平成 30 年度
大磯町都市計画基礎調査
集計解析調査報告書
【概要版】

平成 31 年２月

大磯町都市計画課

平成30年度大磯町都市計画基礎調査集計解析
調査報告書　目次

はじめに

（１）調査の目的 …… 1
（２）調査の対象地域 …… 1
（３）調査の前提 …… 2

Ⅰ　都市の概況

１　都市計画の概要 …… 7
２　人口 …… 10
　２－１　人口･世帯数の推移 …… 10
　２－２　ＤＩＤの変遷 …… 11
　２－３　人口動態 …… 12
　２－４　年齢構造 …… 13
　２－５　将来人口の予測 …… 14
　２－６　就業構造 …… 21
　２－７　通勤通学流動 …… 22
３　産業 …… 24
　３－１　事業所 …… 24
　３－２　製造業 …… 28
　３－３　商業 …… 29
　３－４　農業 …… 30
４　土地利用･建物の状況 …… 31
　４－１　土地利用の現況と推移 …… 31
　４－２　建物用途別の現況と推移 …… 35
５　都市基盤の状況 …… 38
　５－１　道路の分布状況 …… 38
　５－２　公園･緑地の現況 …… 41
　５－３　下水道の状況 …… 43
　５－４　その他の都市施設 …… 44
６　防災環境の現況 …… 45
　６－１　災害の想定 …… 45
　６－２　避難所等の指定 …… 49
７　交通環境の現況 …… 50
８　地価の状況 …… 51
９　緑被現況 …… 52
１０　集計解析結果等による都市の課題 …… 54

はじめに

（１）調査の目的

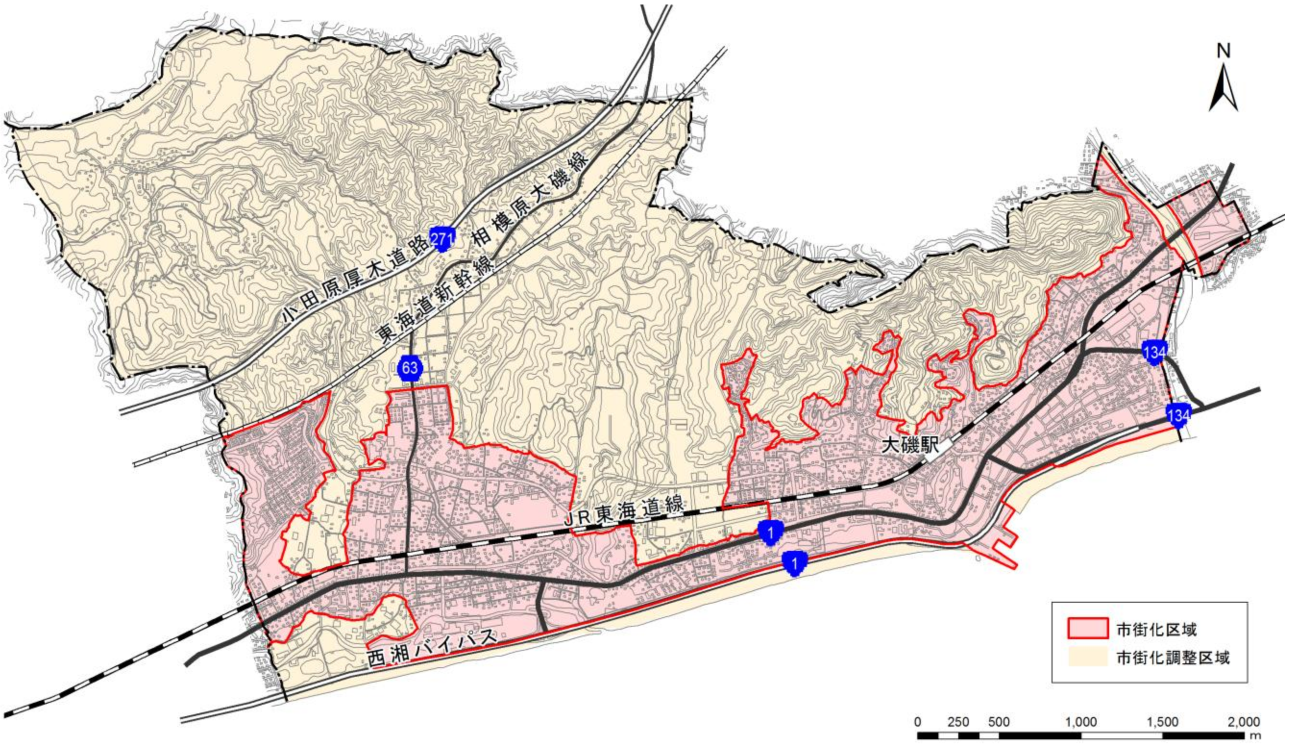
本調査は、平成 29 年度及び過去に実施した都市計画基礎調査結果の土地及び建物利用の状況等について集計及び解析を実施することにより、町の都市計画マスタープランである大磯町まちづくり基本計画（平成 18 年 3 月策定、平成 28 年 6 月一部改訂。以下「まちづくり基本計画」という。）の見直しや、各種行政計画等を立案するための基礎資料として活用することと目的とする。

（２）調査の対象地域

本調査の対象範囲は、大磯町全域とする。

対象区域は、全域（1,723ha）が都市計画区域に指定され、市街化区域（548ha）と市街化調整区域（1,175ha）の区域区分が行われた「線引き都市計画区域」である。

■調査対象区域図



（３）調査の前提

①地域区分とゾーン区分

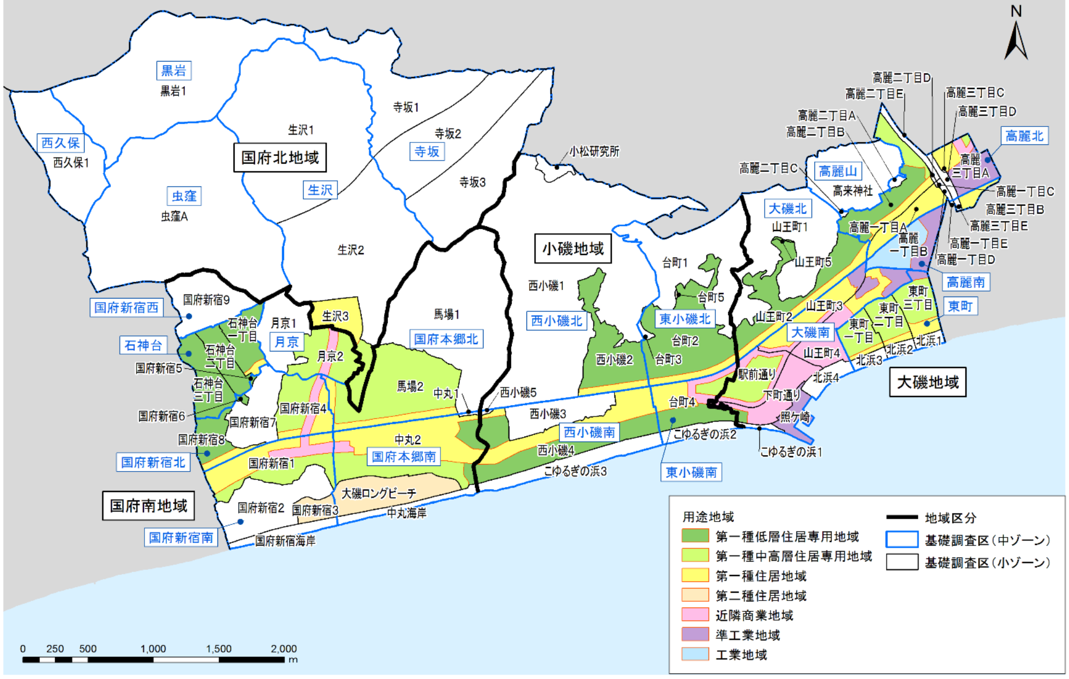
都市計画基礎調査において設定されている大ゾーン、中ゾーンと、まちづくり基本計画における４つの地域区分との関係は以下の通りである。

本業務における集計の枠組みは、まちづくり基本計画の４つの地域区分を大枠とし、基礎調査における中ゾーン、小ゾーン、細ゾーンのデータをこの枠に沿って集計を行うこととする。また、次ページ以下に、小ゾーン、細ゾーンを含む一覧を示す。

■まちづくり基本計画地域区分と基礎調査大、中ゾーンの関係

まちづくり基本計画地域区分				基礎調査大ゾーン		基礎調査中ゾーン				
名称	面積(ha)	うち市街化区域	うち調整区域	コード	名称	コード	名称	面積(ha)	うち市街化区域	うち調整区域
大磯地域	286.5	185.5	101.0	01	大磯山手地区	0101	高麗北	49.4	42.5	6.9
						0102	高麗山	30.0	–	30.0
						0103	大磯北	79.3	29.0	50.3
				02	大磯海岸地区	0201	高麗南	17.9	17.4	0.5
						0202	東町	35.2	28.3	6.9
						0203	大磯南	74.7	68.3	6.4
小磯地域	377.0	126.2	250.8	01	大磯山手地区	0104	東小磯北	84.7	38.8	45.9
						0105	西小磯北	192.6	24.5	168.1
				02	大磯海岸地区	0204	東小磯南	24.9	19.6	5.3
						0205	西小磯南	74.8	43.3	31.5
国府南地域	404.0	221.7	182.3	03	国府海岸地区	0301	国府本郷南	73.1	67.1	6.0
						0302	国府新宿南	65.1	31.9	33.2
				04	国府山手地区	0401	国府本郷北	129.0	43.4	85.6
						0402	国府新宿北	46.4	28.6	17.8
						0403	月京	35.2	16.9	18.3
						0404	石神台	33.8	33.8	–
						0405	国府新宿西	21.4	–	21.4
国府北地域	655.5	14.6	640.9	04	国府山手地区	0406	生沢	218.0	14.6	203.4
						0407	寺坂	145.9	–	145.9
						0408	虫窪	147.2	–	147.2
						0409	黒岩	104.1	–	104.1
						0410	西久保	40.3	–	40.3
合　　計								1723.0	548.0	1,175.0

■地域区分とゾーン区分の位置図



■まちづくり基本計画地域区分と基礎調査大、中、小、細ゾーンの関係（面積は単位 ha）

地域区分 名称	地域区分 面積	大ゾーン コード	大ゾーン 名称	中ゾーン コード	中ゾーン 名称	中ゾーン 面積	小ゾーン コード	小ゾーン 名称	小ゾーン 面積	細ゾーン コード	細ゾーン 用途地域	細ゾーン 面積
大磯地域	286.5	01	大磯山手地区	0101	高麗北	49.4	010101	高麗三丁目Ａ	13.3	01010101	準工	8.4
										01010102	一住	3.1
										01010103	近商	1.4
										01010104	一中高	0.4
							010102	高麗二丁目Ｅ	2.8	01010201	調整区域	2.8
							010103	高麗二丁目Ａ	0.8	01010301	調整区域	0.8
							010104	高麗二丁目Ｂ	20.6	01010401	一低	11.8
										01010402	一中高	5.2
										01010403	一住	3.6
							010105	高麗二丁目Ｃ	0.3	01010501	調整区域	0.3
							010106	高麗一丁目Ａ	8.6	01010601	一住	8.6
							010107	高麗三丁目Ｃ	0.1	01010701	調整区域	0.1
							010108	高麗二丁目Ｄ	0.2	01010801	調整区域	0.2
							010109	高麗一丁目Ｃ	0.1	01010901	調整区域	0.1
							010110	高麗三丁目Ｄ	1.9	01011001	調整区域	1.9
							010111	高麗一丁目Ｄ	0.7	01011101	調整区域	0.7
				0102	高麗山	30.0	010201	高来神社	30.0	01020101	調整区域	30
				0103	大磯北	79.3	010301	山王町１	50.3	01030101	調整区域	50.3
							010302	山王町２	28.8	01030201	一低	21.4
										01030202	一住	7.4
							010303	山王町５	0.2	01030301	一低	0.2
		02	大磯海岸地区	0201	高麗南	17.9	020101	高麗三丁目Ｂ	2.3	02010101	一住	2.3
							020102	高麗三丁目Ｅ	0.4	02010201	調整区域	0.4
							020103	高麗一丁目Ｂ	15.1	02010301	工業	9.1
										02010302	準工	6
							020104	高麗一丁目Ｅ	0.1	02010401	調整区域	0.1
				0202	東町	35.2	020201	東町三丁目	11.6	02020101	一中高	8.2
										02020102	一住	2.5
										02020103	準工	0.9
							020202	東町二丁目	8.5	02020201	一中高	7.5
										02020202	一住	1
							020203	東町一丁目	8.2	02020301	一中高	7.2
										02020302	一住	1
							020204	北浜１	2.2	02020401	調整区域	2.2
							020205	北浜２	2.2	02020501	調整区域	2.2
							020206	北浜３	2.5	02020601	調整区域	2.5
				0203	大磯南	74.7	020301	山王町３	15.0	02030101	一住	10.6
										02030102	近商	2.7
										02030103	準工	1.7
							020302	駅前通り	14.4	02030201	一中高	9.4
										02030202	近商	5
							020303	山王町４	19.6	02030301	近商	10.8
										02030302	一住	4.2
										02030303	準工	3.1
										02030304	準工	1.5
							020304	下町通り	13.3	02030401	近商	12.4
										02030402	一低	0.9
							020305	北浜４	5.2	02030501	調整区域	5.2
							020306	照ケ崎	6.0	02030601	準工	6
							020307	こゆるぎの浜１	1.2	02030701	調整区域	1.2

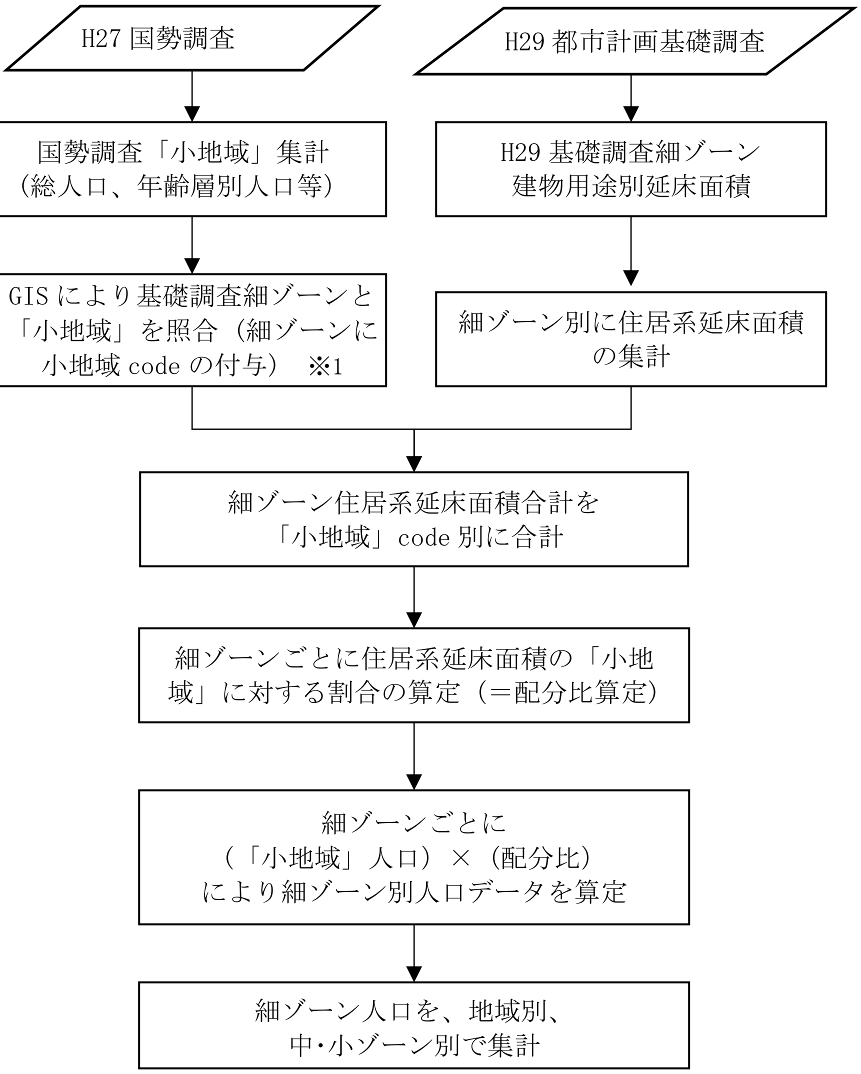
地域区分		大ゾーン		中ゾーン			小ゾーン			細ゾーン		
名称	面積	コード	名称	コード	名称	面積	コード	名称	面積	コード	用途地域	面積
小磯地域	377.0	01	大磯山手地区	0104	東小磯北	84.7	010401	台町1	45.1	01040101	調整区域	45.1
							010402	台町2	38.8	01040201	一低	34.9
										01040202	一住	3.9
							010403	台町3	0.7	01040301	調整区域	0.7
							010404	台町5	0.1	01040401	調整区域	0.1
				0105	西小磯北	192.6	010501	西小磯1	165.2	01050101	調整区域	165.2
							010502	西小磯2	24.5	01050201	一低	21.5
										01050202	一住	3
							010503	小松研究所	2.9	01050301	調整区域	2.9
		02	大磯海岸地区	0204	東小磯南	24.9	020401	台町4	19.6	02040101	一低	7.8
										02040102	一住	5.7
										02040103	近商	3.5
										02040104	一中高	2.6
							020402	こゆるぎの浜2	5.3	02040201	調整区域	5.3
				0205	西小磯南	74.8	020501	西小磯3	16.6	02050101	調整区域	16.6
							020502	西小磯4	43.3	02050201	一低	20.3
										02050202	一住	17.4
										02050203	一低	4.7
										02050204	一住	0.9
							020503	西小磯5	0.3	02050301	調整区域	0.3
							020504	こゆるぎの浜3	14.6	02050401	調整区域	14.6
国府南	404.0	03	国府海岸地区	0301	国府本郷南	73.1	030101	中丸1	0.4	03010101	調整区域	0.4
							030102	中丸2	47.3	03010201	一住	25.9
										03010202	一中高	15.7
										03010203	一低	3.3
										03010204	一低	1.2
										03010205	近商	1.2
							030103	大磯ロングビーチ	19.8	03010301	二住	19.8
							030104	中丸海岸	5.6	03010401	調整区域	5.6
				0302	国府新宿南	65.1	030201	国府新宿1	26.8	03020101	一中高	10.6
										03020102	一住	10.5
										03020103	近商	4.3
										03020104	一住	1.4
							030202	国府新宿2	27.2	03020201	調整区域	27.2
							030203	国府新宿3	5.1	03020301	二住	5.1
							030204	国府新宿海岸	6.0	03020401	調整区域	6
		04	国府山手地区	0401	国府本郷北	129.0	040101	馬場1	85.6	04010101	調整区域	85.6
							040102	馬場2	43.4	04010201	一中高	36.6
										04010202	一住	6.7
										04010203	近商	0.1
				0402	国府新宿北	46.4	040201	国府新宿4	17.6	04020101	一中高	9.6
										04020102	一住	3.9
										04020103	近商	3.1
										04020104	一住	1
							040202	国府新宿5	0.2	04020201	一低	0.2
							040203	国府新宿6	0.5	04020301	一低	0.5
							040204	国府新宿7	17.8	04020401	調整区域	17.8
							040205	国府新宿8	10.3	04020501	一低	8
										04020502	一住	2.3
				0403	月京	35.2	040301	月京1	18.3	04030101	調整区域	18.3
							040302	月京2	16.9	04030201	一中高	8.1
										04030202	近商	2.5
										04030203	一中高	6.3
				0404	石神台	33.8	040401	石神台一丁目	11.1	04040101	一低	10
										04040102	一住	1.1
							040402	石神台二丁目	9.1	04040201	一低	9.1
							040403	石神台三丁目	13.6	04040301	一低	13.6
				0405	国府新宿西	21.4	040501	国府新宿9	21.4	04050101	調整区域	21.4
国府北	655.5	04	国府山手地区	0406	生沢	218.0	040601	生沢1	116.1	04060101	調整区域	116.1
							040602	生沢2	87.3	04060201	調整区域	87.3
							040603	生沢3	14.6	04060301	一住	9.2
										04060302	一中高	5.4
				0407	寺坂	145.9	040701	寺坂1	47.3	04070101	調整区域	47.3
							040702	寺坂2	46.2	04070201	調整区域	46.2
							040703	寺坂3	52.4	04070301	調整区域	52.4
				0408	虫窪	147.2	040801	虫窪A	147.2	04080101	調整区域	147.2
				0409	黒岩	104.1	040901	黒岩1	104.1	04090101	調整区域	104.1
				0410	西久保	40.3	041001	西久保1	40.3	04100101	調整区域	40.3

②人口の配分

平成 27 年国勢調査の小地域集計(町丁字単位)結果を、以下のフローに基づいて基礎調査細ゾーンへの配分を行う。

なお、平成 22 年国勢調査は、以下のフローによる同じ細ゾーン配分比を用いて配分を行い、平成 17 年国勢調査は、平成 19 年基礎調査細ゾーン建物用途別住居系延床面積を用いて同様のフローにより配分を行うとともに、平成 7 年、平成 12 年の国勢調査についても平成 19 年の配分比を用いて配分を行った。

■国勢調査小地域人口の基礎調査細ゾーンへの配分フロー



（注）
※1：小地域と細ゾーン界が「小地域」を跨ぐ場合は面積案分とする(対象は３細ゾーン)

■平成 27 年国勢調査の配分結果

地域	中ゾーンコード･名称		総人口（人）	世帯数（世帯）	15歳未満（人）	15～64歳(人)	65歳以上（人）	世帯当たり人口（人/世帯）	15歳未満率（%）	15～64歳率（%）	65歳以上率（%）
大磯地域	0101	高麗北	1,949	768	261	1,084	570	2.54	13.6%	56.6%	29.8%
	0102	高麗山	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	0103	大磯北	1,902	771	204	1,022	645	2.47	10.9%	54.6%	34.5%
	0201	高麗南	439	164	61	273	97	2.68	14.2%	63.3%	22.5%
	0202	東町	1,781	678	205	1,014	526	2.63	11.7%	58.1%	30.1%
	0203	大磯南	4,338	1,787	435	2,346	1,495	2.43	10.2%	54.9%	35.0%
	大磯地域 合計		10,409	4,168	1,166	5,739	3,333	2.50	11.4%	56.1%	32.6%
小磯地域	0104	東小磯北	2,118	855	263	1,137	656	2.48	12.8%	55.3%	31.9%
	0105	西小磯北	1,614	615	187	890	510	2.62	11.8%	56.1%	32.1%
	0204	東小磯南	848	342	105	455	263	2.48	12.8%	55.3%	32.0%
	0205	西小磯南	2,538	967	295	1,400	803	2.62	11.8%	56.0%	32.1%
	小磯地域 合計		7,118	2,779	850	3,882	2,232	2.56	12.2%	55.7%	32.1%
国府南	0301	国府本郷南	2,733	1,015	360	1,548	757	2.69	13.5%	58.1%	28.4%
	0302	国府新宿南	1,857	699	224	1,016	565	2.66	12.4%	56.3%	31.3%
	0401	国府本郷北	2,442	906	322	1,382	677	2.70	13.5%	58.0%	28.4%
	0402	国府新宿北	1,404	529	169	769	427	2.65	12.4%	56.3%	31.3%
	0403	月京	758	287	91	396	263	2.64	12.1%	52.8%	35.1%
	0404	石神台	1,712	703	102	841	765	2.44	6.0%	49.2%	44.8%
	0405	国府新宿西	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	国府南 合計		10,906	4,139	1,268	5,952	3,454	2.63	11.9%	55.8%	32.4%
国府北	0406	生沢	2,062	853	235	1,188	560	2.42	11.9%	59.9%	28.2%
	0407	寺坂	317	118	27	166	111	2.69	8.9%	54.6%	36.5%
	0408	虫窪	398	94	24	178	174	4.23	6.4%	47.3%	46.3%
	0409	黒岩	190	74	20	116	51	2.57	10.7%	62.0%	27.3%
	0410	西久保	150	55	14	79	57	2.73	9.3%	52.7%	38.0%
	国府北 合計		3,117	1,194	320	1,727	953	2.61	10.7%	57.6%	31.8%
市街化区域			28,073	10,981	3,235	15,413	8,855	2.56	11.8%	56.0%	32.2%
市街化調整区域			3,477	1,298	369	1,887	1,117	2.68	10.9%	55.9%	33.1%
全町人口			31,550	12,279	3,604	17,300	9,972	2.57	11.7%	56.0%	32.3%

※総人口は、「年齢不詳」を含むため、年齢層人口の合計とは一致しない。

■（参考）H27 国勢調査小地域人口

町丁字ｺｰﾄﾞ	町丁字名	人口総数	世帯数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	年齢「不詳」
	大磯町合計	31,550	12,279	3,604	17,300	9,972	674
1000	高麗	－	－	－	－	－	－
1001	高麗1丁目	733	265	112	473	138	10
1002	高麗2丁目	1,314	527	177	696	418	23
1003	高麗3丁目	341	140	33	188	111	9
5001	東町1丁目	628	244	65	368	180	15
5002	東町2丁目	368	132	45	211	104	8
5003	東町3丁目	785	302	95	435	242	13
8001	大磯	1,225	525	100	672	439	14
8002	大磯	5,015	2,033	539	2,696	1,701	79
90	東小磯	2,966	1,197	368	1,592	919	87
100	西小磯	4,152	1,581	482	2,290	1,313	67
110	国府本郷	5,175	1,921	682	2,930	1,434	129
120	国府新宿	3,261	1,228	393	1,785	992	91
130	生沢	2,062	853	235	1,188	560	79
140	寺坂	317	118	27	166	111	13
150	虫窪	398	94	24	178	174	22
160	黒岩	190	74	20	116	51	3
170	西久保	150	55	14	79	57	－
18001	石神台1丁目	612	246	35	276	301	－
18002	石神台2丁目	487	197	35	231	221	－
18003	石神台3丁目	613	260	32	334	243	4
210	月京	758	287	91	396	263	8

1　都市計画の概要

（１）都市計画の決定変更の経過

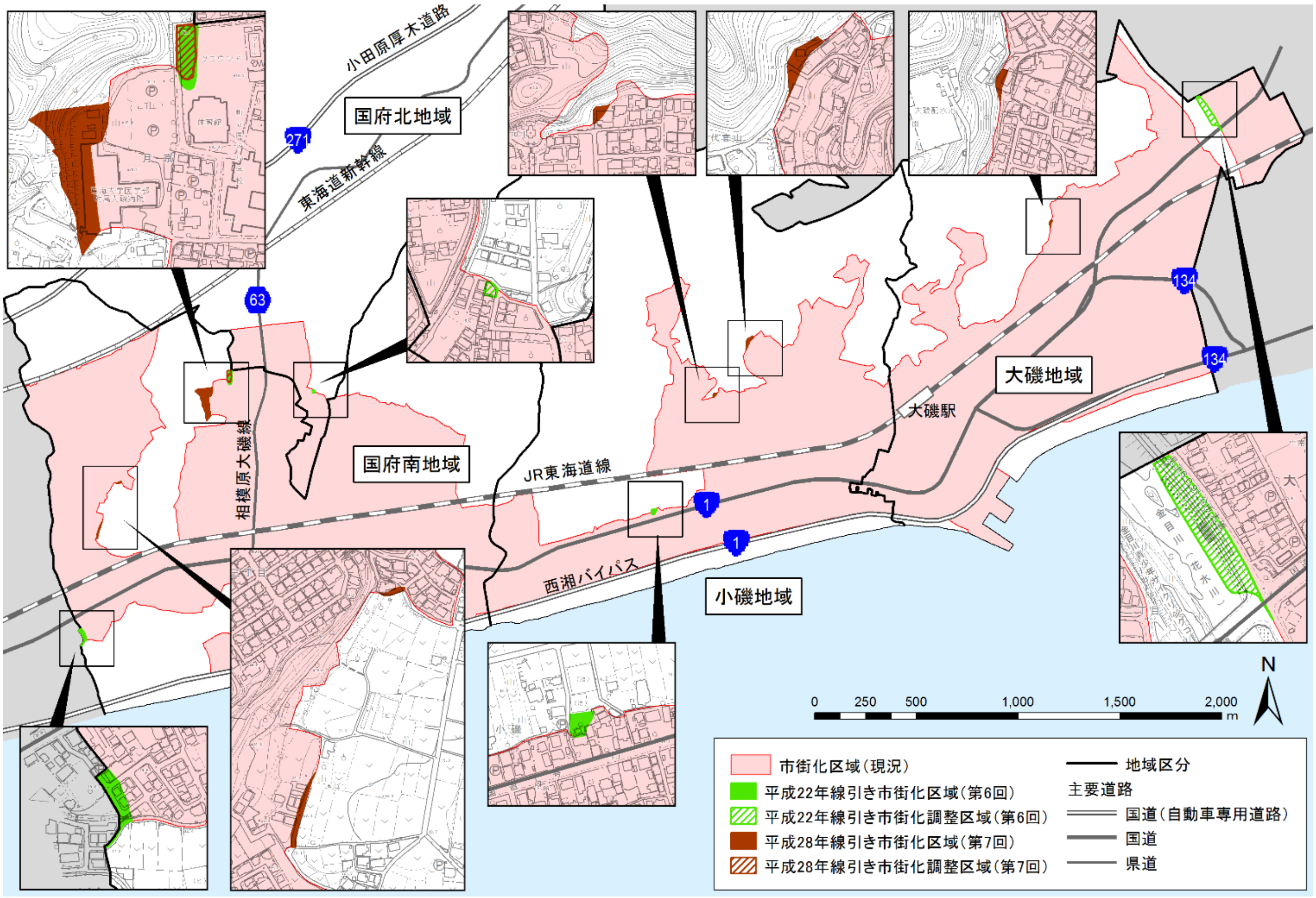
平成 17 年度以降の都市計画審議会の審議経過及び都市計画の決定（変更）の経過は、下表の通りである。

都市計画審議会 開催日時・議案(「大磯都市計画」の表記省略)		都市計画の決定(変更) 決定年月日	区域区分	地域地区・地区計画	都市施設	備考
H18.3.17	議案第 58 号 大磯町まちづくり基本計画について					
H20.2.13	議案第 59 号下水道(相模川流域下水道)の変更について(県決定)					
H20.11.12	議案第 60 号 大磯町景観計画(案)について					
H21.3.24	議案第 61 号 地区計画万台こゆるぎの森地区地区計画の決定について(2 回目)	H21.5.1		万台こゆるぎの森地区地区計画		決定
H21.6.30	議案第 63 号 公園(第 7･4･1 号 大磯城山公園)の変更	H21.7.28			大磯城山公園	変更
	議案第 64 号 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更					
	議案第 65 号 住宅市街地の開発整備の方針の変更					
	議案第 66 号 区域区分の変更	H21.9.18	区域区分			変更
	議案第 67 号 用途地域の変更	H21.9.18		用途地域		変更
	議案第 68 号 準防火地域の変更	H21.9.18		準防火地域		変更
	議案第 69 号 高度地区の変更	H21.9.18		高度地区 (最高限第 1 種)		変更
H25.2.28	議案第 70 号 公園 5･5･1 号 大磯湘南海岸公園の変更について(2 回目)				湘南海岸公園	変更
H26.11.14	議案第 71 号 風致地区の決定	H27.4.1		小淘綾海岸松林風致地区(第 3 種風致地区)		決定
	議案第 72 号 特別緑地保全地区の決定	H27.4.1		小淘綾海岸松林特別緑地保全地区		決定
	議案第 73 号 特別用途地区の決定	H27.4.1		邸園文化交流地区 (特別用途地区)		決定
	議案第 74 号 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					
H27.3.11	議案第 75 号 風致地区小淘綾海岸松林風致地区の種別の決定					
H28.3.11	議案第 78 号 自転車駐車場の変更について	H28.8.9			大磯駅自転車駐車場	変更
	議案第 79 号 ごみ焼却場の変更(廃止)について	H28.8.9			大磯ごみ処理場	変更
	議案第 80 号 ごみ処理場の決定について					
	議案第 81 号 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					
H28.4.26	議案第 82 号 大磯町まちづくり基本計画改訂案(案)について					
H28.7.25	議案第 86 号 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更					
	議案第 87 号 住宅市街地の開発整備の方針の変更					
	議案第 88 号 区域区分の変更	H28.11.1	区域区分			変更
	議案第 89 号 用途地域の変更	H28.11.1		用途地域		変更
H31.1.10	議案第 90 号 準防火地域の変更					
	議案第 91 号 高度地区の変更					
	議案第 94 号 公園(8･4･1 号 明治記念大磯邸園)の変更				明治記念大磯邸園	決定

（２）平成 19 年以降の区域区分の変更

平成 19 年の基礎調査以降、区域区分の変更は、国府南地域（月京地区）において約 0.6ha の市街化区域への編入と約 0.1ha の市街化調整区域への逆線引きが行われたほか、数カ所において 0.1ha 未満の編入、逆線引きが行われたが、区域区分全体の面積は差し引きされた変更はない。

■平成 19 年以降の区域区分変遷図



■市街化区域の変遷

決定/変更	告示番号	決定年月日	市街化区域（ha）	市街化調整区域（ha）	合計（ha）	備　考
決定	県告示第508号	昭和45年6月10日	591	1,129	1,720	
変更	県告示第260号	昭和52年3月30日	554	1,169	1,723	
	県告示第888号	昭和59年11月2日	548	1,175	1,723	
	県告示第1099号	平成2年12月25日	548	1,175	1,723	区域界の変更
	県告示第534号	平成6年6月10日	548	1,175	1,723	緑のマスタープランとの整合
	県告示第247号	平成9年3月28日	548	1,175	1,723	
	県告示第774号	平成13年11月20日	548	1,175	1,723	
	県告示第506号	平成21年9月18日	548	1,175	1,723	
	県告示第551号	平成28年11月1日	548	1,175	1,723	

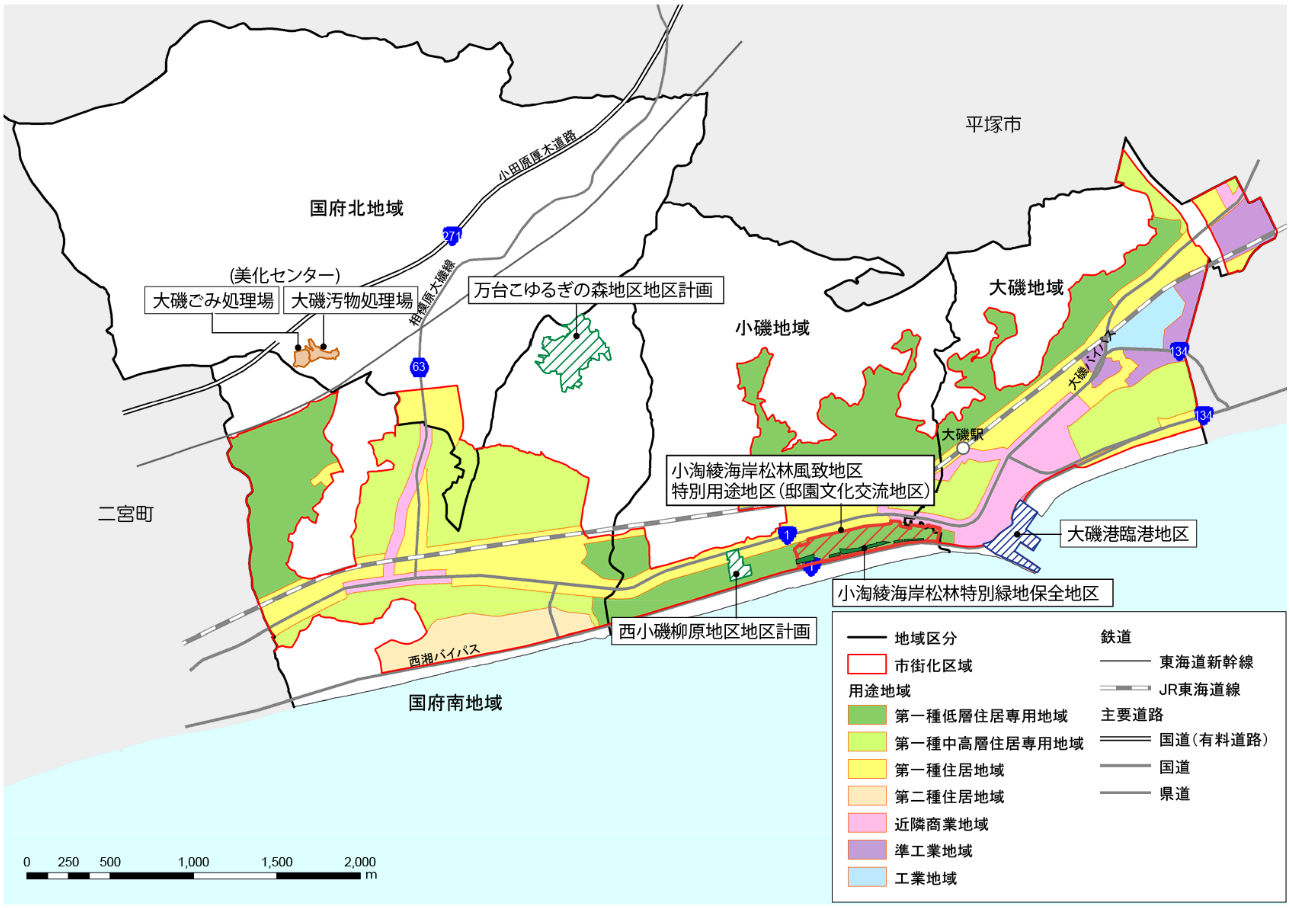
資料：大磯町都市計画課

（３）地域地区等の指定状況

本町における地域地区は、用途地域（７種類）のほか、準防火地域、高度地区（最高限第１種（13m）及び最高限第２種（15m））、臨港地区、風致地区、特別用途地区、特別緑地保全地区がそれぞれ指定されている。また、地区計画が２地区決定されている。

地域地区等	対象地域･名称
用途地域 （建蔽率/容積率）	第一種低層住居専用地域（50/100）、第一種中高層住居専用地域（60/200）、第一種住居地域（60/200）、第二種住居地域（60/200）、近隣商業地域（80/200）、準工業地域（60/200）、工業地域（60/200）（計　約 548ha）
準防火地域	第一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　（計　約 334ha）
高度地区（最高限第１種（13m））	第一種中高層住居専用地域　（計　約 126ha）
高度地区（最高限第 2 種（15m））	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、工業地域　（計　約 247ha）
臨港地区	大磯港臨港地区　（約 5.8ha）
風致地区	小淘綾海岸松林風致地区　（約 11ha）
特別用途地区	邸園文化交流地区　（約 11ha）
特別緑地保全地区	小淘綾海岸松林特別緑地保全地区　（約 1.3 ha）
地区計画	西小磯柳原地区地区計画（約 1.8ha） 万台こゆるぎの森地区地区計画（約 9.4ha）

■地域地区等の指定状況（道路、公園以外の都市計画施設を含む）



2　人口

２－１　人口･世帯数の推移

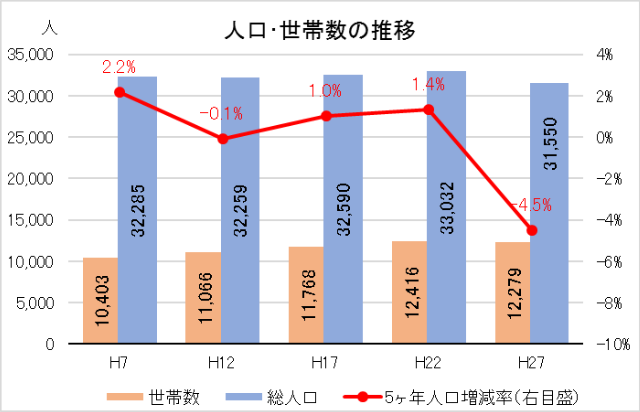
国勢調査による平成 27 年の本町総人口は 31, 550 人、世帯数は 12, 279 世帯である。

平成 7 年からの推移を見ると、人口、世帯ともには平成 22 年までは概ね増加基調で推移し、平成 22 年には 33, 032 人と近年のピークとなったが、それ以降減少に転じ、5 ヶ年で人口 1, 482 人、世帯数 137 世帯がそれぞれ減少した。

■総人口･世帯数の推移

	総人口（人）	世帯数（世帯）	人口増減数（人）	世帯増減数（世帯）	人口増減率
H7	32,285	10,403	686	776	2.2%
H12	32,259	11,066	-26	663	-0.1%
H17	32,590	11,768	331	702	1.0%
H22	33,032	12,416	442	648	1.4%
H27	31,550	12,279	-1,482	-137	-4.5%

資料:国勢調査



地域別の人口の推移では、大磯地域、国府北地域において減少傾向が続く一方、国府南地域では横ばい、小磯地域で増加と地域間の差が大きい。特に, 大磯地域ではこの 10 ヶ年（平成 17～27 年）に 10%近い減少、また小磯地域では同じ期間に 5%近い増加となっている。

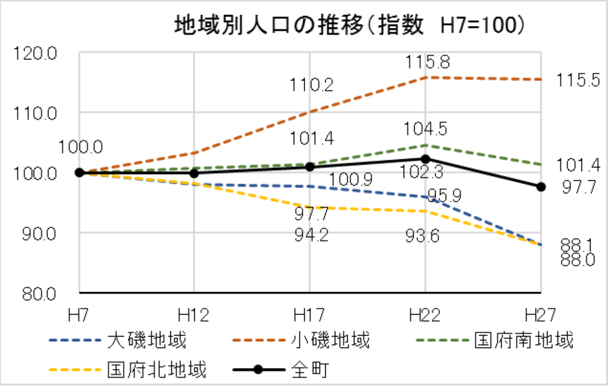
■地域別人口の推移　（人、%）

	H7	H12	H17	H22	H27	H7～H17 増減数	H17～H27 増減数	H17～H27 増減率
大磯地域	11,826	11,595	11,558	11,342	10,408	-268	-1,150	-9.9%
小磯地域	6,164	6,362	6,791	7,140	7,119	627	328	4.8%
国府南地域	10,757	10,830	10,907	11,239	10,906	150	-1	0.0%
国府北地域	3,538	3,472	3,334	3,311	3,117	-204	-217	-6.5%
合計	32,285	32,259	32,590	33,032	31,550	305	-1,040	-3.2%

資料:国勢調査

■地域別人口の推移(指数　H7=100)

	H7	H12	H17	H22	H27
大磯地域	100.0	98.0	97.7	95.9	88.0
小磯地域	100.0	103.2	110.2	115.8	115.5
国府南地域	100.0	100.7	101.4	104.5	101.4
国府北地域	100.0	98.1	94.2	93.6	88.1
合計	100.0	99.9	100.9	102.3	97.7



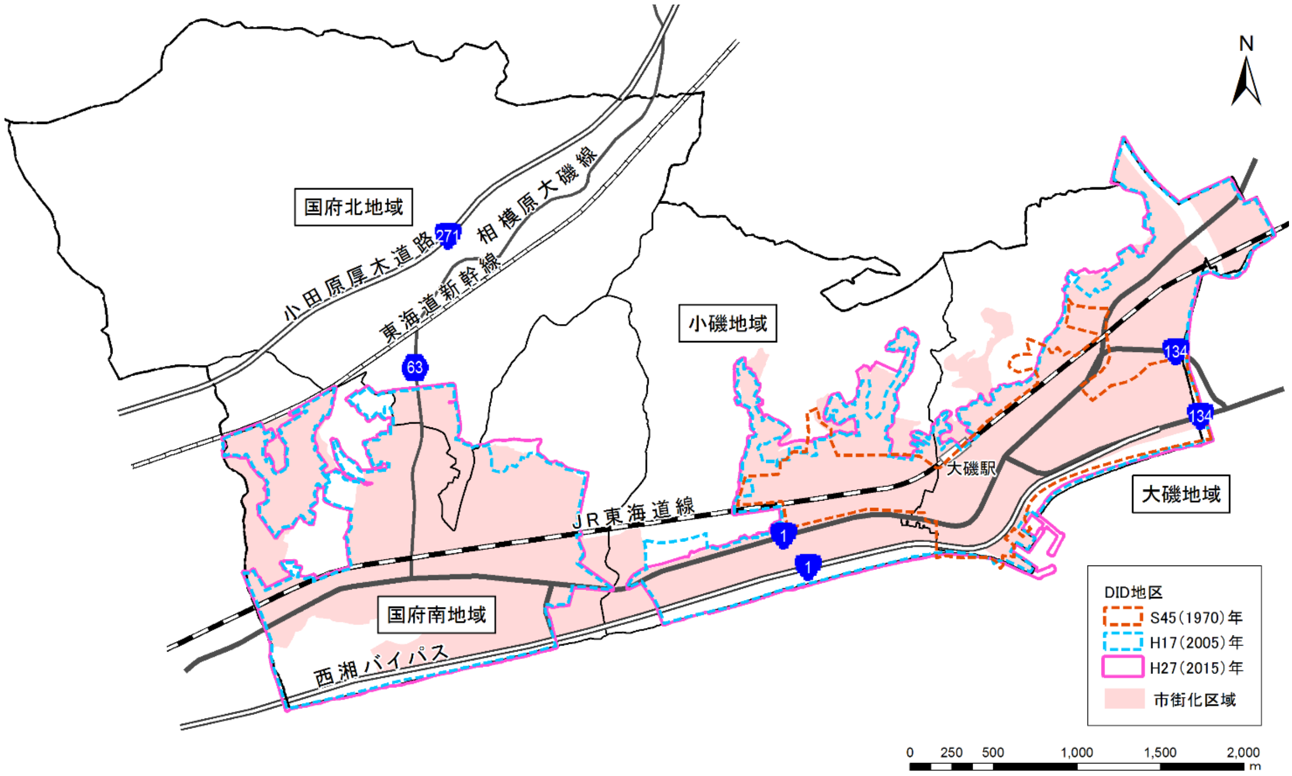
２－２　ＤＩＤの変遷

本町のDID(人口集中地区)は、昭和45年の当初の線引き時においては、JR東海道線と海岸線に挟まれた大磯南と東小磯に広がる面積150ha、人口11,734人(町人口の44.9%)の範囲であった。

その後、昭和55年の段階には国府南地域が新たに加わって、面積430ha、人口20,642人(町人口の69.0%)と拡大し、平成27年には面積578ha、人口27,787人(町人口の88.1%)まで拡大しているが、平成22年から27年にかけて面積は1ha、人口は1,340人の減少に転じた。

■DIDの変遷

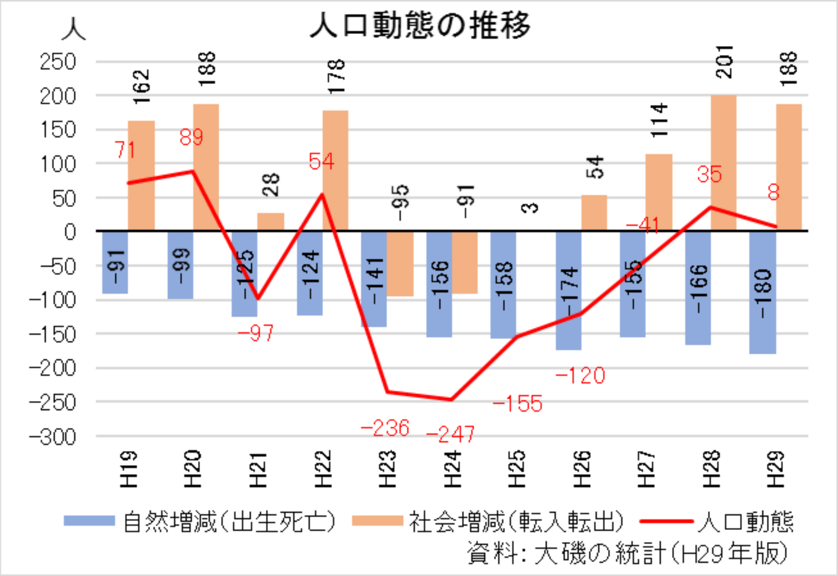
	昭和45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
人口集中地区面積(ha)	150	160	430	450	560	570	567	569	579	578
人口集中地区人口(人)	11,734	11,874	20,642	21,128	26,103	27,938	28,025	28,310	29,127	27,787
行政区域人口(人)	26,154	27,866	29,931	31,211	31,599	32,285	32,259	32,590	33,032	31,550
DID人口構成比(%)	44.9	42.6	69	67.7	82.6	86.5	86.9	86.9	88.2	88.1



２－３　人口動態

人口の出生・死亡による自然動態、及び転入・転出による社会動態の最近 11 ヶ年（平成 19～29 年）の動きを見ると、自然動態は出生数を死亡数が上回る自然減の傾向が続いており、その差はわずかずつ拡大する傾向にある。

社会動態は、平成 23 年と 24 年に転出が転入を上回りそれぞれ 100 人近い減少を示したが、その他の年は概ね転入が上回る社会増となっており、平成 28 年、29 年とも 200 人前後の社会増を示している。



２－４　年齢構造

平成 27 年国勢調査による年齢構造は、15 歳未満 11.7%、15～64 歳 56.0%、65 歳以上 32.3%となっている。

本町における年齢構造の推移の特徴は、15 歳未満が概ね 4 千人前後で推移して変動が小さいのに対して、15～64 歳が平成 7 年の 22.6 千人から平成 27 年には 17.3 千人へ減少し、構成比も 70.0%から 56.0%に縮小していること、及び 65 歳以上が平成 7 年の 5.2 千人から平成 27 年の 10.0 千人へ増加し、構成比も 16.2%から 32.3%といずれもほぼ倍増していることである。

特に 65 歳以上人口は、5 ヶ年ごとに約千人が増加し、これに合わせて構成比も 5 ヶ年で 4～6 ポイント上昇していることであり、県の合計と比較すると平成 7 年時点は、その差は 5 ポイント程度であったものが平成 27 年には 9 ポイントまで広がっていることから、本町の高齢化のスピードが急激であることを示している。

65 歳以上人口について地域別の推移を見ると、平成 7 年では 13%から 19%まで地域間の開きが見られたが平成 17 年には各地域とも 20%から 25%の中に集約され、さらに平成 27 年になると全地域が 32%前後で重なっており、地域間の差異がない状況となっている。

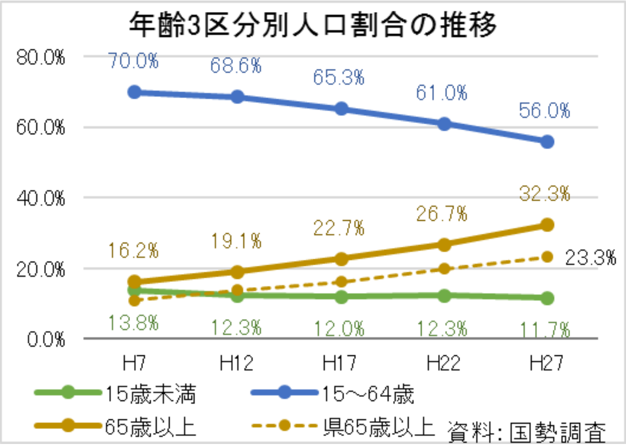
また、地域間では、大磯地域と小磯地域が全町よりも高い割合で推移し、反対に国府北地域、国府南地域は全町よりも低い割合で推移してきたことが特徴となっている。

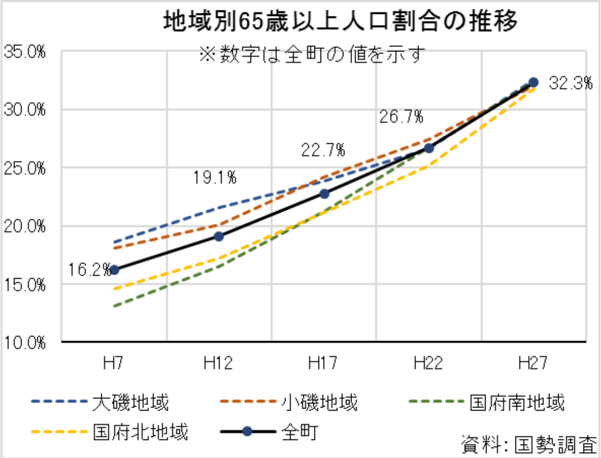
■年齢3区分別人口の推移

	総人口	年齢3区分別人口			年齢3区分別人口割合		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
	人	人	人	人			
H7	32,285	4,448	22,591	5,246	13.8%	70.0%	16.2%
H12	32,259	3,968	22,101	6,160	12.3%	68.6%	19.1%
H17	32,590	3,899	21,260	7,407	12.0%	65.3%	22.7%
H22	33,032	4,051	20,150	8,810	12.3%	61.0%	26.7%
H27	31,550	3,604	17,300	9,972	11.7%	56.0%	32.3%

※総人口には年齢不詳を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない場合がある。

資料：国勢調査





２－５　将来人口の予測

（１）250mメッシュデータの作成について

将来人口推計を行うにあたり、町から貸与された最新の住民基本台帳データを図上に描画するアドレスマッチング作業を行い、人口集計及び将来人口推計を行った。

人口推計にあたっては、コーホート要因法（開放型）により概ね 20 年後を見通した全町人口及びメッシュ別人口を推計し、人口の増減及び年齢階層別人口の変化を把握した。

◇基本データ：大磯町住民基本台帳（2018 年 9 月末時点）

◇住民基本台帳抽出項目：生年月日、性別、住所

■推計方法について

住民基本台帳人口を基に、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）におけるパラメーター設定（出生率、移動率などの 2015 年時点の数値）を用いたコーホート要因法により 20 年後である 2038 年の推計を行った。推計の単位は 250mメッシュとした。

表　推計条件

パラメーター ※2015 年～2040 年は社人研の公表値を採用	生残率	ある年齢 x 歳の人口が、5 年後に x+5 歳になるまで死亡しない確率のこと
	純移動率	ある地域人口に対する他地域間との転入超過数の割合を示したもの
	子ども女性比	15～49 歳女性人口に対する 0～4 歳人口の比
	0～4 歳性比	0～4 歳の人口について、女性の数に対する男性の数の比を女性の数を 100 とした指数で表したもの

参考）コーホート要因法（開放型）について

コーホート要因法とは、男女・年齢別のある年の人口を基準として、出生・死亡・移動に関する将来の仮定値を当てはめて将来人口を推計する方法であり、人口推計で一般的に用いられる手法である。移動率を考慮した推計を「開放型」という。

具体的には、2018 年（平成 30 年）住民基本台帳の人口における男女 5 歳階級別人口を基準とし、出生に関する仮定値として、子ども女性比、及び 0～4 歳性比、死亡に関する仮定値として生残率、移動に関する仮定値として純移動率を設定して将来人口推計を行う。

性別、階層別人口	2018 年(基準年)	2023 年	2028 年	…
0−4 歳	X_1	Y_1		
5−9 歳	X_2	X_{1+5}		
10−14 歳	X_3	X_{2+5}	X_{1+10}	
15−19 歳	X_4	X_{3+5}	X_{2+10}	
20−24 歳	X_5	X_{4+5}	X_{3+10}	
…		X_{5+5}	X_{4+10}	

①男女 5 歳階級別に推計

②2018 年に「0−4 歳」は、2023 年に「5−9 歳」の層に移行するが、5 年間における人口変動は、「死亡」と「転入・転出」である。

X_{1+5}＝X_1×｛(１－死亡率)＋(転入率－転出率)｝＝X_1×（「生残率」＋「純移動率」）

③2023 年の「0−4 歳」Y_1は、2018 年「15−49 女性人口」「子ども女性比」「0～4 歳性比」によって算出

■アドレスマッチングのイメージ

住民基本台帳の人口を地図上に展開するため、住民基本台帳の住所情報を GIS 上にポイントデータとして空間配置（アドレスマッチング）を行った。

項目	値
生年月日	○○○・・・
性別	○○○・・・
住所	○○○・・・

■250mメッシュと地図上に展開した住民基本台帳データのイメージ

全国土を標準地域メッシュの体系に基づいて区画された、一辺 250m のメッシュの GIS データ（標高・傾斜度５次メッシュデータ）を用い、ポイントデータを 250m メッシュごとに集計を行った。

地図上に展開した住民基本台帳の人口データを250mメッシュごとに集計し、分析の基本単位とした。

250mメッシュ

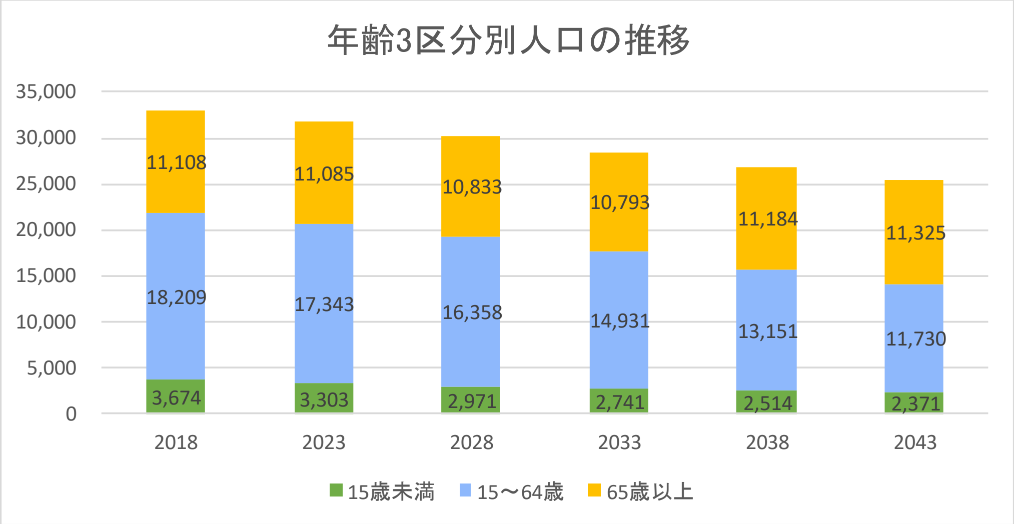
（２）2018 年から 2038 年人口推計結果

2018 年住民基本台帳人口による人口推計の結果、2018 年の 32,991 人から、2038 年までの 20 年間で、6,142 人減少する見通しである。

本町における年齢構造の推移の特徴としては、15 歳未満が 2018 年から 2038 年の 20 年間で 1.7%微減するなか、15～64 歳が約 6%減少して構成比約 49%となり、65 歳以上の構成比約 41.7%に近づくことである。

■年齢 3 区分別人口推計結果

	総人口	年齢 3 区分別人口			年齢 3 区分別人口割合		
		15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上
2018	32, 991	3, 674	18, 209	11, 108	11. 1%	55. 2%	33. 7%
2023	31, 731	3, 303	17, 343	11, 085	10. 4%	54. 7%	34. 9%
2028	30, 162	2, 971	16, 358	10, 833	9. 9%	54. 2%	35. 9%
2033	28, 465	2, 741	14, 931	10, 793	9. 6%	52. 5%	37. 9%
2038	26, 849	2, 514	13, 151	11, 184	9. 4%	49. 0%	41. 7%



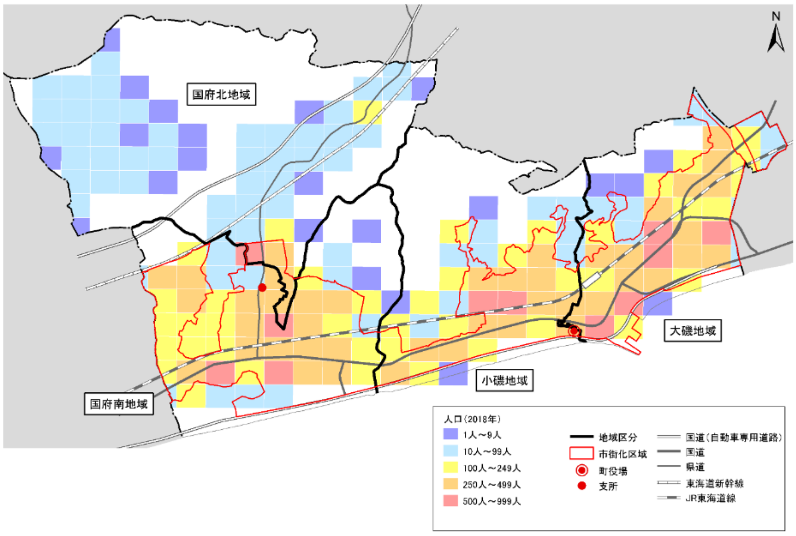
（３）2018 年人口と 2038 年人口推計の分布

①人口分布状況

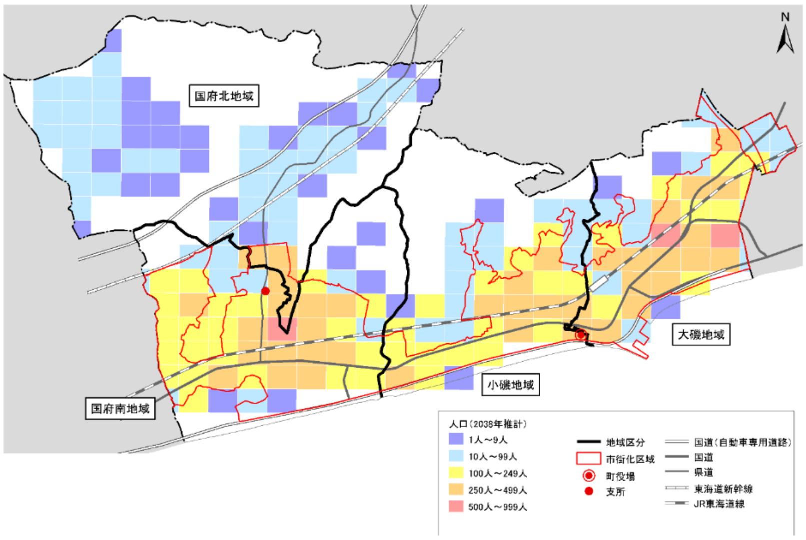
人口の分布状況は、市街化区域に多くの人口が集まっており、市街化調整区域のメッシュでは、ほぼ 99 人未満と低いのに対し、市街化区域の一部のメッシュでは、500 人以上となっており、東西方向の海沿いに人口が連続して分布している。

■2018 年と 2038 年の人口分布図、人口増減図／250mメッシュデータ

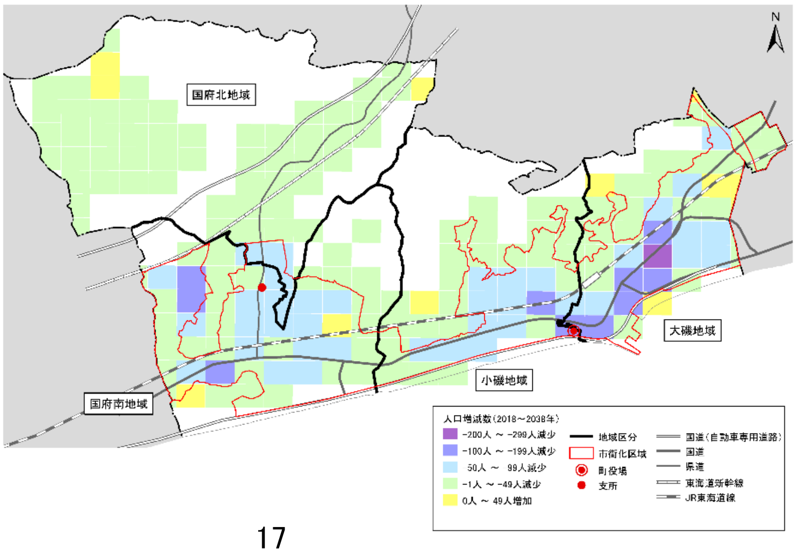
（2018 年人口分布）



（2038 年人口分布）



（2018 年～2038 年
人口増減）

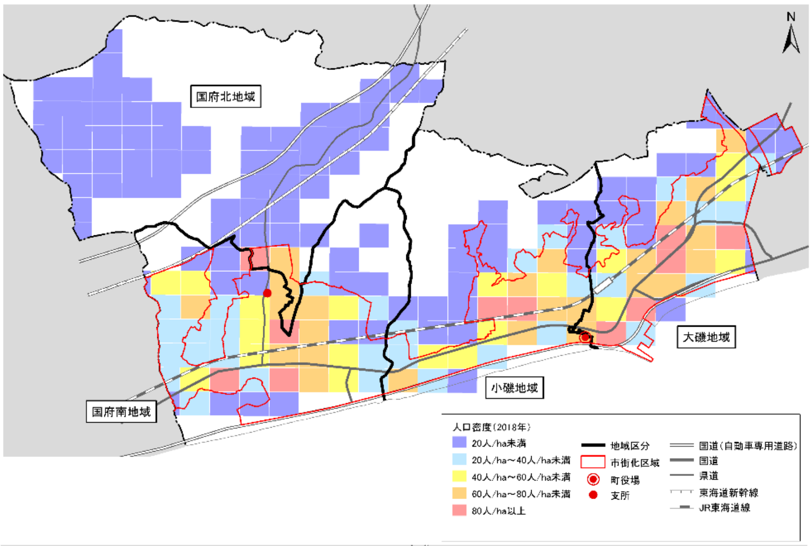


②人口密度の現況

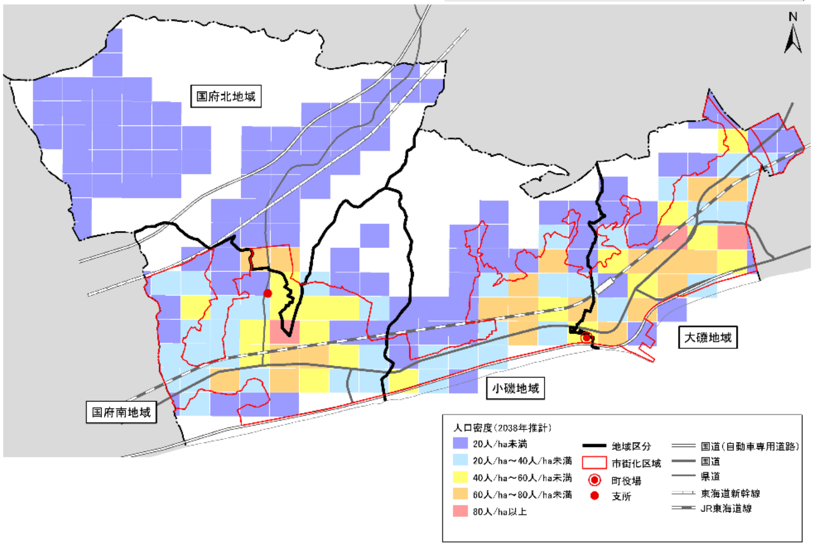
40 人以上／ha のメッシュは、ほぼ市街化区域内に分布し、市街化調整区域は、ほとんどが 20 人未満／ha のメッシュとなっている。

■2018 年と 2038 年の人口密度分布図、人口密度増減図／250mメッシュデータ

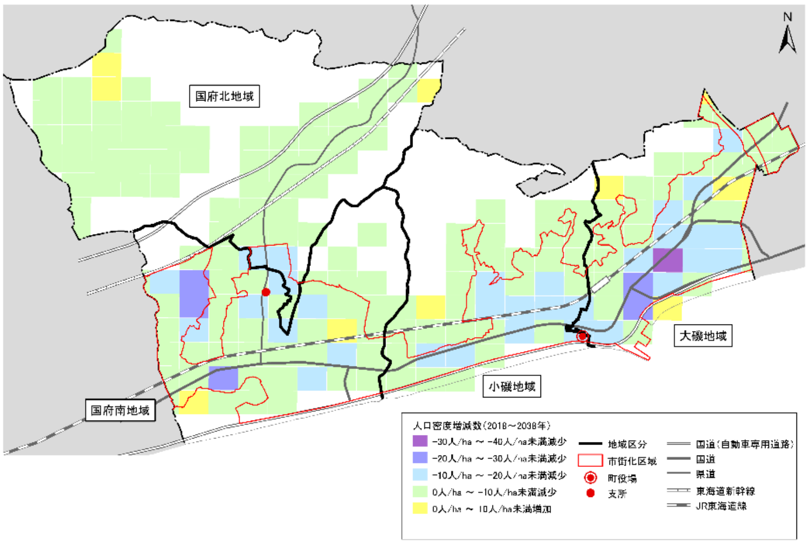
(2018 年人口密度分布)



(2038 年人口密度分布)



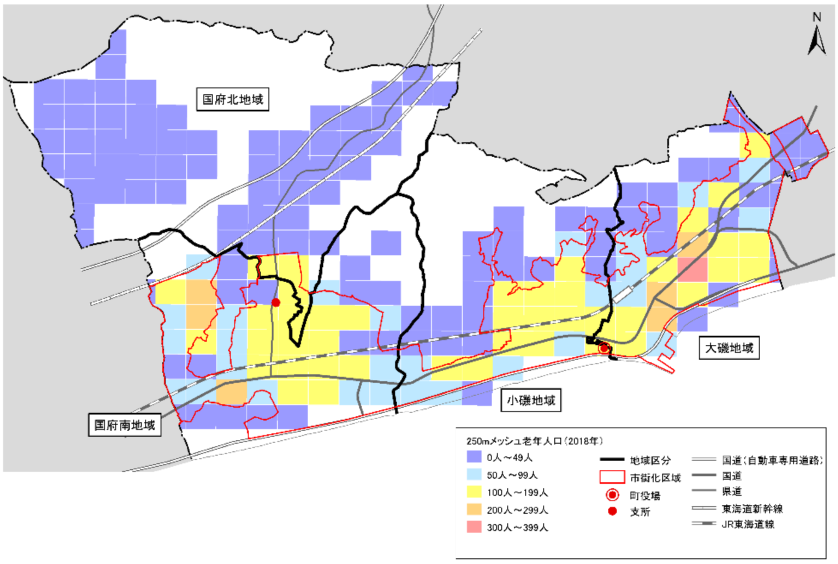
(2018 年～2038 年
人口密度増減)



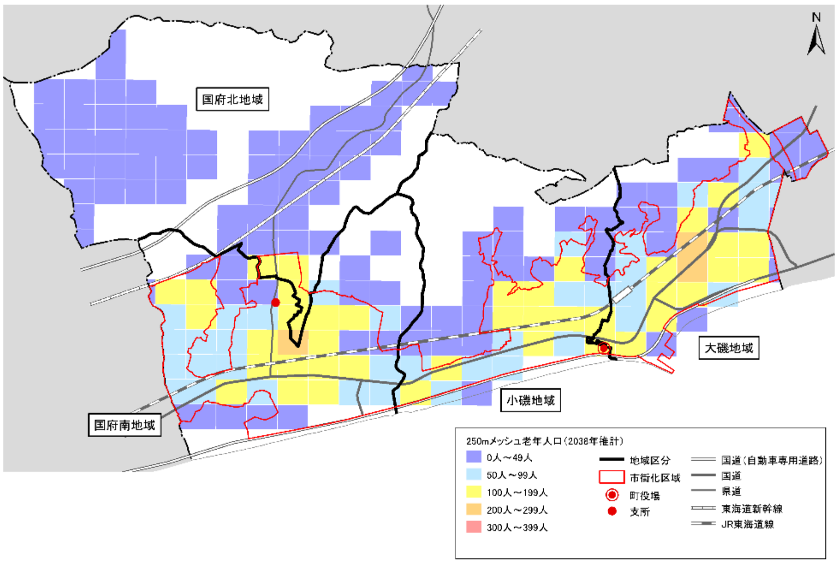
③高齢化の現況

65 歳以上の老年人口は 2018 年、2038 年ともに大磯地域、小磯地域、国府南地域の市街化区域のメッシュに多く分布しており、その増減をみると、大磯地域の中心部や国府南の市街化調整区域で減少数が多い。市街化区域内のメッシュで 10～49 人増加するところが広範囲にみられ、市街化調整区域では 1 人～9 人の増減が広くみられる。

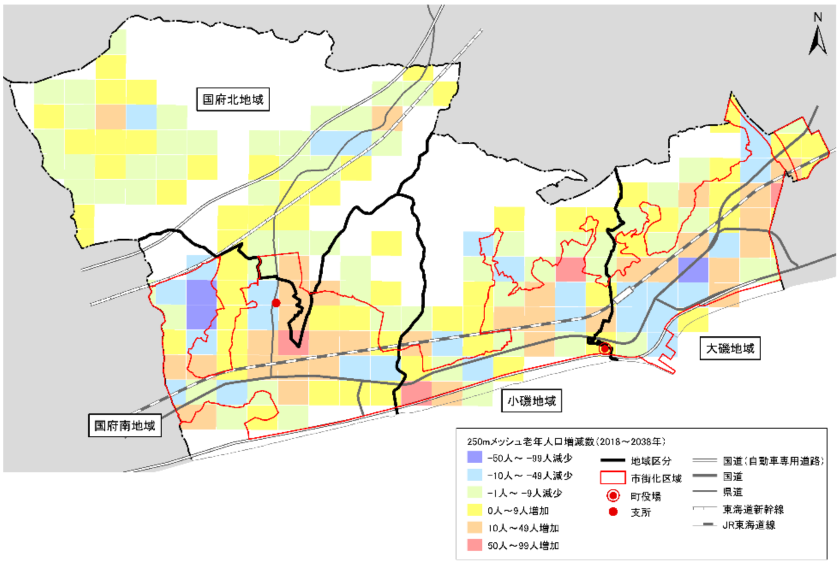
（2018 年老年人口）



（2038 年老年人口）



（2018 年～2038 年
老年人口増減）



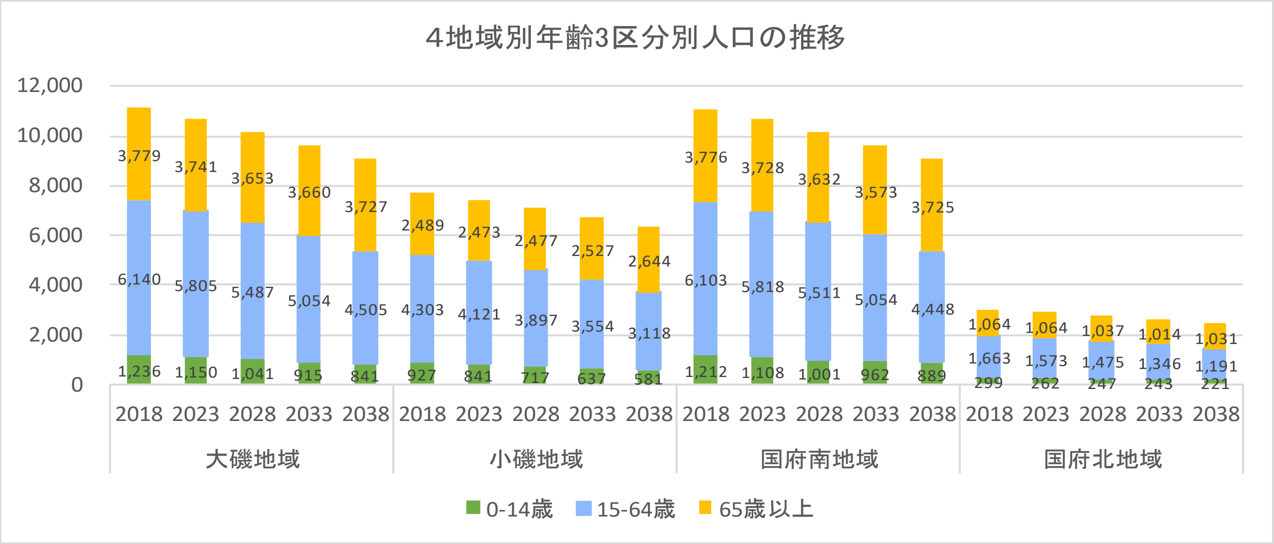
（４） ４地域別将来人口の予測

2018 年住民基本台帳人口を、4 地域（大磯、小磯、国分南、国分北）に配分して推計した結果、各地域とも人口が減少する見通しである。

本町における年齢構造の推移の特徴としては、地域的に大きな違いは見られないが、15～64 歳の割合の変化が最も大きい小磯地域は、2018 年から 2038 年までに 6.5%減少して構成比 49.2%となる。65 歳以上の構成比が最も高くなるのは国府北地域で 42.2%となる。

■年齢 3 区分別人口推計結果

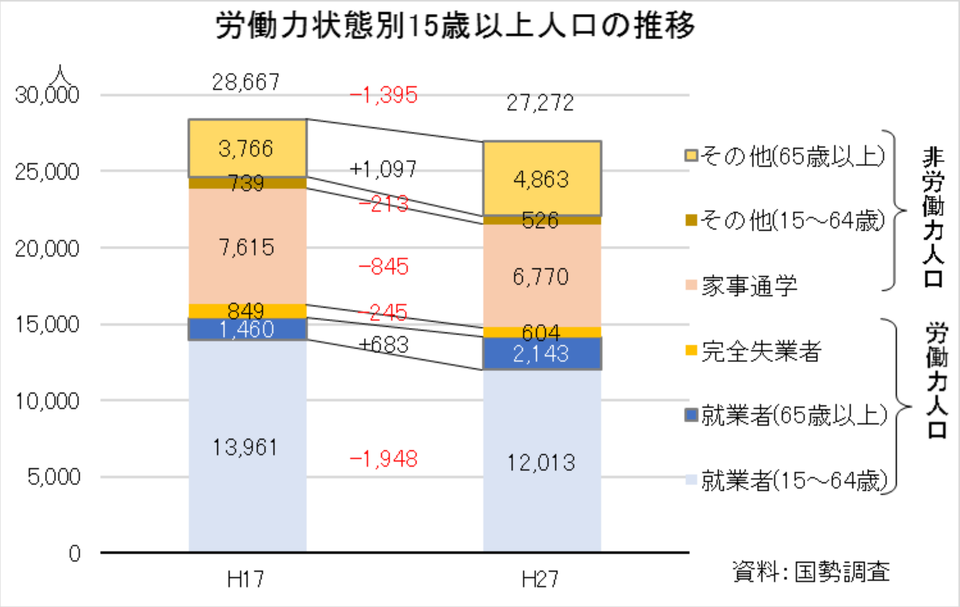
地域	年	総人口	年齢 3 区分別人口			年齢 3 区分別人口割合		
			0-14 歳	15-64 歳	65 歳以上	0-14 歳	15-64 歳	65 歳以上
大磯地域	2018	11,155	1,236	6,140	3,779	11.1%	55.0%	33.9%
	2023	10,696	1,150	5,805	3,741	10.8%	54.3%	35.0%
	2028	10,181	1,041	5,487	3,653	10.2%	53.9%	35.9%
	2033	9,629	915	5,054	3,660	9.5%	52.5%	38.0%
	2038	9,073	841	4,505	3,727	9.3%	49.7%	41.1%
	2043	8,562	796	3,980	3,786	9.3%	46.5%	44.2%
小磯地域	2018	7,719	927	4,303	2,489	12.0%	55.7%	32.2%
	2023	7,435	841	4,121	2,473	11.3%	55.4%	33.3%
	2028	7,091	717	3,897	2,477	10.1%	55.0%	34.9%
	2033	6,718	637	3,554	2,527	9.5%	52.9%	37.6%
	2038	6,343	581	3,118	2,644	9.2%	49.2%	41.7%
	2043	6,009	552	2,708	2,749	9.2%	45.1%	45.7%
国府南地域	2018	11,091	1,212	6,103	3,776	10.9%	55.0%	34.0%
	2023	10,654	1,108	5,818	3,728	10.4%	54.6%	35.0%
	2028	10,144	1,001	5,511	3,632	9.9%	54.3%	35.8%
	2033	9,589	962	5,054	3,573	10.0%	52.7%	37.3%
	2038	9,062	889	4,448	3,725	9.8%	49.1%	41.1%
	2043	8,587	843	3,984	3,760	9.8%	46.4%	43.8%
国府北地域	2018	3,026	299	1,663	1,064	9.9%	55.0%	35.2%
	2023	2,899	262	1,573	1,064	9.0%	54.3%	36.7%
	2028	2,759	247	1,475	1,037	9.0%	53.5%	37.6%
	2033	2,603	243	1,346	1,014	9.3%	51.7%	39.0%
	2038	2,443	221	1,191	1,031	9.0%	48.8%	42.2%
	2043	2,287	206	1,070	1,011	9.0%	46.8%	44.2%



２－６　就業構造

国勢調査による15歳以上の労働力別人口では、平成17年から27年までの10ヶ年に、総数は1,395人が減少し、とりわけ15歳～64歳の就業者が約2,000人減少している。反対に65歳以上の非労働力の中の「その他」は、約1,000が増加した。また、65歳以上就業者も683人の増加となっている。

このように、人口の高齢化は、就業構造の中にも強く影響を及ぼしている。



国勢調査による就業人口の推移を見ると、平成17年から27年までの10ヶ年に総就業人口は1,265人、8.2%減少している。産業別では、製造業、卸小売業、サービス業が減少数、割合ともに大きく、またほぼ全ての産業で減少傾向となっている。

この中で医療福祉だけは大きく増加し、就業者数で385人、割合で29.4%の増加となっている。

■就業人口の推移　（人、%）

	H17	H22	H27	H27 割合	H17～H27 増減数	H17～H27 増減率
合計	15,421	15,020	14,156	100.0%	-1,265	-8.2%
農林漁業	495	427	317	2.2%	-178	-36.0%
鉱業建設業	929	850	819	5.8%	-110	-11.8%
製造業	2,666	2,229	2,181	15.4%	-485	-18.2%
水道業、情報通信業	650	646	610	4.3%	-40	-6.2%
運輸業	661	695	643	4.5%	-18	-2.7%
卸小売業	2,733	2,669	2,159	15.3%	-574	-21.0%
金融、不動産業	680	771	711	5.0%	31	4.6%
宿泊飲食業	778	863	797	5.6%	19	2.4%
教育，学習支援業	966	907	924	6.5%	-42	-4.3%
医療，福祉	1,309	1,592	1,694	12.0%	385	29.4%
その他のサービス業	2,735	2,335	2,247	15.9%	-488	-17.8%
公務	587	567	519	3.7%	-68	-11.6%
分類不能	232	469	535	3.8%	303	130.6%

資料：国勢調査

２－７　通勤通学流動

本町は、首都圏における良好な住宅地という特性から町外への通勤通学による流出者が多いという特徴がある。国勢調査における通勤通学による流出者が町への流入者を大きく上回る流出超過の状況にあり、平成 17 年から 27 年の昼夜率（昼間人口÷夜間人口）は 70％台で推移している。

ただし、推移では流出超過人口（昼間人口－夜間人口）が縮小する傾向があり、平成 27 年の 6,583 人は平成 17 年から 1,000 人以上の減少となっている。この傾向は、本町内に雇用の受け皿が拡大しているというよりも、高齢化による労働力人口の減少の影響と考えられる。

本町からの通勤通学による流出先は、隣接する平塚市が最も多く 2,934 人、以下東京都 1,987 人、横浜市 1,361 人と続き、表中の小田原市 953 人から二宮町の 364 人のほか、伊勢原市、秦野市、厚木市、川崎市、鎌倉市の各都市で 200 人以上が通勤通学先となっていることから、神奈川県内の県東部、県央部、県西部にかけて広範な繋がりを示している。

本町への流入元は、平塚市、小田原市、二宮町の概ね東西方向（国道 1 号沿線方面）の各都市となっている。

なお、主な都市間において流入流出の差し引きで流入が超過しているのは二宮町のみである（県西部の湯河原町、南足柄市、大井町、山北町、真鶴町との間も流入超過であるが絶対数は小さい）。

■夜間人口と昼間人口　（人、%）

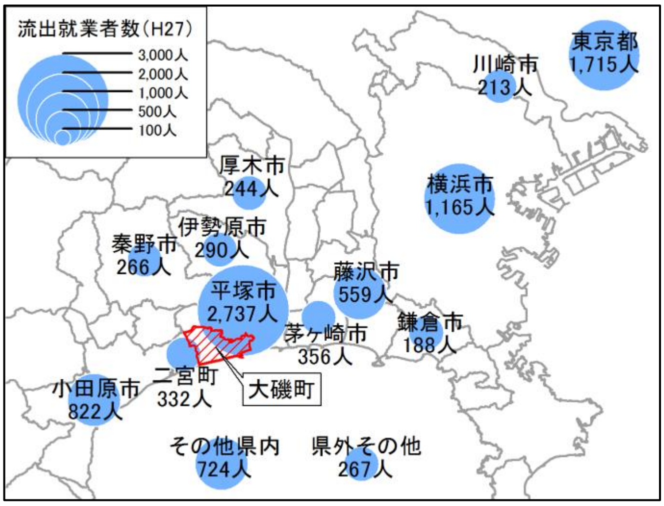
	夜間人口	昼間人口	昼間-夜間	昼夜率	流出	流入
H17	32,590	24,824	-7,766	76.2%	12,078	4,386
H22	33,032	25,579	-7,453	77.4%	12,342	4,466
H27	31,550	24,967	-6,583	79.1%	11,112	4,445

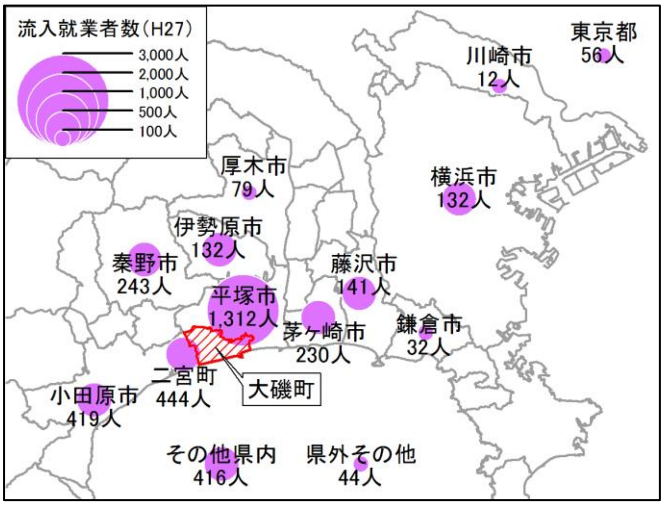
※昼間人口＝夜間人口－流出人口＋流入人口　資料：国勢調査
※昼夜率＝昼間人口÷夜間人口
※流出、流入は、従業地通学地の「不詳」を含まない。

■常住地又は従業地・通学地による人口（H27）

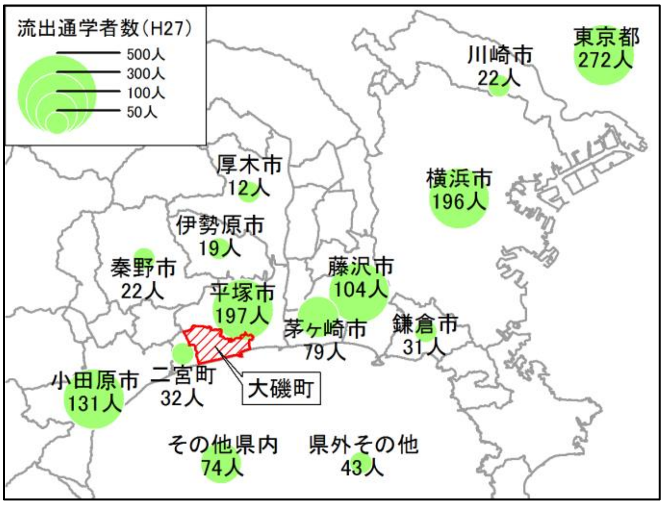
大磯町に常住する者の就業・通学先		就業者・通学者計(a)	就業者	通学者	大磯町で従業・通学する者の常住地		就業者・通学者計(b)	就業者	通学者	流出(流入)超過数 (b)-(a)
大磯町に常住する就業・通学者		15,676	14,156	1,520	大磯町で従業・通学する者		9,101	8,055	1,046	-6,575
大磯町で従業・通学		4,283	4,021	262	大磯町に常住		4,283	4,021	262	0
他市区町村で従業・通学		11,112	9,878	1,234	他市区町村に常住		4,445	3,692	753	-6,667
（流出率）		70.9%	69.8%	81.2%	（流入率）		48.8%	45.8%	72.0%	
流出先	平塚市	2,934	2,737	197	流入元	平塚市	1,675	1,312	363	-1,259
	東京都	1,987	1,715	272		東京都	56	56	0	-1,931
	横浜市	1,361	1,165	196		横浜市	140	132	8	-1,221
	小田原市	953	822	131		小田原市	551	419	132	-402
	藤沢市	663	559	104		藤沢市	155	141	14	-508
	茅ヶ崎市	435	356	79		茅ヶ崎市	286	230	56	-149
	二宮町	364	332	32		二宮町	472	444	28	108
	その他県内	2,105	1,925	180		その他県内	1,062	914	148	-1,043
	県外その他	310	267	43		県外その他	48	44	4	-262

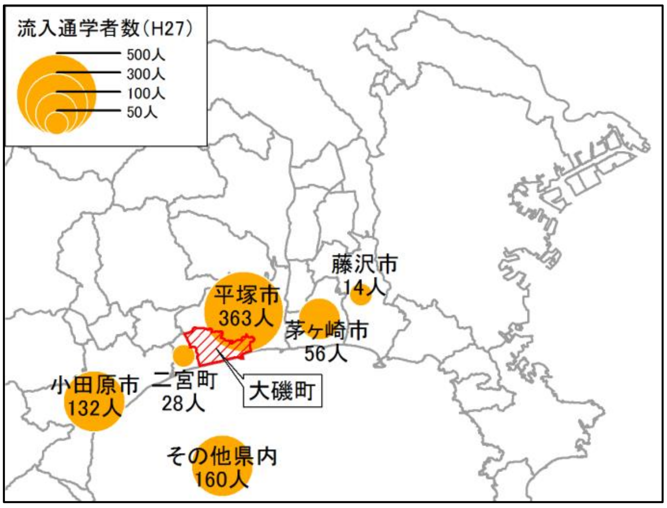
■就業者の流出流入状況





■通学者の流出流入状況





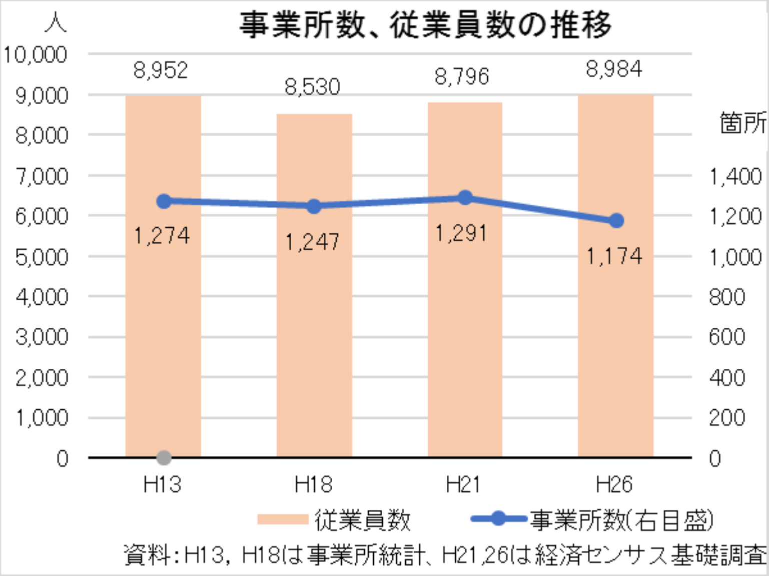
注）流出者、流入者の合計が 200 人以上の都市を記載（各図中 10 人未満はその他に含む）。

３　産業

３－１　事業所

平成 26 年経済センサス基礎調査による本町の事業所数は 1,174 箇所、従業員数は 8,964 人である。推移を見ると事業所数は平成 13 年の 1,274 箇所から平成 26 年に 100 事業所が減少した。

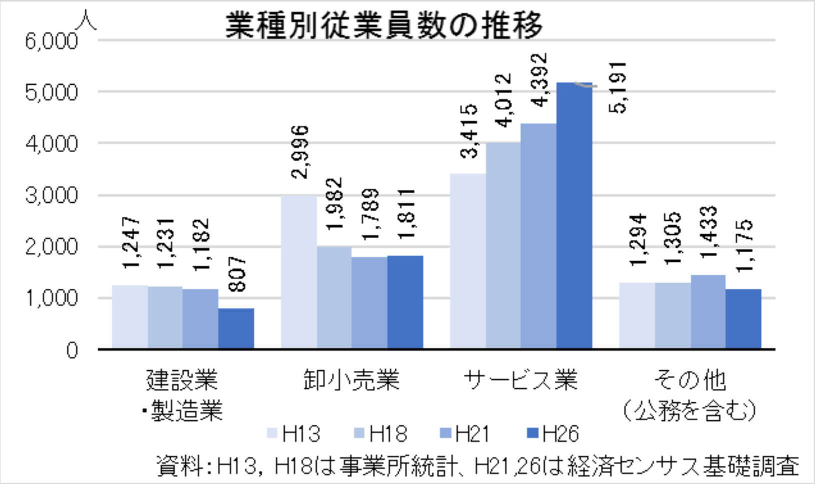
従業員数は、平成 13 年の 8,952 人から平成 18 年に約 400 人が減少したがその後増加傾向となり、平成 26 年は平成 13 年を上回る従業員数へ回復した。



業種別の従業員数は、建設業･製造業で減少傾向、卸小売業は、統計区分の変更（飲食店の組み替え等）により平成 18 年に減少したがその後は概ね横ばいで推移している。

これに対してサービス業は平成 13 年から増加を続け平成 26 年には 1,500 人以上（平成 13 年の 1.5 倍）に達している。その背景としては、就業人口で見たように、医療・福祉系への従業者数の増加が寄与していると考えられる。

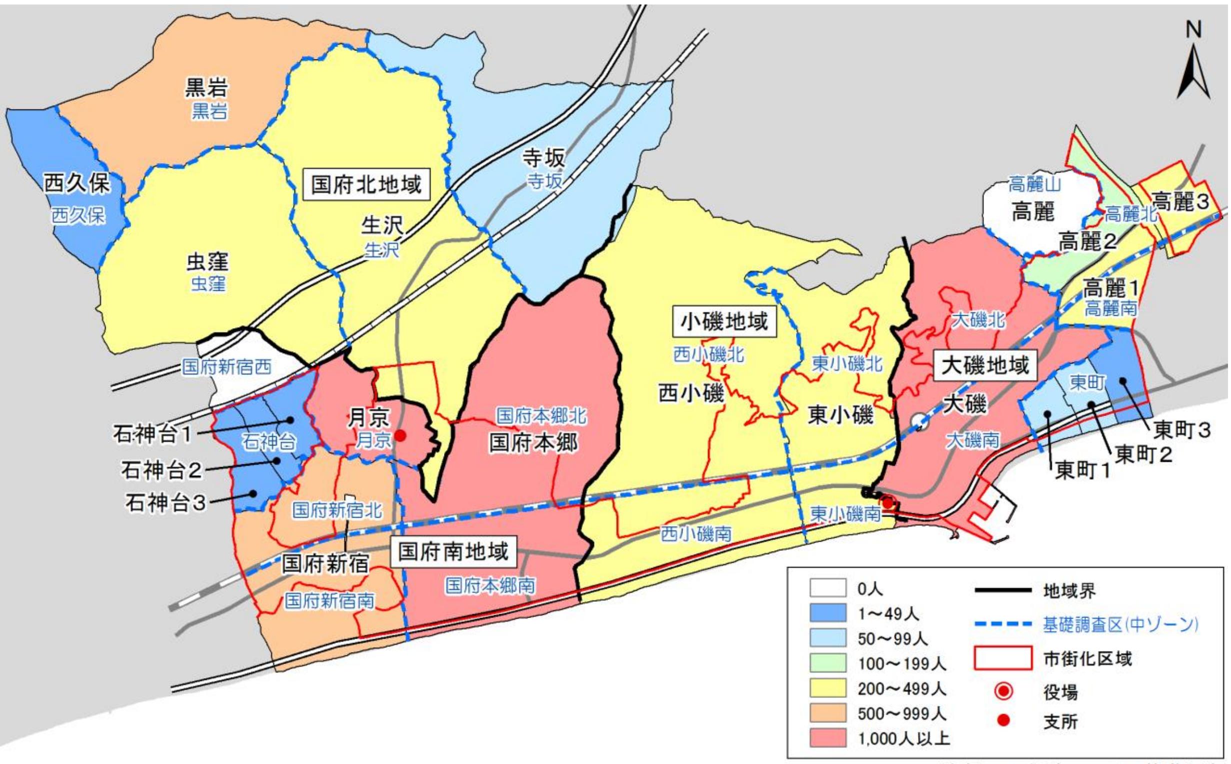
なお、その他の業種については概ね横ばいで推移している。



経済センサスの町丁別集計による業種別従業員数の分布は、図に示すとおりである。

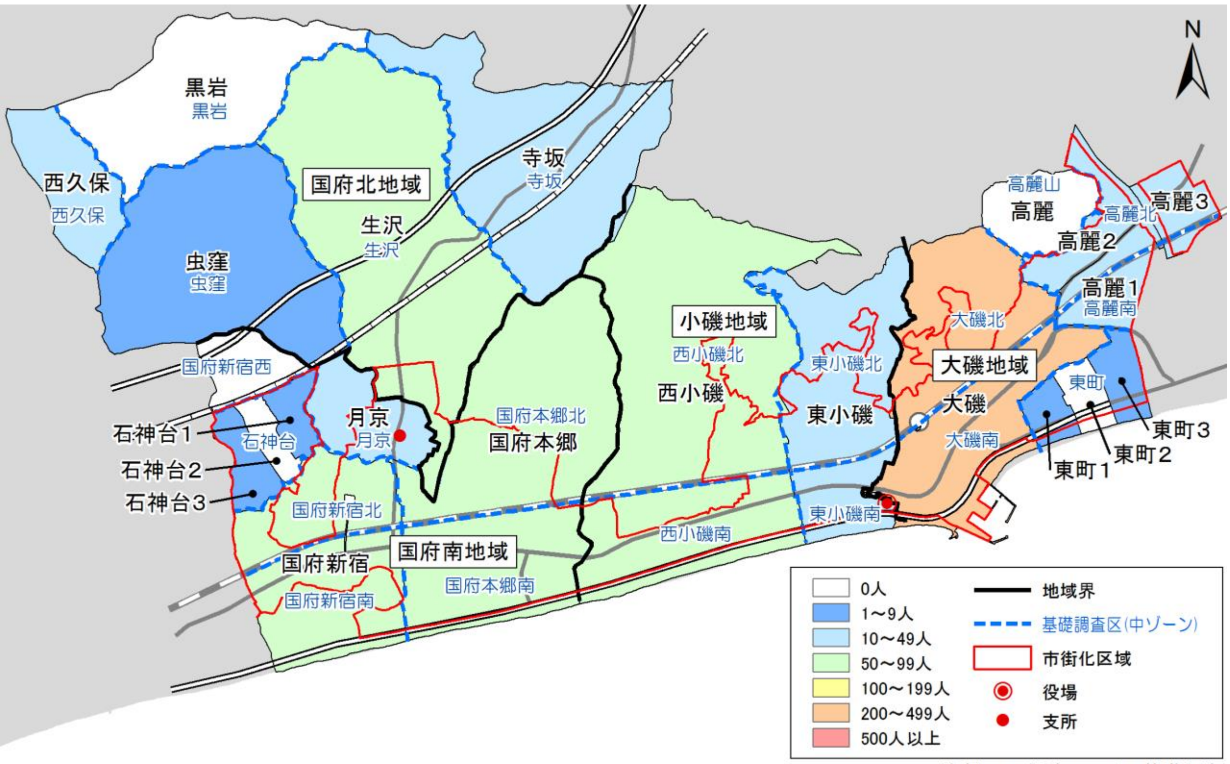
建設業･製造業、卸小売業や生活関連サービス業及びその他（事務所系事業所が多い）は大磯地域の JR 大磯駅周辺に多く分布している。

■総数



資料：H26経済センサス基礎調査

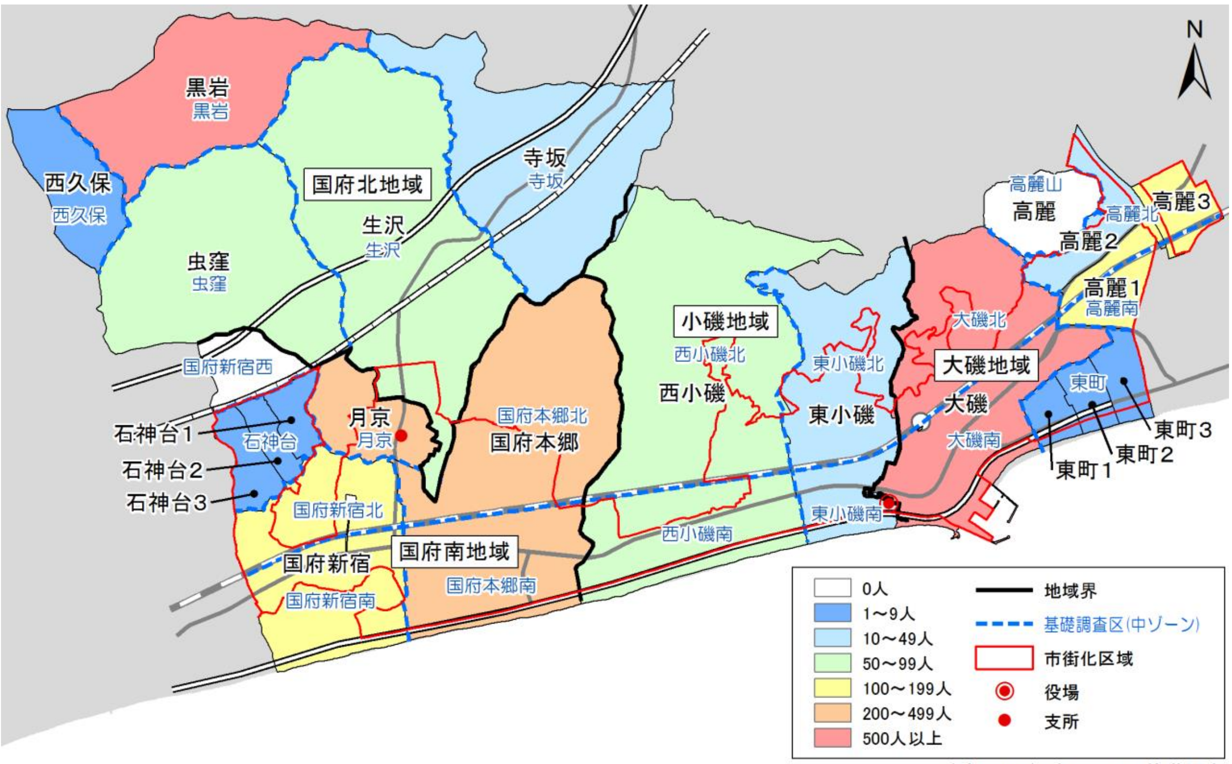
■建設業・製造業



資料：H26経済センサス基礎調査

また、卸小売業はゴルフ場が立地している黒岩地区も卸小売業･生活関連サービス業従業員数が多い地区となっている。

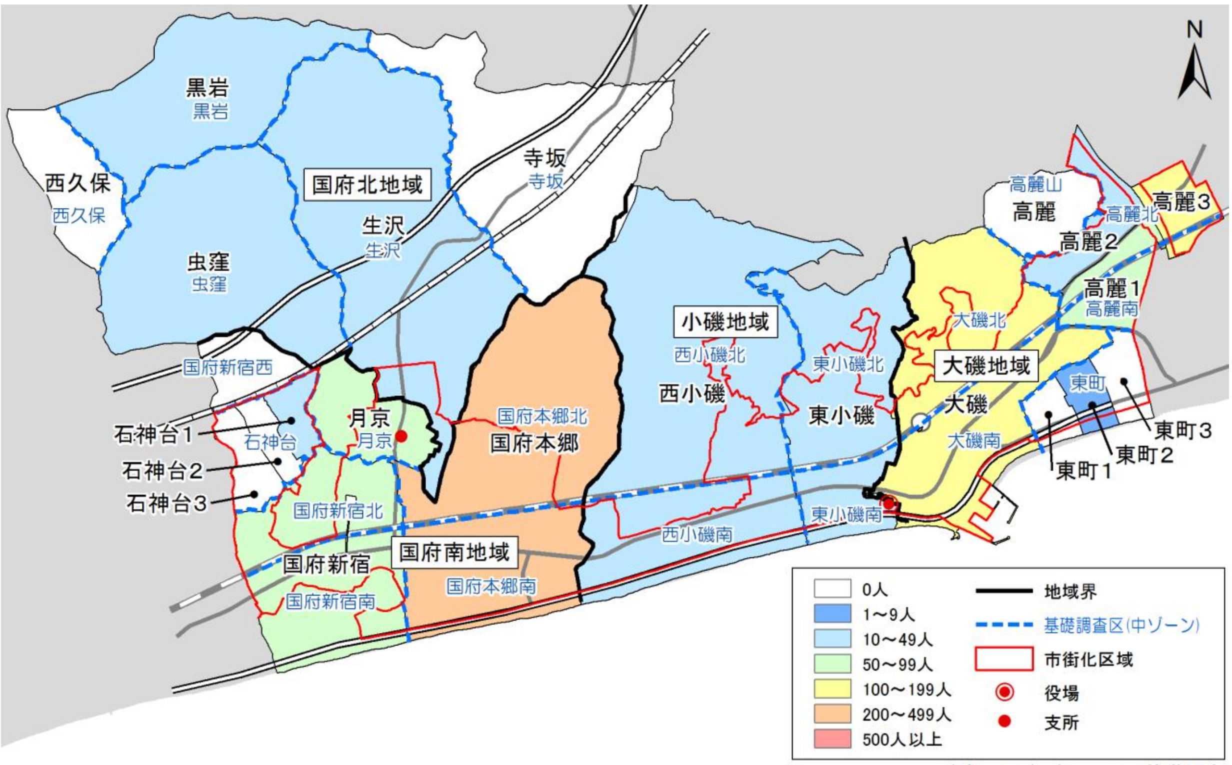
■卸小売・生活関連サービス業



資料：H26経済センサス基礎調査

宿泊飲食業は、国府本郷地区に多く、海岸沿いの宿泊施設や飲食店等の立地によるものと推定される。

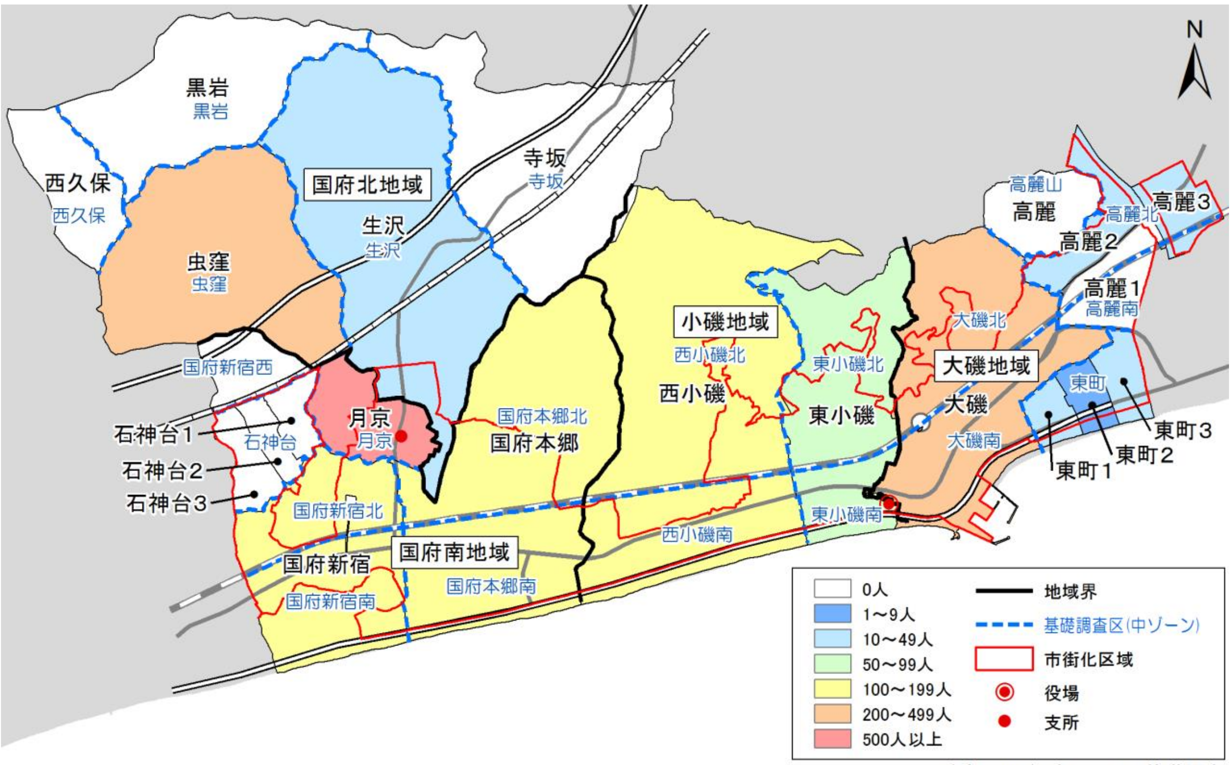
■宿泊業・飲食業



資料：H26経済センサス基礎調査

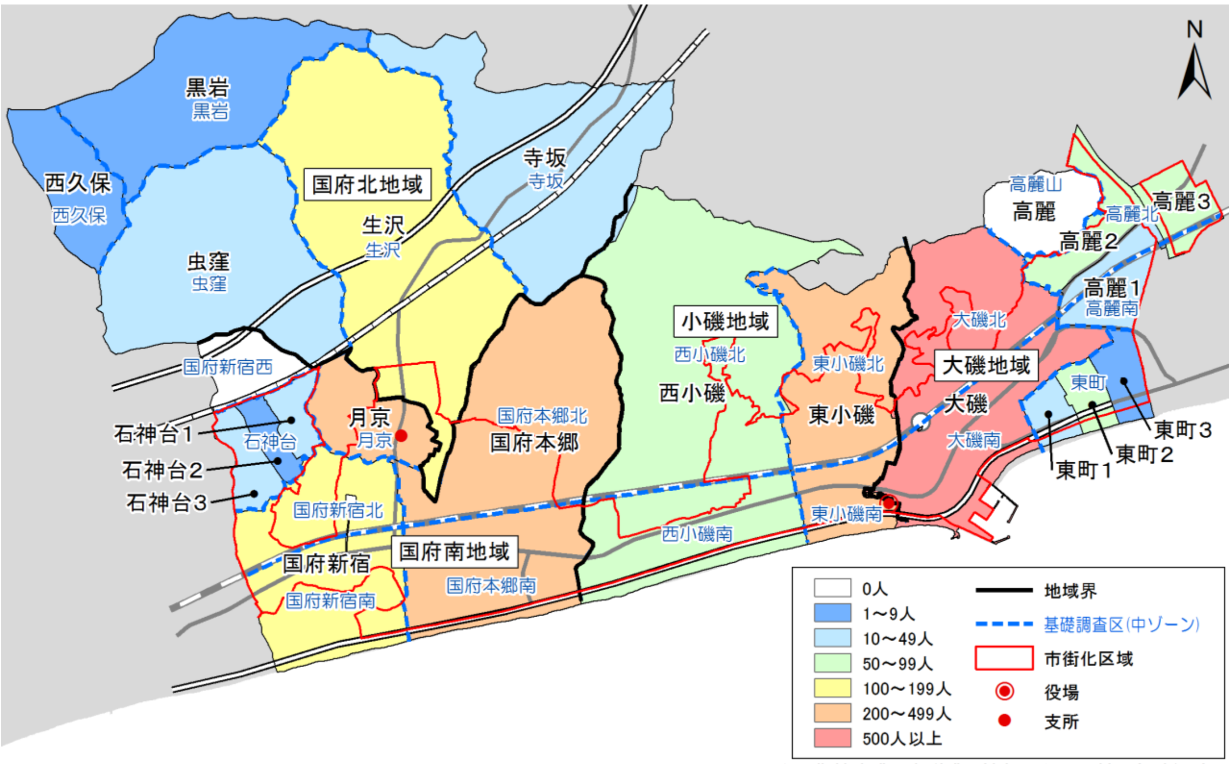
医療福祉については、月京地区に特に多く、このほか大磯地区や虫窪地区への分布が多く見られる。

■医療・福祉



資料：H26経済センサス基礎調査

■その他

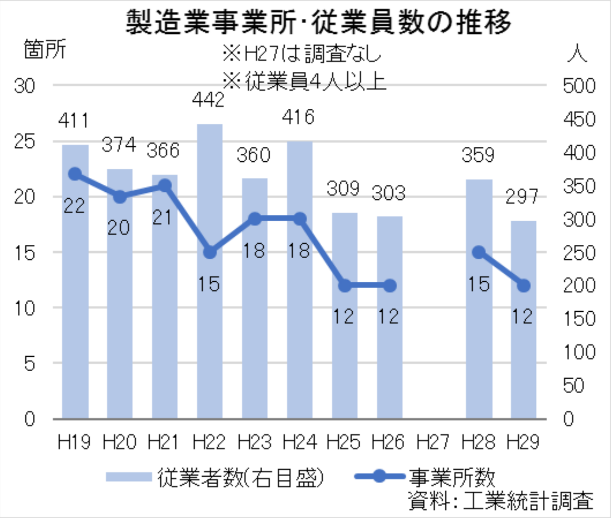


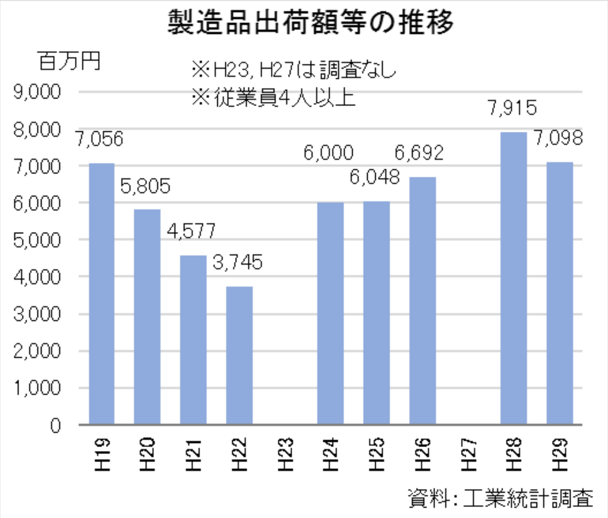
※その他：農林漁業、水道業、情報通信、運輸、金融保険、不動産、専門技術サービス、複合その他サービス、公務

資料：H26経済センサス基礎調査

３－２　製造業

平成 29 年における本町の製造業は、事業所 12 箇所、従業員数 297 人、製造品出荷額等 7,098 百万円となっている。事業所数、従業員数は、緩やかな減少傾向で推移しているが、製造品出荷額等は、平成 22 年までは減少傾向にあったが、平成 24 年以降は増加する傾向が見られる。





経済センサスに基づき製造業の中分類別業種を見ると、本町では電気機械器具の従業員数が突出していることが特徴であるが、平成 21 年と 28 年を比較すると事業所数、従業員数ともにと減少した業種が多く、増加している業種は、家具装備品、プラスチック製品、金属製品、生産用機械、情報通信機械器具等限られている。

特に、従業員数が最も多い電気機械器具は事業所数で 4 から 1 事業所へ、従業員数で 405 人から 259 人へと縮小となっている。

■経済センサスによる製造業中分類別事業所数、従業員数(全事業所)

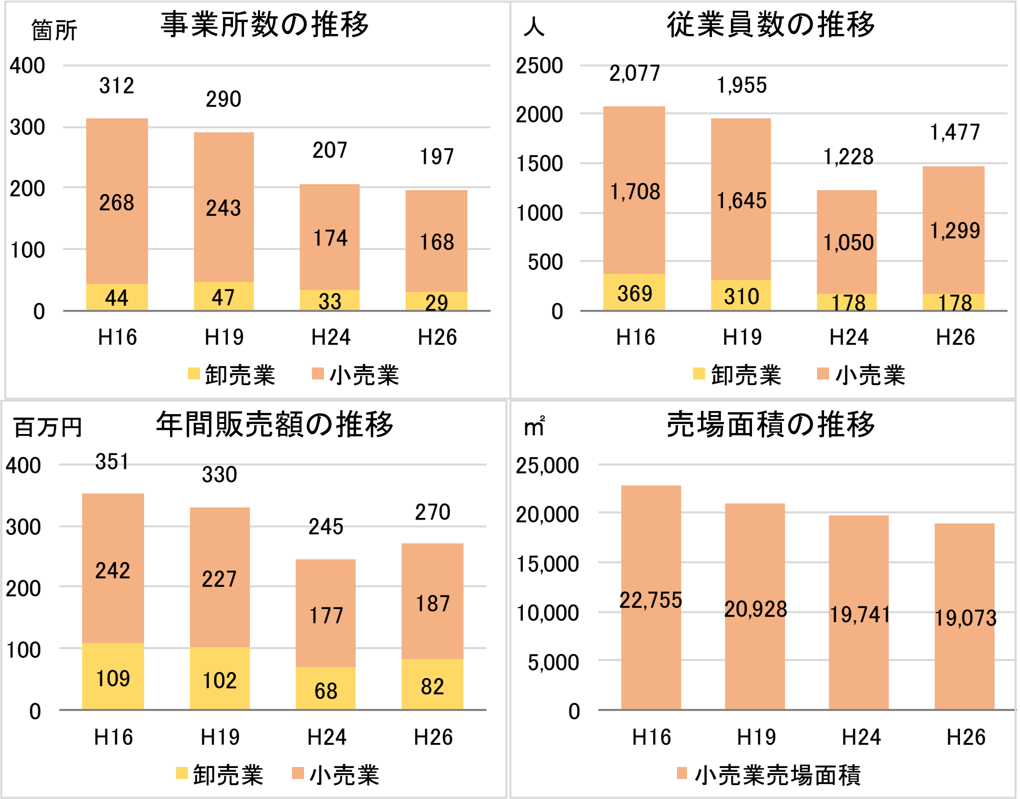
	事業所数(箇所)		従業員数(人)		
	H21	H28	H21	H28	H28-H21
製造業合計	54	43	682	429	-253
食料品	4	6	46	36	-10
繊維工業	3	1	10	4	-6
家具･装備品	2	3	6	8	2
パルプ･紙加工品	4	3	12	6	-6
印刷･同関連業	2	3	5	4	-1
化学工業	2	－	12	－	-12
プラスチック製品	2	2	5	16	11
鉄鋼業	1	－	14	－	-14
金属製品	5	6	25	29	4
はん用機械器具	6	2	18	8	-10
生産用機械器具	3	7	8	33	25
業務用機械器具	2	－	15	－	-15
電子部品･デバイス	2	1	27	8	-19
電気機械器具	4	1	405	259	-146
情報通信機械器具	－	1	－	2	2
輸送用機械器具	5	1	50	4	-46
その他	7	6	24	12	-12

資料:H21経済センサス基礎調査、H28経済センサス活動調査

３－３　商業

平成 26 年における本町の商業は、事業所数 197 箇所、従業員数 1,477 人、年間販売額 270 百万円、小売業売場面積 19,073 ㎡である。

最近 10 ヶ年の推移では、各指標とも減少傾向にあり、従業員数、年間販売額は平成 16 年と平成 26 年を比較すると 25～30%の減少となっている。



※資料は各グラフとも商業統計調査(H29 大磯の統計)

３－４　農業

平成 27 年における本町の農家数は 149 戸で、うち専業農家 51 戸、第一種兼業農家 19 戸、第二種兼業農家 79 戸である。また、経営耕地面積は、総数が 119ha、うち田は 14ha、畑 54ha、樹園地 51ha となっている。

この平成 7 年からの 20 年間の推移を見ると、農家数は約 60%にあたる 208 戸が減少した。

このうち、専業農家は 17 戸、25%の減少にとどまっているが、第一種兼業農家は 80%の減少（77 戸)、第二種兼業農家は 59%の減少（114 戸）と兼業農家の減少が大きくなっている。

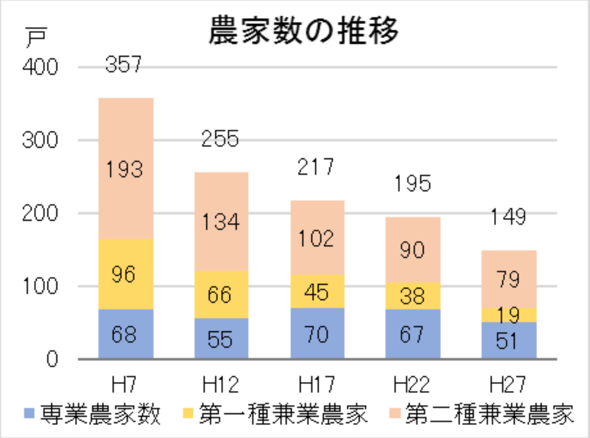
経営耕地については、平成 7 年の 240ha から平成 27 年の 119ha へ半減し、面積としては畑の 70ha の減少（56%減）が目立っており、平成 27 年には畑と樹園地とがほぼ同じ耕地面積となっている。

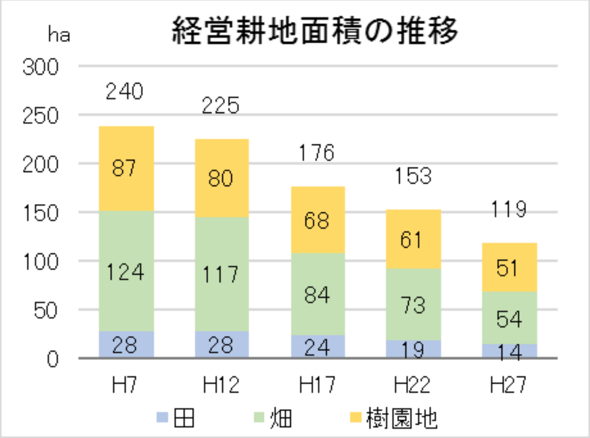
平成 28 年における農業産出額（推計値）は、野菜が 390 百万円で全体の 53%を占め、これに果実 200 百万円（27%）が続き、この両者が本町農業の特色となっている。

■農家数･経営耕地面積の推移

	総農家数	専業農家数	兼業農家		経営耕地総面積			
			第一種兼業農家	第二種兼業農家		田	畑	樹園地
	戸	戸	戸	戸	ha	ha	ha	ha
H7	357	68	96	193	240	28	124	87
H12	255	55	66	134	225	28	117	80
H17	217	70	45	102	176	24	84	68
H22	195	67	38	90	153	19	73	61
H27	149	51	19	79	119	14	54	51
H7～H27増減	-208	-17	-77	-114	-121	-14	-70	-36
H7～H27増減率	-58%	-25%	-80%	-59%	-50%	-50%	-56%	-41%

資料：農林業センサス





※資料は各グラフとも農林業センサス(H29 大磯の統計)

■農業産出額(H28)　　（百万円）

農産物区分		産出額	割合	備考
耕種	米	10	1%	
	豆･いも類	10	1%	
	野菜	390	53%	施設野菜等
	果実	200	27%	柿、ハウスミカン等
	花き･工芸農作物･その他作物	30	4%	
畜産	乳用牛	100	14%	
合計		740	100%	

資料：市町村別農業産出額（農林水産省推計）

4　土地利用･建物の状況

４－１　土地利用の現況と推移

（１）土地利用の現況

平成 29 年都市計画基礎調査の利用区分別土地利用現況によると、町内で最も広い土地利用は、山林の 592ha で町域の 3 分の 1 以上を占めている。以下、農地が 319ha(18.5%)、住宅用地 295ha(17.1%)、道路用地 146ha(8.5%)と続いている。

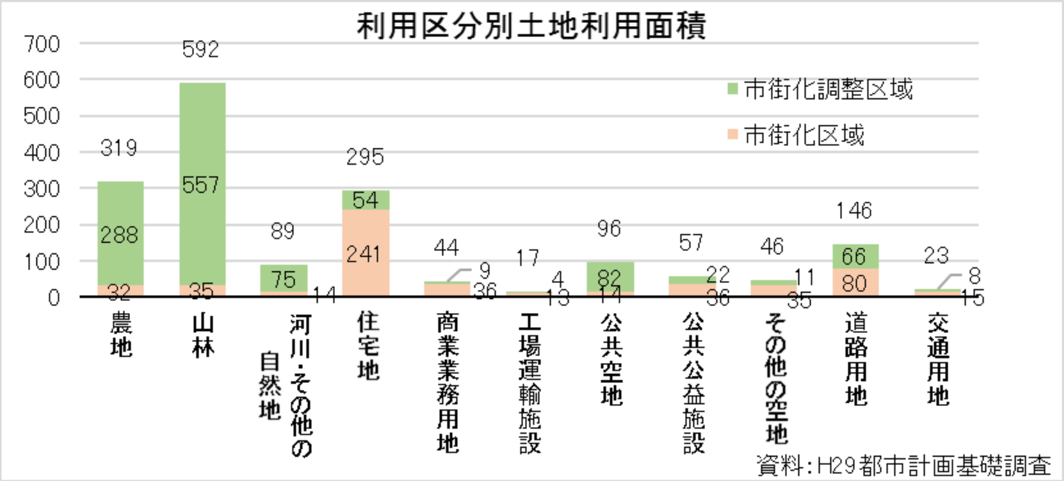
区域区分のうち市街化区域では、住宅用地が 44.0%にあたる 240.9ha で最も多く、続いて道路用地が 80.0ha（14.6%）となっている。また、商業業務用地、公共公益施設用地、その他の空地、山林がそれぞれ 6%を占め、多様な土地利用が行われている。

市街化調整区域では、ほぼ半分の 47.4%を山林が占め、これに農地の 24.5%が続き、これらで調整区域全体の 3 分の 2 を占めている。また、河川･その他の自然地、公共空地(民間ゴルフ場等を含む)、及び道路用地がそれぞれ 6%前後を占め、自然的土地利用、オープンスペース利用が多くなっている。

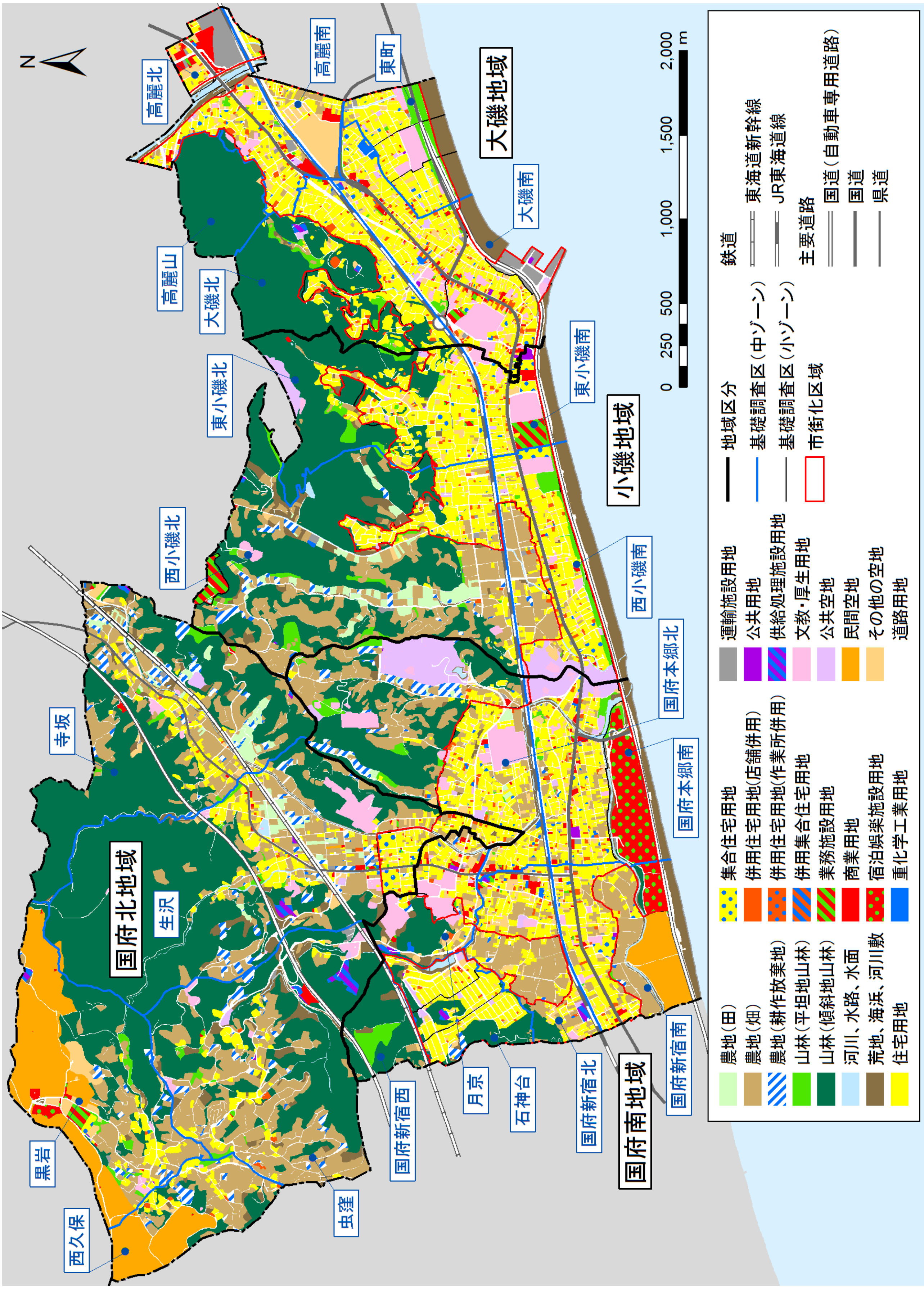
■利用区分別土地利用現況面積　(ha,%)

		農地	山林	河川･その他の自然地	住宅地	商業業務用地	工場運輸施設	公共空地	公共公益施設	その他の空地	道路用地	交通用地	合計
面積	市街化区域	31.5	34.5	13.9	240.9	35.6	13.0	13.8	35.7	34.5	80.0	14.6	548.0
	市街化調整区域	287.7	557.1	75.0	54.3	8.6	3.6	82.0	21.6	11.4	65.7	8.0	1,175.0
	合計	319.2	591.6	88.9	295.2	44.2	16.6	95.8	57.3	45.9	145.7	22.6	1,723.0
割合	市街化区域	5.7%	6.3%	2.5%	44.0%	6.5%	2.4%	2.5%	6.5%	6.3%	14.6%	2.7%	100.0%
	市街化調整区域	24.5%	47.4%	6.4%	4.6%	0.7%	0.3%	7.0%	1.8%	1.0%	5.6%	0.7%	100.0%
	合計	18.5%	34.3%	5.2%	17.1%	2.6%	1.0%	5.6%	3.3%	2.7%	8.5%	1.3%	100.0%
利用区分の内訳		田,畑,耕作放棄地	平坦地山林,傾斜地山林	河川、水面水路荒地、海浜河川敷	住宅用地,集合住宅用地,店舗併用住宅用地,作業所併用住宅用地,併用集合住宅用地	業務施設用地,商業用地,宿泊娯楽施設用地	重化学工業用地,軽工業用地,運輸施設用地	公共空地,民間空地	文教･厚生用地,公共用地,供給処理施設用地	その他の空地	道路用地	鉄道用地	

資料：H29都市計画基礎調査



■土地利用現況図(H29 都市計画基礎調査)



■図面凡例

土地利用分類			摘要		色彩	表示方法
自然的土地利用	農地	田	水田		黄緑	塗りつぶし
		畑	畑、果樹園		黄土	
		耕作放棄地	耕作放棄地		青	ﾊｯﾁ（２㎜）
	山林	平坦地山林	傾斜度 15 度未満の山林		緑	塗りつぶし
		傾斜地山林	傾斜度 15 度以上の山林		深緑	
	河川、水面、水路		※河川については水面の部分のみ摘要。		水色	
	荒地、海浜、河川敷		※荒れ地とは、雑草地、裸地等（湿地、沼地等で水草が点々と生えている地域を含む）のこと。 ※河川敷とは、河川の水面以外の部分のこと。		茶	
都市的土地利用	住宅用地		住宅	黄塗りつぶし	黄	左記参照
	集合住宅用地		集合住宅	青ﾄﾞｯﾄ（１㎜）	黄	
	併用住宅用地		店舗併用住宅	橙塗りつぶし	橙	
			作業所併用住宅	青ﾄﾞｯﾄ（１㎜）	橙	
	併用集合住宅用地		店舗・事務所等との併用集合住宅	青ﾊｯﾁ（１㎜）	橙	
	業務施設用地		業務施設	緑ﾊｯﾁ（１㎜）	赤	
	商業用地		店舗等	赤塗りつぶし	赤	
	宿泊娯楽施設用地		宿泊、娯楽、遊戯施設	緑ﾄﾞｯﾄ（１㎜）	赤	
	重化学工業用地		重化学工業施設	赤ﾊｯﾁ（１㎜）	青	
	軽工業用地		軽工業施設	青塗りつぶし	青	
	運輸施設用地		飛行場、港湾、倉庫		灰	塗りつぶし
	公共用地		官公庁	紫塗りつぶし	紫	左記参照
	供給処理施設用地		供給処理施設	青ﾊｯﾁ（１㎜）	紫	
	文教・厚生用地		学校、病院、図書館、寺院		桃	塗りつぶし
	公共空地		都市公園、広場、緑地、運動場等		ｳｽ紫	
	民間空地		ゴルフ場、企業・大学等のグラウンド、民地の広場等		山吹	
	その他の空地		未建築宅地、用途改変中の土地、屋外駐車場、資材置場		ﾊﾀﾞ色	
	防衛用地		自衛隊、米軍提供施設		ｺｹﾞ茶	
	道路用地		道路、農道、林道、駅前広場		無色	
	鉄道用地				無色	
農振農用地					赤紫	ふちどり
小ゾーン					黒	ふちどり

（２）地域別土地利用現況

地域別の土地利用をその構成割合によって比較すると、以下のように整理される。

大磯地域	市街化区域	・自然的土地利用割合が少なく、都市的土地利用が進んでいる ・商業業務地、工場運輸施設、公共公益など多様な利用が行われている ・公共空地面積は相対的に少なく、また鉄道を含む道路交通用地は鉄道駅の立地等により多くなっている ・その他の空地が 9%と他の地域よりも割合が多い
	市街化調整区域	・山林が全体の 73%を占め、その他自然地の 17%、農地の 1%とあわせ 91%が自然的土地利用となっている
小磯地域	市街化区域	・自然的土地利用は 13%で 9%は山林が占めている ・都市的土地利用は住宅地が 53%を占めこのほか公共公益施設や公共空地の割合が多い
	市街化調整区域	・87%を自然的土地利用が占め、山林 49%、農地 28%となっている
国府南地域	市街化区域	・21%を自然的土地利用が占め、農地の割合が市街化区域の中では多い 10%となっている ・都市的土地利用は、商業業務施設が 10%を占めることが目立っている
	市街化調整区域	・自然的土地利用が 70%を占めるが、市街化調整区域の中では相対的に少ない割合である ・農地が 30%と多いこと、公共空地が都市的土地利用の中で最も多い 13%を占めることが特徴となっている
国府北地域	市街化区域	・自然的土地利用は 16%を占めるが、山林がないことが特徴となっている ・都市的土地利用では住宅地利用が大半（63%）を占める
	市街化調整区域	・自然的土地利用は 75%を占め、47%が山林、農地が 25%となっている ・都市的土地利用では、公共空地（民間）が最も多い 9%を占めている

■区域区分別 地域別 土地利用の状況（割合）

		自然的土地利用				都市的土地利用								合計
		農地	山林	その他の自然地	計	住宅地	商業業務用地	工場運輸施設	公共空地	公共公益施設	その他の空地	道路･交通用地	計	
市街化区域	大磯地域	2%	5%	1%	8%	43%	5%	6%	1%	7%	9%	21%	92%	100%
	小磯地域	3%	9%	1%	13%	53%	3%	1%	5%	6%	4%	15%	87%	100%
	国府南地域	10%	6%	4%	21%	38%	10%	1%	3%	6%	5%	16%	79%	100%
	国府北地域	9%	−	7%	16%	63%	1%	−	−	−	5%	15%	84%	100%
	全町	6%	6%	3%	15%	44%	6%	2%	3%	7%	6%	17%	85%	100%
市街化調整区域	大磯地域	1%	73%	17%	91%	4%	−	−	0.2%	1%	0.4%	4%	9%	100%
	小磯地域	28%	49%	9%	87%	3%	1%	0.4%	1%	1%	0.4%	7%	13%	100%
	国府南地域	30%	33%	7%	70%	4%	0.3%	0.4%	13%	4%	1%	8%	30%	100%
	国府北地域	25%	47%	3%	75%	5%	1%	0.3%	9%	2%	1%	6%	25%	100%
	全町	24%	47%	6%	78%	5%	1%	0%	7%	2%	1%	6%	22%	100%

資料：H29都市計画基礎調査

４－２　建物用途別の現況と推移

（１）建物用途別の現況

平成 29 年都市計画基礎調査による本町の建物延床面積は、全町合計で 201.9ha である。このうちの約 8 割にあたる 161.2ha が市街化区域内に、約 2 割にあたる 40.7ha が市街化調整区域に分布している。

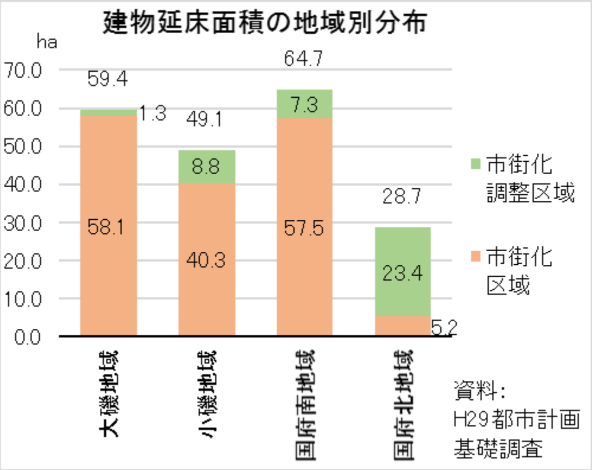
地域別に見ると、大磯地域と国府南地域の市街化区域にそれぞれ全町の約 29％(約 58ha)の建築物が分布し、また、小磯地域の市街化区域には 20.0％、40.3ha、国府北地域市街化区域には 2.6％、5.2ha が分布している。

国府北地域の市街化調整区域には 11.6％、23.4ha と市街化調整区域の大半の建築物が分布しているが、次の用途別の内訳に見るように、農業用建築物(農業用ハウスを含む)の占める割合が大きいことが影響している。

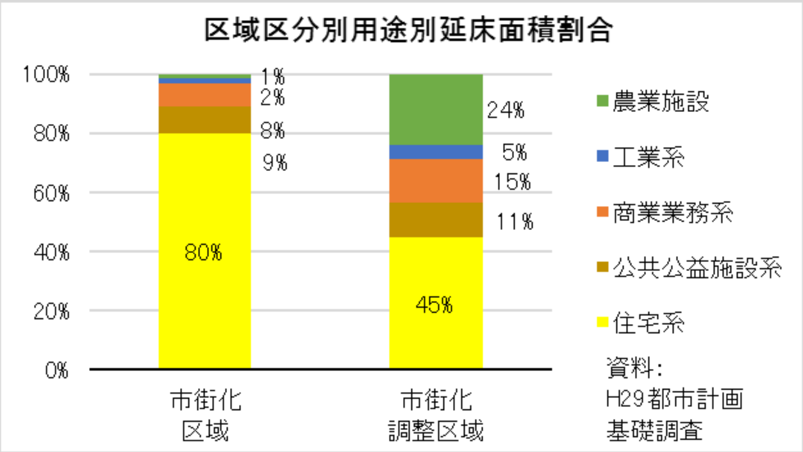
■建物延床面積の分布状況　（ha）

		市街化区域	市街化調整区域	合計
延床面積	大磯地域	58.1	1.3	59.4
	小磯地域	40.3	8.8	49.1
	国府南地域	57.5	7.3	64.7
	国府北地域	5.2	23.4	28.7
	全町	161.2	40.7	201.9
全町に対する割合	大磯地域	28.8%	0.7%	29.4%
	小磯地域	20.0%	4.3%	24.3%
	国府南地域	28.5%	3.6%	32.1%
	国府北地域	2.6%	11.6%	14.2%
	全町	79.8%	20.2%	100.0%

資料：H29都市計画基礎調査



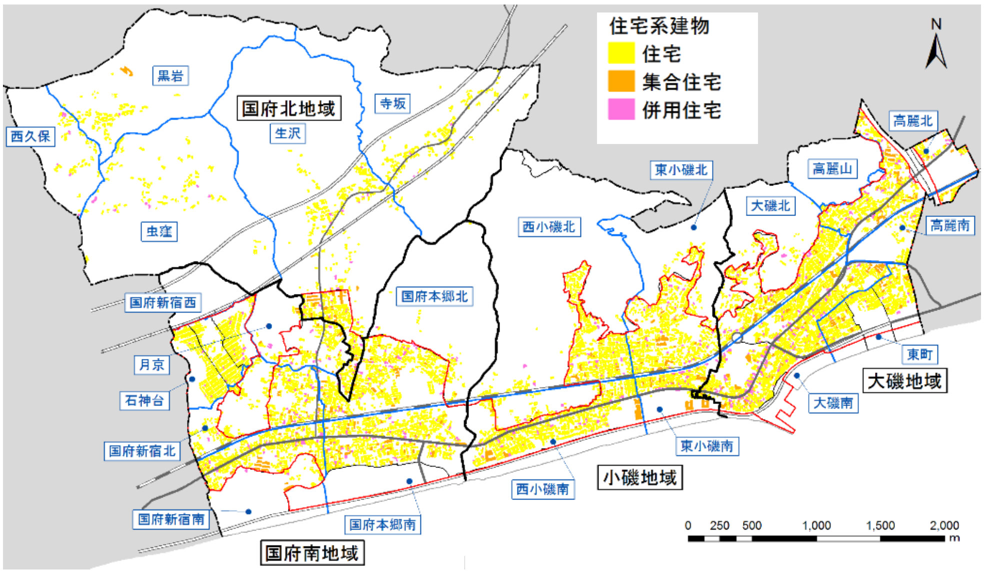
用途別の建物延床面積割合は、市街化区域では 80％を住宅系が占め、以下公共公益施設系 9％、商業業務系 8％と続いている。また市街化調整区域では、住宅系 45％に続いて農業用ハウスを含む農業施設が 24％、以下、商業業務系 15％、公共公益施設系 11％となっている。



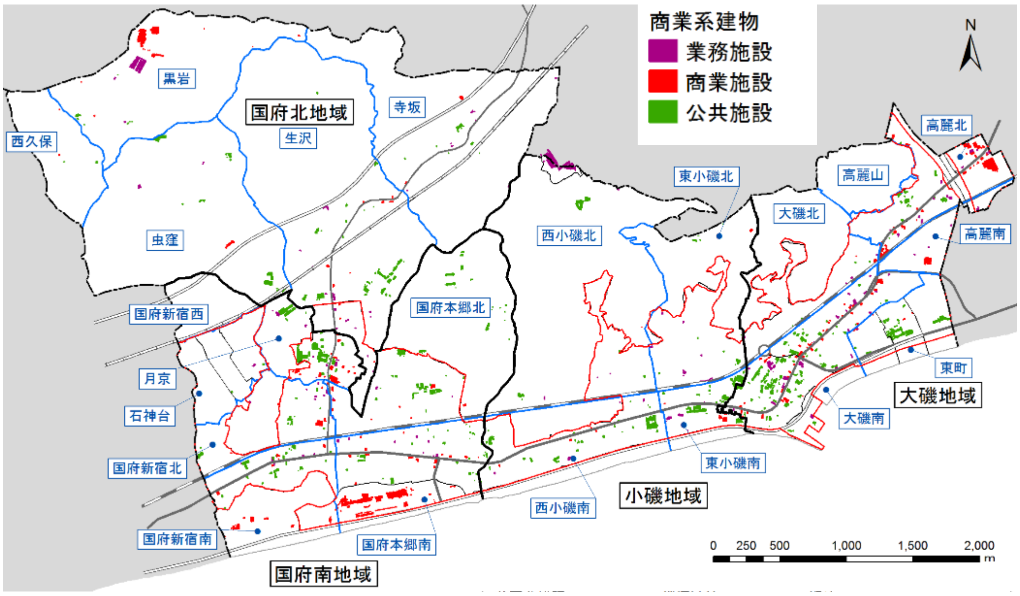
■建物用途の区分

住宅系	住宅、集合住宅、店舗併用住宅、作業所併用住宅、併用集合住宅
公共公益施設系	官公庁施設、文教厚生施設
商業業務系	業務施設、商業施設、宿泊施設、娯楽施設、遊戯施設
工業系	運輸倉庫施設、軽工業施設、サービス工業施設、家内工業施設、処理施設
農業施設	農業施設

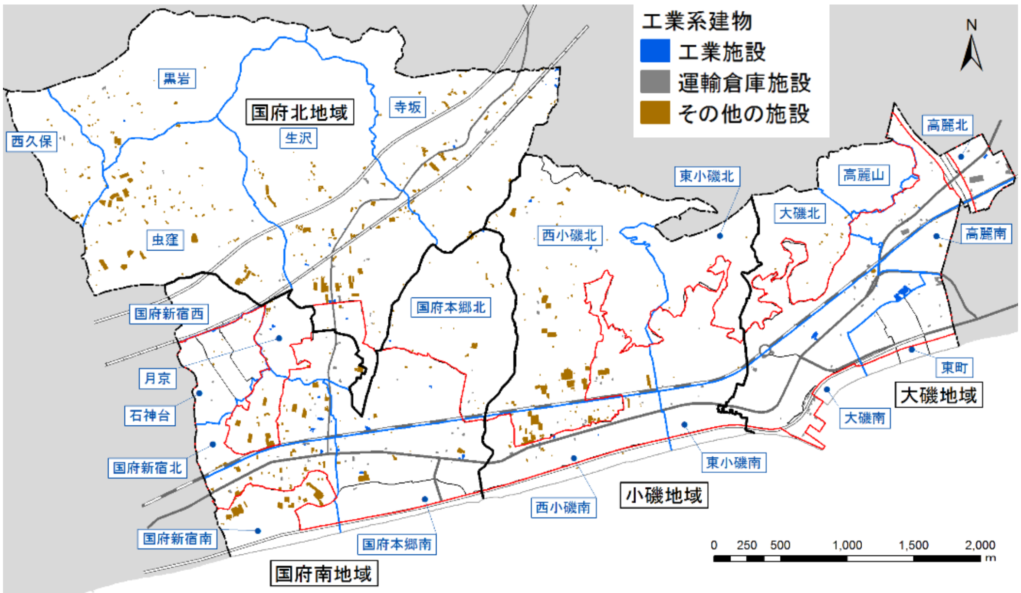
■住宅系建物の分布



■商業業務系、公共公益施設系建物の分布



■工業施設･運輸倉庫施設、農業施設建物の分布



（２）建物用途別の推移

平成 19 年から平成 29 年までの 10 ヶ年における用途別延床面積の増減状況は、全ての建物の合計で 18.2ha が増加し、これは約 10%の増加率となる。区域区分別では、市街化区域において 16.5ha（増加率 11.4%）が増加している。また市街化調整区域でも建物全体では 1.7ha（増加率 4.4%）が増加している。

用途別に見ると、住宅系が 15.6ha（増加率 11.8%）増加し、町全体の増加面積の 85%を占めている。なお公共公益施設系では 2.5ha（増加率 14.7%）の増加、商業業務系では 1.3ha（増加率 7.8%）の増加であるが、工業系は 0.1ha、農業施設は 1.1ha の減少となっている。

地域別に見ると、小磯地域が 7.1ha（増加率 17.0%）が増加し、町全体の増加面積の約 4 割を占めている。大磯地域と国府南地域はそれぞれ 4.5ha、4.8ha でほぼ同水準の増加となっている。

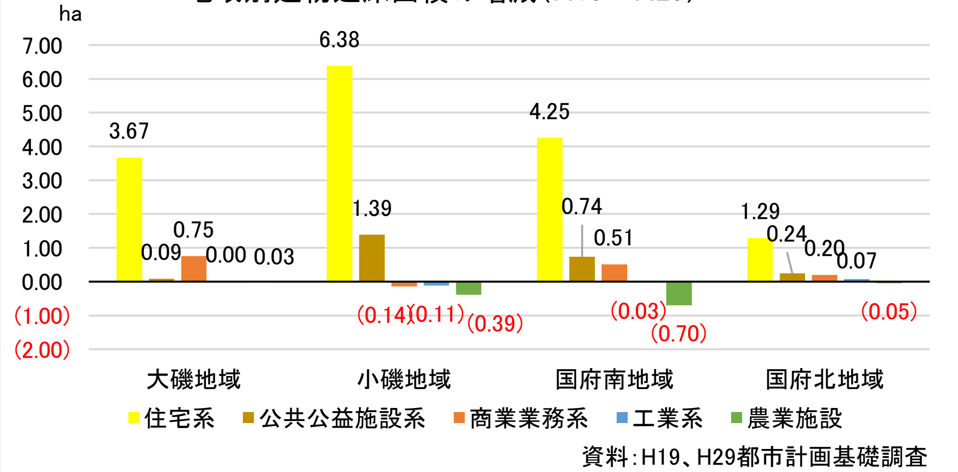
■H19～H29の用途別建物面積の増減面積　（ha）

		住宅系	公共公益施設系	商業業務系	工業系	農業施設	合計
大磯地域		3.67	0.09	0.75	0.00	0.03	4.54
小磯地域		6.38	1.39	-0.14	-0.11	-0.39	7.12
国府南地域		4.25	0.74	0.51	-0.03	-0.70	4.78
国府北地域		1.29	0.24	0.20	0.07	-0.05	1.75
全町	市街化区域	14.33	2.75	0.16	-0.25	-0.51	16.48
	市街化調整区域	1.26	-0.29	1.16	0.19	-0.60	1.72
	合計	15.59	2.46	1.32	-0.06	-1.11	18.20

■同　増減割合

		住宅系	公共公益施設系	商業業務系	工業系	農業施設	合計
大磯地域		8.4%	1.9%	17.9%	0.2%	92.0%	8.3%
小磯地域		20.3%	43.0%	-4.6%	-27.1%	-10.4%	17.0%
国府南地域		10.3%	11.3%	8.2%	-2.2%	-15.5%	8.0%
国府北地域		8.6%	10.0%	5.8%	4.8%	-1.0%	6.5%
全町	市街化区域	12.5%	23.3%	1.4%	-7.0%	-19.9%	11.4%
	市街化調整区域	7.4%	-5.8%	23.4%	11.1%	-5.8%	4.4%
	合計	11.8%	14.7%	7.8%	-1.2%	-8.6%	9.9%

資料：H19，H29都市計画基礎調査



地域別建物延床面積の増減（H19～H29）

資料：H19、H29都市計画基礎調査

５　都市基盤の状況

５－１　道路

（１）道路の分布状況

本町の道路は、国道 5 路線、県道（主要地方道、県道）4 路線、町道 574 路線から構成され、実延長は 152.6km である。国道のうち 2 路線は小田原厚木道路、西湘バイパスの自動車専用道路である。

実延長は、平成 19 年から約 5,400m増加しており、町道の整備が進んでいることを示している。

■道路現況（平成29年3月31日現在）

区分	路線数	実延長	舗装道延長	歩道延長	歩道橋数	防護柵延長	（参考）H19年の実延長
	路線	m	m	m	箇所	m	m
合　計	583	152,627	139,959	27,560	4	33,185	147,236
国　道	5	17,359	17,359	14,627	3	21,862	17,359
主要地方道	2	4,022	4,022	－	1	－	4,022
県　道	2	639	639	－	－	－	844
町　道	574	130,607	117,939	12,933	－	11,323	125,011

資料：大磯の統計

平成 29 年都市計画基礎調査における一般道路（自動車専用道路以外、農道等を含む）は、総延長 284km、うち市街化区域 157km、市街化調整区域 127km である。また、総延長が道路現況表による実延長 152.6km を大きく上回るのは、農道や林道などを含むためである。

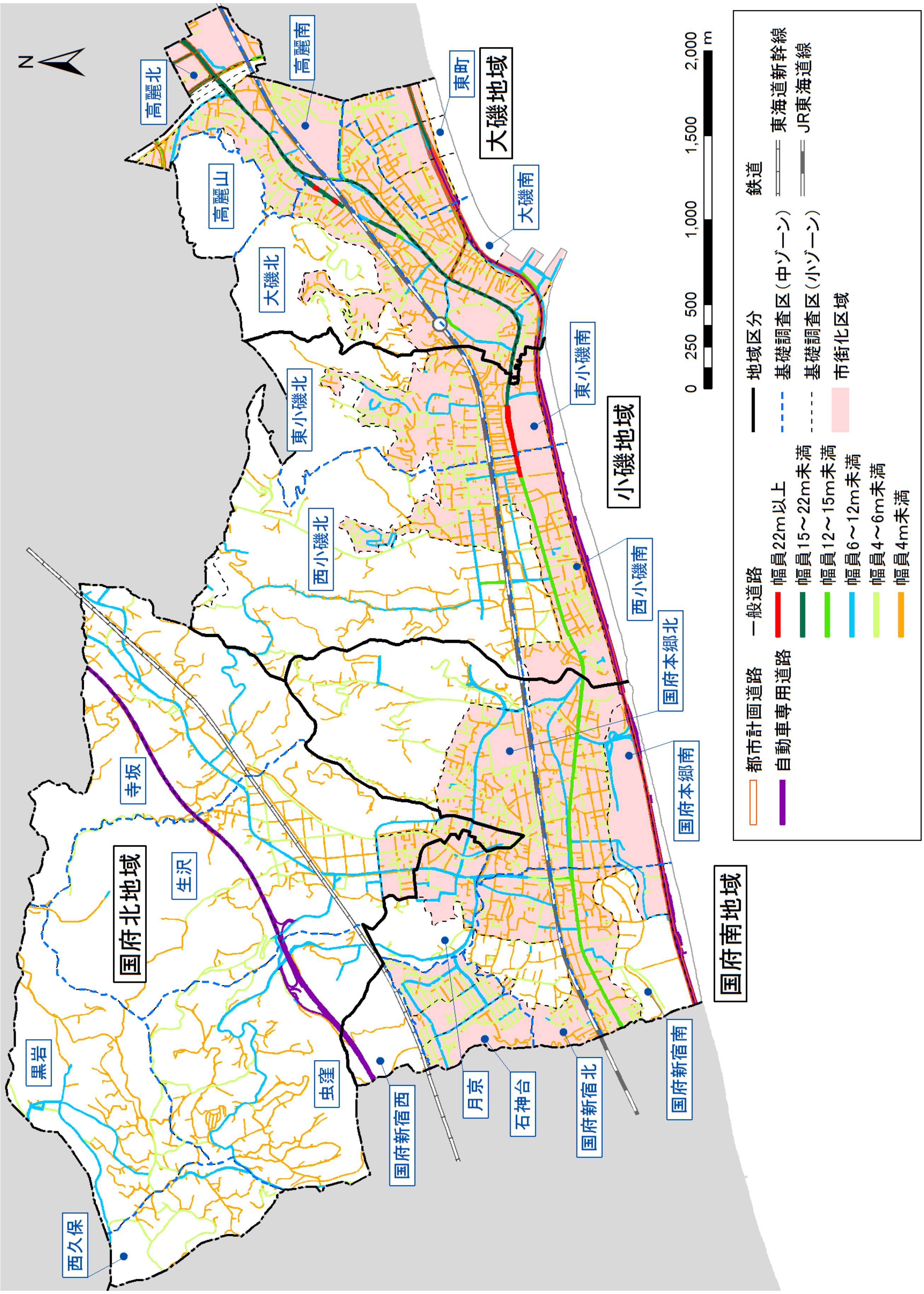
幅員別に見ると、4m未満が 153.7km で一般道路全体の 54.1％と過半を占めている。市街化区域と市街化調整区域を比較すると、やや市街化区域の方が幅員の広い道路が多くなっている。

総延長を地域面積で除した道路網密度（m/ha）は、市街化区域が 286.5m/ha、市街化調整区域が 108.1m/ha で、2.6 倍の開きがあるが、これは市街化調整区域で農地や山林など個々の土地利用単位が大きいことが影響している。

■区域区分別道路延長

	自動車専用道路（km）	一般道路幅員別延長（km）							
		22.0m以上	15.0m以上22.0m未満	12.0m以上15.0m未満	6.0m以上12.0m未満	4.0m以上6.0m未満	4.0m未満	一般道路合計	道路網密度(m/ha)
市街化区域	2.5	0.5	4.3	4.8	20.2	53.9	73.3	157.0	286.5
同割合(%)		0.3%	2.8%	3.0%	12.9%	34.3%	46.7%	100.0%	
市街化調整区域	6.7	0.0	0.4	0.3	19.9	26.1	80.4	127.1	108.1
同割合(%)		0.0%	0.3%	0.3%	15.7%	20.5%	63.3%	100.0%	
全町	9.2	0.5	4.7	5.1	40.1	79.9	153.7	284.1	164.9
同割合(%)		0.2%	1.7%	1.8%	14.1%	28.1%	54.1%	100.0%	

※道路網密度(m/ha)＝一般道路延長合計÷区域面積　　資料：H29都市計画基礎調査


N
高麗北
高麗南
高麗山
東町
大磯地域
大磯南
大磯北
東小磯北
東小磯南
小磯地域
西小磯北
西小磯南
国府本郷北
国府本郷南
寺坂
生沢
国府北地域
黒岩
西久保
虫窪
国府新宿西
月京
石神台
国府新宿北
国府新宿南
国府南地域
0 250 500 1,000 1,500 2,000 m
都市計画道路
自動車専用道路
一般道路
幅員22m以上
幅員15～22m未満
幅員12～15m未満
幅員6～12m未満
幅員4～6m未満
幅員4m未満
地域区分
基礎調査区（中ゾーン）
基礎調査区（小ゾーン）
市街化区域
鉄道
東海道新幹線
JR東海道線

（２）都市計画道路の整備状況

本町の都市計画道路は、新湘南国道と国道 134 号線の 2 路線が計画決定されており、一部の概成(計画幅員の概ね 6 割以上が確保された道路)区間を含め、概ね整備されている。

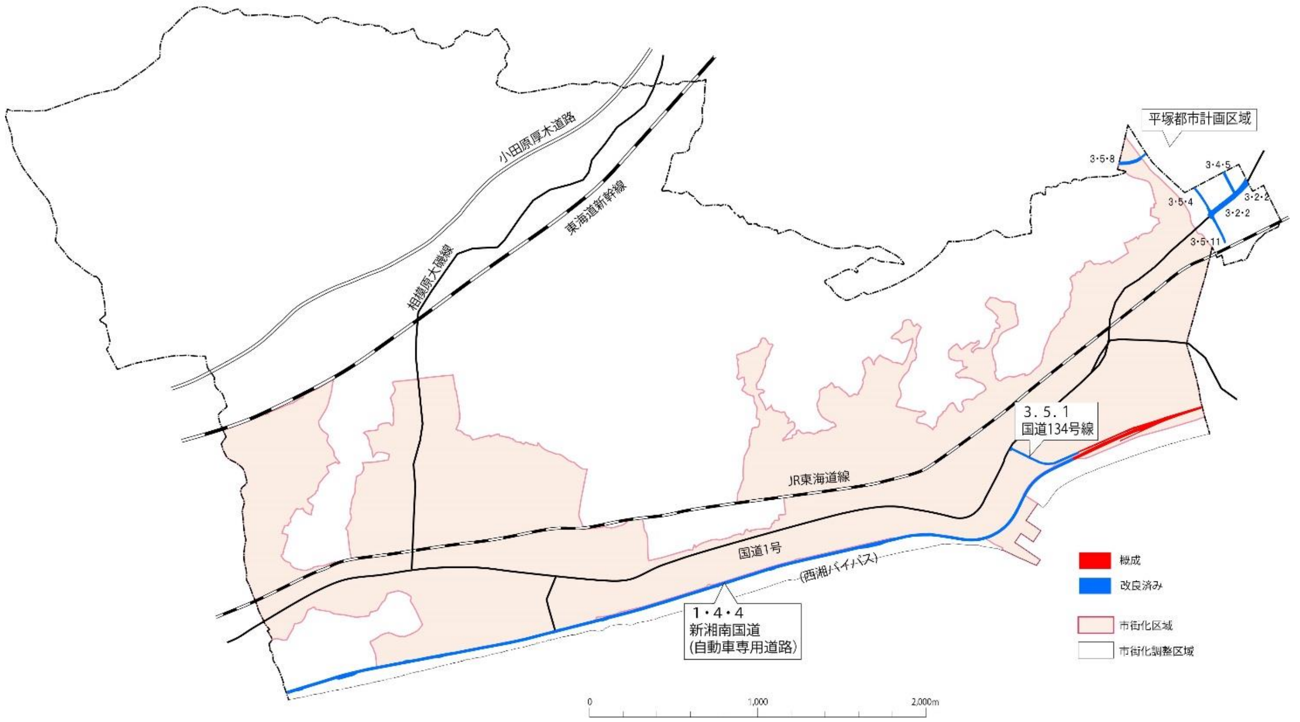
また、花水川以東の平塚市に接する区域（高麗三丁目地内）に平塚都市計画区域で位置づけられた 5 路線の都市計画道路がある。

このほか、交通系の都市計画施設として、大磯駅前に「大磯駅自転車駐車場」0.13ha が決定、整備されている。

■都市計画道路整備状況

都市計画区域	路線番号	名称	延長(m)	幅員(m)	整備状況	最終決定(変更)年月日
大磯都市計画区域	1・4・4	新湘南国道	5,840	18.5	改良済 (一部概成)	S63.9.27
	3．5．1	国道134号線	1,230	14.5	改良済 (一部概成)	S63.9.27
平塚都市計画区域	3・2・2	国道一号線	―	30	改良済	―
	3・4・5	荻原八幡線	―	13	改良済	―
	3・5・4	桜ケ丘花水川橋線	―	13	改良済	―
	3・5・8	平塚山下線	―	20	改良済	―
	3・5・11	中川尻線	―	13	改良済	―

資料:都市計画図・H29都市計画基礎調査



５－２　公園･緑地の現況

本町の都市公園(緑地を含む)は、都市計画公園 24 箇所、142.18ha、その他の都市公園 31 箇所、2.83ha で、合計 55 箇所、145.01ha である。

公園の内訳は、街区公園 42 箇所(うち都市計画公園 17 箇所)、総合公園 1 箇所、運動公園 1 箇所、風致公園 2 箇所、特殊公園 1 箇所、都市緑地 8 箇所(同 2 箇所)となっている。

整備状況は、全体で 52 箇所、26.51ha が整備済みで、未整備は、湘南海岸公園の 17.2ha、高麗山公園の 95.9ha、及び明治記念大磯邸園 5.4ha の 3 箇所である。

平成 27 年国勢調査人口に対する現在の都市公園（緑地を除く）整備水準は、一人当たり 8.03 ㎡/人であり、神奈川県の平均 7.0 ㎡/人（H29.3.31 現在）を上回っている。

※都市公園法施行令における一人当たり都市公園の敷地面積の標準は 10 ㎡以上

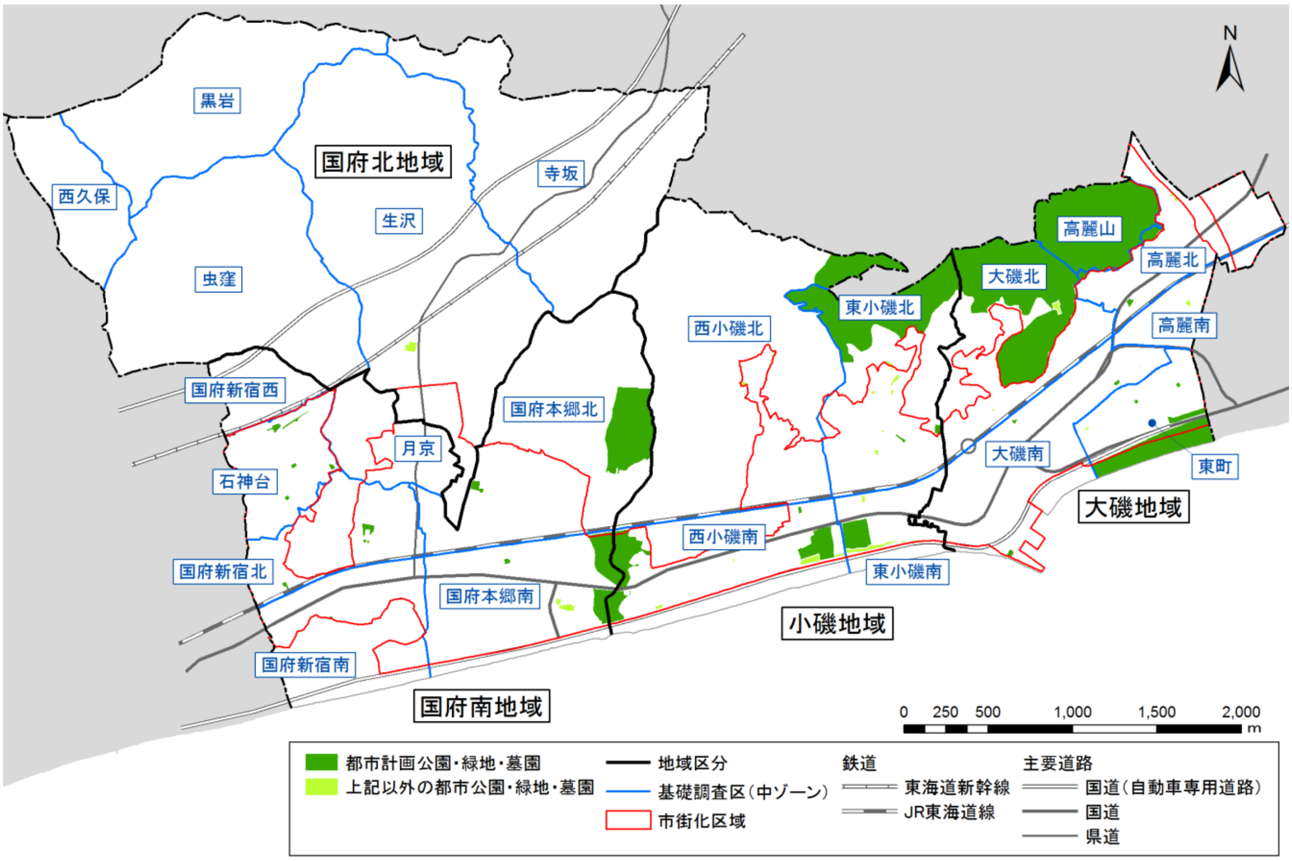
■都市公園の整備状況　（箇所、ha）

		都市計画公園			その他の都市公園	合計			備考
		整備済	計画	合計		整備済	計画	合計	
箇所数	街区公園	17	−	17	25	42	−	42	
	総合公園	−	1	1	−	0	1	1	湘南海岸公園
	運動公園	1	−	1	−	1	−	1	大磯運動公園
	風致公園	1	1	2	−	1	1	2	大磯城山公園、高麗山公園
	特殊公園	−	1	1	−	−	1	1	明治記念大磯邸園
	都市緑地	2	−	2	6	8	−	8	
	合計	21	3	24	31	52	3	55	
面積(ha)	街区公園	2.78	−	2.78	2.04	4.82	−	4.82	
	総合公園	−	17.20	17.20	−	0.00	17.20	17.20	
	運動公園	11.70	−	11.70	−	11.70	−	11.70	
	風致公園	8.80	95.90	104.70	−	8.80	95.90	104.70	
	特殊公園	−	5.4	5.4	−	−	5.4	5.4	
	都市緑地	0.40	−	0.40	0.79	1.19	−	1.19	
	合計	23.68	118.50	142.18	2.83	26.51	118.50	145.01	
一人当たり公園面積（緑地を除く）（㎡/人）						8.03	37.56	45.58	H27人口　31,550人

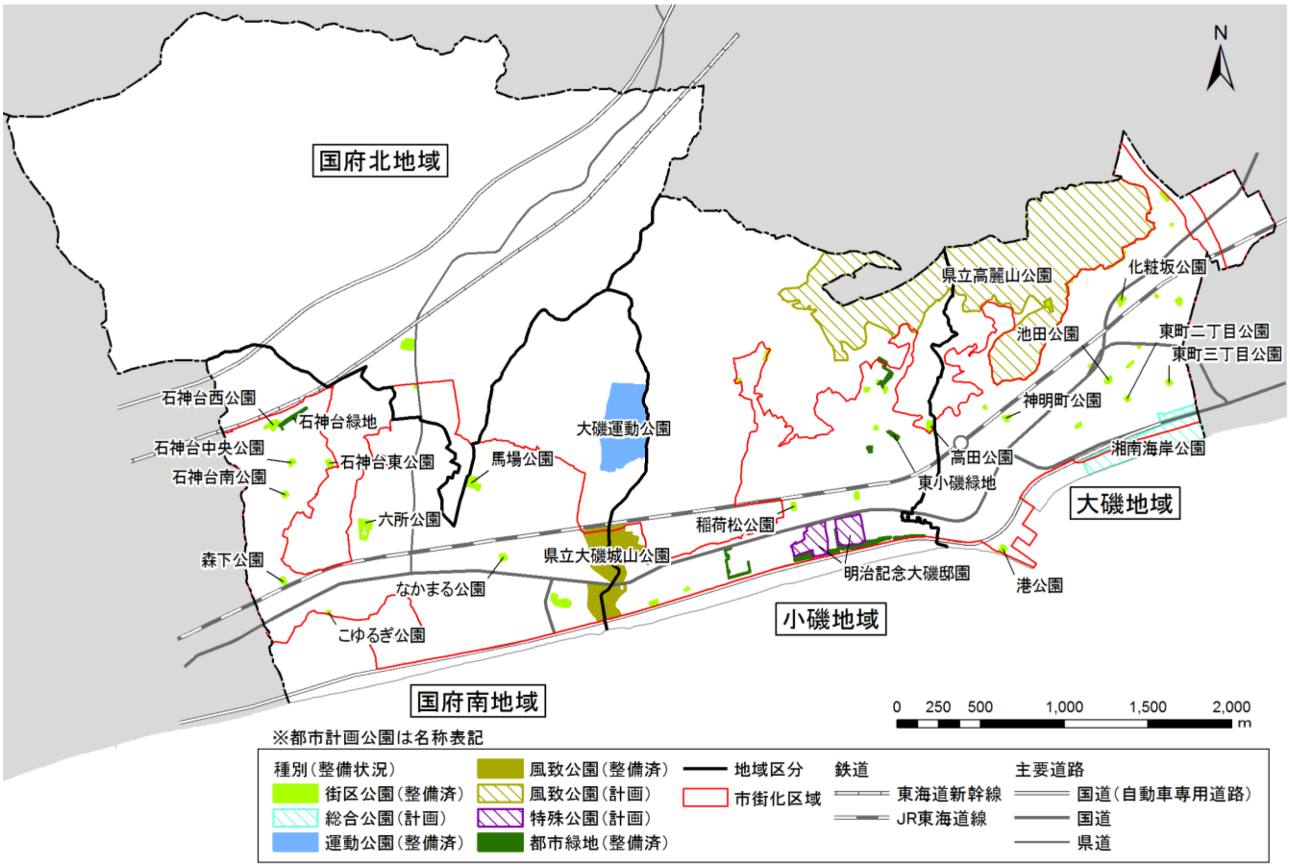
※その他の都市公園は全て整備済み

資料：H29都市計画基礎調査、大磯の統計、大磯町都市計画課

■都市計画公園･その他公園の分布



■公園の種別と整備状況

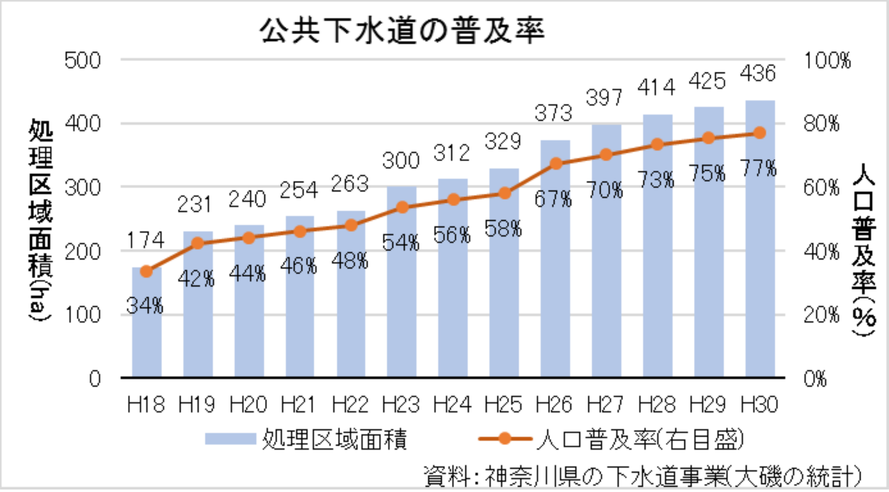


５－３　下水道の状況

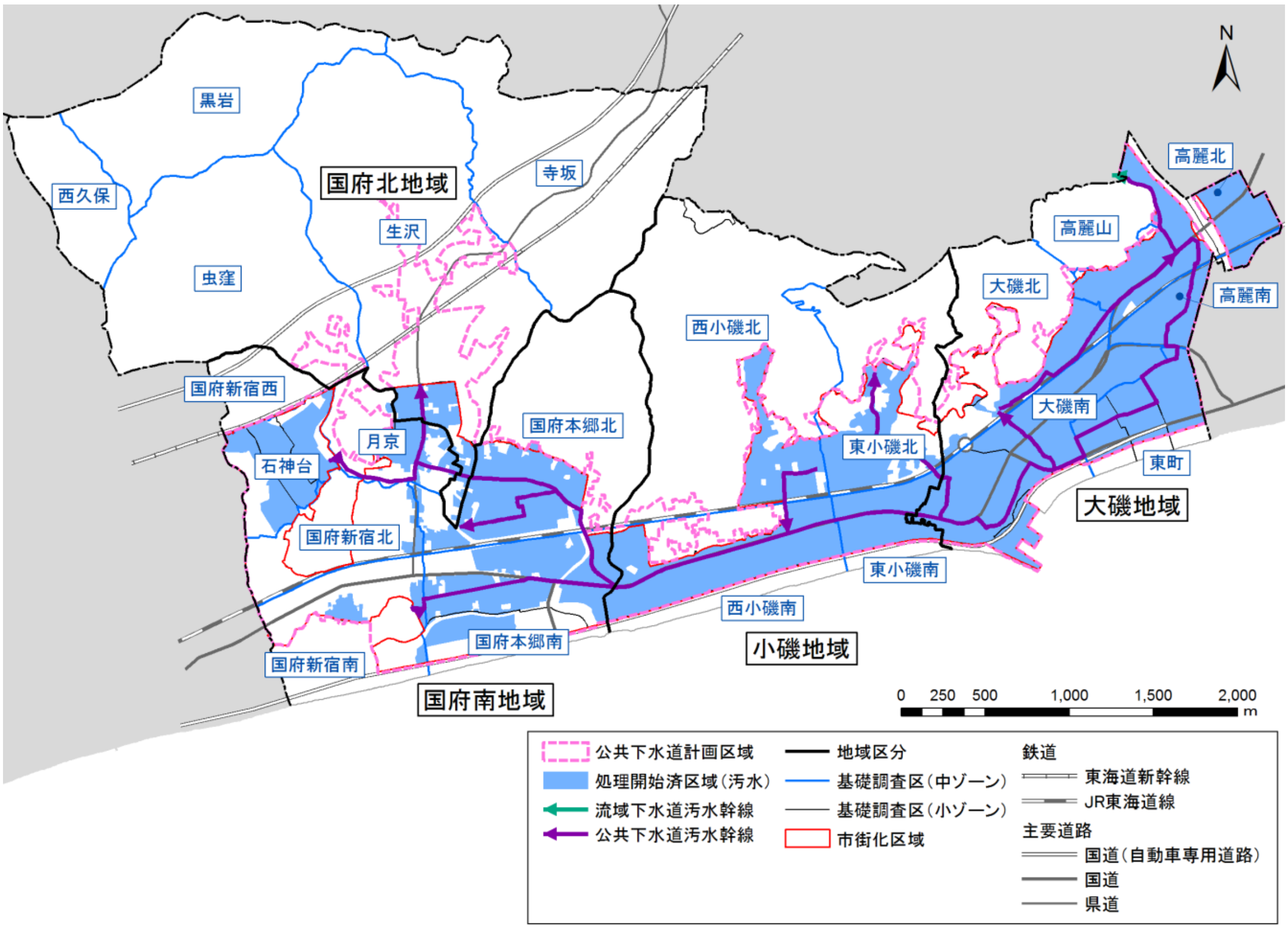
本町の下水道(汚水)は、相模川流域関連公共下水道事業として整備面積を 638.70ha、目標年次を 2030 年度（平成 42 年度）とした全体計画の中で事業が進められており、平成 30 年 3 月 31 日現在、処理面積 436ha、人口普及率 77%となっている。

平成 18 年からの 12 ヶ年で処理面積は 262ha 拡大し、また普及率は 34%から 33 ポイントの拡大となった。

地域別にみると、市街化区域内では、大磯地域や小磯地域の丘陵部と国府新宿南地区等の市街地西部を除いて概ね処理が開始されている。



資料：神奈川県の下水道事業(大磯の統計)



５－４　その他の都市施設

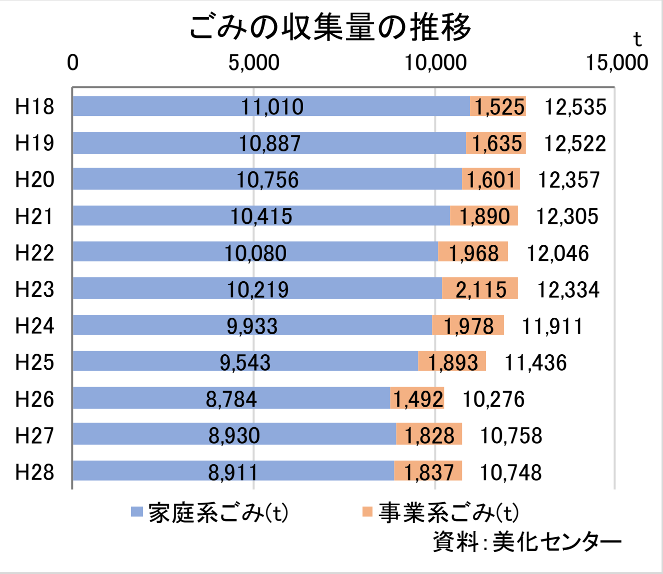
本町では、虫窪地区に大磯町美化センターとして汚物処理場及びごみ処理場が都市計画決定され、整備が行われている。

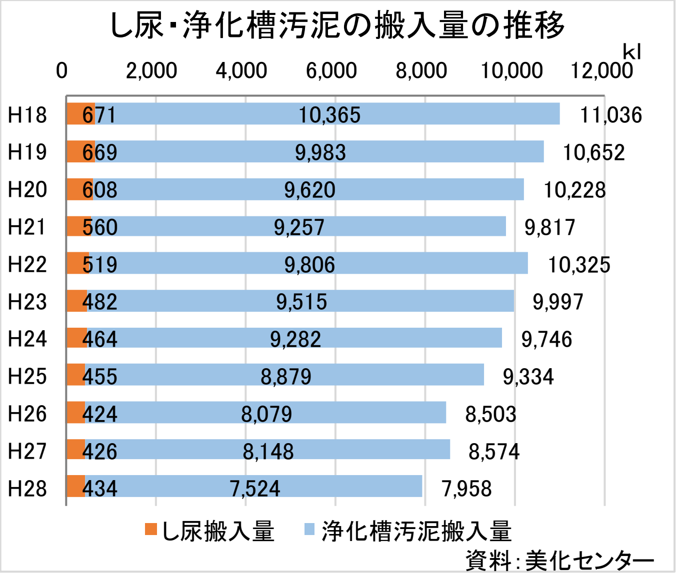
ごみ及びし尿の搬入量は、漸減傾向で推移している。

■ごみ処理場等の施設

名　称	面　積	処理能力
大磯汚物処理場	1.1 ha	50 kl/日
大磯ごみ処理場	0.81 ha	

資料：都市計画年報





６　防災環境の現況

６－１　災害の想定

本町において、災害(津波、土砂災害、洪水)のハザードマップとして住民に公表されたものについて整理を行う。

①津波浸水想定

大磯町が平成 25 年 3 月に公表した「津波ハザードマップ」は、下図の通りである。

これによれば、小磯地域と国府南地域の西湘バイパス以南の区域では、浸水深が 10～20m の浸水エリアが帯状に連なり、国府本郷地区の葛川、不動川沿いでは JR 東海道線付近まで 2m以上の浸水が想定されている。

また大磯地域では、西湘バイパス以南が 5～10mに達するほか、西湘バイパスと国道 1 号に囲まれたエリアにおいても 1～5mの浸水が想定されている。

■大磯町津波ハザードマップ（全域）

（大磯地区・葛川河口部）

②土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域とは、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（平成 12 年 5 月 8 日 法律第 57 号 通称：土砂災害防止法）に基づき『土砂災害の恐れがある土地の区域を明らかにし、住民の皆様方への危険の周知や警戒避難体制の整備を図るとともに、新たな開発行為の制限や建築物の構造規制などを行い、これまでの工事によるハード対策に加えたソフト対策を推進していくことで、土砂災害から国民の生命を守ろうとするものです(神奈川県)』とされ、県が調査のうえ上記の法に基づき指定される区域である。

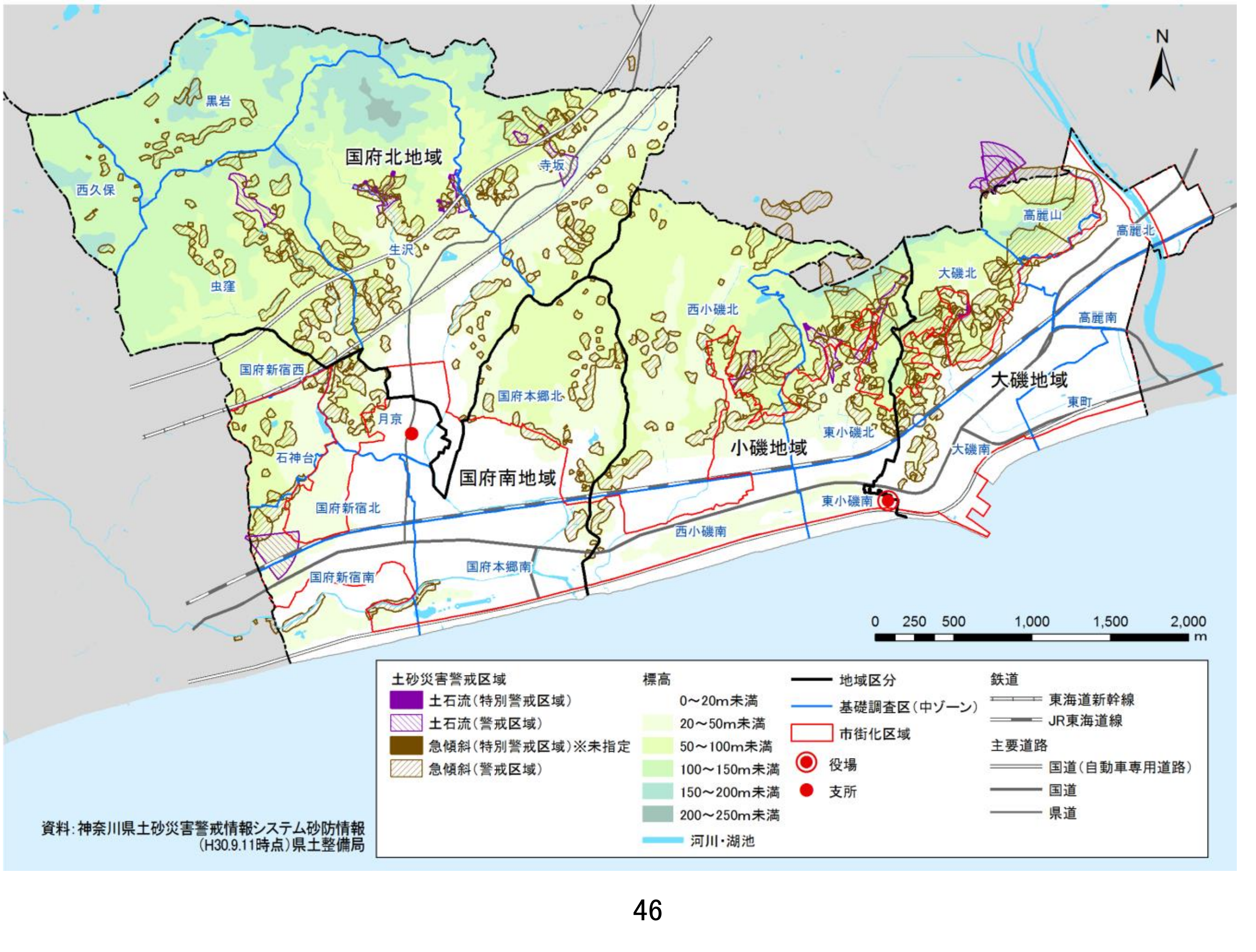
神奈川県では、平成 27 年 3 月 13 日付で土砂災害警戒区域等の指定が行われた。

本町では、国府北地域の丘陵地を流れる河川沿いを中心に「土石流警戒区域※1a」が指定され、そのうちの一部は「特別警戒区域※2」となっている。

また町内の平野部と丘陵地との境界部分や小河川が谷を形成する部分に「急傾斜地警戒区域※1b」が広く指定されている。

以上の警戒区域においては「市町村地域防災計画への記載」、「要配慮者のための警戒避難体制の整備」、「土砂災害ハザードマップによる周知の徹底」、「宅地建物取引における措置」等危険の周知、警戒避難体制の整備が求められている。

※1 土砂災害警戒区域＜通称:イエローゾーン＞(土砂災害防止法施行令 第二条)
 a) 土石流:土石流の発生のおそれのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域
 b) 急傾斜地の崩壊:イ 傾斜度が 30 度以上で高さが 5m以上の区域
 ロ 急傾斜地の上端から水平距離が 10m以内の区域
 ハ 急傾斜地の下端から急傾斜地高さの 2 倍(50mを超える場合は 50m)以内の区域
※2 土砂災害特別警戒区域＜通称:レッドゾーン＞(土砂災害防止法施行令 第三条)
 急傾斜の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある崩壊を生ずることなく耐えることのできる力を上回る区域。



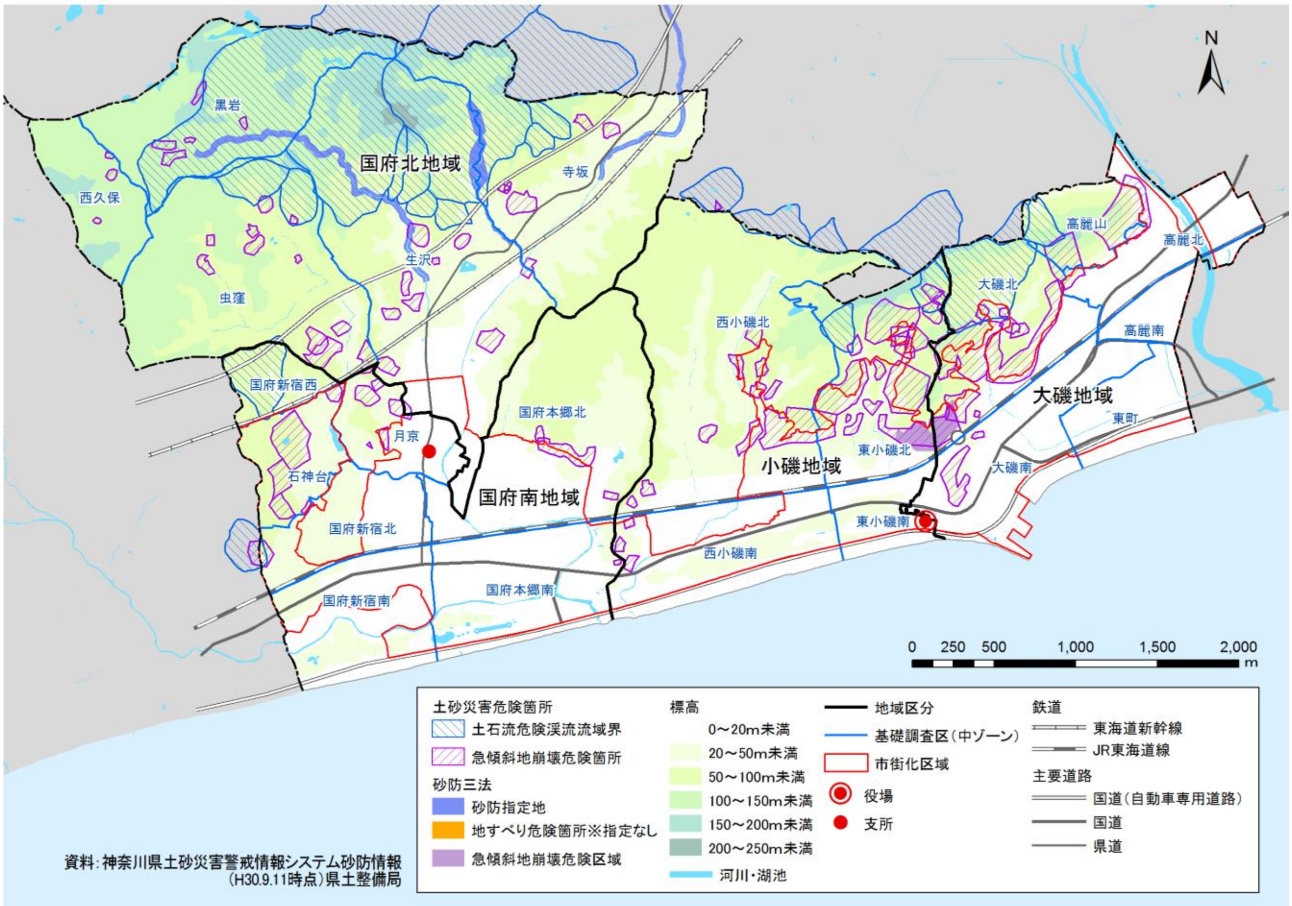
③土砂災害危険箇所及び砂防法による指定区域

前項の土砂災害警戒区域が指定されるまでは、「土砂災害危険箇所」として県が公表していたもので、「急傾斜地崩壊危険箇所」、「土石流危険渓流」、「地すべり危険箇所」としてそれぞれ被害の発生の恐れが高い箇所が表示されている。

これとは別に砂防三法（砂防法(明治 30 年制定)、地すべり等防止法(昭和 33 年制定)、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年制定)）に基づき指定された区域があり、指定されるとそれぞれ土地の造成、土砂の掘削･採取などが制限されることになっている。

本町では、国府北地域の河川沿いに「砂防指定地[※1]」、大磯地域の JR 大磯駅北側に「急傾斜地崩壊危険区域[※2]」が指定されている。

※1 土石流などによる土砂災害を未然に防ぐための砂防堰堤などの工事をしたり、土地の形を変えるなどの行為を制限するため、国土交通大臣が指定する区域。区域内では、治水上砂防の観点から、土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、土石や土砂の採取、立木竹の伐採等を行う場合は許可が必要。(砂防法法律第 29 号 第 2 条)
※2 急傾斜地(傾斜度が 30°以上の土地)で崩壊のおそれがあるため、一定の行為(急傾斜地の崩壊を助長し又は誘発するおそれのある行為等)を制限するために、都道府県知事が指定する区域。区域内では、土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為や、土石や土砂の採取、水の放流や浸透を助長する行為等をする場合は許可が必要。(急傾斜地法 3 条)



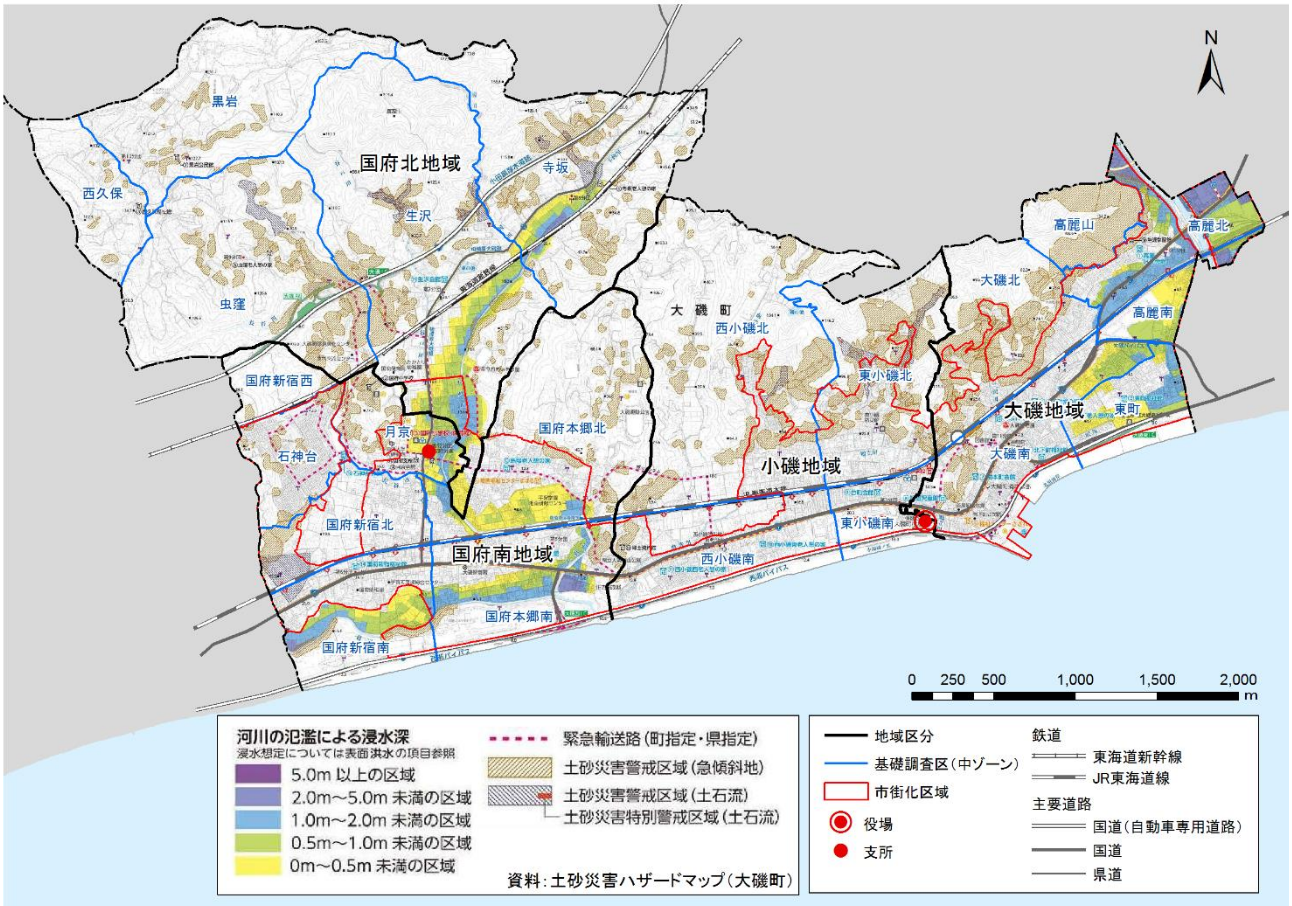
④河川浸水想定

本町では、平成 28 年 3 月に、前述の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域及び河川の氾濫による浸水想定区域や避難場所などの避難情報を示した「土砂災害ハザードマップ」を作成した。

河川の氾濫による浸水深の想定は、金目川（花水川）、葛川、不動川を対象に行われ、金目川（花水川）は、概ね 100 年に 1 回程度の降雨量として 1 時間の最大雨量 109～117 ミリメートル、葛川・不動川は、概ね 50 年に 1 回程度の降雨量として 1 時間の最大雨量 94 ミリメートルとして想定が行われている。

金目川（花水川）では、高麗北地区及び東町地区の一部で 1～5m の浸水深が想定されている。

葛川、不動川では、国道 1 号と交差する地区で 2～5m、また寺坂付近まで河川に沿った区域で 1～2mの浸水が想定されている。



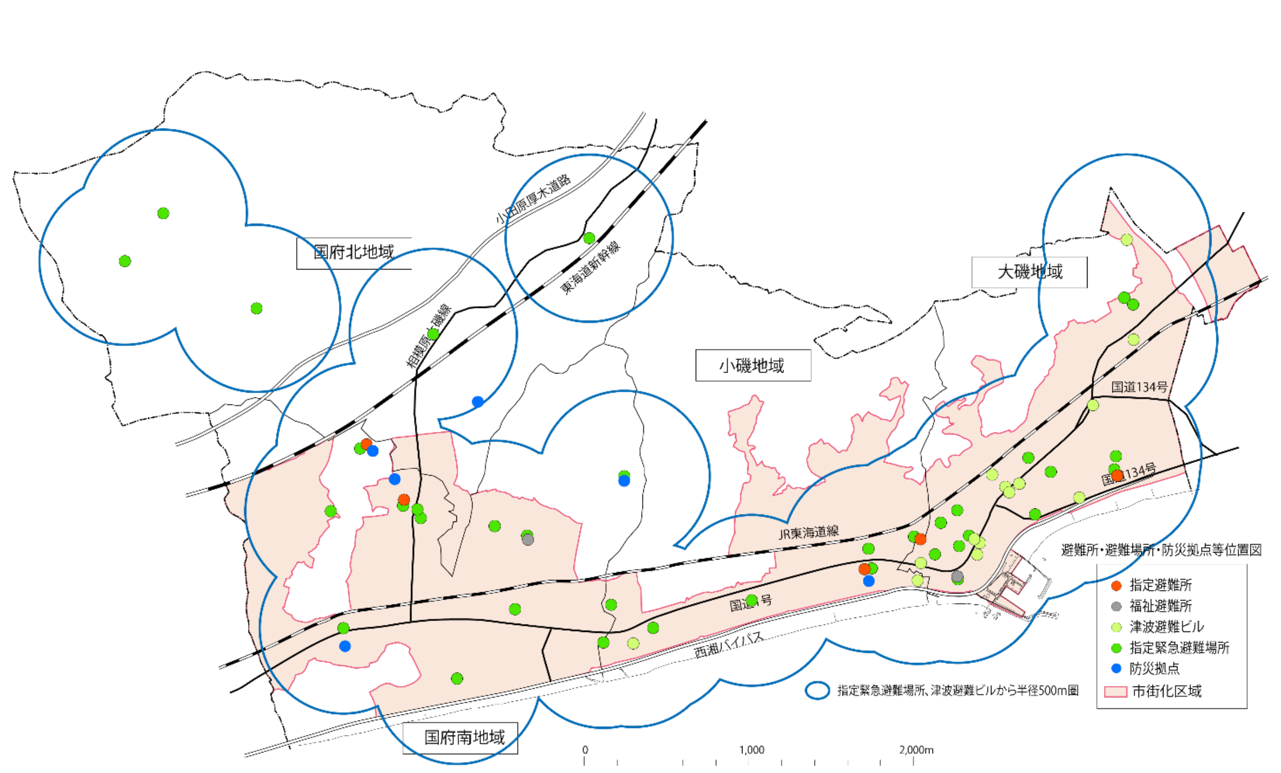
６－２　避難所等の指定

本町では、災害の種類ごとに災害時の避難について、次のような区分で指定を行っている。

なお、用語として「避難場所」は、切迫した災害の危険から危険が去るまでのあいだ避難を行う場所、「避難所」は、災害後被災した生活の場の提供を行う場所として区分されている。特に本町では、津波災害に備えて一定の条件を満たす民間の建物を対象に一時避難の場（津波避難ビル）として協定を結んで確保を行っている。

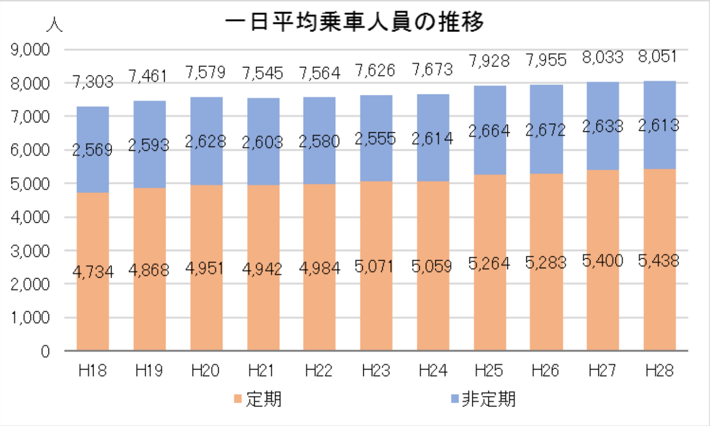
区分	役割と設置箇所数
指定緊急避難場所	切迫した災害の危険から逃れるための場所【洪水 28 箇所、崖崩れ･土石流･地滑り 25 箇所、地震 31 箇所、津波 20 箇所、大規模火災 5 箇所】
指定避難所	一時的な避難の後、避難生活を送るため一定の期間入所して避難生活するための場所【4 箇所（市内）】
福祉避難所	避難所で過ごすのが困難で、特別な支援が必要な高齢者や障害者向けに設けられる避難所【2 箇所】
広域避難場所	火災が延焼拡大して地域全体が危険になったときに避難する場所【5 箇所】
津波避難ビル	耐震性や標高などの立地条件を考慮し、民間のビル、マンションなど耐震性に優れた中高層建築物で、所有者、地区区長、大磯町の 3 者で「津波発生時における緊急避難場所としての使用に関する協定」を締結したもの【15 箇所】
津波避難場所	津波発生時の町民の安全な避難場所の確保を目的とした避難場所【5 箇所】
防災拠点	災害時の防災活動の拠点【6 箇所】

平成 28 年 3 月 31 日現在　資料 H29 都市計画基礎調査



7　交通環境の現況

①鉄道



本町には JR 東海道線が経由しており、町内に大磯駅が設けられている。

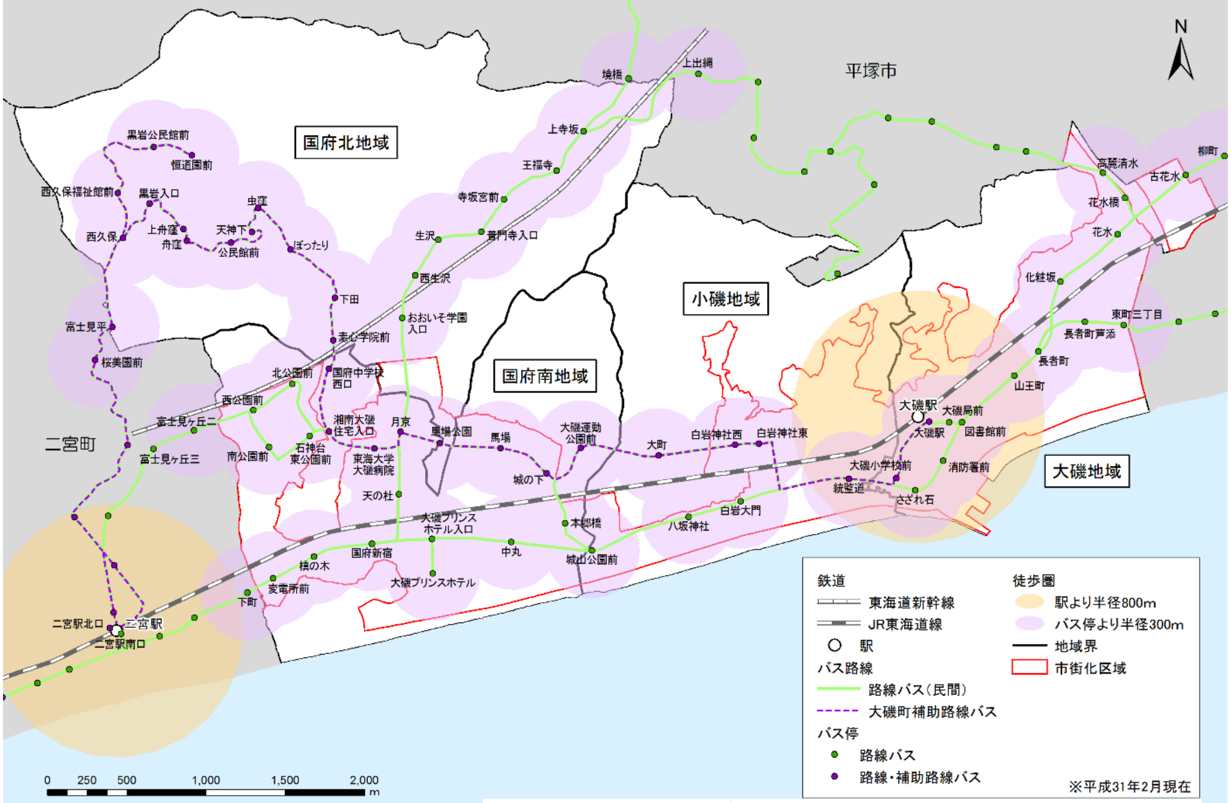
大磯駅の一日平均乗車人員は 8, 051 人で最近 10 ヶ年の間増加傾向が続いており、平成 18 年の 7, 303 人から約 750 人が増加した。これを定期客と非定期客でみると、非定期客が 2, 600 人前後と横ばいで推移しているのに対して、定期客は増加傾向で推移しており、これが全体の乗車人員増加に寄与している。

②その他の公共交通

大磯駅から発車又は通過する路線バスは、平成 31 年 2 月現在、9 系統が運行されている。なお、この路線バスの一部は、費用の一部を町が補助する形で運行されている。

また、交通不便地域の解消を図るため、平成 29 年度から西小磯東区の一部地区の居住者を対象に「大磯町乗合タクシー」制度の運用がスタートしている。

JR 大磯駅（800ｍ圏）及び路線バスのバス停への徒歩圏（300ｍ圏）でカバーされる範囲をみると、市街化区域は概ね圏内に含まれるが、市街化調整区域では地形条件や幹線道路の配置条件などから空白域が広がっている。なお、カバー範囲は平面的に判断しているため、圏域内であっても地形条件によっては実際の距離が延びる場合などがある。

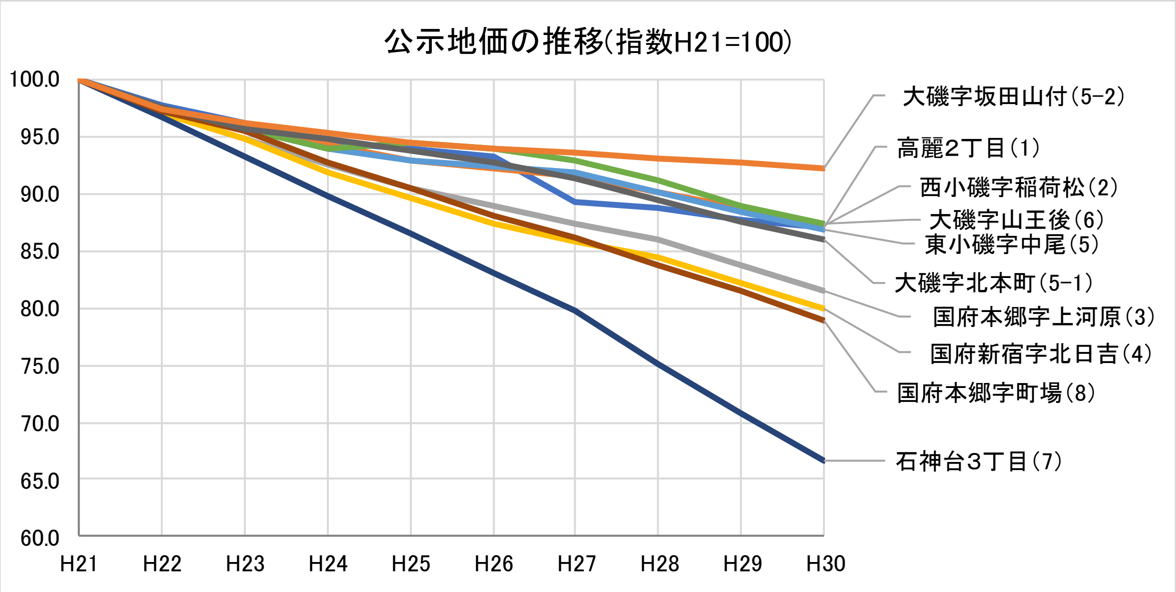


出典「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月　国土交通省都市局都市計画課）
p10「公共交通沿線地域」：全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅については800m、バス停については300m）

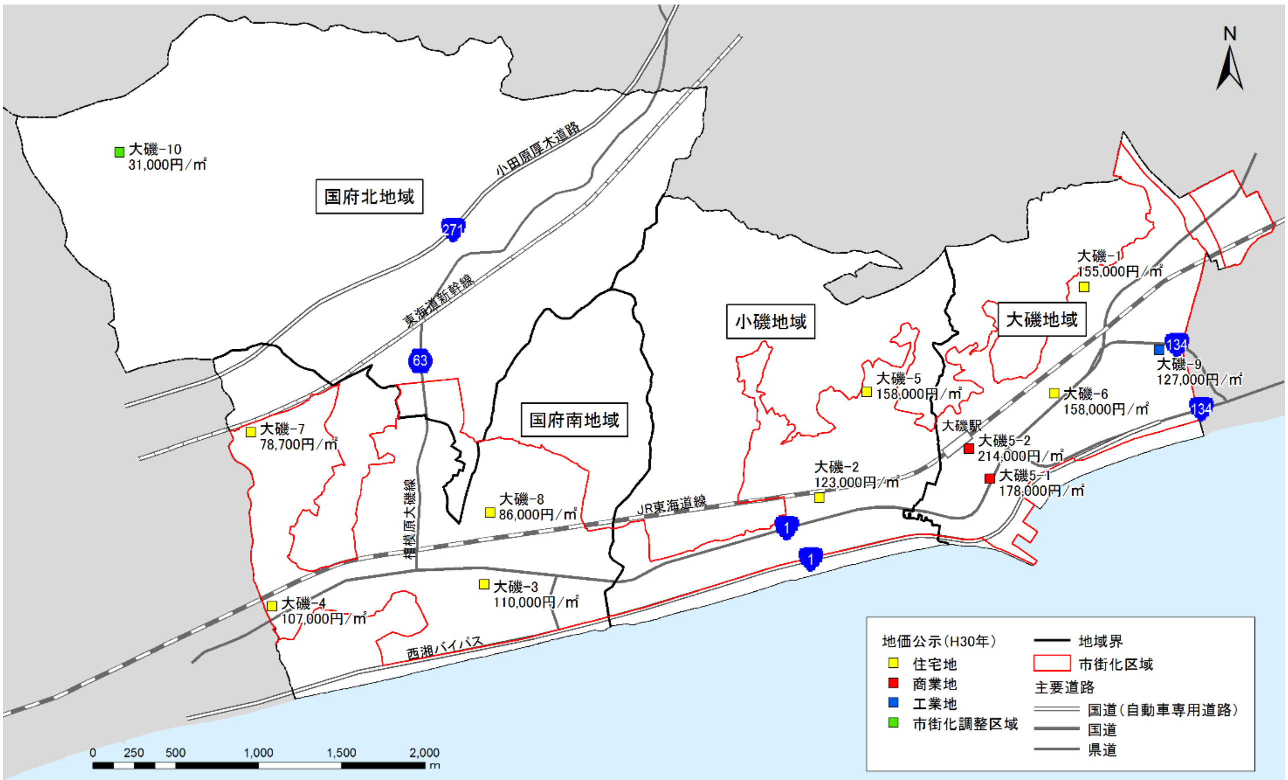
８　地価の状況

本町の平成 30 年 1 月 1 日の公示地価は、駅前商業地が 21.4 万円/㎡、住宅地は大磯地域が約 15.7 万円/㎡、小磯地域が 12～15 万円/㎡、国府南地域が 7.8～11.0 万円/㎡となっており、JR 大磯駅周辺が高く、西に行くにつれ低くなる傾向にある。

また最近 10 ヶ年の推移を見ると、全ての調査地点で低下が続いているが、平成 21 年を 100 とする指数でみると大磯地域、小磯地域では概ね 90 前後であるのに対して、国府南地域は 80 前後と 10 ポイント近い差がある。特に石神台では 67 と他の調査地点よりも大きく低下している。



※住所の( )内数字は調査ポイントを示す
※調査ポイント9(東町3丁目)、10(黒岩字寺窪)は、H25から新たなポイントとなったため、指数から除く



９　緑被現況

町内の緑の現況と推移を把握し、都市環境を向上するための緑化推進の施策や保全すべき緑地の優先順位の決定など、今後の緑のまちづくり施策を効果的に進めていくための基礎資料として、緑被（樹林や草などの緑に覆われた部分および農地）の分布状況を正確に把握するため、緑被現況データの作成を行った。

データ作成にあたって調達した衛星画像は、町が所有する都市計画基本図と整合するように幾何補正を行った後、植生指標を計算し、植生指標画像を作成した。また、植生指標画像を基に緑被域を自動抽出し、最新の緑被現況データを作成した。作成するデータは、GIS で扱えるものとした。

調達する衛星画像は以下の条件で検索した。

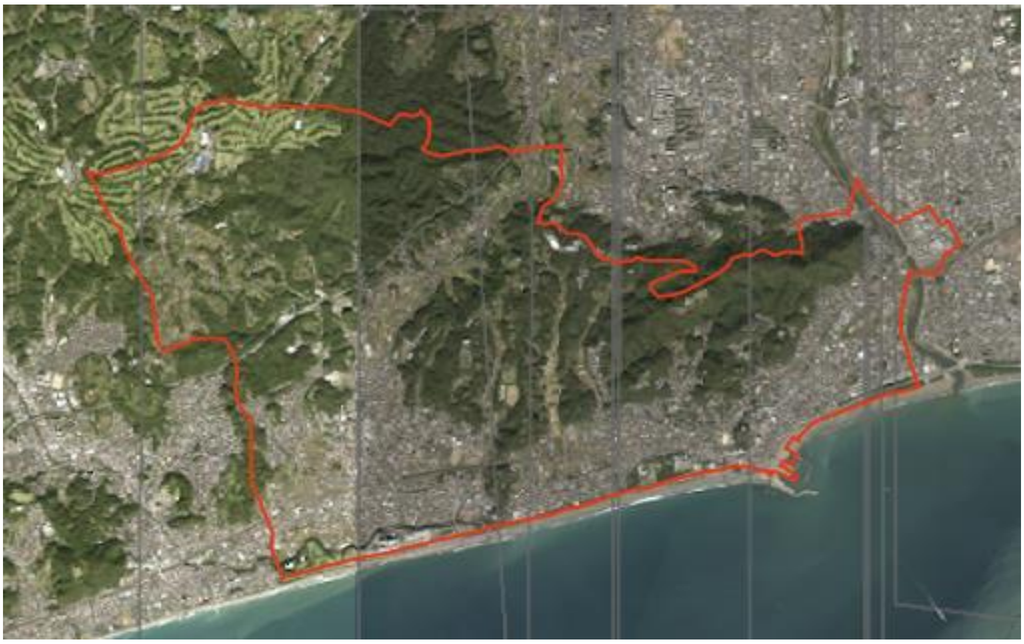
〇撮影時期：最新の春期から秋期（落葉植物の展葉期）までの間

〇地上解像度：分解能が概ね 50cm の画像

その結果、2017 年 10 月 27 日に町全域の衛星画像が撮影されていたことから、その画像を用いることとした。

用いるデータの衛星名は WorldView-2（ワールドビュー・ツー）で、地上解像度は 50 ㎝である。

■使用する衛星画像（WorldView-2　2017/10/27 撮影　地上解像度 50 ㎝）



※検索画面のため、解像度を落として表示されている

作成した緑被現況データは、衛星画像を背景として目視判読を行い、下記のように区分を行った。なお、データ項目の重なり箇所に対する判読の優勢順位は、樹林地、屋上緑地、農地、草地の順とした。

①樹林地（自然林・人工林を含む）

②屋上緑地

③草地

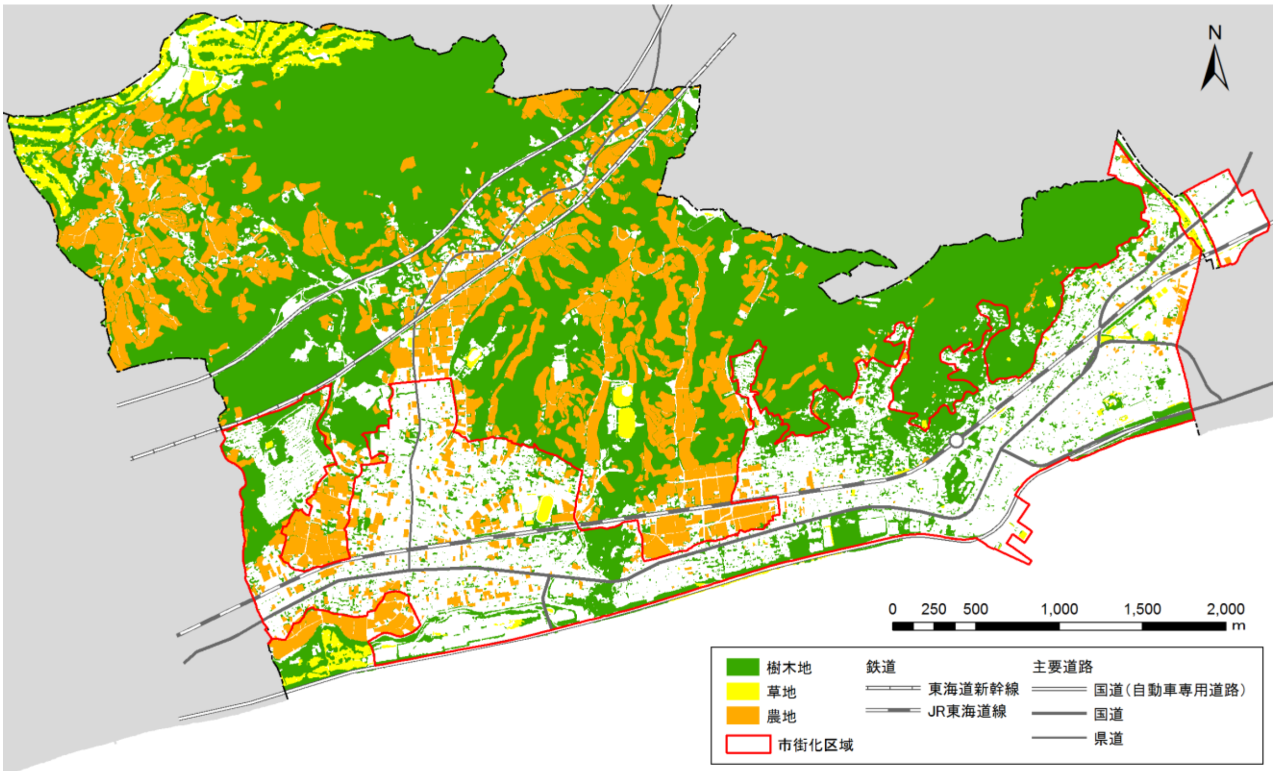
④農地

作成した緑被現況データを用いて、土地利用データとの重ね合わせ処理を行い、緑被区分ごとの面積を集計し、市街化区域及び市街化調整区域の緑被率を算出した。

■緑被面積と緑被率

区分	項目	面積（ha）	市街化区域（ha）	市街化調整区域（ha）
1	樹木地	810.99	124.40	686.59
2	屋上緑地	0.00	0.00	0.00
3	草地	49.43	6.08	43.35
4	農地	316.43	30.50	285.93
	合計	1176.85	160.98	1015.87

区域面積（ha）	行政区域面積 1723.00	市街化区域面積 548.00	市街化調整区域面積 1175.00
緑被率（%）	68.30	29.38	86.46



１０　集計解析結果等による都市の課題

大磯町まちづくり基本計画において、以下の課題が挙げられているが、本業務の集計及び解析の結果を踏まえ、継続的な課題や新たな課題として挙げるべき内容について項目別に整理を行った。

■大磯町まちづくり基本計画　全体的な課題

１）個性の発掘と活力
２）少子高齢化への対応
３）自然環境の保全と良質な風景の形成
４）既存施設等の活用

■大磯町まちづくり基本計画　部門別の課題

部　門		課　題
土地利用		・良好な自然環境と風景の保全 ・市街地特性に応じた土地利用と町並みの誘導 ・良質な新市街地の誘導 ・農業地、農業集落地域の活性化と適切な開発誘導 ・土地利用の安全性の確保
都市計画		次の地域地区等の指定又は充実 ・用途地域の見直しと指定項目の多様化 ・緑に関する風致地区や特別緑地保全地区 ・景観地区 ・地区計画
都市施設等	交通	・広域や町内の体系的な道路網の整備 ・国道1号の混雑と渋滞の緩和 ・道路等の交通施設の安全性や快適性の向上 ・高齢社会に対応する公共交通の利便性の向上
都市施設等	緑地	・丘陵や海浜の緑の保全 ・レクリエーション活動の場づくり ・生態系としての緑地の保全 ・良好な風景を形成する緑の保全と創出 ・災害に備える緑の保全と整備 ・市街地の緑化の推進
都市施設等	河川・下水道	・治水に加え、河川環境の整備と保全や親水性に配慮した川づくり ・平成32年の目標完成年次までに下水道計画区域内の整備を完了予定
都市施設等	その他	・高齢者が暮らしやすい住宅・住環境の整備 ・人口構成の均衡を考え子育て世代の転入を誘う魅力的な住宅地づくり ・土砂災害の防止や軽減対策の推進 ・住宅密集地区の防災空間の確保や細街路の解消 ・歴史的建造物等の保存と活用 ・住民主体のまちづくりの推進

〇人口減少、高齢化への対応

・本町の人口は、平成 22 年までほぼ一貫して緩やかな増加で推移してきたが、平成 22 年から 27 年にかけて約 1,500 人（-4.5%）の減少となった。また、高齢化率が平成 27 年には 32.3%と 30%を越え、年少(0～14 歳)人口率も低下が続いていることから、本町において本格的な人口減少、少子高齢化社会を迎えることとなった。

・特に昭和 40 年代から市街地となっていた大磯地域の JR 大磯駅周辺既成市街地や、昭和 40 年代に大規模宅地開発が行われた国府南地域の石神台などで急激な変化となって現れている。

・人口減少や少子高齢化の進行は、医療、介護需要の拡大や地域コミュニティの変貌、市街地の空洞化、空き家の増加などの社会的な変化とともに、働く人の減少による税収の縮小など地域の経済や行財政にも強い影響が及ぶことが懸念されている（大磯町人口ビジョンなど)。

・このため、高齢者や子育て世代を含むだれもが安心して暮らしていくことができるまちづくりに向けた住宅地環境の整備、都市施設の配置、公園や緑地の保全と整備、公共交通ネットワークの構築、防災対策などに総合的に取り組んで行く必要がある。

〇コンパクトな市街地の形成とまちの拠点の活性化

・高齢化の更なる進行や市街地の空洞化等を踏まえるとともに、行財政出動の限界や既存公共施設の維持管理費の増大などを考慮すると、まちづくりについては、選択と集中による効率的な都市経営による持続可能な対応を図っていくことが求められているということができる。

・このため、医療、福祉、買い物などの生活利便施設を、歩いて行ける範囲に集約したコンパクトなまちづくりと、住まいから生活利便施設へ容易にアクセスできる公共交通ネットワークの構築が必要である。

・本町では、まちの拠点として JR 大磯駅周辺と国府支所周辺が位置づけられており、土地利用の現状においても、JR 大磯駅周辺や国道 1 号、県道 63 号に沿った地域に商業系の用途地域が分布しているが、今後２つの拠点に重点的に生活利便施設の誘導や維持を図るとともに、拠点と郊外部を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図る必要がある。

〇土地利用の混在と用途地域指定の乖離状況への対応

・用途地域の指定と実際の土地利用状況との乖離度については、第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域の専用住居系の用途地域指定の区域、及び第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域の一般市街地系の指定区域においては、それぞれが想定している市街地像と実際の土地利用との乖離は小さいといえる。しかし、準工業地域と工業地域では、工業系土地利用が皆無（主に住宅、商業、公共施設などが立地）の地区や工業系以外の土地利用との混在が大きい地区など、目標とする市街地像とは異なる傾向にある。

・工業系の用途地域指定区域においては、住宅など非工業系の建物用途は幅広く許容されているが、住宅が増加すると騒音振動の苦情などから、生産活動が制限されるなどの影響が発生する可能性があることから、本町において産業の活性化の面から工場等の誘導を図る場合の支障になる恐れがあり、特に準工業地域における非工業系の土地利用に対する対策について検討していく必要がある。

〇大規模都市的未利用地の利活用のコントロール

・大磯地域高麗 1 丁目の工場跡地や国府南地域国府新宿の農地を中心とした市街化区域内未利用地、及び小磯地域などに分布する市街化区域内農地については、利用の方向が定まっていないものが多いことから、その利活用については、地区計画制度や景観計画制度など様々な制度の活用による適切な都市基盤の確保や良好な市街地形成、周辺環境への配慮などに向けて適切な誘導が必要である。

・また、傾斜山林を中心とする土地利用の改変に大規模な造成を伴う未利用地については、保全の観点からの対応を検討する必要がある。

〇道路基盤の整備

・本町の市街地は、東町や石神台など一部の計画開発地を除くと計画的な基盤整備が行われないまま形成されてきた市街地が多く、区画道路の幅員が 4m未満の箇所があり道路のネットワーク化が進んでいないことから、災害や火災時における避難や防災活動への支障や交通安全面の危険性などが予想される。

・このため、道路のネットワーク化、可能な範囲の拡幅、隅切りの促進など、交通安全性や利便性の向上に向けた整備を図る必要がある。

〇公園・緑地の整備と保全

・街区公園は、市街地において合計 42 箇所が整備されており、誘致距離 250m の範囲で概ね市街地の 7 割がカバーされており、今後は大磯地域の高麗北（金目川以東）、小磯地域中央部、国府南地域中央部などの空白域の解消に向けた整備を図る必要がある。

・現在整備済となっている公園（街区公園、運動公園、風致公園等）の面積は、26.5ha で、住民一人当たり面積は 8 ㎡/人となっているが、新たに計画決定された明治記念大磯邸園（特殊公園）を含む計画公園は合計で 118.5ha となっており、これらはいずれも大磯町を特色づける公園・緑地であり、着実にその整備を図っていく必要がある。

・公園・緑地や市街地に接した丘陵地や海岸線の自然環境、宅地内の豊かな緑などはこれらが一体となって本町の環境や景観などの大きな個性を形づくっており、公園緑地整備とともにこれらの緑の環境を積極的に保全していく必要がある。

○市街化調整区域の維持保全

・市街化調整区域のうち、国府北地域北部の寺坂、虫窪、黒岩、西久保地区については、人口の減少や高齢化が深刻化しているが、豊かな自然や田園景観の提供、あるいは農業生産の場としての位置づけにより、集落の生活環境を支える公共交通ネットワークの確保、観光農園やレクリエーションの場など都市との交流機会の拡大など、その維持、保全を図って行く必要がある。

・大磯地域、小磯地域の丘陵地における市街化調整区域は、自然環境の保全、土砂災害などの自然災害の防止、市街地からの景観などから、貴重な緑地環境として維持保全を図る必要がある。

・国府南地域や小磯地域の平地部分に指定された市街化調整区域では、一部で市街化区域から滲みだす形でミニ開発が行われている場合があり、農業生産への影響や河川や水路の水質の悪化、コントロールが困難な市街地の拡大、市街化区域の低密度化など今後に問題を引き起こすことが懸念されることから、その抑制を図る必要がある。

○災害からの安全性の確保

・本町では、津波、土砂災害、洪水のハザードマップが公表されるとともに、避難所や避難場所、津波避難ビルなどが指定され災害時の避難の受け皿となっている。

・津波ハザードマップでは、西湘バイパス以南の区域で 10mを超す津波が想定され、このほか金目川、葛川、不動川の河川沿いに 1～5mの津波が想定されている。

・土砂災害ハザードマップ（土砂災害警戒区域）では、国府北地域の丘陵地を流れる河川沿いを中心に「土石流警戒区域」が、町内の平野部と丘陵地との境界部分等に「急傾斜地警戒区域」が広く指定されている。

・河川の氾濫による浸水想定区域は、金目川（花水川）では、高麗北地区及び東町地区の一部で 1～5m の浸水深が想定されており、また、葛川、不動川では、国道 1 号と交差する地区で 2～5m、また寺坂付近まで河川に沿った区域で 1～2mの浸水が想定されている。

・このほか、市街地の燃えやすさと火災の延焼を抑制する効果が期待される道路基盤の状況では、JR 大磯駅北側の市街地で危険度が高く、国道 1 号沿道の市街地の危険度がやや高い評価となっている。

・災害は、いつどこでも発生する可能性が高いことから、発生を抑制する対策とともに発生しても生命の安全は確保されるという減災の考え方に基づく意識啓発等のソフト対策の充実を図っていく必要がある。

〇新たな法制度等への対応

【都市計画法】

・平成 29 年４月に都市計画法が改正され、新たに 13 番目の用途地域として、田園住居地域が創設され、市街化区域において低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域を定め、農地の適正な保全を図るべきとされた。

・田園住居地域は、農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石等の物件の堆積等の行為に対する規制（以下「農地における建築等の規制」という。）を行うことにより、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体的かつ総合的に行う土地利用を実現するものとなっている。市街地における土地利用の観点に、農地における規制が含まれるものであることに留意する必要がある。本町の市街化区域内の農地は 5.7％で、農家数や経営耕地面積は減少しているため、指定の必要性は高くないと考えられるが、低層住宅と共存して一定の農地がまとまって広がり、市街化に適していないなどの地域の状況を見極め、今後の営農意向などに応じた土地利用の検討が必要である。

【都市緑地法】

・平成 29 年５月に都市緑地法が改正され、以下の制度などが拡充されており、緑の基本計画の改定次期を迎えることや、みどりの分布状況、新たな制度などを踏まえ、公園緑地の保全や活用について検討を行う必要がある。

- ✓ 緑地の定義に「農地」が含まれることを明記（都市緑地法の諸制度の対象とすることを明確化）
- ✓ 緑の基本計画の記載事項の追加（都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込む）
- ✓ 民間による市民緑地の整備を促す制度の創設（まちづくり会社等の民間主体が、市区町村長による設置管理計画の認定を受け、オープンアクセスの市民緑地を設置・管理）