

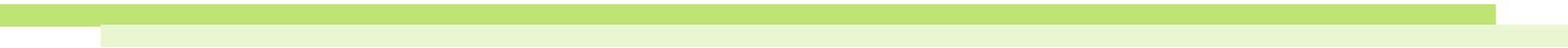
山梨市立地適正化計画

人々が集い、ふれあい、賑わいを創出するまち 山梨市



2025(令和7)年6月
山梨市





目次

1.	はじめに.....	1
1.1	見直しの背景と目的.....	1
1.2	立地適正化計画とは.....	2
(1)	立地適正化計画制度とは.....	2
(2)	立地適正化計画に記載する事項.....	3
1.3	計画の位置づけ.....	4
1.4	計画期間.....	5
1.5	計画の対象区域.....	5
2.	山梨市の現状と課題.....	6
2.1	山梨市の現状.....	6
(1)	人口.....	6
(2)	土地利用.....	10
(3)	都市交通.....	11
(4)	経済活動.....	11
(5)	防災.....	11
(6)	財政.....	12
(7)	施設.....	12
(8)	環境.....	12
2.2	都市構造上の課題.....	13
3.	立地の適正化に関する基本的な方針.....	16
3.1	まちづくりの目標.....	16
3.2	都市の将来像.....	17
3.3	まちづくりの目標、都市の将来像と取組み方針の関連性.....	18
3.4	将来像の実現に向けた取組み方針.....	20
3.5	目指すべき都市の骨格構造.....	22
(1)	山梨市全域の考え方.....	22
(2)	拠点の考え方.....	23
(3)	構造軸の考え方.....	25
(4)	将来目指すべき都市の骨格構造.....	26
4.	居住の誘導.....	28
4.1	居住誘導区域.....	28
(1)	居住誘導区域とは.....	28
(2)	居住誘導区域の設定方法.....	29
(3)	居住誘導区域の設定.....	31
5.	都市機能の誘導.....	32
5.1	都市機能誘導区域.....	32
(1)	都市機能誘導区域とは.....	32

(2) 都市機能誘導区域の設定方法	33
(3) 都市機能誘導区域の設定	34
5.2 誘導施設	35
(1) 誘導施設の設定方法	35
(2) 誘導施設一覧	36
(3) 重点誘導施設	37
6. その他の区域	39
6.1 モニタリング区域	39
7. 交通ネットワークの方針	41
7.1 公共交通ネットワークの方向性	41
7.2 目標とする地域公共交通ネットワーク	42
8. 都市の将来像の実現に向けた施策	45
8.1 副次拠点の整備	45
(1) 概要	45
(2) 整備手法	46
(3) 公共交通ネットワーク	46
8.2 誘導施策	47
(1) 居住誘導を図るための施策案	47
(2) 都市機能誘導を図るための施策案	48
8.3 居住誘導区域外の地域における施策	50
(1) コミュニティ拠点（都市計画区域内）における施策案	50
(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	50
9. 防災指針	53
9.1 防災指針の基本的な考え方	53
9.2 災害リスク分析の情報整理	54
(1) 対象とする災害ハザード情報	54
(2) 災害リスク分析の考え方	55
(3) 災害ハザード情報	56
(4) 重ね合わせる都市情報	57
9.3 災害リスク分析と防災上の課題整理	58
9.4 防災まちづくりの方向性（取組み目標）	60
9.5 取組み方針とスケジュール	63
10. 届出制度	64
10.1 居住誘導区域外における届出制度	64
(1) 届出制度の目的	64
(2) 届出の対象	64
(3) 届出に対する対応	65
10.2 都市機能誘導区域外における届出制度	66
(1) 届出制度の目的	66
(2) 届出の対象	66

(3) 届出に対する対応	67
10.3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止による届出	68
(1) 届出制度の目的	68
(2) 届出の対象	68
(3) 届出に対する対応	68
11. 計画の評価.....	69
11.1 定量的な目標値	69
(1) 評価指標の設定	69
11.2 施策の達成状況の評価方法	72

1. はじめに

1.1 見直しの背景と目的

本市は、豊かな自然と美しい景観に恵まれ、市街地、集落地、樹園地等、自然との共生を図りながら土地利用の推進や都市施設の整備等に取り組んでいます。

しかし、全国よりも早い勢いで人口減少や高齢化が進行している（P.6 参照）中で、市街地において人口の低密度化が進み、将来、市民生活における利便性等が損なわれることが予想されています。

そこで、医療・福祉施設や商業施設、住居等を集積し、市民がこれらの生活利便施設等に容易にアクセスでき、誰もが快適に暮らせる持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりに転換するため、「山梨市立地適正化計画（2019(令和元)年6月）」（以下、「現計画」という。）を策定しました。

このような中、近年の頻発・激甚化する自然災害への対応として、2020(令和2)年9月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」を定めることが求められるとともに、現計画の策定・公表から概ね5年が経過し、各種施策の進捗状況を踏まえて、本市を取り巻く様々な環境の変化に対応させる必要があることから、現計画の一部の見直しを行います。

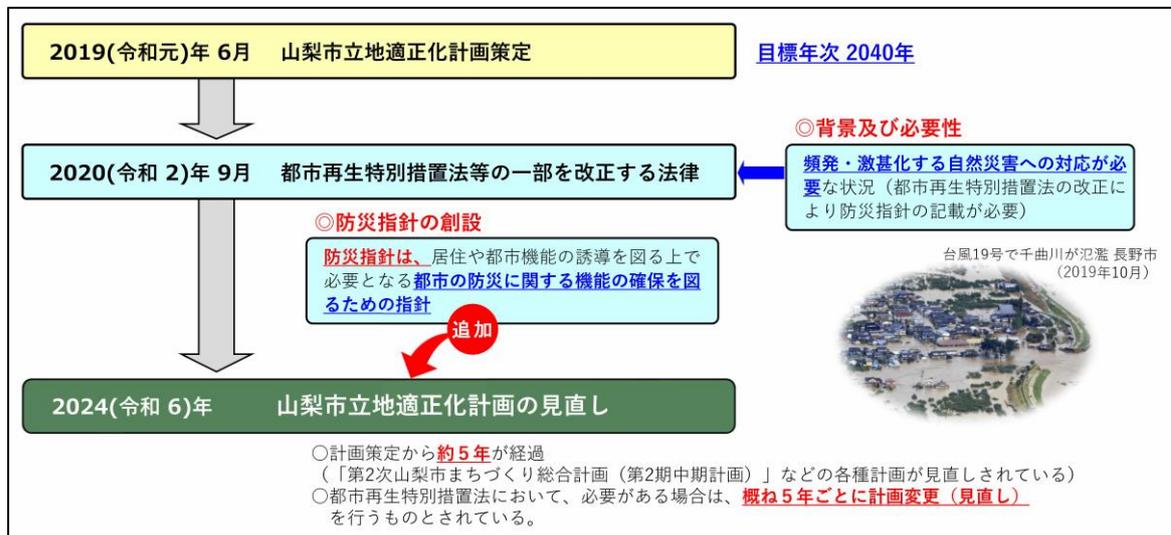


図 1 立地適正化計画見直しの経緯

1.2 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画制度とは

人口減少・少子高齢化とそれに伴う都市のスポンジ化が進行する中、財政収入の減少や社会福祉費の増大に伴う財政悪化、経済活力の低下が地方自治体において進行しています。この環境の中で、安全・安心で快適な生活環境を実現し、かつ持続可能な都市経営を可能とするためには、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりと公共交通の一体的な検討を進めていくことが重要とされています。

「立地適正化計画」は、行政と住民・民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」を推進するために、都市計画区域を対象として都市全体を見渡しなが、居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内へ居住や都市機能を集約するという緩やかな誘導手法（誘導施策）等を定めるものであり、市町村が策定します。



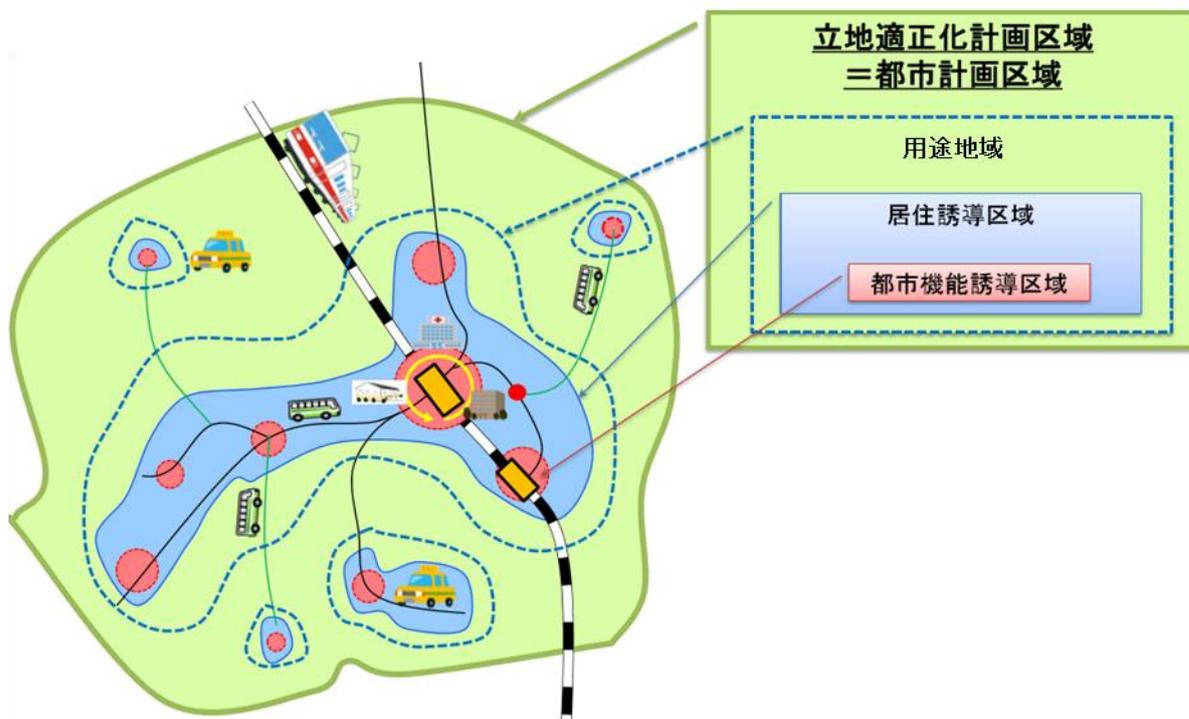
図 2 人口減少・少子高齢化に伴う課題イメージ

(2) 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、概ね以下の事項を記載することが定められています。

- ① 立地適正化計画の区域
- ② 住宅および都市機能増進施設（誘導施設）の立地の適正化に関する基本的な方針
- ③ 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）
- ④ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）
- ⑤ 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき誘導施設
- ⑥ 居住の誘導や誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ⑦ 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）
- ⑧ 誘導施策や防災指針に基づく取組の推進に関連する必要な事項

出典：都市再生特別措置法第 81 条をもとに作成



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について（2015(平成 27)年 6 月 1 日時点版）」一部改変

図 3 立地適正化計画の仕組み

1.3 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「甲府盆地7都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（2021(令和3)年3月）」¹、「第2次山梨市まちづくり総合計画「第2期中期計画」（2022(令和4)年3月）」²に適合すると同時に、同分野の計画である「山梨市都市計画マスタープラン（2020(令和2)年9月）」との整合を考慮しつつ、新たに防災指針を策定し、本計画を定めます。

また、立地適正化計画は都市再生特別措置法第82条により、都市計画マスタープランの一部とみなされます。加えて、医療・福祉分野や教育関連分野、公共交通分野等、各分野の計画との整合を図り、これらの分野の取組みとも連携します。

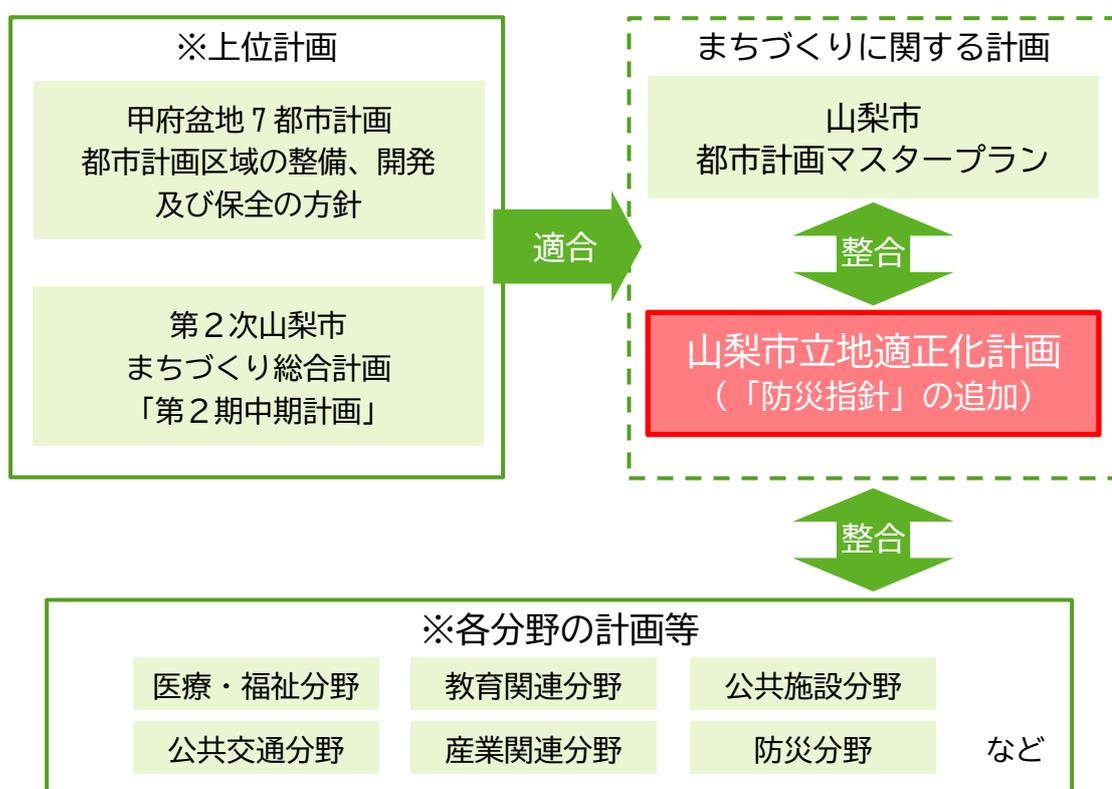


図 4 立地適正化計画の位置づけ

¹ 都市計画区域マスタープラン。都市計画区域がめざすべき全体像を、広域的かつ長期的視点から明示している。

² 「まち・ひと・しごと創生法」第10条第1項の基本計画である「総合戦略」としての「第2期山梨市総合戦略」と位置づけ、一体的に策定。

1.4 計画期間

人口減少・少子高齢化社会に適応した都市構造への転換へは、長期的な取り組みが必要であることから、概ね20年後のまちの姿を展望します。

現計画は、目標年次を2040年としており、今回の見直しは、中間年次における計画の見直しとなるため、目標年次は変更せず 2040年とします。

1.5 計画の対象区域

都市計画区域は、都市計画を策定する区域の単位となるもので、都市の実態や将来の計画を勘案して、一体の都市となるべき区域です。都市全体を見渡す観点から、この都市計画区域全体を対象区域とします。

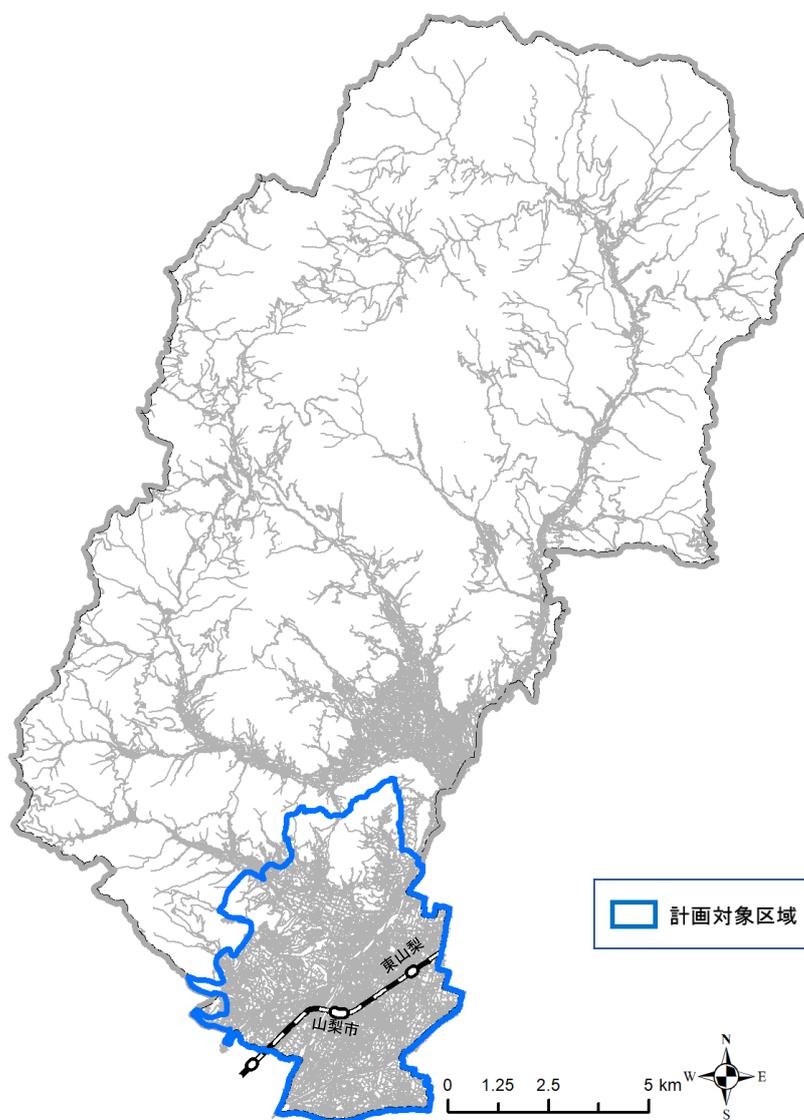


図 5 計画対象区域

2. 山梨市の現状と課題

本市の現状と課題を抽出するため、人口、土地利用、都市交通、経済活動、防災、財政、施設、環境の項目について分析します。

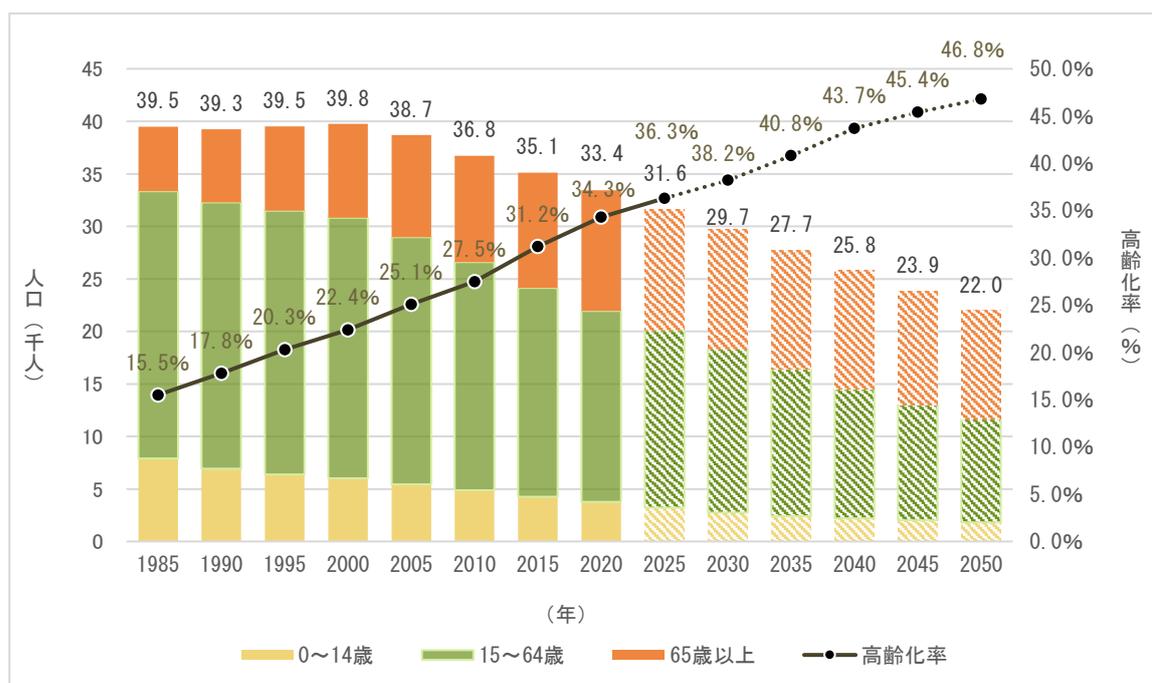
2.1 山梨市の現状

(1) 人口

① 総人口

国勢調査によると、本市の2020(令和2)年時点での人口は33,435人であり、高齢化率¹は34.3%となっています。人口は2000(平成12)年までは横ばいで推移していましたが、その後減少傾向となり、今後もその傾向が続く見込みです。高齢化率(P.9 参照)は一貫して上昇傾向であり、2035年には40%を超える見込みとなっています。

また、人口減少と高齢化の進行は、図7、図8のとおり、いずれも全国平均よりも速いことがわかります。

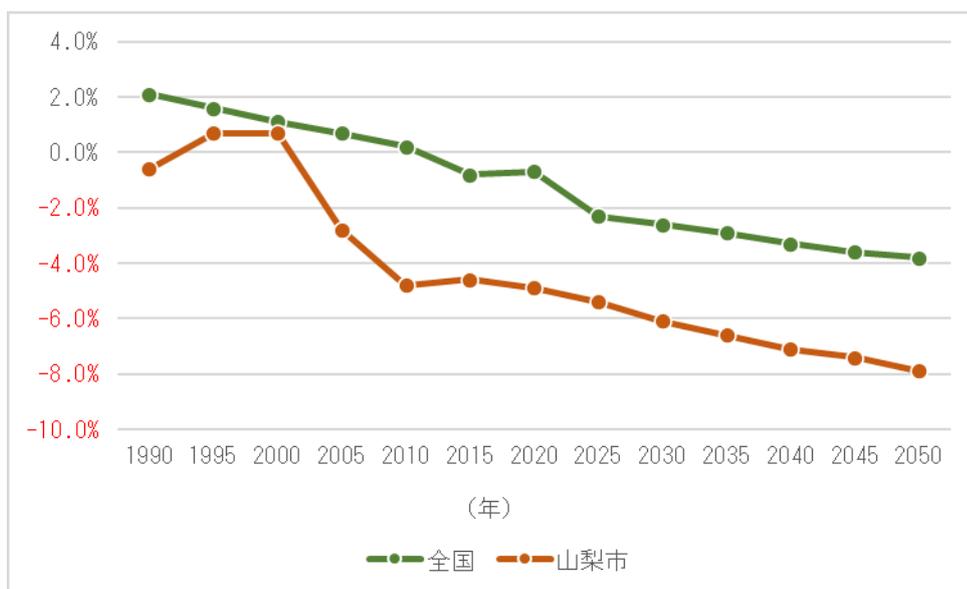


出典：国勢調査（2020(令和2)年）、国立社会保障・人口問題研究所（2023(令和5)年）²

図6 人口・高齢化率の推移と推計

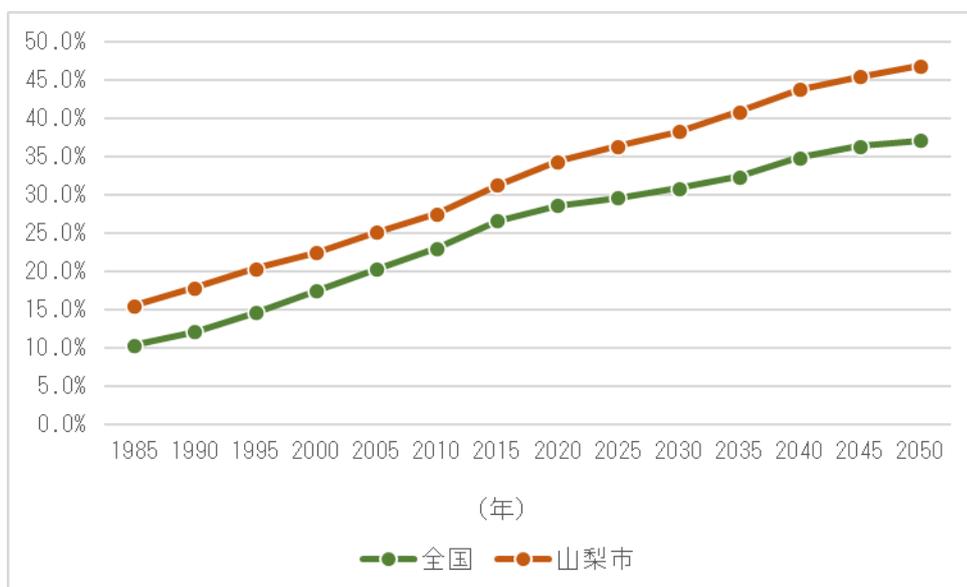
¹ 高齢化率 (%) = 高齢者 (65歳以上) 人口 ÷ 総人口 × 100

² 2025年～2050年の推計値は2020(令和2)年国勢調査の数値基準による算定



出典：国勢調査（2020(令和2)年）、国立社会保障・人口問題研究所（2023(令和5)年）¹

図 7 人口増減率の推移と推計



出典：国勢調査（2020(令和2)年）、国立社会保障・人口問題研究所（2023(令和5)年）¹

図 8 高齢化率の推移と推計

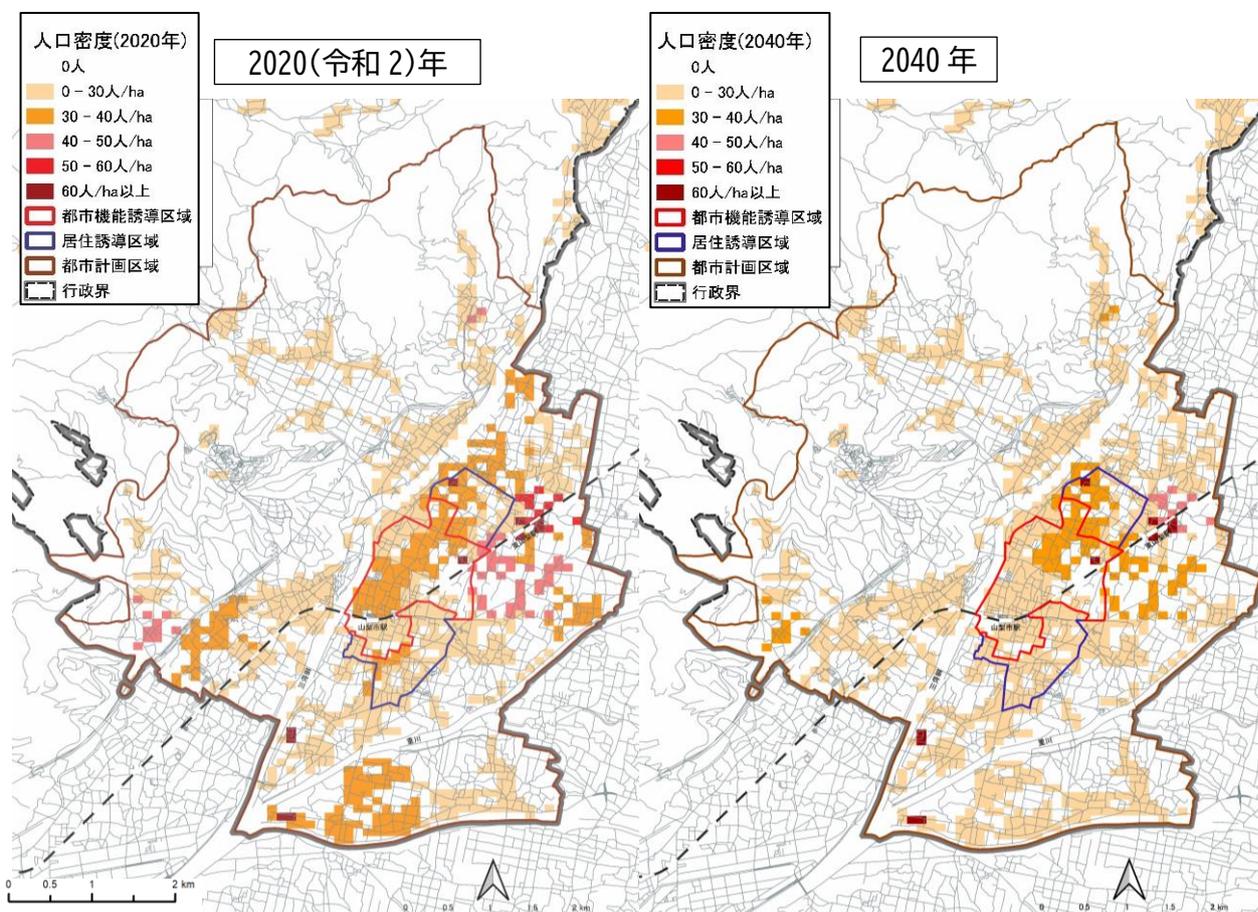
¹ 2025年～2050年の推計値は2020(令和2)年国勢調査の数値基準による算定

② 人口密度

2020(令和2)年時点での人口分布は、2015(平成27)年時点と同様に、平地部を中心に用途地域の内外で40人/ha未満のエリアが広く分布しています。

なお、人口は都市計画区域内に広く分布していますが、居住誘導区域内では、小原団地、小原東第二住宅が立地する箇所、居住誘導区域外では、東山梨団地、東山梨ぬくもり団地が立地する東山梨駅周辺エリアの人口密度が高くなっています。

2040年の推計を見ると、前述の人口密度の高いエリアは維持されますが、都市計画区域内全体で人口密度が低下し、そのほとんどが30人/ha未満の低密な人口分布となっています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所¹

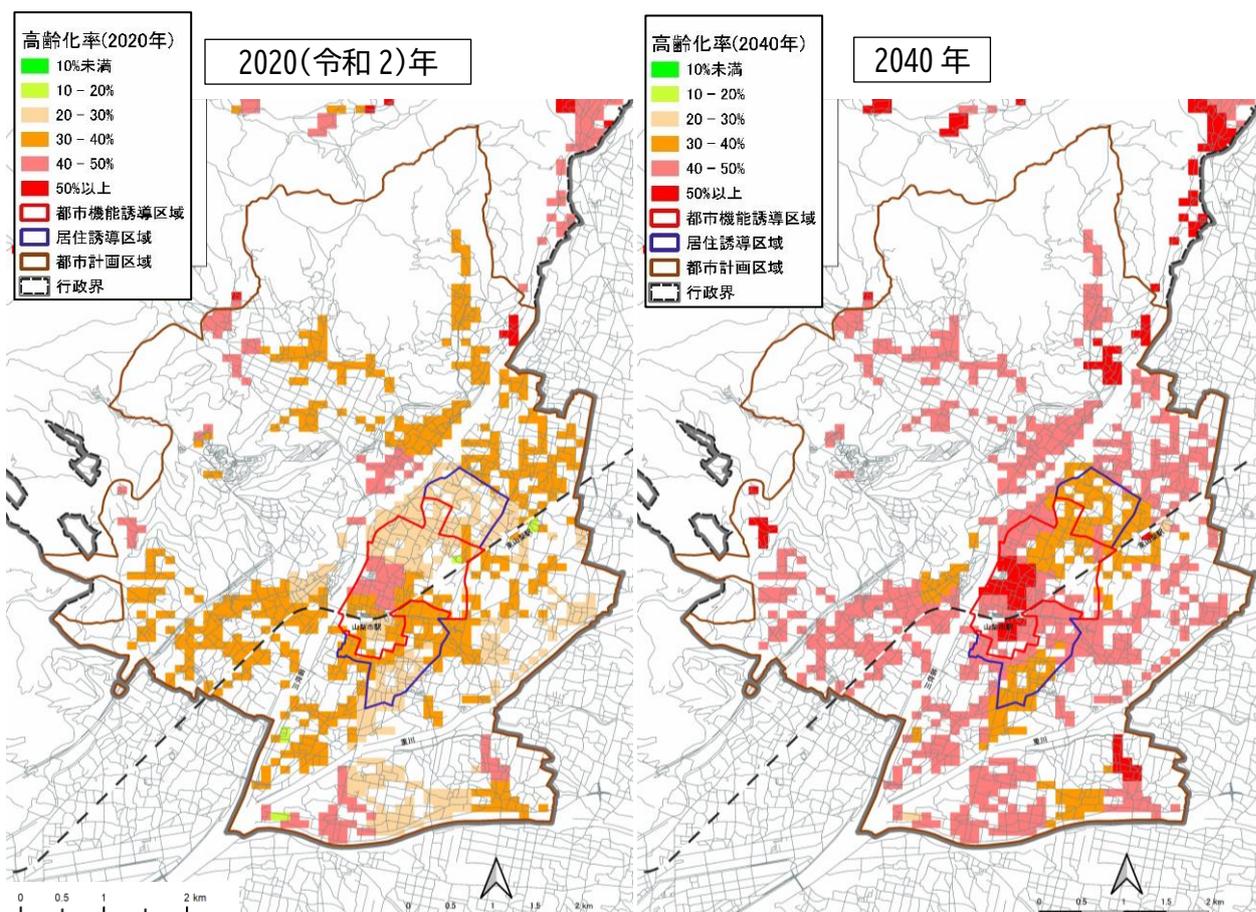
図9 人口密度の分布と変化(予想)

¹ 2020(令和2)年国勢調査の数値基準による算定

③ 高齢化率

2020(令和2)年時点の高齢化率は、20~40%のエリアが多くなっており、2015(平成27)年時点より、高齢化率の高いエリアが徐々に広がっています。また、山梨市駅北側の中心市街地や山沿いでは高齢化率が比較的高い傾向にあります。

2040年の推計を見ると、高齢化率がさらに上昇し、山梨市駅周辺の中心市街地や山沿いでは高齢化率50%以上となるエリアもあり、都市計画区域内全体でも高齢化率が40%以上のエリアが広く分布しています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所¹

図 10 高齢化率の分布と変化(予想)

¹ 2020(令和2)年国勢調査の数値基準による算定

(2) 土地利用

① 土地利用

都市計画区域内では、北部・西部が山林等となっていますが、平地及び山沿いの多くが畑地となっています。住宅用地は平地全体に広がっており、特に山梨市駅北側の市街地に集中しています。用途地域の内外ともに畑地と住宅用地との混在がみられ、市街地内でも農業用の土地利用がみられます。公益施設用地も住宅用地と同様に山梨市駅北側への集中がみられる一方で、市内全域にも分布しています。工業用地は市内各地への分散が見られます。

また、居住誘導区域内においては、山梨市駅南側に隣接している大規模工場の跡地をはじめ、空地が各所に点在している状況です。

土地利用の変遷について見ると、2006(平成18)年以降、建物用地が拡大していますが、これは、高齢化や後継者不足等により、農地転用を伴う開発の進行が要因の一つと考えられます。

② 人口集中地区(D I D)¹

人口集中地区の面積は年々減少傾向にありましたが、2020(令和2)年に山梨市駅の北側から東山梨駅の市街地や山梨市駅南東部のエリアに加え、笛吹川沿いにおいて拡大されています。しかし、人口密度は低下傾向であり、2020年は約25人/haとなっています。

③ 農地転用

2017(平成29)年から2021(令和3)年にかけて、約70件/年の農地が転用されています。居住誘導区域外でもミニ開発等が行われるなど、居住誘導区域内外ともに、住宅用地を中心に転用が進行しています。

④ 建物新築状況

2017(平成29)年から2021(令和3)年にかけて、住宅を中心に約140件/年の建物が新築されています。そのうち、居住誘導区域内では、約35件/年の建物が新築されており、近年は増加傾向にあります。

⑤ 都市整備

土地区画整理事業は、山梨市駅北側で1993(平成5)年から行われていた山梨市駅前土地区画整理事業(5.8ha)が2020(令和2)年に完成し、新たに副次拠点内で山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理事業(約17.0ha)が2024(令和6)年11月に事業認可されています。

開発行為は、2017(平成29)年から2021(令和3)年にかけて、居住誘導区域内で5件、居住誘導区域外で20件が行われています。

¹ 国勢調査の集計のために設定される統計地域で、人口密度が40人/ha以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が5,000人以上となる地域のこと。

(3) 都市交通

鉄道としてJR中央本線があり、市内には山梨市駅と東山梨駅の2駅が存在します。

これまで市内の路線バスは、山梨市民バスによるコミュニティバスが3路線存在し、山梨市駅を中心としたネットワークが形成されてきましたが、人口減少や高い自動車依存により、バスの利用者は減少傾向にあります。

このような中、本市では、利便性が高く持続可能な地域に即した公共交通ネットワークの形成を目的とし、「山梨市地域公共交通計画」を2023(令和5)年3月に策定しました。

今後は、令和6年度のデマンド型交通の実証運行の結果を踏まえ、令和7年度から市内全域においてデマンド型交通の本格運行を開始するとともに、市営バスの見直しによる公共交通の再編を行います。

また、道路においては、西関東連絡道路等の広域交通網の整備が進む一方で、市街地内には未整備の都市計画道路が残っています。

(4) 経済活動

小売業は2005(平成17)年の市町村合併時と比較して、事業所数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積は減少しています。要因の一つとして、人口の減少と周辺市町村へ買い物客が流出していることが背景として考えられます。また、既存商店街では空き店舗が増加しています。

工業については、2005年の市町村合併時と比較して、事業所数は減少していますが、従業者数と製造品出荷額は増加しています。

(5) 防災

① 洪水

都市計画区域の中央部を縦断する笛吹川沿いを始めとして、重川、日川沿いを中心に洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されています。特に、居住誘導区域内である山梨市駅北側の笛吹川沿いでも0.5～3.0m未満の浸水深及び家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されている地域があります。

② 液状化

液状化発生の可能性が高い区域は、都市計画区域内にはないものの、液状化発生の可能性がある区域は、山梨市南部等に分布し、居住誘導区域内にもわずかに想定されています。

③ 土砂災害

土砂災害警戒区域等の土砂災害の危険がある区域は、山沿いや笛吹川沿いの河岸段丘を中心に指定されていますが、居住誘導区域内には指定されていません。

(6) 財政

歳入は、ふるさと納税の増額等に伴い、2023(令和5)年度の自主財源比率は約55%となっています。

歳出では、退職年齢の引き上げや高齢化に伴って義務的経費（人件費、扶助費）が増加傾向にあります。

(7) 施設

施設分類ごとに、以下のような分布状況となっています。

施設分類	現 状
行政	都市計画区域内の中心部に市役所が立地しています。
医療	都市計画区域内の中心部に集中して医療施設が立地しており、都市機能誘導区域内には病院が2件立地しています。
福祉	都市計画区域の中心市街地周辺に多数の立地がみられる一方で、山梨市駅より南側では少なくなっています。都市機能誘導区域内には老人健康福祉センターが立地しています。
子育て関連	保育所等は、市内に広く分布しており、都市機能誘導区域内には4件立地しています。
教育	都市計画区域内に広く分布しており、都市機能誘導区域内には小学校1件、高等学校1件、大学・専門学校2件が立地しています。
商業	スーパーは、都市機能誘導区域内に2件立地している以外は、都市機能誘導区域外に5件立地しています。

(8) 環境

近年、脱炭素社会の実現、再生可能エネルギー導入などの取組みが加速化しており、本市においても2021(令和3)年2月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、温室効果ガス(CO2)排出量を削減することとしています。

本市の温室効果ガス(CO2)排出量部門別構成比においては、運輸部門（自動車等）の占める割合が39%となっており、国の18%、県の30%と比較すると高い状態となっています。

2.2 都市構造上の課題

本市の現状に関するここまでの分析を踏まえ、都市構造上の課題を整理しました。

表 1 都市構造上の課題の整理

分野	現状・特徴	課題
① 人口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市の人口は 2015(平成 27)年時点で 35,141 人、2020(令和 2)年時点で 33,435 人です。人口は 2000(平成 12)年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予想されます。 ・ 高齢化率は上昇傾向にあります。2015(平成 27)年時点で 31.2%、2020(令和 2)年時点で 34.3%であり、2035 年には 40%を超える見込みです。 ・ 人口は用途地域外も含めて広域的に分布しており、将来においてはさらなる人口密度の低下が予想されます。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人口減少と高齢化の進行に伴い、生活サービス水準の維持が困難になり、地域の活力低下が懸念されます。
② 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山林等を除いて多くが畑地となっており、その中に住宅用地が混在しています。居住誘導区域内でも農地・空地が点在しています。 ・ 人口集中地区（DID）の人口密度は 2015(平成 27)年時点で約 30 人/ha、2020(令和 2)年時点で約 25 人/ha となっており、全国平均よりも低く、減少傾向にあります。 ・ 居住誘導区域の内外に関わらず農地転用が進行しています。 ・ 2017～2021 年は約 140 件/年の建物が新築されています。そのうち居住誘導区域内では約 35 件/年の建物が新築されており、近年は増加傾向にあります。 ・ 副次拠点内にある山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理事業(約 17.0ha)が 2024(令和 6)年 11 月に事業認可されています。 ・ 山梨市駅南側に隣接している大規模工場の跡地が空地となっています。 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 広域的に建物が新築されており、より低密に広がった市街地が形成されるおそれがあります。 3. 果樹栽培を中心とした農用地と都市的土地利用等が共生できる土地利用施策を検討する必要があります。 4. アザレアタウン中央地区において、居住環境の創出と都市機能の誘導を図る必要があります。 5. 山梨市駅南側において周辺と合わせた活性化を図ることや水辺空間を利用した賑わい創出のための「山梨市かわまちづくり」の推進を図る必要があります。

分野	現状・特徴	課題
③ 都市交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅として山梨市駅、東山梨駅の2駅が存在しているほか、バス路線は山梨市駅を中心とした循環線が設定されています。 ・ 基幹的公共交通（鉄道やバスの運行本数が1日30本以上）の徒歩圏人口カバー率は24.4%となっており、本市と同規模である5万人未満都市の平均値である31%と比べて低い状況です。 ・ 利便性が高く持続可能な地域に即した公共交通ネットワークの形成を目的とし、「山梨市地域公共交通計画」を策定しました。また、令和6年度のデマンド型交通の実証運行の結果を踏まえ、令和7年度から市内全域においてデマンド型交通の本格運行を実施します。 ・ 西関東連絡道路等の広域交通網の整備が進む一方で、市街地内には未整備の都市計画道路が残っています。 	<ul style="list-style-type: none"> 6. バス路線の再編を行いつつ、デマンド型交通を周知し、利用増進を図るとともに、他の公共交通とも連携した一体的な公共交通を構築する必要があります。 7. 都市計画道路の整備及びネットワーク形成、生活道路の整備を進める必要があります。
④ 経済活動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小売業の事業所数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積は2005(平成17)年の市町村合併時と比べて減少しており、買い物客の減少や市外への流出が考えられます。 ・ 既存商店街では空き店舗が増加しています。 ・ 工業は、2005年の市町村合併時と比べて、事業所数は減少していますが、従業者数と製造品出荷額は増加しています。 	<ul style="list-style-type: none"> 8. 買い物客の市外への流出が考えられるため、魅力ある店舗の誘導や都市機能誘導区域内での買い物の利便性等を向上させる必要があります。
⑤ 防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 笛吹川、重川、日川沿いを中心に洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されています。居住誘導区域内である山梨市駅北側の笛吹川沿いでも0.5～3.0m未満の浸水深及び家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されている地域があります。 ・ 液状化発生の可能性が高い区域はありませんが、液状化発生の可能性がある区域が山梨市南部等に分布し、居住誘導区域内にもわずかに想定されています。 ・ 山沿いを中心に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されていますが、居住誘導区域内には指定されていません。 	<ul style="list-style-type: none"> 9. 居住誘導区域内における災害リスクに対して、防災・減災対策を検討する必要があります。

分野	現状・特徴	課題
⑥ 財政	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歳入では、ふるさと納税の増額等に伴い、2023(令和 5)年度の自主財源比率は約 55%となっています。 ・ 歳出では、退職年齢の引き上げや高齢化に伴って義務的経費（人件費、扶助費）が増加傾向にあります。 	<p>10. 近年の税収は増加傾向にありますが、今後は生産年齢人口の減少に伴う税収の減少が見込まれ、福祉等に係る義務的経費の増加等により、財政の硬直化が進むことが懸念されます。</p>
⑦ 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療サービス施設（内科・外科）の徒歩圏人口カバー率は 2020(令和 2)年時点で 58.8%となっており、5 万人未満都市の平均値である 57%と比べるとやや高い状態です。 ・ 福祉サービス施設の徒歩圏人口カバー率は 2020(令和 2)年時点で 66.7%となっており、5 万人未満都市の平均値である 44%と比べると高い状態です。 ・ 商業サービス施設（延床面積 1,500 m²以上のスーパー、百貨店）の徒歩圏人口カバー率は、2020(令和 2)年時点で 37.9%となっており、5 万人未満都市の平均値である 38%と比べると同程度となっています。 ・ 医療、福祉、商業の生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、個別には同規模都市の平均値を上回るものの、それら全てを徒歩圏で享受できる日常生活サービス徒歩圏充足率は 12.2%となり、5 万人未満都市の平均値である 17%を下回っています。 ・ 公営住宅は郊外部に立地しており、多くの団地で老朽化が進行しています。 ・ 2005(平成 17)年の市町村合併により、同じ用途・機能を備えた公共建築物が各地区に点在しています。 	<p>11. 日常生活サービス徒歩圏充足率が低く、施設が身近な範囲に立地していないことから、自動車等での移動が必要となっています。</p> <p>12. 公営住宅については「山梨市公営住宅等長寿命化計画（2020(令和 2)年 3 月)」を考慮しつつ、ストック活用の方向性を検討し、民間住宅については、空き家住宅の対策等を検討する必要があります。</p> <p>13. 公共建築物については「山梨市公共施設等総合管理計画（2022(令和 4)年 3 月)」を考慮しつつ、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の検討や、公的不動産等を活用し、不足する都市機能を誘導する必要があります。</p>
⑧ 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近年、脱炭素社会の実現、再生可能エネルギー導入などの取組みが加速化しており、本市においても 2021(令和 3)年 2 月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、温室効果ガス(CO₂)排出量を削減することとしています。 ・ 本市の温室効果ガス(CO₂)排出量部門別構成比において、運輸部門（自動車等）の占める割合が 39%となっており、国の 18%、県の 30%と比較すると高い状態です。 	<p>14. 脱炭素化に向けた都市機能の集約化やコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図り、歩いて暮らせるまちづくりを推進する必要があります。</p>

3. 立地の適正化に関する基本的な方針

3.1 まちづくりの目標

本市における都市構造上の課題と上位計画等の関連性を考慮すると、次に示す「まちづくりの目標」が見えてきます。

■ 課題

1. 人口減少と高齢化の進行に伴い、生活サービス水準の維持が困難になり、地域の活力低下が懸念されます。
2. 広域的に建物が新築されており、より低密に広がった市街地が形成されるおそれがあります。
3. 果樹栽培を中心とした農用地と都市的土地利用等が共生できる土地利用施策を検討する必要があります。
4. アザレアタウン中央地区において、居住環境の創出と都市機能の誘導を図る必要があります。
5. 山梨市駅南側において周辺と合わせた活性化を図ることや水辺空間を利用した賑わい創出のための「山梨市かわまちづくり」の推進を図る必要があります。
6. バス路線の再編を行いつつ、デマンド型交通を周知し、利用増進を図るとともに、他の公共交通とも連携した一体的な公共交通を構築する必要があります。
7. 都市計画道路の整備及びネットワーク形成、生活道路の整備を進める必要があります。
8. 買い物客の市外への流出が考えられるため、魅力ある店舗の誘導や都市機能誘導区域内での買い物の利便性等を向上させる必要があります。
9. 居住誘導区域内における災害リスクに対して、防災・減災対策を検討する必要があります。
10. 近年の税収は増加傾向にありますが、今後は生産年齢人口の減少に伴う税収の減少が見込まれ、福祉等に係る義務的経費の増加等により、財政の硬直化が進むことが懸念されます。
11. 日常生活サービス徒歩圏充足率が低く、施設が身近な範囲に立地していないことから、自動車等での移動が必要となっています。
12. 公営住宅については「山梨市公営住宅等長寿命化計画」を考慮しつつ、ストック活用の方向性を検討し、民間住宅については、空き家住宅の対策等を検討する必要があります。
13. 公共建築物については「山梨市公共施設等総合管理計画」を考慮しつつ、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の検討や、公的不動産等を活用し、不足する都市機能を誘導する必要があります。
14. 脱炭素化に向けた都市機能の集約化やコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図り、歩いて暮らせるまちづくりを推進する必要があります。



まちづくりの目標

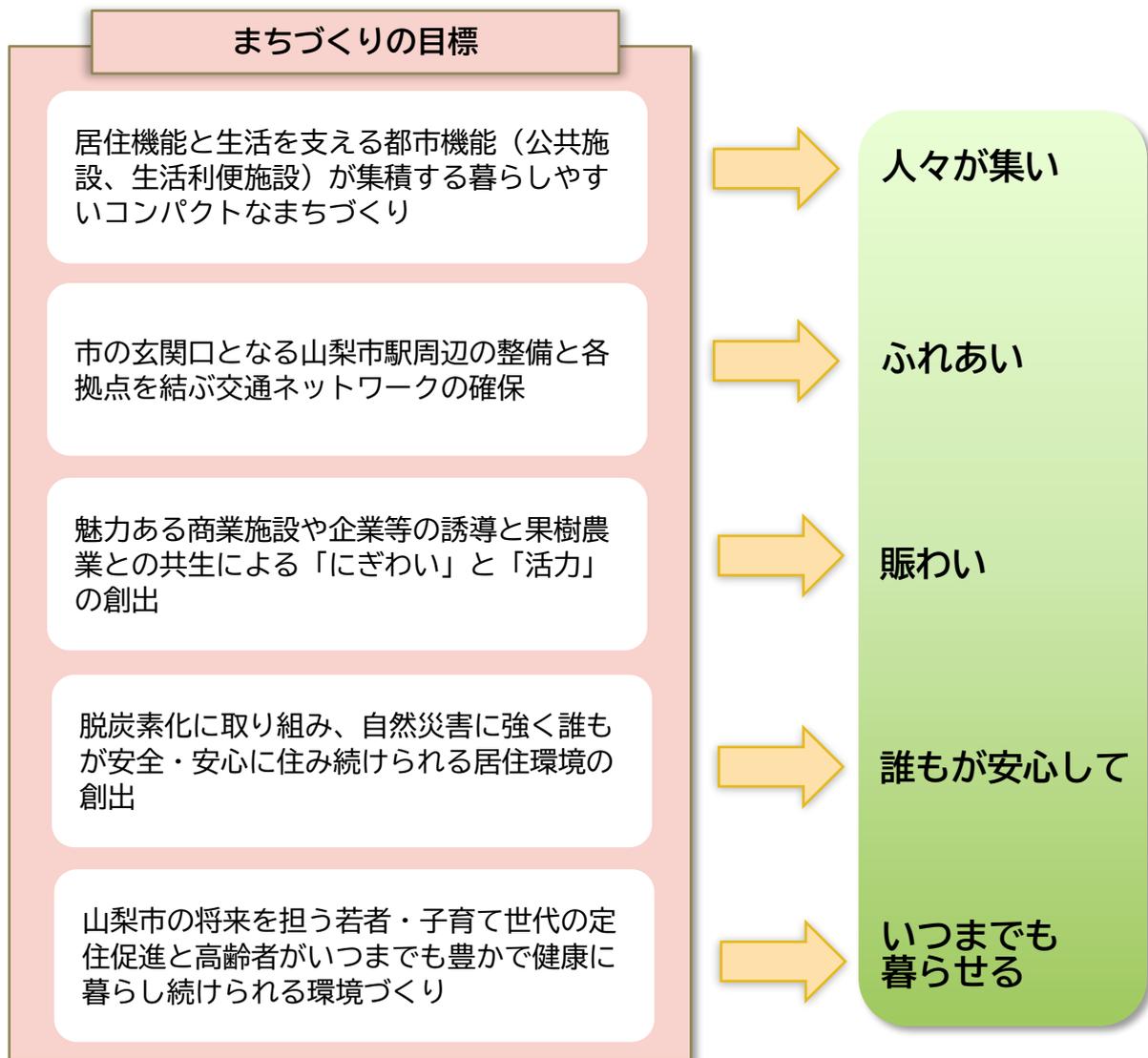


図 11 まちづくりの目標と都市の将来像設定の関連

3.2 都市の将来像

まちづくりの目標を踏まえ、都市の将来像を以下のように設定します。

人々が集い、ふれあい、賑わいを創出するまち 山梨市
 ～誰もが安心していつまでも暮らせる 樹園共生都市
 コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくりの実現～

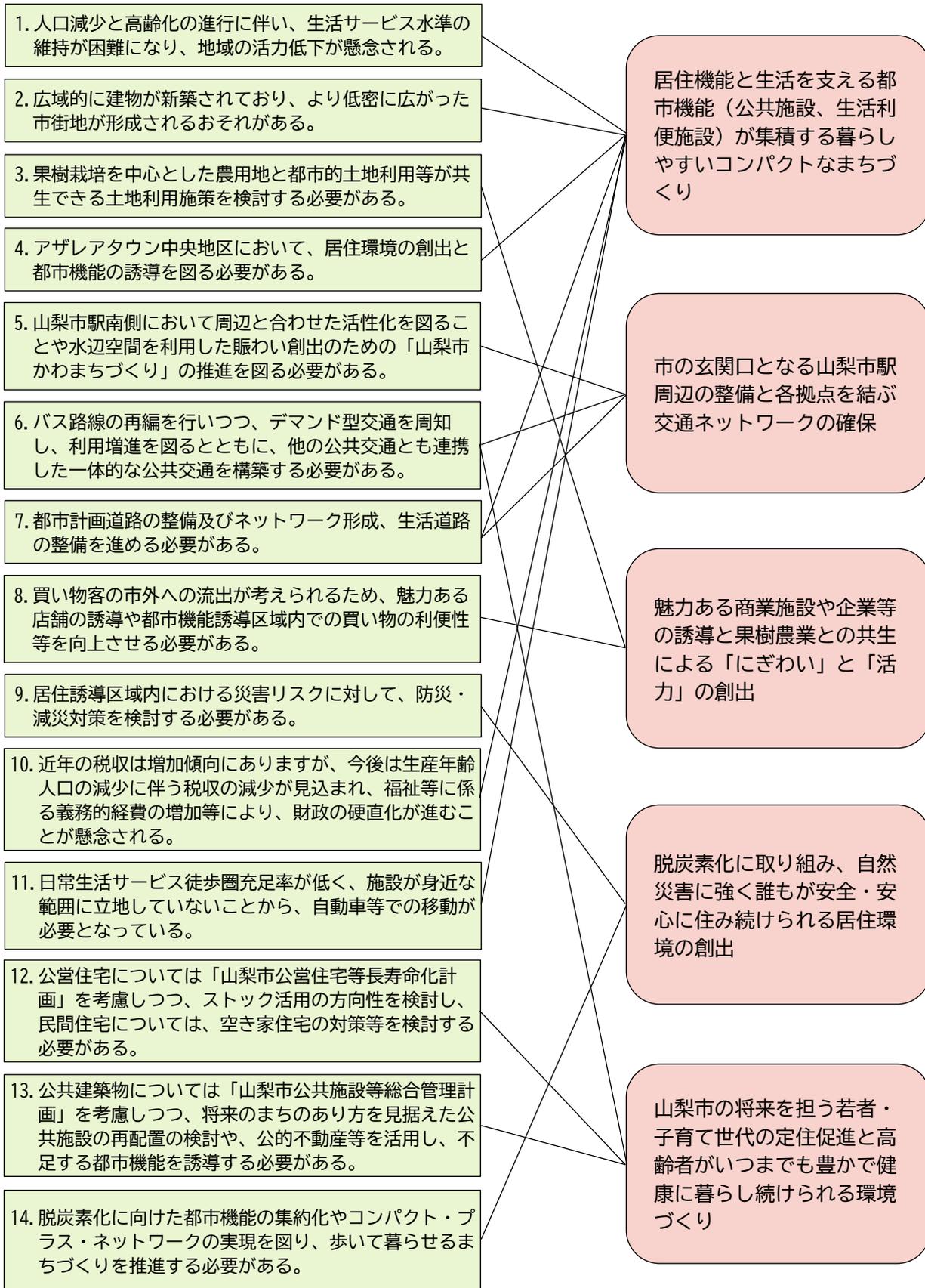
ふれあい・・・人と人との交流、高齢者と若者との「交流」だけでなく、都市計画道路の整備等の交通ネットワークの確保により公共交通機関へも「ふれあう（アクセスできる）」機会を創出する。

樹園共生都市・・・果樹栽培を中心とした農地と宅地等秩序ある開発による快適な居住環境が整った都市。

3.3 まちづくりの目標、都市の将来像と取組み方針の関連性

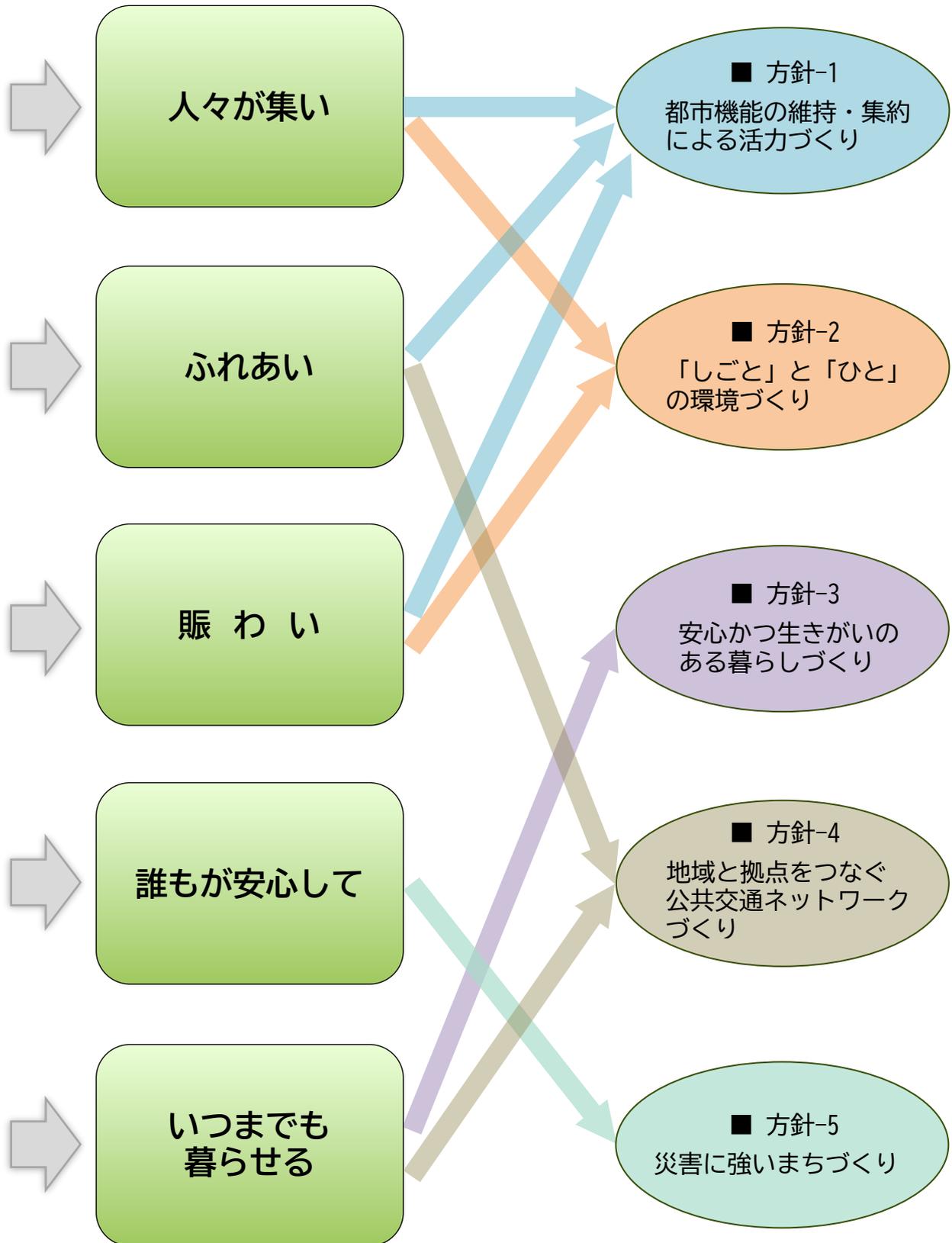
課題

まちづくりの目標



都市の将来像

取組み方針



3.4 将来像の実現に向けた取組み方針

立地適正化計画としての都市の将来像とまちづくりの目標を踏まえ、将来像の実現に向けた取組み方針を以下のように設定します。

■ 方針-1：都市機能の維持・集約による活力づくり

山梨市の核となる中心拠点・副次拠点において、人々の生活を支える施設や都市の魅力向上を促す施設を維持・集約し、本市の特徴である樹園地も合わせ、効率性や利便性、活力を高めていきます。

- 既存ストックの有効利用や公共サービスの維持・集約による機能効率化等を図っていきます。
- 土地のポテンシャルにあった効率的で持続性のある生活利便施設・福祉施設等の維持・整備を図っていきます。
- 面的整備等により市街地を整備し、魅力を向上させる施設の誘導や市の基幹産業である農業を推進していきます。

■ 方針-2：「しごと」と「ひと」の環境づくり

雇用の創出や住環境整備により居住を促進し、「しごと」と「ひと」の好循環を支えていきます。

- 中心拠点・副次拠点を中心に、立地に適した企業等を誘導するための環境整備や地元企業の成長を支援していきます。
- 十分に活用されていない土地や空き家を有効活用しながら、居住環境を整備し、幅広い年齢層の定住促進を図っていきます。
- 面的整備等の宅地開発により、樹園地と共生しながら優良な住宅地を確保していきます。

■ 方針-3：安心かつ生きがいのある暮らしづくり

安心して子どもを産み育て、生きがいを持って暮らせる山梨市をつくっていきます。

- 働きながらも安心して子どもを産み育てられる環境づくりと、そのための支援サービスを充実させていきます。
- 高齢者が歩いて暮らせる環境を確保することで、「出かけた場所」へ「出かける」行為そのものが健康増進につながることを推進していきます。
- 文化・スポーツ等さまざまな活動に参加しやすい環境を整え、地域コミュニティづくりを進めていきます。

■ 方針-4：地域と拠点をつなぐ公共交通ネットワークづくり

拠点への公共交通ネットワークを確保し、地域と拠点をつなぎます。

- 高齢者等が自家用車に依存せずに、「公共交通+徒歩」によって、福祉、医療施設や中心市街地等へ出かけられる環境を確保していきます。
- まちづくりと連携し、地域特性に応じた公共交通サービスにより、日常生活における拠点内の生活サービス施設等へのアクセス性や拠点間の移動を確保していきます。また、今後はデマンド型交通の利用率向上に向けて、運行頻度の最適化や車両の快適性向上を図りつつ、地域内での広告や広報・SNS等を活用し、デマンド型交通の存在と利便性を広く周知していきます。
- 定住者の拡大や企業の誘導を推進するため、道路基盤整備を計画的に進めます。

■ 方針-5：災害に強いまちづくり

脱炭素化の取組みや防災・減災対策、災害発生時の支援体制を強化し、災害に強いまちづくりを推進します。

- 地域の安全を最優先に考え、市民・事業者・行政が災害リスクを共有し、治水対策、公共施設・インフラ等の災害対策、関係機関との連携体制強化や市民意識啓発等による地域防災力の向上など、ハード・ソフト両面から災害に強い居住環境を整備します。
- 災害時にも安定した電力供給を確保するため、再生可能エネルギーの普及を促進し、景観等に配慮した太陽光パネルの導入等により地域のエネルギー自給自足を達成することで、エネルギーの持続可能性を確保した居住環境整備を進めます。

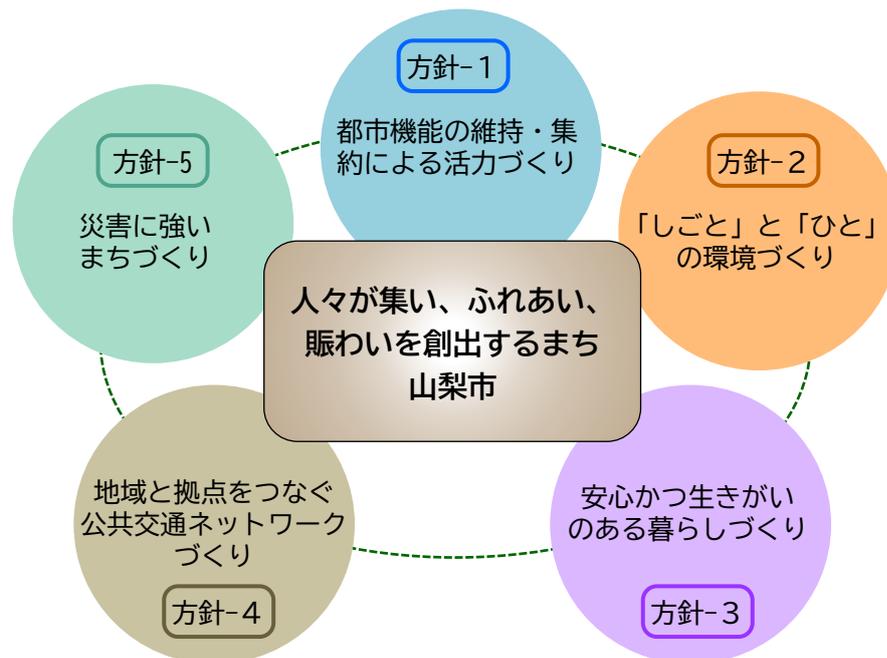


図 12 将来像の実現に向けた取組み方針

3.5 目指すべき都市の骨格構造

「山梨市都市計画マスタープラン」を基本的な考えとし、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造とするため、将来目指すべき骨格構造を設定します。目指すべき都市の骨格構造は、拠点と構造軸により構成されます。

この都市構造を基本として、居住や都市機能を誘導する区域を定めます。

(1) 山梨市全域の考え方

本計画の策定にあたっては、「多核構造」となる本市形成の歴史的経緯や地域特性及び各種施策との整合等を十分に踏まえるとともに、単に都市計画区域内への機能集約を図るのではなく、用途地域外や都市計画区域外においても、旧町村の中心部等の拠点性を活かし、地域コミュニティや経済基盤等を維持していくことを前提とします。

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域としていますが、本市全域に対する基本的な考え方を以下に示します。

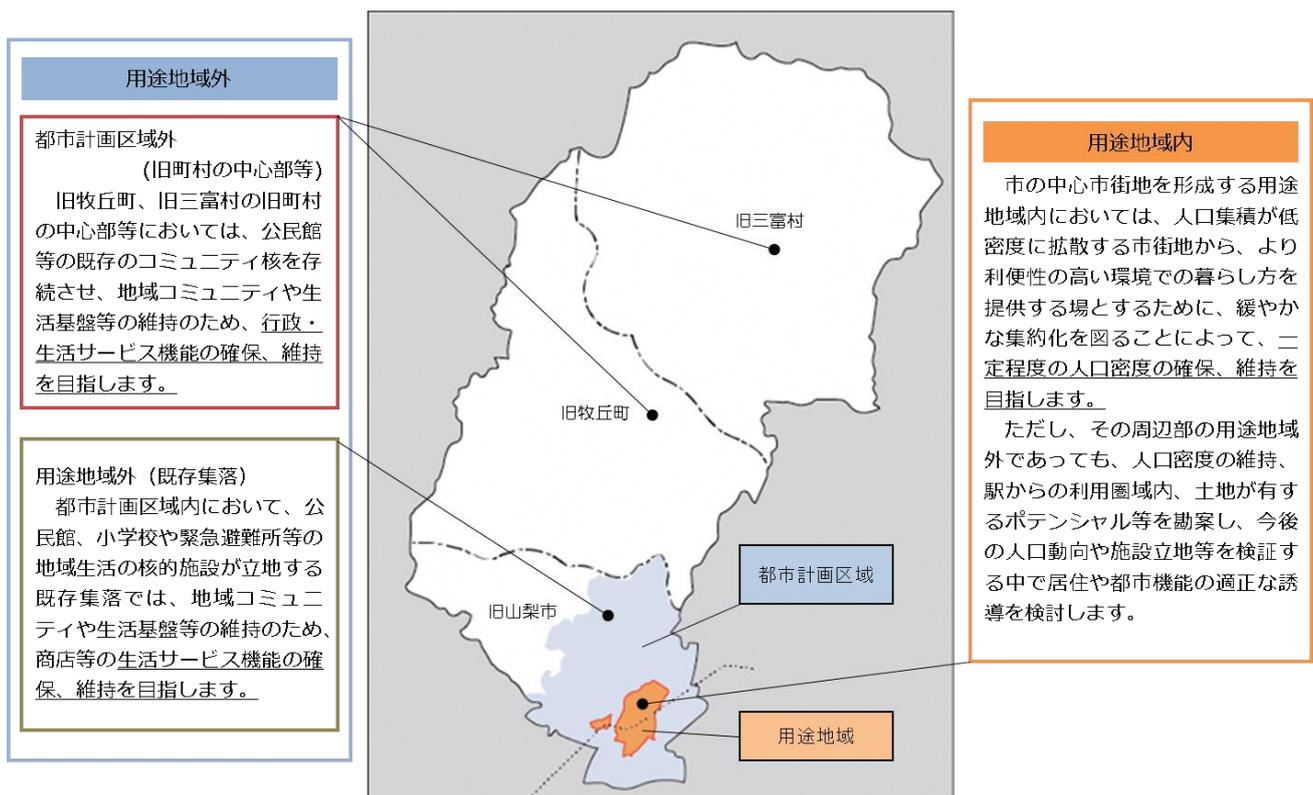


図 13 山梨市全域の考え方

(2) 拠点の考え方

各拠点の位置づけを以下に示します。

① 中心拠点

市の中心地として、魅力的な商業施設等を誘導し、多様な都市機能が集積し、市内外からの交通アクセスについて利便性の高い拠点を目指します。

【主な都市機能】

- ・ 行政中枢機能（山梨市役所）
- ・ 主要公共交通結節機能（JR山梨市駅）
- ・ 教育施設（加納岩小学校、山梨高校、帝京学園短期大学、帝京福祉専門学校）
- ・ 子育て施設（つつじ幼稚園、光明保育園、加納岩児童センター）
- ・ 医療施設（加納岩総合病院、日下部記念病院、市立産婦人科医院）
※病院（病床数20床以上の入院施設を持つ医療施設（医療法第1条の5））及び公立の医療施設
- ・ 商業施設（いちやまマート山梨店等）
※大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上の商業施設（大規模小売店舗立地法第2条））
- ・ 金融施設（山梨中央銀行日下部支店、甲府信用金庫加納岩支店、山梨信用金庫山梨支店、山梨郵便局等）
- ・ 地域交流センター機能（街の駅やまなし）
- ・ 防災拠点機能（小原スポーツ広場）

② 副次拠点

山梨市役所の東側、山梨市駅と東山梨駅との中間に位置するこの地域は、市の中心部にありながら、緊急車輛の侵入が困難な狭い道路が多くを占め、未利用地も散在していることから、適正な公共施設整備によるまちづくりが必要とされています。

そのため、中心拠点を補完する副次的な役割を担うことが期待されているこの拠点は、用途地域内という土地のポテンシャルを生かし、樹園地との共生も配慮した計画的な市街地整備により、人口定着と魅力ある都市施設等の誘導を図ります。

③ 地区拠点

各地区の中心的エリアとして、日常生活に必要な機能に加え、周辺的生活拠点を支える機能が集積し、市内外からの交通アクセスについて利便性の高い拠点性を有しています。

東山梨駅周辺地区と山梨厚生病院周辺地区は用途地域外ではありますが、一定の都市機能の集約が見られる上に、地区連携軸を担う幹線の沿線にあることから、地区拠点として位置づけ日常生活を支える身近な生活利便施設や居住の適正な誘導を検討します。

【東山梨駅周辺地域の主な都市機能】

- ・ JR東山梨駅（公共交通結節拠点）
- ・ 教育施設（日下部小学校）
- ・ 子育て施設（八日市場保育園）
- ・ 公営住宅（3団地（人口の集積度合いが比較的高い））

【山梨厚生病院周辺地域の主な都市機能】

- ・ 医療施設（山梨厚生病院）
※病院（病床数20床以上の入院施設を持つ医療施設（医療法第1条の5））
- ・ 教育施設（山梨小学校）
- ・ 子育て施設（山梨保育園、山梨児童センター）
- ・ 金融施設（山梨正徳寺郵便局）
- ・ 商業施設（ベイシア等）
※大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上の商業施設（大規模小売店舗立地法第2条））
- ・ 公民館

④ コミュニティ拠点

用途地域外にあって、公民館や小学校の通学区等複数の既存集落が集まる地域については、「コミュニティ拠点」として位置づけ、居住や日常生活を支える身近な生活利便施設の集約化を目指すよりも、現在の拠点性を維持するとともに、暮らしやすさと地域コミュニティが存続するよう努める必要があると考えます。

(3) 構造軸の考え方

将来目指すべき都市の構造を支える構造軸の位置づけを以下に示します。

① 広域連携軸

西関東連絡道路や国道140号は、他市町を連携する公共交通ネットワークの強化を図る路線であり、将来、リニア新幹線駅との広域的な連携においても、主要な路線となります。広域的な交通アクセスの利便性や主要な都市機能の集積を図る軸です。

② 鉄道軸

市の玄関口となる山梨市駅を有するJR中央本線は、鉄道軸として市外の広域的な連携軸となるとともに、東山梨駅を結ぶ市内の連携軸にもなります。

また、山梨市駅南口駅前広場を整備することにより、交通結節点としての機能強化も図ります。

③ 都市軸

人・モノの主要な流れを示す軸を都市軸と位置づけ、地域の利便性増進のため、幹線道路沿いにおいて商業・業務地を形成する「にぎわい」の創出や幹線道路間を結ぶ山梨市の骨格となる軸です。

④ 地区連携軸

中心拠点と地区拠点を結ぶ軸を地区連携軸と位置づけ、市民バス等の公共交通機関により連携を図る軸です。

⑤ コミュニティ連携軸

コミュニティ拠点から中心拠点を結ぶ連携軸と位置づけ、地域特性に応じた公共交通により連携を図る軸です。

⑥ 水と緑の景観軸

中心・副次拠点から公園、河川に連携する軸を水と緑の景観軸と位置づけ、個性ある美しい都市景観と潤いある都市環境を形成します。

(4) 将来目指すべき都市の骨格構造

以上から、本市における将来目指すべき都市の骨格構造を以下に示します。

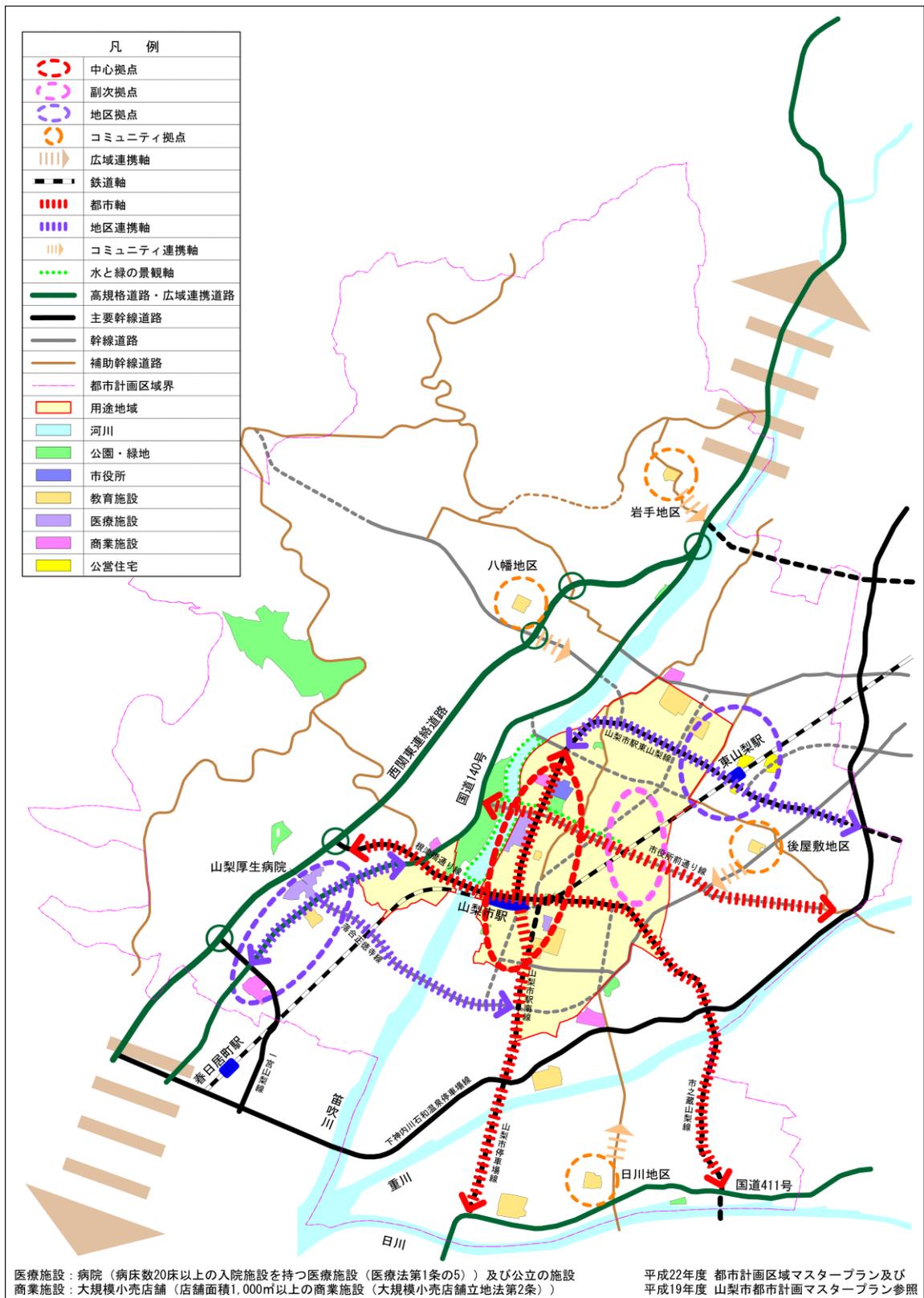


図 14 目指すべき都市の骨格構造図

■ 本市における地域コミュニティの状況

本市のまちの形成経緯や人口分布等を踏まえると、古くから地域の暮らしや交流を支えてきた日常的な生活圏や地域コミュニティが旧来の地域ごとに存在し、本市の基幹産業である農業(果樹栽培)を支えてきました。

しかし、既存集落においては、今後人口減少が顕著に進行することも予想されており、生活利便性の低下とともにコミュニティ活動の停滞や農林業等の経済基盤の弱体化が危惧されています。

■ 「コミュニティ拠点」の基本的な考え方

人口減少下にあっても、安心して暮らせるまちを実現していくための基本的な考え方として、本計画においては、旧町村の中心部や「目指すべき都市の骨格構造図(P.24参照)」にも示した既存集落が集まる地域を「コミュニティ拠点」として位置づけ、地域コミュニティの確保や生活に必要な行政機能、商店、診療所等のサービス機能の確保、維持をめざしていくものとします。

■ 立地適正化計画における位置づけ

既存集落の暮らしにおいても豊かさを実感できる持続可能なまちづくりを推進するために、本市独自の視点から「コミュニティ拠点」を本計画上に位置づけ、立地適正化計画区域内外での連携を深めていくものとします。

なお、地域コミュニティは、旧町村の中心部や既存集落の核となる公民館や集会場、小学校や保育園、郵便局、公営住宅並びに指定避難場所等の施設分布の重なり合いによって形成される一定の生活圏を想定しています。

ただし、「コミュニティ拠点」については、本計画が都市計画区域内を対象としたものであり、「コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくり」を推進するために、本市独自に設定するものであることから、現時点では明確に区域を区分する必要性はないため、具体的な区域設定は行わず、空き家や低未利用地等の既存ストックの有効活用等を検討しながら、暮らしやすさと地域コミュニティが存続するよう努めていくものとします。

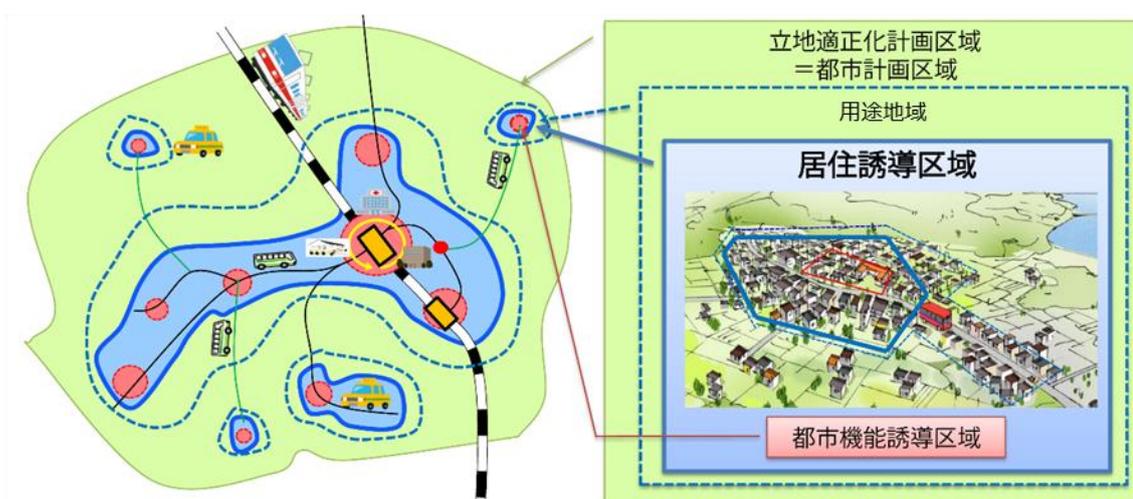
4. 居住の誘導

4.1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中であっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、医療・福祉・商業等の日常生活に必要なサービス（都市機能）や公共施設、公共交通が維持・確保されるよう居住を誘導する区域です。

本市では、都市計画区域内で鉄道駅やバス拠点を中心に交通アクセス（駅利用徒歩の限界距離 1km、バス利用徒歩の限界距離 500m¹）と人口密度を考慮して設定します。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について（2015(平成27)年6月1日時点版）」一部改変

図 15 居住誘導区域のイメージ

■ 居住誘導区域の検証

現計画が策定されてからの都市構造の変化を踏まえ、居住誘導区域の設定方法（P.29、P.30 参照）に基づき、居住誘導区域の検証を行いました。

その結果、デマンド型交通の導入（令和7年度本格運行）、山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理事業の開始等、公共交通や土地利用の変化はあるものの、居住誘導区域の設定方法によるエリアに変化はなく、区域変更の必要性は生じていません。

なお、災害発生のおそれがある区域（洪水等）についての考え方は、「9. 防災指針」（P.53 参照）に整理しています。

¹ 国土技術政策総合研究所「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」（2014(平成26)年3月）における「徒歩の限界距離」の定義。

(2) 居住誘導区域の設定方法

本市における居住誘導区域の設定方法を以下に示します。

① 用途地域指定区域の範囲

都市計画区域の用途地域指定区域内を原則として設定します。

また、工業地域は将来的に居住が見込めないため、居住誘導区域に含めないことを原則としますが、本市の工業地域は、山梨市駅南側に隣接しており、立地条件が優れていることや一部が2015(平成27)年DID(人口集中地区)に設定されていることを考慮し、居住誘導区域に含めます。

② 中心拠点及び副次拠点の範囲

目指すべき都市の骨格構造図(P.26参照)に示した中心拠点は、2015(平成27)年にDIDに設定されており、一定程度の居住と都市機能が集積しているため、居住誘導区域に含めます。

また、副次拠点においても、中心拠点を補完する副次的な役割が期待され、人口定着と魅力ある都市施設等の誘導を図るため、居住誘導区域を設定する際の基本とします。

③ 公共交通による利便性

施設利用における徒歩の限界距離とされている鉄道駅(山梨市駅、東山梨駅)1km圏、バス拠点(山梨市役所、老人健康福祉センター)500m圏内は、公共交通の利便性が高いことから居住誘導区域を設定する際の基準とします。

とりわけ、交通利便性の高い鉄道駅1km圏は「樹園共生区域」と位置づけ、居住誘導区域を検討する際の前提とします。

よって、亀甲橋東側、市之蔵山梨線沿道については用途地域指定区域内であるものの、樹園共生区域の外に位置することから、居住誘導区域には含めません。

※樹園共生区域

徒歩及び自転車を主な交通手段として移動でき、都市機能の集積や宅地化に適しますが、農地と宅地が混在するエリアとなっています。本市の豊かな自然と美しい景観を守り、特色を生かし、果樹栽培を中心とした農地と宅地等秩序ある開発による居住環境が整った都市とするため、居住誘導区域を検討する際の基本的な範囲として位置づけます。

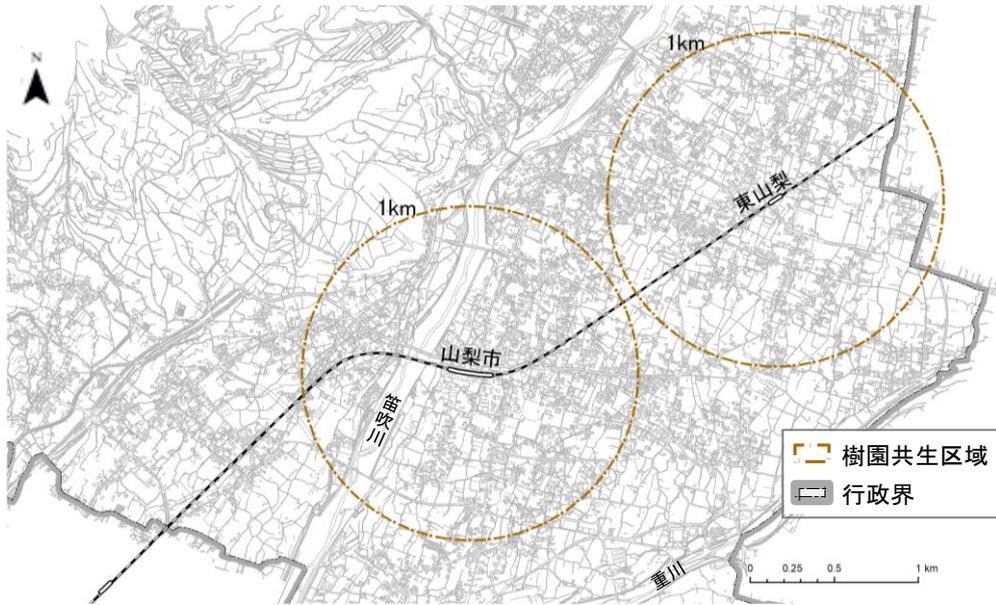


図 16 樹園共生区域

④ 人口の集積状況

人口密度が比較的高く人口集積が図られている地域や市街地における低未利用地等将来の人口集積が見込まれる地域は居住誘導区域を設定する際の基準とします。

また、用途地域指定のある笛吹川西側においては、人口減少率が大きいことから居住誘導区域に含めません。

⑤ 居住地としての安全性

災害リスクの現状において、浸水深 0.5m～3.0m未満の「洪水浸水想定区域」と「家屋倒壊等氾濫想定区域」が中心市街地で想定されていますが、人口及び都市機能が集積する中心市街地等は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災対策に取り組むため、「山梨市強靱化計画（2021(令和3)年7月）」¹、「山梨市地域防災計画（2021(令和3)年3月）」²に基づく災害リスクの低減（ハード・ソフト）対策を講じることを前提に、居住誘導区域から除外しないこととします。

⑥ 居住誘導区域の境界

居住誘導区域の境界は、以下に示す箇所に設定します。

- 1) 用途地域の境界線
- 2) 公共施設（道路）境界

¹ いかなる自然災害等が発生しようとも、「一人の犠牲者も出さないまちづくり」を目指して、「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な地域の構築を推進するために策定した計画。

² 災害対策基本法に基づき、本市の防災に関する基本的事項を総合的に定め、住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的に策定した計画。

(3) 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域を次のとおり設定します。(居住誘導区域面積：約 288.5ha)

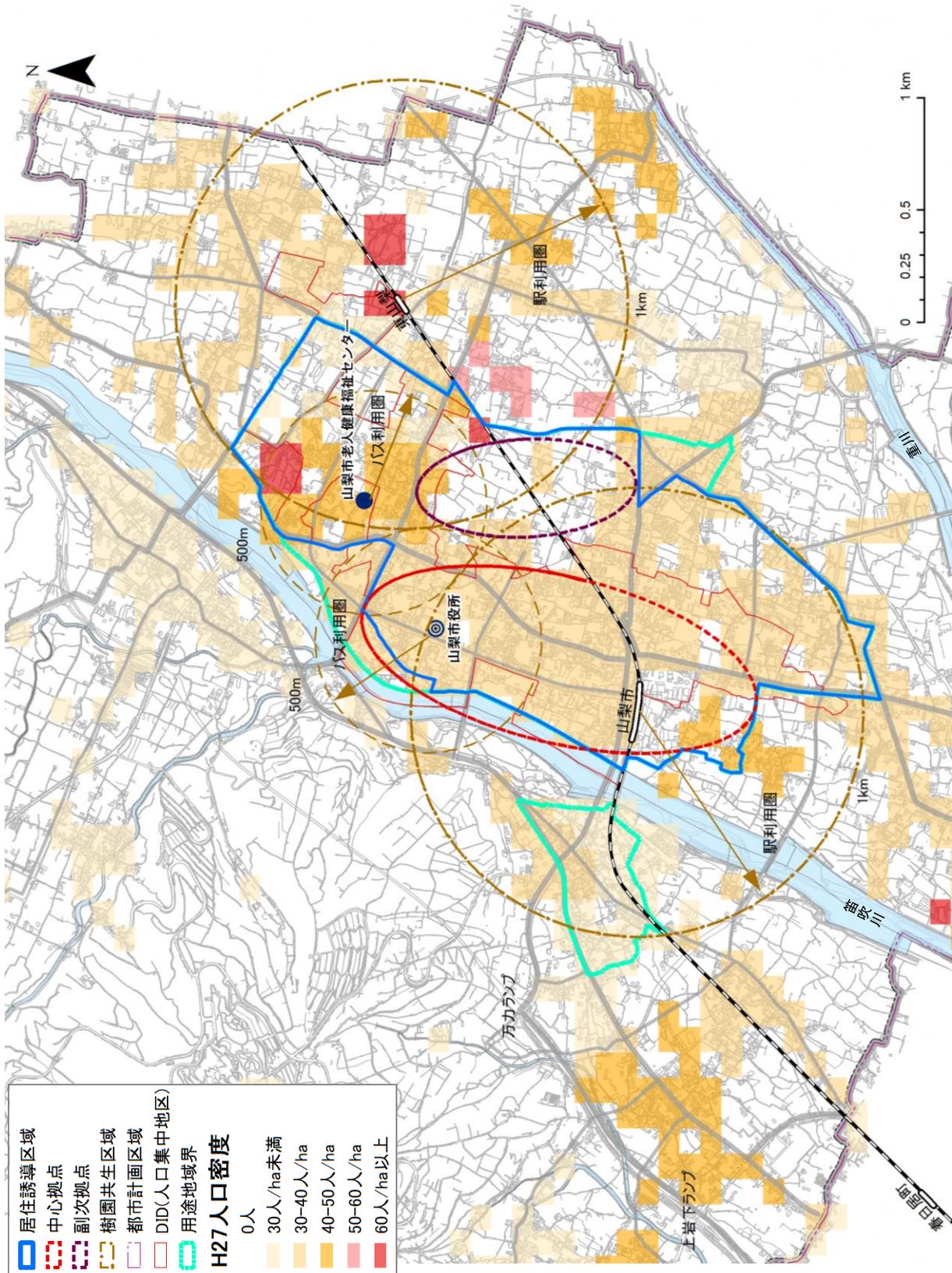


図 17 居住誘導区域

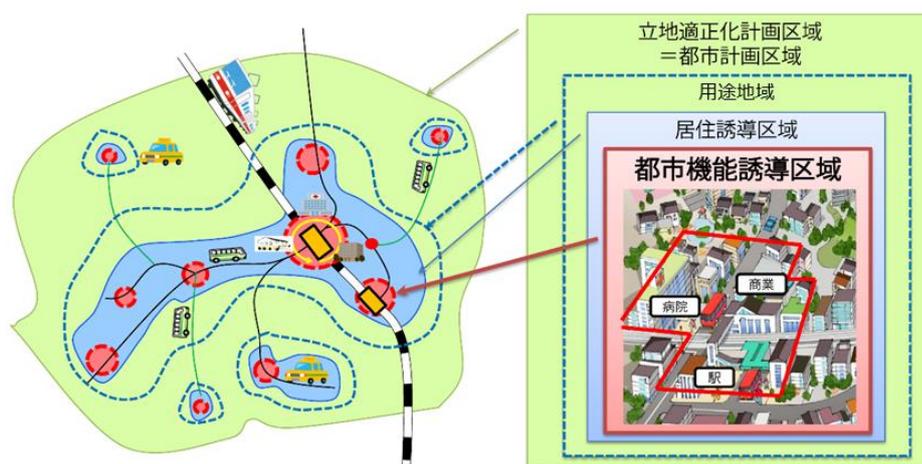
5. 都市機能の誘導

5.1 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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受けることができる区域です。また、都市機能誘導区域に、これらの都市機能が持続的に維持・確保されることにより、拠点やその周辺部に居住する市民の利便性向上も図ることができます。

本市では、居住誘導区域内で交通アクセス（駅の徒歩利用圏800m、バスの徒歩利用圏300m¹）を考慮し、一定程度の都市機能が集積している中心拠点と、それを補完する副次的な役割を担うことが期待される副次拠点を含む範囲で設定します。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について（2015(平成27)年6月1日時点版）」一部改変

図 18 都市機能誘導区域のイメージ

■ 都市機能誘導区域の検証

現計画が策定されてからの都市構造の変化を踏まえ、都市機能誘導区域の設定方法（P.33 参照）に基づき、都市機能誘導区域の検証を行いました。

その結果、居住誘導区域の検証と同様に、公共交通や土地利用の変化はあるものの、都市機能誘導区域の設定方法によるエリアに変化はなく、区域変更の必要性は生じていません。

なお、災害発生のおそれがある区域（洪水等）についての考え方は、「9. 防災指針」（P.53 参照）に整理しています。

¹ 国土交通省都市局都市計画課「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014(平成26)年8月）における「徒歩圏」の定義。

(2) 都市機能誘導区域の設定方法

本市における都市機能誘導区域の設定方法を以下に示します。

① 居住誘導区域の範囲

都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することを基本とします。

② 中心拠点及び副次拠点の範囲

目指すべき都市の骨格構造図（P. 26 参照）による中心拠点及び副次拠点は都市機能誘導区域を設定する際の基本とします。

- 1) 中心拠点：2015(平成27)年DID、都市再生整備計画区域¹（市役所周辺地区：2017(平成29)年度完了）を含み一定程度の都市機能が集積する範囲
- 2) 副次拠点：鉄道駅1km圏内に概ね位置し、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導を進め、多世代の生活機能を持つ居住環境を創出する範囲

③ 公共交通による利便性

公共交通によるアクセスの利便性が高い区域は含めるものとし、一般的な徒歩圏である鉄道駅（山梨市駅、東山梨駅）から800m圏域、バス拠点（山梨市役所、老人健康福祉センター）から300m圏域は都市機能誘導区域を設定する際の基準とします。

④ 重点誘導施設の立地状況

積極的な誘導施策を推進し施設誘導や機能維持を図る誘導施設（重点誘導施設、P. 37 参照）を含む範囲を基準として、都市機能誘導区域を設定します。

⑤ 住宅等の立地

既に一定の密度で住宅等が立地している区域は、誘導施設の立地を見込むことが難しいため、都市機能誘導区域に含まないことを基本とします。

⑥ 都市機能誘導区域の境界

都市機能誘導区域の境界は、以下に示す箇所に設定します。

- 1) 用途地域の境界線
- 2) 公共施設（道路）境界
- 3) 都市計画道路の中心線

¹ 全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

(3) 都市機能誘導区域の設定

本市の都市機能誘導区域を次のとおり設定します。（都市機能誘導区域面積：約 165.3ha）

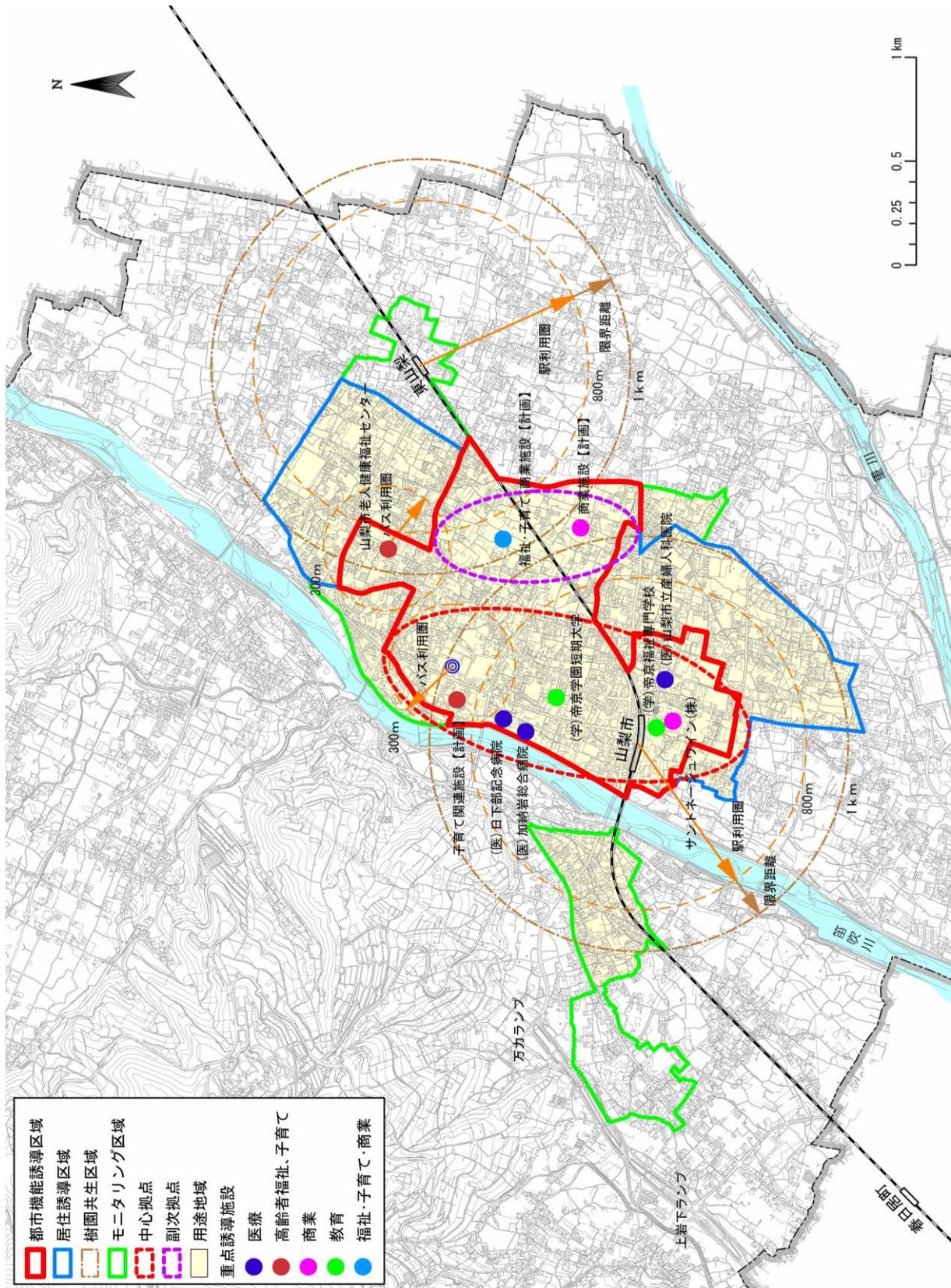


図 19 都市機能誘導区域

5.2 誘導施設

(1) 誘導施設の設定方法

誘導施設とは、居住者の利便性の向上を図り生活を支える上で必要となる施設において、都市機能誘導区域に、立地を誘導し都市機能を増進させるべき施設です。以下の2つの観点から総合的に勘案して定めます。

●観点-1 上位・関連計画の位置づけ

1. 本市施策として、上位・関連計画や関係各課の基本計画、既存事業計画等に誘導施設整備の位置づけが存在

●観点-2 施設立地状況・需要

1. 立地状況やアクセスのし易さ(徒歩圏内)等を踏まえた上で、現時点での充足度、また将来的な需要等を勘案
2. 現状で充足している場合でも、将来にわたって機能維持(流出防止)や更新が必要な場合

誘導施設の設定 (方向性)

機能充実

新たな施設誘導や機能拡充を図る施設

機能維持

現在立地し、その機能を今後も維持し、区域外への流出を防ぐべき施設

誘導方針に基づき都市機能誘導区域内に必要となる施設を分類

- ① 高齢化の中で必要性の高まる施設
高齢化率の上昇に伴い、高齢者の利用増加が見込まれる医療施設や福祉施設
- 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
住宅の周辺に立地することにより、子供の送迎や通学等の利便性が向上し、子育て世代の居住地決定の重要な要素となる子育て関連施設や教育施設
- ③ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設
まちの中心部に立地することにより、人が集まり賑わいを創出する文化施設や集客施設、店舗や金融等のサービス業を営む商業施設
- ④ 行政サービス施設
行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

●位置づけ (誘導施設・重点誘導施設)

都市機能誘導区域

公共交通の主要拠点となる2つの駅(山梨市駅、東山梨駅)からの利便性が高く、一定程度の都市機能が集積している「中心拠点・副次拠点」において、高齢者福祉施設や商業施設等の都市機能の誘導による「まちのにぎわい」の創出と日常生活を支える身近な便利施設等の機能維持を適切に進めていきます。

(2) 誘導施設一覧

表 2 誘導施設一覧

都市機能		
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
		歯科診療所
		調剤薬局
	高齢者福祉施設	老人福祉センター
		養護老人ホーム
		特別養護老人ホーム等
		在宅系介護施設等
障害者福祉施設	障害者支援センター等	
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	保育所
		認定こども園
		幼稚園
		児童センター
		学童クラブ
	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
	金融施設	銀行等
		郵便局
	文化・コミュニティ施設	地域交流センター
		生涯学習施設
		文化施設
		公民館
	④ 行政サービス施設	行政施設

(3) 重点誘導施設

誘導施設の中で特に積極的な誘導施策を推進し、都市機能誘導区域内に新たな施設誘導や機能維持を図る施設を「重点誘導施設」とします。



図 20 重点誘導施設

A. 医療施設（①）

（医）加納岩総合病院 （医）日下部記念病院

本市の医療施設の核である2つの病院機能を維持すると共に、福祉・介護施設等との連携により、市民がいつまでも安心して暮らせる環境づくりをめざします。

本市だけではなく、峡東医療圏の核となる病院となっています。

B. 教育施設（②）

短期大学・専門学校

中心市街地（山梨市駅周辺）における若者の増加による賑わいを形成するとともに、教育機能（介護福祉科等）と中心市街地に立地する福祉施設や子育て施設等との交流も期待されることから、その機能維持と新たな施設誘導を促進し、「にぎわい」と「活力」を創出します。

C. 商業施設（③）

樹園共生都市の一環としてワイナリーと一体となった周辺開発

山梨市駅南地域整備に伴うワイナリーと一体となった周辺開発によって、本市の主要産業である、ぶどう、桃、ワイン販売等の拠点として観光機能を強化すると共に、市民マルシェ等地産地消のテーマに特化した農業と商業が複合した施設づくりを図ります。

D. 高齢者福祉施設（①）

山梨市老人健康福祉センター

本市の高齢者福祉の中心的施設であり福祉機能の維持により、今後の高齢化に対応し、高齢者が健康で生きがいを持って暮らせるまちづくりを実践します。

E. 医療施設（②）

山梨市立産婦人科医院

市立産婦人科医院を核として、子育て関連施設等とも連携する中で、安心して子育てできる環境づくりをめざします。

健康・妊娠・出産・育児を支援し、本市の将来に渡って継続した産婦人科医療を確保するために整備された全国初の公設民営の有床医院です。

F. 福祉・子育て・商業施設（①②③）

民間活力による新たなまちづくりを展開し、住宅地と連携した利便性の高い福祉施設、子育て関連施設、商業施設の誘導を検討し、多世代交流を育む良好な居住環境を創出します。

G. 商業施設（③）

商業施設を誘導し、利便性の高い居住環境を創出します。

H. 子育て関連施設（②）

子どもが安心して遊びや運動ができる環境づくりを目指し、子どもの健やかな成長を育む機会の場を創出します。

6. その他の区域

6.1 モニタリング区域

立地適正化計画上の誘導区域としては位置づけないものの、今後の人口動向の推移や、届出制度を通じて施設立地等を観察する中で、誘導方針を判断するための暫定的な区域「モニタリング区域」を設定します。

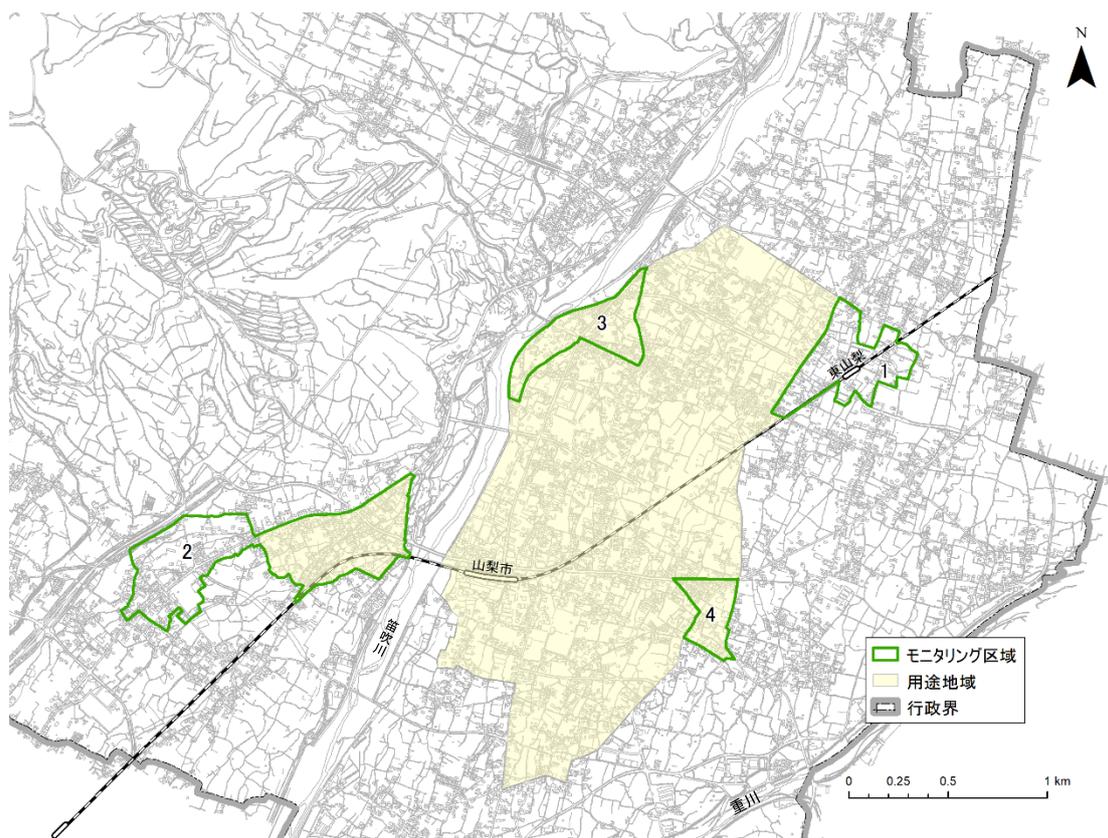


図 21 モニタリング区域

1 東山梨駅周辺	鉄道駅へのアクセス性が高い地域であり、複数の公営団地も立地していますが、用途地域の指定はありません。今後一定程度の人口集積や便利施設の立地の可能性があると考えられます。
2 山梨厚生病院周辺	山梨厚生病院や商業施設及び公共施設の集積を有し、万カランプにも近い地域ですが、用途地域の指定がない区域を含みます。人口集積や便利施設の立地の可能性があると考えられます。
3 亀甲橋東側	人口密度が比較的高いものの、既に住宅等が一定の密度で立地しており、短期的な市街地変化の見込みは低い地域です。しかし用途地域内であるため、開発の可能性は高いと考えられます。
4 市之蔵山梨線沿道	駅1km圏外であるが、用途地域内であり、計画的な市街地整備を予定している副次拠点に隣接しているため、ポテンシャルが見込めます。

■ モニタリング区域の検証

現計画の策定から5年が経過する中で、モニタリング区域の誘導方針の見直しが必要か検証を行いました。

その結果、人口は、モニタリング区域（4区域）全てで減少傾向となっています。また、届出制度による新たな誘導施設の整備においては、東山梨駅周辺で1件（子育て施設）、山梨厚生病院周辺で1件（商業施設）のみとなっています。

したがって、誘導区域への編入等の見直しは行わず、引き続きモニタリング区域として位置づけ、今後の動向を観察することとします。

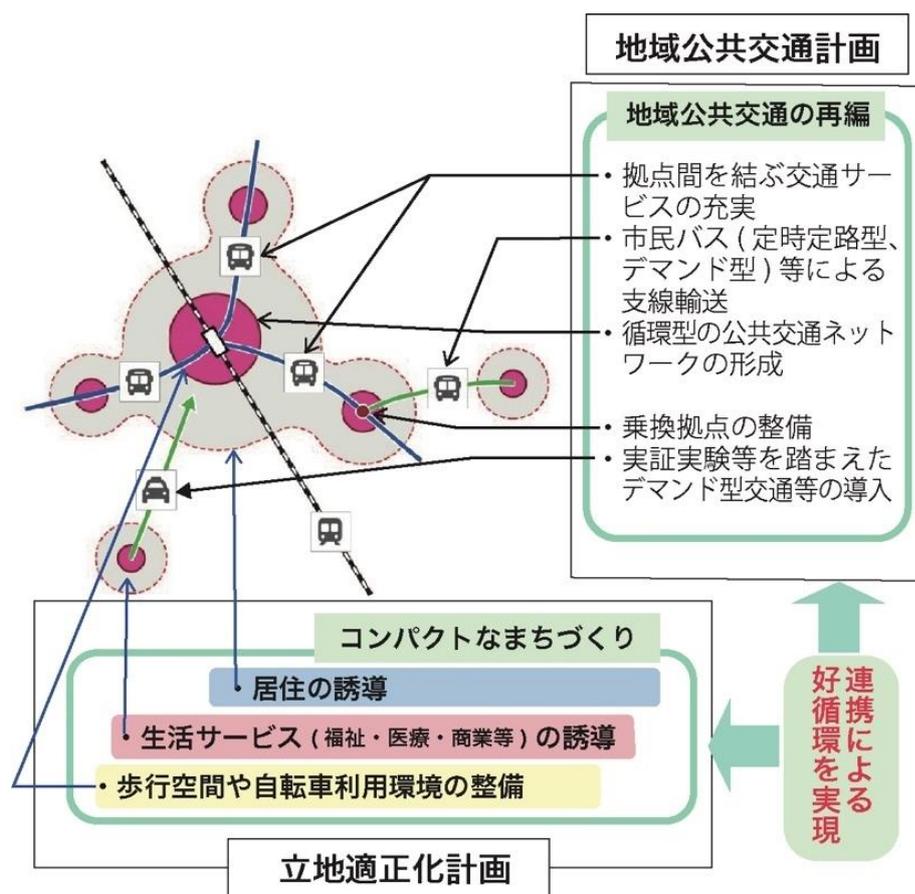
7. 交通ネットワークの方針

7.1 公共交通ネットワークの方向性

今後、少子高齢化によりさらに高齢化率の上昇が見込まれる中で、高齢者等の交通弱者が、コミュニティ拠点や誘導区域外から都市機能が集積する市街地中心部（中心拠点及び副次拠点）へ容易に移動でき、都市機能誘導区域に立地する誘導施設へ歩いてアクセスし、利用できるようにするため、公共交通ネットワークの形成は「コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくり」を実現していく上で重要な要素になります。

本市においては、「山梨市地域公共交通計画」の策定により、地域特性に応じた公共交通ネットワークの方向性やデマンド型交通の導入等による具現化する取組みが明確化されています。

「立地適正化計画」と「地域公共交通計画」は、相互に補完し合いながら、連携による好循環を実現し、地域の活性化や住民の利便性向上を目指すものとなります（図 22 参照）。

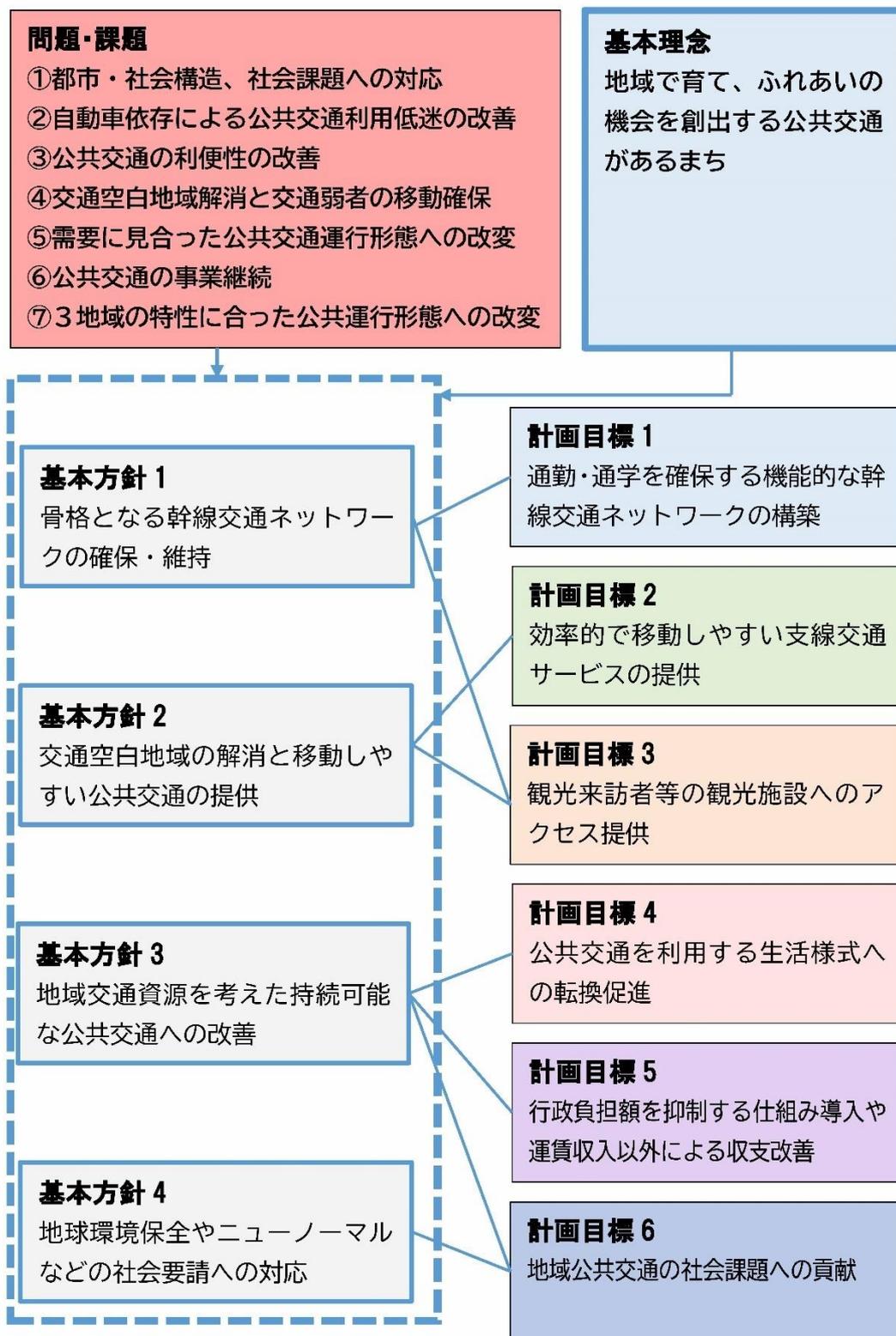


出典：国土交通省「立地適正化計画の手引き【資料編】（2024(R6)年6月改訂）」を基に作成

図 22 立地適正化計画と地域公共交通計画の関係

7.2 目標とする地域公共交通ネットワーク

「山梨市地域公共交通計画」に示されている基本方針と計画目標は次のとおりです。



出典：山梨市「山梨市地域公共交通計画（2023(令和5)年3月)」

図 23 「山梨市地域公共交通計画」の基本方針と計画目標

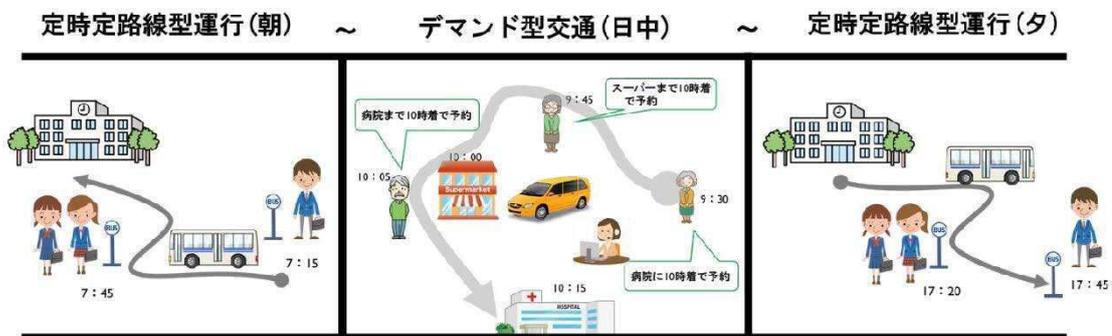
地域公共交通の計画目標の設定内容は、概ね以下のとおりです。

- 1) 通勤・通学需要はデマンド型交通では対応が困難であり、通勤・通学に利用されているバス路線については確保していく必要があります。終日運行することが非効率な路線では時間を限定した運行、民間路線バス等と重複している路線については、役割分担を図るなか、機能的な幹線交通ネットワークを構築します。
- 2) 路線バスでは非効率な運行となっている路線については、定時定路線型を見直し、効率的で移動しやすいサービスの提供を行います。

また、目標とする地域公共交通ネットワークの機能分類（鉄道、路線バス、市民バス等、タクシー）を表 3 に示します。

表 3 山梨市における公共交通の機能分類

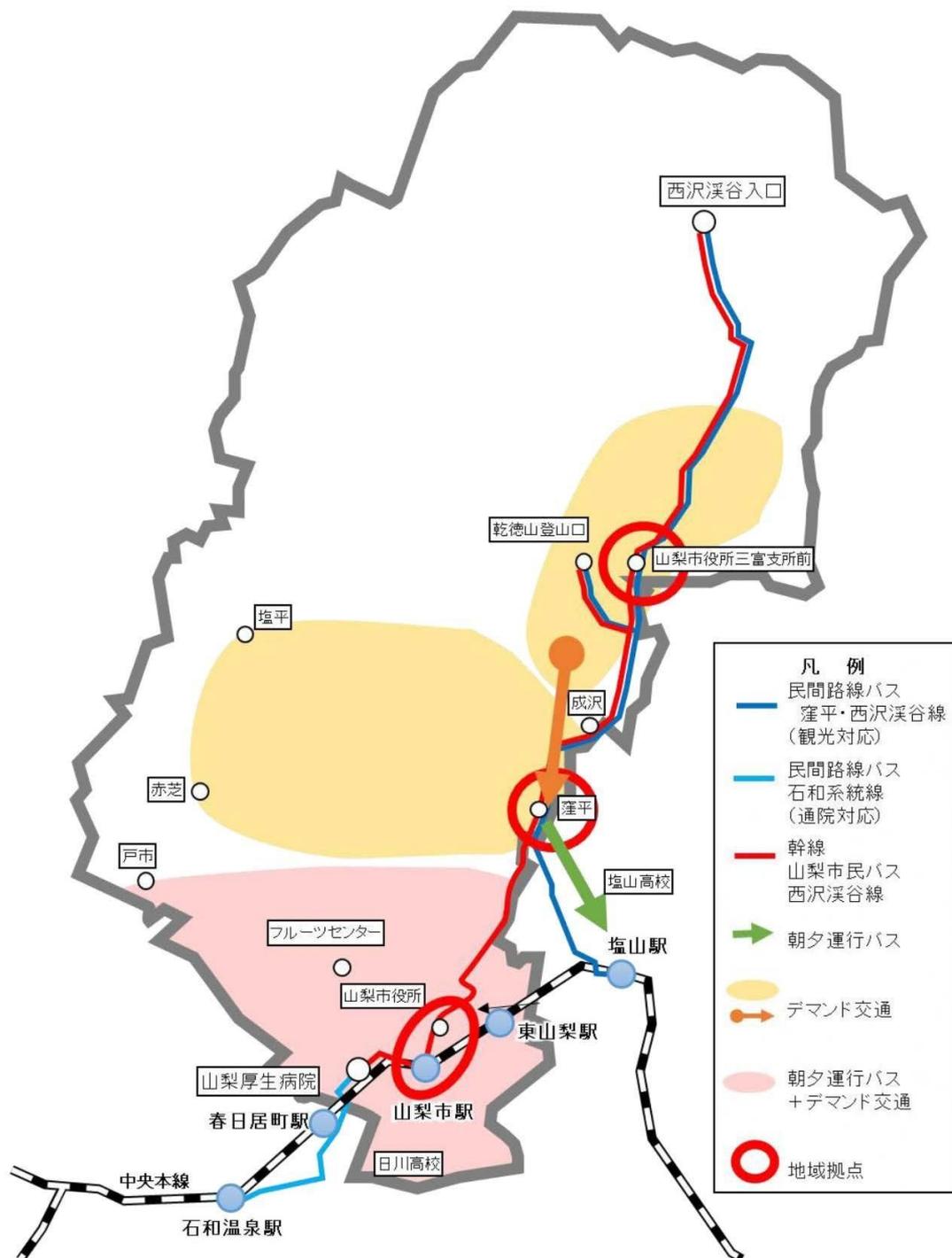
分 類		機 能	
鉄道		地域間を結ぶ広域のかつ大量・高速の輸送を担う交通機関で、鉄道事業者が運営する。	
路線バス		山梨市と市外を連絡する定時定路線型バスで、観光、通院などの移動目的を担っている。民間バス事業者が運行を担う。	
市民バス等	幹線	定時定路線型のバスで終日運行し、市内の地域拠点を連絡する。市が運営を担い、運行は民間バス事業者が担う。	
	支線	定時定路線型 小型車両 (朝夕運行)	需要が集中する通勤・通学時間帯及びその帰宅時間帯に、定時定路線型でその需要を担う小型車両である。運行範囲は地域内で幹線との接続により地域間の移動需要を担う。
	デマンド型 ワゴン車(日中)	需要が少ない日中の通院、買物等の移動目的を担うワゴン車両で、デマンド型(事前予約制)による運行を行う。	
タクシー		個別の移動ニーズに対応する小型車両を用いた移動手段である。バス等の運行時間外もカバーする。	



出典：山梨市「山梨市地域公共交通計画（2023(令和5)年3月)」

図 24 支線交通のイメージ

「山梨市地域公共交通計画」に示されている目標とする地域公共交通ネットワークは、図 25に示すとおりです。今後、バス路線の段階的再編やデマンド型交通（令和6年度実証運行、令和7年度本格運行）の導入等に取り組み、本市にふさわしい公共交通ネットワークを構築していきます。



出典：山梨市「山梨市地域公共交通計画（2023(令和5)年3月)」

図 25 目標とする地域公共交通ネットワーク

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。

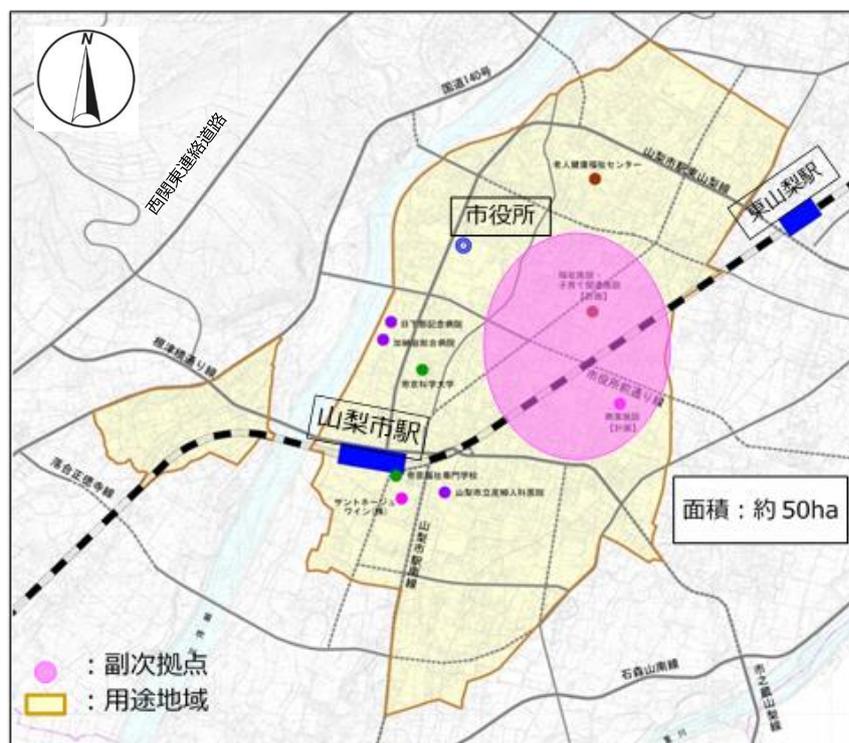
8.1 副次拠点の整備

(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導を進め、多世代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で推進していきます。



(2) 整備手法

JR中央本線の北側エリアにおいては、「アザレアタウン中央地区土地地区画整理組合」の設立が2024(令和6)年11月21日に認可され、市が整備する街路事業等と合わせて、良好な居住環境を整備する取組みを始めております。

JR中央線本線の南側エリアにおいては、北側エリアの整備状況を踏まえ、エリアに即した整備手法の検討を進めていきます。



図 27 整備手法のイメージ

(3) 公共交通ネットワーク

「山梨市地域公共交通計画」に基づき、デマンド型交通の導入等により副次拠点に計画され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.44 参照)。

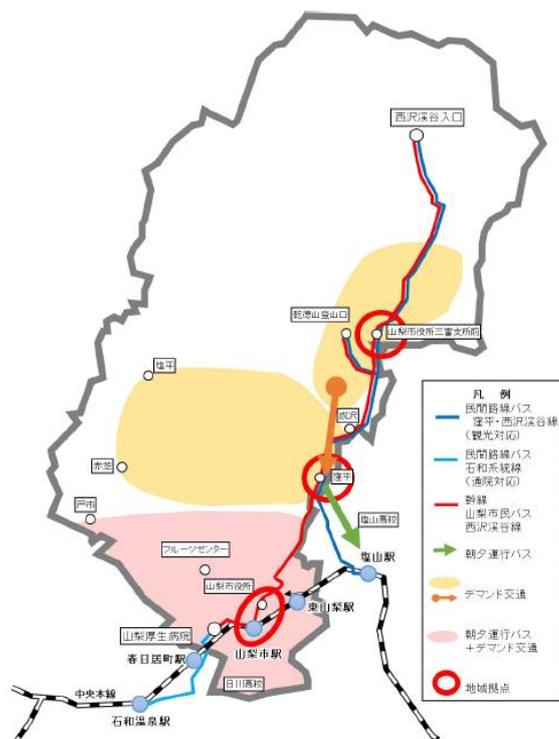


図 28 目標とする地域公共交通ネットワーク (再掲)

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 山梨市駅周辺の機能強化

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南口駅前広場に繋がる都市計画道路の整備を行います。また、市民の快適な居住環境の創出を図るため、山梨市の顔、玄関口となる山梨市駅南口駅前広場の周辺において、親水広場や修景水路等の整備を進めます。

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

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を推進し、区域内の定着人口の増加を図ります。

③ 地域公共交通ネットワークの構築

「山梨市地域公共交通計画」で目標としている地域公共交通ネットワーク構築のための取組みを推進し、居住者及び来訪者等の利便性向上を図ります。また、デマンド型交通の利用促進のため、広報やSNS等を活用し、市民への周知を図ります。

④ 既存ストックの有効活用と機能強化の検討

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既存制度の活用推進及び「空家等活用促進区域」設定等の新たな取組みを検討し、周知を図ります。また、「山梨市公共施設等総合管理計画」との整合・連携を図り、公共施設の再編による居住誘導機能の充実強化を図ります。

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。

⑦ 居住誘導区域内における脱炭素型ライフスタイルを支える施策の検討

「山梨市地域再生可能エネルギー導入戦略（2023(令和5)年3月）」に基づき、居住誘導区域内において脱炭素型ライフスタイルを支える施策を検討し、カーボンニュートラルに向けた取組みを推進します。

⑧ 災害リスクが残存するエリアにおける防災性の向上

居住誘導区域内に残存する災害リスクを回避・低減するための施策を講じ、市民が安全・快適に住み続けられるまちづくりを推進します。

(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¹

- 1) 山梨市駅周辺において、パーク&ライド等に対応した駐輪場整備や既存駐車場の利用施策を検討します。
- 2) 市街地の拠点について、多様な交通手段による来訪を可能とするため、「山梨市地域公共交通計画」と連携し、交通結節機能の強化を図るとともに、バリアフリー化や複数の交通手段の乗り換え等に配慮した機能充実を検討します。

② 都市再生整備計画事業

副次拠点（アザレアタウン中央地区）を中心に、福祉施設、子育て関連施設、商業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²

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。

¹ 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。

² 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

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導し、持続可能なまちづくりを推進するため、アザレアタウン中央地区や大規模工場の跡地等において、用途地域の見直しを含めた土地利用の再編を行います。

② 既存ストックの有効活用と機能強化の検討

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導するため、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既存制度の活用推進及び「空家等活用促進区域」設定等の新たな取組みを検討し、周知を図ります。

③ 誘導施設の誘導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導し、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

都市機能誘導区域内に点在する市が保有する不動産の有効活用を図るため、「山梨市公共施設等総合管理計画」と整合・連携しつつ、公共施設の再編による都市機能の充実強化に取り組めます。また、導入すべき機能の調査等、誘導施設整備に向けた検討も進めます。

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。
- 「山梨市地域公共交通計画」で目標としている地域公共交通ネットワーク構築のための取組みを推進し、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」等の既存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機能的な幹線ネットワークでつなぎ、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

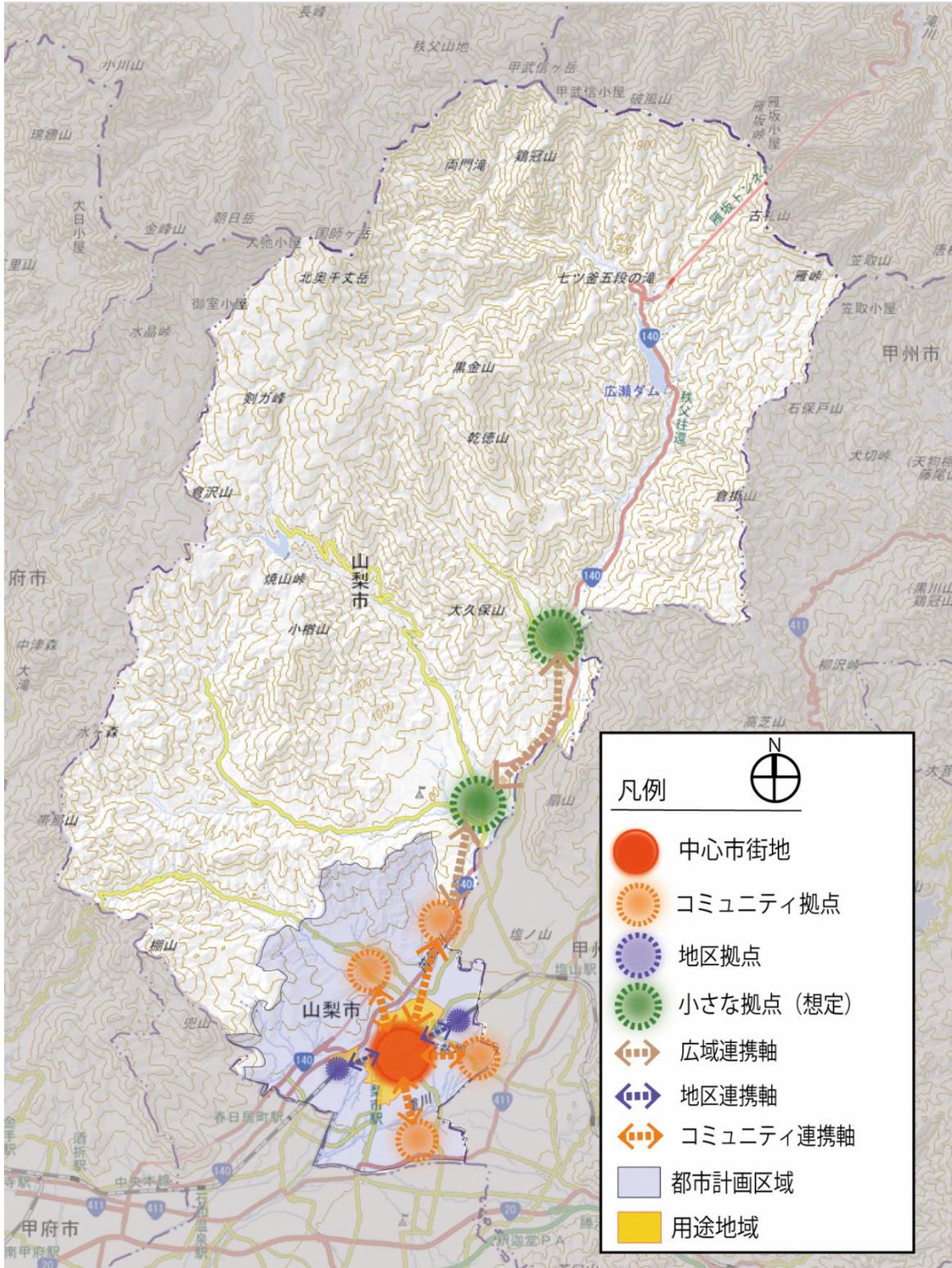


図 30 コミュニティ拠点・小さな拠点位置図

9. 防災指針

9.1 防災指針の基本的な考え方

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で、災害リスクに対して、どのように安全を確保するかということを示す指針です。災害リスクを踏まえて誘導区域内に災害ハザードエリアが残存する場合には、適切な防災・減災対策を防災指針として位置づけることが必要となります。

防災指針の策定においては、本市が抱える災害リスクを網羅的に把握し、それに対してハードやソフト対策を組み合わせた取組みの検討を行います。

なお、広域的な見地から災害ハザードを分析することで防災対策における自治体間の不均衡や隣接部の調整を円滑にするため、山梨県により、防災指針の策定に必要な災害ハザード等の情報収集や災害リスクの抽出及び分析が実施されています。

したがって、本指針では、「災害リスク分析の情報整理」や「災害リスク分析」について、この山梨県の収集・分析結果を活用することとします。

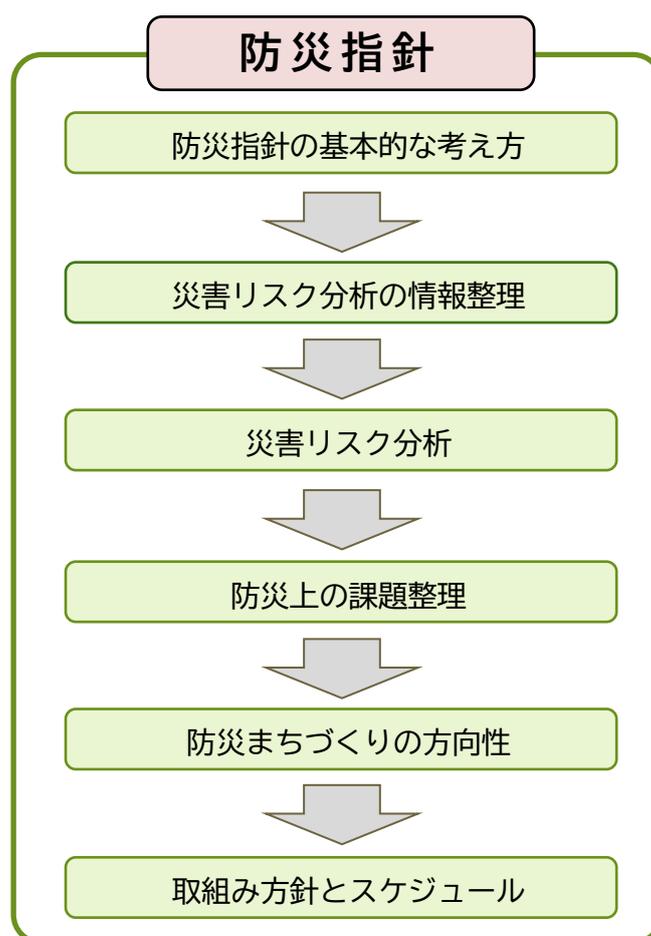


図 31 防災指針策定のフロー

9.2 災害リスク分析の情報整理

(1) 対象とする災害ハザード情報

災害リスクの分析にあたっては、以下のような発生するおそれのある災害ハザード情報を網羅的に収集・整理することが必要です。

本市の都市計画区域における収集・整理する災害ハザードは、本市の山地や河川が多い地形等を考慮する中で、「洪水、土砂災害、液状化」を対象とします（表 4参照）。

表 4 収集・整理する災害ハザード情報

ハザード等	収集・整理する内容	対象
洪水	降雨の確率規模（発生確率）に応じた浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域 等	○
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域（土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定 等	○
液状化	地形区分に基づく液状化の発生傾向	○
津波	想定するレベル（L1・L2）に応じた浸水想定区域、浸水深、浸水開始時間、津波災害（特別）警戒区域の指定 等	—
高潮	浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間 等	—
雨水出水（内水）	浸水想定区域、浸水実績のある箇所、道路のアンダーパス等の冠水する可能性が高い箇所 等	—
地形・地質、災害履歴	地形的に浸水が起りやすい箇所、歴史的に浸水が頻繁に発生していたと考えられる箇所、もともと河川であった箇所 等	—
大規模盛土造成地の滑動崩落	大規模盛土造成地（谷埋め型、腹付け型）の位置	—

洪水は、河川の氾濫や豪雨による都市の浸水など、複数の要因によって引き起こされます。地域の過去の洪水記録や降雨量及び氾濫予測データを基に評価が行われます。

土砂災害は、山崩れや地滑りによって発生し、特に豪雨や地震後にそのリスクが高まります。山地や丘陵地、市街地開発等に伴って発生する急傾斜地（勾配30°以上のがけ）の高さや急傾斜地から居住地等（住宅、官公署、学校、病院等）までの距離により評価されます。

液状化は、地震の際に地盤が液状化し、建物の倒壊やインフラの損壊を引き起こす現象です。液状化のリスク評価は、地質調査や過去の地震記録を基に行われます。

(2) 災害リスク分析の考え方

防災指針における災害リスク分析は、洪水、土砂災害、液状化のリスクデータを基にリスクの高い地域を特定した「災害ハザード情報」と都市計画区域や誘導区域などの「基本情報」や人口・建物などの「都市情報」を重ね合わせて行います（図 32 参照）。

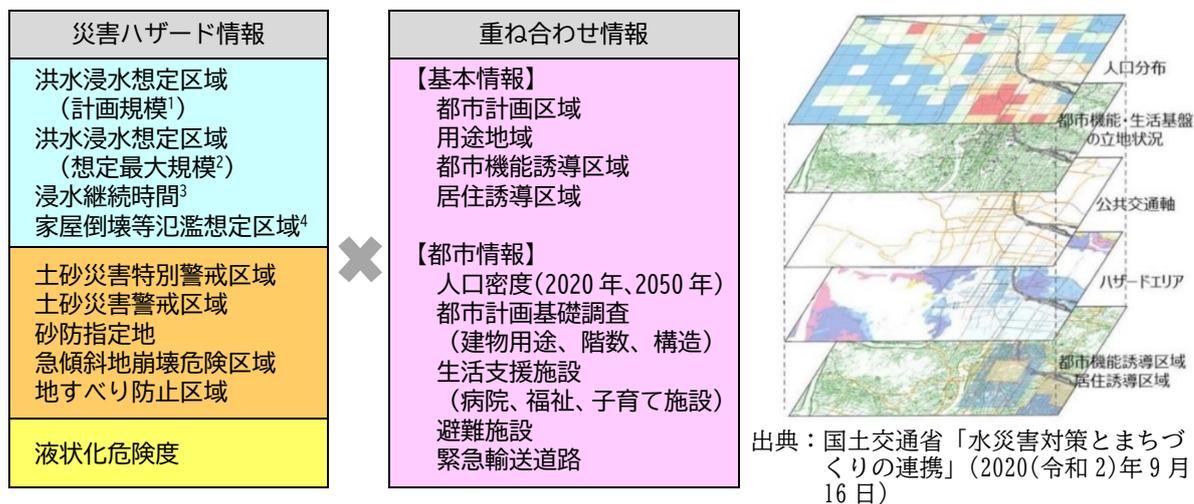


図 32 情報の組合せによる災害リスク分析と災害リスク分析のイメージ

これらの情報の組合せにより、以下のことが可能となります。

① リスクの可視化

災害ハザード情報を都市計画区域や人口分布と重ねることで、どの地域が特にリスクにさらされているかを一目で把握できます。これは防災指針の立案において非常に重要です。

② 対策の優先順位設定

ハザード情報と都市情報の統合により、リスクが高い地域を特定し、どの地域に優先的に対策を講じるべきかを明確にできます。

③ 避難計画の策定

人口や建物の分布を考慮しつつ、ハザード情報を参照することで、実効性のある避難経路や避難場所を設計することができます。

④ 地域住民への啓発

視覚的にリスク情報を提示することで、地域住民の防災意識を高めることができます。具体的なリスクを認識することで、個々の家庭やコミュニティが自主的に対策を講じる動機づけとなります。

¹ 氾濫を防ぐため河川整備の目標を定めた計画基準として想定した大雨の降雨規模。

「計画規模」の降雨規模は一般的に10～150年に1回程度の想定であるが、笛吹川の国土交通省管理区間においては、100年に1回程度の想定。

² 水防法第14条第1項に規定する、想定し得る最大規模の降雨規模。「想定最大規模」の降雨規模は1000年に1回程度を想定。

³ 水防法施行規則第2条第3号に規定する浸水継続時間。任意の地点において、氾濫水到達後、一定の浸水深（例えば0.5m）に達してからその浸水深を下回るまでの時間。降雨規模は1000年に1回程度を想定。

⁴ 洪水時に家屋の流出・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある区域。家屋倒壊等氾濫想定区域には、その要因から氾濫流によるものと河岸浸食によるものがある。降雨規模は1000年に1回程度を想定。
氾濫流とは、堤防が壊れ河川外に流れ出ること。河岸浸食とは川の流れる勢いにより、堤防など地面が削り取られること。

(3) 災害ハザード情報

本市の都市計画区域において対象とした「洪水、土砂災害、液状化」に関わる災害ハザードの項目と区分を表 5に示します。

なお、地域内でのハザードに大きな差が生じない地震ハザード情報や、山梨県において作成されていない災害ハザード情報は本指針では対象としておりません（雨水出水（内水）浸水想定区域等）。

表 5 都市計画区域内の災害ハザード情報

No.	項目	区分	出典	
1	洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深 5.0m 以上 ・ 浸水深 3.0m 以上 5.0m 未満 	国土数値情報 (令和4年洪水浸水想定区域(1次メッシュ)データ： 各河川管理者提供データ)	
2	洪水浸水想定区域 (計画規模)			<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満 ・ 浸水深 0.5m 未満
3	洪水浸水継続時間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 72 時間～ ・ 24 時間～72 時間 ・ 12 時間～24 時間 ・ ～12 時間 		
4	家屋倒壊等氾濫想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 氾濫流 ・ 河岸浸食 		
5	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) ・ 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) ・ 砂防指定地 ・ 急傾斜地崩壊危険区域 ・ 地すべり防止区域 		山梨県提供資料 (令和 5 年度)
6	液状化危険度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 液状化発生の可能性が高い ・ 液状化発生の可能性がある ・ 液状化発生の可能性が低い ・ 液状化発生の可能性が極めて低い 		山梨県提供資料 (山梨県液状化危険度マップ(令和6年2月)50mメッシュ)

出典：山梨県

(4) 重ね合わせる都市情報

災害ハザードと重ね合わせる都市情報及びその分析の視点を表 6に示します。

なお、災害リスク分析にあたっては、リスクを身近に把握しやすい都市情報として、建物を中心とした分析を実施します。

表 6 重ね合わせる都市情報

都市情報	区 分	分析の視点
メッシュ人口 (2020 年)	80 人/ha 以上 60~80 人/ha 未満 40~60 人/ha 未満	・ 現在、災害リスクがあるエリアにどれくらい居住しているか
メッシュ人口 (2050 年)	20~40 人/ha 未満 10~20 人/ha 未満 10 人/ha 未満	・ 将来、災害リスクがあるエリアにどれくらい居住するか
建物用途	住宅系 商業施設 工業系 官公庁・文教厚生 その他	・ 都市機能の低下が起こる施設があるか ・ 長期に使用不可となる都市機能があるか
建物構造	木造、土蔵造 木造以外	・ 家屋倒壊の危険性がないか
生活支援施設 (病院、高齢者福祉施設、子育て支援施設、障害者福祉施設)	(地点)	・ 要配慮施設が継続利用できるか ・ 要配慮者の生命維持に問題がないか ・ 要配慮施設の避難支援が必要か
避難施設	(地点)	・ 避難施設の立地は安全か ・ 避難施設が長時間孤立の恐れが無いか
緊急輸送道路	(指定の範囲)	・ 避難・救助、物資供給の際に活用可能か

出典：山梨県

9.3 災害リスク分析と防災上の課題整理

本市の居住誘導区域内における災害リスク分析の結果と防災上の課題を整理すると、以下のとおりとなります（表 7、表 8参照）。なお、防災指針の策定にあたり実施した災害リスク分析のデータは、別冊の資料編に掲載します。

表 7 居住誘導区域内における防災上の課題（その1）

No.	災害ハザード	災害リスク分析		課題
		浸水深0.5m以上3.0m未満	浸水深3.0m以上 【危険度が高い】	
1	洪水浸水 想定区域 (計画規模)	・ 建物1棟のみ該当	想定地域なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物2階への垂直避難により人的被害は少ないと考えられますが、床上浸水などの被害が発生するおそれがあります。 ・ 住民の防災意識の向上が課題です。
2	洪水浸水 想定区域 (想定最大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内に約5.6ha（居住誘導区域の約1.9%）で、建物59棟が該当 ・ しかし、建物2階への垂直避難により、屋内安全確保が可能 ・ 福祉施設や避難施設は該当なし 	想定地域なし	

No.	災害ハザード	災害リスク分析		課題
		24時間～72時間未満	72時間以上 【危険度が高い】	
3	洪水浸水 継続時間 (想定最大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内に一部あり、建物2棟が該当 ・ しかし、72時間未満であれば孤立化するおそれは少ない ・ 福祉施設や避難施設は該当なし 	想定地域なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水時間が継続する場合、住民の避難計画が十分であるかが問われます。 ・ 住民の防災意識の向上が課題です。

No.	災害ハザード	災害リスク分析		課題
		家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食） 【危険度が高い】		
4	家屋倒壊等 氾濫想定区域 (想定最大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内に約5.5ha（居住誘導区域の約1.9%）で、建物43棟が該当。内訳は、住宅26棟、店舗3棟、工業所など8棟、加納岩総合病院、日下部記念病院、他 ・ 福祉施設や避難施設は該当なし 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 洪水時に家屋の流出・倒壊をもたらすおそれがあり、一定程度の被害が発生する可能性があります。 ・ 医療施設では、機能障害が発生するおそれがあります。 ・ 避難経路や避難場所の確認、迅速な避難誘導が求められます。 ・ 避難体制を整備し、周知徹底していけるかが課題です。

表 8 居住誘導区域内における防災上の課題（その2）

No.	災害ハザード	災害リスク分析		課題
		指定区域		
5	土砂災害	指定区域なし		—

No.	災害ハザード	災害リスク分析		課題
		発生の可能性がある	発生の可能性が高い 【危険度が高い】	
6	液状化危険度	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内に約11.8ha（居住誘導区域内の約4.1%）で、建物170棟が該当 医療施設（診療所）2棟も該当 	想定地域なし	<ul style="list-style-type: none"> 液状化発生の可能性がある地域が想定されるため、大規模地震発生時には被害が発生するおそれがあります。 住民の防災意識の向上が課題です。

9.4 防災まちづくりの方向性（取組み目標）

自然災害に強いまちづくりを実現するためには、本計画の「まちづくりの目標」にも示した「誰もが安全・安心に住み続けられる居住環境の創出」に向けた総合的な対策が必要です。

整理した居住誘導区域内の課題を踏まえ、防災まちづくりの方向性（取組み目標）を検討していきますが、災害リスクを全て除去することは困難であるため、リスクがある地区全てで災害リスクの回避をしようとするのではなく、リスクをいかに低減させるかといった視点で検討をすることが重要と考えます。

本市は、一級河川笛吹川沿いに既に中心市街地が形成され、利便性が高いこの地域を都市機能・居住誘導区域に指定していますが、一部災害リスク（洪水）を抱えた地域が存在しています。

しかし、災害リスク（洪水）がある地域であっても、本市においては一体的なまちづくりの観点から、居住誘導区域からの除外はしない方向で考えます。

具体的な理由を以下に示します。

① 住民の利便性確保

災害リスク（洪水）がある地域やその周辺には、JR中央本線山梨市駅をはじめ、主要な公共交通網や病院、商業施設、学校等が存在しています。これにより、住民は仕事や学業、日常生活の利便性を享受することができています。利便性の高いインフラが整った地域に住み続けることで、住民の生活満足度も向上すると考えます。

② 地域コミュニティの一体性保持

災害リスク（洪水）がある地域には、歴史や文化、住民同士の絆があり、この部分のみを誘導区域から除外することは、地域コミュニティの一体性を損ねる原因ともなり、本計画におけるまちづくりの方針を考えると、現実的に難しいと考えます。

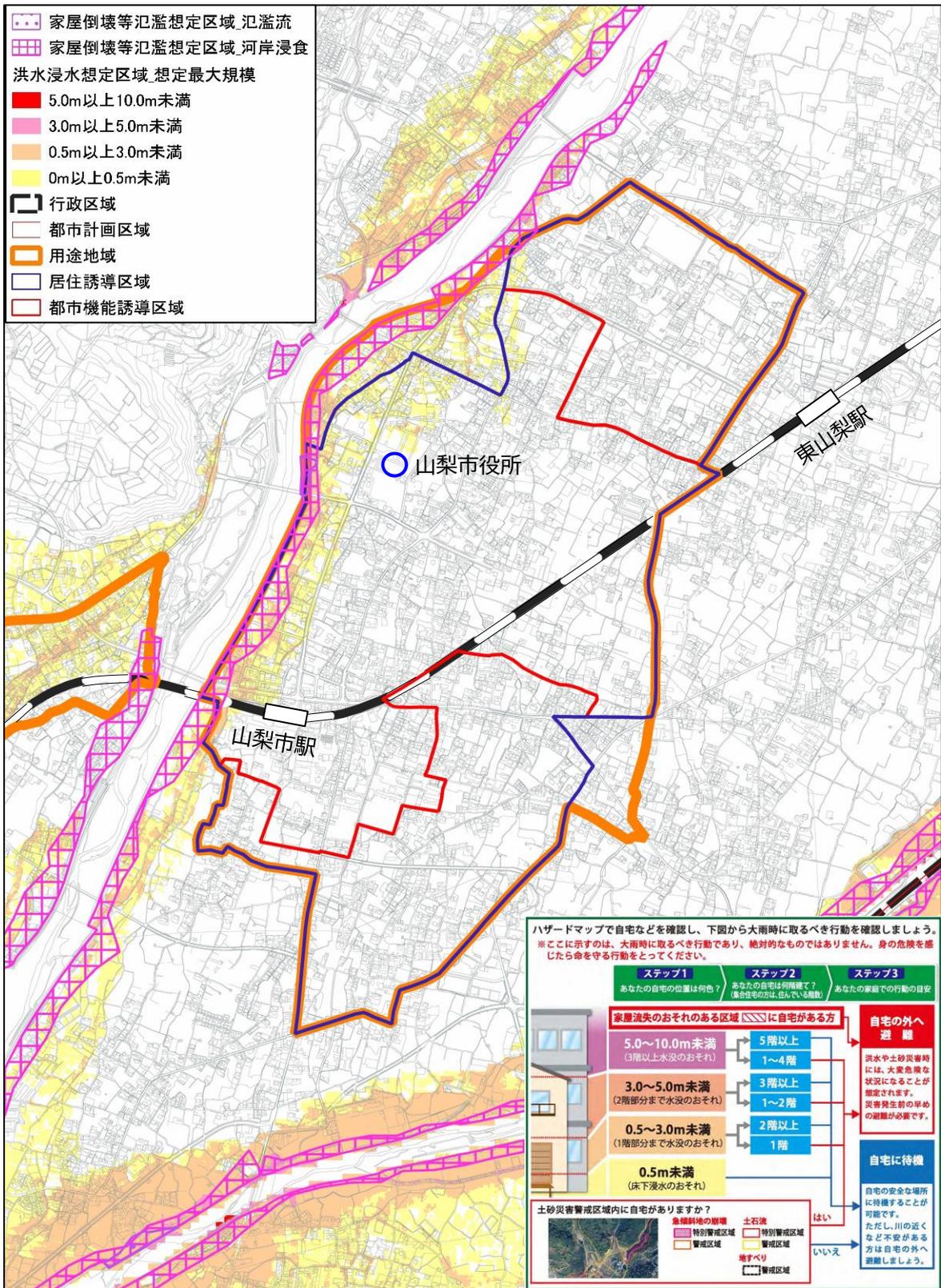
③ 既存インフラの有効活用

災害リスク（洪水）がある地域には、既に整備された道路、水道、電気などのインフラが存在しています。これらのインフラは、新たに整備するよりもコスト効率が高く、既存の資源を無駄にしないためにも有効活用することが重要と考えます。

④ 災害リスク危険度の判定

災害リスクの危険度から考えると、危険度が高いとされる「家屋倒壊等氾濫想定区域」であっても早期の避難ができるよう体制を整備し、住民への周知徹底や災害意識向上に努めること等により十分避難が可能であると考えられます。

山梨市の洪水ハザードマップでは、家屋流出の恐れがある区域の方は自宅の外への避難が示されていますので、ハザードマップの周知徹底を図ることが重要と考えます。



出典：山梨市洪水ハザードマップを引用して作成

図 33 洪水浸水想定区域（想定最大規模）と家屋倒壊等氾濫想定区域

したがって、防災まちづくりの方向性（取組み目標）は、「災害リスクの回避（誘導区域からの除外、立地の規制等）」ではなく、「災害リスクの低減（ハード・ソフト対策）」を中心に検討することとします。この地域においては、住民・企業等と災害リスクを共有した上で、地域全体の防災力向上を図るとともに、災害リスクに対する各種取組みにより、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めていきます。

以下に、防災まちづくりの方向性（取組み目標）を示します。

表 9 防災まちづくりの方向性（取組み目標）

区 分	取組み目標
災害リスクの低減(ハード)	1. 治水対策
	2. 公共施設、インフラ等の災害対策
	3. 住宅・建築物等の安全対策
災害リスクの低減(ソフト)	4. 関係機関との連携体制強化
	5. 災害情報の収集・伝達体制の向上
	6. 市民意識啓発等による地域防災力の向上

なお、都市機能・居住誘導区域外の地域を含む都市計画区域においては、「山梨市地域防災計画」や「山梨市強靱化計画」に準じて、住民の生命、身体及び財産を災害から保護することとします。

9.5 取組み方針とスケジュール

防災まちづくりの方向性（取組み目標）に基づき、居住誘導区域内の災害リスクを低減するための取組み方針を 表 10に示します。取組み方針につきましては、山梨市の関連計画との連携を考慮した施策としています。

表 10 具体的な取組み方針とスケジュール

取組み目標	取組み方針	実施主体	実施時期		
			短期 ～2030	中期 ～2035	長期 ～2040
1. 治水対策	河川の整備・維持管理（浚渫、河川改修工事）の推進、河川堤防の強化	国 県	→		
2. 公共施設、インフラ等の災害対策	市役所等の防災拠点としての機能充実	市	→		
	指定避難所の防災機能強化	市	→		
	地域防災施設の充実（耐震性防火貯水槽、防災倉庫、等）	市	→		
	避難路の安全確保、案内板設置	市	→		
	再生可能エネルギー導入支援	市	→		
3. 住宅・建築物等の安全対策	公共施設の耐震改修	市	→		
	民間建築物の耐震診断や改修の支援	市	→		
	敷地の嵩上げによる浸水防止対策の検討	市	→		
	住居施設の浸水対策、浸水が想定される部分の構造の耐水化対策の検討	市	→		
	盛土規制法による指導・管理	市	→		
4. 関係機関との連携体制強化	民間企業との災害協定の締結	市	→		
	医療施設との連携強化	市	→		
	福祉・介護施設との連携強化	市	→		
	消防・警察との連携強化	市	→		
5. 災害情報の収集・伝達体制の向上	防災情報の高度化	市	→		
	ハザードマップの継続的な更新	市	→		
	雨量観測所や水位観測所からの情報収集・伝達体制の確立	市	→		
6. 市民意識啓発等による地域防災力の向上	地区防災計画作成の促進	市	→		
	自主防災組織の強化	市	→		
	地域防災リーダーの養成	市	→		
	避難行動計画(マイ・タイムライン)作成の支援	市	→		

10. 届出制度

10.1 居住誘導区域外における届出制度

(1) 届出制度の目的

都市再生特別措置法に基づき「居住誘導区域外における住宅開発等の動き」を把握するための制度です。

(2) 届出の対象

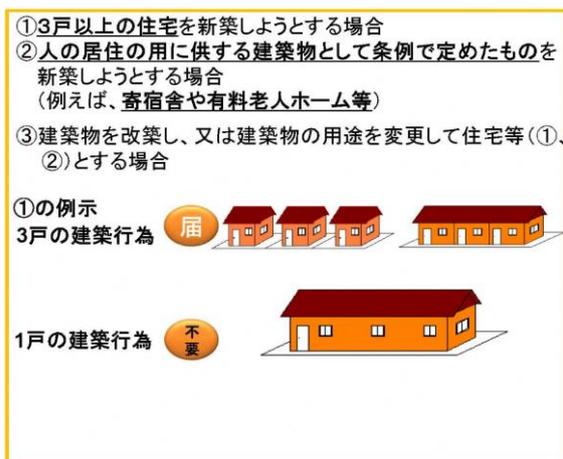
以下の開発行為等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、その旨を市長へ届け出なければなりません。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

<開発行為>



<建築等行為>



出典：国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」

図 34 届出の対象となる行為

② 届出の対象エリア

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外の区域となります。

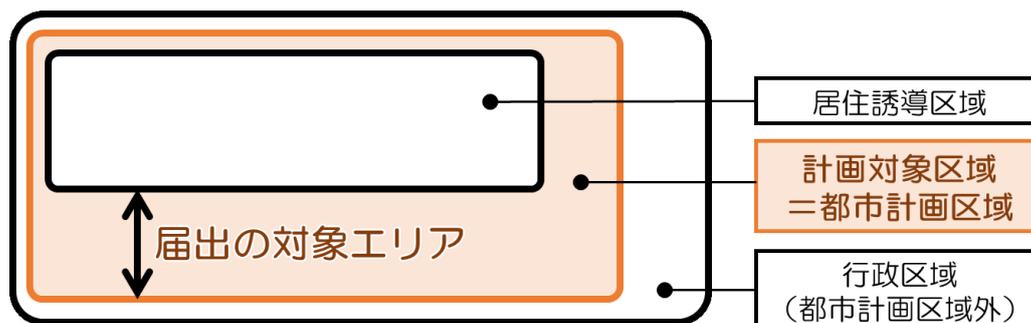
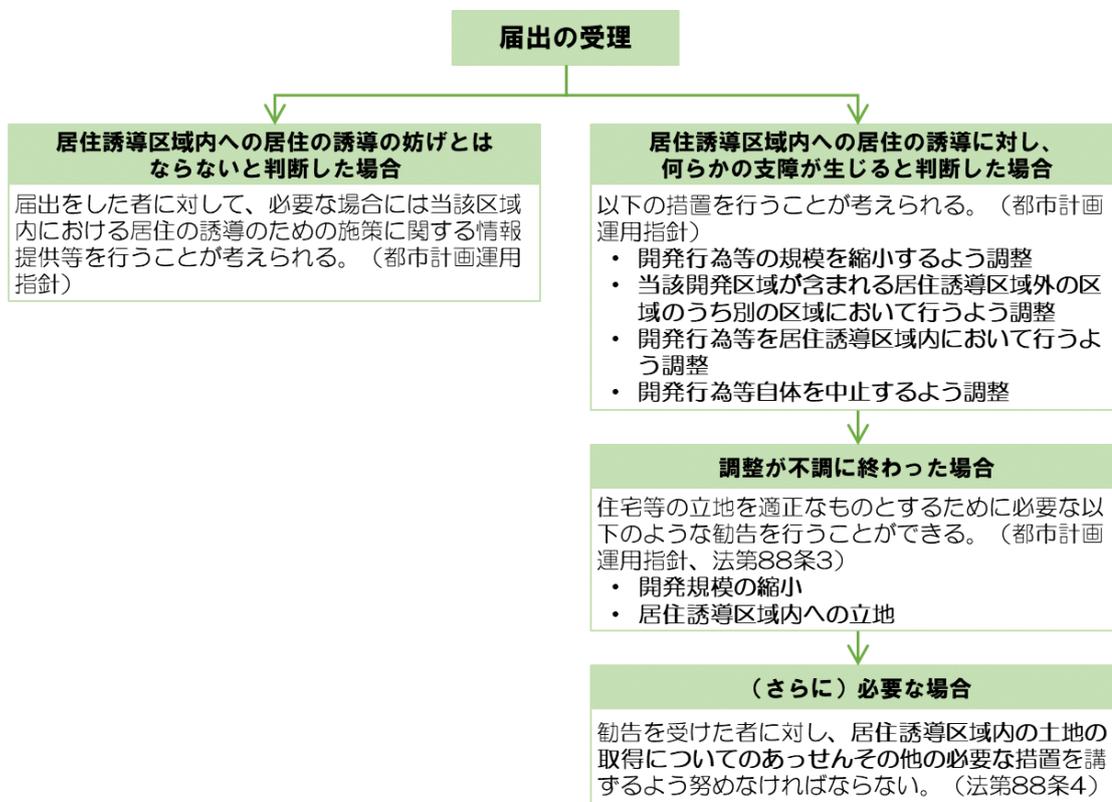


図 35 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

届出への対応は、以下のような流れになります。



出典：都市再生特別措置法及び都市計画運用指針を基に作成

図 36 届出に対する対応フロー

10.2 都市機能誘導区域外における届出制度

(1) 届出制度の目的

都市再生特別措置法に基づき、「都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動き」を把握するための制度です。

本市ではさらに以下の理由から、届出制度を活用して開発・建築等行為の動向を把握することが重要と考えています。

- 本市は市街化区域と市街化調整区域を設定しない非線引き都市計画区域があり、用途地域外では用途制限がほとんどないこと
- 建築確認は特定行政庁である県宛てに申請されるため、市では市域内の喫緊の建築動向を把握することができないこと

(2) 届出の対象

以下の開発行為等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、その旨を市長へ届け出なければなりません。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

<開発行為>

- 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

<建築等行為>

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

② 届出の対象エリア

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち都市機能誘導区域外の区域となります。

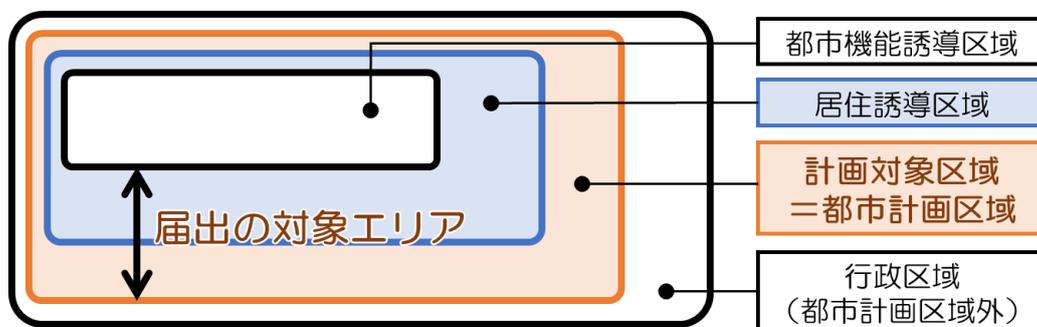
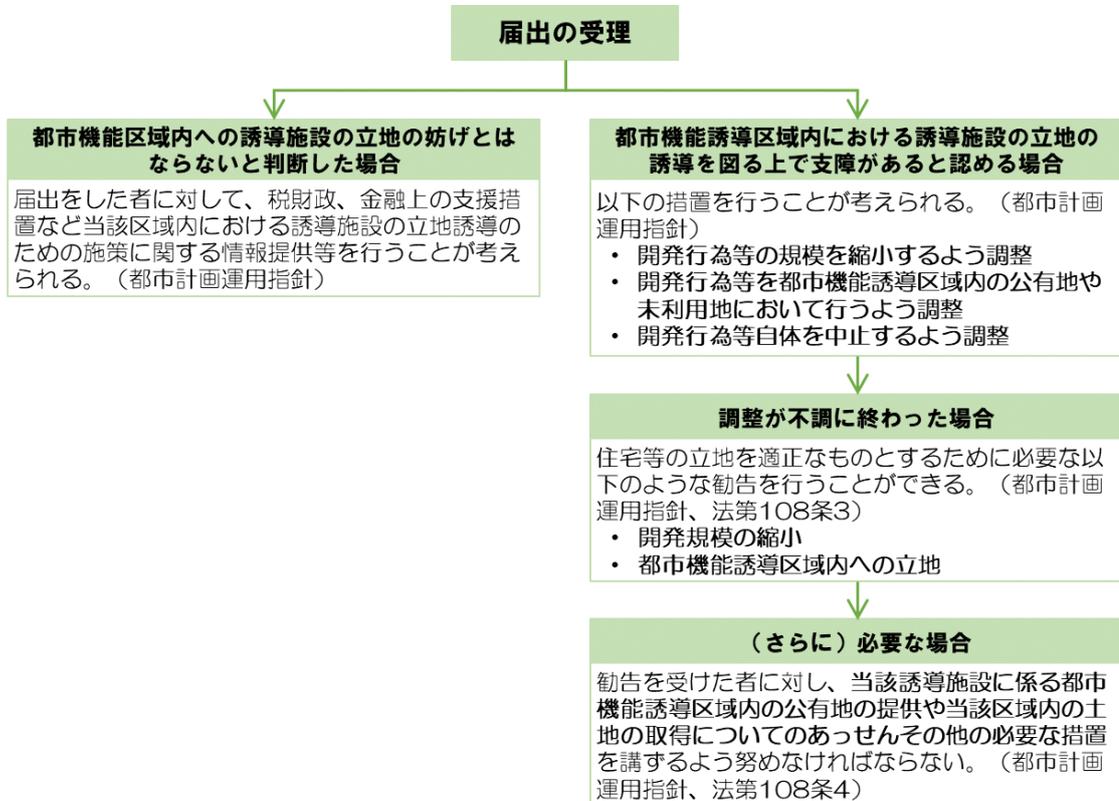


図 37 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

届出への対応は、以下のような流れになります。



出典：都市再生特別措置法及び都市計画運用指針を基に作成

図 38 届出に対する対応フロー

10.3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止による届出

(1) 届出制度の目的

本市が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘導を始める等の取り組みができるようにするための制度です。

(2) 届出の対象

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合、30日前までに市長にその旨を届け出なければなりません。

② 届出の対象エリア

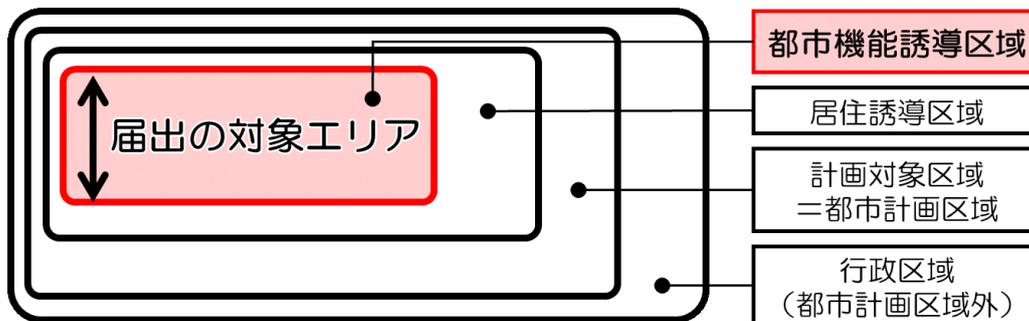


図 39 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

市長は、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条の2第2項）

都市計画運用指針によれば、助言・勧告は以下のようなものが考えられます。

- 後継事業者を探している場合に建築物の除却は不要である旨の助言
- 住民生活上不可欠な施設であり、かつ、後継事業者がいるにも関わらず、特段の事情なく撤退後の施設の利用調整に応じない等の場合に施設の存置を勧告

11. 計画の評価

11.1 定量的な目標値

立地適正化計画は、概ね5年ごとに施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めることとされています。そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、目標を定量化することが重要です。

定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、人口、交通、財政、防災等に関する指標を設定することが有効です。

(1) 評価指標の設定

本計画で位置づけた施策の達成状況及び効果を把握するための評価指標及び目標値を設定します。

① 人口に関する指標

指標	現計画策定時 2015(平成27)年	現況値 2024(令和6)年	目標値 2040年
居住誘導区域内の人口密度	25.7人/ha	24.4人/ha (2020年国勢調査)	24.8人/ha
【設定・算出方法】 <ul style="list-style-type: none">・ 現況値は、2020年国勢調査を基にした「山梨市都市計画基礎調査（2022(令和4)年度）」により算出しています。・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づき算出すると、居住誘導区域内の人口密度は19.1人/haとなることが予測されています。・ 居住誘導区域内においては、副次拠点の市街地整備を実施することにより約1,600人の人口増加が見込まれます。これにより、目標値を24.8人/haとし、人口の誘導・維持を目指していくものとします。			

② 交通に関する指標

指標	現計画策定時 2015(平成 27)年	現況値 2024(令和 6)年	目標値 2040 年
居住誘導区域内の面積に対する市民バス等の利用圏の割合	74%	100% (デマンド型交通含む)	100%
<p>【設定・算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内におけるバス停の徒歩利用圏域（300m圏内）の面積割合は、現在74%ですが、市民バスに加え、効率的で移動しやすい支線交通サービスであるデマンド型交通の導入により、市内全域をカバーすることが可能となっています。 今後は、デマンド型交通の利用率向上に向けて存在と利便性を広く周知していくことにより、現況値と同様に目標値も100%で維持することを目指します。 			

③ 財政に関する指標

指標	現計画策定時 2015(平成 27)年	現況値 2024(令和 6)年	目標値 2040 年
都市機能誘導区域の面積に対する都市的土地利用面積の割合	—	74% (2022年度基礎調査)	80%
<p>【設定・算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域における都市的土地利用（住宅地、商業地、工業地等）の面積、割合については、「山梨市都市計画基礎調査」により算出します。これにより、都市的土地利用面積の割合は、74%となります。 今後は、「山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理事業」による宅地化の促進や個別の開発等に伴う農地転用が予想されます。これにより目標値を80%とします。 この都市的土地利用面積の増加により、地価の維持・向上が期待でき、宅地化による固定資産税等の増収につながると考えられます。 			

④ 防災に関する指標

指標	現計画策定時 2015(平成 27)年	現況値 2024(令和 6)年	目標値 2040 年
住宅の耐震化率	—	79.4% (2020年)	95% (2025年)
<p>【設定・算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況値及び目標値は、「山梨市耐震改修促進計画（2021(令和3)年3月）」における数値としています。 ・ 「山梨市耐震改修促進計画」の計画期間が2025年度までとなっているため、この計画の改定により数値が見直された場合には、本計画における目標値もその数値に準ずることとします。 			

指標	現計画策定時 2015(平成 27)年	現況値 2024(令和 6)年	目標値 2040 年
災害発生時の避難場所を知っている市民の割合	—	78.6% (2020年)	85% (2025年)
<p>【設定・算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況値及び目標値は、「山梨市強靱化計画」における数値としています。 ・ 「山梨市強靱化計画」の計画期間が2025年度までとなっているため、この計画の改定により数値が見直された場合には、本計画における目標値もその数値に準ずることとします。 			

⑤ その他（誘導施設）に関する指標

指標	現計画策定時 2015(平成 27)年	現況値 2024(令和 6)年	目標値 2040 年
都市機能誘導区域内の重点誘導施設数	7 施設	7 施設	10 施設
<p>【設定・算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画において、都市機能誘導区域への立地及び維持を強く推進する施設として、「重点誘導施設」を位置づけており、その達成状況を検証・評価することは、今後のまちづくりにおいて重要であると考え、その施設数を指標として設定します。 ・ 重点誘導施設として位置づけている既存施設は7施設あり、加えて、旧市役所跡地周辺に子育て関連施設1施設、副次拠点内に商業施設等2施設を位置づけているため、目標値は10施設とします。これにより、都市機能誘導区域内の都市機能の維持・充実に努めます。 			

11.2 施策の達成状況の評価方法

都市計画運用指針では、「市町村は、立地適正化計画を策定した場合においてはおおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである」とされています。

本計画についても、評価・分析を行った上で改善を図るPDCAサイクルに基づいた進行管理を行うことで、計画の実効性を高めてまいります。本市では特にCheck（評価）とAction（見直し）に重点を置きます。算出した現在値と、目標に至る曲線との乖離状況等を把握した上で、必要に応じて追加の施策を検討するなどの対応を行います（図 41参照）。



図 40 PDCAサイクルのイメージ

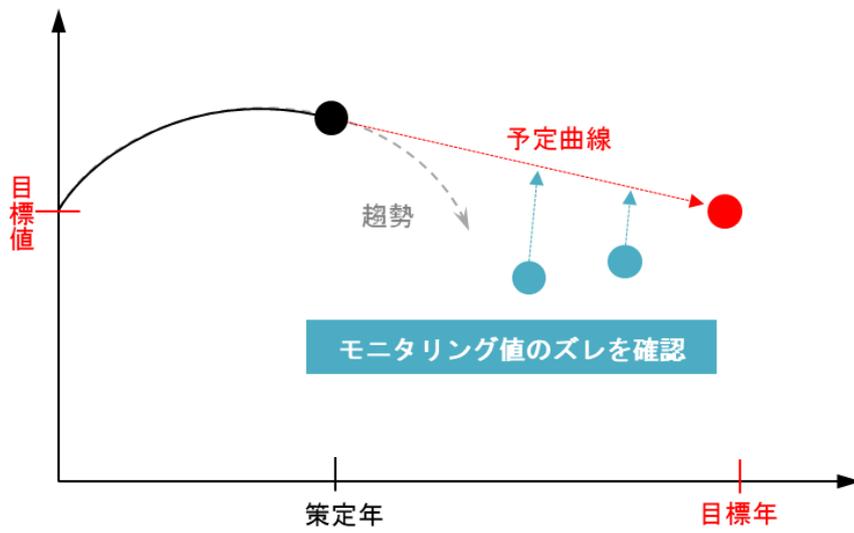


図 41 評価・検証イメージ

山梨市立地適正化計画

2025(令和7)年 6月

山梨市 都市計画課

〒405-8501 山梨県山梨市小原西 843

TEL 0553-22-1111(代) FAX 0553-23-2800

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