

## はじめに

この計画は、本町における非線引き都市計画区域の用途地域以外の地域（白地地域）及び都市計画区域外の地域（以下、「特定地域」という）における土地利用の方針について、山北町国土利用計画及び神奈川県特定地域土地利用計画策定指針（以下「指針」という）に基づき定めるものである。

なお、この方針は、社会情勢の変化や事業計画の進捗状況等を勘案し、山北町国土利用計画の範囲内において必要に応じて見直しを行うものとする。

# 1. 土地利用の基本方針

山北町国土利用計画に定める町土利用に関する基本構想に基づき、町土の利用に当たっては、「人と自然が共に生きるまちづくり」をコンセプトとし、水源地域として水と緑を守り、活用と保全のバランスを踏まえた地域づくりを進め、永続的に居住できる町として発展するために、総合的かつ計画的な土地利用を推進する。

特に、特定地域においては、農林業等の基幹産業の振興を図りつつ、製造業や観光産業等の誘致により就業地及び定住人口の確保を進め、自立したコミュニティの形成を目指す。このため、農用地、森林、宅地等の土地利用の転換については、優れた自然環境や景観との調和を図りつつ、計画的かつ良好な土地利用の転換を図ることを基本とする。

以上の方針に基づき、特定地域が自立したコミュニティを形成するために、定住人口の確保と優れた自然環境の維持・創造を図ることによって、活力ある地域社会の形成を目指すものとする。

従って、町の将来像を実現するために必要な土地利用の方針を明確にするため、第2次土地利用計画の基本構想を踏まえ、地域及び地区別の土地利用の基本的な方向づけ（ゾーニング）を行った上で、施設立地型（建築物系）の土地利用を検討するゾーン（以下、「利用検討ゾーン」という）と施設立地型（建築物系）の土地利用を抑制すべきゾーン（以下、「保全ゾーン」という）に区分し、将来の土地利用の施策を取りまとめるものとする。

これにより、山北町土地利用に関する基本条例による調整方針と一体に、町土の活用と保全のバランスを図り、計画的な土地利用の展開を図るものとする。

## 2. 利用検討ゾーンの設定

### 1) 土地利用の規模の目標及び想定する機能

利用検討ゾーン及び利用検討ゾーン予定地を、以下のように定める。また、各地区の地区面積及び転換面積、想定する機能を下表の通りとする。

利用検討ゾーンの各地区では、産業系及び住居系の想定する機能に従って実現化を図るものとする。実現化にあたっては、道路及び土地の状況から早期に着手できるものから順次行うものとする。

利用検討ゾーン予定地は、現時点では農振農用地区域など利用除外区域に指定されているため、地権者等との協議を行いつつ、関連計画・法令との調整が図られた段階で利用検討ゾーンとしての位置づけを行うものとする。

表 利用検討ゾーン

地区名	地区面積	土地利用転換面積 (ha)			備考 (想定する機能)
		産業系	住居系	計	
1 碓氷	2.2	1.0	0.6	1.6	都市交流施設等
2 神縄	3.9	2.7	-	2.7	都市交流施設
3 鍛冶屋敷・古宿	5.3	-	3.7	3.7	
4 都夫良野	32.0	6.6	3.0	9.6	研修所・観光交流施設等
5 塩沢	2.2	1.5	-	1.5	製造業等
6 諸淵	6.8	3.4	-	3.4	製造業等
7 柏木	6.5	4.6	-	4.6	製造業・物流施設等
8 高松	138.0	36.4	5.0	41.4	畜産関連施設等
9 原耕地	3.2	1.0	1.3	2.3	商業・サービス施設等
10 尾先	5.3	1.6	2.1	3.7	研究所・製造業等
11 平山(原)	6.7	-	4.7	4.7	
<b>合計</b>	<b>212.1</b>	<b>58.8</b>	<b>20.4</b>	<b>79.2</b>	

1. 開発区域面積等は、図上求積であり、また、土地の地番指定はしていない。
2. 想定する土地利用転換面積は、事業計画の具体化にあたり、若干の面積の増減が生じる。
3. 産業系土地利用のうち生産機能を有する事務所等の面積は、山北町国土利用計画の目標年次における工業用地の土地利用フレームと整合を図る。

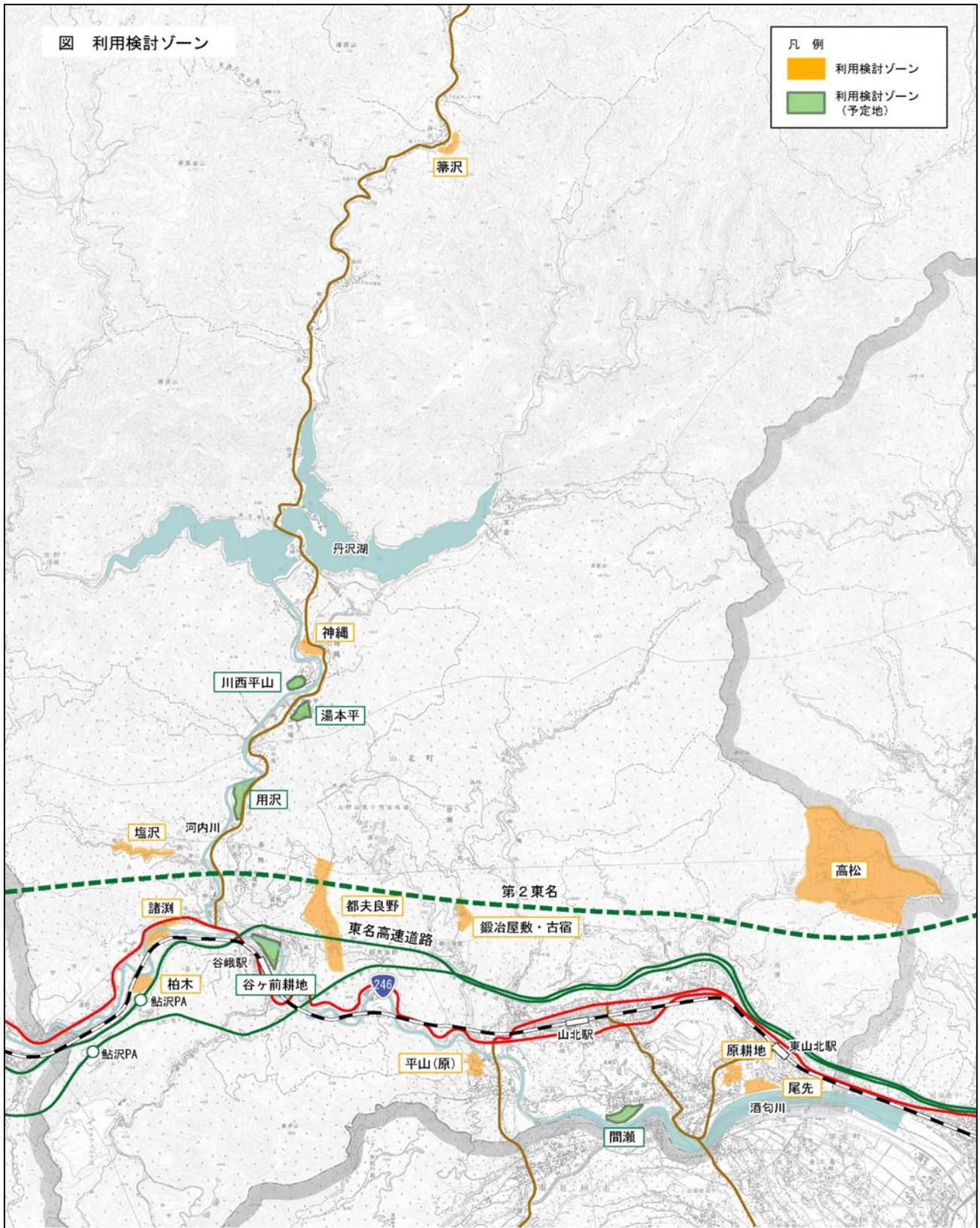
また、土地利用転換面積の算定にあたっては、地形条件等を勘案するものとし、地区面積に対する土地利用転換面積の割合を次のとおりとする。

都夫良野地区、高松地区：30%	諸淵地区：50%
その他地区：70%	土地利用転換面積には公共施設用地を含む

**表 利用検討ゾーン予定地**

地区名	地区面積	土地利用転換面積 (ha)			備考 (想定する機能)
		産業系	住居系	計	
1 湯本平	5.4	3.1	0.7	3.8	観光型産業等
2 川西平山	1.7	1.2	-	1.2	観光型産業等
3 谷ヶ前耕地	8.7	4.8	1.3	6.1	製造業等
4 用沢	6.2	3.5	0.8	4.3	観光交流施設等
5 間瀬	4.6	2.4	0.8	3.2	研究所・製造業等
<b>合 計</b>	<b>26.6</b>	<b>15.0</b>	<b>3.6</b>	<b>18.6</b>	

- 1・開発区域面積等は、図上求積であり、また、土地の地番指定はしていない。
- ・想定する土地利用転換面積は、事業計画の具体化にあたり、若干の面積の増減が生じる。
- 2・利用検討ゾーン予定地は、農振整備計画など関係法令との調整を要する



## 2) 基盤整備手法に関する事項

---

### 開発手法等

- ・原則として行政主導による事業の誘導を想定するが、事業主体は民間活力を積極的に活用する。
- ・国や県等の補助制度の積極的な活用を検討する。
- ・計画熟度に応じて都市計画（用途地域）の見直し等により、土地利用転換の促進を図る。

### 交通

- ・国道 246 号は混雑度が 1.0 を超えており、町民の日常生活への支障が生じている。このため、現在東山北駅周辺では国道バイパス工事が行われている。また、丹沢湖地域へのアプローチ道路である県道山北藤野では、特に夏期での混雑度が顕著である。これらの道路は、いずれも現在改良事業中であり、将来的に混雑度が緩和されるよう、今後も事業の促進を図る。
- ・大規模な開発に当たっては、予め地区内の交通予測を行うと同時に、周辺の道路事情を踏まえた都市基盤整備を行うものとする。

### 上水道

- ・将来の人口規模に見合った水道事業計画を策定し、安定した生活基盤の確保に努める。
- ・簡易水道により供給されている地域においては、将来の土地利用転換等に伴う給水量を踏まえた供給量の確保に努める。

### 下水道

- ・生活基盤の確保及び水源地域の水質保全のため、公共下水道整備を積極的に推進し、小規模な集落が形成されている地域についても、合併浄化槽等の設置を推進又は促進し、積極的に水質保全に努める。
- ・大規模な開発に当たっては、健康な生活環境、職務環境の確立と水質の保全のため、原則として生活排水処理施設の設置を促す。

### ごみ処理施設

- ・現状において、開成町との一部事務組合による「足柄西部環境センター」により、処理されているが、1市5町によるごみ処理広域化を進めている。

### 3) 担保方策に関する事項

---

#### 景観への配慮

- ・地域固有の自然景観や足柄の田園景観に十分な配慮を行い、調和の取れた景観を創造するものとする。
- ・自然地形になじませるため、土地の改変はなるべく行わないよう開発を検討する。
- ・建築物についても周辺の集落や、やまなみに調和した高さ、デザイン、色彩となるよう配慮する。

#### 緑地の確保等

- ・保全緑地及び敷地内緑地の担保策については、既存の緑地保全の担保策（緑化協定、地区計画等）を活用する。
- ・現存する緑地は、極力保全に努める。
- ・道路や集落などから容易に望める斜面緑地、尾根線等は、自然景観を構成する重要な要素として、積極的な保全に努める。
- ・自然植生上重要（植生度が高い）な緑地については、積極的な保全に努める。
- ・人と自然が共生する空間づくりのために積極的に緑地を確保し、また景観上重要な位置へ適正に配置する。
- ・農地からの土地利用の転換に当たっては、自然景観との調和を目的として、道路沿い等の景観に配慮し、適正な位置へ配置する。

#### 生態系への配慮

- ・生態系上重要な地域については、自然と共存できる空間形成のため、積極的な保全に努めるものとする。

#### 水質、土壌、大気等への配慮

- ・国または県の環境基準を遵守するものとする。
- ・特に、水源地域である三保地区や水道水源地域周辺における土地利用転換にあたっては、水質への十分な配慮を行うものとする。

#### 敷地規模等の担保策

- ・山北町開発指導要綱の遵守を原則とする。
- ・山北町土地利用に関する基本条例及びその施行規則により望ましい空間水準の誘導・担保を図ることを調整する。

#### 土地利用の安全対策等

- ・山北町地域防災計画に基づき、災害の未然防止等に努めるものとする。

### 3. 保全ゾーンの設定

保全ゾーンでは、優れた自然環境の維持・創造を図る必要があるため、現在の法指定等（利用除外区域・・・土地利用計画図参照）の分布状況を踏まえ、保全に係る望ましい担保方策を検討する。ここでは、都市計画区域白地と都市計画区域外に区分し、それぞれ現況（計画）と将来の担保策について、次のとおり整理する。

表 保全ゾーンの現況と担保方策

区分	現況と計画	将来の担保策
都市計画区域 内 (白地 区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域の縁辺部には自然環境保全地域が、平地及び緩斜面の農地には農振農用地区域がそれぞれ指定されている。</li> <li>市街地及びその周辺においては、民間の良好な樹林地の維持や町の形態に合わせた緑地等の配置、河川、道路、公園等の緑化により、自然的環境と緑のネットワークが形成されるよう努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境基本計画での保全施策の推進を図る。</li> <li>町独自の施策として、山北町土地利用に関する基本条例において、担保を図る。</li> <li>山北町緑の基本計画において、緑の保全方策の推進を図る。</li> <li>景観条例の検討を図る。</li> </ul>
都市計画区域 外	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然公園、自然環境保全地域、保安林、農振農用地区域等の自然保全系の法規制が面的に指定され、地域の大半が利用除外区域となっている。</li> <li>地形条件及び現行法規制に則り適切な土地利用の規制誘導を図る</li> </ul>	