

## 第 73 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 平成 26 年 11 月 14 日 (金) 午後 2 時から午後 3 時まで  
場 所 : 大磯町役場本庁舎 4 階第 2 委員会室  
出席者 : 8 名[高見沢委員、島田委員、渡辺委員、北見委員 (代理)、竹山委員 (代理)、吉川委員、岩田委員、原田委員]

### 1 開 会

委員紹介、神奈川県警察職員紹介、事務局職員紹介、資料確認

※ 以後の議事進行は高見沢会長

- ・ 会議を公開とすることに決定
- ・ 傍聴者なし

### 2 議 題

- (1) 議題 71 号 大磯都市計画風致地区の決定
- (2) 議題 72 号 大磯都市計画特別緑地保全地区の決定
- (3) 議題 73 号 大磯都市計画特別用途地区の決定
- (4) 議題 74 号 大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可

### 3. 議事経過

#### 【会長】

それでは、ただいまから、第 73 回都市計画審議会を開会いたします。

本日、皆様にご審議いただく案件は、お手元の案件表のとおり、4 件でございます。

議題 71 号議案から議題 73 号議案については、前回の審議会において、都市計画原案を審議した継続案件で、本日は、都市計画案について、審議するものでございます。

また、議題 74 号議案については、新規の案件で、大磯警察署の建替えに伴い、高度地区の適用除外の許可を、受けようとするものでございます。

それでは、審議に入りますが、議題 71 号議案から議題 73 号議案の 3 案件については、関連がございますので、一括して説明を求めます。

#### 【事務局】

それでは、議題 71 号「大磯都市計画 風致地区の決定」、議題 72 号「大磯都市計画 特別緑地保全地区の決定」及び、議題 73 号「大磯都市計画 特別用途地区の決定」の 3 案件について、一括してご説明させていただきます。

スクリーンには、位置図をお示ししております。赤い枠でお示ししているのが、今回、ご審議いただく「小湊海岸松林地区」で、赤い枠でお示ししている区域に、風致地区及び特別用途地区を重複して決定するとともに、緑色の枠でお示ししている区域に、特別緑地保全地区を決定するものでございます。

ここで、案件の説明の前に、これまでの手続きの状況について、ご説明させていただきます。3つの都市計画と、2つの条例について、併行して、手続きを進めてきております。本年の6月には、都市計画原案を本審議会に諮問し、都市計画原案に対し、異存のない旨の答申をいただいたところでございます。そこで、都市計画原案を都市計画案とし、県との法定協議を経て、9月に都市計画案の縦覧・説明会を開催し、意見を募集したところ、意見書の提出はございませんでした。そこで、本日は、都市計画案について、ご審議いただくものでございます。なお、2つの条例については、素案から内容に変更はなく、国などとの協議を踏まえ、条例案を作成したところで、昨日、大磯町議会に報告しており、今後は、12月議会において、ご審議いただく予定で、その後、条例の周知期間を経て来年4月から施行をしまいたいと考えております。

それでは、都市計画案について、ご説明させていただきますが、前回の審議会においてご説明させていただいた上位計画などについては、ここでの説明を省略させていただきます。

スクリーンには、小滝海岸松林地区の都市計画図をお示ししております。ピンクでお示しているのが、歴史的建造物で、灰色でお示しているのが、共同住宅や中学校などがございます。今回、スクリーンに赤い枠でお示している区域、約11ヘクタールについて、風致地区及び特別用途地区を重複指定するとともに、スクリーンに緑の枠でお示している区域、約1.3ヘクタールについて、特別緑地保全地区を指定するものでございます。

それでは、風致地区から順次、ご説明いたします。風致地区については、大磯らしい景観を維持、保全するため、赤い枠でお示している、別荘群等の大規模敷地が残る、第一種低層住居専用地域の区域に先行して指定することとしております。

なお、都市計画原案に対する答申でも付帯意見をいただいておりますように、町の計画では、本地区以外についても、風致地区や特別緑地保全地区を指定することとしていることから、緑のネットワークの形成に向けて、引き続き、風致のあり方などについて、検討を行ってまいりたいと考えております。

風致地区の都市計画案について、とりまとめますと、名称は、小滝海岸松林風致地区、面積は、約11ha、でございます。

ここで、参考に、大磯町風致地区条例（案）の概要をご説明させていただきます。大磯町の風致地区条例は、神奈川県風致地区条例を基本に、大磯町のまちづくり条例や景観計画と整合を図り制定することとしております。具体的には、県条例と同様に、建築物の新築、宅地の造成等の風致地区内で許可が必要な行為について、建築物の高さ、建蔽率、壁面後退距離、緑化率などの、許可基準を定めることとしております。また、種別についてですが、第1種風致地区は、特に良好な自然環境を有し、その保全を図る必要がある、市街化調整区域等に、第2種風致地区は、良好な自然環境を有するなど、これらの自然環境と調和した土地利用を図る市街化調整区域等に、第3種風致地区は、周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境などと調和した土地利用を図る低層住居専用地域等に、第4種風致地区は、周辺の自然環境と調和した土地利用を図る、1種から3種以外の区域に指定することとしております。なお、これらの種別は、町長が、都市計画審議会の意見を聴いて指定することとしており、小滝海岸松林地区は第3種風致地区を指定する予定です。

この条例による新たな基準と、用途地域や景観計画による既存の基準を比較しますと、高さについては、10m以下で変わりませんが、建ぺい率が、40%以下になります。また、壁面の後

退距離については、道路からは 1.5m 以上で変わりませんが道路以外が 1 m 以上となります。また、町独自の基準として、新たに 10% の緑化率が設けられることとなります。なお、大磯町風致地区条例（案）の詳細については、参考資料に記載しております。

次に、特別緑地保全地区については、本地区の周辺からの優れた風致・景観を保全し、地域住民の健全な生活環境を確保するため、スクリーンに緑色でお示ししている、海岸線に残る一団のくろまつ林の区域に指定することとしております。

特別緑地保全地区の都市計画案について、とりまとめますと、名称が、小淘綾海岸松林特別緑地保全地区、面積は、約 1.3ha、でございます。

次に、特別用途地区ですが、歴史的建造物について、活用を図ることで、歴史的・文化的資産として保全していくため、風致地区の指定区域と同様の区域に、都市計画を定めることとしております。

特別用途地区の都市計画案について、とりまとめますと、名称が、邸園文化交流地区、面積は、約 11ha、でございます。

ここで、参考に、大磯町特別用途地区建築条例（案）の概要を、ご説明させていただきます。大磯町特別用途地区建築条例では、第一種低層住居専用地域にかかわらず、建築できる建築物について規定しており、具体には、歴史的建造物と一体的に利用されている土地で、歴史的建造物を活かした、新たな観光の推進に資するもので、周辺の環境を害するおそれがなく、周辺住民への説明が行われ、理解が得られているものについて、

まちづくり審議会の意見を聴いた上で、町長が許可することとしており、飲食店やホテル、旅館などを建築できることとしております。なお、大磯町特別用途地区建築条例（案）の詳細は、参考資料に記載しております。

以上で、ご説明を終わります。ご審議をよろしくお願いいたします。

#### 【会長】

ありがとうございました。それでは、ただいまのご説明に対しまして、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

#### 【A委員】

だんだん進んでいくうちに分かってくると思います。

#### 【会長】

是非、良い結果が付いてくると良いですね。

#### 【B委員】

前回の時にも質問させて頂いて、重ねてになってしまいますが、敷地の一部を指定していくことになり、境界が敷地や建物を跨っております。建替え時におきましては、相当な制限がかかってこようかと思っております。今回の条例が施行されますと、既存不適格建築物になってしまうと思っております。このことについて、持ち主の方との調整はどこまで進んでいるのでしょうか。

**【事務局】**

今回の指定区域は第1種低層住居専用地域ということで、用途地域に連動しておりますので、第1種住居地域については、こういった制限もしくは緩和はかかってきませんので、委員ご指摘のとおり、今回指定する地域地区が敷地を跨っていることは事実でございます。今回、風致地区や特別緑地保全地区の導入にあたっては、各地権者さんと個別に調整を進めるとともに、広く意見募集をしておりますが、意見書の提出はございませんでした。また、敷地を分断することにはなりますが、景観計画やまちづくり条例を加えた中で一体性をもった計画となるような誘導を図ってまいりたいと考えております。

**【会長】**

他にございますでしょうか。

**【副会長】**

私も重ねての話になってしまいます。今回の件は行政が努力しており、とても良いと思います。是非、今後もこれに続いて、先ほど緑のネットワークという説明がありましたが、これを糧にして広げていって頂きたいと思います。

それから、緑化率10%を新たに設けるというお話でしたが、緑化する場所について、他条例で定めているかもしれませんが、接道部中心にする等の細かい対応も必要になってくるかと思えます。

最後に、景観条例等でお考えかもしれませんが、建築物に付帯して看板等を計画されることも考えられますので、建築物だけではなくて、看板やサイン類への配慮もお願いします。

**【会長】**

ありがとうございます。今のご意見についても検討してください。

他にございますか。

**【C委員】**

条例案は、昨日の町議会で通ったのですか。

**【事務局】**

昨日の11月13日は、条例の概要の報告をさせて頂いたところでございまして、今後、12月の議会において条例のご審議を頂く予定でございます。

そして、議決を頂きますと、その先の告示や公布につながっていくかたちになります。

**【会長】**

それでは、ご意見も出尽くしたようでございますので、議題71号議案から議題73号議案については、案のとおり可決してよろしゅうございますか。

<異議なしの声>

【会長】

ありがとうございました。それでは、議題 71 号議案から議題 73 号議案については、案のとおり可決いたしました。

【会長】

続きまして、議題 74 号議案につきまして、説明を求めます。

【事務局】

関係者としまして、神奈川県警察職員を入室させていただきます。

<神奈川県警察職員入室>

【事務局】

それでは、議題 74 号「大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可」について、ご説明させていただきます。

スクリーンには、位置図をお示ししております。計画地は、国道 1 号沿いに立地している、神奈川県警察の大磯警察署でございまして、高度地区に定める建築物の高さの最高限度を超えて、建替えを予定していることから、本日は、高度地区の適用除外について、ご審議いただくものでございます。

ここで、案件の説明の前に、本町の高度地区について、ご説明させていただきます。本町では、平成 16 年に 2 種類の高度地区を都市計画に定めており、建築物の高さの最高限度を 13m とする、第 1 種については、第一種中高層住居専用地域の全域に、建築物の高さの最高限度を 15m とする、第 2 種については、今回の計画地である第一種住居地域や近隣商業地域などに指定しております。なお、第一種低層住居専用地域については、用途地域の中で建築物の高さを 10m としていることから、全ての用途地域において高さに制限が設けられていることとなります。また、高度地区には、3 つの適用除外が設けられており、1 点目が、地区計画により高さ制限が定められている区域内で、当該地区計画に適合している建築物、2 点目が、既存不適格建築物の大規模な修繕又は模様替、3 点目が、町長が公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況により都市計画上支障がないと認め、大磯町都市計画審議会の議をへて許可した建築物、となっており、今回の大磯警察署の建替えは 3 点目に該当するものでございます。

なお、公益上やむを得ないと認められる建築物に関する具体的な基準は、運用基準で定めており、学校施設、官公庁施設又は医療施設で住民の福祉の増進のために必要なものであって、日照、通風の確保など周囲の居住環境に配慮がなされているものとされております。

それでは、具体的な建替計画について、ご説明いたします。はじめに計画地の周辺状況でございます。赤い枠でお示ししているのが、既存の大磯警察署でございまして、国道一号に面して、3 階建ての建物が立地しております。また、赤い枠でお示ししているのは、警察車両の車庫棟でございまして、南側の町道側に面して立地しております。続いて、建替え計画の概要についてご説明いたします。

はじめに建替えの理由ですが、今回の建替えは、築 40 年以上が経過していることに伴う「施設の老朽化」と、刑法犯認知件数の増加などによる署員数の増加に伴う「施設全体が狭あい化」、

によるものでございます。また、建替えにあたって前提条件ですが、1点目は、床面積の増加で  
ございます。署員数の増加に対応した事務スペースを確保するとともに、更なる行政サービス  
の向上を図るために、床面積を増加させる必要がございます。2点目は、敷地の制約でござい  
まして、現在の敷地において、警察業務を継続しながら建替えを行うことから、建築可能な敷  
地は現庁舎の裏側に限られております。3点目は、特殊施設に必要な階高の確保でございまし  
て、留置施設・道場等については、通常より高い階高を確保する必要がございます。このよ  
うな前提条件のもと、設計を進めた結果、高度地区の高さ制限である15m以下の範囲では、必要  
な床面積を確保することが、困難な状況となっております。

そこで、今回、高度地区の適用除外を申請し、高さ18.8m、4階建ての建物とすることで、  
更なる行政サービスの充実を図り、もって地域の安心・安全に相応しい拠点として整備しよう  
とするものでございます。

スクリーンには、既存の建物と、計画中の新築建物の比較表をお示ししております。敷地面  
積は3193.04㎡でございまして、地域地区等については、用途地域が、第1種住居地域、建ぺ  
い率が60%、容積率が200%で、準防火地域が指定されております。また、高度地区、最高限第  
2種により、高さ制限15m以下となっております。次に施設の概要ですが、構造は、いずれ  
も鉄筋コンクリート造で、計画建築物は地上4階、既存は地上3階でございまして。また、計画  
建築物の高さは、建築基準法上で18.8m、ペントハウスを含めた高さは21.6m、既存の高さは、  
建築基準法上で11.57m、ペントハウスを含めた高さは17.27mでございまして。次に建築面積に  
ついてですが、最大限増加させることとしており、計画建築物は1,012.87㎡で建ぺい率:31.72%、  
既存は678.03㎡で建ぺい率:21:23%となっております。延べ面積は、計画建築物は、3,458.59  
㎡で、容積率:108.31%、既存は、1,434.98㎡で容積率:44.94%でございまして。また、緑化率  
については、敷地の周囲などを最大限緑化することとした結果、計画建築物では20%となり、  
既存の7%から、大幅に増加しております。最後に署員定員ですが、計画建築物では113名、既  
存は80名でございまして。

続きまして、施設の配置について、ご説明いたします。建物については、今回の適用除外許  
可の申請対象となる庁舎のほか、車庫棟を敷地の南側に寄せて、配置することとしておりま  
す。これにより、これまで十分な台数を確保できていなかった一般来庁者用駐車場についても、  
国道1号に面して、10台確保することのほか、身障者用スペースやバイク、自転車置き場も新  
たに設けることとしております。緑化については、敷地の周囲に、低木による植栽や高木によ  
るシンボルツリー、生垣などを配置し、緑化率20%を確保することとしております。また、南  
側町道に面しては、万年塀がございまして、計画では、これを撤去し、見通しと風通しの良い  
メッシュフェンスを設置することとしております。

続きまして、計画建築物の高さですが、スクリーンでは、北側立面図と東側立面図をお示し  
しております。建築基準法上の高さは18.8m、ペントハウスを含めた最高高さは21.6mの計画  
となっております。

続きまして、この施設の配置について、既存建物と重ねてみますと、赤い枠でお示ししてい  
るのが、今回計画している、庁舎と車庫棟でございまして、青色でお示ししているのが、既存  
の庁舎と車庫棟でございまして。既存建物は、国道1号に面して、敷地の北寄りに立地しており  
ましたが、今回の計画では、南寄りに配置することで、一般駐車場を国道側に設けられるほか、  
日照等についても、十分確保できる計画となっております。

続いて、スクリーンには、断面図をお示ししております。1階、2階は事務室等でございますが、3階は留置エリア、4階は柔剣道場となっており、フロアの高さが、通常より高くなっております。

最後に、本案件の手続きの流れについてご説明いたします。はじめに、事業者からの事前相談を踏まえ、今回の計画について、町内の関係部局で調整を行った結果、住民の福祉の増進のために必要なもので、周囲の居住環境に配慮がなされており、支障なしと判断しております。また、任意の手続きとなりますが、事業者が住民説明会を行っております。10月24日に開催したところ、10名の参加があり、主な意見は、工事期間中の騒音などに関する事項でございます。計画に対して反対の意見はありませんでした。その後、大磯警察署建替えに伴う高度地区の適用除外の申請が提出され、本日は、皆様にご審議いただいているところでございまして、ご審議の結果、支障がなければ、今後、町長が許可をすることとなります。

以上で、ご説明を終わります。ご審議をよろしくお願いいたします。

#### 【会長】

ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明に対しまして、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

#### 【D委員】

高さの件ですが、既存の高さが3階建てで11.27mで、今回が4階建てで18.8mになりますが、通常の4階建てではこれほどの高さにはならないと思いますが、これだけの高さが必要になるのですか。

#### 【事務局】

主に3階の留置エリアと4階の柔剣道場は、部屋の用途上、階高を高めを設定する必要があります。また、事務室等については、通常の高さを確保しておりますが、現状の3階建てから4階建てになっているということで、最高高さが高くなるという計画になってございます。

#### 【D委員】

現状との比較がないので、どれくらい違うか分かりません。そういったものも入れて頂けると分かりやすいと思います。

#### 【会長】

この現状の階高で最高高さは11mということをお説明できますか。例えば、階高5mの柔剣道場はどこで収まっているのか等は分かりませんか。

#### 【委員】

元々、昭和40年代の建物でして、細かい図面も無かったと思うんですけど、詳細を県警さんの方で分かればお話し頂ければと思います。

**【会長】**

では、事実確認ということで、同席してもらっていますので説明して頂いてよろしいですか。

**【神奈川県警察】**

警察本部施設課の矢沢と申します。よろしくお願ひいたします。資料を本日お持ちしておりませんが、現在は3階建てということで、一層分増えることとなります。現在の庁舎は、1階が事務室、2階が留置エリアと併設の事務室、3階は同じように柔剣道場という構成になっております。18mから一層分4m引いて頂くと14mということで、今の庁舎よりはボリュームが高いのですが、耐震上の問題がありまして、柱や梁等が大きくなってございますので、その分階高が少しずつ高くなってきております。昔は、耐震性を求めなかった部分がありましたので、その分階高を抑えられましたが、今ではこの階高がギリギリの高さになっております。

柔剣道場に関しましては、剣道ということで竹刀等を振り回すのと、床の弾性が柔らかくできておりますので、床下にバネを入れるスペースが必要となり、高い階高が必要になってきます。

**【D委員】**

先ほど、先生もおっしゃっていましたが、緑化率が20%とってあるということはかなり配慮して頂いていると思いますが、国道側は松並木もあり景観上良い雰囲気であると思いますので、緑を裏側に多く配置しておりますが、緑の配置についても考慮して良い景観にして頂きたいと思います。

**【事務局】**

今の計画上、高木、中木、低木の定義はございますが、まだ何を植えるか詳しく決まっていないと聞いておりますので、本日のご意見も含めて、大磯に合った植栽となるように引き続き協議を行いたいと思っております。

**【会長】**

他に何かございますか。

**【副会長】**

緑化について、詳細はまだ決まっていないということで、是非お願いしたいことが、国道1号線なので、できる限りいずれは並木にして頂きたいです。今更、道路を拡幅してとなると、それは非現実的だと思いますので、まずは、国道1号線沿いの公共施設に並木になるように、敷地をうまく植栽して頂いて、何年かかるか分かりませんが、いずれはそういった大きな木が両側に点々とあると、街路樹のようになってくれると思います。ですから、まずはその見本として、是非、町の雰囲気を良くするためにやって頂ければと思います。先ほども緑の配置のお話がありましたが、国道1号線沿いの植栽幅が狭い気がしますので、可能であれば、広げて頂いて大きな木を植えて頂きたいです。緑化計画図では3m以上となっておりますが、学術上では8m以上を高木と言います。警察署のご事情もあるかとは思いますが、できる限り、入口や接道部分にシンボルツリーとなるような大きな木を植えて、町民の方が喜ばれる警察署



にして頂きたいと思います。

**【会長】**

はい、ご意見ということでよろしいですね。

資料によると、サクラを撤去してサクラを植えるという計画ですか。

**【事務局】**

はい、そうです。

**【会長】**

それでは、他にございますか。

**【C委員】**

大磯地区交通安全協会の建物がありますが、完成時には庁舎内に入るのですか。あるいは、そのままですか。

**【神奈川県警察】**

今、ご質問ありました大磯地区交通安全協会ですが、現状の敷地、建物のままになります。

**【C委員】**

免許の書き換えの時にしか行かないのですが、プレハブで老朽化しており、少し狭い気がします。新しい庁舎内に入ることが適切かどうか分かりませんが、今すぐにはできてないとしても、何か考えて頂いた方が良くはないかと思えます。

**【神奈川県警察】**

安全協会自体は、私ども県の組織ではありませんが、ご協力頂いている団体ですので、今日ご意見あったことは申し伝えておきます。

**【B委員】**

初歩的な質問で恐縮なのですが、現在、大磯町内に 15m を超える建物はいくつかあると思えます。そういった建物は適用除外を受けているのか、あるいは別の地域指定により適用がなくなるのか、このことについて教えて頂きたいと思えます。

**【事務局】**

大磯町の高度地区が平成 16 年にできてから、今回のように適用除外することは大磯警察署が初めてでございまして、これまで適用除外の運用は行っておりません。町では、昭和 54 年の大磯町開発指導要綱の頃から、高さ制限を設けておりますが、昭和 54 年以前に建ったものも含め、15m を超えている建物は 10 数棟ございます。

**【B委員】**

極めて公共性の高い建物については、わざわざ適用除外をしなくても、元から何m以下であれば建てられるという形式で、そういった指定をすれば改めて適用除外を受けなくても良いというようなかたちはとれないものか、検討も必要になるかとは思いますが、このことについてはどうお考えですか。

**【事務局】**

大磯町では、高度地区の適用除外を設けて、その中で町長が許可をしていくと、それにあたっては、都市計画審議会の意見を聞いていくというかたちをとっております。県内でも、高度地区を多くの自治体で定めておりますが、やはり審議会の議を経て許可をするというパターンが多くございます。それは、一概に何mであれば良いとは、なかなか難しく、福祉の増進のために必要なものであって、日照、通風の確保など周囲の居住環境に配慮がなされているものについては、審査をする必要があると思っております、それには都市計画審議会の議を経る必要があると思っております。

**【会長】**

他にご意見はございますか。

それでは、ご意見は出尽くしたようでございます。

議題 74 号議案については、案のとおり可決してよろしゅうございますか。

<異議なしの声>

**【会長】**

ありがとうございました。それでは、議題 74 号議案については、案のとおり可決いたしました。

<神奈川県警察職員退室>

4 その他

**【会長】**

審議案件は以上でございます。

つづきまして、次第の3「その他」として、何か事務局よりございますか。

**【事務局】**

今後、都市計画審議会の開催予定ということに関連いたします。神奈川県では、第7回線引き見直しを進めており、県と協議を行っているところでございます。今後、町の方案をとりまとめた段階で、本審議会へ報告させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

5 閉会

【会長】

委員の皆様からはありますか。ございませんようでしたら、これをもちまして、第73回大磯町都市計画審議会を終了します。

本日は、おつかれさまでした。

— 以 上 —