

7 - 5. 大磯港賑わい交流施設の計画

7-5-1. 事業計画概要

計画地	中郡大磯町大磯 1398 - 6
用途地域	準工業地域
防火指定	準防火地域
高度地区	最高限第2種（建築物の高さ最高限度：15 m）
臨港地区	漁港区
建ぺい／容積率	60％／200％
事業内容	漁港、加工直売、飲食、事務所
想定敷地面積	1 2 2 0 m ² ／3 6 9 . 0 5 坪
建物延床面積	2 1 8 5 . 2 6 m ² ／6 6 1 . 0 4 坪
建物構造	鉄筋コンクリート造3階建て（耐火構造）
事業主体	大磯町漁業協同組合
契約形態	一括賃貸借
契約期間	1 5 年

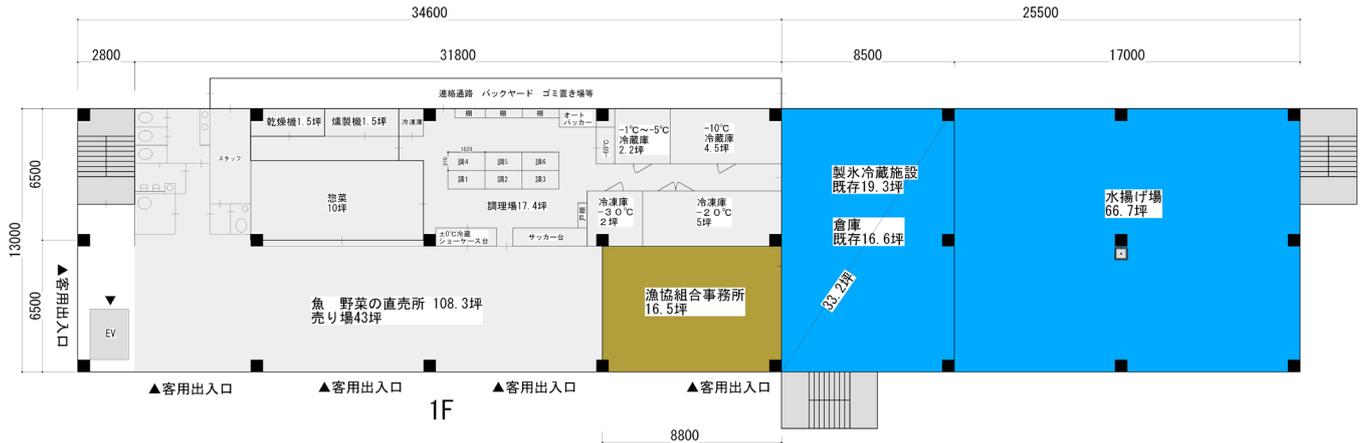
※事業スキームについては前述（7-1 参照）。

7-5-2. 販わい交流施設のイメージ

開発コンセプト

- 水揚げ→加工→直売→飲食と6次産業を実現する施設
- 魚屋へ販売する市場として、料飲食店・公共施設へ卸、一般消費者への直売を行う
- 観光バスや小規模な会合やパーティーなどに対応する100席以上の飲食施設
- 観光利用だけではなく、町民が日常利用できる飲食施設
- 漁師や町内飲食店の機会創出

■ 1F 直売&加工施設



加工場との連動を配慮

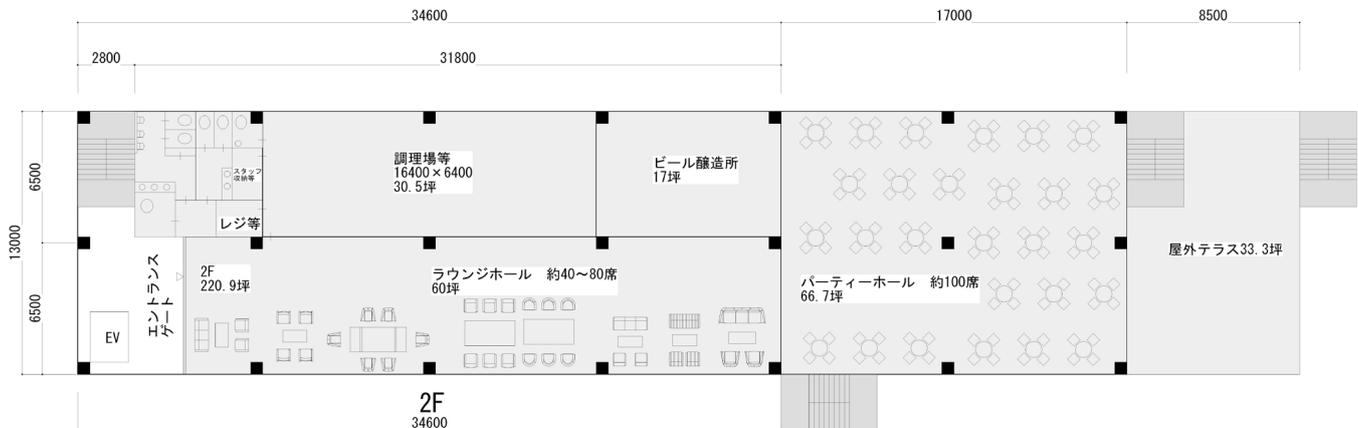
- ①漁協事務所（16.5 坪）
- ②加工場&直売所（105.5 坪）

水揚げ→加工→搬出 or 直売の流れに配慮し、水揚げ場と連蔵した配置

現丸大市場と同等の施設を用意することで 300kg / 日の加工が可能

生さかなを直売するだけでなく、1次加工（おろし）、2次加工（総菜など）を組み合わせることでロス率を徹底的に少なくする

■ 2F 漁協直営レストラン（203 坪）

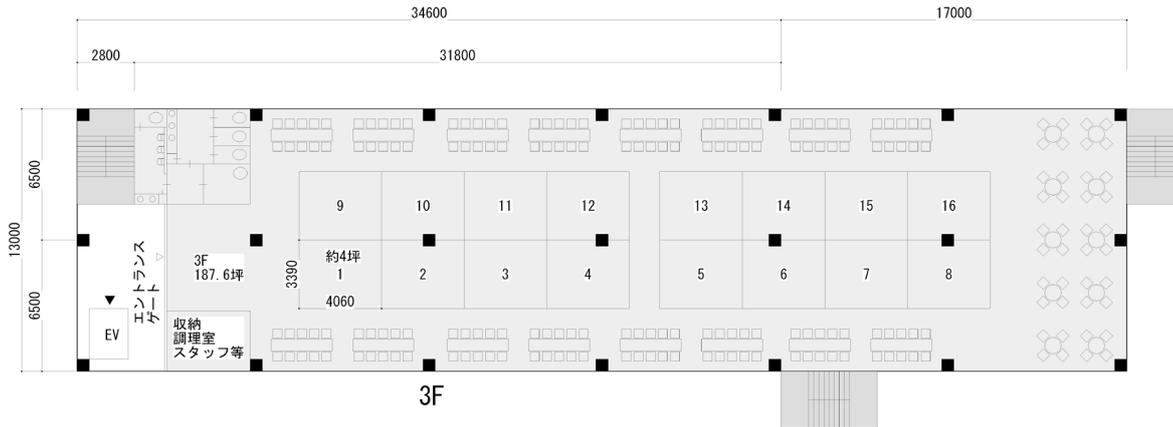


1F 加工場で1次処理された魚を使った漁協直営のレストラン

パーティー利用、観光バスに対応すべく100席以上を用意。仕切りを用意し様々なパーティー形態に対応可能にする。

ビールの醸造を行うことで、できたての生地ビールを提供。地ビール&地魚と地産料理を最大限楽しめる。

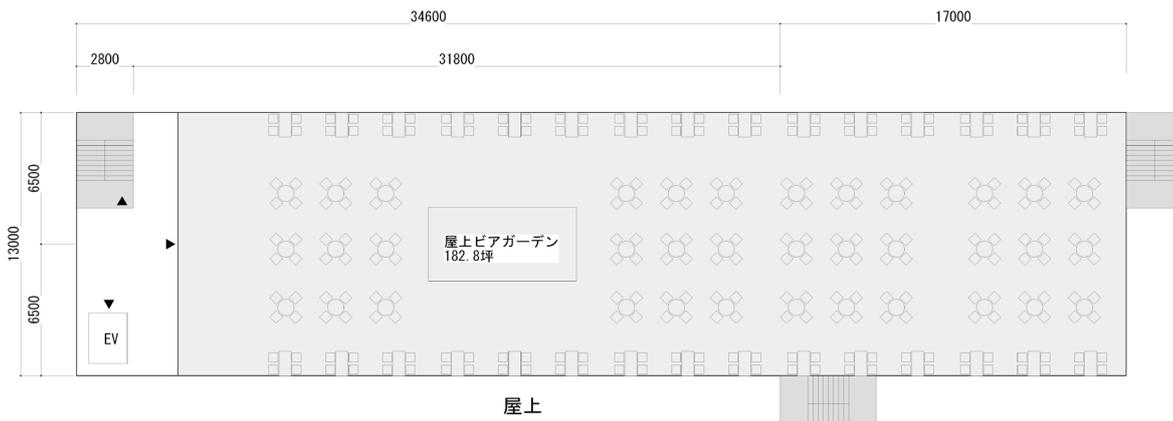
■ 3F大磯フードコート (203 坪)



「町民が日常利用できる」をコンセプトにした漁業従事者、町内商業者による専門店のフードコート。食材を1F加工施設から供給する。

色々なところから一皿ずつ購入できるので、安価に様々な料理を楽しむことができる。

■ 屋上ビアガーデン (203 坪)



3Fフードコート利用者が利用可能。自ら料理を持ち運び、景色を楽しみながら飲食をすることができる。

夏場はビアガーデンとして機能。

7-5-3. 事業計画

創業費用		
1	建物主体工事	400,000,000 円
2	空調設備工事	35,500,000 円
3	解体工事	15,500,000 円
4	地盤改良工事	25,000,000 円
5	開発申請費	4,500,000 円
6	設計費（申請費別途）	18,000,000 円
7	消費税 8%	39,880,000 円
8	小計①	538,380,000 円
諸費用		
1	水道利用加入金	1,700,000 円
2	火災保険 5年一括払い	2,500,000 円
3	登記費用	1,700,000 円
4	銀行関係 期中利息・手数料	3,000,000 円
5	不動産取得税	21,000,000 円
6	開業時必要資金	10,000,000 円
6	小計②	39,900,000 円
7	事業費合計（①+②）	578,280,000 円
資金調達計画		
1	出資金	30,000,000 円
2	借入	548,280,000 円
3	借入利息 3%	16,448,400 円

10年返済 金利3%

月額返済額 5,294,233 円

一括賃貸料（月額） 5,500,000 円

5,500,000 円（月額賃料）－ 5,294,233 円（月額返済）＝ 205,767 円（月収支額）

(1) 投下資金計画

項目	金額(千円)	単価	面積(坪)	備考
1F加工施設&直売所				
内外装工事費	32,400	300	108	
厨房機器設備工事	20,000			
設備工事費	10,000			
2Fレストラン				
内外装工事費	66,000	300	220	
厨房機器設備工事	15,000	300	48	
設備工事費	10,000			
ビール製造設備	40,000			
3Fフードコート				
内外装工事費	33,000	150	220	
設備工事費	10,000			
小計	236,400			
ディスプレイ費	2,000			
設計デザイン料	8,000			
開業費	18,000			
合計	264,400			

(2) 資金調達及び返済計画

資金調達計画

借入金額(千円)	返済期間	金利(%)
264,400	10	2

返済計画

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
借入金残高	240,273,611	215,660,246	190,550,076	164,933,074	138,799,009	112,137,444	84,937,734	57,189,014	28,880,205	0
金利	5,067,639	4,580,664	4,083,859	3,577,026	3,059,964	2,532,464	1,994,318	1,445,309	885,219	313,824
元金返済額	24,126,389	24,613,365	25,110,170	25,617,002	26,134,065	26,661,564	27,199,711	27,748,719	28,308,809	28,880,205
返済額計	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029	29,194,029

(3) 減価償却費開業費償却計画

減価償却の対象

項目	金額	減価償却額	償却期間	償却率(%)	備考
内外装工事費	131,400	118,260	7	90	
厨房機器設備工事	35,000	31,500	7	90	
設備工事費	30,000	27,000	7	90	
ディスプレイ費	2,000	1,800	7	90	
ビール製造設備	40,000	36,000	7	90	
設計デザイン料	8,000	7,200	1	90	
開業費	18,000	18,000	1	100	
合計	110,000	100,500			

減価償却の実施計画

項目	1	2	3	4	5	6	7
内外装工事費	16,894	16,894	16,894	16,894	16,894	16,894	16,894
厨房機器設備工事	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500
設備工事費	3,857	3,857	3,857	3,857	3,857	3,857	3,857
ディスプレイ費	257	257	257	257	257	257	257
設計デザイン料	7,200	0	0	0	0	0	0
開業費	18,000	0	0	0	0	0	0
合計	50,709	25,509	25,509	25,509	25,509	25,509	25,509

(4) 要員及び人件費計画 (単位：千円)

職種	人数	月額給与	賞与	年間給与
1F加工場&直売				
加工チーフ	1	360	450	5,220
加工スタッフ	1	260	290	3,700
加工スタッフ	1	210	250	3,020
加工スタッフ	1	190	220	2,720
アルバイト	6			8,340
2Fレストラン				
キッチンチーフ	1	370	530	5,500
キッチンスタッフ	1	260	380	3,880
キッチンスタッフ	1	230	300	3,360
キッチンスタッフ	1	200	250	2,900
ホールチーフ	1	330	420	4,800
ホールスタッフ	1	240	310	3,500
ホールスタッフ	1	210	250	3,020
アルバイト	31			30,040
3Fレストラン				
アルバイト	2			2,080
合計				82,080

(5) シミュレーション (単位：千円)

1F 加工&直売所

業態	単価	キロ	日商	日数	年商
卸	500	300	150,000	233	34,950
加工	1,500	150	225,000	360	81,000
直売	2,000	100	200,000	360	72,000
合計					187,950

2F レストラン

時間帯	業態	客単価	客数	日商	日数	年商
11:00-15:00	飲食(平)	1,500	120	180,000	233	41,940
17:00-22:00	飲食(平)	2,600	80	208,000	233	48,464
11:00-22:00	物販(平)	1,500	150	225,000	233	52,425
11:00-22:00	飲食(休)	2,400	360	864,000	120	103,680
11:00-22:00	物販(休)	1,500	200	300,000	120	36,000
合計		1,978	151,680		353	282,509

3F

業態	単価	テナント数	稼働率率	年商
テナント	120,000	16	80%	18,432

	年商	売上構成比	客数	客単価	坪数
飲食	194,084	69	89,800	2,161	飲食坪数 200
物販	88,425	31	58,950	1,500	物販坪数 20
					合計坪数 220

(6) 利益計画

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	基準数値
総売上高	488,891	493,780	498,718	503,705	508,742	513,829	518,968	524,157	529,399	534,693	100
卸	34,950	35,300	35,652	36,009	36,369	36,733	37,100	37,471	37,846	38,224	7
加工	81,000	81,810	82,628	83,454	84,289	85,132	85,983	86,843	87,711	88,589	17
直売	72,000	72,720	73,447	74,182	74,923	75,673	76,429	77,194	77,966	78,745	15
飲食売上	194,084	196,025	197,985	199,965	201,965	203,984	206,024	208,084	210,165	212,267	40
物販売上	88,425	89,309	90,202	91,104	92,015	92,936	93,865	94,804	95,752	96,709	18
3Fテナント	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	18,432	3
売上原価	218,204	220,386	222,590	224,816	227,064	229,335	231,628	233,944	236,284	238,646	45
卸原価	33,203	33,535	33,870	34,209	34,551	34,896	35,245	35,598	35,954	36,313	95
加工原価	40,500	40,905	41,314	41,727	42,144	42,566	42,992	43,421	43,856	44,294	50
直売原価	28,800	29,088	29,379	29,673	29,969	30,269	30,572	30,877	31,186	31,498	40
飲食原価	58,225	58,807	59,396	59,989	60,589	61,195	61,807	62,425	63,050	63,680	30
物販原価	57,476	58,051	58,632	59,218	59,810	60,408	61,012	61,622	62,239	62,861	65
売上総利益	270,687	273,394	276,128	278,889	281,678	284,495	287,340	290,213	293,115	296,046	55
人件費	82,080	82,901	83,730	84,567	85,413	86,267	87,130	88,001	88,881	89,770	17
家賃	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	50,400	9
水道光熱費	30,000	30,300	30,603	30,909	31,218	31,530	31,846	32,164	32,486	32,811	6
広告販促費	300	303	306	309	312	315	318	322	325	328	0
消耗品費	18,000	18,180	18,362	18,545	18,731	18,918	19,107	19,298	19,491	19,686	4
減価償却費	55,851	30,651	30,651	30,651	30,651	30,651	30,651	0	0	0	0
その他経費	30,000	30,300	30,603	30,909	31,218	31,530	31,846	32,164	32,486	32,811	6
経費合計	266,631	243,035	244,655	246,291	247,943	249,612	251,298	222,349	224,069	225,805	42
営業利益	4,056	30,359	31,473	32,598	33,735	34,883	36,042	67,864	69,047	70,241	13
支払金利	5,068	4,581	4,084	3,577	3,060	2,532	1,994	1,445	885	313	0
経常利益	-1,012	25,778	27,389	29,021	30,675	32,351	34,048	66,419	68,162	69,928	13
純利益	-506	12,889	13,695	14,511	15,337	16,175	17,024	33,210	34,081	34,964	7
返済源泉	55,345	43,540	44,346	45,162	45,988	46,826	47,675	33,210	34,081	34,964	7
元金返済額	24,126	24,613	25,110	25,617	26,134	26,662	27,200	27,749	28,309	28,880	
当期資金残高	31,219	18,927	19,236	19,545	19,854	20,164	20,475	5,461	5,772	6,084	
累計資金残高	31,219	50,146	69,382	88,926	108,781	128,945	149,420	154,881	160,653	166,737	

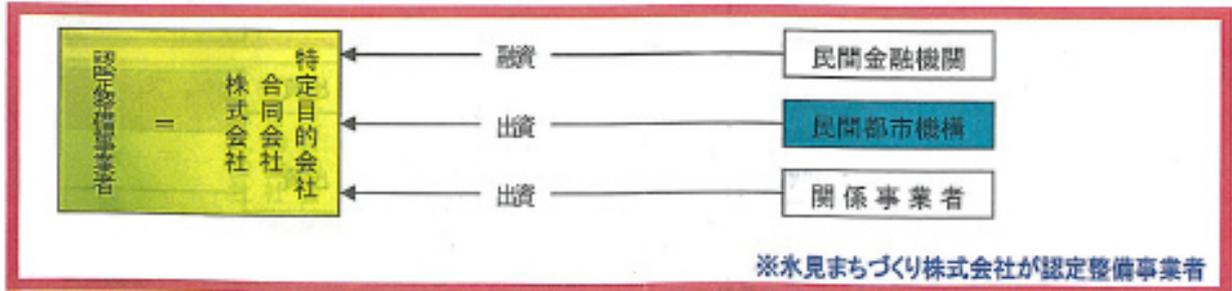
7-5-4. 事業手法

- ・大磯漁協を中心に特定目的会社をつくり、都市再生特別措置法第 71 条に基づいて、民間都市機構用出資を仰ぎ、初期投資負担の軽減を図る。

【参考:本件の民間都市機構の出資形態】

(都市再生特別措置法第 71 条第 1 項第 1 号イ)

○専ら認定整備事業の施行を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社に対する出資



事例) ひみ番屋街・総湯整備事業 (富山県氷見市)

<http://himi-banya.jp/>



■出資対象会社

水見まちづくり株式会社

…上記建物を建築のうえ管理運営を行う会社。

■プロジェクトのスキーム図

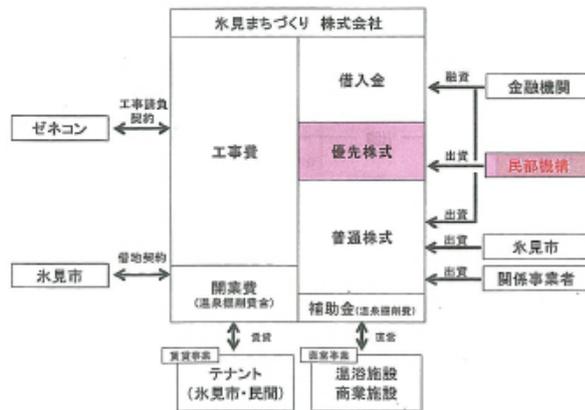
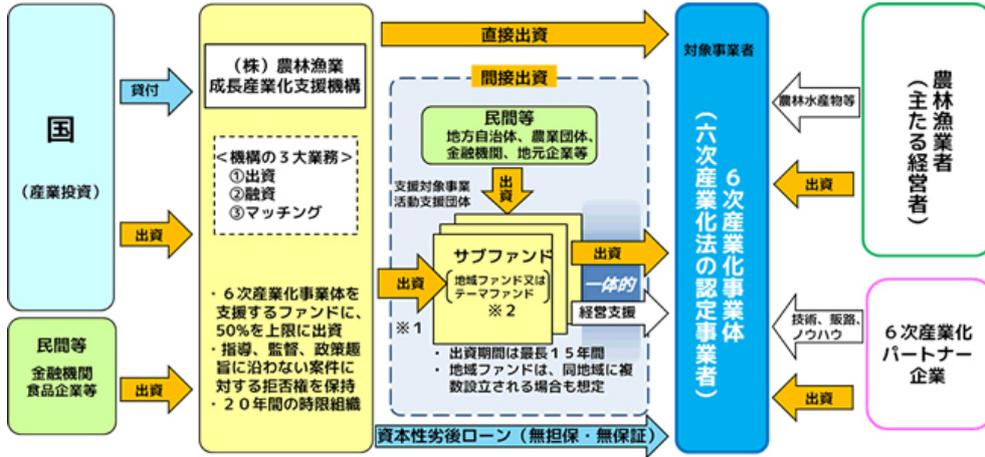


写真: MINTO機構機関紙「MINTO Vol.40」より

○民間都市機構が出資を行うことにより、施設設置事業の円滑な立ち上げを支援したのもの

- ・氷見市の市有地を活用して、氷見の豊かな食を提供する物販・飲食施設「ひみ番屋街」と、海越しに立山連峰を望む温浴施設である氷見温泉郷「総湯」の複合施設を整備。
- ・氷見市の官民が一体となって推進された事業であり、MINTO 機構の出資制度を活用し、事業立ち上げの支援が行われた。
- ・氷見の食を前面に出した飲食・物販テナントを中心とした食文化交流発信施設に温泉を付加した施設を整備して集客力を強化するプロジェクト。
- ・中心市街地をはじめ市内各地に点在する観光資源との有機的な連携を図ることにより、300 万人交流の実現を図り市全体の活性化を図る「300 万人交流推進プロジェクト」(第 8 次氷見市総合計画重点プロジェクトの一つ)に位置付けられている。
- ・氷見市では、能越自動車道氷見インターチェンジの供用開始(平成 19 年)や東海北陸自動車道全通(平成 20 年)など中京圏からのアクセス性向上、平成 26 年度に予定されている北陸新幹線長野～金沢間の開業による首都圏からのアクセス性向上などのを背景に、交流人口のさらなる拡大を目指している。

・農水省の(株)農林漁業成長産業化支援機構からの出資や都市農村強制・対流総合対策交付金を受けることなども考えられる。



農林漁業成長化ファンドによる資金の流れ

※1 ファンド設立時に機構が出資約束(コミット)する際、また資本性劣後ローンを実行する際には、農林漁業者の意見聴取等を行う。
 ※2 当該ファンドは、投資事業有限責任組合法(LPS法)に基づく、投資事業有限責任組合を想定(それ以外は個別相談)。

都市農村共生・対流総合対策交付金【施設等整備対策】

集落連携推進対策

農山漁村の持つ豊かな自然や「食」を観光、教育、健康等に活用する地域の手づくり活動

子ども農山漁村交流
 地域資源の活用やボランティアを取り込んだグリーン・ツーリズム
 自然・景観を生かした美しいむらづくり
 集出荷などを通じた市街地等との連携
 定住・集住等の環境整備
 市民と連携した農業被害の防止

自立発展可能地域(平場等)

「食」を活用し観光と連携したグリーン・ツーリズム
 農山漁村における大学・企業等の研修
 「食」の提供などを通じた学校・企業等との連携
 ITを活用した消費者とのネットワークづくり
 「農」を活用した医療・福祉との連携
 地域提案型活動

施設等整備対策

農山漁村の持つ豊かな自然や「食」を観光、教育、健康等に活用する地域の手づくり活動に必要な拠点施設確保のための空き家、廃校等の補修等

◆「食」と「農」を観光に活用する施設等整備

- 農産物処理加工・集出荷貯蔵施設 (農産物処理加工施設、農産物集出荷貯蔵施設等)
- 販売強化促進施設・地域食材提供施設 (農産物直売施設、販売戦略(IT関連)施設、農家レストラン等)
- 共生・対流促進施設 (交流促進施設、宿泊体験活動受入拠点施設(農林漁家民宿等)等)
- 自然環境・景観・生態系保全・活用整備 (自然調景や景観・生態系保全・活用施設、修築施設整備等)

◆「食」と「農」を教育に活用する施設等整備

- 農山漁村体験学習施設 (体験学習農園、共同観光農園、市民農園、農産物加工体験施設等)
- 地域資源活用技術習得実習施設 (農業技術、木工・陶芸加工技術、伝統農法等学習機会の向上に資する研修施設等)

◆「食」と「農」を健康に活用する施設等整備

- 医療・福祉等連携促進施設* (福祉農園等、農山漁村を医療・福祉サービス等を提供する健康づくりの場としての活用促進施設等)
- 障害・福祉等連携促進施設* (障害者雇用農園等、農山漁村を障害・福祉サービス等を提供する雇用の場としての活用促進施設等)

◆定住・移住・集住等の環境整備

- 定住・移住・集住等促進施設 (多世帯住宅施設、都市住民の移住・定住促進施設、研修施設等)
- 防災・安全施設整備 (安全施設、防災安全・避難施設、除雪・消流管施設等整備等)
- 鳥獣被害予防対策施設* (柵や電撃帯、生態環境の整備等)

◆特認事業

上記の事業と一体として、その効果を増大させるため実施する必要があると認められる施設整備等

※施設等整備対策の補助率は、1/2等 1地区当たり上限2,000万円 (※は上限額の半数で実施可能)

都市農村強制・対流総合対策交付金

8 章 景觀形成誘導事業

8 - 1. 小湊海岸松林景観形成重点地区の土地利用・景観形成誘導策

8-1-1. 地区の現状と対応方針

- ・ 邸園文化交流園ゾーンの拠点地区の1つ旧滄浪閣周辺地区を含む、小湊海岸松林景観形成重点地区の邸園を保全活用した土地利用、景観形成を進めるために、都市計画による誘導を図る必要がある。
- ・ 都市計画による誘導手法として、風致地区、特別緑地保全地区、特別用途地区の指定を行う。



地区の現状・課題

海岸線の松林や緑豊かな邸宅地の減少

大規模敷地での土地利用転換が進む
(マンション・戸建住宅地開発)

低利用・未利用のため
歴史的建造物・邸園の取壊しの恐れ

対応方針

風致地区の指定

- ・ 建築物の建築他、一定行為の制限。
- ・ 壁面後退による建づまり感の抑制と、建ぺい率を現況の50%を40%に強化し、オープンスペースの確保による風致の維持を図る。

特別緑地保全地区の指定

- ・ 地区指定により海岸線の松林を保全する。
- ・ 必要に応じて、公有化を図る。

特別用途地区の指定

- ・ 邸園の保全を図るため、一定の活用ができるようにする。

8-1-2. 環境保全の担保性に関する課題

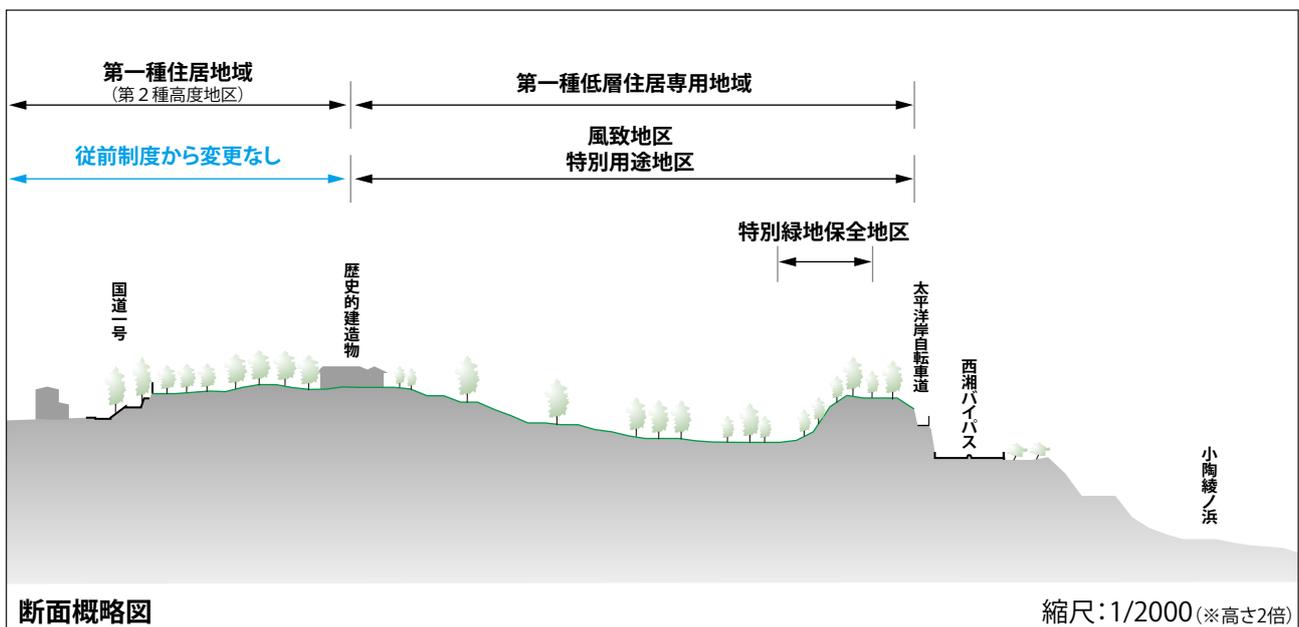
- ・現在、新規に制度の適用が検討されているのは第1種低層住居専用地域部分のみであり、本来一体的に環境保全が行われていくべき国道1号の松並木部分及びその沿道地区海側（第1種住居地域部分）については現状の制度のままとなる。
- ・また制度が適用される部分においても自然環境の保全に対しては規制の強化を伴うが、歴史的建造物については活用を促す緩和を行うのみで、マンション等の集合住宅への土地利用転換は規制されない。
- ・このように歴史的建造物等の「活用」を進行させることで環境保全を担保する制度となっており、制度自体は歴史的建造物の活用を促進するものとなっていないことから、十分に環境保全が担保されないことが課題として考えられる。
- ・ただし、「大磯町新たな観光の核づくり基本計画」と共に、都市計画制度においても対応が図られていることは、町の小湊海岸松林地区における将来の方向性を示すことができているともいえる。今後、本業務を含め、「活用」を促進する具体的対応策を早急に構築していくことが必要とされる。

想定される課題

- ・歴史的建造物の減失
- ・自然・歴史環境の保全、景観上の配慮等に対する十分なマネジメントなしに行われる土地利用転換（歴史的建造物等の敷地の集合住宅等への転換）
- ・地区環境の悪化につながる予期しない様々な用途の建物の出現
- ・歴史的建造物活用に関して環境保全に関する協議や持続的な協力の困難な事業者の進出

対応の方向性

- ・土地利用及び歴史的建造物、歴史的景観の保全に対する効果的な誘導
 - ・景観協定
 - ・景観地区
 - ・地区計画
- ・次頁以降において、課題を整理し、最も環境保全の担保性の高い、地区計画について検討した。今後、歴史的建造物等の活用を進行させる共に、将来的にこうした環境保全の担保性の高い制度を適用することで、自然・歴史環境を保全を強く進める地区として、将来の方針を示していくことが求められる。



8-1-3. 風致地区の指定

- ・風致地区は、都市の自然美を維持保全する制度であり、建築物の規模の制限、オープンスペースやゆとりある敷地の確保により緑豊かな市街地環境を維持保全する。

(1) 指定方針

- ・小湊綾海岸松林地区の自然的景観が良好に維持された緑豊かな大磯らしい環境の維持・保全を図るため大規模敷地(別荘群等)が残る池田成彬邸から嶋立庵までの第一種低層住居専用地域に、風致地区を指定する。

(2) 指定による制限

	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退		緑地率
			道路側	道路以外	
第3種風致地区 (大磯町風致地区条例)	10m以下	40%以下	1.5m以上	1.0m以上	500㎡未満 10%以上 500㎡以上 20%以上
第1種低層住居 専用地域 (用途地域) 小湊綾海岸松林景観 形成重点地区 (景観計画)	10m以下	50%以下	1.5m以上	0.7m以上	—
第1種住居地域 (用途地域) (第2種高度地区) 小湊綾海岸松林景観 形成重点地区 (景観計画)	15m以下	60%以下	1.5m以上	0.7m以上	—

(3) 指定の効果

- ・既存の規制(用途地域等)に加え、新たに(仮称)大磯町風致地区条例において、建築物の建築時などの許可基準が定められ、ゆとりある緑に包まれた良好な市街地が創出される。

(4) 課題

- ・国道1号沿道から邸園にかけて(第1種住居地域部分)の風致の一体性、ゆとりある緑地空間の喪失が危惧されるなど、国道1号側との緩衝帯となっている緑地の保全が課題となる。



8-1-4. 特別緑地保全地区の指定

- ・特別緑地保全地区とは、都市において、良好な自然環境を有する緑地について、建築物の建築等の行為を厳しく制限することにより、現状凍結的に保全し、緑を将来的に継承する制度である。

(1) 指定方針

- ・小淘綾海岸松林地区の優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を保全するため、海岸線に残る一団の黒松林（幅 20m 程度）に、特別緑地保全地区を指定する。

(2) 指定による制限

- ・特別緑地保全地区に指定されると、通常の維持管理以外の建築物の建築等は、許可が必要となる。現状凍結的な強い制限のため、緑地の保全上支障がある行為は、原則許可されない。

(3) 指定によるメリット

固定資産税が最大で半分になるなど税制上の優遇措置を受けることができ、土地の所有コストが軽減される。また、現状凍結的な強い制限により土地の利用に著しい支障をきたす場合に、土地所有者は土地の買入れを申し出ることができ、大磯町は土地を買取ることになる。

(4) 課題

- ・旧滄浪閣前の駐車場部分についてはくろまつ林の復元を図り特別緑地保全地区に指定することで、緑地の連続をつくり出すことが必要と考えられる。



特別緑地保全地区追加検討範囲（案）

風致地区指定検討範囲

緑地

特別緑地保全地区検討範囲

歴史的
建造物等

8-1-5. 特別用途地区の指定

- ・特別用途地区とは、地区の特性に相応しい土地利用の増進、環境の保護を行うために、用途地域の用途制限を補完する制度であり、条例により用途制限を「緩和」・「強化」することができる。

(1) 指定方針

- ・小淘綾海岸松林地区の歴史的建造物である別荘群等を、歴史的・文化的資産として保全するとともに、観光資源として活用していくため、風致地区の指定区域と同様に、大規模敷地（別荘群等）が残る池田成彬邸から嶋立庵までの第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域の一部に特別用途地区を指定する。
- ・特別用途地区の指定と合わせて、（仮称）大磯町特別用途地区建築条例を定め、第一種低層住居専用地域の用途制限の緩和及び、第一種住居地域の用途の制限の強化を行い、歴史的建造物等の保全を前提とした活用を図る。
- ・周辺環境の著しい影響がなく、観光の推進に資するなど、一定の条件を満たす歴史的建造物に限って、町長の許可を得て飲食店や交流館などとして、利用できるよう、用途地域の制限を緩和する。

(2) 指定による制限（案）

・緩和

店舗等 ホテル・旅館	延べ面積 3,000㎡以下	階数 2 階以下 建築物の高さ 10m 以下
---------------	---------------	---------------------------

(3) 指定の効果

- ・活用が図れないことから取壊しが進んでいる歴史的建造物等について、保全を前提とした活用を図ることで、新たな観光の核づくり（邸園文化交流園）の推進のみならず、大磯らしい町並み景観を保全・継承し、まちの個性や魅力を生み出し、地域の活性化を図ることができる。

(4) 課題

- ・景観を阻害する規模の建物の立地や、「大磯町新たな観光の核づくり」の方針に合致しない用途の建物立地などが危惧される。
- ・将来的には地区計画等と一体的に運用するなど、地区の方針を明確に示し、十分な用途の誘導、歴史的建造物等の活用促進を図る必要がある。



特別用途地区検討範囲

特別緑地保全地区検討範囲

緑地

歴史的
建造物等

特別用途地区による用途制限緩和

		第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの				非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	▲		▲ 2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、及び、物品販売店舗、飲食店、2階以下の損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	▲		▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			
ホテル、旅館		▲	○	○▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等			
	図書館等			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等			
	神社、寺院、教会等			
	病院			
	公衆浴場、診療所、保育所等			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○		○ 600㎡以下
自動車教習所				
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			
	建築物付属自動車車庫	①	②	① 600㎡以下 1階以下 ② 2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限あり			
	倉庫業倉庫			
	畜舎（15㎡を超えるもの）			
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場			
自動車修理工場				
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			
	量が少ない施設			
	量がやや多い施設			
	量が多い施設			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要		
凡例	建築基準法による制限			
	<input type="checkbox"/> 建てられる用途 / <input checked="" type="checkbox"/> 建てられない用途 / ○, ①, ② 面積、階数等の制限あり / 特別用途地区による用途制限の緩和および地区計画による制限 ▲ 特別用途地区による用途制限の緩和			

地区計画の指定（骨子案）

名称：大磯こゆるぎ海岸旧別荘地区

区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標	<p>本地区は旧東海道の松並木、明治以来の大規模別荘地景観、海浜部の砂防林により構成される大磯ならではの歴史的景観を残す地区である。</p> <p>本地区計画は自然環境と歴史的景観を維持するとともに、緑豊かな低層の街並み、歴史資産の継承を図りつつ、個性ある文化の発信と魅力あるまちづくりを推進することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 明治以来の歴史的建造物等の保全と活用、風格ある街並みの形成を図る。 2. 低層の文化レクリエーション集会施設、飲食宿泊施設、学校等の施設の立地を図る。 3. 旧東海道松並木や海浜部の松林と調和した、ゆとりある敷地空間を形成する。
建築物等の整備方針	<p>明治以来の歴史文化を伝える別荘地区としての環境や景観を保全・継承するために、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建蔽率・容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、及び建築物等の形態意匠の制限について地区整備計画を定め、次のような建築物を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の分割は原則として行わず、ゆとりある敷地空間を維持する。 2. 建築物の配置は低密度とし、規模は旧別荘の建物との調和に配慮し、大規模なものは避けると共に、建物の分節化を図る。 3. 建物等の高さは旧別荘の建物との調和に配慮し、低層の街並みの形成を図る。 4. 建築物の外観及び色彩は周辺の自然環境と調和するものとする。 5. 建築設備は敷地外からの視界に配慮した位置及び色彩とする。 6. 屋外広告物は極力設けないよう務める。 7. 駐車場及び駐輪場は極力敷地外から内部が見えないように配慮する。 8. 歴史的建造物は保全する。
緑化の方針	<p>大磯の風土の維持と歴史的景観の形成、環境の向上に向けて、敷地内の積極的な緑化と緑の保全を図る。</p>

地区整備計画

建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3000㎡以下・2階建て以下の住居、集合住宅、店舗等、事務所等 2. 学校、図書館その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 病院、診療所 6. 公衆便所、巡査派出所等令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 7. 前各号の建築物に付属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	<p>5000㎡以上とする。但し、次のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 2. 図書館、診療所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地
建蔽率・容積率の最高限度	<p>建蔽率20%、容積率40%以下とする。但し、次のいずれかに該当する土地については建蔽率40%、容積率80%以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 2. 図書館、診療所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地 3. 既存の集合住宅
建築物等の壁面の位置の制限	<p>敷地境界から5m以上後退すること。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは10mを超えてはならない。建築物の屋上構造物を含む。但し、指定する歴史的建造物また、既存の集合住宅については現状の高さ以下とする。</p>
建築物等の形態・意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根及び外壁の色彩または装飾は、周囲の景観と調和したものとする。 2. 屋外に設ける建築設備は、周囲と調和するよう位置、設置方法、色彩、騒音等に配慮する。 3. 屋外広告物は極力設けない。止むを得ず設ける場合は周囲と調和するよう位置、大きさ、設置方法、素材、色彩等に配慮したものとする。屋上広告物または独立した屋外広告物は禁止する。動光サイン、映像サインは禁止する。

特別用途地区による用途緩和に加え地区計画を策定した場合の用途制限

		第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿				
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの				非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	▲		▲ 2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、及び、物品販売店舗、飲食店、2階以下の損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	▲		▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			
ホテル、旅館		▲	○	○▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等		■	
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等			
	図書館等			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等			
	神社、寺院、教会等			
	病院			
	公衆浴場、診療所、保育所等			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○		○ 600㎡以下
	自動車教習所		■	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）		■	
	建築物付属自動車車庫	①	②	① 600㎡以下 1階以下 ② 2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限あり			
	倉庫業倉庫			
	畜舎（15㎡を超えるもの）		■	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場			
	自動車修理工場		■	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		■
量が少ない施設				
量がやや多い施設				
量が多い施設				
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要		
凡例	建築基準法による制限			
	□ 建てられる用途 / ■ 建てられない用途 / ○, ①, ② 面積、階数等の制限あり			
凡例	特別用途地区による用途制限の緩和および地区計画による制限			
	▲ 特別用途地区による用途制限の緩和 / ■ 地区計画による用途制限			

8 - 2. 景観重要公共施設・景観重要建造物・景観重要樹木の指定

8-2-1. 指定の考え方 相模湾沿岸地域における先行事例を踏まえて

- ・景観重要建造物、景観重要樹木、景観重要公共施設は景観形成上の施策としても重要である一方、観光資源として散策を趣味とする人の探訪ツアーの目標にもなっている。

8-2-2. 景観重要公共施設

- ・大磯町景観・観光資源再生・活用計画の拠点ゾーンにある公共施設を景観重要公共施設に指定し、公共空間の景観向上を図っていく。

- ・候補としては次のようなものが考えられる。

国道1号、旧東海道松並木（大磯）、大磯海岸ベルト（新湘南国道、湘南海岸公園、こゆるぎの浜、新湘南国道沿いの砂防林、大磯港）

- ・相模湾沿岸地域の景観重要公共施設は次の通りである。

三浦市	三崎漁港、初声漁港、毘沙門漁港、間口漁港、金田漁港（いずれも案段階）
逗子市	逗子海岸及び周辺道路3本（国道134号他）、逗子駅周辺の商店街路6本、田越川・池子川
鎌倉市	海浜ベルト（国道134号、鎌倉海岸、鎌倉海浜公園、腰越漁港）、若宮大路ベルト（県道21号）、北鎌倉ベルト（県道21号、県道302号）、柏尾川
藤沢市	湘南海岸周辺（国道134号、藤沢海岸、湘南海岸公園、片瀬漁港）、江の島（湘南港、湘南港臨港道路、県道305号、市道片瀬334号、市道片瀬358号）
茅ヶ崎市	なぎさベルト（国道134号、茅ヶ崎海岸、茅ヶ崎漁港）
小田原市	小田原駅周辺・小田原城周辺の道路、国道1号
真鶴町	道路、漁港



※神奈川県景観づくり基本方針において設定された景観軸