



山梨市グランドデザイン

— 地域資源活用構想 —



令和3年5月
山梨市

《目 次》

I 山梨市グランドデザイン－地域資源活用構想－の位置づけ	1
I－1. 山梨市グランドデザイン－地域資源活用構想－策定の目的	
I－2. 上位・関連計画の整理	
II 山梨市の地域特性	8
II－1. 地形	
II－2. 気候	
II－3. 交通	
II－4. 人口	
II－5. 産業	
III 山梨市の地域資源	18
III－1. 地域資源の特徴	
III－2. 要素別資源	
IV 地域資源活用の基本的考え方	28
IV－1. 地域資源を活かしたまちづくりに向けた課題	
IV－2. 地域資源を活かした活性化の視点	
IV－3. 地域資源活用検討のポイント	
V 地域資源の活用方策	32
V－1. 検討対象の地域資源の概要	
V－2. エリア別の地域資源活用方針	
V－3. 検討対象の活用の方向性	
VI. 地域資源を活かした活性化の推進方策	37
VI－1. 推進の仕組みと事業	
VI－2. 公共施設の管理と公民連携に関する基本的考え方	
VI－3. 新たな推進体制に向けて	
VI－4. 地域資源活用事業の展開イメージ	
VI－5. 計画策定・事業推進に向けての各種手法案	
【参考1】「ふるさと市民」を対象としたアンケート調査結果	45
【参考2】地域資源の活用研究	50

I 山梨市グランドデザイン -地域資源活用構想- の位置づけ

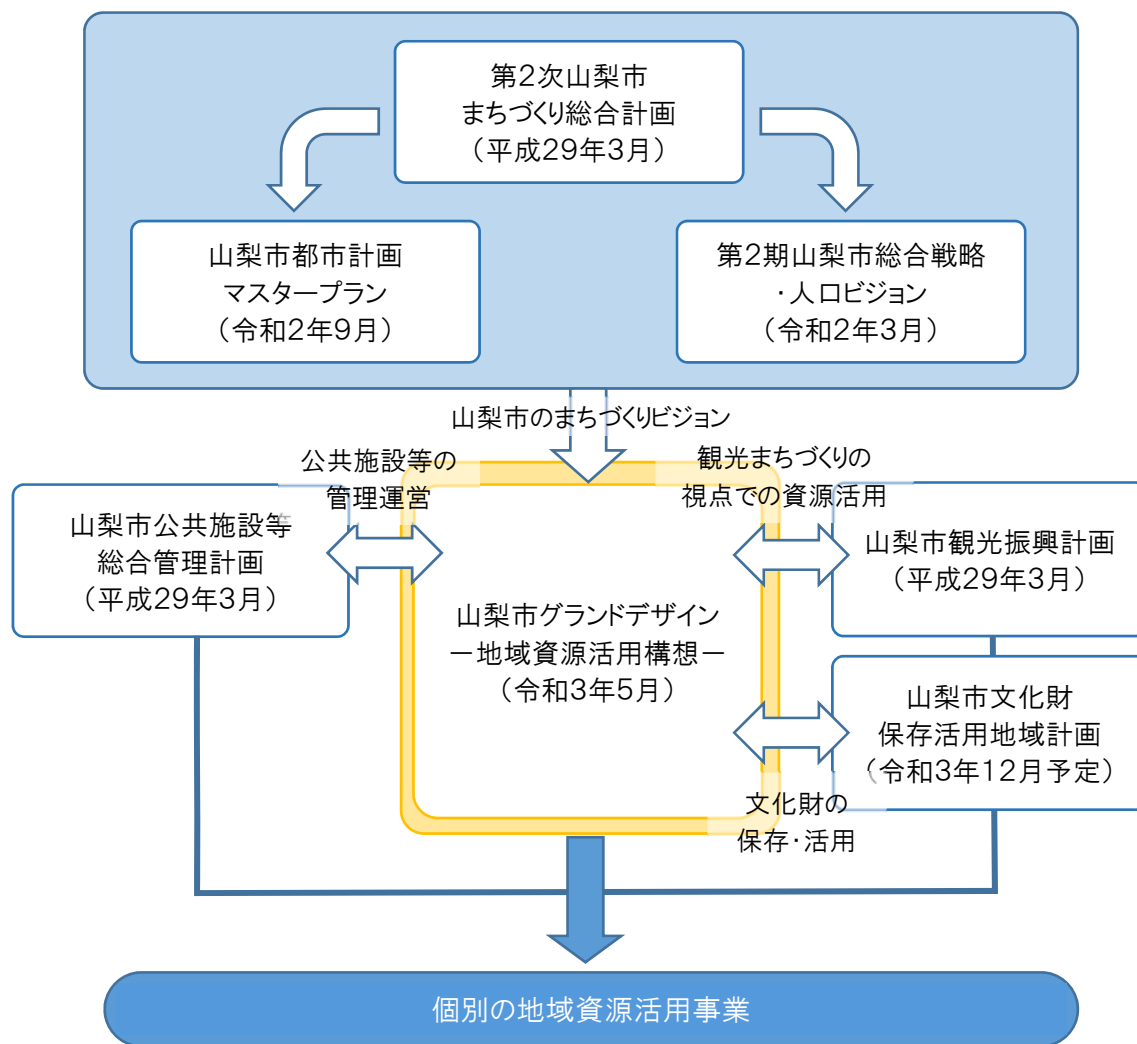
I-1. 山梨市グランドデザイン -地域資源活用構想- 策定の目的

「山梨市グランドデザイン-地域資源活用構想-」では、「山梨市まちづくり総合計画」や「山梨市都市計画マスタープラン」、「山梨市総合戦略・人口ビジョン」における将来的なまちづくりビジョンとして示されている、本市の活性化や定住・交流をより一層推進するため、現在未利用となっている公共施設(公共用地)等について、周辺の既存資源と連動・連携した活用方針や具体的な活用方策の事例等を踏まえ、今後の推進方策の可能性や方向性を示すことを目的としています。

なお、構想の策定にあたっては、観光まちづくりや文化財保護という視点での資源活用の考え方とも連動するとともに、公共施設等の管理運営における基本的な考え方を踏まえ、未利用公共施設等を中心とした地域資源活用の考え方を整理するものとします。

今後、具体的に地域資源活用の事業を進めるにあたっては、この「山梨市グランドデザイン-地域資源活用構想-」の基本的な考え方を踏まえるとともに、広く市民や関係者等の意見を求めながら、事業手法等についても幅広い視点で可能性を検討し、より高い事業効果が得られるようにします。

図表-「山梨市グランドデザイン-地域資源活用構想-」の位置づけ



I - 2. 上位・関連計画の整理

(1) 上位計画

ア) 第2次山梨市まちづくり総合計画(平成29年3月)

「山梨市まちづくり総合計画」は、本市の地域経営の根幹となる計画であり、市民と行政が一体となってまちづくりを進めるための指針となるものです。

将来にわたって大切にしたい3つの価値観のもと、20～30年先を展望し、将来の目指す姿を明らかにした上で、「達成すべき目標」と目標の実現に向けた「具体方策」を示しています。



イ) 山梨市都市計画マスタープラン(令和2年9月)

「山梨市都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づき市町村が定める都市計画の基本的な方針であり、「第2次山梨市まちづくり総合計画」における本市の将来像を踏まえ、都市・里の将来像と目標を設定しています。

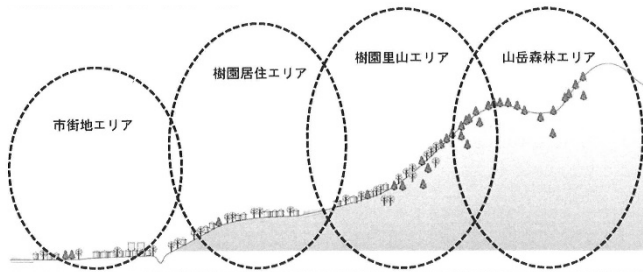
また、これらの将来像やまちづくりの目標を実現するため、7つの分野に分け、まちづくりの方向性が示されており、『5. 活力あるまちづくり方針』の中で、「特色ある地域資源の活用と創意工夫により、活力あるまちづくりを進める」とされています。

都市・里の将来像と目標

活力と文化を育む樹園共生都市 山梨市

- 目標1 人々が集まり、賑わいを創出する活力あるまちづくり
- 目標2 安心・快適に住み続けられるまちづくり
- 目標3 豊かな自然や固有の歴史文化と共生し、継承するまちづくり
- 目標4 人々の交流を育む協働のまちづくり

◆主な土地利用エリア(イメージ)



【市街地エリア】

コンパクトに集約化した計画的な市街地の形成を図る

【樹園居住エリア】

良好な樹園環境と共生する集落地の維持保全を図る

【樹園里山エリア】

良好な樹園環境や里山の維持保全を図る

【山岳森林エリア】

豊かな自然の保全と活用を促進する

分野別まちづくり方針

1. 土地利用の方針

山梨市の特性にあったコンパクトな都市・里づくりと、自然と農村と都市が共生し、地域の特性にあった計画的な土地利用を進めます。

2. 道路・交通まちづくり方針

周辺都市や地域、多様な拠点間の交流と連携を促す体系的な道路交通ネットワークや公共交通の強化を図るとともに、安全で快適な暮らしのみちづくりを進めます。

3. 水と緑のまちづくり方針

美しい自然を育み、花と緑の彩りとうるおいのあるまちづくりを進めます。

4. 景観まちづくり方針

ふるさとの美しい風景を育み、愛着と誇りの持てる景観づくりを進めます。

5. 活力あるまちづくり方針

特色ある地域資源の活用と創意工夫により、活力あるまちづくりを進めます。

6. 防災まちづくり方針

水害や地震等の災害に強い、安全・安心なまちづくりを進めます。

7. 快適な住環境づくりの方針

人や環境にやさしく、誰もが快適に暮らすことのできる、身近な住環境づくりを進めます。

(人にやさしい福祉のまちづくり/環境に配慮したまちづくり/生活環境と住まいづくり)

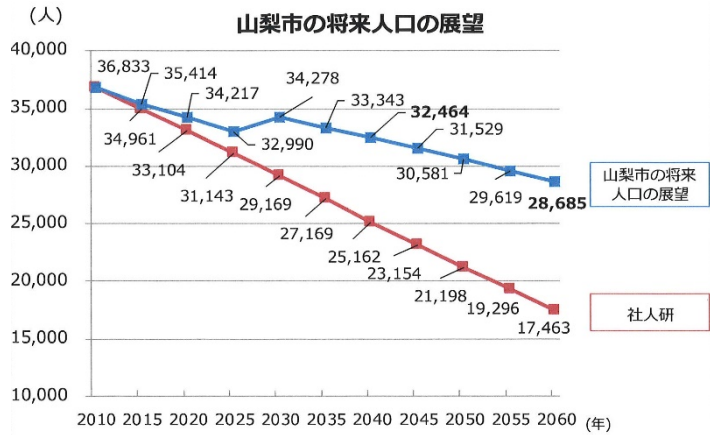
ウ) 第2期山梨市総合戦略・人口ビジョン(令和2年3月)

「山梨市総合戦略・人口ビジョン」は、人口減少の克服及び地域活性化を主な目的とした、戦略的な人口減少対策プランの意味合いを持っており、本市における地方創生の目指すべき将来像や目標、関係施策の方向性等を示しています。

将来人口の展望

減少傾向にある本市の将来人口に対し、リニア中央新幹線の開通に伴い、広域的な人流が飛躍的に改善されるものとし、以下の目標値に向けて、人口減少抑制に向けた施策を展開する。

2040年→33,000人
2060年→29,000人



基本目標と関係施策

基本目標 1 山梨市のしごとを活性化し、安心して働けるようにする

- 農業の成長産業化
- 強靱な地域経済社会システムの確立
- 企業誘致と新たな産業の創出、社会課題に対応する地域経済社会システム
- サテライトオフィス、テレワークなどの推進
- 観光地域づくり・ブランディング等の推進
- 地方創生を担う人材・組織の育成

基本目標 2 東京圏との関係を築き、山梨市への新しい人の流れをつくる

- 本市への移住の促進
- 関係人口の創出・拡大
- 東京圏在住の若者による地域創生
- 大学進学を契機とした転出抑制策
- ふるさと納税及び企業版ふるさと納税の活用促進による民間資金の地方還流

基本目標 3 結婚・出産・子育ての希望をかなえ、誰もが活躍できる地域社会をつくる

- 個々人の希望をかなえる少子化対策
- 全世代・全員活躍のまちづくり
- 地域共生社会の実現
- 多文化共生の地域づくり
- 学校環境の魅力向上

基本目標 4 時代に合った地域をつくり安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

- 地方創生SDGsの実現
- Society5.0の実現に向けた技術の活用
- まちなかづくりの推進
- コンパクト・プラス・ネットワークの推進
- 「小さな拠点」及び「地域運営組織」の形成
- インフラの着実な整備
- 地域連携の推進
- スポーツ・健康まちづくり

(2) 関連計画

ア) 山梨市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)

本市は、平成17年3月に旧山梨市、牧丘町、三富村が合併し、発足しましたが、合併前の各自治体において、教育・文化施設等の「公共建築物」や道路、下水道等の「インフラ施設」をそれぞれに整備してきましたが、今後、これらの公共施設等の老朽化が進み、多額の維持管理・改修・更新等の費用が必要になります。

一方、人口減少等による税収の伸び悩みや社会保障に係る財政負担の増加等により、公共施設等の維持管理・改修・更新等の費用確保に困難をきたすため、これらの費用の縮減や平準化が喫緊の課題となっています。

そのため、中長期的な視点で、公共施設等の管理・運営の考え方や方向性、取り組むべき内容などを定め、計画に沿った公共施設の管理・運営を図っていくものとしています。

さらに、「山梨市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設ごとの整備更新に関し、老朽化の状況や役割などを踏まえた具体的な取組みを示す「山梨市公共施設マネジメント計画」を令和3(2021)年3月に策定しました。



イ) 山梨市観光振興計画(平成29年3月)

現在、国内における観光ニーズは「団体旅行」から「個人・グループ旅行」へ、「物の消費」から「事の体験」へと変じ、観光に対しても多種多様な価値が求められる時代となっています。

観光振興は地域経済の活性化に寄与するだけでなく、地域住民の創意工夫により、固有の文化、歴史、産業に焦点を当てた地域の魅力を創出し、誇りを持てる地域社会の実現を促進する役割も担うなど、観光振興の持つ意味も変化しています。

観光地づくりのあり方が大きく変化する時代を迎え、これまでの観光施策の成果と課題を踏まえながら、時代の流れとニーズを的確に把握し、観光振興に関する様々な施策を市民、民間事業者、観光関連団体、行政が協働して、総合的かつ効果的に推進するため、「観光振興計画」を策定しました。

キャッチフレーズ

「おもてなしの心をおみやげに」 ～山梨市のブランド化とツーリズム推進～

基本方針

基本方針 1 地域資源を活用した観光メニューの提供

- 果樹を軸にした観光メニューの開発・強化
- 自然と交流することをテーマにした観光メニューの開発・強化
- 文化財を軸にした観光メニューの開発・強化

基本方針 2 ターゲットに応じた観光情報の提供

- 関係団体との連携強化
- SNS等を活用した情報発信
- 外国人観光客への積極的なアプローチ

基本方針 3 観光基盤の整備・拡充

- 観光ゲートウェイとしての山梨市駅の整備
- 観光を支えるハード・ソフトの整備

基本方針 4 東京オリンピック・パラリンピックを見据えたインバウンド観光への対応

- 訪日外国人観光客受け入れ態勢の強化
- 事前合宿の誘致や交流イベントの開催

基本方針 5 推進体制の構築

- PDCAサイクルの構築

※上記の計画は、次期計画を検討中であり、令和3年度末の改定を予定しています。

ウ) 山梨市文化財保存活用地域計画(令和3年12月予定)

わが国における文化財の保存と活用のための措置は、昭和25年に制定された文化財保護法に基づき、美術工芸品、建造物、史跡、伝統芸能といった文化財の類型ごとに講じられてきました。しかし、社会環境の変化や人々の価値観の多様化、少子高齢化に伴う人口減少などを受け、長い歴史の中で伝えられてきた文化財を次世代に継承していくことが困難となっています。

そのような中、本市の文化財を総合的に把握するとともに、平成19年に策定された「山梨市フィールドミュージアム構想」等との関連性の整理も含め、文化財の保存・活用の方針を定めることを目的として「山梨市文化財保存活用地域計画」を策定しています。

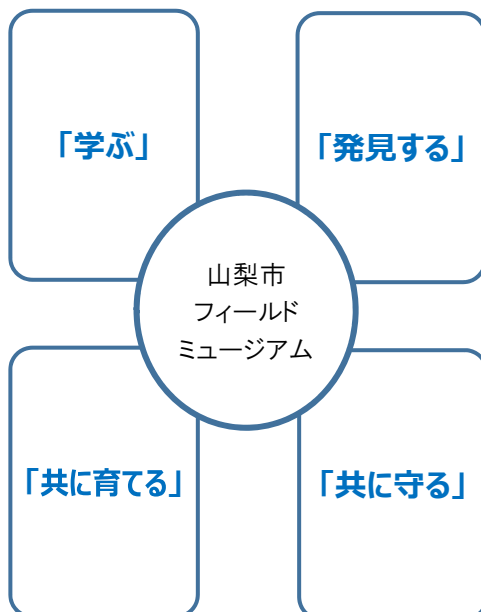
基本理念

歴史文化を学び、発見し、共に守り育てる市民を支えるしくみを作る

山梨市フィールドミュージアム構想 (H19.3)

歴史・文化・自然などの地域資源を守り、発展させ、地域づくりや地域整備事業を推進するため、地域資源(歴史的建造物や史跡、民俗芸能などの文化財及び文化施設などの文化資源、農業や観光、商業などの産業資源、山や森林またこれらが一体となった文化的景観等、河川、動植物などの自然資源等)を展示物として、地域全体を「野外博物館＝フィールドミュージアム」に見立てた取組み

山梨市フィールドミュージアムを実現するための取組み



◆「学ぶ」しくみづくり

市民や来訪者がフィールドミュージアム活動の出発点となる展示や実物の見学、イベント・教育普及事業への参加を通じて山梨市の歴史文化、文化財や活動そのものに興味を持ってもらうしくみづくり

◆「発見する」しくみづくり

学びにより興味をもった市民や来訪者が継続的により深く山梨市の歴史文化に関わり、新たな発見や再認識をするしくみづくり

◆「共に守る」しくみづくり

学びや発見によって得られた情報を、様々な活動を通じて共有し、共感の輪をひろげ、地域社会全体で文化財を守るしくみづくり

◆「共に育てる」しくみづくり

文化財を取り巻く人や組織を育てるとともに、成長し続けるミュージアムとしてそのしくみを育て、文化財を生かしたまちを育てるしくみづくり

※上記の計画は、令和2年3月に素案として策定しており、令和3年12月の認定を予定しています。

Ⅱ 山梨市の地域特性

Ⅱ-1. 地形

本市の地形は、市内の中央部を流れる笛吹川を背骨として、北部は日本百名山の連なる山岳森林地域、南部の笛吹川右岸側は丘陵地、左岸側は平坦地で構成される明確な構造となっており、北部の山岳地域と南部の平坦地では約2,300mの標高差があります。

南部の山梨地域や旧街道沿いに点在する集落地など、一定の都市機能を備えたコンパクトな市街地及び集落地が形成されています。

図表-地域別特性



《三富地域》

- 北側は長野県と埼玉県との県境、東側は甲州市に接する。
- 急峻な地形で平地が少なく、2,000m級の山に囲まれており、北側は秩父山系に属する山地で、秩父多摩甲斐国立公園に指定されている。
- 標高は600m(上柚木・塩原)から2,592m(国師ヶ岳)と高低差が大きい。
- 地域内を南北に笛吹川が流れ、集落のほとんどが河川沿いの街道(国道140号)沿いの平坦地や斜面地に立地する。

《牧丘地域》

- 北側は長野県との県境、東側は甲州市、西側は甲府市に接する。
- 三方を山に囲まれ、標高は420mから2,600mの間にある。
- 地域を流れる鼓川、琴川は笛吹川へ流入しており、流域の南面丘陵地には耕地や集落が集積する。
- 土地は肥沃で農業生産性が高く、標高400~900mにかけて農地が多く見られる。
- 果物の栽培が盛んで、特に「黒いダイヤ」の別名を持つ巨峰の生産量が多い。

《山梨地域》

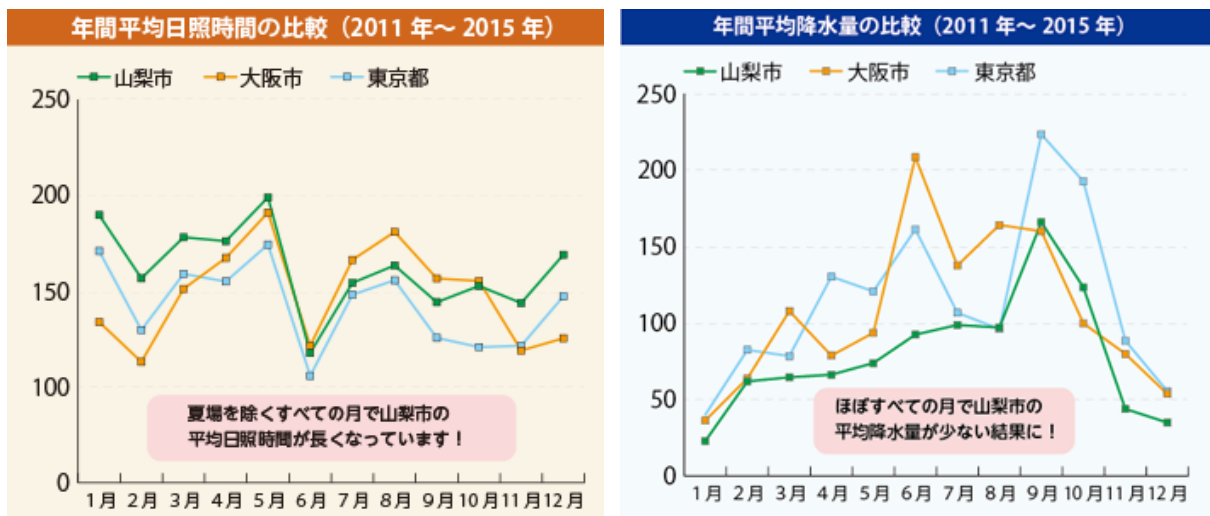
- 市の南部に位置し、甲州市、笛吹市、甲府市と接する。
- 標高は300m(一町田中)から1,422m(帯那山)の間にあり、市役所の標高は340m。
- 地域中央部を南北に笛吹川が流れ、これに並行して国道140号が通る。
- 肥沃な土地に広がる果実郷では、桃・ぶどう等の果物が高い生産量を誇る。

II - 2. 気候

気象庁の統計データ(令和2(2020)年)によると、本市の日平均気温は14.9℃ですが、夏には最高気温が39℃を超える日がある一方で、冬には最低気温が-7℃近くになるなど、気温の寒暖差が大きいのが特徴です。積雪は山間部で見られますが、平野部ではあまり多くありません。

近年、これまでの常識とは異なる集中豪雨など、全国各地において降水量が増加する傾向にある中、令和2年における本市域の日照時間は約2,200時間、年間降水量は約1,260mmと、日本全体に大雨の被害をもたらし、記録的な日照不足となった令和2年においても、全国平均と比べて、日照条件に恵まれた地域と言えます。

図表一 本市の年間平均日照時間及び年間平均降水量の東京・大阪との比較(資料:気象庁統計データ 地区:勝沼)



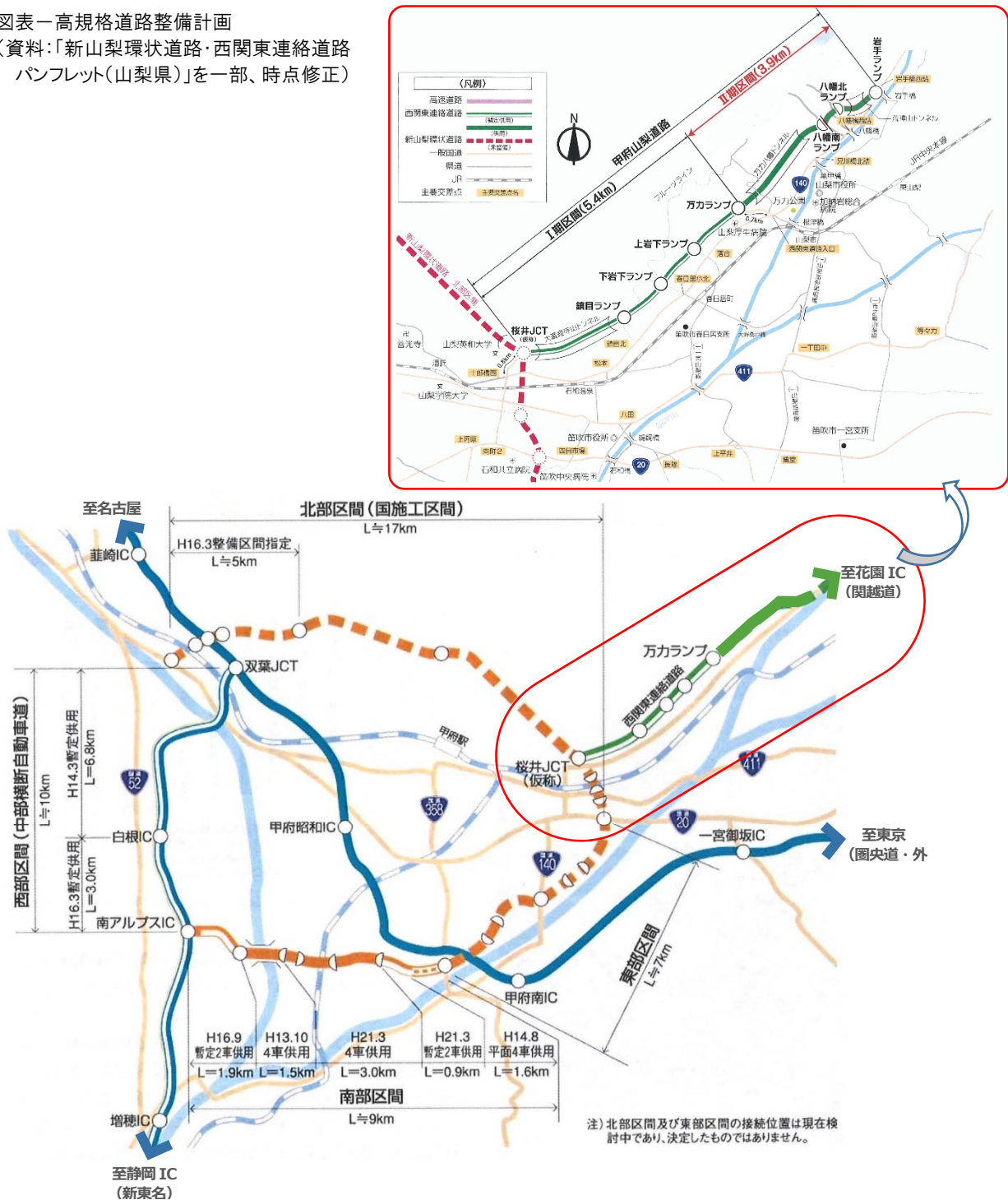
II - 3. 交通

(1) 高規格道路

甲府都市圏における交通の円滑化と周辺地域の連携強化を目的として整備が進められている「新山梨環状道路(※一部、中部横断自動車道 双葉JCT～南アルプスICを利用)」により、関越自動車道や中部横断自動車道、東名・新東名高速道路等への乗り入れがスムーズになります。

また、桜井JCT(甲府市)から北東方面に伸びる西関東連絡道路のうち甲府～山梨区間の全線開通により、今後、新山梨環状道路の東部・北部区間の整備とあわせ、本市への自動車交通アクセスがより一層向上するとともに、周辺市町間との所要時間が大幅に短縮されます。

図表一 高規格道路整備計画
(資料:「新山梨環状道路・西関東連絡道路パンフレット(山梨県)」を一部、時点修正)

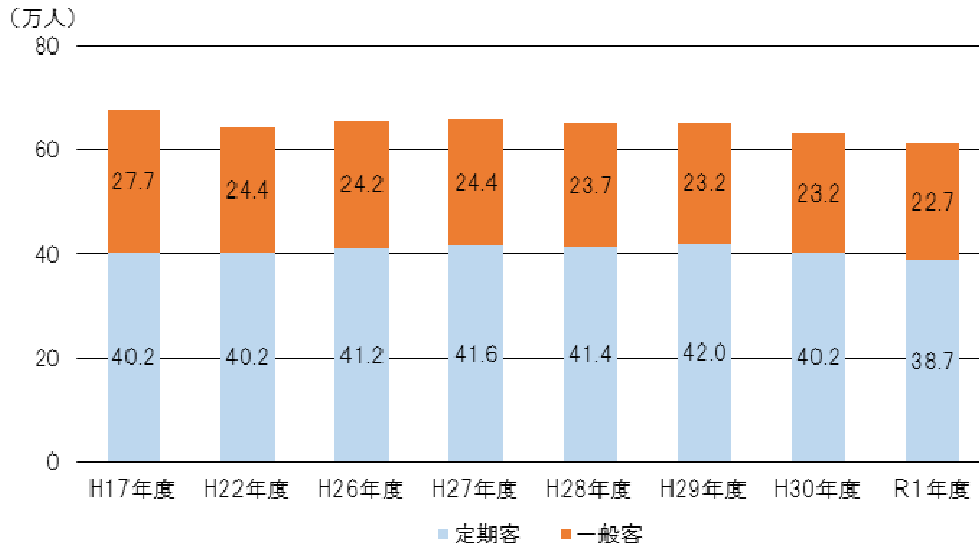


(2) 公共交通

本市は、JR中央本線の山梨市駅と東山梨市駅の2駅があり、山梨市駅の年間乗車数は平成27(2015)年度をピークに減少傾向にあり、令和元(2019)年度は年間61.4万人(一日平均1,700人程度)が乗車していますが、そのうち6割強が通勤や通学などの定期利用となっています。

山梨市駅には1時間に上下各1本程度、特急「あずさ」や「かいじ」が停車します。また、山梨市駅の橋上駅化とあわせた整備が行われていた南北自由通路が令和3(2021)年2月に供用開始され、南側からも直接、駅にアプローチできるようになり、今後のまちづくりに大きな期待が寄せられています。

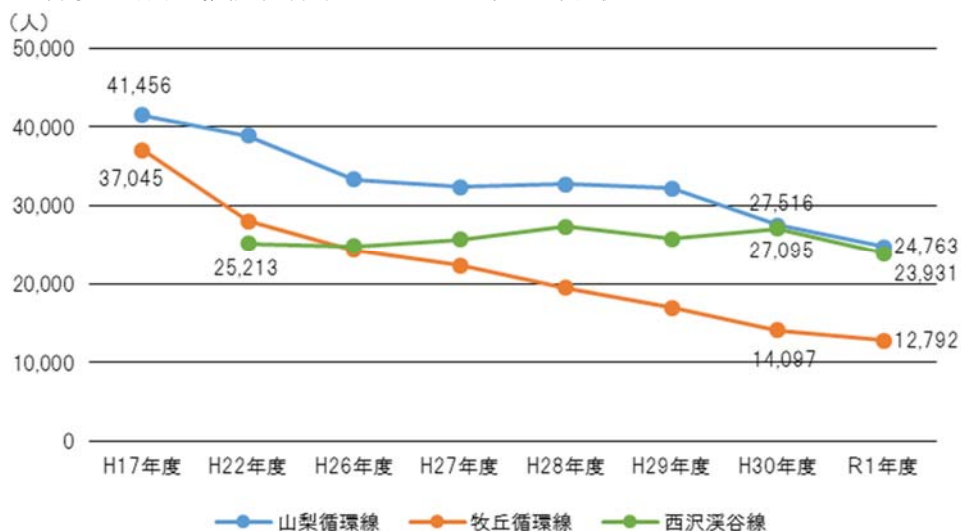
図表一山梨市駅の年間乗車数の推移(資料:統計やまなし 令和2年度版)



市民バスは、山梨地域を巡回する「山梨循環線」、牧丘地域を巡回する「牧丘循環線」、山梨市駅と西沢渓谷を結ぶ「西沢渓谷線」の3路線があります。しかし、山梨循環線は5系統、牧丘循環線は3系統などに枝分れするなど、市街地部はある程度充実しているバス交通網も、周縁部においては1日2本程度の運行となるなど、日常生活や観光の足としての利便性は低いものとなっています。

牧丘循環線は減少傾向が続いていますが、平成27(2015)年以降、山梨循環線と西沢渓谷線の利用者は概ね横ばいとなっています。

図表一市民バスの年間利用者数の推移(資料:統計やまなし 令和2年度版)



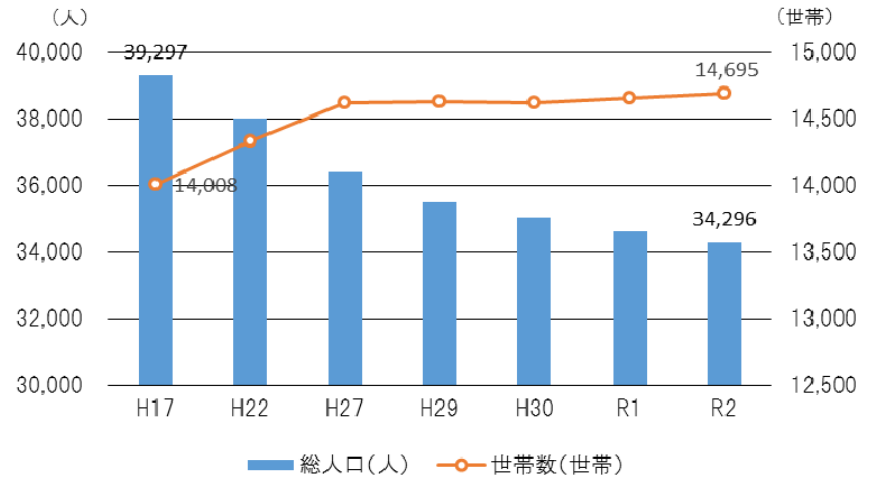
II-4. 人口

(1) 全市人口

本市の人口は、年々減少傾向にあり、令和2(2020)年は約34,000人、平成17(2005)年の約87%まで減少しています。

その一方で、世帯数は平成17(2005)年から10年間で大きく上昇し、その後も微増傾向が続いていることから、核家族化など、世帯人数の減少が顕著になっていることが伺えます。また、本市の移住施策の推進も世帯増につながっていると想定されます。

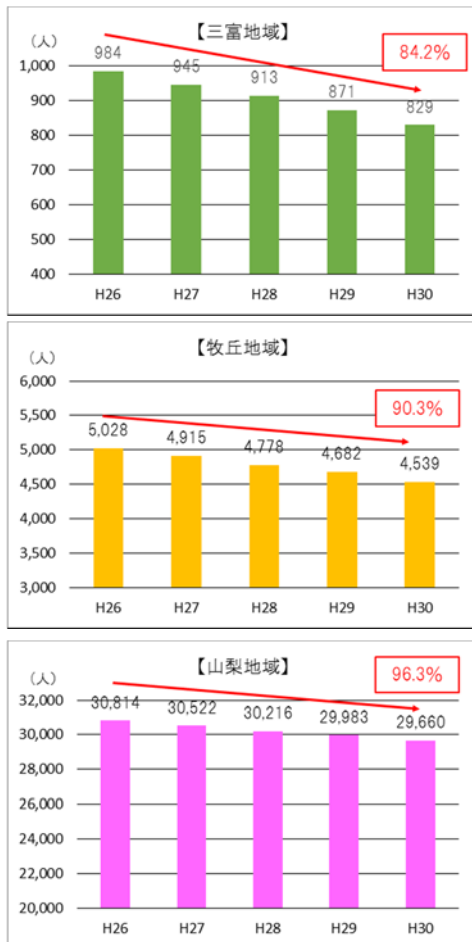
図表一人口及び世帯数の推移(資料:統計やまなし 令和2年度版)



(2) 地域別人口

3つの生活圏域別の5年間の人口推移を見ると、いずれも右肩下がりとなっており、本市の人口の約8割が集中する山梨地域では▲3.7%と減少率は低いものの、牧丘地域で▲9.7%、三富地域で▲15.8%と、山間部に行くに従って減少率が大きくなっています。

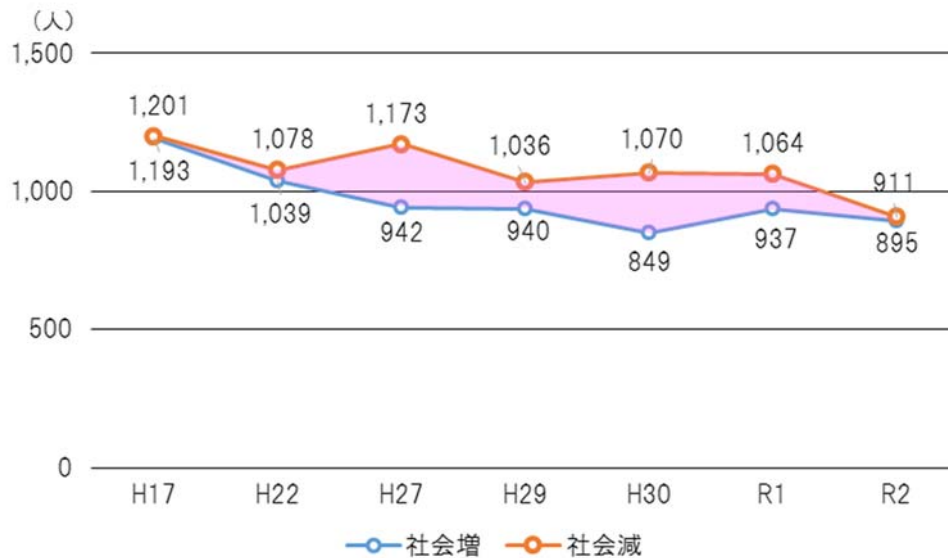
図表一地区別人口の推移(資料:住民基本台帳)



(3) 人口の社会増減

先に見たように、本市の人口は年々減少傾向にあります。その要因について、人口の社会増減について注視してみると、移転等による社会増は年間1,000人前後の増が見られるものの、一方でそれを上回る社会減があるため、この15年間で、社会増減により約740人が減少していることがわかります。

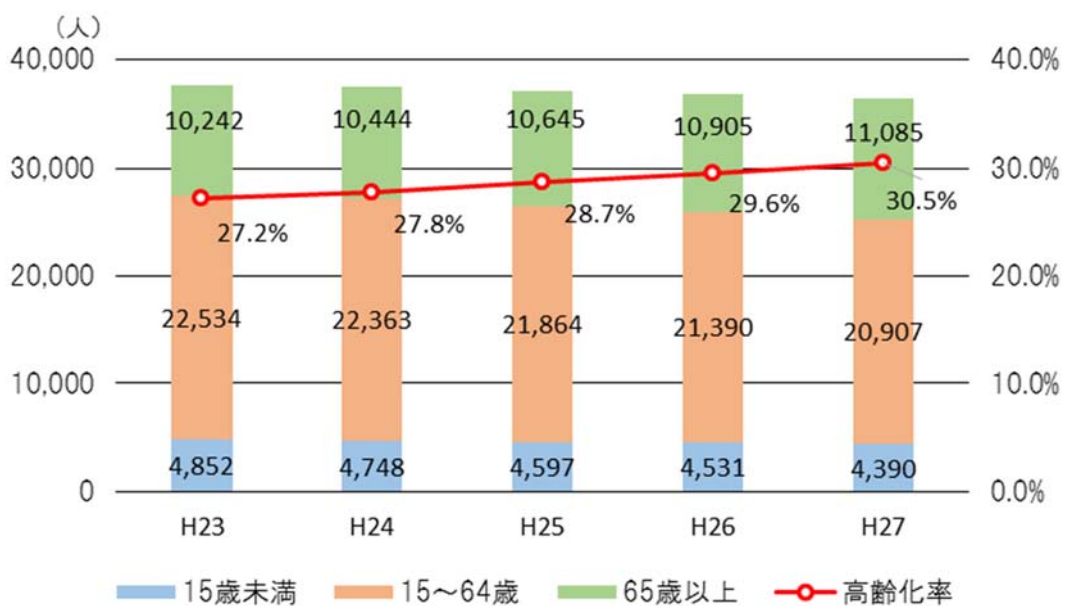
図表一 本市人口の社会増減の推移(資料:統計やまなし 令和2年度版)



(4) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移を見ると、生産年齢人口(15~64歳)、年少人口(15歳未満)が減少傾向にある一方で、高齢者人口(65歳以上)の増加が続いており、全人口に占める高齢者人口の割合である高齢化率が、平成27(2015)年には30.5%まで上昇しています。

図表二 年齢3区分別人口の推移(資料:住民基本台帳(各年10月1日現在))



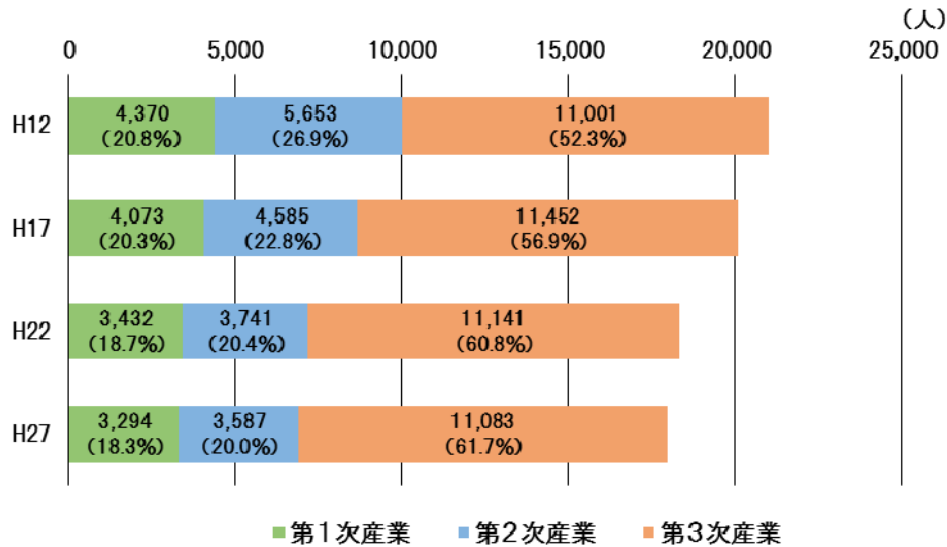
II - 5. 産業

(1) 就業人口

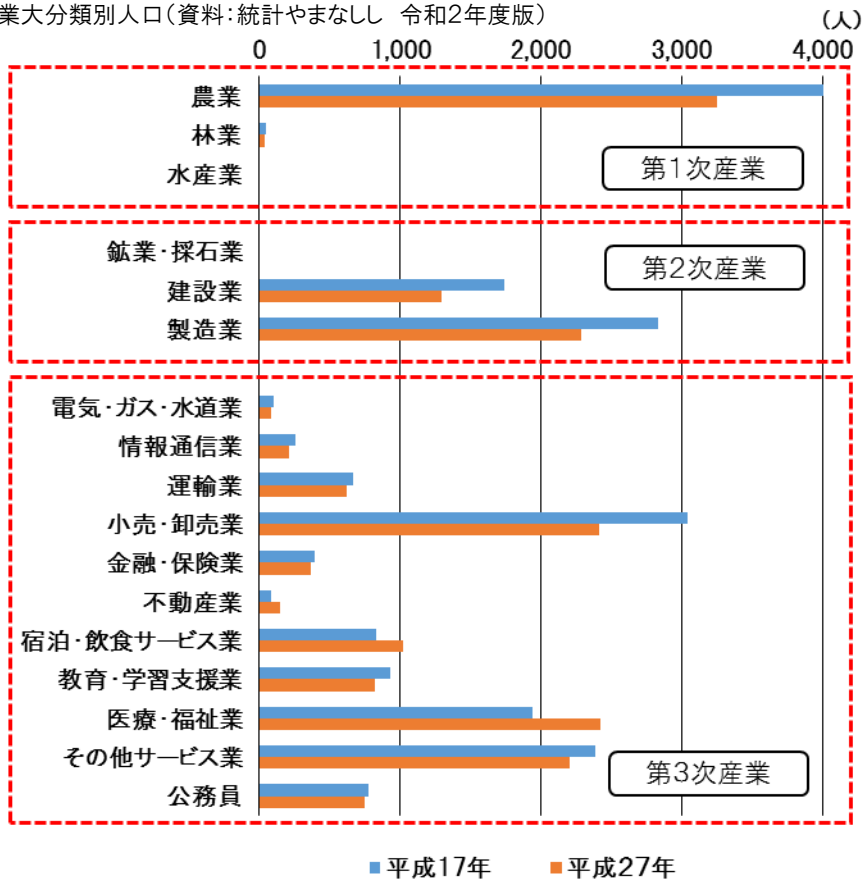
本市の就業人口は、第3次産業が最も多く、平成27(2015)年は就業人口全体の約6割を占める一方、本市の基幹産業である第1次産業は、15年前の3/4程度まで減少し、全体の2割を切っています。

さらに、産業大分類別の就業人口を平成17(2005)年と平成27(2015)年を比較した場合、多くの業種で減少している中、「医療・福祉業」と「宿泊・飲食サービス業」の就業人口が増加しているのが特徴と言えます。

図表一本市の就業人口(資料:国勢調査)



図表一産業大分類別人口(資料:統計やまなし 令和2年度版)



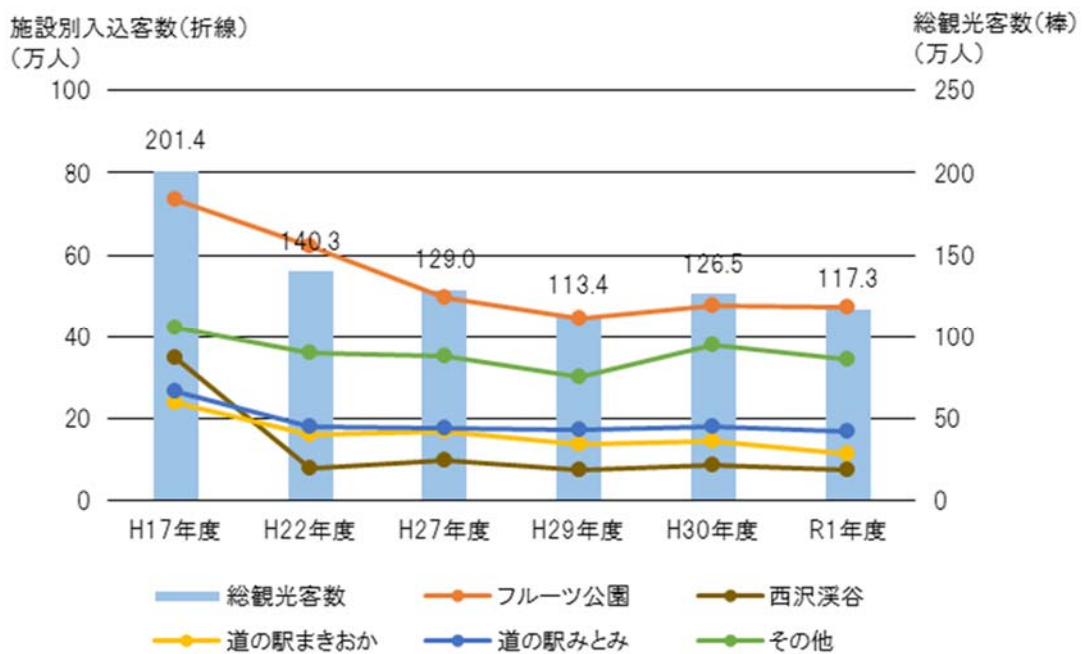
(3) 観光業

本市を訪れる観光客は、平成17(2005)年度調査から平成22(2010)年度調査時に大きく減少し、その後120万人前後で推移しています。また、峡東圏域における月別の観光込客数としては、8月と9月が多く、1～3月が少なくなっています。

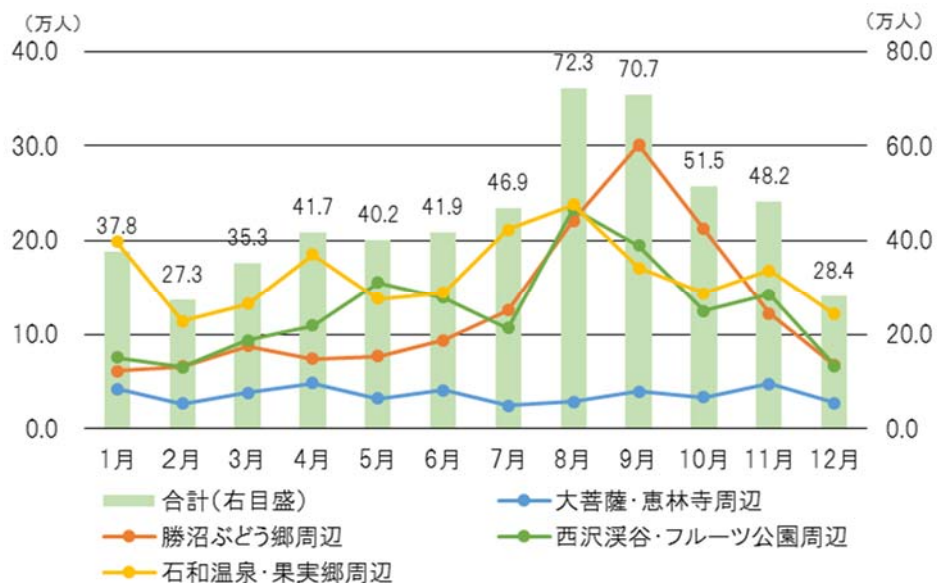
本市を含む峡東地域は、平成30(2018)年に「葡萄畑がおりなす風景」をテーマとして日本遺産に認定されたことも影響し、前年度から1割強、観光客数が増加する等、農業・農村資源と美しい自然環境や歴史、温泉等を併せ持つ観光地としての可能性が期待されています。

施設別に見ると、平成29(2017)年度から平成30(2018)年度にかけて、「その他」が25%程度増加しており、笛吹川フルーツ公園や西沢渓谷、道の駅等といった主要観光施設に加え、農業・農村資源や歴史、自然、温泉など本市の地域資源が観光客誘致の可能性を秘めていると言えます。

図表一 市内主要観光施設の観光入込客数(資料:統計やまなし 令和2年度版)

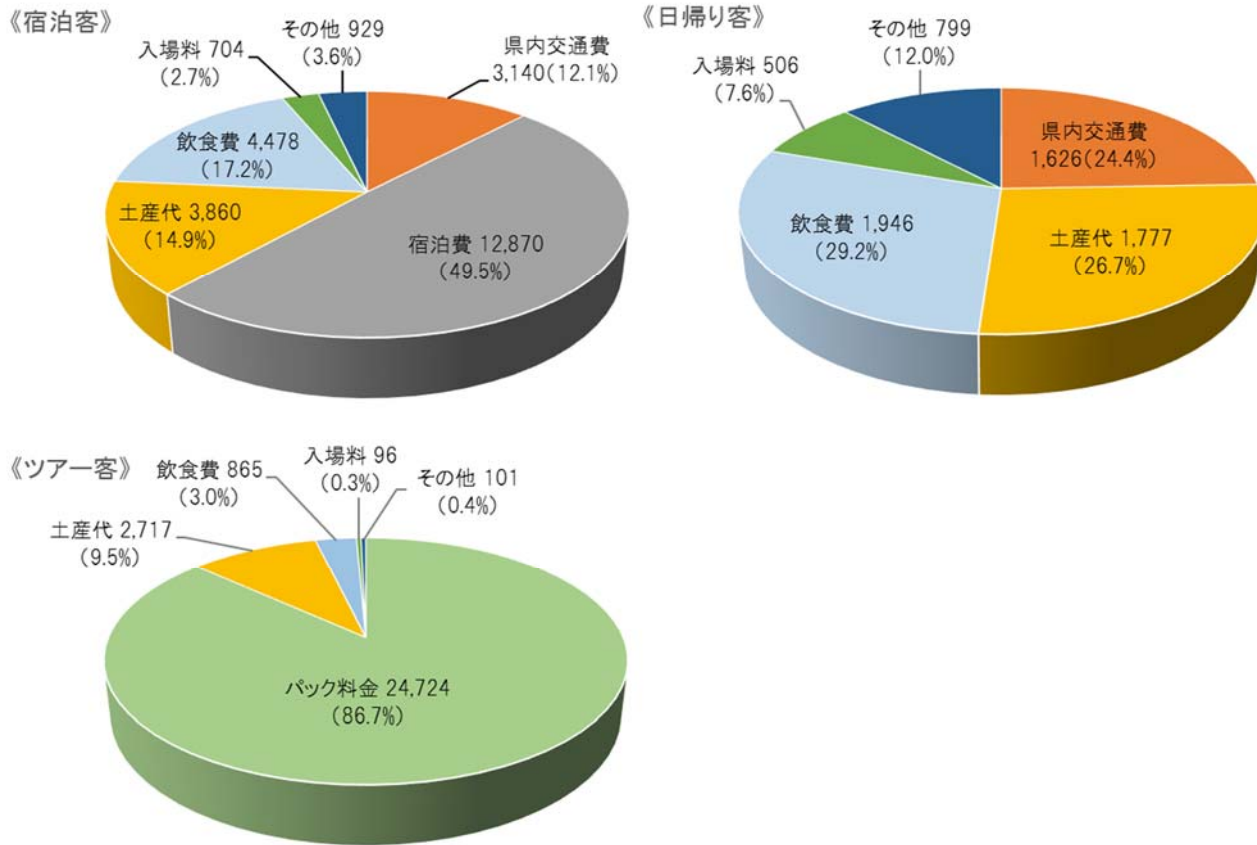


図表二 月別観光入れ込み客数(資料:山梨県観光入込客数統計調査 令和元年度版)



また、「令和元年度 山梨県観光入込客統計調査」における宿泊客、日帰り客、ツアー客別の観光消費額を見ると、宿泊客においては、宿泊費が観光消費額の約50%を占めており、飲食費と土産代で約30%となっています。

図表一月別観光入れ込み客数(資料:山梨県観光入込客数統計調査 令和元年度版)



Ⅲ 山梨市の地域資源

Ⅲ－１．地域資源の特徴

市内には、特徴的な地形が生み出す自然景観、そこで展開される農業や体験イベントなど、多彩な地域資源があるとともに、現在利用されていないものの、さまざまな活用の可能性を持った公共施設や公共用地が点在しています。

自然 山岳



甲武信ヶ岳

- ◆本市は、市域面積の約8割を森林が占め、北側は秩父多摩甲斐国立公園に属する自然・山岳資源の宝庫であり、「甲武信ユネスコエコパーク」に登録されています。
- ◆日本百名山の一つである甲武信ヶ岳に加え、乾徳山や小檜山などといった比較的登山しやすい里山など、多くの登山愛好家が訪れています。また、西沢溪谷をはじめとした風光明媚な溪谷や自然が豊かな乙女高原など、魅力的な景観を有しています。

歴史 文化



清白寺仏殿

- ◆国宝の仏殿を有する清白寺や、武田家に篤く信仰された窪八幡神社など、室町期の建造物が数多く残されています。
- ◆米麦や養蚕を基本とする農業から果樹栽培に転換した歴史を物語る、養蚕農家の特徴的な切妻民家が見られます。
- ◆明治期の温泉旅館建築である岩下温泉旅館旧館、鉄道王と呼ばれた初代根津嘉一郎翁の実家を復元・改修した根津記念館など近代の様相が感じられる資源です。

産業



ワイン用ぶどう栽培風景

- ◆ももやぶどうの果樹栽培は、観光農園として果物狩りを目的に訪れる人のほか、ワイナリーを巡って作り手と触れ合い、ワインが生まれた土地を散策しながら食や文化を楽しむワインツーリズムなど、単なる生産地とは異なる活用が広がっています。
- ◆扇状地特有の気象条件に適応した果樹栽培が盛んであるため、ワインや枯露柿など、果実加工品の産業が地域の農業を支えています。
- ◆豊かな自然の恵みである果樹等を使ったスイーツ等も人気を博しています。

温泉 宿泊



鼓川温泉(市営)

- ◆本市には、3つの市営温泉のほか、武田信玄の隠し湯として知られる川浦温泉、明治期の温泉旅館建築の旧館を持つ岩下温泉、笛吹川フルーツ公園の近傍に位置し眺望が魅力のほったらかし温泉、やまなしフルーツ温泉ぷくぷく、温泉をミネラルウォーターに加工しているはやぶさ温泉など、特色ある温泉が多数あります。

体験・
イベント



五感で感じる森林内での癒し効果

- ◆最近では、旅行者等が観光に求める価値観が多様化しており、果物狩りや釣り、森林セラピー体験など、本市の豊かな自然資源を活用した様々な体験メニューがあります。
- ◆万力公園万葉の森で開催される「万葉うたまつりとホテル観賞会」、道の駅みとみで開催される「笛吹川源流まつり」、マラソンを通して豊かな自然と巨峰を味わっていただく「巨峰の丘マラソン大会」等のイベントも豊富です。
- ◆市民団体等が主体となって運営する「朝市」や「桃の花まつり」等も生まれてきています。

人



ふるさと市民の登録カード

- ◆本市出身者や本市にゆかりのある方と市民がお互いの情報を積極的に交換し交流を図ることにより、ふるさと山梨市のさらなる発展に寄与することを目的とした「首都圏山梨市県人会」、本市に愛着と興味を抱いている人たちに登録してもらい、本市を「心のふるさと」として応援していただく「ふるさと市民」など、多くのサポーターがいます。
- ◆地域の誇りを育てるための地域商社として、地域資源を活用した商品や観光ツアーの開発・販売など、文化と経済が両立する地域づくりを目指す団体「(一社)山梨市ふるさと振興機構」等が活動しています。

Ⅲ－２．要素別資源

(1) 自然・山岳資源

本市は、市域面積の約8割を森林が占め、市域の北側は秩父多摩甲斐国立公園を含む自然・山岳資源の宝庫であり、令和元(2019)年に「甲武信ユネスコエコパーク」に登録されています。日本百名山の一つである甲武信ヶ岳をはじめ、奥秩父連山からの眺望は抜群であり、乾徳山や小檜山をはじめ、冬季でも比較的登山しやすい里山など、多くの登山愛好家が訪れています。

また、西沢渓谷をはじめとした風光明媚な渓谷や自然が豊かな乙女高原など、観光資源としての魅力的な景観を有しています。

図表一 本市の主な自然・山岳資源

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
山岳	甲武信ヶ岳	山梨県・埼玉県・長野県の県境にある標高2,475mの山で日本百名山に選ばれており、奥秩父山塊の主脈の中央に位置する。	三富
	乾徳山	標高2,031mの山で、夢窓国師がこの山で修業したと伝えられている。360度の眺望が楽しめる頂上を持ち、森林、草原、岩場といった変化に富んだ山歩きが楽しめる。	三富
	大弛峠	本市と長野県川上村の境にあり、標高2,360m、自動車が通行できる日本最高所の車道峠である。金峰山への登山口であり、シャクナゲの季節や紅葉シーズン等には、多くのハイカーで賑わう。	牧丘
	小檜山	山頂からは甲府盆地が一望でき、御坂山塊越しには富士山も見える。山頂北側は錫杖ヶ原と呼ばれ、レンゲツツジの群生地となっている。	牧丘
	国師ヶ岳	標高2,592mの山であり、川上牧丘林道の整備により、大弛峠まで車でアクセス可能になり、そこから登山道が整備されたことから、山頂まで約1時間の初心者向けコースとなっている。	牧丘 三富
渓谷	西沢渓谷	秩父多摩甲斐国立公園内にある国内屈指の渓谷美を誇る景勝地であり、トレッキングコースが整備されていることから、初夏のシャクナゲや新緑、紅葉を求めて観光客が訪れる。「日本の滝百選」に選ばれた七ツ釜五段の滝をはじめ、大小さまざまな滝が見られ、「森林浴の森100選」にも選出されている。	三富
	徳和渓谷	笛吹川の支流である徳和川沿いにある渓谷で、初夏にはさまざまな山野草が可憐な花を咲かせる。渓谷道には静寂な樹林の中、夢窓の滝、長尾の滝、荒神の滝などの滝が次々と現れる。	三富

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
高原	乙女高原	標高1,700mに広がる亜高山性高茎植物の草原であり、春のサクラスミレ、初夏のレンゲツツジをはじめ、季節によって様々な花が咲き乱れる。花以外にもキノコ、野鳥、小動物、昆虫、星など、自然を求めて多くの人を訪れる。ファンクラブが中心となった遊歩道づくりや草刈などの保全活動も行われている。	牧丘
鉱物	乙女鉱山跡	明治初頭から昭和50年代まで、山梨の宝飾産業(水晶)を支えた産業遺産である。	牧丘
ダム湖	乙女湖(琴川ダム)	秩父山系の山々を源に発する一級河川・琴川に設けられた琴川ダムは、国内の多目的ダムの中で最も標高が高い場所にある人工湖である。	牧丘
	広瀬湖(広瀬ダム)	隣接する公園の展望テラスから奥秩父山系の雄大な山容と広瀬湖の美しい景色を眺望できる。	三富
河川	笛吹川	日本三大急流である富士川水系の一級河川であり、甲武信ヶ岳・国師ヶ岳に源を発する東沢溪谷と、国師ヶ岳・奥千丈岳に源を発する西沢溪谷を上流部に持つ。	全市
名勝	差出の磯	万力公園の北東部、兄川と弟川の南に位置する岩山と河川による景勝地。甲斐の歌枕として平安時代から多くの歌人によって歌が詠まれている。	山梨
	一之釜	落差21mの一之釜はエメラルドグリーンの滝壺が話題の観光スポットとなっており、季節や時間によって様々な表情が見られる。	三富
森林	ライオン山梨の森	水口地内にある林地約65haは、森林整備への企業参画を促進する県の「企業の森推進事業」の第1号として、平成18(2006)年にライオン(株)、峡東森林組合、本市が森林整備協定を締結し、命名権により「ライオン山梨の森」となった。企業からの支援費等を使い、伐採、搬出、植林等の森林整備を実施するほか、社員等による森林ボランティア体験活動の場ともなっている。	山梨 牧丘
公園	笛吹川フルーツ公園	甲府盆地の大パノラマが広がる高台に位置する、山梨の特産物や風土を五感で楽しめる約32haの県立公園であり、様々な遊具やアスレチック、農業体験、料理教室など子どもから大人まで1日を通して楽しめる。園内には、新日本三大夜景と富士山への眺望が楽しめる温泉もある。	山梨
	万力公園(万葉の森)	笛吹川沿いに広がる、松や雑木林を生かしてつくられた約14haの都市公園であり、戦国時代の水害防備林で、雁行堤などの治水施設が残る。園内では万葉集に詠われた植物を季節ごとに見ることができ、バーベキュー施設や茶室、動物広場等も有している。	山梨

(2) 歴史・文化資源

本市には、令和3(2021)年3月末現在、国指定13件(うち国宝1件)、県指定37件、市指定102件、国登録6件、市登録1件の合計159件の指定・登録文化財があります。

その中には、国宝清白寺仏殿や窪八幡神社本殿など、室町期に建てられた建造物が数多く含まれています。また、宝暦11(1761)年建築の旧坂本家住宅など、市内各地で近世以降に建てられた切妻民家を見ることができます。

図表—本市の主な歴史・文化資源

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
主な文化財集中箇所	大井俣窪八幡神社	武田氏に篤く信仰された神社であり、境内には室町時代に造られた建造物が多く残っている。本殿、拝殿、鳥居等の建造物9棟が国の重要文化財に指定されるほか、多くの文化財を有している。本殿は現存する国内最大の流造であるとともに、鳥居も国内最古の木造鳥居である。	山梨
	永昌院	武田信玄の曾祖父信昌の菩提寺であり、境内には信昌の墓や県指定文化財の銅鐘、絹本著色神嶽通籠禅師画像などの貴重な文化財が多く残っている。	山梨
	清白寺	夢窓国師によって開かれた臨済宗の寺院で、境内には国宝に指定されている禅宗様建築の仏殿や重要文化財の庫裏がある。参道には梅が50本ほど植えられ「梅の清白寺」として親しまれている。	山梨
歴史文化施設	牧丘郷土文化館	明治8(1875)年に「室伏学校」として開校した、「藤村式」と呼ばれる擬洋風建築である。道の駅花かげの郷まきおか整備後に現在の位置に移築され、郷土文化館として地元文化人の紹介や作品等が展示されている。	牧丘
	根津記念館	東武鉄道社長をはじめ鉄道会社24社の経営に携わり、「鉄道王」と呼ばれた初代根津嘉一郎翁の邸宅を保存・公開する施設。長屋門や主屋等は国の登録有形文化財に指定される。約2,000坪の邸内の主屋や庭園等を見学できるほか、餅つきや豆まきなど四季折々の催事も行われる。	山梨
	連方屋敷	四方に土塁と堀が巡る方形居館で、14世紀から15世紀代の遺構・遺物が検出されている。16世紀には武田氏の御蔵として使用されたとも考えられている。	山梨

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
その他の 歴史文化 資源（不 動産）	上野家住宅	武田氏家臣を祖とする豪農の江戸時代初期の武家屋敷であり、県有形文化財に指定されている。主屋は当初、切妻であったことが判明している。	山梨
	駒井家・大村家・鶴田家・宮沢家住宅	近世から近代の養蚕農家の特徴を持つ切妻民家であり、日本遺産の構成文化財となっている。周辺にはぶどう畑が広がっている。	牧丘
	赤芝集落	甲府盆地東部は特徴的な切妻民家が分布する地域として知られているが、赤芝地区には多くの切妻民家が現存している。特に明治以降の越屋根を持つ民家が集中して残っており、独特の景観を見せている。また、養蚕が盛んであった頃の形態を良く残す山村集落でもあり、これらの建造物群と一体となって歴史的風致を形成している。	牧丘

(3) 産業資源

本市はももやぶどう等の果樹栽培が盛んであり、これらの果物狩りは春から秋にかけて行われるため、本市への来訪者を引き付ける大きな魅力となっています。

また、これらの農地で作られたぶどうを使ったワインは高い評価を得ており、令和2(2020)年12月にワイン特区に認定されたことで、これからの発展が大いに期待されます。

図表－本市の産業資源

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
農園	甲州式棚栽培のぶどう畑	ぶどうの棚栽培は、改良が重ねられたことにより、「甲州式棚栽培」は全国的に主流となった。本市内に広がるぶどう畑は高品質のぶどうが収穫されるとともに、季節ごとに様々な風景を魅せる。	山梨 牧丘
	観光フルーツ農園	富士山や甲府盆地の景色を眺めながら、ぶどう、もも、さくらんぼなどのフルーツ狩りが楽しめる。直売所や直営のカフェ等を有するところもあり、季節の果物を使ったパフェなどが味わえる。最近のペットブームの中、小型犬等のペット同伴を可とする施設等も見られる。	山梨 牧丘
販売・PR	街の駅やまなし	JR山梨市駅から徒歩1分の場所にある、地域交流や情報発信を目的とした施設である。さまざまな発表会やイベント利用のほか、足湯やレンタサイクル等もある。	山梨
	花かげの郷まきおか「道の駅」	国道140号線沿い、埼玉県境から15kmの場所にあり、埼玉県側からの来訪者は、甲府盆地の先に見える富士山の姿を初めて目にする。食堂や売店のほか、彩甲斐公園や牧丘郷土文化館も立地する。	牧丘
	道の駅みとみ	国道140号沿い、山梨県の北の玄関口にある道の駅であり、西沢渓谷観光の拠点ともなっている。	三富
特産品	果物	もも、ぶどう、さくらんぼ、いちご、柿、キウイフルーツなど1年を通して様々な季節の果物が収穫される。	山梨 牧丘
	和菓子・洋菓子	果物を使った和菓子や洋菓子、草餅などが有名である。	全市
	ワイン・日本酒	特産品のぶどうを使ったワインの醸造・販売所や日本酒の蔵元があり、中には工場見学や試飲ができる施設もある。	山梨 牧丘
郷土料理	本市独自の料理はあまり見られないものの、鳥もつやほうとうなど、山梨県を代表する郷土料理の多くを味わうことができる。	全市	

(4) 温泉・宿泊

本市には3つの市営温泉のほか、武田信玄の隠し湯として知られる川浦温泉や明治期の温泉旅館建築の旧館を持つ岩下温泉、笛吹川フルーツ公園の近傍に位置し、富士山や甲府盆地への眺望景観が魅力のほったらかし温泉、笛吹川フルーツ公園内にあるフルーツ温泉ぷくぷくなど、特色のある温泉が数多く見られます。

また、これらの天然温泉を有する温泉旅館をはじめ、リゾートホテルやビジネスホテル等が数軒立地しています。

図表－本市の温泉・宿泊施設

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
温泉	市営温泉	みとみ笛吹の湯、鼓川温泉、花かげの湯など、市営のアルカリ性単純温泉があり、銭湯並みの料金で入浴が可能である。また、街の駅やまなしや笛吹川フルーツ公園内のフルーツセンター等には足湯が設けられている。	全市
	民間温泉	武田信玄の隠し湯として知られる川浦温泉、明治期の温泉旅館建築の旧館を持つ岩下温泉、笛吹川フルーツ公園の近傍に位置し、眺望景観が魅力のほったらかし温泉、フルーツ温泉ぷくぷく、万葉の湯、養鰻場が付随している正徳寺温泉、源泉をミネラルウォーターに加工しているはやぶさ温泉など、特色のある温泉が数多くあり、温泉旅館や日帰り温泉施設等が立地する。	全市
宿泊施設		市内には天然温泉を持つ温泉旅館や民宿のほか、リゾートホテルやビジネスホテル、金峰山や国師ヶ岳などの登山者のための山小屋等が立地する。	全市

(5) 体験・イベント

本市には、市域の約8割を占める森林のほか、西沢渓谷と東沢渓谷にその源を発する笛吹川、急斜面を利用した果樹栽培の畑など、魅力的な自然を活用したさまざまな体験メニューが注目を集めています。

また、一年を通じて開催される、地域に根付いた行事やイベントのほか、最近では任意の団体等が主体となって企画・開催する朝市など、新たなイベント等も見られるようになっていきます。

図表－本市の体験・イベント

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
体験	森林セラピー®体験	ストレスが多い現代社会において、森の中を散策し、木々のみどりや土のにおい、新鮮な空気を体感することによるリラクゼーション効果を科学的に解明し、こころと身体に活かそうという試みが「森林セラピー®」であり、西沢渓谷や巨峰の丘ロードなどを中心に、森林セラピー®体験コースが設定されている。	全市
	農作業体験	農業体験は、自然に触れることで日頃の疲れを癒し、リフレッシュできると、近年人気となっている。	山梨 牧丘
	果物狩り	もも、ぶどう、さくらんぼ、いちごなど、春から秋にかけての収穫期には、果物狩りができるほか、直売所が設置されている。	山梨 牧丘
	釣り・バーベキュー	溪流の流れを活かした釣り堀があり、イワナやヤマメなどの溪流釣りを気軽に楽しむことができる。	牧丘 三富
	サイクリング	街の駅やまなしにはレンタサイクルがあり、普通自転車や電動アシスト付自転車等をレンタルすることができる。	山梨
	陶芸体験	山梨特産の果木を薪や釉薬に使用して陶器を焼く陶芸体験や陶芸教室が行われている。	全市
行事・イベント	笛吹川源流まつり	甲武信ヶ岳を分水嶺とする、笛吹川(山梨市)・荒川(埼玉県秩父市)・千曲川(長野県川上村)の三地域の交流を通し、水の恵みに感謝し、源流地域の大切さを再確認するイベントが道の駅みとみを中心に毎年8月に開催される。	三富
	万葉うたまつりとホテル観賞会	夏の訪れを告げるイベントとして、毎年6月に万力公園内万葉の森で開催されており、万葉歌の朗唱やホテル観賞会を中心に、さまざまなイベントが行われる。	山梨
	笛吹川納涼花火大会	笛吹川万力大橋付近で行われる納涼花火大会は一大イベントであり、毎年、約3万人の観覧者が訪れる。	山梨
	巨峰の丘マラソン大会	「牧丘の巨峰」のブランドイメージの高揚、巨峰の産地PRなどを目的としたマラソン大会であり、生産のピークである9月に実施している。大会には全国各地から2,500名を超えるランナーが訪れ、標高差最大300mのクロスカントリーのようなアップダウンの激しいコースを駆け抜ける。	牧丘

(6) 人

本市には、観光振興やまちづくりに寄与するために活動する諸団体のほか、本市にゆかりのある数多くのサポーターや著名人が、ふるさと振興のための活動を行っています。

山梨市グランドデザインー地域資源活用構想ーでは、これらの「人」もまちを活性化するための貴重な資源として位置づけます。

図表ー本市の主な活動団体等

区分	資源の名称	資源の特徴など	地域
活動団体	山梨市観光協会	本市における観光振興や観光資源の開発を目的に、各種事業の企画、立案、運営にあたる。また、ホームページ等を使った情報発信を行っている。	ー
	(一社)山梨市ふるさと振興機構	地域の誇りを育てるための文化商社として、地域資源を活用した商品や観光ツアーの開発・販売など、文化と経済が両立する地域づくりを目指した活動団体であり、地域に受け継がれてきた歴史や習俗の調査研究を行い、本市の文化的価値を広く発信する取組みも行われている。	ー
サポーター	首都圏山梨市県人会	首都圏を中心とする本市出身者や、本市にゆかりのある人が集まって情報交換、親睦・交流を図り、ふるさと山梨市のさらなる発展に寄与することを目的として、令和2(2020)年に設立された。	ー
	山梨市ふるさと市民	本市に愛着と興味を抱いている人たちに、「ふるさと市民」として登録してもらい、「心のふるさと」として応援していただくための制度であり、登録者には旬な情報提供を行うほか、来訪時に利用できる特典が用意されている。	ー
	山梨市観光大使	本市の魅力・観光情報を広く国内外に紹介し、市の観光振興とイメージアップを図る目的で、各分野で活躍されている市にゆかりのある方に対し、市が山梨市観光大使として委嘱している。(現在20名。うち1名はマスコットキャラクター「巨峰のキョッシー」に委嘱。)	ー
	著名人	上記の観光大使のほか、初代根津嘉一郎翁(実業家)やジャンボ鶴田(プロレスラー)など、幅広い分野において数多くの著名人を輩出している。	ー
市民・事業者・行政	このまちに住み、または働いている市民・事業者・行政の活動や行動なくしては、まちの活性化には結びつかない。	ー	

(7) 未利用公共施設等

本市は、平成17(2005)年3月に旧山梨市、牧丘町、三富村の合併により発足しましたが、学校や文化・スポーツ施設など、合併前の各自治体において整備された公共建築物が市内に分散立地しており、今後は、複合化、集約化、転用・機能廃止等によって、これらの公共建築物等の有効活用も想定されます。

IV 地域資源活用の基本的考え方

IV-1. 地域資源を活用したまちづくりに向けた課題

本市の立地特性や本市を取り巻く社会経済動向等を踏まえ、地域資源を活用したまちづくりに向けた課題は以下のように整理されます。

◆農業資源を活かした交流の活性化と都市の活力の向上

本市はこれまで、ももやぶどう等の果樹栽培を中心とした農業や観光を基幹産業として発展してきましたが、人口減少や少子高齢化に伴う農業従事者の高齢化や後継者不足等により、耕作放棄地の増加等といった課題を抱えています。

標高差の大きい特徴的な地形が生み出す自然景観、そこで展開される農業やイベントなど、本市の立地特性や多彩な地域資源を活かしたまちづくりを展開することにより、地域交流を活性化し、都市全体の活力を高めていくことが求められます。

◆人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約と多様な都市拠点の連携

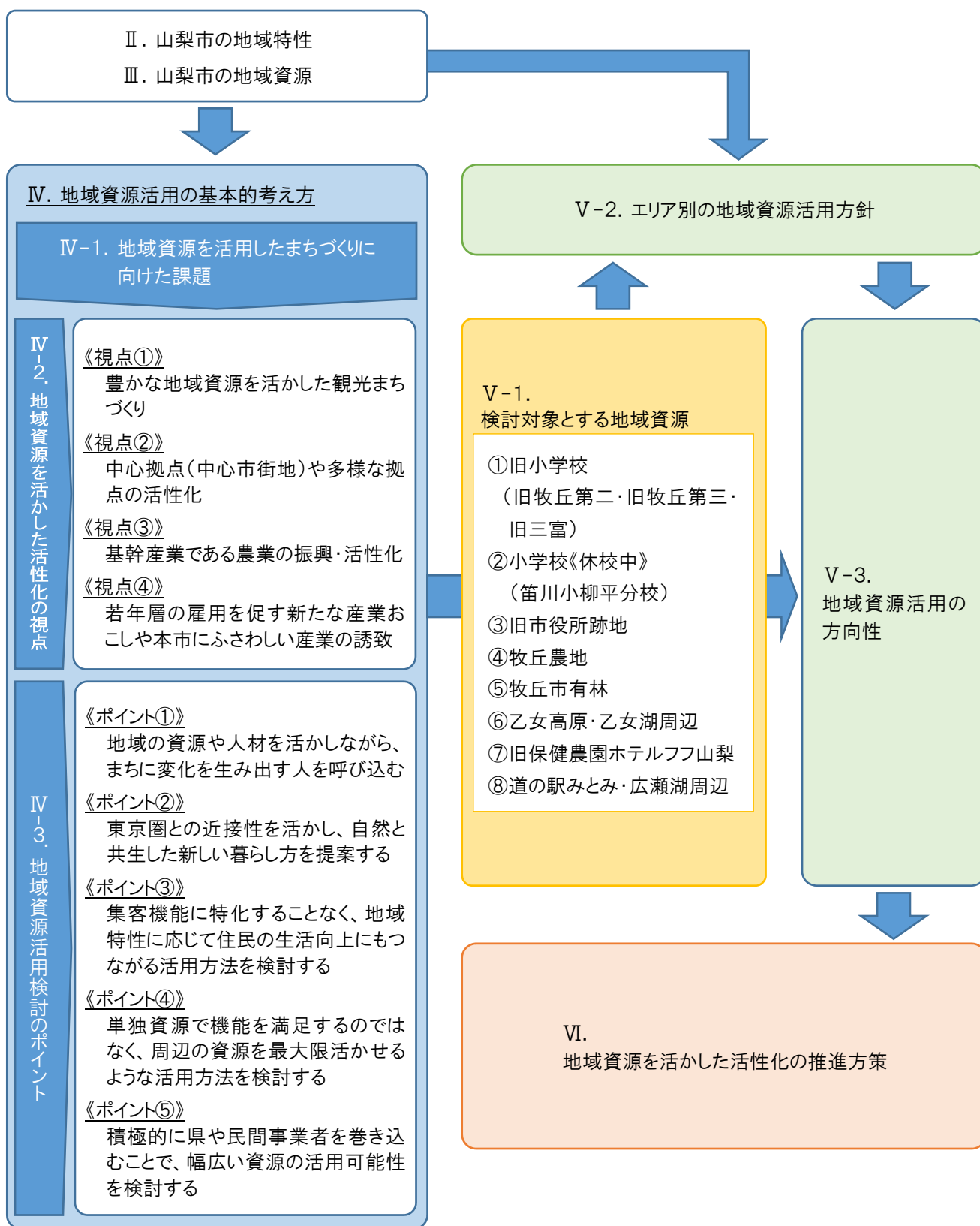
未利用公共施設等を活用した都市機能の集約化や地域の特性に応じた計画的な土地利用等による多様な都市拠点形成により、産業の振興や定住を促進するとともに、地域間の交通ネットワーク強化を図ることで、安心で快適な暮らしを維持する都市構造を構築していくことも必要です。

◆本市の魅力のPRと多様な主体による協働のまちづくりの実現

本市は、豊かな自然資源や眺望景観、多くの文化財に代表される歴史文化資源、自然をベースとした観光レクリエーション施設等といった豊富な地域資源に恵まれています。平成30(2018)年には、「葡萄畑が織りなす風景－山梨県峡東地域－」のストーリーが文化庁の日本遺産に認定されるなど、注目されています。

これらの多様な地域資源の魅力を最大限に引き出し、まちづくりに活用するにあたっては、本市の魅力を積極的にPRするとともに、市民、事業者、関係機関、行政がそれぞれの役割を担い、知恵を出し合いながら、協働のまちづくりを推進していくことが必要です。

先に整理したまちづくりの課題を受け、山梨市グランドデザイン-地域資源活用構想-では、周辺の既存資源と連動・連携することで、多様な可能性が期待できる未利用公共施設等の活用方策について、下記のフロー図に基づいて整理していきます。



IV-2. 地域資源を活かした活性化の視点

本市における「活力のあるまちづくり」を展開するにあたり、都市計画マスタープランの「活力あるまちづくり方針」に示された以下の4つの視点に基づき、特色ある地域資源の積極的な活用と創意工夫により、活力ある地域のまちづくりに結びつくような地域資源(未利用財産)の活用を図るものとします。

活性化の視点①

豊かな地域資源を活かした観光まちづくり

観光を農業と並ぶ基幹産業と位置づけ、地域資源を活かした観光拠点づくり、資源の魅力や付加価値を高め、「山梨市ブランド」として発信していきます。また、様々な観光施策と連携した、新たな地域産業の創出等を図ります。

活性化の視点②

中心拠点（中心市街地）や多様な拠点の活性化

中心市街地については、山梨市駅南口周辺や市役所周辺の整備等、商業集積、イベント開催などにより、中心市街地の活力を高めていきます。

また、副次拠点や地区拠点、コミュニティ拠点などの都市拠点や観光レクリエーション拠点等についても、交流施設の整備をはじめ、観光と連携した活性化を図ります。

活性化の視点③

基幹産業である農業の振興・活性化

農業の後継者や担い手の育成、農業基盤の整備・充実を図るとともに、果物を中心とした農産物のブランド化による販売力強化、グリーンツーリズム、観光農園等を介した都市と農村の交流による農業の振興・活性化を図ります。

活性化の視点④

若年層の雇用を促す新たな産業おこしや本市にふさわしい産業の誘致

まちの活力を維持し、より高めていくためには、魅力ある定住環境と就業の場を確保し、UJIターンや定住を促進する必要があります。そのため、既存の地域産業の育成だけでなく、地域資源を活かした観光まちづくりを推進し、新たな産業の誘致と雇用の促進を図ります。

IV-3. 地域資源活用検討のポイント

先の4つの活性化の視点に基づいた地域資源(未利用財産)の活用にあたっては、以下の5つのポイントを意識しながら、さまざまな事業主体等による整備や運用の可能性も含め、幅広い活用方法の検討を行います。

検討のポイント①

地域の資源や人材を活かしながら、まちに変化を生み出す人を呼び込む

地域の資源を活用した人の活動や交流(体験、イベントなど)を通して、本市への興味・関心を高め、これらの人がさらにまちに変化を生み出すようなサイクルをつくり出します。

検討のポイント②

東京圏との近接性を活かし、自然と共生した新しい暮らし方を提案する

東京圏に近接し、鉄道や高速道路によるアクセス性が高く、災害にも強い立地を活かし、豊かな自然と共生した新しい暮らし方も含めた活用を検討します。

検討のポイント③

集客機能に特化することなく、地域特性に応じて住民の生活向上にもつなげる活用方法を検討する

集客を目的とした観光施設であっても、地域から隔離されたものではなく、地域における生活環境の向上にも寄与し、地域住民にも長く親しまれるような活用方法を検討します。

検討のポイント④

単独資源で機能を満足するのではなく、周辺の資源を最大限活かせるような活用方法を検討する

単独の資源として捉えるのではなく、周辺の資源との連動性を意識した活用方法を検討することにより、エリア全体としての魅力が高まり、来訪者の新たな回遊を創出します。

検討のポイント⑤

積極的に県や民間事業者を巻き込むことで、幅広い資源活用の可能性を検討する

全ての取組みを市が単独で行うのではなく、山梨県や民間事業者を巻き込んだ活用策を検討することにより、より効果的な資源活用の可能性を拓けます。

V 地域資源の活用方策

V-1. 検討対象の地域資源の概要

本市は、未利用公共施設等のうち、今後の利活用において周辺の既存資源と連動・連携することで多様な可能性が期待できる以下の8つの地域資源を「山梨市グランドデザインー地域資源活用構想ー」の対象とし、その活用方策を検討していきます。

検討対象の地域資源	資源の概要
① 旧小学校 (旧牧丘第二、旧牧丘第三、旧三富)	<p>○市内には、児童数の減少に伴う学校統合等によって閉校となった小学校4校(旧牧丘第二、旧牧丘第三、旧三富、旧堀之内)がありますが、旧堀之内は昭和56(1981)年度に建設された旧耐震基準による建物で、耐震性が確認されていません。その他の3校については、耐震性が確認され、地域の避難施設に指定されています。</p> <p>○校舎建物は、いずれも築40年程度が経過していますが、旧牧丘第三と旧三富については、途中、大規模改修も行われています。</p> <p>○校舎の床面積はいずれも1,700㎡程度を有しています。</p>
② 小学校《休校中》 (笛川小柳平分校)	<p>○小学校は平成18(2006)年度から休校しており、RC平屋建て、床面積180㎡、三角屋根が特徴の建物は現在使用されていません。</p> <p>○近隣には、奥秩父の山々への登山、ハイキングの拠点となる山小屋民宿が立地しており、近隣川辺でのキャンプや日帰り BBQ 等の用具貸出等も行っています。また週末はカフェの営業も行われています。</p>
③ 旧市役所跡地	<p>○笛吹川左岸、中央通りに面した約1haの敷地であり、敷地周辺には、公共施設が多く立地しています。</p> <p>○山梨市駅や市役所にも近接しており、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に含まれます。</p>
④ 牧丘農地	<p>○良好な眺望景観を持つ斜面地で、一面に葡萄畑が広がっています。</p> <p>○これらの葡萄畑の中には、観光農園としてぶどう狩りが楽しめる施設も見られます。</p>
⑤ 牧丘市有林	<p>○鼓川の南面、南北900m、東西2,000mに広がる市有林であり、その一部はゴルフ場の計画地とされていました。</p> <p>○平成28(2016)年には、当該地の中央部を南北に通る市道野背坂線が完成し、旧山梨市と旧牧丘町の地域間アクセスが向上しています。</p>

検討対象の地域資源	資源の概要
⑥ 乙女高原・乙女湖周辺	<p>○乙女高原は牧丘町の北西部、甲府市との境界に位置する標高約1,700mの場所に広がる亜高山性高茎植物の草原であり、初夏のレンゲツツジをはじめ、季節によって様々な花が咲き乱れる天然の花畑となっています。</p> <p>○平成13(2001)年に発足した「乙女高原ファンクラブ」が中心となって、草刈などの保全活動が行われています。</p> <p>○乙女高原から東の焼山峠、乙女湖にかけては「乙女高原自然活用地区」に指定され、県により遊歩道や展望台等が整備されています。</p> <p>○秩父山系の2,000m級の山々から流れ込む乙女湖(琴川ダム)は、国内の多目的ダムで最も高い標高に位置し、エメラルドグリーンの湖面が広がっています。</p>
⑦ 旧保健農園ホテルフ山梨	<p>○約75haの広大な敷地内に、延床面積約2,100㎡、木造2階建ての建物が立地しています。平成4(1992)年に建てられた築30年程度の建物ですが、施設の老朽化が目につきます。</p> <p>○これまでは、精神科医療及び高齢者介護を中心に事業展開する民間事業者により、心と体を整え、自然を体感できるプログラムを持った宿泊施設として運用されてきました。</p> <p>○しかし、平成24(2012)年に開設された当施設は、令和3(2021)年1月末で営業を終了しました。(土地・建物は市に返却)</p>
⑧ 道の駅みとみ・広瀬湖周辺	<p>○道の駅みとみは、埼玉県との県境、本市の北の玄関口にあり、西沢溪谷への観光や周辺の山々の登山客等でにぎわいます。</p> <p>○広瀬湖に隣接する公園のテラスからは、奥秩父山系の雄大な山容と湖の美しい景色を眺望できます。</p> <p>○埼玉県秩父市方面へ抜ける国道146号(雁坂トンネル有料道路)は年間44万台(平成30(2018)年)の自動車交通量があります。</p> <p>○三富地区は温泉資源も豊富であり、一体的な活用も考えられます。</p>

V-2. エリア別の地域資源活用方針

地域資源の活用方法の検討にあたっては、当該資源の特徴・特性に加え、周辺の環境や周辺に分布する地域資源等との連携が重要であることから、ここでは、検討対象の地域資源が位置するエリアにおける活用方針を設定します。

検討対象の地域資源	当該エリアの地域資源活用方針
① 旧小学校 (旧牧丘第二、旧牧丘第三、旧三富)	「地域の交流促進と観光・産業の連携」 →小学校はもともと地域拠点として、児童はもちろん、地域居住者に親しまれていた施設であることや、災害時における避難施設としても指定されていることから、地域の要望を尊重し、観光・産業と結び付いた活用等によって、地域内外の人たちの交流をより一層深めることが求められます。
② 小学校《休校中》 (笛川小柳平分校)	「森林資源の活用と森林・湖面空間を活かしたリゾート活用」 →当面は分校としての機能を維持しながら、乙女高原や乙女湖周辺エリアと連携し、豊かな自然景観や産業資源としての森林の活用も含め、登山やキャンプ、釣り等の利用客を見込んだ一時的な活用が求められます。
③ 旧市役所跡地	「公共施設の再編とあわせにぎわい・交流空間の創出」 →公共施設の老朽化等に伴う再編とあわせ、さまざまな都市機能を都市の中心拠点等に誘導・集約するための種地として活用することで、まちの中に新たなにぎわいや交流を創出することが求められます。
④ 牧丘農地	「果樹栽培を中心とした農業振興と新たな観光・産業の展開」 →本市の貴重な産業資源であり、かつ景観資源である果樹栽培を中心とした農業を活用した取組みをより一層進めるとともに、観光客を誘致する仕掛けとして活用することが求められます。
⑤ 牧丘市有林	「地域の交流促進と観光・産業の連携」 →貴重な森林資源を保全しながら、観光と産業とを連携させた活用や、企業・学校等のさまざまな森林活動や環境教育の場として活用することが求められます。
⑥ 乙女高原・乙女湖周辺	「森林資源の活用と森林・湖面空間を活かしたリゾート活用」 →豊かな自然景観や産業資源としての森林の活用も含め、登山やキャンプ、釣り等の利用客を見込んだ活用が求められます。
⑦ 旧保健農園ホテルフ山梨	「果樹栽培を中心とした農業振興と新たな観光・産業の展開」 →牧丘農地エリアと連携し、本市の貴重な産業資源であり、かつ景観資源である果樹栽培を中心とした農業や自然を活用した取組みにより、観光客を誘致する仕掛けとして活用することが求められます。
⑧ 道の駅みとみ・広瀬湖周辺	「豊かな自然景観と豊富な温泉資源の活用」 →西沢溪谷の入口であり、周辺に多く見られる温泉施設と連携しながら、豊かな自然景観を活かしたオートキャンプや環境教育の場としての活用が求められます。

V-3. 検討対象の活用の方向性

4つの活性化の視点および当該エリアの地域資源活用方針を踏まえた、8つの地域資源における活用の方向性や参考事例は以下のように整理されます。

		検討対象とする地域資源(未利用財産)							
		①旧小学校 (旧牧丘第二・三、三富)	②小学校《休校中》 (笛川小柳平分校)	③旧市役所跡地	④牧丘農地	⑤牧丘市有林	⑥乙女高原・乙女湖周辺	⑦旧保健農園ホテル フフ山梨	⑧道の駅みとみ・ 広瀬湖周辺
当該エリアの 地域資源活用方針		地域の交流促進と 観光・産業の連携	森林資源の活用と 森林・湖面空間を活かした リゾート活用	公共施設の再編とあわせ にぎわい・交流空間の創出	果樹栽培を中心とした 農業振興と 新たな観光・産業の展開	地域の交流促進と 観光・産業の連携	森林資源の活用と 森林・湖面空間を活かした リゾート活用	果樹栽培を中心とした 農業振興と 新たな観光・産業の展開	豊かな自然景観と 豊富な温泉資源の活用
地域資源を活かした 活性化の視点	豊かな地域資源を 活かした 観光まちづくり	◆宿泊、体験、工場見学、 伝統文化体験  森の恵みと学びの舎である青少年 宿泊施設(新潟県新発田市)	◆体験、展示販売  工場内での製作体験教室(青森県 西目屋村)	—	◆クラインガルテン、農業 体験  滞在型市民農園クラインガルテン 栗源(千葉県香取市)	◆キャンプ、グランピング、 自然体験、ヒーリング  泊まれる公園 INN THE PARK(静岡 県沼津市)	◆フィッシング  ルアーフィッシングの密かな穴場と なっている希望湖(長野県飯山市)	◆宿泊、飲食、体験 ※事業手法を含めた可能性  自然が魅力の高級リゾートホテル (山梨県富士河口湖町)	◆オートキャンプ、自然散策  平尾台自然の郷オートキャンプ場 (福岡県北九州市)
	中心拠点 (中心市街地)や 多様な拠点の 活性化	◆地域交流、飲食、伝統 文化伝承  地域の田舎レストランがもり(愛 知県新城市)	—	◆多目的広場、イベント会 場 ※暫定利用(将来の公共施設建 替用地など)を含む  大型商業跡地につくられた屋根付 広場(大分県大分市)	—	—	—	—	◆地元産の野菜や果物にこだわった スローフード農家レストラン(和歌山 県田辺市)  オートキャンプ場内の温泉(和歌 山県白浜町) 
	基幹産業である 農業の振興・活性化	◆農産物加工工場  小学校を食品工場として活用する 但馬醸造所(兵庫県養父市)	—	◆朝市・農業祭開催  石畳ふれあい広場での朝市(愛知 県豊田市)	◆援農ボランティア  援農ボランティアの募集(千葉県 我孫子市)	—	◆木材加工工房、体験、 展示販売)  美濃和紙の伝統文化を伝えるミュ ージアム(岐阜県美濃市)	—	—
	若年層の雇用を促す 新たな産業おこしや 産業の誘致	◆加工工場、事業所、企 業支援、サテライトオフィ ス  金沢大学の里山研究部門の拠点 施設(石川県珠洲市)	◆工房 ※間伐材の活用など  職人技を間近で見られる木工加工 工場(青森県西目屋村)	—	—	◆二次住宅、テレワークオフ イス  仕事と余暇の両立を兼ねた森林 住宅(栃木県那須塩原市)	—	◆テレワークオフィス  気分を変えて働くことのできるコワ ーキングスペース隼lab(鳥取県八 頭町)	—

※事例写真は、下記の各WEBサイトより引用しました。
 新発田市/奥三河観光ナビ/おさんぼたじま/金沢大学/白神カレンダー/西目屋・白神エリア総合観光ポータルサイト/全国まちなか広場研究会/豊田・みよし・長久手地域情報/クラインガルテン栗源/我孫子市
 INN THE PARK/田舎移民局スミカ/斑尾高原・鹿ノ尾/ NPO法人「美濃住まいづくり」/ふふ・河口湖/農家レストラン「みかん畑」/隼lab./平尾台自然の郷/グランパス inn 白浜

VI 地域資源を活かした活性化の推進方策

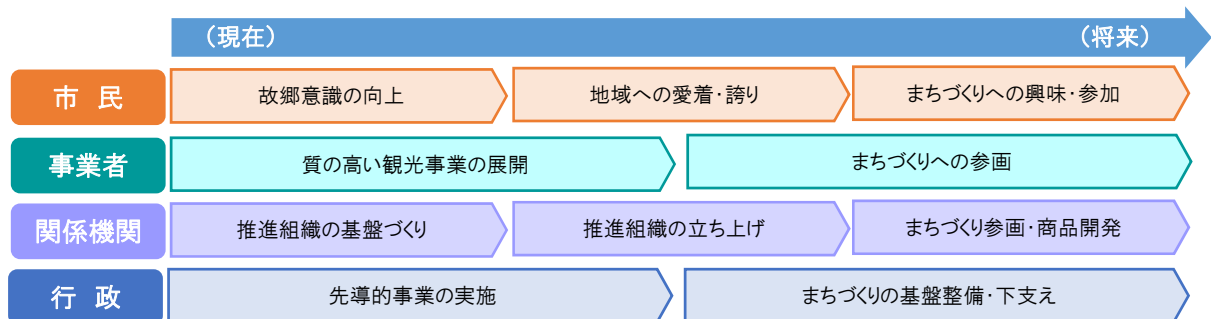
VI-1. 推進の仕組みと事業

(1) 市民・事業者・関係機関・行政の協働による推進

今日、様々な主体による協働のまちづくりが求められており、地域資源としての公共施設や市有財産の有効活用においても、市民、事業者、関係機関、行政がそれぞれの役割を担い、協働によるまちづくりを推進していくことが必要です。

さらに、市民、事業者、関係機関、行政の役割は時間を追うごとに変化し、成熟していくものと想定されます。当初は行政を中心に、国や県の補助金等を活用した先導的事业を実施しながら推進組織の基盤作りを行い、徐々にまちづくりに関与する事業者や市民を取り込みながら、地域によっては、地域の運営組織等を結成し、エリアマネジメントによるまちづくりへと変化していくことを目指します。

図表一 時間軸による役割分担の変化



(2) 公民連携事業(PPP)の推進

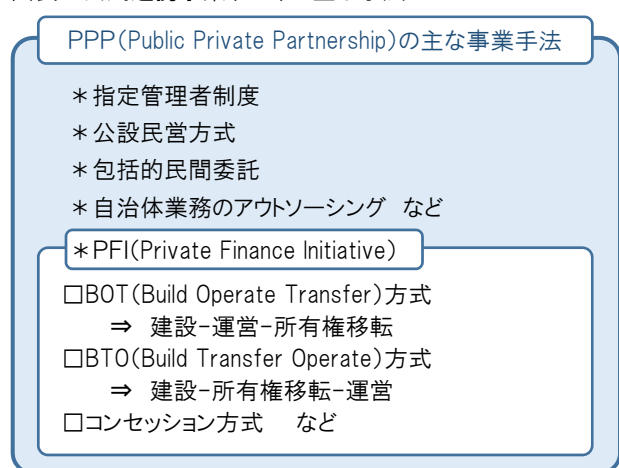
PPP(Public Private Partnership)とは、公民が連携して公共サービスを提供する事業方式のことを言います。

PPPには、PFI(Private Finance Initiative:公共施設などの建設や運営などを民間企業の資金や経営能力、技術的能力を使って行う手法)、指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングなどの様々な形態があり、既に本市でも公設民営方式や指定管理者制度などが導入されています。

今日、少子高齢化社会の進展や施設・インフラの老朽化、社会保障関連経費の増大に対応するための財源確保など、社会経済情勢や暮らし方の変化による住民ニーズの多様化により、これまでの取り組みだけでは自治体の運営が厳しい状況となっています。

本市においても、将来の人口減を見据えながら行政運営を変えていくことが必要であり、行政が有する資源やノウハウ等が限られる中で、公共サービスに対する市民ニーズに的確かつ持続的に応えていくためには、民間企業等の力を最大限に活用していくことが重要となっていると考えられます。山梨市グランドデザインー地域資源活用構想ーにもとづくまちづくりの推進においても、効果的な民間活力導入による公民連携事業の可能性を追求します。

図表一 公民連携事業(PPP)の主な手法



VI-2. 公共施設の管理と公民連携に関する基本的考え方

(1) 公共施設の管理に関する基本的考え方

公共施設等総合管理計画では、公共施設等の管理に関する基本的考え方として、「数量」・「品質」・「財務」に関する以下の方針が掲げられており、これらの方針を踏まえて、公共施設の適正な活用の推進を図ります。

【公共施設等の管理に関する基本的考え方の要約／公共施設等総合管理計画より】

数量に関する方針

- 施設用途、地区別の人口分布や年代別の人口推移などから、施設の維持、複合化、集約化、転用、廃止・解体などを検討する。
- 現在、使用していない公共建築物の有効活用も併せて検討する。
- 行政が提供すべきサービスについて、質が低下しないように見直しを行い、近隣施設や民間施設による代替なども検討する。
- インフラ資産の数量については、各資産の特性を踏まえ、それぞれの整備計画や長寿命化計画などに則し、長期的な視点から施設総量の適正化を図る。

品質に関する方針

- 安全性・機能性の維持や長寿命化について検討する。
- 定期的に公共施設等を点検し、劣化状況の把握に努める。
- 異常が発見された場合には、必要に応じて使用中止や応急措置により、安全性の確保や機能の保持および回復を図る。
- 市職員・施設管理者が定期的に施設の点検を実施し、大規模改修や更新は、点検結果などをもとに、適切な時期に計画的に行う。

財務に関する方針

- 数量および品質への対応とあわせて、将来を見据えた検討を行う。
- 予防保全の実施および計画的な大規模改修・修繕や更新の実施により、改修・修繕・更新等の費用の縮減や予算の平準化を図る。
- また、施設の維持管理の内容や費用、施設使用料などの見直しを行い、日常的な維持管理費用の縮減を図る。
- 特に公共建築物については、地区別の人口分布や年代別の人口推移などを踏まえて、施設の維持、複合化、集約化、転用、未利用施設の利活用、廃止・解体などの手法を用いて、公共建築物の再編・適正化を検討する。
- さらに、PPPやPFIなどの導入による官民連携や市民との協働による施設管理を推進し、財政負担の軽減と行政サービスの向上を図る。

(2) 市有財産活用の基本的考え方

未利用の土地及び建物(施設)などの市有財産は、すべてを保有し続けるばかりではなく、市有財産の賃借や売却、譲渡を含めての検討が必要です。財産の処分にあたっては、基準や方法などの方針を定めていく必要があります。

(3) 公民連携事業(PPP)に関する基本的考え方

本市においても、将来の人口減を見据えながら行政運営を変えていくことが大切であり、行政の資源やノウハウ等が公共施設の整備及び管理・運営に対して、公設民営方式、民設公営方式、民設民営方式等の導入を検討することも必要です。

図表一 公民連携事業(PPP)の手法と地域資源活用への導入可能性

		施設整備	
		公 共	民 間
管理運営	公 共	【公設公営方式】 ・従来方式 など	【民設公営方式】 *DB方式 *リース方式 など
	民 間	【公設民営方式】 ・指定管理者制度 ・包括的民間委託 ・公共施設等運営権制度 (コンセッション) など	【民設民営方式】 *PFI方式 *DBO方式 *民営化 など



方式	事業手法	概 要	導入可能性
公設民営方式	① 指定管理者制度	地方公共団体から指定を受けた団体(指定管理者)が「公の施設」の管理を代行する制度。	<input type="checkbox"/> 旧小学校 <input type="checkbox"/> 旧保健農園ホテル フフ山梨
	② 包括的民間委託	包括的かつ複数年に渡り公共施設の維持管理・運営を民間に委託する方式。	<input type="checkbox"/> 旧市役所跡地 <input type="checkbox"/> 旧小学校 <input type="checkbox"/> 休校中小学校 <input type="checkbox"/> 旧保健農園ホテル フフ山梨
	③ 公共施設等運営権制度(コンセッション)	利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。	<input type="checkbox"/> 牧丘市有林 <input type="checkbox"/> 牧丘農地 <input type="checkbox"/> 旧保健農園ホテル フフ山梨
民設公営方式	① DB方式	民間が設計・建設を一括して行い、施設の所有、運営、資金調達については公共が行う方式。	<input type="checkbox"/> 旧市役所跡地 <input type="checkbox"/> 牧丘農地
	② リース方式	民間の資金で施設を整備し、民間から公共へ施設をリースする方式。	<input type="checkbox"/> 旧市役所跡地
民設民営方式	① PFI(公共施設等運営権を除く)	民間の資金・技術・経営ノウハウ等を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を行う手法。	<input type="checkbox"/> 牧丘市有林
	② DBO方式	民間が施設の設計・建設・運営・維持管理を一括して行い、施設の所有、資金調達に関しては公共が行う方式。	<input type="checkbox"/> 牧丘市有林 <input type="checkbox"/> 乙女高原等
	③ 民営化	契約または出資等により一定の公的関与を残しつつ、所有を含めた事業主体を民間に移行する方式。	<input type="checkbox"/> 旧小学校 <input type="checkbox"/> 旧保健農園ホテル フフ山梨

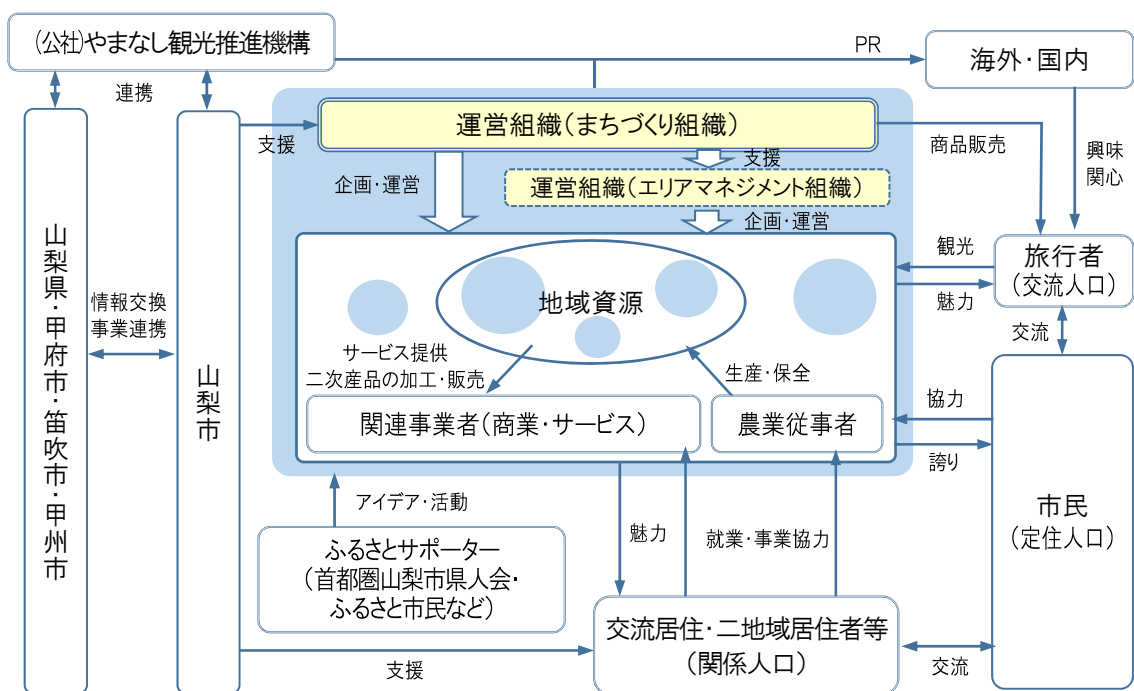
VI-3. 新たな推進体制に向けて

(1) まちづくり組織を運営母体としたスムーズな運営

地域の魅力を十分に堪能してもらうためには、地域資源を旅行者や居住者にとってより魅力的なものに育てていくことが必要であり、地域の未利用施設等を活用した道の駅などの集客・交流施設の整備・運営や、農業従事者等を観光まちづくり事業に取り込んだ参加体験機会等の企画・提供など、これまでになかった魅力や活力を生み出すことのできる運営組織の存在が重要となります。その主体としては、観光協会や関係団体によるコンソーシアム(協議会)組織等が想定されます。

このような運営組織は、全市を対象とし、エリアマネジメント組織が成立した地域については、その支援にまわり、地域との連携を推進していくことが考えられます。

図表-まちづくりの推進体制イメージ



(2) エリアマネジメントの推進

エリアマネジメントとは、特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうという取組みです。現在、民主導のまちづくり、官民協働型のまちづくりへの期待から、全国各地でエリアマネジメントの取組みが試行・実践されています。

本市においては、中心市街地のまちづくりをはじめ、牧丘地区、三富地区などでの取組みが期待され、市はエリアマネジメントの研究を行い、各地域でのエリアマネジメントに向けた取組みの支援を行っていくことが想定されます。

【エリアマネジメントの参考例】

- ニセコひらふエリアマネジメント(2017年北海道倶知安町)*リゾート地の活性化
- 若者クリエイティブコンテナ(YCCU)(2016年 山口県宇部市)*市街地活性化活動
- TCCM(豊田シティセンターマネジメント)(2017年 愛知県豊田市)*中心市街地活性化

(参考資料:内閣府まち・ひと・しごと創生本部、全国エリアマネジメントネットワーク)

VI-4. 地域資源活用事業の展開イメージ

V章に示した検討対象エリアにおいて、個別の地域資源活用事業を展開していくにあたっては、以下のようなステップを踏んだ検討の流れが想定されます。（※なお、この検討のステップは、事業年次を想定したものではありません。）

図表一 個別の地域資源活用事業の展開イメージ

検討対象の地域資源	検討のステップ				
	ステップⅠ	ステップⅡ	ステップⅢ	ステップⅣ	ステップⅤ
①旧小学校 (旧牧丘第二・旧牧丘第三、旧三富)	活用策の検討 庁内での調整	事業方式検討 事業者の決定	施設改修整備	施設利用開始	
②休校中小学校 (笛川小柳平分校)	活用策の検討 庁内での調整	事業者の決定	施設試行利用 開始		
③旧市役所跡地	活用策の検討 庁内での調整	活用計画策定 社会実験	施設改修整備 (事業者選定)	暫定利用開始	
④牧丘農地	活用策の検討 庁内での調整	管理施設等の 検討	管理施設等の 整備	施設運営開始	
⑤牧丘市有林	活用策の検討 庁内での調整	活用計画策定	社会実験	事業者選定 施設整備	施設利用開始
⑥乙女高原・乙女湖周辺	活性化策検討 県との協議	活性化計画策定	事業化計画	改修整備 運営事業者選定	施設利用開始
⑦旧保健農園ホテルフフ山梨	事業方式検討 事業者の決定	施設改修整備	新事業開始		
⑧道の駅みとみ・広瀬湖周辺	活用策の検討 庁内での調整	事業方式検討 事業者の選定	用地取得 施設改修整備	施設利用開始	

VI-5. 計画策定・事業推進に向けての各種手法案

今後、具体的な事業を進めていくにあたっては、住民や関係者の参加プログラムの充実、事業者との対話による実行性の高い事業方式の設定、さらに本格整備前の社会実験などによる事業の試行や暫定利用等の手法を採り入れることが考えられます。

計画プロセスの段階から多様な人材や団体等の参加、話題性を創出しながら、本市らしいまちづくりや定住・交流の促進を図ることが考えられます。

(1) 住民等参加プログラムの導入

従来のアンケート調査等による間接的手法での住民参加に加え、近年ではワークショップなどに直接住民が参加して計画案の立案や合意形成を図る試みが進められています。計画の段階や対象施設の利用圏などによって住民参加の方法も異なりますが、公共施設や公共財産の活用方法の検討にあたっては、意見聴取や計画への理解、事業への協力を得られるような参加型プログラムの導入を検討することが考えられます。

図表一 計画段階での市民等参加手法例

対象者 手法	市民等	地区住民	関係 団体等	関係市民	事業者	概要・備考
アンケート・ ヒヤリング調査 (無作為抽出、 特定対象者)	○	○	○	○	○	* 計画策定の前提となる、市民、 関係者の意向調査。
ワークショップ・ 意見交換会 (対象地域、対 象者限定)	○	○	○	—	—	* 特定の課題や施策案に対して、 地域や対象者を限定して意見 交換を行う。
ワークショップ・ 意見交換会 (無作為抽出 型)	○	○	—	—	—	* 計画の初期段階において、広く 市民啓発を行いながら、市民意 見を収集する。
検討委員会 (公募・推薦)	○	○	○	○	○	* 特定の施策に対する検討を行 い、案を取りまとめ提案する。
サウンディング調 査(公募・依頼)	—	—	○	—	○	* 対象地の事業可能性や事業条 件などについて意見を収集す る。
パブリックコメント (自由提出)	○	○	—	—	—	* 計画案等に対して、市民や利害 関係者の意見を収集する
社会実験 (参加自由)	○	○	○	—	○	* 本格実施の前に、暫定的な試行 で課題を把握する。同時に事業 のPR及び市民啓発を図る。

(注) 「市民等」: 市内在住、在勤、在学者を含む

「関係団体等」: 商工業団体、地域団体、市民団体、市内 NPO 団体等を含む

「関係市民」: 山梨市県人会、山梨市ふるさと市民等

(2) 事業の実行性を高めるサウンディング調査の実施

① サウンディング型市場調査

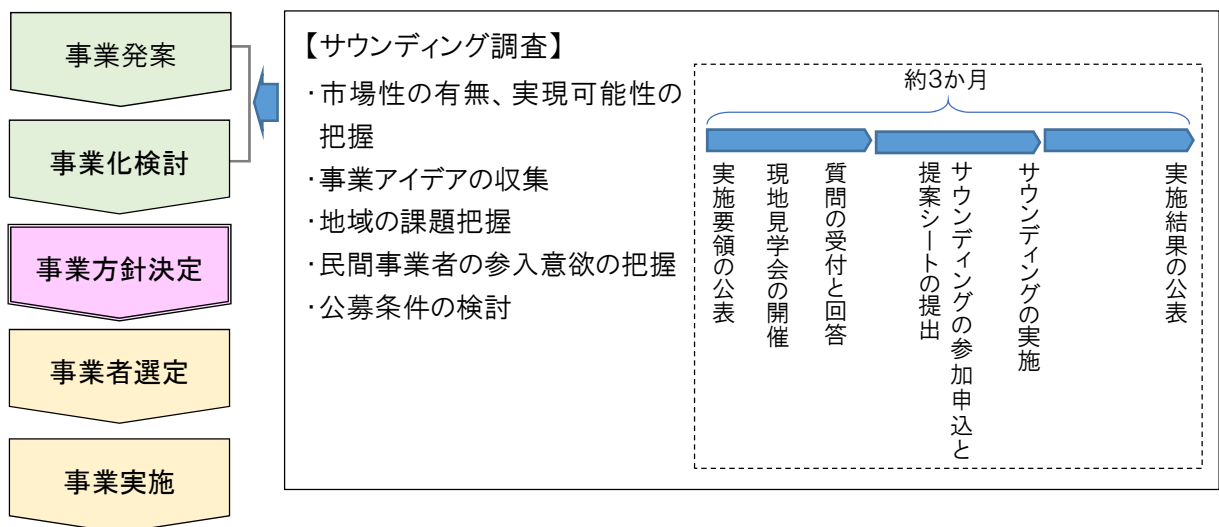
「サウンディング型市場調査」とは、行政と事業者との意見交換を通じて、公共用地の利活用等の事業に対する様々なアイデアや意見を収集する調査のことであり、事前に市場性の把握やアイデアの収集を行うことで、次のステップとして事業者の公募等を行う際、条件等の整理が行いやすくなるメリットがあります。同時に、事業の検討段階で広く情報を公表することにより当該事業への事業者の関心を高めるメリットもあります。

資源利活用事業の中で、具体的な検討に至っていない対象資源については、サウンディング調査実施のメリットもあることから、実施の可能性について今後検討します。

② サウンディング型市場調査の実施イメージ

サウンディング型市場調査は、事業発案や事業化検討段階において実施し、事業方針設定の参考とします。

調査自体は、実施要領の公表から実施結果の発表まで3か月間程度を見込み、調査の結果は、参加事業者名は伏せた上で、その結果概要を一覧表等で公表する流れが想定されます。



【サウンディング型市場調査の実施例】

《 跡地利用 》

- (兵庫県神戸市) 旧灘区役所跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査(2021年実施)
- (兵庫県神戸市) 荒田小学校跡地の利活用検討に関するサウンディング型市場調査(2020年実施)

《 施設活用 》

- (神奈川県横浜市) 旧くぬぎ台小学校建物活用に関する事業者ヒヤリング調査(2020年実施)

《 遊休公有地活用 》

- (山梨県市川三郷町) 遊休公有地(寄付予定地)利活用による地域活性化策検討(2020年実施)

《 地域活性化 》

- (山梨県甲府市) 旧甲府税務署跡地南側の利活用に関するサウンディング型市場調査(2020年結果公表)
* やまなし PPP/PFI 地域プラットフォーム「サウンディング型市場調査」により実施

(3) 社会実験による試行・暫定利用による検証

社会実験は、新たな施策を本格的に導入する前に、場所や期間を限定して地域の方々とともに試行する取り組みです。社会実験の実施により、新たな施策の課題や効果などを、本格導入の前に把握することができます。さらに、参加者の意見収集に加え、参加者の地域やまちづくりへの関心を高める啓発活動にもなることから、各地で導入されています。

本市においても、本格整備、本格実施の前に、必要に応じて社会実験の導入を検討することが考えられます。

【まちづくり社会実験の事例(道路・河川・公園)】

□(鹿児島県霧島市)「きりしまストリートテラス社会実験」(2020年11月)

* 地元店舗が道路空間にテラス席を設置し、カフェなどを営業

□(岡山県岡山市)「旭川かわまちづくり社会実験」(2020年5月～10月)

* 水面を利用した周辺地域の活性化に寄与する取り組み。岡山城を望む体験カヌーなど。

□(京都府京都市)「新しい生活スタイルの普及・定着に向けた公園社会実験」(2020年11月～12月)

* ウィズコロナ・ポストコロナ社会に必要な「新しい生活スタイル」の普及・定着に向けて、身近なまちかどの公園(3カ所)で社会実験。マルシェ、イベント、自転車安全教室など。

【参考1】「山梨市ふるさと市民」を対象としたアンケート調査結果

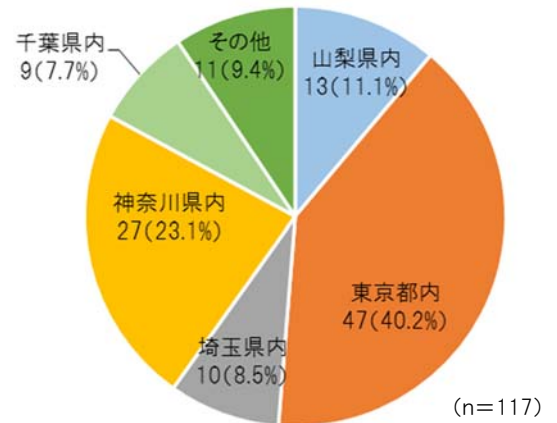
「山梨市ふるさと市民」に登録されている方の中から261名を対象に、外から見た本市の観光や交流、地域資源の活用可能性や今後の取組みに関するご意見やご感想を伺いました。

名称	山梨市の観光・交流に関するアンケート調査
実施期間	令和2年10月9日～10月23日
送付数	261人
未着数	15人
回答数	117人(回答率47.6%)

1. 回答者ご自身についておたずねします。

① 現在のお住まい

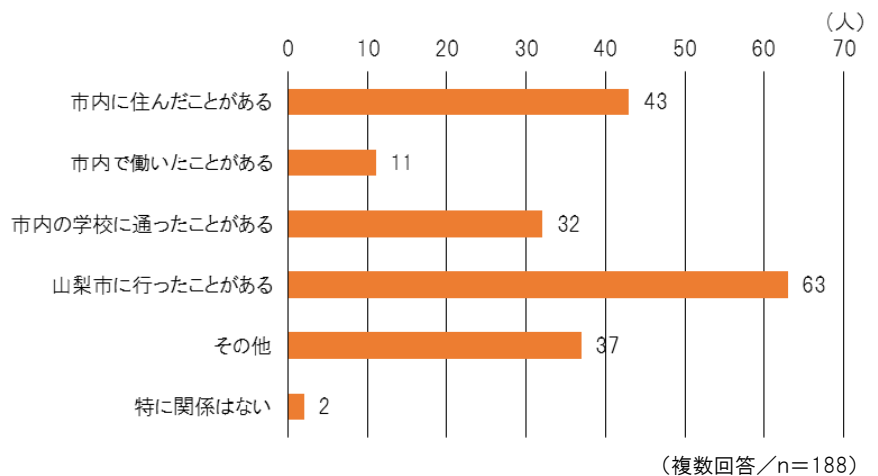
東京都内にお住まいの方が約4割、神奈川県が約2割となっており、概ね首都圏（※首都圏整備法／関東地方＋山梨県の1都7県）在住の方の意見と捉えることができます。



② 山梨市との関係

旅行等で「山梨市に行ったことがある」という人のほか、以前「市内に住んでいた」という人が多く見られます。

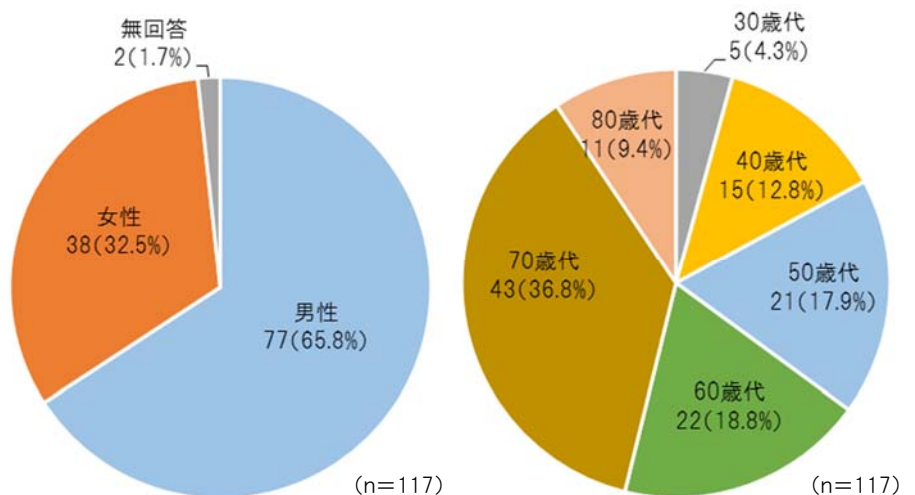
「その他」としては、「親の出身地」や「セカンドハウス保有」「援農ボランティア」等が見られます。



③ 性別 / ④ 年齢

70歳以上の高齢者の方からの回答が半数近くとなっていますが、30歳代～50歳代の現役世代の方の回答も約35%あります。

男性：女性比＝2：1となっています。

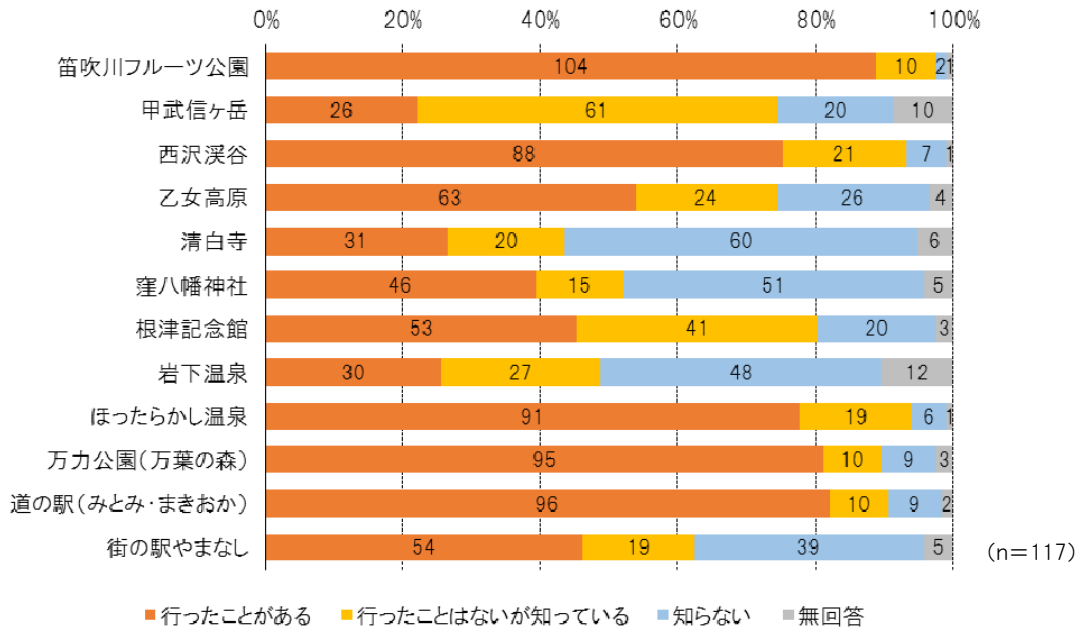


2. 山梨市内の施設の知名度

以下の12の施設について、「行ったことがある」「行ったことはないが知っている」「知らない」の3択で回答頂いたところ、「笛吹川フルーツ公園」「万力公園」「道の駅(みとみ・まみおか)」「ほったらかし温泉」「西沢渓谷」は、「行ったことのある」人が75%を超えています。

また、「甲武信ヶ岳」や「根津記念館」等は、「行ったことはないが知っている」とする人が多く、高い知名度となっています。

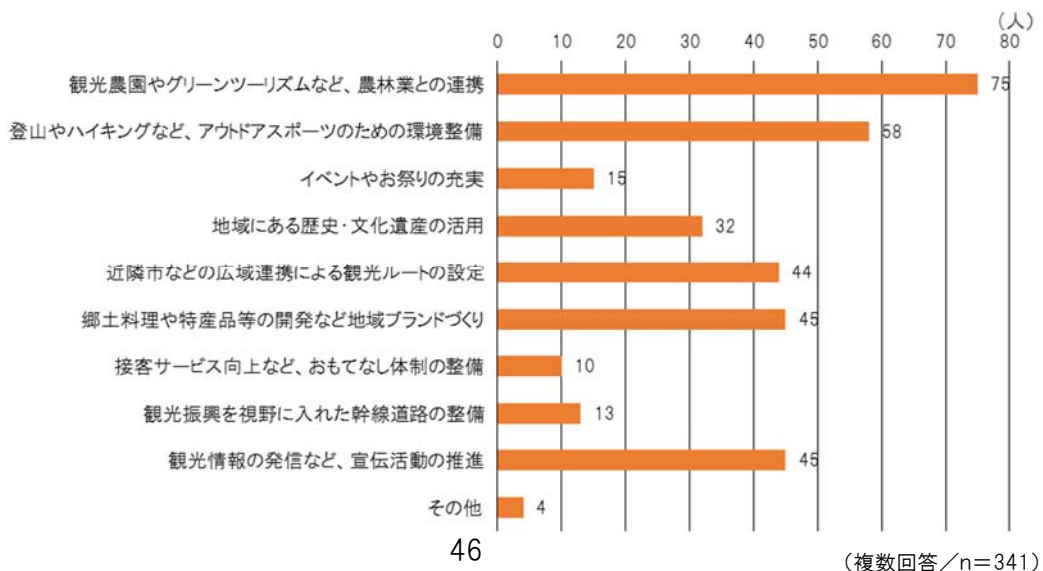
その一方で、「清白寺」や「岩下温泉」などは、「行ったことがある」「行ったことはないが知っている」という人を合わせても50%未満となっています。



3. 山梨市の観光に必要な施策

本市の観光を盛んにするための取組みとして、「観光農園やグリーンツーリズムなど農林業との連携」を重視すべきとする人が最も多く、次いで「登山やハイキングなどアウトドアスポーツのための環境整備」となっており、本市の魅力ある自然や自然を基盤とした産業との連携が求められています。

また、「観光情報の発信など、宣伝活動の推進」「郷土料理や特産品等の開発などブランドづくり」などといった、本市の魅力をPRする取組みについても必要とする声が多く伺えます。

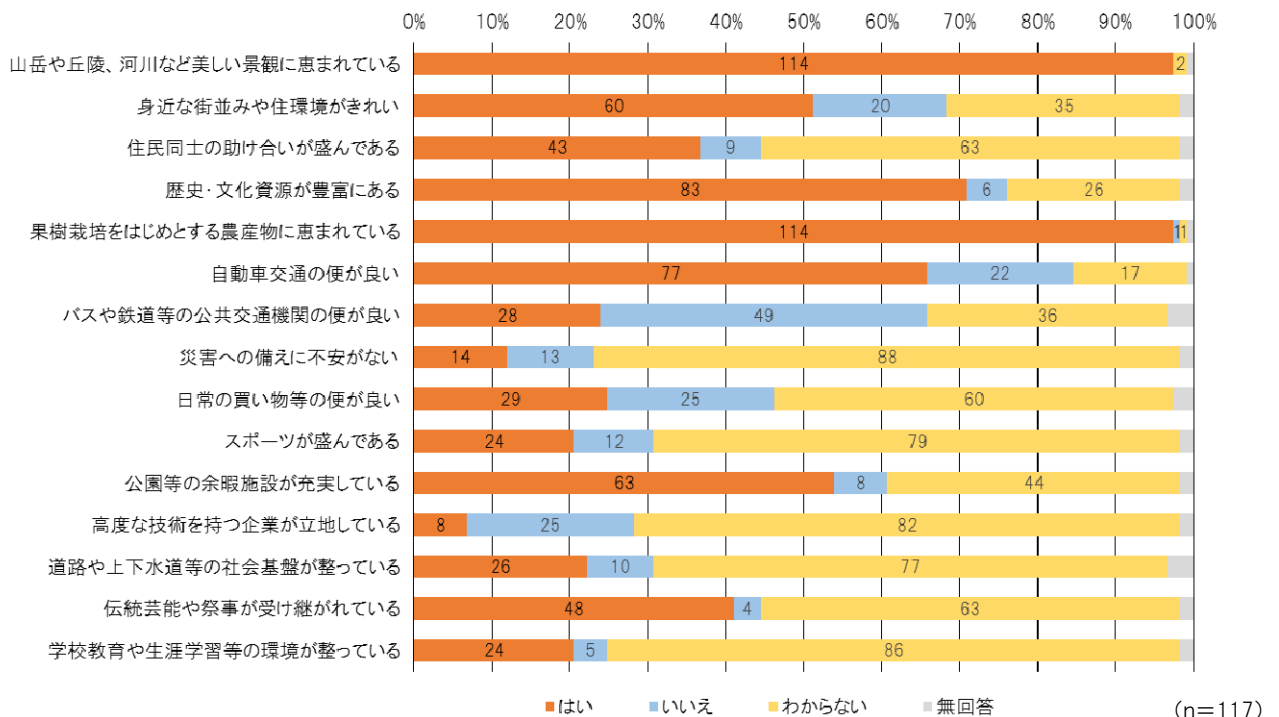


4. 山梨市の魅力や課題のイメージについて

下記の15の項目に対し、本市の魅力や課題について回答者の持つイメージで回答頂いた結果、「山岳や丘陵、河川など美しい景観に恵まれている」「果物栽培をはじめとする農産物に恵まれている」とした人はいずれも95%を超えており、本市の絶対的な魅力と言えます。

さらに、「歴史・文化資源が豊富にある」「自動車交通の便が良い」となっており、さらなるアピールポイントとして捉えることができます。

その一方で、「バスや鉄道等の公共交通機関の便が良い」「高度な技術を持つ企業が立地している」「日常の買い物の便が良い」の項目に「いいえ」とする人が多く見られます。これらは、観光という視点だけでなく、本市への居住を推進していく上でのウイークポイントとしても捉えられると考えられます。

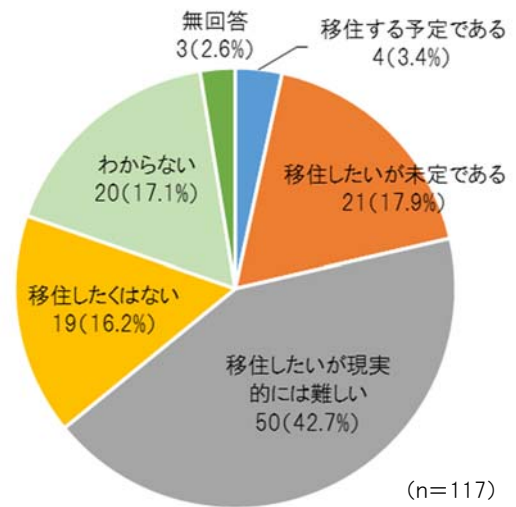


5. 山梨市への移住意向

5-1. 将来的に山梨市に移住(U・J・Iターン)したいと思いませんか

将来的に本市に「移住する予定である」または「移住したいが未定である」「移住したいが現実的には難しい」とする人が約6割も見られます。このことから、本市への移住(U・I・Jターン)を進める効果は期待できると言えます。

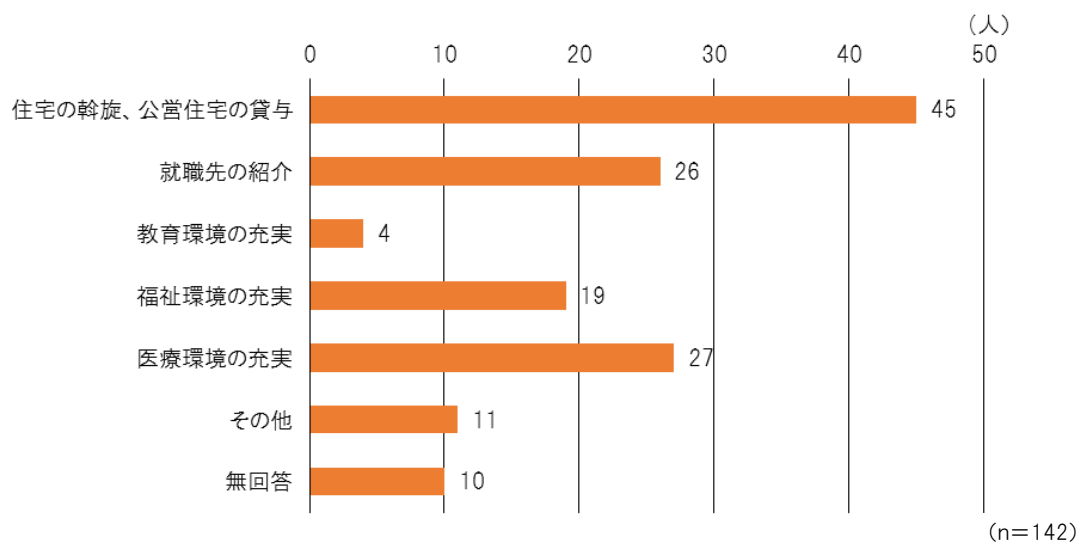
これらは、現在の社会における自然志向や健康志向の高まりに加え、新型コロナ禍におけるテレワーク推進により一層加速したワークスタイルの変化などといった社会状況等も影響していると考えられます。



5-2. どのような支援や取組みがあれば、移住しやすくなると思いますか

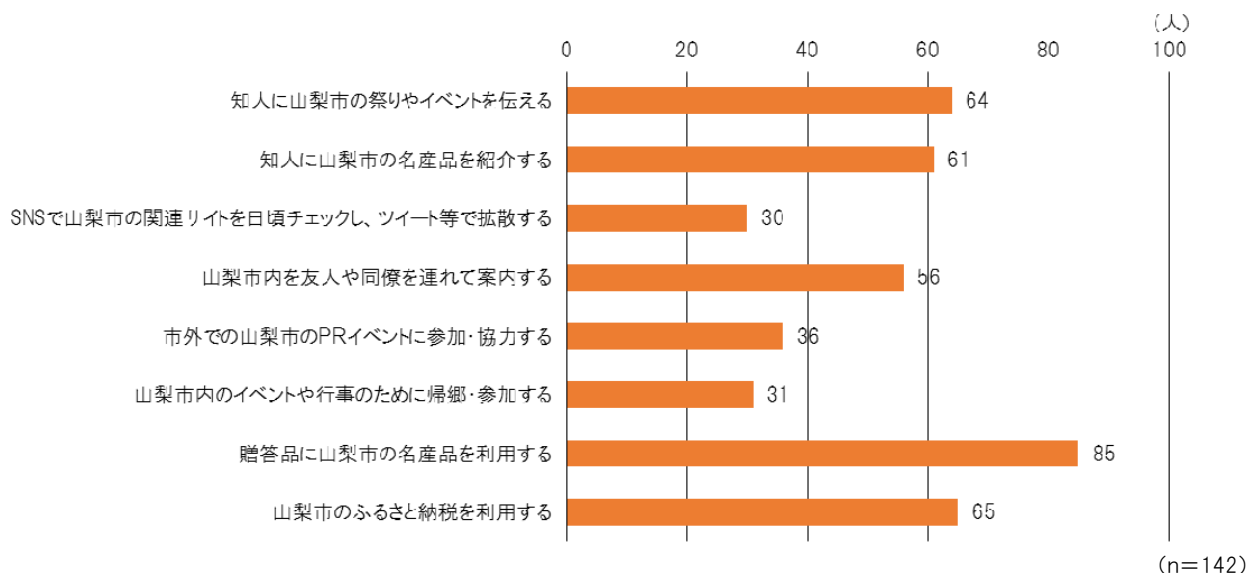
本市に移住しやすくするために求められる支援や取組みとして、「住宅の斡旋、公営住宅の貸与」が最も多く、次いで「医療環境の充実」「就職先の斡旋」と続いています。

また、その他の意見として「近所づきあいを含めたコミュニティの向上」「交通弱者(高齢者・学生など)への支援」等が挙げられています。



6. 活性化に向けた支援について

本市の活性化に向けて協力できそうなこととして、「贈答品に山梨市の名産品を利用する」「山梨市のふるさと納税を利用する」等といった直接的な支援のほか、「知人に山梨市の祭りやイベントを伝える」「知人に山梨市の名産品を紹介する」など、PR大使としての役割を担うことも可能とする人が多く見られます。



7. その他、山梨市の観光や交流による活性化やこれからのまちづくりに向けたご意見・ご要望

- 東京から2時間という好立地条件を活かし、地方移住の波に乗り遅れない取組みを。
- 個人旅行を好み発信力のある世代や海外からの旅行者へのサービス拡大。
- 本市出身者やふるさと市民等の交流によるネットワーク形成と新たな連携の発掘。
- 近隣自治体との連携及び差別化が必要。
- 教育・福祉分野と結び付けた産業の誘致。
- 観光・交流の目玉になる施設や産業の意識的な開発が必要。
- 果実を使った菓子・スイーツの研究・開発。
- 中央道や国道20号の渋滞回避と、観光のピークを分散できるような情報発信。
- リニア新幹線開業の際、リニア駅へのアクセス向上を。
- 環境問題への積極的な取組みのPRも兼ねた間伐材等のさまざまな活用。
- 農家の経営戦略を考える取組みを産学連携で行う。
- 温泉や飲食店などと連携した魅力的な取組みを模索する。
- 宿泊施設(空き家活用、日帰り温泉施設とのコラボ、ワイナリーホテル、オーベルジュ、民泊事業など)の充実。
- タクシー、レンタカー、カーシェアリング、シェア式電動自転車など二次交通の充実。
- 災害に強いまちをPRする。

【参考2】地域資源の活用研究

1. 廃校の活用

(1) 廃校の活用状況

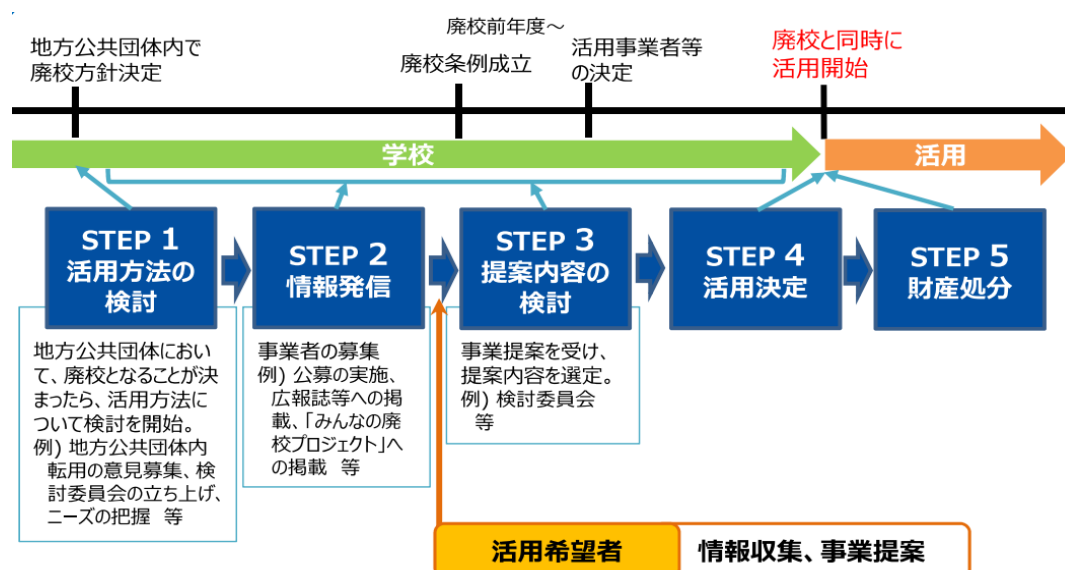
全国的な少子化や地方都市における人口減少等により、小中学校の統廃合が盛んに行われており、文部科学省の「廃校施設など活用状況実態調査」(平成30年)によると、平成14(2002)年度から平成29(2017)年度までの16年間で、廃校になった公立の小・中・高等学校等は、7,583校(山梨県では廃校数は87校)となっています。

また、現存する廃校施設などのうち、約75%が各種用途に活用されています。主な活用用途としては、廃校としたものの、学校関連の用途として約7割が一部利用しているほか、幅広い用途で活用されています。

活用方法	件数(重複あり)	割合
① 学校(大学除く)	3,473件	70.8%
② 社会体育施設	1,581件	32.2%
③ 社会教育施設・文化施設	1,194件	24.3%
④ 企業等の施設・創業支援施設	783件	16.0%
⑤ 福祉施設・医療施設等	705件	14.4%
⑥ 体験交流施設等	477件	9.7%
⑦ 庁舎等	417件	8.5%
⑧ 備蓄倉庫	177件	3.6%
⑨ 大学	76件	1.5%
⑩ 住宅	22件	0.4%

(2) 廃校活用のステップ

廃校活用にあたっては、一般的に次のような手続きが踏まれています。



(3) 廃校の活用事例

廃校の具体的な活用例として、下表のような多岐の分野にわたる事例が報告されています。

(資料／文科省「廃校活用事例集」)

分野	活用例事業者	旧学校名	施設名・構成施設	山梨市での適用可能性
子育て	子ども教育支援施設 *佐久穂町(転用)	長野県佐久穂町 旧佐久中央小学校	《佐久穂町こどもセンター》 妊娠期～幼少期の子育て支援、相互交流	△ 市街地から離れるため、日常的な利用は難しいが、地域事情により、複合施設の中の一機能としては可能性あり。
	認定こども園 *三原市(転用)	広島県三原市 旧久井南小学校	《久井認定こども園》 幼保連携型認定こども園(定員140人)	
	子育て支援複合施設 *四日市市(転用)	三重県四日市市 旧東橋北小学校	《橋北交流会館》 子ども園、児童館、中小企業支援、地域活動支援	
医療・福祉	障害者福祉施設 *無償貸与、複合施設	栃木県大田原市 旧蜂巢小学校	《hikari no cafe》 障害福祉サービス事業所によるカフェ運営、地域開放施設	△ 市街地から離れるため、日常的な利用は難しいが、地域事情により、複合施設の中の一機能としては可能性あり。
	診療所 *有償貸与(複数の事業者・複合施設)	千葉県南房総市 旧七浦幼稚園・小学校	《ななうら複合施設》 診療所、介護支援事業所、通所リハ、病児保育室、薬局、惣菜・日用品販売	
	医療施設 *南さつま市(転用)複合施設	鹿児島県南さつま市 旧笠沙小学校	《よいどこい》 市支所出張所、診療所、地区公民館、消防団分団詰所、診療所医師住宅	
文化	文化施設 *美濃市(転用)	岐阜県美濃市 旧片知小学校	《美濃和紙ミュージアムふくべ》 美濃和紙用具類の展示・公開、地域交流センター	○ 地域の歴史・伝承文化を伝えるミュージアムなど、観光交流拠点としての活用が考えられる。
	文化研修施設 *有償貸与施設(民間)	滋賀県東近江市 旧政所小学校	《滋賀シアターアーツトレーニングセンター》 スタジオ、宿泊施設、若者の演劇・ダンス等の研修施設	
	水族館 *室戸市(指定管理:NPO法人)	高知県室戸市 旧椎名小学校	《むろと海の学校》 海洋生物の飼育・展示・研究	
専門学校等	音楽技能修得施設 *有償貸与(民間)	宮城県加美町 旧上多田川小学校	《国立音楽院宮城キャンパス》 音楽専門職の育成、農業体験や音楽イベントなど加美町の特徴を活かしたカリキュラム	△ 市街地から離れ、通学に課題あり。但し、ドローン講習などは練習場所等確保しやすい。
	専門学校 *土地有償貸与、建物有償譲渡(学校法人)	岡山県 旧県立福渡高校	《岡山・建部医療福祉専門学校》 看護学科(定員80名)、介護施設	
	ドローン操縦士養成教習所 *無償貸与・一部有償貸与(民間)	茨城県高萩市 旧君田小中学校	《高萩ユーフールド》 ドローン操縦士養成スクール、屋内外のドローン飛行場	

分野	活用例 事業者	旧学校名	施設名・構成施設	山梨市での 適用可能性
大学等	大学サテライトキャンパス 他 *無償貸与(市立大) *複合施設	北海道札幌市 旧真駒内緑小学校	《札幌市立大学まこまないキャンパス》 大学キャンパス、子ども体験活動の場、子育て支援センター、教育相談室、まちの学校、健康応援室 *学生の教育現場と生涯学習を含む社会貢献の場	△ 市街地から離れ、通学等の課題あり。
	大学の教育・研究拠点 *無償貸与(金沢大)	石川県珠洲市 旧小泊小学校	《金沢大学能登学舎》 里山里海自然学校、人材育成事業、SDGsラボ	
	大学として活用 *無償貸与(関西大)	大阪府堺市 旧市立商業高校	《関西大学人間科学部(堺キャンパス)》 人間健康学部、大学院による健康と福祉、スポーツ等に関する教育研究活動(学生数約1,500人) 地域連携事業(公開講座)	
工場・事務所等	木工品加工場・喫茶等 *無償貸与(民間)	青森県西目屋村 旧西目屋小学校	《ブナコ西目屋工場》 ブナを加工した木工品(ブナコ)製造、製作体験スペース、喫茶スペース	◎ 広大な施設(建物・敷地)があり、工場等に利用でき、地元雇用増進にもつながる。公開して観光施設としての一面も期待される。
	醸造酢の加工工場 *有償貸与(民間)	兵庫県養父市 旧西谷小学校	《日の出通商(株)食品カンパニー但馬醸造所》 醸造酢・清涼飲料等の製造	
	コワーキングスペース *無償貸与(民間)	鳥取県八頭町 旧隼小学校	《隼 Lab.》 サテライトオフィス、多目的スペース、カフェ、物販スペース	
宿泊・体験施設	宿泊体験施設 *有償貸与(一般社団法人)	沖縄県大宜見村 旧塩屋小学校	《大宜見ユータリティーセンター》 海に面した体育館、スポーツ合宿やイベント、コミュニティ活動やんばるアートフェスティバル会場	◎ 各種宿泊体験施設として利用しやすい。団体にも利用しやすい施設整備が可能である。
	青少年宿泊施設 *新発田市(転用)	新潟県新発田市 旧赤谷小学校	《あかたにの家》 宿泊室、和室、研修室、調理実習室、食堂(自炊) 青少年団体の各種活動、スポーツ合宿での利用	
	複合合宿施設 *中津川市(指定管理:民間)	岐阜県中津川市 旧神坂小学校	《馬籠文化交流施設 馬籠ふるさと学校》 スポーツ・研修合宿、観光案内(インバウンド)	

分野	活用例事業者	旧学校名	施設名・構成施設	山梨市での適用可能性
レストラン・観光施設	レストラン * 無償貸与(任意団体)	愛知県新城市 旧菅守小学校	《つくで田舎レストランすがもり》 週末営業のレストラン、木工体験、ピザ作り、そば打ち体験、他。	◎ 周辺観光施設との連動などにより、可能性は高い。
	複合観光施設 * 有償貸与(民間)	兵庫県神戸市 旧北野小学校	《北野工房のまち》 体験型観光スポットと観光バス・自家用車駐車場 工房体験(アクセサリや小物等60種以上)、店舗(神戸土産など20店舗)	
その他	庁舎 * 奈良県(転用)	奈良県 旧耳成高校	《奈良県橿原総合庁舎》 県税事務所、福祉事務所、保健所、農林振興事務所、土木事務所	× 既に合併前の庁舎用地もあり、新たな庁舎関連利用は想定されない。
	社会教育施設 * 益田市(転用)	島根県益田市 旧北仙道小学校	《北仙道公民館、同地区振興センター》 地区公民館、地区振興センター	○ 地区の需要に応じた活用も想定される。
	住宅他複合施設 * 無償(一部有償)貸与(民間) 大豊町(転用)	高知県大豊町 旧大田口小学校	《大田口テラス》 賃貸住宅(家族2戸、単身8戸)、放課後子ども教室、コミュニティ開放施設	△ 定住に向けた、お試し居住などの体験を受け入れる施設としては可能性あり。

2. 観光レクリエーション施設としての活用

(1) 観光レクリエーション施設としての活用事例

乙女湖及び乙女高原周辺エリアの活用に参考となる事例を整理します。

区分	立地・規模／特徴・課題	主要施設・設備	事業主体	事例等	山梨市での導入可能性
① オートキャンプ場・キャンプ場					◎
オートキャンプ場	自然地 * 駐車数台～数十台規模	・駐車区画 ・キャンプサイト(駐車区画と一体のものあり) ・電源(駐車区画) ・トイレ、水栓 ・風呂、シャワー ・管理棟	公共 民間	全国1207箇所(JCN 登録) 山梨県内70箇所 うち山梨市1カ所(笛吹小屋キャンプ場) * 日本オートキャンプ協会調べ	◎ 全国的な需要が高まっており、山梨県内では多いものの、市内では1カ所のみであり、市内への立地の可能性は高い。
自動車旅行拠点(家族キャンプ村)	自然地	・キャンプサイト	地方公共団体が主体(国庫補助事業)	□山梨県/南アルプス街道地区 □岐阜県/飛騨たかね野麦オートビレッジ地区 他	
グランピング	自然地・都会地 * glamorous(魅力的な)とcampingを組み合わせた言葉 * ホテル並みの設備やサービスを利用しながら、自然の中で快適に過ごすキャンプ	・駐車区画 ・キャンプサイト(備え付け) ・宿泊設備 ・電源、水道、トイレ ・管理棟(食事サービス)	民間	全国78カ所の情報掲載(2020年10月現在) * グランピング情報館資料 山梨県内(3カ所) ・星のや富士(ホテル) ・PICA 富士吉田(キャンプ場) ・白州・尾白 FLORA Campsite in the Natural Garden(グランピング専用施設)	◎ トレンドとしては人気のスポットとなっている。県内でも専用施設が1カ所のみであり、高級志向の施設の立地の可能性が高い。
② レクリエーション地区等					○
過疎地域集落整備事業	・過疎地域 * 過疎地域の優れた自然環境等の地域資源を活用し、スポーツ・レクを楽しむ場の整備	・宿泊施設 ・スポーツ・レクリエーション施設	地方公共団体が主体(総務省の補助事業)	* 平成29年度 6.9億円	○ 地域活性と定住促進への効果あり。
自然休養村	・農山村の自然環境地 * 都市生活者が農山村の自然環境に親しみ、理解を深めつつ休養のとれるよう整備された区域 * 果実の収穫体験、魚釣りの場などを提供しな		市町村の申請で都道府県が認定	* 昭和46(1971)年度～(農水省) * 全国で500カ所あまり * 山梨県内5カ所 ・武川村自然活用村 ・小淵沢町自然休養村 ・リフレッシュビレッジあけの自然休養村 ・南アルプス市芦安自然活用村 ・南アルプス市八田自然活用村	○ 県内には5カ所のみであり、市内整備の可能性あり。

	がら、農業生産だけでは生活しにくい農山村の所得の向上を図っている				
ホーストレッキング用馬の道		・乗馬場(厩舎含む) ・ホーストレッキングコース	民間	*全国58カ所(ネット検索で調査)	△ 自然地を乗馬で散策することと、グランピングなどとの組み合わせが優雅なリゾートイメージとしてよい。丘陵地には不向き。
グリーンツーリズム	農山村漁村地域 *自然・文化・交流を楽しむ滞在型余暇活動			*1990年代から農山漁村でゆとりある休暇をと提唱(農水省)	○ 健康づくりも兼ねた、GTの可能性あり。
子ども長期自然体験	農山村漁村地域 *夏休み2週間ほど滞在し、農業や自然、地域体験をする	・農家やユースホステル利用		*平成11(1999)年度～(農水省、文科省) *全国200カ所以上で実施	○ 都会地の小中学校からの受け入れ施設として対応。季節により一般利用客、インバウンド対応に配慮する。
子ども農山漁村交流推進事業	農山村漁村地域 *農漁村体験交流の取組の拡大・定着を図るため、送り手と受け手双方が連携して行う実施体制の構築を支援	・計画策定支援 ・セミナー開催	総務省 文科省 農水省	*子ども農山漁村交流による地域活性化モデル事業(平成26(2014)年度～)	
③ 自然地・公園等のレクリエーション施設					◎
森林の保全・利用	*長期体験活動、環境教育 *企業による森林づくり、木材利用				◎ 企業や自治体における環境への取組みPR効果あり。
保健保安林	*生活環境保全機能および保健休養機能の高い森林として指定。			*保健保安林は約70万ha(H30(2018)年3月現在)	
レクリエーションの森	*森林の特徴や利用の目的に応じて、自然休養林、自然観察教育林、風景林、森林スポーツ林、野外スポーツ地域、風致探勝林の6種類に区分。			*全国620カ所、273千ha *山梨県内(甲府風致探勝林/甲府市)	○ 森林地域の有効活用。

国立公園利用拠点滞在環境等上質化事業	国立公園 *インバウンド対応を高めるため、利用拠点計画策定や廃屋の撤去、Wi-Fi、多言語サイン、トイレ洋式化、街並み改善など。	・廃屋の撤去 ・インバウンド機能向上(Wi-Fi、多言語サイン、トイレの様式化) ・地域文化が体感できる街並みに改善	環境省補助 地方公共団体・民間事業者補助率 1/2	*令和元(2019)年度～(17億円) ・十和田八幡平(廃屋撤去) ・上信越国立公園(インバウンド対応) ・阿寒摩周国立公園(街並み改善) ・熊本県阿蘇市(計画策定)	◎ 国立公園内の滞在環境の整備促進。
エコミュージアム	*地域の人びとの生活と、その自然、文化および社会環境の発展過程を研究し、それらの遺産を現地において保存、育成、展示する野外博物館			・山形県朝日町エコミュージアム	○ 住民参加による運営が特徴。
④ 自然体験施設					◎
ウォーキングトレイル	*歩くことを通じて健康活動を支援するとともに、魅力ある地域づくりを行うため、ゆとりと潤いを感じる質の高い歩行者空間の整備を推進			・平成8(1996)年度～(国交省)	○ 生活者がゆとりと潤いを感じる質の高い歩行空間整備が地域の魅力につながる。
自転車道	*自然公園、名勝、観光施設等を結ぶ			・昭和48(1973)年度～(国交省) ・全国135路線(平成18(2006)年から拡充なし)	△ 山岳地なのでルート設定が難しい。
ふるさと自然ネットワーク	*自然環境地域(国立・国定公園以外) *自然環境を保全するとともに、自然とのふれあい活動を推進するための施設を整備		環境省補助事業として都道府県、市町村が整備主体となる。	・昭和63(1988)年～(環境省)	◎ 観光交流施設整備において、環境に配慮した事業メニューを展開する。
⑤ 親水レクリエーション施設の整備					◎
ダム湖活用環境整備事業 レクリエーション湖面整備ダム事業 地域に開かれたダム事業	*ダムの中空部整備、親水護岸、散策路等の環境整備				◎ ダム湖サイトを活用した観光交流事業の推進。

3. 別荘地としての活用

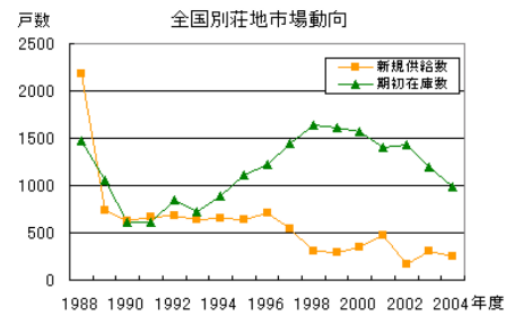
(1) 住宅の分類と別荘

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅戸数は約6,240万7千戸に対し、空き家は約848万9千戸で空き家率は13.6%となっています。別荘の明確な定義はないものの、空き家の中でも、常住でない二次的住宅(38万1千戸)に含まれ、さらに、一般的な戸建て別荘は、二次的住宅の中の一戸建て(26万7千戸)が該当するものと思われます。

そのような中、山梨県の空き家率は21.3%と高くなっており、これは「別荘が多い」ことが一つの要因になっていると考えられます。

(2) 別荘の需要

別荘供給のピークは昭和63(1988)年で、それ以降、供給は大幅に減少しており、現状でもその傾向は続き、新規物件も停滞しているものと推測されます。ピーク時には、毎年約1万1千戸～1万4千戸のペースでリゾートマンションが新規に分譲されており、景気の回復で、一時的に別荘などの新規物件も回復の兆しを見せたものの、その後は再び低迷状態が続いているとされます。



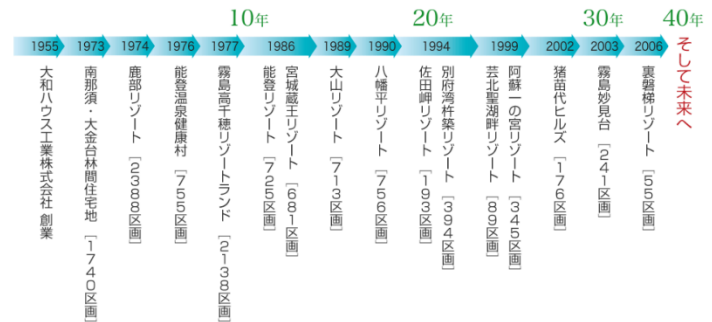
<全国別荘地市場動向> 別荘地供給のピークは1988年、以降供給は大幅に減少しているが、在庫数は多い(出典：リゾート事業協会調べ)

(3) 大規模別荘地開発の事例(森林住宅地／大和ハウス工業株式会社)

【概要】

- * 昭和48(1973)年より別荘地開発を進め、現在では全国14箇所、約11,400区画の森林住宅地を管理しています。
- * 当初は別荘利用が主であったが、現在では別荘と定住が半々程度となっています。
- * 平成16(2006)年に14箇所目を開発して以来、新規開発地はなく、今後も予定はないとしています。
- * 敷地規模は、数10ha～200ha となっており、広大な森林地を含んでいます。
- * 別荘の提供のみならず、その後の「まち」としての維持管理、マネジメントが業務の中心となっています。

ダイワハウス・森林住宅地のあゆみ



※区画数は完成済区画数です。

ダイワハウスは全国14か所(内1分譲地は販売済)で展開しています。



【森林住宅地のコンセプト】

- *豊かな自然に囲まれた環境の中で、都会並みのインフラ(舗装道路、上下水道、ホテルやゴルフ場隣接)があり、地域や住宅地内でのコミュニティを大切にしています。
- *あえて「別荘地」と言わず、新たなライフスタイルの提案も兼ねて「森林住宅地」と呼んでいます。

ダイワハウスが考える森林住宅地には3つのポイントがあります



POINT01 豊かな自然に囲まれた環境があること

- 森林法等による敷地造成の規制
- 元の自然を生かした住宅地の造成
- 自然豊かな周囲の環境



POINT02 自然のなかでありながら都会並みのインフラを備えていること

- 舗装道路
- 上下水道完備
- リゾートホテルやゴルフ場が隣接



POINT03 地域や住宅地内でのコミュニティがあること

- 地元から誘致され開発された住宅地(地元との良好な関係)
- 懇親の場としてのオーナー会の実施
- 管理スタッフは地元採用

【コメント】

- *今後テレワークなどにも対応できる開発例と思われます。別荘に特化されない開発は、これからのライフスタイルに順応できるものであり、特に、東京の近傍地におけるこのようなコンセプトの開発は、大いに関心が集まると予想され、検討に値する参考事例の一つと考えられます。

4. 市街地における大規模施設跡地等の活用

(1) 大規模施設跡地等の活用手法

市街地において、工場や商業施設、公共施設等の跡地利用においては、次のようなパターンが考えられます。ここでは、旧市役所跡地の活用を想定し、その可能性や課題等について整理を行います。

(資料/コンパクトシティの拠点づくり(学芸出版))

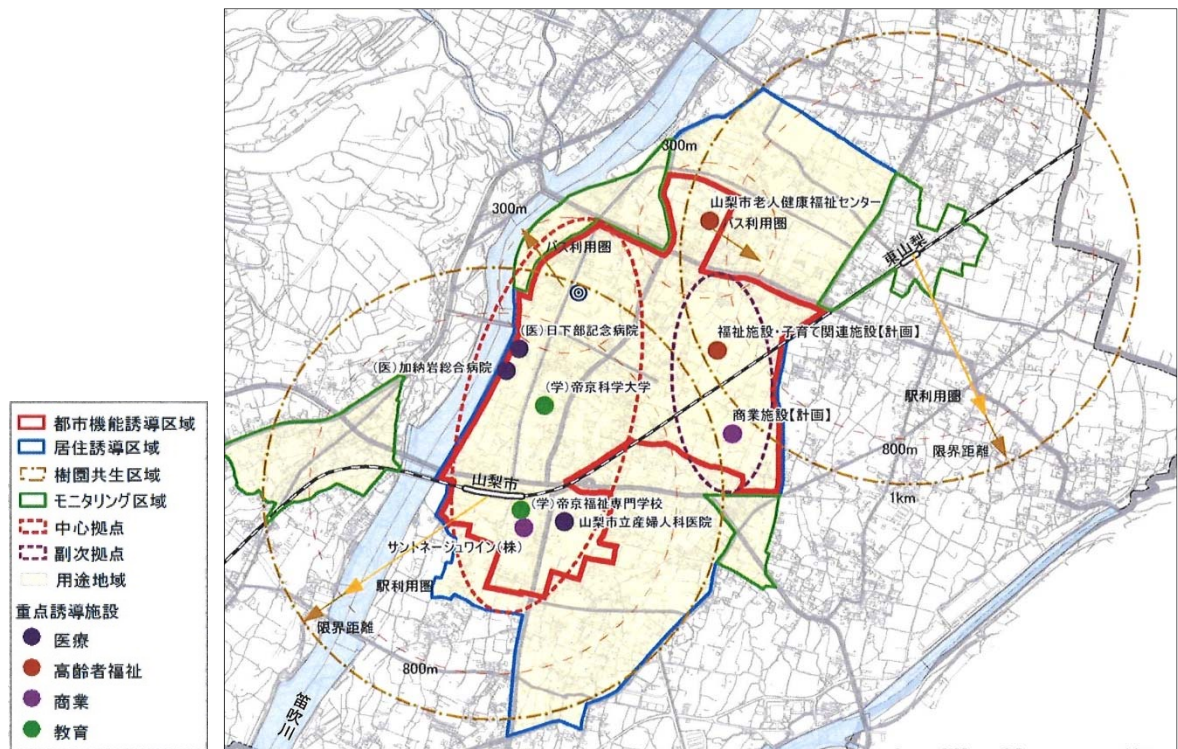
	1. 連鎖型再開発	2. 公共施設群集約型再開発
大規模跡地・未利用地の活用類型	都市中心部の複数施設の跡地を順に玉突き的に移転、建替える事例。	既存の複数の公共施設を都市中心部の大規模跡地に移転・建替えるを集約化・複合化する事例。
特徴	仮移転が不要。全体の整備には時間がかかるが、公共施設等の効率的な建替えが可能。	公共施設等総合管理計画に準拠。公共施設再編・集約により、コンパクトシティ形成に向けた取組みを推進する。
都市整備のスタンス	まちづくりの一環としての整備	まちづくりの一環としての整備
参考となる事例	<ul style="list-style-type: none"> □長崎県諫早市/玉突き建替え(刑務所、市役所、学校施設) □新潟県長岡市/中心市街地の連鎖型再開発 □山形県酒田市/中町サントウン(民間主導で病院と隣接する民間の敷地を利用して、病院の隣接移転・建替えを行う) 	<ul style="list-style-type: none"> □新潟県新発田市/駅前メインストリート沿いの整備(市役所、図書館等の複数の公共施設等) □広島県広島市/「hitoto 広島」エリアマネジメント(広島大学本部跡地利用/超高層住宅・商業・公共公益機能(病院・ケアハウス等)の集約)
山梨市での活用イメージ (旧市役所跡地)	<p>☆中心市街地への公共施設、公益施設、民間施設(商業施設含む)の移転や建替え整備にあたっての、種地として活用を図る</p> <p>ex.市庁舎東館:1970年建築/2008年大規模改修、西館:1989年建築/2008年大規模改修</p>	<p>☆中心市街地エリアに公共施設を再整備する中で、当該地には可能な公共施設を集約し、地域とつながりのある、中心市街地の拠点形成を図る。</p>
課題など	<p>*中心市街地活性化計画や立地適正化計画等での位置付けが必要(当該地は、立地適正化計画において中心拠点に含まれ、有効活用の検討を行うこととしている)</p>	<p>*公共施設の再編にあたっては、当該地だけではなく、市全体として再編が必要な施設、そして適正な配置を検討する必要がある。</p>

大規模跡地・未 利用地の活用類 型	3. 大規模未利用地機能充填型	4. 大規模跡地のオープンスペース化
	都市中心部の大規模未利用地に、複合利用の各種機能を充填。	大規模敷地を公園や広場として整備し、新たな拠点形成を図る。暫定利用としても可能。
特徴	長年塩漬けにされた未利用地に、都市の目玉ともなる施設を集積し、活性化の拠点に	オープンスペースとして都市の快適性、防災性の向上。一時的な暫定利用としても可能
都市整備のスタ ンス	新たな拠点創出(多機能な施設を集約した施設型拠点形成)	新たな拠点創出(広場空間を中心にしたオープンスペースの創出)
参考となる事例	□岩手県紫波町(しままち)／オガールプロジェクト	□広島県広島市／旧広島市民球場跡地をオープンスペースとしての暫定利用 □大阪府大阪市／天王寺公園エントランスエリア「てんしば」(公園入口を公開広場として整備) □大分県大分市／祝祭の広場(大型商業施設跡地を広場として整備)
山梨市での活用 イメージ (旧市役所跡地)	公共サービス機能(図書館、子育て支援、市民活動支援、青少年健全育成)の複合施設とともに、物販・飲食店、都市PR、イベント開催が可能な新たな都市拠点を形成する。	建物整備など恒久的な整備の前に、現在のオープンスペースを公園、広場等と整備し、交流拠点として活用を図りながら、今後の本格利用について市民とともに検討する。
課題など	公共施設の再編にあたっては、当該地だけではなく、市全体として再編が必要な施設、そして適正な配置を検討する必要がある。	当該地の上位・関連計画に今後の土地利用等の位置付けが明確でないため、まずはオープンスペースとしての活用からスタートすることも考えられる。

(2) 「都市機能誘導区域」における施設立地

「山梨市立地適正化計画」においては、笛吹川の左岸約165.3haのエリアを「都市機能誘導区域」として定め、各種公共施設をはじめ、医療・福祉・商業等の日常生活サービスの都市機能を都市の中心拠点等に誘導・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受けることができる区域としています。

旧市役所跡地も当該区域内に含まれるため、エリア一帯における施設の分布及び将来計画を踏まえ、ニーズに合った施設誘導を行う必要があります。



(資料／山梨市立地適正化計画「都市機能誘導区域」)

当該計画においては、エリア内への誘導施設として下表の施設を設定しており、将来における市民ニーズや公共施設の建替計画等も踏まえて、慎重に検討していく必要があります。

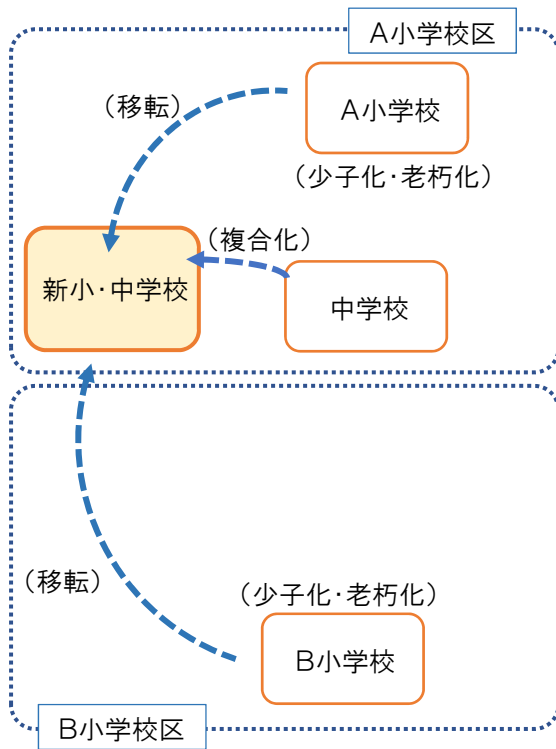
都市機能	該当施設	
① 高齢化の中で必要性の高まる施設	医療施設	病院、診療所、調剤薬局
	高齢者福祉施設	養護老人ホーム、老人福祉センター、通所介護施設、小規模多機能型居住介護事業所、訪問介護事業所
	障がい者福祉施設	障がい者支援センター等
② 子育て世代にとって居住地を決める際の重要な要素となる施設	子育て関連施設	幼稚園、保育所、認定こども園、子育て支援センター、児童センター
	教育施設	小中学校、高等学校、大学・専門学校
③ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設	商業施設	複合商業施設、スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア
	文化・コミュニティ施設	文化施設、地域交流センター、公民館、生涯学習施設
④ 行政サービス施設	行政施設	市役所

(3) 市役所周辺における連鎖型建替え計画

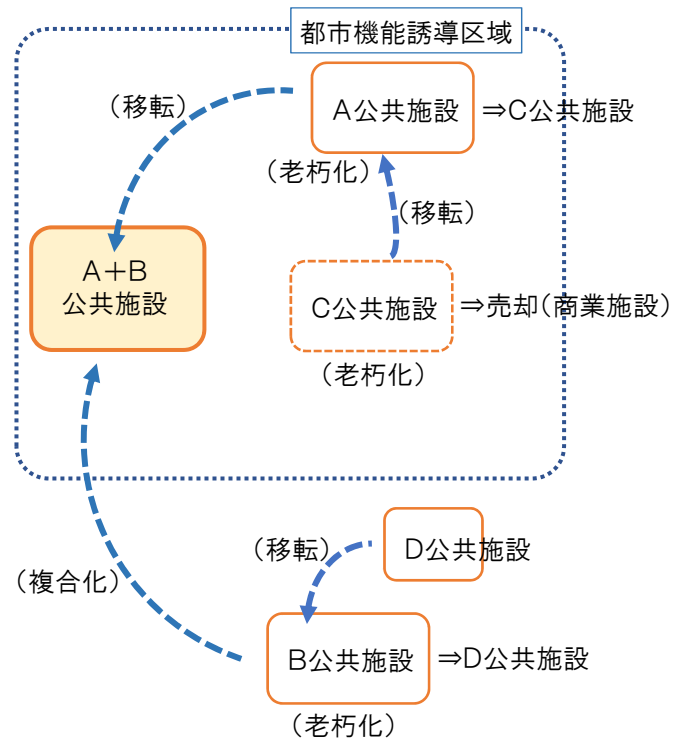
前頁に示した都市機能施設を整備していくにあたり、施設の老朽化等を見越した計画的な建て替えを進めていく必要があります。

そのような意味でも、旧市役所跡地は市街地内における地域資源(未利用財産)は貴重な活用可能性を有していると言えます。

《公共施設等建替えの展開イメージ》



(例)小学校の移転・複合化



(例)都市機能誘導区域への公共施設の集約



山梨市グランドデザイン

－地域資源活用構想－

令和3年5月

発行：山梨市

編集：地域資源開発課

〒405-8501 山梨県山梨市小原西 843

TEL 0553-22-1111（代表）

URL <https://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/>