

山北町第4次土地利用計画 (素案)



令和7年1月
山 北 町

山北町第4次土地利用計画（素案）

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 31

- はじめに 32
- 1. 土地利用のコンセプト 33
- 2. 土地利用の基本方針 34
- 3. 町土の保全及び開発に関する基本方針 35
 - (1) 町土利用の基本方針
 - (2) 土地利用フレーム
 - (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 42
 - (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) 重点的な取組

第2章 特定地域土地利用計画 53

はじめに	54
1. 土地利用の基本方針	55
2. 利用検討ゾーンの設定	56
(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	61

第3章 町条例による土地利用調整の方針 63

1. 町条例による土地利用調整	64
(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	67
(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 73

1. 参考事例	74
2. 土地利用調整システムについて	80
3. 土地利用フレームについて	86
4. 住民意向について	101
5. 策定作業の取組経過について	106

附属資料

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

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があるといえます。また、(仮称)山北スマートインターチェンジの整備が進められており、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「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、計画にエリア別の土地利用の方針を位置付け、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つながりました。

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。

平成27年には、「山北町第3次土地利用計画」を策定し、「(改訂)山北町第2次土地利用計画」の考え方を継承し、引き続き「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るとともに、計画的な住宅基盤整備、ハイツ&ヴィラなかがわ跡地整備、スマートインターチェンジ周辺整備、学校跡地利用計画の4点を重点的な取組と決めました。若者・子育て世帯向け住宅「みずかみテラス」などの住宅整備、(仮称)山北スマートインターチェンジ周辺土地利用構想の策定、学校跡地利用の推進（共和のもりセンター、鹿島山北高等学校設立）などのプロジェクトが実現しています。

本計画は、「山北町第3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

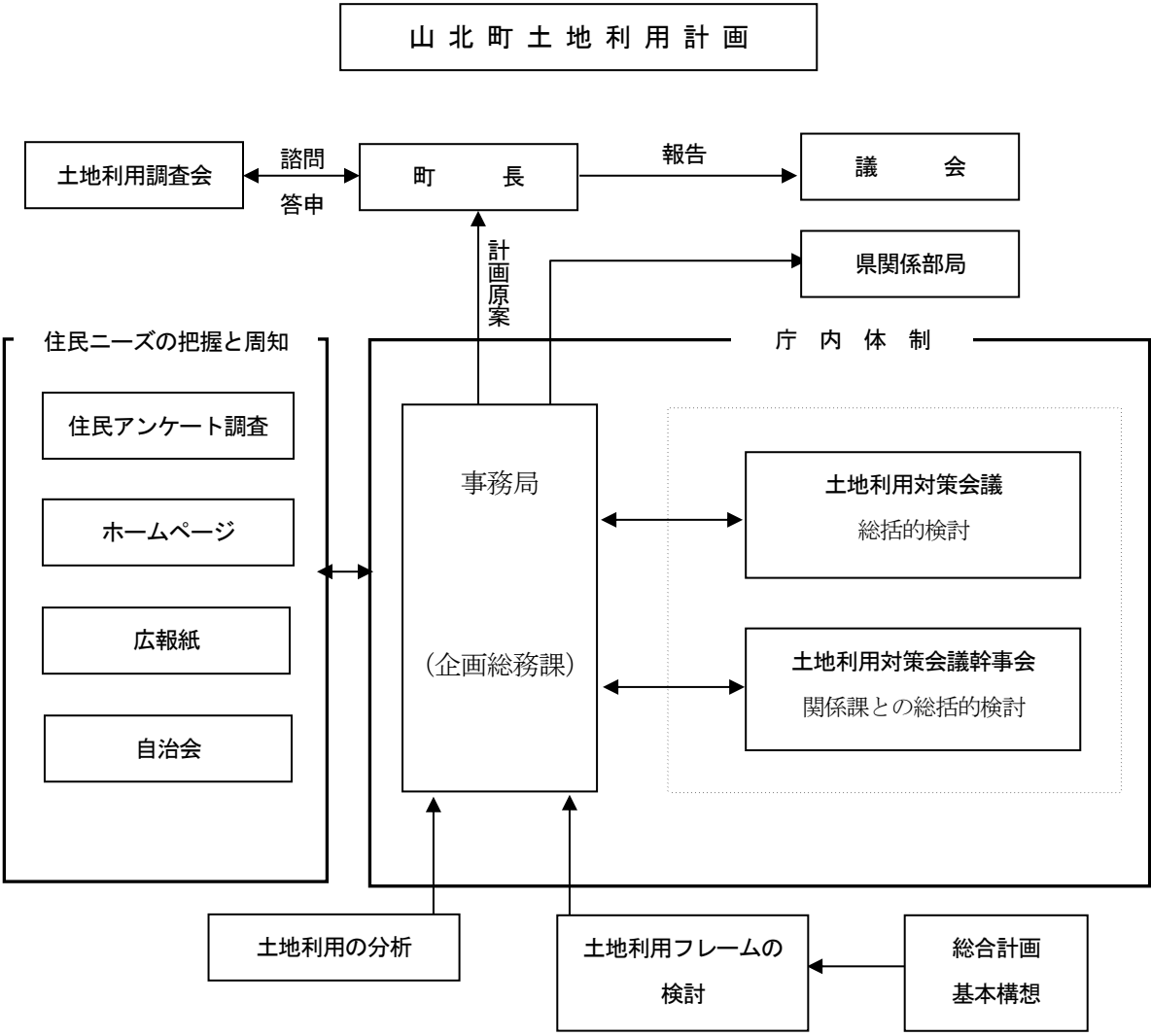
名称		山北町土地利用計画		山北町第2次土地利用計画		(改訂) 山北町第2次土地利用計画		山北町第3次土地利用計画	
策定年月日		平成6年11月		平成16年3月		平成20年6月		平成27年3月	
将来像・コンセプト等		○将来像：「自然共生都市（まち） ○まちづくりのコンセプト：「〈源〉とく流〉のまちづくり」		○土地利用のコンセプト：「人と自然が共に生きるまちづくり」		○土地利用のコンセプト：「人と自然が共に生きるまちづくり」 ○コンセプトを支える2つの柱として、「定住対策の推進」「自然環境の保全・活用」を掲げる		○土地利用のコンセプト：「自然と地域性を生かし、住み、遊び、働ける活力あるまちづくり」 ○コンセプトを支える2つの柱として、「定住対策の推進」「自然環境の保全・活用」を掲げる	
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		○「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。		○政策展開の軸として、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観光施設の充実、を掲げ具体の施策展開イメージを示した。		○政策展開の軸として、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観光施設の充実、を掲げ具体の施策展開イメージを示した。	
主要な施策	ゾーン（地区）	施策	ゾーン（地区）	施策	ゾーン（地区）	施策	ゾーン（地区）	施策	
	三保	・地元商店の確保	生活拠点創生ゾーン	・JR山北駅周辺整備	定住促進・生活拠点再生エリア	・JR山北駅周辺整備 ⇒ 定住促進住宅事業着手	定住・生活・就業拠点創出エリア	・計画的な住宅基盤整備（尾先、水上地区他）⇒ みずかみテラスの整備完了	
		・観光対応型商業施設・宿泊地の形成		・丸山地区総合開発整備		・JR東山北駅周辺整備 ⇒ まちづくり基本計画策定		・平山工業団地、丸山地区周辺整備 ⇒ 両地区とも売却済または事業者に貸出中	
		・定住者確保のための住宅地の形成		・河村城址歴史公園整備		・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 ⇒ 展望東屋の整備が完了	
		・自然林の保護		・平山地区工業用地等整備 ⇒ 基盤整備が完了		・河村城址歴史公園整備 ⇒ 整備中		・洒水の滝周辺整備 ⇒ 観瀑台の整備が完了	
	清水	・観光型産業の誘致	新産業創生ゾーン	・新居住拠点・新産業拠点の整備構想	産業拠点形成エリア	・平山地区工業用地等整備 ⇒ 残り1区画	広域交流ゲート・産業振興エリア	・JR山北駅周辺整備 ⇒ 山北駅北側元気づくりプラン完了	
		・地元対応型及び観光対応型商業地の形成		・砂利採取区域の拡大推進計画		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・JR東山北駅周辺整備 ⇒ 東山北1000まちづくり基本計画に基づく活性化、整備完了	
		・定住者確保のための住宅地の形成		・広域交通拠点整備 ⇒ スマートIC検討へ		・砂利採取区域の拡大推進計画 ⇒ 継続中		・砂利採取計画の促進	
		・農地の段階的な土地利用の検討		・砂利採取跡地利用計画		・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	
	共和	・スボレク系施設の立地検討	複合型産業創生ゾーン	・諸洞工業団地整備 ⇒ 完成へ	自然共生型産業振興エリア	・砂利採取跡地利用計画	山里定住交流環境形成エリア	・（仮称）山北スマートICの整備 ⇒ IC周辺土地利用構想策定	
		・定住者確保のための住宅地の形成		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・学校跡地利用計画（旧清水小学校、旧清水中学校）⇒ 新東名工事事業者に貸出中	
		・基幹産業の振興（観光型含む）		・高松・向原山地区整備		・高松・向原山地区整備 ⇒ 残土計画中止		・高松山・向原山基盤整備	
				・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・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	
	山北	・山北駅周辺の整備（桜並木・ゲート等施設）	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	自然ふれあい拠点形成エリア	・高松地区アクセス道路整備	自然共生型定住・観光エリア	・高松山ハイキングコースの活用	
・買い回り店の充実（駅前商店街の活性化）		・山北町ふるさと館計画		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・学校跡地利用計画（旧高松分校）			
・ゆとりある住宅地の形成		・山北つぶらの公園(仮称)整備		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・つぶらの公共用地整備			
・市街地の整序とスプロールの防止		・簡保総合レクセンター計画 ⇒ 計画中止		・山北町ふるさと館計画 ⇒ 計画中止		・大野山ハイキングコース整備（セラピーロード）			
岸・向原	・計画的土地利用による高次産業の導入	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	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	水源を生かした観光再生エリア	・既存観光施設の利活用		
	・緑地の保全・活用・育成		・観光施設の拡充整備		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・学校跡地利用計画（旧共和小学校）⇒ 共和のもりセンター設置		
	・ゆとりある住宅地の形成		・体験学習の森計画 ⇒ 未実施		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・ハイツ&ヴィラなかがわ跡地整備 ⇒ 三保地域振興会及び新東名工事事業者に貸出中		
	・市街地の整序とスプロールの防止		・ふれあい自然塾計画 ⇒ 未実施		・新居住拠点・新産業拠点の整備構想		・ユーションロッジの利活用		

※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。

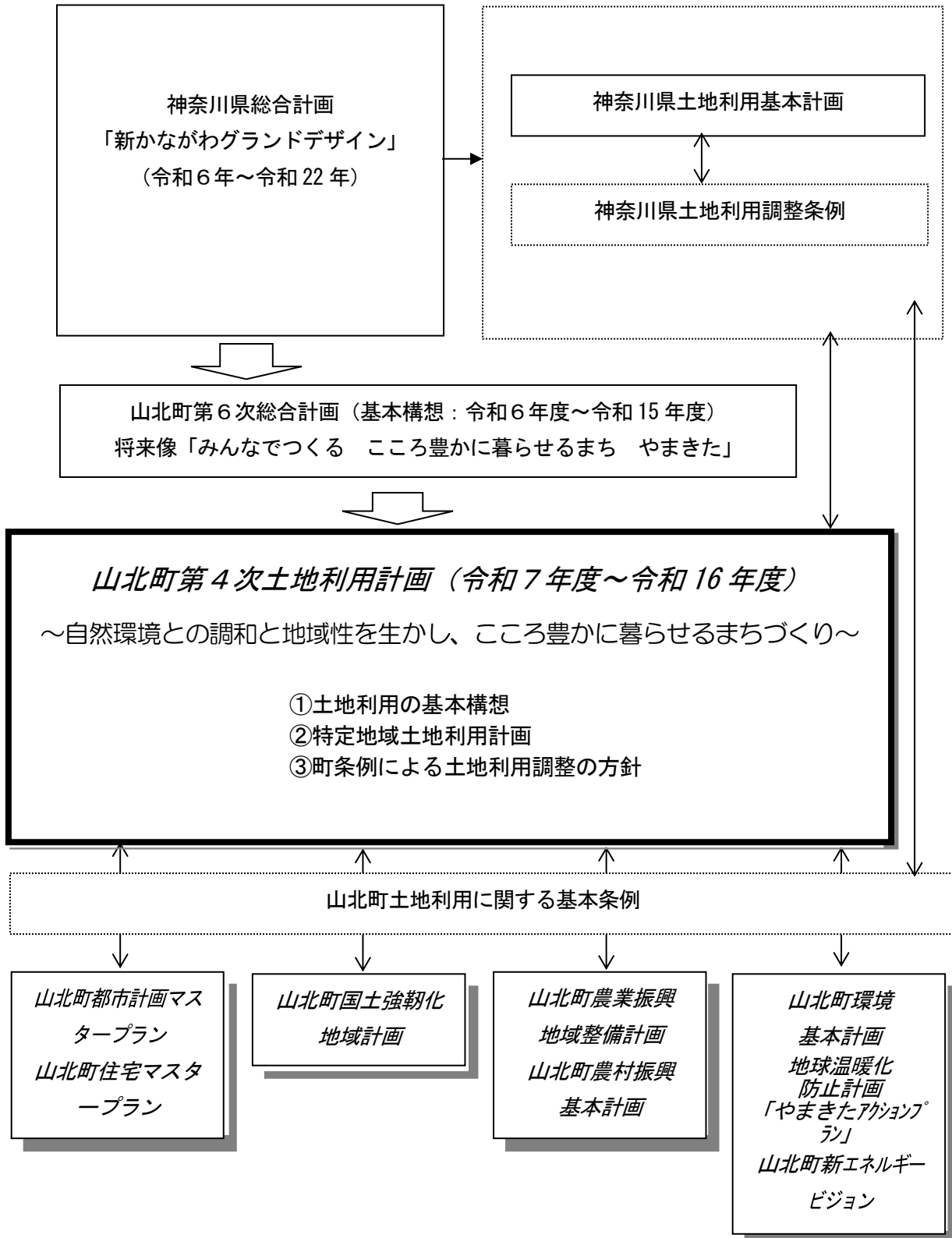
図表 2 土地利用計画の策定フロー



(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

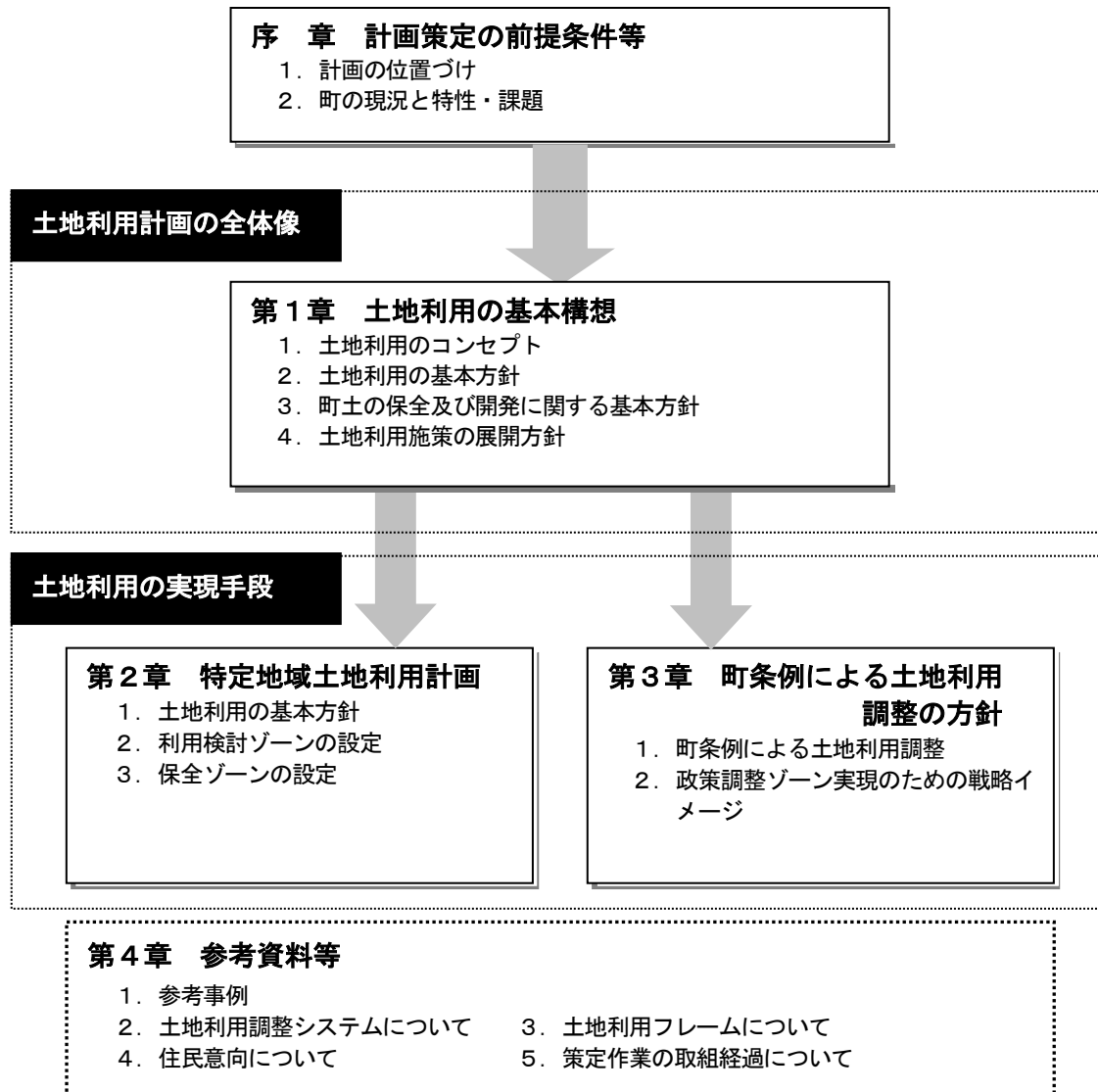
図表3 土地利用計画の位置づけ



2) 山北町第4次土地利用計画の構成

山北町第4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4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

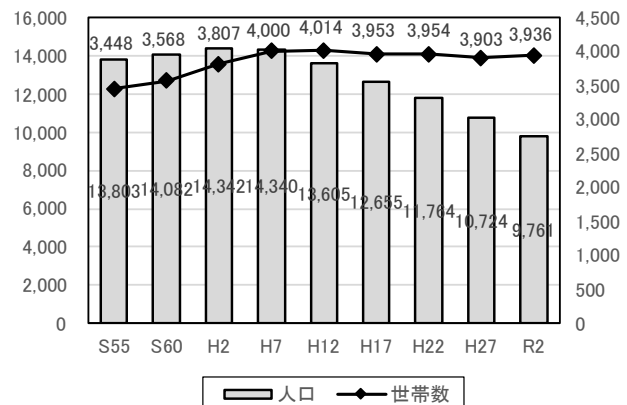
1) 人口・世帯の動向

- ・町全体では、平成7年以降から人口が減少し、令和2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、令和2年までほぼ横ばいとなっています。
- ・人口は、地区別で見ると、全ての地区が減少傾向にあり、近年は特に山北・向原地区で減少率が高くなっています。
- ・高齢化率は、町全体では39.7%で、山北地区と山間部（共和・清水・三保地区）では町の平均を超える高齢化率となっており、40%以上となっています。特に共和・三保地区では限界集落の目安となる50%を超えています。
- ・町民アンケートでは、人口対策について何らかの取組をすべきと答えた人が、72%を占めています。

・町の総人口は、図表5を見ると、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9.0%減少しています。世帯数は、平成17年以降ほぼ横ばいとなっています。

図表5 町の人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）

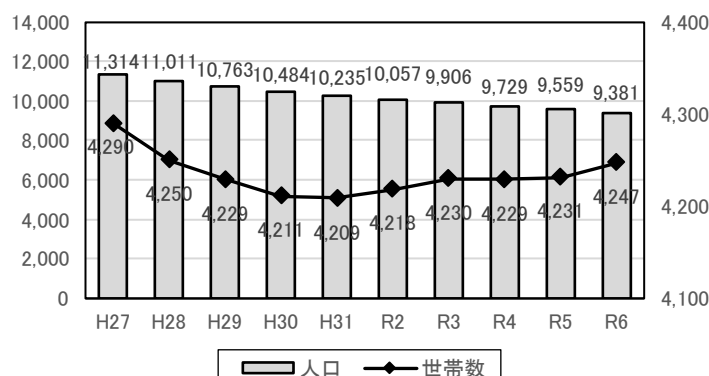
	人口	世帯数	世帯人員
S55	13,803	3,448	4.0
S60	14,082	3,568	3.9
H2	14,342	3,807	3.8
H7	14,340	4,000	3.6
H12	13,605	4,014	3.4
H17	12,655	3,953	3.2
H22	11,764	3,954	3.0
H27	10,724	3,903	2.7
R2	9,761	3,936	2.5
H22-H27増減率	-8.8%	-1.3%	-7.6%
H27-R2増減率	-9.0%	0.8%	-9.7%



※各年10月1日現在

※各年10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）

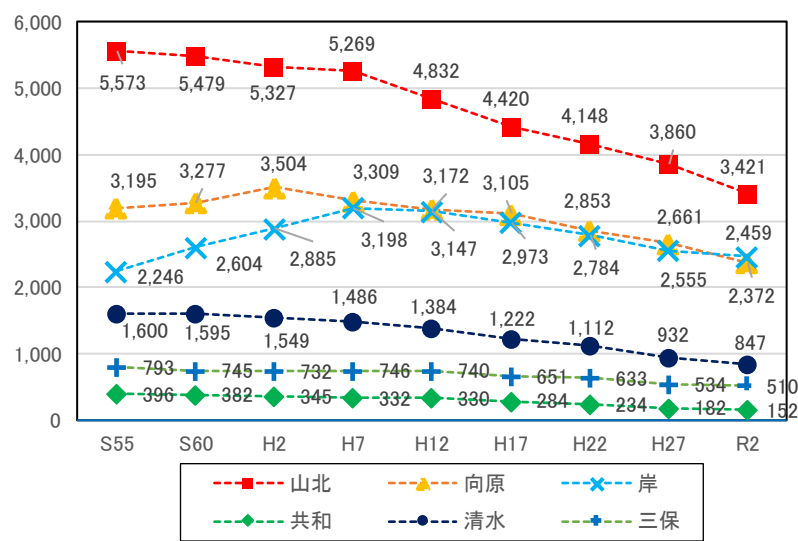


※国勢調査（図表5）と住民基本台帳（図表6）とは調査手法が異なるため、数値は一致しません。

※各年4月1日現在

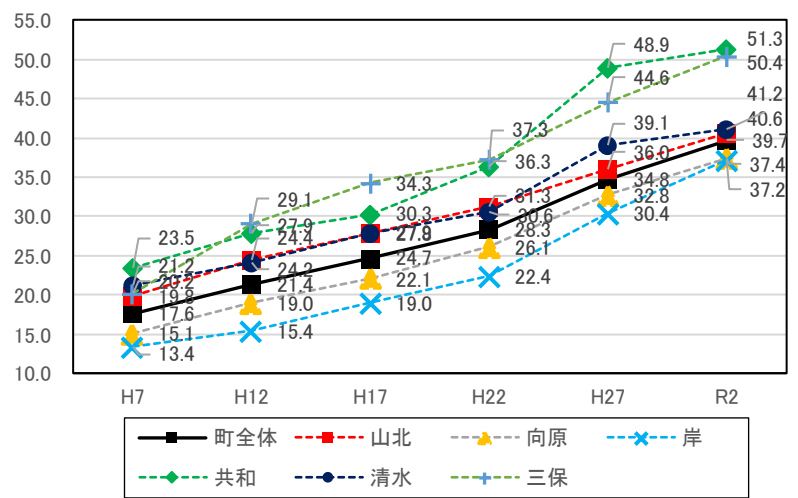
- ・地区別の人口では、岸・向原地区を除くすべての地区で、昭和 55 年以降減少傾向が続いています。向原地区は平成 2 年、岸地区は平成 7 年に減少傾向に転じました。岸・共和・清水・三保地区では平成 27 年以降減少傾向は緩やかになりましたが、山北・向原地区では減少傾向が強まっています。
- ・高齢化率は、上昇傾向が続いており、町全体で 39.7%と約 2.5 人に 1 人が高齢者となっています。岸・向原地区では、町平均を下回っていますが、それ以外の地区では 40%を超えており、共和・三保では、50%を超えています。

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
H22-H27増減率	-8.8%	-6.9%	-6.7%	-8.2%	-22.2%	-16.2%	-15.6%	0.9%
H27-R2増減率	-9.0%	-11.4%	-10.9%	-3.8%	-16.5%	-9.1%	-4.5%	1.2%

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。近年、死亡数が増加し、出生数は減少しています。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、それ以降は減少傾向にあります。

図表9 人口動態（出典：住民基本台帳）

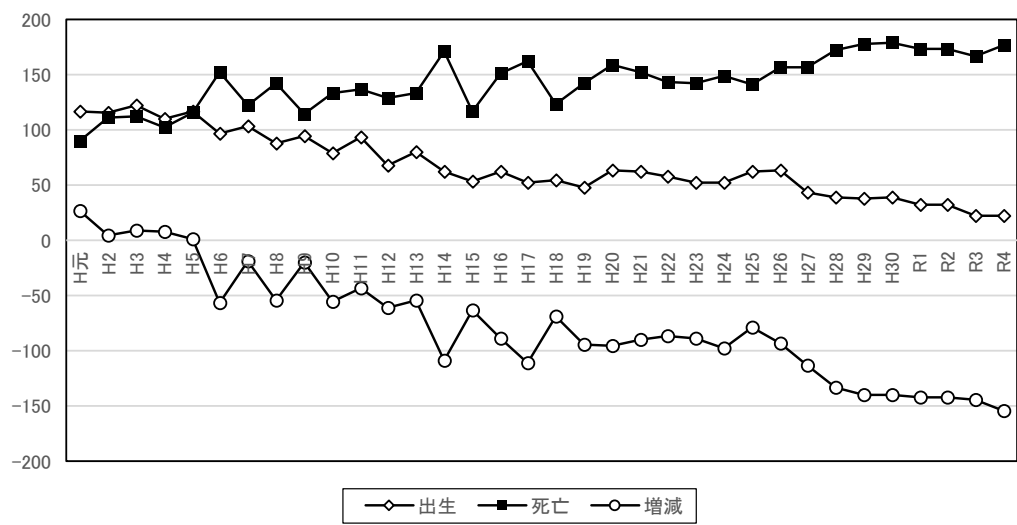
（人）

		H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
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
	死亡	90	111	113	102	116	153	123	142	115	134	137	129	134	171	117	151	163	124	142
	増減	27	5	9	8	1	-56	-19	-54	-20	-55	-43	-61	-54	-108	-63	-88	-111	-69	-94
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
	転出	431	445	431	411	455	415	424	463	419	451	437	444	449	427	435	373	407	368	418
	増減	146	66	79	74	-13	-31	-96	-123	-8	-94	-84	-113	-141	-164	-109	-50	-84	-105	-124
合計		173	71	88	82	-12	-87	-115	-177	-28	-149	-127	-174	-195	-272	-172	-138	-195	-174	-218

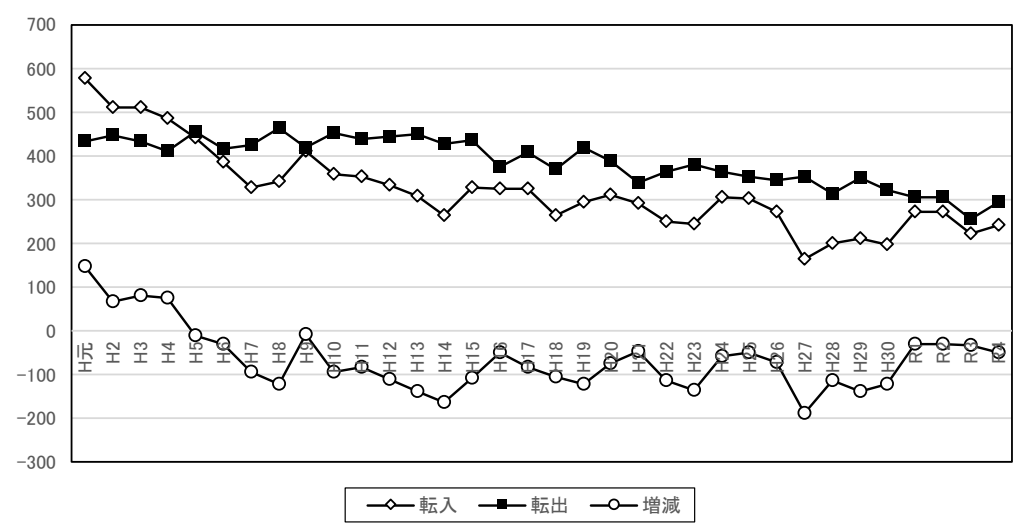
H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
64	63	58	53	52	62	64	44	39	38	39	32	32	23	23
159	153	144	142	149	141	157	157	172	178	179	174	174	167	177
-95	-90	-86	-89	-97	-79	-93	-113	-133	-140	-140	-142	-142	-144	-154
310	290	248	244	304	303	270	162	199	210	196	272	272	222	242
387	338	362	380	363	353	343	352	314	349	320	304	304	255	294
-77	-48	-114	-136	-59	-50	-73	-190	-115	-139	-124	-32	-32	-33	-52
-172	-138	-200	-225	-156	-129	-166	-303	-248	-279	-264	-174	-174	-177	-206

※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）



・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、何らかの取組をすべきと答えた人が 72%でした。

図表 12 町民の人口対策への意向（出典：山北町第 6 次総合計画町民アンケート）

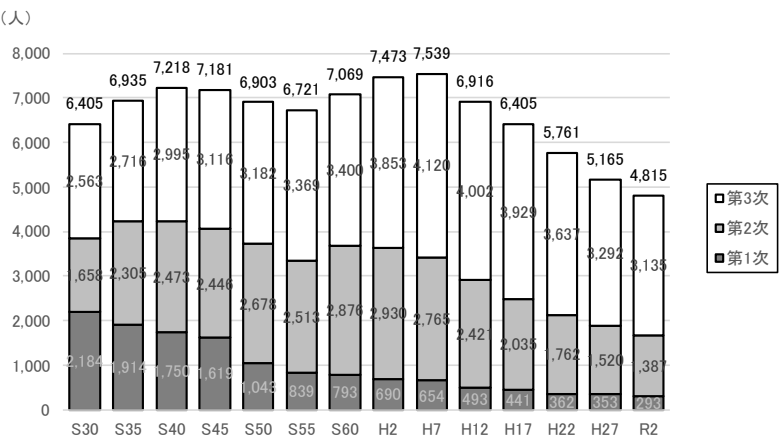
1. できるだけ人口が増えるよう に対策を強化す べき	2. 人口が減少 することはしか たないが、町の 施策の実施など で減少幅を抑制 していくべきだ	3月。現状の人口を維持すべきだ	4. わからない	5. 減少するとしても成り行きにまかせておけばよい	6. その他	7. 無回答	合計 N=1271
52.4%	19.6%	13.0%	3.5%	1.0%	5.5%	5.0%	100.0%

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。
- ・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。
- ・工業は、近年、従業者数はほぼ横ばい、製造品等出荷額、事業所数はやや減少傾向にあります。
- ・商業は、商店数及び従業者数は減少傾向が継続していますが、年間販売額は平成19年まで減少し、その後増加に転じたものの、令和3年には大幅に減少しました。
- ・観光は、観光客数、観光客消費額ともに減少傾向にあります。

- ・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、令和2年の産業別の構成は、第1次産業が約6%、第2次産業が約29%、第3次産業が約65%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45年間で農家戸数は、半分以下、耕地面積は約2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が平成27年時点では47.5%と高い水準ではありますが、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）



	第1次	第2次	第3次
S30	34.1%	25.9%	40.0%
S35	27.6%	33.2%	39.2%
S40	24.2%	34.3%	41.5%
S45	22.5%	34.1%	43.4%
S50	15.1%	38.8%	46.1%
S55	12.5%	37.4%	50.1%
S60	11.2%	40.7%	48.1%
H2	9.2%	39.2%	51.6%
H7	8.7%	36.7%	54.6%
H12	7.1%	35.0%	57.9%
H17	6.9%	31.8%	61.3%
H22	6.3%	30.6%	63.1%
H27	6.8%	29.4%	63.7%
R2	6.1%	28.8%	65.1%

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）

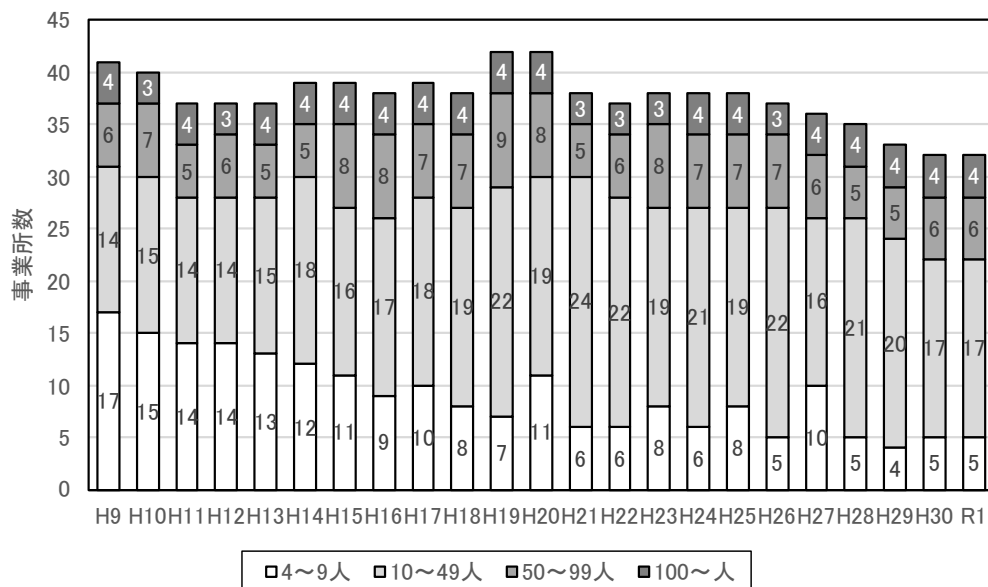
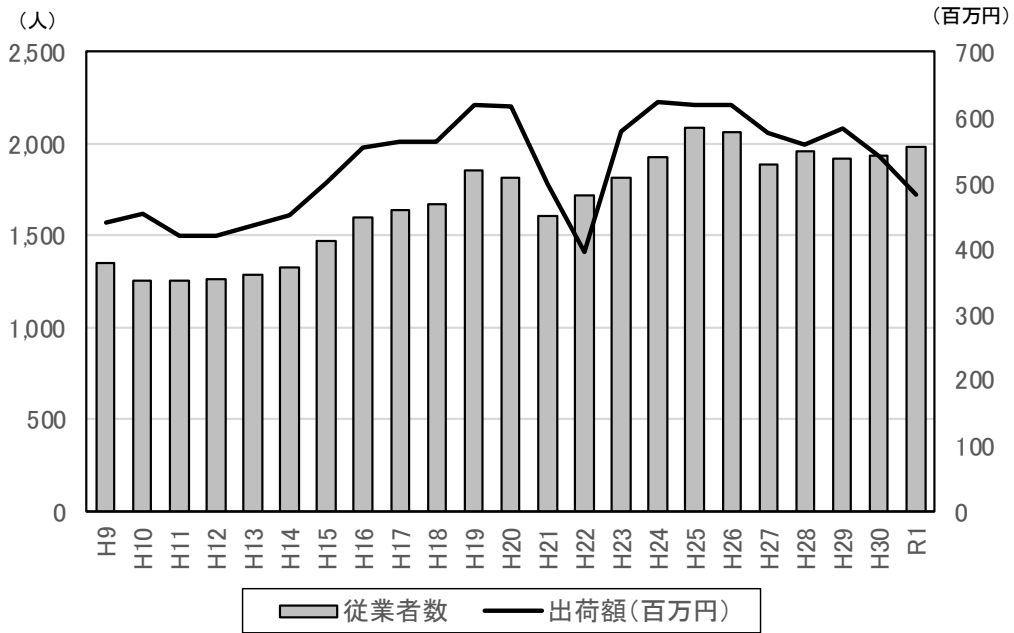
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
実数										
農家戸数(戸)	1,074	1,051	994	776	734	691	618	593	532	470
耕地面積(ha)	518	428	351	291	259	242	204	133	103	91
比率										
農家戸数(戸)	1.00	0.98	0.93	0.72	0.68	0.64	0.58	0.55	0.50	0.44
耕地面積(ha)	1.00	0.83	0.68	0.56	0.50	0.47	0.39	0.26	0.20	0.18

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	16.5%
H17	72	204	35.3%
H22	76	195	39.0%
H27	77	162	47.5%
R2	-	132	-

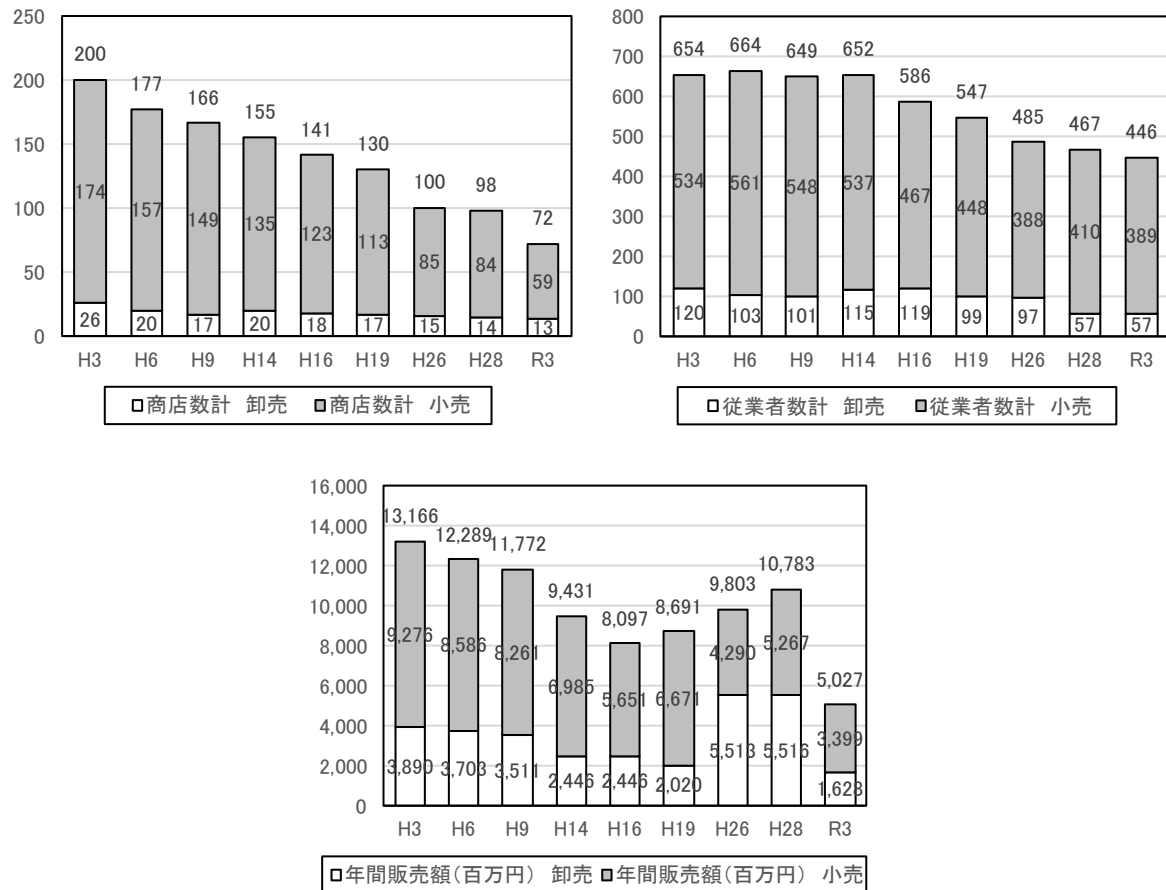
- ・工業は、従業者数、製造品出荷額指標ともに平成 19 年をピークに減少していましたが、従業者数は平成 22 年に増加に転じ、平成 25 年から再びやや減少したものの、平成 27 年以降はほぼ横ばいとなりました。製造品出荷額は平成 23 年に増加に転じましたが、平成 24 年から再び減少に転じました。
- ・事業所数の合計は、40 か所前後で推移してきましたが、平成 26 年以降減少傾向にあります。

図表 16 主な工業主要指標の推移（出典：工業統計調査）



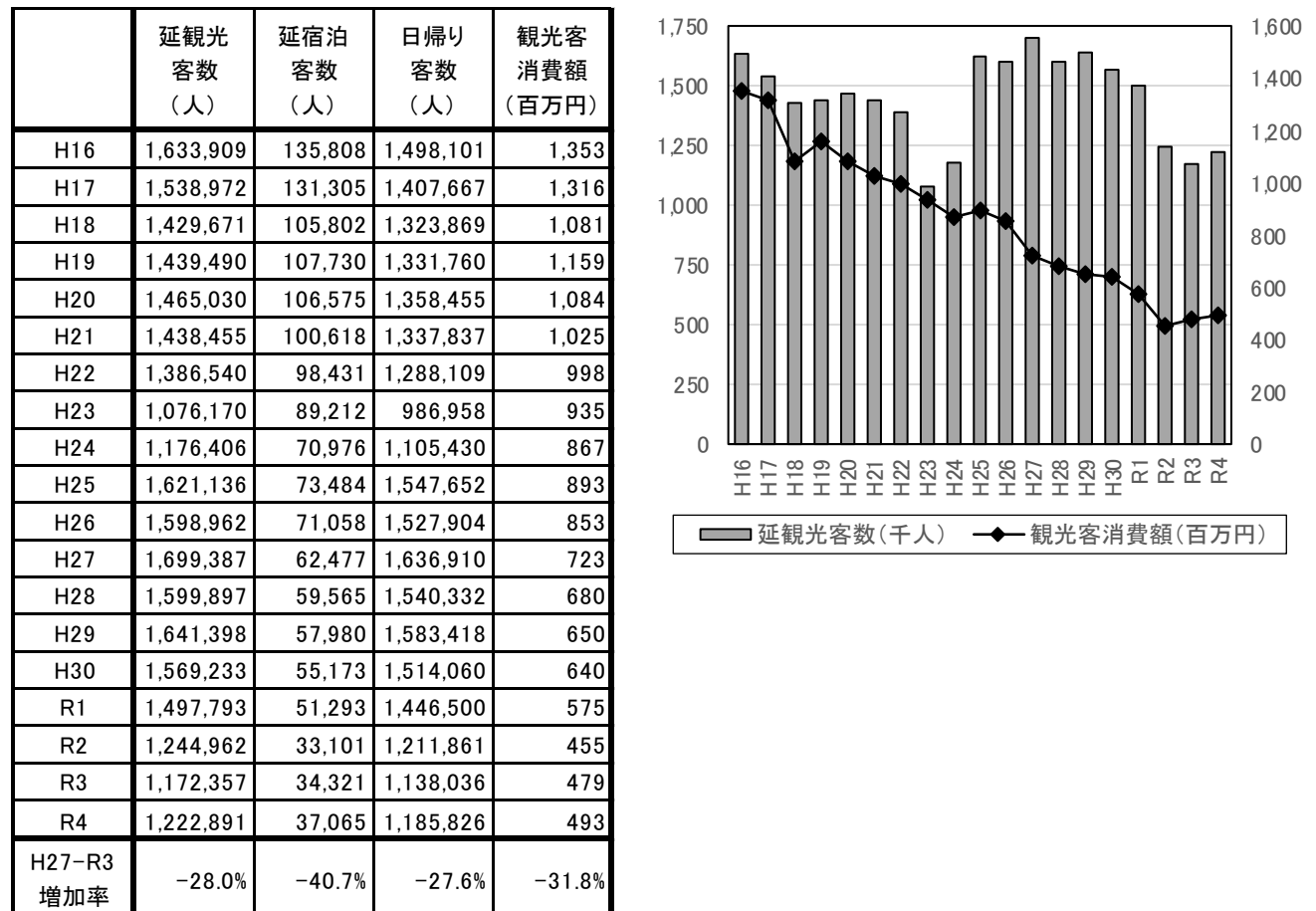
- ・商業は、商店数及び従業者数は減少傾向が継続していますが、年間販売額は平成 16 年まで減少し、その後増加に転じたもの、令和 3 年には大幅に減少しました。

図表 17 主な商業指標の推移（出典：商業統計調査、経済センサス活動調査）



- ・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たものの、平成 27 年には約 170 万人まで増加しましたが、その後、減少傾向にあります。特に令和元年から令和 2 年にかけては、新型コロナウイルスの影響もあり、大幅に減少しました。
- ・観光客消費額は、令和 2 年から令和 4 年にかけては増加しているものの、減少傾向が続いています。

図表 18 年間入込み観光客の推移（出典：山北町統計書）



※延観光客数は、延宿泊客数と日帰り客数の合計値である。

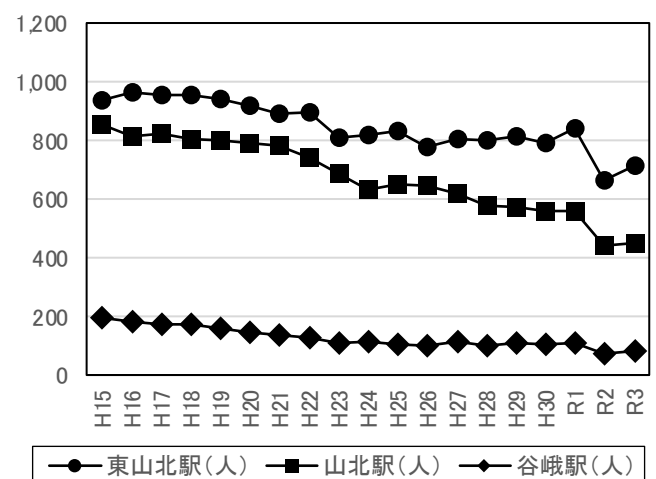
3) 町民生活

- ・御殿場線の駅乗車人員は、山北駅、谷峨駅は減少傾向、東山北駅は平成 23 年以降横ばいでしたが、いずれの駅も令和元年から令和 2 年にかけては、新型コロナウイルスの影響もあり、大きく減少しました。
- ・新築住宅着工数は、平成 25、30 年に一時的に増加しました。
- ・小学校の児童数は減少傾向にありましたが、平成 29 年以降はほぼ横ばいで推移し、幼稚園・こども園・保育園の園児及び中学校の生徒数は、いずれも減少傾向にあります。
- ・財政力指数は、平成 22 年以降下がり続けています。

- ・御殿場線の 1 日の平均乗車人員は、山北駅、谷峨駅は減少傾向にあり、東山北駅は平成 23 年に大きく減少したものの、それ以降は横ばいの状況となっていました。いずれの駅も令和元年から令和 2 年にかけては、新型コロナウイルスの影響もあり、大きく減少しました。

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）

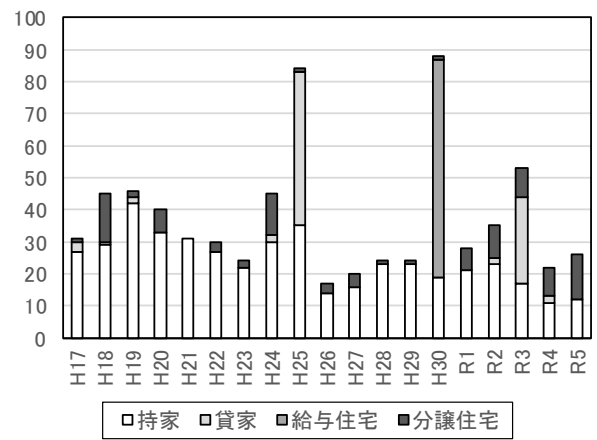
	東山北駅 (人)	山北駅 (人)	谷峨駅 (人)	(参考) 松田駅 (人)
H15	936	856	197	3,923
H16	966	812	185	3,854
H17	956	821	175	3,825
H18	953	806	173	3,839
H19	939	799	161	3,842
H20	917	791	147	3,832
H21	893	784	138	3,710
H22	895	740	129	3,634
H23	811	687	112	3,330
H24	819	634	117	3,315
H25	832	651	108	3,380
H26	780	647	101	3,319
H27	807	618	116	3,318
H28	799	578	103	3,316
H29	812	574	111	3,298
H30	793	561	104	3,305
R1	840	558	109	3,235
R2	666	443	75	2,158
R3	714	451	82	2,442



- ・新築住宅着工数は、平成 25、30 年度に特に増加しています。

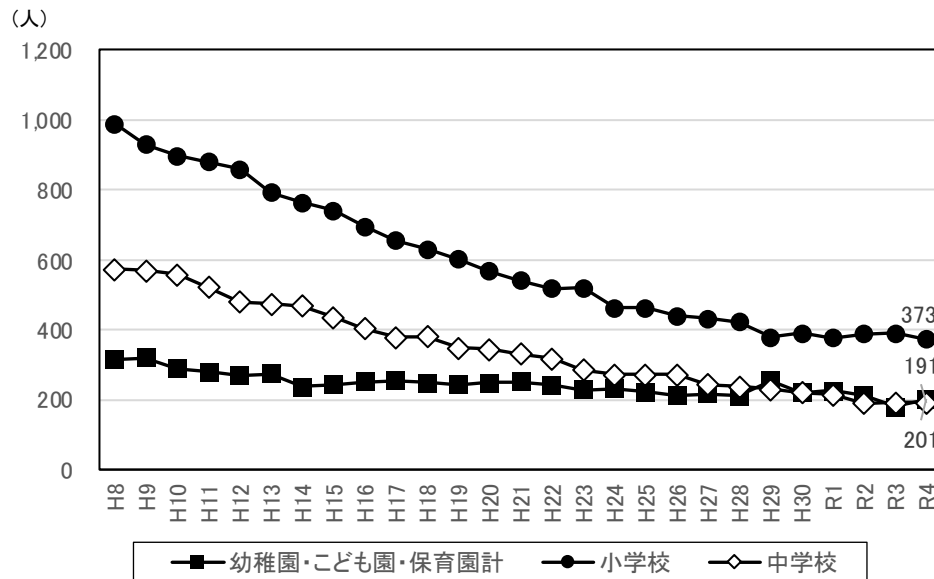
図表 20 利用関係別新築住宅着工数（出典：住宅着工統計）

	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
H26	14	—	—	3	17
H27	16	—	—	4	20
H28	23	—	—	1	24
H29	23	—	—	1	24
H30	19	—	68	1	88
R1	21	—	—	7	28
R2	23	2	—	10	35
R3	17	27	—	9	53
R4	11	2	—	9	22
R5	12	—	—	14	26
合計	455	87	68	103	713
構成比	63.8%	12.2%	9.5%	14.4%	100.0%



- ・小学校の児童は減少傾向にありましたが、平成 29 年以降はほぼ横ばいで推移しています。幼稚園・こども園・保育園の園児数、中学校の生徒数は減少傾向にあります。

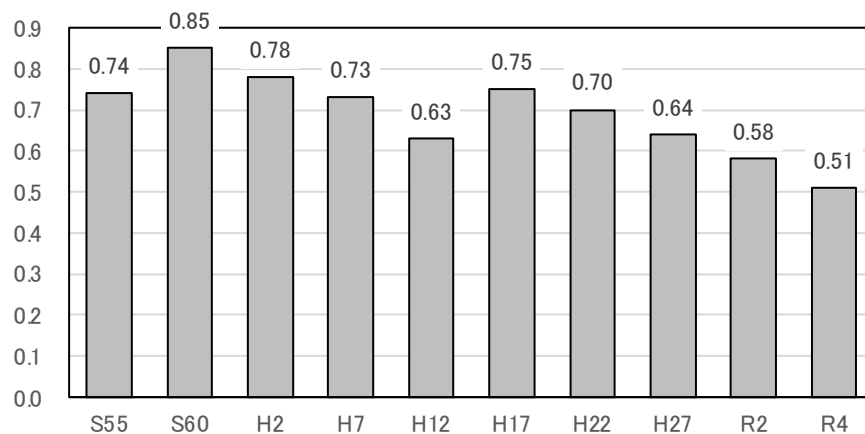
図表 21 園児・児童・生徒数の推移（出典：山北町統計書）



※平成 29 年度以降は認定こども園の園児の数も追加している。

- ・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 年以降は再び、数値が下がっています。

図表 22 財政力指数の推移〔単年度〕（出典：山北町統計書）



4) 土地利用

- ・本町は、町土の約90%が森林に覆われ、市街地部は1%、農地は1.2%程度となっています。
- ・個別法の指定地域をみると、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。
- ・利用区分や指定面積などの構成については、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 23 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%	3.6%
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%
H27	22,461	397	20,217	490	391	209	137	20	51	757
	100.0%	1.8%	90.0%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	3.4%
R2	22,461	290	20,211	489	390	212	132	31	49	868
	100.0%	1.3%	90.0%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	0.1%	0.2%	3.9%
R3	22,461	279	20,211	489	391	212	132	非公表	非公表	880
	100.0%	1.2%	90.0%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	-	-	3.9%
R4	22,461	279	20,195	488	391	212	132	非公表	非公表	896
	100.0%	1.2%	89.9%	2.2%	1.7%	0.9%	0.6%	-	-	4.0%

図表 24 各種法令に指定された面積

	面積(ha)	構成比(%)
行政面積	22,461	100.0
自然公園	16,622	74.0
特別地域	15,709	69.9
自然環境保全地域	2,545	11.3
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	30.4
農用地	222	1.0

図表 25 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	9,728
	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		15,313

図表 26 都市計画区域の指定状況

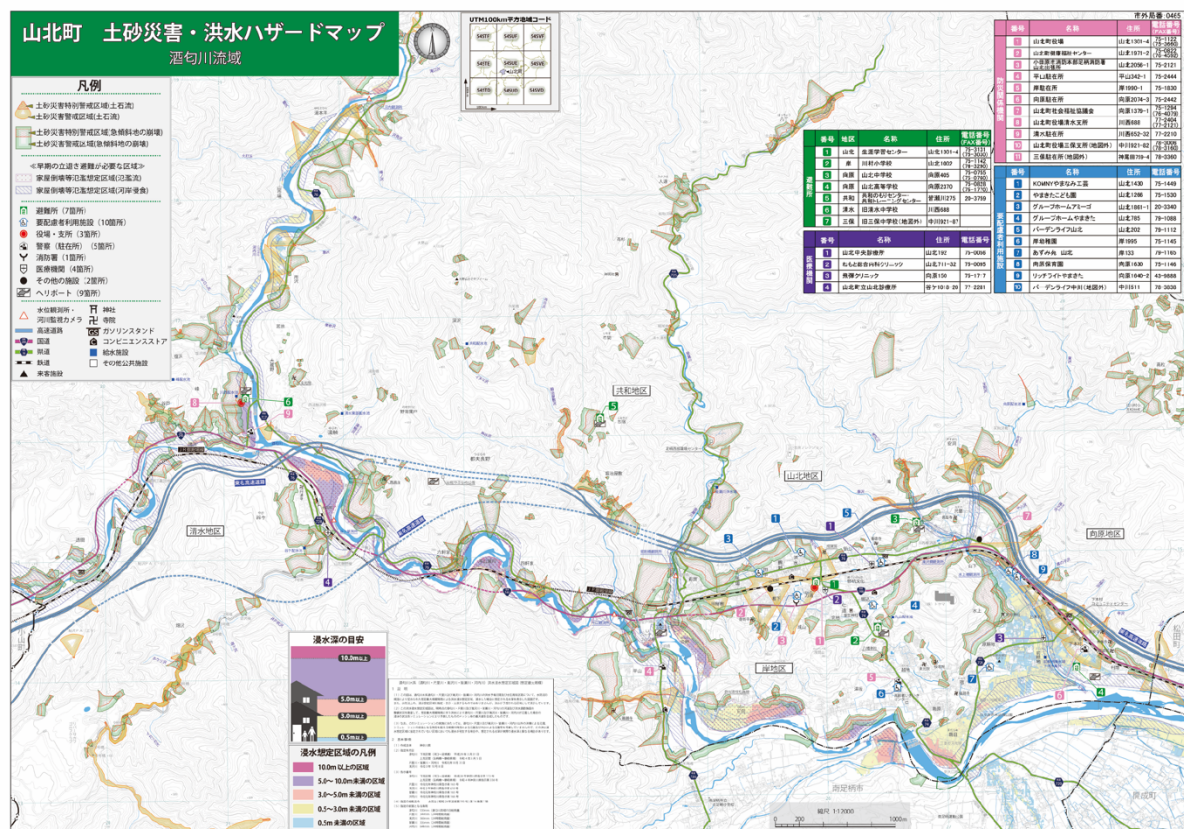
区分	面積(ha)
都市計画区域	2,153
用途地域	337
第一種中高層住居専用地域	54
第一種住居地域	196
近隣商業地域	5
商業地域	4
準工業地域	56
工業地域	22
無指定地域(都市計画白地)	1,816

以上、全て出典：土地統計資料集（神奈川県）

5) 災害リスク

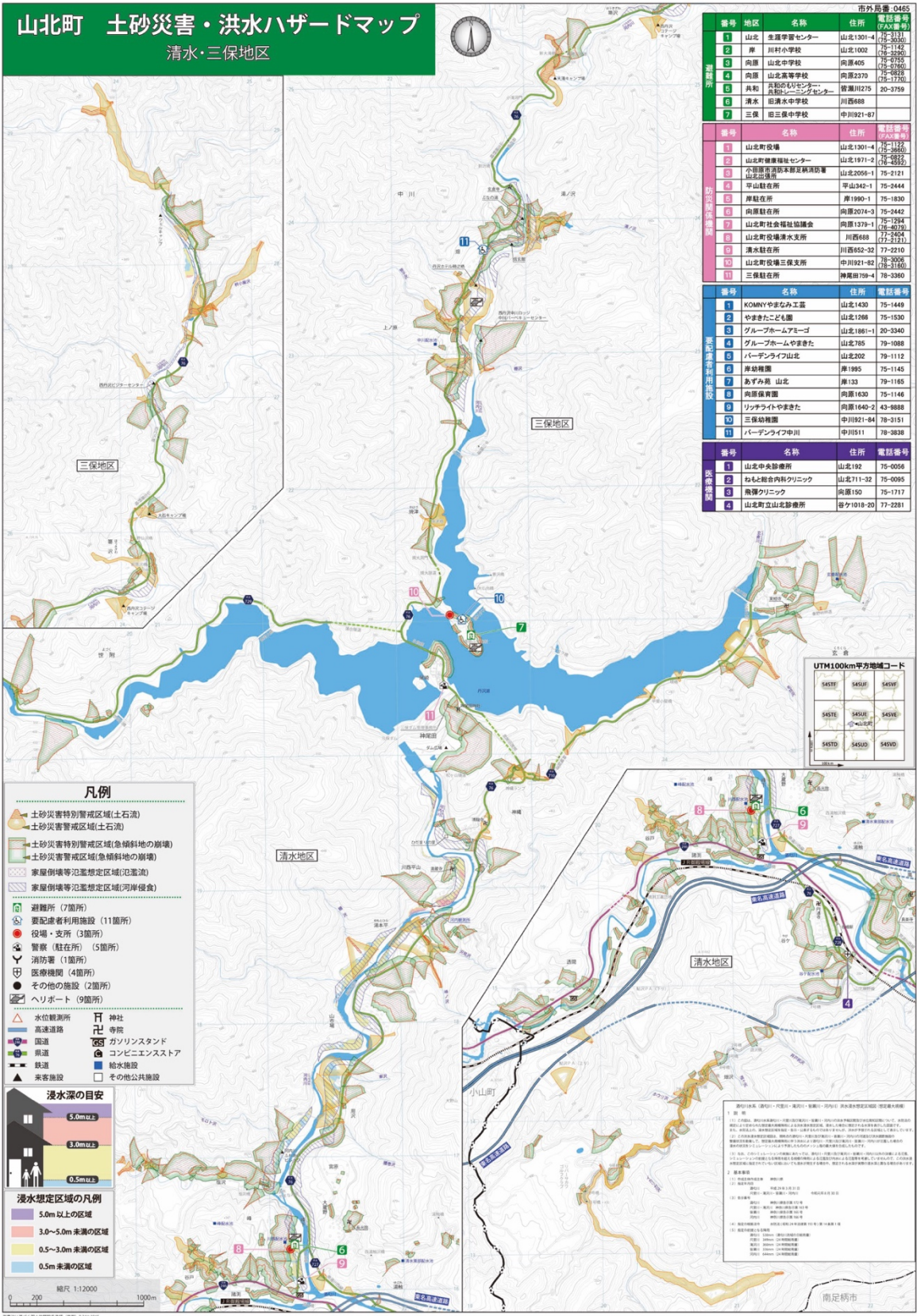
- ・町内では、土石流や急傾斜地の崩壊等の土砂災害のリスクエリアが川沿いや市街地の山の斜面に近い場所にあります。また、土砂災害以外には、河川の氾濫流や河岸侵食による家屋倒壊等想定区域が川沿いにあります。
- ・町のすべての避難所は土砂災害または浸水想定区域に影響を受けます。
- ・南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されています。
- ・令和3年に富士山火山災害警戒地域に指定されました。

図表 27 山北町土砂災害・洪水ハザードマップ 酒匂川流域



出典：山北町土砂災害・洪水ハザードマップ 酒匂川流域（令和6年2月）

図表 28 山北町土砂災害・洪水ハザードマップ 清水・三保地区



出典：山北町土砂災害・洪水ハザードマップ 清水・三保地区（令和3年3月）

(2) 県西地域における本町の現況

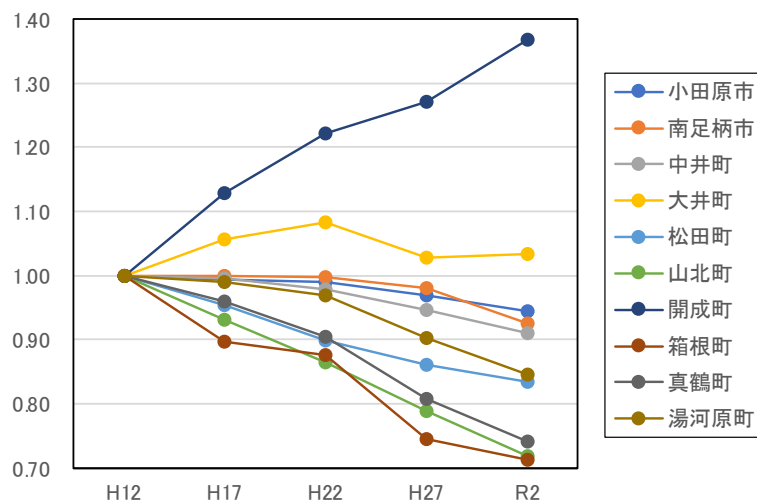
- ・人口は、神奈川県全体で増加傾向にあるものの、県西地域全体は減少傾向にあります。本町は、県西地域の2市8町の中で特に人口減少が進んでおり、増減率は最も低くなっています。
- ・工業は、平成27年と令和2年を比較すると、従業者数は県西地域同様に増加していますが、事業所数は県西地域同様に減少、製造品出荷額は県西地域が増加する中、大きく減少しています。
- ・商業は、県西地域全体同様衰退傾向にありますが、近年は従業者数を除く指標が大幅に減少しています。

- ・人口は県西地域全体では、平成12年から減少しており、令和2年時点の人口は約34万人となっています。
- ・2市8町の中で、本町の人口は8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9.0%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12年と比較し、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です。平成12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 29 県西地域の人口推移（資料：国勢調査）

	H12 (人)	H17 (人)	H22 (人)	H27 (人)	R2 (人)	人口 順位	H22-H27 増減率	H27-R2 増減率	5年増加 率順位
神奈川県	8,489,974	8,791,597	9,048,331	9,126,214	9,237,337	—	0.9%	1.2%	—
小田原市	200,173	198,741	198,327	194,086	188,856	1	-2.1%	-2.7%	3
南足柄市	44,156	44,134	44,020	43,306	40,841	2	-1.6%	-5.7%	7
中井町	10,222	10,173	10,010	9,679	9,300	9	-3.3%	-3.9%	5
大井町	16,582	17,530	17,972	17,033	17,129	5	-5.2%	0.6%	2
松田町	12,987	12,399	11,676	11,171	10,836	7	-4.3%	-3.0%	4
山北町	13,605	12,655	11,764	10,724	9,761	8	-8.8%	-9.0%	10
開成町	13,396	15,123	16,369	17,013	18,329	4	3.9%	7.7%	1
箱根町	15,829	14,206	13,853	11,786	11,293	6	-14.9%	-4.2%	6
真鶴町	9,075	8,714	8,212	7,333	6,722	10	-10.7%	-8.3%	9
湯河原町	27,721	27,430	26,848	25,026	23,426	3	-6.8%	-6.4%	8
県西計	363,746	361,105	359,051	347,157	336,493	—	-3.3%	-3.1%	—

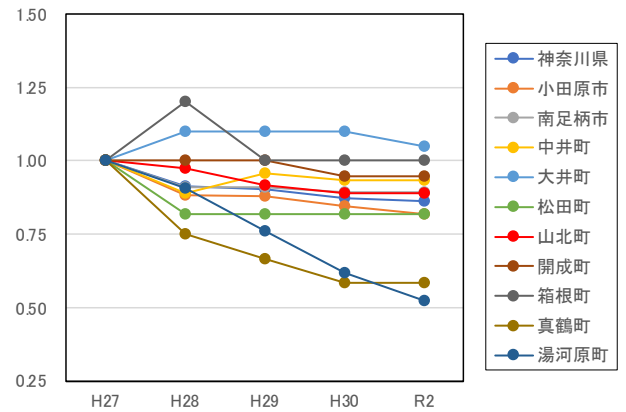
図表 30 県西地域の人口指数（資料：国勢調査）



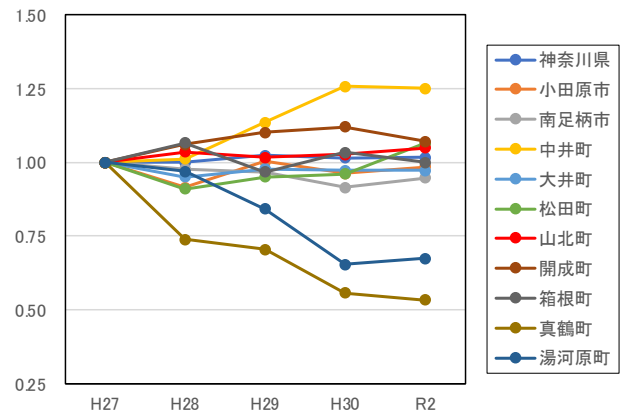
- ・工業指標は、平成 27 年と比較し、県西地域全体では、事業所数は減少しているものの、従業者数はほぼ横ばい、製造品出荷額は増加している中、本町では、従業者数はやや増加しているものの、事業所数は県西地域全体同様に減少、製造品出荷額は県西地域が増加する中、大きく減少しています。

図表 31 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）

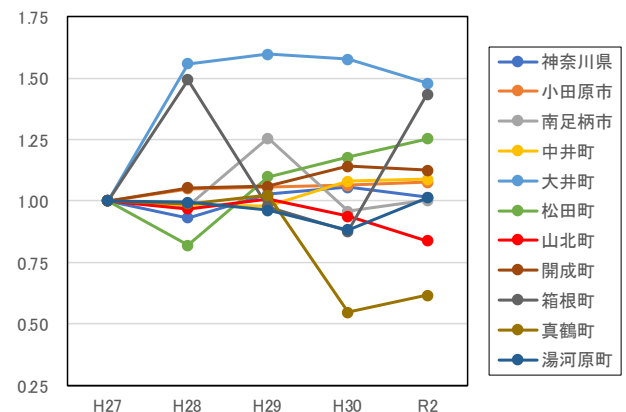
	事業所数					H27-R2 増減率
	H27	H28	H29	H30	R2	
神奈川県	8,439	7,697	7,604	7,349	7,267	-13.9%
小田原市	247	218	217	209	202	-18.2%
南足柄市	55	50	50	49	49	-10.9%
中井町	45	40	43	42	42	-6.7%
大井町	20	22	22	22	21	5.0%
松田町	11	9	9	9	9	-18.2%
山北町	36	35	33	32	32	-11.1%
開成町	19	19	19	18	18	-5.3%
箱根町	5	6	5	5	5	0.0%
真鶴町	12	9	8	7	7	-41.7%
湯河原町	21	19	16	13	11	-47.6%
県西計	471	427	422	406	396	-15.9%



	従業者数(人)					H27-R2 増減率
	H27	H28	H29	H30	R2	
神奈川県	350,804	350,673	359,025	355,924	356,780	1.7%
小田原市	10,391	9,498	10,426	10,001	10,229	-1.6%
南足柄市	4,191	4,095	4,055	3,834	3,966	-5.4%
中井町	1,943	1,965	2,204	2,441	2,430	25.1%
大井町	538	511	526	523	523	-2.8%
松田町	300	273	285	288	319	6.3%
山北町	1,988	1,955	1,920	1,937	1,979	4.8%
開成町	1,015	1,077	1,118	1,136	1,086	7.0%
箱根町	61	65	59	63	61	0.0%
真鶴町	88	65	62	49	47	-46.6%
湯河原町	443	429	373	290	299	-32.5%
県西計	20,858	19,933	21,028	20,562	20,939	0.4%



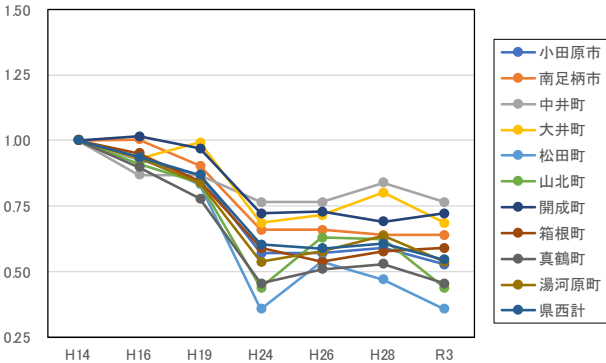
	製造品出荷額(百万円)					H27-R2 増減率
	H27	H28	H29	H30	R2	
神奈川県	17,477,226	16,288,163	17,956,427	18,443,058	17,746,139	1.5%
小田原市	570,961	599,824	602,758	606,962	614,886	7.7%
南足柄市	195,762	191,749	240,751	230,648	231,252	18.1%
中井町	72,222	71,055	70,857	77,993	78,588	8.8%
大井町	9,962	15,520	15,915	15,711	14,727	47.8%
松田町	8,278	6,788	9,089	9,755	10,377	25.4%
山北町	57,638	55,769	58,219	54,083	48,323	-16.2%
開成町	31,670	33,389	33,538	36,126	35,650	12.6%
箱根町	842	1,257	822	739	1,208	43.5%
真鶴町	969	959	992	531	598	-38.3%
湯河原町	3,503	3,483	3,374	3,095	3,547	1.3%
県西計	951,807	979,793	1,036,315	1,035,643	1,039,156	9.2%



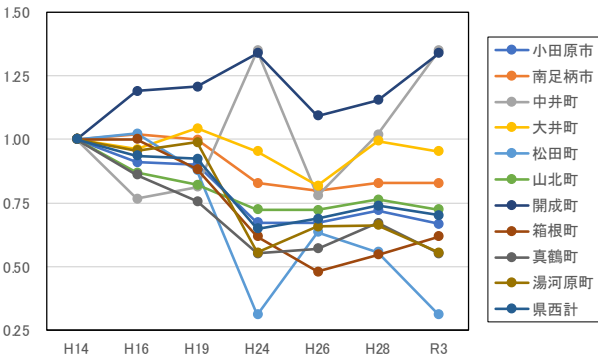
・商業指標は、平成 14 年から見ると、一部の市町を除き、県西地域全体で衰退傾向にあり、山北町でも同様の傾向となっています。また、平成 26 年と令和 3 年の比較では、県西地域全体では従業者数、年間商品販売額のみが増加していますが、山北町では、従業者数はほぼ同じですが、その他は大幅に減少しています。

図表 32 県西地域の主な商業（小売業）指標（指数）の推移（出典：商業統計調査、経済センサスー活動調査）

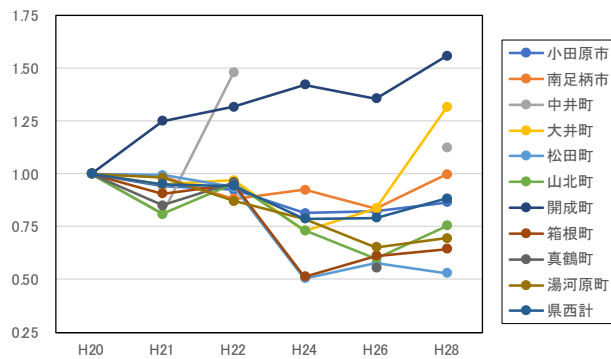
	事業所数							増減率 (H26/R3)
	H14	H16	H19	H24	H26	H28	R3	
神奈川県	61,940	59,776	54,892	47,602	37,703	40,188	37,331	-1.0%
小田原市	2,325	2,158	2,016	1,387	1,324	1,371	1,224	-7.6%
南足柄市	296	297	267	196	195	189	189	-3.1%
中井町	68	59	59	46	52	57	52	0.0%
大井町	130	121	129	93	93	104	89	-4.3%
松田町	143	134	119	81	77	67	51	-33.8%
山北町	135	123	113	93	85	84	59	-30.6%
開成町	129	131	125	89	94	89	93	-1.1%
箱根町	283	269	239	146	152	163	167	9.9%
真鶴町	108	97	84	57	55	57	49	-10.9%
湯河原町	354	330	297	204	204	225	190	-6.9%
県西計	3,971	3,719	3,448	2,392	2,331	2,406	2,163	-7.2%



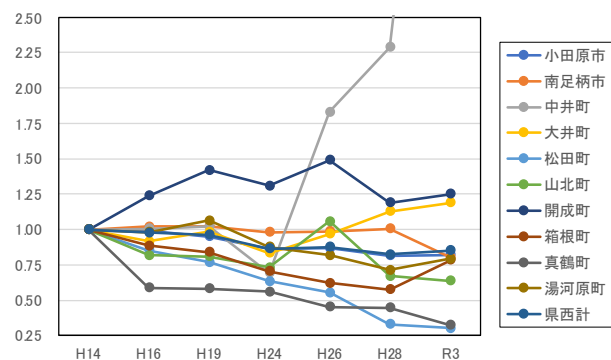
	従業者数(人)							増減率 (H26/R3)
	H14	H16	H19	H24	H26	H28	R3	
神奈川県	483,992	474,461	464,156	437,952	369,316	406,585	415,292	12.4%
小田原市	15,989	14,546	14,420	9,970	10,772	11,535	10,670	-0.9%
南足柄市	1,861	1,896	1,857	1,550	1,486	1,542	1,542	3.8%
中井町	428	328	348	259	333	436	577	73.3%
大井町	1,140	1,096	1,189	808	933	1,132	1,086	16.4%
松田町	648	662	569	356	412	361	202	-51.0%
山北町	537	467	441	363	388	410	389	0.3%
開成町	708	842	854	878	773	817	947	22.5%
箱根町	1,515	1,516	1,337	694	727	828	936	28.7%
真鶴町	431	371	326	282	246	289	238	-3.3%
湯河原町	1,904	1,821	1,883	1,182	1,251	1,261	1,057	-15.5%
県西計	25,161	23,545	23,224	16,342	17,321	18,611	17,644	1.9%



	年間商品販売額(百万円)							増減率 (H26/R3)
	H14	H16	H19	H24	H26	H28	R3	
神奈川県	8,464,265	8,435,086	8,548,105	6,969,920	7,608,869	8,883,704	8,552,545	12.4%
小田原市	263,471	248,047	243,612	214,525	216,411	227,951	203,939	-5.8%
南足柄市	27,275	26,907	24,047	25,175	22,771	27,217	27,217	19.5%
中井町	6,445	5,218	9,539	X	X	7,249	12,768	—
大井町	23,691	22,495	22,955	17,269	19,831	31,213	26,616	34.2%
松田町	7,761	7,712	7,274	3,914	4,471	4,104	1,769	-60.4%
山北町	6,885	5,851	6,671	5,116	4,190	5,267	3,399	-18.9%
開成町	11,477	14,325	15,112	16,298	15,555	17,881	16,932	8.9%
箱根町	20,273	18,365	19,231	10,387	12,371	13,074	11,516	-6.9%
真鶴町	4,210	3,577	4,037	X	2,338	X	X	—
湯河原町	31,199	30,622	27,201	24,559	20,340	21,658	21,108	3.8%
県西計	402,787	382,919	379,679	317,243	318,278	355,614	325,264	2.2%



	売場面積(m²)							増減率 (H26/R3)
	H14	H16	H19	H24	H26	H28	R3	
神奈川県	7,127,337	7,249,500	7,370,079	6,658,959	6,676,309	7,109,536	6,994,659	4.8%
小田原市	258,451	255,513	245,769	223,331	223,716	210,397	211,842	-5.3%
南足柄市	27,509	28,046	28,147	26,998	27,121	27,681	22,059	-18.7%
中井町	2,361	2,376	2,408	1,638	4,321	5,400	14,092	226.1%
大井町	19,559	17,902	19,270	16,298	18,954	22,031	23,280	22.8%
松田町	8,815	7,513	6,782	5,592	4,884	2,911	2,670	-45.3%
山北町	6,576	5,384	5,326	4,824	6,954	4,402	4,194	-39.7%
開成町	10,347	12,807	14,695	13,534	15,423	12,305	12,955	-16.0%
箱根町	17,244	15,292	14,470	12,130	10,711	9,924	13,508	26.1%
真鶴町	6,511	3,831	3,787	3,650	2,941	2,901	2,113	-28.2%
湯河原町	31,233	30,667	33,247	27,407	25,554	22,323	24,764	-3.1%
県西計	388,606	379,331	373,901	335,402	340,579	320,275	331,477	-2.7%



(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9案件が協議の対象となり、全て承認されました。

図表 33 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4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 SC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
8	(仮)新東名高速 道路資材置き場 計画	向原字安洞	1,681.49㎡	資材置き場	平成29年 7月26日	平成29年 7月27日 (書面協議)	平成29年 8月1日
9	(仮)谷ヶ字北畑 地区ダンプ駐機 場計画	谷ヶ字北畑	4,676.69㎡	駐機場(ダンプトラッ ク)	令和2年 3月23日	令和2年 3月23日	令和2年 3月27日

本日現在

■新東名高速道路建設事業への対応

- ・新東名高速道路建設事業に伴い、現場事務所や寄宿舍等の設置について、NEXCO 中日本及び工事事業者から随時相談があったため、以下のような対応をしています。

旧清水小中学校、ハイツ&ヴィラながわ跡地など、町と事業者との間で賃貸借契約を締結し適正に進められる事業については、町条例施行規則第6条第2項における「国、地方公共団体、又はその他公共的な事業で町長が認めたもの」として町条例第10条の土地利用調整協議の適用対象外としています。

（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３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、岸・共和・清水・三保地区の人口減少率が緩やかになっています。
- ・一方、山北・向原地区では人口減少率は近年悪化しつつあり、特に人口対策への取組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き、特に共和・三保地区では限界集落の指標となる高齢化率 50%を超えており、山間部を中心とした地域コミュニティの維持・再生に向けた取組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、工業の指標や商業指標は減少傾向にあります。商業指標のうち、年間販売額は増加傾向にあります。
- ・令和９年度には新東名高速道路の開通及び（仮称）山北スマートインターチェンジの完成が予定され、新たな企業誘致の可能性が高まります。
- ・農家戸数、経営耕地面積は減少傾向にありますが、その規模は 45 年前の半分以下になるなど、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

- ・令和９年度には、新東名高速道路（仮称）山北スマートインターチェンジ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、観光客の誘致や関係人口の創出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 25、30 年には住宅着工数の一時的な増加が見られましたが、令和元年以降は年間 20～50 戸程度で推移しています。
- ・近年の駅乗車人員は減少傾向にあります。
- ・幼稚園・こども園・保育園の園児数は減少傾向にありますが、小学校の児童数は近年約 380 人前後で推移しています。
- ・小売業は、近年厳しい状況にあることから、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。

５）森林の活用

- ・町土の 90%を占める森林を活用して、林業の振興を図るとともに、観光や関係人口の増加につなげていくことが望まれます。

６）災害リスクへの対応

- ・災害リスクのあるエリアが町内にあることから、これらのエリア内の土地利用については、適切な規制誘導あるいはリスク軽減のための取組を行うことが望まれます。

図表 34 現況及び課題のまとめ

第 3 次土地利用計画策定後（平成 27 年以降）の変化

町の現況（分野別）	人口・世帯 - 平成 7 年から減少傾向（R2 時点 9,761 人、H7 の約 68%）。世帯数は近年ほぼ約 3,900 世帯で推移。 - 人口は、全ての地区で減少傾向にあり、近年は特に山北・向原地区での減少率が高い。 - 少子高齢化が進行し、山北地区と山間部では高齢化率 40%を超えている。 - 共和・三保地区では限界集落の目安となる 50%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。 人口の減少傾向、高齢化の進展の傾向に変化はなく、人口減少、高齢化は継続。 共和・三保地区で高齢化率が 50%に。		土地利用の現況・課題のまとめ	
	産業 - 従業者数の総数は、平成 7 年（7,539 人）をピークに減少（R2 時点 4,815 人、H7 の約 64%）。 - 農業は、農家戸数・経営耕地面積ともに減少傾向（R2 時点農家戸数 470 戸、耕地面積 91ha）。 - 工業は、近年、従業者数は 1,900 人台で推移、製造品等出荷額、事業所数はやや減少傾向にある（R1 時点約 4 億 8 千万円、32 事業所）。 - 商業は、商店数、従業者数は減少傾向、年間販売額は近年増加傾向だったが令和 3 年に大幅減少（R3 時点 72 店舗、従業者数 446 人、年間販売額は約 50 億円（H28 の半分以下））。 - 観光は、観光客数、観光客消費額ともに減少傾向（R3 時点約 117 万人、約 4 億 8 千万円）。 農家、経営耕地面積の減少傾向は変わらず 工業の従業者数、製造品出荷額が横ばいに。 商業の年間販売額は増加傾向だったが、令和 3 年に大幅減少。 観光客数、観光客消費額は減少傾向。		●定住対策等の継続による人口減少・高齢化への対応	
	町民生活 - 平成 27 年以降、駅乗車人員は山北駅、谷峨駅で減少傾向（R1 時点 558 人、109 人）、東山北駅は令和元年まで約 800 人前後で推移。 - 新築住宅着工数は、平成 25・30 年に一時的に増加。 - 小学校の児童数は近年約 380 人前後で推移。一方で、幼稚園・こども園・保育園、中学校の生徒数はいずれも減少傾向（R3 時点 181 人、191 人）。 平成 27 年以降、駅乗車人員は緩やかな減少、もしくは横ばい。 住宅着工数は一時的に増加する年がある。 小学校の児童数は近年横ばいに。		●継続的な企業誘致と農業の維持・保全	
	土地利用・災害リスク - 町土の約 90%が森林におおわれ、市街地部は 1 %、農地は 1.2%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。 - 町内全域に土砂災害警戒区域や浸水想定区域が点在している。 - 南海トラフ地震防災対策推進地域及び富士山火山災害警戒地域に指定されている。 - 町のすべての避難所は土砂災害または浸水想定区域に影響を受ける。 令和 3 年から富士山火山災害警戒地域に指定された。		●滞在型施設の充実や観光資源を活用した観光客の誘致	
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。（-9.0%） 変化はあまり見られない。		●生活利便性の向上	
	工業 県西地域全体と比較すると、本町は、従業者数はやや増加、事業所数は県西地域同様減少、製造品出荷額は県西地域が増加する中、大きく減少。 県西地域内と本町を比較すると、従業者数はやや増加傾向、事業所数は同様の傾向だが、製造品出荷額は県西地域が増加する中、本町は減少。		●森林の活用	
	商業 小売業は、県西地域同様、衰退傾向にありますが、近年は従業者数を除く指標（事業所数、年間商品販売額、売場面積）が大幅に減少。 県西地域と同様の衰退傾向、近年従業者数以外大幅減少。		●災害リスクへの対応	
地域別の課題	市街地部（山北・岸・向原） ●住宅地・商業地・工業地のバランスの良い配置 ●人口及び世帯の増加に必要な用地を確保・ゆとりある住宅地の形成 ●商店街の再生など駅周辺の魅力づくりと幹線道路の沿道への商業施設の誘致による町民の利便性向上を図る ●酒匂川沿岸を中心とした高次産業の立地誘導と高松地域の実情を踏まえた産業基盤等の整備による地域雇用の場の創出		●定住対策等の継続による人口減少・高齢化への対応	
	山間部（共和・清水・三保） ●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 ●【共和】基幹産業の振興を軸とし、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で地域の活性化を図る ●【清水】基幹産業の振興と同時に、河内川沿岸では観光型産業の誘致とそれに伴う住宅地に必要な用地を確保し、町民・観光客・企業の交流の場の整備推進（スマートインターチェンジの効果最大化等） ●【三保】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し、関係人口の拡大を図るとともに、定住者の確保に必要な住宅環境を形成		●継続的な企業誘致と農業の維持・保全	

第 1 章 土地利用の基本構想

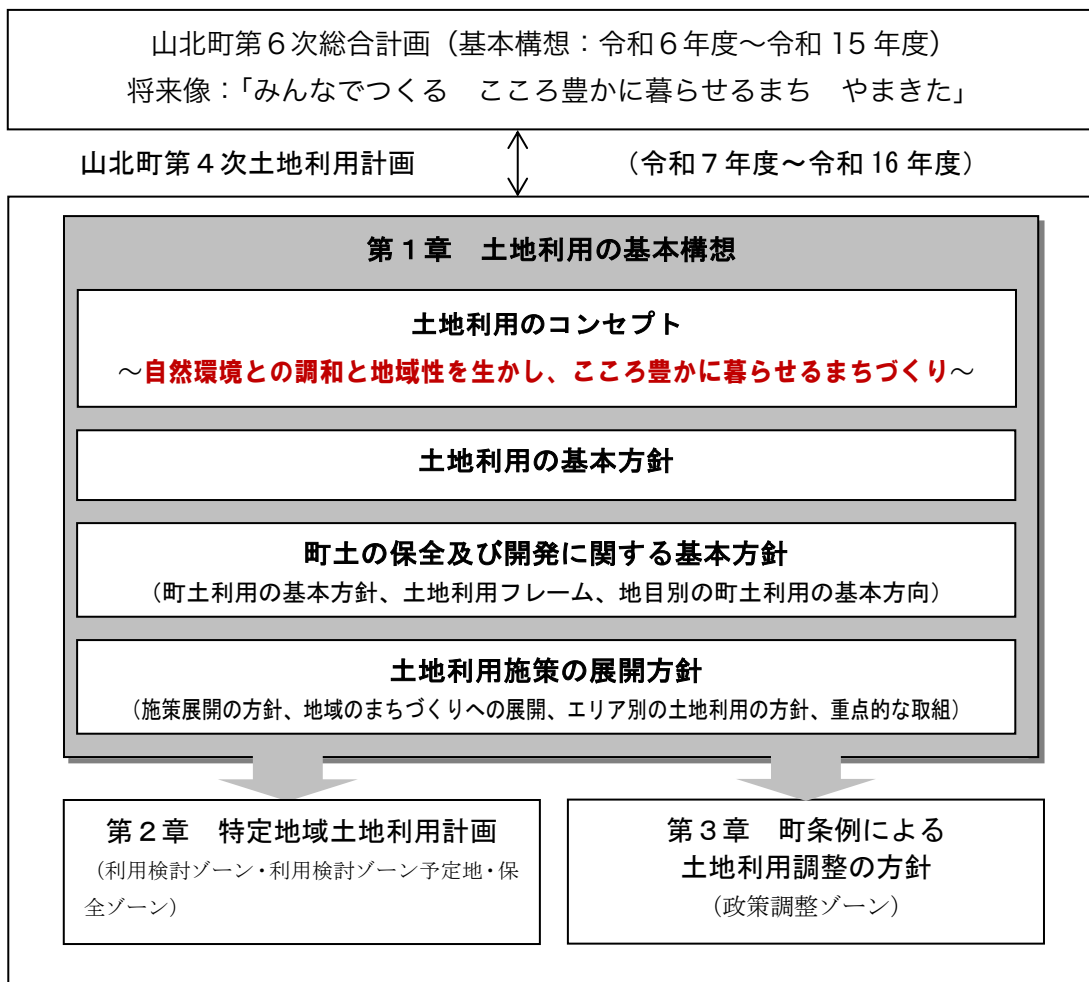
はじめに

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、基本的には令和16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。

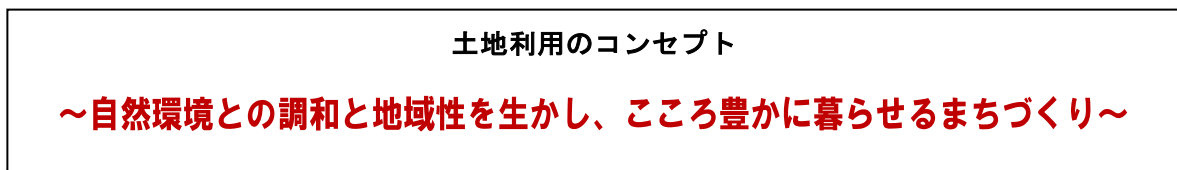
図表 1-1 土地利用の基本構想の構成



1. 土地利用のコンセプト

本計画では、第3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めざして、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



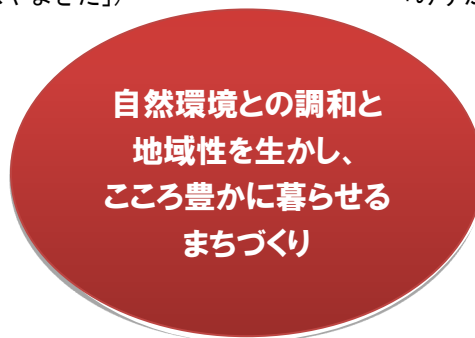
住宅供給
(子育て世帯向け住宅
「サンライズやまきた」)



住宅供給
(若者・子育て世帯向け住宅
「みずかみテラス」)



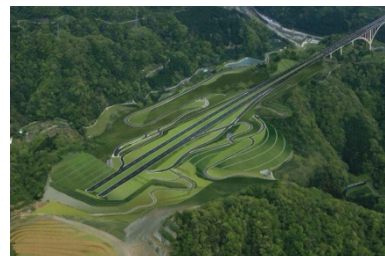
企業誘致
(丸山地区の企業誘致)



地域の拠点づくり
(共和のもりセンター)



観光振興
(河内川ふれあいビレッジ)



((仮称) 山北スマート
インターチェンジ周辺整備)

2. 土地利用の基本方針

本計画では、第6次総合計画の将来像、及び第3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、町外の関係者、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めざします。

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、檜洞丸を中心とする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、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93%に当たる約21,000ha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6%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「自然環境との調和と地域性を生かし、こころ豊かに暮らせるまちづくり」の実現をめざします。

3) 防災を考慮した土地利用の推進

本町は、南海トラフ地震防災対策推進地域及び富士山火山災害警戒地域に指定されているとともに、土砂災害（土石流、急傾斜地の崩壊）、河川氾濫のリスクエリアが人家のあるところにも広がっています。

そのため、リスクエリア内にある民間施設（住宅、非住宅施設）については、リスクに対する備えを行うように求めています。また、公共公益施設についても、そのリスクに備えるとともに特に重要な公共施設については、被災時においても機能を喪失しないように対策を行います。

土砂災害特別警戒区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域においては、新たな開発や建築、施設の立地について、安全な地域づくりを進めるため、防災を考慮した土地利用を推進します。

4) 新たな土地利用と適切な土地の管理の推進

本町においては、人口減少や高齢化が進み、空き地・空き家、遊休施設、耕作放棄地、手入れの行き届かない森林が増えており、地域の活力低下、景観の低下、災害や犯罪のリスクの上昇等の一因となっています。

そのため、本来の利用がなされず管理水準が低下した土地・建物については、新たな土地利用への転換や所有者による管理から地域ぐるみの管理、または関係人口を含めた担い手による土地利用や管理への転換を図っていきます。

(2) 土地利用フレーム

本町の将来的に求められる土地利用のフレームを次のとおり用途別に推計しました。

1) 住宅系土地利用フレーム

①将来人口フレーム

第6次総合計画（令和15年の将来人口8,100人）に即し、8,100人とします。

将来人口 8,100人（令和16年）

②住宅系土地利用フレームの考え方

人口減少を抑制するため、社会増減0（転入人口と転出人口が同値）を目標とし、転入人口の増加に必要な新規の住宅宅地供給フレームを計算しました。

新規の住宅宅地供給で転入人口を増やすのではなく、空き家の活用戶数を含めて計算しました。

③住居系土地利用フレーム

計画期間内にトレンド分1,092戸に加えて、164戸分の住宅宅地の供給を政策的に誘導します。新規の住宅宅地は82戸、空き家活用分は82戸とします。

土地利用としては、新たに1.23haの住宅系土地利用を設定します。

表 住宅供給フレーム(10年間)

種別		割合	戸数	宅地面積換算
トレンド分			1,092戸	
政策誘導分	新規分	50%	82戸	1.23ha
	空き家活用分	50%	82戸	
	小計		164戸	
計			1,256戸	

2) 産業系土地利用フレーム

2)-1 工業系土地利用

①目標

製造業従業者数を直近のピークである平成25年（2013）の2,086人まで回復させます。

②工業系土地利用フレームの考え方

製造業従業者数を回復するため、新たな製造業の誘致に必要な工業系土地利用の面積を計算しました。

③工業系土地利用フレーム

計算の結果、本計画期間内に約 2.7ha の工業用地を設定します。

表 工業系土地利用フレーム(10 年間)

種別		従業者数	面積
工業用地（重工業＋軽工業）	現行	1,979 人 ※1	49.3ha ※2
	目標	2,086 人	52.0ha
	新規増加分	107 人	2.7ha

※1 工業統計調査（令和元年）

※2 神奈川県都市計画基礎調査（令和2年）

2) - 2 宿泊娯楽施設用地

①目標

宿泊客（年間）を 37,065 人から 42,433 人に増加させます。

②宿泊娯楽施設用地フレームの考え方

宿泊客数を増加するため、新たな宿泊娯楽施設の立地に必要な土地利用の面積を計算しました。

③宿泊娯楽施設用地フレーム

計算の結果、計画期間内に約 3.7ha の宿泊娯楽施設用地を設定します。

表 宿泊娯楽施設用地フレーム(10 年間)

種別		延宿泊客数（年間）	面積
宿泊娯楽施設用地	現行	37,065 人 ※1	25.6ha ※2
	目標	42,433 人	29.3ha
	新規増加分	5,368 人	3.7ha

※1 令和4年

※2 神奈川県都市計画基礎調査（令和2年）

2) - 3 商業施設用地

①目標

町内の町民1人当たりの小売販売額を県平均の50%まで引き上げます。

②商業施設用地フレームの考え方

1人当たりの小売販売額を県平均50%までに引き上げるために必要な商業施設用地の面積を計算しました。

③商業施設用地フレーム

計算の結果、計画期間内に約1.6haの商業施設用地を確保します。

表 商業施設用地フレーム(10年間)

種別		1人当たり 小売販売額（年間）	面積
商業施設用地	現行	343,125 円 ※1	11.3ha ※2
	目標	477,294 円	12.9ha
	新規増加分	134,169 円	1.6ha

※1 商業センサス（令和3年）

※2 神奈川県都市計画基礎調査（令和2年）

(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、森林が約90%を占めることから、近年の建築物における木材利用の促進を踏まえ、町有林の活用を促進し、林業の振興を図ります。また、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を進めていきます。

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カヌー、SUPによる湖面利用など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、災害時における孤立集落の発生をできるだけ少なくするように強靱化を進めます。

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、公共交通へのアクセスと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。

既存の住宅地については、近年、頻発している土砂災害や浸水被害等への備えを居住者と町が役割分担を図りつつ、協力連携して取り組みます。

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めざし、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。

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。

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。

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。

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、災害時への活用も考慮して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6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、特に交通利便性や生活利便性が高いJR山北駅周辺、東山北駅周辺、県道74号線小田原山北線周辺部、水上地区などにおいて住宅供給の誘導を図ります。

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、例えば、山間部ならではの町産材を活用した住宅を整備するなど、地域の特性に合った多様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）山北スマートインターチェンジの完成を見据えて、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、町外の関係者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。

さらにユースインロッジや旧丹沢湖ビジターセンターなどの未利用観光施設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めざすために、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、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&ヴィラながか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

取組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。

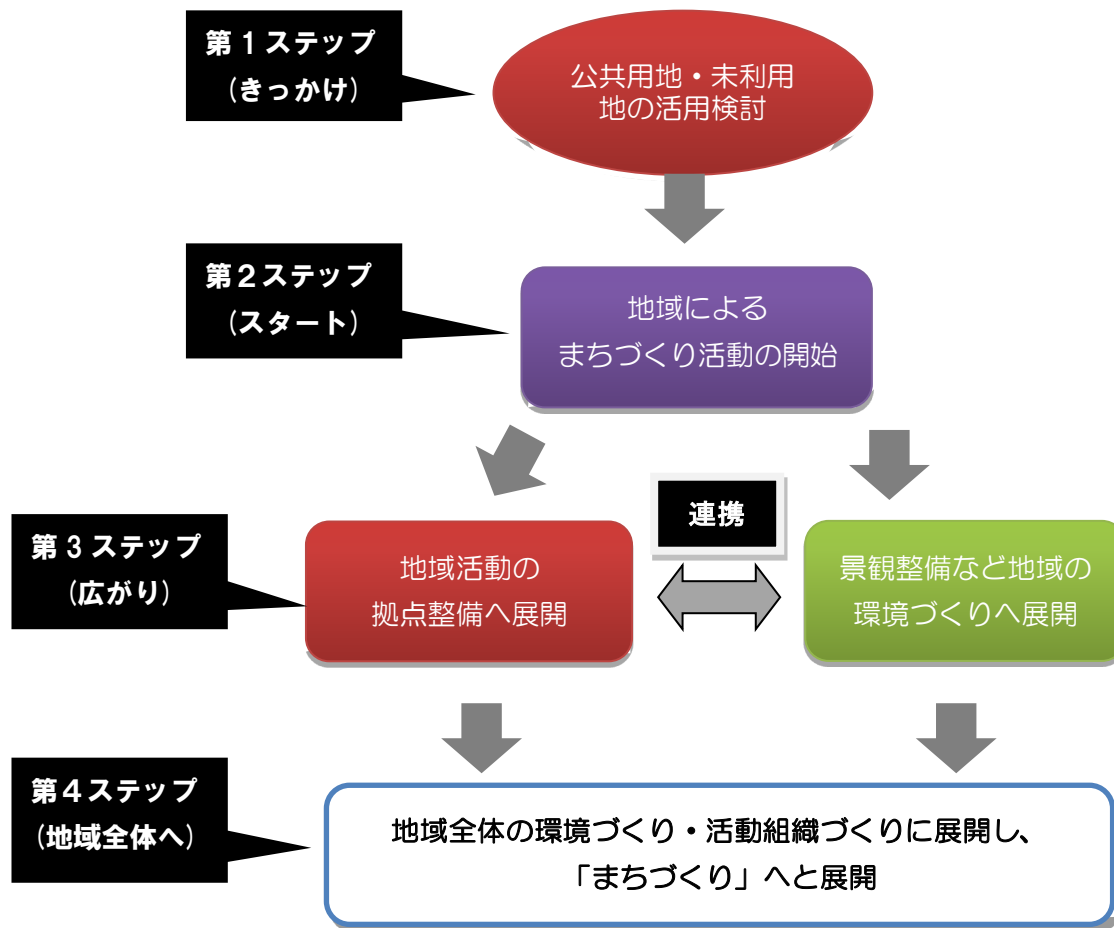
(2) 地域のまちづくりへの展開

これからの本町におけるまちづくりは、町を「自立」させるための「協働」による取組が必要となります。

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組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めざします。

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、遊休地や空き地を積極的に住宅用途に転換するよう民間開発を誘導し、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めざします。

J R 山北駅周辺では、生活拠点としてのサービス機能の充実を図るため、商店街の再生を図るとともに、河村城址歴史公園の整備工事を計画的に進め、地域拠点・観光資源としての利活用を図ります。さらに、平成27年に丸山地区に企業が立地しましたが、今後も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。

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は完了しましたが、引き続き生活サービス機能の誘導を図り、生活利便性を高めます。また、水上地区については、若者・子育て世帯向け住宅「みずかみテラス」が完成しましたが、引き続き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、定住人口の確保をめざします。

■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	⇒	●丸山地区周辺などへの企業誘致
観光振興	⇒	●河村城址歴史公園整備
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、これまでに諸渚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、令和9年度には新東名高速道路の全線開通に合わせ、(仮称)山北スマートインターチェンジが供用開始となり、交通環境が飛躍的に改善されます。

本エリアは本町の新たな広域的な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、(仮称)山北スマートインターチェンジ周辺土地利用構想(令和2年3月)に基づき、土地利用施策を展開していくことで、新たな地域づくりを推進します。

清水小・中学校等の跡地利用については、現在、新東名高速道路工事に携わる事業者が暫定利用していますが、工事完了後については、地域の意見を伺いながら新たなゲートとしての特性を生かした地域振興に資する活用を検討します。

■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)山北スマートインターチェンジ周辺整備 (河内川ふれあいビレッジ・オアシス公園などの再整備)	
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エリアであり、かつては、畜産等による農業エリアとして土地利用が図られていました。

しかし、地勢上、生活利便性が低いことや急速な少子高齢化などにより、地域活力が低下しており、地域振興を図る取組が必要なエリアです。

集落と市街地をつなぐ道路については、新東名高速道路の建設工事に伴い、道路環境が部分的には向上しましたが、今後も生活基盤整備を進めていく必要があります。

また、集落内の空き地・空き家を活用した定住対策を積極的に進めるとともに、高松分校跡地を活用した地域の拠点づくりについて検討します。

高松山ハイキングコースについては、ハイカー等を呼び込むため定期的に環境整備を行い、未利用地における観光農業体験など観光交流機能の導入を視野に入れた取組を行います。

なお、町土地開発公社が所有している高松山事業用地については、土地が急峻かつ分散しており、一体的な活用は困難であるため、部分的な活用について検討します。

■実現のための主要プロジェクト

企業誘致	⇒	●高松地区基盤整備	●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、共和地区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年にオープンした山北つぶらの公園の集客性を活用し、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、山北つぶらの公園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「共和のもりセンター」として活用されていますが、今後はこのエリア内の観光資源と連携し、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 ●山北つぶらの公園の整備促進
地域の拠点づくり	⇒		●共和のもりセンターの機能強化

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。

一方、既存の観光施設の土地建物を転換したグランピング施設が開業するなど新たなレジャー需要に対応した施設立地も見られます。

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、未利用観光施設の利活用を検討します。検討に当たっては、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ていきます。

一方、観光以外には、平成29年9月に旧三保中学校の敷地と校舎を活用した通信制高校が開校したり、箒沢地区の利用検討ゾーン内に令和6年7月にウイスキー醸造所が開業したりするなど新たな土地利用の動きがあります。

そのため、観光振興だけに限定せずに、当エリアのポテンシャルを活用した多面的な土地利用も含めた土地利用の誘導を図ることとします。

特に中川温泉のハイツ&ヴィラなかがわ跡地については、現在、一部を新東名高速道路工事に携わる事業者に貸し出していますが、工事完了後は本エリアの観光・交流の拠点施設として重要な場所として位置づけていることから優先的に整備を図るとともに、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	⇒	●未利用観光施設の利活用（ユースンロッジ、旧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	⇒	●ハイツ&ヴィラなかがわ跡地整備

(4) 重点的な取組

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つを重点的な取組とし、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) (仮称) 山北スマートインターチェンジ周辺整備

新東名高速道路(仮称)山北スマートインターチェンジの供用開始を踏まえ、(仮称)山北スマートインターチェンジ周辺土地利用構想(令和2年3月)に基づき、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。



(仮称) 山北スマートインターチェンジ

2) 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。



旧清水小中学校

3) 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、民間活力を活用することにより、計画的な住宅地整備を進めます。整備にあたっては、住宅供給を実施する民間事業者等との連携を図るとともに、地区全体の将来像を作成し、地権者との合意形成を図りながら、段階的な事業実現をめざします。



若者・子育て世帯向け住宅
「みずかみテラス」

4) ハイツ&ヴィラなかがわ跡地整備

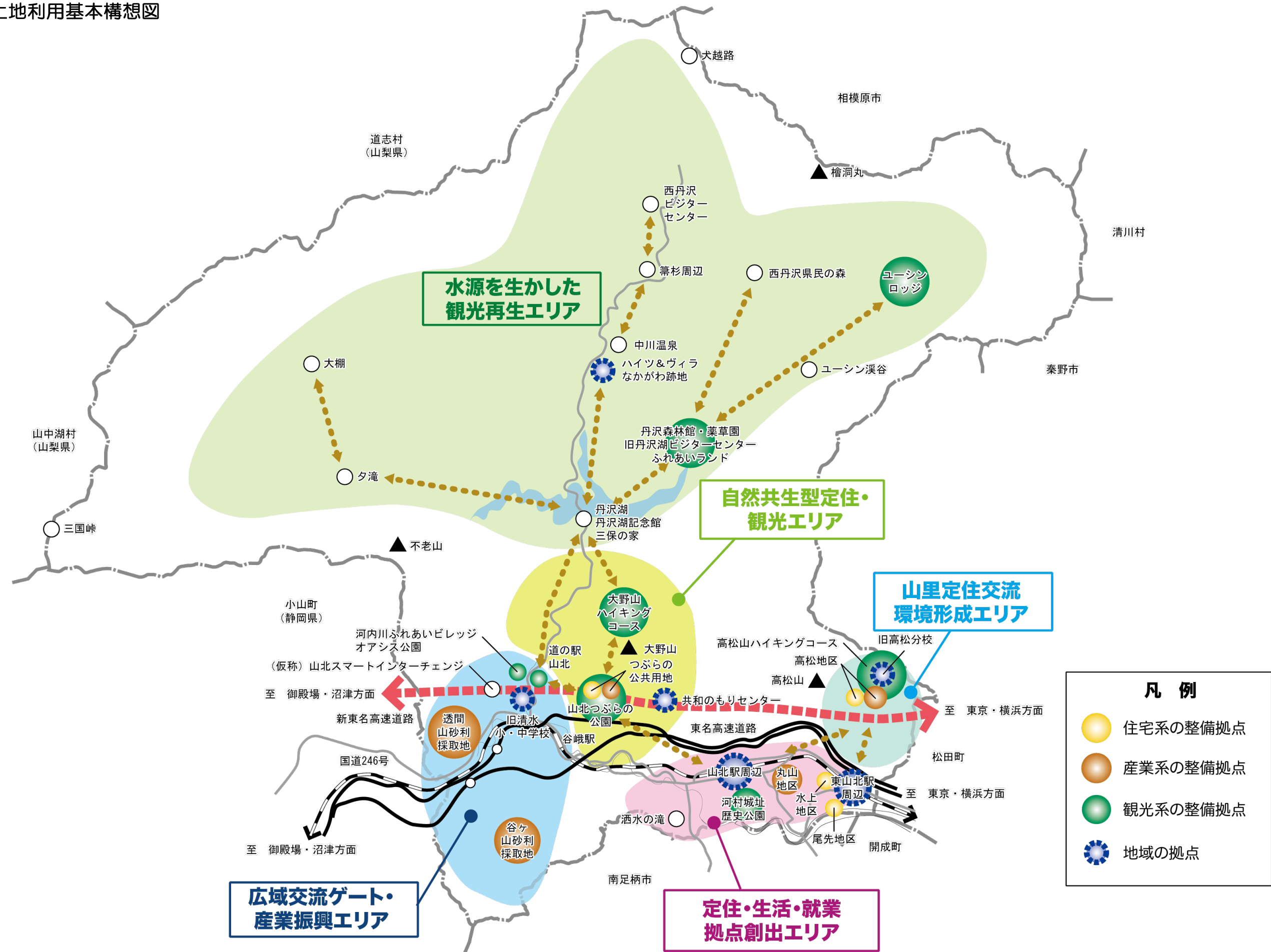
ハイツ&ヴィラなかがわ跡地は水源を生かした観光再生エリアの観光・交流拠点として整備し、三保地域の観光振興を推進します。

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。



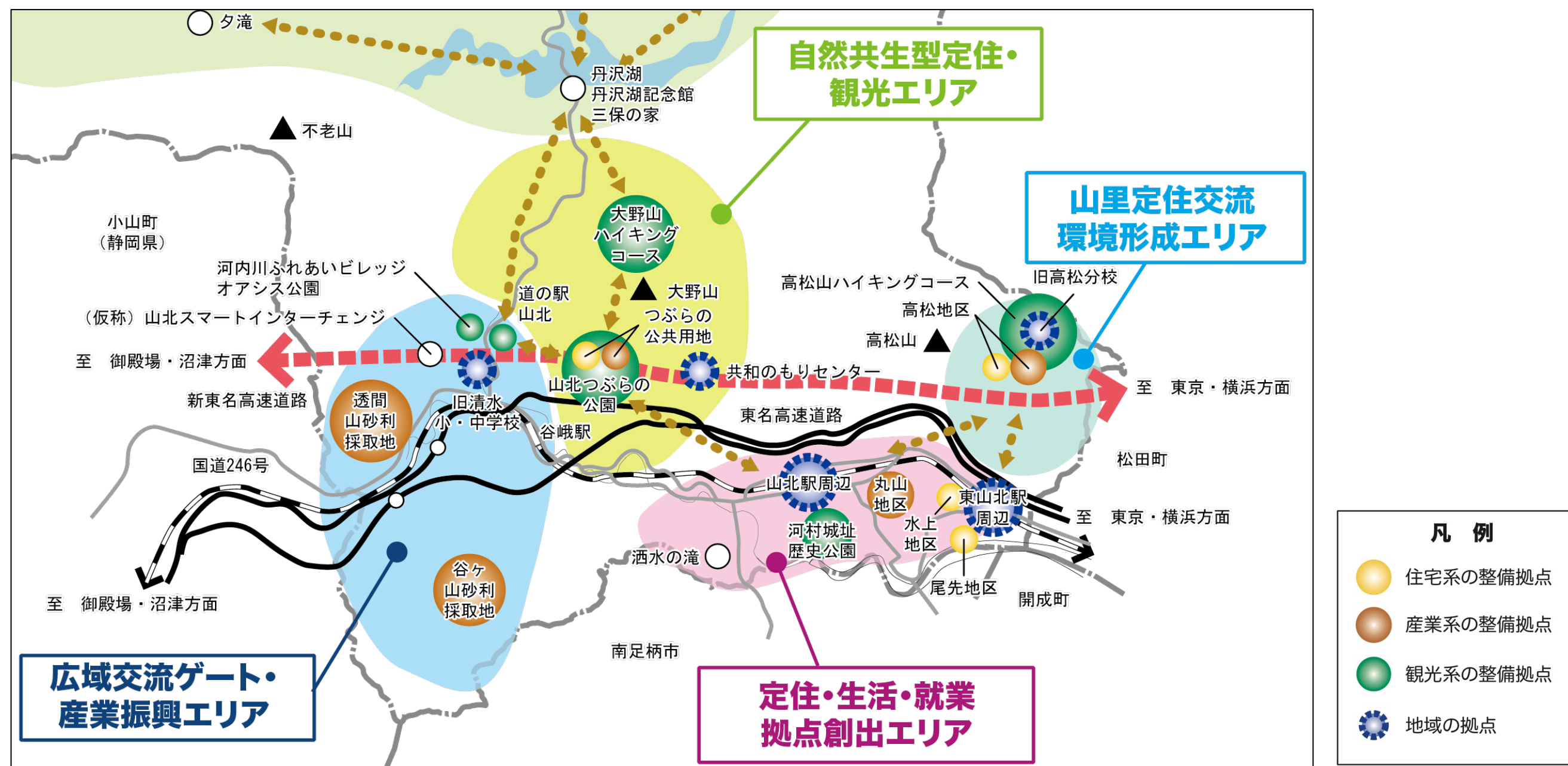
ハイツ&ヴィラなかがわ跡地

■土地利用基本構想図



※「地域の拠点」とは、現在、そのエリアの拠点となっている箇所、及び今後、土地利用を推進する中で、地域の拠点となることが想定される箇所を言う。

(土地利用基本構想図の「水源を生かした観光再生エリア」以外のエリアの拡大図)



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、「自然環境との調和と地域性を生かし、こころ豊かに暮らせるまちづくり」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めざします。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めざすものとします。

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4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、地権者や関係機関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	箒沢	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	1.2	0.8	-	0.8	観光型産業等	
6	諸渚	6.8	3.4	-	3.4	製造業等	事業完了 (諸渚工業団地)
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		211.1	58.1	20.4	78.5		

※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％ 諸渚地区：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

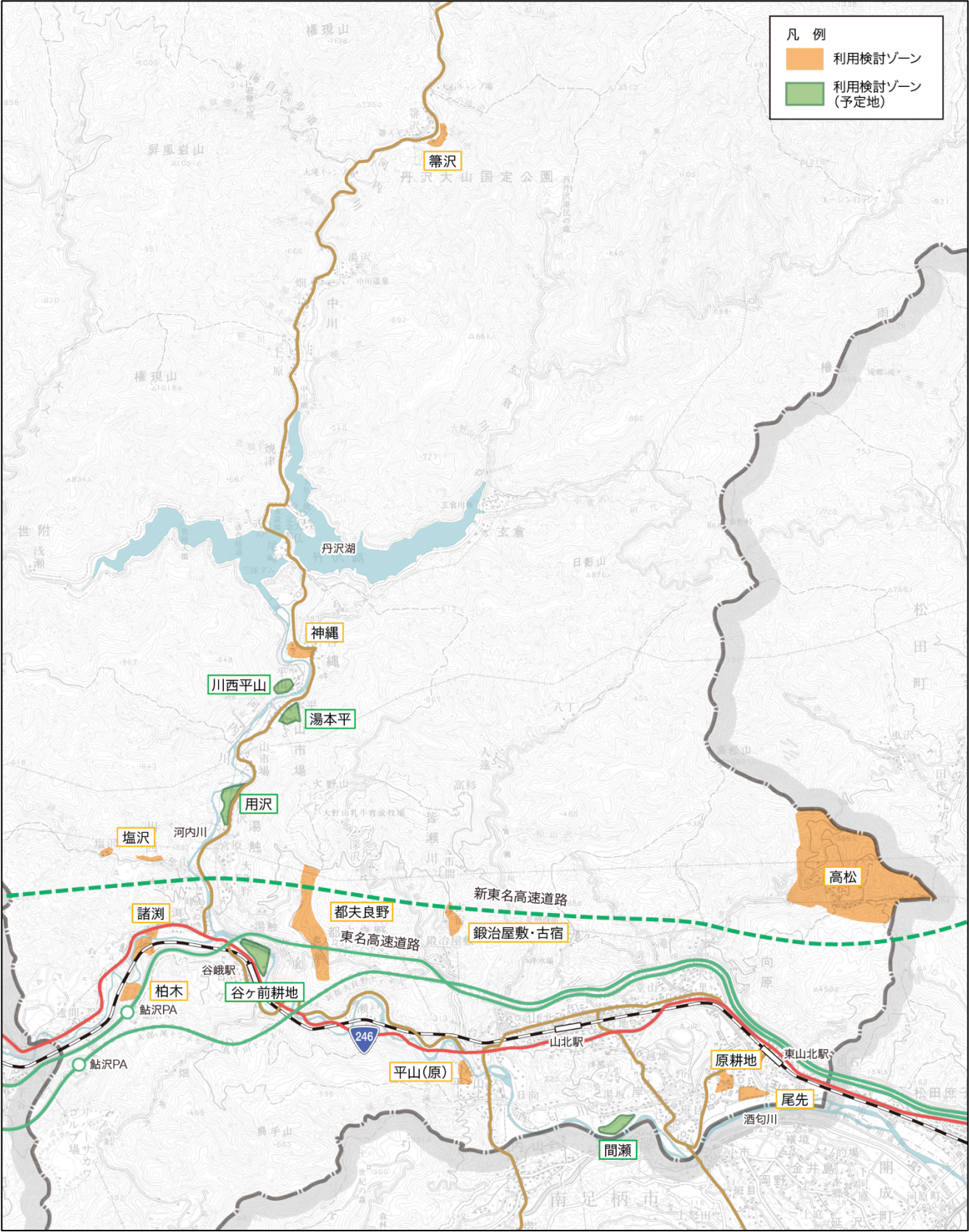
地区名		地区面積	土地利用転換面積 (ha)			備考 (想定する機能)
			産業系	住居系	計	
1	湯本平	5.4	3.1	0.7	3.8	観光型産業等
2	川西平山	1.7	1.2	-	1.2	観光型産業等
3	谷ヶ前耕地	8.7	4.8	1.3	6.1	製造業等
4	用沢	6.2	3.5	0.8	4.3	観光交流施設等
5	間瀬	4.6	2.4	0.8	3.2	研究所・製造業等
合 計		26.6	15.0	3.6	18.6	

※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。
令和 9 年度の（仮称）山北スマートインターチェンジの供用開始により、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）の混雑の解消も期待されますが、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、今後も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

- ・将来の人口予測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。
- ・上水道が供給されている地域においては、給水量に見合った適正な土地利用転換を図ります。

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促進し、水質保全に努めます。

5) ごみ処理施設

- ・現状において、開成町と一部事務組合を設立し「足柄西部環境センター」で可燃・不燃ごみ（粗大も含む）を中間処理していますが、1 市 5 町（南足柄市、中井町、大井町、松田町、開成町及び山北町）によるごみ処理広域化事業の推進として、具体化に向けた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

- ・山北町景観計画に基づき、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。また、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。
- ・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。

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、山北町景観計画に基づき、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

- ・環境基本計画に基づき、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

- ・山北町国土強靱化地域計画や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	山北町景観計画に基づく保全施策の推進

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）	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）
第5章 雑則 第14条（委任） 附 則（施行期日） （経過措置）	

(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

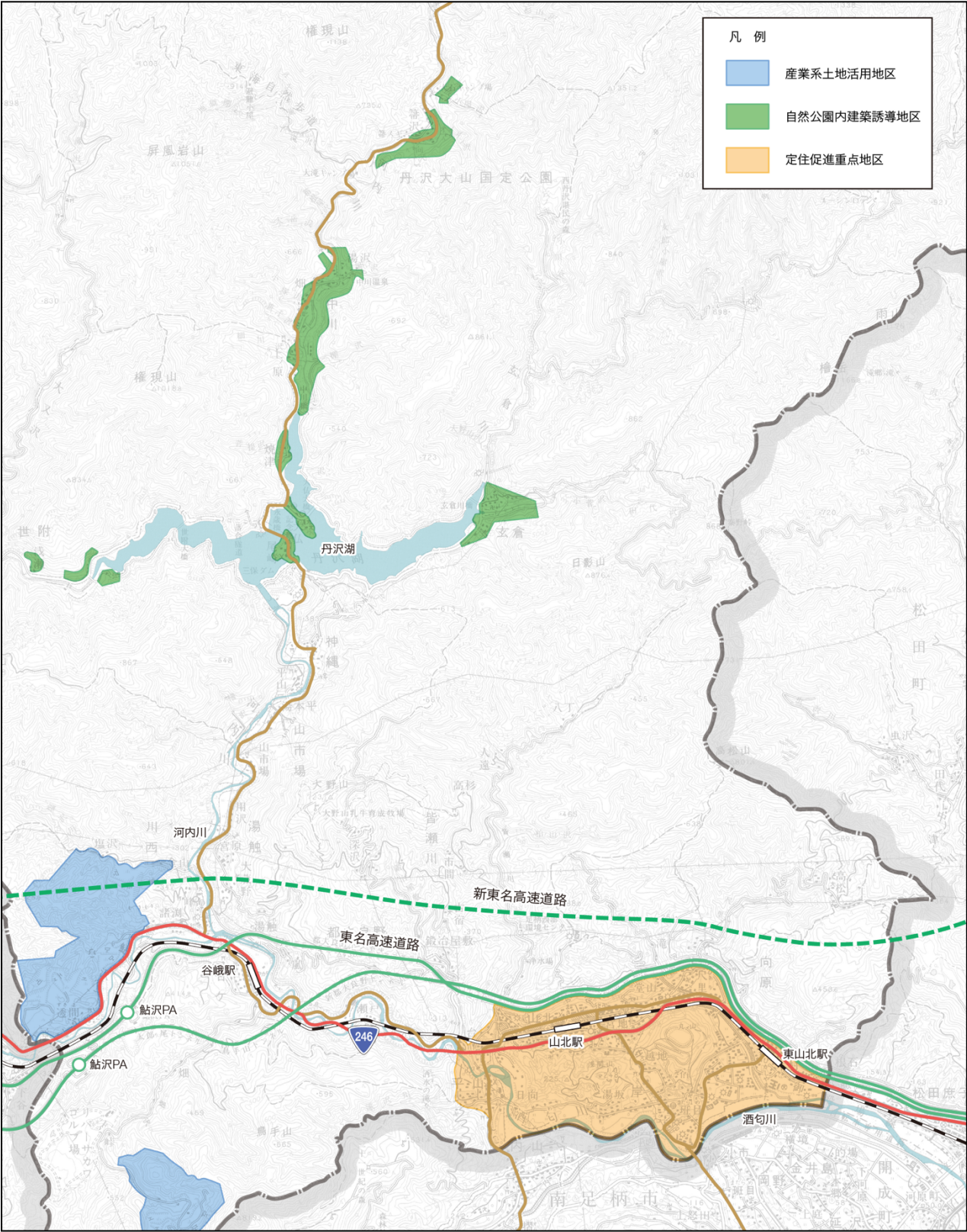
地 区	利用及び調整の方針
1. 産業系土地活用地区	将来的に主に産業系の土地活用を検討する地区。 産業拠点形成ゾーンの核となる地区として、砂利採取区域の拡大や砂利採取跡地において、工業・流通系の土地活用を検討する。
2. 自然公園内建築誘導地区	丹沢大山国定公園内の特定地域内で、地域振興に寄与する土地活用を誘導する地区。 周辺の既存の土地利用と連動して、周辺の景観や自然環境と調和する観光施設や住宅等の土地活用を適切に誘導する。
3. 定住促進重点地区	定住促進施策の実施にあたり、特に重点を置く地区。 用途地域内の大規模な土地、利用検討ゾーン並びに予定地のうち、定住促進を図る上で特に重要な地区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

また、(仮称) 山北スマートインターチェンジの供用開始による周辺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

【取組イメージ】

- 砂利採取事業の促進
- 砂利採取後の跡地利用の検討（有効活用についての調査・研究の実施）
- (仮称) 山北スマートインターチェンジの周辺整備の推進

(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みます。そのため、個別の地区における具体的な利活用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
- ユースインロッジ、旧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組
- 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」、若者・子育て世帯向け住宅「みずかみテラス」、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



山北駅周辺



水上地区（東山北駅周辺）



丸山地区

【取組イメージ】

- 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

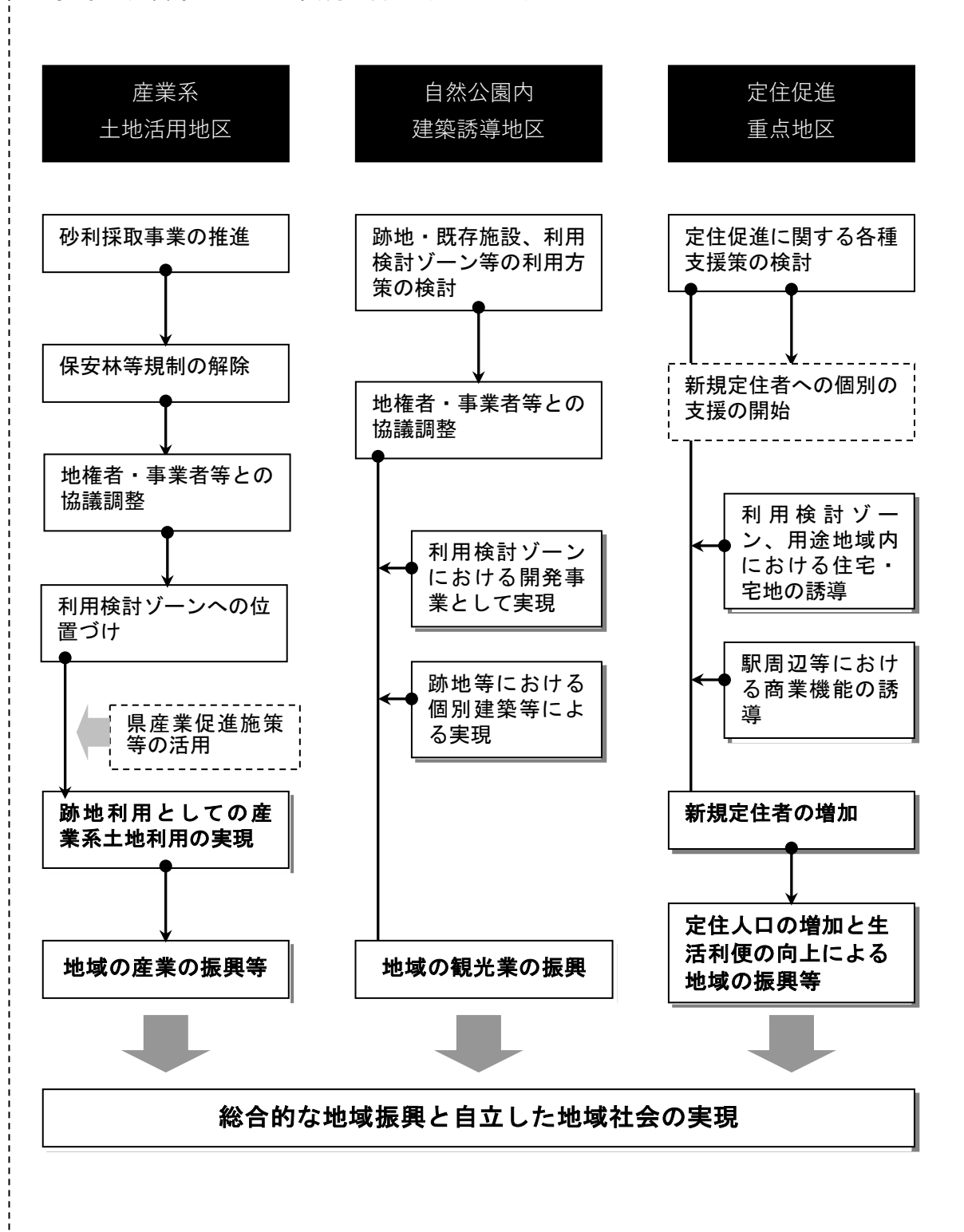


東山北駅周辺

【取組イメージ】

- 山北駅・東山北駅周辺における商業施設の誘致
- 山北駅の駅機能の向上

◆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. 参考事例

本町は高速道路や国道等の広域幹線道路や鉄道の利便性がよく、新東名高速道路の（仮称）山北スマートインターチェンジが供用開始されれば、東京都都心や神奈川県東部からのアクセスが一段と向上します。

そのため、二地域居住やテレワークの場となる可能性があります。

また、本町は、町域の約90%を森林が占めており、森林は町の持つ大きな資源であり、その資源を活用することが町の活性化に必要と考えられます。

そこで、二地域居住促進のための住宅整備、テレワークのための施設整備、森林資源を活用した拠点整備、企業立地の事例を参考として示します。

事例1 二地域居住促進のための住宅整備（埼玉県横瀬町「舎場（ヤドリバ）シンワ」）

埼玉県横瀬町は、令和6年に町内の企業の遊休不動産を借り上げて、リノベーションしてテレワークにも対応した移住体験住宅を整備した。

この移住体験住宅は、お試し移住の拠点や横瀬町の暮らしと仕事を2週間から3か月体験できる「地域おこし協力隊インターン」の滞在施設として、活用することを想定している。

【横瀬町移住体験住宅の概要】

- 名 称：舎場（ヤドリバ）シンワ
- 所在地：UBE 三菱セメント 旧親和会館
- 個 室：3部屋（6～8畳程度）
- 共 用：シャワー、トイレ、キッチン
- その他：秩父圏域外に住所を有することなどの条件あり

【利用料金の例：税込】

1室あたり（同一世帯で大人2名、子ども3名以内、光熱水費含む）

- 6泊：40,000円
（6泊未満の方は利用できません。町内の民宿・旅館をご利用ください。）
- 1か月：60,000円（原則、3か月まで）

資料：横瀬町ホームページ：<https://www.town.yokoze.saitama.jp/yokoze/iju/57647>

事例2 テレワークに対応した施設整備（長野県富士見町 森のオフィス）

長野県富士見町にある「富士見森のオフィス」は個室型オフィス（サテライトオフィス）、ワークスペース、会議室、食堂を備えた複合施設である。

富士見森のオフィスは、平成27年12月に大学の保養施設を改修して、整備された。令和元年には、宿泊棟を整備し、テレワーク、ワーケーション、お試し居住、企業合宿に利用可能となっており、関係人口・移住者の創出を実現している。

サテライトオフィスは7社が使用している。またワークスペースは1,500人を超える会員を有しているとされている。（令和6年3月時点）

資料：富士見森のオフィスホームページ <https://www.morino-office.com/>、地方公共団体向け二地域居住等施策推進ブック第4版（令和6年7月/国土交通省国土政策局地方政策課）

事例3 森林資源を活用した事例

山北町においては、森林資源の豊かさと交通アクセスの良さを生かした活性化が考えられます。

具体的には、小中学校や遊休化した観光交流施設の跡地を活用し、森林資源を活用した企業の誘致、森林や木材をテーマとする関係人口向けの体験施設・研修施設や木を使った住宅建築の支援施設、ものづくりの工房を整備することが考えられます。

そこで、今後の町内の小中学校や観光交流施設の跡地利用の参考となるよう地方公共団体や民間企業の取組事例を紹介します。

事例3-1 秦野市羽根森林資源活用拠点（仮称）

秦野市は、市内の羽根地区にある5.1haの大規模未利用地を森林資源の活用拠点として、整備することに取り組んでいます。

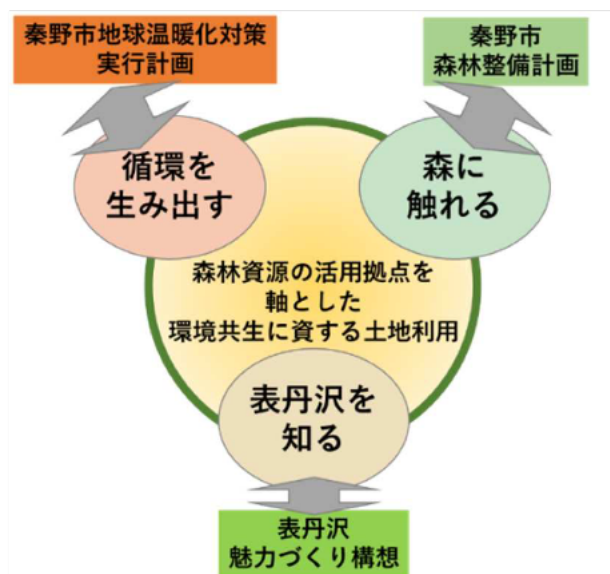
対象地は、新東名高速道路秦野丹沢スマートインターチェンジから至近の距離に位置しています。

令和3年11月に「羽根スポーツ広場（仮称）用地に関する土地利用方針」（以下「土地利用方針」という。）を策定し、『森林資源の活用拠点を軸とした環境共生に資する土地利用』をコンセプトとした活用を図ることとしました。

令和5年2月には土地利用方針を具現化する内容として本拠点のコンセプトや具体的な導入機能を示した「羽根森林資源活用拠点（仮称）における土地利用構想」（以下、「土地利用構想」という。）を策定しました。

本拠点の活用にあたっての基本コンセプトとして、「森林資源を活用しつつ、カーボンニュートラルに貢献する拠点を目指す」、「周辺施設と連携しながら、表丹沢の本物の魅力を体験し、学べる施設を目指す」及び「様々な主体が関わることで、表丹沢の多様な価値を引き出す施設を目指す」の3点を設定し、これらを実現するため、「循環を生み出す」、「森に触れる」及び「表丹沢を知る」の3点をキーワードとしています。

■土地利用方針の基本コンセプトとキーワード概念図



出典：羽根森林資源活用拠点における土地利用計画（概要版）（令和6年3月/秦野市）

■土地利用計画

コンセプトを踏まえ、土地利用構想で示されている土地利用配置案を基に、具体的な施設配置を示す土地利用計画図を作成しています。

導入する施設としては、製材加工施設、飲食物販スペースや木を使ったDIY工房等を備えた森林ふれあい施設が想定されています。

■土地利用面積表

区分		面積
平場部分	製材加工施設関連	1.3ha
	森林ふれあい施設関連	0.3ha
	敷地内通路	0.1ha
	小計	1.7ha
平場以外	進入路	0.2ha
	法面	2.4ha
	見晴らし広場	0.2ha
	その他、山地等	0.6ha
	小計	3.4ha
合計		5.1ha

※GISによる図上計測に基づく。

出典：羽根森林資源活用拠点における土地利用計画（概要版）（令和6年3月/秦野市）

事例3-2：山梨県小菅村の株式会社小菅つくる座

山梨県の小菅村では、株式会社小菅つくる座という会社が森林資源を活用した事業に取り組んでいます。

株式会社小菅つくる座は、平成28（2016）年から令和3（2021）年にかけて、毎年タイニーハウスデザインコンテストを実施し、タイニーハウスの計画設計の提案を求め、その中からこれまで10棟のタイニーハウス（1ユニット10～25㎡程度の小規模な木造住宅）を村内に建設しました。

株式会社小菅つくる座は、現在木を使った製品の開発、製造、販売を行っています。

図 小菅村タイニーハウスの事例



1, 機能面では妥協せず快適性を満たしたタイニーハウス

小菅村に初めて誕生したタイニーハウスで、『小さくても快適な家』をコンセプトに、住まいの機能を妥協なく満たすこと、素材の良さを活かすこと、家として機能するかを確認する実験的なタイニーハウスです。結果として8畳一間の大きさの中に生活に必要な物の全て収まった、小さな家が完成いたしました。

竣工：2017年3月
設計：小菅つくる座
敷地面積：100㎡
建築面積：13.24㎡
延べ面積：19.67㎡
施工：常工務店（小菅村）

出典：株式会社こすげつくる座 ホームページ
(<https://tsukuruza-thkp.com/小菅村のタイニーハウス/>)

事例３－３：福島県南会津村の株式会社はりゅうウッドスタジオ

福島県南会津町の中山間地を拠点に活動している株式会社建築設計事務所はりゅうウッドスタジオは、地元産の木をふんだんに使った建築の設計施工、構法の開発に取り組んでいます。

はりゅうウッドスタジオが中心となって開発した「縦ログ構法」は材木を縦に並べて構造とするもので、公共建築や一般住宅、東日本大震災の仮設住宅の一部に採用されるなど実績を積み重ねています。

図 縦ログ構法を使ったみなみあいづ森と木の情報・活動ステーション「きとね」



出典：株式会社はりゅうウッドスタジオホームページ
(<https://www.haryu.jp/archives/project/kitone>)

事例3－4：岡山県西栗倉村の百年の森林構想

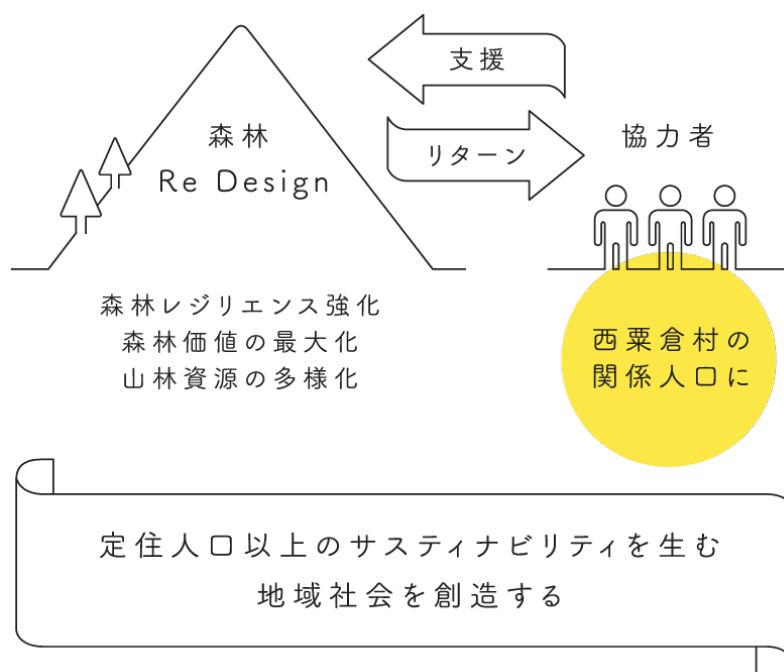
岡山県西栗倉村は、村内の森林資源の持続と活用を図るため、村が2008年に「百年の森林構想」を策定し、森林が生み出す価値を最大化することを目的として、民有林の維持管理と森の再生のために林業の6次産業化に取り組んできました。

構想を策定後、構想やその後の取組に共鳴した人の移住や林業関係のローカルベンチャーの起業や立地が進みました。

構想策定後、10年が経過し、百年の森林事業 ver2.0（百森2.0）として、多様な地域生態系の醸成をめざす構想にバージョンアップしています。

百森2.0においては、構想実現への協力を結ぶ仕組みづくりに取り組むこととし、協力者に関係人口になってもらうことも意図しています。

図 百森2.0の概念



出典：西栗倉村ホームページ (<https://www.vill.nishiwakura.okayama.jp/hyakumori2/>)

2. 土地利用調整システムについて

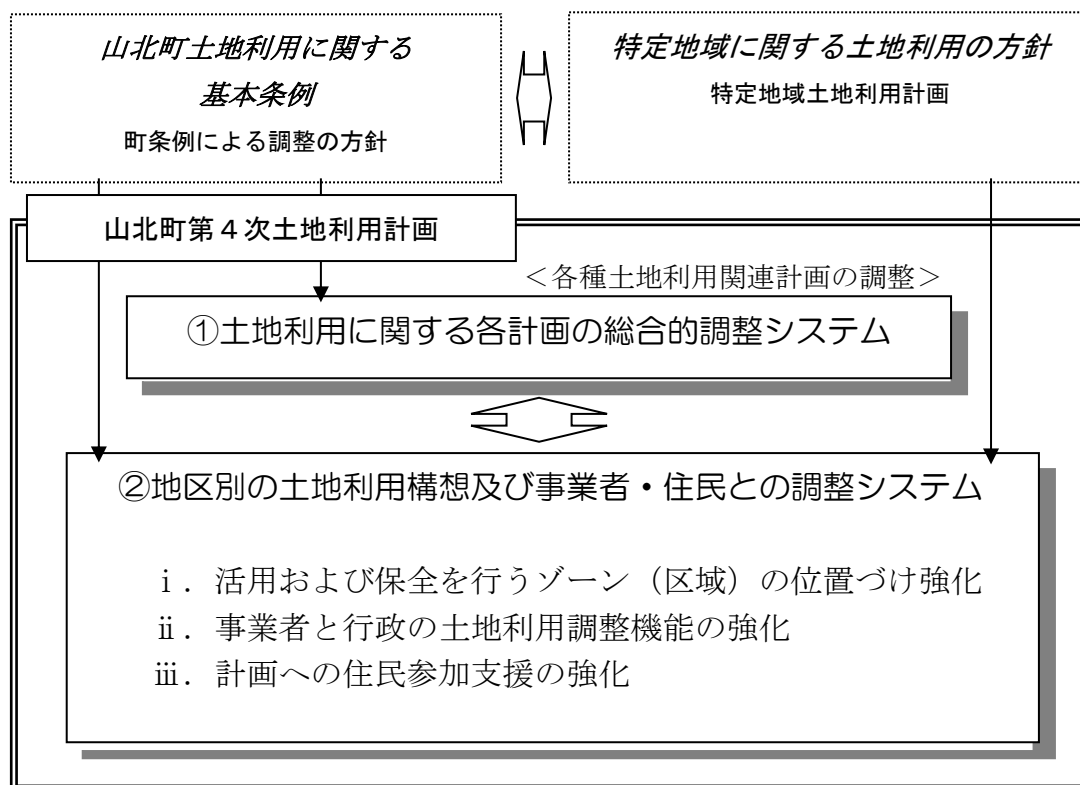
(1) 土地利用調整システムの体系

本町では、「(改訂) 山北町第2次土地利用計画」の策定に際し、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4次土地利用計画についても第3次土地利用計画に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）

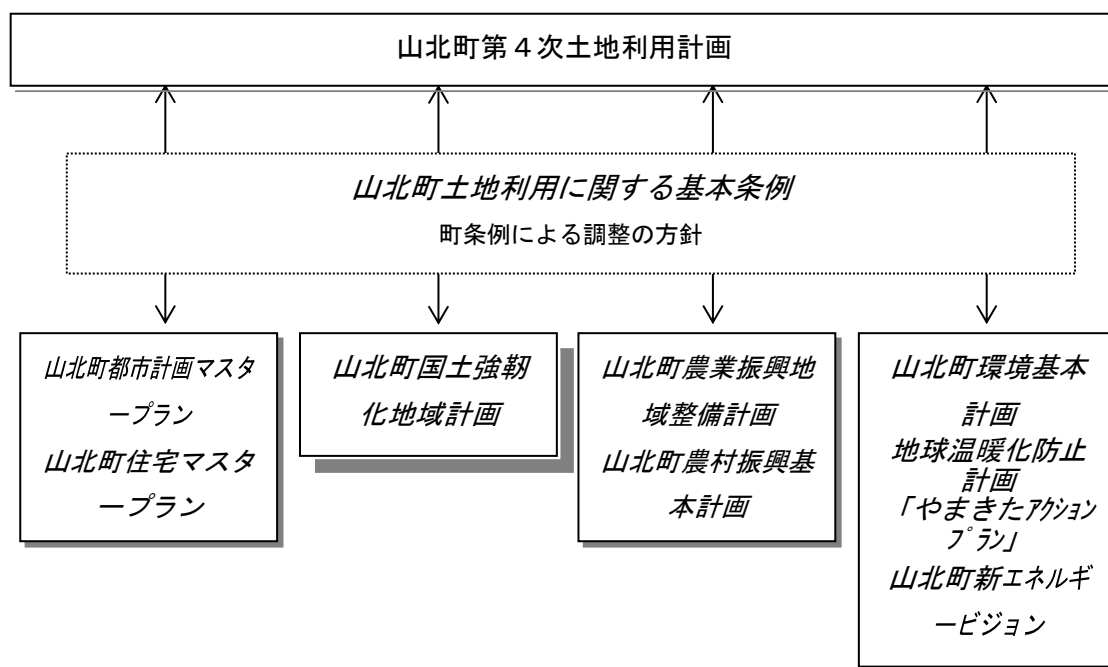
なお、取組に際し、神奈川県土地利用調整条例・特定地域土地利用計画との整合や土地利用計画との連動したシステムづくりなどへの配慮を行っています。

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次山北町土地利用計画に続き、第4次山北町土地利用計画においてもこれを継承します。

- 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

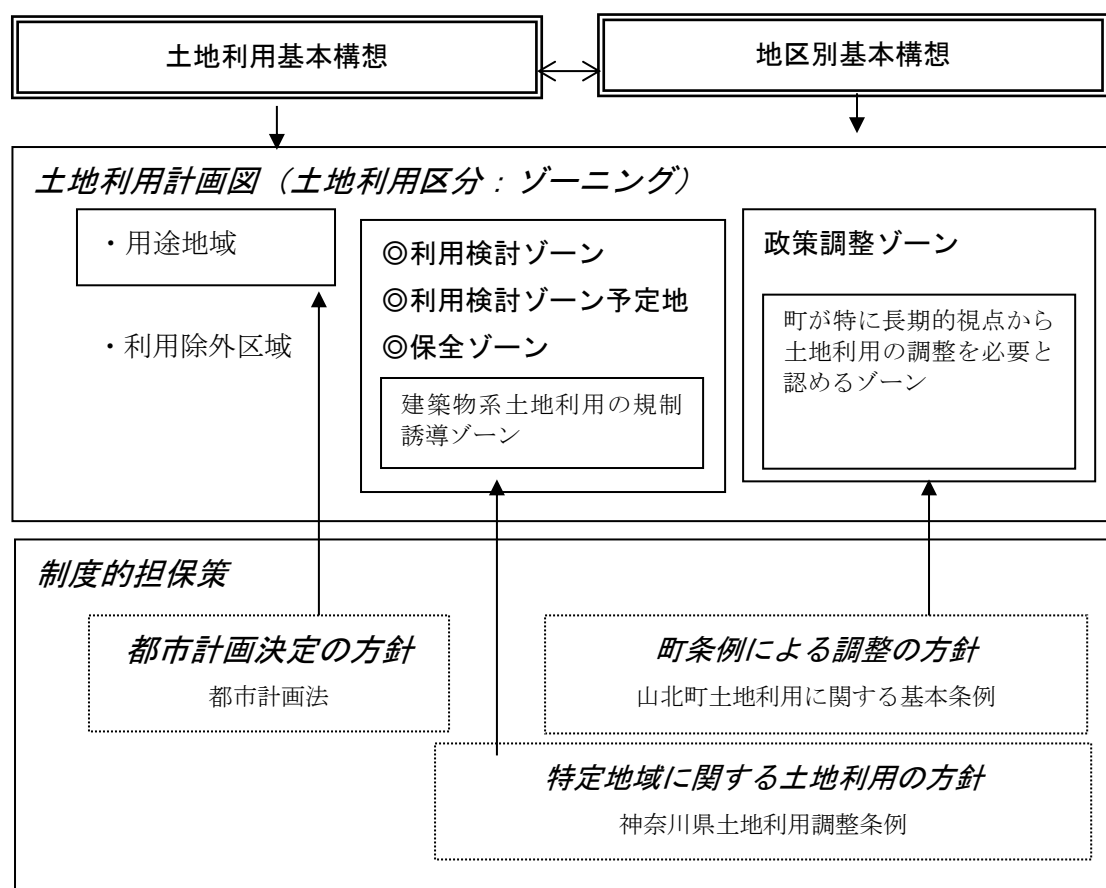
1) 活用および保全を行うゾーン（区域）の位置づけ強化

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>

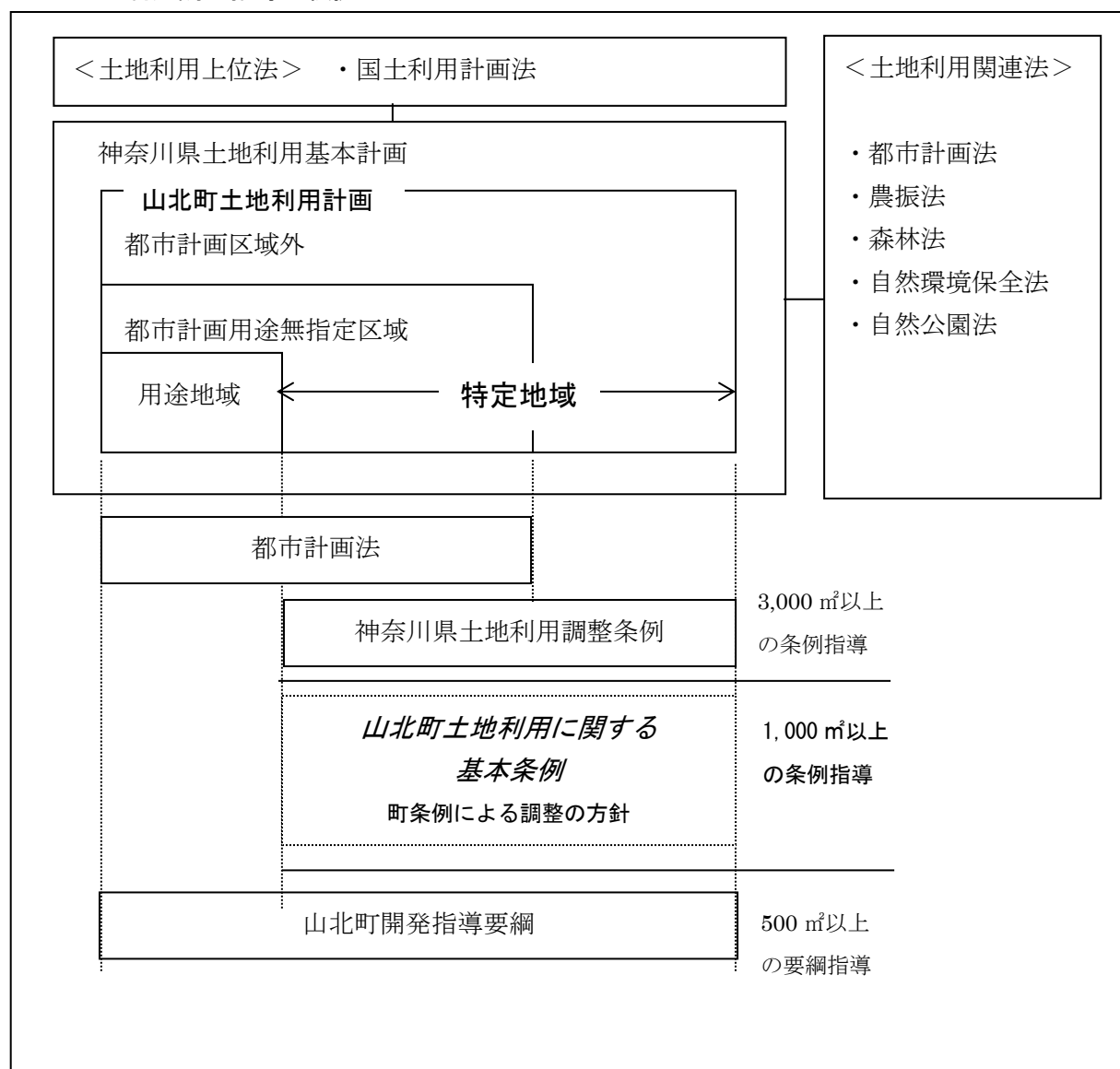


建築物系：研究施設等・研修施設、大学等、教育施設・文化施設、社会福祉施設等・医療施設、工場、住宅等
 非建築物系：主として土地そのものを利用の主たる構成要素とする関係（スポ・レク施設、墓地等の建設、岩石等の採取、発生土処分場等の建設、廃棄物処理施設等）

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。

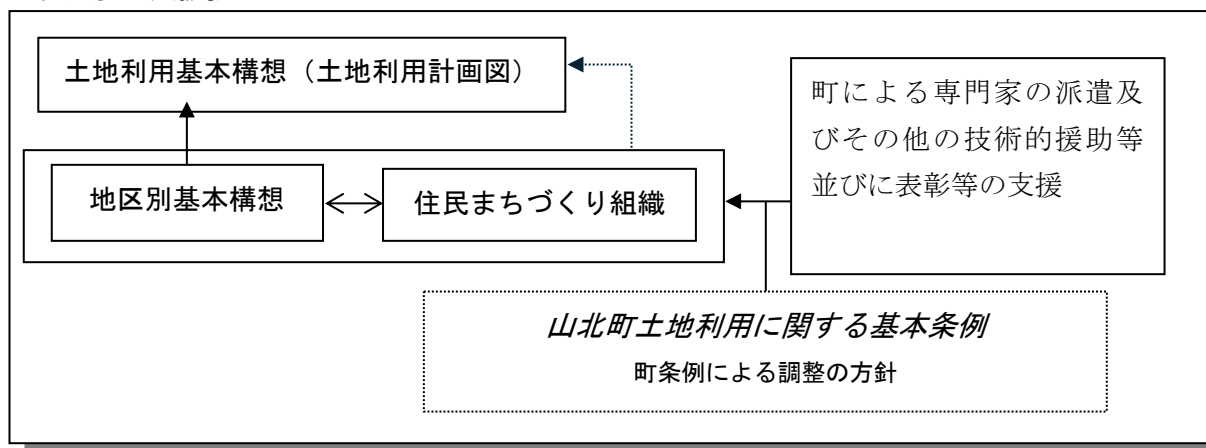
＜土地利用調整指導の根拠＞



3) 計画への住民参加支援の強化

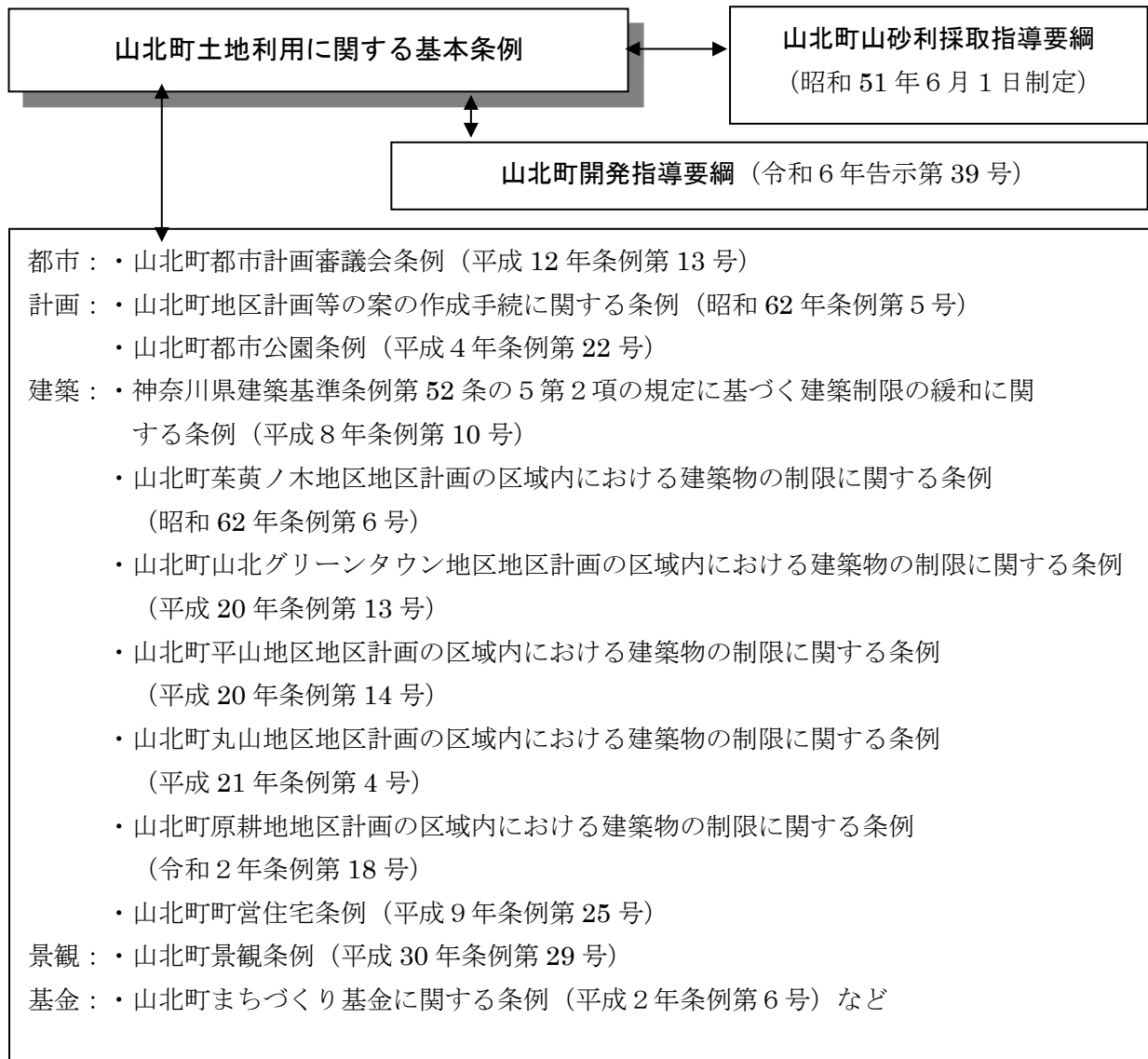
山北町土地利用に関する基本条例「第4章 町民主体のまちづくりの推進」において、まちづくり組織への支援として、専門家の派遣及びその他の技術的援助等を行うことができるものとし、さらに規則において、必要な予算措置を行うことができることを定めています。

<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。



3. 土地利用フレームについて

1. 住宅供給フレーム

1) 前提：第6次総合計画の人口フレームを前提

- ・第6次総合計画においては、令和2年（2020）の人口9,761人に対して、令和15年（2033）8,100人と大きく減少すると予測されている。また、世帯数は令和2年（2020）の3,936世帯に対して、令和15年（2033）は3,800世帯と微減すると予測されている。
- ・人口、世帯が減少すると予測されている中、人口及び世帯の将来推計値をベースにすると住宅の新規供給の必要性は少ない。
- ・しかしながら、人口減少を緩和するため、新たな居住人口を呼び込むことが必要であり、新規の住宅供給も必要である。
- ・また、居住人口のみならず、関係人口向けの住宅供給を図る必要がある。
- ・上記のことから、将来人口推計値に対して、転入人口を増やし、人口減少を緩和するために、政策的に住宅供給を誘導する必要戸数を計算する。

2) 計算方法

（1）計画期間

10年間（令和7年（2025）から令和16年（2034））

（2）計画目標

- ・山北町統計書（令和4年度版）によれば、平成5年（1993）以降令和4年（2022）に至るまで転出人口が転入人口を上回っており、社会減が続いている（次ページ表参照）。
- ・そこで、社会増減が0となる、転出人口と転入人口が等しくなるように、新規の住宅供給戸数を政策的に増やすことを目標とする。

目標：転出人口＝転入人口となるように住宅供給戸数を政策的に増加させる

- ・転入人口が転出人口と等しくなるために必要な住宅供給戸数Aを目標とする。
- ・Aについて、新たな住宅宅地供給による戸数(a)と空家の活用による戸数(b)に配分する。

$$A=a+b$$

(3) 計算条件の整理

① 転入転出人口の推移（直近10年間）

年	転入（人）	転出（人）	増減
H25（2013）	303	353	-50
H26（2014）	270	343	-73
H27（2015）	162	352	-190
H28（2016）	199	314	-115
H29（2017）	210	349	-139
H30（2018）	196	320	-124
R1（2019）	272	304	-32
R2（2020）	226	254	-28
R3（2021）	222	255	-33
R4（2022）	242	294	-52

出典：山北町統計書（令和4年度版）

② 転入人口と転出人口を同値にするために必要な転入人口増加分

- ・平成27年（2015）から平成30年（2018）の4か年は、転入人口と転出人口の差が大きく、毎年100人を超えているが、平成25年、26年は100人未満であり、また令和元年から令和4年までは28人から52人と小さくなっている。
- ・そのため、近年の比較的少ない社会減少の傾向が今後も続くと想定し、令和元年（2019）から令和4年（2022）の直近4か年の減少数（上の表の太枠）をベースに計算する。
- ・令和元年（2019）から令和4年（2022）の4年間の転出超過分（転入-転出）=145人
- ・年間平均 $145 \text{ 人} \div 4 = 36.25 \text{ 人}$

3) フレーム計算

(1) 政策的に誘導する住宅戸数

- ・10年間に362人の流入増を達成するために必要な住宅戸数を計算する。
- ・1世帯あたり2.2人（山北町の現状値、令和6年6月1日時点の人口及び世帯数で計算）として必要な住宅戸数を計算する。

政策的に誘導する住宅戸数： $362 \text{ 人} \div 2.2 = 164 \text{ 戸}$

- ・よって、10年間で164戸の住宅または宅地の供給を政策的に誘導する。
- ・配分比は空き家を活用することを重視するため、新規供給による割合50%、空き家活用による割合を50%とする。

新規供給82戸、空き家活用82戸

(2) トrend分の住宅供給

- ・政策的に誘導せずに民間により供給される住宅数を計算する。
- ・自然に転入する人口の実績値（令和元年（2019）から令和4年（2022））962人

戸数換算：962人/2.2=437戸（4年間）

10年間換算：437戸/4×10年=1,092戸

(3) 新規住宅用地

150㎡（戸あたり敷地面積：第3次土地利用計画と同値）×82戸=12,300㎡=1.23ha

- ・よって、10年間で1.23haの新規宅地供給を政策的に誘導する。

別途、空き家を活用した住宅供給について、10年間で82戸を目標に誘導

表 住宅供給フレーム(10年間)

種別		割合	戸数	宅地面積換算
トレンド分			1,092戸	
政策誘導分	新規分	50%	82戸	1.23ha
	空き家活用分	50%	82戸	
	小計		164戸	
		計	1,256戸	

※次ページ【参考】も参照

4) 住宅供給を政策的に誘導することが想定されるゾーン

- ・コンパクトな市街地形成という視点から、第3次土地利用計画の定住促進重点地区内の交通利便性や生活利便性が高い以下のゾーンを中心に、住宅供給を誘導することが考えられる。
 - ①東山北駅及び山北駅の周辺
 - ②県道74号線小田原山北線周辺部
 - ③水上地区（みずかみテラスを除く）等

【参考】近年の新設住宅着工数の動向

- ・山北町においては、直近10年間で持家は202戸、分譲住宅は46戸の合計248戸が着工されている。
- ・今回計算した政策誘導分（新規分）10年間で82戸は、新設住宅着工数（持家＋分譲住宅の実績値）に対して、約33%上積みする戸数であり、過大な数値ではないと考えられる。
- ・また転入人口が新設住宅着工数を大きく上回っていることから、転入者の大部分は新たに供給される住宅ではなく既存住宅に転入しているものと推測される。

表 利用関係別新設住宅着工数（10年間）

年	持家 (戸)	貸家 (戸)	給与住宅 (戸)	分譲住宅 (戸)	合計
H25 (2013)	35	48		1	84
H26 (2014)	14			3	17
H27 (2015)	16			4	20
H28 (2016)	23			1	24
H29 (2017)	23			1	24
H30 (2018)	19		68	1	88
R1 (2019)	21			7	28
R2 (2020)	23	2		10	35
R3 (2021)	17	27		9	53
R4 (2022)	11	2		9	22
合計	202	79	68	46	395

出典：住宅着工統計

2. 産業系土地利用フレーム

2-1. 工業系

1) 前提：山北町第2期人口ビジョン・総合戦略を前提

- ・山北町第2期人口ビジョン・総合戦略のうち、総合戦略は、令和6年（2024）に計画期間を終了するが、以下の基本目標と基本的方向と主な施策が掲げられている。

「基本目標1 山北における安定した雇用を創出する」

2 基本的方向と主な施策

(1) 工業の振興

∞企業立地の促進

●県と連携をとり、先端産業等優良企業の誘致を進めます

施策	取組み内容	指標項目	実績値 平成30年度 (2018)	目標値 令和6年度 (2024)
企業誘致の推進	企業誘致の推進	町民の雇用者数	27人	30人
先端産業等優良企業の誘致	先端産業等優良企業を誘致	税込金額	1,141万円	1,200万円

- ・施策の方向性として、今年度策定予定の第3期人口ビジョン・総合戦略においても企業誘致を継続していくと考えられる。そのため、計画期間内において、供給すべき工業系土地利用のフレームを計算する。

2) 計算方法

(1) 計画期間

10年間（令和7年（2025）から令和16年（2034））

(2) 計画目標

- ・雇用創出という視点から、令和16年（2034）までに近年の従業者数のピークである平成25年（2013）の2,086人まで回復することを目標とし、それに見合う面積の工業用地を増やす。

(3) 計算方法

- ・町内の重化学工業用地と軽工業用地を合計した面積を製造業用地とみなし、令和元年時点の従業者数で割り戻して、従業員1人あたりの用地面積を計算する。
- ・令和16年（2034）時点の目標とする製造業の従業者数を設定し、それに従業員1人あたりの用地面積を乗じて、新たに必要な用地面積を計算する。

3) フレーム計算

(1) 現況

- ・令和2年都市計画基礎調査においては、町内の産業系土地利用は以下の通りとなっている。

表 産業系土地利用面積

土地利用	業務施設用地	商業用地	宿泊娯楽施設用地	重化学工業用地	軽工業用地	運輸施設用地	計
面積 (ha)	9.0	6.6	25.6	16.6	32.7	14.8	105.3

出典：令和2年神奈川県都市計画基礎調査

- ・町内の製造業の主要な推移は下表の通りである。
- ・近年は、事業所数、従業員数、製造品出荷額等のいずれも減少傾向にある。

表 製造業事業所数等の推移

年	事 業 所 数				従業者数 (人)	製造品 出荷額等 (万円)
	計	内従業者				
		1 人～29 人	30 人～299 人	300 人以上		
H22 (2010)	37	22	14	1	1,720	3,958,863
H24 (2012)	38	21	15	2	1,924	6,232,532
H25 (2013)	38	21	15	2	2,086	6,191,211
H26 (2014)	37	23	12	2	2,062	6,187,066
H28 (2016)	35	21	13	1	1,955	5,576,873
H29 (2017)	33	18	14	1	1,920	5,821,931
H30 (2018)	32	16	15	1	1,937	5,408,277
R1 (2019)	32	17	14	1	1,979	4,832,254

出典：工業統計調査

(2) 工業系土地利用フレーム計算

①計算に必要なデータ

- ・令和2年(2020)の製造業用地面積：16.6ha+32.7ha=49.3ha
- ・従業員1名あたりの製造業用地面積：49.3ha/1,979人=0.0249ha
- ・令和16年(2034)の従業員(目標値) 2,086人

②新規供給する製造業用地

令和16年(2034)の製造業用地：0.0249ha×2,086人=52.0ha

新規供給する製造業用地：52.0ha-49.3ha=2.7ha

- ・今後10年間で約2.7haの産業用地の供給を誘導する。

4) 新規の製造業用地の供給を誘導することが想定されるゾーン

- ・新規の製造業用地を供給するゾーンは、利用検討ゾーンのうち、以下の条件を満たすゾーンなどが考えられる。

条件1：想定する機能が「製造業等」
 条件2：交通条件が良い
 （国道246号または（仮称）山北スマートインターチェンジ、鉄道駅近く）
 条件3：地形が比較的平坦

- ・上記3つの条件を満たす利用検討ゾーンは柏木地区、尾先地区の2地区が考えられる（下表参照）。
- ・利用検討ゾーンの2地区の産業系土地利用転換面積の合計は6.2haあり、工業系土地利用の2.7haの新規供給フレームを上回っていることから、利用検討ゾーンの2地区で新規の工業系土地利用を確保することができると考えられる。

表 新規の製造業用地の供給を誘導することが想定されるゾーン

地区名		地区面積 (ha)	産業系 土地利用 転換面積 (ha)	交通条件	特記
利用検討 ゾーン	柏木	6.5	4.6	国道246号線近く	国道246号線からのアクセス道路の整備が必要
	尾先	5.3	1.6	東山北駅近い	
計			6.2		

【参考事例（町内）】

- ・簗沢の利用検討ゾーンにおいて、令和6年7月にウイスキーの醸造所が立地した。また、三保地区には和菓子の製造所がある。
- ・このように町の豊かな水資源や東京都や横浜市・川崎市へのアクセスの良さから、今後町内に食品系の製造業の立地が期待される。

【参考事例（町外）】

- ・秦野市においては、中央部の新東名高速道路の秦野丹沢スマートインターチェンジ至近の羽根にある面積約5.1haの大規模未利用地に「羽根森林資源活用拠点（仮称）」を整備する構想の実現に向けて取り組んでいる。この拠点には、秦野市の豊富な森林資源を活用するための製材加工施設約1.4haの導入が提案されている。
- ・山北町も豊富な森林資源を有することから、町内の製造業として木材の加工施設が立地することが期待される。

2-2. 宿泊娯楽施設**1) 前提：山北町第6次総合計画の指標を前提**

- ・山北町第6次総合計画の「第4章 産業振興分野 第3節 観光業」において、指標として、観光入込客数を令和5年度（2023）の実績値1,222,891人を令和10年度（2028）には1,400,000人に増やすこととしている。
- ・観光入込客については、新型コロナ感染の拡大により、平成30年（2018）の1,569,233人から大きく減少した。
- ・宿泊娯楽施設を拡大充実することで、宿泊客数及び1人当たりの観光客消費額の増加を図る。

2) 計算方法**（1）計画期間**

10年間（令和7年（2025）から令和16年（2034））

（2）計画目標

- ・令和10年（2028）時点※に想定される宿泊客数に対応できるように宿泊娯楽施設用途の確保を図る。

※第4次土地利用計画の計画期間は令和16年（2034）までであるが過大な推計になることを避けるため、第6次総合計画の計画期間である令和10年（2028）時点のフレームを目標とする。

（3）現況

- ・令和2年都市計画基礎調査においては、宿泊娯楽施設用地は25.6haある。
- ・観光入込客は以下のように推移している。

表 年間入込み観光客の推移と目標値

	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	目標値 令和10年 (2028)※
観光客数 (人)	1,569,233	1,497,793	1,244,962	1,172,357	1,222,891 (A)	1,400,000 (B)
延宿泊 客数(人)	55,173	51,293	33,101	34,321	37,065	42,433
日帰り 客数(人)	1,514,060	1,446,500	1,211,861	1,138,036	1,185,826	1,357,567
伸び率 B/A						1.14

出典：山北町統計書（令和4年度版）

※令和10年（2028）の観光客数は山北町第6次総合計画の指標であり、延宿泊客数及び日帰り客数は、令和4年（2022）の比率に応じて按分

（4）計算方法

- ・宿泊娯楽施設用地面積を令和4年（2022）時点の宿泊客数で除して、1人あたりの宿泊娯楽施設用地面積Aを計算する。

↓

- ・令和10年（2028）時点の延べ宿泊客数Bを第6次総合計画で設定された令和10年時点の観光客数に令和4年（2022）の宿泊客数と日帰り客数の比率を乗じて計算する。

↓

- ・AとBを乗じて、令和10年（2028）年時点の宿泊娯楽施設用地の面積を計算する。

3）フレーム計算

（1）計算に必要なデータ

- ・令和4年（2022）における観光客数 1,222,891 人、宿泊客 37,065 人
- ・令和2年都市計画基礎調査における宿泊娯楽施設用地 25.6ha
- ・令和10年（2028）における観光客数（目標※） 1,400,000 人 ※第6次総合計画

（2）新規宿泊娯楽施設用地

観光客1人あたりの宿泊娯楽施設用地：25.6ha/37,065人=6.9m²

↓

令和10年（2028）における宿泊客数：1,400,000人×37,065人/1,222,891人=42,433人

※令和10年における観光客数に占める宿泊客数の比率が令和4年と同値と設定。

↓

令和10年（2028）時点で必要となる宿泊娯楽施設用地 6.9 m²/人×42,433人=29.3ha

↓

新たに供給する宿泊娯楽施設用地 29.3ha-25.6ha=3.7ha

- ・よって、新たに3.7haの宿泊娯楽施設用地の供給を誘導する。

4) 新規の宿泊娯楽施設用地の供給を誘導することが想定されるゾーン

- ・新規の宿泊娯楽施設用地を供給するゾーンは、利用検討ゾーン及び利用検討ゾーン予定地のうち、以下の条件を満たすゾーン及び町有の未利用地などが考えられる。

(1) 利用検討ゾーン及び利用検討ゾーン予定地

- | |
|--|
| 条件1：想定する機能が「研修所・観光交流施設等」、「観光型産業等」、
「観光交流施設等」
条件2：交通条件が良い
（国道246号または（仮称）山北スマートインターチェンジ近く）
条件3：既存の道路でアクセスできる（新たな道路整備が必要ない） |
|--|

- ・上記3つの条件を満たす利用検討ゾーンは都夫良野地区、塩沢地区、利用検討ゾーン予定地では湯本平地区、用沢地区の4地区が考えられる。都夫良野地区は、現状斜面地で森林であるが、防災対策を行いつつ、特色のある宿泊娯楽施設立地の可能性があると考えて誘導するゾーンとした（次ページ表参照）。

(2) 「水源を生かした観光再生エリア」内の町有地

- ・「水源を生かした観光再生エリア」（次ページ【参考】参照）にあるハイツ&ヴィラなかがわ跡地については、宿泊需要が見込まれると考えられることから、宿泊娯楽施設の立地も想定し、新規の宿泊娯楽施設用地の供給を誘導するゾーンに含めることが想定される。

(3) 土地利用転換面積と跡地の面積の合計

- ・この4地区の産業系土地利用転換面積の合計は14.0ha、「水源を生かした観光再生エリア」内の町有地は2.6haあることから、3.7haの新規供給は可能と考えられる。

表 新規の宿泊娯楽施設用地の供給を誘導することが想定されるゾーン

	地区名	地区 面積 (ha)	産業系 土地利用 転換面積 (ha)	交通条件	特記
利用検討 ゾーン	都夫良野	32.0	6.6	(仮称) 山北スマ ートインターチェ ンジ近接	傾斜地であり現況山 林であるが地形を生 かした施設整備の可 能性がある。
	塩沢	1.2	0.8	(仮称) 山北スマ ートインターチェ ンジ近接	
利用検討 ゾーン 予定地※	湯本平	5.4	3.1	丹沢湖に向かう道 路沿道	
	用沢	6.2	3.5	(仮称) 山北スマ ートインターチェ ンジ近接	
水源を 生かした 観光再生 エリア内の 町有地	ハイツ& ヴィラ なかがわ 跡地		2.6	県道 76 号線山北 藤野線沿道	第3次土地利用計画 において、「整備の推 進」が取組イメージと してされており、活用 が望まれる。
計			16.6		

※利用検討ゾーン予定地の土地利用転換にあたっては、農業振興計画など関連法令との調整を要する。

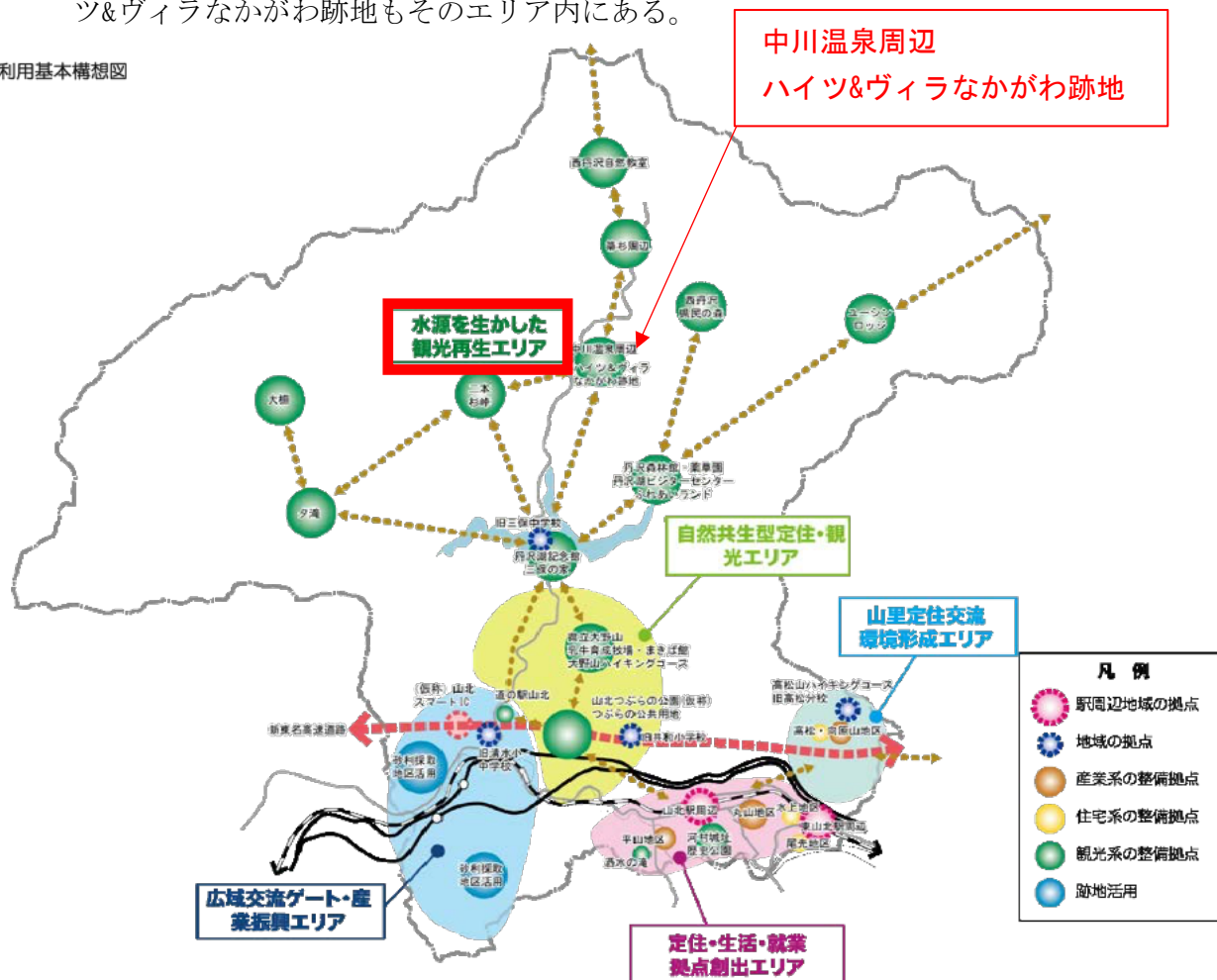
【参考事例（町内）】

- ・町内においては、令和4年4月にグランピング施設が開業した。
- ・この施設はテントやホテル棟に宿泊できるグランピング施設であり、今後も町内において同様の施設の立地が期待される。

【参考】「水源を生かした観光再生エリア」について

- ・第3次土地利用計画の土地利用基本構想図に位置づけられているエリアで、ハイツ&ヴィラなかがわ跡地もそのエリア内にある。

■土地利用基本構想図



出典：山北町第3次土地利用計画

2-3. 商業施設用地

- ・商業施設については、町外に買い物需要が流出しており、また町民の充実を望む意向があることから、商業施設用地を増やしていく。
- ・買い物の町外流出を減らすために新たに必要と考えられる商業施設用地を計算する。

1) 前提条件

(1) 計画期間

10 年間（令和 7 年（2025）から令和 16 年（2034））

(2) 計画目標

- ・町外への買い物需要の流出を抑制するため、町内の商業施設を充実させる。
 - ・商業施設を充実させるため、新たに商業施設用地を確保する。
- ※第 4 次土地利用計画期間は令和 16 年であるが第 6 次総合計画・後期基本計画の計画期間との整合を図り、令和 15 年時点をフレームの計算時点とする。

【目標】

町民 1 人当たりの小売販売額を令和 15 年（2033）に県平均の 50%にまで増やす。

2) 計算方法

(1) 計算条件の整理

①計算に必要な山北町のデータ

- ・令和 3 年（2021）における町内の小売販売額 3,399 百万円（商業センサス）
 - ・令和 3 年（2021）1 月 1 日時点の人口 9,906 人
 - ・人口 1 人当たりの小売販売額 $3,399 \text{ 百万円} / 9,906 \text{ 人} = 343,125 \text{ 円}$
 - ・令和 15 年（2033）の将来人口 8,100 人（第 6 次総合計画）
 - ・商業系用地(令和 2 年（2020）): 9.4ha(店舗併用住宅用地) $\times 0.5 + 6.6\text{ha}$ (商業施設用地)=11.3ha ※
- ※店舗併用住宅用地は半分（2 階建ての 1 階部分が店舗、2 階部分が住宅と想定）を商業系用地に換算する。

表 商業用地面積

土地利用	面積 (ha)
店舗併用住宅用地	9.4
商業用地	6.6
計	16.0

出典：令和 2 年神奈川県都市計画基礎調査

②計算に必要な神奈川県データ

- ・令和3年(2021)における県全体の小売販売額 8,816,896 百万円(商業センサス)
- ・令和3年(2021)における人口 9,236,337 人
- ・人口1人当たりの小売販売額 $8,816,896 \text{ 百万円} / 9,236,337 \text{ 人} = 954,588 \text{ 円}$

(2) 計算方法

- ・町民1人当たりの小売販売額は県民1人当たりの小売販売額の35.9%となっており、その差額が町外に流出しているものと考えられる。
- ・土地利用計画としては、町内の商業施設を増やし、町外への流出を抑制し、町民1人当たりの小売販売額を県民1人当たりの小売販売額(954,588円)の50%まで引き上げることを目標とする。
- ・令和3年(2021)時点の町内の商業系用地面積1ha当たりの小売販売額Aを計算する。
↓
- ・県民1人当たりの小売販売額の50%(B)を計算する。
↓
- ・Bに令和15年(2033)の将来人口8,100人を乗じて、令和15年(2033)時点の町内の目標小売販売額Cを計算する。 $C = B \times 8,100 \text{ 人}$
↓
- ・目標小売販売額CをAを除して、必要な商業系用地面積Dを計算する。
↓
- ・Dから令和2年時点の商業用地を引いて、令和2年(2020)からの増加分(E)を計算する。

3) フレーム計算

- ・令和3年(2021)時点の町内の商業系用地面積1ha当たりの小売販売額A
 $A: 339,900 \text{ 万円} / 11.3\text{ha} = 30,079.6 \text{ 万円/ha}$
↓
- ・令和15年(2033)の町民1人当たりの小売販売額(目標県平均の50%)B
 $B: 954,588 \text{ 円} \times 0.5 = 477,294 \text{ 円}$
↓
- ・令和15年(2033)時点の町内の目標小売販売額C
 $C: 477,294 \text{ 円} \times 8,100 \text{ 人} = 386,608 \text{ 万円}$
↓
- ・必要な商業系用地面積D
 $D: C / A = 386,608 \text{ 万円} / 30,079.6 \text{ 万円/ha} = 12.9\text{ha}$
- ・新たに増やす商業系用地面積E
 $E: 12.9\text{ha} - 11.3\text{ha} = 1.6\text{ha}$
- ・よって、新たに1.6haの商業系用地を増やしていく。

4) 新たに商業系用地を増やすことが想定されるエリア

- ・第3次土地利用計画の利用検討ゾーンで商業サービス施設等が想定されている「原耕地」においては、既に商業事業が完了している。
- ・それ以外の利用検討ゾーン及び利用検討ゾーン予定地には想定する機能として商業サービス施設等はない。そのため、以下のエリアにおいて、商業系用地の誘導を図ることが考えられる。

- ・東山北駅周辺には、既にスーパーやドラッグストア等が立地しており、市街地の東側の住民の商業需要にはおおむね対応していると考えられる。
- ・一方、市街地の西側（山北駅周辺）には規模の大きい商業施設はない。
- ・そのため、市街地の西側の都市計画区域内の交通利便性のよい国道246号線沿道や山北駅周辺などに新たな商業施設用地を確保することが考えられる。

4. 住民意向について

(1) アンケート調査の実施概要

令和6年度から10年間を計画期間とする「山北町第6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、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、町民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：令和5年2月14日（火）～令和5年3月6日（月）

2) 回収結果

発送数	有効回答数	有効回答率
3,000 票	1,271 票	42.4%

* 有効回収数：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4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（太字部分の全設問もしくは一部設問）の調査結果を参考としました。

1 ご自身のことについて （回答者の属性と幸せ度）	8 教育について
2 まちの印象について	9 生活環境について
3 まちのこれまでの取り組みについて	10 土地の利活用について
4 人口減少・少子高齢化対策について	11 生活交通について
5 協働のまちづくりについて	12 産業について
6 防災について	13 SDGs について
7 まちからの情報発信について	14 今後のまちづくりについて

(2) アンケートの結果概要（抜粋）

1) 人口減少・少子高齢化対策について

(1) 町の人口対策をどのようにしたら良いと思うか（設問 11）

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」（52.4%）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」（19.6%）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組をすべきと答えた人が約7割となりました。

	調査数	できるだけ人口が増えるように対策を強化するべきだ	現状の人口を維持するべきだ	町の施策の実施などで減少幅を抑制していくべきだ※	減少するとしても成り行きにまかせておけばよい	その他	わからない	無回答
R5調査	1,271	52.4%	19.6%	13.0%	3.5%	1.0%	5.5%	5.0%
H30調査	1,307	53.3%	18.8%	11.3%	3.8%	1.7%	8.6%	2.4%
H24調査（第3次計画策定時）	1,550	52.7%	15.2%	19.7%	2.1%	0.4%	5.9%	4.1%

※H24調査では「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」

(2) 町の人口を増やすまたは減らさないために大事だと思うこと（設問 12、2つまで回答）

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」（58.4%）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」（36.0%）、「日常の買い物環境の充実」（32.9%）、「子どもの育成・教育環境の向上」（19.7%）、「住宅・宅地の確保」（16.9%）となっています。

	調査数	交通の利便性の向上	企業誘致や既存産業の振興など、働く場所の確保	日常の買い物環境の充実	子どもの育成・教育環境の向上	住宅・宅地の確保	医療・福祉環境の向上	余暇を過ごすための場所や機会の確保	婚活事業の推進	わからない	その他	無回答
R5調査	915	58.4%	36.0%	32.9%	19.7%	16.9%	13.3%	4.8%	3.2%	0.3%	1.0%	3.7%
H30調査	942	55.2%	46.4%	30.1%	17.2%	14.9%	12.4%	4.1%	3.9%	0.0%	1.7%	3.1%
H24調査（第3次計画策定時）	1,052	55.7%	44.0%	30.7%	13.5%	18.6%	10.0%	3.9%	4.2%	0.6%	1.1%	2.9%

(3) 推進すべき定住施策（設問 13、2つまで回答）

推進すべき定住施策については、「ゆとりある田舎暮らし住宅などの特徴ある住宅地開発」（37.0%）が最も高く、その他、土地利用に関連するものとしては「町による優良な分譲住宅地開発の推進」（20.0%）が4番目となっている。

	調査数	ゆとりある田舎暮らし住宅などの特徴ある住宅地開発	町による空き地や空き家情報の提供	新規定住者に対する税制面の優遇など定住促進制度の確立	町による優良な分譲住宅地開発の推進	住宅供給事業者への情報提供や土地のあっせん	魅力的な町営住宅の建設	関係人口の創出や二地域居住等の推進 ※1	団塊世代を対象とした交流居住の推進 ※2	その他	無回答
R5調査	915	37.0%	28.5%	23.6%	20.0%	17.2%	12.5%	6.4%	—	4.0%	15.2%
H30調査	942	34.8%	37.3%	28.3%	19.6%	15.1%	13.4%	—	6.5%	2.9%	10.9%
H24調査（第3次計画策定時）	1,052	41.0%	26.6%	27.8%	23.5%	19.4%	16.3%	—	7.2%	2.0%	6.4%

※1「関係人口の創出や二地域居住等の推進」は、R5調査のみ

※2「団塊世代を対象とした交流居住の推進」は、H24・30調査のみ。

2) 土地の利活用について

(1) 開発と保全についての考え(設問 33)

開発と保全についての考えでは、「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」(26.4%)が最も高く、次いで「地域開発も必要だが、どちらかといえば自然を守ることに重点をおく」(24.5%)、「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」(22.6%)となっています。いずれも僅差になっています。

	調査数	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 ※1	地域開発も必要だが、どちらかといえば自然を守ることに重点をおく ※2	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 ※3	美しい自然はかけがえのないものだから、開発より自然の保護・保全を優先させるべきだ	その他	分らない	無回答
R5調査	1,271	26.4%	24.5%	22.6%	11.9%	3.4%	7.2%	4.1%
H30調査	1,307	33.3%	19.9%	25.6%	11.3%	3.2%	5.1%	1.6%
H24調査(第3次計画策定時)	1,550	31.9%	17.0%	20.7%	18.9%	2.7%	5.4%	3.5%

※1 H30調査では「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、積極的に開発を進めるべきだ」

※2 H30調査では「どちらかといえば自然を守ることに重点をおく」

※3 H30調査では「どちらかといえば地域開発に重点をおく」

※4 H30調査では「開発より自然の保護・保全を優先させるべきだ」、

H24調査では「地域開発も必要だが、美しい自然はかけがえのないものだから開発より自然の保護・保全を優先させるべきだ」

(2) 土地利用について特に重要な取組(設問 34、2つまで回答)

土地利用について特に重要な取組については、「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」(41.1%)が他を大きく引き離して最も高く、次いで「産業・商業等の誘致を進め、積極的な土地利用を図る」(23.0%)、新東名高速道路の(仮称)山北スマートインターチェンジ周辺を整備し、土地を有効に活用する」(19.7%)、「山北の自然環境に影響を与える施設や開発行為を規制する」(18.1%)、「都府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」(16.9%)となっており、土地利用意向が高くなっています。

	調査数	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	産業・商業等の誘致を進め、積極的な土地利用を図る ※1	新東名高速道路の(仮称)山北スマートIC周辺を整備し、土地を有効に活用する ※2	山北の自然環境に影響を与える施設や開発行為を規制する	都府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	森林や農地の保全を継続的に行う	集落や地域単位で土地利用のあり方を決め、活用できるようにする	市街地内における小規模宅地や無秩序な住宅地開発を抑制する	その他	特になし ※1	無回答
R5調査	1,271	41.1%	23.0%	19.7%	18.1%	16.9%	15.7%	12.7%	7.5%	1.4%	6.4%	4.9%
H30調査	1,307	37.5%	36.4%	22.5%	11.9%	18.1%	12.2%	12.5%	5.5%	1.9%	5.6%	3.7%
H24調査(第3次計画策定時)	1,550	42.1%	—	23.7%	17.4%	33.9%	13.5%	13.4%	8.8%	1.1%	—	6.3%

※1 H30・R5調査のみ。

※2 H30調査では「新東名のスマートインターチェンジ周辺を整備し、土地を有効に活用する」

H24調査では「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」

3) 産業について

(1) 町の今後の工業についての考え (設問 40)

「町を豊かにするためにも、先端産業の誘致など工業の振興を積極的に進めてほしい」(54.4%) が他を大きく引き離して最も高くなっています。

	調査数	町を豊かにするためにも、先端産業の誘致など工業の振興を積極的に進めてほしい	現在ある中小企業の育成に重点をおき、他からの誘致は考えるべきでない	工業は現状維持程度が良い	その他	わからない	無回答
R5調査	1,271	54.4%	7.5%	11.3%	1.3%	20.5%	5.0%
H30調査	1,307	56.4%	9.7%	11.1%	1.6%	17.2%	4.0%

(2) 活用し整備するのが望ましい町の観光資源 (設問 42、複数回答可)

「三保ダム・丹沢湖を活用し、その周辺の施設整備」(41.0%) が最も高く、次いで「河村城址歴史公園や洒水の滝などの名所を活用し、その周辺の施設整備」(37.5%)、「中川温泉を活用し、その周辺の施設整備」(34.1%)、「県立山北つぶらの公園や大野山を活用し、その周辺の施設整備」(30.6%)、「森林を活用したセラピーコースやハイキングコースの整備」(28.8%)となっています。

	調査数	三保ダム・丹沢湖を活用し、その周辺の施設整備	河村城址歴史公園や洒水の滝などの名所を活用し、その周辺の施設整備	中川温泉を活用し、その周辺の施設整備	県立山北つぶらの公園や大野山を活用し、その周辺の施設整備	森林を活用したセラピーコースやハイキングコースの整備	農地や森林を活用した交流ふれあい施設の整備※	「ユースンプル」を活用し、その周辺の施設整備	蒸気機関車D52の軌道敷延伸等の鉄道遺産の周辺整備
R5調査	1,271	41.0%	37.5%	34.1%	30.6%	28.8%	25.7%	24.6%	22.4%
H30調査	1,307	39.5%	35.2%	32.5%	23.2%	29.2%	20.6%	25.1%	29.4%

地域資源を活用したグリーンツーリズムや体験学習の取り組み	河川を活用した交流ふれあい施設整備	地域資源を活用した新たな観光拠点整備	特に観光振興のための整備をする必要はない	その他	わからない	無回答
18.5%	12.7%	12.7%	2.5%	3.3%	8.3%	4.5%
11.9%	12.6%	10.6%	2.1%	4.7%	6.9%	2.9%

※H30 調査では「森林を活用したふれあい健康セラピーコースやハイキングコースの整備」

4) 今後のまちづくりについて（問 45、2 つまで回答）

（1）都市基盤

「土地の有効活用を行う」（38.5％）が他を大きく引き離して最も高くなっています。

	調査数	土地の有効活用を行う	鉄道の輸送力増強を促進する※1	自然環境を保全する※2	バス路線を拡充する	町道を整備する	駅周辺等に駐車場を整備する※3	県境をまたぐ広域的な幹線道路を整備する※3	国道・県道を整備する	河川を整備する	その他	特にない	無回答
R5調査	1,271	38.5%	23.1%	22.6%	20.5%	19.3%	13.8%	7.3%	7.1%	5.5%	1.4%	2.6%	6.0%
H30調査	1,307	39.6%	44.8%	17.4%	25.9%	17.1%	—	—	10.7%	5.7%	1.1%	3.4%	3.4%

※1 H30調査では「鉄道の増強を促進する」

※2 H30調査では「自然環境を確保する」

※3 「県境をまたぐ広域的な幹線道路を整備する」と「駅周辺等に駐車場を整備する」は、R5調査のみ。

（2）産業

「山北駅前を整備し、商店街の活性化を図る」（36.3％）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」（32.5％）、「観光・レクリエーション施設を整備する」（22.9％）となっています。

（単位：％）

	調査数	山北駅前を整備し、商店街の活性化を図る	企業や研究所を誘致し、雇用の確保を図る	観光・レクリエーション施設を整備する	既存企業を育成し、地元の小売業を活性化させる	広域的な観光ネットワークを整備する※1	農林水産業の経営基盤を確立する	農道、林道を整備する	その他	特にない※2	無回答
R5調査	1,271	36.3%	32.5%	22.9%	13.1%	11.9%	11.4%	11.3%	0.7%	7.0%	9.0%
H30調査	1,307	35.7%	34.8%	26.9%	16.4%	—	9.6%	10.6%	0.9%	8.8%	5.3%
H24調査（第3次計画策定時）	1,550	41.9%	35.3%	19.4%	14.3%	—	10.6%	6.9%	0.5%	—	8.1%

※1 「広域的な観光ネットワークを整備する」は、R5調査のみ

※2 「特にない」は、H30・R5調査のみ

5. 策定作業の取組経過について

年次・月日	会議等開催内容
各種会議等の 開催年次・月日、会議等開催内容を掲載	