

議第4401号

秦野都市計画区域区分の変更 (戸川地区)

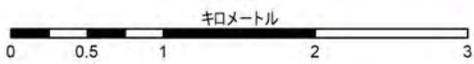
- ・ 議案書 7ページ ~ 12ページ
- ・ 図面集 5ページ、6ページ

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）



秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

秦野市 位置図



この図面は、電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成したものです。
 この図面は、秦野市、伊勢原市及び松田町との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）



・この地図は、秦野市長の承認を得て、同市発行の都市計画基本図を複製したものである。
 ・この図面は、秦野市との協議を経て、秦野都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

空中写真（令和元年10月撮影）

新東名高速道路

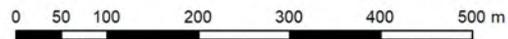
秦野SAスマートIC

3・6・4
秦野丹沢
スマートインター線

戸川地区
約17.5ha

3・4・15菩提横野線

凡 例	
	変更する区域
	都市計画道路
	自動車専用道路



・この図面は、国土地理院撮影の空中写真（令和元年10月）を複製したものです。
・この図面は、秦野市との協議を経て、秦野都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

空中写真（令和元年10月撮影）



凡 例	
	変更する区域



この図面は、国土地理院撮影の空中写真(令和元年10月)を複製したものです。

【上位計画における位置づけ】

■ 秦野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （平成28年11月）

1 都市計画区域における都市計画の目標

（3）地域毎の市街地像

④ 新市街地ゾーン

（仮称）秦野SA周辺においては、1・2・1第二東名自動車道の開通に伴いスマートインターチェンジが開設されることから、これを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

【上位計画における位置づけ】

■ 秦野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（平成28年11月）

3 主要な都市計画の決定の方針

（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

（ア）（仮称）秦野SA及び南地区周辺については工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域に編入するものとする。

【上位計画における位置づけ】

■ 秦野市都市マスタープラン（令和3年3月）

第5章 地区別まちづくりの方針

2 北地区まちづくり方針

(4) まちづくり方針

ア 土地利用

(イ) 新東名高速道路（仮称）秦野サービスエリア・スマートインターチェンジを生かした新たな土地利用の形成

スマートインターチェンジの周辺地域では、周辺環境に配慮しつつ、必要な産業拠点集積を図るため市街地整備を促進します。

【調整状況】

○道路、公園等の配置や建築物の用途などを示した「土地利用計画案」、
設計概要や資金計画を示した「事業計画案」に関し、
地権者との合意形成が図られ、土地区画整理組合の設立認可を受け
られる見込み



計画的な市街地整備の見通しが明らか



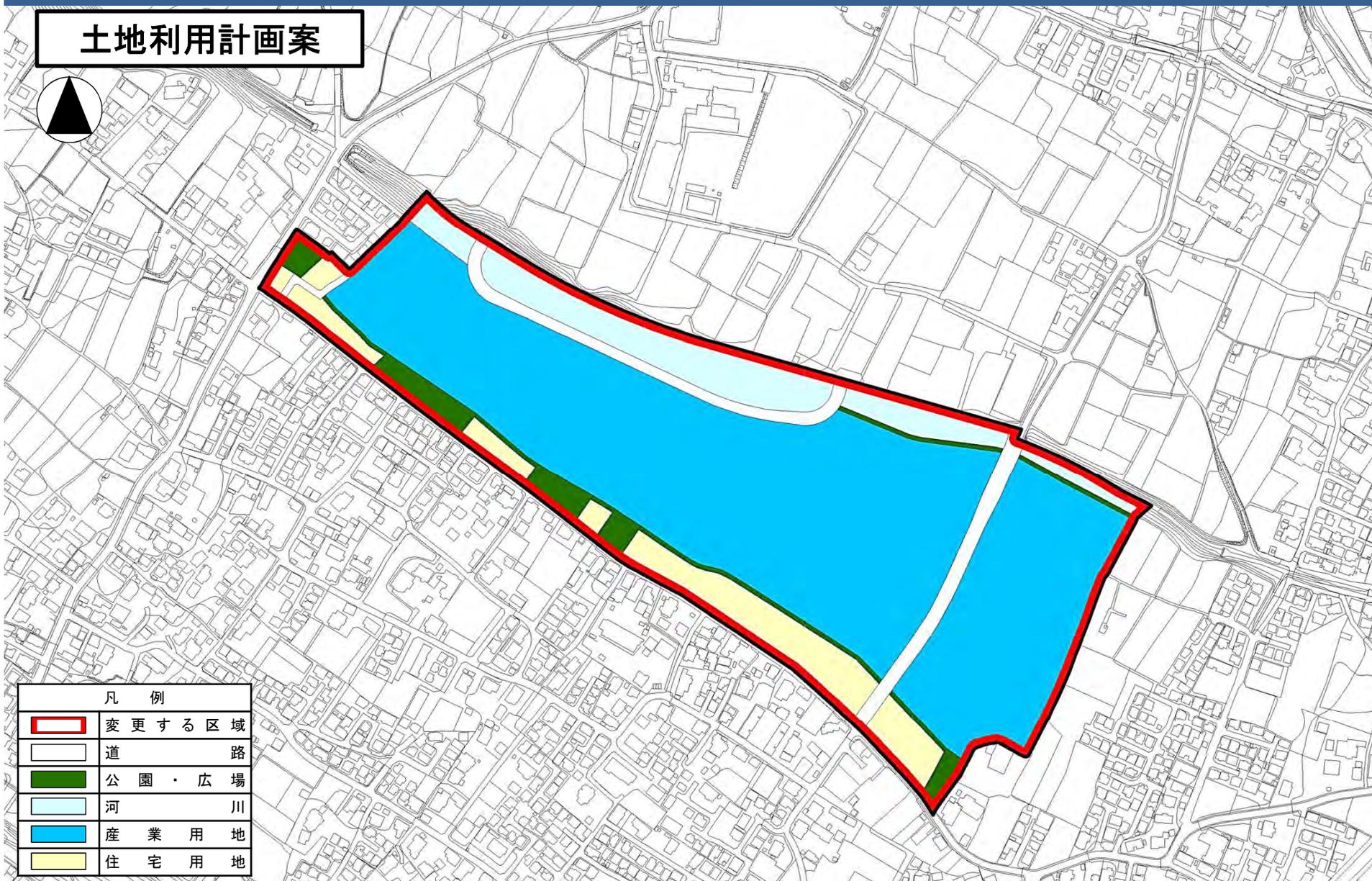
農林漁業等関係機関との調整



戸川地区（約17.5ha）
を市街化区域に編入

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

土地利用計画案

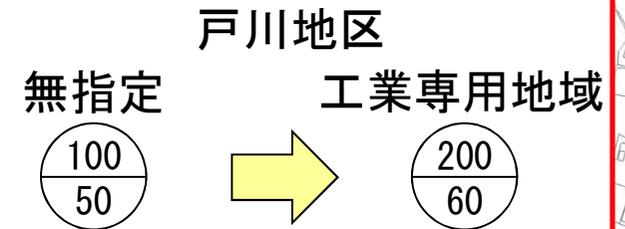


・この地図は、秦野市長の承認を得て、同市発行の都市計画基本図を複製したものである。
・この図面は、秦野市との協議を経て、秦野都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

秦野市決定案件

用途地域



第一種
住居地域



第一種中高層
住居専用地域



工業地域



凡 例

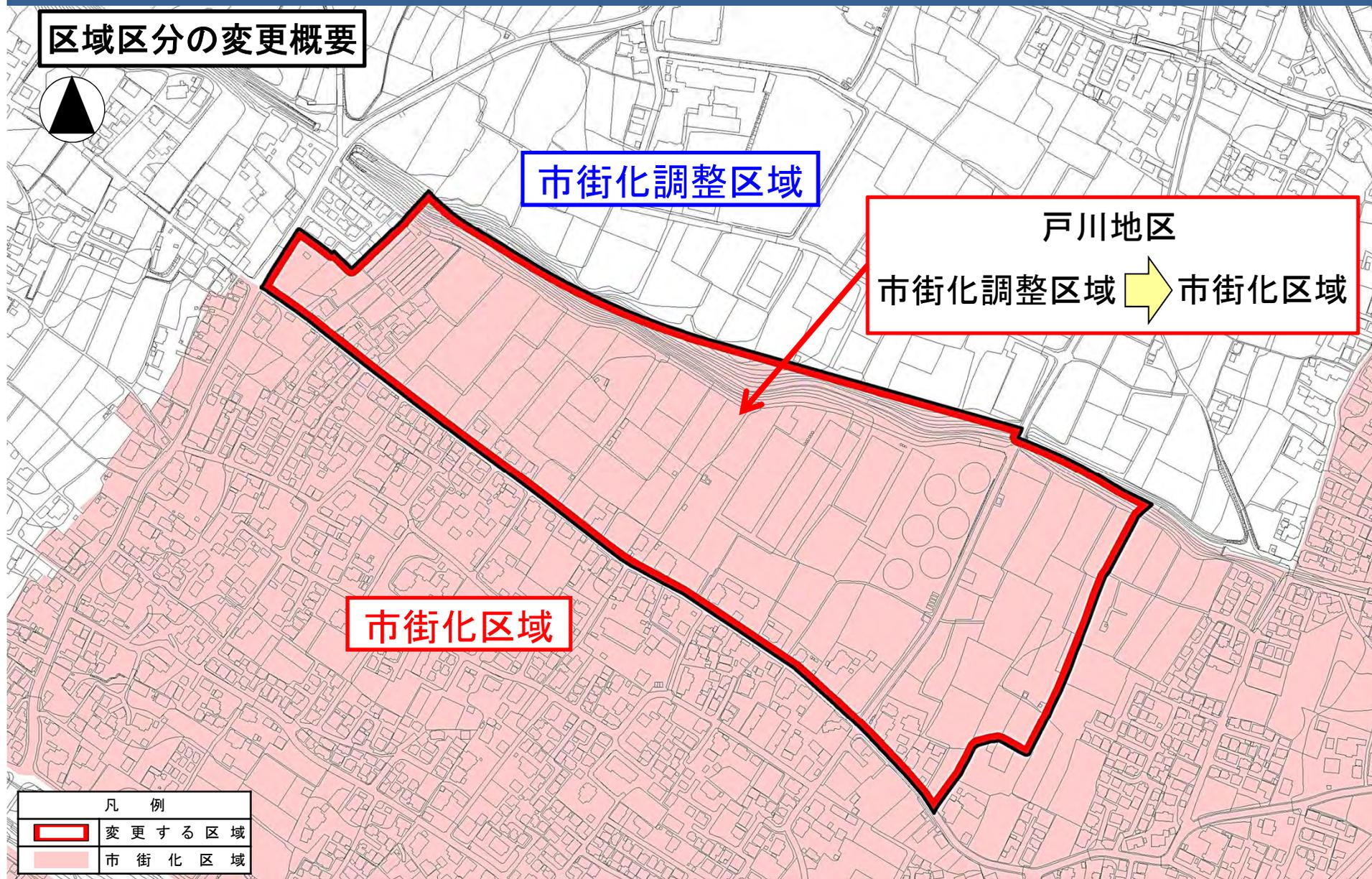
変更する区域



・この地図は、秦野市長の承認を得て、同市発行の都市計画基本図を複製したものである。
・この図面は、秦野市との協議を経て、秦野都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

区域区分の変更概要



0 30 60 120 180 240 300 m

・この地図は、秦野市長の承認を得て、同市発行の都市計画基本図を複製したものである。
・この図面は、秦野市との協議を経て、秦野都市計画決定データを使用して作成したものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

■ 秦野都市計画 面積

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>2,459 ha</u>	2,441 ha	<u>+ 17.5 ha</u>
市街化調整区域	<u>7,917 ha</u>	7,935 ha	<u>- 17.5 ha</u>
都市計画区域	10,376 ha	10,376 ha	

■ 秦野市決定の関連案件

- 用途地域の変更
- 下水道の変更
- 地区計画の決定
（戸川地区）

秦野市 都市計画審議会
（令和6年1月22日開催）

■ 縦覧等の手続き

都市計画素案の閲覧 ・ 公述の受付
令和5年5月8日～5月29日



公述の申し出なし

都市計画案の縦覧 ・ 意見書の受付
令和5年11月14日～11月28日



意見書の提出あり

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

■ 意見書数

	通数	人数
賛成	—	—
反対	2通	2人
その他	—	—
合計	2通	2人

■ 意見書の分類

区分	内容	人数
反対	都市開発及び土地利用について	1人
反対	持続可能なまちづくりについて	1人

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

■都市計画の案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

【反 対】 都市開発及び土地利用について

意見書の要旨

- 秦野市は少子高齢化で自主財源比率が低いなか、企業誘致すれば市も潤うだろうという一部の安易な考えで、市民の多くが知らずに計画を進めていくのは無謀ではないかと危惧する。
- 高速道路が開通する理由で、都市開発をするだけでは、決して生き残れない時代に突入しており、開発をする事は、全て反対ではないが、進め方・やり方の問題が大きいように思う。
- 秦野市の広大な自然を生かすことが出来る『都市型農園パーク』や、秦野の土壌や自然・名水を生かした、国産のホップ畑・国産漢方ハーブ畑として、畑や自然を残す方法もある
- かつて、たばこ産業で賑わったように、ブランドを自ら生み出し、秦野市を再生していく道を考えてもらいたい。

都市計画決定権者の見解

- 県は平成28年11月、都市の将来像やその実現に向けての大きな道筋等を示す「秦野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を都市計画に定め、（仮称）秦野SA周辺においては、1・2・1第二東名自動車道の開通に伴いスマートインターチェンジが開設されることから、これを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていくとしています。
- 秦野市は令和3年3月、都市計画に関する基本的な方針である「秦野市都市マスタープラン」を定め、スマートインターチェンジの周辺地域では、周辺環境に配慮しつつ、必要な産業拠点集積を図るため市街地整備を促進するとしています。
また、市はこれまで、市街地整備に向けた検討にあたり、進捗に応じて地元住民や土地所有者及び関係人に対し適宜、説明会を実施し、内容をホームページ等へ公開するとともに、全市民等を対象とした都市計画説明会を実施するなど、広く周知を図ってきております。
- 今回、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、農林漁業等の関係機関との調整が整ったことから、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行うものです。

秦野都市計画 区域区分の変更（戸川地区）

■都市計画の案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

【反対】 持続可能なまちづくりについて

意見書の要旨

- 区画整理に反対である。
- 自然との共存の重要性に世界中の人々が気付き始めているにも関わらず、行政は既得権益を持った一部の人たちの利益を優先させるために、森の伐採や工場誘致を強行している。
- 地球温暖化対策や、食糧危機に対応する街づくりこそ急務ではないか。豊かな水と休耕田を活用し、農業と自然豊かな観光を秦野の売りにしてこそ、秦野の未来に夢が持てると思う。

都市計画決定権者の見解

- 県は平成28年11月、都市の将来像やその実現に向けての大きな道筋等を示す「秦野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を都市計画に定め、（仮称）秦野SA周辺においては、1・2・1第二東名自動車道の開通に伴いスマートインターチェンジが開設されることから、これを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていくとしています。
- 秦野市は令和3年3月、都市計画に関する基本的な方針である「秦野市都市マスタープラン」を定め、スマートインターチェンジの周辺地域では、周辺環境に配慮しつつ、必要な産業拠点集積を図るため市街地整備を促進するとしています。
- 今回、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、農林漁業等の関係機関との調整が整ったことから、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行うものです。
- また、土地区画整理事業による公園の整備、地区計画により進出企業に対する敷地内の緑化を求めるなど、市は、緑を整備・保全することで、周辺環境と調和した緑豊かなまちづくりを進めていくとしています。