

甲州市立地適正化計画

<概要版>

甲州市立地適正化計画<概要版>は、2025（令和7）年4月に公表した甲州市立地適正化計画の内容のうち、計画の目的・理念や区域設定、届出の手続き等について簡単にまとめたものです。
その他の内容や詳細については、甲州市ホームページに掲載している計画本編をご確認ください。

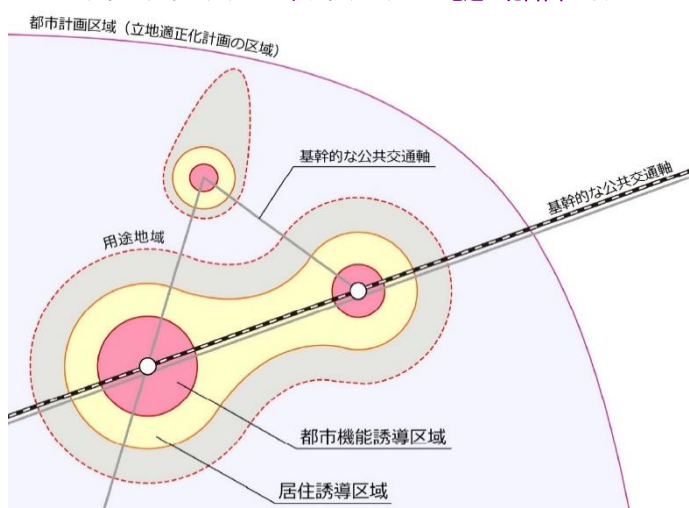
■立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の人口減少・人口密度の低下や市街地の拡大等の課題に対応し持続可能な都市構造への転換を図るため市町村が策定する計画です。

都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

■コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方

<コンパクトシティ・プラス・ネットワークと立地適正化計画のイメージ>



出典）立地適正化計画の手引き（2024（令和6）年4月改訂、国土交通省）

コンパクトシティ・プラス・ネットワークとは、居住地を日常生活の拠点や公共交通沿線に緩やかに誘導し、居住と生活サービス施設とが近接した便利で効率的なまちづくりを目指す考え方です。この考え方は、特に人口減少や高齢化が進む地方都市で、地域の活力を維持し、高齢者が安心して暮らせるようにするために重要とされています。

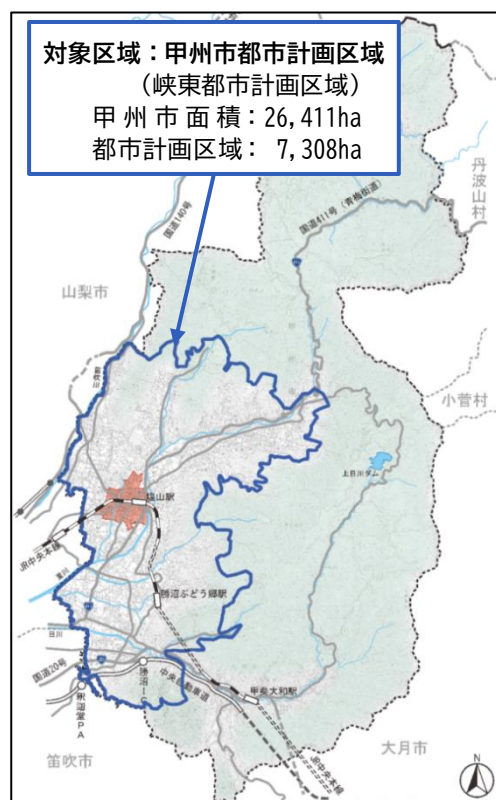
甲州市のまちづくりの基本方針である「甲州市都市計画マスタープラン（令和2年）」においても、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指すことを目標に掲げています。

■計画の対象範囲・主な内容

立地適正化計画は、都市計画区域全体を対象として定めることが基本とされており、甲州市においても都市計画区域を計画の対象区域とします。

立地適正化計画では、居住を誘導する「居住誘導区域」とその区域内に生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」、住民の共同の福祉や利便性の向上のための「誘導施設」を自治体ごとに定めます。

また、2020（令和2）年6月の法改正により、近年の自然災害の頻発化・激甚化等を踏まえ、誘導区域における防災・減災まちづくりの方針である「防災指針」を定めることとなりました。



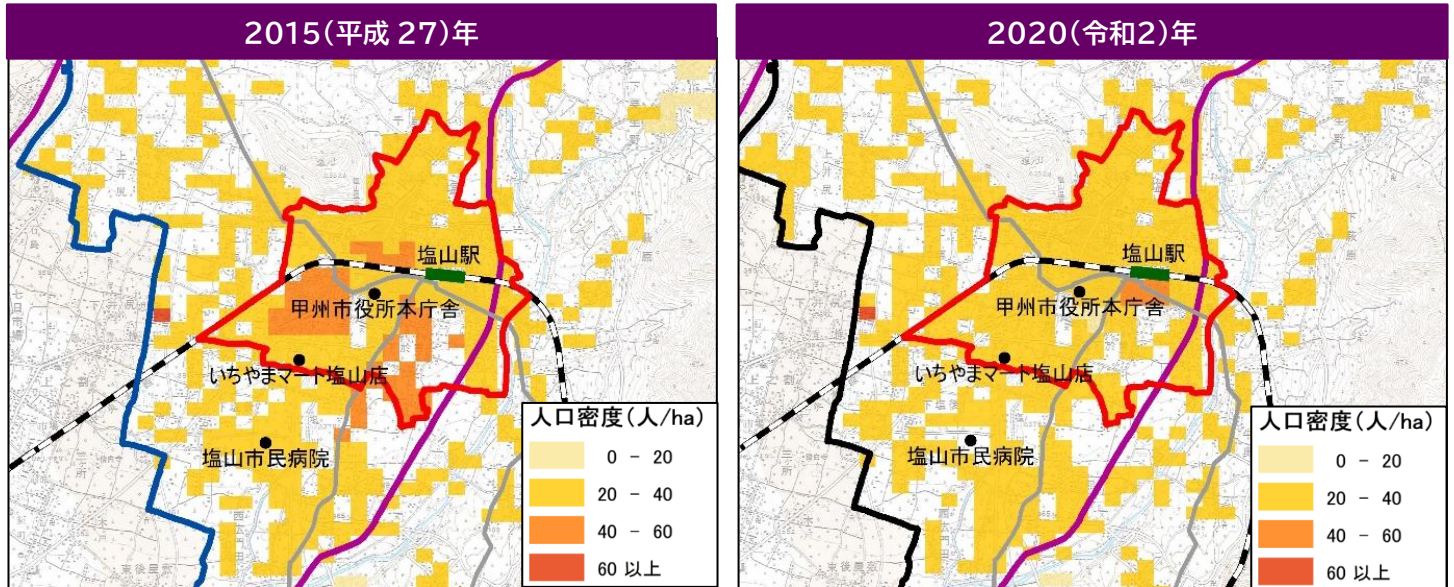
<計画に定めるべき主な内容>

- ・立地適正化計画の区域
- ・居住誘導区域
- ・誘導施設
- ・防災指針
- ・立地適正化に関する基本的な方針
- ・都市機能誘導区域
- ・誘導施設を誘導する施策方針

■甲州市における都市構造上の課題

甲州市では人口減少と少子高齢化が顕著に進み、現状のまま推移すると 20 年後の 2045 年には人口が現在の 6 割程度に落ち込み、高齢者人口が総人口の半分以上を占める予測となっています。

下の図は 2015 年と 2020 年の塩山駅周辺の人口分布を比較したものです。2015 年時点では、塩山駅の周辺に人口密度が高いエリア（40 人／ha 程度）がありましたが、わずか 5 年後の 2020 年には 40 人／ha に満たないエリアがほとんどとなり、特に中心市街地で著しく人口減少が進んでいることがわかります。今後もこの傾向が続くと、中心市街地の空洞化が進み都市の活力が失われていくことが懸念されます。また、市街地の拡散が進むと、道路や上下水道などの都市インフラの整備・維持管理のコストが増大し、行財政運営の面でも課題です。



■甲州市立地適正化計画で目指す将来像と方針

こうした課題を解決するため、本計画では中心市街地の人口密度を維持し、持続可能なまちづくりを行うための将来像と方針を以下のように設定しました。

まちなかへ多世代が集い、豊かな暮らしを実感する
歴史・文化と果樹園交流のまち

<目指すべきまちなかのイメージ>

対象①
甲州市民



都市機能が集積する
市の中心地として人々が集い、
賑わいや交流があるまちなか

対象②
市内外の
子育て世代



若者や子育て世代の
居住先として選ばれる
子育てしやすいまちなか

対象③
市内の
高齢者



高齢者が住み慣れた地域で
安心して豊かに暮らしていく
ことのできるまちなか

誘導方針 1
人口・居住

- ・まちなか居住の促進と中心市街地の賑わい再生・交流創出
- ・甲州市ならではのポテンシャルを活かした移住・定住の促進

誘導方針 2
都市機能

- ・都市機能の適正配置と拠点間の相互連携・機能補完による持続可能な都市の形成

誘導方針 3
交通

- ・市街地道路網の強化と公共交通体系の再構築

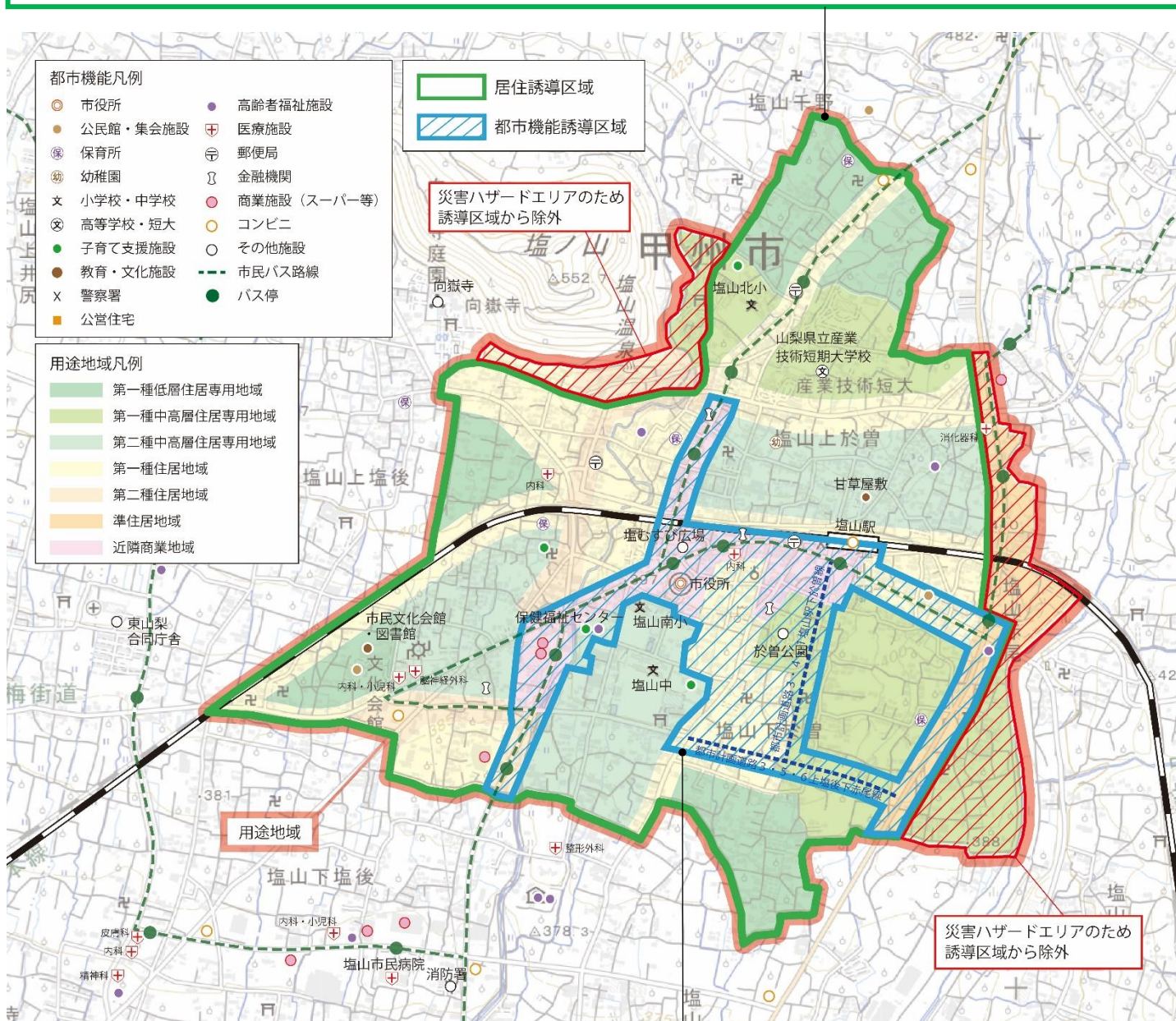
誘導方針 4
防災

- ・市民の安全・安心を守る防災・減災の都市づくり

計画で設定する誘導区域

居住誘導区域

居住誘導区域は、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域です。用途地域内に設定することが基本とされており、甲州市では塩山駅周辺に設定されている用途地域から、浸水想定区域や土砂災害警戒区域に指定されているエリアを除いた範囲を居住誘導区域として設定しました。



都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、「都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域」であり、居住誘導区域の中に定めることとされています。甲州市では、商業系の用途地域が設定されている区域及び今後商業等のサービス施設の立地が期待される幹線道路の沿道（早期整備予定の都市計画道路を含む）を都市機能誘導区域として設定しました。

誘導施設

誘導施設は、「都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設」で、目指す都市の将来像にあわせて自治体ごとに設定します。甲州市では、想定する対象者や実現イメージに基づき誘導の対象とする施設を以下のように設定しました。また、現在の立地状況に応じて、積極的な誘導を行う「不足・誘導型」と、現在立地している施設を維持する「維持・充実型」に分類を行い、それぞれ維持・誘導を行います。

想定する対象者・実現イメージ		誘導の対象とする施設				
対象① 甲州市民	都市機能が集積する市の中心地として人々が集い、賑わいや交流があるまちなか	行政サービス	商業・サービス	金融	医療	
対象② 市内外の子育て世代	若者や子育て世代の居住先として選ばれる、子育てしやすいまちなか					子育て支援
対象③ 市内の高齢者	高齢者が住み慣れた地域で安心して豊かに暮らしていくことのできるまちなか					高齢者福祉 介護福祉

<不足・誘導型>

*届出については次のページを参照

区 分	誘導方針	届出対象*
商業・サービス施設	- 既存商店街においては、日常の生活利便性の向上に資する身近な小売店舗等の立地誘導を図る。 - 主要道路沿道においては、賑わい・交流を促進する複合型商業施設や雇用につながる事業系施設の立地誘導を図る。 - 塩山駅南側は低未利用地における居住地の形成とともに生活利便性を高める施設の立地誘導を図る。	大規模小売店舗(大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000㎡以上の施設)
医療施設	- 現在立地している医療施設は維持しつつ、区域外の塩山市民病院との公共交通アクセスの強化、医療機能の連携・強化を図る。 - 居住誘導区域内において徒歩利用圏域に医療施設がないエリアがあるため、充実を図る。	診療所(医療法第1条の5第2項に定める施設(歯科診療所を除く))

<維持・充実型>

区 分	誘導方針	届出対象*
行政サービス施設	市役所は施設老朽化等による更新の場合も、現位置もしくは都市機能誘導区域内に維持する。	市役所(地方自治法第4条第1項に定める施設であり、甲州市役所の位置を定める条例に規定する施設)
	集会施設は地域コミュニティや災害時の拠点として住民に最も身近な場であり、現在の機能の維持・充実を図る。	中央公民館、地区公民館(甲州市公民館設置及び管理条例に第4条及び第19条に定める施設)
金融施設	都市拠点としての利便性を確保するため、現状を維持する。	銀行、その他金融機関(入出金可能な銀行等)
子育て支援施設	子育て世代を支える重要な施設であることから、現状を維持する。	- 保育所(児童福祉法第39条第1項に定める施設) - 認定こども園(就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める施設) - 幼稚園(学校教育法第1条に定める施設)
高齢者福祉・介護福祉施設	- 高齢者福祉施設については、今後の高齢化の進行に対応し、介護福祉機能など高齢者の日常生活をサポートする施設の充実を図る。 - その他は現状を維持しつつ新設・移転の際は都市機能誘導区域に誘導する。	老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、訪問、通所、短期入所の機能を有するもの及び小規模多機能施設

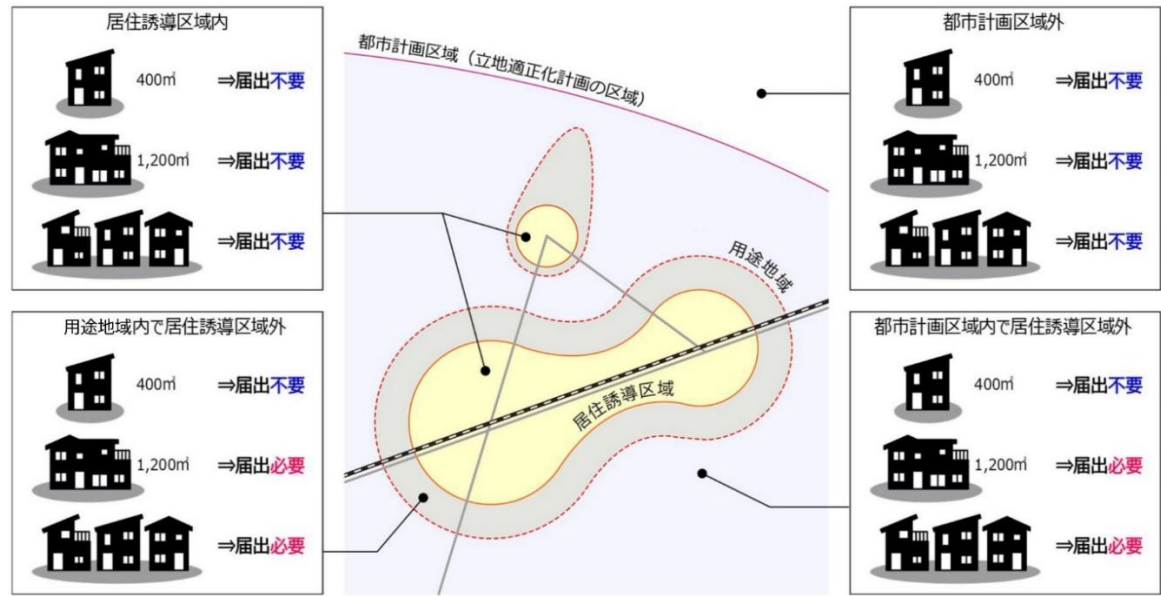
■立地適正化計画に関する届出制度

2025（令和7）年4月以降は、以下に定める行為について市への届出が必要となります。

届出は行為に着手する30日前までに行う必要があります。また、開発行為・建築等行為それぞれに届出が必要となります。都市計画区域外においては、届出の必要はありません。

（1）居住誘導区域外（都市計画区域内）における届出

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合

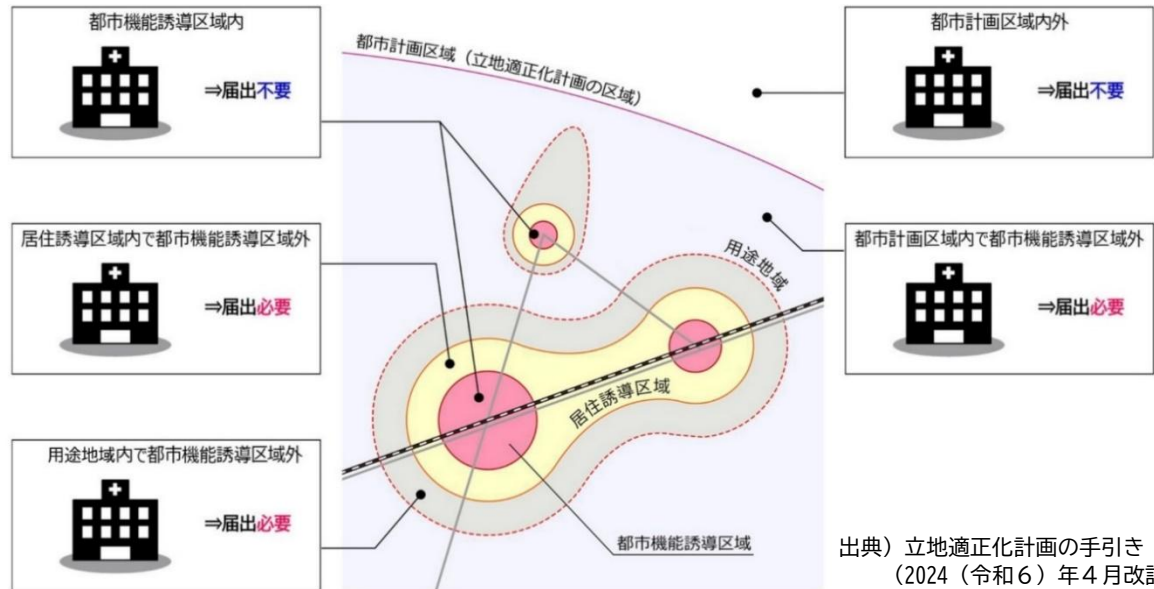


（2）都市機能誘導区域内外（都市計画区域内）における届出

<都市機能誘導区域内> 誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

<都市機能誘導区域外> 誘導施設に関する以下の行為を行う場合

開発行為	建築等行為
① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



出典）立地適正化計画の手引き
（2024（令和6）年4月改訂、国土交通省）

■ Q & A

Q 1. 立地適正化計画の策定後は、居住誘導区域以外の地域に住んではいけないのですか。

居住誘導区域は、これまで基盤整備が行われ、様々な機能が集まる中心市街地の人口密度をできる限り維持するために設定する区域であり、生活利便性などそこに住むメリットを高めることで緩やかな誘導を図るものです。居住地に関する個人の選択の自由を妨げるものではありません。

同様に、誘導施設についても都市機能誘導区域外に設置してはいけないということはありません。

Q 2. なぜ届出をしなければいけないのですか。

居住誘導や都市機能誘導に関する届出は、市が住宅開発の動向や都市機能に関する立地状況等を把握することを目的としています。届出対象となっている開発行為等を市が制限するものではありません。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については、休止・廃止の動きを市が事前に把握することにより、撤退前に都市機能の維持に向けた取組ができるようにするためのものです。

Q 3. 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

届出をせずに、または虚偽の報告をして届出対象の開発行為や建築行為を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定により 30 万円以下の罰金に科せられる場合があります。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については罰則はありませんが、Q 2. に示した目的があるため、事業者の皆様におかれましてはご協力をお願いいたします。

Q 4. 届出はどのように行えばいいですか。

所定の届出様式に必要事項を記入し必要書類を添付の上、届出の対象となっている行為に着手する 30 日前までに甲州市役所建設課 都市計画・まちづくり担当に持参または郵送により提出してください。

Q 5. 届出に必要な書類はどこで入手できますか。

届出に必要な書類は、甲州市役所建設課の窓口での受け取り、または甲州市ホームページからのダウンロードが可能です。詳しくは下記のお問い合わせ先にご連絡ください。

■ お問い合わせ先

甲州市役所建設課 都市計画・まちづくり担当

〒404-8501 山梨県甲州市塩山上於曽 1085 番地 1 電話：0553-32-5072

