

第32回大磯町まちづくり審議会 会議録（案）

日時：令和7年12月25日（木）午前10時00分～12時10分

場所：大磯町役場本庁舎4階第1会議室

出席者：9名 [松本 会長、中井副会長、志村 委員、鈴木 委員、谷口 委員
菊田 委員、工藤 委員、平田 委員、山口 委員]

欠席者：1名 [桑原 委員]

傍聴人：3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 特別用途地区建築等許可申請書
資料2別紙 明治記念大磯邸園整備（倉庫設置）について（お知らせ）
資料3-1 大磯町特別用途地区建築条例の改正について
資料3-2 大磯町特別用途地区建築条例
資料3-3 大磯町特別用途地区建築条例施行規則
参考資料 大磯町新庁舎整備事業の概要

1 開 会

会長挨拶

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

事務局から諮問書の朗読及び提案理由の説明、資料の詳細説明

【会長】

大磯町まちづくり基本計画は、都市計画法の都市マスタープランを包含した計画で、まちづくり審議会の意見を聞くこと、そして、議会の議決を経て決定されることがまちづくり条例に規定されている。そこで、本日の諮問に至ったと理解している。

○質疑

【委員】

国府北地区から活発な意見があったことは良かったと考えている。獣害について、耕作放棄地が増えイノシシ・シカは行政区を関係なく移動するが、隣接する市町と連携した対策事

業はないのか。

加えて、農地の集積に関する「人・農地プラン」を町として検討を進めており、地域計画の策定も進めると聞いている。これに関する記載はしなくてよいのか。

【事務局】

害獣対策の具体策を本計画に記載すべきことかということも含め、所管する部署において、遊休農地の対策について検討は進めていくものと考えている。

また、地域計画についての記載は、原案にて追記済みである。

【委員】

計画に異論はないが、歴史のある都市のオーバーツーリズムの問題は深刻であり、歴史や文化的要素は大磯町のアイデンティティの重要な部分であるので、問題意識を高く持つべき。人口減少対策をうたうのであるならば、交流人口や二地域居住といった考えを積極的に取り入れ、町で活躍してくれる人を増やすべきだと考える。

【事務局】

今後の参考にさせていただく。

【会長】

市街化調整区域の地区計画については、現状凍結的な土地利用だけでなく、市街地調整区域の本旨を踏まえつつ、一方で、集落の持続性や活性化が図れるような土地地用も許容する取り組みが求められている。兵庫県では、空き家等活用条例により、市街化調整区域の空き家等を民泊に活用するなど、観光と暮らしを掛け合わせて環境を守りつつ事業として活性化させており、今後の可能性として考えてほしい。

【委員】

地域別構想の小磯地区において、「消防庁舎の整備推進」が唐突な感じがする。まちづくりと何の関係するのかわかりにくい。

【事務局】

消防庁舎の整備を検討している場所は農振農用地がかかっている市街化調整区域にあり、今後、農振農用地の指定を解除するためにも都市マスタープランに記載されている方がよいだろうとのことで、今回記載を加えた。

【委員】

町民の声を聴きつつ、丁寧にまとめられていると思う。

「適疎」という造語については、大磯でこの表現でよいのか検討した方がよいのではないのか。提唱されている北海道の東川町に比べて、大磯はハイクオリティの町である。

過去に、15年から20年前の人口増加の時代で、町内でマンション開発計画があり、景観上の課題で我々も色々アドバイスした。これからは人口減少で、大磯のポテンシャルは高い。これからは、減築の可能性や、戸建住宅志向の都会からの移住に視野を合わせつつ、今

の時代に合わせた建築を考えるようにシフトチェンジしていくという特徴をわかりやすく説明した方がよい。例えば、戸建ての質のいい住宅は都心からの移住の動機になるもの。

【会長】

今の意見は、今回の計画に加筆するかは別として、理念として重要な論点である。いい意味で行政が能動的に誘導し、コントロールする仕組みを作ってはどうか。旧お屋敷の広い敷地をミニ開発で小さな住宅が沢山建ってしまうのではなく、土地区画を割らないで、高層のマンションではなくプレミアのついた高級低層マンションや広い戸建て住宅など、マーケットに任せるのではなく町として誘導してもいいのではないかと思う。

【委員】

計画の内容に反対ではないが、町の空き家バンクの状況はどのようなか。ホームページで見たところ、それほど機能していないのでは。

【事務局】

空き家そのものは多くあるが、空き家バンクに登録する物件が少ない。物件が登録されると、かなり条件が悪そうに見えても1年以内で売却されている。

【委員】

空き家バンクは掘り起こすやり方の問題で、今売れ残っている空き家を流通に載せるやり方と、所有者が施設に入所するなどで動かせない空き家をどうするかや、あと一歩進んだところでやられているのはランドバンクがある。

【会長】

物件の掘り起こすやり方で2種類あり、不動産物件の売れ残りをまわすものと、不動産屋さんでは手に負えないような物件を扱うものがあり、後者は行政がインセンティブを与えて、山や農地付きといった地域特性を生かし流通に載せるバンクを栃木市はやっている。

大磯の特性を踏まえたものでなければいけない。それが何か知恵比べではある。空き家バンクに物件登録をしたら必ず成約するというのは、大磯町にポテンシャルがある証拠だと思う。行政が絡むと補助金が出たり、税が減額されるなど。

【委員】

少なくとも歴史的建造物はマークしておいて、活用できるように。

【委員】

町の姿勢として積極的にやるやり方が大磯ではできるのではないかと思う。空き家バンクに登録すれば必ず成約するというのは、求めている人がいる、ポテンシャルがあるという証明だと思う。

【会長】

まちづくり基本計画の審議は審議として、これをきっかけに委員からいただいたご意見は、大磯らしい町中の、いい意味での継承を行政として何ができるのかということを審議会で議

論して、プロジェクト化していくのも良いと思う。

【委員】

グリーンインフラについて、土中環境を分かりやすく書き直したものだと思うが、やはりわかりにくい。

大磯オープンガーデンを 20 年やっている。実は 91 年前にも町の名士たちのお庭を公開して行っていた。現在、住民意識も随分と変わり、「ガーデンは町のインテリア」を合言葉に浸透させていきたい。

【委員】

河川整備について、大雨の際に生沢か寺坂、東の池付近で河川があふれ、車が水没するなど被害があった。防災面から、どのように町が考えているか聞きたい。河川に流木がつまり、道路まで水があふれ、冠水するといった被害があった。

また、レッドゾーン、イエローゾーンといった土砂災害警戒区域についても、建物の建て替えに影響があるので、県の管轄にはなるが土地利用のコントロールという意味で記載されていてもいいのではないかと感じた。

【事務局】

基本的には、道路、河川の維持管理の中で、河川氾濫の想定など検討している。レッドゾーン、イエローゾーンの建築については県の管轄であり、記載は難しい。

【松本会長】

都市マスタープランは、財源の裏付けを有さない計画なので、実現に向けた担保をどう考えるかである。

【事務局】

上位計画として、大磯町総合計画があり、その中でも交通や空き家、そのほか他部署の施策が盛り込まれており、実施計画として予算が伴ってくる。

【会長】

答申について、「大磯町まちづくり基本計画後期計画」については案のとおりでよいか。

【委員】

まちづくり審議会での議論や提案を実現に向けて取り組むことを求めるといった形で、附帯意見を添えてはどうか。

【会長】

今、委員の方から提案があったが、これについて意見はあるか。

(全員了承。 答申については、案のとおり決定。附帯意見として、審議の過程で出された様々な意見・提案を生かしたまちづくりを推進されたい。とする)

(2) 特別用途地区建築等許可について（諮問）

事務局から諮問書の朗読及び提案理由の説明、資料の詳細説明

【会長】

特別用途地区建築条例では、小さな倉庫の建設だが、歴史的建造物と一体的に利用されている土地での事業として丁寧な説明が必要となる。

【委員】

この資料では、正面がどちらかわからない。色彩はどういうものか。カラーで示していただきたい。最も大切なことは、歴史的建造物からどれくらい離れたところに建てられるのか示すべき。今後一体的に施設が使われるかなど、わかるようにした方がよい。このような施設は、公道からの視認性は示した方がよい。歴史的建造物にどれくらい影響があるか、小さなものでも、しっかり出したほうがよい。

【会長】

小さくても最大限の配慮が必要不可欠である。行政のセンスが問われるところである。

【事務局】

倉庫の色は黒になる。そのほか、正面や歴史的建造物からの距離がわかる資料は改めてお示しする。

【委員】

既製品ならば、カタログ番号で色彩などマンセル値が載せられている。カタログそのもののコピーをつけていただいた方がよい。無彩色の黒だと周辺が緑豊かなところなので、逆に目立ってしまう。YR系、ブラウン系の方が目立たないと思う。そのあたりの色をしっかりと検討した方がよい。

【事務局】

都市計画課所管の事業なので、景観条例など手続きは十分注意しながら行っていく。

【委員】

何を入れるための倉庫なのか、資料に加筆修正した方がよい。

【事務局】

今後、明治記念大磯邸園の敷地を管理する中で、清掃用具などを格納するための倉庫となる。今後、全面開園の際には指定管理者に管理をお願いするようになるので、管理者で使えるように用意しておくもの。

【委員】

そうだろうとは思いますが、資料に書いておいていただきたい。

【会長】

特別用途地区建築条例なので、3人の委員から御意見をいただいております、御指摘のことに

については趣旨を踏まえてちゃんと対応していただけるか。

【事務局】

不足の資料等は、後日メール等にてお送りする。

【会長】

本答申については、異議なしという形でよろしいか。

(委員から、異議なしの声)

3 報告

- (1) 大磯町特別用途地区建築条例の改正について
事務局から資料の詳細説明

【委員】

条例第4条(1)に、建築の制限の緩和で、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であることとされているが、参考資料の新庁舎整備事業の基本理念・基本方針を見ると、(6)まちづくりの拠点となる庁舎としているが、「歴史や文化を感じさせるまちのシンボルとしての庁舎」との記載のみで、条例に記されている「新たな観光の核づくり事業の推進に資すること」の記載が見当たらない。

【事務局】

この歴史的建造物は、具体的には鳴立庵と一体的にと想定しており、鳴立庵への来訪者の休憩施設や、新庁舎に観光客向けの情報スペースを作り、町内の観光地のPRを行うという形を考えている。

【委員】

要求水準書にそれが書かれていないと、現実的ではない。

これで本当にこれが資するものと判断するのは、要求水準書の中に判断基準が書かれていないと判断できないが、後ろについている要求水準書を見るとそこがクリアではない。そこが条例改正するにあたって論点になると思う。先に進むのか疑問。PFI や DB 方式で建てる場合、予算の都合上12月から3月に内容を決めてしまう。事業者に対し、要求水準書に条例改正の内容が示されるのが本来のあり方だろう。

【会長】

本庁舎の建替えについて、昨年度、委員からも庁舎が法令に適合していないので、条例改正するという安易な考えではいけないと、釘を刺されている。要求水準書の中に必要な内容がきちんと書かれていて、庁舎と明治記念大磯邸園の関係が明記され、大磯のシンボルで拠点となる庁舎であるということが書かれていないと、今後、審議会で審議する際に反対意見が出されても困るだろう。一番重要なことである。事務局から、新庁舎担当によく説明して

おいてほしい。

【事務局】

12月24日に国の関東地方整備局と話をしている。大臣認可になるので、国で条例の内容も審査していくことになる。もちろん、新庁舎担当も一緒に話を聞いている。今後、国・県・町で条例改正を練り直す必要がある点で、一つ課題として、土地の一体性や観光に資するをどう理解するかといったことが挙げられており、用途地区そのものを変える、という話も出ている。

【会長】

町は、いくつかの選択肢の一つとして、特別用途地区条例の改正を検討しながら、役場敷地の用途地域の変更も並行して検討しているということか。

【事務局】

考えられる選択肢を挙げた中で、最適なものを選ぶことになる。実際は、国、県とも相談した中で1年前から検討しており、基本的に他の選択肢として比較はするが、条例改正しか方向としては難しいのではないかと考えている。

【会長】

今後、まちづくり審議会としては、個別の案件で諮問をいただくということになるのではないかと。今委員がおっしゃったようなところに疑問がでると難しい結論になることも予想されるので、現段階で十分な調整を行い、個別の諮問が出た時に円滑な審議ができるような環境づくりを進めて頂きたい。

【委員】

これまで、PFI方式やDB方式での案件を審査した経験がある者としては、2月に優先交渉権が決まり、3月に契約を結ぶとすると、観光機能を追加してくださいといっても値段は変えられないだろう。そうすると、そこに要求水準書に書いてある内容でこの条例で書かれていることが読み込めるかということとを事前によく考える必要がある。

【会長】

そこに採算の収益性を加味すると、最終的に価格と期間ということになり、理念が具現化しない場合がある。そのため、確実に具体化されるように要求水準書の確保が非常に重要である。機能だけ書けばいいというものではない。そうしなければ経済的効率性だけで提案がされてしまう。

【事務局】

現在、募集がされている。

【委員】

実際出てきた提案が、それが読み取れる提案であれば問題ないと思うが。

【会長】

現在、事業者募集中だが、都市建設サイドとして、今の議論を踏まえて審査して欲しい。

【事務局】

新庁舎所管課も条例の趣旨は理解しており、我々もそこを理解し審査に入る。

【委員】

我々は、以前葬祭場など近隣商業地域であれだけアドバイスを重ねた経験からすると、驚くようなものができてしまったりしないのか気になる。デザインや景観上の配慮といったところをしっかりと再認識していくことが町民の皆さんの安心感につながるので、重々その内容を認識してほしい。

4 その他

事務局から、今後のスケジュールの説明。

【会長】

本日の議事は全て終了。これにて第 32 回大磯町まちづくり審議会を終了する。

以 上