

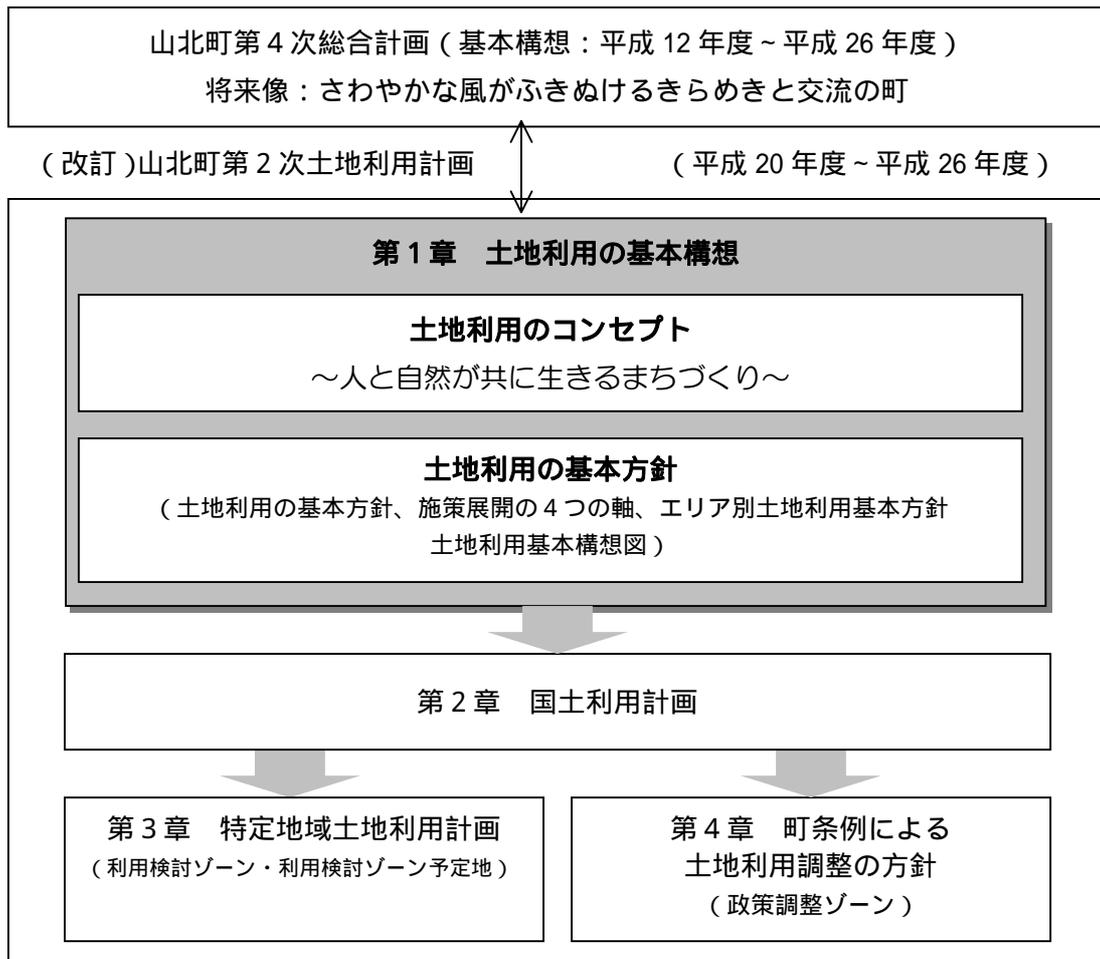
# はじめに

ここでは、町の現況や土地利用上の課題を踏まえ、本町の活力ある 21 世紀の土地利用の基本構想として、ふさわしいコンセプトを定め、これを実現するために必要な土地利用の基本構想を打ち出す。

これらを基に、土地利用の具体化を進めるために、地区の特性や課題などを踏まえた一定のゾーニングによる土地利用構想図に示すことによって、将来の町土地利用の基本的な枠組みを整理することとする。

なお、これらの土地利用構想は、基本的に本計画の平成 26 年度を目標とするが、政策的にまちづくりの視点から取り組むべき課題等については、長期的に土地利用を推進することとする。

## <土地利用の基本構想の構成>



# 1. 土地利用のコンセプト

土地利用のコンセプトは、山北町第4次総合計画の土地利用部門の施策目標「人と自然が共に生きるまちづくり」とし、また、総合計画でも強調されている、美しい「森林と清流（自然環境）」と、「交流」、「定住」をキーワードとした、本土地利用計画の施策展開を行うこととする。

## 【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～

山北町第2次土地利用計画のコンセプトである「人と自然が共に生きるまちづくり」は、この山北町第4次総合計画の土地利用に関する重点施策の展開を主たる目的とし、総合計画の施策目標を受け、本町の美しい「森林と清流（自然環境）」に育まれた中で、「定住」と「交流」が、より活性化するための土地利用施策（活用と保全）の展開を行うものである。

特に、本計画においては、「定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を土地利用の重要な柱ととらえて、土地利用の方針を定め、それに基づき、各種の土地利用施策の展開を図るものとする。



土地利用のコンセプトを支える2つの柱

定住対策の  
推進

自然環境の  
保全・活用

## 2. 土地利用の基本方針

土地利用のコンセプトを踏まえ、土地利用の基本方針を定める。

### 1) 土地利用の基本方針

今後の土地利用は、「定住対策の促進」と「自然環境の保全・活用」を柱とし、均衡ある町土の発展を目指し、取り組むものとする。定住促進の面では、主に用途地域中心とした地域において、生活及び交通利便性の強化と合わせて優良な住宅・宅地の確保に努めるとともに、山間部の地域コミュニティの維持を図るため、新規定住者の確保を図る。また、自然環境の面では、水源地域としての環境の維持保全に努めるとともに、自然資源を観光や産業振興に十分に活用し、総合的な地域振興を図ることを目指す。

#### ●急激な人口減少と少子高齢化対策

近年の人口減少の加速化に対応するため、既成市街地の住環境や生活サービス等の魅力向上による人口の社会減少の防止を行うとともに、新規住宅の供給を促進し、市街地、山間部ともに人口を維持増加させるため、総合的な定住対策に取り組む。

#### ●水源地域としての施策展開

水源地域としての生活基盤の強化とともに、豊かな森林と清流の保全と利活用による交流人口の維持・拡大を行う。また、水源環境保全再生・交付金制度の活用に努め、水源地域の森林保全・利活用を図る。

#### ●交通利便性の向上

広域交流のための交通基盤の強化とともに、日常生活に密着した交通網（鉄道、バス）の維持・強化、狭隘道路の整備を図り、地域内外のネットワークを形成する。

#### ●地域経済再生と雇用機会の創出

農林業及び鉱工業の維持・再編・拡大等とともに、職住一体型の工業の導入を図る。また、駅周辺商店街の活性化や観光交流産業等、サービス産業の活性化に努めるとともに、町の安定的な財政基盤の育成を図る。

#### ●豊かで貴重な歴史・文化資源の利活用の促進

地域資源のさらなる活用のため、歴史的資源の保全・活用と伝統文化の継承とともに体験型の交流施策の展開を行う。

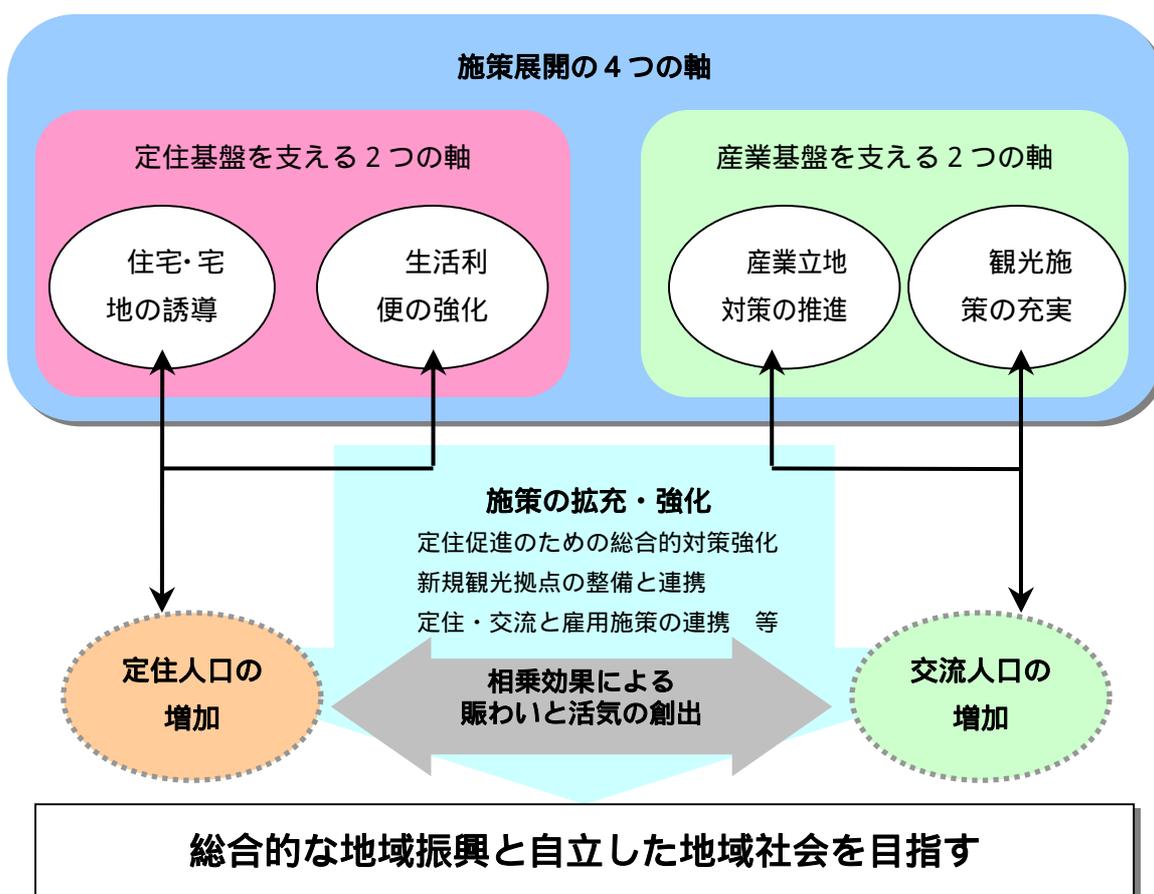
## 2) 施策展開の4つの軸

土地利用の基本方針をを実現するため、土地利用施策を展開するための4つの軸を設ける。

まず、本町における急激な人口減少と高齢化に対応するため、定住できる基盤を強化するための2つの軸を設ける。そのため、定住人口を確保するための住宅・宅地の誘導に積極的に取り組むものとする。また、現居住者やこれから住む人のための生活支援施策として、生活利便の強化を推進することにより、誰もが住みやすく、定住基盤を確保することをめざす。

また、これまで推進してきた観光振興や産業誘致等による産業基盤の強化をさらに推進し、これらの施策展開による「交流人口」を財産ととらえ、交流人口を将来的に定住人口の確保や賑わいの創出へとつなげていく施策の相乗効果を狙い、総合的な定住対策としての施策展開を図るものとする。

これらの4つの軸に基づく取組を関連させて展開することにより、総合的な地域振興と自立した地域社会の確立を目指すものとする。



## 住宅・宅地の誘導

近隣市町の動向を踏まえ、住宅・宅地の供給を促進などのハードに関する取組みを推進するとともに、新規居住者への支援など、住み続けるためのソフトにも取り組んでいく。また、市街地部では低未利用地を活用した住宅供給を図るとともに、山間部では、自然につつまれたゆとりある住宅の供給を促進する。

近年、世帯数は横ばいから減少傾向にあるが、過去数年間では、個別の住宅の新築又は小規模な宅地開発による住宅供給が、活発化する兆しが見られる。一方、近隣市町では面的な開発により、良質な住宅が多数供給されており、町民の転出も想定される。このような近隣の動向と、本町の交通基盤及び生活サービスの現状を踏まえ、今後の住宅供給及び住宅施策については、住宅・宅地の供給の促進に加え、住み続けるための各種ソフト支援策などを検討し、総合的な施策展開を行う。

山北地域を中心とする市街地部では、市街地内の低未利用地を活用して、新たな住宅供給の誘導を図るとともに、これを促進するための情報の提供や事業者等との連携を促進するものとする。また、山間部では、自然に包まれた中でゆとりある生活をおくるための住宅の供給を促進する。

### 【施策展開のイメージ】

- 住宅系利用検討ゾーン等の土地利用の実現
- 総合的な定住促進施策の創設
- 民間住宅地開発事業の誘導強化



町内の分譲住宅地

## 生活利便の強化

生活利便性強化の要として、山北駅周辺の商業機能の強化を図るとともに、東山北駅周辺等についても、必要な基盤整備と新たな商業機能の導入を図る。また、駅の拠点性や魅力の向上を図るとともに、バス路線沿線における商業機能の導入を検討する。

特に、日常的な買い物利便性に対する町民の不満やニーズは高く、商業施設の誘導をはじめとする生活利便向上のための対策を検討する必要がある。従って、山北駅前はもとより東山北駅周辺及び他の地区についても、必要な基盤整備と商業機能の導入・向上に向けた取組みを行うものとする。また、バス路線沿線についても、商業機能の導入を検討するものとする。

### 【施策展開のイメージ】

山北駅・東山北駅周辺の整備・活性化  
交通利便性の高い地域における商業機能の誘導  
産業系（商業系）利用検討ゾーン等の推進



山北駅前

## 産業立地対策の推進

産業立地対策は本町の重要な施策の軸として推進するものとする。国道 246 号沿線の利用検討ゾーンを軸として企業誘致を図るとともに、これを支えるものとして、I C の設置や新たな周辺土地利用の展開を図る。

工業団地の造成については、2カ所で実績を上げているところであるが、工業系企業誘致については、交通利便性の高い国道 246 号沿線を軸として取り組むものとする。また、利用検討ゾーンの活用推進策として、第二東名自動車道工事と連携した施策展開により、優先的に基盤整備と企業誘致を推進するとともに、これらの土地活用を支えるものとして、東名及び第二東名自動車道のインターチェンジの設置や、新たな周辺土地利用の展開を図り、さらなる産業振興を目指すとともに、地域経済への波及効果等をねらうものとする。

### 【施策展開のイメージ】

産業系利用検討ゾーン等の土地利用の実現（第二東名自動車道工事との連携施策等）  
砂利採取区域の拡大促進及び跡地利用  
東名自動車道及び第二東名自動車道の I C 設置の推進  
I C 周辺の土地の有効活用方策の検討



平山地区

## 観光施策の充実

観光は本町の基幹産業として、新たな観光・交流拠点整備を推進し、既存の拠点との連携を図ることにより、交流人口の拡大を目指す。また、既存の観光・交流拠点においても、遊休地を有効活用するなど、個々の拠点の充実を図る。

本町の産業の柱である観光産業については、丹沢湖周辺を中心に、観光・交流施設の整備が進められてきたところではあるが、近年では、観光入り込み客数、消費額ともに減少傾向にある。今後は、県立山北つぶらの公園(仮称)など、新たな観光・交流拠点の整備を図り、丹沢湖周辺など既存の観光・交流拠点との連携を強化することにより、交流人口の拡大を目指すものとする。また、既存の観光・交流拠点においても遊休地の活用により新たな機能を導入するなど、土地の有効活用と観光振興を図るものとする。

また、観光施策の推進にあたっては、本町の自然的資源のみならず歴史・文化的な資源や名勝等を活用し、観光客が自然と歴史文化の「物語」を感じられるような魅力的な観光地づくりを目指すものとする。

### 【施策展開のイメージ】

新たな観光・交流拠点の整備

既存観光・交流拠点の再生・充実

観光・交流拠点間の連携による交流人口の拡大



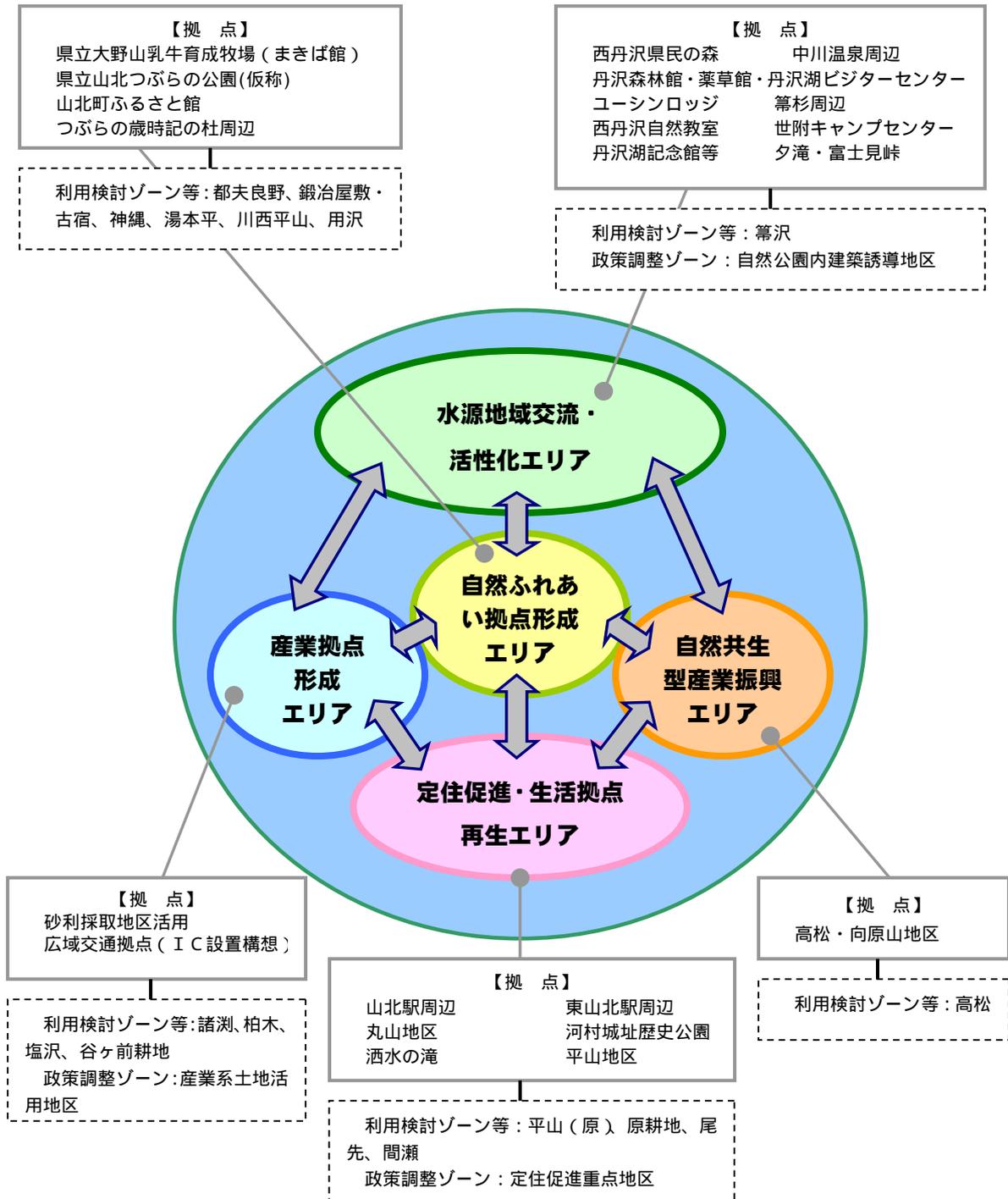
河村城址

### 3) エリア別土地利用基本方針

計画的な土地利用を行うにあたり、本町を5つのエリアに区分し、エリア毎の地域特性を活かした土地利用戦略を推進するものとする。

また、各エリアにおいては、拠点となる施設等の整備を進め、各エリアの魅力高めるとともに、観光、産業、定住などの施策が連携することにより、地域振興の施策効果がより一層高まるよう、土地の計画的利用を図るものとする。

図 エリアと拠点の概念



土地利用基本構想I



## 定住促進・生活拠点再生エリア

このエリアでは、生活の拠点として山北駅及び東山北周辺の整備及び生活サービス機能の誘導を図るとともに、定住促進の要となるエリアとして積極的に住宅・宅地の誘導を図る。また、丸山、平山等の土地活用拠点においては住宅や産業等の立地誘導を先行的に進めるものとし、町の拠点となるエリアとして活力を高め、町土全体を支える活動・交流の場として活性化を図る。

本エリアは、町の生活拠点としての機能の充実により、町民への様々な福祉・サービス機能の充実とともに、西丹沢の玄関口であるＪＲ御殿場線山北駅を拠点とし、山北駅前及び河村城址歴史公園周辺等を、歴史と自然にふれあう公園として整備することによって、町内外の人々のふれあいの拠点機能の充実を図る。

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、高齢者等移動が困難な住民へのサービスとして機能の充実を図る。また、東山北駅周辺を新たな生活の拠点として位置づけ、駅周辺の基盤整備を図るとともに、商業機能、生活サービス機能の誘導を図る。

工業用地は、岸地区等の酒匂川沿岸の市街地の周辺に立地しており、近年は緩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おらず、丸山、平山（宮上、宮下）、平山（原）、原耕地、尾先等の地区において雇用と居住の一体的導入の推進を図る。

また、山北地区を中心に既成市街地の中心部において、近年顕著な人口減少が進んでおり、人口流出の歯止め対策や、山北駅及び向原地区の東山北駅の乗降客減少対策のため、駅隣接型の若者住宅の供給を推進や市街地としての魅力ある町並みの形成を図る。

また、これらのプロジェクトは、「ＪＲ東海・御殿場線の活性化」や国道１号、国道２４６号、東名・第二東名自動車道・中央高速、国道２０号を南北に結ぶ「(仮称)小田原甲府線の整備構想」との連携により、その実現化を図っていく。

### 主要 施策

ＪＲ山北駅周辺整備  
丸山地区総合開発整備  
平山地区工業用地等整備

ＪＲ東山北駅周辺整備  
河村城址歴史公園整備  
商業機能の誘導

## 産業拠点形成エリア

このエリアは、本町の産業振興の要となるエリアとして、引き続き産業立地対策を促進する。特に、本計画期間内では、塩沢・柏木地区等への企業立地の促進や、川西・谷ヶ地区の砂利採取区域の拡大及び跡地利用の促進など、産業拠点としての集積を図る。

本エリアは、谷峨駅や国道 246 からのアクセス等利便性に恵まれているものの、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。近年は、人口減少が顕著であり、農林業の後継者・担い手育成も困難な状況にある。今後は、アクセス拠点としての優位性を活用し、産業や観光等の多様なネットワーク化と、土地利用転換による定住、雇用対策等の地域振興対策を講ずる必要がある。

具体的には、塩沢、柏木等への企業立地の促進や、静岡県境に位置した川西・谷ヶ地区の砂利採取区域の拡大及び跡地利用の促進など、産業系土地利用転換を長期的に検討・調整を図り、これらを「現東名・第二東名自動車道の実現（東名・第二東名インター設置構想）」や「(仮称)小田原甲府線の整備構想の実現」とともに一体的に推進する。

### 主要 施策

砂利採取区域の拡大推進計画 広域交通拠点整備  
砂利採取跡地利用計画

## 自然共生型産業振興エリア

このエリアは、畜産を軸とした産業振興及び、美しい眺望や地域資源を活かした交流産業の振興を図り、もって総合的な地域振興を図る。また、生活及び産業振興にあたって必要なアクセスの改善を図り、定住者の確保にも努める。

本エリアは、畜産等農家による農業経営が主体となっているが、町中心部や広域インフラへのアクセスが困難であり、農家の生活利便性の向上や経営規模拡大に向けたインフラ整備が望まれる。また、高松山には、ハイキングコースが設置されているが、多様化する観光ニーズに対応した観光基盤整備等が必要となっている。今後は、富士箱根伊豆を一望できる標高 400m～500m を活かし、山林、原野、農地等の（高松・向原山地区）の一体的な土地の有効活用を図り、本地区の地域特性を活かした、畜産業等の集積とともに、観光交流を含めた関連する様々な産業誘致の検討を図る。これによ

り、新たな畜産業等の農業従事者を多く迎えることにより、地域コミュニティの活性化を図る。

また、隣接の松田町との観光交流ルートの検討などを図り、観光・交流拠点としての拠点性の向上を目指す。

**主要  
施策**

高松・向原山地区整備

高松山ハイキングコース整備

高松地区アクセス道路整備

**自然ふれあい拠点形成エリア**

このエリアは、本町の新たな観光・交流拠点として、より一層の交流人口の拡大を図るために、大野山・都夫良野地区の拠点施設の整備を進める。また、山間地域としての地域コミュニティ形成の関連から、新規居住者受け入れのための住宅・宅地の誘導を積極的に図る。

本エリアは、1次産業（農業）が中心であり、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。また、県立大野山乳牛育成牧場（まきば館）が平成19年4月にオープンし、周辺のハイキングコース整備も進められているものの、県立山北つぶらの公園（仮称）の整備の遅れなどから、観光面では期待された効果が出ていない。

今後は、県立山北つぶらの公園（仮称）や、山北町ふるさと館等の周辺整備を民間等の積極的な参入により図るとともに、鍛冶屋敷・古宿地区等への新規居住者の受け入れを行い、地域コミュニティの維持を図る。また、「（仮称）小田原甲府線の整備構想の実現」により、観光・レクリエーション基地としての地域活性化を行っていく。

**主要  
施策**

大野山ハイキングコース整備

山北町ふるさと館計画

県立山北つぶらの公園（仮称）整備

つぶらの歳時記の杜周辺整備

## 水源地域交流・活性化エリア

このエリアは、水源地域であり、かつ豊かな自然環境を活かした観光と交流を軸とするエリアとして、引き続き活性化を図る。丹沢湖周辺をはじめとする観光拠点では、既存施設の改善を図るとともに、森林地域では、新たな体験型観光推進のための拠点整備とこれらの拠点間の連携を図る。また、地域コミュニティの維持・再生の観点から、定住者確保のための住宅・宅地の誘導を促進する。

本エリアは、3次産業（観光業）が、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。また、高い高齢化対策や、玄倉、箒沢等観光客の減少対策が課題である。本エリアでは、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。今後は、100万人を超える観光客の受け皿として、観光産業を主体とした施設整備と国有林等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、箒沢地区等に交流施設と一体的な住宅地の形成の誘致を図る。

また、三保ダム・丹沢湖周辺を、多様な主体の参加と連携による交流拠点として位置づけ、水源地域の活力再生に向けた、既存施設の改良、監理・運営の改善、交流事業等を、(仮称)小田原甲府線の整備構想の実現とともに推進する。さらに、国有林や国定公園の自然の保全や活用、丹沢大山国定公園の特定地域における土地利用促進の検討、調整を図る地区を活用した下記エリアのプロジェクトの推進を図る。また、水源地域の生活排水処理施設のために、市町村設置型合併処理浄化槽設置整備事業が推進されている。

### 主要

丹沢湖記念館、丹沢森林館・薬草園、世附キャンプセンター等の観光施設の拡充整備

### 施策

ふれあい森林ロード整備

中川温泉周辺活性化

国有林・県有林等の活用・保全

## エリア別土地利用の推進プログラム

各エリアにおいては、下表の主要施策の実現を図る。原則的に、町主導の取組みについては短期（10年以内）における実現または着手するものとし、計画見直し時に実現の見込みがたたないものについては、事業を再検討するものとする。

表 主要施策のプログラム

エリア	主要施策	短中期	長期	備考
定住促進・生活拠点再生エリア	・JR山北駅周辺整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・JR東山北駅周辺整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・丸山地区総合開発整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・河村城址歴史公園整備	●——●		公共主導
	・平山地区工業用地等整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	●——●		公共主導、民間誘導
産業拠点形成エリア	・砂利採取区域の拡大推進計画	●——●		民間誘導
	・広域交通拠点整備	●——●	●	公共主導
	・砂利採取跡地利用計画	●——●	●	公共主導、民間誘導
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	●——●		公共主導、民間誘導
自然共生型産業振興エリア	・高松・向原山地区整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・高松山ハイキングコース整備	●——●		公共主導
	・高松地区アクセス道路整備	●——●		公共主導
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	●——●		公共主導、民間誘導
自然ふれあい拠点形成エリア	・大野山ハイキングコース整備	●——●		公共主導
	・山北町ふるさと館計画	●——●		公共主導、民間誘導
	・山北つぶらの公園(仮称)整備	●——●	●	公共主導
	・つぶらの歳時記の杜周辺整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	●——●		公共主導、民間誘導
水源地域交流・活性化エリア	・観光施設の拡充整備	●——●	●	公共主導、民間誘導
	・ふれあい森林ロード整備	●——●		公共主導、民間誘導
	・中川温泉周辺活性化	●——●		公共主導、民間誘導
	・国有林・県有林等の活用・保全	●——●	●	公共主導、民間誘導
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	●——●		公共主導、民間誘導

短中期は10年を目標として推進する事項

長期は10年以上の長期的視点で推進する事項