

第30回大磯町まちづくり審議会 会議録

- 日時 : 令和7年3月12日(水) 午前10時00分～11時40分
- 場所 : 大磯町役場本庁舎4階第2委員会室
- 出席者 : 9名 [松本 会長、桑原 委員、志村 委員、鈴木 委員、谷口 委員、
小泉 委員、工藤 委員、平田 委員、山口 委員]
- 欠席者 : 1名 [中井 委員]
- 傍聴人 : 0名
- 資料 : 資料1 : 大磯町まちづくり基本計画の中間見直しについて
参考資料1 : 大磯町第5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 : 大磯町特別用途地区建築条例施行規則

1 開 会

2 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 (報告)

事務局から資料1 : 大磯町まちづくり基本計画の中間見直し、参考資料1 大磯町第5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について説明

【会 長】

大磯町まちづくり条例は、平成13年に策定したもので、自治・分権の志が高い優れた条例である。「都市計画区域マスタープラン」を包含し、幅広く、まちづくりという言葉でまとめた条例である。まちづくり基本計画の決定については、議会の議決を必要とした点が特徴である。

それでは、事務局の説明について、意見があればどうぞ。

○質疑

【委員】

資料1の調整区域の活性化について、具体的な内容を説明されたい。

【事務局】

市街化調整区域の地域活力回復型地区計画として、黒岩地区住民から相談があり、令和7年3月8日に職員出前講座として当該する地区の住民に説明を行った。

【委員】

参考資料アンケートの回答の割合について、高齢者の割合が高い。またP75で問5-3町外に転居したい理由といったネガティブなことも聞いているのは良いと思う。「通勤通学の便が良くない」、「日常の生活がしづらいところだから」といった不便であるとの意見があるが、不便であっても大磯町の環境が良いという人に住んでもらえばありがたい。そのような方向での見直しになればよいと思う。

【委員】

アンケートについて、P29問6「今後の大磯町の住宅整備は特にどの点を重視すべきだと思いますか」について、「街並みの調和を図る」という回答ポイントが下がっているが、まちづくり条例を通じて、街並みが整ってきているという判断もあろうかと思う。また、空き家の状況はどうか。

【事務局】

委員の御指摘のとおり、景観条例の中で指導しており、条例の手続が当たり前になってきており、町内全体で色合いは落ち着いている。建物塗り替えの場合、指導が及んでいないという現状がある。空き家の件数については令和3年度に悉皆調査を実施し、意向調査を行っており、400件程度と捉えているが、流動的なので、実態を完全に把握するのは難しい。

【委員】

件数を把握できていると、アンケート回答の内容も変わってくると思われる。動向を丁寧に分析すべきと考える。空き家対策については具体的にもっと強化してほしい。

【委員】

アンケート回答率が従来在住者よりも転入者の割合が高いので、転入者の意見の割合が高くなる傾向がある。「街並みの調和を図る」の回答について、70代の方が景観を評価している。20年位前に紛争があったのを経験しているので大事であると考えているのではないか。

アンケートP16地域の環境について、「公共交通機関の便利さ」がマイナスポイントになっている。同じく、「日常の買い物の便利さ」についても重要なので合わせて触れられるべき。日常生活がしづらいと考えている人が買い物についてどう考えているのか。高齢化が進むと移動がしにくい、買い物もしにくくなる。移動式の販売の導入や、公園などでの移動販

売等も考えるべき。都市部でも始めているので、計画に入れるべきだと考える。

【事務局】

町内での移動販売を政策課が調整中である。

【委員】

移動販売は、有効な事業だと思う。限界集落でも成功しているので、大磯くらいの人口であればできると思う。

【委員】

町の現場の声として、空き店舗活用について、住まいと店舗が一体化しているものが多く、水回りが使えないので、借り手のハードルが高い。

空き家対策で、自宅の片付け後、更地にすると税金が上がるので、更地にしない傾向がある。また、昔から住んでいる人は売りたいと考えることが多い。

【委員】

議員からの一般質問で、西部地区の道路はどこ部分を指しているのか。

【事務局】

葛川沿いで、西部から二宮町に向けて道路を整備することで渋滞緩和が期待できる、というもの。

【会長】

次回の会議では、町の図面を用意してもらえると話を共有しやすい。大きく社会が変化している。福祉とまちづくりを融合して複眼的に対応しないと進まない。未だ縦割りの行政だが、そこへ一歩踏み出す勇気が必要。空き家について、予防・利活用・適正管理が重要。こちらも縦割りを超えて踏み出すことが必要。

【委員】

アンケートの回答に（市街化調整区域である）富士見地区からの意見がないことが気になる。この地区の意見が聞きたい。

【会長】

市街化調整区域の線引きの決定者は神奈川県ということだが、兵庫県では「空き家活用特区条例」を制定し、市街化調整区域でも線引以前の建物は再建できるという制度を整えた。参考にしてもらいたい。

【委員】

高齢者を医療施設や福祉施設へ連れていくためにも、交通は福祉とセットで行わないと効果がない。

【委員】

町の西部地区の方が生活しやすいとの意見も最近聞く。自動運転化がもたらす効果についてどう思うか。

【委員】

事故が起こった際の責任について、誰が責任を持つかで議論が分かれている。高齢者の見守りという意味でも移動販売の方が効果的だと思う。

【会長】

空き家対策について、施策を強化してもらいたいとの意見が複数出されていることから、見直し方針の追記を配慮していただきたい。

【委員】

環境土木という言葉が出てきているが、一般的な語句か。町民が誤解しないか易しい言葉にする必要がある。人口について、どこが増え、どこが減っているのか。空き家の分布と交通不便地といった分析がしやすく町民にもわかりやすい原因と結果が見えやすい図があるとよい。

【会長】

スケジュールや手順について、条例第7条13項では、「審議会の評価を経て、報告書を作成し、これを公表しなければならない」とあるが、どのような手順・手続を行うのか。

【事務局】

町長から当審議会に諮問させていただき、パブリックコメント、庁議を経て案を作成した後、答申をいただく。令和7年7月から9月までに素案を作成し、議論を形にして公表していく。

【会長】

かなりボリュームのある内容なので、まちづくり審議会の開催回数も配慮が必要である。

(2) 大磯町特別用途地区建築条例について（報告）

事務局から資料2-1：大磯町特別用途地区建築条例の改正について説明

○質疑

【委員】

スケジュールについて確認したい。国との協議は非公式なものも含め行っているのか。条例第4条に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ている土地とあり、この解釈が気になる。極めて便宜的な解釈の一つと受け取れる。一般的には、4条を変え、歴史

的建造物の他プラス α をつけるなど、どのような基準で審査するのか。審査基準が変わるのか。

【事務局】

国、県の担当と相談しており、「一体的に利用されている土地」と考えている。敷地ではなく、「鳴立庵の敷地」＋「庁舎の敷地」＝「一体的な土地」として整理している。この考え方はこれまでも「新たな観光の核づくり計画」とその後継「大磯らしい潤いづくり計画」でも継続され、関東地方整備局にも説明し理解を得ているところ。

【会 長】

建設スケジュールをお示し頂きたい。

【事務局】

デザイン&ビルド方式での建築を考えていたが、事業者が辞退したため、再度、令和7年度に改めて募集予定。

【会 長】

国道側に近隣商業地域があるので、第一種低層住居専用地域に制限が引っ張られるので、条例で規制を高くしたいということか。

【事務局】

そのとおり。

【会 長】

景観やデザインについて。特別用途地区にふさわしい、調和がとれた建物にしてほしい。この条例を変えて、ほかの施設では使わない部分なので、趣旨にふさわしい逃げの条文を付け加えた方がよい。例えば、3,000 m²としているところを、役場は5,000 m²なので面積規定を外すなど。

【委 員】

条例の規制を緩くすることで近隣マンションから苦情はないか。また、デザイン&ビルドはコスト重視の考え方になってしまう。事業者を選んだ時点でデザインが業者主体で決まってしまう。要求水準書に町とデザイン協議をすることを仕様書に入れておかないと、事業者はコスト優先なので、聞く耳を持たない。

【委 員】

景観との調和は大切なので、大磯の模範となるようなデザインを求めるべき。設計上にうたいこみ、意匠は住民と意見交換して住民意見を聞くべき。鎌倉市が先日コンペで設計案が決まったが、事務局は事業者の案と実施は異なるとの見解を言っていた。事業者にコスト優先にならないように強くいった方がよい。

【会 長】

民間主導だと、どうしてもコストが優先される傾向はある。デザイン&ビルドでやるので

あれば、専門家や住民とやり取りして造るべき。コストにデザインが支配されるため、行政からどのレベルを求めるか示す必要がある。

【委員】

横浜市では、「コンセプトブック」という要求水準書のビジュアル版を作成し、事業者に配布して示した。

本日の議事は全て終了。これにて第30回大磯町まちづくり審議会を終了する。

(終了後、明治記念大磯邸園の見学を実施)

以 上