

(改訂)山北町第2次土地利用計画

[概要版]



平成20年6月
神奈川県山北町

はじめに

本町は、丹沢大山国定公園及び県立丹沢大山自然公園に指定され、丹沢湖、中川温泉、洒水の滝など四季折々に魅力ある様々な名勝、景勝を有するなど、豊かな自然環境に恵まれております。また、町の総面積の約9割を広大な森林が占めており、その広大な森林は、面積で神奈川県内の森林面積の約2割に相当しています。これらの森林は、神奈川県民の貴重な水源であるとともに、近年では地球環境問題の視点からも、適切に森林を維持管理することが重要な課題となっており、水源環境保全・再生施策など県との連携により取り組んでいるところです。



一方、本町では、長期にわたる社会経済の低迷や少子・高齢化のさらなる進行などにより、地域社会の活力の低下や人口減少が大きな課題となっています。また、地方分権が進展する中で、地域や町が主体となって各種の取り組みを進めることが求められております。

「山北町第2次土地利用計画」は、平成16年3月に「人と自然が共に生きるまちづくり」をコンセプトに掲げ策定されましたが、このように本町を取巻く社会情勢が変化したことから、本町が有する豊かな自然環境を活かしながら、地域の活力の向上や人口対策に取り組むことが急務となりました。そこで、「(改訂)山北町第2次土地利用計画」では、計画の基本構想の大きな柱として「定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を掲げ、それらを実現するために住宅・宅地の誘導、生活利便性の強化、産業立地対策の推進、観光施策の充実に総合的に取り組むこととしました。

本計画の実現に向けては、町が積極的に取り組むことはもとより、町民との協働、国や県との連携、及び民間活力の導入などが不可欠であると考えております。町民の皆様をはじめ、関係各位のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、ご尽力いただきました関係機関の皆様、深く感謝申し上げます。

平成20年6月

山北町長 瀬戸孝夫

(改訂)山北町第2次土地利用計画 <概要版>

目次

はじめに

序章 計画策定の前提条件等	1
1. 計画の位置づけ	1
1) 計画策定の背景と経緯	
2) 計画策定の体制	
3) 土地利用計画の位置づけと構成	
4) 本町の土地利用の現況と課題の整理	
第1章 土地利用の基本構想	7
はじめに	7
1. 土地利用のコンセプト	8
2. 土地利用の基本方針	9
1) 土地利用の基本方針	
2) 施策展開の4つの軸	
3) エリア別土地利用基本方針	
第2章 国土利用計画「第2次計画	25
はじめに	25
1. 町土の利用に関する基本構想	26
1) 町土利用の基本方針	
2) 利用区分別の町土利用の基本方向	
3) 地域分類別の町土利用の基本方向	
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	31
1) 町土利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	
2) 地区別の概要	
3. 本計画を達成するために必要な措置の概要	36
1) 国土利用計画法等の適切な運用	
2) 地域整備施策の推進	
3) 土地利用に係る環境保全及び安全性の確保	
4) 土地利用転換の適正化	
5) 利用区分別の措置	
第3章 特定地域土地利用計画	41
はじめに	41
1. 土地利用の基本方針	42

2 . 利用検討ゾーンの設定	4 3
1) 土地利用の規模の目標及び想定する機能	
2) 基盤整備に関する事項	
3) 担保方策に関する事項	
3 . 保全ゾーンの設定	4 8
第 4 章 町条例による土地利用調整の方針	4 9
1 . 町条例による土地利用調整	4 9
1) 条例による土地利用調整の方針	
2) 政策調整ゾーンの設定	
2 . 政策調整ゾーン実現のための戦略イメージ	5 2
1) 産業系土地活用地区の戦略イメージ	
2) 自然公園内建築誘導地区の戦略イメージ	
3) 定住促進重点地区の戦略イメージ	
附属資料	5 7
附属資料 山北町土地利用に関する基本条例、施行規則	
附属資料 特定地域土地利用計画策定指針	
附属資料 土地利用計画図<封筒綴じ>	

序章 計画の前提条件等

1. 計画の位置づけ

1) 計画策定の背景と経緯

本町は、丹沢大山国定公園に代表されるように、豊かな自然環境に恵まれており、自然公園区域や自然環境保全地域等の法規制が広範囲に指定されている。

また、水源地域として神奈川県民の生活の基盤の一部を担っているため、これまでは自然環境との調和を基調とした土地利用が進められてきた。そのため、行政面積は県下で第三位でありながら、その約9割を森林が占め、都市的土地利用(宅地)はわずか1%余りに過ぎず、さほど大きな土地利用転換が行われなかった。

一方、近年、ゆとりあるライフスタイルへの要求等を背景として、豊かな自然環境の中において、新たなニーズに対応するまちづくり、土地利用の展開が求められている。このため、今後は緑地の保全のみならず、豊かな自然環境の特性を活用したまちづくり、土地利用の推進が必要とされている。

本町においては、全国的な傾向よりも早く、平成7年から人口が減少傾向にあり、土地利用施策において可能な措置を講じることにより、地域の活力の維持・活性化を行っていく必要があるといえる。また、広域での新たなインフラ整備等の検討が進められており、それらの実現に伴う土地利用の変化に対応した施策展開が望まれている。

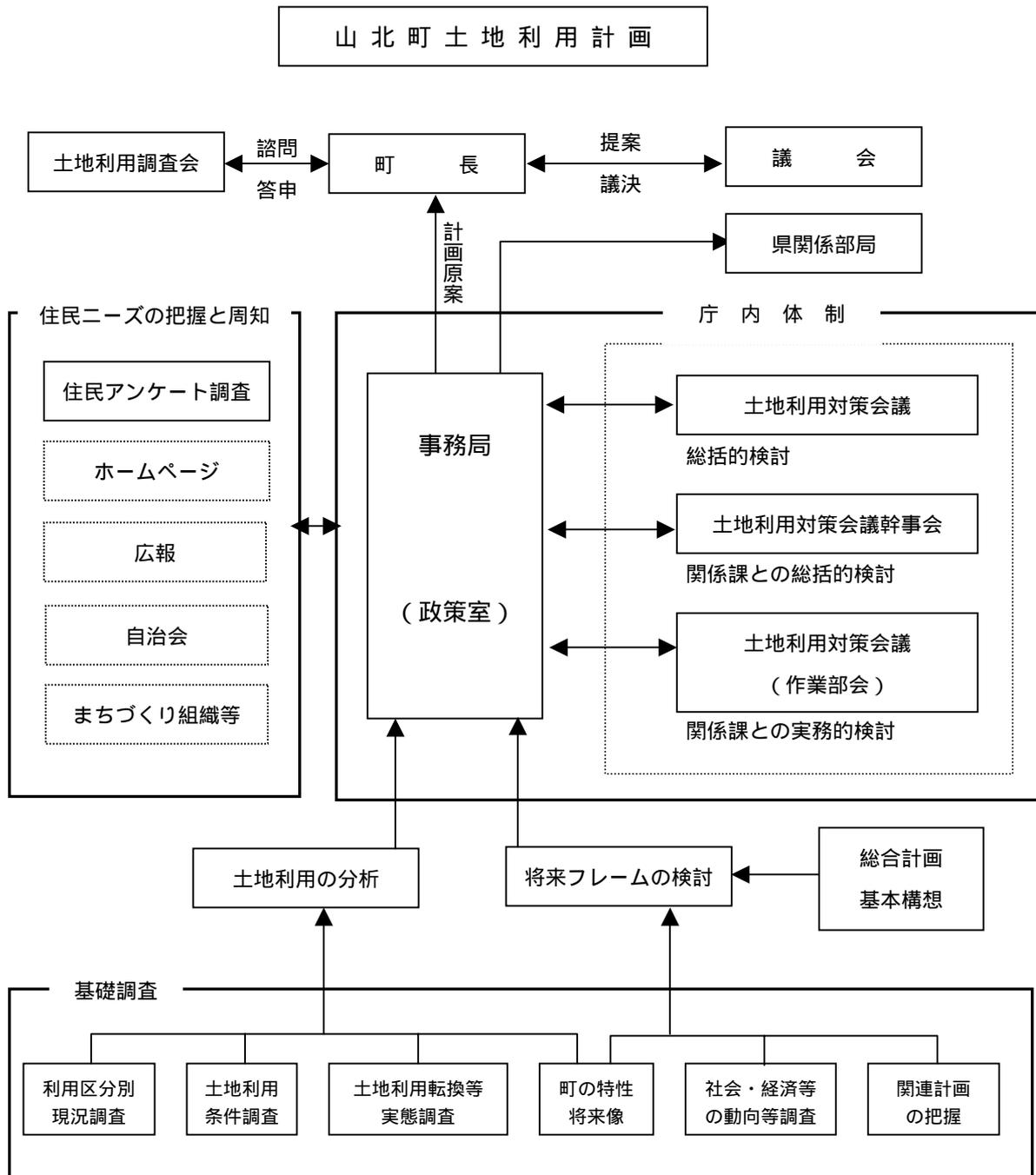
こういった課題等への対応のため、本町においては、平成16年に「山北町土地利用に関する基本条例」を制定するとともに、条例とセットとなった土地利用計画として「第2次山北町土地利用計画」を策定することで、住民や地方自治体が主体となった、根拠ある町土の利用と管理を行ってきた。

本計画は、平成26年度(西暦2014年度)を目標とした「第2次山北町土地利用計画」について、その後の社会情勢等の変化を前提に、統計値や推計値等の時点修正及び、計画実現のための施策の見直しを行ったものである。

2) 計画策定の体制

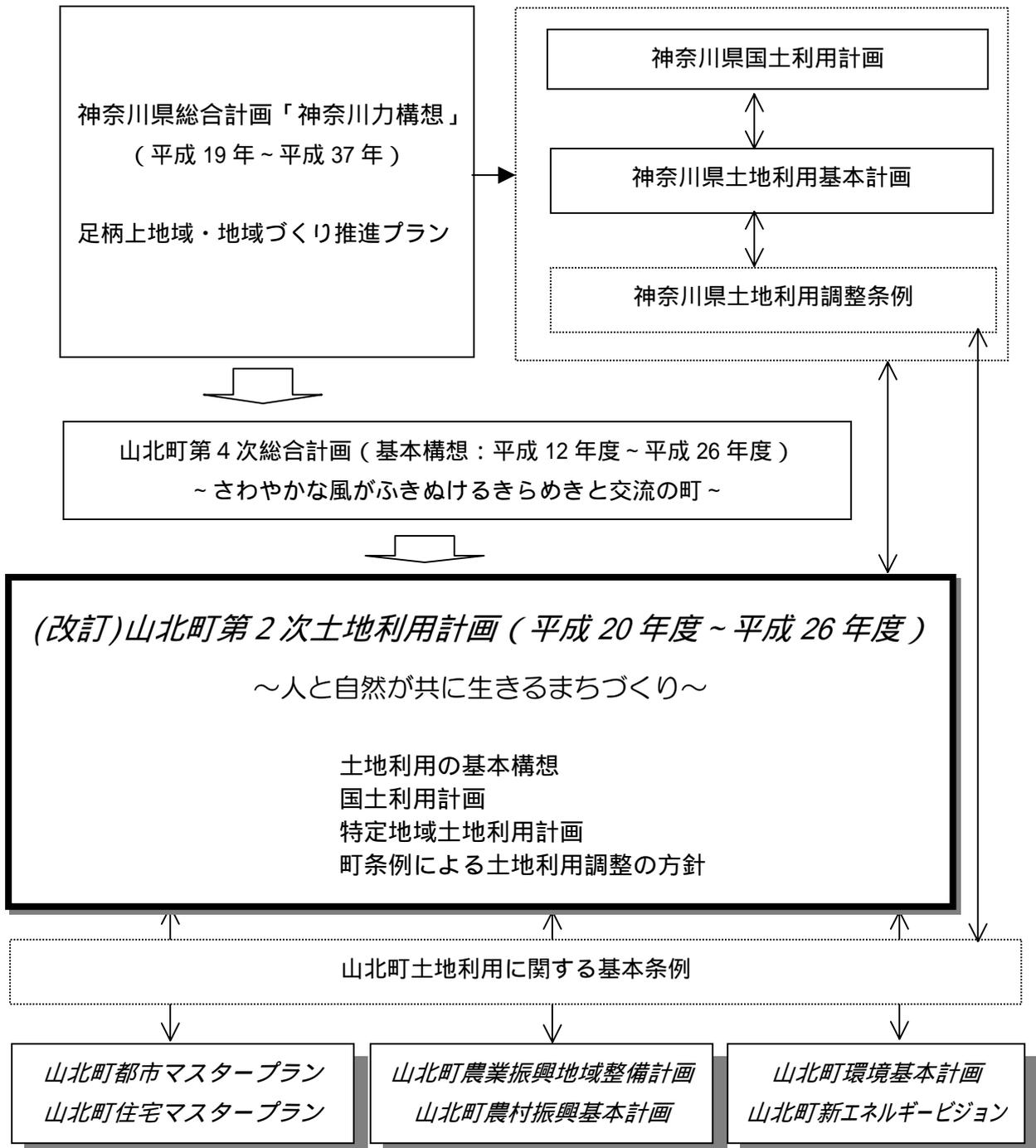
本計画は、次図のような体制、手順により計画策定に向けた具体的な検討を進めた。

図 土地利用計画の策定フロー



3) 土地利用計画の位置づけと構成

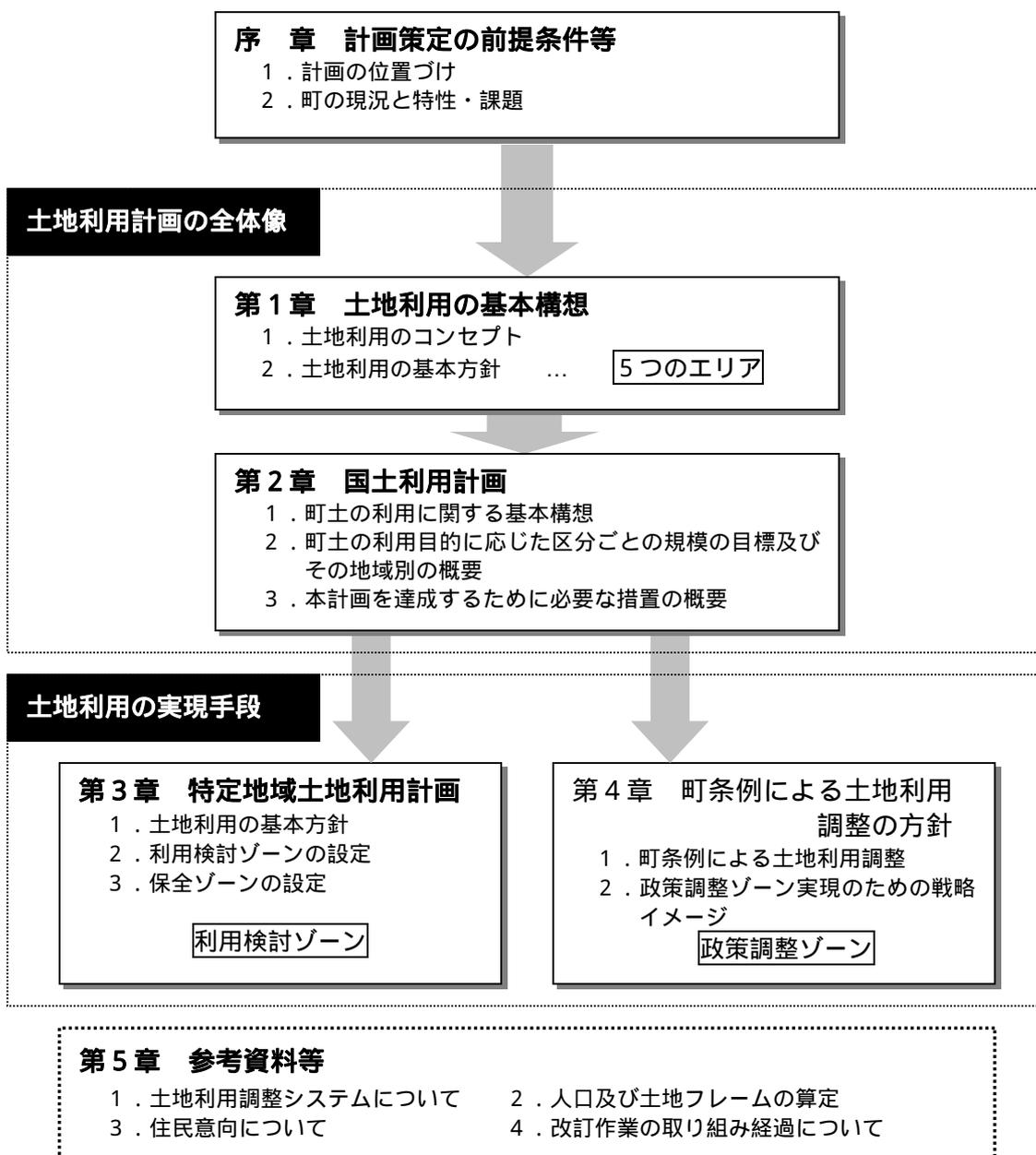
山北町土地利用計画の位置づけ



(改訂)山北町第2次土地利用計画の構成

(改訂)山北町第2次土地利用計画の構成は、改訂前の計画の構成を基本とし、「第1章 土地利用の基本構想」及び「第2章 国土利用計画」で、町の土地利用計画としての方向性や全体像を示す。また、「第3章 特定地域土地利用計画」及び、「第4章 町条例による土地利用調整の方針」は、それぞれ県条例・町条例に基づく土地利用の実現化手段として、計画の具体化のための方法や戦略を示すものである。

図 (改訂)山北町第2次土地利用計画の構成



4) 本町の土地利用の現況と課題の整理

町の現況(分野別)

<p>【人口】 平成7年から人口が減少傾向 地区別でもすべての地区で減少傾向 少子高齢化の進行。4人に1人が高齢者 町民アンケートでは、人口対策について要望が強い</p>	<p>【産業】 従業者の総数は、平成7年をピークに減少 農家は、戸数・経営耕地面積ともに継続して減少傾向 商業は、平成9年以降販売額等の減少 工業は、販売額等が増加傾向 観光は、近年宿泊客数と観光客消費額の減少が著しい</p>
<p>【町民生活】 御殿場線の駅乗車人員は、いずれの駅でも減少傾向 新築住宅着工数は、減少傾向にあったが、直近では分譲住宅が増える傾向 園児、小・中学校生は、いずれも減少傾向 財政は、歳入歳出は増加傾向であったが、直近で減少。財政力指数は、持ち直しつつある。</p>	<p>【土地】 町土の約9割が森林、市街地は1%、農地は2%程度 森林の多くは、自然公園の区域や自然環境保全地域に指定されている 都市計画区域は、全町の約1割。用途地域は1.4%</p>

県西地域における位置づけ

<p>【人口】 神奈川県全体では、増加傾向にあるものの、県西地域全体は減少傾向にある。 本町は、10市町の中で9番目の人口増減率(-7%)</p>	<p>【工業】 県全体では出荷額が微増しているが、県西地域では減少傾向 本町は、出荷額、従業員数伸び率で、県全体や県西地域の平均を大幅に上回る</p>	<p>【商業】 県全体・県西地域では、各種指標が減少傾向 本町では、県全体や県西地域の平均をさらに下回る指標となっている。</p>
--	--	--

地区別の現況・課題

<p>【市街地部】 人口減少、少子高齢化の進行 空地・空家や遊休農地の発生とその利活用 商店街の活力低下。駅の拠点性の向上 丸山・平山への企業誘致。高松などでの新産業拠点の形成 観光客の多様化するニーズへの対応。点在している観光資源のネットワーク化・魅力づくり</p>	<p>【山間部】 人口減少、少子高齢化の急激な進行。定住・交流人口の増加が必要 地域の担い手不足、コミュニティの維持 交通・生活の利便性の改善 インター設置構想の推進による産業拠点の形成 観光施設の閉鎖や観光客の減少。新たな拠点整備、既存拠点の再生、新たな取組みによる集客力の向上</p>
---	---



土地利用の現況・課題のまとめ

<p>人口の増加による地域のコミュニティの維持・再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、少子高齢化のさらなる進行。特に山間部で顕著に ・出生数の低下と周辺市町村への転出が増加 ・町民の定住対策への期待が大きくあるなど、地域コミュニティの維持再生のための人口対策が必要
<p>生活環境・サービスの維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域人口の減少によるサービス低下懸念(学校など) ・交通利便性や買い物利便性の向上 ・インター整備等による他地域との交通アクセスの向上 ・商店街の活力低下、駅の拠点性の形成 ・総合的に生活利便性を高めていくことが必要
<p>優良な住宅、宅地の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築着工数の低下。県西地域内で相対的に低下傾向 ・山間部は、特に開発行為が少ない ・可住地不足等と空地・空家や遊休農地等の利活用 ・優良な住宅・宅地を誘導していくことが課題
<p>自然環境の保全・再生と自然資源の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保全管理の担い手が減少し、山林や農地等が荒れつつある ・観光客や観光収入の減少傾向 ・水源地域であること、歴史的な資源の有効活用 ・観光拠点の整備・再生やネットワーク化、都市部とのアクセス性の強化などにより集客力の向上や交流人口の増加が必要
<p>企業誘致や地場産業の育成による地域経済の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業従事者・農地の減少の進行 ・商業の停滞(店舗数、販売額の低下) ・工業は、県全体・県西地域の中でも有数の伸び ・企業誘致と地場産業の育成を強化する必要がある

第 1 章 土地利用の基本構想

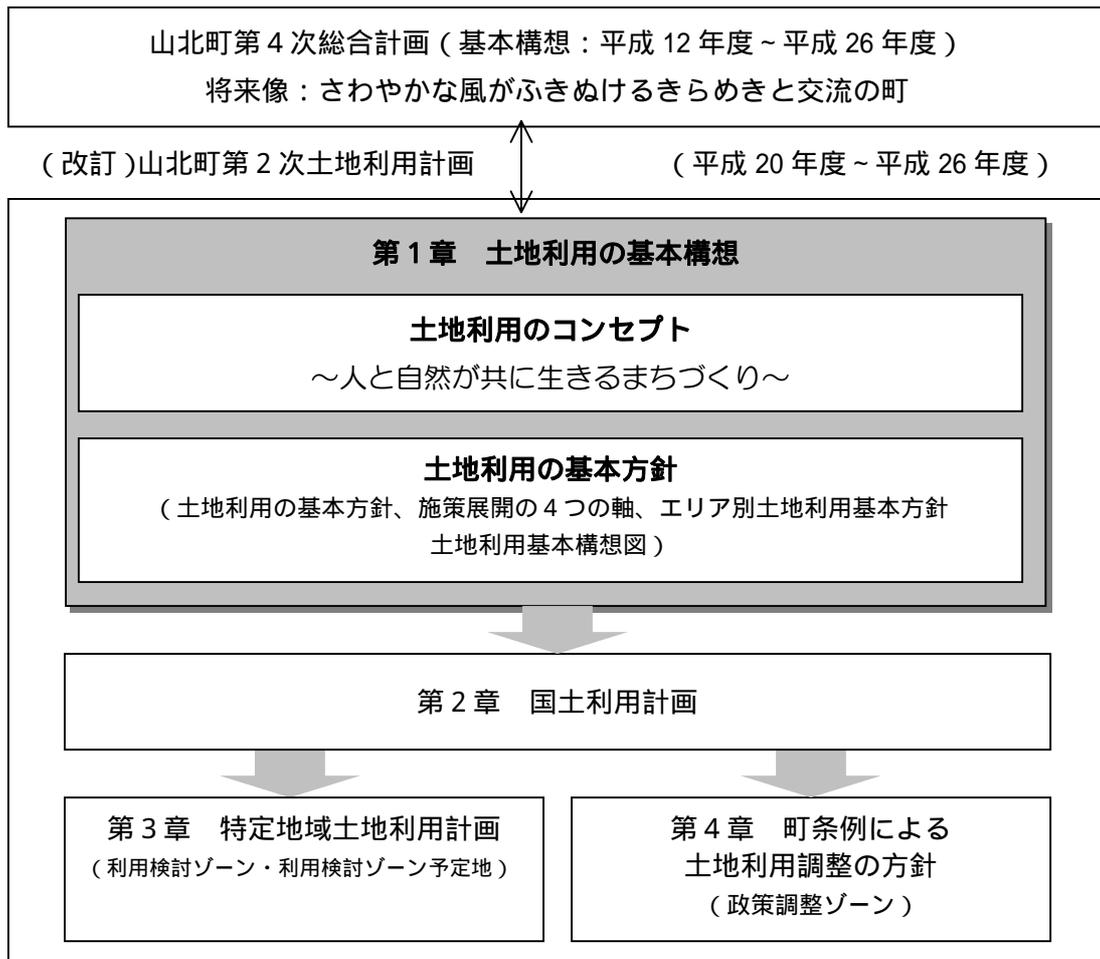
はじめに

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。

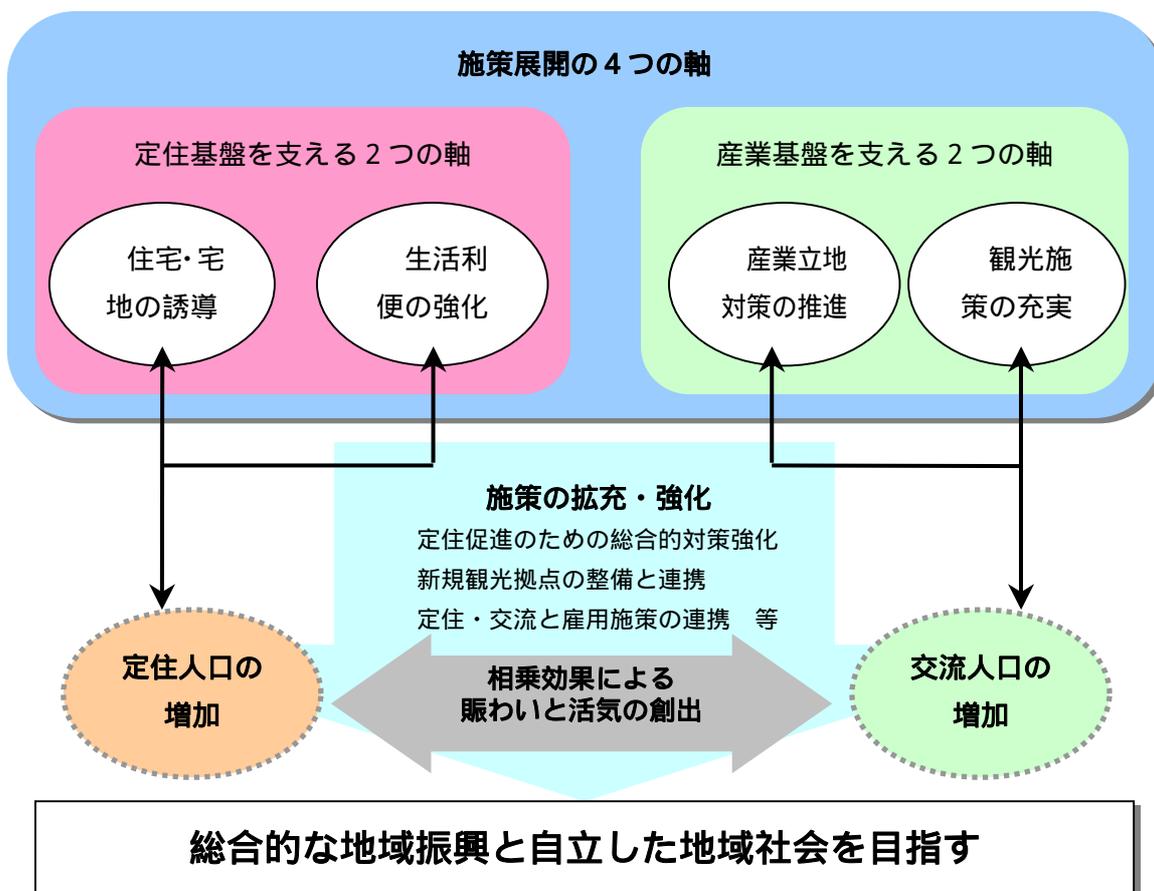
2) 施策展開の4つの軸

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



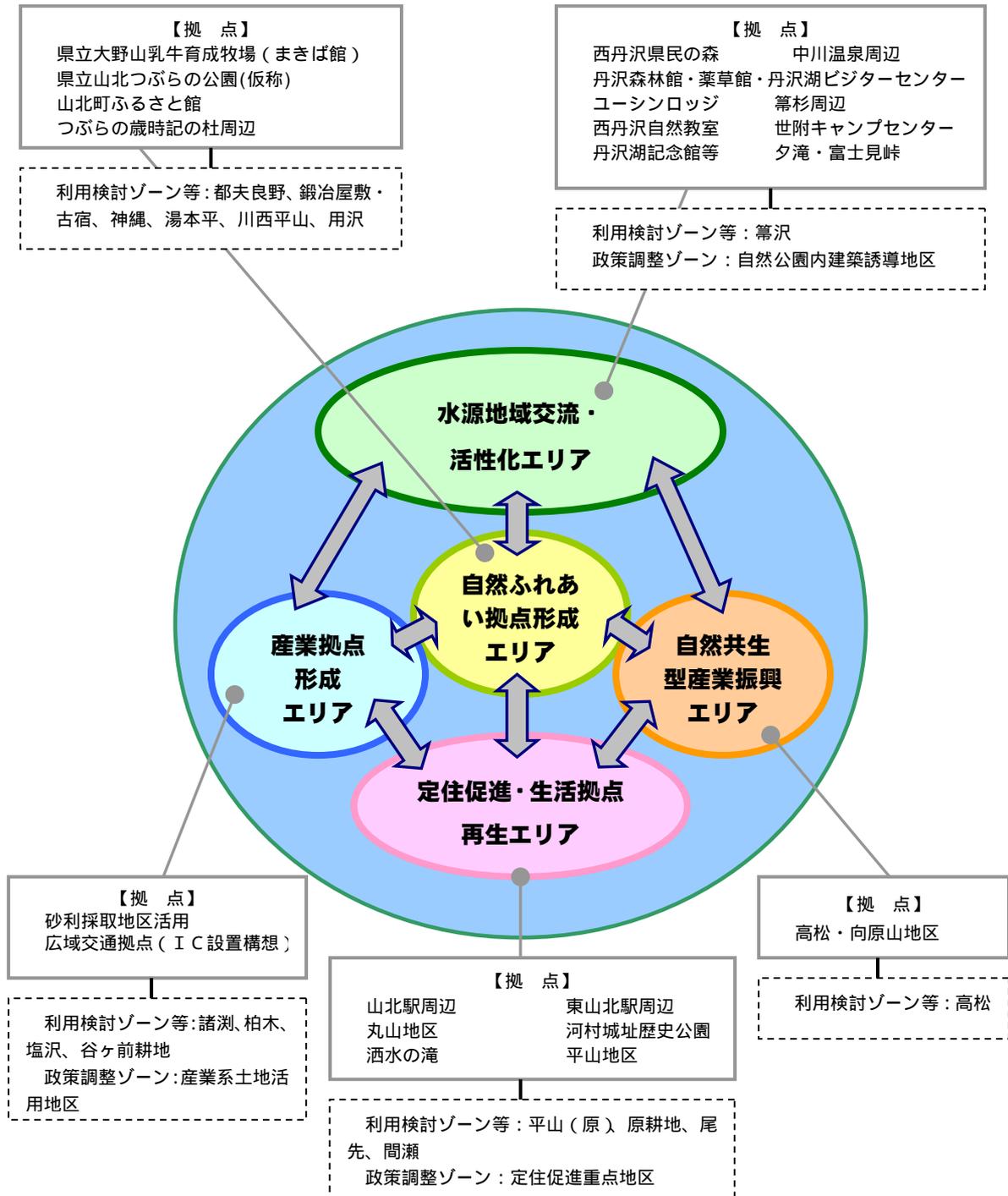
河村城址

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

第2章 国土利用計画「第2次計画」

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

農業振興地域の集団的な農用地は、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。

第 3 章 特定地域土地利用計画

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	
合計	212.1	58.8	20.4	79.2	

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。

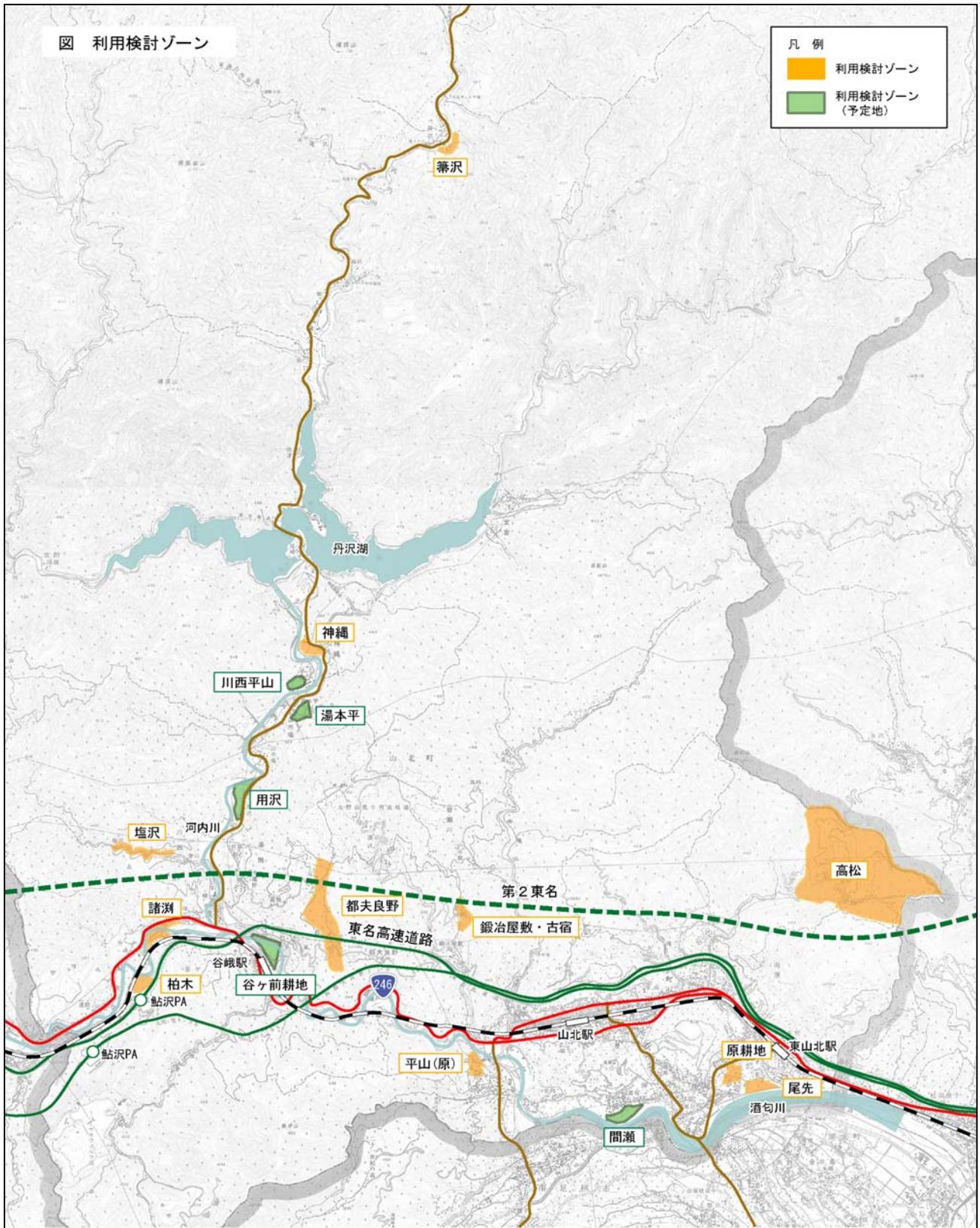
また、土地利用転換面積の算定にあたっては、地形条件等を勘案するものとし、地区面積に対する土地利用転換面積の割合を次のとおりとする。

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
合計	26.6	15.0	3.6	18.6	

- 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"> 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区域がそれぞれ指定されている。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 環境基本計画での保全施策の推進を図る。 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。 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。 景観条例の検討を図る。
都市計画区域 外	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園、自然環境保全地域、保安林、農振農用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。 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 	

第4章 町条例による土地利用調整の方針

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。

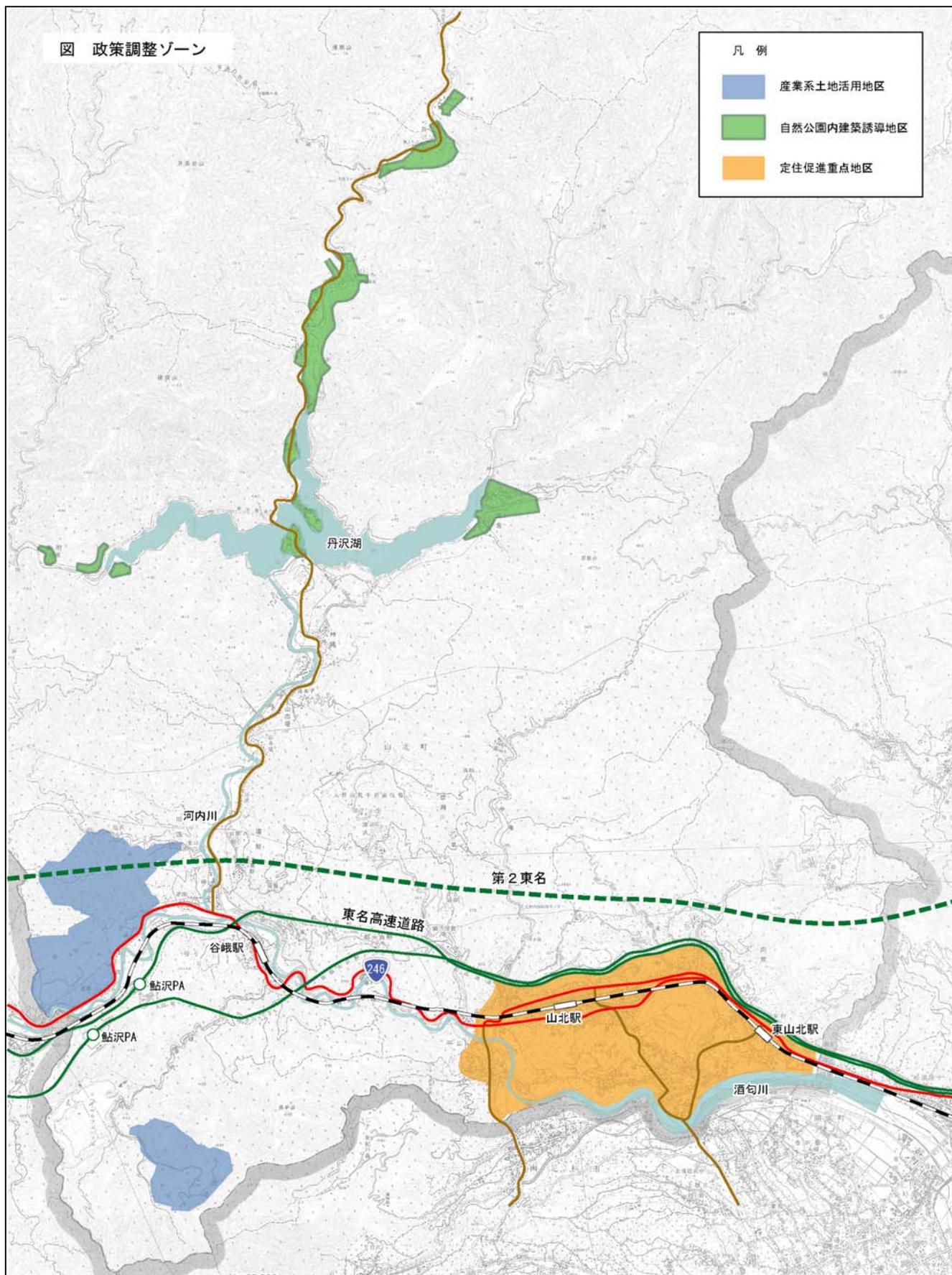
表 政策調整ゾーン

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 IC 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 IC 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

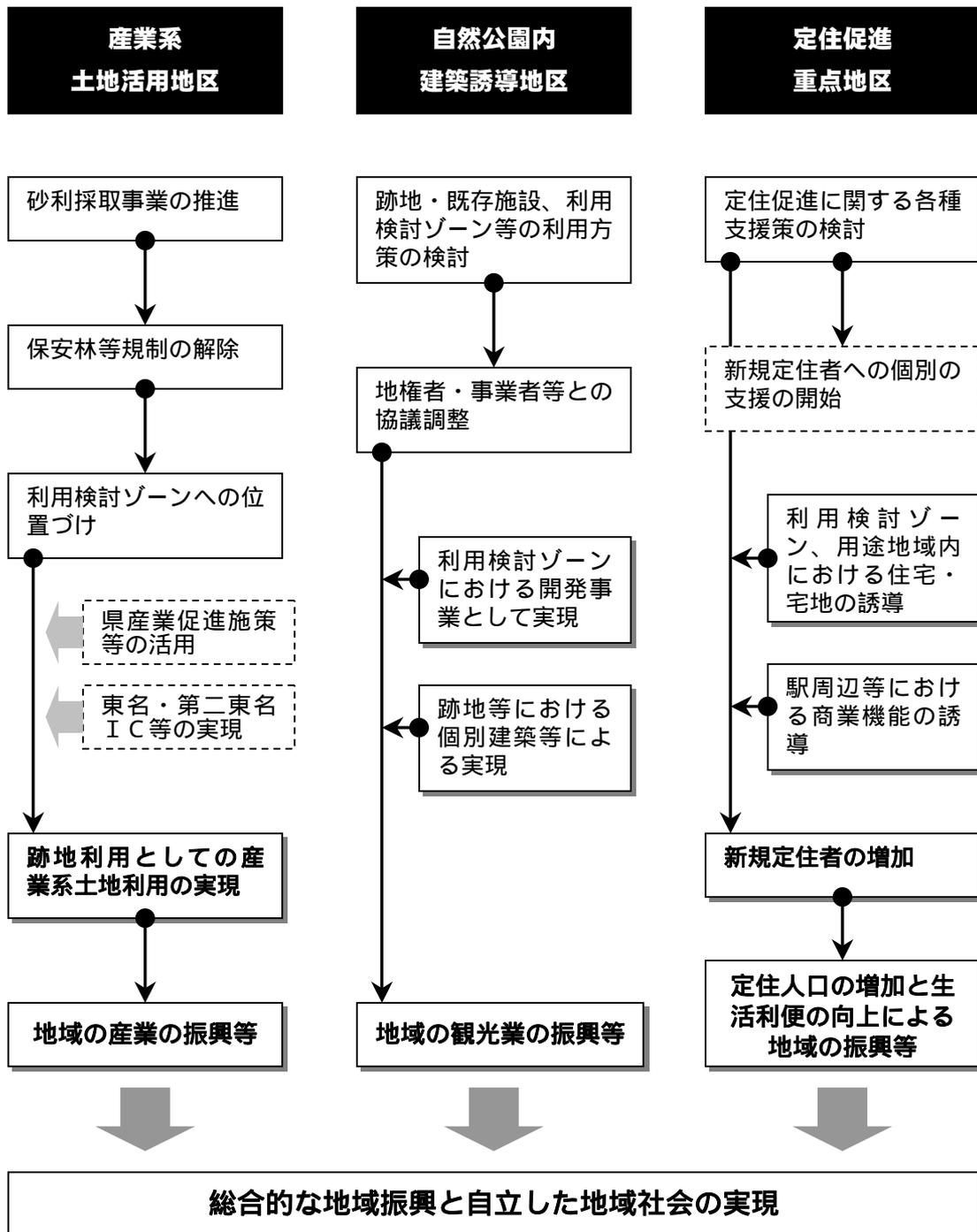


東山北駅周辺

【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）



附属資料

附属資料 山北町土地利用に関する基本条例、施行規則

山北町土地利用に関する基本条例

目次

第1章 総則	(第1条 第7条)
第2章 土地利用に関する施策	(第8条 第9条)
第3章 土地利用の調整	(第10条 第11条)
第4章 町民主体のまちづくりの推進	(第12条 第13条)
第5章 雑則	(第14条)
附 則	

山北町は、町の総面積の約9割を占める広大な森林面積を有し、その大部分が丹沢大山国定公園並びに県立自然公園に指定され、また、丹沢湖、洒水の滝等の景勝地や中川温泉など豊かな自然に恵まれている。その豊かな自然環境は、歴史や風土などともに、町民生活を支える基盤となっており、また、神奈川の水源地であるとともに、都市住民のふれあいの場として重要な役割を果たしている。

このため、町では、「人と自然が共に生きるまちづくり」をテーマに「活用と保全の調和した土地利用」や「森林と清流を生かした健康で快適な生活基盤整備」を実現するため、環境にやさしいまちづくりを求めてきた。

しかし、近年における社会経済状況の変化の下で、秩序ある町の一層の発展を期するためには、土地施策を中心とするまちづくりの諸施策に関する基本姿勢を明確にする必要が生じた。また、まちづくりのベースである土地は私有財産であっても、現在及び将来における町民のための限られた貴重な資源であることなどから、公共の福祉を優先すべきことを、町、町民、土地の所有者等及び事業者それぞれが共通の認識として理解し、人と自然が調和し活力に満ちた山北町の未来を創造するため、ここに「山北町土地利用に関する基本条例」を定めるものである。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、山北町の土地施策を中心とするまちづくり(以下「まちづくり」という。)について、その基本理念、施策の策定及びその他まちづくりに関して必要な事項を定めることにより、人と自然が調和した快適で魅力あふれる山北町(以下「町」という。)の良好な環境の創造に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地施策 山北町土地利用計画(以下「土地利用計画」という。)で取扱う施策をいう。
- (2) 町民 町に居住する個人及び法人をいう。
- (3) 土地の所有者等 土地について、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者をいう。
- (4) 事業者 開発行為を行おうとする者をいう。
- (5) 開発行為 土地の区画形質を変更する行為をいう。
- (6) まちづくり組織 町民主体で組織的にまちづくりを推進することを目的とした調査、研究及び実践等を行う組織又は団体等をいう。

(基本理念)

第3条 まちづくりは、環境負荷の少ない持続的な発展、町民の福祉の向上と町土の均衡ある振興に寄与するものでなければならない。

- 2 まちづくりは、町、町民、土地の所有者等及び事業者の相互の信頼関係に基づき、これらの者が協力して推進するものとする。
- 3 土地施策については、公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法(平成元年法律第84号)の理

念を踏まえ、地域社会共通の必要性並びに地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、総合的かつ計画的に実施されなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、この条例の目的を達成するため、まちづくりの諸施策を計画的かつ総合的に策定し、これを実施しなければならない。

(町民の責務)

第5条 町民は、まちづくりに自ら積極的に参加するとともに、この条例の目的を達成するために町が行うまちづくりの諸施策に協力しなければならない。

(土地の所有者等及び事業者の責務)

第6条 土地の所有者等は、まちづくりの諸施策に基づいて土地の適正な管理及び利用に努めなければならない。

2 事業者は、町がこの条例の目的を達成するために行うまちづくりの諸施策に協力し、良好な環境の形成に努めなければならない。

(適用区域)

第7条 この条例は、町の区域の全部に適用するものとする。

第2章 土地利用に関する施策

(土地利用計画の策定等)

第8条 町長は、この条例の目的を達成するため、山北町附属機関に関する条例(昭和42年山北町条例第11号)第2条に定める山北町土地利用調査会の審議を経て、土地施策の基本的な計画として土地利用計画を策定するものとする。

2 町長は、土地利用計画を策定しようとするときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第4項の基本構想に即するとともに、まちづくりの諸計画との整合を図らなければならない。

3 町長は、土地利用計画に、次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

(1) 土地利用の基本方針

(2) 土地利用の活用に関する事項

(3) 土地利用の保全に関する事項

(4) 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、別に規則で定める事項

4 町長は、土地利用計画を策定しようとするときは、あらかじめ、町民及び土地の所有者等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

5 町長は、土地利用計画を策定したときは、遅滞なく、これを公表するものとする。

6 前項までの規定は、土地利用計画の変更について準用する。

(具体的な施策の策定等)

第9条 町長は、土地利用計画の実現を図るため、次の各号に掲げる事項についての具体的な施策の策定及び推進を行うものとする。

(1) 開発行為の規制、誘導及びその他土地の利用に関すること。

(2) 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関すること。

(3) 安全で快適な環境の維持保全及び環境にやさしいまちづくりに関すること。

(4) 産業の振興に関すること。

(5) その他まちづくりを推進する上で必要と認められること。

2 町長は前項の各号について、別に条例及び規則等を定めることができる。

第3章 土地利用の調整

(協議、指導等)

第10条 町長は、土地利用計画の実現を図るため、開発行為を行おうとする事業者に対し、規則の定めにより必要な協議、指導及び助言をすることができる。

(指導方針等)

第11条 町長は、前条の規定による協議、指導及び助言をするために指導方針、基準及びその他必要な事項を規則で定め、かつ、これを公表しなければならない。

第4章 町民主体のまちづくりの推進

(まちづくり組織への支援)

第12条 町長は、まちづくり組織に対し、専門家の派遣及びその他の技術的援助等を行うことができる。

(表彰)

第13条 町長は、良好なまちづくりの推進に貢献したと認められる者及び団体を表彰することができる。

第5章 雑則

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際、現に開発行為を行っている者及び開発行為を行うにあたって法令等の規定により許可等を要することとされている場合に当該許可等を受けている者については、この条例の規定は適用しない。

山北町土地利用に関する基本条例施行規則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規則は、山北町土地利用に関する基本条例(平成16年山北町条例第5号。以下「条例」という。)の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

第2章 土地利用に関する施策

(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3条 条例第8条第3項第4号に規定する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 特定地域土地利用計画策定指針(平成5年4月16日神奈川県決定)に基づく利用検討ゾーン及び保全ゾーンに関する事項
- (2) 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土地利用の調整を行うべき区域に関する事項

(町民等の意見を反映させるための措置)

第4条 条例第8条第4項に規定する措置は、次の各号によるものとする。

- (1) 地域説明会等の開催
- (2) 広報、行政ホームページ等への掲載
- (3) 回覧、リーフレット等の配布

第3章 土地利用の調整

(事業者への協議、指導等の趣旨)

第5条 条例第10条に規定する事業者への必要な協議、指導及び助言は、開発行為を行う事業者の理解と協力の下に、町の地域特性を踏まえ、自然環境との調和を基調とした計画的な土地利用と快適な生活環境整備を推進することを趣旨とする。

(適用範囲)

第6条 条例第10条に規定する開発行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 山北町都市計画における用途地域(平成8年5月10日決定)以外の1,000㎡以上の開発行為
 - (2) その他、町長が、まちづくりを行うにあたって重大な影響があると認められるもの。
- 2 前項において、国、地方公共団体、又はその他公的な事業で町長が認めたもの及び軽易な行為で、次の各号に掲げるものは除く。
- (1) 開発を行おうとする区域の面積が1,000㎡未満である開発行為
 - (2) 土地の利用目的の変更が伴わない開発行為
 - (3) 町民が行う通常の軽易な管理行為
 - (4) 非常災害のため必要な措置として行う行為

(指導方針及び基準)

第7条 条例第10条に規定する事業者への必要な協議、指導及び助言に係る指導方針等は、次のとおりとする。

- (1) 指導方針 国土利用計画法及び特定地域土地利用計画策定指針並びに条例に基づき策定した「山北町土地利用計画(平成16年3月策定)」を踏まえ、開発行為の規制及び誘導を行うものとする。
- (2) 指導基準 指導基準は、次に掲げるものとする。
 - ア 開発行為が、県及び町の諸計画・施策等に適合していること。
 - イ 開発行為が、町土地利用計画上支障とならないものであること。
 - ウ 開発行為を行おうとする区域には、原則として、次の区域を含まないこと。ただし、町の土地利用

計画に位置付けられており整合が図られている場合は、この限りでない。

- (ア) 自然公園の区域（自然公園法第2条第1項に規定する自然公園の区域をいう。）
- (イ) 自然環境保全地域（自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は神奈川県自然環境保全条例第2条に規定する自然環境保全地域をいう。）
- (ウ) 保安林区域（森林法第25条に規定する保安林に指定された区域をいう。）
- (エ) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）
- (カ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条に規定する地すべり防止区域をいう。）
- (キ) 砂防指定地（砂防法第2条に規定する砂防指定地をいう。）
- (ク) 鳥獣保護区の特別保護地区（鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律第8条の8第3項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
- (ケ) 史跡、名勝、天然記念物（文化財保護法第69条第1項又は、神奈川県文化財保護条例に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）その他学術的に貴重と認められるものの存する区域
- (コ) 河川区域（河川法第3条第1項に規定する河川の区域をいう。）
- (サ) 傾斜度30度以上の傾斜地（「土地分類基本調査・地形分類図」（神奈川県作成）による。）
- (シ) 斜面崩壊危険箇所、地すべり危険箇所及び土石流危険渓流（「神奈川県アポイドマップ」による。）

エ 開発行為が周辺の住宅等に環境防災上の支障を及ぼさないよう対応がなされ、関係住民の理解が得られる見込みがあること。

オ 開発行為が計画地を包含する地域の交通及び公共施設の整備に与える影響について、十分な対応が図られていること。

カ 開発行為に伴い道路、水路、公園、緑地等の必要な施設が確保されていること。

キ 事業者が、開発行為を行なうために必要な能力、資力等を備えているか、又は見込みがあること。

ク 開発行為の規模、面積は、開発行為の目的を実現するために必要かつ最小限度であること。

ケ 開発行為が地域の農林漁業等の産業に支障を及ぼさないこと。

コ 開発行為について法令に基づく許可等を要するときは、各許可基準に照らして、許可等の見込みがあること。

（手続）

第8条 事業者は、開発行為に伴い必要な土地規制法令等の許認可手続の前に、町長へ土地利用協議願（別記様式1）を提出するものとする。

2 町長は、土地利用協議願が事業者から提出されたときは、山北町土地利用対策会議規程（昭和59年山北町訓令第1号）第1条に定める山北町土地利用対策会議において審議するものとする。ただし、神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）の手続が必要とされる開発行為について、町長は知事と必要な調整を図るものとする。

（土地利用協議願に対する回答通知）

第9条 町長は、土地利用協議願の審議結果について、承認、不承認の旨を事業者に文書で通知するものとする。

（開発行為の変更等）

第10条 事業者は、第9条の回答通知後、何らかの事情により開発行為の変更等が生じた場合は、土地利用協議変更届（別記様式2）により、町長に届け出なければならない。

（勧告・公表）

第11条 町長は、事業者が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第8条第1項又は前条の規定による手続等がなされないとき

(2) 土地利用協議願の内容と異なる開発行為をしたとき

- 2 町長は、事業者が、前項の規定に基づく勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を公表することができる。
- 3 町長は、前項の規定に基づく公表をしようとするときは、あらかじめ、その旨を事業者に通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

第4章 町民主体のまちづくりの推進その他

(予算措置)

第12条 条例第12条及び第13条に規定する町民主体のまちづくりを推進する事業について、町長は、必要な予算措置をすることができる。

(その他の事項)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

附属資料 特定地域土地利用計画策定指針

特定地域土地利用計画策定指針

(平成5年4月16日神奈川県決定)

1 目的

本指針は、未線引き都市計画区域の用途地域以外の地域及び都市計画区域外の地域(以下「特定地域」という。)を抱える町村が、地域特性を踏まえたまちづくりの推進及び秩序ある土地利用を図るために「土地利用計画」を策定するに当たって必要なことを、「神奈川県国土利用計画」等における県の土地利用の基本方針に基づき定めるものである。

2 土地利用計画の位置づけ

「土地利用計画」は、国土利用計画法に基づく国土利用計画町村計画として定めることとするが、地域の実情を考慮して、当分の間、これに準じた計画として定めることもできるものとする。

3 土地利用計画の内容

「土地利用計画」に盛り込むべき内容は、次の通りとする。

(1)町村における土地利用の基本方針

(2)利用を検討すべきゾーン(以下「利用検討ゾーン」という。)に関する事項

- ・土地利用規模の目標
- ・誘導する機能
- ・基盤整備
- ・担保方策等

(3)保全すべきゾーン(以下「保全ゾーン」という。)に関する事項

- ・担保方策等

(4)計画期間

(5)土地利用構想図

4 利用検討ゾーンと保全ゾーンの設定について

(1)定義

利用検討ゾーンは、施設立地型の開発計画を検討できる区域とし、保全ゾーンは、特定地域のうち利用検討ゾーン以外の区域とする。

なお、利用検討ゾーン内で具体的な事業を検討する場合は、その区域を開発区域とする。

(2)特定地域を利用検討ゾーンと保全ゾーンに二分し、土地利用構想図に表示する。

(3)利用検討ゾーンの設定等

ア 利用除外区域

利用検討ゾーンには、原則として次に掲げる区域を含まないものとする。

(ア)自然公園区域

(イ)自然環境保全地域

(ウ)保安林区域

(エ)農用地区域

(オ)急傾斜地崩壊危険区域

- (カ)地すべり防止区域
- (キ)砂防指定地
- (ク)鳥獣保護区の特別保護地域
- (ケ)史跡、名勝、天然記念物その他学術的に貴重と認められるものの存する区域
- (コ)河川区域
- (カ)傾斜度 30 度以上の傾斜地
(「土地分類基本調査・地形分類図(神奈川県作成)」による。)
- (シ)斜面崩壊危険箇所、地すべり危険箇所及び土石流危険渓流
(「神奈川県アボイドマップ」による。)

イ開発水準

(ア)環境等への配慮

開発に当たっては、水質、土壌及び大気を汚染しないよう国及び県の環境に係る基準をクリアするとともに、景観及び生態系に与える影響に配慮するものとする。

(イ)緑地率

開発区域内の周辺部等に、原則として 50%以上の緑地を確保するものとする。緑地の確保に当たっては、極力現況森林を残置して保全するものとする。

ウ誘導する機能

利用検討ゾーンに誘導する機能(産業系、住居系、スポレク系)及び面積を土地利用構想図に表示する。なお、2以上の機能を合わせて開発する場合は、機能別面積の内訳を表示するものとする。

エ利用検討ゾーンの担保方策

開発区域においては、誘導する機能及び緑地等の開発水準を担保するため、原則として、地区計画、建築協定、緑化協定等を定めるものとする。

(4)保全ゾーンの担保方策

保全ゾーンにおける自然環境の保全を担保するため、法令等による土地利用規制区域の拡大及び規制強化の施策を講じ、土地利用構想図に表示する。

5 利用検討ゾーンにおける土地利用調整

利用検討ゾーン内での開発に当たっては、この指針を踏まえて定める「特定地域の土地利用に関する指導基準(仮称)」等により土地利用調整を行う。

6 その他

- (1)「土地利用計画」の策定及び見直しに当たっては、県と調整を図るものとする。なお、計画策定の基本的な手順は、別紙のとおりとする。
- (2)「土地利用計画」の計画期間は、概ね 10 年とし、5 年で見直すものとする。

