

# 大磯町まちづくり基本計画 (原案)

大磯町都市建設部都市計画課



# 目 次

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 第1章 まちづくり基本計画とは.....           | 2   |
| 1-1 まちづくり基本計画策定の趣旨.....        | 2   |
| 1-2 まちづくり基本計画の位置づけ.....        | 2   |
| 1-3 まちづくり基本計画の構成.....          | 3   |
| 1-4 まちづくり基本計画の策定の体系.....       | 4   |
| 1-5 まちづくり基本計画の役割.....          | 4   |
| 1-6 まちづくり基本計画とまちづくり条例との関係..... | 4   |
| 1-7 上位・関連計画.....               | 6   |
| 第2章 現況と課題.....                 | 9   |
| 2-1 現況と課題.....                 | 9   |
| 2-2 町民意向調査結果.....              | 24  |
| 2-3 町民ワークショップ.....             | 26  |
| 2-4 まちづくりの課題.....              | 28  |
| 2-5 課題の対応の方向性.....             | 29  |
| 2-6 計画策定の基本的な考え方.....          | 31  |
| 第3章 全体構想.....                  | 34  |
| 3-1 まちの将来像とまちづくりの基本理念.....     | 34  |
| 3-2 大磯らしさを守り育む方針.....          | 40  |
| 3-3 全体構想.....                  | 41  |
| 3-4 自治のまちづくりの方針.....           | 56  |
| 第4章 地域別構想.....                 | 58  |
| 4-1 地域別構想の区分.....              | 58  |
| 4-2 大磯地域.....                  | 59  |
| 4-3 小磯地域.....                  | 71  |
| 4-4 国府南地域.....                 | 83  |
| 4-5 国府北地域.....                 | 95  |
| 第5章 まちづくり基本計画の推進に向けて.....      | 108 |



**第1章**  
**まちづくり基本計画とは**

## 第1章 まちづくり基本計画とは

### 1-1 まちづくり基本計画策定の趣旨

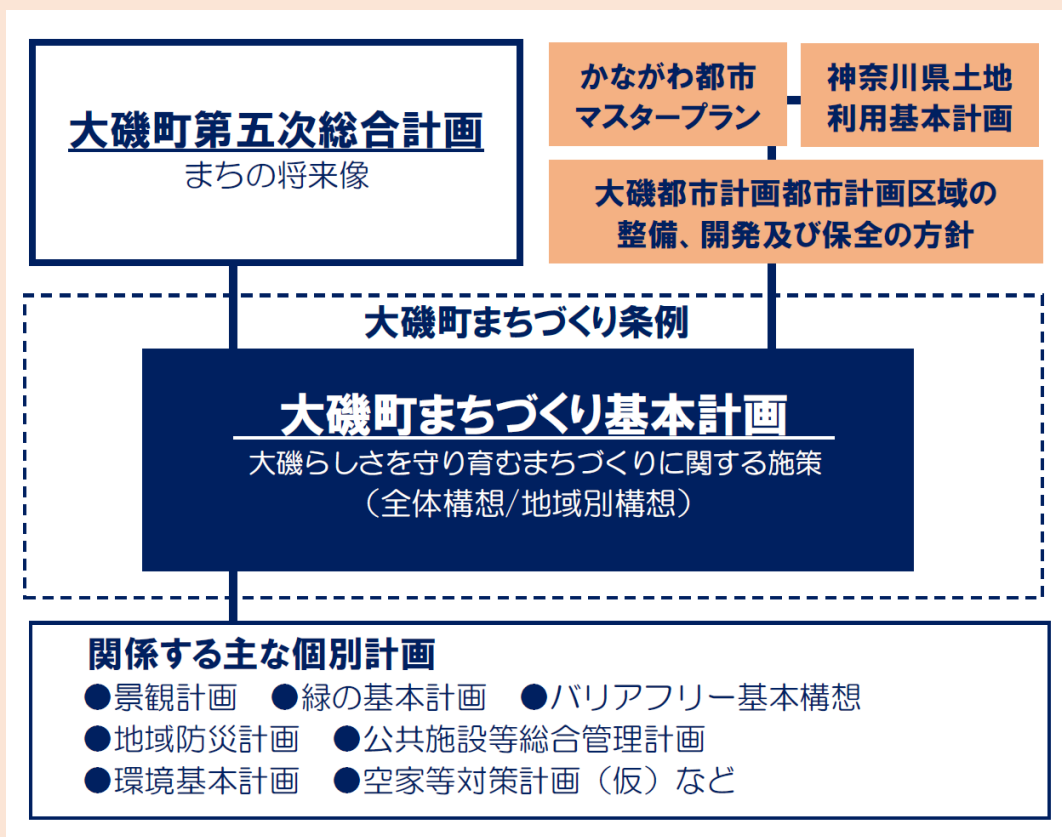
大磯町は、先人から受け継いだ歴史や文化を大切に、恵まれた自然環境と調和しながら発展してきました。

現行のまちづくり基本計画の策定から15年が経過した現在では、本格的な総人口減少、少子・超高齢社会に突入し、特に高齢者や子育て世代にとって、安心して快適な生活を送ることができる環境を実現するとともに、持続可能な自治体運営を進めていくことが大きな課題となっています。

今後は、新型コロナウイルス感染症の影響も含め、時代の流れを見据えた「まちの将来像」の実現に向けた土地利用・空間づくりの取組みを進めるとともに、先人たちが培ってきた生活環境・空間環境を守り育みながら、新たな課題に柔軟に対応できるまちづくりに関する施策を、総合的かつ計画的に推進するために「大磯町まちづくり基本計画」を策定します。

### 1-2 まちづくり基本計画の位置づけ

大磯町まちづくり基本計画とは、まちづくり条例に位置付けられた計画で、都市計画法の市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市マスタープラン）を包含し、町の土地利用計画の基本となるとともに、大磯町総合計画の実現を支えるまちづくりの基幹的な計画となります。



### 1-3 まちづくり基本計画の構成

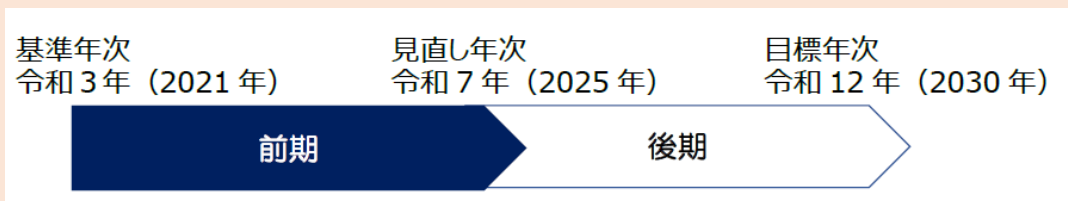
#### (1) 対象区域

まちづくり基本計画の対象区域は大磯町全域とします。



#### (2) 計画目標年次

まちづくり基本計画の基準年次は令和3年度、目標年次は総合計画との整合を図り10年後の令和12年、おおむね5年毎に計画の評価、見直しを行います。



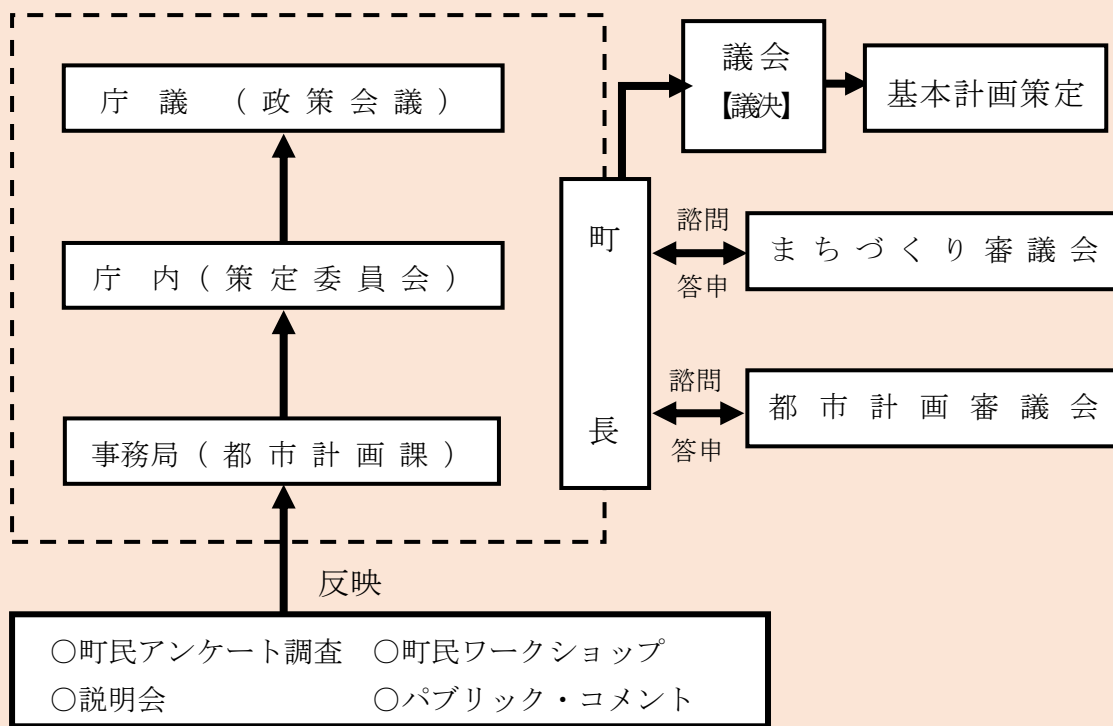
#### (3) 構成

まちづくり基本計画は以下の構成とします。

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 第1章 | まちづくり基本計画とは ⇒ 計画の策定主旨及び構成 |
| 第2章 | 現況と課題 ⇒ 大磯町の現況、特性、課題の整理   |
| 第3章 | 全体構想 ⇒ まちづくりの目標及びテーマ別の方針  |
| 第4章 | 地域別構想 ⇒ 全体構想に基づく地域づくりの方針  |
| 第5章 | 実現方策 ⇒ 計画の進め方や役割分担        |

### 1-4 まちづくり基本計画の策定の体系

まちづくり基本計画は、以下のような体系で策定します。



### 1-5 まちづくり基本計画の役割

まちづくり基本計画は、次のような役割を持っています。

- 1) まちづくり基本計画は、町の土地利用計画と都市計画の基本となります。
- 2) まちづくり基本計画は、まちづくりに係る部門別計画を調整する指針となります。
- 3) まちづくり基本計画は、町民、事業者、行政の共通のまちづくりの目標となります。

### 1-6 まちづくり基本計画とまちづくり条例との関係

まちづくり条例は平成14年4月1日から施行され、大磯らしさを守り育むために、大磯らしさを表すまちづくり基本計画の策定、町民主体のまちづくり、開発事業の手続きなどについて、基本的な仕組みやルールを定めたものです。

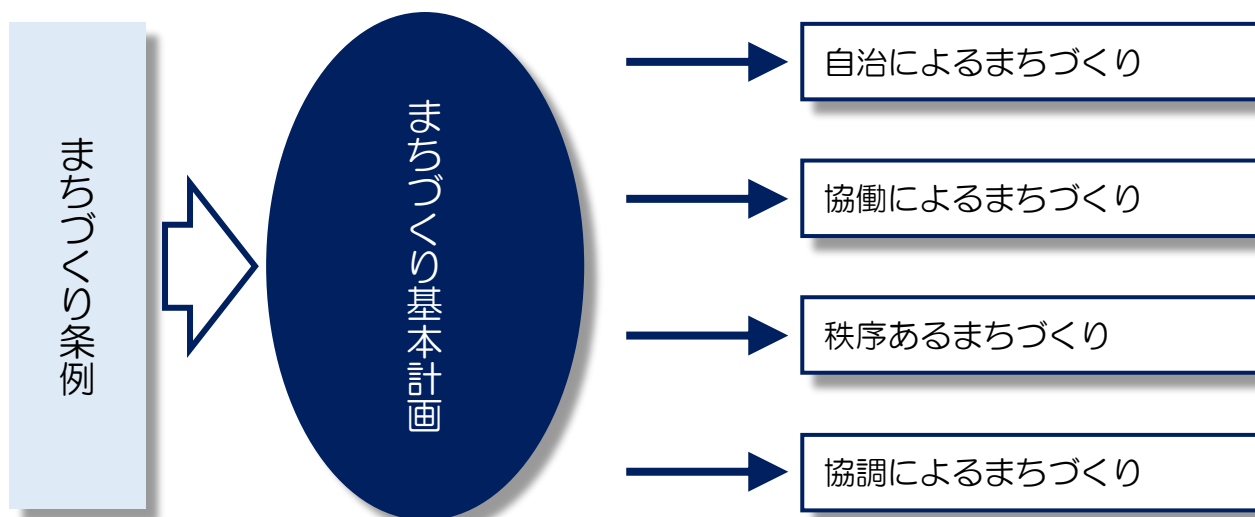
まちづくり基本計画は、まちづくり条例の根幹に位置づけられ、自治によるまちづくりなどの他の仕組みへとつながるようになっていきます。

その関係を図で表すと次頁のようになります。

なお、開発事業では、この計画への適合が必要になるとともに、助言提案（まちづくりの視点からまちづくり審議会が助言・提案すること）や開発事業の審査の指針ともなります。



◇まちづくり基本計画とまちづくり条例の関係



まちづくり条例の構成（第4章～第7章）

**自治によるまちづくり**

町民自ら地区の将来の目標を定め、町の各種支援の下に主体的に進めるまちづくり。地区まちづくり協議会による地区まちづくり計画の策定を支援し、まちづくり基本計画の地域別構想に地区まちづくり協定を位置づけます。

**協働によるまちづくり**

都市施設の整備、町並み景観の形成等の地区の整備、開発又は保全を図るために、町が主体的に進めるまちづくり。まちづくり基本計画や地区まちづくり協定に位置づけられた事業を実施します。

**秩序あるまちづくり**

都市計画に関する町の手続きについて町民参加を充実させ、町民の意見を反映して進めるまちづくり。まちづくり基本計画に基づき都市計画の活用を図り、地区まちづくり協議会による地区まちづくり協定に基づいた都市計画の申し出ができます。

**協調によるまちづくり**

開発事業の協議調整を透明で公正な手続きの下に進めるまちづくり。開発事業のまちづくり基本計画への適合を義務づけ、地区まちづくり協定による基準は開発事業の基準として位置づけます。

## 1-7 上位・関連計画

まちづくり基本計画に関連する県・町の上位計画は次のとおりです。

### (1) かながわ都市マスタープラン

#### 1) 計画の概要

- 策定年度：平成19年（2007年）10月改定
- 目標年次：令和7年度（2025年度）
- 県土・都市像：「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」
- 都市づくりの基本方向
  - ①環境と共生した安全性の高い県土の形成
  - ②自立と連携による活力ある県土の形成

#### 2) 大磯町の位置づけ

大磯町は湘南都市圏域に属しています。この都市圏の都市づくりの目標は以下のとおりです。

- ・山なみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり  
「環境共生」の方向性は以下のとおりです。
- ・地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成（複合市街地ゾーン）
- ・海と山の魅力を融合させる土地利用（環境調和ゾーン）
- ・新たな魅力を生み出す山や森林等の保全・活用（自然的環境保全ゾーン）  
「自立と連携」の方向性は以下のとおりです。
- ・「相模湾軸」の整備・機能強化に向けた新湘南国道の整備促進

### (2) 大磯都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（神奈川県）

#### 1) 計画の概要

- 策定年度：平成28年（2016年）11月改定
- 目標年次：令和7年度（2025年度）
- 県土・都市像：「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」
- 都市づくりの目標
  - ①自然と共生するまち
  - ②歴史が重層するまち
  - ③安心して暮らしやすいまち
  - ④特性を活かす産業のまち

### (3) 大磯町第五次総合計画基本構想

#### 1) 計画の概要

- 策定年度：令和2年度（2020年度）
- 目標年次：令和12年度（2030年度）
- 将来像：「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」
- 基本理念
  - ①郷土の誇りとくらしの親和
  - ②つながりと創生
- 施策の大綱
  - ①安全安心でいきいきとくらせるまちづくり
  - ②町民の力や知恵が集まるまちづくり
  - ③快適で暮らしやすいまちづくり
  - ④心豊かな人を育むまちづくり
  - ⑤元気や活力が生まれるまちづくり

第2章  
現況と課題



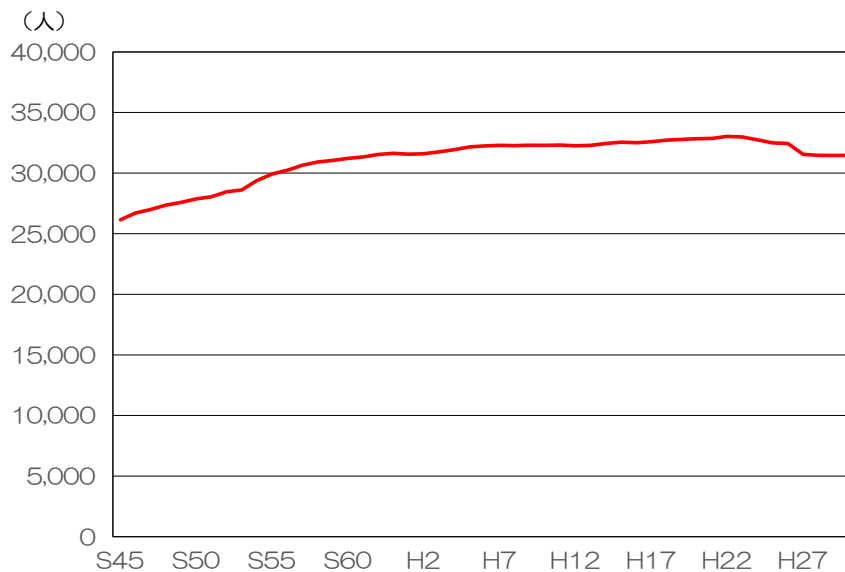
## 第2章 現況と課題

### 2-1 現況と課題

#### 1. 人口・世帯数

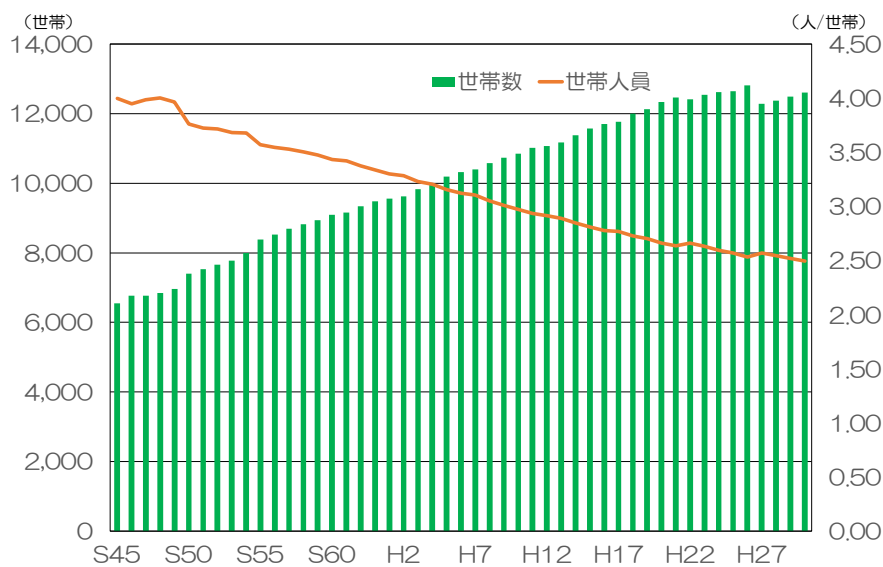
- 総人口は平成23年をピークに減少に転じています。
- 世帯数は増加を続けており、世帯分離の傾向が顕著です。
- 大規模宅地が小規模宅地として分譲されることが、増加の原因の一つとなっています。

◇総人口の推移



出典：国勢調査、神奈川県人口統計調査

◇世帯数の推移



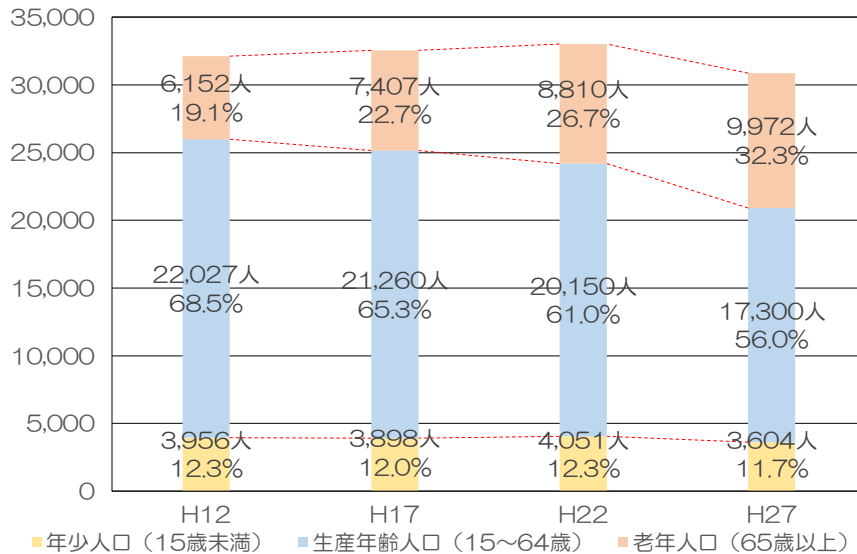
出典：国勢調査、神奈川県人口統計調査

※平成18年からは神奈川県人口統計調査の数値（ただし平成22年、平成27年は国勢調査の数値）

2. 年齢別人口

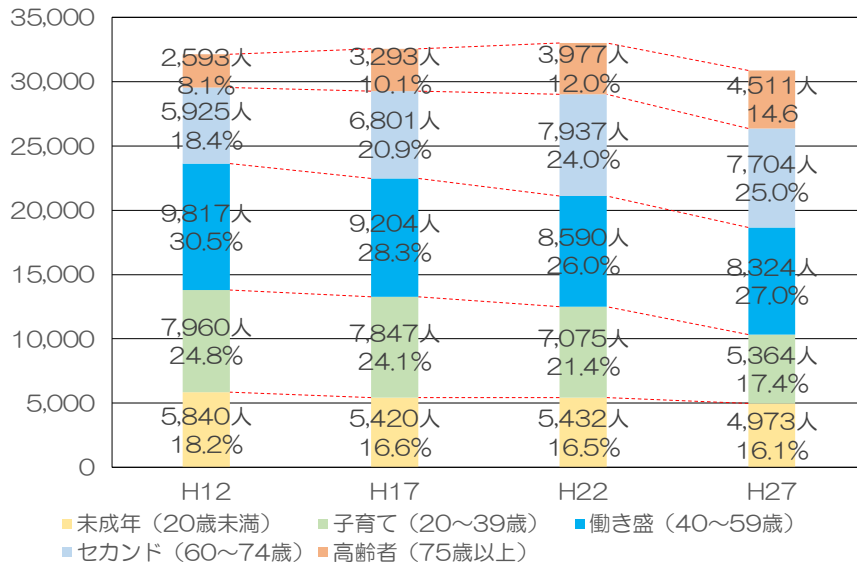
- 平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間に年少人口（15 歳未満）はやや減少で 294 人、生産年齢人口（15 歳～64 歳）は減少が顕著で 3,960 人減少しました。
- 高齢人口（65 歳以上）は、増加が顕著であり、平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間に 2,565 人増加しました。
- ライフステージでみると、子育て世代の近年の減少が非常に顕著に表れています。

◇年齢3階層別人口の推移



出典：各年国勢調査

◇年齢5世代別人口の推移



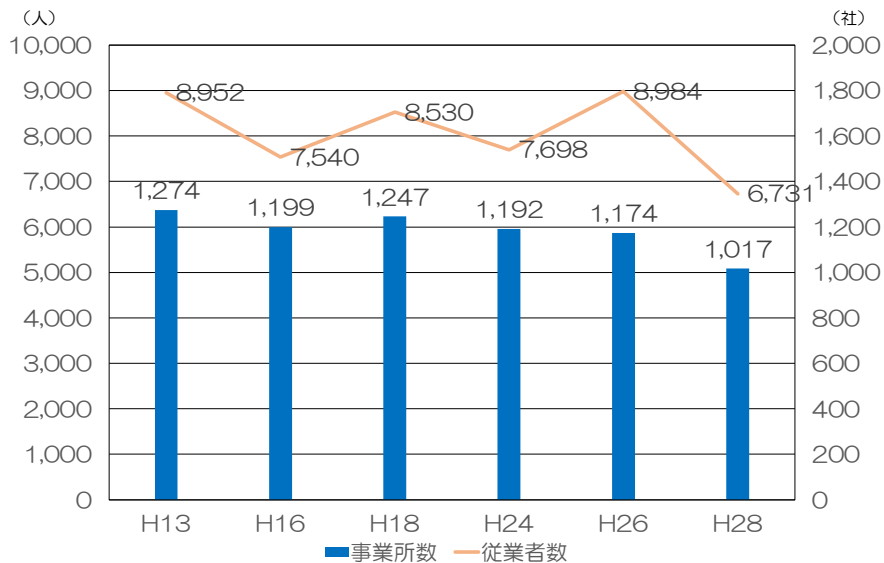
出典：各年国勢調査

### 3. 産業

#### (1) 事業所数・従業者数

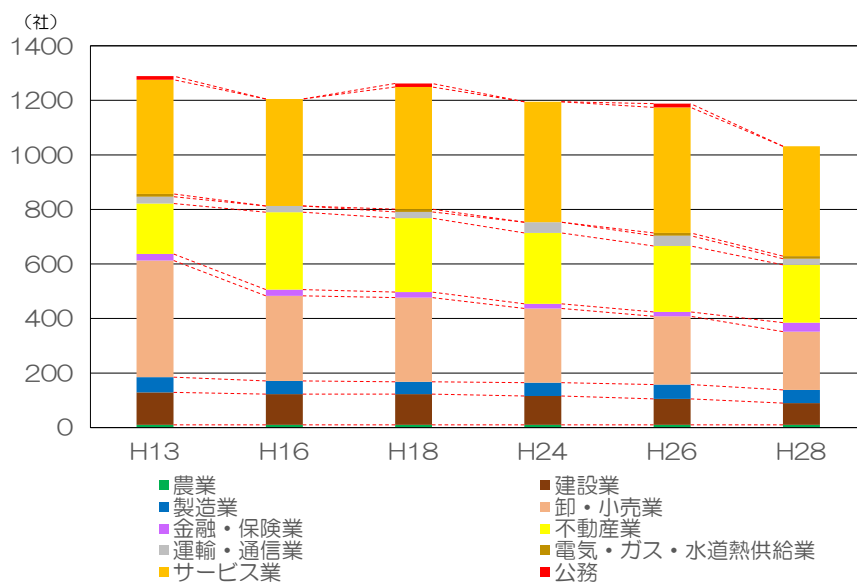
- 大磯町では、平成13年から平成28年までの15年間で事業所数は257社、従業者数は2,221人減少しています。
- 業種毎にみた事業所数の推移では、農業と電気・ガス・水道熱供給業は横ばい、金融・保険業、不動産業は増加、その他の事業所は減少しています。

◇事業所数・従業者数の推移



出典：事業所統計

◇業種別事業所数の推移

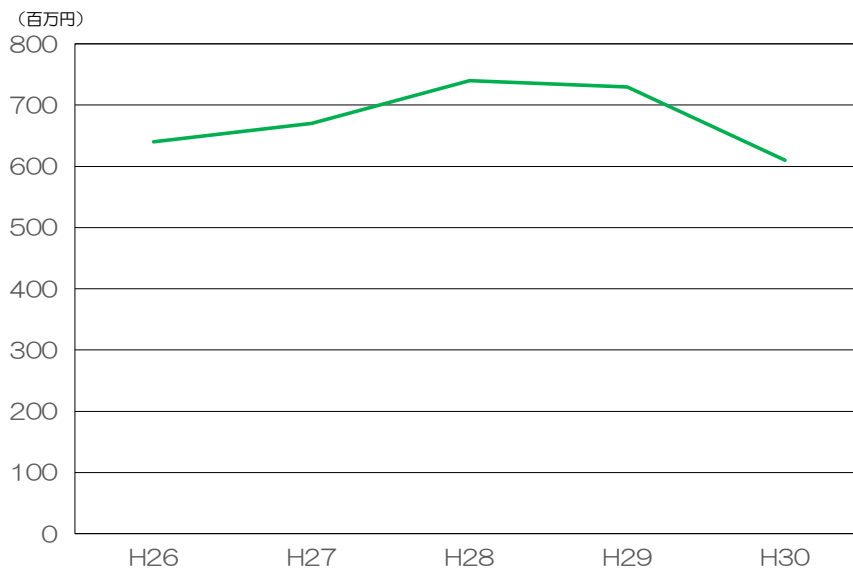


出典：事業所統計

(2) 農業生産額の推移（農業）

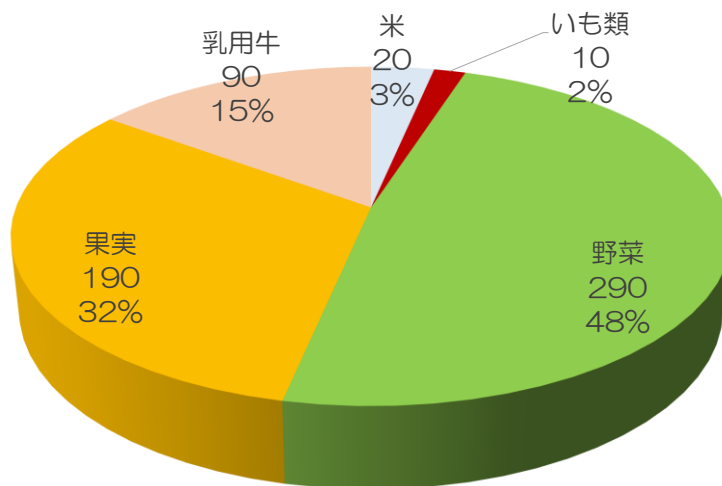
- 農業生産額は平成 28 年にかけて増加し、その後減少しています。
- 大磯町の農産品は野菜、果樹が主体となっています。

◇農業生産額の推移



出典：農林水産省データベース

◇平成 30 年農産品別生産額内訳（単位：百万円）



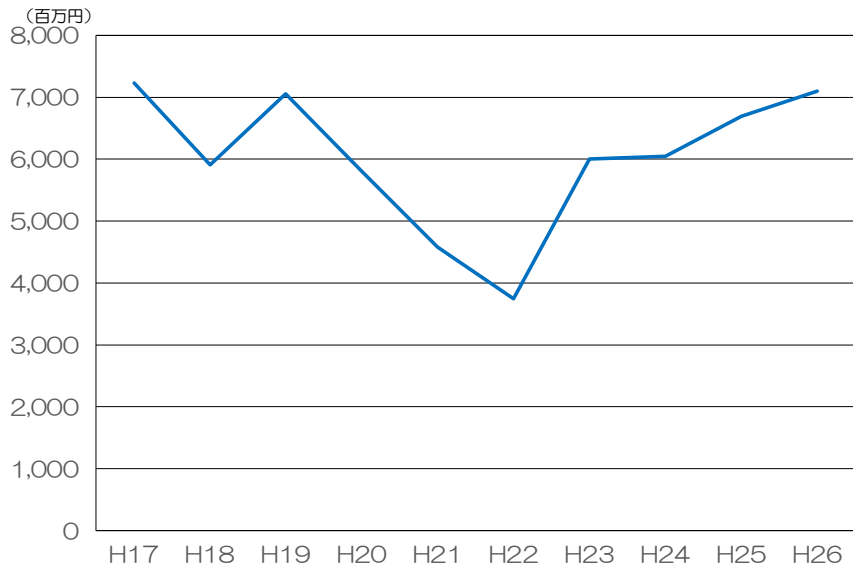
出典：農林水産省データベース



(3) 製造品出荷額の推移 (工業)

➤平成 22 年以降は増加傾向に転じ、平成 26 年では 70 億円台まで回復してきています。

◇製造品出荷額の推移

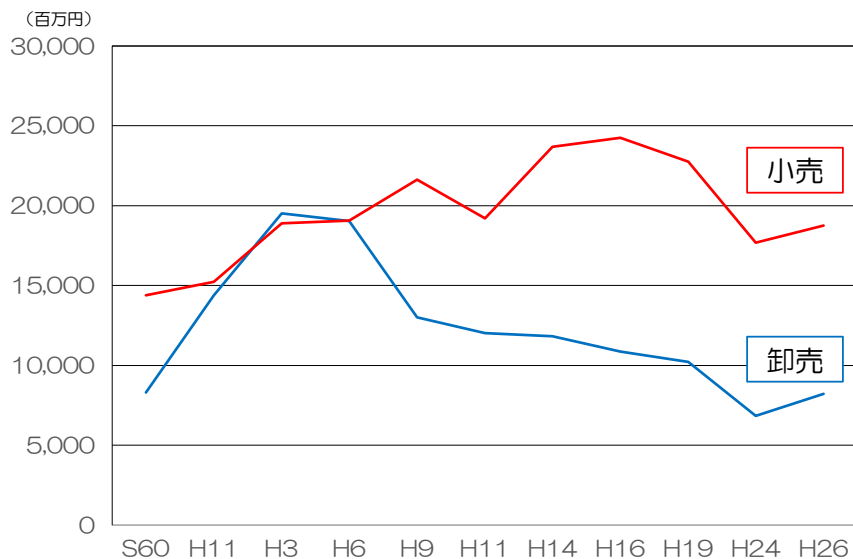


出典：工業統計

(4) 卸売・小売販売額の推移 (商業)

➤平成 6 年以降のバブル経済崩壊後は、卸売業の販売額は落ち込んでいますが、小売業はほぼ横ばいとなっています。

◇卸売・小売販売額の推移



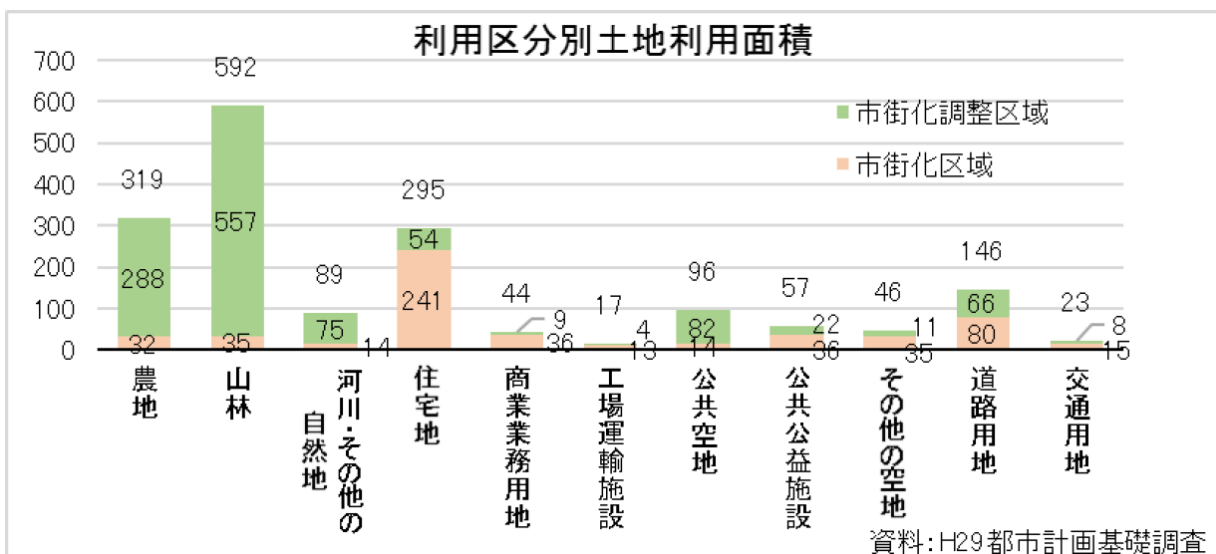
出典：商業統計

4. 土地利用

(1) 土地利用現況

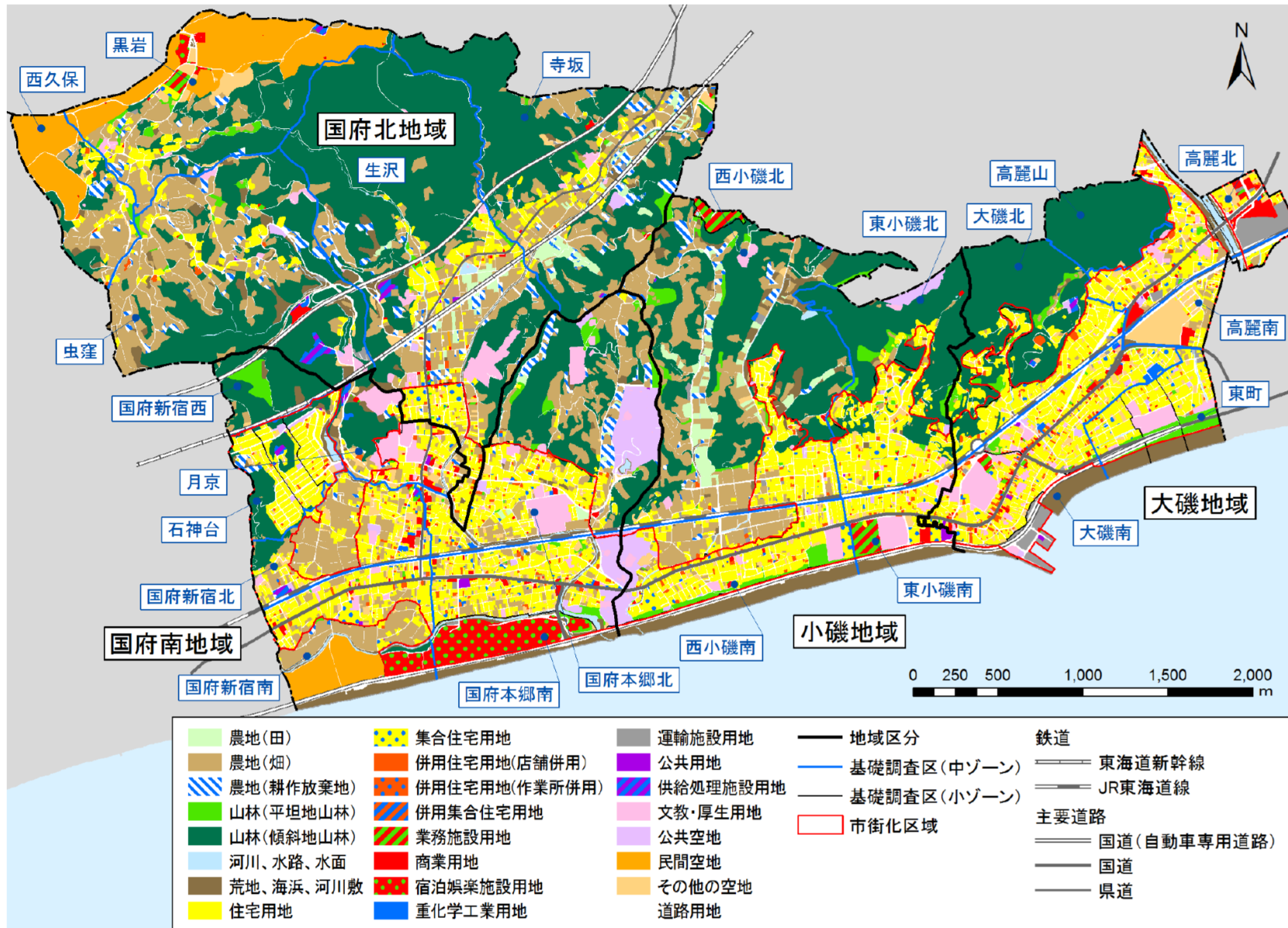
- 町内でもっとも広い土地利用は、山林の 592 ha で町域の3分の1以上を占めています。以下、農地が 319 ha (18.5%)、住宅用地 295 ha (17.1%)、道路用地 146 ha (8.5%) と続いています。
- 区域区分のうち市街化区域では、住宅用地が 240.9 ha (44.0%) で最も多く、続いて道路用地が 80.0 ha (14.6%) となっています。また、商業業務用地、公共公益施設用地、その他の空地、山林がそれぞれ6%を占め、多様な土地利用が行われています。
- 市街化調整区域では、ほぼ半分の 47.4%を山林が占め、これに農地の 24.5%が続き、これらで調整区域全体の3分の2を占めています。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ます。

|         |         | 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    |
|         | 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 |         |



◆土地利用現況図

出典：平成29年都市計画基礎調査





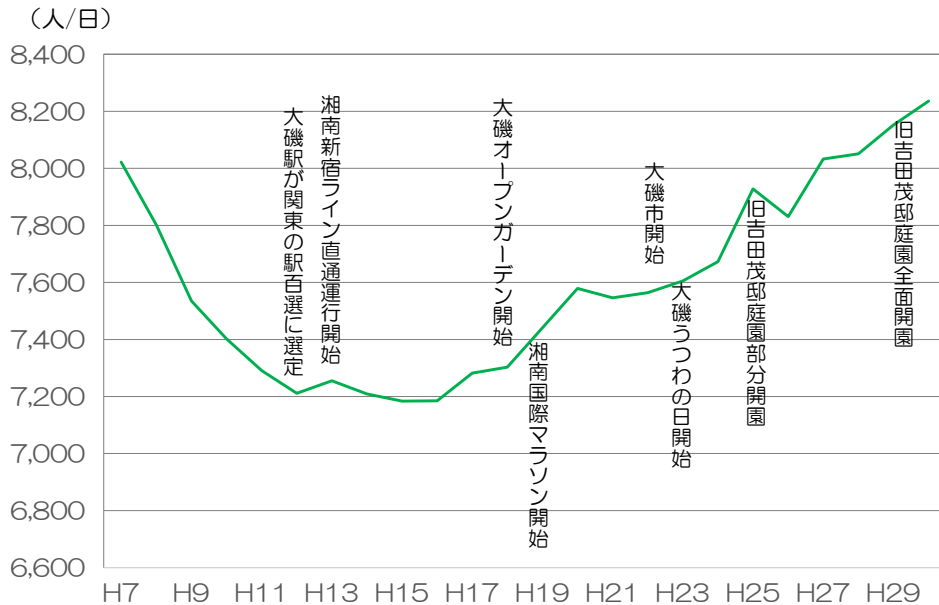


5. 交通

(1) 鉄道乗車人員の推移

▶平成 18 年の大磯オープンガーデン開始、平成 19 年の湘南国際マラソン開始等イベント開催や旧吉田茂邸の開園によって、鉄道利用者数の増加が顕著です。

◇大磯駅の鉄道乗車人員の推移

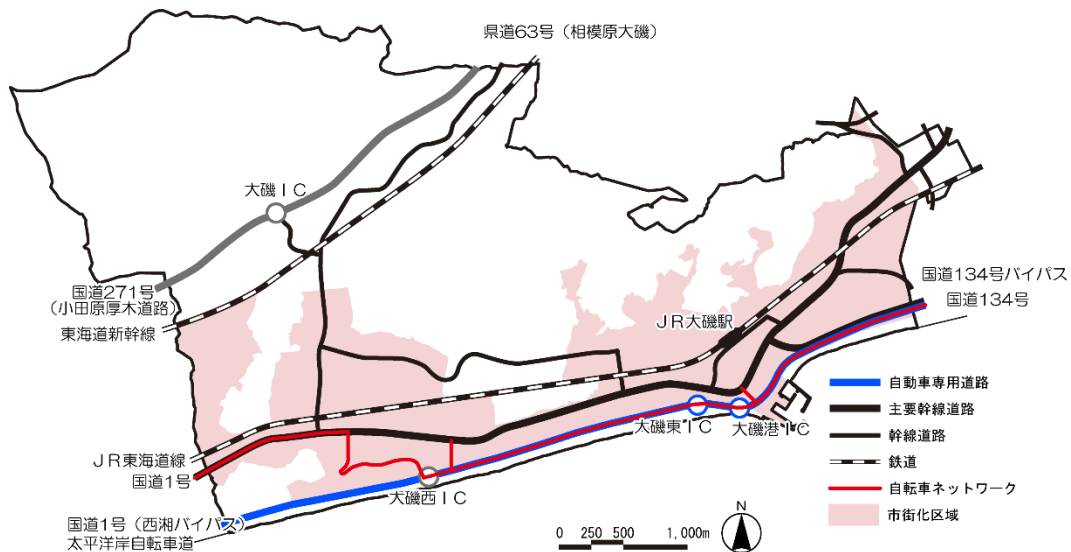


出典：神奈川県統計年鑑

(2) 主要道路・自転車道

▶幹線道路は、国道 1 号、自動車専用道路の小田原厚木道路（大磯 IC より町道幹線 27 号線を経て、県道 63 号（相模原大磯）へ接続）、国道 1 号（西湘バイパス）の 3 路線が東西方向に整備されています。

◇主要道路・自転車道現況

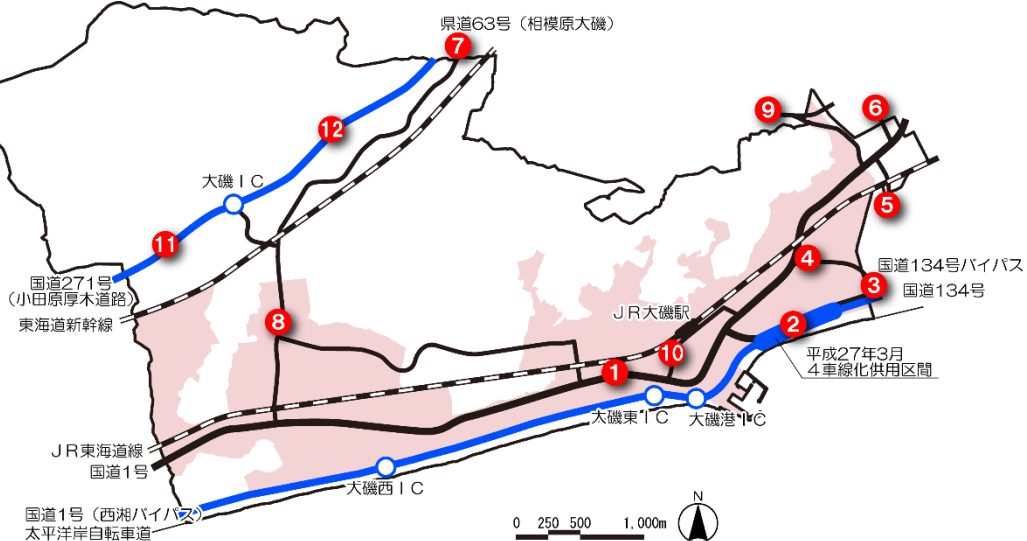


出典：平成 28 年都市計画基礎調査

(3) 道路交通量（センサス交通量の変化）

- ▶平成22年から平成27年にかけて、国道134号と県道63号（相模原大磯）の伸び率が高く、国道134号については、混雑度が2.0を超えて渋滞路線となっていました。平成27年に、国道134号の一部が4車線化で供用され、渋滞が緩和されました。
- ▶小田原厚木道路については、自動車専用道路として大型車混入率が顕著です。

◇主要地点位置図



出典：道路交通センサス

◇主要地点交通量

| No | 路線名      | 観測地点         | H27        |            |      |       |        |      | H22~H27   |           |
|----|----------|--------------|------------|------------|------|-------|--------|------|-----------|-----------|
|    |          |              | 12時間交通量(台) | 24時間交通量(台) | 昼夜率  | ピーク率  | 大型車混入率 | 混雑度  | 12時間交通伸び率 | 24時間交通伸び率 |
| ①  | 一般国道1号   | 中郡大磯町東小磯286  | 12,431     | 16,284     | 1.31 | 8.90  | 6.00   | 1.20 | -27%      | -32%      |
| ②  | 一般国道1号   | 中郡大磯町東町1     | 25,580     | 36,324     | 1.42 | 10.60 | 14.30  | 0.46 | -13%      | -19%      |
| ③  | 一般国道134号 | 平塚市唐ヶ原       | 27,983     | 39,736     | 1.42 | 11.10 | 15.70  | 2.13 | 15%       | 22%       |
| ④  | 一般国道134号 | 中郡大磯町高麗1丁目10 | 3,193      | 3,757      | 1.18 | 10.40 | 4.00   | 0.30 | 6%        | 4%        |
| ⑤  | 平塚秦野線    | 平塚市撫子原1-22   | 9,530      | 12,675     | 1.33 | 10.10 | 5.30   | 1.07 | -10%      | -17%      |
| ⑥  | 平塚秦野線    | 平塚市上平塚1-70   | 13,607     | 18,369     | 1.35 | 9.40  | 6.10   | 1.06 | -2%       | -8%       |
| ⑦  | 相模原大磯線   | 平塚市下吉沢14     | 8,084      | 10,509     | 1.30 | 13.00 | 8.80   | 1.16 | 17%       | 6%        |
| ⑧  | 相模原大磯線   | 中郡大磯町月京6-10  | 8,059      | 10,557     | 1.31 | 9.40  | 7.90   | 0.77 | -2%       | -5%       |
| ⑨  | 公所大磯線    | 平塚市山下28-1    | 9,848      | 12,999     | 1.32 | 10.50 | 4.10   | 0.92 | -4%       | -12%      |
| ⑩  | 大磯停車場線   | 大磯町大磯        | 962        | 1,174      | 1.22 | 10.40 | 4.30   | 0.19 | -7%       | -21%      |
| ⑪  | 小田原厚木道路  | 大磯~二宮        | 25,096     | 33,376     | 1.33 | 11.00 | 19.60  | 0.70 | 7%        | 12%       |
| ⑫  | 小田原厚木道路  | 平塚~大磯        | 22,004     | 29,505     | 1.34 | 11.00 | 20.30  | 0.62 | -6%       | -1%       |

【混雑度の目安】

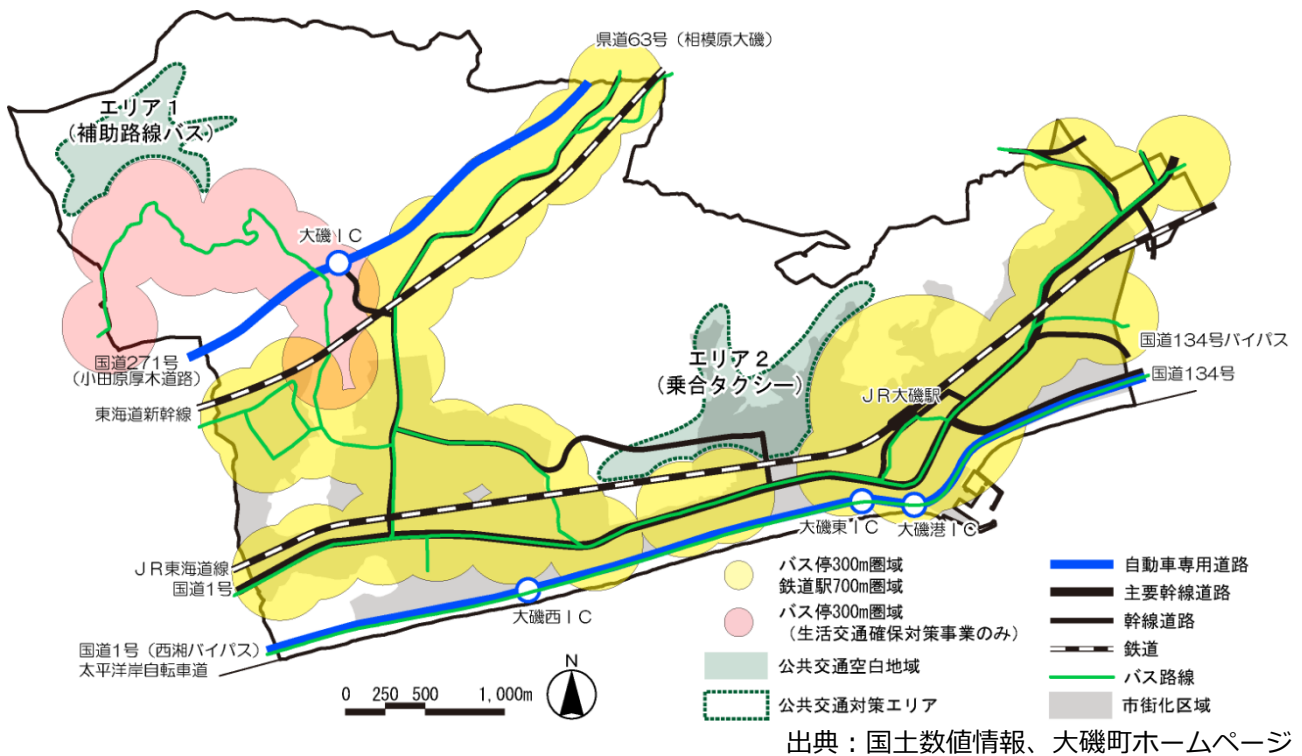
- 1.00 以下 : 道路が混雑することなく円滑に走行できる
- 1.00~1.25 : 道路が混雑する可能性のある時間帯が1~2時間あるものの、何時間も混雑が連続する可能性は小さい
- 1.25~1.75 : ピーク時間帯はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性が高い状態
- 1.75~2.00 : 慢性的混雑状態。昼間12時間のうち混雑する時間帯が約50%に達する
- 2.00 以上 : 慢性的混雑状態。昼間12時間のうち混雑する時間帯が約70%に達する

出典：道路交通センサス（平成22年、平成27年）

(4) 公共交通

- ▶大磯駅と二宮駅及び平塚駅を結ぶルートで路線バスが運行しており、高麗地区は平塚駅の駅勢圏、国府地区は二宮駅の駅勢圏に属しています。
- ▶駅やバス停からも離れている2か所の「公共交通対策エリア」に補助路線バスと乗合タクシーの運行を実施しています。

◇公共交通運行状況図



公共交通対策エリア1(補助路線バス)



公共交通対策エリア2(乗合タクシー)

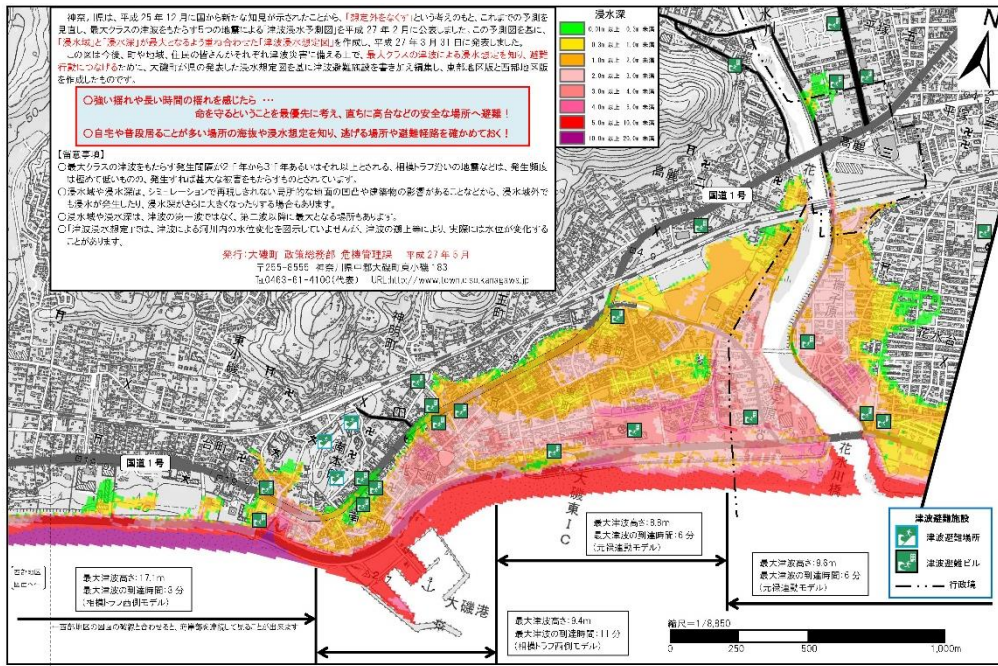


6. 防災

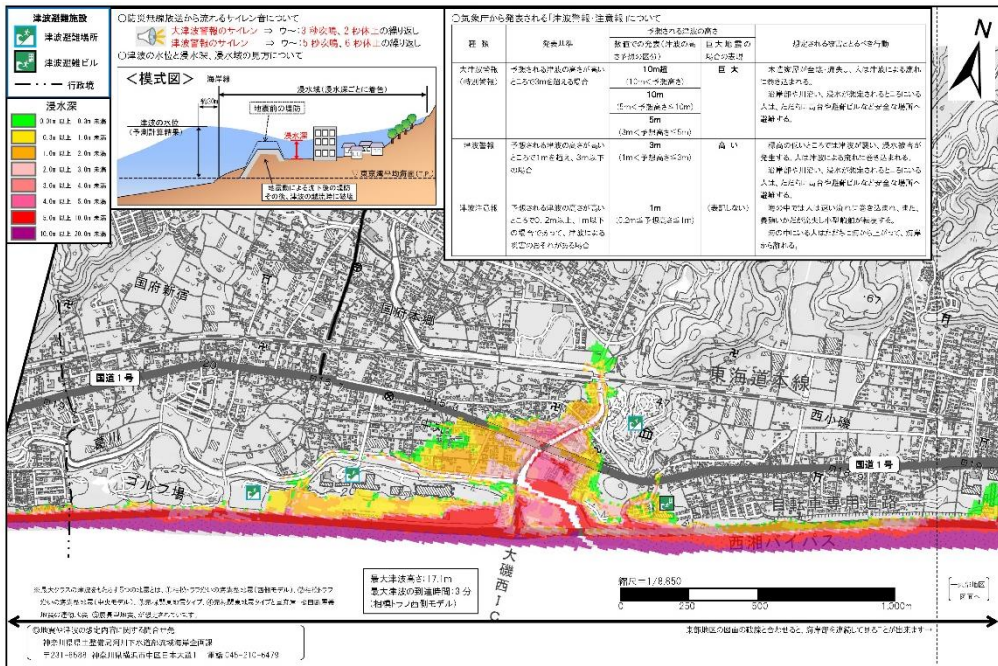
(1) 津波ハザードマップ

▶平成27年神奈川県資料によると、津波浸水想定は大磯東部地区では花水川から大磯港までが5.0以上～10.0m未満の区域で、大磯西部地区では葛川河口付近を中心として5.0以上～10.0m未満の区域となっています。

◇津波浸水想定区域図（大磯東部地区）



◇津波浸水想定区域図（大磯西部地区）

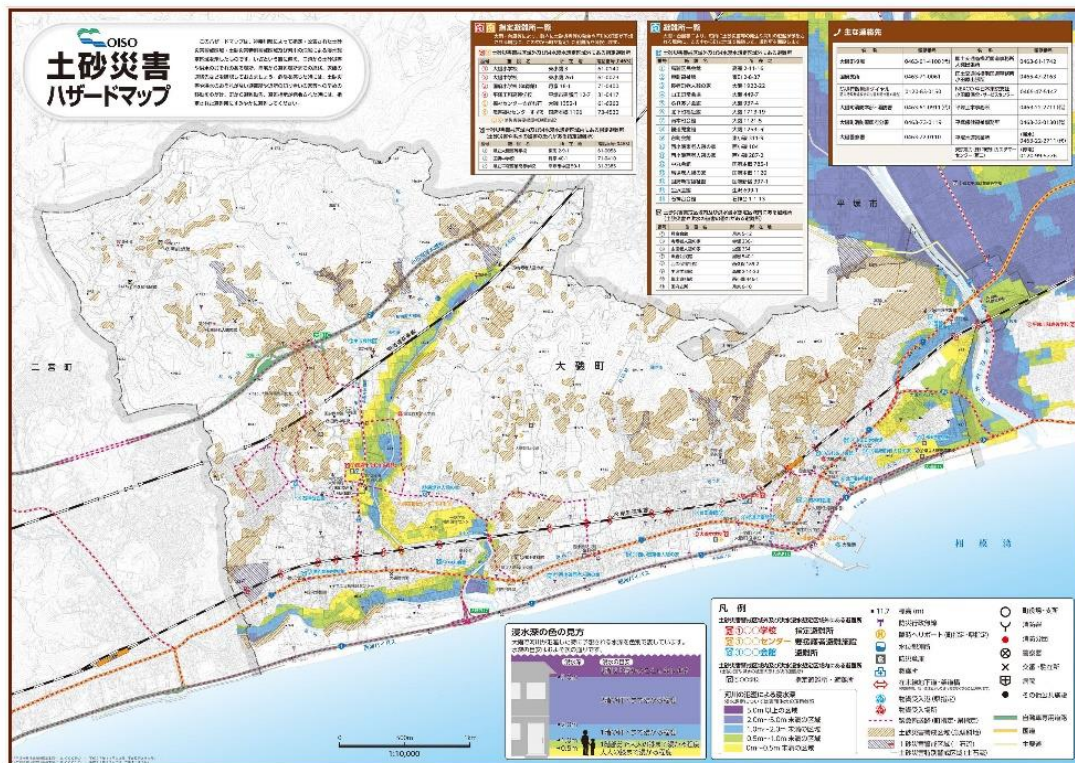


出展：平成27年津波浸水想定図

(2) 土砂災害ハザードマップ

- 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の浸水が想定されています。
- 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側は5m未満の浸水区域となっています。
- 大磯町では、土砂災害警戒区域が土石流20区域、急傾斜地82区域が指定されており、鷹取山、高麗山を結ぶ丘陵などに指定が多い状況となっています。

◇土砂災害ハザードマップ



出展：平成 28 年土砂災害ハザードマップ

7. 都市計画

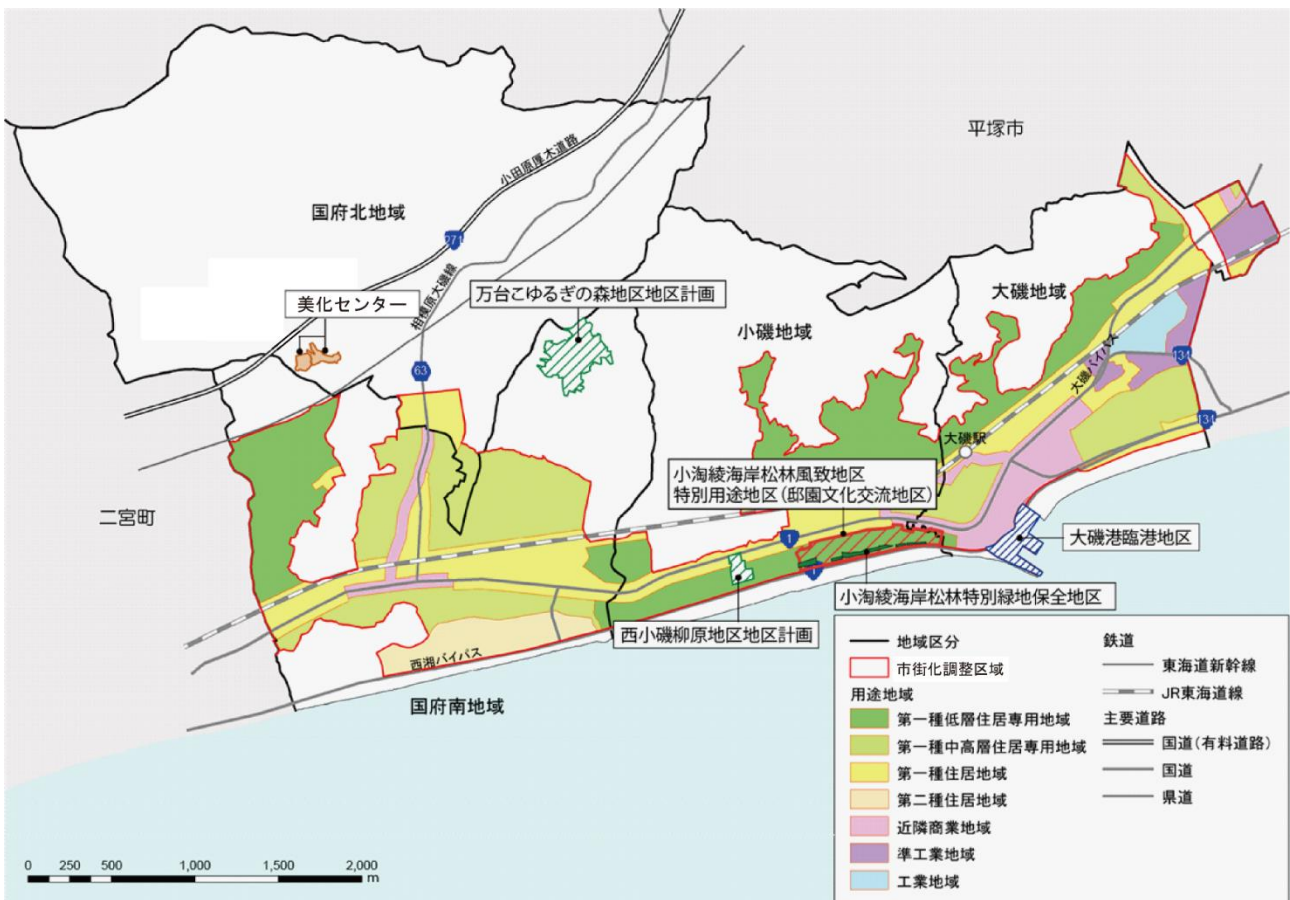
➤大磯町の都市計画の指定状況は、以下のとおりで町全域が都市計画区域に指定されています。

◇都市計画の指定状況

| 地域地区等              | 対象地域・名称  |
|--------------------|--|
| 用途地域※<br>(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               | 小海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           | 小海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)<br>万台こゆるぎの森地区地区計画(約 9.4ha)  |

※用途地域：都市計画法の地域地区をいい、土地をどのように利用していくべきかを定めているものです。

◇区域区分・地域地区指定状況図

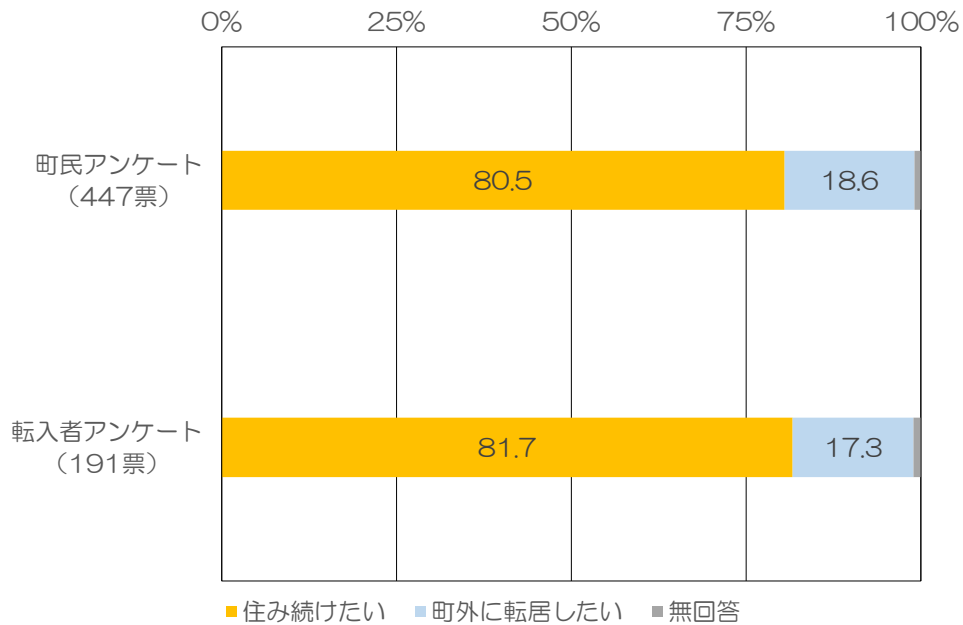


## 2-2 町民意向調査結果

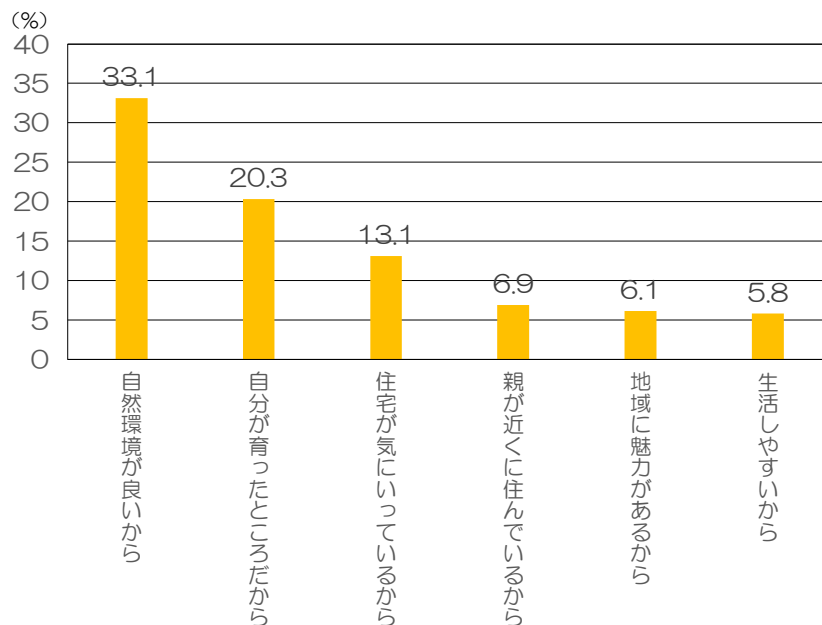
### (1) 定住意向

- 大磯町での定住意向は80%以上です。
- 大磯町での定住理由として、自然環境や地縁に係る回答が多くみられます。

◇アンケート結果【定住意向】



◇アンケート結果【定住理由】

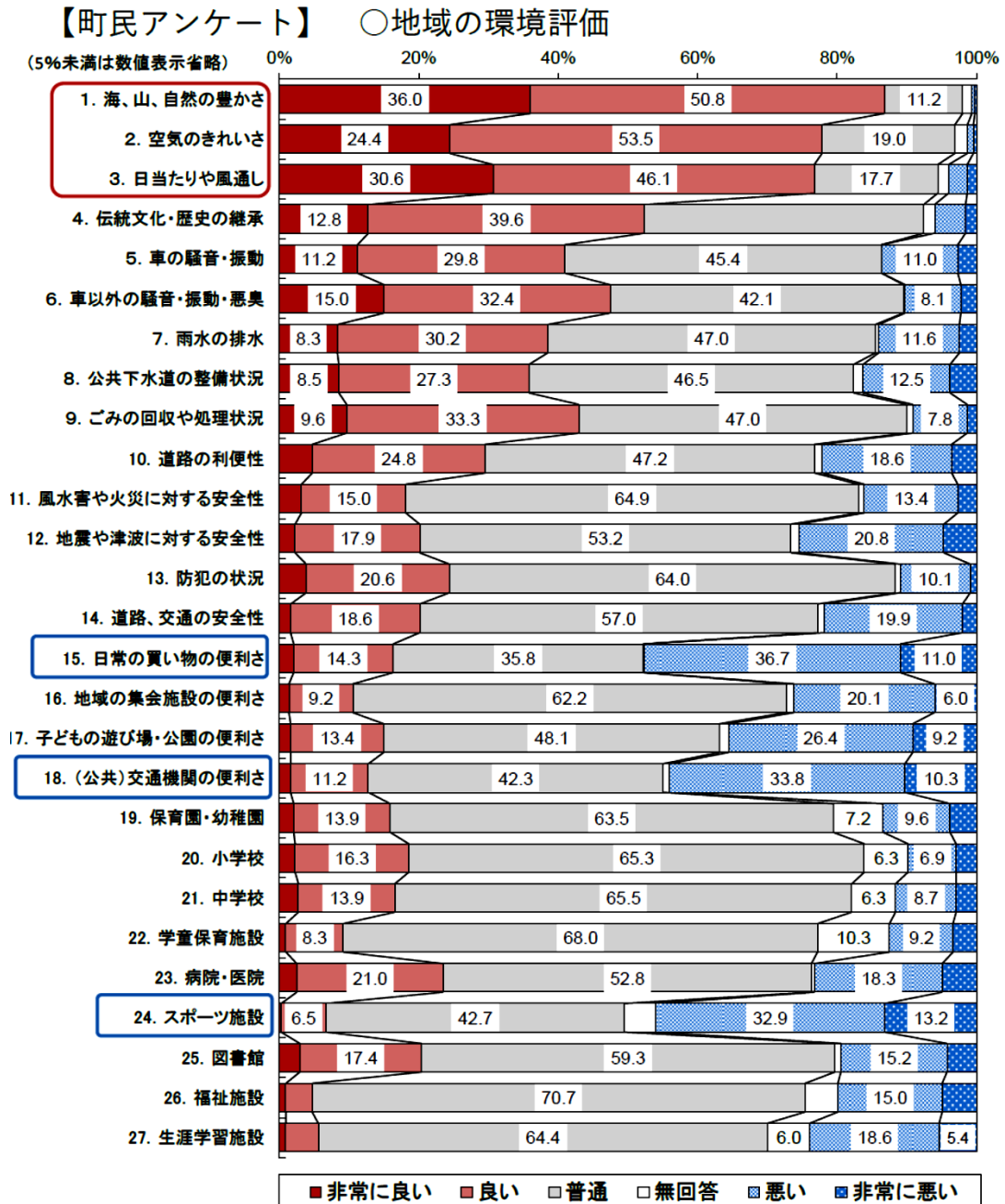


出典：大磯町第五次総合計画策定のためのアンケート調査報告書  
 ※【定住理由】は、転入アンケート(191件)を除く、町民アンケート(447件)の結果です。

(2) 地域の環境評価

- >評価の高い項目は「海、山、自然の豊かさ」「日当たりや風通し」「空気のきれいさ」などとなっています。
- >評価の低い項目は「スポーツ施設」「公共交通機関の便利さ」「日常の買い物の便利さ」などとなっています。

◇アンケート結果【地域の環境評価】



出典：大磯町第五次総合計画策定のためのアンケート調査報告書

## 2-3 町民ワークショップ

## (1) 開催の目的

まちづくり基本計画策定過程における基礎資料とするため、今後の大磯町を考え、未来の大磯町に向けて、町民が取り組めること、行政が取り組めることを「ワークショップ」で一緒に考えるという目的でワークショップを開催しました。

## (2) 開催概要

|     |    | 日時・対象地域                                     | 開催場所                | 参加者数 |
|-----|----|---|---------------------|------|
| 第1回 |    | 令和元年10月14日(月・祝) 9:30~12:00<br>【全地域】         | 大磯町保健センター<br>2F 研修室 | 18名  |
| 第2回 |    | 令和元年11月2日(土) 9:30~12:00<br>【全地域】            | 大磯町保健センター<br>2F 研修室 | 22名  |
| 第3回 | 午前 | 令和元年11月30日(土) 9:30~12:00<br>【大磯地域 & 国府南地域】  | 大磯町保健センター<br>1階研修室  | 19名  |
|     | 午後 | 令和元年11月30日(土) 13:00~15:30<br>【小磯地域 & 国府北地域】 | 大磯町保健センター<br>1階研修室  | 16名  |
| 第4回 | 午前 | 令和元年12月21日(土) 9:30~12:00<br>【大磯地域 & 国府南地域】  | 大磯町保健センター<br>2F 研修室 | 17名  |
|     | 午後 | 令和元年12月21日(土) 13:00~15:30<br>【小磯地域 & 国府北地域】 | 大磯町保健センター<br>2F 研修室 | 15名  |



| 地域名   | 該当する大字           |
|-------|------------------|
| 大磯地域  | 高麗、東町、大磯         |
| 小磯地域  | 東小磯、西小磯          |
| 国府南地域 | 国府本郷、国府新宿、月京、石神台 |
| 国府北地域 | 生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保  |

## (3) 全体構想に向けたワークショップ まとめ

第1回、第2回の全体構想に向けたワークショップでは、目指すべき将来像、まちづくりのコンセプト、実現方策について意見交換を行い、大磯町の将来のあり方を規定する以下の意見が提示されました。

## ◇ワークショップの主な意見

| テーマ                    |                  | 主要意見                |
|------------------------|------------------|---------------------|
| 目指す将来像                 | まちづくりの方向         | 住んでいる方にフォーカスしたまち    |
|                        |                  | 心地良いまち（このままでよい）     |
|                        |                  | 地域資源を活用したまちづくり      |
|                        |                  | 大磯らしさの定義（大磯コード）     |
|                        |                  | 文化政策、次世代を育成、IT技術の重視 |
|                        |                  | 人が来すぎないまちづくり        |
|                        |                  | 町内に働けるところがあるまち      |
|                        |                  | SDGsに準じた持続する町大磯     |
|                        | 地域の活性化           | 人口定住                |
|                        |                  | 健康に注目したまちづくり        |
| まちづくりのコンセプト<br>（スローガン） | 自然、花、緑を活かしたまちづくり |                     |
|                        | 先進的で落ち着いた町       |                     |
|                        | 住んでみようかな---大磯    |                     |
|                        | 誇りをもってまち寝かせする    |                     |
|                        | 実現方策を通じてNo.1を目指す |                     |
|                        | 財政的に豊かなまち        |                     |
| 実現方策                   | 自分達で出来ること        | 住民参加・参画できるまち        |
|                        |                  | 地域の資源をもっとよく知る       |
|                        |                  | 町の歴史を伝える            |
|                        |                  | 近所の人と交流する           |
|                        |                  | まちの人が楽しく生活する（できる）   |
|                        |                  | 面白い活動をサポートする        |
|                        |                  | 具体的な活動の実施           |
|                        |                  | 町民の活動のサポート          |
|                        | 行政に期待すること        | 町民の交流               |
|                        |                  | まちのコンセプトづくり         |
|                        |                  | 防災                  |
|                        |                  | 利便性向上               |
|                        |                  | 自然環境の維持保全           |
|                        |                  | 調整区域の整備             |
|                        |                  | 適正な開発               |
|                        |                  | 景観施策                |

## 2-4 まちづくりの課題

➤現況、アンケート、ワークショップの結果を踏まえ、さらに「新しい生活様式」を見据えた大磯町におけるまちづくりの課題は以下に整理するとおりです。

## ◇まちづくりの課題

| 項目                | 大磯の強み（特徴・資源等）  | 大磯の弱み（問題・課題等）  |
|-------------------|--|--|
| 将来都市像             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤環境と人材の多様性</li> <li>➤多世代を惹きつけるまちづくり</li> <li>➤ほやけのないブランディング</li> <li>➤全国的な知名度の高さ</li> <li>➤自然環境に恵まれストレスが少ない</li> <li>➤国際的なリーダーを生み出した土壌</li> <li>➤転入超過の社会増の活用</li> <li>➤住みやすいまち</li> <li>➤都心からのほどよい距離</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤住民意識は高いが危機感は少ない</li> <li>➤大磯と国府等の地域格差</li> <li>➤懐かしいイメージから脱却できない</li> <li>➤人口減少・高齢化・世帯分離</li> <li>➤生産年齢人口、子育て世代の減少</li> <li>➤まちづくり拠点の棲み分け</li> <li>➤賑わいある商業環境づくり</li> <li>➤ICT環境整備</li> </ul>                                  |
| 土地利用<br>【①】       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤自然的土地利用が多い</li> <li>➤従来の沿道型の土地利用形成</li> <li>➤大磯駅を核にしたにぎわい創出</li> <li>➤金融・保険業、不動産業増</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤大磯港の活用</li> <li>➤地域で均衡ある生活サービスの提供</li> <li>➤浸水想定区域の土地利用検討</li> <li>➤土砂災害危険区域の土地利用検討</li> <li>➤製造業・卸・小売業減</li> <li>➤街道から面的に商業が波及しない</li> <li>➤観光客がお金を落とすところがない</li> <li>➤宿泊施設や物産品、カフェが少ない</li> <li>➤遊休農地の活用や農業の自給率向上</li> </ul> |
| 風景・景観<br>【②】      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤歴史・文化資源・環境に恵まれている</li> <li>➤国府の歴史と大磯の有名人</li> <li>➤高麗山が見えるとほっとする</li> <li>➤駅周辺の雰囲気が良い</li> <li>➤景観を大切にする風土がある</li> <li>➤企業自主規制により広告物が少ない</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤素敵な古い屋敷が相続で失われる</li> <li>➤街並みが少しずつ壊れている</li> <li>➤町独自の街並み条例がない</li> <li>➤開発時に既存樹木を残されない</li> <li>➤植栽や建築デザインに工夫が必要</li> <li>➤無電柱化の積極的な推進が必要</li> </ul>  |
| 交通ネットワーク<br>【③】   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤鉄道乗車人員が増加</li> <li>➤インターチェンジ周辺の利便性活用</li> <li>➤太平洋岸自転車道の活用</li> <li>➤補助路線バス・乗合タクシーの活用</li> <li>➤駅勢圏に配慮したネットワーク形成</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤公共交通の不便さ</li> <li>➤南北方向へのネットワーク強化</li> <li>➤交通渋滞箇所の確認と対策</li> <li>➤大型車の通行区分の明確化</li> <li>➤駅周辺の渋滞対策</li> <li>➤私道が多く通行困難な道が多い</li> <li>➤迂回路が少なく一方通行が多い</li> <li>➤歩道が狭く歩きにくい</li> </ul>   |
| 水とみどり<br>【④】      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤海と山と川の豊かな自然環境の活用</li> <li>➤空気や水、陽光、通風等の質の向上</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤持続可能な良質な自然環境づくり</li> <li>➤海浜や山間部へのゴミ投棄問題</li> <li>➤回遊路等に憩いの場がほしい</li> <li>➤管理上の理由から公園樹木の伐採</li> <li>➤レクリエーションの場が少ない</li> </ul>   |
| 安全・安心<br>【⑤】      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤コミュニティを生かした防犯・防災</li> <li>➤比較的治安が良い</li> <li>➤ほどよい適疎（三密回避・ソーシャル・イタリとの確保）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤浸水想定区域の避難所・避難路確保</li> <li>➤パンデミック時の隔離所の不足</li> </ul>   |
| 住環境・コミュニティ<br>【⑥】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤落ち着いた佇まいの保全</li> <li>➤定住環境の維持・増進</li> <li>➤質の良いイベントがある</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤宅地の細分化</li> <li>➤多世代が交流できる場づくり</li> <li>➤新旧住民の交流や年代意識の相違</li> <li>➤地域間の交流の減少</li> <li>➤移住者の就業機会の創出</li> <li>➤空き家等の利活用</li> <li>➤テレワーク等の受け皿（サテライトオフィスやSOHO推進）となる空き家等の利用が進んでいない</li> </ul>                                       |



## 2-5 課題の対応の方向性

➤まちづくりの課題を踏まえて、次のとおり、対応の方向性を定めます。

◇まちづくりの課題から得られた全体構想への展開

- 自然的土地利用が多い
- 大磯駅を核にしたにぎわい創出
- 大磯港の活用
- 浸水想定区域の土地利用検討
- 土砂災害危険区域の土地利用検討
- 街道から面的に商業が波及しない
- 宿泊施設や物産品、カフェ等の観光系の施設立地が少ない

### 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

- 歴史・文化資源・環境に恵まれ、著名・有名人を輩出
- 駅周辺をはじめ、松並木や路地等の雰囲気が良い
- 景観を大切にする風土がある
- 企業の自主規制により広告物が少ない
- 素敵な古い屋敷が相続で失われ、街並みが少しずつ壊れている
- 町独自の街並み、樹木保存等のルールがない
- 植栽や建築デザインに工夫が必要
- 無電柱化の積極的な推進が必要

### 大磯らしさが実感できる景観形成

- 鉄道乗車人員の増加
- インターチェンジ周辺の利便性活用
- 太平洋岸自転車道の活用
- 補助路線バス・乗合タクシーを活用した公共交通の不便さ解消
- 駅勢圏に配慮したネットワーク形成
- 南北方向へのネットワーク強化
- 交通渋滞箇所の確認と解消
- 大型車の通行区分の明確化
- 私道が多く通行困難な道や迂回路が少なく一方通行路が多い
- 歩道が狭く歩きにくい

### 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充

- 海と山と川の豊かな自然環境の活用
- 空気や水、陽光、通風等の質の向上
- 持続可能な良質な自然環境づくり（規制型から活用型の土地利用へ）
- 海浜や山間部へのごみ投棄問題
- 回遊路等に憩いの場がほしい
- 管理上の理由から公園の樹木が伐採されてしまう
- レクリエーションの場が少ない
- 手入れされない里山など

### 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり

- コミュニティを生きかし、防犯・防災・防疫を意識したまちづくり
- 比較的治安が良い
- 浸水想定区域の避難所・避難路確保
- ほどよい適疎（三密回避・ソーシャルディスタンスの確保）

### 減災意識と適応力による安全な町の確立

- 落ち着いた佇まいの保全と定住環境の維持・増進
- 質の良いイベントの活用
- サテライトオフィスやSOHO推進
- 移住者の就業機会の創出
- 宅地の細分化の規制
- 地域間・多世代間が交流できる場づくり
- 新旧住民の交流や年代意識の相違の解消
- 住みやすいまち / 都心からのほどよい距離

### 地域らしさを生かした良好な空間の形成

## 2-6 計画策定の基本的な考え方

平成18年3月に策定した現行計画は、人口増加や経済成長が前提の時代背景の中、公共施設、道路、公園や開発等のインフラ整備でまちを構築していく視点がありましたが、現在では、総人口が減少し、移動交通も縮小する時代の流れの中で、むしろ老朽化や遊休化した「使われなくなった既存のもの」が増加してきています。

現況では、それらをリノベーションして住み継いだり、機能を変えて利活用を図ったりする等、前提とする状況が変化してきています。

そのような状況の中、どのような暮らしの単位を作るかを考えた場合に、自然環境や住環境の保全や利活用または地域防災の単位など、行政主導で対応できることがより難しくなっていく中で、「住民がある程度、自分たちで頑張れる範囲」で充足されていくことが、「共創のまちづくり」につながり、これからの「暮らしやすい」や「住み続けたい」の生活の担保になると考えます。

また、新型コロナウイルス感染症の影響後においては、“住むところが働く場所”という「新たな生活様式」「事業活動様式」の変容が予想されています。

このような現況とまちづくりの課題を踏まえ、計画を策定するにあたり、以下の考え方を共通視点として定めます。

- 「社会経済情勢の変化」等を踏まえ、総合計画における重点施策との整合性を図ります。
- 町民に分かりやすいよう、計画の実行性、その評価が可視化しやすい指標を設定します。
- 目標、実施主体、実現時期及び実施内容を明確にし、「実効性ある施策」づくりを行います。
- 「コミュニティでつながるまち」を視点として、皆でまちを創造するしくみを構築します。
- 社会環境に大きな変化があった場合は、迅速かつ適切に変容させる適応力を持たせます。



第3章  
全体構想

## 第3章 全体構想

### 3-1 まちの将来像とまちづくりの基本理念

まちづくり基本計画は、大磯らしさを守り育むまちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進するために策定する計画です。町の土地利用計画の基本となるとともに、総合計画の実現を支えるまちづくりの基幹的な施策・事業体系として、総合計画に掲げられた「まちの将来像」と「まちづくりの基本理念」を位置づけ、まちづくりを進めます。

#### 1. まちの将来像

##### 「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」

大磯町には、時代が変わっても、これまで引き継がれてきた自然環境・土地利用や暮らしのベースとなる文化・歴史が根底にあります。町民意識調査やワークショップでは、こうした資産が誇りとして掲げられ、町民一人ひとりの力によって将来に渡って、これらを持続していけるようなまちづくりが求められています。

美しい自然と由緒ある歴史、文化に恵まれた大磯を愛し、誇りを持つことにより、その価値を高めながら、さらに住みよいまちづくりをめざし、「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」をまちの将来像とします。

#### 2. まちづくりの基本理念

まちの将来像の実現に向け、「郷土の誇りとくらしの親和」「つながりと創生」の2つの基本理念を掲げ、まちづくりを進めます。

##### 「郷土の誇りとくらしの親和」

これからのまちづくりは、環境と親和するくらしを築き上げていくことが重要になってきます。自然の循環に負荷をかけない質を重視した生活を広め、美しい景観や快適な環境を未来に引き継ぐとともに、大磯で育まれてきた生活文化に、新しい息吹を吹き込みながら、未来につながる郷土の誇りと安全・安心なくらしとの親和が図れるまちづくりを推進していきます。

##### 「つながりと創生」

「住んでみたい」、「住み働きたい」、「いつまでも住み続けたい」と思える大磯を創っていくために、町民一人ひとりが持っている力を出し合い、まちづくりの輪を広げることで、新しい創造や活力が生まれます。こうした町民の力を背景に、町民、行政、事業者がみんなで情報を共有し、力を合わせるつながりと創生の協働社会を築き、くらしの豊かさを分かち合あうことができるまちづくりを推進していきます。

### 3. まちづくりの目標

まちづくりの基本理念を踏まえ、以下に示す目標の具現化と達成をめざします。

#### ① 美しい大磯

海と山と川、緑と水辺、これらを取り巻く里山、これらに囲まれた市街地、自然の恵みや多様な生物、きれいな空気や水などを享受するため、これらの保全、再生、活用を図りつつ、身近な自然との共生をめざします。

#### ② 継承し持続する大磯

国府、宿場町としての貴重な歴史、著名な方々の別荘地として他に類のない文化などを有するまちとして、歴史的建造物、松並木などの歴史・文化資源を生かすとともに、新たな歴史を刻みながら、未来に向けて持続するまちづくりをめざします。

#### ③ 安全で安心な大磯

地震や風水害、土砂災害に備えるとともに、常時から防災・防犯・防疫意識に努め、災害時にあっては被害を最小限に止め、早期に復旧が図れるレジリエントなまちづくりを目指します。

また、道路や橋りょうなどを常に良好な状態に維持することで、都市機能の安全性を向上させ、誰もが安全で安心して暮らせるまちづくりをめざします。

#### ④ 暮らしやすい大磯

都心からほど良い距離で、地域の特性を踏まえつつ、豊かな自然と歴史文化の香りが残る暮らしやすい「快適で良好な居住環境」を将来にわたって提供できるまちづくりをめざします。

#### ⑤ 活気あふれる大磯

住民と来訪者で適疎に賑わうまち、自然の恵みを生かした農林水産業、多様な世代のニーズに対応するサービス業、就業機会を創出する活力ある産業など、活気と魅力のあるまちづくりをめざします。

#### ⑥ 誰もがコミュニティでつながる大磯

町民一人ひとりの力によって、風土、自然、環境、景観、歴史、文化などが受け継がれ、まちの資源を継続・活用しながら誇りを持ち続けられるまちを構築していきます。

### 4. 将来フレーム

まちづくり基本計画を策定するにあたっての基本的な前提となる人口規模は、持続可能な発展のため、「大磯町第五次総合計画」の将来人口を踏まえ、次のように設定します。また、市街化区域面積については、現行を維持しますが、持続可能な土地利用の観点から、その位置については状況に応じて検討していきます。

#### ◇将来フレーム

|         | 令和3年度<br>(2021年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|---------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 人口      | 31,300人           | 30,800人           | 30,000人            |
| 都市計画区域  | 1,723 ha          | 1,723 ha          | 1,723 ha           |
| 市街化区域   | 548 ha            | 548 ha            | 548 ha             |
| 市街化調整区域 | 1,175 ha          | 1,175 ha          | 1,175 ha           |

## 5. 将来都市構造

### (1) 基本的な考え方

本町は、相模湾と鷹取山・高麗山等の丘陵に挟まれた平地に、東部の大磯駅周辺と西部の国府支所周辺を中心に、市街地が形成されています。

様々な社会潮流の変化の中、総人口減少及び少子・超高齢化社会を迎え、誰もが安心して健康で快適な生活をおくれる環境を持続すべく、公共交通サービス、防災・減災・防疫対策、都市機能の利便性の向上に一体的に取り組んでいかなければなりません。

地形的にコンパクトである市街地特性を生かすとともに、自然資源や田園環境を踏まえたゾーニングを行い、現在の環境が将来にわたって持続可能なまちづくりをめざします。

また、都市間連携と円滑な都市活動、歴史的な背景による都市軸や環境軸を位置づけながら、都市間、地域間のネットワークや防災力を強化していきます。

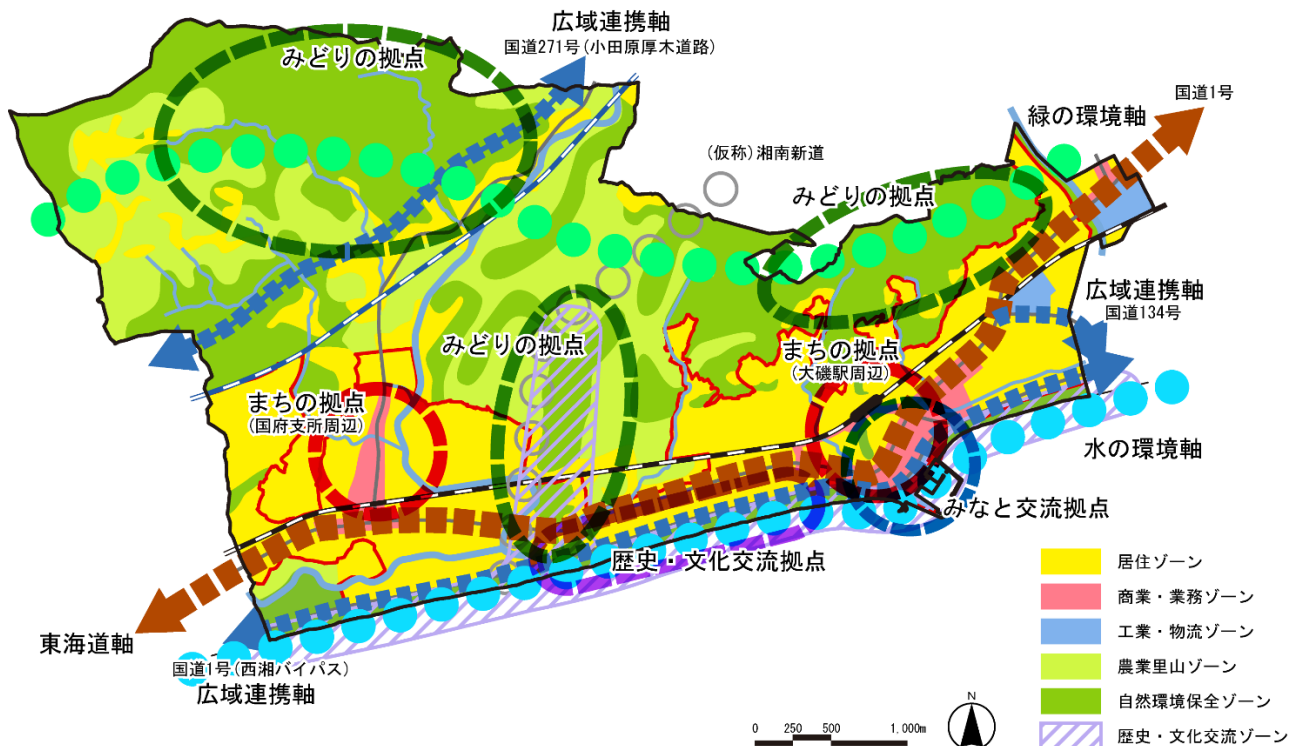
そして、大磯、国府のそれぞれの中心となるまちの拠点を配置します。また、住民活動や商業活動の充実を図る歴史・文化交流拠点、みなと交流拠点及びみどりの拠点についても既存資源を生かした都市機能の強化を図ります。

また、ゾーン・軸・拠点とソフト施策が連携・連動して、コンパクトな市街地形成を活用し、街中を円滑に移動できる「新たな都市機能の新陳代謝」を促し、持続可能なまちづくりをめざします。

### (2) 将来都市構造

まちづくりの基本理念に基づき、まちの骨格となるゾーン、軸及び拠点により構成し、それぞれの配置・形成方針を定めます。

#### ◆将来都市構造図





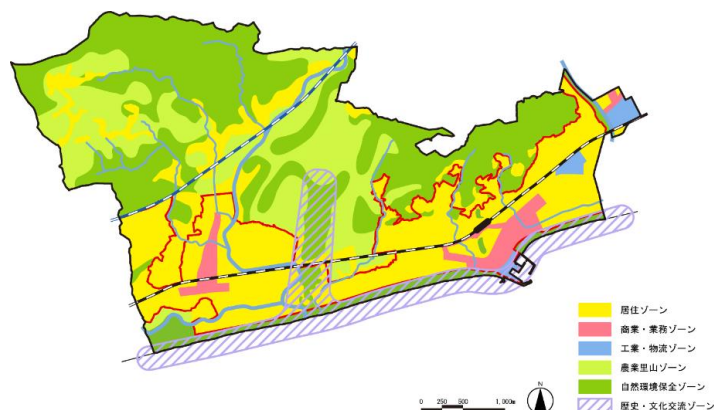
① 大磯らしさをかたちづくるゾーニング（基本ゾーニング）

地形的にコンパクトである市街地特性を生かすとともに、自然資源や田園環境を踏まえたゾーニングを行い、現在の環境が将来にわたって持続可能なまちづくりをめざします。

※ゾーニング：まちの土地利用の現況で地域特性を表現。環境を維持発展するために位置付けしています。

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p>居住ゾーン</p>      | <p>○<u>自然環境との調和や地域独自の景観に配慮した良好な居住環境の形成を図ります。</u></p> <p>➢既存市街地の住宅地、空き地、集落を「居住ゾーン」に位置づけます。</p>   |
| <p>商業・業務ゾーン</p>   | <p>○<u>商業、業務機能の集積強化を図ります。</u></p> <p>➢大磯駅周辺、国府支所周辺を「商業ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢大磯駅周辺の国道1号沿道の公共施設等の集積地を「業務ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢それぞれの地域特性を生かした生活拠点として活用を図るとともに、公共交通サービスの機能向上を図ります。</p>                  |
| <p>工業・物流ゾーン</p>   | <p>○<u>産業機能の維持及び増進を図ります。</u></p> <p>➢高麗一丁目のJR東海道本線南側を「工業ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢高麗三丁目のJR貨物相模貨物駅、大磯港を「物流ゾーン」に位置づけます。</p>  |
| <p>農業里山ゾーン</p>    | <p>○<u>農地と集落による里山環境の維持及び利活用を図ります。</u></p> <p>➢住宅地の北側で「自然環境保全ゾーン」との間の地域を「農業里山ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢多種多様な生活活動に対応する積極的な土地利用・土地活用を図り、地域の環境改善、農地及び田園風景の保全を図ります。</p>                                     |
| <p>自然環境保全ゾーン</p>  | <p>○<u>自然環境の保全及び再生を図ります。</u></p> <p>➢丘陵地、海浜地、大規模な公園等を「自然環境保全ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢それぞれの土地及び植生の特性に応じた保全と再生的活用による持続する自然環境づくりを行います。</p>   |
| <p>歴史・文化交流ゾーン</p> | <p>○<u>自然と歴史・文化資源を生かした都市機能の強化を図ります。</u></p> <p>➢大磯港や海水浴場を含めた海浜地と町の中央部の旧吉田茂邸・明治記念大磯邸園周辺を「歴史・文化交流ゾーン」に位置づけます。</p> <p>➢みなと交流拠点周辺は海の自然を生かし、また、大磯城山公園と明治記念大磯邸園周辺は歴史的・文化的資源を生かしたレクリエーション機能の創出を図ります。</p> |

◆将来都市構造のゾーニング図

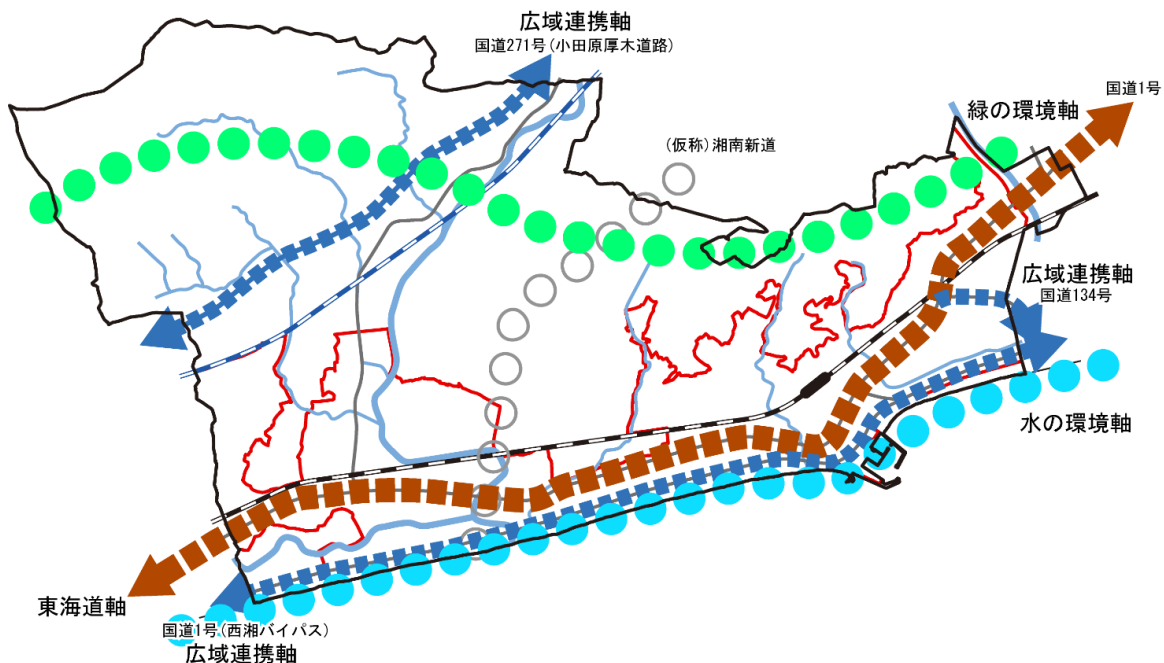


② 大磯の活力とネットワークを確保する都市軸（都市軸形成）

都市間連携と円滑な都市活動、歴史的な背景による都市軸や環境軸を位置づけながら、都市間、地域間のネットワークや防災力を強化していきます。

|       |  |
|-------|--|
| 東海道軸  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 国道1号を「東海道軸」に位置づけます。</li> <li>➢ 東海道沿線地域との交流・連携を図る主軸として、歴史や景観を生かした魅力ある街道空間を形成します。</li> <li>➢ 大磯と国府の2つの「まちの拠点」を結ぶ軸としての統一性や連続性を持った景観形成に努めます。</li> </ul>                   |
| 広域幹線軸 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 国道1号(西湘バイパス)、国道271号(小田原厚木道路)、国道134号については、広域及び周辺都市との連絡に資する「災害時における緊急輸送道路」など、広域幹線軸として位置づけます。</li> <li>➢ 広域的なネットワークとのアクセス向上に向けて、新湘南国道及びさがみ縦貫道(圏央道)の整備を働きかけます。</li> </ul> |
| 緑の環境軸 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 鷹取山から高麗山につながる連続した丘陵地と里山を「緑の環境軸」として位置づけます。</li> <li>➢ 自然環境の保全と水とみどりのネットワークづくりを推進します。</li> <li>➢ 地形や水系などの自然の骨格を守り、山裾と市街地の景観調和に努め、田園風景を損なわない身近な自然環境の創出を図ります。</li> </ul>  |
| 水の環境軸 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 相模湾を望む海岸沿いを「水の環境軸」に位置づけます。</li> <li>➢ 海岸保全とともに、海岸部の水とみどりの保全と周辺の公園や邸園と一体となった自然・歴史散策等のレクリエーション機能を強化します。</li> </ul>  |

◆将来都市構造の都市軸図

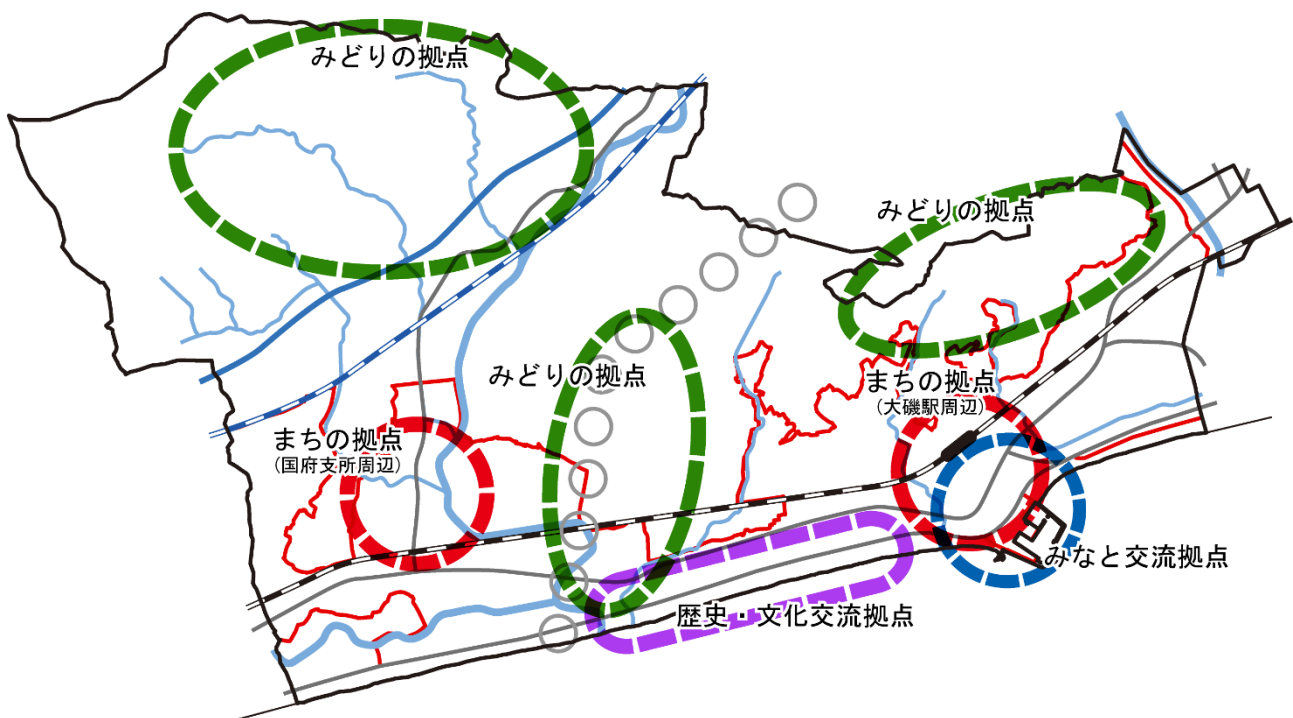


③ 大磯の魅力が溢れる都市機能を強化する拠点（拠点形成）

大磯、国府のそれぞれの中心となるまちの拠点を配置します。また、住民活動や商業活動の充実を図る歴史・文化交流拠点、みなと交流拠点及びみどりの拠点についても既存資源を生かした都市機能の強化を図ります。

|           |  |
|-----------|--|
| まちの拠点     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯駅周辺及び国府支所周辺を「まちの拠点」に位置づけます。</li> <li>➢駅周辺の山並みやエリザベスサンダースホーム一帯のみどりと調和した落ち着いた景観を保全しながら、地域の顔・中心として拠点形成を図ります。</li> <li>➢県道63号（相模原大磯）沿道の街並みの形成などによる賑わいの創出を図りながら、地域の顔・中心として拠点形成を図ります。</li> </ul> |
| みなと交流拠点   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢JR大磯駅から大磯港までの「みなと下町エリア」等を含む「みなとオアシス大磯エリア」を「みなと交流拠点」に位置づけます。</li> <li>➢地域住民の交流促進や観光振興を通じた活性化をめざします。</li> </ul>  |
| 歴史・文化交流拠点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢旧吉田茂邸、滄浪閣などの明治記念大磯邸園周辺を「歴史・文化交流拠点」に位置づけます。</li> <li>➢まち歩き拠点として、観光振興を通じた活性化をめざします。</li> </ul>   |
| みどりの拠点    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢鷹取山周辺や高麗山を「みどりの拠点」に位置づけます。</li> <li>➢歩行者環境整備などを通じ、水とみどりと文化のネットワークを形成します。</li> <li>➢大磯運動公園、万台こゆるぎの森、県立城山公園、里山、谷戸などの自然の保全と利活用を進め、身近な自然環境空間の創出を図ります。</li> </ul>                                 |

◆将来都市構造の拠点図



### 3-2 大磯らしさを守り育む方針

#### ○ 大磯らしさを守り育む6つの方針

大磯らしさは、海や山などの自然環境、松並木や歴史的建造物などの歴史・文化環境など、風土と時代の移り変わりの中で大磯が歩んできた歴史と人々の生活とが相まって醸成されてきたものです。私たちは、その脈々と受け継がれてきた自然、環境、景観、歴史、文化など、独特な素晴らしい風土の中で暮らしています。

まちづくりでは、そこに暮らす人たちの主体性を尊重することが大切で、人と人とのつながりが機能するまちの暮らしは、住民一人ひとりの「やりたいこと」「できること」「求められること」が組み合わさり実行されてこそ初めて実現します。

今までのまちづくりや土地利用では、インフラ整備の方針が軸となっていました。総人口が減少し、既存の土地や建物等の遊休化が課題となっている現代においては、「まちづくり基本計画」の前提とする状況が異なっています。

これからは「コミュニティが維持発展していく」ようなソフト面の要素を入れ込み、「小規模・分散型でそれらが有機的にネットワークされていくような大磯らしいまちづくり」をめざし、それが「これからの暮らしやすさ、住みたい、住み続けたいと思わせるまち」を実現させる取組みとしていきます。

その取組みをまちの活性化に資するものとして、町民で広く共有し、まちづくりに据えて守り育むものとしていくため、土地利用に関する基本的な事項や都市施設等の整備に関する事項を、6つの方針として位置づけ、施策展開していきます。

1. 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現  
～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～
2. 大磯らしさが実感できる景観形成  
～ 自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針 ～
3. 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充  
～ 快適に移動できる交通ネットワークの方針 ～
4. 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり  
～ 持続する水辺とみどりづくりの方針 ～
5. 減災意識と適応力による安全な町の確立  
～ 安心して暮らせる災害に強いまちの方針 ～
6. 地域らしさを生かした良好な空間の形成  
～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

### 3-3 全体構想

#### 1. 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現（地域の魅力が生きる土地利用の方針）

##### （1）基本方針

地域特性のリソースを活用し、地域の魅力が生きる持続可能な土地利用の実現を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【美しい大磯】、【継承し持続する大磯】、【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

##### ① 自然環境のあるべき姿を守り、活用する

【美しい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

鷹取山から高麗山に至る山林、その中間に位置する小磯一体の里山及び南北に貫流する河川については、町固有の貴重な自然環境を形成しており、大磯のみならず、丹沢山系から相模湾に至る生態系とあわせたネットワークを構築します。また、これらの自然は、市街地から望む風景としての「見る」自然と、その中に入って「ふれる」「感じる」自然としての機能を有していることから、手入れが行き届いた山林や里山の本来の姿を維持、再生すべく自然的土地利用の積極的な保全・整備を進めます。

##### ② 大磯らしい町や地域の顔・中心をつくる

【継承し持続する大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

大磯と国府という歴史的文化が継承されている大磯地域の大磯駅から大磯港に至るエリアと、国府地域の国府支所を中心とした県道 63 号（相模原大磯）沿線エリアを、それぞれの地域のシンボルとなる「まちの拠点」として、商業、各種生活サービス施設の集積地としての都市機能の充実を図ります。

##### ③ 緑豊かなゆとりある住宅地をつくる

【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

別荘地として栄えた歴史的な背景から、規模の大きい緑豊かな住宅地が形成されています。また、新たな住宅地においても、周辺の緑を取り込んだ緑豊かなゆとりある住宅地が形成されています。こうした町の特徴を生かし、住宅地の空間形成においては、低中層を中心とした道沿いから庭の緑が垣間見えるような良好な土地利用を図ります。

##### ④ 美しい里山をつくる

【美しい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

市街地の外縁に広がる集落的な住宅地においては、農地の荒廃や農家の減少、地域の活力の低下という課題を踏まえて、農業の新たな活性化をめざした、美しい里山を維持するような土地利用を推進します。従来の田園風景を損なわないよう、建物の形態を誘導するとともに、営農しやすいよう農地のまとまりに配慮しつつ、体験型農業などによる多様な農地の活用など、地域特性に配慮した土地利用を展開していきます。

## ⑤ 地域特性にあった土地利用を図る

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

まとまった土地利用の転換を図る際に、その土地が有する地形、地質、立地条件等の特性からみて、将来にわたり望ましい土地利用となるよう、町民、企業、行政の合意形成を図りながら進めていきます。特に、津波や洪水の浸水想定区域、土砂災害危険区域などについては、防災、減災に備えた土地利用を推進します。また、安全面、環境面から見て、土地利用の転換をすることが望ましくない地域については、適切にこれらを抑制していきます。

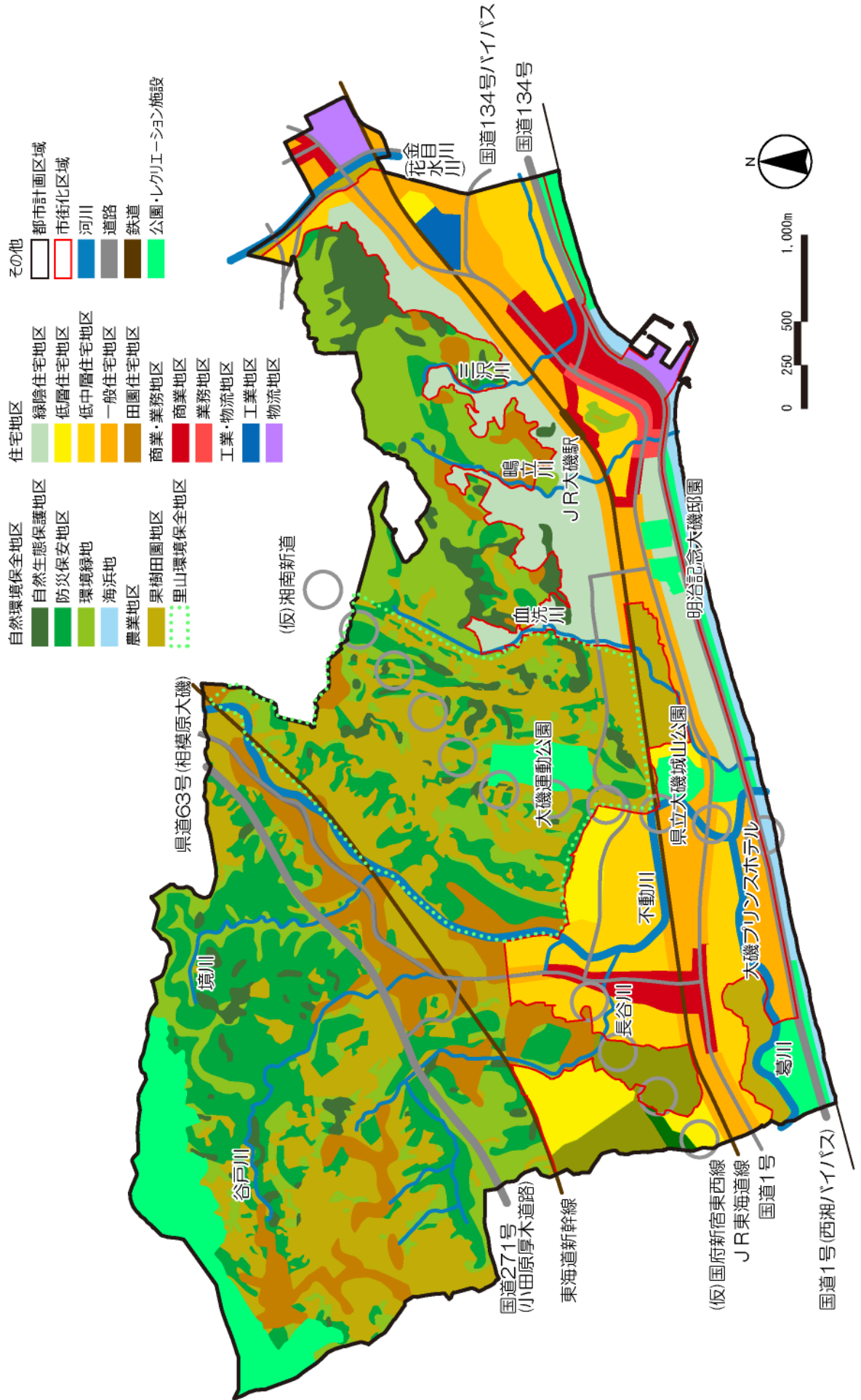
さらに、市街化調整区域については、地区計画等の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとします。

## (2) 土地利用方針

|         |   |
|---------|---|
| 住宅地区    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「住宅地区」については、地域の特性や実情を踏まえ、それぞれの特性を生かした土地利用と空間の形成を図ります。</li> <li>➢ 市街地内の住宅地は、低層で敷地が広く、緑豊かな「緑陰住宅地区」、低層を中心として緑が垣間見える「低層住宅地区」、戸建て住宅や集合住宅など、多様な世代の多様な居住に対応する「低中層住宅地区」、店舗や業務施設等と共存する「一般住宅地区」に区分します。</li> <li>➢ また、農業地域の住宅地は、伝統的な農村風景を継承する住宅地を形成します。</li> </ul>  |
| 商業・業務地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 商業・業務地区については、大磯駅周辺、国府支所周辺を「商業地区」として位置づけ、地域の歴史的、文化的な個性を生かした生活拠点として活用を図ります。</li> <li>➢ また、大磯駅周辺の国道1号沿道の官公庁施設等の集積する地区を「業務地区」とし、老朽化対策を含めた公共施設等の管理計画に基づく整備を推進します。</li> </ul>  |
| 工業・物流地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 工業・物流地区については、高麗地区のJR東海道本線南側を「工業地区」として位置づけ、JR貨物相模貨物駅及び臨港地区に指定されている大磯港を「物流地区」として位置づけます。</li> <li>➢ これらの地区では、現状の産業機能の維持、増進を図ります。</li> <li>➢ 高麗地区のJR東海道本線南側の工業地区は、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために、状況により計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図ります。また、住工が混在する地区については、当該地区の特性に配慮し、地区計画等の活用による用途の転換及び用途の純化により、都市環境の向上を図ります。</li> <li>➢ また、大磯港については、イベント時の活用など港湾機能以外での活動の場としても有効活用を図ります。</li> </ul> |

|          |  |
|----------|--|
| 農業地区     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤西小磯、国府本郷、国府新宿、生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保の田、畑、果樹園は、農業振興地域に指定されており、その地域を中心とした農地を「農業地区」として位置づけ、農地の保全を図りつつ、新たな就農を促進して農地の生産性の向上と再生を図ります。</li> <li>➤また、遊休農地を活用した、観光農園、滞在型市民農園といった農業と観光・レジャーとの要素の複合によるグリーンツーリズムの場として、従来の生業としての農業だけでなく、多種多様な生活活動に対応する積極的な土地利用・土地活用を図り、地域の環境改善、農地及び田園風景の保全を図ります。</li> </ul>  |
| 自然環境保全地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤山林、海浜地、大規模な公園等については「自然環境保全地区」に位置づけ、一体的な保全を図ります。</li> <li>➤山林においては、貴重な植生が分布する地域を「自然生態保護地区」、防災上の安全面から土地利用が不向きな地域を「防災保安地区」、西小磯地域を中心に一体の里山としての保全と活用を図る地域を「里山環境保全地区」、その他の山林は「環境緑地」と位置づけ、それぞれの土地及び植生の特性に応じた保全と再生的活用による持続する自然環境づくりを行います。</li> <li>➤北浜からこゆるぎの浜の一体の海岸は「海浜地」として保全するとともに、防災に配慮したレクリエーション機能の強化を図ります。</li> <li>➤城山公園、運動公園等は「大規模公園等」として、適切な管理と積極的な市民の利用を促します。</li> </ul> |

◆土地利用方針図





## 2. 大磯らしさが実感できる景観形成（自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針）

### （1）基本方針

自然と歴史・文化を感じるまちの風景を大切にし、誇りが持てる歴史遺産・風景を維持していきます。大磯らしさが実感できる景観形成の実現を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【美しい大磯】、【継承し持続する大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

#### ① 大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」

【美しい大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

大磯駅や街中から見える鷹取山から高麗山まで連続する山並みや、丘陵の眺望点から見える海などの自然風景、その手前に見える緑の多い町の風景が、大磯らしい風景の象徴となっています。このような大磯らしい風景を形成している自然風景を守り、育み、創ります。

#### ② 大磯らしい町並みを「守る」「育む」「創る」

【美しい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

高麗山から代官山にかけての山裾や臨海部の松林には、別荘・邸宅として構えられてきた緑豊かな住宅地があります。石垣、生垣、板塀から庭の緑が見える道筋の風景は、閑静な風格のある住宅地としての大磯らしい町並みの代表的なイメージとなっています。このような旧来の名残がある地域においては、こうした風景や町並みを守ります。また、比較的新しい町並みを形成している地域においても、敷地内の豊かな緑が特徴となっています。このような住宅地の町並みや緑などの豊かな風景を守り、将来にわたって大磯らしい町並みを守り、育み、創ります。

#### ③ 大磯の歴史・文化を「守る」「育む」「創る」

【継承し維持する大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

町内に数多く残る別荘や古民家は、本町の歴史的な成り立ちや生活文化を現在に伝えるとともに、大磯らしい歴史的・文化的価値の象徴となっています。

当時の暮らしを色濃く残す建造物、地域の風景を特徴づけている建造物、歴史的価値ある建造物、建築的価値のある建造物、町民に親しまれている建造物、大磯らしい風景の形成上重要な建造物等については、町民との協働によって、景観・観光資源、歴史文化資産としての価値の抽出を行うとともに、これらの希少性を位置づけ、保存（守る）と活用（育む・創る）に向けた支援や取組みを展開します。

#### ④ 様々な取組みで風景を「守る」「育む」「創る」

【美しい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

風景づくりにおいては、建築物の形態などのルールを決めること、保存のための買取りや改修などの事業を行うこと、地域の方々の協力により維持、管理や美化を行うことなど、様々な取組みが必要となってきます。こうした様々な取組みを通して、「大磯の風景」を後世に遺していきます。

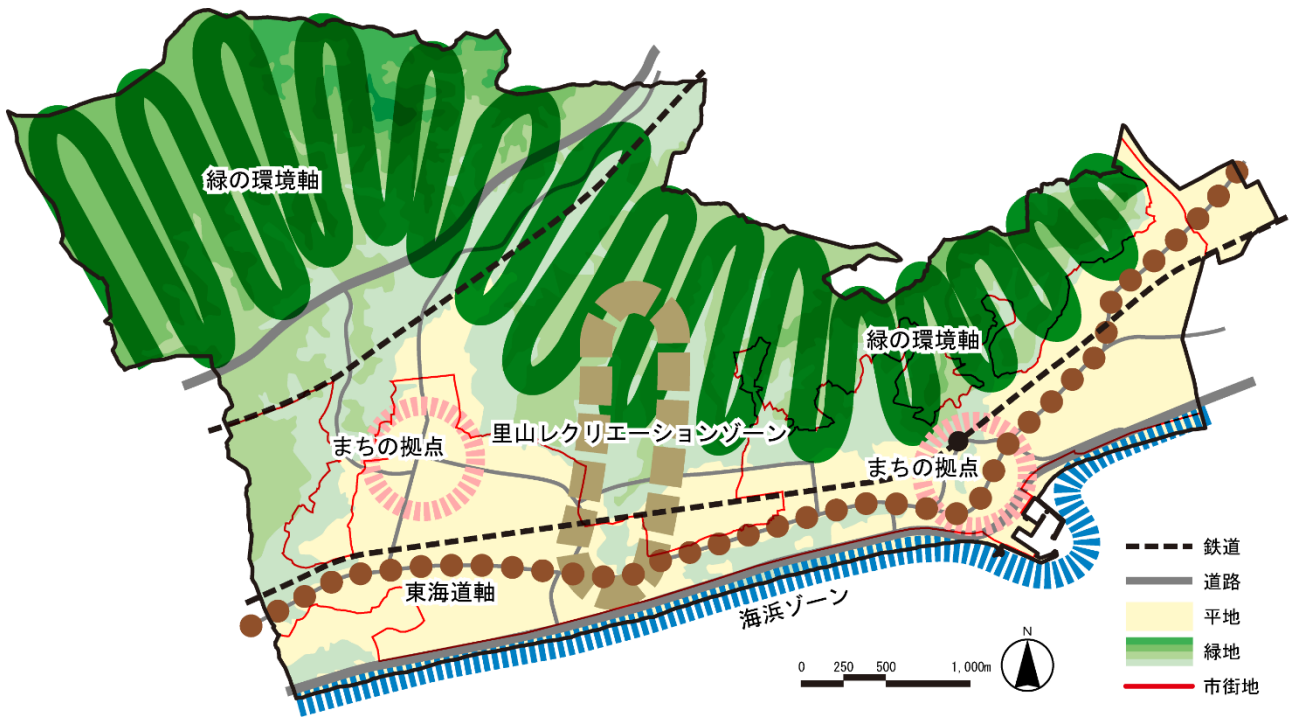
## (2) 風景・景観形成方針

次の世代に豊かな環境を引き継ぎ、自然と歴史に裏打ちされた大磯らしい風景・景観の形成を図るにあたり、地域特性を生かした景観形成方針を定め、町民、事業者、滞在者及び町の協働により取り組んでいきます。

## 風景・景観形成方針

|                 |   |
|-----------------|---|
| 山の風景            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯では、山が市街地に近いため、山並みが身近なものとして感じられます。</li> <li>➢この美しい山並み風景を保全するため、高い建物を規制するとともに、山の稜線や中腹の建築物の大きさなどについて配慮するものとします。</li> </ul>   |
| 海の風景            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯の海岸は、東西に砂浜が続き、海岸からは相模湾が一望されます。照ヶ崎海岸からは白砂青松のこゆるぎの浜を背景に富士山や箱根連山が見渡せます。</li> <li>➢このすばらしい海岸の風景の保全のため、自然海岸の保全と松林の維持、管理を図るとともに、建築物等の建設にあたっては、海岸風景と調和に配慮するものとします。</li> </ul>                  |
| 里山の風景           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯の特徴的な自然風景として、谷戸と丘陵地の美しい里山風景があります。</li> <li>➢これらの地域において新たな建築物等を建設する際には、周辺の風景と調和するよう配慮するものとします。</li> </ul>  |
| 緑住の風景           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢緑豊かな住宅地の風景を維持するために、多くの植栽が可能となるよう、なるべく個々の敷地の規模を維持するとともに、地域固有の植物や古い屋敷林、景観木等による緑化を推進するものとします。また、それぞれの住宅地の特徴に沿って、周囲の雰囲気との調和に配慮します。</li> </ul>   |
| 駅周辺の風景          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯駅周辺の風景については、駅舎が関東の駅百選に選ばれる個性的な建築物であるほか、駅前の景色が緑に覆われており、周囲を低層の建築物で囲まれ、町民になじみの深い建築物が立地するなどの特徴があります。</li> <li>➢こうした駅前の景観を守るとともに、建築物等を建設する際は、周囲の雰囲気とのなじんだものとし、これらの風景を残していくものとします。</li> </ul> |
| 松並木の風景          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢松並木は大磯にとって最も象徴的な歴史的風景です。</li> <li>➢この風景を保全するために、松並木の維持、管理を行うとともに、建築物等を建設する際は、松並木との調和に配慮します。</li> </ul>  |
| 歴史的・象徴的建築物のある風景 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大磯には各時代の歴史的な建築物や、町民にとって象徴性の高い建築物が数多く存在します。</li> <li>➢こうした歴史的建築物等の積極的な保存・活用を図るとともに、周辺に新しい建築物等を建設する際は、歴史的・象徴的建築物のある風景との調和に配慮します。</li> </ul>   |

◆風景・景観形成方針図



※大磯町景観計画における都市構造図

### 3. 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充（快適に移動できる交通ネットワークの方針）

#### （1）基本方針

誰もが快適に移動できる交通ネットワークの形成を目指すとともに、移動可能性を維持・向上させる交通サービスの拡充を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

#### ① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】

快適に移動できる交通基盤の形成をめざし、道路の安全性・快適性・利便性の確保に努めます。また、道路の維持や整備のほか、橋りょう長寿命化などにより交通環境や生活環境の向上を図ります。

#### ② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】

自動車、自転車、歩行者が共存できる交通環境の形成を検討します。また、太平洋岸自転車道などを活用した自転車ネットワークの検討を行います。多様な交通手段が共存し、移動の可能性を広げる交通環境の形成を目指します。

#### ③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

子どもや高齢者、障がい者などの交通弱者が気軽に安全に出歩ける地域社会を目指します。そのためには、電車、バス、タクシーなどの公共交通を活用した利便性の高いネットワークを形成しなければなりません。

地域で格差のないような公共交通の充実を図るとともに、交通弱者や買い物弱者など様々な地域課題に対応できる地域交通のあり方を模索していく必要があります。そのためには、既存の公共交通の特性を活かすとともに、地域の利用状況・ニーズに即した公的移動サービス体系の構築を図っていくことが必要です。

#### ④ 環境にやさしい新たな移動手段の検討

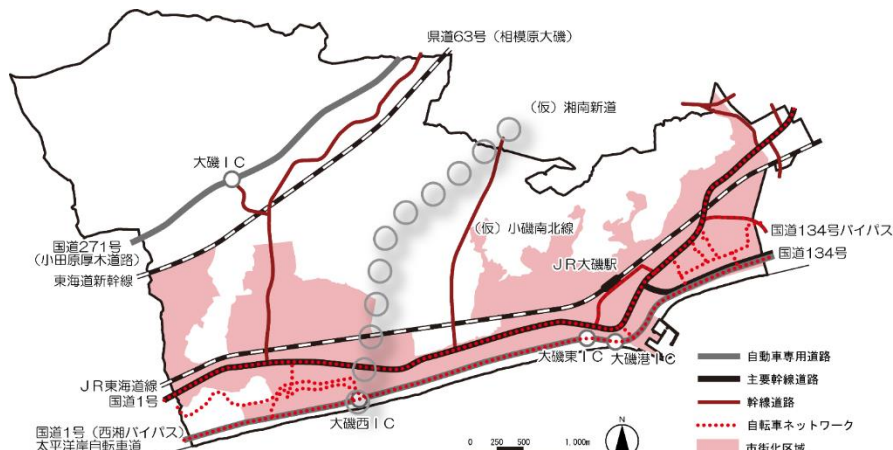
【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

移動にあたって、従来の自家用車や自転車などでない環境にやさしいシステムや移動手段が求められています。必要な時にだけ利用するシェアリング交通サービスなどの導入について、行動できる体制を構築していきます。

(2) 交通ネットワーク形成方針

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <p>道路の整備</p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 主要幹線道路（(仮)湘南新道）、幹線道路（(仮)国府新宿東西線）、(仮)小磯南北線の計画の具現化を図ります。幹線道路（町道幹16号線など）、その他の道路（国府本郷西小磯1号線など）の整備を図ります。</li> <li>➢ 広域的な連携を図り防災力の強化につながる道路整備は引き続き促進していくとともに、町民生活の安全安心につなげるため維持管理及び長寿命化を図り「生活道路の整備」を推進します。</li> </ul>   |
| <p>快適な歩行者・自転車ネットワーク</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 町民や来訪者が快適に歩ける歩行者ネットワークを形成します。歩行者ネットワークについては、歩道付道路、緑道、遊歩道、路地、農林道などを活用し、観光や散策、健康の増進に資するよう、既存路線の活用と改修によるものとします。</li> <li>➢ また、歩行者の他、車いす・ベビーカーなど全ての人々が、快適に移動することができるバリアフリーな道路整備を推進します。</li> <li>➢ 太平洋岸自転車道や既往の自転車通行帯を活用して、車と自転車と歩行者が安全に共存できる自転車ネットワークを形成します。</li> </ul> |
| <p>快適な公共交通ネットワーク</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 現在の路線バスやコミュニティバスの運行状況を勘察しながら、交通弱者対策だけでなく、免許返納に係る高齢者対策や買い物弱者対策など、今後増加が見込まれる多様なニーズに対して、利便性が向上するような公共交通ネットワークを検討します。</li> <li>➢ 自転車、バス、タクシー、鉄道などの多様な交通サービスの統合運用による全体最適化（固定費を抑制しつつ、サービス品質向上）をめざし、地域実態に合った導入を検討していきます。</li> </ul>  |
| <p>新たな移動手段</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 町民や来訪者が町内を気軽に移動できるような、カーシェア、シェアサイクルなどの活用を図ります。</li> </ul>   |
| <p>交通バリアフリー</p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 移動のための交通環境は多岐にわたるため、交通バリアフリー法に則って、交通弱者に移動の負荷を軽減するような施設整備の検討を行います。</li> <li>➢ いつでも誰もがどこへでも安全で快適に移動できるよう、町民と行政や交通事業者、道路管理者などで検討を進め、既存の交通環境を活用、改善するとともに、交通環境のバリアフリーに取り組みます。</li> </ul>   |

◆交通ネットワーク形成方針図



#### 4. 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり（持続する水辺とみどりづくりの方針）

##### （1）基本方針

水とみどりの連携による持続可能な大磯町の環境づくりを目指すとともに、水とみどりの質的向上、生態系の保全、地球環境への付加の軽減を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【美しい大磯】、【継承し持続する大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

##### ① 水とみどりの骨格を保全するとともに、市街地における新たなみどりの創出

【美しい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

地形や水系などの自然の骨格を緑の骨格とし、水とみどりの保全と活用を図ります。また、市街地においては減少する緑の維持・保全を図るとともに、みどりの活用と新たなみどりの創出を促します。

##### ② 緑の基本計画に位置づけられた施設緑地、地域制緑地の確保

【美しい大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

緑の基本計画の将来像「広がる海と緑豊かな山が語り合うまち大磯」を踏まえ、持続する水とみどりの実現をめざします。

都市公園や緑地・オープンスペースからなる施設緑地、風致地区や特別緑地保全地区などの地域制緑地の確保を積極的に行い、生活に身近な水とみどりを増やしていきます。

##### ③ 水とみどりのネットワークの形成

【美しい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

既存の生態系を保全・再生し、生物多様性に配慮した持続可能な環境づくりを行います。これらの生態系や水とみどりからなるネットワークの形成をめざします。

##### ④ 河川や下水道の整備による良好な水辺の環境形成

【美しい大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

河川環境や水辺に親しむ親水空間の整備を進めます。河川は、治水と河川環境の両機能を有する河道改修により多自然川づくりをめざし、下水道は、計画区域全域を整備し、下水道区域外については、単独処理浄化槽及びくみ取り式トイレから合併処理浄化槽への転換を推進し、生活環境の向上と自然環境の保全をめざします。

##### ⑤ コミュニティによる水辺と緑地の保全、活用

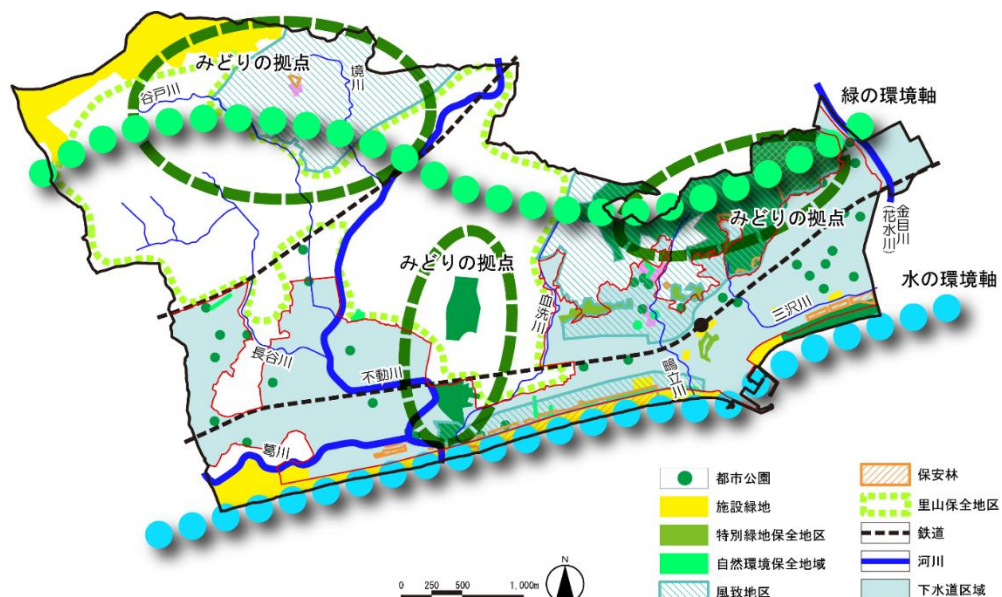
【美しい大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

緑化の推進及び緑の保全、保存樹林や保存樹林の指定などを地域との連携によって進めます。また、里山の緑の適正な管理と活用に向け、町民と行政が一体となった体制づくりをめざします。

(2) 水とみどりの方針

|                  |  |
|------------------|--|
| 水と緑の骨格形成         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶地形や水系からなる緑と水の環境軸を位置づけ、これらの保全、活用を通じた持続する環境づくりを行います。</li> </ul>  |
| 施設緑地の確保          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶大規模公園、身近な住区基幹公園等の施設緑地の整備を促進します。</li> </ul>   |
| 地域制緑地の指定         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶風致地区、特別緑地保全地区等の指定により、環境、防災、歴史文化、景観、レクリエーション等の向上を図ります。</li> <li>▶風致地区は、原則として緑豊かな第一種低層住居専用地域及び市街化調整区域の樹林地や海浜地などの自然的風景に富んだ地域に指定します。</li> <li>▶特別緑地保全地区は、町域の良好な自然環境を形成している緑地で、防災等のため必要な土地の区域、伝統的または文化的意義を有する土地の区域や風致、景観が優れている土地の区域に指定します。</li> </ul> |
| 水とみどりのネットワーク形成   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶町中の身近な緑、歴史文化遺産と一体となった緑、公園、緑地、水辺などを回遊する水とみどりのネットワークの形成を図ります。</li> </ul>   |
| 条例などによる緑の確保      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶都市の防災や美しい風景をつくるため、緑化の推進や緑の保全に関する条例に基づく保存樹林や保存樹林の指定などを進めます。</li> </ul>  |
| 里山の緑の活用          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶市街化調整区域には里山保全地区を配し、緑を保全、活用するとともに、自然とふれあえる「みどりの拠点」を位置づけます。</li> </ul>   |
| 魅力ある快適な河川づくり     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶河川は治水と環境の整備による多自然川づくりをめざします。所定の降雨量に対応できる護岸整備を促進し、適切な維持、管理を行います。</li> </ul>   |
| 下水道整備等による都市環境の向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶下水道は計画区域全域を整備し、生活環境の向上と自然環境の保全をめざします。国府北地域においては、合併処理浄化槽の普及を促進し、河川の水質向上をめざします。</li> </ul>   |
| 生物多様性の推進         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶生態系の保全、再生に努め、多様な生物が棲む持続可能な環境づくりをめざします。</li> </ul>  |
| コミュニティで支える水とみどり  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ボランティアやパークマネジメントなどを通じ、水とみどりをコミュニティで支える工夫と支援を検討していきます。</li> </ul>   |

◆水とみどりの方針図



## 5. 減災意識と適応力による安全な町の確立（安心して暮らせる災害に強いまちの方針）

### （1）基本方針

東日本大震災の教訓、近年の地球温暖化による台風の大型化の影響、これらを受けた国、県の国土強靱化の流れを踏まえて、誰もが安全に、安心して生活することができる災害に強いまちの実現を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

#### ① 防災・減災・適応力に配慮したまちづくり・住まい方

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】

あらゆる災害の危険度を予測・判定し、被災時の適応力を最大限に発揮し、災害の危険を軽減する都市空間の創造を図ります。

#### ② 災害に備えた安全な都市構造

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

町民が災害時に安全を確保できる避難場所や避難路を確保するとともに、被災時の脱出ルートや物資輸送ルートが確保された都市構造の構築に努めます。

#### ③ 自然災害（津波、土砂崩れ、河川氾濫、地震、噴火等）からいのちを守るための対策

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

地震が来たら海に近づかない、津波が懸念される時は高台や避難ビルに逃げる、避難弱者をみんなで助けるなど、常時に津波を想定した避難行動を、町民全員に周知し、備える、津波対策の意識づくりを進めます。また、緊急時の安否確認など、家族や近隣のコミュニティで確立しておくことが重要です。

#### ④ 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立

【安全で安心な大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

被災時には、公的な支援（公助）に加えて、自分で自分の安全を守る（自助）、周りの人と助け合う（共助）による取組体制を推進します。

特に、高齢者の多い地域では、高齢者一人世帯を地域で把握するなど、コミュニティで支える防災体制を町民と行政が一体となって検討します。

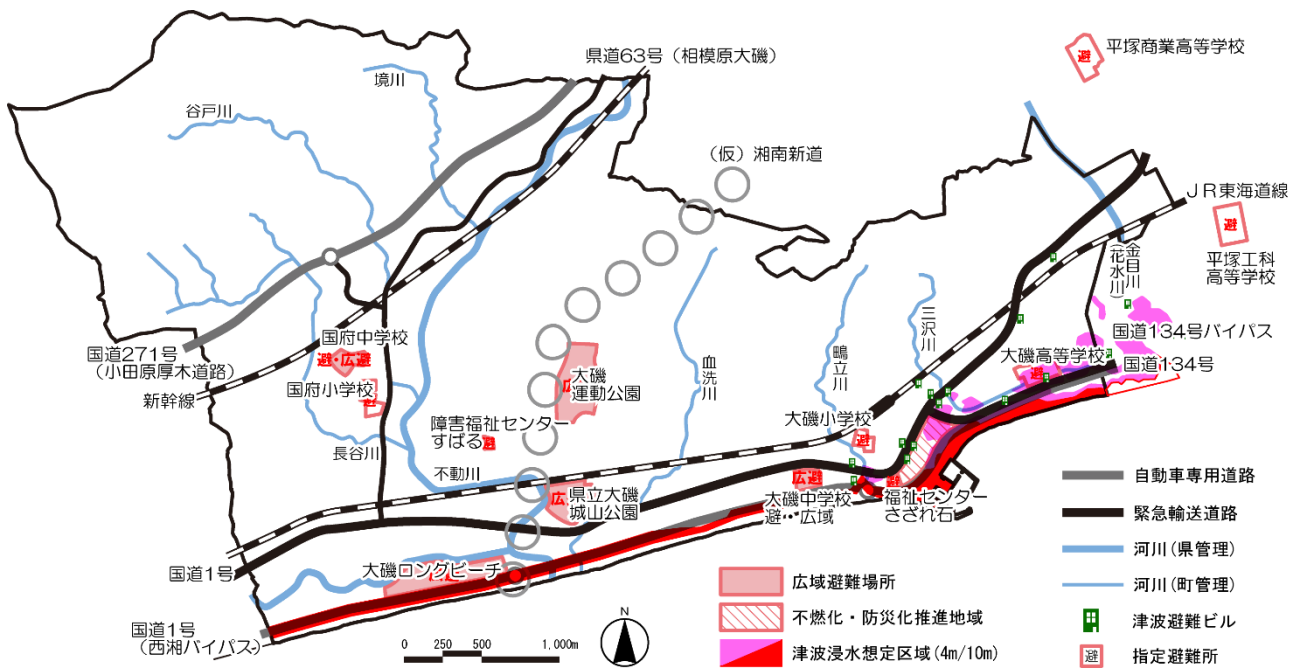
また、町民自らが震災、水害、土砂災害等の危険を認識し、行動を判断できるよう、津波・洪水・土砂災害のハザードマップ等の周知を徹底し、これらの更新にあたっては、速やかに情報更新し、提供するよう努めます。



(2) 安全・安心まちづくり方針

|                      |  |
|----------------------|--|
| 地域特性に配慮した<br>減災まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 地域特性等に応じた防災に配慮した土地利用の誘導を図ります。特に、津波、洪水、土砂災害ハザードエリアにおいては、防災施設の整備と住民への防災意識の啓発を行います。</li> </ul>   |
| 災害に強いまちづくり           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大規模震災に備えた緊急輸送道路、避難場所、避難路、津波避難ビル等の整備、指定等を進めます。</li> <li>➢ 緊急車両の通行に支障しないよう、緊急輸送路の充実を図るとともに、路地や細街路においては、消防水利などを適正に配置するとともに、狭あい道路整備を促進します。</li> <li>➢ 延焼拡大の防止に向けた建物の耐震化、不燃化を進め、老朽化した建物・空き家やブロック塀などは、倒壊の恐れもあるため、改修工事や除却などの対策を行うよう所有者に指導・助言や支援などを行います。</li> </ul> |
| 防災施設の整備の促進           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 下水道の雨水対策として、大雨による浸水被害が懸念される箇所について、重点的に雨水排水施設の整備を進めるとともに、大規模開発においては雨水調整施設等の整備を義務付け、内水被害の予測されるエリアにおいては、河川の治水対策を進めます。</li> </ul>   |
| 防災意識の向上              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 被災時には、公的な支援（公助）に加えて、自分で自分の安全を守る（自助）、周りの人と助け合う（互助）による取組体制を推進します。</li> <li>➢ 町民自らが自然災害の危険を認識し、行動できるよう、ハザードマップの周知、更新を徹底します。</li> </ul>   |

◆安全・安心まちづくりの方針図



## 6. 地域らしさを生かした良好な居住空間の形成（良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針）

### （1）基本方針

地域らしさを生かした良好な居住空間の形成と地域コミュニティの醸成により、大磯らしい豊かな生活の実現を以下の基本方針によって目指します。

まちづくりの目標に掲げた【継承し持続する大磯】、【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】の具現化と達成を目指します。

#### ① 景観条例などを活用した大磯らしい緑豊かで質の高い居住空間づくり

【継承し持続する大磯】、【暮らしやすい大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

景観法に基づく重点地区の指定とあわせて、景観条例、地区計画などの活用により、緑豊かな良質な居住空間づくりを推進します。

#### ② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備

【暮らしやすい大磯】、【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

少子高齢化や人口減少、ライフスタイルの変化などの社会潮流の変化を踏まえ、「高齢者が安心して暮らせる」・「自然環境との調和に配慮する」・「子育て世代の定住を促進する」など、多様なニーズに対応し、また地域特性に応じた住宅・住環境の整備を進めます。

#### ③ 空き家対策の推進

【活気あふれる大磯】、【誰もがコミュニティでつながる大磯】

地域と連携をしながら空き家の把握や空き家予防に取り組み、良好な住環境を維持するために適切な管理がされていない空き家の改善に向けた支援を行い、移住やビジネス・憩いの場が創出されるよう所有者や地域と連携強化を図ります。

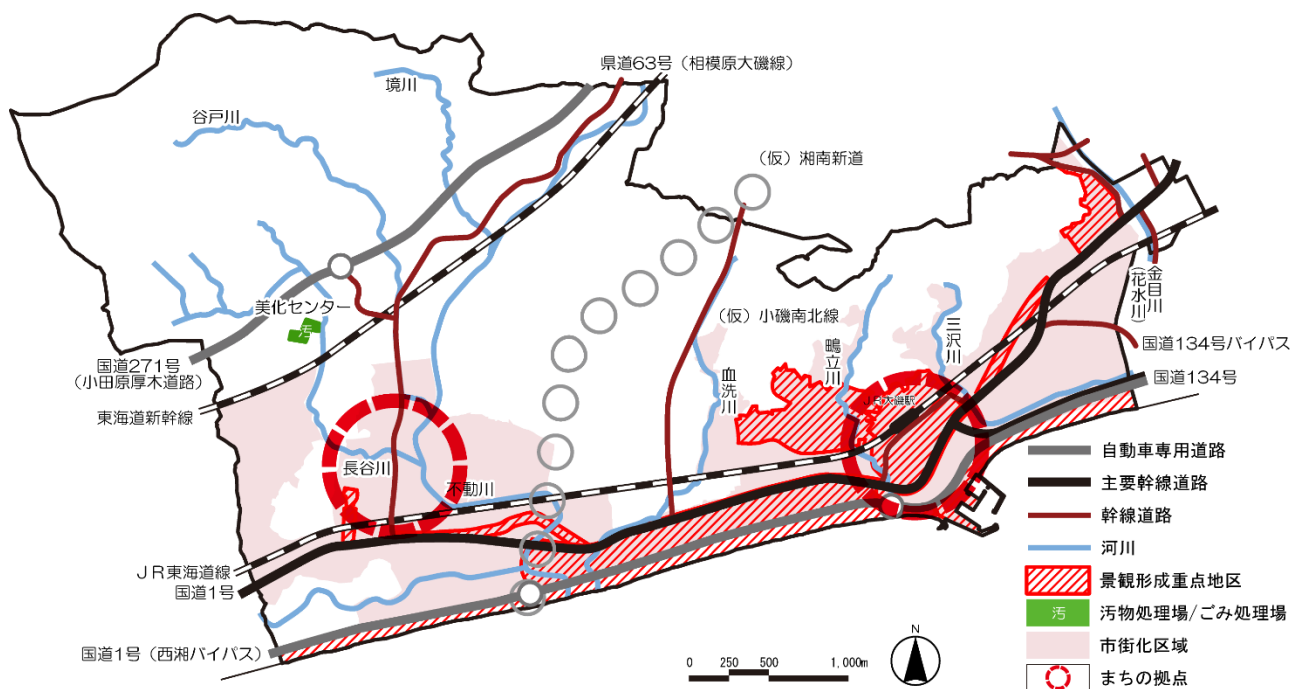
また、サテライトオフィスやSOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）を推進し、テレワーク環境の整備による就業者・定住者の受け入れを促進し、町外からの移住やビジネス機会の創出に繋がるようなコミュニティ機能を有する・住宅・住環境の整備をめざします。



(2) 良好な住環境の方針

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <p>コンパクトなまちづくりの維持形成</p>  | <p>➢現在の都市形成を受け継ぎつつ、特に高齢者や子育て世代にとって、身近な範囲で日常生活が完結することができる、まちの拠点を中心としたコンパクトシティの維持・形成を図ります。</p>  |
| <p>子育て世代の定住促進</p>        | <p>➢ゆとりある住環境で子育てできるような、子育て世代の定住促進を支援します。自然豊かな住環境や教育施設へのアクセスなどに配慮し、子育て世帯を積極的に支援するまちづくりに取り組みます。</p>   |
| <p>地域特性に応じた住宅・住環境の形成</p> | <p>➢用途地域、風致地区や地区計画、景観地区や緑化地域、地区まちづくり計画、生活道路や公園の整備、敷地内緑化などにより地域特性に応じた住宅・住環境の形成を図ります。</p>   |
| <p>空き家等の利活用の促進</p>       | <p>➢空き家の地域資源としての活用を促進するため、地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の正確で迅速な実態把握と活用につながる仕組みの構築をめざします。</p> <p>➢空き家情報の提供を行い、空き家の活用を促進することで、お試し居住、地域居住、セカンドハウス、多自然型住宅などの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用につながるよう支援します。</p> <p>➢起業しやすくなるような、ビジネス機会の創出を図るため、出店等の受け皿になるようなチャレンジショップやSOHO型住宅など、空き家を活用して推進します。</p> |
| <p>一般廃棄物処理施設</p>         | <p>➢長期的、広域的な視点に立った「平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画」、「大磯町一般廃棄物処理計画」に基づき、一般廃棄物処理施設の適正な運営・維持管理及び整備を推進します。</p>  |

◆良好な住環境形成の方針図



### 3-4 自治のまちづくりの方針

大磯町まちづくり条例には、町民が自ら地区の将来の目標を定め、町の支援の下に主体的に進めるまちづくりの仕組みとして、「自治によるまちづくり」を定めています。

まちづくりは、そこに暮らす人々の主体性を尊重することが大切で、異なる地域らしさや、そこに住む多様な人材が、それぞれ興味のあるテーマに集結して、町民一人ひとりの力を引き出しながら取り組みを実行していくことで実現させるのみならず、充実が得られるものと考えます。そして、それが「暮らしやすい、住みたい、住み続けたい」と思えるまちの実現に繋がるものと考えます。

これからのまちづくりは、規制型から活用型への意識変換や社会経済情勢などへの適応力が必要となり、より「自治のまちづくり」の考え方が重要な視点となります。町民一人ひとりが「やりたいこと」「できること」「求められること」を積極的に検討して、まちづくりや土地利用が、多くの町民にとって「身近で楽しい存在」となり「コミュニティ形成の場」として機能していくようなまちを目指していく必要があると考えます。

このことから、「自治のまちづくりの方針」の考え方を、前章の「2-6 計画策定の共通視点」において、本計画の全体に反映すべき視点として位置づけています。

#### (1) 目標

町民は、自ら住みよいまちづくりを進め、地区の将来像を定めて共有し、町の支援の下、その実現をめざすため、本章の「3. まちづくりの目標」において、「誰もがコミュニティでつながる大磯」を目標に掲げています。

#### (2) 推進方針

町民が主体的に進めるまちづくりの手法として、まちづくり条例に基づく「地区まちづくり計画等」、都市計画法に基づく「地区計画」、建築基準法に基づく「建築協定」（以下「制度」）などの制度があります。

前項の「大磯らしさを守り育む6つの方針」における目標の具現化と達成をめざすための共通項として、以下により制度の推進を図ります。

- ① 町広報等を利用して制度の周知を図ります。
- ② 地区まちづくり計画が定められている地区は、建築協定や地区計画の活用を、建築協定が定められている地区は地区計画の活用を図ります。
- ③ 次の地区に制度の適用を図ります。
  - ア 拠点、ゾーン、軸又は重点地区に位置づけられている地区
  - イ 一団の住宅地として良好な住環境が形成されている地区
  - ウ 原則として1ha以上の開発行為等により良好な住環境が形成されている又は形成される地区
  - エ 市街化区域に農地等の空地がまとまり都市施設が未整備な地区
  - オ 狭い道路、密集している建築物、空き家など防災や住環境等に課題がある地区
  - カ 市街化調整区域において、地域活性化と秩序ある土地利用を行おうとする地区
- ④ 他の制度等と連係して取り組みます。
- ⑤ まちづくり活動への支援の充実を図ります。

第4章  
地域別構想

## 第4章 地域別構想

### 4-1 地域別構想の区分

この章では地域別構想について、大磯町の歴史・地形・小学校区及び都市計画基礎調査のゾーンを考慮して、以下に示す4地域それぞれのまちづくりの目標や方針を示していきます。

#### 【4地域の概況】

| 地域名  |         | 大磯地域                 | 小磯地域                | 国府南地域                | 国府北地域               |
|------|---------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 対象大字 |         | 高麗、東町、大磯             | 東小磯、西小磯             | 国府本郷、国府新宿、月京、石神台     | 生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保     |
| 地域面積 |         | 286.5ha              | 377.0ha             | 404.0ha              | 655.5ha             |
| 人口世帯 | 人口      | 10,409人              | 7,118人              | 10,906人              | 3,117人              |
|      | 世帯数     | 4,168世帯              | 2,779世帯             | 4,139世帯              | 1,194世帯             |
| 区域区分 | 市街化区域   | 185.5ha<br>(10,149人) | 126.2ha<br>(6,582人) | 221.7ha<br>(10,157人) | 14.6ha<br>(1,184人)  |
|      | 市街化調整区域 | 101.0ha<br>(260人)    | 250.8ha<br>(536人)   | 182.3ha<br>(749人)    | 640.9ha<br>(1,933人) |

(面積及び人口・世帯数は、平成30年都市計画現況調査から整理)

#### 【4地域の位置図】



## 4-2 大磯地域

### 1. 大磯地域らしさ

大磯地域は、南側には北浜海岸や防砂林など海浜植物が生息した豊かな海浜地と、北側には高麗山と良好な樹林地があり、その麓に高来神社が立地しています。この間の平坦地には、旧東海道（国道1号）が日本橋から京都を結ぶ交通動線として整備され、さらに明治以降は海水浴場の開設、東海道線の開通により、隣接する小磯地域とともに、政財界・文化人によって多くの別荘地が建設され、大磯町の中心地として市街地が形成され、発展を遂げてきました。

北浜海岸や高麗山などの豊かな自然、松並木などの歴史や文化が地域らしさとなっています。

### 2. 大磯地域の現況と課題

◆大磯地域の現況等について、平成30年都市計画現況調査から以下のとおり整理します。

#### <人口>

○大磯地域の人口は、平成27年10,409人で、この10年間に9.9%減少しており、大磯地域のほとんどの人は、市街化区域に居住しています。平成27年の世帯数は4,168世帯であり、この10年間に1.7%減少しています。

#### <面積と区域区分>

○地区面積は286.5haであり、行政区域全体の16.6%を占めています。  
○区域区分は、市街化区域が185.5ha（64.7%）、市街化調整区域が101.0ha（35.3%）です。

#### <用途地域>

○用途地域の指定は、JR東海道線に沿って第一種住居地域、大磯駅南側には第一種中高層住居専用地域、JR線以北には第一種低層住居専用地域が指定されています。また、大磯駅周辺から旧東海道（国道1号）の沿道周辺に近隣商業地域が指定されています。工業地域である旧NCR跡地を囲むように準工業地域が指定されています。

#### <土地利用>

○国道1号沿道と大磯駅周辺に商業・業務機能が集積しています。  
○住宅地は低層住宅地が主体で、鉄道の北側は比較的大きな敷地のゆとりある住宅地が形成されています。  
○住宅地は低層住宅地が主体ですが、近年大規模な敷地が細分化されたり、共同住宅への土地利用転換、そして空き家の増加が生じています。  
○高麗南及び高麗二丁目は、工場跡地及びその周辺で一部住宅地化が進み、人口は増加傾向にあります。「エンブルタウン建築協定」があります。  
○金目川（花水川）左岸のJR用地に流通施設が立地しています。

- JR 大磯駅から大磯港までの「みなと下町エリア」等を含む「みなとオアシス大磯エリア」を「みなと交流拠点」として位置づけ、その拠点となる大磯港では「大磯港賑わい交流施設」が整備され、拠点活性化に向けた取り組みがすすめられています。

#### <道路・交通>

- 幹線道路は、国道1号及び西湘バイパスがありますが、いずれも東西方向を結ぶ道路です。生活道路では、幅員4m～6mが30%、幅員4m未満が25%であり、特に山王町、高麗一丁目・三丁目の狭あい道路の割合が高くなっています。
- JR 東海道線の大磯駅前広場は交通結末点であることから、バス・タクシーだけでなく様々な交通動線が錯綜し、その安全対策が課題となっています。
- 山王町旧東海道松並木は、松並木の維持管理と松並木と調和したまち並み形成が求められています。

#### <自然・海浜・河川>

- 南側の海浜植物が生息した豊かな海浜地と、北側の良好な樹林地で覆われた自然環境に囲まれるように市街地（住宅地）が形成されているのが、大磯地域の特徴であります。海岸線を含む景観の維持や緑濃い景観の維持と保全が求められています。
- 河川は、金目川（花水川）をはじめ、三沢川、嶋立川が南下して相模湾に注いでいます。金目川、三沢川の治水機能の向上が課題となっています。

#### <防災>

- 大磯町ハザードマップによると、土砂災害警戒区域（急傾斜地）と土砂災害警戒区域（土石流）が指定されています。また、5.0m未満～10.0m未満の津波浸水が金目川（花水川）から大磯港まで想定されています。

#### <公園等>

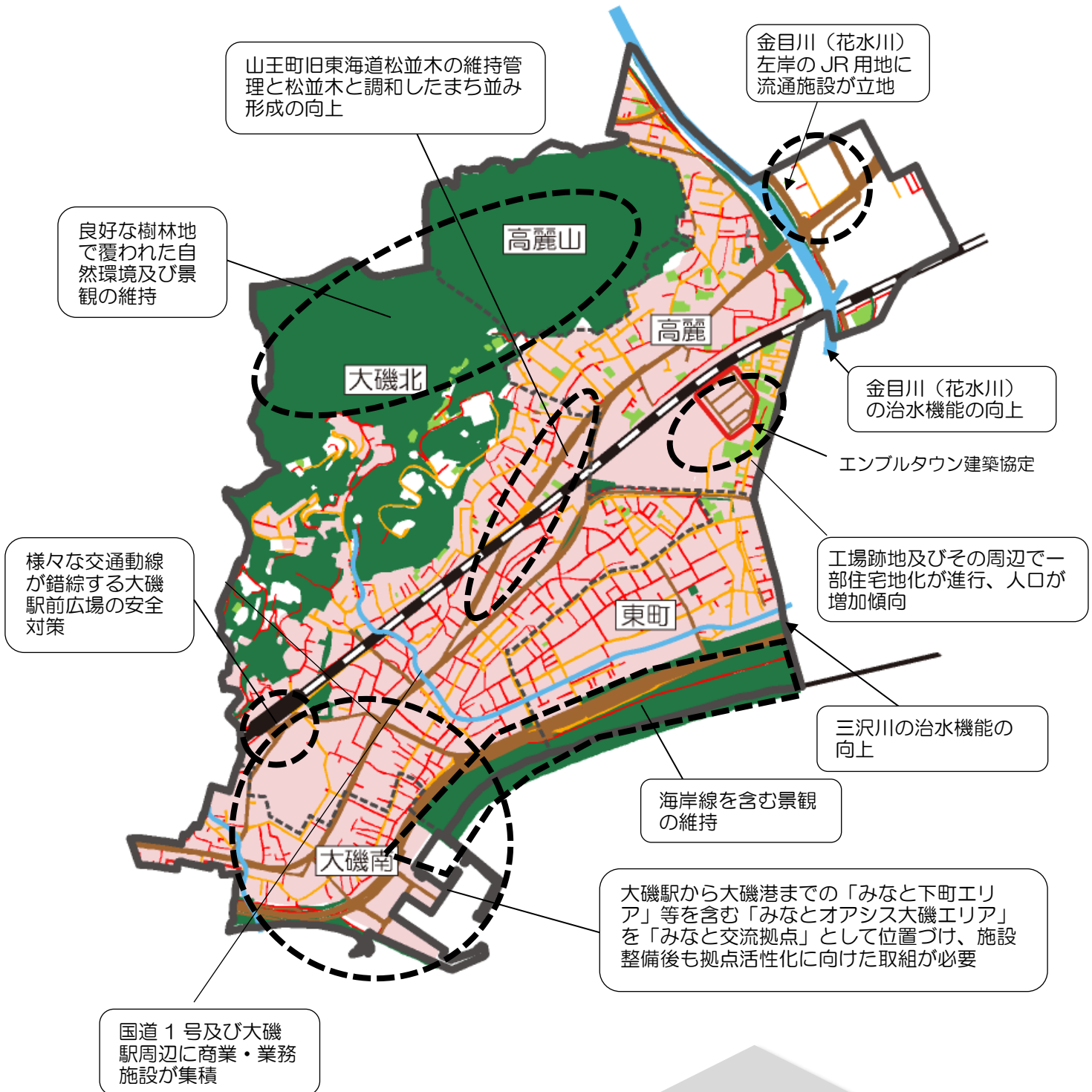
- 街区公園は18箇所が整備されており、誘致面積(\*)は78%を占めています。  
(\*公園を利用する人の範囲を表し、例えば街区公園では半径250mの区域をいいます。)
- 大規模な公園は「高麗山公園(94.8ha)」と「湘南海岸公園(13.6ha)」の2箇所です。
- 都市緑地などの公共緑地は、3箇所、面積は0.46haです。

#### <下水道>

- 全体計画区域面積に対する下水道整備完了面積の割合は93%です。



【大磯地域の現況と課題図】



| 〈道路幅員〉     | 〈土地利用〉 |
|------------|--------|
| 12m以上      | 市街化区域  |
| 4m以上 12m未満 | 農地     |
| 4m未満       | 山林     |

個別課題

|         |             |
|---------|-------------|
| 空き家の増加  | 歴史的雰囲気維持    |
| 防災機能強化  | 狭あい道路の割合が高い |
| 公共施設の修繕 | 大規模宅地の細分化   |

### 3. 地域づくりの目標

大磯地域の地域づくりの目標を次のように定めます。

**目標：「地域資源（歴史・文化、自然、人）を生かした大磯地域の魅力向上」**

大磯地域は、豊かな海と緑の山林そして歴史・文化に富んだまち並みで構成され、古くから大磯町の中心地として発展を遂げてきました。今もなお、住民の暮らしに、高麗山や海、松並木などの自然やまち並みが密接につながり、豊富な地域資源が保全され継承されています。

また、近年、大磯港で毎月第三日曜日に開催している「大磯市」では、町内外の人が多く集まり、「人との交流」によって地域の魅力が向上しています。

豊かな自然環境や歴史・文化の醸成の中での暮らしは「居住の魅力」であり、それらを感じながらの人との交流は、「来訪の魅力」となっています。「住んでよし訪れてよし」の魅力的な地域づくりをめざします。

### 4. 地域らしさを守り育む方針

#### ① 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

##### ① 自然環境のあるべき姿を守り、活用する

- ✓ 高麗山公園は、貴重な植生の分布や防災安全の面から「自然環境保全地区」に位置づけ、一体的な保全を図ります。また、隣接する平塚市と協調し、現況及び地域特性に配慮しながら高麗山公園区域の見直しを行います。
- ✓ 北浜海岸一体の海岸は、「海浜地」として自然環境の保全を図るとともに、防災に配慮したレクリエーション機能の強化を図ります。

##### ② 大磯らしい町や地域の顔・中心をつくる

- ✓ 大磯駅から大磯港に至るエリアは、歴史的文化を継承し、駅周辺の緑の保全をするとともに、その個性を生かした町民や来訪者の交流促進や観光振興の「交流拠点」としての充実や、商業・各種生活サービス施設の集積地としての「まちの拠点」の充実を図り、大磯の顔となる拠点づくりを推進します。
- ✓ 大磯駅周辺の「業務地区」は、老朽化対策を含めた公共施設等の管理計画に基づく整備を推進します。
- ✓ 大磯駅前広場は、バス・タクシー等の交通結節点として、かつバリアフリーを推進して様々な人が安全・安心に利用できる広場空間の創出を図ります。

- ✓ 大磯港は、港湾機能のみならず、イベントでの活用など地域コミュニティの活動の場としての有効活用するなど地域住民の交流促進や観光振興を通じた活性化を図ります。

③ 緑豊かなゆとりある住宅地をつくる

- ✓ 大磯地域の住宅地は、低層で敷地が広く緑豊かな「緑陰住宅地区」、低層を中心として緑が垣間見える「低層住宅地区」、戸建て住宅や集合住宅など多様な世代の多様な住宅に対応する「低中層住宅地」が主となって形成されており、これら地域の特徴を生かし、住宅地の空間形成において、良好な既存樹木の残し方などを検討し、低中層を中心とした道沿いから庭の緑が垣間見えるような良好な土地利用を図ります。

④ 地域特性にあった土地利用を図る

- ✓ 高麗地区の既存の工業地区は、現状の機能の維持を図ることを原則としますが、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために、状況により計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、将来にわたり望ましい土地利用となるよう、地域との合意形成を図りながら進めます。
- ✓ 工業地域周辺の準工業地域は、当該地区の特性に配慮し、地区計画等の活用による用途の転換及び用途の純化などにより、周辺のまち並みと調和する良好な住環境の形成を図ります。

【写真等挿入】

**② 大磯らしさが実感できる景観形成**

～ 自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針 ～

**① 大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」**

- ✓ 大磯駅北側の山並みや、駅南側のエリザベスサンダーホーム一帯の身近な緑を保全・活用し、誇りある大磯らしい風景の象徴として維持します。

**② 大磯らしい町並みを「守る」「育む」「創る」**

- ✓ 山並みの風景を保全するため、中高層建築物の規制、山の稜線や中腹の建築物の大きさなどについて配慮します。
- ✓ 照ヶ崎海岸からの風景を保全するため、自然海岸の保全と松林の維持・管理を図るとともに、建築物等の建設にあたっては、海岸風景との調和に配慮します。

**③ 大磯の歴史・文化を「守る」「育む」「創る」**

- ✓ 松並木の象徴的な歴史的風景を保全するため、松並木の維持・管理を図るとともに、建築物等の建設にあたっては、松並木との調和した町並み形成に向けた地区まちづくり協定等のルールづくりを検討します。
- ✓ 大磯駅周辺の町民になじみの深い風景を保全し活用するため、建築物等の建設にあたっては、周囲の雰囲気となじんだものとするとともに、歴史的・象徴的建築物のある風景との調和に配慮し、これらの風景を残していきます。

**④ 様々な取り組みで風景を「守る」「育む」「創る」**

- ✓ 緑豊かな住宅地の風景を維持するため、植栽可能な敷地規模の維持、地域固有種や古い屋敷林・景観木等による緑化を推進するとともに、地域の方々の協力などによるルールづくりや取り組みにより「大磯の風景」を後世に残します。

【写真等挿入】

**③ 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充**

## ～ 快適に移動できる交通ネットワークの方針 ～

**① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理**

- ✓ 広域的な連携により防災力強化につながる道路整備を促進するとともに、町民生活の安全安心につなげるための維持管理など「生活道路の整備」を推進します。

**② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成**

- ✓ 観光や散策、健康の増進に資するよう既存路線を活用し、町民や来訪者が快適に歩ける歩行者ネットワークを形成します。
- ✓ 太平洋岸自転車道や自転車通行帯を活用して、車と自転車と歩行者が安全に共存できる自転車ネットワークを形成します。

**③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築**

- ✓ 既存の路線バスなどの運行状況を勘案し、交通弱者対策、免許返納に係る高齢者対策、買い物弱者対策など、今後見込まれる多様なニーズへの利便性が向上する公共交通ネットワークを検討します。
- ✓ 自転車、バス、タクシー、鉄道など多様な交通サービスの統合運用をめざし、地域実態に合った導入を検討します。

**④ 環境にやさしい新たな移動手段の検討**

- ✓ 環境に配慮しながら町民や来訪者が町内を気軽に移動できるよう、カーシェアやシェアサイクルなどの新たな交通手段の活用を図ります。
- ✓ 交通結節点である大磯駅前広場を中心に、交通弱者の移動負荷を軽減するため「大磯町バリアフリー基本構想」に基づく施設整備を進めるとともに、いつでも誰もがどこへでも安全で快適に移動できるよう、皆で検討を進め既存の交通環境のバリアフリー化に取り組みます。

【写真等挿入】

**④ 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり**

～ 持続する水辺とみどりづくりの方針 ～

**① 水とみどりの骨格を保全するとともに、市街地における新たなみどりの創出**

- ✓ 高麗山などの丘陵地は、地形や水系からなる「緑の環境軸」に位置づけるとともに、自然とふれあえる「みどりの拠点」に位置づけて、風致地区等により緑の保全、活用を通じた持続する環境づくりを行います。

**② 緑の基本計画に位置づけられた施設緑地、地域制緑地の確保**

- ✓ 地域内の身近な住区基幹公園等の施設緑地の整備を促進します。

**③ 水とみどりのネットワークの形成**

- ✓ 北浜海岸の海岸線は、海浜植物が生存できる自然環境や防砂林を保全、再生に努め、多様な生物が棲む環境づくりをめざします。

**④ 河川や下水道の整備による良好な水辺の環境形成**

- ✓ 金目川（花水川）、三沢川の治水性の向上を図ります。

**⑤ コミュニティによる水辺と緑地の保全、活用**

- ✓ 海水浴やビーチスポーツなどの活性化に生かすため、ボランティアやパークマネジメントなどを通じ、水とみどりをコミュニティで支える工夫と支援を検討します。

【写真等挿入】

**⑤ 減災意識と適応力による安全な町の確立**

～ 安心して暮らせる災害に強いまちの方針 ～

**① 防災・減災・防疫・適応力に配慮したまちづくり・住まい方**

- ✓ 丘陵、山麓及び海辺に住宅地が立地しているため、それぞれの地域の実情を勘案した避難地・避難路の確定し、ハザードエリアにおいては、地域住民への防災意識の啓発を行います。

**② 災害に備えた安全な都市構造**

- ✓ 住宅密集地区の住宅地は、建物の不燃化及び耐震化を進めるとともに、空き家やブロック塀などの倒壊防止対策など、所有者への指導・助言や支援を行います。
- ✓ 路地や細街路においては、消防水利などの適正配置と災害時の緊急車両の通行確保のため狭あい道路の拡幅整備を推進します。

**③ 自然災害（津波、土砂崩れ、河川氾濫、地震、噴火等）からいのちを守るための対策**

- ✓ 金目川（花水川）、三沢川は、治水対策を進めます。

**④ 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立**

- ✓ 被災時に備え「公助」に加え「自助」、「互助」による取組体制を推進するとともに、地域の町民自ら自然災害の危険を認識し、行動できるようハザードマップの周知、更新を徹底します。

【写真等挿入】

**⑥ 地域らしさを生かした良好な空間の形成**

～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

**① 景観条例などを活用した大磯らしい緑豊かで質の高い居住空間づくり**

- ✓ 「大磯駅周辺北、大磯駅周辺南、大磯港・海岸、化粧坂松並木、高麗山公園周辺景観形成重点地区」は、風致地区や地区計画、景観地区、生活道路や公園の整備などにより緑豊かで良質な居住空間づくりを推進します。

**② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備**

- ✓ 大磯駅周辺を中心に、現在の都市形成を受け継ぎつつ、高齢者や子育て世代にとって身近な範囲で日常生活が完結することができる住宅・住環境の整備を図ります。
- ✓ 地域らしい地域特性に応じた自然豊かでゆとりある住環境で子育てできるように、子育て世代の定住促進を支援します。

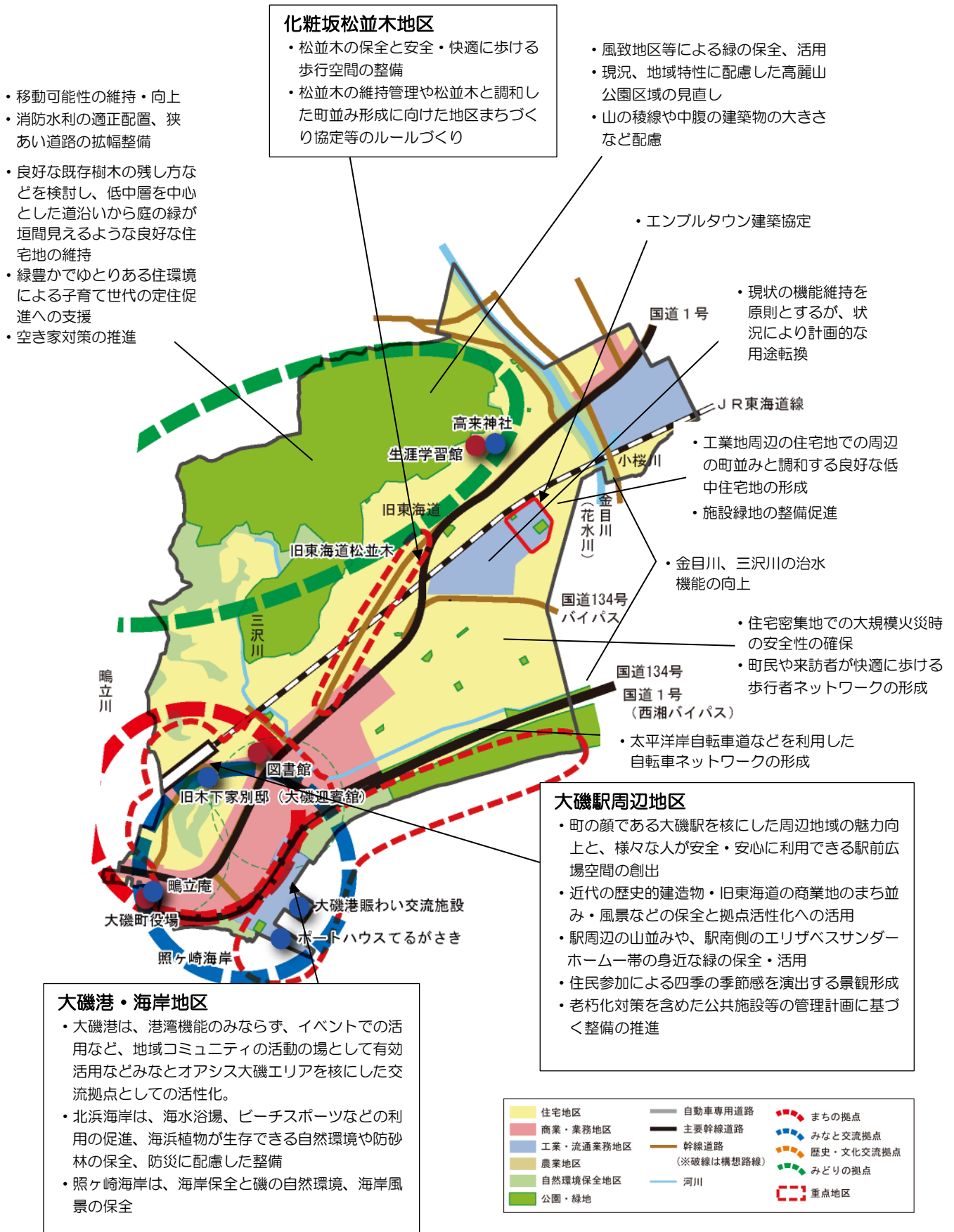
**③ 空き家対策の推進**

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の性格で迅速な実態把握と空き家対策につながる構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を推進することで、お試し居住、地域居住、セカンドハウスなどの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用につながるよう支援します。
- ✓ 大磯駅周辺で、起業しやすく、出店等の受け皿になるようなチャレンジショップやSOHO型住宅など、空き家を活用した取り組みを進め、地域の活性化につなげます。

【写真等挿入】



【大磯地域の地域らしさを守り育む方針図】



## 5. 施策の展開

大磯地域の地域づくりの目標を実現化するため、次のような施策を展開します。

### 1. 重点的な取り組み

| 重点地区     | 整備方策  |
|----------|---|
| 大磯駅周辺地区  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の顔である大磯駅を核にした周辺地域の魅力向上と、様々な人が安全・安心に利用できる駅前広場空間の創出</li> <li>・近代の歴史的建造物・旧東海道の商業地のまち並み・風景などの保全と拠点活性化への活用</li> <li>・駅周辺の山並みやエリザベスサンダースホーム一帯の身近な緑と調和した落ち着いた景観の保全</li> <li>・住民参加による四季の季節感を演出する景観形成</li> <li>・老朽化対策を含めた公共施設等の管理計画に基づく整備の推進</li> </ul> |
| 大磯港・海岸地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントでの活用など、地域コミュニティの活動の場として有効活用、大磯港賑わい交流施設を中心に「みなとオアシスエリア」を拠点とした地域住民の交流促進や観光振興を通じた活性化</li> <li>・海水浴場、ビーチスポーツなどの利用の促進、海浜植物が生存できる自然環境や防砂林の保全、防災に配慮した北浜海岸の整備</li> <li>・照ヶ崎海岸の海岸保全と磯の自然環境、海岸風景の保全</li> </ul>  |
| 化粧坂松並木地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・松並木の保全と安全・快適にあるける歩行空間の整備</li> <li>・松並木植栽部分の維持管理や松並木と調和したまち並み形成に向けて地区まちづくり協定等のルールづくり</li> </ul>  |

### 2. その他の取り組み

- ・狭あい道路の拡幅整備・既存道路ストックの維持
- ・良好な低中層住宅住宅地の維持、形成
- ・金目川（花水川）、三沢川の治水機能の向上
- ・地域と連携した空き家対策の推進
- ・自転車ネットワークの形成など、移動可能性の維持・向上
- ・風致地区等による緑の保全・自然とふれあえる山の活用・高麗山公園区域の見直し
- ・施設緑地の整備促進
- ・ハザードエリアの共有・地域住民への周知の徹底
- ・住宅密集地区住宅地の建物の不燃化及び耐震化の推進、災害に備えた防災機能の強化
- ・緑豊かでゆとりある住環境による子育て世代の定住促進への支援

### 4-3 小磯地域

#### 1. 小磯地域らしさ

小磯地域は、南側にはこゆるぎの海浜地、北側には代官山や本郷山などの樹林地に覆われた小高い丘陵地があり、その間に谷戸、田園、松並木、緑豊かな住宅地などが分布し、多様な自然風景を持つ地域です。

この地域は、鎌倉古道や旧東海道が通り、明治時代以降には、多くの政財界人や文化人が別荘地を構えました。現在、「明治期の歴史的建造物や庭園とその周辺の緑地」を一体的に保存する「明治記念大磯邸園」の整備が進められ、歴史的雰囲気のあるまち並みが維持されていきます。

このような歴史・文化が醸成されたまち並みがあり、また、自然と共生した自然豊かな環境が十分に感じられることが、地域らしさとなっています。

#### 2. 小磯地域の現況と課題

◆小磯地域の現況等について、平成30年都市計画基礎調査から以下のとおり整理します。

##### <人口>

○小磯地域の人口は、平成27年7,118人で、この10年間に4.8%増加しています。小磯地域のほとんどの人は市街化区域に居住しています。平成27年の世帯数は2,779世帯であり、この10年間に10.4%増加しています。

##### <面積と区域区分>

○地区面積は377.0haあり、行政区域全体の21.9%を占めています。  
○区域区分は、市街化区域が126.2ha(33.5%)、市街化調整区域が250.8ha(66.5%)です。

##### <用途地域>

○用途地域の指定は、国道1号沿いに第一種住居地域、JR東海道線北側及び国道1号南側に第一種低層住居専用地域が指定されています。隣接の大磯地域との連続で近隣商業地域が指定されています。また、国道1号南側の第一種低層住居専用地域の一部に、歴史的建築物の保存・活用を図るため、特別用途地域を指定しています。

##### <土地利用>

○住宅地は低層住宅地が主体ですが、近年大規模な敷地が細分化されたり、共同住宅への土地利用転換、そして空き家の増加が生じています。  
○こゆるぎの浜沿岸のエリアー帯は、良好な地区の風致を維持し、自然と調和した緑豊かなまちづくりを進めるため、「小湊海岸松林風致地区」(第3種)を指定しています。

- 特殊公園（歴史公園）として、「明治期の歴史的建造物や庭園とその周辺の緑地」を一体的に保存する「明治記念大磯邸園」の整備が進められています。
- 西湘バイパス北側の良好な松林を保全するため「特別緑地保全地区」を指定しています。
- 西小磯柳原地区では、大規模宅地開発により整備された緑豊かで良好な低層住宅地を保全するため「西小磯柳原地区地区計画」を指定しています。
- 住民発意による良好な環境の地域づくりを定めた「大磯松濤台建築協定」と「代官山南麓地区まちづくり計画」が策定されています。

#### <道路・交通>

- 幹線道路は、国道1号と西湘バイパスがあります。いずれも東西方向を結ぶ道路で、広域南北道路の不足が課題となっており、(仮称)湘南新道の計画の具現化に向けた検討が必要です。
- 生活道路は4m未満の狭あい道路が多く、特に西小磯や台町周辺にあります。
- 葛川に渡河橋が架かり「太平洋岸自転車道」が延伸され、大磯港・旧吉田茂邸側と大磯プリンスホテル側を結んでいます。

#### <自然・海浜・河川>

- 南側のこゆるぎの浜、北側の良好な樹林地や農地等の多様な生物が生息する自然環境と、集落で構成される田園で覆われた谷戸・里山風景がありますが、一部に耕作放棄地が見られます。
- 河川は、血洗川や鳴立川が南北に流れ海に注いでいます。

#### <防災>

- 大磯町ハザードマップによると、急傾斜の山林を対象に土砂災害警戒区域（急傾斜地）と土砂災害警戒区域（土石流）が指定されています。また、河川氾濫区域は、2.0～5.0m未満の区域が国府南地域に接する葛川の左岸に想定されています。

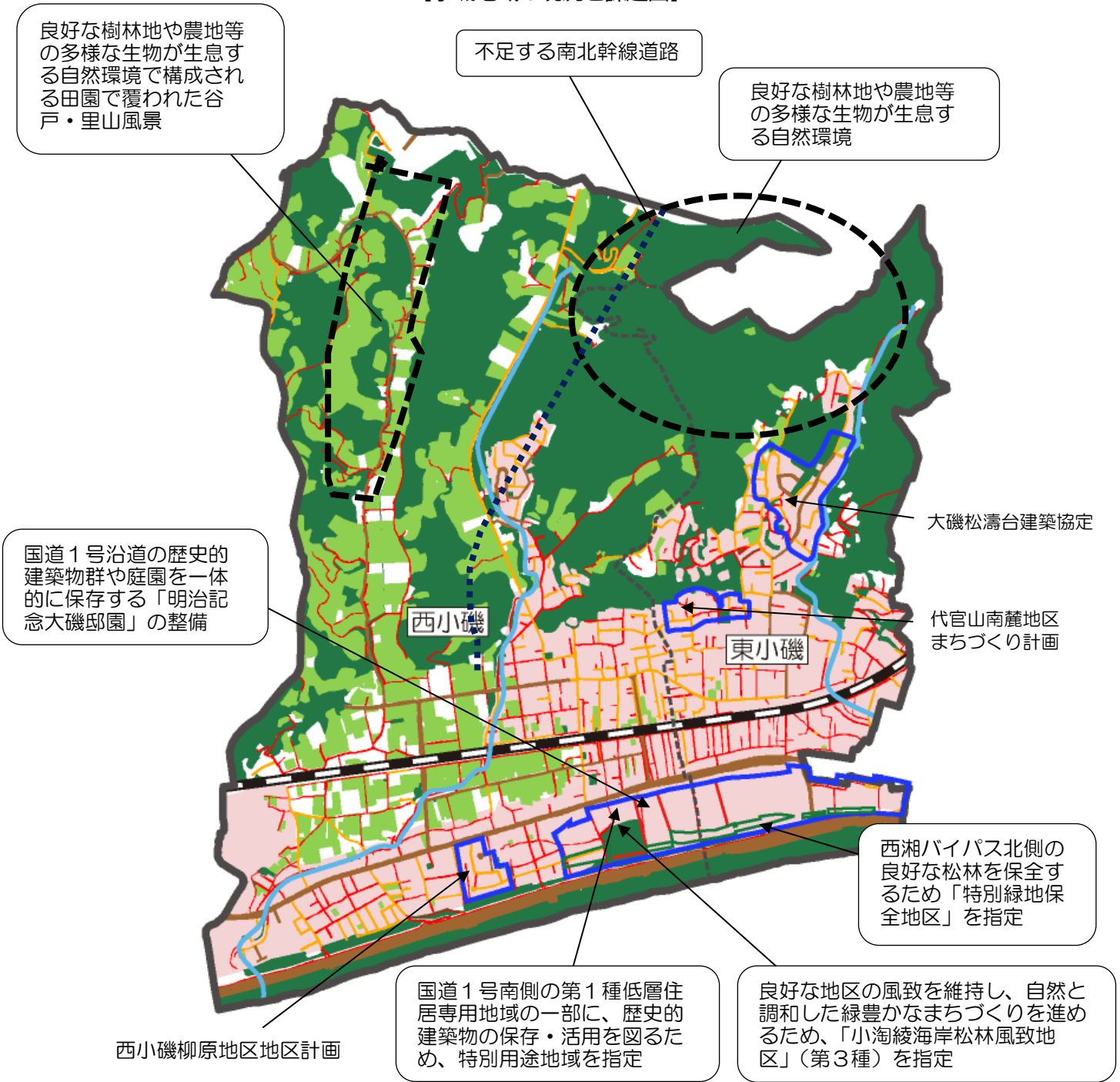
#### <公園等>

- 街区公園は11箇所が整備されており、誘致面積(\*)は70%を占めています。  
(\*公園を利用する人の範囲を表し、例えば街区公園では半径250mの区域をいいます。)
- 大規模な公園は、「大磯城山公園(9.9ha)」が整備されています。
- 都市緑地などの公共施設は、10箇所で面積は2.07haです。

#### <下水道>

- 全体計画区域面積に対する下水道整備完了面積の割合は85%です。

【小磯地域の現況と課題図】



| 〈道路幅員〉     | 〈土地利用〉 |
|------------|--------|
| 12m以上      | 市街化区域  |
| 4m以上 12m未満 | 農地     |
| 4m未満       | 山林     |

個別課題

宅地の細分化

空き家の増加

防災機能の強化

狭あい道路の割合が高い

公共施設の修繕

### 3. 地域づくりの目標

小磯地域の地域づくりの目標を次のように定めます。

**目標：「豊かな地域資源を地域の協働で、次世代へ継承するまちづくり」**

小磯地域は豊かな自然や歴史、文化を有する地域ですが、近年では、人の手が入らなくなったことにより、丘陵・里山の荒廃、農業の衰退など、日常に身近で豊かな自然環境が少なくなってきました。また、維持管理が出来なくなった歴史的な建物などが、住宅敷地として細分化され、歴史・文化を感じられるまち並みも減少しています。

これらの課題に対して、規制をかけて土地やまち並みを保全していただくだけではなく、人の手が入り、人の活動を通して活用されることにより「豊かな地域資源」を守っていきける「活用型の土地利用」に取り組み、豊かな自然や歴史・文化を次の世代へとつなげる地域づくりをめざします。

### 4. 地域らしさを守り育む方針

#### ① 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

##### ① 自然環境のあるべき姿を守り、活用する

- ✓ 西小磯北部の「里山環境保全地区」は、一体の里山としての保全し、山林や農地を自然とふれあえる場として活用します。
- ✓ こゆるぎの浜一体の海岸は、「海浜地」として自然環境の保全を図るとともに、防災に配慮したレクリエーション機能の強化を図ります。
- ✓ 城山公園は、大規模な公園として「自然環境保全地区」に位置づけ、一体的な保全を図るとともに、適切な管理と積極的な町民利用を促進します。

##### ② 大磯らしい町や地域の顔・中心をつくる

- ✓ 明治記念大磯邸園と旧吉田茂邸を最大限に活用した拠点形成により、歴史・文化、環境緑地の保全とともに、周辺地区の歴史的建造物と調和したまち並み形成を促進し、まち歩き拠点として、観光振興を通じた活性化をめざします。

##### ③ 緑豊かなゆとりある住宅地をつくる

- ✓ 別荘地として栄えた歴史的な背景から、規模の大きい緑豊かな「緑陰住宅地区」が主となって形成されています。また、新たな住宅地においても、周辺の緑を取り込んだ緑豊かなゆとりある住宅地が形成されています。こうした小磯地域の特徴を活かし、住宅

地の空間形成においては、低中層を中心とした道沿いから庭の緑が垣間見えるような良好な土地利用を図ります。

④ 美しい里山をつくる

- ✓ 田、畑が一体的に確保され農業振興地域の活用されている西小磯地域は、農地の保全を図りつつ、新たな就農を促し、農地の生産性向上と再生を図ります。
- ✓ 遊休農地を活用した「観光農園」「滞在型市民農園」といった農業と観光・レジャーとの要素の複合によるグリーンツーリズムの場として、従来の生業としての農業だけでなく、田園風景の保全や地域活性化の一環として、多種多様な生活活動に対応する土地活用を図ります。

⑤ 地域特性にあった土地利用を図る

- ✓ こゆるぎの浜一体の海岸沿いには、枢要な松林が分布し、環境面や防災上の安全面からも土地利用の転換をすることが望ましくない地域となっているため、適切にこれらを抑制し、防災、減災に備えます。

【写真等挿入】

## ② 大磯らしさが実感できる景観形成

～ 自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針 ～

### ① 大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 丘陵の眺望点から見える海などの自然風景、その手前に見える緑の多い町の風景が、小磯地域らしい風景の象徴となっています。山並みの風景を保全するため、中高層建築物の規制、山の稜線や中腹の建築物の大きさなどについて配慮します。
- ✓ こゆるぎ海岸からの風景を保全するため、自然海岸の保全と松林の維持・管理を図るとともに、建築物等の建設にあたっては、海岸風景との調和に配慮します。
- ✓ 西小磯の谷戸と丘陵地の美しい里山風景を守り、育み、創るため、新たな建築物等を建設する際には、周辺の風景との調和に配慮します。

### ② 大磯らしい町並みを「守る」「育む」「創る」

- ✓ 代官山の山裾や臨海部の松林には、別荘・邸宅として構えられてきた緑豊かな住宅地があり、石垣や生垣、板塀から庭の緑が見える道筋の風景は、大磯らしいまち並みの代表的なイメージとなっています。これらの地域において新たな建築物を建設する際には、周辺の雰囲気と調和するよう配慮します。

### ③ 大磯の歴史・文化を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 大磯にとって最も象徴的な歴史的風景である旧東海道松並木が残る国道1号沿道は、歴史的建造物の保全と活用をしながら、松並木を維持管理するとともに、この風景を守るために建築物等を建設する際は、これら歴史的・象徴的建築物と松並木のある風景との調和に配慮します。

### ④ 様々な取組みで風景を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 緑豊かな住宅地の風景を維持するため、植栽可能な敷地規模の維持、地域固有種や古い屋敷林・景観木等による緑化を推進するとともに、地域の方々の協力などによるルールづくりや取組みにより「小磯の風景」を後世に残します。

【写真等挿入】



**③ 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充**

## ～ 快適に移動できる交通ネットワークの方針 ～

**① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理**

- ✓ 広域的な連携による防災力強化につながる道路整備を促進するため、不足している町内南北道路となる主要幹線道路（(仮称)湘南新道）の計画の具現化を図るとともに、町民生活の安全安心につなげるための維持管理など「生活道路の整備」を推進します。

**② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成**

- ✓ 観光や散策、健康の増進に資するよう既存路線を活用し、町民や来訪者が快適に歩ける歩行者ネットワークを形成します。

**③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築**

- ✓ 交通空白地域対策として西小磯東地区で運行しているデマンド型乗合タクシーは、交通弱者対策として維持するとともに、今後は、運転免許返納に係る高齢者対策や買い物弱者対策など、増加が見込まれる多様なニーズに対して、利便性を提供できるような公共交通ネットワークを検討します。
- ✓ 自転車、バス、タクシー、鉄道など多様な交通サービスの統合運用をめざし、地域実態に合った導入を検討します。

**④ 住民にやさしい交通ネットワークの構築**

- ✓ 環境に配慮しながら町民や来訪者が町内を気軽に移動できるよう、カーシェアやシェアサイクルなどの新たな交通手段の活用を図ります。

【写真等挿入】

**④ 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり**

## ～ 持続する水辺とみどりづくりの方針 ～

**① 水とみどりの骨格を保全するとともに、市街地における新たなみどりの創出**

- ✓ 海岸線の松林や海浜地は、地形や水系からなる「水の環境軸」に位置づけ、特別緑地保全地区や風致地区等の指定と維持、活用を通じた持続する環境づくりを行います。
- ✓ 西小磯谷戸周辺地区は、地形や水系からなる「緑の環境軸」に位置づけるとともに、自然とふれあえる「みどりの拠点」に位置づけて、これらの保全、活用、連携を通じた持続する環境づくりを行います。

**② 緑の基本計画に位置づけられた施設緑地、地域制緑地の確保**

- ✓ 地域内の大規模公園や身近な住区基幹公園等の施設緑地の整備を促進します。
- ✓ 風致地区は、原則として緑豊かな第一種低層住居専用地域や海浜地などの自然的風景に富んだ地域に指定します。また、特別緑地保全地区は、良好な自然環境を形成している緑地で、防災等のため必要な土地や伝統的・文化的意義を有する土地、風致・景観が優れている土地の区域に指定します。

**③ 水とみどりのネットワークの形成**

- ✓ こゆるぎ海岸の海岸線は、海岸浸食の防止、海浜植物が生存できる自然環境や防砂林の保全、再生に努め、多様な生物が棲む環境づくりをめざします。

**④ コミュニティによる水辺と緑地の保全、活用**

- ✓ 自然と歴史・文化が集積する地域として、まち中の身近な緑、歴史文化遺産と一体となった緑、公園、緑地、水辺などを回遊する水とみどりのネットワークの形成や保全、里山の山林、農地は自然とふれあえる場として活用し、市民農園等やハイキングコースの整備などを進めていくため、町民と行政が一体となった体制づくりをめざします。

【写真等挿入】

**⑤ 減災意識と適応力による安全な町の確立**

～ 安心して暮らせる災害に強いまちの方針 ～

**① 防災・減災・防疫・適応力に配慮したまちづくり・住まい方**

- ✓ 丘陵、山麓及び海辺に住宅地が立地しているため、それぞれの地域の実情を勘案した避難地・避難路の確定し、ハザードエリアにおいては、地域住民への防災意識の啓発を行います。

**② 災害に備えた安全な都市構造**

- ✓ 路地や細街路においては、消防水利などの適正配置と災害時の緊急車両の通行確保のため狭あい道路の拡幅整備を推進します。
- ✓ 住宅地は、建物の不燃化及び耐震化を進めるとともに、空き家やブロック塀などの倒壊防止対策など、所有者への指導・助言や支援を行います。

**③ 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立**

- ✓ 被災時に備え「公助」に加え「自助」、「互助」による取組体制を推進するとともに、地域の町民自ら自然災害の危険を認識し、行動できるようハザードマップの周知、更新を徹底します。

【写真等挿入】

## ⑥ 地域らしさを生かした良好な空間の形成

～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

### ① 景観条例などを活用した大磯らしい緑豊かで質の高い居住空間づくり

- ✓ 「小磯山手、小滝海岸松林地区景観形成重点地区」は、風致地区や地区計画、景観地区、生活道路や公園の整備などにより緑豊かで良質な居住空間づくりを推進します。

### ② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備

- ✓ 地域らしい地域特性に応じた自然豊かでゆとりある住環境で子育てできるように、子育て世代の定住促進を支援します。

### ③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の性格で迅速な実態把握と空き家対策につながる構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を推進することで、お試し居住、地域居住、セカンドハウスなどの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用につながるよう支援します。

【写真等挿入】

【小磯地域の地域らしさを守り育む方針図】

西小磯谷戸周辺地区

- ・「観光農園」「滞在型市民農園」といった農業と観光・レジャーを複合したグリーンツーリズムによる田園風景の保全や地域活性化
- ・東小磯、湘南平、西小磯に至るハイキングルートの設定と整備
- ・多様な生物の生息・生育環境の保全、活用

小磯山手地区

- ・「小磯の風景」を残すため、緑豊かな沿道景観の保全に向けた地区まちづくり協定や地区計画等のまち並み形成のルールづくり
- ・多様なニーズに対応した公共交通ネットワークの検討
- ・緑豊かでゆとりある住環境による子育て世代の定住促進への支援

- ・丘陵の眺望点から見える海などの自然風景を守り、育み、育てる
- ・谷戸と丘陵地の美しい谷戸の里山風景と建築物が調和する空間づくり

- ・移動可能性の維持・向上
- ・消防水利の適正配置、狭あい道路の拡幅整備
- ・空き家対策の推進
- ・大規模火災時の安全性の確保

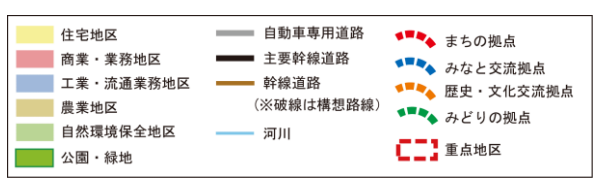


・大磯松濤台建築協定

・代官山南麓地区まちづくり計画

・施設緑地の整備促進

・西小磯柳原地区地区計画



こゆるぎ海岸松林周辺地区

- ・明治記念大磯邸園と旧吉田茂邸など現存する歴史的建造物等の保全と活用、交流拠点の活性化
- ・旧東海道の町並み形成に向けたルールづくり及び地区計画等の検討
- ・旧東海道の松並木の維持・保全・活用
- ・海岸線の松林における特別緑地保全地区や風致地区等の維持
- ・海岸浸食の防止と松林と一体となった砂山景観の保全、防災、減災
- ・自然と歴史・文化を集積する地域として、町中を身近に回遊するネットワークの形成
- ・広域的な自転車ネットワーク網の推進

## 5. 施策の展開

小磯地域の地域づくりの目標を実現化するため、次のような施策を展開します。

## 1. 重点的な取り組み

| 重点地区             | 整備方策  |
|------------------|---|
| こゆるぎ海岸松林<br>周辺地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 明治記念大磯邸園と旧吉田茂邸など現存する歴史的建造物等の保全・活用、交流拠点活性化（特別用途地区指定済）</li> <li>・ 旧東海道のまち並み形成に向けたルールづくり及び地区計画等の検討</li> <li>・ 旧東海道の松並木の維持・保全・活用</li> <li>・ 海岸線の松林における特別緑地保全地区や風致地区等の維持</li> <li>・ 海岸浸食の防止と松林と一体となった砂山景観の保全、防災、減災</li> <li>・ 自然と歴史・文化を集積する地域として、町中を身近に回遊するネットワークの形成</li> </ul> |
| 小磯山手地区           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「小磯の風景」を後世に残すため、緑豊かな沿道景観の保全に向けた地区まちづくり協定やまち並み形成のルールづくり</li> <li>・ 多様なニーズに対応した公共交通ネットワークの検討</li> <li>・ 緑豊かでゆとりある住環境による子育て世代の定住促進への支援</li> </ul>   |
| 西小磯谷戸周辺地区        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「観光農園」「滞在型市民農園」など農業、観光、レジャーとの複合によるグリーンツーリズムの場づくり</li> <li>・ 多様な生物の生息・生育環境の保全、活用</li> <li>・ 遊休農地を活用した農業と観光・レジャーを複合したグリーンツーリズムによる里山・田園風景の保全や地域活性化</li> <li>・ 東小磯、湘南平、西小磯に至るハイキングルートの設定と整備</li> </ul>   |

## 2. その他の取り組み

- ・ 丘陵の眺望点から見える海などの自然風景の保全
- ・ ハザードエリアの共有・地域住民への周知の徹底、建物の不燃化及び耐震化の推進、災害に備えた防災機能の強化
- ・ 狭あい道路の拡幅整備・既存道路ストックの維持、南北幹線道路の計画の具現化
- ・ 地域と連携した空き家対策の推進
- ・ 自転車ネットワークの形成など、移動可能性の維持・向上
- ・ 施設緑地の整備促進

## 4-4 国府南地域

### 1. 国府南地域らしさ

国府南地域は、南側は海に面し、北側には丘陵が巡り、葛川や不動川など比較的大きな河川が流れ、また国道や県道などの幹線道路が走り、豊かな自然と利便性をあわせもつ地域です。

この地域は、平安時代末期に相模の国府が置かれ、月京や祇園など京都風の地名が残り、国府本郷や国府新宿に国府の名をとどめています。これらの歴史や伝統が継承され、この恵まれた風土、豊かな自然環境の中で培われてきた伝統文化や住民の穏やかな気質が地域らしさとなっています。

### 2. 国府南地域の現況と課題

◆国府南地域の現況等について、平成30年都市計画現況調査から以下のとおり整理します。

#### <人口>

○国府南地域の人口は、平成27年10,906人で、この10年間横ばいで推移しています。平成27年の世帯数は4,139世帯であり、平成17年から6.5%増加しています。

#### <面積と区域区分>

○地区面積は404.0haであり、大磯町全体の約4分の1を占めています。  
○区域区分は、市街化区域が221.7ha（54.9%）、市街化調整区域が182.3ha（45.1%）です。市街化区域は大磯町全体の約4割を占めています。

#### <用途地域>

○用途地域指定は、JR東海道線及び国道1号に沿って第一種住居地域、その外側に第一種中高層住居専用地域が指定されています。また、海岸沿いの大磯プリンスホテル敷地には大磯町で唯一の第二種住居地域が指定されています。昭和50年代に大規模開発が行われた石神台には第一種低層住居専用地域が指定されています。  
○国道1号及び町道月京国府新宿1号線沿線に近隣商業地域が指定されています。

#### <土地利用>

○市街化区域をみると、国府新宿は都市的未利用地が多い新市街地で、その他の地区は市街化が進んだ市街地を形成しています。月京、石神台は人口減少や高齢化が進む成熟市街地が形成され、その他の地域は人口増加が続く成長する市街地となっています。  
○市街化調整区域は、山林と農地から構成される国府本郷北と、山林で構成される国府新宿北と月京西、農地で構成される国府新宿西に分布しています。

- 市街地の外縁に広がる集落的な住宅地では、自然的土地利用と都市的土地利用の混在がみられます。また、農地の荒廃や農家の減少が進み、農村集落の活力が低下しています。
- 地域の建築や生活環境、開発指針となる「石神台環境保全に関する指針」が石神台地区にあります。

#### <道路・交通>

- 幅員別の道路面積の割合をみると、幅員 4m～6m が 35%、幅員 4m 未満が 29%であり、狭あい道路の割合が高くなっています。
- 新規整備よりも既存道路の維持管理によって、生活環境の向上をめざすことが求められています。
- 幹線道路は、国道 1 号、国道 134 号、西湘バイパスが東西に走り、南北は県道 63 号相模原大磯が地域のほぼ中央を走っています。
- 新宿東西線は、二宮町都市計画道路とともに、将来的には検討が必要です。
- 葛川に渡河橋が架かり「太平洋岸自転車道」が延伸され、大磯港・旧吉田茂邸側と大磯プリンスホテル側を結んでいます。

#### <自然・海浜・河川>

- 地域の北側には、国府本郷北、国府新宿西に山林と農地から構成される自然的土地利用が広がり、地域の南側は相模湾に接し、海浜が位置しています。
- 河川は、不動川が南北に流れ、地域の南側には葛川が東西に流れています。

#### <防災>

- 中丸、国府新宿など南側地域の密集市街地に出火延焼や消防活動など防災上の課題があります。
- また、大雨時の浸水被害の課題があり、雨水対策の実施や葛川・不動川の二級河川の治水機能の向上が求められており、国府新宿地内において優先的に整備が進められています。

#### <公園等>

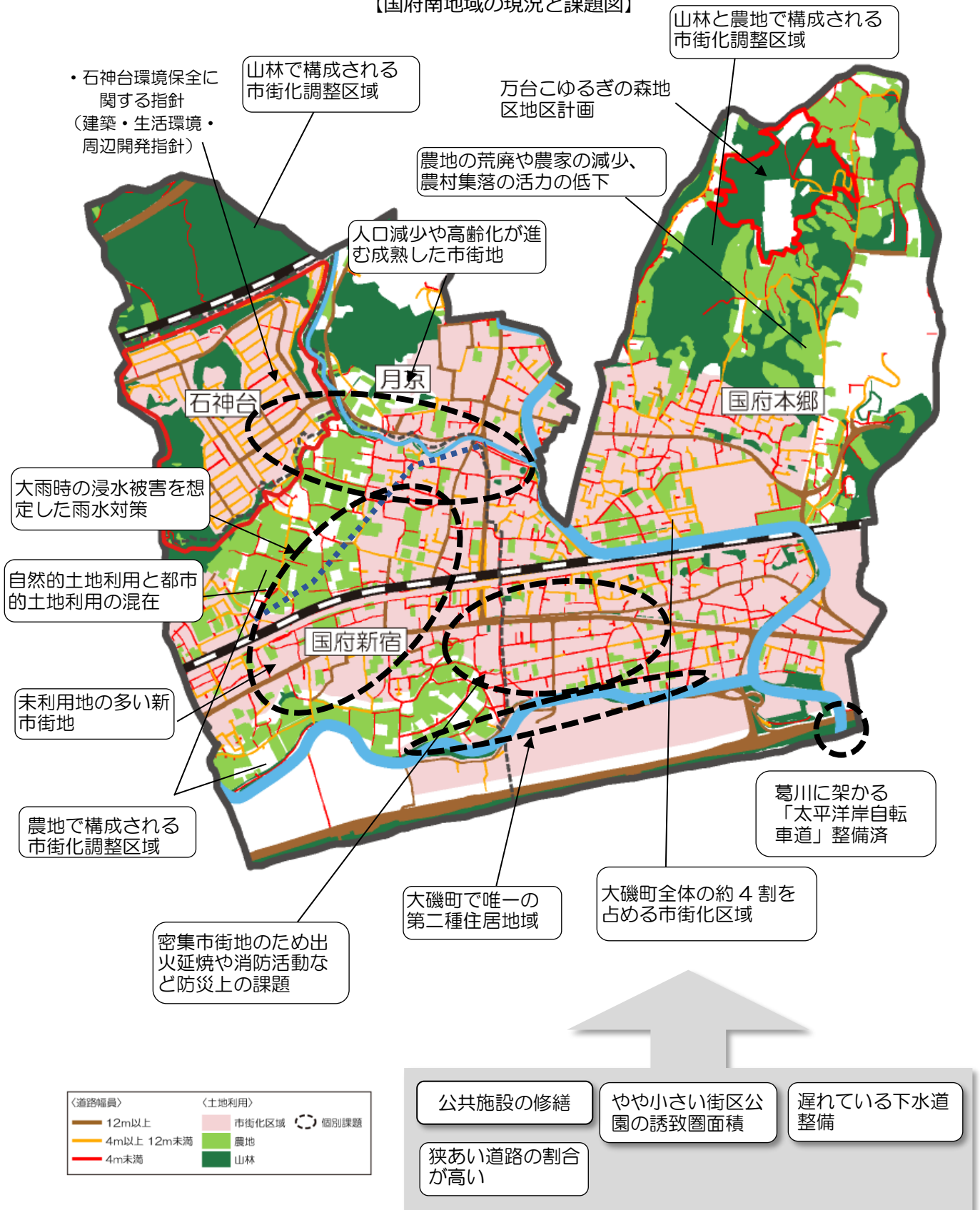
- 街区公園は 11 箇所が整備されており、誘致圏面積(\*)は 64%です。  
(\*公園を利用する人の範囲を表し、例えば街区公園では半径 250mの区域をいいます。)
- 大規模な公園は、「大磯運動公園 (11.7ha)」が整備されています。
- 都市緑地などの公共緑地は、2箇所で面積は 16.5ha です。

#### <下水道>

- 全体計画区域面積に対する下水道整備完了面積の割合は 53%です。



【国府南地域の現況と課題図】



### 3. 地域づくりの目標

国府南地域の地域づくりの目標を次のように定めます。

**目標：「交流を通じた若者が集う次世代へとつなげる地域づくり」**

国府南地域は、平安時代末期に相模の国府が置かれたことから、現在でも国府の名をとどめた地名が残っています。これらの歴史や伝統を継承しつつ、この地域には人口減少時代にもかかわらず若い人が流入し人口が増加しているところもあります。流入する人々が国府南地域に定着していくためには、地域内の交流、他地域との交流を活発にし、交流を通じて若い人々が楽しく生活できる町にしていくことが求められています。このため生活文化の土台である恵まれた自然環境、伝統文化を活かし、若い人が楽しく生活できる、次世代へとつなげる地域づくりをめざします。

### 4. 地域らしさを守り育む方針

#### ① 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

##### ① 自然環境のあるべき姿を守り、活用する

- ✓ 自然生態保護地・環境緑地などの丘陵の緑は、市街地から望む風景としての「見る」自然と、その中に入って「ふれる」「感じる」自然としての多面の機能を有していることから地区計画や風致地区等により積極的な保全・整備を図り、土地や植生の特性に応じた保全と再生的活用による持続する自然環境づくりを行います。
- ✓ 大磯運動公園は、「自然環境保全地区」に位置づけ、一体的な保全を図るとともに、適切な管理と積極的な町民の利用を促します。
- ✓ 運動公園周辺地区の「里山環境保全地区」は、一体の里山としての保全し、山林や農地を自然とふれあえる場として活用します。

##### ② 大磯らしい町や地域の顔・中心をつくる

- ✓ 国府支所周辺地区は、都市機能の充実と、歴史的・文化的な個性を生かした生活拠点としての活用し都市機能の充実を図ります。

##### ④ 緑豊かなゆとりある住宅地をつくる

- ✓ 国府南地域の住宅地は、戸建て住宅や集合住宅など多様な世代の多様な住宅に対応する「低中層住宅地」や、店舗や業務施設等と共存する「一般住宅地区」が主となって形成されており、これら地域の特徴を生かし、緑豊かな住宅地の空間形成を図ります。

⑤ 美しい里山をつくる

- ✓ 市街地の外縁に広がる集落的な住宅地は、農地の荒廃や農家の減少、地域の活力の低下という課題を踏まえて、農業の新たな活性化をめざした、美しい里山を維持するような土地利用を進めます。
- ✓ 運動公園周辺地区は、公園、万台こゆるぎの森、里山、谷戸などの自然を活かした一体的整備や、湧き水やホタルに代表される里山と谷戸の自然の保全、環境教育など、自然と触れあえる場としての整備と活用を図ります。

⑥ 地域特性にあった土地利用を図る

- ✓ 国府新宿の市街化区域に隣接する区域など、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在や、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、地区計画等の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序の検討を行います。

【写真等挿入】

## ② 大磯らしさが実感できる景観形成

～ 自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針 ～

### ① 大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」

- ✓ こゆるぎ海岸からの風景を保全するため、自然海岸の保全と松林の維持・管理を図るとともに、建築物等の建設にあたっては、海岸風景との調和に配慮します。
- ✓ 大磯運動公園周辺の美しい里山風景と本郷山などの丘陵地の田園風景の自然風景を守り、育み、創るため、新たな建築物等を建設する際には、周辺の風景との調和に配慮します。

### ② 大磯の歴史・文化を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 大磯にとって最も象徴的な歴史的風景である旧東海道松並木が残る国道1号沿道は、松並木の維持、管理を行うとともに、この風景を守るために建築物等を建設する際は、松並木のある風景との調和に配慮します。

### ③ 様々な取組みで風景を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 六所神社周辺は、歴史的環境の保全に向けた地区まちづくり協定や地区計画等のまち並み形成のルールづくりと景観整備を進めます。

【写真等挿入】

**③ 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充**

## ～ 快適に移動できる交通ネットワークの方針 ～

**① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理**

- ✓ 広域的な連携による防災力強化につながる道路整備を促進するとともに、町民生活の安全安心につなげるための維持管理など「生活道路の整備」を推進します。

**② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成**

- ✓ 葛川沿いを中心とした広域自転車ネットワークの整備の検討とともに、多様な交通手段が共存した移動の可能性を広げる交通環境を形成します。
- ✓ 太平洋岸自転車道のナショナルサイクルルート指定へ向けた広域的な自転車ネットワークの構築とともに、多様な交通手段が共存した移動の可能性を広げる交通環境を形成します。

**③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築**

- ✓ 既存の路線バスなどの運行状況を勘案し、交通弱者対策、免許返納に係る高齢者対策、買い物弱者対策など、今後見込まれる多様なニーズへの利便性が向上する公共交通ネットワークを検討します。
- ✓ 自転車、バス、タクシー、鉄道など多様な交通サービスの統合運用をめざし、地域実態に合った導入を検討します。

**④ 環境にやさしい新たな移動手段の検討**

- ✓ 環境に配慮しながら町民や来訪者が町内を気軽に移動できるよう、カーシェアやシェアサイクルなどの新たな交通手段の活用を図ります。
- ✓ 国府支所周辺を中心に、交通弱者の移動負荷を軽減するため「大磯町バリアフリー基本構想」に基づく施設整備を進めるとともに、いつでも誰もがどこへでも安全で快適に移動できるよう、交通環境のバリアフリー化に取り組みます。

【写真等挿入】

**④ 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり**

～ 持続する水辺とみどりづくりの方針 ～

**① 水とみどりの骨格を保全するとともに、市街地における新たなみどりの創出**

- ✓ こゆるぎ海岸の海岸線は、地形や水系からなる「水の環境軸」に位置づけて、これらの保全、活用を通じた持続する環境づくりを行います。
- ✓ 運動公園周辺地区は、地形や水系からなる「緑の環境軸」に位置づけるとともに、自然とふれあえる「みどりの拠点」に位置づけて、これらの保全、活用、連携を通じた持続する環境づくりを行います。

**② 緑の基本計画に位置づけられた施設緑地、地域制緑地の確保**

- ✓ 大磯運動公園や身近な住区基幹公園等の施設緑地の整備を促進します。

**③ 水とみどりのネットワークの形成**

- ✓ こゆるぎ海岸の海岸線は、海浜植物が生存できる自然環境や防砂林の保全、再生に努め、多様な生物が棲む環境づくりをめざすため、海岸浸食対策としての海岸保全施設の整備を促進します。

**④ 河川や下水道の整備による良好な水辺の環境形成**

- ✓ 不動川、葛川などの河川の改修、生物の生息・生育環境の保全・活用により、持続可能な環境づくりを図ります。
- ✓ 河川を活かした歩行者環境整備など、水と緑と文化のネットワークの形成を図ります。
- ✓ 不動川は、治水と河川環境の両方の機能を有する河道改修により、多自然川づくりをめざします。
- ✓ 葛川沿い地区では、流域単位での汚水流入対策や農業等の支援による川の環境保全を進めます。また、広域的な自転車道ネットワーク網の整備の一端を担う整備を図ります。

【写真等挿入】

**⑤ 減災意識と適応力による安全な町の確立**

～ 安心して暮らせる災害に強いまちの方針 ～

**① 防災・減災・防疫・適応力に配慮したまちづくり・住まい方**

- ✓ 丘陵、山麓及び河川沿いに住宅地が立地しているため、それぞれの地域の実情を勘案した避難地・避難路を確定し、ハザードエリアにおいては、地域住民への防災意識の啓発を行います。

**② 災害に備えた安全な都市構造**

- ✓ 住宅地は、建物の不燃化及び耐震化を進めるとともに、空き家やブロック塀などの倒壊防止対策など、所有者への指導・助言や支援を行います。
- ✓ 路地や細街路においては、消防水利などの適正配置と災害時の緊急車両の通行確保のため狭隘道路等の拡幅整備を推進します。

**③ 自然災害（津波、土砂崩れ、河川氾濫、地震、噴火等）からいのちを守るための対策**

- ✓ 県管理河川は、1時間当たり概ね50mmの降雨に対応できるように河川の整備計画に基づき、護岸等の整備を促進します。
- ✓ 下水道の雨水道対策として、浸水被害の軽減および解消を目的とした雨水排水施設の整備を推進します。

**④ 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立**

- ✓ 被災時に備え「公助」に加え「自助」、「互助」による取組体制を推進するとともに、地域の町民自ら自然災害の危険を認識し、行動できるようハザードマップの周知、更新を徹底します。

【写真等挿入】

**⑥ 地域らしさを生かした良好な空間の形成**

～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

**① 景観条例などを活用した大磯らしい緑豊かで質の高い居住空間づくり**

- ✓ 「旧東海道中丸、六所神社周辺景観形成重点地区」は、風致地区や地区計画、景観地区、生活道路や公園の整備などにより緑豊かで良質な居住空間づくりを推進します。

**② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備**

- ✓ 国府支所周辺を中心に、現在の都市形成を受け継ぎつつ、高齢者や子育て世代にとって身近な範囲で日常生活が完結することができる住宅・住環境の整備を図ります。
- ✓ 地域らしい地域特性に応じた自然豊かでゆとりある住環境で子育てできるように、子育て世代の定住促進を支援します。

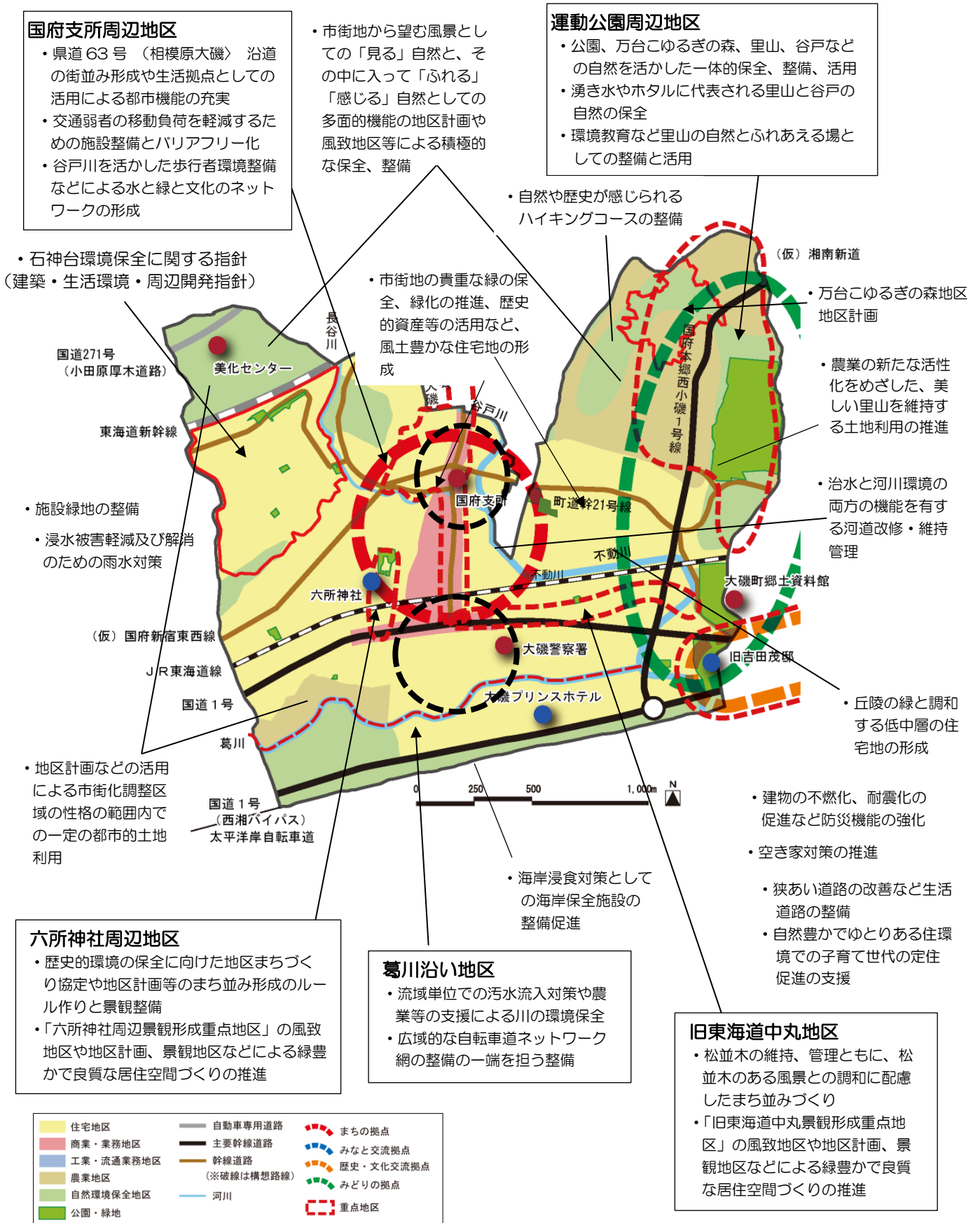
**③ 空き家対策の推進**

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の性格で迅速な実態把握と空き家対策につながる構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を推進することで、お試し居住、地域居住、セカンドハウスなどの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用につながるよう支援します。
- ✓ 国府支所周辺で、起業しやすく、出店等の受け皿になるようなチャレンジショップやS OHO型住宅など、空き家を活用した取り組みを進め、地域の活性化につなげます。

【写真等挿入】



【国府南地域の地域らしさを守り育む方針図】



## 5. 施策の展開

国府南地域の地域づくりの目標を実現化するため、次のような施策を展開します。

## 1. 重点的な取り組み

| 重点地区     | 整備方針  |
|----------|---|
| 国府支所周辺地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県道 63 号（相模原大磯）沿道のまち並み形成や生活拠点としての活用による都市機能の充実</li> <li>・ 交通弱者の移動負荷を軽減するための施設整備とバリアフリー化</li> <li>・ 谷戸川を活かした歩行者環境整備などによる水と緑と文化のネットワークの形成</li> </ul> |
| 運動公園周辺地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園、万台こゆるぎの森、里山、谷戸などの自然を活かした一体的な保全、整備、活用</li> <li>・ 湧水やホタルに代表される里山と谷戸の自然の保全</li> <li>・ 環境教育など里山の自然とふれあえる場として整備と活用</li> </ul>                      |
| 旧東海道中丸地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 松並木の維持、管理とともに、松並木のある風景との調和に配慮したまち並みづくり</li> <li>・ 「旧東海道中丸景観形成重点地区」の風致地区や地区計画、景観地区などによる緑豊かで良質な居住空間づくりの推進</li> </ul>                               |
| 六所神社周辺地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的環境の保全に向けた地区まちづくり協定や地区計画等のまち並み形成のルールづくりと景観整備</li> <li>・ 「六所神社周辺景観形成重点地区」の風致地区や地区計画、景観地区などによる緑豊かで良質な居住空間づくりの推進</li> </ul>                       |
| 葛川沿い地区   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流域単位での汚水流入対策や農業等の支援による環境保全</li> <li>・ 河川改修とあわせた親水環境の整備</li> <li>・ 広域的な自転車道ネットワーク網の整備に向けた検討</li> </ul>  |

## 2. その他の取り組み

- ・ 市街地の貴重な緑の保全、緑化の推進、歴史的資産の活用など、風土豊かな住宅地の形成
- ・ 「見る」「ふれる」「感じる」自然としての多面的機能の保全、整備、活用及び地区計画の活用による市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用。
- ・ 施設緑地の整備
- ・ 海岸浸食対策としての海岸保全施設の整備促進
- ・ 狭あい道路の拡幅整備など生活道路の整備
- ・ 空き家対策の推進、子育て世代の定住促進への支援
- ・ 治水と河川環境の両方の機能を有する河道改修や雨水対策、緊急輸送路の整備など災害に備えた安全なまちづくりの推進

## 4-5 国府北地域

### 1. 国府北地域らしさ

国府北地域は、県道沿いの生沢、寺坂地区と丘陵地の虫窪、黒岩、西久保地区の5地区からなっています。丘陵地では、みかんや柿などの果物栽培や、県道沿いの平坦地では、稲作や露地野菜が生産され、酪農も営まれている地域です。

また、大磯町で一番高い鷹取山や大磯の奥入瀬と呼称されている谷戸川などを有しており、西久保のバス停から見渡せる丹沢山系・箱根山・富士山の眺望景観はすばらしく、豊かな自然とすばらしい風景を気に入って、若い方の流入も見られます。

このようなことから、大磯の中で最も自然が豊かでのどかであること、5地区の異なる特性の集まりが地域らしさとなっています。

### 2. 国府北地域の現況と課題

◆国府北地域の現況等について、平成30年都市計画現況調査から以下のとおり整理します。

#### <人口>

○国府北地域の人口は、平成27年3,117人で、この10年間に6.5%減少しています。平成27年の世帯数は1,194世帯であり、人口と逆にこの10年間に4.4%増加しています。

#### <面積と区域区分>

○地区面積は655.5haであり、行政区域全体の38.0%を占めています。

○区域区分は、市街化区域が14.6ha(2.2%)、市街化調整区域が640.9ha(97.8%)で、市街化区域は、国府南地域と隣接している生沢地区に分布しています。

#### <用途地域>

○用途地域指定は、地域南部の県道沿いに第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域が指定されています。

#### <土地利用>

○地域の約3/4が山林・農地などの自然的土地利用で占められています。この自然的土地利用の比較的平坦なところに集落が点在しています。

○市街地は、国府南地域と隣接する南側に形成され、住宅地に店舗併用住宅と作業所併用住宅が点在しています。

○人口減少や高齢化により、農業や里山保全に携わる人が減少し、耕作放棄地や保全されなくなった里山が増加しています。農業振興や里山再生を図るために、積極的な土地利用・土地活用が求められています。

○小田原厚木道路大磯インターチェンジ周辺の利便性の活用が求められています。

- 大磯に魅せられて移住してくる若者の流入の受け止めが期待されています。
- 山間部への粗大ごみの不法投棄が多く見られ、大きな課題となっています。
- 増加している空き家について、有効利用が求められています。

#### <道路・交通>

- 南北に移動できる道路として県道 63 号（相模原大磯）があります。
- 富士見地区（虫窪・黒岩・西久保）では、生活者及び来訪者の利便を維持するため、生活道路の維持を図るとともに、地域にふさわしい新たな公共交通の検討を進めます。

#### <自然・海浜・河川>

- 国府北地域は南北方向の地形が起伏に富んでおり、小田原厚木道路以北は急傾斜の山林で構成され、良好な自然環境を有しています。
- 山間部には、町民を始め町外からも多くの方が訪れるハイキングコースがありますが、安全に楽しんでいただくためのコースの整備、憩いの場が必要とされています。
- 豊富な資源である山林・竹林の整備と管理の課題があります。
- イノシシやシカ等の獣害問題が生じています。
- 河川は、鷹取山等の丘陵地を水源とする谷戸川や境川、長谷川があり不動川に注いでいます。
- 谷戸川などの河川の水質改善が必要です。また、生物の生息・生育環境の保全・復元は、ボランティアの協力もあり少しずつ改善されつつあります。

#### <防災>

- 急傾斜の山林を対象に土砂災害警戒区域（急傾斜地）と土砂災害警戒区域（土石流）が指定されています。
- 防犯灯が少なく危険な道が多く見られます。

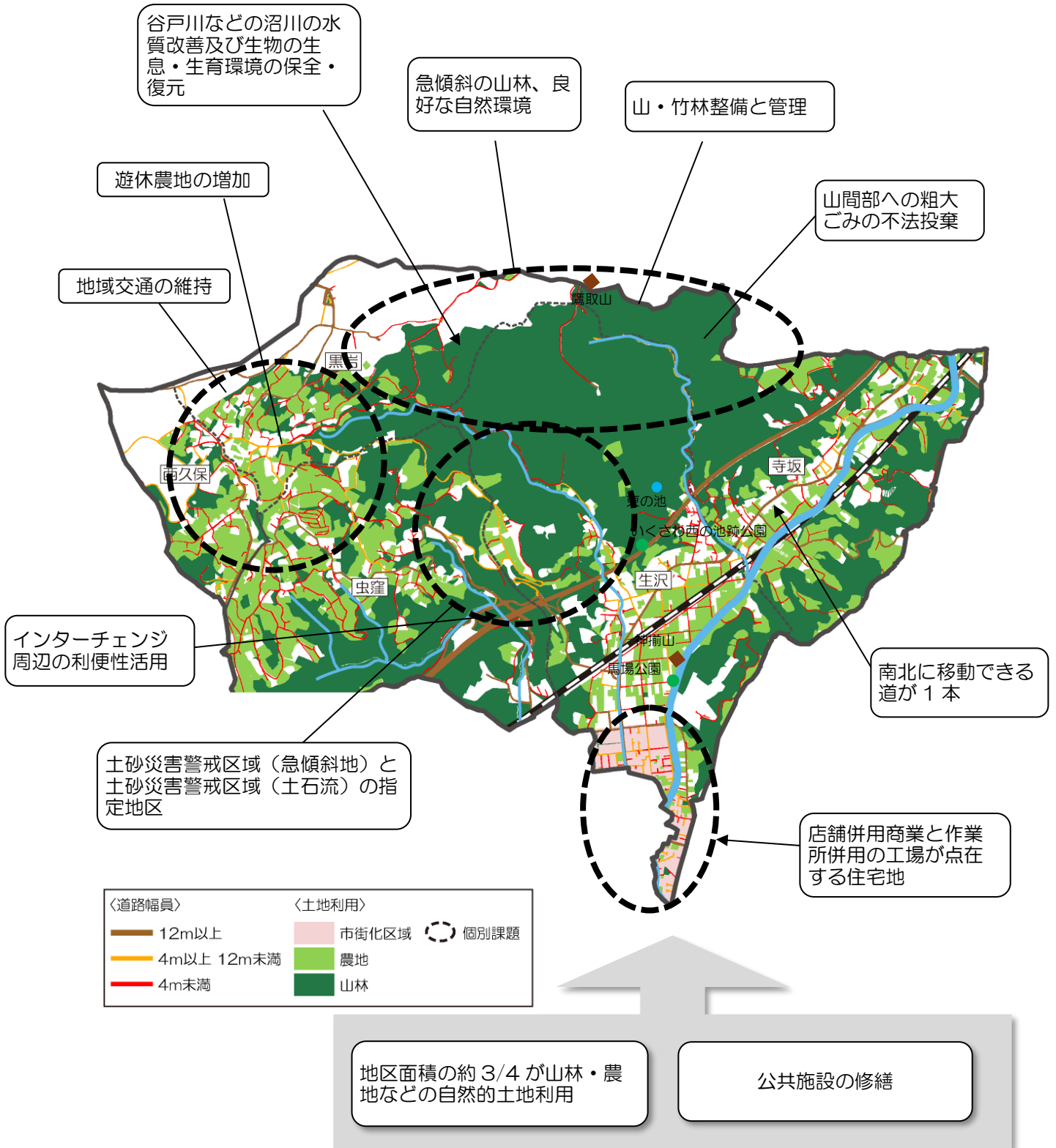
#### <公園等>

- 街区公園は2箇所が整備されています。
- 各地区の公共施設の老朽化が進んでおり、修繕が求められています。

#### <下水道>

- 全体計画区域面積に対する下水道整備完了面積の割合は 74%です。

【国府北地域の現況と課題図】



### 3. 地域づくりの目標

国府北地域の地域づくりの目標を次のように定めます。

**目標：「美しい景観と豊かな資源を活かし、農と緑が交流する里山の再生」**

眺望景観及び丘陵などの豊かで美しい自然風景に恵まれ、果樹栽培や酪農等、様々な農業が営まれている一方、イノシシ・シカ・竹林等の一見害とも思える自然資源が豊富にある地域です。

一口に「環境保全」と言っても自然を保持していくのには、大変な労力が必要です。他地域との交流を活発にし、皆で知恵を出し合い、時代のニーズにあわせ、豊かな資源を活かした里山の再生をめざします。

### 4. 地域らしさを守り育む方針

#### ① 地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

##### ① 自然環境のあるべき姿を守り、活用する

- ✓ 鷹取山から富士見地区へ連なる丘陵の緑は、「自然環境保全地区」に位置づけ、市街地から「見る」自然ではなく、「ふれる」「感じる」自然としての機能を有していることから、地区計画や風致地区等により積極的な保全・活用を図るとともに、土地や植生の特性に応じた保全と再生的利活用による持続する自然環境づくりを行います。

##### ② 美しい里山をつくる

- ✓ 従来の田園風景を損なわぬよう建物の形態を誘導するとともに、体験型農業などによる多様な農地の活用など、住民主体の「里山再生」を通じた交流による自然環境整備・観光・産業の拡充、農業の新たな活性化をめざした、美しい里山の維持と地域特性に配慮した積極的な土地利用を促進します。
- ✓ 豊かな自然と眺望を活かし、多くの来訪者を受け入れられるよう、自然観察路やハイキングコースの整備を図ります。

##### ③ 地域特性にあった土地利用を図る

- ✓ 農業振興地域の活用されている農地の保全活用を図りつつ、新たな就農を促進して農地の生産性の向上と再生を図ります。
- ✓ 遊休農地等を活用し農業・観光・レジャーとの複合によるグリーンツーリズムの場とするなど、多種多様な生活活動に対応する積極的な土地利用・土地活用を図り、農地・里

山風景を保全し、地域の環境改善に取り組むとともに、交流による地域の活力の維持・向上を図ります。

- ✓ 伝統的な農地・里山風景と調和した農村集落の居住環境の維持を図ります。
- ✓ 小田原厚木道路大磯インターチェンジ周辺のポテンシャルを活かし、市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情、特性に応じた土地利用を図ります。

## 【写真等挿入】

### ② 大磯らしさが実感できる景観形成

～ 自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針 ～

#### ① 大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」

- ✓ 眺望景観、美しい丘陵の山並み及び美しい里山、田園風景を保全するため、新たな建築物等を建設する際には、これら周辺の風景との調和に配慮します。

## 【写真等挿入】

### ③ 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充

#### ～ 快適に移動できる交通ネットワークの方針 ～

#### ① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理

- ✓ 山間地域での町民生活の安全安心と来訪者の利便につなげるために、維持管理など「生活道路の整備」を推進します。

#### ② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成

- ✓ 農林道などの既存路線の活用と改修により、町民や来訪者が快適に歩ける歩行者ネットワークを形成します。

#### ③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築

- ✓ 既存の路線バスなどの運行状況を勘案し、交通弱者対策、免許返納に係る高齢者対策、買い物弱者対策など、今後見込まれる多様なニーズへの利便性が向上するような公共交通ネットワークの検討を進めます。
- ✓ 自転車、バス、タクシー、鉄道など多様な交通サービスの統合運用をめざし、地域実態に合った導入を検討します。

#### ④ 環境にやさしい新たな移動手段の検討

- ✓ 環境に配慮しながら町民や来訪者が町内を気軽に移動できるよう、カーシェアやシェアサイクルなどの新たな交通手段の活用を図ります。

【写真等挿入】



#### ④ 水とみどりの連携による持続可能な環境づくり

～ 持続する水辺とみどりづくりの方針 ～

##### ① 水とみどりのネットワークの形成

- ✓ 谷戸川などの河川の水質改善及び生物の生息・生育環境の保全・復元を図ります。
- ✓ コミュニティによる水辺と緑地の保全と活用を図ります。
- ✓ 自然観察路、ハイキングルート、グリーンインフラ※を活用した、生活に身近な水と緑の維持・保全を図り、新たなみどりの創出を促します。

##### ② 水とみどりの骨格を保全するとともに、市街地における新たなみどりの創出

- ✓ 鷹取山から富士見地区へ連なる丘陵の緑は、地形や水系からなる「緑の環境軸」に位置づけるとともに、自然とふれあえる「みどりの拠点」に位置づけて、これらの保全、活用、連携を通じた持続する環境づくりを行います。

##### ③ 緑の基本計画に位置づけられた施設緑地、地域制緑地の確保

- ✓ 公園や緑地などからなる施設緑地などの地域制緑地の確保を積極的に行い、防災や景観、レクリエーションなどの生活に身近な水とみどりを増やしていきます。

##### ④ 水とみどりのネットワークの形成

- ✓ 既存の生態系の保全や再生に努め、多様な生物が棲む環境づくりをめざすため、地域と連携しながら身近なみどりと一体となった水辺などを回遊する水とみどりのネットワークの形成を図ります。

##### ⑤ 河川や下水道の整備による良好な水辺の環境形成

- ✓ 河川の水質向上をめざすため、合併浄化槽の普及を促進します。

##### ⑥ コミュニティによる水辺と緑地の保全、活用

- ✓ 河川は、コミュニティによる水辺の保全と活用を図り、治水と河川を活かした歩行者環境整備などの整備による魅力ある快適な多自然川づくりをめざします。

【写真等挿入】

**⑤ 減災意識と適応力による安全な町の確立**

～ 安心して暮らせる災害に強いまちの方針 ～

**① 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立**

- ✓ 町民自らが自然災害の危険を認識し、行動を判断できるよう、ハザードマップ等の周知を徹底し、これらの更新にあたっては、速やかに情報更新し、提供するよう努めます。

**② 防災・減災・防疫・適応力に配慮したまちづくり・住まい方**

- ✓ 丘陵、山麓に住宅地が立地しているため、それぞれの地域の実情を勘案した避難地・避難路の確定し、ハザードエリアにおいては、地域住民への防災意識の啓発を行います。

**③ 災害に備えた安全な都市構造**

- ✓ 住宅地は、建物の不燃化及び耐震化を進めるとともに、空き家やブロック塀などの倒壊防止対策など、所有者への指導・助言や支援を行います。
- ✓ 路地や細街路においては、消防水利などの適正配置と災害時の緊急車両の通行確保のため狭隘道路の拡幅整備を推進します。

**④ 自然災害（津波、土砂崩れ、河川氾濫、地震、噴火等）からいのちを守るための対策**

- ✓ 避難路等の確保のため、道路の整備、維持、長寿命化を図ります。

**⑤ 町民への防災情報の周知と防災コミュニティ体制の確立**

- ✓ 被災時に備え「公助」に加え「自助」、「互助」による取組体制を推進するとともに、地域の町民自ら自然災害の危険を認識し、行動できるようハザードマップの周知、更新を徹底します。

【写真等挿入】

## ⑥ 地域らしさを生かした良好な空間の形成

～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

### ① 景観条例などを活用した大磯らしい緑豊かで質の高い居住空間づくり

- ✓ 集落地・住宅地は周辺の営農環境及び美しい田園的な風景と調和するよう、地区まちづくり計画等により市街化調整区域の住環境の整備について検討するなど地域特性に応じた居住環境の維持・向上を図ります。

### ② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備

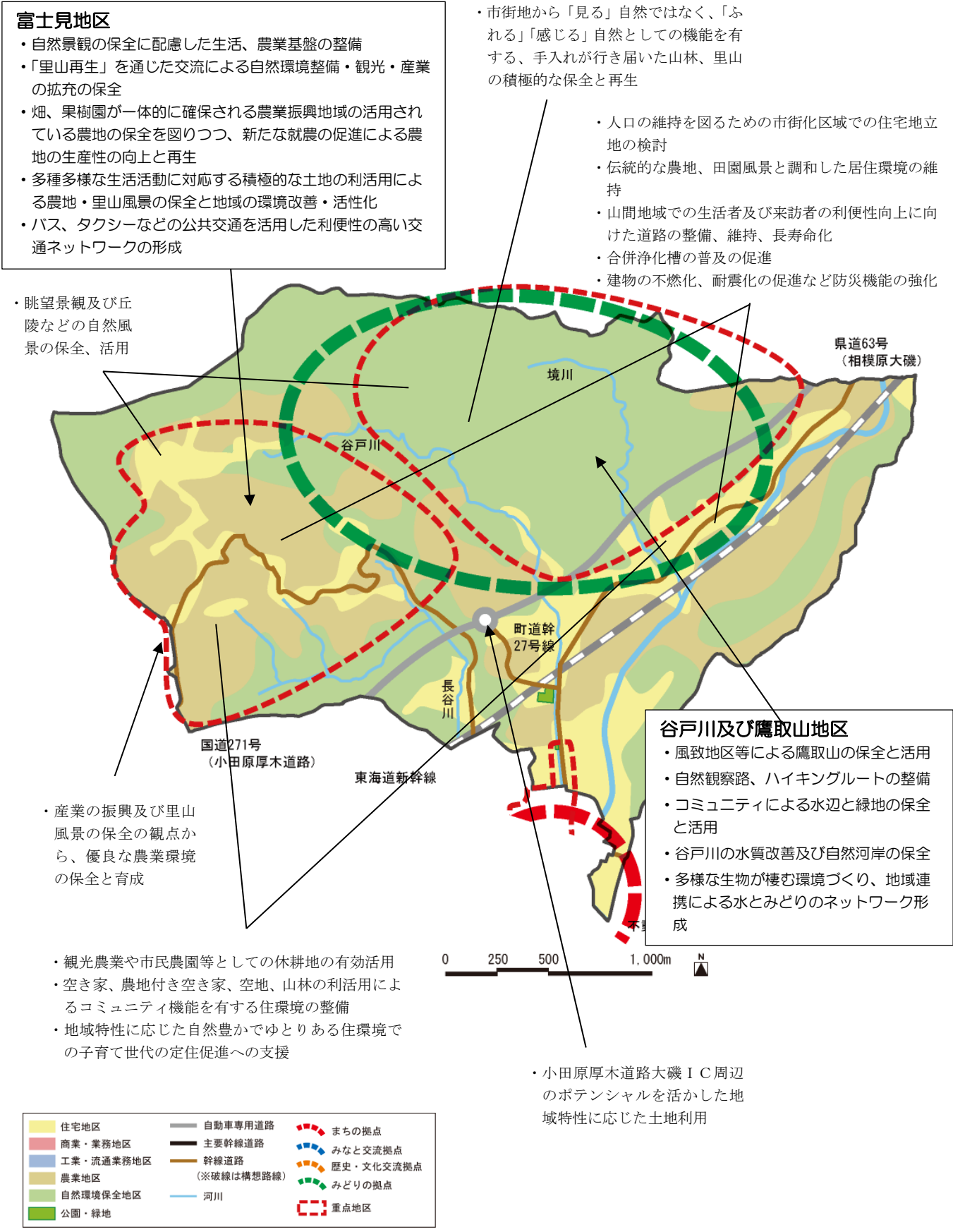
- ✓ 地域らしい地域特性に応じた自然豊かでゆとりある住環境で子育てできるように、子育て世代の定住促進を支援します。

### ③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の性格で迅速な実態把握と空き家対策につながる構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を推進することで、農地付き空き家、空地、山林の利活用を促進し、コミュニティ機能を有する住環境の整備などの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用につながるよう支援します。

【写真等挿入】

【国府北地域の地域らしさを守り育む方針図】



## 5. 施策の展開

国府北地域の地域づくりの目標を実現化するため、次のような施策を展開します。

### 1. 重点的な取り組み

| 重点地区       | 整備方針  |
|------------|---|
| 谷戸川及び鷹取山地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・風致地区等による鷹取山の保全と活用</li> <li>・自然観察路・ハイキングルート整備</li> <li>・コミュニティによる水辺と緑地の保全と活用</li> <li>・谷戸川の水質改善及び自然河岸の保全</li> <li>・多様な生物が棲む環境づくり、地域連携による水とみどりのネットワーク形成</li> </ul>  |
| 富士見地区      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然景観の保全に配慮した生活・農業基盤の整備</li> <li>・「里山再生」を通じた交流による自然環境整備・観光・産業の拡充</li> <li>・畑、果樹園が一体的に確保される農業振興地域の活用されている農地の保全を図りつつ、新たな就農の促進による農地の生産性の向上と再生</li> <li>・多種多様な生活活動に対応する積極的な土地の利活用による農地・里山風景の保全と地域の環境改善・活性化</li> <li>・バス・タクシーなどの公共交通を活用した利便性の高い交通ネットワークの形成</li> </ul> |

### 2. その他の取り組み

#### ○各地区における取り組み

- ・観光農業や市民農園等による休耕地の有効活用
- ・合併浄化槽の普及促進
- ・空き家等対策の推進
- ・自然豊かでゆとりある住環境での子育て世代の定住促進への支援
- ・建物の不燃化、耐震化の促進など防災機能の強化
- ・小田原厚木道路の大磯インターチェンジ周辺のポテンシャルを活かした地域特性に応じた土地利用
- ・山間地域での生活者及び来訪者の利便性向上に向けた道路の整備、維持、長寿命化
- ・眺望景観及び丘陵などの自然風景の保全、活用
- ・「見る」「ふれる」「感じる」自然として、手入れが行き届いた山林、里山の積極的な保全と再生
- ・産業の振興及び里山風景の保全の観点から、優良な農業環境の保全と育成



**第5章**  
**まちづくり基本計画の推進に向けて**

## 第5章 まちづくり基本計画の推進に向けて

まちづくり基本計画は、都市づくりの基本的な方針となるものです。

本基本計画においては、まちの将来像として、「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」、まちづくりの理念として「郷土の誇りとくらしの親和」と「つながりと創生」を掲げております。そして、この将来像及び理念を町民主体で、かつ大磯町と関わる多様な人との協働によってまちづくりを進めていくため、次のように取り組んでいきます。

### 1. 大磯町に関わる多様な主体の参加と協働

#### (1) 町民主体のまちづくりの推進

大磯町においては、平成14年に「大磯町まちづくり条例」を施行し、町民主体のまちづくりを推進してきました。近年、まちづくり・都市計画においても住民主体のまちづくりを支援するよう様々な制度の創出が行われており、このような動きを踏まえ今後とも町民主体のまちづくりを進めていきます。

#### (2) 町民・企業・行政の連携・協議

まちづくりは、町民・企業・行政がそれぞれの持つ特徴や役割を十分に果たすとともに、主体間の連携・協働により、計画の実現に取り組みます。

### 2. 多様な制度の活用等

#### (1) 各種まちづくり制度の活用

まちづくり基本計画で位置づけられている施策は、まちづくり条例等のソフト事業と道路・河川等のハード事業があります。特に、大磯町の特徴である自然環境や歴史・文化的環境の維持・活用は、ハード事業とソフト事業を組み合わせることが極めて重要です。

大磯町の特徴を創出するための各種事業を導入していきます。

#### (2) 建築協定・地区計画制度の活用

自分たちの住む地区に統一された基準を設け、個性あふれるまちづくりを進めることが求められています。この手法は大磯町にも実績があり、多くの町民に支持され現在に至っています。この制度に加え、地区計画制度の活用によって、多面的な取り組みが出来るルール作りが全国的に展開されており、これら制度を活用して今後も大磯町のまちづくりを進めていきます。

### 3. 国・県・周辺地域との連携・調整

#### (1) 国・県等からの支援

国・県道をはじめ、海岸・河川等多くの基盤施設は国・県が管理しています。また、重要なプロジェクトの実現化には国・県からの支援が不可欠です。国・県との協議・調整を踏まえ、各種まちづくり事業や交付金を導入して、計画・事業の推進を図ります。



## **(2) 周辺都市との連携の推進**

大磯町は東側が平塚市、西側が二宮町に隣接しています。また、周辺都市と連携して取り組んでいるプロジェクトも多くあります。このように、周辺都市とは土地利用、道路をはじめ、防災面や自然保護面等において密接な情報交換のもと、連携強化を行っていきます。

## **(3) 地域間連携の重視**

大磯町を構成する4つの地域（大磯地域・小磯地域・国府南地域・国府北地域）の地域間連携を重視し、重要な施策の実現化を推進していきます。

## **4. 計画の進行管理**

まちづくり基本計画はおおむね10年後を目標にした計画ですが、社会経済情勢の変化等によりおおむね5年ごとの計画の評価、見直しを行うことができます。

また、目標や指標の達成状況については、毎年評価を行い、具体的な進行管理を行っていきます。

## 5. 目標指標

目標指標については、第3章全体構想の位置づけを踏まえ、次のような主要な目標指標を設定しています。

※令和2年度の目標指標は、令和2年4月1日時点のデータです。

### I：地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現

#### ～地域の魅力が生きる土地利用の方針～

#### ① 地域特性を生かした土地利用の形成

##### 目標指標：地区計画の指定件数

| 年度 | 令和2年度<br>(2020年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|----|-------------------|-------------------|--------------------|
| 件数 | 2                 | 3                 | 4                  |

※（1）西小磯柳原地区地区計画

※（2）万台こゆるぎの森地区地区計画

#### ② 地域特性を生かし、安全や環境に配慮した土地利用の形成

##### 目標指標：地区まちづくり計画、指針の策定数（NEW）

| 年度 | 令和2年度<br>(2020年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|----|-------------------|-------------------|--------------------|
| 件数 | 2                 | 3                 | 4                  |

※（1）代官山南麓地区まちづくり計画

※（2）石神台環境保全に関する指針

### II：大磯らしさが実感できる景観形成

#### ～自然と歴史・文化を感じるまちの風景の方針～

#### ③ 歴史的建造物の保存と活用

##### 目標指標：歴史的建造物等の指定件数

| 年度 | 令和2年度<br>(2020年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|----|-------------------|-------------------|--------------------|
| 件数 | 9                 | 12                | 13                 |

※（1）昭和58年：町指定有形文化財（建造物）→鳴立庵

※（2）平成6年：町指定有形文化財（建造物）→旧島崎藤村住宅

- ※ (3) 平成 20 年：町指定有形文化財（建造物） → 滄浪閣（旧伊藤博文邸宅跡）
- ※ (4) 平成 24 年：国登録有形文化財（建造物） → 旧木下家別邸
- ※ (5) 平成 28 年：国登録有形文化財（建造物） → 日本基督教団大磯教会礼拝堂
- ※ (6) 平成 28 年：国登録有形文化財（建造物） → 日本基督教団大磯教会門柱及び塀
- ※ (7) 平成 31 年：国登録有形文化財（建造物） → 旧吉田茂邸サンルーム
- ※ (8) 平成 31 年：国登録有形文化財（建造物） → 旧吉田茂邸七賢堂
- ※ (9) 平成 31 年：国登録有形文化財（建造物） → 旧吉田茂停兜門

④ 歴史的・象徴的建造物のある風景の保全と活用

**目標指標：景観重要建造物の指定件数（NEW）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 3                    | 6                    | 7                     |

- ※ (1) 平成 24 年：大磯駅前洋館（旧木下家別邸及び新館並びに敷地）
- ※ (2) 平成 25 年：鳴立庵とその敷地
- ※ (3) 平成 28 年：日本基督教団大磯教会（礼拝堂、門柱及び塀）

Ⅲ：移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充

～快適に移動できる交通ネットワークの方針～

⑤ 多様化するニーズに応じた新たな公共交通サービスの拡充

**目標指標：新たな公共交通サービスの導入数（NEW）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 1                    | 2                    | 3                     |

- ※ (1) 西小磯東地区乗合タクシー

⑥ 道路・橋りょう等の計画的な修繕及び整備

**目標指標：橋りょう長寿命化実施済橋りょう数（NEW）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 4                    | 32                   | —                     |

- ※ 橋りょう長寿命化修繕計画

## IV:水とみどりの連携による持続可能な環境づくり

### ～持続する水辺とみどりづくりの方針～

#### ⑦ 緑地の保全・再生による身近な自然環境空間の形成

##### 目標指標：1人当たりの施設緑地面積

| 年度                | 令和2年度<br>(2020年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| m <sup>2</sup> /人 | 57.62             | 61.92             | 62.00              |

※緑の基本計画の数値

#### ⑧ 住民の活動による身近な自然環境空間の形成

##### 目標指標：公園緑地里親制度及び花いっぱい運動の登録数 (NEW)

| 年度 | 令和2年度<br>(2020年度) | 令和7年度<br>(2025年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|----|-------------------|-------------------|--------------------|
| 件数 | 10                | 12                | 13                 |

(※令和2年4月1日時点)

##### 【公園緑地里親制度】

- ※ (1) あじさいグループ (町屋公園)
- ※ (2) あしたばの会 (森下公園)
- ※ (3) 白ゆりの会 (山王町児童遊園)
- ※ (4) 蓼ヶ尻公園清掃係 (蓼ヶ尻公園)
- ※ (5) NPO 法人大磯町内の松並木敷地を大切に作る会 (大磯こゆるぎ緑地)

##### 【花いっぱい運動】

- ※ (6) 聖ステパノ学園 (大磯駅前ロータリー)
- ※ (7) ローソンスリーエフ国府店 (県道相模原大磯線歩道)
- ※ (8) 神明町花壇クラブ (神明町公園)
- ※ (9) ひまわりの会 (おおいそ学園正門周辺)
- ※ (10) 大磯ざる菊愛好会 (大磯運動公園北側入口周辺)

## V:減災意識と適応力による安全な町の確立

### ～安心して暮らせる災害に強いまちの方針～

#### ⑨ 治水機能の強化（※広域）

##### 目標指標：二級河川の治水安全度達成率

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| %  | 確認中                  | —                    | —                     |

※1 時間当たり概ね 50 mmの降雨に対応できる河川の延長の割合

#### ⑩ 災害に対する情報基盤と都市基盤の強化

##### 目標指標：防災アプリ登録者数（NEW）

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 0                    | 5,000 以上             | —                     |

※地域防災計画

## VI:地域らしさを生かした良好な空間の形成

### ～良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針～

#### ⑪ 多様なニーズに対応し、地域特性に応じた住宅・住環境の形成

##### 目標指標：建築協定、緑地協定の件数（NEW）

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 7                    | 8                    | 9                     |

【建築協定】 ※（1）「大磯松濤台」建築協定

※（2）「エンブルタウン大磯」建築協定

【緑地協定】 ※（3）「大磯松濤台」緑化協定

※（4）「レゾン・デ・パン大磯」緑地協定

※（5）「西小磯柳原」緑地協定

※（6）「エンブルタウン大磯」緑地協定

※（7）「大磯シーサイドヒルズ」緑地協定

⑫ 空き家等の適切な管理や利活用の推進

**目標指標：空き家バンクの登録件数（NEW）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 5                    | 50                   | 100                   |

※大磯町空き家等対策計画

VII：自治のまちづくりの方針 <※住民の主体的な活動が地域づくりに繋がる内容のみを再掲>

⑬ 地域特性を生かし、安全や環境に配慮した土地利用の形成

**目標指標：地区まちづくり計画、指針の策定数（NEW）（再掲）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 2                    | 3                    | 4                     |

※（1）代官山南麓地区まちづくり計画

※（2）石神台環境保全に関する指針

⑭ 住民の活動による身近な自然環境空間の形成

**目標指標：公園緑地里親制度及び花いっぱい運動の登録数（NEW）（再掲）**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 10                   | 12                   | 13                    |

（※令和 2 年 4 月 1 日時点）

【公園緑地里親制度】

※（1）あじさいグループ（町屋公園）

※（2）あしたばの会（森下公園）

※（3）白ゆりの会（山王町児童遊園）

※（4）蓼ヶ尻公園清掃係（蓼ヶ尻公園）

※（5）NPO 法人大磯町内の松並木敷地を大切にする会（大磯こゆるぎ緑地）

【花いっぱい運動】

※（6）聖ステパノ学園（大磯駅前ロータリー）

※（7）ローソンスリーエフ国府店（県道相模原大磯線歩道）

- ※ (8) 神明町花壇クラブ (神明町公園)
- ※ (9) ひまわりの会 (おおいそ学園正門周辺)
- ※ (10) 大磯ざる菊愛好会 (大磯運動公園北側入口周辺)

⑮ 多様なニーズに対応し、地域特性に応じた住宅・住環境の形成

**目標指標：建築協定、緑地協定の件数 (NEW) (再掲)**

| 年度 | 令和 2 年度<br>(2020 年度) | 令和 7 年度<br>(2025 年度) | 令和 12 年度<br>(2030 年度) |
|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 件数 | 7                    | 8                    | 9                     |

- 【建築協定】 ※ (1) 「大磯松濤台」建築協定  
 ※ (2) 「エンブルタウン大磯」建築協定
- 【緑地協定】 ※ (3) 「大磯松濤台」緑化協定  
 ※ (4) 「レゾン・デ・パン大磯」緑地協定  
 ※ (5) 「西小磯柳原」緑地協定  
 ※ (6) 「エンブルタウン大磯」緑地協定  
 ※ (7) 「大磯シーサイドヒルズ」緑地協定