

# 大磯町まちづくり基本計画 後期計画（原案）について

---

令和7年10月25日（土）午後2時～  
大磯町役場4階第1会議室

大磯町都市建設部 都市計画課

# 第1章 「大磯町まちづくり基本計画」の見直しについて

1－1	まちづくり基本計画の概要	－ 3
1－2	今回の見直しの位置づけ	－ 4
1－3	まちづくり基本計画の構成	－ 6
1－4	今回の見直しの考え方	－ 8
1－5	見直しの基礎資料	－ 9

# 1 - 1 まちづくり基本計画の概要

大磯町まちづくり基本計画は、

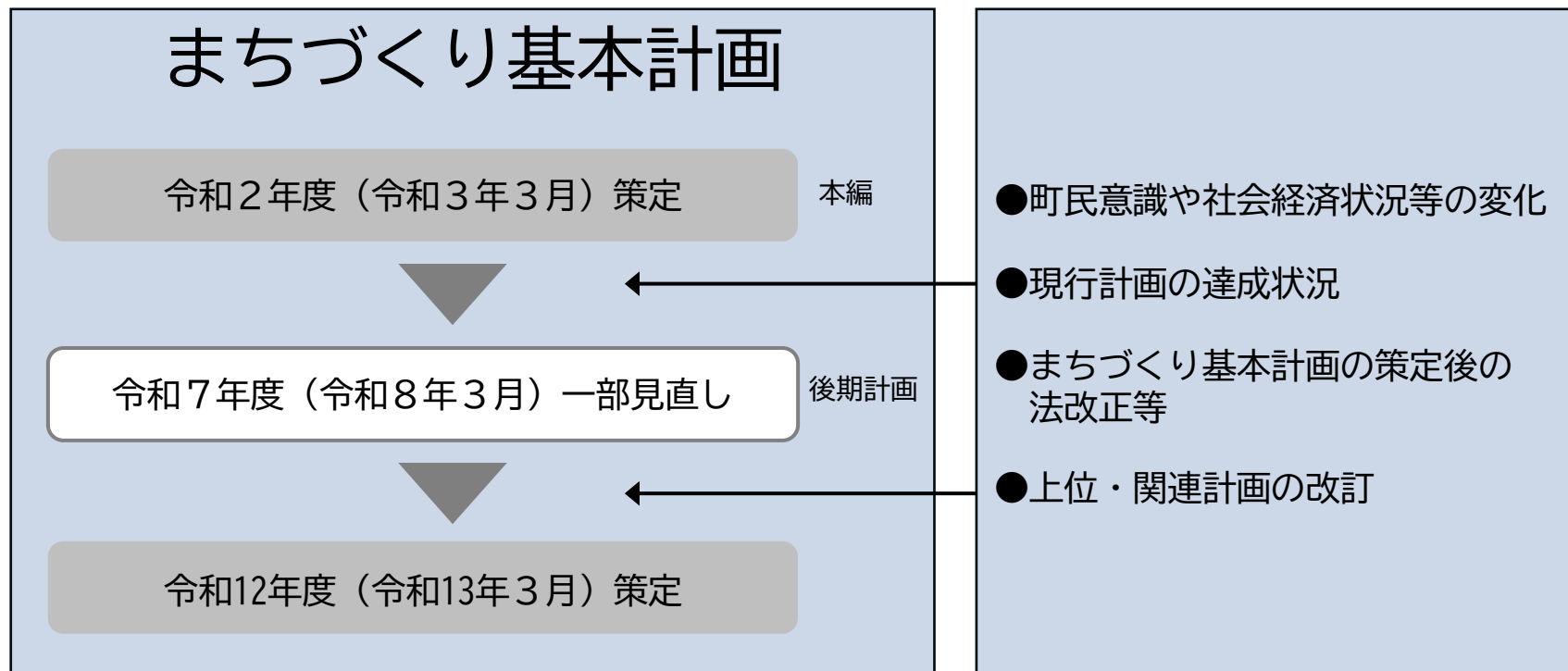
- ・ 大磯町まちづくり条例に位置づけられた計画
- ・ 都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市マスタープラン）を包含
- ・ 町の土地利用計画の基本であり、大磯町総合計画の実現を支えるまちづくりの基幹的な計画

大磯町まちづくり計画では、大磯らしいまちづくりの目標を示す「全体構想」と、「全体構想」に基づく地域のまちづくりの目標を示す地域別構想を合わせて示す。

## 1 - 2 今回の見直しの位置づけ

- ・ 現行のまちづくり基本計画は、令和12年度を目標年次として策定
- ⇒これまでの5年間における社会経済情勢の変化などを踏まえ、将来都市像の実現に向けた取り組みを継続するため、計画の一部を見直し。
- ・ 現行のまちづくり基本計画（本編）は継続し、今回の見直しは「一部見直し版」として「後期計画」とする。
  - ・ 今回の見直し後は、総合計画の見直しと合わせ、令和12年度に次期まちづくり基本計画を策定予定。

# 1 - 2 今回の見直しの位置づけ



# 1－3 まちづくり基本計画の構成

現行の『まちづくり基本計画』（本編）のうち、

「第1章 まちづくり基本計画とは」

「第2章 現況と課題」

「第5章 まちづくり基本計画の推進に向けて」

「資料編」

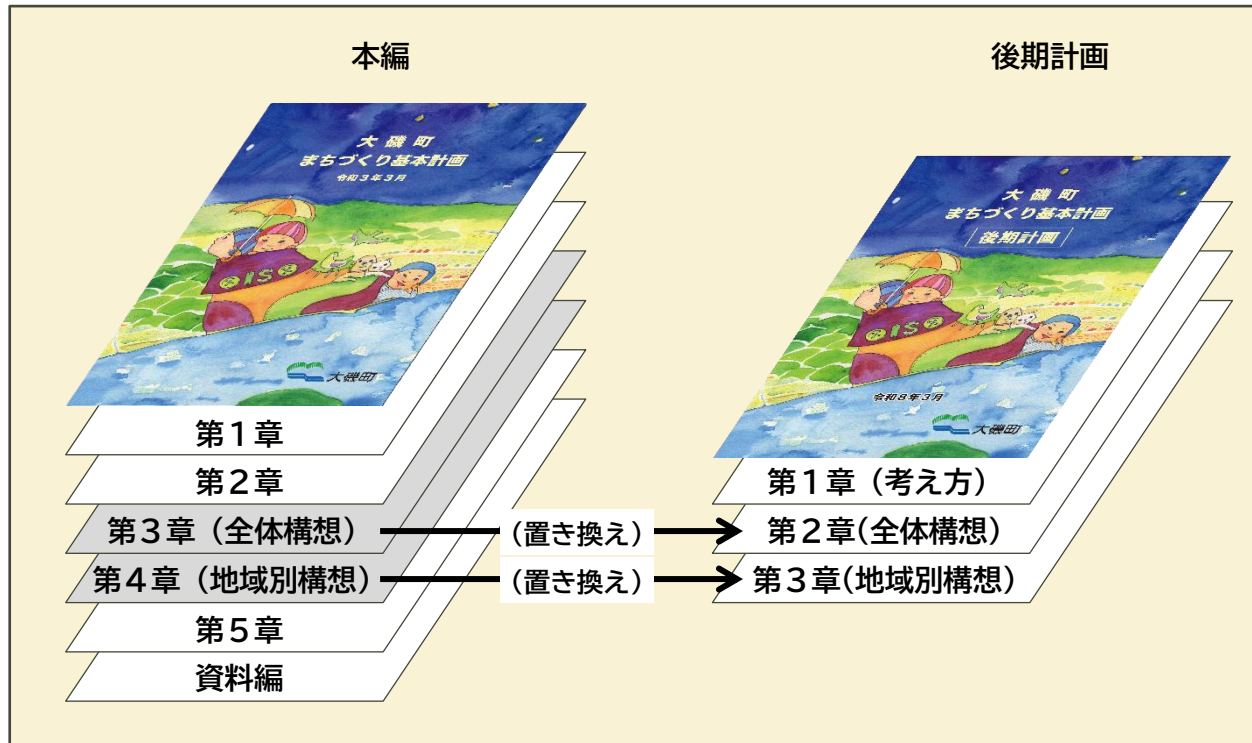
の内容は、変更しない。

「第3章 全体構想」

「第4章 地域別構想」

は一部に追加と変更を行う。

# 1 - 3 まちづくり基本計画の構成



一体のものとして本町のまちづくりの方向性を示す

## 1－4 今回の見直しの考え方

まちづくり基本計画は、社会経済情勢の変化等により見直し。今回は、人口減少や少子高齢化の進展等の社会経済情勢の変化を踏まえながら、次の3つの視点により見直しを行う。

- I 人口減少の進行抑制に向けた施策の推進
- II 時代の変化に合わせた施策の追加や修正
- III より一層安心して快適に暮らし続けることができる魅力的なまちづくりの推進



# 1－5 見直しの基礎資料

## ① 重点的に取組む施策など

○子育て・教育環境の向上

○空き家等の利活用施策

○地域活性化施策

○防災施策

○自然・生活環境施策

○その他の取組

# 1 - 5 見直しの基礎資料

## ② 社会構造の変化への対応

○人口 1.3%減少 R2年31,249人➡R6年30,833人

○世帯数 2.3%増加 R2年12,706世帯➡R6年13,007世帯

○高齢化率 1.1%増加 R2年33.8%➡R6年34.9%

○遊休農地 3.8%増加 H31年13.1ha➡R6年13.6ha

○空き家率 横ばい H30年7.2%➡R5年7.15%  
(住宅・土地統計調査による推計値)

# 1－5 見直しの基礎資料

## ③ 町民アンケート調査で把握した町民意識の変化への対応

### 1. 調査目的

令和8年度から始まる「第五次総合計画後期基本計画」の策定及び「まちづくり基本計画」の見直しのための基礎資料とするため、一般町民及び転入5年以内の町民を対象としたアンケート調査を実施。

### 2. 調査の対象者・回収結果

一般町民：満18歳以上の町民、住民基本台帳から1,500人無作為抽出 回答率：31.4%

転入者：転入5年以内の18歳以上の町民、住民基本台帳から500人無作為抽出 回答率：39.4%

# 1 - 5 見直しの基礎資料

## ③ 町民アンケート調査で把握した町民意識の変化への対応

### 3. 調査結果のまとめ

○地域の環境、大磯町のイメージ、強み・弱みについて

一般町民：自然の豊かさ、日当たりや風通し、空気のきれいさなどの評価が高い。

買い物・(公共)交通機関の便利さは評価が低い。

転入者：自然環境、史跡や文化財、気候・景観などの住環境の評価が高い。

買い物や外食、公共施設、医療・福祉施設のサービス、道路・交通などでは評価が低い。

# 1 - 5 見直しの基礎資料

## ③ 町民アンケート調査で把握した町民意識の変化への対応

### 3. 調査結果のまとめ

○土地利用等について「生活道路や公共下水道、公園等の整備」を求める声が最も多く、街並み(色・デザイン・高さ)の調和は、前回調査より比率が低下。

#### ○空き家等について

「空き家所有者に対する修繕や解体費用等の支援」を求める声が最も多く、続いて「空き家所有者に対する指導や罰則の導入・強化」を求める声が多い。

また、商業を活性化するために、大規模店舗の誘致よりも既存の空き店舗の活用が求められている。

# 1－5 見直しの基礎資料

## ③ 町民アンケート調査で把握した町民意識の変化への対応

### 3. 調査結果のまとめ

#### ○地域課題について

高齢者の移動手段の確保や安心して暮らし続けられる支援、空き家対策、買い物の場の確保といった生活利便性の向上など、町民の高齢化に関連するものが上位を占めている。

## 第2章 見直し後の全体構想（原案）



第2章  
見直し後の全体構想（原案）

## 2 見直し後の全体構想

### 大磯らしさを守り育む6つの方針(第2章 全体構想)

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。

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おり、人口の減少対策、既存の土地や建物等の遊休化が課題。

これからは、様々な町の資源・資産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通じ、大磯がさらに魅力的な町となるよう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、一層の取り組みを進める。

重点的に取り組む施政方針や住民要望、社会構造の変化、町民アンケート調査で把握した町民意識の変化への対応を6つの方針に反映。



## 2 大磯らしさを守り育む6つの方針

- (1)地域特性を生かした土地利用の実現 -18  
～ 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 -20  
～ 自然と歴史・文化を感じる魅力的なまちの風景の方針～
- (3)移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充 -21  
～ 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 -23  
～ 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 -25  
～ 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 -26  
～ 良質な住宅・住環境の豊かな生活の方針 ～

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (1) 地域特性を生かした土地利用の実現 ～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
- ② 大磯らしい町や地域の顔・中心をつくる
- ③ 緑豊かなゆとりある住宅地をつくる
- ④ 美しい里山をつくる
- ⑤ 地域特性にあった土地利用を図る

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (1) 地域特性を生かした土地利用の実現

～地域の魅力が生きる土地利用の方針～

#### 〈主な見直し内容〉

➤農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用が混在している地域等では、市街化調整区域であることを踏まえ、**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一定の都市的土地利用を一体的に進めていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序の促進します。**【都市計画課】

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (2) 大磯らしさが実感できる景観形成

～自然と歴史・文化を感じる魅力的なまちの風景の方針～

- ①大磯らしい自然風景を「守る」「育む」「創る」
- ② 大磯らしいまち並みを「守る」「育む」「創る」
- ③ 大磯の歴史・文化を「守る」「育む」「創る」
- ④ 様々な取り組みで風景を「守る」「育む」「創る」
- ⑤ 町のブランドを「守る」「育む」「創る」

⇒文化芸術を愛する風土を大切にし、新たな文化を創造することで町のブランドを高めていきます。

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

- ① 安全で快適な道路網等の整備と維持管理
- ② 安全で楽しい歩行者、自転車ネットワークの形成
- ③ 住民にやさしい交通ネットワークの構築
- ④ 環境にやさしい新たな移動手段の検討

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

#### 〈主な見直し内容〉

➤現在の路線バスやコミュニティバスの運行状況を勘案しながら、交通弱者対策だけではなく、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応するため、新たなモビリティ(AIオンデマンド型乗合交通運行事業など)の運行導入に取り組む。【都市計画課】

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

- 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
- 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
- ③ 水とみどりのネットワークの形成
- ④ 河川や下水道の整備による良好な水辺の環境形成
- ⑤ コミュニティによる水辺と緑地の保全、活用
- ⑥ 海岸の環境保全と有効利用の拡大

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

#### 〈主な見直し内容〉

➤山林の保水力の低下が懸念される現状を踏まえ、林道等の保水機能を高めるグリーンインフラの整備に取り組む。【都市計画課】

#### ➤海洋レジャーのあり方の検討

海岸の環境保全や海水浴やビーチスポーツなどの海洋レジャーの活性化に生かすため、ボランティアやエリア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



## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

- ① 防災・減災・防疫・適応力に配慮したまちづくり・住まい方
- ② 災害に備えた安全な都市構造
- 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
- 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

### 〈主な見直し内容〉

➤ 自然災害(津波、土砂崩れ、河川氾濫、**内水氾濫**、地震、噴火等)からいのちと資産を守るための対策【河川・下水道課】

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～

- 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
- ② 多様なニーズに対応した住宅・住環境の整備
- ③ 空き家対策の推進

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～ 〈主な見直し内容〉

- 地域の景観計画との整合性を図りながら、屋外広告物の適正な規制・誘導を行う。【都市計画課】
- 管理不全空家等の発生を予防し、住宅の供給により、若い世代の移住定住対策の促進を図ります。

## 2－2 大磯らしさを守り育む6つの方針

### (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～ 〈主な見直し内容〉

- 不動産団体や、士業団体、金融機関などの専門家団体との協定など相談窓口を充実することで、空き家の予防や利活用等の空き家対策を促進。【都市計画課】
- 空き家悉皆調査に基づいて、町内外在住の空き家所有者への対策を強化するとともに、公的支援の拡大を図る。

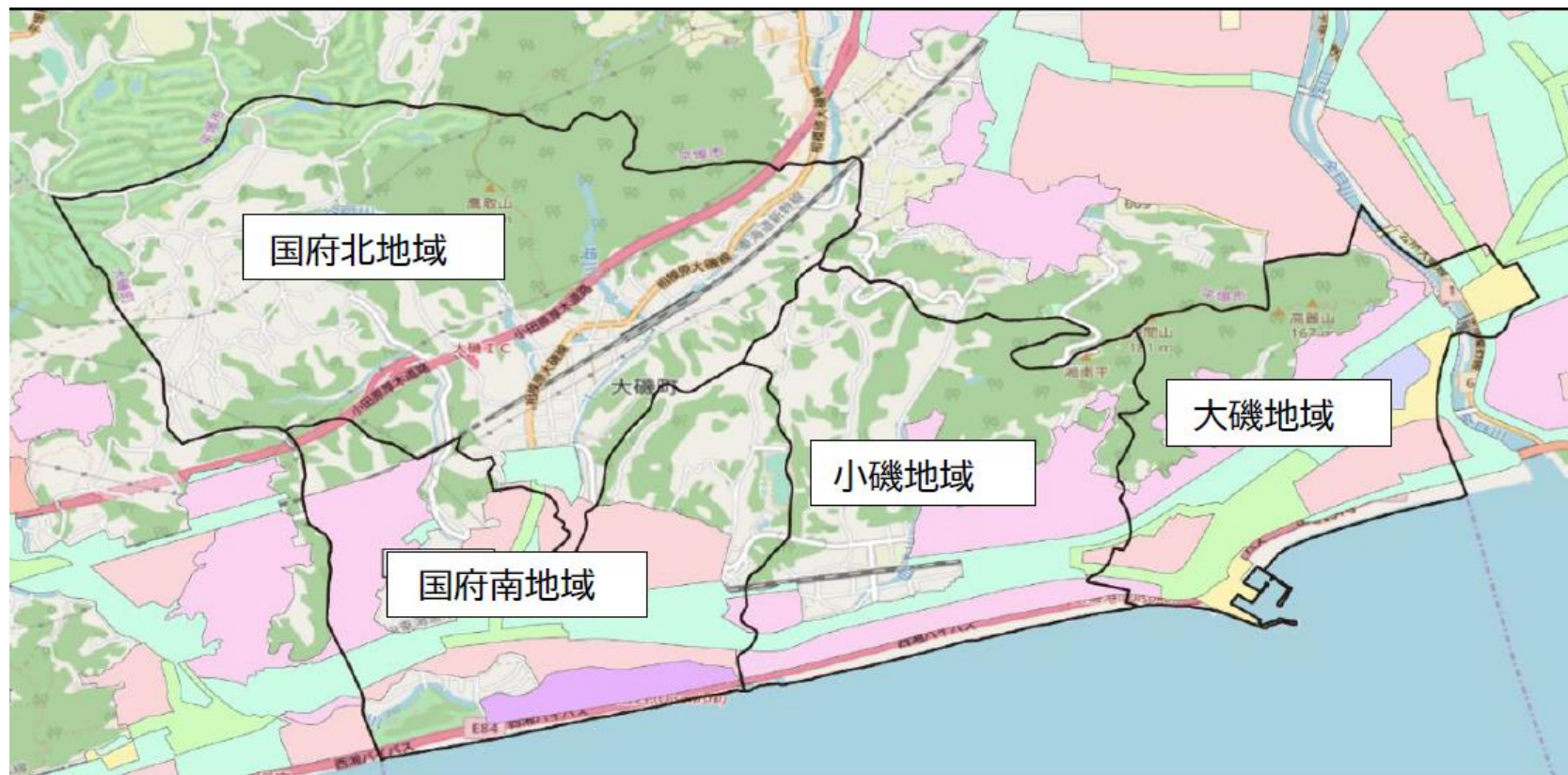
### 3 見直し後の地域別構想



### 3 見直し後の地域別構想

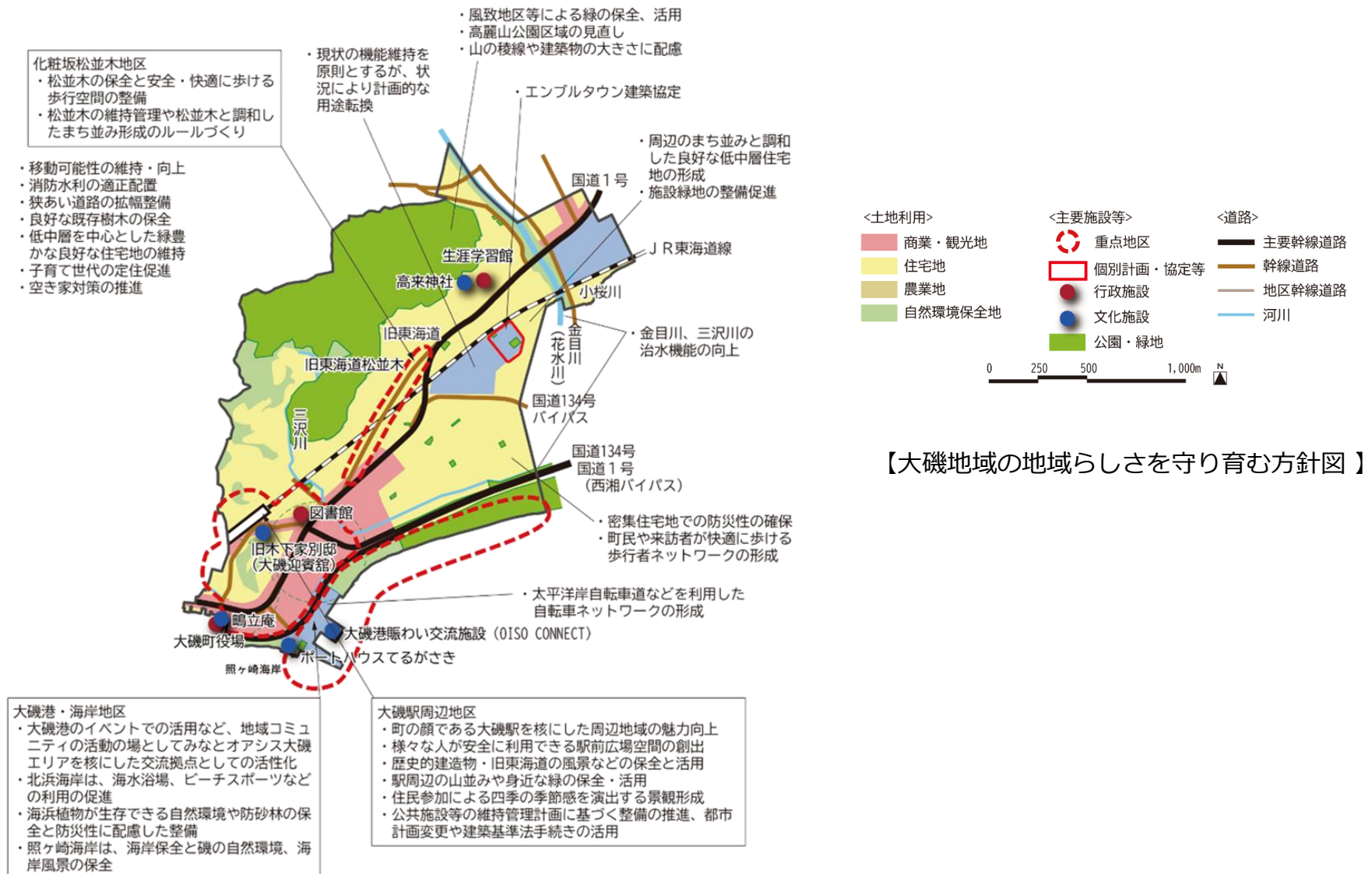
3－1	地域別構想の区分	－31
3－2	大磯地域	－32
3－3	小磯地域	－34
3－4	国府南地域	－38
3－5	国府北地域	－40

### 3 見直し後の地域別構想





# 3 - 2 大磯地区





## 3 - 2 大磯地区

### 【新たに追加する施策】

#### 4. 地域らしさを守り育む方針

##### (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 ～

- ✓ 災害時の緊急輸送道路の確保のため、建築物の耐震化を促進します。【都市計画課】
- ✓ 市街地の内水氾濫を防止するため、雨水排水施設の整備を推進します。【河川・下水道課】
- ✓ 三沢川流域の浸水被害の軽減を図ります。【河川・下水道課】

# 3-3 小磯地区

## 西小磯谷戸周辺地区

- ・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」緑豊かな沿道景観の保全に向けた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
- ・緑豊かなゆとりある住環境における子育て世代への支援

- ・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里山風景と建築物が調和する空間づくり

- ・消防庁舎の整備推進

- ・移動可能性の維持・向上
- ・消防水利の適正配置
- ・狭い道路の拡幅整備
- ・空き家対策の推進
- ・密集住宅地の防災性の確保



## 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交流拠点活性化への活用
- ・旧東海道のまち並み形成に向けたルールづくり
- ・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・文化を身近に感じ回遊できるネットワークの形成
- ・広域的な自転車ネットワークの形成

## <土地利用>

- 商業・観光地
- 住宅地
- 農業地
- 自然環境保全地

## <主要施設等>

- 重点地区
- 個別計画・協定等
- 行政施設
- 文化施設
- 公園・緑地

## <道路>

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 河川



【小磯地域の地域らしさを守り育む方針図】

## 3－3 小磯地区

### 【新たに追加する施策】

#### 2. 小磯地域の現況と課題

- ✓ 大規模な公園は、「大磯城山公園(9.9ha)」を整備している他、「明治記念大磯邸園(5.4ha)」の整備を進めており、一部開園。【都市計画課】

## 3 - 3 小磯地区

### 【新たに追加する施策】

#### 4. 地域らしさを守り育む方針

##### (1) 地域特性を生かした土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

- ✓ 西小磯の市街化区域に隣接する地域では、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用が混在。この地域では、市街化調整区域であることを踏まえ、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。【都市計画課】

##### (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線となる主要幹線道路((仮称)湘南新道、(仮称)小磯南北道路)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。【道路課】

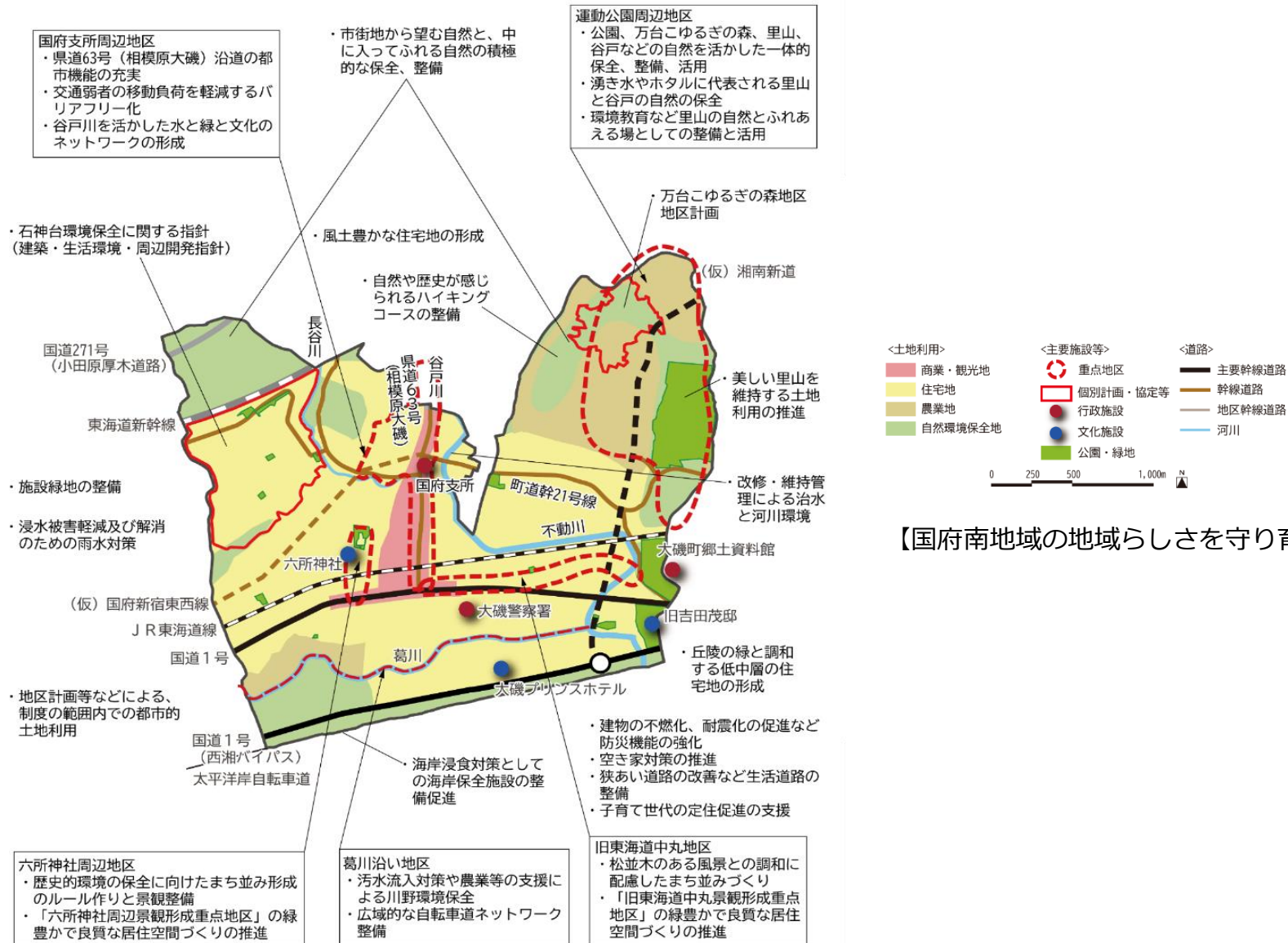
## 3 - 3 小磯地区

### 【新たに追加する施策】

#### 5. 施策の展開

- ・消防庁舎の整備推進

# 3 - 4 国府南地区



## 3 - 4 国府南地区

### 【新たに追加する施策】

#### 2. 国府南地域の現況と課題

幹線道路は、広域南北道路が不足しており、(仮称)湘南新道の計画の具現化に向けた検討が必要です。

#### 4. 地域らしさを守り育む方針

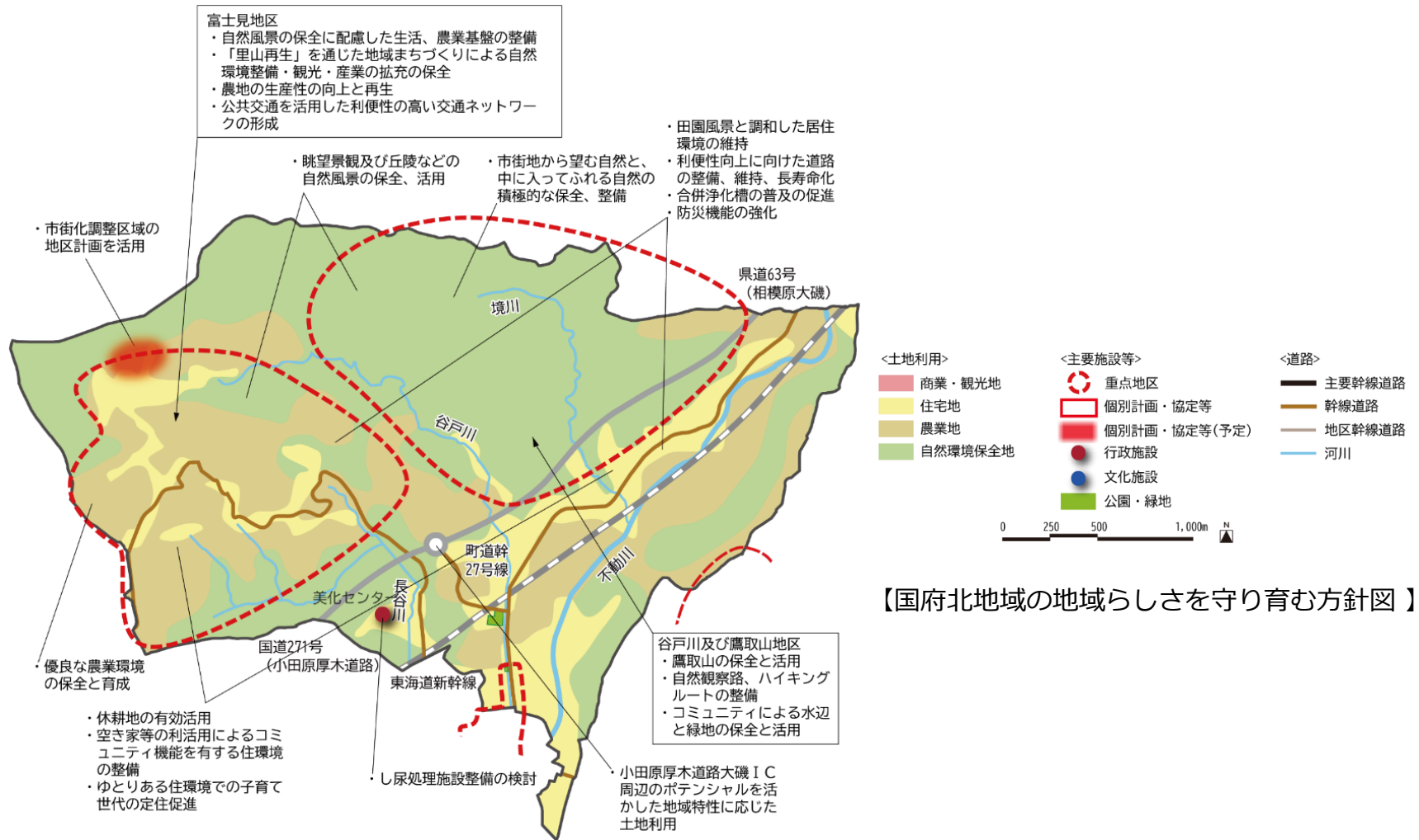
##### (3) 移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充

～ 快適に移動でき交通ネットワークの方針 ～

- ✓ 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、(仮称)湘南新道及び(仮称)国府新宿東西線の計画の具現化に向けた検討を行うとともに、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。



# 3 - 5 国府北地区





## 3－5 国府北地区

### 【新たに追加する施策】

#### 4. 地域らしさを守り育む方針

##### (1) 地域特性を生かした土地利用の実現

～ 地域の魅力が生きる土地利用の方針 ～

- ✓ 市街化調整区域であることを踏まえ、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を促進

##### (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 ～

既存の路線バスなどの運行状況を勘案し、公共交通空白地域対策、免許返納に係る高齢者対策、買い物弱者対策、通学など、今後見込まれる多様なニーズに対応するため、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図り、地域の実態に合った交通ネットワークの導入

## 3－5 国府北地区

### 【新たに追加する施策】

#### 5. 施策の展開

- ✓ 人口減少が進む地域において住民主導による市街化調整区域の人口回復を目的とした、地区計画等を推進
- ✓ 美化センター内でのし尿処理施設整備の検討

# 大磯町まちづくり基本計画後期計画 工程表（案）

	策定基本方針 (素案の案) 条例第7条 第2項	素 案 (原案の案) 条例第7条 第2項	原 案 (案の案) 条例第7条 第3項	案 条例第7条 第9項	策定 条例第7条 第10項
まちづくり審議会	R7年3月12日	R7年8月6日	※1	R8年1月●日 (※4)	—
都市計画審議会	R7年7月3日	※1	※1	R8年1月●日 (※4)	—
政策会議	R7年5月7日	R7年8月12日	R7年10月14日	R8年1月13日	—
総務建設常任委員会協議会	R7年8月21日	R7年8月21日	R7年10月30日	R8年1月●日	—
公告・縦覧（4週間）	—	R7年8月25日 ～9月22日	R7年10月24日 ～11月20日	—	—
提案の募集・受付	—	R7年8月25日 ～9月22日	—	—	—
住民説明会	—	—	R7年10月25日	—	—
意見書	—	—	※2	—	—
公聴会	—	—	※3	—	—
大磯町議会	—	—	—	—	R8年2月～3月

※1 大磯町まちづくり条例等において、各審議会に意見を聴く規定とはなっていないため会議開催は行わないが、資料提供により意見を伺う予定。

※2 町民等は、縦覧期間満了の日までに文書にて町長に意見書を提出することができる。

意見書の提出があった場合は、回答書を作成、回答書の縦覧の場所等を公告、回答書を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供する必要がある。

※3 意見書提出者は、縦覧期間満了日までに公聴会の開催を町長に申し出ることができる。

実際に公聴会を開催するか否かは、同じ趣旨の開催の申出が多数あり、かつ、申出内容が基本計画の根幹に係わるものであると認めるときに開催する。

※4 各審議会へ諮問・答申を行う。