

伊勢原市立地適正化計画の概要

1 計画策定の背景

人口減少や少子高齢社会の進展により市街地の低密度化が進むと、効率的な生活サービスの提供などに支障をきたし、持続可能な都市経営を行うことが困難になる恐れがある。

立地適正化計画は、集約型都市構造の構築を推し進めるために、都市再生特別措置法の改正（2014年）により創設された制度であり、居住や必要な都市機能の立地を一定のエリアに緩やかに誘導していく仕組みが用意されている。

本市では、2016年に伊勢原市都市マスタープランを改定し、「集約型都市（コンパクトシティ・プラスネットワーク）」を都市づくりの基本的な考え方の1つとしていることから、将来にわたり持続的に発展する都市づくりに取り組むために、立地適正化計画を策定することとした。

2 計画に定める事項

(1) 立地の適正化に関する基本的な方針

- ・目指す都市の姿と基本方針

(2) 都市機能誘導区域

- ・医療・福祉、商業等を駅周辺などに誘導し、効率的なサービス提供を図る区域

(3) 誘導施設

- ・都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき施設

(4) 居住誘導区域

- ・一定の人口密度を維持するために居住を誘導する区域

(5) 誘導施策

- ・都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策

(6) 目標値と期待される効果

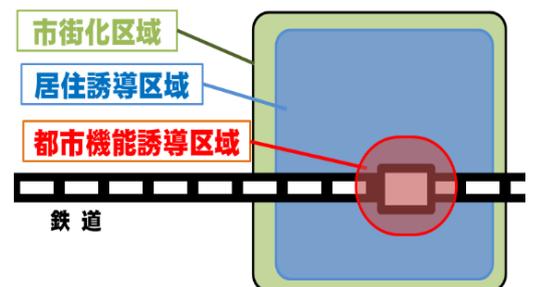
- ・計画の達成状況を把握するための定量的指標など

3 計画区域及び期間

都市計画区域（市全域）を対象とする。

なお、都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、市街化区域内に設定する。

計画期間は、概ね20年後の2035年（令和17年）とする。



4 計画の概要

(1) 目指す都市の姿と基本方針

「多様な交流に支えられるコンパクトで持続可能な都市」の形成を目指し、本市の現状と特性を踏まえ、「居住地形成」と「拠点形成」の視点から課題を整理し、3つの基本方針を設定した。

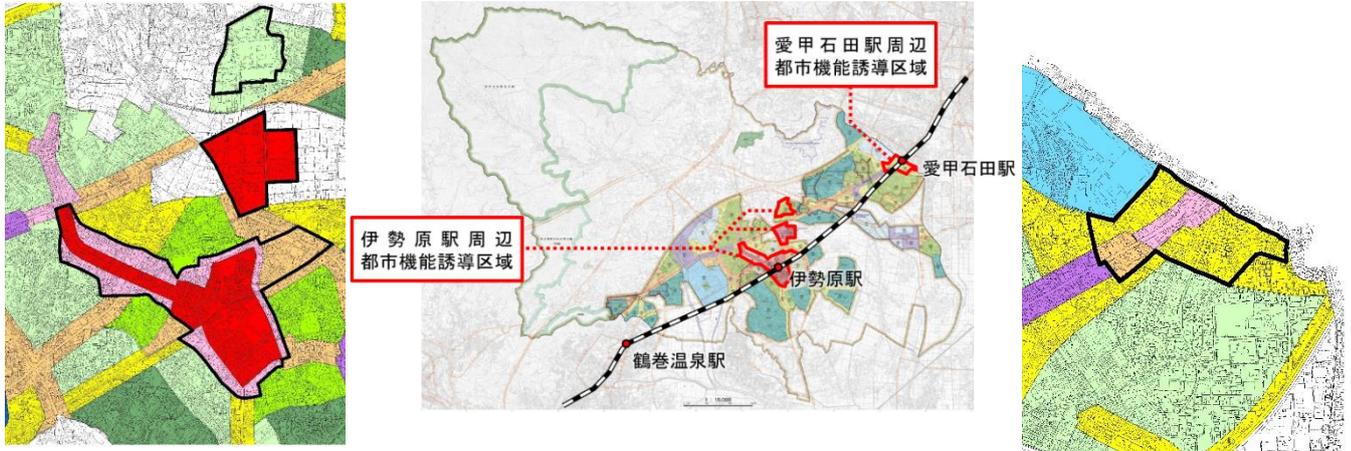
【基本方針1】 居住環境の向上による住み続けたくなるまちづくり

【基本方針2】 交通結節点に都市機能が集約された便利なまちづくり

【基本方針3】 都市の個性・魅力を生かした活力あるまちづくり

(2) 都市機能誘導区域

本市の現状と特性を踏まえ、伊勢原市都市マスタープランにおける拠点形成の考え方などを考慮し、「伊勢原駅周辺」と「愛甲石田駅周辺」を都市機能誘導区域とした。



(3) 誘導施設

区域の位置付けや特性を踏まえ、次のとおり設定した。

伊勢原駅周辺： 市の中心的な商業 業務機能、また、観光交流機能や行政サービス機能、医療機能などの誘導

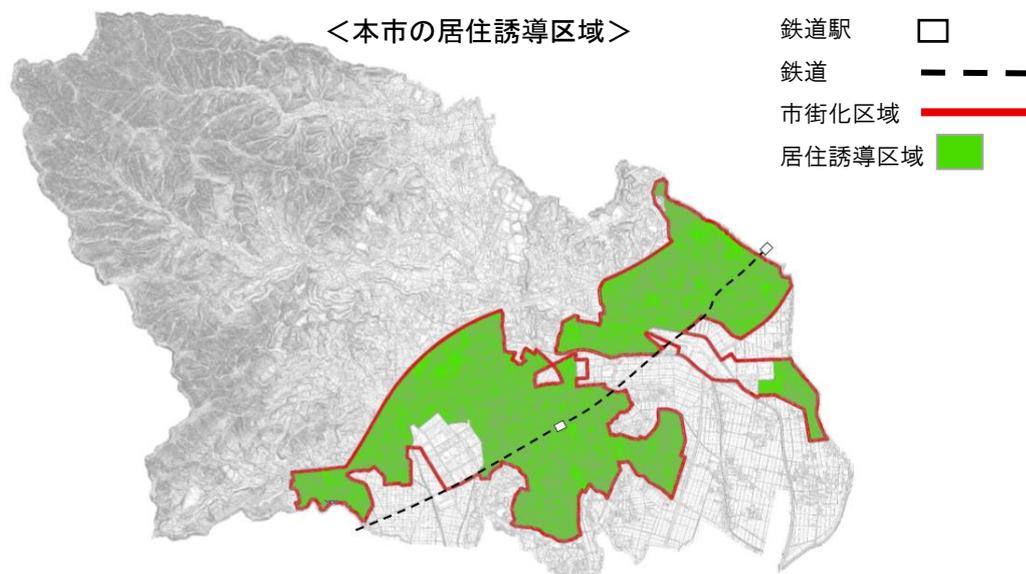
(主な誘導施設：特定機能病院、市役所、図書館、文化交流施設など)

愛甲石田駅周辺： 地域生活を支える商業業務機能や生活サービス機能の誘導

(誘導施設：大規模小売店舗 (1,000 m²超)、窓口機能を持つ銀行)

(4) 居住誘導区域

居住及び公共交通の利便性、将来の人口集積の想定、また、災害リスク等の視点から評価検証した結果、市街化区域内のうち、住宅の建築等が制限される地域（鈴川工業団地、東部第二地区、歌川産業スクエア、伊勢原協同病院）と高森台地区の急傾斜地崩壊危険区域を除く、市街化区域の約 90%を居住誘導区域とした。



※土砂災害特別警戒区域などが今後指定された場合、居住誘導区域から除外する。

(5) 誘導施策

3つの基本方針毎に施策展開の方向性を整理するとともに、国の施策や各種支援措置等を踏まえ設定した。

基本方針における施策展開の方向性は次のとおり。

【基本方針1】 居住環境の向上による住み続けたくなるまちづくり

- ① 安心安全で円滑に移動できるまちづくり
- ② 居住環境の質の向上
- ③ 子育てしやすい環境整備

【基本方針2】 交通結節点に都市機能が集約された便利なまちづくり

- ① 交通結節機能の強化
- ② 都市機能の維持・誘導
- ③ 公共施設の計画的な機能更新

【基本方針3】 都市の個性・魅力を生かした活力あるまちづくり

- ① 広域交通ネットワークを生かした産業機能の強化
- ② 観光資源等を活用した交流機能の強化
- ③ 地域の個性と魅力を生かした多様性のある市民生活の創造

(6) 目標値と期待される効果

基本方針毎に、目標値及びその達成により期待される効果を次のとおり設定した。

【基本方針1】 居住環境の向上による住み続けたくなるまちづくり

評価指標	現状値	目標値 (2035年)
居住誘導区域内の人口密度	73.89人/ha (2015年※国勢調査)	74人/ha

【基本方針2】 交通結節点に都市機能が集約された便利なまちづくり

評価指標	現状値	目標値 (2035年)
伊勢原駅及び愛甲石田駅の1日平均利用者数	107,249人/日 (2018年度)	105,000人/日
路線バスの年間利用者数	9,369,730人 (2018年度)	9,460,000人

【基本方針3】 都市の個性・魅力を生かした活力あるまちづくり

評価指標	現状値	目標値 (2035年)
伊勢原市を従業地とする労働者数	41,577人 (2015年※国勢調査)	43,877人
観光入込客数	1,857,922人 (2017年)	205万人

期待される効果

市民一人当たりの税収の維持 (個人市民税、固定資産税)

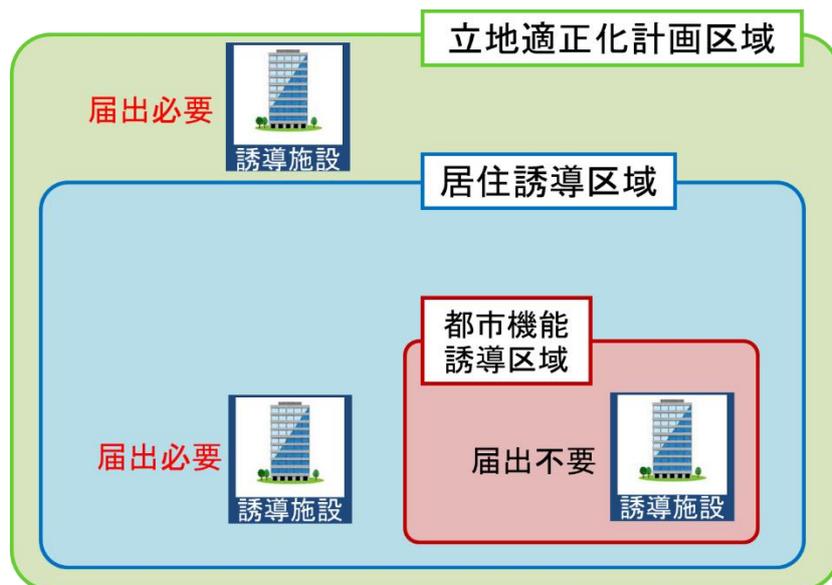
税収の維持 (法人市民税)

5 計画公表後の届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為や建築行為等、また、居住誘導区域外における3戸以上の住宅の建築目的の開発行為若しくは1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為のうち、その規模が1000㎡以上のもの、または3戸以上の住宅の建築行為等について、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までに市への届出が必要となる。

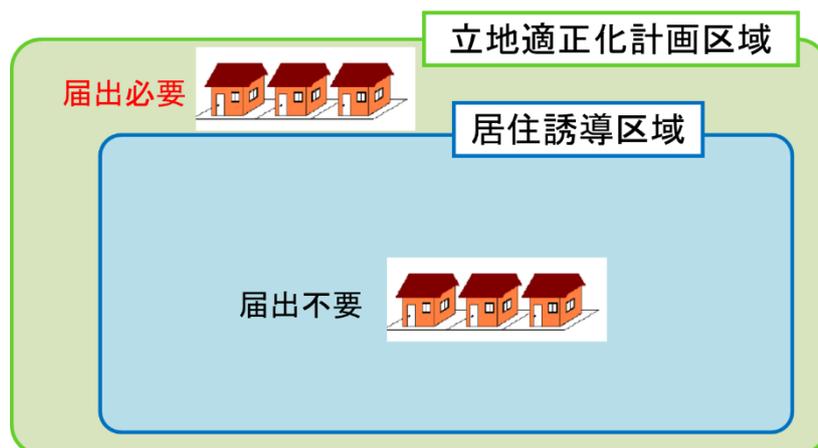
(1) 都市機能誘導区域に関する届出制度

〈誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発・建築等行為の例〉



(2) 居住誘導区域に関する届出制度

〈3戸以上の住宅を建築しようとする場合の例〉



6 計画の進行管理・見直し

概ね5年毎に、伊勢原市都市計画審議会において計画内容の評価・検証を行い、必要に応じて見直し等を行う。