

**山梨県都市計画審議会マスタープラン委員会  
第5回資料**

**IV. 目指すべき県土構造の実現  
に向けた取り組み**

# 1. 区域区分の決定の有無等

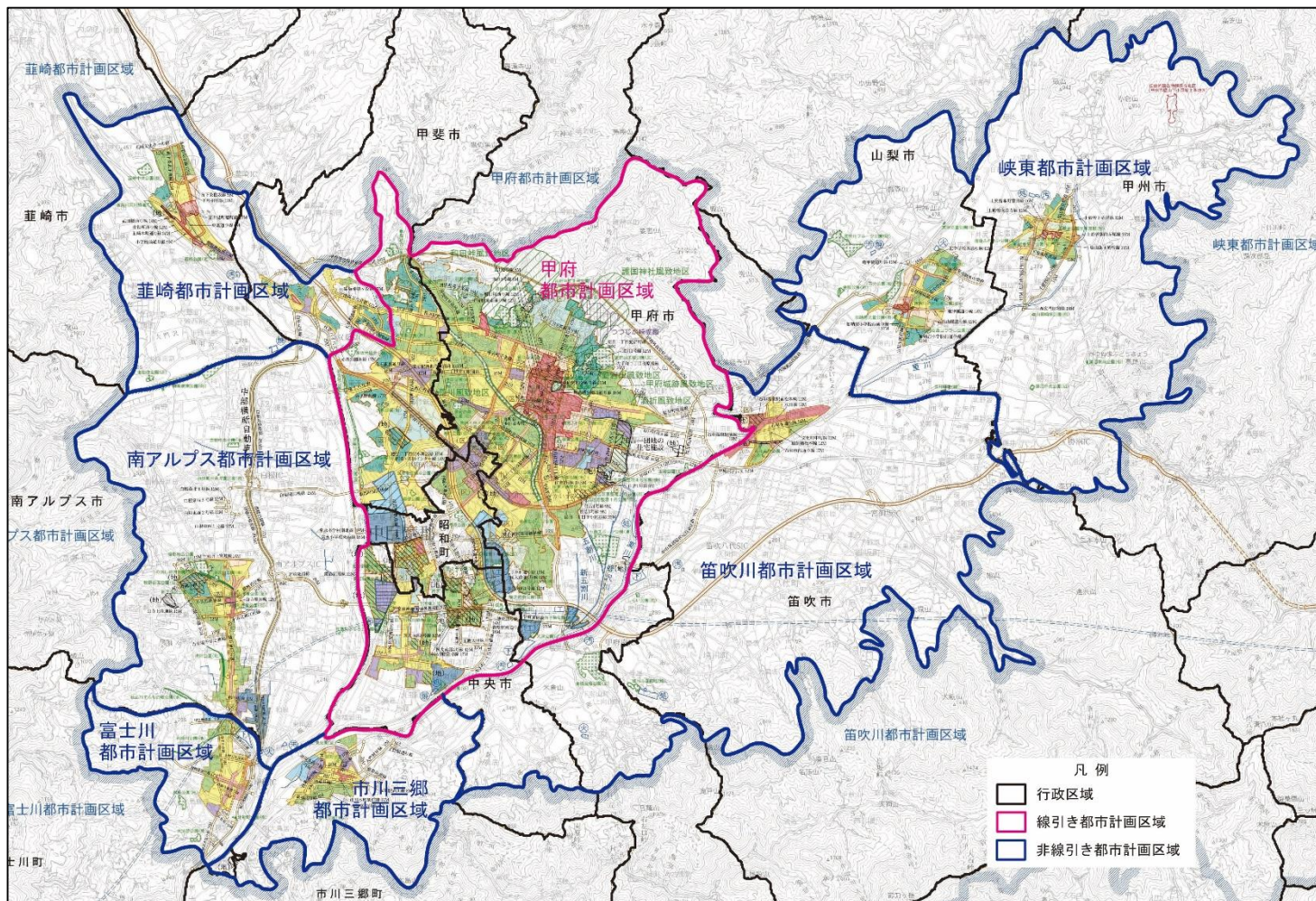
# 1. 区域区分の決定の有無等

## 各都市計画区域の概況

### ・区域区分の指定状況

・本県では甲府都市計画区域のみ区域区分が指定されている。

図 都市計画図(甲府盆地)



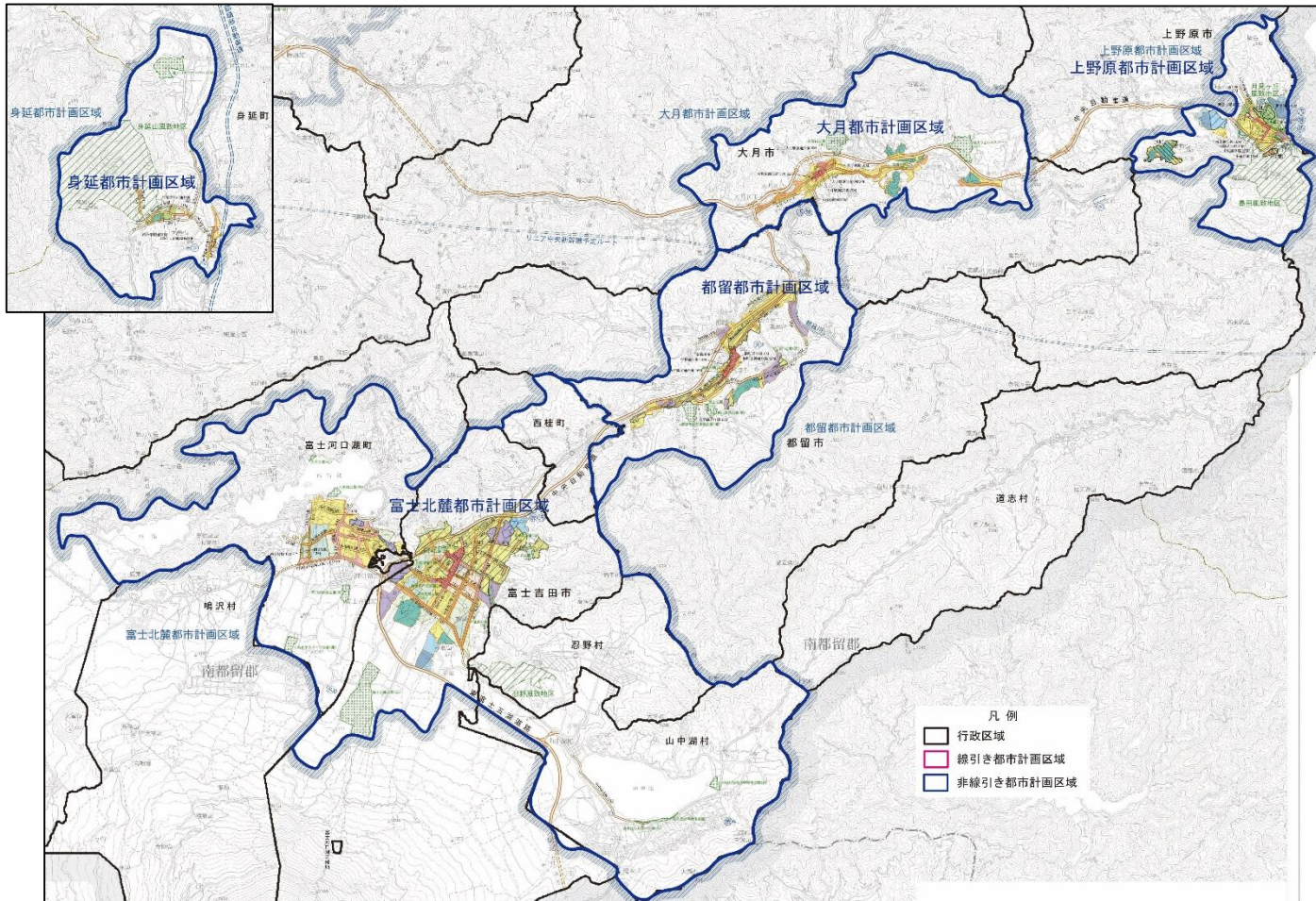
凡 例	
	都 市 計 画 区 域
	市街化区域・市街化調整区域区分線 (甲府都市計画区域のみ)
	都 市 界
	町 界
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	地 区
	酒造または河川等の中心線による地域境界線 道路境界線より奥行20mが地域の境界線
	道路境界線より奥行30mが地域の境界線
	道路境界線より奥行50mが地域の境界線
	道路境界線より奥行100mが地域の境界線
	道路境界線より奥行200mが地域の境界線
	その他による地域境界線
	用 途 区 別
	特別工業地区
	特別商業地区
	大規模集客施設制限地区
	高度利用地区
	防火地域(都市計画施設区域を除く)
	準防火地域(防火地域内都市計画施設区域を含む)
	風致地区(条例による規制)
	景観地区
	伝統的建造物群保存地区
	道 路
	緑 地
	同 園
	都 市 計 画 施 設
	市 場
	汚 物 処 理 場
	下 水 処 理 場
	通 過 場
	火 葬 場
	河 川
	一団地の住宅施設
	上地区画整理事業区域
	市街地再開発事業区域(又は地区)
	工業団地造成事業区域
	建設物の高さの限度は、第一・第二種低層住居専用地域につき10m

# 1. 区域区分の決定の有無等

# 各都市計画区域の概況

## ・区域区分の指定状況

図 都市計画図(身延、富士東部)



凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域・市街化調整区域区分線 (甲府都市計画区域のみ)
	都 市 界
	町 界
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	区域
	道路
	河川
	その他による地域境界線
	用特 特別工業地域
	地区別 大規模集客施設制限地区
	高度利用地区
	防火地域(都市計画施設区域を除く)
	準防火地域(防火地域内都市計画施設区域を含む)
	風致地区(条例による規制)
	康 区 画 画
	伝統的建造物群保存地区
	道 路
	公 園
	緑 地
	森 田
	都 市
	計 画
	施 設
	火 災
	防 災
	河 川
	一 団 地 の 住 宅 施 設
	市街地再開発事業区域
	市街地再開発事業区域(又は再開発区域)
	工業団地造成事業区域
	建設物の高さの制限は、第一・第二種低層住居専用地域について10m

# 各都市計画区域の概況

## ・都市計画区域マスタープランの策定状況

- ・甲府盆地は、線引き都市計画区域である甲府都市計画区域の周辺を6つの非線引き都市計画区域が囲むように隣接している。
- ・この7都市計画区域は、自然的条件が同一なこと、市街地が地形的にまとまりがあること、また、人口移動や日常生活圏等が広域化していることから、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある。
- ・このため、現行の県マスにおいては、今後の都市計画区域の再編を目標に、7区域の区域マスを一つの都市計画として決定している。
- ・その他の都市計画区域については、それぞれの区域ごとに区域マスを都市計画決定している。

表 マスタープランと都市計画区域の決定状況

マスタープラン名	都市計画区域	市町村
甲府盆地 7都市計画区域MP	甲府	甲府市、甲斐市、中央市の一部、昭和町の全域
	峡東	山梨市、甲州市の一部
	韮崎	韮崎市、甲斐市の一部
	南アルプス	南アルプス市の一部
	笛吹川	甲府市、笛吹市、中央市の一部
	市川三郷	市川三郷町、富士川町の一部
	富士川	富士川町の一部
身延都市計画区域MP	身延	身延町の一部
富士北麓都市計画区域MP	富士北麓	富士吉田市、西桂町、山中湖村、富士河口湖町の一部、忍野村の全域
都留都市計画区域MP	都留	都留市の一部
大月都市計画区域MP	大月	大月市の一部
上野原都市計画区域MP	上野原	上野原市の一部

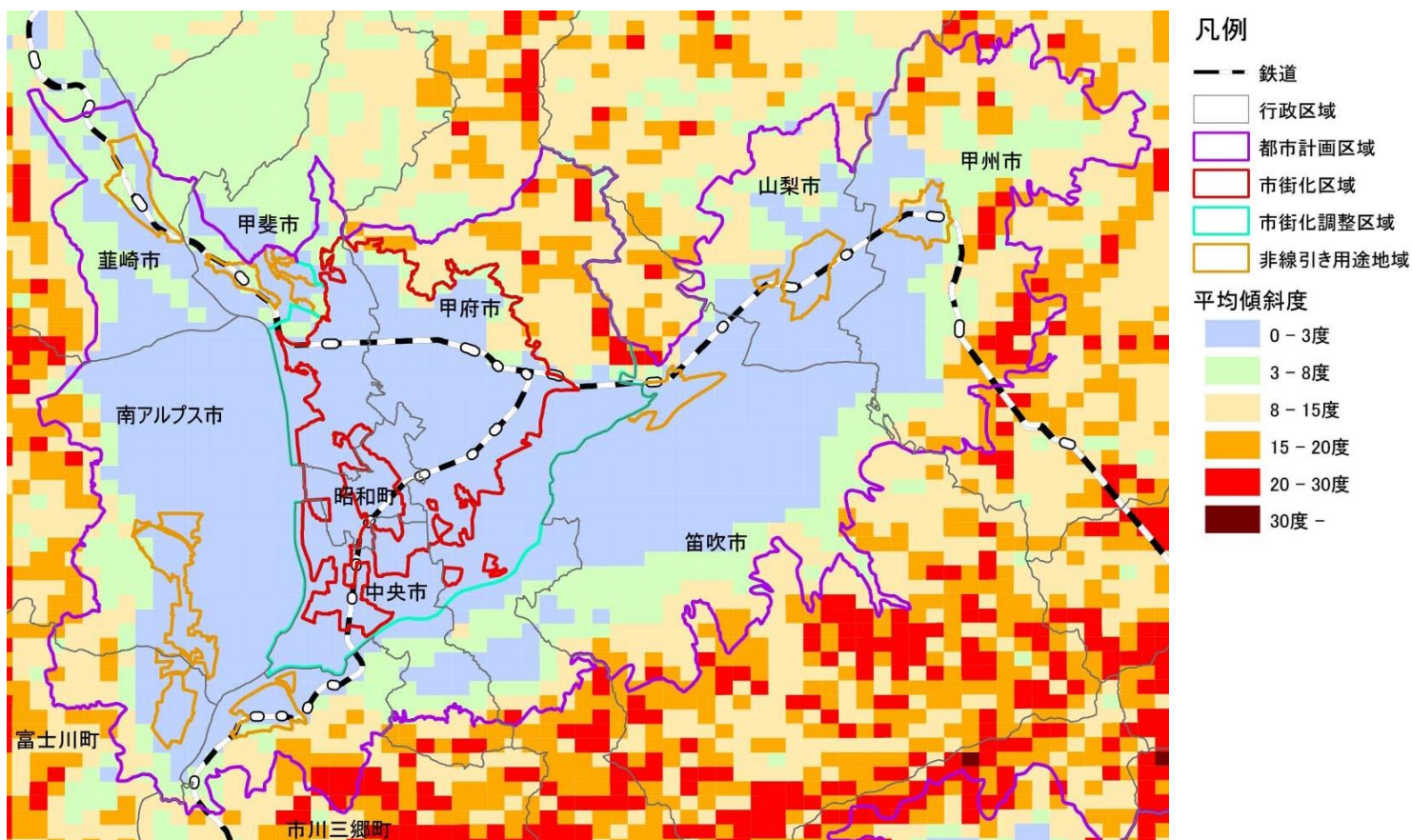
※赤:線引き、青:非線引き

# 各都市計画区域の概況

## ・地形条件

- ・甲府盆地の都市計画区域は、広く傾斜度の低い比較的平坦な地域(8度未満)が分布している。

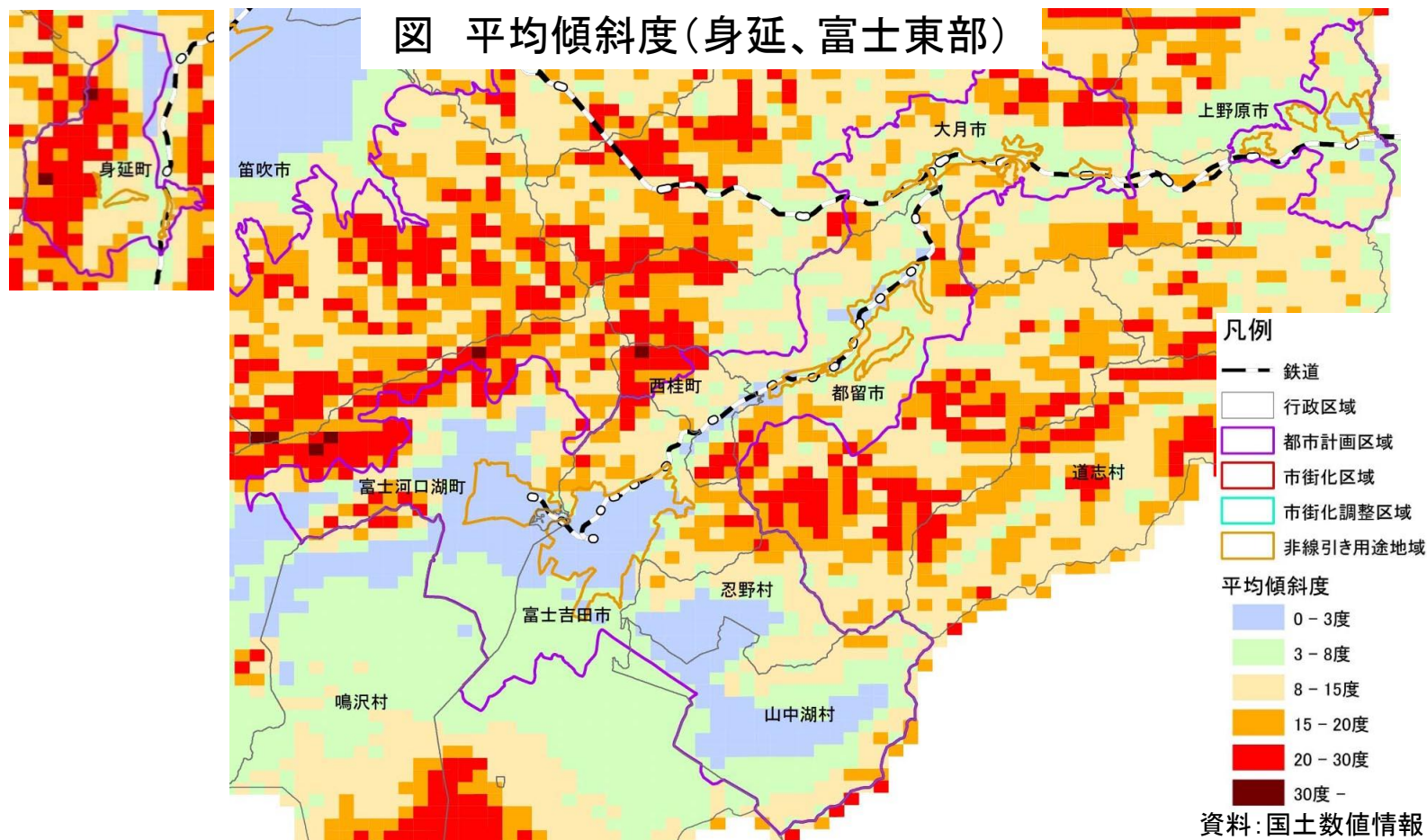
図 平均傾斜度(甲府盆地)



# 各都市計画区域の概況

## ・地形条件

- ・身延は、平坦な地域は極めて少ない。
- ・富士東部は、富士吉田市、富士河口湖町の用途地域や忍野村で平坦な地域が広がっている。その他の平坦地は湖沼である。

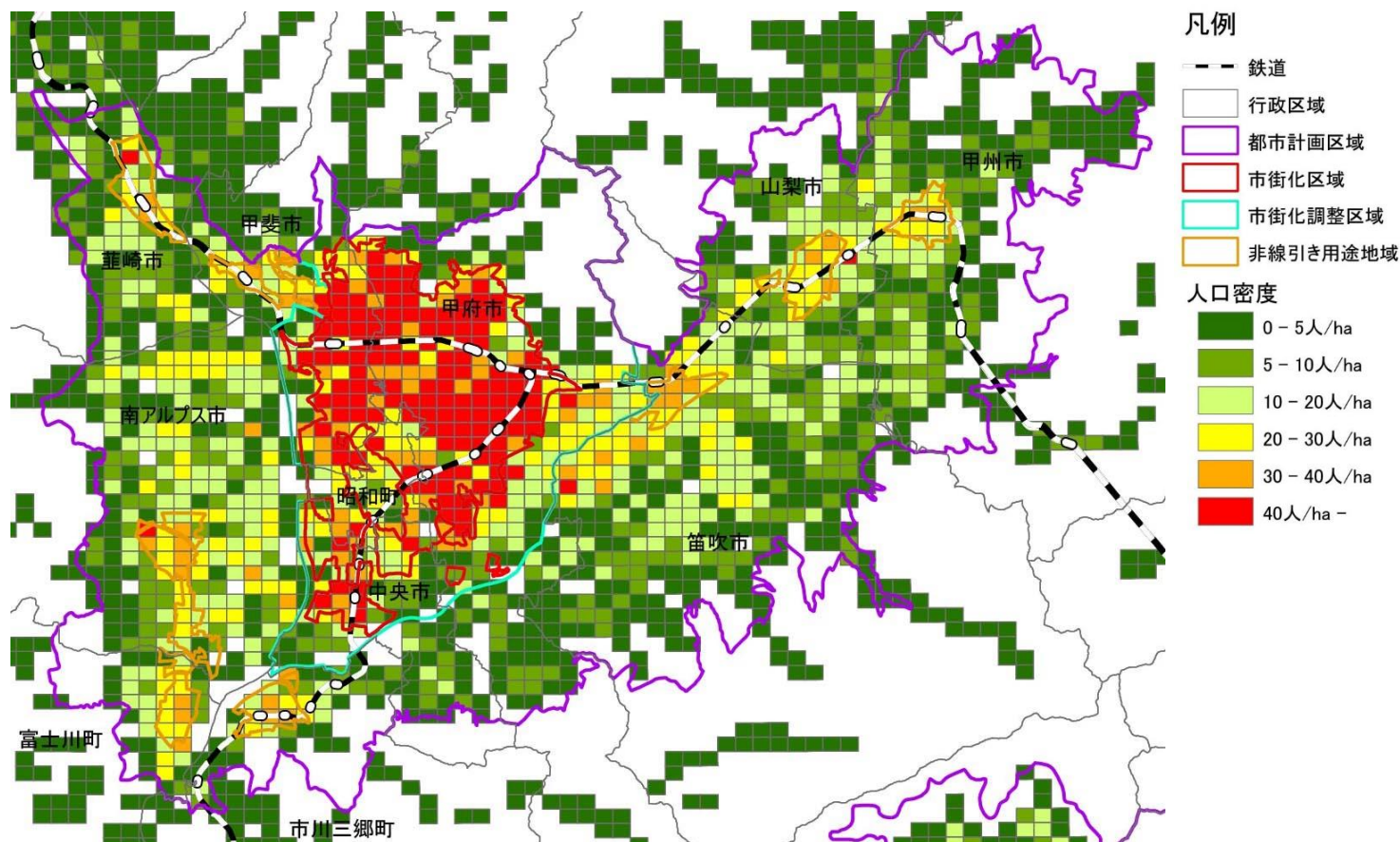


# 各都市計画区域の概況

## ・人口密度の分布状況

- ・甲府盆地の人口密度は、市街化区域内で高い地域が多いが、甲府市東部の市街化調整区域や笛吹市の白地地域でも高い地域がみられる。

図 人口密度(2015年、甲府盆地)

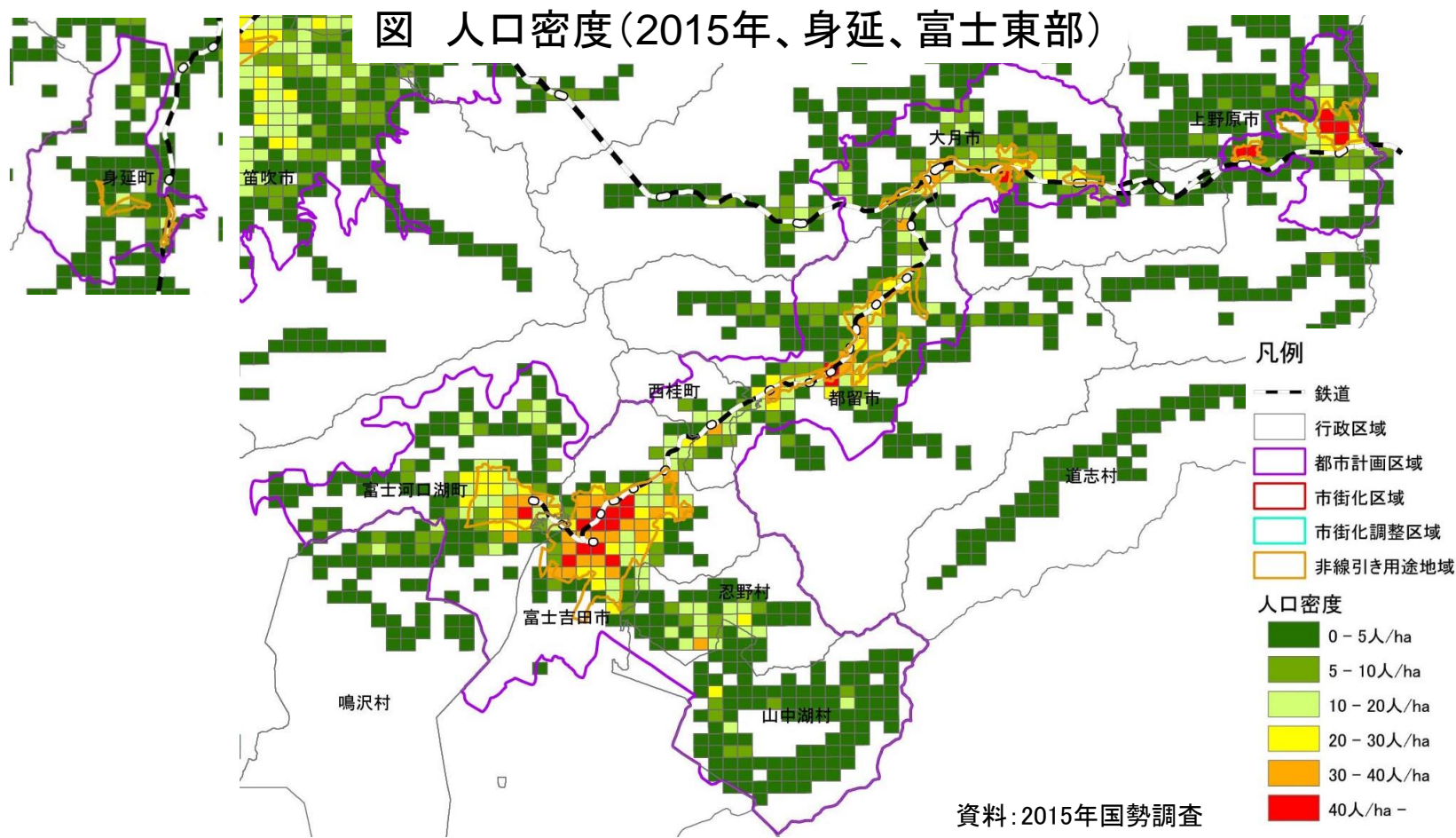




# 各都市計画区域の概況

## ・人口密度の分布状況

- ・身延は、人口密度の高い地域はみられない。
- ・富士東部は、富士吉田市や上野原市などの用途地域で高い地域がみられる。

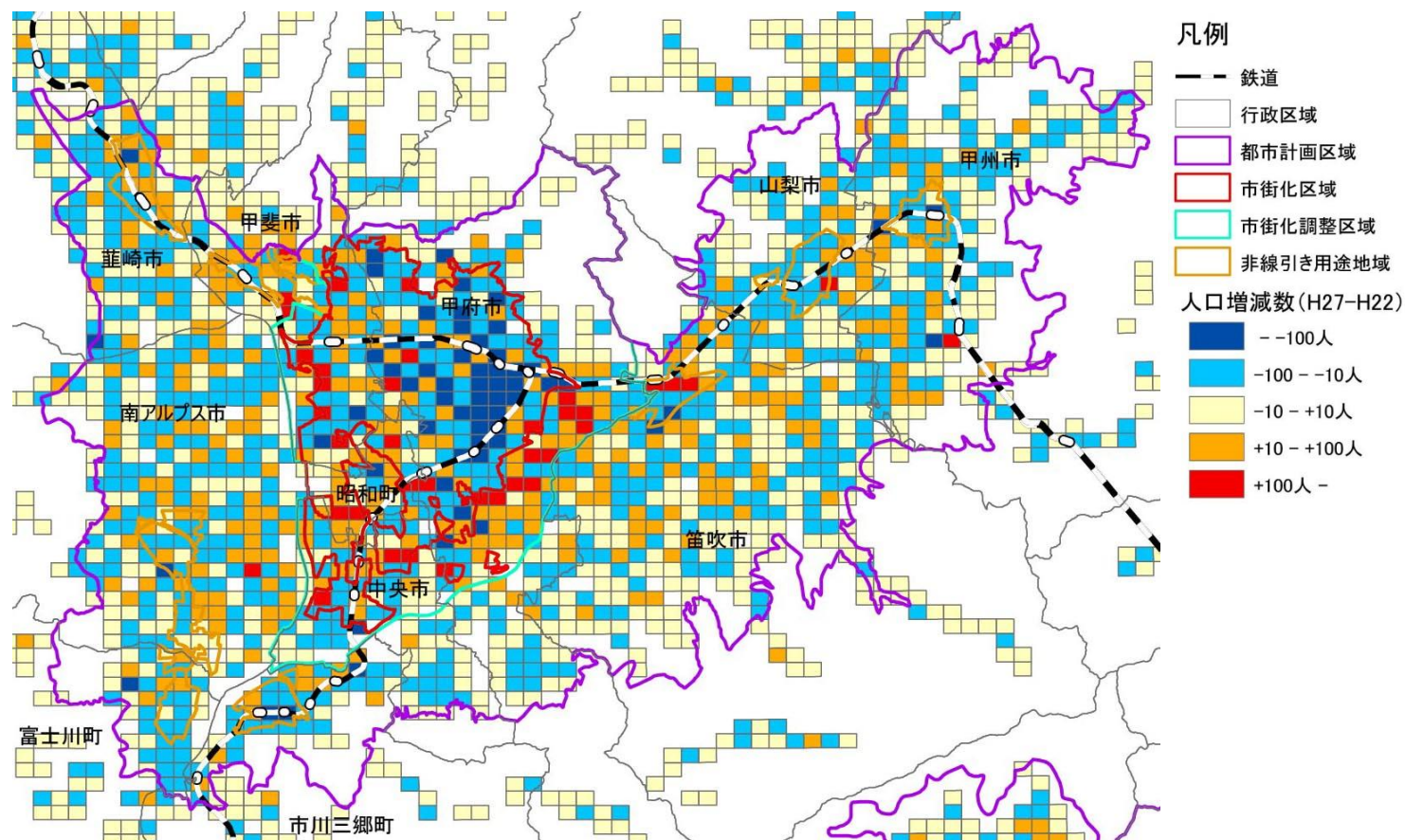


# 各都市計画区域の概況

## ・人口増減の分布状況

- ・甲府盆地の人口増減は、甲府市中心部が大きく減少しており、市街化区域縁辺部や甲府市東部の市街化調整区域で増加している。

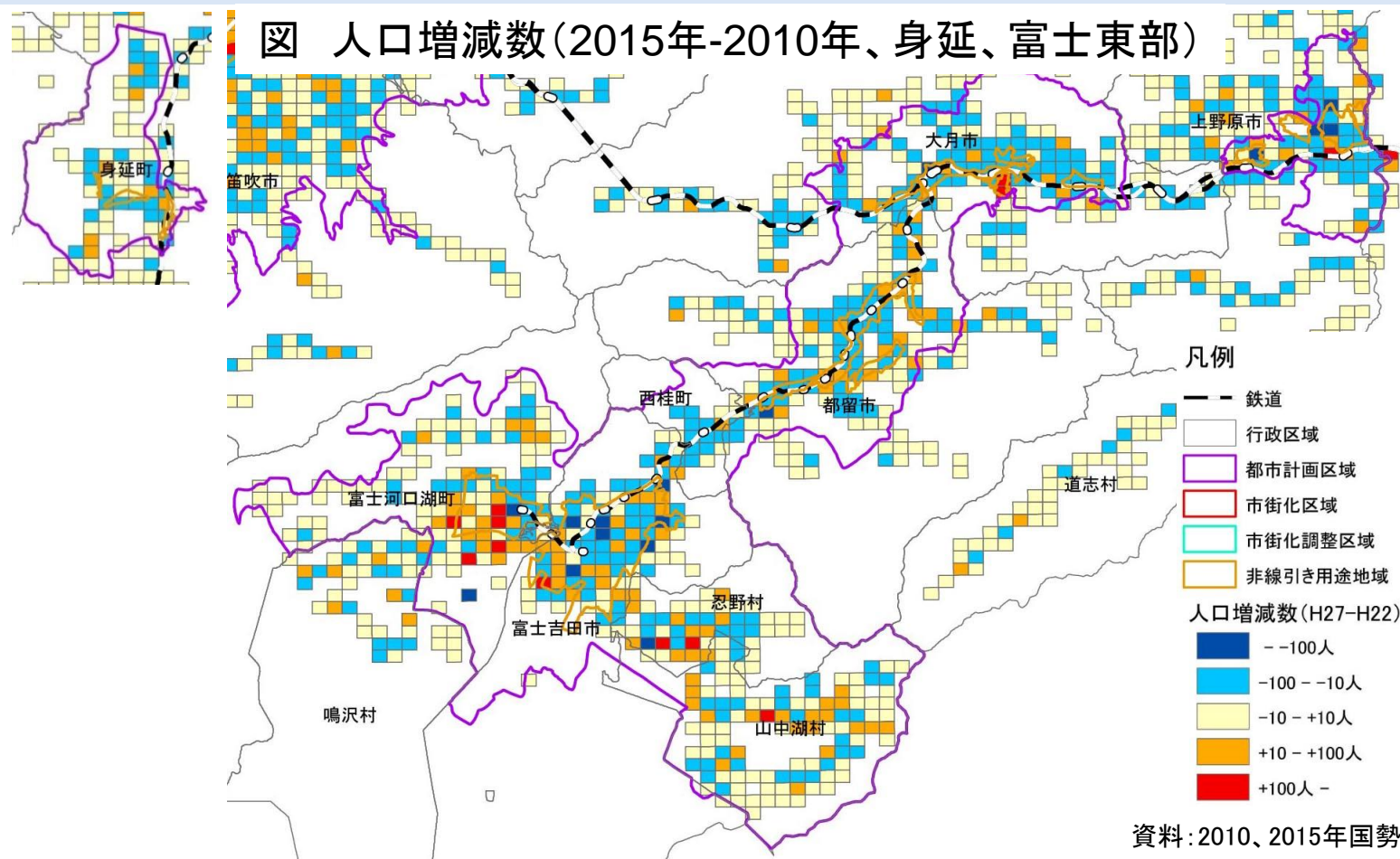
図 人口増減数(2015年-2010年、甲府盆地)



# 各都市計画区域の概況

## ・人口増減の分布状況

- ・身延は、人口が大きく増減している地域はみられない。
- ・富士東部は、富士吉田市で減少し、富士河口湖町や忍野村で増加している地域がみられる。

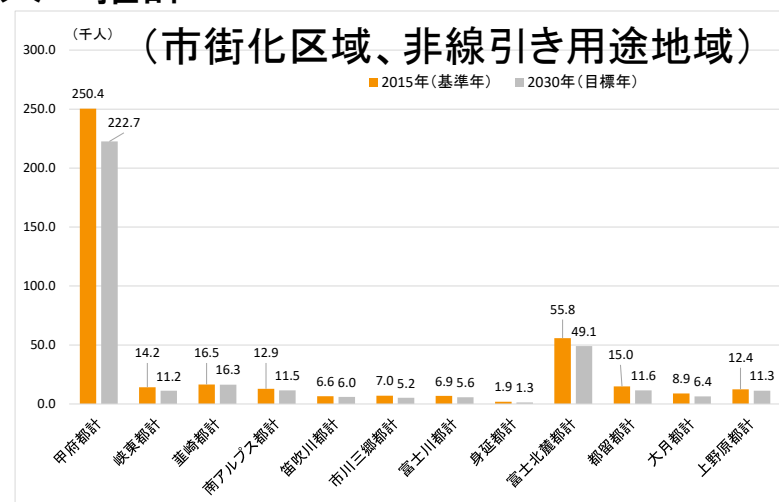
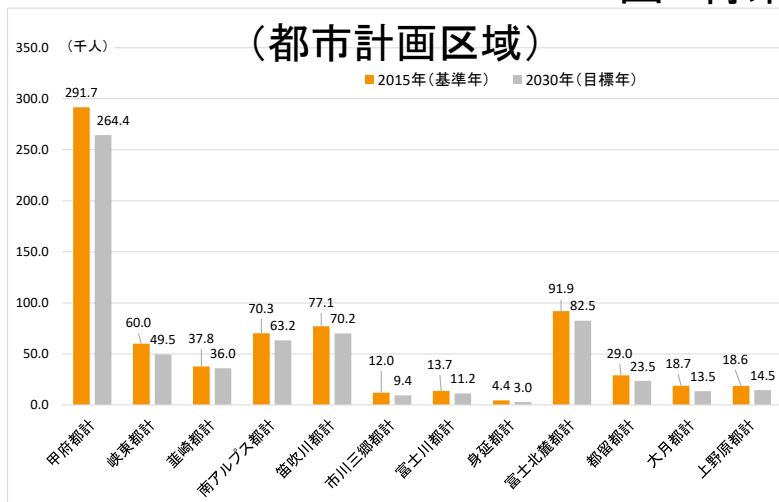


# 各都市計画区域の概況

## ・将来人口の見通し

- ・いずれの都市計画区域も将来人口は減少が予測される。
- ・線引き都市計画区域である甲府都市計画区域は減少数が最も多く、特に都市計画区域よりも市街化区域の減少が進むことが予測される。
- ・非線引き都市計画区域も同様に、峡東や市川三郷、都留都市計画区域などで用途地域の人口減少が進むことが予測される。

図 将来人口推計



		甲府	峡東	韭崎	南アルプス	笛吹川	市川三郷	富士川	身延	富士北麓	都留	大月	上野原	
都市計画区域	人口(千人)	2015年	291.7	60.0	37.8	70.3	77.1	12.0	13.7	4.4	91.9	29.0	18.7	18.6
		2030年	264.4	49.5	36.0	63.2	70.2	9.4	11.2	3.0	82.5	23.5	13.5	14.5
	増減数(千人)	-27.3	-10.5	-1.8	-7.1	-6.9	-2.6	-2.5	-1.4	-9.4	-5.5	-5.2	-4.1	
	増減率(%)	-9.4%	-17.5%	-4.8%	-10.1%	-8.9%	-21.7%	-18.2%	-31.8%	-10.2%	-19.0%	-27.8%	-22.0%	
市街化区域用途地域	人口(千人)	2015年	250.4	14.2	16.5	12.9	6.6	7.0	6.9	1.9	55.8	15.0	8.9	12.4
		2030年	222.7	11.2	16.3	11.5	6.0	5.2	5.6	1.3	49.1	11.6	6.4	11.3
	増減数(千人)	-27.7	-3.0	-0.2	-1.4	-0.6	-1.8	-1.3	-0.6	-6.7	-3.4	-2.5	-1.1	
	増減率(%)	-11.1%	-21.1%	-1.2%	-10.9%	-9.1%	-25.7%	-18.8%	-31.6%	-12.0%	-22.7%	-28.1%	-8.9%	

# 各都市計画区域の概況

## ・製造品出荷額の推移

- ・製造品出荷額の推移を都市計画区域ごとにみると、過去5年では富士北麓で大きく増加しており、その後も微増減の状況にある。
- ・山梨県全体で1984年からみても、リーマンショックに起因した経済停滞により一時的に減少しているが、長期的には増加の傾向がみられる。

図 山梨県の製造品出荷額の推移

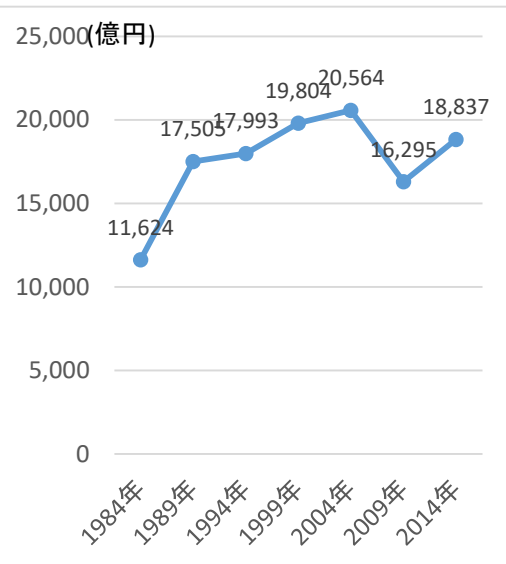
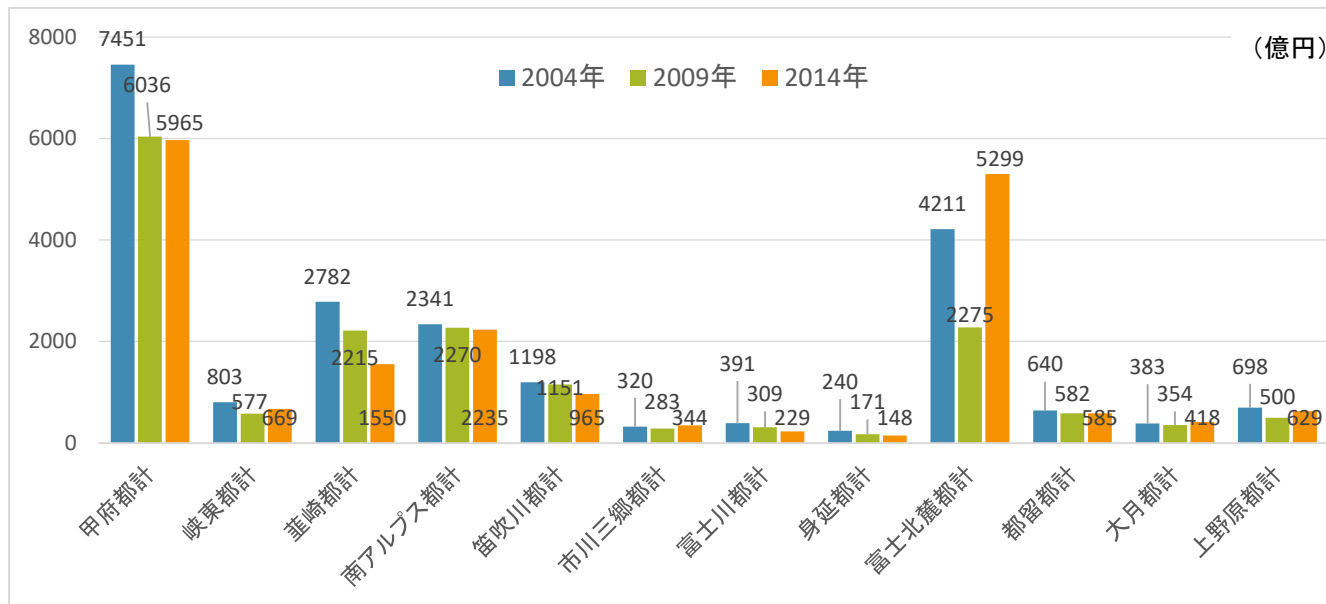


図 都市計画区域ごとの製造品出荷額の推移



資料:工業統計、経済センサス

# 各都市計画区域の概況

## ・卸小売販売額の推移

- ・卸小売販売額の推移を都市計画区域ごとにみると、甲府や富士北麓など広域拠点を抱える都市計画区域では直近で減少傾向にある。
- ・山梨県全体でも長期的に減少傾向にある。

図 山梨県の卸小売販売額の推移

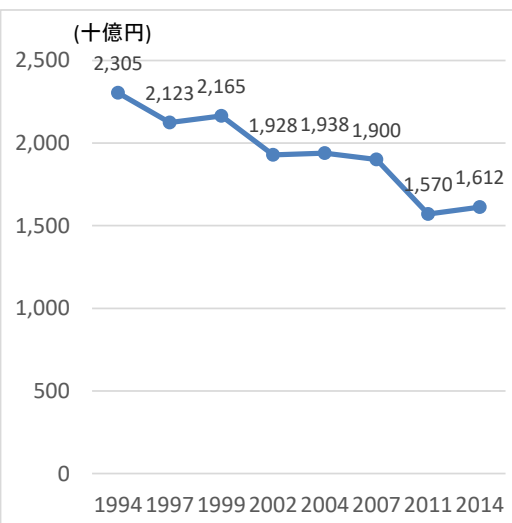
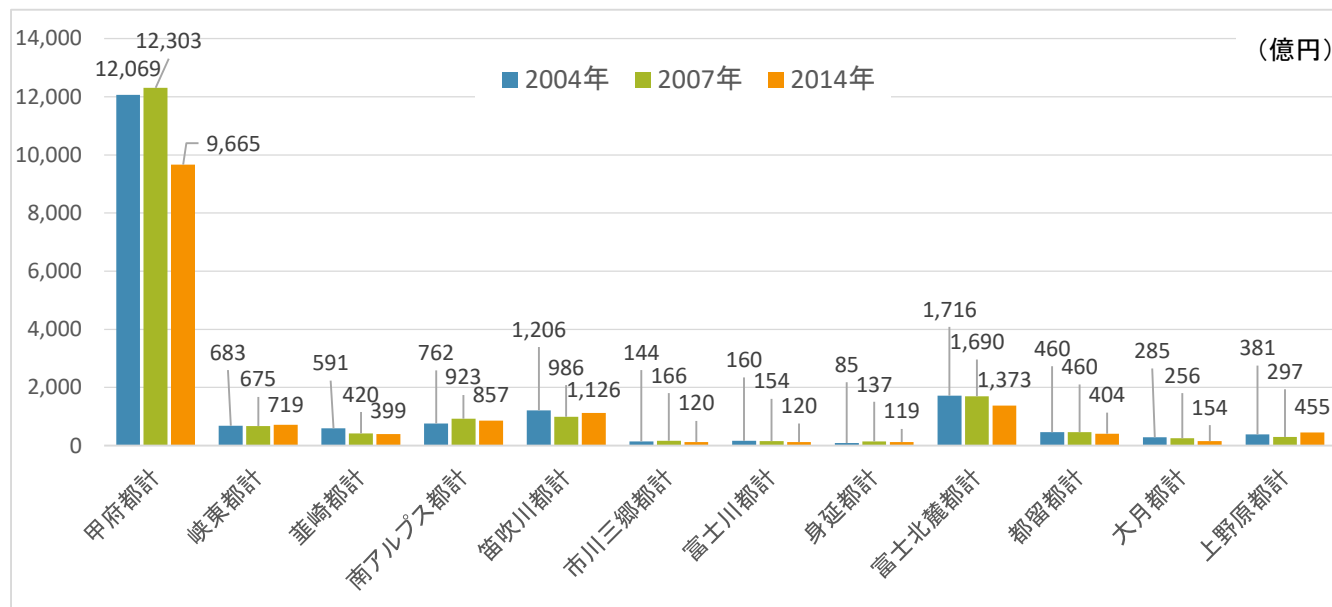


図 都市計画区域ごとの卸小売販売額の推移

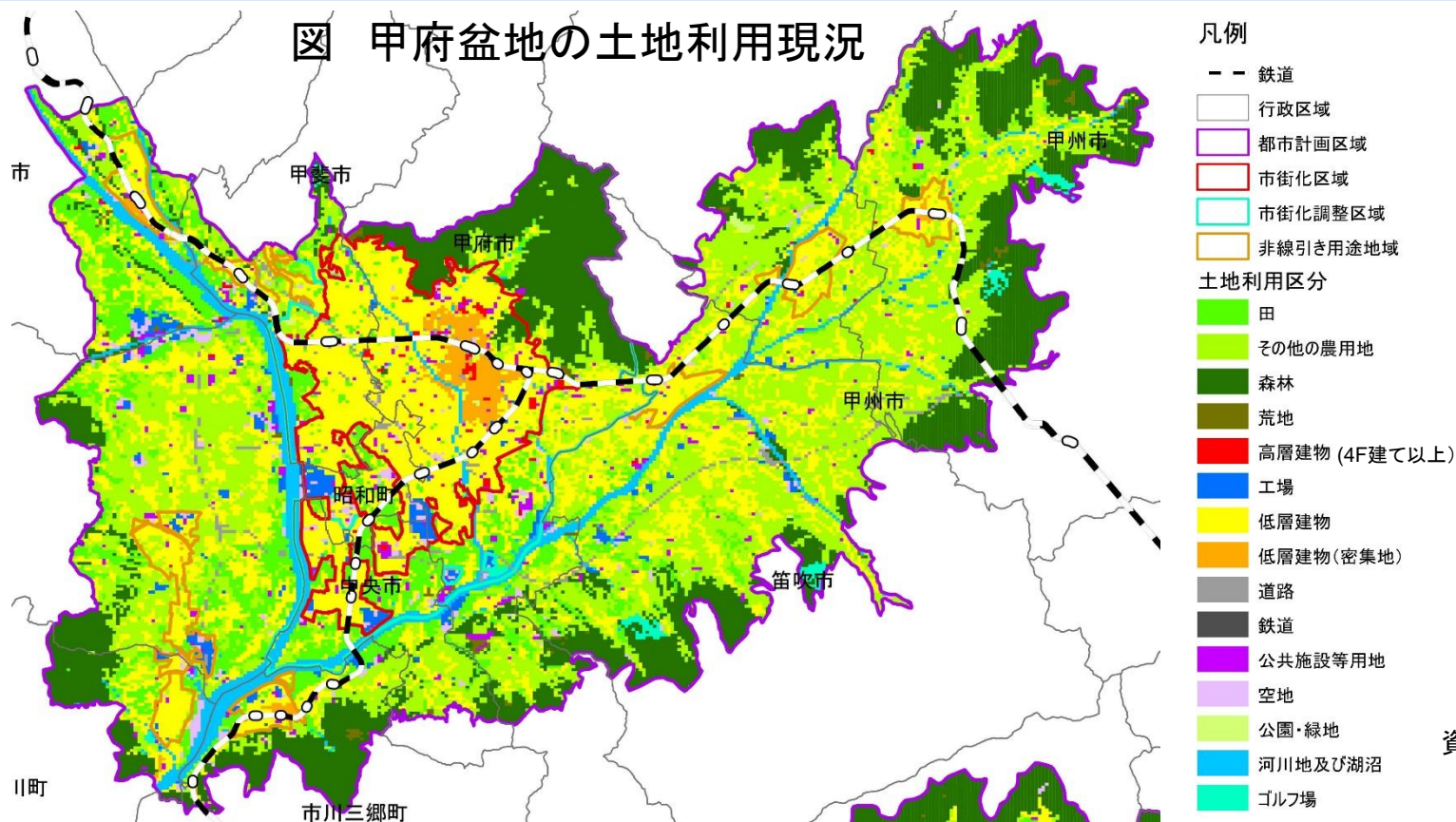


資料: 商業統計

# 各都市計画区域の概況

## ・土地利用現況

- ・甲府盆地の土地利用の状況について、市街化区域や非線引き用途地域内は都市的土地利用がほぼ全体を占めている。
- ・一方で、市街化調整区域や白地地域は都市的土地利用と農地が混在がみられる。



資料:国土数値情報

# 各都市計画区域の概況

## ・土地利用現況

- ・身延は、森林が極めて多く、都市的土地利用はわずかである。
- ・富士東部は、富士吉田市や富士河口湖町等の用途地域内で都市的土地利用が多いが、その周辺は森林利用がほとんどである。

図 身延、富士東部の土地利用現況



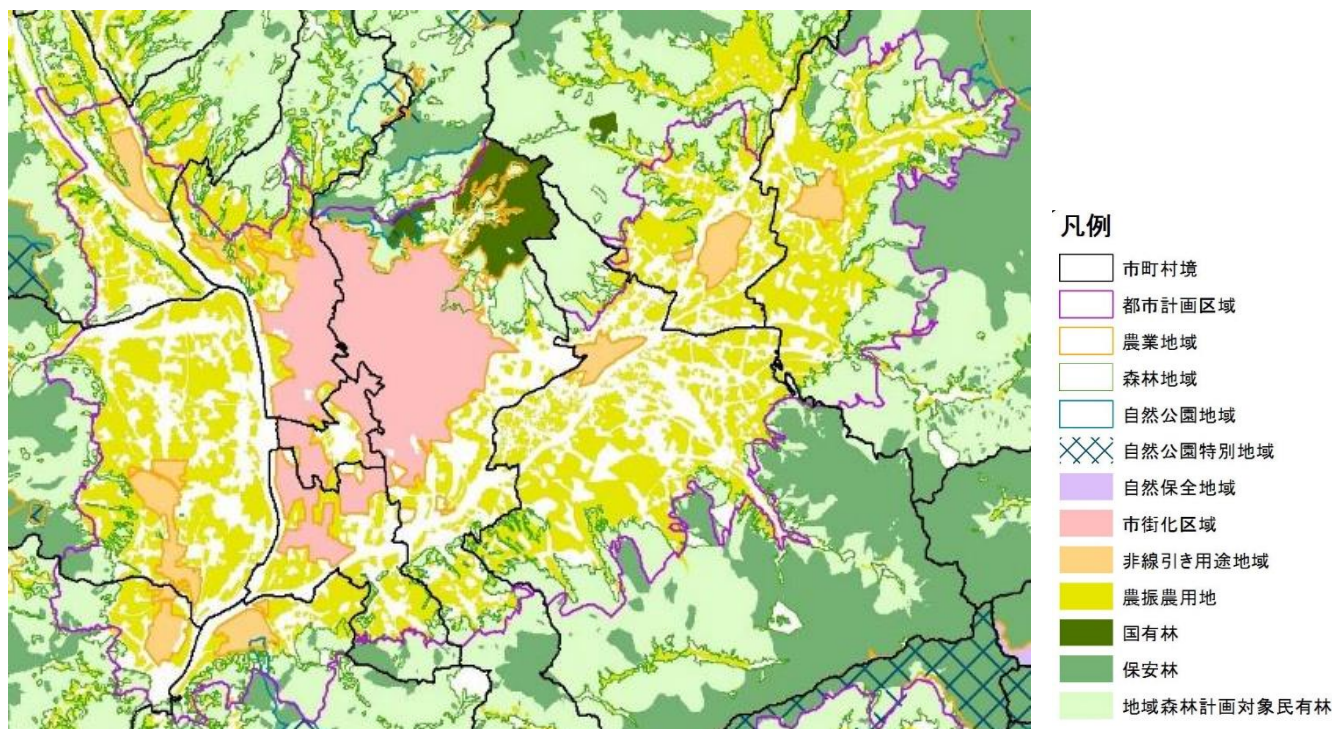


# 各都市計画区域の概況

## ・土地利用規制

- ・甲府盆地の土地利用規制について、甲府都市計画区域の農振農用地は小規模の団地が点在して指定されている。その他の都市計画区域は用途地域外に比較的大規模に指定されている
- ・甲府都市計画区域北部には、大規模な国有林、保安林が存在する。

図 甲府盆地の土地利用規制

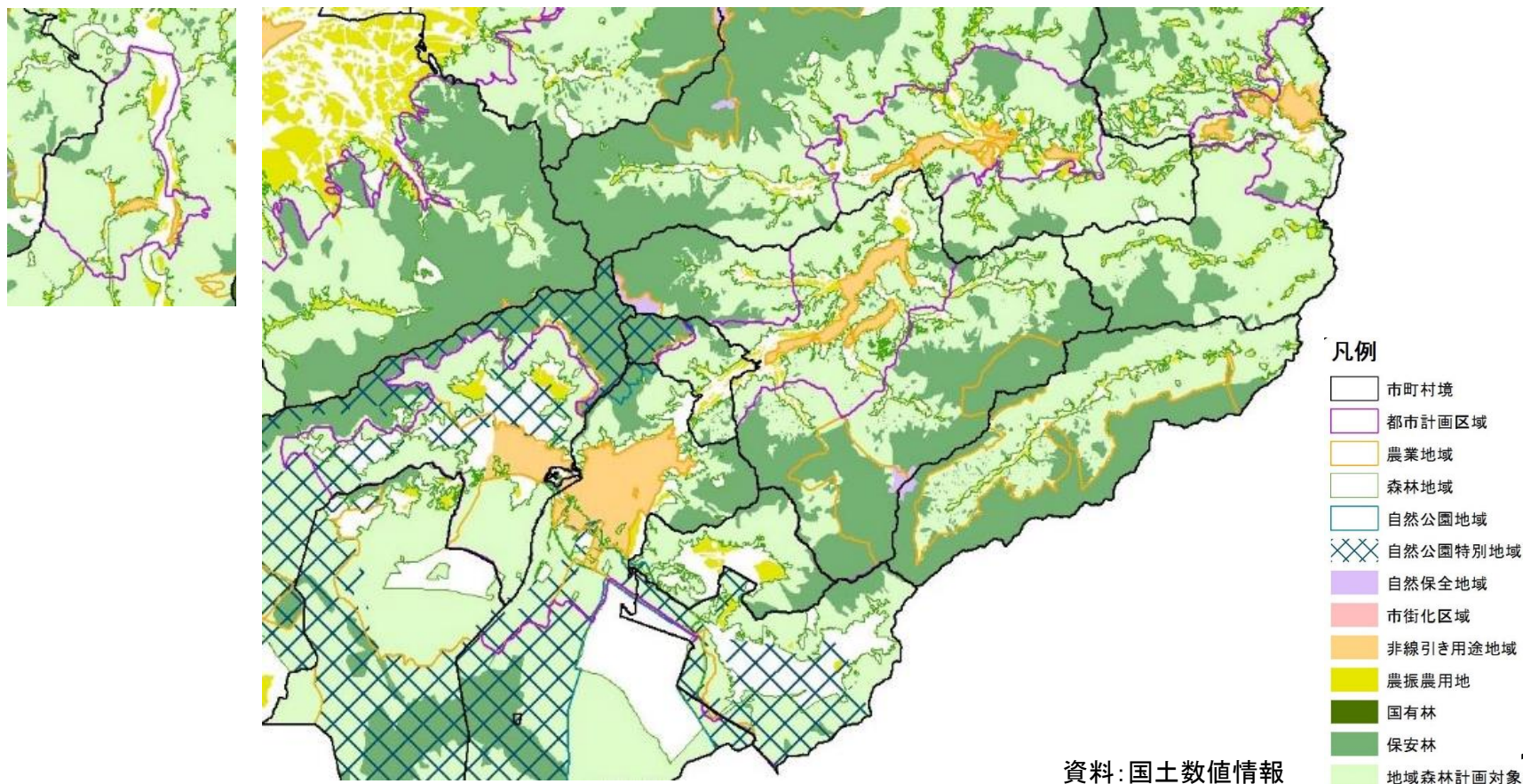


# 各都市計画区域の概況

## ・土地利用規制

- ・身延、富士東部とも、用途地域外は地域森林計画民有林等の森林地域が大半を占めている。

図 身延、富士東部の土地利用規制

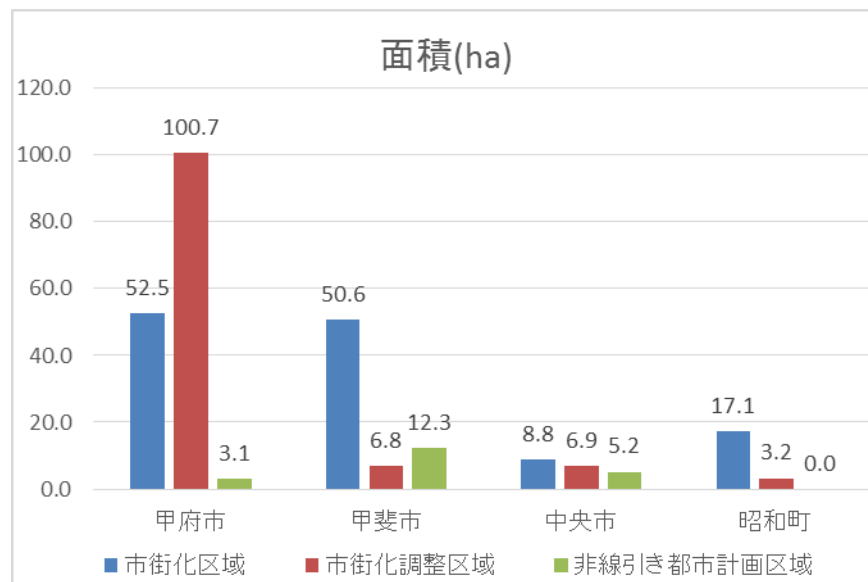
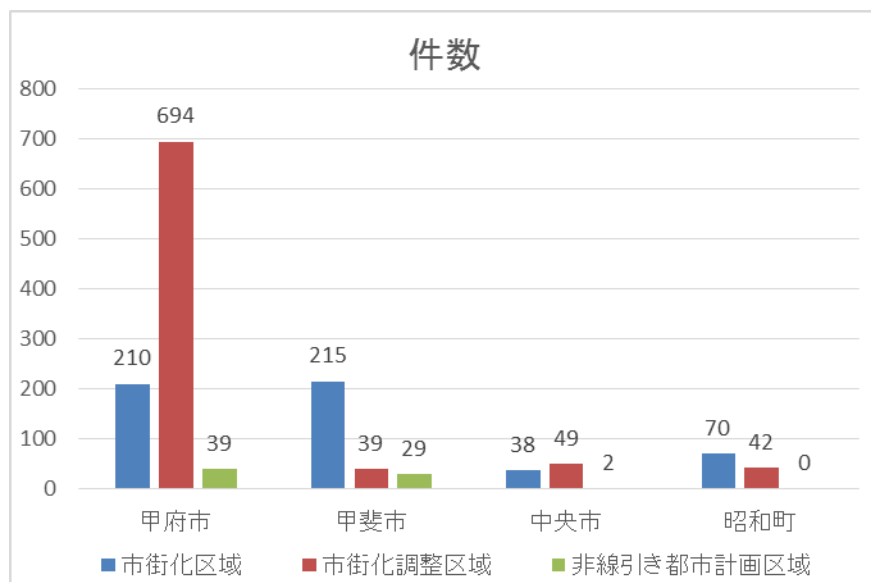


# 各都市計画区域の概況

## ・開発許可の状況(甲府都市計画区域)

- ・過去10年間の区域ごとの開発許可の状況は、甲府市は件数、面積ともに市街化調整区域が圧倒的に多くなっている。
- ・その他の都市では、面積は市街化区域内が最も多くなっている。

図 甲府市、甲斐市、中央市、昭和町の開発許可の状況(2006～2015年度)



都市計画区域 区域区分の面積 (ha)

	甲府市	甲斐市	中央市	昭和町
都計区域	7,862	1,948	1,831	914
調整区域	4,672	752	1,146	357
市街化	3,190	1,196	685	557
非線引き	1,461	904	893	0

甲府市,中央市の非線引き=笛吹川都計

甲斐市の非線引き=韭崎都計

# 各都市計画区域の概況

## ・浸水想定区域

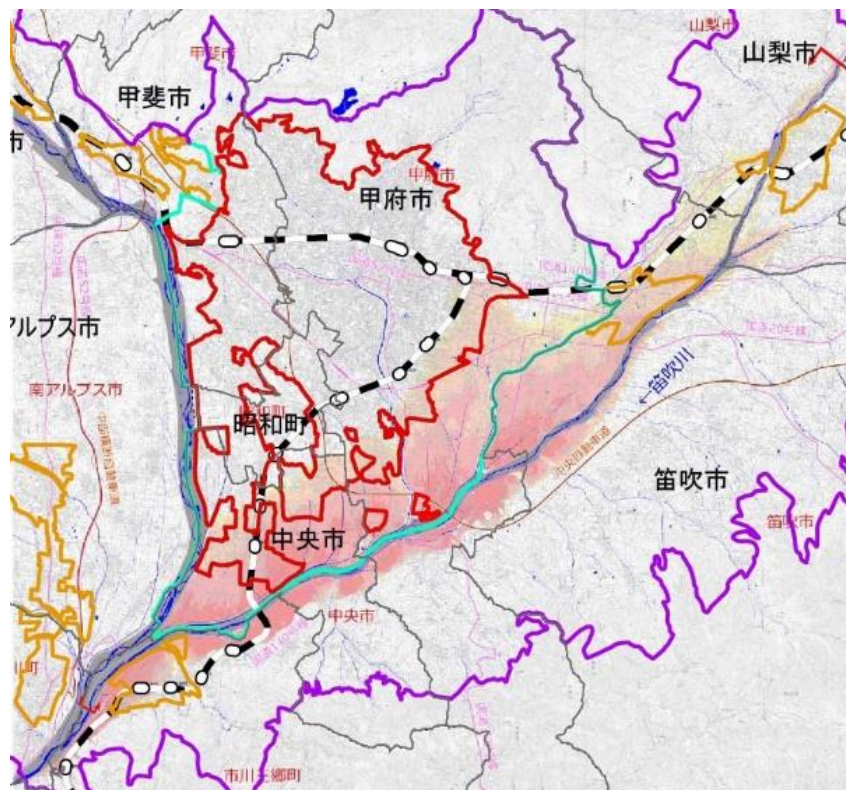
- ・甲府盆地では浸水想定区域が広く指定されており、特に甲府市、中央市の市街化調整区域や笛吹市、南アルプス市の白地地域などにおいて、浸水深が大きくなっている。

図 浸水想定区域(想定最大規模)

(釜無川・富士川)



(笛吹川)



凡例

- 鉄道
- 行政区
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 非線引き用途地域

浸水した場合に想定される水深(ランク別)

- 0.0~0.5m未満の区間
- 0.5~3.0m未満の区間
- 3.0~5.0m未満の区間
- 5.0~10.0m未満の区間
- 10.0~20.0m未満の区間

洪水浸水想定区域の指定の対象となる洪水予報河川

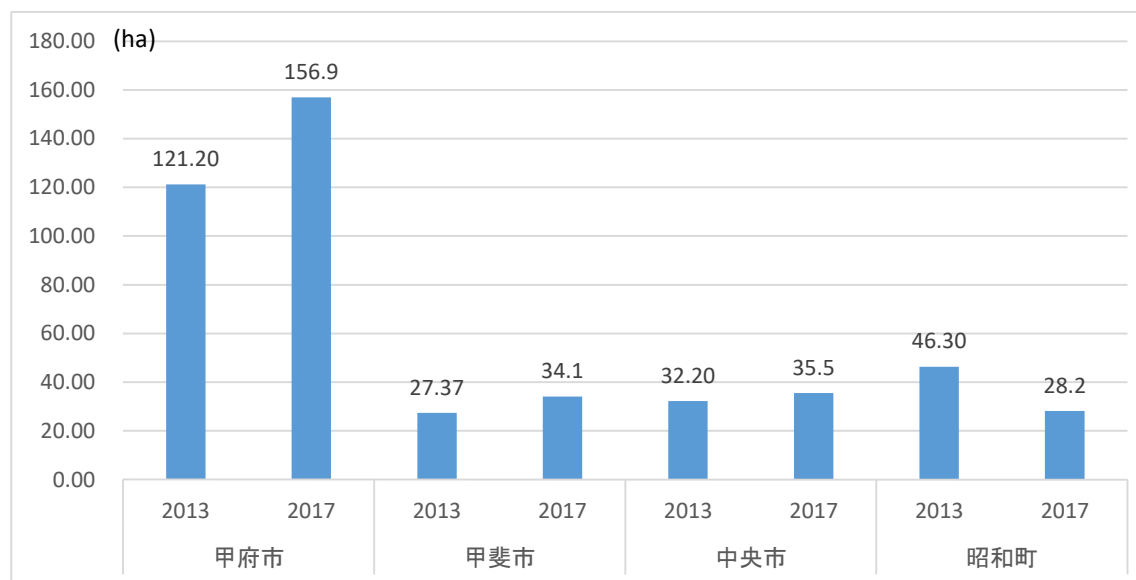
- 河川等範囲
- 市町村界

# 各都市計画区域の概況

## ・空き地の状況(甲府都市計画区域)

- ・市街化区域内の空き地は、甲府市では2013年から2017年にかけて30ha以上増加している。
- ・甲斐市、中央市も微増の状況であり、昭和町のみ減少となっている。

図 市街化区域内の空き地の変化



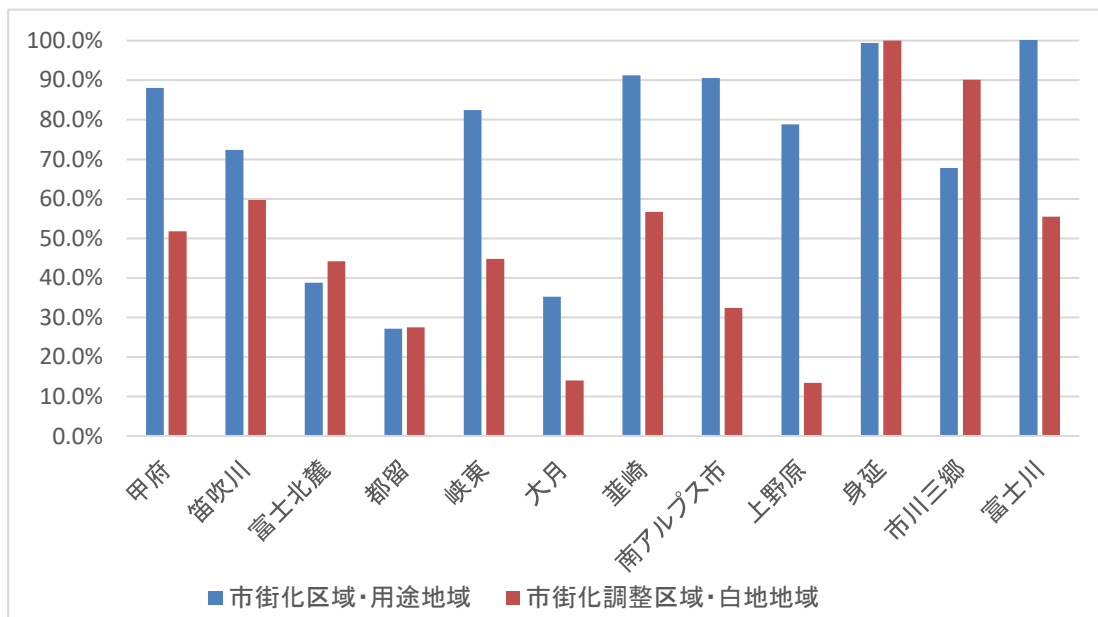
資料: 都市計画基礎調査

# 各都市計画区域の概況

## ・公共施設の整備状況(下水道の整備)

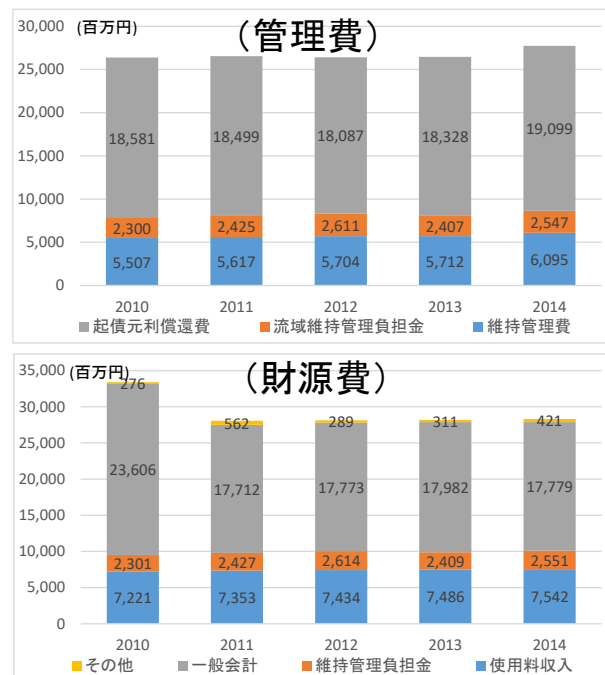
- ・下水道整備状況については、甲府都市計画区域をはじめとする多くの区域で、市街地での整備率が高い状況にある。
- ・下水道管理費の内訳は、起債元利償還費の占める割合が大きく、今後、都市を拡大した場合、自治体の財政負担は厳しさを増す状況にある。

図 区域別下水道整備率



資料:都市計画現況調査(国土交通省)

図 管理費と財源内訳



資料:下水道統計(日本下水道協会)

# 各都市計画区域の概況

## ・大規模プロジェクト

- ・中部横断自動車道の六郷IC以南が2019年度に供用予定。
- ・リニア中央新幹線が2027年に開業予定。
- ・リニア駅のほか、新山梨環状道路IC等が市街化調整区域に整備予定。

図 リニア開業時の広域交通網

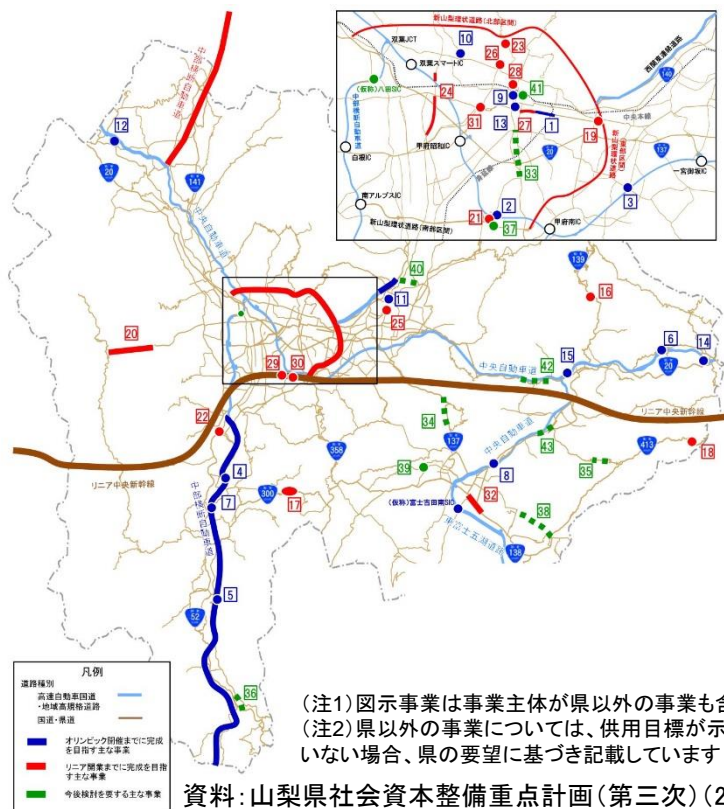
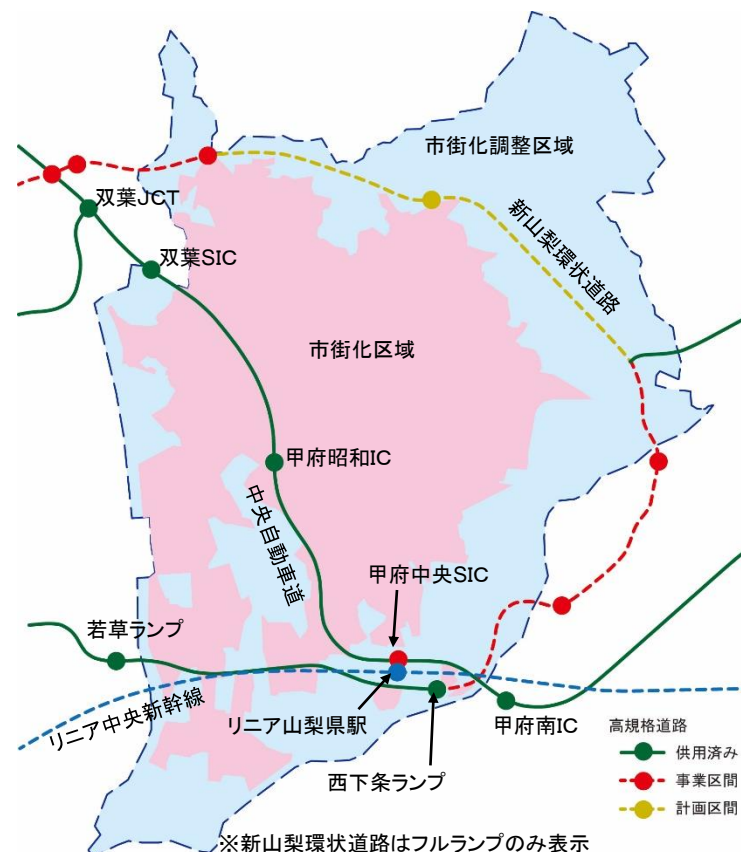


図 市街化調整区域内の主要事業



# 区域区分を定める際の方針

## ・区域区分の有無の検討(甲府)

- ・人口減少の進行が予測されるものの、甲府市を中心に浸水の恐れのある市街化調整区域での無秩序な開発が進行している。
- ・今後、市街化調整区域での駅・IC等の整備に伴う開発圧力の高まりにより、市街地拡大の可能性が高い地域が存在する。
- ・「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」に向け、人口や都市機能の拡散を抑制するとともに、市街地外の優良農地や優れた自然環境を有する土地を適切に保全していくため、当面、区域区分を設定し、開発圧力を市街地内に適切に誘導していく必要がある。

表 甲府都市計画区域の状況まとめ

項目		都市計画区域の状況
市街地の拡大・縮小の可能性	人口	・都市計画区域および市街化区域の人口は、今後とも減少が予測される。
	産業 地形条件	・卸小売販売額は減少傾向にあるが、製造品出荷額は長期的に増加傾向にある。 ・都市計画区域の縁辺部を除き、市街化区域、市街化調整区域の広い範囲が平坦であり、市街化の面での地形的制約は少ない。
	土地利用 状況	・市街化区域内の空き地が増加する一方で、市街化調整区域は住宅と農地が混在している。 ・市街化調整区域での開発行為を可能にする条例の制定(甲府市、甲斐市、昭和町)により、無秩序な市街化の進行が懸念される。また、甲府市では地区計画の適用により、市街化調整区域に大規模な商業施設の集積がみられる。 ・市街化調整区域を中心に浸水想定区域が広がっている。
良好な環境を有する市街地の形成	公共施設 整備	・市街化区域において、土地区画整理事業や都市計画道路の整備等の基盤整備が進められている。
	開発圧力	・市街化調整区域において、リニア中央新幹線駅、中央自動車道SIC、新山梨環状道路ICが整備予定。 ・市街化調整区域における駅やICの整備等、大規模な土地利用の改変による開発圧力の高まりにより、周辺での無秩序な開発が懸念される。
緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮	自然資源 の状況	・本区域北側には、県土の保全、水資源のかん養等公益的機能を有する国有林、保安林等の森林が存在する。 ・都市近郊には、美しい景観を有する田畑、果樹園などが広がりを見せている。
	農林施策	・市街化調整区域では農用地区域が指定されているが、住宅の混在により、小規模な団地が多くなっている。



# 区域区分を定める際の方針

- ・区域区分の有無の検討(峡東、葦崎、南アルプス、笛吹川、市川三郷、富士川)
  - ・甲府都市計画区域に隣接する一部については、開発圧力の高い地域もみられるが、人口減少の進行が予測され、急激かつ無秩序な市街化は進まないと予測される。
  - ・区域区分以外の都市計画制度の適用及び農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく各種制度との連携により、所期の目的は達成できるものと判断される。
  - ・具体的には、甲府盆地一体の都市形成を考慮した秩序ある土地利用のために、市街化調整区域と白地地域との規制格差の是正、行政区域と都市計画区域の不整合の解消等も視野に、市町が都市機能や居住機能の誘導をする立地適正化計画を、広域で連携して作成に取り組んでいく必要がある。

表 峡東、葦崎、南アルプス、笛吹川、市川三郷、富士川都市計画区域の状況まとめ

項目		都市計画区域の状況
市街地の拡大・縮小の可能性	人口	・都市計画区域および用途地域の人口は、今後とも減少が予測される。
	産業	・卸小売販売額、製造品出荷額ともに微増減の都市計画区域が多く、またその規模は大きくない。
	地形条件	・都市計画区域の縁辺部を除き、用途地域内外の広い範囲が平坦であり、市街化の面での地形的制約は少ない。
良好な環境を有する市街地の形成	土地利用状況	・用途地域外では住宅と農地が混在している。 ・用途地域外の一部で浸水想定区域が広がっている。
	公共施設整備	・用途地域内において、駅前広場の再整備等、基盤整備が進められている。 ・白地地域において、新たに高規格道路の整備や、IC・SICの設置に対する取り組みが見られる。
緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮	開発圧力	・一部の用途地域外では人口が増加し、開発が進んでいるが、急激な開発圧力の高まりは見られない。
	自然資源の状況	・本区域を取り囲むように、県土の保全、水資源のかん養等公益的機能を有する保安林等の森林が存在する。 ・都市近郊から山地にかけて、美しい景観を有する田畑、果樹園などが広がりを見せている。
	農林施策	・用途地域外で農用地区域が広く指定されている。

# 区域区分を定める際の方針

## ・区域区分の有無の検討(身延)

- ・人口減少の進行が予測され、かつ地形的な制約も大きいことから急激かつ無秩序な市街化は進まないと予測される。
- ・区域区分以外の都市計画制度の適用及び農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく各種制度との連携により、所期の目的は達成できるものと判断される。

表 身延都市計画区域の状況まとめ

項目		都市計画区域の状況
市街地の拡大・縮小の可能性	人口	・都市計画区域および用途地域の人口は、今後とも減少が予測される。
	産業	・卸小売販売額、製造品出荷額ともに減少傾向である。
	地形条件	・都市計画区域は傾斜度の大きい地域が多くを占めており、市街化の面での地形的制約が大きい。
	土地利用状況	・都市計画区域内のほとんどが山林となっている。
良好な環境を有する市街地の形成	公共施設整備	・これまで沿道区画整理型街路事業による基盤整備も見られたが、近年は都市計画道路等の整備は進められていない。
	開発圧力	・大きな人口増加は無く、開発圧力の高まりは見られない。
緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮	自然資源の状況	・本区域の市街地を取り囲むように、地域の人々によって、守り育てられてきた里山や農地が広がりを見せている。
	農林施策	・用途地域外のわずかな平坦地で農用地区域が指定されている。

# 区域区分を定める際の方針

## ・区域区分の有無の検討(富士北麓、都留、大月、上野原)

- ・都市計画区域全体としては人口減少の進行が予測され、かつ地形や自然公園法など他法令による制約も大きいことから急激かつ無秩序な市街化は進まないと予測される。
- ・区域区分以外の都市計画制度の適用及び農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法等に基づく各種制度との連携により、所期の目的は達成できるものと判断される。

表 富士北麓、都留、大月、上野原都市計画区域の状況まとめ

項目		都市計画区域の状況
市街地の拡大・縮小の可能性	人口	・都市計画区域および用途地域の人口は、今後とも減少が予測される。
	産業	・卸小売販売額は減少傾向にあるが、製造品出荷額は大規模工場等が要因で増大している。
	地形条件	・富士北麓は用途地域および一部の白地地域に平坦地が広がっており、市街化の面での地形的制約は少ない。 ・その他の都市計画区域は傾斜度の大きい地域が多くを占めており、市街化の面での地形的制約が大きい。
	土地利用状況	・用途地域外はほとんどが山林となっている。
良好な環境を有する市街地の形成	公共施設整備	・用途地域内において、駅前広場の整備等、基盤整備が進められている。 ・白地地域において、高速道路へのSICの設置に対する取り組みが見られる。
	開発圧力	・一部の用途地域等で人口増加が見られ、また一部で大規模な開発も見られるが、地形的条件により、無秩序な市街化が進行する可能性は低い。
緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮	自然資源の状況	・本区域を取り囲むように、県土の保全、水資源のかん養等公益的機能を有する保安林等の森林が存在する。 ・富士北麓地域は、富士五湖のうち3つの湖を有し、水と緑の豊かな地域が広がりを見せている。
	農林施策	・用途地域外の一部で農用地区域が指定されている。

# 区域区分を定める際の方針

## ・広域的な立地適正化計画策定の活用について

- ・立地適正化計画は都市機能、居住機能を定められた区域に誘導していく制度であり、区域区分を補完するための有効な制度と考えられる。
- ・策定主体は市町村であるが、広域的な立地適正化の方針を定める例もあり、県マスで示す県土構造に基づきながら、広域市町村での連携・調整のもとに策定し、秩序ある土地利用の実現のために活用していくことが考えられる。

図 広域的な立地適正化の方針の事例  
(館林都市圏の将来都市構造イメージ)

