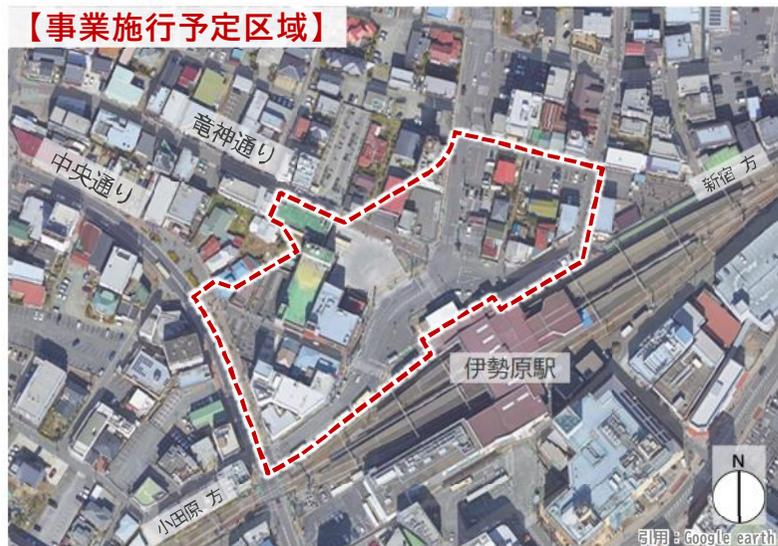


01 | 伊勢原駅北口地区の市街地整備

伊勢原市では、伊勢原駅北口地区において、交通結節点として駅前広場や幹線道路の整備を図るとともに、商業・業務・居住などの複合的な都市機能の整備を促進し、本市の玄関口として魅力ある伊勢原の顔づくりに向けて、市街地再開発事業による一体的・計画的整備を検討しています。

【事業施行予定区域】



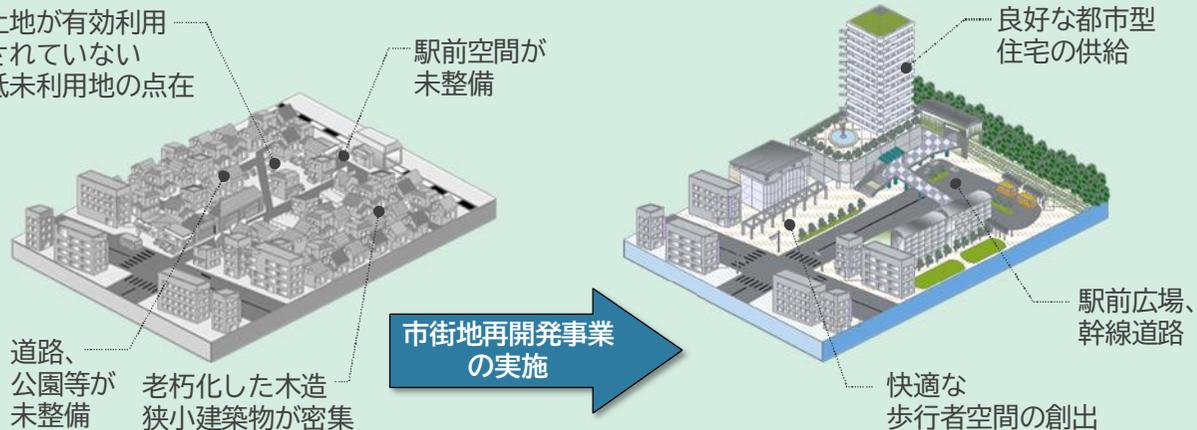
市街地再開発事業とは

出典：国土交通省HP

土地が有効利用
されていない
低未利用地の点在

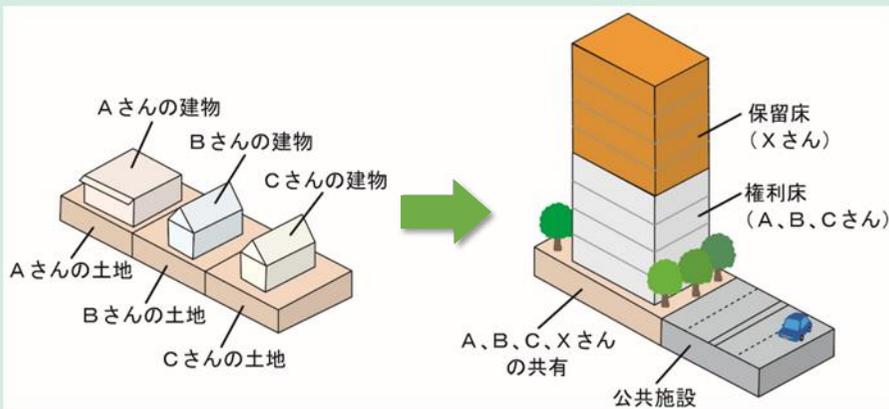
【事業の目的】

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る



【事業の仕組み】

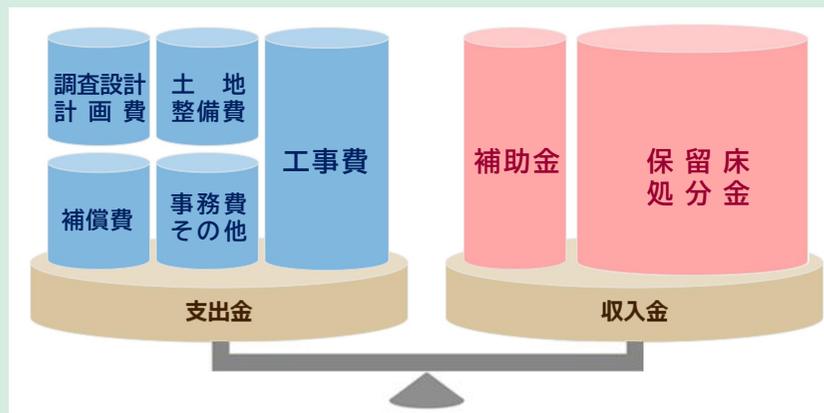
- ・ 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・ 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・ 高度利用によって新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる



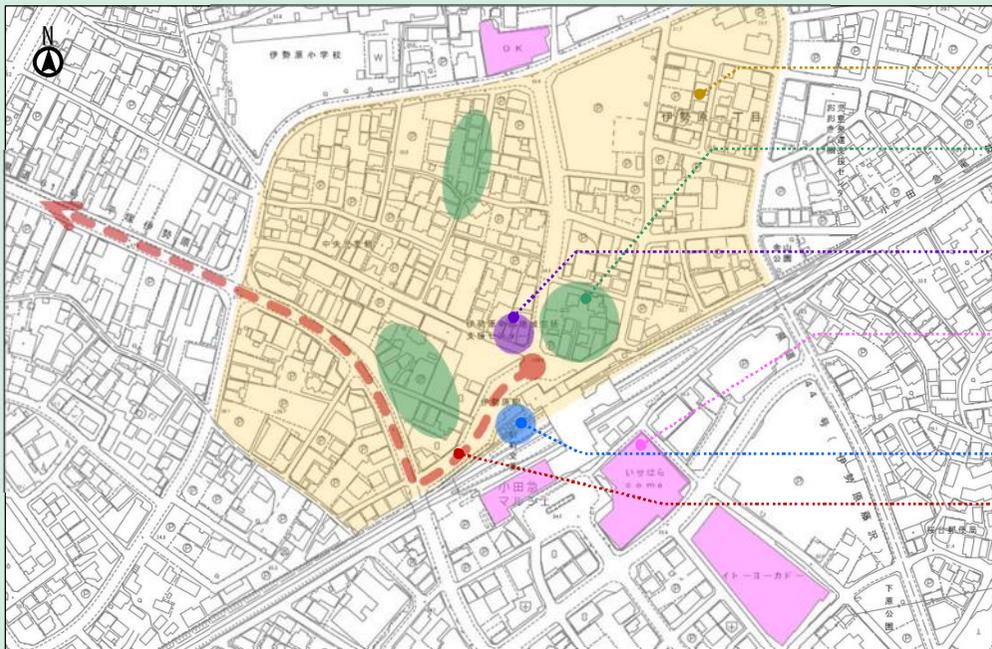
出典：国土交通省HP

【事業収支（組合施行）】

- ・ 収入金と支出金が均衡されることで事業採算のバランスをとっている
- ・ 収入金では、保留床処分金が事業収入の多くを占めており、保留床処分の成否が事業成立の鍵となっている



伊勢原駅北口周辺 | 現状の土地利用



① 低未利用地や狭小敷地が多く、駅前の好立地であるにも関わらず有効な高度利用が図られていない

② 老朽化した木造建築物が密集している地域がある

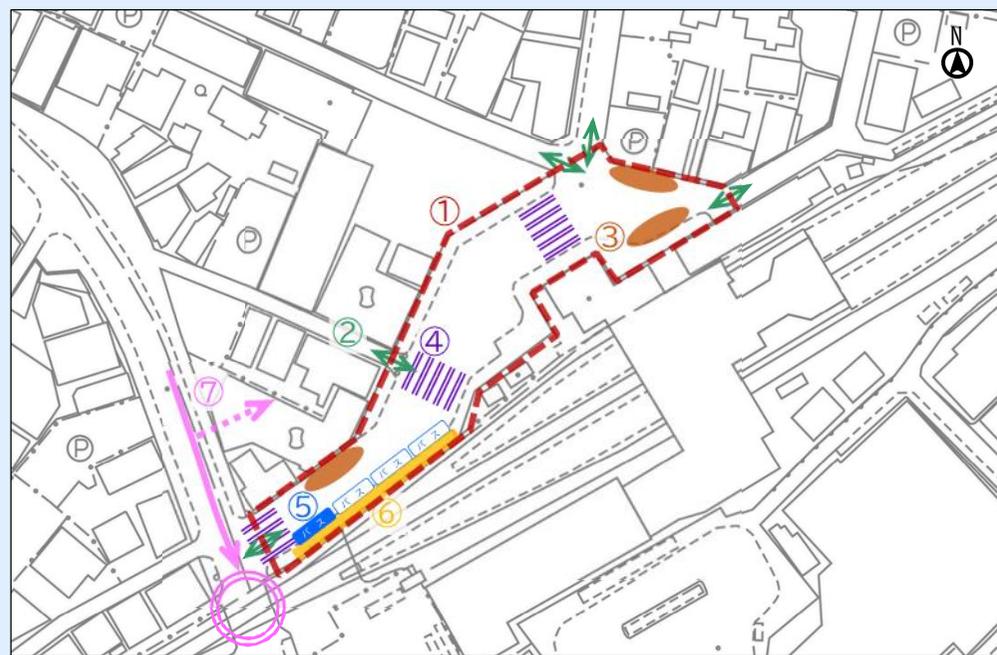
③ 地域の賑わいイベントなど、催事に使用できる公的なオープンスペースが無く、竜神通りや民有地、北口暫定タクシー待機場を活用している

④ 南口周辺に比べると地域住民が利用する生活支援施設が大きく不足している

⑤ 観光客向けの情報発信機能や交流機能の不足、特に登山シーズンには滞留スペースが不足している

⑥ 電柱・電線類が乱立しており、大山・日向など観光の玄関口としての「街並み・景観」が乏しい

伊勢原駅北口駅前広場 | 現状の課題



① 駅前広場が狭小かつ不整形であり、駅前広場内で、路線バス、タクシー、一般車が転回できる空間が無く、利便性が低い

② 駅前広場内に複数の道路が接続し、通過交通が輻輳している

③ 一般車乗降場が無い為、路肩停車が多い

④ 横断歩道が駅前広場内を横切るため、車両と歩行者が輻輳し車両通行に支障を来している

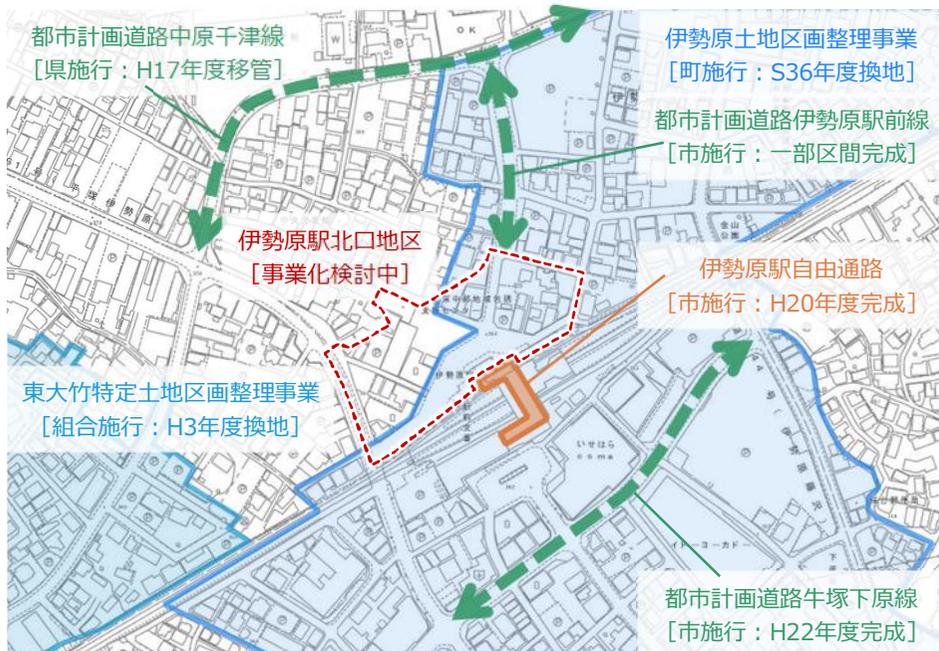
⑤ バス停（1番のりば）が横断歩道に近接しており見通しが悪い

⑥ バスのりばと歩道が区別されておらず、バス待ちスペースと歩行空間が輻輳している

⑦ 駅前広場出入口と踏切が近接しているため、上下線で課題がある
 (南向き車線) 踏切通過車両と駅前広場進入(左折)車両が輻輳し滞留が伸びている
 (北向き車線) 踏切通過直後の右折待ち車両により後続車両が踏切通過できない

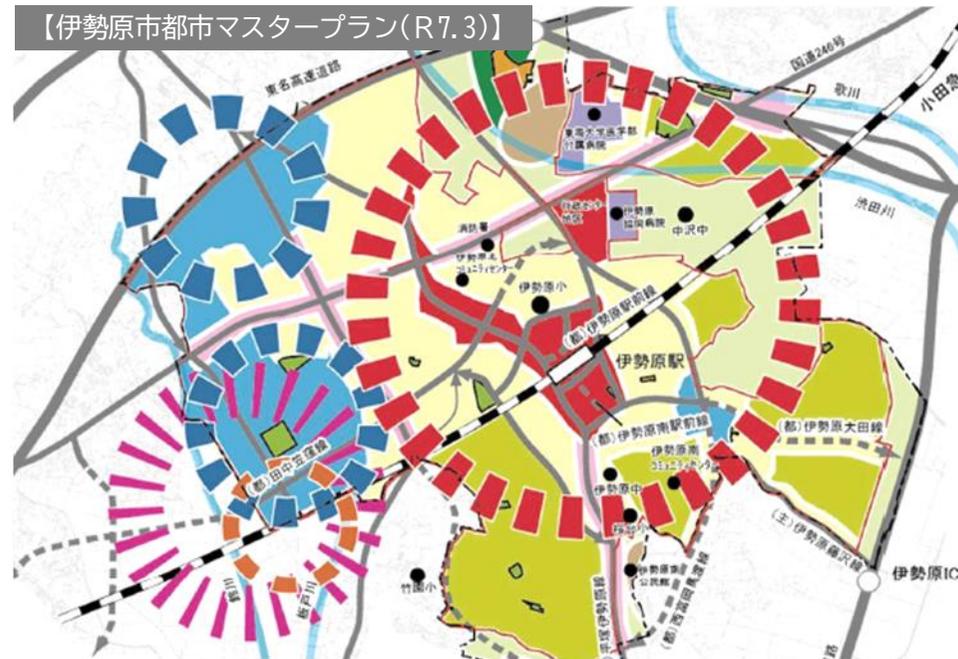
03 | 伊勢原駅周辺のまちづくり

伊勢原駅周辺におけるこれまでのまちづくり

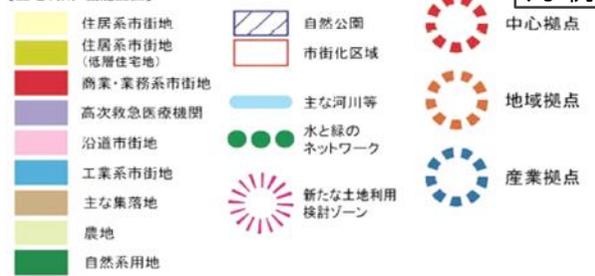


上位計画の位置付け（まちづくりの方針）

【伊勢原市都市マスタープラン(R7.3)】



【土地利用・機能配置】



【中心拠点としての位置付け】

・伊勢原駅周辺を都市機能の集積を図る中心拠点と位置付けます。商業・業務施設の集積によりその機能を高めるとともに、都市基盤の整備などにより、伊勢原の顔となる魅力ある都市空間の創出を図ります。

【交通】

・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。

【商業・業務系市街地】

・伊勢原駅周辺は、多様な都市機能の集積や土地の高度利用などにより、本市の玄関口にふさわしい、魅力ある商業・業務地を形成します。

・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。

【観光・景観】

・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。

04 | 伊勢原駅北口地区市街地再開発計画

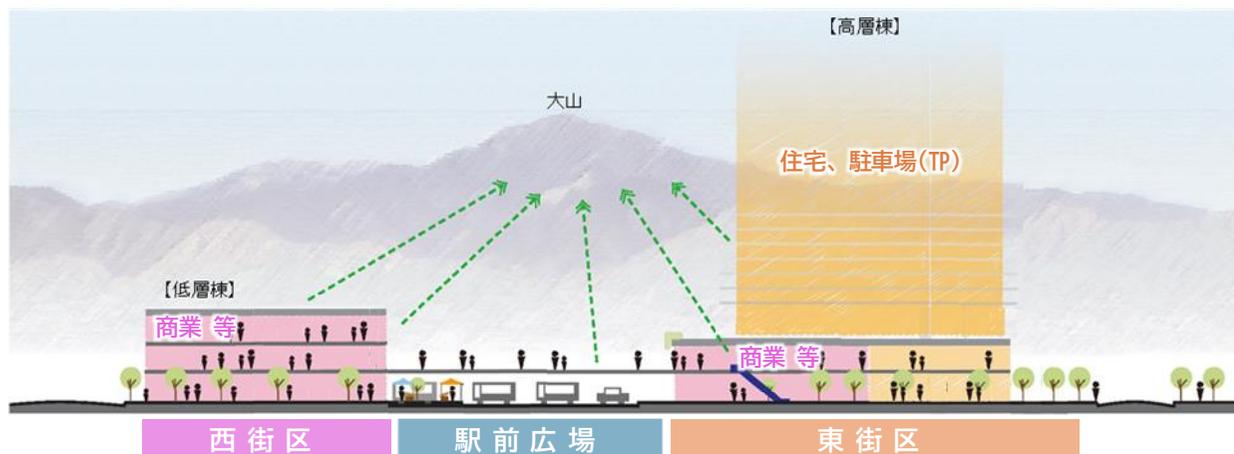
配置図



【高上式広場（デッキ）配置の考え方】

- ・歩行者空間の拡充や自動車交通との整理化
- ・東西街区や各広場や地区周辺地域を繋ぐ回遊性を創出

整備イメージ（断面図）



公共施設

- ・都市計画道路伊勢原駅前線の整備
- ・伊勢原駅北口駅前広場の整備
- ・高上式広場(デッキ)の整備
- ・広場空間の創出

西街区

観光交流の玄関口としての
低層施設整備

東街区

暮らしを支える生活拠点としての
高層施設整備

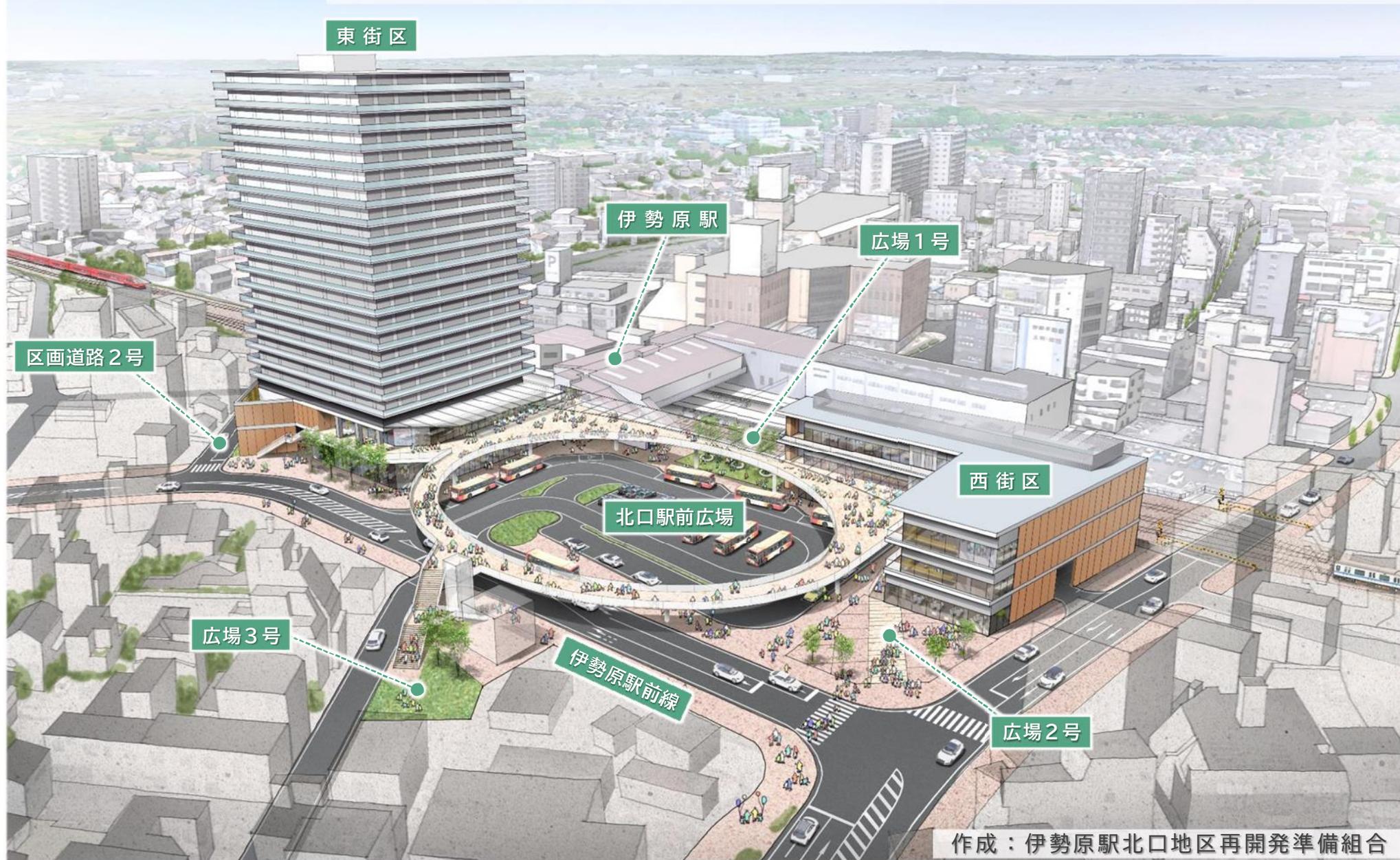
主な公共施設の規模

種別	名称	規模
幹線道路	伊勢原駅前線 (北口駅前広場)	幅員18m
		駅前広場 面積約6,260㎡ (高上式広場 面積約1,860㎡含む)
幹線道路	平塚伊勢原線	幅員7.5m(半幅)
区画道路	区画道路1号	幅員6.0m(歩専道:幅員4.0m)
	区画道路2号	幅員7.0m
広場	広場1号	約230㎡
	広場2号	約390㎡
	広場3号	約310㎡

施設建築物の規模

種別	西街区	東街区	全体
敷地面積	約1,600㎡	約3,500㎡	約5,100㎡
建築面積	約1,400㎡	約2,600㎡	約4,000㎡
延床面積 (容積対象) 〔容積率〕	約3,800㎡ (約3,300㎡) 〔約210%〕	約32,400㎡ (約22,800㎡) 〔約650%〕	約36,200㎡ (約26,100㎡)
構造/階数	RC造又はS造 地上3階程度	RC造 地上21階程度	—
用途	店舗等 (商業・業務・観光等)	店舗・住宅・駐車場等 (商業・業務・観光等)	—

※あくまでも現時点におけるイメージであり、今後の詳細検討により変更となる可能性があります。
建物計画・道路計画等は、今後の詳細検討及び関係機関協議等により変更となる可能性があります。



1 階 配置 ・ 平面 図 ※公共施設は青字で表記



都市計画道路伊勢原駅前線

- 伊勢原駅北口駅前広場へアクセスし、周辺の道路網を補完する道路として、伊勢原駅前線を整備します。
- 県道61号との交差点や、駅前広場出入口との交差点には、車両の滞留を抑制し、安全・安心な交通環境を創出するため、右左折レーンを設置します。

伊勢原駅北口駅前広場

- 現在の駅前の交通利用状況を踏まえ、交通結節点として必要となる、バス乗降場やタクシー乗降場、一般車乗降場、身障者用乗降場を整備します。

区画道路（1号/2号）

- 東街区や周辺の街区へアクセスする生活道路として、現道を活かしながら区画道路を整備します。
- 区画道路1号は、通勤時など混雑しやすい駅前付近の一部区間を歩行者専用道路として整備し、快適で賑わいのある歩行者空間を創出します。
- 区画道路2号は、現道を3m拡幅し、ゆとりのある生活道路として整備します。

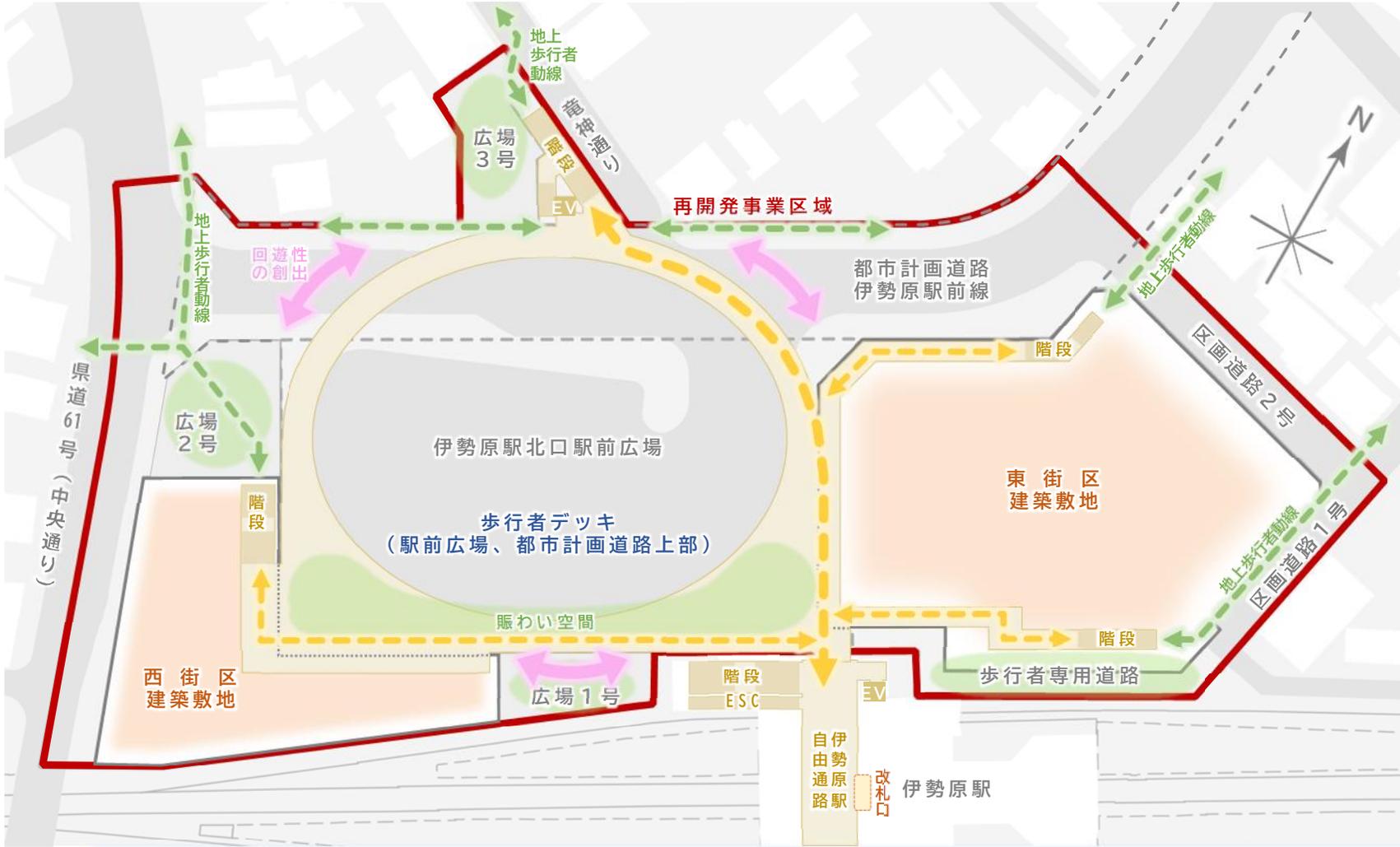
県道61号（中央通り）

- 伊勢原駅前線との交差点の配置は、踏切待ち車両の滞留や右左折待ち車両の滞留による混雑を抑制し、安全・安心な交通環境を創出するため、踏切から離れた配置とし、県道61号には新たに右左折レーンを設置します。

広場（1号/2号/3号）

- 広場1号は、バスや電車を利用される方の待合等に使用できるゆとり空間としての利用を主に想定しており、伊勢原駅に直結する階段やバス乗降場付近に配置することで、待合空間として機能しやすい計画としています。
- 広場2号は、イベントの開催や西街区の商業施設と連携した賑わい空間としての利用を主に想定しており、中央通りと伊勢原駅前線の交差部に配置することで、中央通りと連続した賑わいの風景をつくりやすい計画としています。
- 広場3号は、周辺に住まう方や通勤・通学等で竜神通りを通る方の憩いの空間としての利用を想定しており、歩行者デッキの階段や竜神通りに隣接した配置としています。

2 階 平 面 図 ※公共施設は青字で表記



広場等賑わい空間のイメージ



【画像引用元】
 ※1 <https://www.achiterrace.jp/あちてらすとは/>
 ※2 <https://ipeckinginstallationmiami.com/>

歩行者デッキ (駅前広場、都市計画道路上部)

- ・伊勢原駅自由通路と改札階で接続し、伊勢原駅前線を上空横断することで、駅からの安全・安心な歩行者動線を確保します。
- ・各街区内の歩行者デッキ及び階段等に接続することで、駅から周辺へのゆとりある歩行者動線を確保するとともに、区域内の回遊性をつくります。
- ・バス乗降場等の雨除け・日除け機能を兼ねることで、地上の快適な待機空間を確保します。
- ・駅自由通路の出入口付近や、西街区に接続する通路沿いには、待合せや休憩、イベント利用等が可能な賑わい空間を配置することで、東西の賑わいの連続を創出するとともに、西街区の商業施設や広場 2号を経て駅前から中央通りまで賑わいを繋いでいく計画としています。

※歩行者デッキの形状や賑わい空間の配置等については現在検討中です。

08 | 設計コンセプト（案）の検討状況

設計コンセプト(案)

大山でつなぐ、つたえる、つくりだす

※あくまでもイメージであり、必ずしも現都市計画の内容と整合したものではありません。
※今後の関係機関等との協議・調整により変更・見直し等が生じる可能性があります。

■大山・丹沢連峰



引用：Google earth

■大山詣り



引用：国立国会図書館HP

大山詣りは、鳶などの職人たちが巨大な木太刀を江戸から担いで運び、滝で身を清めてから山頂を目指すといった、他に例をみない庶民参拝であり、そうした姿は歌舞伎や浮世絵にとりあげられて来ました。

◀東海道中五十三次細見図

■旅の起点・まちの起点



昔の大山詣りの起点は赤坂御門でしたが、現在は伊勢原駅が大山への拠点となっています。本計画では、大山や日向薬師への観光・アクティビティの起点となる場所を作ります。

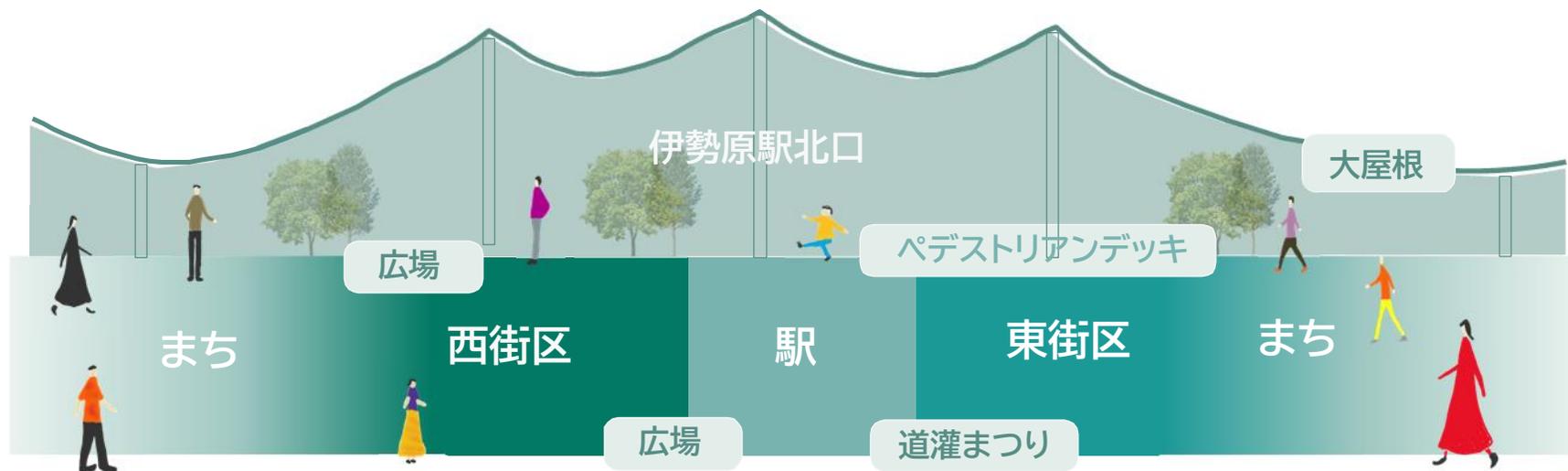
大山、駅前、まちの関係を新たに生み出す

大山でつなぐ、つたえる、つくりだす

「つなぐ」: 新たな結節点として、大山、駅、まち、ひとをつなぐ。

「つたえる」: 伊勢原市、大山の歴史や文化を伝える。

「つくりだす」: これらを実現する、大屋根による新たな駅前空間をつくりだす。



作成：伊勢原駅北口地区再開発準備組合

再開発事業スケジュール（予定）

