

山北町第3次土地利用計画



平成27年3月

山 北 町

はじめに

本町は、224.61k m²と神奈川県下の市町村の中で第3番目という広大な行政面積を有し、その町域の約90%は、丹沢大山国定公園や県立自然公園を含む森林地域であり、特別天然記念物のニホンカモシカなどの希少種をはじめ、数多くの野生動植物が育まれ、美しい自然が形成されています。

また、県では、将来にわたって良質な水を安定的に確保するため、本町の全域を「水源の森林エリア」として位置づけ、水源かん養をはじめとする公益的機能の高い森林づくりを目指し、様々な環境保全・再生の取り組みを行い、森林と清流が織りなす豊かな自然と人々の暮らしが調和し、均衡のとれた土地利用が図られてきました。



一方で、21世紀に入り、我が国は、本格的な少子高齢・人口減少社会を迎えたと言われていますが、本町においても、一部の山間地域では限界集落に近づきつつあり、地域コミュニティの維持が困難な状況に直面しているなどの弊害が生じはじめており、今後、地域経済や防災・防犯、インフラ整備などの分野にも影響が及ぶことが懸念されています。

こうした中、本町では平成26年度を初年度として、町の将来の姿を「みんなでつくる 魅力あふれる元気なまち やまきた」と定めた「山北町第5次総合計画」をスタートさせました。そして、「山北町第3次土地利用計画」は、この総合計画の基本理念や将来像を踏まえ、「自然と地域性を生かし、住み、遊び、働ける活力のあるまちづくり」を土地利用のコンセプトとして策定されました。

本計画の実現にあたっては、定住対策に重点を置き、「住宅供給」、「企業誘致」、「観光振興」、「地域の拠点づくり」の4点を柱とした施策を官民協働により進めることにより、まちづくり活動が充実し、各地域のバランスの取れた発展を目指します。

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に、深く感謝申し上げます。

平成27年3月

山北町長 湯川 裕司

山北町第3次土地利用計画

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 2
 - (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
- 2. 町の現況と特性・課題 8
 - (1) 社会動向及び土地利用の推移の把握
 - (2) 県西地域における本町の現況
 - (3) 条例の運用状況
 - (4) 現況及び課題のまとめ

第1章 土地利用の基本構想 25

- はじめに 26
- 1. 土地利用のコンセプト 27
- 2. 土地利用の基本方針 28
- 3. 町土の保全及び開発に関する基本方針 29
 - (1) 町土利用の基本方針
 - (2) 目標人口フレーム
 - (3) 地目別の町土利用の基本方向
- 4. 土地利用施策の展開方針 32
 - (1) 施策展開の方針
 - (2) 地域のまちづくりへの展開
 - (3) エリア別の土地利用の方針
 - (4) 重点的な取り組み

第2章 特定地域土地利用計画 41

はじめに	42
1. 土地利用の基本方針	43
2. 利用検討ゾーンの設定	44
(1) 土地利用の規模の目標及び想定する機能	
(2) 基盤整備手法に関する事項	
(3) 担保方策に関する事項	
3. 保全ゾーンの設定	49

第3章 町条例による土地利用調整の方針 51

1. 町条例による土地利用調整	52
(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	55
(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	

第4章 参考資料等 61

1. 土地利用調整システムについて	62
2. 住宅供給フレームについて	68
3. 住民意向について	76
4. 策定作業の取り組み経過について	82

附属資料 83

附属資料① 協議及び答申等（神奈川県・山北町土地利用審査会）	84
附属資料② 山北町土地利用に関する基本条例、施行規則	89
附属資料③ 特定地域土地利用計画策定指針	97
附属資料④ 土地利用計画図	99

序章 計画策定の前提条件等

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ます。

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ました。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ませんでした。

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ます。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ます。

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性があるといえます。また、広域的な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ます。

こうし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ました。

また、計画にはじめて「戦略的にゾーン」を位置付け、施策を具体化したことで、地域活性化のための産業振興の取組みが進み、平山地区、諸淵地区の工業団地などの成果を上げることに繋がりました。

平成20年には、「(改訂) 山北町第2次土地利用計画」を策定し、「定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を掲げ、住宅・宅地の誘導、生活利便性の強化、産業立地対策の推進、観光施策の充実などの施策展開を図ってきました。具体的には山北駅や東山北駅の周辺整備や産業系プロジェクトを引き続き継続したことで、サンライズやまきたなど多くのプロジェクトが実現しています。

本計画は、平成26年度（西暦2014年度）を目標とした「(改訂) 山北町第2次土地利用計画」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ります。

図表 1 山北町土地利用計画の概要と主要施策

名称	山北町土地利用計画	
策定年月	平成6年11月	
将来像・コンセプト等	○将来像「自然共生都市(まち) ○まちづくりのコンセプト:「<源>と<流>のまちづくり」	
政策展開の考え方、特徴等	○「定住できるまちづくり」と「自然環境の維持のための活力ある地域社会の形成」を掲げる ○基本構想として地区別の基本構想と用途別の基本構想を示し、具体的な開発イメージを図示	
主要な施策	ゾーン(地区)	施策
	三保	・地元商店の確保
		・観光対応型商業施設・宿泊地の形成
		・定住者確保のための住宅地の形成
		・自然林の保護
	清水	・観光型産業の誘致
		・地元対応型及び観光対応型商業地の形成
		・定住者確保のための住宅地の形成
		・農地の段階的な土地利用の検討
	共和	・スポレク系施設の立地検討
		・定住者確保のための住宅地の形成
		・基幹産業の振興（観光型含む）
	山北	・山北駅周辺の整備（桜並木・ゲート等施設）
		・買い回り店の充実（駅前商店街の活性化）
		・ゆとりある住宅地の形成
		・市街地の整序とスプロールの防止
		・計画的土地利用による高次産業の導入
		・緑地の保全・活用・育成
	岸・向原	・ゆとりある住宅地の形成
		・市街地の整序とスプロールの防止
		・地元型商店の充実
		・計画的土地利用による高次産業の導入
	・緑地の保全・活用・育成	
策定後の取組状況等	○人口減少が顕在化した時期であり、定住できるまちづくりを掲げ、地域別に、商業、観光施設や住宅地の形成の目標が掲げられ、特定地域土地利用計画では、住宅系、産業系の利用検討ゾーンが位置付けられた。 ○施策は6地域ごとに示されているが、具体的なプロジェクトとしては提示されておらず、個々のプロジェクトの実現状況を把握しにくい状況である	

山北町第2次土地利用計画	
平成16年3月	
○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」	
○「美しい自然環境の活用と保全による魅力ある街並み形成」、「活力ある自立したコミュニティ形成」、「歴史や自然と共生した体験型交流による地域活性化」を柱とした。 ○基本構想として、市街地部・山間部の方針、用途別の方針を示し、さらに拠点とゾーン別の方針を示し、具体的なプロジェクトを示した。	
ゾーン	施策
生活拠点創生ゾーン	・JR山北駅周辺整備
	・丸山地区総合開発整備
	・河村城址歴史公園整備
	・平山地区工業用地等整備 →基盤整備が完了
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
新産業創生ゾーン	・砂利採取区域の拡大推進計画
	・広域交通拠点整備 →スマートIC検討へ
	・砂利採取跡地利用計画
	・諸渚工業団地整備 →完成へ
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
複合型産業創生ゾーン	・高松・向原山地区整備
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
自然ふれあい創生ゾーン	・大野山ふれあい牧場整備 →完成。まきば館建設
	・山北町ふるさと館計画
	・山北つぶらの公園(仮称)整備
	・簡保総合レクセンター計画 →計画中止
三保ダム・丹沢湖周辺環境創生ゾーン	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
	・観光施設の拡充整備
	・体験学習の森計画 →未実施
	・ふれあい自然塾計画 →未実施
	・自然観察の森計画 →未実施
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
○第2次計画では、自然との共生の考え方を継承しながら、町域を戦略を組み立てる6つの「ゾーン」に分け、前計画より施策をより具体化した。 ○その後の改定計画よりも地域活性化のための産業振興への取組みが多く示され、平山地区、諸渚地区などで概ねの完成をみた。 ○一方、観光系のプロジェクトは進捗が芳しくなく、簡保レクセンターの計画廃止の他、他のプロジェクトも計画中止となった。	

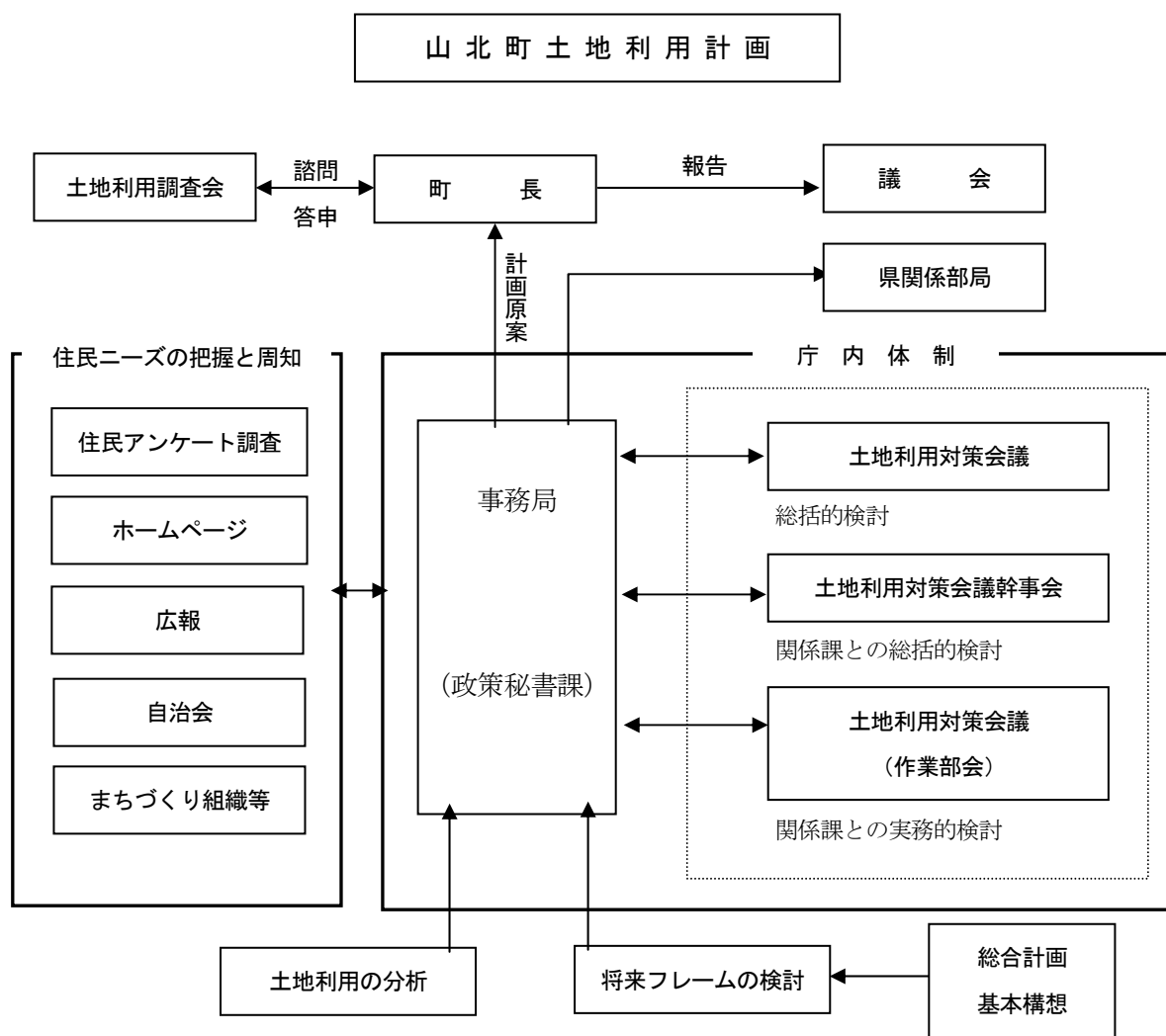
(改訂)山北町第2次土地利用計画	
平成20年6月	
○土地利用のコンセプト:「人と自然が共に生きるまちづくり」 ○コンセプトを支える2つの柱として、「定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を掲げる	
○施策展開の軸として、①住宅・宅地の誘導、②生活利便性の強化、③産業立地対策の推進、④観光施策の充実、を掲げ具体的な施策展開イメージを示した。 ○基本方針として、5つのエリア設定をし、各エリアの拠点整備を行いながらコンセプトを実現する方針とした。	
ゾーン	施策
定住促進・生活拠点再生エリア	・JR山北駅周辺整備 →定住促進住宅整備中
	・JR東山北駅周辺整備 →まちづくり基本計画策定
	・丸山地区総合開発整備 →企業誘致の決定
	・河村城址歴史公園整備 →整備中
	・平山地区工業用地等整備 →分譲残り1区画
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
産業拠点形成エリア	・砂利採取区域の拡大推進計画 } 採取計画の遅れ
	・砂利採取跡地利用計画 }
	・広域交通拠点整備 →スマートIC実現化の推進
自然共生型産業振興エリア	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
	・高松・向原山地区整備 →残土造成計画が中止
	・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	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
	・大野山ハイキングコース整備
	・山北町ふるさと館計画 →計画変更
	・山北つぶらの公園(仮称)整備 →27年に一部開園予定
水源地域交流・活性化エリア	・つぶらの歳時記の杜周辺整備 →事業名消滅
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
	・観光施設の拡充整備
	・ふれあい森林ロード整備 →森林セラピー事業へ移行
	・中川温泉周辺活性化
	・国有林・県有林等の活用・保全
	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想
○第2次計画の「ゾーン」設定の考え方を継承しつつ、人口減少がより深刻になったことを受け、「定住対策」を全面に押し出した計画とした。 ○ゾーンはエリア設定に変更し、市街地部を「定住促進・生活拠点形成エリア」として、2駅の周辺整備や産業系プロジェクトを継続させ、このエリアではその後多くのプロジェクトを実現させている。 ○一方、その他のエリアの施策実現状況は現時点ではあまり多くはなく、国・県事業の動きに合わせて、山間地域での施策実現が求められている状況である。	

※注）平成12年改定された「土地利用計画」は特定地域土地利用計画のみの見直しのため、掲載していない。

(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ました。

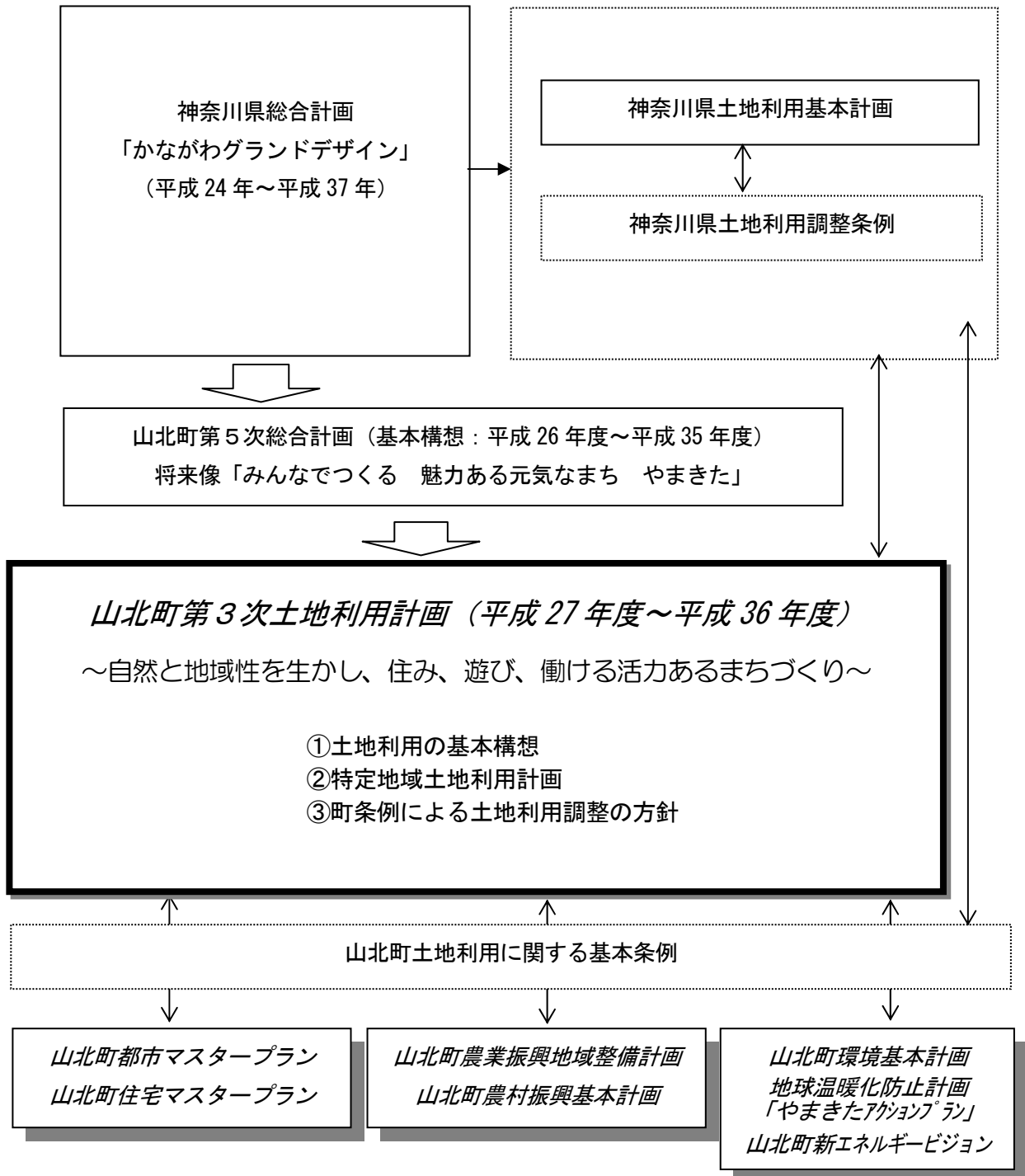
図表2 土地利用計画の策定フロー



(3) 土地利用計画の位置づけと構成

1) 山北町土地利用計画の位置づけ

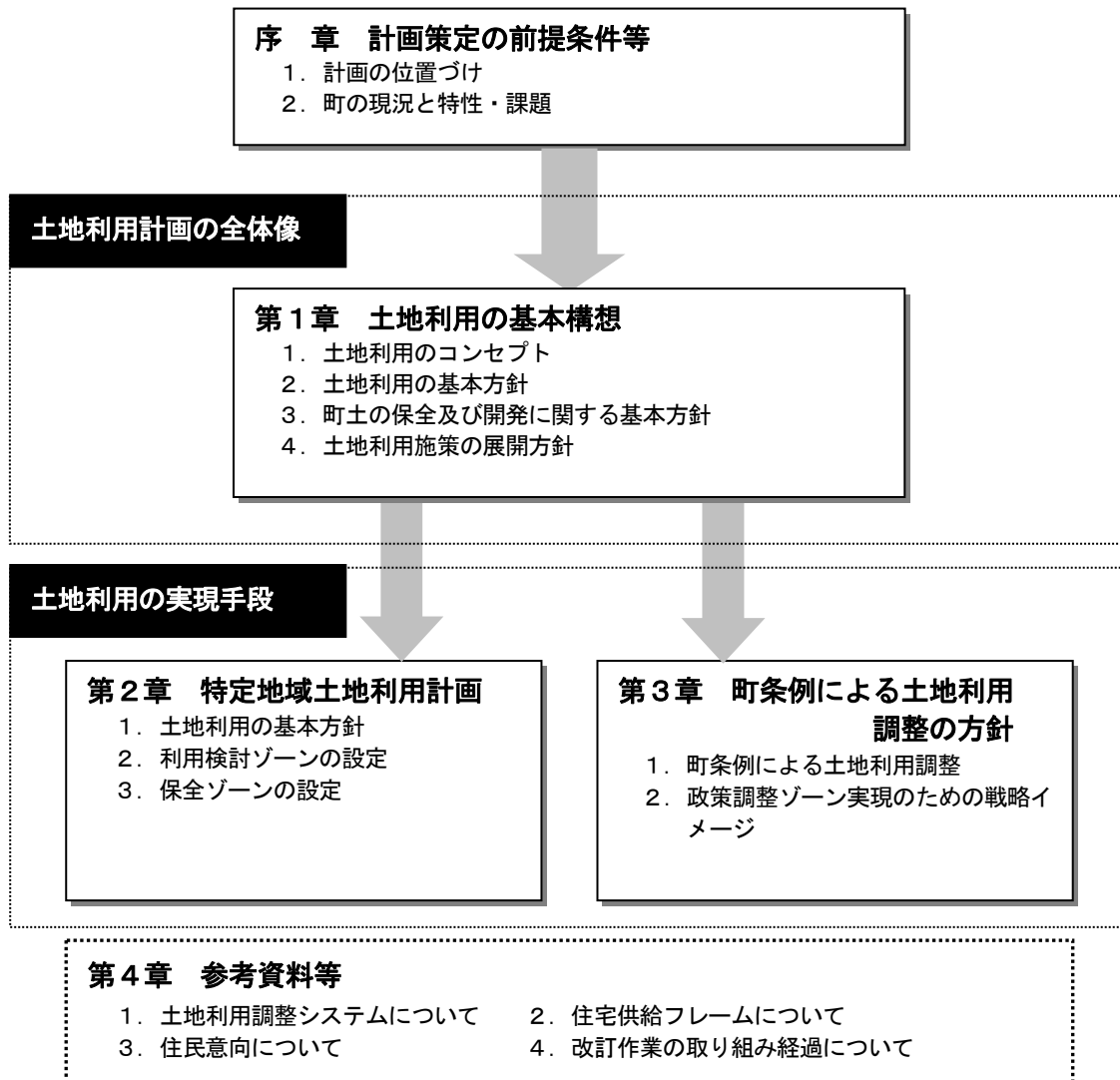
図表3 土地利用計画の位置づけ



2) 山北町第3次土地利用計画の構成

山北町第3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」で町の土地利用計画としての方向性や全体像を示しています。また、「第2章 特定地域土地利用計画」及び、「第3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考えを示すものです。

図表4 山北町第3次土地利用計画の構成



2. 町の現況と特性・課題

(1) 社会動向及び土地利用の推移の把握

1) 人口・世帯の動向

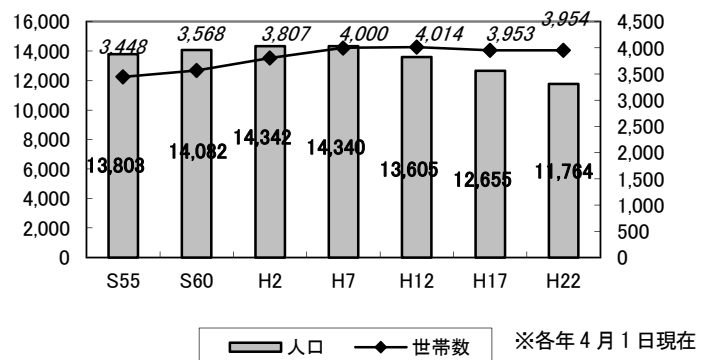
- ・町全体では、平成7年以降から人口が減少し、平成22年まで減少傾向が続いています。世帯数は、平成17年に減少に転じ、平成22年までほぼ横ばいです。
- ・地区別では、全ての地区が減少傾向にあり、特に向原・共和地区では減少率が高くなっています。
- ・高齢化率は、町全体では約28.3%ですが、山北地区と山間部では30%以上となっています。
- ・町民アンケートでは、人口対策について何らかの取り組みをすべきと答えた人が、約72%を占めています。

- ・町の総人口は、平成2年まで微増していましたが、その後は減少傾向にあり、直近の10年間で5年ごとにみても、それぞれ約7.0%減少しています。世帯数は、平成21年に再び減少傾向に転じています。

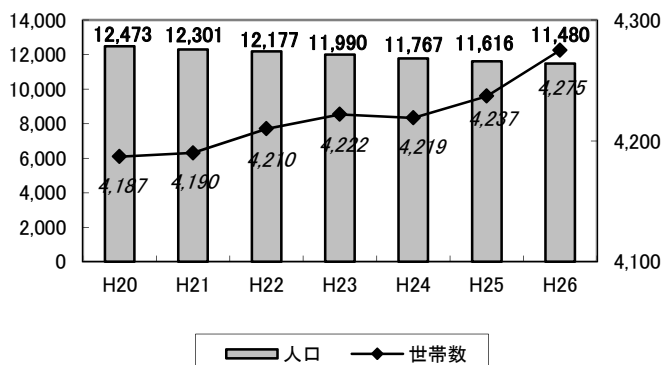
図表5 町の人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）

	人口	世帯数	世帯人員
S55	13,803	3,448	4.0
S60	14,082	3,568	3.9
H2	14,342	3,807	3.8
H7	14,340	4,000	3.6
H12	13,605	4,014	3.4
H17	12,655	3,953	3.2
H22	11,764	3,954	3.0
H12-H17増減率	-7.0%	-1.5%	-5.5%
H17-H22増減率	-7.0%	0.0%	-7.1%

※各年4月1日現在



図表6 町の人口・世帯数の推移（出典：住民基本台帳）

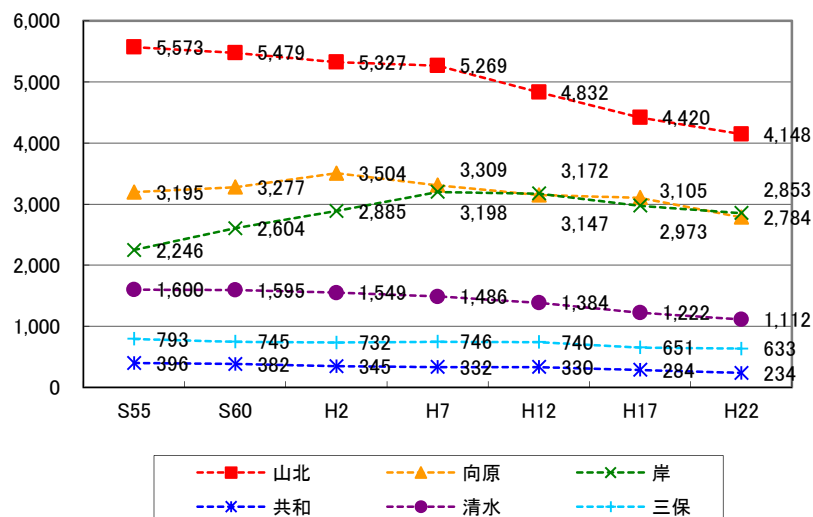


※国勢調査（図表5）と住民基本台帳（図表6）とでは調査手法が異なるため、数値は一致しません。

※各年4月1日現在

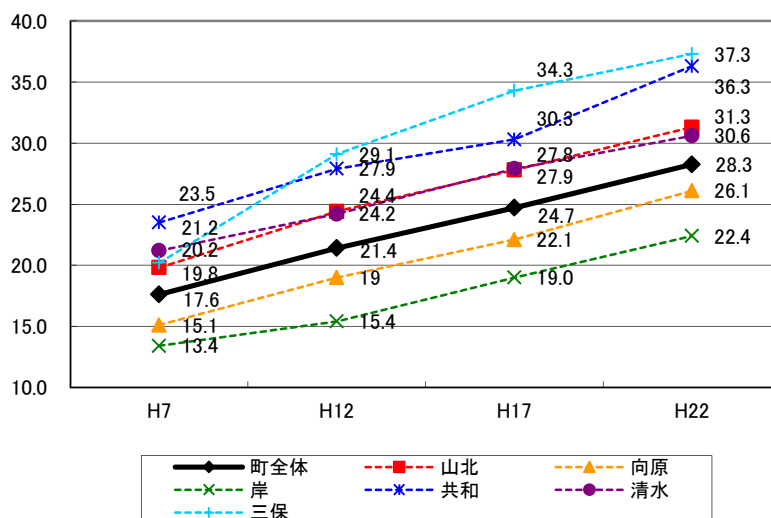
- ・地区別の人口では、岸・向原地区を除くすべての地区で、昭和 55 年以降減少傾向が続いています。向原地区は平成 2 年、岸地区は平成 7 年に減少傾向に転じました。山北・岸・清水・三保地区では平成 17 年以降減少傾向は緩やかになりましたが、向原・共和地区では減少傾向が強まっています。
- ・高齢化率は、上昇傾向が続いており、町全体で 28.3%と約 3.5 人に 1 人が高齢者となっている。岸・向原地区では、町平均を下回っていますが、それ以外の地区では 30%を超えています。

図表 7 地区別の人口の推移（出典：国勢調査）



	町全体	山北	向原	岸	共和	清水	三保	(参考) 神奈川県
H12-H17増減率	-7.0%	-8.5%	-1.3%	-6.3%	-13.9%	-11.7%	-12.0%	3.6%
H17-H22増減率	-7.0%	-6.2%	-10.3%	-4.0%	-17.6%	-9.0%	-2.8%	2.9%

図表 8 地区別高齢化率（資料：国勢調査）



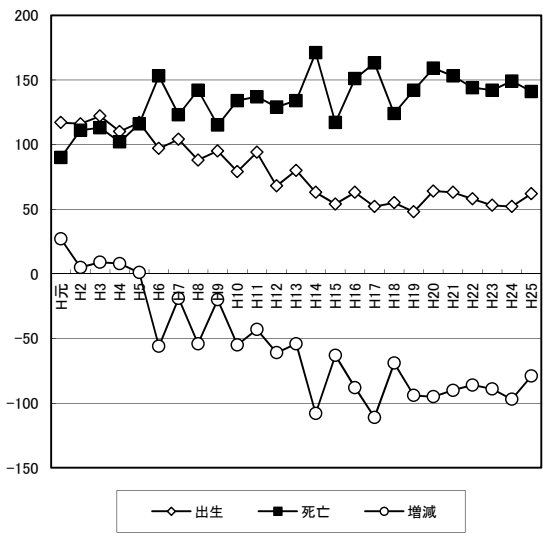
- ・人口の自然増減と社会増減をあわせた人口動態は、平成5年から減少に転じています。死亡数及び出生数は、近年一定化しています。また、転出数は平成15年までは概ね400人台とほぼ横ばいでしたが、平成16年頃から400人を下回るようになり、平成22年には再び増加に転じています。
- ・町民アンケートでは、人口対策について「1. 対策を強化すべきだ」と回答した人が約半数に上り、「2. 減少幅を抑制していくべきだ」の回答とあわせると、何らかの取り組みをすべきと答えた人が約72%でした。

図表9 人口動態（出典：住民基本台帳）

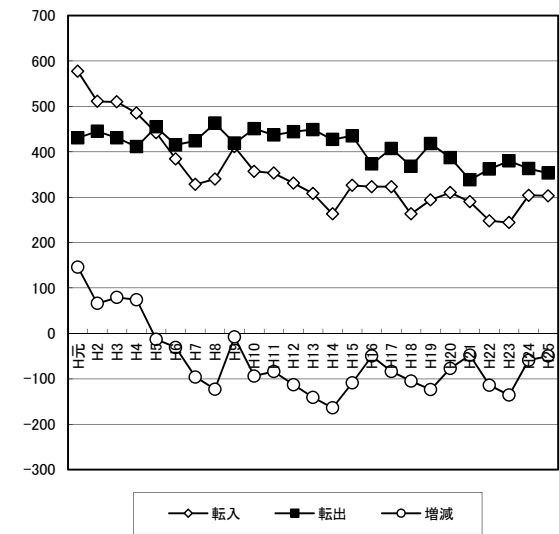
		H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
自然増減	出生	117	116	122	110	117	97	104	88	95	79	94	68	80	63	54	63	52	55	48	64	63	58	53	52	62
	死亡	90	111	113	102	116	153	123	142	115	134	137	129	134	171	117	151	163	124	142	159	153	144	142	149	141
	増減	27	5	9	8	1	-56	-19	-54	-20	-55	-43	-61	-54	-108	-63	-88	-111	-69	-94	-95	-90	-86	-89	-97	-79
社会増減	転入	577	511	510	485	442	384	328	340	411	357	353	331	308	263	326	323	323	263	294	310	290	248	244	304	303
	転出	431	445	431	411	455	415	424	463	419	451	437	444	449	427	435	373	407	368	418	387	338	362	380	363	353
	増減	146	66	79	74	-13	-31	-96	-123	-8	-94	-84	-113	-141	-164	-109	-50	-84	-105	-124	-77	-48	-114	-136	-59	-50
合計		173	71	88	82	-12	-87	-115	-177	-28	-149	-127	-174	-195	-272	-172	-138	-195	-174	-218	-172	-138	-200	-225	-156	-129

※各年4月1日～翌年3月31日

図表10 自然増減の推移（出典：住民基本台帳）



図表11 社会増減の推移（出典：住民基本台帳）



図表12 町民の人口対策への意向（出典：山北町町民アンケート）

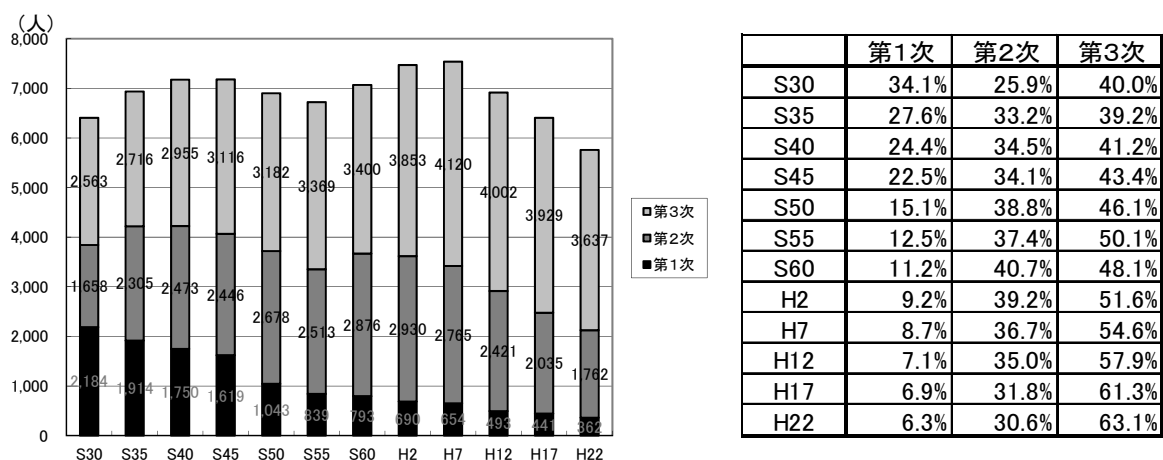
1. できるだけ人口が増えるように対策を強化すべきだ	2. 人口が減少することはしかたないが、町の施策の実施などで減少幅を抑制していくべきだ	3. 現状の人口を維持すべきだ	4. わからない	5. 減少するとしても成り行きにまかせておけばよい	6. その他	7. 無回答	合計(除無効) N=1550
52.7%	19.7%	15.2%	5.9%	2.1%	0.4%	4.1%	100.0%

2) 産業の動向

- ・人口減少等に伴って従業者数の総数は、平成7年をピークに減少しています。
- ・産業別では、農業は、農家戸数・経営耕地面積ともに減少傾向にありますが、平成17年以降は減少傾向が緩やかになりました。
- ・工業は、各指標とも平成19年をピークに減少していましたが、従業者数が平成22年に、製造品出荷額が平成24年に増加に転じました。
- ・商業は、全体的に減少傾向にあり、年間販売額が平成19年に増加したものの、平成24年には再び減少しています。
- ・観光は、平成18年、19年に滞在型施設が閉鎖したことや、平成23年の東日本大震災の影響を受け、観光客数が著しく減少しましたが、増加傾向にあります。

- ・従業者総数は、平成7年をピークに減少に転じています。また、平成22年の産業別の構成は、第1次産業が約6%、第2次産業が約31%、第3次産業が約63%となっています。
- ・農家戸数及び経営耕地面積は、昭和50年から連続して減少傾向にあります。昭和50年から約30年間で農家戸数は、約半分、耕地面積は約4割に減少しています。耕作放棄地は、経営耕地面積に対する耕作放棄地の割合も28.0%と高い水準ではありますが、平成12年より増加傾向にあったものが平成17年以降は増加傾向が緩やかになっています。

図表 13 産業人口の推移（出典：国勢調査）



図表 14 農家の戸数と経営耕地面積の推移（出典：農林業センサス）

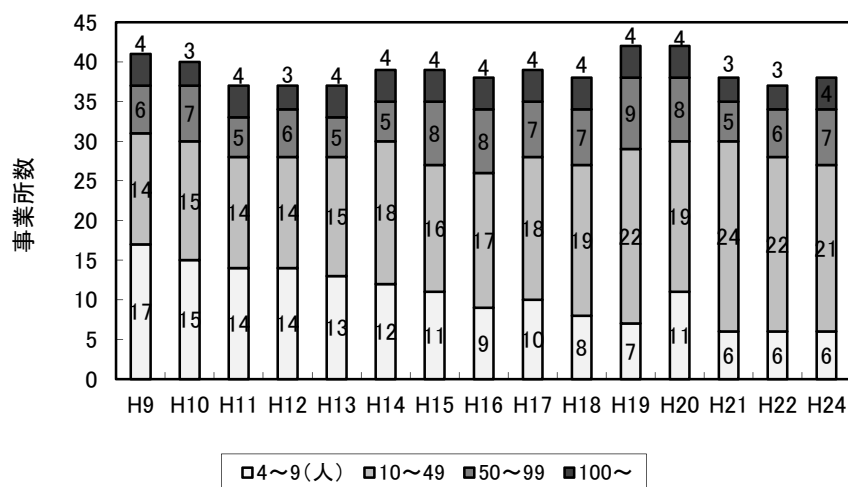
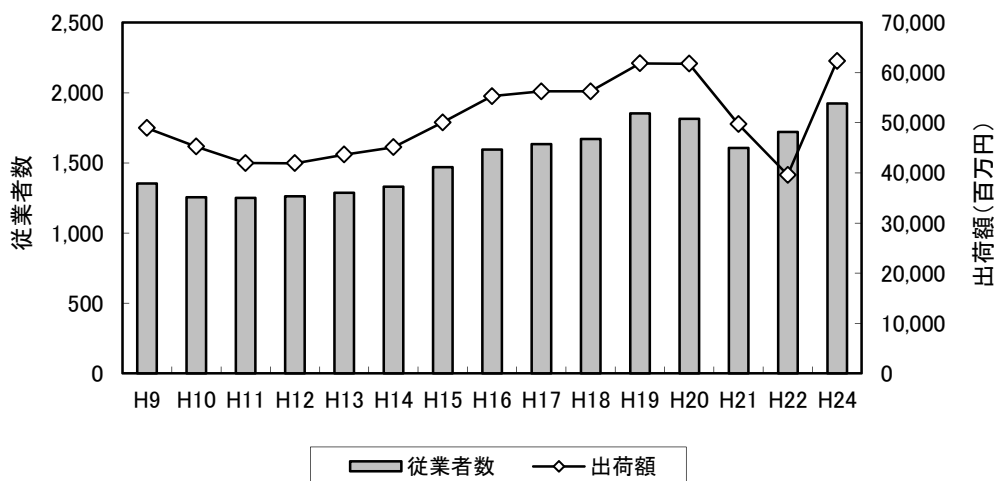
		S50	S55	S60	S2	H7	H12	H17	H22
実数	農家戸数(戸)	1,074	1,051	994	776	734	691	618	593
	耕地面積(ha)	518	428	351	291	259	242	204	195
比率	農家戸数(戸)	1.00	0.98	0.93	0.72	0.68	0.64	0.58	0.55
	耕地面積(ha)	1.00	0.83	0.68	0.56	0.50	0.47	0.39	0.38

図表 15 耕作放棄地率（出典：農林業センサス）

	耕作放棄地(ha)	耕作面積(ha)	耕作放棄地率(%)
H12	40	242	14.2%
H17	72	204	26.1%
H22	76	195	28.0%

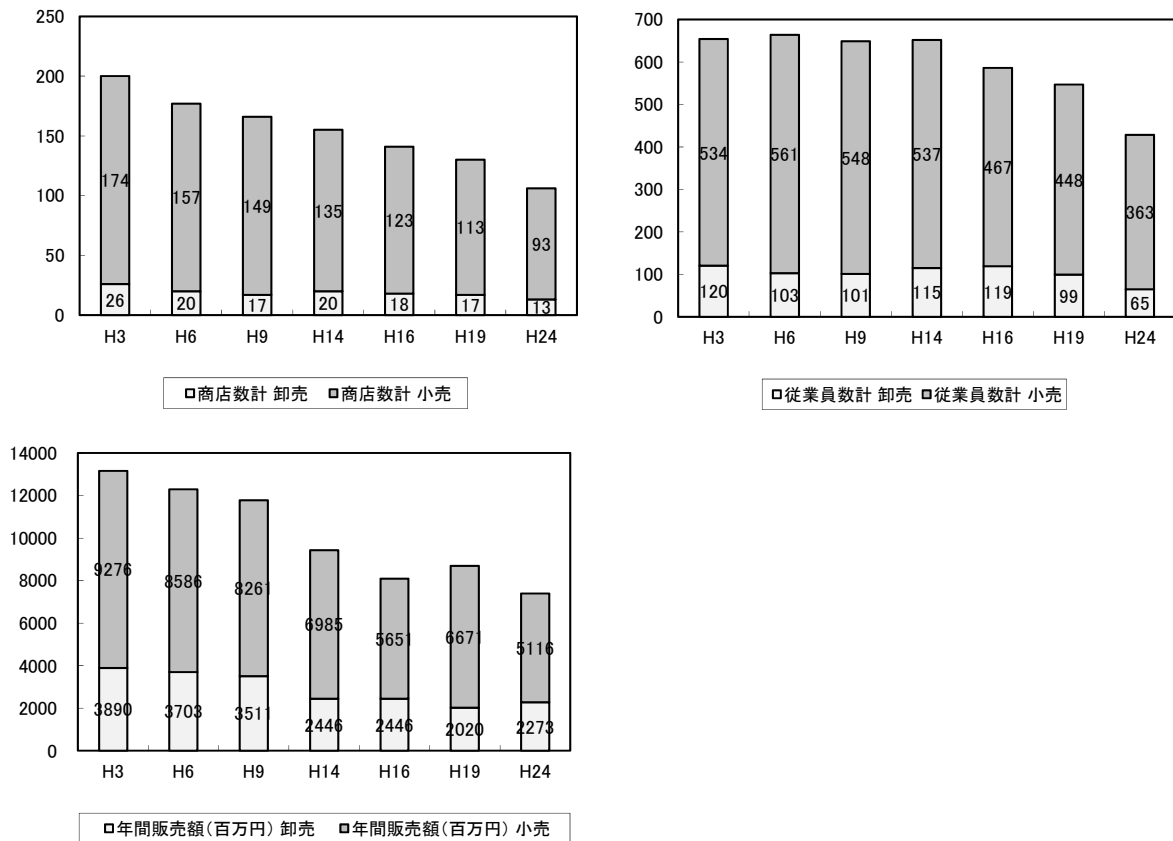
- ・工業は、各指標ともに平成 19 年をピークに減少していましたが、平成 22 年に従業者数、平成 24 年に製造品出荷額が増加に転じました。
- ・事業所数の合計は、40 ヶ所前後で推移し、その内訳としては従業者数が 4 ～ 9 人の事業所数は減少し、10～40 人の事業所数が増加しています。

図表 16 主な工業主要指標の推移（出典：工業統計調査）

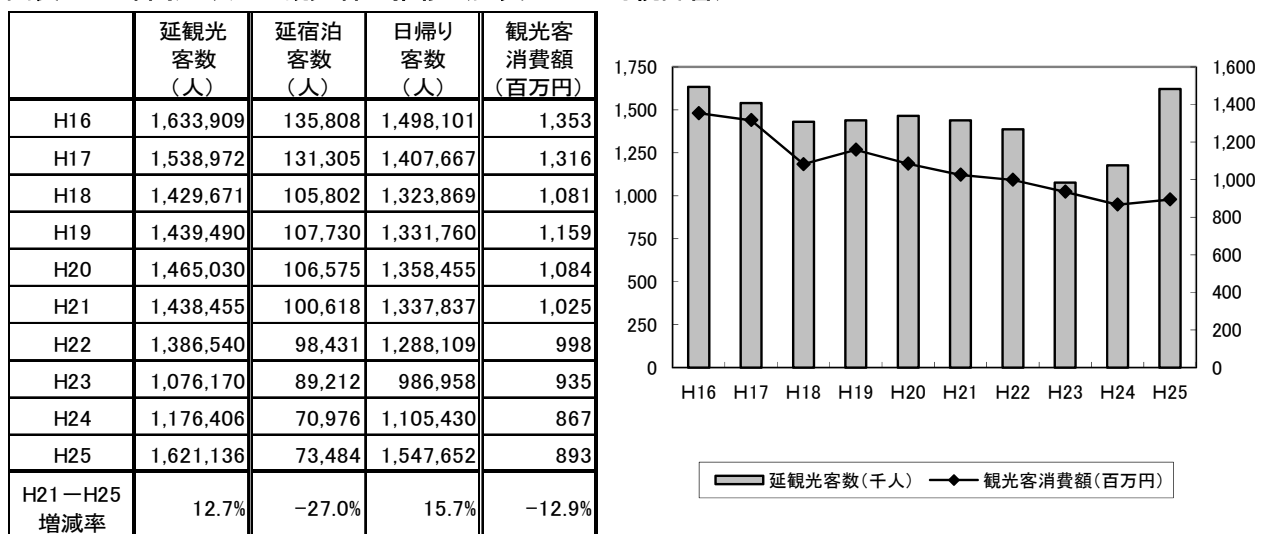


- ・商業は、全体的に低迷しており、商店数及び従業員数は減少傾向が継続し、年間販売額は平成 19 年に一時増加したものの、平成 24 年には再び減少しています。
- ・観光客数は、平成 18 年以降、年間約 140 万人程度で推移し、平成 23 年には東日本大震災の影響を受け約 110 万人に大きく減少しましたが、平成 25 年には約 162 万人になり、10 年前の水準となっています。また、平成 18 年にハイツ&ヴィラなかがわ、平成 19 年にユーシンロッジが閉鎖したことから宿泊客数が大幅に減少し、観光客消費額も、平成 19 年以降減少傾向にありましたが、平成 25 年に増加に転じました。

図表 17 主な商業指標の推移（出典：商業統計調査、経済センサスー活動調査）



図表 18 年間入り込み観光客の推移（出典：山北町統計書）



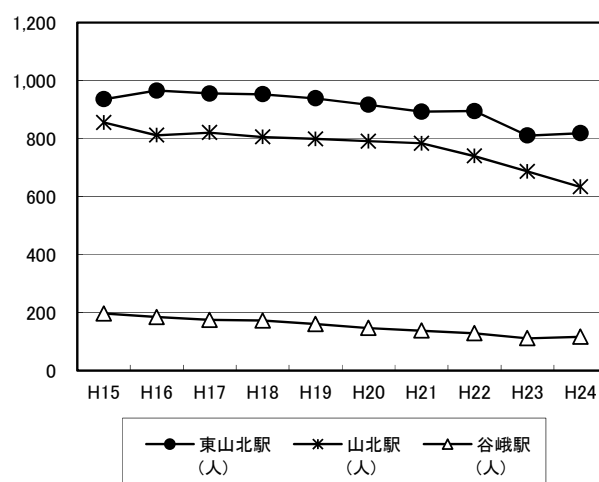
3) 町民生活

- ・御殿場線の駅乗車人員は、町内のいずれの駅でも減少傾向が継続していましたが、東山北駅と谷峨駅では平成 25 年に増加に転じました。
- ・新築住宅着工数は、平成 19 年をピークに減少傾向にありましたが、平成 24 年には増加に転じました。
- ・保育園・幼稚園の園児及び小・中学校の児童・生徒数は、いずれも減少傾向にあります。
- ・財政力指数は、近年持ち直しつつありましたが、平成 22 年に再び下がりました。

- ・御殿場線の 1 日の平均乗車人員は、いずれの駅においても減少傾向にあり、特に山北駅は平成 22 年に、東山北駅は平成 23 年に大きく減少していましたが、東山北駅と谷峨駅では平成 24 年に増加に転じました。
- ・新築住宅着工数は、平成 19 年をピークに減少傾向にありましたが、平成 24 年から増加に転じました。特に平成 25 年は、貸家であるサンライズやまきたの整備により大幅に増加しています。

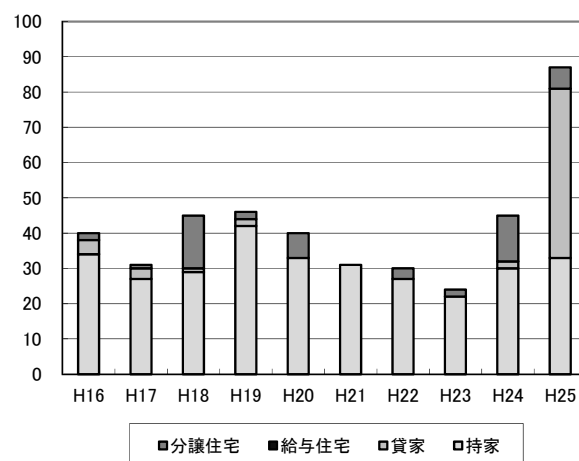
図表 19 御殿場線駅別 1 日平均乗車人員（出典：山北町統計書）

	東山北駅 (人)	山北駅 (人)	谷峨駅 (人)	(参考) 松田駅 (人)
H15	936	856	197	3,923
H16	966	812	185	3,854
H17	956	821	175	3,825
H18	953	806	173	3,839
H19	939	799	161	3,842
H20	917	791	147	3,832
H21	893	784	138	3,710
H22	895	740	129	3,634
H23	811	687	112	3,330
H24	819	634	117	3,315



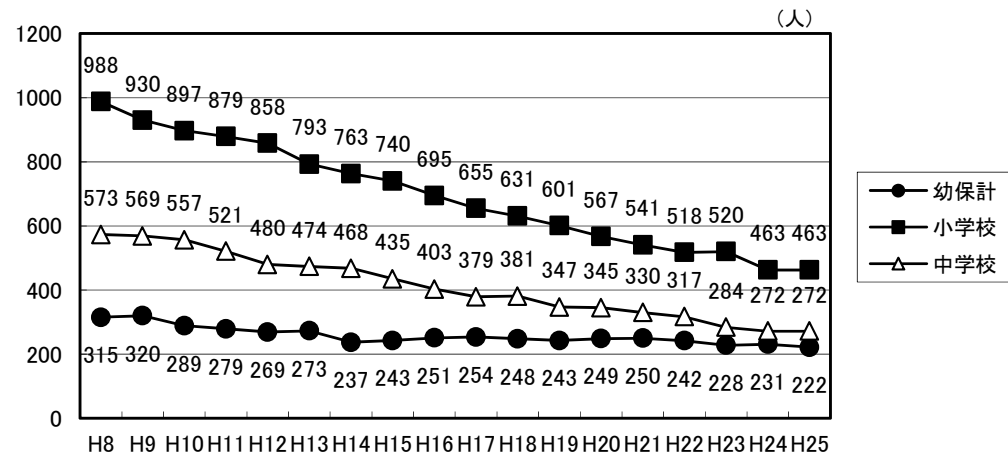
図表 20 利用関係別新築住宅着工数（出典：住宅着工統計）

	持家 (戸)	貸家 (戸)	給与住宅 (戸)	分譲住宅 (戸)	合計 (戸)
H17	27	3	-	1	31
H18	29	1	-	15	45
H19	42	2	-	2	46
H20	33	-	-	7	40
H21	31	-	-	-	31
H22	27	-	-	3	30
H23	22	-	-	2	24
H24	30	2	-	13	45
H25	35	48	-	1	84
合計	276	56	-	44	376
構成比	73.4%	14.9%	0.0%	11.7%	100.0%

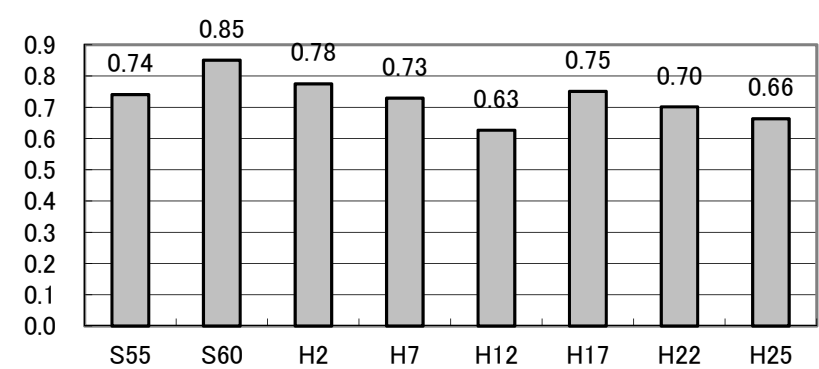


- ・小・中学校の児童・生徒数はいずれも減少傾向にあります。また、幼稚園・保育園の園児数も、平成15年以降約250人前後で推移していましたが、平成23年からは約230人前後に減少しています。
- ・財政力指数は、昭和60年から平成12年にかけて下がり、平成17年に持ち直しつつありますが、平成22年には再び、数値が下がっています。

図表 21 園児・児童・生徒数の推移（出典：山北町統計書）



図表 22 財政力指数の推移〔単年度〕（出典：山北町統計書）



図表 23 決算の状況（出典：山北町歳入歳出決算書）

会計名		昭和60年度		平成2年度		平成7年度		平成12年度		平成17年度		平成22年度		平成25年度	
		歳入	歳出	歳入	歳出	歳入	歳出	歳入	歳出	歳入	歳出	歳入	歳出	歳入	歳出
一般会計		3,294,475	3,196,102	4,513,463	4,323,552	5,441,486	5,263,061	5,176,757	5,027,477	4,827,393	4,637,965	5,578,751	5,409,158	5,249,315	5,159,541
特別会計	国民健康保険事業	579,255	486,071	695,447	634,527	888,223	831,334	1,027,493	945,833	1,186,138	1,143,875	1,326,063	1,323,939	1,450,789	1,449,475
	老人保健事業	476,150	463,282	705,676	685,567	1,060,542	1,036,737	1,293,261	1,284,657	1,230,895	1,252,018	—	—	—	—
	後期高齢者医療	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	146,317	145,561	158,595	156,856
	農業共済事業	26,012	21,128	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	災害給付見舞事業	8,553	840	11,789	0	14,490	2,375	13,267	1,720	11,037	0	10,736	1,034	8,753	117
	污水处理事業	23,042	6,287	20,676	20,676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	下水道事業	—	—	481,512	475,960	769,419	761,274	848,322	817,456	536,625	515,584	497,656	480,676	506,735	498,504
	町設置型浄化槽事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98,994	54,249	57,695	14,409
	山北財産区	32,090	2,961	66,156	3,941	77,365	5,873	88,952	960	48,995	42,656	12,512	5,496	12,038	4,573
	共和財産区	111,839	18,000	181,978	13,006	103,080	86,618	20,327	8,800	27,701	21,964	83,197	75,594	121,705	113,231
	三保財産区	73,407	70,865	78,560	75,243	15,560	13,720	13,857	6,332	18,738	11,131	21,123	13,282	13,093	6,258
	介護保険事業	—	—	—	—	—	—	490,408	445,554	757,792	716,879	923,014	890,161	1,065,199	1,048,977
	商品券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,132	14,703	12,362	9,994
小計		1,330,348	1,069,434	2,241,794	1,908,920	2,928,679	2,737,931	3,795,887	3,511,312	3,817,921	3,704,107	3,137,744	3,004,695	3,406,964	3,302,394
水道事業合計		122,985	116,171	272,485	254,596	369,052	337,895	375,126	327,896	315,131	261,934	259,020	248,610	233,110	222,520
合計		4,747,808	4,381,707	7,027,742	6,487,068	8,739,217	8,338,887	9,347,770	8,866,685	8,960,445	8,604,006	8,975,515	8,662,463	8,889,389	8,684,455

4) 土地利用

- ・本町は、町土の約 90%が森林におおわれ、市街地部は 1 %、農地は 2 %程度となっています。
- ・個別法に指定された地域をみると、森林の多くは、自然公園や自然環境保全地域に指定されています。
- ・都市計画区域は、全町の約 10%で、そのうち用途地域が指定されているのは、1.5%となっています。
- ・全体的な構成としての大きな変化はありません。
- ・耕作放棄地の増加による農地面積の減少や、野生鳥獣による農林作物等の被害の増加がみられます。

図表 24 利用区分別の面積の推移

	総面積 (ha)	農用地 (ha)	森林 (ha)	水面等 (ha)	道路 (ha)	宅地 (ha)				その他 (ha)
							住宅	工業	その他	
H12	22,470	422	20,170	490	376	207	128	23	56	805
	100.0%	1.9%	89.8%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	3.5%
H17	22,470	412	20,169	490	383	210	129	24	57	806
	100.0%	1.8%	89.8%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.3%	3.6%
H22	22,470	405	20,114	490	386	205	131	19	54	870
	100.0%	1.8%	89.5%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	3.9%
H24	22,470	404	20,114	490	385	205	131	25	48	872
	100.0%	1.8%	89.5%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	3.9%

図表 25 各種法令に指定された面積

	面積(ha)	構成比(%)
行政面積	22,470	100.0
自然公園	16,623	74.0
特別地域	15,710	69.9
自然環境保全地域	2,545	11.2
都市計画区域	2,153	9.6
用途地域	337	1.5
農業振興地域	6,823	30.5
農用地	307	1.4

図表 26 自然公園・自然環境保全地域等の指定状況

種別	地域名	面積(ha)
自然公園	丹沢大山国定公園	9,729
	県立自然公園	6,894
自然環境保全地域	山北・共和 自然環境保全地域	1,480
	谷ヶ・平山 自然環境保全地域	835
	塩沢 自然環境保全地域	230
保安林指定区域		15,248

図表 27 都市計画区域の指定状況

区分	面積(ha)
都市計画区域	2,153
用途地域	337
第一種中高層住居専用地域	54
第一種住居地域	196
近隣商業地域	5
商業地域	4
準工業地域	56
工業地域	22
無指定地域(都市計画白地)	1,816

以上、全て出典：神奈川県土地統計資料集 平成 26 年 3 月

(2) 県西地域における本町の現況

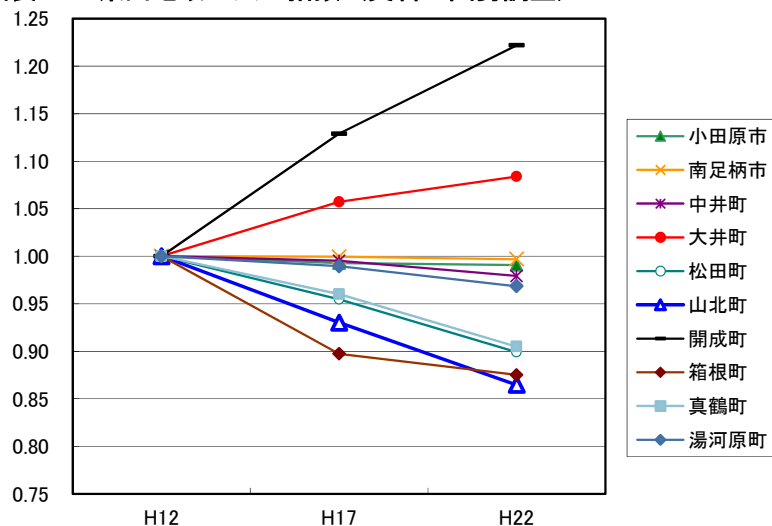
- ・人口は、神奈川県全体で増加傾向にあるものの、県西地域全体は減少傾向にあります。
- ・本町は、県西地域の 10 市町の中で特に人口減少が進んでおり、増減率は最も低くなっています。
- ・工業は、平成 20 年を平成 24 年と比較で、従業者数、製造品出荷額ともに本町が県西地域において、唯一増加しています。
- ・商業は、県西地域全体で衰退傾向にありますが、減少傾向は緩やかになりつつあります。

- ・人口は県西地域全体では、平成 7 年から減少しており、平成 22 年時点の人口は約 36 万人となっています。
- ・2 市 8 町の中で、本町の人口は 7 番目にあたります。増減率でみると、山北町は最下位のマイナス 7 % となっており、県西地域の中でも特に人口減少が進んでいます。
- ・平成 7 年以降、県西地域全体で人口が増加しているのは開成町と大井町のみとなっています。平成 7 年の人口を 1 として以降の人口指数をみると、山北町は周辺の市町と比較しても人口が大きく減少しています。

図表 28 県西地域の人口推移（資料：国勢調査）

	H12 (人)	H17 (人)	H22 (人)	人口 順位	H12－H17 増減率	H17－H22 増減率	5年増加 率順位
神奈川県	8,489,974	8,791,597	9,048,331	—	3.6%	2.9%	—
小田原市	200,173	198,741	198,327	1	-0.7%	-0.2%	3
南足柄市	44,156	44,134	44,020	2	0.0%	-0.3%	4
中井町	10,222	10,173	10,010	9	-0.5%	-1.6%	5
大井町	16,582	17,530	17,972	4	5.7%	2.5%	2
松田町	12,987	12,399	11,676	8	-4.5%	-5.8%	8
山北町	13,605	12,655	11,764	7	-7.0%	-7.0%	10
開成町	13,396	15,123	16,369	5	12.9%	8.2%	1
箱根町	15,829	14,206	13,853	6	-10.3%	-2.5%	7
真鶴町	9,075	8,714	8,212	10	-4.0%	-5.8%	8
湯河原町	27,721	27,430	26,848	3	-1.0%	-2.1%	6
県西計	363,746	361,105	359,051	—	-0.7%	-0.6%	—

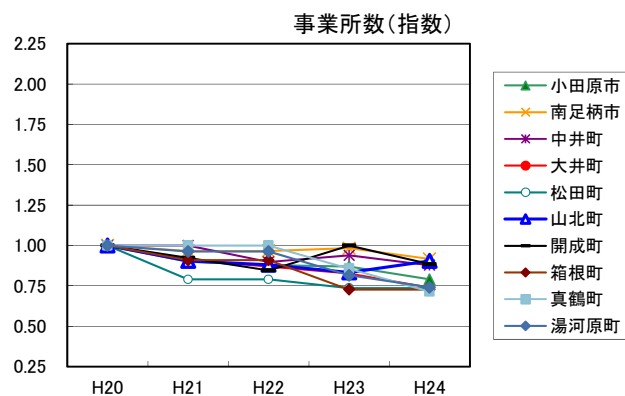
図表 29 県西地域の人口指数（資料：国勢調査）



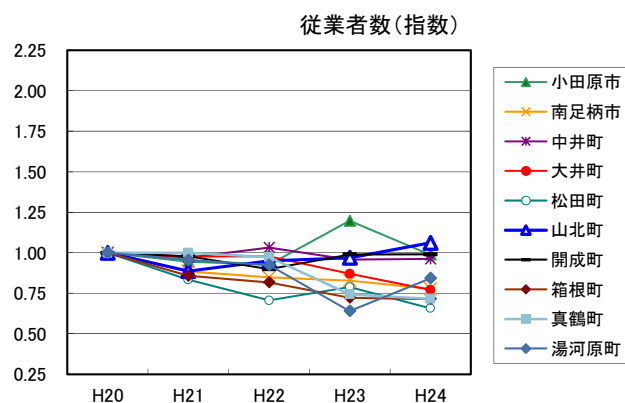
- ・工業指標は、県西地域全体が低迷傾向にあるのに対して、本町では、他市町と比較すると事業所数は平成 20 年の水準を維持し、従業者数、製造品出荷額が平成 20 年と比べて平成 24 年は県西地域で唯一増加しています。

図表 30 県西地域の主な工業指標（指数）の推移（出典：工業統計調査、経済センサスー活動調査）

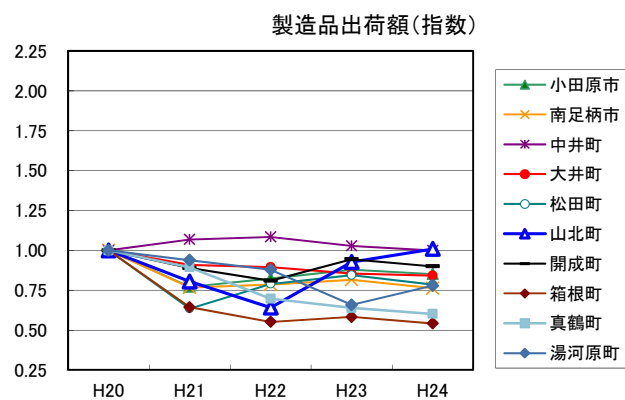
	事業所数					H20－H24 増減率
	H20	H21	H22	H23	H24	
神奈川県	11,031	9,642	9,157	9,452	8,910	-19.2%
小田原市	338	304	297	294	267	-21.0%
南足柄市	60	58	58	59	55	-8.3%
中井町	49	49	44	46	43	-12.2%
大井町	23	21	20	19	17	-26.1%
松田町	19	15	15	14	14	-26.3%
山北町	42	38	37	35	38	-9.5%
開成町	26	24	22	26	23	-11.5%
箱根町	11	10	10	8	8	-27.3%
真鶴町	14	14	14	12	10	-28.6%
湯河原町	27	26	26	22	20	-25.9%
県西計	609	559	543	535	495	-10.8%



	従業者数(人)					H20－H24 増減率
	H20	H21	H22	H23	H24	
神奈川県	425,078	389,280	379,751	368,660	367,168	-13.6%
小田原市	12,332	11,648	11,419	14,763	12,181	-1.2%
南足柄市	6,278	5,558	5,323	5,198	4,884	-22.2%
中井町	2,552	2,476	2,634	2,444	2,454	-3.8%
大井町	602	588	589	524	464	-22.9%
松田町	330	275	233	260	217	-34.2%
山北町	1,813	1,607	1,720	1,756	1,924	6.1%
開成町	1,219	1,192	1,095	1,206	1,207	-1.0%
箱根町	126	108	103	91	90	-28.6%
真鶴町	109	109	106	81	78	-28.4%
湯河原町	539	515	498	345	454	-15.8%
県西計	25,900	24,076	23,720	26,668	23,953	-7.5%



	製造品出荷額(百万円)					H20－H24 増減率
	H20	H21	H22	H23	H24	
神奈川県	19,497,483	14,868,385	17,246,683	17,850,594	17,461,302	-10.4%
小田原市	816,930	629,683	673,424	716,860	695,138	-14.9%
南足柄市	318,954	244,714	250,395	260,349	243,178	-23.8%
中井町	69,172	73,855	74,957	71,105	69,119	-0.1%
大井町	14,002	12,714	12,521	11,949	11,789	-15.8%
松田町	15,751	10,002	12,419	13,290	12,361	-21.5%
山北町	61,785	49,729	39,589	57,234	62,325	0.9%
開成町	40,437	35,942	32,747	38,172	36,382	-10.0%
箱根町	1,947	1,253	1,073	1,135	1,055	-45.8%
真鶴町	1,488	1,329	1,036	951	895	-39.9%
湯河原町	4,210	3,947	3,697	2,770	3,276	-22.2%
県西計	1,344,676	1,063,168	1,101,858	1,173,815	1,135,517	-15.6%

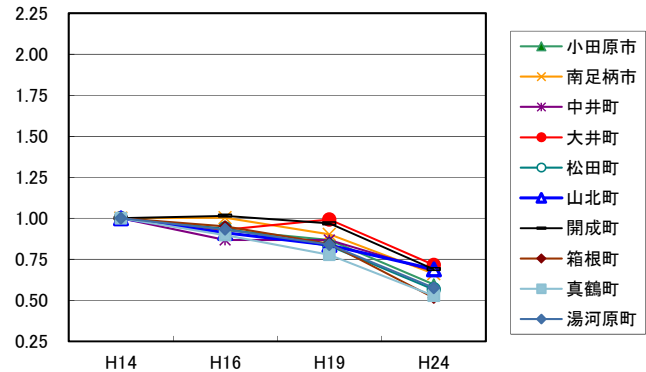


- ・商業指標は、開成町を除き、県西地域全体で衰退傾向にあります。県西地域の多くで平成19年に年間商品販売額が一時増加し、再び減少したものの減少傾向は緩やかになりつつあります。

図表 31 県西地域の主な商業指標（指数）の推移（出典：商業統計調査、経済センサス活動調査）

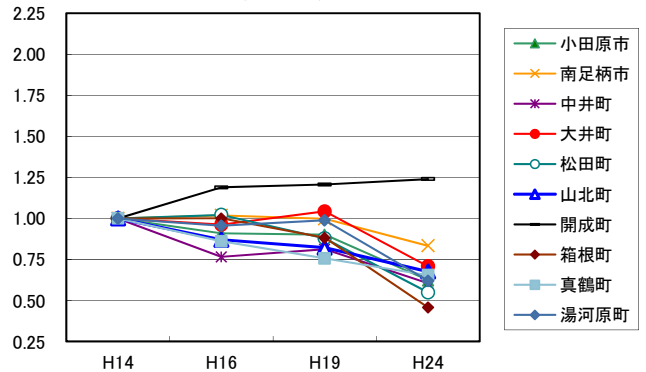
	事業所数				増減率 (H19/H24)
	H14	H16	H19	H24	
神奈川県	61,940	59,776	54,892	47,602	-13.3%
小田原市	2,325	2,158	2,016	1,742	-13.6%
南足柄市	296	297	267	227	-15.0%
中井町	68	59	59	70	18.6%
大井町	130	121	129	115	-10.9%
松田町	143	134	119	106	-10.9%
山北町	135	123	113	106	-6.2%
開成町	129	131	125	101	-19.2%
箱根町	283	269	239	165	-31.0%
真鶴町	108	97	84	61	-27.4%
湯河原町	354	330	297	249	-16.2%
県西計	3,971	3,719	3,448	2,942	-14.7%

事業所数



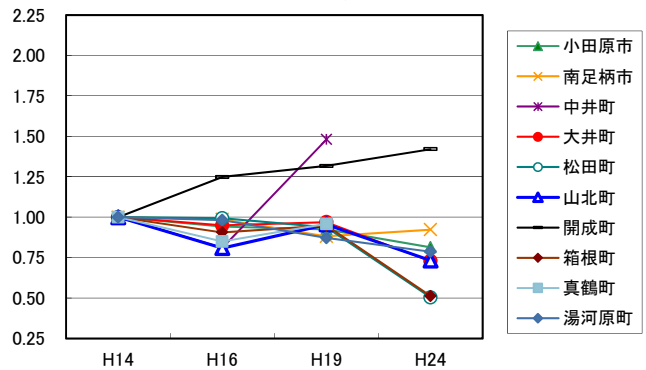
	従業者数(人)				増減率 (H19/H24)
	H14	H16	H19	H24	
神奈川県	483,992	474,461	464,156	437,952	-5.6%
小田原市	15,989	14,546	14,420	12,662	-12.2%
南足柄市	1,861	1,896	1,857	1,684	-9.3%
中井町	428	328	348	482	38.5%
大井町	1,140	1,096	1,189	963	-19.0%
松田町	648	662	569	457	-19.7%
山北町	537	467	441	428	-2.9%
開成町	708	842	854	933	9.3%
箱根町	1,515	1,516	1,337	780	-41.7%
真鶴町	431	371	326	303	-7.1%
湯河原町	1,904	1,821	1,883	1,443	-23.4%
県西計	25,161	23,545	23,224	20,135	-13.3%

従業者数



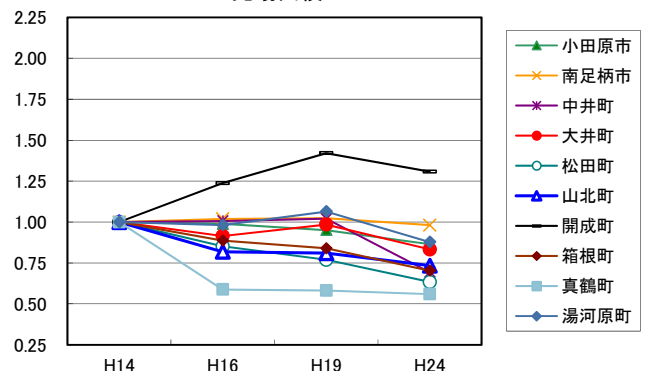
	年間商品販売額(百万円)				増減率 (H19/H24)
	H14	H16	H19	H24	
神奈川県	8,464,265	8,435,086	8,548,105	6,969,920	-18.5%
小田原市	263,471	248,047	243,612	214,525	-11.9%
南足柄市	27,275	26,907	24,047	25,175	4.7%
中井町	6,445	5,218	9,539	x	—
大井町	23,691	22,495	22,955	17,269	-24.8%
松田町	7,761	7,712	7,274	3,914	-46.2%
山北町	6,985	5,651	6,671	5,116	-23.3%
開成町	11,477	14,325	15,112	16,298	7.8%
箱根町	20,273	18,365	19,231	10,387	-46.0%
真鶴町	4,210	3,577	4,037	x	—
湯河原町	31,199	30,622	27,201	24,559	-9.7%
県西計	402,787	382,918	379,680	317,243	-16.4%

年間商品販売額



	売場面積(m²)				増減率 (H19/H24)
	H14	H16	H19	H24	
神奈川県	7,127,337	7,249,500	7,370,079	6,658,959	-9.6%
小田原市	258,451	255,513	245,769	223,331	-9.1%
南足柄市	27,509	28,046	28,147	26,998	-4.1%
中井町	2,361	2,376	2,408	1,638	-32.0%
大井町	19,559	17,902	19,270	16,298	-15.4%
松田町	8,815	7,513	6,782	5,592	-17.5%
山北町	6,576	5,384	5,326	4,824	-9.4%
開成町	10,347	12,807	14,695	13,534	-7.9%
箱根町	17,244	15,292	14,470	12,130	-16.2%
真鶴町	6,511	3,831	3,787	3,650	-3.6%
湯河原町	31,233	30,667	33,247	27,407	-17.6%
県西計	388,606	379,331	373,901	335,402	-10.3%

売場面積



(3) 条例の運用状況

- ・山北町土地利用に関する基本条例に基づき、以下の7案件が協議の対象となり、全て承認されました。

図表 32 山北町土地利用に関する基本条例対象案件一覧

No	名 称	所在地	面 積	目 的	提出日	審議日	承認日
1	バーデンライフ 中川増築工事	中川	5,299.07㎡ (+2,609.87㎡)	特別養護老人ホーム 増築	平成17年 4月4日	平成17年 4月6日 (書面協議)	平成17年 4月8日
2	山北町岸新築 工事	岸字丸砂	1,288.69㎡	社会福祉施設	平成17年 11月16日	平成17年 12月1日	平成17年 12月6日
3	(仮称)向原地区 駐車場造成 事業	向原地先	8,835.00㎡	駐車場、 運搬車両待避所	平成18年 3月10日	平成18年 3月16日	平成18年 3月20日
4	岸開発工事	岸字丸砂	1,972.05㎡	住宅地分譲 (9区画)	平成18年 5月19日	平成18年 6月1日	平成18年 6月5日
5	丸砂宅地造成 事業	岸字丸砂	2,999.49㎡	宅地分譲 (16区画)	平成19年 10月1日	平成19年 10月15日	平成19年 10月23日
6	丸砂開発分譲	岸字丸砂	1,290.20㎡	住宅地分譲 (8区画)	平成23年 7月1日	平成23年 7月13日	平成23年 7月14日
7	(仮称)山北町S C計画	岸字丸砂	9,995.60㎡	商業施設	平成25年 6月17日	平成25年 6月24日	平成25年 6月26日

平成 27 年 3 月 1 日現在

(4) 現況及び課題のまとめ

1) 定住対策等の継続による人口減少・高齢化への対応

- ・第2次計画策定以降も町全体として人口減少や高齢化の傾向は依然として変化は見られないものの、山北地区等の人口減少率が改善されている地域もあります。
- ・一方、向原・共和地区では人口減少率は近年悪化しつつあり、山北駅を中心とした地域だけでなく、その他の地域に対しても人口対策への取り組みが求められています。
- ・山間部では、高齢化率の上昇が依然として続いており、山間部を中心とした地域コミュニティの維持・再生に向けた取り組みが求められています。

2) 継続的な企業誘致と農業の維持・保全

- ・全体的に産業人口は減少しているものの、工業の指標や商業指標にはやや改善がみられます。
- ・平成27年には丸山地区に新規事業所の開設が予定され、雇用の確保や居住人口の増加が見込まれます。また、平成32年度には新東名高速道路の開通及び（仮称）山北スマートICの完成が予定され、新たな企業誘致の可能性が高まります。
- ・農業の減少傾向は緩やかになりつつありますが、その規模は35年前の約半分になるなど、衰退は続いていることから、農業の維持・保全に向けた対策が求められています。
- ・引き続き、新たな企業の誘致や地場産業の育成・振興を図りながら、地域活力の向上や人口増に向けた町民の雇用の確保が望まれます。

3) 滞在型施設の充実や観光資源を活用した観光客の誘致

- ・平成29年度に山北つぶらの公園（仮称）の一部オープンが予定され、また、平成32年度には、新東名高速道路（仮称）山北スマートICの完成が予定されるなど、観光にかかる新たな動きもみられます。
- ・既存の集客施設を総合的に改善し、山北町の魅力的な観光資源を発掘・活用することにより、観光客の誘致を図ることが必要となっています。

4) 生活利便性の向上

- ・平成24年度には住宅着工数の増加が見られ、また近年東山北駅及び谷峨駅の乗車人員が増加に転じるなど、山北町の生活に関する指標は、やや改善しつつあります。
- ・また、幼稚園・保育園の園児数は減少傾向にありますが、サンライズやまきたの完成や丸山地区への企業進出などにより、将来にわたる小学校の児童数は現状維持できることが期待されます。
- ・小売業の年間販売額は、いったん増加したものの近年再び減少傾向にあることから、新たな商業施設の誘致など、商業環境の改善が望まれます。
- ・本町での暮らしやすさにつながる生活利便施設の充実を図り、定住対策等につなげていく必要があります。

図表 33 現況及び課題のまとめ

(改訂) 第2次土地利用計画策定後（平成21年以降）の変化

序章 計画策定の前提条件等

町の現況（分野別）		利用の現況・課題のまとめ	
町の現況（分野別）	人口	・平成7年から減少傾向。 ・世帯数は平成21年には再び減少に転じている。 ・全ての地区で減少傾向にあり、特に向原・共和での減少率が高い。 ・少子高齢化が進行し、山北地区と山間部では高齢化率30%を超えている。 ・町民アンケートでは、人口対策についての要望が強い	・人口増減率、高齢化率の傾向に変化はなく、人口減少、高齢化は継続。 ・山北・岸・清水・三保地区の人口減少率にやや改善の兆し。
	産業	・従業者数の総数は、平成7年をピークに減少。 ・農業は、農家戸数・経営耕地面積ともに減少傾向。 ・工業は、各指標とも平成19年をピークに減少傾向だったものの、従業者数が平成22年に、製造品出荷額が平成24年に増加に転じた。 ・商業は、平成19年には販売額が増加したものの全体的には減少傾向。 ・観光は、観光客数と観光客消費額は減少傾向であったが、近年増加に転じた。	・農家の減少傾向が、平成22年に緩やかになった ・工業の従業者数、製造品出荷額が増加。 ・商業の減少傾向に変化はなし。 ・観光客数、観光客消費額は減少傾向で、平成23年に著しく観光客数が減少したが、回復の兆し。
	町民生活	・駅乗車人員はいずれの駅でも減少傾向が継続。 ・新築住宅着工数は、減少傾向にあったが平成24年には増加傾向にある。 ・幼稚園・保育園の園児数及び、小・中学校の児童・生徒数はいずれも減少傾向にある。	・平成22年以降、山北駅、東山北駅利用者の減少が著しいものの平成25年に回復の兆し。 ・住宅着工数は平成25年に大幅に増加。 ・園児、児童、生徒数の減少傾向は変化なし。
	土地利用	・町土の約90%が森林におおわれ、市街地部は1%、農地は2%程度となっている。 ・森林の多くは、自然公園や自然環境保全地域に指定されている。 ・都市計画区域は町域の約10%で、その内の約1.5%が用途地域に指定されている。	・変化はあまりみられない。
県西地域における位置づけ	人口	・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。 ・本町は、10市町の中で増減率が最下位。（-7.0%）	・県全体の増加傾向はやや鈍化。 ・県西地域の減少傾向は横ばい。
	工業	・県西地域全体で、減少傾向にあるものの、本町では、他市町と比較すると従業者数・製造品出荷額が平成24年に唯一増加。	・県西地域内で本町は唯一従業者数・製造品出荷額が増加。
	商業	・県西地域全体では、平成19年から本町を含む一部の市町で従業者数、商品販売額、売場面積が増加に転じたものの、再び減少。	・県全体の減少傾向に変化なし。
地域別の課題	市街地部（山北・岸・向原）		山間部（三保・清水・共和）
	○サンライズやまきた、原耕地への商業施設の進出など、定住促進の気運の高まり ●若年世帯の世帯分離・住宅取得、Uターンの促進の必要性 ●生活基盤のさらなる充実の必要性 ●人口維持レベルを目指した、行政と民間による住宅の供給・誘導		○新東名高速道路（仮称）山北スマートＩＣや山北つぶらの公園（仮称）の整備、ハイツ&ヴィラなかがわ跡地の利活用 ●観光及び産業振興策の強化 ●交流人口の確保（空き家活用による2地域居住など） ●地域活力の低下への対応、コミュニティの再生
		●定住対策等の継続による人口減少・高齢化への対応	
		・第2次計画策定以降も町全体としては人口減少や高齢化は続いてしているものの、山北地区等ではやや改善の兆しも見られる ・向原・共和地区では人口減少率が悪化しつつあり、特に人口対策への取り組みが必要 ・山間部では高齢化率の上昇が続いており、地域コミュニティの維持・再生に向けた取り組みが必要	
		●継続的な企業誘致と農業の維持・保全	
		・工業・商業は衰退しつつある ・新東名高速道路（仮称）山北スマートＩＣの供用開始により新たな企業誘致が見込まれ、雇用の確保や居住人口の増加が期待できる ・農業の減少傾向は緩やかになりつつあるが、衰退は続いている ・企業誘致や地場産業の育成・振興を継続的に進める必要がある	
		●滞在型施設の充実や観光資源を活用した観光客の誘致	
		・施設の閉鎖や東日本大震災の影響により観光客数や観光客消費額が大幅に減少 ・山北つぶらの公園（仮称）の一部オープンやハイツ&ヴィラなかがわ跡地の利活用、新東名高速道路（仮称）山北スマートＩＣの供用開始など、観光振興にかかる新たな動き ・既存施設の改善や新たな観光資源を発掘し、観光客の誘致が必要	
		●生活利便性の向上	
		・住宅着工数の増加や東山北駅の乗車人員の減少が緩やかに ・サンライズやまきたの完成により、小学校児童数の現状維持を期待 ・小売業の年間販売額は減少傾向にあることから、商業環境の改善が望まれる ・生活利便施設の充実を図り、定住対策等につなげる必要がある	

第 1 章 土地利用の基本構想

はじめに

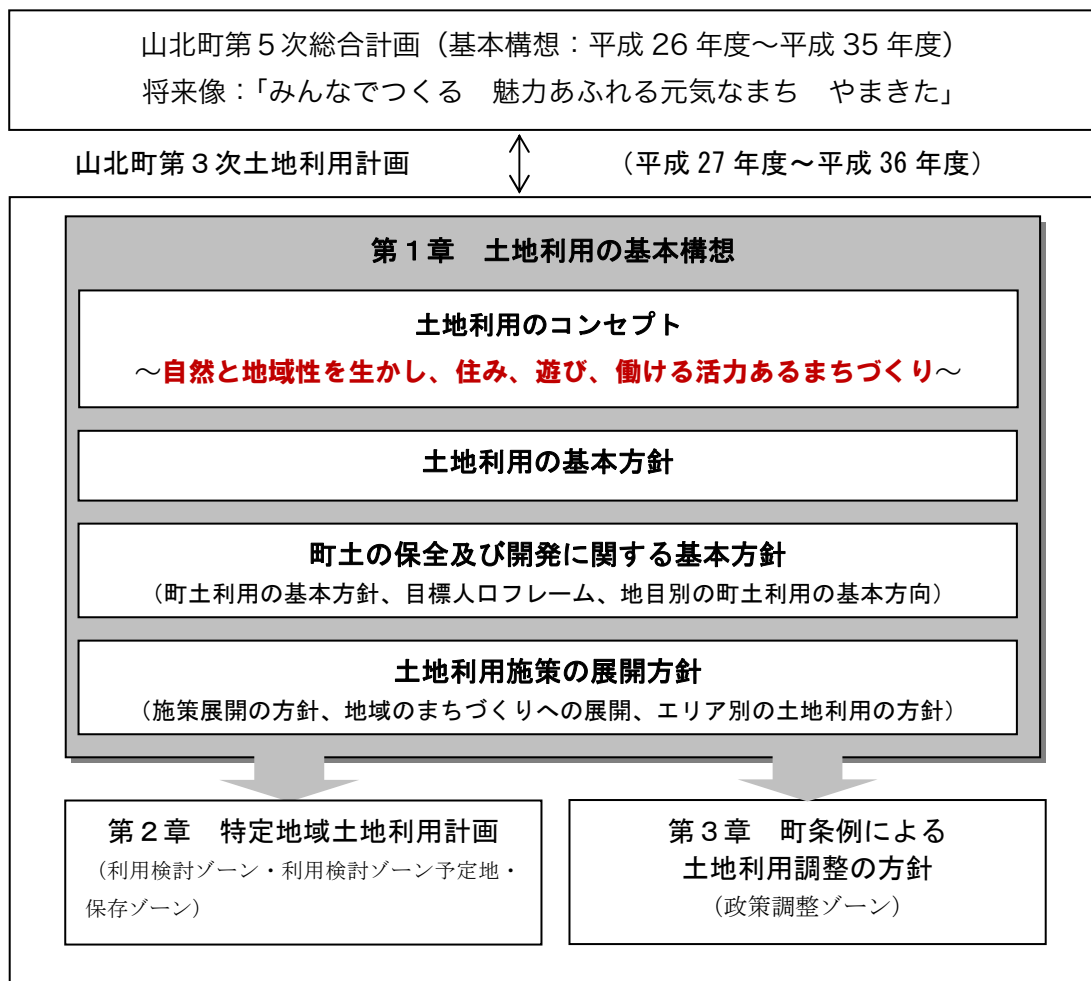
本章では、町の現況や土地利用上の課題を踏まえ、本町の活力ある 21 世紀の土地利用の基本構想として、ふさわしいコンセプトとそれを実現するために必要な土地利用の基本方針を定めます。

そして、これらを基にして、土地利用の具体化を進めるため、地域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基本構想図を示すことによって、将来の町土地利用の基本的な枠組みを整理するものとします。

そして、これらの土地利用の基本構想は、基本的には平成 36 年度を目標年次としますが、環境保全や定住対策など政策的にまちづくりの視点から取り組むべき施策については、目標年次にとらわれず長期的な政策課題として取り組みます。

なお、国土利用計画法に基づく町の国土利用計画は、県が県計画を策定しないため策定しないこととしましたが、これまで町計画に示された内容のうち、継承すべき部分を「3. 町土の保全及び開発に関する基本方針」に載せることとしました。

図表 1-1 土地利用の基本構想の構成



1. 土地利用のコンセプト

本計画では、(改訂)第2次土地利用計画の成果を踏まえ、さらなる定住対策と産業振興を展開するとともに、各地域の個性を生かした「まちづくり」へと展開させることによって、居住、レジャー、雇用の各側面で充実感のある地域社会を創造することを目指して、以下のコンセプトにより土地利用を推進します。

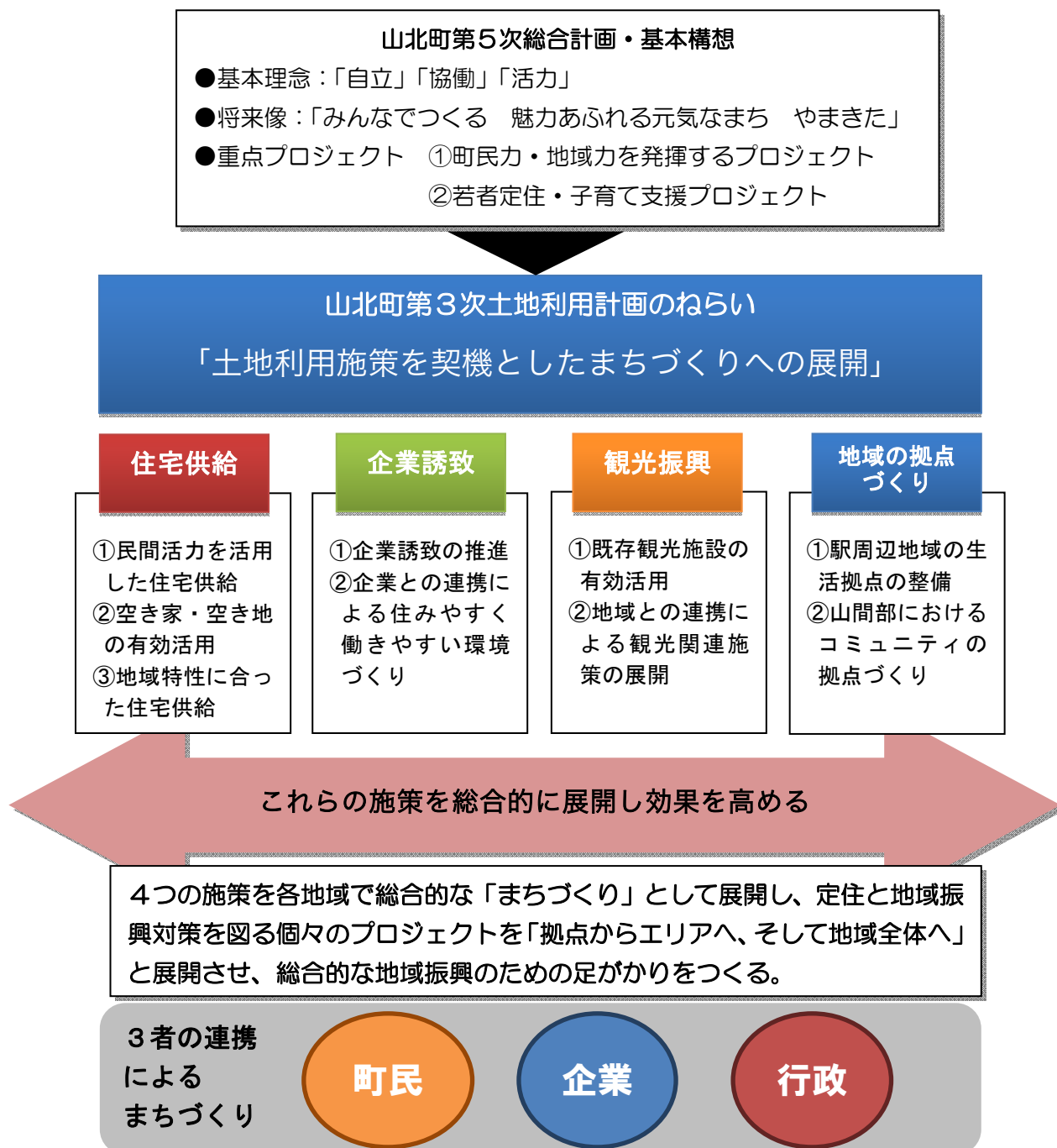
図表 1-2 土地利用のコンセプト



2. 土地利用の基本方針

本計画では、第5次総合計画の基本理念・将来像、及び（改訂）第2次土地利用計画の成果と近年の動向及び課題を踏まえて、引き続き定住対策に軸足を置き、以下の4点を柱として土地利用の計画的な推進を図ります。そして、本計画の推進によって各地域で「まちづくり」が展開し、町民、企業、行政が連携することによって、各地域のバランス良い発展と地域活力の向上を目指します。

図表 1-3 土地利用の基本方針



3. 町土の保全及び開発に関する基本方針

(1) 町土利用の基本方針

1) 町土の自然的環境の保全

町域は、優れた自然環境に恵まれており、丹沢山塊の丹沢山、蛭ヶ岳、桧洞丸を中心とする 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ります。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ります。

また、町内には、洒水の滝や箒杉、西丹沢県民の森をはじめ、河村城跡、ユーシン溪谷等の多様な観光スポットが点在し、年間延観光客約 100 万人を超える県下でも主要な観光地の一つとなっています。

土地利用の現況は、町域の約 94%に当たる約 2 万 1 千 ha が、森林、農地、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 %を構成しています。近年は、農地の減少と宅地のゆるやかな増加が見られます。

土地利用施策の展開にあたっては、このような自然的環境に恵まれた本町の町土の特性を踏まえ、次代に継承し、適切に保全することを基本とし、これらを資源として町の発展を図ることを基本とします。

2) 適切な開発と土地利用の推進

本町の人口は、昭和 30 年の町村合併当時には約 16,700 人を有していましたが、山間地域の人口流出や就業人口の他都市への流出等の理由から、平成 7 年をピークに人口は減少に転じ、さらに、平成 17 年には、世帯数も減少する状況となりました。また、その後は人口の減少と高齢化が加速化する傾向となり、このような流れを踏まえて、本町は平成 21 年度より定住総合対策を本格的に展開し、住宅の供給や企業誘致、生活利便の強化などを図ってきたところです。

しかしながら、人口減少傾向は依然続いている状況であり、これに対応するため、市街地部を中心に計画的な住宅地整備等により定住人口を確保し、町外への転出を抑制することが必要となっています。

また、これまで整備を進めてきた産業用地については、企業立地の目途が立つ状況も見られますが、引き続き企業誘致を図るとともに、就業者の定住促進も合わせて行う必要があります。

このような背景を踏まえて、貴重な自然的環境を保全しつつ、市街地を中心として適切な開発と土地利用を推進し、本計画のコンセプトである「自然と地域性を生かし、住み、遊び、働ける活力あるまちづくり」の実現を目指します。

(2) 目標人口フレーム

本計画では、上位計画である第5次総合計画・基本構想に即し、平成35年時点での目標人口11,000人を目指すものとし、これを実現するため、計画的な住宅供給や企業誘致など、総合的な土地利用施策の展開を図ります。

なお、第4次総合計画（後期基本計画）では目標人口を14,000人として設定していましたが、社会状況として人口減少が本格化したことを受け、現在の人口を将来的に維持するため目標人口を11,000人に設定しました。

目標人口 11,000人（平成35年）

※ 本計画の計画期間は平成36年までですが、ここでは総合計画との整合を図っております。

(3) 地目別の町土地利用の基本方向

1) 農地

農地は、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す。このため、適切な位置に必要な農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します。

特に、農業振興地域の集団的な農地については、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します。

それ以外の農地については、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、農業の振興を図ります。

2) 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ます。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防災機能の整備を含めた適正な森林整備が重要になります。

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、ふれあい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ります。

3) 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、ダム建設に伴う丹沢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ます。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じます。

河川は、河川環境の整備と保全に努め、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とともに防災機能を強化すること等により河川敷の維持・活用を図ります。

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ります。

4) 道路

道路は、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ります。また、町道は交通機能のみならず、高齢者等交通弱者への対応や生活空間・防災空間としての多面的な機能の充実を図るために、必要な用地を確保します。

農道等については、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、必要な用地を確保します。

5) 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、併せて生活基盤の確立を図るために必要な用地を確保します。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します。

さらに、近年、頻発している土砂災害や浸水被害等への対策も用地の確保の段階から検討します。

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、必要な用地を確保します。

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します。

また、製造業等の発展のために研究所等の機能を誘致し、必要な用地を確保します。

6) その他

教育施設・福祉施設や鉄道施設、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ます。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、計画的に用地を確保します。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します。

さらに、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ります。

4. 土地利用施策の展開方針

(1) 施策展開の方針

本計画の土地利用のコンセプトを実現するため、①住宅供給、②企業誘致、③観光振興、④地域の拠点づくりを4つの柱として施策展開を行うものとします。

1) 住宅供給

第5次総合計画の考え方を踏まえて、引き続き定住対策を土地利用施策の最重要テーマとし、民間活力を活用した住宅供給や地域の特性・動向を踏まえた住宅地の整備、及び空き家・空き地の活用などについて推進します。

住宅供給施策は、量的な面では市街地部で特に重点的に検討すべき事項であり、市街地部における人口フレーム・容量については十分な検討を行い、特にJR山北駅周辺では「サンライズやまきた」の完成を契機として中堅所得者世帯向け住宅のさらなる誘導を図るとともに、東山北駅周辺においても民間住宅地の誘導を図ります。

また、山間部における住宅供給施策については、市街地部の定住・移住ニーズとの違いを把握するとともに、ライフスタイルの多様化を踏まえ、地域の特性に合った様々なタイプの住宅を供給する方向について検討します。

2) 企業誘致

平山工業団地、丸山地区における企業誘致については、一定の実績を果たしたところですが、新東名高速道路（仮称）山北スマートICの完成を見据えて、雇用の確保という観点から新たな産業系土地利用の展開を検討します。

また、企業誘致に伴う従業員住宅の必要性からも、社宅や賃貸住宅などを誘導する方策も検討し、産業振興と定住対策のさらなる連携を図ります。

3) 観光振興

観光関連施策については、総合的な地域振興を図っていく観点から、必ずしも町単独事業としてではなく、地域住民、企業、NPOなどの様々な団体が連携した観光振興の方策と、それを実現するための土地利用の方針を検討します。

さらに県有施設（ユースンロッジ、丹沢湖ビジターセンター、大野山乳牛育成牧場・まきば館）の見直しを踏まえ、これらの施設や土地の有効活用の方策を検討します。

4) 地域の拠点づくり

地域の総合的な活性化を目指すために、各地域における拠点の充実を図ります。

まず市街地部では、JR山北駅、東山北駅周辺地域においては、「サンライズやまきた」の完成や商業施設の出店を生かし、さらなる住宅開発を誘導するとともに、地元商店街の活性化を図ります。

また、山間部では、ハイツ&ヴィラなかがわ跡地やつぶらの公共用地の活用について、地域の拠点としての有効活用のあり方を行政と住民が一体となって検討し、各地域の観光への取り組みなどと連携させながら、地域活性化のきっかけとなるような方策を検討します。

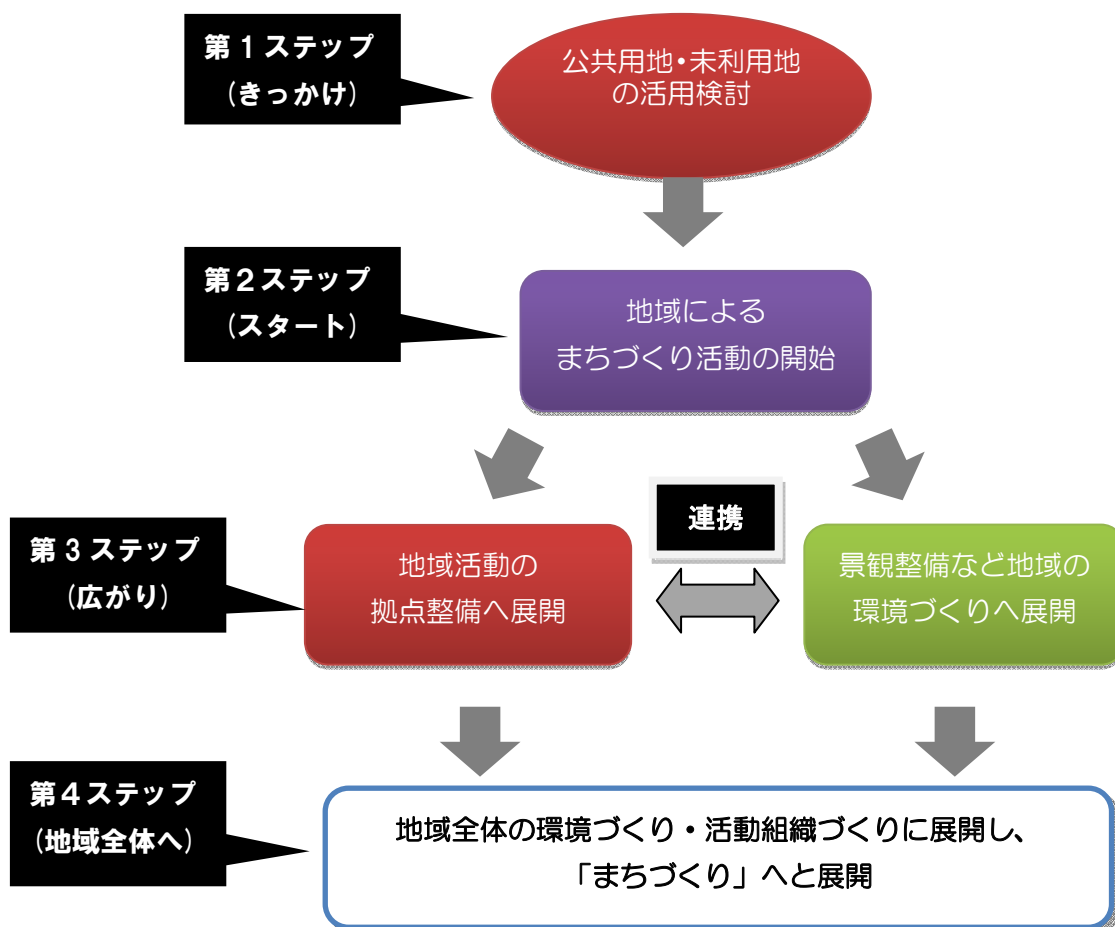
(2) 地域のまちづくりへの展開

これからの本町におけるまちづくりは、第5次総合計画にも掲げられているように、町を「自立」させるための「協働」による取り組みが必要となります。

このため、地域の総合的な振興を図るためには、定住対策、産業振興、生活基盤整備などのプロジェクトが地域振興の総合的な取り組みとして位置付けられ、それを官民協働で進める体制を構築していくことが重要となります。

そのためには、これまでの行政主導による施策展開ではなく、地域住民自らがまちづくりに参画し、官民協働によるまちづくりを進めることが重要であり、具体的なプロジェクトの実現を通じて、地域におけるまちづくりの機運が高まり、次の活動へと展開させていくことを目指します。

図表 1-4 地域のまちづくりへの展開イメージ



(3) エリア別の土地利用の方針

本計画では計画的な土地利用を行うにあたり、本町の町土を以下の5つのエリアに区分し、エリアごとの特性やプロジェクトの動き、周辺環境の変化を踏まえ、具体的な土地利用施策・事業の展開を図るものとします。

1) 定住・生活・就業拠点創出エリア

本エリアは、山北、岸、向原の市街地を中心としたエリアであり、住宅の誘導とともに就業と生活拠点としての整備を進め、本町の生活の拠点として、さらなる機能の充実を図ります。特に定住対策の面では、民間活力を活用し安定した住宅供給を行い、若年層、中堅層の住み替えにも対応できる住み続けられる住環境を目指します。

また、平山工業団地、丸山地区等への企業誘致を継続し、町民の雇用の増加に努めるとともに、誘致企業の従業員の住まい確保なども積極的に行います。

さらに、J R 山北駅周辺では、平成26年の「サンライズやまきた」の完成を契機として、さらなる商店街の振興を図り、生活拠点としてのサービス機能の充実を図ります。

また、J R 東山北駅周辺では、駅前広場の整備など駅周辺の基盤整備を進めることにより、生活サービス機能の誘導を図り、生活利便性を高めるとともに、これまで検討してきた尾先、水上地区において計画的な住宅基盤整備を進め、新たな転入者や町内での住み替えニーズを受け止め、定住人口の確保を目指します。

そして、本エリア全体が市街地であることから、遊休地や空き地については積極的に住宅用途に転換するよう民間開発を誘導し、本町の今後の流入人口の多くを本エリアで受け止められるよう努めることとします。

また、引き続き河村城址歴史公園の整備工事を進めるとともに、洒水の滝周辺の再整備を検討し、地域拠点・観光資源としての利活用を図るものとします。

■実現のための主要プロジェクト

住宅供給	⇒	●計画的な住宅基盤整備（尾先、水上地区他）
企業誘致	⇒	●平山工業団地、丸山地区周辺整備
観光振興	⇒	●河村城址歴史公園整備 ●洒水の滝周辺整備
地域の拠点づくり	⇒	●J R 山北駅周辺整備 ●J R 東山北駅周辺整備

2) 広域交流ゲート・産業振興エリア

本エリアは、清水地区を中心としたエリアで、これまでに諸渕工業団地の整備と企業誘致を実現してきました。また、山間部では長期にわたり砂利採取を行ってきており、主に産業系のエリアとしての土地利用を図ってきたところであります。

そのような中で、新東名高速道路の整備と関連して、現在（仮称）山北スマートＩＣの整備を進めており、事業が完了すれば交通環境が飛躍的に改善することが期待されます。

交通アクセス環境の変化を踏まえて、本エリアは本町の新しいゲートとなることが期待されており、産業・観光のゲートとしての土地利用施策を展開していくことで、地域活力の維持を図るための新たな地域づくりを行います。

また、本エリアでは、学校統廃合による清水小・中学校の跡地利用について、地域の拠点づくりとして住民の参画を得ながら行うとともに、清水地区の活性化に資する取り組みを検討し、新たなゲートとしての特性を生かした地域振興のあり方も検討します。

■実現のための主要プロジェクト

企業誘致	⇒	●砂利採取計画の促進	●砂利採取跡地利用計画
観光振興	⇒	●（仮称）山北スマートＩＣの整備	
地域の拠点づくり	⇒	●学校跡地利用計画（旧清水小学校、旧清水中学校）	

3) 山里定住交流環境形成エリア

本エリアは、高松地区を中心とした畜産などの農業エリアですが、集落と市街地を結ぶアクセス道路が不十分であるため整備を進め、地域の生活利便性の向上を図るとともに、産業基盤の整備を行い農業集落の活性化を図ります。また、定住対策の面では、集落内の空き地、空き家を活用して定住促進を図ります。

そして、高松分校跡地については、地域振興に寄与する利用方法を検討し、高松山ハイキングコースの活用や観光農業体験などの観光交流機能の導入なども視野に入れた取り組みを行います。

また、効率的な森林整備を行うために林道整備を促進し、本エリア内で健全な森づくりを展開することによって、山里としての定住交流環境を形成します。

■実現のための主要プロジェクト

企業誘致	⇒	●高松山・向原山基盤整備	●高松地区アクセス道路整備
観光振興	⇒	●高松山ハイキングコースの活用	
地域の拠点づくり	⇒	●学校跡地利用計画（旧高松分校）	

4) 自然共生型定住・観光エリア

本エリアは、大野山を中心とした山間エリアであり、観光と新たな定住の拠点としての土地活用を進めて地域の活性化を図ります。

このため平成29年度に第1期工事が完了し、一部オープンが予定されている山北つぶらの公園（仮称）の集客性を活用し、隣接するつぶらの公共用地に住宅や企業の誘致を進め、定住と産業及び観光の拠点としての整備を図ります。また、大野山乳牛育成牧場・まきば館、大野山ハイキングコースを活用した森林セラピー事業を推進するなど大野山を中心とした観光振興を図ります。

なお、共和小学校跡地は、現在、地域のコミュニティ拠点として活用されていますが、今後はこのエリア内の観光施設等と連携し、地域と観光を結ぶ拠点として利活用を図るものとし、地域拠点としての機能を強化します。

■実現のための主要プロジェクト

住宅供給	⇒	●つぶらの公共用地整備
企業誘致	⇒	
観光振興	⇒	●大野山ハイキングコース整備（セラピーロード） ●既存観光施設の利活用
地域の拠点づくり	⇒	●学校跡地利用計画（旧共和小学校）

5) 水源を生かした観光再生エリア

本エリアは、三保地区を中心とした水源のエリアで、これまで多くの観光施設が整備され、中川温泉などの観光資源も含めて、観光客の誘致に取り組んできましたが、近年、観光の入込み客がやや低調な傾向にあります。このため、県、町関係の施設の利活用も含めて、改めて本町の観光拠点としての再生を図るために、エリア全体の観光戦略を再検討し、既存観光施設や学校等跡地の利活用を検討します。

そして、今後の観光振興は、行政のみではなく、地域住民との協働により行うことを基本として、住民の意向も踏まえ、地域の拠点としての利用も視野に入れながら検討します。特に中川温泉のハイツ&ヴィラなかがわ跡地については、本エリアの観光・交流の拠点施設として重要な場所として位置づけて優先的に整備を図り、三保中学校跡地やその他の既存観光施設については、地域との連携による利活用のあり方を検討します。

■実現のための主要プロジェクト

観光振興	⇒	●ハイツ&ヴィラなかがわ跡地整備 ●既存観光施設の利活用（ユースンロッジ、丹沢湖ビジターセンター、丹沢森林館・薬草園、ふれあいランド）
地域の拠点づくり	⇒	●学校跡地利用計画（旧三保中学校）

(4) 重点的な取り組み

エリア別の土地利用の方針に掲げた主要プロジェクトのうち、以下の4つを重点的な取り組みとし、住宅供給と観光振興、地域の拠点づくりの柱としていきます。

1) 計画的な住宅基盤整備

東山北駅周辺の水上地区や尾先地区等、民間活力の誘導を図ることにより、計画的な住宅地整備を進めます。整備にあたっては、民間事業者が住宅供給を実施するための必要な支援を行うとともに、地権者の合意形成を図り、地区全体の将来像を作成し、段階的な事業実現を目指します。



2) ハイッ&ヴィラなかがわ跡地整備

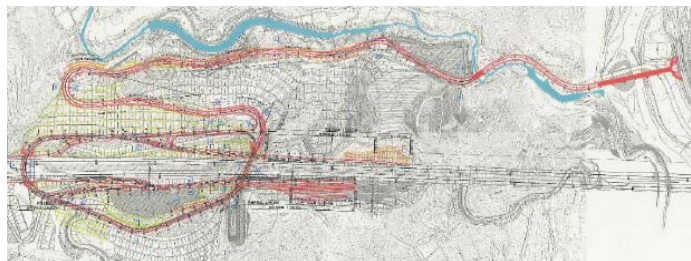
ハイッ&ヴィラなかがわ跡地は水源を生かした観光再生エリアの観光・交流拠点として整備し、三保地域の観光振興を推進します。

地域住民や観光事業者の意向を踏まえ、観光客及び地域住民が活用し、交流できる拠点として有効活用できる土地利用を検討します。



3) スマート IC 周辺整備

新東名高速道路（仮称）山北スマートICの整備を推進し、産業・観光のゲートとして、周辺の土地利用の展開を図り、観光・交流人口の増加と、新たな産業振興につなげます。



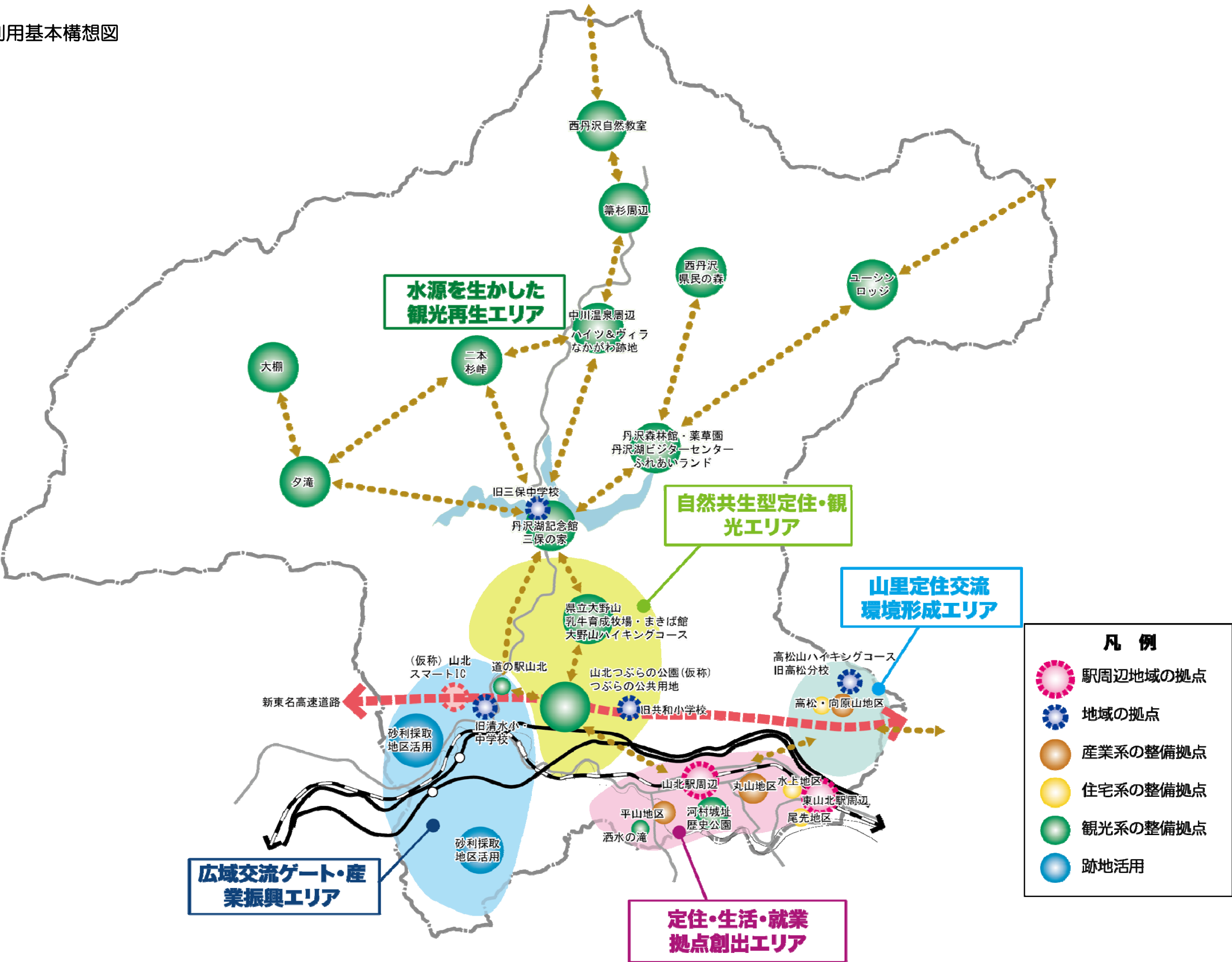
4) 学校跡地利用計画

各地域の学校跡地については、地域特性を踏まえて、各地域の振興のために必要な利用方策を検討します。

また、利用転換後の維持管理主体や手法も見据えて、地域住民との十分な協議により検討します。



■土地利用基本構想図



第2章 特定地域土地利用計画

はじめに

この計画は、神奈川県特定地域土地利用計画策定指針に基づき、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を定めるものです。

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、必要に応じて見直しを行うものとします。

1. 土地利用の基本方針

本町の土地利用の基本構想に基づき、町土の利用に当たっては、「自然と地域性を生かし、住み、遊び、働ける活力あるまちづくり」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します。

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します。このため、農地、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します。

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します。

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3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します。

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ります。

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とおり定めます。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とおりとします。

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を図るものとし、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します。

利用検討ゾーン予定地は、現時点では農振農用地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します。

図表 2-1 利用検討ゾーン

(単位：ha)

地区名		地区面積	土地利用転換面積			想定する機能	実現状況
			産業系	住居系	計		
1	簗沢	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	事業完了 (ひだまりの里)
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	諸渕	6.8	3.4	-	3.4	製造業等	事業完了 (諸渕工業団地)
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	商業事業完了 (原耕地商業施設)
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・地区面積は、図上求積であり、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。

なお、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します。

都夫良野地区、高松地区：30％ 諸渕地区：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

図表 2-2 利用検討ゾーン予定地

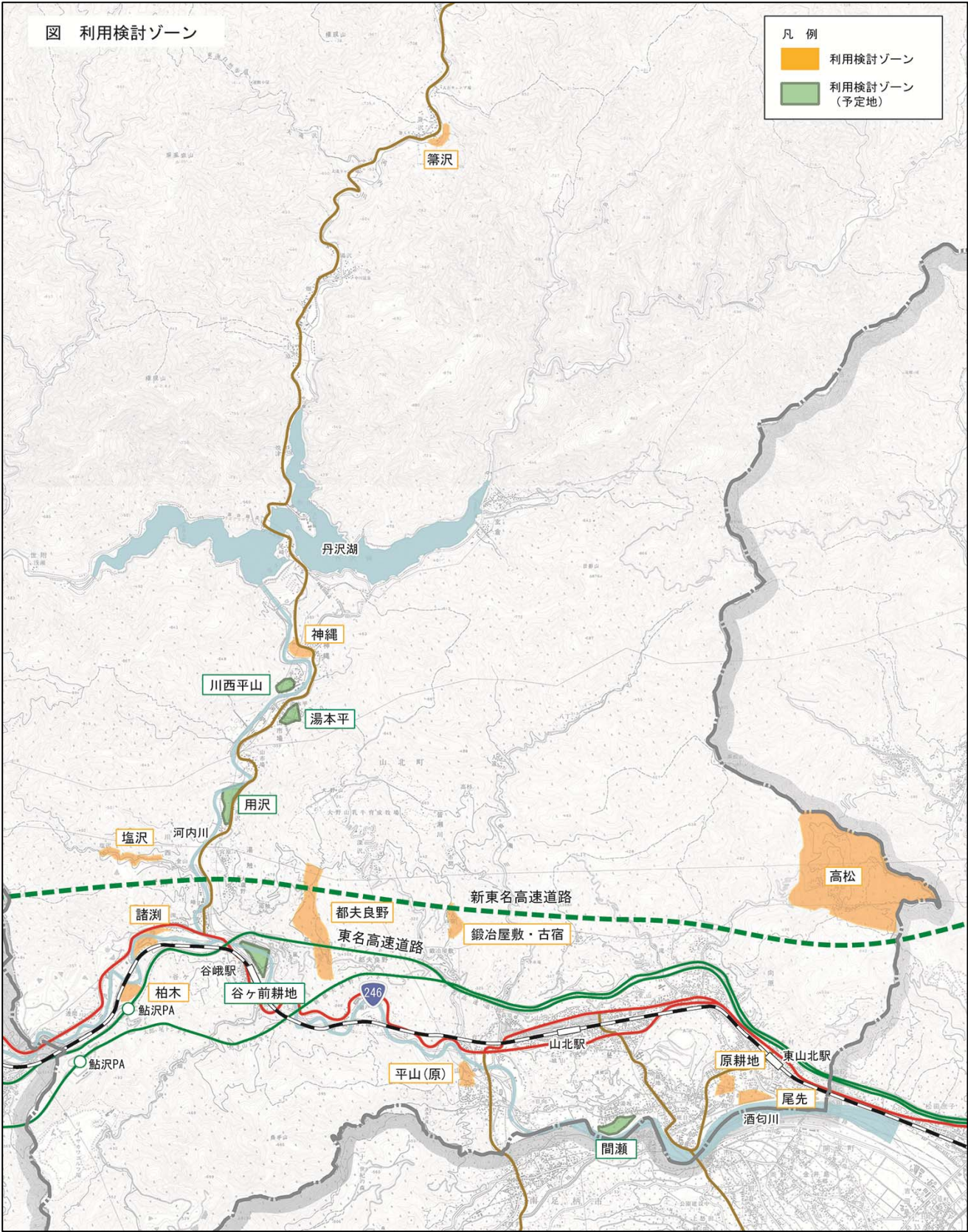
地区名		地区面積	土地利用転換面積 (ha)			備考 (想定する機能)
			産業系	住居系	計	
1	湯本平	5.4	3.1	0.7	3.8	観光型産業等
2	川西平山	1.7	1.2	-	1.2	観光型産業等
3	谷ヶ前耕地	8.7	4.8	1.3	6.1	製造業等
4	用沢	6.2	3.5	0.8	4.3	観光交流施設等
5	間瀬	4.6	2.4	0.8	3.2	研究所・製造業等
合 計		26.6	15.0	3.6	18.6	

※1・地区面積は、図上求積であり、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。

図表 2-3 利用検討ゾーン



(2) 基盤整備手法に関する事項

1) 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しますが、事業主体は民間活力を積極的に活用します。
- ・国や県等の補助制度の積極的な活用を検討します。
- ・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ります。

2) 交通

- ・国道 246 号はこれまで混雑度が 1.0 を超えていましたが、平成 25 年に東山北駅周辺の国道バイパス工事が完了し、渋滞解消を図ってきたところです。
しかし、丹沢湖地域へのアプローチ道路である県道 76 号（山北藤野）は、特に夏期の混雑度が顕著であり、解消には大規模改良工事が必要となるなど課題が多いため、道路管理者と調整を図っていきます。
- ・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します。

3) 上水道

- ・将来の人口規模に見合った水道事業計画に基づき、安定した生活基盤の確保に努めます。
- ・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ます。

4) 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、公共下水道区域外の地域については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ます。

5) 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、処理されていますが、1 市 5 町によるごみ処理広域化の検討を進めています。

(3) 担保方策に関する事項

1) 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します。
- ・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配慮します。
- ・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します。

2) 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）を活用します。
- ・現存する緑地は、極力保全に努めます。
- ・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ます。
- ・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ます。
- ・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します。
- ・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、適正な位置へ配置します。

3) 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します。

4) 水質、土壌、大気等への配慮

- ・国または県の環境に係る基準を遵守するものとします。
- ・特に、水源地域である三保地区や水道水源地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します。

5) 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します。
- ・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します。

6) 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します。

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）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します。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、次のように整理します。

図表 2-4 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（白地地域）	- 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。 - 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。	- 山北町環境基本計画に基づく保全施策の推進 - 山北町土地利用に関する基本条例の適切な運用 - 山北町緑の基本計画に基づく緑の保全方策の推進
都市計画区域外	- 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。 - 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	景観条例制定に向けた検討

第3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します。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します。

(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す。

その骨格は、①土地利用に関する施策、②土地利用の調整、③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、詳細に定められています。

図表 3-1 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（趣 旨） 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） 附 則（施行期日） （経過措置）	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土地利用の調整を行うべき区域に関する事項」については、下記のとおりとします。

1) 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す。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します。

本計画では、政策調整ゾーンとして、①産業系土地活用地区、②自然公園内建築誘導地区、③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します。

図表 3-2 政策調整ゾーン

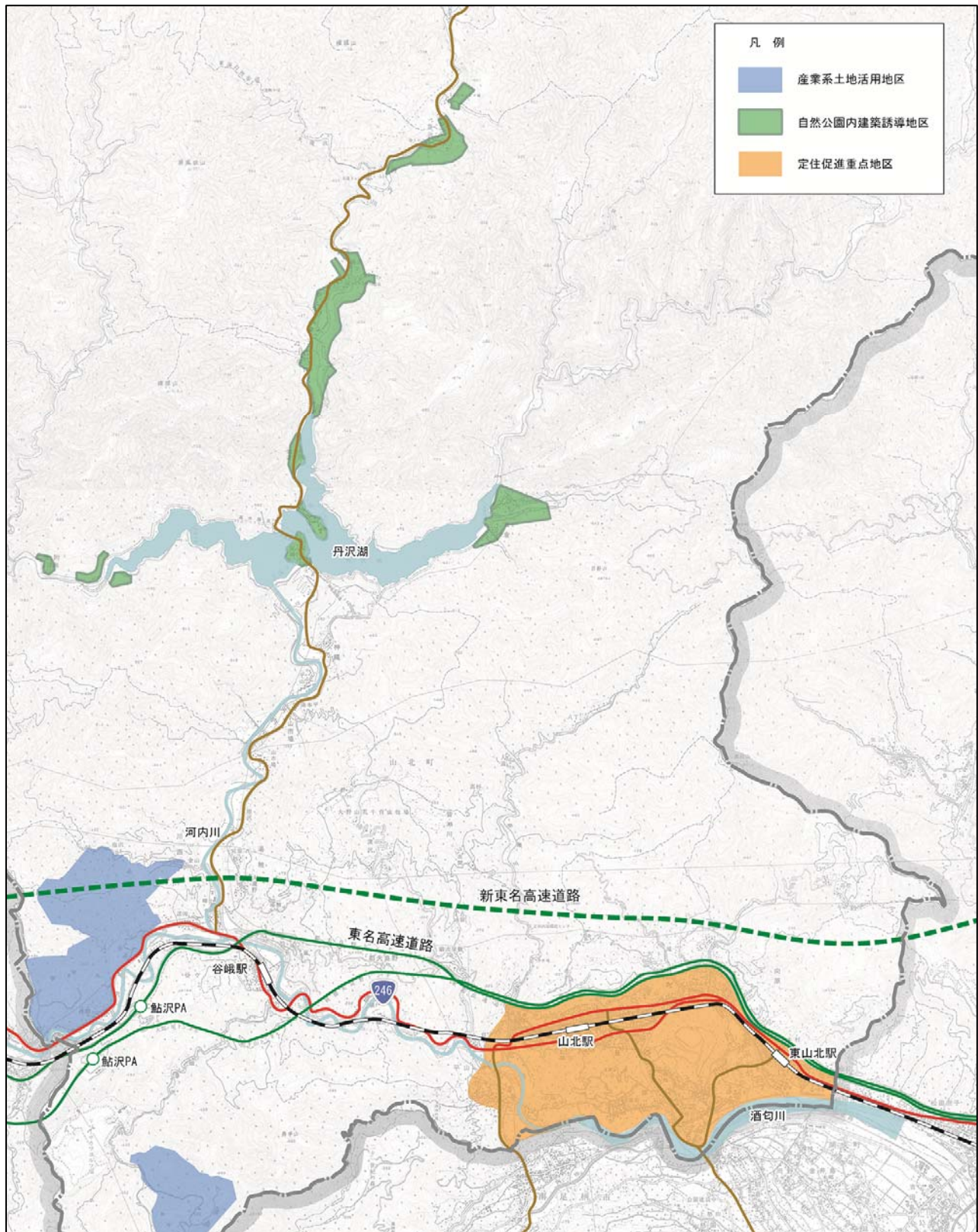
地 区	利用及び調整の方針
1. 産業系土地活用地区	将来的に主に産業系の土地活用を検討する地区。 産業拠点形成ゾーンの核となる地区として、砂利採取区域の拡大や砂利採取跡地において、工業・流通系の土地活用を検討する。
2. 自然公園内建築誘導地区	丹沢大山国定公園内の特定地域内で、地域振興に寄与する土地活用を誘導する地区。 周辺の既存の土地利用と連動して、周辺の景観や自然環境と調和する、観光施設や住宅等の土地活用を適切に誘導する。
3. 定住促進重点地区	定住促進施策の実施にあたり、特に重点を置く地区。 用途地域内の大規模な土地、利用検討ゾーン並びに予定地のうち、定住促進を図る上で特に重要な地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

2) 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ります。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します。

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します。

図表 3-3 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、山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・事業者との協議を進めます。

また、(仮称)山北スマートICの整備を進めることで、産業拠点としての土地活用を展開するとともに、観光・交流のゲートとしての利活用も図ります。



砂利採取区域

【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
- 砂利採取事業の促進
- 砂利採取後の跡地利用の検討（地権者・事業者との調整）
- (仮称)山北スマートICの整備の推進

(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では、既存観光施設の再生及び遊休地等の利活用を基本として、観光拠点の強化に取り組めます。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ります。

また、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します。



中川温泉



ハイツ&ヴィラなかがわ跡地

【取組みイメージ】

- 中川温泉「ハイツ&ヴィラなかがわ跡地」の整備の推進
- ユーシンロッジ、丹沢湖ビジターセンター等の有効活用
- 利用検討ゾーンの利活用の検討
- 森林セラピー基地の充実に向けた取り組み
- 交通機関の充実の検討

(3) 定住促進重点地区の戦略イメージ

1) 計画に基づく総合的な定住対策の推進

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、これまでに、山北駅前の定住促進住宅「サンライズやまきた」、原耕地地区の商業拠点、丸山地区への企業誘致などが実現しました。今後も積極的な住宅供給と誘導、企業誘致を引き続きを図るものとします。

また、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、定住総合対策等のさらなる推進を図るものとします。



良好な住宅地



丸山地区



水上地区（東山北駅周辺）



定住促進住宅（山北駅前）

【取り組みイメージ】

- 利用検討ゾーンにおける住宅・宅地の誘導
- 職住近接型住宅需要を見込む企業誘致
- 定住総合対策の推進
 - ・子育て支援の充実
 - ・魅力ある住宅地の整備・再編
 - ・移住希望者への支援制度の充実
 - ・官民連携による交通、生活利便性の向上及び企業誘致の推進

2) 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ります。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します。また、交通利便の観点からは、駅機能の向上、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します。



山北駅周辺



東山北駅周辺



山北駅前商業用地

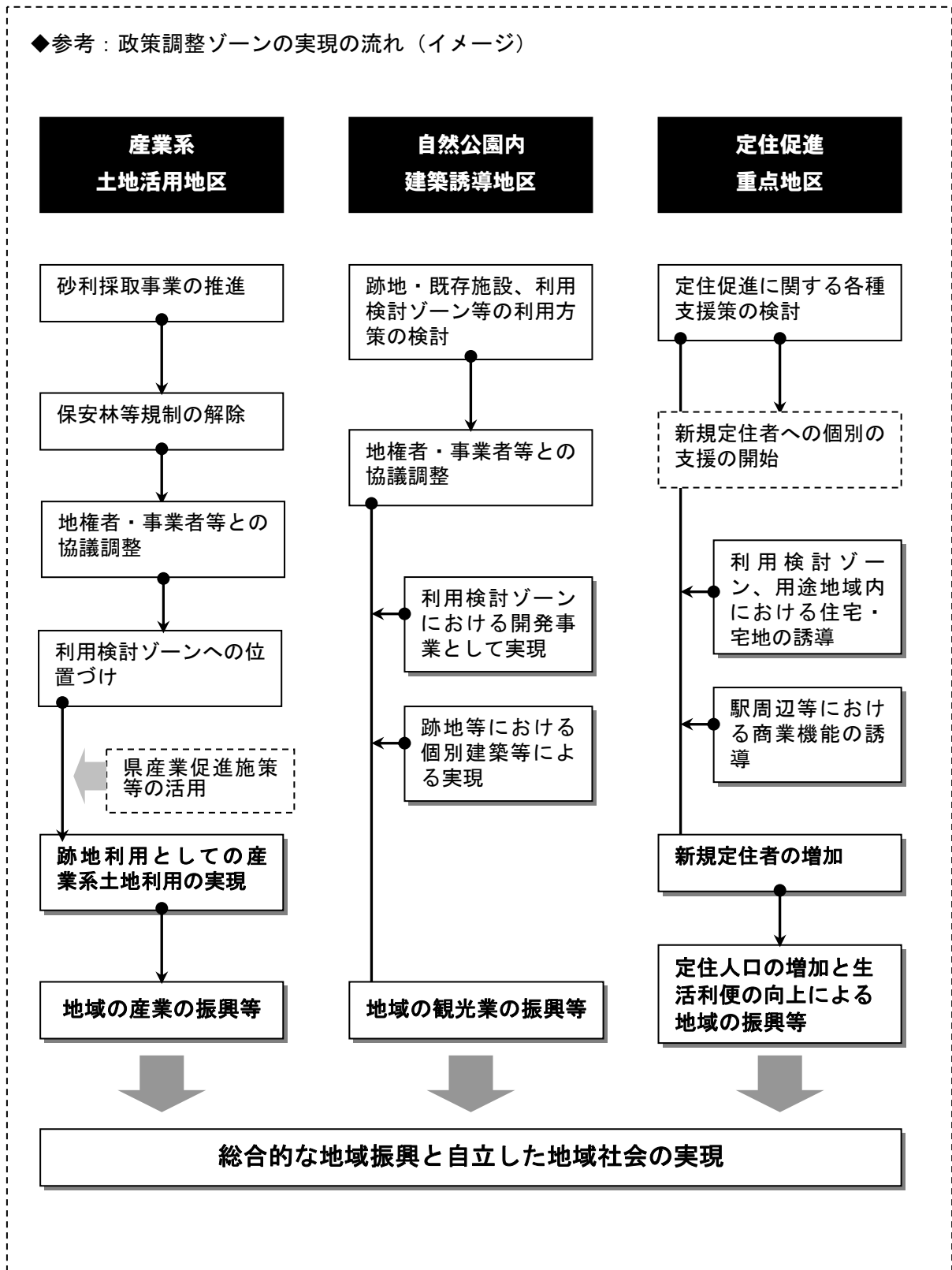


商業拠点の誘致（東山北・原耕地）

【取組みイメージ】

- 山北駅・東山北駅周辺における商業施設の誘致
- 東山北駅の駅機能の向上
- 利用検討ゾーンにおける商業施設の誘致

◆参考：政策調整ゾーンの実現の流れ（イメージ）



第 4 章 参考資料等

1. 土地利用調整システムについて

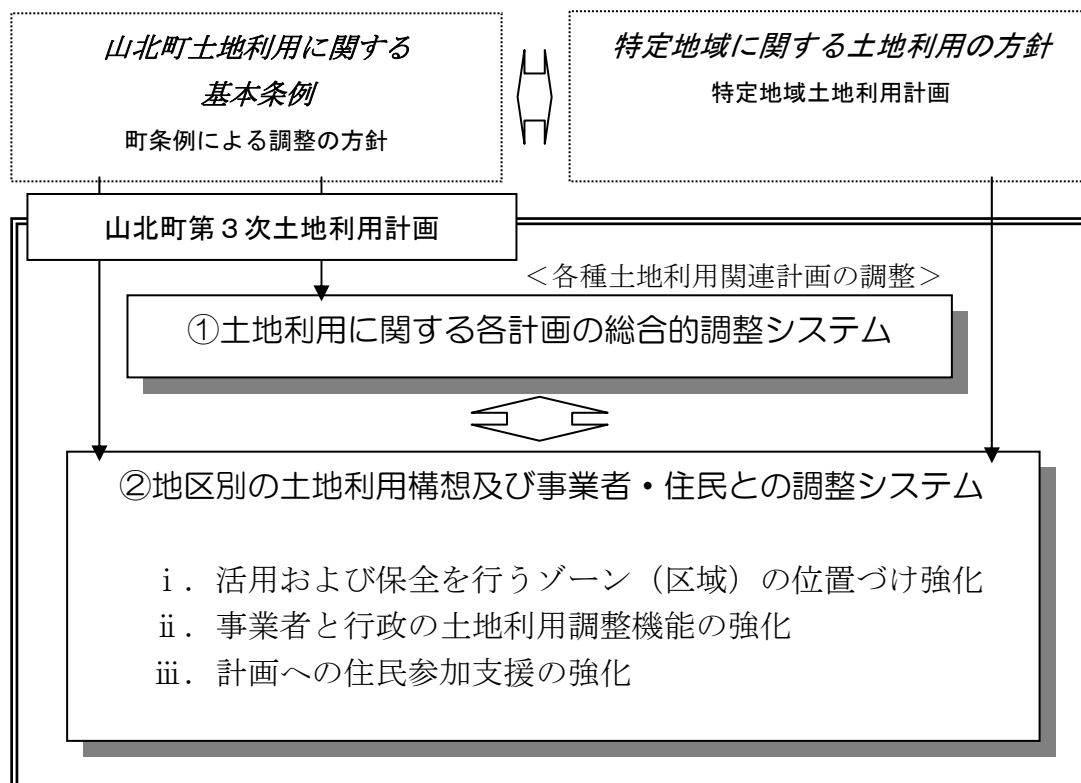
(1) 土地利用調整システムの体系

本町では、前回の土地利用計画改訂に際し、下記方針に基づき本町独自の土地利用に関する条例による土地利用調整と従来からの特定地域に関する土地利用の方針を一体とした土地利用調整システムを確立し、本町土地利用に関する諸課題に取り組んでいます。第3次土地利用計画についても引き続きこの仕組みを継承するものとします。

- 1) 特定地域に関する土地利用の方針（神奈川県土地利用調整条例）
- 2) 町条例による調整の方針（山北町土地利用に関する基本条例）

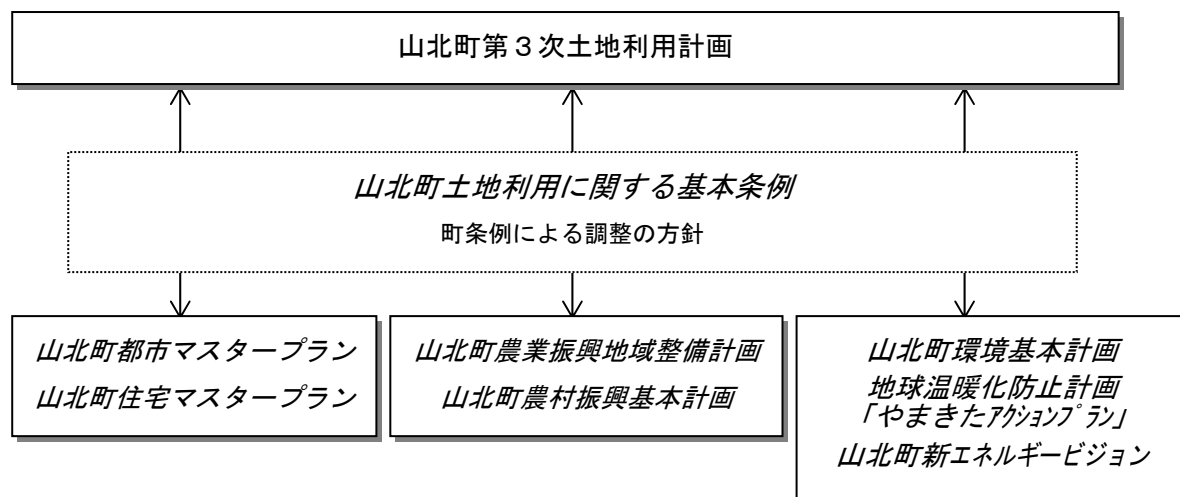
なお、取り組みに際し、神奈川県土地利用調整条例・特定地域土地利用計画との整合や土地利用計画との連動したシステムづくりなどへの配慮を行っています。

山北町の土地利用調整システムは、条例による土地利用調整の方針と特定地域に関する土地利用の方針の一体的運用により、①土地利用に関する各計画の総合的調整システムと、②地区別の土地利用構想及び事業者・住民との調整システムの実現を図るものです。



（２）土地利用に関する各計画の総合的調整システム

条例による土地利用調整の方針の根拠である、山北町土地利用に関する基本条例の「第2章 土地利用に関する施策」を根拠とし、土地利用に関する各計画の総合的調整を行うこととしています。



（３）地区別の土地利用構想及び事業者・住民との調整システム

第2次山北町土地利用計画では、以下の3点を位置づけており、第3次計画においても引き続きこれを継承します。

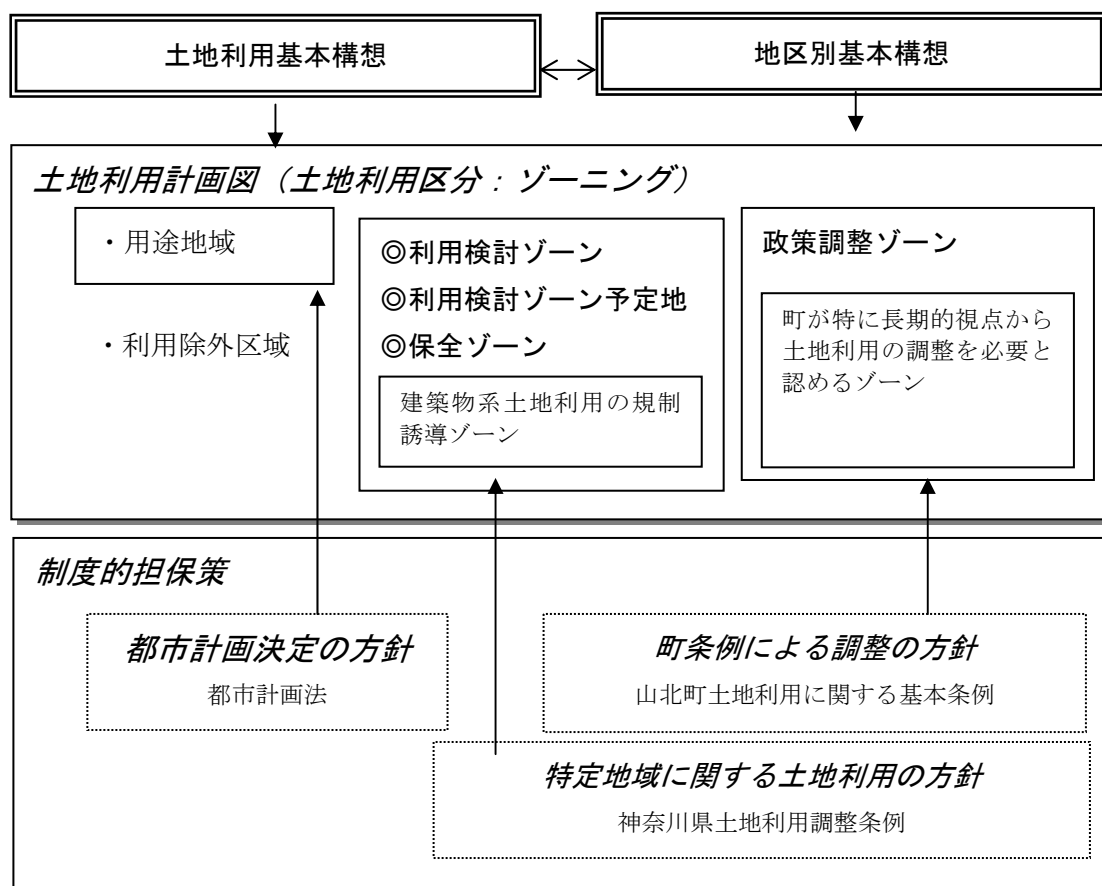
- ① 活用および保全を行うゾーン（区域）の位置づけ強化
- ② 事業者と行政の土地利用調整機能の強化
- ③ 計画への住民参加支援の強化

1) 活用および保全を行うゾーン（区域）の位置づけ強化

地区別の土地利用（基本構想）を、各戦略目標を立てたゾーンにおいて明確にし、その実現化策として、土地利用計画図（土地利用区分）に活用・保全区域を明記することとします。また、その担保策としての条例による土地利用調整の方針（山北町土地利用に関する基本条例）、特定地域に関する土地利用の方針（特定地域土地利用計画）の各運用により位置づけを行います。

具体的には、土地利用計画図（土地利用区分）において、特定地域に関する土地利用の方針（神奈川県特定地域土地利用計画策定指針で担保）で位置づけられた、「◎利用検討ゾーン、◎保全ゾーン」とともに、町が特に長期的視点から土地利用の調整を必要と認めるゾーンを「政策調整ゾーン」として、山北町土地利用に関する基本条例施行規則（第3条）で担保を行います。

<山北町土地利用計画のゾーニング担保策>

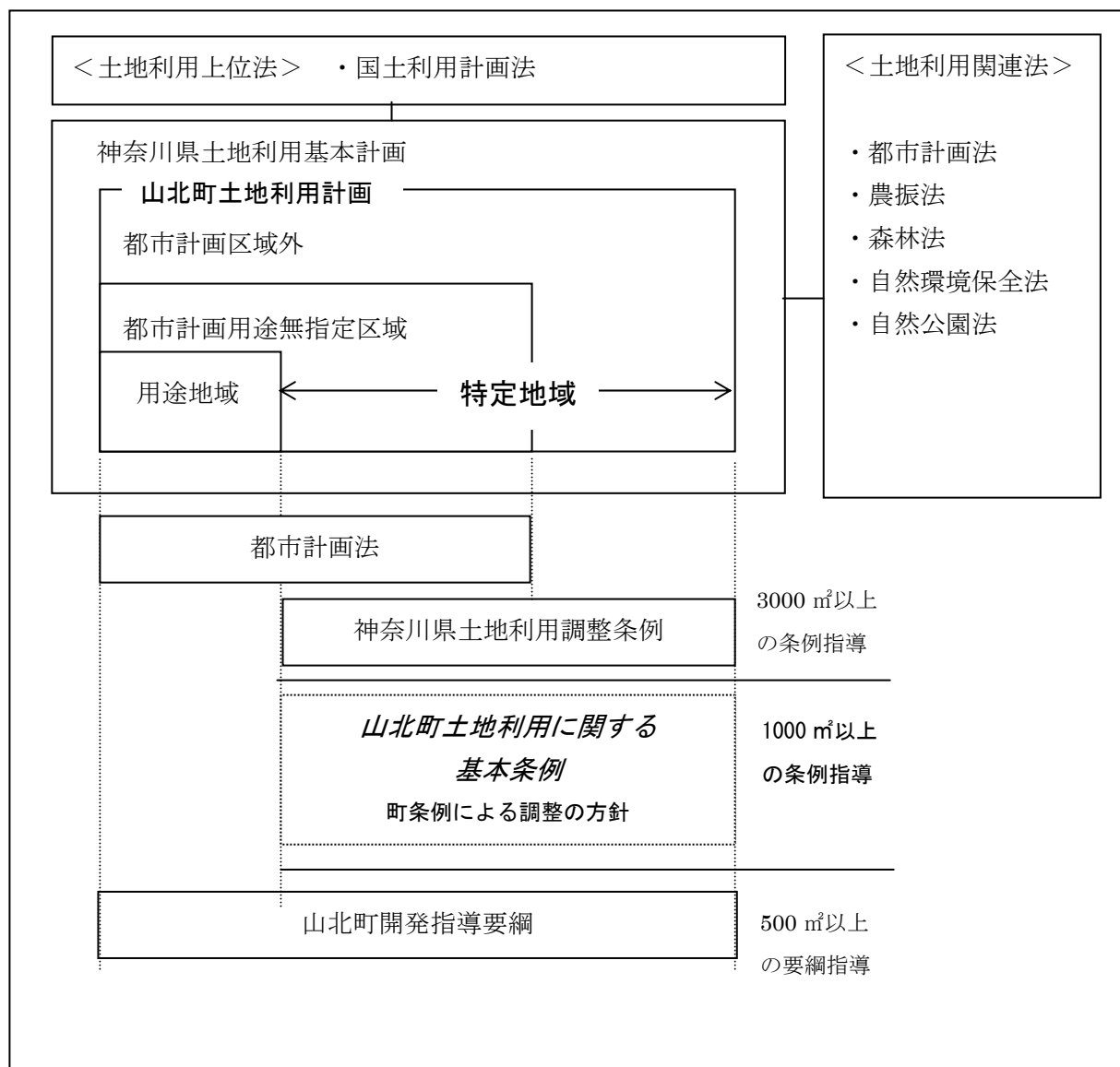


建築物系：研究施設等・研修施設、大学等、教育施設・文化施設、社会福祉施設等・医療施設、工場、住宅等
 非建築物系：主として土地そのものを利用の主たる構成要素とする関係（スポ・レク施設、墓地等の建設、岩石等の採取、発生土処分場等の建設、廃棄物処理施設等）

2) 事業者と行政の土地利用調整機能の強化

山北町開発指導要綱における開発行為に対する指導を、山北町土地利用に関する基本条例の「第3章 土地利用の調整」への位置づけにより強化し、下記体系に基づいて本町の土地利用調整指導を行うこととします。

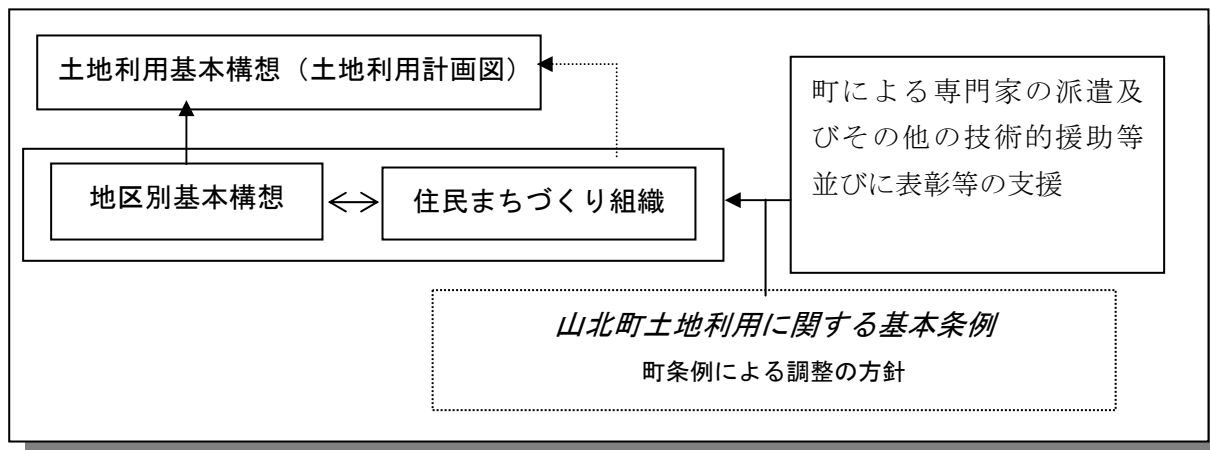
<土地利用調整指導の根拠>



3) 計画への住民参加支援の強化

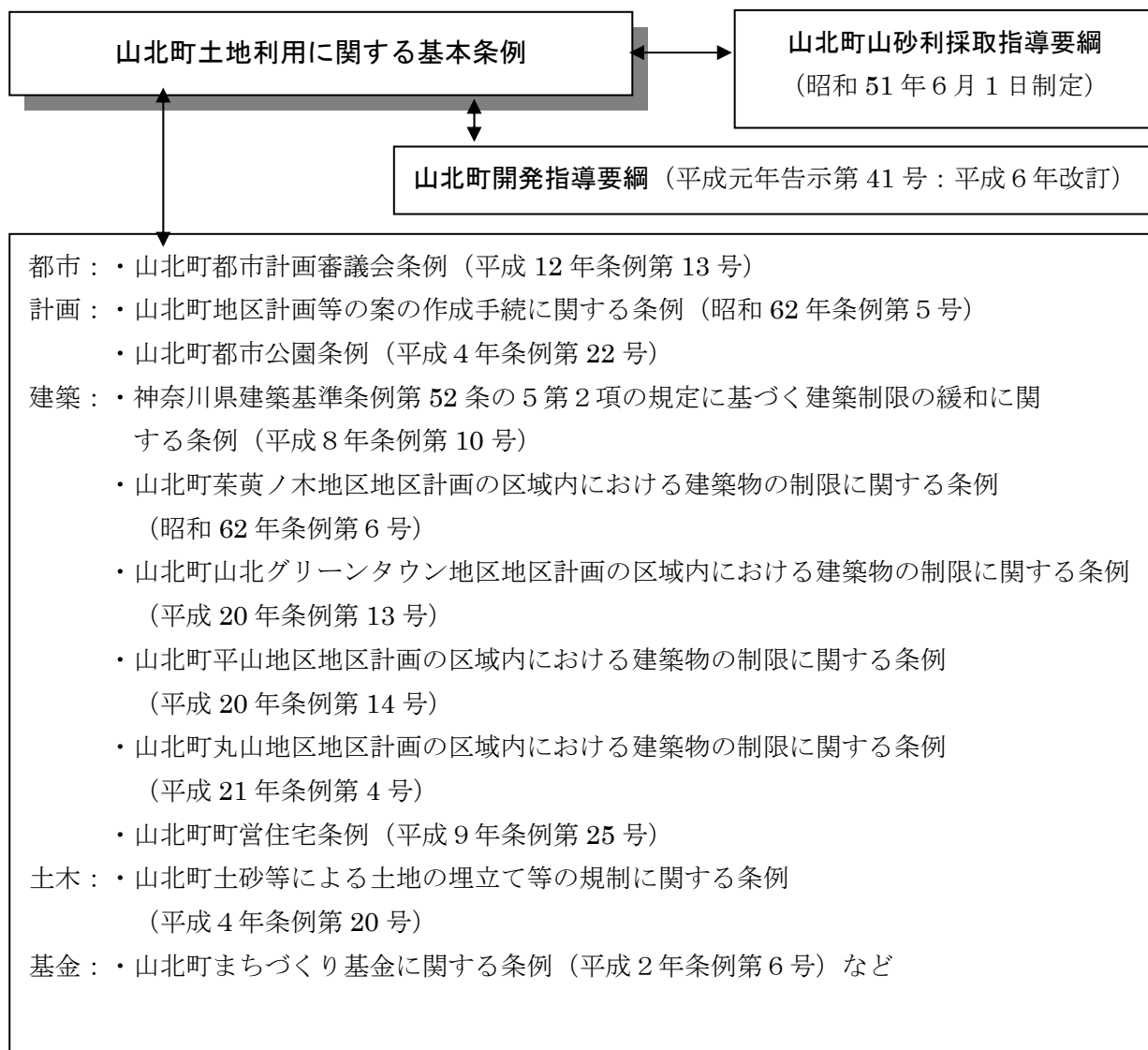
山北町土地利用に関する基本条例「第4章 町民主体のまちづくりの推進」において、まちづくり組織への支援として、専門家の派遣及びその他の技術的援助等を行うことができるものとし、さらに規則において、必要な予算措置を行うことができることを定めています。

<住民参加支援強化>



(4) 本町の条例・要綱と山北町土地利用に関する基本条例の体系

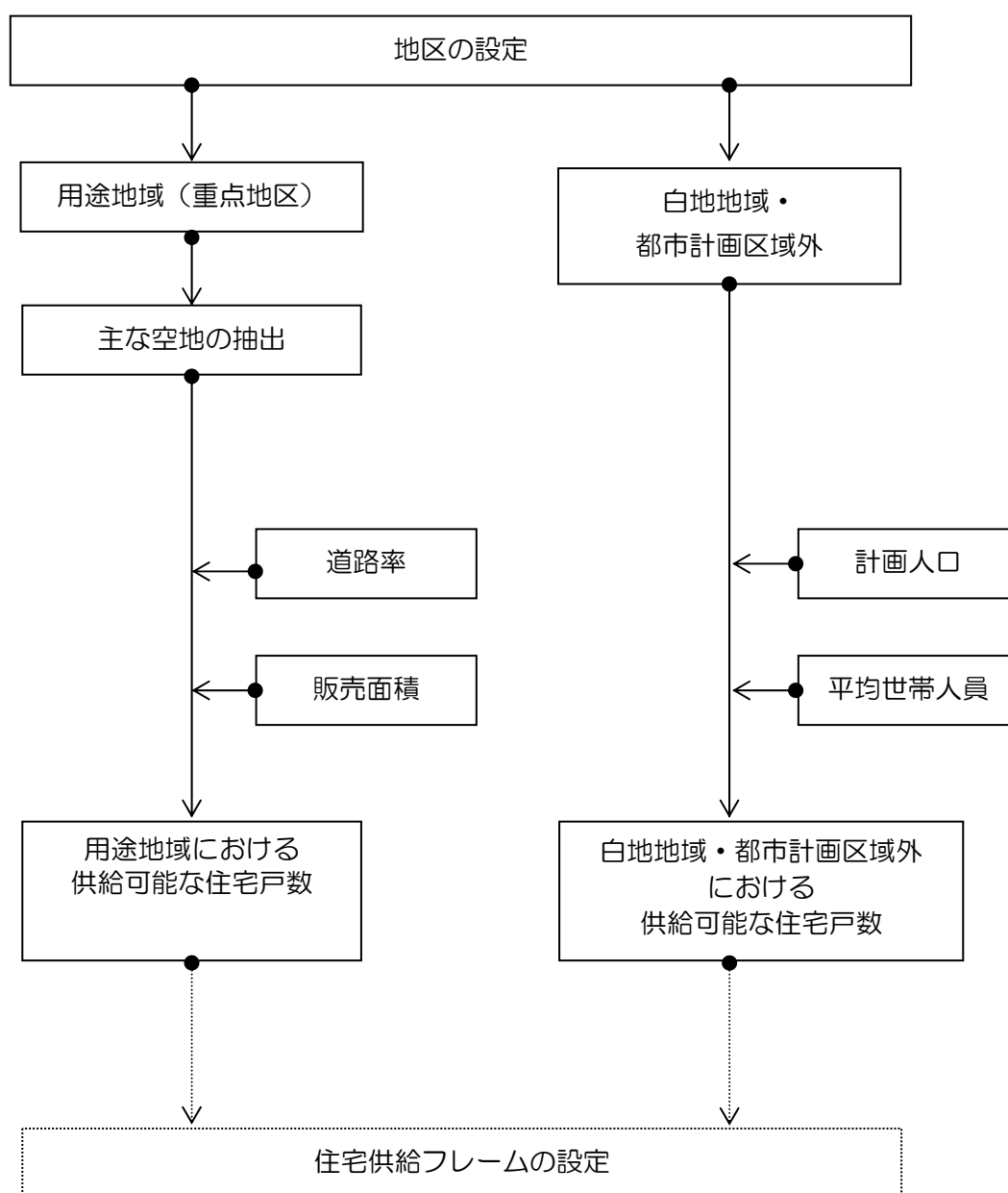
山北町土地利用に関する基本条例は開発指導において、下記の様な土地利用に係わる条例、要綱との調整を行います。



2. 住宅供給フレームについて

住宅の供給による将来の人口規模を想定するため、現在検討されている定住施策等を踏まえ、各地区における人口配置の方針を整理したうえで、将来における住宅供給及び人口規模の算定を行い、適切な住宅供給フレームを設定するものとします。

＜住宅供給フレーム設定の流れ＞



(1) 地区の設定

算定にあたっては、都市計画上のゾーニングを基本としたうえで、交通利便性の高い地区や定住施策の検討を行っている地区など優先的に住宅供給を図るべき地区を重点地区として設定しました。

都市計画的位置づけ	地区区分	
用途地域	重点地区	山北駅 1 km 圏内
		東山北駅 1km 圏内
		県道 74 号小田原山北線周辺部
		水上地区
		丸山地区
	その他	上記以外
白地地域	利用検討ゾーン	原耕地
		尾先
		平山（原）
都市計画区域外	利用検討ゾーン	簗沢
		鍛冶屋敷・古宿
		都夫良野
		高松

(2) 供給可能な住宅戸数の算定方法

1) 人口増加策の考え方 用途地域

：総合的な定住対策を進め、まとまりのある空地に宅地分譲地等を誘導する。
→宅地開発事業を想定して、実際の販売面積を設定し算定。

2) 人口増加策の考え方 白地地域・都市計画区域外

：総合的な定住対策を進め、利用検討ゾーンの住居系地域に開発を誘導する。
→計画人口を設定し、平均世帯人員より算定。

都市計画的位置づけ	算定方法
用途地域	道路率・宅地販売面積より算定（計算式 A）
白地地域	計画人口・平均世帯人員より算定（計算式 B）
都市計画区域外	

【計算式】

A : [主な空地面積] × [1 - 道路率 (20%)] ÷ [宅地販売面積 (150 m²)] = [住宅戸数]

B : [地区面積] ÷ [計画人口^{※1}] ÷ [平均世帯人員^{※2}] = [住宅戸数]

※1 地形的な制約等を考慮して、計画人口は1haあたり30人として算出した。(神奈川県在市街化調整区域の地区計画の同意基準が1haあたり40人未満であることより、当該地域は白地地域であることを考慮して設定)

※2 平成22年の国勢調査より、平均世帯人員3.0人/世帯として算出した。

(3) 主な空地の抽出

将来、住宅地として開発が可能な空地として、現在、農地等で使われている平坦地を対象に、隣接して0.3ha以上ある敷地を抽出しました。

【対象とした土地利用】

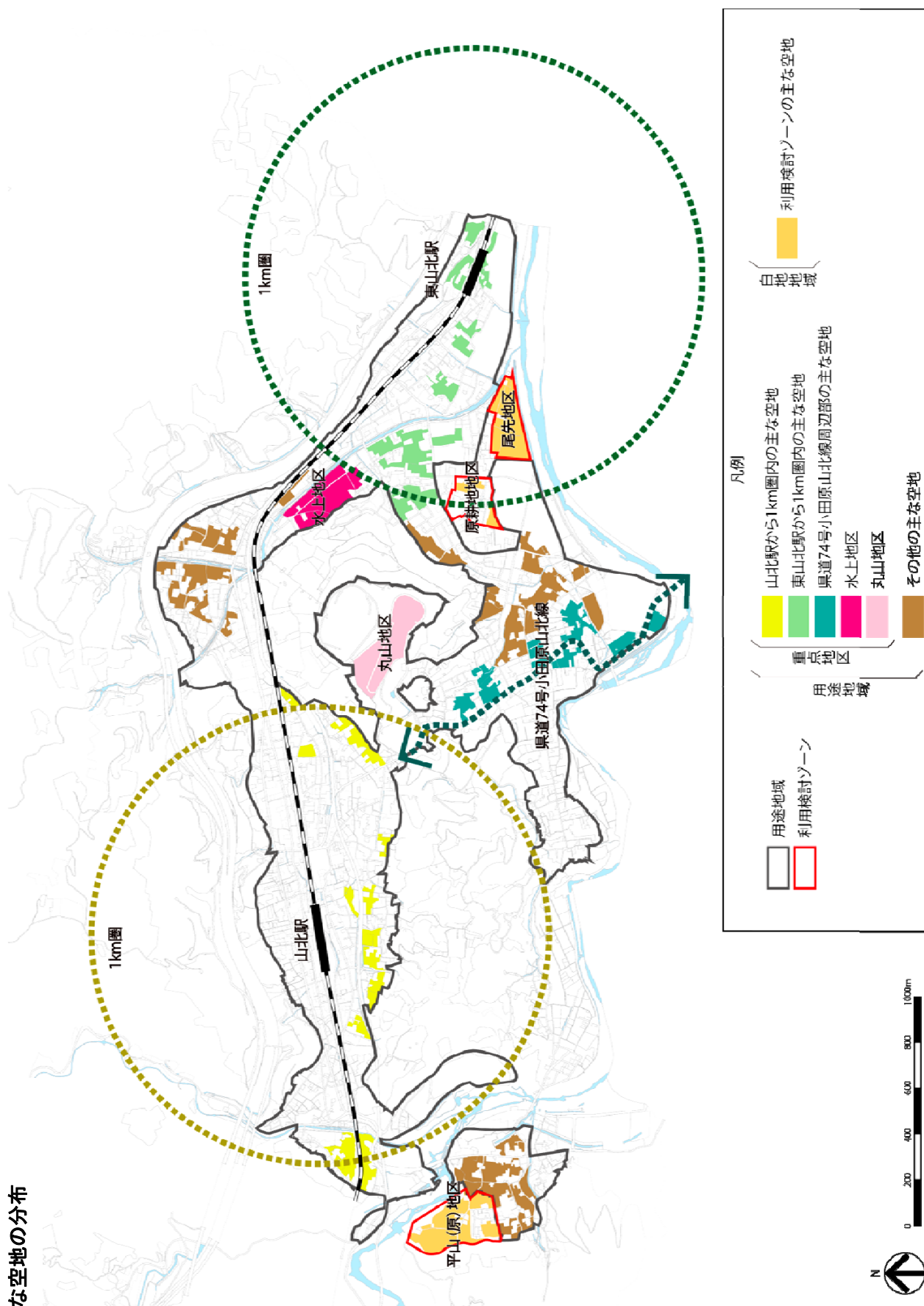
- ・農地 (田・畑・農業施設用地・耕作放棄地)
- ・山林 (平坦地山林)
- ・空地 (公共・民間・その他) ※空地 (その他) には駐車場を含む、公園は除く
- ・荒地 ※河川敷は除く

【対象規模】0.3ha以上の敷地

ただし、以下の敷地は対象外としました。

- ・都市計画基礎調査において、「急傾斜地樹林地」ではない場合も、住宅地図上で傾斜が5度以上の敷地

■ 主な空地の分布



(4) 供給可能な住宅戸数の算定

- ・算定結果より、主な空地において計画的に宅地分譲等を行った場合、山北町内全域では2,345戸(6,924人)の住宅の建設が可能となっています。
- ・また、事業の実現性を踏まえ、利便性の高い重点地区内において優先的に開発が行われたと想定した場合においても1,356戸(3,957人)の住宅の建設が可能となっています。

図表 都市計画区分別の世帯数と供給可能な住宅戸数

	H22世帯数 (世帯) ※1	H36推計 世帯数 (世帯) ①	住宅戸数(戸) ②		H36世帯数(世帯) (①+②)	
			重点地区	その他	重点地区のみ	重点地区+その他
用途地域	2,843	3,143	1,356	759		
白地地域	464		0	107		
都市計画区域外	647		0	123		
合計	3,954		1,356	989	4,499	5,488

図表 都市計画区分別の人口

	H22人口 (人) ※1	H36推計 人口 (人) ①	人口(人) ②		H36人口(人) (①+②)	
			重点地区	その他	重点地区のみ	重点地区+その他
用途地域	8,371	9,429	3,957	2,277		
白地地域	1,334		0	321		
都市計画区域外	2,059		0	369		
合計	11,764		3,957	2,967	13,386	16,353

※1 区分別の人口及び世帯数は都市計画基礎調査に基づく。

【算定結果内訳】

図表 用途地域の人口と供給可能な住宅戸数

地区			面積 (㎡)	住宅戸数 (戸)	人口 (人)
用途地域	重点地区	山北駅から1km圏内	73,739	393	1,179
		東山北駅から1km圏内	78,438	418	1,254
		県道74号小田原山北線	52,120	278	834
		水上地区※1	44,439	237	600
		丸山地区※2	50,511	30	90
	その他	上記以外	142,254	759	2,277
	計		441,501	2,115	6,234

図表 白地地域の人口と供給可能な住宅戸数

地区			面積 (㎡)	住宅戸数 (戸)	人口 (人)
白地地域	利用検討ゾーン	原耕地※3	7,934	10	30
		尾先※4	21,000	50	150
		平山（原）	47,000	47	141
	計		75,934	107	321

図表 都市計画区域外の人口と供給可能な住宅戸数

地区			面積 (㎡)	住宅戸数 (戸)	人口 (人)
都市計画区域外	利用検討ゾーン	簗沢	6,000	6	18
		鍛冶屋敷・古宿	37,000	37	111
		都夫良野	30,000	30	90
		高松	50,000	50	150
	計		123,000	123	369

図表 山北町内の人口と供給可能な住宅戸数

地区			面積 (㎡)	住宅戸数 (戸)	人口 (人)
合計			640,435	2,345	6,924
うち重点地区			299,247	1,356	3,957

※1 水上地区の人口は算定式を用いず別途現在想定されている計画人口とした。

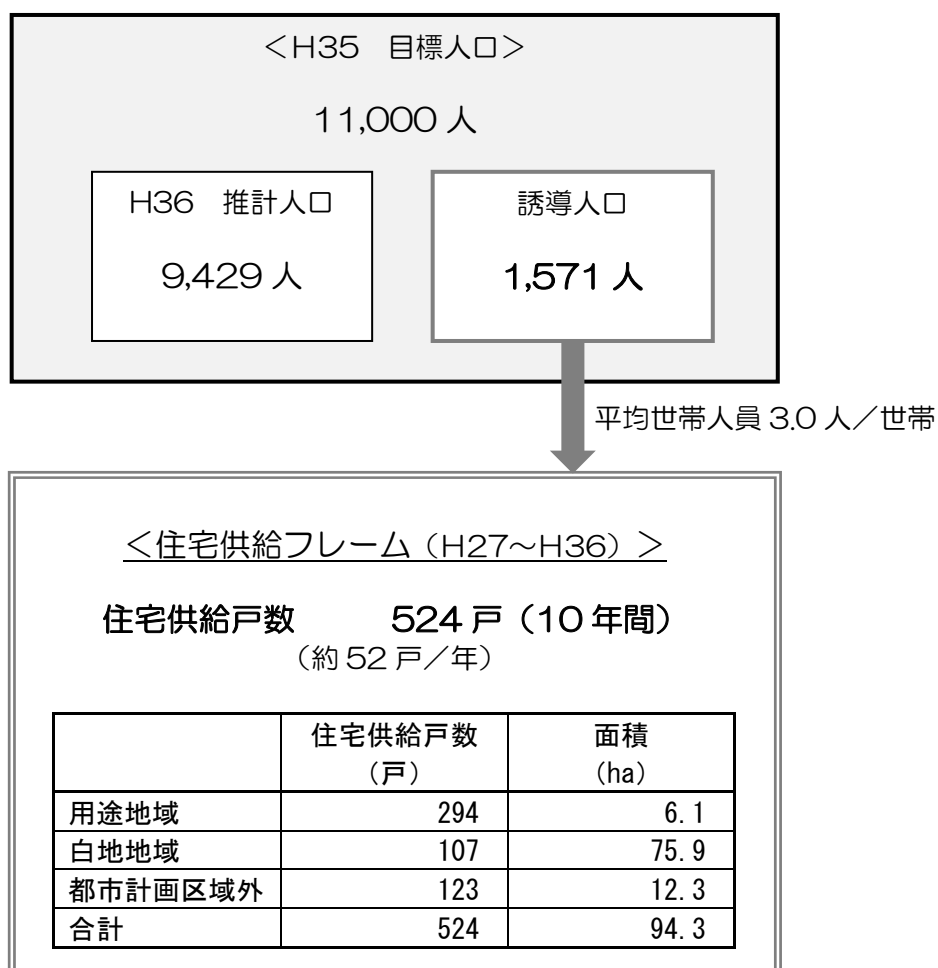
※2 丸山地区の住宅戸数は、すでに整備されている区画数とした。

※3 原耕地地区の面積はすでに開発が進んだ地域を除いて図測し、住宅戸数は整備が予定されている区画数とした。

※4 尾先地区の住宅戸数は、整備が予定されている区画数とした。

(5) 住宅供給フレームの設定

- ・目標人口 11,000 人（平成 35 年）を達成するためには、平成 36 年（2024 年）の将来人口が 9,429 人（出典：国立社会保障・人口問題研究所）と推計されていることから、目標人口に達するためには、10 年間で 1,571 人の誘導人口が必要であり、平成 22 年国勢調査において平均世帯人員 3.0 人／世帯であることを踏まえると、524 戸（年間約 52 戸）の住宅供給が必要となります。
- ・供給可能な住宅戸数の算定結果より、町内全域のみならず、重点地区のみにおいて優先的に宅地開発を進めた場合においても、必要な住宅戸数を供給することは可能であると考えられます。
- ・そこで、白地地域及び都市計画区域外では設定した範囲全てを宅地に誘導するものとし、さらに必要な誘導人口を用途地域内に誘導するものとして考え、次のように住宅供給フレームを設定します。
- ・ただし、過去 5 年の新築住宅着工数の傾向を踏まえると現在の本町における新築住宅着工数は年平均 43 戸となっていることから、引き続き民間事業者による住宅供給に向けた積極的な誘導施策が必要となります。



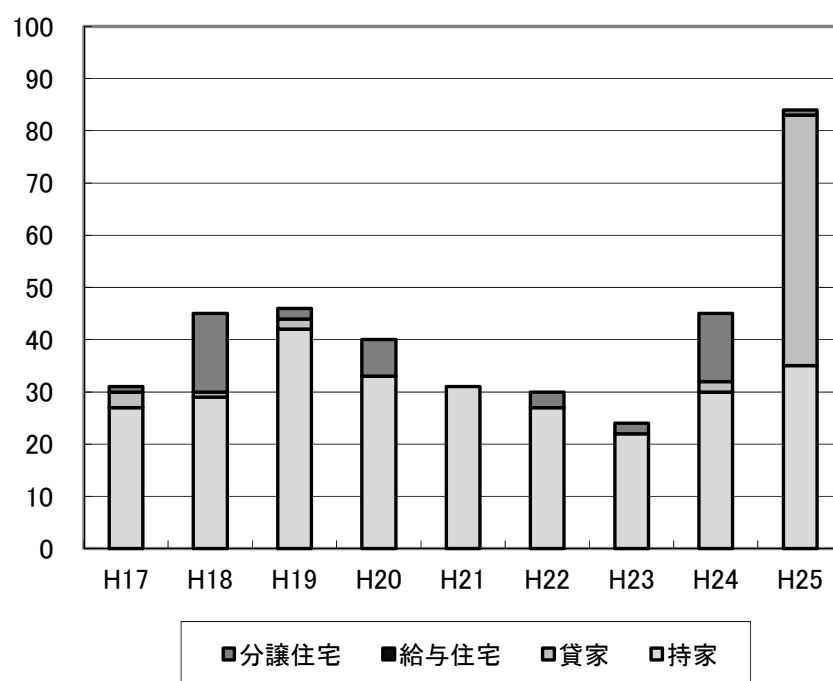
参考：住宅供給戸数の状況

本町における過去5年間の新築住宅着工数の平均は、43戸／年となっています。

なお、平均世帯人員が3.0人であるとする、このペースで住宅着工数が推移した場合、年間129人／年の人口の増加を見込むことができます。

図表 利用関係別新築住宅着工数（出典：住宅着工統計）

	H21	H22	H23	H24	H25	合計	構成比
持家	31	27	22	30	35	145	67.8%
貸家	－	－	－	2	48	50	23.4%
給与住宅	－	－	－	－	－	－	0.0%
分譲住宅	－	3	2	13	1	19	8.9%
合計	31	30	24	45	84	214	100.0%
1年あたりの平均着工数						43	



3. 住民意向について

(1) アンケート調査の実施概要

平成26年度から10年間を計画期間とする「山北町第5次総合計画」を策定するにあたり、町民の意見を反映させるため、山北町の魅力、生活環境、まちづくり、少子高齢化、教育、産業経済、防災について等、アンケート調査を実施しました。

今回、本計画を策定するにあたり、このアンケート調査の結果を参考としました。

1) 調査方法

◇調査対象：満18歳以上の町民（3,000名）

◇抽出方法：無作為抽出

◇調査方法：郵便配布・郵便回収

◇調査期間：平成24年9月1日（土）～平成24年9月18日（火）

2) 回収結果

発送数	有効回答数	有効回答率
3,000 票	1,550 票	51.7%

*有効回答数：回収票から全く回答がないもの（白票）や回答が少ないもの（無効票）を除いた数。

3) 調査内容

第3次土地利用計画の策定にあたり、関連する以下の調査項目（下線部分）の調査結果を参考としました。

1 回答者の属性	2 住みよさ、町の魅力について
3 生活環境について	<u>4 まちづくりについて</u>
<u>5 土地利用について</u>	6 産業について
7 高齢化について	8 教育問題について
9 地域コミュニティ活動について	10 情報通信について
11 町からの情報について	12 防災について
13 自治基本条例について	<u>14 今後のまちづくりについて</u>

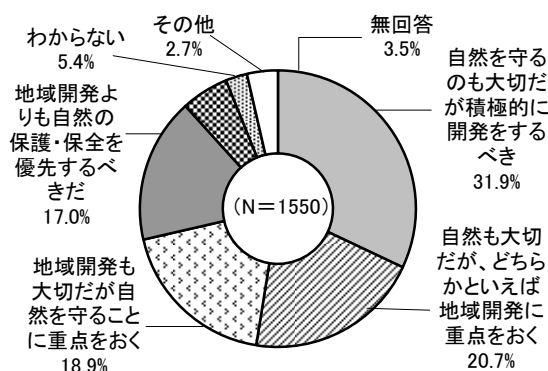
(2) アンケートの結果概要（抜粋）

1) 開発に関する考え方

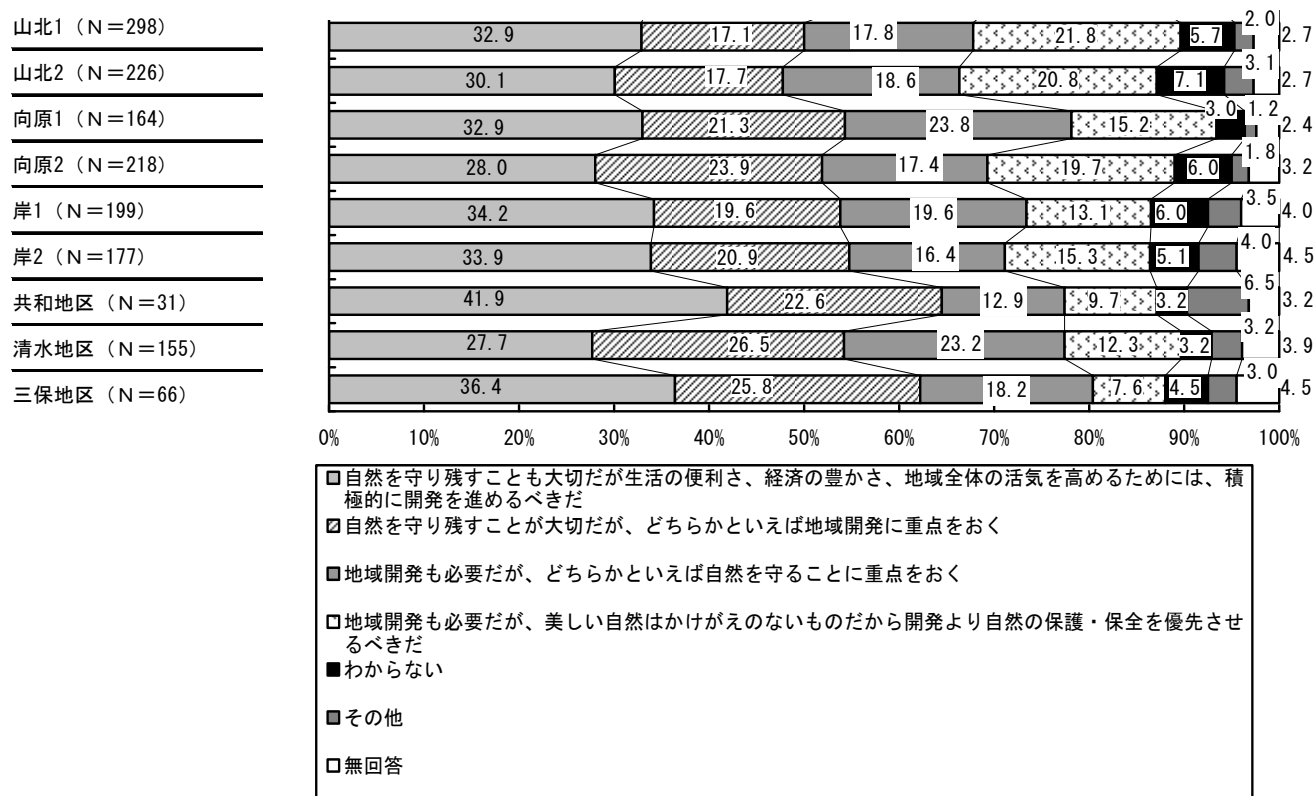
開発に対する考え方では、「自然を守り残すことも大切だが、生活の便利さ、経済の豊かさ、地域全体の活気を高めるためには、積極的に開発を進めるべきだ」（31.9%）が最も高く、次いで「自然を守り残すことが大切だが、どちらかといえば地域開発に重点をおく」（20.7%）となっています。

地区別に見ると、市街地（山北・向原・岸）より山間部（共和・清水・三保）で、積極的な開発を求める声が強い傾向にあります。

問9 地域開発を進めていく場合、緑や自然の保全が課題となります。あなたは開発と保全についてどのようにお考えですか。考えに近いものをお選びください。（○は1つだけ）



【クロス集計：地区別】

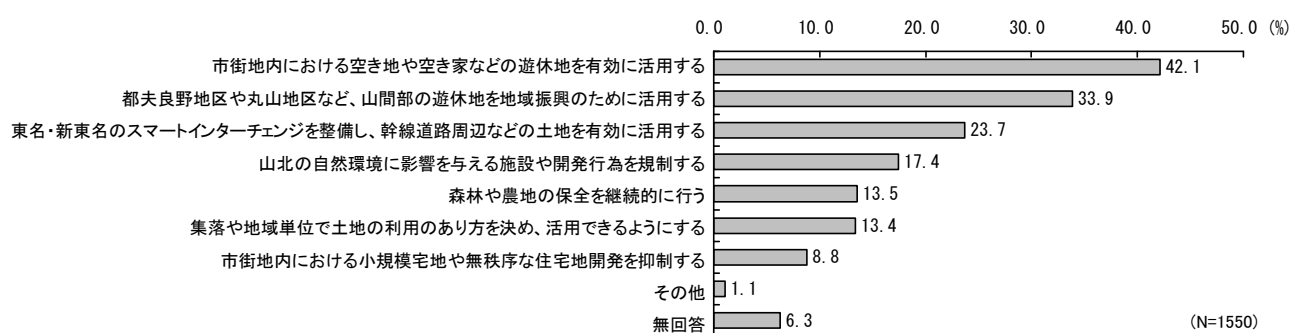


2) 土地利用の重要な取組み

土地の利用で重要な取り組みについては、「市街地内における空き地や空き家などの遊休地を有効に活用する」(42.1%)が最も高く、次いで「都夫良野地区や丸山地区など、山間部の遊休地を地域振興のために活用する」(33.9%)となっています。

地区別に見ると、スマートインターチェンジの設置が予定されている清水地区では、「東名・新東名のスマートインターチェンジを整備し、幹線道路周辺などの土地を有効に活用する」が1位に挙がっており、三保地区では「集落や地域単位で土地の利用のあり方を決め、活用」が3位に挙がっています。

問10 土地の利用について特に重要な取り組みは何だと思いますか。(○は主なもの2つまで)



【クロス集計：地区別】

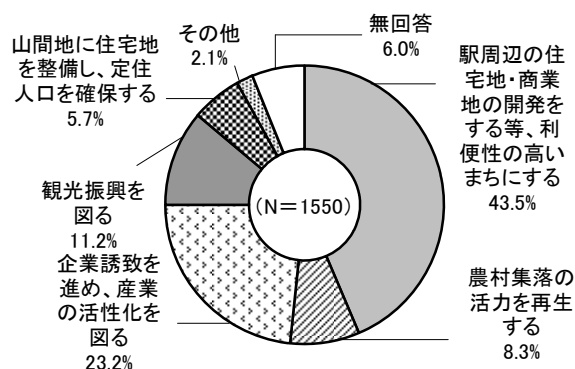
	N	1 位	%	2 位	%	3 位	%
山北 1	298	遊休地を有効に活用	44.6	山間部の遊休地を地域振興のために活用	33.9	幹線道路周辺などの土地を活用	20.5
山北 2	226	遊休地を有効に活用	49.1	山間部の遊休地を地域振興のために活用	40.3	幹線道路周辺などの土地を活用	18.6
向原 1	164	遊休地を有効に活用	40.9	山間部の遊休地を地域振興のために活用	35.4	幹線道路周辺などの土地を活用	25.0
向原 2	218	遊休地を有効に活用	42.7	山間部の遊休地を地域振興のために活用	30.3	幹線道路周辺などの土地を活用	24.8
岸 1	199	遊休地を有効に活用	40.2	山間部の遊休地を地域振興のために活用	36.7	幹線道路周辺などの土地を活用	17.6
岸 2	177	遊休地を有効に活用	40.1	山間部の遊休地を地域振興のために活用	38.4	幹線道路周辺などの土地を活用	26.0
共和地区	31	遊休地を有効に活用	41.9	山間部の遊休地を地域振興のために活用	32.3	幹線道路周辺などの土地を活用	22.6
清水地区	155	幹線道路周辺などの土地を活用	37.4	遊休地を有効に活用	34.2	山間部の遊休地を地域振興のために活用	27.1
三保地区	66	遊休地を有効に活用	39.4	幹線道路周辺などの土地を活用	31.8	集落や地域単位で土地の利用のあり方を決め、活用	25.8

3) 活力ある地域にするための取り組み

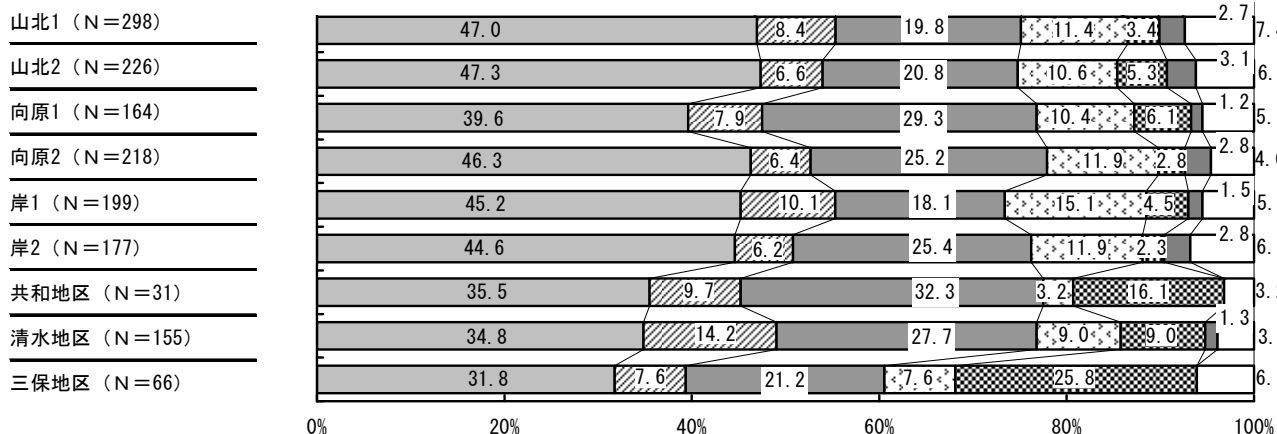
活力あふれる地域にするために必要な取り組みについては、「駅前周辺の住宅地・商業地の開発を進め、定住者を確保し利便性の高いまちにする」(43.5%)が最も高く、次いで「企業誘致を進め、産業の活性化を図る」(23.2%)となっており、駅前周辺の開発や定住者の確保への期待が高いことが分かります。

地区別に見ると、「駅前周辺の住宅地・商業地の開発を進め、定住者を確保し利便性の高いまちにする」を挙げたのは市街地（山北・向原・岸）が多く、相対的に山間部（共和・清水・三保）で少ない傾向にあります。一方、山間部では逆に、「主に山間地に住宅地を整備し、定住人口を確保する」が市街地に比べ高い割合で挙げられています。

問 11 活力あふれる地域にするために必要な取り組みは何だと思いますか。(○は1つだけ)



【クロス集計：地区別】

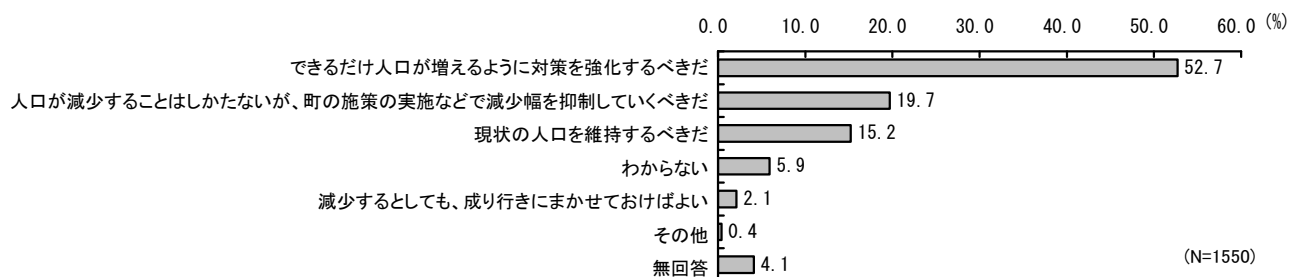


- 駅前周辺の住宅地・商業地の開発を進め、定住者を確保し利便性の高いまちにする
- ▨ 集落近辺で交流施設や住宅設備を行い農村集落の活力を再生する
- 企業誘致を進め、産業の活性化を図る
- ▤ スポーツ・レクリエーション系施設を整備し、観光振興を図る
- ▩ 主に山間地に住宅地を整備し、定住人口を確保する
- その他
- 無回答

4) 人口対策について

今後の町の人口対策としては、「できるだけ人口が増えるように対策を強化するべきだ」(52.7%)が最も高く、次いで「人口が減少することはしかたないが、町の施策の実施などで減少幅を抑制していくべきだ」(19.7%)となっていて、これらを合わせると人口対策に何らかの取り組みをすべきと答えた人が約7割となりました。

問7 今後町の人口対策をどのようにしたら良いと思いますか。(〇は1つだけ)

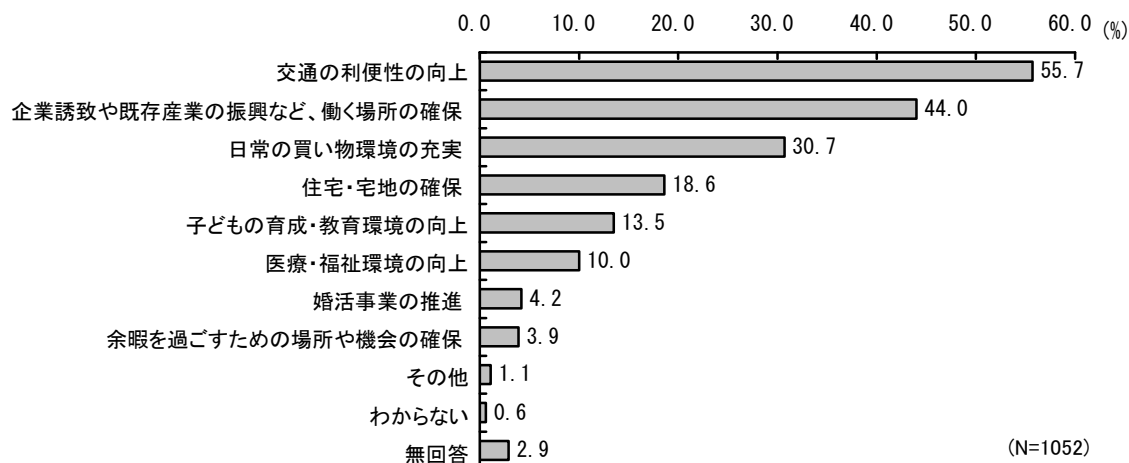


5) 人口を増やすための具体的な対策

町の人口を増やすまたは減らさないために大事なことについては、「交通の利便性の向上」(55.7%)が最も高く、次いで「企業誘致や既存産業の振興など、働く場所の確保」(44.0%)、「日常の買い物環境の充実」(30.7%)、「住宅・宅地の確保」(18.6%)となっています。

(問7で「1 できるだけ人口が増えるように対策を強化するべきだ」又は「2 現状の人口を維持するべきだ」と回答された方にお伺いします。)

問7-1 町の人口を増やすまたは減らさないためには、どのようなことが大事だと思いますか。(〇は主なもの2つまで)

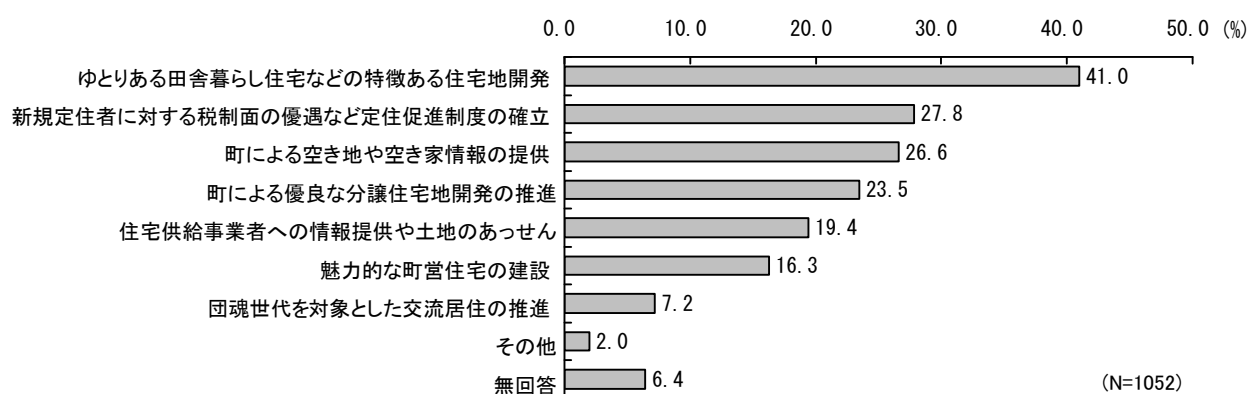


6) 定住のための住宅に関する施策

具体的な住宅施策については、「ゆとりある田舎暮らし住宅などの特徴ある住宅地開発」(41.0%)が最も高く、他の選択肢と比較して多数を占めています。

(問7で「1 できるだけ人口が増えるように対策を強化するべきだ」又は「2 現状の人口を維持するべきだ」と回答された方にお伺いします。)

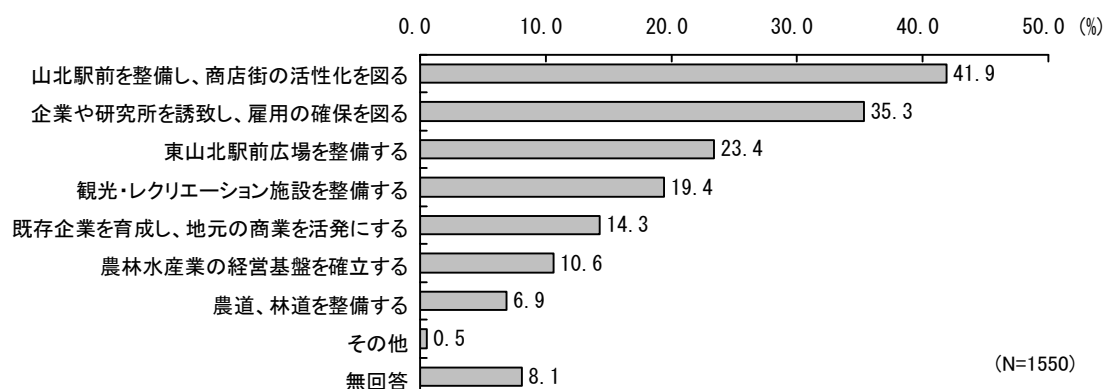
問7-2 定住施策として住宅に関連する施策は具体的にどのようなことをすべきだと思いますか。(〇は主なものの2つまで)



7) 産業振興のために必要な施策

産業振興のために力を入れてほしいことについては、「山北駅前を整備し、商店街の活性化を図る」(41.9%)が最も高く、次いで「企業や研究所を誘致し、雇用の確保を図る」(35.3%)、「東山北駅前広場を整備する」(23.4%)、「観光・レクリエーション施設を整備する」(19.4%)となっています。

問42 あなたは、今後まちづくりを進めていく中で、特に力を入れてほしいと思うことは何ですか。(〇は各分野主なものを2つまで)



4. 策定作業の取り組み経過について

年次・月日		会議等開催内容
平成 24 年度	平成 24 年 9 月 1 日～ 9 月 18 日	総合計画町民アンケートの実施
平成 25 年度	平成 25 年 9 月 2 日	第 1 回土地利用対策会議 (策定スケジュール など)
	平成 25 年 10 月 30 日	第 1 回土地利用対策会議幹事会 (土地利用計画策定指針の検討 など)
	平成 25 年 11 月 29 日	第 2 回土地利用対策会議幹事会 (土地利用の基本構想 など)
	平成 25 年 12 月 19 日	第 2 回土地利用対策会議 (土地利用の基本構想 など)
平成 26 年度	平成 26 年 6 月 24 日	第 3 回土地利用対策会議 (第 3 次土地利用計画の構成、スケジュール など)
	平成 26 年 8 月 26 日	第 3 回土地利用対策会議幹事会 (土地利用の基本構想、特定地域土地利用計画 など)
	平成 26 年 10 月 24 日	第 4 回土地利用対策会議幹事会 (第 3 次土地利用計画素案 など)
	平成 26 年 10 月 29 日	第 4 回土地利用対策会議 (第 3 次土地利用計画素案 など)
	平成 26 年 12 月 12 日	土地利用調査会へ諮問
	平成 26 年 12 月 12 日	第 1 回土地利用調査会 (第 3 次土地利用計画素案 など)
	平成 27 年 1 月 16 日～ 1 月 30 日	意見募集 (パブリックコメント)
	平成 27 年 2 月 10 日	第 2 回土地利用調査会 (第 3 次土地利用計画素案、答申案 など)
	平成 27 年 2 月 18 日	土地利用調査会会長より町に答申
	平成 27 年 3 月 12 日	山北町議会報告 (全員協議会)