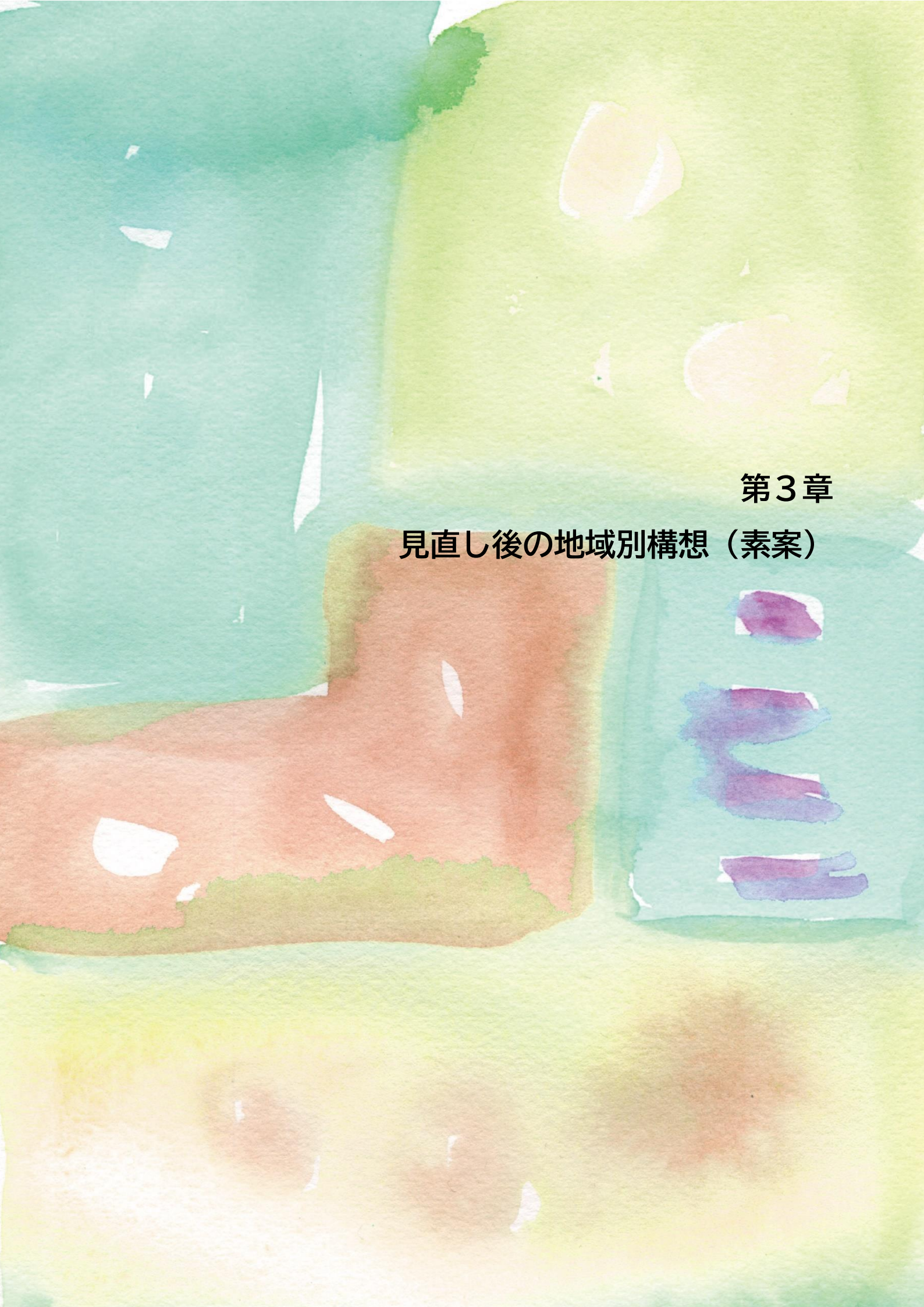




第3章

見直し後の地域別構想（素案）

第3章 見直し後の地域別構想

3-1 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 (10,149 人)	126.2ha (6,582 人)	221.7ha (10,157 人)	14.6ha (1,184 人)
	市街化調整区域	101.0ha (260 人)	250.8ha (536 人)	182.3ha (749 人)	640.9ha (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】





3-2 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する豊かな海浜地と、北側には高麗山などの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び、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を形成し、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>

○地域面積は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（OISO CONNECT）」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 4 m～6 m が 30%、幅員 4 m 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、大磯駅周辺から高麗山にかけて土砂災害警戒区域（急傾斜地）や土砂災害警戒区域（土石流）が指定されています。また、河川の氾濫による浸水は、金目川（花水川）周辺で 5.0m が想定されています。

○津波による浸水は、金目川（花水川）から大磯港までの間で 10.0m 未満が想定されています。

<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。

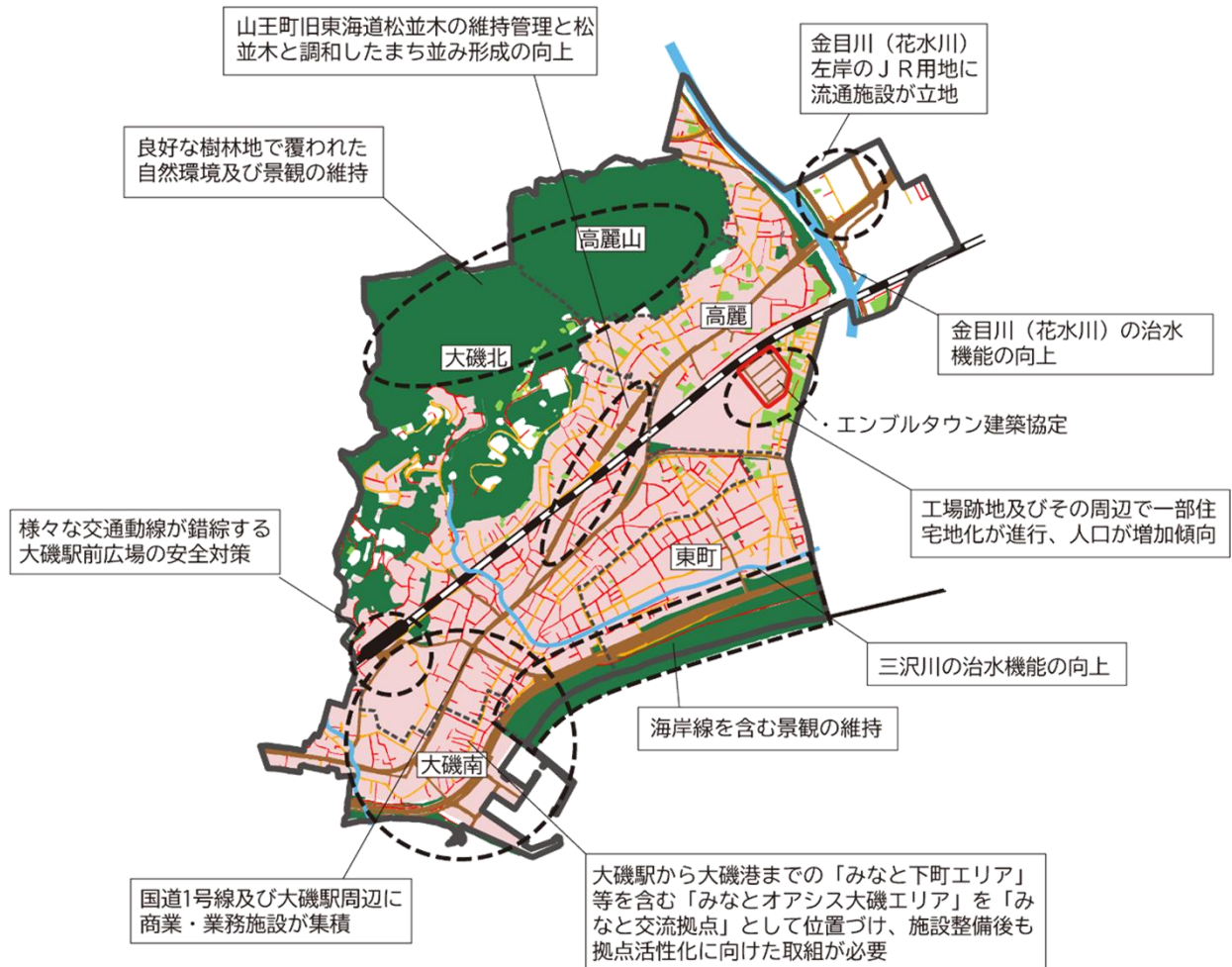
○花いっぱい運動や公園緑地のアダプト制度など、町民も主体的に公園管理に関わっています。

<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 93% です。



【大磯地域の現況と課題図】



〈道路幅員〉

- 12m以上
- 4m以上 12m未満
- 4m未満

〈土地利用〉

- 市街化区域
- 農地
- 山林

- 個別課題
- 個別計画・協定等

0 250 500 1,000m

- 空き家の増加
- 歴史的雰囲気の維持
- 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
- 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。「住んで良し訪れて良し」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」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、大磯の顔となる拠点づくりを推進していくため、歴史的文化を継承し、駅周辺の緑を保全するとともに、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」としての充実を図ります。また、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。新庁舎整備については、都市計画変更や建築基準法手続きなどの活用を検討します。
- ✓ 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誰もが安全・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。



「海水浴場より高麗山を臨む」



「まちの玄関～大磯駅～」



「緑が垣間見える路地」



(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」

- ✓ 大磯駅北側の山並みや、駅南側のエリザベスサンダース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 大磯らしいまち並みを「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」

- ✓ 江戸時代の宿場の象徴的な松並木の歴史的風景を保全するため、松並木の整備及び維持・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まち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。



「洋館のお庭」

(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、交通弱者の移動負担を軽減するため「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。



「旧東海道松並木敷を歩く」



「太平洋岸自転車道～港へ～」



(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維持保全・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 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します。



「大磯市でつながる人と人～大磯港～」



「花いっぱい運動」

(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所・避難場所を確定し、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。
- ✓ 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。
- ✓ 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、内水氾濫、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。
- ✓ 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。
- ✓ 三沢川流域の浸水被害の軽減を図ります。

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」、「共助」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。



「高潮・津波に備える防潮堤」



「金目川～治水～」



（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等、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。
- ✓ 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・誘導を行います。

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。
- ✓ 老朽化した公園設備の更新や誰もが一緒に遊ぶことができるインクルーシブ遊具の設置など、子育て世代が安心して暮らせる保育・教育環境の充実を図ります。

③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の正確で迅速な実態把握と空き家対策につながる仕組みの構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を促進することで、移住検討者や開業希望者などの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用を促進します。
- ✓ 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。



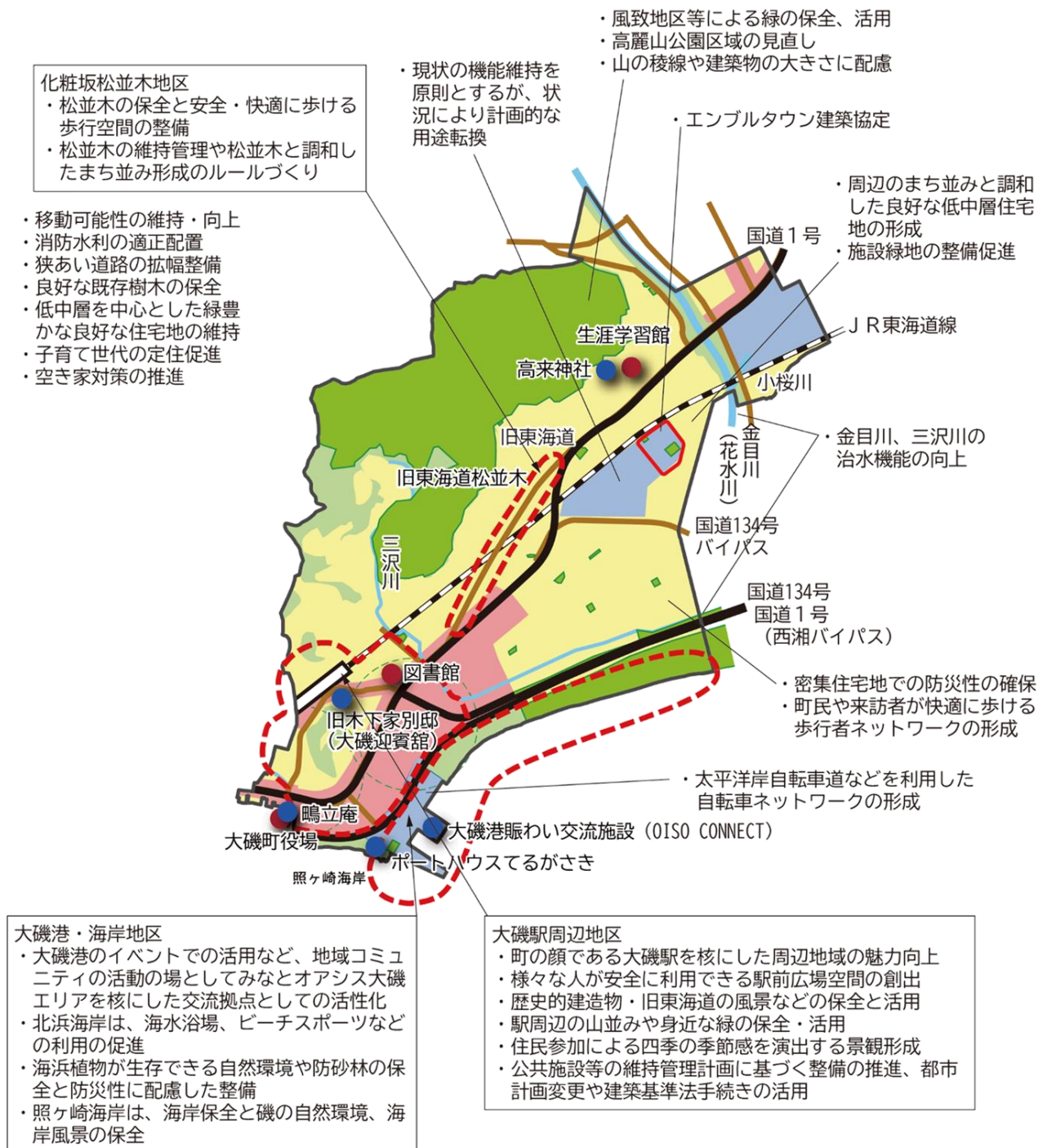
「空き家にしない～予防・管理・活用～」



「地域らしさを生かす～宿場まつり～」



【大磯地域の地域らしさを守り育む方針図】



<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

0 250 500 1,000m





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	・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 ・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 ・駅周辺の山並みやエリザバ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 ・住民参加による四季の季節感を演出する景観形成 ・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、都市計画変更や建築基準法手続きの活用
大磯港・海岸地区	・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（OISO CONNECT）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 ・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 ・照ヶ崎海岸の海岸保全と磯の自然環境、海岸風景の保全
化粧坂松並木地区	・松並木の保全と安全・快適に歩ける歩行空間の整備 ・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

(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計画的な維持
- ・良好な低中層住宅地の維持、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
- ・施設緑地の維持・整備の促進
- ・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



3-3 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>

○地域面積は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、特別用途地区を指定しています。

<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、南北方向を連絡する幹線道路の不足が課題となっており、（仮称）湘南新道及び（仮称）小磯南北線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。

<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）」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、一部開園しています。
- 都市緑地などの公共施設は、10箇所で面積は2.07haです。
- 花いっぱい運動や公園緑地のアダプト制度など、町民も主体的に管理に関わっています。

<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85%です。



【小磯地域の現況と課題図】





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います。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、一体の里山として保全し、山林や農地を体験農園などの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、大規模公園として「自然環境保全地区」に位置づけ、適切な管理のもと一体的保全を図るだけでなく、積極的な利用促進を図ります。

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、環境緑地を保全するとともに、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す。また、まち歩き拠点としても、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の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。
- ✓ 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しています。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を行います。



「まち歩きの拠点～明治記念大磯邸園～」



「緑陰住宅地・松涛台の建築協定」



「美しい里山をつくる～大磯農園～」



(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」

- ✓ 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 大磯らしいまち並みを「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「小磯の風景」を後世に残します。



「山・まち・松林・海」



「小磯の屋敷林」



(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 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。



「旧東海道松並木を走る」



「乗り合いタクシー」



(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。
- ✓ 山林などの保水力・吸水力の維持・向上を図るため、グリーンインフラの取り組みを推進します。

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。
- ✓ 東小磯や西小磯の丘陵部では、人の手が入らなくなった荒れた山林や田畑が増加しているため、町民自らが里山の再生を行っていく取り組みを支援します。



「城山公園・郷土資料館」



「こゆるぎの浜」



（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所・避難場所を確定し、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

- ✓ 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。
- ✓ 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。
- ✓ 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」、「共助」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。



「津波時避難方向の表示」



「津波時は高台へ避難」

(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、小洵綾海岸松林地区景観形成重点地区」は、風致地区や地区計画等、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。
- ✓ 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・誘導を行います。

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。
- ✓ 老朽化した公園設備の更新や誰もが一緒に遊ぶことができるインクルーシブ遊具の設置など、子育て世代が安心して暮らせる保育・教育環境の充実を図ります。

③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の正確で迅速な実態把握と空き家対策につながる仕組みの構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を促進することで、移住検討者や開業希望者などの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用を促進します。



「小洵綾海岸松林地区景観形成重点地区」



「こんなところで子育てしたい・・・」



【小磯地域の地域らしさを守り育む方針図】





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 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・活用、交流拠点活性化（特別用途地区指定済） ・ 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 ・ 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
小磯山手地区	・ 「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 ・ 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
西小磯谷戸周辺地区	・ 「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 ・ 多様な生物の生息・生育環境の保全、活用 ・ 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 ・ 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

(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計画的な維持、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
- ・ 消防庁舎の再整備の検討



3-4 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、その間を国道や県道などの幹線道路が貫く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>

○地域面積は 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、山林で構成される国府新宿北及び月京西、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>

- 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。
- 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。
- 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を結んでいます。
- 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。

<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>

- 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、葛川や不動川流域では5.0m未満の浸水区域が想定されています。
- 津波による浸水は、葛川河口付近で10.0m未満が想定されています。
- 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>

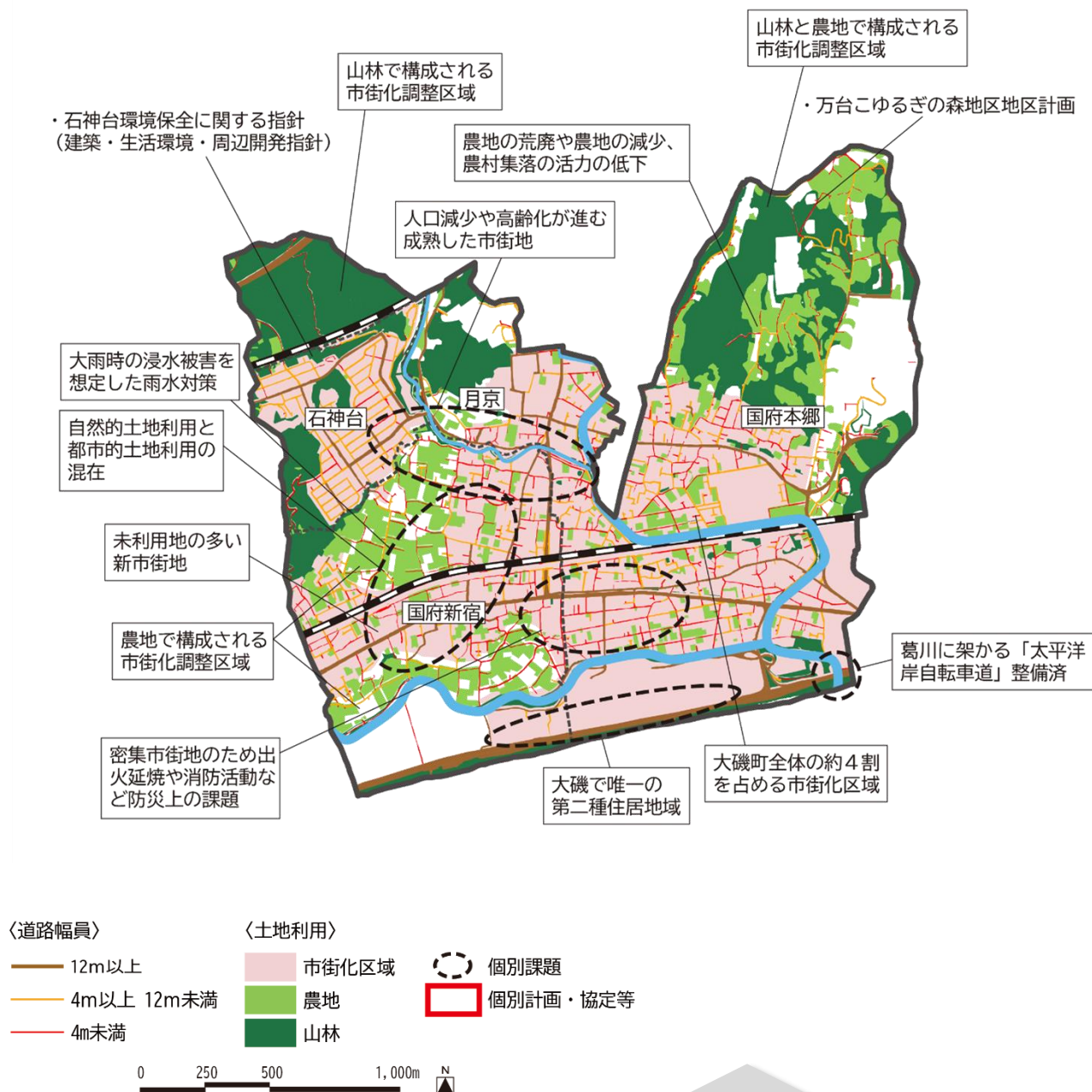
- 街区公園は11箇所が整備されており、誘致圏面積(*)は64%です。
（*公園を利用する人の範囲を表し、例えば街区公園では半径250mの区域をいいます。）
- 大規模な公園は、「大磯運動公園（11.7ha）」が整備されています。
- 都市緑地などの公共緑地は、2箇所で面積は16.5haです。
- 石神台地区の花いっぱい運動、国府新宿東西線新幹線北側緑地のアダプトなど、町民が主体的に公園緑地の管理に関わっています。



<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 53%です。

【国府南地域の現況と課題図】



公共施設の修繕

狭あい道路の割合が高い

街区公園の誘致圏面積

整備促進に努めている
下水道整備



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風致地区や地区計画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、大規模公園として「自然環境保全地区」に位置づけ、適切な管理のもと一体的保全を図るだけでなく、積極的な利用促進を図ります。
- ✓ 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活用し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

- ✓ 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。



④ 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、谷戸などの自然を生かした一体的な整備とともに、湧き水やホタルに代表される里山と谷戸の自然を保全し、自然とふれあえる場としての活用を図ります。

⑤ 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は、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失など、課題がある若しくは課題が発生すると予測されます。これらの地域については、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。
- ✓ 県道相模原大磯線の沿道では、生活利便施設の立地など沿道型土地利用を進め、地域の賑わいを創出します。



「旧粕谷街道（県道 63 号）～支所周辺～」



「自伐型林業はじめました。」



「自然的土地利用と都市的土地利用」



(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」

- ✓ 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 様々な取り組みで風景を「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。



「旧東海道～本郷橋～」



「六所神社周辺景観形成重点地区」



「国府の谷戸」



(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、(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、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、交通弱者の移動負担を軽減するため「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。



「葛川を渡る太平洋岸自転車道」



「国府橋の拡幅」

(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については、公園里親制度などの活用により整備を促進します。

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

- ✓ 葛川・不動川などの河川の改修、生物の「生息・生育」環境の保全や活用により、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。



「公園里親制度～森下公園～」



「葛川の親水」



（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所・避難場所を確定し、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。
- ✓ 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。
- ✓ 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、内水氾濫、地震、噴火等）からいのちを守るための対策

- ✓ 葛川・不動川は、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」、「共助」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。



「総合防災訓練」



「広域避難場所～大磯運動公園～」



(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等、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。
- ✓ 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・誘導を行います。

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。
- ✓ 老朽化した公園設備の更新や誰もが一緒に遊ぶことができるインクルーシブ遊具の設置など、子育て世代が安心して暮らせる保育・教育環境の充実を図ります。

③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の正確で迅速な実態把握と空き家対策につながる仕組みの構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を促進することで、移住検討者や開業希望者などの多様なニーズに対応し、地域特性に応じた利活用を促進します。
- ✓ 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 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。



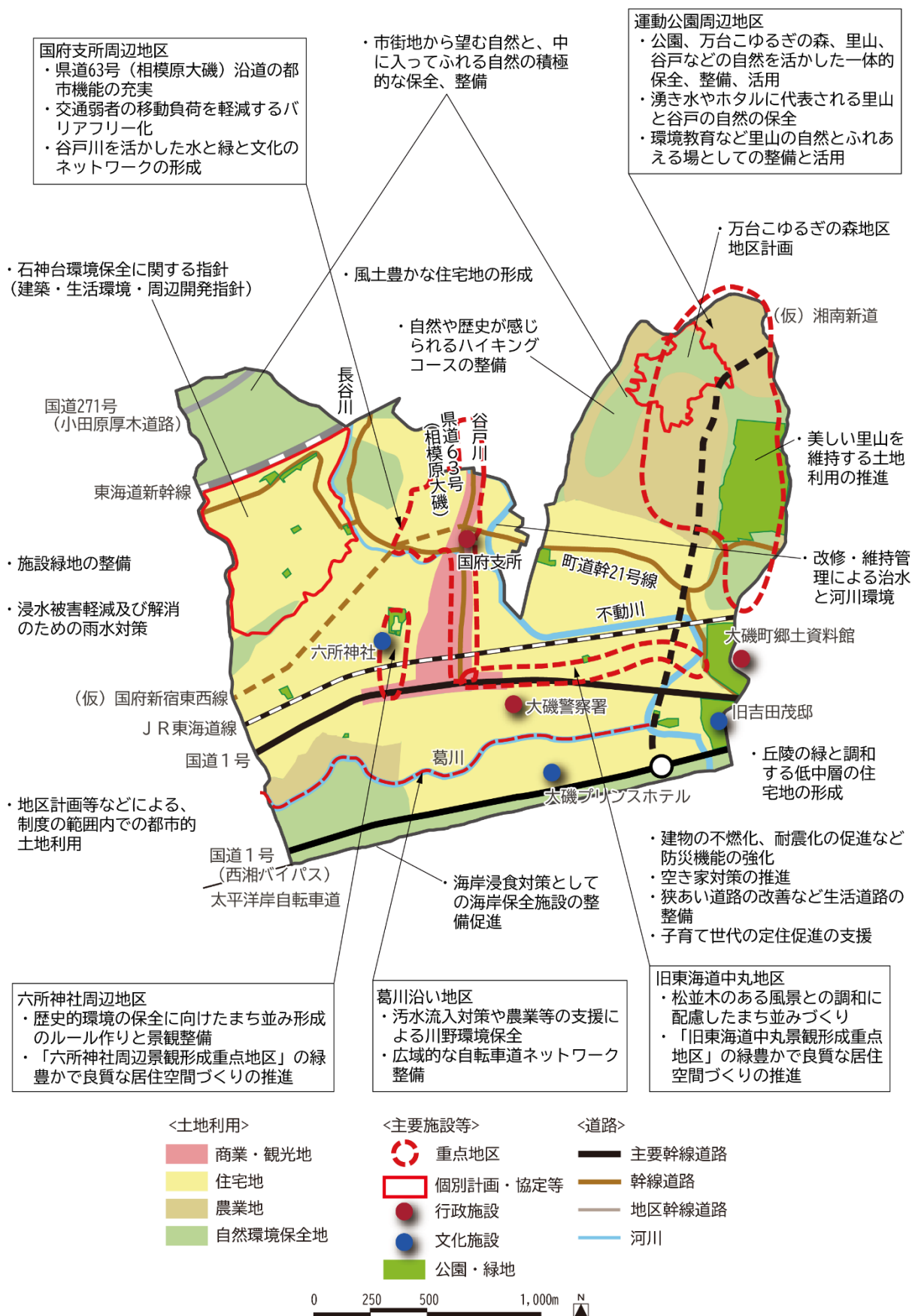
「旧東海道中丸景観形成重点地区」



「馬場のまち並み～地域らしさ～」



【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	・ 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 ・ 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 ・ 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
運動公園周辺地区	・ 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 ・ 湧水やホテルに代表される里山と谷戸の自然の保全 ・ 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
旧東海道中丸地区	・ 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 ・ 「旧東海道中丸景観形成重点地区」の風致地区や地区計画等、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
六所神社周辺地区	・ 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 ・ 「六所神社周辺景観形成重点地区」の風致地区や地区計画等、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
葛川沿い地区	・ 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 ・ 河川改修とあわせた親水環境の整備 ・ 広域的な自転車道ネットワーク網の整備に向けた検討

(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、活用及び地区計画等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



3-5 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>

○地域面積は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。
- 広域的な連携、防災力の強化ができる道路として国道 271 号（小田原厚木道路）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ています。

<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>

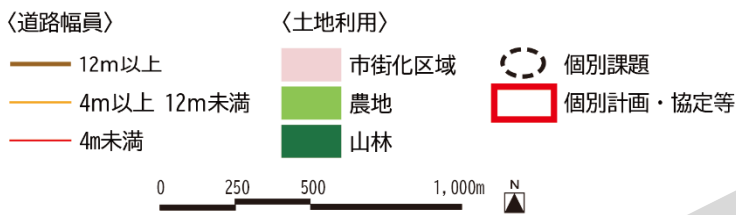
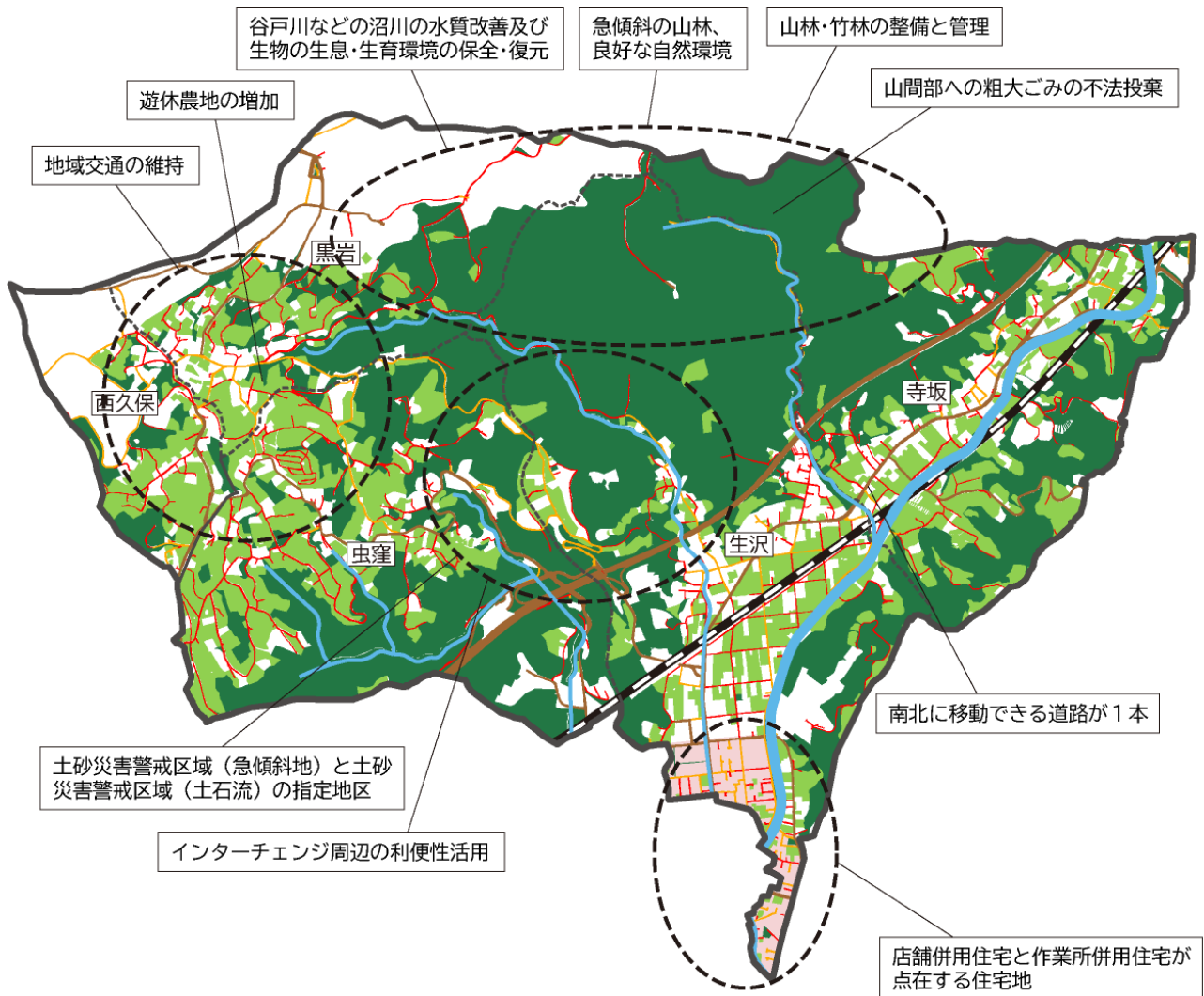
- 街区公園は2箇所が整備されています。
- 各地区の公共施設の老朽化が進んでおり、修繕が求められています。
- 公園緑地のアダプト制度により、町民が主体的に管理に関わっています。

<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】



公共施設の修繕

地区面積の約 3/4 が山林・農地などの自然的土地利用



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、**風致地区や地区計画等**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有効利用と再生を図ります。
- ✓ 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、多種多様な生産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。
- ✓ 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を行います。



「ミカン狩り」



「小田原厚木道路・大磯 IC」

(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」

- ✓ 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。



「富士見の里山」



「国府の田園」



(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、買い物弱者対策など、今後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)の運行の導入を図ります。
- ✓ 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。



「富士見の補助路線バス」



「山のてっぺん～バス停と休憩所～」



(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

- ✓ 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。

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

- ✓ 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。

③ 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」環境の保全や活用を図ります。
- ✓ 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。

④ 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。

⑤ 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による魅力ある快適な多自然川づくりをめざします。



「関東ふれあいの道～鷹取～」



「水辺とみどりの清掃・再生～谷戸川～」



(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所・避難場所を確定し、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。
- ✓ 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。
- ✓ 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、内水氾濫、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。

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」、「共助」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。



「丘陵地の斜面」



「西の池跡公園の地区防災備蓄倉庫」



(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里山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。
- ✓ 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・誘導を行います。

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。
- ✓ 老朽化した公園設備の更新や誰もが一緒に遊ぶことができるインクルーシブ遊具の設置など、子育て世代が安心して暮らせる保育・教育環境の充実を図ります。

③ 空き家対策の推進

- ✓ 地域ぐるみでの空き家予防対策や、空き家情報の正確で迅速な実態把握と空き家対策につながる仕組みの構築をめざします。
- ✓ 空き家情報の提供を行い、空き家の活用を促進することで、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。



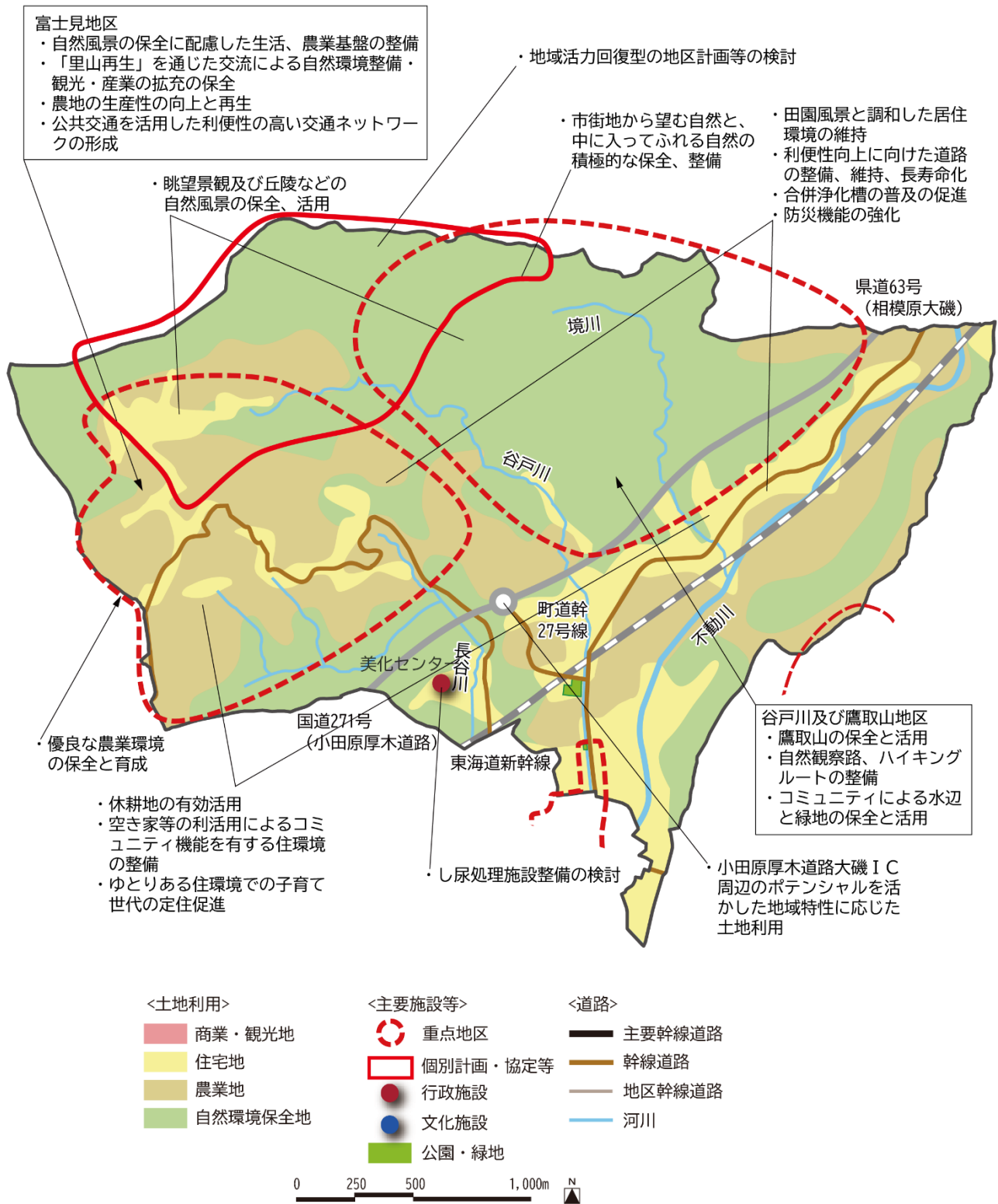
「富士見の住環境」



「寺坂の朝の風景」



【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	・ 風致地区等による鷹取山の保全と活用 ・ 自然観察路・ハイキングルート整備 ・ コミュニティによる水辺と緑地の保全と活用 ・ 谷戸川の水質改善及び自然河岸の保全 ・ 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
富士見地区	・ 自然景観の保全に配慮した生活・農業基盤の整備 ・ 「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 ・ 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 ・ 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 ・ 人口減少が進む地域において住民主導による地域活力回復を図るため、地区計画等を推進 ・ 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）の運行の導入

(2) その他の取り組み

- ・ 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パ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
- ・ し尿処理施設の再整備の検討