
第2章
まちづくり
の現況と課題

1

町の現況と課題

1-1 関連計画での位置づけ

まちづくり基本計画に関連する神奈川県及び大磯町第四次総合計画基本構想は次のとおりです。

(1) 神奈川力構想・プロジェクト51

1) 計画の概要

- 策定年度：平成16（2004）年3月策定
- 目標年次：平成27（2015）年
- メインテーマ：活力ある地域社会・生きがいのあるくらしの創造
- 県土形成の基本的方向
 - ①人々の生活と自然の重視
 - ②南北の結びつきの重視
 - ③隣接する都県との交流圏域の重視
 - ④首都圏における連携
 - ⑤都市再生などの取組みへの対応
- 地域政策圏
 - ①国際文化交流都市圏
 - ②環境共生生活都市圏
 - ③緑住快適交流都市圏

2) 大磯町の位置づけ

3つの地域政策圏のうち、大磯町が含まれる「環境共生生活都市圏」の形成の基本方向は次のとおりです。

●環境共生生活都市圏

（丹沢から相模川や境川、引地川、金目川の流域を一体ととらえた、津久井から県央、湘南を含む県中央部の地域）

神奈川における東西交流・南北交流の結節地域として、みどりの中で産業と調和する生活都市をめざし、広域的な交通機能の整備を踏まえた生活環境や生産環境の整備を進めます。

県央・湘南地区では、良好な自然環境の保全を図りつつ、交通拠点の整備など、生活環境や生産環境を高めるとともに、業務核都市の機能強化にも配慮した土地利用を進めます。

(2) 神奈川県国土利用計画

1) 計画の概要

- 策定年度：平成9（1997）年1月決定
- 目標年次：平成27（2015）年
- 基本理念

県土の利用は、県土が現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全や安全性の確保を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保及び産業の活力と生活のゆとりを持った県土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行われなければならない。

2) 大磯町の位置づけ

3つの地域のうち、大磯町が含まれる中部地域の県土利用の方向は次のとおりです。

- 中部地域（県央・湘南地区、津久井地区）

中部地域は、広域的な交通機能の整備を踏まえ、生活環境や生産環境を高める土地利用に努める。

なお、県央・湘南地区については、良好な自然環境の保全と都市的土地利用の整合を図りつつ、交通拠点の整備など生活環境や生産環境を高めるとともに、業務核都市の機能強化にも配慮した土地利用に努める。

(3) 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17（2005）年3月改訂
- 目標年次：21世紀初頭(平成27（2015）年度)
- 県土・都市像：「真に豊かさを実感できる都市、神奈川」
- 都市づくりの基本方向
 - ①神奈川らしさを生かし、環境と共生した災害に強い県土の創造
 - ②開かれたネットワークによる交流と連携を通じた活力ある県土の形成

2) 大磯町の位置づけ

大磯町は環境共生生活都市圏に属しています。この都市圏の都市づくりの概念は次のとおりです。

- ・相模川流域の豊かな水とみどりを都市づくりに取り入れるとともに、地球規模の環境問題に配慮した循環型の都市づくりを進めて環境共生型の都市圏の形成をめざします。
- ・全国レベルの交流連携を実現する2つの新たなゲートを形成し、それをつなぐ相模連携軸の整備・強化によって、この都市圏のポテンシャルの向上を図ります。

(4) 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13（2001）年11月策定
- 目標年次：平成22（2010）年
- 基本理念：「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」を目標
 - ①健康で安心してくらせるふれあいのまち
 - ②豊かな自然と歴史が調和した風格あるまち
 - ③心豊かな教育と香り高い文化をはぐくむまち
 - ④生産性豊かな活力あるまち
 - ⑤町民参加で発展するまち

(5) 大磯町第四次総合計画基本構想

1) 計画の概要

- 策定年度：平成16（2004）年3月策定
- 目標年次：平成32（2020）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自然とくらしとの共生
 - ②手づくりと創造
- 施策の大綱
 - ①安全で安心なあたたかみのあるまちづくり
 - ②町民の力や知恵が集まるまちづくり
 - ③人と自然が共生する循環のまちづくり
 - ④心豊かな人を育てるまちづくり
 - ⑤個性と魅力と活力のあるまちづくり

1-2 現況と特性

(1) 現況

大磯町の現況は次のとおりです。

1) 位置・地勢

大磯町は県央の南部、横浜から40km圏、東京から60km圏内に位置し、南は相模湾に面し、北は高麗山・鷹取山等の丘陵地を形成し、東と北は平塚市、西は二宮町に接しています。面積は1,723.2haで、東西約7.6km、南北約2kmのやや長方形に近い地勢です。

町の南部は平坦地で、国道1号と海岸沿いに新湘南国道（西湘バイパス）が走り、JR東海道本線が国道1号と並走し、北部の丘陵地帯には国道271号（小田原厚木道路）とJR東海道新幹線が東西に横断しています。

海岸線では沿岸漁業が営まれ、商業は国道1号と県道63号（相模原大磯線）沿いに発展しています。農業は、丘陵地帯ではみかんの栽培が行われ、平坦地では施設野菜や酪農が行われています。

2) 歴史的経緯

現在の大磯町は、風土と時代の移り変わりの中で歩んできた先人のまちづくりが積み重なってできあがっています。歴史的な経緯のうち、主な事項は次のとおりです。

① 戦国時代以前

平安末期には国府が置かれ行政の中心地となりました。鎌倉時代には源頼朝が定めた駅路の法による宿駅の一つとなりました。

② 江戸時代

江戸に幕府が開かれ、東海道の整備に伴い品川から数えて8番目の宿駅となり、陸上交通の要所として大いににぎわいました。

③ 明治・大正時代

明治維新により宿場としての機能を失い衰退をしましたが、海水浴場の開設、東海道線の開通により多くの政財界人が別荘を構え、保養地、別荘地として発展しました。また大正15年には中郡役所が廃止されました。

④ 昭和時代

昭和29年には大磯町と国府町が合併し現在の町域となり、昭和40年代には西湘バイパスや小田原厚木道路の開通により道路が整備されました。また、この頃より石神台などの住宅地開発が行われました。

⑤ 近年

人口は横ばい傾向にあり、少子高齢化が進んでいます。成熟社会を迎え、公共下水道、県立大磯城山公園や大磯運動公園の整備など住環境の改善に取り組み、首都圏近郊の良好な住宅地として大磯らしさを大切にするまちづくりに努めています。

3) 人口・世帯

平成17年10月1日現在（国勢調査）で、人口は32,598人となっており、人口の伸びは、近年、横ばい傾向にあります。世帯数は11,780世帯となっており、増加傾向にありますが平均世帯人員は減少が続いています。また、人口の大部分は市街化区域内に分布しています。

年齢別人口では、年少人口（15歳未満）の減少と老年人口（65歳以上）の増加が続いており、少子高齢化が進んでいます。

人口の自然動態は、出生数はほぼ横ばいとなっていますが、死亡数が増加傾向にあり、自然減が続いています。人口の社会動態は、平成12年を除き社会増が続いています。また、年齢別の社会動向では、10代後半から30代前半の転出超過が目立つ一方、30代後半と0～14歳の転入超過があり、子育て世代の転入が見られます。

4) 産業

① 産業構造

●第1次産業

農業は、野菜、果実、畜産が盛んであり、畑や果樹園が多くなっています。しかし、総農家数や畑・樹園地の減少が続いており、農業算出額は平成2年から減少しています。また、漁業は、定置網などの沿岸漁業が営まれています。経営体数の減少が続いています。

●第2次産業

工業は、平成7年の（株）ジョンソン社撤退で工業製造品出荷額が大幅に減少し、一時増加に転じたものの近年減少の傾向にあります。また、従業員数についても近年減少傾向となっています。

●第3次産業

商品販売額は平成3年以降減少が続いています。事業所数はほぼ横ばいで推移していますが、1店あたりの従業員数は増加傾向にあり、小規模な商店をとりまく状況が厳しくなっています。

② 就業構造

産業別就業人口は、第1次・第2次産業が減少している一方で、第3次産業は増加しています。第1次産業は3.5%と少なくなっていますが、神奈川県の平均値（1.0%）よりは高くなっています。

5) 土地利用

農林地が5割近くを占めていますが、減少が続いています。住宅地は2割程度を占め、増加しています。市街化区域では都市的土地利用が約8割、市街化調整区域では自然的土地利用が約8割となっており、市街地はコンパクトに維持されています。

6) 都市計画

町域全域（1,723ha）が大磯都市計画区域に指定されています。

都市計画区域は、市街化区域（548ha）と市街化調整区域（1,175ha）に分かれ、市街化区域には7種類の用途地域が指定されています。

① 用途地域

種 類	面積 (ha)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
第一種低層住居専用地域（一低）	175	50	100	10
第一種中高層住居専用地域（一中高）	126	60	200	
第一種住居地域（一住）	136	60	200	
第二種住居地域（二住）	24	60	200	
近隣商業地域（近商）	48	80	200	
準工業地域（準工）	30	60	200	
工業地域（工業）	9	60	200	

② 高度地区

種 類	建築物の高さの最高限度 (m)	対象の用途地域
最高限第1種	13	一中高
最高限第2種	15	一住、二住、近商、準工、工業

③ 準防火地域

面積 (ha)	対象の用途地域
334	一中高、一住、二住、近商

④ 地区計画

地区計画は、西小磯柳原地区地区計画（1.8ha）の1箇所が指定されています。

⑤ 臨港地区

臨港地区は大磯港が指定されています。

7) 都市施設等

① 交通

道路は、国道5路線、県道4路線を骨格として、その間を町道が縦横に結んでいます。平成16年4月1日現在、町道延長122,673mのうち、8.5m以上の幅員の町道延長は8,262m（6.7%）で、大部分が8.5m未満の幅員となっています。また、都市計画道路は2路線（新湘南国道、国道134号線）です。

鉄道は、JR東海道本線が走り東部に大磯駅があります。平成15年度の1日の平均乗車人員は約7,100人で、減少傾向にあります。

乗合バスは、12路線がありますが、路線の廃止や本数の減少が生じています。

② 公園緑地

公園緑地は、街区公園38カ所で4.31ha、運動公園1カ所で11.7ha、風致公園2カ所で10.7ha、都市緑地8カ所で1.19haの合計49カ所で27.9haとなっています。また、平成12年の緑の現況量は1,141.4haで近年大きな変化はありません。

③ 河川

河川は、二級河川が3河川、準用河川が2河川、普通河川が5河川の10河川があります。二級河川は県が管理し、護岸等の整備が進められています。それ以外の河川は町が管理し、血洗川の上流部で整備が進められています。

④ 上下水道

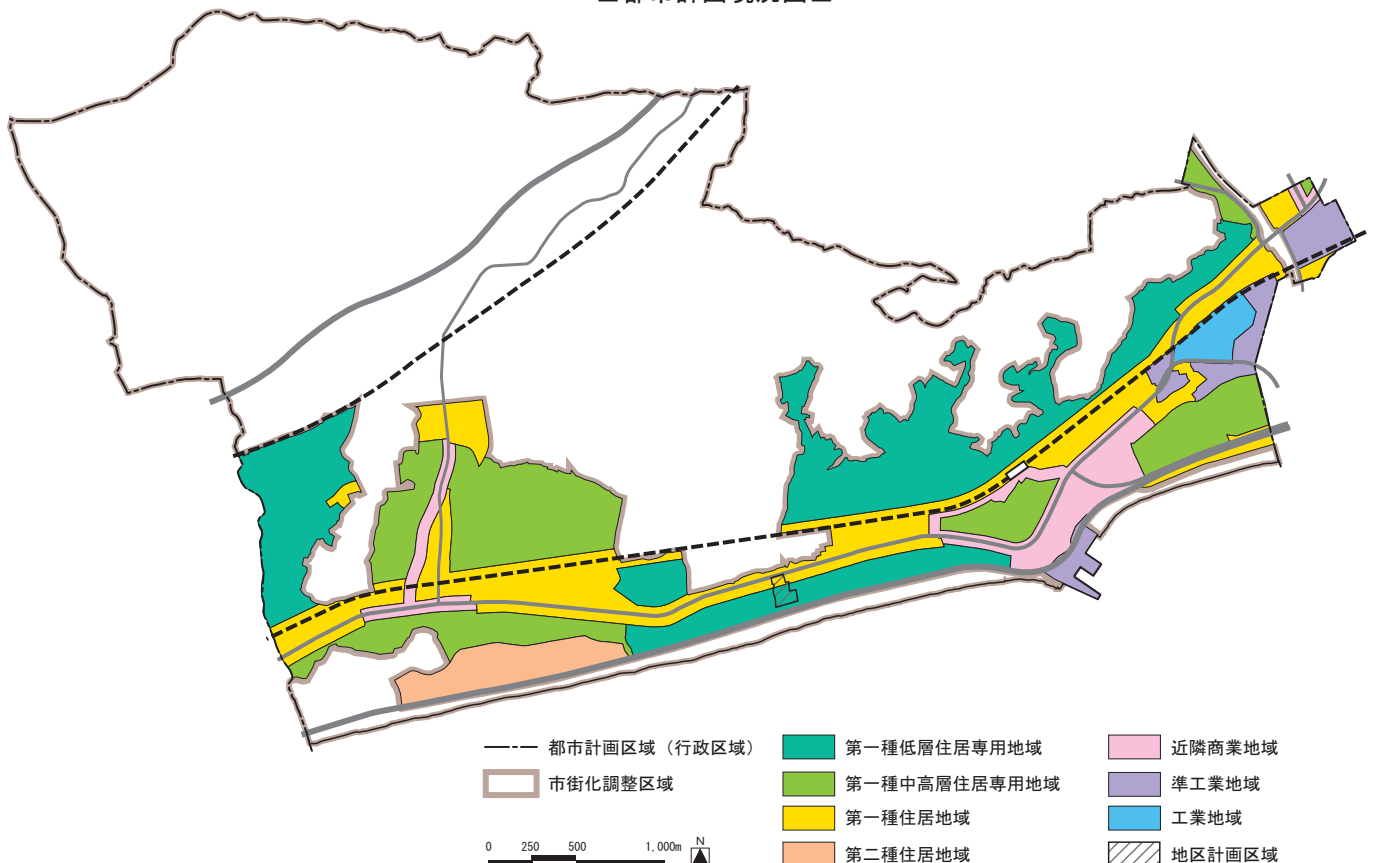
上水道は、全域が県営水道の供給地域で、平成15年度の人口普及率は99.8%です。

下水道は、平成元年（1989年）に整備面積697haの基本計画を策定し、相模川流域関連大磯公共下水道計画に基づいて整備が行われています。平成17年3月31日現在で172haが供用され、人口普及率は33.3%です。

⑤ その他

- ・その他の都市施設は、学校、図書館、保育所などが整備されています。
- ・住宅のほとんどが専用住宅(約97%)でその約70%が一戸建専用住宅です。
- ・近年、河川の溢水による浸水はありませんが、小規模なげけ崩れは発生しています。
- ・東海地震の地震防災対策強化地域に指定されています。

■ 都市計画現況図 ■



(2) 特性

大磯町は、風土や歴史的経緯などにより次のような特性を持っています。

1) 自然環境の豊かなまち

北には高麗山や鷹取山などの丘陵地の豊かな緑が、南にはこゆるぎの浜・照ヶ崎・海水浴場・大磯港などの紺碧の海が広がり、市街地には相模湾に注ぐ中小の河川、松並木、屋敷林や社寺林などが点在し、豊かな自然環境を有しています。

2) 住宅のまち

恵まれた自然環境、温暖な気候、首都圏近郊という好条件から保養地、別荘地から良好な住宅地へ移り、現在では住宅が建築物の約7割を占めています。

3) 歴史文化が薫るまち

こうのまち
国府祭、鎌倉古道、旧東海道松並木や旧別荘などそれぞれの時代の歴史文化が日常生活風景にとけこみ、歴史の重層性が落ちついた安らぎのある空間をつくっています。

4) 田園のあるまち

町の中中部や西部では稲作、野菜、果樹、酪農が営まれ、田園風景を形づくっています。農業は、新鮮な食糧の供給や自然環境の保全という面で重要な役割を果たしています。

1-3 課題

(1) 全体的な課題

まちづくりの全体的な課題は次のとおりです。

1) 個性の発掘と活力

大磯町は、海と山が近接している特徴を持つことから双方の自然環境を享受できる都市です。この環境的特性と先人が培ってきた歴史や文化が大磯町の個性や魅力の基になっています。この特性をどのように活かすか、また、より具体的に特定すべき資源は何かなどを追求し、個性や魅力が明日の大磯町の活力につながるまちづくりが求められています。

2) 少子高齢化への対応

平成32年度の目標人口は33,000人で、年少人口が約1割、老年人口が約3割に達する可能性があります。高齢化への対応では、高齢者に配慮した都市整備、だれもが安心して暮らしていける社会福祉の基盤づくりに取り組んでいくことが必要です。また、少子化対策としては、現在、大磯町の合計特殊出生率は県平均を下回っています

が、30代後半～40代と年少人口は転入超過傾向にあることから、今後も子育てしやすい環境づくりが必要です。

3) 自然環境の保全と良質な風景の形成

今回のまちづくりアンケートの設問の今後のまちづくりで力を入れてほしい施策では、約4割の方が自然環境の保全を支持し、最も高くなっています。保全、創出などの観点から、その維持のあり方を検討し、併せて所有者に対する支援のあり方も考える必要があります。また、丘陵地、海浜、住宅地や街路など、大磯において特徴的な風景を有する地域を特定し保全する必要があります。新たに、整備や改善を要する市街地等では望ましい風景のあり方を検討し、誘導を図る必要があります。

4) 既存施設等の活用

快適で利便性のあるまちにしていくなため引き続き都市基盤の充実が重要ではありますが、併せて成熟社会を迎え、これまでに築いてきた既存の施設等を有効活用し、再整備・再構築することが求められています。

(2) 部門別の課題

部門別の課題は次のとおりです。

部 門		課 題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な自然環境と風景の保全 ・ 市街地特性に応じた土地利用と町並みの誘導 ・ 良質な新市街地の誘導 ・ 農業地、農業集落地域の活性化と適切な開発誘導 ・ 土地利用の安全性の確保
都市計画		次の地域地区等の指定又は充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域の見直しと指定項目の多様化 ・ 緑に関する風致地区や特別緑地保全地区 ・ 景観地区 ・ 地区計画
都市施設等	交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域や町内の体系的な道路網の整備 ・ 国道1号の混雑と渋滞の緩和 ・ 道路等の交通施設の安全性や快適性の向上 ・ 高齢社会に対応する公共交通の利便性の向上
	緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 丘陵や海浜の緑の保全 ・ レクリエーション活動の場づくり ・ 生態系としての緑地の保全 ・ 良好な風景を形成する緑の保全と創出 ・ 災害に備える緑の保全と整備 ・ 市街地の緑化の推進

部 門		課 題
都市施設等	河川・ 下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 治水に加え、河川環境の整備と保全や親水性に配慮した川づくり ・ 平成32年の目標完成年次までに下水道計画区域内の整備を完了予定
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者が暮らしやすい住宅・住環境の整備 ・ 人口構成の均衡を考え子育て世代の転入を誘う魅力的な住宅地づくり ・ 土砂災害の防止や軽減対策の推進 ・ 住宅密集地区の防災空間の確保や細街路の解消 ・ 歴史的建造物等の保存と活用 ・ 住民主体のまちづくりの推進

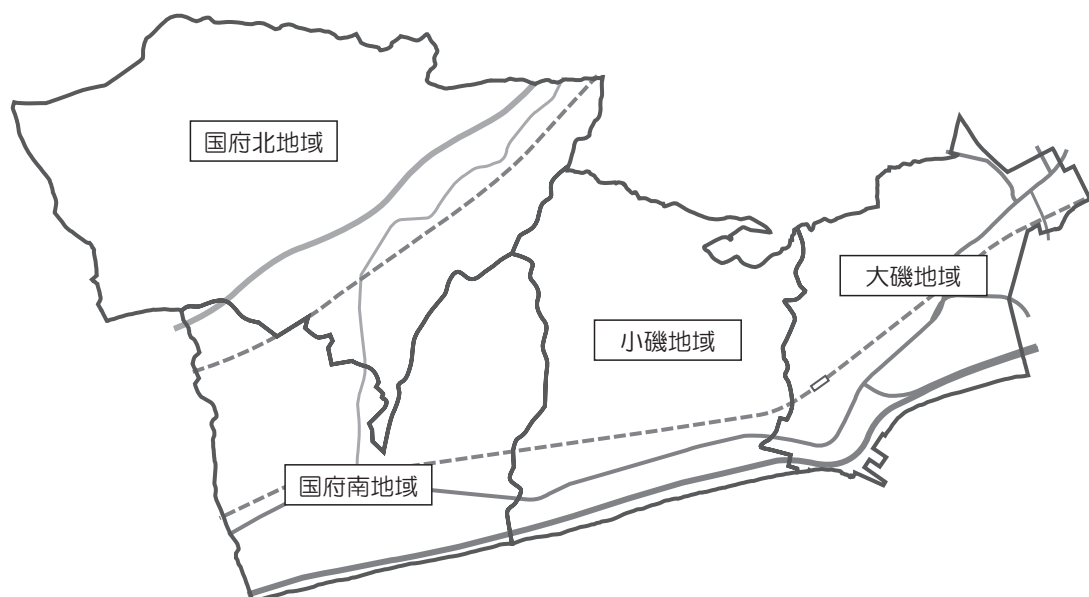
2 地域別の現況と課題

2-1 地域区分の考え方

大磯町においては、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、大字を単位として次の4地域に区分しました。

地 域 名	大 字	地 域 名	大 字
大磯地域	高麗、東町、大磯	国府南地域	国府本郷、国府新宿、月京、石神台
小磯地域	東小磯、西小磯	国府北地域	生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保

■ 地域区分図 ■



2-2 現況と課題

地域の現況と課題は次のとおりです。

地域名	現況	課題
大磯地域	<ul style="list-style-type: none"> 人口は減少し、自然的土地利用39%、都市的土地利用61% 市街化区域65%、市街化調整区域35% 市街化区域に6種類の用途地域が指定 乗合バスは11路線で運行 街区公園は15箇所、河川は4河川 JR東海道本線南側の下水道整備はほぼ完了 町の中心。宿場町として発展した地域で緑と歴史が調和する市街地風景を形成 	<ul style="list-style-type: none"> 自然と文化を活かす 人が来るまちづくり 魅力ある市街地の形成 良好な住宅地の形成 歴史的建造物等の保存・活用 都市拠点の整備 安全な生活空間の形成 緑の保全と緑化の推進 住工混在地区の改善 海浜地の保全・活用
小磯地域	<ul style="list-style-type: none"> 人口は増加し、自然的土地利用65%、都市的土地利用35% 市街化区域33%、市街化調整区域67% 市街化区域に4種類の用途地域が指定 乗合バスは7路線で運行 街区公園は11箇所、河川は2河川 下水道はJR東海道本線南側を整備 旧別荘地、旧東海道松並木、海浜、田園、丘陵、緑豊かな住宅地など多様な風景を形成 	<ul style="list-style-type: none"> 緑豊かな良好な住宅地の形成 歴史的建造物等の保存・活用 安全で歩きやすい道路の整備 下水道の整備 海浜地、松林の保全 農地、里山の保全・活用 自然を活かし楽しみながら管理する仕組み
国府南地域	<ul style="list-style-type: none"> 人口は増加し、自然的土地利用47%、都市的土地利用53% 市街化区域55%、市街化調整区域45% 市街化区域に5種類の用途地域が指定 乗合バスは9路線で運行 街区公園は11箇所、河川は4河川 下水道は未整備 国府地域の中心。歴史と伝統を受け継ぎ、身近な自然環境、農地が住宅地と調和する風景を形成 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な居住に対応する住宅地の形成 良好な住宅地の形成 市街地未利用地等の計画的な整備 歴史的建造物等の保存・活用 都市拠点の整備 道路の整備 下水道の整備 河川を活かした風景づくり 里山の保全・活用 地域の素材を活かし地域を運営していく仕組み
国府北地域	<ul style="list-style-type: none"> 人口は横ばいで、自然的土地利用76%、都市的土地利用24% 市街化区域2%、市街化調整区域98% 市街化区域に2種類の用途地域が指定 乗合バスは5路線で運行 街区公園は1箇所、河川は4河川 下水道は未整備 自然、農業、生活文化が調和する田園風景を形成 	<ul style="list-style-type: none"> 集落環境の向上 自然環境の保全・活用 里山の保全・活用 歴史的建造物等の保存・活用 田園風景と調和し地域活性化に資する土地利用の展開 交通の確保

