

国土利用計画（甲州市計画）

平成 27 年 11 月

山 梨 県 甲 州 市

目次	
はじめに.....	1
1. 計画策定にあたって.....	1
2. 計画期間.....	1
第1章 市土の利用に関する基本構想.....	2
1. 市土の特性と土地利用の動向.....	2
2. 土地利用をめぐる基本的条件の変化.....	3
3. 計画期間における課題.....	4
4. 市土利用の基本方針.....	7
(1) 基本理念.....	7
(2) 基本方針.....	7
5. 利用区分別の市土利用の基本方向.....	9
(1) 農用地.....	9
(2) 森林.....	9
(3) 原野.....	10
(4) 水面・河川・水路.....	10
(5) 道路.....	10
(6) 宅地.....	11
(7) 市街地.....	12
(8) その他.....	13
第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の	
目標及びその地域別の概要.....	14
1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	14
(1) 基準年次、目標年次.....	14
(2) 目標年次における人口及び世帯数.....	14
(3) 規模目標の設定方法.....	14
(4) 利用区分ごとの目標値.....	14
2. 地域別の概要.....	16
(1) 地域区分.....	16
(2) 地域特性及び地域区分ごとの土地利用の方針.....	16
第3章 第1及び第2章に掲げる事項を達成するために	
必要な措置の概要.....	19
1. 公共の福祉の優先.....	19
2. 国土利用計画法等の適切な運用.....	19
(1) 既存の法令の運用.....	19
(2) 独自の条例の制定・運用検討.....	19
3. 産業の活力と交流の基盤となる地域整備施策の推進.....	19

4. 市土の保全と安全性の確保	20
(1) 森林の保全、良好な生物の生息・生育空間の保全	20
(2) 安全な暮らしの確保	20
5. 環境の保全と美しい市土の形成	20
(1) 良好な生物の生息・生育空間の保全	20
(2) 開発における環境・景観への配慮	20
(3) 美しい街並みや果樹園・自然景観への配慮	20
6. 土地利用の転換の適正化	20
(1) 農用地の利用転換	20
(2) 森林の利用転換	21
(3) 大規模な土地利用転換	21
(4) 農村等で混在化が進行する地域の土地利用転換	21
7. 土地利用の有効利用の促進	21
(1) 農用地	21
(2) 森林	21
(3) 水面・河川・水路	22
(4) 道路	22
(5) 宅地	22
(6) 市街地	23
(7) その他	23
8. 市土に関する情報の普及・啓発と協働のまちづくりの推進	23
9. 指標の活用（計画の推進）	23

はじめに

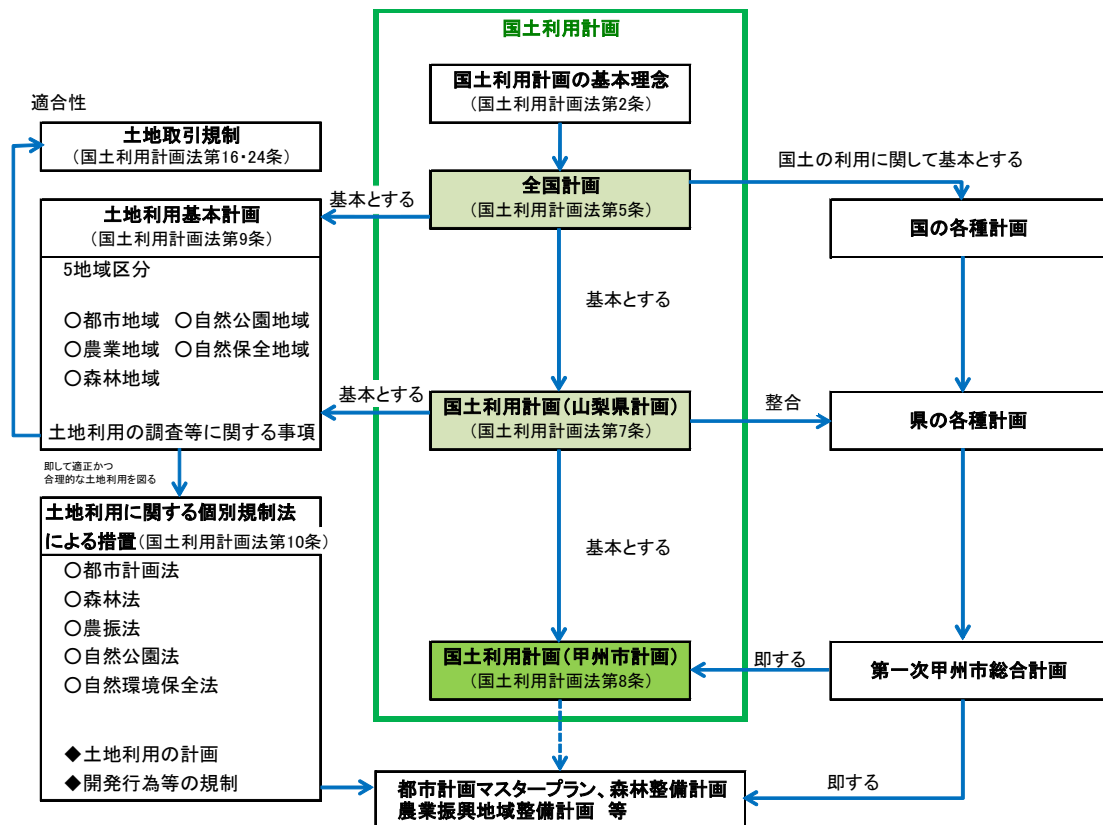
1. 計画策定にあたって

国土利用計画は、国土利用計画法第2条に示された国土利用の基本理念に則り、同法第8条の規定により、甲州市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関する基本的事項を定めた計画で、市土の利用に関する行政上の指針となるものです。

策定にあたっては、同法第5条、第7条の規定より定められた全国計画（平成20年7月策定）及び山梨県計画（平成21年3月策定）を基本とし、第一次甲州市総合計画に則して策定するものとします。

なお今後、山梨県計画の変更、本計画を取り巻く諸情勢に大きな変化を生じたときには、必要に応じて見直しを行うものとします。

【国土利用計画制度の体系】



2. 計画期間

基準年次については、国勢調査年次の平成22年、中間年次については、調査年次の平成25年の5年経過後の平成29年、目標年次については、10年経過後の平成34年とします。

※国土地理院では、面積の精度を向上するため、平成26年度より計測の基礎となる地図を電子国土基本図に切り替えており、平成26年度公表の甲州市面積は26,411haです。そこで、平成26年度以前の甲州市面積は26,401ha、平成26年度以降の甲州市面積は26,411haとします。

第1章 市土の利用に関する基本構想

1. 市土の特性と土地利用の動向

■位置

本市は、山梨県の中央東寄りに位置し、西部から南部にかけては山梨市・笛吹市、東部は大月市、北都留郡丹波山村・小菅村、北部は埼玉県秩父市に接しており、都心から約100km圏内に位置しています。

■地勢

本市の総面積は26,401ha（基準年次 平成22年）であり、そのうち森林が8割を占め、北部では、秩父多摩甲斐国立公園に指定された山々をはじめ、清らかな水の流れる溪谷、河川等豊かな自然環境に恵まれています。

南部では、山岳部と平たん部との間に重川、日川およびその支流によって形成された複合扇状地が広がり、ぶどうやもも等の果樹園が個性豊かな景観を形成するとともに、市街地¹と山間部に散在する集落では多様な生活圏が形成されています。

■資源

本市の成り立ちは古く、古代集落やその出土品から約1万5千年前の先土器時代に人々が住み始めています。

戦国時代は、武田三代の影響下にあり、甲斐の戦略上、重要な拠点として地域形成が進み、江戸時代には甲州街道が開通し、勝沼宿を中心に地域は経済・文化面で発展しました。

このような歴史を持つ本市は、3つの国宝をはじめ、重要文化財を有する寺院や武田氏ゆかりの史跡、甲州街道や青梅街道などの歴史的な街道、ワイン醸造発祥にまつわる近代産業遺産など、数多くの歴史文化資源を有しています。

また、豊かな自然と恵まれた気候・風土を生かした、ぶどう、もも、すもも、さくらんぼなどの果樹栽培を中心とした農業を基幹産業としており、品質、生産量とも「フルーツ王国山梨」における代表的な果樹産地となっています。

ワイン、ころ柿などの二次産品は、本市の代表的な特産品であり、通年性の高い観光果実園や、四季折々の美しさを見せる果樹園景観は、観光都市を目指す本市にとって、貴重な地域資源となっています。

■市土面積

市土面積（基準年次 平成22年）は26,401haで、農用地や森林、水面・河川・水路等の自然的土地利用は23,819ha(90.2%)、道路、宅地等の都市的土地利用は1,282ha(4.9%)、その他の土地利用は1,300ha(4.9%)占めています。

近年の土地利用の推移をみると、交通網の整備や宅地化の進展などにより、土地利用の転換が進み、道路や宅地などの都市的土地利用は、増加傾向を示しています。一方、農用地や森林などの自然的土地利用は減少傾向を示しており、特に本市の基幹産業の根幹である農用地の減少が続いています。

¹ 国土利用計画で言う市街地とは、主に人口集中地区（人口密度が4,000人/km²以上であり人口が5,000人以上となる地区）に含まれる地区を示す。

2. 土地利用をめぐる基本的条件の変化

■人口減少傾向にあり地域コミュニティの弱体化が進む一方で、二地域居住や移住者、交流人口の増加が見込まれています

平成22年の国勢調査によると、本市の人口は33,927人、世帯数は11,588世帯であり、平成2年との比較では、人口は約1割減、世帯数は緩やかな微増傾向にあり、一世帯当たりの人口は減少し、核家族化が進んでいます。

また、中山間地域だけではなく、塩山駅を中心とした市街地においても、人口減少が進んでおり、空き家や遊休農用地の増加、地域コミュニティの弱体化などの問題が起きています。

一方で、本市は、東京圏に近接する立地条件とあわせて、豊かな自然やおいしい果物・ワインなどの地域資源を有しており、近年のスローライフ志向の高まりや、健康や癒しを求める人々の増加により、二地域居住者、移住者や交流人口の増加が見込まれています。

■既存ストックの有効活用と都市機能の集約的な再配置が望まれます

社会経済が目まぐるしく変化する中で、低・未利用地の存在や、荒廃化している土地が散見されます。厳しい財政状況下では新たな整備の投資財源が限られることから、整備されている都市施設の有効活用を図りながら、効率的な整備を進めていくことが望まれます。

そのため、都市を郊外へと拡大させてきた従来の都市施策を転換し、都市機能の拡散を抑え都市基盤などの既存ストックが確保されている塩山駅を中心とした市街地等に、都市機能を集約したまちづくりを進めることが重要です。

■農林業就業者の減少により豊かな自然環境を維持することが難しい状況にあります

本市は総面積の約8割を森林が占め、日本百名山である大菩薩嶺をはじめとする大菩薩山系や秩父山系などの北部の山々は、秩父多摩甲斐国立公園に指定されており、森林や清らかな水の流れる溪谷、河川など豊かな自然に恵まれています。

また、重川や日川等とその支流が複合扇状地を作り、なだらかな傾斜に広がるぶどうやももなどの果樹園は個性豊かな景観を形成しています。これらの自然や景観は市民や本市を訪れる人々に憩いとやすらぎを与えるかけがいのない財産です。

その一方で、森林については、林業従事者が減少し、管理が行き届かず、公益的機能の確保が難しい状況です。

また、本市の基幹産業である農業は、都市基盤整備や宅地化等による開発が進むとともに、農業従事者の減少や高齢化の進行、鳥獣被害などにより、優良農用地の減少や管理水準の低下が懸念されており、すでに耕作放棄地や景観阻害物の設置等の問題が表面化しています。

さらに、地球温暖化など地球規模での環境問題への取り組みが求められており、環境に対する意識の高まりを受け、農用地や森林の積極的な維持管理を進めることが重要です。

■災害に強いまちづくりへの要請が高まっています

本市は、地形的な高低差があり急峻な地形が多く、都市部、果樹園地帯、山間地域などの多様な生活環境を有していることから、大規模地震による建物の倒壊や火災、土砂災害、水害など様々な災害の発生が考えられます。

さらに、近年の国内で発生した災害による被害の甚大化の傾向や、東海地震、南海トラフ地震等の大規模地震や富士山噴火の発生も危惧され、災害に強い市土づくりへの要請が高まっています。

■多方面との連携が期待できる交通立地条件を有しています

本市は都心から100km圏内にあり、高速交通網として中央自動車道が横断し、市内には勝沼ICが設置され、都心から90分という交通利便性を有しています。

東京と山梨、諏訪地域を結ぶ国道20号、市の南部を通過し、丹波山村を經由して多摩地域とを結ぶ国道411号が市内を縦断し、雁坂トンネルの開通により北関東との新たな動脈となった国道140号が市の西部を通っています。

今後は、西関東連絡道路や中部横断自動車道、新山梨環状道路の整備により、周辺市町村との連絡や近郊都市への交通アクセスの向上が図られ、多方面との連携が期待できる交通立地条件を有しています。

■土地の有効利用の観点から総合的なマネジメントを行うことが重要です

郊外に新たな商業施設や住宅が立地する一方で、塩山駅周辺の市街地では空き店舗や空き家が増加する現状が見られます。

地域の様々な土地利用をそれぞれ別個のものとしてとらえるのではなく、土地利用の相互の関係性や多様な主体の関わりを踏まえ、総合的にとらえる必要があります。

そのため、地理的条件、歴史風土や自然環境などの地域特性を活かし、土地の有効利用という観点から、総合的なマネジメントを行うことが重要です。

3. 計画期間における課題

本計画においては、市土利用をめぐる状況の変化等を踏まえ、以下を主要課題とします。

①日々の生活を快適に安心して住み続けられるよう都市機能の集約・連携を図り、暮らしやすい環境を整えることが必要

人口減少社会を迎え、大規模な開発の必要性が低下している状況において、高齢化社会や低炭素社会に対応できる都市構造へ転換、つまり歩ける範囲に生活に必要な機能を集積し、都市機能の拡散を抑え、都市基盤等の既存ストックが整備されている塩山駅周辺の市街地等に都市機能を集約するまちづくりへの必要性が高まっています。

また、まちの成り立ちや地域コミュニティの維持を考慮した上で、既存市街地や集落を核とした多極化への集約を促しながら、農用地への無秩序な宅地の拡大防止を図る必要があります。さらに、これにあわせて、自動車重視の交通体系の見直しや、効率的な都市基盤施設の整備、環境負荷の低減を図ることが望まれます。

②次世代に継承すべき重要な資源（自然・歴史や文化・美しい景観）を守ることが必要

本市は、扇状地に広がる果樹園、盆地を取り囲む山並み、歴史や文化を感じさせる街並みを有し、季節ごとに見せる美しい景観を楽しみにこの地を訪れる観光客も多くいます。

また、本市の代表的な景観を形成するぶどう畑やもも畑、すもも畑などの果樹園は、第一次産業の基盤となっています。また、森林については、水源涵養^{かんよう}、防災、生態系維持など、様々な多面的機能を果たしており、市民生活を支えています。

そのため、農用地や森林で、景観や水源涵養、生態系維持等の上で重要な場所については、現状の土地利用を維持し、保全していく必要があることから、土地利用転換を防ぐためのルールづくりなど、次世代に継承すべき重要な資源を守るための取り組みを充実させる必要があります。

③資源を活かした豊かな土地利用とするため、開発・建築行為などを資源と共生するように誘導することが必要

市街地周辺部の農用地において、様々な用途の建物や景観阻害物が無秩序に整備されるなど、自然環境や美しい景観に影響を及ぼしている場所が散見されます。

また、将来的に幹線道路等の都市基盤整備により利便性が高まる地区は、住宅や商業施設等の無秩序な開発が行われる可能性があります。

そのため、無秩序な開発を防ぐためにも、土地利用の規制や、景観に配慮する色彩・素材の活用を推進するなどのルールづくりを進める必要があります。

また、市民や事業者が、本市の豊かな資源を守っていく心構えを持ってもらうため、土地利用に関する情報共有を進める必要があります。

④災害への備えが必要

山間部から河川沿いの低地まで、広く居住地が分布する本市では、集中豪雨等による土砂災害や河川の氾濫などの水害への対応や、密集市街地等を中心とした大規模地震への対応が求められます。

また、近年では想定外の自然災害が頻発しており、防災だけでなく、被害の最小化を図る「減災」の考え方を踏まえ、諸機能の適切な配置、防災拠点の整備、オープンスペースの確保、ライフラインの多重化、多元化等を図ることにより、市土の安全性を総合的に高めていく必要があります。

⑤活気を生み出す産業を守り育てることが必要

産業構造や経済状況の変化を背景として、既存の産業は厳しい状況にあります。地域を活性化させるためにも、資源を活かした産業の場を形成していく必要があります。市の活力の源であり、活気あるまちづくりの原動力の一つとなる産業の振興を図ることで、安心して生活できる環境にするとともに、若者や新規の定住者を増やしていく必要があります。

市の産業基盤であり、景観資源でもある農用地については、就業者の高齢化や後継者不足、鳥獣被害などにより、維持していくことが難しくなっていることから、生産基盤の整備や後継者の育成等により守っていく必要があります。

また、ワイン産業の育成や企業誘致など働く場所の確保や、交流を促す体験滞在型観光の推進など、本市の資源を活用した産業を守り育てる必要があります。

⑥今後の土地利用の保全・活用においては、市民と事業者、行政の協働による維持管理が必要

多様化するニーズに対して、全ての分野で行政が主体となって対応するには限度があることから、この地に住む市民、事業者などが、土地利用の形成に関わる当事者として行政と協働で取り組みを進めていく必要があります。

今後の土地利用の保全・活用においては、土地所有者や各種諸団体、企業、行政等が連携しながら、本市の特性に適した土地利用を誘導するルールづくりを検討する必要があります。

また、市土地利用の総合的なマネジメントに関しては、慎重な土地利用転換、土地の有効利用と適切な維持管理、再利用といった一連のプロセスを管理し、適切な調整を図る必要があります。

4. 市土地利用の基本方針

(1) 基本理念

先人のたゆみない努力によって守り育てられた市土は、現在及び将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産等の諸活動の共通の基盤であり、より良い環境を次世代へと引き継ぐべき資源です。

本市には、豊かな自然と文化史跡、農村風景など、歴史が息づく文化的な風景があります。一方で、甲府盆地に位置する地方都市として、活気ある安定した産業の振興、安心安全な生活の実現も同時に求められています。

今後も自然と人と都市が多様な関係性とバランスを保ち、持続可能な市土の保全と活用を進めていきます。

また、広域な市土を有する利点、それぞれの地域の特性、本市に関わる全ての人の力を活かすため、市民や事業者の主体的な参加を促し、協働によるまちづくりを進めていきます。

(2) 基本方針

土地利用にあたっては、先に示した主要課題を踏まえて以下を基本方針とします。

①豊かさや暮らしやすさを実感できるまちづくりを進めます

土地利用においては、質的な充実が求められる時代となってきました。これまで、地域で蓄積されてきた資源を土台に、土地利用の質を高め、後世に更なる魅力を積み上げていくような、資源の活用と土地利用を進めます。

拠点となる塩山駅を中心とした市街地や地域拠点等では、低・未利用地の有効活用や、計画的な都市基盤整備を進め、子供から高齢者までが安心して暮らせる市街地の形成を図ります。

また、歴史や文化と調和した神社仏閣の周辺や、ワイン醸造発祥にまつわる近代産業遺産、甲州街道等の古道や街道、温泉街など、本市の特性を活かした個性と魅力ある街並みを形成します。

②豊かな自然、歴史、文化、美しい果樹風景等の甲州市の魅力を守るための土地利用のルールづくりを進めていきます

本市の豊かな自然資源を守っていくため、優良農用地や文化資源、堰等の維持保全や景観の向上が望まれる地域については、これらを守り活かしていくための土地利用の規制や、景観に配慮する色彩・素材の活用を推進するなどのルールづくりを検討します。

③資源との共生に留意した開発を基本とします

市の土地利用は、本市の資源である自然環境や果樹園等の土地利用の保全を基本とします。また、まちの活力維持のために都市的土地利用の転換が必要な場合においては、環境保全や農業、景観に及ぼす影響を十分に配慮し、既存の市街地内の未利用地を優先させるなど、計画的かつ適正な土地利用を推進します。特に、既に土地利用上の問題が生じている地域や生じることが予測される地域においては、速やかに対応を図ります。

④安全で安心な暮らしを支える災害に強いまちづくりを進めます

治山、治水が一体となった防災対策の展開と、災害の発生や地域特性に応じた適正な土地利用を基本とし、相互扶助による防災、減災活動を進めることで災害に強いまちづくりを進めます。

⑤地域の元気を生み出す産業の振興を図り、産業を通じた交流を育みます

市の活力の源であり、活気あるまちづくりの原動力の一つとなる産業の振興を図るため、農林業では、生産基盤の整備と担い手の確保・育成を進め、豊かな自然環境との共生を目指します。

また、にぎわいと集客力のある商業地の形成や工業適地への企業誘致を進めるとともに、体験滞在型の観光を進めるため、農用地や森林を活用した取り組みを進めます。

⑥地域特性に配慮して一人ひとりが甲州市の良さを引き出し、愛着と誇りの持てる取り組みを進めます

誰もが暮らしやすいまちづくりを進めていくためには、市民、地域、事業者の主体的な参加が必要です。

市民自らが作り手となって、それぞれの地域に応じた土地利用を考え、安心して住み続けられる取り組みに参加することで、地域に愛着と誇りを持てる、協働によるまちづくりを進めます。

また、行政は、市全域の開発や建築行為を把握できるような仕組みづくりに努めるとともに、行政が把握した情報は市民に公表し、市民と市が情報を共有できる手段を充実させ、土地利用や都市計画制度に関する理解を深める取り組みを進めます。

さらに、土地利用の量的な調整や質の向上をあわせた土地利用を進めます。

5. 利用区分別の市土地利用の基本方向

(1) 農用地

①優良な果樹園や農用地を保全する仕組みを強化します

農用地については、全国有数の果樹地帯の維持・発展に向けて、より生産性の高い農業を目指し、生産基盤整備の推進、農用地の集約化により優良農用地の確保に努めます。

また、認定農業者等を対象とした経営規模拡大や農用地の集約化を図り、地域単位での取り組みを積極的に支援しつつ、地域の実情や立地条件に応じた有効利用の促進を図ります。

②市街地内農用地や無秩序な宅地化が進行する農用地の見直しを図ります

用途地域内に残存する農用地については、営農状況や耕作者の意向と周辺の市街化の進展状況などを勘案しながら、段階的に都市的土地利用への転用・活用による有効利用を促進します。

また、市街地に近接し無秩序な宅地化が進行している地域では、現況の建築物や周辺土地利用との調和を考慮しながら、地区計画や特定用途制限地域等によるルールづくりを検討します。

③果樹園風景を守るため景観を乱す土地利用のコントロールを検討します

耕作放棄地の増加に伴い、豊かな果樹風景を乱す景観阻害物の設置等により風景の阻害や周辺農用地への悪影響が懸念される場所が散見されます。

良好な景観資源を守り、このような状況の拡大を防ぐため、景観法や市独自の条例などでの対応を推進します。

④観光資源との連携や都市との交流を促進します

観光や交流事業との連携による農業の活性化を図る観点から、都市と農村との交流を目的とした観光農業の振興を推進します。

(2) 森林

①市の骨格を形成する森林を保全します

市北部及び南部に広がる森林は、貴重な自然環境を形成するとともに、災害の防止や水源の涵養等、市民生活に不可欠な公益的機能を持つため、その保全と育成に努めることを原則とします。

また、関係機関と連携しながら、災害発生危険箇所の整備を進め、土石流や崖崩れ等の自然災害の防止に向けた対策を強化します。

②多面的機能の発揮に向け積極的な維持を図ります

適切な手入れ・保育による植生の維持に努め、森林の多面的機能（生物多様性保全機能、水源涵養機能、土砂災害防止機能など）の発揮に向けて、企業の森事業など、民間企業との連携を図りながら、積極的な維持管理を推進します。

③保健休養、レクリエーション、環境学習の場としての活用を図ります

自然と触れあえる場として、森林の持つ公益的機能や自然環境の保全に配慮しながら、ハイキング、森林浴、森林セラピー等のイベントを積極的に行い、保健休養、レクリエーションの場、環境学習の場としての活用を図ります。

（３）原野

①保全及び適切な利用を図ります

水辺植生や野生生物の貴重な生息・生育地となっている場所については、生物多様性や景観等の観点から保全に努めます。その他の原野は、周辺の環境との調和に配慮して適切な利用を図ります。

（４）水面・河川・水路

①適切な維持・管理を図るとともに親水空間として活用します

重川や塩川等の河川については、関係機関に働きかけながら、必要な河川改修、砂防施設等の整備や適切な維持管理を推進します。

また、自然の水質浄化作用や在来の野生動植物の生息・生育場所としての自然環境の保全に配慮しながら、親水空間として活用するため、関係機関と協議・連携しながら水辺環境の整備や河川空間の有効利用に努めます。

②地域風土を感じさせる水路（堰）の活用を図ります

堰や農業用水路については、農業用水としての機能の他、地域風土を感じさせる景観の要素として、必要な整備や維持管理を図ります。

③身近な水質保全に向けた取り組みを推進します

河川や堰などの水質汚濁を防止するため、地域の実情に応じて公共下水道等の整備や浄化槽の設置を計画的に推進し、身近な水環境を守ります。

（５）道路

①都市の活性化につながる道路ネットワーク構築のための道路用地を確保します

一般道路については、各都市圏を結ぶ広域交通ネットワークの構築、市街地や集落間を結ぶ都市の骨格となる幹線道路の構築、安全で円滑な日常の移動、観光や散策などのレクリエーション利用、災害時の緊急輸送など、市土の有効利用及び良好な生活・生産基盤の整備により都市の活性化につなげるため、必要な用地の確保を図ります。

一般道路のうち、国・県道等の主要幹線道路については、広域的な連携をとりながら計画的な整備を推進します。

また、市道については、老朽化に伴う改修や、住宅需要の動向等を踏まえた新規道路整備を進めます。

②快適で安全な歩きたくなる道づくりを推進します

道路整備にあたっては、来訪者にわかりやすいサイン表示や街路樹の植栽、電線地中化など、交流都市にふさわしい景観に配慮した道づくりを進めます。

また、歩行者や自転車にとって安全で快適な道づくりや、生活道路等の安全確保や歩道改良、誰もが歩きやすいユニバーサルデザインによる整備等、安全な道路環境の整備を進めます。

③農道及び林道の計画的な整備を進めます

農道及び林道については、農林業の生産性向上、農用地や森林の適正な維持管理を図るため、自然環境や景観に配慮しながら、経営基盤を強化する上で必要となる用地確保を図ります。

(6) 宅地

【住宅地】

①市街地へ宅地化を誘導します

核家族化による世帯分離や新たな居住者の流入に伴う住宅需要への対応や、若者世帯の定住化、二地域居住の推進等を促進するため、安全性の向上とゆとりある快適な居住環境の整備を推進し、必要な用地の確保を図ります。

特に、宅地化を誘導する既成市街地やその周辺においては、良好な生活環境とするため、用途地域の指定・見直しや地区計画を活用しながら、低・未利用地の有効活用を促進し、計画的な宅地誘導を推進します。

②農用地と宅地のすみ分けを図ります

住宅と農用地の無秩序な混在を防ぐため、土地利用の規制・誘導を図り、農用地と宅地のすみ分けを進めます。

市街化が進みつつある用途地域周辺では、良好な居住環境確保のための開発と建築立地の規制及び都市基盤の確保を計画的に進めるとともに、地区計画や特定用途制限地域等によるルールづくりを検討します。

③農村集落地域では農用地と宅地が共生できる地域環境の形成を図ります

農村集落地域においては、地域の生活拠点として公益施設や商業施設などの集積を図る地区拠点を、勝沼地域・大和地域に配置し、農業集落の生活利便性の維持を図りながら、優良農用地の保全や適正な宅地化誘導により、農用地と宅地が共生できる良好な地域環境の形成を図ります。

④歴史文化、自然と調和する景観資源を保全・活用します

伝統的建造物群や屋敷林と相まった集落地、甘草屋敷や於曽公園、勝沼宿の町並み、等々力寺町周辺、宮光園等については、歴史と文化を感じる景観資源の保全と活用を図ります。

【工業用地】

①工場生産に必要な用地の確保を図ります

工業等については、環境の保全等に配慮し、工業生産に必要な用地の適正な確保を図ります。

農村地域工業等導入促進法等に基づく工業導入地区（以下、農工団地）や産業集積地については、住工の混在に配慮しながら、物流の基盤である道路整備等の誘致条件の向上に努め、将来性ある優良企業の誘致を図るため、企業の意向を十分に把握した上で、立地場所の選定や土地利用調整を進めます。

また、農工団地や重川沿い等については、西関東連絡道路等の建設に伴うアクセス道の整備を進め、工業誘致を促進します。

さらに、工場移転や業種転換等に伴い生ずる工場跡地については、地域特性に応じた有効活用を図ります。

【店舗・事務所などのその他住宅】

①市街地におけるにぎわいと活力のある商業地を形成します

塩山駅周辺の市街地については、日常の暮らしを支える既存商店の活性化と郊外の大型店舗との相互発展を図り、誰もが気軽に買い物に訪れるにぎわいの場の創出に努めるため、生活・文化・行政等の多様な機能を誘導しつつ、魅力的な商業地となるように機能強化や空き店舗の活用を図ります。

②郊外における大規模集客施設の立地の規制・誘導を図ります

郊外における商業施設を含む大規模集客施設の立地については、周辺の土地利用と調整を図りながら、立地特性を活かす方向での店舗機能の誘致を図ります。その際には、地区計画や特定用途制限地域等によるルールづくりを進めながら、適切な土地利用の規制・誘導を図ります。

（７）市街地

国土利用計画で言う「市街地」とは、人口集中地区を指し、用途地域に重なった形で分布しています。

都市拠点として計画的な都市基盤整備を進めながら、商業施設と近接したまちなか居住地を形成し、良好な宅地化を図ることで市街地への人口集積を進めます。

また、既成市街地については、都市機能の向上や居住環境の改善を目指して、都市基盤整備とあわせて低・未利用地の宅地化等への転換を促し、土地の有効活用に努めます。

さらに、用途地域南側では市街地が拡大しており、住宅や商業店舗が整備されている状況です。地域の合意や基盤施設の整備を踏まえ、適切かつ秩序ある土地利用に向けて、地区計画や特定用途制限地域等によるルールづくりを検討します。

（８）その他

①利便性向上や地域振興を図る観点から公用・公共施設の用地を確保します

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公用・公共用施設の用地については、市民の生活上の重要性やニーズ等を勘案し、市民生活の利便性の向上や地域振興を図る観点から、必要に応じて用地の確保を図ります。

また、施設の整備にあたっては、ユニバーサルデザイン等の視点から機能の充実を図り、誰もが使いやすい施設となるよう有効活用を進めます。

②自然環境を保全しながらレクリエーション用地を確保します

レクリエーション用地については、余暇需要の増大や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、地域の景観等を総合的に勘案して、計画的な用地の確保と整備を進めます。

③未利用地については適正な利用を促します

山間部の大規模未利用地については、基本的に自然との共生に配慮した活用を促します。活用の際には、所有者や事業者に景観配慮や環境配慮を求めています。

また、低・未利用地のうち都市の未利用地については、他への用途の転換を図るなど、地域の実情や立地条件に応じ、有効かつ適正な利用を促します。

耕作放棄地については、可能な限り農用地として再生・活用を促すとともに、状況に応じて森林や地域活性化のための施設などへの用地の転換を図ります。

第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の 目標及びその地域別の概要

1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 基準年次、目標年次

計画の目標年次は平成34年とし、中間年次を平成29年、基準年次は平成22年（2010年）とします。

基準年次	中間年次	目標年次
平成22年（2010年）	平成29年（2017年）	平成34年（2022年）

(2) 目標年次における人口及び世帯数

利用区分ごとの規模目標の設定に際し、基礎的な前提条件となる目標年次における人口及び世帯数は、第一次甲州市総合計画中間見直しの人口予測結果を踏まえ、下表のとおりとします。

区分	基準年次	中間年次	目標年次
	平成22年（2010年）	平成29年（2017年）	平成34年（2022年）
人口	33,927人	32,790人	30,613人
世帯	11,588世帯	13,320世帯	13,350世帯

(3) 規模目標の設定方法

利用区分ごとの規模目標は、利用区分別の利用状況や過去の推移を踏まえ、将来人口、世帯数、土地需要の見通しを踏まえて、必要となるおおよその面積を市独自の予測で算定し、土地利用の実態との調整の上、設定するものとします。

(4) 利用区分ごとの目標値

目標年次における利用区分毎の目標値は次表のとおりです。

なお、各目標値は、計画策定次における予測値とし、今後の社会情勢の変化や各種計画、構想の見直し等を考慮し、流動的な数値として捉えるべきものとします。

表-市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位: ha、%)

区 分	平成22年 (A) (ha)	平成29年 (B) (ha)	平成34年 (C) (ha)	中間目標(%)	最終目標(%)
				$((B)/(A)-1) \times 100$	$((C)/(A)-1) \times 100$
農 用 地	2,100	2,088	2,080	△ 0.6	△ 1.0
農 地	2,100	2,088	2,080	△ 0.6	△ 1.0
採 草 牧 草 地	0	0	0	—	—
森 林	21,148	21,150	21,147	0.0	△ 0.0
原 野	246	245	244	△ 0.4	△ 0.8
水 面 ・ 河 川 ・ 水 路	325	325	325	—	—
道 路	508	521	525	2.6	3.3
宅 地	774	782	790	1.0	2.1
住 宅 地	583	586	589	0.5	1.0
工 業 用 地	20	22	24	10.0	20.0
そ の 他	171	174	177	1.8	3.5
そ の 他	1,300	1,300	1,300	0.0	0.0
合 計	26,401	26,411	26,411	—	—
市 街 地	1,500	1,500	1,500	—	—

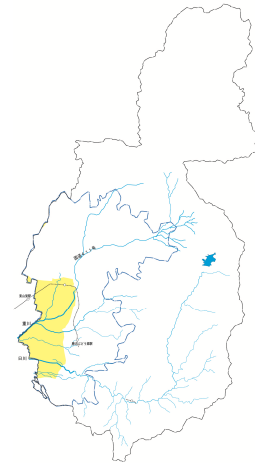
- ❑ 多方面との連携が期待できる交通立地条件を活かし、市街地内道路の整備を進めるとともに周辺都市や幹線道路につながるアクセス道を強化し、玄関口としてふさわしい交通拠点機能を強化します。
- ❑ 甘草屋敷や於曽公園周辺などの歴史・文化資源を守り活かすまちづくりを進めるとともに、歴史と文化が調和した都市景観の形成を図ります。

（Ｂ）果樹園居住エリア

【地域特性】

果樹園居住エリアは、塩山地域の西、南側から勝沼地域に広がり、重川、日川等が形成する扇状地の地形に果樹園が広がり、フルーツ王国山梨における代表的な果樹産地であるとともにワイン産業も盛んであり、多くの観光客が訪れる地域です。

果樹園の保全や、歴史・文化資源の活用、景観形成、観光による交流を通じた地域の活性化など、一層の魅力づくりが望まれる地域です。近年では、分散的な宅地化や景観阻害物への対策が望まれています。



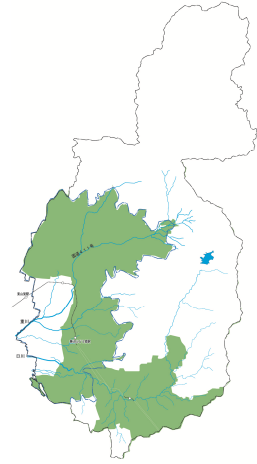
【土地利用方針】

- ❑ 農用地と共存する集落地域や住宅地については、果樹園の保全を基本とする果樹園居住地域とし、農業環境、自然環境と共生する、快適でゆとりある居住環境の創出に努めます。生活道路や公園の整備、生活排水処理の充実を総合的に進めるとともに、地区計画や土地利用条例等の一定のルールに基づく計画的な宅地化の誘導を図り、果樹園と共生する自然豊かな住宅地の形成を図ります。
- ❑ 勝沼地域の中心部においては、身近な生活サービスの維持を図るとともに、市街地エリアとの連携を強化します。また安心して住み続けられるよう、歩道や生活道路、オープンスペース、コミュニティ施設など、暮らしに身近な生活基盤の整備を推進します。
- ❑ 農用地については、農業振興地域整備計画の適正な運用等により、農業生産基盤の一層の充実や、優良農用地の保全・活用、遊休・荒廃の防止に努め、生産性の高い農業生産地として長期的な活用を図るとともに、市の特色の一つである果樹園景観の保全に努めます。
- ❑ 扇状地の地形に沿って形成された美しい果樹園風景を維持するため、景観法や市独自の条例等により対応を図ります。
- ❑ 勝沼宿の町並み、等々力寺町周辺、宮光園周辺など優れた歴史・文化資源や景観を守り活かすとともに、快適に歩ける道路や歩道を整備することで、歩いて楽しめる観光に向けた取り組みを進めます。
- ❑ 人と水との関わりが色濃い本地域では、堰や水辺を活かした景観形成を推進します。
- ❑ 農工団地や重川沿いについては、西関東連絡道路等の建設に伴うアクセス道の整備を進め、工業誘致を促進します。

(C) 里山エリア

【地域特性】

里山エリアは、平地と森林の間に位置する斜面地であり、果樹園や集落地、民有林など、多様な土地利用が図られる地域です。近年では、耕作放棄地や景観阻害物の設置、管理が行き届かない人工林の存在等が問題となっています。本エリアでは、身近な自然を感じることができる場としての活用が望まれます。



【土地利用方針】

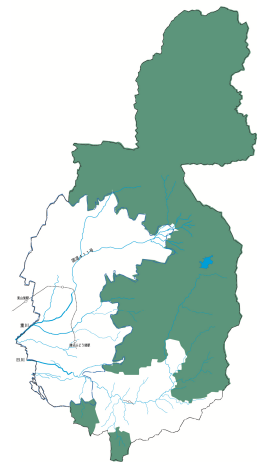
- ❑ 塩山地域の概ねフルーツラインより東から勝沼地域の丘陵地帯については、農業振興地域整備計画の適正な運用等により農用地を保全します。
- ❑ 農用地の集団化や経営の合理化を行う必要のある農用地については、農業基盤整備の計画的な導入や農用地の集積に努め、効率的な利用と生産性の向上を図ります。
- ❑ 耕作放棄地については、里山の荒廃を招くため、地域農業者や民間企業と連携した耕作者の募集やグリーンツーリズム体験などの取り組みを進めるとともに、状況に応じて自然的土地利用への転換を図ります。
- ❑ 民有林については、景観、防災、自然とのふれあい、都市の微気候の調節等の多様な機能に着目し、保全と積極的な維持管理を進めます。また、優良農用地を維持するため、野生動物の捕獲や防護柵の設置など鳥獣被害防止の取り組みを進めます。
- ❑ 中山間地域に点在する集落では、安心して住み続けられるよう、生活道路やコミュニティ施設など、暮らしに身近な生活基盤の整備を推進し、居住環境の向上を図ります。
- ❑ 伝統的建造物群や屋敷林と相まった集落地など、農村風土を反映した文化が息づいています。これらの風景を乱さないよう景観の維持に努めます。また、人と水との関わりが色濃い本地域では、堰や水辺を活かした景観形成を推進します。

(D) 森林・自然エリア

【地域特性】

森林・自然エリアについては、急峻な山岳地帯や、主要河川の源流域、自然公園地帯を含み、原生林や渓谷が広がっています。

本エリアでは、森林の持つ多面的機能を保全するとともに、自然と触れ合える場としての活用が望まれます。



【土地利用方針】

- ❑ 本市の骨格となる森林については、市土の保全や水源の涵養、環境保全等の森林の持つ多面的機能が持続的に発揮されるよう、森林の保全及び育成、治山対策に努めます。
- ❑ また、自然体験・交流に活用できる区域については、自然環境や景観に配慮しつつ、レクリエーション・交流空間としての機能の維持・強化に努めます。
- ❑ 野生動物による森林被害の防止のため、野生動物の捕獲や防護柵の設置等を進めます。

第3章 第1及び第2章に掲げる事項を達成するために 必要な措置の概要

本編では、基本理念や目標、地域別の配慮事項を達成するために、市土の保全及び利用に関して行う必要な措置の概要についての方針を示します。

これらの措置については、第1章で示した6つの主要課題への対応を踏まえて、総合的かつ計画的に実施を図る必要があります。

1. 公共の福祉の優先

土地利用については、公共の福祉を優先させるとともに、自然、社会・経済、歴史・文化等の地域の持つ特性に応じて、適正な土地利用が図られるよう、各種規制や誘導措置等を通じた総合的な土地対策を推進します。

2. 国土利用計画法等の適切な運用

(1) 既存の法令の運用

「国土利用計画法」、「都市計画法」、「農業振興地域の整備に関する法律」、「森林法」、「自然公園法」、「景観法」、「都市緑地法」など土地利用関係の法令を適切に運用し、土地の総合的・合理的かつ計画的な利用を図ります。

(2) 独自の条例の制定・運用検討

市では、所定の法令に加え、適正かつ合理的な土地利用を推進するため、市独自の条例を検討します。

「甲州市景観条例」「甲州市開発行為等指導要綱」などを適切に運用するとともに、市全域について、土地の形状や利用形態を一定程度変更する行為に関し、その発生状況と内容を行政が把握し、一定の指導を行う仕組みについて検討します。

3. 産業の活力と交流の基盤となる地域整備施策の推進

市土の均衡ある発展を図るため、「果樹園交流のまち」「歴史に彩られた文化資産」など、本市独自の個性や多様性を再認識するとともに、地域の個性や特性・産業を活かした市民による主体的な施策の推進を図ります。

4. 市土の保全と安全性の確保

(1) 森林の保全、良好な生物の生息・生育空間の保全

市土の8割を占める森林は、水資源の涵養、自然環境の保全や災害の防止等の重要な役割を担っています。そのため、植林や間伐などの適正な維持管理や保安林の指定に向け関係機関に働きかけるなど、森林の保全に努めます。

(2) 安全な暮らしの確保

本市は、東海地震に係る地震防災対策強化地域に指定されており、災害を見越した対策が必要です。

災害発生時の被害を防止・低減するため、防災施設や避難場所の整備、オープンスペースの確保、ライフライン機能の強化を図ります。

また、災害発生時の被害を軽減する減災の考えに基づき、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などを示すハザードマップの普及・啓発を図るとともに、自然災害の恐れのある箇所を的確に把握しながら、災害対策を推進していきます。

5. 環境の保全と美しい市土の形成

(1) 良好な生物の生息・生育空間の保全

秩父多摩甲斐国立公園をはじめとする森林、市内を流れる複数の河川・堰等については、良好な生物の生息・生育空間として機能する土地の保全を図るとともに、関係機関に働きかけながら、安全性に配慮し自然とふれあう場として保健・レクリエーション機能を高める整備等を進めていきます。

(2) 開発における環境・景観への配慮

良好な環境や景観を守るため、公共事業の計画段階等において、環境保全上の配慮を行うとともに、開発行為等に対しては、事前調査や関係機関等との調整・協議を行い、環境や景観への配慮について指導し、土地利用の適正化を図ります。

(3) 美しい街並みや果樹園・自然景観への配慮

歴史的風土の保存、文化財の保護等を図るため、歴史的町並みの保全・整備や景観の保持を推進します。また、市街地では美しく良好な町並み景観や緑地・水辺景観の形成を図るとともに、農山村においては、果樹園や里山など自然景観の維持・形成を図り、良好な景観を守り活かし、育てる取り組みを推進していきます。

6. 土地利用の転換の適正化

(1) 農用地の利用転換

農用地は、市の重要な産業の生産基盤であり、自然・景観資源や観光資源であることから、一団の優良農用地等を中心に、現状の土地利用の維持・保全に努めます。

農用地の利用転換を行う場合は、食糧生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観・自然環境等に及ぼす影響に留意し、適切な場所への誘導や無秩序な転用を抑制し、優良農用地が確保されるように十分配慮します。

（２） 森林の利用転換

森林は、水源涵養、土砂災害防止、保健レクリエーション、景観形成、生態系維持等の多面的機能を持っていることから、農用地と同じく現状の土地利用の維持保全に努めます。

森林の利用転換を行う場合は、森林の維持と林業経営の安定に留意しつつ、多面的機能の保全に配慮し、周辺の土地利用との調整を図ります。

（３） 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換を行う場合には、その影響について周辺地域も含めた事業者による事前調査、法律及び関係条例などに基づく公正で透明性の高い手続きを通じて、関連計画との調整や市民の意向を反映しながら、適正かつ合理的な利用転換を図ります。

（４） 農村等で混在化が進行する地域の土地利用転換

農村等で農用地と宅地の混在化が進行する地域において土地利用の転換を行う場合は、土地利用の混在による弊害を防止するため、必要な土地の集約化を図るなど、農用地と宅地等との相互の土地利用の調和を図ります。

7. 土地利用の有効利用の促進

（１） 農用地

農用地については、効率的かつ安定的な農業経営が行えるよう、農業生産基盤の整備を計画的に行うとともに、農用地を分断するような土地利用の転換を極力抑制し、集団性を保全することに努め、現状の維持保全に努めます。

また、耕作が継続できない農用地等については、様々な経営主体の参入による活用や、特産物の栽培支援等による不作付地の解消、市民農園等の教育・レクリエーション空間としての活用を検討し、有効利用に必要な措置を講じます。

一方、市街地内農用地については、周辺の住環境との調和に配慮した宅地やオープンスペース等への転換を促進します。

（２） 森林

森林については、その多面的機能を増進するため、市民や企業との協働を積極的に進めながら、適切な整備・保全を図るとともに、安定的な森林経営が行えるよう、林道等の生産基盤整備や除間伐等の森林施業を推進します。

また、美しい景観や、自然とのふれあい、癒しの場、森林環境教育やレクリエーションの場、環境学習の場として総合的な利用を図ります。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、関係機関と協議・連携し、治水・利水機能の発揮に留意しながら、生物の多様な生息・生育環境や地域の景観との一体性に配慮した水辺空間や、人が水とふれあえる場としての活用を図ります。

また、地域に残されている水路（堰）については、地域風土を感じさせる景観と一体となった親水空間やふれあいの場としての活用を図ります。

(4) 道路

道路については、高速道路のアクセスや地域高規格道路である西関東連絡道路の整備状況を見通しながら、交流につながる安全で快適な道路網の整備を図ります。

良好な沿道景観の形成、ユニバーサルデザインによる整備等を推進し、潤いのある誰もが歩きやすい道路環境の整備を図り、歩きながらまちを楽しむ観光の取り組みを進めます。

さらに、農道や林道については、ハイキングや散策等のレクリエーションとしての活用を促します。

(5) 宅地

■住宅地

住宅地については、自然豊かな雰囲気美しくゆとりある快適な住環境の整備を進め、市民のライフスタイルの多様化に対応した居住環境の整備を推進します。市街地においては、都市基盤整備とあわせて未利用地の活用を進め、利便性の高い住宅地への誘導を図ることで、農用地と宅地のすみ分けを図ります。

加えて、空き家等の既存ストックの有効活用や若年層・ファミリー層の定住を促進する住まいづくり、住宅の長寿命化により継続的な利用を図ります。

■工業用地

工業用地については、交通の利便性など交通インフラ等の整備を視野に入れ、農工団地や重川沿い等において工業用地の整備を推進します。

また、工場移転や業種転換等に伴い生ずる工場跡地については、地域特性に応じた有効活用を図ります。

■その他の宅地

その他の宅地（店舗・事務所等）については、市街地の整備状況や、幹線道路等の道路網の整備状況に応じて、計画的な適地の確保に努めます。

塩山駅を中心とした市街地については、都市基盤整備にあわせて地区の特徴を活かした商業の活性化に努めます。

(6) 市街地

市街地については、都市基盤整備を進めながら、商業機能や公共機能、居住機能が近接した、にぎわいのある良好な市街地環境を創出します。また、地区計画や特定用途制限地域等によるルールづくりを検討し、適正な土地活用を誘導します。

(7) その他

公用・公共用施設用地、レクリエーション用地については、市民ニーズや地域特性、既存施設の実態等を考慮し、適切な配置に努めます。

8. 市土に関する情報の普及・啓発と協働のまちづくりの推進

市民一人ひとりが、法令による土地利用コントロールの仕組み、市内の土地利用の現況などについての知識を十分に得ることができる環境を整え、市土に関する基本的な考え方の普及・啓発に努めます。そのため、市の広報やホームページなどを活用し、情報発信に努めます。

また、各地に芽生えている市民のまちづくりに関する取り組みを大切にしながら、市民・事業者・行政などとの協働により、都市計画マスタープランや景観形成計画、農業振興地域整備計画など、市土利用に関する個別計画の実施・検証の仕組みを活かし、具体的な土地施策の実現を推進していきます。

9. 指標の活用（計画の推進）

この計画の目標である総合的かつ計画的な土地利用の調整を推進するため、土地利用の現状、計画達成状況の把握などに努めるとともに、本計画の適切な進行管理を図ります。