

第 86 回大磯町都市計画審議会 会議録

- 日 時 : 令和 8 年 1 月 6 日 (火) 午後 2 時 00 分～ 4 時 00 分
- 場 所 : 大磯町本庁舎 4 階第 2 委員会室
- 出席者 : 10 名 [高見沢会長、小谷委員、細谷委員、毛利委員、野田委員(澁谷委員代理)、
近藤委員 (池田委員代理)、戸塚委員、芦川委員、菊田委員、内田委員]
- 欠席者 : 0 名
- 資 料 : 資料 1-1 : 大磯町まちづくり基本計画後期計画 (案)
資料 1-2 : 新旧対照表
資料 1-3 : 工程表
資料 1-4 : 「大磯町まちづくり基本計画後期計画」に対する意見と対応について
資料 1-5 : 計画進行管理表
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 : 大磯町特別用途地区建築条例施行規則
資料 2 別紙 : 大磯町新庁舎整備事業の概要
資料 3 : 大磯町都市計画の今後の動きについて

1 開 会

都市建設部長挨拶、資料確認、町の職員紹介

※以後、高見沢会長が議事進行

- ・会議を公開とすることに決定
- ・傍聴者 3 名

2 議 題

- (1) 大磯町まちづくり基本計画後期計画 (案) について

3 議 事 経 過

【会長】

それでは、ただいまから、第 86 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、議題の 1 件でございます。

お手元にありますとおり、本日、1 月 6 日付で、町長から諮問をいただいておりますので、まず、事務局に諮問及び提案理由の説明を求めます。続いて、資料についても説明をしてください。

【事務局】

諮問書の朗読と提案理由の説明をさせていただきます。お手元にお配りしております諮問書をご確

認ください。

大磯町まちづくり基本計画後期計画（案）について（諮問）

大磯町まちづくり基本計画（以下、「本計画」という。）は、本町の土地利用の基本となるとともに、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として令和3年（2021年）3月に策定し、令和12年度（2030年度）までの10年間を計画期間としています。

本計画につきましては、大磯町まちづくり条例において、町民意識や社会構造の変化、計画策定後の法改正等に対応するため、概ね5年ごとに見直しを行うものと定められております。

つきましては、大磯町まちづくり条例第7条及び大磯町都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、基本計画の改訂について貴審議会に諮問しますので、御審議くださいますようお願いいたします。

令和8年1月6日、大磯町長、池田東一郎。

続いて、提案理由を述べます。

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付けられた計画で、都市計画法に基づく市町村の都市計画の基本的な方針である都市マスタープランを包含しています。

本計画は、社会経済情勢の変化などを踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行うこととしており、これまで、計画変更に向けた作業を進めてまいりました。

令和6年度には総合計画の改訂と併せて町民アンケートを行い、令和7年3月から7月の間、計画の見直し方針について、まちづくり審議会及び都市計画審議会のご意見を伺い、素案を作成しました。

次に、令和7年8月から9月の間、素案に対するパブリックコメントを行うと共に、まちづくり審議会及び都市計画審議会のご意見を伺い、原案を作成しました。

次に、令和7年10月から11月の間、原案に対するパブリックコメント及び住民説明会を行い、まちづくり審議会及び都市計画審議会への意見照会を経て、本日、案としてとりまとめいたしました。

なお、本計画の見直し後については、現行計画は継続しつつ、見直し後の計画を「後期計画」として運用することから、後期計画（案）として、ご提案させていただいたものです。

以上、ご審議くださいますようお願いいたします。

続けて、担当より資料説明をさせていただきます。

【事務局】

それでは、議題（1）まちづくり基本計画後期計画（案）について、ご説明いたします。

まず、まちづくり基本計画後期計画（案）の作成に至る経過をご説明いたします。本日、机上にて差替えを配布いたしました資料1-4『大磯町まちづくり基本計画後期計画』に対する意見と対応についてをご覧ください。ここでは、方針、素案、原案、案までの取りまとめの経過を整理しております。それぞれの意見と対応について、ご報告いたします。

はじめに、別紙2をご覧ください。令和7年7月に開催した第85回都市計画審議会でも中間見直し改訂方針について、町民アンケートの結果と併せて説明し、ご意見をいただきました。いただいたご意見をまとめ、ナンバリングしております。また、7月の審議会では、見直し方針の説明でしたので、現在の案での計画でどこに該当するかを記載しています。

内容としましては、No.1の町内のエネルギー効率と交通の相対性についての話し合いがされているのかとのご意見をいただき、まちづくり基本計画の中では取り上げておりませんが、現在、環境を担当する部署で地域住民参加型ワークショップ「脱炭素おおいそ町民会議」を開催し、脱炭素で住みよい大磯町を実現するための取り組みについて話し合い、その結果を町民提言として取りまとめ、町に提出するという内容で進めており、全6回の予定で会議が開催されています。

No.4、耕作放棄地の問題への取り組みについては、まちづくり基本計画後期計画案の2-13ページ、農業地区の部分に、遊休農地の有効利用の促進や、新規就農者による利用を進める、といった町の農業施策について追記いたしました。

No.6、6つの基本方針に産業の項目がないとの御意見に対し、2-12「地域特性に合った土地利用を図る」部分に記載する旨をお伝えいたしましたが、2-12の商業・業務地区、工業・物流地区の部分に追記を検討しましたが、すでに記載されているところもあり、新たなに追記には至りませんでした。しかし、町議会の一般質問においても、市街化調整区域の工場誘致などの産業振興に係わることをご意見をいただいております。今後、5年後の計画の全体見直しの際には、市街化調整区域の土地利用についても検討し、必要に応じて、手続きを行う必要があると認識しております。

No.7「関係人口」の表現がないとのご指摘をいただきましたが、現在、同じく改訂作業を行っている総合計画においても、交流などをきっかけとした移住による社会人口増を目指していますが、関係人口という文言は使用していないため、今回この表現は見送らせていただきました。

No.9、自転車の交通事故が増えている中で、計画に何等か記載しないのかとのご意見でしたが、個別計画である、「大磯町交通安全計画」と連携した記載を検討し、「大磯町交通安全計画」では新たに自転車の交通事故に関する記載の予定はないとのことですので、新たな記載には至りませんでした。

次に、別紙4をご覧ください。8月末に委員の皆様へ送付し、いただいたご意見を取りまとめたものです。No.1の耕作放棄地に関する記載や、No.3の獣害被害の部分では、所管課と相談しながら、文言の修正を原案にてしているところです。No.5、3-44の「AI オンデマンド型乗合交通運行事業」については、昨年来バス事業者による補助路線バス撤退の要請を受け、計画の国府北地区内の富士見地区の公共交通空白地解消のため、新たな公共交通を模索し、住民との意見交換等重ねてきたところですが、検証により、当初考えていたAI オンデマンドバス運行事業は地域の実情に合わないと考え、現状次年度予算要望段階ではありますが、タクシー補助という形を考えているところです。

今後、町内の全域で公共交通空白地対策を検討する際には、引き続き、AI オンデマンドバス運行事業も検討する必要があるため、全体構想には要素として文言を残していますが、国府北地区の部分では当てはまらないため、原案にて修正しました。No.8、交通空白地という文言が気になったとのご指摘については、検討し、公共交通空白地という文言に変更いたしました。

次に、別紙5をご覧ください。素案に対して、住民からの意見募集を行い、主に国府北地区の土地利用について、具体的にご意見を複数いただきました。国府北地区では、現在具体的に市街化調整区域における地域活力回復型の地区計画を土地所有者である地域住民が主体となって検討を進めており、地区計画の指定のためには、都市マスタープランへの具体的な位置づけが必要となることから、住民から

積極的な意見を複数いただいています。また、これらの意見を反映した文言については、調整区域の地区計画の指定の際、同意を得る必要がある神奈川県都市計画課にも確認していただき、実際に地区計画が指定できるよう調整しているところです。

次に、別紙6「原案」に対する住民からの意見と、別紙7「原案」に対する住民説明会ですが、5人の参加者がおり、主に9つのご意見をいただきました。説明会参加のうちお一人が、説明会での御発言をもとに意見書が提出されました。今回、象徴的であったのは、いずれの住民説明会にも国府地区の方々が出席されたことでした。これまでの大磯町まちづくり基本計画の策定につきましては、大磯地区の方々からのご意見が多かった経過がありましたが、今回は国府地区の方々から多くのご意見をいただいた結果となりました。また、国府北地区を走る補助路線バスが、今後撤退する説明を住民対象に行っているため、人口減少と地区計画、交通、DXへの取り組みを総合的に取り組んでほしいとのご意見をいただいています。人口減少対策とDXへの取り組みについては、総合計画において取り組むべき課題として位置付けられており、まちづくり基本計画での取り組みという範囲ではなく、むしろ全町民への課題として町全体で取り組むべき課題であると認識しています。そのため、本計画においては、具体的な記載は今回見送らせていただいています。

それでは、これらのご意見を原案から、案の策定において具体的にどこを修正したかご説明いたします。

資料1-2、新旧対照表をご覧ください。今回の修正では、第3章の地域別構想の部分のみに修正がありました。3-12については、宿場まつりが令和元年（2019年）に終了したので、同じく山王町に新たにできた古民家をリノベーションした店舗の写真に入れ替えました。3-26の一番下段、消防庁舎の整備推進について、消防庁舎（武道館含む）の整備推進【消防総務課】と加筆しました。この部分は、原案時に加筆したもので、消防庁舎を市街化調整区域内に整備を行う際に、都市マスタープランへの位置づけがあった方が良いとの県からのご指摘により加筆したものです。ページをおめくりいただき、3-32 国府の谷戸の写真について、開発により現況風景と大きく変わっているのを、削除しました。3-42について、委員から、イノシシ・シカなどの害獣被害は著しく、積極的な対策が必要とされているとのご意見により、国府北地域の地域づくりの目標の説明文を修正しました。ページをおめくりいただき、3-44（3）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、住民意見を踏まえ、文言の修正をしました。

以上が原案から案への修正点となります。これらの修正をまとめたものが資料1-1のまちづくり基本計画後期計画（案）となります。

続きまして、本日机上配布させていただきました、資料1-5、計画の進行管理表についてご説明いたします。目標指標は、第2章の全体構想の位置づけを踏まえた合計15の指標からなっています。

内容を確認していきますと、I：地域特性を生かした持続可能な土地利用の実現として、①地域特性を生かした土地利用の形成、目標指標は地区計画の件数とし、令和3年からの目標を3件としているところ、2件で推移しています。②地区まちづくり計画、指針の策定数令和3年からの目標を3件としているところ、2件で推移しています。

Ⅱ：大磯らしさが実感できる景観形成として、③歴史的建造物等の指定件数が令和3年の目標12件のところ、明治記念大磯邸園内の建築物等が町指定有形文化財に指定されたことにより、令和3年から13件で推移しています。④景観重要建造物の指定件数は、令和3年目標は6件で3件の指定にとどまりました。

Ⅲ：移動可能性を維持・向上する交通サービスの拡充として、⑤新たな公共交通サービスの導入数について、公共交通空白地の解消を目指し新たな交通の導入を目指していますが、既存補助路線バスの撤退など、現状維持にとどまっています。⑥道路・橋梁長寿命化実済み橋梁数は橋梁長寿命化修繕計画令和5年度までの目標である31件を令和6年度に達成し、令和6年度から令和10年度までの5年間で9つの橋梁を修繕する計画であり、令和7年度2つの橋梁の長寿命化を進めています。

Ⅳ：水とみどりの連携による持続可能な環境づくりとして、⑦町民一人当たりの施設緑地の面積は、人口減少に対応し、増加する目標となっており、現在の緑地面積を減らさない、維持して行きたいと考えております。⑧公園緑地里親制度及び花いっぱい運動の登録数について、令和3年目標値12件のところ令和7年14件と成果があり、引き続き町民の皆さんに活動をアピールして行きたいと考えております。

Ⅴ：減災意識と適応力による安全な町の確立として、⑨二級河川の治水安全度達成率は神奈川県在所管となり、表には記載できていませんが、令和7年度は、67.1%となっている旨を神奈川県より情報提供いただいております。⑩防災アプリ登録者数について、おおいそ防災・行政ナビライフビジョンというアプリの登録件数となります。目標値5,000件以上となっており、令和7年12月1日現在11,046件となっています。町内の世帯数が12月1日現在13,069件、世帯数に対して84.5%、人口30,468人、人口に対して36.2%なので、高い登録率と考えられます。

Ⅵ：地域らしさを生かした良好な空間の形成として、⑪建築協定、緑地協定の件数について、自然豊かでゆとりある住環境の形成を図るため、建築協定や緑地協定を締結しています。令和7年の目標は8件、実績は7件となっており、新たな開発により協定の締結に努めていきます。⑫空き家バンクの登録活用件数の内訳は、空き家バンクへの物件登録と利活用希望者の新規登録を合わせた数字です。令和3年度に空き家台帳を更新し、令和4年度この台帳を基に積極的に空き家所有者へバンク登録への働きかけを行った結果、61件と目標を達成しましたが、その後、バンク登録された物件の大半が売却・賃貸が済み、新たな物件が出てこない中、コロナ禍が沈静し、都心回帰が進んだことで令和6年、7年は大磯町内の中古不動産の流通が沈静化している状況を受けた結果となります。

Ⅶ：自治のまちづくりの考え方として、⑬地区まちづくり計画、指針の策定数（再掲）、⑭公園緑地里親制度及び花いっぱい運動の登録数（再掲）、⑮建築協定、緑地協定の件数（再掲）は再掲となりますので、説明は割愛させていただきます。

以上、計画進行管理状況となります。委員の皆様の忌憚ないご意見をいただければと思います。

最後に、今後のスケジュールについてです。

資料1-3工程表をご覧ください。本日1月6日の都市計画審議会にて、諮問答申を行い、1月13日政策会議、1月30日総務建設常任委員会協議会にて案のご説明をし、その後、3月議会に上程し3月

議会にて議決をいただき、令和8年4月改訂といった予定です。

議題（1）大磯町まちづくり基本計画後期計画（案）の説明については、以上となります。ご審議の程よろしくお願いいたします。

【会長】

ただいまの事務局の説明に対して、委員の皆様からご質問等は、ありますか。

【委員】

大磯地区、国府地区と分け方がある中で、今までの住民の意見等については、大磯地区の方々の意見が多く、国府地区は、なかなかあまり活発でなかった。ただ今回は、国府北地区からの意見が多かったという説明があり、町民全体で作っていく計画ですから、非常に素晴らしいと思いました。是非、今後とも国府地区にも軸足を置いて、物事を進めていただければ良いなと思います。

それと、獣害対策の関係ですが、イノシシやシカは、市区町村の境に対する認識がないので、何か対策しようとする逃げます。今後、積極的に取り組んでいただく際に、他の市町村との連携といったものも含め、前向きに取り組んでいただいて、効果的な対策をして成果をあげられるように積極的に進めていただければと思います。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

獣害政策につきましては、担当の部署にご意見の共有をさせていただきたいと思います。

【委員】

確認ですが、計画進行管理表の⑨のところは、成果が67.1%ということで合っていますか。

【事務局】

成果のところは67.1%となっております。

【会長】

令和7年の目標が66%、成果が67.1%で100%を超えるということですね。ただ、何年から目標を超えているかということは分かりやすくした方が良くと思います。

【委員】

進行管理表の⑫の空き家という現象について、令和7年度で再調査されていると聞いております。総務建設常任委員会で調べた結果では、富士見地区は、基本的に空き家はなく、一番の問題は交通の不便さという結果が出ています。そういった中でどこに空き家が多いのかというと、港地区に空き家が多いと結果が出ています。そういった地区の現状等について詳細に分析して、是非、前向きに取り組んでいただきたいと思いますと思っております。

【事務局】

空き家につきましては、空き家の対策計画を個別計画として持っておりまして、そちらの見直し作業も行っているところです。今後、今年行った^{しっかい}悉皆調査の結果も踏まえ、対策等についても検討していきたいと思っております。

【会長】

進行管理表⑫の空き家バンクへの登録件数目標値について、令和12年度に100件達成するという認識でいましたが、毎年度50件の登録件数を目標とし、いずれ登録件数が100件となることを目標としているという認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

こちらにつきましては、毎年度50件を目標としていたと思いますが、再度確認いたします。

【会長】

バンクなので、成立しなかった場合には、そのまま持ち越されていたりするかもしれないし、かなり複雑に感じます。今年、調査をするという話ですので、何をどう目標としていたのか、今の時点でどう評価できるのか、今後、残された4年半で何をすべきかを、皆が共通の目標になるように、見直しをしていただければと思います。

【事務局】

見直し等の検討をしていきたいと思います。ありがとうございます。

【会長】

進行管理表⑨に記載されている67.1%という数値について、現在の計画を見ると、令和7年度までの目標値として66.0%と記載されており、令和12年度までの目標値として76.4%と記載されています。この数値は、治水に係る計画や、今後に予定されている関連事業の状況を見て76.4%と定めているのでしょうか。これまでの5年度間と今後の5年度間の目標にかなり差があるように感じますが、この76.4%という数値はどのような観点から出た数値なのでしょうか。

【事務局】

現行のまちづくり基本計画の中で、目標値として定めている数値が76.4%となっております。大磯町内を流れている二級河川である金目川、葛川、不動川も、治水安全度の達成率の計算をしていただいて、出している数字となっております。令和12年度にこの目標値を持っていることは、所管である神奈川県とも共有した上での数値であり、76.4%を目標に、神奈川県の方で治水安全度の達成率を進めていくと認識しております。

【会長】

私もこの計画の策定に携わっていたので、計画内容について承知はしているが、現時点においてずっと66.0%で今後76.4%になるというがやや不自然であると感じた。関連する事業を実施して、達成することができるものなのかどうかを、今一度、ご担当の部署と、意思疎通を図って、都市計画としてこのままで良いかどうかというのを確認して欲しいなと思います。

【会長】

その他、ご意見はございますでしょうか。

折角なので、各委員一言ずついただければと思います。

【委員】

調整区域、農地、農振農用地、これらの土地利用の関係について、今回の後期計画云々という話ではないですが、極めて大きな課題であると認識しております。こういった課題も、大磯町全体の都市計画

として、議論、検討を進めていただければと思います。

【委員】

河川についてですが、降水量 50 mm という県の基準はわかりますが、近年の異常気象を考えると、この 50 mm で今後ずっと可能なかどうか、その辺を考えなければならないと思います。ただ、降水量 50 mm に対しての治水安全度をクリアできたからと言って、安全だとはならないと思います。近年の異常気象のような大きな変化にも対応できるような考えを持っていないと、県は 50 mm だから、町はそれ以上言えないということでは、どうなのかと思います。

それから、大磯町全体の考え方ですけれども、明治時代の歴史的価値が大磯町にはあるが、歴史や古い文化に頼っているだけでは、町は発展しないと思います。それをどのように利用していくかということが重要だと思います。明治記念大磯邸園も民間事業者が所有していれば、税金が期待できたが、国と町で管理しているものなので、最終的に町にどれだけ経済的効果があるか計りかねるところがあります。観光資源として生かすのは良いですが、町がどのような経済的な利益を得ることができるかどうかという点も考えてほしいと思います。

また、昨今の異常気象について、大雨による土砂崩れ等を防ぐ意味でも、自伐型林業を評価してはどうかと思います。管理の手が入らなくなった雑木林が危機にあり、以前は 20 年間隔で手が入ったが、現在は管理の手が入らず、倒木のリスクが高まってきていて、お金をかけて維持管理をしなければならぬと思います。確かに計画は綺麗で理想的なものだと思います。しかし、財源などバックアップを考えながらの運営が必要ではないかと思います。

【委員】

町内の道路の整備については、これ以上、拡幅のしようがないと思います。県道にしましても歩道がない路線区間が多くあります。実際、歩道を整備すれば、交通事故がどうにかなるという問題ではないと思います。道路行政と観光を点と線で結ぶような整備を進め、そこに警察行政としての整備をマッチングしていればと考えております。

明治記念大磯邸園の整備が何年か遅れになったことで、国土交通省を含めた国道 1 号の再開発予定時期が、後ろに延びております。また、大磯駅前再開発については、年度内に駅前交番の整備移転が終わりますので、終わり次第、神奈川県平塚土木事務所と大磯町と再開発に関する協議を今一度、再度見直しをして進めていきます。景観を残さなければいけないという縛りもありますが、やはり、県民の皆さんの血税を使って道路標識や道路標示を設置するものなので、各所整備を進めていく中で、各市町村と連携をして実現性の高い計画の策定又はそれに向けた情報共有を今後とも進めていく必要があると思っております。

【委員】

計画進行管理表を見ると、比較的達成が容易い項目に関しては、次年度や、初めの方の年度から達成率が高くなっている傾向でして、その達成率は、ずっと続いています。計画の 5 年目なので、達成が難しい項目に関しては、そろそろ半期で洗い出しが可能になってくるはずなので、次の計画の 5 年間で達成可能かどうかという分析や考えが出てくるべきなのかなと思っています。そうすると、このまちづく

り基本計画の10年では達成不可能な項目が、自然環境を考えると出てくるはずですが、達成できれば良くて、達成できなければ良くないというような白黒の状態っていうのがあるはずもないわけですし、10年計画の中にも、今後、継続してやっていくものとそうでないものというような分類についても入ってくるべきだと思います。10年計画自体が、短期計画なのではないかと思わざるを得ないというような印象を持った次第でございます。

【委員】

総合的な計画ということで、結果や詳細は各部局にいくかと思います。目標値に対して、何を把握して、それに対してどういう計画でやっていくのかということ、きちんと計画を立て、進めていくことが一番重要だと思います。例えば、松枯れが何本あるのか、イノシシの頭数をどう把握するか等、様々なことがあるかと思います。データをしっかりと把握して、それに対して、施策を行うということを各部局へお伝えいただくことをお願いしたいと思います。

【委員】

進行管理表を見ていると、例えば④についてです。成果として3件という数値となっていますが、目標値である7件を令和12年までに達成することは可能なかと疑問に思います。既に目星がついているのであれば構わないですが、実際に、どのように進めて、7件まで到達させていくのかということ、町の方でしっかりと考えて、進めていただければと思います。

【委員】

港地区について、かなり空き家が増えています。築浅であれば、新しく来た人たちが住むことができますが、古くなった物件というのは、ほとんど朽ち果ててきて、害虫の巣となり、全然手も付けられなくなってしまいます。そういう物件が年々増えているというのが現状です。人口がどんどん増えていかないと、地元の商工業は発展しないと思います。大磯町は高さが高い建物が建てられないので、人口を2倍、3倍にすることはできないと思います。人口を増やしていくためには、空き家を何とかして住めるような状態にして、3万1000人を超えるような政策をしていかないといけないと思います。所有者の金銭的な問題や権利の問題等の様々な問題があり、放置されている物件は年々増えています。港地区は1人住まいの高齢者の方が多く、そういう方々が亡くなった場合にもっと空き家が増えてしまう状況にあります。駅まで10分以内の好立地が放置され、誰も買うこともできないというのは、資源として考えると、非常に勿体無いと思います。権利の問題等、様々な問題がありますが、それを超えられるような政策を実現できれば、人口が増えて、地元の商工業がもっと発展するのではないかと考えております。

【委員】

計画進行管理表を見ると、令和3年から令和7年であまり増えてない項目がかなりある印象を受けます。毎年、今度はどうしてみようといった具体策を、立てつつ進めることが、年次計画だと思うのですが、そういった効果が出てないというのが印象でした。

あと、細かいところですが、⑥や⑩について令和12年の目標が書いてないところもありますので、その辺りは計画策定当初に、あえて目標を立てなかったのかどうかお伺いしたいです。

赤十字として、地区の自主防の活動にも度々参加させていただいているのですが、地区によって活動が活発であったり、そうでなかったり、防災の意識が地区によって差があるという印象です。災害が起こる前に防ぐという意味では、そういった面からも活発な施策というのが必要なかと思います。また、大磯町は自然が豊かで良いのですが、倒木の問題等、民民の話だと、なかなか行政が出れないと言った話も聞きますので、防災という観点から森をもう一度見直していただければと思います。

【委員】

今回のこの計画案につきましては、非常に丁寧なプロセスを踏まえて修正されており、計画自体の性格上、あまり各論に踏み込むものでもないと思いますので、基本的にはこの内容で良いのかなと思います。ただ、今の世の中の情勢を踏まえるというのが今回の見直しのコンセプトとなっていて、2030年までの計画ということを考えると、皆さんのご意見として挙がっている重要なキーワードというものは、計画に入れたほうがいいんじゃないかなというのが、個人的には非常に思うところです。先程、イノシンや獣害の話がでてきたと思いますが、去年、農水省の政策の見直しが行われて、今は、ジビエというのが一つの柱となっていますし、「資源循環」や「ジビエ」といった言葉は、獣害対策や広域連携といったところに、入れておくべきではないかなと思います。

それともう一つ、やはり人口減少がある以上、「関係人口」という言葉は入れておくべきかなと思います。大磯町は歴史もあって、とても良い町ですけど、移住となると、ものすごくハードルが高いと感じています。移住政策はかなり陳腐化してきていて、人口減少の中で、移住というのは、あまり現実的な手段ではないように思えます。人口増加させるための一つの手段として、第3の人口で関係人口を国が提唱しているわけで、移住でもなく、観光でもなく、その間の第3の人口というものがいずれ、移住に発展するかもしれないということを踏まえて、今は政策が打たれています。空き家対策の面から見ても、空き家を使って何かをするというのは関係人口政策でもあります。空き家というのは大きな問題だと思いますので、キーワードとして、「関係人口」みたいな言葉は入れた方が良いのではないかなと思います。

最後に、皆さん、次のステップもという話もあったと思いますが、やっぱブランディングの見直しは必要になってくるのかなと思います。大磯町はすごく良い町であり、新しい価値を再発見し、それを発信していくことが必要なのですが、町民も含めて、新しい価値がまだ見えてない部分もあり、発信の仕方が時代に合っていないような印象があります。様々な方法をこれから考えていかないといけないと思います。それは、総合計画や他の施策と計画で取り組む話だと思いますが、改めてブランディングというものを見直したらもっと良い町になると思いました。

【会長】

一通りご意見を伺いましたが、事務局としてはいかがでしょうか。

【事務局】

ご意見ありがとうございました。計画の進行管理表については、事務局としても、深く入り込めてない部分があったと思いますので、改めて見直しをしていきたいと思います。

⑥と⑩の令和12年の目標値が入っていないというご意見についてですが、計画策定時に目標値とし

て立てられていなかった部分になっております。今後の令和12年に向けての見直しの中で、その部分につきましても整理をしていければと思っております。

また、進行管理の中で、比較的早めに達成できている目標となかなか達成率が上がらない目標があるということにつきまして、20年前の計画から引き続いてる目標も多々あり、長い期間をかけても、進みが悪い項目もありますので、改めて、今後の計画の見直しの際に、どういったところが町の重要な課題なのかを捉えながら直していく必要があると考えております。

ご意見全てにはお答えできないのですが、まだ計画案という形になりまして、議案上程するまで、今しばらく時間がありますので、再度検討し、修正できる部分は修正していきたいと思っております。進行管理表につきましては、整理をし、年度末に公表できる形にしたいと思っております。その際には、委員の皆様、事前に内容等をお伝えできればと思っております。

【事務局】

都市計画課の田中です。この度は、様々なご意見ありがとうございました。進行管理表の5年間の振り返りというところで見させていただいて、様々なご意見をいただき、ありがとうございました。

いただいたご意見の中で、この計画自体が短期計画なのではというご意見もありましたが、前回は、平成18年3月に作った計画を令和3年3月に見直すという、15年経過した後に計画の見直しを行ってまいりました。今回は10年計画ということで検討があり、国府北地区の地区計画や消防の移転の計画をこの5年の節目である見直しを機会に反映していくことができる部分だとは思っております。進行管理の部分で、達成できないような目標値になっているのかどうか、改めて各部署での様々な個別計画がありますので、その中で適切に運用がされていくように、共有していきたいと思っております。

工程表の方に記載がありますように、1月13日に政策会議の開催予定があり、各部の長が集まる会議ですので、都市計画審議会及び昨年末に開催したまちづくり審議会から各施策を適切に運用し、効果的な対策をして成果をあげられるように取り組んでほしいというご意見をいただいたので、今後の町の全体の施策に反映できるように共有して参りたいと思っております。

【会長】

はい。ありがとうございました。

修正するとお話をいただきましたが、このままの内容で進めていくのか修正するのか、お伺いします。

【事務局】

「関係人口」などは、非常にまちづくり基本計画の中にも反映していきたい部分ではございますが、総合計画との同時期に見直しを図っており、文言の修正が両計画で整えていたところなので、具体的に「関係人口」までは加えられないかなと思っております。今後の施策上、「ジビエ」や「資源循環」は記載した方が良くかどうかというところを持ち帰り、担当部署と協議をし、修正が加えられる部分は修正をしていこうと思っております。

【会長】

委員の先生方からも案はこの内容で良いとご意見をいただきましたので、私としてもこの案で良い

と思います。いただいたご意見による微修正については、この場ではお諮りはしませんが、この案を承認するというご了解いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(一同、了承)

【会長】

ありがとうございました。進行管理について、先程、年度末に報告するようお願いをいただきましたが、そちらでよろしいでしょうか。

【事務局】

町のホームページ上で、まちづくり基本計画の今までのステップも含めて、公表していますが、7年度末に、この計画の改定等のタイミングで公表させていただこうと考えております。

この後、審議会から答申をいただく流れになりますが、文言の修正等、様々なご意見をいただきましたので、現時点でこの部分の修正するというのはお示しできませんが、計画自体をご了解いただけるかどうか、或いは、今後の運用の部分で、答申に意見案を付けるというような形で答申書をまとめたいただけるかどうかをご協議いただければと思います。

【会長】

当然運用はしていくものだと思います。私としては附帯意見のようなものは不要であると思います。委員の皆様のは承はいただいているので、特に附帯意見は付けずに進めていくという形でよろしいでしょうか。

(一同、了承)

【事務局】

ありがとうございます。仮に、担当部署と調整を行った結果、修正となりましたら、皆様に共有させていただきます。計画の答申に関しては、附帯意見はなしで、計画案のとおり答申いただけるということでよろしいでしょうか。

【会長】

そうですね。修正に関しては報告という形で構いません。

進行管理表も年度末に、確認できたものが公表されるということで良いと思いますが、都市計画審議会は今後、どれ位の期間で開催されていくのでしょうか。

【事務局】

具体的に今の段階でいつ開催するかというのは、お示しはできないのですが、今後のスケジュールについて、後ほどご説明したいと思います。ご審議いただく必要がある案件がございましたら、皆様に御足労いただくなり、WEB会議で開催するなり、年に何回かは開催できたらよろしいかなと思いますので、令和8年度も予定はしていきたいと思っております。そういった場でも、事後の報告という形になるかもしれませんが、今回のまちづくり基本計画についても、進捗状況の報告等をさせていただけたらと考えております。

【会長】

承知しました。以上で、次第の2の議題については、終了といたします。

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2及び資料3の内容について、それぞれ資料に基づき説明があるようですので、まず、資料2の内容について、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の改正について、資料に基づき、説明いたします。

それでは、資料2-1をご覧ください。大磯町特別用途地区建築条例の改正についてです。本案件については、7月に開催した審議会でも説明をさせていただきましたが、スケジュール等が変更になっていますので改めて説明させていただきます。

町では、「大磯町まちづくり基本計画」に基づき、小湊海岸松林地区において、特別用途地区（邸園文化交流地区）を都市計画に定め、歴史的建造物の保全を前提とした活用を図ることとしています。このため、建築基準法第49条第2項の規定に基づき、建築物の建築の制限の緩和に関し必要な事項を定め、特別用途地区（邸園文化交流地区）内における用途地域の制限を緩和することを目的に、「大磯町特別用途地区建築条例」を制定し、平成27年4月1日に施行しています。

適用区域はページ中段にある図の赤く囲まれた区域で面積が約11haでございます。

制限の緩和として、邸園文化交流地区内の歴史的建造物と一体的に利用される土地においては、建築基準法第48条第1項の規定にかかわらず、条例で定めた建築物について、歴史的建造物を活かした大磯町新たな観光の核づくり事業の推進に資するもの等として許可した場合は、建築又は用途を変更することができるものとしています。

続きまして、改正の概要です。大磯町役場本庁舎及び保健センターの建替えにあたり、調査・検討を実施した結果、建設地については、現敷地での建替えが最も適切であるとの判断に至りました。

しかし、現敷地は第一種低層住居専用地域が過半を占めていることから、法第48条第1項の規定により、本庁舎等の建設が認められていません。また、当該地区は当該条例により規制緩和型の特別用途地区に指定されているものの、条例の緩和規定に本庁舎等が位置付けられていないことから、本庁舎等の建設が認められていません。

したがって、本庁舎等の建替えを可能とするため、条例の建築の制限の緩和規定に本庁舎と保健センターの立地を追加する改正を行うものです。なお、本庁舎及び保健センターに限り、延べ面積の限度は設けない予定です。

続きまして、条例改正案です。今回の改正は、条例の別表第2の改正でございます。なお、参考として資料2-2、2-3に現行の条例と施行規則を添付しています。現行の条例は、右側の現行の欄にありますように（1）から（6）の6つの項目に限り制限の緩和が可能となっています。つづいて左側の新しい欄にありますように、その6つの項目の他に（2）として事務所、こちらが本庁舎でございます。そして（3）として保健センターを追加するものです。

続きまして、条例と「まちづくり審議会」「都市計画審議会」の関係についてでございます。条例の運用については、第4条において、建築の制限の緩和を行うにあたっては、「大磯町まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。」としています。しかしながら、条例の改正手続きについては当該条

例に規定がされていないため、神奈川県と調整を図りつつ、改正案について国土交通大臣の承認を受けた上で、地方自治法に基づく一般的な条例改正手続きにならい、町長から町議会に議案の提案を行い、審議のうえ議決により条例改正するよう手続きを進めていくこととなるため、両審議会においては、審議ではなく、情報提供とさせていただいております。

続きまして、本庁舎等の許可手続きスケジュールの予定でございます。

条例改正における国との協議につきましては、先月 12 月 24 日に行いました。今後、大臣承認申請の手続きを早急に行い、4 月頃までに承認をいただければと考えておりますが、手続きの状況によっては承認に時間を要する可能性がございます。4 月頃までに承認をいただければ、その後、6 月の町議会定例会に改正の議案を提出し、議決をいただき次第、6 月から 8 月までの期間で条例第 4 条による制限の緩和の手続きをまちづくり審議会で審議をお願いし、都市計画審議会には情報提供をしたいと考えております。「条例の改正」や「手続き」の進捗については、今後も適時に報告させていただきますので、よろしく申し上げます。

なお、参考で資料 2 別紙として、大磯町新庁舎整備事業の概要を添付させていただいておりますのでご確認いただければと思います。

以上で説明を終わります。

【会長】

ありがとうございます。先に資料 3 の方もお聞きして、併せて何かあれば後でご質問いただければと思います。

では、資料 3 についての説明をお願いします。

【事務局】

大磯都市計画の今後の動きについて説明いたします。

①の特別用途地区建築条例の改正についてです。

只今、押田より説明をいたしました内容になりますが、町役場及び保健センター新庁舎建築のため条例改正を行う必要がありまして、国県との調整終了後、令和 8 年 6 月の町議会に条例改正議案を上程する予定で進めます。本町の「まちづくり審議会」と「都市計画審議会」には適時に情報提供を行っていきたくて考えております。補足になりますが、12 月 24 日に関東地方整備局建設部建築安全課を訪問し、神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課と町側の庁舎整備の担当も出席し、条例改正にあたり整理すべきポイントの確認を行いました。ポイントとしては、町の観光関連の計画、都市マスタープラン等との整合の整理が必要であることについてとなります。特別用途地区建築条例による建築基準法の用途の緩和になることから、条例改正にあたり、現状から環境が悪化しないことや改善されること、隣接する歴史的建造物（鳴立庵）との一体性、観光に資することの整理が必要という指導をいただいたので、今後整理していく予定でございます。12 月 25 日に開催したまちづくり審議会でも、これらについてご報告をさせていただきました。

続いて、②の明治記念大磯邸園内の倉庫建築についてでございます。

概要としましては、明治記念大磯邸園内に設置する倉庫について、「大磯町特別用途地区建築条例」

に基づく建築等許可申請及び許可の手続き（本町の「まちづくり審議会」への諮問及び町都市計画課内部の事務処理）を実施中ということですが、こちらの補足説明させていただきます。12月25日のまちづくり審議会において、「特別用途地区建築等許可」について諮問しました。内容は、明治記念大磯邸園内に公園管理用の物品を保管する「倉庫」を町（都市計画課）が公園整備工事の一環で建築するものです。倉庫の規模は、建築面積（倉庫の真上から見た面積と考えていただければ良いが）9.99㎡、高さが2.844m、幅が4.671m、奥行きが2.139mといった規模のものでございまして、市販の物置を買って、邸園内に設置するようなイメージでございます。審議会では、説明図面に対する追加の説明資料を各委員に送付する宿題をいただきましたが、建築については異存ない答申をいただいております。

続いて、③の明治記念大磯邸園事業認可期間の延伸についてでございます。

概要としましては、令和8年3月に都市計画事業認可期間が終了するため、令和10年度まで延伸するための手続きについて、神奈川県と大磯町で協議を進めている段階でございます。手続きの流れが整理でき次第、決裁等の事務処理を行い、告示の予定で進めるとなっております。補足の説明ですが、12月中に申請書案を県に送付済みであり、現在、県の担当者が内容を確認いただいております。県の確認終了後、町から県に事業認可の申請を行う予定で進めます

続いて、④の県道大磯停車場線改良に伴う自転車駐車場の都市計画変更についてでございます。

概要としましては、県道拡幅事業により、大磯駅前の自転車駐車場敷地の一部が県道用地にかかるため、都市計画決定されている区域等の変更（区域減及び面積減）を行う必要がございます。令和9年度の県道施工に間に合うように、令和8年度中に「大磯都市計画駐車場1号大磯駅自転車駐車場」の変更手続きを行う予定で進め、諮問等の手続きの流れとスケジュールを整理し、町の「都市計画審議会」の委員の皆様にご案内する予定で進めて参りたいと思っております。

続いて、⑤大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可についてでございます。

町役場及び保健センター新庁舎の建築計画について、事業の進捗により適時に町の「都市計画審議会」へ諮問を予定しており、ほか町内に高層建築物の計画が発生した場合、都度、それらの事業の進捗により適時に町の「都市計画審議会」へ諮問を予定しております。既存で建っている町内の高層建築物としては、医療法人徳洲会の湘南大磯病院、大磯プリンスホテルがございまして。

最後に、⑥し尿処理施設整備に伴う大磯町汚物処理場の都市計画変更についてでございます。

ごみ処理広域化におけるし尿処理施設整備事業により、大磯町汚物処理場の施設を更新するため、都市計画決定されている内容の変更を行う必要があります。今後、施設更新に向けた事業の進捗に合わせ「大磯町汚物処理場」の変更手続きを行う予定で進めて参ります。補足の説明をさせていただきます。現在の「し尿処理施設」は昭和53年度に稼働開始したもので、老朽化しており、ごみ処理広域化事業における大磯町と平塚市の「し尿」及び「浄化槽汚泥」の処理施設の位置づけにあります。現在、所管の環境課にて、現在の、「施設内で汚物を処理する方式」から、「公共下水道へ放流する方式」へ変更することを基本として、検討を進めている段階でございます。新たな処理施設の計画は、概ね令和8年度には、スケジュールが見えてきそうな段階と聞いておりますので、早ければ、令和8年度から都市計画

の変更の手続きが始まる見込みでございます。

長くなりましたが、説明の方は以上です。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。

それでは、ただいまの資料2及び資料3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】

先ほどの特別用途地区建築条例の改正について、資料2-1に延べ床面積の限度を設けない予定と記載があり、資料3の⑤に最高限度に関する適用除外の許可と記載がございます。また、「大磯町新庁舎整備事業の概要」5ページで、現在の延床面積が庁舎は3,869㎡、保健センターは889㎡と記載があり、その下に本施設の想定する延べ床面積は、5,500㎡程度とすることと記載があります。この辺りは、建築物の高さに影響するのではないかと思うのですが、都市計画審議会への諮問が建築の設計のどの段階でなされる予定であるのか、お伺いしたいです。

【事務局】

本日は本庁舎の整備担当の職員が出席しておりませんので、詳しいご説明ができず、大変申し訳ないのですが、現在、本庁舎整備にあたっては、設計施工一括発注方式で進める予定で、業者の選定の段階に入ってきております。今月末にプレゼンテーションがあり、2月に優先交渉者の決定及び公表が行われ、2月下旬に仮契約の締結、3月の町議会の議決を経て本契約が締結され、その後、設計に入っていくという動きになると思います。未定ではございますが、資料2-1の2ページでお示ししておりますように、本庁舎の建築の手続きとして、6月以降の条例改正の後に入ってくるということになります。早ければ、年度が変わって6月頃から、皆様にお諮りしていくタイミングになってくるのかなと思っております。

【委員】

ありがとうございます。

質問の意図としては、ボリュームや高さ等が当初の想定より上回ってしまいそうだとした時に、自主設計に入ってしまったら、業者の方が変更が難しいとすることがあるかと思えます。基本設計が終わった段階で諮問をするのが、タイミング的には良いのではないかと思います。それ以降となかなか変更が難しいということをお伝えしたかった次第でございます。

【事務局】

皆様のご意見を新庁舎整備担当の職員と共有しまして、ルール上は完成したものをいきなり審査という形になるかと思えますが、その前段で説明をできるようなタイミングがないかなど、新庁舎整備担当の職員と今後の進め方については調整をさせていただこうと思えます。

【会長】

よろしくお願いいたします。

これは純粋な法的な意味での都市計画審議会マターとしてはこの5番の高さ制限の部分ということ

でよろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりでございます。

【会長】

今は、条例に関わる部分で、許可にあたっての環境に配慮すること等の許可基準を詰めておられるという理解でよろしいでしょうか。

【委員】

高さ制限について、一度否決されていると新聞記事にて拝見しています。風致地区であることから、プロポーザルの高さ制限は、今の状況で出していると認識しておりますがいかがでしょうか。

【事務局】

今、プロポーザルに出しているのですが、役場の敷地が、国道から 30mまでが近隣商業地域、それよりも南側が第一種低層住居専用地域という2つの地域に分かれています。国道から 30m までの近隣商業地域については、最高高さが 15mまで、南側の第一種低層住居専用地域については、最高高さが 10mまでという制限がかかっております。プロポーザルの条件としましては、第一種低層住居専用地域である南側の部分については、10mの制限をしっかりと守ってくださいという条件を付け、国道側の 30 mの区域の近隣商業地域については、15mの高度地区の制限がかかっているんですが、そちらについては計画上どうしても床面積が収まらないなどの場合には、適用除外の検討もするという条件でプロポーザルに出させていただいている状況でございます。従って、第一種低層住居専用地域の 10m制限は、しっかりと守った形で提案が出てくるものと考えております。

【会長】

大磯警察署の武道場において、天井を高く取る必要があることから、高さ制限の緩和をした実績があったと記憶しています。

【事務局】

高度地区の適用除外は過去に2件ございまして、1件が今、お話がございました大磯警察署となります。こちらも建て替えの際に、武道場の天井を高く取る必要があります。高度地区の 15mの制限を超えるということで、許可の確認をさせていただいた経緯がございます。もう1件が、大磯プリンスホテルの温浴棟です。こちらについては、町の発展に寄与する建物ということで、ご審議いただいて、同じく、高度地区の適用除外をさせていただいたという経緯がございます。

【会長】

タイミングの問題もあり、決めたから絶対ダメだということではなく、適用除外に相当する理由についてもしっかりと審議して、それで良いかどうかということが都市計画審議会で審議されるということよろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりでございます。

本来、皆様に守っていただいている高さの制限を超えるということになりますので、皆様にご説明し

なければならぬと考えております。周辺に与える影響は少ないということをしっかり説明させていただいて、またご審議いただければと思っております。

【会長】

その他、いかがでしょうか。

他にございませんようでしたら、資料の質疑は終了します。

その他に、委員の皆様から何かありますか。

特にないようでしたら、事務局から何かありますか。

【事務局】

次回の開催については先ほど説明がありましたように、おそらく、条例の改正が出てくると思いますが、時期の方は未定でございます。分かり次第、ご連絡をさせていただきたいと思っております。以上です。

【会長】

その他に無いようでしたら、これを持ちまして、第86回大磯町都市計画審議会を終了します。

本日は、お疲れさまでした。

以 上