

## 第 74 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 平成 27 年 3 月 11 日 (水) 午前 10 時から 11 時まで

場 所 : 大磯町保健センター 2 階研修室

出席者 : 9 名 [高見沢委員、島田委員、渡辺委員、高崎委員 (代理)、高橋委員 (代理)、吉川委員、岩田委員、甲田委員、原田委員]

### 1 開 会

委員紹介、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 75 号 大磯都市計画風致地区小淘綾海岸松林風致地区の種別の決定

### 3. 議事経過

#### 【会長】

それでは、ただいまから、第 74 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、1 件でございます。前回の審議会において審議した風致地区について、平成 27 年 1 月に公布された風致地区条例に基づき、風致地区の種別を指定するものでございます。また、報告事項が 1 件ございまして、県下で進めている「第 7 回の線引き見直し」について、大磯町の取組を報告いたします。

それでは、まず、議題 75 号議案について、事務局から説明をお願いします。

#### 【事務局】

それでは、議題 75 号、「大磯都市計画 風致地区 小淘綾海岸松林風致地区の種別の決定」について、ご説明させていただきます。

スクリーンには、前回の本審議会でご審議いただいた、小淘綾海岸松林地区の都市計画図をお示ししております。新たな都市計画は、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、平成 27 年 4 月 1 日に告示することとしております。このうち、風致地区は、赤い枠でお示ししている区域について、緑豊かな大磯らしい環境の維持・保全のために定めるものですが、都市計画に定める内容は、名称、面積、位置及び区域ですので、具体的な規制内容や種別については、条例で定める必要がございます。

そこで、大磯町風致地区条例は、これまで本審議会にもご報告してきており、神奈川県風致地区条例を基本に制定することとしており、平成 26 年 12 月 25 日の大磯町議会において議決されており、平成 27 年 1 月 14 日に公布、4 月 1 日に施行することとしております。

また、条例の概要ですが、建築物の新築といった許可が必要な行為を規定し、建築物の高さ、建蔽率などについて、許可基準を定めるとともに、風致地区の種別と種別の指定方法についても規定しており、小湊海岸松林風致地区についても、この規定に基づき種別を指定するものです。

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、第1種から第3種以外の区域に指定することとしております。

また、種別の指定をするときは、種別の案を縦覧し、当該区域の住民等からの意見を聴いた上で、市計画審議会の意見を聴いて、町長が指定することとしており、これらの指定に関し必要な行為は、条例の施行日の前においても、行うことができることとしております。

それでは、小湊海岸松林風致地区における種別の案についてご説明いたします。黄色い枠でお示ししている本地区は、第一種低層住居専用地域であることから、第3種風致地区を指定することとしており、とりまとめますと、第3種風致地区の面積が約11ha、箇所数が1か所となり、本日のご審議を踏まえ、都市計画の告示とあわせて、4月1日に告示してまいりたいと考えております。

また、規制のイメージですが、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1m以上となります。また、新たに10%の緑化率が設けられることとなります。

最後に種別の案の縦覧等の状況ですが、平成27年2月2日から3月1日までの4週間縦覧し、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。

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。

#### 【委員A】

種別の縦覧と意見募集を告示の前に行うということは、どういった決まりでしょうか。

#### 【事務局】

本日お配りした参考資料の中に風致地区条例の本文がございます。その5ページの一番上に「第5条第2項の規定による指定に関し必要な行為は、この条例の施行の日の前においても、行うことができる。」という規定がございます。縦覧や本日の都市計画審議会の意見を聴くという行為については、この規定により施行日の4月1日の前に行うことができるということとしております。

**【委員A】**

これは町独自の規定ですか。

**【事務局】**

風致地区は、神奈川県内に多くありますが、新規の指定、条例の制定は近年無かったことで、ある意味では町独自で、今回同時に告示していくためにこういった形をとっております。

**【委員B】**

今の話と関連して、意見を聴くということですが、その意見によって修正するということがあるのですか。

**【事務局】**

種別の案ということで、今回私どもは第3種を指定するという案を提案しましたが、それについて、例えば、第3種は厳しいから第4種ですとか、もっと厳しく第2種というご意見も想定されると思います。その際に、それが妥当であれば変更することになると思いますが、それを決めていくのがこの都市計画審議会であると考えています。今回は意見がありませんでしたが、もしそういった意見がありましたら、事務局案が良いのか、それとも案を変更すべきなのかをこの都市計画審議会でご審議頂くこととなります。

**【委員B】**

こういうものに住民の総意はありません。何をやっても賛成、反対があります。それに対して行政がどこまで、20年、30年先を見て、自信持ってやるかということが大事だと思います。

**【会長】**

今のところで、条例の第6条第2項と第7条はどのような関係性ですか。

**【事務局】**

第6条は種別の案の縦覧で、4週間縦覧し、その間に意見書を受け付けますという内容でございまして、第7条はその縦覧の終わった後の指定の方法で、町の都市計画審議会の意見を聴いて指定し、その際には意見書の要旨を審議会に提出しますという規定になっております。

**【会長】**

今のこの審議会は、この条例に基づいて開催しており、意見があった場合においても都市計画審議会の中で議論をして結論を出すということですね。

**【事務局】**

はい、そうです。例えば、審議会として今回の第3種がふさわしくないというご意見であれば、再度案を修正するかどうか事務局で検討する必要があります。

**【会長】**

何か他にご意見ありますか。

それでは、ご意見は出尽くしたようですので、議題 75 号議案については、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

(「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 75 号議案については、原案どおり可決いたしました。

4. 報告事項

**【会長】**

続きまして、報告事項につきまして、説明をお願いします。

**【事務局】**

それでは、第 7 回線引き見直しに向けた取組について、ご報告させていただきます。報告は、スクリーンを中心に進めさせていただきます。

初めに、線引き制度及び第 7 回線引き見直しの概要を説明したのち、大磯都市計画の検討案の説明を行います。そして、最後に今後のスケジュールの順番でご報告をさせていただきます。

それでは、線引き制度の概要についてご説明いたします。線引き見直しは、概ね 10 年後の将来人口予測のもと県下一斉に行うもので、都市計画区域について都市計画の目標等を定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる整開保など定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、都市計画の根幹をなすものです。

これまでの県全体の線引き見直しは、昭和 45 年に当初線引きを行い、平成 22 年までに 6 回の見直しを行っております。その成果としましては、県の総人口と市街化区域面積の推移をお示ししておりますが、昭和 45 年の当初線引きから平成 22 年の第 6 回線引き見直しまでの間、県の総人口は約 1.65 倍となったことに対し、市街化区域面積は約 1.07 倍の拡大にとどめるなど、右肩上がりの人口増加のもとで市街化区域の量的な拡大を計画的に制御し、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成、公共投資の効率化を図ってきました。

続いて、大磯都市計画の線引き見直しですが、同様に 6 回の見直しを行っており、昭和 45 年の当初線引き時約 2 万 6 千人だった人口は、平成 22 年の第 6 回線引き見直し時約 3 万 3 千人と 1.26 倍となったことに対し、市街化区域面積は、平成 22 年までに約 0.93 倍と、概ね一定を保っております。なお、1 回から 2 回の見直しで市街化区域面積が減少しておりますが、これは、海岸や河川を除外したもので居住可能な面積に大きな変更はありません。

続いて、第 7 回線引き見直しの概要です。各市町は、県の策定した見直しの指針となる基本的基準に基づき、都市計画の素案を作成します。平成 26 年 1 月に策定された、第 7 回線引き見

直しの基本的基準では、目標年次を平成 37 年とし、県の推計人口は、今後、減少に転じ、平成 37 年においては、概ね 906 万人と推計しております。基本的基準の構成は、重点的な取り組みや主要な都市計画の決定等の方針を規定した「整開保等の基本方針」と市街化区域への編入基準の設定方法等を規定した「区域区分の基準」により構成されております。

整開保の基本方針における重点的な取り組みとしましては、将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備え、整開保の広域化による県の広域調整機能の強化、かながわ都市マスタープランの津波対策編の策定を受けた津波防災への対応、第 6 回見直しからの継続的な取り組みとして、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道等における産業系市街地整備の促進、の以上 4 点でございます。大磯都市計画における記載は後ほどご説明いたします。

次に、区域区分の基準につきましては、既成市街地として市街化区域へ即時編入する場合、平成 22 年の国勢調査により人口集中地区になっている区域、既に開発された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域、道路整備、河川改修等により区域決定境界の地形地物等が変更された区域のいずれかに該当することが条件となります。以上のことをふまえ、大磯の都市計画素案を検討しております。

大磯都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の素案の概要です。整開保における、大磯都市計画の平成 37 年の都市計画区域内人口はおおむね 31,500 人と推計しております。市街化区域面積につきましては、おおむね 548 ヘクタールと前回から変わりはありません。

さきほどご説明した、整開保における重点的な取り組みについて、大磯都市計画の素案を作成するうえでの対応方針を順にご説明いたします。

一点目の将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備えについてですが、「集約型都市構造」とは、人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共施設などの都市機能を利用性の高い、基幹的な公共交通沿いなどの地域に集約させた都市構造のことです。今回の線引き見直しでは、県人口が減少に転じることが予測されていることから、「無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図る」という従来からの線引きの目的に加え、将来における集約型都市構造化に備えた、持続可能な都市づくりを推進しようとするもので、広域的視点に基づいた、集約すべき拠点を明示することとしております。大磯都市計画の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、本町の都市マスタープランである、まちづくり基本計画において示されている大磯駅周辺と国府支所周辺の 2 拠点を、集約すべき拠点として位置づけることとしております。

二点目の「整開保の広域化」についてですが、市町へ都市計画決定権限の移譲が進められる一方、より広域的な課題への対応が県に求められていることなどを踏まえ、整開保に 1 つの都市計画区域を越えた広域的な課題や、その方向性を記載することで、県の広域調整機能を確保し、県と市町との役割分担を明確にすることとしております。具体的には、整開保に「湘南都市圏域の都市計画の方針」を追加することで、5 市 3 町における「都市づくりの目標」等を圏域市町で共有いたします。なお、「湘南都市圏域の都市計画の方針」は 5 市 3 町すべて同じ記載とする予定です。

三点目の「かながわ都市マスタープラン（津波対策編）の策定を受けた津波防災への対応」につきまして、県は、同マスタープランの策定などを踏まえ、整開保に津波災害への備えを明示することとしております。これに対し町は、これまでの整開保にも記載がございました「都市防災に関する都市計画の決定方針」に「津波対策」を追加し、津波防災体制や普及啓発活動等に

ついて記載することとしております

四点目の「インターチェンジ周辺の幹線道路等における産業系市街地整備の推進」

につきまして、県は、さがみ縦貫道路の全線開通などを踏まえ、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道等において必要な産業用地の確保に向けた検討を行うとしておりますが、この項目については、大磯都市計画では対象ではございません。

続いて、区域区分の検討案は、人口集中地区による市街化区域への編入が1箇所、その他界線根拠の明確化等による事務的な変更が9箇所ございまして、市街化区域面積は、合計0.66ヘクタールの増加となりますが、端数処理により市街化区域面積は548ヘクタールと変わりはありません。代表的な事例として、人口集中地区による編入の東海大大磯病院の箇所と事務的な変更1箇所をご説明いたします。

まず初めに人口集中地区による市街化区域への編入について、東海大大磯病院の建物は、こちらに位置しており、黄色の線が現在の区域区分線であるため、建物は、市街化区域と市街化調整区域を跨って立地しています。今回の線引き見直しでは、人口集中地区となっている区域のうち、赤でお示ししている大磯病院の建築敷地を市街化区域に編入することとし、区域区分線を黄色から赤色の線に変更します。まとめますと、編入面積は、0.59ヘクタールで、用途地域は無指定から隣接する用途地域である第一種中高層住居専用地域となります。

続いて、界線根拠の明確化による事務的な変更について、石神台南部の地域をスクリーンにお示ししております。108番については、当初線引きから市街化区域であり、区域区分の境界は公図の地番を根拠にしておりました。しかしながら、計画図に正確な区域区分の境界を表示することができておらず、市街化区域内にある建物に対して、区域区分線が跨っていたため、計画図に記載されていた区域区分の境界を修正するものです。これら事務的な変更は、市街化区域の拡大を図るものではなく、計画図上の不整合を修正するものでございます。

最後に、今後のスケジュールです。これまでは、基本的基準策定後、見直し作業を進めており、具体的には県とヒアリングを行いながら都市計画素案の検討をしております。

現在は、県が国と下協議を行っており、今後は、庁内調整などを踏まえ、平成27年6月頃に町から県へ都市計画素案の申出を行います。県は、素案の閲覧及び公聴会を開催し、国との事前協議を行い、法定縦覧及び市町への意見照会へ進みます。町は、都市計画審議会を開催し、関連する町決定案件について審議するとともに照会に対する意見の回答をします。そして、平成28年12月頃に告示という流れになります。

ご報告は以上でございます。

#### 【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。

#### 【委員A】

津波の浸水予測が変わりましたが、それをふまえて県の方針として都市計画を変更するということはあるのでしょうか。

**【事務局】**

今回、都市計画に津波対策を追加するという事は、どちらかというとソフト対策で、自助、共助といった命を守ることを進めましょうということが今回の線引きの中で取組まれている内容でございまして、市街化区域を市街化調整区域にする等、今すぐに都市計画を変更するものではございません。現実的に、大磯町でもそうですが、既成市街地になってございまして、そういうところをいきなり都市計画を変更するという事は難しいことではございますので、まずは命を守る取組みとして、ハザードマップの公表等を行っていきましようといった内容を整関係に追加していくことと聞いております。大磯町におきましても、町の地域防災計画等と整合を図った記載をしていきます。

**【委員A】**

今回、津波の浸水予測で17mと高い数値となったことにより今まではまったく違う様子になってしまいましたので、都市計画を変えるということは大変なことではあります、それを乗り越えたうえで、町は心構えをしていくことが大事だと思います。

**【事務局】**

平成24年3月に神奈川県が公表している津波浸水予測図をお示ししております。大磯町は、これまで大きな浸水はありませんでしたが、相模湾の沿岸市町では、広範囲の居住区域が浸水するといった予測データが公表されており、施設や公助のみでは命を守れないということで、自助、共助の情報提供について平成24年3月以降に動き出しているところでございます。大磯町では、これまで浸水範囲が非常に狭かったのですが、平成26年度の新たな予測によりますと、かなり広範囲の東町から国道1号線までが浸水すると示されております。これを受けて、今すぐ都市計画の変更をすることはできませんので、同じ状況である相模湾沿岸市町や県と連携を図りながら、できることを進めていきたいと思っております。

**【会長】**

平成26年度では何メートルの予測ですか。

**【事務局】**

赤いところで3～5mとなっており、建物の1階部分は浸水する予測となっております。

**【会長】**

役場だと何メートルですか。

**【事務局】**

ここでは16～17mとなっております。

**【会長】**

そして、ここから標高が上がっていくので大丈夫ということですね。

## 【事務局】

そうですね。国道1号に向けてかなり高低差がありますので、浸水区域としては、限定的な予測となっております。

## 【会長】

それでは、私から少しコメントさせていただきます。私は県の津波対策編の策定に関わったのですが、皆さん是非、津波対策編のダウンロードもできますので、ご覧頂きたいと思います。

特に都市計画と関係があるのは、津波防災地域づくり法のイエローゾーン、オレンジゾーン、レッドゾーンの三段階の危険度を示すものがあります。新しいものが出たからといってそんなに慌てる必要はないと思いますが、数字の示す意味を町民全体で真剣に話し合っ、どう捉えるかをじっくり取組むべきだと思います。例えば、先ほどの数値をそのまま捉えると、市街化区域に家が建っているとしても危ないということを皆で共有しないといけないと思います。

レッドゾーンまでいくと条例を定めて、住居を建ててはいけない等の規制をすることができますので、議会も交えて、どういうルールをつくるか1から始めなければならない重たい課題だと思います。

イエローであれば、ここは浸水区域で何mの予測であると法律によりイエローゾーンを指定することができますが、イメージも共有できていないまま指定することは良くありませんので、じっくりと予測結果をどう受け止めるかというところから始めて、実際に町が抱えている脆弱性とはどういうものか、もし災害が起きたときにどのようなリスクがあり、どのような被害ができるのかということをつ1つ1つステップを踏んだうえで指定していくことが非常に重要なことであると思います。

長期的に考えると、先程の大磯町の2025年の人口予測で31,500人と出ておりましたが、さらに長期的に考えると減ってくると予測されています。そうした中で、危ないと認識されたエリアについては、徐々になるべく人が住まないようにするとか、たとえ住むとしても1階部分は住居系はやめて、産業系にしたり、あるいはピロティにしたり、構造自体も木造はダメで津波に耐えられる構造にするといったところを徐々に積み上げて、いざ起こったときにはそのリスクが減っていること自体が都市計画そのものだと思いますので、予測が出たからといって、今すぐいっぺんに禁止区域といったことはできないものの、ステップを踏んで新たな課題として捉えてほしいと思います。

2年前くらいに、公園の指定を廃止する時に、山への逃げ方を考えましたよね。これまでも災害のことも考えながら都市計画を運営してきたと思いますが、今後ますます注意深く考えていかなければならないと思います。

## 【委員B】

会長がおっしゃったように、大磯はどこをみてもここは危ないといったところばかりです。大磯には高台がたくさんありますので、市街化区域とか市街化調整区域ではなくて、高台に避難できるようにする必要があります。津波が来たときには、線路淵で渦を巻いて戻ってきてしまいますので、高台への逃げ道をつくる等の準備が必要です。



### 【事務局】

地震があった時に、津波以外にも土砂崩れの危険などもあります。昨年から県において土砂災害警戒区域の調査に入っておりまして、どこに逃げるかを地域グループで自助、共助、公助を皆で認識してきたのが今までの流れであります。今回、それに津波の情報が加わったということで、先ほどご指導頂いた内容をふまえて、取組んでいかなければならないと思います。総合的に考えていかなければならないことだと思いますので、またお知恵をお借りしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

### 【会長】

細かいところで2点確認したいところがあります。

先ほど、湘南都市圏域の方針の共有についてのお話がありましたが、現時点で具体的な共有の内容がありましたら教えてください。津波の関連ですと、昨日、たまたま大学でシンポジウムがありまして、逗子市をケーススタディに市職員や地域の方と取り組みましたが、景観と避難ビルは矛盾して非常に悩ましいものです。同じ湘南で同じような災害に見舞われる可能性が高いとするならば、そういったものに対していかに災害に備えるかということだけではなく、いかに美しい海岸を守ろうとか景観を守ろうとかそういったものとどうやって刷り合わせていくかが重要であると思います。

何か今の時点で分かっていることはありますか。

### 【事務局】

湘南都市圏域という5市3町で広域化していくと説明しましたが、具体的な中身についてはまだ調整中のございまして、ここに書いていく中身につきましては、会長がおっしゃったような広域的な課題になりますので、その中の1つに津波もあると思ってございます。それについては、神奈川県都市マスタープラン地域別編もありますので、それとの整合を図りながらつくっていく形になると思います。まだ、具体的な記載については、最終的な調整まで至っていませんが、今後、改めてご報告できればと思ってございます。

### 【会長】

それでは、また情報提供をお願いします。

もう1点は、産業の関係でインターチェンジがないとしても、大磯町として税収や雇用といった面で、産業面で何か新たに土地利用が必要ということはないのでしょうか。

### 【事務局】

今、実際に動いておりますが、神奈川県の新たな観光の核づくり事業に大磯町も第4番目の観光地を目指そうということで手上げをしまして、大磯全域を山のエリア、邸園文化のエリア、海岸のエリアの3つの舞台で農業系や産業系の活用を行い、大磯町の交流人口を増やし盛り上げていくという方向性で考えておりますが、道路1本通して産業を配置していくというような考えは持っていない状況です。

**【会長】**

税収が豊かで困っている状況にはないということですか。

**【事務局】**

税収は減ってきており、困っている状況ではあります。

**【事務局】**

補足ですが、先ほど説明があったとおり3つの舞台に分けて行っていくのですが、山のエリアは道を中心とした農業振興、海のエリアは海岸を利用した様々な方策、邸園文化のエリアは、風致地区や特別用途地区を指定させて頂きましたが、そういったものを利用して、今まで使えなかったものを利用して、外から人呼び込もうといった形でそれぞれ分けて実施してまいります。

**【会長】**

大磯らしいやり方で考えているということですね。

先ほどの線引きと絡めてお聞きしたいところが、病院の箇所がありましたが、今後、そういった都市機能が十分足りているのか、例えば線引きを解除してでも立地した方が良いだとか、そのあたりの見通しはどうか。

**【事務局】**

産業系市街地という先ほどの津波ともリンクしてくるのですが、大磯の産業系市街地は、ほぼ今回の浸水区域に立地しているのが実情でございまして、実際、先ほどのような議論が進んでくると、新たな産業系市街地というのが、自動車専用道路の開通とは別の話として出てくる可能性はあると思っております。現時点では既存の産業系市街地が空いているという実情がありますので、そういったところから今回の拡大はございませんが、今回の浸水予測をふまえますと、新たな見直しとして検討の中の1つとして出てくるかと思っております。

**【委員A】**

大磯は該当していないということでしたが、さがみ縦貫道ができると渋滞なく早く来ることができるので、そのあたりの地域からここまで通勤する人が見込まれるのではないかということでの税収アップも考えられますので、こちらにも人が流れてくることを頭の中に入れておくと良いと思います。

**【事務局】**

今おっしゃられたとおり、国道134号も4車線化し、さがみ縦貫が繋がったことで、大磯を通過してしまう交通が増えないかということも考えられます。そのため、交流人口を増やしていくための施策を実施していく必要があり、大磯町は元々観光地ではなく保養地だったところから人を集めて健康をテーマにした取り組み等、あらゆるテーマにより通過しないように大磯で引き止めていく必要があると考えております。

**【会長】**

他にご意見はございますか。

それでは、報告事項については、終了といたします。

5 その他

**【会長】**

つづきまして、次第の4「その他」として、何か事務局よりございますか。

**【事務局】**

今年度は、都市計画審議会を3回開催させていただき、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席いただき、ありがとうございました。来年度以降も、今の第7回線引き見直しについて都市計画審議会の開催が見込まれ、また、ごみ処理広域化に伴う案件などがございますので、引き続き、よろしく願いいたします。

6 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74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 —