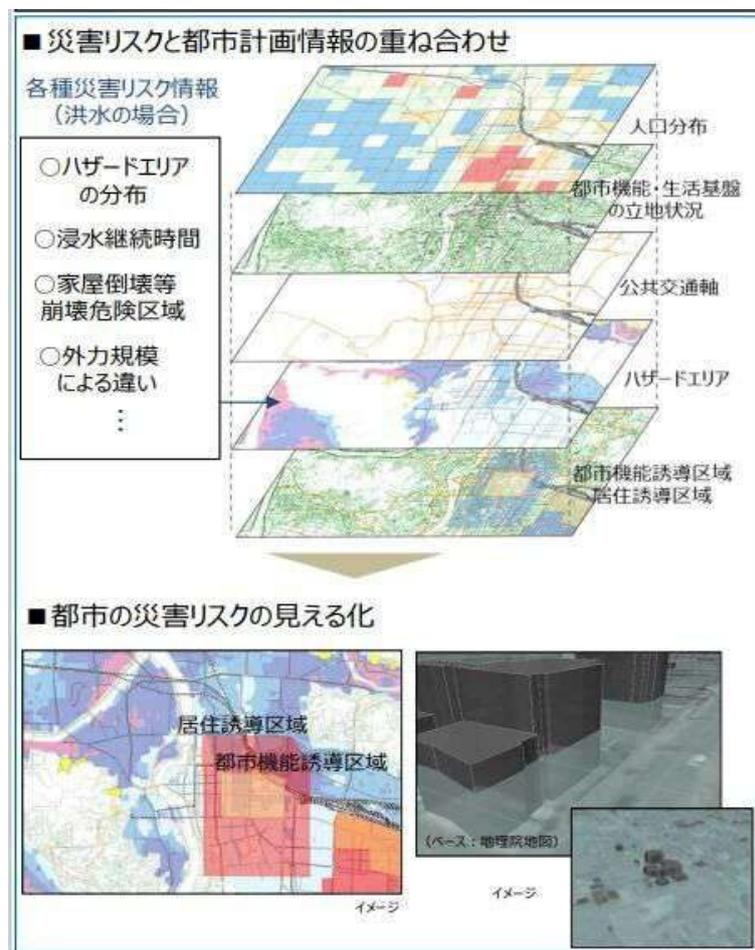
立地適正化計画で定める防災指針は、地域防災計画や国土強靱化地域計画で想定されている災害のうち、居住誘導区域内で発生するおそれのある災害の回避・低減を図るため、都市の情報を重ね合わせ、見える化した災害リスクに対する平時の施策を書き出しています。

それに対し地域防災計画は、全市域を対象とし、災害予防、事前体制の整備や、発災後の組織体制や関係機関の役割分担、経過時間ごとの取組等、災害に対する対応策を網羅した計画となっています。

（国土強靱化地域計画も防災・減災に係る平時の施策を対象に広く取りまとめ、まちづくりの方向性を示す計画となっています。）

(例)

土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊区域
浸水想定区域
要配慮者施設
建物階数
緊急輸送路
公共交通 など



5 各都市の策定状況

(1) 県内他市の状況（令和7年（2025年）4月1日時点）

ア 計画を作成・公表済み（15市）

(1) 策定時に防災指針を位置付けている

川崎市、平塚市、鎌倉市、逗子市、三浦市、厚木市、南足柄市

(2) 改定し、防災指針を位置付けている

横須賀市、藤沢市、小田原市、伊勢原市、海老名市

(3) 防災指針の位置付けがない

相模原市、秦野市、大和市

イ 作成予定等が公表されていない（4市）

横浜市、茅ヶ崎市、座間市、綾瀬市

(2) 全国1,718都市の策定状況（令和7年3月31日時点）

ア 策定した又は作成中

907都市

イ 上記のうち計画を公表している

636都市

ウ 上記のうち防災指針を公表している

432都市

6 今後の進め方

令和7年11月18日 議員連絡会での報告

（意見聴取：12月25日まで）

〃 11月19日 パブリック・コメント実施

（広報はだの11月15日号掲載、意見募集：

12月18日まで）

〃 11月21日 都市計画審議会中間報告

令和8年 2月 都市計画審議会への計画の見直し案に係る意見聴取

秦野市立地適正化計画（章立て）

計画案	主な内容
はじめに	
目次	
第1章 立地適正化計画の概要	
1 立地適正化計画とは（制度の概要） 2 立地適正化計画策定の必要性 3 立地適正化計画の位置付け 4 計画の構成	
第2章 秦野市の現況	
1 秦野市の現況分析	◆計画策定時から更新されている国勢調査結果等から、現況の分析を実施しました。
第3章 秦野市の課題	
1 秦野市の課題と対応 2 課題解決の方向性	◆総合計画はだの2030プランの都市像を反映させました。
第4章 立地適正化の方針	
1 都市づくりの理念 2 立地適正化の方針 3 目指すべき都市の骨格構造	
第5章 都市機能誘導区域	
1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針） 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針） 3 都市機能誘導区域の設定 4 計画の構成 拠点ごとの方向性 5 都市機能誘導区域	◆現況の分析による施設の立地や、立地の余地（低未利用地）等の状況から、都市機能のさらなる立地を促進し、生活利便性の向上を図ることで居住を誘導し、人口密度の維持することを目的に、都市機能誘導区域の一部について最適化しました。
第6章 誘導施設（都市機能誘導区域内）	
1 誘導施設の基本的な考え方（国の指針） 2 都市機能の誘導方針（市の方針） 3 誘導施設の設定基準 4 誘導施設の設定	

第7章 居住誘導区域	
1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針） 2 居住誘導区域等の設定方針（市の方針） 3 居住誘導区域等の設定基準 4 居住誘導区域（総括図）	
第8章 防災指針	
1 防災指針の目的等 2 災害ハザード情報の整理 3 取組方針の検討 4 具体的な取組 5 取組スケジュール	◆地域防災計画や国土強靱化地域計画等の防災分野の計画と連携・整合を図りながら、各種ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、リスクを見える化し、防災・減災対策を推進するため都市の防災対策を記載する防災指針を追加しました。
第9章 誘導施設	
1 誘導施策の設定方針 2 都市機能誘導に係る施策 3 居住誘導等に係る施策 4 全体に係る施策 5 ローカルコンパクトに関する取組みの検討	◆適正な土地利用を促進するため、実施中の施策を追加しました。
第10章 目標指標	
1 目標指標と期待される効果の検討 2 計画の評価と見直し	◆指標の現状値を追加しました。
参考資料	
1 秦野市立地適正化計画策定の経緯 2 秦野市立地適正化計画策定検討の経過 3 秦野市立地適正化計画策定会議設置要綱 4 秦野市立地適正化計画策定体制 5 用語集	項目検討中です。

秦野市立地適正化計画

(案)



令和2年(2020年)4月

令和8年(2026年)3月改定

秦 野 市

はじめに

本市では、小田急線4駅周辺をはじめとする都市基盤と四季折々に豊かな表情を持つ丹沢の山々といった恵まれた環境の中、総人口は昭和50年（1975年）に10万人、平成21年（2009年）には17万人に達し、バランスよく様々な世代が生活することで、市全体が調和のとれた都市として成長してきました。



今、我が国では、多くの自治体が急激な人口減少と高齢化、また非常に厳しい財政状況という共通の課題を抱えています。本市も例外ではなく、総人口は平成22年（2010年）をピークに減少に転じ、今後も減少傾向が続くと予測されていることから、将来にわたり暮らしよい生活を維持することが課題となっています。

このような人口減少・超高齢社会といった新たな時代を展望した持続可能なまちづくりに取組むため、医療・福祉・商業等の生活に必要な機能を都市の拠点周辺に誘導し、交通ネットワークによりその拠点間の連携を図るコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を基本に、高速道路インターチェンジの開通によるまちづくりへの好機や地域の特性を踏まえた秦野らしい立地適正化計画を策定しました。

今後はこの立地適正化計画により、子どもからお年寄りまであらゆる世代が安全・安心・快適に暮らせる生活環境の実現や効率的な行政運営を目指し、持続可能な魅力あふれるまちづくりを進めてまいりますので、皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、本計画の策定に当たりご尽力賜りました秦野市都市計画審議会委員の皆さま、早稲田大学理工学術院森本章倫教授をはじめ、ご協力いただきました関係者の皆さま、多くの貴重なご意見をいただきました市民の皆さまに心からお礼を申し上げます。

令和2年（2020年）4月

秦野市長 高橋昌和

目次

	ページ
第1章 立地適正化計画の概要	1
1 立地適正化計画とは（制度の概要）	3
2 立地適正化計画策定の必要性	5
3 立地適正化計画の位置付け	7
4 計画の構成	8
第2章 秦野市の現況	9
1 秦野市の現況分析	11
第3章 秦野市の課題	35
1 秦野市の課題と対応	37
2 課題解決の方向性	44
第4章 立地適正化の方針	47
1 都市づくりの理念	49
2 立地適正化の方針	50
3 目指すべき都市の骨格構造	52
第5章 都市機能誘導区域	55
1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針）	57
2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）	58
3 都市機能誘導区域の設定	60
4 拠点ごとの方向性	63
5 都市機能誘導区域	78
第6章 誘導施設（都市機能誘導区域内）	87
1 誘導施設の基本的な考え方（国の指針）	89
2 都市機能の誘導方針（市の方針）	90
3 誘導施設の設定基準	91
4 誘導施設の設定	92

第7章	居住誘導区域	93
1	居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）	95
2	居住誘導区域等の設定方針（市の方針）	96
3	居住誘導区域等の設定基準	101
4	居住誘導区域（総括図）	106
第8章	防災指針	109
1	防災指針の目的等	111
2	災害ハザード情報の整理	112
3	取組方針の検討	127
4	具体的な取組	129
5	取組スケジュール	131
第9章	誘導施策	133
1	誘導施策の設定方針	135
2	都市機能誘導に係る施策	136
3	居住誘導等に係る施策	144
4	全体に係る施策	147
5	ローカルコンパクトに関する取組みの検討	162
第10章	目標指標	167
1	目標指標と期待される効果の検討	169
2	計画の評価と見直し	174
参考資料		
1	秦野市立地適正化計画策定の経緯	75
2	秦野市立地適正化計画策定検討の経過	77
3	秦野市立地適正化計画策定会議設置要綱	78
4	秦野市立地適正化計画策定体制	82
5	用語集	84

今回の検討
経過を追加
し最後に
ページ調整

第 1 章

立地適正化計画の概要

- 1 立地適正化計画とは（制度の概要）
- 2 立地適正化計画策定の必要性
- 3 立地適正化計画の位置付け
- 4 計画の構成

1 立地適正化計画とは（制度の概要）

(1) 立地適正化計画制度創設の背景

人口減少・少子高齢社会に対応するため、国が都市再生特別措置法の改正により、安心して快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営を推進するまちづくりの指針となる「立地適正化計画」を制度化しました。

我が国では、多くの自治体が人口の急激な減少と高齢化、また非常に厳しい財政状況という共通の課題を抱えています。

この課題に対応するためには、一定の人口密度や機能を有する生活圏のまとまりを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を基本にまちづくりを進めることが必要であり、官民が連携し、高齢者や子育て世代のほかあらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境の実現、そして財政面・経済面においては、効率的かつ持続可能なまちづくりの経営が求められています。

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月1日施行）により、市町村による「立地適正化計画」の策定が可能となりました。

(2) 計画の概要

本計画は、これまでの市街地開発事業や土地利用規制といった都市計画による取組みに加え、生活に必要となる医療・福祉・商業施設等の都市機能^{※1}や居住の立地の適正化を図り、コンパクトシティに向けた取組みを推進するものです。

これまでのまちづくりは、行政主導により土地区画整理事業や都市計画道路、公共下水道等のインフラ整備が進められてきました。

また、高度経済成長を背景とした民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用の規制・誘導を進めてきました。

しかし、人口減少下においては、従来の法規制に加え、一定の人口密度に支えられてきた公共交通や、生活に必要となる医療・福祉・商業施設等の民間施設の立地にも着目し、立地適正化計画で定める都市機能増進施設^{※2}（以下、誘導施設）への財政・金融・税制等の支援により、施設や居住の立地の適正化を図っていくこととします。

※1 都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）を都市機能と言います。

※2 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。（都市再生特別措置法第81条第1項）

(3) 立地適正化計画の目的

本計画は、都市全体を見渡したうえで、市街化区域内に、医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と居住を誘導する「居住誘導区域」を設定するとともに、公共交通により都市拠点と地域拠点をつなぎ、生活の利便性が高い「コンパクトなまちづくり」の指針となるものです。

これにより、長期的な視点のもと、国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導し、将来にわたり都市機能の維持を図るものです。

また、都市再生特別措置法の一部改正により、全国的な自然災害の頻発化・激甚化する中、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針（防災指針）の作成が位置付けられました。

本市では、これに加えて関連計画と連携のもと市街化調整区域を含む都市の縁辺部での生産機能の確保を目指し、人口減少社会に対応した都市の実現を目指すものです。

（立地適正化計画のイメージ）

【立地適正化計画に記載すべき事項】

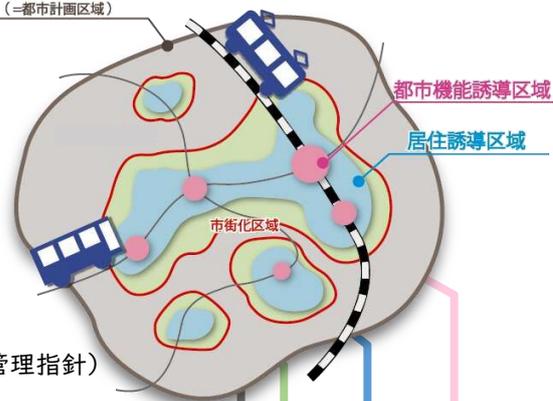
必須事項

- ・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
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域（区域、区域内で市が講ずる各種施策）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、関連基盤整備事業等）
- ・防災指針

任意事項

- ・居住調整地域、跡地等管理区域（区域、跡地等管理指針）

立地適正化計画区域
（=都市計画区域）



立地適正化計画区域（=都市計画区域）

市街化調整区域

緑地や農地等の自然環境が保全され、身近な自然に親しめるゆとりある地域

市街化区域

生活機能が多く存在する都市中心部と生産物を供給する地域が経済の互惠関係を維持・構築することで、都市全体の機能を図る地域

居住誘導区域（必須事項）

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

都市機能誘導区域（必須事項）

医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設（必須事項）

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、デイサービスセンター、幼稚園、小学校、図書館、スーパーマーケットなど）

2 立地適正化計画策定の必要性

次の必要性により、秦野市立地適正化計画を策定します。

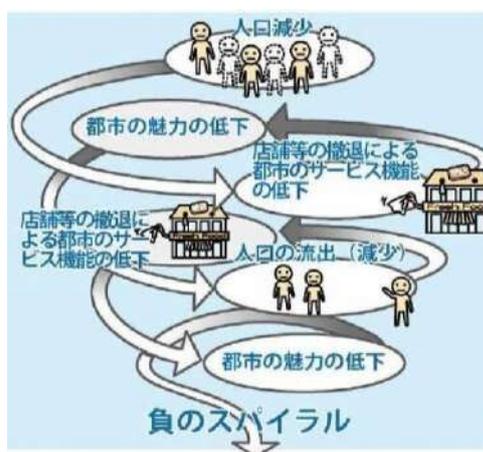
- (1) 人口減少を抑制し、市街地の生活サービス低下を防ぐため
- (2) 行政サービスの維持及び効率化を図るため
- (3) 自立した持続可能な都市を形成するため

(1) 人口減少を抑制し、市街地の生活サービス低下を防ぐため

本市の総人口は、平成22年(2010年)をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと予測されています。人口が減少すると、医療や商業等の生活サービス施設の利用者が減少し、その度合いによっては施設の移転・撤退が懸念されます。

このような負のスパイラルに陥らないためにも、様々な施設と住居がまとまって立地するコンパクトなまちづくりが求められています。

また、各地域で形成されている生活圏の維持を図るためには、公共交通のネットワークを確保し、利便性や都市の魅力低下を防ぐ必要があります。



(都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口)



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*食品スーパー(2,000～3,000㎡規模) ⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア(1,000～1,500㎡規模) ⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

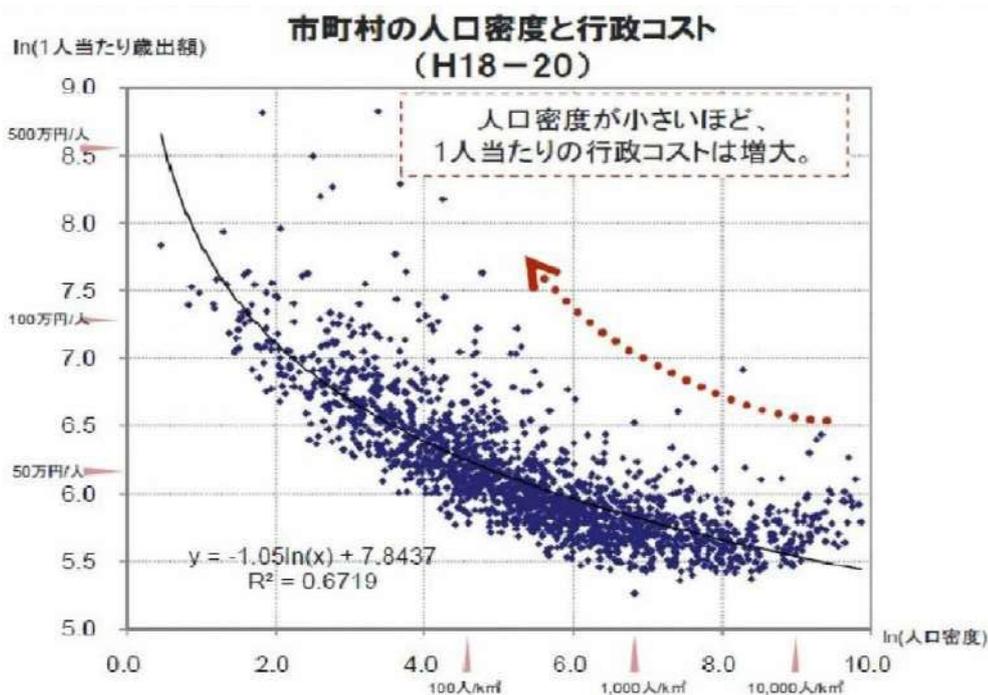
有限会社 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要(平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会)

(2) 行政サービスの維持及び効率化を図るため

都市における人口密度が低下すると、下のグラフのとおり、生活サービスなどにかかる住民一人当たりの行政コストは増大します。人口の減少が続く中で、各種行政サービスを維持するためには、駅周辺、又は産業が集積した地域周辺に居住する地域を設定し、「コンパクトにまとまりある市街地」を形成し、各種行政サービスの維持及び効率化を図っていくことが求められます。

(市町村の人口密度と行政コストの関連性)



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会）

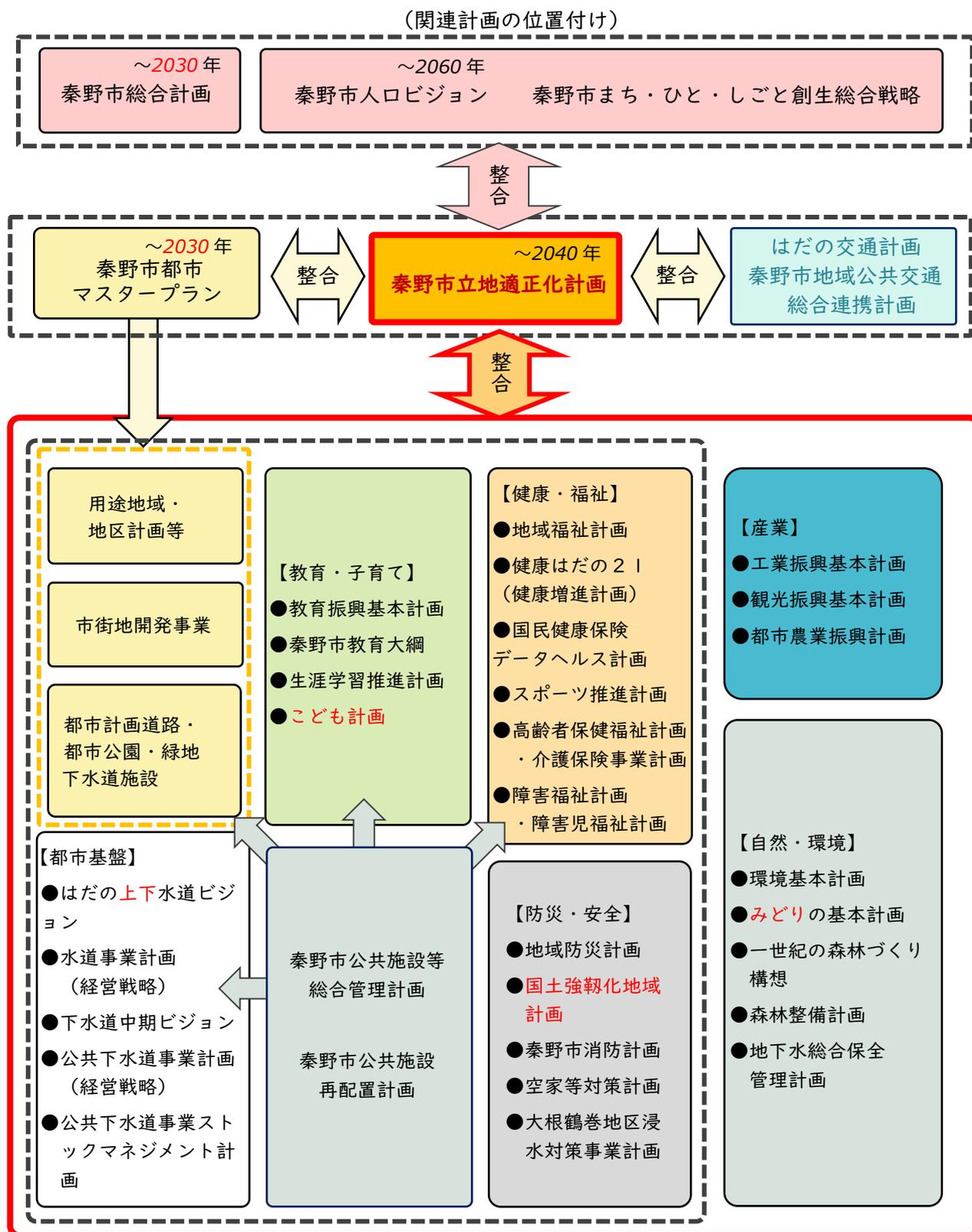
(3) 自立した持続可能な都市を形成するため

立地適正化計画に基づくコンパクトなまちづくりに向けた取組みでは、国の財政・金融・税制等の支援や都市計画上の特例措置等の活用が可能となります。民間事業者が都市機能誘導区域内に施設整備を行う際、これらの支援等を活用することで都市機能の誘導の促進につながります。

全国的にも立地適正化計画の策定作業が進められており、各自治体が人口減少の抑制に向けた特色ある施策を掲げている中で、都市間競争に遅れずに自立した持続可能な都市を引き継ぐため、将来の都市の姿を民間と共有できる立地適正化計画を定めていく必要があります。

3 立地適正化計画の位置付け

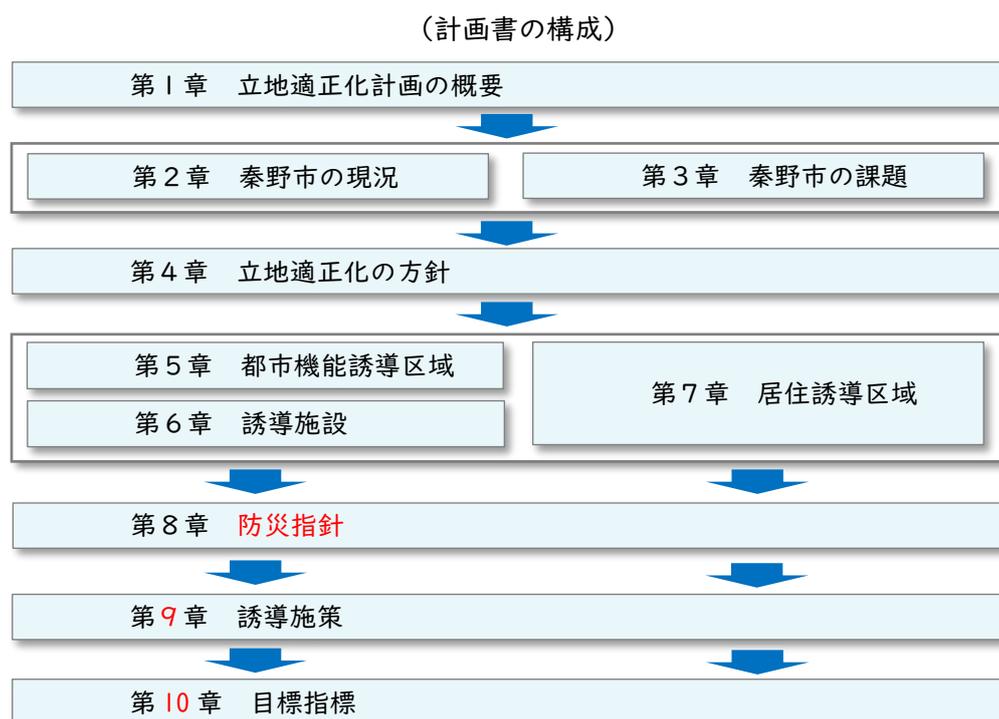
本計画は、医療・福祉・商業施設等の都市機能や、居住・公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡したマスタープランとし、次のとおり位置付けます。



4 計画の構成

(1) 計画の構成

本計画は、本市の現況や都市構造の分析等から導き出される課題を整理し、立地適正化計画の基本的な考え方を検討のうえ、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域の設定等、計画を実現するために必要な事項をとりまとめます。



(2) 計画区域

立地適正化計画の計画区域：都市計画区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき都市計画区域全域を対象とし、都市機能及び居住の誘導区域や誘導のための施策については、市街化区域内を対象に設定します。

(3) 計画期間

計画期間：令和2年（2020年）～令和22年（2040年）

本計画の計画期間は、概ね20年後の都市の姿を展望し、令和22年（2040年）までとします。また、本計画は概ね5年ごとに評価指標の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市マスタープランの改定等の際は、必要に応じて見直しを行うものとします。

第2章

秦野市の現況

Ⅰ 秦野市の現況分析

I 秦野市の現況分析

(I) 人口動向及び将来予測

人口動向のまとめ

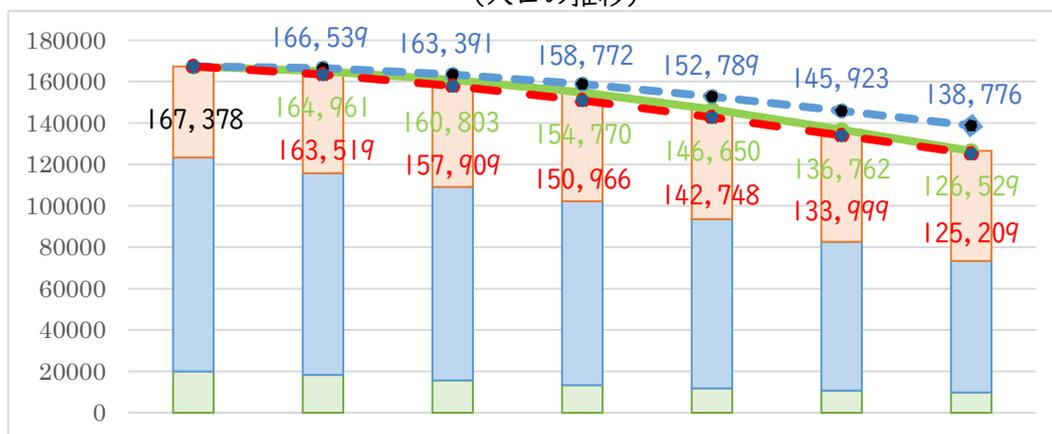
- ・総人口は平成22年（2010年）をピークに減少に転じ、今後は減少が続きます。
- ・年少及び生産年齢人口の割合が減少し高齢者人口の割合は増加します。
- ・市街化区域内の人口密度は約60人/haで、一定の集積性が見られるものの、徐々に低下します。
- ・市街化区域のうち、駅周辺においても人口密度が低下します。

ア 人口の推移

本市の総人口は、平成22年（2010年）の170,145人をピークに減少に転じており、平成27年（2015年）には167,378人に減少している状況です。

「秦野市人口ビジョン（平成28年（2016年）3月）」によると、概ね20年後の令和22年（2040年）の総人口は145,923人と予測されていましたが、**秦野市人口ビジョン（令和3年（2021年））**に基づく新たな推計では、**国立社会保障・人口問題研究所の推計値から若干の改善はありますが、約9千人下回る136,762人となり、人口減少のスピードが加速していくことが予測されています。**

（人口の推移）



	H27 2015年	R2 2020年	R7 2025年	R12 2030年	R17 2035年	R22 2040年	R27 2045年
65歳以上	44,023	49,201	51,667	52,503	53,097	54,201	53,217
15~64歳	103,347	97,456	93,401	88,956	81,783	71,771	63,440
0~14歳	20,008	18,304	15,735	13,311	11,770	10,790	9,872

折線グラフ上段：H28 秦野市人口ビジョン パターン①（H27 国勢調査に基づく）

折線グラフ中段：R3 秦野市人口ビジョン パターン①（H27 国勢調査に基づく結果に住民の移動を加えて推計）

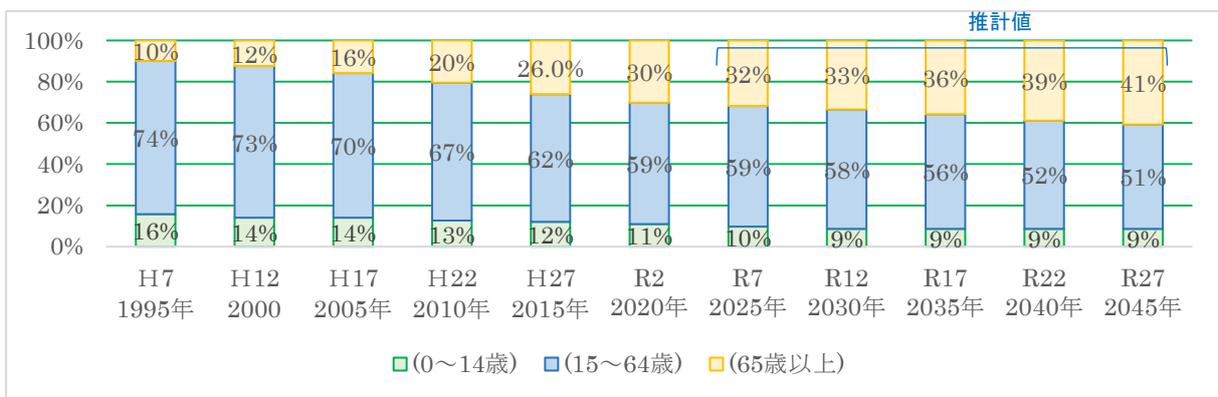
折線グラフ下段：国立社会保障・人口問題研究所推計（H30）

出典：実績値は国勢調査（令和2年）、推計値は秦野市人口ビジョン（平成28年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年） ■

イ 年齢別人口割合の推移

生産年齢人口割合（15～64歳）は、平成7年（1995年）をピークに、また年少人口割合（0～14歳）は、昭和60年（1985年）をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。老年人口割合（65歳以上）は年々増加傾向にあり、令和2年（2020年）では高齢化率が約30パーセントとなっています。神奈川県の高齢化率は約26パーセントで、県平均よりも高い水準にあり、本市もすでに「超高齢社会」※に突入しています。

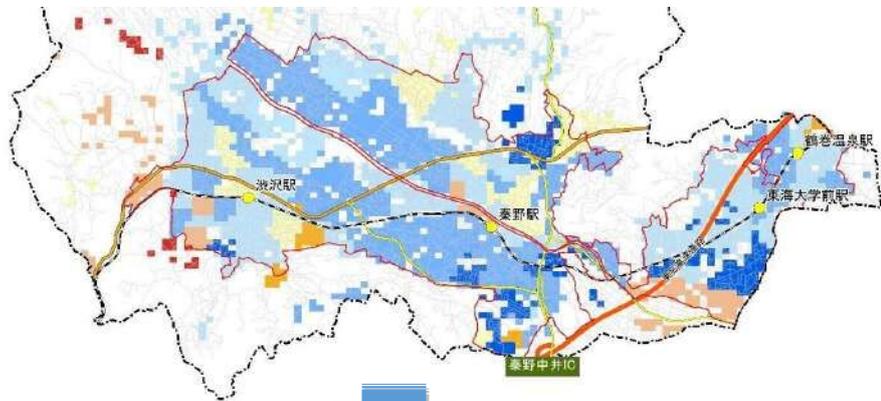
※超高齢社会：65歳以上の人口の割合が総人口の21パーセント以上を占めている社会
（年齢3区分別人口割合の推移）



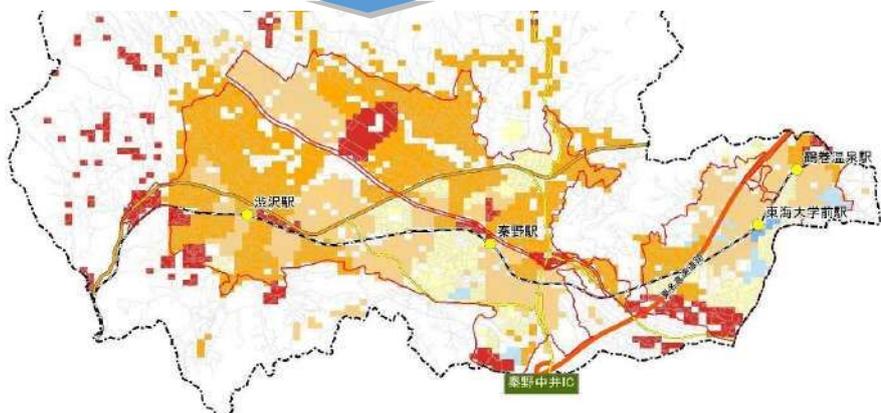
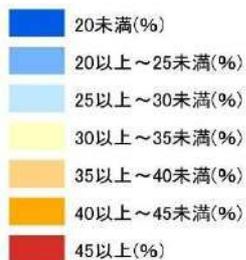
出典：実績値は国勢調査(令和2年)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所(平成30年)

（老年人口の推移（100メートルメッシュ））

H27年（2015年）



R22年（2040年）



出典：G空間情報センター公開データセット：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」を用いた計算結果を加工して作成

ウ 人口密度の動向

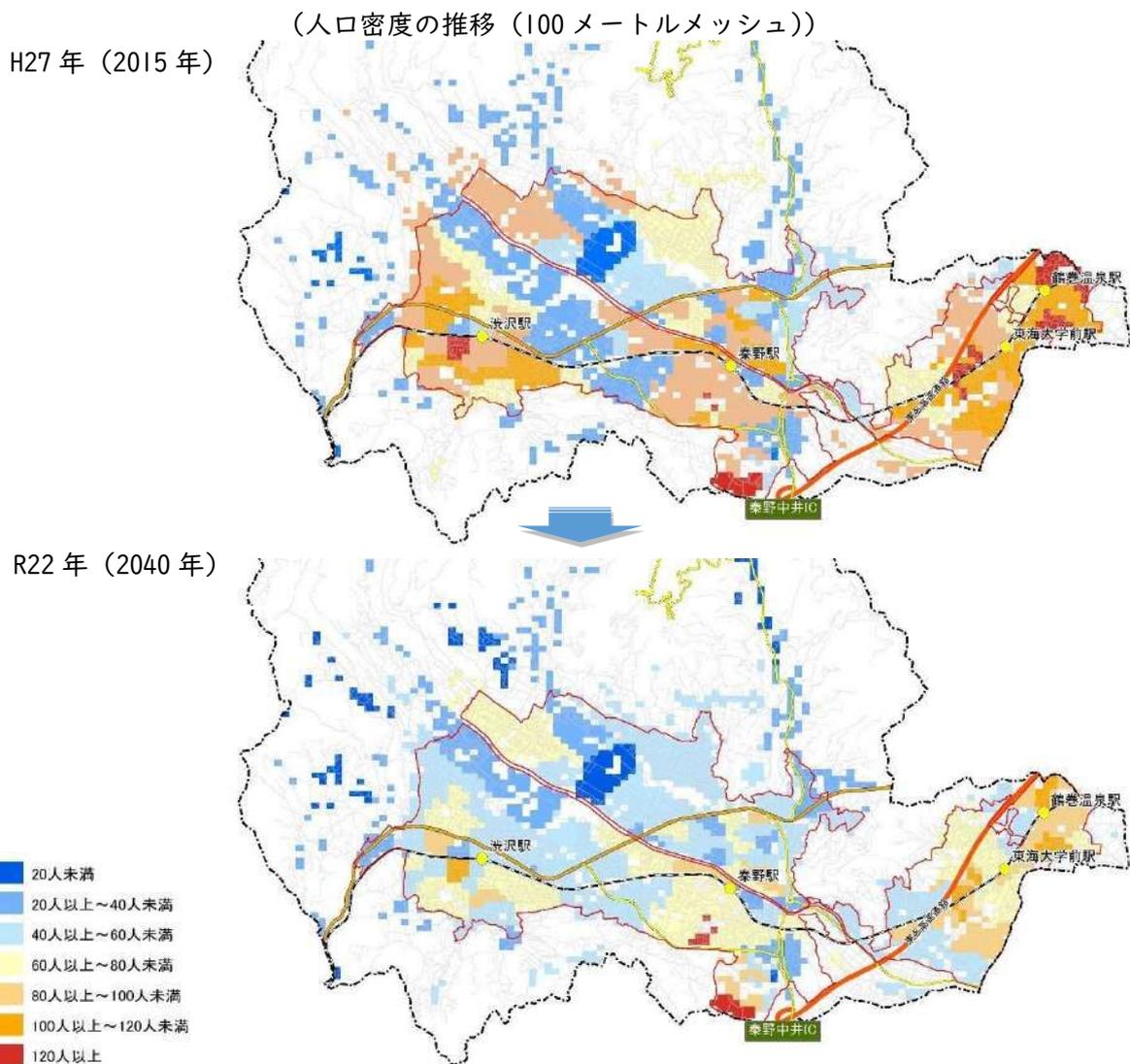
平成 27 年（2015 年）の市街化区域内における人口密度は、1ヘクタール当たり約 59 人であり、駅周辺を含む広範囲の部分で人口密度が高くなっています。

今後は都市全体で低下傾向にあり、令和 22 年（2040 年）の市街化区域内における人口密度は、1ヘクタール当たり約 50 人に低下すると予測されており、特に駅周辺で人口密度の低下が顕著に表れています。

なお、この傾向は令和 22 年（2040 年）以降も続くと予測されています。

	(人口密度)		
	H27 年(2015 年)(人/ha)	R2 年(2020 年)(人/ha)	R22 年(2040 年)(人/ha)
市全体	16.1	15.7	12.9
市街化区域	62.5	60.9	50.0
市街化調整区域	1.9	1.8	1.5

出典：H27、R2 実績値は都市計画基礎調査、R22 予測値は国立社会保障・人口問題研究所（H27 国調に基づく人口推計）



出典：G 空間情報センター公開データセット：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）」を用いた計算結果を加工して作成

(2) 人口集中地区及び土地利用等の状況

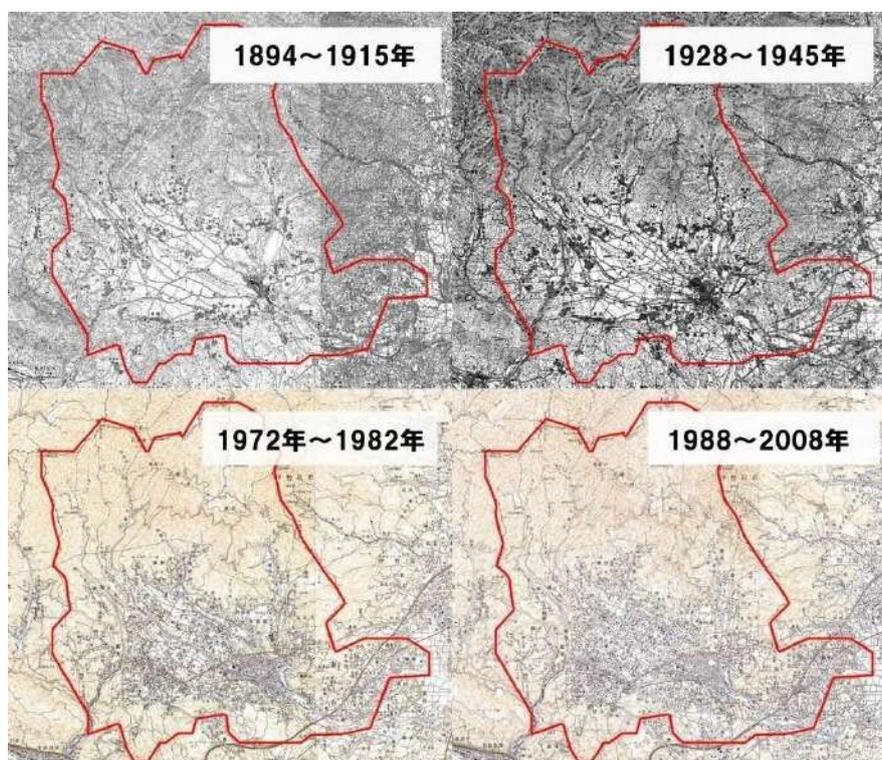
土地利用等のまとめ

- ・人口集中地区（D I D地区）面積は拡大しているが、地区内人口密度は低下しており市街地の低密度化が進行しています。
- ・市街化区域内は、住宅用地と工業用地の占める割合が高く、一方で農地やその他空地等の低未利用地の割合も比較的高い傾向にあります。
- ・秦野駅及び渋沢駅周辺を中心に計画的な市街地開発事業を実施し、本市の拠点形成に寄与しています。

ア 秦野市内の市街地形成過程

19世紀末期から20世紀初頭の古地図を参照すると、集落は山の麓に分布しており、中心部には空き地が目立ちます。20世紀中盤もその傾向がありますが、大秦野駅（現秦野駅）周辺の市街化がさらに進んでいる様子が伺えます。20世紀後半になると、中心部の市街化が進み、空き地は目立たなくなっています。

市街地形成過程の特徴として、まず初めに都市の縁辺部に集落が点在しており、時代を経るにつれて中心部の市街化が進んで現在の都市が形成されています。この流れはモータリゼーションによってスプロール化が進んだ一般的な都市とは異なり、縁辺部の住民が以前からその土地に定住しており、コミュニティや歴史が深く根差していることが伺えます。



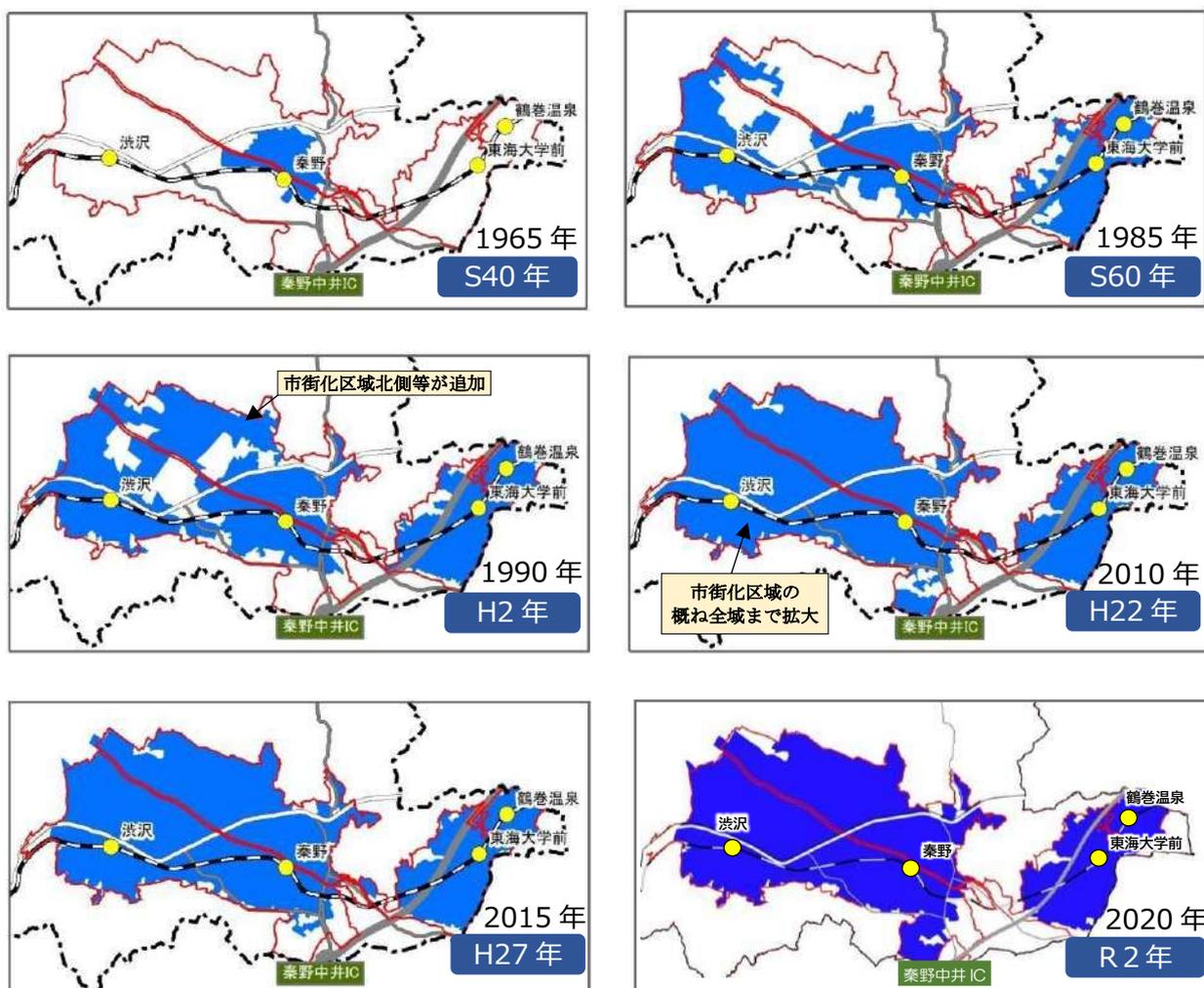
出典：今昔マップ on the web より作成

イ 人口集中地区（D I D地区）の変遷

昭和40年（1965年）のD I D地区は、秦野駅を中心に展開していました。その後はその他の3駅周辺、市街化区域北側等の順で拡大し、地区面積は平成22年（2010年）までに約2,294ヘクタールとなり、昭和60年（1985年）の約1.7倍まで**拡大**しました。これに対し、D I D地区内の人口密度は昭和60年（1985年）の約0.9倍に低下しており、市街地の低密度化が進行しています。

（D I D地区の変遷）

年次	DID地区内人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
S60年(1985年)	97,512	1,358	71.8
H2年(1990年)	123,923	1,853	66.9
H7年(1995年)	141,597	2,097	67.5
H12年(2000年)	146,070	2,150	68.0
H17年(2005年)	143,136	2,223	64.4
H22年(2010年)	150,652	2,294	65.7
H27年(2015年)	143,606	2,257	63.6
R2年(2020年)	144,282	2,316	62.3



ウ 土地利用の状況

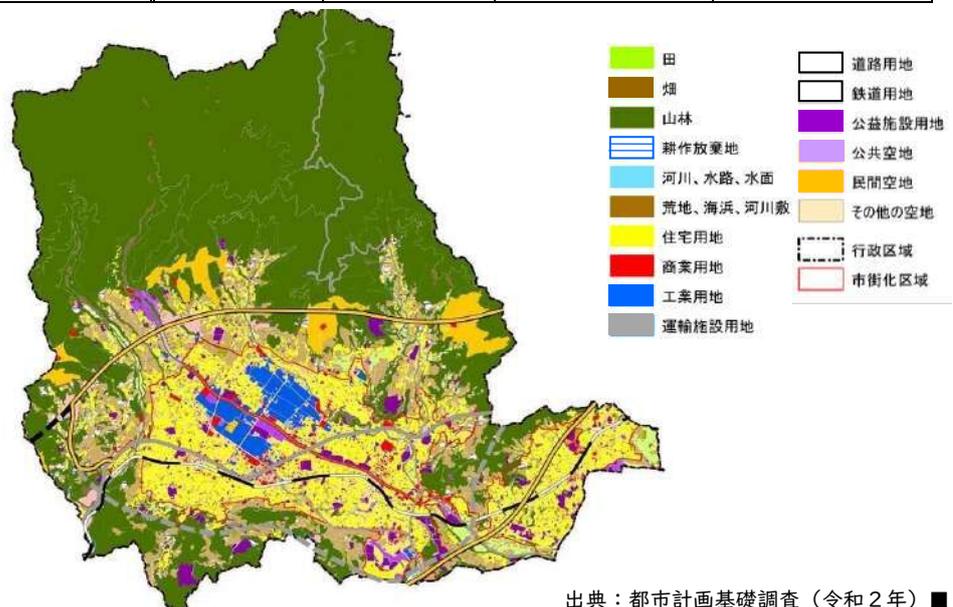
都市計画区域内では、住宅・商業・工業・公共施設用地等の都市的土地利用が約32パーセント、農地・山林・水面等の自然的土地利用が約68パーセントとなっており、市街化区域内では、都市的土地利用が約87パーセントを占めています。

また、国道246号の北側に工業用地が集積しています。

(土地利用現況)

令和2年(2020年)時点

区分	市全体		市街化区域	市街化調整区域	
	面積(ha)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	
都市的土地利用	住宅用地	1,340.8	12.9	43.1	3.6
	商業用地	134.8	1.3	4.5	0.3
	工業用地	197.9	1.9	7.8	0.1
	運輸施設用地	34.8	0.3	1.0	0.1
	道路用地	618.0	6.0	15.5	3.0
	鉄道用地	21.5	0.2	0.6	0.1
	公益施設用地	267.9	2.6	6.1	1.5
	公共空地	82.3	0.8	2.1	0.4
	民間空地	279.0	2.7	0.0	3.5
	その他空地	300.0	2.9	5.7	2.0
小計	3,277.0	31.6	86.7	14.7	
自然的土地利用	田	130.0	1.3	0.3	1.5
	畑	1,118.4	10.8	7.9	11.7
	山林	5,479.3	52.8	3.2	68.1
	河川、水路、水面	61.2	0.6	0.5	0.6
	荒地、河川敷	216.9	2.1	1.2	2.4
	耕作放棄地	93.2	0.9	0.2	1.1
	小計	7,099.0	68.4	13.3	85.3
合計	10,376.0	100.0	100.0	100.0	



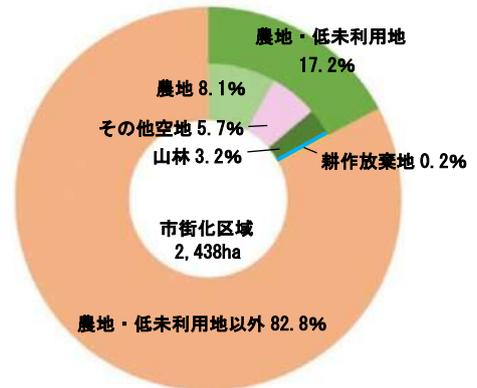
出典：都市計画基礎調査(令和2年) ■

エ 市街化区域の農地・低未利用地等の状況

市街化を図るべき市街化区域に占める農地・低未利用地等の割合は、**約17パーセント**となっています。そのうち、その他空地（未建築宅地、改変工事中の土地、駐車場等）が約6パーセントを占めています。

（市街化区域内の低未利用地）

区分		面積 (ha)	割合 (%)
農地・低未利用地	農地	198.6	8.1
	山林	77.5	3.2
	耕作放棄地	5.7	0.2
	その他空地	139.0	5.7
農地・低未利用地		420.8	17.2
上記以外		2,017.2	82.8
市街化区域面積 合計		2,438.0	100.0



オ 市街地整備の状況

本市では、計画的な市街地開発事業を実施しており、現在進めている秦野駅南部（今泉）地区、秦野中井インターチェンジ南地区、戸川地区の整備が完了すると、市街化区域の約7パーセントに当たる約181ヘクタールで、道路や公園等の都市基盤が整備された市街地が形成されます。また、秦野駅及び渋沢駅周辺を中心に市街地整備が進められてきており、本市の拠点形成に寄与しています。

（土地区画整理事業の状況）

	施行年度	地区名	面積 (ha)	整備状況
1	昭和52年～平成19年	渋沢駅周辺	13.80	施行済
2	昭和56年～平成11年	秦野駅南部	17.24	施行済
3	昭和50年～昭和52年	西大竹	4.58	施行済
4	昭和54年～昭和58年	瓜生野	4.23	施行済
5	昭和55年～昭和57年	曾屋	0.98	施行済
6	昭和56年～昭和58年	落合	5.32	施行済
7	昭和58年～昭和60年	三本木	1.01	施行済
8	昭和62年～平成2年	堀山下	23.99	施行済
9	昭和62年～平成2年	外開戸	1.32	施行済
10	平成元年～平成9年	曾屋弘法	12.93	施行済
11	平成3年～平成8年	平沢	7.14	施行済
12	平成4年～平成7年	今泉沙汰面	1.45	施行済
13	平成6年～平成10年	堀山下戸川	3.18	施行済
14	平成6年～平成17年	西大竹尾尻特定	27.87	施行済
15	平成7年～平成11年	平沢上川原	2.91	施行済
16	平成7年～平成17年	今泉台特定	17.90	施行済
17	平成7年～平成9年	西田原	2.19	施行済
18	平成9年～平成15年	平沢みねばし	0.58	施行済
19	平成15年～平成19年	今泉諏訪原	2.47	施行済
20	平成24年～平成27年	秦野駅南部（今泉荒井）	3.15	施行済
21	平成24年～平成29年	鶴巻温泉駅南口周辺	0.41	施行済
22	平成27年～令和9年	秦野駅南部（今泉）	2.85	事業中
23	令和5年～令和10年	秦野中井インターチェンジ南※	(本市分)3.40	事業中
24	令和5年～令和11年	戸川	19.50	事業中

※秦野中井インターチェンジ南地区は秦野市と中井町に跨る地区であり、全体面積は10.18haです。



出典：秦野市資料（令和7年）■

(3) 生活サービス施設の立地状況（医療・福祉・商業等）

生活サービス施設の立地状況のまとめ

- ・ 駅周辺や地域の拠点、主要な幹線道路沿道に生活サービス施設が集積しています。
- ・ 市街化区域面積の約半分が、生活利便性の高い「日常生活サービス徒歩圏」※に属しており、現状の機能を将来維持することができればサービス水準は高く保たれます。
- ・ 「日常生活サービス利用圏」においても、人口減少が予測されているため、サービス需要低下によって、サービス水準の低下あるいは機能喪失が懸念されます。

※日常生活サービス徒歩圏：生活サービス施設（医療・福祉・商業等）及び基幹的公共交通（バス 30 本／日以上）の全てのサービスを一般的な徒歩圏半径 800 メートルで利用できる生活利便性の高いエリア

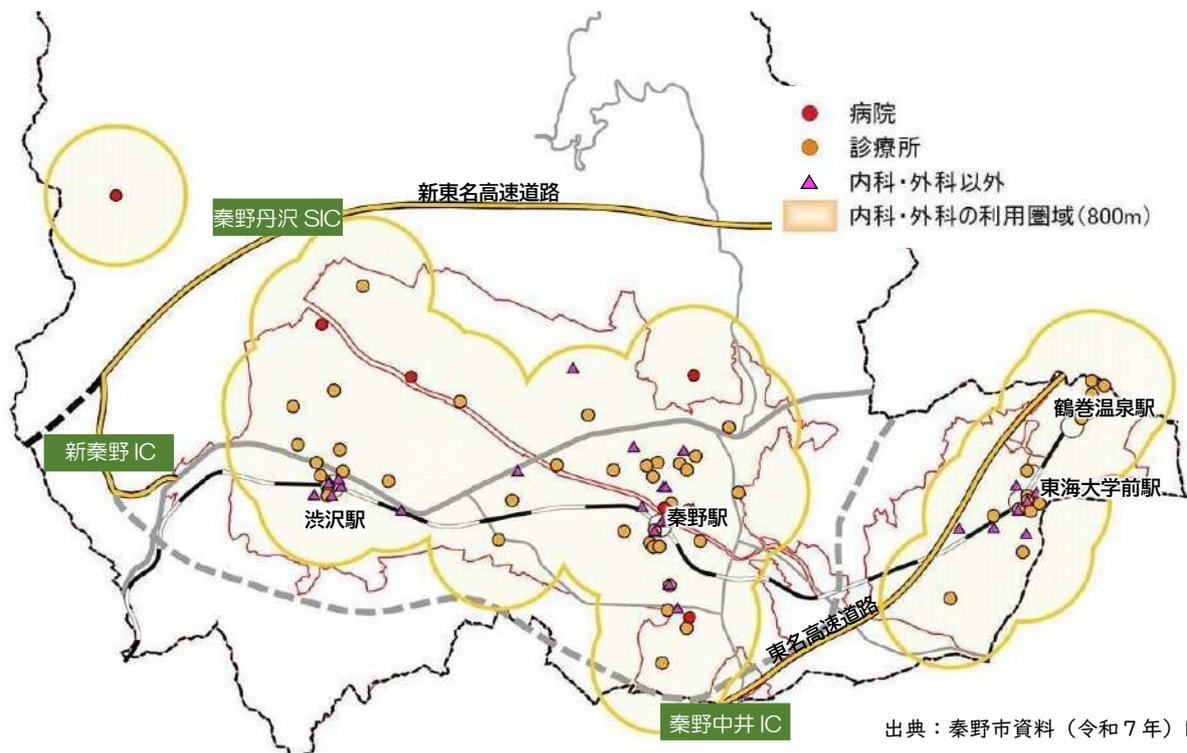
（利用圏域の設定について）

- ・ 対象施設(ア)医療施設、(イ)商業施設、(エ)子育て施設及び(カ)金融施設は、「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な徒歩圏半径 800 メートルを採用
- ・ 対象施設(イ)高齢者福祉施設は、厚生労働省の「地域包括ケアシステム」の日常生活圏域を想定し各施設から半径 1,000 メートル圏を設定

ア 生活サービス施設の立地状況

(ア) 医療施設

病院（病床 20 床以上）が **7 か所**、診療所が 53 か所立地しています。病院は市街化区域の外縁部や市街化調整区域、診療所は駅周辺や幹線道路沿道の立地が多く、市街化区域内の人口密度が高いエリアでは、大部分が施設の徒歩圏内となっています。



(1) 高齢者福祉施設

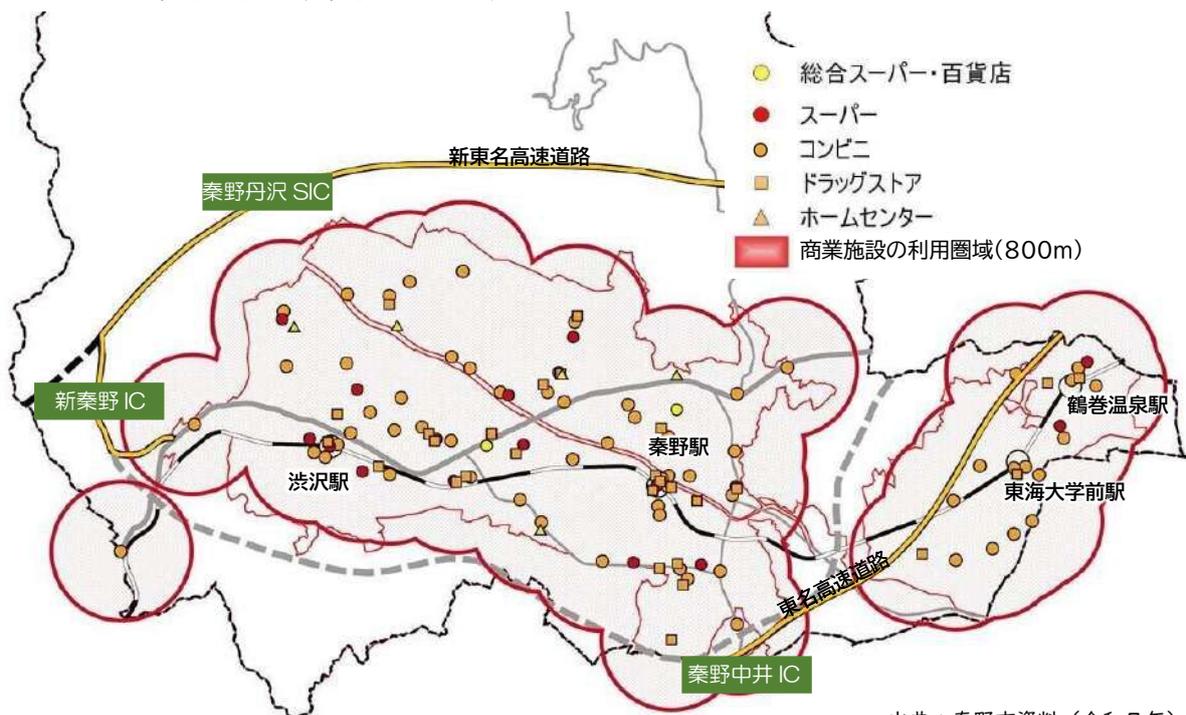
訪問系施設が **60 施設**、通所系施設が **63 施設**、小規模多機能施設が **5 施設** 立地しています。訪問系施設は駅周辺や公共交通沿線、通所系施設は市域に広く分布しています。



出典：秦野市資料（令和7年）■

(2) 商業施設

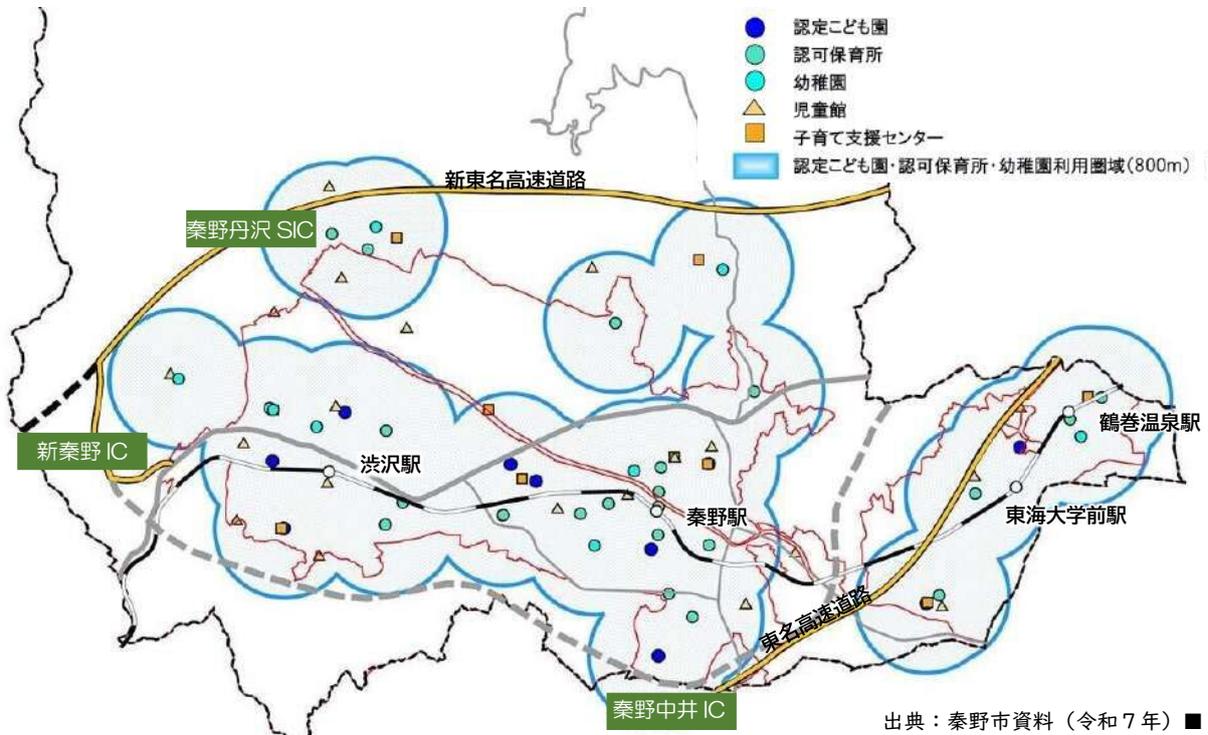
総合スーパー・百貨店は **2 施設**、スーパーマーケットは **17 施設** 立地しています。スーパーマーケットは駅周辺や地域の拠点 **施設周辺** に立地し、コンビニエンスストアは市内に広く分布しています。



出典：秦野市資料（令和7年）■

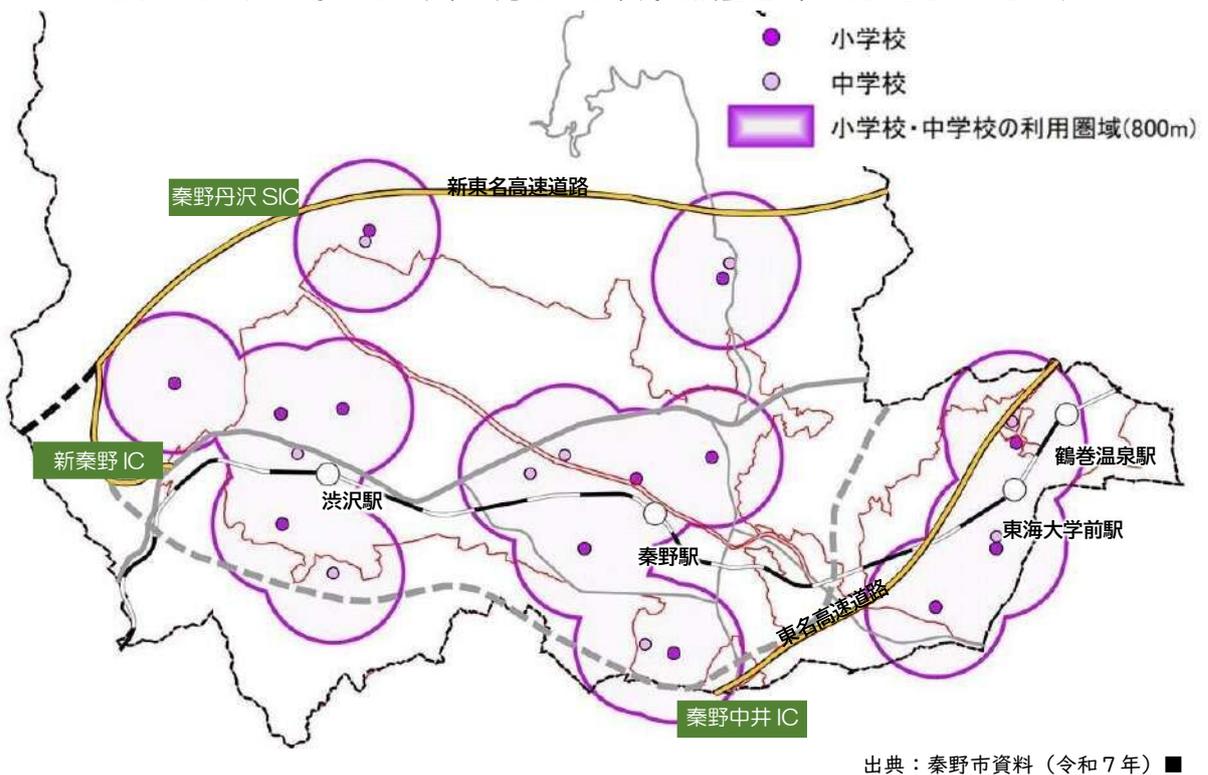
(イ) 子育て施設

認定こども園が 10 施設、認可保育所が 23 施設、幼稚園が 8 施設立地しています。子育て施設は市域の住居系土地利用のエリアに広く分布しています。



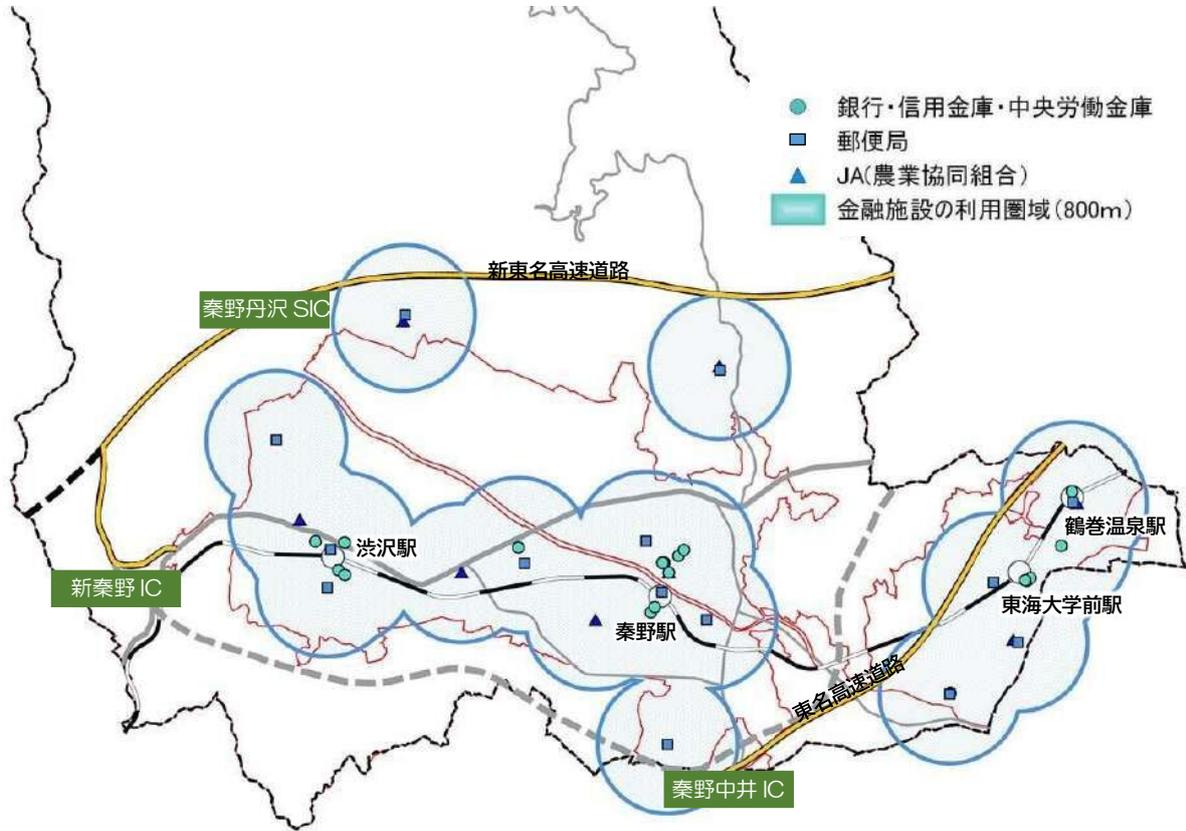
(ロ) 教育施設

小学校が 13 校、中学校が 9 校立地しています。小学校及び中学校は市域に広く立地しており、一定の人口分布が見られる市街化調整区域にも立地しています。



(カ) 金融施設

銀行・信用金庫・中央労働金庫が19か所、郵便局が14か所、JAが8か所立地しています。銀行・信用金庫・中央労働金庫は駅周辺に集積しており、郵便局・JAは一定の人口分布が見られる市街化調整区域にも分布しています。



出典：秦野市資料（令和7年）■

イ 生活の利便性が高いエリアの状況

日常生活サービス利用圏※では、生活サービス施設と公共交通のすべてのサービスを徒歩圏で利用できる生活の利便性が高いエリアとなっています。

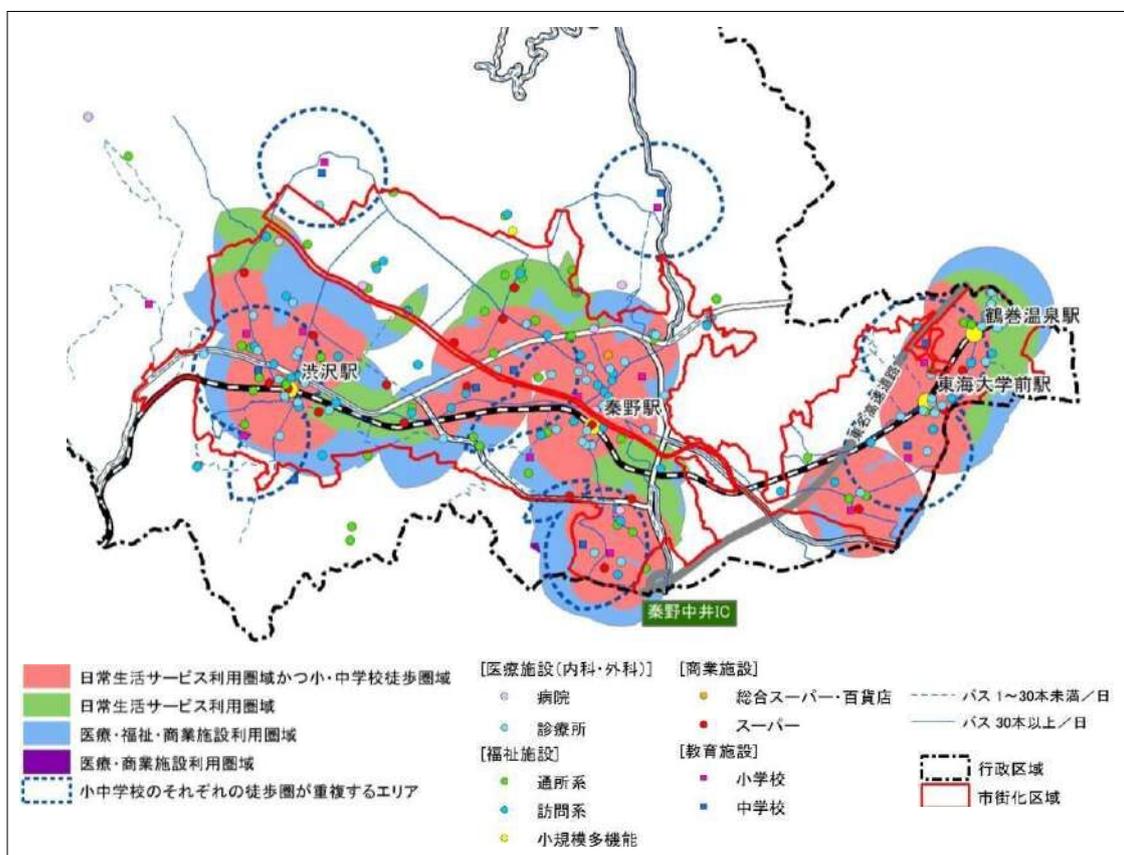
しかし、この圏域のうち市街化区域内では、平成27年(2015年)から令和22年(2040年)にかけて圏域人口が約1万8千人減少すると予測されています。これにより、施設や公共交通の利用者の減少が懸念されます。

※日常生活サービス利用圏：生活サービス施設の利用圏(医療・商業施設800m、福祉施設1000m)及び基幹的公共交通利用の利用圏(鉄道駅800m、バス停留所(30本/日以上)300m)の範囲に含まれる生活利便性の高いエリア

(日常生活サービス利用圏の人口カバー率)

	圏域面積 (面積カバー率)	圏域人口(人口カバー率)、人口密度	
		平成27年(2015年)	令和22年(2040年)
市全域	1,616.0ha (15.6%)	94,939人(56.7%) 人口密度: 58.7人/ha	76,155人(56.8%) 人口密度: 47.1人/ha
市街化区域内	1,406.9ha (57.7%)	92,510人(64.5%) 人口密度: 65.8人/ha	74,165人(64.3%) 人口密度: 52.7人/ha

市街化区域内人口: 平成27年(2015年) 143,397人、令和22年(2040年) 115,426人(秦野市推計)



(4) 公共交通の状況

公共交通の状況のまとめ

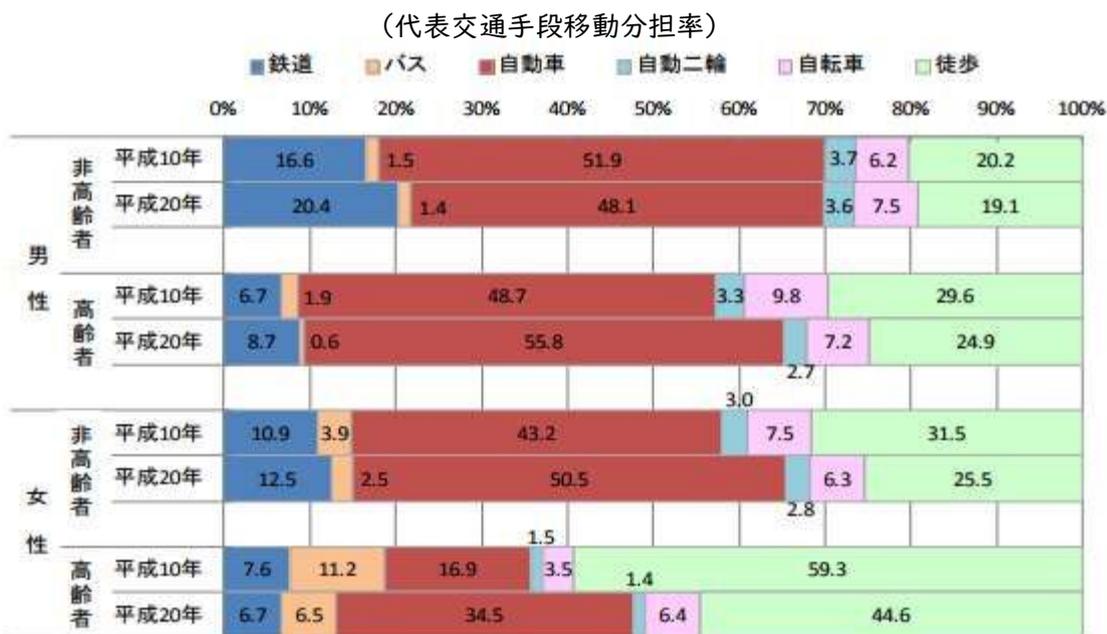
- ・移動分担率は、自家用車が5割近くを占めており、高齢者や女性を中心にその依存度は年々高まっています。
- ・鉄道駅や路線バスの移動分担率は、2割を満たしません。
- ・基幹的公共交通路線（バス30本/日以上）の徒歩圏内人口は、大幅に減少する予測であり、利用者の減少から路線の維持が困難になることが懸念されます。
- ・高齢化等によりバス乗務員が不足し、運行サービスの維持がすでに深刻となっています。

ア 公共交通の状況

本市の公共交通は、鉄道として小田急小田原線が通り、渋沢駅・秦野駅・鶴巻温泉駅・東海大学前駅の4駅があります。駅別乗車人員は、統計はだのにおける過去5年の値によるとほぼ横ばいで推移しています。

路線バスは、秦野駅と各鉄道駅を結ぶ路線が運行しており、駅を中心に放射状に路線網を形成しています。

本市の移動分担率は、自家用車が5割近くを占めており、高齢者や女性を中心にその依存度は年々高まっています。一方で、鉄道・バスといった公共交通手段の分担率は、2割に満たず、路線バスの分担率は低下傾向にあります。このような中、交通の不便な地域を補完するためコミュニティタクシー、上地区乗合自動車及びデマンド型乗合タクシーが運行しています。



出典：はだの交通計画（平成28年、秦野市）、第5回東京都市圏パーソントリップ調査（平成20年、東京都市圏交通計画協議会）

イ 代表交通手段分担率の状況

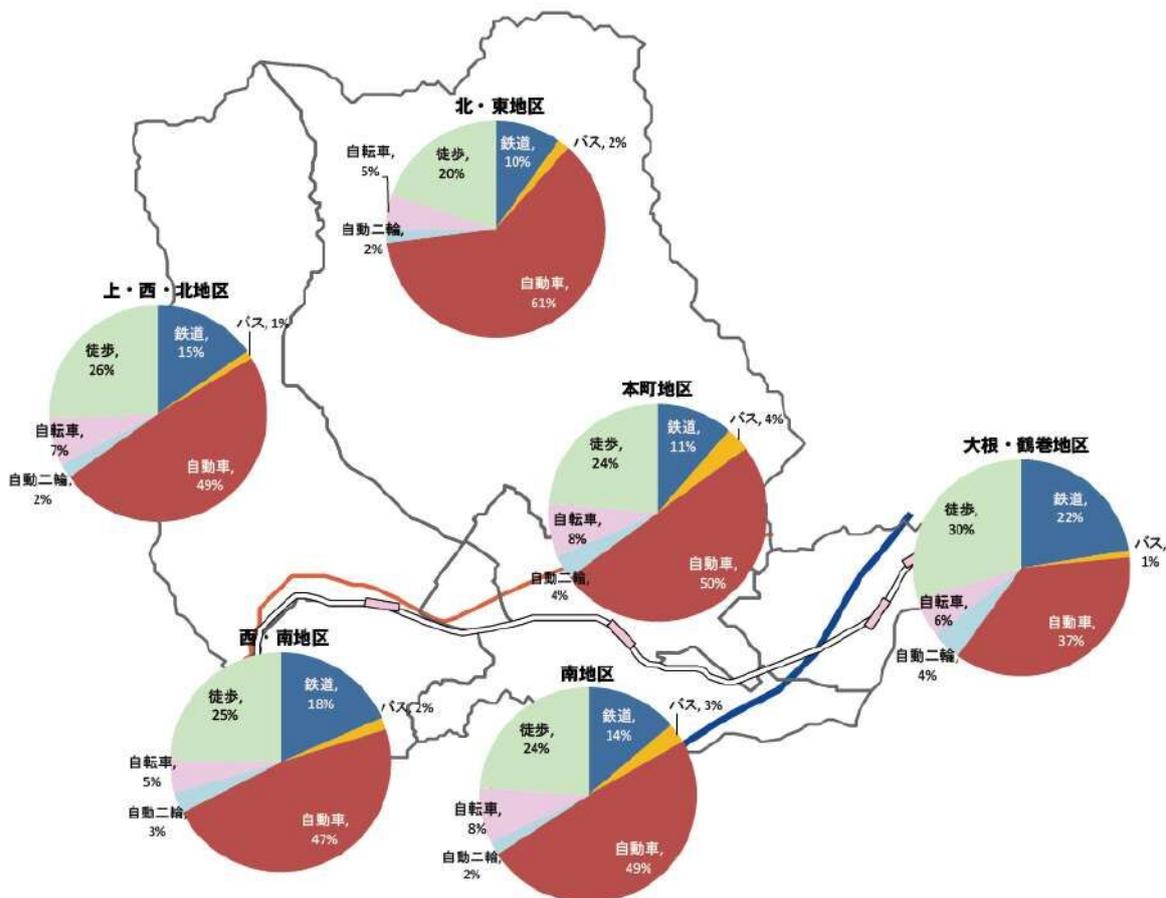
市内の交通手段のうち、自動車以外の鉄道、バス、自転車、徒歩の割合を地区別にみると、東部に当たる大根・鶴巻地区は59パーセント、うち鉄道・バス利用が約23パーセント、残り徒歩・自転車利用が約36パーセントとなっています。

これに対し、北・東地区においては自動車分担率が61パーセントと最も高く、鉄道・バス利用が12パーセント、徒歩・自転車利用が25パーセントと低い値となっています。

市の縁辺部での高齢化の進行や高齢者による自動車運転免許保有率の高まりを併せて考えると、今後この傾向はより顕著に表れると考えられます。

すでに高齢介護の現場では、高齢者の移動手段の確保が課題となっており、今後さらに増える高齢者の移動ニーズにどのように対応していくのかが、交通政策面での課題となっています。

(代表交通手段移動分担率)



出典：はだの交通計画（平成28年、秦野市）、第5回東京都市圏パーソントリップ調査（平成20年、東京都市圏交通計画協議会）

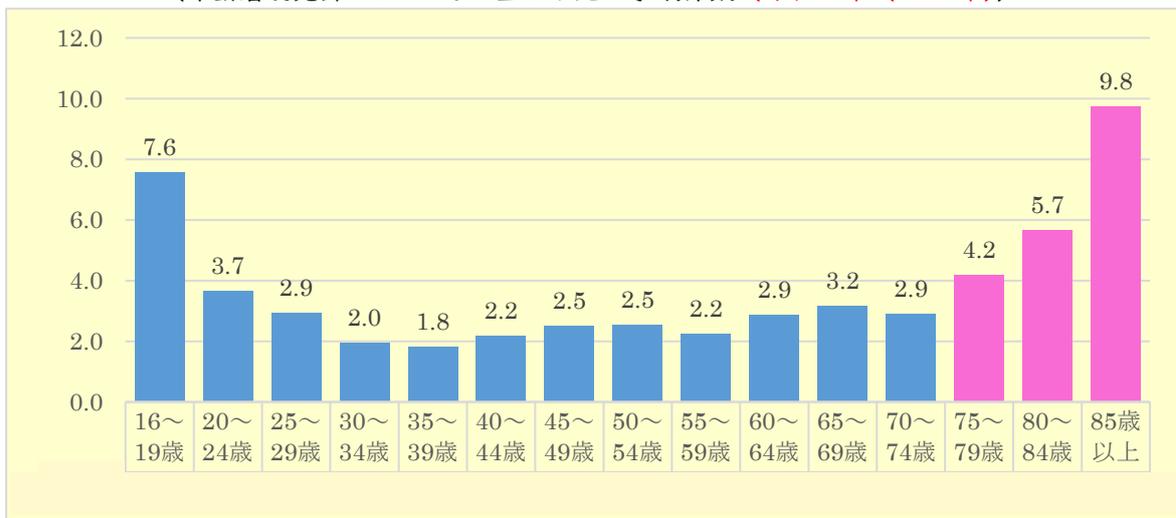
ウ 交通事故の状況（年齢別）

交通安全白書（内閣府）によると、75歳以上の運転者の死亡件数は、75歳未満の運転者に比べ、人口10万人当たりの件数が多く発生しています。

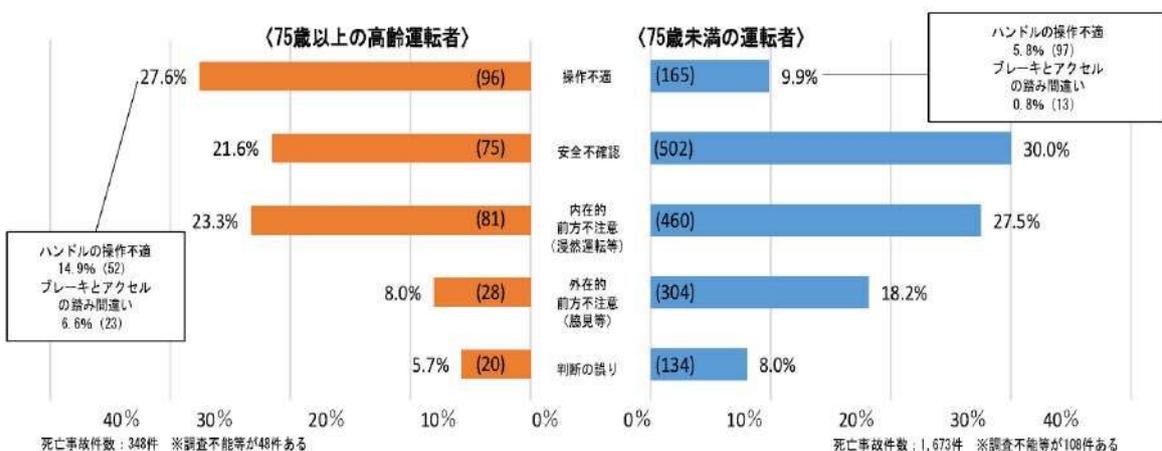
事故要因を見ると、75歳以上ではブレーキ・アクセルの踏み間違い等の操作不適による事故について、75歳以上では全体の6.6パーセントと最も割合が高く、75歳未満0.8パーセントに比べ、高い割合を示しています。高齢運転者の特性は、年齢や体力等によって個人差が認められるものの、一般的に視力等が弱まることによる判断力の低下や、反射神経の鈍化による対応遅れなどが挙げられ、これらの特性が死亡事故を起こしやすい要因の一つになっています。

本市では、将来の高齢化率が高く推移すると予測され、高齢運転者が増加すると見込まれる中で、高齢者自身も事故のリスクを抱えたまま歩行者や車両の通行が多い場所での運転を強いられるような社会環境は望ましくありません。市民とともに今後の車社会とどう向き合い、何を選択していくべきかを考えていく必要があります。

（年齢層別免許人口10万人当たり死亡事故件数（令和5年（2023年））



（死亡事故における人的要因比較（令和5年（2023年））



（注）・第1当事者が自動車（乗用車、貨物車、特殊車）の件数である。・運転者の年齢が16歳以上の事故について集計した。

出典：交通安全白書（令和6年、内閣府）、警察庁資料 ■

(5) 法規制・防災等の状況

法規制・防災等のまとめ

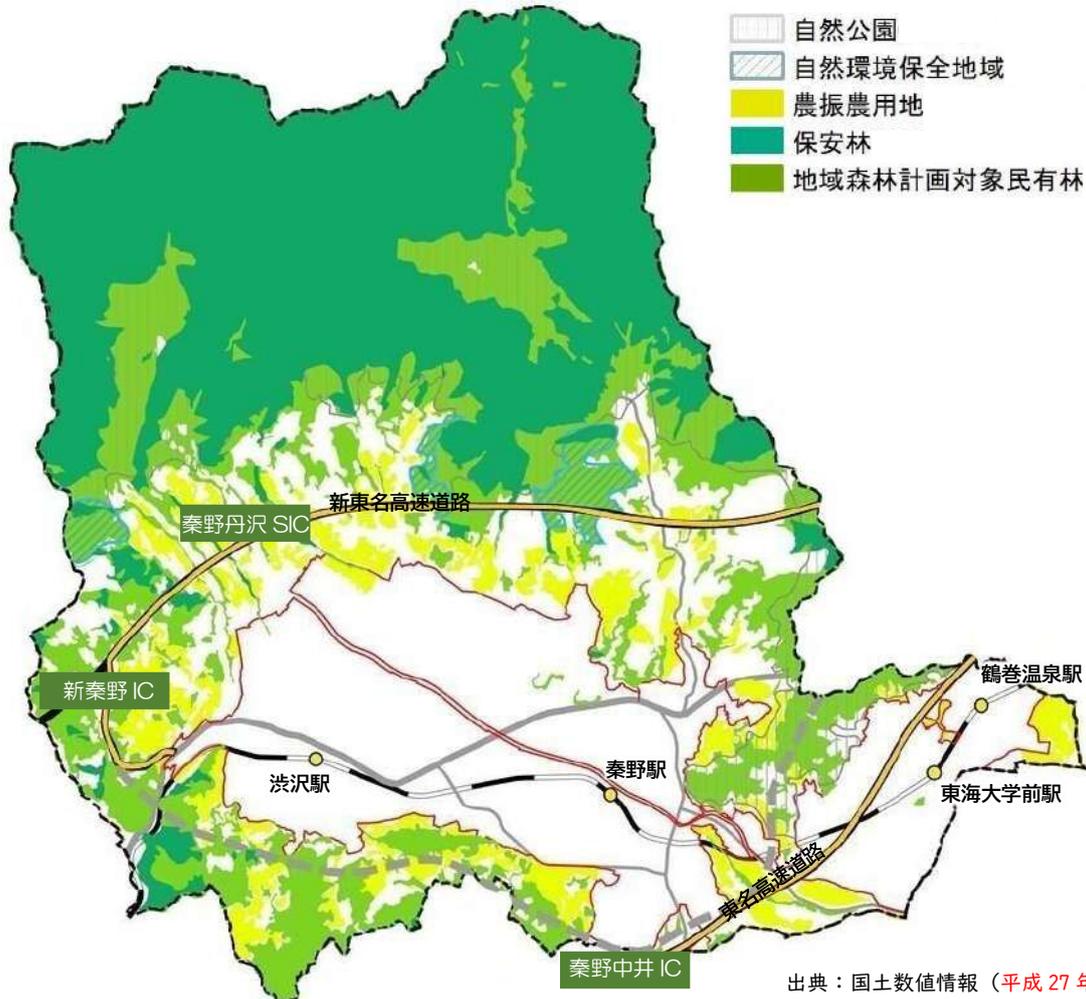
- ・河川の洪水による浸水想定区域は、市街化区域内については、葛葉川や水無川沿い、鶴巻温泉駅及び東海大学前駅周辺等に複数分布しています。
- ・災害危険区域は、南矢名地域、下大槻地域、曾屋地域等に分布しています。

ア 法規制の状況

農業振興を目的とした農業振興地域（3,420ヘクタール）、農用地区域（696ヘクタール）や、良好な自然環境の保全を目的とした地域森林計画対象民有林（4,685ヘクタール）、自然環境保全地域（167ヘクタール）の他、自然公園（3,938ヘクタール）が指定されています。（数値はいずれも令和5年度（2023年度）時点）

市街化区域内では、地域森林計画対象民有林が曾屋と東田原の間の葛葉川付近及び南矢名の一部の箇所指定されています。

（法規制の状況）

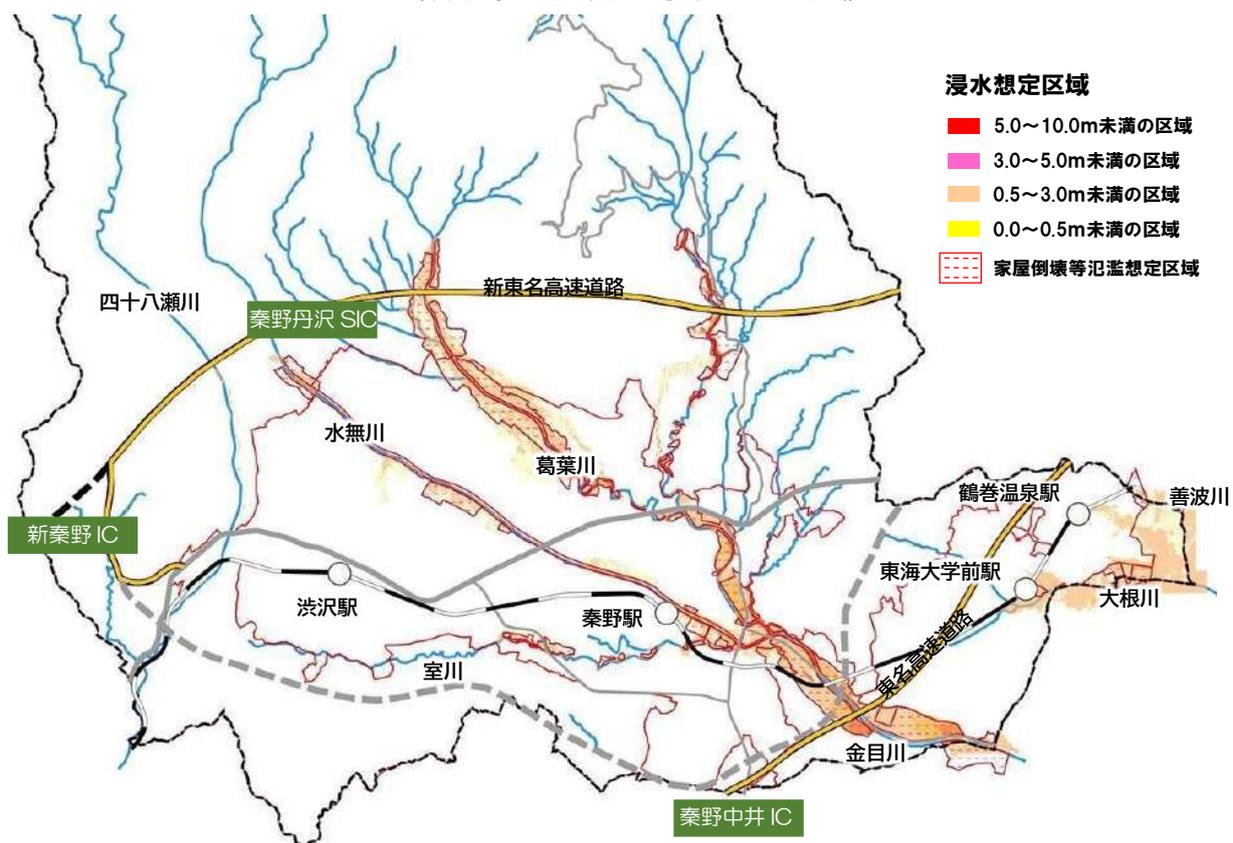


イ 防災上の危険性が懸念される区域の状況

河川の洪水による浸水想定区域は、河川沿いや地形的に低い箇所が中心となっています。

市街化区域内では、葛葉川や水無川沿い、鶴巻温泉駅、東海大学前駅周辺等で浸水想定区域が見られます。

(洪水等の危険性が懸念される区域)



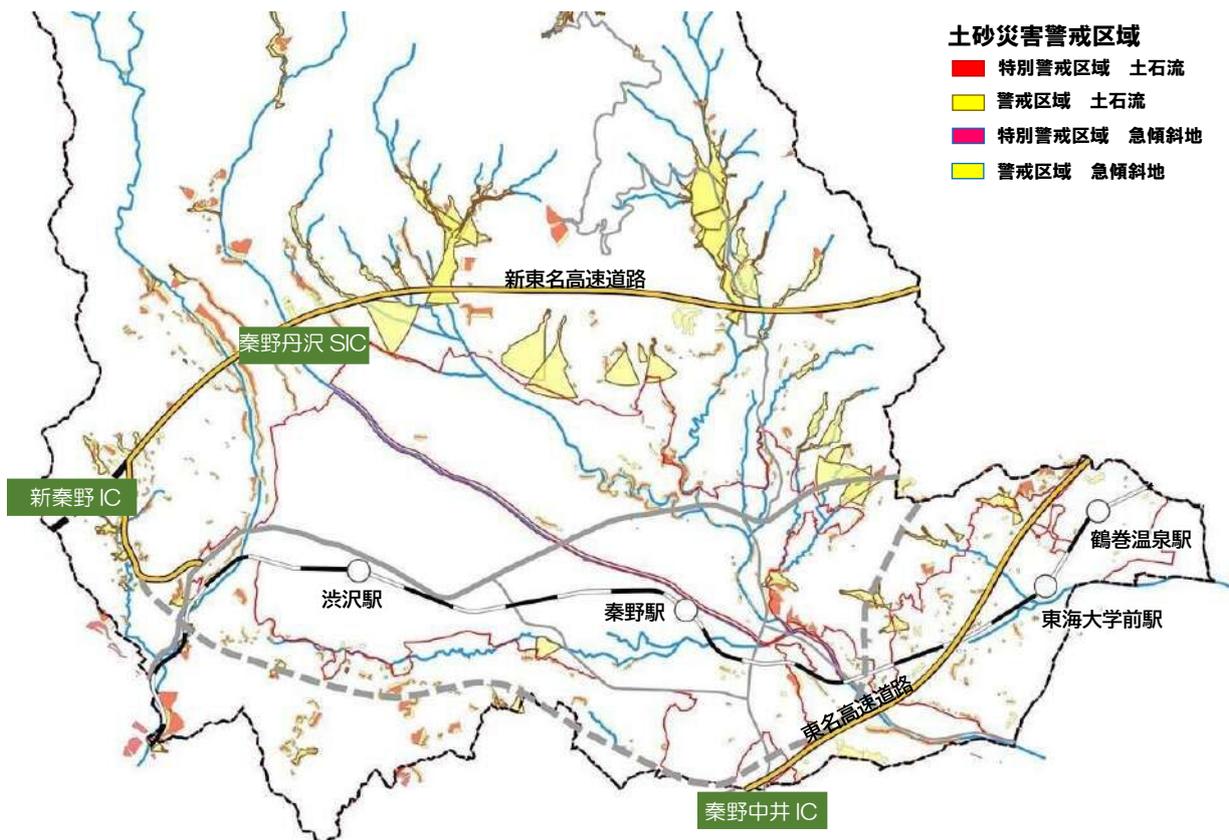
出典：神奈川県土砂災害情報ポータル（令和7年） ■

災害防止関連の区域として、土砂災害（特別）警戒区域が指定されており、市街化調整区域を中心に広範囲にわたっています。

がけ崩れによる被害や、発生の防止に係る急傾斜地崩壊危険区域が、市街化区域と市街化調整区域の一部に指定されています。

市街化区域では、秦野駅の南側、南矢名や下大槻及び曾屋地域等で災害危険区域が指定されています。

(がけ崩れ等の危険性が懸念される区域)



出典：神奈川県土砂災害情報ポータル（令和7年） ■

(6) 財政等の状況

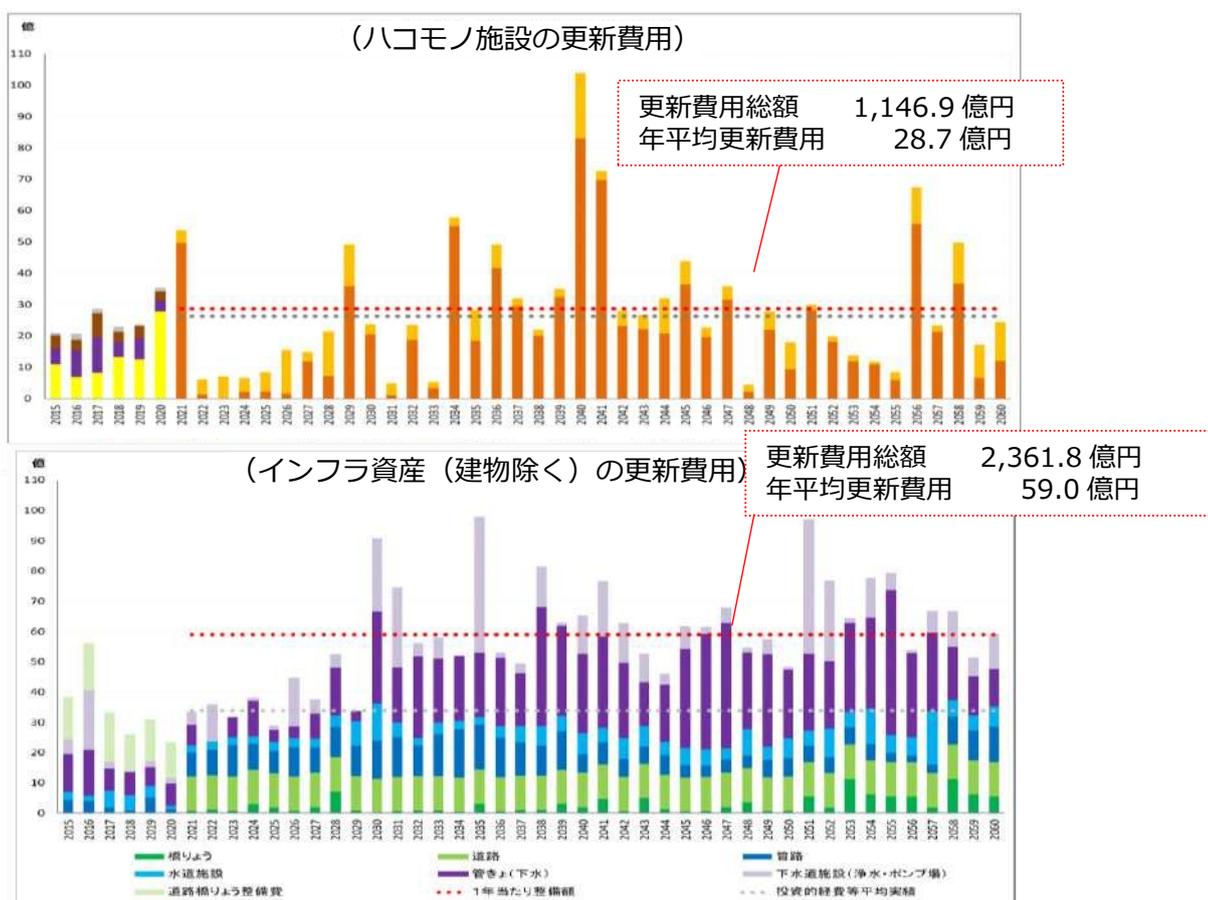
財政等の状況のまとめ

- ・ 自主財源比率は低下しており、今後の人口動向等によっては財源確保が困難になることが懸念されます。
- ・ 高齢化の進行等による更なる扶助費の増加が見込まれ、財政悪化が懸念されます。
- ・ インフラの老朽化に対応した維持管理更新コストの増大が懸念されます。

ア 公的不動産の状況

本市のハコモノ施設は、昭和 50 年代（1975 年代）に集中して整備され、平成 30 年（2018 年）には 7 割を超える施設が築 30 年以上となります。一斉の建替え時期を迎え、多額な費用が必要となる前に計画的な予防保全を行うべき時期が到来しています。インフラも同様に老朽化の進行が懸念される中で、ハコモノ以上に市民生活に影響を及ぼしやすく、更新問題の有効策が必要です。

平成 28 年度（2016 年度）から 40 年間におけるハコモノ施設の更新等にかかる費用（試算）は、年平均 28.7 億円となり、ピークは令和 22 年度（2040 年度）の約 104 億円となる見込みです。インフラ（道路、橋りょう、上水道、下水道）については、年平均 59.0 億円となり、ピークは令和 17 年度（2035 年度）の約 98 億円です。



出典：秦野市公共施設等総合管理計画（令和5年）■

イ 財政の状況

本市の平成20年度（2008年度）と平成30年度（2018年度）の一般会計決算を比較すると、歳入総額は約418億円から約494億円に増加していますが、自主財源比率は72パーセントから57パーセントに減少しています。歳出総額は約403億円から約475億円に増加していますが、性質別に見ると扶助費が10年間で約59億円増加しています。

今後、人口減少や高齢化の進展に伴い、これらの傾向はますます強くなることが懸念されており、この問題を多くの市民と共有し、将来に向けて歳出抑制と歳入**確保**の方法を一緒に考えていく必要があります。

【一般会計：歳入決算額】

(万円)

区分	平成20年度	構成比	平成30年度	構成比	差額	増減比
自主財源	市税	2,558,024	2,316,509	-241,515	-10%	
	繰越金	147,304	170,349	23,045	14%	
	諸収入	143,925	97,089	-46,836	-48%	
	繰入金	27,803	81,239	53,436	66%	
	使用料及び手数料	70,857	68,522	-2,335	-3%	
	分担金及び負担金	45,052	59,585	14,533	24%	
	財産収入、寄附金	11,495	31,294	19,799	63%	
依存財源	国庫支出金	417,516	797,375	379,859	48%	
	県支出金	249,196	377,157	127,961	34%	
	市債	229,350	325,020	95,670	29%	
	地方消費税交付金	136,578	277,304	140,726	51%	
	地方交付税	14,547	243,608	229,061	94%	
	地方譲与税	38,789	33,538	-5,251	-16%	
	自動車取得税交付金	31,716	17,802	-13,914	-78%	
	地方特例交付金	29,307	12,862	-16,445	-128%	
その他	29,636	33,515	3,879	12%		
合計	4,181,095	100%	4,942,770	100%	761,675	15%

【一般会計：歳出決算額】

(万円)

区分	平成20年度	構成比	平成30年度	構成比	差額	増減比
義務的経費	扶助費	797,668	1,383,638	585,970	42%	
	人件費	976,673	928,081	-48,592	-5%	
	公債費	440,036	326,648	-113,388	-35%	
投資的経費	物件費	478,500	603,941	125,441	21%	
	繰出金	473,792	519,659	45,867	9%	
	補助費等	337,932	497,352	159,420	32%	
	投資的経費	397,329	400,577	3,248	1%	
	維持補修費	27,851	32,936	5,085	15%	
	投資・出資・貸付金	78,609	30,400	-48,209	-159%	
積立金	22,860	26,098	3,238	12%		
合計	4,031,250	100%	4,749,330	100%	718,080	-66%

出典：秦野市HP 決算概要を加工作成

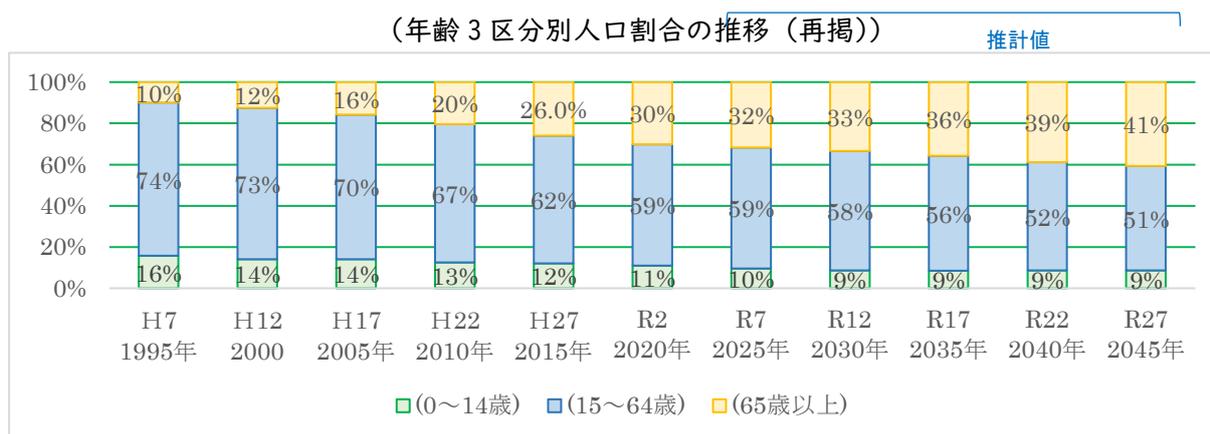
(7) 産業等の状況

産業等の状況のまとめ

- ・生産年齢人口割合（15～64歳）は、減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。
- ・国では、経済面の長期停滞の状態を打破するため、第4次産業革命のイノベーションにより、様々な社会課題を解決する「Society 5.0」を実現するとしています。

ア 生産年齢人口の推移

産業の担い手となる生産年齢人口割合（15～64歳）は、平成7年（1995年）をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。本市に居住し、働き続ける若い世代の増加を図ることが課題となっています。



出典：実績値は国勢調査（令和2年）、推計値は国立社会保障・人口問題研究所（平成30年） ■

イ 国のビジョン：未来投資戦略

現在、日本の経済成長は供給面における長期的な生産性の伸び悩みや需要面における新たな需要創出の欠如による長期停滞の状態にある中で、国のビジョンである「未来投資戦略2017」では、長期停滞の状態を打破し、中長期的な成長を実現していくため、第4次産業革命のイノベーションを、あらゆる産業や社会生活に取り入れることにより、様々な社会課題を解決する「Society 5.0」を実現するとしています。

具体的には、第4次産業革命のイノベーションの社会実装の分野において、最新の技術やデータを活用した健康・医療・介護システムの導入を加速し、個人に最適な健康管理・予防・ケアや、革新的な新薬の開発を実現することが掲げられています。

本市においても産業を持続的に成長させるためには、これら国のビジョンを根幹として、第4次産業革命の技術を社会生活に取り入れていくことが必要です。

なお、今後も国の動向に注視しながら、本市にも取り入れることを検討します。

第3章

秦野市の課題

- 1 秦野市の課題と対応
- 2 課題解決の方向性

I 秦野市の課題と対応

秦野市の現況に基づく課題及び上位関連計画に示される目指すべき将来像と、それらへの対応について整理しました。

凡例

- 【総】 …秦野市総合計画
- 【都マ】 …秦野市都市マスタープラン
- 【か都マ】 …かながわ都市計画マスタープラン
- 【交】 …はだの交通計画
- 【公管】 …秦野市公共施設等総合管理計画
- 【公再】 …秦野市公共施設再配置計画

(I) 人口動向に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 人口は平成 22 年（2010 年）をピークに減少に転じ、今後も減少する。 ● D I D 区域面積は昭和 60 年（1985 年）から平成 22 年（2010 年）にかけて約 1.7 倍に拡大した一方で、人口密度は 0.9 倍に低下し、人口が外縁部に広がり密度が低下している。 ● 人口減少に伴い人口密度も低下が予測される（特に市街化区域外縁部、生産緑地の多い箇所、又は基盤整備済み箇所も低下すると予測される）。 ● 年少、生産年齢人口割合が減少する一方で高齢者数は増加し、高齢化率は上昇する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域共生社会を目指したまちづくり ● 居住環境の維持・確保 ● 年齢構成バランスの適正化、人口減少を緩やかにするための移住・定住促進 ● 地域共生社会実現に向けた地域コミュニティの活用・強化
<p>（上位関連計画の目指すべき将来像）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 社会情勢の変化への対応【総】【都マ】 	

(2) 土地利用等に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内の農地（畑）・生産緑地が多い地域では、後継者不足により今後空き地の増加や生産緑地の指定解除に伴う宅地化が懸念される。 ● 市街地開発事業等により良好な住環境が形成されているものの、今後は空き家等の発生が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 特性を生かした土地利用 ● 市街地の拡散、低密度化の抑制、郊外開発の抑制を図る
<p style="text-align: center;">↓</p> <p>（上位関連計画の目指すべき将来像）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の住宅地を維持することを基本とし、無秩序な市街地の拡大を抑制【都マ】 ● 駅周辺の商業・業務地の縁辺部等には、その地域特性に応じた住宅地を構成【都マ】 ● 小田急線4駅周辺のように公共性が高く、安全性や利便性が特に求められるような地区は土地の有効利用を推進【都マ】 ● 市街地内の水辺や樹林地等の保全・活用【総】【都マ】 ● 生産緑地は農地機能、都市の貴重なオープンスペースとして保全【都マ】 ● まとまりある工業地は機能を維持【都マ】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地及び都市農地のあり方を検討 ● 低未利用地の利用促進 ● 空き家対策（利活用・撤去）

(3) 生活サービス施設の立地に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 医療・福祉・子育て施設は、幅広く分布しサービス水準は高いものの、今後の人口減少に伴いサービスが維持できるかが重要となる。 ● 中心市街地における大型店舗の撤退が徐々に進んでおり、拠点としてのまとまりが低下してきている（中心市街地の衰退）。秦野駅周辺については、駅前と本町エリアのつながりが弱く、拠点性の強化が求められる。 ● 生活サービス施設及び基幹的公共交通の全てのサービス徒歩圏等、比較的土地利用や居住のポテンシャルの高い地域においても、人口減少が予測されている。 ● 労働者人口の高齢化、労働者不足による機能の衰退・廃止が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域資源を生かした交流やにぎわいの拠点づくり、地域の活力を生み出す新たな拠点形成（4駅周辺等） ● 人口減少下での生活サービス施設の維持 ● 生活サービス施設の利用者確保 ● 不足している生活サービス施設の誘導 ● 不足している機能を補完するための公共交通を確保
<p>（上位関連計画の目指すべき将来像）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域資源を生かした交流やにぎわいの拠点づくり、地域の活力を生み出す新たな拠点の形成を図り、地域の個性があふれるまちを目指す【総】 ● 小田急線4駅周辺は、それぞれの地域特性に応じた商業・業務機能、各種の文化・コミュニティ・行政サービス機能、交通結節機能等の充実を図る【都マ】 ● 市の中心となる秦野駅周辺の拠点性向上、湘南地域の広域拠点としての交流・にぎわいを創出【か都マ】【都マ】 ● こどもたちの成長を社会全体で支え、喜びと責任を持って子育てできる環境づくり【総】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能の事業者の確保、継続のシステムの検討

(4) 公共交通に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナウイルスの影響で令和2年度（2020年度）に利用者が大幅に減少し、外出機会の増加により回復傾向にあるものの、リモートワーク等、生活様式の変化等により以前の水準まで戻っていない。 ● 基幹的公共交通沿線においても人口減少とともに利用者の減少が予測されている。 ● 労働者人口の高齢化、なり手の不足により、サービス水準の低下が懸念される。 ● 自家用車の依存度が高く、高齢化とともに精神的な不安や事故リスクが高まることが懸念される。 ● 高齢化に伴う免許返納や公共交通サービスの縮小等による高齢者の移動手段への影響が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺は過度に車に頼らず、徒歩や自転車での暮らしを可能とする都市構造の構築 ● 人口減少下での既存公共交通ネットワークの維持と利用者及び労働者の確保、次世代技術の導入検討 ● 市民の健康増進につながる公共交通や都市基盤等の整備
<p>(上位関連計画の目指すべき将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小田急線4駅周辺は交通拠点としての機能強化【都マ】 ● 市内の拠点性を高め、交流を促進するために、各交通手段のネットワークを連結、構築【交】 ● 環境にやさしい・安全安心・快適な暮らしよい都市環境を実現するための交通体系の構築【交】 ● 秦野駅等の駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりによる来訪・定住の促進【交】 	

(5) 災害等に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内においても、土砂災害及び浸水被害のリスクがあるエリアが一部存在している。 ● 鶴巻温泉駅・東海大学前駅周辺等には、浸水被害のリスクがあるエリアが一部存在している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの高い箇所における住民への周知、啓発 ● 災害リスクの少ないエリアへ居住を誘導 ● 施設整備又は改良事業による防災機能の向上や災害発生時の迅速な情報提供により、人的・物的被害の軽減を図る
<p>(上位関連計画の目指すべき将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 安心・安全・快適でゆとりあるまち【総】【都マ】 	

(6) 財政等に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化する公共施設の維持管理コストが増大する。 ● 高齢化による扶助費の増大に対処する必要がある。 ● 人口減少や高齢化により自主財源の確保が困難になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来の財政規模に見合ったまちづくり ● 長期的視点に立った公共施設の再配置
<p style="text-align: center;">(上位関連計画の目指すべき将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 長期的展望に立ち、施設の持つ機能はできるだけ維持しながら総量を減少させ、持続可能な行政サービスを実現する公共施設の再配置【総】【公管・公再】 ● 公共施設の柔軟・多様な配置、相当規模がある公共施設（学校、庁舎等）を核とした公共施設の複合化【公管・公再】 ● 市民に最も身近な公共施設である小中学校や公民館等は、周辺の公共施設を積極的に取り込み、地域コミュニティの拠点として活用【公管・公再】 ● 未来を見据えた財政上の余力の確保【公管・公再】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公的不動産や民間活力の活用 ● コンパクトにまとまりある都市構造により効率的な都市経営を進める ● 立地適正化計画による補助金等の活用、民間投資及び民間施設整備の誘導 ● 産業力の維持強化のための支援 ● 生産年齢人口の移住定住・就業促進

(7) 産業等に関する課題と対応

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 人口の将来見通しでは、少子高齢化の進行に伴い生産年齢人口の減少が見込まれ、本市に居住し、働き続ける若い世代の増加を図ることが課題となっている。 ● 第4次産業革命のイノベーションの社会実装の分野においては、最新の技術やデータを活用した健康・医療・介護システムの導入を加速し、個人に最適な健康管理・予防・ケアや、革新的な新薬の開発を実現することが掲げられている（未来投資戦略より）。 ● 地域経済好循環システムの構築に向けて、生産性向上、又は分野連携の強化、日本独自の観光、スポーツ、文化芸術分野の実行が掲げられている（未来投資戦略より）。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 国のビジョンを根幹として独自の第4次産業革命を産業や社会生活に取り入れ、しごとを生み出し、人を育てる。 ● 企業誘致・職住近接の環境整備を図ることにより、市外の事業所で働いていた従業員や、新規に採用される従業員が市外から転入してくることが期待される。
<p>(上位関連計画の目指すべき将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自然環境に配慮した活力ある産業の振興（地域特性を生かした産業の振興、将来を見据えた新たな産業拠点の創出など）。【総】 ● 活力の源である産業が持続的に成長力を発揮できるよう、産学公連携や産業間連携により技術革新や新たな産業分野の創出を促進し、さらには、それらを支える人材の育成・活用に取組む。【総】 	

2 課題解決の方向性

本市が目指すまちづくりの実現に向けた課題解決の方向性は、以下のとおりです。

秦野市が目指すまちづくり（総合計画基本構想より）

『水とみどりに生まれ 誰もが輝く 暮らしよい都市（まち）』

- (1) 誰もが健康で共に支えあうまちづくり
- (2) 生涯にわたり豊かな心と健やかな体を育むまちづくり
- (3) 名水の里の豊かな自然と共生し安全・安心に暮らせるまちづくり
- (4) 住みたくなる訪れたくなるにぎわい・活力あるまちづくり
 - 新たな産業拠点の創出を図るとともに、より多くの人々が訪れたい魅力づくりを進め、にぎわいと活力あるまちを目指す
 - 人にやさしい道路、交通、公園などの都市機能を維持・充実するとともに、安心して住み続けられる快適な住環境の創出に取り組む
- (5) 市民と行政が共に力を合わせて創るまちづくり

立地適正化に係る主要課題

- 地域共生社会への対応（人口減少・高齢化、地域コミュニティの弱体化等）
- 空き地・空き家等の増加
- 生活サービス施設の利用者減少による都市機能の移転・撤退、中心市街地の衰退
- 公共交通利用者減少、運転手高齢化によるネットワークの弱化
- 災害リスクの少ない安全安心な都市
- インフラコストの増加
- 生産年齢人口の定住・就業促進、地域特性を生かした産業振興

国の成長戦略（未来投資戦略より）

【戦略分野】

- 健康寿命の延伸（保険者に対する予防インセンティブの強化、遠隔診療・AI開発及び実用化、自立支援に向けた科学的介護の実現（介護ロボットの導入促進等）、革新的な再生医療等製品等の創出促進、医療・介護の国際展開の推進）
- 移動革命の実現（世界に先駆けた実証（無人自動走行による移動サービス、小型無人機による荷物配送実現））等

【地域経済好循環システムの構築】

- 中堅・中小企業・小規模事業者の革新、サービス産業の活性化・生産性向上（IoT、ロボット、クラウド導入・高付加価値化、成長資金の供給、人材・ノウハウ提供など経営支援等）
- 攻めの農林水産業の展開（AI、IoT、ロボット研究開発、ジビエの利活用促進等）
- 観光・スポーツ・文化芸術（国立公園・新たな観光資源の活用、宿泊産業モデル変換等）等

課題解決の方向性

①人口減少を前提とした、次世代へつなぐための新しい地域社会づくり

人口減少により、行政、民間共に様々な機能や効率が低下し、安全安心を確保できない可能性がある。将来も市内に確実に雇用を生み、経済循環により安心して暮らし、支え合うための取組みが必要である。国の成長戦略に掲げられている第4次産業革命を産業や社会生活に取り入れ、しごとを生み、コンパクト化と経済成長を同時に実現し、さらに健康寿命の延伸に取組み、人材教育と交流環境を確保することにより、都市の活性化と持続を目指す必要がある。

②中心市街地の活性化、地域資源を生かした交流やにぎわいの拠点づくり、地域の活力を生み出す新たな拠点形成（4 駅周辺等）

小田急線の4 駅周辺ごとに、独自の地域性が形成されており、利便性の高い環境も形成された拠点となっているが、中心市街地が衰退しつつある。拠点性の維持と、市が目指す「地域資源を生かした交流やにぎわいの拠点づくり、地域の活力を生み出す新たな拠点形成」を実現するため、鉄道駅周辺等に拠点を形成し、人の交流を生み、都市機能を集積する。

③効率的な都市経営（コンパクトな都市構造形成、公共施設の再配置、公的不動産・民間活力の活用、空き地・空き家等の利活用）

老朽化する公共施設の、維持管理コストが増大するとともに、人口減少や高齢化により自主財源の確保が困難になる。将来的な人口・財政等の規模に見合ったコンパクトでまとまりある都市構造形成、公共施設の再配置や公的不動産・民間活力の活用、空き地・空き家等の利活用により、効率的な都市経営を進める。

④コンパクトな都市構造を支えるための公共交通網形成

人口減少・高齢化、バス交通の乗務員の高齢化による運転手不足が進む中でも、市全体として利便性が維持されるよう、コンパクトな都市構造を支える公共交通網を形成する。

⑤人口減少の緩和、年齢構成バランスの適正化、生産年齢人口の定住・就業促進

⑥災害リスクの少ない都市づくり

第4章

立地適正化の方針

- 1 都市づくりの理念
- 2 立地適正化の方針
- 3 目指すべき都市の骨格構造

I 都市づくりの理念

秦野市人口ビジョン（令和3年（2021年）3月改定）によると、令和42年（2060年）まで人口減少及び少子高齢化が続くと想定されており、その先はまだ不透明です。このままでは人と人の交流が減り、地域の歴史や伝統とともにつながりが薄れ、更に地域経済需要の減少、民間の事業活動に伴う投資回収や社会基盤の維持が困難になるばかりか、低密度化によって生じる移動や時間的な損失の影響は非常に大きくなります。

これらの影響がまだ少ないうちに、私たちは年齢、住む場所、仕事の分野を問わず、守るべきものを守るために、これまでとは質の異なる強靱で自立した新たな地域社会の構築に挑戦すべき立場にあり、地域に暮らす人たちがともに支え合い、課題を解決する地域共生社会の実現が求められています。

産業は様々な収入を生む根幹的な機能であり、収入を得て人の命を守り、交流し、支え合い、教育学習により次の世代を育てる源です。

令和22年（2040年）を見据えた立地適正化計画の策定に当たっては、まちづくりの担い手である市民とともに、都市機能及び居住誘導を推進し、また、産業の重点化を図りながら、これらが有効に機能するように様々なネットワークを構築していくことを基本とします。さらに、実空間のコンパクト化の推進だけでなく、情報空間社会における基盤整備も推進し、生産性と機能性の向上を目指します。

本市が取組む立地適正化計画は、市街地形成の歴史的背景を踏まえ、既存の地域コミュニティは維持・確保していく考えのもと、周辺環境と調和した暮らしやすい都市形成を目指すもので、単なる都市の平面的なサイズのコンパクト化だけでなく、福祉政策や行財政など個別分野の課題に対応しながら、様々な分野に産業や事業投資を呼び、コンパクト化を図りつつ都市の成長を同時に実現することを目指すものです。

都市づくりの理念

いつまでも暮らしやすく、市民とともに成長する都市
コンパクトシティ未来戦略はだの2040

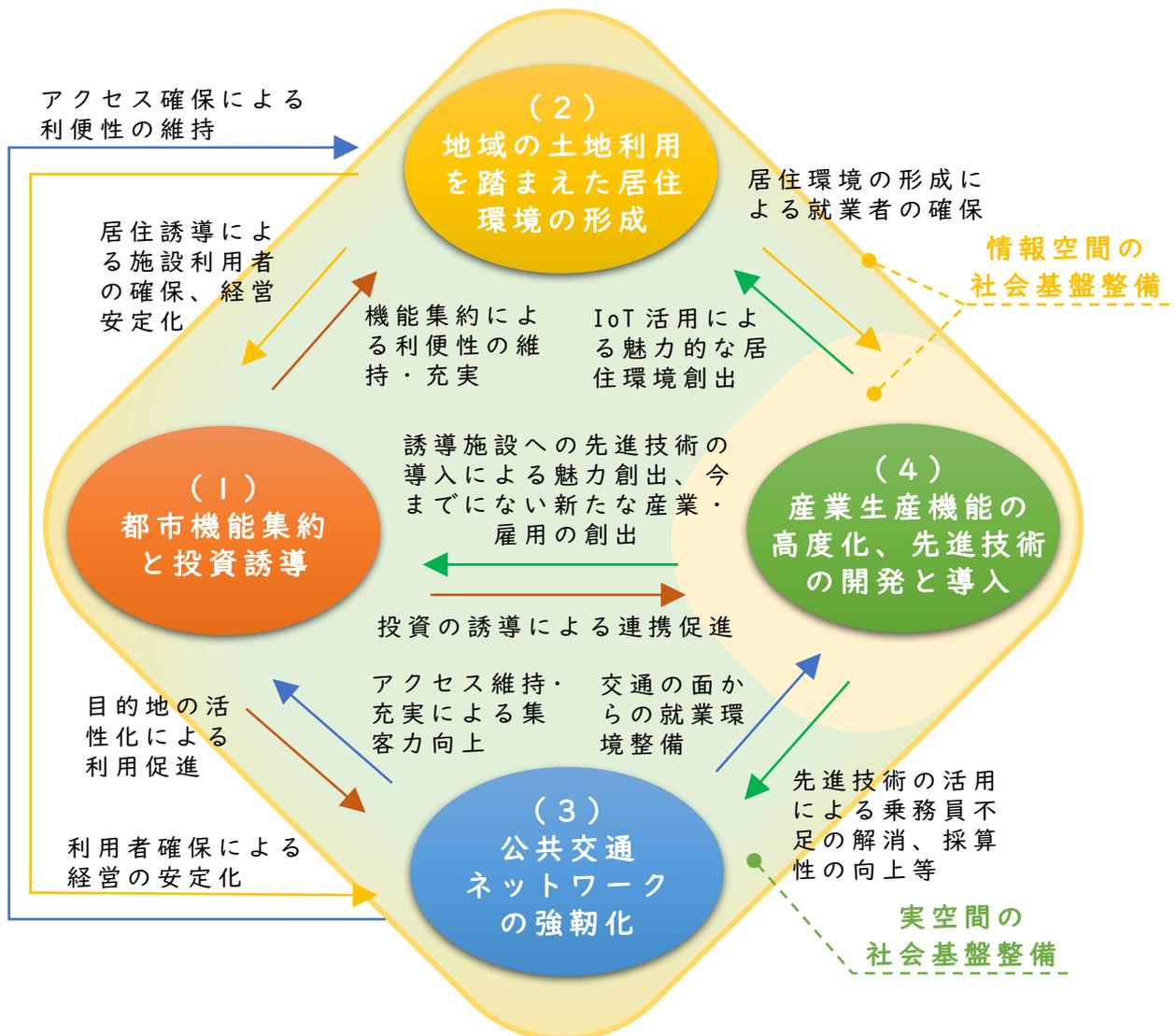
2 立地適正化の方針

本計画の都市づくりの理念を実現するため、様々な主体が長期的展望の中で、本市の方向性を共有するために、前述の課題、国の成長戦略及び本市の将来像を踏まえて、立地適正化の方針として設定します。

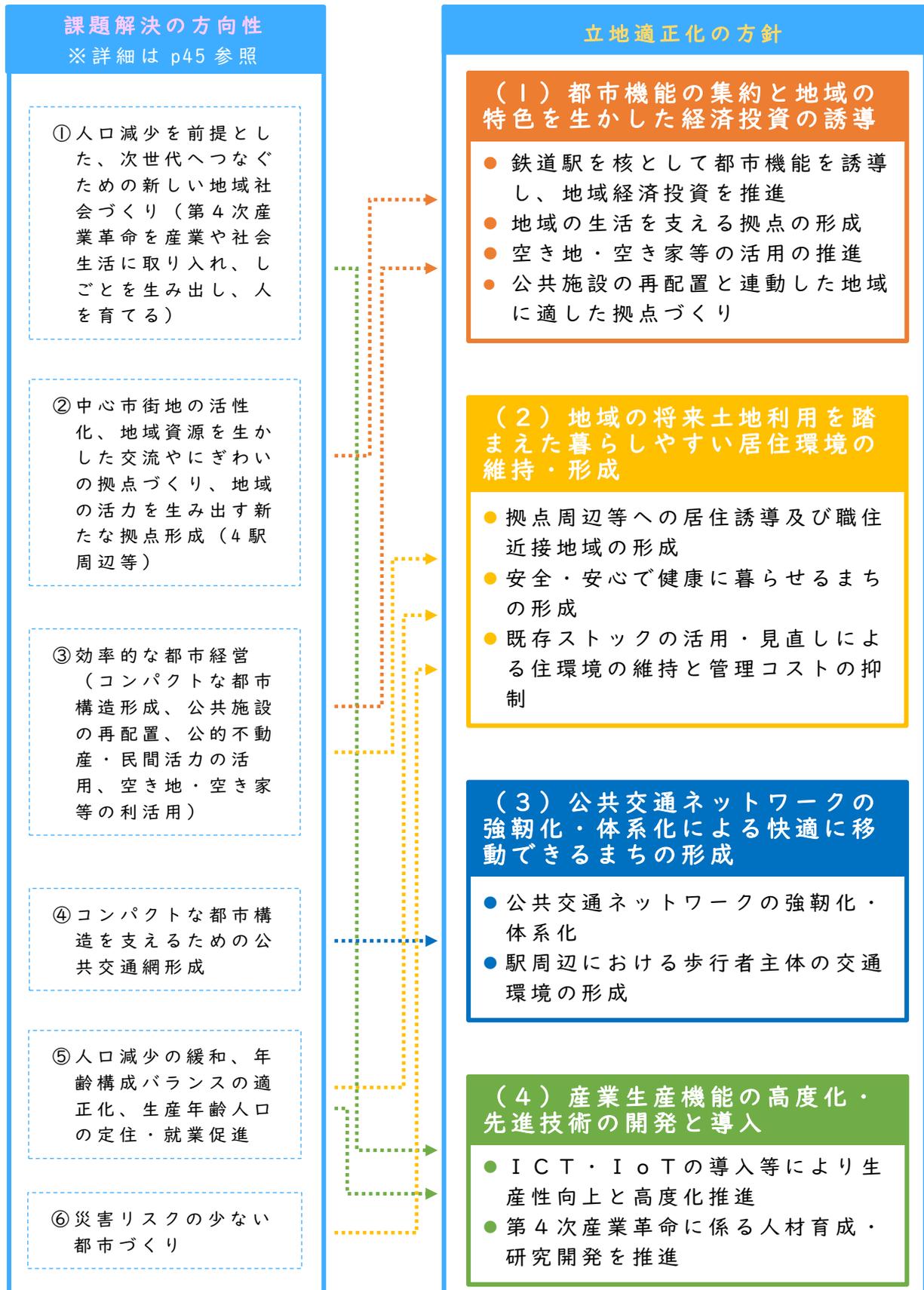
本市では、「都市機能の集約と投資誘導」及び「産業生産機能の高度化、先進技術の開発と導入」の2つを軸に、それぞれの周辺に「居住を形成」し、相互関係を築いて「ネットワーク」で結合することにより、都市全体を機能・成長させていくことをイメージし、これらの4つを方針の柱とします。

この概念は、都市全体のスケールだけでなく自治会単位や生産に係る狭小単位も意識し、これら狭小単位の集約の積み重ねによって、都市全体のコンパクト化を目指します。

(方針の概念図：方針の4つの柱と相互関係)



(課題解決の方向性と方針の対応関係)



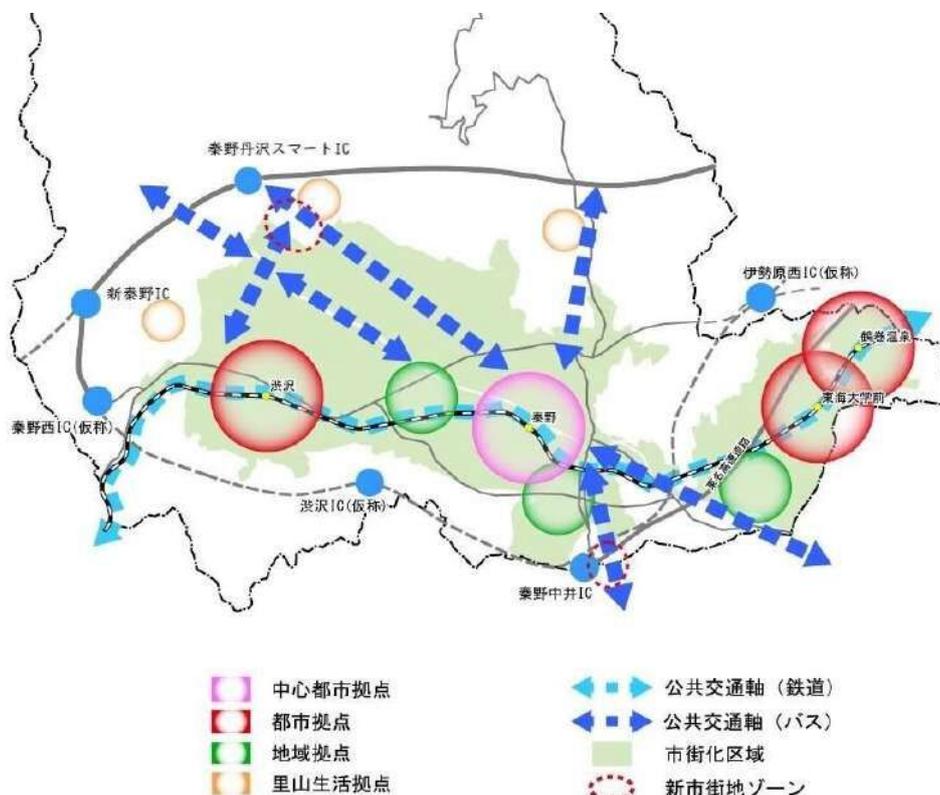
3 目指すべき都市の骨格構造

前段で整理した立地適正化の方針を踏まえ、本市の都市構造を形成する拠点及び軸を以下のとおり設定します。拠点においては、都市機能の集約、利便性の向上、一定の人口密度を保つための居住促進により、メリハリあるまちづくりを実現し、本市全体の都市の核として活力・にぎわいの創出を推進します。

(立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造)

小田急4駅+ICの交通軸による コンパクト・プラス・ネットワーク

- 小田急4駅周辺において重点整備を図り都市の成長をリードする拠点としてつくりあげていくことで、メリハリをつけていく
- 拠点以外の居住エリアや産業集積地等とのネットワークを将来的にも維持し、革新的に挑戦し続ける都市を支えていく
- ICはまちづくりに好影響をもたらす契機となるものであるため、主要拠点とのネットワークを確保し、人・モノの交流促進や産業振興等に活かしていく



(1) 中心都市拠点、都市拠点

鉄道駅4駅（秦野駅、渋沢駅、鶴巻温泉駅、東海大学前駅）周辺は、鉄道駅開設に伴う利用者の急増により、事業や居住目的による土地利用のポテンシャルがさらに高まった地域です。

駅近接という立地条件から、今後長期的に見ても事業や居住目的による潜在的な土地利用ニーズが見込まれ、人口密度も比較的高く推移すると予測されています。

これを確実にするために、鉄道駅周辺は人口減少を抑制し、都市の成長をリードすべき役割を担う都市拠点として設定します。

なお、都市拠点のうち、広域的な計画の中でも位置付けのある秦野駅周辺を「中心都市拠点」とします。

(2) 地域拠点

都市拠点以外の地域のうち、生活サービス施設や公共交通の利便性が高く、地域コミュニティの核である小中学校の徒歩圏エリアで、かつ現況及び将来の人口密度も高い状況にある地域の主要施設を「地域拠点」とします。

(3) 里山生活拠点

都市中心部への誘導に寄与する一方で、人口や機能密度が薄れる可能性のある個別の縁辺部の地域（ローカル）に着目するもので、生産機能を維持するために必要な人口、生産機能及び生活を支える支援機能を、長い時間軸の中で、比較的近距离の地域内へ誘導（ローカルコンパクト）し、その機能を維持又は確保していく概念として「里山生活拠点」を位置付けます。

(4) 公共交通軸

鉄道駅4駅間や市外を結ぶ鉄道は、市内の拠点間の結びつきや市外からの来訪者による広域交流を支える公共交通軸として設定します。

また、市民の日常生活に必要な移動手段となる、駅から拠点・居住地・産業集積地を結ぶ基幹的なバス路線（運行頻度の高いバス路線）についても公共交通軸として設定します。これらについては、将来的にも機能維持を図ることとします。

(5) インターチェンジ（IC）

本市では、令和4年4月に新東名高速道路（令和9年度全線開通予定）の新秦野ICが開通し、併せて秦野丹沢SICの供用が開始されたほか、厚木秦野道路（一般国道246号バイパス：開通時期未定）の整備、それに伴う複数のICの設置が予定されています。

また、秦野丹沢SA周辺・秦野中井IC周辺の新市街地ゾーンが市街化区域へ編入され、市街地整備が進められています。

高速道路ICの設置は、本市のまちづくりに好影響をもたらす契機となるため、主要拠点とのネットワークを形成し、人・モノの交流促進や産業振興等に生かします。

第5章

都市機能誘導区域

- 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針）
- 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）
- 3 都市機能誘導区域の設定
- 4 拠点ごとの方向性
- 5 都市機能誘導区域

I 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針）

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域に設定することとされています。

都市機能誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- (1) 生活サービス施設*が一定程度充実している区域
- (2) 公共交通沿線など周辺からアクセスの利便性が高い区域
- (3) 徒歩や自転車等により駅や停留所、公共施設から生活サービス施設に容易にアクセスできる範囲
- (4) 合併前の旧町村の中心部等、生活の拠点としての役割を担ってきた区域
- (5) 原則として、居住誘導区域内の範囲

※生活サービス施設

- ・医療、福祉（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、教育（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施設、小学校等の教育施設）
- ・商業、文化（集客力があり、まちのにぎ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

等

2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

本市の都市機能誘導区域は、国の指針を踏まえ、次に示す3つの基準を設けた中で、それぞれ抽出した地域を類型及び分類し、都市機能を誘導する拠点地域を選定します。

抽出した各拠点の詳細な区域の範囲については、次ページの区域境界の決定方法に従い、個々に判断します。

都市機能誘導区域の設定基準

基準1～3を全て満たす箇所



【類型1】 高次の都市機能を集積する誘導区域

都市構造の主要拠点を含む特性を有することから、「高次の都市機能を含んだ都市機能誘導区域」とします。

基準1を満たさないものの、基準2・3を満たす箇所



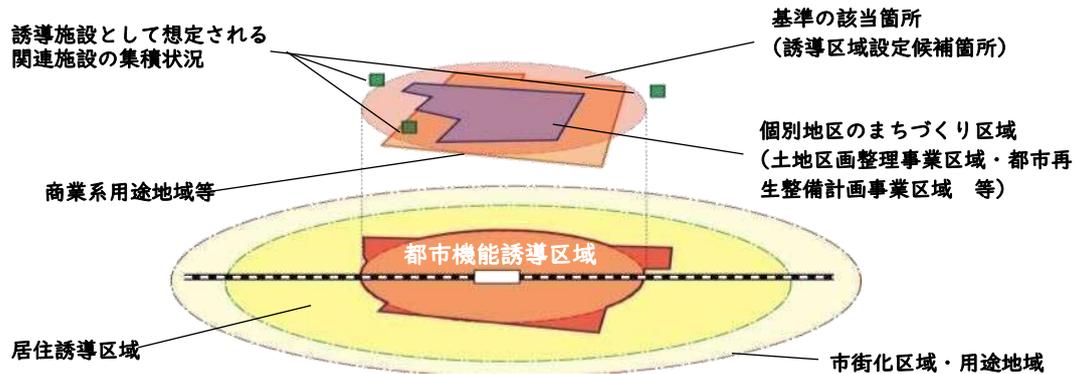
【類型2】 地域の生活を支える誘導区域

拠点以外の箇所のうち、人口と都市機能がバランスよく一体的に集積し、各地域の生活を支える拠点になり得る特性を有することから、「地域の生活を支える施設を中心とした都市機能誘導区域」とします。

基準		設定理由
基準1	市内4駅を都市拠点とし、このうち市の代表となる秦野駅を中心都市拠点とします。 誘導区域は、駅を中心に直線距離700メートルの徒歩圏域を要件とします。（市独自の直線距離を適用）	基幹交通である鉄道が、本市の居住人口を支えており、実際に多くの人が駅周辺に居住しています。 駅周辺において拠点性を高めることにより、都市の魅力向上や公共交通を重要視した持続可能な都市構造形成を図ることとします。
基準2	日常生活の利便性が特に高い箇所を誘導区域の要件とします。（日常生活サービス徒歩圏の箇所）	人口減少下においては、既存のサービス機能を生かしつつ、必要な機能の立地を誘導することにより、官民共に少ない投資で効率良く居住人口を支えていくこととします。
基準3	人口集積の高い箇所を誘導区域の要件とします。（D I D地区又は人口密度60人/ha以上の箇所）	施設維持に必要な周辺人口が、確保される箇所を区域とします。

【具体的な区域境界の決定方法】

具体的な区域境界については、用途地域や地域地区の指定状況、現況施設の集積状況と将来の事業化の可能性を踏まえ、地形地物等の明確な境界にて設定します。



駅徒歩圏域は、国が示した都市間比較の条件である一般的な徒歩圏 800 メートルではなく、健康・医療・福祉のまちづくりガイドラインに示された高齢者が休まずに歩行できる距離として示された距離 700 メートルを基準とします。なお、本市の公共交通における駅徒歩圏 700 メートルとも合致するものです。

本市では 700 メートルに設定することにより、駅周辺への都市機能の誘導を一層推進することを基本としつつ、実際の街区形成や土地利用及び規制状況あるいは福祉事業者の参入余地等を考慮するなど、実情に応じた本市独自のメリハリのある区域設定を目指すものです。

3 都市機能誘導区域の設定

前述の「都市機能誘導区域の設定方針」を踏まえ、以下の3つの基準により導き出された区域を都市機能誘導区域のベースとします。なお、この作業ののち、個別地域ごとに用途地域や地形地物、字界等により区域設定の作業を行います。

基準1：広域基幹公共交通である鉄道駅を都市拠点とする

鉄道駅4駅（秦野駅、渋沢駅、鶴巻温泉駅、東海大学前駅）周辺は、鉄道駅開設に伴い利用者が急増したことにより、事業や居住目的による土地利用のポテンシャルがさらに高まった地域です。

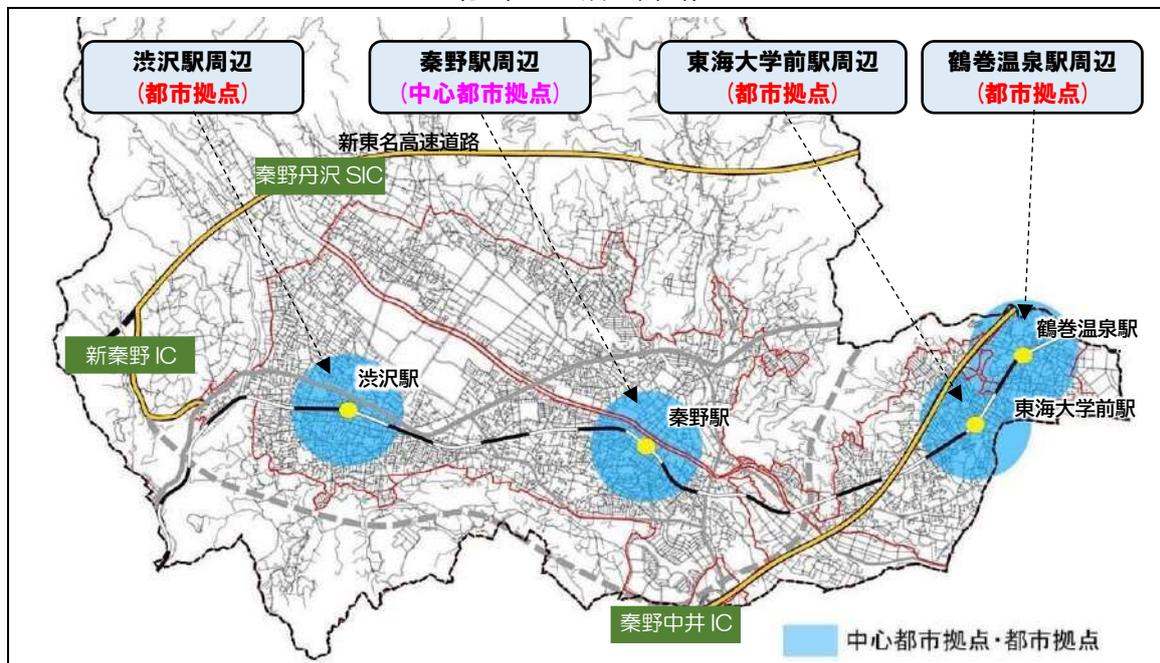
駅近接という立地条件により、引き続き事業や居住目的による潜在的な土地利用ニーズが比較的高いことから、市全体の人口減少を抑制しつつ、都市の成長をリードすべき役割を有する都市拠点として設定します。

なお、都市拠点のうち広域的な計画の中で位置付けがあり、特に都市の成長をリードすべき秦野駅周辺を「中心都市拠点」とします。

中心都市拠点・都市拠点：中心となる鉄道駅からの徒歩圏半径700メートル※圏内

※ 秦野市の地域特性を踏まえ設定した公共交通徒歩圏

(基準1の該当箇所)



(令和7年現況) ■

基準2：日常生活の利便性が特に高い箇所を誘導区域の要件とする

市内に立地している医療施設・福祉施設・商業施設・公共交通等の都市機能の施設から徒歩により日常生活の利便性が特に高い「日常生活サービス徒歩圏※1」内を誘導区域の要件とします。

※1 日常生活サービス徒歩圏：生活サービス施設（医療・福祉・商業等）及び基幹的公共交通（バス 30 本／日以上）の全てのサービスを一般的な徒歩圏半径 800 メートルで利用できる生活利便性の高いエリア

（基準2の該当箇所）

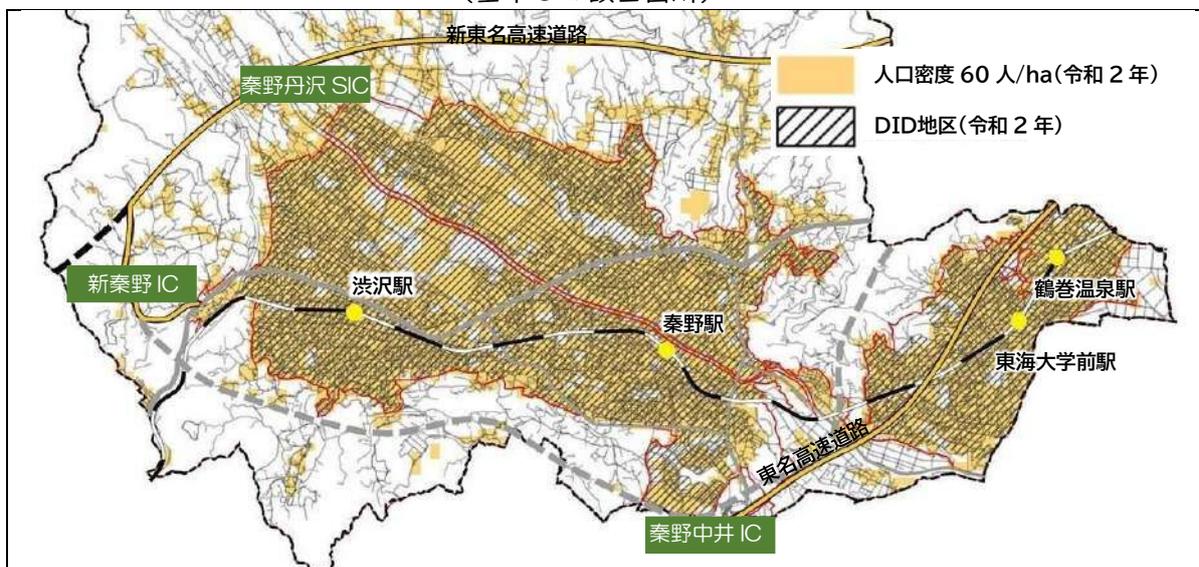


（令和7年現況） ■

基準3：人口集積の高い箇所を誘導区域の要件とする

人口集積の高いD I D地区又は人口密度 60 人／ha 以上の箇所を誘導区域とします。

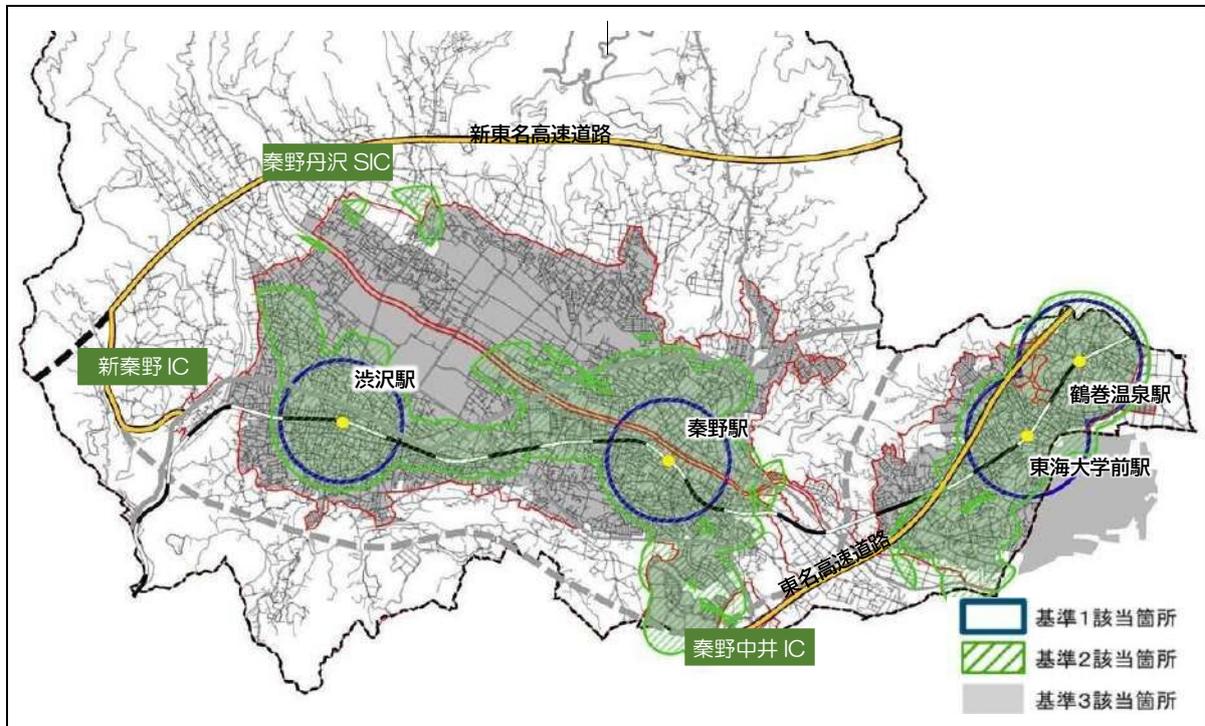
（基準3の該当箇所）



（令和7年現況） ■

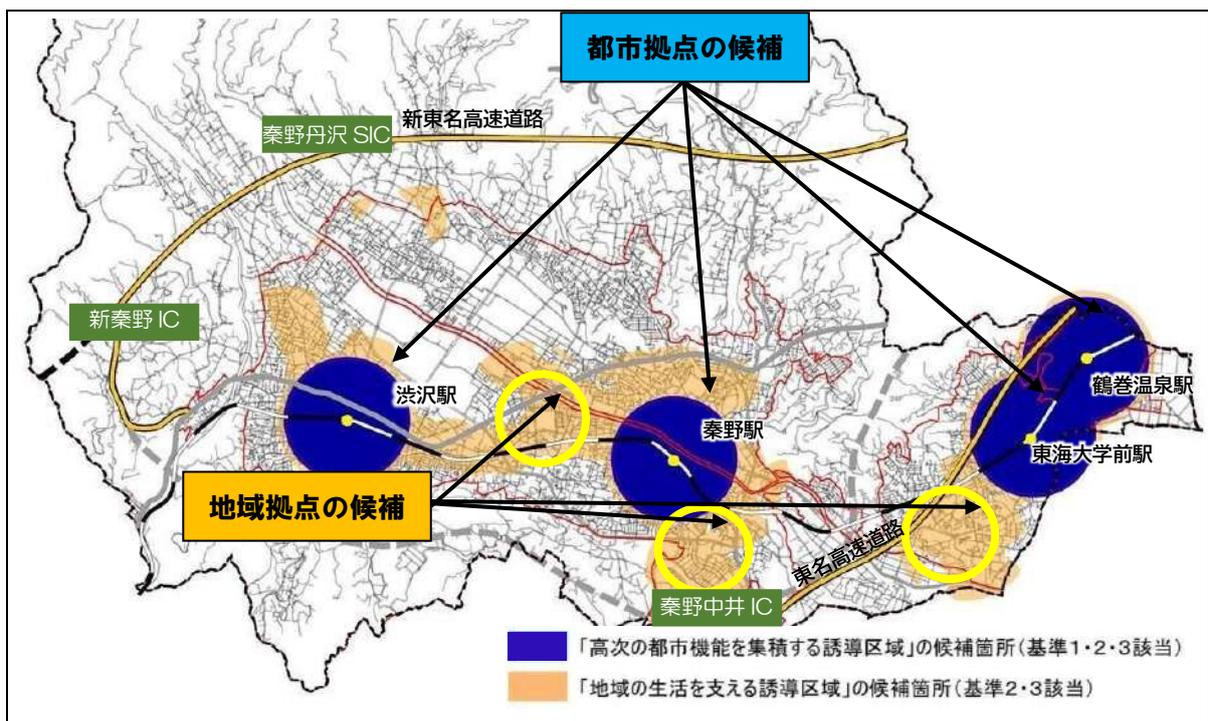
〔類型分類〕 鉄道駅の拠点以外の基準2及び3を満たす地域のうち、都市構造上重要な施設の周辺を地域拠点として設定する

(基準1～3 適合箇所重ね)



(令和7年現況) ■

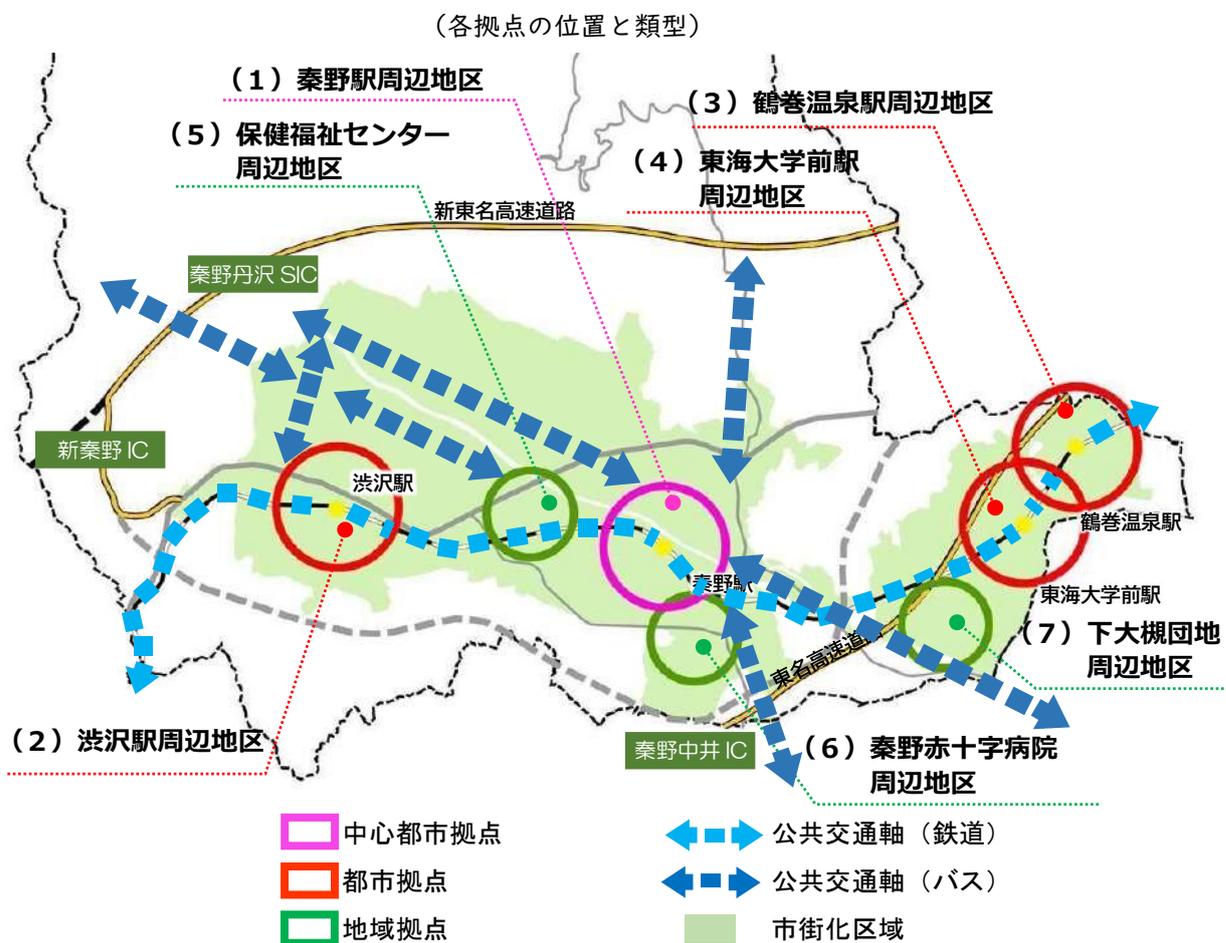
〔拠点の候補〕



(令和7年現況) ■

4 拠点ごとの方向性

前述の都市機能誘導区域の設定方針等に基づき、具体的な区域設定を行うに当たり、拠点ごとに誘導区域・施設・施策設定等の方向性を整理します。



拠点の類型	名称	圏域設定の考え方
中心都市拠点	秦野駅周辺地区	拠点内住民及び来訪者が、一連の目的を徒歩移動でも完結できる圏域形成を目指す観点から、駅から半径700メートルの範囲を拠点の基礎圏域とします。
都市拠点	渋沢駅周辺地区 鶴巻温泉駅周辺地区 東海大学前駅周辺地区	
地域拠点	保健福祉センター周辺地区 秦野赤十字病院周辺地区 下大槻団地周辺地区	

(令和7年現況) ■

(1) 秦野駅周辺地区

①現況

- 1 特徴：本町四ツ角交差点を中心に、宿場町として古くから発展しており、鉄道開通により秦野駅北口周辺が大きく発展。駅の北側に水無川が流れ特徴的な街並み景観となっている。現在は、商業の衰退が進み、空き店舗、空地、駐車場化が進んでいる。
- 2 人口：市全体の傾向と同様に、圏内人口は減少傾向にある。老年人口は増加、他の区分は減少傾向。防災の考え方の整理が必要。
- 3 土地利用：圏域内には小規模な空き地が点在。未相続の宅地が増加、又は細分化が一層進む可能性がある。
- 4 機能立地：都市発展の過程により、駅前及び幹線道路沿いに施設が立地。建替えられずに残った老朽建物や空き店舗化が目立ち、魅力低下が進んでいる。駅から約800メートルの距離に大型ショッピングセンターが立地。
駅200メートル圏に位置する病院は、建物が老朽化しているため、今後病院機能の維持、存続が課題。
- 5 交通：駅北側では、県道705号（堀山下秦野停車場）を拡幅整備中。
- 6 開発：駅南側では、土地区画整理事業によって住宅地が整備中。



(令和7年現況) ■

②拠点形成の方向性

「都市成長・革新リード推進地区」

- 都市の成長をリードする中心地域としての高次都市機能を誘導
- 歩いて回れる生活サービス施設を充実
- 中心都市拠点周辺における交流人口増加・活性化
- 駅周辺の人口密度増加

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

(誘導区域)

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするため、秦野駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・これまで計画的なまちづくりが展開されてきた、良好な都市基盤を生かすため、都市再生整備計画区域、土地区画整理事業区域を考慮して区域を設定する。

(誘導施設)

- ・中心都市拠点として、都市の成長をリードする役割を担う拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、日常又は非日常の鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・市の顔としての役割を持つため、高次都市機能を集積する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・住宅も併せて整備し、地域を支える人口密度の増加を図る。

(誘導施策)

- ・民間事業者と連携した、医療・福祉・商業等の都市機能の誘導
- ・地元産業、金融との連携による誘導支援等
- ・地元商店街等の活動支援
- ・公的不動産（PRE^{※1}）、民間の低未利用地又は空き家等の活用による立地誘導
- ・余裕教室を活用した、公共施設機能の集約、複合化
- ・まちなか居住の受け皿整備と、居住人口増に向けた支援の検討
- ・安全で快適な歩行空間の整備
- ・県道705号（堀山下秦野停車場）拡幅に伴う沿道市街地形成
- ・バス交通ネットワークの見直し

※1 PRE（Public Real Estate パブリックリアルエステート）。公的不動産のこと。

(2) 渋沢駅周辺地区

①現況

- 1 特徴：渋沢駅は、丹沢登山・県立秦野戸川公園等への観光の玄関口。東西方向の交通軸が整備。南側に上り傾斜の地盤を形成。
- 2 人口：圏域人口は拠点最多。市全体の傾向と同様に総人口は減少。老年人口の増加割合は、約47パーセントと他地区と比べて最大。年少人口・生産年齢人口の減少割合は30パーセント以上。人口密度は将来も比較的広範囲に一定割合が分布。
- 3 土地利用：住宅用地割合が最も高く、居住利用の性格が強い地域である。
- 4 機能立地：駅を中心に各種生活サービス施設が点在。西側は、圏域内外ともに日常の買物で利用する施設や診療所等、身近な施設がやや少ない。福祉は、地域包括支援センターが圏外に存在しているため、今後は圏域内への立地が望ましい。
- 5 交通：人口減少の影響によるバス利用者の減少、将来増加する移動困難な高齢者の移動手段の確保、企業労働者等の安全な歩行空間の確保等が課題。



(令和7年現況) ■

②拠点形成の方向性

「多機能型みらい推進地区」

- 市西部地域を支える都市拠点として都市機能を誘導
- 産業・観光・文化・スポーツの玄関口としての機能を誘導
- 交通ネットワークを最適化
- 圏域居住人口の増加

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

(誘導区域)

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするため、渋沢駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・これまで計画的なまちづくりが展開されてきた、良好な都市基盤を生かすため、土地区画整理事業区域を考慮して区域を設定する。
- ・駅南側の多くは、住居系用途地域であるものの人口集積性が高く、渋沢小学校周辺に公共施設機能が集積するなど、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。

(誘導施設)

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・子育て支援や世代間交流が可能な施設、及び住宅を整備する。
- ・産業や観光の玄関口として相応しい機能、又は演出を検討する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

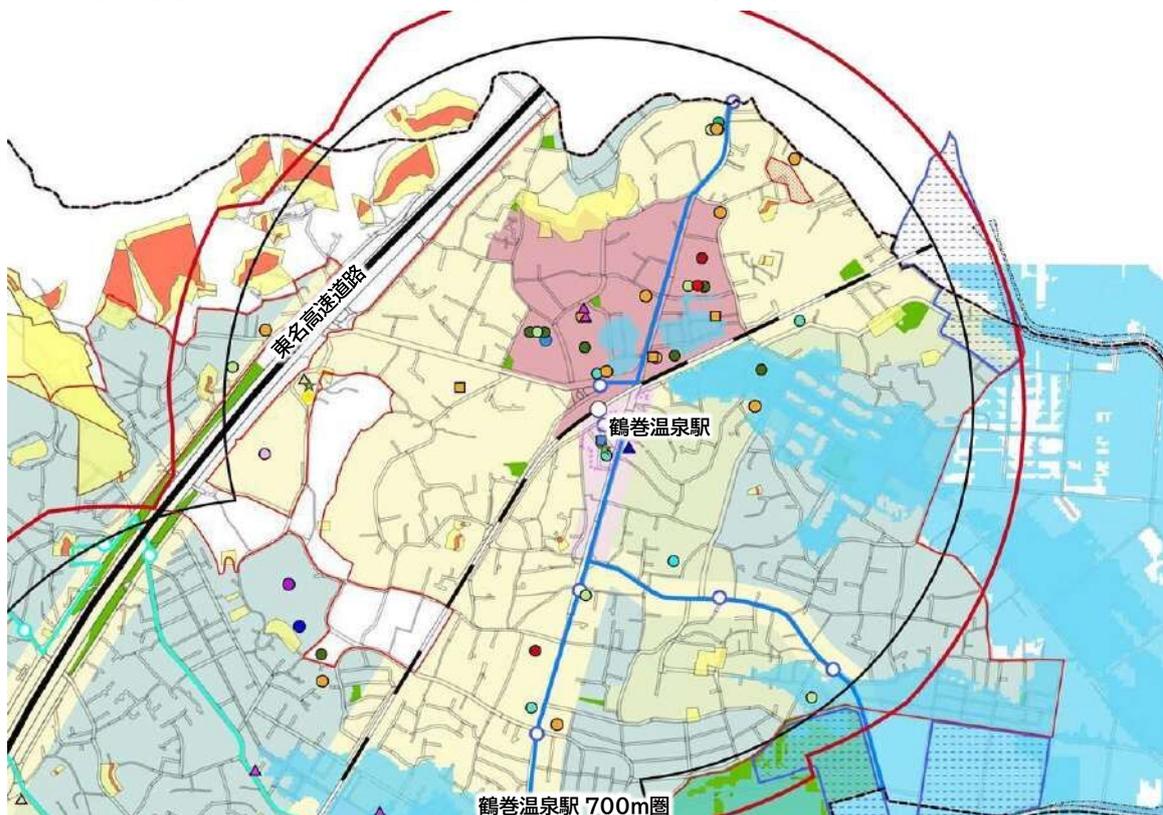
(誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・PRE、低未利用地又は空き家等の活用による民間都市機能の立地誘導
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・バス交通ネットワークの見直し

(3) 鶴巻温泉駅周辺地区

①現況

- 1 特徴：南北の鉄道、県道及び東名高速道路が整備。駅及び駅東側の地盤が低く、周囲の標高が徐々に高い。浸水被害が想定される箇所があるため、防災の考え方の整理が必要。
- 2 人口：市全体の傾向と同様に圏内人口は減少傾向にある。比較的人口密度は高く令和22年（2040年）時点で約80人/haの維持を見込む。
- 3 土地利用：駅周辺に低未利用地が多く点在。4つの駅拠点の中で最も農地割合が高い。農地の適正管理、農住経営、又は他の土地利用への転換の誘導による活用の検討が必要。
- 4 機能立地：駅周辺及び南北県道沿いに、各種生活サービス施設が立地。今後人口減少に伴い各種施設の撤退等サービス低下の度合いを懸念。
歴史資源や温泉等、観光資源に富んだ地域であることから、この特性を生かした取組みに期待。（小田急連携・大山・弘法山観光軸）
将来、病院が老朽化した際の機能維持・存続が課題
- 5 交通：鶴巻温泉駅南口駅前広場の整備によりバス路線を再編。



(令和7年現況) ■

②拠点形成の方向性

「温泉・医療・子育て交流推進地区」

- 観光・交流を軸としつつ生活機能を備えたにぎわいの拠点を形成
- 歩行者及び公共交通ネットワークの最適化
- 浸水被害を考慮した持続可能な都市拠点区域を設定
- 圏域内の居住人口密度を維持

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

（誘導区域）

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするため、鶴巻温泉駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・駅西側の多くは住居系用途地域であるものの、店舗を始めとした複数の機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・駅南側に分布する災害危険性のある箇所を考慮して区域を設定する。

（誘導施設）

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・子育て支援や世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・観光の玄関口として求められる施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

（誘導施策）

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・PRE、低未利用地又は空き家等の活用による機能立地誘導
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・浸水被害に対応した防災機能の向上
- ・バス交通ネットワークの見直し

(4) 東海大学前駅周辺地区

①現況

- 1 特徴：鉄道駅周辺から、東海大学周辺までの地域が一体となった市街地を形成。駅から南西方向、及び真西方向に広がる低層住宅地域部分の地盤が高くなっている。東側に集積しているエリアでは、浸水被害が想定される箇所があるため、防災の考え方の整理が必要。
- 2 人口：大学の立地によって、生産年齢人口割合が比較的高い。人口は他地域同様、減少傾向にある。
- 3 土地利用：駅東側に商業地、行政界に沿った南北の県道沿道で土地利用がされている。西側住宅地の中には、畑や生産緑地が多く分布しており、今後、他用途への転用により用途の混在が促進され、営農環境や住環境の悪化が懸念される。
- 4 機能立地：徒歩圏内には生活サービス施設が充実。生活利便性は高いが、入所系高齢者福祉施設や幼稚園等、都市機能として少ない施設もある。
- 5 交通：学生の安全な歩行空間の確保が課題。



【都市機能誘導区域】	【公共交通】	【用地地域】	【商業施設】	【医療施設】	【子育て施設】
<ul style="list-style-type: none"> ■ 中心都市拠点 ■ 都市拠点 ■ 地域拠点 	<ul style="list-style-type: none"> — バス30未満/日 — バス30本以上/日 ○ 路線バス停留所 ○ コミュニティバス ○ コミュニティバス停留所 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 	<ul style="list-style-type: none"> ● 総合スーパー・百貨店 ● スーパー ■ ドラッグストア ● ホームセンター ● コンビニエンスストア 	<ul style="list-style-type: none"> ● 病院（内科・外科） ● 診療所（内科・外科） ▲ 内科・外科以外 	<ul style="list-style-type: none"> ● こども園 ● 幼稚園 ● 保育園 ■ 子育て支援センター ▲ 児童館
<ul style="list-style-type: none"> ■ 個別のまちづくり区域 ■ 市街化区域 ■ 土地区画整理事業区域 ■ 行政区域 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 【災害の危険性のある区域】 ■ 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) ■ 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) ■ 土砂災害特別警戒区域(土石流) ■ 土砂災害警戒区域(土石流) ■ 急傾斜地崩壊危険区域 ■ 浸水想定区域 ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 【金融施設】 ● 銀行 ■ 郵便局 ▲ J A 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 【高齢者福祉施設】 ● 訪問系施設 ● 通所系施設 ● 小規模多機能施設 ▲ 高齢者支援センター ■ 福祉関連施設 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 【教育施設】 ● 小学校 ● 中学校 ■ 【公共施設】 ★ 市役所・連絡所 ● 公民館

(令和7年現況) ■

②拠点形成の方向性

「東海大学連携創造地区」

- 東海大学との連携による持続可能な都市づくりを推進
- 多様な生活サービス施設の立地を誘導
- バス及び歩行者空間の維持及び確保
- 都市拠点としての定住人口を確保

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

(誘導区域)

- ・生活に必要な目的を、徒歩移動で果たせるようにするため、東海大学前駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・駅南側の多くは、住居系用途地域であるものの複数機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・駅南側に分布する、災害危険性のある箇所を考慮して区域を設定する。

(誘導施設)

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・産学公連携による、相互交流のための施設を誘導する。

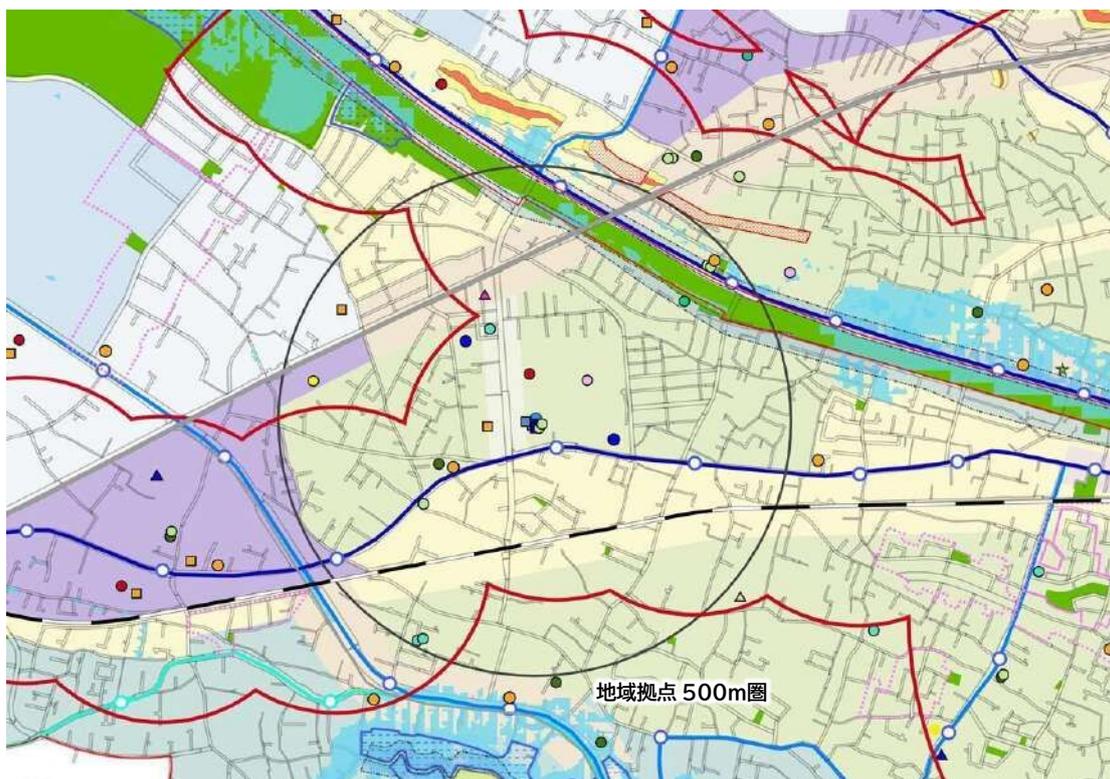
(誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・子育て施設等の機能の誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・浸水被害に対応した防災機能の向上
- ・バス交通ネットワークの見直し
- ・東海大学との連携による、持続可能な都市づくり施策の検討

(5) 保健福祉センター周辺地区

①現況

- 1 特徴：秦野駅周辺地区の西側で、衛星的な位置関係にある。国道 246 号及び水無川を隔て、異なる生活圏を形成する。
- 2 人口：令和 22 年（2040 年）の人口推計では、年少人口の低下割合が高いと予測されている。立地環境を生かして居住人口の増加が必要である。
- 3 土地利用：沿道型、及び後背地の戸建住宅を中心とした土地利用がされているが、高度利用はされていない。水無川以北では、住宅用地、農地又はその他空地が混在しており、その傾向が高まる可能性がある。
- 4 機能立地：郵便局が併設された保健福祉センターを初めとして、市民活動サポートセンター、行政機能、商業施設、金融機関、こども園、中学校が設置されているが、高齢者福祉施設が少ないため、将来不足する可能性がある。圏域外には、産業系土地利用が隣接し、また水無川沿いにはカルチャーパークが近接する。
- 5 交通：地区南側において、秦野駅及び渋沢駅までの 30 本／日程度のバス路線がある。人口減少に伴う利用者減が懸念され、鉄道駅までのバス路線の維持・強化が課題。



【都市機能誘導区域】 <ul style="list-style-type: none"> 中心都市拠点 都市拠点 地域拠点 	【公共交通】 <ul style="list-style-type: none"> バス30本未満/日 バス30本以上/日 路線バス停留所 コミュニティバス コミュニティバス停留所 	【用地地域】 <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	【商業施設】 <ul style="list-style-type: none"> 総合スーパー・百貨店 スーパー ドラッグストア ホームセンター コンビニエンスストア 	【医療施設】 <ul style="list-style-type: none"> 病院（内科・外科） 診療所（内科・外科） 内科・外科以外 	【子育て施設】 <ul style="list-style-type: none"> こども園 幼稚園 保育園 子育て支援センター 児童館
【個別のまちづくり区域】 <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 土地活用整理事業区域 行政区域 	【災害の危険性のある区域】 <ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害特別警戒区域(土石流) 土砂災害警戒区域(土石流) 急傾斜地崩壊危険区域 浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) 	【金融施設】 <ul style="list-style-type: none"> 銀行 郵便局 J/A 	【高齢者福祉施設】 <ul style="list-style-type: none"> 訪問系施設 通所系施設 小規模多機能施設 高齢者支援センター 福祉関連施設 	【教育施設】 <ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 	【公共施設】 <ul style="list-style-type: none"> 市役所・連絡所 公民館

(令和7年現況)

②拠点形成の方向性

「福祉総合サポート推進地区」

- 健康、福祉及び市民活動支援の総合拠点を形成
- 日常生活を支える都市機能を維持
- 駅拠点への交通ネットワークの維持・強化
- 自然及びレクリエーション環境、生活機能及び産業近接の立地を生かした居住誘導

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

(誘導区域)

- ・この地域内、及び周辺の居住者が、公共交通及び徒歩の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒歩圏 500メートルの区域を一つの基準とする。
- ・健康、福祉及び市民活動を支援する行政施設機能が集積する保健福祉センター周辺、沿道サービス機能が集積する国道 246 号沿道を基本に、機能が複数近接して存在する部分を設定する。

(誘導施設)

- ・地域拠点であるため、生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・子育て支援や、世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・健康福祉拠点、市民活動拠点として有すべき施設を誘導する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

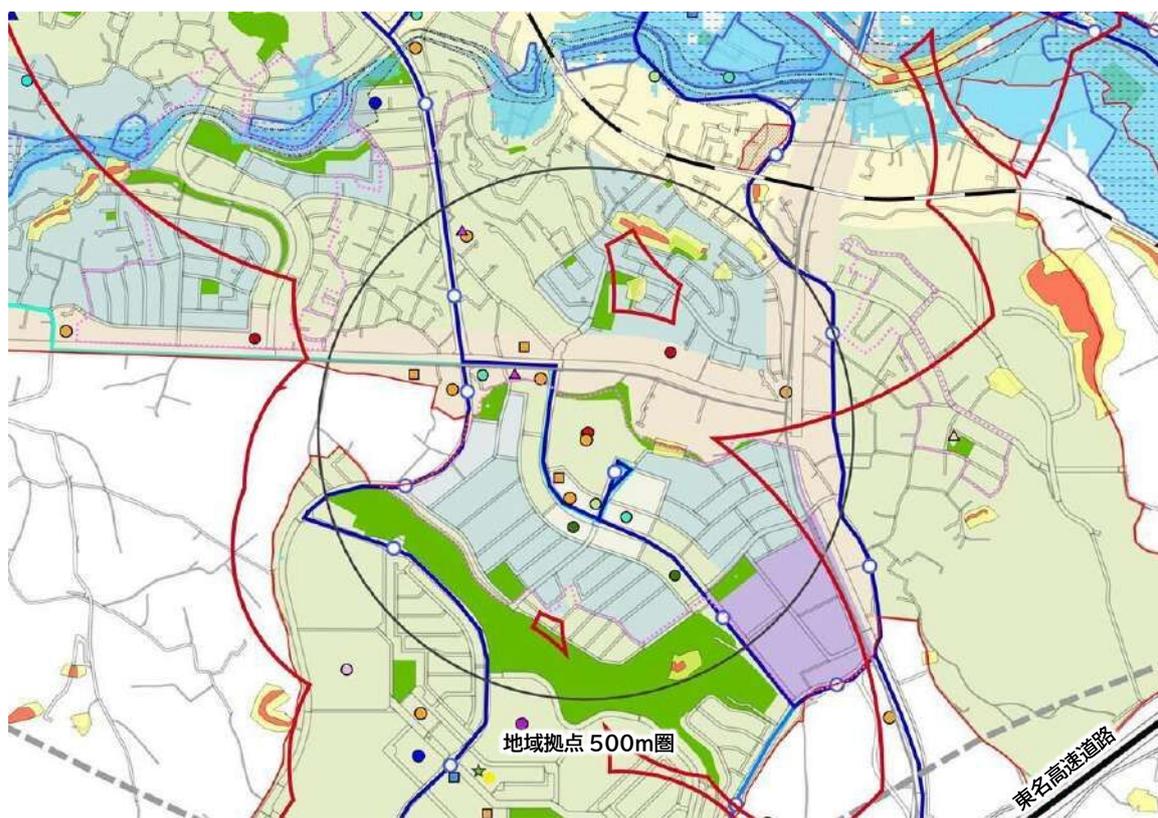
(誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・健康福祉拠点としての機能の維持・充実
- ・市民活動拠点としての機能の維持・充実
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・健康福祉・文化機能を魅力とする居住誘導
- ・安全な歩行者交通ネットワークの確保

(6) 秦野赤十字病院周辺地区

①現況

- 1 特徴：秦野駅の衛星となる地域拠点。秦野中井 I C に近接し、東西の県道 62 号（平塚秦野）を軸にした沿道型の地区。南側の中心部が最も標高が高く、外周部が低い起伏のある地勢となっている。
- 2 人口：駅圏から離れているものの、過去の住宅開発及び土地区画整理事業によって、後背地には住宅団地がある。
- 3 土地利用：基盤整備により、良好な住環境が形成されている住宅団地（今泉台・南が丘）等は、令和 22 年（2040 年）においても高い人口密度の維持が図られる見通しであるため、都市機能維持が必要。
- 4 機能立地：秦野赤十字病院が立地し、沿道には店舗が多く立地するなど、生活利便機能は比較的多く立地する。
- 5 交通：高齢社会への対応のため、住民の足となる基幹的公共交通の維持が求められる。駅利用圏からは外れているが、秦野駅までのバス路線が 1 日 70 本程度運行しており、周辺鉄道駅へのアクセス利便性はある程度確保されている。



【都市機能誘導区域】 中心都市拠点 都市拠点 地域拠点 【個別のまちづくり区域】 市街化区域 土地区画整理事業区域 行政区域	【公共交通】 バス30本未満/日 バス30本以上/日 路線バス停留所 コミュニティバス コミュニティバス停留所 【災害の危険性のある区域】 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害特別警戒区域(土石流) 土砂災害警戒区域(土石流) 急傾斜地崩壊危険区域 浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	【用途地域】 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	【商業施設】 総合スーパー・百貨店 スーパー ドラッグストア ホームセンター コンビニエンスストア 【金融施設】 銀行 郵便局 J A	【医療施設】 病院(内科・外科) 診療所(内科・外科) 内科・外科以外 【高齢者福祉施設】 訪問系施設 通所系施設 小規模多機能施設 高齢者支援センター 福祉関連施設	【子育て施設】 こども園 幼稚園 保育園 子育て支援センター 児童館 【教育施設】 小学校 中学校 【公共施設】 市役所・連絡所 公民館
---	--	---	--	--	--

(令和 7 年現況) ■

②拠点形成の方向性

「ホスピタリティと沿道サービス推進地区」

- 秦野駅の衛星拠点として周辺に生活サービス機能を提供
- 沿道観光軸（はだの桜みち）の沿道に交流機能を誘導
- 都市拠点との公共交通ネットワークの維持・充実
- 秦野中井 I C アクセスを考慮した周辺土地利用への対応

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

（誘導区域）

- ・ この地域内及び周辺の居住者が、公共交通及び徒歩の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒歩圏 500 メートルの区域を一つの基準とする。
- ・ 医療及び福祉機能が集積する秦野赤十字病院周辺、沿道サービス機能が集積する平塚秦野線沿道を基本に、機能が複数近接して存在する部分を設定対象とする。

（誘導施設）

- ・ 地域拠点であるため、生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・ 子育て支援や世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・ 秦野中井 I C に近接する立地特性を踏まえ、民間による観光・交流機能の確保を検討する。
- ・ 公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

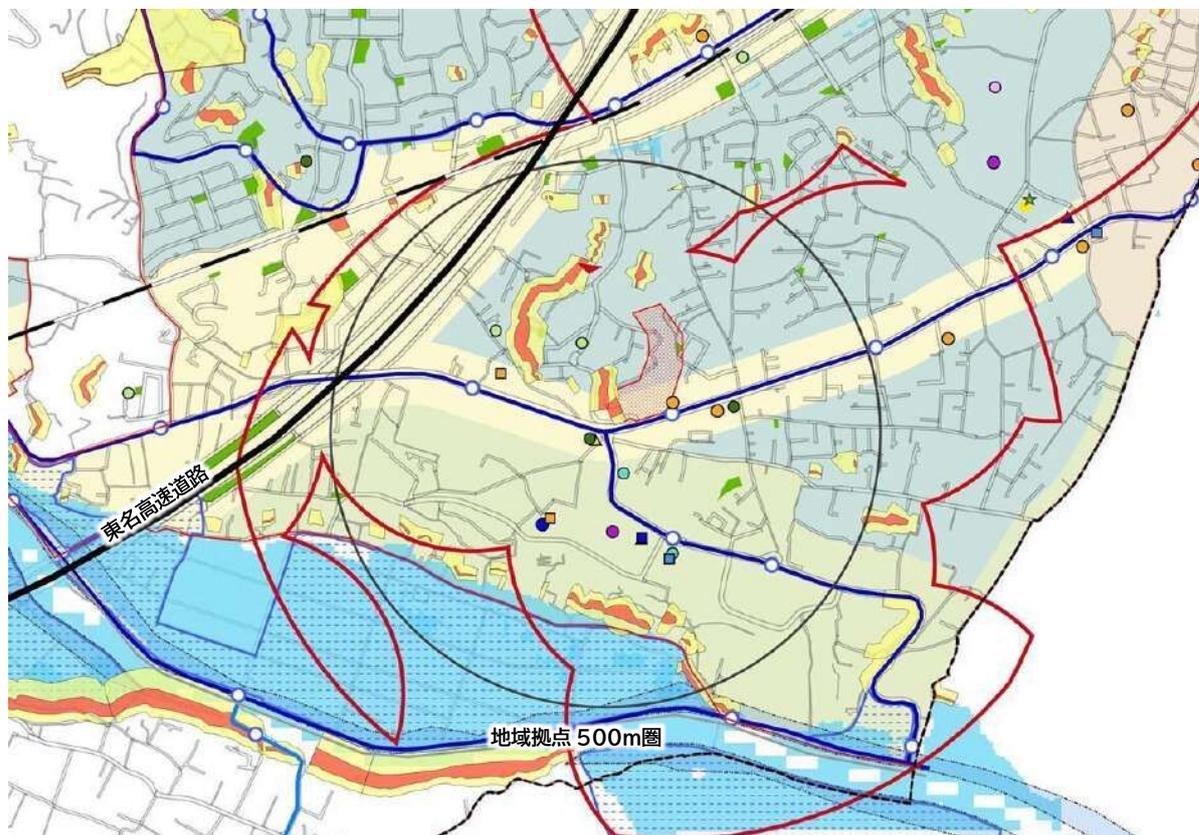
（誘導施策）

- ・ 民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・ 高齢者福祉施設の誘導
- ・ 土地区画整理事業実施箇所への居住誘導
- ・ 沿線への居住誘導、停留所へのアクセス性向上
- ・ はだの桜みちを生かしたネットワークの形成

(7) 下大槻団地周辺地区

① 現況

- 1 特徴： 駅圏から離れた位置にあり、県道 613 号（曾屋鶴巻）の東西交通の沿道軸と南側の都市機能、及び U R 下大槻団地によって形成。
- 2 人口： 高齢化が進行。全地区のうち人口密度が最も低い。
- 3 土地利用： U R 賃貸住宅の敷地割合が高く、今後の土地利用に U R の将来計画が大きく影響するため、利活用について連携が必要。
- 4 機能立地： 小学校、県立高校、子育て施設、高齢者福祉施設（小学校併設）、商業施設及び賃貸住宅団地などが比較的まとまって立地する。将来的には、周辺の公共施設機能が集約される計画となっている。
- 5 交通： 秦野駅方面及び平塚駅方面行きの 30 本/日程度のバス路線があり、まちの中心部等へのアクセス性は高いが、今後の人口減少に伴う利用者の減少によりバス運行サービスの維持が課題。



(令和7年現況) ■

②拠点形成の方向性

「健康福祉と多世代交流推進地区」

- 都市機能の維持及び段階的再編
- 周辺の都市拠点との公共交通ネットワークの維持・充実
- 地域人材交流によるネットワークとコミュニティの維持
- 東海大学との連携による持続可能な都市づくりを推進

③誘導区域、施設、施策設定の方向性

(誘導区域)

- ・この地域内及び周辺の居住者が、公共交通及び徒歩の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒歩圏 500メートルの区域を一つの基準とする。
- ・駅南側の多くは住居系用途地域であるものの複数機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・UR下大槻団地の利活用による誘導施設整備を視野に入れて区域を設定する。

(誘導施設)

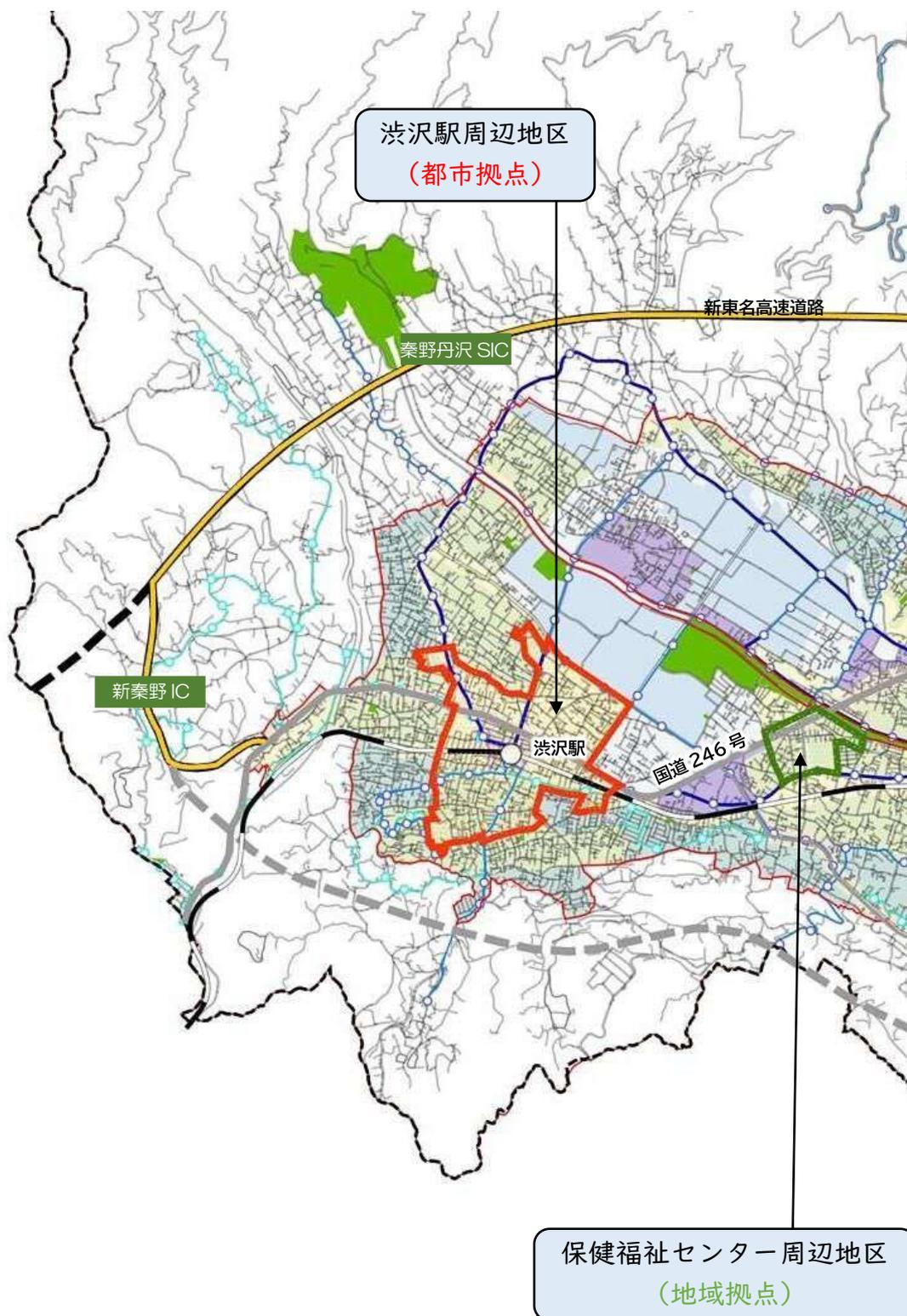
- ・世代間交流等が可能な施設を配置する。
- ・URと連携した誘導施設を整備する。
- ・地域活動拠点として生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・産学公連携による、相互交流のための施設を誘導する。

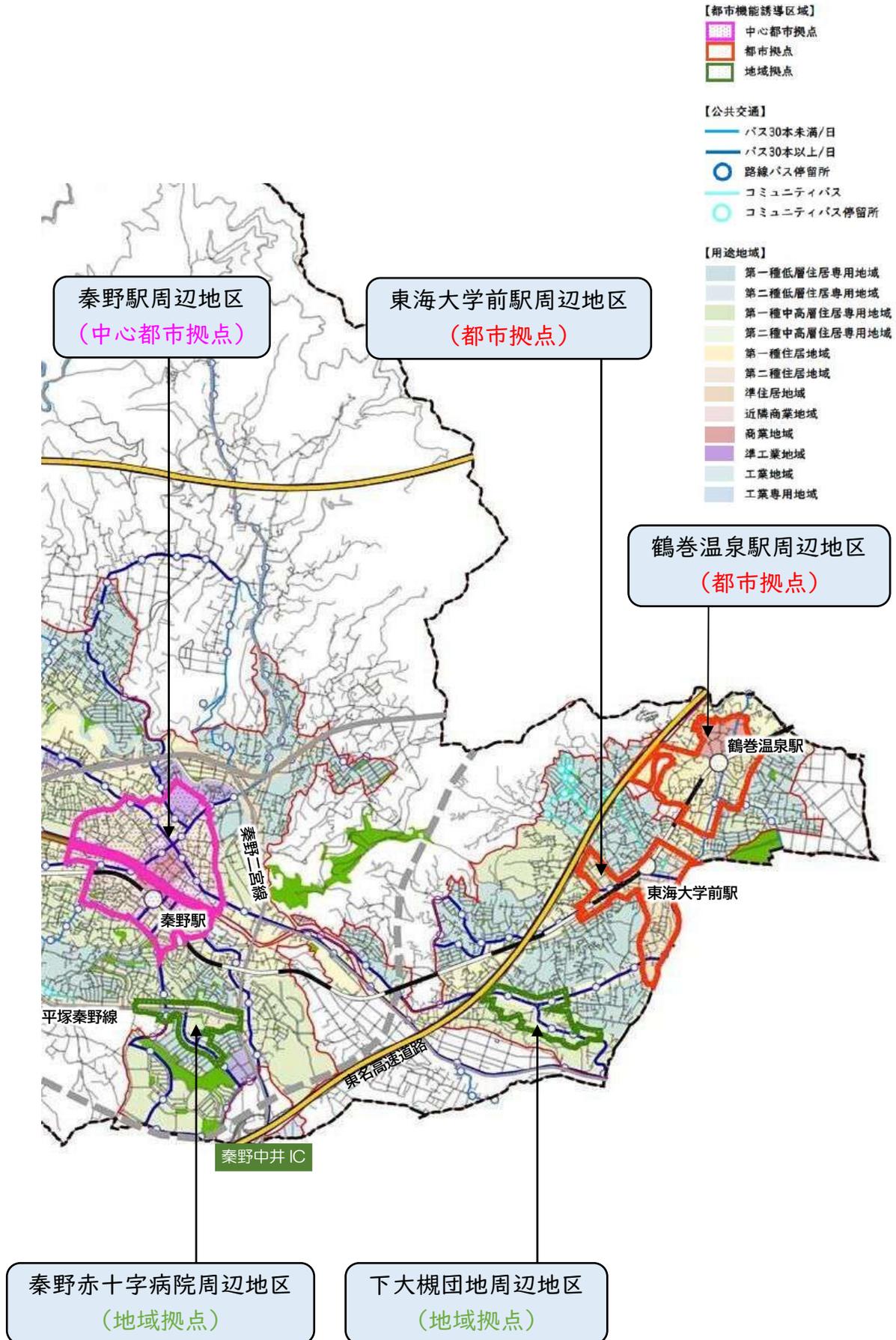
(誘導施策)

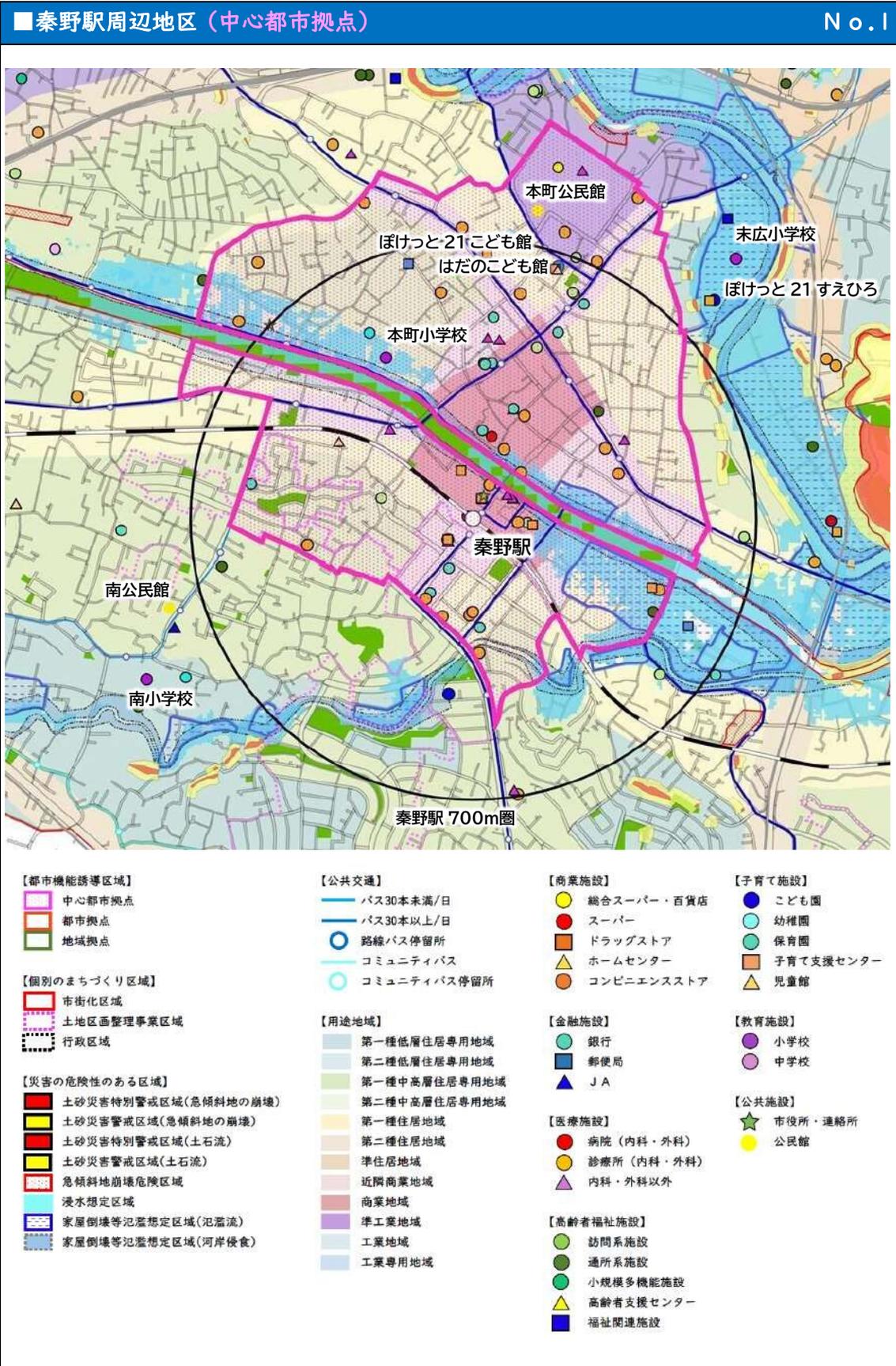
- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地域活動拠点としての機能の維持・充実（健康づくり機能等）
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口の維持に向けた支援の検討
- ・URとの連携による居住誘導
- ・土砂災害に対応した防災機能の向上
- ・沿線への居住誘導、停留所へのアクセス性向上
- ・バス交通ネットワークの見直し
- ・秦野高校の存続による乗降者確保
- ・東海大学との連携による、持続可能な都市づくり施策の検討

5 都市機能誘導区域

前項までの各基準に該当する箇所を都市機能誘導区域の適地としたうえで、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定します。







(令和7年現況)

拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(令和7年現況)

■ 鶴巻温泉駅周辺地区 (都市拠点)

No. 3



【都市機能誘導区域】

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点

【個別のまちづくり区域】

- 市街化区域
- 土地区画整理事業区域
- 行政区域

【災害の危険性のある区域】

- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害特別警戒区域(土石流)
- 土砂災害警戒区域(土石流)
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

【公共交通】

- バス30本未満/日
- バス30本以上/日
- 路線バス停留所
- コミュニティバス
- コミュニティバス停留所

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

【商業施設】

- 総合スーパー・百貨店
- スーパー
- ドラッグストア
- ホームセンター
- コンビニエンスストア

【金融施設】

- 銀行
- 郵便局
- J A

【医療施設】

- 病院(内科・外科)
- 診療所(内科・外科)
- 内科・外科以外

【高齢者福祉施設】

- 訪問系施設
- 通所系施設
- 小規模多機能施設
- 高齢者支援センター
- 福祉関連施設

【子育て施設】

- こども園
- 幼稚園
- 保育園
- 子育て支援センター
- 児童館

【教育施設】

- 小学校
- 中学校

【公共施設】

- 市役所・連絡所
- 公民館

(令和7年現況)

拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況

■ 東海大学前駅周辺地区 (都市拠点)

No. 4



【都市機能誘導区域】

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点

【個別のまちづくり区域】

- 市街化区域
- 土地区画整理事業区域
- 行政区域

【災害の危険性のある区域】

- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害特別警戒区域(土石流)
- 土砂災害警戒区域(土石流)
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

【公共交通】

- バス30本未満/日
- バス30本以上/日
- 路線バス停留所
- コミュニティバス
- コミュニティバス停留所

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

【商業施設】

- 総合スーパー・百貨店
- スーパー
- ドラッグストア
- ホームセンター
- コンビニエンスストア

【金融施設】

- 銀行
- 郵便局
- J A

【医療施設】

- 病院(内科・外科)
- 診療所(内科・外科)
- 内科・外科以外

【高齢者福祉施設】

- 訪問系施設
- 通所系施設
- 小規模多機能施設
- 高齢者支援センター
- 福祉関連施設

【子育て施設】

- こども園
- 幼稚園
- 保育園
- 子育て支援センター
- 児童館

【教育施設】

- 小学校
- 中学校

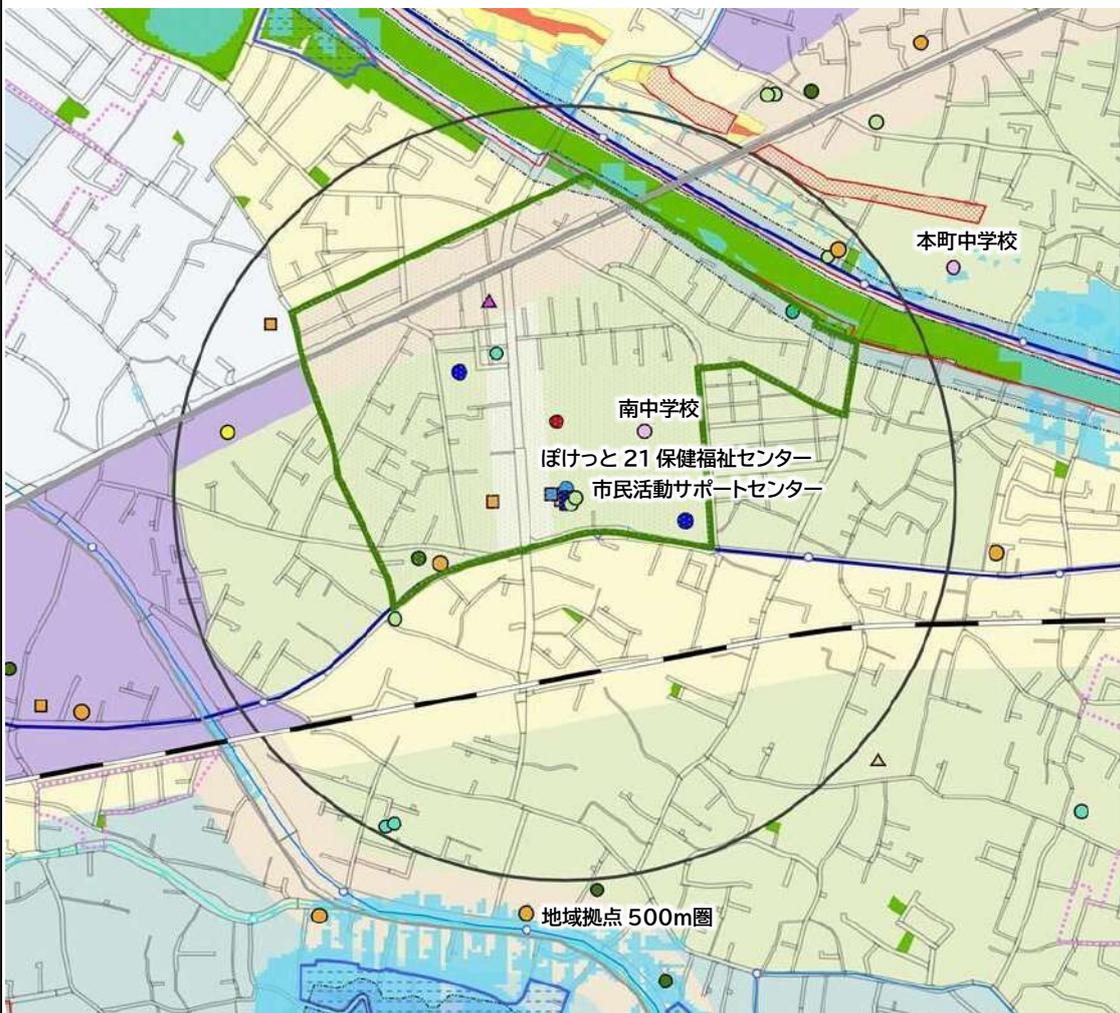
【公共施設】

- 市役所・連絡所
- 公民館

(令和7年現況)

■保健福祉センター周辺地区（地域拠点）

No.5



【都市機能誘導区域】

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点

【個別のまちづくり区域】

- 市街化区域
- 土地区画整理事業区域
- 行政区域

【災害の危険性のある区域】

- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害特別警戒区域(土石流)
- 土砂災害警戒区域(土石流)
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

【公共交通】

- バス30本未満/日
- バス30本以上/日
- 路線バス停留所
- コミュニティバス
- コミュニティバス停留所

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

【商業施設】

- 総合スーパー・百貨店
- スーパー
- ドラッグストア
- ホームセンター
- コンビニエンスストア

【金融施設】

- 銀行
- 郵便局
- J A

【医療施設】

- 病院(内科・外科)
- 診療所(内科・外科)
- 内科・外科以外

【高齢者福祉施設】

- 訪問系施設
- 通所系施設
- 小規模多機能施設
- 高齢者支援センター
- 福祉関連施設

【子育て施設】

- こども園
- 幼稚園
- 保育園
- 子育て支援センター
- 児童館

【教育施設】

- 小学校
- 中学校

【公共施設】

- 市役所・連絡所
- 公民館

(令和7年現況)

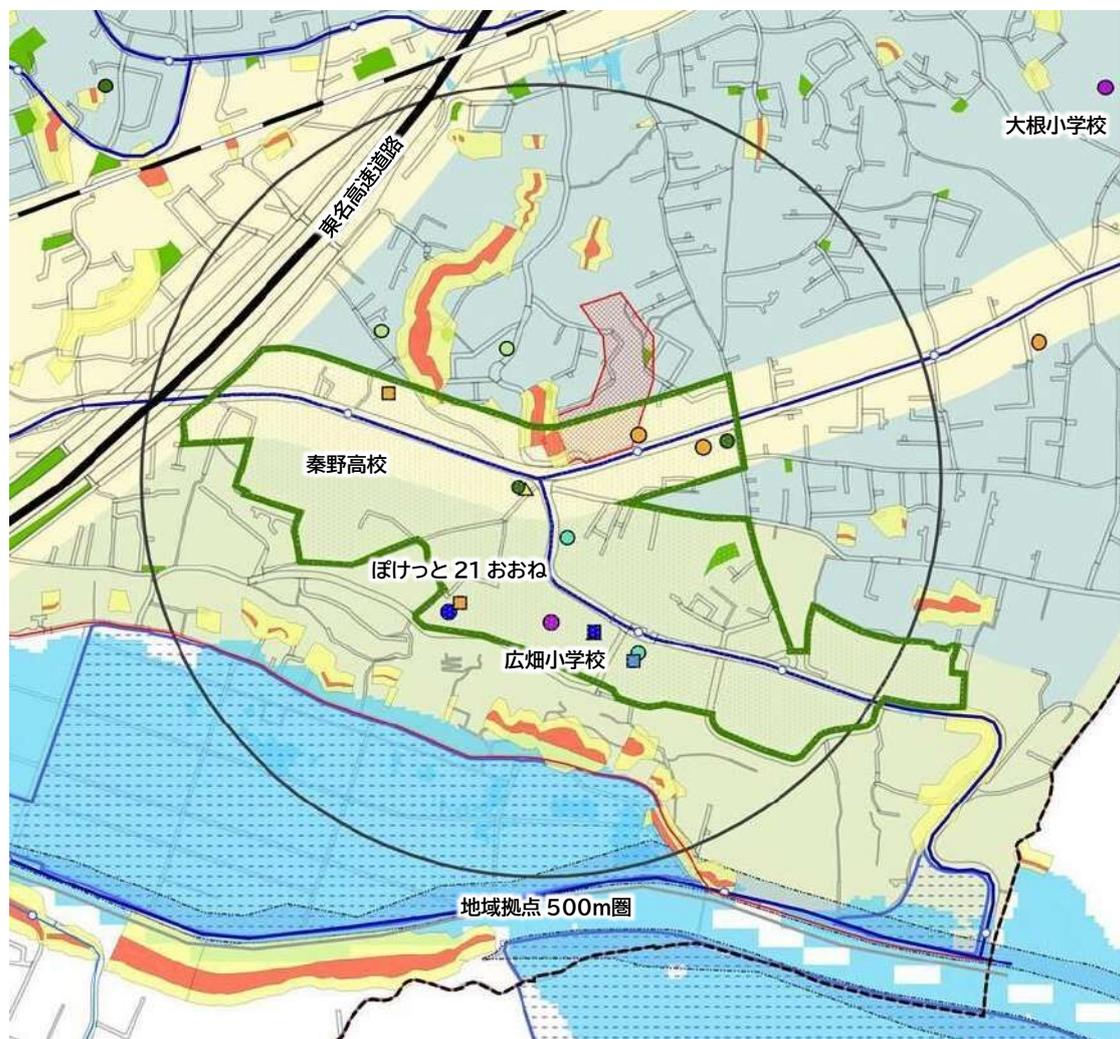
拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(令和7年現況)

■下大槻団地周辺地区（地域拠点）

No.7



【都市機能誘導区域】

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点

【個別のまちづくり区域】

- 市街化区域
- 土地区画整理事業区域
- 行政区域

【災害の危険性のある区域】

- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 土砂災害特別警戒区域(土石流)
- 土砂災害警戒区域(土石流)
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

【公共交通】

- バス30本未満/日
- バス30本以上/日
- 路線バス停留所
- コミュニティバス
- コミュニティバス停留所

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

【商業施設】

- 総合スーパー・百貨店
- スーパー
- ドラッグストア
- ▲ ホームセンター
- コンビニエンスストア

【金融施設】

- 銀行
- 郵便局
- ▲ J A

【医療施設】

- 病院(内科・外科)
- 診療所(内科・外科)
- ▲ 内科・外科以外

【高齢者福祉施設】

- 訪問系施設
- 通所系施設
- 小規模多機能施設
- ▲ 高齢者支援センター
- 福祉関連施設

【子育て施設】

- こども園
- 幼稚園
- 保育園
- 子育て支援センター
- ▲ 児童館

【教育施設】

- 小学校
- 中学校

【公共施設】

- ★ 市役所・連絡所
- 公民館

(令和7年現況)

第6章

誘導施設

(都市機能誘導区域内)

- 1 誘導施設の基本的な考え方（国の指針）
- 2 誘導施設の設定方針（市の方針）
- 3 誘導施設の設定基準
- 4 誘導施設の設定

I 誘導施設の基本的な考え方（国の指針）

都市機能誘導区域内に、立地を誘導すべき誘導施設の設定に当たっては、当該区域及び都市全体における、現在の年齢別の人口構成や、将来の人口推計、施設の充足状況や配置を考慮し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

具体的には、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような施設を誘導施設とすることとされています。

誘導施設として考えられるもの（都市機能誘導区域内）

● 医療・福祉

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・教育

子育て世代が、居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園、保育園等の子育て施設又は小学校等の教育施設、その他科学施設

● 商業・文化

集客力があり、まちのにぎ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行政施設などが考えられます。

誘導施設として含まないもの

- 都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス・事務所等の施設

誘導施設の設定において留意すべき事項

- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。
- 都市機能誘導区域外に誘導施設が立地する際は、届出制度の対象となるため、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合には、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。（誘導施設としない）

2 都市機能の誘導方針（市の方針）

人口減少・超高齢社会を迎える中で、都市の生活を支える機能を、身近な場所に維持・確保するため、「都市拠点」への「高次都市機能」の誘導や「地域拠点」への日常生活に密着した「身近な都市機能」の誘導など、地域特性に応じた機能誘導・集積により、これらのサービスの効率的な提供と持続的な確保を図ります。そのうえで、拠点間の役割分担の観点から、施設の特性に応じて、公共交通等の交通ネットワークにより、拠点相互に役割を補完しながら、市全体で市民生活に必要な機能を充足します。

なお、市街化調整区域の「里山生活拠点」においては、郊外部地域の居住環境や地域コミュニティの維持・確保を図る観点から、地域の実情に応じて生活利便機能等の集約を促進します。

（都市機能の誘導に対する基本的な考え方）

	既存誘導施設	新規誘導施設
都市機能誘導区域	現状の機能を維持する	誘導を推進する
上記区域外	当面の間、機能を維持する	誘導しない※

※地域経済の活性化に貢献することが確実である機能立地については、地域ニーズ、インフラの維持管理コスト及び財政負担、将来継続性、中心市街地への影響の観点から、対象となる事業を総合的に判断します。

3 誘導施設の設定基準

誘導施設の設定に当たって、各施設を配置するうえでの一般的な考え方及び市の計画における配置の考え方を以下に整理します。

(圏域人口規模別施設配置の基準)

施設分類		一般的な考え方	市の計画における考え方
医療	中央病院 (内科・外科)	概ね1施設で15万人の圏域人口	—
	地区病院 (内科・外科)	概ね1施設で3万人の圏域人口	
	診療所 (内科・外科)	概ね1施設で1万人の圏域人口	
介護福祉	通所系・訪問系・ 小規模多機能施設	【訪問系サービス】 概ね1施設で5千人の圏域人口	市内7か所の地域高齢者支援センター単位(概ね中学校区単位) (高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画)
	地域高齢者支援センター	地域包括ケアシステムの単位	
子育て	認定こども園	—	市内を1区域として設定 (こども計画)
	認可保育所	—	
	子育て支援施設	—	
商業	百貨店・ ショッピングモール	概ね1施設で5万人の圏域人口	—
	スーパー	概ね1施設で1万人の圏域人口	—
金融	銀行、信用金庫、 中央労働金庫	—	—
	郵便局	市で1以上設置、地域住民の需要に適切に対応するよう配置 (郵便局株式会社法施行規則 郵便局の設置基準等)	—
文化	図書館、文化会館、 美術館、博物館	—	—
行政等	市役所・連絡所	—	—
	小学校、中学校 幼稚園、公民館 児童館、こども館	—	学校等を核として、公共施設の複合化を推進 (公共施設再配置計画)

一般的な考え方は、特筆したものの以外、国土交通省資料を参照

4 誘導施設の設定

本市における誘導施設は、地区別の現況施設数、立地状況及び施設配置基準並びに地区人口等を考慮し、次のとおり設定します。

赤文字：施設が存在していないため、新規立地が望ましい誘導施設

青文字：建替等による更新の際も、機能維持・拡大が望ましい誘導施設

都市拠点種類		中心都市	都市			地域		
都市機能種類	拠点別都市機能誘導施設数（現況）	秦野駅周辺	渋沢駅周辺	鶴巻温泉駅周辺	東海大学前駅周辺	保健福祉センター周辺	秦野赤十字病院周辺	下大槻団地周辺
		医療	病院（内科・外科）	1	0	1	0	0
	診療所（内科・外科）	16	8	3	7	2	1	1
介護福祉	通所系・訪問系・小規模多機能施設	10	22	9	6	4	4	1
	地域包括支援センター	0	0	1	0	0	0	1
子育て	認定こども園	0	2	0	0	2	0	1
	認可保育所	5	2	1	1	0	2	1
	児童館、こども館	2	1	1	1	0	0	1
	子育て支援施設	1	2	1	0	1	0	1
商業	百貨店・ショッピングモール	1	0	0	0	0	0	0
	スーパー	1	4	2	0	1	1	0
金融	銀行、信用金庫、中央労働金庫	8	4	2	3	1	0	1
	郵便局	2	2	1	2	1	0	1
教育・文化	幼稚園	公共施設再配置計画等に基づく 取組みとの連携						
	小学校							
	中学校							
	図書館、文化会館、美術館、博物館							
行政	市役所・連絡所機能	2	3	2	1	0	0	0
	公民館、その他施設	1	3	1	0	1	0	1

※各種の複合化施設を含む（令和7年現況）■

第7章

居住誘導区域

- 1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）
- 2 居住誘導区域等の設定方針（市の方針）
- 3 居住誘導区域等の設定基準
- 4 居住誘導区域（総括図）

I 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域に設定することとされています。

居住誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

居住誘導区域に含まない区域（市街化区域内）

- (1) 都市再生特別措置法、同法施行令により居住誘導区域に含まないこととされている区域
 - ・市街化調整区域
 - ・災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域
 - ・農用地区域又は農地法に掲げる農地
 - ・自然公園特別地域、保安林区域、原生自然環境保全地域若しくは特別地区等
- (2) 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・津波災害特別警戒区域
 - ・災害危険区域（条例により住宅の建築が禁止されている区域以外の区域）
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- (3) 災害リスク、警戒避難体制や防災施設等の整備状況、整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・津波災害警戒区域
 - ・浸水想定区域（洪水浸水想定区域）
 - ・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
 - ・津波浸水想定区域、その他調査結果等により判明した災害発生のおそれのある地域
- (4) 居住誘導区域に含めることについて、慎重に判断することが望ましい区域
 - ・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
 - ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
 - ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
 - ・工業系用途地域が定められているものの空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(2) 住環境の形成に係る基本的な考え方

住環境の形成に係る方向性を踏まえ、令和22年（2040年）までの時間軸を意識し、次の5つを基本的な考え方として、社会状況の変化に合わせて、最適な施策を横断的連携、及び継続的な取組みを重ねていくこととします。

住環境の形成に係る基本的な考え方

- ア 若者の移住・定住を促進
- イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導
- ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導
- エ 農林商工観光等の産業成長のための居住
- オ 既存ストック・低未利用地の活用に資する居住

ア 若者の移住・定住を促進

市民や企業、大学と連携し、本市の魅力をPRし、市外から市内へ転入する居住者を継続的に確保することを基本とします。特に、労働力、コミュニティ、財源及び経済力の確保のためには、生産年齢人口の方々に住んでいただくことが重要となります。そのため、就労・就業が確保できるよう、事業者や不動産業者と連携を図り、安心できる居住の確保を支援します。

イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導

医療・福祉・商業等の都市機能が存在し続けるには、一定以上の利用が見込める周辺居住人口が必要です。周辺人口の減少によって、生活に身近な各施設が撤退・喪失することは、未来の市民の居住選択の機会をも喪失することになり、負の影響は計り知れません。

そのため、都市機能誘導区域内及びその周辺に、都市的なライフスタイルのニーズに対応するよう居住を誘導し、都市機能と居住機能により相互維持を図ります。

ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導

高齢者が増加する社会においては、高齢者の移動ニーズ及び移動手段への対応が課題となっています。本市のバス交通は比較的に充実していますが、バス利用者数が減少傾向にあり、また、運転士の確保が困難なため、公共交通だけでは今後の高齢者の移動ニーズに対応することは困難です。

介護サービスも同様に、増加する高齢介護ニーズと労働力の確保が課題です。遠距離の訪問・介護サービスの場合は、移動時間の損失などを考えると事業上負担となります。

これからの社会は、サービスを受ける方もできるだけ施設に近い場所に居住し、移動時間の短縮に寄与することも、コンパクトシティの形成に貢献する一つのモデルと考えます。

将来生活設計を見据え、また、皆が幸せに生活するために、自家用車に頼らずに徒歩、又は公共交通にて、駅や病院等の目的地にアクセスしやすい場所へ移り住む、あるいは将来を見据えて、徒歩でも生活しやすい環境を選択することを提案していきます。

エ 農林商工観光等の産業成長のための居住

都市経済を効率よく支えるには、市街化調整区域を含む居住誘導区域外の土地利用の適正化と産業振興を図り、生産効率を高めて都市部へ供給することにより、相互需給関係を成立させ、社会システムとして機能させることが重要です。

そのため、本市の農業・林業・観光等の労働力確保、生産性の向上に資する居住が実現できるように、工業系及び農林業系並びに観光等の各産業の業種と住宅が近接した『職住近接』を行います。産業に関連する各種団体と連携を図るとともに、既存建築物の活用についても視野に入れながら、横断的に取組むこととします。

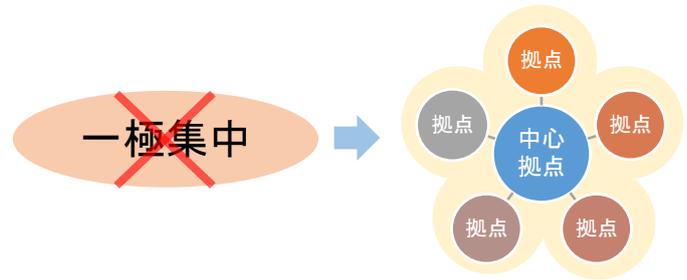
オ 既存ストック・低未利用地の活用に資する居住

人口急増によって、住宅開発が進み住宅が供給されてきましたが、今後は人口減少によって居住者が減り、空き地・空き家が増加する可能性があります。中には、相続問題や敷地条件によって、放置されるケースが多く発生すると想定されます。

これらを不良資産と捉えるのではなく、活用すべき地域共有のストックとして捉え、専門家や事業者、地域住民の協力を得ながら個々の状況に応じて改善を図り、立地に適した土地・建物活用を図ります。

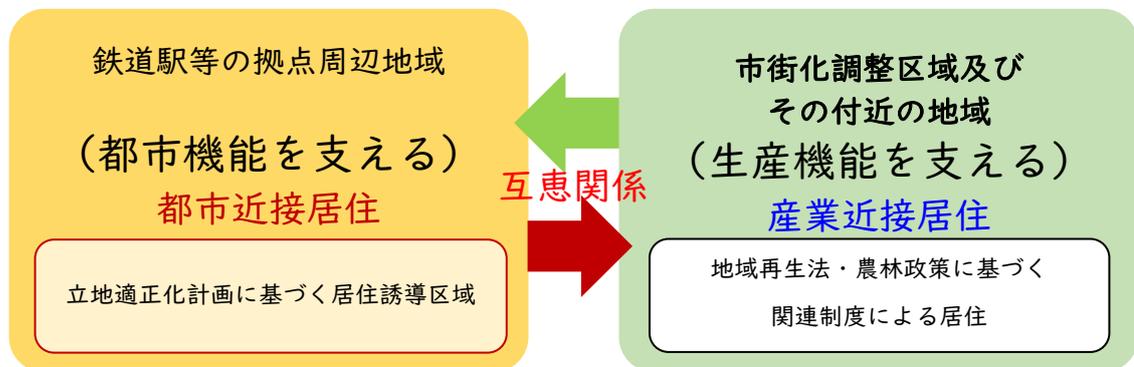
(3) 居住誘導等に係る区域設定の方針

人口減少への対応策として、市街化区域全域や中心部だけを居住誘導区域に位置付けることや、財政効率だけを求めた一極集中型の都市は、本市の目指すべき都市づくりの理念に合致しません。



前述の「住環境の形成に係る基本的な考え方」を基に、地域特性に応じた望ましい土地利用と、居住の種類を設定することによって、目的に応じた住環境を形成することが重要と考えます。

医療、商業、福祉、又は交通結節点等の生活機能が比較的多く存在する都市の中心部と、中心部へ生産物を供給する縁辺部といった両地域が経済の互惠関係を維持・構築することによって都市全体が機能し、市民の生活を支えることから、これらの関係が持続することを目指し、設定していきます。



このことから、居住に係る区域設定に当たっては、都市近接居住と産業近接居住の、生活と職業に応じた居住地を設定し、区域設定を行うこととします。

(4) 居住誘導等に係る区域種別分類

ア 都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保する

(都市近接居住誘導区域)

都市機能誘導区域では、生活利便性が高いことから、都市機能誘導区域及びその周辺に、都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保します。特に、将来人口推計によると、4駅周辺の人口密度低下が予測されることから、この地域を重要視し、基本的な考え方にに基づき都市機能に近接した居住誘導区域を設定します。

イ 経済成長・生産性維持の観点から、職住近接を推進する

(産業近接居住区域、田園近接居住区域の設定)

産業用地に近接する地域や、市街化調整区域に近接した地域で比較的多くの農地が点在する地域では、それぞれの居住及び生業の営みを重視し、産業近接居住区域及び田園近接居住区域を設定します。

ウ 駅から離れた大規模住宅団地は将来のあり方を検討する

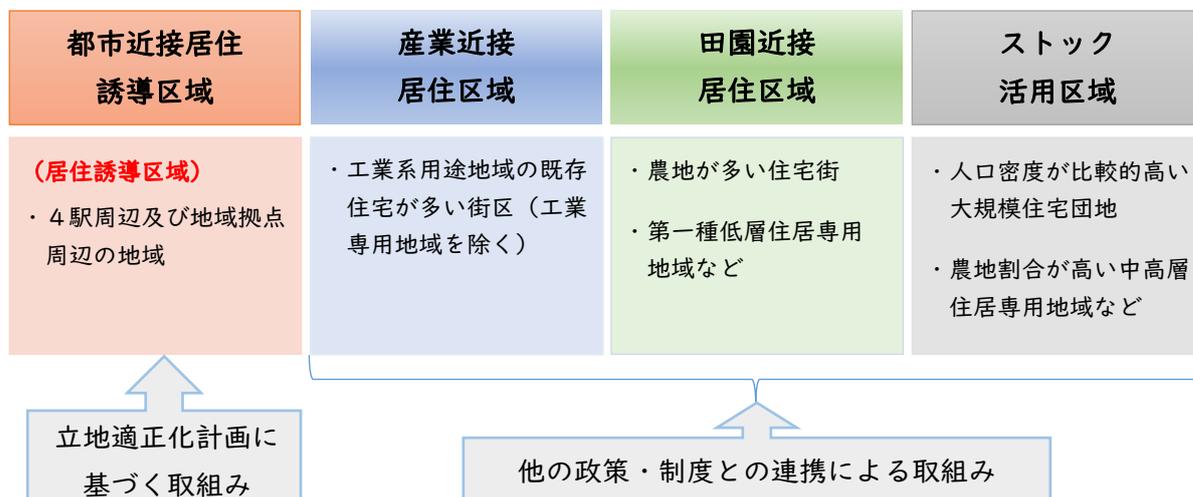
(ストック活用区域)

駅から離れた立地にある大規模既存住宅団地は、将来空き住戸が多く発生する可能性があり、建物の維持管理に深刻な影響が生じることが懸念されます。

また、市街化区域の縁辺部には、中高層の住居が認められている用途地域でありながら、使用建ぺい率及び容積率が低く、農地割合が高い地域が多く存在します。

今後は、その居住実態や利用状況の推移を注視し、状況に応じて、将来のあり方を検討していく区域を設定します。

<設定する居住誘導等に係る区域分類>

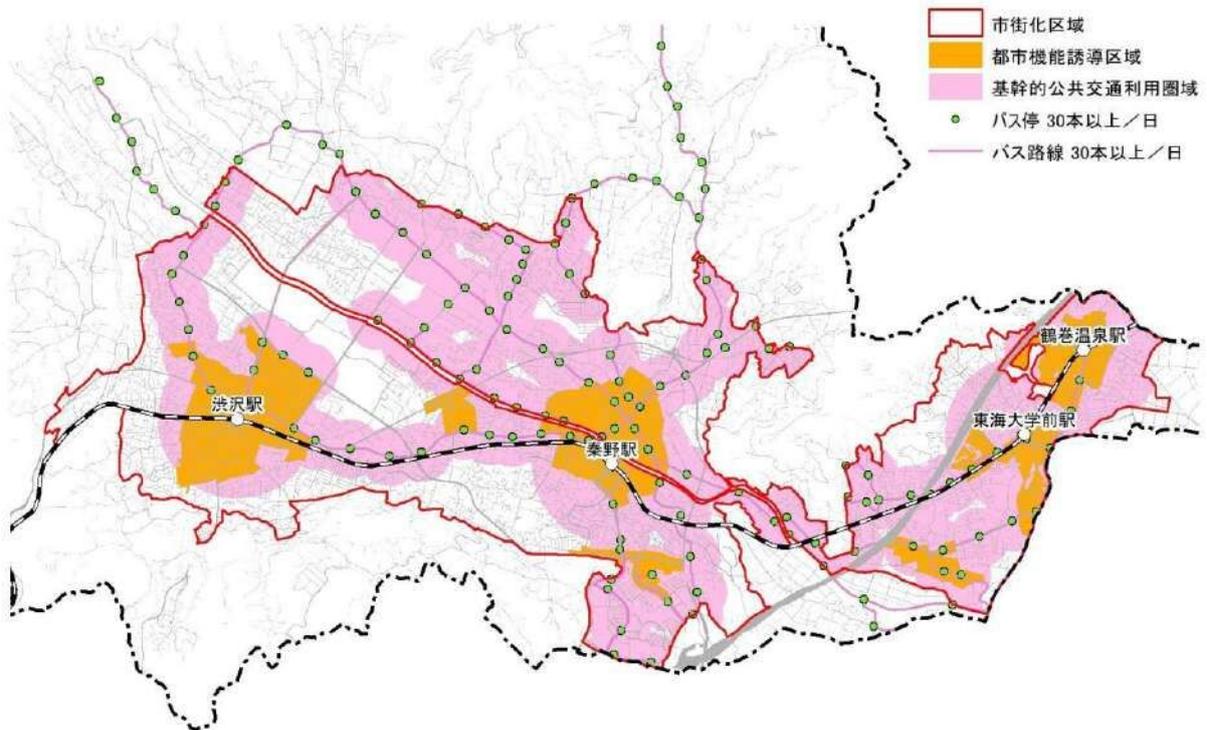


前項のフローについて、図面を用いて整理すると以下のとおりです。

■STEP1 検討対象地域を大まかに分類

基幹的公共交通を利用して、都市機能誘導区域の都市機能を最大限に活用するという観点から、市街化区域のうち、次の①、②いずれかに該当する範囲を抽出します。(SI-1)

基準	抽出条件
①都市機能誘導区域	・当該区域
②基幹的公共交通利用圏域	・鉄道4駅を中心とした半径700メートルの利用圏域 ・運行本数が日30本以上のバス停を中心とした300メートルの利用圏域



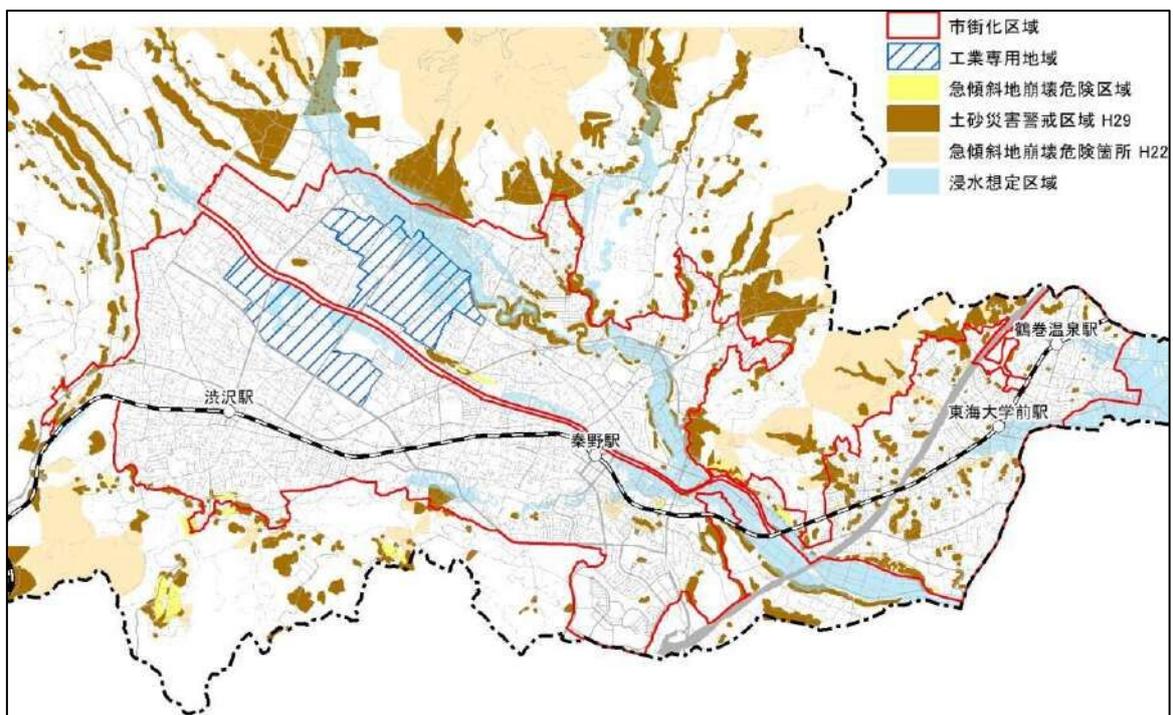
なお、市街化区域内のうち、上記区域に該当しない区域についても関連して整理します。(SI-2)

■STEP2 積極的に居住を誘導するべきではない区域の判断

市民の安全確保と災害、及び二次被害のリスク軽減から、災害時の危険性が懸念される地域、建築基準法で居住制限されている工業専用地域について、以下の③～⑤の基準及び考え方の整理により、居住誘導区域等を判断します。

基準	ハザード区域及び区域内外の判断の考え方・整理
③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域 対策による危険性の解消が困難であるため、居住誘導区域に含めない。ただし、擁壁設置等の防災対策工事が完了している区域は、居住誘導区域に含めることを慎重に検討する。
④防災施設整備状況等を総合的に勘案し、原則として除くべき区域	洪水浸水想定区域 基本的には含めないが、土砂災害に比べ事前周知による避難時間の確保（洪水ハザードマップ、避難警報等）といったソフト対策を講じていることから、現況で居住及び都市機能の集積性が高く、地域の中心地が形成されている地区（＝都市機能誘導区域）について、一部を区域に含めても差し支えないものとする。
⑤法的な位置付けに基づき慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域 個別法により住宅の立地が規制されており、居住誘導区域に含めない。

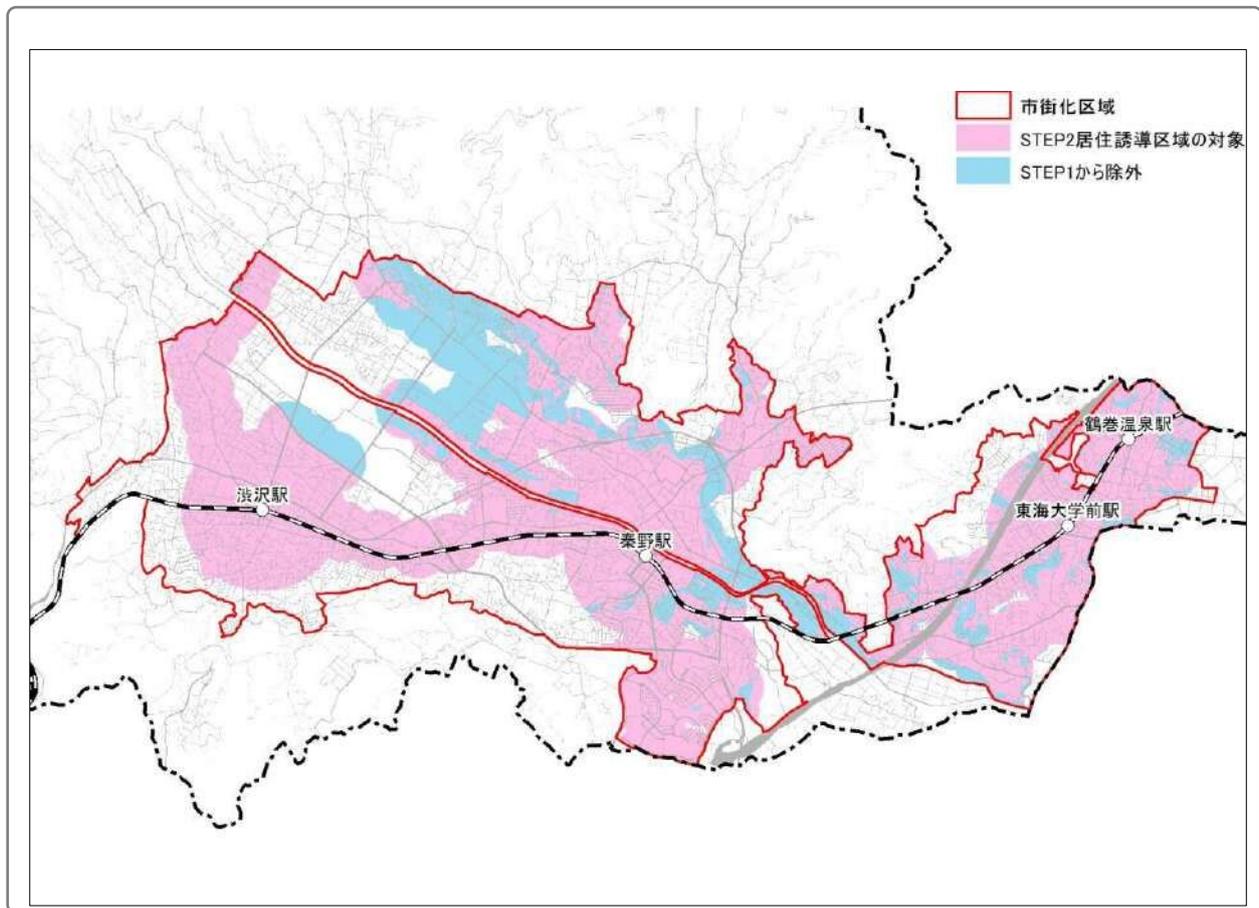
(参考図)



※今後、新たな区域設定がされた場合は、検証したうえで速やかに見直すこととします。

■ハザード関係及び工業専用地域を除いた区域

STEP1 から STEP2 を除いた区域を抽出します。(S2-1)

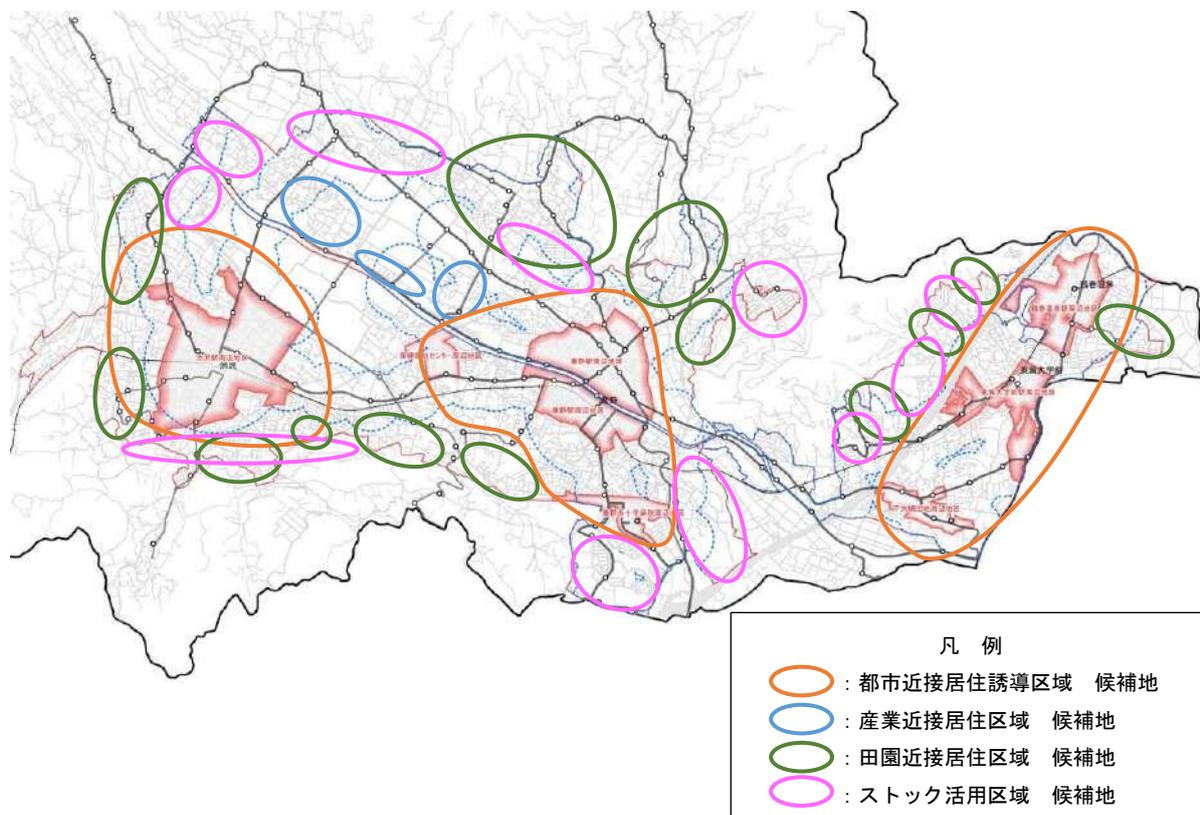


なお、STEP1 にて抽出されなかった区域（非該当区域）についても同様に、積極的に居住を誘導すべきではない区域を除いた残りの区域を抽出します。(S2-2)

STEP 3：居住地域分類

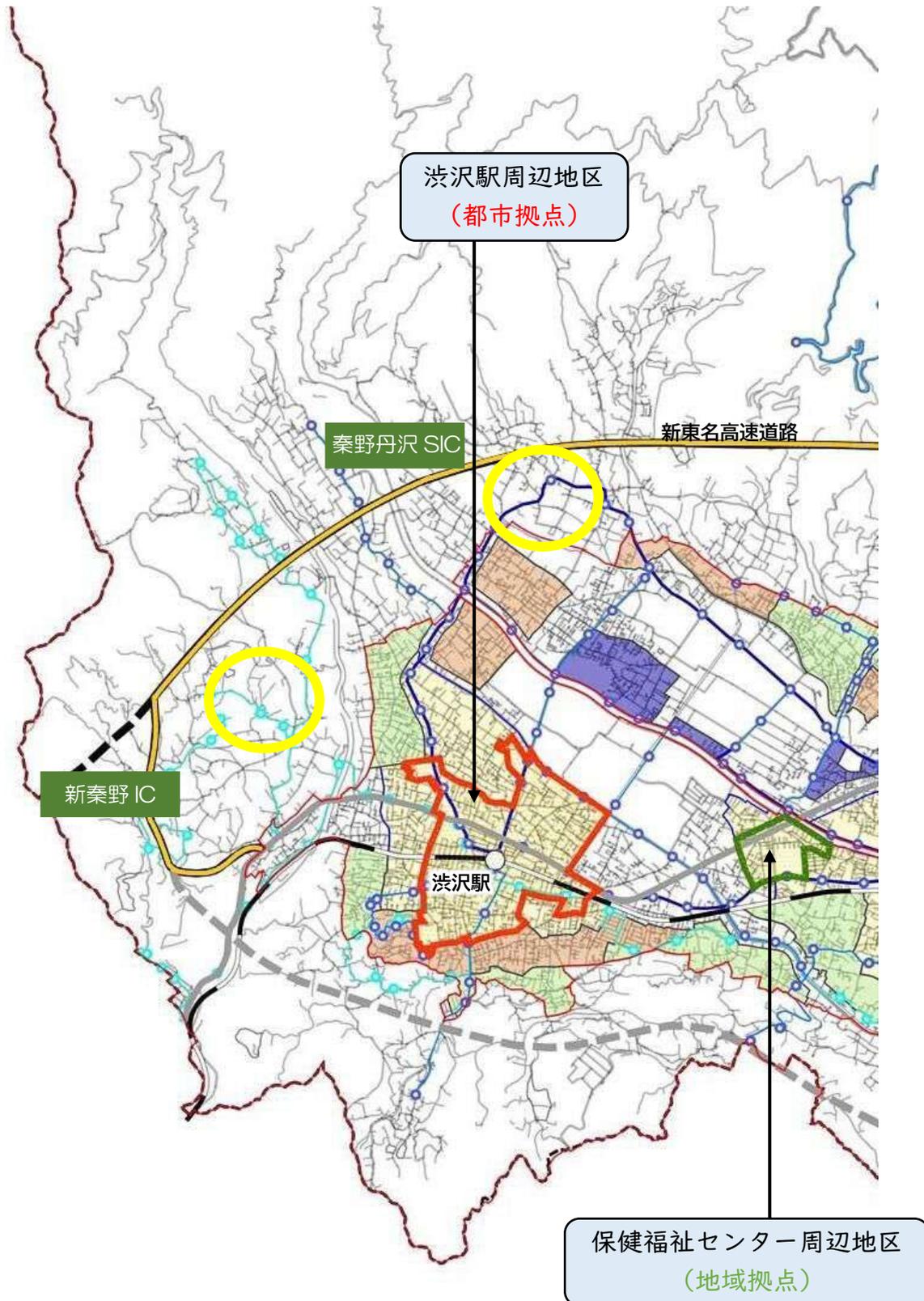
先に定めた「住環境の形成に係る方向性」や「居住誘導等に係る区域設定の方針」を実現させるため、STEP2で大まかに整理した地域を次の区分に細分化します。⑥（S3-1）、⑦～⑩（S3-2）

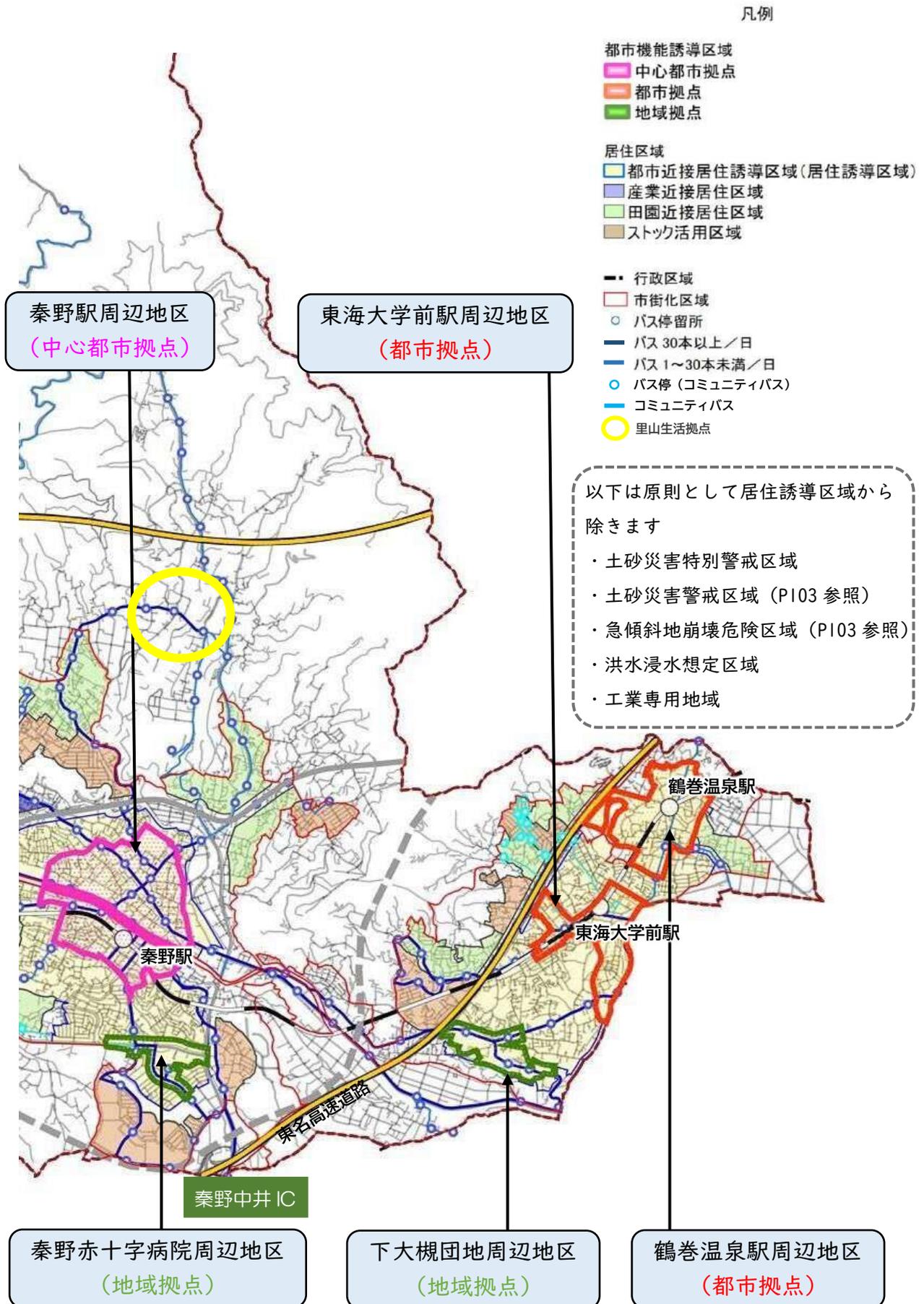
区 域	考 え 方
⑥将来人口密度 令和22年 (2040年)	都市的居住ニーズが多く比較的人口密度が高い、都市機能誘導区域及び隣接地域を対象に、優先的に区域設定を検討する。
⑦工業力との関係	職住近接を推進し、産業競争力を向上するため、 <u>工業系用途地域に近接する住居系の地域を抽出する。</u>
⑧農地との関係	職住近接を推進し、農業生産力を向上するため、 <u>市街化調整区域に近接した第一種低層住居専用地域で、生産緑地等の農地が豊富な地域を抽出する。</u>
⑨現況土地利用と 将来人口密度と の関係	住宅地では、空き地・空き家問題とともに、都市基盤の維持が都市の課題となるため、 <u>過去に宅地化がされた市街地のうち、2040年までに人口の減少量が大きい地域を抽出し、中長期的な方向性を検討する。</u>
⑩その他の区域	現況の土地利用において、幹線道路の沿道のサービス施設や、工業系等の土地利用の集積の見られる地域等、宅地以外の土地利用を推進すべき地域は個別に判断を行う。



4 居住誘導区域（総括図）

前項までの基準により抽出、及び細分化した地域は、最終的に地形地物や敷地の高低差、コミュニティやまちづくりの連続性、実際の土地利用等を考慮しながら詳細な区域境界を決定します。STEP4（S4-1～5）





第8章

防災指針

- 1 防災指針の目的等
- 2 災害ハザード情報の整理
- 3 取組方針の検討
- 4 具体的な取組
- 5 取組スケジュール

I 防災指針の目的等

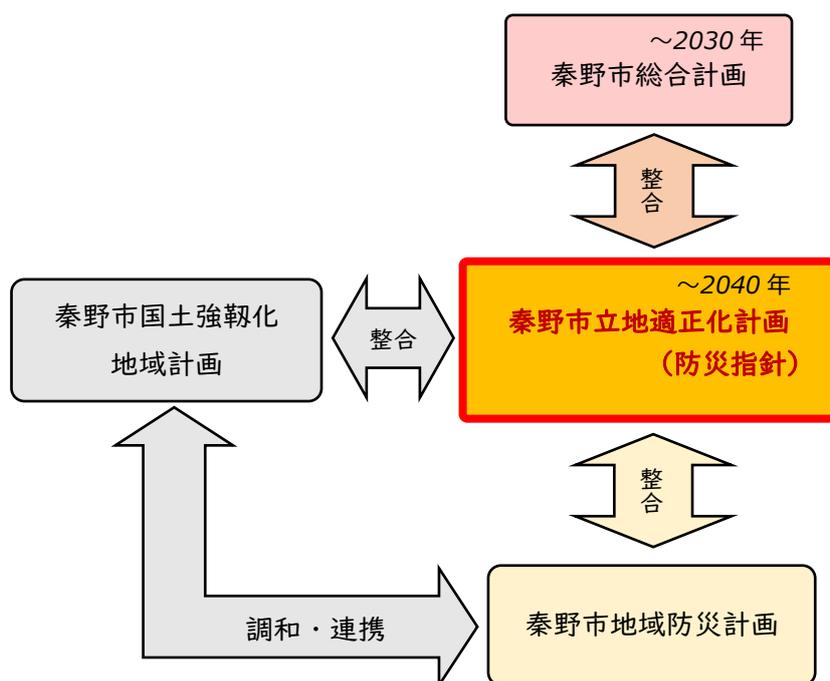
(1) 目的

近年、全国各地で自然災害が発生し、人命や家屋、社会経済基盤に甚大な被害が生じています。今後も気候変動の影響により、自然災害が激甚化・頻発化することが懸念されることから、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画の記載事項として、新たに防災指針が位置付けられました。

災害リスクを分析し、誘導区域の設定、必要となる防災・減災対策を計画的に実施するため防災指針を定めます。

(2) 防災指針の位置付け

立地適正化計画と同様に総合計画を上位計画とし、防災分野の計画である地域防災計画や国土強靱化地域計画と連携・整合するものです。



2 災害ハザード情報の整理

(1) 本市で想定されるハザード情報の収集

本市は、沿岸から離れていることから、大地震による津波被害は想定されていませんが、北方には、神奈川県尾根といわれている丹沢山塊が連なり、南方には渋沢丘陵が東西に走り、県下で唯一の典型的な盆地を形成しています。

また、市内を流れる河川の多くは、丹沢山塊の陵線の合間から発しており、がけ地が多く散在しているため、地震や大雨等による土砂災害が発生するおそれがあります。

ア 災害ハザードの種類

災害リスクの分析にあたり、次の災害ハザードの種類を災害リスクとして整理します。

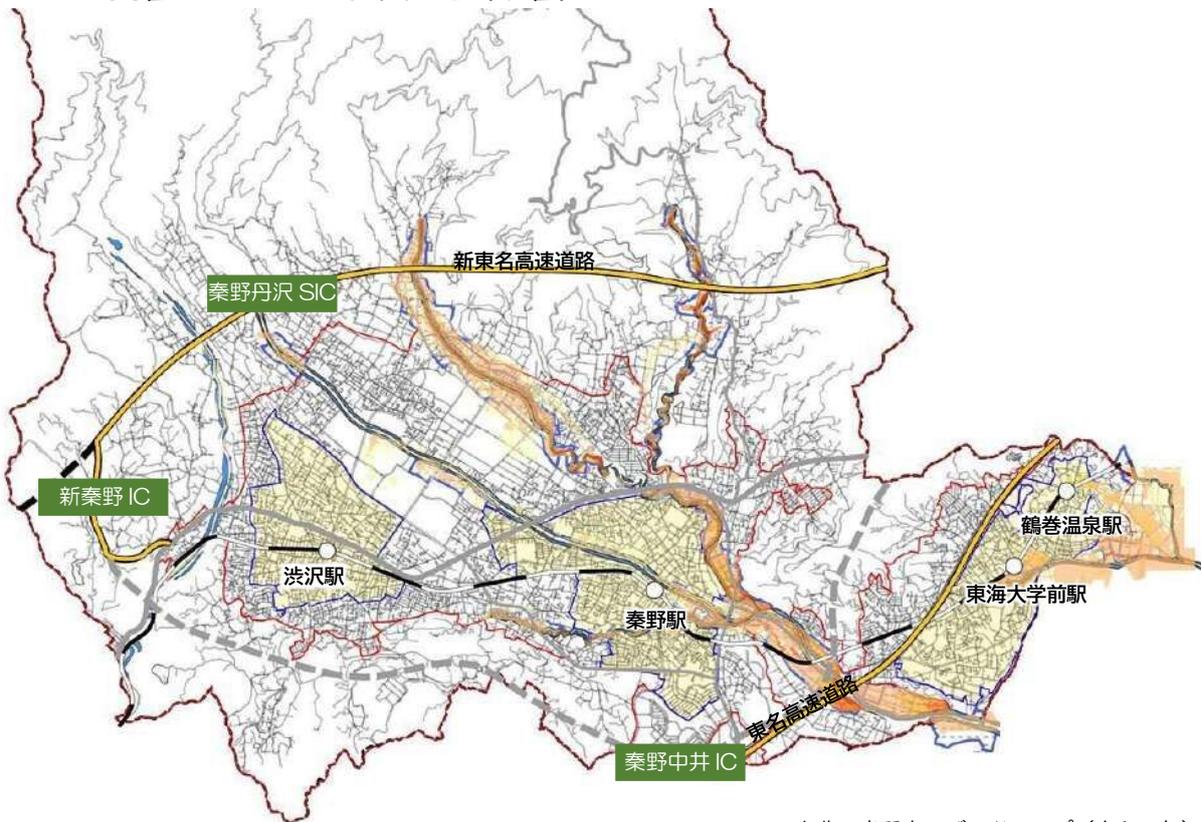
水害

水害の種類	災害ハザード情報	根拠法令等
外水氾濫	・洪水浸水想定区域 →想定最大規模降雨、計画規模降雨	水防法
	・家屋倒壊等氾濫想定区域 →氾濫流、河岸侵食	
内水氾濫	・内水浸水想定区域	

土砂災害

土砂災害の種類	災害ハザード情報	根拠法令等
土砂災害	・土砂災害特別警戒区域 →土石流、急傾斜地の崩壊	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害防止法)
	・土砂災害警戒区域 →土石流、急傾斜地の崩壊	
	・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 (急傾斜地法)

イ 災害ハザードの分布状況（水害）



出典：秦野市ハザードマップ（令和7年）

ウ 災害ハザードの分布状況（土砂災害）



出典：秦野市ハザードマップ（令和7年）

(2) 各種災害により想定される被害の整理

各種災害が発生した際に、想定される被害を整理します。

ア 水害

本市には、水防法に基づく水位周知河川が、金目川水系（金目川、大根川、善波川、室川、水無川、葛葉川）と酒匂川水系（四十八瀬川）が流れており、想定最大規模の降雨があった際は、秦野駅、東海大学前駅及び鶴巻温泉駅周辺では、2階への垂直避難が困難となる浸水深が3mを超える洪水浸水想定区域があります。

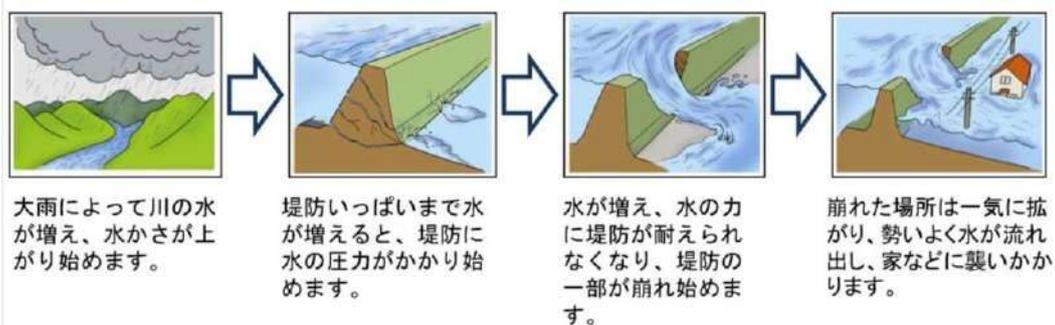
また、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）は、家屋が倒壊・流出するおそれがあるため、風水害時避難所等への早期水平避難（立ち退き避難）の必要性を判断することが求められます。

【外水氾濫】

大雨で流量が増大することで川の水位が上昇し、堤防の高さを越えたり、堤防が壊れて、川から水があふれ出たりする現象です。上流で降った雨でも水位が上がるので、注意が必要です。

川から溢れた水は、低いところへ向かって流れるため、浸水の深さや流速によっては安全な避難が困難になります。

(外水氾濫イメージ図)



出典：国土交通省資料から抜粋

【内水氾濫】

川から水が溢れなくても、川や下水道等の排水能力を超え、降った雨を排水処理できなくて浸水が起こる現象です。

(内水氾濫イメージ図)



出典：国土交通省資料から抜粋

【家屋倒壊等氾濫想定区域】

洪水時に、家屋が流出・倒壊する等の可能性が高い範囲を示しており、氾濫流によるものと、河岸侵食によるものの2種類があります。

この区域では垂直避難ではなく、風水害時避難所等への早期水平避難（立ち退き避難）を判断する必要があります。

（家屋倒壊等氾濫想定区域イメージ図）

氾濫流	河岸侵食
河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域	洪水時の河岸侵食により、家屋倒壊のおそれがある区域
	

出典：秦野市ハザードマップ（令和7年）

【水害の参考指標等】

・ 想定最大規模降雨

河川	発生頻度	想定最大規模降雨
金目川水系 （金目川、大根川、善波川、室川、水無川、葛葉川）	1000年に1回程度 （年超過確率 1/1000）	流域の24時間総雨量 396mm ピーク時の降雨 135分間の総雨量 240mm （107mm/時の降雨が135分間継続）
酒匂川水系 （四十八瀬川）	1000年に1回程度 （年超過確率 1/1000）	流域の24時間総雨量 339mm ピーク時の降雨 70分間の総雨量 165mm （142mm/時の降雨が70分間継続）

・ 計画規模降雨

河川	発生頻度	計画規模降雨
金目川水系 （金目川、大根川、善波川、室川、水無川、葛葉川）	100年に1回程度 （年超過確率 1/100）	流域の1時間雨量 117mm
酒匂川水系 （四十八瀬川）	100年に1回程度 （年超過確率 1/100）	流域の1時間雨量 94mm

・浸水想定区域における浸水深

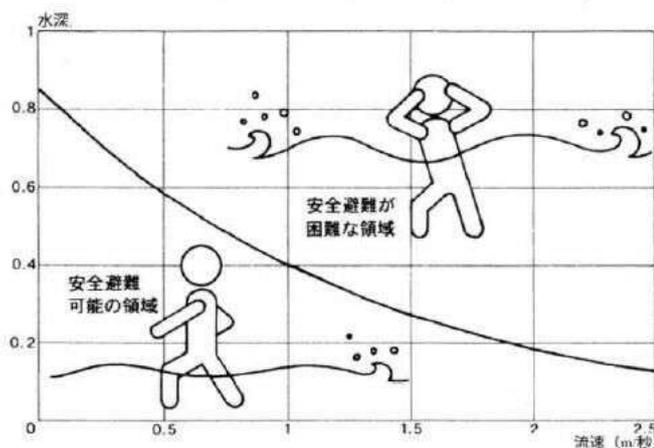
浸水深	浸水程度の目安	リスク
0～0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）	流速 0.7m/s でも避難が困難になる
0.5～1.0m	床上浸水（大人の腰までつかる）	安全な避難が困難になる
1.0～2.0m	1階の軒下まで浸水する	人の背丈を超える浸水深となるおそれ
2.0～5.0m	2階の軒下まで浸水する	2階への垂直避難が困難になるおそれ
5.0m～	2階の屋根以上が浸水する	2階への垂直避難が困難になる



出典：秦野市ハザードマップ（令和7年）

【実験データ】

浸水深が 0.5m（大人の膝）程度でははん濫流速が 0.7m/s 程度でも避難は困難となる。



【洪水避難時に水中歩行できる領域】^[10]
 実験水路とプールを使用した水中歩行
 実験結果からとりまとめられたデータ

出典：洪水ハザードマップ作成の手引き（改定版）から抜粋

イ 土砂災害

高さ等、一定の要件を超えている崖等は、大雨時に、土石流、急傾斜地の崩壊といった土砂災害のおそれがある区域として、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域と、土砂災害特別警戒区域が指定されています。

また、一定以上の人家等が被害を受けるおそれがある区域として、急傾斜地法に基づき、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

【土砂災害防止法】

土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（イメージ図）



出典：秦野市ハザードマップ（令和7年）

【急傾斜地法】

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊によって、一定以上の人家や公共施設が被害を受けるおそれがあると認められ、急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発するおそれがある行為の制限がある区域



対策工事前

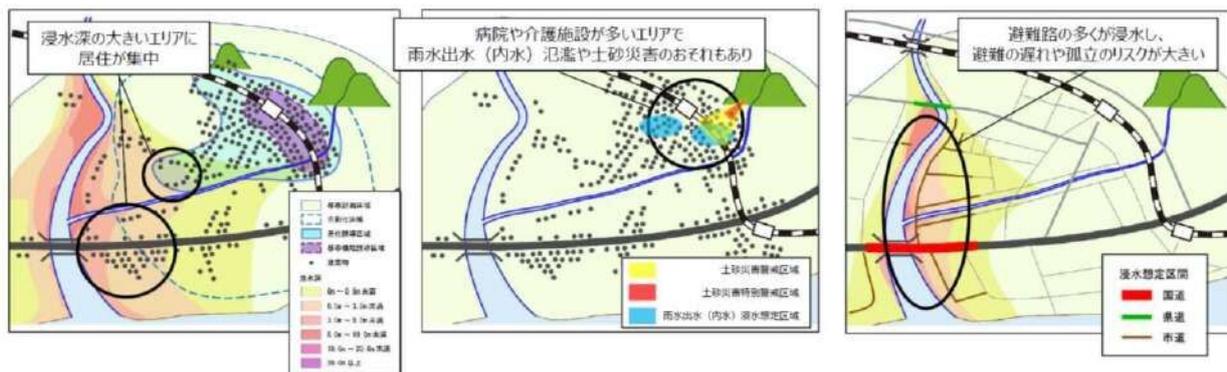


対策工事後

(3) 災害リスクの高い地区の抽出

収集した災害ハザード情報と、都市の情報を重ね合わせ、次の6つの設定した災害リスクがあるかについて抽出します。

(災害情報と都市の情報の重ね合わせイメージ)



出典：国土交通省資料より抜粋

ア 垂直避難が困難と想定される浸水深3 m以上のエリア

洪水及び内水の浸水想定区域（想定最大規模降雨）における浸水深3 m以上のエリアは、主に葛葉川、金目川及び大根川沿いに分布しています。

浸水深が3 mを超えてくると、2階の床面まで浸水するおそれがあり、垂直避難が困難になるため早期に避難所等への水平避難（立ち退き避難）の判断をする必要があります。



(令和7年現況)

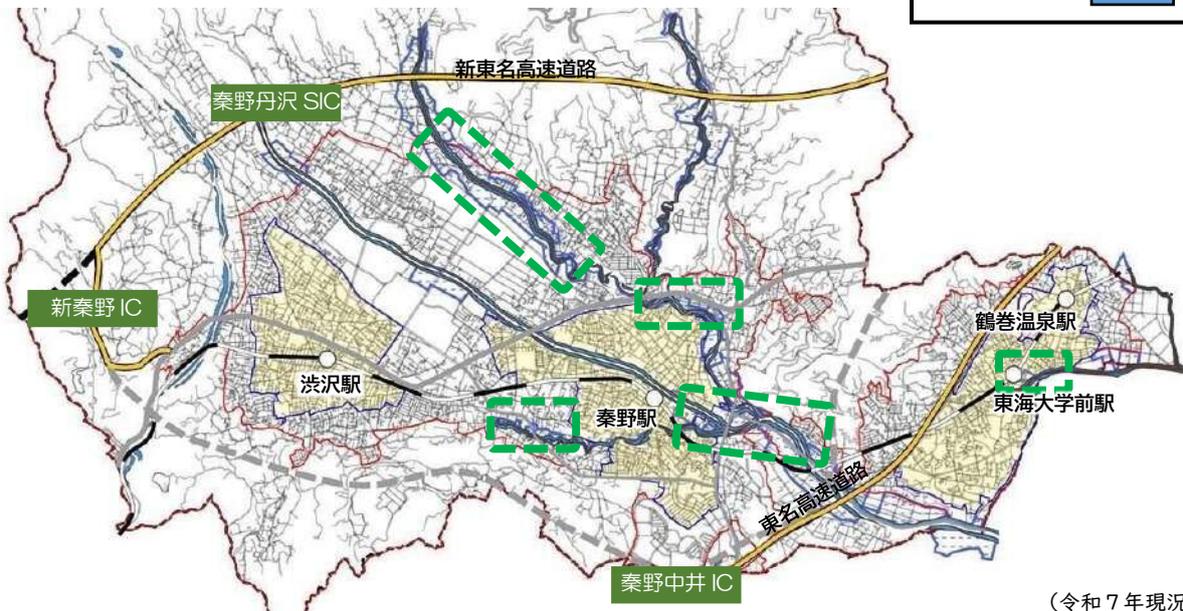


市街化区域内で浸水想定深3 m以上の区域がまとまって分布しているエリア

イ 垂直避難が困難となる家屋倒壊等氾濫想定区域に住宅が立地しているエリア

家屋倒壊等氾濫想定区域の氾濫流は、葛葉川、水無川及び大根川沿いに分布しています。

また、河岸侵食は主要な河川に沿って分布しています。



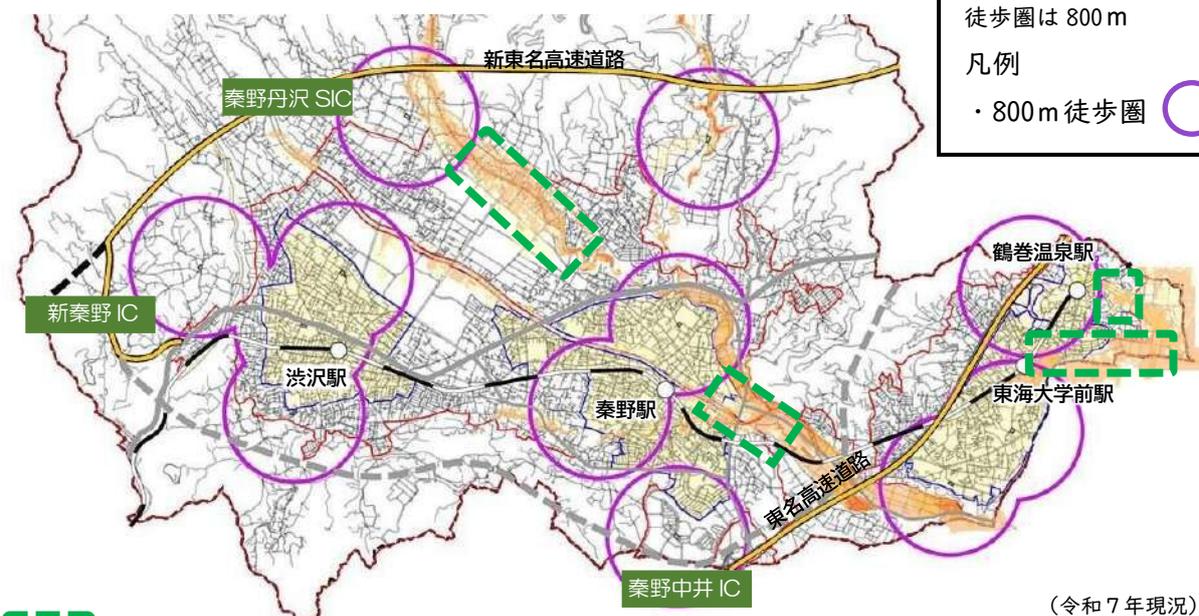
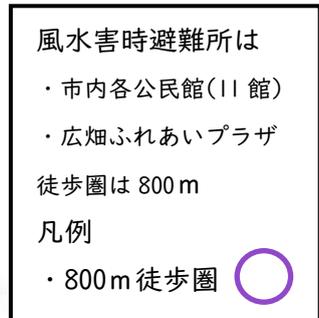
(令和7年現況)

 市街化区域内で、住宅が立地していて垂直避難にリスクのあるエリア

ウ 水平避難（立ち退き避難）する際の避難施設が徒歩圏にないエリア

風水害時避難所までの徒歩圏にないエリアは、主に葛葉川、水無川、金目川及び大根川沿いに分布しています。

浸水深が0.5mを超えてくると安全な避難が困難になります。



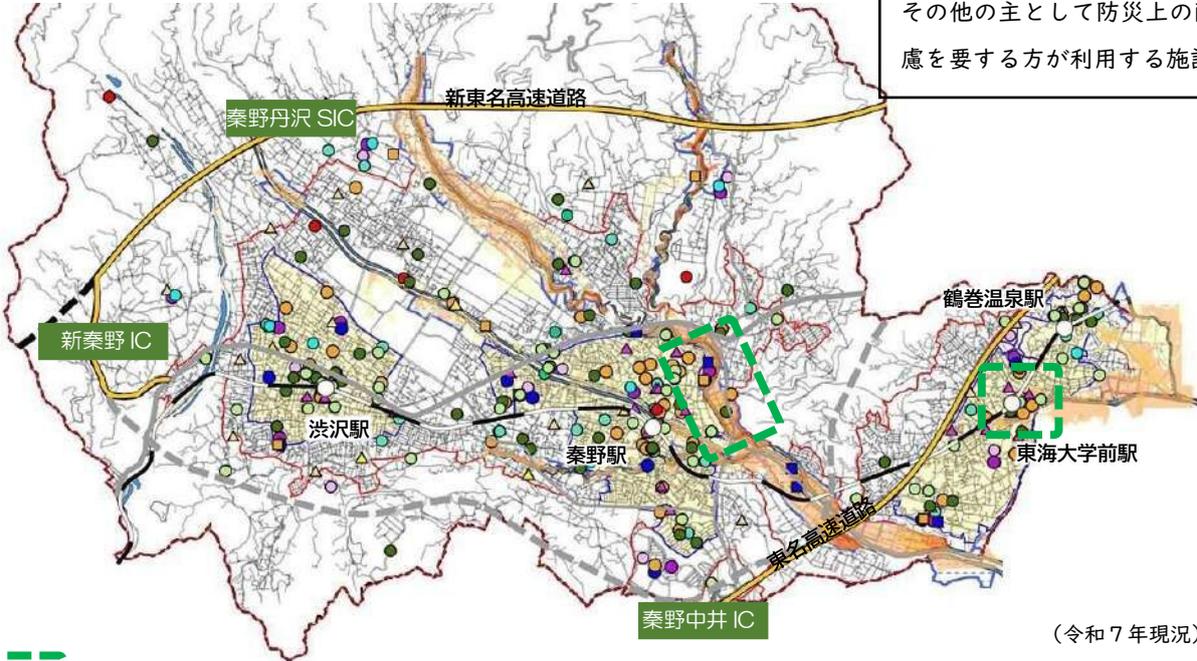
(令和7年現況)

 市街化区域内の浸水想定区域で、風水害時避難所の徒歩圏にないエリア

エ 浸水想定区域に複数の要配慮者利用施設が立地するエリア

浸水想定区域内に存在する要配慮者利用施設は、避難行動に時間がかかるため、地域防災計画に基づき、避難確保計画の作成、避難訓練の実施等が重要です。

要配慮者利用施設とは
社会福祉施設、学校、医療施設
その他の主として防災上の配慮を要する方が利用する施設



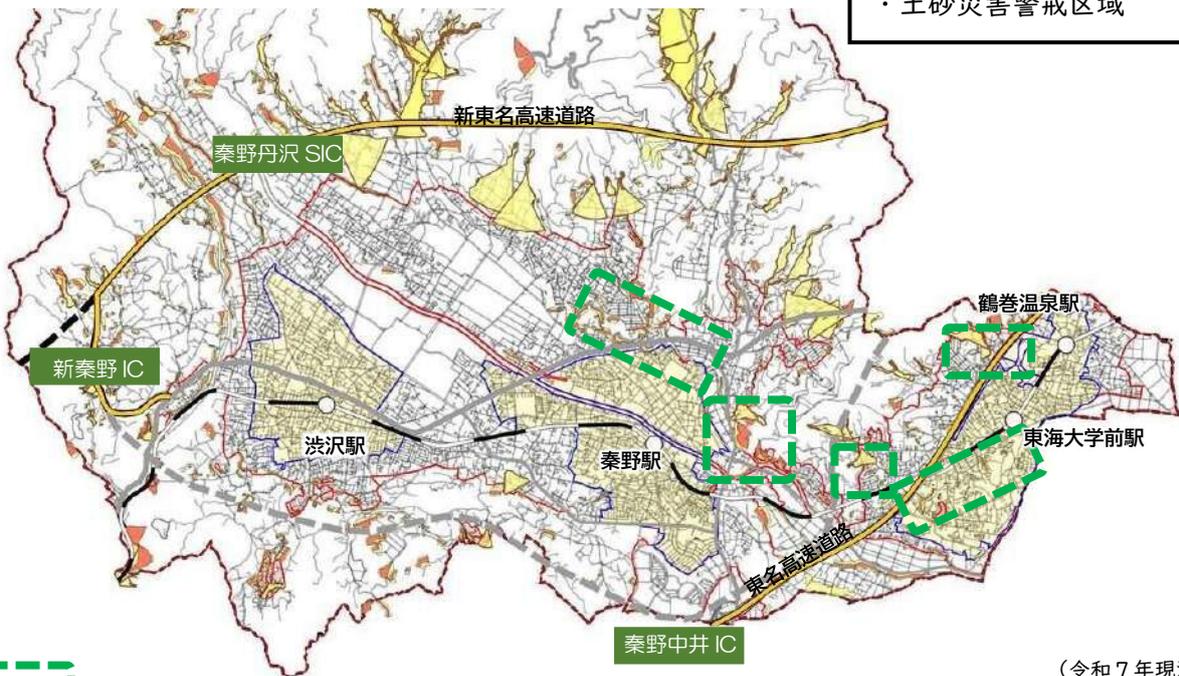
 市街化区域内の浸水想定区域で、複数の要配慮者利用施設が立地しているエリア

オ 土砂災害のリスクが高いエリア

山沿い以外にも土砂災害のリスクが高いエリアが、市街化区域内に分布しています。

凡例

- ・土砂災害特別警戒区域 
- ・土砂災害警戒区域 



 市街化区域内で土砂災害のリスクが高いエリア

カ 土砂災害警戒区域に複数の要配慮者利用施設が立地しているエリア

土砂災害（特別）警戒区域内に存在する要配慮者利用施設は、避難行動に時間がかかるため、地域防災計画に基づき、避難確保計画の作成、避難訓練の実施等が重要です。



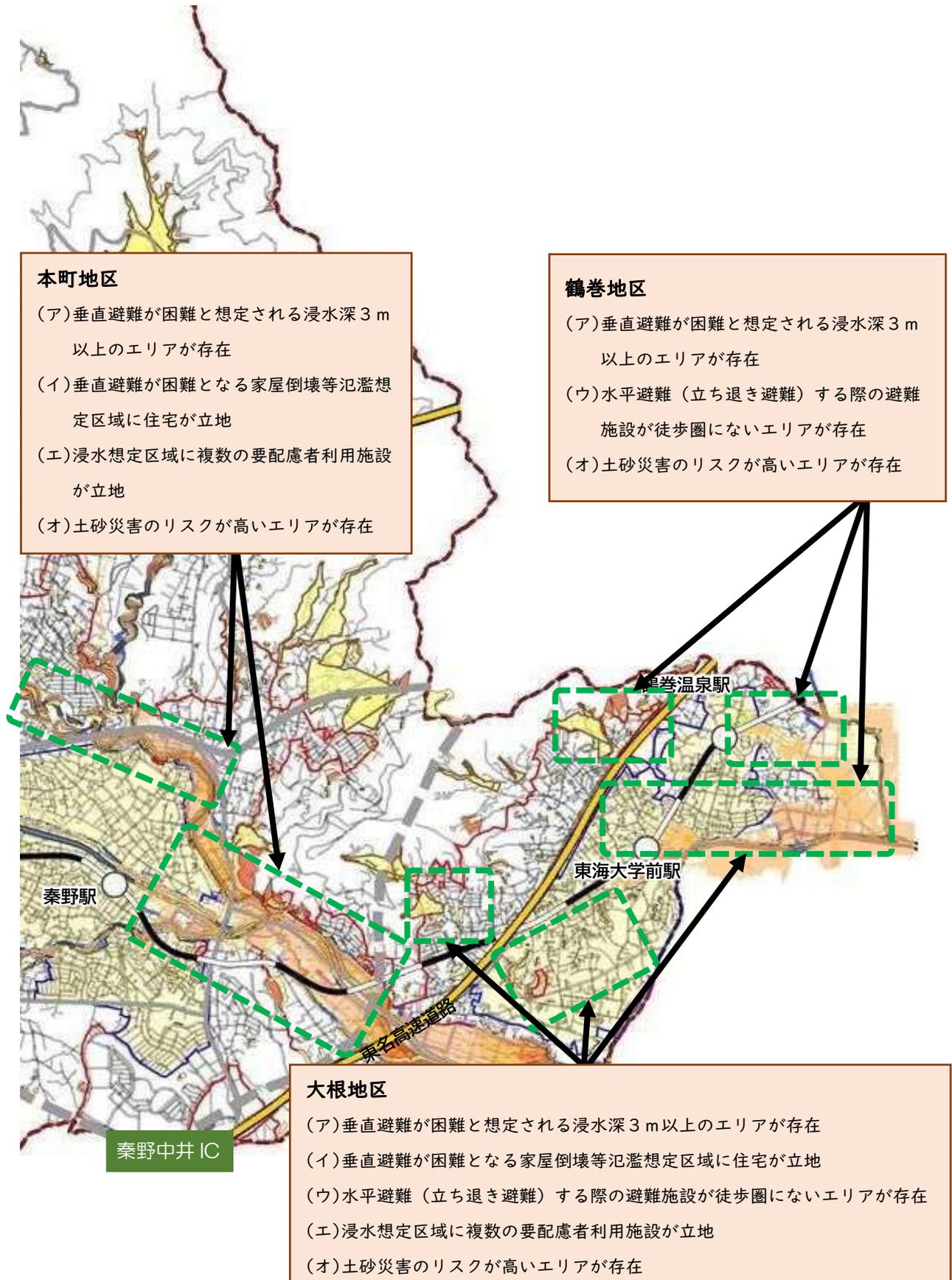
(令和7年現況)



土砂災害警戒区域内で、複数の要配慮者利用施設が立地しているエリア

(4) 市街化区域における災害リスクの整理





ア 秦野駅周辺地区における災害リスクの分析



イ 鶴巻温泉駅周辺地区における災害リスクの分析

ハザード情報	水害	土砂	想定される災害リスク
<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深が0.5mを超える区域が存在 ・ 風水害時避難所徒歩圏外が存在 ・ 平屋の建物が点在 ・ 浸水想定区域内に要配慮者利用施設が存在 ・ 土砂災害（特別）警戒区域が存在 			<p>(ア) 浸水深が0.5m～3mの区域が広く分布し、平屋の建物は垂直避難が困難となる</p> <p>(ウ) 浸水深が0.5m～3mの区域が風水害時避難所徒歩圏外に広く分布し、逃げ遅れが発生する可能性がある</p> <p>(エ) 浸水想定区域に複数の要配慮者利用施設が立地しているため逃げ遅れの可能性がある</p> <p>(オ) 土砂災害が発生する可能性がある</p>

凡例			
居住誘導区域	風水害時避難所	河川観測カメラ（県）	要配慮者利用施設の 凡例は第2章を参照 (○ △ □ の いずれかで表示)
風水害時避難所徒歩圏	建物階数	河川観測カメラ（市）	
土砂災害特別警戒区域	1階	土のうステーション	
土砂災害警戒区域	家屋倒壊等氾濫想定区域	水防倉庫	
浸水想定区域	河岸侵食	災害協定締結施設	
0.0～0.5m未満	氾濫流		
0.5～3.0m未満			
3.0～5.0m未満			



ウ 東海大学前駅周辺地区における災害リスクの分析



3 取組方針の検討

災害による被害を回避するため、誘導区域の設定は、事前の回避が困難な土砂災害のリスクがある地域を除くことを基本とします。

しかし、水害については、まちの中心となる駅周辺に浸水想定区域が存在し、誘導区域から除くことはまちの構造上困難なため、災害リスクの低減や回避に向け、防災上の課題を踏まえて次の取組方針に分類・整理します。

			取組方針
災害リスクの回避	ソフト対策	災害時に被害が生じないように回避するための取組み	危機回避
災害リスクの低減	ソフト対策	災害発生に際し、確実な避難や人的・物的被害軽減、早期復旧・復興のための対策	避難対策
	ハード対策	河川や排水施設の整備による浸水対策や土砂災害防止のための整備等	ハード整備

「危険回避」 : 防災意識の向上を図るとともに、災害リスクが高い区域は、あらかじめ被害を回避するため居住誘導区域から除外を基本とし、居住誘導区域内への立地を誘導します。

「避難対策」 : 災害リスクの高い地域が存在するため、早期避難や災害発生時に迅速な避難ができるよう、避難所の環境整備や防災体制の構築を図ります。

「情報発信」 : 家屋倒壊等氾濫想定区域、風水害時避難所徒歩圏外や浸水深が 0.5m 以上の想定がされている区域等に立地している場合、安全に避難するためには早めの避難行動が重要です。

早期避難を促すような正確な情報と、想定される災害リスクに関する情報を分かりやすく発信し、市民一人ひとりが「自らの身は、自ら守る。皆のまちは、皆で守る。」という「自助」「共助」の考え方を持つことが大切のため、防災意識の向上を図ります。

「ハード整備」 : 河川洪水等による浸水を抑制するため、県と連携を図りながら河川整備を推進するとともに、排水施設や都市インフラの強靱化を図ります。

土砂災害のリスクが高いところでは、被害を軽減するため県とともにかけ崩れ対策（急傾斜地崩壊対策事業）を推進します。

都市機能誘導区域が設定されている地域ごとの防災上の課題に対する取組方針

防災上の課題	取組方針			
	危機回避	避難対策	情報発信	ハード整備
秦野駅周辺地区				
浸水深が0.5m～3mの区域が広く分布し、平屋の建物は垂直避難が困難となる		○	○	○
避難経路が河岸侵食により寸断の可能性がある		○	○	○
氾濫流により家屋倒壊の恐れがある区域が存在		○	○	
2つの河川（水無川、室川）に挟まれているため、避難経路が限定される	○	○	○	
河岸侵食が発生した場合、緊急輸送路（県道62号、市道6号線）が不通となる可能性がある				○
浸水深が0.5m～3mの区域が風水害時避難所徒歩圏外に広く分布し、逃げ遅れが発生する可能性がある		○	○	○
浸水想定区域に複数の要配慮者利用施設が立地しているため、逃げ遅れの可能性がある		○	○	
土砂災害が発生する可能性がある	○	○	○	○
鶴巻温泉駅周辺地区				
浸水深が0.5m～3mの区域が広く分布し、平屋の建物は垂直避難が困難となる		○	○	○
浸水深が0.5m～3mの区域が風水害時避難所徒歩圏外に広く分布し、逃げ遅れが発生する可能性がある		○	○	○
浸水想定区域に複数の要配慮者利用施設が立地しているため、逃げ遅れの可能性がある		○	○	
土砂災害が発生する可能性がある	○	○	○	○
東海大学前駅周辺地区				
氾濫流により家屋倒壊の恐れがある区域が存在		○	○	
浸水深が3m～5mの区域が一部分布し、2階建ての建物でも垂直避難が困難となる		○	○	○
避難経路が河岸侵食により寸断の可能性がある		○	○	○
浸水深が0.5m～3mの区域が風水害時避難所徒歩圏外に広く分布し、逃げ遅れが発生する可能性がある		○	○	○
駅南側が浸水想定区域になっているため、帰宅困難者の誘導が北口に限定される		○	○	
浸水想定区域に複数の要配慮者利用施設が立地しているため、逃げ遅れの可能性がある		○	○	
土砂災害が発生する可能性がある	○	○	○	○

※浜沢駅周辺地区、保健福祉センター周辺地区及び秦野赤十字病院周辺地区について、災害ハザード区域はありません。

4 具体的な取組

都市機能誘導区域のほか、防災まちづくりに向けた取組みを計画的に実施するにあたって、地域防災計画や国土強靱化地域計画等の上位・関連計画との整合を図りながら、施策を次のように設定し、全市域を対象に具体的な取組を進めます。

「危険回避」

施策	具体的な取組
市民の防災意識の向上	市民の防災意識の向上に努め、「自助」「共助」の取組を推進します。
土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転対策	居住誘導区域へ立地の誘導を図るとともに、住民等の生命又は身体に著しい危険が生じるおそれがあると認められる場合は、土砂災害防止法第26条に基づく移転勧告等を必要に応じて活用します。

「避難対策」

施策	具体的な取組
住民参加の防災訓練の実施	行政関係者だけでなく、地域住民や事業者も参加する防災訓練を実施し、地域の災害対応力の向上を図ります。
関係機関との連携による防災訓練の実施	医療救護活動や広域応援活動など、関係機関が円滑に活動を実施できるよう、平常時から訓練等による連携を図ります。
帰宅困難者対策の推進	交通関係機関などと協力した帰宅困難者対策を推進するとともに、県民や事業者に対して一斉帰宅の抑制と、それを可能にする職場での備蓄などに対する啓発を行います。
市民の救護能力の向上	地域住民による救護能力の向上のために、市民一人ひとりが命の尊さを理解し、いざという時に応急手当を実践できる力を身につけた市民の育成を推進し、地域全体で救命の連鎖が機能するまちづくりを推進します。
消防団・自主防災組織の強化	大規模災害発生時における「自助」「共助」による応急活動を推進するため、地域の防災力の向上や、地域における消防防災のリーダーとして、その地域に密着して住民の安心と安全を守る消防団の充実強化を図ります。また、消防車両・資機材の計画的な更新・整備を推進します。
要配慮者への支援	高齢者を初めとした自ら避難することが困難な要配慮者等の避難支援体制を整備し、要配慮者等の安全を確保します。

「情報発信」

施策	具体的な取組
ハザードマップによる啓発	ハザードマップ等により、住んでいる場所や通勤経路など、日頃利用している場所の災害によるリスクを周知・啓発し、市民の防災意識の向上を進めます。
市民等への情報発信体制の整備	市民等への情報発信体制を整備し、迅速かつ正確に情報提供を行います。

「ハード整備」

施策	具体的な取組
防災拠点となる市庁舎の浸水対策	災害対策本部の設置等、防災拠点となる市庁舎が浸水想定区域に位置しているため、浸水対策を進め機能の維持を図ります。
防災拠点となる公共施設等の耐震化及び浸水対策	被災後の迅速かつ円滑な応急復旧活動が可能となるよう、災害時に応急活動の拠点となる施設等の耐震化に続き、浸水対策を進めます。
治水対策	河川・水路の整備を推進するとともに、流域の適正な土地利用への誘導を含めた総合的な治水対策を推進します。
河川改修	準用河川を整備するにあたっては、1時間あたり50mmの降雨相当の計画規模を当面の目標として河川改修を行う必要があります。
排水施設の整備	近年の豪雨の状況を踏まえ、ハードとソフトの両面の対策を組み合わせた総合的な浸水対策を推進します。
土砂災害対策	豪雨や地震によるがけ崩れ、土石流等の土砂災害による被害を軽減するために、危険木伐採等補助事業の推進、周知看板の設置や防災パトロール等を引き続き実施します。
急傾斜地崩壊対策事業による対策	豪雨や地震によるがけ崩れ、土石流等の土砂災害による被害を軽減するために、県とともにがけ崩れ対策（急傾斜地崩壊対策事業）を推進します。
治山対策	森林が有する公益的機能（土砂災害防止、水源かん養等）が発揮されるよう森林整備事業を推進します。
農業用施設等の整備	老朽化した農業用施設の崩壊、土砂崩れ、湛水等により周辺住宅地等への二次災害を防止するため、災害に強い農業用施設の整備を促進し安全性の確保を図ります。
危険物等施設の風水害対策	危険物施設が立地する場所において、浸水や土砂災害等の災害発生リスクに応じて、迅速かつ的確な応急対策が確保されるよう、危険物流出防止等の安全対策の促進を図ります。

5 取組スケジュール

前項で設定した施策について、次のスケジュールで継続的に取組みます。

取組方針		施 策	実施主体	実現時期の目標		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (15年)
(ソフト)	リスク回避	市民の防災意識の向上	市	→		
	リスク回避	土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転対策	県/市	→		
リスク低減 (ソフト)	避難対策	住民参加の防災訓練の実施	市民/市	→		
	避難対策	関係機関との連携による防災訓練の実施	事業者/市	→		
	避難対策	帰宅困難者対策の推進	市	→		
	避難対策	市民の救護能力の向上	市	→		
	避難対策	消防団・自主防災組織の強化	市民/市	→		
	避難対策	要配慮者への支援	市民/市	→		
	情報発信	ハザードマップによる啓発	市	→		
	情報発信	市民等への情報発信体制の整備	市	→		
リスク低減 (ハード)	ハード整備	防災拠点となる市庁舎の浸水対策	市	→		
	ハード整備	防災拠点となる公共施設等の耐震化及び浸水対策	市	→		
	ハード整備	治水対策	県/市	→		
	ハード整備	河川改修	県/市	→		
	ハード整備	排水施設の整備	市	→		
	ハード整備	土砂災害対策	県/市	→		
	ハード整備	急傾斜地崩壊対策事業による対策	県/市	→		
	ハード整備	治山対策	県/市	→		
	ハード整備	農業用施設等の整備	市民/市	→		
	ハード整備	危険物等施設の風水害対策	市民/市	→		

※長期（15年）としているものは、継続的に実施していく施策を示しています。

第9章

誘導施策

- 1 誘導施策の設定方針
- 2 都市機能誘導に係る施策
- 3 居住誘導等に係る施策
- 4 全体に係る施策
- 5 ローカルコンパクトに関する取組みの検討

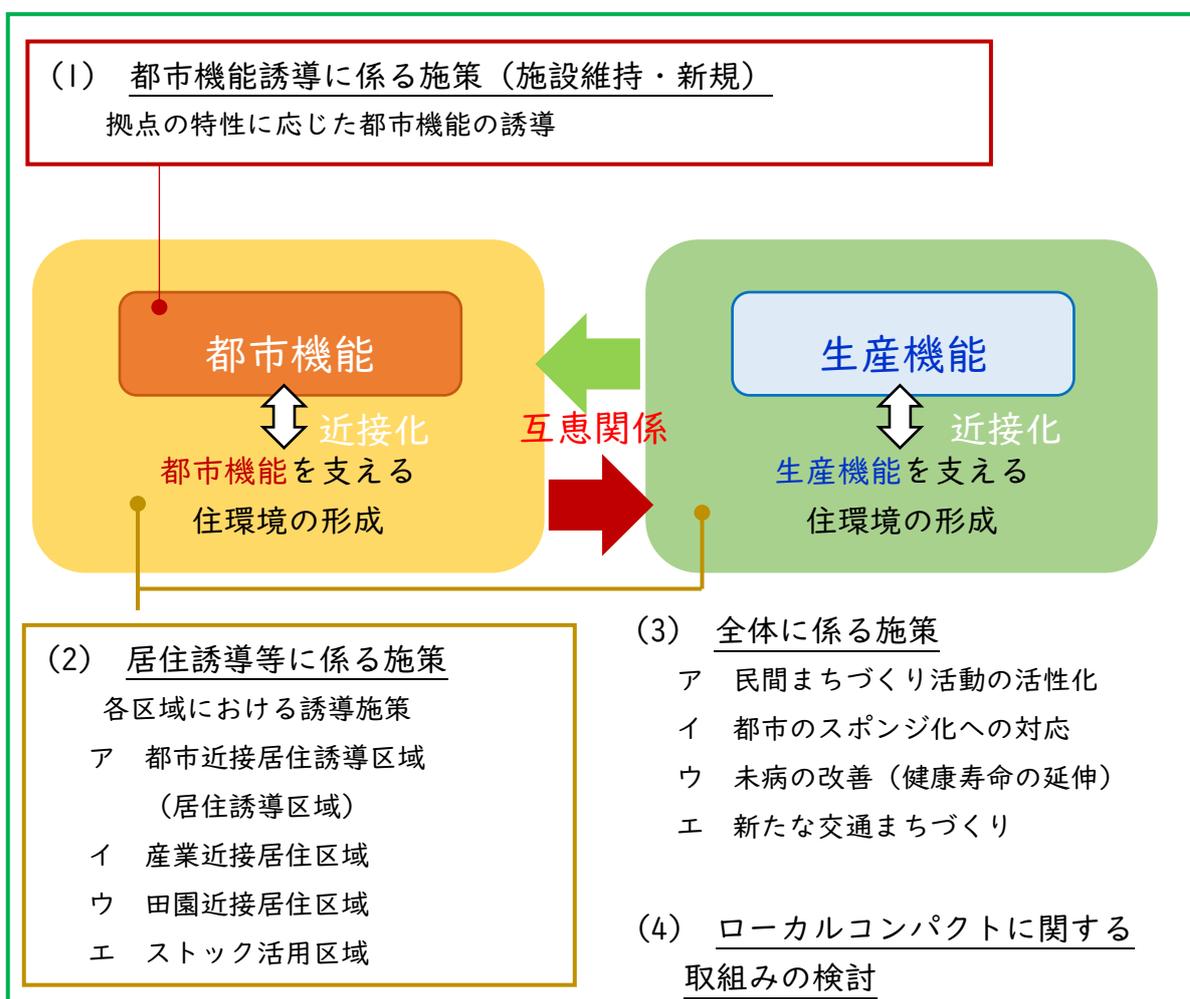
I 誘導施策の設定方針

設定したそれぞれの区域の役割や、将来性等の特徴を考慮しながら、第4章に示した「立地適正化の方針」の4つの柱に基づいて、時間軸を意識しながら中長期的な視点で効果的な施策を、市民との協働により実践を重ねていくこととします。

本章では、(1) 都市機能誘導に係る施策、(2) 居住誘導等に係る施策、(3) 全体に係る施策に分類し、それぞれの区域に応じて、検討及び実施を進めます。

また、第4章に示した、目指すべき都市の骨格構造における里山生活拠点の形成にあたり、狭小単位の集約となるローカルコンパクトに関する取組みの検討を進めます。

(誘導施策の種類と本章の構成)



※生産機能及び同機能を支える居住に係る施策は、他の制度にて実施

2 都市機能誘導に係る施策

都市の中心となる魅力的な都市機能を維持・形成するため、拠点の特性に応じた都市機能の誘導を目指します。

(都市機能誘導に係る施策)

施策	概要
拠点の特性に応じた都市機能の誘導	秦野駅周辺地区
	都市の成長をリードする中心地域としての高次都市機能の誘導
	渋沢駅周辺地区
	産業・観光・文化・スポーツの玄関口としての機能の誘導
	鶴巻温泉駅周辺地区
	温泉・医療・子育て機能の誘導
	東海大学前駅周辺地区
	大学との連携によるにぎわい機能の誘導
	保健福祉センター周辺地区
健康・福祉・文化交流機能の誘導	
秦野赤十字病院周辺地区	
医療・福祉・生活サービス機能の誘導	
下大槻団地周辺地区	
URとの連携による健康・福祉機能の誘導	

(1) 拠点の特性に応じた都市機能の誘導

ア 誘導施設一覧

都市拠点種類		中心都市	都市			地域		
都市機能種類	拠点別都市機能誘導施設	秦野駅周辺	渋沢駅周辺	鶴巻温泉駅周辺	東海大学前駅周辺	保健福祉センター周辺	秦野赤十字病院周辺	下大槻団地周辺
医療	病院（内科・外科）	維持		維持			維持	
	診療所（内科・外科）	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持
介護福祉	地域包括支援センター	新規	新規	維持				維持
子育て	認定こども園		維持			維持		維持
	認可保育所	維持	維持		維持		維持	維持
	児童館、こども館	維持	維持	維持	維持			維持
	子育て支援施設	維持	維持	維持	新規	維持	新規	維持
商業	百貨店・ショッピングモール	維持						
	スーパー	維持	維持	維持	新規	維持	維持	新規
金融	銀行、信用金庫、中央労働金庫	維持	維持	維持	維持	維持		維持
	郵便局	維持	維持	維持	維持	維持		維持
教育・文化	幼稚園	公共施設再配置計画等に基づく 取組みとの連携						
	小学校							
	中学校							
	図書館、文化会館、美術館、博物館							
行政	市役所・連絡所機能	維持	維持	維持	維持			
	公民館、その他施設	維持	維持	維持		維持		維持

※各種の複合化施設を含む ■

なお、コンパクトシティの形成に資する各省庁の補助制度のうち、生活利便性に係る都市機能誘導に係るものを以下に示します。

(都市機能誘導に資する事業制度)

国土交通省（社会資本整備総合交付金）	
社会資本整備総合計画事業	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業（都市機能立地支援事業・都市再構築戦略事業） ・都市構造再編集集中支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ※子育て・高齢福祉・社会基盤・教育・文化施設等 ・バリアフリー環境整備促進事業 ・都市再生区画整理事業 ・市街地整備事業（優良建築物等整備事業、暮らし・にぎわい再生事業等）
地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通バリア解消促進等事業）	
UR団地における地域医療福祉拠点化の推進	
民間都市開発機構まちづくりファンド支援業務（クラウド型・マネジメント型）	
内閣府	
地域再生計画事業（都市再生整備計画事業等を包括した計画立案可）	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化基本計画事業 地方経済・生活環境創生交付金
厚生労働省（医療・介護・子育て）	
医療提供体制施設整備交付金（医療計画）	<ul style="list-style-type: none"> 地域医療介護総合確保基金（医療分） 地域医療介護総合確保基金（介護分）
保育所等整備交付金	<ul style="list-style-type: none"> 保育対策総合支援事業費補助金
経済産業省（地域未来投資促進法・中心市街地活性化法）	
地域未来投資促進法に基づく基本計画の作成 ※自治体向け	<ul style="list-style-type: none"> 地域中核企業・中小企業等連携支援事業
中心市街地活性化法（中心市街地活性化基本計画事業）	<ul style="list-style-type: none"> 認定計画事業に対して補助
総務省（中心市街地活性化法）	
中心市街地活性化ソフト事業	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地再活性化特別対策事業
その他	
サービス付き高齢者向け住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> スマートウェルネス住宅推進事業 フラット35地域連携型等

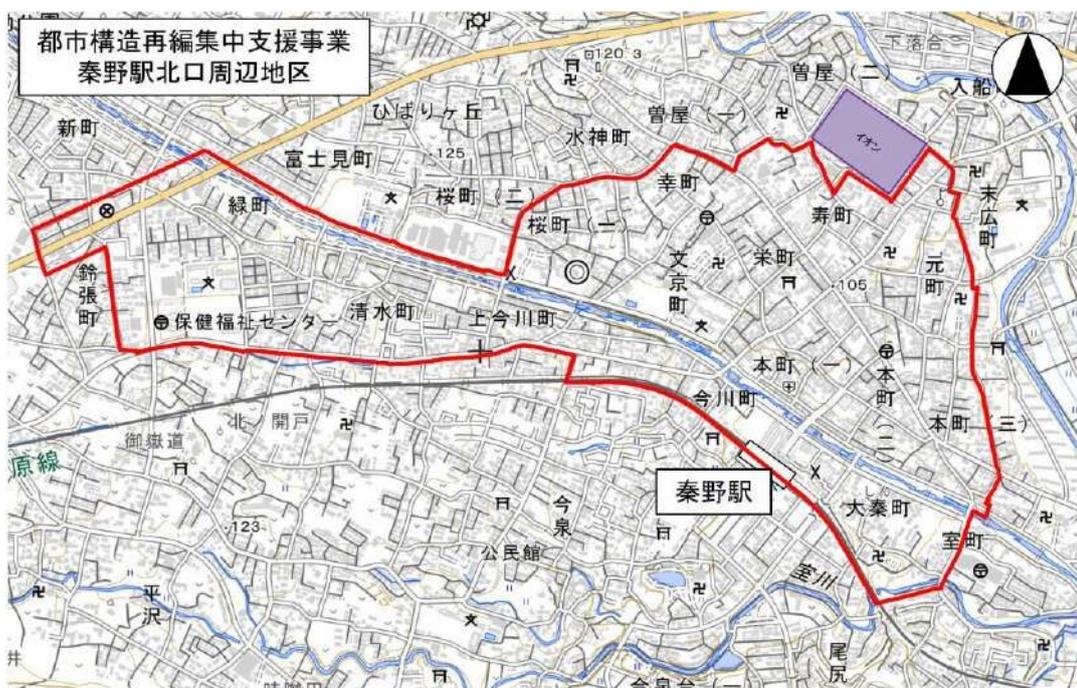
(2) 都市機能の誘導に向けた施策

ア 都市構造再編集中支援事業

都市構造再編集中支援事業とは、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力向上、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

本市においては、秦野駅北口周辺の約128.7ヘクタールを対象とし、令和5年度(2023年度)から令和9年度(2027年度)にかけて道路等の基盤整備とともに医療施設の誘導、既存建造物を活用した観光交流施設の整備等を行うことで、歩いて楽しい、歩いて暮らせるまちづくりを推進しています。

(秦野駅北口周辺地区 区域図)



イ 秦野市中心市街地活性化基本計画（中心市街地活性化法）

秦野駅北口周辺の約 26.0ha を対象に、令和 7 年度（2025 年度）から令和 11 年度（2029 年度）（5 か年）を事業期間（第 1 期）として、公民が連携し、ハード・ソフト計 52 の項目の事業を実施し、中心市街地の活性化に取り組むこととしています。なお、この計画は令和 5 年（2023 年）11 月に秦野駅北口にぎわいのあるまちづくり会議において、約 20 年後のまちの姿を描いた「秦野駅北口周辺まちづくりビジョン」の実行計画に位置付けられ、令和 7 年（2025 年）3 月に内閣総理大臣の認定を受けたものです。

（中心市街地活性化基本計画 区域図）

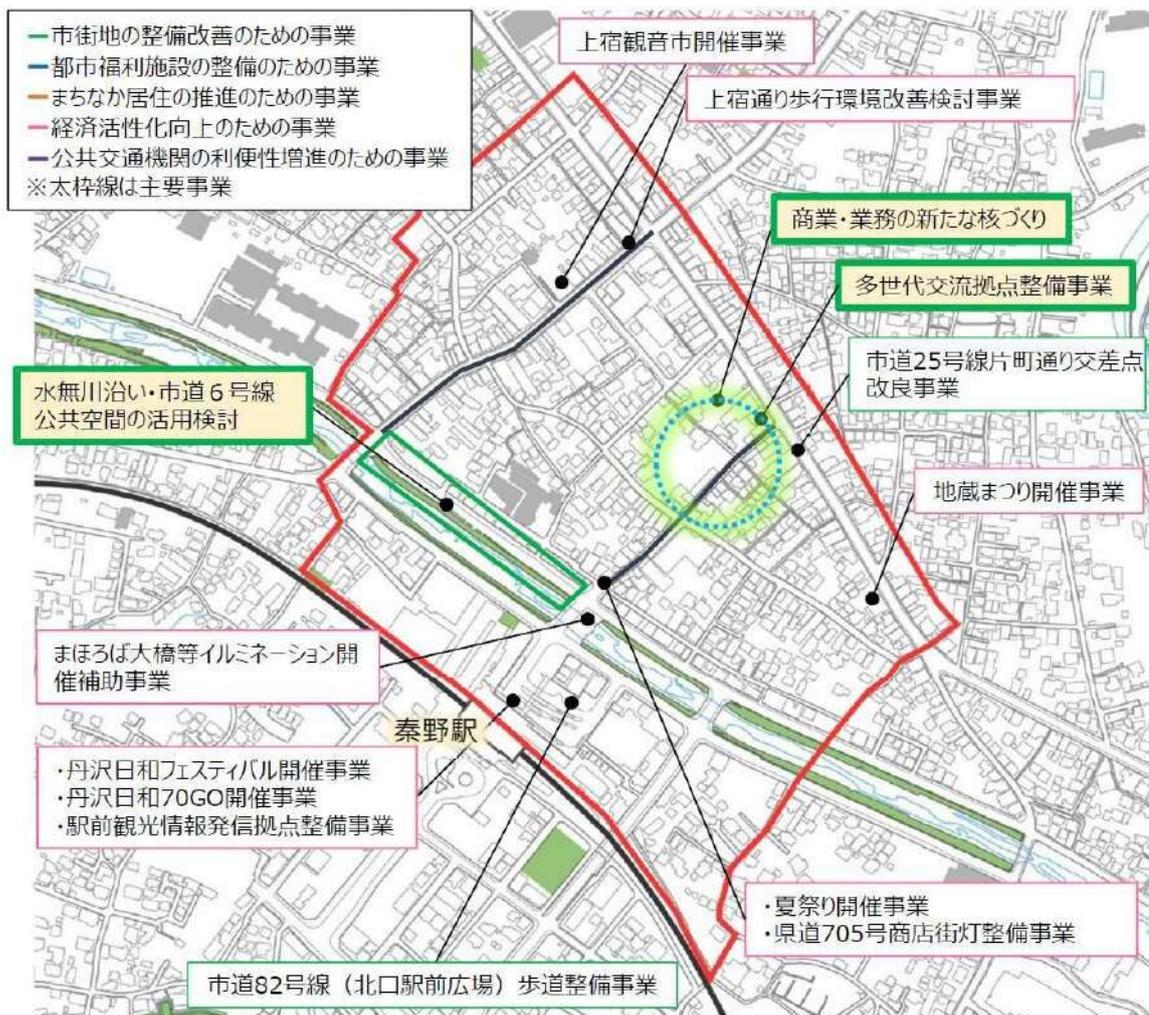


(ア) 中心市街地の方針

<p>人との交流・活動が生まれるまち</p> <p>地区内の道路沿道を中心に、交流の場の創出を図ることで、地域のまちに関わる人と、訪れる人々の交流・活動の促進を図るとともに地域経済の活性化を図る</p> <p>➡目標：交流人口の拡大 【交流創出事業数等】</p>
<p>“はだの”ならではの楽しみがあり、歩きたくなるまち</p> <p>秦野ならではの景観資源を活かした、安全で安心な歩行空間の創出を図ることで、誰もが訪れたい、歩きたくなる中心市街地の形成を図る</p> <p>➡目標：歩道及び滞留空間の快適性の向上 【通行者・滞在者数等】</p>
<p>便利で快適で住み続けられるまち</p> <p>居心地が良く、誰もが住み続けたい空間形成とともに、生活サービス機能の充実を図ることで、地区内や地区周辺への居住・定住促進を図る</p> <p>➡目標：生活利便性の向上 【中心市街地営業店舗数等】</p>

(イ) 事業抜粋

(中心市街地活性化基本計画 事業抜粋)



(ウ) 多世代交流施設整備事業



秦野駅北口周辺まちづくりビジョンでは、市民との意見交換により、秦野市の特徴、駅前に必要な機能、にぎわいづくりのための拠点が必要であって、県道 705 号の拡幅整備事業を軸に、沿道土地利用の中で、名水のまち“はだの”の中核となる交流拠点の形成を図ることを重点目標として定めました。この交流拠点には、学びや仕事の場、地域文化、情報集約・発信の場、安心・安全な遊び場、多世代交流の場などの要素を持たせることとしています。

この施設整備により、駅周辺に不足していた、日常利用が可能な、市民ニーズの高い図書のある空間の確保や若者の居場所づくりなどにも対応できることから、必要な都市機能の一部として、実現を目指すものです。

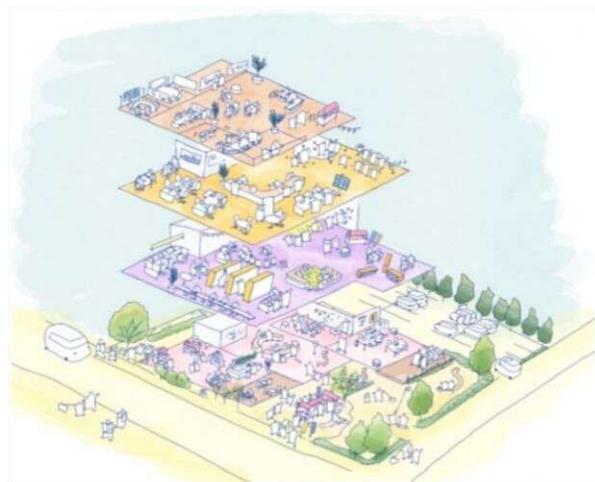
(事業区域図)



(導入機能イメージ図)



(ラフイメージ図)



(3) 届出制度による誘導

ア 届出が必要となる行為

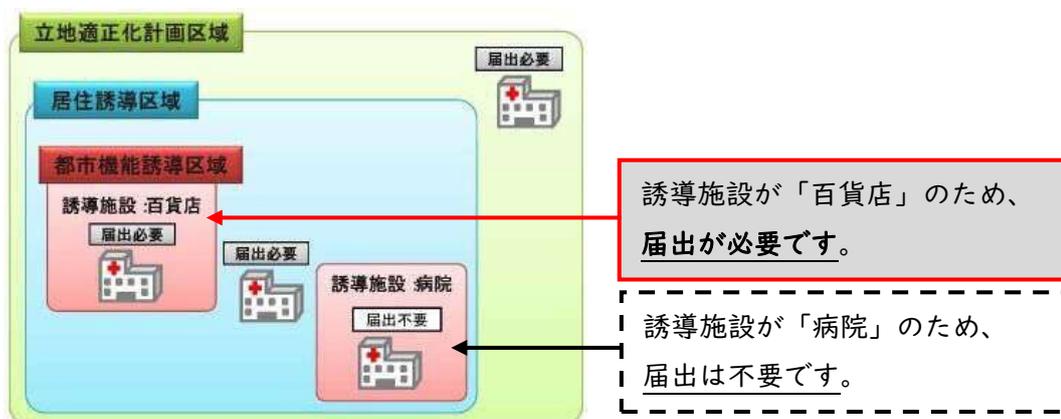
都市機能誘導区域外において、次の開発行為及び建築等行為を行う場合には、都市再生特別措置法第108条の規定により、また、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休止又は廃止する場合には、都市再生特別措置法第108条の2の規定により、これらの行為に着手する30日前までに市へ届出が必要になります。

(届出が必要な行為)

開発行為	<input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	<input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 <input type="checkbox"/> 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 <input type="checkbox"/> 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
休廃止	<input type="checkbox"/> 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

なお、各都市機能誘導区域において、「維持」又は「新規」となっていない施設を設置する場合も、届出が必要となります（誘導施設一覧は137ページを参照）。

例) 「病院」の開発行為等をする場合



3 居住誘導等に係る施策

周辺環境と調和した暮らしやすい都市を実現するため、地域の将来土地利用を踏まえた住環境の形成を目指します。

(1) 各区域における誘導施策

ア 都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）

（都市近接居住誘導区域に係る誘導施策）

誘導施策	事業概要 （○：ソフト事業 ◆：ハード事業）
(1) 移住定住促進	○まちなか居住支援事業 （若年夫婦・子育て世帯等）
(2) 福祉施策	○地域共生社会の実現に向けての取組み ○地域コミュニティの活用・強化 ○生涯活躍のまち構想策定検討 ○エイジフレンドリーシティの取組みの推進 ◆駅周辺における高齢者向け新規住宅整備 ◆公有地活用（PRE）
(3) ICT技術の社会普及	○ICT等を導入する企業の支援・誘致 ◆ICT等モデル住宅整備
(4) UR連携事業	○URとの連携 ◆スマートウェルネス住宅モデル事業化検討 ◆大規模公的賃貸住宅団地の福祉拠点化
(5) 空き家等対策	○空き家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

イ 産業近接居住区域

(産業近接居住区域に係る施策)

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 産業しごと創生	○ICT等を導入する企業の支援・誘致
(2) 次世代住宅	○ICT導入住宅の普及 ○省エネ施策の普及 ◆エネルギー融通住宅開発 ◆ZEH住宅の普及
(3) 空き家等対策	○空き家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

ウ 田園近接居住区域

(田園近接居住区域に係る施策)

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 農業振興	○生産性向上支援 ○新規就農者支援 ○農地の利用集積 ◆利便増進施設の整備促進 (販売所、加工所、農業体験)
(2) 空き家等対策	○空き家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

エ ストック活用区域

(ストック活用区域に係る施策)

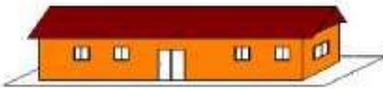
誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 用途地域	○指定用途地域の評価 (用途地域・容積率の妥当性)
(2) 大規模土地・建物	○大規模土地・建物の動向調査 (建替え、大規模修繕、空き状況管理費積立状況等の調査) ◆既存建物ストックの対応 支援制度の調査、提案及び活用

(2) 届出制度による誘導

ア 届出が必要となる行為

都市近接居住誘導区域外（居住誘導区域外）において、次の開発行為及び建築等行為を行う場合には、都市再生特別措置法第 88 条の規定により、これらの行為に着手する 30 日前までに市へ届出が必要になります。

（届出が必要となる行為の一覧）

開発行為	<p>□<u>3 戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為</p> <p>例：3 戸の開発行為</p>  <p>届出必要</p>
	<p>□<u>1 戸又は 2 戸の住宅</u>の建築目的の開発行為で、その<u>規模が 1,000 ㎡以上</u>のもの</p> <p>例：1,300 ㎡で 1 戸の開発行為</p>  <p>届出必要</p>
	<p>例：800 ㎡で 2 戸の開発行為</p>  <p>届出不要</p>
建築等行為	<p>□<u>3 戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合</p> <p>例：3 戸の建築行為</p>  <p>届出必要</p>
	<p>例：1 戸の建築行為</p>  <p>届出不要</p>
	<p>□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</p>

4 全体に係る施策

高齢者や子育て世代まで、あらゆる世代が安全・安心に暮らせる、効率的で持続可能なまちづくりの実現のため、都市機能や居住誘導等に係る施策のほか、都市全体の機能向上に係る施策にも取り組めます。

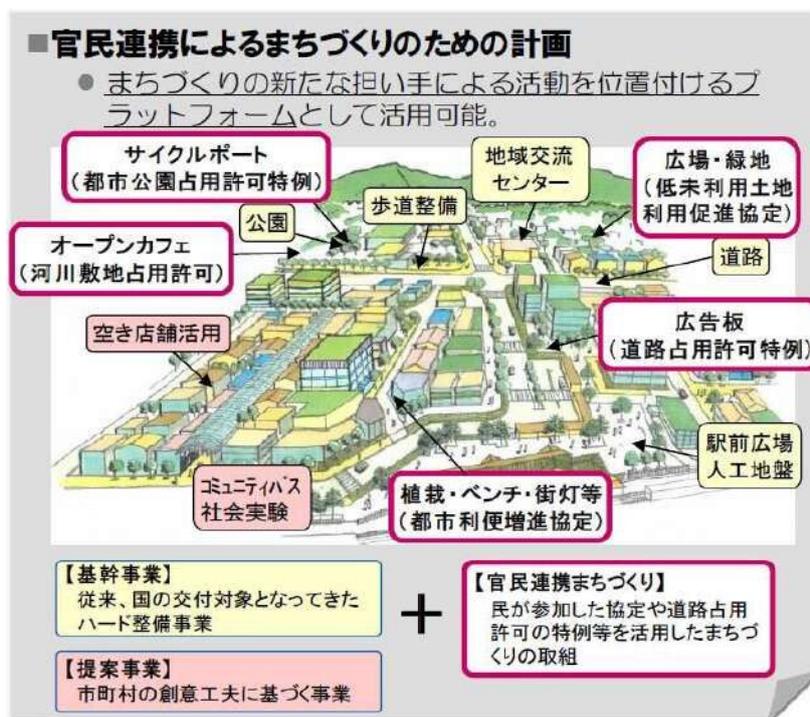
(全体に係る施策)

施策	概要
(1) 民間まちづくり活動の活性化	ア 都市再生推進法人について イ 都市再生推進法人の業務について ウ 実施が想定される事業について
(2) 都市のスポンジ化への対応	ア 低未利用地の有効活用に向けた仕組みづくり イ 低未利用地の有効活用・適正管理、身の回りの公共空間の創出 ウ 公共施設再配置の推進 エ 移住・定住の促進 (ア) はだのOMOTANライフ応援事業 (イ) 空家バンク (ウ) 移住お試し住宅「mirai e (ミライエ)」
(3) 未病の改善(健康寿命の延伸)	ア 健康に関するデータの活用に向けた取り組み (ア) 日頃の生活の中で身体活動量が容易に把握できる仕掛けづくり (イ) 健康づくりとまちづくりの連携 イ 生涯にわたりスポーツに親しみ・楽しむまちづくりの推進 ウ 医療機能の確保に向けた取り組み
(4) 新たな交通まちづくり	ア にぎわい安全歩行空間の整備 イ 「居心地が良く歩きたくなる」ウォークブルなまちなかづくり ウ 魅力ある公共交通環境の構築 エ まちづくりと一体となった地域公共交通網の形成

(I) 民間まちづくり活動の活性化

今後の人口減少をはじめとした、急激な時代の変化に対応するためには、共通の目標・目的を持つ行政と民間の連携が一層重要です。都市再生特別措置法では、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等が整備されていることから、この制度を活用することとします。

(例：民間まちづくり活動促進事業)



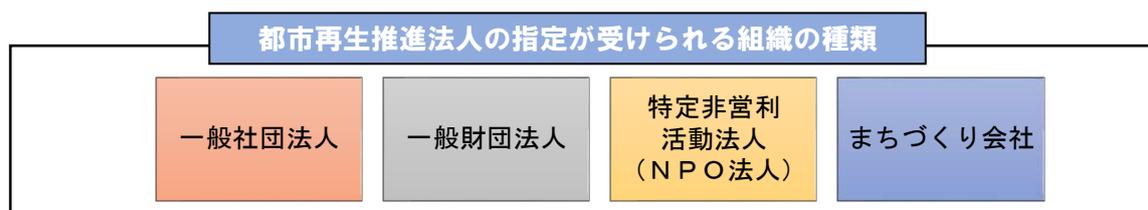
 : 連携まちづくりの例

出典：国土交通省HP

ア 都市再生推進法人について

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、都市再生推進法人を市町村が指定するものです。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体を指定することができます。

都市再生推進法人の指定が受けられるまちづくり組織の種類を以下に示します。



都市再生推進法人として市町村が指定するに当たっては、人材、ノウハウ、財務状況などを審査し、業務を適正かつ確実に行うことができると認められる場合には法人として指定することができます。法人は、公的位置付けが付与されることにより、関係者調整が円滑に進むことが期待されます。

イ 都市再生推進法人の業務について

都市再生推進法人が行える業務として、12項目が法第119条に規定されています。主な項目を次に挙げます。

(都市再生推進法人が行える業務の抜粋)

- (ア) 都市開発事業、跡地の管理を行う事業、公共施設の整備
- (イ) 事業用地の取得
- (ウ) 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理
- (エ) 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

この規定により、都市再生推進法人は、市町村に対^{する}都市再生整備計画の提案や、協定に基づく低未利用地の活用が可能となり、また、事業に対して市町村や国からの支援、税制優遇、エリアマネジメント融資、民間まちづくり活動促進事業による支援、民間都市開発推進機構からの支援を受けることが可能となります。

ウ 実施が想定される事業について

にぎわいづくりと交流による地域活性化、良好な住環境の整備のため、都市機能誘導区域及び都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）においてまちづくり活動を推進していきます。実施が想定される事業メニューを次のとおり例示します。

(主体と事業内容との関係)

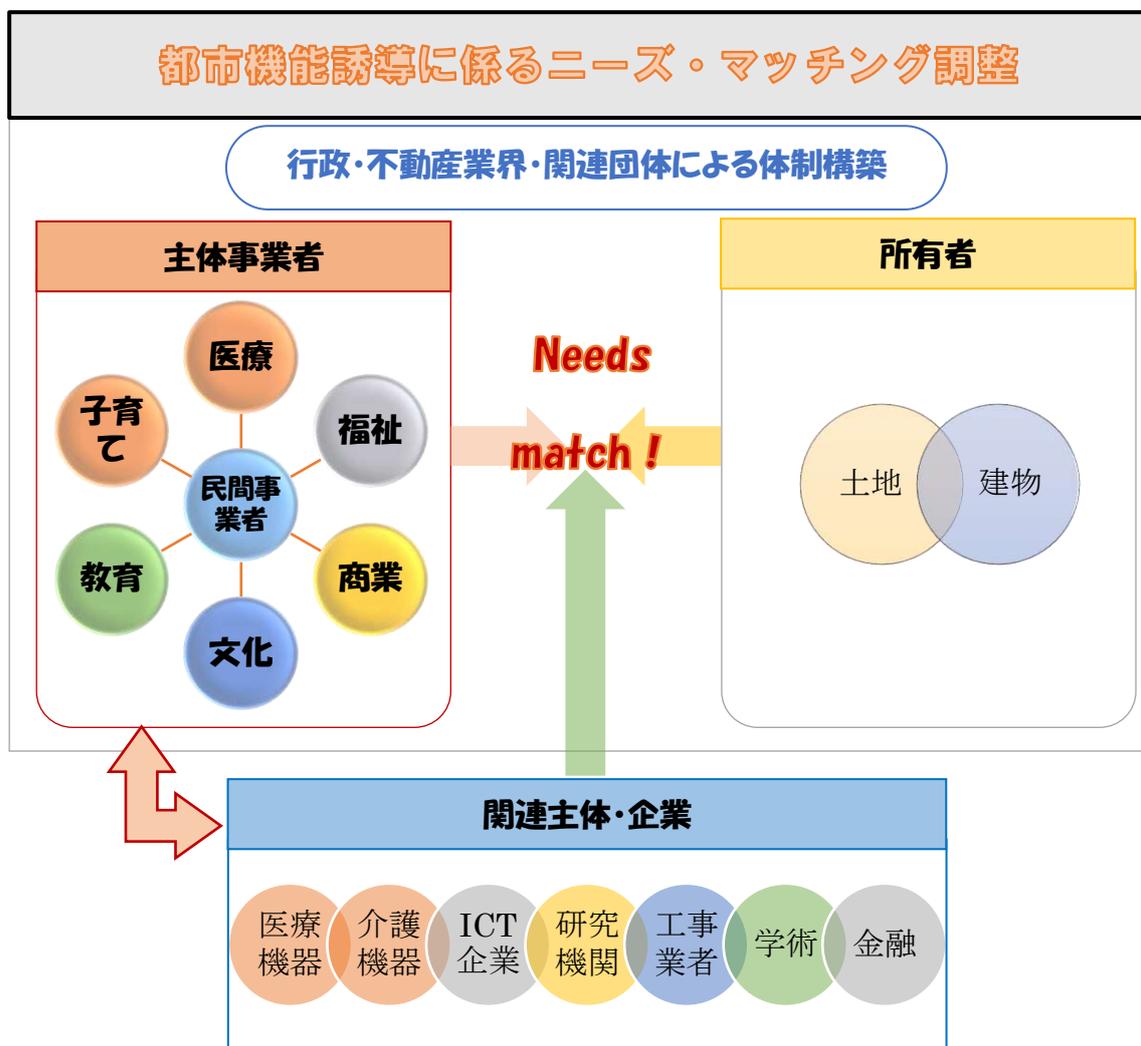
活動及び関係主体		都市再生整備計画 記載事項 (制度手法)	活動内容
活動主体	関係主体		
都市再生推進法人 市町村及び民間	土地所有者 建物所有者	低未利用土地 利用促進協定	空き地・空き店舗を活用した イベント、にぎわいづくり活動
都市再生推進法人	道路管理者 河川管理者 公園管理者	道路・公園・河川 敷地占用許可特例	公共空間を活用したイベント、 にぎわいづくり活動
都市再生推進法人	土地所有者 建物所有者	都市利便増進協定	まちの利便性を高める施設の 整備を進める（ベンチ・駐輪場）

(2) 都市のスポンジ化への対応

ア 低未利用地の有効活用に向けた仕組みづくり

都市のコンパクト化と高機能化、効率化を図るために、都市機能誘導区域内の低未利用地を活用し、都市機能を誘導する必要があります。また、Society 5.0関連事業者に対してニーズと協力条件の提示を求め、その条件を基に実現可能な事業を組立てることが重要となります。これらを円滑に進めるために、民間不動産事業者と行政が連携し、関係者間のニーズを把握・共有し、公開してマッチングが図れる仕組みをつくることを目指します。

(低未利用地の活用の仕組みづくり)



イ 低未利用地の有効活用・適正管理、身の回りの公共空間の創出

コンパクト・プラス・ネットワークの推進に当たり、今後の人口減少による土地等の権利の複雑化、空き地・空き家（空き店舗含む）等の低未利用地が時間的・空間的に不規則に発生する都市のスポンジ化は、生活利便性の低下や安全性・景観の悪化等、都市の魅力等の低下を招き、都市形成を図るうえで大きな影響や支障をもたらします。都市機能の誘導や居住の形成を促進するためには、低未利用地の適正管理はもちろんのこと、有効利用を促すことが必要です。

このため、以下の低未利用地の有効活用・適正管理のための指針（低未利用土地利用等指針）に基づいて、地権者や地域住民等による低未利用地の有効利用・適正管理を促すこととします。

なお、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、低未利用土地利用等促進計画制度の検討・活用も必要となります。

また、空き地、空き家をはじめとする低未利用地を活用し、地域コミュニティが主体となって地域の実情に応じて必要となる公共施設・空間の整備・創出することについて、促進や支援をしていくため、立地誘導促進施設協定制度の検討・活用も必要となります。

（低未利用土地利用等指針）

対象区域	都市機能誘導区域、都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）
管理指針	都市のコンパクト化と高機能化、効率化における施設の誘導や良好な居住環境の形成・整備において、空き地・空き家等の管理不全・発生により、住宅や誘導施設の立地誘導に支障をきたさないよう、指導・管理是正・勧告といった措置を講じます。
利用指針	都市機能誘導区域 都市や地域住民の利便性の向上、市街地の活性化やにぎわい創出に寄与するような施設としての利活用を推奨します。
	都市近接居住誘導区域（居住誘導区域） リノベーションによる既存住宅の再生や、良好な居住環境の整備のための敷地統合等による利用のほか、若年夫婦・子育て世帯、高齢世帯の居住に際し、交流・憩いとなるような場や支援活動拠点としての利用を推奨します。

（立地誘導促進施設協定制度に関する事項）

立地誘導促進施設協定制度の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域	都市機能誘導区域、都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）
立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項	居住等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。
種類	広場、広告塔、並木など居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって居住誘導区域内にあっては住宅の、都市機能誘導区域内にあっては住宅又は誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

(都市再生特別措置法の改正概要)

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」平成30年2月9日閣議決定

(1) 都市のスポンジ化対策

[1] 低未利用地の集約等による利用の促進 (都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係)

- 1) 複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する「低未利用土地権利設定等促進計画制度」の創設
- 2) 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 3) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
- 4) 3)の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
- 5) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告

[2] 身の回りの公共空間の創出 (都市再生特別措置法及び都市計画法関係)

- 1) 地域コミュニティ等が交流広場等を共同で整備・管理する「立地誘導促進施設協定制度」の創設
- 2) 住民団体等をまちづくりの担い手として公的に位置づける「都市計画協力団体制度」の創設

[3] 都市機能のマネジメント (都市再生特別措置法及び都市計画法関係)

- 1) 民間による都市施設等の確実な整備・維持を図る「都市施設等整備協定制度」の創設
- 2) 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上 (都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係)

- 1) 公共公益施設の転用の柔軟化
- 2) 駐車施設の附置義務の適正化
- 3) 立体道路制度の適用対象の拡充

法案の概要

都市のスポンジ化対策 (都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能
 [(税)登録免許税・不動産取得税の軽減]

○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 [(税)所得税等の軽減]

○土地区画整理事業の集約換地の特例
 - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保
 [(予算)都市開発資金貸付け
 【都市開発資金の貸付けに関する法律】]

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
 [(税)固定資産税の軽減]

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

* 長野市「バティオ大門」 * 活性化施設(イメージ)

○「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

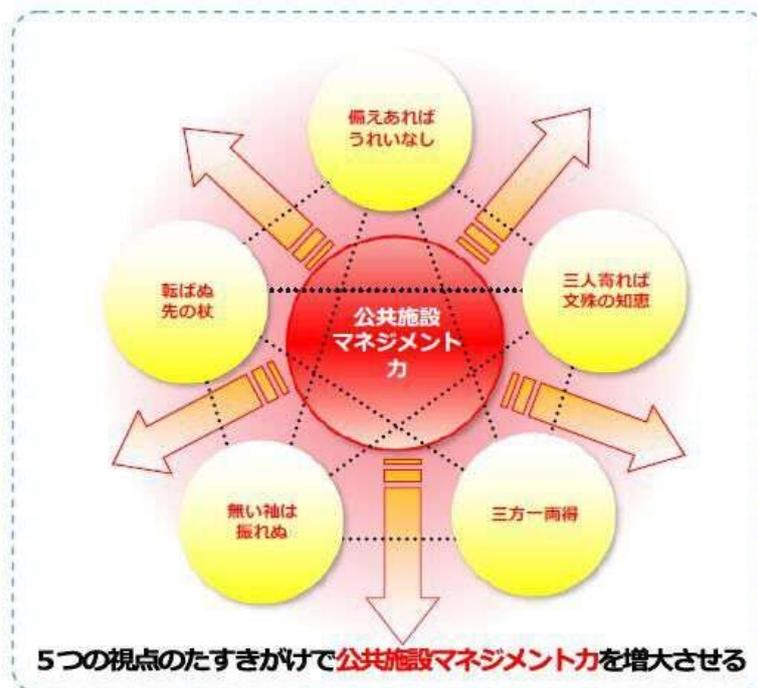
出典：国土交通省HP

ウ 公共施設再配置の推進

将来にわたり必要性の高い公共施設サービスを提供するため、機能誘導や施設建替等の際には、本市の公共施設マネジメントに関する基本理念と連携し、効果的かつ効率的な財政経営や持続可能な都市形成の推進を目指します。

公共施設マネジメントを進めるための5つの視点

- 「備えあればうれいなし」
視点1 将来を見据えた施設配置
- 「三人寄れば文殊の知恵」
視点2 市民、地域、職員の力
- 「三方一両得」
視点3 価値向上と戦略的経営
- 「無い袖は振れぬ」
視点4 効率的・効果的な管理運営
- 「転ばぬ先の杖」
視点5 計画的な施設整備

出典：秦野市公共施設等総合管理計画 平成29年（2017年）

(ウ) 移住お試し住宅「miraie (ミライエ)」

秦野市での生活に興味があるけど、いきなり移住するのは不安。秦野市の風土や習慣を実際に感じてみたいとお考えの方に、定住化促進住宅「ミライエ秦野」の一室で、お試し移住ができます。

移住体験を通じて秦野での生活を実感することができるため、市街地の利便性や子育て環境を求める方向けの体験施設です。



(3) 未病の改善（健康寿命の延伸）

ア 健康に関するデータの活用に向けた取組み

(ア) 日頃の生活の中で身体活動量が容易に把握できる仕掛けづくり

国土交通省都市局が策定した、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（平成 26 年（2014 年）8 月）」によると、都市政策の取組みに当たっては、健康・医療・福祉の視点から必要な事業や施策への舵を切ることが必要と明記されています。

このガイドラインに示されている、健康と身体活動量に関する傾向及び分析結果（抜粋）を参考として次に示します。

（健康と身体活動量に関するデータ）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a 1日当たり8千歩の歩行を達成している人は運動機能の衰えや低下が低い傾向にある。ロコモティブシンドロームのリスクを抑制する。b 地域助け合い活動をしている人は1日当たりの平均歩行数が多い。c 交流施設が徒歩圏域にある高齢者は地域活動やサークルへの参加率及び外出率が高い。d 運動未実施の市民は7割、そのうち7割の市民（全体の49パーセント）が運動をする意思がない。e 徒歩や自転車で行ける範囲に必要な施設や機能として、病院・福祉施設、スーパーマーケット、学校、鉄道駅・停留所の順に回答が多くなっている。（平成21年 内閣府世論調査）f メタボリックシンドローム該当者及びその予備群に該当する方は、年間一人当たり医療費が9万円高い。 |
|---|

市民一人ひとりが出来るだけ病気にならないように、日頃から何らかの形で身体活動を習慣化することで、個人の健康面に効果があることが分かっており、本市でもヘルスリテラシーの社会認知の浸透と、裾野の拡大を図り、身体活動の増加に向けた取組みがされているところです。

また、データを活用した予防・健康づくりについては、総務省や厚生労働省、経済産業省が連携して進めており、「**PHRサービス提供者による健診等情報の取扱いに関する基本的指針(令和3年(2021年)4月)**」を策定し、マイナポータルAPI等と民間PHRサービスとの情報連携により、日々の健康管理をより効率的に行うことができるようになっていきます。

そこで、本市もこの動きの把握に努め、情報空間の社会基盤整備を推進し、健康づくりの推進に努めます。

(施策)

- | |
|--|
| <p>a 目 標：ライフステージに応じた効果的な運動の取組みの推進
(20年後も健康な体づくり)</p> <p>b 施 策：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体活動量を容易に計測及び集計する手法の調査検討 ・健康・医療・福祉のデータ利活用基盤を整備し、個人の運動量をデータベース化し、それぞれの効果を増進 ・健康はだの21、データヘルス計画等の推進 |
|--|

(イ) 健康づくりとまちづくりの連携

健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドラインによると、「健康・医療・福祉のまちづくり」に必要な5つの取組みとして、次の項目が掲げられています。

(「健康・医療・福祉のまちづくり」に必要な5つの取組み)

- | |
|---|
| <p>a 住民の健康意識を高め、運動習慣を身につける。</p> <p>b コミュニティ活動への参加を高め、地域を支えるコミュニティ活動の活性化を図る。</p> <p>c 日常生活圏域・徒歩圏域に都市機能を計画的に確保する。</p> <p>d 街歩きを促す歩行空間を形成する。</p> <p>e 公共交通の利用環境を高める。</p> |
|---|

日頃の生活の中に、身体活動量が容易に把握できるような仕掛けがまちに組み込まれていたなら、人々は健康を意識するようになるのでしょうか。

例えば、大学・研究機関や市民、健康関連の団体と協議したうえで、駅周辺において身体活動量を増加させるためのアイデアを募集し、実験環境を整え、モデリングし、効果を計測します。心理的効果により啓発を狙ったもの、実際に健康への影響数値を計測するもの、具体的な計測手法に係るもの等、様々なアイデアによって具体的な整備につながる可能性があります。

さらに、身体活動に農業という目的を加えると、生産性につながることも想定されます。健康と農業の関係及び効果を明らかにする取組みを同時に進めながら、健康づくりと農業振興によるまちづくりの展開を検討していきます。

イ 生涯にわたりスポーツに親しみ・楽しむまちづくりの推進

日頃から、スポーツに親しむ習慣や意識が定着することは、健康維持の増進や身体活動の確保につながり、健康寿命の延伸に期待が想定されます。

健康志向の高まりや身近に気軽にスポーツに親しめる環境の整備が増えていることから、あらゆる世代が健康リスクを低減できるような、より一層の運動習慣の定着推進に向けたまちづくりの推進を検討します。

ウ 医療機能の確保に向けた取組み

労働人口の高齢化及び将来減少に伴う課題として、医師の不足が懸念されています。

少子高齢化が進展する中、さらに地域医療の充実が求められていますので、市民が安心して医療を受けることができるよう、国県の補助制度だけでなく、医師の確保に向けた本市独自の支援を行うことも重要な施策の一つと考えられます。

県地域医療圏構想（平成 28 年（2016 年）10 月）における医療需要予測の結果においても、在宅医療・回復期医療従事者が不足することが懸念されているため、県及び関係機関との連携が今後一層重要となっています。

（参考）神奈川県地域医療構想（平成 28 年（2016 年）10 月）一部要約
湘南西部地域（平塚市、秦野市、伊勢原市、大磯町、二宮町）予測

医療施設従事歯科医師、病院従事保健師、病院従事助産師の人口 10 万人対の従事者数は、県全体及び全国の数値を下回る。

(ア) 入院医療需要は、令和 17 年（2035 年）がピーク。

平成 25 年（2013 年）比 1.26 倍

(イ) 在宅医療等の医療需要は、令和 17 年（2035 年）がピーク。

平成 25 年（2013 年）比 2.0 倍

(ウ) 在宅医療等の医療需要のうち、居宅等において訪問診療を受ける患者数は、令和 7 年（2025 年）には、平成 25 年（2013 年）比で 1.58 倍に増加。

(4) 新たな交通まちづくり

ア にぎわい安全歩行空間の整備

駅周辺における歩行者の安全確保、健康づくり、にぎわいづくりの観点から、まちなかで自動車の往來を気にせずに、買物を楽しめる空間づくりの手法として、道路の歩行空間を活用した取組みが全国で進められています。駅周辺の道路空間を、車主体から歩行者主体にシフトすることによって、歩行者が安全に安心してまちなかを巡り、楽しむ機会を創出するもので、都市再生整備法人や商店街等の協力を得て、歩行者を誘導する取組みを同時に行い、より効果を高めていくものです。

先進都市では、歩行者誘導施策として、道路空間を活用したオープンカフェの実証実験が全国で行われており、その取組みの結果、新たに店舗が出店し、歩行者が増えるという好循環が生まれています。

本市でも、実現性の高い路線、あるいは地元の行事としてイベント等がすでに行われている路線において、実験的に休憩スペースやカフェの設置を行い、一般車両が通過する道路よりも高齢者や歩行者が安心して歩ける限定的な空間づくりを進め、安全なにぎわいづくりの取組みを推進します。

(歩行者空間の確保施策)

- | | | |
|-----|------|--|
| (ア) | 目 的 | ：地域活性化施策として実施
：安心して歩いて暮らせるまちづくりの実践
：通過交通の抑制による高齢者の事故防止 |
| (イ) | 実施主体 | ：都市再生整備推進法人又は民間主体（商店街等） |
| (ウ) | 条 件 | ：都市再生整備計画区域内 |
| (エ) | 関連施策 | ：車両速度制限を適用 |
| (オ) | 事業手法 | ：都市再生整備計画事業（民間まちづくり促進事業） |
| (カ) | 根 拠 | ：都市再生特別措置法、道路占用許可特例を適用 |

イ 「居心地が良く歩きたくなる」ウォーカブルなまちなかづくり

「居心地が良く歩きたくなる」ウォーカブルなまちなかの創出には、官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）を、ゆとりとにぎわいのある人間中心の空間（ウォーカブルな空間）に転換・先導し、周辺のさまざまな投資とともに、連鎖的・段階的に共鳴させながら、目に見える形でまちなかを創出していく必要があります。

令和2年（2020年）の都市再生特別措置法の一部改正により創出された、「滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカブル区域）」は、都市再生整備計画の中で市町村が指定することができ、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向け、各種制度の活用について検討を進めます。

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ例

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見えたと、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地良い	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

1階をガラス張りの店舗でリノベーション、アクティビティ可能化
民間敷地の一部を公有化（宮崎県日南市）



1階（店舗やオフィス等）
2階（店舗やオフィス等）



2つの異なる階層に於いて整備された緑地と森（東京都中央区）



駅前のトランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占拠した活用オープンカフェ（福岡県北九州市）



公園を芝生や民間の施設で再生（東京都豊島区）



出典：国土交通省資料 ■

ウ 魅力ある公共交通環境の構築

国家戦略特区制度やサンドボックス制度、その他特区制度等の活用により、自動運転の取組みが進められています。

本市においても地元企業や先行企業との連携により、社会に対する自動運転技術の一部実装を推進します。

(自動運転技術導入に関する先行モデル)

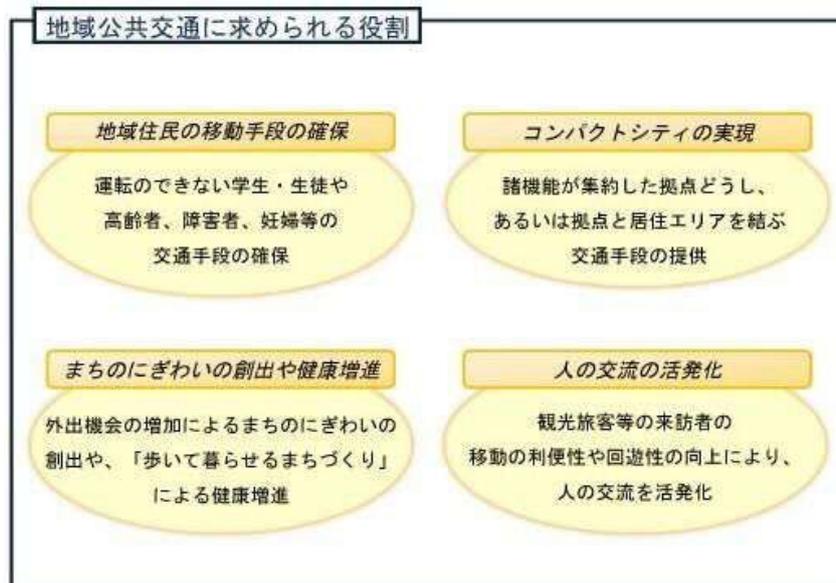
(ア)	テストフィールド 郊外団地、山間部、企業敷地内、大学敷地内、公園等を想定
(イ)	事業者 地元企業との連携、相談センターの活用、地元金融機関
(ウ)	関係機関 警察、道路管理者、交通事業者、モデル地区市民、産業団体
(エ)	目的 山間部の農業支援、地元産業の発展（自動車関連）、公共交通との連携調整、高齢免許返納者の移手段の確保 など

また、公共交通システムとして利用する、自転車と公共交通機関との連続性を踏まえた、環境に優しい移手段を推進します。

エ まちづくりと一体となった地域公共交通網の形成

地域公共交通の維持・改善は、交通分野の課題解決にとどまらず、まちづくり、観光、さらには健康、福祉、教育、環境等の様々な分野で大きな効果をもたらします。

そのため、本計画のより一層の推進においては、まちづくりと一体となった持続可能な地域公共交通網の形成を推進します。



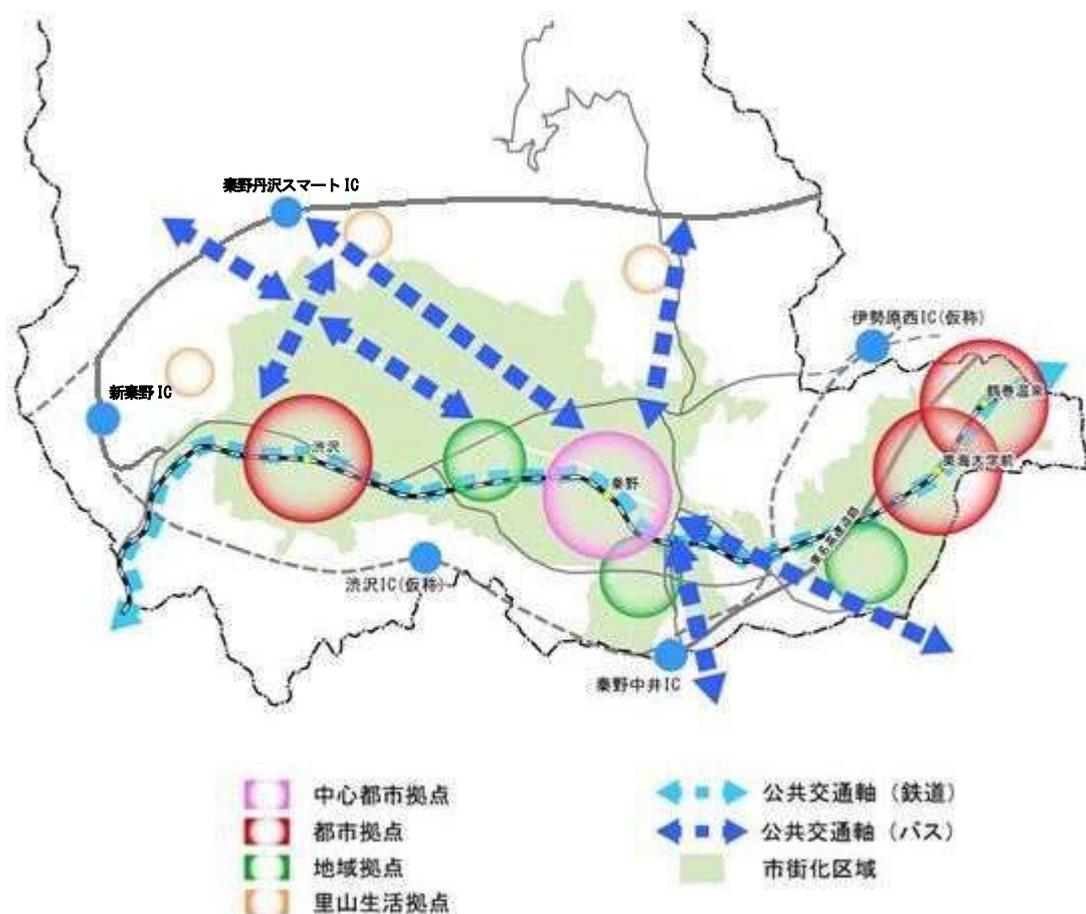
出典：国土交通省HP

5 ローカルコンパクトに関する取組みの検討

本市の歴史は、秦野町、南秦野町、東秦野村、北秦野村が昭和30年(1955年)1月1日に合併、市制を施行し、次いで4月15日に大根村の大部分が編入されました。一方、西秦野村と上秦野村も同年7月28日に合併して西秦野町となり、秦野市と西秦野町の合併は昭和38年(1963年)1月1日に実現し、現在の秦野市となりました。

これまでの市街地形成の歴史的背景を踏まえ、本市の特徴でもある、既存の地域コミュニティを活かしたまちづくりに取組み、これからも維持・確保していくため、主に中山間地域の市街化調整区域に位置付けた里山生活拠点において「ローカルコンパクト」に関する取組みの検討を進めます。

(立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造)



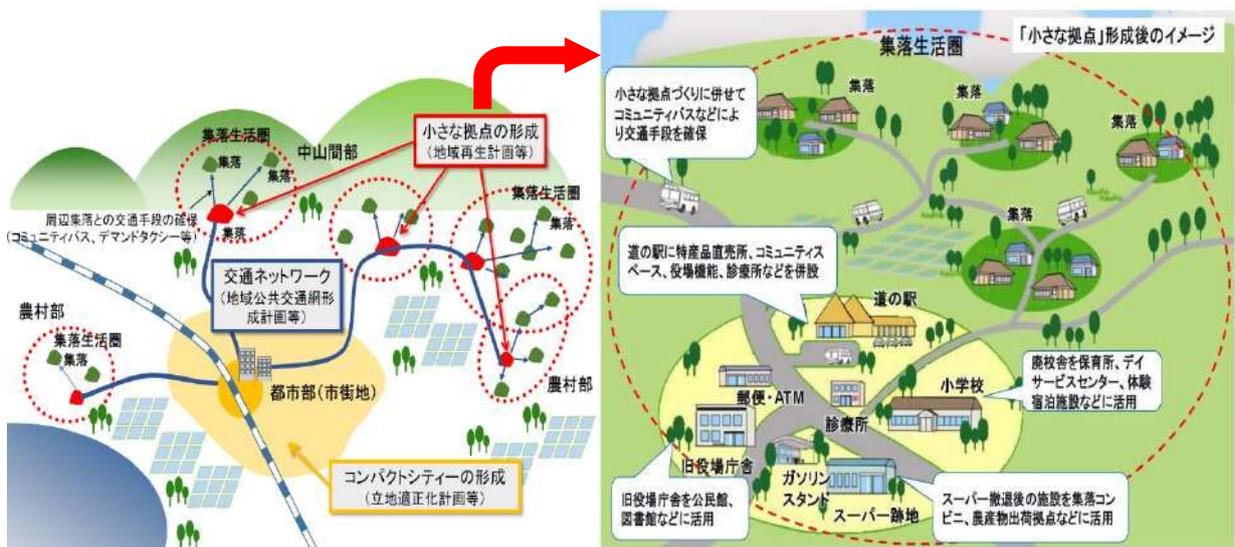
「ローカルコンパクト」とは、都市中心部への誘導に寄与する一方で、人口や機能密度が薄れる可能性のある個別の縁辺部の地域（ローカル）に着目するもので、生産機能を維持するために必要な人口、生産機能及び生活を支える支援機能を、長い時間軸の中で、比較的近距離の地域内へ誘導（ローカルコンパクト）し、その機能を維持又は確保していくことを目指すものです。

将来にわたって、その地域が自立して地域住民が暮らし続けることができるよう、取組みを検討・推進することが重要と考えられます。

以上の「ローカルコンパクト」の実現に期待できる取組みとして、国において、平成27年(2015年)6月に地域再生法の一部が改正され、中山間地域において暮らしていくうえで必要な生活サービス機能を一定のエリア内に集め、地域資源を活用して仕事や収入を確保し、周辺地域等とを交通ネットワーク等で結ぶ「小さな拠点」が制度化されました。

これは、地方公共団体が作成する地域再生計画に基づき、地域住民との話し合いにより、小さな拠点形成における地域将来ビジョンを作成し、国の財政支援措置により取組みの推進を図るものです。

市域全体を見渡したまちづくりの実現に向けては、立地適正化計画による取組みと連携する取組みとして、今後、活用の検討が望まれます。



地域再生制度を活用した「小さな拠点」の形成

地方公共団体により地域再生制度を活用することにより、小さな拠点や地域運営組織の形成に向けた様々な支援が可能に

- 地域再生制度(地域再生法(平成17年法律第24号))
 - 地方公共団体が行う自主的・自立的な取組(地域再生計画)を支援。
- 地域再生計画
 -

小さな拠点の形成に向けた主な支援制度

- ① 国から地方公共団体への交付金による支援
地方創生推進交付金を活用し、小さな拠点の形成や地域運営組織の形成に向けたソフト事業について支援が可能に
- ② 土地利用計画による農地転用・農振除外や開発許可等の特例
集落に必要な生活サービス施設等を誘導する小さな拠点の形成と周辺農地の保全・利用を図る地域再生土地利用計画の作成(都道府県知事同意)により、農地法や農振法、都市計画法の特例が活用可能に
- ③ ふるさと会社への投資を応援する税制
地域の雇用創出や生活サービスの提供などの小さな拠点事業を行う株式会社に対して、個人が出資した場合に、出資額分を寄付金控除(小さな拠点税制)
- ④ 地域運営組織を法的に位置付け
地域運営組織等の法人を地域再生推進法人として地方公共団体が指定することにより、官民連携による地域再生を推進

※①～③は地域再生計画の作成・認定が必要

出典：小さな拠点・地域運営組織の形成に関する取組(内閣府地方創生推進事務局)

(1) 里地里山の豊かな自然と共生した住環境の創出

ア 移住お試し住宅「TANZAWA LIFE」

新型コロナウイルスの影響によるテレワーク等の急速な普及により、都内在住者等の移住機運が高まったことを受け、テレワーク等の新しい生活様式に対応した「移住お試し住宅」を整備しました。

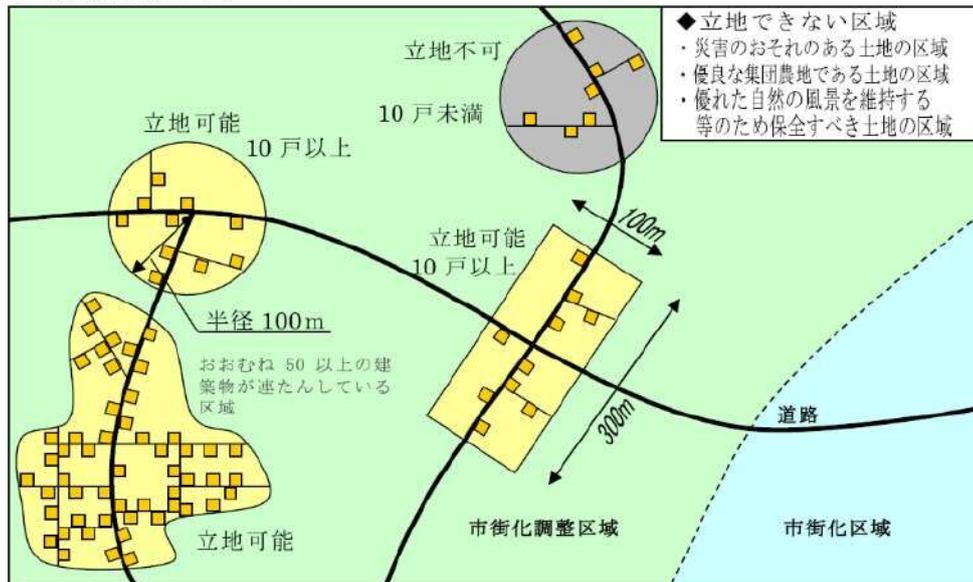
移住を検討している方に、みどり豊かな丹沢の自然に囲まれた、ログハウスではだの暮らしを体験していただくことで、本市への移住定住の促進を図ります。



イ さと地共生住宅開発許可制度

本市の豊かな自然環境に配慮しつつ、「さと地共生住宅開発許可制度」を創出し、里山や里地など魅力ある地域資源を生かした住宅の立地を受け入れ、市街化調整区域にふさわしい土地利用を図ります。

図 対象地域のイメージ



(2) 交通ネットワーク

ア 行け行けばくらのかみちゃん号

将来に渡って地域住民が暮らし続けることができるよう、ローカルな拠点である上地区と、都市拠点である渋沢駅を繋ぐ地域公共交通、上地区乗合自動車・行け行けばくらのかみちゃん号の継続的な運行を目指します。



第 10 章

目標指標

- 1 目標指標と期待される効果の検討
- 2 計画の評価と見直し

I 目標指標と期待される効果の検討

本計画の達成状況を確認する指標は、第4章に示した「立地適正化の方針」を踏まえて設定します。都市機能や居住の維持・誘導に向けた定量的な目標を示す「基本目標」と、施策の取組状況や効果発現状況を確認する「誘導目標」を設定します。

(立地適正化計画の方針と目標)

方針	基本目標	誘導目標（期待される効果）
<p data-bbox="229 613 612 714">(1) 都市機能の集約と地域の特色を生かした経済投資の誘導</p> <ul data-bbox="213 734 612 1003" style="list-style-type: none"> ● 鉄道駅を核として都市機能を誘導し、地域経済投資を推進 ● 地域の生活を支える拠点の形成 ● 空き地・空き家等の活用の推進 ● 公共施設の再配置と連動した地域に適した拠点づくり 	<ul data-bbox="708 734 948 835" style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合 	<ul data-bbox="1026 678 1401 969" style="list-style-type: none"> ● 市全体に対する都市機能誘導区域への誘導施設数の割合 ● 商店街エリア内において実施される販売促進・イベント事業数 ● 空き店舗補助金制度を利用した出店数 ● 商店会連合会に加盟している商店会の店舗数
<p data-bbox="229 1061 612 1162">(2) 地域の将来土地利用を踏まえた暮らしやすい居住環境の維持・形成</p> <ul data-bbox="213 1182 612 1417" style="list-style-type: none"> ● 拠点周辺等への居住誘導及び職住近接地域の形成 ● 安全・安心で健康に暮らせるまちの形成 ● 既存ストックの活用・見直しによる住環境の維持と管理コストの抑制 	<ul data-bbox="708 1182 948 1238" style="list-style-type: none"> ● 都市近接居住誘導区域内人口密度 	<ul data-bbox="1026 1059 1401 1350" style="list-style-type: none"> ● 市街化区域に対する都市近接居住誘導区域内の空家等率の比率 ● 不動産取引件数 ● 日常生活において1時間以上の歩行と同等の活動を行っている人の割合 ● 1日当たり歩行数量8千歩以上の人の割合
<p data-bbox="229 1464 612 1576">(3) 公共交通ネットワークの強靱化・体系化による快適に移動できるまちの形成</p> <ul data-bbox="213 1597 612 1731" style="list-style-type: none"> ● 公共交通ネットワークの強靱化・体系化 ● 駅周辺における歩行者主体の交通環境の形成 	<ul data-bbox="708 1485 948 1686" style="list-style-type: none"> ● 市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持 ● 路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持 	<ul data-bbox="1026 1485 1401 1675" style="list-style-type: none"> ● 交通系ICカードによる利用者数の割合 ● 自動運転バスの路線導入数 ● バス路線維持のための利用促進イベント開催数 ● 駅周辺におけるバス優先施策
<p data-bbox="229 1778 612 1868">(4) 産業生産機能の高度化・先進技術の開発と導入</p> <ul data-bbox="213 1888 612 2022" style="list-style-type: none"> ● ICT・IoTの導入等により生産性向上と高度化推進 ● 第4次産業革命に係る人材育成・研究開発を推進 	<ul data-bbox="708 1843 948 1944" style="list-style-type: none"> ● 設備導入促進資金を利用している市内企業割合 	<ul data-bbox="1026 1776 1401 2000" style="list-style-type: none"> ● PHRデータにて健康管理をしている人の割合 ● 製造業におけるICT・IoT担当者等の従業者数割合 ● ICTモデル住宅の整備 ● 自治体保有情報のオープンデータ化

(1) 都市機能の集約と地域の特色を生かした経済投資の誘導に関する目標

ア 目標設定の考え方

低未利用地の活用を図り、中心的な市街地を再構築することで、地域活性化、地域資源を生かした交流やにぎわいづくりを目指すことを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：都市機能誘導区域内における低未利用地の割合)

	基準値	現状値	目標値
	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 22 年 (2040 年)
都市機能誘導区域内における低未利用地の割合	12.8%	11.9%	11.6%
(目標値の算出方法) 都市計画基礎調査における「低未利用地」に分類される種別のうち、比較的土地の利用・活用が容易な「未建築宅地」を積極利用することを前提に、平成 27 年(2015 年)の基準値から「未建築宅地」の割合を差し引いた値を目標値に算出			

(誘導目標)

	基準値	現状値	目標値
	平成 27 年 (2015 年)	評価年	令和 22 年 (2040 年)
市全体に対する都市機能誘導区域への誘導施設数の割合	50.9%	52.5% 令和 7 年(2025 年)	51.8%
商店街エリア内において実施される販売促進・イベント事業数	56 事業	44 事業 令和 4 年(2022 年)	維持
空き店舗補助金制度を利用した出店数 (過去 5 年間(H26~H30)の利用件数の平均値による)	4 件/年	5 件/年 令和 5 年(R1~R5の平均値)	4 件/年
商店会連合会に加盟している商店会の店舗数	745 件	579 件(722 件)※1 令和 5 年(2023 年)	維持 (人口比率に 応じて)

※1 平成 27 年の(店舗数 745 件/人口 167,378 人)1/224.7 人に当てはめ、割合を維持した場合の件数。

(2) 地域の将来土地利用を踏まえた暮らしやすい居住環境の維持・形成に関する目標

ア 目標設定の考え方

都市近接居住誘導区域内の人口密度を確保し、現存する都市機能の流出抑制、新規機能の立地等を誘導し、生活しやすい市街地環境が維持されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：都市近接居住誘導区域内人口密度)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和22年 (2040年)
都市近接居住誘導区域内人口密度	74.4人/ha	72.3人/ha	60人/ha
(参考)市街化区域人口密度	62.5人/ha	60.9人/ha	—
(目標値の算出方法) 都市計画運用指針(国土交通省)における住宅用地の人口密度の望ましい値			

(誘導目標)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	評価年	令和22年 (2040年)
市街化区域に対する都市近接居住誘導区域内の空家等率の比率 (空家所管課・都市政策所管課調査結果による)	1.0	1.1 令和7年(2025年)	1.0以下
不動産取引件数 (土地取引規制基礎調査概況調査(国土交通省))	1,560件	1,672件(1,515件)※1 令和6年(2024年)	維持 (人口比率に応じて)
日常生活において1時間以上の歩行と同等の活動を行っている人の割合 (40歳-74歳を基に算出(H28)) (健康はだの21第4期計画を参考に設定)	54.0%	52.82% 令和5年(2023年)	59.0%
1日当たり歩行数量8千歩以上の人の割合 (かながわ健康プラン21を参考に設定) (今後、計測方法を整備・検証のうえ、導入・実施を図る)	—	—	40%

※1 平成27年の(件数1560件/人口167,378人)1/107.2人に当てはめ、割合を維持した場合の件数

(3) 公共交通ネットワークの強靱化・体系化による快適に移動できるまちの形成に関する目標

ア 目標設定の考え方

公共交通が利用しやすい地域への居住誘導や路線の再編による最適化により、住民の移動の利便性が確保されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持)

(基本目標：路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	令和4年(2022年)	令和22年 (2040年)
市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持	4駅	4駅	維持
(目標値の算出方法) 市内鉄道4駅の乗降客数を人口比率に応じて維持することにより、停車を維持			
路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持	51系統 4地区	56系統 4地区	維持
(目標値の算出方法) 基幹交通事業者及び民間事業者のそれぞれの系統数の合計値			

(誘導目標)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	評価年	令和22年 (2040年)
交通系ICカードによる利用者数の割合 キャッシュレスによる便利な移動社会の実現 (交通事業者の保有データ：秦野管内で乗車又は降車した人のうち、キャッシュレスで利用した方の割合)	約85%	約91% 令和6年(2024年)	約90%
自動運転バスの路線導入数 (交通事業者)	—	—	新規導入
バス路線維持のための利用促進イベント開催数 (交通事業者、行政単独、又は関係者との連携イベント)	—	2回/年 令和6年(2024年)	2回/年
駅周辺におけるバス優先施策 バスの利便性向上、歩行者及び高齢者等の安全確保、自動運転車両の導入に伴う外部環境負荷軽減 (道路管理者、交通管理者、交通事業者及び関係者) バス優先時間帯設定、一般車両の速度規制、P&R施策	—	—	新規導入

(4) 産業生産機能の高度化・先進技術の開発と導入に関する目標

ア 目標設定の考え方

第4次産業革命を産業や生活に取り入れ、人口減少下においても地域の活力を生み出し、都市の活性化と持続可能性が確保されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：設備導入促進資金を利用している市内企業割合)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	令和5年 (2023年)	令和22年 (2040年)
設備導入促進資金を利用している市内企業割合	10件/年	7件/年	10件/年
(目標値の算出方法) 市担当部署の申請受理件数の集計・把握による			

(誘導目標)

	基準値	現状値	目標値
	平成27年 (2015年)	評価年	令和22年 (2040年)
PHRデータにて健康管理をしている人の割合 (総人口に対するPHRデータ等により健康管理をしている人の割合) (今後、計測方法を整備・検証のうえ、導入・実施を図る)	—	—	新規導入
製造業におけるICT・IoT担当者等の従業者数割合 (新産業構造ビジョン(経済産業省)を参考に設定)	—	—	2%増
ICTモデル住宅の整備	—	—	新規導入
自治体保有情報のオープンデータ化 (R1年時点) (国の推奨するデータセットに対する割合)	64%	47%※1 令和7年(2025年)	100%

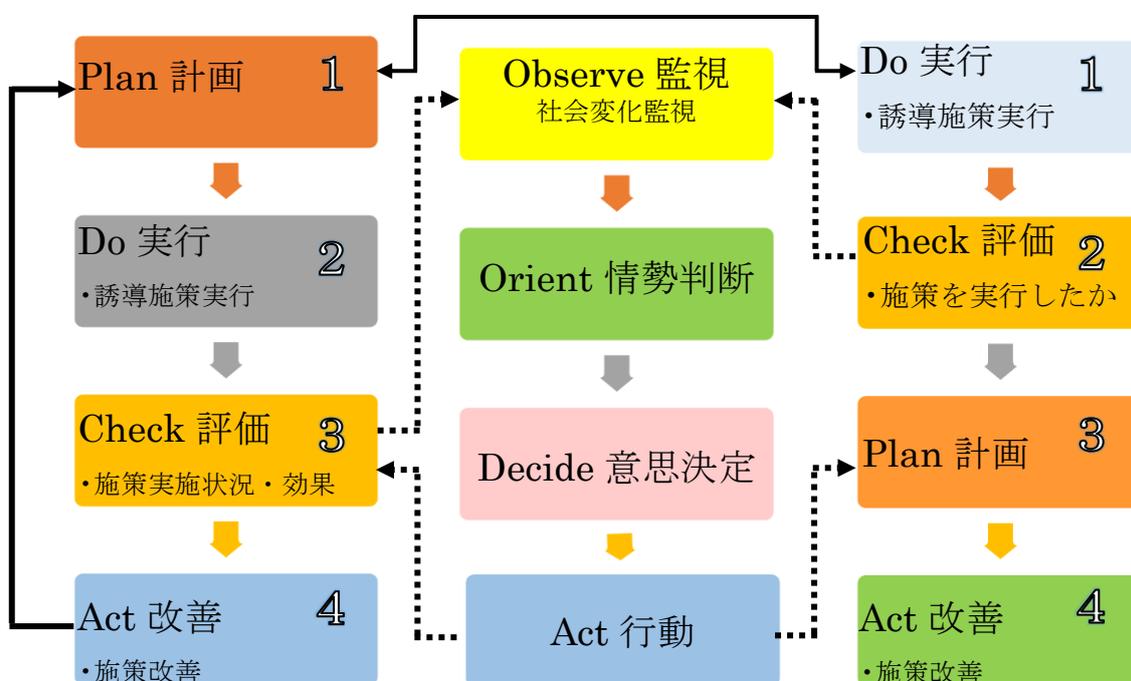
※1 令和7年に国が推奨するデータセットが追加(19→31)されたため割合が低下。

2 計画の評価と見直し

本計画の策定後、人口動態の変化や機能立地の変化の把握に努めるとともに、目標達成に向けた施策を実施していきます。今後、日本全体における社会経済の変化だけでなく、国の制度改正・廃止・新設が想定されるため、政府及び各省庁の動向を注視し、時代の先を見据えて対応する必要があります。

そのため、本市の施策については、それぞれの取組状況について、定期的に管理し、進捗状況や効果を確認していくとともに、施策の熟度を高め、必要に応じて施策を見直し、目指すべき都市づくりの理念の達成につなげていくこととします。

PDCAサイクルによる施策の評価見直しフロー



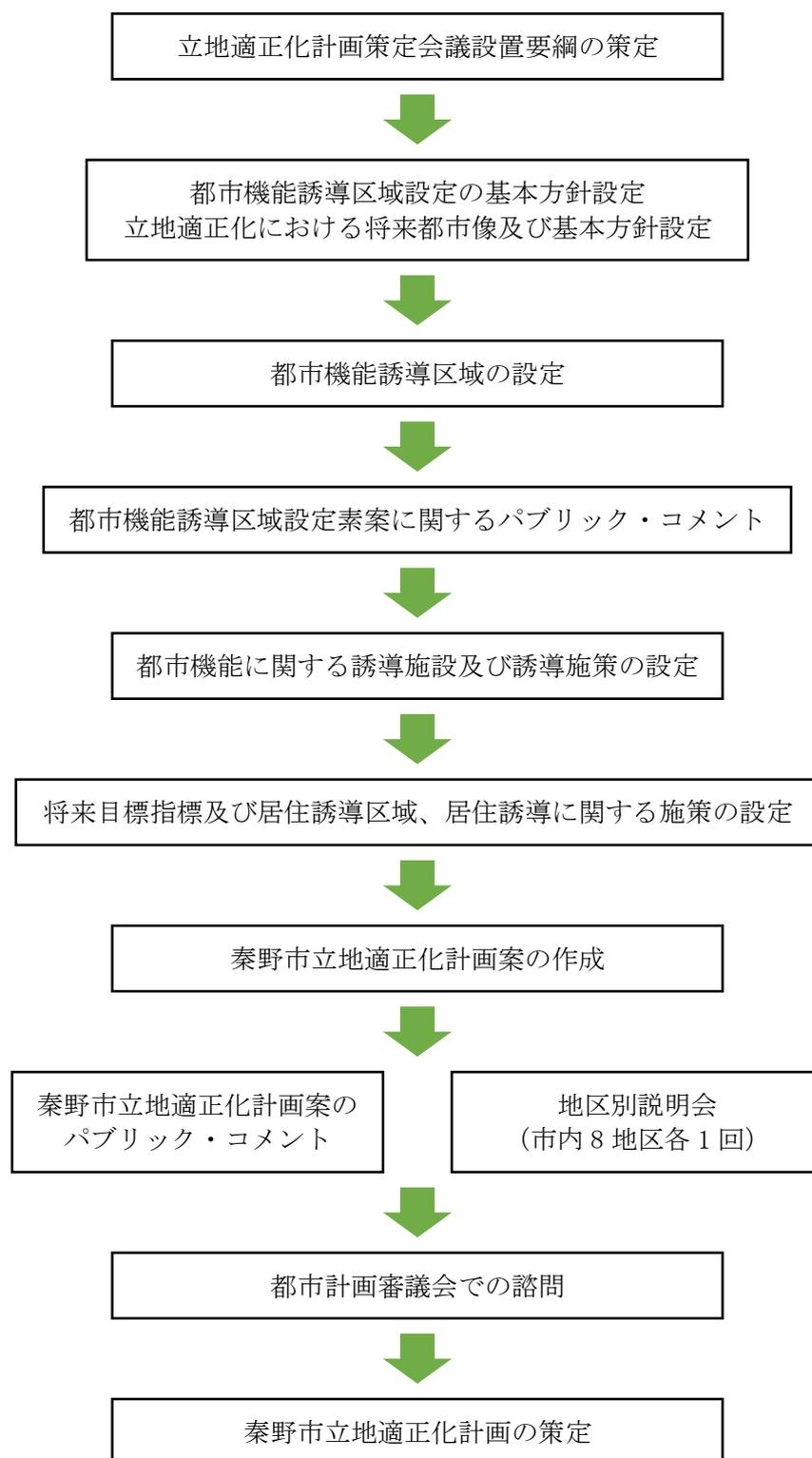
今後 20 年の間に、社会情勢の変化と経済需要、人口、雇用、労働、科学、教育、文化、金融、土地、税制など、様々な分野において、様々な変化が生じていきます。

私たち自身が時代をリードする意志を持ち、本市が将来迎える危機を確実に予測し、回避していく知恵や方法を常に模索しながら、取組みます。

参考資料

- 1 秦野市立地適正化計画策定の経緯
- 2 秦野市立地適正化計画策定検討の経過
- 3 秦野市立地適正化計画策定会議設置要綱
- 4 秦野市立地適正化計画策定体制
- 5 用語集

1 秦野市立地適正化計画策定の経緯



2 秦野市立地適正化計画策定検討の経過

(1) 会議等の開催経過

年 月 日	内 容
平成28年 4月25日	策定調整会議（第1回）
平成28年 5月 9日	策定会議（第1回）
平成28年10月27日	策定調整会議（第2回）
平成28年11月 4日	策定会議（第2回）
平成28年12月22日	都市計画審議会（報告）
平成29年 4月28日	策定調整会議（第3回）
平成29年 5月10日	策定会議（第3回）
平成29年 5月25日	都市計画審議会（報告）
平成29年10月 3日	策定調整会議（第4回）
平成29年10月 6日	策定会議（第4回）
平成29年10月11日	都市計画審議会（報告）
平成29年11月 1日	広報はだの特集号（立地適正化計画の取組み、パブリック・コメントのお知らせ）
平成29年11月 1日 ～11月30日	都市機能誘導区域設定素案のパブリック・コメント（都市政策課、行政情報閲覧コーナー、公民館、図書館、駅連絡所、市ホームページでの閲覧）
平成29年12月22日	都市計画審議会（報告）
平成29年12月26日	策定調整会議（第5回）
平成30年 8月30日	策定調整会議（第6回）
平成30年10月25日	都市計画審議会（報告）
令和元年 6月15日	広報はだの特集号（立地適正化計画の取組み）
令和元年 6月25日	策定調整会議（第7回）
令和元年 7月26日	策定調整会議（第8回）
令和元年 8月 1日	策定会議（第5回）
令和元年10月25日	策定調整会議（第9回）
令和元年11月 5日	策定会議（第6回）
令和元年11月14日	都市計画審議会（報告）
令和元年11月15日	広報はだの（パブリック・コメントのお知らせ）
令和元年11月20日 ～12月20日	秦野市立地適正化計画（案）のパブリック・コメント（まちづくり計画課、行政情報閲覧コーナー、公民館、図書館、駅連絡所、市ホームページでの閲覧）
令和元年11月25日 ～12月10日	秦野市立地適正化計画（案）の地区別説明会（8地区、各1回）
令和 2年 1月20日	策定調整会議（第10回）
令和 2年 2月 3日	策定会議（第7回）
令和 2年 2月20日	都市計画審議会（諮問）

(2) 計画案の地区別説明会

開催日	地区	会場	出席者数（人）
令和元年11月25日 18時～	鶴巻地区	鶴巻公民館	25
令和元年11月26日 18時～	北地区	北公民館	53
令和元年11月28日 19時～	本町地区	本町公民館	29
令和元年11月29日 19時～	大根地区	大根公民館	16
令和元年12月 2日 18時～	西地区	西公民館	35
令和元年12月 3日 18時～	南地区	南公民館	34
令和元年12月 5日 19時～	東地区	東公民館	22
令和元年12月10日 18時～	上地区	上公民館	19
合計			233

開催の周知方法：計画案のパブリック・コメント冊子に開催のお知らせをとじ込み、自治会組回覧、自治会連合会役員会での案内、市ホームページ

(3) 都市機能誘導区域設定素案のパブリック・コメント

ア パブリック・コメント手続きの実施概要

募集期間	平成29年11月1日～同年11月30日
募集の周知	広報はだの特集号（平成29年11月1日）、本市ホームページ
閲覧場所	都市政策課（市役所西庁舎2階）、行政情報閲覧コーナー（市役所本庁舎3階）、公民館、図書館、駅連絡所、市ホームページ
募集方法	電子メール、郵送、FAX、持参

イ 素案に対する市民等のご意見

内容分類	件数	意見への対応区分（※）			
		A	B	C	D
①第1章 制度概要に関すること	1				1
②第2章 秦野市の現状に関すること	0				
③第3章 秦野市の課題に関すること	0				
④第4章 都市機能誘導区域に関すること	8		1	2	5
⑤その他（全体にわたる意見等）	11			3	8
計	20	0	1	5	14

※意見への対応区分

A：意見等の趣旨等を計画に反映したもの

B：意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの

C：意見等の趣旨等を計画に反映することは困難だが、参考とさせていただくもの

D：内容に関する質問・感想等その他のもの

(4) 計画案のパブリック・コメント

ア パブリック・コメント手続きの実施概要

募集期間	令和元年11月20日～同年12月20日
募集の周知	広報はだの（令和元年11月15日）、本市ホームページ
閲覧場所	まちづくり計画課（市役所西庁舎2階）、行政情報閲覧コーナー（市役所本庁舎3階）、公民館、図書館、駅連絡所、市ホームページ
募集方法	電子メール、郵送、FAX、持参

イ 計画案に対する市民等のご意見

内容分類	件数	意見への対応区分（※）				
		A	B	C	D	E
①第1章 立地適正化計画の概要	6		1	1		4
②第2章 秦野市の現況	4			2	1	1
③第3章 秦野市の課題	0					
④第4章 立地適正化の方針	7			2		5
⑤第5章 都市機能誘導区域	2		1		1	
⑥第6章 誘導施設	2					2
⑦第7章 居住誘導区域	6		2	1		3
⑧第8章 誘導施策	16		1	9		6
⑨第9章 目標指標	5			4		1
⑩その他（全体にわたる意見等）	39	1	1	6		31
計	87	1	6	25	2	53

※意見への対応区分

- A：意見等の趣旨等を計画に反映したもの
- B：意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの
- C：今後の取組みにおいて参考とさせていただくもの
- D：計画に反映できないもの
- E：その他（感想、質問等）

3 秦野市立地適正化計画策定会議設置要綱

(平成 28 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 31 年 4 月 1 日

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、本市の人口減少及び少子高齢化の進展に対し、都市機能や居住を誘導する区域を定めて地域コミュニティ及び生活サービスの質を維持し、持続可能な都市構造を構築することを目的として、都市再生特別措置法(平成 14 年法律第 22 号)第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画(以下「計画」という。)の策定に向けた検討組織である秦野市立地適正化計画策定会議(以下「策定会議」という。)を設置し、その組織、運営等について必要な事項を定める。

(所掌事務)

第 2 条 策定会議は、計画の基本的な方針、施策等について検討し、及び策定について協議する。

(組織)

第 3 条 策定会議は、市長が主宰し、両副市長、教育長及び部等の長(議会及び行政委員会を除く。)により構成する。

2 策定会議は、市長が必要と認めるときに開催する。

(下部組織の設置)

第 4 条 策定会議に、その下部組織として立地適正化計画策定調整会議(以下「調整会議」という。)を設置する。

(調整会議)

第 5 条 調整会議は、計画の策定に向けた全庁的事項に係る調整を行う。

2 調整会議は、都市部長が主宰し、部等の庶務を担当する課長及び交通住宅課長により構成する。

3 調整会議の運営上必要があると認めるときは、その構成員以外の者を出席させることができる。

4 調整会議は、市長又は都市部長が必要と認めるときに開催する。

(庶務)

第 6 条 策定会議及び調整会議の庶務は、まちづくり主管課において処理する。

(補則)

第 7 条 この要綱に定めるもののほか、策定会議及び調整会議の運営に必要な事項は、策定会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行し、計画を公表した日に、その効力を失う。

附 則(平成 31 年 4 月 1 日)

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

4 秦野市立地適正化計画策定体制

(1) 立地適正化計画策定会議

(平成 28 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日)

構成員（平成 28 年度から 30 年度）		構成員（平成 31 年度から令和元年度）
1	市長	市長
2	副市長	副市長
3	教育長	教育長
4	政策部長	政策部長
5	財務部長	総務部長
6	市長公室長	くらし安心部長
7	危機管理監	文化スポーツ部長
8	市民部長	福祉部長
9	福祉部長	こども健康部長
10	こども健康部長	環境産業部長
11	環境産業部長	都市部長
12	建設部長	建設部長
13	都市部長	上下水道局長
14	上下水道局長	教育部長
15	教育部長	消防長
16	消防長	—

(2) 立地適正化計画策定調整会議

(平成 28 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日)

構成員（平成 28 年度から 30 年度）		構成員（平成 31 年度から令和元年度）
1	都市部長	都市部長
2	企画課長	総合政策課長
3	広報課長	文書法制課長
4	財政課長	市民活動支援課長
5	市民活動支援課長 (平成 28 年度は市民自治振興課長)	生涯学習課長
6	地域福祉課長	地域共生推進課長
7	子育て支援課長	子育て総務課長
8	環境保全課長	環境共生課長
9	建設総務課長 (平成 28、29 年度は建設管理課長)	まちづくり計画課長
10	都市政策課長	建設総務課長
11	経営総務課長	経営総務課長
12	教育総務課長	教育総務課長
13	消防総務課長	消防総務課長
14	公共交通推進課長	交通住宅課長

(3) 助言をいただいた有識者

氏名	役職等	備考
森本 章倫	早稲田大学理工学術院 教授	日本交通政策研究室常務理事など

5 用語集

あ行

●IoT (アイオーティー)
パソコン等だけでなく、様々な「モノ」がセンサーと無線通信を介してインターネットの一部を構成するもので、「モノのインターネット」(IoT:InternetofThings)と言われている。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、新たな付加価値を生み出す。

●ICT (アイシーティー)
情報処理や通信に関する技術などの総称。地域社会においても、少子高齢化・医師不足・協働教育の実現・地域経済の活性化など、様々な課題に対応するために活用することが期待されている。

●アクセス
目的地までの交通手段のこと。

●インフラ
道路や上下水道施設など産業や生活の基盤となる施設。

●エイジフレンドリーシティ
WHO (世界保健機関) が、世界的な高齢化と都市化に対応するため、「高齢者にやさしいまちがあらゆる世代にやさしいまちになる」という趣旨のもとに立ち上げた、自治体等で構成する国際的なネットワークのこと。

●AI
人工知能のこと。

●API
Application Programming Interface の略。
プログラムからソフトウェアを操作するためのインターフェイス (接続仕様) のこと。

か行

●開発許可
都市計画法第 29 条第 1 項及び第 2 項に掲げる許可のことをいう。都市計画区域内外において、都市計画法第 29 条に定める許可を必要とする開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならない。開発許可制度は当初、市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保することを目的とし創設されたが、現在では一定規模以上の開発行為に対して所定の水準を確保させるため、都市計画区域内外において適用されている。開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるもの (技術基準) と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に認容するためのもの (立地基準) の 2 つに大別され、市街化調整区域以外では、技術基準のみが適用される。(同法第 33 条・34 条)

●基幹的公共交通
1 日の運行本数が 30 本以上/日の運行頻度 (おおむねピーク時片道 3 本以上に相当) のある公共交通のこと。

●既存ストック
市街地において、これまでに整備された道路・公園・下水道などのインフラ施設、又は学校・病院・住宅などの建築物。

●急傾斜地崩壊危険区域
崩壊する恐れのある急傾斜地 (傾斜度が 30 度以上の土地) で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち、崩壊を助長・誘発する一定の行為を制限された区域。
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条)

●居住機能

都市活動や都市機能の一部であって、住宅地など居住に関する機能のこと。

●居住誘導区域

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。

●拠点

都市機能（商業・業務・居住・文化・福祉・行政等）が集積しており、多くの人が集まる場所であり、徒歩・公共交通等により、多くの人々が到達可能な場所のこと。

●公共交通

電車、バスなどの不特定多数の人々が利用できる交通機関。

●公共交通軸

拠点間を結び都市の連携を促進させる軸。基幹公共交通軸を含む。

●工業専用地域

都市計画法による用途地域の一つで、工業の業務の利便の増進を図る地域。住居の建築はできない地域。

●工業地域

都市計画法による用途地域の一つで、主として工業の利便を増進するための地域。あらゆる工場のほか住居や店舗も建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない地域。

●高次都市機能

医療・福祉・商業等の都市機能のうち、広域の地域を対象とした、質の高いサービスを提供する機能。

●交通結節点

徒歩、自転車や自動車、バス、電車などの複数の交通手段が集まり、相互に乗り換えるこ

とができる場所。一般的には、鉄道駅やバスターミナルを指す。

●交流人口

買い物、通勤・通学、文化、スポーツ、レジャー、観光、ビジネスなどの様々な目的で、その地域を訪れた（交流した）人口。

●国勢調査

我が国に住んでいるすべての人を対象とする統計調査で5年ごとに実施。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯など、基礎資料として提供する役割を担っている。

●国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。

●コミュニティ

地域共同体又は地域共同社会。共同生活が行われる一定の地域社会。

●コミュニティタクシー（乗合タクシー）

交通空白・不便地域への対応として導入した一般のワゴン型の車両を使用した小規模なバス交通。

●コンパクトシティ

都市の中心部やその周辺の生活利便性の高い地域に社会基盤の集中投資を行い、行政・商業施設や住宅など様々な機能が集積した持続可能な都市構造。

●コンパクトなまちづくり

都市部の有効利用や中心部での都市機能の集約化などにより、徒歩などによる移動性を重視した都市形態またはその都市政策のこと。

さ行

●災害危険区域

災害に備え、住宅や福祉施設などの居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。(建築基準法第39条)

●市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街地を図るべき区域。

●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。(同法第7条第3項)
市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る場所として開発や建築が制限されている区域のこと。

●市街地開発事業

市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に行う。地区内の建築物の全面的な除却や細分化された敷地の統合、公園、緑地、街路等の公共施設の整備など。

●市街地整備

良好な市街地環境を創出することを目的として、市街地の基盤施設や環境を整備することを総称している。一般に道路、公園などの基盤施設の整備や土地区画整理事業、市街地再開発事業などの面的な整備をいう。

●地すべり防止区域

地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。(地すべり等防止法第3条7項)

●自然環境保全地域

人の活動の影響を受けることなく原生の状態を維持している地域として、自然環境保全法及び都道府県条例に基づき、自然環境の保全に努める地域のこと。

●自然公園

優れた自然の風景地の保護とその利用の増進を図ること等を目的として、自然公園法及び都道府県条例に基づき指定される、国立公園、国定公園、県立自然公園のこと。

●自動車分担率

移動に際しての鉄道やバス、自動車、徒歩、自転車といった移動手段総数に占める、自動車利用の移動数の割合のこと。

●準工業地域

用途地域のうち、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域。なお、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる。

●生涯活躍のまち構想

東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じ地方やまちなかに移り住み、多世代と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくりを目指すものこと。

●小規模多機能施設

介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続することができるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の3サービスを組み合わせて提供する在宅介護サービス。

●職住近接

働く場と住まいが近いこと。

●人口集中地区（D I D地区）

人口密度が 4,000 人/km²以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が 5,000 人以上となる地区。

●浸水想定区域

降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。（水防法第 14 条）

●生活サービス施設

医療・福祉、買い物等の日常生活に必要なサービス機能のこと。

●生活利便施設・生活サービス施設

居住地の周辺に立地する日常生活を送る上で必要な施設のこと。医療・福祉（高齢者福祉施設は入所系除く）・子育て支援・商業などに係る施設。

●生産年齢人口

人口統計で、生産活動の中心となる 15 歳以上 65 歳未満の人口。

●生産緑地地区

良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る地区として、都市計画に定められた地区のこと。

●Z E H住宅（ゼッチ）

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスで、「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅のこと。

●S o c i e t y 5 . 0

I o T、ロボット、A I、ビッグデータ等の新たな技術をあらゆる産業や社会生活に取り入れてイノベーションを創出し、一人ひとりのニーズに合わせる形で社会的課題を解決する新たな社会のこと。

た行

●第 4 次産業革命

18 世紀末以降の水力や蒸気機関による工場の機械化である第 1 次産業革命、20 世紀初頭の分業に基づく電力を用いた大量生産である第 2 次産業革命、1970 年代初頭からの電子工学や情報技術を用いた一層のオートメーション化である第 3 次産業革命に続く、S o c i e t y 5 . 0 の達成による技術革新を指す。

●地域共生社会

制度・分野ごとの縦割りや支え手、受け手という関係を超越して、地域住民や地域の多様な主体が我が事として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超越して丸ごとつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会のこと。

●地域森林計画対象民有林

全国森林計画（森林法第 4 条）に即して、都道府県知事が 5 年ごとに 10 年を 1 期として、対象とする森林の区域、森林の整備及び保全の目標などを定める「地域森林計画（法第 5 条）」の対象となる民有林のこと。

「民有林」とは国が所有する「国有林」以外の森林のこと。

民有林には、個人や法人が所有する私有林のほか、都道府県や市町村が所有する公有林も含まれる。

●地域包括ケアシステム

要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される支援体制。

●地域包括支援センター（地域高齢者支援センター）

地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及

び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

●地区計画

地区レベルのまちづくりを計画する制度。建築物の用途・形態などに関する規制を定めることができる。

●中心市街地

商業施設などの都市機能が相当程度集積し、経済活動や都市活動で市町村の中心としての役割を果たしている市街地。

●超高齢社会

65歳以上の人口の割合が総人口の21パーセント以上を占めている社会のこと。

●低未利用地

市街化区域内において、空き地や企業の遊休地など、長期間に渡り利用されていない土地や駐車場など周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い土地。

●都市機能誘導区域

医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。

●都市機能

都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）のこと。

●都市機能増進施設（誘導施設）

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。

●都市基盤

道路や河川、下水道などに代表され、都市活動（生活や産業活動）を支える基幹的な施設のこと。

●都市計画運用指針

都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方や、都市計画制度、手続きの運用のあり方、個別政策課題への対応について、国が地方公共団体に対して示した指針。

●都市計画区域

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保していくまちづくりを効率的に行うために、都市を一体的かつ総合的に整備や開発、保全することが必要な区域を、都市計画法に基づいて知事が「都市計画区域」として定める。秦野市では市全域が「都市計画区域」である。

●都市計画道路

都市計画法に基づき都市計画に定められた道路のこと。

●都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、まちづくりを担う法人として市町村が指定するもの。

●都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上などを目的に平成14年に制定された法律。その後、平成26年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となった。

●土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条1項）

●土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域。（土砂災害警戒区域等における土

砂災害防止対策の推進に関する法律第9条1項)

●土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。

●土地利用規制

市街化区域と市街化調整区域に分類する区域区分制度や用途地域などによる土地所有者の利用の自由に対する制限。

●徒歩圏

鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲を示すもの。

な行

●日常生活サービス徒歩圏

生活サービス施設（医療・福祉・商業等）及び基幹的公共交通（バス30本/日以上）の全てのサービスを一般的な徒歩圏半径800mで利用できる生活利便性の高いエリアのこと。

●日常生活サービス利用圏

生活サービス施設（医療・商業800m、福祉施設1,000m）及び基幹的公共交通利用（鉄道駅800m、バス（30本/日以上）300m）の利用圏の範囲に含まれる生活利便性の高いエリアのこと。

●認定こども園

就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たすとして認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能や特長が一体化した施設。

●農業振興地域

農業の振興を総合的に図る地域として、市が策定する「農業振興地域整備計画」に基づき指定された地域のこと。

●農用地区域

農業振興地域内で農用地として利用すべき土地の区域として定められる区域。農用地区域では開発行為の規制などの土地利用規制が課せられる。

は行

●バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。

●P&R（パークアンドライド）

郊外や都心周辺部のバスターミナルやバス停周辺などに駐車場を整備し、マイカーからバスへの乗り継ぎを図るシステムのこと。

●PRE

Public Real Estate。公的不動産のこと。

●非可住地

水面や山林、工業地など居住することのできない土地のこと。

●ヘルスリテラシー

健康や医療に関する情報を理解・活用できる力のこと

ま行

●まちなか居住

中心市街地など、利便性の高いエリアに居住すること。

●マネジメント

所有する資産などを経営の視点から総合的かつ総括的に企画、管理及び利活用する手法。

●未来投資戦略

内閣府による成長戦略未来投資戦略。働き方改革及び人材活用を通じた「生産性の向上」や、イノベーションの促進等を位置付けている。

●メタボリックシンドローム(内臓脂肪症候群)

内臓肥満に高血圧・高血糖・脂質代謝異常が組み合わさり、心臓病や脳卒中などの動脈硬化性疾患をまねきやすい病態のこと。

査などの様々なサービスを日帰りで提供することを目的とする施設。

●ロコモティブシンドローム(運動器症候群)

運動器の障害により「要介護」になるリスクの高い状態のこと。

や行

●用途地域

都市機能の維持増進や住環境の保全等を目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建ぺい率および各種の高さについて定める。地域地区の一つ。

ら行

●ライフスタイル

個人や集団の生き方。単なる生活様式を超えてその人の独自性を示す際に用いられる。

●立地適正化計画

居住や医療・福祉・商業の都市機能の誘導などに関する事項を位置づけ、コンパクトなまちづくりを進めるために市町村が策定する計画。

●老人デイサービスセンター

日常生活を営むのに支障のある高齢者に対し、入浴、食事の提供、機能訓練、介護の方法や生活などに関する相談及び助言、健康診

秦野市立地適正化計画

令和 2 年（2020 年）4 月発行
令和 8 年（2026 年）3 月改定

編集・発行 秦野市都市部まちづくり計画課
〒257-8501
神奈川県秦野市桜町一丁目 3 番 2 号
電話 0463-82-5111（代表）
F A X 0463-82-7410
e-mail machi@city.hadano.kanagawa.jp



秦野市