

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、それぞれの類型に分類し、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



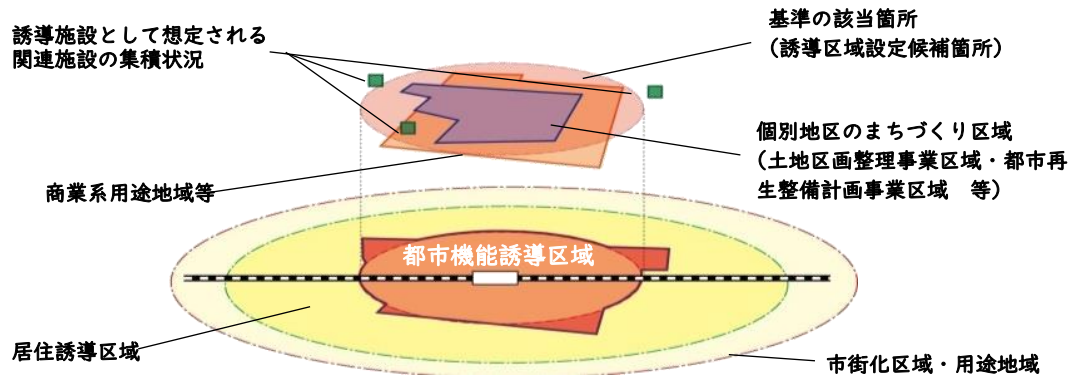
【類型2】 地域の生活を支える誘導区域

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。

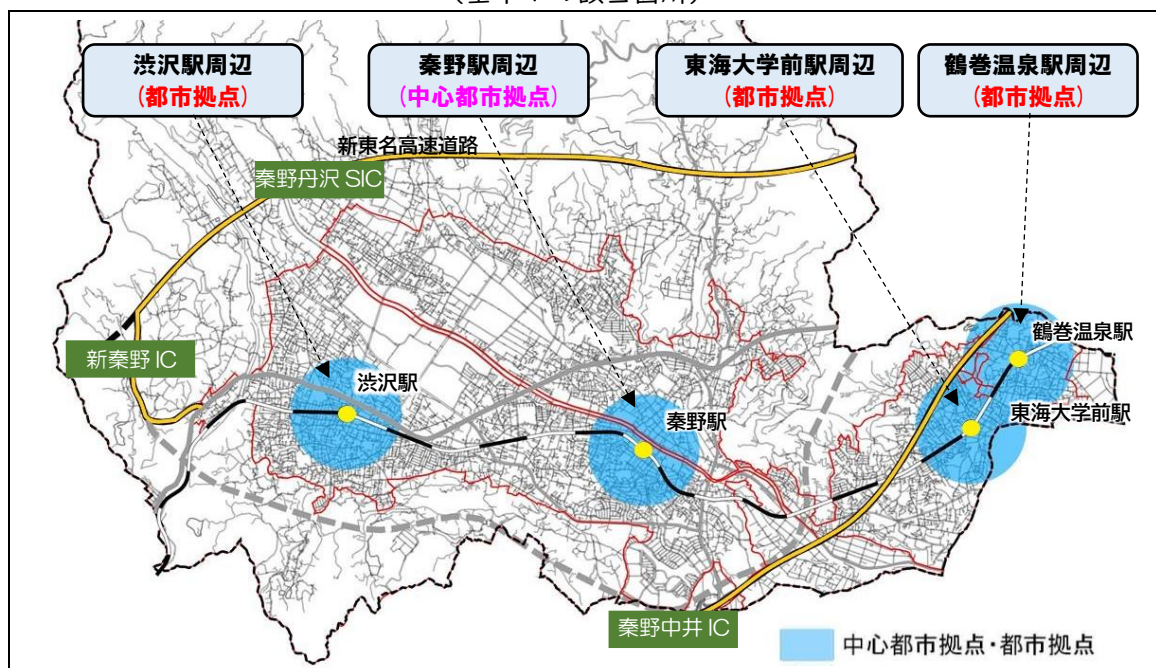
駅近接という立地条件により、引き続き事業や居住目的による潜在的な土地利用ニーズが比較的高いことから、市全体の人口減少を抑制しつつ、都市の成長をリードすべき役割を有する都市拠点として設定します。

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)



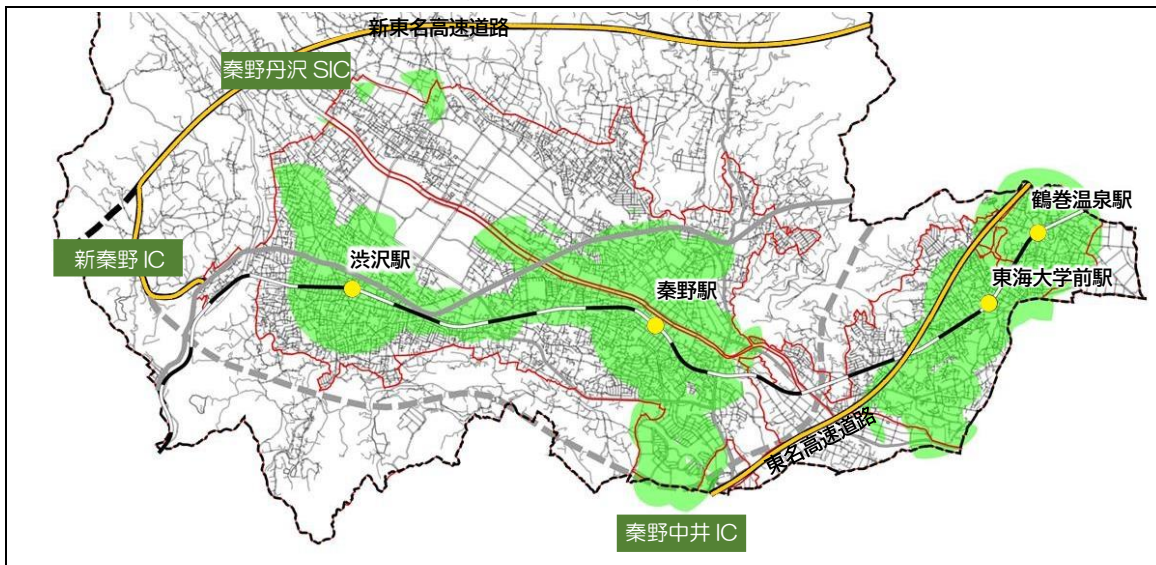
(令和7年現況) ■

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※」内を誘導区域の要件とします。

※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

（基準2の該当箇所）

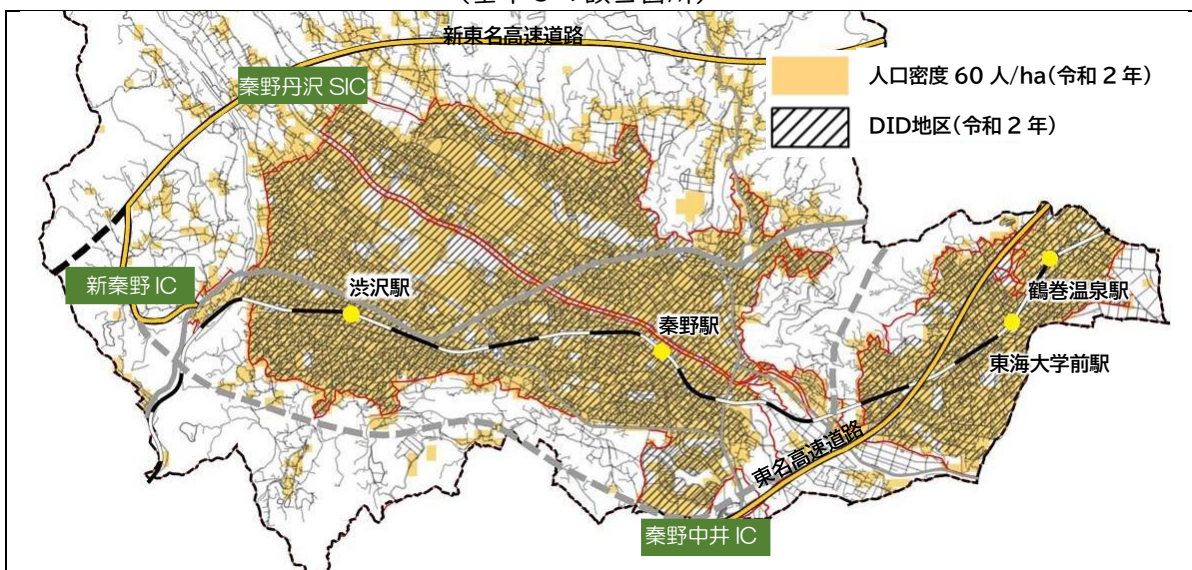


（令和7年現況） ■

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DID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。

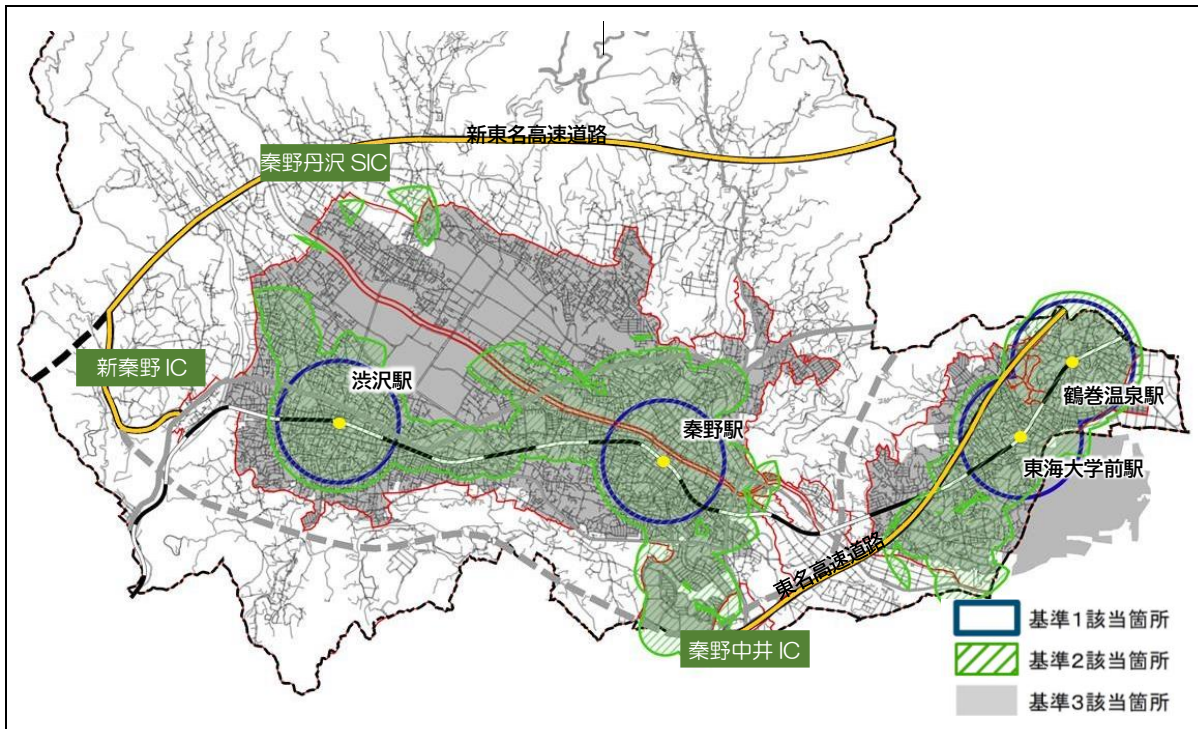
（基準3の該当箇所）



（令和7年現況） ■

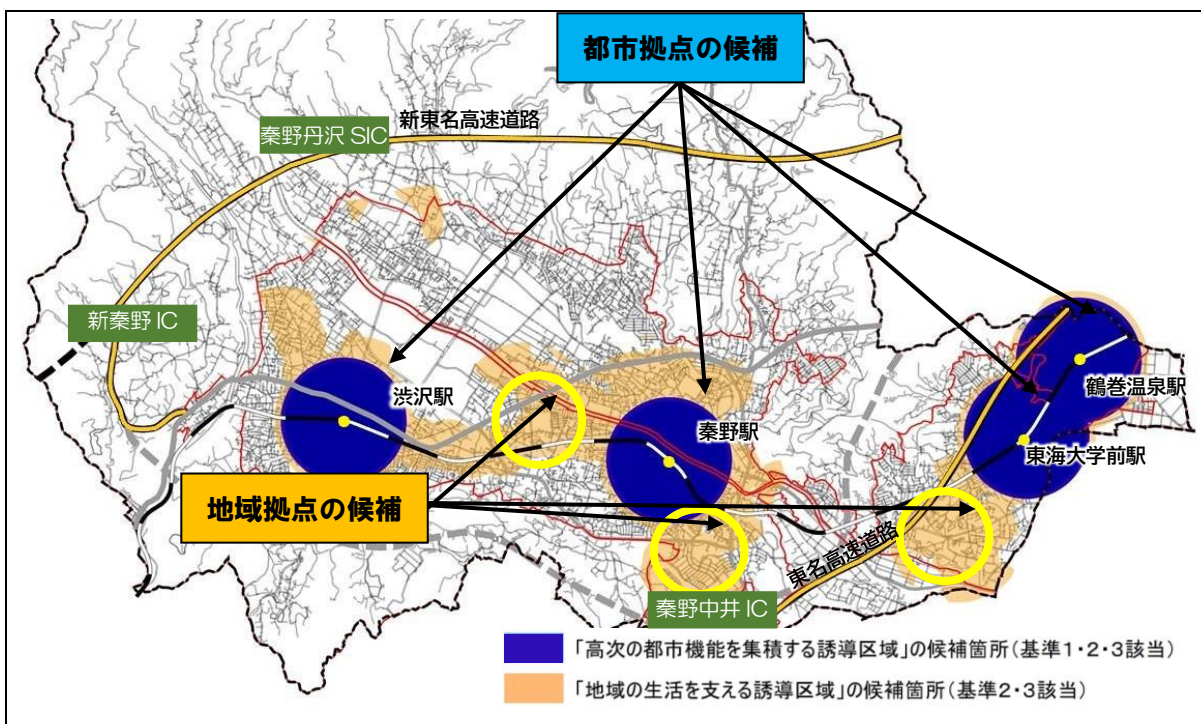
[類型分類] 鉄道駅の拠点以外の基準2及び3を満たす地域のうち、都市構造上重要な施設の周辺を地域拠点として設定する

(基準1～3 適合箇所重ね)



(令和7年現況) ■

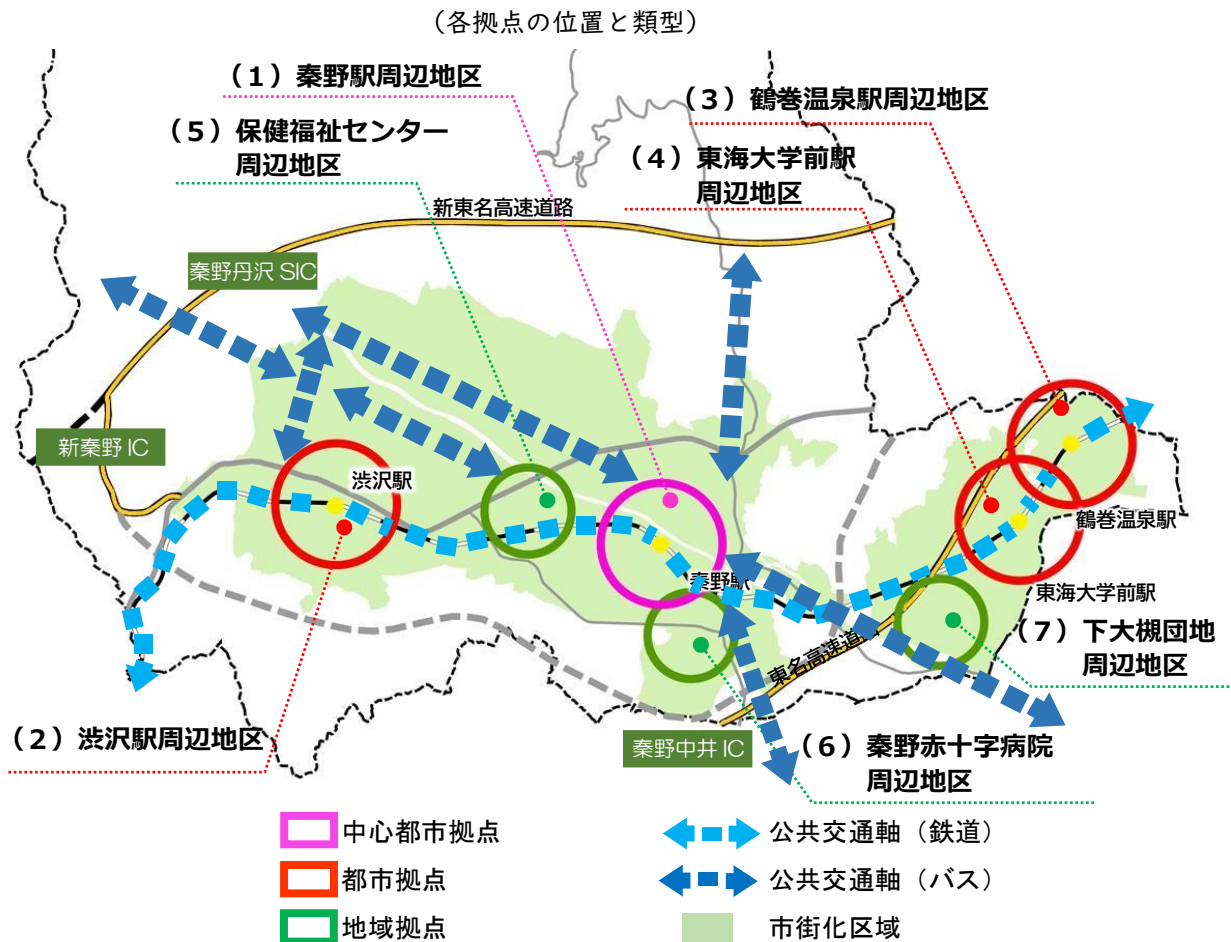
[拠点の候補]



(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。



【都市機能誘導区域】 中心都市拠点 都市拠点 地域拠点	【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	【医療施設】 病院（内科・外科） 診療所（内科・外科） 内科・外科以外	【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
【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)	【金融施設】 銀行 通所施設 郵便局 J A	【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	【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

「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。

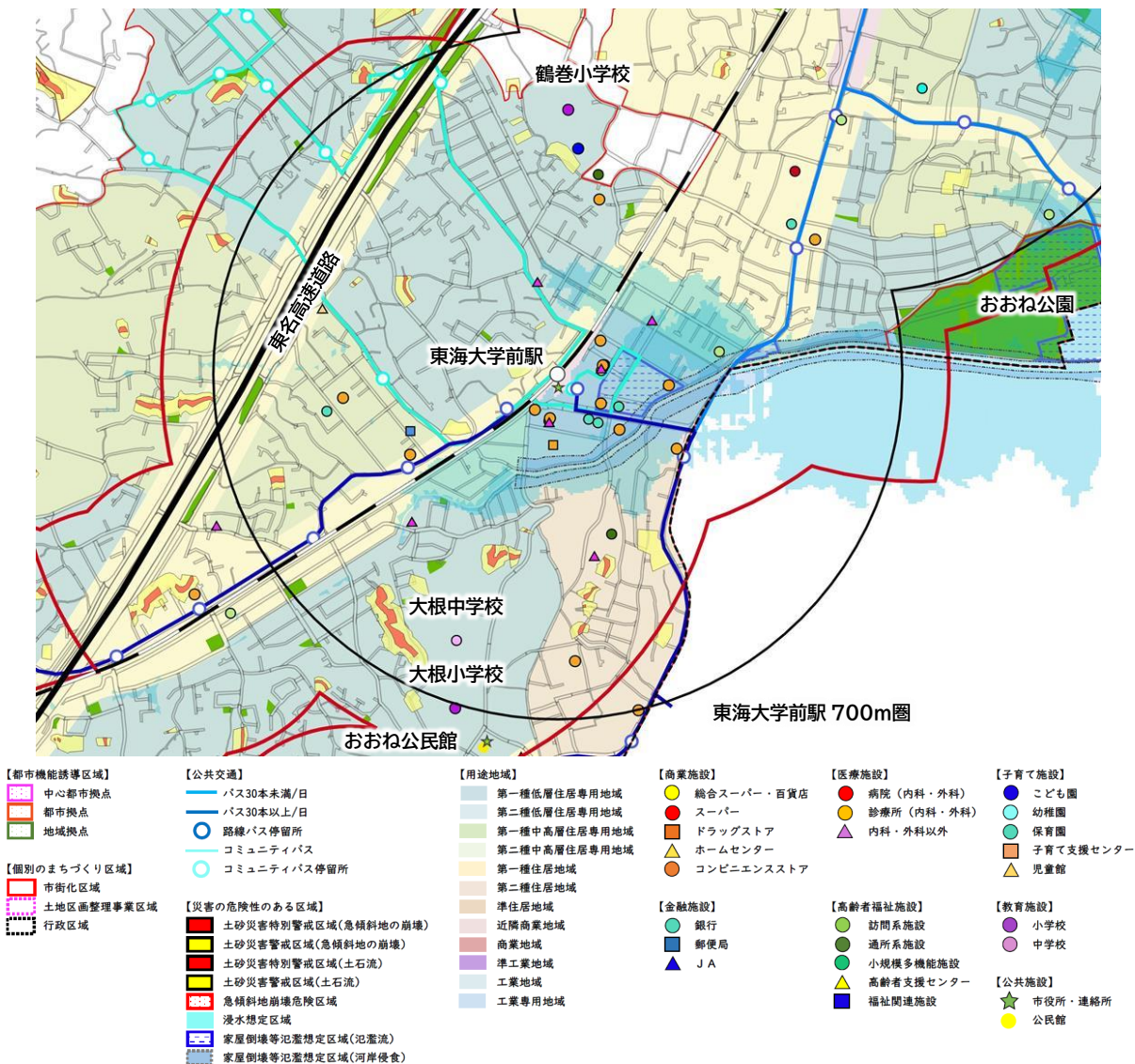
(誘導施策)

- ・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。



(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】 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	【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	【医療施設】 病院（内科・外科） 診療所（内科・外科） 内科・外科以外	【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
【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)	【金融施設】 銀行 郵便局 J A	【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	【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

「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。



(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

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)

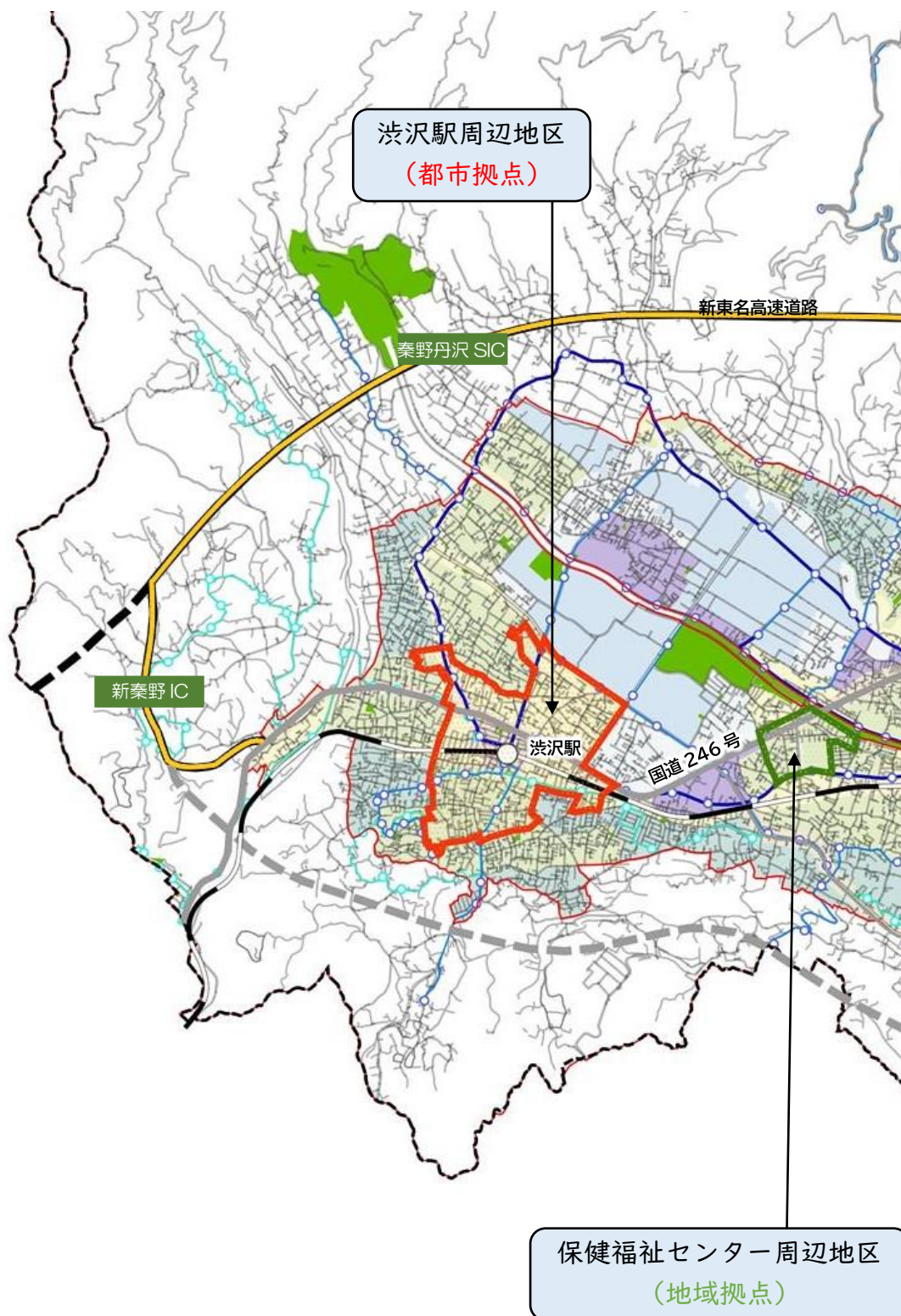
- ・世代間交流等が可能な施設を配置する。
- ・URと連携した誘導施設を整備する。
- ・地域活動拠点として生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・産学公連携による、相互交流のための施設を誘導する。

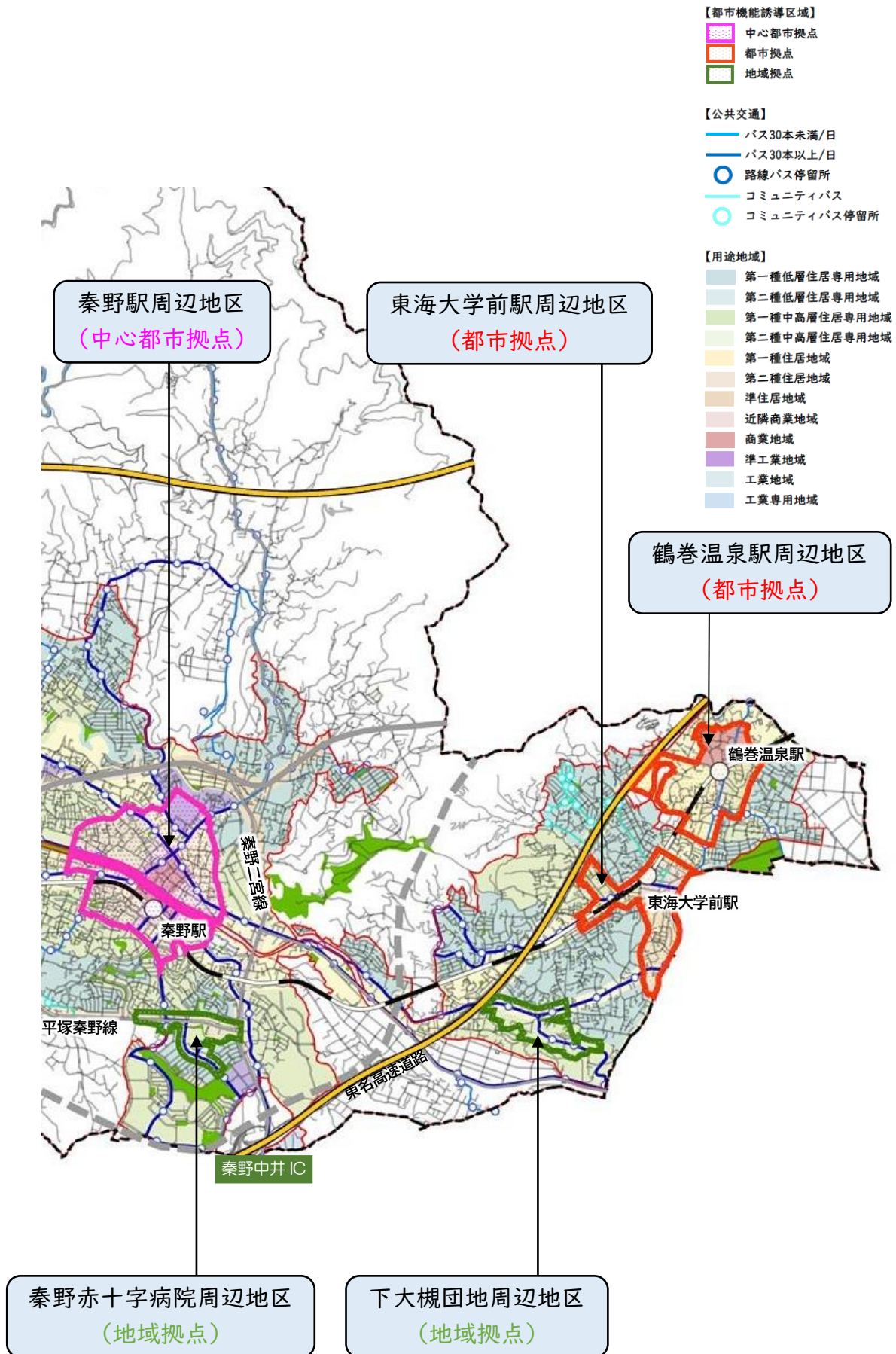
(誘導施策)

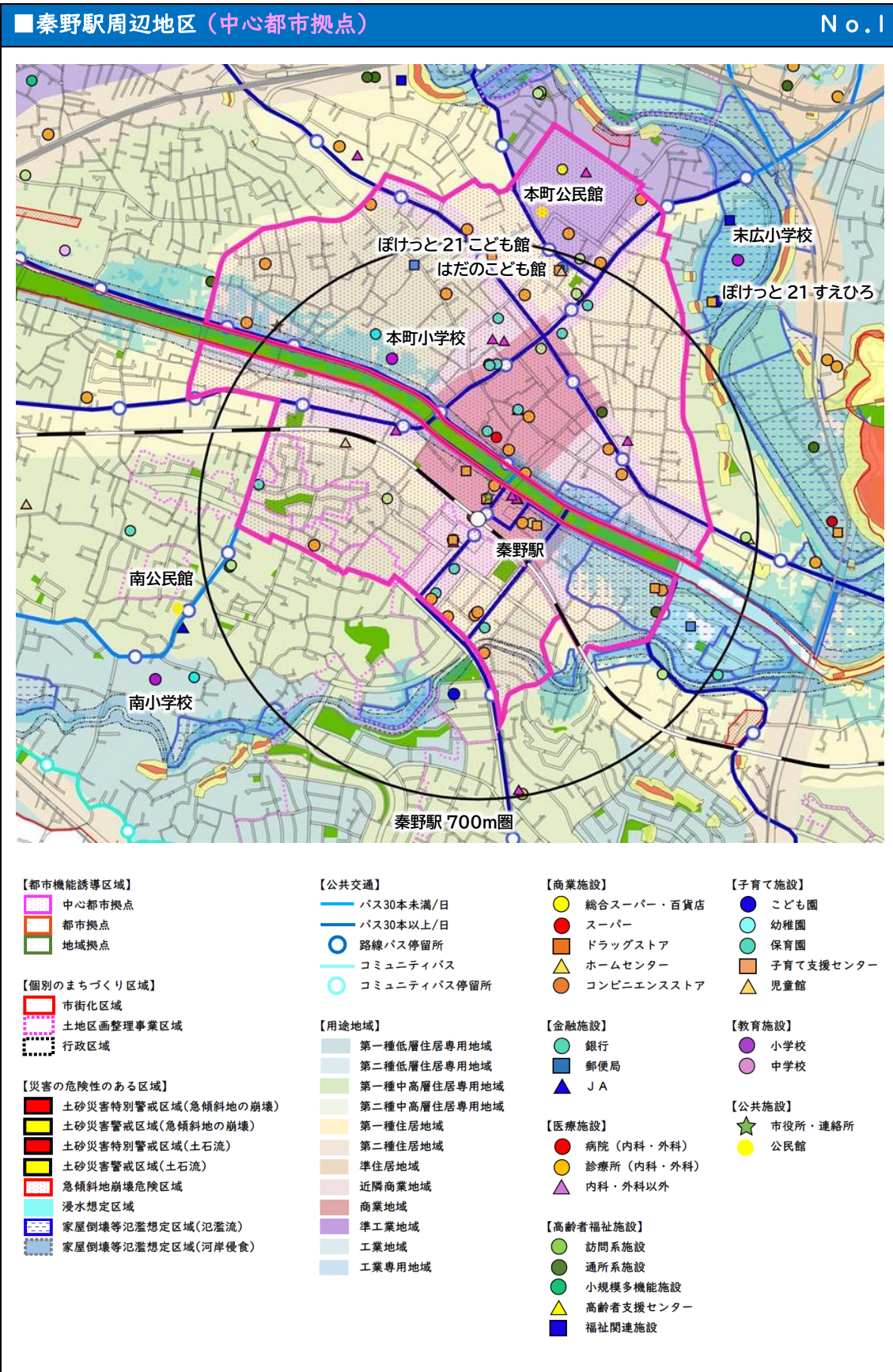
- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地域活動拠点としての機能の維持・充実（健康づくり機能等）
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口の維持に向けた支援の検討
- ・URとの連携による居住誘導
- ・土砂災害に対応した防災機能の向上
- ・沿線への居住誘導、停留所へのアクセス性向上
- ・バス交通ネットワークの見直し
- ・秦野高校の存続による乗降者確保
- ・東海大学との連携による、持続可能な都市づくり施策の検討

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。





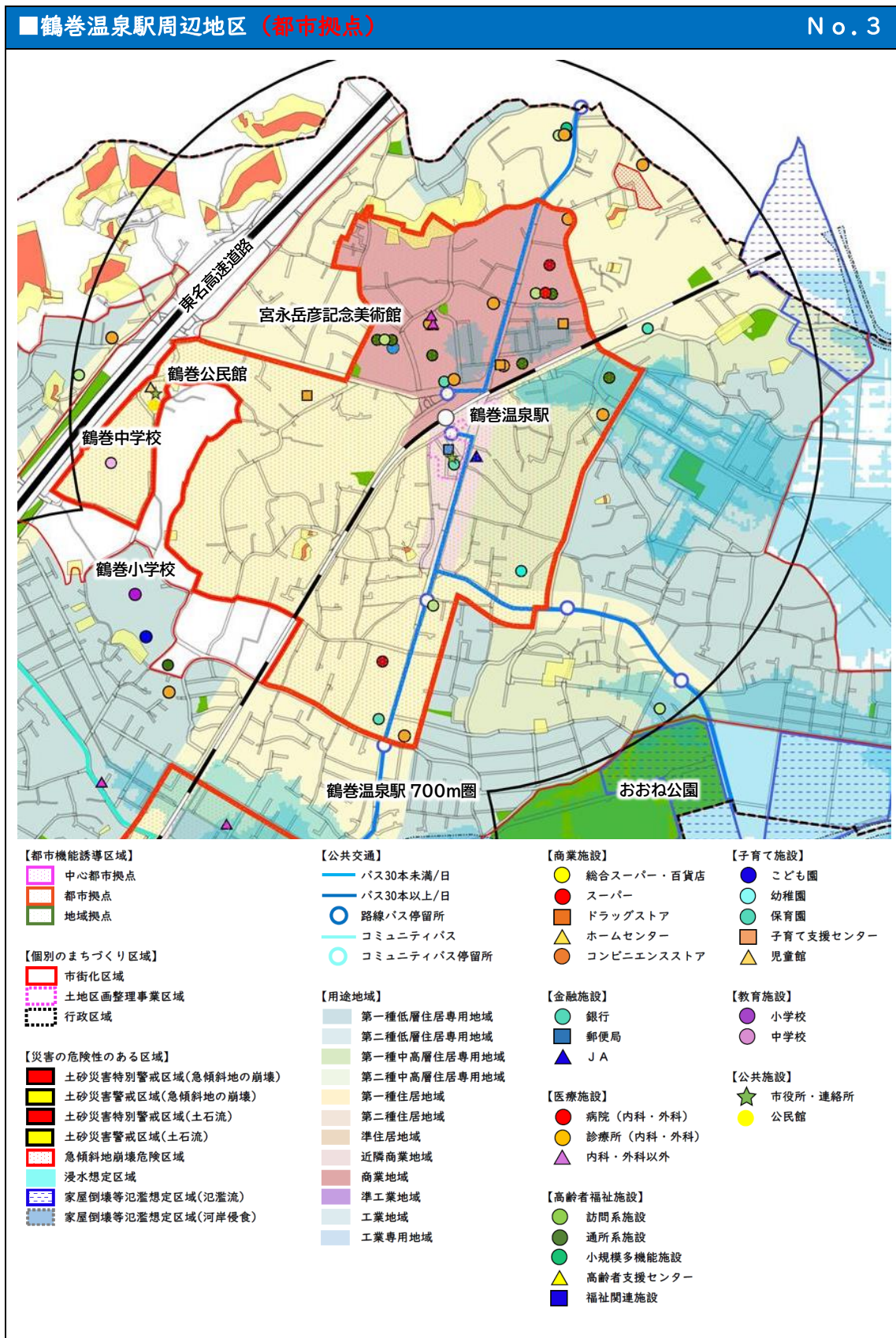


(令和7年現況)

拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(令和7年現況)



(令和7年現況)

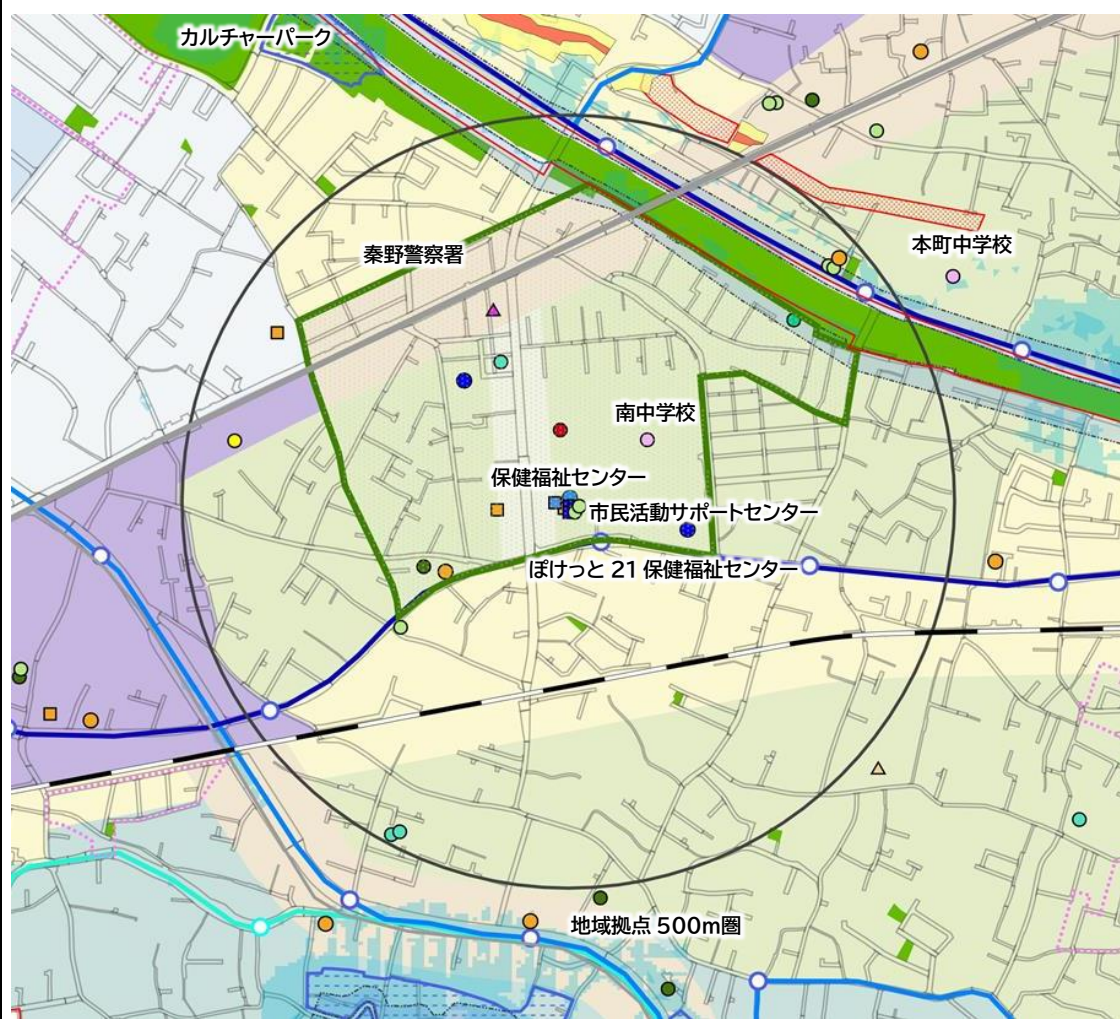
拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(令和7年現況)

■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)

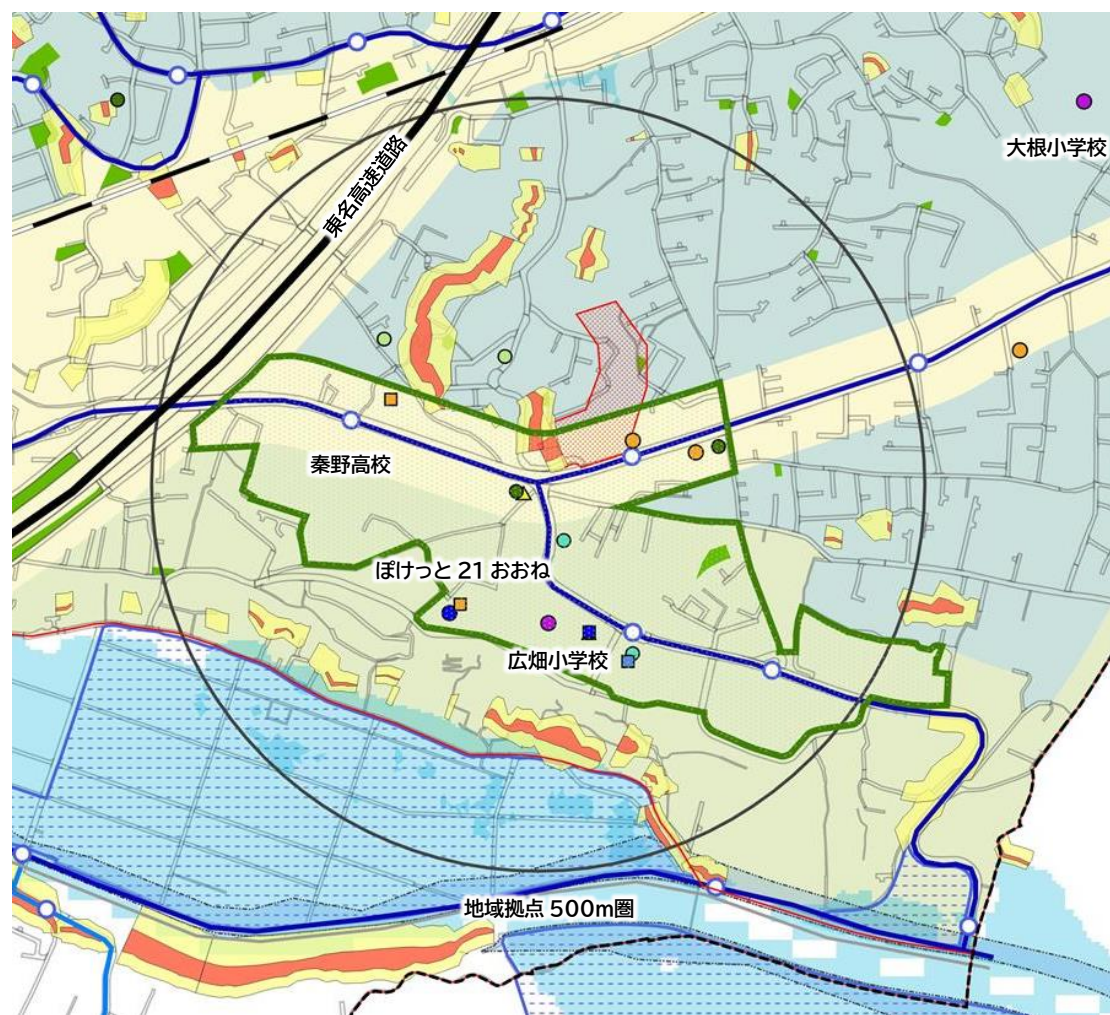
拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(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)