

伊勢原都市計画の概要

令和8年4月

伊勢原市

目 次

1 人口推移と土地利用

(1) 人口推移	1
(2) 人口推移図	1
(3) 利用区分別土地利用	2
(4) 利用区分別土地利用の推移	2

2 都市計画の体系

3 都市計画決定の手続

(1) 都市計画決定権者	5
(2) 都市計画決定の手続の流れ	7
(3) 伊勢原市都市計画審議会	8

4 都市計画の歩み

5 伊勢原の都市計画一覧

6 伊勢原の都市計画

(1) 市街化区域及び市街化調整区域	1 3
(2) 用途地域・防火地域及び準防火地域	1 4
(3) 用途地域の経緯	1 5
(4) 高度利用地区	1 8
(5) 防火地域・準防火地域の経緯	1 8
(6) 生産緑地地区	1 8
(7) 土地区画整理促進区域	1 8
(8) 都市施設	
ア 都市計画道路	1 9
イ 都市計画公園	2 0
ウ 都市計画下水道	2 1
エ 都市計画河川	2 1
オ その他の都市計画施設	2 1
(9) 市街地開発事業	2 1
(10) 地区計画	2 2

7 都市計画制限

8 参考資料

(1) 用語の説明	2 5
(2) 建築物の高さの制限	2 5
(3) 建築物の日影規制	2 7
(4) 建築物の形態制限一覧表	2 8
(5) 用途地域と建築制限	2 9

1 人口推移と土地利用

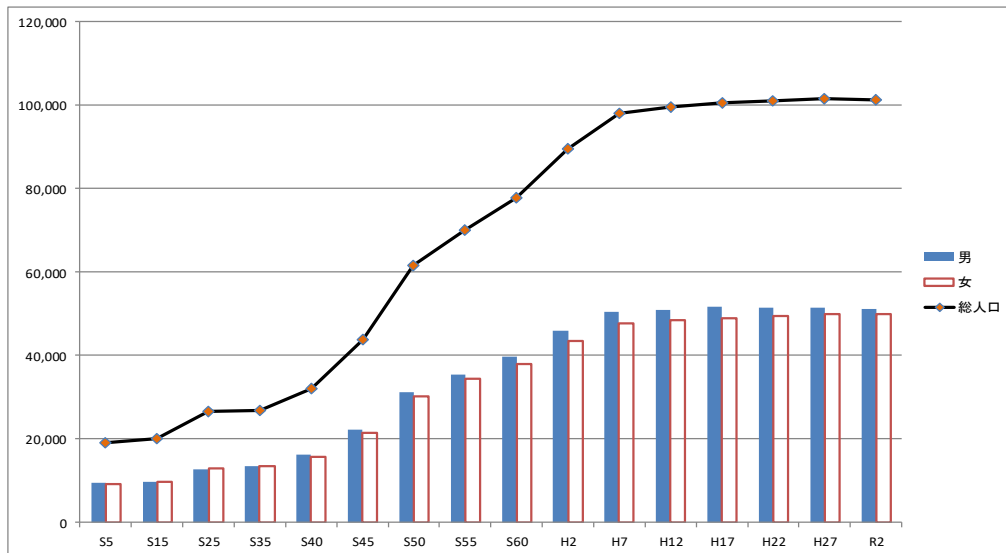
(1) 人口推移

	世帯数	人 口 (人)				人口密度 (1 km ² 当り)	1 世帯当り の人口
		総数		男	女		
昭和 5 年	(3, 295)	(18, 589)	19, 053	(9, 385)	(9, 204)	(341)	(5. 64)
15 年	(3, 386)	(19, 572)	20, 069	(9, 864)	(9, 708)	(359)	(5. 78)
25 年	(4, 468)	(25, 917)	26, 548	(12, 834)	(13, 083)	(476)	(5. 80)
35 年	5, 029		26, 984	13, 526	13, 458	484	5. 37
40 年	6, 821		32, 013	16, 214	15, 799	575	4. 69
45 年	10, 890		43, 751	22, 346	21, 405	785	4. 02
50 年	16, 937		61, 616	31, 320	30, 296	1, 106	3. 64
55 年	20, 773		70, 052	35, 573	34, 479	1, 257	3. 37
60 年	24, 128		77, 766	39, 724	38, 042	1, 396	3. 22
平成 2 年	30, 530		89, 567	46, 096	43, 471	1, 613	2. 93
7 年	35, 560		98, 123	50, 448	47, 675	1, 767	2. 76
12 年	37, 761		99, 544	51, 046	48, 498	1, 793	2. 64
17 年	39, 849		100, 579	51, 630	48, 949	1, 812	2. 52
22 年	41, 184		101, 039	51, 601	49, 438	1, 820	2. 45
27 年	43, 088		101, 514	51, 429	50, 085	1, 827	2. 36
令和 2 年	45, 594		101, 237	51, 189	50, 048	1, 822	2. 22

備 考

- 1 表中の世帯数及び人口は、国勢調査又は推計人口（10 月 1 日現在）による数値です。
なお、令和 2 年度の世帯数及び人口は、令和 2 年国勢調査の数値です。
- 2 この表で（ ）書の数字には、岡崎地区が含まれていません。
- 3 昭和 5 年から昭和 25 年までの総人口は、現在の行政区域に組み替えて集計した人口です。

(2) 人口推移図



(3) 利用区分別土地利用

(単位: ha)

	市域面積	農地		森林	原野	河川等	道路	住宅	工場	店舗等	その他
		田	畑								
平成 7 年	5,552	527	838	2,060	—	105	453	665	78	191	630
12 年	5,552	491	766	2,049	—	103	427	688	72	202	751
17 年	5,552	433	754	2,055	—	100	431	704	69	205	798
22 年	5,552	417	725	2,048	—	99	441	729	61	222	811
27 年	5,556	404	701	2,054	—	98	447	747	62	222	815
令和 2 年	5,556	391	681	2,063	—	97	469	763	73	216	806

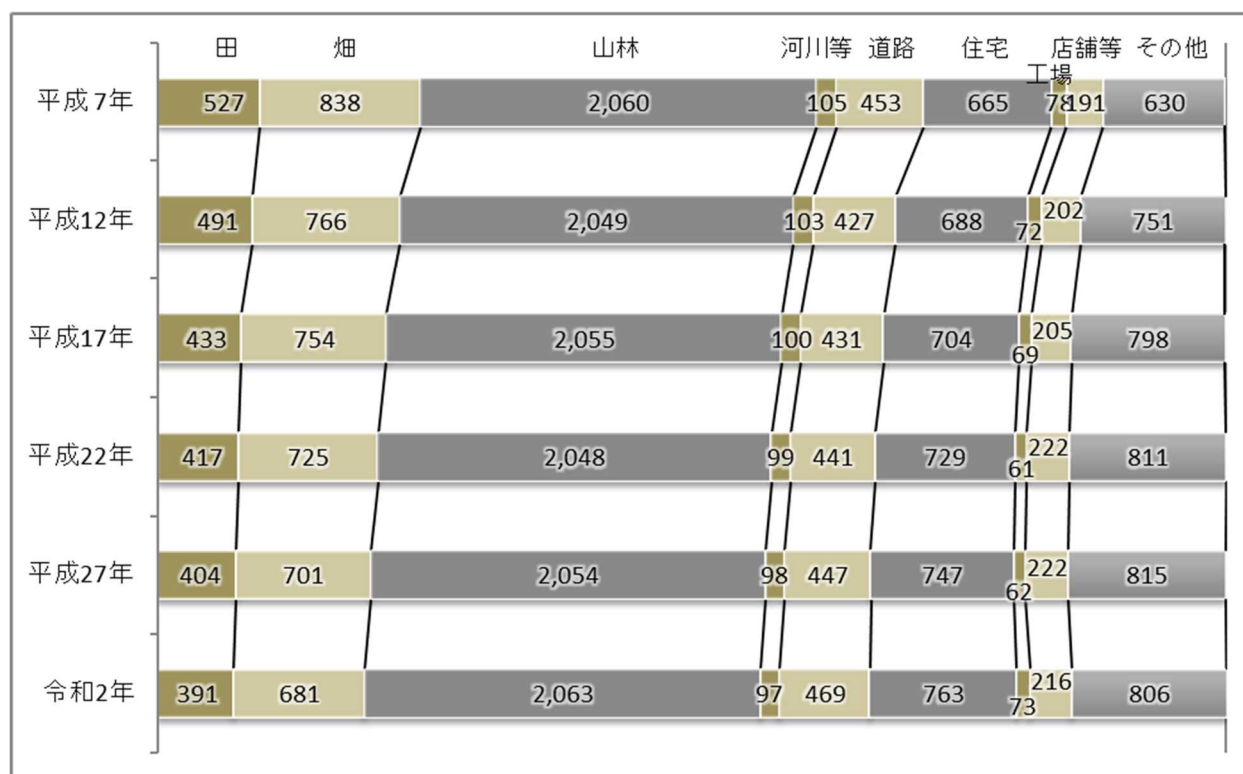
備 考

1 田、畑及びその他の面積は概数で計上してあるので、内訳と合計が一致しない場合があります。

[資料 神奈川県土地統計資料]

(4) 利用区分別土地利用の推移

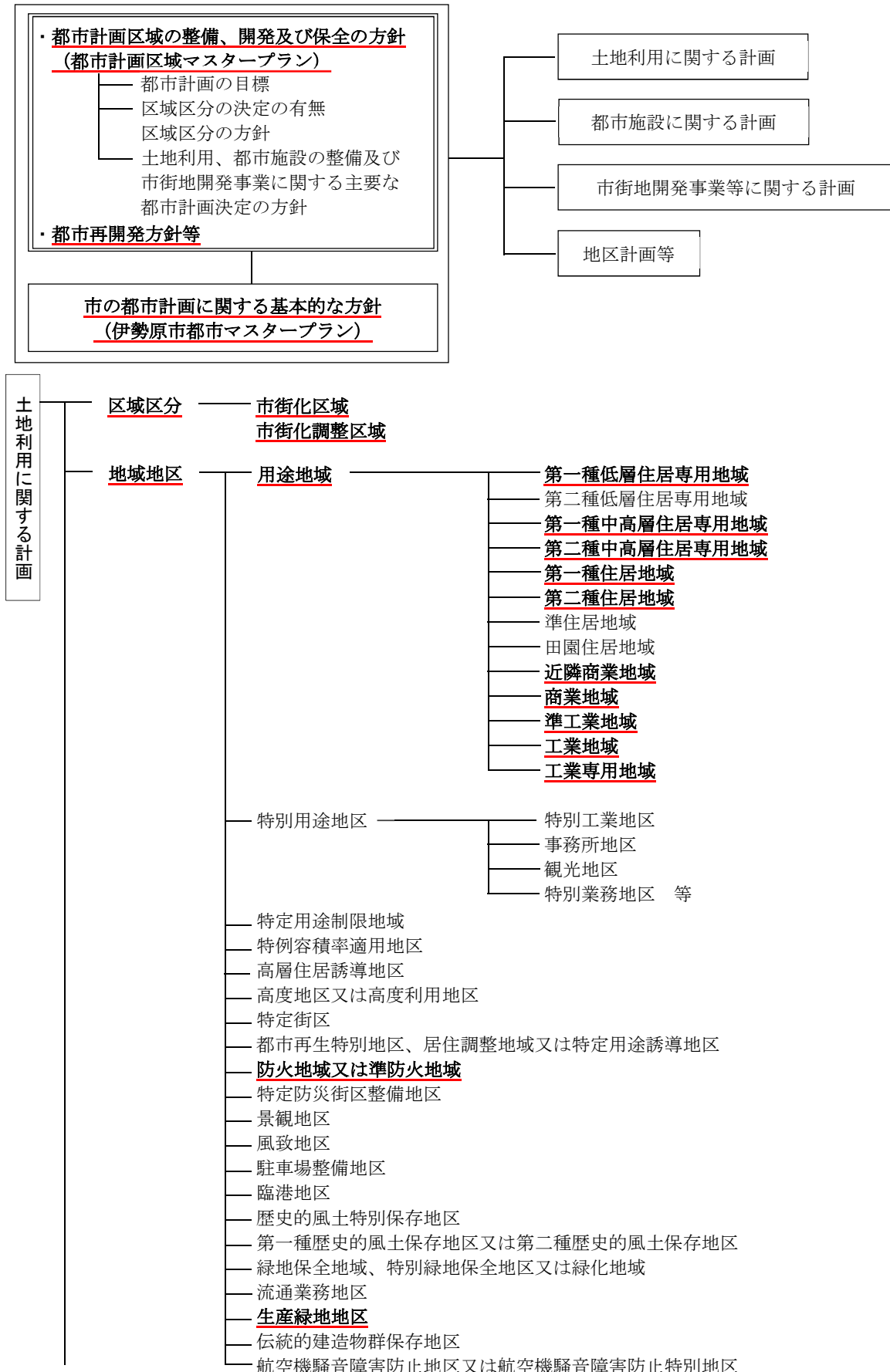
(単位: ha)

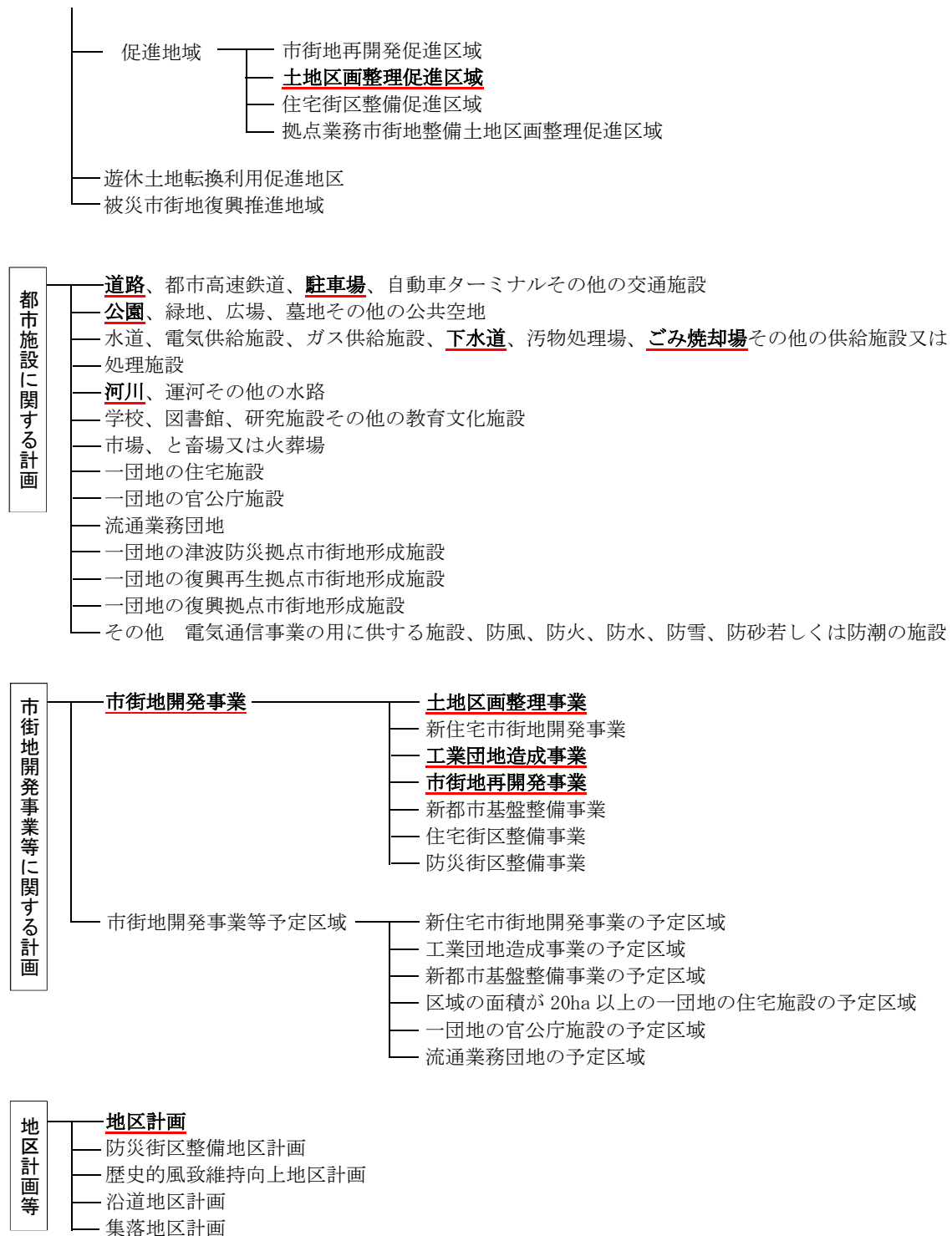


2 都市計画の体系

都市計画は、都市の長期的なビジョン(マスタープラン)を示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する計画などを定めます。

◆都市計画の体系◆





備考

- 1 本図は、平成 31 年 1 月 1 日現在の都市計画体系を示したものです。
- 2 （下線）は、伊勢原市において決定されているものです。

3 都市計画決定の手続

(1) 都市計画決定権者

都市計画の内容			市決定	県決定	
都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針		区域区分の有無及び方針並びに国の利害に 重大な関係がある都市計画の決定の方針		○	
		その他		○	
地域地区	用途地域		○		
	特別用途地域		○		
	特定用途制限地域		○		
	特例容積率適用地区		○		
	高層住居誘導地区		○		
	高度地区		○		
	高度利用地区		○		
	特定街区		○		
	都市再生特別地区			○	
	居住調整地域		○		
	特定用途誘導地域		○		
	防火地域・準防火地域		○		
	特定防災街区整備地区		○		
	景観地区		○		
	風致地区	2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	駐車場整備地区		○		
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾		○	
		重要港湾		○	
		その他	○		
	歴史的風土特別保存地区			○	
	緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたるもの		○	
		その他	○		
	特別緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたるもの		○	
		その他	○		
	(近郊緑地特別保全地区)			○	
	緑化地域		○		
	流通業務地区			○	
	生産緑地地区		○		
	伝統的建造物群保存地区		○		
	航空機騒音障害防止地区			○	
	航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進 区域	市街地再開発促進区域		○		
	土地区画整理促進区域		○		
	住宅街区整備促進区域		○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		
遊休土地転換利用促進地区			○		
被災市街地復興推進地域			○		
都市施設	道路	一般国道		○	
		都道府県道		○	
		その他の道路	○		
		自動車専用 道路	高速自動車国道		○
			首都高速道路		○
			その他		○
	都市高速鉄道			○	
	駐車場		○		
	自動車ターミナル		○		
	空港	第1種		○	
第2種・第3種			○		
その他		○			

都市計画の内容			市決定	県決定	
都市施設	公園・緑地・ 広場・墓園	国が設置する公園・緑地で面積 10ha 以上のもの		○	
		国が設置する広場・墓園で面積 10ha 以上のもの		○	
		県が設置する面積 10ha 以上のもの		○	
		その他	○		
	その他公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他	○		
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が 2 以上の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道			○
			その他	○	
	汚物処理場・ ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設		○	
		その他	○		
	地域冷暖房施設		○		
	河川	一級河川		○	
		二級河川		○	
		準用河川	○		
	運河			○	
	学校		○		
	図書館・研究施設等		○		
	病院・保育所等		○		
	市場・と畜場		○		
	火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	一団地の官公庁施設			○	
	流通業務団地			○	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○		
	一団地の復興拠点市街地形成施設		○		
	電気通信事業用施設		○		
	防風・防火・防水・防雪・及び砂防施設		○		
	防潮施設		○		
市街地開発事業	土地区画整理事業 ※ 1		○		
	新住宅市街地開発事業			○	
	工業団地造成事業 ※ 1			○	
	市街地再開発事業 ※ 1		○		
	新都市基盤整備事業			○	
	住宅街区整備事業 ※ 1		○		
	防災街区整備事業 ※ 1		○		
市等街予定区域発区域事業	新住宅市街地開発事業等予定区域			○	
	工業団地造成事業予定区域			○	
	新都市基盤整備事業予定区域			○	
	面積 20ha 以上の一団地の住宅施設予定区域		○		
	一団地の官公庁施設予定区域			○	
	流通業務団地予定区域			○	
地区計画等	地区計画 ※ 2		○		
	防災街区整備地区計画 ※ 2		○		
	歴史的風致維持向上地区計画 ※ 2		○		
	沿道地区計画 ※ 2		○		
	集落地区計画 ※ 2		○		

備考

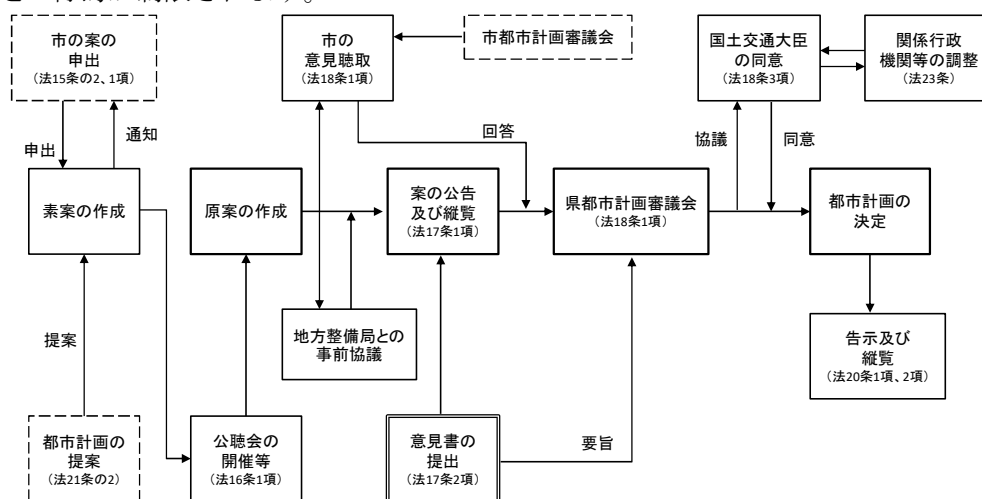
- ※ 1 政令で定める大規模なものであって、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものは除く。（土地区画整理事業：50ha 超、市街地再開発事業：3ha 超、住宅街区整備事業：20ha 超、防災街区整備事業：3ha 超）
- ※ 2 都道府県知事への協議事項は、地区計画の位置・区域、地区施設（幅員 8m 以上の道路）の配置・規模に限定されます。

(2) 都市計画決定の手続きの流れ

① 県が定める都市計画決定の手続きの流れ

県は、必要に応じて、公聴会、説明会等による住民意見の反映を図り、都市計画の原案を作成します。

その後、都市計画案について、公衆の縦覧を行い、市の意見を聴いて、県都市計画審議会に諮ります。県都市計画審議会の議を経て、国土交通大臣の同意が必要なものは、その同意を得た後に都市計画決定され、告示することにより、その効力が発せられ、土地利用規制や一定の行為が制限されます。

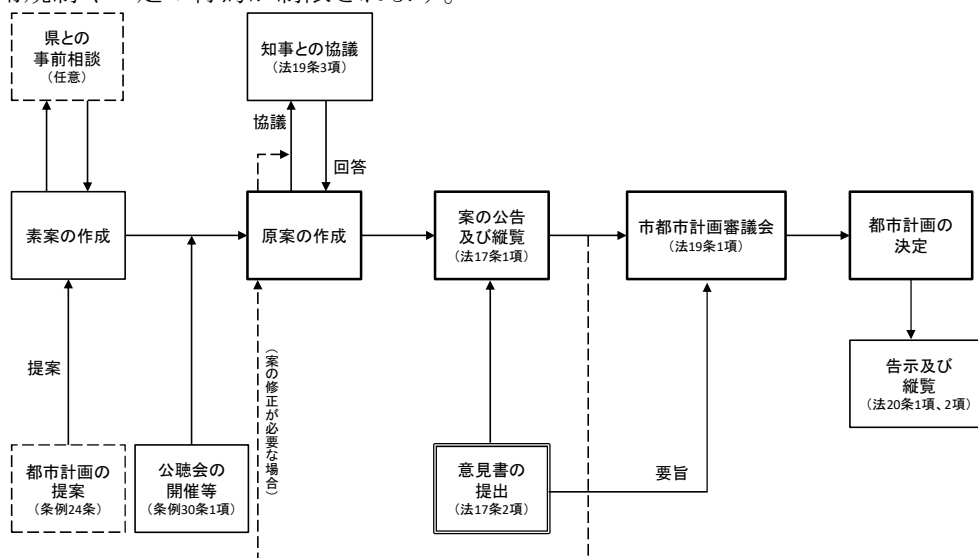


(法は、都市計画法のことを指す)

② 市が定める都市計画決定の手続きの流れ

市は、必要に応じて、公聴会、説明会等による住民の意見の反映を図り、都市計画の原案を作成します。

その後、都市計画案について、公衆の縦覧を行い、都市計画案を市都市計画審議会に諮ります。市都市計画審議会の議を経た後に、告示することによりその効力が発せられ、土地利用規制や一定の行為が制限されます。



(法は、都市計画法を、条例は、伊勢原市地域まちづくり推進条例のことをそれぞれ指す)

都市計画案の縦覧を行う際には、あらかじめその旨を公告し、この公告の日から2週間公衆の縦覧を行います。関係市町村の住民及び利害関係人は、この公告の日から都市計画案の公衆の縦覧期間満了の日までに都市計画を定める者に意見書を提出することができます。

このほか、伊勢原市では、都市計画への市民参加の機会として、都市計画の案の作成手続等が伊勢原市地域まちづくり推進条例により定められています。

(3) 伊勢原市都市計画審議会

伊勢原市都市計画審議会は、都市計画法第 77 条の 2 の規定に基づく市の附属機関で、市長が都市計画を定めようとする場合や市長の諮問に応じ、都市計画に関する調査審議をするために設置されたものです。その組織及び運営については、伊勢原市都市計画審議会条例で定められています。

また、伊勢原市審議会等の公開に関する要綱により、会議は原則公開とされています。

伊勢原市都市計画審議会条例(平成 11 年 12 月 14 日条例第 28 号)

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 3 項の規定に基づき、伊勢原市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 審議会は、5 人以上 16 人以内の委員をもって組織する。

2 市長は、学識経験のある者及び伊勢原市議会議員のうちから委員を委嘱する。

3 市長は、前項の委員のほか、神奈川県職員その他必要と認める者のうちから、委員を委嘱することができる。

(委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第 4 条 市長は、審議会に特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

2 市長は、審議会に専門の事項を調査させるため、必要があるときは、専門委員を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が委嘱する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、その職を解かれるものとする。

(会長及び副会長)

第 5 条 審議会に会長及び副会長 1 人を置く。

2 会長は、委員の互選により定め、副会長は委員のうちから会長が命ずる。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員及び議事に関係ある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(常務委員会)

第 7 条 審議会は、その権限に属する事項のうち、軽易なものを処理するため、常務委員会を置くことができる。

2 常務委員会は、会長及び会長の指名した委員をもって組織する。

3 前条の規定は、常務委員会について、準用する。

(庶務)

第 8 条 審議会の庶務は、都市計画主管課において処理する。

(委任)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際現に伊勢原市都市計画審議会規則(昭和 44 年伊勢原市規則第 15 号)第 3 条の規定により、伊勢原市都市計画審議会委員の職にある者は、当該委員が任命された日において第 2 条第 2 項又は第 3 項の規定により委嘱されたものとみなす。

(伊勢原市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 伊勢原市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 49 年伊勢原市条例第 21 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

4 都市計画の歩み

区域区分・用途地域		その他	
昭和 29 年 5 月 13 日	伊勢原町、大田村沼目、上平間、下平間を都市計画区域に指定	昭和 29 年 5 月 31 日	伊勢原土地区画整理事業の決定
		昭和 29 年 12 月 1 日	2 町 4 村の合併により、伊勢原町の誕生
昭和 34 年 12 月 24 日	全市域を都市計画区域に指定	昭和 31 年 9 月 30 日	岡崎村大字大句馬渡を市域に編入
		昭和 35 年 5 月 2 日	県立丹沢大山自然公園指定
		昭和 39 年 8 月	国道 246 号改修工事完成
		昭和 40 年 3 月 25 日	丹沢大山を国定公園指定
		昭和 43 年 11 月 1 日	工業団地造成事業の決定（鈴川地区）
		昭和 44 年	伊勢原駅南口広場の完成
		昭和 44 年	東名高速道路開通
		昭和 44 年 3 月	国道 271 号開通
		昭和 44 年 5 月 20 日	相模川流域下水道の決定
昭和 45 年 6 月 10 日	市街化区域及び市街化調整区域の決定（当初線引き） *市街化区域 約 902ha	昭和 45 年 7 月	中央通り拡幅整備工事着手（昭和 55 年完成）
		昭和 46 年 3 月 1 日	市制施行、市役所開所
昭和 48 年 12 月 25 日	用途地域の決定（8 用途地域）	昭和 46 年 8 月 25 日	第 2 号公共下水道の決定
		昭和 49 年	ごみ焼却場完成
昭和 54 年 3 月 30 日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 1 回線引き見直し） *市街化区域 約 1,104ha	昭和 52 年 9 月 1 日	第 3 号公共下水道の決定
昭和 54 年 3 月 30 日	比々多第一区域、比々多第二区域、成瀬第一区域、成瀬第二区域の 4 区域を土地区画整理促進区域に決定	昭和 56 年 11 月 17 日	比々多第一特定土地区画整理事業の決定
		昭和 57 年 8 月 3 日	総合運動公園決定
昭和 59 年 11 月 2 日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 2 回線引き見直し） *市街化区域 約 1,115ha *保留フレーム 約 167ha	昭和 58 年 2 月 28 日	東大竹特定土地区画整理事業の決定
		昭和 60 年 2 月 28 日	東大竹特定土地区画整理事業の変更
昭和 62 年 11 月 17 日	用途地域の全市見直し	昭和 61 年 3 月	西富岡・馬渡線池端跨線橋架替工事完成
昭和 62 年 11 月 17 日	防火地域及び準防火地域の決定 *防火地域 約 33ha *準防火地域 約 571ha	昭和 61 年 8 月 25 日	東高森特定土地区画整理事業の決定
		昭和 62 年	終末処理場供用開始
平成 2 年 9 月 18 日	防火地域及び準防火地域の変更 *防火地域 約 36ha *準防火地域 約 568ha	昭和 62 年 10 月 1 日	地区計画の決定（行政センター地区）
平成 2 年 12 月 25 日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 3 回線引き見直し） *市街化区域 約 1,115ha *保留フレーム 約 91ha	昭和 63 年 5 月 15 日	伊勢原市体育館完成
		平成 2 年 6 月	鷺田市場線小田急立体部完成
平成 6 年 7 月 26 日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（東部工業団地編入） *市街化区域 約 1,137ha *市街化調整区域 約 4,415ha	平成 2 年 9 月 1 日	地区計画の決定（3 地区：東大竹地区、大住台地区、東高森地区）
平成 6 年 12 月 22 日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（整備、開発又は保全の方針の変更） *市街化区域 約 1,137ha *市街化調整区域 約 4,415ha	平成 2 年 9 月 18 日	地区計画の決定（伊勢原駅南口周辺地区）、伊勢原駅北口 A 街区第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の決定
		平成 3 年 2 月 15 日	伊勢原球場完成
		平成 5 年 4 月 23 日	成瀬第二特定土地区画整理事業の決定
		平成 7 年 4 月 1 日	地区計画の決定（串橋地区）

区域区分・用途地域		その他	
平成 8 年 5 月 10 日	新用途地域（12 種類）による用途地域の全市見直し（10 種類を指定）	平成 8 年 5 月 10 日	地区計画の変更（5 地区：行政センター地区、大住台地区、東大竹地区、東高森地区、串橋地区）
平成 8 年 5 月 10 日 *防火地域 *準防火地域	防火地域及び準防火地域の変更 約 36ha 約 569ha	平成 8 年 6 月 11 日	第二東名自動車道、厚木秦野道路（国道 246 号バイパス）、西富岡石倉線、上粕屋南金目線の決定
平成 9 年 3 月 14 日	伊勢原市都市マスタープランを策定		
平成 9 年 3 月 28 日 *市街化区域 *保留フレーム	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 4 回線引き見直し） 約 1,137ha 約 18ha	平成 10 年 4 月 8 日	第二東名自動車道・海老名市～伊勢原市（約 8km）の施行命令
		平成 10 年 4 月	厚木秦野道路（国道 246 号バイパス）・伊勢原市内（約 4km）区間の事業化
		平成 11 年 12 月 24 日	第二東名自動車道・伊勢原市～秦野市（約 13km）区間の施行命令
		平成 12 年 9 月 22 日	地区計画の決定（伊勢原東部工業団地地区）
		平成 12 年 9 月 22 日	成瀬第二特定土地区画整理事業の変更
		平成 12 年 10 月	小田急線高架工事完了
平成 13 年 11 月 20 日 *市街化区域 *保留フレーム	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 5 回線引き見直し） 約 1,137ha 約 17ha		
平成 13 年 11 月 20 日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針決定		
平成 13 年 11 月 20 日	都市再開発の方針決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定		
平成 13 年 11 月 20 日	用途地域の変更		
平成 15 年 1 月 7 日	用途地域の変更（建築基準法第 53 条改正）		
		平成 17 年 3 月 1 日	伊勢原市交通バリアフリー基本構想の公表
		平成 18 年 4 月 1 日	地区計画の決定（あかね台地区）
平成 19 年 12 月 28 日 *防火地域 *準防火地域	用途地域の変更 防火地域及び準防火地域の決定 約 36ha 約 576ha	平成 19 年 12 月 28 日	地区計画の決定（成瀬第二地区） 公園の変更（番場公園、北ノ根公園、白金公園）
平成 22 年 7 月 30 日 *市街化区域	市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 6 回線引き見直し） 約 1,141ha 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 都市再開発の方針の決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定 用途地域の変更 防火地域及び準防火地域の変更 約 36ha 約 580ha	平成 22 年 3 月 31 日	地区計画の決定（高森・栗窪・東富岡研究開発地区）
		平成 22 年 7 月 30 日	地区計画の決定（田中東部・市役所周辺地区地区計画）
		平成 24 年 4 月 1 日	地区計画の変更（大住台地区）
平成 27 年 3 月 31 日 *市街化区域	市街化区域及び市街化調整区域の変更（横浜伊勢原線沿道地区編入） 約 1,179ha 用途地域の変更	平成 27 年 3 月 31 日	地区計画の決定（横浜伊勢原線沿道地区）
		平成 27 年 3 月 31 日	伊勢原市東部第二土地区画整理事業の決定
		平成 27 年 3 月 31 日	第 2 号公共下水道の変更

伊勢原都市計画の概要

区域区分・用途地域	その他
平成 28 年 11 月 1 日 市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 7 回線引き見直し） ＊市街化区域 約 1,179ha ＊一般保留（伊勢原北インターチェンジ周辺）の設定 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 都市再開発の方針の決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定	平成 28 年 3 月 29 日 第 3 号公共下水道の変更
平成 29 年 2 月 28 日 用途地域の変更	平成 29 年 2 月 28 日 地区計画の変更（横浜伊勢原線沿道地区）
令和 3 年 1 月 8 日 市街化区域及び市街化調整区域の変更（伊勢原大山インターチェンジ周辺地区編入） ＊市街化区域 約 1,207ha 用途地域の変更	令和 3 年 1 月 8 日 地区計画の決定（伊勢原大山インターチェンジ周辺地区） 令和 3 年 1 月 8 日 伊勢原大山インター土地区画整理事業の決定 令和 3 年 1 月 8 日 第 3 号公共下水道の変更
令和 5 年 11 月 8 日 用途地域の変更	令和 4 年 3 月 29 日 第 3 号公共下水道の変更
令和 6 年 9 月 12 日 用途地域の変更	令和 5 年 11 月 8 日 地区計画の変更（伊勢原大山インターチェンジ周辺地区）
令和 7 年 11 月 11 日 市街化区域及び市街化調整区域の変更（第 8 回線引き見直し） ＊市街化区域 約 1,207ha ＊一般保留（三ノ宮中初川周辺）の設定 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 都市再開発の方針の決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定	令和 6 年 9 月 12 日 伊勢原駅北口地区第一種市街地再開発事業の変更、高度利用地区の変更（廃止）、2 号伊勢原駅北口地下駐車場の変更（廃止） 令和 6 年 9 月 12 日 地区計画の決定（伊勢原駅北口地区）

5 伊勢原の都市計画一覧

(令和7年11月11日現在)

種 別	決 定 事 項	摘 要
都 市 計 画 区 域	約 5,556 ha	行政区域 ※1
市 街 化 区 域	約 1,207 ha	
市 街 化 調 整 区 域	約 4,349 ha	
用 途 地 域	約 1,207 ha	10用途地域
防 火 地 域	約 36 ha	
準 防 火 地 域	約 580 ha	
生 産 緑 地 地 区	約 18.5 ha	140地区
道 路	約 61,630 m	24路線
公 園	約 27.9 ha	23箇所
河 川	約 3,240 m	2河川
公 共 下 水 道 (排 水 区 域)	約 1,208 ha	伊勢原第2号公共下水道 448ha 伊勢原第3号公共下水道 760ha
終 末 処 理 場	約 6.5 ha	
ご み 焼 却 場	約 2.1 ha	
駐 車 場	約 330 m ²	伊勢原駅南口自転車駐車場
土 地 区 画 整 理 事 業	約 164.9 ha	7地区
工 業 団 地 造 成 事 業	約 63.8 ha	1地区
市 街 地 再 開 発 事 業	約 1.5 ha	1地区
土 地 区 画 整 理 促 進 区 域	約 137.0 ha	6地区
地 区 計 画	約 283.9 ha	14地区

※1 国土地理院の面積調改定（平成27年3月公表）による

6 伊勢原の都市計画

(1) 市街化区域及び市街化調整区域

告示年月日 告示番号	区分		備考
	市街化区域	市街化調整区域	
昭和 45 年 6 月 10 日 県告示第 510 号	約 902ha	約 4,670ha	【当初線引き】
昭和 54 年 3 月 30 日 県告示第 285 号	約 1,104ha	約 4,468ha	【第 1 回線引き見直し】 成瀬地区、比々多地区の土地区画整理促進 区域周辺の約 202ha を市街化区域に編入
昭和 59 年 11 月 2 日 県告示第 886 号	約 1,115ha	約 4,457ha	【第 2 回線引き見直し】 市役所周辺約 11ha を市街化区域に編入 8 箇所、約 167ha を特定保留区域に指定
平成 2 年 12 月 25 日 県告示第 1098 号	※1 約 1,115ha	※1 約 4,437ha	【第 3 回線引き見直し】 5 箇所、約 90.6ha を特定保留区域に指定
平成 6 年 7 月 26 日 県告示第 632 号	約 1,137ha	約 4,415ha	東部区画整理区域約 22ha を市街化区域に 編入
平成 6 年 12 月 22 日 県告示第 1047 号	約 1,137ha	約 4,415ha	整備、開発又は保全の方針の変更
平成 9 年 3 月 28 日 県告示第 239 号	約 1,137ha	約 4,415ha	【第 4 回線引き見直し】 田中地区及び池端地区(0.4ha)を市街化 区域に編入
平成 13 年 11 月 20 日 県告示第 769 号	約 1,137ha	約 4,415ha	【第 5 回線引き見直し】 高森地区(0.08ha)を市街化区域に編入、下 糟屋地区(0.05ha)を市街化調整区域に編入
平成 22 年 7 月 30 日 県告示第 529 号	約 1,141ha	約 4,411ha	【第 6 回線引き見直し】 田中地区(4.0ha)を市街化区域に編入
平成 27 年 3 月 31 日 県告示第 147 号	※2 約 1,179ha	※2 約 4,377ha	伊勢原市東部第二地区(37.6ha)を市街化区 域に編入
平成 28 年 11 月 1 日 県告示第 528 号	約 1,179ha	約 4,377ha	【第 7 回線引き見直し】 伊勢原北インター周辺を一般保留に設定
令和 3 年 1 月 8 日 県告示第 3 号	約 1,207ha	約 4,349ha	伊勢原大山インターチェンジ周辺地区 (28.2ha)を市街化区域に編入
令和 7 年 11 月 11 日 県告示第 563 号	約 1,207ha	約 4,349ha	【第 8 回線引き見直し】 三ノ宮中初川周辺を一般保留に設定

備 考

※1 市域面積は、平成元年 11 月 10 日の国土地理院の面積調改定に基づき、5,572ha から 5,552ha に修正されて
います。

※2 市域面積は、国土地理院の平成 26 年面積調改定（平成 27 年 3 月公表）に基づき、5,552ha から 5,556ha に
修正されています。

(2) 用途地域・防火地域及び準防火地域

用途地域の種類		用途地域の特性	面積	建ぺい率 容積率 防火関連
市街化区域	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	約 312ha	50% 100% 指定なし
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学や 500 ㎡までの一定のお店などが建てられます。	約 216ha	60% 200% 準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	主に、中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500 ㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。	約 33ha	60% 200% 準防火地域
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。	約 199ha	60% 200% 準防火地域
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	約 104ha	60% 200% 準防火地域
	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	約 20ha	80% 200% 準防火地域
			約 4ha	80% 300% 準防火地域
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	約 27ha	80% 400% 防火地域
			約 9ha	80% 500% 防火地域
			約 4ha	80% 200% 準防火地域
	準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど建てられます。	約 97ha	60% 200% 指定なし
	工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	約 116ha	60% 200% 指定なし
	工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	約 66ha	60% 200% 指定なし
	合計		約 1,207ha	

(3) 用途地域の経緯

(単位：ha)

	昭和 39 年 3 月 7 日 建告示第 408 号	昭和 43 年 10 月 23 日 建告示第 3167 号	昭和 45 年 6 月 23 日 県告示第 565 号	昭和 48 年 12 月 25 日 県告示第 1035 号
第一種住居 専用地域	――	――	――	約 256.0
第二種住居 専用地域	――	――	――	約 194.0
住居地域	約 672.1	約 664.1	約 578.1	約 209.0
近隣商業 地域	――	――	――	約 25.4
商業地域	約 42.2	約 42.2	約 42.7	約 23.0
準工業地域	約 131.3	約 131.3	約 146.0	約 73.0
工業地域	約 84.6	約 67.6	約 65.9	約 52.0
工業専用 地域	――	約 79.0	約 79.0	※ ¹ 約 76.0
合 計	約 930.2	約 984.2	約 911.7	※ ¹ 約 908.4

	昭和 54 年 3 月 30 日 県告示第 286 号	昭和 59 年 11 月 2 日 県告示第 887 号	昭和 62 年 11 月 17 日 県告示第 926 号	平成 2 年 9 月 18 日 県告示第 815 号	平成 6 年 7 月 26 日 県告示第 631 号
第一種住居 専用地域	約 329.0	約 329.0	約 320	約 320	約 320
第二種住居 専用地域	約 250.0	約 254.0	約 249	約 249	約 249
住居地域	約 282.0	約 283.0	約 295	約 295	約 295
近隣商業 地域	約 25.4	約 25.0	約 27	約 24	約 24
商業地域	約 23.0	約 33.0	約 33	約 36	約 36
準工業地域	約 73.0	約 73.0	約 73	約 73	約 73
工業地域	約 52.0	約 52.0	約 52	約 52	約 52
工業専用 地域	約 66.0	約 66.0	約 66	約 66	約 88
合 計	※ ² 約 1,100.4	約 1,115.0	約 1,115	約 1,115	約 1,137

備 考

※¹ (昭和 48 年 12 月 25 日県告示第 1035 号) の数値は、市街化調整区域内の工業専用地域 10ha を含むものです。※² (昭和 54 年 3 月 30 日県告示第 286 号) の数値のほかに、市街化区域の無指定地域 3.6ha (高森地区) があります。

伊勢原都市計画の概要

	平成 8 年 5 月 10 日 県告示第 451 号	平成 9 年 3 月 28 日 県告示第 240 号	※3 平成 12 年 9 月 22 日 県告示第 653 号	※4 平成 13 年 11 月 20 日 県告示第 772 号
第一種低層住居専用地域	約 319	約 319	約 319	約 319
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33	約 33	約 33
第一種住居地域	約 196	約 196	約 196	約 196
第二種住居地域	約 100	約 100	約 100	約 100
近隣商業地域	約 24	約 24	約 24	約 24
商業地域	約 36	約 36	約 36	約 36
準工業地域	約 73	約 73	約 83	約 83
工業地域	約 52	約 52	約 64	約 64
工業専用地域	約 88	約 88	約 66	約 66
合 計	約 1,137	約 1,137	約 1,137	約 1,137

	※5 平成 15 年 1 月 7 日 県告示第 16 号	※6 平成 19 年 12 月 28 日 県告示第 830 号	※7 平成 22 年 7 月 30 日 県告示第 529 号	※8 平成 27 年 3 月 31 日 市告示第 37 号
第一種低層住居専用地域	約 319	約 312	約 312	約 312
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33	約 33	約 33
第一種住居地域	約 196	約 199	約 199	約 199
第二種住居地域	約 100	約 100	約 104	約 104
近隣商業地域	約 24	約 24	約 24	約 24
商業地域	約 36	約 36	約 40	約 40
準工業地域	約 83	約 83	約 83	約 83
工業地域	約 64	約 64	約 64	約 64
工業専用地域	約 66	約 66	約 66	約 104
合 計	約 1,137	約 1,137	約 1,141	約 1,179

備 考

※3 伊勢原東部工業団地地区の用途地域の変更です。

※4 区域区分の境界の地形地物の変更（鉄道の高架化）による用途地域の変更です。

※5（平成 15 年 1 月 7 日県告示第 16 号）は、建築基準法の一部を改正する法律（平成 14 年法律第 85 号）の施行による用途地域における容積率等の選択肢の拡充に伴う用途地域の変更です。

※6 成瀬第二地区の用途地域の変更です。

※7 田中地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

※8 横浜伊勢原線沿道地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

	※9 平成 29 年 2 月 28 日 市告示第 12 号	※10 令和 3 年 1 月 8 日 市告示第 1 号	※11 令和 5 年 11 月 8 日 市告示第 147 号	※12 令和 6 年 9 月 12 日 市告示第 124 号
第一種低層住居専用地域	約 312	約 312	約 312	約 312
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33	約 33	約 33
第一種住居地域	約 199	約 199	約 199	約 199
第二種住居地域	約 104	約 104	約 104	約 104
近隣商業地域	約 24	約 24	約 24	約 24
商業地域	約 40	約 40	約 40	約 40
準工業地域	約 83	約 83	約 97	約 97
工業地域	約 102	約 102	約 116	約 116
工業専用地域	約 66	約 94	約 66	約 66
合 計	約 1,179	約 1,207	約 1,207	約 1,207

備 考

※9 横浜伊勢原線沿道地区の用途地域の変更です。

※10 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

※11 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区の用途地域の変更です。

※12 伊勢原駅前線の都市計画変更による線形変更に伴う用途地域の変更です。(約 0.001ha の変更)

(4) 高度利用地区

令和 6 年 9 月 12 日都市計画変更（廃止）

(5) 防火地域・準防火地域の経緯

	防火地域	準防火地域
昭和 62 年 11 月 17 日 市告示第 49 号	約 33ha	約 571ha
平成 2 年 9 月 18 日 市告示第 53 号	約 36ha	約 568ha
平成 8 年 5 月 10 日 市告示第 40 号	約 36ha	約 569ha
平成 9 年 3 月 28 日 市告示第 19 号	約 36ha	約 569ha
平成 13 年 11 月 20 日 市告示第 117 号	約 36ha	約 569ha
平成 19 年 12 月 28 日 市告示第 180 号	約 36ha	約 576ha
平成 22 年 7 月 30 日 市告示第 90 号	約 36ha	約 580ha

(6) 生産緑地地区

名称	面積 (ha)	箇所数	告示年月日	告示番号
生産緑地地区	約 18.5	140	令和 7 年 11 月 19 日	市告示第 182 号

(7) 土地区画整理促進区域

名称	面積 (ha)	告示年月日	告示番号
比々多第一土地区画整理促進区域	約 21.1	昭和 54 年 3 月 30 日	市告示第 8 号
比々多第二土地区画整理促進区域	約 17.4	昭和 54 年 3 月 30 日	市告示第 8 号
成瀬第一土地区画整理促進区域	約 24.5	昭和 54 年 3 月 30 日	市告示第 8 号
成瀬第二土地区画整理促進区域	約 43.7	平成 5 年 4 月 23 日	市告示第 42 号
東大竹土地区画整理促進区域	約 18.8	昭和 60 年 2 月 28 日	市告示第 5 号
東高森土地区画整理促進区域	約 11.5	昭和 61 年 8 月 25 日	市告示第 64 号

(8) 都市施設
ア. 都市計画道路

都市計画道路一覧					
番号	名称	幅員(m)	延長(m)	告示年月日	告示番号
1・2・1	第二東名自動車道	34.5	約 9,050	平成 8 年 6 月 11 日	県告示第 534 号
1・4・1	厚木秦野道路	20.5	約 7,510	平成 8 年 6 月 11 日	県告示第 539 号
3・3・1	横浜伊勢原線	22	約 2,730	平成 12 年 11 月 28 日	県告示第 770 号
3・4・1	国道 246 号線	18	約 6,950	昭和 46 年 9 月 7 日	県告示第 802 号
3・4・2	大句石倉線	18(16)	約 4,940	昭和 46 年 9 月 7 日	県告示第 802 号
3・4・3	西富岡馬渡線	16	約 4,030	昭和 57 年 10 月 5 日	県告示第 901 号
3・4・4	田中笠窪線	16	約 3,630	令和 7 年 2 月 21 日	市告示第 15 号
3・4・5	平塚伊勢原線	16(15, 12)	約 4,800	昭和 57 年 5 月 25 日	県告示第 484 号
3・4・6	上粕屋南金目線	16	約 1,180	昭和 58 年 8 月 26 日	県告示第 699 号
3・4・7	伊勢原駅前線	18	約 300	令和 6 年 9 月 12 日	市告示第 123 号
3・4・8	伊勢原南駅前線	18	約 290	平成 2 年 9 月 18 日	県告示第 817 号
3・4・9	牛塚下原線	16	約 320	平成 2 年 9 月 18 日	県告示第 817 号
3・4・10	西富岡石倉線	19	約 1,880	平成 8 年 6 月 11 日	県告示第 545 号
3・5・1	坪ノ内串橋線	12	約 820	昭和 58 年 9 月 1 日	市告示第 53 号
3・5・2	上粕屋南金目線	12	約 1,810	平成 8 年 6 月 11 日	市告示第 546 号
3・5・3	石田小稲葉線	12	約 4,170	令和 6 年 12 月 3 日	県告示第 644 号
3・5・4	中原千津線	12	約 810	昭和 46 年 8 月 25 日	市告示第 7 号
3・5・5	鷺田市場線	12	約 1,360	昭和 58 年 2 月 28 日	市告示第 5 号
3・5・6	大句丸島線	12	約 480	昭和 49 年 9 月 2 日	市告示第 27 号
3・5・7	伊勢原大神線	14	約 650	令和 6 年 12 月 3 日	県告示第 645 号
3・6・2	金山沼目線	11	約 770	昭和 46 年 8 月 25 日	市告示第 7 号
3・6・3	伊勢原大田線	11	約 1,850	昭和 46 年 8 月 25 日	市告示第 7 号
7・6・1	市場上谷戸線	9	約 510	昭和 58 年 2 月 28 日	市告示第 5 号
7・6・2	中家下坂東線	9	約 790	昭和 63 年 8 月 11 日	市告示第 47 号
路線合計 24 路線			総延長 約 61,630m		

イ. 都市計画公園

都市計画公園一覧					
番号	名称	面積	種別	告示年月日	告示番号
2・2・1	金山公園	約 0.12ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・2	下原公園	約 0.17ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・3	八幡谷戸公園	約 0.23ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・4	八幡台公園	約 0.35ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・5	宮ノ前公園	約 0.22ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・6	熊ノ堂公園	約 0.18ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・7	今泉公園	約 0.26ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・8	永窪公園	約 0.43ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・9	丸山公園	約 0.16ha	街区公園	昭和 47 年 10 月 11 日	市告示第 11 号
2・2・10	天王原公園	約 0.18ha	街区公園	昭和 50 年 1 月 17 日	市告示第 1 号
2・2・11	谷戸岡公園	約 0.99ha	街区公園	昭和 60 年 5 月 16 日	市告示第 23 号
2・2・12	城ノ腰公園	約 0.75ha	街区公園	昭和 60 年 8 月 1 日	市告示第 35 号
2・2・13	坂東公園	約 0.38ha	街区公園	昭和 60 年 8 月 1 日	市告示第 35 号
2・2・14	塚越公園	約 0.21ha	街区公園	平成 2 年 3 月 31 日	市告示第 31 号
2・2・15	大塚戸東公園	約 0.17ha	街区公園	平成 4 年 3 月 5 日	市告示第 6 号
2・2・16	番場公園	約 0.35ha	街区公園	平成 19 年 12 月 28 日	市告示第 181 号
2・2・17	北ノ根公園	約 0.44ha	街区公園	平成 19 年 12 月 28 日	市告示第 181 号
2・2・18	白金公園	約 0.42ha	街区公園	平成 19 年 12 月 28 日	市告示第 181 号
3・2・1	市ノ坪公園	約 1.0ha	近隣公園	昭和 48 年 5 月 1 日	県告示第 400 号
3・3・2	千津ふれあい公園	約 1.1ha	近隣公園	平成 2 年 3 月 31 日	県告示第 366 号
3・3・3	丸山城址公園	約 2.4ha	近隣公園	平成 5 年 4 月 23 日	市告示第 41 号
6・3・1	鈴川公園	約 2.0ha	一般公園	昭和 47 年 9 月 29 日	県告示第 950 号
6・5・1	伊勢原市総合運動公園	約 15.4ha	運動公園	昭和 57 年 8 月 3 日	県告示第 728 号
公園合計 23 箇所		面積 約 27.9ha			

備考

- 1 街区公園とは、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園です。
- 2 近隣公園とは、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園です。
- 3 運動公園とは、主として運動の用に供することを目的とする公園です。

ウ. 都市計画下水道

名称	排水区域	告示年月日	告示番号	備考
中央都市下水道 (第1号)	約 238ha	平成元年 11 月 22 日	市告示第 59 号	廃止
公共下水道 (第2号)	約 448ha	平成 30 年 11 月 16 日	市告示第 127 号	相模川流域下水道 東部処理区
公共下水道 (第3号)	約 760ha	令和 4 年 3 月 29 日	市告示第 30 号	中央西部処理区

エ. 都市計画河川

番号	名称	幅員	延長	告示年月日	告示番号
1	鈴 川	38～34m	2,250m	昭和 45 年 12 月 22 日	県告示第 1146 号
2	板 戸 川	20～19m	990m	平成 45 年 12 月 22 日	県告示第 1146 号

オ. その他の都市計画施設

名称	位置	面積	告示年月日	告示番号
ご み 焼 却 場	三ノ宮字笈平地内	約 2.1ha	昭和 42 年 12 月 23 日	建告示第 4420 号
伊勢原駅南口自転車駐車場	桜台一丁目地内	約 330 m ²	昭和 55 年 2 月 12 日	市 告 示 第 5 号

(9) 市街地開発事業

名称	面積	告示年月日	告示番号
伊 勢 原 土 地 区 画 整 理 事 業	約 31.1ha	昭和 29 年 5 月 31 日	建告示第 1146 号
工 業 団 地 造 成 事 業	約 63.8ha	昭和 43 年 11 月 1 日	建告示第 3276 号
比々多第一特定土地区画整理事業	約 20.7ha	昭和 56 年 11 月 17 日	県告示第 965 号
東大竹特定土地区画整理事業	約 18.8ha	昭和 60 年 2 月 28 日	市 告 示 第 6 号
東高森特定土地区画整理事業	約 11.5ha	昭和 61 年 8 月 25 日	市 告 示 第 65 号
成瀬第二特定土地区画整理事業	約 37.8ha	平成 12 年 9 月 22 日	市告示第 103 号
伊勢原市東部第二土地区画整理事業	約 21.8ha	平成 27 年 3 月 31 日	市 告 示 第 40 号
伊勢原大山インター土地区画整理事業	約 23.2ha	令和 5 年 11 月 8 日	市告示第 147 号
伊勢原駅北口地区第一種市街地再開発事業	約 1.5ha	令和 6 年 9 月 12 日	市告示第 122 号

(10) 地区計画

地区名	決定 変更 年月日	地区の内容			地区計画の ねらい	地区施設		建築物等の制限							建築 条例 施行 年月 日
		面積 ha	用途 地域	容積率/ 建ぺい率		道 路 m	公 園 広 場 ha	用 途	建 ぺ い 率 %	容 積 率 %	敷 地 面 積 ㎡	壁 面 位 置 m	高 さ m	垣 柵 の 構 造	
行政セ ンター 地区	H11. 10. 27 H 8. 5. 10 H 5. 6. 25 S62. 10. 1	約 10. 2	商業	400/80	健全な行政サー ビス、商業施設への総 合的なまちづくりを 推進する	● 4. 5 ～ 16. 0	● 0. 17 0. 20	● ● ●	● 60 70 80		● 200				S63. 4. 1
大住台 地区	H24. 4. 1 H 8. 5. 10 H 2. 9. 1	約 21. 1	一低 一中高 二中高 一住 二住	100/50 200/60 200/60 200/60 200/60	土地区画整理事業の 良好な居住環境を形 成・保全する			●			● 150 2000	● 1. 8 1. 0	● 10 18		H2. 10. 1
東大竹 地区	H 8. 5. 10 H 2. 9. 1	約 18. 8	一中高 二中高 一住 二住	200/60 200/60 200/60 200/60	土地区画整理事業地 内の良好な住宅地の 環境を形成・保全す る			●			● 132	● 1. 5 1. 0	● 9～ 18		H2. 10. 1
東高森 地区	H 8. 5. 10 H 5. 6. 25 H 2. 9. 1	約 11. 5	一中高 準工	200/60 200/60	土地区画整理事業の 良好な街の形成と保 全を図る			●			● 140	● 1. 5 1. 0	● 10		H2. 10. 1
伊勢原 駅南口 周辺 地区	H 2. 9. 18	約 10. 4	商業	500/80 400/80	適正かつ合理的な土 地利用を誘導し、ゆ とりと潤いのある都 市環境を形成、保持 する			●		● 400 450 500	● 230 125	● 1. 5			
串橋 地区	H 8. 5. 10 H 7. 4. 1	約 8. 1	一低 二住	100/50 200/60	土地区画整理事業地 の良好な街の形成と 保全を図る		● 0. 18 0. 25	●			● 150	● 1. 0			H7. 4. 1
伊勢原 東部工 業団地 地区	H12. 9. 22	約 22. 0	準工 工業	200/60 200/60	土地区画整理事業の 良好な市街地環境を 形成・保全する	● 10 16	● 0. 68	●			● 200 300 500 1000	● 1. 0 1. 5 2. 0 3. 0	● 18	●	H13. 1. 1
あかね 台地区	H18. 4. 1	約 28. 7	一低 一中高 一住 二住 準工	100/50 200/60 200/60 200/60 200/60	良好な住環境の維 持・保全を図る			●			● 150	● 1. 5 0. 5	● 10		H18. 4. 1
成瀬 第二 地区	H19. 12. 28	約 37. 8	一低 一住 二住	100/50 200/60 200/60	土地区画整理事業地 の効果を維持・増進 させ、周辺環境と調 和した市街地環境を 形成・保全を図る		● 0. 75	●			● 150 300	● 1. 0 2. 0	● 12		H20. 1. 1

地区名	決定 変更 年月日	地区の内容			地区計画の ねらい	地区施設		建築物等の制限								建築 条例 施行 年月 日
		面積 ha	用途 地域	容積率/ 建ぺい率		道路 m	公園 広場 ha	用 途	建 ぺ い 率 %	容 積 率 %	敷 地 面 積 ㎡	建 築 面 積 ㎡	壁 面 位 置 m	高 さ m	垣 柵 の 構 造	
高森・ 栗窪・ 東富岡 研究開 発地区	H22. 3. 31	約 44.0	無指 定	100/50	周辺環境との調和 に配慮した、良好 な研究開発環境の 創出と保全を図る		● 0.87 1.46 1.44	●	● 50	● 100	● 30000		● 4.0 20.0		●	H22. 10.1
田中東 部・市 役所周 辺地区	H22. 7. 30	約 4.0	商業	200/80	医療関連施設の立 地を図り、緑化空 間の創出等によ り、緑豊かでゆと りある医療拠点と してふさわしい土 地利用を図る	● 9.0					● 1000		● 3.0			H22. 10.1
横 浜 伊勢原 線沿道 地 区	H29. 2. 28 H27. 3. 31	約 37.6	工業	200/60	周辺環境との調和 に配慮した新たな 産業の核となる産 業系土地利用の創 出と保全を図る		● 0.66	●			● 1000 10000		● 1.0 2.0 10.0	● 18	●	H29. 4.1
伊勢原 大 山 インタ ーチェ ン ジ 周 辺 地 区	R3. 1. 8 R5. 11. 8	約 28.2	準工 工業	200/60 200/60	本市の新たな玄関 口としてふさわし い土地利用の誘導 により、周辺環境 と調和した良好な 産業系の市街地形 成を図る		● 0.1 0.6	●			● 150 1,000 2,000 10,000		● 1.0 2.0 4.0 5.0	● 12 15 18 25 31	●	
伊勢原 駅北口 地 区	R6. 9. 12	約 1.5	商業	500/80	交流と賑わいのあ る商業・業務地を 形成し、歴史や文 化とのつながりが 感じられる伊勢原 の顔となる都市空 間を創出する	● 6.0 7.0	● 0.023 0.039 0.031	● ※	● 80	● 250 (最低 限度 100) 650 (最低 限度 200)	● 250 200	● 1.0 2.0			●	R7.4.1

※ 例外あり

備 考

- 印は計画決定されている項目を示しています。
- 表中の用途地域は、次のとおり略して表記してあります。

一 低	第一種低層住居専用地域
一 中高	第一種中高層住居専用地域
二 中高	第二種中高層住居専用地域
一 住	第一種住居地域
二 住	第二種住居地域
商 業	商業地域
準 工	準工業地域
工 業	工業地域
工 専	工業専用地域

7 都市計画制限

都市計画制限とは、都市計画法によって決定される計画の実効性を担保するため、土地利用に関して制限を課すものです。

①開発許可制度

建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更を行う際に、都道府県知事の許可を受けることを義務付けるものです。

許可に当たっては、都市計画への適合、宅地造成の安全性、環境の保全、公共公益施設との調和などが審査されます。

市街化区域では、500 ㎡以上、市街化調整区域内では、すべての開発行為が対象となります。

②地域地区内での建築行為の制限

用途地域等の地域地区が定められた区域内の建築行為は、建築基準法等により、建築物の用途や形態等がその地域地区の規制内容に適合しなければなりません。

③地区計画等の区域内での建築行為の制限

地区計画等が定められた区域内の建築行為等は、その内容が地区計画の内容に適合しなければなりません。

④都市計画施設等の区域内での建築行為の制限

都市計画決定された都市施設の区域および市街地開発事業の施行区域内での建築行為は、市長の許可が必要となります。

⑤都市計画事業制限

都市計画事業の認可又は承認を受けた事業地について、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築などを行おうとする場合は、市長の許可が必要となります。

8 参考資料

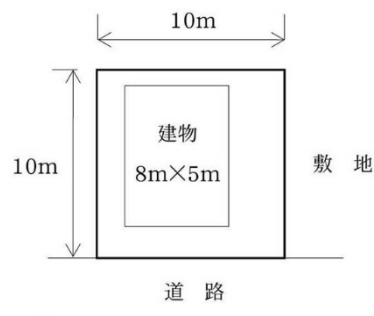
次の内容は、建築基準法に関する基本的な事項を示しています。建築基準法の運用に関する詳細については、神奈川県平塚土木事務所へお問い合わせください。

(1) 用語の説明

●建ぺい率 建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

(建築基準法第53条)

例えば、敷地面積が、100平方メートル、
建築面積を、40平方メートルとすると、
建ぺい率は建築面積÷敷地面積×100
＝40÷100×100＝40%



●容積率

延べ面積（建物の各階の床面積の合計、ただし、自動車車庫等の部分の床面積を除く。）の敷地面積に対する割合をいいます。

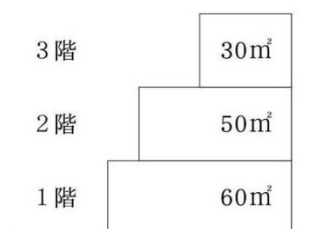
(建築基準法第52条)

例えば、「建ぺい率が、60パーセント、敷地面積が、
100平方メートルで、総5階建て」の場合の床面積は、
60+60+60+60+60＝300平方メートル

容積率は、延べ面積÷敷地面積×100
＝300÷100×100＝300%

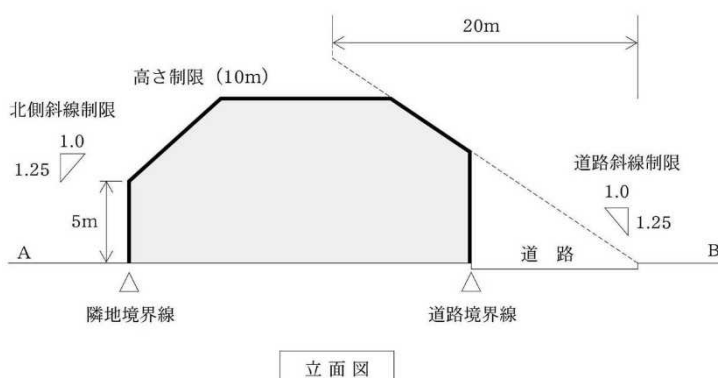
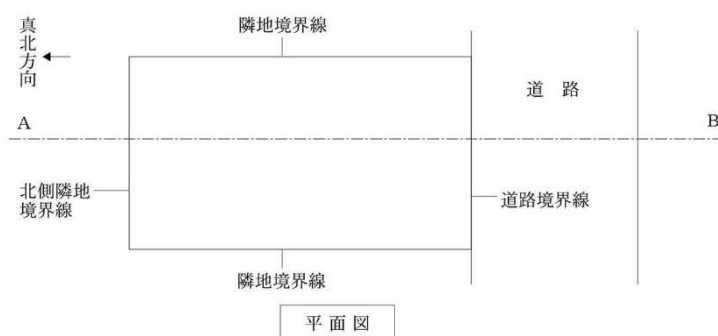
敷地面積が100平方メートルの敷地に、
右図のような各階の床面積の建築物を建築した場合、
建ぺい率は、60%、
容積率は、延べ面積÷敷地面積×100
＝(60+50+30)÷100×100＝140%

5階、60㎡
4階、60㎡
3階、60㎡
2階、60㎡
1階、60㎡

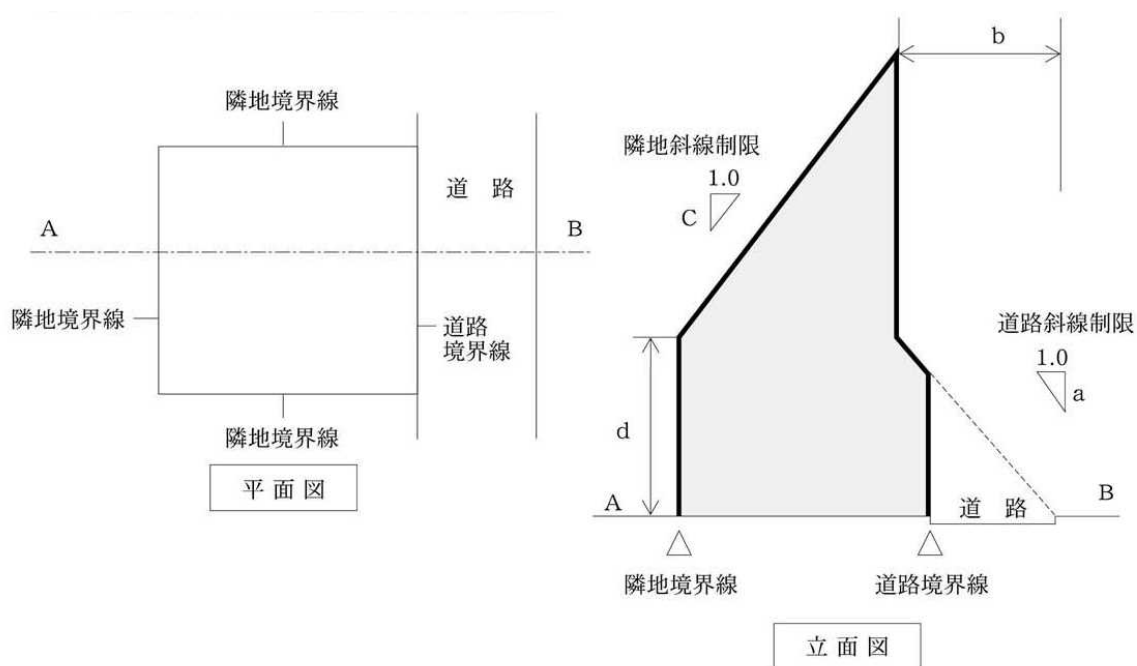


(2) 建築物の高さの制限（建築基準法第55条、第56条）

●第一種低層住居専用地域内の制限



●市域におけるその他の用途地域内の制限



◆道路斜線制限と隣地斜線制限の制限値一覧表

		道路斜線制限		隣地斜線制限	
		a 道路斜線の勾配	b	c 隣地斜線の勾配	d
第一種中高層住居専用地域		1. 25	20m	1. 25	20m
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					
近隣商業地域	容積率 400％以下	1. 5	20m	2. 5	31m
商業地域	容積率 400％以下	1. 5	20m	2. 5	31m
	容積率 400％超、600％以下		25m		
準工業地域		1. 5	20m	2. 5	31m
工業地域					
工業専用地域					
用途地域の定めのない区域	※1	1. 5	20m	1. 25	20m
	※2	1. 25	20m	1. 25	20m

備考

※1 は、都市計画法第 34 条第 2 号の対象区域の大山地区を示しています。

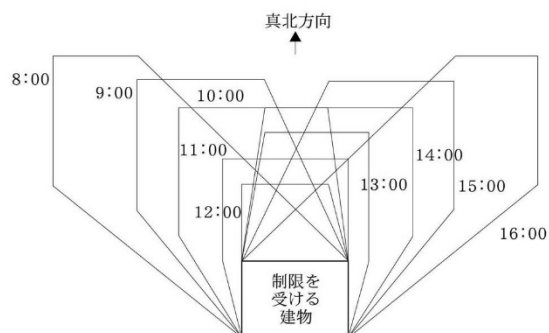
※2 は、前記「※1」以外の用途地域の指定がない区域を示しています。

(3) 建築物の日影規制 (建築基準法第 56 条の 2)

高さが一定規模を超える建築物については、地域ごとに隣地におとす日影の時間 (冬至の日の午前 8 時から午後 4 時までの時間のもの) に制限があります。

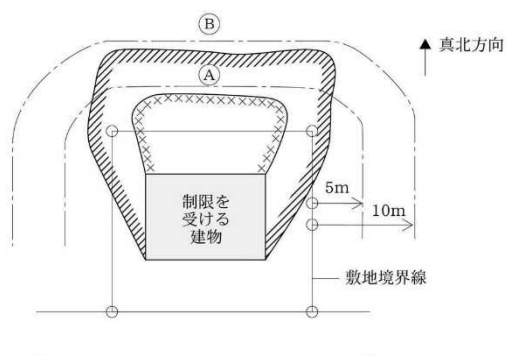
● 日影図

【時刻別日影図】 (参考図)



● 日影規制範囲

【等時間日影図】 (参考図)



◆ 「神奈川県建築基準条例」による日影による中高層の建築物の制限の一覧表

区分 規制の対象となる区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影規制の範囲と内容	
			敷地境界線から 5m を超え、10m 以内の範囲の規制値 ㊤	敷地境界線から 10m を超える範囲の規制値 ㊦
第一種低層住居専用地域	軒の高さが、7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5m	3 時間以内	2 時間以内
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが 10m を超える建築物	4m	4 時間以内	2.5 時間以内
第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが 10m を超える建築物	4m	5 時間以内	3 時間以内

(4) 建築物の形態制限一覧表

用途地域		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	防火関連	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	高さ制限
第一種低層住居専用地域		50	100	指定なし	全面道路の反対側の境界線から水平距離の 1.25 倍の範囲内。 ただし、水平距離 20m を超える部分は制限無し。		隣地境界線までの水平距離の 1.25 倍に 5m を加えた範囲内。	最高限度 10m
第一種中高層住居専用地域		60	200	準防火地域		隣地境界線までの水平距離の 1.25 倍に 20m を加えた範囲内。		
第二種中高層住居専用地域		60	200	準防火地域				
第一種住居地域		60	200	準防火地域				
第二種住居地域		60	200	準防火地域				
近隣商業地域		80	200	準防火地域	全面道路の反対側の境界線からの水平距離の 1.5 倍の範囲内。ただし、水平距離 20m を超える部分は制限無し。	隣地境界線までの水平距離の 2.5 倍に 31m を加えた範囲内		
		80	300	準防火地域				
商業地域		80	200	準防火地域	全面道路の反対側の境界線からの水平距離の 1.5 倍の範囲内。ただし、水平距離 25m を超える部分は制限無し。			
		80	400	防火地域				
		80	500	防火地域				
準工業地域		60	200	指定なし	全面道路の反対側の境界線からの水平距離の 1.5 倍の範囲内。ただし、水平距離 20m を超える部分は制限無し。			
工業地域		60	200	指定なし				
工業専用地域		60	200	指定なし				
用途地域の指定のない区域	※1	60	200	指定なし	全面道路の反対側の境界線から水平距離の 1.25 倍の範囲内。 ただし、水平距離 20m を超える部分は制限無し。	隣地境界線までの水平距離の 2.5 倍に 31m を加えた範囲内		
	※2	50	100	指定なし				

備考

- 用途地域の指定のない区域における、建ぺい率、容積率、道路斜線制限、隣地斜線制限については、建築基準法に基づき、平成 15 年 12 月 22 日県告示第 919 号により定められた内容です。
- 「※1」は、都市計画法第 34 条第 2 号の対象区域の大山地区を示しています。
- 「※2」は、前記「※1」以外の用途地域の指定がない区域を示しています。

(5) 用途地域と建築制限

指定された用途地域に沿った土地利用を実現するため、指定された用途地域の種別等に応じた建築物の用途、規模等の具体的な制限が、建築基準法により行われます。

用途地域内の建築物の用途の制限		第一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	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	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、500 ㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。 上記に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。 ②2 階以下 ③物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が、1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が、3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が、10,000 ㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が、150 ㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2 階以下
	事務所等の床面積が、150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000 ㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲3,000 ㎡以下
遊戯施設等／公共施設・病院等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲3,000 ㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600 ㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300 ㎡以下 2 階以下
	建築物附属自動車車庫	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	①600 ㎡以下 1 階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり										②3,000 ㎡以下 2 階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	③2 階以下
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	①	①	②	②	○	○	○	▲2 階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	作業場の床面積
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	①50 ㎡以下
	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	②	○	○	○	②150 ㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積
	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①50 ㎡以下 ②300 ㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	原動機の制限あり
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	①1,500 ㎡以下 2 階以下
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	②3,000 ㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要										

注 この表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

なお、市域内に指定はありませんが、このほかに第二種低層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域があります。