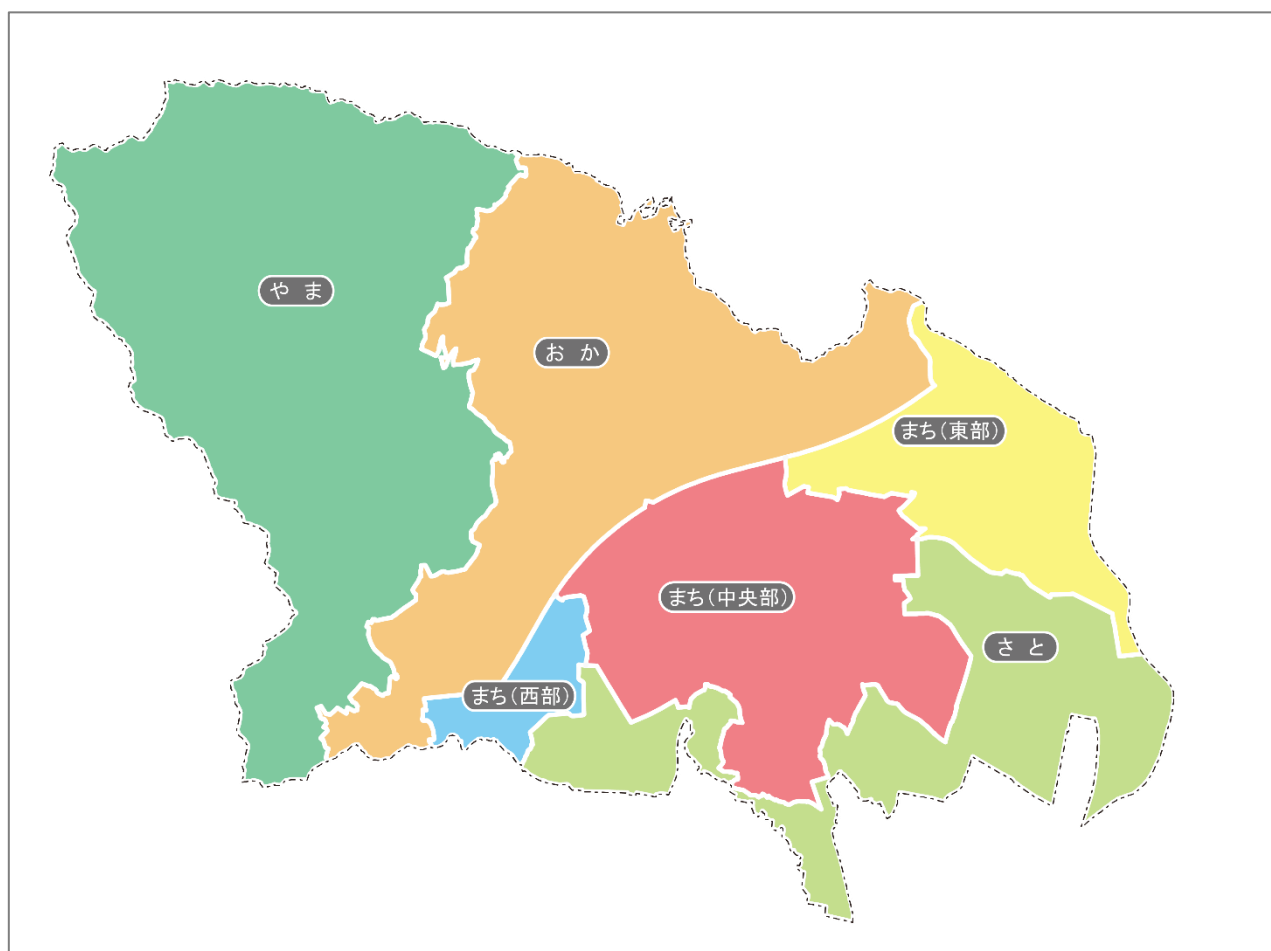




Ⅲ章 地域別構想





Ⅲ章 地域別構想

Ⅲ－１ 地域区分の考え方

(1) 地域別構想

地域別構想は、市全体の都市づくりの方針である「全体構想」を基本として、地域の特性を踏まえながら、地域ごとの都市づくりの方向を示します。

(2) 地域区分方針

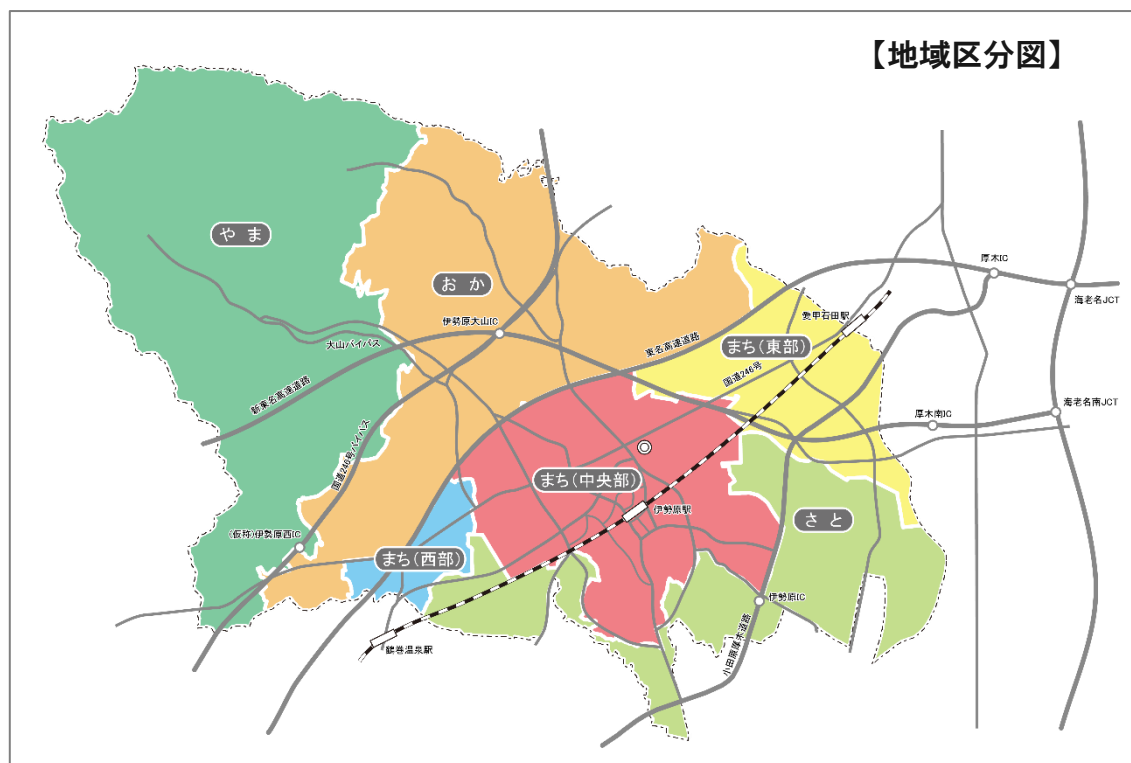
地域別構想の地域区分は、本市の地勢や市街地の形成状況などを踏まえた上で、次のような考え方のもとに設定します。

- ・ 上位関連計画等との整合を考慮する。
- ・ 土地利用のまとまりを考慮する。
- ・ 市街化区域や市街化調整区域など、都市計画上の区分を考慮する。
- ・ 日常生活の範囲を考慮する。

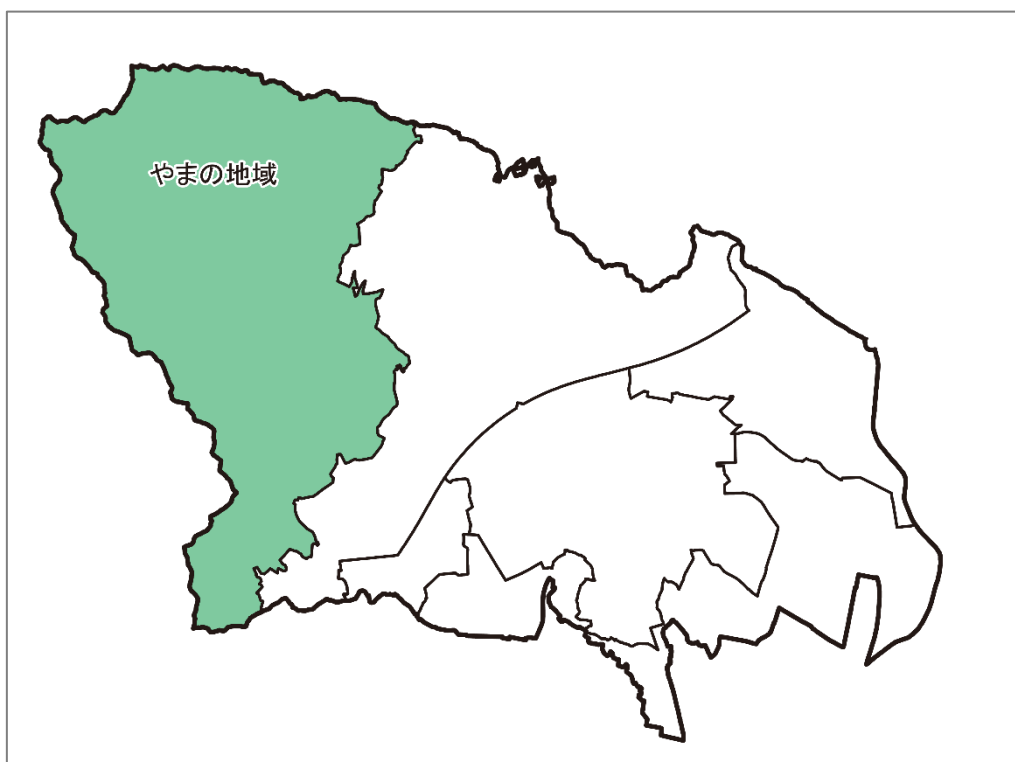
(3) 地域区分

地域区分は、主に山間地で構成される「やまの地域」、山麓から丘陵地で構成される「おかの地域」、市街地で構成される「まちの地域」、田畑と集落で構成される「さとの地域」の4つに区分します。

なお、「まちの地域」については、鉄道駅勢圏(概ね2km)を考慮して、伊勢原駅の駅勢圏を「中央部」、愛甲石田駅の駅勢圏を「東部」、鶴巻温泉駅の駅勢圏を「西部」の3地域に細分します。



やまの地域





Ⅲ－2 地域づくりの方針

1 地域の現状と特性

(1) 概況

- ・ やまの地域は、大山を中心に丹沢大山国定公園や県立丹沢大山自然公園が指定されています。
- ・ 豊かな自然環境とともに歴史・文化資源や街並みの景観、山間の農地などが地域の魅力を高めています。また、日向地区では、企業との連携による地域活性化や森林の保全、環境教育活動などに関する取り組みが進められています。
- ・ 県道611号(大山板戸)、市道1号線、国道246号の沿道を中心に大山・子易地区、日向地区、善波地区において集落が形成されています。
- ・ 国際的な観光地として国内外から評価を受ける大山地区・日向地区は、本市の観光・レクリエーションの拠点となっています。

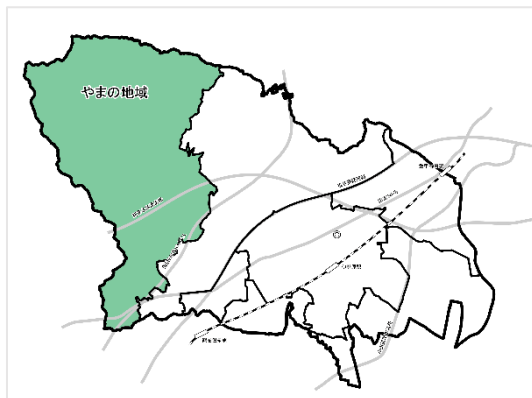


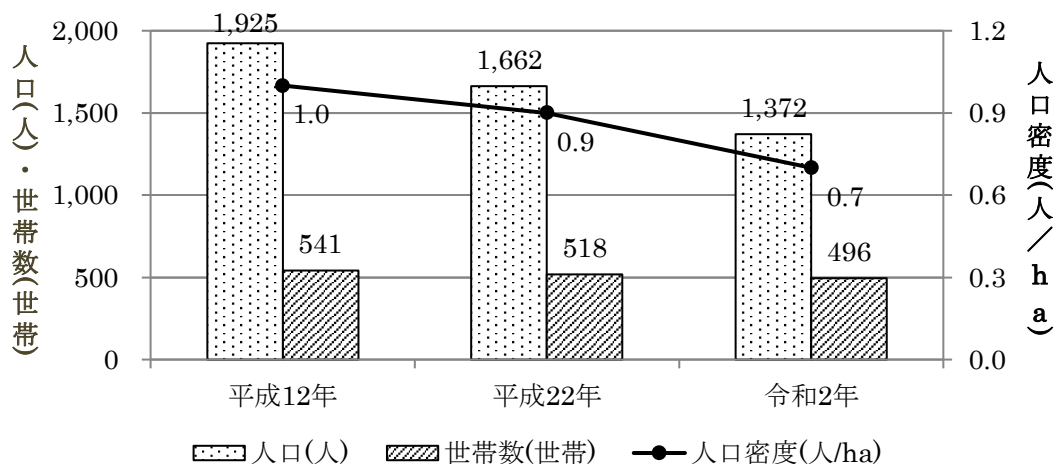
表 地域の概況

	伊勢原市	やまの地域	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	1,936 ha	34.9 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	1,372 人	1.3 %

(2) 人口・世帯数

- ・ 人口・世帯数は令和2年で1,372人、496世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約28.7%、世帯数は約8.3%減少しています。
- ・ 人口密度は、令和2年で0.7人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

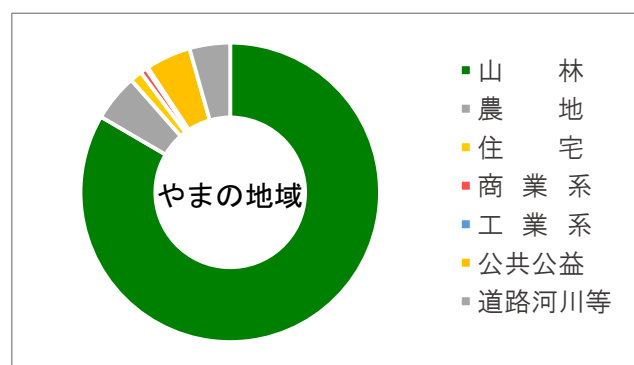


(3)土地利用

- ・やまの地域は、全域が市街化調整区域となっています。
- ・自然的土地利用として、山林が83.5%を占める山地部となっています。
- ・農地は5.1%で集落地周辺に分布しています。
- ・都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が2.2%で、県道611号(大山板戸)、市道1号線、国道246号などの沿道で形成しています。
- ・大山地区では、宅地のうち商業用地の占める割合が高くなっています。

表 土地利用の状況

土地利用現況	やまの地域(%)
自然的土地利用	
山林	83.5
農地	5.1
都市的土地利用	
住居系	1.3
商業系	0.7
工業系	0.2
公共公益	4.9
道路河川等	4.4



資料：令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 やまの地域の主な課題

主な課題

- ◆集落地などの居住の場では、優れた自然環境の保全を前提としながら、地域コミュニティの維持・向上や新たな定住などにつながる住環境づくりが求められます。
- ◆集落地における人口減少や高齢化の進展などに対応するために、日常の買い物など日常生活の利便性の高い生活環境と、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆観光地へのアクセス利便性を高めるとともに、国際観光地としてホスピタリティの向上が求められます。
- ◆大山・日向地区を中心に、優れた歴史・文化など、観光・レクリエーション資源を活用した、観光の魅力づくりが求められています。
- ◆土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域の指定など、山間である地域環境を踏まえながら、安心して暮らすことができる地域づくりが求められます。
- ◆大山を中心に広がる大規模でまとまった森林は、広域的な連続性のある緑として、豊かな自然環境を保全していくことが求められます。



3 地域づくりの方針

(1) 多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

- ・ 大山、子易、日向、善波地区の集落地は、周辺環境と調和する緑豊かな住環境を維持・保全するとともに、一定の生活利便性を確保していきます。
- ・ 県道611号(大山板戸)の旧道沿いは、地域コミュニティの維持と生活利便性の向上を図るため、大山小学校や大山公民館をはじめとする地域コミュニティの中心となる公共公益施設などの立地を生かし、開発許可や地区計画制度など諸制度の適切な運用により、一定のまとまりのある生活拠点の形成を図ります。
- ・ 県道701号(大山秦野)の整備を促進するとともに、地域の骨格となる幹線市道の機能強化を図ります。
- ・ 地域の実情を踏まえながら、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる生活道路空間の創出に努めます。
- ・ 地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈大山バイパス〉

(2) 既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・ 新東名高速道路や国道246号バイパス、県道611号(大山板戸)大山バイパスの整備効果を生かすなど、地域の活力の場となる土地利用の推進に努めます。
- ・ 日本遺産「大山詣り」を活用した取り組みなど、国内外からの来訪者の増加に寄与する観光機能の強化を図ります。
- ・ 大山・日向地区における渋滞緩和対策を推進し、アクセスしやすい環境づくりに努めます。
- ・ 県央やまなみ地域における広域連携の強化に関する協定を踏まえ、広域的な連携による観光機能の充実を図ります。



〈大山ケーブルカー〉

(3) 安全・安心に暮らせる都市づくり

- ・ 河川砂防事業や森林の適切な施業管理を促進するとともに、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。
- ・ 広域避難場所である大山小学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、地域住民や来訪者が災害時に即応できる体制の強化を図ります。



〈高橋沢砂防工事〉



(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

- 大山丹沢国定公園及び県立大山丹沢自然公園の指定により、自然環境を保全するとともに、保安林などの適正な維持管理に努めます。
- 森林や農地を生かしたレクリエーション、環境学習、農業とのふれあいなど、多様な活動の場として、地域の特性を生かした土地利用に努めます。
- 大山・日向地区は、自然環境や歴史・文化資源などの保全や活用とともに、鈴川や日向川などの水辺空間を生かした水とみどりのネットワークの形成を図ります。
- 豊富な観光・レクリエーション資源を生かした様々な交流により、地域振興と観光振興を図ります。
- やまの地域を彩る自然や歴史・文化など、先人から受け継いだ地域資源の保全と活用により、個性と魅力ある景観まちづくりを推進します。
- 大山・日向地区への公共交通機関の利用を促進し、効率的なエネルギー利用など環境に配慮した地域づくりを進めます。



〈環境学習〉



【やまの地域の地域づくり方針図】



凡 例

【土地利用・機能配置】

- 住居系市街地
- 住居系市街地 (低層住宅地)
- 商業・業務系市街地
- 高次救急医療機関
- 沿道市街地
- 工業系市街地
- 主な集落地
- 農地
- 自然系用地

- 自然公園
- 市街化区域
- 主な河川等
- 水と緑のネットワーク
- 新たな土地利用検討ゾーン

- 中心拠点
- 地域拠点
- 産業拠点

- 観光拠点
- 交流拠点

【公園緑地】

- 都市計画公園(整備済)
- 主な都市公園等(整備済)
- 主な都市公園等(計画)

【道路ネットワーク】

- 高速道路
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(未整備)
- 幹線道路(構想)
- 区画街路
- (都) 都市計画道路
- (主) 主要地方道
- (県) 県道
- (市) 市道

おかの地域





1 地域の現状と特性

(1) 概況

- ・ おかの地域は丘陵部に位置し、里地里山や農地などが広がっています。
- ・ 研究開発施設や大学、スポーツ施設などが多く立地しています。
- ・ 農地の中に集落地が点在するとともに、幹線道路沿道に集落地が形成されています。
- ・ 広域幹線道路の整備と併せて関連アクセス道路の整備が進められ、国道246号バイパスの厚木区間を除き、地区内の都市計画道路の完成が見通せる状況になっています。

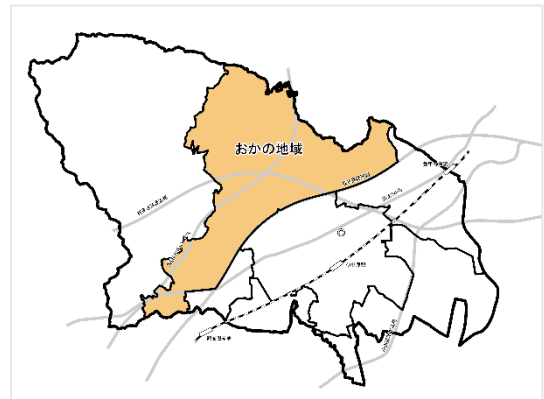


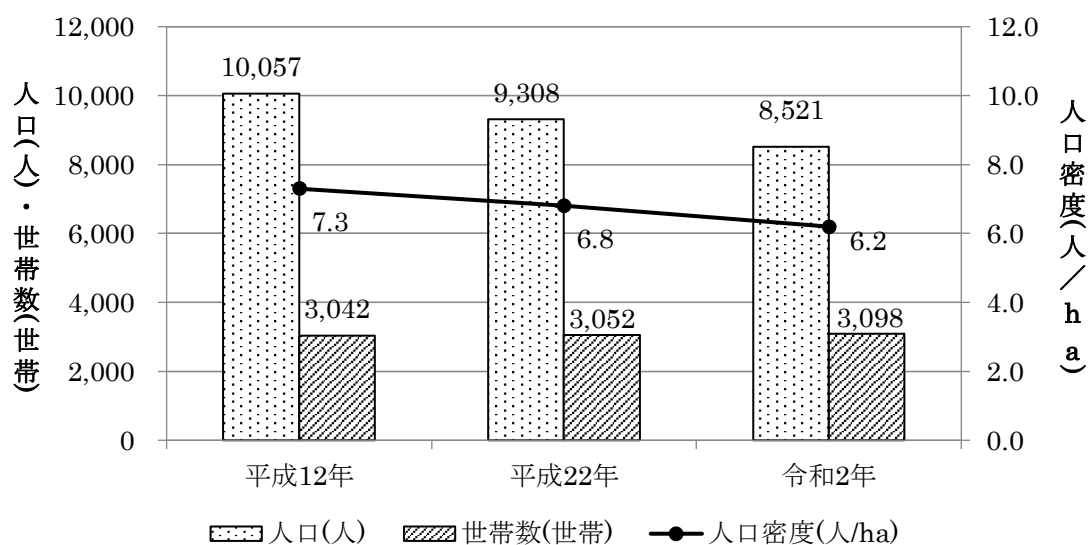
表 地域の概況

	伊勢原市	おかの地域	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	1,371 ha	24.7 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	8,521 人	8.4 %

(2) 人口・世帯数

- ・ 人口・世帯数は令和2年で8,521人、3,098世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約15.2%減少している一方で、世帯数は約1.8%増加しています。
- ・ 人口密度は、令和2年で6.2人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

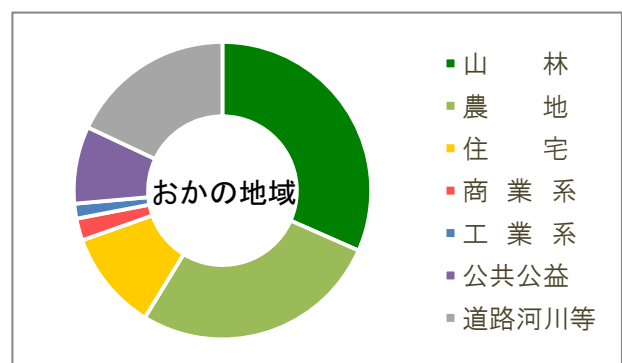


(3)土地利用

- ・ おかの地域は、地域面積の2.0%(28ha)が市街化区域、98.0%(1357ha)が市街化調整区域となっています。
- ・ 自然的土地利用として、山林が31.6%、農地が27.1%を占める山地・丘陵部となっています。
- ・ 都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が14.9%で、西富岡や日向、三ノ宮地区にまとまりのある集落地を形成しています。
- ・ 高森・栗窪・東富岡地区には、大規模な研究開発施設が立地しています。

表 土地利用の状況

土地利用現況	おかの地域(%)
自然的土地利用	
山 林	31.6
農 地	27.1
都市的土地利用	
住 居 系	10.9
商 業 系	2.4
工 業 系	1.6
公共公益	8.4
道路河川等	18.0



資料：令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 おかの地域の主な課題

主な課題

- ◆ 集落地などの居住の場では、優れた自然環境の保全を前提としながら、地域コミュニティの維持・向上や新たな定住などにつながる住環境づくりが求められます。
- ◆ 集落地における人口減少や高齢化の進展などに対応するために、日常の買い物など日常生活の利便性の高い生活環境と、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆ 伊勢原大山インターチェンジ及び(仮称)伊勢原西インターチェンジの交通結節機能を生かすため、観光地や中心市街地を結ぶ道路網の整備や公共交通の利便性向上など、交通ネットワークの充実が求められます。
- ◆ 広域幹線道路の整備効果を適切に受け止めるため、伊勢原大山インターチェンジ周辺や三ノ宮中初川周辺における新たな産業用地の創出など、本市の持続的発展に寄与する地域づくりが求められます。
- ◆ 丘陵地に広がる農地と集落地とで構成される里地里山の景観を保全するとともに、観光・レクリエーション機能の充実や相互連携を図り、個性と魅力ある地域づくりが求められます。
- ◆ 土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域の指定など、山間である地域環境を踏まえながら、安心して暮らすことができる地域づくりが求められます。
- ◆ 優良な農地や森林など大規模でまとまった緑は、良好な都市環境を形成する上で重要であり、その保全と活用による地域づくりが求められます。



3 地域づくりの方針

(1) 多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

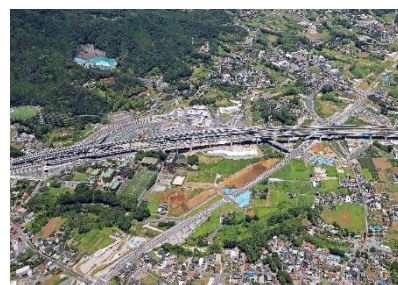
- ・高部屋、比々多、成瀬地区の集落地は、周辺環境と調和する緑豊かな住環境を維持・保全するとともに、一定の生活利便性を確保していきます。
- ・地域コミュニティの維持と生活利便性の向上を図るため、高部屋小学校や高部屋公民館をはじめとする地域コミュニティの中心となる公共公益施設などの立地を生かし、開発許可や地区計画制度など諸制度の適切な運用により、一定のまとまりのある生活拠点の形成を図ります。
- ・都市計画道路大句石倉線や主要地方道伊勢原津久井線の整備を促進します。また、地域の骨格となる幹線市道の機能強化を図ります。
- ・地域の実情を踏まえながら、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる生活道路空間の創出に努めます。
- ・地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈三之宮比々多神社春季例大祭〉

(2) 既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・新東名高速道路や国道246号バイパスの整備効果を生かすなど、地域の活力の場となる土地利用の推進に努めます。
- ・里地里山のまとまりのある優良な農地を保全するとともに、農業の6次産業化や地産地消など、観光との連携による農業の展開を促進します。
- ・伊勢原大山インターチェンジ周辺は、土地区画整理事業の推進による先端産業などの産業系市街地の形成とともに、大学との連携や広域交通ネットワークを生かした交流機能の強化を図ります。
- ・日本遺産「大山詣り」を活用した取り組みなど、国内外からの来訪者の増加に寄与する観光機能の強化を図ります。
- ・三ノ宮中初川周辺では、周辺環境と調和した新たな産業系市街地の形成に向けた検討を進め、新東名高速道路の整備効果を生かし、雇用の創出と地域の活性化につながる産業の集積を図ります。
- ・比々多地区の県立いせはら塔の山緑地公園の整備を促進し、観光レクリエーション機能の強化を図ります。また、(仮称)伊勢原西インターチェンジの整備効果を生かしたまちづくりを推進します。
- ・大山・日向地区におけるマイカー対策を推進し、アクセスしやすい環境づくりに努めます。
- ・県央やまなみ地域における広域連携の強化に関する協定を踏まえ、広域的な連携による観光機能の充実を図ります。



〈伊勢原大山インターチェンジ周辺〉



(3)安全・安心に暮らせる都市づくり

- ・河川砂防事業や森林の適切な施業管理を促進するとともに、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。
- ・河川改修整備の促進や雨水幹線の整備を推進するとともに、雨水の流出を軽減するため、宅地内浸透処理や遊水・保水機能を有する農地の保全など、総合的な治水対策を推進します。
- ・広域避難場所である高部屋小学校、緑台小学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、地域住民や来訪者が災害時に即応できる体制の強化を図ります。
- ・広域的な防災活動の拠点として、総合運動公園の防災機能の強化を図るとともに、都市基幹公園として機能の充実や施設の更新を進めます。



〈伊勢原総合運動公園〉

(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

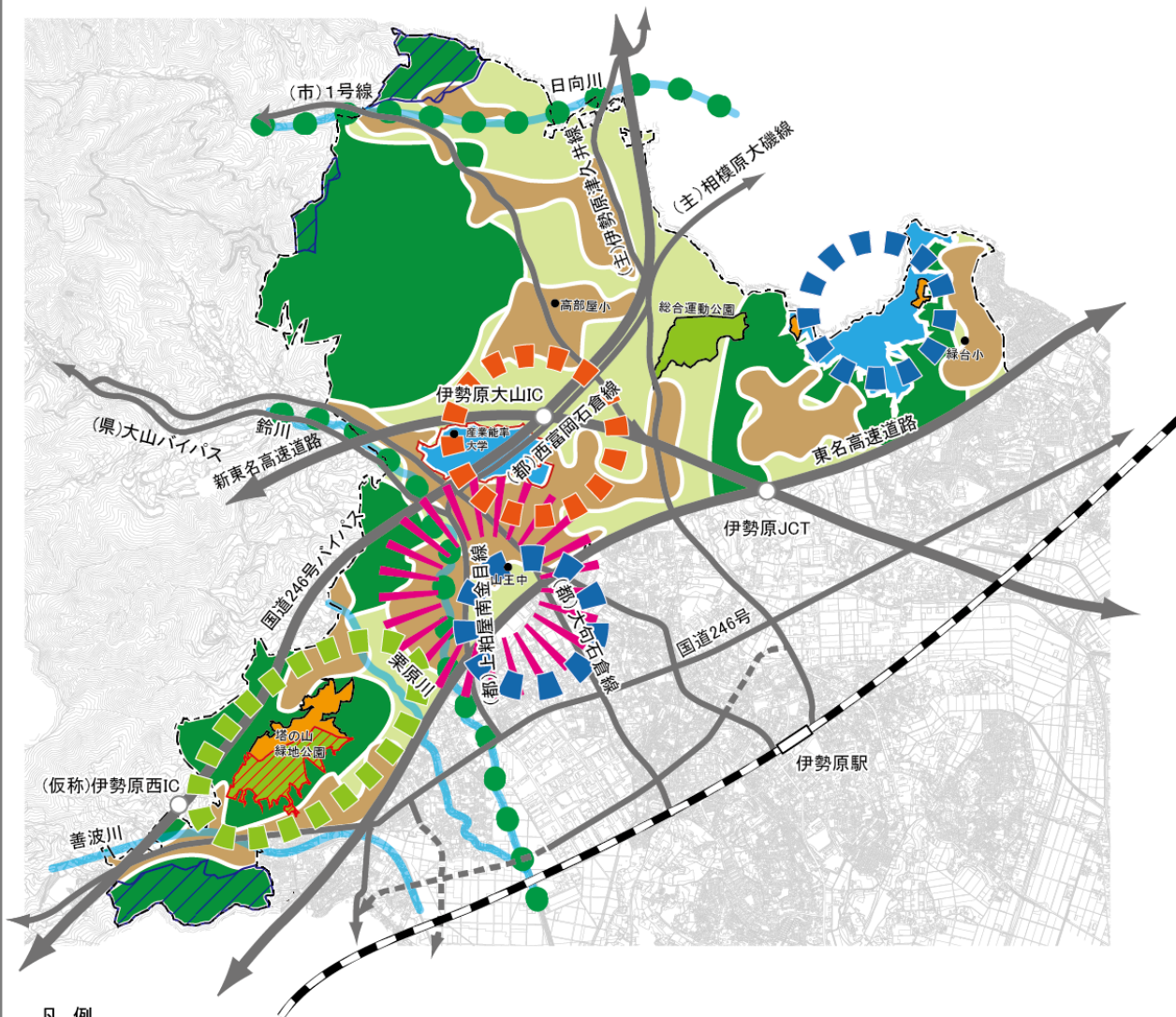
- ・大山丹沢国定公園及び県立大山丹沢自然公園の指定により、自然環境を保全するとともに、保安林などの適正な維持管理に努めます。
- ・森林や農地を生かした環境学習や農業とのふれあいなど、地域の特性を生かした多様な観光レクリエーションの場としての土地利用に努めます。
- ・新東名高速道路の高架下空間や環境施設帯は、地域環境との調和を考慮しながら利活用を検討します。
- ・大山、高部屋、比々多地区の自然環境や歴史・文化資源などの保全・活用を図るとともに、鈴川や日向川などの水辺空間を生かした水とみどりのネットワークを形成します。
- ・豊富な観光・レクリエーション資源を生かした回遊性の向上など、地域が一体となった観光振興を図ります。
- ・おかの地域の景観を彩る棚田や四季の花など、農地の新たな魅力と地域資源の活用により、個性と魅力ある景観まちづくりを推進します。



〈能満寺の紅葉〉



【おかの地域の地域づくり方針図】



凡 例

【土地利用・機能配置】

- 住居系市街地
- 住居系市街地(低層住宅地)
- 商業・業務系市街地
- 高次救急医療機関
- 沿道市街地
- 工業系市街地
- 主な集落地
- 農地
- 自然系用地

- 自然公園
- 市街化区域
- 主な河川等
- 水と緑のネットワーク
- 新たな土地利用検討ゾーン

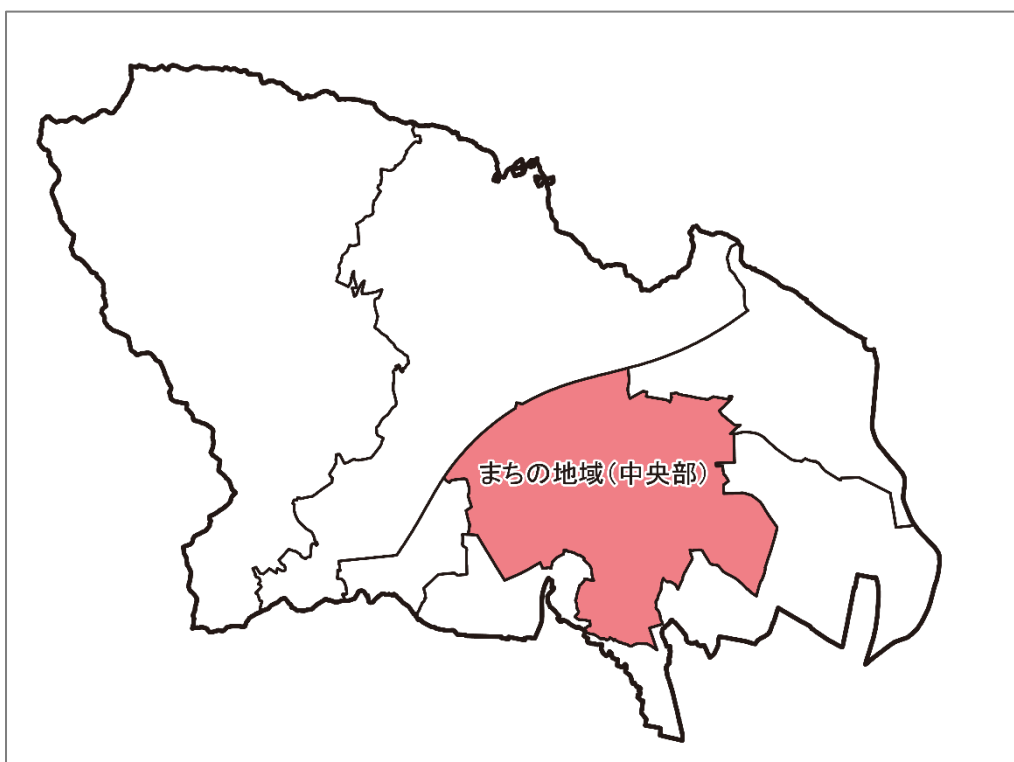
- 中心拠点
- 地域拠点
- 産業拠点

- 観光拠点
- 交流拠点
- 【公園緑地】
- 都市計画公園(整備済)
- 主な都市公園等(整備済)
- 主な都市公園等(計画)

【道路ネットワーク】

- 高速道路
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(未整備)
- 幹線道路(構想)
- 区画街路
- (都) 都市計画道路
- (主) 主要地方道
- (県) 県道
- (市) 市道

まちの地域(中央部)





1 地域の現状と特性

(1)概況

- ・ まちの地域(中央部)は、本市の中心市街地として、伊勢原駅を中心に商業・業務機能が集積しています。
- ・ 行政センター周辺には、市役所、市民文化会館、図書館・子ども科学館、東海大学医学部付属病院、伊勢原協同病院などが集積しています。
- ・ 伊勢原駅を中心とした概ね2km圏内に市街地が形成されています。
- ・ 土地区画整理事業や大規模開発事業による住宅地が形成されています。
- ・ 鈴川工業団地では、建築協定などにより良好な操業環境が形成されています。

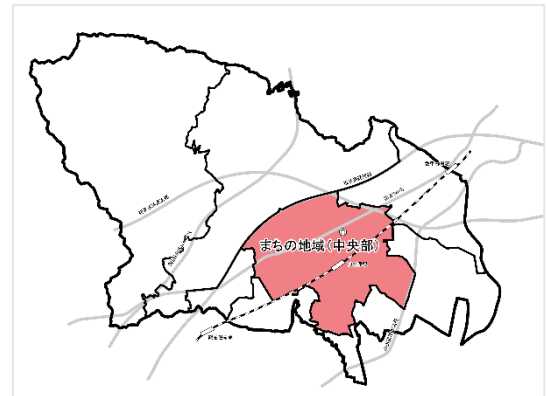


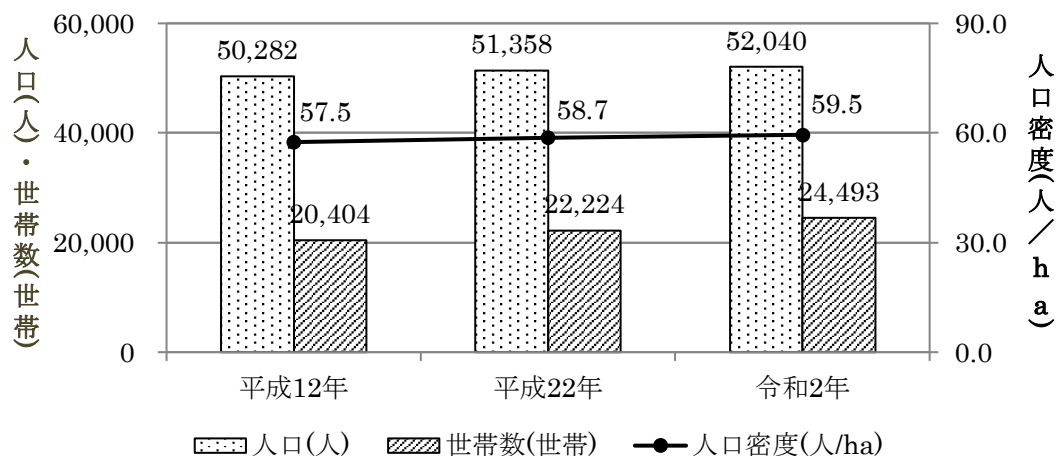
表 地域の概況

	伊勢原市	まちの地域 (中央部)	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	875 ha	15.8 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	52,040 人	51.1 %

(2)人口・世帯数

- ・ 人口・世帯数は令和2年で52,040人、24,493世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約3.5%、世帯数は約20.0%増加しています。
- ・ 人口密度は、令和2年で59.5人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

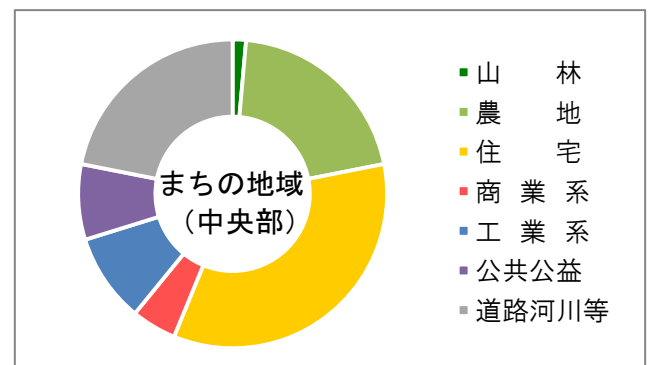


(3)土地利用

- ・ まちの地域(中央部)は、地域面積の77.4%(679ha)が市街化区域、22.6%(198ha)が市街化調整区域となっています。
- ・ 自然的土地利用は、山林が1.4%、農地が20.5%となっています。農地は、田中、栗窪、下糟屋、池端、沼目地区に広がっています。
- ・ 地域の北部に位置する市民の森ふじやま公園の周辺では、まとまりのある樹林地がみられます。
- ・ 都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が48.3%となっています。
- ・ 本地域は、中心市街地として、伊勢原駅周辺や行政センター周辺などに都市機能の集積が進んでいます。また、周囲には住宅地が広がっています。
- ・ 地域西部の工業系市街地では、住工混在の土地利用がみられます。

表 土地利用の状況

土地利用現況	まち(中央部) (%)
自然的土地利用	
山 林	1.4
農 地	20.5
都市的土地利用	
住 居 系	34.3
商 業 系	4.7
工 業 系	9.3
公共公益	7.9
道路河川等	21.9



資料: 令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 まちの地域(中央部)の主な課題

主な課題

- ◆ 伊勢原駅周辺では、利便性の高い住環境を生かし、土地の有効・高度利用など、新たな定住を促す住環境を創出していくことが求められます。また、中心市街地の活力の維持向上に必要な商業・業務機能や公共交通の結節点としての都市機能の強化が求められます。
- ◆ 郊外の住宅地では、人口減少や高齢化の進展へ対応するために、日常の買い物を中心とした生活利便性の高い住環境づくりと、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆ 白根地区など工業系土地利用と住居系土地利用が混在している地域では、住環境と工業生産環境が調和する地域づくりが求められます。
- ◆ 都市機能の集積する伊勢原駅周辺や行政センター周辺への交通アクセスの向上とともに、安全で移動しやすい歩行環境を創出し、過度に自家用車に依存しない、歩いて暮らせる環境負荷の少ない都市づくりが求められます。
- ◆ 伊勢原駅北口地区における新たなまちづくりの機会を捉え、市の玄関口にふさわしい活力と魅力の創出が求められます。
- ◆ 道路や公園などの都市施設の質の向上とともに、防災力を高めていく地域づくりが求められます。
- ◆ 新たな地域拠点の創出に向けて、産業集積の増強などにより、交流人口の拡大を図っていくことが求められます。



3 地域づくりの方針

(1) 多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

- ・ 計画的な市街地整備が行われている東大竹、板戸、桜台、八幡台、沼目地区などは、地区計画などによりその市街地環境の維持・保全を図ります。
- ・ 伊勢原、田中、上粕屋、池端地区などの既成市街地は、地域特性を踏まえながら、適正な土地利用の誘導や市街地環境整備を進めます。
- ・ 伊勢原駅周辺は、土地の高度利用による都市型居住を誘導するとともに、その周辺の住宅地は、地域特性を生かした新たなニーズに合った住環境の創出により、街なか居住を促進します。
- ・ 住宅と工場などが混在する白根地区などでは、住工混在の解消を進めるとともに、住環境と工業生産環境が調和した土地利用を誘導します。
- ・ 伊勢原小学校や桜台小学校、伊勢原中学校などの地域コミュニティの中心となる公共公益施設の立地を生かし、一定のまとまりある生活拠点の形成を図ります。
- ・ 行政センター周辺は、行政や医療、文化施設などの集積を生かした市民生活を支える都市機能の強化を図ります。
- ・ 都市計画道路田中笠窪線の整備を図るとともに、都市計画道路西富岡馬渡線の整備を推進します。
- ・ 周辺地域の土地利用の状況など環境の変化を踏まえながら、都市計画道路大句石倉線、伊勢原大田線の整備を推進します。
- ・ 地域の実情を踏まえながら、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の創出に努めます。
- ・ 伊勢原駅を中心とした中心市街地のバリアフリー化を促進します。
- ・ 伊勢原駅北口地区は、市街地再開発事業や都市計画道路伊勢原駅前線の整備を推進し、公共交通ターミナル機能の強化を図ります。
- ・ 地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈伊勢原駅北口地区〉

(2) 既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・ 伊勢原駅北口地区は、市街地再開発事業による魅力と賑わいのある商業・業務地を形成します。
- ・ 伊勢原駅南口周辺地区は、地区計画による適切な土地利用の誘導による商業・業務施設の立地環境の充実とともに、都市計画道路伊勢原南駅前線の整備に向けた取り組みを進めます。
- ・ 中央通り周辺は、都市計画道路平塚伊勢原線の電線共同溝事業の促進とともに、大山・日向観光と連携した特色ある商業・業務地を形成します。
- ・ 国道246号沿道は、沿道の活力維持と周辺地域の生活利便施設の立地などを誘導します。
- ・ 鈴川工業団地は、建築協定などによる適正な土地利用の誘導とともに、その周辺では、小田急線沿線の大規模な鉄道施設や都市計画道路田中笠窪線の整備を契機として、新たな地域拠点の創出に寄与する産業集積の拡大を図ります。



(3)安全・安心に暮らせる都市づくり

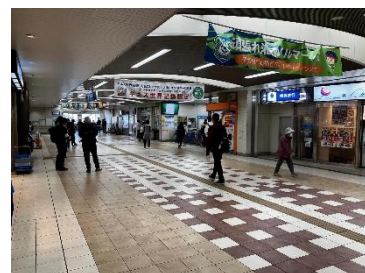
- ・ 広域応援活動拠点である行政センター周辺は、本部機能の強化や医療機関との連携などにより、災害対策の中核機能の充実を図ります。
- ・ 緊急輸送道路である国道 246 号と、市役所などの広域応援活動拠点を結ぶ道路については、道路幅員の確保や沿道建築物の耐震性の向上などにより、災害時の通行の確保を図ります。
- ・ 広域避難場所である伊勢原小学校、桜台小学校、伊勢原中学校、中沢中学校、伊勢原高等学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、災害時に即応できる体制の強化を図ります。
- ・ 板戸や桜台地区などの狭あいな道路が存する市街地は、震災時の延焼拡大の防止や安全な避難路の確保に向けて、狭あい道路対策や公共空地の確保に努めます。
- ・ 河川改修の整備促進や雨水幹線の整備を推進するとともに、雨水の流出を軽減するため、宅地内浸透処理や遊水・保水機能を有する農地の保全など、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 浸水想定区域では、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。
- ・ 市街地に隣接する優良な農地は、農地の持つ多面的な機能を発揮する空間として、積極的な保全を図ります。



〈地域防災訓練〉

(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

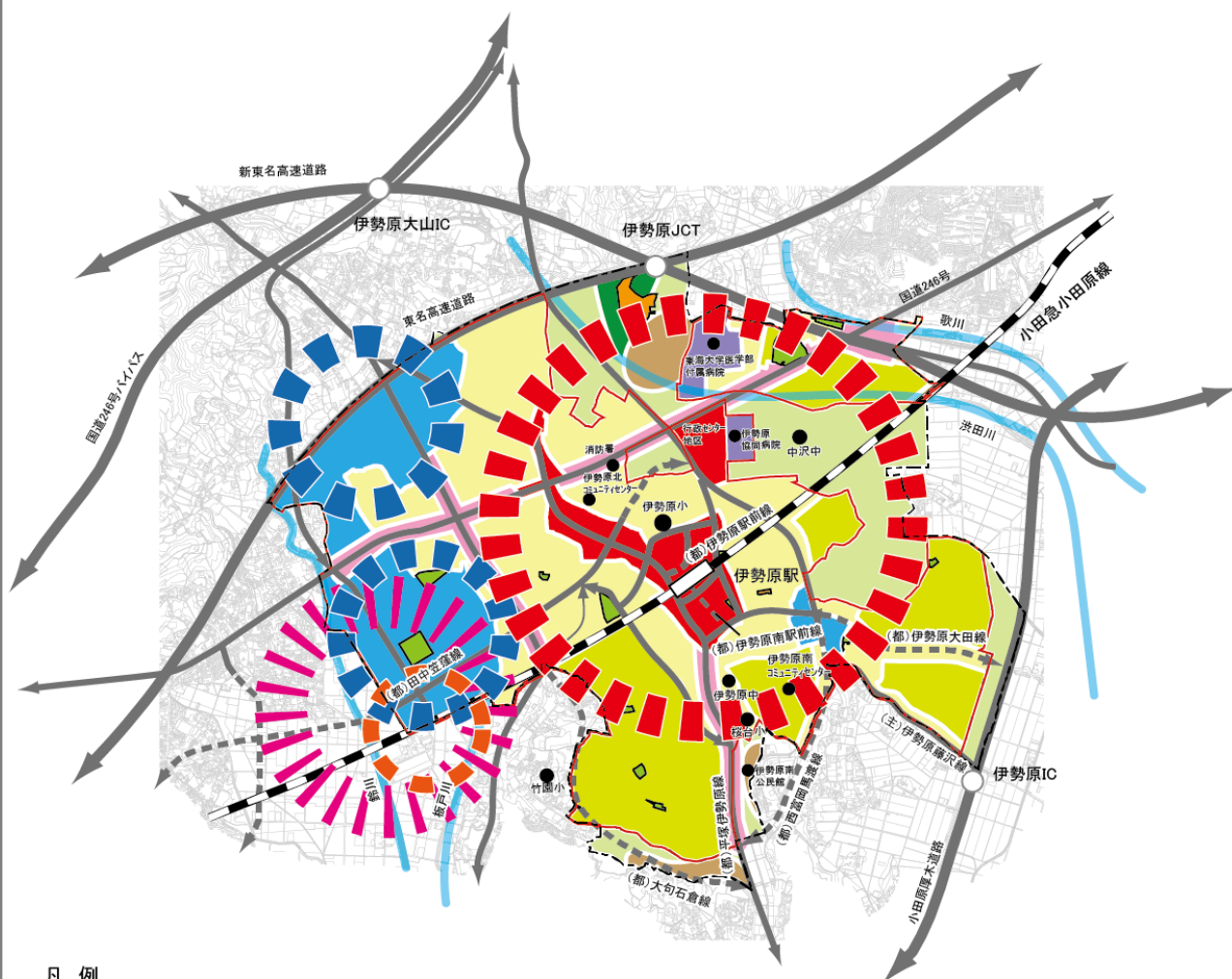
- ・ 市民の森ふじやま公園など、市街地に近接して残る樹林地や社寺林など、身近な緑の保全を図ります。
- ・ 地域の身近な憩いや交流の場所として、桜台地内で公園の整備を進めます。
- ・ 新東名高速道路の整備に合わせ、地域環境と調和した高架下空間や環境施設帯の利活用を検討します。
- ・ 伊勢原駅周辺は、大山・日向地区の観光の玄関口にふさわしい環境空間の創出とともに、観光インフォメーション機能を充実します。
- ・ 渋田川や鈴川などの水辺空間を活用した水と緑のネットワークの形成により、大山の眺望や水辺にふれあうことのできる市民の憩いの場の創出に努めます。
- ・ 伊勢原駅周辺は、本市の玄関口にふさわしい景観としていくため、建築物などの形態意匠や色彩などの適切な誘導に努めます。
- ・ 身近にある自然環境や歴史・文化などの地域資源を生かした景観まちづくりを推進し、都市の個性や魅力を高めるとともに、次世代に選ばれる快適な住環境の形成を推進します。



〈伊勢原駅自由通路〉



【まちの地域(中央部)の地域づくり方針図】



凡 例

【土地利用・機能配置】

- 住居系市街地
- 住居系市街地(低層住宅地)
- 商業・業務系市街地
- 高次救急医療機関
- 沿道市街地
- 工業系市街地
- 主な集落地
- 農地
- 自然系用地

- 自然公園
- 市街化区域
- 主な河川等
- 水と緑のネットワーク
- 新たな土地利用検討ゾーン

- 中心拠点
- 地域拠点
- 産業拠点

- 観光拠点
- 交流拠点

【公園緑地】

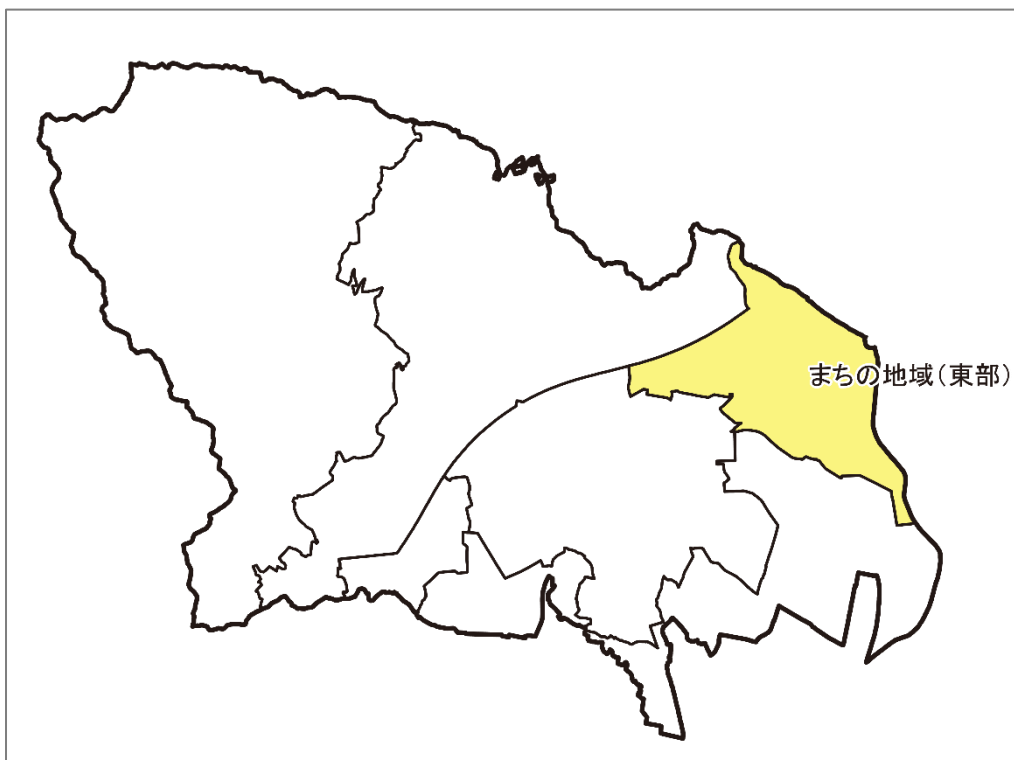
- 都市計画公園(整備済)
- 主な都市公園等(整備済)
- 主な都市公園等(計画)

【道路ネットワーク】

- 高速道路
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(未整備)
- 幹線道路(構想)
- 区画街路
- (都) 都市計画道路
- (主) 主要地方道
- (県) 県道
- (市) 市道



まちの地域(東部)





1 地域の現状と特性

(1)概況

- ・ まちの地域(東部)は、愛甲石田駅を中心として市街地が広がっています。
- ・ 愛甲石田駅を中心として概ね2km圏内に市街地が形成されています。
- ・ 愛甲石田駅周辺には、戸建て住宅や中高層の住宅地が、また、郊外では土地区画整理事業や大規模開発などによる戸建て住宅を中心とした住宅地が形成されています。
- ・ 国道246号や都市計画道路横浜伊勢原線沿道には、商業・業務施設や沿道サービス施設が立地しています。

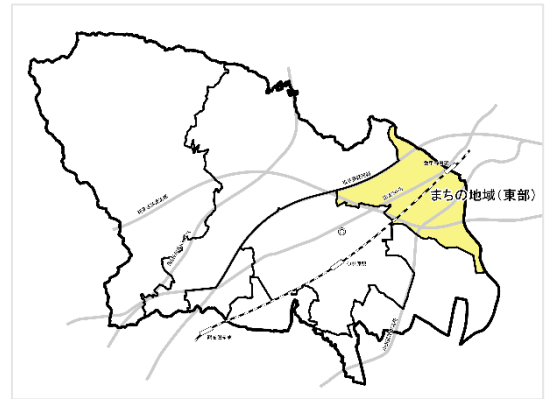


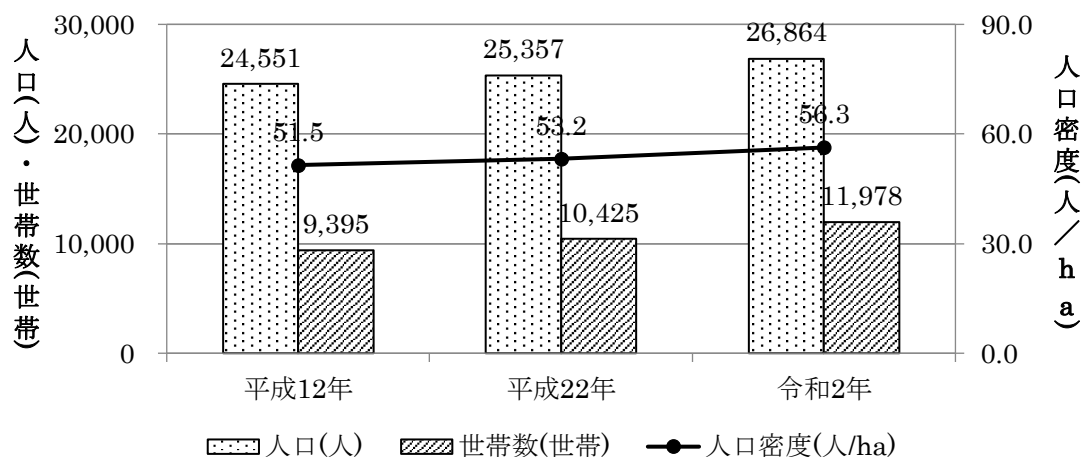
表 地域の概況

	伊勢原市	まちの地域 (東部)	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	477 ha	8.6 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	26,864 人	26.4 %

(2)人口・世帯数

- ・ 人口・世帯数は令和2年で26,864人、11,978世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約9.4%、世帯数は約27.5%増加しています。
- ・ 人口密度は、令和2年で56.3人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

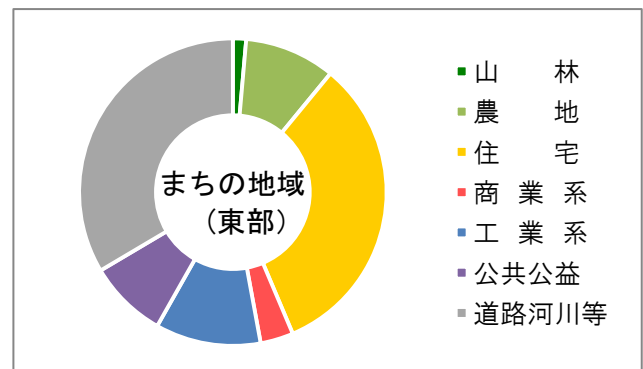


(3)土地利用

- ・ まちの地域(東部)は、地域面積の72.3%(345ha)が市街化区域、27.7%(132ha)が市街化調整区域となっています。
- ・ 自然的土地利用は、山林が1.4%、農地が9.6%となっています。農地は、東富岡、高森、見附島、石田地区に広がっています。
- ・ 都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が47.2%となっています。
- ・ 地域は、市東部の市街地として愛甲石田駅周辺や国道246号沿道では、店舗や沿道サービス施設の立地が見られます。また、その周囲には広く住宅用地が分布しています。
- ・ 愛甲石田駅の北側に位置する工業地には、大規模工業施設が立地しています。また、歌川産業スクエアなど、横浜伊勢原線沿道では、工場、物流施設のほか、商業・業務施設の立地が見られます。

表 土地利用の状況

土地利用現況	まち(東部)(%)
自然的土地利用	
山林	1.4
農地	9.6
都市的土地利用	
住居系	32.7
商業系	3.5
工業系	11.1
公共公益	8.3
道路河川等	33.5



資料：令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 まちの地域(東部)の主な課題

主な課題

- ◆ 居住者の高齢化や空き家・空き地の増加が見られる住宅団地では、地域コミュニティの維持・向上や新たな定住などにつながる住環境づくりが求められます。
- ◆ 郊外の住宅地では、人口減少や高齢化の進展へ対応するため、日常の買い物など日常生活の利便性の高い生活環境と、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆ 愛甲石田駅周辺の市街地では、適切な土地利用の誘導による住環境の充実が求められます。
- ◆ 愛甲石田駅南口では、交通結節点としての都市機能の充実が求められます。
- ◆ 道路や公園などの都市施設の質の向上とともに、防災力を高めていく地域づくりが求められます。
- ◆ 過度に自家用車に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりの推進などにより、環境負荷の少ない都市づくりが求められます。



3 地域づくりの方針

(1)多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

- ・ 計画的な市街地整備が行われている高森、下糟屋、東成瀬地区などは、地区計画などによりその市街地環境の維持・保全を図ります。
- ・ 石田地区などの既成市街地は、地域特性を踏まえながら、適正な土地利用の誘導や市街地環境整備を進めます。
- ・ 成瀬小学校や石田小学校などの地域コミュニティの中心となる公共公益施設などの立地を生かし、一定のまとまりある生活拠点の形成を図ります。
- ・ 愛甲石田駅周辺は、隣市と連携しながら、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誘導を図ります。
- ・ 地域の南北軸となる都市計画道路石田小稲葉線の整備を推進します。
- ・ 地域の実情を踏まえながら、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が見守られ、安全・快適に通行できる生活道路空間の創出に努めます。
- ・ 地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈愛甲石田駅南口ロータリー〉

(2)既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・ 新東名高速道路の整備効果を生かすなど、都市計画道路横浜伊勢原線沿道を中心に、地域の活力の場となる産業系土地利用を推進します。
- ・ 歌川産業スクエア地区や東部第二地区は、産業集積地としての土地利用を維持するとともに、操業環境の維持・増進を図ります。
- ・ 国道246号沿道は、沿道の活力維持と周辺地域の生活利便性を向上するため、適正な土地利用の誘導を図ります。



〈東部第二地区〉



(3)安全・安心に暮らせる都市づくり

- ・ 広域避難場所である成瀬小学校、石田小学校、成瀬中学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、災害時に即応できる体制の強化を図ります。
- ・ 石田地区などの狭あいな道路が存する市街地は、震災時の延焼拡大の防止や安全な避難路の確保に向けて、狭あい道路対策や公共空地の確保に努めます。また、必要に応じて、市街地整備の手法を検討します。
- ・ 河川改修の整備促進や雨水幹線の整備を推進するとともに、雨水の流出を軽減するため、宅地内浸透処理や遊水・保水機能を有する農地の保全など、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 浸水想定区域では、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。



〈歌川〉

(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

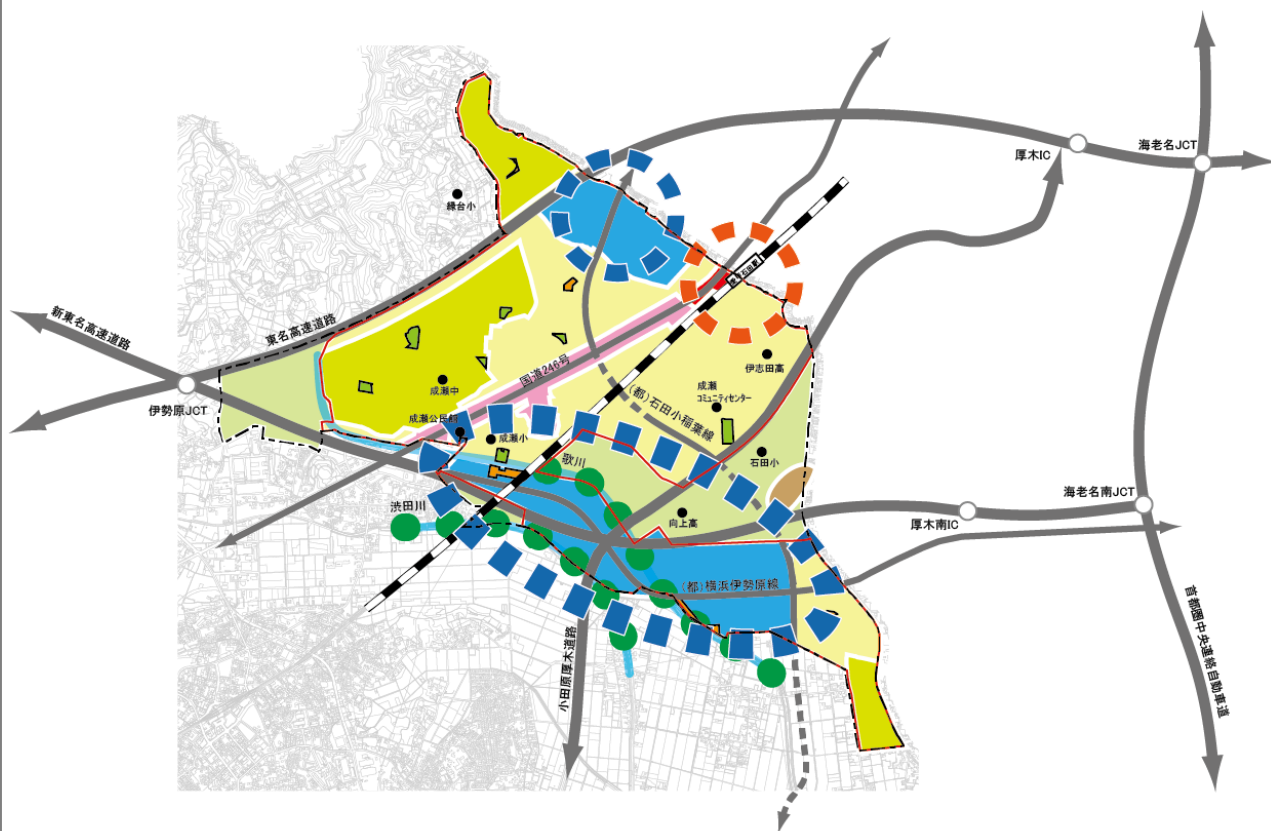
- ・ 新東名高速道路の高架下空間や環境施設帯は、地域環境との調和を考慮しながら利活用を検討します。
- ・ 渋田川や歌川の水辺空間を生かした水と緑のネットワークの形成により、大山の眺望や田園風景を楽しみ、水辺にふれあうことのできる市民の憩いの場の創出に努めます。
- ・ 身近にある自然環境や歴史・文化などの地域資源を生かした景観まちづくりを推進し、都市の個性や魅力を高めるとともに、次世代に選ばれる快適な住環境の形成を推進します。



〈高架下の中央備蓄倉庫〉



【まちの地域(東部)の地域づくり方針図】

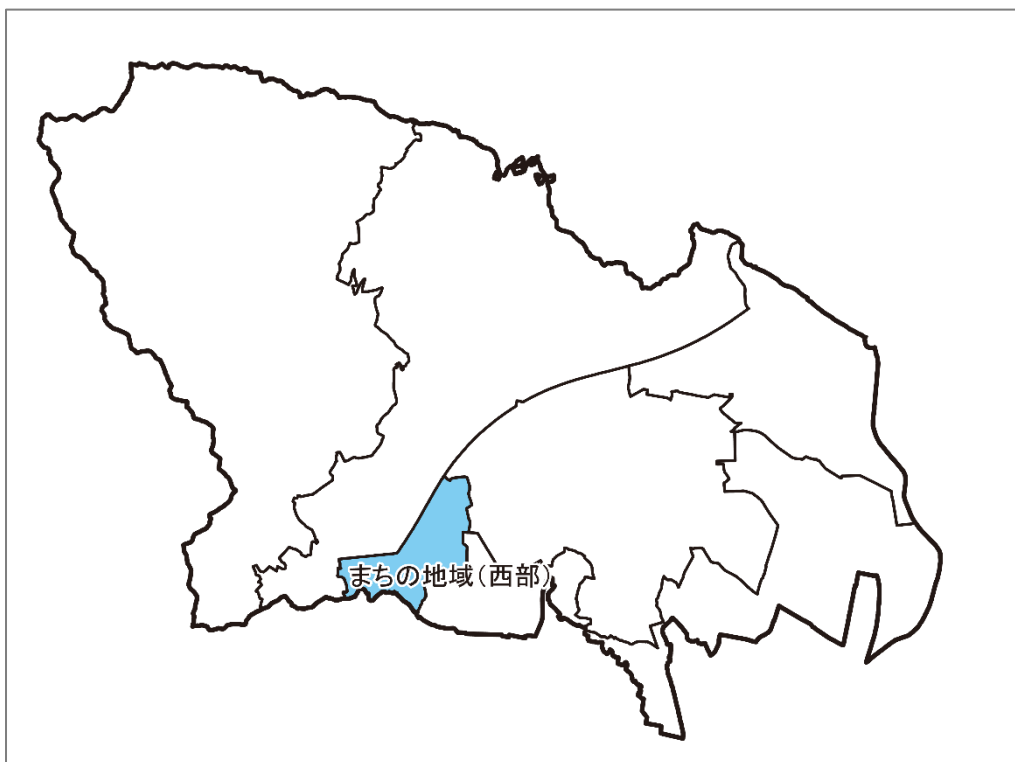


凡 例

【土地利用・機能配置】				【道路ネットワーク】	
住居系市街地	自然公園	中心拠点	観光拠点	高速道路	自動車専用道路
住居系市街地 (低層住宅地)	市街化区域	地域拠点	交流拠点	幹線道路	
商業・業務系市街地	主な河川等	産業拠点		幹線道路(未整備)	
高次救急医療機関	水と緑の ネットワーク			幹線道路(構想)	
沿道市街地	新たな土地利用 検討ゾーン			区画街路	
工業系市街地				(都) 都市計画道路	
主な集落地				(主) 主要地方道	
農地				(県) 県道	
自然系用地				(市) 市道	
				【公園緑地】	
				都市計画公園(整備済)	
				主な都市公園等(整備済)	
				主な都市公園等(計 画)	



まちの地域(西部)





1 地域の現状と特性

(1)概況

- ・ まちの地域(西部)は、鶴巻温泉駅を駅勢圏として市街地が形成されています。
- ・ 住宅地は土地区画整理事業により整備された住宅地と既成市街地により形成されるとともに、国道246号沿道に商業・業務施設や沿道サービス施設などが立地しています。



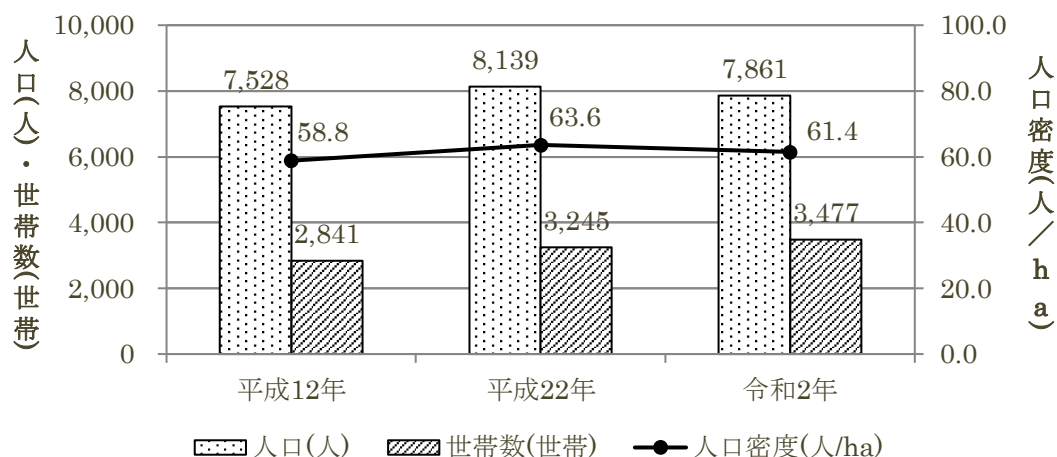
表 地域の概況

	伊勢原市	まちの地域 (西部)	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	128 ha	2.3 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	7,861 人	7.7 %

(2)人口・世帯数

- ・ 人口・世帯数は令和2年で7,861人、3,477世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約4.4%、世帯数は約22.4%増加しています。
- ・ 人口密度は、令和2年で61.4人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

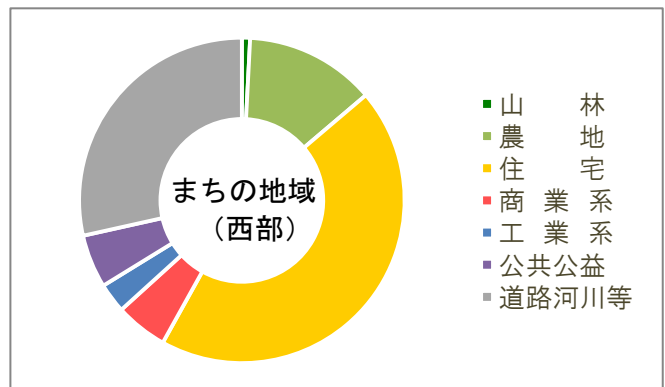


(3)土地利用

- ・ まちの地域（西部）は、地域面積の92.2%（118ha）が市街化区域、7.8%（10ha）が市街化調整区域となっています。
- ・ 自然的土地利用は、農地が13.0%と串橋地区を中心に広がっています。
- ・ 都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が52.4%となっています。大住台、串橋、坪ノ内地区では計画的な市街地整備による住宅地が広がっています。

表 土地利用の状況

土地利用現況	まち(西部)(%)
自然的土地利用	
山 林	0.8
農 地	13.0
都市的土地利用	
住 居 系	44.3
商 業 系	5.2
工 業 系	3.0
公共公益	5.3
道路河川等	28.5



資料：令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 まちの地域(西部)の主な課題

主な課題

- ◆ 既成市街地では、周辺の里山や農業環境との調和を図りながら、良好な住環境の維持・保全とともに、地域コミュニティの維持・向上や新たな定住などにつながる住環境づくりが求められます。
- ◆ 小田急線沿線の大規模な鉄道施設計画や都市計画道路田中笠窪線の整備などの周辺環境の変化に適切に対応するとともに、地域の活性化に生かしていくことが求められます。
- ◆ 郊外の住宅地における人口減少や高齢化の進展などに対応するために、日常の買い物など日常生活の利便性の高い生活環境と、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆ 国道246号沿道は、周辺住環境との調和を図りながら、日常生活に必要な商業・業務施設などが立地する地域づくりが求められます。
- ◆ 中心市街地と連絡する交通ネットワークの充実が求められます。
- ◆ 国道246号バイパスや県立いせはら塔の山緑地公園の整備効果を生かした地域づくりが求められます。
- ◆ 道路や公園など都市施設の質の向上とともに、防災力を高めていく地域づくりが求められます。
- ◆ 過度に自家用車に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりの推進などにより、環境負荷の少ない都市づくりが求められます。



3 地域づくりの方針

(1) 多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

- ・ 計画的な市街地整備が行われている大住台、串橋、坪ノ内地区は、地区計画などにより市街地環境の維持・保全を図ります。
- ・ 笠窪、串橋、神戸地区などの既成市街地は、地域特性を踏まえながら市街地環境整備を進めます。
- ・ 都市計画道路田中笠窪線の整備を図るとともに、連絡する隣接市の整備状況など適切に捉えながら、都市計画道路上粕屋南金目線の整備を推進します。
- ・ 比々多小学校などの地域コミュニティの中心となる公共公益施設などの立地を生かし、一定のまとまりある生活拠点の形成を図ります。
- ・ 地域の実情を踏まえながら、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる生活道路空間の創出に努めます。
- ・ 地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈グリーンベルト〉

(2) 既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・ 国道246号バイパス(仮称)伊勢原西インターチェンジや県立いせはら塔の山緑地公園の整備効果を生かすなど、地域の活力の場となる土地利用の推進に努めます。
- ・ 国道246号沿道は、沿道の活力維持と周辺地域の生活利便性を向上するため、適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・ 新たな地域拠点の創出や都市計画道路田中笠窪線の整備などの周辺環境の変化に対応するため、幹線道路の沿道地域などにおいて、居住環境に配慮した適正な土地利用の転換や誘導を図ります。



〈国道 246 号バイパス鈴川橋〉



(3)安全・安心に暮らせる都市づくり

- ・ 広域避難場所である比々多小学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、災害時に即応できる体制の強化を図ります。
- ・ 神戸、串橋地区などの狭あいな道路が存する市街地は、震災時の延焼拡大の防止や安全な避難路の確保に向けて、狭あい道路対策や公共空地の確保に努めます。また、必要に応じて、市街地整備の手法を検討します。
- ・ 河川改修の整備促進や雨水幹線の整備を推進するとともに、雨水の流出を軽減するため、宅地内浸透処理や遊水・保水機能を有する農地の保全など、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 浸水想定区域では、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。



〈比々多小学校〉

(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

- ・ 鈴川などの水辺空間を生かした水と緑のネットワークの形成により、大山・聖峰の眺望や田園風景を楽しみ、水辺にふれあうことのできる市民の憩いの場の創出に努めます。
- ・ 身近にある自然環境や歴史・文化などの地域資源を生かした景観まちづくりを推進し、都市の個性や魅力を高めるとともに、次世代に選ばれる快適な住環境の形成を推進します。
- ・ 新たな地域拠点における賑わいの創出を図るため、交流、体験などの新たな価値を生み出し、地域の活性化に寄与する取り組みを推進します。



〈小田急線と田園風景〉



【まちの地域(西部)の地域づくり方針図】



凡 例

【土地利用・機能配置】

- 住居系市街地
- 住居系市街地(低層住宅地)
- 商業・業務系市街地
- 高次救急医療機関
- 沿道市街地
- 工業系市街地
- 主な集落地
- 農地
- 自然系用地

- 自然公園
- 市街化区域
- 主な河川等
- 水と緑のネットワーク
- 新たな土地利用検討ゾーン

- 中心拠点
- 地域拠点
- 産業拠点

- 観光拠点
- 交流拠点

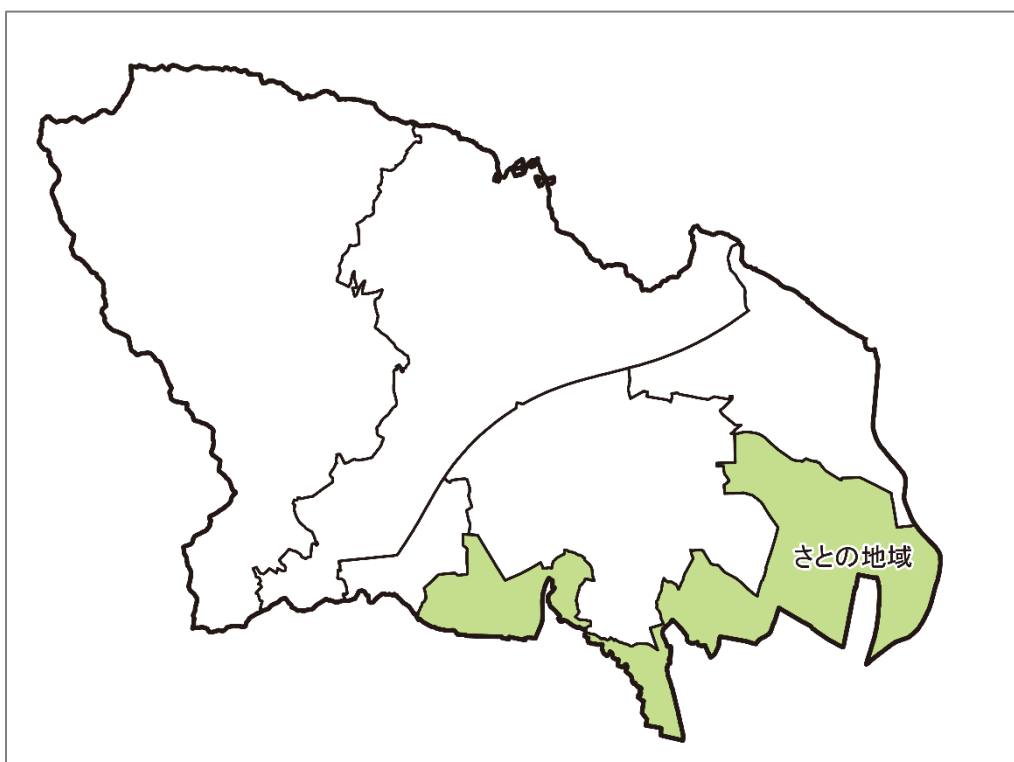
【公園緑地】

- 都市計画公園(整備済)
- 主な都市公園等(整備済)
- 主な都市公園等(計画)

【道路ネットワーク】

- 高速道路
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(未整備)
- 幹線道路(構想)
- 区画街路
- (都) 都市計画道路
- (主) 主要地方道
- (県) 県道
- (市) 市道

さとの地域





1 地域の現状と特性

(1)概況

- ・さとの地域は、市域の南部に位置し、水田を中心とした農地の広がりの中に、集落地が介在する地域となっています。
- ・地区の集落地は、地域の主要な道路の沿道などに形成されています。
- ・面積は766haで、市全体の13.8%を占めています。

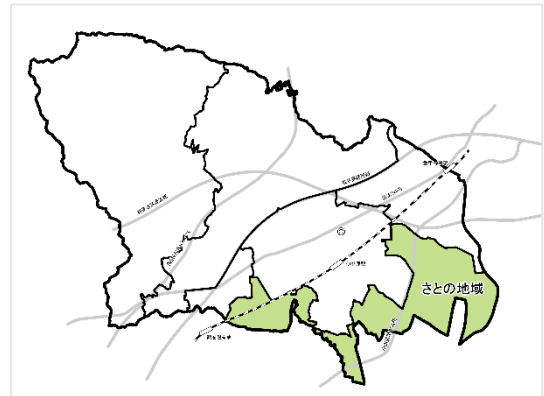


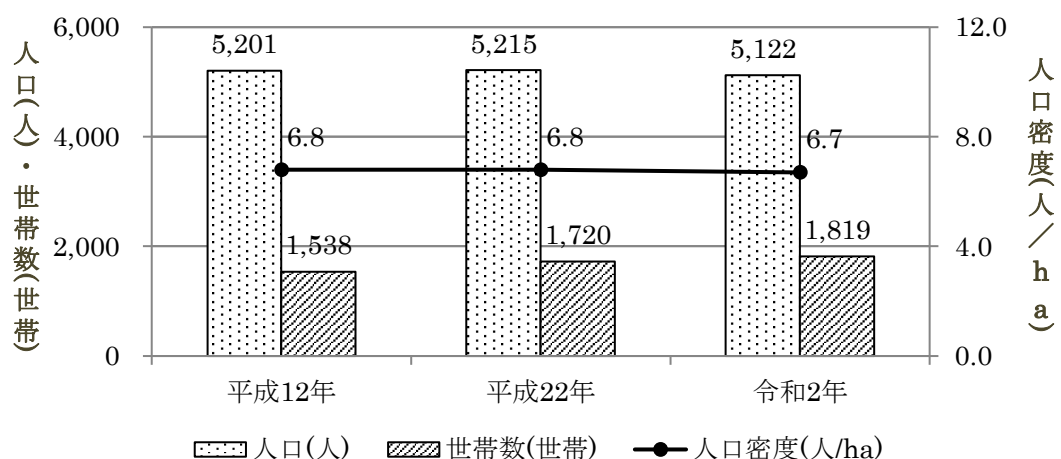
表 地域の概況

	伊勢原市	さとの地域	市全体に占める割合
面積	5,556 ha	766 ha	13.8 %
人口 (令和2年国勢調査)	101,780 人	5,122 人	5.0 %

(2)人口・世帯数

- ・人口・世帯数は令和2年で5,122人、1,819世帯となっています。平成12年と比較すると人口は約1.5%減少している一方で、世帯数は約18.3%増加しています。
- ・人口密度は、令和2年で6.7人/haとなっています。

図 人口・世帯数・人口密度の推移



資料：国勢調査

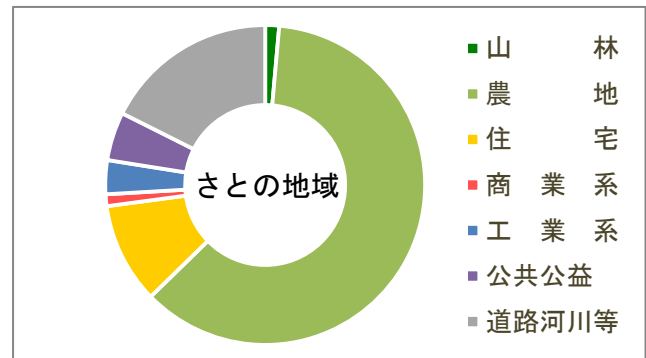


(3)土地利用

- ・ さとの地域は、全域が市街化調整区域となっています。
- ・ 自然的土地利用は、農地が61.3%を占めています。
- ・ 都市的土地利用は、住宅や商・工業用地が14.8%となっています。

表 土地利用の状況

土地利用現況	さとの地域(%)
自然的土地利用	
山林	1.4
農地	61.3
都市的土地利用	
住居系	10.2
商業系	1.2
工業系	3.4
公共公益	4.9
道路河川等	17.6



資料: 令和4年度都市計画基礎調査中間報告

2 さとの地域の主な課題

主な課題

- ◆ 集落地などの居住の場では、優れた農業環境の保全を前提としながら、地域コミュニティの維持・向上や新たな定住などにつながる住環境づくりが求められます。
- ◆ 集落地における人口減少や高齢化の進展などに対応するために、日常の買い物など日常生活の利便性の高い生活環境と、地域の特性に合った多様な交通手段による移動しやすい環境づくりが求められます。
- ◆ 周辺市街地と連絡する交通ネットワークの充実が求められます。
- ◆ 農業生産環境の維持・向上とともに、その利活用により地域を活性化する地域づくりが求められます。
- ◆ 雨水排水対策や農地の保全、河川の整備促進などに努め、低地部である地域環境を踏まえながら、安心して暮らすことができる地域づくりが求められます。
- ◆ 農のみどりや水辺空間の広がり、集落地から形成される良好な田園景観を生かした魅力づくりが求められます。
- ◆ 新たな地域拠点の創出に向けて、周辺の農地を活用した農業振興の展開や適正な土地利用への転換が求められます。



3 地域づくりの方針

(1) 多様な世代が快適に暮らせる都市づくり

- ・ 大田、伊勢原、比々多地区の集落地は、周辺環境と調和する緑豊かな住環境を維持・保全するとともに、一定の生活利便性を確保していきます。
- ・ 地域コミュニティの維持と生活利便性の向上を図るため、大田小学校や大田公民館をはじめとする地域コミュニティの中心となる公共施設などの立地を生かし、開発許可や地区計画制度など諸制度の適切な運用により、一定のまとまりのある生活拠点の形成を図ります。
- ・ 地域の実情を踏まえながら、地域の骨格となる幹線市道の機能強化とともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる生活道路空間の創出に努めます。
- ・ 地域における公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域特性を考慮した多様な交通手段による移動しやすい環境づくりを進めます。



〈大田公民館〉

(2) 既存ストックと広域交通ネットワークを生かした活力を生む都市づくり

- ・ 優良な農地を保全するとともに、営農環境を向上し、活力ある都市近郊農業を推進します。
- ・ 新たな地域拠点の創出に向けて、スマート農業や農鉄連携などによる農業振興や、人口と産業の適正な配置による工業地や住宅地の創出など、自然環境と調和した合理的な土地利用への転換を検討します。
- ・ 都市計画道路石田小稲葉線及び都市計画道路伊勢原大神線の整備を図るとともに、近隣市との連携を強化するため、ツインシティ整備計画(神奈川県、神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会)に位置付けられた伊勢原大神軸の整備に向けた計画の具体化を図ります。



〈田園風景〉

(3) 安全・安心に暮らせる都市づくり

- ・ 河川改修整備の促進や雨水幹線の整備を推進するとともに、雨水の流出を軽減するため、宅地内浸透処理や遊水・保水機能を有する農地の保全など、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 浸水想定区域では、風水害ハザードマップなどによる周知・防災意識の向上に努め、安心安全なまちづくりを推進します。
- ・ 広域避難場所である大田小学校、竹園小学校などを中心に、地域防災や自主防災の機能を高め、災害時に即応できる体制の強化を図ります。



〈矢羽根川〉



(4)個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり

- 歌川や渋田川、鈴川などの水辺空間を生かした水と緑のネットワークの形成により、大山の眺望や田園風景を楽しみ、水辺にふれあうことのできる市民の憩いの場の創出に努め、多様な主体が一体となって取り組む地域の魅力づくりを推進します。
- さとの地域の景観を彩る田畑や水辺空間、集落地のまとまりなど、良好な田園景観を次代に継承する個性と魅力ある景観まちづくりを推進します。



〈渋田川河畔芝桜〉



【さとの地域の地域づくり方針図】



凡 例

【土地利用・機能配置】

- 住居系市街地
- 住居系市街地
(低層住宅地)
- 商業・業務系市街地
- 高次救急医療機関
- 沿道市街地
- 工業系市街地
- 主な集落地
- 農地
- 自然系用地



自然公園



市街化区域



主な河川等



水と緑のネットワーク



新たな土地利用検討ゾーン



中心拠点



地域拠点



産業拠点



観光拠点



交流拠点



都市計画公園(整備済)



主な都市公園等(整備済)



主な都市公園等(計 画)

【道路ネットワーク】

- 高速道路
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(未整備)
- 幹線道路(構想)
- 区画街路
- (都) 都市計画道路
- (主) 主要地方道
- (県) 県道
- (市) 市道