

1. 町条例による土地利用調整

土地利用の実現化を図るため、山北町土地利用に関する基本条例に基づき、町が主体的に地域の特性に合った土地利用施策の展開を図るものとする。施策の展開にあたっては、長期的な観点から、特定地域土地利用計画に定める利用検討ゾーンとの連動を視野に入れるとともに、用途地域内の土地利用誘導についても調整を図るものとする。

1) 条例による土地利用調整の方針

条例による土地利用調整の方針の根拠となる山北町土地利用に関する基本条例は、基本原則的な性格の条例であり、規則による運用を行うものである。

その骨格は、土地利用に関する施策、土地利用の調整、町民主体のまちづくりの推進の3つの柱によって成り立っており、条例及び規則において、下記が詳細に定められている。

表 山北町土地利用に関する基本条例の構成

山北町土地利用に関する基本条例	山北町土地利用に関する基本条例 施行規則
第1章 総則 第1条(目的) 第2条(定義) 第3条(基本理念) 第4条(町の責務) 第5条(町民の責務) 第6条(土地の所有者等及び事業者の責務) 第7条(適用区域)	第1章 総則 第1条(目的) 第2条(用語)
第2章 土地利用に関する施策 第8条(土地利用計画の策定等) 第9条(具体的な施策の策定等)	第2章 土地利用に関する施策 第3条(町長が特に土地利用の調整が必要と認める地域において定める事項) 第4条(町民等の意見を反映させるための措置)
第3章 土地利用の調整 第10条(協議、指導等) 第11条(指導方針等)	第3章 土地利用の調整 第5条(事業者への協議、指導等の趣旨) 第6条(適用範囲) 第7条(指導方針及び基準) 第8条(手続) 第9条(土地利用協議願に対する回答通知) 第10条(開発行為の変更等) 第11条(勧告・公表)
第4章 町民主体のまちづくりの推進 第12条(まちづくり組織への支援) 第13条(表彰)	第4章 町民主体のまちづくりの推進その他 第12条(予算措置) 第13条(その他の事項) 附 則(施行期日)

2) 政策調整ゾーンの設定

条例第8条第3項(4)及び同施行規則第3条(2)に基づき「町長がまちづくりを推進するため、又は環境を保全するため政策的に設定する区域に関する事項」について下記のとおりとする。

政策調整ゾーンの設定方針

政策調整ゾーンは、条例の目的に即し、町長がまちづくりを推進するため長期的な視点から、土地利用の調整を必要と認めるゾーンとして設定するものである。設定にあたっては、本町全域を対象として、土地に関する重要な政策課題に対応するゾーンを設定するものとする。

本計画では、政策調整ゾーンとして、産業系土地活用地区、自然公園内建築誘導地区、定住促進重点地区の3地区を設定し、地区毎の方針を下表のとおりとする。

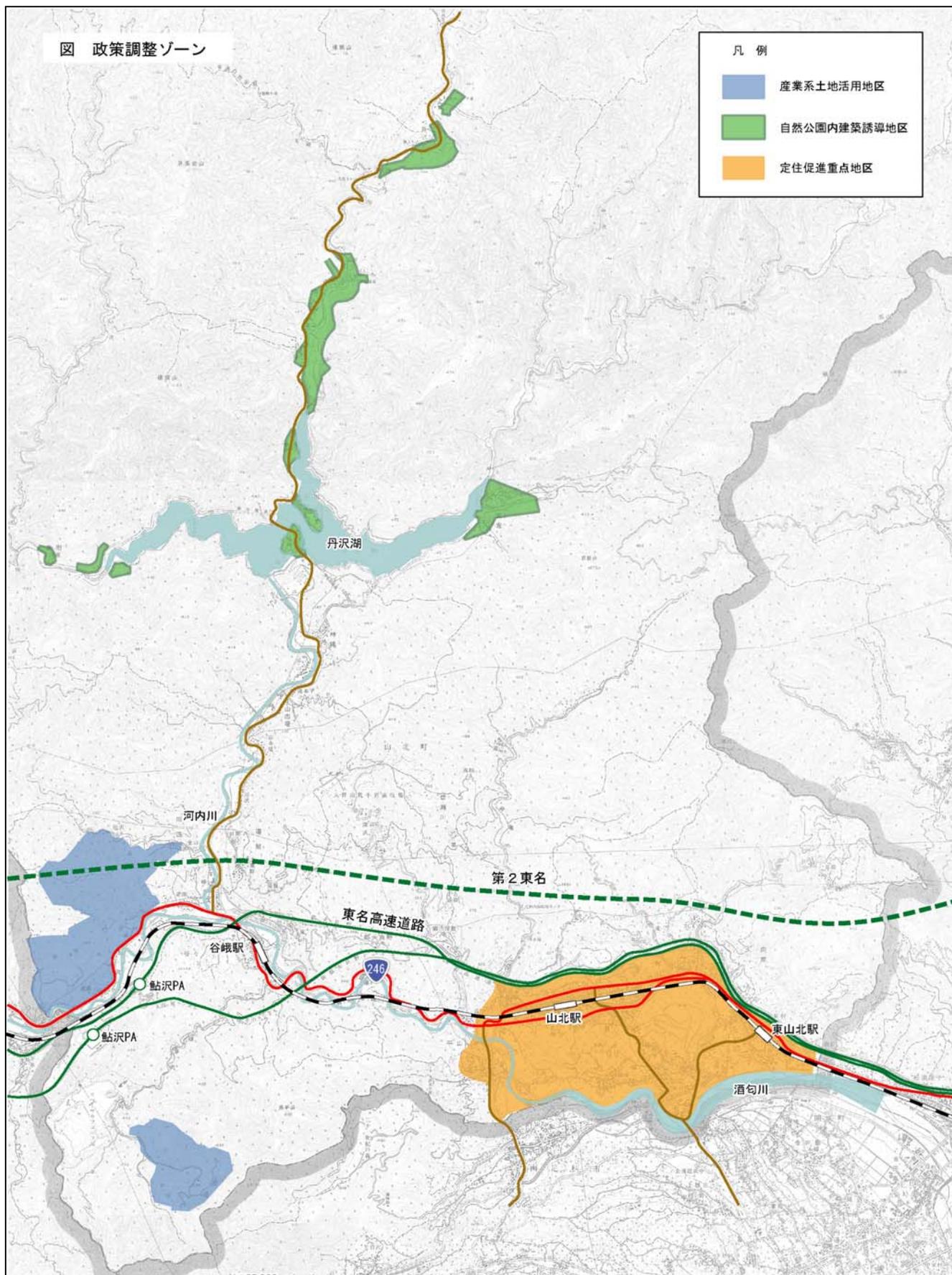
表 政策調整ゾーン

地 区	利用及び調整の方針
1. 産業系土地活用地区	将来的に主に産業系の土地活用を検討する地区。 産業拠点形成ゾーンの核となる地区として、砂利採取区域の拡大や砂利採取跡地において、IC設置構想と連携した工業・流通系の土地活用を検討する。
2. 自然公園内建築 誘導地区	丹沢大山国立公園の特定地域内で、地域振興に寄与する土地活用を誘導する地区。 周辺の既存の土地利用と連動して、周辺の景観や自然環境と調和する、観光施設や住宅等の土地活用を適切に誘導する。
3. 定住促進重点地区	定住促進施策の実施にあたり、特に重点を置く地区。 用途地域内の大規模な土地、利用検討ゾーン並びに予定地のうち、定住促進を図る上で特に重要な地区などにおいて、企業誘致、住宅整備、商業誘致など、計画的・総合的に定住対策の推進を図る。

調整方針

政策調整ゾーンは、原則として関係法令及び関連計画との調整を経た後、中長期的に実現を図る。実現にあたっては、利用検討ゾーンに位置づけることによるほか、利用検討ゾーン以外の制度手法(都市計画制度等)により実現を図るものとする。但し、利用の目的や規模、周辺の状況等から、個別に協議・調整することにより、建築物等の建築を個別に誘導していくことが妥当と考えられるものについては、個別の許認可行為等により適切に誘導を図るものとする。

図 政策調整ゾーン



2. 政策調整ゾーン実現のための戦略イメージ

1) 産業系土地活用地区の戦略イメージ

産業系土地活用地区では、砂利採取地の拡大による鉱業振興を図るとともに、中長期的な跡地利用を見据えて、戦略的に企業誘致のための準備や地権者・事業者との協議、インターチェンジ設置構想を進めることで、本地区が継続的に産業拠点としての土地活用を展開することを目指す。



砂利採取区域



東名・第二東名自動車道 I C 設置構想

【取組みイメージ】

神奈川県地域産業活性化基本計画の推進及び神奈川県産業集積促進方策の活用
(インベスト神奈川)

砂利採取事業者の育成及び砂利採取区域の拡大

東名・第二東名自動車道 I C 設置構想の推進

砂利採取後の跡地利用の検討(地権者・事業者との調整)

2) 自然公園内建築誘導地区の戦略イメージ

自然公園内建築誘導地区（三保地域）では、既存観光施設の再生及び遊休地等の活用を基本として、観光拠点の強化に取り組む。そのため、個別の地区における具体的な利活用法方策を検討するとともに、地権者・関係者等との協議を進め、既存拠点の活性化を図る。

観光拠点の再生と合わせて、三保地域全体の観光振興を図るため、観光ネットワークの形成を進めるとともに、新規の観光客を誘致するためのソフト施策の取組みも積極的に行うこととする。あわせて、このような連携型の観光を支える交通機関の充実を図ることも必要となる。



中川温泉全景



森林館・薬草園

【取組みイメージ】

中川温泉「元ハイツ&ヴィラなかがわ」の跡地活用の推進
森林館・薬草園、丹沢湖記念館等の再生・有効活用
利用検討ゾーンの利活用の検討
森林セラピー基地の実現に向けた研究
NPO法人等の森林ふれあい体験活動に対する支援・協力

3) 定住促進重点地区の戦略イメージ

計画に基づく総合的な定住対策の推進

利用検討ゾーン及び、政策調整ゾーン（定住促進重点地区）は、定住対策に特に重点を置く地区と位置づけ、積極的な住宅供給と誘導を図るものとする。

また、以下に述べる定住促進に関連する様々な施策を総合的に推進するための制度上の枠組みとして、定住促進条例等の推進手法を検討するものとする。



良好な住宅地



丸山地区

【取組みイメージ】

利用検討ゾーン、定住促進重点地区における住宅・宅地の誘導

職住近接型住宅需要を見込む企業誘致

定住促進制度等の検討

- ・ 定住支援関連施策のPRと住宅関連情報（空地・空家情報等）の提供
- ・ 子育て支援の拡充（保育費・医療費等）
- ・ 住宅の取得等に関する支援策の検討（利子補給・固定資産税等）
- ・ 優良な民間事業に対する支援方策の検討

商業集積及び交通利便の向上による生活利便性の向上

定住促進を効果的に推進するためには、商業・交通などの利便性の向上を図る必要がある。定住促進重点ゾーンにおいては、活用可能性のある土地について商業施設の誘致を積極的に図るものとする。また、交通利便の観点からは、駅の利用環境の向上、公共交通の輸送力の強化を要請するなど、交通利便の向上を図るものとする。



山北駅周辺



東山北駅周辺

【取組みイメージ】

山北駅・東山北駅周辺における商業機能の誘導
東山北駅の駅機能の向上
利用検討ゾーンにおける商業機能の誘導

参考：政策調整ゾーンの実現の流れ（イメージ）

