



## 8. 都市の将来像の実現に向けた施策

立地適正化計画の意図を具現化するためには、施策を講じていく必要があります。

誘導区域内への居住や都市機能の集積と交通ネットワークの利用増進を図り、生活サービス水準の維持、低密に広がる市街地形成の抑制、樹園地との共生等に配慮して、以下の誘導施策を展開します。

### 8.1 副次拠点の整備

#### (1) 概要

山梨市役所の東側で山梨市駅と東山梨駅との間に位置するこの地域は、「山梨市都市計画マスタープラン」において、計画的で大規模な市街地整備の促進を図る重要な地域として位置づけられています。現状は、本市の中心部に位置しながら、緊急車輛の進入が困難な狭い道路が多く、未利用地が散在しており適正な公共整備が必要とされることから、まちづくりを進める上で喫緊の課題となっています。

そのために、本計画においては、この地域を中心拠点の補完をする「副次拠点」として設定し、地域内に居住区と新たな商業施設、福祉施設、子育て関連施設の誘致を進め、多世帯の生活機能を持つ居住環境の創出を目指します。

以前より市民や地域住民から整備を熱望される地域であり、本市の最重要整備地域として、この用途地域内にあるポテンシャルを生かしながら、この地域に即したまちづくりを市民、市、民間活力で協働し強力に推進していきます。

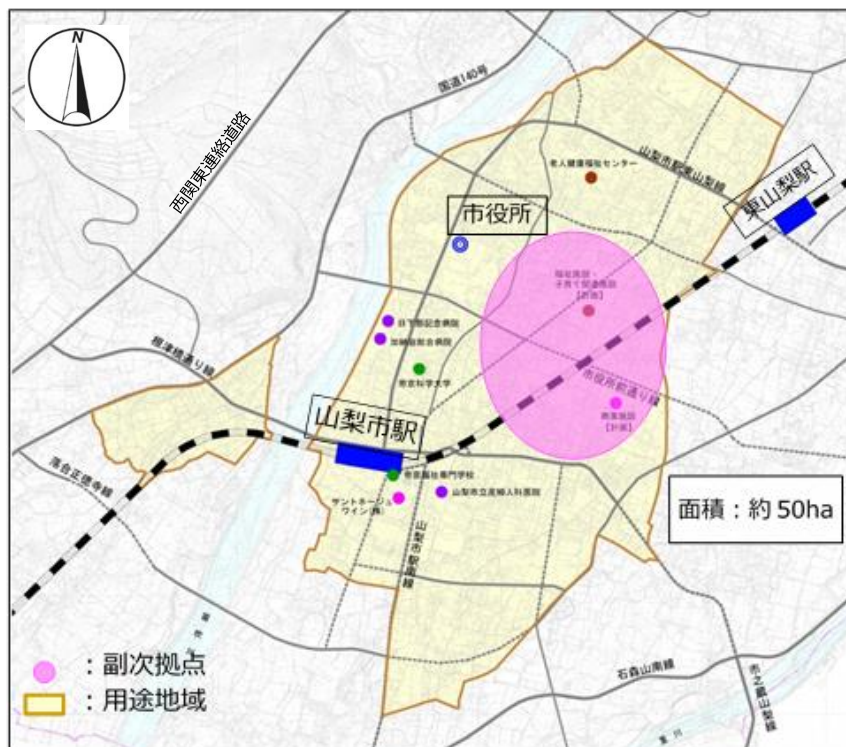


図 26 副次拠点位置図

## (2) 整備手法

整備手法は民間の参画等により異なるため、今後、地域住民と市の協働による検討を踏まえ、定めます。

現時点では、以下の整備手法が想定されます。

- ・ 土地区画整理事業<sup>1</sup>
- ・ 街路事業<sup>2</sup>
- ・ 狭あい道路拡幅整備事業<sup>3</sup> 等



図 27 整備手法のイメージ

## (3) 公共交通ネットワーク

副次拠点において整備予定の「都市計画道路 市役所前通り線」等をバス路線として位置づけ、計画されている商業施設や福祉施設、子育て関連施設へ連結する公共交通ネットワークを構築します。(P.42 参照)

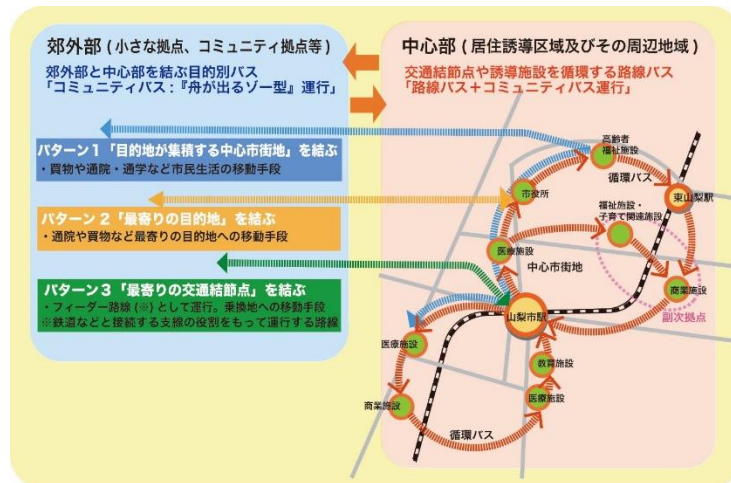


図 28 公共交通ネットワークの検討案(イメージ)

<sup>1</sup> 土地区画整理法に基づいて行われる、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。  
<sup>2</sup> 都市における円滑な交通の確保、豊かな公共空間を備えて良好な市街地の形成を図り、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与することを目的とする事業。都市計画道路事業に代表される。  
<sup>3</sup> 日常生活の利便性や安全性等の面で問題となる幅員 4m に満たない道路について、建築主や土地所有者の協力を得て、後退敷地の寄付や市による路面舗装、撤去費用助成等を通じて整備する事業。



---

## 8.2 誘導施策

### (1) 居住誘導を図るための施策案

#### ■国の支援を受けて市が行う施策

##### ① 山梨市駅の交通結節機能の強化

居住者の利便性向上を図るため、公共交通の結節点である山梨市駅の改修、市街地の南北一体化に向けた山梨市駅南北自由通路と山梨市の顔、玄関口となる山梨市駅南口駅前広場の整備を行います。

##### ② 都市計画道路の整備促進

高齢化の進行や環境問題等も考慮して、中心市街地と各拠点を結ぶバス等の公共交通網を確立するために必要な都市計画道路を整備し、居住者の利便性向上を図ります。

#### ■市が実施する施策

##### ① 居住誘導区域内における開発行為への補助制度等の検討

居住誘導区域内における住宅開発行為において、開発許可申請手数料や、開発道路に対する補助制度等の検討をし、区域内への開発を誘導しつつまちなか居住を促進します。

##### ② 市街地開発を施行する土地区画整理組合等への補助の検討

居住誘導区域内において秩序ある市街地の開発を促進するため、土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合等へ補助金を交付することにより、魅力あるまちづくりの推進が期待され、区域内の定着人口の増加を図ることを検討します。

##### ③ 市民バス運行ルートの再編を含む公共交通ネットワークの見直し

山梨市駅を中心に南・北ルートで循環する現在の市民バス路線の運行ルートの再編や新たな公共交通システムの導入等の検討も含め、市民・交通事業者・行政の協議のもと「地域公共交通網形成計画」を作成し、公共交通ネットワークの確保による居住者の利便性向上を図ります。

##### ④ 空き家等の既存ストックの有効活用の検討

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推進するため、中心市街地に点在する空き家・空き店舗や低未利用地等の既存ストックの有効活用に向けた「空き家バンク」等の新たな取り組みを検討し、周知を図ります。

##### ⑤ まちなか居住に関する既存制度の活用推進の検討

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推進するため、既存制度内容の充実を検討し、周知を図ります。

##### ⑥ まちなか居住に関わる新たな支援や税制上の施策の検討

まちなか居住を誘導する新たな支援や税制上の施策を検討し、周知を図ります。



## (2) 都市機能誘導を図るための施策案

### ■国の支援を受けて市が行う施策

#### ① 都市・地域交通戦略推進事業<sup>1</sup>

- 1) 山梨市駅南口駅前広場の整備に伴い、パーク&ライド等に対応した駐車場や駐輪場の整備等を検討します。
- 2) 市民バス路線の運行ルートの変更や新たな公共交通システムの導入等の検討を進める中で、乗換えが必要となるバス拠点においてバスターミナルや施設と一体となった待合所等の整備等を検討します。

#### ② 都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）<sup>2</sup>

副次拠点（南反保地域）において福祉施設等と一体的かつ良好な居住環境を創出するため、都市再生整備計画事業の活用を検討し、面的整備を推進します。

### ■国等が民間事業者へ直接行う施策

#### ① 都市機能立地支援事業<sup>3</sup>

市民生活に必要な都市機能で副次拠点の核となる商業施設、高齢者福祉施設等を都市機能誘導区域内に誘導します。

#### ② 誘導施設の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例

都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、該当土地等を譲渡した者に対して税制上の優遇措置を行います。

#### ③ 都市機能誘導区域外から内への事業用資産の買換特例

都市機能誘導区域外の資産（種類を問わず）を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合の税制上の特例措置を行います。

<sup>1</sup> 徒歩、自転車、自動車、公共交通等、多様なモードの連携が図られた、公共的空間や公共交通からなる都市の交通システムを、明確な政策目的のもと、パッケージ施策として総合的に支援する事業。

<sup>2</sup> 立地適正化計画を作成した上で、生活に必要な都市機能を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的とした事業。

<sup>3</sup> 市町村又は都道府県が所有する公的不動産の有効活用等により、生活に必要な都市機能「誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、国が民間事業者に対して直接支援する個別補助事業。



## ■市が実施する施策

### ① 用途地域の見直し等の土地利用の再編と面的整備による商業施設等の誘致

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘致し、持続可能なまちづくりを推進するため、副次拠点である南反保地域等において、用途地域の見直しを含めた土地利用の再編を行い、商業施設と一体となった良好な居住環境や、福祉施設、子育て関連施設と一体的かつ良好な居住環境を創出するため面的整備による市街地開発を推進します。

### ② 低未利用地等の既存ストックの有効活用の検討

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘致するため、中心市街地に点在する空き店舗や低未利用地等の既存ストックの有効活用に向けた「空き店舗バンク制度」等の新たな取り組みを検討し、周知を図ります。

### ③ 誘導施設の誘致に関わる既存制度の活用推進の検討

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘致し、持続可能なまちづくりを推進するため、既存制度内容の充実を検討し、市民への周知を図ります。

### ④ 市が保有する不動産の有効活用の検討

市が保有する不動産（旧市役所跡地等）の有効活用を図るため、導入すべき機能の調査等、誘導施設整備に向けた検討を進めます。



## 8.3 居住誘導区域外の地域における施策

### (1) コミュニティ拠点（都市計画区域内）における施策案

- 既存集落に居住している市民の快適な生活環境や防災対策等を確保するため、道路、上下水道等のインフラの維持を図ります。
- 居住者にとって利用しやすい公共交通ネットワークを確保・形成することによって、中心市街地へのアクセス向上を図ります。
- コミュニティ拠点に点在する空き家・空き店舗や低未利用地等の既存ストックの有効活用に向けた「空き家バンク制度」「空き店舗バンク制度」等の既設制度の周知により居住や都市機能の減少を防ぎ、地域コミュニティや生活基盤等の維持を図ります。
- 地域産物のブランド化、6次産業化等の高付加価値や販路開拓の支援により農業収入の安定を図り、小規模でも農地を取得できるよう規制を緩和するなど農業を始めやすい環境を整え、新規就農による移住者の増加を図ります。
- 地域包括ケアシステム（地域における「住まい」「医療」「介護」「予防」「生活支援」の5つのサービスを一体的に提供できる体制）の構築を図り、高齢者が住み慣れた環境でいつまでも安全・安心に住み続けられるまちづくりを推進します。
- 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。

### (2) 小さな拠点（都市計画区域外（牧丘地域、三富地域））における施策案

- 公民館等を中心とする「小さな拠点」形成により、分散している生活サービス施設や地域活動の場などを公共交通等でつなぎ、人やモノ、サービスの循環を促進しながら地域コミュニティの維持を図ることを検討します。
- 「定住促進対策補助金交付制度」等を活用しながら過疎対策及び定住化促進を図り、若者定住や地域活性化を促しつつ地域コミュニティの維持を図ります。
- 点在する空き家・空き店舗や低未利用地等の既存ストックの有効活用に向けた「空き家バンク制度」「空き店舗バンク制度」等の既設制度の周知により居住や都市機能の減少を防ぎ、地域コミュニティや生活基盤等の維持を図ります。
- 地域包括ケアシステム（地域における「住まい」「医療」「介護」「予防」「生活支援」の5つのサービスを一体的に提供できる体制）の構築を図り、高齢者が住み慣れた環境でいつまでも安全・安心に住み続けられるまちづくりを推進します。
- 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。

## 小さな拠点

「小さな拠点」とは、複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、分散している様々な生活サービス施設や地域活動の場などを公共交通等で結びつけ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域活動の仕組みを創りだす取り組みのことです。

(国土交通省「実践編「小さな拠点」づくりガイドブック」より)

用途地域外に点在、集積する複数集落等においては、このような手法等を活用し、基幹集落に生活機能等を集めた「小さな拠点」を核として、周辺集落との移動手手段の確保、形成を推進することで、持続可能な集落が再生・活性化していくことが期待されます。

本市では、特に都市計画区域外に位置する牧丘、三富地域において関係各課と協議を進めながら「小さな拠点」づくりの手法を検討していきます。



出典：国土交通省資料

図 29 小さな拠点のイメージ

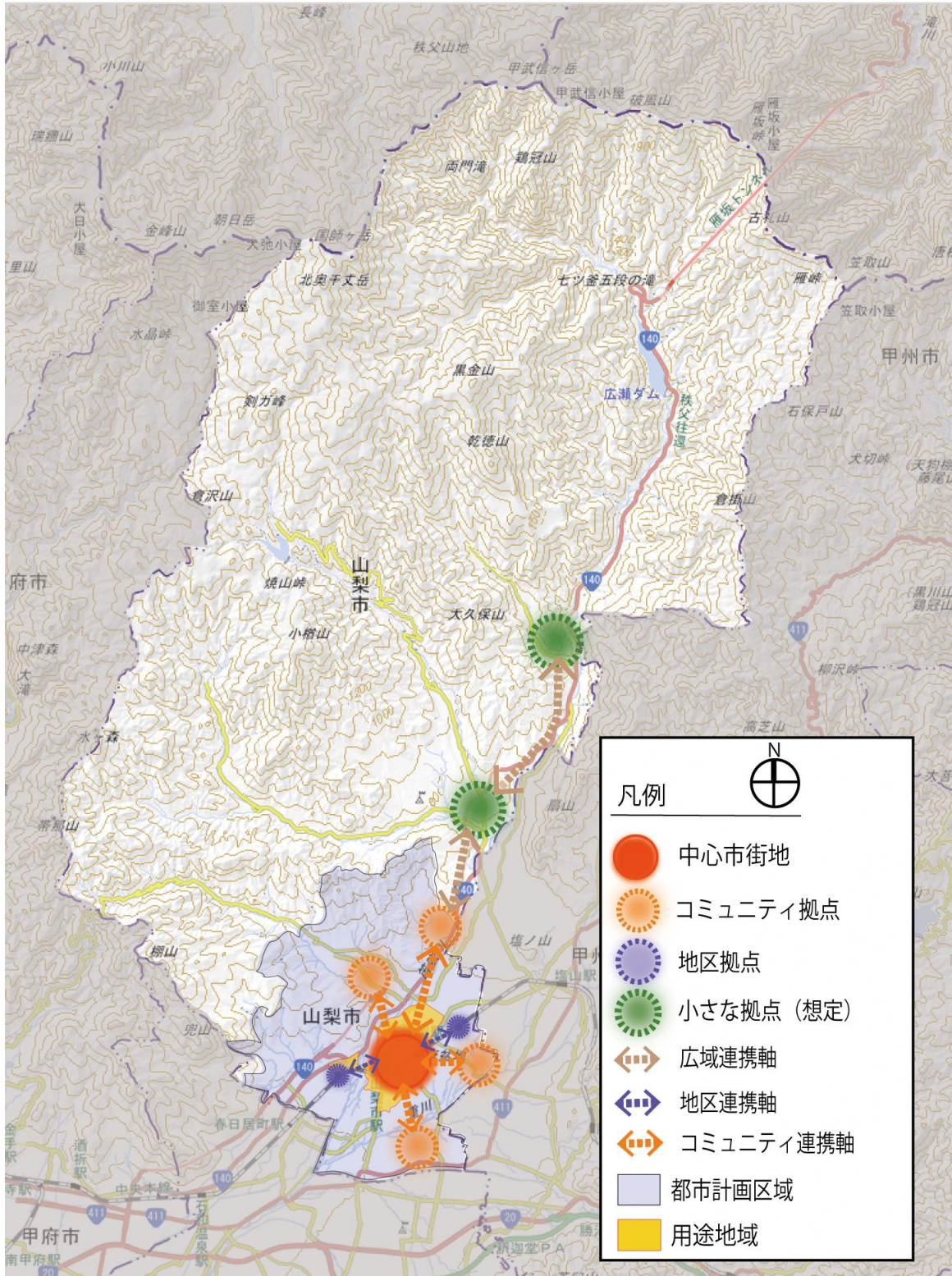


図 30 コミュニティ拠点・小さな拠点位置図