

**山梨県都市計画審議会マスタープラン委員会  
第6回資料**

**Ⅲ. 主要な都市計画の決定の方針  
および  
今後の都市計画の進め方**

## 主要な都市計画の決定の方針の全体構成

### ・全体構成

- ・現行マスタープランの主要な都市計画の決定の方針では、土地利用、都市施設、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全の4項目を示している。
- ・この構成を踏襲しつつ、細部について見直しを行う。

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

② 下水道の整備の方針

③ 河川の整備の方針

④ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の構成

・県土構造に新たに位置付けた地区拠点や産業拠点候補地、広域交流拠点について追加する。

### 【現行】

- ① **中心市街地(広域拠点)**
  - ・土地の高度利用、都市機能の複合化の促進
  - ・良質な都市空間の形成・維持
- ② **中心市街地(地域拠点、既存都市機能立地地区)**
  - ・都市機能の集約促進
  - ・地域の独自性を活かした良質な都市空間の形成・維持
- ③ **大規模集客施設の立地**
  - ・拠点等の位置づけにもとづく土地利用
- ④ **工業系の産業立地**
  - ・効率的な生産活動に適した土地利用
- ⑤ **住宅系市街地**
  - ・地域の独自性と地域のニーズに応じた土地利用
- ⑥ **防災に配慮した市街地**
  - ・防災に関する各種施策との整合
- ⑦ **市街化調整区域**
  - ・市街化調整区域の土地利用
- ⑧ **非線引き都市計画区域の白地地域**
  - ・線引き・非線引きの併存する市における非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用
  - ・甲府都市計画区域に隣接する非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用
  - ・拠点とその周辺の総合的な土地利用
- ⑨ **低未利用地**
  - ・地域に応じた低未利用地の活用
- ⑩ **新拠点**
  - ・新拠点の新たな市街地像をもった土地利用

### 【改定案】

赤字:追加、青字:更新

- ① **中心市街地(広域拠点)**
  - ・土地の高度利用、都市機能の複合化の促進
  - ・良質な都市空間の形成・維持
- ② **中心市街地(地域拠点、既存都市機能立地地区)**
  - ・都市機能の集約促進
  - ・地域の独自性を活かした良質な都市空間の形成・維持
- ③ **大規模集客施設の立地**
  - ・拠点等の位置づけにもとづく土地利用
- ④ **地区拠点**
  - ・日常サービスを提供する都市機能の誘導
- ⑤ **工業系の産業立地**
  - ・効率的な生産活動に適した土地利用
- ⑥ **住宅系市街地**
  - ・地域の独自性と地域のニーズに応じた土地利用
- ⑦ **防災に配慮した市街地**
  - ・防災に関する各種施策との整合
- ⑧ **市街化調整区域**
  - ・市街化調整区域の土地利用
- ⑨ **非線引き都市計画区域の白地地域**
  - ・線引き・非線引きの併存する市における非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用
  - ・甲府都市計画区域に隣接する非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用
  - ・拠点とその周辺の総合的な土地利用
- ⑩ **低未利用地**
  - ・地域の実情に応じた低未利用地の活用
- ⑪ **広域交流拠点**
  - ・広域交流拠点の土地利用

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ④地区拠点における土地利用 【追加】

- ・地区拠点候補地に関する土地利用方針として、日常生活のための都市機能の誘導や拠点としての良好な空間形成の視点を新たに記載。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

### ④地区拠点における土地利用

#### ○日常サービスを提供する都市機能の誘導

地区拠点では、日常生活に密着したサービスを提供する商業、医療、金融等の都市機能を誘導し、他の拠点と連携した公共交通機関を確保することで、周辺に一定の居住を集積し、身近な生活に密着した活動を支える場として、持続可能な拠点の形成を図る。なお、地区拠点においては地区の特性に応じた良好な空間の形成・維持のため、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、目指すべき市街地像をもって土地利用を図る。

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ⑤工業系の産業立地に係る土地利用【更新】

- ・工業系の土地利用方針として、やまなし未来ものづくり推進計画との整合、高速交通体系を活かした立地誘導、新たに示す産業拠点候補地の反映、防災面での留意点を追記。

(記載内容)

赤字: 追加・更新部分

### ⑤工業系の産業立地に係る土地利用

#### ○効率的な生産活動に適した土地利用

本県では、環境負荷の少ない内陸型産業の誘致を進めており、特に、超精密な加工分野や燃料電池等の新エネルギー分野などの機械電子産業と、医療関連機器分野や農産物を活用する食料品分野などの健康関連産業を**中心**に誘致を目指しているが、本県内への誘致の受け皿となる工場用地が不足している。

これらの特に誘致を重視している産業については、「**やまなし未来ものづくり推進計画**」に基づき誘導する。また、**中央自動車道や中部横断自動車道等**、本県を取り巻く**高速交通体系の充実を活かし、物資の流動の円滑・効率化を図る物流施設の誘致を進めていく。**

なお、配置にあたっては、**新たな産業基盤の整備や快適な就業環境の形成を図ることから「産業拠点候補地」を踏まえることとし、工業専用地域等の工業系用途地域や特別用途地区、地区計画の指定など、住宅地、農地、商業地等と混在しない適切な土地利用を図る。また、整備にあたっては農地や森林が本来持つ保水機能や土砂災害防止などの防災機能の維持に配慮する。**

既存工業団地等においても、本県は首都圏に位置しながら、豊かな森林や水資源、美しい景観に恵まれた地域特性を健全に維持・向上させながら産業を発展させていくために、工業系用途地域や特別用途地区、地区計画などを必要に応じて指定し、引き続き周辺環境との調和を図ることにより、その機能を維持していくこととする。

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ⑦防災に配慮した市街地の土地利用 【更新】

- ・防災に配慮した土地利用方針として、浸水想定区域の見直し等から既成市街地での防災対策の必要性を追記。

(記載内容)

赤字: 追加・更新部分

### ⑦防災に配慮した市街地の土地利用

#### ○防災に関する各種施策との整合

土砂災害のおそれのある区域(土砂災害警戒区域等)や洪水時に深刻な浸水被害のおそれのある区域(浸水想定区域等)など災害の発生が想定される区域については、極力新たな市街地に含めないなど、防災に関する各種施策との整合に留意した土地利用を図る。なお、災害の発生が想定される区域で、既に都市機能等が集積する拠点や市街地においても、防災対策を十分に講じていくこととする。

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ⑧市街化調整区域の土地利用【更新】

- ・市街化調整区域の土地利用方針として、無秩序な開発の抑制や新たに設置されるIC周辺などの考え方を追記。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

### ⑧市街化調整区域の土地利用

#### ○市街化調整区域の土地利用【中西部・南部広域圏域】

市街化調整区域については「市街化を抑制すべき区域」という法の趣旨のもと、「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」の実現のために、無秩序な開発を抑制するとともに、豪雨等による浸水災害防止の観点、優良農地の保全の観点を踏まえ、適切な開発許可制度の運用や地区計画制度の活用などにより、秩序ある土地利用の形成を図る。

インターチェンジ周辺などにおいては、周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画を定めることにより、都市基盤を有効に活用した計画的な土地利用を図る。

市街化調整区域内の既存集落におけるコミュニティの維持のために必要な開発は、地区計画等を活用し、良好な居住環境の形成を図る。

市街化調整区域内の幹線道路沿道において、無秩序な開発の防止を図ることが必要な場合は、地区計画等を活用し、良好な沿道環境の形成と計画的な土地利用を図る。

なお、この地区計画については、別途市街化調整区域の地区計画の運用方針を示していく。

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ⑨非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用【更新】

- ・白地地域の土地利用方針として、立地適正化計画制度の活用による適正な土地利用の規制・誘導の考え方を追記。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ⑨非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用

##### ○線引き・非線引きの併存する市における非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用【中西部・南部広域圏域】

1つの行政区域内に異なる土地利用規制が併存する間は、**立地適正化計画制度の活用し**、対応可能な範囲において土地利用規制格差の是正に努める。市街化調整区域に隣接する甲府市、甲斐市、中央市の非線引き都市計画区域の白地地域では、市街化調整区域との規制格差が大きく、目指すべき都市構造に与える影響も小さくない。**このため、市が複数の都市計画区域を対象とした立地適正化計画を作成し、都市機能や居住を既成市街地内に誘導することにより、郊外の開発をコントロールし、適正な土地利用の規制・誘導を図る。さらに、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画などの制度を活用することにより、適正な土地利用の規制・誘導を図る。**

##### ○甲府都市計画区域に隣接する非線引き都市計画区域の白地地域の土地利用【中西部・南部広域圏域】

上記以外の甲府都市計画区域に隣接する非線引き都市計画区域の白地地域についても、隣接する市街化調整区域との規制格差が大きく、目指すべき県土構造に与える影響も小さくないことから、**立地適正化計画を作成し、都市機能や居住を既成市街地内に誘導することにより、郊外の開発をコントロールし、適正な土地利用の規制・誘導を図る。さらに、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画制度などを活用することにより、適正な土地利用の規制・誘導を検討する。**



## 土地利用の方針

### ・土地利用の方針の改定内容

#### ⑩低未利用地の土地利用【更新】

- ・低未利用地の土地利用方針として、都市のスポンジ化対策の考え方を追記。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ⑩低未利用地の土地利用

##### ○地域の~~実情~~に応じた低未利用地の活用

近年、既存市街地において空き地・空き家が増加し、地域の目指すまちづくりに支障が生じており、~~今後も相続の大量発生、建物の老朽化等により、さらに事態が拡大すると考えられる。~~このため、駐車場、資材置場等望ましくない土地利用への転換を防ぎ、地域におけるニーズに即した土地利用が図られるよう、~~空き家の有効活用や広場、緑地への転換なども視野に入れ、都市再生特別措置法改正に伴い創設された諸制度などを活用した都市のスポンジ化対策を総合的に検討していく。~~

# 土地利用の方針

## ・土地利用の方針の改定内容

### ⑪広域交流拠点の土地利用【追加】

- ・広域交流拠点の土地利用方針として、リニア駅周辺エリア(24ha)の誘導する機能、開発にあたっての留意点、リニア駅周辺エリアの外側の考え方を新たに記載。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ⑪広域交流拠点の土地利用

##### ○広域交流拠点の土地利用

本県の新たな玄関口となるリニア駅周辺エリア※1は、その開業効果を県土全体の発展に繋げるよう、国内外の観光やビジネスにおける様々な交流を創出する場として、交通結節機能の充実を図るとともに、観光交流・産業振興機能及びこれと連携する大規模なコンベンション機能の整備・誘導を図る。

その際、現状では市街化調整区域に位置することを考慮し、甲府盆地全体の計画的な都市づくりを図るうえで支障がないよう、適切な市街地規模の設定、広域交流拠点とその周辺の総合的な土地利用規制のあり方、さらには地区計画制度の活用などにより、目指すべき市街地像をもって土地利用を図る。

なお、本区域は浸水想定区域内に位置することから、整備にあたっては防災対策を十分に講じることとする。

また、リニア駅周辺エリアの外側※2は、リニア開業前後の社会経済情勢の変化や需要の動向などを勘案し、新たな土地利用に向けた具体の取り組みが進んだ段階で適切な対応を講じることとする。

※1:リニア環境未来都市整備方針のリニア駅周辺エリア(24ha)

※2:リニア環境未来都市整備方針の未来都市拠点(1km圏)のうち、リニア駅周辺エリアの外側

## 都市施設の方針

### ・交通施設の方針の構成

- ・リニア中央新幹線開業や山梨県バス交通ネットワーク再生計画との整合等の視点を追加する。

#### 【現行】

- 圏域間や県外を結ぶ軸となる道路の重点的な整備
- 圏域内を結ぶ軸となる道路の重点的な整備
- 災害に強い都市のための道路の整備
- 美しい沿道景観の形成
- 公共交通機関の利便性向上
- 人にやさしい交通環境の整備
- 都市計画道路の見直し

#### 【改定案】

赤字:追加、青字:更新

- 圏域間や県外を結ぶ軸となる道路の重点的な整備
- 圏域内を結ぶ軸となる道路の重点的な整備
- 災害に強い都市のための道路の整備
- 美しい沿道景観の形成
- 公共交通機関の再生と利便性向上
- 人にやさしい交通環境の整備
- 都市計画道路の見直し
- リニア駅を中心とした観光交流ネットワークの形成

## 都市施設の方針

### ・交通施設の方針の改定内容

- ・山梨県バス交通ネットワーク再生計画の反映、交通結節点の機能強化、リニア環境未来都市整備方針等を踏まえた施設整備の方針を追記。

(記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ●公共交通機関の再生と利便性向上

鉄道の機能維持・向上とともに、山梨県バス交通ネットワーク再生計画に基づく、持続可能で利便性の高いバス交通ネットワークの構築や、拠点等の市街地において公共交通機関を補完する自転車交通環境の整備、交通結節点の機能強化を積極的に図る。

#### ●リニア駅を中心とした観光交流ネットワークの形成

リニア駅から短時間での移動を可能とする圏域拡大のための道路整備や、リニア駅と甲府駅を中心に県内の拠点や観光地等への速達性を確保したバス路線の整備等を推進し、広域的な交通ネットワークの形成を図る。また、リニア駅周辺においては、駅利用者の他の交通機関への円滑な乗り換えを確保する駅前広場の整備、高速道路などの広域交通基盤との連携、さらにはカーシェアリング等の新しい交通サービスの導入や自動運転などの最先端モビリティへの対応の検討など、充実した交通結節機能の形成を図る。

## 都市施設の方針

### ・下水道・河川・その他の都市施設の方針の改定内容

- ・下水道・河川・その他の都市施設の方針は、現行マスタープランの内容を踏襲する。

#### 【下水道の整備の基本方針】

- 優先順位を考慮した整備
- 都市計画区域外における優先順位を考慮した整備
- 下水道の見直し

#### 【河川の整備の基本方針】

- 洪水被害に対する治水安全度の向上
- 減災対策の推進
- 魅力ある水辺空間の創出

#### 【その他の都市施設の基本方針】

廃棄物処理施設は、廃棄物処理に関する上位計画及び関連計画に基づいて、適切に施設の整備推進。

## 市街地開発事業の方針

### ・主要な市街地開発事業の決定の方針の改定内容

#### ・広域交流拠点の形成に係る視点を追加する。

#### (全体構成)

赤字:追加、青字:更新

- 既成市街地における事業の決定方針
- 新市街地における事業の決定方針

#### (記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ●新市街地における事業の決定方針

用途地域の指定の無い区域で行われる新たな市街地の形成を目的とする市街地開発事業は、人口減少社会における市街地の拡散を抑制するために、原則として行わないこととする。

ただし、本県で特に誘致を重視している工業系の産業立地に係る市街地開発事業については既成市街地以外においても実施できるものとする。このとき、併せて「1)土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針⑤工業系の産業立地に係る土地利用」について留意する必要がある。

また、**リニア駅周辺においては、広域交流拠点にふさわしい市街地が形成されるよう、必要に応じて市街地開発事業の検討を進める。**このとき、併せて「1)土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針⑪**広域交流拠点**の土地利用」について留意する必要がある。

## 自然的環境の方針

### ・自然的環境の整備又は保全の方針の改定内容

・都市防災に資する森林や農地の適切な管理の視点を追加する。

#### 【現行】

- 豊かな自然環境の保全
- 美しい田園景観の保全
- 個性ある街並みの形成
- 市街地内の親水空間と緑化の推進
- レクリエーション機能のための公園・緑地の充実
- 都市の防災機能向上に資する公園・緑地の充実
- 地域制緑地指定の検討
- 都市計画公園の見直し

#### 【改定案】

赤字:追加、青字:更新

- 豊かな自然環境の保全
- 美しい田園景観の保全
- 都市の安全性に資する森林、農地の保全
- 個性ある街並みの形成
- 市街地内の親水空間と緑化の推進
- レクリエーション機能のための公園・緑地の充実
- 都市の防災機能向上に資する公園・緑地の充実
- 地域制緑地指定の検討
- 都市計画公園の見直し

#### (記載内容)

赤字:追加・更新部分

#### ●都市の安全性に資する森林、農地の保全

森林や農地は保水機能及び土砂災害防止の機能などを有しており、それらは本県特有の地勢等の自然的条件や土地利用の状況により、都市の安全を支える場となっていることから、引き続き、その関連施設も含め、持続的な管理・保全を進めるものとする。

# 今後の都市計画の進め方

## ・今後の都市計画の進め方の構成

- ・立地適正化計画への対応やPDCAによる都市づくりの視点を追加する。

### 【現行】

- 1) 地方分権と都市計画
  - 県と市町村の連携
  - 県の広域調整の役割
- 2) 情報公開と都市計画
  - 都市づくりに関する情報提供
- 3) 多様な主体の参加
  - 都市づくりの協働体制づくり
  - 都市づくりを担う人材育成支援
  - 多様な主体を専門的に支援する専門家の活用
- 4) まちづくり条例等の活用
  - まちづくり条例等の活用

### 【改定案】

赤字:追加、青字:更新

- 1) 地方分権と都市計画
  - 県と市町村の連携
  - 県の広域調整の役割
- 2) 広域連携と調整による土地利用コントロール
  - 立地適正化計画に係る広域連携と調整
- 3) 情報公開と都市計画
  - 都市づくりに関する情報提供
- 4) 多様な主体の参加
  - 都市づくりの協働体制づくり
  - 都市づくりを担う人材育成支援
  - 多様な主体を専門的に支援する専門家の活用
- 5) まちづくり条例等の活用
  - まちづくり条例等の活用
- 6) PDCAによる都市づくり
  - 都市のPDCAサイクルの構築



## 今後の都市計画の進め方

### ・今後の都市計画の進め方の改定内容

#### 1) 地方分権と都市計画 【更新】

- ・策定済みの「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」を追記。

#### (記載内容)

赤字: 追加・更新部分

#### 1) 地方分権と都市計画

##### ○県と市町村の連携

1999年の地方分権一括法以降、住民の最も身近な行政として、都市づくりにおける市町村の果たすべき役割は大きくなっており、今後も地方分権がより一層推進されと考えられる。そのような中、県は目指すべき県土構造を実現するため、本計画をはじめ、都市計画に関する各種の指針や「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」等を踏まえた市町村への助言等を通じて、市町村による都市づくりの推進を支援する。

##### ○県の広域調整の役割

複数の市町村の都市構造に影響の及ぶ広域的な都市計画については、都市計画の提案者の考えを尊重しつつ、県は本計画で示す目指すべき県土構造を実現するため、関係市町村等との相互の理解、意見調整、合意形成を円滑に行う体制を強化する。なお、具体的な広域調整手法については、「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」に基づき進めていく。

## 今後の都市計画の進め方

### ・今後の都市計画の進め方の改定内容

#### 2) 広域連携と調整による土地利用コントロール 【追加】

- ・市町村が作成する立地適正化計画について、広域的な連携による進め方の視点を新たに記載。

(記載内容)

赤字: 追加・更新部分

#### 2) 広域連携と調整による土地利用コントロール

##### ○立地適正化計画に係る広域連携と調整

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成するものであるが、本県では、甲府盆地を中心に、複数の市町村の日常生活圏が広域化していることから、連携して計画を作成することが重要である。このため作成にあたっては、本計画において示す目指すべき県土構造やその実現に向けた取り組み等、今後のまちづくりの広域的な方向性を踏まえるものとする。なお、計画作成にあたり、広域的な調整を必要とする場合には、県が調整の場を設けて進めることとする。

# 今後の都市計画の進め方

## ・今後の都市計画の進め方の改定内容

### 6) PDCAによる都市づくり 【追加】

- ・マスタープランの実効性の確保にあたり、PDCAサイクルを積極的に取り入れることを新たに記載。

(記載内容)

赤字: 追加・更新部分

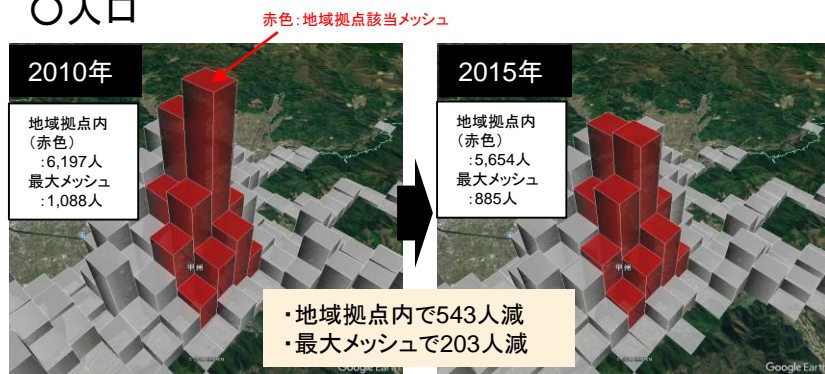
### 6) PDCAによる都市づくり

#### ○都市のPDCAサイクルの構築

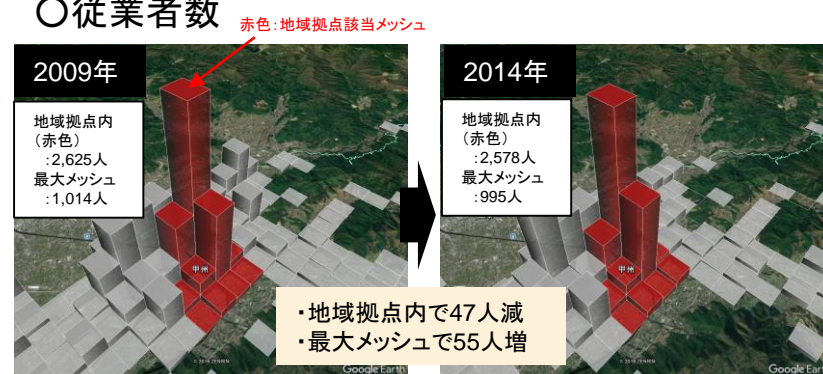
人口減少・超高齢社会の進展やリニア中央新幹線の開業等、本県の都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化する中、都市計画マスタープランとしての円滑な推進と実効性を高めるとともに、都市計画の実施状況と効果を県民に明らかにしていく必要がある。このため「PDCA(plan-do-check-action)」のマネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価結果に基づき、都市づくりの状況を検証し、必要に応じて計画の見直しを図る。

#### 【拠点の分析・評価のための定量的指標例】

##### ○人口

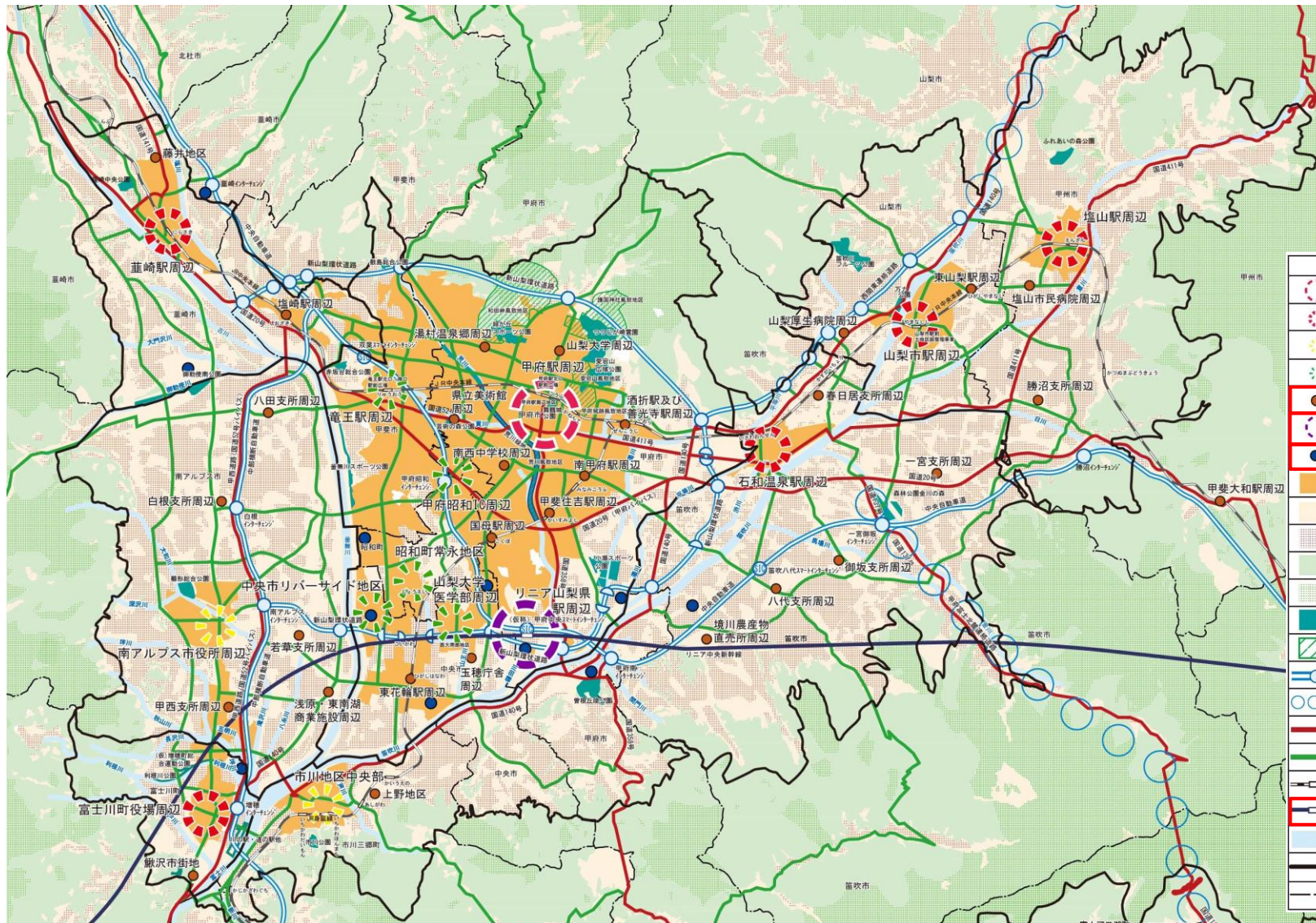


##### ○従業者数



# 将来都市構造図

## ・甲府盆地

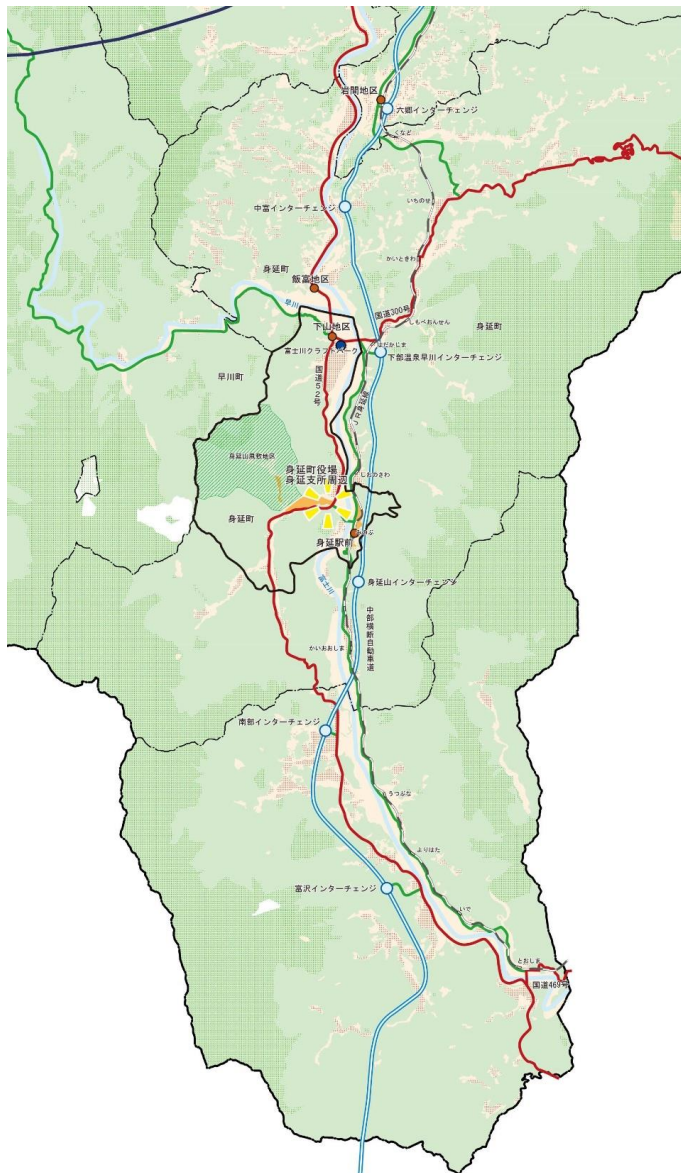


凡 例	
	広域拠点
	地域拠点
	既存都市機能立地地区
	都市機能補完地区
	地区拠点候補地
	広域交流拠点
	産業拠点候補地
	市街地
	農業・共生地域
	優良農地
	森林・共生地域
	国有林・県有林・保安林
	公園緑地
	風致地区
	自動車専用道路
	自動車専用道路(構想)
	主要幹線道路
	幹線道路
	鉄道・駅
	リニア中央新幹線・駅
	河川
	都市計画区域
	市町村界

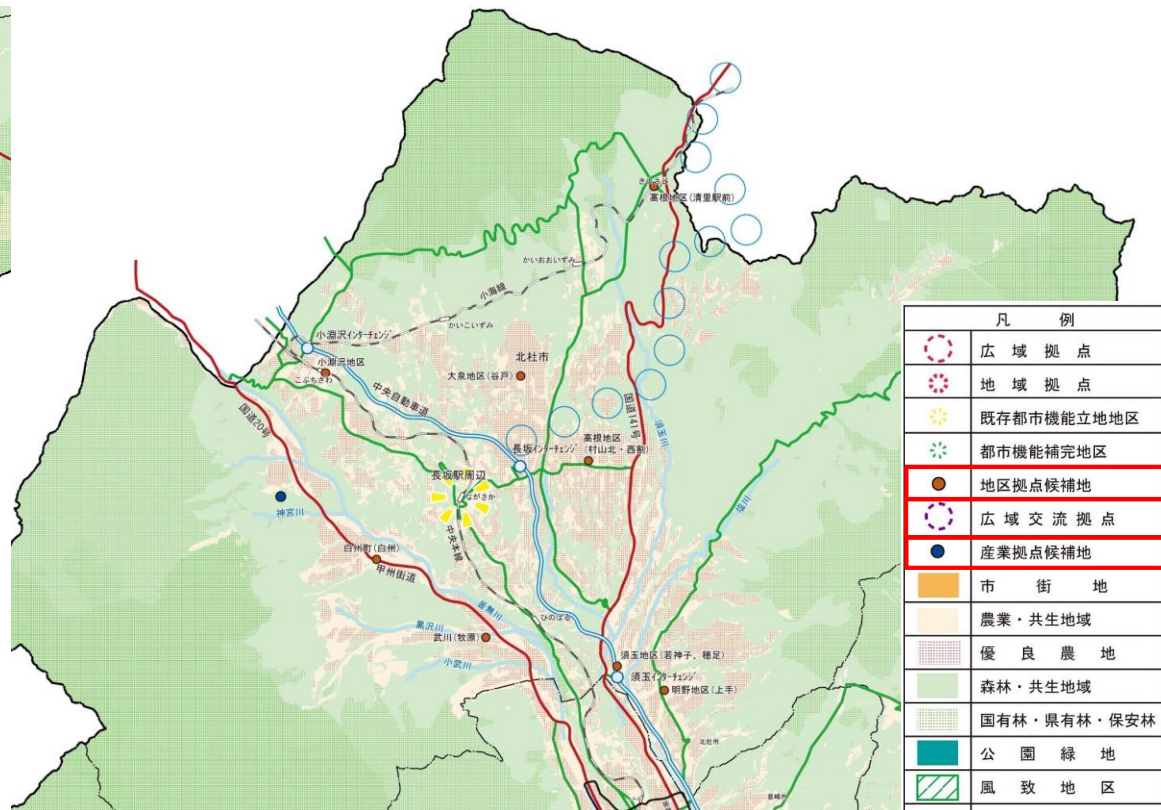
※拠点の大きさは実際の範囲を示すものではない

# 将来都市構造図

## ・身延



## ・北杜



凡 例	
	広域拠点
	地域拠点
	既存都市機能立地地区
	都市機能補完地区
	地区拠点候補地
	広域交流拠点
	産業拠点候補地
	市街地
	農業・共生地域
	優良農地
	森林・共生地域
	国有林・県有林・保安林
	公園緑地
	風致地区
	自動車専用道路
	自動車専用道路(構想)
	主要幹線道路
	幹線道路
	鉄道・駅
	リニア中央新幹線・駅
	河川
	都市計画区域
	市町村界

は新規追加項目

# 将来都市構造図

## ・富士・東部

