

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に推進していきます。

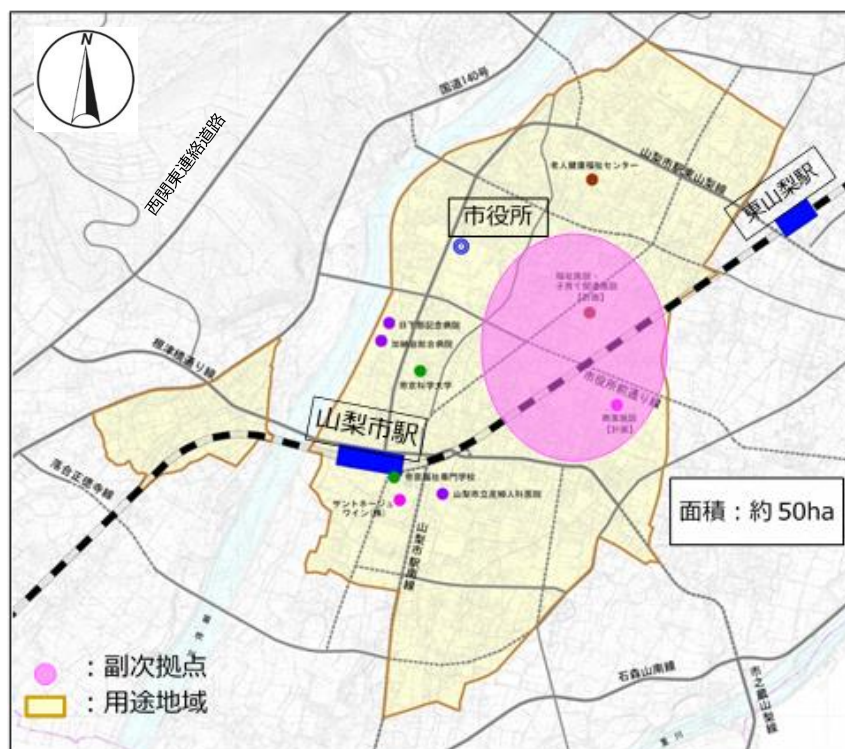


図 26 副次拠点位置図

(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）。

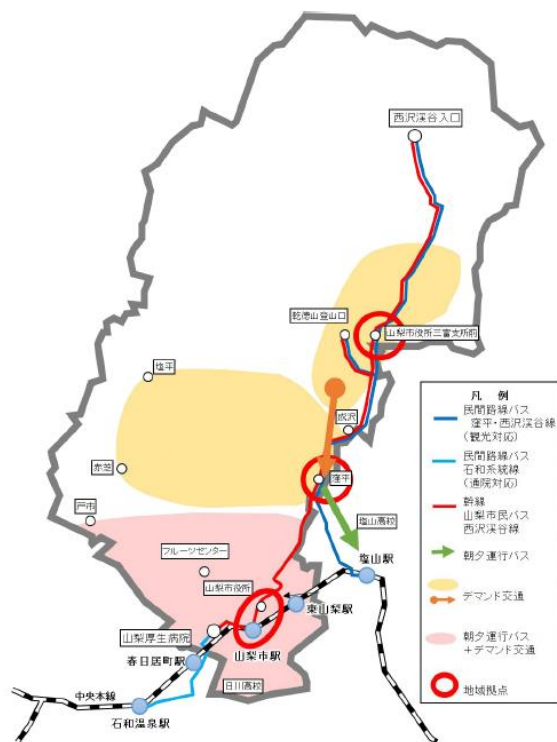


図 28 目標とする地域公共交通ネットワーク（再掲）

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

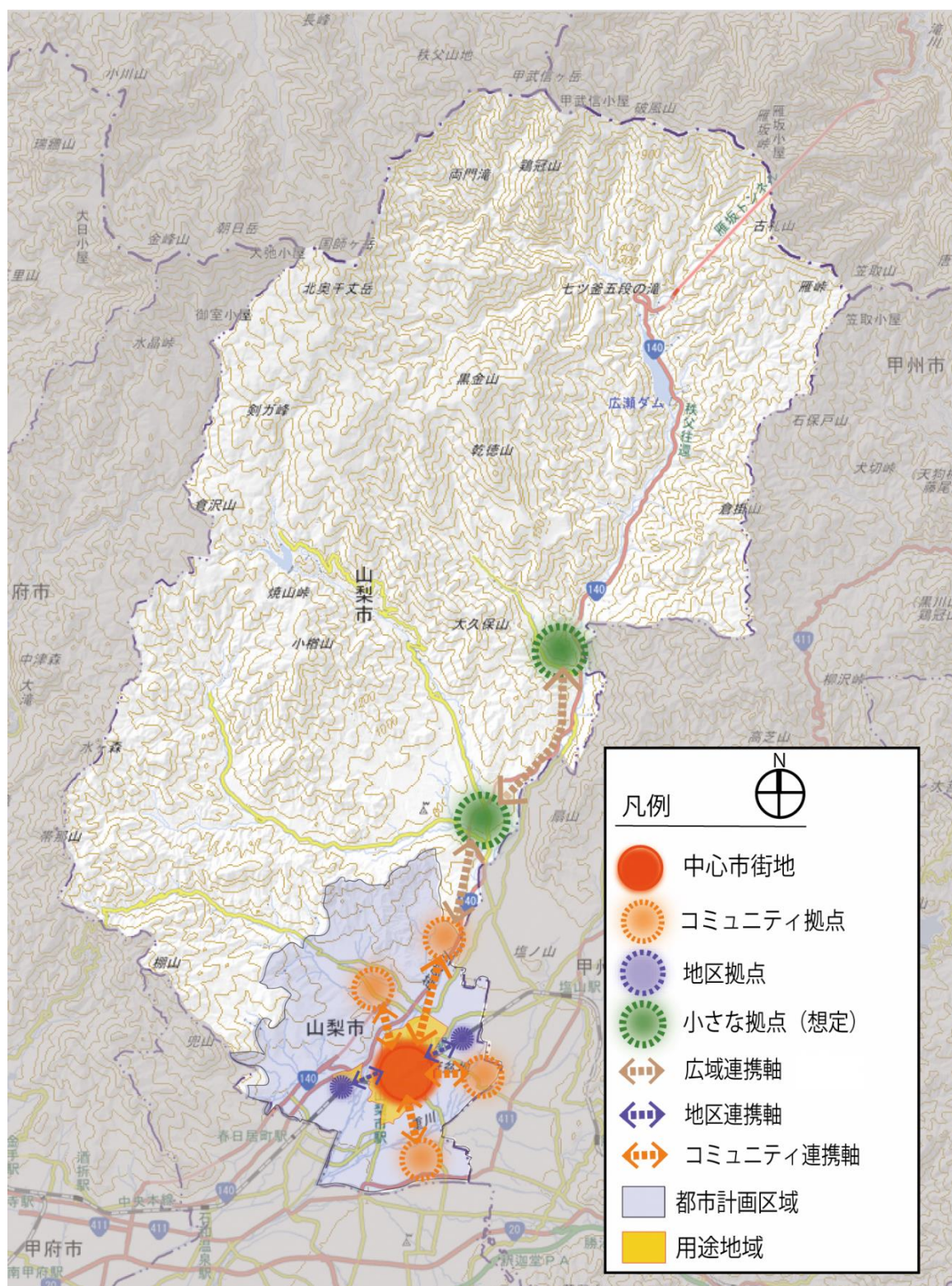


図 30 コミュニティ拠点・小さな拠点位置図