

国土利用計画（山梨市計画） — 2 次 —

令和4年4月

目次

はじめに

第1 市土の利用に関する基本構想	1
1 市土の基本方針	1
(1) 市土の特性	1
(2) 市土利用をめぐる基本的条件の変化	1
(3) 本計画が取り組むべき課題	2
(4) 市土利用の基本方針	4
2 利用区分別の市土利用の基本方向	7
(1) 農地	7
(2) 森林	7
(3) 原野等	8
(4) 水面・河川・水路	8
(5) 道路	8
(6) 宅地	9
(7) その他	9
第2 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	10
1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	10
2 地域別の概要	12
地域の区分	12
第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	15
1 土地利用関連法制等の適切な運用	15
2 市土の安全性の確保	15
(1) 市土の保全と安全性の確保	15
(2) 森林の持つ市土保全機能の向上	15
(3) ライフライン等の安全性の強化	16
(4) 都市の安全性の向上	16
3 持続可能な市土の管理	16
(1) 都市機能等の集約化	16
(2) 優良農地の確保、農地の集積・集約化	16
(3) 持続可能な森林管理	16
(4) 健全な水循環の保全	16
(5) 自然と調和した景観の維持・形成	17
4 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保	17
(1) 原生的な自然の保全	17

(2) 希少種等の野生生物に配慮した土地利用の推進	17
(3) 生態系ネットワークの形成	17
(4) 自然環境等の調査	17
(5) 野生鳥獣による被害の防止	17
(6) 環境負荷の小さい土地利用の推進	17
(7) 生活環境の保全	18
(8) 循環型社会の形成	18
(9) 環境影響評価等の実施	18
5 土地の有効利用の促進	18
(1) 市街地における低・未利用地の活用	18
(2) 道路空間の有効利用	18
(3) 工業用地の整備	18
(4) 土地の円滑な利活用	19
6 土地利用転換の適正化	19
(1) 土地利用転換の基本	19
(2) 大規模な土地利用転換	19
(3) 農地の利用転換	19
(4) 森林の利用転換	19
(5) 農地と宅地が混在する地域の土地利用転換	20
7 市土に関する調査の推進	20
8 計画の効果的な推進	20
9 市土の市民的経営の推進	20

はじめに

国土利用計画は、限りある国土を有効に利用するという観点から、無秩序な開発に歯止めをかけるなど土地需要を量的に調整する役割を期待され、本市においても平成 24 年度に市町村計画として「国土利用計画山梨市計画-1 次-」を策定したところです。

このような役割は今後も一定程度必要であるものの、人口減少下で土地需要が減少する時代においては、国土を適切に管理し荒廃を防ぐ等、国土利用の質的向上を図る側面がより重要となってきており、国土利用計画の役割は大きな転換点を迎えているところです。

人口減少や土地の利用価値の低減等により、今後は、人口減少下における国土の利用・管理のあり方を見いだしていくとともに、開発圧力が低減する機会をとらえ、自然環境の再生・活用や安全な土地利用の推進等により、より安全で豊かな国土を実現していくことが、国土利用計画の大きな役割となります。

本計画では、こうした時代の潮流や変化に対応するとともに、将来を展望する中、国土利用計画法の規定に基づき、山梨市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関し必要な事項を定めることにより、時代の要請に応え、限られた資源である市土の総合的かつ計画的な利用を通じて、市土の安全性を高め、持続可能で豊かな市土を形成する市土利用を目指します。

第1 市土の利用に関する基本構想

1 市土の基本方針

(1) 市土の特性

本市は、東京から約100km圏、甲府盆地の東部に位置し、市域面積は289.80k㎡と県内で4番目の広さとなっており、森林が市域面積の8割を占め豊かな自然と美しい水に恵まれ、また、笛吹川とその支流の日川、重川、兄川、鼓川、琴川などがもたらす肥沃な土地の恩恵を受け、なだらかな斜面や平坦地に広がる桃・ぶどうの果樹園は、美しい景観と国内有数の果樹生産量を誇っています。

(2) 市土利用をめぐる基本的条件の変化

今後の市土の利用を計画するに当たっては、市土利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要があります。

ア 本格的な人口減少社会の到来

本市の人口は終戦後に急増したが、戦後の復興時は徐々に減少していき、1970年代の高度経済成長期後期から2000年代までは人口が微増するものの以後の減少が続いています。今後も、過疎化と少子高齢化が進む中、人口の一定水準維持が難しくなり、急激な人口減少期を迎えることが予想され、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和8年には、約3万人になり、第2期山梨市総合戦略に基づく人口減少に歯止めをかける施策を講じた場合であっても約3万3千人余になると見込まれ、年齢構成では、年少人口と生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加すると予測されています。

今後の土地需要は、観光地や基盤整備が進む地域においては、増加が見込まれるものの、人口減少・高齢化の進展により全体としては減少していくことが想定され、その結果、市土の管理水準の低下や非効率的な土地利用の増加等が懸念されます。

また、中山間地域では、高齢化の進行等により、手入れの不十分な森林や荒廃農地が増加し、円滑な土地利用に支障をきたすことも懸念されています。

このため、今後の市土利用においては、本格的な人口減少社会における市土の適切な利用と管理のあり方を構築していくことが重要となります。

イ 自然環境の変化

人口減少・高齢化による土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることによって良好に管理されてきた里地里山等においては、自然環境の悪化や、野生鳥獣被害の深刻化、侵略的外来種の定着・拡大等に加え、自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の継承が困難になることが懸念されています。

また、地球温暖化による気候変動により、今後、更なる自然環境の悪化や自然生態系の喪失が懸念されます。

このような自然環境の悪化や生物多様性の喪失が、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化を通じて、食料の安定供給や水源かん養、市土保全などの暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に及ぼす影響が懸念されます。

ウ 災害への対応

本市は、今後、南海トラフ地震や首都直下地震、活断層による地震、富士山火山噴火、豪雨・豪雪等が想定されることから、大規模自然災害への対応が求められています。

また、平成 23 年の東日本大震災や平成 26 年の山梨県における豪雪災害、平成 28 年 4 月の熊本地震により、大規模自然災害への備えの重要性が認識され、市土利用における安全・安心に対する市民意識が高まっています。

(3) 本計画が取り組むべき課題

市土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、本計画においては、次の課題に取り組んでいくこととします。

ア 人口減少社会に対応した市土管理

市の総人口は、2000 年当初から始まった人口減少が今後も継続すると見込まれており、また、若年人口や生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加や、人口の地域的な偏在も進展しています。

人口動態の変化は、市土の利用にも大きな影響を与えます。低・未利用地や空き家等が増加し、今後、土地利用の効率の低下が懸念されます。また、高齢の農業就業者の離農等による農地の荒廃により、農地面積が減少するとともに、農地の管理水準の低下も懸念されています。農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化のため、担い手への農地集積・集約化を進めていくことも課題です。

市土管理水準の低下などの市土利用の変化は、水源かん養機能の低下や雨水の地下浸透量の減少等を通じて、水の循環にも大きな影響を与えます。さらに、都市へ人口移動が進む中で、今後所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定され、円滑な土地利用に支障をきたす恐れがあります。

このような問題は、既にその多くが顕在化していますが、対策を怠れば、今後、ますます状況が悪化するおそれがあります。このため、本格的な人口減少社会においては、市土の適切な利用と管理を通じて市土を荒廃させない取り組みを進めていくことが重要な課題となります。

イ 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用

人口減少は、開発圧力の減少等を通じて空間的余裕を生み出す面もあるため、この機

会をとらえ、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、持続可能で豊かな暮らしを実現する市土利用を進めていく視点が重要です。

特に、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等となる可能性があります。このような土地については、自然の生態系に戻す努力が必要です。加えて、今後、土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、一部の侵略的外来種の定着・拡大、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念されます。

また、気候変動は、市土の自然環境に影響を及ぼし、更なる自然環境の悪化や生物多様性の損失が懸念されることから、気候変動による将来的な影響も考慮して、これに適応し、自然環境と調和した持続可能な経済社会システムを構築していくことが必要です。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給、水源のかん養や市土保全など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼします。このため、食料やエネルギー資源の多くを海外に依存する現状において、生態系を保全し、人と自然が共生してきた里地里山等を持続的に利活用していくことは、バイオマス等の再生可能エネルギーの地域レベルでの安定確保や健全な水循環の維持又は回復等を通じて地域の持続的で豊かな暮らしを実現する観点からも重要です。また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めることが重要です。

さらに、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山村の集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域を創生する観点からも重要です。

ウ 災害に強い市土の構築

平成 23 年に発生した東日本大震災では、不測の事態に対する社会経済システムの脆さが明らかとなり、今後想定される南海トラフ地震や首都直下地震等の大規模自然災害への備えが重要な課題として認知されました。

また、雨の降り方は局地化・集中化・激甚化しており、さらに今後、地球温暖化に伴う気候変動により、極端な降水がより強く、より頻繁となる可能性が非常に高いと予測されています。このため、水害、土砂災害が頻発化・激甚化することが懸念されます。一方、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念されます。

さらには、近年各地で発生している火山災害により、本市においても、火山災害の危

険性と対策の必要性も改めて認識されました。このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する市土利用への転換を進めて行くことが必要となっています。

また、都市においては、地震時等に著しく危険な住宅密集地への対応も重要な課題となっています。安全・安心は、すべての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、市土利用においても、災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、すみやかに復旧・復興できる市土の構築に向け、近年の大規模自然災害の発生状況も踏まえた市土強靱化の取り組みを進めていくことが必要です。

(4) 市土利用の基本方針

(3)で示した課題に取り組むため、本計画は、「土地の特性に応じた適切な市土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用」、「安全・安心を実現する市土利用」の3つを基本方針とし、市土の安全性を高め持続可能で豊かな市土を形成する市土利用を目指します。

また、人口減少社会において、このような市土利用を実現するための方策についても、その考え方を示します。

ア 土地の特性に応じた適切な市土利用

土地の特性に応じた適切な市土利用については、人口減少下においても核家族化の進展により増加している都市的土地利用において、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化します。集約化する中心部では、低・未利用地や空き家を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図ります。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進めます。また、ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する取り組みを進めます。

農林業的土地利用については、優良農地を確保し、市土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図ります。また、市土の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。

水循環については、都市的土地利用と農林業的土地利用、自然的土地利用を通じた、農地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環

の維持又は回復を図ります。

大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮します。

なお、森林、原野等、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれますが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要です。

さらに、土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が難しい場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討することも必要です。

イ 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用については、将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ、自然環境の保全・再生を進め、森、里、川の連環による生態系ネットワークの形成を図り、市民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進します。なお、その際には、市土を形づくり、市民生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスの保全と持続可能な利用を基本とします。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある市土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用したグリーンインフラなどの取り組みを推進します。また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承します。さらに、自然公園などの自然資源や、農山村における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中で育まれた伝統や文化等を活かした観光や産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や農山村など、様々な地域間相互の対流を促進するとともに、移住や「二地域居住」など都市から地方への人の流れの拡大を図ります。

これらに加え、美しい農山村、集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進めます。あわせて、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から健全な水循環を維持し、又は回復するための取り組みを進めます。

その際、市土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることを踏まえつつ、外来種対策、野生鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生物多様性に関する取り組みを社会に浸透させ、自然環境を保

全・再生・活用する市土利用を進めます。

ウ 安全・安心を実現する市土利用

安全・安心を実現する市土利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図ることが必要です。同時に、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取り組みを進めることも重要です。

また、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保します。その他、被害拡大の防止、仮置場などの復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、農地の保全管理、森林やその他の生態系の持つ市土保全機能の向上など、地域レベルから市土レベルまでのそれぞれの段階における取り組みを通じて市土利用の面からも市土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな市土を構築します。

エ 複合的な施策の推進と市土の選択的な利用

このような取り組みを進めるに当たっては、今後、人口減少や財政制約が継続する中で、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、管理することは困難になることを想定しておく必要があります。特に、人為的に管理された土地は、放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性もあることから、市土を荒廃させない取り組みを進めていくことが一層重要となります。

市土の適切な管理は、市土保全、生物多様性の保全、健全な水循環の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮します。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、市土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、市土の適切な管理を行っていくことが必要です。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用や、過去に損なわれた自然環境の再生、希少野生生物の生息地等としての活用など新たな用途を見いだすことで市土を荒廃させず、むしろ市民にとってプラスに働くような最適な市土利用を選択するよう努めます。

オ 多様な主体による市土管理

これらの取り組みは、各種計画が示す方針とともに、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的

な調整の上に実現されます。このため、地域住民など地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取り組みを促進することが重要です。

特に、市土管理については、このような地域による取り組みを基本としつつ、市土の多面的な価値に応じた公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源など良好な市土の恵みを享受する都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進めます。急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、市民一人ひとりが市土に関心を持ち、その管理の一端を担う市民の参加による市土管理を進めていくことが、一層、重要となります。

2 利用区分別の市土利用の基本方向

利用区分別の市土利用の基本方向は以下のとおりとします。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、相互の関連性にも十分留意する必要があります。

(1) 農地

農地については、全国有数の果樹地帯の維持・発展に向け、より生産性の高い農業を目指して、「山梨県農業振興地域整備基本方針」に基づき、生産基盤整備、農地の集団化などによる優良農地の確保に努めるとともに、認定農業者等への経営規模拡大・農地集積等を図り、効率的かつ計画的な農地利用を促進します。

また、観光振興による交流促進や地域経済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など、多面的な機能が効果的に発揮できる土地利用を図るとともに、減農薬栽培など生態系及び環境への負荷の軽減に配慮した生産活動を推進します。

なお、宅地需要や生活基盤整備への対応、他産業の立地のための他用途への転用については、農用地の状況、周辺の環境、市民生活への影響などを総合的に見据えながら、調整を図るものとし、用途地域内の農用地は、他への転換・活用による有効利用を促進します。

(2) 森林

市土の80%以上を占める森林は、本市の貴重な資源です。このため、水源かん養、山地災害防止、生活環境保全、保健休養など、森林の持つ公益的機能を発揮しうる持続可能な森林経営に向け、「富士川上流地域森林計画」及び「山梨市森林整備計画」等に基づき、「企業の森」事業など民間との連携を図りながら、その管理・整備を継続的に推進します。

また、余暇時間の増大、自然志向の高まりなど市民生活における変化を踏まえ、森林の持つ公益的機能の維持、自然環境の保全に配慮しながら、ハイキング、森林浴、森林セラピーのための施設整備を行い、保健休養、レクリエーションの場としての活用を進

めます。

(3) 原野等

原野等のうち、湿原、草原など野生生物の生息・生育地等貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系及び景観の維持等の観点から保全に努めます。その他の原野については、地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図ります。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、「富士川水系河川整備計画」をはじめとする関係計画等に基づき、流域の保水・遊水機能の維持等にも配慮しながら、自然環境の保全、安全性の確保、より安定した水供給の観点から、水資源の開発、農業用水路等の改修、整備を促進し、そのために必要な用地の確保を図ります。

また、改修、整備に当っては、治水・利水機能の向上を基本とし、自然環境の保全に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、生物の生息・生育環境など多様な機能の維持に努めます。

なお、河川等の水辺は、市民生活に潤いをもたらす役割を持つことから、笛吹川、重川、日川等における河川緑地の充実を図るなど、水辺の自然とのふれあい、親水活動の場として、水辺環境の整備、河川空間の有効利用に努めます。

(5) 道路

一般道路については、市域の広域化への対応や市内外の交流・連携を促進し、市土の有効利用と均衡ある発展、安全、安心で良好な生活、生産基盤の整備を進める上で重要な都市施設であり、そのために必要な用地の確保と整備を図ります。

その整備に当っては山梨市都市計画マスタープランの方針に基づき、歩道の設置、段差の解消など歩行者優先の道づくりを進めるとともに、市街地、山間集落地など周辺の環境に十分配慮し、機能性、安全性、快適性、防災性の向上に努めます。

農道及び林道については、農林業の生産向上と農用地、森林の適正な維持管理を進めるため、自然環境や景観の保全に十分配慮しながら、必要な用地の確保と整備を図ります。

なお、一般道路、農道・林道ともに、施設の適正な維持・更新を通じて、既存施設の継続的な利用を図ります。

(6) 宅地

ア 住宅地

住宅地については、人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成します。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導します。

農業集落地域においては、優良農地の保全、都市機能の集約と適正な宅地化誘導により、農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。

イ 工業用地

既存の工業用地については、「山梨市都市計画マスタープラン」に基づき、周辺住宅地等の居住環境が悪化しないよう適切な環境保全対策等を講じるよう誘導します。新たな工業用地については、産業構造の変化、経済動向等に対応しつつ、環境保全、地域産業との調和に配慮しながら、地域経済の活性化や雇用の確保を図る観点から、新たな産業施設の立地誘導を図るため、校外等において必要な用地の確保に努めます。

また、工場移転、閉鎖等に伴って生ずる工場跡地等については、地域特性に応じた有効活用を図ります。

ウ 事務所・店舗用地

事務所・店舗用地を始めとする商業業務に関するその他の宅地については、今後の本市における商業業務地需要を十分に勘案し、適正な規模の用地確保に努めるとともに、多様化する消費者ニーズに対応した魅力的な商業地となるよう機能強化を図ります。

また、大型商業施設等については、周辺の土地利用との調整を図りながら、立地特性が生かせる方向で検討します。

(7) その他

公用・公共用施設用地（文教施設、公園緑地、環境衛生施設、厚生福祉施設等）については、市民の快適な生活を支えていく重要な施設であることから、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、既存施設の有する機能の維持・充実を図りながら有効活用を進めるとともに、環境保全、景観形成、広域的活用に配慮しながら、必要な用地の確保に努めます。

低未利用地については、宅地や公園等、他の用途への転換を図るなど、地域の実情や立地条件に応じた有効利用を促進します。

第2 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

ア 基準年次及び目標年次

計画の目標年次は令和13年とし、基準年次は令和2年とします。

イ 目標年次における人口及び世帯数

市土の利用に関して基礎的な前提条件となる将来（令和13年）の人口及び世帯数については、次のように想定します。

令和13年（目標年次） 人口：34,091人

ウ 市土の利用区分

計画の対象とする市土の利用区分は、農地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）、その他の7区分（10分類）とします。

エ 目標設定の方法

市土の利用区分ごとの規模の目標設定については、利用区分別の利用状況、各種事業等に伴う土地利用の変化、将来人口・世帯数、土地需要の面積見通しなどをもとに、総合的に判断し設定します。

オ 規模の目標

市土の利用に関する基本構想に基づく、利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。

なお、この目標値は、今後の社会経済動向の中で、あくまでもひとつの目安として、弾力的に解釈されるべきものです。

(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、%)

利用区分等	面積		構成比	
	令和2年	令和13年	令和2年	令和13年
農地	1,870	1,795	6.5	6.2
森林	23,712	23,704	81.8	81.8
原野	230	230	0.8	0.8
水面・河川・水路	365	365	1.3	1.3
道路	462	502	1.6	1.7
宅地	735	768	2.5	2.7
住宅地	617	648	2.1	2.2
工業用地	24	24	0.1	0.1
その他の宅地	94	96	0.1	0.1
その他	871	848	3.0	2.9
合計	28,980	28,980	100.0	100.0
市街地(DID)	179	190	0.6	0.7

注)

(1) 市街地 (DID) は、「国勢調査」の定義による人口集中地区である。

(2) 小数点以下第2位四捨五入で各計と合計が一致しないことがある。

2 地域別の概要

地域別の利用区分ごとの規模の目標を定めるに当たっては、土地、水、自然などの市土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ、必要な基礎条件を整備し、市土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければなりません。

地域の区分

ア 地域区分

現在の生活圏を基本に、市町村合併の経緯や地域のまとまりなどを考慮し、次の4地域とします。

- (ア) 笛吹川東地域
- (イ) 笛吹川西地域
- (ウ) 牧丘地域
- (エ) 三富地域

イ 地域特性

(ア) 笛吹川東地域

農地と市街地が笛吹川左岸の平坦地に開けた地域であり、市役所をはじめとする公用・公共用施設や商業業務施設が立地する本市の中心市街地を形成しています。

また、JR 中央本線の山梨市駅、東山梨駅の2駅が立地するほか、中央自動車道一宮御坂 IC・勝沼 IC と国道 20 号に近接し、南部を国道 411 号が通るなど、交通便利性の高い市内交通の要衝地となっています。

(イ) 笛吹川西地域

笛吹川、兄川、弟川などの河川や道路沿いに集落が点在し、なだらかな斜面に優良農地が分布しています。北西部は帯那山などの山岳・森林地域となっています。

豊かな自然環境を背景として、旧街道沿いに点在する歴史文化資源や、笛吹川フルーツ公園、万力公園などの大規模公園があり、穏やかな集落環境と利便性の高い市街地環境という地域特性を有しています。

また、地域東部を国道 140 号が縦貫し西関東連絡道路は岩手ランプまで供用開始となっているほか、JR 中央本線が地域南端部を東西に横断しています。

(ウ) 牧丘地域

地形は起伏のある傾斜地が多く、集落は、鼓川、琴川、笛吹川の流域沿いの南面丘陵地帯に集中し、その周辺の標高 420m～900mにかけて農地が分布しています。

丘陵地の雄大な眺望や巨峰特産地として果樹園景観などの観光資源に恵まれた地域特性を有しています。

また、東部を縦貫する国道 140 号が基幹道路であり、地域環状道路（フルーツライン）の整備も予定されています。

（エ）三富地域

北部方面を秩父山系の 2,000m 級の山岳に囲まれた急峻な地域であり、笛吹川などの河川沿いの平坦地に集落が点在しています。西沢溪谷、徳和溪谷など豊かな自然環境に恵まれ、自然景観と観光資源の融合した地域特性を有しています。

また、国道 140 号が笛吹川沿いに地域を縦貫し、平成 10 年の雁坂トンネルの開通により、北関東からの北の玄関口となっています。

ウ 地域区分ごとの土地利用の方針

（ア）笛吹川東地域

中心市街地については、生活基盤整備や商店街の活性化、新たな産業交流拠点、地域資源を活用した観光交流拠点づくりを進め、にぎわいの創出と活力の向上に努めます。樹園地の広がる平坦地については、営農環境と居住環境の共生を基本として市街地周辺の適正な土地利用を誘導し、農地と農村景観を守る秩序ある土地利用を進めます。

また、交通要衝地としての利点をさらに活かしていくため、都市環状道路・市街地環状道路の整備や周辺都市への連絡道路の強化、中央自動車道一宮御坂 IC・勝沼 IC へのアクセス向上などを進め、本市の玄関口としてふさわしい交通拠点の機能を強化します。

さらに、優れた歴史文化資源や景観を守り、活かすまちづくりを進めるとともに、治水対策等の安全性の向上など、利便性や快適性が実感できる居住環境づくりを進めます。

（イ）笛吹川西地域

この地域に集積する窪八幡神社など多くの歴史文化資源の継承に努めるとともに資源や景観のネットワーク化を図り、積極的な活用が図れるまちづくりを進めます。本市における水と緑の拠点とも言える万力公園や笛吹川フルーツ公園を中心に、自然環境に配慮しながら、きれいな森と水辺を守り、活かすまちづくりを進めます。

また、優良農地が広がる南向きの斜面や平坦地については、市街地周辺の適正な土地利用の誘導、農地の保全を進めます。

さらに、地域を縦貫する国道 140 号や骨格道路となる西関東連絡道路や地域環状道路（フルーツライン）、他の幹線道路等と地域生活関連道路のスムーズな連絡を図るとともに、沿道の土地利用については、自然環境や優良農地の確保に配慮しながら、新たな産業交流拠点など、交通面における立地特性を活かしたまちづくりを進めます。

(ウ) 牧丘地域

変化に富んだ地形特性を考慮し、優良農地の保全、窪平地区周辺の整備・活性化、観光農業との連携及び遊休農地の活用などにより、農業やまちなかが元気になるまちづくりを進めます。

また、秩父多摩甲斐国立公園区域に指定されている 2,000m 級の山々、乙女湖や乙女高原などの豊かな自然環境、切妻型民家群などの特徴ある集落景観、ぶどうや桃などの美しい果樹園景観、丘陵地の眺望景観など、地域固有の資源を生かした観光地づくりなど、豊かな自然を守り、多くの人が集い楽しむまちづくりを進めます。

さらに、西関東連絡道路を中心とする地域・集落間を連絡する幹線道路整備、使いやすい公共交通の整備、緊急時迂回ルート確保などに努めるとともに、中山間地域に点にする集落の居住環境の向上など、安全でくらしやすい地域づくりを進めます。

(エ) 三富地域

観光を主産業とする地域特性を踏まえ、西沢溪谷や乾徳山などに代表される雄大な自然とうるおいのある水辺空間など、秩父多摩甲斐国立公園区域にある自然環境を守りながら、自然資源と歴史文化資源などとのネットワーク化、観光ブランドづくりなど、資源を活用した観光・交流のまちづくりを進めます。

また、北関東方面との交通の要衝地になっているため、国、県に対してクリスタルラインなど道路整備の要請を行うとともに、幹線道路の機能整備や地域連絡道路の改良・改善、使いやすい公共交通の整備、緊急時迂回ルートの確保など、本市における北の玄関口としての交通環境の確立と安全・快適な道づくりを進めます。

さらに、高齢化の進行と中山間地域における過疎化の現状を踏まえ、生活道路の整備や身近な居住環境の整備など、誰もが元気で健康に暮らせる居住環境づくりを進めます。

第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

市土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要があります。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、市等は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施します。なお、本計画は、国、県、関係市町村等の公的主体に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者などの多様な主体の活動により実現されます。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参画と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものです。

1 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用など、土地利用に関する計画による土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と市土資源の適切な管理を図ります。

2 市土の安全性の確保

(1) 市土の保全と安全性の確保

市土の保全と安全性の確保のため、自然災害への対応として、流域内の土地利用との調和、生態系の有する多様な機能の活用等にも配慮した治水施設や砂防関係施設等の整備を通じ、より安全な市土利用への誘導を図ります。

また、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、地域の状況等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地による誘導を促進します。加えて、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進します。

さらに、渇水等に備え安定した水資源を確保するため効率的で有効な水の利用方法の検討、水資源に関わる関係設備等の適切かつ戦略的な維持管理・更新等の総合的な対策を推進します。

(2) 森林の持つ市土保全機能の向上

森林の持つ市土保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、適切な保育、間伐などの森林整備を推進するとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、保安林の適切な指定・管理や治山施設の整備等を推進します。

その際、流域保全の観点からの関係機関との連携や地域における避難態勢の整備などのソフト対策との連携を通じた効果的な事業の実施を図ります。

(3) ライフライン等の安全性の強化

中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通及び上下水道等の安全性の強化を図ります。

(4) 都市の安全性の向上

都市における安全性を高めるため、市街地等において、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、建築物の耐震化・非燃化対策、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化などの安全性向上策を進めます。

3 持続可能な市土の管理

(1) 都市機能等の集約化

都市の集約化に向け、地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導等を推進します。また、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、公共交通機関の再生・活性化等によるネットワークの整備を行います。中山間地域等の集落地域においても、地域の状況に応じ、「小さな拠点」に基づくまちづくりを進めるとともに、周辺地域と公共交通などのネットワークでつなぐ取り組みを進めます。

(2) 優良農地の維持、農地の集積・集約化

本市基幹産業である農業の安定的な運営に不可欠な優良農地を維持するとともに市土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を推進するとともに、水路等の維持・管理を地域コミュニティで支える活動を支援します。

また、耕作放棄地の解消等、有効利用を図るために必要な措置を講じます。さらに、農業の雇用促進と6次産業化などによる農産物の高付加価値化の取り組み等を支援します。

(3) 持続可能な森林管理

持続可能な森林管理のため、木材需要の創出や地域の状況に応じた県産材の安定的かつ効率的な供給体制の構築並びに再生林、間伐等の森林の適切な整備及び保全等を通じ、林業の成長産業化を進めます。

(4) 健全な水循環の保全

持続可能な水循環社会を実現するため、森林の適正な管理による水源かん養機能の向上や普及啓発活動の促進、水を活かした地域・産業の振興などの取り組みを進めます。

(5) 自然と調和した景観の維持・形成

美しく魅力ある景観や水辺空間の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。

4 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

(1) 原生的な自然の保全

野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点からみて優れている自然については、適正な保全を図ります。また、二次的自然については、適切な農林業活動、民間・NPO 等による保全活動を促し、必要な施設の整備等により、その自然環境の維持・形成を図ります。自然が劣化・減少した地域については、その自然の復元を図ります。

(2) 希少種等の野生生物に配慮した土地利用の推進

市土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることも踏まえ、原生的な自然環境だけでなく、農地、荒廃農地等においても鳥獣害対策を踏まえる中で、希少種等の野生生物に配慮した土地利用を推進します。

(3) 生態系ネットワークの形成

森・里・川の連環による生態系ネットワークの形成のため、流域レベルや地域レベルなど空間的なまとまりやつながりに着目した生態系の保全・再生を進めます。

また、生物多様性に関する新たな知見やフィールド検証等を踏まえて、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用します。

(4) 自然環境等の調査

自然環境及び生物多様性に関しては、その保全を図るため自然環境の適正な保全のための規制、自然環境に関する調査・研究及び監視活動など、各種施策を総合的、計画的に推進します。

(5) 野生鳥獣による被害の防止

野生鳥獣による被害の防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進します。また、侵略的外来種の定着、拡大を防ぐため、完全排除を基本としつつ防除に必要な調査を行います。

(6) 環境負荷の小さい土地利用の推進

ヒートアイランド現象や地球温暖化等への対策を加速させるため、エネルギーの効率的な利用を積極的に進めるとともに、太陽光・バイオマス等の再生可能エネルギーの

適正導入、地域における緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図ります。また、森林整備等の森林吸収源対策の着実な施策に取り組むとともに、公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築を進めます。

(7) 生活環境の保全

市民の健康の保護及び生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等に対して引き続き対策を行います。住宅地周辺においては、工場・事業所等からの騒音、悪臭等による市民の生活環境への影響に配慮した計画及び操業とすることを推進します。

(8) 循環型社会の形成

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を一層進める等、持続可能な資源利用を推進します。また、発生した廃棄物の適正な処理を行うための広域的・総合的な取組みを継続していきます。さらに、廃棄物の不法投棄等の不適正処理の防止と適切かつ迅速な原状回復に努めます。

5 土地の有効利用の促進

(1) 市街地における低・未利用地の活用

空き家等について、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握した上で、空き家バンク等による所有者と入居希望者のマッチング、住環境の改善や地域の活性化に資する施設への改修などによる空き家の利活用を進めます。また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除却等を促進します。あわせて、住宅の長寿命化や中古住宅の市場整備等を推進すること等により、既存住宅ストックの有効活用を進めます。

(2) 道路空間の有効利用

道路については、無電柱化による道路空間の有効利用を図ります。

(3) 工業用地の整備

工業用地等の整備を促進することにより、産業の高付加価値化等に取り組めます。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図ります。また、工場跡地等の有効利用を促進します。

(4) 土地の円滑な利活用

都市への人口移動が進む中で、今後も所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定され、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた現場の対応を支援するための方策を総合的に検討します。

6 土地利用転換の適正化

(1) 土地利用転換の基本

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行うこととします。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。特に、人口減少下にも関わらず自然的土地利用等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、都市の低・未利用地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制します。

(2) 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、市土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図ります。また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、関係する基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図ります。

(3) 農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、農業経営の安定、食料生産の確保及び地域農業に及ぼす影響に留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を抑制し、優良農地が確保されるよう十分考慮します。

(4) 森林の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を防止することを十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

また、原野等の利用転換を行う場合には、自然環境の保全に配慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図ります。

(5) 農地と宅地が混在する地域の土地利用転換

農地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が混在する地域または混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図ります。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じ得る地域においては、土地利用関連制度的確な運用等

を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

7 市土に関する調査の推進

市土の総合的な把握を一層充実するため、国土調査等基礎的調査を推進するとともに、その総合的な利用及び調査結果の普及・啓発を図ります。

特に、地籍調査の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発、市土の基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要です。

また希少種等を含む野生生物の生息状況等の情報は、自然環境を保全・再生する市土利用の促進において重要な情報であるため、必要な調査及び研究を進めます。

8 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たっては、各種の指標等を活用し、市土利用をとりまく状況や市土利用の現況等の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じます。

9 市土の市民的経営の推進

市土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理、国や県、市による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO、他地域の住民など多様な主体による、森づくり活動、河川・湖沼の保全活動、農地の保全管理活動などの直接的な参画を促進するとともに、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等、様々な方法により市土の適切な管理に参画する「市土の市民的経営」の取り組みを進めます。