

第 85 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 令和 7 年 7 月 3 日 (木) 午後 1 時 00 分～3 時 00 分

場 所 : 大磯町本庁舎 4 階第 2 委員会室

出席者 : 8 名 [高見沢会長、小谷委員、細谷委員、竹内委員、野田委員(澁谷委員代理)、
近藤委員(池田委員代理)、菊田委員、内田委員]

欠席者 : 2 名 [戸塚委員、芦川委員]

資 料 : 資料 1-1 : 大磯町まちづくり基本計画の中間見直しについて

資料 1-2 : 大磯町第五次総合計画後期基本計画策定業務委託町民アンケート調査
結果報告書

資料 1-3 : (抜粋版) 大磯町第五次総合計画後期基本計画策定業務委託町民アン
ケート調査結果報告書

資料 2-1 : 大磯町特別用途地区建築条例の改正について

資料 2-2 : 大磯町特別用途地区建築条例

資料 2-3 : 大磯町の都市政策に関する審議会について

1 開 会

資料確認、委員紹介、事務局職員紹介

2 会長、副会長の選出

会長に、横浜国立大学名誉教授 高見沢教授を、副会長に日本大学生物資源科学部国際共生学科
小谷教授を選出。

※以後の議事進行は高見沢会長

- ・会議を公開とすることに決定
- ・傍聴者 2 名

3 議 題

(1) 大磯町まちづくり基本計画の中間見直しについて

4 議 事 経 過

【会長】

それではただいまから、第 85 回大磯町都市計画審議会を開会いたします。

本日、皆様にご審議いただく案件は次第のとおりでございます。

大磯町まちづくり基本計画の中間見直しということですが、当該計画は令和 3 年に策定されまして、
中間年となります令和 7 年度を目途に見直しを行うこととされております。現在の町の状況などの事

務局の説明を求めます。

【事務局】

それでは、議題（１）大磯町まちづくり基本計画の中間見直しについて、お手元の資料に基づき、御説明いたします。

現行の大磯町まちづくり基本計画は、令和３年度から令和１２年までの１０年間を計画期間としています。令和７年度はその中間年にあたるため、見直しを行います。具体的には、記載の「変更イメージ」をご覧ください。今回の見直しでは、全編を改定するのではなく、第３章（全体構想）と第４章（地域別構想）に加筆・修正を行い、別冊としてまとめるものとし、今後の５年間では、現行計画（本編）と合わせて、一体の計画として運用してまいります。

次に、「見直しの考え方」としましては、大きく３つの視点で捉えており、１つ目は、「人口減少の進行抑制に向けた施策の推進」の視点、２つ目は、「時代の変化に合わせた施策の追加や修正」の視点、３つ目は、「より一層安心して快適に暮らしつづけられることができるまちづくりの推進」の視点、以上の３点を軸に見直しを行います。具体的には、後ほど３ページと合わせて、ご説明いたします。

２ページをご覧ください。「見直しの基礎資料」になります。

「①重点的に取組む施策」として、町長の政策集や施政方針等で掲げている施策を反映していきます。「②社会構造の変化への対応」については、統計データから読み取れる内容を今後の施策に反映していくものになります。まず、人口につきましては、令和２年 31,249 人から令和 6 年 30,833 人と 1.3% 人口が減少している一方で、世帯数が 2.3% 増加している現状は、高齢化率の増加と合わせると、高齢者の独り暮らしの増加が推察されます。また、高齢化に伴い、遊休農地の増加、空き家の対策が必要になってまいります。次に、「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」については、「第五次総合計画後期基本計画の策定」と「まちづくり基本計画の見直し」のための基礎資料として実施したアンケート調査の結果を反映していきます。

アンケートの概要としては、資料 1-3 アンケート調査報告抜粋版の 1 ページをご覧ください。一般町民 1,500 人、転入者 500 人の合計 2,000 人、無作為抽出を対象としており、昨年 7 月 18 日から 8 月末までの期間で行いました。有効回収数は、一般町民 470 人、転入者 198 人、合計 668 人で、回収率としては、一般町民 31.4%、転入者 39.6%、合計 33.4%でした。

次に、２ページから３ページにかけ、調査結果のまとめが掲載されています。３ページ「⑤土地利用等について」がまちづくり基本計画に関わる部分ですが、破線で囲んだ部分、住宅地整備について、平成 31 年の前回調査では街並みの調和の比率が下がり、生活道路や下水道、公園等の都市基盤の整備が求められています。その下の空家対策では、修繕や解体費用の助成や空き店舗の活用が求められています。その下の破線で囲みましたが、「⑦地域課題について」の中で、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、空家対策など町民の高齢化に関するものが上位を占めている結果でした。

隣の 16 ページをご覧ください。「1-3 地域の環境について」の部分です。18 番の「(公共)交通機関の便利さ」がマイナス 0.31 ポイントとなっており、次の 17 ページの表で「18. (公共)交通機関の便利さ」にありますように、前回のマイナス 0.40 ポイントに比べると 0.09 ポイントよくなっています。

すが、評価が低い結果となっています。

次に、29 ページをご覧ください。「1-5 土地利用等について」の部分です。グラフと文章に数字の齟齬があり、修正をお願いします。「生活道路や公共下水道、公園等を整備する」が、グラフでは 37.0%、下の説明文【全体】では 37.6%となっています。正しくは 37.0%です。本文を 37.0%と修正をお願いします。破線で囲んだ部分ですが、前回比較のグラフを載せておりますが、生活道路等の整備については前回もポイントが高く大きな変わりはありませんが、「街並み（色・デザイン・高さ）の調和を図る」のポイントが、前回 15.7%から 6.8%と 9 ポイント近く低下しており、町民の関心の変化が見て取れます。

ページをおめくりいただき、31 ページの間 7 「空き家の発生を防いだり、管理が十分にされていない空き家を解消するために何を重視すべきか」との問いは、今回新たに設定したもののなので、前回比較のグラフはありません。空き家所有者に対する修繕や解体費用等の支援の比率が最も高く、特に生まれてからずっと居住している人で比率が高くなっていることから、空き家の所有者もしくは近い将来自己の居住用住宅が空き家になるような高齢の方のポイントが高いのではないかと推察されます。

1 枚おめくりいただき、53 ページ、「1-7 地域課題について」、グラフを見ていただくと、高齢者の移動手段の確保、空家対策、公共交通空白地の解消がいずれも 40%を超えており、全体的に高齢化対策の比率が高い結果となっています。

2 枚おめくりいただき、最後のページ、85 ページの「満足度・重要度の相関図」をご覧ください。縦が満足度、横が重要度となっていて、「景観形成」や「住宅・住環境」は重要度が高く、かつ満足度も高い結果となっています。対して、重要度が高いのに満足度が低いのが「道路・交通」です。

地域の環境、大磯町のイメージ、強み・弱みについては、一般町民、転入者のいずれからでも、「自然環境」などの評価が高い一方で、「買い物・交通」に対する評価が低い結果がありました。土地利用等については、「生活道路や公共下水道、公園等の整備」を求める声が多く、空き家等については、今回の調査で初めて加えた項目になります。「空き家所有者に対する修繕や解体費用等の支援」や「空き家所有者に対する指導や罰則の導入・強化」を求める声が多いという結果でした。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ことがわかりました。地域課題については、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状況がわかりました。

以上がアンケート結果の概要となります。

資料 1-1 にお戻りいただき、これらの基礎資料をもとに、1 ページにお示した 3 つの視点で見直しを行います。資料 1-1、3 ページをご覧ください。

現計画の第 3 章（全体構想）では、「大磯らしきを守り育む 6 つの方針」を掲げており、この部分に新たに施策を追加していくことが主な見直しの内容となり、第 4 章（地域別構想）では、関連する見直しを行います。

6 つの方針のうち、2 つ目の方針には追加予定がありませんが、それぞれ「追加すべき施策例」とし

て、都市計画課で想定している内容を記載しています。

方針1の「地域特性を生かした土地利用の実現」としては、現在、黒岩地区の住民が主体的に進めようとしている、市街化調整区域の活性化を目的とした地区計画の活用検討、方針図への位置づけを行う予定であります。また、市街化調整区域の土地利用の町民周知も関連して行います。

方針3の「移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充」については、アンケート調査結果でも重要度が高く、満足度が低い結果となっている部分ですので、新たなモビリティの運用導入の位置づけを考えています。

方針4の「水とみどりの連携による持続可能な環境づくり」については、現在、行っている土中環境の健全化など環境土木の活用を加えていきます。

方針5の「減災意識と適応力による安全な町の確立」については、建築物の耐震化による緊急輸送道路の確保の位置づけと、近年災害が増加している河川等の浸水対策や内水氾濫対策の位置づけと考えています。

方針6の「地域らしさを生かした良好な空間の形成」では、すでに県から移譲事務を受けている屋外広告物の規制の位置づけと、公園整備など子育て世代が安心して暮らせる保育・教育環境の充実の位置づけ、空き家対策（予防・活用）による地域の活性化の位置づけを予定しています。

次に、「計画の見直しスケジュール」をご覧ください。まちづくり基本計画については、「大磯町まちづくり条例」に細かく規定がされておりますので、規定に基づき見直しを進めることとなります。このスケジュールは、令和7年4月当初に作成したもので、現時点で修正になっている部分もあります。恐れ入りますが、その点を踏まえた上で、御覧いただければと思います。

本日、都市計画審議会に諮らせていただいておりますのが、見直し基本方針になります。6月下旬に☆マークがついておりますが、7月3日の開催に至りました。これから、素案、原案、案をまとめていく段階で、まちづくり審議会及び都市計画審議会への意見聴取、町民への公告縦覧・意見聴取を行い、最終的には町議会の議決を経る必要があります。現時点では、令和8年3月議会への議案上程、総務建設常任委員会への付託による議案審議、議決を想定したスケジュールとなっております。

資料の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。8月中旬には素案が出されるということなので、御意見や御質問がございましたら、御自由に御発言ください。

【委員】

「大磯らしさを守る育む6つの方針」の中の3番について、新たに追加する例にコミュニティバスとあるのですが、これは電気なのか、ハイブリッドなのか、こういったタイプのコミュニティバスを想定されているのでしょうか。

【事務局】

通常の9人乗りのガソリン車を考えております。乗り合いタクシーに似たようなものを検討してお

ります。

【委員】

ありがとうございます。

大磯の地区別或いは全体のエネルギー効率のようなものを全体的に、相対的に考えて、それに合わせて交通モビリティの形態も考えよう、という内容の話し合いは今までしてきたのでしょうか。

【事務局】

エネルギー効率そのものについて、こちらのまちづくりに関しては、特に検討してきていません。

環境の部署が主に検討をしていると思いますので、環境課から話を聞きながら進めていければと思います。

【委員】

「大磯らしさを守る育む6つの方針」の序文について、今まではインフラ整備の方針が軸となっていました、これからは小規模・分散型でそれぞれ有機的にネットワークされていくと書いてありますが、今ではそのエネルギー効率みたいな話と、もしかしたら関連して都市計画だからはっきりとは書かないかもしれないが、分散していく時の考え方やそれらを交通でも結ぶ時にどんなつもりでやっていくのでしょうか。

また、今、立地適正化計画は、様々なところで作られており、人が住むところと、あえて住まないところとの関係の中で、どうやって大磯町をエネルギー的にもよりよい方向にしていけるかといったところを意識しながら書いていくと良いかなというように感じました。

【委員】

「市街化調整区域の活性化を目的とした『地区計画』の活用検討、方針図への位置づけ」とあるが、詳しい説明をお願いします。

【事務局】

海に近い平地部に近いところが、市街化区域になっておりまして、山に近いところがほぼ市街化調整区域になっております。

こちらの富士見地区と呼ばれる、虫窪、西久保、黒岩といった地区が、もともと市街化調整区域でして、人口減少がかなり著しいのではないかというふうに考えられる地区です。

市街化調整区域に地区計画を定めることで、今まで、農地でしか使えなかったものが、新たな宅地を造ることが可能になることにより、新たな住民を呼び寄せることができるようになります。その地区の人口が持続可能になるというような、地区の活性化を目的とし、地区計画を定めて、宅地化するという内容になっております。

今、お話している黒岩地区の住民の方が、自分たちの土地の中で、農振農用地がかかっている部分で自分たちで地区計画を作っていきたいというような相談を受けているという状況です。

説明は以上になります。

【委員】

地区計画には期限はないですね。

【事務局】

特に期限はございません。整い次第、始められる形です。

【委員】

地区計画という話はいかがになっています。どこでどの規模でやるのかという話もまだ公表されていないと思うが、いつ頃公表するといった規定のようなものはあるのでしょうか。

【事務局】

公表という点について、地区計画を作るのにいくつかのステップがあり、地区計画を作りたい関係者の方たちで、まちづくり団体を作っていくのが、最初のステップになります。公表という意味では新しいまちづくり団体がホームページに追加になっておりますが、地区計画に至るまで、まだ時間はかかると思います。

【事務局】

地域活力回復型の地区計画というものを地区の方々は、とても勉強されていて、そういったものも自分たちで考えていきたいという、前向きな動きがございます。ただ、一朝一夕にできるものではなくて、地区の皆さんで共通の目標、地区をどのように持続可能な状態にしていきたいかという視点を持つ中で、地区の皆さんが集まって、まちづくり団体を構成されたということになります。

我々の仕事といたしましても、すぐに地区計画に取りかけられるというものではないので、都市マスなどに区域を位置付けた中で、地区計画を策定するための基準を作っていく必要があると思っております。今後は、県に相談させていただきながら、まずは町の方としては基準を作り、地区の方々には、どのようなまちづくりをしていきたいかを煮詰めていただく、といった形でこれから進めていこうと考えています。現況、規模感が詳しく決まっている状態ではないですが、今後、進めていくにあたって、都市マスへの位置付けなどが必要なので、まちづくり基本計画の改定に合わせて、町としても進めていきたいと考えています。

【委員】

スケジュールなど分かるようになったら、公表された方が良いでしょう。

【委員】

地区計画については、青地、農振農用地のかかっている土地を見つけて、前向きな検討をしていく状況だと認識しています。地権者との問題もあり、地域活性化というのも全国的にも例がなく、時間を要するというイメージがあります。

AI オンデマンド交通については、切実な問題と考えています。早朝に出勤などの交通手段がなく、積極的に進めたいと考えています。3ページの「地域特性を市街化調整区域の土地利用の実現」に「市街化調整区域の土地利用を町民へ周知」とありますが、どういうイメージを持っているのでしょうか。

【事務局】

現在、地区の皆さんに市街化調整区域の活性化について、出前講座を職員がしており、今後も引き続き、市街化調整区域の土地利用の仕方を積極的に周知する必要性を感じ、3ページの「地域特性を市街

化調整区域の土地利用の実現」に記載しています。

【委員】

市街化調整区域の土地利用のこれからを考える方法などについて周知ということですね。

【委員】

調整区域の地区計画については、整開保、立地適正化計画、マスタープランでの位置づけが必要だと思いますが、策定できるのでしょうか。

【事務局】

整開保では令和5年度のものに位置づけを記載しています。マスタープランはこのまちづくり基本計画、立地適正化計画は大磯町では策定していないため、まちづくり基本計画での位置づけがあれば調整区域の地区計画は策定できると考えています。

【会長】

立地適正化計画について、防災の面においての町としての考え方も、これから調整区域の土地利用という大きな枠組みの中で整理されていき、今回の富士見地区においても、土地利用転換の適否について、都市計画の立場だと、防災面にも配慮しつつ地域の活性化も必要で、様々なことに対するバランスを追求していくものだと認識しています。

交通については、どう進めていくかということが非常に重要なことであり、単なる地区計画の話ではなくて、地域づくりやまちづくりと捉えられる。当事者も含めて、町としっかり議論されて、良いまちづくりがされていけばと思います。

【会長】

3ページの4番「土中環境の健全化など環境土木の活用」について、説明をお願いします。

【事務局】

近年、土砂災害が増えている。大磯町でも、山林の吸水力が減って、山自体がもろくなってきています。その中で、昔ながらの地面の水を含ませていく手法「グリーンインフラ」を整備し、町の水路に負荷をかけないやり方が必要だと認識し、水と緑の連携というところに位置付けていきたいと考えています。

【委員】

内容的には一番根底にある重要な話ですね。ありがとうございました。

【委員】

舗装道路の路盤に木や竹で作っていくという認識で良いのでしょうか。

【事務局】

車道等には難しいとは思いますが、例えば、道路に降った雨は側溝に入って、そこを流れて河川に行き、海に流れますが、側溝の下に穴を開けて、染み込んでいくようにさせる、或いはL型側溝から道路の外に誘導し、水がしみ込みやすいような木が植えてあるところに、雨水を最初に誘導してあげる等といった方法が考えられると思います。現在、テストケースとして、車があまり通らないような林道を整備している事例もあります。

【委員】

ありがとうございます。環境土木の活用は、この時代的にも素晴らしいことだと思います。ただ、やはり、一番重要なのは日常使っている生活道路の適切な維持管理だと思うが、アンケートなどを見ると満足はしていないように感じられます。一朝一夕にできることではないですが、具体的な取り組みを予算的な部分も含めて、積極的に取り組んでいただければありがたいなと思っております。

【委員】

29 ページ「街並みの調和を図る」のポイントが、前回に比べて大幅に減少していますが、どのように捉えているのでしょうか。このままいくと、どんどん宅地開発しようみたいな町になっちゃうのかなという気もしますが、どう解釈すれば良いですか。

【事務局】

3月のまちづくり審議会では、長く大磯町が取り組んでいたこの景観まちづくりの評価として、色の指定等が当たり前になり、あえて意識をしなくなったのでは、というご意見がありました。そういった考え方も1つあるかなとは思いますが、また、20年ぐらい前までの大きな開発や町民の方々が、意見を交わし合っていた時代と変わって、落ち着いてきたと考えることができ、どちらも前回に比べて、ポイントが下がっている要因だと考えられると思います。

【委員】

良い方向に落ち着いてきているのであれば良い兆候だと思いますが、新たな人達が思い描く大磯像と今までの人達が思い描く大磯像が違って、ビジョンが明確に描けないというような兆候だと怖いなと感じるので、しっかりと分析をして、方針を出していければと思います。

【委員】

空き家の実態数などはどうなっているのでしょうか。

【事務局】

令和3年度の実態調査を踏まえ、毎年、アンケートの追跡調査を行ってきました。今年度、改めて悉皆調査を行っており、年明けに実態アンケートを行うので、数字としてまとめるのは来年度の見込みです。空き家は増えている一方で除却もされているので、数として最新のものを把握するのは難しいという状況です。

【委員】

資料を見ると、コロナのときに移り住んできた人が多く、大磯町はそれなりに埋まってきていると感じます。現在では落ち着いていて、移り住んでくる人も元々大磯に縁があって移り住む人も多く、空き家は減ってきていると認識しているのですが、感覚的にはどんな感じでしょうか。

【事務局】

まちづくり基本計画の中で、空き家の適切な管理や利活用の推進の目標値として、空き家バンクの登録活用数が、令和2年度が5件で、令和7年度の目標値が50件で、令和12年度までに100件の登録を目指す目標を設定しました。概ね令和5年度、コロナが明ける前ぐらいに空き家バンクがかなり活性化しておりまして40件の登録がありました。

ただ、昨年度はほとんど動きがなく、空き家バンクの件で町内の不動産事業者さんとやりとりをするのですが、コロナが明けて、不動産の動きが低くなっていると伺いました。昨年度は、ほとんどバンクの動きがなく、数件で終わってしまっている状態です。そのため、今回、新たに悉皆調査をして、所有者さんにバンクの登録を相談しながら空き家の解消につなげていくという流れを考えています。

コロナが落ち着いて都心に戻るという流れも全体的にあるそうなので、これから住民を増やしていく手段として、バンクの活用を考えていきたいと思っております。

【委員】

空き家だけではなく、耕作放棄地も増えていますが、区域の活性化の中でそういった問題を解決する具体的な施策など何か考えはあるのでしょうか。

【事務局】

耕作放棄地について、現段階では具体的な話はできておらず、把握ができていない状況です。

【委員】

調整区域の地区計画と絡めて、土地利用としての耕作放棄地の活用みたいな話もありうるかもしれないですね。

【委員】

アンケートについて、若者・中高年世代の意見が他自治体の同様のアンケートよりも回答率が高く感じられ、良い傾向だと思います。もの言えない若者たちは社会問題にもなっているので、これからの時代をつくる若者を巻き込んだ方が良いと思います。

地区計画について、声が上がっている地域だけではなく、違う地域でも話が今後でてきて、モビリティの問題もそこに紐づいてくるので、地区計画の意義・目的を明確に伝える必要があると思います。

最後にもう一つ、資料1-1の3ページの6つの方針のうち、「⑥地域らしさを生かした良好な空間の形成」について、産業の項目がないですが、産業はまちづくりと一体的に進めていく部分もあるので、産業のキーワードも必要なのではと感じました。

また、今は関係人口を増やす施策を考えるべきであり、これには空き地施策、産業及び教育は切り離せません。関係人口をベースに空間づくりを考えていければと思います。関係人口を増やす施策を総務省や国土交通省が進めているので、利用できるものがあるのではないかと思います。

【事務局】

産業というところは確かにあまり含まれていない部分なので、参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

【委員】

提案なのですが、これから素案を作られるということで、全体構想を見直す機会なので、1は1で進め、2は2で進めるといった、バラバラに進めていくのではなく、横の連携を作り、最終的に6つの方針が成功した際の大磯像を全員で共有しながら、進めていけると良いのではないかなと思います。

【委員】

実際には、こう進めていくという考えはありますか。

【事務局】

現在、第4章の地域別構想の各地域の意見をまとめている段階になっております。現状としては、各々がこの5年間での変化を確認する作業を進めているところで、改めて、各方針の繋がりや連携というものを、示していけるか分かりませんが、検討する必要があると思うので、これから考えてみたいと思います。

【委員】

すぐにこの場で、こうすると答えるのはなかなか難しいですね。3ページの「大磯らしさを守り育む6つの方針」の序文は、従来の書き方なのか、今回の目標を踏まえて新たに考えた文章なのか、教えてください。

【事務局】

こちらに載せている序文につきましては、現在のまちづくり基本計画に載せているものに多少の補足修正をし、載せているものです。

【委員】

「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」というのも既に見えてくるのでしょうか。

【事務局】

既に見えてくるものになります。

【委員】

コロナが過ぎ去り、新たな課題が出てきて、全体の基本的な考え方も若干やっぱり変えなきゃいけないのかなと思ったりしますが、そういう可能性の部分は町として何か考えはありますか。

【事務局】

今回はあくまで中間見直しで、さらに、5年後に全体見直しというところを控えていますので、現時点での、修正、追記すべき部分を確認と認識しておりました。委員の先生方からのご意見を受け、計画に反映することも含め、検討を進めていければと思っております。

【委員】

自転車ネットワークの形成について、ハード整備は終わりつつありますが、現状、自転車の交通事故が増えています。計画に何か記載しないのですか。自転車ネットワークに形成されるべき道路上での事故が起きているので、住民の皆さんが安全で、楽しく生活できるような環境をどこまで、理解をして検討しているのかという部分を確認しておきたいです。

【事務局】

自転車ネットワークの形成につきましては、ハード面の整備はほぼ完成していると認識しております。その先のソフト面の整備の部分で、住民にやさしい交通ネットワークや環境にやさしい新たな移動手段の検討という部分ですが、具体的に、この近年進んでいるというところはあまりないという実情でございまして、交通事故の増加が認められるということもご指摘いただきましたので、今後、交通の担当の部署とも話をしながら、どのように追記や修正が必要かというのを改めて確認をしていきたい

と思います。

【委員】

地区計画について、以前、代官山南麓で地区計画を目指しましたが、「代官山南麓地区まちづくり計画」で止まってしまい、時間がかかったことで住民の熱意が疲弊してしまいました。地区計画まで住民でまとめ上げるのは難しく、町のバックアップ、伴走がなければできないと認識しています。長時間かかって、住民の方々が疲弊してしまい、結局はあまり進まなかったということにならないようにしていただきたいと思います。

【事務局】

当時の経過は、見させていただきました。何度も話し合い、本当にご苦労なされたと認識しております。今回、黒岩地区の方から地区計画をやっていききたいというお話をいただいているところですが、まちづくり条例の中で、専門家の派遣など様々なバックアップする制度ができておりますので、そういったものもご紹介させていただいて、地元の方と十分にお話し合いさせていただいて、しっかりと両輪で進められるように尽力していきたいと思っております。

【会長】

ありがとうございました。それでは、次第の2については、終了といたします。

【会長】

それでは、次第の3「その他」へ移らせていただきます。

本日は、資料に基づき説明があるようですので、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

大磯町特別用途地区建築条例について、資料に基づき、説明いたします。

それでは、資料2-1の1ページをご覧ください。特別用途地区建築条例の改正についてです。こちらの資料は、令和7年3月12日に開催された大磯町まちづくり審議会の時の資料でございます。現在、町では、老朽化が進む大磯町役場本庁舎の建て替えの計画を進めておりますが、その建設地につきましては、庁舎敷地としての想定面積が確保できるなどの諸条件を満たす、現敷地が適切であるとの判断に至りました。現敷地は、その一部が第一種低層住居専用地域に指定されていることから、建築基準法第48条第1項の規定により本庁舎の建設が認められておらず、また、規制緩和型の特別用途地区が指定されているものの、その緩和規定に本庁舎が位置付けられておらず、現時点では、本庁舎の建て替えができない状況となっております。そこで、特別用途地区建築条例を改正することにより、本庁舎の立地を可能にしたいと考えております。

項番1の「現行条例の概要」をご覧ください。現行の大磯町特別用途地区建築条例は、明治記念大磯邸園の整備を契機として、平成27年1月14日に資料2-2の内容で公布され、同年4月1日に施行されています。条例の制定理由ですが、大磯町役場の西側一帯には、明治期の政財界の要人の別荘などの歴史的建築物群の一部が現存する一方で、その多くが第一種低層住居専用地域に立地し、建築物の用途が大きく制限されていたことから、一般に開放するといった活用が図りにくい状況でした。そのよう

な中、町の重点施策である「歴史的建築物や庭園の活用」を図るため、活用に資する飲食店やホテル、旅館などが立地できるよう、この条例を制定したものです。

条例の対象となる特別用途地区（邸園文化交流地区）は、2 ページに図面を載せておりますので、そちらをご覧ください。国道 1 号線より南側、大磯町役場から西側に広がる第一種低層住居専用地域の区域、約 11ha で、図では赤い線で囲ってあります。名称をグレーに網掛けしてあるものが、現存している歴史的建築物等となります。左側の 4 つの歴史的建築物は、明治記念大磯邸園内に所在するものとなります。また、特別用途地区の区域には、併せて風致地区（小湊海岸松林地区）を都市計画決定しており、さらに、その内の約 1.3ha の緑地に関しては、特別緑地保全地区（小湊海岸松林地区）を都市計画決定しております。

現行で、特別用途地区内で立地が緩和されている建築物については、3 ページ目下側の表の旧の欄に記載のとおり、床面積が 3,000 ㎡以下のもので、①飲食店、②ホテル又は旅館、③物品販売業を営む店舗、④サービス業を営む店舗、⑤集会場（斎場を除く。）、⑥美術館、博物館その他の文化施設の 6 種類となっております。

3 ページの上側の項番 2、「条例改正の理由」をご覧ください。一部、繰り返しとなりますが、改正の理由のポイントは 4 点あります。1 点目として、特別用途地区内に立地している大磯町役場本庁舎については、大磯町議会、町民アンケート調査等で、現在地での建て替えの方向が示されていること。2 点目として、現行の条例では、緩和する用途に「本庁舎」が含まれてないこと。3 点目として、歴史的建造物群の保存・活用に当たり、来町者への情報発信や回遊の拠点、来訪者の休憩等、様々な本庁舎の活用が検討されており、特別用途地区内における本庁舎の役割が非常に大きいこと。4 点目として、新庁舎の整備に合わせて、東側に隣接する史跡「鳴立庵」を一体的に活用することにより、これまで以上に「鳴立庵」の魅力を高めるとともに、特別用途地区内の歴史的建築物群や街並みが、来町者にとって大きな魅力の一つとなることです。

次に、項番 3 の「条例改正の趣旨」をご覧ください。改正のポイントは 2 点あり、1 点目として、第一種低層住居専用地域である邸園文化交流地区内に「本庁舎」の立地を認めることです。なお、現在、本庁舎に隣接して「保健センター」が立地しておりますが、建て替え後の本庁舎には「保健センター」の機能を備えさせるものとしているため、こちらも緩和する用途に含めます。2 点目として、「本庁舎」に限り、緩和する建築物の延べ面積の限度を引き上げる、言い換えれば、設けないことです。

項番 4 では、「条例改正の案」をお示しております。なお、今後の協議により、条文の規定ぶりが変更となる可能性があります。4 ページ目をご覧ください。

項番 5 として、「条例改正に向けたスケジュール（案）」をお示しております。が、大磯町まちづくり審議会を開催した 3 月 12 日以降に、新庁舎整備のスケジュールが変更になっているため、本日は、流れのみ参考としてご覧いただければと思います。

続きまして、大磯町の都市政策に関する審議会について説明いたします。資料 2－3 をご覧ください。今回、初めての委員の方がいらっしゃいますので、改めて大磯町の都市政策に関する審議会について整理しましたのでご説明させていただきます。大磯町には、本日開催している「大磯町都市計画審議

会」と「大磯町まちづくり審議会」があり、それぞれ役割を担っています。

まず設置根拠としては、都市計画審議会は、「都市計画法」に基づく「大磯町都市計画審議会設置条例」で、まちづくり審議会は「大磯町まちづくり条例」により設置しています。所掌事務としては、都市計画審議会は、「本町が定める都市計画に関すること」、「都市計画について本町が提出する意見に関すること」、「その他町長が都市計画上必要と認める事項に関すること」の3点でございます。

まちづくり審議会は、「まちづくりについての基本的事項又は重要事項」、「基本計画の作成及び評価」、「開発事業の審査」、「良好な景観の形成に関する事項」、「その他まちづくりの推進上必要と認める事項」の5点でございます。組織については、都市計画審議会は、条例では13人以内となっており、現在は10人の委員を委嘱させていただいております。まちづくり審議会は、条例では20人以内となっており、現在10人の委員を委嘱しております。

主な議題として、都市計画審議会は、1つ目として「大磯町まちづくり基本計画案の答申」で令和3年に議題としています。2つ目として「都市計画の変更の答申」です。例をいくつかお示しましたが、1つ目が大磯都市計画高度地区に定める高さの最高限度に関する適用除外の許可で「大磯プリンスホテルの適用除外の許可の答申」、2つ目が大磯都市計画公園を特殊公園として大磯都市計画公園に追加するための審議と答申、3つ目が自転車駐車場の変更、ごみ焼却場の変更とごみ処理場の決定などです。高度地区については、大磯プリンスホテルや湘南大磯病院など大きな建物がありますので、今後、新たな計画が発生すればご審議いただくことになる可能性がございます。

続いて、まちづくり審議会は、1つ目として「大磯町まちづくり基本計画案の答申」、2つ目として「大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に定める歴史的建築物の登録の答申」、例として、旧大隈重信別邸や旧古河別邸の保存建築物の登録の答申などがあります。3つ目として「大磯町特別用途地区建築条例」に定める建築等の許可や制限の緩和についての答申」、例として明治記念大磯邸園の区域内における旧滄浪閣の建築や四阿新築の答申などがあります。

このように大磯町では、都市政策に対して2つの審議会を設置しております。

以上で説明を終わります。

【会長】

ただいまの事務局からの説明について、委員の皆様から何かご意見はございますでしょうか。

【委員】

建て替えについては一旦立ち止まるという記事を読んだ記憶があるのですが、それを変更して、進めるということですか。

【事務局】

本庁舎の当敷地での建て替えが決定したら、こちらの条例も動き出すということになっております。

【委員】

ありがとうございます。条例の緩和はよくある話だと思います。ただ、最大規模自体が制定されていないので、緩和をするにしても、地域の特性などもあるので、条件のようなものを設けたが良いと

思います。

【事務局】

現在、役場の新庁舎は 5000 ㎡を若干超える程度の規模感を想定しております。5000 ㎡を超えるような庁舎が建てられるようにするには、床面積の上限を解除していかなければいけません。条例改正にあたって、国土交通大臣の承認が必要になって参りますので、青天井にしてしまうのか、6000 ㎡以下という条件をつけるか、国交省のご意見を聞きながら、どのような制限にしていくか決めていきたいと思っています。

【委員】

都市計画に関係のあることだと思いますが、今回の「その他」というのは、どういった扱いと捉えれば良いですか。報告というような認識で良いですか。

【事務局】

まちづくり審議会の方にはすでに情報共有しておりますので、都市計画審議会にも情報共有させていただきました。庁舎関係で高度地区の適用除外なども今後考えていかなければいけませんので、そちらについては、今後、都市計画審議会の議案になってまいります。計画がもう少し固まった段階で議案として、高度地区の適用除外についてもご審議いただきたいと考えておりますので、特別用途地区建築条例の動きについて、情報共有をさせていただきました。

【委員】

新庁舎建て替えについて、情報が錯綜しているようですが、現況の説明を求めます。

【事務局】

現況を申し上げますと、令和 7 年 7 月 1 日の大磯町議会臨時会で、庁舎を建て替えるためのプロポーザル等にかかる経費について、補正予算の承認をいただきましたので、建て替えをさせていただくという形で進んでおります。

【委員】

プロポーザルを進める、イコール建て替えるではなく、別物だと思うけれども、既に建て替えの決議のようなものがあってプロポーザルするのか、並行して動いてるのか、どういう状況ですか。

【事務局】

建築敷地をしっかりと確定した上でないとプロポーザルできないので、プロポーザルの方も報告させていただく流れになっております。

【委員】

流れになっていて、まだ未発表という認識でよろしいですか。

【事務局】

7 月 2 日付けで町のホームページに再公告ということ形で、大磯の新庁舎整備事業、設計施工一括方式に係る事業者募集要項について、予告編ですが、挙げさせていただいております。その中で、建築敷地は、こちらの場所、現庁舎のある土地という形で、もうお知らせさせていただいております。

【委員】

どうプロポーザルしてもらっていくのか、範囲を決めてプロポーザルしてもらうのか、その辺りも重要になってくると思うので、出たものは拝見して、頻繁に審議会も開かれるので、意見等あれば、都度審議していきたいですね。

【事務局】

本日は、新庁舎の担当の職員がおりませんので、詳しく背景も含めた説明はできないのですが、町のホームページに流れや経過を公表してございますので、お手数をおかけしますが、一度ご覧いただければ幸いです。

【事務局】

今回の開催時期について、ご相談させていただきたいのですが、本日の議題でもご説明させていただきました「まちづくり基本計画の中間見直し」については、今後も、皆様に御意見を伺う手続きを取らせていただくことになります。

改めて、本日の議題資料1-1の「大磯町まちづくり基本計画の中間見直しスケジュール（案）」をご覧ください。本日は、「見直し基本方針」をご説明させていただきましたが、今後、「素案」「原案」「案」というステップを踏んでいくことになります。その際、必ず都市計画審議会を開催いただいた上でご意見を伺わなければならないのが、「原案」と「案」の段階であり、それぞれ、今年の10月中旬、そして来年の1月中旬頃の開催を予定しております。「素案」については、必ずしも都市計画審議会を開催いただく必要はございませんが、8月中旬に「素案」の公告・縦覧、提案募集・受付として、4週間の期間を設けておりますため、そのタイミングで一度、資料送付をさせていただき、ご意見を書面にていただきたいと思いますと考えております。

以上のような流れで進めさせていただくことを御了承いただき、次の開催日につきましては、改めて日程調整をさせていただければと思います。

【会長】

委員の皆様の方から、何か御質問等はございますか。

ございませんようでしたら、これをもちまして第85回大磯町都市計画審議会を終了します。

本日は、お疲れ様でした。

以 上