

## 第 64 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 平成 18 年 3 月 17 日(金) 午前 10 時～午前 11 時 30 分

場 所 大磯町役場 4 階第 1 会議室

出席者 9 名【小林会長、箕島副会長、野澤委員、吉川委員、土橋委員、内藤委員、  
二梶木委員、関野委員、大倉委員】

傍聴者 1 名

### 1 あいさつ

新任委員の紹介。

### 2 議題

#### (1) 議案第 58 号 大磯町まちづくり基本計画について

会 長： この計画は大磯町まちづくり条例に基づいて、土地利用・まちづくり分野の大磯らしさを表す基本計画で、同時に都市計画法第 18 条の 2 にある市町村の都市計画に関する基本的な方針（大磯町都市マスタープラン）で町が取り組んでいます。前回の審議会でも大磯町まちづくり基本計画全体構想原案・地域別構想素案について報告をしています。本日 3 月 17 日付で町長から当審議会に諮問をいただいておりますので、事務局に諮問及び提案理由の説明をお願い致します。

（事務局より諮問文の朗読）

事 務 局： それでは、議案第 58 号の説明を資料の大磯町まちづくり基本計画の新旧対照表に基づいて、大きな変更点を中心に説明をしていきたいと思っております。なお、今回諮問させていただきました大磯町まちづくり基本計画（案）が左側、第 63 回大磯町都市計画審議会でも報告しました大磯町まちづくり基本計画全体構想原案・地域別構想素案は右側になり、変更等につきましてはアンダーラインで示しています。まず、昨年 10 月に大磯町まちづくり審議会から町長に提出された答申からの修正点で主なものは、12 月議会に大磯町まちづくり条例第 6 条第 3 項に関わる事項につきまして議案を上程し、今年の 3 月議会定例会において議会修正案が可決されたことに伴う修正点が 4 点あります（資料による説明のため議会修正案以外の修正点も含め以下省略）

会 長： 形式的な修正として追加された部分は理解できましたが、議会で議論があって修正された部分というのはどういう理由でしょうか。

事 務 局： 12 月定例議会で大磯町まちづくり条例第 6 条 3 項の部分が継続審議になりました。その修正箇所が、新旧対照表の修正前の右側 16 ページ「ウ 骨格的な交通網」のなかで、一番下「また構想の～明確にします」から修正後の左側 16 ページ一番下の「道路計画を策定し、整備を図ります」となりました。これにつきましては、議会による提案で具体的に計画を策定して整備を図るという行政をまちづくり基本計画の中に明記したらどうかということで修正

しました。

2点目は左側 25 ページになります。右側の修正前のものと比較していただくとわかると思いますが、(2) 整備方針 「②骨格的な緑と暮らしの場の緑、歴史文化遺産や景観地区の指定をめざす重要建造物～」でアンダーライン部分を追加しました。これにつきましては、後に報告します景観法に基づく景観行政団体として、景観形成計画を策定していく中で景観地区の指定を目指すという意味で修正しました。

それから3点目は、右側 33 ページ (2) 拠点等整備方針 1) 拠点・ゾーンの整備方針「表 拠点とゾーンの整備方針」の中の「大磯駅周辺」で「近代の歴史的建築物と一体となった石垣の町並み、～」のアンダーライン部分とその他に記載されている同様の文言が、誤解が生じる表現ではないかという意見でしたので削除しました。

4点目ですが、左側 36 ページで、2-3 生活基盤整備の方針で(1) 交通体系の整備方針、3) 施策の展開の表で、「道路整備」の内容で「(仮称) 小磯南北線、町道幹線 16 号線」を道路計画の関係で追加しました。

- 会 長： 以上のことにつきまして何かご質問等がありますでしょうか。
- 委 員： 具体的な内容に入る前に確認したいのですが、経過をみると議会では、すでに可決されているということでしょうか。今日付けで町長より会長に諮問文もでていて、議会議案も可決されているので、今日の当審議会での議論というのはどういう位置づけなのでしょう。
- 事 務 局： 議会に議案として提案したものというのは、先ほどご説明したように部分的な抽出箇所であって、その部分を修正しました。大磯町まちづくり基本計画をフルスペックで提案したわけではありません。
- 委 員： 最終的には、この大磯町まちづくり基本計画(案)自体の議決事項ではないということでしょうか。
- 事 務 局： 大磯町まちづくり条例上、議決という形になっております。
- 副 会 長： 議会議決をした大磯町まちづくり基本計画(案)を、さらに当審議会で議論するというのをどう理解したらいいのでしょうか。
- 事 務 局： 事務局側としましては、大磯町まちづくり基本計画(案)をフルスペックの都市マスタープランとしての位置づけを審議していただいて、最終的には大磯町都市マスタープランにしていければと考えております。
- 会 長： 恐らく都市基本計画という位置づけと法に基づく都市計画マスタープランという二つの位置づけが、それぞれの機関で議論しなければいけないので複雑な関係になっているのではないのでしょうか。都市計画マスタープラン自体は、法的な都市計画決定をする必要はなく、当審議会でこのような方向で都市計画を運営していくという基本的な指針としてのことについて、特に問題ないかどうかという立場で認定していくことになります。
- 副 会 長： 先ほど説明がありました今年 3 月の議会決定した関連で、大磯町まちづく

り条例の第6条3項に規定する事項の内容が理解できないのですが、この計画全体を指すということでしょうか。

事務局： 大磯町まちづくり条例の第6条3項は、大磯町まちづくり基本計画を位置づけており、その中に(1)全体構想、(2)地域別構想に分けて、それぞれの目標等、基本的な事項を定めています。それに基づいて、大磯町まちづくり基本計画(案)は、策定されています。詳細に策定されていますので、議会議決には、抽出した部分を提出し、その他の部分については、都市マスタープラン等で位置づけています。

会長： 今の見解は県の基本構想と同じ方針で、構想の段階は、議会で議決し、フルスペックは審議会で審議するという関係ということでしょうか。

事務局： そうです。

副会長： 議会修正された文言というのは、具体的な数値ではないからという理由ということでしょうか。

事務局： そういうことではなくて、例えば、先ほどご説明しました、「一体となった石垣」といった表現は誤解を招くといった理由があるという意味で修正しました。

副会長： その「石垣」については、具体的に言わせてもらいますと、駅前の石垣が争点になっていると考えます。町並みとして、大磯町には「石垣」が多くあり、駅前だけの「石垣」を指しているということではなくて、この表現を削除した意味というのはどういうことでしょうか。

委員： 議会でどうして「石垣」という表現を外すことになったかを詳しく説明して下さい。

事務局： 事務局側が提出した議案には、「近代の歴史的建築物と一体となった」という文言が入ってなく、ただ「石垣の町並み」というような表現になっていましたので削除しました。

副会長： しかし、この資料では、「近代の歴史的建築物」という文言が入っています。

事務局： フルスペックではそのようになっていますが、議会への議案としては「石垣の町並み」と表現していますので、誤解を招くということで削除しました。

委員： それから、付け加えさせていただきますと、駅前の石垣につきまして裁判をしていました。その整合性を考えるという理由もあり、「石垣」という表現を外すことによって、町並みの石垣が必要ないということではなく、誤解を招くならば外すことがいいのではないかという議決により削除することになりました。

委員： いまの話ですが、裁判自体は終決したのでしょうか。

事務局： この件につきましては、原告側から取り下げられましたので、裁判は終決しております。

委員： この裁判の事の次第ですが、あの場所を通るとわかっていただけの思いですが、石垣の耐久状態がよくないため、危険だという意見と現存維持の両

意見が町民からでて争点となりました。議会としましては、そういう経緯がありましたので、この表現は適切ではないと考え、削除したほうが良いという意見で一致しました。

会長： 一般論でいうと「石垣」というのは、建築物と工作物に含まれます。そういう経緯があるのならば、あえてこの表現を使う必要はないかも知れません。他に何かありますでしょうか。

委員： 後面に目標指標を明確にしているのはいいことだと思いますが、新旧対照表の左側 60 ページにあります。② 大磯らしさを守り育む方針の⑤特性を活かした住宅地の形成、の表の下に「※緑陰住宅地の面積は約 136ha です。～」というように、記載されています。「⑦自然環境保全地の保全と活用」の表の下にも同じような記載がされていますが、このような特記事項はどういう意味合いがあるのかということが一点。また、2005 年度から 2020 年度間に数値を増加させるように想定されていますが、これをどのように実現させようとしているのでしょうか。この二点の根拠が理解できなかったため、できればご説明いただきたいと思っております。

事務局： 資料の大磯町まちづくり基本計画（案）の 24 ページ、土地利用方針図で説明させていただきます。⑤の緑陰住宅地の面積ですが、第一種低層住宅専用地域の部分を緑陰住宅地に設定しているため、その範囲の面積から数値は抽出しています。それから⑦の表下の「※里山環境保全地の面積は約 280ha～」につきましては、大磯町運動公園と旧野村研修所跡地（現名：万台こゆるぎの森）のエリアも加えて里山環境保全地として位置づけて、同様に抽出しています。

委員： 新たにそういう呼び名をつくっていきましようという意味合いでしょうか。

事務局： そうです。大磯町まちづくり基本計画（案）の 20 ページになりますが、今後、この表の「住宅地の区分と方針」のような定義区分を念頭におきながら計画していき、22 ページの 4) 施策の展開では、景観法とか景観地区、地区計画を意識していくという土地利用方針図になっています。そして、土地利用方針図の面積を算定して将来図を数値として明記しています。

委員： 趣旨は理解しました。それならば、先ほどお話ししました※印の文面を少し変更していただければと思います。他の目標指標には⑤や⑦のように※印に改めて目標の数値は記載されていないので、同様に整合性をもたせたらどうでしょうか。

会長： いまの説明ですと、緑陰住宅地を地区計画や建築協定の適用区域とし、もう少し拡大していき、最終的にはこの数値にもっていくということでしょうか。それならばもう少し分かりやすく明記したほうが良いと思っておりますので、検討をお願いします。

事務局： わかりました。

会長： この大磯町まちづくり基本計画（案）の特徴は、大磯町まちづくり条例と

連動し、さらに都市計画を基本としていることという説明が先ほどもありました。つまり大磯町まちづくり基本計画（案）が条例運用上、ある意味での実行性があるという位置づけを意味しています。また、近い将来は景観形成計画の上位計画にするという役割があるということです。非常に重要な計画ですので、資料の経過書をみてもわかるように、これだけ議論を重ねられている計画はあまり例をみないと思いますのでご納得していただけるのではないのでしょうか。他に何かありますでしょうか。

委員： 新旧対照表の左側 43 ページの第 4 章 地域別構想で【地域区分図】が、4 地域（大磯・小磯・国府北・国府南）に分かれていて、大磯地域には図の上の表のように大字が高麗、東町、大磯となっています。しかし、現状は、大字大磯には、他に地区があり全部で 10 地区になるかと思いますが、今後も明記しない方針でしょうか。

事務局： あくまでもこの図としては地域区分を表示しようという趣旨です。

委員： 西部地区においては、各区に分かれていますが、大磯地区においては、いつも一括して表示しているだけなので少し不便を感じているので、検討の課題にに入れていただけないでしょうか。

事務局： 経過の中で、町民代表の方々に大磯町まちづくり基本計画全体構想のワークショップ、地域別構想のワークショップにそれぞれ参加をしていただき、大磯町の地域区分のまとめ方を議論してもらいました。その結果をもとに、この地域区分になりました。

委員： それはわかりますが、個人的な意見として、区分としてある名前が明記されていないというのは如何なものかと思いましたので、将来的に検討課題として考慮していただけないでしょうか。

委員： 小磯地域と国府両地域は大字としてすべて表には明記されているようです。

事務局： 今回については、現状のままにさせていただいて、次回以降に検討課題と考えていきたいと思っておりますのでよろしいでしょうか。

委員： わかりました。

会長： では、この件に関しては記録に留めておいてください。

事務局： 拝承しました。

副会長： 大磯町まちづくり基本計画（案）の 27 ページからの「2-2 魅力的な空間形成の方針」で、32 ページで（2）拠点等の整備方針、2）軸の整備方針で、「東海道軸」と「緑の環境軸」と 2 つに整備されていますが、海岸の松の現状、または、河川水系に関する整備方針も考慮されていかれたらいかがでしょうか。大磯町まちづくり基本計画（案）のそれぞれの内容をみていくと、河川の取り組みとかは謳われていますが、大磯というのは海の景観形成というのは重要だと思います。葛川の西側で大磯プリンスホテル周辺の松林の状態等は町の象徴としての景観にふさわしくないような気がします。

事務局： 水系の環境軸につきましては、環境基本計画にあたる内容になるかと思

ます。新旧対照表の左側 37 ページになりますが、(2) 河川・下水道の整備方針にも盛り込みつつ、また、左側 30 ページ「②海の風景」にも位置づけをしています。先ほどの水系に関する整備方針の件ですが、今後の進めていく予定の景観形成計画にいかかどうか検討していきたいと考えます。

副 会 長： 個人的感覚としては、大磯町の景観意識としては、海と山とでは海の比重が薄いような気がします。

事 務 局： 左側 33 ページには、「3) 重点地区の整備方針」がありますが、その構想の中に重点地区として、西小磯の血洗川の治水調整やこゆるぎ海岸が含まれています。

副 会 長： 海の視点が港に集中していて軸としてなく、また、河川の問題が現状あるなかで、それを含めて軸をいれていくと町の品位の輪郭ができるのではないのでしょうか。

事 務 局： 今後の景観形成計画のなかに盛り込めるようにできればと思います。

会 長： 町として県のモデリング事業として昭和 62 年に景観形成計画を策定しているかと思いますが、それをもとにして確認をしてください。

当審議会で審議したことで、対応すべき意見は記録に留めておいていただき、具体的にでてきた場合には、しっかりと考えていただきたいと思います。

それでは、この議題は終了したいと思います。

### 3 報告事項

#### (1) 景観づくり事業について

会 長： 次は、報告事項になりますが、2 件あり、まず、(1) 景観づくり事業についてです。事務局よりお願いします。

(事務局より資料の経過書にて報告)

会 長： 景観法が成立したことに伴って景観行政団体になり、景観計画を進めていくということです。大磯町まちづくり審議会の中に景観づくり部会があるようですが、これは、大磯の景観を考える会議全体会議とは別ということでしょうか。

事 務 局： 大磯町まちづくり審議会の中に、景観づくり部会を設け、景観計画の方向性を審議していただいています。また、大磯の景観を考える会議の中に、公募町民の他に、アドバイザー制度を設け、景観づくり部会の委員の方々に入っていただいています。公募町民参加については、大磯の景観を考える会議、庁内体制としては、政策会議、大磯町まちづくり審議会、当審議会（大磯町都市計画審議会）で連携して審議しています。

会 長： 景観法にもとづく景観地区というのは都市計画地区になりますので、歴史的建造物等の保存活用検討部会と密接な関わりがあります。大磯町の場合は、まちづくり審議会の中に、景観づくり部会を設置し、さらに大磯の景観を考える会議全体会議があるわけです。そうすると、実質的に、どの機関が景観

形成計画を策定していくのかということ整理しておかなければ、今後進行していくにあたって、混乱するのではないのでしょうか。景観法というのは、かなり都市計画法と連動しているところがあるので、歴史的建造物等の保存活用検討部会との関係をしっかりと位置づけておいたほうがいいと考えます。

委員： 町側の構想によると、景観というのは平成 20 年度までに計画を施行するというものですが、現実問題として、多々の歴史的建造物が町では保存と活用ができず、民間に委ねられています。こういう状況は、今後も刻々と進行していくように思われるので、できれば景観計画についてどこの機関が責任をもって計画を進行していくのかということを確認させていただきたいです。

委員： 実際に大磯の景観を考える会議全体会議に参加されている公募町民の方々に話を聞くと、会議の趣旨がよく理解できないという意見が出ています。現段階では、洗い出しが必要なことだということはわかっているようですが、これがどのように景観計画につながっていくのかということがわからないということです。できれば、大磯の景観を考える会議の公募町民の方々に説明をしていただければと思います。

委員： 公募町民の方々が心配されているということは少し問題があると思います。

会長： 景観を担当する特別なセクションがあるわけではないということでしょうか。

事務局： はい、そうです。

委員： この大磯町まちづくり基本計画（案）には、道路整備や文化遺産、歴史的建造物を活かすとか、素晴らしい構想が書かれていますが、現実には、開発がかなり進んでしまっています。そのジレンマが非常に強く感じられます。

会長： 大磯町まちづくり条例というのは、景観法に基づく計画に実行性をもってしています。さらに、相続税の低減も景観法にはできますので、重要な計画ではないのでしょうか。そういう意味では、できるだけ早期に全体的な計画を練り上げたらいいのではないかと思います。また、個別計画が必要な場合は、じっくり時間をかけて構想していかれたらいかがでしょうか。

委員： 先ほどの相続税のお話ですが、実際、法律ができているということでしょうか。

会長： 今回の景観法のひとつの特徴はその部分でもあります。簡単に説明しますと、例えば、土地にある建物をマンションに建てかえれば収益になりますが、それをしないで歴史的建造物として保存していくと、土地の効用を 5 分の 1 しか使用していないということになり、届出も 5 分の 1 に削減できるということです。しかし、これは国税庁が全部判断していますので、個々によって判断基準が違う可能性があります。

委員： そうなると吉田邸も今後、歴史的文化遺産の指定になればそのような基準にはいる可能性があるのでしょうか。

会 長： 現在話題になっている吉田邸の場合は相続税の話とはまた別の話になるか  
と思います。

とにかくどの機関で、景観の全体計画を作っていくのかということと、最終  
的にどの審議会が景観法に関わるのかということを明記していただきたいと  
思います。

事 務 局： 景観法の中にも、当審議会の意見を取り入れるように位置づけられていま  
す。それには確かに、都市計画的な要素が景観計画には必要になってきます。  
今後、計画の段階で、当審議会に諮問をしていただきながら進行していき  
たいと考えています。庁内検討部会は、先ほどお話しました政策会議を含めた3  
つの会議になります。最終的には、当審議会に審議していただき、町の意見  
としてまとめていきたいと考えています。

会 長： 今後しっかりと考えていかれて、町民や委員の方々にわかりやすく説明い  
ただきたいと思います。

委 員： 平成17年2月に景観行政団体になったということですが、広報に掲示され  
ているのでしょうか。

事 務 局： 掲示されているかと存じます。

## (2) 相模川流域関連大磯公共下水道事業計画変更認可について

会 長： では、報告事項(2)相模川流域関連大磯公共下水道事業計画変更認可につ  
いての報告を事務局よりお願いします。

(下水道課事務局から資料により報告)

会 長： ありがとうございます。期間の変更と事業認可区域についての報告でし  
たが、何かありますでしょうか。

許認可区域が95%完了しているというのは変わらないでしょうか。

下水道課： はい、変更はありません。

会 長： 以上で議案と報告事項は終了しましたが、何かありますでしょうか。

事務局からは連絡事項はありますでしょうか。

事 務 局： 特にありません。

会 長： それでは、これもちまして第64回大磯町都市計画審議会を閉会したいと  
思います。有難うございました。