

渋沢丘陵周辺土地利用構想

秦野市

令和8年（2026）年6月

目次

第1章	はじめに.....	1
1	土地利用構想策定の背景と目的	1
2	土地利用構想の位置付け	1
3	対象エリア.....	2
4	社会潮流.....	2
第2章	現状と課題.....	4
1	秦野市の現状.....	4
(1)	人口.....	4
(2)	財政.....	5
(3)	土地利用.....	6
(4)	産業.....	6
(5)	その他.....	10
2	渋沢丘陵の現状	11
3	主要関連計画における土地利用方針等	12
(1)	秦野市都市マスタープラン 秦野市立地適正化計画	12
(2)	秦野市みどりの基本計画	13
(3)	秦野農業振興地域整備計画	14
(4)	秦野市森林整備計画	15
4	土地利用に関するニーズ.....	16
5	現状分析.....	17
6	主要課題.....	18
第3章	土地利用方針.....	19
1	土地利用方針.....	19
2	構想エリアにおける土地利用の考え方	20
(1)	インターチェンジ周辺.....	20
(2)	緑地・農地.....	21
第4章	地域活性化につながる広域道路ネットワーク	26
第5章	土地利用構想の推進体制.....	27

第1章 はじめに

1 土地利用構想策定の背景と目的

厚木秦野道路（国道 246 号バイパス）（以下「246BP」という。）の周辺に広がる渋沢丘陵は、秦野市の南部に位置し、豊かな自然が広がる風光明媚な地域でありながら、小田急小田原線秦野駅や渋沢駅周辺などの市街地から近く、また、東部に東名高速道路の秦野中井インターチェンジ、西部に新東名高速道路の新秦野インターチェンジがあるなど、交通利便性に優れた地域です。

一方で、人口減少や高齢化の進行による耕作放棄地の増加や土地の未利用地化などが課題となっています。

こうした中、渋沢丘陵を横断する 246BP は、秦野中井インターチェンジ以東区間（一部区間を除く）が事業化され、着々と整備が進んでおり、今後の新東名高速道路の全線開通、さらには、246BP の全線開通及び、渋沢丘陵中央部への「（仮称）渋沢インターチェンジ」の設置により、新たな人の流れや産業の広がり、都市機能の強化など、地域全体の活性化を図る絶好の機会を迎えます。

そのため本市では、こうした契機も踏まえた上で、渋沢丘陵の豊かな自然環境の保全と持続的な地域発展の両立を図るため、「渋沢丘陵周辺土地利用構想」を策定し、渋沢丘陵ならではの地域資源を活用した中で、にぎわいの創出や地域活性化に資する土地利用を進めるとともに、246BP の開通を見据えた新たな土地利用及び道路網の具体化に向けた取組みを進め、豊かな自然と調和した交流とにぎわいのある地域づくりを目指すものです。



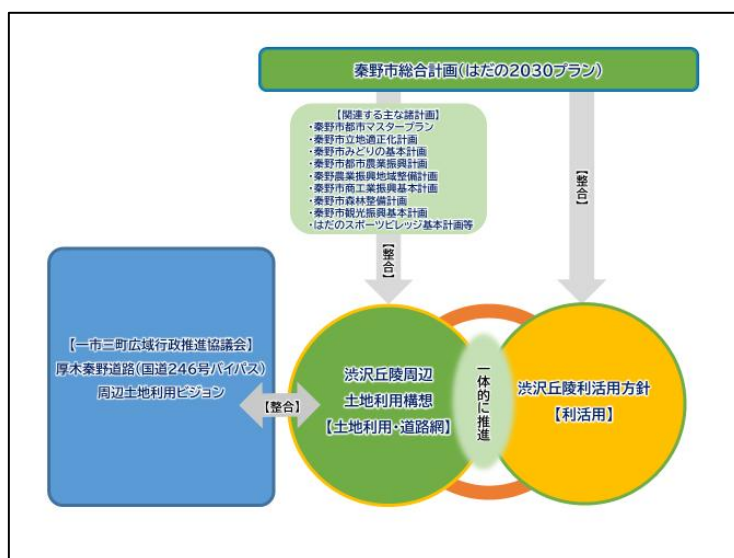
新緑の震生湖

2 土地利用構想の位置付け

本構想は、上位計画である「秦野市総合計画」をはじめ、「秦野市都市マスタープラン」、「秦野市立地適正化計画」、「秦野市みどりの基本計画」等の諸計画と整合を図るほか、渋沢丘陵において地理的なつながりを持つ中井町、大井町、松田町及び秦野市で構成する「一市三町広域行政推進協議会」の「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス) 周辺土地利用ビジョン」と整合を図るものとします。

さらに、渋沢丘陵の利活用に関する本市の方針である「渋沢丘陵利活用方針」とは、同一エリア内の方向性を示すものとして、一体的に推進します。

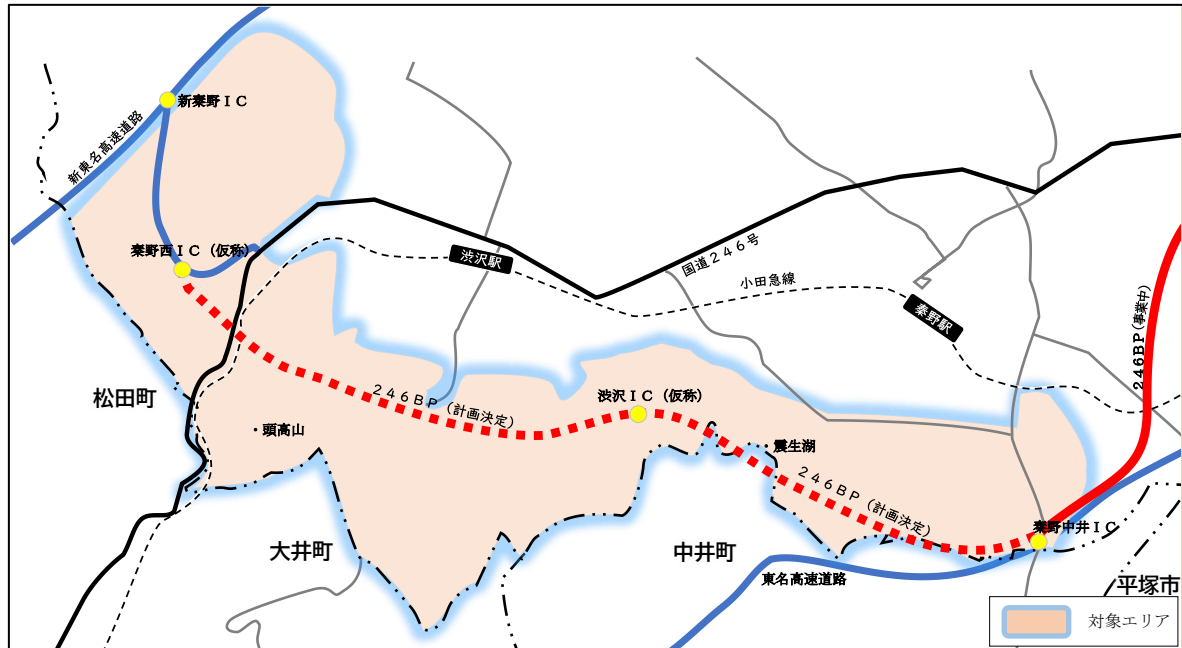
■土地利用構想の位置付け



3 対象エリア

本構想では、246BP の整備予定を踏まえ、246BP 周辺を含む次のエリアを対象とします。

■対象エリア



4 社会潮流

本構想では、長期的な視点で将来を見据え、社会経済情勢や人々の価値観の変化などを踏まえ、主に次の社会潮流を捉えています。

(1) 人口減少・少子高齢化の進行と価値観の多様化

人口減少や少子高齢化が進行する中、地域社会の担い手の確保や持続可能な地域づくりが求められています。また、心身の豊かさや生活の質を重視する Well-being 志向¹や、ゆとりある暮らしを求めるスローライフ志向²の高まり、モノ消費³から体験や時間の価値を重視するコト（トキ）消費⁴への転換など、人々の価値観やライフスタイルの変化が進んでいます。

「Well-being 志向：心身の健康だけでなく、幸福度・満足度・人間関係・働き方を含めた「より良く生きること」を重視する考え方や価値観のこと。

2 スローライフ志向：生活のスピードや効率を重視するのではなく、ゆとりや自然との調和、心の豊かさを大切にする考え方のこと。

3 モノ消費：商品そのもの（物質的な所有）を買って使うことに価値を置く消費形態のこと。

4 コト（トキ）消費：商品そのものではなく、体験・出来事・時間の過ごし方に価値を置く消費形態のこと。

(2) 地域経済の活力維持と産業振興の重要性の高まり

人口減少社会の中においても地域の活力を維持していくため、地域経済の活性化や新たな雇用の創出が重要となっています。

また、地域資源を生かした産業振興や、新たな産業の創出に向けた取組の必要性が高まっています。

(3) 地球環境問題の深刻化と持続可能な土地利用の重要性の高まり

地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題への対応が求められているほか、近年、激甚化・頻発化する自然災害を踏まえ、災害リスクへの備えや持続可能な土地利用の重要性が高まっています。

また、国際情勢の変化や気候変動等を背景に、食糧供給の安定性に対する懸念が指摘されており、こうした状況を踏まえ、農地の保全や有効活用の重要性が改めて認識されています。

(4) ICT⁵の進展と社会基盤を取り巻く環境の変化

ICT の進展により、社会や産業のあり方が大きく変化しています。一方で、インフラ整備や既存施設の維持管理に対する財政負担が増大しており、効率的かつ持続可能な社会基盤の整備・運用が求められています。

5 ICT：コンピュータやインターネットなどを使って、情報を作成・保存・送信・共有するための技術全般を指す。

第2章 現状と課題

Ⅰ 秦野市の現状

(Ⅰ) 人口

令和7年1月1日現在の秦野市の人口（160,537人）は、県内33市町村の中で12番目の人口規模です。

また、今後の見通しでは、令和7（2025）年から令和47（2065）年にかけて約5万8千人が減少し、高齢化率は、31.0%から43.0%まで上昇することが見込まれています。

■秦野市の人口

区分	値	県内順位
人口	160,537人	12位

（注）令和7（2025）年1月1日の人口

（注）県内順位は、県内33市町村中の順位

出典：神奈川県年齢別人口統計調査

■人口の推移と見通し

		実績値						予測値				
区分		2015 年		≫	2020 年		≫	2025 年		≫ ≫	2065 年	
人口		167,378 人		↘	162,439 人		↘	160,537 人		↘	102,505 人	
内 訳	年少人口	19,964 人		↘	17,797 人		↘	15,557 人		↘	7,400 人	
	生産年齢人口	102,286 人		↘	93,225 人		↘	92,306 人		↘	51,009 人	
	老年人口	43,707 人		↗	48,518 人		↗	49,775 人		↘	44,096 人	
高齢化率		26.1%		↗	29.9%		↗	31.0%		↗	43.0%	

※年少人口：15歳未満の人口

※生産年齢人口：15歳から64歳までの人口

※老年人口：65歳以上の人口

※高齢化率：総人口のうち、老年人口が占める割合

（注）各年10月1日人口。ただし、2025年は1月1日の人口（割合は年齢不詳分を除いたもの）

（注）実績値の総人口は年齢不詳分を含んでいるため、内訳の合計と一致しない。

（注）予測値は、過去5年のトレンドから見た将来人口推計

出典：国勢調査（2015、2020）、神奈川県年齢別人口統計調査（2025）、秦野市人口ビジョン（2065）

(2) 財政

本市の一般会計歳入歳出の総額は年々増加しており、特に人件費や社会保障費の増大などに伴う義務的経費の増加が顕著となっています。

こうした状況を背景に、自治体の財政の豊かさ（自立度）を示す財政力指数が低下傾向にあるのに加え、財政構造の弾力性（余裕）を示す経常収支比率が上昇傾向にあるなど、厳しい財政状況が続いています。

■一般会計の歳入

区分	2008年度	2013年度	2018年度	2023年度	2024年度
一般会計の歳入総額	418.1億円	464.0億円	494.3億円	596.7億円	627.9億円
うち市税	255.8億円	233.8億円	231.7億円	227.9億円	223.3億円

（注）各年度決算額

出典：秦野市決算資料

■一般会計の歳出（性質別経費の状況）

区分	2008年度	2013年度	2018年度	2023年度	2024年度
義務的経費	221.5億円	248.7億円	263.8億円	320.2億円	335.6億円
うち人件費	97.7億円	90.2億円	92.8億円	97.6億円	107.1億円
うち扶助費	79.8億円	115.9億円	138.3億円	179.8億円	195.1億円
うち公債費	44.0億円	42.6億円	32.7億円	42.8億円	33.4億円
投資的経費（普通建設事業費、災害復旧費等）	39.7億円	43.1億円	40.1億円	42.4億円	54.0億円
繰出金	47.4億円	61.0億円	52.0億円	60.8億円	58.4億円
その他	94.5億円	84.0億円	119.0億円	147.5億円	149.8億円
合計	403.1億円	436.8億円	474.9億円	570.9億円	597.8億円

※人件費：報酬、給料、職員手当など一定の勤務に対する対価、報酬として支払われる経費

※扶助費：社会保障制度の一環として、児童、高齢者、障害者、生活困窮者に対する支援に係る経費

※公債費：市が借り入れた市債の元金の償還及び利子の支払に要する経費等

（注）各年度決算額

出典：秦野市決算資料

■財政力指数及び経常収支比率

区分	2008 年度	≫	2013 年度	≫	2018 年度	≫	2023 年度	≫	2024 年度	県内順位 (2024年度)
財政力 指数	1.044	↓	0.897	↑	0.900	↓	0.796	↓	0.782	12 位
経常収支 比率	91.1	↑	95.7	↓	95.0	→	95.0	↑	96.0	11 位

※財政力指数：地方公共団体（都道府県や市町村）の財政的なゆとりや体力を示す指標。基準財政収入額（税収など）を基準財政需要額（標準的な行政経費）で除した数値の過去3年間平均値で、1.0に近いほど、または1.0を超えるほど財源に余裕があり、財政力が高いと評価される。

※経常収支比率：地方自治体において人件費や扶助費、公債費などの「毎年の義務的経費」に市税などの「毎年の経常的な収入」がどれだけ充てられているかを示す指標。数値が低いほど財政に余裕（弾力性）があることを示し、一般的に70～80%程度が望ましいとされている。

（注）県内順位は、県内16市中の順位

出典：秦野市決算資料

（3）土地利用

市域面積（103.76ha）は、県内で6番目です。

可住地面積も県内で9番目ですが、林野面積（54.02ha）が、市域の約半分を占めており、可住地面積割合⁶（47.94%）は、県内で26番目（下から8番目）となっています。

■秦野市の面積

区分	値	県内順位
市域面積【令和4（2022年）】	103.76ha	6 位
可住地面積【令和4（2022年）】	49.74ha	9 位
可住地面積割合【令和4（2022年）】	47.94%	26 位
林野面積【令和2（2020年）】	54.02ha	5 位
林野面積割合【令和2（2020年）】	52.06%	8 位

（注）県内順位は、県内33市町村中の順位

出典：ランキングかながわ（地域編）（神奈川県）

（4）産業

事業所数、従業者数ともに減少傾向です。

また、令和3（2021）年の事業所数（4,343事業所）、従業者数（51,372人）は、ともに県内で13番目です。

6 可住地面積割合：市域面積のうち、可住地面積（人が住むことができる土地の面積）の割合
（可住地面積割合（%）＝（可住地面積/市域面積）×100）

産業大分類別従業者構成比（事業所ベース）では、製造業（26.02％）の割合が最も高く、次いで医療・福祉（19.24％）、卸売・小売（17.98％）の順となっており、「医療・福祉」分野で、事業所数・従業者数ともに増加傾向です。

■事業所数・従業者数の推移

区分	2012 年	≫	2016 年	≫	2021 年	県内順位 (2021 年)
事業所数(全産業)	4,835 件	↓	4,609 件	↓	4,343 件	13 位
従業者数(全産業)	53,234 人	↓	51,583 人	↓	51,372 人	13 位

(注) 県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：経済センサス結果の概要（神奈川県確報結果）（神奈川県）

■産業大分類別従業者数構成比（事業所ベース）及び事業所数・従業者数の推移

産業大分類別従業者数 構成比(事業所ベース) 【令和 3 (2021 年)】			事業所数・従業者数の推移						
順位	分野	割合	区分	2012 年	≫	2016 年	≫	2021 年	県内順位 (2021 年)
第 1 位	製造業	26.02%	事業所数	454 事業所		409 事業所		383 事業所	11 位
			従業者数	14,905 人		13,040 人		13,365 人	8 位
第 2 位	医療・福祉	19.24%	事業所数	363 事業所		425 事業所		468 事業所	12 位
			従業者数	7,817 人		8,700 人		9,884 人	12 位
第 3 位	卸売・小売	17.98%	事業所数	1,110 事業所		1,048 事業所		939 事業所	13 位
			従業者数	9,955 人		9,574 人		9,235 人	13 位

(注) 県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：経済センサス活動調査（総務省）

ア 工業（製造業）

製造業における製造品出荷額等は、平成 31（2019）年以降、減少傾向です。

また、令和 5（2023）年時点の県内順位は 9 番目です。

■製造品出荷額等の推移

区分	2013 年	≫	2019 年	≫	2023 年	県内順位 (2023 年)
製造品出荷額等	4,402 億円	↑	5,985 億円	↓	4,636 億円	9 位

(注) 県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：工業統計(2013 年, 2019 年)、製造業事業所調査(2023 年)（経済産業省）

イ 商業

年間商品販売額（卸売業・小売業）は、平成 28（2016）年まで増加傾向にあり、その後は減少に転じています。

また、令和 3（2021）年時点の県内順位は 15 番目です。

■年間商品販売額（卸売業・小売業）の推移

区分	2012 年	≫	2016 年	≫	2021 年	県内順位 (2021 年)
年間商品販売額	1,512 億円	↗	1,742 億円	↘	1,646 億円	15 位

（注）県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：経済センサス（活動調査）（総務省）

ウ 農業

農業産出額、経営耕地面積、農業経営体数ともに減少傾向です。

令和 2（2020）年の経営耕地面積（427ha）は、県内で 8 番目、農業経営体数（525 経営体）は、9 番目に位置していますが、荒廃農地は増加しています。また、鳥獣被害は減少しているものの、県内順位は高くなっています。

■農業産出額・経営耕地面積・農業経営体数の推移

区分	2010 年	≫	2015 年	≫	2020 年 (農業産出額は 2023 年)	県内順位 (2020 年) (農業産出額は 2023 年)
農業産出額	32.7 億円	↗	35.0 億円	↘	24.1 億円	12 位
経営耕地面積	661 ha	↘	595 ha	↘	427 ha	8 位
農業経営体数	844 経営体	↘	754 経営体	↘	525 経営体	9 位

（注）県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：秦野市都市農業振興計画、農林業センサス神奈川県結果報告（神奈川県）

■荒廃農地の推移

区分	2022 年	≫	2024 年	≫	2025 年
荒廃農地	72ha	↘	68ha	↗	107ha

出典：秦野市都市農業振興計画

■鳥獣被害の推移

区分	2022 年	≫	2023 年	≫	2024 年	県内順位 (2024 年)
被害面積	5.08ha	↗	8.50ha	↘	2.76ha	5 位
被害量	105,650t	↗	136,125t	↘	42,833t	4 位
被害額	25,781 千円	↗	34,850 千円	↘	11,355 千円	4 位

（注）県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：神奈川県 HP_市町村-鳥獣別の被害状況

エ 観光

入込観光客数、観光客消費額ともに増加傾向です。

令和 5 (2023) 年の入込観光客数 (4,548 千人) は、県内 11 番目で、大半が日帰り客 (4,478 千人) です。

また、観光客消費額 (5,788,234 千円) は、県内 10 番目で、そのうち、その他消費額 (4,829,175 千円) が最も多く、次いで、飲食費 (493,928 千円)、宿泊費 (465,131 千円) の順となっています。

■入込観光客数・観光客消費額の推移

区分		2013 年	2018 年	2023 年	県内 (2023 年)
入込観光客数		2,087 千人	3,792 千人	4,548 千人	11 位
内 訳	宿泊客数	31 千人	95 千人	70 千人	18 位
	日帰り客数	2,056 千人	3,697 千人	4,478 千人	10 位
観光客消費額		927,109 千円	5,109,687 千円	5,788,234 千円	10 位
内 訳	宿泊費	209,130 千円	648,211 千円	465,131 千円	16 位
	飲食費	423,461 千円	650,173 千円	493,928 千円	14 位
	その他消費額	294,518 千円	3,811,303 千円	4,829,175 千円	7 位

(注) 県内順位は、県内 33 市町村中の順位

出典：神奈川県入込観光客調査（神奈川県）、ランキングかながわ（地域編）（神奈川県）

(5) その他

本市の自治会加入率（52.86％）は、減少傾向であり、政令市を除く県内 16 市中、15 番目（下から 2 番目）となっています。

また、総務省が実施している市区町村アンケートにおいて、自治会等の加入率を世帯単位で把握している 600 市区町村における自治会等加入率の平均と比較しても低い水準で推移しています。

■自治会加入率の推移

区分	2013 年	≫	2018 年	≫	2023 年	≫	2025 年	県内順位 (2025 年)
自治会加入率	64.71%	↓	63.55%	↓	57.03%	↓	52.86%	15 位

(注) 県内順位は、政令市を除く県内 16 市中の順位

出典：秦野市資料

■600 市区町村における自治会等の加入率の平均（単純平均）の推移

区分	2017 年	≫	2018 年	≫	2019 年	≫	2020 年
自治会等加入率	74.0%	↓	73.3%	↓	72.4%	↓	71.7%

出典：地域コミュニティに関する研究会報告書（総務省 HP）

2 渋沢丘陵の現状

渋沢丘陵の現状は、次のとおりです。

項 目	内 容
地形・地勢	・尾根や谷が入り組んだ複雑な地形 ・標高は 200m 程度で西に向かうにつれて標高が高い。
土地利用	・地域内の広範囲に森林や農地が広がる。 ・地域の東部に建物用地が集積し、企業誘致を目的とした土地区画整理事業が進捗している。
交通アクセス	・地域の東部に東名高速道路の秦野中井インターチェンジ、西部に新東名高速道路の新秦野インターチェンジがあるほか、小田急小田原線の秦野駅や渋沢駅から近く、交通アクセスに優れている。
区域区分	・地域の東部（秦野中井インターチェンジ周辺）は、市街化区域 ・第 7 回線引き見直し⁷により「西大竹地区」が市街化区域に編入 ・地域中部や西部の大半は、市街化調整区域
用途地域	・市街化区域では、「第 1 種中高層住居専用地域」が大半を占め、その他に「第 2 種住居地域」、「第 2 種低層住居専用地域」、「第 2 種中高層住居専用地域」、「第 1 種低層住居専用地域」、「準工業地域」で構成
農業資源	・地域の大半が農業地域⁸であり、農用地区域⁹も広く分布している。
森林資源	・地域内に二次林¹⁰と植林地が広く分布 ・地域の中・西部に、立木の伐採や開発を行う際に県知事許可を要する民有林（5 条森林）¹¹が広がる。
地域資源	・震生湖、頭高山、千村の八重桜、はだの桜みちなど、地域固有の魅力的な地域資源が点在 ・新たなスポーツ拠点として、はだのスポーツビレッジの整備が進捗 ・他の拠点・施設に比べて来訪者が少ない。 令和 6 年入込観光客数：震生湖：4.3 万人、頭高山：1 万人 【参考】 令和 6 年入込観光客数：弘法山：50.1 万人、県立秦野戸川公園：71 万人

7 線引き見直し：都市計画法に基づく「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分（線引き）を社会状況や土地利用の変化に応じて再検討・変更すること。

8 農業地域：農業が主要な産業・土地利用となっている地域のこと。

9 農用地区域：農業振興地域（農業の振興を図るため行政が指定する地域）のうち、特に農地として保全・利用すべき区域のこと。

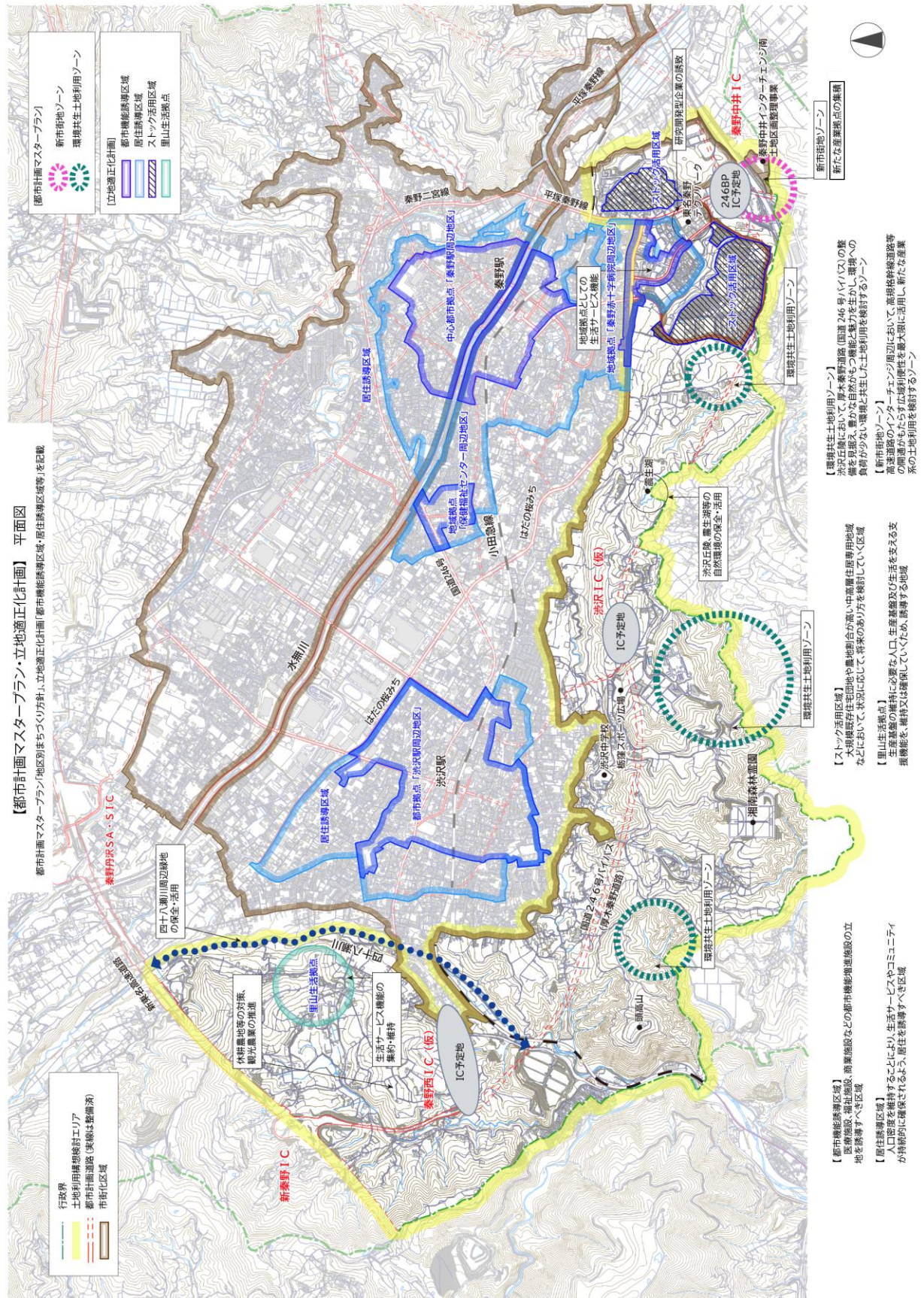
10 二次林：伐採や風水害、山火事などにより森林が破壊された跡に、土中に残った種子や植物体の生長などにより成立した森林のこと。

11 民有林（5 条森林）：森林法第 5 条に基づき都道府県が定める「地域森林計画」の対象となる民有林（国有林以外の個人・法人・市町村などが所有する森林）で、伐採や開発には、都道府県知事の許可・届出が必要な計画的な管理が義務付けられた重要な森林のこと。

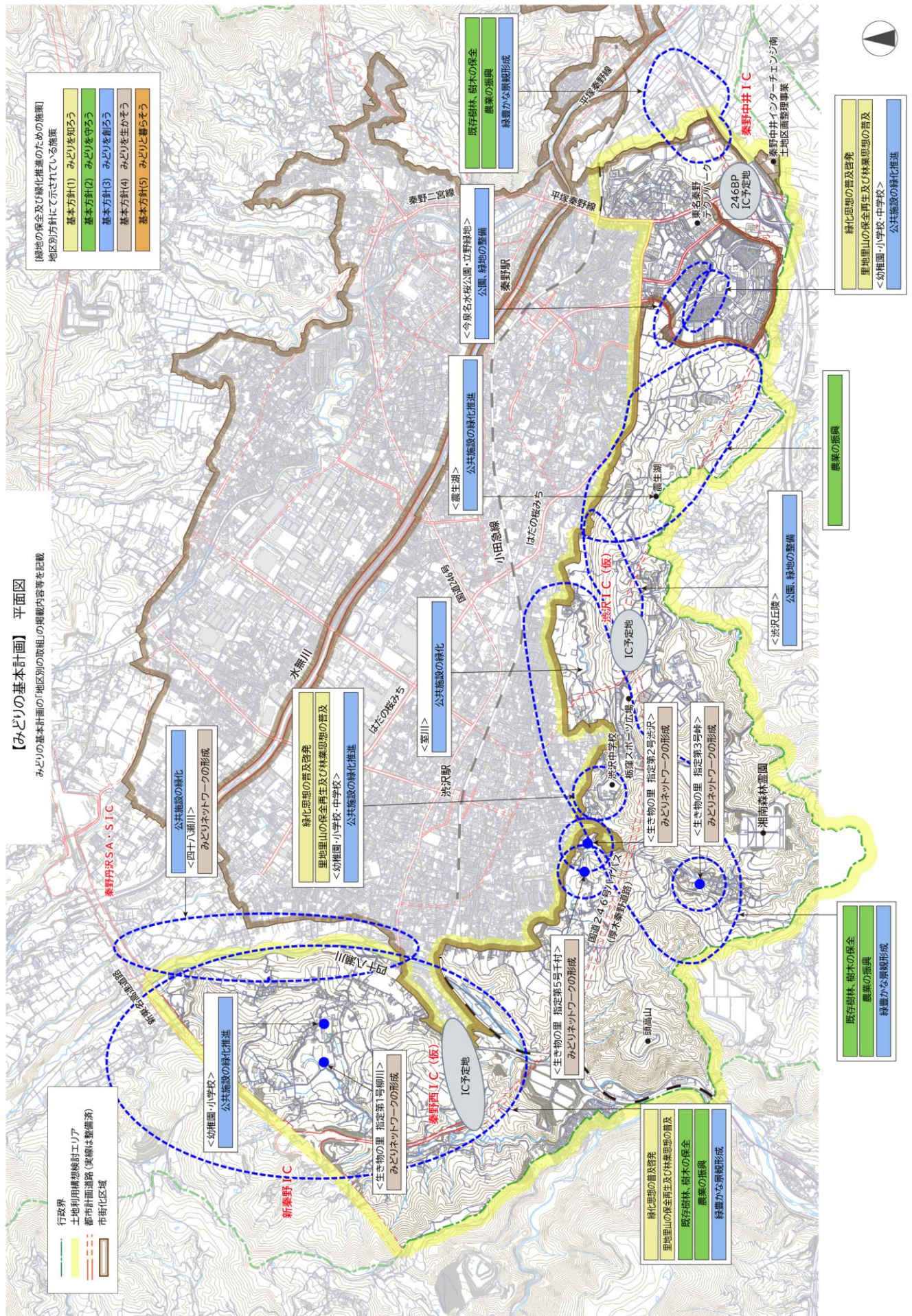
3 主要関連計画における土地利用方針等

対象エリアにおいて、主要な関連計画で定めている土地利用方針等は、次のとおりです。

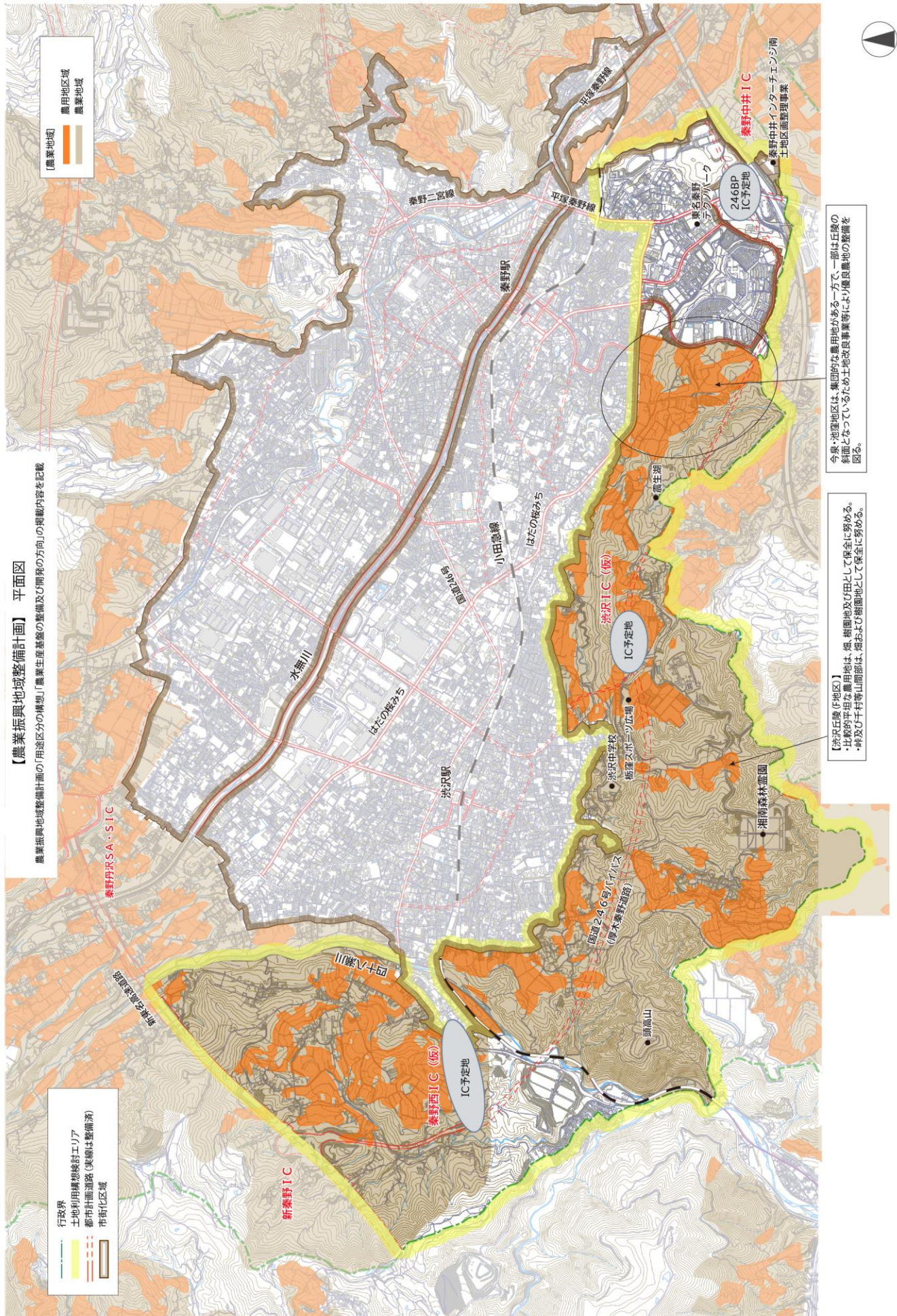
- (1) 秦野市都市マスタープラン【令和3(2021)年度～令和12(2030)年度】
 秦野市立地適正化計画【令和2(2020)年度～令和22(2040)年度】



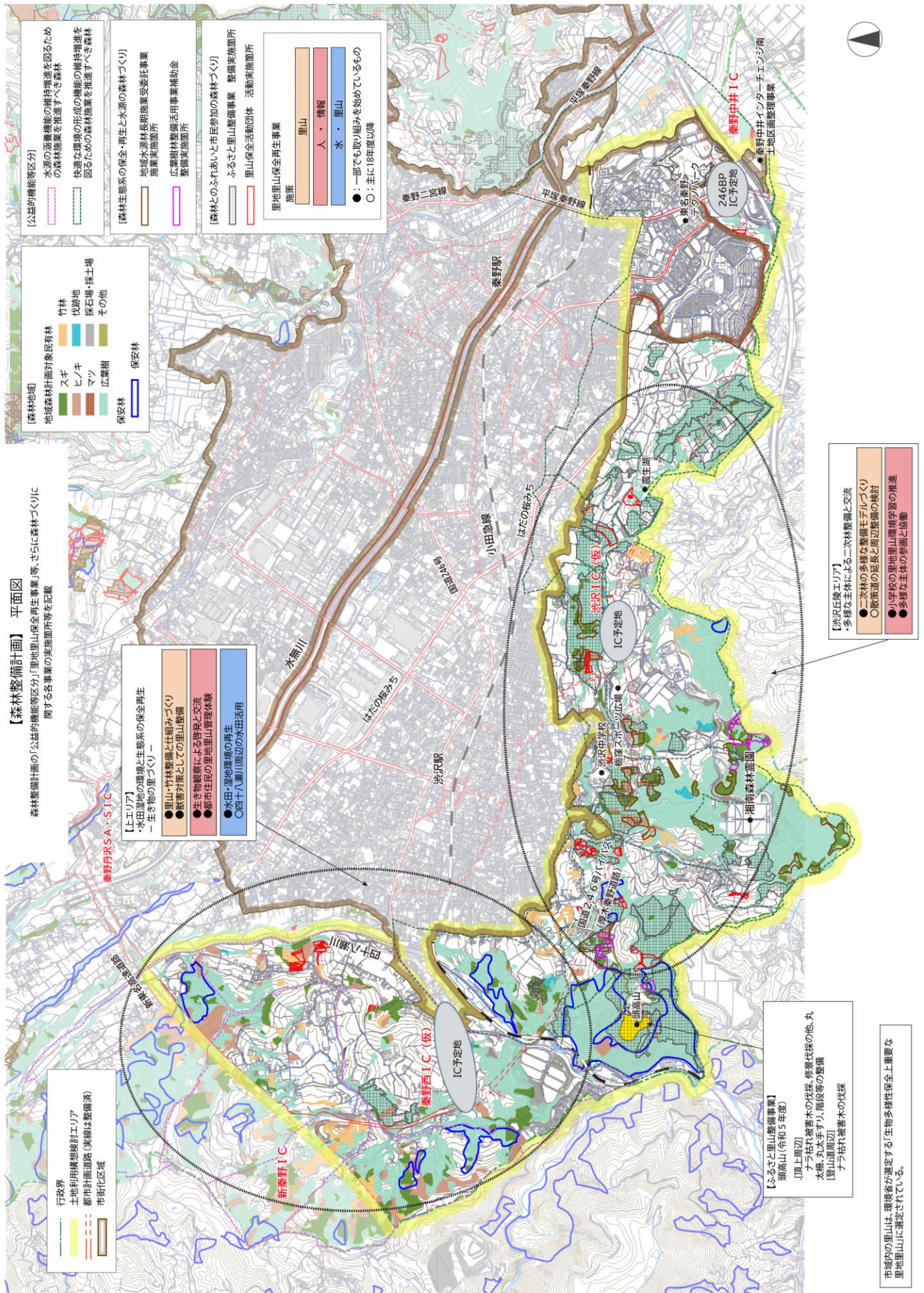
(2) 秦野市みどりの基本計画【令和 8（2026）年度～令和 17（2035）年度】



(3) 秦野農業振興地域整備計画【令和3(2021)年度からおおむね5年間】



(4) 秦野市森林整備計画【令和5（2023）年度～令和14（2032）年度】



4 土地利用に関するニーズ

246BP の整備に伴う渋沢丘陵の土地利用に関する市民ニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

これにより得られた結果（上位3項目）は次のとおりです。

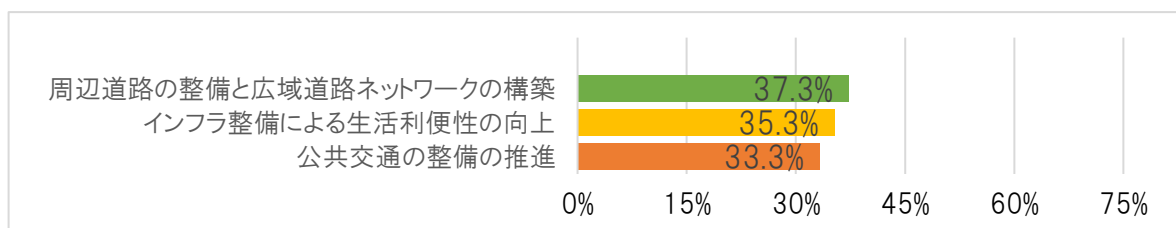
(1) アンケート調査の実施方針

① 調査地域	市内全域
② 調査対象	秦野市のインターネット調査会社登録者
③ 対象者数	400 人（回収データ） ※回答者の属性 （男性 63.8%、女性 36.3%） （年齢：20 代 4.8%、30 代 8.5%、40 代 25.0%、50 代 30.5%、60 代以上 31.3%）
④ 母集団	秦野市のインターネット調査会社登録者 約 3,000 人
⑤ 調査方法	インターネット調査
⑥ 調査期間	令和 7（2025）年 6 月 20 日～6 月 27 日

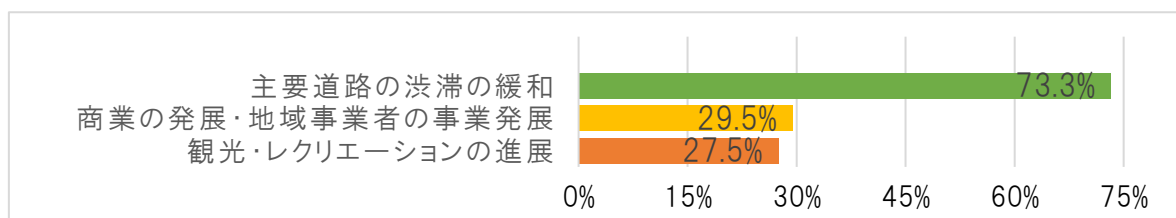
（注）回答者の属性は、有効回収数を基準とした百分率で表わし、小数点第 2 位を四捨五入しているため、百分率の合計が 100%にならない場合があります。

(2) 調査結果（上位 3 項目）

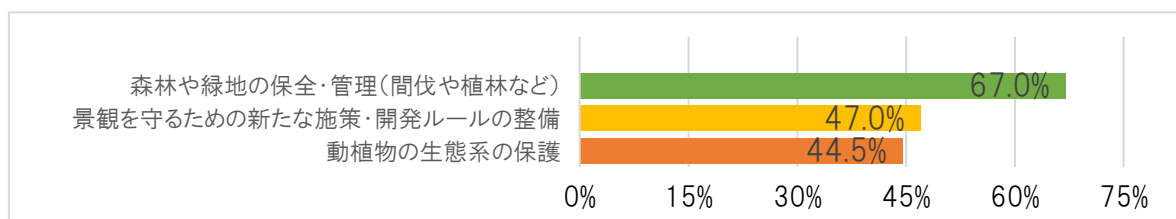
ア 246BP の整備に合わせて優先的に取り組むべきもの



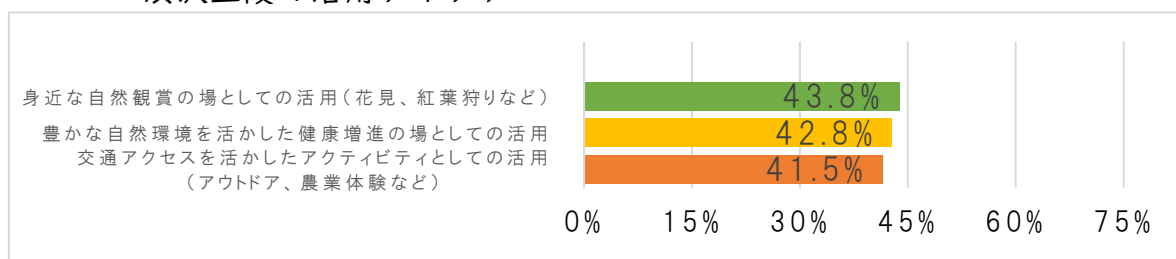
イ 246BP の整備により期待される効果



ウ 渋沢丘陵の自然環境を保全するための取組



エ 渋沢丘陵の活用アイデア



5 現状分析

社会潮流や秦野市及び渋沢丘陵の現況、土地利用に関するニーズ等から得た情報を内部環境（強み・弱み）と外部環境（機会・脅威）で分類する「SWOT 分析¹²」により分析した結果は、次のとおりです。

■「SWOT 分析」による分析結果

	内部環境	
	強み（Strength）	弱み（Weakness）
内部環境	①優れた交通アクセス ・東西に高速インターチェンジがあり、駅からも近い交通アクセスの優位性 第2章_2 渋沢丘陵の現状 交通アクセス【P11】	①産業の構造的課題 ・事業所数や従業者数等の減少 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業【P6】 ・製造品出荷額等、年間商品販売額、農業産出額等の減少 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業 ア 工業（製造業）【P7】 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業 イ 商業【P8】 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業 ウ 農業【P8】 ・荒廃農地や鳥獣被害の増加 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業 ウ 農業【P8】
	②豊かな自然と地域資源 ・田畑山林が広がる豊かな自然環境 第2章_2 渋沢丘陵の現状 農業資源【P11】 第2章_2 渋沢丘陵の現状 森林資源【P11】 ・震生湖、頭高山、千村の八重桜、はだの桜みちなど、地域固有の魅力的な地域資源が点在 第2章_2 渋沢丘陵の現状 地域資源【P11】 ・新たなスポーツ拠点として、はだのスポーツビレッジを整備 第2章_2 渋沢丘陵の現状 地域資源【P11】	②自然環境や地域資源の活用不足 ・他の主要拠点・施設に比べて来訪者が少ない。 第2章_2 渋沢丘陵の現状 地域資源【P11】
	③産業集積と活発な生産活動 ・秦野市の製造品出荷額等は、県内で上位（33市町村中9番目） 第2章_1 秦野市の現状 (4) 産業 ア 工業（製造業）【P7】 ・地域の東部（秦野中井インターチェンジ周辺）に建物用地が集積し、企業誘致を目的とした新たな土地区画整理事業が進捗 第2章_2 渋沢丘陵の現状 土地利用【P11】	③複雑な地形による土地利用上の制約 ・尾根や谷が入り組んだ複雑な地形 第2章_2 渋沢丘陵の現状 地形・地勢【P11】
	外部環境	
	機会（Opportunity）	脅威（Threat）
外部環境	①更なる交通アクセスの向上と246BP周辺整備・活用への期待 ・新東名高速道路及び246BPの全線開通 第1章_1 土地利用構想策定の背景と目的【P1】 ・周辺道路の整備と広域道路ネットワークの構築への期待・渋沢丘陵の活用ニーズの高さ 第2章_4 土地利用に関するニーズ (2) 調査結果【P16】	①人口減少、少子高齢化の進行 ・人口減少、少子高齢化の進行 第1章_4 社会潮流【P2】 ・年少人口、生産年齢人口の減少と高齢化率の上昇 第2章_1 秦野市の現状 (1) 人口【P4】
	②関係人口の増加 ・新東名高速道路、246BPの全線開通と（仮称）渋沢インターチェンジの設置による新たな人の流れ等 第1章_1 土地利用構想策定の背景と目的【P1】	②地域コミュニティの希薄化 ・地域活動の担い手不足や高齢化、活動への参加者減少、業務の負担増などによる自治会加入率の低下 第2章_1 秦野市の現状 (5) その他（自治会加入率）【P10】
	③ライフスタイルの変化 ・モノ消費からコト（トキ）消費への転換 第1章_4 社会潮流【P2】 ・Well-being 志向やスローライフ志向の高まり 第1章_4 社会潮流【P2】 ・ICTの進展 第1章_4 社会潮流【P3】	③激甚化・頻発化する自然災害と環境問題 ・地球環境問題の深刻化 第1章_4 社会潮流【P3】
		④財政負担の重圧 ・インフラ整備・維持管理等に対する財政負担の増大 第1章_4 社会潮流【P3】 ・財政力指数の低下や経常収支比率の上昇等、厳しい財政状況 第2章_2 現状と課題_1 秦野市の現状 (2) 財政【P5】

¹² SWOT 分析：組織や個人の状況を「強み（Strength）」「弱み（Weakness）」「機会（Opportunity）」「脅威（Threat）」の4つに分類して整理する手法。内部要因（強み・弱み）と外部要因（機会・脅威）を客観的に把握し、戦略や方針決定に役立てる目的で用いられる。

6 主要課題

現状分析の結果により導き出された「弱み」や「脅威」を踏まえつつ、渋沢丘陵の豊かな自然環境や複雑な地形特性を土地利用の前提とした上で、本構想における主要課題を次のとおり定めます。

〔主要課題1〕	
○人口減少、少子高齢化の進行による産業の持続可能性の低下や地域活動の担い手不足	
人口減少や少子高齢化の進行に伴い、生産年齢人口の減少や高齢化率の上昇が見込まれる中、地域経済を支える産業分野においても人材不足や事業承継の課題が顕在化しています。 また、自治会活動をはじめとする地域活動の担い手不足や参加者の減少も進んでおり、地域コミュニティの維持・活性化が重要な課題となっています。	【弱み①】 産業の構造的課題 【脅威①】 人口減少、少子高齢化の進行 【脅威②】 地域コミュニティの希薄化

〔主要課題2〕	
○豊かな地域資源の活用不足	
渋沢丘陵には、森林や農地が広がる豊かな自然環境に加え、震生湖や頭高山をはじめとする魅力的な地域資源が点在しています。 また、新たなスポーツ拠点の整備など、活用の可能性を有する基盤も整いつつありますが、これらの資源は、必ずしも十分に連携・活用されているとはいえない状況です。 さらに、渋沢丘陵は、起伏に富んだ丘陵地形を有しており、都市的な土地利用には一定の制約がある一方で、里地・里山環境を生かした土地利用の可能性を有しています。 加えて、激甚化・頻発化する自然災害や環境問題への対応も求められる中、丘陵地形の特性を踏まえ、グリーンインフラ¹³の考え方も取り入れながら、地域資源の連携・活用を図ることが求められています。	【弱み②】 自然環境や地域資源の活用不足 【弱み③】 複雑な地形による土地利用上の制約 【脅威③】 激甚化・頻発化する自然災害と環境問題

13 グリーンインフラ：自然環境（森林・農地・河川など）が持つ機能を活用して防災・環境保全・地域づくりなどに役立てる社会基盤のこと。

第3章 土地利用方針

1 土地利用方針

本市の将来像である「水とみどりに育まれ誰もが輝く暮らしよい都市（まち）」の実現に向け、渋沢丘陵の豊かな自然環境や地形特性を前提としつつ、交通ネットワークの状況を踏まえるとともに、自然環境と都市機能がバランスよく配置された土地利用を図ることが求められます。

このため、渋沢丘陵周辺では、交通利便性を生かした産業振興と豊かな地域資源を生かした交流の創出を両輪とした持続可能な地域づくりを進めるための土地利用方針を次のとおり定めます。

方針1 インターチェンジの交通利便性を生かした産業振興

❖ 周辺環境との調和に配慮しつつ、インターチェンジの交通利便性を生かした産業振興を図ることで、新たな雇用の創出や地域経済の活性化につなげ、地域産業の持続可能性の向上を目指します。

方針2 豊かな地域資源の有効活用

❖ 地域に点在する様々な資源の魅力を高めるとともに、それらを有機的に結び付けることで、広域的な連携や周遊性の向上を図り、交流機会の創出を通じて来訪者の増加と関係人口の拡大につなげます。

さらに、渋沢丘陵に広がる里地里山環境を地域資源として生かして、都市と自然が調和した新しいライフスタイルを提案するなど、丘陵地ならではの魅力ある土地利用を図ります。

2 構想エリアにおける土地利用の考え方

前述の土地利用方針を踏まえ、交通利便性を生かした産業・交流の拠点となる「インターチェンジ周辺」と丘陵地の自然環境や農地を生かした「緑地・農地」の2つの視点から、構想エリアにおける土地利用の考え方を整理します。

なお、土地利用の具現化に当たっては、周辺環境との調和に配慮しつつ、関係機関等との協議や調整、関連計画等への位置付けに向けた検討などを順次進めるものです。

(1) インターチェンジ周辺

渋沢丘陵内の3か所のインターチェンジ周辺については、秦野中井インターチェンジ周辺を「東部エリア」、(仮称)渋沢インターチェンジ周辺を「中部エリア」、(仮称)秦野西インターチェンジ周辺を「西部エリア」に区分し、エリアごとに土地利用コンセプトを定めるとともに、ゾーニングや連携軸の考えを示し、それぞれの特徴を生かした土地利用を図ります。

■各インターチェンジ周辺の土地利用コンセプト

東部エリア【秦野中井インターチェンジ周辺】

周辺の住環境と調和したにぎわいの玄関口

◆みどりと共存した良好な住環境と利便性を確保しつつ、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道の立地特性を生かした産業振興や学びと交流などを通じたにぎわいの玄関口を形成します。

中部エリア【(仮称)渋沢インターチェンジ周辺】

Well-beingなウェルネス空間の創出

◆豊かな自然の恵みを感じられる環境の中で、スポーツを通じた「アクティビティ」と豊かな自然環境に触れる「癒し(ヒーリング)」を融合させ、訪れる人々の心身を癒し、幸福度を高める Well-beingなウェルネス空間¹⁴を創出します。あわせて、インターチェンジ予定地周辺においては、将来、交通アクセス性が高まることを見据え、地域活性化につながる土地利用を段階的に検討します。

西部エリア【(仮称)秦野西インターチェンジ周辺】

里地・里山で人々がつながる交流環境の創出

◆交通アクセスの優位性と地域ならではの里地・里山を生かし、「人と人との交流」、「スローライフ」をテーマとした交流環境を創出するとともに、幹線道路の沿道を中心に来訪者の利便性向上に資する土地利用の誘導を図ります。

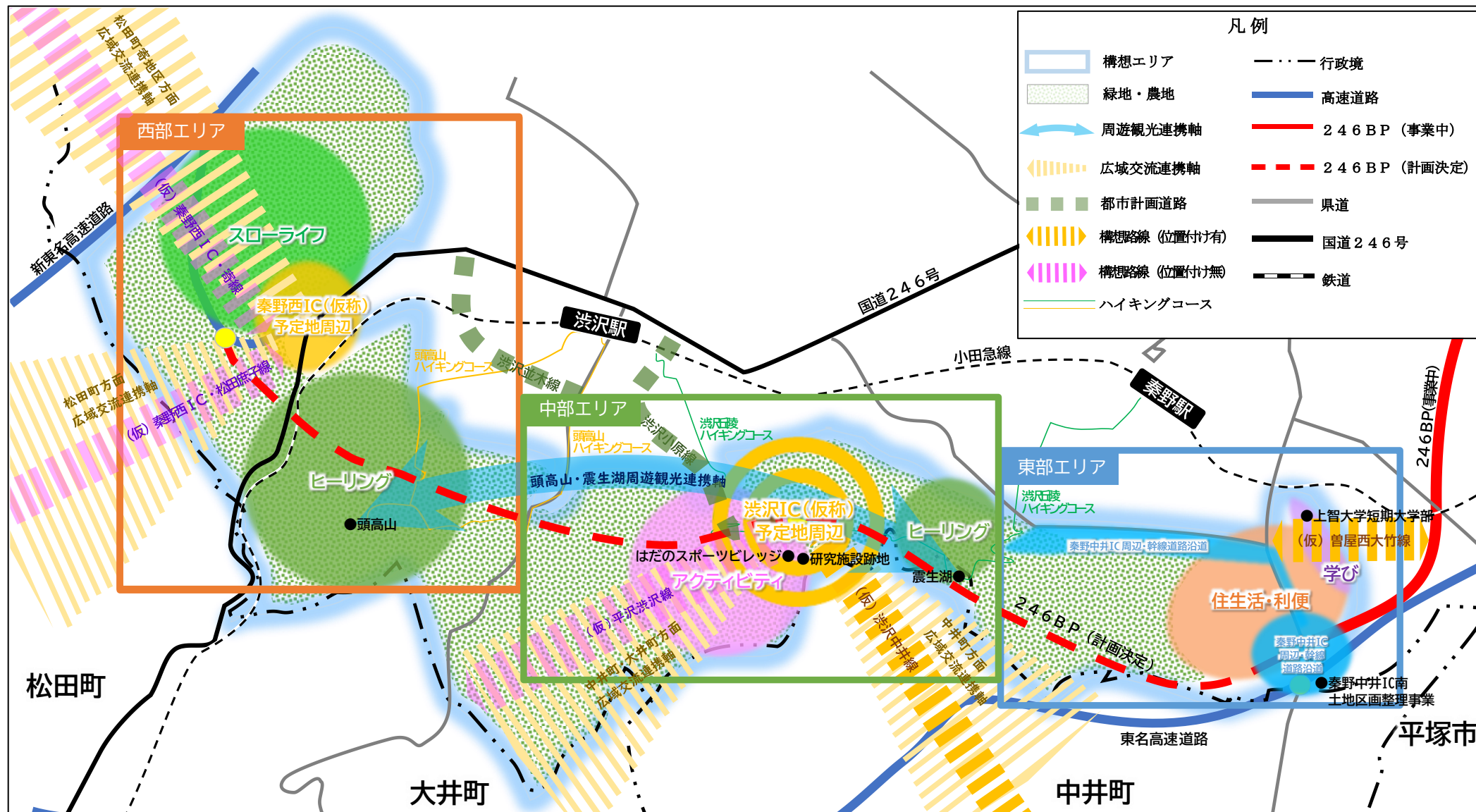
¹⁴ ウェルネス空間：心身の健康や快適性、幸福度の向上を目的として整えられた空間のこと。自然、緑、光、静けさ、運動、交流などを取り入れ、来訪者の健康増進やリラックスを促す。

(2) 緑地・農地

渋沢丘陵の全域に広がる緑地や農地については、維持・保全を基本としつつ、グリーンインフラや温室効果ガスの吸収源としての機能など、多面的な価値を最大限に活用します。

また、地域農業の振興や担い手の確保・育成を通じて、農地の有効活用を図るとともに、里地里山環境を地域資源として生かし、自然や農に触れる体験などを通じて交流の機会を創出します。

■ゾーニング図



東部エリア

(秦野中井インターチェンジ周辺)

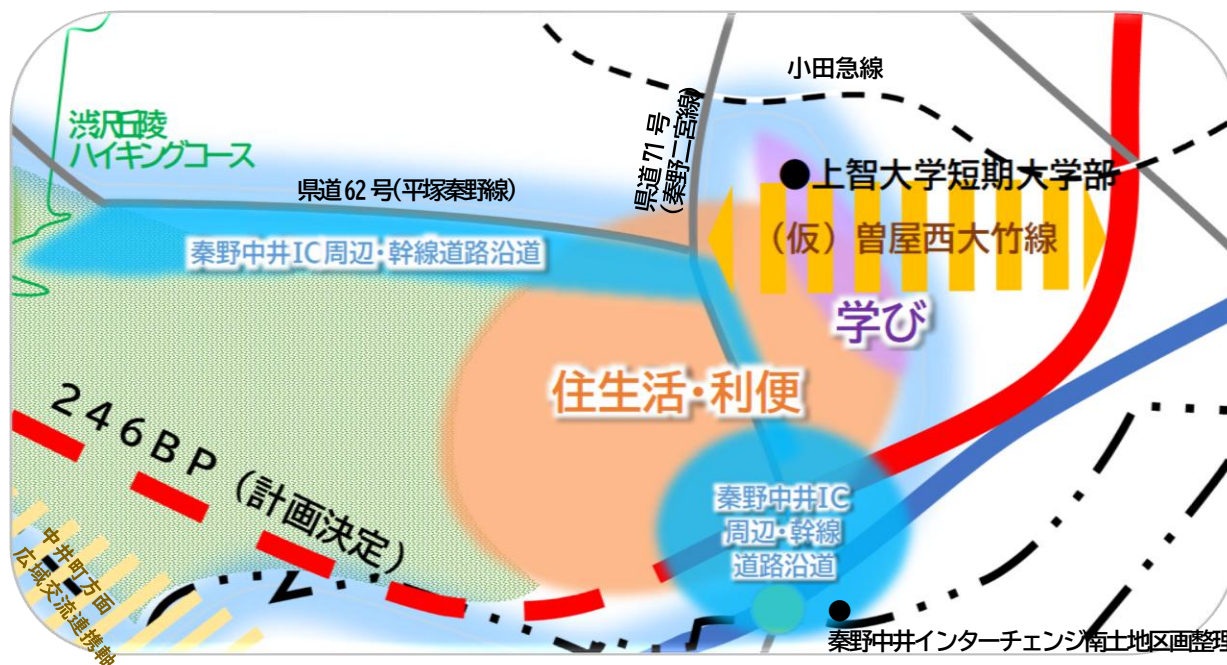
周辺の住環境と調和したにぎわいの玄関口

みどりと共存した良好な住環境と利便性を確保しつつ、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道の立地特性を生かした「産業振興」や「学び」と「交流」などを通じたにぎわいの玄関口を形成します。

■エリアの特徴

- 秦野中井インターチェンジに直結する交通結節点で既成市街地が広がる。
- 企業誘致を目的とした土地区画整理事業が進捗
- 公共施設や医療施設、商業施設などが揃う利便性の高い住環境
- 大学敷地の跡地活用

■ゾーニング図



■ゾーンの名称と方針

秦野中井インターチェンジ 周辺・幹線道路沿道

インターチェンジ周辺や幹線道路沿道の高い交通利便性を生かし、商業・サービス施設等の立地誘導を図るとともに、産業の動向や周辺環境との調和等を踏まえ、新たな産業系土地利用の検討・展開を図ります。

【導入機能の例】

研究開発機能、物流機能、商業機能、飲食機能、交流機能など

※イラストはイメージであり、実際の開発計画を示すものではありません。



インターチェンジ周辺のイメージ

交通利便性を生かした研究開発機能や物流機能の集積により、地域の産業振興を推進します。

住環境・生活利便

みどりと共存した良好な住環境を保ちつつ、生活利便施設の適切な立地誘導を図ります。

【導入機能の例】

生活機能、福祉関連サービス機能など



住環境・生活利便のイメージ

緑豊かな快適な住環境の中に生活利便施設が整い、安心・便利に暮らせるまちの実現をめざします。

学び

インターチェンジ近傍の立地特性を生かし、学びと交流を通じた関係人口・交流人口を創出します。

【導入機能の例】

産官学連携機能・交流機能など



学びと交流のイメージ

大学と地域がつながり、交流を通じて、新たな価値を生み出します。

緑地・農地

【導入機能の例】

里山保全活動、環境学習、自然観察フィールド、農業体験、観光農業、グリーンインフラ（生態系保全、景観形成）など

中部エリア

((仮称) 渋沢インターチェンジ周辺)

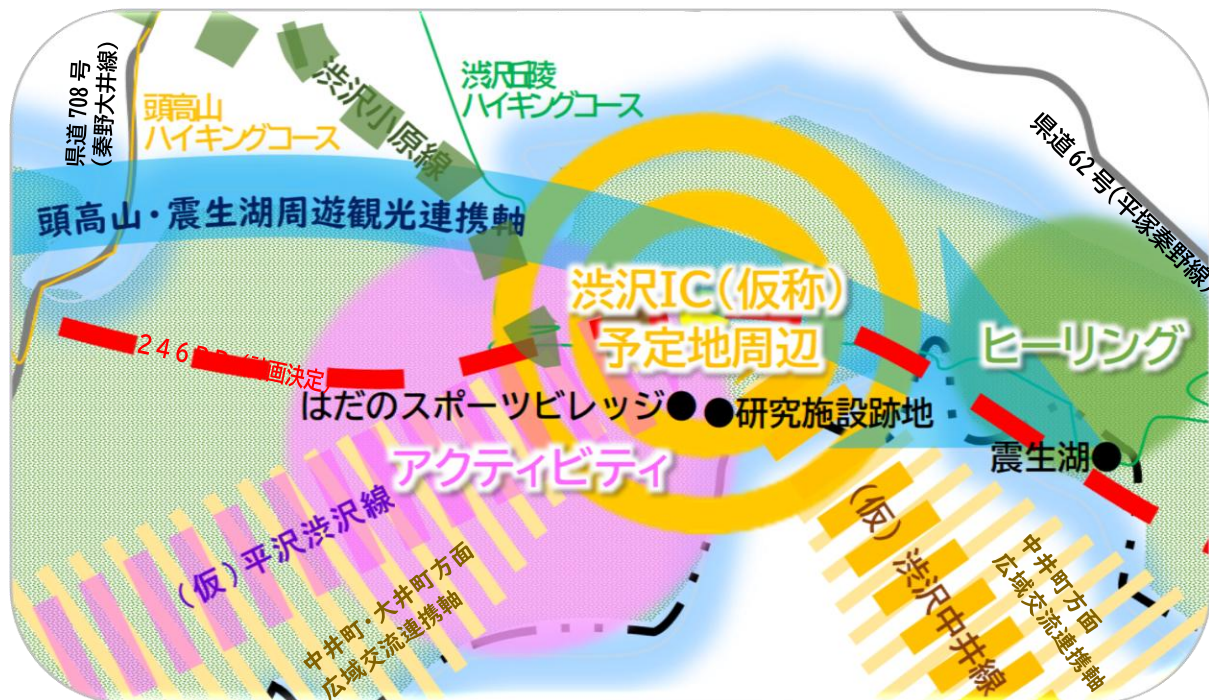
Well-being なウェルネス空間の創出

豊かな自然の恵みを感じられる環境の中で、スポーツを通じた「アクティビティ」と豊かな自然環境に触れる「癒し（ヒーリング）」を融合させ、訪れる人々の心身を癒し、幸福度を高める Well-being なウェルネス空間を創出します。あわせて、インターチェンジ予定地周辺については、将来的な交通利便性の向上を見据え、周辺の自然環境と共生しつつ、地域活性化につながる土地利用を段階的に検討します。

■エリアの特徴

- 豊かな自然に囲まれたエリア
- 246BPの開通に伴う（仮称）渋沢インターチェンジの設置
- インターチェンジ予定地の南側の平坦地に研究施設跡地や福祉施設が集積、はだのスポーツビレッジの新設
- はだのスポーツビレッジにおける渋沢丘陵と親和性の高い事業展開（パークゴルフ、マウンテンバイクなど）
- 震生湖やハイキングコースなどのほか、近隣にも様々な地域資源が点在（湘南ベルマーレアドベンチャーヒルズ（中井町）やビオトピア（大井町）など）
- 観光関連事業と連携したグリーンツーリズム
- ふるさと里山整備事業の整備実施個所の活用

■ゾーニング図



■ゾーンの名称と方針



アクティビティ

スポーツを軸としたアクティビティによる交流促進を図ります。

【導入機能の例】
多目的グラウンド、パークゴルフ場、トライアルロード（マウンテンバイク&トレイルラン等）、ドッグラン、地域カフェ&地産レストラン、アウトドアヨガ、各種ツーリズム事業（観光・スポーツ・森林など）など



ヒーリング

震生湖を中心に豊かな自然環境に触れる「体験」を通じて、訪れる人々が「癒し」を感じられる空間の創出を図ります。

【導入機能の例】
水辺広場、体験農園、プレイパーク、地産野菜の販売、植物観察、探求学習、歴史・文化解説ポイント、森林セラピー、セラビートレイル、宿泊機能、各種ツーリズム事業（観光・スポーツ・森林など）など



（仮称）渋沢インターチェンジ 予定地周辺

将来、交通アクセスが高まることを見据え、周辺の豊かな自然環境と共生しつつ、地域活性化につながる土地利用を段階的に検討します。

【導入機能の例】
再エネ研究機能、ウェルネスラボ、物流機能、研究開発機能、道路沿道サービス機能など

※イラストはイメージであり、実際の開発計画を示すものではありません。



アクティビティのイメージ

多目的グラウンドやパークゴルフ場、マウンテンバイクなど、多彩なスポーツ体験を提供します。



ヒーリングのイメージ

震生湖や里山の自然に囲まれ、散策や森林セラピー体験などを通して、心身を癒すことができる空間を形成します。



インターチェンジ予定地周辺のイメージ

将来の交通利便性を見据え、研究・交流・サービス機能など、地域活性化につながる土地利用を段階的に検討します。



緑地・農地

【導入機能の例】
里山保全活動、環境学習、自然観察フィールド、農業体験、観光農業、グリーンインフラ（生態系保全、景観形成）など

■連携軸の名称と方針

頭高山・震生湖周遊観光連携軸

相互につながりを持たせた周遊観光拠点として、渋沢丘陵周辺地域の誘客促進を図る連携軸

中井町方面広域交流連携軸 中井町・大井町方面広域交流連携軸

隣接する中井町・大井町との連携による市域を超えた交流を促進する連携軸

西部エリア

((仮称)秦野西インターチェンジ周辺)

里地・里山で人々がつながる交流環境の創出

交通アクセスの優位性と地域ならではの里地・里山を生かし、「人と人との交流」、「スローライフ」、さらに、豊かな自然環境に触れる「癒し（ヒーリング）」を一体的に感じられる交流環境を創出するとともに、幹線道路の沿道を中心に来訪者の利便性向上に資する土地利用の誘導を図ります。

■エリアの特徴

- 新秦野インターチェンジ（（仮称）秦野西インターチェンジ）に直結、新東名高速道路によるアクセスの優位性
- 「いなか暮らしふるさと塾」や「農園ハイク」などの里地里山やのどかな自然景観を生かした体験・交流事業が充実
- 頭高山やハイキングコースなどの地域資源

■ゾーニング図



■ゾーンの名称と方針



スローライフ

ゆとりある暮らしと人々の交流を促進し、滞在・体験空間を形成する。

【導入機能の例】

農家レストラン、田園体験プログラムの拠点、観光・環境情報提供機能（案内、展示、サイン）地元農産物等を扱う小規模物販・軽飲食（規模限定）、自然体験機能（里山体験、河川・生態系学習）など



ヒーリング

頭高山を中心に豊かな自然環境に触れる「体験」を通じて、訪れる人々が「癒し」を感じられる空間の創出を図ります。

【導入機能の例】

簡易休憩機能（東屋、デッキ、展望スペース等）、観光・環境情報提供機能（案内、展示、サイン）など



（仮称）秦野西インターチェンジ 予定地周辺

インターチェンジ周辺と幹線道路の沿道を中心に来訪者の利便性向上に資する土地利用の誘導を図ります。

【導入機能の例】

駐車場、トイレ、休憩施設等のサービス機能、観光・環境情報提供機能（案内、展示、サイン）、地元農産物等を扱う小規模物販・軽飲食（規模限定）、災害時の一時滞在・支援拠点機能など

※イラストはイメージであり、実際の開発計画を示すものではありません。



スローライフのイメージ

農体験や地元食材を楽しむ交流など、ゆとりある暮らしと人とのつながりを生む空間を形成します。



ヒーリングのイメージ

頭高山のハイキングや自然散策などを通じて、豊かな自然に触れ心身を癒す空間を創出します。



インターチェンジ予定地周辺のイメージ

休憩・情報提供や地場産品の販売など、来訪者の利便性を高めます。



緑地・農地

【導入機能の例】

里山保全活動、環境学習、自然観察フィールド、農業体験、観光農業、グリーンインフラ（生態系保全、景観形成）など

■連携軸の名称と方針

頭高山・震生湖周遊観光連携軸

相互につながりを持たせた周遊観光拠点として、渋沢丘陵周辺地域の誘客促進を図る連携軸

松田町方面広域交流連携軸 松田町寄地区方面広域交流連携軸

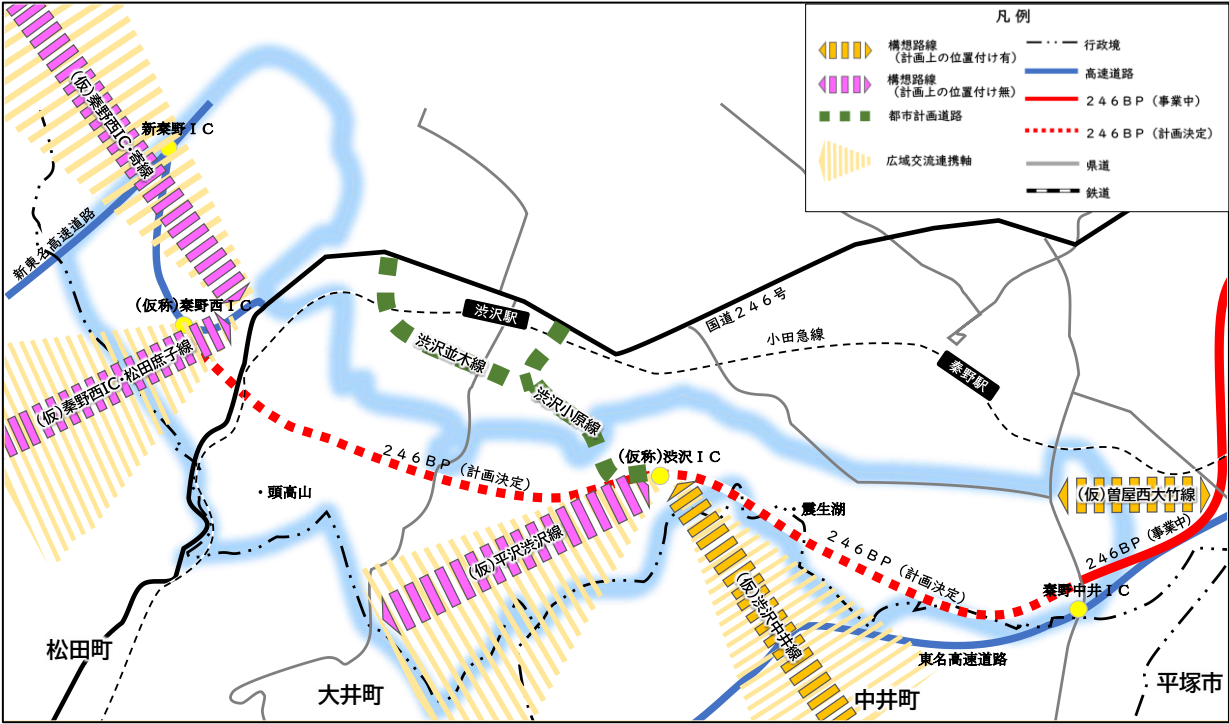
隣接する松田町との連携による市域を超えた交流を促進する連携軸

第4章 地域活性化につながる広域道路ネットワーク

246BP と3か所のインターチェンジを中心にインターチェンジへのアクセス強化、幹線道路網の充実、地域間連携など、利便性の向上につながる広域道路ネットワークの形成を目指します。

各道路の実現に向けては、関係機関等との協議や調整、関連計画等への位置付けに向けた検討などを順次進めるものです。

■広域道路ネットワーク構想図



■道路の概要

名称	概要	備考
渋沢小原線	246BP と市街地を結ぶインターチェンジアkses道路で、広域交通の連携強化及び地域の利便性向上等を図る道路	都市計画道路
渋沢並木線	渋沢小原線との連携により道路ネットワークの相互接続性を高め、インターチェンジアksesの向上のほか、地域内の交通円滑化や安全性の向上等を図る道路	都市計画道路
(仮)渋沢中井線	(仮称)渋沢インターチェンジと中井町中心部を結ぶインターチェンジアkses道路で、広域交通の連携強化、地域間交流の促進等を図る道路	中井方面広域交流連携軸
(仮)曾屋西大竹線	秦野中井インターチェンジへのアクセス強化を図るとともに、地域内の交通流の分散・渋滞緩和等を図る道路	
(仮)平沢渋沢線	(仮称)渋沢インターチェンジと大井町中心部を結び、インターチェンジへのアクセス強化とともに地域間交流の促進等を図る道路	中井町・大井町方面広域交流連携軸
(仮)秦野西インターチェンジ・松田庶子線	(仮称)秦野西インターチェンジと松田町市街地を結び、地域間のアクセス強化等を図る道路	松田町方面連携軸
(仮)秦野西インターチェンジ・寄線	(仮称)秦野西インターチェンジ周辺エリアと松田町寄地区を結び、地域間交流の促進等を図る道路	松田町寄地区方面広域交流連携軸

第5章 土地利用構想の推進体制

土地利用構想を着実に推進するため、市内の関係各部課等で構成する「(仮称)渋沢丘陵周辺土地利用構想推進会議」を設置し、PDCA サイクルに基づく進行管理を行います。

また、渋沢丘陵において、地理的なつながりを持つ「一市三町(秦野市・中井町・大井町・松田町)広域行政推進協議会」の「厚木秦野道路(国道246号バイパス)周辺土地利用ビジョン」と整合を図り、広域的な視点も踏まえた土地利用を推進します。

■土地利用構想の推進体制

