都市再生整備計画

秦野駅北口周辺地区（第2回変更）

神奈川県　秦野市

令和6年9月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	□
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	神奈川県	市町村名	秦野市（はだのし）	地区名	秦野駅北口周辺地区（はだのえききたぐちしゅうへん）	面積	128.7 ha

計画期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度

目標

大目標： 歩いて楽しい、歩いて暮らせるまちづくり
- 目標1：まちなかの低未利用資産を活用した拠点の創出と回遊性の向上
- 目標2：新たな活動や交流機会の創出による滞在時間の増加
- 目標3：多様な世代が便利で暮らしやすい環境づくりの推進

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針）

本格的な人口減少・超高齢社会の到来により、商業系地域における小売店、事業所等の空き店舗、空地、駐車場化が進み、都市の魅力が低下している。

このような状況のなか、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、産業の重点化を図りながら様々なネットワークを構築していくことを基本に、”いつまでも暮らしやすく、市民とともに成長する都市”を都市づくりの理念に掲げた「秦野市立地適正化計画」を令和2年4月に公表した。

秦野市立地適正化計画では、”都市機能集約と投資誘導”と”産業生産機能の高度化、先進技術の開発と導入”を軸に、それぞれの周辺に”居住を形成”し、”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としている。

市南部を東西に走る小田急線の4駅周辺と、日常生活の利便性が高い3地域からなる7つの都市機能誘導区域では、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、地域特性に応じた機能誘導・集積を図る。

居住誘導区域では、人口密度を確保し、日常生活サービスの効率的な提供と持続的に確保するため、居住の誘導を図る。

市街化区域の居住誘導区域外では、経済成長や生産性向上の観点から職住近接を進めるため、市独自の産業近接及び田園近接居住区域を設定する。また駅から離れた大規模住宅団地等は将来のあり方の検討が必要となることから、市独自のストック活用地域を設定する。市街化調整区域では、生産機能を維持するために必要な人口や生活支援機能を比較的近距離の地域内で誘導（ローカルコンパクト）する里山生活拠点を位置付け、適切な開発許可制度の運用により、無秩序・無計画な市街地の外延化を抑制する。

まちづくりの経緯及び現況

本市では、江戸時代に始まったタバコの生産により、秦野葉煙草専売所（後のJT秦野工場）が整備され、専売所の前に湘南馬車鉄道（後の湘南軽便鉄道）の（旧）秦野駅が開設した。

昭和に入ると小田急線の開通により大秦野駅（現在の秦野駅）に交通の中心が移り、水無川沿いにできたサクラマーケットという市場が大いに賑わった。

その後、産業の変化によりタバコ畑から工業用地へと土地利用転換が進むとともに人口増加が続き、市街地再開発や土地区画整理により商業基盤を整備する「シビックマート構想」を進めるが、同時期にJT秦野工場の閉鎖と跡地への大型ショッピングセンターの出店が決まり、構想は断念した。

以降、市民主体のまちづくりに移行したものの、大型ショッピングセンターの出店やインターネットの普及に伴う購買行動の変容などにより周辺商店街は衰退し、市の玄関口・中心市街地としてのにぎわいが欠如している状況にある。

秦野駅北口周辺では、平成16年度から平成20年度にかけて「活力（にぎわい）とふれあいのあるまち」を目標とした都市再生整備計画事業を、また、平成27年度から令和元年度にかけて「水無川風の道構想の推進」を目標とした第2期都市再生整備計画事業を実施し、必要な公共施設整備等を進めてきた。

令和2年に策定・公表した「秦野市立地適正化計画」では、秦野駅周辺を本市の中心都市拠点に位置付け、都市機能の集積と居住の誘導を推進することとした。

令和3年には、「小田急4駅周辺にぎわい創造に向けた中心市街地活性化推進方針」を政策決定し、小田急線4駅周辺がそれぞれの特徴を生かした都市の拠点として魅力を高めることで、市域全体が「誰もが訪れたくなるまち、住みたくなる暮らしやすいまち」となることを目指している。

令和4年度からは、「秦野駅北口にぎわいのあるまちづくり協議会」と「秦野市4駅にぎわい創造検討懇話会」を立ち上げ、令和5年11月、多様なまちづくりの主体とともに未来ビジョンを策定した。未来ビジョンでは駅周辺を6つのゾーンに分け、ゾーンごとにポテンシャルや課題を整理したうえで目指すべき方向性を示し、現在はビジョンの実現に向けてできることから取り組みを始めている。

課題

・時代の経過とともに地区のにぎわいや、かつての拠点性が薄れており、これらを取り戻すことが求められている。
・少子高齢化が進んでおり、子育て世代を増やす仕掛け、仕組み、高齢者への対応が求められている。
・安心して歩ける、歩いてみたくなる仕掛け、仕組みが求められている。
・交流施設や、まとまった広さのオープンスペースが少ないため、人が留まり、交流できるスペースの創出が求められている。
・県道705号拡幅後の残地も含めた沿道再建のほか、周辺の空き家、空き店舗対策が求められている。
・景観、環境を活かした水無川のさらなる活用が求められている。
・まちづくりへの関心が高く、担い手となる市民の活躍の場の創出が求めらている。

将来ビジョン（中長期）

①【秦野市総合計画】（2021-2030）（令和3年3月策定）
・「温泉」、「大学」、「まちの中心地、文化歴史」、「表丹沢」など、小田急線4駅それぞれの魅力ある地域資源や特色を生かした、楽しい「まち歩き」の仕掛けづくりなどにより、活力あふれるにぎわい創造に取り組む。
暮らしやすく活力ある都市機能の維持・充実。立地適正化計画に基づく適正な土地利用を誘導するとともに、公民連携によるまちづくりの推進。
・快適な道路づくりと地域に愛される公園や緑地の創造
・結婚・妊娠・出産・育児までの切れ目ない支援の充実
②【第2期秦野市まち・ひと・しごと創生総合戦略】（2021-2025）（令和3年3月策定）
・小田急線4駅周辺のにぎわい創造プロジェクト
・安心して妊娠・出産できる環境づくりの推進
③【秦野市都市マスタープラン】
・小田急4駅周辺の商業業務地は、それぞれの地域特性に応じた商業業務機能を基本とする土地利用とする。
・歩行者や自転車に優しい道路の整備
・多様な主体が関わる市民力・地域力を生かしたまちを目指すとともに、市民がまちづくりの情報や課題を共有し、知識と力を出し合う協働のまちづくりを目指す。
④【秦野市立地適正化計画】
・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）
・民間まちづくり活動の活性化
・人口減少下での生活サービス施設の維持、不足している生活サービス施設の誘導
⑤【秦野駅北口周辺まちづくりビジョン】
・多様なまちづくりの主体とともに、秦野駅北口周辺まちづくりビジョンを策定した。（令和5年11月策定）
・地区の将来像を示し、その実現のために必要なこととして、「はだのローカルを楽しみ発信する」、「まちなかの空間・建物に居場所をつくる」と示した。

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

・中心都市拠点である秦野駅周辺では、まちづくりの多様な担い手が集まり対話する活動拠点やイベントスペースなど、低未利用資産（公有地）をはじめとする都市空間の利活用を図る。
・地域拠点である保健福祉センター周辺では、既存の健康・福祉・文化交流機能に近接して分娩機能を有する医療施設を整備することで、安心して結婚・妊娠・出産・子育てできる環境づくりをより一層推進する。
・上記の都市機能誘導区域において適切な土地利用や利活用を誘導するとともに、ハード・ソフトの両面からネットワークを確保・維持することで、コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の形成を推進する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

・安心して妊娠・出産ができる環境づくりに向け、秦野市保健福祉センター周辺における市有の低未利用地を活用し、市内において需要の高い分娩機能を有する産科医療施設を整備する。
・民間事業者に対しては、市有地の定期借地権を設定し、民間医療施設の存続性を担保したうえで、適用可能な補助事業の活用により事業計画を支援する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者交通量	人／14時間	滞在快適性の向上による歩行者数	拠点性の向上や、滞在時間の増加により、歩行者交通量が増加する。	20,423人／14時間	R4年度	21,800人／14時間	R9年度
滞在者のアクティビティの数	種類	滞在者の行動の種類	拠点性の向上や、滞在時間の増加により、滞在者の行動の種類が増加する。	6種類	R4年度	9種類	R9年度
市民の定住意向	%	市民アンケートによる住み続けたい、どちらかと言えば住み続けたいと考えている市民の割合	便利で暮らしやすい環境づくりやにぎわい・活力の創造により、市民の定住意向が増加する。	79%	R2年度	83%	R9年度

都市再生整備計画の整備方針等　　様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【まちなかの低未利用資産を活用した拠点の創出と回遊性の向上】 秦野駅北口周辺では、昭和60年代から進めていたシビックマート構想により先行取得した土地が存在し、現在は低未利用資産（青空駐車場）となっているものがある。また、駅前通りである県道705号は幅員約6mから16mに拡幅事業中であり、土地利用更新の契機となっているものの用地取得に伴う残地が発生している。このような低未利用地を活用して地域交流拠点を整備し、多様な人々が交流し活動する機会を創出する。 また、低未利用資産等の活用に向け、今まで以上に官民連携によるまちづくりを進めていく必要があるため、地域住民や地元商業者等と連携して作成した未来ビジョンの実現に向けた取り組みや社会実験の実施等を行う。未来ビジョンにおいて、秦野駅周辺ゾーンでは「駅や駅前が目的地となる仕掛けづくり」が必要とされており、その取り組みの一つとして空き店舗を活用した観光交流センター整備を行う。 合わせて、市道25号線の交差点改良や水無川沿いの市道6号線の歩道拡幅等を行うことで、歩きやすい環境を整え、エリア全体の回遊性の向上を図っていく。	【基幹事業】（道路）市道25号線交差点改良事業 【基幹事業】（高質空間形成施設　緑化施設等）市道6号線透水性平板ブロック舗装 【提案事業】 秦野駅北口周辺活用可能性調査 【基幹事業】（既存建造物活用事業）秦野駅観光交流施設（観光交流センター） 【関連事業】 市道6号線電線地中化事業 【関連事業】 官民連携まちなか再生推進事業（未来ビジョン作成、社会実験等） 【関連事業】 県道705号交通安全施設等整備事業
【新たな活動や交流機会の創出による滞在時間の増加】 秦野駅北口に直結する駅前通りである県道705号の拡幅整備にあわせて市道25号線の交差点改良を実施するとともに、水無川沿いの市道6号線の歩道拡幅及び高質空間の整備、秦野駅北口駅前広場整備による滞在空間の創出を実施する。そのほか、県道705号の低未利用地等を活用して、地域の多様な人々が交流する交流拠点を整備し、沿道のにぎわい創出を図る。 また、まちなかのオープンスペース、空き店舗や歴史的建造物等を活用して新たな活動や交流機会を創出するため、まちづくりの多様な担い手との対話の場を設け、次の時代を担うまちのプレーヤーとともに未来ビジョンを策定し、その実現を目指していく。	【基幹事業】（道路）市道25号線交差点改良事業 【基幹事業】（高質空間形成施設　緑化施設等）秦野駅北口駅前広場 【基幹事業】（高質空間形成施設　緑化施設等）市道6号線透水性平板ブロック舗装 【提案事業】 秦野駅北口周辺活用可能性調査 【関連事業】 市道6号線電線地中化事業 【関連事業】 官民連携まちなか再生推進事業（未来ビジョン作成、社会実験等） 【関連事業】 県道705号交通安全施設等整備事業
【多様な世代が便利で暮らしやすい環境づくりの推進】 地域医療の中核的な役割を担う病院の分娩業務が平成27年2月に休止、市内で分娩業務を取り扱っていた唯一の診療所でも令和5年3月から休止されることで、市内で分娩業務を取り扱う医療施設がなくなり、本市域を日常の生活圏域とする周辺自治体の住民にとっても、市内での分娩業務が一層求められる状況となっているため、分娩機能を有する産科医療施設を誘致し、安心して妊娠・出産ができる環境づくりを行う。 そのほか、水無川周辺への案内板設置等により秦野駅周辺と保健福祉センター周辺とのアクセス性を高めることで、市街地の活性化と健康的なライフスタイルの実現を図り、多様な世代が便利で暮らしやすい環境づくりを推進していく。	【基幹事業】（誘導施設）医療施設整備 【関連事業】 情報板設置 【関連事業】 市道12号線歩道拡幅事業 【関連事業】 官民連携まちなか再生推進事業（未来ビジョン作成、社会実験等）

その他

【官民協働の取り組み】

●本町四ツ角周辺地区まちづくり促進協議会の設立（平成13年1月）
・シビックマート構想の白紙撤回後、住民主体のまちづくりを検討する場として設立。
・まちづくりの方向性として、まちの将来像、まちづくりの目標、まちづくりの方針を整理、検討。
・本町四ツ角周辺地区まちづくり全体構想の策定（平成15年8月）

●本町上宿まちづくり協議会の設立（平成19年5月）
・本町四ツ角周辺地区のうち、まちづくりに熱意のある地域として、本町上宿地区の協議会を設立。
・本町四ツ角周辺地区まちづくり全体構想を受け、上宿地区の課題、テーマ、整備イメージ等を整理、検討。
・本町上宿地区まちづくり基本構想の策定（平成21年2月）

●秦野駅前通り周辺まちづくり検討会の設立（平成25年8月）
・秦野駅前通り（県道705号）の拡幅事業が着手されたことに伴い、地域住民、商業者等が県道周辺のまちづくりを検討していく組織として設立。
・平成27年8月、2年間の活動をまとめ、次の組織での活動に移行するため、発展的解散。

●本町705周辺整備検討会（平成28年10月）
・持続可能な商業基盤の形成と商業振興を図り、地元商業者が主体となってまちづくりを検討していく組織として設立。
・若手や地域の人を含めて新しい組織に改編する。（令和3年3月）

●本町705周辺まちづくり協議会（令和3年11月）
・にぎわいある駅前通りの実現を目指し、多様な世代や関係主体と連携して主体的にまちづくり活動を行うことを目的として設立。

●秦野駅北口周辺にぎわいのあるまちづくり協議会
令和4年8月設置　将来像の実現に向けた市民等の思い、アイディアを具体化する場。

●秦野市4駅にぎわい創造検討懇話会（秦野駅）
令和4年9月設置　ワークショップ形式により、まちに係る様々な人の思い、アイディアを引き出し、形にする場。

●県道705号沿道の低未利用地活用を目的とした社会実験の実施
・県道705号沿道で求められている空間・機能を検証するため、社会実験を実施し、来場手段や属性、ニーズや課題を把握した。（令和5年7月）

●秦野駅北口周辺まちづくりビジョンの策定
・秦野駅北口周辺の地域資源や地域活動等の蓄積を活かしながら、これまで以上に、市民や商業者等と行政等が連携して取り組むための指針としてまちづくりビジョンを策定。（令和5年11月）

●水無川沿いの道路空間活用を目的とした社会実験の実施
・まちづくりビジョンで示す将来像の実現に必要な「居場所の在り方」と「環境の在り方」を検証するため、社会実験を実施した。（令和5年11月）

●秦野駅北口周辺にぎわいのあるまちづくり会議
令和6年3月設置　関係者の合意形成とまちづくりビジョンの実現に向けた取組みを実行するエリアプラットフォームとして設立。

●中心市街地全体へのにぎわい波及を目的とした社会実験の実施
・まちづくりビジョンで示す将来像の実現に向け、中心市街地の回遊性向上や、取組みの継続性を高めるための社会実験を実施。（令和6年8月）

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	229.5	交付限度額	114.7	国費率	0.5

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		市道25号線　交差点改良	秦野市	直	L=70m	R5	R8	R5	R8	55.6	55.6	55.6	0	55.6	—
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設		秦野駅北口駅前広場	秦野市	直	404㎡	R8	R8	R8	R8	11	11	11	0	11	-
高質空間形成施設		市道6号線　透水性平板ブロック舗装	秦野市	直	L=95m	R6	R8	R6	R8	67.9	67.9	67.9	0	49.4	-
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設	民間医療施設整備費補助事業（産科医療施設）	医療法人　葵鐘会	間	1343.16㎡	R5	R5	R5	R5	582	535	100	435	87.2	1.0
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業　高次都市施設		秦野駅観光交流施設（観光交流センター）	（一社）秦野市観光協会	間	31.2㎡	R6	R9	R6	R9	50	12.8	12.8	0	8.3	-
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計										766.5	682.3	247.3	435.0	211.5	…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業														
事業活用調査	事業効果分析	—	秦野市	直	—	R9	R9	R9	R9	4	4	4		4
	秦野駅北口周辺活用可能性調査	秦野駅北口周辺	秦野市	直	—	R6	R6	R6	R6	36	36	36		14
まちづくり活動推進事業														
合計										40	40	40	0	18 …B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間	（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費
				開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業												
合計								0	0	0	0	0 …C
											合計(A+B+C)	229.5

（参考）都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
						○					
						○					
合計											0

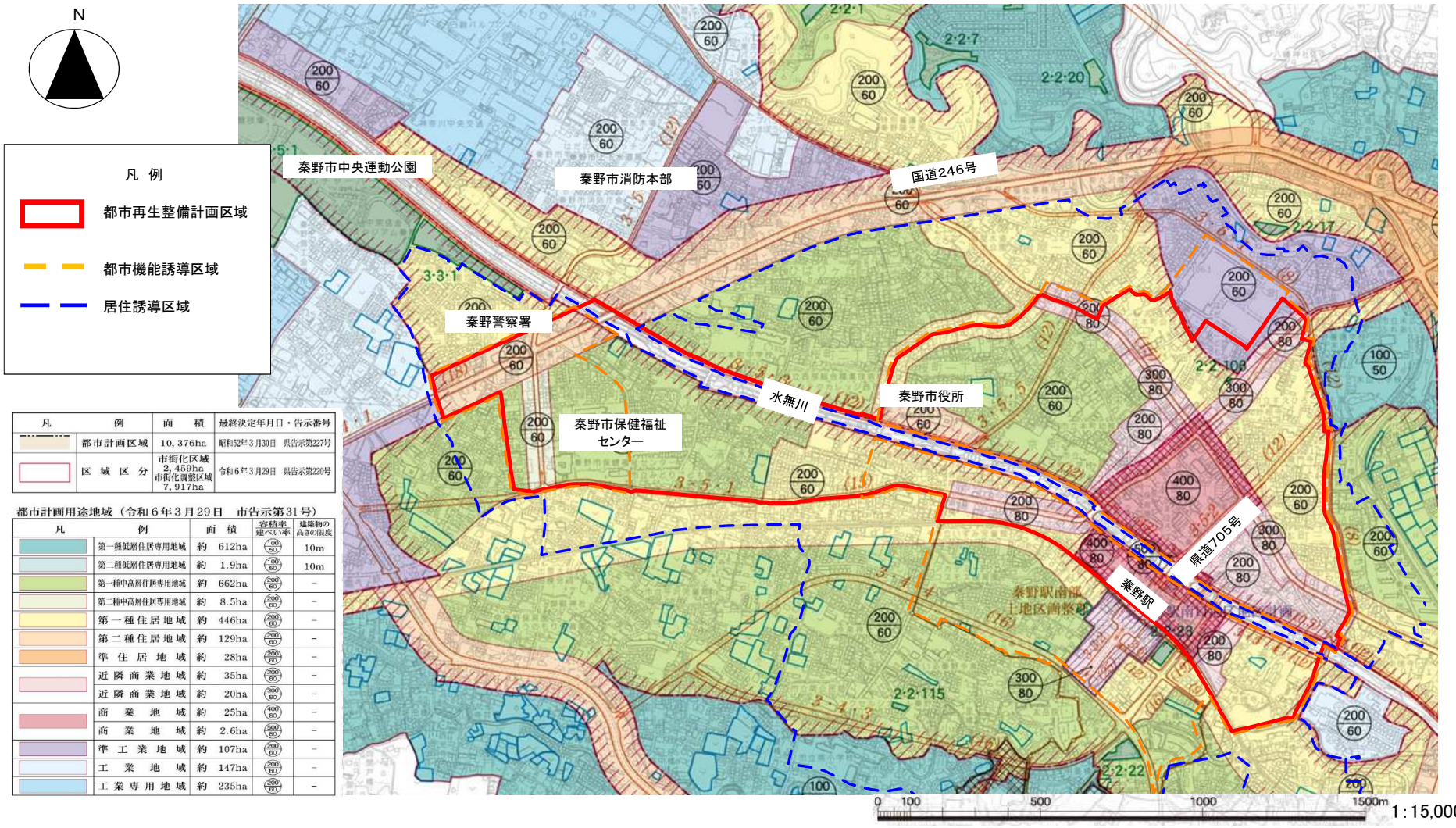
（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
県道705号交通安全施設等整備事業	県道705号（堀山下秦野停車場）	神奈川県	国土交通省	L=345m		○			H22	R8	2,142.0
市道6号線電線類地中化事業	市道6号線	秦野市	国土交通省	L=200m		○			H18	R6	72.7
市道12号線歩道拡幅事業	市道12号線	秦野市		L=95m			○		R6	R6	12.0
市道71号線歩道設置事業	市道71号線	秦野市	国土交通省	L=155m		○			R3	R10	905.2
官民連携まちなか再生推進事業	秦野駅北口周辺地区	秦野市	国土交通省	ー		○			R5	R5	36.2
水無川情報板設置事業	水無川	秦野市		3基			○		R7	R7	1.0
合計											3,168

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

秦野駅北口周辺地区(神奈川県秦野市)	面積	128.7 ha	区域	秦野市大秦町、今川町、本町一丁目、文京町、桜町一丁目、幸町、栄町、寿町の全部と本町二丁目、本町三丁目、元町、上今川町、入船町、末広町、鈴張町、緑町、清水町の一部

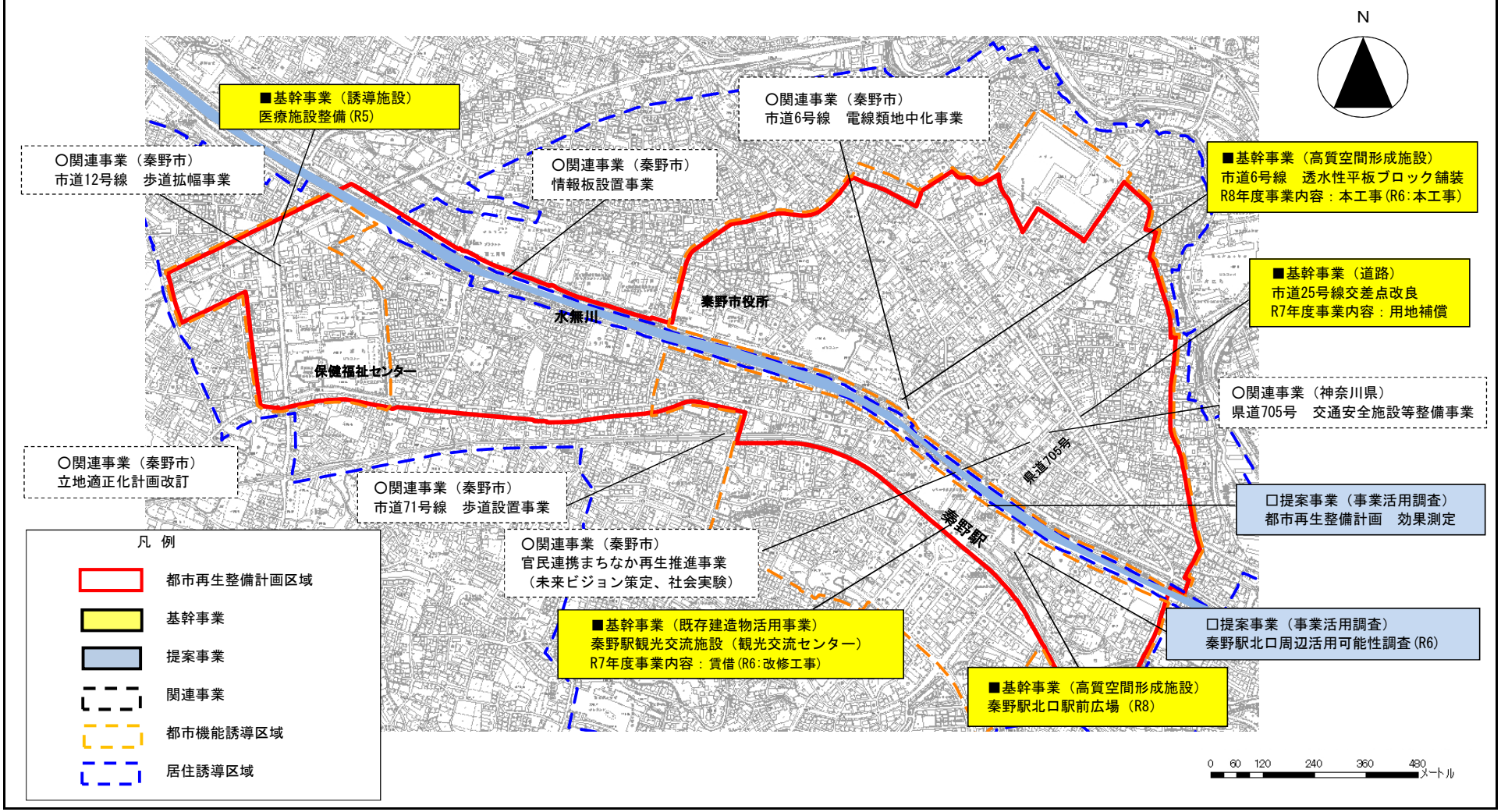


凡例	面積	最終決定年月日・告示番号
都市計画区域	10,376ha	昭和52年3月30日 県告示第227号
区域区分	市街化区域 2,459ha 市街化調整区域 7,917ha	令和6年3月29日 県告示第220号

都市計画用途地域（令和6年3月29日 市告示第31号）

凡例	面積	容積率 建ぺい率	建築物の高さの限度
第一種低層住居専用地域	約 612ha	(100/50)	10m
第二種低層住居専用地域	約 1.9ha	(100/50)	10m
第一種中高層住居専用地域	約 662ha	(200/60)	-
第二種中高層住居専用地域	約 8.5ha	(200/60)	-
第一種住居地域	約 446ha	(200/60)	-
第二種住居地域	約 129ha	(200/60)	-
準住居地域	約 28ha	(200/60)	-
近隣商業地域	約 35ha	(200/80)	-
近隣商業地域	約 20ha	(300/80)	-
商業地域	約 25ha	(400/80)	-
商業地域	約 2.6ha	(500/80)	-
準工業地域	約 107ha	(200/60)	-
工業地域	約 147ha	(200/60)	-
工業専用地域	約 235ha	(200/60)	-

秦野駅北口周辺地区(神奈川県秦野市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 歩いて楽しい、歩いて暮らせるまちづくり 目標1:まちなかの低未利用資産を活用した拠点の創出と回遊性の向上 目標2:新たな活動や交流機会の創出による滞在時間の増加 目標3:多様な世代が便利で暮らしやすい環境づくりの推進

代表的な指標						
歩行者交通量	(人／14時間)	20,423人/14時間	(R4年度)	→	21,800人/14時間	(R9年度)
滞在者のアクティビティの数	(種類)	6種類	(R4年度)	→	9種類	(R9年度)
市民の定住意向	(%)	79%	(R2年度)	→	83%	(R9年度)