

議第 4473 号

伊勢原都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1184 号

令和 7 年 8 月 27 日

神奈川県都市計画審議会

会長 中 村 英 夫 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

伊勢原都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 伊勢原都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

# 伊勢原都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

## 1 基本方針

本区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

### (1) 集約型都市構造の実現に関する方針

伊勢原駅周辺地区は、本区域の商業・業務の中心として、その拠点性の向上を図るため、地域特性を踏まえた計画的な整備を進め、土地の高度利用による都市機能の集積を図る。

また、愛甲石田駅周辺地区は、交通結節機能の充実を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の集約・配置を図る。

### (2) 居住環境の整備改善に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している地区については、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

市街地再整備の必要性が高い商業系用途地域及び住居系用途地域の指定区域については、土地の合理的な高度利用を促進し、都市構造の再編、建築物及び都市環境の更新を図り、地区にふさわしい適正な土地利用の推進を図る必要があるため、計画的再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり。

## 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、本区域の拠点地区にふさわしい都市機能の確保・更新に向けて、市街地開発事業や地区計画等の推進により交通機能の改善を図るとともに、商業・業務機能の健全で合理的な集積が必要な地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、街区及び宅地の再配置・整備を進めるものとする。

二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり。

## 4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 伊勢原駅北口周辺地区	2 中央通り周辺地区
面 積		約 11ha	約 7 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の中心拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、都市施設整備にあわせ、商業・業務施設の計画的な高度利用を進めることにより、交通の円滑化、防災機能の強化、商業・業務の活性化等都市機能の向上を図る。	地区幹線道路、補助幹線道路等の整備にあわせ、地区特性を生かした市街地整備の推進により、商業環境の向上を進め、活性化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業・業務施設、都市型住宅等による土地の高度利用等により、地区特性を生かした適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、拠点地区にふさわしい街並みの形成を図る。	商業施設、都市型住宅等により、土地の高度利用を促進し、特色ある沿道型商業地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	駅前広場を含む都市計画道路や関連公共公益施設の整備を図るとともに、バリアフリー化を進める。	地区の特性を生かした道路等の施設整備（電線地中化事業）にあわせバリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、既存商店街の近代化、快適な歩行者空間の整備や良好な都市景観の形成に努める。	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区の歴史性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・伊勢原駅北口周辺地区(約 2. 2ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・伊勢原駅北口地区(約 1. 4ha)	—

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 愛甲石田駅周辺地区
面 積		約 9.7ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の副次的な拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備とあわせ、商業業務機能の充実と住宅地環境の向上を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主として商業施設、都市型住宅等による土地の効率的な利用等により地区特性に合わせた適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、周辺市街地に配慮した良好な市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	地区幹線道路、補助幹線道路などの整備を進めるとともに、バリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区特性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		・愛甲石田駅南口周辺地区(約 7.5ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—

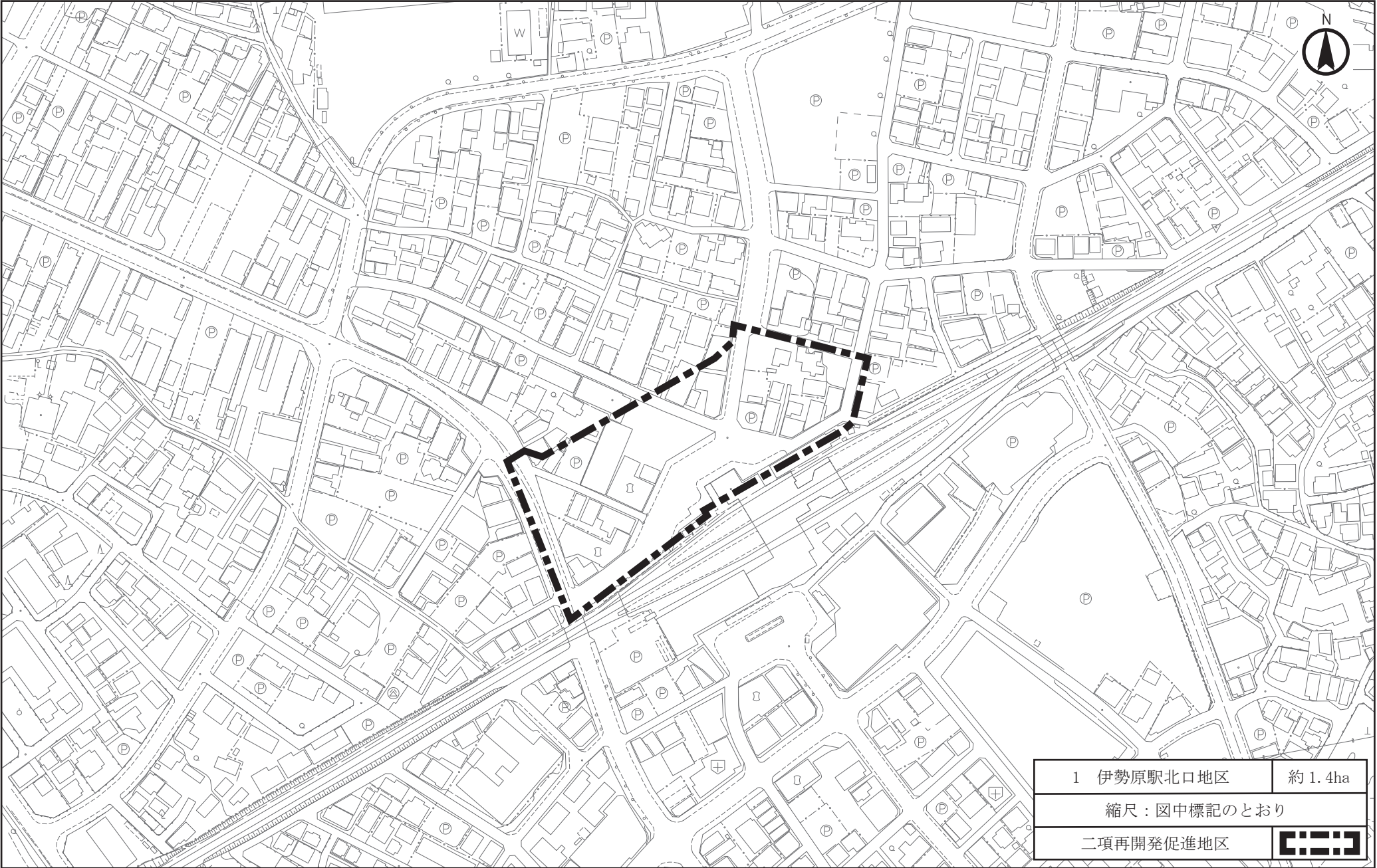
別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 伊勢原駅北口地区
面 積	約 1.4ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	本区域の中心拠点地区にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路、広場等の都市施設の整備と土地の高度利用の促進を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務施設などの秩序ある集積立地を図るため、適正な公共空間の確保と土地の高度利用に努める。
ハ 建築物の更新の方針	市街地開発事業や地区計画等により、建築物の共同化、不燃化及び高度化に努め、適正な都市空間、景観等の形成を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線道路、広場等の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	—



二項再開発促進地区 別図

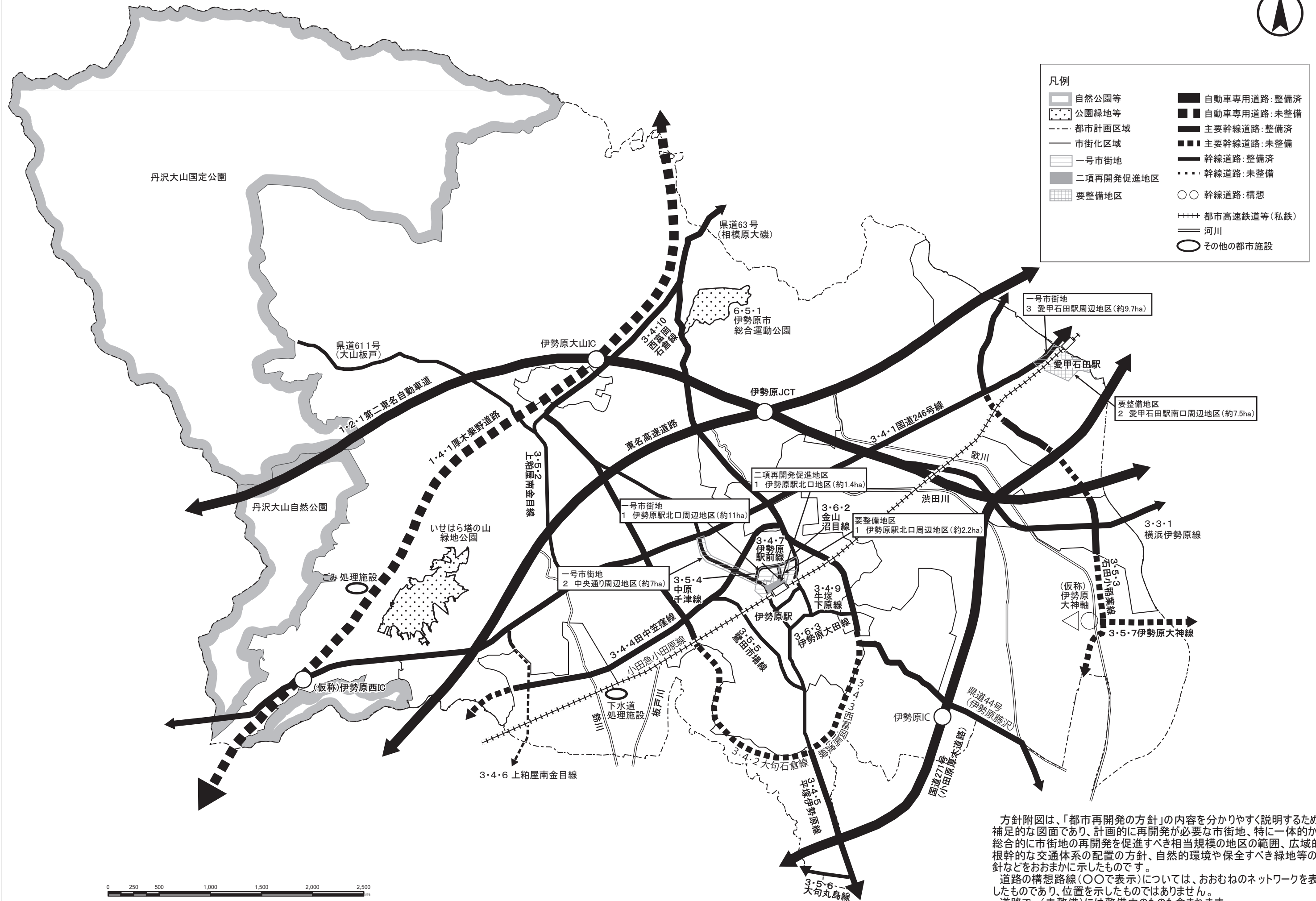
伊勢原・都再一5



1 伊勢原駅北口地区	約 1.4ha
縮尺：図中標記のとおり	
二項再開発促進地区	



## 伊勢原都市計画 都市再開発の方針附図(伊勢原市)



方針附图は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。

道路の構想路線（〇〇で表示）については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。

道路で、（未整備）には整備中のもも含まれます。

## 伊勢原都市計画都市再開発の方針

### 新旧対照表

(新)

伊勢原都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

伊勢原都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

伊勢原駅周辺地区は、本区域の商業・業務の中心として、その拠点性の向上を図るため、地域特性を踏まえた計画的な整備を進め、土地の高度利用による都市機能の集積を図る。

また、愛甲石田駅周辺地区は、交通結節機能の充実を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の集約・配置を図る。

(2) 居住環境の整備改善に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している地区については、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

2 計画的な再開発が必要な市街地

市街地再整備の必要性が高い商業系用途地域及び住居系用途地域の指定区域については、土地の合理的な高度利用を促進し、都市構造の再編、建築物及び都市環境の更新を図り、地区にふさわしい適正な土地利用の推進を図る必要があるため、計画的再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、本区域の拠点地区にふさわしい都市機能の確保・更新に向けて、市街地開発事業や地区計画等の推進により交通機能の改善を図るとともに、商業・業務機能の健全で合理的な集積が必要な地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、街区及び宅地の再配置・整備を進めるものとする。

二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表 2 及び別図のとおり。

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

1 基本方針

本区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

伊勢原駅周辺地区は、本区域の商業・業務の中心として、その拠点性の向上を図るため、地域特性を踏まえた計画的な整備を進め、土地の高度利用による都市機能の集積を図る。

また、愛甲石田駅周辺地区は、生活拠点にふさわしい日常生活の支援・向上を図るため、都市基盤整備と地区の特性にあわせた土地の高度利用による都市機能の集積を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している地区については、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

2 計画的な再開発が必要な市街地

市街地再整備の必要性が高い商業系用途地域及び住居系用途地域の指定区域については、土地の合理的な高度利用を促進し、都市構造の再編、建築物及び都市環境の更新を図り、地区にふさわしい適正な土地利用の推進を図る必要があるため、計画的再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、本区域の拠点地区にふさわしい都市機能の確保・更新に向けて、市街地開発事業や地区計画等の推進により交通機能の改善を図るとともに、商業・業務機能の健全で合理的な集積をする必要のある地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、街区及び宅地の再配置・整備を進めるものとする。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表 2 及び附図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

市街地の形成をめざすとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。



(新)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)			
地 区 名		1 伊勢原駅北口周辺地区	2 中央通り周辺地区
面 積		約 11ha	約 7 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の中心拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、都市施設整備にあわせ、商業・業務施設の計画的な高度利用を進めることにより、交通の円滑化、防災機能の強化、商業・業務の活性化等都市機能の向上を図る。	地区幹線道路、補助幹線道路等の整備にあわせ、地区特性を生かした市街地整備の推進により、商業環境の向上を進め、活性化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業・業務施設、都市型住宅等による土地の高度利用等により、地区特性を生かした適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、拠点地区にふさわしい街並みの形成を図る。	商業施設、都市型住宅等により、土地の高度利用を促進し、特色ある沿道型商業地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	駅前広場を含む都市計画道路や関連公共公益施設の整備を図るとともに、バリアフリー化を進める。	地区の特性を生かした道路等の施設整備（電線地中化事業）にあわせバリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、既存商店街の近代化、快適な歩行者空間の整備や良好な都市景観の形成に努める。	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区の歴史性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・伊勢原駅北口周辺地区(約 2.2ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・伊勢原駅北口地区(約 1.4ha)	—

(旧)

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		1 伊勢原駅北口周辺地区	2 中央通り周辺地区
面 積		約 11ha	約 7 ha
再開発の目標 （都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標）		本区域の中心拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、都市施設整備にあわせ、商業・業務施設の計画的な高度利用を進めることにより、交通の円滑化、防災機能の強化、商業・業務の活性化等都市機能の向上を図る。	地区幹線道路、補助幹線道路等の整備にあわせ、地区特性を生かした市街地整備の推進により、商業環境の向上を進め、活性化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業・業務施設、都市型住宅等による土地の高度利用等により、地区特性を生かした適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、拠点地区にふさわしい街並みの形成を図る。	商業施設、都市型住宅等により、土地の高度利用を促進し、特色ある沿道型商業地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	駅前広場を含む都市計画道路や関連公共公益施設の整備を図るとともに、バリアフリー化を進める。	地区の特性を生かした道路等の施設整備（電線地中化事業）にあわせバリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、既存商店街の近代化、快適な歩行者空間の整備や良好な都市景観の形成に努める。	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区の歴史性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・伊勢原駅北口周辺地区 （約 2.2ha）	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・伊勢原駅北口地区（約 1.4ha）	—

別表 1（一号市街地の目標及び方針）

地 区 名		3 愛甲石田駅周辺地区
面 積		約 9.7ha
再開発の目標 （都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標）		本区域の副次的な拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備とあわせ、商業業務機能の充実と住宅地環境の向上を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主として商業施設、都市型住宅等による土地の効率的な利用等により地区特性に合わせた適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、周辺市街地に配慮した良好な市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	地区幹線道路、補助幹線道路などの整備を進めるとともに、バリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区特性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		・愛甲石田駅南口周辺地区（約 7.5ha）
二項再開発促進地区の名称、面積		—

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）

地 区 名		3 愛甲石田駅周辺地区
面 積		約 9.7ha
再開発の目標 （都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標）		本区域の生活拠点としてふさわしい都市づくりを進めるため、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備とあわせ、商業業務機能の充実と住宅地環境の向上を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主として商業施設、都市型住宅等、土地の高度利用等により地区特性に合わせた適正な土地利用を誘導し、地区計画等により、周辺市街地に配慮した良好な市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	地区幹線道路、補助幹線道路などの整備を進めるとともに、バリアフリー化を進める。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同化、不燃化等による防災性を高め、居住環境の改善を進めるとともに、地区特性を生かした都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		・愛甲石田駅南口周辺地区（約 7.5ha）
二項再開発促進地区の名称、面積		—

別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 伊勢原駅北口地区
面 積	約 1.4ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	本区域の中心拠点地区にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路、広場等の都市施設の整備と土地の高度利用の促進を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務施設などの秩序ある集積立地を図るため、適正な公共空間の確保と土地の高度利用に努める。
ハ 建築物の更新の方針	市街地開発事業や地区計画等により、建築物の共同化、不燃化及び高度化に努め、適正な都市空間、景観等の形成を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線道路、広場等の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	—

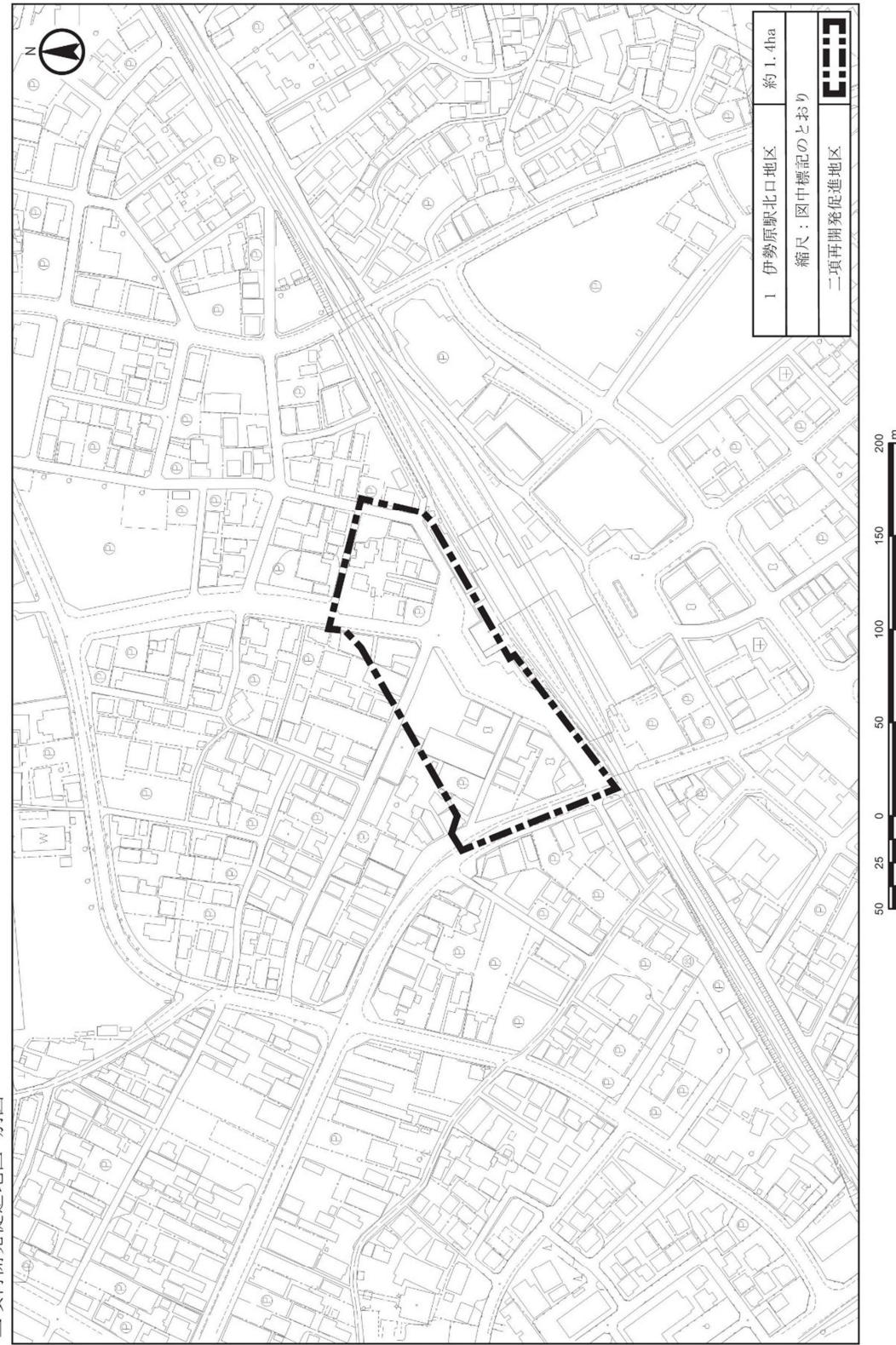
別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 伊勢原駅北口地区
面 積	約 1.4ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	本区域の中心拠点地区にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路、広場等の都市施設の整備と土地の高度利用の促進を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務施設などの秩序ある集積立地を図るため、適正な公共空間の確保と土地の高度利用に努める。
ハ 建築物の更新の方針	市街地開発事業や地区計画等により、建築物の共同化、不燃化及び高度化に努め、適正な都市空間、景観等の形成を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線道路、広場等の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	—



(新)

二項再開発促進地区 別図



(旧)

二項再開発促進地区 別図

