別添1

# 富士北麓県有地高度活用事業に関する
# インフォメーション・パッケージ

令和8年10月　山梨県

本資料は、現時点における検討状況をお知らせするための資料であり、
本資料に記載のある内容は今後も変更される可能性があります。

# 目次


1　事業概要・調査目的 …… 4

2　対象地域の現況
- 2.1　富士北麓エリアの概要 …… 6
- 2.2　富士北麓エリアの観光客・来訪動向 …… 7
- 2.3　富士北麓エリアの観光の現況 …… 8
- 2.4　富士北麓エリアの広域交通・観光圏における位置付け …… 9
- 2.5　富士北麓エリアの地域資源 …… 11
- 2.6　事業用地概要（基礎情報） …… 13
- 2.7　事業用地概要（土地利用状況） …… 14
- 2.8　事業用地概要（主な法規制） …… 15
- 2.9　事業用地概要（交通アクセス） …… 16
- 2.10　事業用地概要（周辺観光スポット） …… 17
- 2.11　事業用地概要（イベント） …… 18
- 2.12　上位計画・関連計画の概要 …… 19

3　現時点における将来像
- 3.1.　目指す将来像 …… 22
- 3.2.　市場トレンド …… 23
- 3.3.　主要セグメント（仮説） …… 26
- 3.4.　本事業を通じて実現を目指す来訪者行動（仮説） …… 27

# 1

事業概要

# 1.1. 事業概要・調査目的

山梨県においては、富士北麓県有地の高度活用を図る事業について実現性の検証・条件検討を行っています

## 事業の経緯・ヒアリング目的

- 山梨県においては、近年、県有地を取り巻く社会経済情勢や地域ニーズの変化を踏まえ、地域ブランドの向上や安定財源の確保につながる活用が求められており、富士北麓県有地については、地域の将来像や周辺環境との調和を前提とした高度な活用を通じて、富士北麓地域全体の地域ブランドの向上に資することが期待されています
- 富士北麓県有地の高度活用にあたっては、周辺環境を踏まえた活用ポテンシャルやニーズを前提に、民間事業者が参画しやすく、県の施策の推進に繋がる事業募集・実施を行いたいと考えています
- そのため、富士北麓県有地に関する事業性や参画条件、想定される課題等について民間事業者の皆様のご知見を賜りたく、ヒアリングを実施することといたしました
- 本資料は、ヒアリングに際し、事業提案を検討される事業者・投資家の皆様に、富士北麓県有地の概要や現時点における検討中の内容をお知らせし、様々な利活用方法・事業可能性等についてご検討いただくことを目的としたものです

# 2

# 対象地域の現況

# 2.1. 富士北麓エリアの概要

## 対象地は山梨県の富士・東部地域内にある富士北麓エリアに立地しています
## 富士山を核に多様な観光資源が集積する、国内有数の観光地です

### 対象地の位置

- 山梨県の**富士・東部地域**は、山梨県の東側に位置し、大きく「富士北麓」（7市町村）と「東部」（5市町村）の2地域からなる
- 対象地は富士北麓（富士吉田市、道志村、西桂町、忍野村、山中湖村、鳴沢村、富士河口湖町）の**富士河口湖町**に立地
- 本事業の対象地は、**富士北麓エリアの中央付近**に立地

### 富士北麓エリアの観光概況

- 富士北麓は、世界文化遺産である富士山、富士五湖や青木ヶ原樹海などを有する世界的な観光地であり、別荘やスキー場などのリゾート地としても有名

▼富士山と河口湖（富士五湖の一つ）

▼青木ヶ原樹海

▼ふじてんスノーリゾート（スキー場）

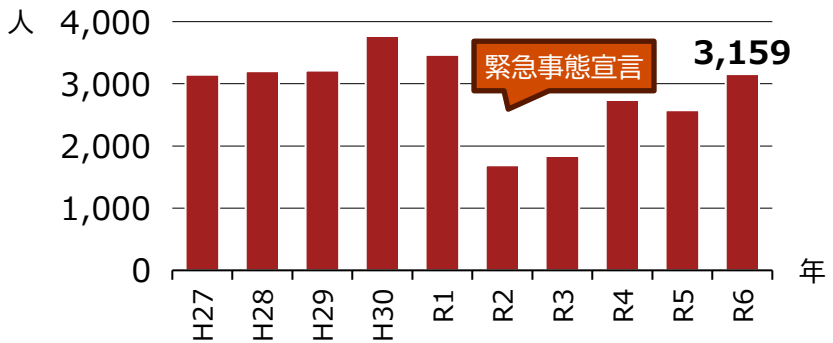
出典：山梨県人口減少危機対策本部事務局人口減少危機対策課「Y charge」
山梨県「令和６年山梨県観光入込客統計調査報告書」、公益社団法人やまなし観光推進機構「富士の国やまなし」

# 2.2. 富士北麓エリアの観光客・来訪動向

山梨県の観光需要はコロナ禍以前の水準に回復し、対象地周辺は県内観光を牽引する中核エリアです
対象地は季節による観光客数の変動はあるものの、年間を通じて観光需要があるエリアです

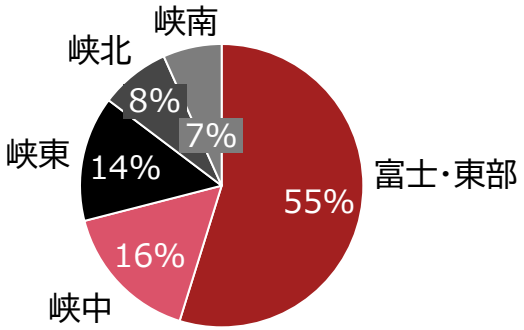
## 山梨県の観光入込客数（実人数）推移（令和6年度）

- 山梨県全体の観光入込客数（実人数）は、コロナ禍以降で増加傾向にあり、コロナ禍前の水準に回復




## 圏域別の観光入込客数（実人数）割合（令和6年度）

- 圏域別の観光入込客数（実人数）は、対象地が位置する富士・東部が過半数を占めている



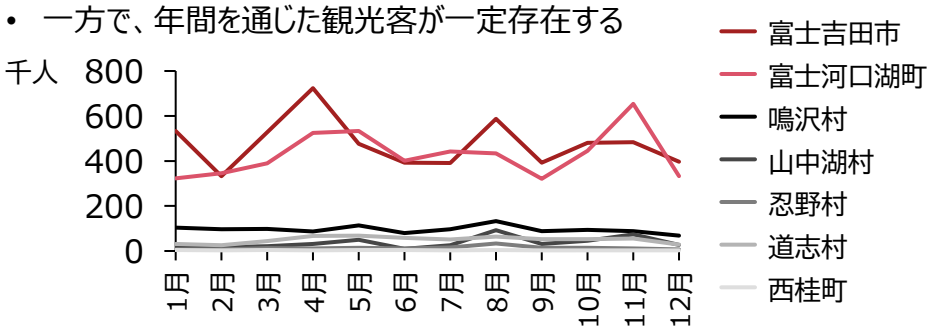

## 市町村別観光入込客（実人数）（令和6年度）

- 市町村別の観光入込客数（実人数）は、対象地が立地する富士河口湖町と、隣接する富士吉田市が上位2自治体を占めている

| 順位 | 市町村名 | 観光入込客数（実人数） | 構成比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 富士吉田市 | 5,719,640人 | 18.1% |
| 2 | 富士河口湖町 | 5,155,767人 | 16.3% |
| 3 | 甲府市 | 3,475,934人 | 11.0% |
| 4 | 富士山五合目 | 2,313,307人 | 7.3% |
| … | | | |

## 地域別の観光入込客数の推移（月別）

- 観光入込客数の多い富士吉田市、富士河口湖町では桜の季節や夏季、紅葉期に観光客数が増加傾向にある
- 一方で、年間を通じた観光客が一定存在する



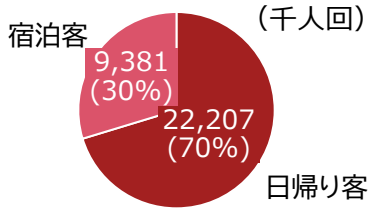

出典：山梨県「令和６年山梨県観光入込客統計調査報告書」

# 2.3. 富士北麓エリアの観光の現況

富士北麓エリアは高い集客力を有する一方で、滞在・消費の面で課題があり、宿泊・体験・周遊等の充実を通じた滞在型観光への転換が重要と考えます

## 山梨県の観光入込客数（実数）の割合、観光消費単価（令和6年度）

- 観光入込客数は約3,158万人と高水準である一方、日帰り客が7割を占める
- 日帰り客の観光消費単価は、宿泊客の1/3以下に留まる



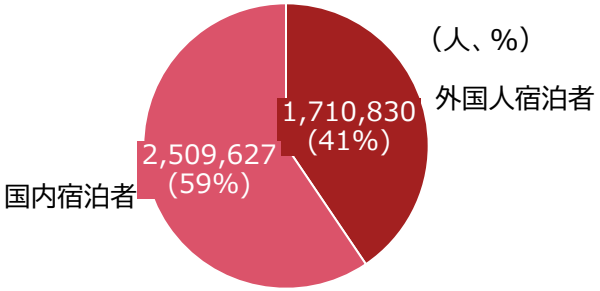

（円/人回）

| 観光消費単価 | 日帰り客 | 宿泊客 |
|---|---|---|
| 県内 | 3,631 | 13,265 |
| 県外 | 8,457 | 29,584 |
| 訪日外国人 | 8,107 | 27,207 |

※観光等による単価

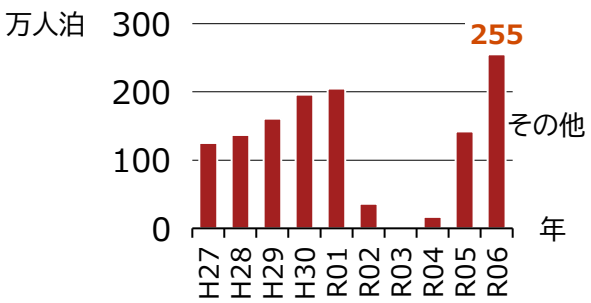
## 富士吉田・河口湖・三つ峠周辺の宿泊者数の割合（令和6年度）

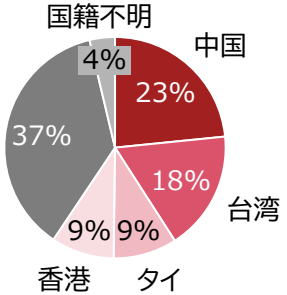
- 対象地のエリアでは、宿泊者数の約4割を外国人宿泊者が占める




## 山梨県の外国人延べ宿泊者数の推移と割合（令和6年度）

- コロナ禍以降、外国人宿泊者数は増加傾向
- 国籍は中国、台湾、タイ、香港の割合が過半数を超える




## 外国人延べ宿泊者数、旅行消費単価、平均宿泊日数（令和6年度）

- 山梨県における外国人の宿泊者数は増加基調にある一方、消費単価および滞在日数は富士山麓エリアの他県（静岡県）や三大都市圏に比べて限定的

| | 外国人延べ宿泊者 | 旅行消費単価（観光・レジャー目的） | 平均宿泊日数（観光・レジャー目的） |
|---|---|---|---|
| 山梨県 | 2,554,720人 | 24,366円／人 | 0.9泊 |
| 静岡県 | 1,885,580人 | 45,754円／人 | 1.5泊 |
| 三大都市圏平均 | 14,200,333人 | 80,688円／人 | 2.6泊 |

【課題】インバウンドを含め観光客数は確保されている一方、日帰り中心・低単価の構造により、観光消費の最大化に至っていない

出典：山梨県「令和６年山梨県観光入込客統計調査報告書」、
富士山麓インバウンド観光高付加価値化推進協議会「『富士山麓エリア』における高付加価値なインバウンド観光地づくりマスタープラン」

# 2.4. 富士北麓エリアの広域交通・観光圏における位置付け

富士北麓は、首都圏からの来訪を受け止めるとともに、富士山周辺の国際ゲートウェイや主要観光地を結ぶ、広域的な滞在・周遊拠点となり得る地域です

## 広域交通・観光圏における富士北麓の位置付け

※東海道新幹線については概念図として主要駅のみを記載しており、このほかにも沿線各駅が存在する。

## 広域圏における役割（想定）

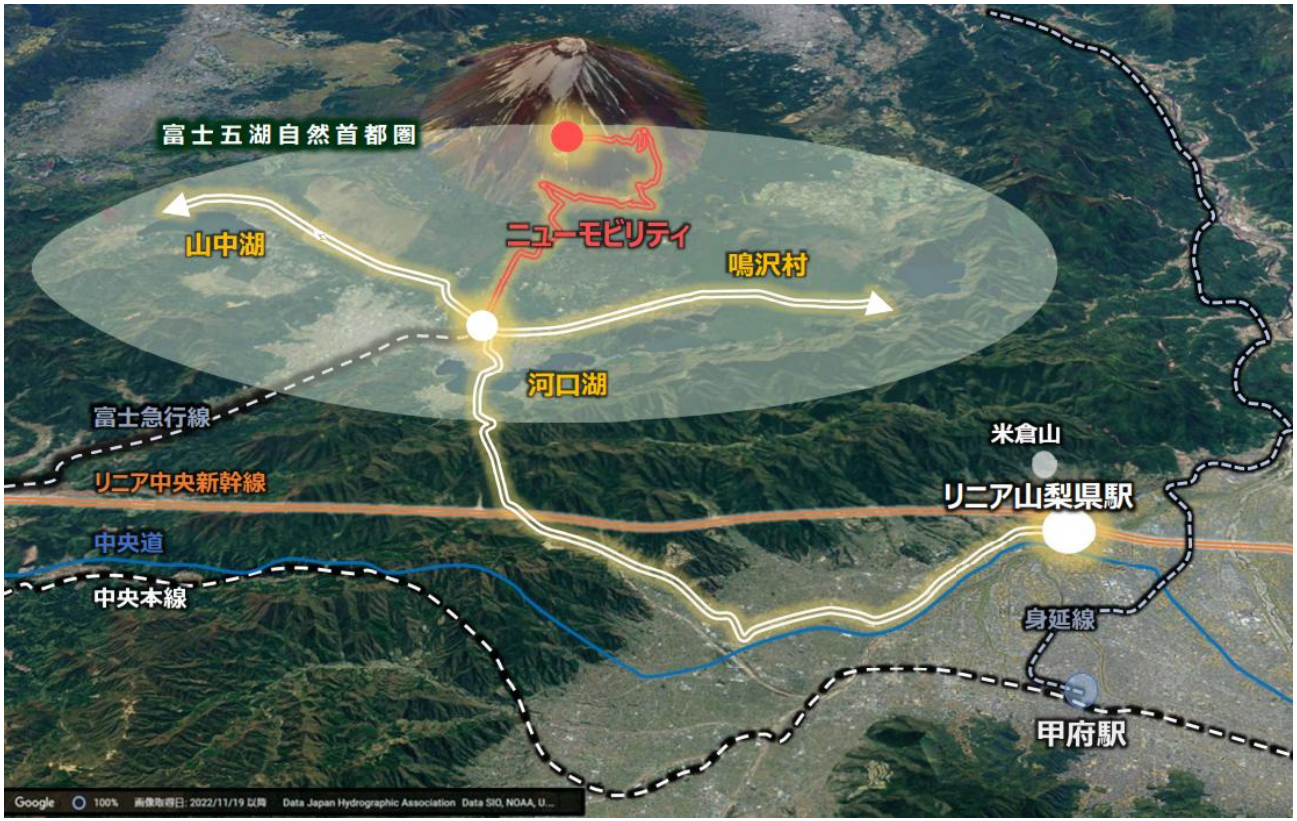
- 首都圏近接型の国際観光拠点
- 富士山周辺を周遊する際の滞在拠点
- 自然・文化・交流を組み合わせる高付加価値観光の形成拠点

# 2.4.（参考）富士トラム構想の概要

富士トラム構想の概要は以下の通りです

**富士トラム構想概要**

- 富士山の価値を守り、さらに高め、今後の日本の観光のあるべき姿を体現していくための試みとして、富士北麓地域と富士山五合目、リニア山梨県駅などをトラムで結ぶ交通ネットワーク構想を検討中
- トラムの整備を通して、来訪者コントロールによるオーバーツーリズムの解消・環境問題の解決を目標としている
- 将来的な延伸等を見据え、ゴムタイヤ、レールのない（誘導方式）交通モードを検討している
- 現時点で想定されている車体では、60座席・2編成連結の輸送能力



出典：山梨県HP　令和６年11月18日知事記者会見発表資料

# 2.5. 富士北麓エリアの地域資源

富士北麓には、富士山や富士五湖を中心とする自然・景観に加え、文化、体験、宿泊、交流等の多様な資源が集積しており、対象地はこれらをつなぐ新たな滞在・交流拠点となる可能性を有しています

富士北麓の資源集積図

出典：鳴沢村公式観光サイト「なるさわ散策ガイド 紅葉台・三湖台・五湖台について」

# 2.5.（参考）富士五湖自然首都圏フォーラムの概要

富士五湖自然首都圏フォーラムの概要は以下の通りです

**富士五湖自然首都圏フォーラム概要**

- 富士五湖エリアを国内最高の観光リゾート地として活用しながら、最先端の首都圏機能を掛け合わせることで、先進的な地域「自然首都圏」とすべく、芸術・教育・環境・ビジネスが交差する地域づくりを展開するための検討フォーラム
- 山梨県・富士五湖地域の自治体をはじめ、富士通株式会社、松竹株式会社、公益社団法人日展など、多様な企業・団体が参画
- フォーラム内では、様々な分野で産官学連携を通じ、社会課題への解決を図るプロジェクトが立ち上げられている
- 例えば、日本最高レベルの作家による新作約100点の展覧会「日展の美」、学生たちによる地域活性化プラン発表の「富士五湖サミット」、親子で学ぶ「こども日展ワークショップ」など、芸術や教育を中心に幅広い活動を展開。さらに、地域の魅力を世界へ発信するアートフェスティバルや、持続可能な観光・モビリティの開発などの取組みが進められている

国内最高の観光リゾート地　＋　最先端の首都圏機能　＝　世界に類を見ない先進的な地域

出典：富士五湖自然首都圏フォーラムHP

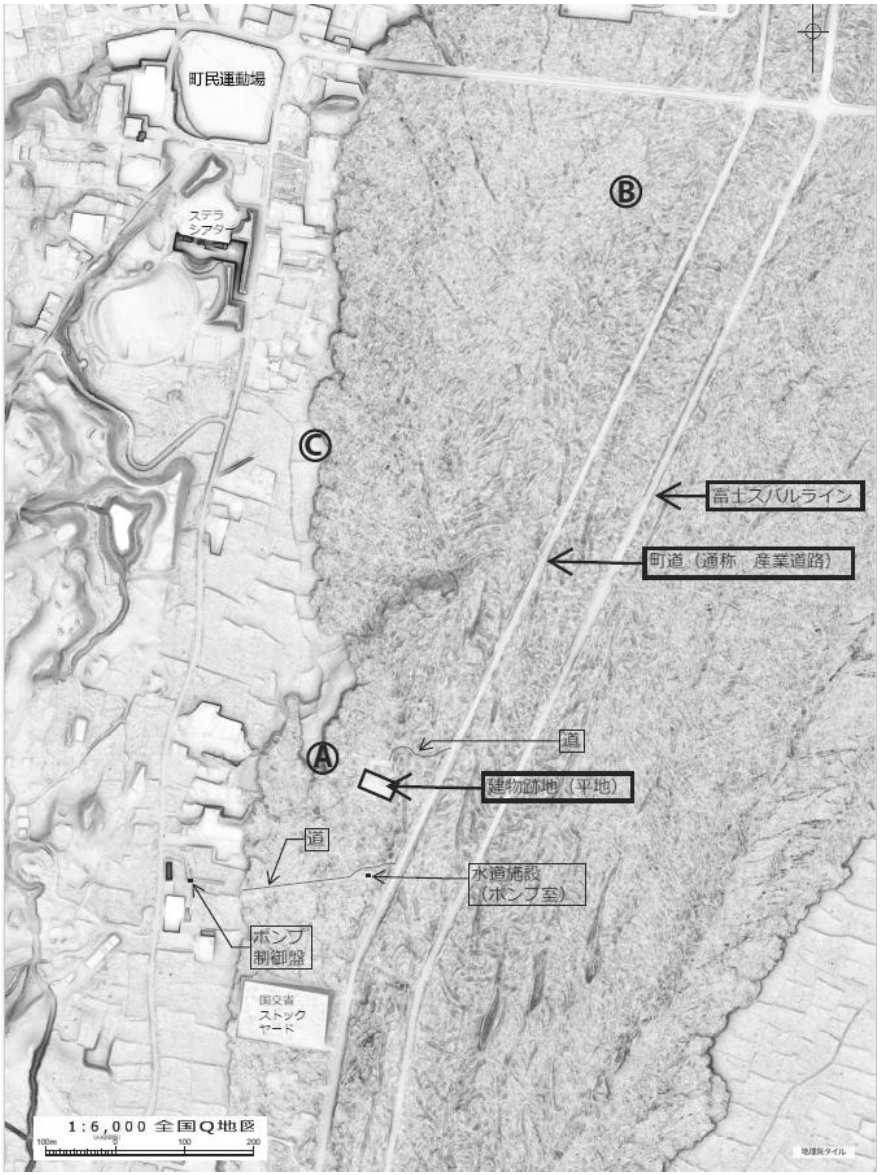
# 2.6. 事業用地概要(基礎情報)

対象地の概要は以下の通りです

| 項目 | 内容 |
|---|---|
| 所在地 | 富士河口湖町船津剣丸尾6663-1 |
| 面積 | 約455,000㎡ |
| 地目 | 山林(現況:原生林) |
| 用途地域 | 指定なし |
| 建物制限 | 容積率90%、建ぺい率30%、高さ15m以下 |
| 主な関係法令 | • 山梨県富士山景観配慮条例(富士山景観配慮地区)<br>• 自然公園法(富士箱根伊豆国立公園 普通地域)<br>• 富士河口湖町土地開発行為等の適正化に関する条例 |
| インフラ | • 富士トラム:近隣に山麓駅設置予定<br>• 道路:<br>敷地北側:町道97109号線(複線10)幅員7.0m<br>敷地東側:町道97109号線(複線6)(通称 産業道路)幅員6.4m<br>• 電気:敷地北側・東側に高圧線あり<br>• 都市ガス:敷地北西端から約100m西に導管あり(150A)<br>• 上下水道:敷地西側の町道(通称 船津口登山道)に導管あり、接続は事業者負担工事が必要。または地下水採取、浄化槽設置<br>※接続にあたっては各供給事業者への確認が必要 |

# 2.7. 事業用地概要(土地利用状況)

対象地の概要は以下の通りです



## 地点A・C

- 敷地境界部
- 溶岩地部分は県有地、平地は民有地となっている

## 水道施設(ポンプ室)

- 水道施設としてポンプ室あり、制御盤は敷地外にあり、施設間に獣道が通る
- 10年以上の稼働がなく、再稼働は困難と思われる

## 建物跡地(平地)

- 過去県有地活用により整備された建物跡地
- 建物部分は除却済みであるが、敷地一角に人工池と思われる架構が残っており、活用にあたっては除去が必要

# 2.8. 事業用地概要(主な法規制)

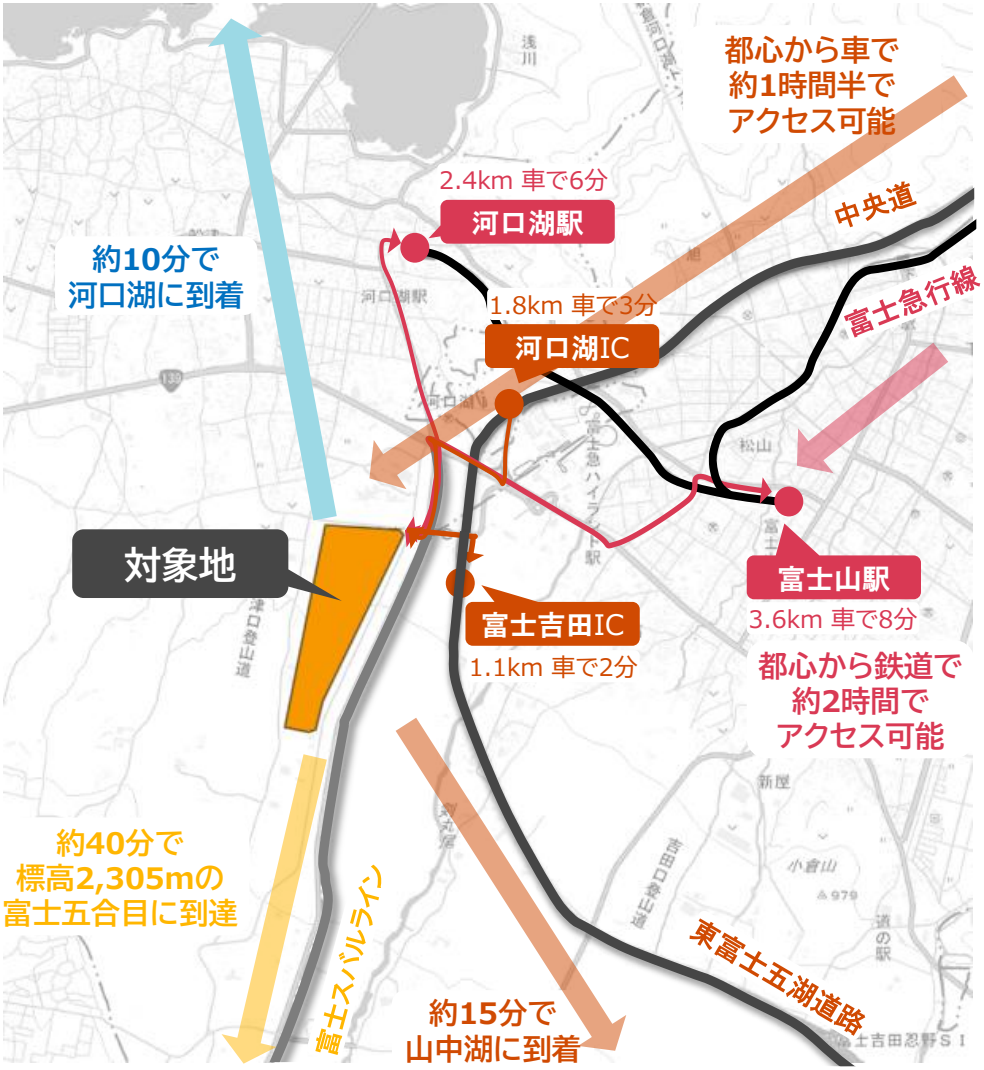
## 対象地の開発に係る主な規制概要は以下の通りです

| 法令（該当条項） | 手続き | 主な対象行為 | 主な許可基準等 〈参考WEB SITE〉 |
|---|---|---|---|
| **山梨県富士山景観配慮条例**〈6条〉 | 景観アセス | 建築物：高さ15m超又は建築面積10,000㎡超<br>森林における1.5ha以上の土地の形質変更 等<br>（対象事業の種類・規模一覧（概要））| 〈山梨県世界遺産富士山の保全に係る景観配慮の手続に関する条例〉 |
| 世界遺産＜富士山＞における構成資産影響評価 | 景観アセス | 構成資産及び緩衝地帯を含む周辺環境における開発行為等（山梨県富士山景観配慮条例の適用がある場合は対象外。ただし影響の程度など懸念がある場合は委員会判断） | 〈遺産影響評価マニュアル（富士山世界文化遺産協議会）〉 |
| **山梨県環境影響評価条例**<br>〈7条〉 | 環境アセス | 施行区域面積15ha以上の土地の造成事業 等<br>※30ha以上必須、15～30haは要否判断<br>（対象事業種類規模一覧（概要））| 〈山梨県の環境影響評価制度の概要〉 |
| **自然公園法**〈33条〉<br>（普通地域）<br>（富士山景観形成地域） | 事前届出 | 高さ13m以上又は延べ面積1000㎡以上の建築物の新築 等<br>（法33条各号に掲げる行為） | 建ぺい30%・容積90%・高さ15m以下 等（特例規定あり）<br>〈富士箱根伊豆国立公園富士山地域公園管理計画書P23-P29〉<br>〈富士箱根伊豆国立公園普通地域内建築物設置に関する指針〉 |
| **森林法（林地開発）**〈10条の2〉<br>※ | 許可申請<br>（届出） | 森林法第5条に定める地域森林計画対象森林における1ha超の開発行為（1ha以下は届出） | 森林率概ね50%（残地森林率概ね40%）、防災施設の設計基準への適合　等<br>〈林地開発許可制度の手引き　別表２、３（山梨県）〉 |
| **都市計画法**〈29条〉<br>（都市計画区域・非線引） | 許可申請 | 0.3ha以上の開発行為 | 建ぺい60%・容積100% 等 〈富士河口湖町都市計画図〉<br>〈開発許可申請の手引き　P36-100〉 |
| **宅地造成及び特定盛土等規制法**<br>〈12条〉 | 許可申請 | 1m超の盛土、2m超の切土 等<br>（法施行令3条、4条に掲げる行為） | 擁壁等の技術的基準に適合すること<br>〈関係省庁発行リーフレット〉 |
| **富士河口湖町土地利用行為適正化条例**〈4条〉 | 同意協議・協定締結 | 1,000㎡以上の開発行為、高さ10m以上の建築物新築 等（条例4条各号に掲げる行為） | 建築物の建ぺい30%・容積90%・高さ15m以下 等<br>〈条例6条・富士河口湖町土地開発行為等の適正化に関する要綱〉 |
| **富士河口湖町景観条例**<br>〈16条〉（森林景観形成地域） | 事前届出 | 建築物の新築（床面積合計10㎡超）等<br>（条例別表第1（3）に掲げる行為）<br>※自然公園法の許可・届出行為については対象外 | • 高さ15m以下<br>• 周辺の自然景観に対して著しく突出した印象を与えない規模、建築物等と敷地のバランス 等<br>〈富士河口湖町の景観（富士河口湖町）〉 |
| **富士河口湖町地下水保全条例**<br>〈3条〉 | 許可申請<br>事前届出 | • 揚水機の吐出口断面積が6cm²超 → 許可申請<br>• 揚水機の吐出口断面積が6cm²以下 → 届出 | 既設水道水源又は井戸の地下水の採取に影響を及ぼすおそれがないこと 等　条例４条の許可基準に適合すること<br>〈地下水（温泉含む）の利用を検討している方へ（富士河口湖町）〉 |
| **山梨県地下水及び水源地域の保全条例**〈8条〉 | 事前届出 | 揚水機の吐出口断面積が6cm²を超える揚水設備の設置 | 吐出口断面積50cm²（直径約8cm）を超える揚水設備の場合：<br>1．地下水涵養計画作成、県への提出・実施<br>2．採取量の測定・記録、県への年間採取量の報告が必要<br>〈地下水資源保全対策について（山梨県）〉 |
| **文化財保護法**〈93条〉 | 試掘調査 | 包蔵地内での行為（町教育委員会に要確認） | ― |
| **山梨県屋外広告物条例**<br>〈9条3項〉<br>（第二種禁止地域） | 禁止行為 | 自己の管理する住宅又は事業場敷地内に表示する自家用広告物で表示面積10㎡以下のもの以外の広告物の表示禁止 | 〈屋外広告物の設置（山梨県）〉 |

※開発にあたっては、森林法(林地開発)に加え、県有地に係る土地利用基準等への適合が求められる場合があります。詳細は今後公募時に提示予定です。

# 2.9. 事業用地概要(交通アクセス)

本事業用地は、首都圏から約2時間圏内に位置し、自動車・鉄道・高速バス等の多様な交通手段により広域からのアクセスが可能な立地です。また、河口湖や富士山等の主要観光拠点へもアクセスが良好です




■ 広域からのアクセス

- **交通結節点への近接**:中央自動車道のICや富士急行線の駅から車で約10分圏内に位置する立地
- **首都圏からのアクセス性**:都心から自動車で約1時間半程度でアクセス可能
- **公共交通による来訪**:鉄道(特急)や高速バスなど、車以外の多様な手段でアクセスが可能

■ 周辺観光拠点へのアクセス

- **主要観光地への近接**:河口湖へ車で約10分、山中湖へ約15分(東富士五湖道路利用)と良好なアクセス環境
- **富士山方面へのアクセス**:富士スバルライン利用により富士五合目まで約40分で到達可能

■ 今後の交通環境の変化(詳細は後述)

- **広域交通の高度化**:リニア中央新幹線整備により、首都圏アクセス向上が期待される
- **観光動線の変化**:富士トラム構想により、観光動線が変化する可能性

# 2.10. 事業用地概要(周辺観光スポット)

本対象地は、富士山を望む自然環境や河口湖を中心とした観光資源に近接しており、周辺には景観鑑賞、文化体験、アクティビティ、飲食・物販、宿泊など多様な観光スポットが集積しています

## 周辺観光スポット一覧

| 施設分類 | No. | 施設名 |
|---|---|---|
| 自然・景観 | 1 | 大石公園 |
| | 2 | 奥河口湖さくらの里公園 |
| 文化施設 | 3 | 河口湖美術館 |
| | 4 | 河口湖音楽と森の美術館 |
| | 5 | 久保田一竹美術館 |
| | 6 | 河口浅間神社 |
| | 7 | 大石紬伝統工芸館 |
| | 8 | 河口湖おもちゃ博物館 |
| | 9 | 河口湖ミューズ館 |
| | 10 | 富士御室浅間神社 里宮歴史民俗資料館 |
| 体験 | 11 | 河口湖クラフトパーク |
| | 12 | フルーツミニトマト狩り ほほえみ園 |
| | 13 | 河口湖ハーブ館 |
| | 14 | 河口湖フィールドセンター |
| | 15 | 河口湖遊覧船「天晴」 |
| | 16 | NaturaBase |
| | 17 | 河口湖 富士山パノラマロープウェイ |
| 商業・飲食 | 18 | 旅の駅 kawaguchiko base |
| | 19 | 海鮮ほうとう専門店 ほうとう研究所 |
| | 20 | 河口湖ワイン館 |
| | 21 | 河口湖スイーツガーデン |
| | 22 | 富士桜工房 |
| | 23 | パン・ダニエル |
| | 24 | Funari GELATERIA |
| | 25 | 恵比寿 夜ノ森 -河口湖 |
| | 26 | 道の駅かつやま |
| ホール | 27 | 河口湖ステラシアター |
| レジャー | 28 | 富士急ハイランド(★) |
| | 29 | 河口湖カントリークラブ |
| 宿泊 | 30 | ふふ 河口湖(★) |
| | 31 | 星のや富士(★) |
| | 32 | 河口湖アーバンリゾートヴィラ |
| | 33 | 富士レークホテル |

※本リストは富士河口湖観光ガイドブックを基に、一部施設（★）を追加し作成

出典：富士河口湖町観光連盟「富士河口湖観光ガイドブックCOCO 2026-2027」、富士河口湖町観光サイト

# 2.11. 事業用地概要(イベント)

河口湖周辺では、四季折々の自然や文化を活かしたイベントが年間を通じて開催されており、継続的な誘客と地域の賑わい創出に寄与しています

**河口湖周辺の主な年間イベント**

## 春

- 3月下旬～4月中旬 富士・河口湖さくら祭り
- 4月25日 河口浅間神社例祭 稚児の舞
- 4月25日 冨士御室浅間神社例祭
- 4月29日 甲斐の勝山やぶさめ祭り

▲富士・河口湖さくら祭り

▲甲斐の勝山やぶさめ祭り

## 夏

- 6月第3日曜日 西湖ロードレース
- 7月第1土曜日 山開きまつり花火大会
- 7月28日 河口浅間神社太々御神楽祭 稚児の舞
- 8月2日 西湖竜宮祭 / 8月3日 本栖湖神湖祭
- 8月4日 精進湖涼湖祭 / 8月5日 河口湖湖上祭
- 8月15日 奥河口湖ふるさとまつり
- 8月16日 富士河口湖灯籠流し
- 8月中旬 富士山河口湖音楽祭
- 9月6日 Mt.富士トライアスロン 富士河口湖

▲西湖竜宮祭

▲富士河口湖灯籠流し

## 秋

- 10月第一日曜日 富士河口湖まちフェス
- 11月上旬 土・日曜日 富士山・湖・もみじウオーク
- 10月下旬～11月下旬 富士河口湖紅葉まつり

▲富士河口湖紅葉まつり

## 冬

- 12月13日 富士山マラソン
- 1月中旬～2月中旬 河口湖・冬花火
- 1月14日 どんど焼き 道祖神
- 1月下旬～2月上旬 西湖こおりまつり

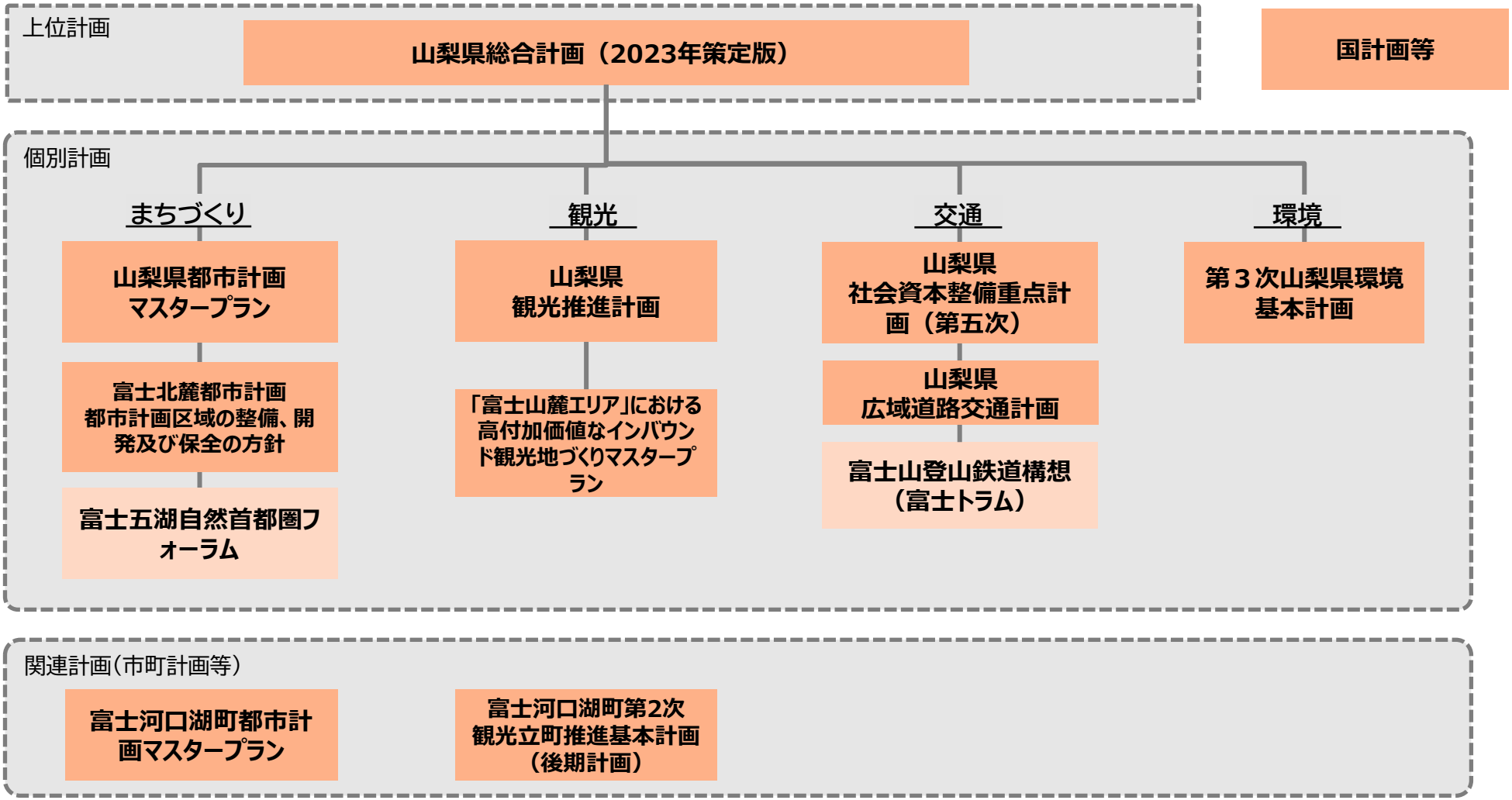
▲西湖こおりまつり

河口湖ステラシアターでは、
1年を通して音楽イベントを開催

出典：富士河口湖町観光サイト、富士河口湖灯籠流しHP、北河口湖観光協会HP「第27回富士河口湖紅葉まつり」、河口湖ステラシアターHP

# 2.12. 上位計画・関連計画の概要

本事業における上位・関連計画は以下のとおりとなっており、富士北麓のポテンシャルを保全・継承しながら適切に活用を図っていくことを目標としています



# 2.12. 上位計画・関連計画等の概要

## 各計画等の概要は以下のとおりです

| | |
|---|---|
| **山梨県総合計画** | 県行政の上位計画とし、2040年頃までに目指すべき県の将来像を示す長期的な構想と、リニア中央新幹線の開業後となる2030年頃を見据えたアクションプランとして設定されている。最新の総合計画は2023年～2026年の4年間を対象としており、基本理念の「**県民一人ひとりが豊かさを実感できるやまなし**」の実現に向けた考え方・方針が掲載。観光分野は、「**地域資源の磨き上げや、自然を生かしたアクティビティの充実等により、観光客の多様なニーズに対応した付加価値の高い観光地づくり**に取り組み、**本県の美食文化の展開による「グルマン・エコノミー（美食経済）」で賑わう地域づくりを推進する**」としている。また、富士北麓地域は世界的な観光インバウンド拠点として位置付けられている。 |
| **山梨県都市計画マスタープラン** | 富士・東部広域圏域の基本理念として「**世界有数の観光資源、自然・歴史・文化などの地域特性、大都市圏とのアクセス向上を活かした交流と産業の展開する広域圏域**」が設定されている。 |
| **富士北麓都市計画<br>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針** | 2021年度から概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、概ね10年間の都市計画の基本的方向を定めるもの。富士北麓においては、「**富士山・富士五湖等の観光資源、自然、歴史、文化などの地域特性を守り、活かした一大観光・リゾート都市**」を都市づくりの基本理念として定めている。 |
| **富士河口湖町都市計画マスタープラン** | 町策定の総合計画に基づくまちづくり分野の指針として、2028年度を目標年度とし、2008年に策定されたもの。富士河口湖町は「富士山と湖と高原のまち　-日本の湖水地方-」を将来像とし、**富士山と湖の自然・景観や歴史を活かしたまちづくり**、**観光を軸とした多様な産業との交流の促進**、**国内外からの集客・活気ある地域形成**、**地域の歴史的なつながりの継承**といった方針が定められている。 |
| **やまなし観光推進計画** | 「**山梨のポテンシャルを100%生かし、観光の質の向上と観光産業の経営基盤の強化を図ることで、観光産業の稼ぐ力を高め、持続可能な観光地・山梨を創出する。**」ために、**「観光の質の向上（高付加価値化）」**と**「観光産業の経営基盤の強化」**を基本方針としている。最新の推進計画は、2023年～2026年の４カ年を対象として、やまなしのツーリズムの推進や受入環境の整備、地域内連携による観光地経営の高度化、人材の確保・定着・育成といった施策が掲げられている。<br>数値目標としては、**「観光消費額」「ADR」「満足度」**等が位置付けられている。 |
| **「富士山麓エリア」における高付加価値なインバウンド観光地づくりマスタープラン** | 富士五湖エリアを中核とし、富士山麓のブランディングを通した高付加価値化を目指すものであり、観光庁「地方における高付加価値なインバウンド観光地づくり事業」のモデル地として定めたもの。「**眺める富士山」から「入り込み、感じ、理解する富士山」へ**」を基本理念とし、長期滞在と高い消費額へ結びつけることが目標として掲げられている。具体のインバウンドターゲットとして、欧米豪のモダンラグジュアリー層が示されており、ウリ・ヤド・ヒト・コネ・アシの５戦略が定められている。 |
| **富士河口湖町第2次観光立町推進基本計画<br>後期計画** | 富士河口湖町観光立町推進条例に基づく富士河口湖町の観光基本計画。2019年～2028年度を計画期間としており、2024年に中間期見直しを行い、後期計画として策定された。取組視点として、「**世界文化遺産としての富士山の保全と活用**」、「**国際競争力のあるリゾート形成**」、「**観光危機管理**」、「**観光産業と人材育成**」「**持続可能な観光地域づくり**」、「**消費額拡大**」が掲げられている。 |
| **第３次山梨県環境基本計画** | 環境保全及び持続可能な社会の形成を目指した環境施策の基本方針を示すもの。第3次計画は「人と地球の豊かさを創り、未来へつなぐふるさと山梨」を基本方針とし、2024年～2033年を計画期間としている。**富士山麓の優れた景観の保全**の一方で**オーバーツーリズム対策の推進**も掲げられている。 |
| **山梨県社会資本整備重点計画（第五次）** | 2026年～2030年の5年間を計画期間とする、道路・河川等の社会資本整備を防災・地域づくりの観点から重点的かつ効率的に進めるための基本計画。 |
| **山梨県広域道路交通計画** | 2021年に策定された、概ね20年間を計画期間とする道路計画。広域的な道路交通の基本方針を定める広域道路交通ビジョンとビジョンに基づき広域道路交通の基本計画となる広域道路交通計画の２部で構成している。 |

# 3

## 現時点における将来像

# 3.1. 富士北麓エリアが目指す将来像

富士山麓エリアでは、高付加価値旅行者に選ばれる世界的な目的地を目指すため、インバウンド向けのコアバリュー・提供価値として以下が提示されています
※将来像や方向性については、今後トラム計画と併せて地域マスタープランにおいてより明確化されていく想定

| | |
|---|---|
| コアバリュー | 信仰の対象と芸術の源泉として世界の宝である富士山を中心に育まれた多様な独自資源を通じて、人間が持つ五感や本能が刺激され、心と身体が回復し、まるで生まれ変われるかのような特別な体験が得られる地 |
| 提供価値<br>（感情・機能） | ① 新しい発想に出会える非日常感<br>② 地域文化・歴史への感動<br>③ 心身の回復<br>④ 圧倒的な風景<br>⑤ 閑寂な自然の癒し |
| 戦略素材 | 【伝統工芸産業】織物などの伝統産業・工芸<br>【自然・環境】<br>富士山の眺望、富士山の清らかな水、樹海や洞穴などの自然空間<br>古くから霊水として親しまれた様な温泉、地域独自の希少な天然資源・生態<br>【食生文化】富士北麓の気候・土壌を活かした農産品 |

出典：「「富士山麓エリア」における高付加価値なインバウンド観光地づくりマスタープラン」（富士山麓インバウンド観光高付加価値化推進協議会・2025/1）

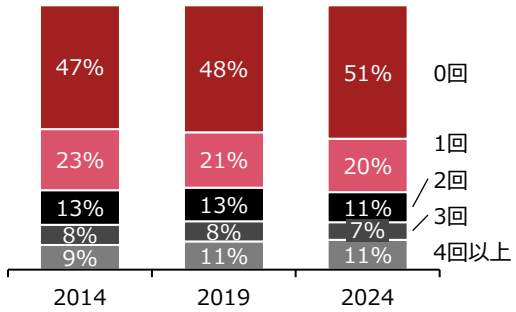
# 3.2. 市場トレンド（市場構造・旅行形態の変化）

国内旅行市場では旅行実施の二極化が進む一方、インバウンド市場は拡大しており、個人・少人数単位で目的性の高い旅行への対応が重要と考えられます

## 旅行需要の二極化

- 現状でも旅行する/しない層は二極化が進行（年1回も旅行しない人は2014年47%→2024年51%、旅行実施者の平均旅行回数は2.37回→2.86回に変化）

**実旅行者数推移**
（国内宿泊旅行/観光レクリエーション目的）



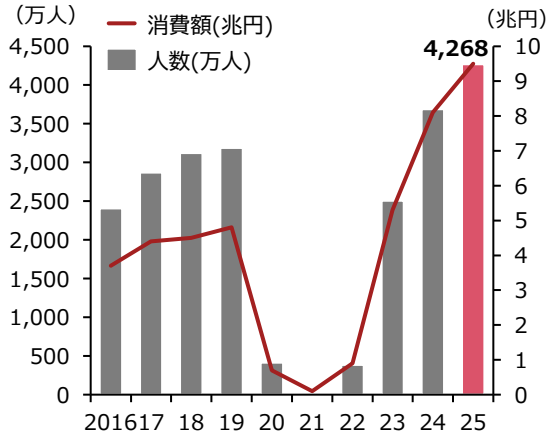

**平均旅行回数（旅行実施者）推移**
（国内宿泊旅行/観光レクリエーション目的）

| | 2014年 | 2019年 | 2024年 |
|---|---|---|---|
| 回数 | 2.37 | 2.61 | 2.86 |

## インバウンド市場の拡大

- 2025年の訪日外国人数は4,268万人、旅行消費額は約9.5兆円。高付加価値旅行市場も拡大している
- インバウンドは継続的に増加する一方、空港容量・宿泊供給・人材不足等により将来的には頭打ちになる可能性も

**訪日外国人旅行者数と訪日外国人による消費額推移**

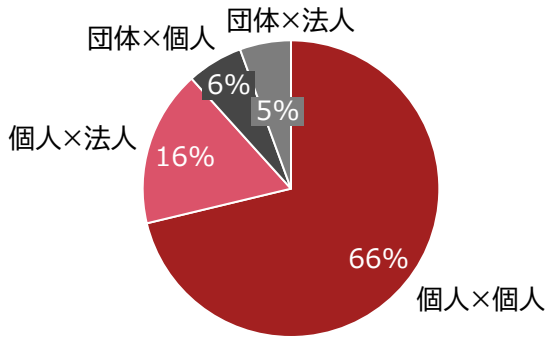



（注）2020年から22年の消費額は試算値

## 個人・少人数旅行の定着

- 現状では、宿泊を伴う国内旅行は個人旅行シェアが80%超を占める
- 将来的には世代別のまとまりから趣味・志向を軸としたコミュニティへ移行し、個人・少人数の多様な旅行形態が増えることも想定

**国内旅行における旅行形態/費用負担者別割合**




（注）1. 上記の図は「旅行形態×費用負担者」の順番である。
2. 端数処理の問題により、グラフ内の数値の合計とは一致しない。

**富士北麓への示唆**

大規模単体施設ではなく、宿泊・自然・食・文化等の小規模コンテンツを組み合わせ、国内反復層とインバウンドの双方に対応する構成を想定します。

出典：「数字が語る旅行業2026」（一般社団法人日本旅行業協会・2026）、「観光白書令和８年度版」（国土交通省・2026）

# 3.2. 市場トレンド（旅行価値・旅行目的の変化）

旅行者の関心は、観光地を訪れることから、その地域の体験や自己充実につながる滞在へと変化しています。また、旅行単価も上昇しており、高付加価値な旅行需要が拡大しています

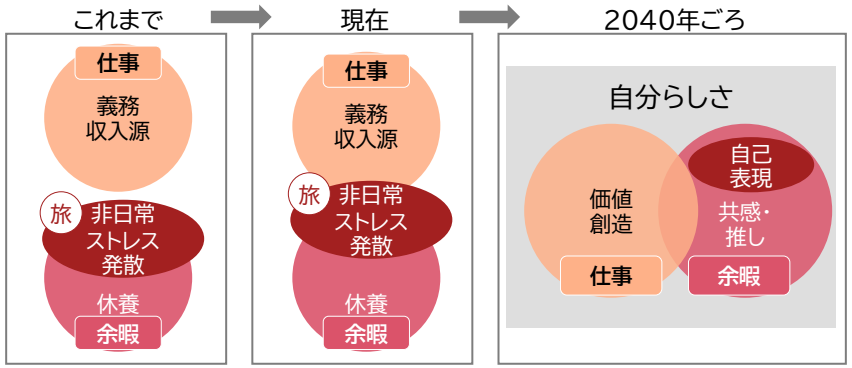
## 自己充実・ウェルビーイング重視

- 混迷する時代、物質的な豊かさよりも、心の安らぎや調和を感じられる場所・文化への関心が高まっている。日本は、自然や他者と共に生きる精神性を持つ文化として、世界から新たな注目が集まる
- 将来的にも旅行目的は「非日常」から「自己充実」を重視するように転換していくことが指摘されている

### 日本文化に宿る”精神性”への注目が高まる

日本文化に宿る”精神性”への注目が高まっている。日本文化は、和食や日本酒、工芸、茶道、建築、禅思想など、身体と精神が結びつく体験が世界的に評価されており、アニメや漫画、ゲームにおいても自然との共生や他者への共感といった”精神性”が表現されている。

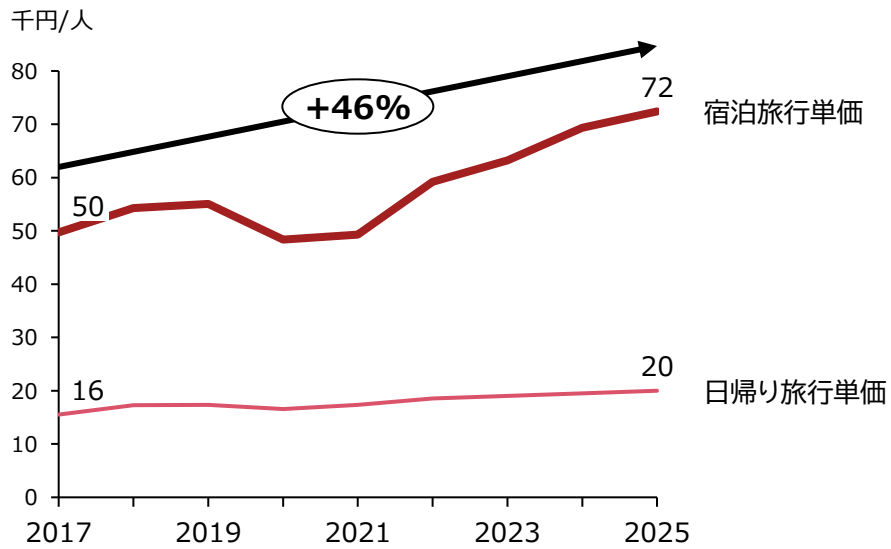
### 仕事と余暇の意味価値の変化




## 高付加価値旅行へのシフト

- 宿泊旅行単価は2017年比で約46%上昇している
- 経験価値重視、ウェルビーイング重視の傾向等により旅行時間単位の価値が高まっていく可能性

### 1人1回あたりの旅行単価




**富士北麓への示唆**

富士山や森林景観、地域文化等を活用した心身の充足や自己実現につながる滞在価値を提供すること等で、高付加価値な旅行需要を取り込むことを検討しています

出典：「2040観光から予測する未来　じゃらんリサーチセンター「2040年観光の未来需要予測研究」報告書」（じゃらんリサーチセンター・2025/12）
「数字が語る旅行業2026」（一般社団法人日本旅行業協会・2026）

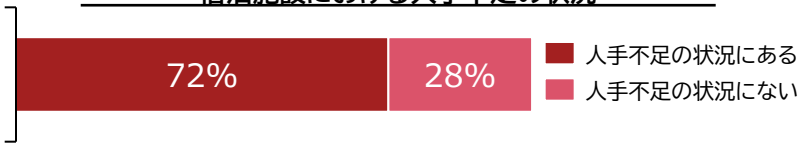
# 3.2. 市場トレンド（観光事業の成立条件）

観光市場は拡大している一方で、人材不足や交通制約等の受入環境に課題を抱える地域も多いです。
今後は、高付加価値化による収益確保と地域受入基盤を一体的に整備することが重要と考えられます

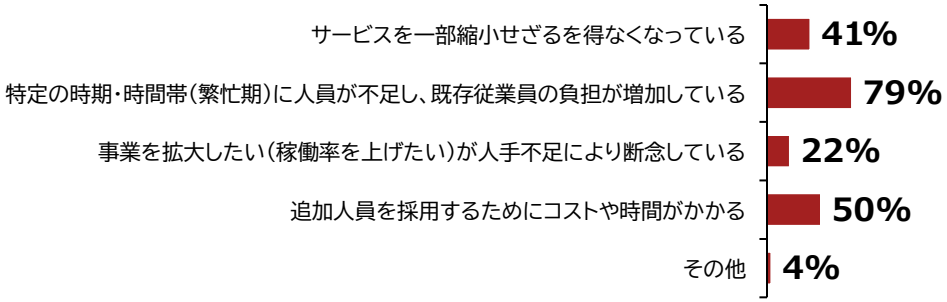
## 少量高付加価値、予約分散型

- 宿泊施設の70%超が人手不足であり、様々な課題が生じている状況
- 自然・文化資源が豊富でも人材供給が弱い地域について、少人数制、予約制、ガイド付き等の「少量高付加価値モデル」に転換していく必要あり
- 時間・場所の分散による混雑緩和、自然文化保護、環境保護による入場制限、サステナビリティコストの受益者負担等への転換も進む可能性あり

宿泊施設における人手不足の状況




人手不足によって生じている課題




## 地域受入基盤との一体化

- 少子高齢化等を背景に地域のインフラ疲弊、二次交通縮小、観光人材不足が生じ、需要があっても地域が受け入れられない可能性が指摘されている
- 地域のまちづくりと一体となった観光成立が前提に

《専門家の見解》
◆ 地域のインフラや医療体制が疲弊し、観光客を受け入れるキャパシティが限界に達する
◆「観光地として運営できるか」以前に、「まちとして持続できるか」という問いが突きつけられる

（参照）
じゃらんリサーチセンター「2040年 観光の未来需要予測研究」報告書より抜粋

**富士北麓への示唆**

富士山や森林等の希少な自然資源を活かした少人数・高付加価値型の体験コンテンツを展開するとともに、周辺宿泊施設や交通事業者、地域人材との連携によるエリア一体の受入体制を構築することが必要と考えます

出典：「観光白書令和８年度版」（国土交通省・2026）
「2040観光から予測する未来　じゃらんリサーチセンター「2040年観光の未来需要予測研究」報告書」（じゃらんリサーチセンター・2025/12）P26

# 3.3. 主要セグメント(仮説)

富士河口湖町の来訪者属性や旅行特性に関する現状データを踏まえ、本事業において想定される主要セグメントを以下のとおり整理しました

## 主要セグメント（仮定）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 現状データ | • 来訪者の**約6割が女性**<br>• **20～30代が来訪者全体の約半数**を占める<br>• **関東圏からの来訪者が約7割**を占める<br>• **2人連れ**及び**自家用車利用**が多い | • 日本人来訪者の**約6割がリピーター**（内半数が4回以上来訪）<br>• **保養・避暑目的**の来訪割合が高い（全体の22.4%） | • 外国人観光客のうち**アジア圏来訪者が約6割**を占める<br>• **外国人観光客は若年層及び少人数旅行が中心**（20～30代で69%、家族・友人連れが55%）<br>• **初来訪者の割合が高い**（初来訪86.5%） | • 外国人観光客のうち**欧米豪からの来訪者が約3割**を占める<br>• **外国人の平均宿泊日数は日本人と比較して長い**（2泊23.2%、3泊以上15.7%） |
| 現状ターゲット | **首都圏発若年女性グループ** | **日本人リピーター層** | **アジア発・初来訪の若年FIT層** | **欧米豪の長期滞在者** |
| 現状行動パターン（推測を含む） | • 自家用車を利用した日帰り又は短期滞在が中心<br>• 河口湖畔や季節の景観スポットを巡る周遊行動がみられる<br>• SNSを通じた情報収集・発信を行い、話題性のある観光地を訪れる傾向がある | • 特定の宿泊施設やエリアを繰り返し訪れる傾向<br>• 混雑を避けた時期に来訪する傾向<br>• 保養や避暑を目的として比較的長時間滞在するケースがみられる | • 富士山観光を主目的とする来訪が多い<br>• 富士五湖周辺を短期間で周遊する傾向がある<br>• 公共交通利用者も多く、二次交通の利便性が重視される | • 自然体験やアウトドアアクティビティへの関心が高い<br>• 地域文化や景観を含めた体験価値を重視する傾向がある<br>• 一人当たりの観光消費額が比較的高い |
| 将来予測（推測を含む） | • SNSでの発信効果が期待できる景観・体験コンテンツへの需要は引き続き高いと考えられる<br>• 滞在型コンテンツを充実させることで観光消費額の向上が期待される | • 体験・周遊コンテンツの充実により滞在時間の延伸が期待される<br>• 満足度向上による再訪及び口コミを通じた誘客効果が期待される | • 外国人リピート率13.5%から20%への引き上げを目標としており、来訪者数の増加が期待される | • 自然・文化資源を活用した高付加価値な体験への需要拡大が見込まれる<br>• 長期滞在市場の獲得により地域全体の観光消費額向上が期待される |

出典：富士河口湖町「富士河口湖町第2次観光立町推進基本計画　後期計画」、山梨県「令和６年山梨県観光入込客統計調査報告書」

# 3.4. 本事業を通じて実現を目指す来訪者行動(仮説)

市場トレンドと、主要セグメントの行動特性に関する想定を踏まえ、本事業を通じて促進すべき来訪者の行動変化を整理しました

本事業を通じて実現を目指す来訪者行動(仮説)

| 実現したい行動 | 内容 | 期待される効果 | 現状コンテンツ・供給状況 | 主なギャップ | 補完候補(例) |
|---|---|---|---|---|---|
| **滞在する** | 日帰り・1泊中心から2泊以上の滞在へ転換 | 滞在時間・消費額拡大 | ホテル・旅館は集積。プレヒアでも高価格帯宿泊・ヴィラの提案が多い | 宿泊施設不足ではなく、滞在理由不足 | 夜間・季節体験・周辺回遊 |
| **自然体験する** | 富士山・樹海・森林等を「見る」から「体験する」へ転換 | 富士北麓らしさの強化 | 富士山、樹海、トレイル等の資源は豊富 | 資源はあるが商品化・高付加価値化が限定的 | ガイド・予約体験 |
| **学ぶ・文化に触れる** | 富士山信仰、地域文化、工芸等を理解・体験する | 経験価値向上 | 美術館、神社、工芸施設等が点在 | 鑑賞型が中心で参加型が少ない | 文化体験プログラム |
| **心身を整える** | 保養・避暑からウェルネス・自己充実へ発展 | 長期滞在・通年利用 | 自然環境、保養地特性、温泉立地を有し、プレヒアでもウェルネス親和性あり | ウェルネスとして体系化されていない | リトリート・森林療養 |
| **交流する・新しい発想を得る** | 仕事・学び・余暇を融合させた交流機会を創出 | MICE・リピーター獲得 | 小規模MICEは一定の可能性あり。大規模集客型は慎重意見が多い | 交流そのものを目的とする滞在価値が弱い | 小規模MICE・ラウンジ |
| **再訪する** | 季節・目的を変えて何度も訪れる | 継続的需要創出 | 富士山という強力な来訪動機が存在。リピーターも一定数存在 | 再訪理由の多様化が不足 | 年間プログラム |