

意見募集：令和8年4月3日（金）～17日（金）

水上地区土地利用基本構想
（案）

令和8年3月

山北町

目次

1. はじめに
 - (1) 策定の背景・目的
 - (2) 対象地
 - (3) 位置づけ、上位関連計画

2. 現状と課題
 - (1) 地区の現状
 - (2) 地区のまちづくりに関する意向
 - (3) 地区の課題

3. 水上地区のまちづくりの目標・方針
 - (1) まちづくりの目標
 - (2) まちづくりの方針
 - (3) まちづくりの方針図

4. 今後の進め方
 - (1) 事業の推進体制
 - (2) 今後の進め方
 - (3) スケジュール

1. はじめに

(1) 策定の背景・目的

山北町は、平成 23 年 3 月に東山北 1 0 0 0 まちづくり基本計画（以下、「基本計画」という）を策定し、水上地区においては、「東山北・緑と清流に囲まれた”快適住宅“」をテーマに掲げ、まちづくりの大きな方向性を位置づけています。また、平成 21 年に定住総合対策事業大綱を策定した以降も改定を続け、令和 7 年 3 月に策定した山北町第 4 次定住総合対策事業大綱に基づいて定住対策に継続的に、総合的に取り組んでいます。

水上地区は、基本計画において位置付けられた町営住宅再編ゾーンにおいて、新たな定住対策住宅の供給、住環境の整備を図るため、令和 4 年 9 月にみずかみテラスを整備し供用を開始したほか、対象地に隣接する向原保育園は、老朽化が進行していることから、機能の見直しも含めつつ水上地区への移設の検討を進めています。

このように基本計画の策定から 10 年以上が経過する中、基本計画策定時とは異なる状況も発生していることもあり、今後の水上地区の土地利用の具体化に関する考えを示す「水上地区土地利用基本構想」を策定しました。今後の整備のあり方については、本基本構想を踏まえて事業を推進します。

(2) 対象地

本構想は、東山北 1000 まちづくり基本計画の水上地区を対象とします。

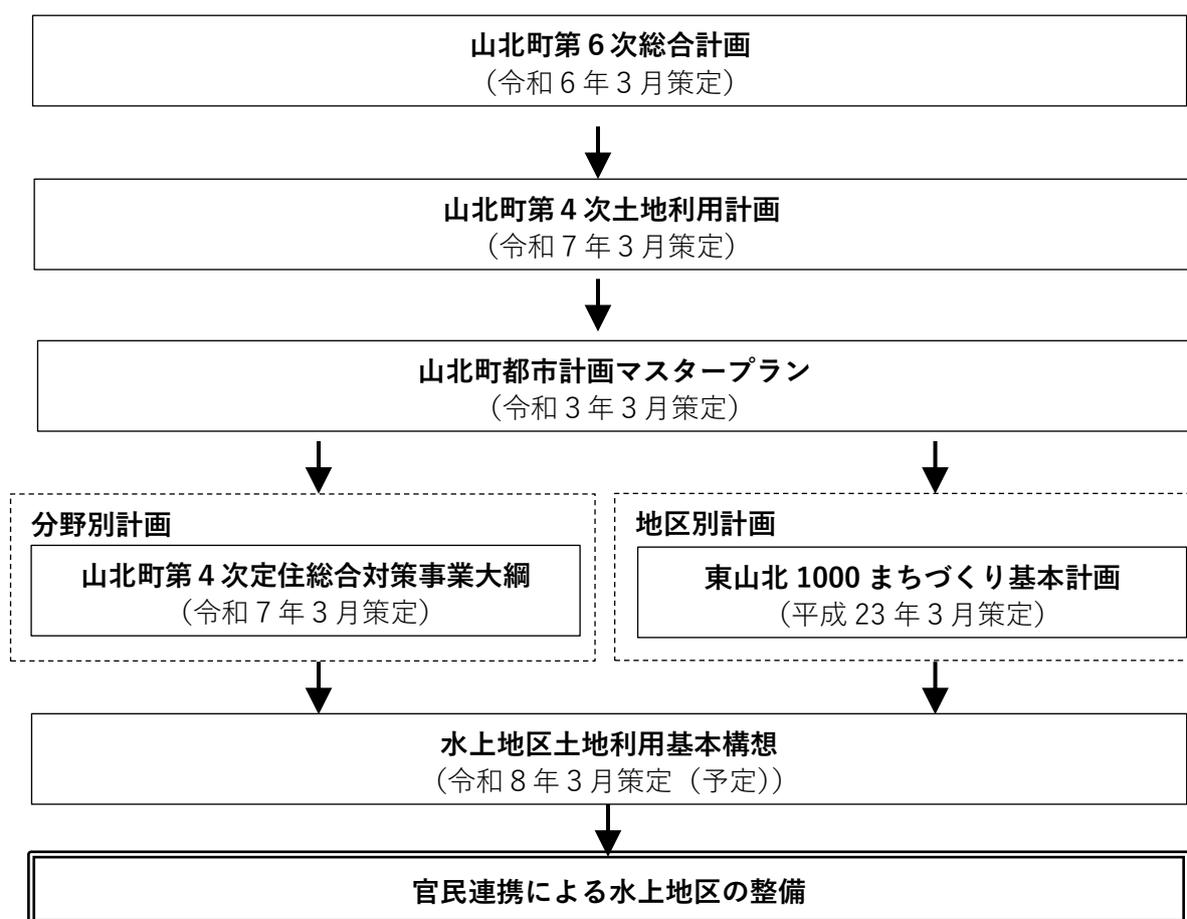


図 対象地

(3) 位置づけ、上位関連計画

1) 位置づけ

水上地区の整備は、「山北町第6次総合計画」を最上位計画に、「山北町第4次土地利用計画」、「山北町都市計画マスタープラン 2021」のほか、人口目標の達成や重点プロジェクトを達成するための定住促進に関する具体的な計画や取組内容等を示す「山北町第4次定住総合対策事業大綱」、水上地区のまちづくりを示す「東山北1000まちづくり基本計画」を踏まえ推進することとします。



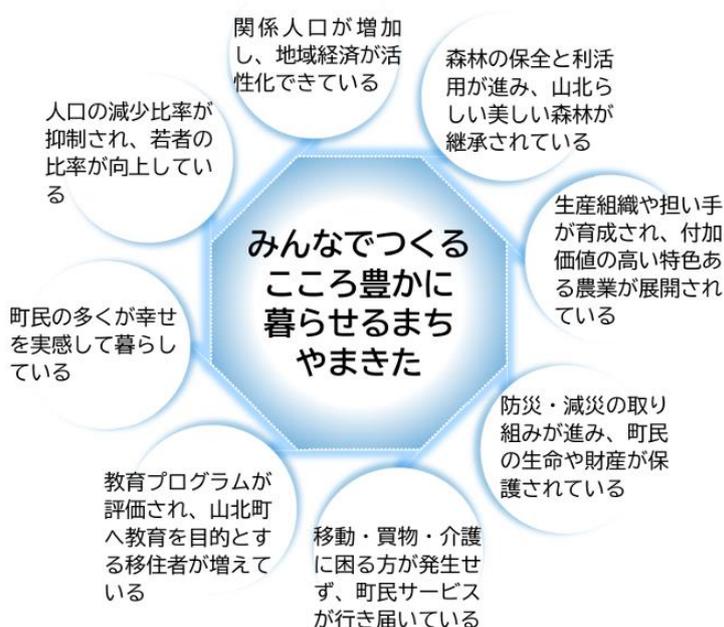
2) 上位関連計画

①山北町第6次総合計画

本計画は、町の将来像「みんなでつくる ころ豊かに暮らせるまち やまきた」を掲げ、この実現に向けた目標として将来人口フレームを設定し、各種施策の方向性を打ち出しています。

住宅地の整備として、東山北 1000 まちづくり基本計画に基づいた民間活力を活用した住宅開発や基盤整備の誘導・促進が位置づけられています。

■将来のまちの姿



■将来人口フレーム

将来人口（令和15年（2033年）） 8,100人

■住宅地の整備

- ・住宅マスタープランに基づく住宅整備や道路整備などの都市基盤整備を進めます。
- ・東山北 1000 まちづくり基本計画に基づき、民間活力を活用した住宅開発や基盤整備を適切に誘導・促進します。
- ・未利用地の宅地化を進めます。
- ・住宅地域を中心とした道路整備や、オープンスペースの確保によるゆとりある居住環境の形成を図ります。

	事業名	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
1	住宅マスタープランの進行管理	○	○	○	○	○
2	未利用地の宅地化推進	○	○	○	○	○
3	民間活力を活用した水上・尾先地区等の住宅開発の促進	○	○	○	○	○

②山北町第4次土地利用計画

本計画は、平成16年に制定した「山北町土地利用に関する基本条例」により、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。

第4次土地利用計画では、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としています。この中でエリア別の土地利用の方針の、1) 定住・生活・就業拠点創出エリアにおける柱の一つである住宅供給として、計画的な住宅基盤整備が位置づけられています。

(3) エリア別の土地利用の方針（抜粋）

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され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目指します。

J R山北駅周辺では、生活拠点として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

③山北町都市計画マスタープラン 2021

序章 都市計画マスタープランについて

2 山北町都市計画マスタープランの役割（抜粋）

山北町都市計画マスタープランは「山北町第5次総合計画」や「山北町都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等と整合を図りながら、「山北町第3次土地利用計画」などの個別計画と連携し、総合的かつ計画的にまちづくりを進め、今後の法定都市計画決定、都市計画事業の推進等における指針となるものです。

第3章 地域別構想

3-3 地区別構想

3 向原地区

(2) 地区の将来像

- 鉄道駅が立地する利便性と高松山の自然環境を併せ持つ、多様性に富んだまち
- 鉄道駅の立地を生かした、住商のバランスが取れたまち

(3) 土地利用の方針

① 住宅地

比較的良好な住環境を持つ住宅地としての特性を生かすため、生活道路の整備や一定の高度利用の促進などにより、既存市街地の居住環境の保全及び質の向上を図ります。また、低・未利用地の活用等により住宅用地を確保し、尾先地区及び水上地区等において介護付き・バリアフリー、菜園付きなど、さまざまな居住ニーズに対応した新規住宅地の整備を促進します。

④ 農地

用途地域外の農地については、良好な田園景観上からも、今後とも農地として保全を図ります。また、用途地域内に残存する農地については、住宅用地として利活用を検討するなど、適切な利用を促進します。

(4) 都市施設等の整備方針

- ・ 既存の住宅地内部（用途地域内等）の低・未利用地の利用促進を図ります。
- ・ 尾先地区等で、新規住宅地の整備を図るとともに、産業振興に鑑み、新たな工業地の整備を図ります。

3-4 計画の実現に向けて

整備方針等	推進方策等
既存の住宅地内部（用途地域内）の低・未利用地の利用促進	住宅マスタープラン、土地利用計画に基づく事業推進、地区計画の制定、区画整理事業、再開発事業、（民間住宅開発促進） など
住宅地・工業地の整備	丸山地区：民間分譲等、企業誘致 など 尾先地区：区画整理事業、民間分譲等、企業誘致 など 水上地区：区画整理事業、民間分譲等、企業誘致 など

④山北町第4次定住総合対策事業大綱

本大綱は、山北町第6次総合計画で定められた人口目標や重点プロジェクトを達成するため、若者・子育て世代が住みやすい環境づくりの維持・強化を図りつつ、関係人口を含めた来訪者が山北を楽しみ活躍できる場を増やすための施策を打ち出しています。

重点事業の一つとして、東山北 1000 まちづくり基本計画に基づいた魅力ある環境の整備推進が位置づけられています。

■目標、施策方針

目標

コミュニティと地域の活性化につながる山北町で活躍する移住者を増やす
～これからの本町で活躍する現役世代を中心に移住者増加を目指し地域活性化を図ります～

目標値

移住者数（転入者数） 令和 11（2029）年度 260 人

行動指針

- ・「山北をよくしたい」というシビックプライド※を持って取組みを実行する。
- ・町外の声に耳を傾けニーズを把握し、町内に目を向け山北の良さを再認識し、取組みを実行する。

※「シビックプライド」とはその地域に関わる全ての人の「地域への誇りと愛着」を表す言葉。

ターゲット

町を良くしようと積極的に活動する現役世代を中心に捉えつつ、今後の山北に長くかかわる可能性が高い若者・子育て世代

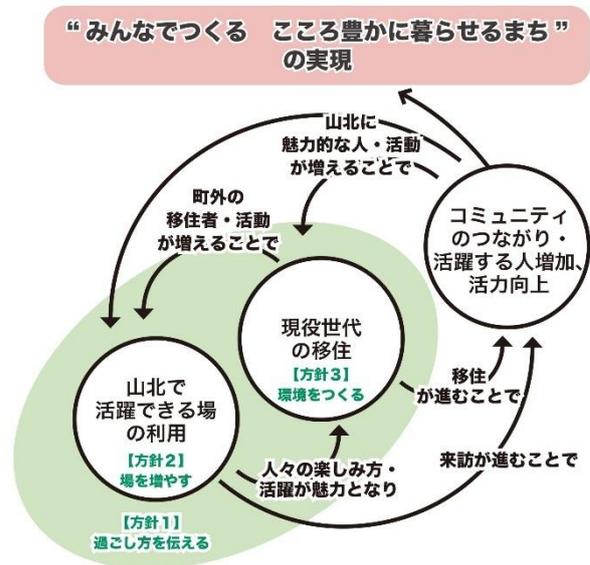


図 定住対策の取組方針の画稲

■東山北 1000 まちづくり基本計画に基づいた魅力ある環境の整備推進（水上・尾先・丸山地区）

若者・子育て世代をはじめとする多様な世代の方々への魅力的な住宅の供給を図るとともに民間開発を実施しやすい環境を創出する。

⑤東山北 1000 まちづくり基本計画

本計画は、東山北駅周辺の地域の活力を増進させるため、町としてまちづくりの取組みの全体像を示しています。

水上地区は、住宅地として、民間主導による開発等が位置づけられており、まちづくりの目標値として、600人の増加が位置づけられています。町営住宅再編ゾーンは、令和4年(2022年)9月に地域優良賃貸住宅「みずかみテラス」が供用開始しています。

■まちづくりのテーマ

東山北・緑と清流に囲まれた“快適住宅”

■まちづくりのイメージ

- ・多様なライフスタイルに対応した住宅の供給
- ・周辺住宅地とのネットワークの確保
- ・周囲の山々や河川と調和した住宅地の整備

■まちづくりの手法

- ・公共主導による土地区画整理事業、又は民間主導による開発事業等を想定

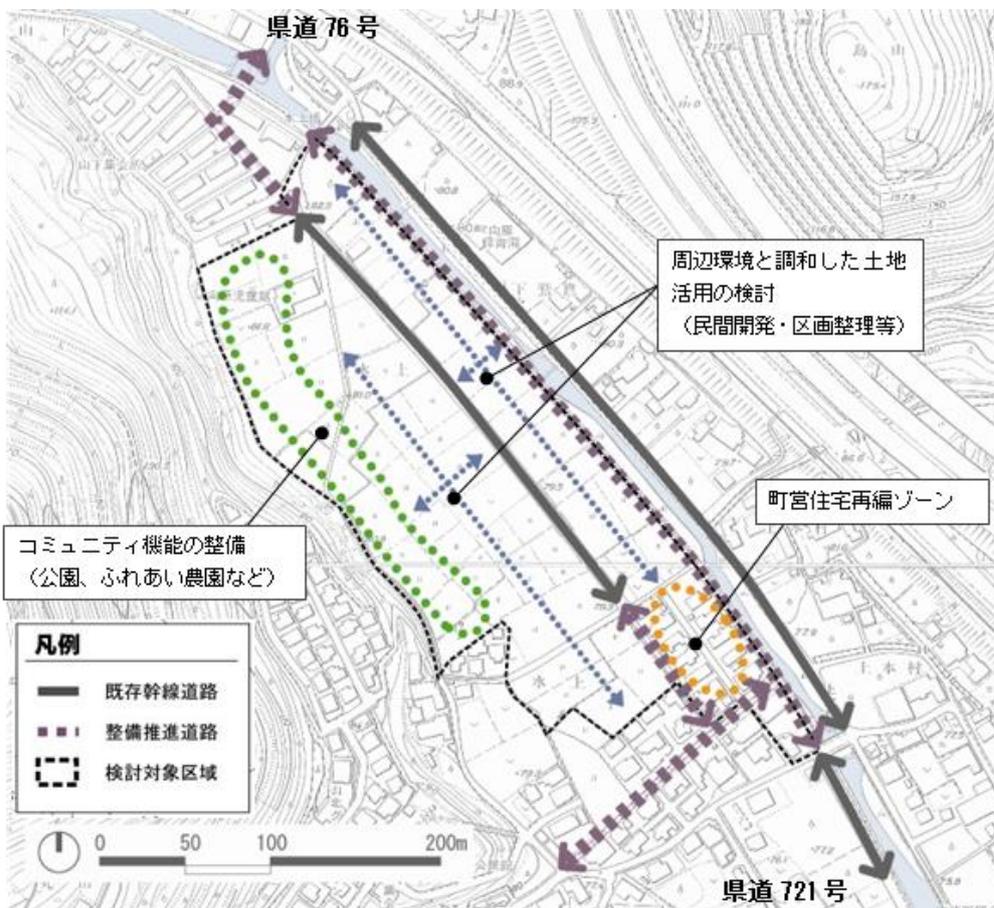


図 水上地区のまちづくり計画

【出典：東山北 1000 まちづくり基本計画 (平成 23 年 3 月)】

2. 現状と課題

(1) 地区の現状

1) 対象地の概要

対象地は、多くが第1種住居地域に指定されています。

表 対象地の概要

項目	概要
住所	山北町向原
区域区分・用途地域	都市計画区域内非線引き区域 ・第1種住居地域、第一種中高層住居地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
日影規制	あり
防火・準防火地域	なし
地区計画	なし
その他計画	—



用途地域

【出典：都市計画図（平成16年12月）】

2) 本町の人口、対象地周辺地域の現状

①人口

本町の総人口は、昭和 30 年の 16,689 人をピークに減少が続いており、平成 26 年には 11,480 人に、その後も減少傾向は続き、令和 7 年 4 月 1 日現在で 9,188 人となっており、東山北駅周辺である岸、向原地区も減少しています。定住対策の施策を展開していますが、依然として人口が減少しています。

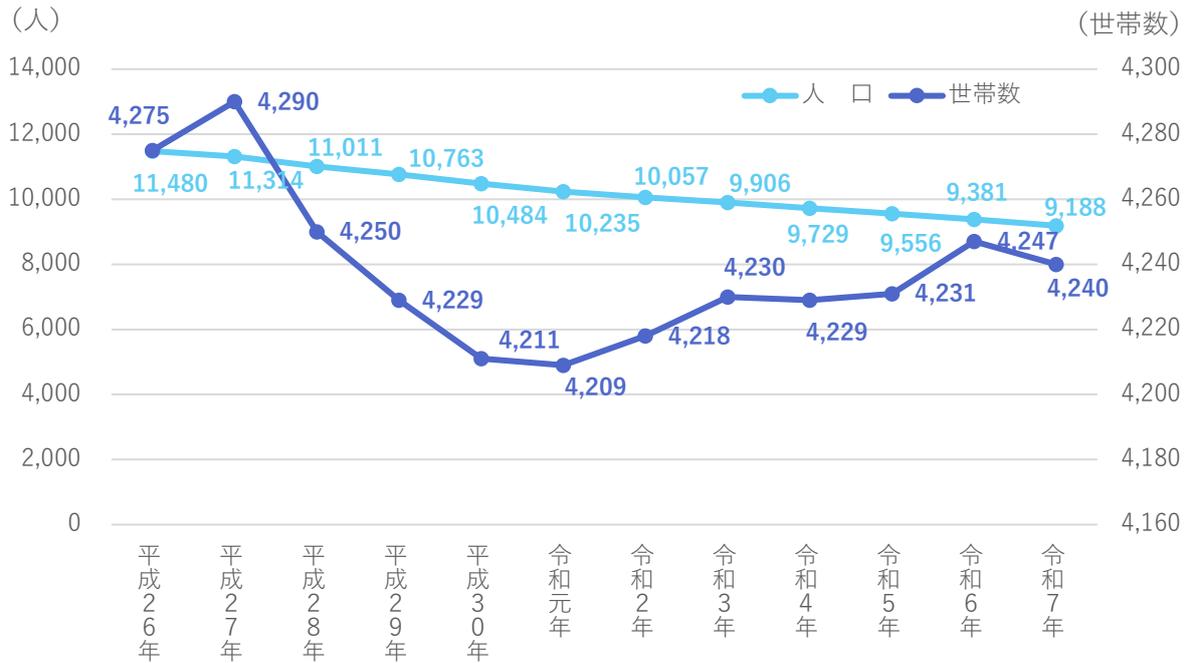


図 人口と世帯数の推移

【出典：住民基本台帳】

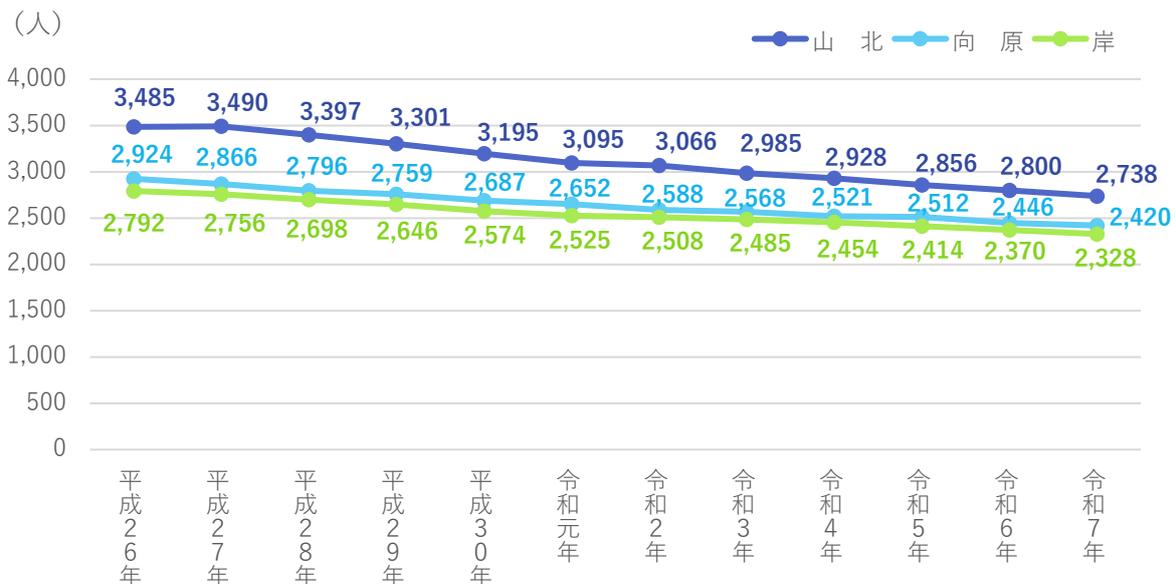


図 山北、岸、向原地区の人口の推移

【出典：住民基本台帳】

②住環境

対象地周辺においては、平成 26 年に大型スーパー及びホームセンター、令和元年にドラッグストアがオープンした他、小型の小売店舗や美容院、理容室、ピアノ教室などのサービス施設も一定数立地しています。保育園などの子育て施設、診療所や歯科医院といった医療施設の立地も見られます。

対象地内は、向原児童館やふれあい農園が立地しています。向原児童館は、利用時に鍵を開錠する利用形態、ふれあい農園は、貸し出しできる農園に対し空きが出ない状況が続いています。



大型スーパー



向原保育園

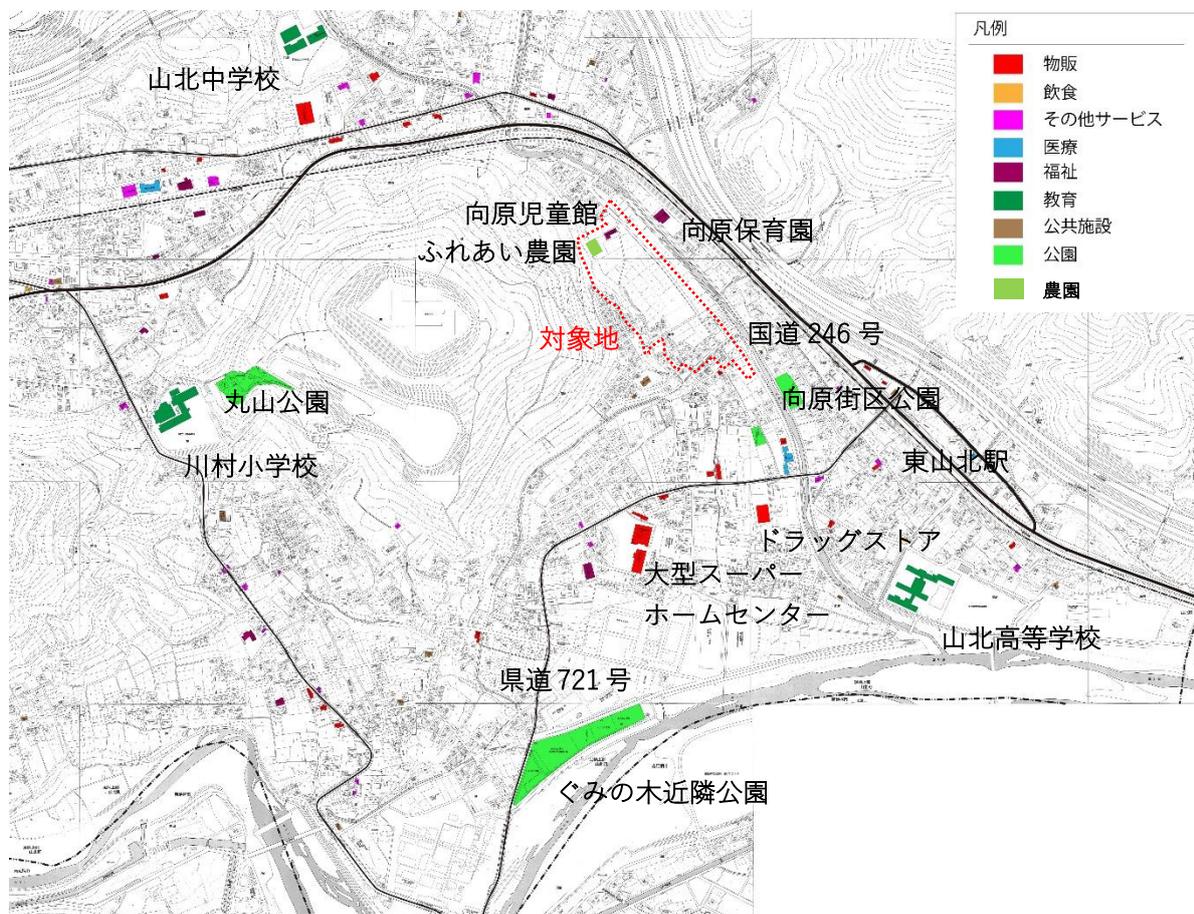


図 生活利便施設の立地

【資料：住宅地図 2018】

③道路

対象地は、主に町道水上 2 号から県道 721 号を経て、国道 246 号に接続しています。

対象地に隣接する南側は、近年整備された宅地内の道路は 4m の幅員が確保されていますが、4m 未満の道路も多く、道路ネットワーク*が整っているとは言えず、接道要件を満たしていない敷地も存在しています。

歩道は、対象地北側の水上橋から山下テラス、南側の尺里川沿いの町道から県道 721 号にかけて連続する形で整備されている一方で、対象地内に歩道は整っていません。

対象地の多くは、農地を主とした環境であることから、居住環境として十分な照明が整っていません。

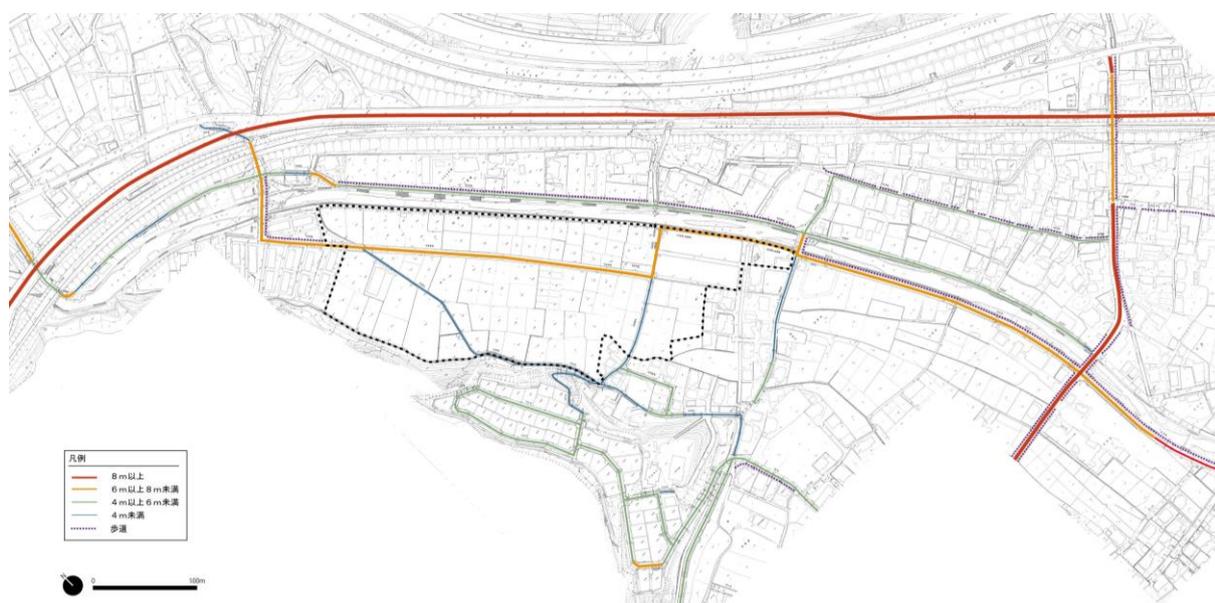


図 道路幅員

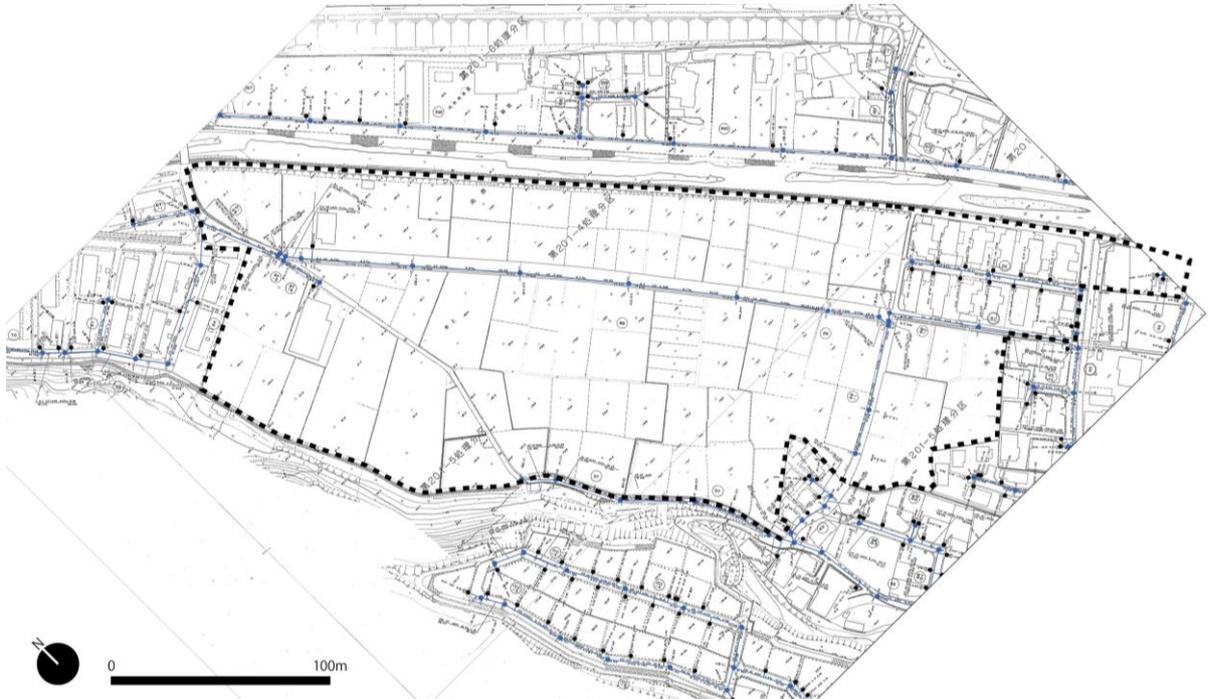
【出典：道路台帳（平成 31 年 3 月 31 日現在）】

*道路ネットワークとは、道路網（ネットワーク）のことで、道路網を整備することで自動車の移動がスムーズになります。

④上下水道

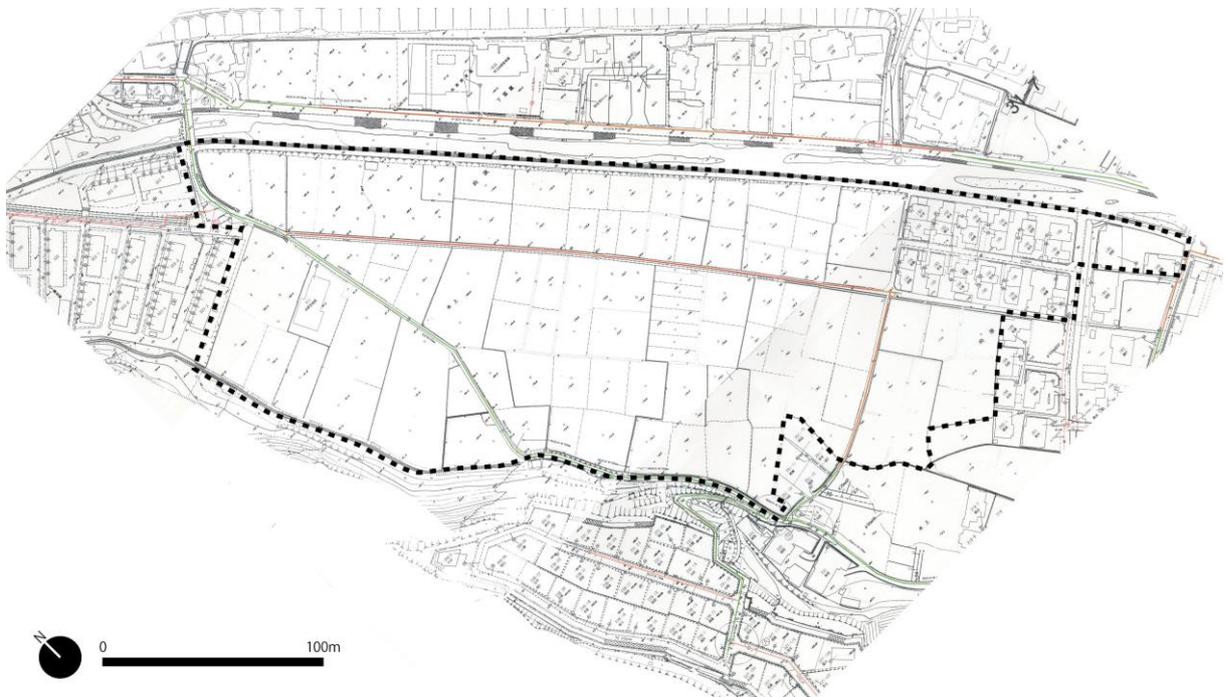
対象地における下水道は、みずかみテラス側（東側）から対象地内に引き入れられている他、天社神社側（南側）からも引き入れられています。

対象地における上水道は、天社神社側（南側）から対象地内に引き入れられています。



下水道

【出典：下水道台帳（令和元年12月現在）】



上水道

【出典：上水道台帳（平成26年度）】

⑤防災環境

対象地は、丸山側の敷地が土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）に位置づけられています。

対象地は、全域にわたって尺里川の氾濫による浸水想定区域に位置づけられており、町道水上2号線より河川側及び対象地の南側は0.5～3.0m未満の区域に位置づけられています。

尺里川と町道水上2号線間の土地は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に位置づけられています。



山北町土砂災害・洪水ハザードマップ

洪水浸水想定区域図

(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食))

【出典：山北町土砂災害・洪水ハザードマップ（令和6年2月）

酒匂川水系尺里川・滝沢川洪水浸水想定区域図(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)（令和元年8月）神奈川県）

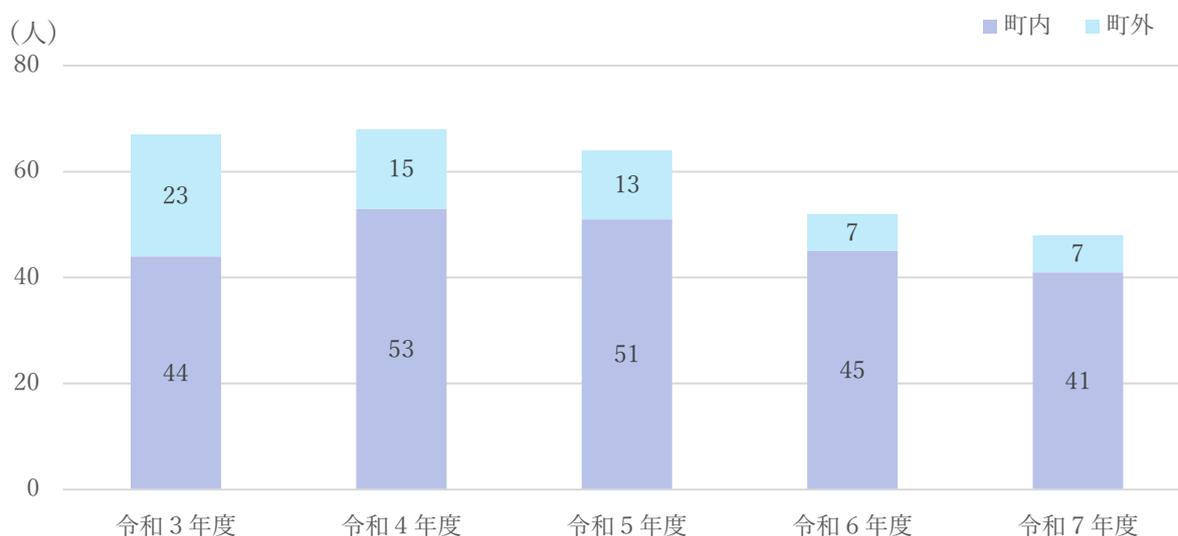
3) 子育て支援施設

①向原保育園の施設概要

向原保育園は、昭和 61 年度に建設された建物であり、施設の供用開始から 39 年が経過し、老朽化が進行しています。園児の送迎に使用する駐車スペースが少ないほか、接道する道路は、通過交通量も多く、道路形状からスピードを出す車もあるため、園児送迎時の安全面が懸念されています。

②向原保育園の入園児童数

水上地区に近接する向原保育園の対象年齢は、0 歳（2 か月）～5 歳であり、定員は 115 人となっています。入園児童数は、近年は減少傾向で、入園児童数の 2 割程度は町外から入園しています。



年 度	令和 3 年度		令和 4 年度		令和 5 年度		令和 6 年度		令和 7 年度		
入園児童数	67	100%	68	100%	64	100%	52	100%	48	100%	
町内	44	66%	53	78%	51	80%	45	87%	41	85%	
	向原	27	40%	34	50%	32	50%	27	52%	22	46%
	山北	8	12%	8	12%	9	14%	8	15%	8	17%
	岸	8	12%	9	13%	8	13%	8	15%	10	21%
	平山	1	1%	2	3%	2	3%	2	4%	1	2%
町外	23	34%	15	22%	13	20%	7	13%	7	15%	

図表：向原保育園 地域別入園児童数 (各年度 4 月 1 日時点)

4) 市場調査及び民間事業者ヒアリング等

①住宅建築着工数及び物件の流通件数

住宅建築の着工数は、平成 27 年度以降、持家及び分譲住宅は 20 戸から 40 戸の間で推移しています。貸家については令和 3 年度にみずかみテラスの建設着工に伴って供給数が多くなっているものの、過去 10 年間民間による賃貸住宅の供給はほとんどされていません。なお、平成 30 年度は、新東名建設工事に伴う給与住宅の供給により、住戸数が顕著に増加しています。

令和 6 年末に向原・岸地区で流通している物件価格は、売地の販売単価は約 4.5 万円/㎡、約 14.8 万円/坪、建売の販売価格は約 10.9 万円/㎡、約 36.0 万円/坪（敷地面積を基準）となっています。

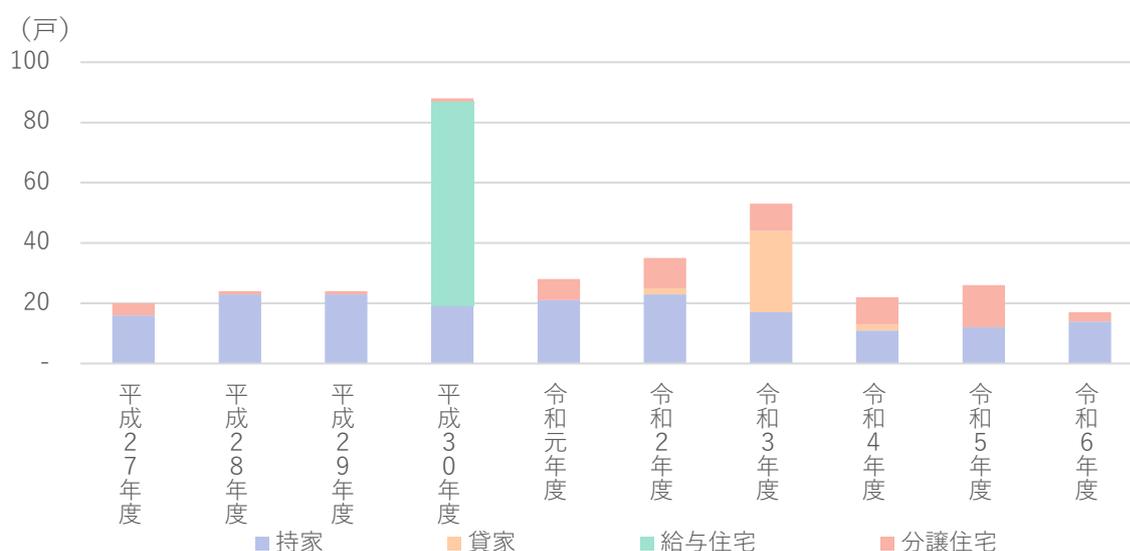


図 住宅の着工数の推移（町全体）

【資料：神奈川県内建築着工統計】

* 給与住宅とは、会社や官公庁が従業員に提供する住宅で、社宅や官舎、公舎、団体寮などがあたります。

(2) 地区のまちづくりに関する意向

1) 町民の声

①検討概要

町民を対象に、町の施策や人口減少・少子高齢化対策に関するアンケート調査を実施しました。

②検討結果

人口対策のため人口が増える対策を強化すべきとする町民が多く、推進すべき対策として「ゆとりある田舎暮らし住宅などの特徴ある住宅地開発」を挙げる方が多くいました。

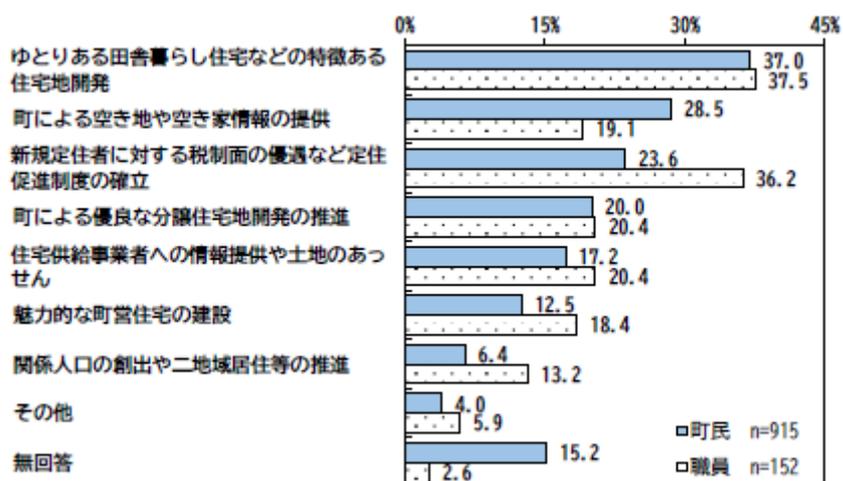


図 推進すべき定住対策

【出典：山北町第6次総合計画策定に関する町民アンケート調査報告書】

2) 山北町に移住・定住された方の声

①検討概要

山北町に移住・定住された方々（サンライズやまきた、ヒルズタウン丸山、みずかみテラスの居住者）を対象に、山北町の良さや未来のまちの姿等に関するアンケート調査を実施しました。

②検討結果

アンケート調査においては、主に次のような意見が出されました。

表 結果概要

主なテーマ	主な意見
1) 居住地	・住みたいけど物件がないために、近隣の町に引っ越す人が多くもったいない。
2) 自然と居住地の関係性	・山や川、自然がとても近く、空が広く星がたくさん見える。 ・開発しすぎて都会に近づくのではなく、自然を活かしたまちづくりを進めてほしい。 ・自然が身近にある中で子ども達が逞しく育つ環境にしてほしい。 ・都心では体験できない環境があることで移住前に町の良さを伝えやすくなる。
3) 交流の場	・近所の人子どもを見てくれたり気にしたりしてくれるところがよい。 ・ご飯屋やカフェ、パン屋等の若い世代が気軽に集える場があると活気が出る。 ・日頃から公園やシェアスペースなどがあることで、人のつながりができる。

3) 事業者の声（事業者ヒアリング調査）

①検討概要

水上地区の土地利用の方針を検討するため、不動産開発や商業・交流施設の運営実績のある事業者を対象に、水上地区のまちづくりに関するヒアリング調査を実施しました。

表 検討の概要

期間	対象者	主な検討内容
令和5年7月～ 令和6年8月	不動産開発事業、商業・交流施設の運用実績のある事業者、金融機関（9社）	1) 対象地の魅力や市場特性など 2) 想定される機能や施設など 3) 開発や施設規模、事業期間など 4) 事業者の参入や開発を促す工夫など

②検討結果

ヒアリング調査においては、主に次のような意見が出されました。

表 結果概要

主なテーマ	主な意見
1) 対象地の魅力や市場特性など	<ul style="list-style-type: none"> 山北町は東京から近く、自然が豊かであり、対象地は近隣に生活利便施設が立地するため車だけに頼らない生活を送ることもでき、工夫次第でより魅力的になる可能性はある。 エリア全体の開発を事業者単独が進める市場性は低い。
2) 想定される機能や施設など	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を基本とした開発の可能性はあるが、山北ならではの住まい方の提案や住む人が交流できる居場所を設けるなど、魅力をつくることも重要である。 子どもを核としたコミュニティをつくるなど、移住者が地域に根づく工夫を凝らすことも大切である。 賃貸住宅の供給は人の出入りの流れをつくる施設でもあり、みずかみテラスの応募・入居の状況を踏まえ、新たな賃貸住宅の供給の可能性はある。
3) 開発や施設規模、事業期間など	<ul style="list-style-type: none"> 対象地は広いので、段階的に整備を進め、市場の反応や社会情勢の変化を踏まえながら中期的に整備を考える必要がある。 開発は戸建て住宅を基本としつつ、低層の賃貸住宅の他、地域の付加価値として公園を整備したり、田畑が介在する開発も望まれる。
4) 事業者の参入や開発を促す工夫など	<ul style="list-style-type: none"> 住宅価格は近年の建設費高騰で高くせざるを得ず、町が関わることでこれを抑えたり、付加価値をつけた販売など、官民連携で工夫を凝らす必要がある。 一社単独による開発は難しく、複数社が得意分野を持ち寄りながら開発する事業手法が望ましい。 開発を促す上では、土地の権利関係の調整や取得・販売、基盤整備などを町が担うことで、事業者の事業参入の可能性は高まる。 町が関わることにより、民間企業にとって低減可能な諸経費や収益性等を削減し、官民連携により実現可能な事業手法を採用することは有効である。 町と事業者の双方の事業リスクを適切に精査し、分担する必要がある。 町が考える水上地区のコンセプトを打ち出し、民間が知恵を絞って整備の戦略や方法を提案し、開発を具体化することも有効である。

4) 地権者の声（ヒアリング調査、アンケート調査）

①検討概要

水上地区の土地利用の方針を検討するため、地区内に土地・建物の権利を持っている方を対象に、今後の土地・建物利用の意向について、アンケート調査やヒアリング調査を行いました。

表 検討の概要

期間	対象者	主な検討内容
平成 22 年 11 月 ～現在	水上地区土地利 用研究会	・面的な開発を促す事業手法の検討 ・町と連携した開発を促す事業手法の検討
令和 2 年 8 月	27 名	アンケート調査 ・道路整備への協力意向 ・向原保育園整備への協力意向

②検討結果

土地・建物の権利を持つ方々から成る水上地区土地利用研究会は、地権者から土地利用に関する研究の場の設置要望を受け、平成 22 年 11 月に地権者説明会から移行して設立されました。水上地区土地利用研究会成立以降、土地利用のあり方や整備手法等の検討を行い、個々の地権者の意向を踏まえた開発を目指してきました。水上地区は、町道水上 2 号以外の道路はほとんどなく、上下水道の整備も十分ではないことから、開発を促す上で敷地条件の悪い敷地は地権者個人での開発を進めにくく、地区全体での開発を促すため、地権者らが組織する組合組織での区画整理事業等の事業手法の検討を進めてきました。また、これに合わせ町は老朽化した向原保育園の水上地区内への移転検討を進めてきました。

これを踏まえ、令和 2 年に実施した水上地区内の土地・建物の権利を有する地権者を対象としたアンケート調査においては、協力にあたっての条件は調整が必要ですが、多くの地権者は道路整備や向原保育園の移転整備に対する協力意向が示されました。

組合組織による区画整理事業は、採算性の観点から事業成立性が難しいことが分かったことから、地権者により開発を促す事業手法から、地権者と町が連携する官民連携による事業手法の検討を進めることになりました。地権者からは、水上地区内の土地を町が購入し、町と事業者による開発を促す事業スキームへの要望が出されました。

(3) 地区の課題

1) 災害への備え

本地区は、尺里川の家屋倒壊等氾濫想定区域及び丸山側の土砂災害特別区域等に指定されていることから、水害や土砂災害等への対応が求められます。

道路や公園等の基盤整備が十分ではなく、災害時の避難経路や場所の整備が求められます。

2) インフラ環境

本地区は、街区単位が大きく、道路が十分に整備されていないために、接道していない土地や土地活用に制約を及ぼす土地があり、農地以外の土地活用が困難な状況です。

また、歩道が確保されている道路がなく、夜間も暗い場所が多いことから、歩行時に不安を感じやすい状況です。

宅地として利用する場合、上下水道を含めたインフラ整備が求められます。

3) 子育て世帯の転入を促進させる核となる施設

本地区は、上位計画等において子育て世帯等の居住を促すことが位置付けられている一方で、子育て世帯が移住したいと思える施設や環境が不足しています。

本地区に近接する向原保育園は建物の老朽化が進んでいること、園児の送迎に使用する駐車スペースや交通上の安全性が確保されていないことから、改善が求められます。

4) 地域住民や来訪者との交流を育む場

本地区は、向原児童館やふれあい農園が立地しているものの、施設の特性上、地域住民や来訪者が気軽に利用できる場にはなっておらず、地域住民等が交流を育む場が限られているため、移住者と地域住民等が気軽に交流を育む場が求められます。

5) 土地利用

本地区は、平成 22 年 11 月の水上地区土地利用研究会設立以降、地権者を中心とした土地利用の推進を目指してきたが、現在まで土地活用は進んでいません。

近年の住宅供給市場や令和 4 年（2022 年）9 月に共用開始したみずかみテラスの入居者の声やニーズ等も踏まえ、暮らしの場としてのポテンシャルが十分に活かされていないため、改善が求められます。

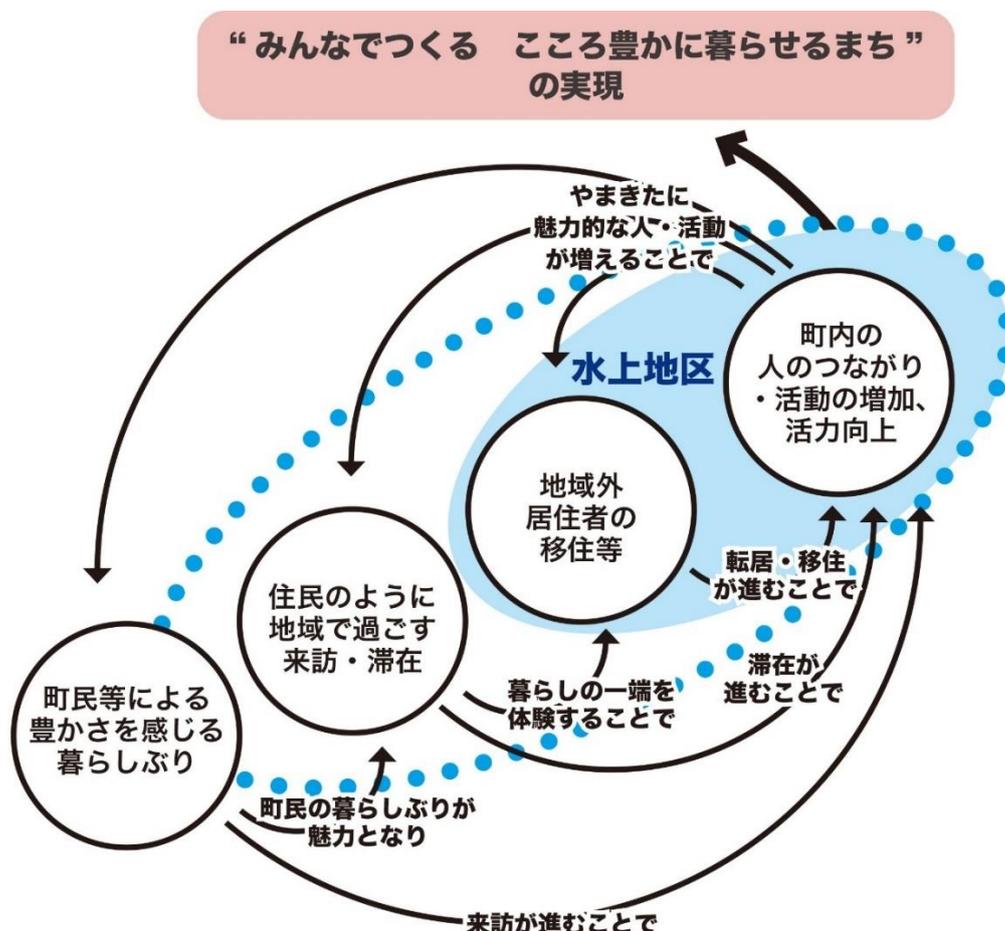
3. 水上地区のまちづくりの目標・方針

(1) まちづくりの目標

水上地区は、第6次総合計画の将来像「みんなでつくる ころ豊かに暮らせるまち」の実現に向け、若者・ディンクス*や子育て世代をはじめとする多様な世代の方々への魅力的な住宅供給を図る場として、まちづくりのコンセプトを次のとおり設定します。

訪れる人の居場所もある、山北らしさを感じる暮らしの創造

移住の促進にあたっては、住宅や住環境そのものの魅力に加え、地区全体としての魅力づくりとして、来訪する人や移住希望者が暮らしぶりを感じられる体験や交流を育んだり、滞在したりする環境もつくることで、地域外居住者の移住や既存の地域優良賃貸住宅からの転居を促す好循環の創出を狙います。都市圏居住者の移住による周辺市町全体での活性化も視野に、将来的には地区内で次のようなシーンを生み出すことを目指します。



水上地区のまちづくりのイメージ

*ディンクス (DINKs) とは、「Double Income (共働き) No Kids (子どもを持たない) 夫婦」を示す言葉で、結婚しても子どもがいない夫婦のこと。

シーン1 豊かさを感じる暮らしぶり



子どもの遊び



水辺の生き物とのふれあい



店先での交流

シーン2 住民のように地域で過ごす来訪・滞在



農地での交流



シェアスペースでの自分時間・交流



短期的居住も受け止める住宅

シーン3 地域外の居住者の移住等



住民同士の垣根のない交流



身近な緑も感じられる暮らし



家庭菜園もできる暮らし

(2) まちづくりの方針

1) 減災を想定したまちづくりの推進

道路整備及び農地の宅地整備における造成工事において、地盤高のかさ上げを行うことで、水害に強いまちづくりを推進します。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内の土地は、広場やふれあい農園、駐車場等のオープンスペースとして利用を促すことで、発災時にも配慮します。

2) 安全安心に移動できる地区内の交通ネットワークの整備

既存の広域幹線道路、生活主要道路と対象地内の道路ネットワークを確保します。

町道水上2号以外にも新たな骨格となる道路を整備することで土地活用を促すとともに、骨格となる道路における歩道の整備を通じて、歩行者の安全性・快適性を高めます。

3) 地域コミュニティの核となる子育て支援施設の整備

地区内の核となる場において、園児の送迎時や交通上の安全にも配慮した子育て支援施設の整備を進めることで、子育て世代の移住促進を図ります。

4) 地域の交流を育む空間やシェアスペースの確保

地域住民や訪れた人が交流を育む場として、住宅で埋め尽くさず、田舎で過ごすゆとりが感じられる空間の確保を想定し、開かれた共有庭や広場、屋内スペース、ふれあい農園といった体験の場などのシェアスペースの確保を検討します。

5) 豊かな暮らしが生まれる土地利用の誘導

子育て世代をはじめとする多様な世代にとって魅力的な暮らしの場の実現に向け、ゆとりのある戸建て住宅を中心に賃貸住宅、家庭菜園を楽しめる住宅など、多様な住宅の供給を誘導します。

住宅の供給は、将来的な居住者の入転居による循環を念頭に、段階的に供給します。

(3) まちづくりの方針図

まちづくりの方針を踏まえ、方針図を以下のとおり設定します。

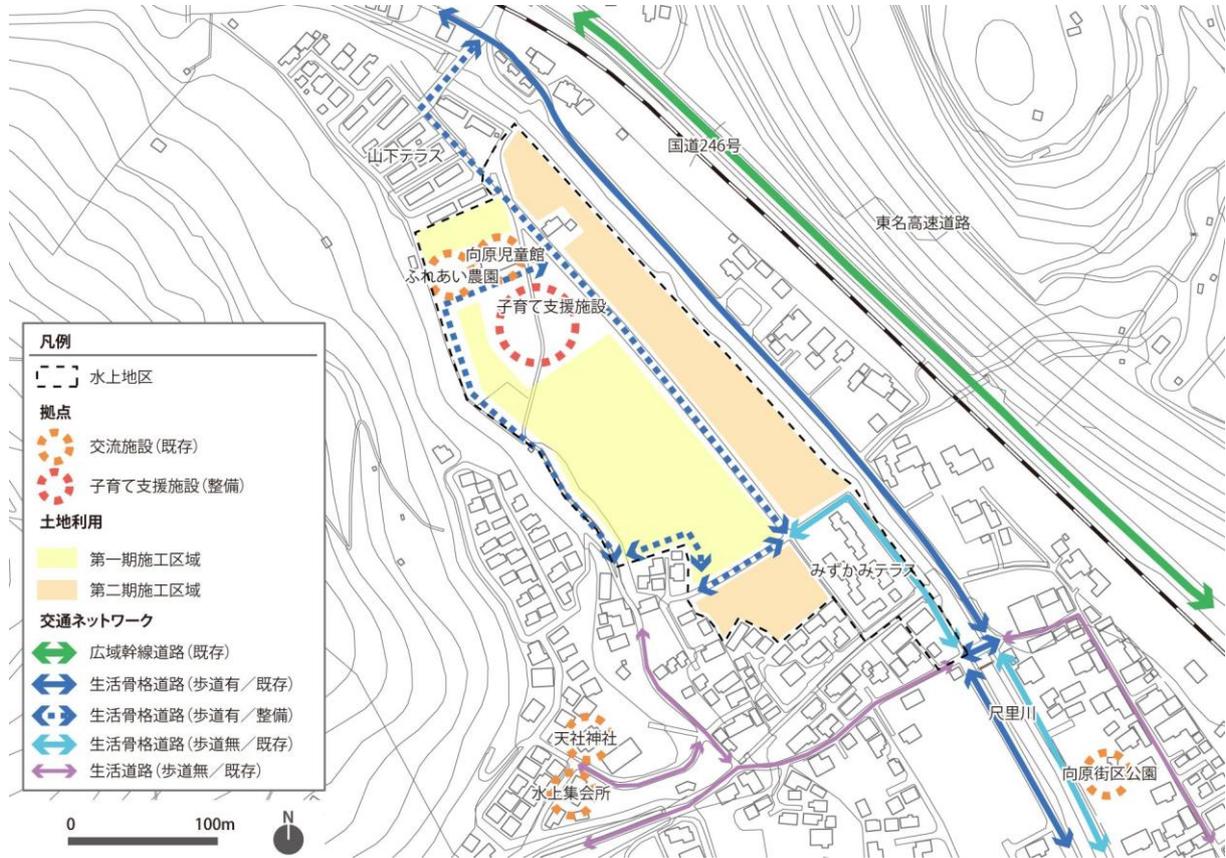


図 水上地区のまちづくり方針図

4. 今後の進め方

(1) 事業の推進体制

本構想の推進にあたっては、山北町の定住対策課を総合窓口とし、町内部の横断的な体制を整え、事業を推進します。

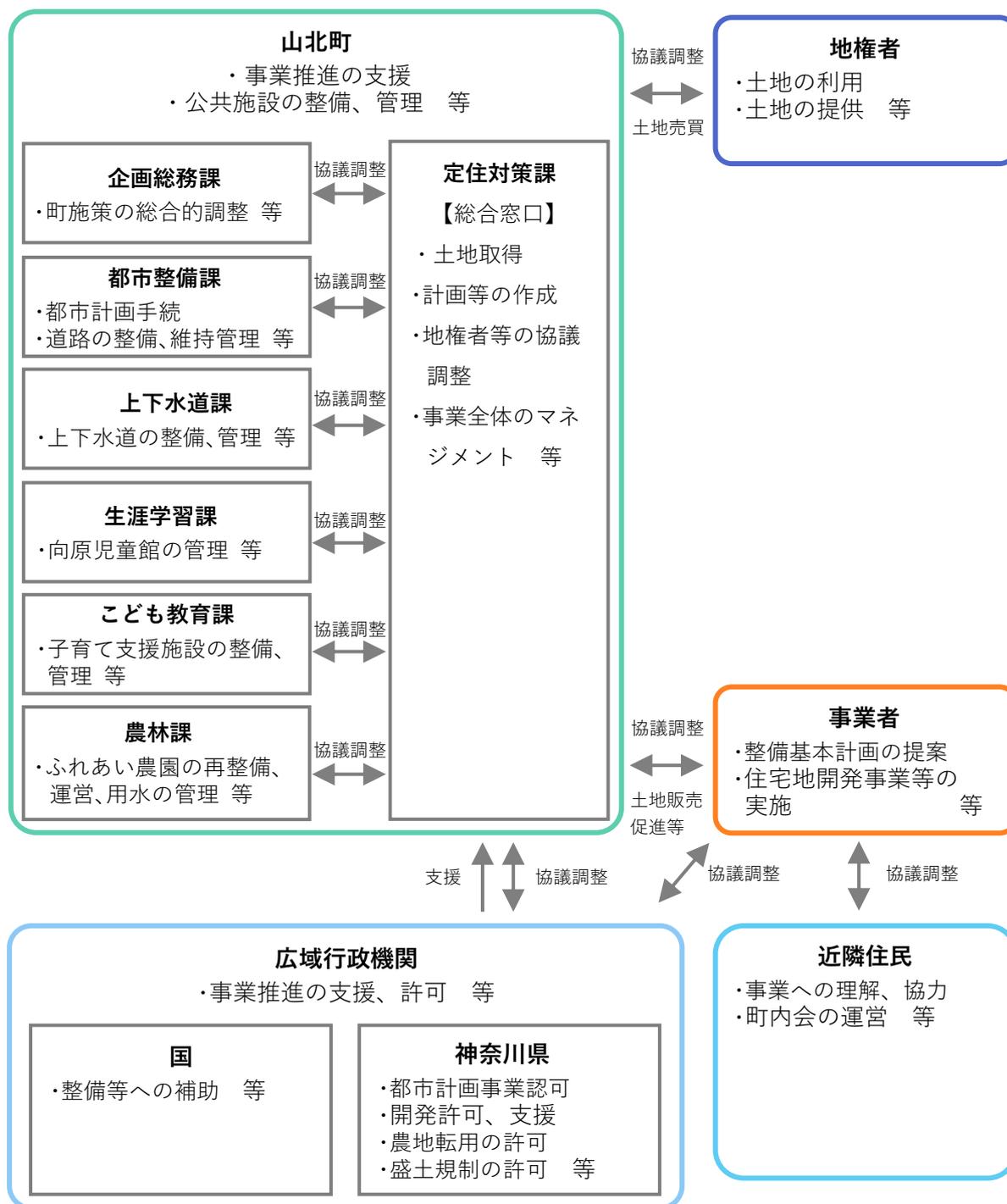


図 事業の推進体制

(2) 事業の進め方

町は、整備基本計画の策定と具体の開発事業を分けて開発を進めます。

1) 事業推進の考え方

町は、地権者から土地を取得し、開発事業者と協議、契約の上で整備を促進することを検討します。

事業の基本的な考え方

- ・町が土地を購入し、道路整備等を実施する。
- ・土地購入費と整備費を含めた販売価格を実績値以内に抑える。
- ・土地取得後の塩漬けリスクの対応を含めた事業提案を受けるものとする。
- ・計画作成と区画開発に事業スキームを分けた手法で行う。
- ・自然豊かな景観を残すために、町道水上2号線と尺里川の中の土地及び、みずかみテラス西側の農地は当分の間農地として利用するが、この区域は第二期施工区域に位置づける。

2) 民間提案制度を活用した整備基本計画の立案

町は、不動産の流通に精通した事業者のノウハウの活用、市場特性を踏まえた精度の高い事業計画を立案するため、民間事業者からの提案を受け付ける民間提案制度を通じ、官民連携により整備基本計画を策定します。

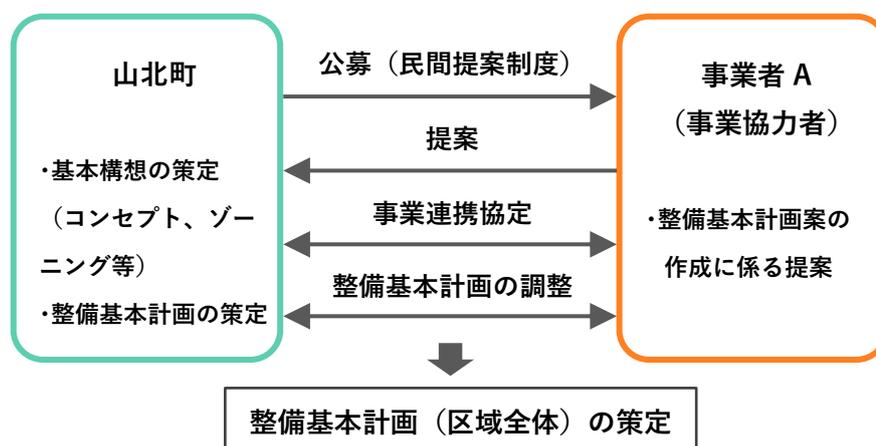


図 整備基本計画策定の事業スキームのイメージ

3) 整備基本計画に基づく第一期施工区域における整備事業の推進

町は、策定した整備基本計画を踏まえ、具体の事業を推進する条件をまとめた公募要項等を作成、公募を通じ、事業者からの提案を募集します。提案内容を審査し、特定した事業者 B と契約を行い、事業者 B は開発の個別事業計画をまとめ、個別の事業を推進します。

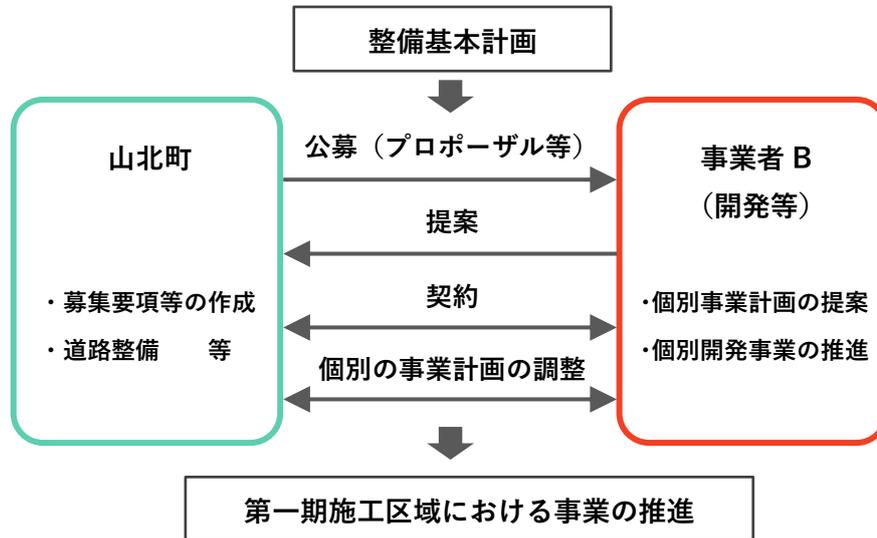


図 個別事業スキームのイメージ

4) 整備基本計画に基づく第二期施工区域における整備事業の推進

第二期施工区域の整備を実施する際も、前述の3) 整備基本計画に基づく第一期施工区域における整備事業の推進と同様の形で事業を推進します。

(3) スケジュール

本構想の推進にあたっては、次のようなスケジュールで検討を進めます。

表 スケジュール

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度以降
基本構想の策定	策定				
民間提案の募集・受付・選定		募集・受付・選定			
整備基本計画の策定		検討	策定		
道路等の整備				設計	整備
民地の開発					事業着手
子育て支援施設の整備		基本方針の改定	整備方針の決定	基本設計	実施設計
地権者協議	協議			買収（第一期分）	協議（第二期分）