清川村特定地域土地利用計画

令和５年２月１日　改定

清　　川　　村

目　次

はじめに　…1

1　土地利用の基本方針　…1

2　利用検討ゾーンの概要　…1

⑴　土地利用規模の目標及び誘導する機能

⑵　地区の選定方法

⑶　用途の設定

表１：利用検討ゾーン一覧

⑷　基盤整備等に関する事項

⑸　担保方策等に関する事項

3　保全ゾーンの概要　…4

4　計画期間　…4

5　付　図

清川村特定地域土地利用計画

はじめに

この計画は、全域が都市計画区域外の地域（以下「特定地域」という。）である本村の土地利用の方針について、神奈川県特定地域土地利用計画策定指針（以下「指針」という。）に基づき定めるものです。

１　土地利用の基本方針

第３次総合計画基本構想に掲げる本村の将来像「水と緑の心の源流郷」の実現に向け、地域の特性を活かした持続可能な村づくりをめざすため、総合的かつ計画的な土地利用を推進します。

このため、限られた村土の有効利用により、移住・定住の促進と企業の誘致・誘導による地域や経済の活性化を図り、農地、森林、宅地等の土地利用の転換にあたっては、自然環境や景観との調和を基本とします。

以上の方針に基づき、将来目標人口の確保と優れた自然環境の維持・創造に努め、活力と魅力あふれる地域環境の形成をめざします。

また、土地利用の方針を明確にするため、利用を検討するゾーン（以下「利用検討ゾーン」という。）と保全すべきゾーン（以下「保全ゾーン」という。）に区分し、諸計画との整合と連携を図りながら、土地利用の施策を取りまとめ、村土の利用と保全のバランスを図りながら、計画的な土地利用の展開をめざします。

２　利用検討ゾーンの概要

神奈川県土地利用基本計画に示された県土利用の基本方向を踏まえ、公共の福祉を優先させる中で、本村の地域振興に向けた関連施策を推進するため、過去の開発行為の状況や地理的条件等を総合的に勘案し、利用検討ゾーンを設定しました。また、1ヘクタール以上の開発行為のみならず、1ヘクタール未満の開発行為についても積極的に利用検討ゾーン内に誘導し、秩序ある土地利用を図ります。

⑴　土地利用規模の目標及び誘導する機能

利用検討ゾーンの地区ごとの面積、土地利用転換面積（利用可能面積）、誘導する機能等は、表１のとおりです。

⑵　地区の選定方法

土地利用の基本方針に基づき、公共施設等をはじめとする基盤等の整備や土地利用の状況、人口の分布、既存集落等との一体性の確保等を考慮し、地区（位置、面積）を選定しました。また、利用検討ゾーンの一部に保安林の指定がなされていますが、当該保安林は保全することを原則とします。

⑶　用途の設定

諸計画との整合・連携による長期的な展望に立ち、土地利用誘導、施策の展開を考慮し、用途を設定しました。なお、２以上の用途設定地区は、当該地区の現況や特性等を考慮し、住居系と産業系の面積割合を「7:3」「5:5」「3:7」に設定し、効果的な誘導と有効利用を図ります。

表１：利用検討ゾーン一覧

面積：ha

地区名称		用途	利用検討面積				土地利用転換の割合及び面積				
			住居系	産業系	ｽﾎﾟ･ﾚｸ系	計	割合	住居系	産業系	ｽﾎﾟ･ﾚｸ系	計
1	南　沢	住居・産業系	1.8	4.2	―	6.0	50%	0.9	2.1	―	3.0
2	稲荷垣戸	住居・産業系	5.6	2.4	―	8.0	60%	3.36	1.44	―	4.8
3	操矢ノ原	住居・産業系	3.0	7.0	―	10.0	70%	2.1	4.9	―	7.0
4	御所垣戸A	住居・産業系	3.3	7.7	―	11.0	70%	2.31	5.39	―	7.7
5	御所垣戸B	住居・産業系	6.3	2.7	―	9.0	60%	3.78	1.62	―	5.4
6	滝ノ沢	住居・産業系	4.2	9.8	―	14.0	60%	2.52	5.88	―	8.4
7	金翅入口	住居・産業系	9.8	4.2	-	14.0	70%	6.86	2.94	-	9.8
8	金翅谷	住居・産業系	1.2	2.8	―	4.0	50%	0.6	1.4	―	2.0
9	中　根	住居・産業系	3.0	7.0	―	10.0	50%	1.5	3.5	―	5.0
10	八　幡	住居・産業系	9.0	9.0	―	18.0	70%	6.3	6.3	―	12.6
11	原	住居・産業系	13.5	13.5	―	27.0	70%	9.45	9.45	―	18.9
12	寺家ノ谷	住居・産業系	1.8	4.2	―	6.0	60%	1.08	2.52	―	3.6
13	古在家	住居・産業系	5.6	2.4	―	8.0	60%	3.36	1.44	―	4.8
14	坂　尻	住居・産業系	1.5	3.5	―	5.0	50%	0.75	1.75	―	2.5
15	柿ノ木平	住居・産業系	2.1	0.9	―	3.0	50%	1.05	0.45	―	1.5
16	佛華山	住居・産業系	10.2	23.8	―	34.0	50%	5.1	11.9	―	17.0
17	北原	住居・産業系	15.4	6.6	―	22.0	50%	7.7	3.3	―	11.0
18	春ノ木丸A	住居・産業系	3.0	7.0	―	10.0	50%	1.5	3.5	―	5.0
19	春ノ木丸B	ｽﾎﾟ･ﾚｸ系	―	―	36.0	36.0	50%	―	―	18.0	18.0
20	横　根	ｽﾎﾟ･ﾚｸ系	―	―	1.0	1.0	50%	―	―	0.5	0.5
21	金　沢	ｽﾎﾟ･ﾚｸ系	―	―	1.0	1.0	50%	―	―	0.5	0.5
合　計			100.3	118.7	38.0	257.0		60.22	69.78	19.0	149.0

⑷　基盤整備等に関する事項

ア　開発手法等

・原則として、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。

イ　道路・交通

・幹線道路である県道 64 号（伊勢原津久井）及び県道 60 号（厚木清川）は、高速道路や主要国道のアクセス道路として、朝晩の通勤・通学時や休日の交通量が多くなっています。また、年間を通して宮ヶ瀬湖周辺等への観光アクセス道路としても利用されている中、神奈川県による改良工事等が進められています。

・大規模な開発にあたっては、予め地区内の交通予測を行い、周辺の道路事情に配慮した都市基盤整備を検討します。

ウ　上水道

・清川村簡易水道実施計画に基づき、将来の人口規模等に即した生活基盤の確保により、安定供給に努めます。

エ　下水道

・生活基盤の確保と水源地域の水質保全のため、特定環境保全公共下水道事業により、積極的な環境保全に努めます。

・下水道整備区域外の開発については、既計画下水道処理能力と整合を図るとともに、必要に応じて個別処理施設の設置により環境保全に努めます。

オ　ごみ処理

・現在は厚木市へ処理を委託していますが、本村、厚木市及び愛川町の３市町村による厚木愛甲環境施設組合での広域ごみ処理開始に向け取り組んでいます。

⑸　担保方策等に関する事項

ア　景観への配慮

・地域固有の自然環境に十分配慮して、調和のと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、土砂の搬出・搬入等はなるべく行わないよう配慮します。

・自然公園の区域であることに鑑み、建築物についても周辺の既存集落や景観に調和したデザイン、色彩となるよう配慮します。

イ　緑地の確保等

・現存する樹林地の活用により、保全・確保に努めます。

・道路や集落などから容易に望める斜面緑地、尾根線等は、自然環境を構成する重要な要素として、積極的な保全に努めます。

・自然と共生する空間づくりのために積極的に緑地を確保するとともに、必要に応じて景観上適正な位置へ配置します。

ウ　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。

エ　水質、土壌、大気等への配慮

・国及び県の環境に係る基準を遵守するものとします。

・水源地域であることを考慮し、水質には十分配慮するものとします。

オ　敷地規模等の担保策

・神奈川県土地利用調整条例審査指針及び清川村開発指導条例等の、土地利用に係る基準を遵守するものとします。

カ　安全対策等

・利用除外区域である「急傾斜地崩壊危険箇所」、「土石流危険渓流」や、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害が発生するおそれがある区域として指定された「土砂災害警戒区域等」を含む利用検討ゾーン等については、災害対策等に係る法令、指針、計画等に十分配慮し、災害の未然防止等に努めない限り、土地利用はできないものとします。

３　保全ゾーンの概要

利用検討ゾーン以外の区域を保全ゾーンとします。

また、保全ゾーンでは、自然公園法や森林法、神奈川県立自然公園条例等の現行の法制度による規制の分布状況を踏まえ、優れた自然環境の保全・創造を図ります。

４　計画期間

本計画の計画期間は概ね 10 年とし、社会情勢や地域の状況等を勘案して必要に応じて見直すものとします。

５　付　図

土地利用計画図

清川村特定地域土地利用計画図

相模原市

愛甲郡 愛川町

厚木市

【凡例】

住居・産業系
（内訳　住居５：産業５）

Ａゾーン
・住居系（住宅・公共施設等）と産業系（商工業・観光等）の内訳比率が５：５

住居・産業系
（内訳　住居７：産業３）

Ｂゾーン
・住居系（住宅・公共施設等）と産業系（商工業・観光等）の内訳比率が７：３

住居・産業系
（内訳　住居３：産業７）

Ｃゾーン
・住居系（住宅・公共施設等）と産業系（商工業・観光等）の内訳比率が３：７

スポレク系
（内訳　スポレク１０）

Ｄゾーン
・スポレク系（スポーツ施設・レクリエーション施設）の内訳比率１０

【1　南沢】
【2　稲荷垣戸】
【3　操矢ノ原】
【4　御所垣戸Ａ】
【5　御所垣戸Ｂ】
【6　滝ノ沢】
【7　金翅入口】
【8　金翅谷】
【9　中根】
【10　八幡】
【11　原】
【12　寺家ノ谷】
【13　古在家】
【14　坂尻】
【15　柿ノ木平】
【16　佛華山】
【17　北原】
【18　春ノ木丸Ａ】
【19　春ノ木丸Ｂ】
【20　横根】
【21　金沢】

1:25,000