

## はじめに

この計画は、国土利用計画法第 8 条の規定に基づき、国土利用計画（県計画）を基本とし、山北町総合計画基本構想に即して定めるものである。

本計画は、山北町が将来的に均衡の取れた土地利用を実現するため、町土の総合的かつ計画的な利用の確保を目的として、それに必要な事項を定めるものとする。

この計画は、町の土地利用に関する諸計画の指針となるべきものであり、諸計画は、この計画の理念に基づき策定するものとする。また、この計画は、県計画、町基本構想の変更等により必要に応じて見直すものとする。

# 1. 町土の利用に関する基本構想

## 1) 町土利用の基本方針

山北町は、東京都心から 80km の神奈川県西部に位置し、県下では、横浜市、相模原市に次いで 3 番目の 22,470ha という広大な面積を有する。

町域は、優れた自然環境に恵まれており、丹沢山塊の蛭ヶ岳、丹沢山、塔ヶ岳を中心とする 1,500m 級の山岳地帯と、丹沢湖及び河内川、玄倉川等の美しい河川とが調和



する環境にある。丹沢湖の水は、県民の水がめとして重要な役割を果たしており、それを支える背景の森林は同時に、町民のみならず国民の重要な資源として後世に受け継いでいくべき資産である。

また、町内には、洒水の滝（県指定名勝、名水・名瀑百選）や箒杉（国指定天然記念物、名木百選）、西丹沢県民の森（森林浴の森百選）を始め、大野山乳牛育成牧場、河村城址（県指定史跡）、ユーシン溪谷等の多様な観光スポットが点在し、平成 18 年で年間延観光客約 143 万人を越える、県下でも主要な観光地の一つとなっている。

北部の森林は、丹沢大山国定公園（9,729ha）及び県立丹沢大山自然公園（6,894ha）に指定され、さらにその南部は自然環境保全地域（2,507ha）が指定されている。また、町東南部の都市計画区域（2,153ha）の内、304ha に用途地域が指定されている。

土地利用の現況は、町域の約 94% に当たる約 21,071ha が、森林、農用地、河川・水面・水路の自然系土地利用で占められ、残りのうち、宅地が 1%、道路・その他等で約 5% を構成している。近年は、農用地の減少と宅地のゆるやかな増加が見られる。

本町の人口は、昭和 30 年の町村合併当時には約 16,700 人を有していたが、山間地域の人口流出、三保ダム建設による町外への移転、農林業の伸び悩みによる就業人口の他都市への流出等の理由から、減少し続けていた。近年は、ゆるやかな増加傾向に転じてきたが、平成 7 年以降、人口減少傾向が顕著となり、平成 17 年には、世帯数も減少する状況となった。また、観光客消費額の伸び悩み等は、町の活性化や経済的衰退に大きく影響しており、町民及び県民のために、自然資源を守りながら適切に活用していくことが求められている。さらに、今後は急速な高齢化の進行が予測され、本町では、特に、山間地域での人口の減少や高齢化が地域のコミュニティを維持するという意味から、ますます深刻な問題となっている。したがって、将来の町の発展を支えるために、定住・

交流人口の確保が必要である。

土地利用の側面では、1次産業の衰退に伴い、農地が著しく減少し、耕作放棄地が増加している。山間地域では、コミュニティ維持のための住宅及び産業用地を含めて、適正な農用地等の公共・公益性を重視した土地利用が、市街地部及び周辺部では、現在の居住水準を維持した良好な住宅地を、計画的に整備していくことがそれぞれ課題として挙げられている。

これらの現状を踏まえ、本町では平成26年の目標人口を14,000人に設定し、そのための総合的な施策を展開していくこととする。

これを実現するため、土地利用のコンセプト「人と自然が共に生きるまちづくり」を掲げ、個々の具体的な施策の展開を図る。また、今後のまちづくりを推進していくための、土地の有限性と公共性を踏まえ、自然との共生を基調とした、活用と保全のバランス、山北町の居住スタイル・価値観にそった土地利用、永続的に住み続けられるまちとして発展していくために総合的かつ計画的な調整を図ることとする。また、土地利用の基本方針として、以下の通り5つの方針を設定する。

急激な人口減少と少子高齢化対策  
水源地域としての施策展開  
交通利便性の向上  
地域経済再生と雇用機会の創出  
豊富で貴重な歴史・文化資源の利活用の促進

## 2) 利用区分別の町土地利用の基本方向

---

### 農用地

農用地は、農業生産の基盤として、また豊かな生活環境を構成する要素として重要な資源である。このために、適切な位置に必要な農用地の確保及び整備に努めるとともに、土地の有効利用を図るために、多面的な機能を確保する。

特に、農業振興地域の集団的な農用地については、基幹農業の振興を積極的に図り、生産性及び効率性の向上に努め、他用途への転用を抑制する。

これ以外の農用地については、貴重なオープンスペース機能として都市的な土地利用との調和を図り、地域の特性に応じた土地利用を原則としつつ、農業の振興を図る。

### 森林

森林は、木材等の林産物の生産、水源のかん養、災害の防止、自然環境の創造、保健・文化・教育的な利用の場など様々な機能を有し、長期にわたり町民のみならず近郊住民の健康的な生活に寄与している。特に本町は、水源地域としての重要な役割を有しているため、これらの多面的機能を確保し、かつ持続的に発揮していくためには、適正な森林整備が重要になる。

山間地域では、地域の活性化等を目的として、豊かな自然環境と融合した土地利用を図る。

国定公園内については、優れた自然環境を活用した保健文化機能、レクリエーション機能をもたせるとともに、自然環境保全地域等の豊富な自然林は貴重な財産として積極的に保全を図る。また、公園事業をはじめ、国・県等事業の活用によって自然環境と調和した地域整備を図る。

国有林については、森林の持つ役割を都市の多くの人々に、大切さを理解してもらい、触れ親しむ場として体験学習や、自然観察の森機能の導入実現化を図る。

### 水面、河川、水路

本町は、水源地域として重要な役割を担っており、特に、ダム建設に伴う人造湖は県民の貴重な飲料水や交流としての湖面活用等として多面的に利用されている。また、水資源は、全て町内を発生源としているため、水資源の確保や水質の保全に必要な措置を講ずる。

河川は、災害防止機能の整備に努め、優れた自然環境の本来の姿を維持し、親水機能を持たせること等により、河川敷の維持・活用を図る。

水路は、農業基盤の整備に見合った用地を確保し、親水空間として整備を図る。

## 道路

道路は、特に広域的機能を有する道路の整備が遅れているため、長期的な交通体系の展望の基に、周辺市町村との関連性を踏まえ、自然環境へ配慮しつつネットワーク化を図る。また、町道は交通機能のみならず、生活空間・防災空間としての多面的な機能の充実を図るために、必要な用地を確保する。

農林道については、自然環境に配慮しつつ、農林業の基盤を確立し、生産性の向上を図るために、必要な用地を確保する。

## 宅地

### 1)住宅地

住宅地は、今後、政策的に誘導する人口及び世帯の動向に対応し、本町にふさわしい居住形態・環境を目標とし、合せて生活基盤の確立を図るために必要な用地を確保する。また、山間地域の活性化や健全な地域コミュニティの形成のため、地域特性を踏まえ、自然環境や農林業等の周辺環境との調和がとれた政策的な人口増加に必要な用地を新たに確保する。

### 2)工業用地

工業用地は、雇用機会の創出や地元就業地の拡大及び地域経済の活性化のため産業基盤の発展を目指し、自然環境や農林業に十分配慮しつつ、製造業等の新たな企業や観光産業等の立地を誘導し、必要な用地を確保する。

### 3)その他宅地

その他宅地は、町民の安定した生活基盤を支え、利便性の高い商業・業務機能の拡大を図るために必要な用地を確保する。

また、製造業等の発展のために研究所等の機能を誘致し、必要な用地を確保する。

## その他

文教・厚生施設や鉄道施設、公園・緑地等のオープンスペースは、町民の重要な生活基盤を支える機能を有している。今後の人口増加や高齢化、町民の多様なニーズや生活様式等に対応した施設水準の向上・充実を図り、計画的な用地を確保する。また、地区の特性やその利用者像を踏まえたふさわしい位置へ計画的に配置する。

さらに、県内において、現在 40%の骨材資源を供給している採石事業の継続のため、必要な用地の確保を図る。

### 3) 地域分類別の町土地利用の基本方向

---

#### **都市地域（用途地域）**

用途地域内では、都市基盤の整備に重点を置き、豊かで利便性の高い生活環境の向上を図る。

市街地部の定住化対策とともに、住宅と工業による用地混在を防止するために、都市基盤の整備を図りつつ、計画的な工業施設の誘導等を進め、安全で健康的な生活環境の確保に努める。

また、利便性の高い生活環境の実現のために、商業用地の高度利用や新たな商業施設等の誘導を図り、集客力の向上を高める。

#### **主として農林業的な土地利用が行われている地域（特定地域）**

地域特性を活かし、活力ある地域づくりを進めるため、農林業の振興を図りつつ、各種地域開発制度の活用による地域産業の振興や、工業等の計画的かつ積極的な誘致による就業地の確保を進め、自立したコミュニティの形成を目指す。

活力ある地域づくりには、優れた自然環境の保全を図りつつ、計画的で良好な土地利用の転換を図る。

#### **【注】特定地域**

平成5年4月に神奈川県が策定した「特定地域土地利用計画策定指針」に基づく表現であり、都市計画区域内の用途地域が指定されていない地域（白地区域）及び都市計画区域外の全域を指す。

## 2. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 及びその地域別の概要

### 1) 町土利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

---

#### 基準年次及び目標年次並びに計画期間

計画目標年次は平成 26 年度とし、基準年次は平成 17 年度とする。

#### 目標年次における人口及び世帯数

町土の利用に関して基礎の前提となる人口と世帯数は、平成 17 年：12,655 人、3,953 世帯を平成 26 年：14,000 人、4,375 世帯と想定する。

#### 利用区分

町土の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地等の地目区分とする。

#### 町土の利用区分ごとの規模の目標

町土の利用区分ごとの規模の目標は、将来の人口及び世帯を前提として、それに必要な土地面積を予想した上で、各地目別のトレンド及び道路等の既計画による整備量を考慮し、土地のもつ自然的地理的条件、各種の土地利用規制条件等を勘案しつつ、町土利用の基本方針をもとに調整を行い定める。

## 2) 目標年次における規模の設定

町土地利用の基本方針に基づき、平成26年の利用区分毎の目標を次のとおりとする。

表 町土の利用目的に応じた区分ごとの目標

単位：ha

区 分	平成17年（2005年）		平成26年（2014年）		増減	
	基準年次		目標年次		面積	増減率
	面積	構成比	面積	構成比		
農 用 地	412.0	1.8%	394.0	1.8%	-18.0	-4.4%
農 地	412.0	1.8%	394.0	1.8%	-18.0	-4.4%
採草放牧地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	-
森 林	20,169.0	89.8%	20,157.2	89.7%	-11.8	-0.1%
水面・河川・水路	490.0	2.2%	490.0	2.2%	0.0	0.0%
道 路	384.0	1.7%	391.0	1.7%	7.0	1.8%
宅 地	212.0	0.9%	231.1	1.0%	19.1	9.0%
住 宅 地	129.0	0.6%	143.9	0.6%	14.9	11.6%
工 業 用 地	24.0	0.1%	30.1	0.1%	6.1	25.4%
その他の宅地	59.0	0.3%	57.1	0.3%	-1.9	-3.2%
そ の 他	803.0	3.6%	806.7	3.6%	3.7	0.5%
町 土 面 積	22,470.0	100.0%	22,470	100%	0.0	0.0%
うち市街地等	304.0	1.4%	336.9	1.5%	32.9	10.8%



### 3) 地区別の概要

地域区分は、次の2地域、6地区とし、地域別の方向性を以下の通り定める。

表 地域区分

地域区分	地区区分	大字
三保・清水・共和地域	三保地区	中川、玄倉、世附、神尾田
	清水地区	川西、山市場、神縄、湯触、谷ヶ
	共和地区	都夫良野、皆瀬川
山北地域	山北地区	山北、平山
	向原地区	向原
	岸地区	岸

図 地域及び地区の区分



### 三保・清水・共和地域

#### 【現況】

この地域は、丹沢山塊に囲まれた豊かな自然環境を有し、丹沢湖、大野山、中川温泉を始めとする観光、スポーツ・レクリエーションのゾーンである。地域の大半は、国立公園等に指定され、自然環境の保全方策が講じられている。

土地利用の現況は、地域の約 90%が天然林と人工林が広く混在した森林で、東京神奈川森林管理署内の約 54%、町の面積の約 28%を占める国有林を有している。河川沿岸及び山間地域には、農山村集落が点在している。三保・共和地域の人口は微減傾向にあるが、清水地域は近年減少が顕著である。三保・共和地域は、町内でも特に高齢化が進んでいる。三保地区では 3 次産業（観光業）が、清水、共和地区では 1 次産業（農業）がそれぞれ中心であり、地元就業率も比較的高い。しかし、生活基盤整備の立ち遅れや商業施設の不足、雇用機会の不足から、自立したコミュニティが形成されているとは言い難い。

#### 【今後の方向性】

この地域は、基幹産業の振興、生活基盤の整備、新産業の導入により、就業者及び定住人口を定着させつつ、優れた自然環境を維持・創造し、1 つの自立したコミュニティを形成する必要がある。

三保地区では、100 万人を超える観光客の受け皿として、観光交流産業を主体とした施設整備と国有林等の水源地域の森林空間を活用した体験活動、スポーツ、レクリエーション等の拠点施設整備、及びそれらのネットワークの整備を推進する。また、定住者の確保を図るために必要な住宅地の形成を図る。

清水地区では、基幹産業の振興と同時に、河内川沿岸では観光型産業等の誘致とそれに伴う住宅地に必要な用地を確保し、それらが有機的につながりを持ち、地区全体が住民・観光客・企業の交流の場となるような整備を推進する。

また、国道 246 号沿道では、鉱工業を中心とした産業に必要な用地を確保するとともに、砂利採取跡地利用の検討を促進する。

共和地区は、自然とのふれあいの場として、スポーツ・レクリエーション施設や公園的土地利用を核とし、民間施設の立地誘導によって、地域の活性化を図る。また、定住者の確保に必要な住宅地を確保する。

### 山北地域

#### 【現況】

本地域は、人口の約 8 割が集中する本町の中心地域である。土地利用の現況は、市街地周辺の約 60%が森林で占められている。近年、農地の減少に伴い宅地が増加して

おり、山林及び河川に囲まれたゆとりある戸建住宅地が広がっている。しかし、一部の市街地周辺部では、従来のゆとりある住まい方とはやや異なった住宅地の形成が見られる。

商業施設は、山北駅前を中心としているが、町全域の買回品の需要を満たすには至っておらず、依然として周辺市町村への依存傾向が高い。

工業用地は、山北及び岸地区の酒匂川沿岸等の市街地の周辺に立地しており、近年はゆるやかな増加傾向にあるが、町内の雇用を充足するには至っていない。

#### 【今後の方向性】

この地域は、山北町の中心市街地として、住宅地、工業用地、商業地が一定程度集積し、周辺の自然環境・住宅地環境に十分配慮し地域全体にバランス良く配置されることが望ましい。

住宅地は、都市基盤整備に合わせ、人口及び世帯の増加に必要な用地を確保し、低層でゆとりある住宅地を形成する。ただし、駅周辺地域等で都市基盤の条件が整い、地域の生活基盤に資するものについて、周辺との景観に配慮した中で比較的高密な居住形態も想定し、定住化を促進するものとする。

商業地域は、山北駅前商店街を中心に、中心市街地としての活性化を図るため、公共公益施設計画の推進、桜並木の整備、商店街の再生など駅周辺の魅力づくりを進める。また、東山北駅周辺においても新たな地域の拠点として、商業施設の誘導を図る。

工業地域は、山北及び岸地区の酒匂川沿岸を中心に製造業等の立地を誘導するとともに、高松・向原山では、地区資源を有効に活用しつつ、地域の実情を踏まえた産業基盤等の整備を進め、自然と共生する地域開発を行うことによって、地域雇用の場を創出し、自立した活力あるまちづくりを進める。

## 3. 本計画を達成するために必要な措置の概要

### 1) 国土利用計画法等の適切な運用

山北町が将来的に目指すべき土地利用を実現するため、国土利用計画法に基づく本町国土利用計画の適切な運用を図る。また、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という）、森林法、自然公園法、自然環境保全条例等の土地利用関連諸法を適用し、開発行為等に対する適切な誘導及び指導を行う。

### 2) 地域整備施策の推進

地域の生活基盤の確立、地域間及び他都市との交流を図るため、主要幹線道路、生活道路の整備、上下水道整備の推進、医療施設を始めとする公共・公益施設の整備を行ない、各地域の生活環境の向上を図る。また、自立したコミュニティを形成するため、農林業振興のための経営の多角化・土地改良や産業・住宅用地の確保を、地域の環境に十分配慮しつつ推進する。

### 3) 土地利用に係る環境保全及び安全性の確保

山北町の豊かな自然環境及び歴史的な資源を保全するため、関係法令による保全方策を積極的に推進する。

山間地域においては、優れた自然の風景地の保護と利用を図るための施策を検討する。

また、市街地部その周辺部及び河川沿岸等では、周囲の山林を背景とした良好な景観、住環境を維持するため、緑地の担保策を検討する。また、永続的に良好な居住環境を実現するため、地区計画や建築協定等の活用により、適切な水準の敷地規模及び建築形態の担保策を検討する。

町土の安全性を確保するため、山北町地域防災計画に基づき、山林においては、適正な森林整備の促進による樹林地の保全及び急傾斜地の崩壊防止等の措置を、河川においては災害防止のための措置を、いずれも自然の生態系及び計画に十分配慮した上で行う。

### 4) 土地利用転換の適正化

農用地の転換にあたっては、地域農業に及ぼす影響に十分配慮し、農業以外の土地利

用との整合及び田園風景の連続性に留意しつつ、公共・公益性の高い多面的な土地利用を展開する。

森林は、木材生産、水源かん養、災害防止等の多面的機能を有しているため、転換は必要最小限にとどめる。

大規模な土地利用の転換にあたっては、周囲への環境に対する影響の評価を十分に行い、土地利用のコンセプトである「人と自然が共に生きるまちづくり」にふさわしい開発を誘導する。

## 5) 利用区分別の措置

---

### 農用地

農業振興地域の集約的な農用地は、基幹産業の振興及び生産性の向上を図るため、土地改良事業等の推進により農業生産基盤の整備を図る。また、農業経営の高度化・多角化（1.5次化）、観光型農業を推進することによって、農業の振興と農地の保全及び確保に努め、その他の農地は、周辺の自然環境等との調和を図りつつ、適正な土地利用を図る。

### 森林

森林は、国や県事業の活用による林業生産基盤の整備、水源の森林づくり事業等による森林整備の促進を図り、森林の有する木材生産、水源のかん養、保健休養、スポーツ・レクリエーション機能、山地災害防止機能等の多面的な機能を持続的に発揮させる。特に、国有林や自然公園、自然環境保全地域内の森林保全等を適切に図りつつ、公園事業等の国や県事業の活用によって、自然環境と調和した体験・交流・学習型の森林整備を推進する。また、市街地周辺部の景観上良好な森林等については、緑地保全のための担保策を検討する。

### 水面・河川・水路

水面・河川は、水源地域として水資源及び水質の保全のために必要な措置を講ずるとともに、水面（湖面）の親水性を高めるために多面的な活用を推進する。

河川・水路は、災害防止のため一定の改修整備等の治水対策を講じる。特に、観光ルート沿いの河内川等では、後背の森林や周辺の農地等の自然景観に配慮し、一体性のある親水空間の整備を推進する。

### 道路

道路は、利便性や安全性の向上、生活と密接した交通需要の充足のため、東西軸としての第二東名自動車道の実現化の促進、南北軸の道路構想検討の促進（酒匂縦貫道延伸構想、(仮称)小田原・甲府線(山北・道志線)構想等）、両軸の結束点として東名・第二東名自動車道インターチェンジ設置構想の促進など、広域幹線道路及び生活道路の整備を体系的に推進する。その他、整備にあたっては、安全性や快適性、利便性の

向上を目指し、ネットワークの向上、歩車道の分離、沿道の緑化等に十分配慮し、優れた自然景観に調和した空間の創造を図る。

国道 246 号（国整備）や県道（県整備）等の広域幹線道路は、町民の生活道路の機能を有するとともに、観光客のレクリエーション等の多面的な用に供されているため、地域の利便性を向上させるとともに、危険箇所の改良及びルートの付け替え等の整備によって、安全性、快適性の向上を図る。

町道は、安全で豊かな生活基盤を確保するために、計画的な整備及びネットワーク化を実現する。

農林道については、周辺の自然環境に配慮しつつ、農林業の基盤確立及び生産性向上のための整備を図る。

## 宅地

### 1)住宅地

住宅地は、地域の実状や特性等を踏まえ、それにふさわしい都市基盤整備を進め、ゆとりある良好な住環境を実現する。そのためには、地区計画の策定、緑化協定や建築協定の締結等を検討する。また、大規模な住宅地の形成に当たっては、公共・公益性を重視し、自然と共生した定住環境の整備を図る。また、良好な民間宅地開発の誘導、公社等による公的宅地供給などにより適正な宅地の供給を図る。

さらに、既存集落の拡大に伴う住宅供給を行う場合は、自然・農業等の周辺環境に調和した住宅地の形成を誘導する。

なお、町独自の開発水準の設定など、良好な住宅地空間を誘導するための制度・手法も検討する。

### 2)工業用地

工場の立地に当たっては、周辺の自然環境、集落、産業との関係に十分配慮し、町土地利用の基本構想に則した工場を誘致する。整備水準の誘導に際しては、周辺の自然環境と調和した緑地の配置等により、良好な就業環境を実現するとともに、周辺環境と調和した魅力ある景観の形成を目指す。

### 3)その他宅地

安定した生活基盤を確保するため、都市計画との整合等を踏まえつつ、地域にふさわしい活性化事業等を推進し、商業・業務機能の拡充及び研究所等の機能の適正な誘導によって、活力ある地域社会の形成を図る。

## その他

文教・厚生施設、鉄道、公園・緑地等の公共・公益施設の整備に際しては、利便性と利用者像を考慮し、適正な位置に配置するとともに、町民のニーズや生活様式等に対応した施設水準及び内容を兼ね備えたものとする。

また、観光及びスポーツ・レクリエーション用地は、町土利用の基本構想に合致した施設を、地域住民と来町者の交流の接点等のふさわしい位置に配置する。