

北杜市まちづくり計画

平成22年12月

北 杜 市

北杜市まちづくり計画の策定にあたり

21世紀を迎え、地方分権が進みつつある現在、自治体は地域の特性を活かしたまちづくりを自ら進めることが求められています。平成19年3月に制定された北杜市総合計画は、このような行政課題を市民との協働により解決し、これからも安心して暮らせるまちであり続けるために、北杜市の進むべき総合的指針として示されております。

北杜市では、この総合計画の理念を踏まえながら、市の土地利用に関する方針をより具体的に示すために、まちづくり計画を策定しました。

策定にあたっては、市民参加により、市民の皆さんの意見を、まちづくり計画に反映すると共に、市民の皆さんによりわかりやすい計画となるよう心がけました。

本計画では、現在の社会情勢を踏まえ、市民誰もが安全に、安心して、快適に暮らせるまちを目指し、土地利用を柱とする市全体のまちづくりや、地域別のまちづくりの方針を具体的に示しています。

今後、北杜市では、まちづくり計画で示されたまちづくりの将来像「北杜市らしさを守り、育て、未来につなげる、美しい環境のまち」を実現するため、市民の皆さまや事業者と協働により魅力あるまちづくりを進めていきたいと考えております。

最後に、まちづくり計画の策定に際し、貴重なご意見ご提言をいただきました市民の皆さまを始め、慎重かつ十分にご審議を頂きましたまちづくり計画策定委員、まちづくり審議会委員の皆さま、その他関係各位に対し厚くお礼申し上げる次第であります。



北杜市長 白倉政司

目次

第1章 主旨と体系

1 計画の主旨と体系	1
1.1 策定の目的と狙い	1
(1) 安全で、美しく、心豊かに暮らせる場の確保に向けて	1
(2) 市民、事業者、行政の協働によるまちづくりの推進	1
1.2 計画の位置づけと概要	2
(1) 計画の位置づけと役割	2
(2) 構成と計画期間等	2
(3) 計画策定の考え方	2
2 策定の体制と経緯	3
2.1 策定の体制と経緯	3
(1) 策定委員会	3
(2) まちづくり研究会	3
2.2 まちづくり研究会の活動経緯	4

第2章 まちづくりの現況と特性

1 自然と特性	5
1.1 自然的条件	5
(1) 豊かな自然環境	5
(2) 地形・防災	6
(3) 標高に応じた多彩な植生	7
1.2 成り立ちとまちづくり	8
(1) 成り立ちとまちづくりの経緯	8
(2) 豊富な文化財	9
(3) 形成された地域の特性	10
2 近年の北杜市の動き	11
2.1 人口等の動き	11
(1) 人口と世帯の動き	11
2.2 産業動向	14
(1) 就業人口構造と通勤の動き	14
(2) 農業の実態	15
(3) 林業振興と林地の実態	16
(4) 工業の実態	17
(5) 小売商業の実態	18
(6) 観光の実態	19
2.3 主要都市施設の状況	20
(1) 道路・交通施設	20
(2) 上下水道施設	21
(3) 主要公共施設	21
2.4 土地利用の動向	22
(1) 土地利用の現況	22
(2) 土地・建物利用の動き	23
(3) 土地・建物利用の制限	29

第3章 まちづくりの目標

1 まちづくりの主要課題	31
1.1 市民意向の実現	31
1.2 上位計画の具体的推進	33
1.3 まちづくりの主要課題の設定	34
(1) 北杜市らしいまちづくりの基本課題	34
(2) 産業振興とまちづくりの基本課題	35
(3) 土地利用調整の基本課題	36

2	まちづくりの目標	37
2.1	北杜市まちづくりの基本理念	37
2.2	まちづくりの将来像	38
2.3	目標とするまちづくりの姿	38
(1)	優れた環境の保全と集約型のまちづくり	38
(2)	目標とする骨格構造	39

第4章 土地利用の方針

1	土地利用の基本方針	43
1.1	基本方針	43
1.2	土地利用形成に向けた具体的な方針	44
(1)	農林自然地等の保全と活用に関する方針	44
(2)	新たな宅地の立地に関する方針	45
(3)	景観に配慮した宅地や建物に関する方針	45
2	土地利用の基本区域の設定	46
2.1	土地利用の基本区域の設定	46
(1)	区域設定の方針	46

第5章 地域別土地利用構想

1	地域別土地利用構想策定の目的と地域区分	49
1.1	地域別土地利用構想策定の目的	49
(1)	地域主導によるまちづくりの推進に向けて	49
1.2	地域の区分	49
(1)	地域の現状やまちづくりの課題に応じた地域の区分	49
2	八ヶ岳南麓高原地域	50
2.1	地域づくりの目標	50
(1)	地域づくりの理念と目標	50
(2)	地域づくりの基本方針	50
2.2	八ヶ岳南麓高原地域の土地利用方針	55
(1)	自然環境の保全・維持・再生	55
(2)	都市的土地利用の形成	56
2.3	八ヶ岳南麓高原地域の土地利用区分	58
3	八ヶ岳南麓田園地域	60
3.1	地域づくりの目標	60
(1)	地域づくりの理念と目標	60
(2)	地域づくりの基本方針	60
3.2	八ヶ岳南麓田園地域の土地利用方針	65
(1)	農林環境の保全・維持・活用	65
(2)	都市的土地利用の集約と整備	66
3.3	八ヶ岳南麓田園地域の土地利用区分	70
4	甲斐駒ヶ岳地域	72
4.1	地域づくりの目標	72
(1)	地域づくりの理念と目標	72
(2)	地域づくりの基本方針	72
4.2	甲斐駒ヶ岳地域の土地利用方針	77
(1)	自然防災への安全な土地利用の確保	77
(2)	都市的土地利用の形成	77
4.3	甲斐駒ヶ岳地域の土地利用区分	78
5	茅ヶ岳・瑞牆山地域	80
5.1	地域づくりの目標	80
(1)	地域づくりの理念と目標	80
(2)	地域づくりの基本方針	80
5.2	茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用方針	84
(1)	自然・農林・文化資源の保全・活用	84
(2)	集約型土地利用の形成と適正な管理	85
5.3	茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用区分	85

6	地域別構想の推進策と課題	87
6.1	地域別構想のまとめ	87
(1)	土地利用の方針	87
(2)	個別土地利用推進の施策	89
6.2	土地利用調整を図るべき課題	93

第6章 実現に向けて

1	計画推進の基本的考え方	95
1.1	計画推進の基本的考え方	95
(1)	市民・事業者・行政の協働による計画の推進	95
(2)	市民・事業者・行政の役割と責務	95
2	土地利用管理の方策	97
2.1	新たな土地利用管理策の必要性	97
(1)	土地利用管理の目標	97
(2)	必要とする新たな土地利用管理策	97
2.2	土地利用規制・管理手法	99
(1)	法による制度、自主条例による制度の選択	99
(2)	景観法の活用	100
(3)	自主条例を主体とする制度の導入とその基本的枠組み	100
2.3	土地利用規制・管理の基本的なルール案	102
(1)	開発の立地・集約に関する基本的なルール案	102
(2)	建築物や敷地の形態・用途等に関する基本的なルール案	104
2.4	市民意向の反映のための基本的な仕組み案	106
(1)	条例の構成案	106
(2)	地区まちづくりの取り組みの方法	108

参考資料

1	用語解説	111
2	まちづくり研究会・策定委員会等委員名簿	116
(1)	まちづくり研究会委員名簿	116
(2)	まちづくり計画策定委員会委員名簿	117
(3)	まちづくり審議会委員名簿	118
(4)	庁内策定体制	118

第1章

主旨と体系



1 計画の主旨と体系

1.1 策定の目的と狙い

(1) 安全で、美しく、心豊かに暮らせる場の確保に向けて

環境問題の深刻化や少子高齢化の進行に対処し、持続性のある社会構造への改革が求められています。地域においても、地域の主体的なまちづくりのあり方が問われ、地方分権に向けた制度改正も進められています。

また、市民意識の変化や生活の多様化が一層進み、環境との共生をはじめ、経済的なものの豊かさのみにとらわれず、心の豊かさを求める時代へと変化し、安全で、美しく、心豊かに暮らせる場の確保が求められています。



この北杜市まちづくり計画は、このような社会背景を踏まえて、本市の有する優れた環境と美しい景観を守ることを基本に置き、本市の適正で持続的な発展を支えるために、具体的にまちづくりを進める基本的な方針として作成するものです。

また、本計画は、総合計画（基本構想）の理念を補い具体化していくために、まちづくりの目標、土地利用の方針及びその実現の方針などを表します。

(2) 市民、事業者、行政の協働によるまちづくりの推進

本まちづくり計画は、まちづくりの方針や考え方が広く共有され、計画に基づいて市民、事業者、行政が協力しあいながら、それぞれの立場で主体的にまちづくりを進めていくことを策定の狙いとしています。

行政が担うまちづくりとしては、施設やまち・里の環境整備と土地建物利用等の規制・誘導があります。施設やまち・里の環境整備については、身近な生活空間や施設の改善など、未だ多くの整備を必要としています。また、地域の自然や美しい眺望と調和したまち・里の環境としていくためには、優れた地域の環境を守り、問題のある環境を改め、一層の魅力付けを行うために、土地や建物などの利用について、地域の実状に応じたルールを定め、これに従って規制・誘導を進めることが必要です。このため、行政としては、法律や条例に基づいて運用を進めていきますが、行政が関われるまちづくりには必ずと限界もあります。

そこで、これまでに市民が主体となって築いてきた本市のまちづくりを基本において、“地域の環境は地域で考え、つくる”という考え方のもとに、市民や事業者がそれぞれの役割を果たしていくことが求められます。

例えば、市民自らが望んで、美しく、安全で暮らしやすいまちや里とするために、山林・農地と一体のまちや里の環境を守るルールを定めたり、集落が一体となって里づくりの目標や地域の環境を維持・形成するためのルールを定めたりすることも可能です。

また、事業者は、開発に際して公共的空間を生み出し、緑化面積を広くし、美しい眺望や周辺の緑に配慮した建築を行うことにより、良好な地域環境を築くことができます。つまり、誰もがまちづくりの当事者になることができますし、その努力が積み重なって求めるべきまちづくりを実現することができます。

このように、まちづくりにおいて、市民や事業者の担う役割は大きく、しかも大変効果的であることを認識し、行政とともにまちづくりを推し進めていくことが求められます。その際に、市民、事業者、行政が共有するまちづくりの指針として、この計画が生きてくるものと考えています。

1.2 計画の位置づけと概要

計画の位置づけと概要は次のとおりです。

(1) 計画の位置づけと役割

- 北杜市総合計画に即し、まちづくりを進める方針とします。
- 目指すべき将来都市像とこれを実現するための土地利用の方針などを具体的に示します。
- 本市のまちづくりに関わる指針とします。

(2) 構成と計画期間等

- まちづくり構想及び実現の方針の構成とします。
- 市全域を対象とします。
- 概ね20年後の中長期を見据えた方針とします。
- 計画の進行を管理し、必要に応じて見直しを行います。

(3) 計画策定の考え方

- 本市の特性を活かした独自の考え方を示します。
- 計画への市民意向の反映のために、立案過程を重視します。
- 課題や方針を明確に示し、その内容を分かりやすく表現します。

2 策定の体制と経緯

2.1 策定の体制と経緯

本計画の策定は、策定過程からの市民意向の反映を基本としました。このため、「まちづくりアンケート調査」、「まちづくりへの一言提言の募集」や広報・ホームページなどによる情報の提供を基本に、市民参加の「策定委員会」、「まちづくり研究会」の開催により、検討が進められました。

策定は、平成 17 年度を初年度として、策定準備、まちづくり研究会による検討と市民提言、策定委員会での検討を経て、平成 21 年度に素案がまとめられました。

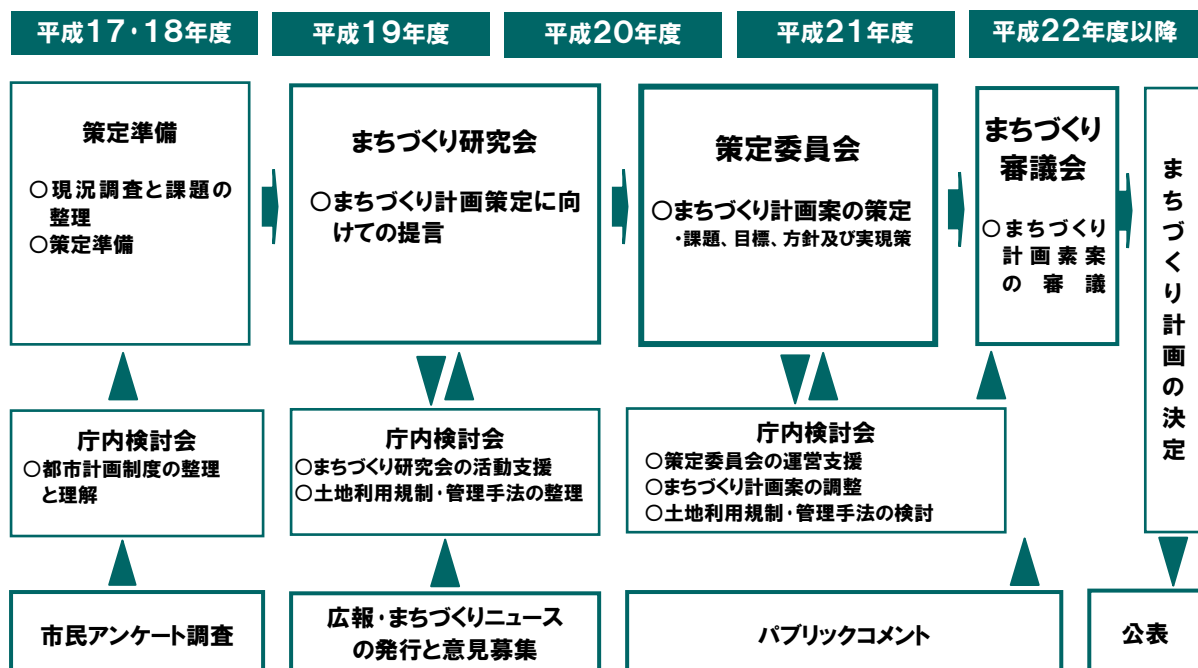
(1) 策定委員会

策定委員会は、地域委員、各種団体代表、まちづくり研究会代表と学識経験者の 20 人で構成され、平成 20・21 年度において開催されました。策定委員会は、研究会からの提言を踏まえて、議論を重ね、本計画の素案を策定しました。

(2) まちづくり研究会

まちづくり研究会は、公募及び地域推薦市民により構成され、平成 19・20 年度に計 10 回開催され、検討の結果を「まちづくり計画策定に向けての提言書」として、市長へ提言されました。なお、研究会では、各回の検討テーマに従い、闊達で有意義な議論を頂きました。

北杜市まちづくり計画の手順



2.2 まちづくり研究会の活動経緯

まちづくり研究会は、参加市民による主体的な検討を基本として、会の進め方、まちづくりの課題、まちづくりの目標検討、提言書のまとめなどのテーマに従い、また、まちづくり制度や事例の学習などを交え、段階的に進められました。

まちづくり研究会の開催経緯

開催年月日	研究会	検討内容
平成 19 年 10 月 29 日	第 1 回	・研究会の主旨と進め方 ・自己紹介と意見交換
12 月 7 日	第 2 回	・北杜市に残したい・守りたい環境探し
平成 20 年 1 月 29 日	第 3 回	・都市計画やまちづくりルールの学習と検討
3 月 4 日	第 4 回	・第 1 段階のまとめと今後の進め方 ・まちづくり計画に記載していきたい事項の検討
5 月 21 日	第 5 回	・目標都市構造の検討 1 (都市形成の現状や他都市の事例を見ながら考えていこう)
6 月 28 日	第 6 回	・目標都市構造の検討 2 (環境の保全、生活環境や産業のあり方、土地利用コントロールや緑地保全、集落活性化等の検討)
8 月 5 日	第 7 回	・目標都市構造の検討 3 (まちづくり提言の内容検討)
9 月 18 日	第 8 回	・目標都市構造の検討 4 (まちづくり提言書に示す目標都市構造案の検討まとめ)
11 月 13 日	第 9 回	・提言書のまとめ 1
11 月 25 日	第 10 回	・提言書のまとめ 2

まちづくり研究会の開催状況



第2章

まちづくりの現況と特性



1 自然と特性

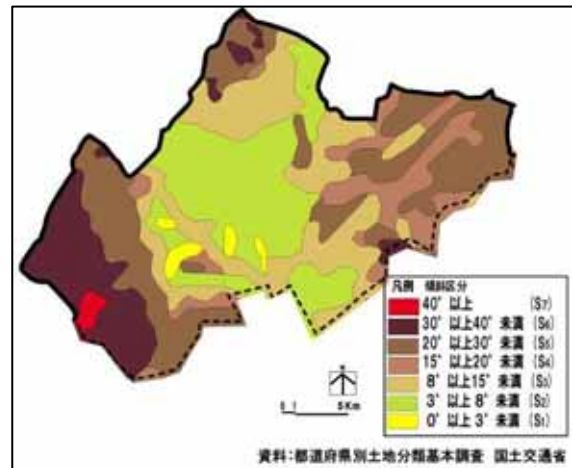
1.1 自然的条件

(1) 豊かな自然環境

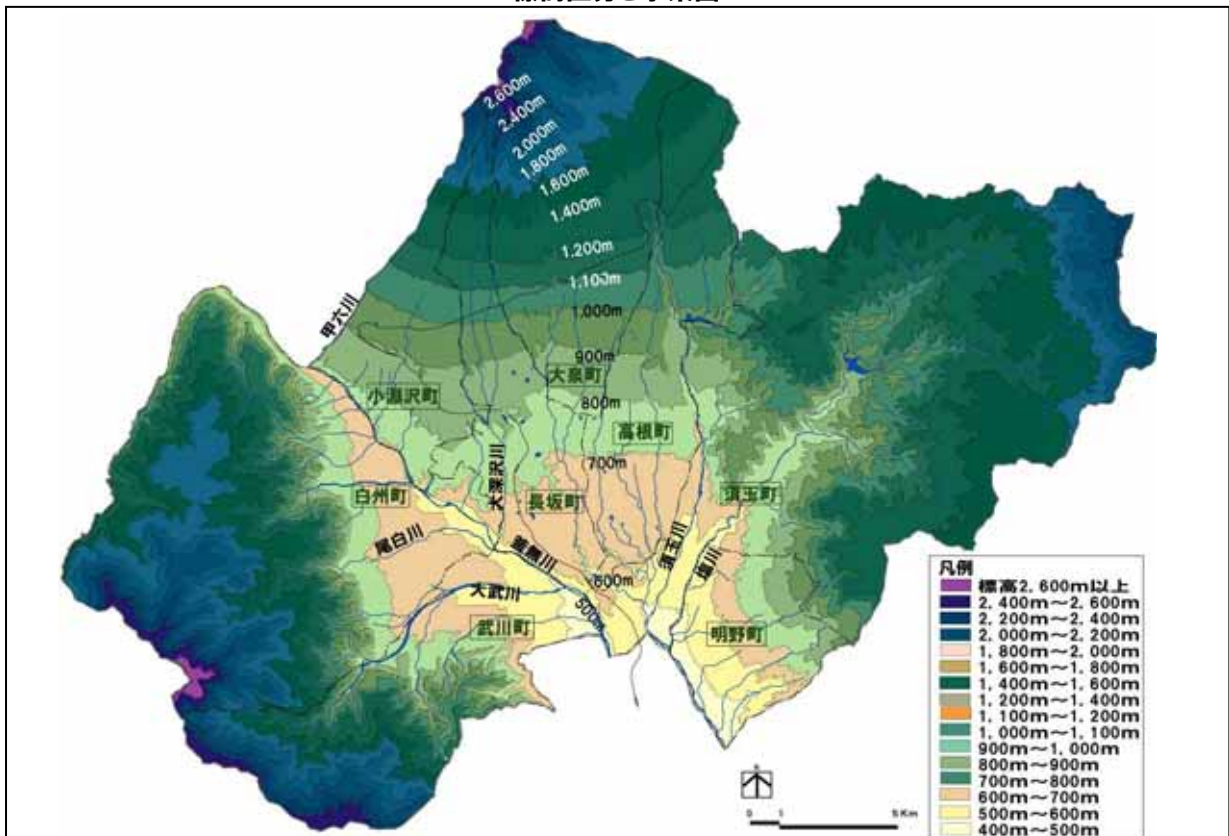
本市は、山梨県の西北部に位置し、総面積は 602.89 平方キロメートルと広大で、その約 76%は豊かな自然があふれる森林となっています。地形は、ハケ岳連峰、甲斐駒ヶ岳等の南アルプス山岳地域、茅ヶ岳・瑞牆山に連なる山岳及び扇状台地とそれらを隔てる釜無川や須玉川の低地により骨格が形成されています。

また、人工的な土地利用が可能とされる傾斜区分が 15 度未満の地域が広大に広がり、高低差のある地形、気候条件、河川や湧水群などの豊かな水環境とあいまって、個性ある自然・農林環境が形成されています。

傾斜区分図



標高区分と水系図



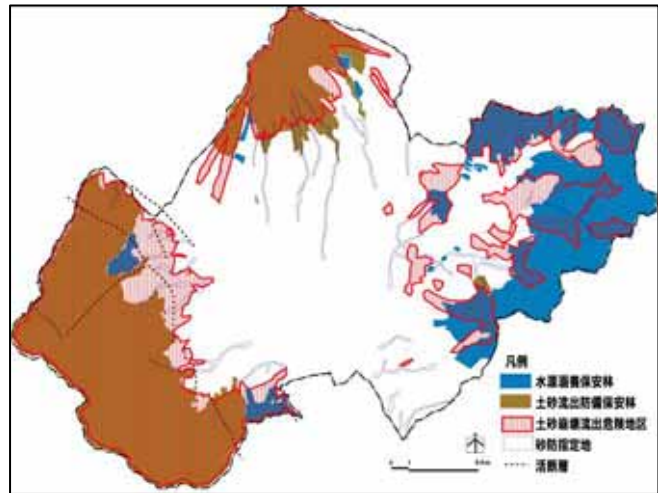
(2) 地形・防災

本市の地形は、火山性のハケ岳、茅ヶ岳と非火山性の甲斐駒ヶ岳及びその間を縫うように流れる富士川水系（釜無川、須玉川、塩川等）により構成されています。

ハケ岳地域は、火山帯の南側斜面地、火山扇状地及び韮崎泥流による地形からなり、どちらも開析して台地化しています。茅ヶ岳地域は、急勾配の西側斜面地と開析して発達した山麓扇状地が台地化しています。また、甲斐駒ヶ岳地域は、急峻な大起伏山地に開析が進み、台地及び扇状地を形成しています。

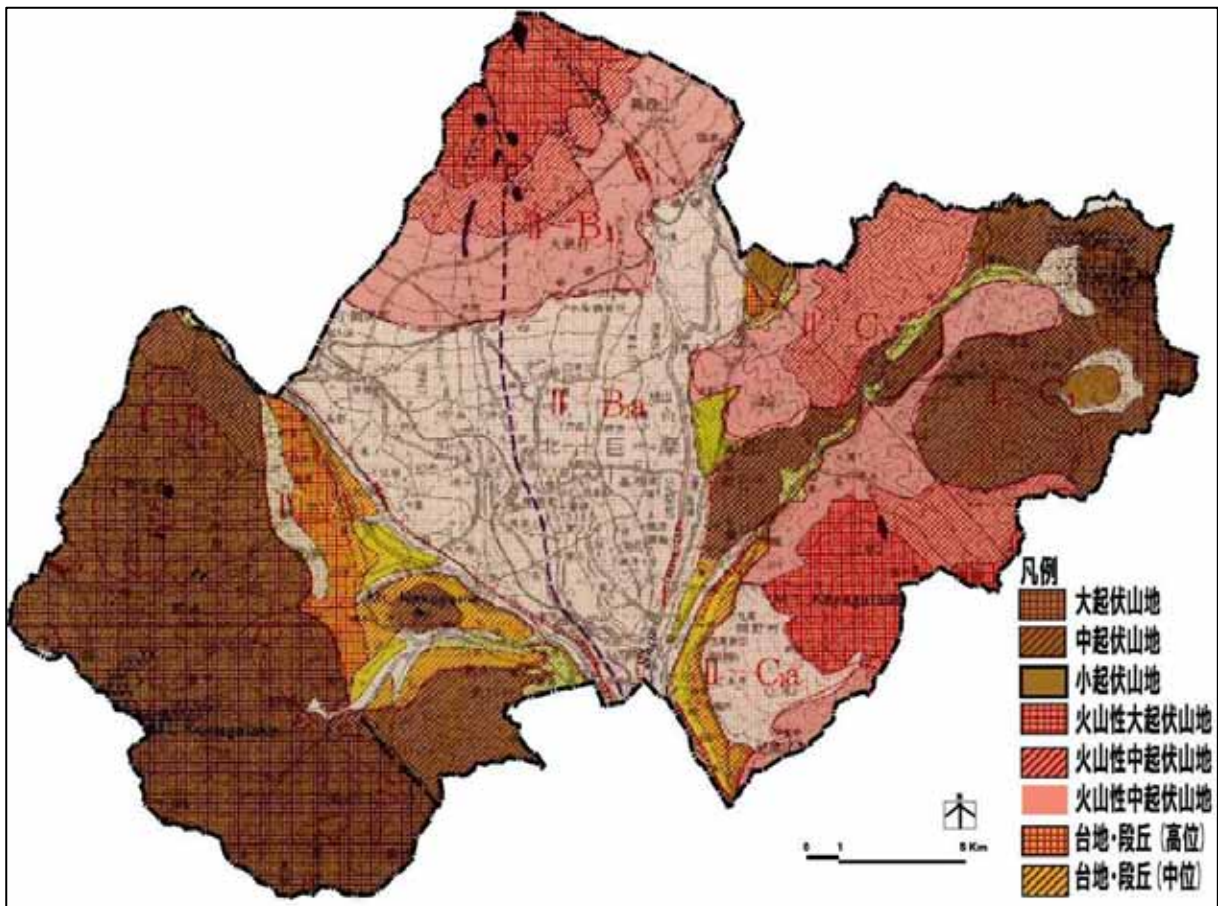
このような地形等の条件から、自然防災のために、山岳地域は水源涵養保安林、土砂流出防備保安林及び土砂崩壊流出危険地区に広く指定され、また、小河川は砂防指定地となっています。

自然防災関係法指定状況



資料：土地利用調整総合ネットワークシステム・国土交通省他

地形分類図



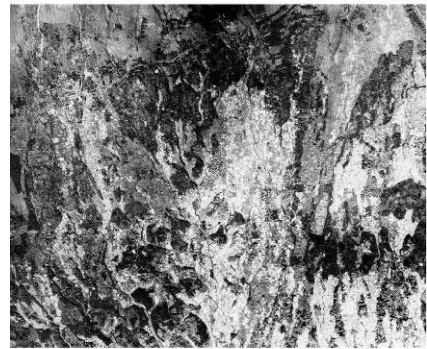
資料：土地分類基本調査・国土交通省

(3) 標高に応じた多彩な植生

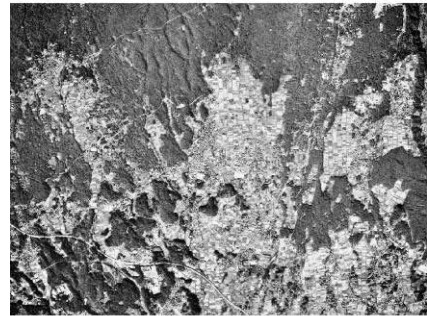
高低差のある地形条件から多彩な植生を有しています。概ね標高 2,000m を超えて高山帯植生・亜高山帯植生が分布します。その下位にブナクラスの自然林及び代償植生群落と戦後植林が進められたアカマツ、カラマツの植林が田園集落近郊まで広く分布しています。また、市街地・集落周辺においては、河川沿い斜面等のクヌギ・コナラ群落とアカマツ植林地が民有里山林を形成しています。

なお、アカマツ、カラマツ等の人工林は高齢級化しており、今後の適正な利用と管理が求められる状況にあります。

植林による地域環境の変遷

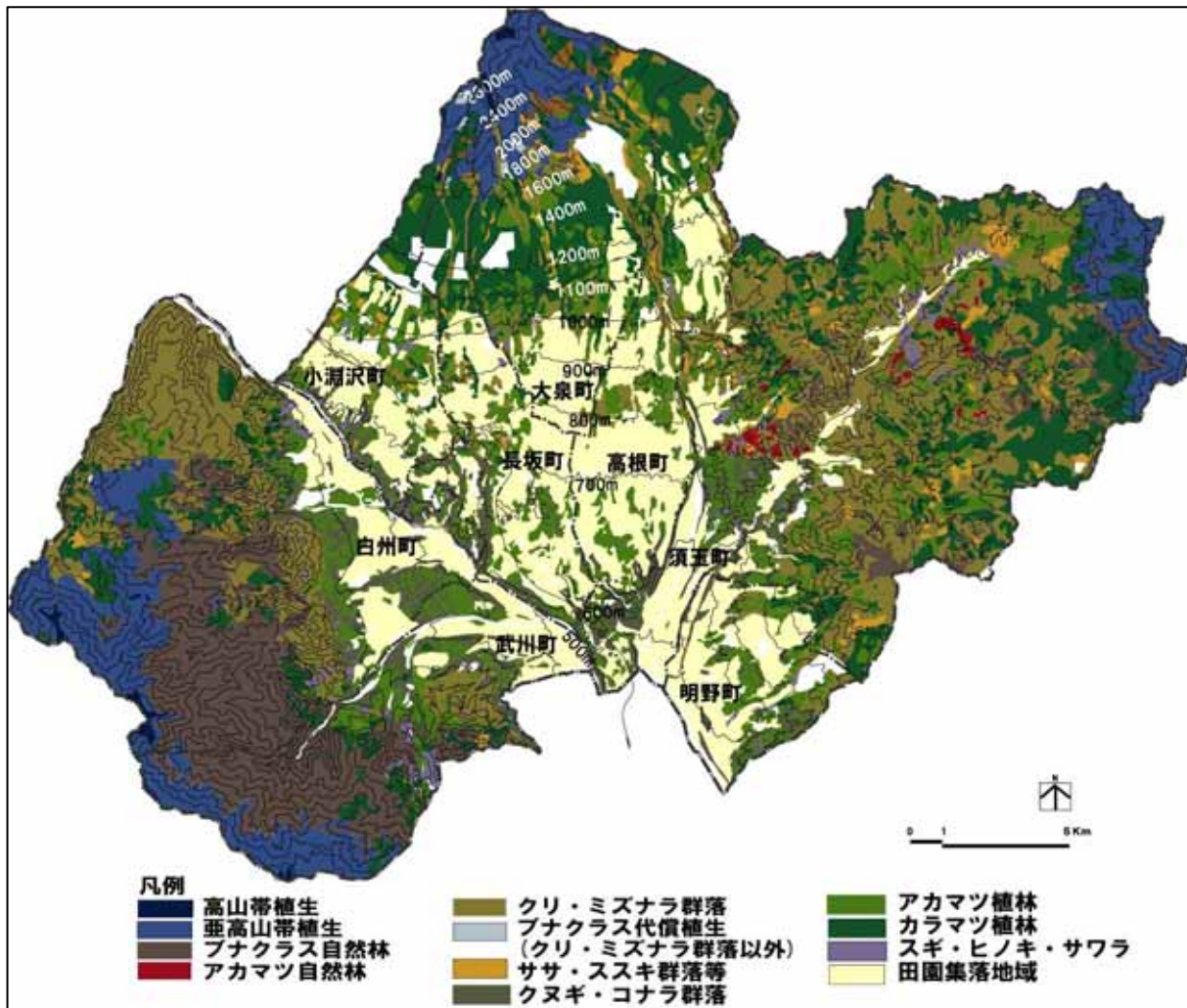


1947年



1999年

植生現況図



資料：第3回自然環境基礎調査・環境省

1.2 成り立ちとまちづくり

(1) 成り立ちとまちづくりの経緯

北杜市の歴史や特徴を認識して共有することは、まちづくりを継続的に進めるための第一歩です。ここでは、本市の成り立ちについて簡潔にまとめました。

本市の成り立ちは古く、市内全域にわたり、縄文時代の遺跡が多数発見されています。その数が多いことから、八ヶ岳の南西から東南の一帯は「縄文回廊」と呼ばれるほどで、一大文化圏を形成していたものと考えられています。

中世以前は市域の大部分が、甲斐国巨摩郡逸見筋（へみすじ）に属し、良馬の産地として知られており、朝廷直轄の牧が置かれました。

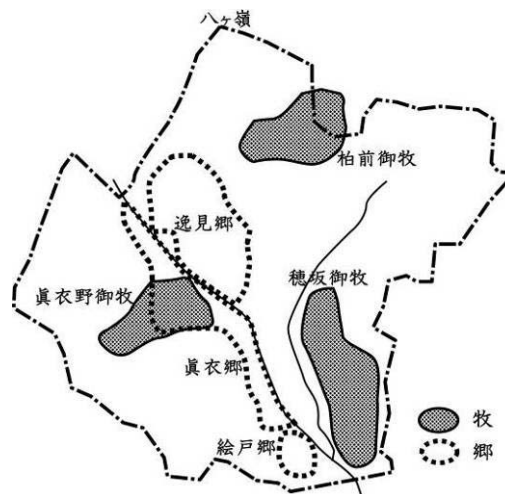
戦国時代には武田氏の信濃侵攻における拠点となり、軍用道路として整備されたと言われる棒道や中継地点であった谷戸城をはじめ、数多くの史跡が残っています。なお、武田信玄の妹である禰々御料人が諏訪氏に嫁ぐ際、諏訪郡との境に位置する18村（現在の諏訪郡富士見町に属する、葛窪、先達、田端、蔦木など）が化粧料として持参され、信濃国との国境が現在の甲六川に変更されたといわれています。

江戸時代は各地に村が誕生します。村は農民生活の基盤であり、行政単位でもありました。名主や長百姓を中心に共同体を結成しました。また、江戸時代の甲府・江戸と信州諏訪を結ぶ「甲州街道」、信州佐久郡を結ぶ「佐久往還」の整備に伴い、台ヶ原や教来石（白州町）、若神子（須玉町）などは宿場町として栄えました。なお、村社会が安定した江戸時代半ばには入会山論争などの権利闘争も起こりました。これらの、当時形成された集落形態の原形は現在へも受け継がれています。

明治時代は、殖産興業の奨励により、養蚕産業が盛んになり、米、麦、野菜の栽培と養蚕が主な産業でした。明治37年に国鉄中央本線が開通し、その後、大正7年には、長坂駅の開設と駅

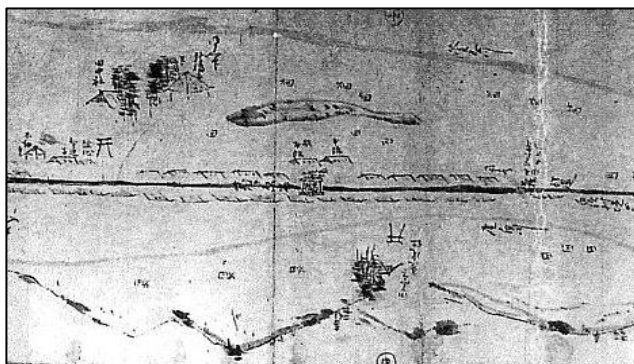


国指定史跡 金生遺跡（大泉町谷戸）
縄文時代後～晩期の遺跡で、当時の住居跡のほか墓の跡、祈りを捧げるために造られた祭壇なども見つっている。



中世以前の牧の分布

資料：八ヶ岳南麓都市計画区域案策定調査



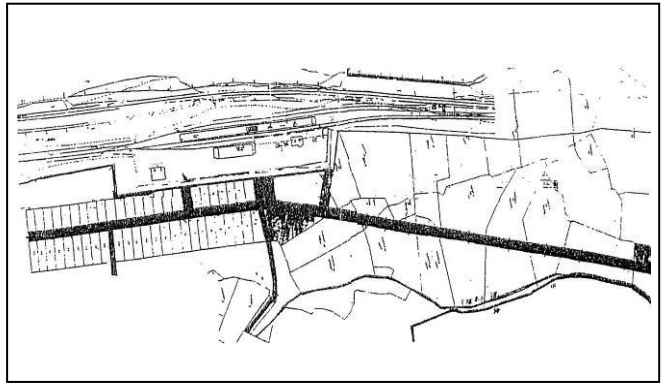
台ヶ原宿絵図

街道の道幅は2～3間(約3.5～5.5m)、中央に高札場と本陣・脇本陣がある。

周辺でのまちづくりが進められました。その後、昭和 10 年に小海線が開通し、また、主要な道路網の整備が進みました。

終戦直後の食糧難、引揚者の生計確保といった目的で、大東豊・篠原・女取（小淵沢町）、小泉・蕪（長坂町）、大開・大泉帰農・泉原・石堂・油川（大泉町）、清里（高根町）などの八ヶ岳南麓をはじめとする高原地帯に入植が行われました。しかし、開拓者の生活はきびしく、離農者が後を絶ちませんでした。その後、国民生活が安定してくると、開拓地では酪農や高原野菜の栽培などが行われるようになり、さらにはペンションなど高原観光も進展し、今では本市の経済を支える重要な位置を占めるようになりました。

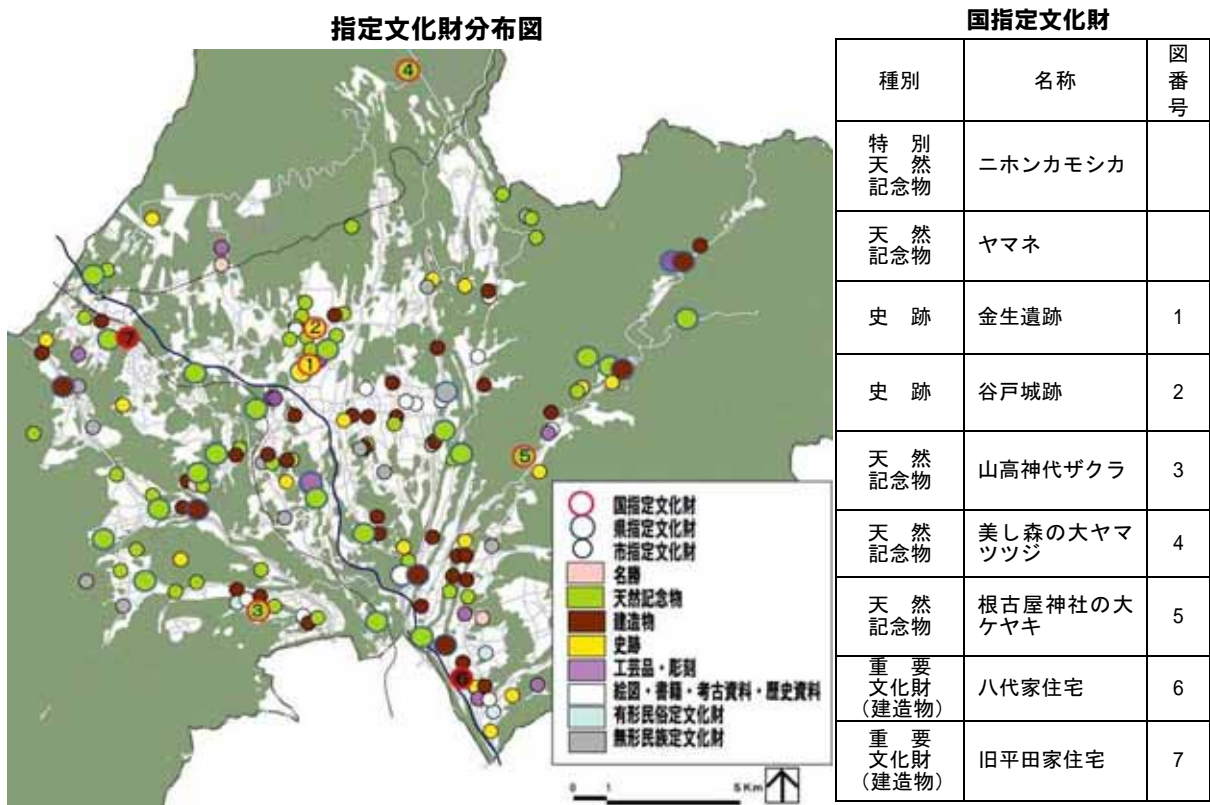
また、長坂、小淵沢、白州などでは、工場の立地も進み、中央自動車道の開通や幹線道路の整備などの交通網の発達により、首都圏から約 2 時間の全国でも有数の観光レクリエーション地域として大きく発展し、今日に至っています。



長坂駅開設に伴い地域主導で進められた駅周辺のまちづくり計画図

(2) 豊富な文化財

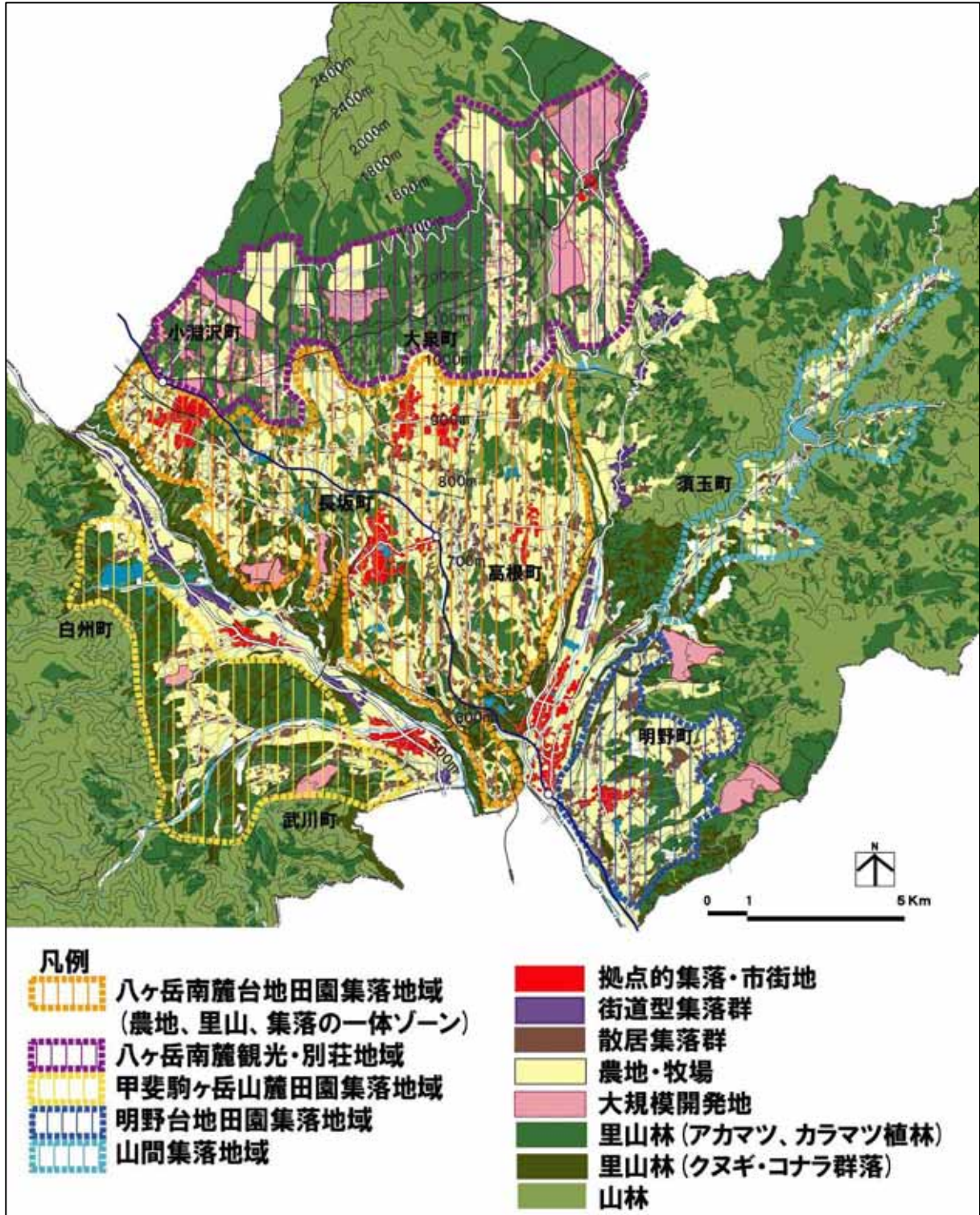
多彩な歴史的経緯を背景に、9 つの国指定文化財をはじめ数多くの文化財を有しています。



(3) 形成された地域の特性

地形・水系・気候等の自然条件、農林環境条件、集落形成の経緯などから、地域の空間的な特性を整理すると下図に示すように田園居住地域、観光・別荘地域、山間集落地域等が形成されています。

形成された地域の特性図



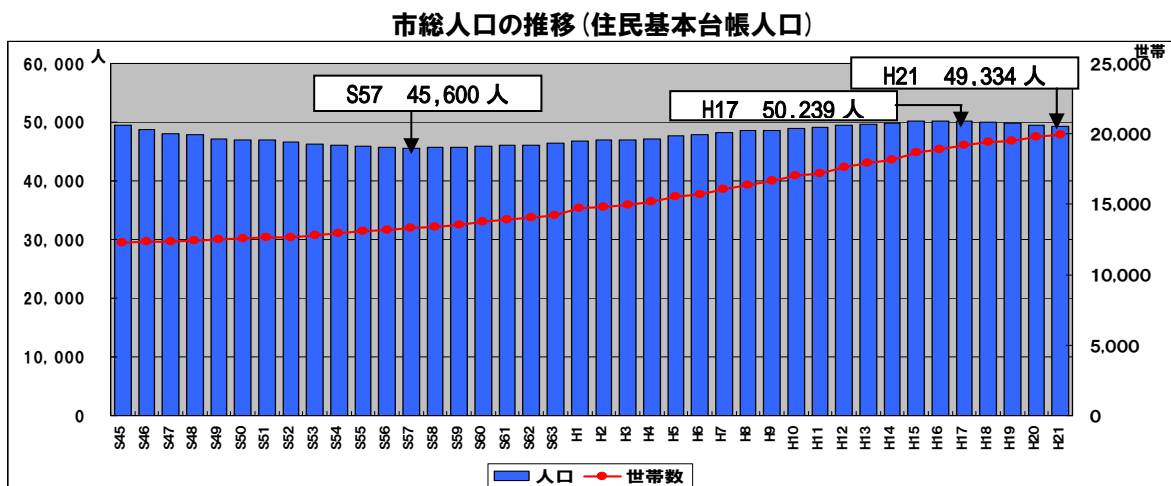
2 近年の北杜市の動き

2.1 人口等の動き

(1) 人口と世帯の動き

① 減少に転じた市総人口

総人口の推移を住民基本台帳人口でみると、下図のように、昭和57年の45,600人から増加を続けましたが、平成17年の50,239人をピークに近年は減少傾向となっています。なお、世帯数は増加の傾向にあります。

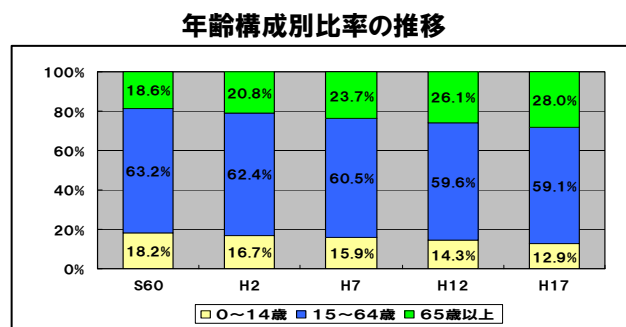


注: 各年10月末1日住民基本台帳人口

② 進む少子高齢化

平成17年国勢調査による年齢構成は、15歳未満が県平均の14.4%に対して12.9%、65歳以上が同21.9%に対して28.0%と少子高齢化が進んでいます。

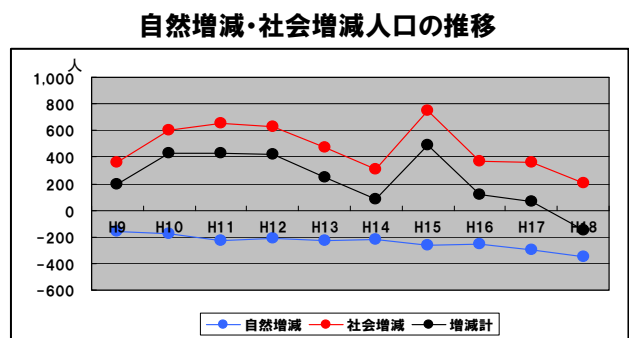
なお、15～65歳の生産年齢人口実数は、既に平成7年より減少に転じています。



資料: 国勢調査

③ 県外からの人口転入

平成9年～18年の10年間の社会増減は+4,699人、自然増減は-2,386人とこの間の人口増加は転入による社会増が主な要因です。また、平成18年の本市への転入者(2,003人)の7割弱が首都圏などの県外からの転入です。



資料: 山梨県常住人口調査

④ 地区別の人口・世帯数等の動き

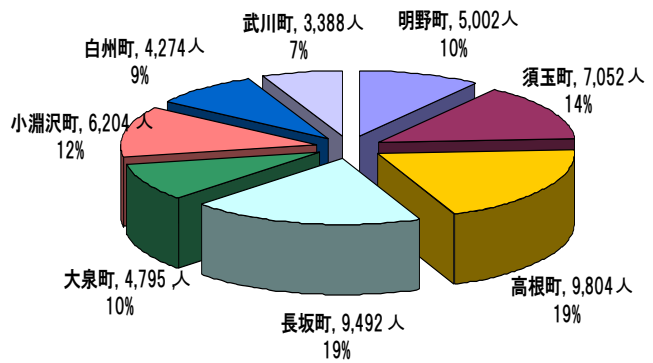
市内全域にわたり分散的に集落が形成されており、行政区別人口の偏りは少ない状況です。

平成7年から17年の10年間の地区（小ゾーン）別人口増減率をみると、別荘立地の進むハケ岳南麓北部、住宅立地の進むハケ岳南麓南部（長坂市街地東部）、甲斐駒ヶ岳山麓（横手、柳沢地区等）、宅地化の進行がみられる国道141号沿い（若神子、箕輪等）での人口増加を特徴としています。

同様に同10年間の地区別世帯数増減率は、須玉地域の一部を除きほぼ全域で世帯数は増加していますが、小淵沢市街地や長坂市街地では世帯数の減少が進んでいます。

また、地区別の高齢人口比率（65歳以上人口比率）では、ほぼ、前記の別荘・住宅立地の進む人口増加地区を中心に市平均の高齢人口比率（平成21年で29.6%）を下回り、その他の散居型集落地域では高齢人口比率が30%を上回っています。

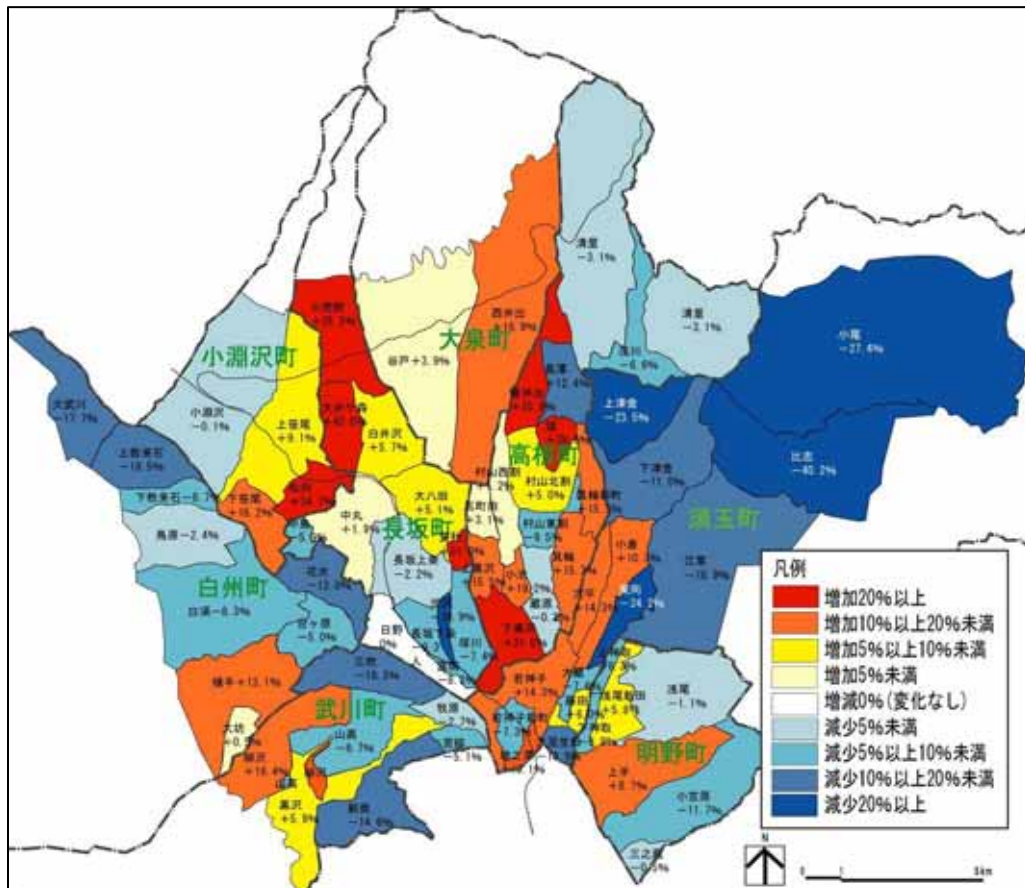
行政区別人口割合 (H19)



資料：住民基本台帳

地区別人口増減率(H7～H17)

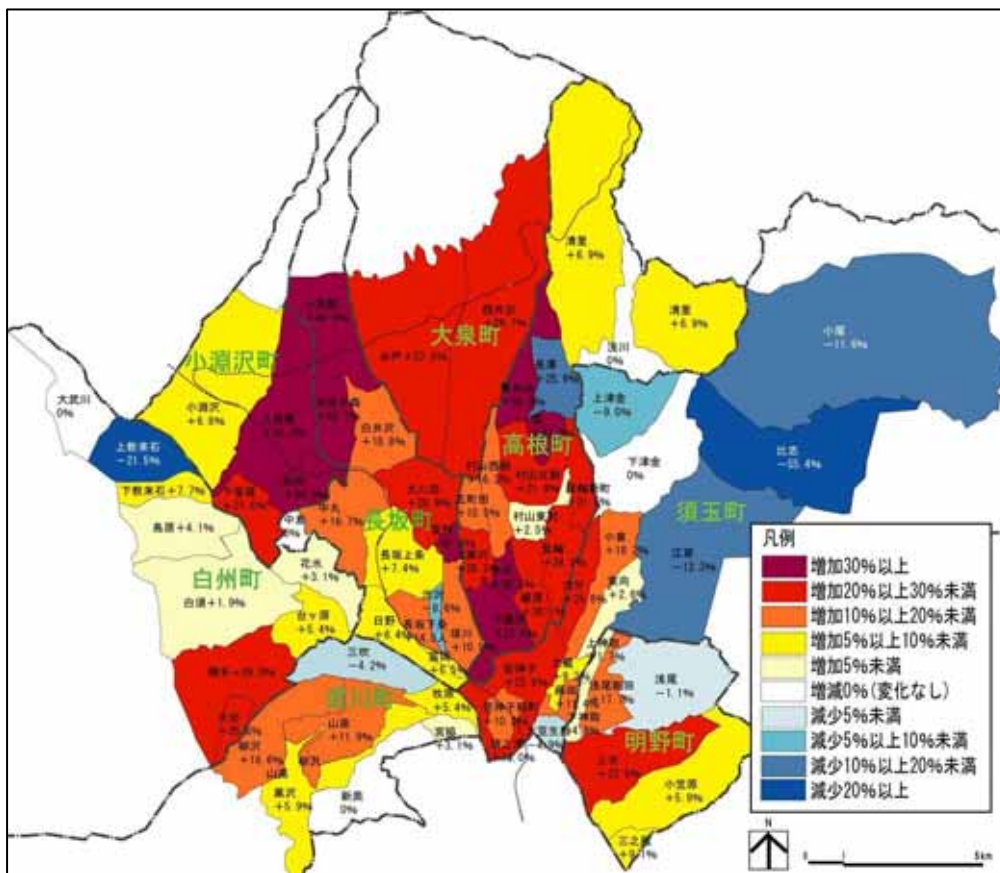
(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外（居住者なし）)



資料：国勢調査 調査区集計

地区別世帯数増減率(H7~H17)

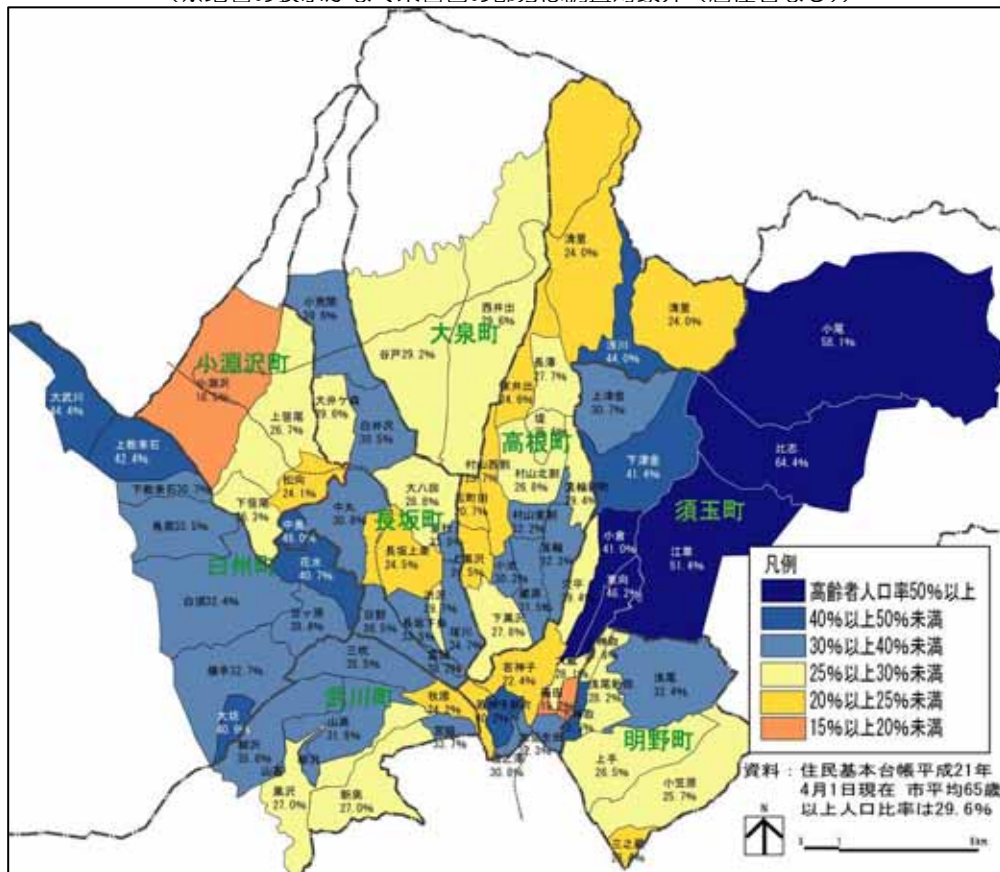
(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外(居住者なし))



資料: 国勢調査 調査区集計

地区別高齢人口比率(H21)

(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外(居住者なし))



2.2 産業動向

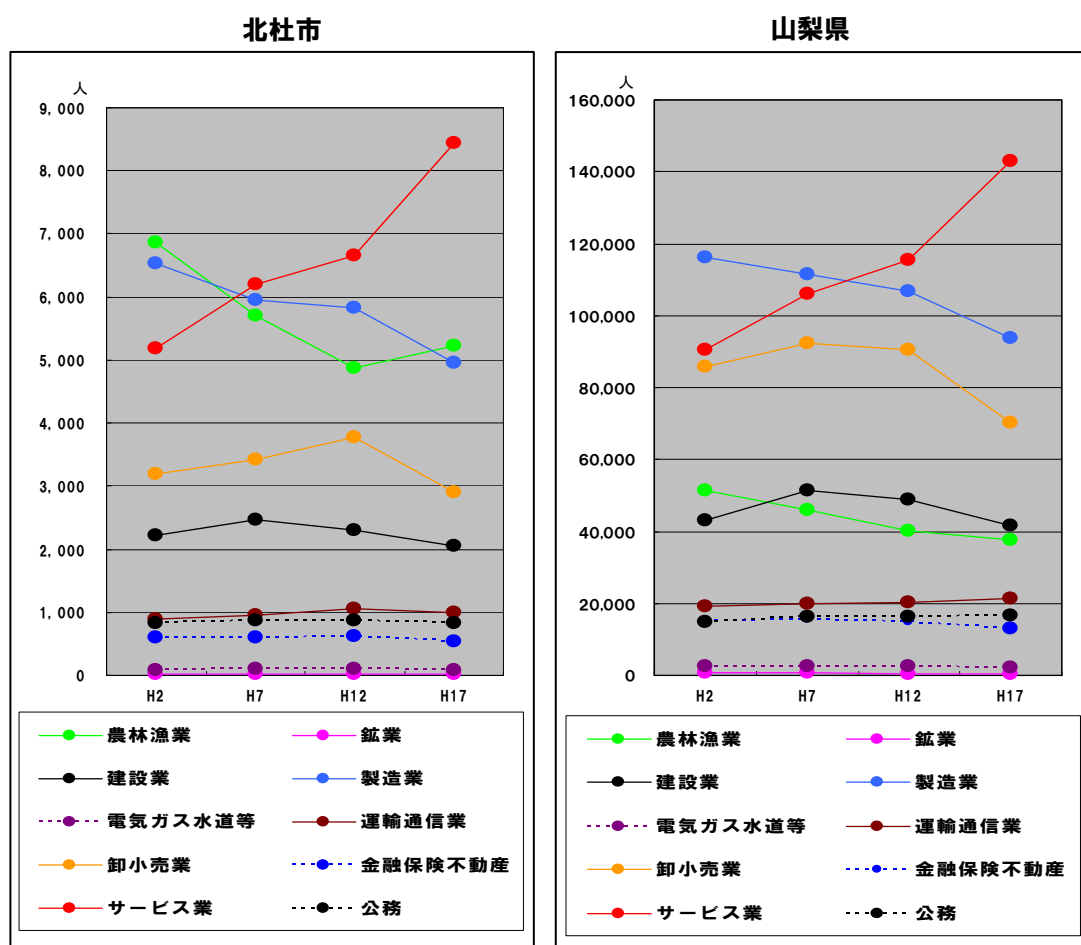
(1) 就業人口構造と通勤の動き

① 就業人口構造

就業人口の構造は、県平均に比べ農業の比率が高く、本市の基幹産業であるものの、その推移は減少傾向にあります。

近年の産業構造の変化に伴い、サービス業の伸びが大きくなっています。

産業別就業人口の推移



資料:国勢調査

② 通勤動向

平成 17 年国勢調査による市内常住の就業者は 26,096 人、同屋間従業者は 26,078 人と若干の流出超過となっています。平成 17 年時点の旧北杜市（旧小淵沢町を除く）の他都市への通勤流出人口割合は概ね 25%で、主な通勤先は、韮崎市、甲斐市、甲府市となっています。

(2) 農業の実態

① 農業の特性

本市の農業は、自然・気候条件から、稲作、高原野菜、畜産を中心とし、粗生産額（H18）で、米は県全体の約4割弱、畜産は3割弱を占めます。

このため、県平均に比べ水田及び畑の経営耕地面積割合が大きいことを特徴としています。

② 減少する農家数・経営耕地

農家数は減少が続いています。特に、経営耕地が30a以上または農産物販売額が年間50万円以上の「販売農家」の減少が顕著です。

経営耕地面積は、平成17年で約2,900haですが、平成7年から17年の10年間で、水田が約630ha、畑が約450ha、樹園地が約160haの合計約1,240haの農地が減少しています。

③ 農業従事者の高齢化

農業従事者の約7割弱が65歳以上の高齢者で、高齢者割合は山梨県平均に比べ高くなっています。

また、同居する農業後継者がいないとする農家割合は、県平均を下回るものの約6割弱を占めています。

④ 耕作放棄地の増加

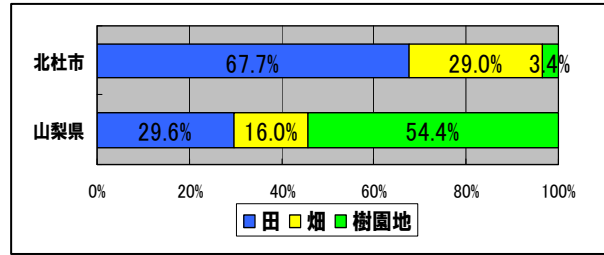
平成17年での農家の所有する耕作放棄地面積は、745haで、これは、県全体耕作放棄地の2割強にあたります。耕作放棄地率、農家一戸当りの耕作放棄地面積は、ともに県平均を上回っています。

なお、これらの農家の所有する耕作放棄地の他に、非農家の所有する耕作放棄地が平成17年で約280haあり、併せて概ね1,030haの耕作放棄地が市内に分布しています。

⑤ 農業施策対処の状況

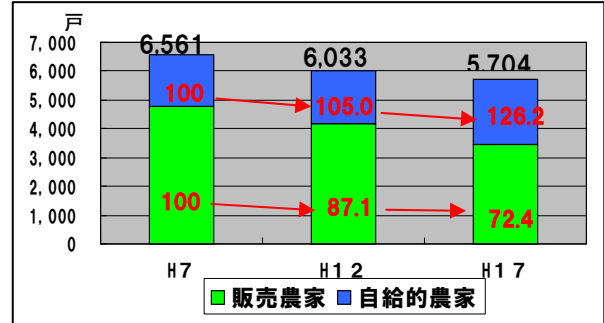
市では「活力ある農業の推進」を柱に、①農地の保全とほ場の整備、②農道や農業用水路の整備、③地域農業の

経営耕地の構成



資料：農林業センサス

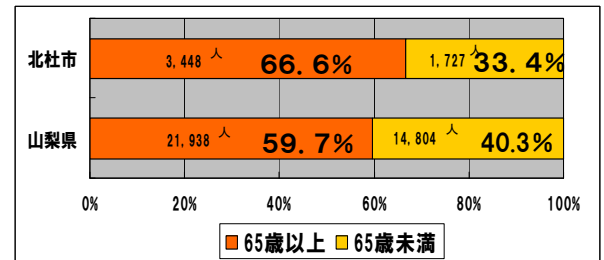
農家数の推移



・販売農家：経営耕地面積が30a以上または農産物販売金額が50万円以上の農家
・赤字はH7年を100とした指数

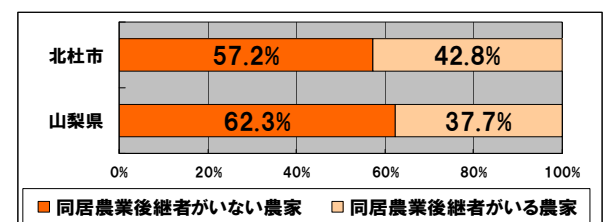
資料：農林業センサス

農業就業者の高齢化割合 (H17)



資料：農林業センサス

同居する農業後継者のいる農家 H17 (販売農家)



資料：農林業センサス

農家所有の耕作放棄地の状況 (H17)

	耕作放棄地面積ha	耕作放棄地率	農家1戸当り耕作放棄地面積a
北杜市	745	20.2%	13.1
山梨県	3,252	16.9%	8.2

・農家の所有する耕作放棄地面積である。
・耕作放棄地率
=耕作放棄地面積/(経営耕地面積+耕作放棄地面積)

資料：農林業センサス

推進、④特色ある農業・農村づくりにより農業振興を進めています。

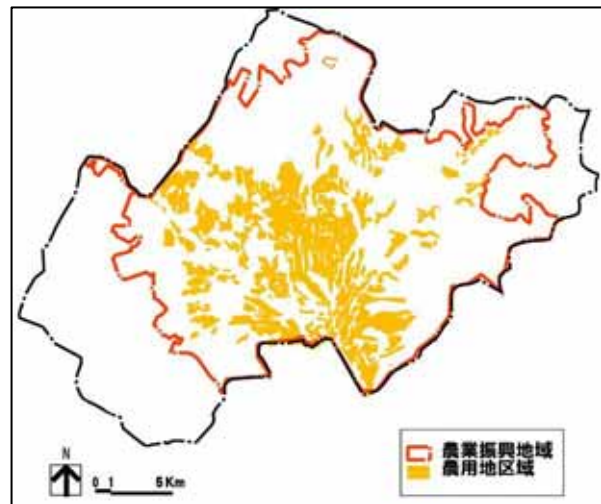
また、現在市内に存する 745ha の耕作放棄地については、実態調査の上、今後農地として再生可能な農地が過半を超えるものとして、市内の農業法人の協力により、農地としての活用を推進・支援しています。

本計画においても、これらの農業・農地の保全と振興や農地の計画的な宅地化の規制・誘導など、土地利用計画からの積極的な支援が基本的な課題と考えられます。

市総合計画における「活力ある農業の推進」の方針

- 農地の保全とほ場の整備
 - ・農振法農用地の整備推進
- 農道や農業用水路の整備
 - ・緊急性・必要性・効率性による事業実施
- 地域農業の推進
 - ・売れる米づくり
 - ・農地の流動化、組織の育成・法人化
- 特色ある農業・農村づくり
 - ・消費者ニーズ対応、市内直売施設との連携等

農用地の指定状況



(3) 林業振興と林地の実態

① 林地の減少

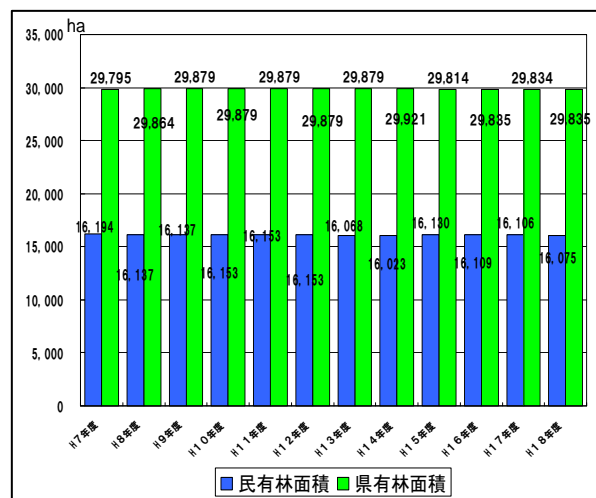
林業・木材産業を取り巻く厳しい状況を背景に、森林の土地利用は、非常に不安定な状況にあります。

平成 18 年度の森林面積は県有林が 29,835ha、民有林が 16,075 ha の計 45,910 ha で、平成 8 年度からの 10 年間に、県有林が 29ha、民有林が 62ha 減少し、合わせて 91ha の森林が減少しています。

② 土地利用規制の緩い民有林

減少が顕著な民有林は、身近なアカマツ林やナラ等の里山林として、また、土地利用境界部の緑として地域環境の安定化に寄与していますが、現在指定されている「地域森林計画対象民有林」

森林面積の推移



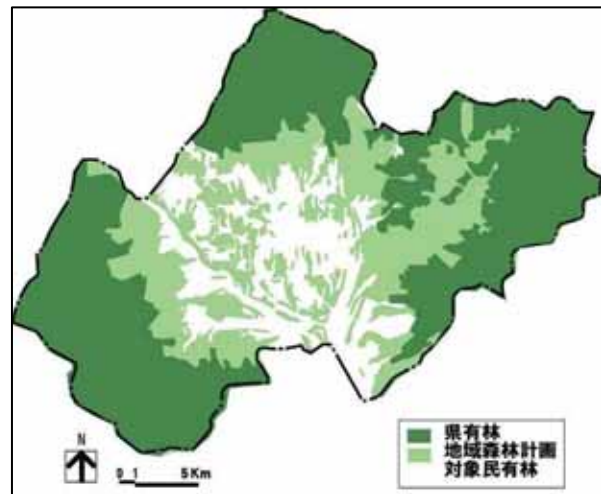
資料：山梨県林業統計書

は、比較的土地利用規制が緩く、このため、民有林の保全・整備が強く望まれる状況にあります。

③ 森林の多様な機能の保全・活用

豊富な森林資源については、木質バイオマスエネルギーをはじめとして、森林の持つ多様な機能に着目し、その保全と活用などを進めることが望まれています。

県有林及び地域森林計画対象民有林



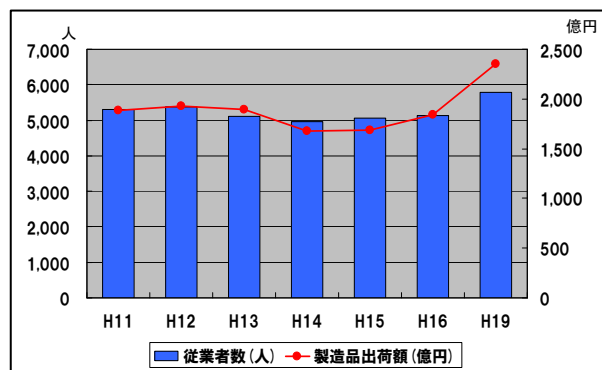
(4) 工業の実態

① 堅調に推移する工業生産

工業は、豊かな自然・農林環境を活用して、飲料生産、窯業・土石製品製造及び電気・電子・機械製造を中心としています。

平成19年の製造品出荷額は約2,350億円、従業者約5,800人、約2,400事業所を数え、堅調に推移しています。

工業指標の推移



資料：工業統計

② 工業振興施策の状況

市では、豊かな自然に合致し、これを活かせるような環境にやさしい企業、農産物等の生産加工関連企業、時代に応じた知的産業などの企業の誘致を進めています。このため、計画的な用地の確保が求められています。

市総合計画における工業振興の方針

③ 分散的な工業地の土地利用形成

工業団地は、地域における農業従事者の雇用を目標とする農村工業導入促進法の活用や耕作放棄地等の低未利用地の利用が主であり、各地域への分散的な立地にならざるをえません。このため、優れた自然環境の保全の側面からみれば、新規企業の更なる分散を避け、既存工業地周辺等へ計画的に用地の確保を図ることが求められます。

■ 企業誘致活動の推進

● 企業誘致の推進

- ・環境にやさしい企業等の誘致
- ・市内企業に関連した事業を含む企業等の誘致
- ・知的産業や在宅オフィスの誘致、ベンチャー企業の創出及び育成
- ・農産物等の生産加工関連企業の誘致

● 誘致活動の展開

- ・誘致が可能な土地の確保
- ・社会貢献に取り組む企業の誘致

■ 地域産業の活性化と企業振興

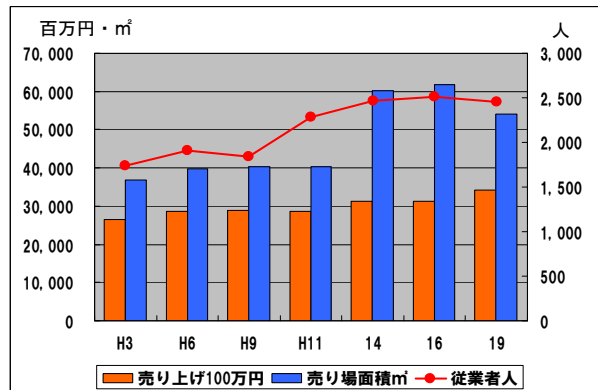
(5) 小売商業の実態

① 増加から減少に転じる売り場面積

小売商業の平成19年の年間売上額は約343億円で、増加傾向にあります。従業者は約2,450人、事業所数は約570事業所、売り場面積は約54,000㎡で、増加から減少の傾向にあります。

大型店の郊外立地により、事業所当りの売り場面積を押し上げていますが、既存小売店舗の減少により、事業所総数は減少しています。

小売商業指標の推移

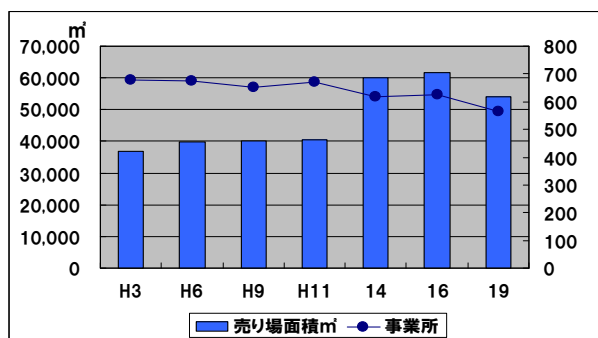


② 変化する広域消費構造

本市は、甲府市及び韮崎市の広域的な商圈に属し、市内商業の地元購買率は低く、減少の傾向にあります。

さらに、近年の周辺都市における郊外大型店の立地に伴い、広域的な商圈構造は大きく変化し、市内小売店舗の減少とあいまって、不安定な商業構造となっています。このため、市民生活を支える安定的な商業サービスの確保が求められています。

小売商業事業所数と売り場面積の推移



資料：商業統計

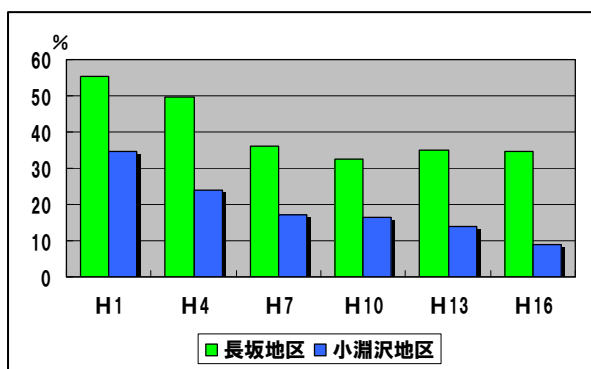
③ 商業振興施策と土地利用計画での対応

市では、地域の特色を活かした魅力ある商業の振興と市民の日常の利便を確保するため、商店街の活性化及び地域商業活動の支援を進めています。

また、小淵沢、長坂、清里の各駅前地区での「まちづくり交付金事業」を推進しています。

まちづくり計画の方向としては、これらの施策の推進支援とともに、郊外立地商業の適正な規制・誘導、生活中心地における商業振興・育成、市民の利便性を確保するための鉄道・バス等の公共交通との連携の強化、観光と結びついた広域商業店舗や大型店舗の立地に対する市民意向を反映した規制・誘導策などの検討と方向付けが求められます。

長坂地区、小淵沢地区商業の地元購買率の推移



注：地元購買率は各地区内居住者の購買割合

資料：県購買動向調査

市総合計画における商業振興の方針

■ 商店街の活性化

- ・商工会活動への支援
- ・中心市街地の活性化推進

■ 商店経営の充実と個店の活性化

- ・共同ショッピングセンター施設の整備
- ・個性や魅力ある店舗づくりの推進

(6) 観光の実態

① 豊富な資源を有する観光地域

本市の年間観光客実数は平成 20 年で概ね 700 万人を数え、県全体観光客数の約 15% を占める主要な観光地を形成しています。市内には清らかな水資源、美しい自然景観、森林資源や動植物、温泉地や歴史的街並み等の豊富な自然・歴史・農業・文化資源と高原リゾート地域を有しています。

観光地域として、八ヶ岳高原周辺、金峰・みずがき周辺、甲斐駒ヶ岳・鳳凰三山周辺、茅ヶ岳周辺があり、観光客実数の推移では、平成 16 年から平成 20 年で 2.9% の増加となっておりますが、宿泊客実数では、5.6% の減少となっております。これは八ヶ岳高原周辺地域の減少が主要因となっております。

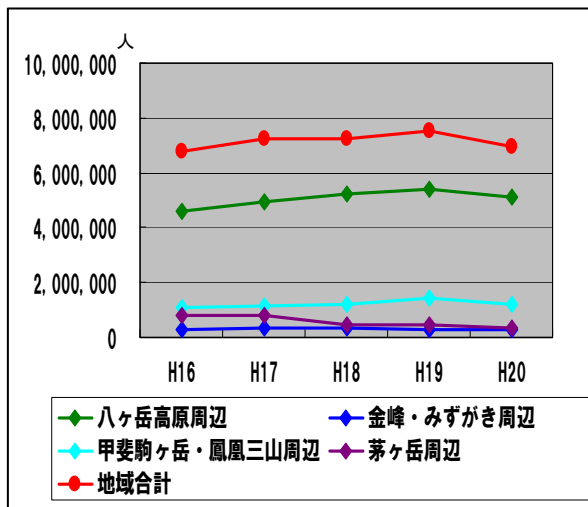
② 観光振興施策の方向

本市の観光振興は、地域資源の一層の活用を基本として、各地域の連携の強化によるネットワーク型の観光地形成や観光・交流拠点における受け入れ体制の充実を基本方針として進めています。

③ 観光と連携した地域形成

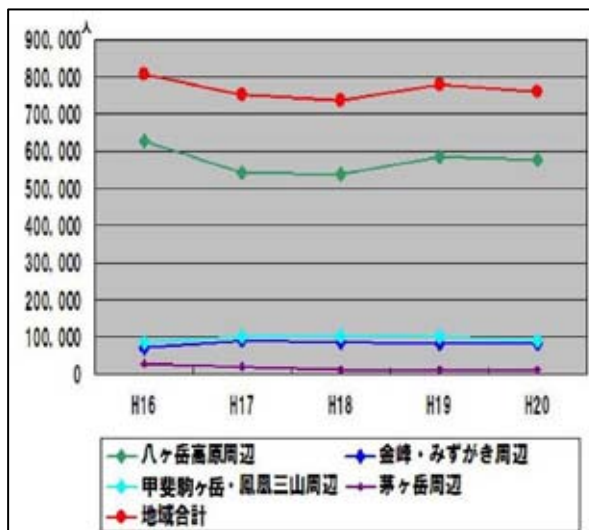
本計画においては、これらの施策の推進を支援するとともに、優れた自然環境の保全と観光レクリエーションゾーンの計画的で適正な形成、都市農村交流を支える農林環境の保全、観光と連携した地域商業の振興、交通条件の検討など、観光と連携した地域形成の方向付けが求められます。

観光客実数の推移



資料：山梨県観光客動態調査

宿泊客実数の推移



資料：山梨県観光客動態調査

市総合計画における観光振興の方針

- **地域資源の活用**
 - ・自然、歴史、文化、農業等、各種地域資源の活用
- **ネットワーク型観光地づくりの推進**
 - ・市内各地域の連携
 - ・滞在・周遊観光地づくり
- **受け入れ体制の充実**
 - ・観光交流拠点の整備、情報発信力の強化

2.3 主要都市施設の状況

(1) 道路・交通施設

① 道路網

骨格道路網は、国道、主要地方道、一般県道を中心に、概ね3～4km間隔の網目状に形成されています。骨格道路の平日交通量は概ね1万台/24時間程度で、混雑率も1以下ですが、国道20号、同141号では渋滞損失時間の高い交差点や交通事故対処の必要箇所もみられます。また、生活道路は、集落や市街地の状況に応じて形成されています。

② 公共交通の状況

本市の自動車保有率は、2.36台/世帯（平成18年）と高く、このため、公共交通の利用率が低くなっています。市合計の世帯当りの日駅乗車客率（乗車性向H18）は18%にとどまり、また、鉄道乗車人員は減少しています。

バスルートは、駅を中心に各集落を結んでいます。サービス水準の確保や効率的な維持運営などが求められています。

③ 道路網と土地利用

緩い土地利用規制にあって、網目状に道路が形成された地域では、どこでも宅地化が可能という状況を招いています。

一方、分散する集落間を結ぶ道路は、地域の生活・活動上重要な位置を占めますが、維持管理費用の占める割合の増加が人口減少下における財政上の課題となっています。

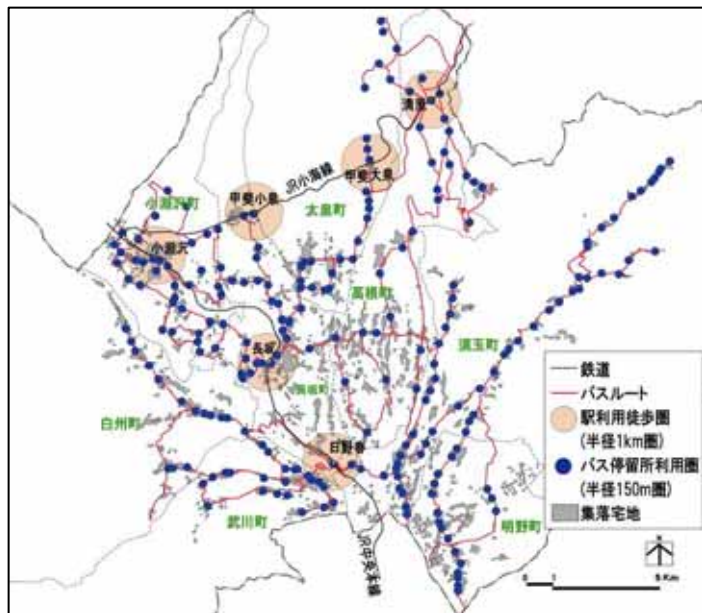
このため、非効率な道路整備を避けるとともに、土地利用においても、今以上の分散を抑止することが求められます。

道路網と交通量



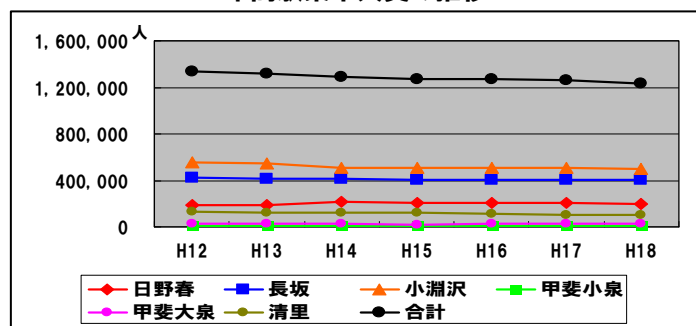
資料: 交通情勢調査

鉄道とバスルート



市資料より作成

年間駅乗車人員の推移



資料: 山梨県統計年鑑

(2) 上下水道施設

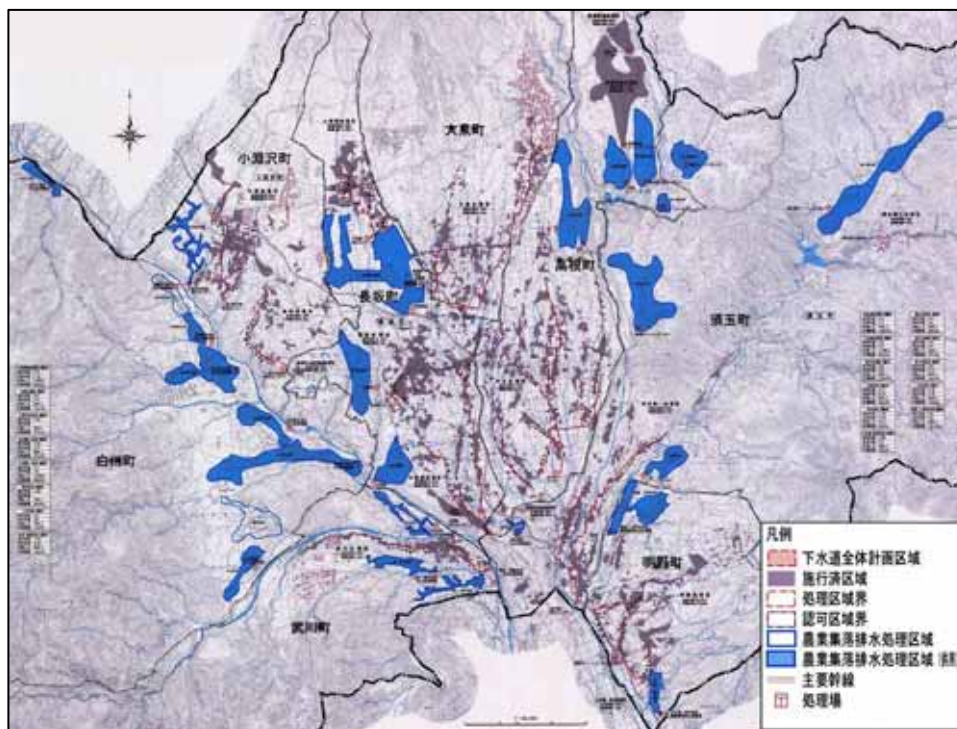
① 上水道

現在、点在する簡易水道事業を統合し、23事業約120箇所の浄水場、配水池の稼働を目指しています。「ミネラルウォーター日本一の里」を後世に継いでいくため、市民、企業の協力の下、水源を涵養する森林保護が求められています。

② 下水道

特定環境保全公共下水道事業、農業集落排水事業が進められ、普及率は87.08%（H20年度末）となっています。下水道計画区域は、図に示すとおりで、計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を進めています。

下水道計画図



主要公共施設の地区別状況

(3) 主要公共施設

市では2箇所の市立病院と2診療所を運営しています。その他の教育施設、学習施設、体育施設、保健・福祉施設、消防・警察施設等の主要公共施設については、各行政区に分散して配置され、市民利用がなされています。

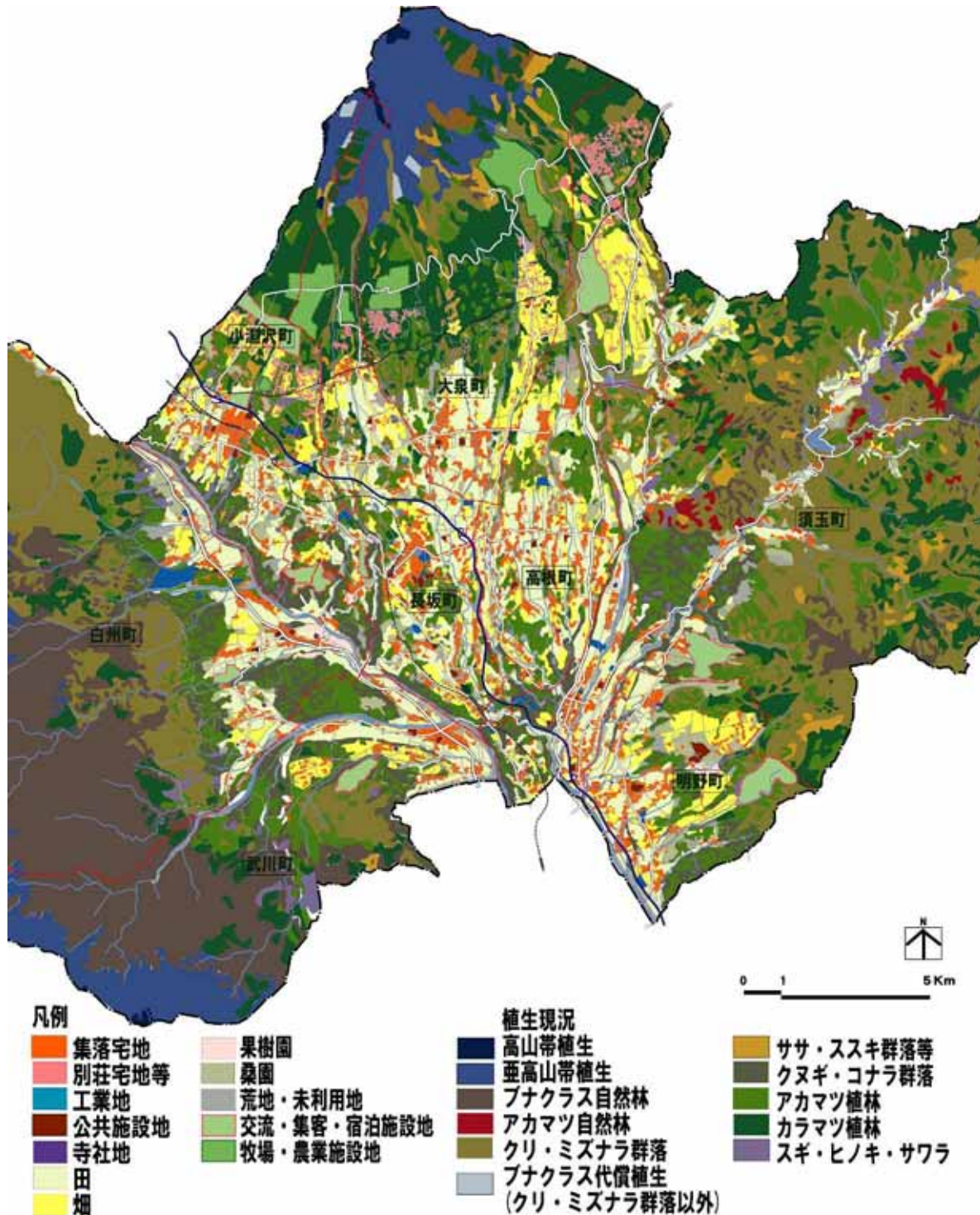
		明野町地区	須玉町地区	高根町地区	長坂町地区	大泉町地区	小淵沢町地区	白州町地区	武川町地区
教育施設	小学校	1	2	4	4	1	1	1	1
	中学校	1	1	1	2	1	1	1	1
	高等学校		1		2		1		
生涯学習施設	図書館	1	1	1	1	1	1	1	1
	資料館等	2	2	1	3	1	1	1	1
体育施設	公園		6	1	1				1
	体育館等	3	2	3	1	5	1	3	5
保健施設	保健・サービス施設等	2	4	2	2	2	2	2	2
医療施設	病院		1		1				
	診療所	1						1	
児童福祉施設	保育園	2	1	5	4	1	2	1	1
	学童施設等	2	1	3	5	3	2	1	1
警察消防施設	警察署・駐在所	2	3	2	2	1	1	2	1
	消防署・分署		1	1	1		1	1	

2.4 土地利用の動向

(1) 土地利用の現況

土地利用の現況は、図に示すように山麓台地及び河川沿い低地に集落群が分布し、田園集落地域を形成しています。ハヶ岳南麓北部の山林地に牧場、別荘地及び開発地が分布し、別荘地については、農林地での立地が進んでいます。

土地利用現況図

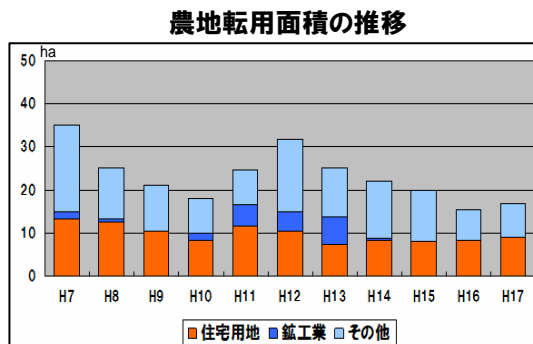


国土地理院地形図、自然環境基礎調査・環境省及び住宅地図より作成

(2) 土地・建物利用の動き

① 農地転用による開発の動き

農地転用による土地利用の転換（開発）動向をみると、平成7年からの10年間で、約260haの農地が転用され、転用用途の面積割合は、住宅用地が42%、工業用地等が8%、その他用途が50%となっています。



農林地への転用を除く農地転用面積である。

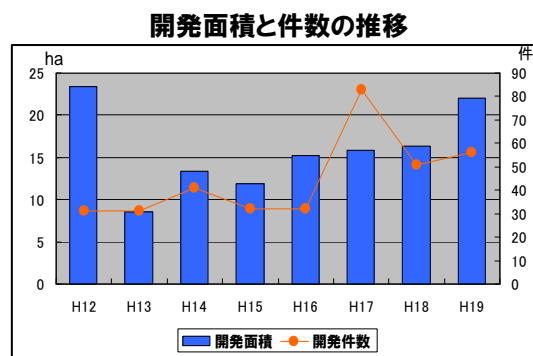
資料 県土地利用動向調査

② 開発の動き

● 小規模分散的な開発の進行

開発(都市計画及び市条例による開発許可)は近年の8年間で総面積が約130ha、約360件、平均開発面積は約3,600㎡となっています。

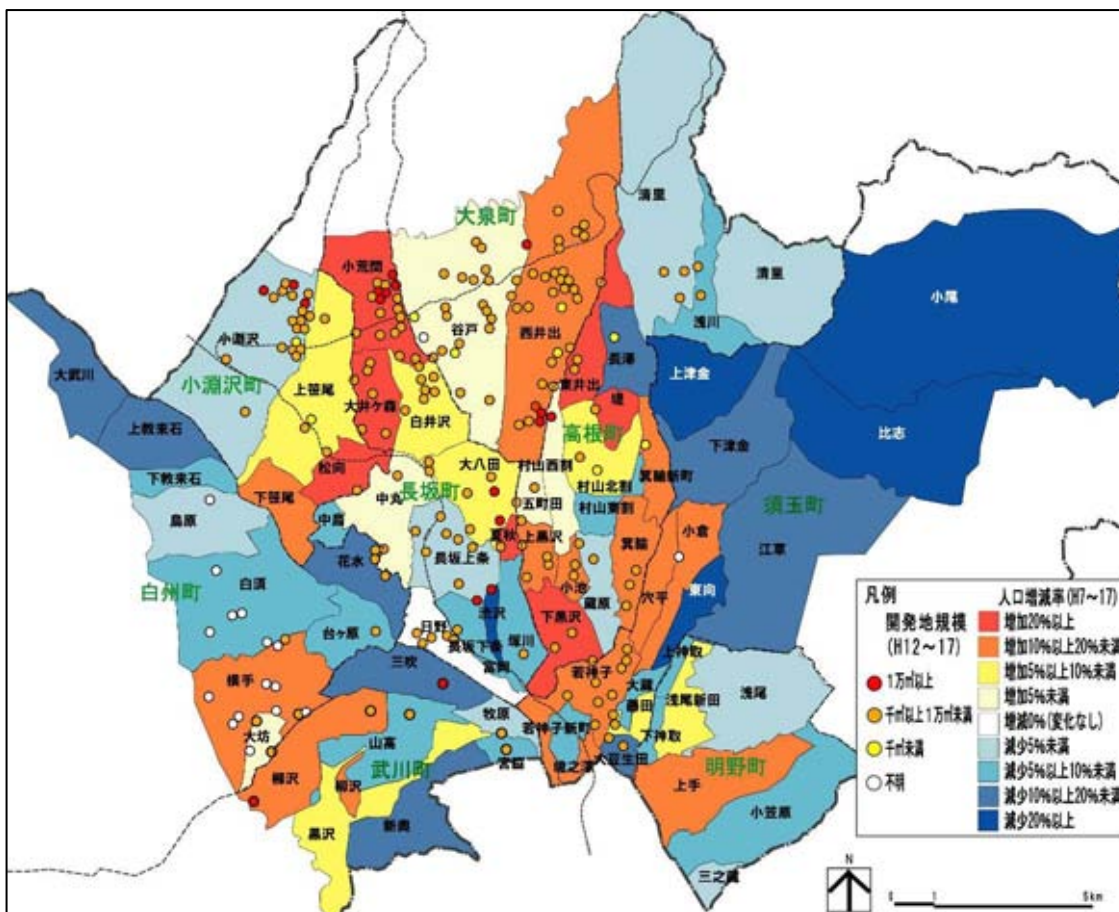
立地状況は、小規模な開発が分散的に進んでいます。特に、人口増加地区と同様に、別荘立地の進むハヶ岳南麓北部、住宅立地の進むハヶ岳南麓南部(長坂市街地東部)、甲斐駒ヶ岳山麓、宅地化の進行がみられる国道141号沿いで立地が進んでいます。



資料 市集計資料

規模別開発の立地と地区別人口増減

(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外(居住者なし))



市集計資料より作成

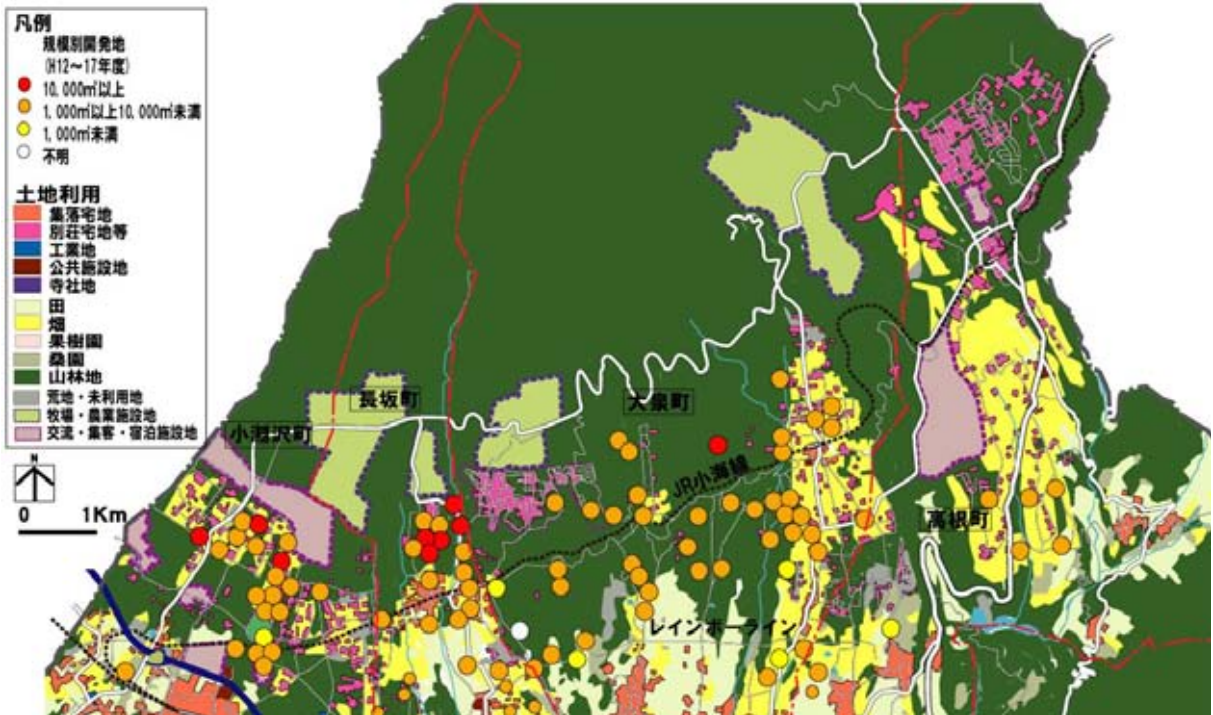
③ 地域における開発の動き

開発の動きのある八ヶ岳南麓北部地域、同南部地域、甲斐駒ヶ岳山麓地域における土地利用と開発の立地状況は次のとおりです。

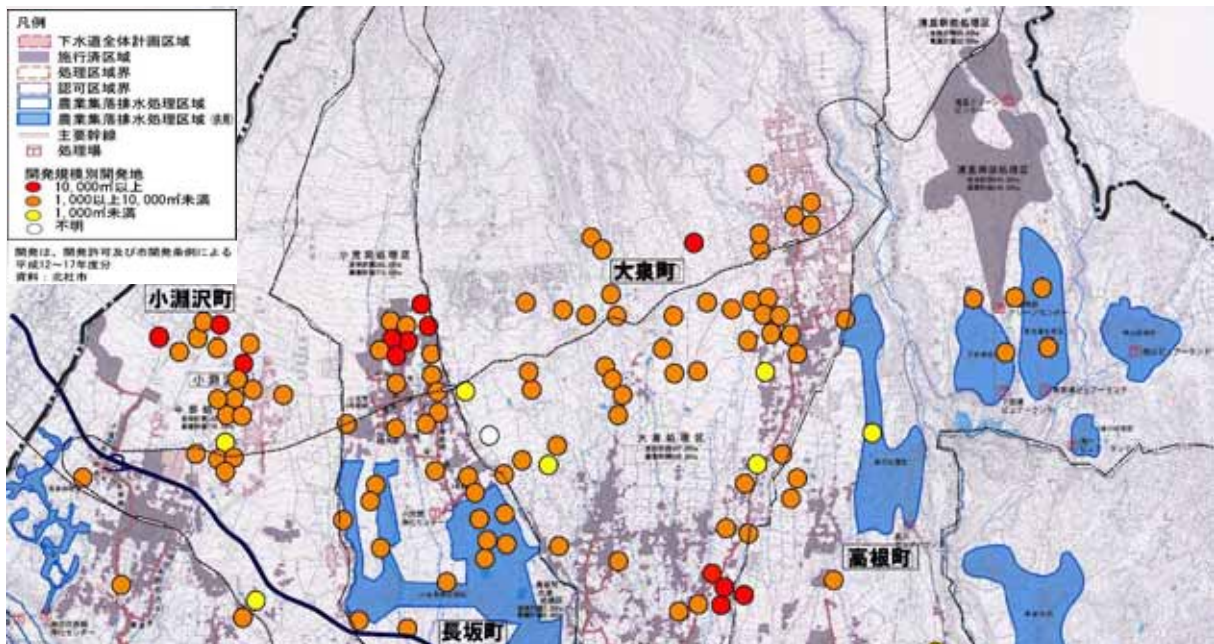
【八ヶ岳南麓北部地域】

規模 1 万㎡以上の開発は J R 小海線より北に分布しますが、小規模な開発は山林地から農地・耕作放棄地にまで分散しています。また集落周辺地域においては、下水道計画区域外へも広がっています。

八ヶ岳南麓北部地域の土地利用と開発地分布



八ヶ岳南麓北部地域における開発地と下水道計画区域

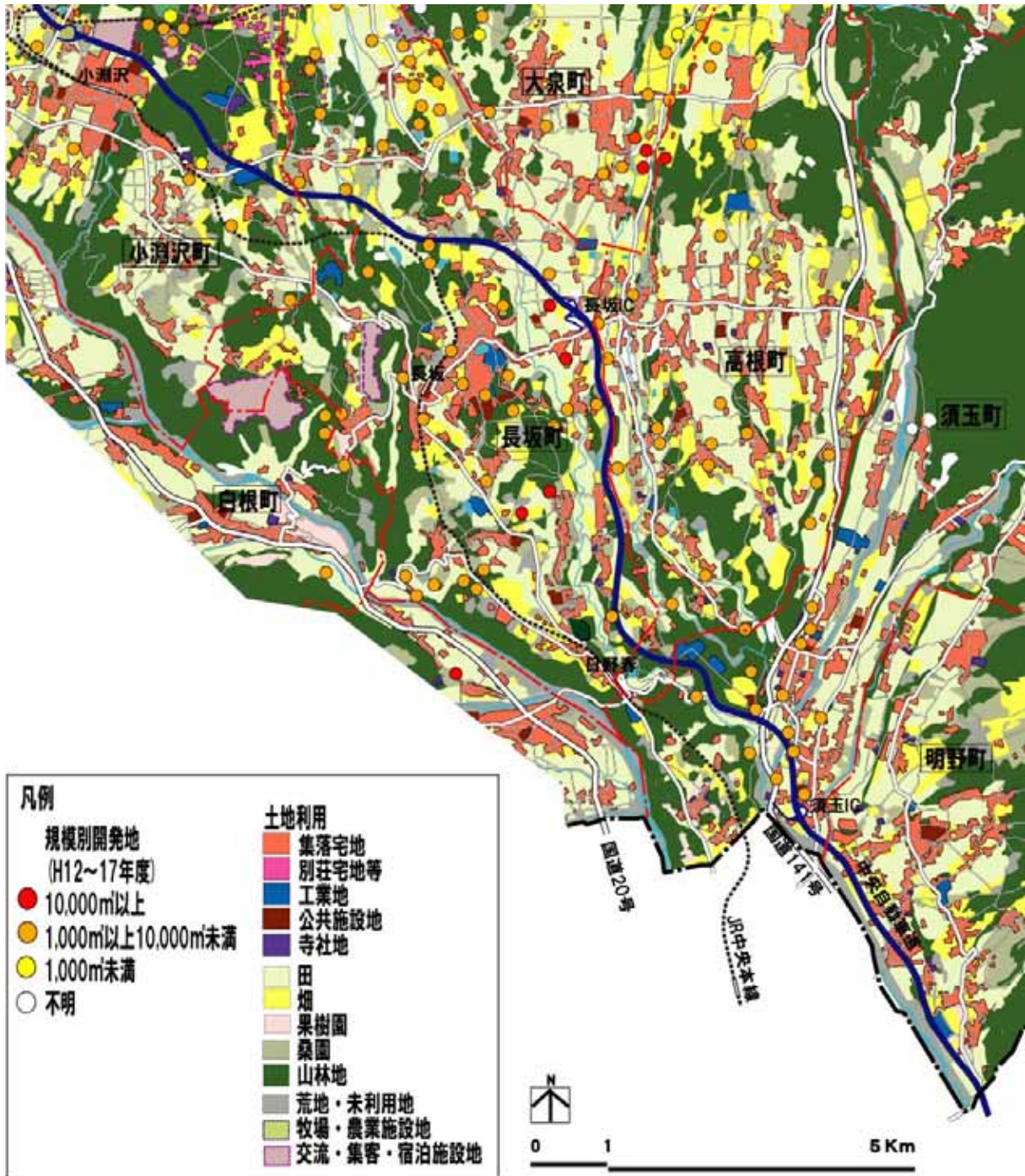


【八ヶ岳南麓南部地域】

長坂市街地の外延部での宅地開発、長坂インターチェンジ周辺での沿道開発及び韮崎市域と連担して国道141号沿道及び周辺での宅地開発が進んでいます。

また、山林地及び農地等での小規模な開発が地域全域に広がっています。

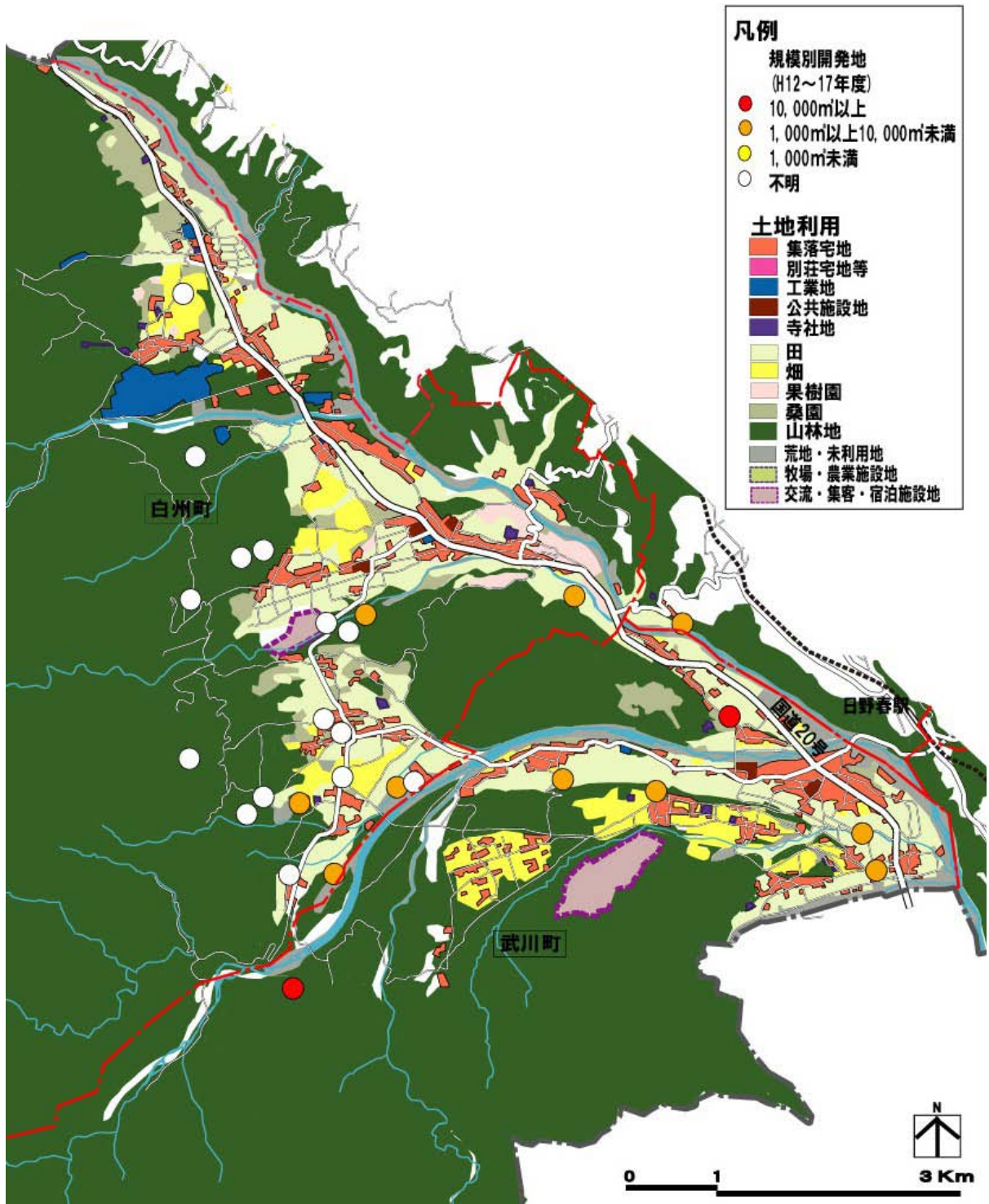
八ヶ岳南麓南部地域の土地利用と開発地分布



【甲斐駒ヶ岳山麓地域】

地域の歴史文化資源や優れた農林景観及び公園等の交流施設の整備を背景に、別荘、ペンション等の立地がみられ、山林地及び周辺で小規模な開発が進んでいます。

甲斐駒ヶ岳山麓地域の土地利用と開発地分布

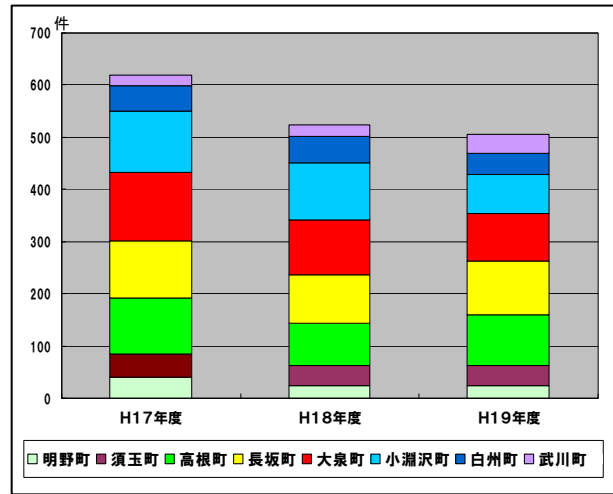


④ 新築動向

建築確認申請及び工事届による市内の建築行為の動きは、年間概ね500件を超える建築行為があり、用途別には、延べ床面積割合で、専用住宅が約3割、別荘が約4割（平成19年度の集計）という構成です。また、これらの建築行為の平均敷地規模は、専用住宅が約580㎡/件、別荘が約570㎡/件となっています。

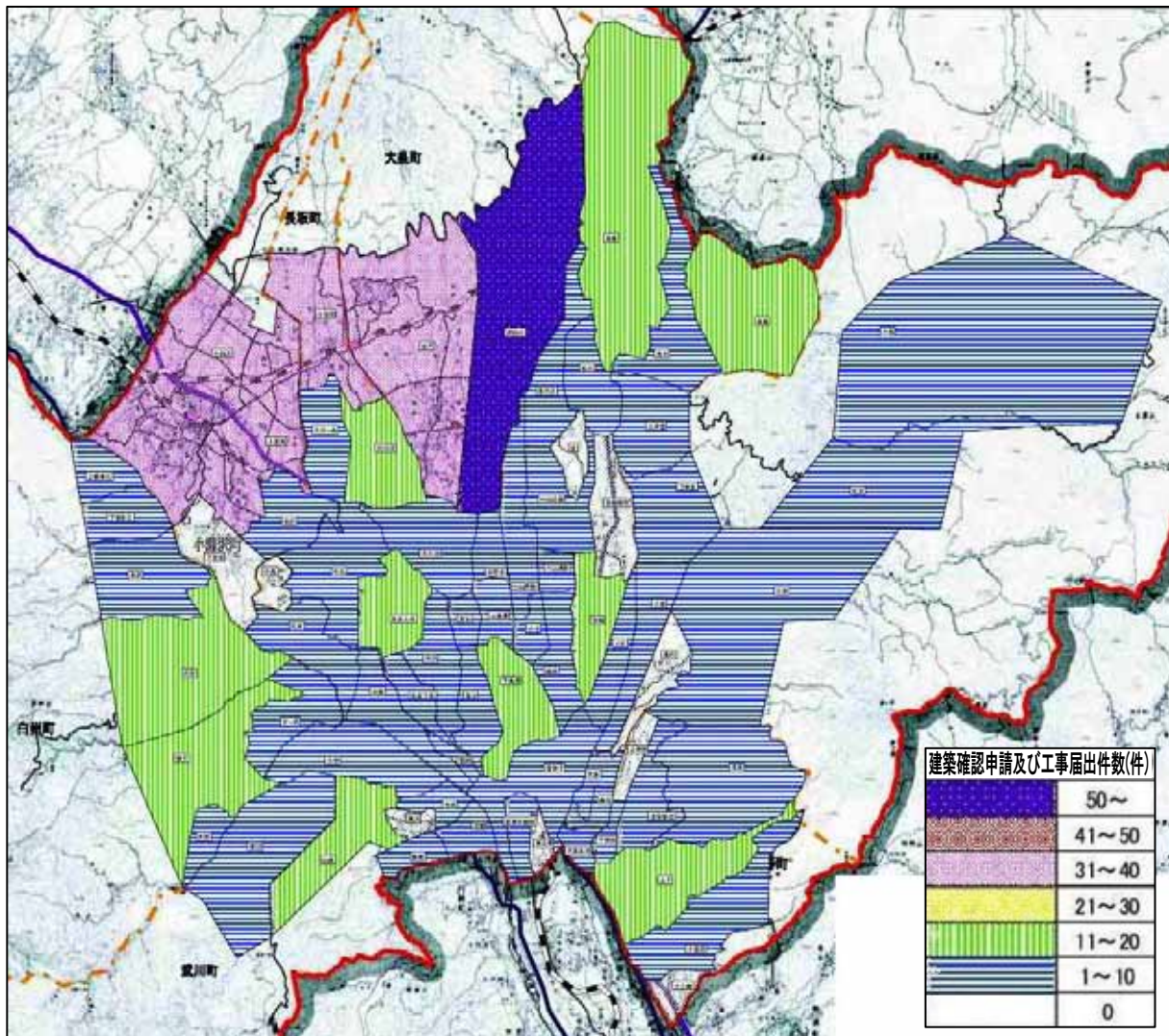
建築行為の分布は、人口増減及び開発の動きと同様に、八ヶ岳南麓北部に地区（統計単位）当り年間30件を超える地域が広がり、また、長坂市街地周辺、甲斐駒ヶ岳山麓、国道141号周辺が他地域に比べ、件数が多くなっています。

建築確認申請及び工事届出件数の推移



資料 市集計資料

地区（統計単位）別建築確認申請及び工事届出件数(H19年度)



資料 市集計資料

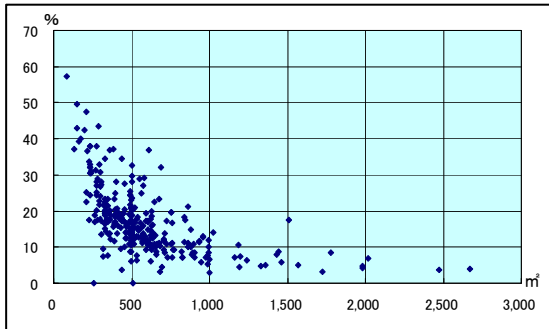
⑤ 建築行為の現状

建築確認申請及び工事届による平成19年度の建築行為の現状は次のとおりです。

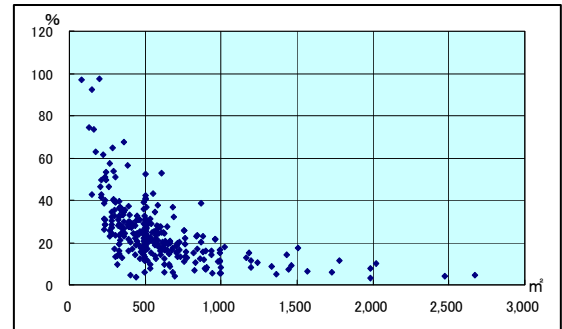
● 専用住宅

- ・専用住宅の敷地面積は、概ね200㎡～1,000㎡に集中し、平均580㎡となっています。
- ・建ぺい率は、40%以下に集中し、平均14%で、建ぺい率が40%を超えるものは、敷地面積が250㎡以下で6件にとどまります。容積率は、多くが60%以下で、平均20%です。建築物の高さは、10m以下で、平均7.1mとなっています。

専用住宅の敷地規模別建ぺい率



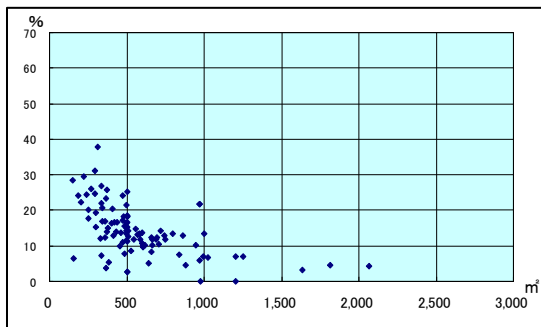
専用住宅の敷地規模別容積率



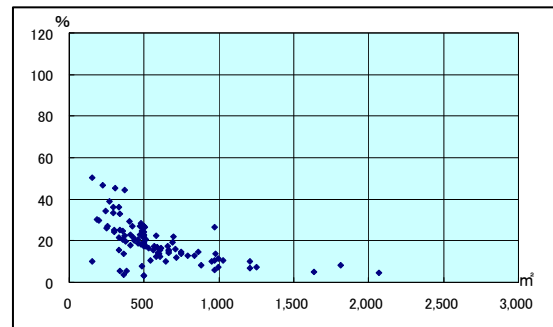
● 別荘

- ・別荘の敷地面積は、概ね250㎡～1,000㎡に集中し、平均570㎡となっています。
- ・建ぺい率は、30%以下に集中し、平均13%で、容積率は、多くが40%以下で、平均16.5%です。建築物の高さは、概ね9m以下で、平均7mとなっています。

別荘の敷地規模別建ぺい率



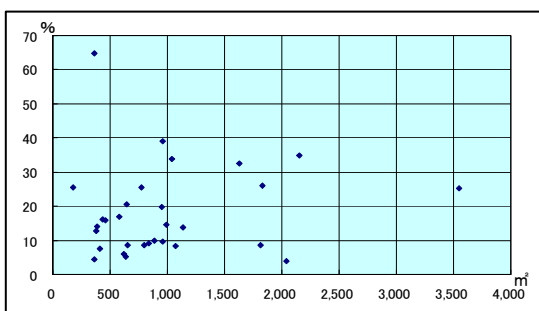
別荘の敷地規模別容積率



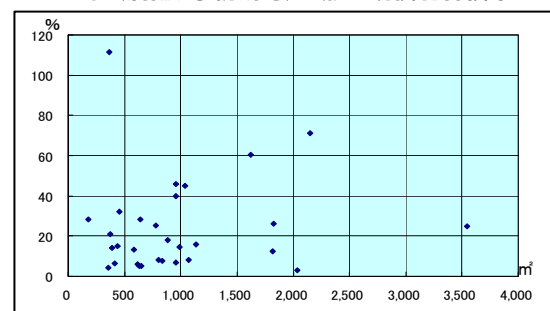
● その他(店舗、事務所、工場、公共公益施設等)

- ・その他用途の敷地面積は、多くが400㎡～1,200㎡で、平均980㎡となっています。
- ・建ぺい率は、40%以下に集中し、平均19%、容積率は、50%以下に集中し、平均26%です。建築物の高さは、概ね12m以下で、平均6.2mとなっています。

その他(店舗、事務所等)の敷地規模別建ぺい率



その他(店舗、事務所等)の敷地規模別容積率



注：敷地面積が8,000㎡を超える2件(ホテル、福祉施設)は、集計上除いています。

(3) 土地・建物利用の制限

① 法による土地利用規制

開発・建築行為の進む田園及び里山林においては、農振法農用地及び地域森林計画対象民有林の指定により土地利用規制を行っていますが、農用地指定のない白地地区の分布や規制力の弱さに問題を残しています。

② 条例による開発・建築規制

県・市では、条例による独自規制を行っています。なお、条例による規制は、開発・建築の立地に対する制限ではなく、形態・規模などの行為に対する技術的な制限となっています。

● 県条例による規制

建築確認申請を求める区域を小淵沢地区及び高根地区の一部に指定し、形態規制を行うとともに、高根地区では、県景観条例にて形態・意匠の規制を行っています。

● 市条例等による規制

「北杜市土地開発事業等の適正化に関する条例」により、1,000 m²以上の開発を主な対象に、ゾーンを定め、開発地の1区画面積500 m²以上の規制を含む市としての独自規制を行っています。

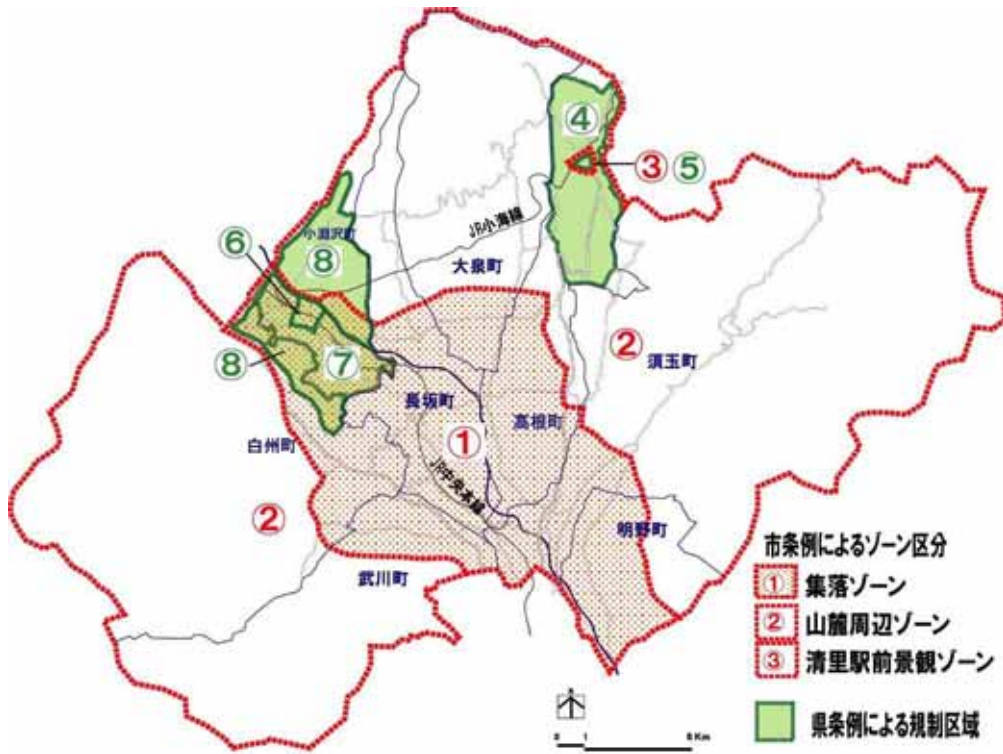
なお、建築確認申請を求める区域外での建築工事届において、取り扱い基準により形態、高さ、壁面後退等の指導を行っています。

③ 求められる地域基準による制限

現在、適用される規制は、合併前の制度を引き継いでおり、北杜市における一体の制度として、実状に応じた一層の体系化が求められます。

特に、規制基準については、開発地の区画規模規制の法による強制力の担保や地域の状況に応じた開発・建築制限など、北杜市としてのより効果的で実効性のある地域基準を市民意向を反映して定めていく必要があります。

条例による開発・建築行為規制の概要



市条例が求める開発(1,000㎡以上)の1区画規模の基準

1区画面積は、500㎡以上を基準とし、表に示す場合は表中基準のとおりです。

	① 集落ゾーン		② 山麓周辺ゾーン	③ 清里駅前景観形成ゾーン
	下水道に接続可能な場合	農地で下水道に接続できない場合	農地	
基準	300㎡以上	400㎡以上	500㎡に近い面積	300㎡以上

県条例による建築物の形態・高さ制限基準

	④ 高原景観形成ゾーン			⑤ 清里駅前景観形成ゾーン	
	一般	別荘	共同住宅	一般	共同住宅
建ぺい率	40%以下	20%以下	30%以下	70%以下	30%以下
容積率	50%以下			70%以下	
高さ	100%以下	40%以下	100%以下	300%以下	100%以下
	100%以下			300%以下	
高さ	13m以下	2階建かつ13m以下	13m以下	13m以下	13m以下
	13m以下				

表中上段は景観条例による制限、下段は知事の指定する区域における建築制限です。

	⑥ 中心市街地	⑦ 市街地形成地域	⑧ 郊外地域
建ぺい率	70%以下	60%以下	50%以下
容積率	300%以下	200%以下	100%以下
高さ	20m以下		

なお、市では、県条例区域外での形態制限（建ぺい率50%以下、容積率100%以下、高さ13m以下）及び道路境界線から建物外壁面間を2m、隣地境界線から建物外壁面間を2mの確保の建築指導を行っています。

第3章

まちづくりの目標



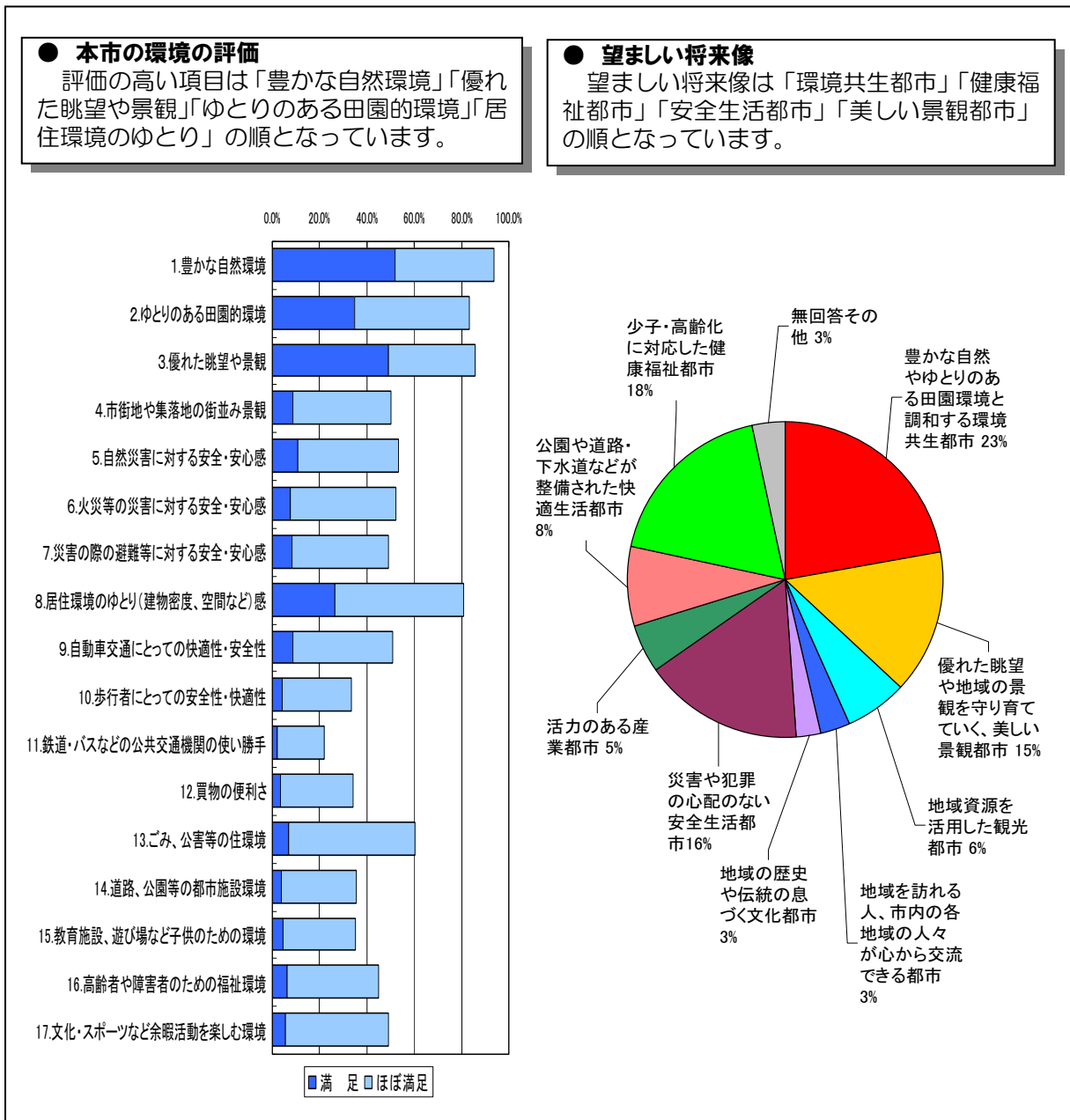
1 まちづくりの主要課題

1.1 市民意向の実現

まちづくり市民アンケート調査結果に示されるように、市民の多くは本市の魅力「豊かな自然」「優れた景観」「ゆとりのある田園的環境」として高く評価するとともに、「安全で健康に暮らせる都市」の形成を望んでいます。

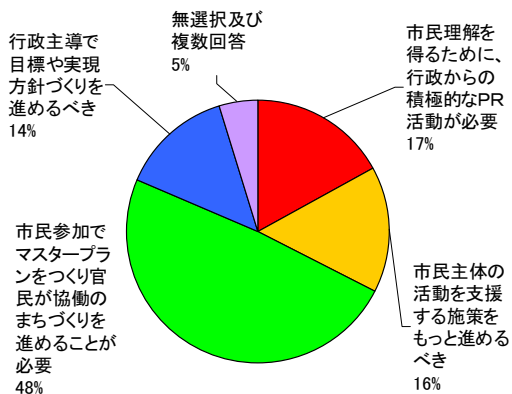
本計画では、このような市民意向の実現に向けて、まちづくり推進の方針を示していく必要があります。

まちづくり市民アンケート調査結果の概要



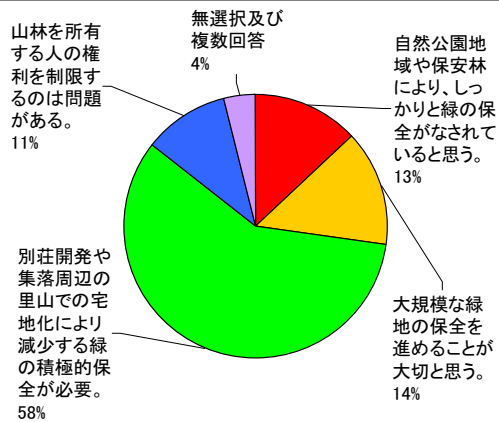
● 将来像実現の方法は？

将来像実現の方法としては、「官民協働によるまちづくりの推進」がトップに選ばれています。



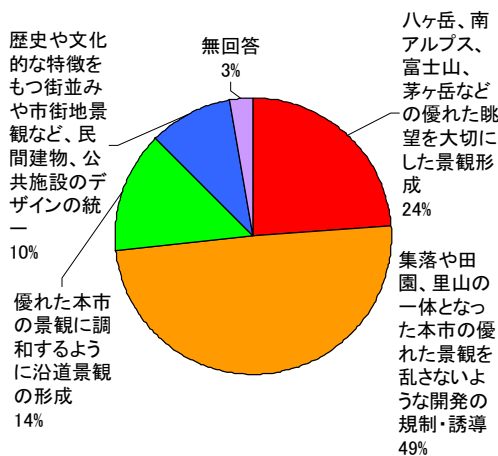
● 緑の保全・育成策は？

「別荘開発や宅地化による集落周辺や里山の緑の減少に対する積極的な保全」が望まれています。



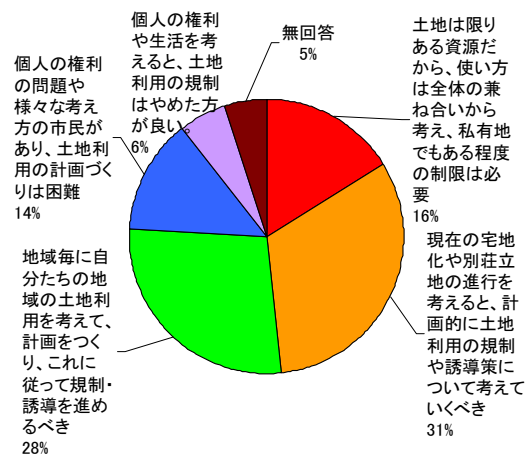
● 景観形成については？

「集落や田園、里山の一体となった本市の優れた景観を乱さないような開発の規制・誘導」が望まれています。



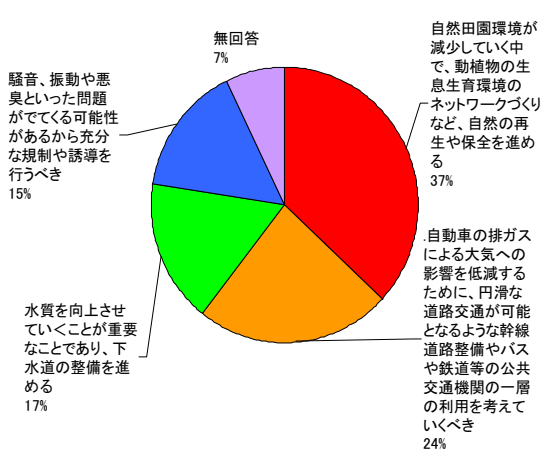
● 土地利用の規制・誘導については？

「宅地化や別荘立地を考えた規制や誘導」「自分たちの地域の計画づくりによる規制・誘導」がともに、約3割となっています。



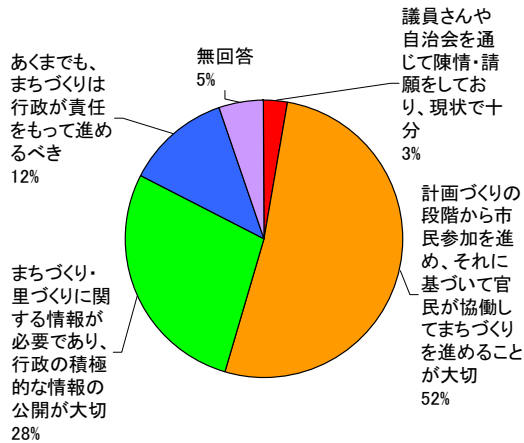
● 生活の中での求められる環境対策は？

「自然の再生や保全」が4割弱を占め、「排ガス対策と公共交通機関の充実」「水質向上を図る下水道整備」と続いています。



● まちづくりへの市民参加については？

「計画づくりの段階からの市民参加、それに基づく官民協働」が過半数を占め、続いて「行政の積極的な情報公開」となっています。



まちづくりの市民アンケートの概要

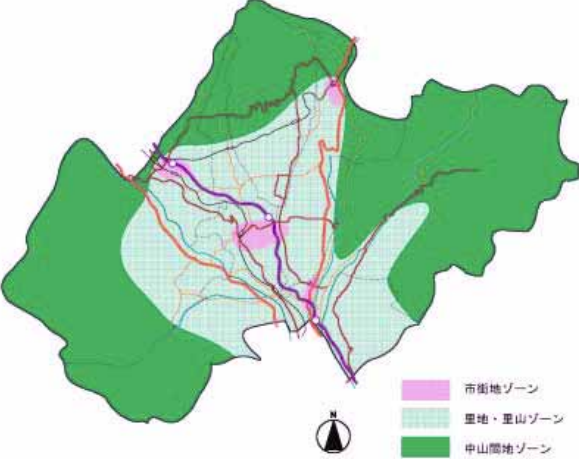
- 対象者：市内在住の20歳以上の市民
- 配付数：2,280、回収率：40.57%

- 配付・回収方法：郵送配付・郵送回収
- 実施時期：平成18年1月(旧小淵沢町は平成18年3月)

1.2 上位計画の具体的推進

上位計画である第1次北杜市総合計画に示される基本コンセプトに従い、これを具体的に推進する必要があります。特に、土地利用の方向性について、市民参加の下の方針を立案し、その実現に向けた具体的な施策を進めていく必要があります。

第1次北杜市総合計画におけるコンセプト・理念・土地利用の方向性

北杜市づくりの基本コンセプト					
『人と自然と文化が躍動する環境創造都市』					
北杜市の基本理念					
<ol style="list-style-type: none"> 1 自立した地域社会に向けた行財政力の強化 2 少子・高齢化に対応する地域自治の確立 3 自然環境を保全する循環型社会の推進 4 地域生活における文化芸術の振興と新しい住民自治の構築 5 高度情報社会に対応した協働のまちづくりの形成 					
北杜市の土地利用					
<ol style="list-style-type: none"> 1 土地利用の基本理念 <p>私たち市民一人ひとり、公共の福祉を優先する視点と意識を持ち、安全で快適、健康で文化的、そして豊かで明るい生活環境を確保しながら、私たちを取り巻く自然環境が次代に受け継がれるべき資産であるとの認識に立ち、環境保全と調和のとれた計画的な土地利用を推進することを基本理念とします。</p> 2 土地利用の基本方向 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">① 自然環境の保全</td> <td style="width: 50%;">③ 快適な生活環境の形成</td> </tr> <tr> <td>② 農地や山林の適切な保全</td> <td>④ 安全に暮らせる環境の保全</td> </tr> </table> 3 ゾーン別土地利用の方針・・・土地利用の方向性 <p>市街地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 本市の経済、行政などの都市機能の中心。 □ 市役所周辺、長坂駅周辺、清里駅周辺、小淵沢駅周辺等への高度な都市機能の集積と充実。 □ 快適で良好な居住環境の整備。 <p>里地・里山ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 農業や近隣商業機能、工業機能の充実。 □ 里山の自然環境の保全、自然環境と共生した住宅地の整備と優良農地の集積。 □ 自然を生かした生活環境の形成。 <p>中山間地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 特色ある豊かな自然と、そこに育まれた豊かな高原文化の保全と活用。 □ 通年型の観光レクリエーション地の形成と、都市との交流ゾーンの構築。 □ 適切な別荘地の開発誘導と、憩いの空間の整備。 	① 自然環境の保全	③ 快適な生活環境の形成	② 農地や山林の適切な保全	④ 安全に暮らせる環境の保全	<p>【北杜市ゾーニング図（概略図）】</p> 
① 自然環境の保全	③ 快適な生活環境の形成				
② 農地や山林の適切な保全	④ 安全に暮らせる環境の保全				

1.3 まちづくりの主要課題の設定

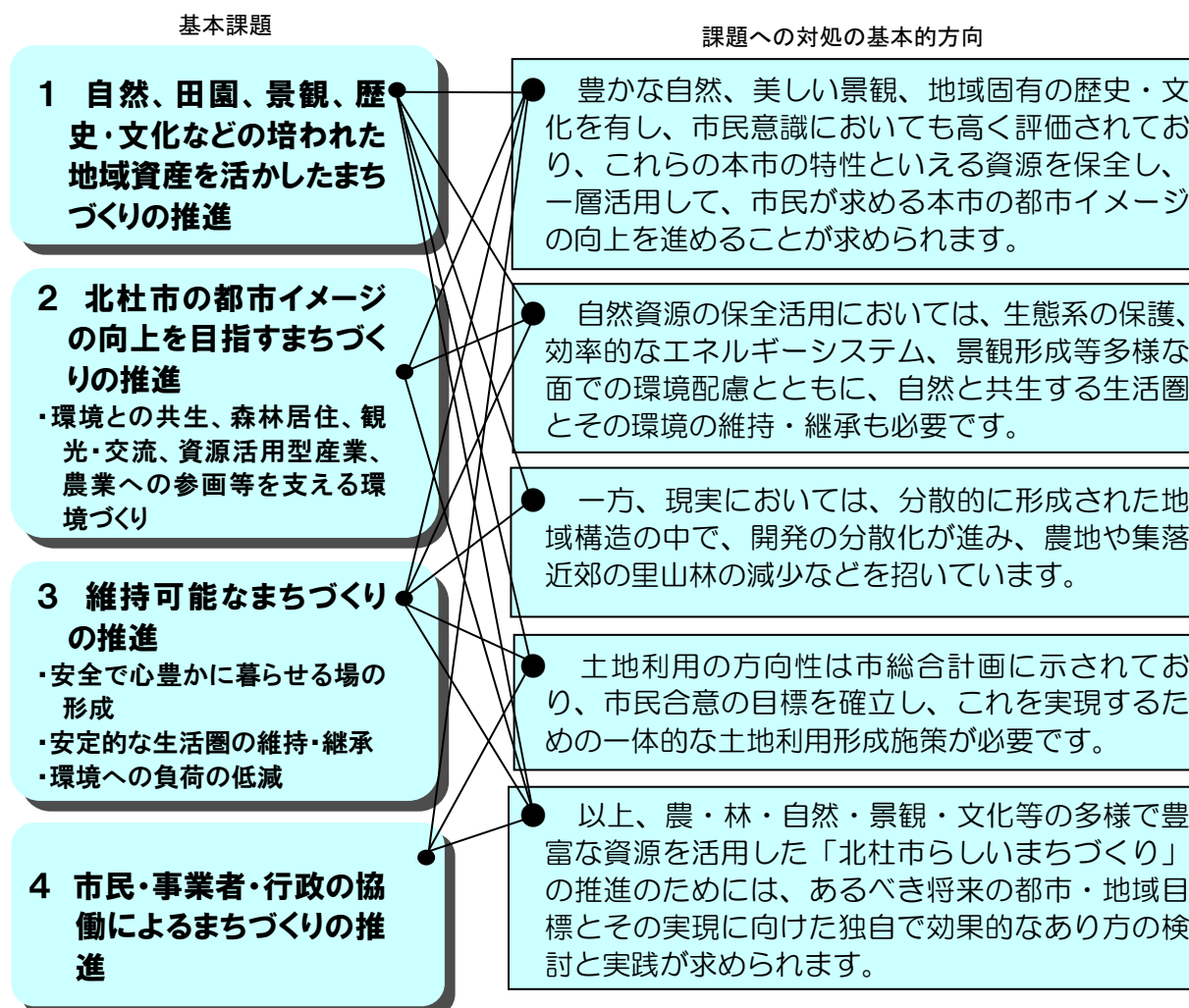
これまで、「環境の保全」と「効率的な振興や整備」施策が推進されてきましたが、本市のまちづくりの主要課題の設定にあたり、重視すべき点は、「優れた環境の保全」と「効率性や経済性の確保」について、方針・計画・事業などの様々な場面で、より具体的な調整と検討を加え、実践につなげることと考えます。

このため、本市のまちづくりの主要課題は、「北杜市らしいまちづくりの基本課題」と「産業振興とまちづくりの基本課題」として設定した上に、まちづくり実践の場でその調整を進めるものとして、「土地利用調整の基本課題」として設定しました。

(1) 北杜市らしいまちづくりの基本課題

「北杜市らしさ」とは、「豊かな自然や景観」を基に築かれた「産業・生活・文化」とその方向について、市民意識や計画を持って示すことと考えます。この北杜市らしさを守り、一層推進することが、本市のまちづくりの基本的課題です。

北杜市らしいまちづくりの基本課題と対処の基本的方向



(2) 産業振興とまちづくりの基本課題

産業振興に関する基本課題を整理して示します。

産業振興とまちづくりの基本課題

● 農業

県内において有数の農地面積を有する農業は、後継者・新規就労者の確保、美しい田園集落景観の保全、増加する耕作放棄地への対処を必要としています。このため、目指すべき地域農業の振興目標の合意とその総合化施策が求められ、これら施策と連携した、土地利用目標の確立を必要としています。

● 森林整備・保全

森林については、環境資源としての視点を重視し、森林空間の保全・育成に多様な主体の参画を求めつつ、推進する必要があります。特に、市街地・集落地近郊の民有林の減少に対して、土地利用の目標とその推進施策の検討が基本的な課題といえます。

● 工業

工業立地については、社会経済、広域交通条件や地域資源等の立地条件を適正に評価し、地域の特性に応じた工業誘致とともにその用地確保や環境への配慮が必要です。

● 小売商業

小売商業については、不安定な地域商圈構造の中で、高齢者を含む多様な市民の利用、公共交通利用を考慮し、既存商業の活性化と郊外商業の立地のあり方を明確にする必要があります。

● 観光

観光については、自然環境の保全・回復、資源を活かした観光振興、都市農村交流の推進とともに、観光地域間の連携や交通条件の検討を必要としています。

(3) 土地利用調整の基本課題

「北杜市らしいまちづくりの基本課題」への対応を基本に、「産業振興とまちづくりの基本課題」への対応を推進するにあたり、進めるべき「土地利用調整の基本課題」は、次のとおりです。

土地利用調整の基本課題

1 農地・農業の保全・育成

- ・「田園」の良さを残すための農地・農業の保全と育成
- ・農地の機能・空間の多面的な利用の推進
- ・農業参画や集落営農などへの働きかけと土地利用支援

2 森林の保全・再生

- ・市街地や集落をとりまく緑の防災、環境、景観等の機能に着目した土地利用計画づくり
- ・別荘等の無秩序な分散抑止と森林環境の保全・育成
- ・市民・事業者・行政の協働による森林の保全・再生・管理の強化

3 安全で良好な居住環境の形成

- ・安全で良好な居住環境を支える土地利用計画づくり
- ・集落居住環境の保全と宅地分散の抑止
- ・地域の生活と活動を支える中心地の育成
- ・地域主導のまち・里づくりへの支援の強化

4 地域産業振興の支援

- ・産業地の土地利用ゾーニング（農・商・工・観光）
- ・工業地の集約的な誘致と環境整備

5 北杜市としての統一的な土地利用のルールづくり

- ・市としての統一的な土地利用の規制・管理手法の検討と導入
- ・地域の特性に応じた土地利用の地域ルールの醸成

2 まちづくりの目標

課題の解決を前提として、目指すべきまちづくりの具体的な目標は、まちづくり研究会からの提言を受けて、市民が求める本市のまちづくりの目標として次のように定めます。

2.1 北杜市まちづくりの基本理念

北杜市のまちづくりを進めるにあたり、市民共通の理念は次のとおりです。

理念1 優れた自然環境と美しい風景を守り、環境と共生したまちづくり (環境共生)

これまでに築かれ、培われてきた優れた自然環境、美しい風景、個性ある風土を重視し、それらの環境と共生したまちづくりを進めることを基本理念の柱とします。

理念2 安全で心豊かに暮らせる場を守り、育てるまちづくり (安全・心豊かな暮らし)

本市の優れた環境や風景の中で、市民の求める安全で心豊かな暮らしと活動の場を守り、育てるまちづくりを一步ずつ進めることにより、全ての市民が、より一層まちや里の魅力を享受でき、子供も大人も、若者も高齢者も共に暮らし、活動し続けるまちや里ができます。

理念3 市民主体のまちづくり(参加・協働)

本市のまちづくりの推進には、市民誰もがまちづくりに参加でき、その上で、市民、事業者と行政が力を合わせ、ハードとソフトを一体として進めることが欠かせません。

2.2 まちづくりの将来像

目指すべきまちづくりの将来像を次のように定めます。

**北杜市らしさを守り、育て、
未来につなげる、美しい環境のまち**

- 自然に対して・・・環境と共生するまちづくり
 - 生活に対して・・・安全・安心・健康で心豊かな暮らしを育てるまちづくり
 - 産業に対して・・・資源活用と交流から活力を育む環境産業のまちづくり
 - 風景に対して・・・美しい郷土景観のまちづくり
- 北杜市全体で・・・都市機能を複数の拠点に集約した複合連携のまちづくり

2.3 目標とするまちづくりの姿

(1) 優れた環境の保全と集約型のまちづくり

将来像の実現に向けて、より具体的にまちづくりの目標とする姿を、まちづくりの骨格構造図として定めます。構造図は、本市の優れた環境の保全と適正な機能の配置という大きく二方向からの検討とします。

この内、特に、機能の配置は、適正な都市運営コストという視点を重視し、機能の集約配置を目標とします。その際の考慮事項として、都市機能そのものの集中集積が小さく、これまでに分散的に地域形成がなされた本市においては、機能の集約がこれまでに築かれた集落居住や地域構造の大きな変更となってしまうことは、望ましくないと考えます。

このため、複数拠点の配置や拠点間での役割補完など、連携・交流するネットワーク型を併せ持つ複合連携型の骨格構造を目標とします。

(2) 目標とする骨格構造

目標とするまちづくりの姿（骨格構造）は、次に示すように、骨格的な土地利用、生活や活動の中心となる拠点及びこれらを結ぶ軸として表します。

① 拠点

● 地域拠点

これまでの都市的機能の集積を前提に、地域における生活や活動の中心として、総合支所周辺 8 地区及び清里駅周辺地区の 9 つの地域拠点を設定し、市街地・田園居住地域における生活・活動を支えるとともに、安定的な地域構造の継承を図ります。

このため、市民誰もが地域拠点を利用出来るように、鉄道やバス等の公共交通機能の強化を進めるとともに、各拠点間の連携を考慮して、生活に密着した都市機能の確保及び更新と育成を図ることにより、安定的な地域生活圏の形成を目指します。

● 観光・交流・ふれあい拠点

既存の集積地区を主な対象に観光・交流・ふれあいの拠点として、周辺の自然環境への影響を考慮しつつ、自然環境を活用して、施設の見直しと整備を進めます。また、各拠点の連携と拠点間の回遊性の確保を図ります。

● 産業拠点

本市の優れた環境を活用する産業、都市や地域に資する産業の拠点として、既存の工業立地地区周辺への産業機能の集約を目指すとともに、環境負荷の小さい先端産業等の誘致を進めます。また、可能な限り拠点における自然環境を残し、必要に応じて産業拠点を緑で包むなど、周辺の生活環境を守るとともに、拠点における資源の活用は環境への負荷の低減を図ります。

② 骨格的な土地利用の方向

骨格的な土地利用は、自然環境の保全、山林や農地の保全、心豊かな生活環境の形成、災害の防止などを考慮し、次のように定めます。

● 森林保全ゾーン

県有林を主体とする山岳山林を森林保全ゾーンとします。

環境保全の役割を持つ森林機能の保全、水源涵養、木材の生産、動植物の生息等の保全を基本に、限定的に自然体験型レクリエーションの利用を行うものとします。このため、開発の抑止を基本に、自然体験型レクリエーション機能の整備にあっては、環境への影響を評価し、適正な規制と誘導を進めます。

● 里山保全ゾーン

背後に森林保全ゾーンを抱える民有林地域等を里山保全ゾーンとし、自然とのふれあい、別荘、リトリートの集落等の適正な利用を図りつつ、豊かな自然環境の保全・回復と眺望等の保全を進めます。

このため、周辺の優れた環境との調和や山林の再生などを特に必要とする地区での開発にあっては、開発における高水準の緑化面積や宅地規模確保など、開発の規制・誘導

策の検討と導入を目指します。

なお、既に一定の別荘開発が見られる八ヶ岳高原地域ゾーン等については、緑の保全・回復と質の高い別荘地としての地域再生策の検討を進めます。

● 田園集落ゾーン

本市の生活圏の大部分を占める田園集落ゾーンは、昔ながらの美しい農村風景と豊かな田園環境を保全しつつ、地域農業の振興、集落コミュニティの維持を図り、安定した農村環境の維持・継承を進めます。

このため、安定した農村環境の形成や集落コミュニティの維持に寄与しうる集落近接の開発等を検討評価し、また集落宅地と同程度の宅地規模の確保を原則として、開発を受け入れ、これとかかわりのない分散的な別荘等の開発の抑止を目指します。

③ 軸

● 都市連携軸

JR中央本線、同小海線、中央自動車道・国道20号、国道141号を本市と他都市間を連絡・連携する都市連携軸として、その機能の一層の強化を要請していきます。

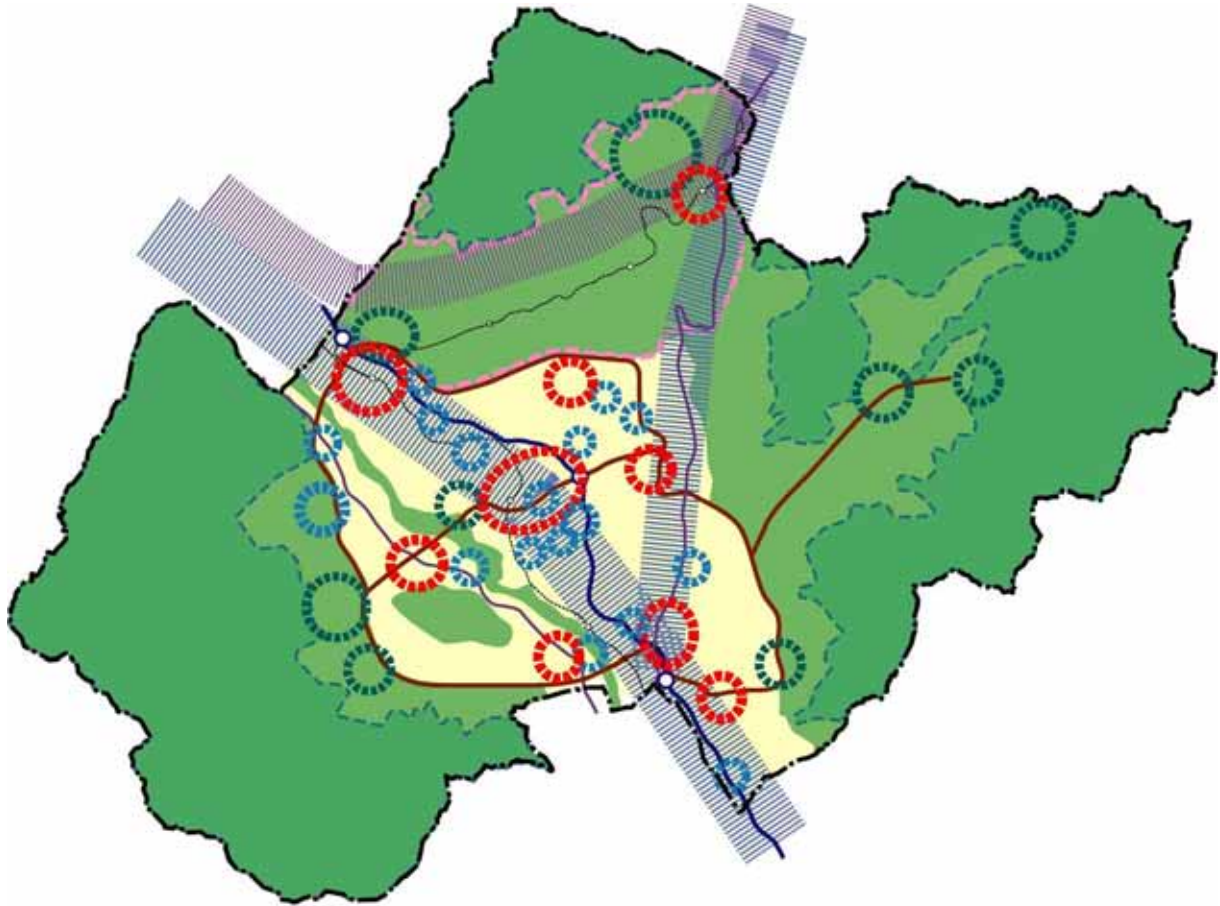
● 市民生活交流軸

環状及び各拠点を結ぶ軸を市民生活交流軸として設定し、地域間の連携強化と安全性・快適性の向上を目指し、整備を進めます。











● 広域観光交流軸

八ヶ岳高原ラインを本市周辺をも含む八ヶ岳南西麓を回遊する広域観光交流軸とし、近隣自治体をも含む広域的な交流拠点の連絡・連携を支えます。また、地域の特性に応じて、優れた景観や環境の保全を基本に観光交流のための整備を進めます。

目標とするまちづくりの骨格構造



凡例

- | | | |
|--|---|--|
|  地域拠点 |  森林保全ゾーン |  田園集落ゾーン |
|  観光・交流・ふれあい拠点 |  里山保全ゾーン |  都市連携軸 |
|  産業拠点 |  里山保全ゾーン
(八ヶ岳高原ゾーン) |  市民生活交流軸 |
| | |  広域観光交流軸 |

第4章 土地利用の方針



1 土地利用の基本方針

1.1 基本方針

まちづくりの将来像「北杜市らしさを守り、育て、未来につなげる、美しい環境のまち」の実現に向けて、豊かな自然、固有の歴史と文化、美しい景観を守り、暮らしと産業のバランスがとれたまちづくりを進めるために、土地利用の基本方針を次の4つとして定めます。

基本方針1 地区の特性にふさわしい土地利用

地形、地質、植生、水環境をはじめ歴史・文化的環境、防災条件や景観などの土地特性を尊重した土地利用の推進を基本とし、今後土地利用の転換を図る際には、本来その土地が有している土地特性にふさわしい土地利用がなされることを目指します。

特に安全や環境・生態系からみて土地利用転換をすることが望ましくない地域では、これを抑制します。

基本方針2 農林環境の保全と営農環境の育成支援

北杜市の魅力である集落と一体となった農林自然環境の良さを残すためには、厳しい農業の状況を踏まえ、多様で優れた機能を持つ農地や山林を保全するとともに、これらを支える営農、営林の育成に働きかける土地利用のしくみを目指す必要があります。

このため、営農しやすい農地のまとまりの確保、里山林の保全・回復やその適正な活用により農林地域における活性化を支援する土地利用を進めます。また、農地・里山林とそれらの中間や周辺に位置する河川・水路は生態系としてのつながりを確保するとともに、風景としての農林・自然環境にふれあうことのできる場の整備を田園風景や農林環境を損なわないような場所、形態へと誘導しつつ進めます。

基本方針3 良好な生活環境の形成

北杜市の魅力を活かしつつ都市の便利さを享受できるまちをつくり、次代を担う世代をも含めて定住を維持していくためには、市民評価の高い「豊かな自然、優れた景観、ゆとりのある田園・居住環境」を守り、暮らしやすい環境を整えていくことが重要です。

このため、生活の中心となる場や集落における安定的な暮らしの環境の維持・継承を周辺の田園自然環境を乱すことなく進めうる土地利用の形成を目指します。

基本方針4 商工業・観光の振興と育成

良好な環境や北杜市の有する豊富な資源を活用して働く場やふれあいの場の魅力を高めることが求められます。

各地域の特性を活かしつつ、地域の連携や役割の分担を強めて、北杜市としてより魅力と特色のある産業振興や観光の振興を図ることが重要です。

1.2 土地利用形成に向けた具体的な方針

土地利用の基本方針に従い、ここでは、都市的な土地利用（住宅地、別荘地や商業地など）の形成に関して、その具体的な方針を整理して決めました。

(1) 農林自然地等の保全と活用に関する方針

① 多様な機能を有する農業・農地の保全

生産性を有し、良好な景観の形成、防災空間の形成、土地利用の骨格形成など多様な機能を有するまとまりのある優良農地の積極的な保全を図ります。

このため、営農者の意向や高齢化などの地域の現状に応じて、新たな営農者の参画や集落営農の促進など、農業・農地の保全あるいは集落営農環境の維持向上に向けた取り組みを支援します。

また、農地の保全方策については、全市をあげた抜本的な課題として、行政、市民の連携による多様な工夫や対応を目指します。

② 耕作放棄地等の計画的な活用

耕作放棄地等については、その生産性や営農者の意向に配慮しつつ、農地としての再生支援と生産性に課題を有する地区への開発の集約を進めるなど、計画的な保全・回復・活用を図ります。

なお、開発の集約については、宅地との混在が進むなど、生産性に課題を有する農地等に限定します。

③ 里山林の保全と育成

地域の良好な環境や景観の形成、防災性を有する里山林については、積極的な保全・育成を図ります。このため、民有林の再生に向けた施策を一層進めるとともに、特にその保全が求められる地区については、地区を指定した保全施策の検討と導入を図ります。

また、針広混交林化などの検討を進めるとともに、集落や別荘地における地域主導の緑地保全や維持管理活動の促進と支援を図ります。

④ まちづくり・里づくりへの市民の主体的な参加

市民一人一人が主体的にまちづくり・里づくりに参加し、主体となって求める土地利用の形成が推進されるような、仕組みやルールの制定を目指します。

(2) 新たな宅地の立地に関する方針

① 市街地や集落付近への新たな宅地の集約

既存市街地や集落地周辺において、新たな宅地の立地が分散的に進み、良好な地域の環境の混乱が危惧されます。これらの新たな宅地に関しては、極力、下水道などの宅地基盤の整備がなされる市街地や集落地内への集約を図ります。また、これらの市街化の動きを見据え、地区を限定して計画的な宅地の整備を検討します。

② 別荘地等の開発立地の計画的な誘導

小規模な別荘地開発が下水道計画区域外などへ分散的に進行しています。このため、山林の保全、景観への配慮、下流部の水環境への影響などの環境面での配慮を行うとともに、自然にふれあえる適正な宅地の確保と立地地区の誘導を進めます。

③ 大規模な開発計画への住民意見の反映

観光・レクリエーション施設や集客施設等の大規模な施設の開発に際しては、その立地に関して住民の意見が反映する制度や仕組みの整備を進めます。

④ 工場等の新たな産業地の誘導

工場等の新たな産業地については、極力、既存の集積を図るように立地の誘導を進めます。

⑤ 商業施設等の生活利便施設の安定的な確保

大規模店舗の郊外立地に伴い、既存商業地の機能低下が進むとともに、集落地域での利便性に欠ける消費行動や車利用の増加等を招いています。このため住宅地における身近な店舗、商店の立地を受け入れて育成する方策の検討と導入を目指します。

(3) 景観に配慮した宅地や建物に関する方針

① 周辺の景観と調和する建物形態に対する制限

周辺景観を阻害することのない建物の高さ等の制限を進めるとともに、農地の広がる地区での新規宅地の立地の制限を進めます。

② 地区の特性に応じた周辺環境との調和

宅地・建物の立地、形態・敷地規模などの制限及び敷地内の緑化の推進等を通じ、地域環境との調和を図ります。

2 土地利用の基本区域の設定

基本方針及び土地利用形成に向けた具体的な方針に従い、土地利用を計画的に推進するための基本的な区域を定めます。

2.1 土地利用の基本区域の設定

(1) 区域設定の方針

① 地域における生活や活動の中心となる場の確保……………地域拠点区域

旧8町村の生活の拠点として機能している市街地・拠点集落地及び八ヶ岳南麓高原地域における活動の拠点として機能する清里駅周辺地区の9つの中心地を「地域拠点区域」とし、機能の集約と計画的なまちづくりの推進を図り、地域における日常生活サービスの確保と安定的な生活圏の維持・形成を図ります。

なお、市民誰もがこれらの地域拠点を利用することができるよう、鉄道及びバス等の公共交通の活用と充実に努めます。

② 田園集落における地域の特性に応じた暮らしの場の確保……………田園集落区域

● 田園環境の保持

9つの地域拠点以外の集落地区は、地形的条件、農林自然環境、地域形成経緯や歴史的・文化的環境あるいは、田園と集落が一体となった景観的な特性など、多様な個性を有し、これらを基礎として地域における暮らしや活動の基本的単位が形成されています。これらの地域における生活や活動の維持・継承を図るためには、その土地利用の根幹となる田園環境の保持が極めて重要です。

このため、各田園集落地域の特性に応じて、一定の条件付けを行い、開発立地を限定するなどの措置を進めます。

● 田園集落のおかれた条件や特性に応じたまちづくり・里づくりの推進

北杜市全体は、地勢的条件から甲斐駒ヶ岳山麓エリア、八ヶ岳山麓エリア、茅ヶ岳・瑞牆山麓エリアの3つに区分されます。

その中で、各集落は小規模散居型や中規模拠点型の独立集落、旧街道沿いに形成された集落、周辺に宅地化の動きのみられる集落や地域の良好な自然環境を活用した都市・農村交流の進展がみられる集落など、田園集落の置かれた状況は様々です。

一方、集落地域における土地利用の基本目標は、安定的な集落居住の確保とこれを支える集落コミュニティの維持・向上に資することにあり、このため、次の要点を重視して、集落におけるまちづくり・里づくりが推進されるように、土地利用区分の細部設定を進めるものとします。

- ・一定の生活機能の集積がみられる比較的規模の大きい集落においては、集落内あるいは集落に連担して居住の集約を進めます。このため、必要に応じて建物立地密度（建ぺい率・容積率等）や防災条件などの地域ルールを定めます。

- ・比較的規模の小さい農林地と一体の集落は、周辺農林地の保全を基本に集落環境の保持を図ります。
- ・固有の街並み資源や都市農村交流の核となる施設・空間を有する集落にあっては、その環境の維持や充実を図るため、地区のまちづくり・里づくりの推進を支援します。

● **沿道型開発の抑止と誘導**

幹線道路沿道部等での開発の連担は、環境や景観保全の面から問題を残すとともに、背後の田園集落の維持から見ると不安定な土地利用の形成を助長し、課題が大きいと判断されます。このため、立地需要のみられる地区においては、開発範囲の設定などの対応を図ります。

③ **地域の産業振興のための産業地等の区域の明確化……………森林共生区域、産業振興区域**

● **森林共生区域の明確化と質の向上**

八ヶ岳南麓及び甲斐駒ヶ岳に連なる別荘や観光地的利用の進む集落近郊の森林地域においては、集落田園環境との質的な違いを明確にし、林地等による区分を進めます。また、地域内においては、森林等の自然環境を活かし、さらにその保全や育成を進めることを基本とし、より質の高い土地利用を図るために、「森林共生区域」として位置づけます。

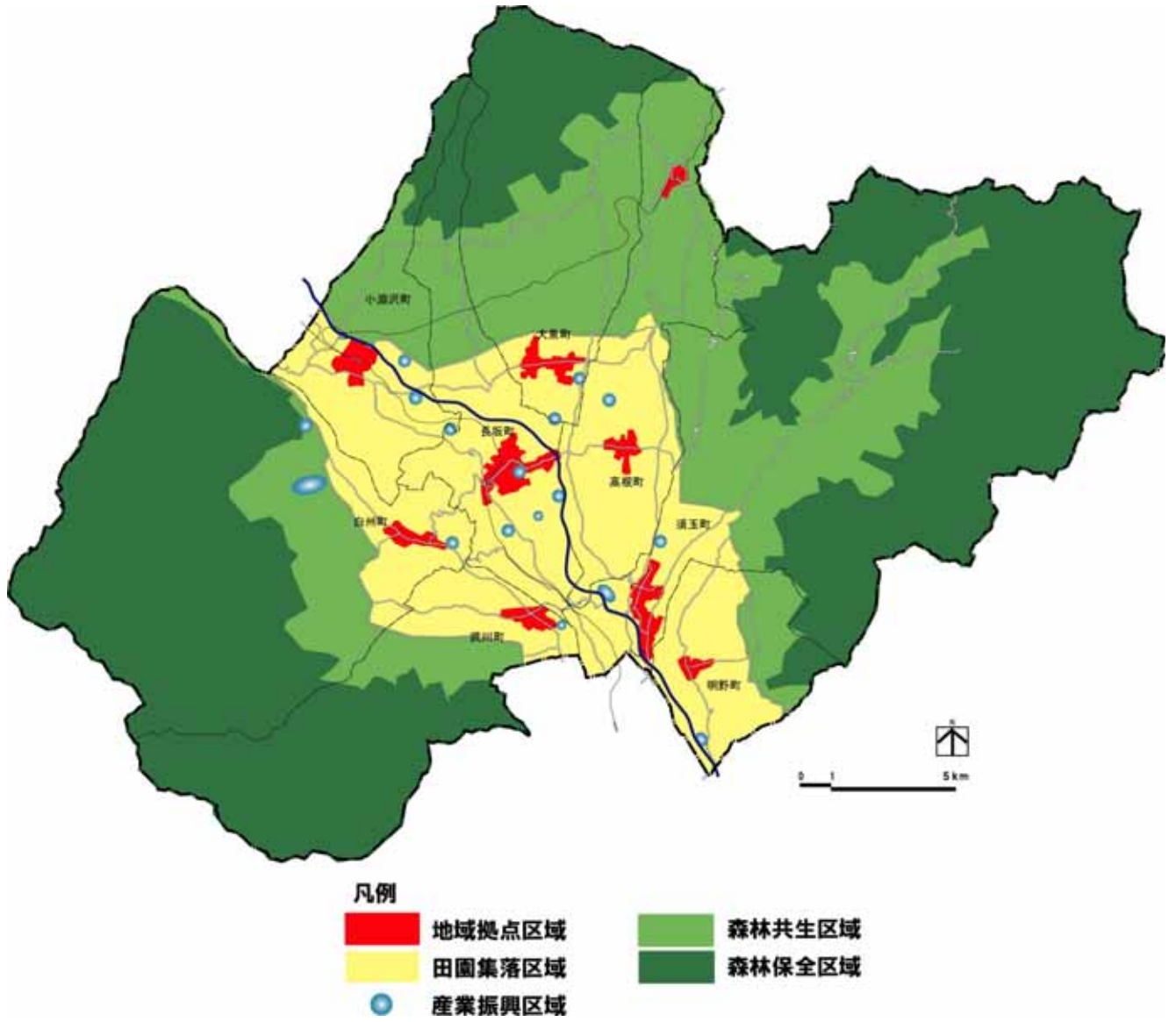
● **工場等の産業地の確保と立地の集約**

工場等の産業地については、周辺環境との調和を図るために、既存の工場等の集積地への立地集約を進めます。また、産業地内においても、周辺の自然環境に合わせて敷地内の緑化等を進めます。

④ **水土保全を基本とする森林……………森林保全区域**

優れた自然生態系の保全、水源の涵養や自然防災性の強化を図るために、山岳森林地域の保全を図ります。

土地利用基本区域图



第5章

地域別土地利用構想



1 地域別土地利用構想策定の目的と地域区分

1.1 地域別土地利用構想策定の目的

(1) 地域主導によるまちづくりの推進に向けて

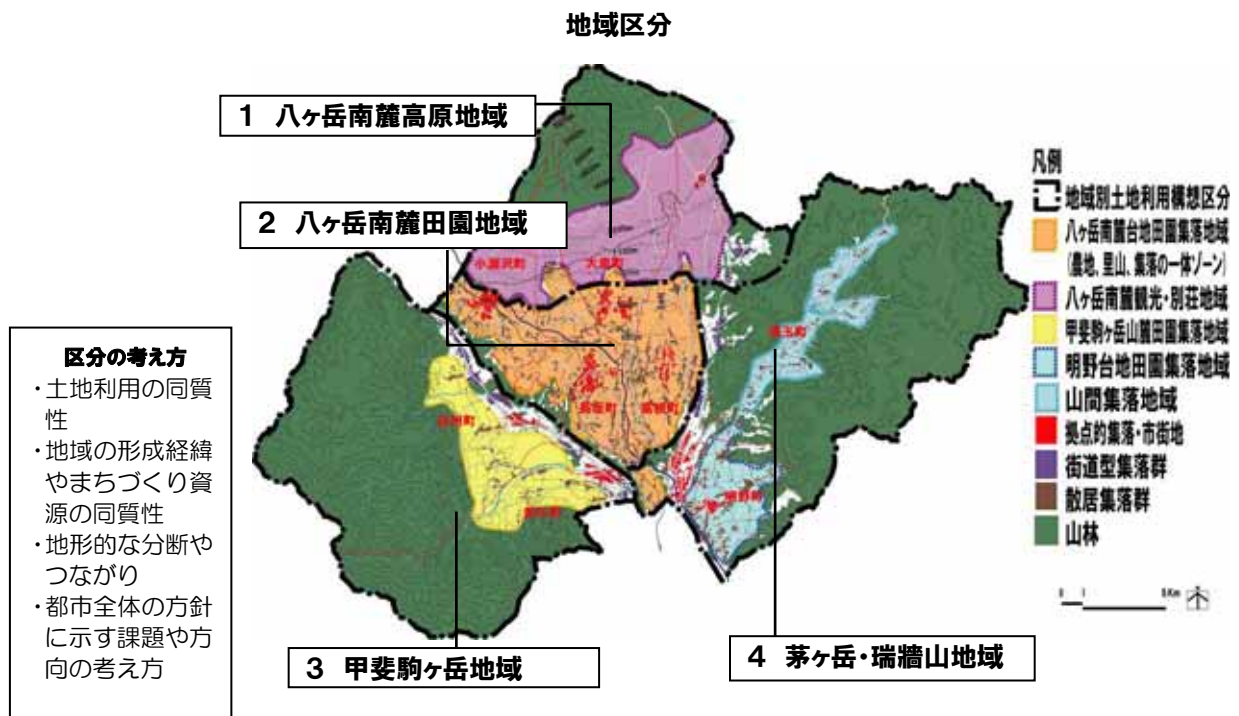
地域別土地利用構想は、今後、本市のまちづくりを地域主導で進めていくための指針として策定します。

本市のまちづくりは、市街地、集落地や別荘地区などの一定の地区を単位として進めることを基本と考えます。このため、市全体の土地利用の方針を地区でのまちづくりに繋げることを狙いとして、地域別土地利用構想を検討しました。

1.2 地域の区分

(1) 地域の現状やまちづくりの課題に応じた地域の区分

地域の区分は、まちづくりを地域内で連携して進めていくため、これまでの地域形成の経緯を背景に、日常の生活圏や地域特性、計画課題の同質性を勘案し、以下の4つの地域に区分しました。



2 ハヶ岳南麓高原地域

2.1 地域づくりの目標

(1) 地域づくりの理念と目標

ハヶ岳南麓高原地域を単に休養・観光レクリエーションの場、農林業の生産の場としてみるだけでなく、地域の豊かな自然が有する多様な機能に着目して目標を定めます。

自然と人間との共存関係を重視する中で様々な自然環境の価値を理解し、多様な人々が本地域へ適切に関与し、その責任を通じて地域づくりを行うことを目指し、地域形成の目標像を次のとおり定めます。

地域形成の目標像

ハヶ岳の自然と共生する高原生活圏の形成

(2) 地域づくりの基本方針

① 自然と共生する土地の利用

本地域においては、豊かな自然の中に別荘をはじめとする都市的土地利用が分散的に進んでいます。このため、これまでに行われてきた極力自然を尊重した節度ある土地の利用という基本原則に立ち返り、地域の魅力である自然の保全と共生を目標に、自然への負荷を極力抑えた土地の利用を進めるものとします。

特に、豊かな森林の適正な管理・保全と回復を進め、立木の伐採、施設の築造や宅地造成など、自然環境へ影響を及ぼす土地利用を行う場合には、その影響を低減させるために、植生の復元や自然素材の活用などの措置を講ずるとともに、一度失われると回復困難な希少野生動植物の生息をはじめとする自然への影響については、土地利用の計画段階での回避に努め、積極的に保全していくことを地域づくりの基本方針とします。

② 「高原生活圏」の形成

地域内の居住者、来訪者の生活活動圏は、JR 小海線沿線地域を基本に独自の圏域を形成しているものの、生活活動圏の広域化や緩い土地利用規制と明確な土地利用分断要素がない地域の南部等においては、別荘立地の田園里山地域へ拡散も進行しています。

地域で生活する上で必要な諸機能は、市内の他地域をはじめとする地域外への依存があるものの、周辺地域とは、土地の使い方が大きく異なります。このため、同質的な土

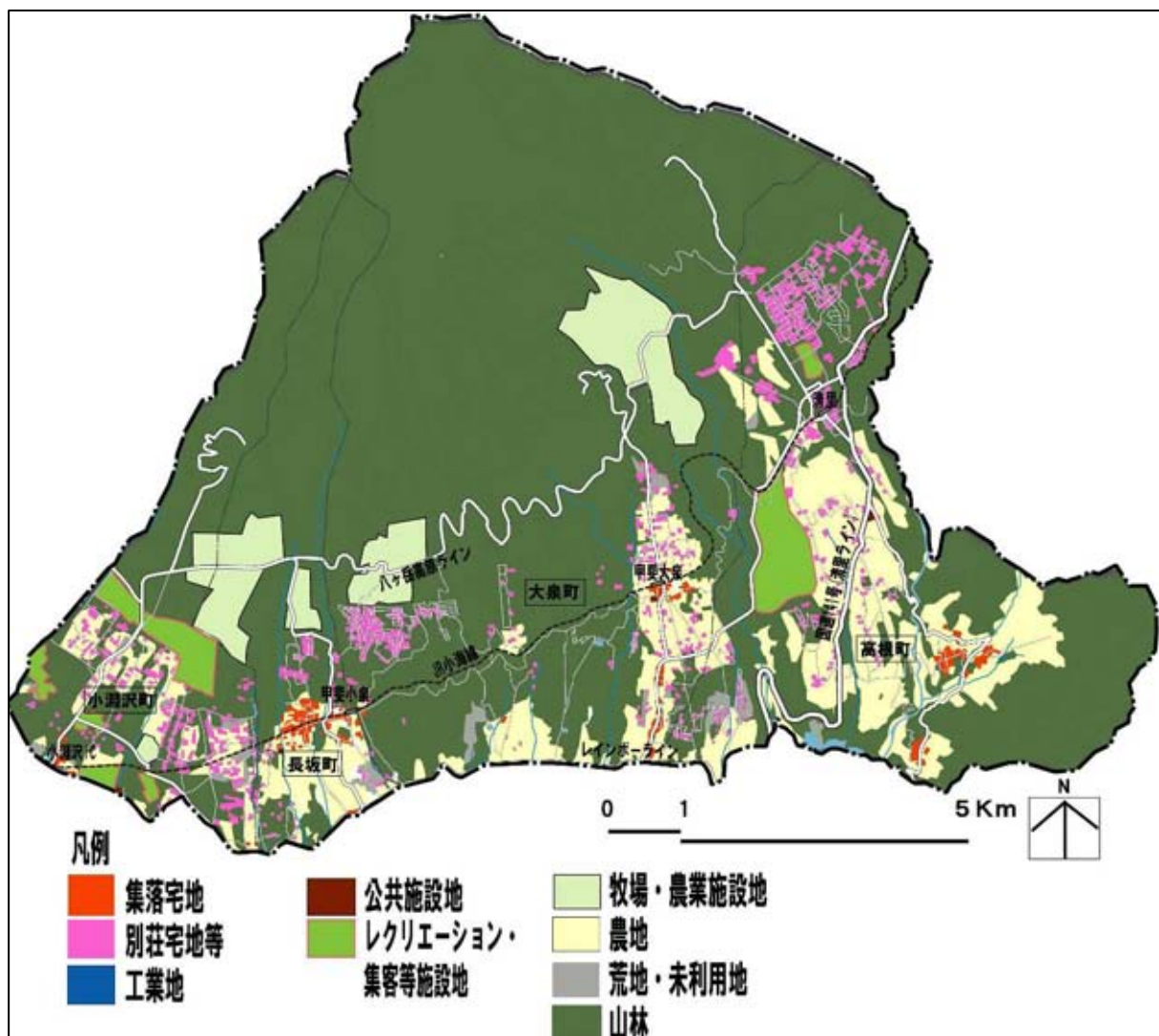
土地利用の一体的な圏域形成を基本に、独自の「高原生活圏」の形成を進め、その質や機能の充実を進めます。

③ 多様な人々の適切な関与による地域環境の維持、魅力向上

地域環境の利用や管理は主としてその地域の土地所有者や居住者等によって行われますが、本地域での土地への係わりは居住者に限定されず、定住者はもとより、週末や特定季節のみの別荘居住者(短期・長期)、又は市内外からの日帰り観光者や当地域への来訪者等、当地域に愛着を持つ方などの多様な人々が係っています。

このため、現在の貴重な地域環境を維持し、地域の価値を未永く存続させるため、多様な人々がそれぞれの能力と責任の範囲で地域環境の保全・形成に適切に関与する機会を拡大していくこととします。

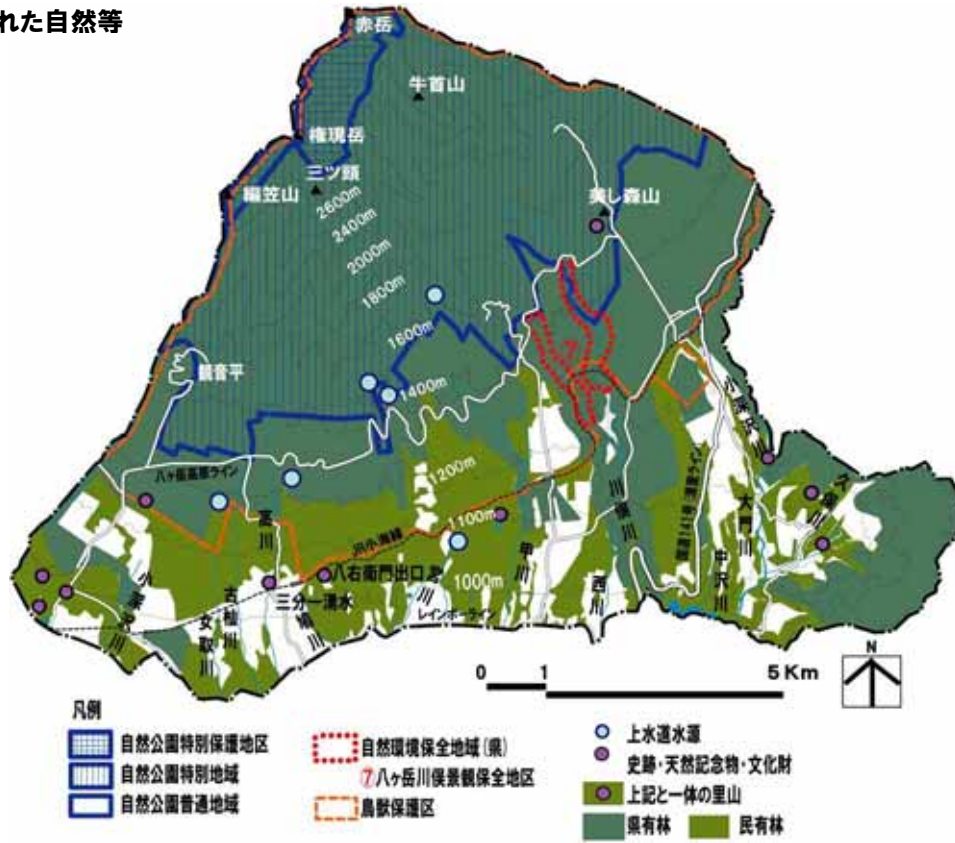
八ヶ岳南麓高原地域の土地利用現況



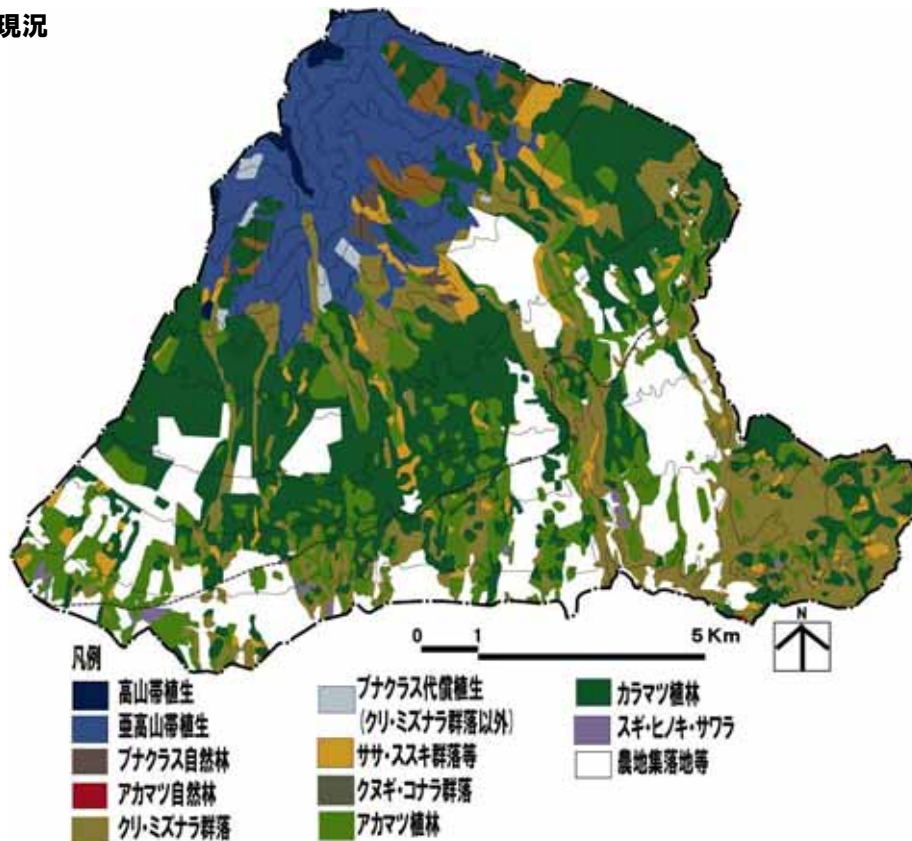
八ヶ岳南麓高原地域の土地利用構想現況条件

【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等

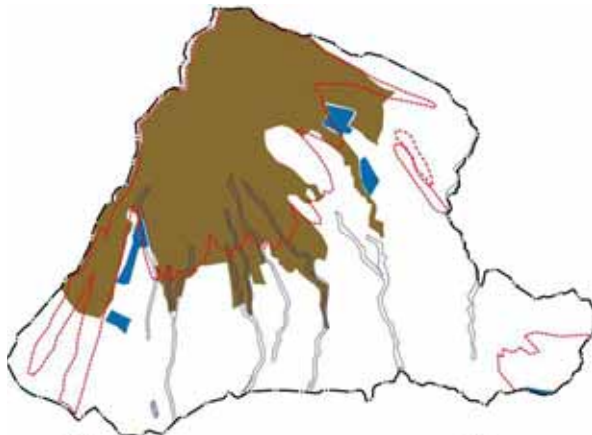


植生現況



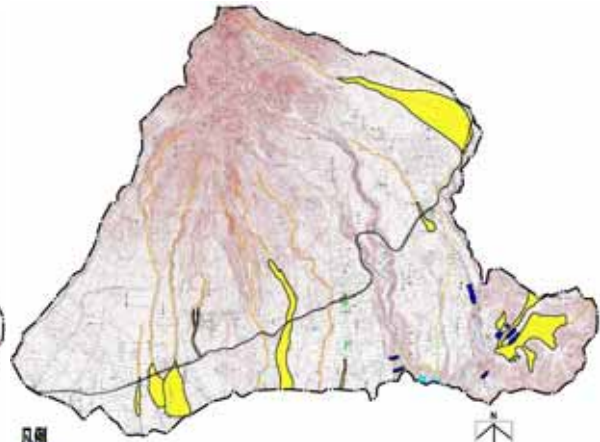
【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件



- 凡例
- 水源圏養保安林
 - 土砂流出防止保安林
 - 土砂崩壊流出危険地区
 - 砂防指定地

土砂災害危険箇所

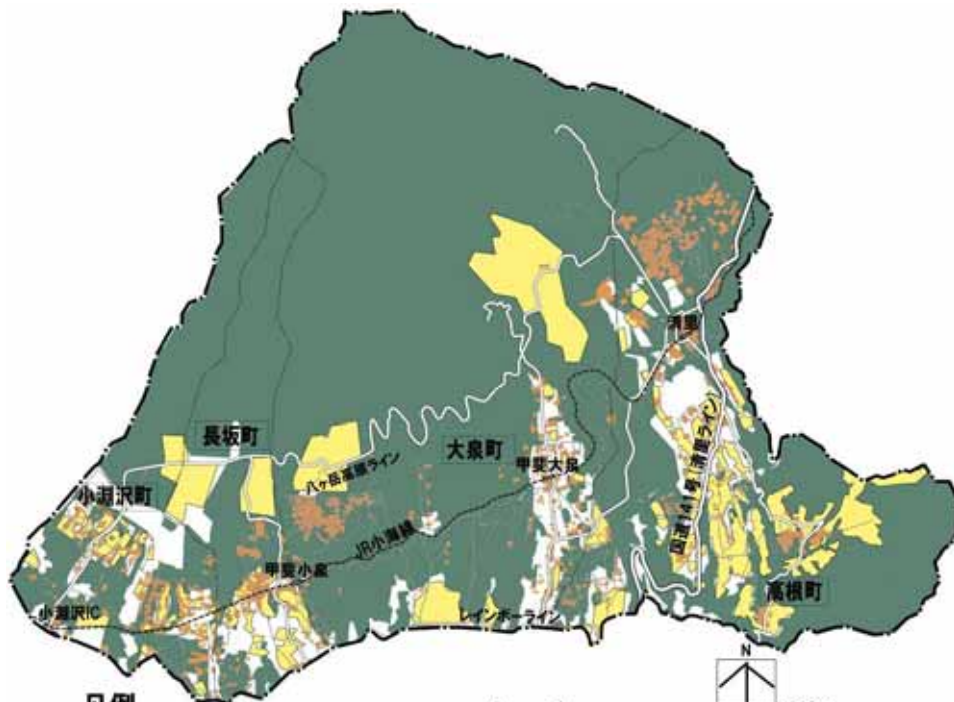


- 凡例
- 土石流危険箇所
 - がけ崩れ危険箇所
 - 地すべり危険箇所

資料：山梨県国土整備部砂防課

【農地系土地利用条件】

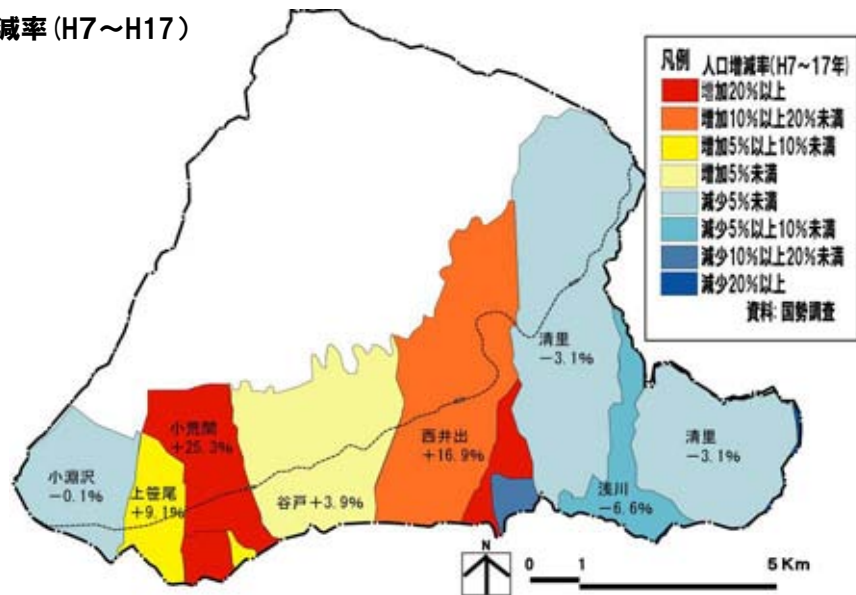
農振法農用地



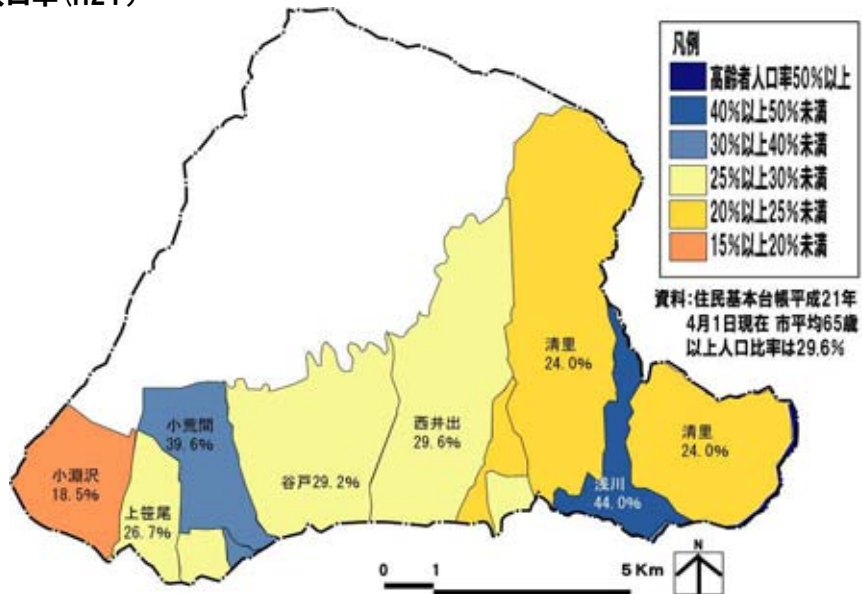
- 凡例
- 農振法農用地区域
 - 宅地
 - 山林

【都市系土地利用の現況動向】

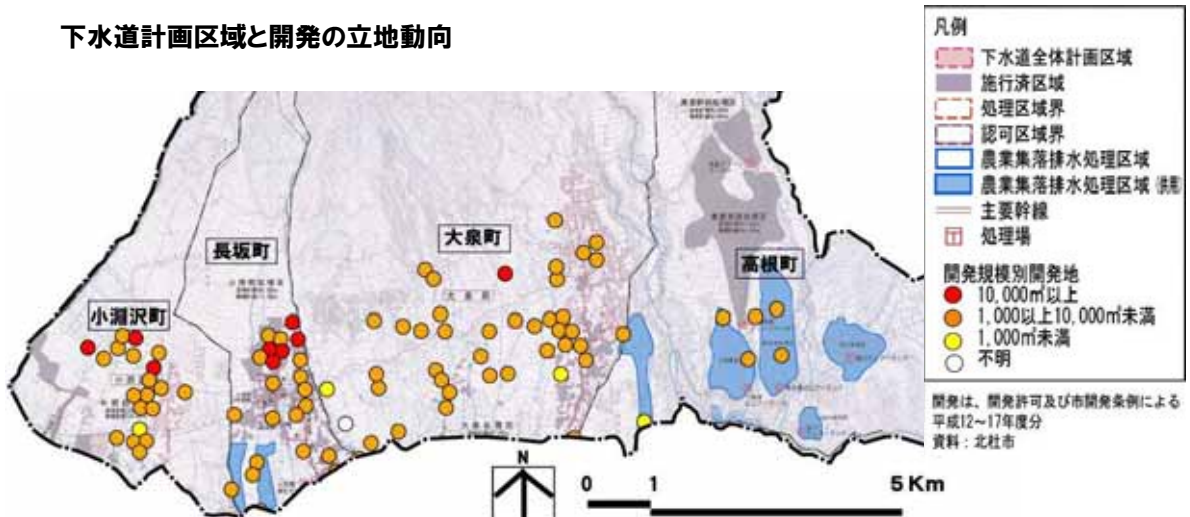
地区別人口増減率(H7~H17)



地区別高齢人口率(H21)



下水道計画区域と開発の立地動向



2.2 八ヶ岳南麓高原地域の土地利用方針

八ヶ岳南麓高原地域の土地利用方針は、これまでに行われてきた自然環境の保全施策の一層の推進を前提に、別荘等の都市的な土地利用の方針を表します。

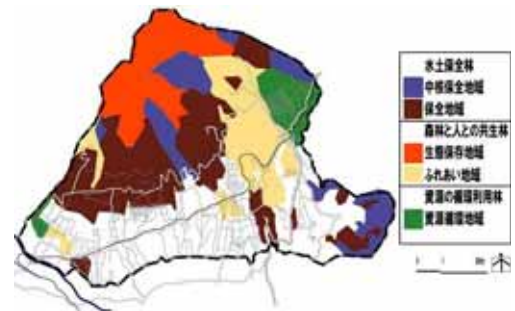
(1) 自然環境の保全・維持・再生

高原地帯として重要な価値を有する自然、良好な景観及び自然防災の適切な確保のため、森林における土地利用を極力改変せず、自然環境の保全・回復を積極的に図るものとします。中でも生態系の保全上重要な自然地及び風景形成上重要な緑地については、他法令とも調整しながら目的に応じた新たな施策の導入の検討をも行い、保全していくものとします。

① 県有林地域における自然環境の保全

県有林管理計画を基本に森林自然環境の保全・管理の一層の推進を要請していきます。また、森林自然地域の特性や現行の法令と連携して、生態系の保全、自然景観の保全、防災機能の確保や森林と人との共生・ふれあい林としての保全・利用などを推進します。

県有林管理計画による区分別方針



【施策メニュー】

● 自然・防災環境の保全

- ・ 水土保全県有林地域の自然・防災環境の保全（自然公園特別地域＋土砂流出防備保安林、水源涵養保安林）

● 山岳自然生態環境の保全

- ・ 高山帯植生地域における自然生態環境の厳正な保全（自然公園特別保護地区＋保安林）
- ・ 亜高山帯植生地域における生態環境の保全（自然公園特別地域＋保安林）

● 良好な自然景観の保全と森林ふれあい地域の環境維持・向上

- ・ 県有林ふれあい地域・資源循環地域における適正な自然環境の保全・育成（既計画開発地区における森林自然環境の維持・保全、レクリエーション施設地区における環境の維持保全と整備充実）
- ・ 川俣川周辺における良好な自然景観の保全（県景観保存地区）

② 民有林地域における自然環境の保全

地域の民有林は、戦後のカラマツ植林以前は広葉樹林（クリ、ミズナラ・ブナ・コナラなど）と荒地（草地）がほとんどを占めていましたが、現在の植生は、広葉樹林とカラマツ植林等からなり、カラマツ植林は、高齢級化しており、適正な管理と活用が必要とされています。

また、民有林地域においては、小規模別荘開発が分散的に進行しています。このため、民有林地における自然環境の維持・向上を目指して、市民参加の下で、まとまりのある民有林の保全や開発地内の森林保全と緑化の推進などの施策を推進します。

【施策メニュー】

● 防災機能や自然維持力を有するまとまりのある里山の保全

- ・小河川周辺の砂防指定地や土砂流出危険地区内の里山林の保全と機能の強化
- ・防風保安林指定の民有林の積極的な保全
- ・まとまりのあるミズナラ・ブナ林等の広葉樹林地の保全
- ・市民参加を含む維持管理の強化、新たな緑地保全制度の検討

● 里山民有林内及び周辺での湧水・せせらぎ環境の保全

- ・地域内の湧水・せせらぎ環境の保全による地域の多様な生態系の育成と下流域の水環境の維持
- ・水源地周辺における自然環境の保全
- ・下水道計画区域外での合併浄化槽設置の促進による下水・生活排水の処理と浄化槽の適切な維持管理（保守点検・清掃・法定点検）の推進

● 地域における里山としての民有林の保全・再生

- ・文化財と一体となって風致的環境を有する里山林地域の保全
- ・多様な森林生態系の向上と貯水能力を高めるための針葉樹林の間伐推進と針広混交林化への検討による再生の促進と支援（里山整備事業、基金の活用と市民参画の推進支援等）
- ・間伐材の地域での活用の検討と推進（建築・土木・外構・家具・内装・その他地域産品としての利用の拡大や公共工事での積極的な利用等）

（２）都市的土地利用の形成

地域の開発制限は農林施策による制限を主とし、別荘宅地等の都市的土地利用に対する制限は、開発面積 1ha 以上を対象とする開発許可制度及び県・市開発条例によりますが、これらは開発の質を求めるもので、開発の立地を制限するものではありません。このため、土地利用の形成は、地域の状況を勘案し、土地利用のゾーニング目標を定め、進めるものとしてします。

① 開発が進行する別荘開発地区での対処

地区のおかれた状況を勘案し、無秩序な開発の分散を抑止するとともに、より質の高い、地域環境の形成を進めます。

【施策メニュー】

● 下水道計画区域外の農地において開発が進行する地区（石堂第二周辺地区等）

- ・現段階以上の分散の抑止（まとまりのある周辺民有林の保全強化）
- ・幹線道路背後の良好な別荘地環境を乱さない沿道土地利用の形成（地域主導による土地利用のルールづくりとこれを参照基準とする農地転用制度の運用策の検討）
- ・清里高原景観形成ゾーンに準ずる建築等行為の制限（立地用途別建築形態制限、高さ制限等）

● 下水道計画区域外の森林において開発が進行する地区（篠原地区、大井ヶ森地区等）

- ・小規模開発が連担する地区での計画制限の検討と導入（連担後の開発規模が 1ha を超える地区での林地開発の規制・誘導策の検討、良好な民有林の保全による土地利用区分の形成、無秩序な開発の分散を誘引させないような道路形成への配慮）
- ・湧水・せせらぎ周辺森林の土地利用区分としての森林保全

② 別荘開発地区における良好な環境の形成

地区の実状に応じて、別荘開発地における森林の保全と緑化を推進するとともに、良好な別荘宅地の形成を目指します。

また、別荘開発宅地の区画規模については、市開発条例により 500 m²以上とする規制を行っていますが、区画規模が 500 m²程度に固定化する傾向もみられます。このため、住民参加による地区ごとの計画づくりを進め、これに従った別荘開発の質の向上を目指します。

【施策メニュー】

● 自然地形を極力改變しない宅地造成

- ・ 地形勾配の異なる（概ね JR 小海線以北以南）地域に応じた開発地内での造成高さ等の制限の検討）

● 別荘開発地における良好な森林の保全と緑化の推進

- ・ 森林保全を基本に緑化推進を図るための緑化率制限の適正化（地区ごとの計画に基づく森林保全率や緑化率の目標設定）
- ・ 開発地内の自生種やまとまりのある良好な森林の保全（まとまりのある良好な森林を保全する開発に対する区画規模制限の適正な緩和などの誘導方策の検討）
- ・ 良好な森林環境や景観を保全するための地区ごとの計画に基づく別荘立地の規制・誘導

● 良好な別荘宅地の整備・誘導

- ・ 地区ごとの計画に基づく別荘宅地規模の誘導目標の設定
- ・ 良好な別荘地の整備を推進するための優良田園住宅制度等の活用の検討
- ・ 良好な別荘地の形成に向けた、宅地、建築物、緑化等に関する設計指針（ガイドライン）の作成と運用

③ 大規模開発等への計画的な対応

【施策メニュー】

● 地域の環境形成に重大な影響のある大規模開発の適正な規制

- ・ 大規模開発の事前協議に応じた市民・地元意向の反映措置のルールづくり
- ・ 開発規模 1ha 未満の開発に対する規制担保力の強い制度の検討
- ・ 大規模既開発地の二次開発に対する規制・誘導制度の構築

④ 地域主導による別荘地域のまちづくり

【施策メニュー】

- ・ 森林・環境ボランティア活動への支援
- ・ 地域主導による別荘地域のまちづくり計画作成への支援
- ・ 良好な環境を有する別荘地での地域環境保全のルールづくり（協定の締結等）

2.3 八ヶ岳南麓高原地域の土地利用区分

八ヶ岳高原地域の土地利用は以下の視点を重視して、目標の区分設定を行います。

- 自然生態保護と森林の持つ公益機能の保全
- 森林に囲まれたまとまりのある土地利用の形成（大規模な森林や土地利用を区分する森林の保全）
- 鉄道駅を中心とする観光交流地区の形成
- 別荘開発の分散の抑止
- 良好な景観や文化的環境の重視

① 別荘住宅地区

JR小海線以北の大規模別荘開発地は、成熟した居住環境を形成しつつあります。一方、近年多発している別荘開発事例は小規模な開発で、宅地規模は500㎡程度に留まり、良好な森林の保全や敷地相互の関係が配慮されにくく、地域の環境にそぐわない建築物も多かつ建築活動も活発です。

今後ともこのような開発の進行により、自然との調和を考慮することがますます困難になることも危惧されます。

このため、既に宅地として造成された区域を中心に、緑地保全型規制がなく、原則として生活基盤が確保され、かつ勾配が比較的緩やかで防災上・景観上の問題が少ない地区を別荘住宅地区とし、これら地区においては、基本的な立地用途や良好な環境形成に関する必要な施策を検討・導入します。

② 集落住宅地区

旧来より農村集落として形成された甲斐小泉駅～小荒間集落地区、甲斐大泉駅周辺地区を集落住宅地区とし、ゆとりのある集落環境の保全と周辺の水田や里山及び背後の八ヶ岳の眺望と調和する低層の住宅地区とします。

③ 観光交流地区

観光・レクリエーション施設、宿泊施設、商業交流施設、高原地域の農業や自然環境への体験ふれあい施設等を誘導する地区とします。清里及び小淵沢周辺が本地域の中心にあることを活かして、既存の機能の充実を図ることにより、本地区を八ヶ岳南麓高原の観光交流拠点地区として育成します。

④ 清里駅周辺地域支援拠点地区

観光交流地区の中心に位置する清里駅周辺を地域居住者（一時・長期）及び来訪者への生活活動の支援や交通、情報提供などの機能の更新と地区の環境整備を進めます。

⑤ 自然・生態保護地区

極めて貴重な自然・生態系を有する区域であり、この生態系を改変しないことが重要であり、地域環境の厳正な保全を図ります。

⑥ 森林保護地区

保安林等を中心とする当地区は、水源涵養、土砂流出防備のために重要な森林であり、森林の公益的機能の確保のため、現状の土地利用を保全します。

⑦ 里山保全地区

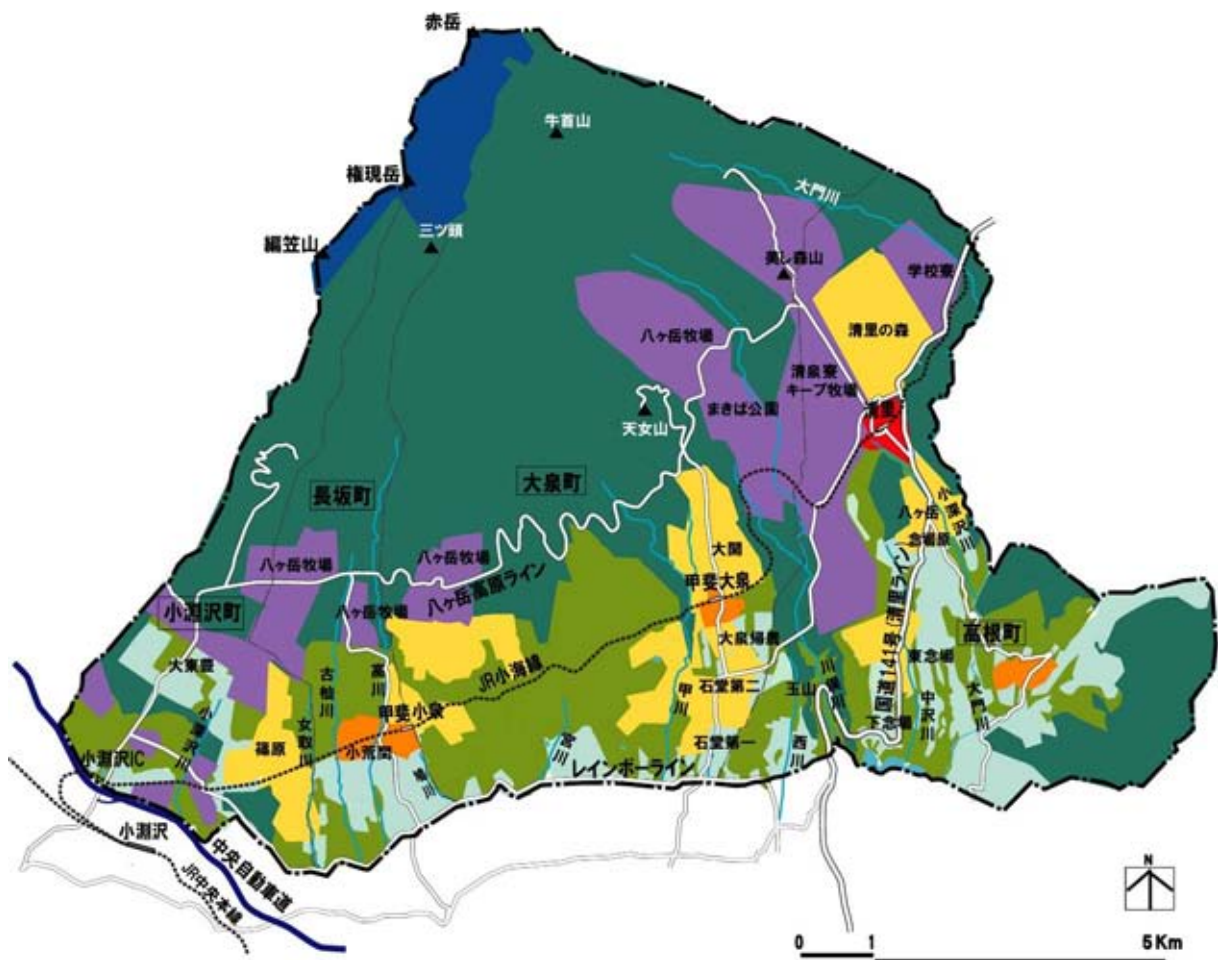
ミズナラ・ブナ林、カラマツ植林を主とする民有林における自然生態系や地域環境の保全、自然防災、貯水機能や地域景観の形成などの多様な機能の保全と回復を図ります。

地区内における別荘開発等の土地利用改変については、改変に伴う環境変化をよく評価し、開発立地地区の限定などを検討するとともに規模の大きい広葉樹林や混交林等については事前に緑地保全地域としての施策の検討を地域参加の下に進めます。

⑧ 農業地区

まとまりのある優良水田地区、高原地域における入植により開拓された田園地区を農業地として一体的な保全を図ります。

八ヶ岳南麓高原地域の土地利用区分



凡例

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------------|---|--------|
|  | 別荘住宅地区 |  | 清里駅周辺地域支援拠点地区 |  | 里山保全地区 |
|  | 集落住宅地区 |  | 自然・生態保護地区 |  | 農業地区 |
|  | 観光交流地区 |  | 森林保護地区 | | |

3 八ヶ岳南麓田園地域

3.1 地域づくりの目標

(1) 地域づくりの理念と目標

八ヶ岳南麓田園地域は、緩やかな山麓斜面の中に特徴ある起伏地や小河川が流れ、美しい眺望と個性ある地域景観が形成されています。これらの地域の魅力にひかれ、古くより田園・里・まちが地域の水と緑の構造にそぐうよう形成され、さらに近年では豊かな自然と恵まれた交通条件より「環境」を主要テーマとする交流施設や産業の立地も進んでいます。

このため、これまで培われてきた地域環境や資源、緑と水に囲まれた各生活圏の構造を継承しつつ、地域全体として、本市の発展に大きく寄与する地域として、地域形成の目標像を次のとおり定めます。

地域形成の目標像

**培われた地域の環境を受け継ぎ、
持続的に発展するまちづくり・里づくり**

(2) 地域づくりの基本方針

① 美しく、個性ある眺望とその構造の尊重

本地域は、八ヶ岳に連なる広大な南麓緩斜面と七里岩に連なる台地からなり、八ヶ岳をはじめ、甲斐駒ヶ岳、茅ヶ岳・瑞牆山及び富士山への眺望を有し、これらの眺望と特徴のある地形の中に、田園・里山及び集落群が、美しく個性ある眺望とこれを支える土地利用を形成してきました。このため、今後の地域の形成においても、これまでに築かれてきたこれらの構造を尊重するとともに、よりその質を高め、次代に伝えていくことを地域づくりの柱とします。

② 水・緑・田園を守る集約型のまちづくり

広大な土地に、鉄道、高速道路等の優れた交通条件を有し、今後とも本市の適正な発展に大きく寄与する地域です。また、田園地域では、開発が分散して進み、人口の減少にあっても世帯数は増加しています。

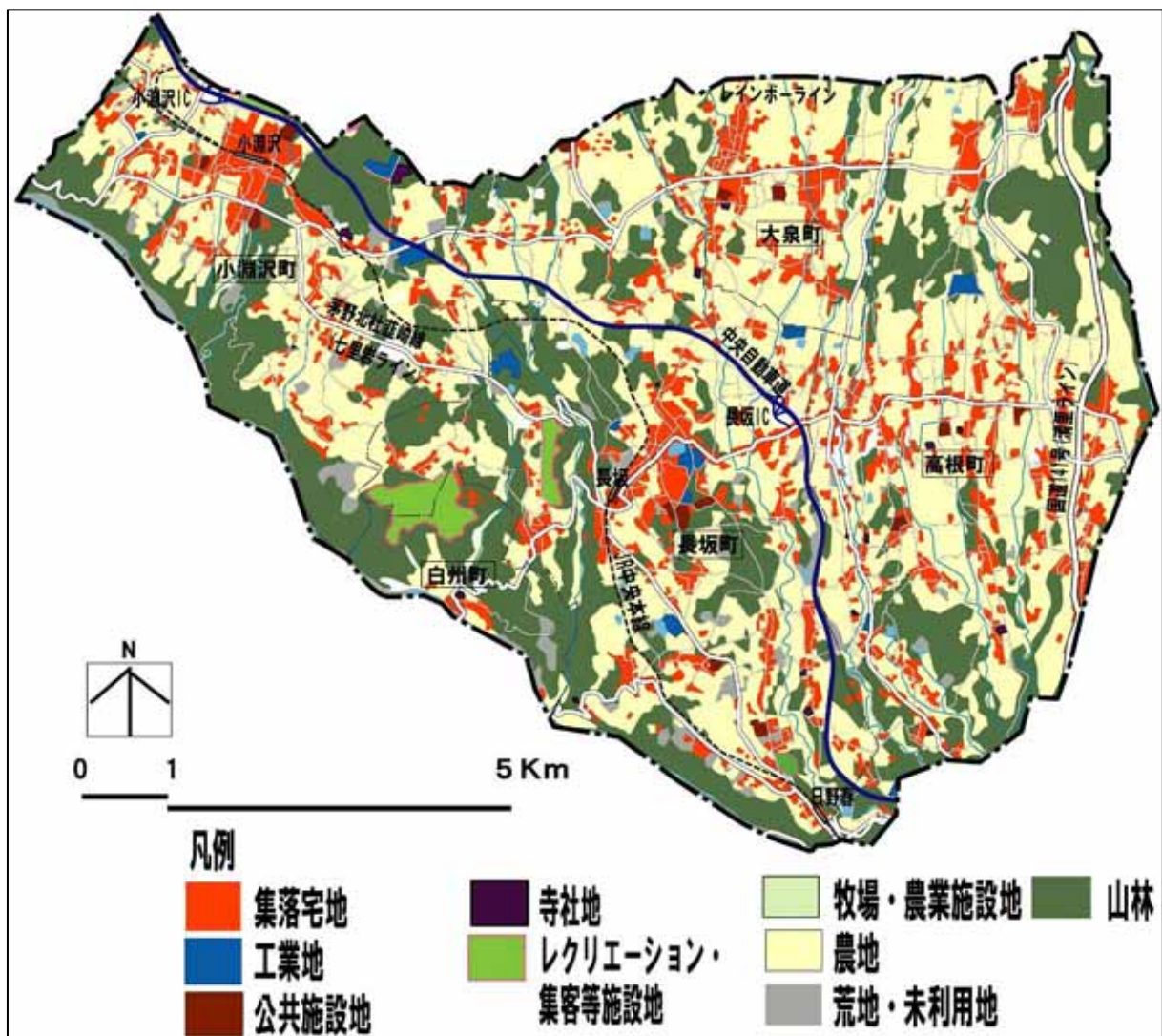
今後の地域形成においては、美しい眺望と自然・田園環境の保全、環境負荷の小さい地域づくり、交通施策と効率的な公共投資などの様々な観点から判断して、地域形成を進める必要があります。このため、無秩序な開発の分散を極力抑止し、水・緑・田園を守る集約型のまちづくりを進めることを基本方針とします。

③ 多様な市民の参画による地域主導のまちづくり・里づくり

今後の地域づくりにおいては、例えば、自然田園環境の保全と開発、車利用の利便性と環境への影響、地域環境の継承と新たな都市開発の対立などについての異なる価値観を調整し、その目標を定めていくことが求められます。

このような調整を進め、人々がいつまでも住み続け、活動し続けることのできるまち・里とするために、多様な市民の参画による地域主導のまちづくり・里づくりを進めることを地域づくりの基本方針とします。

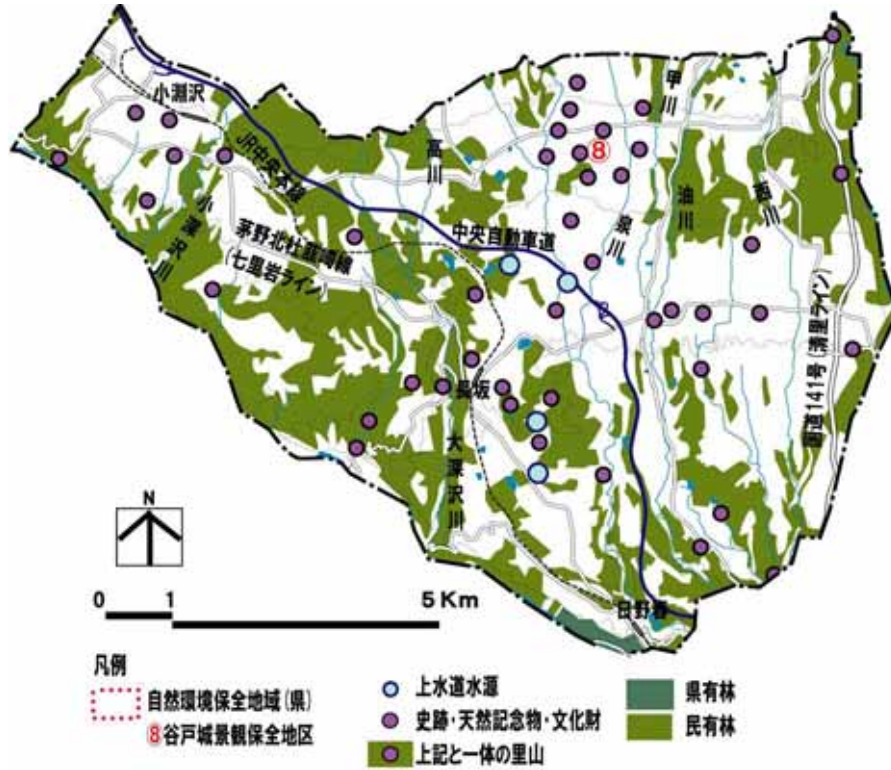
八ヶ岳南麓田園地域の土地利用現況



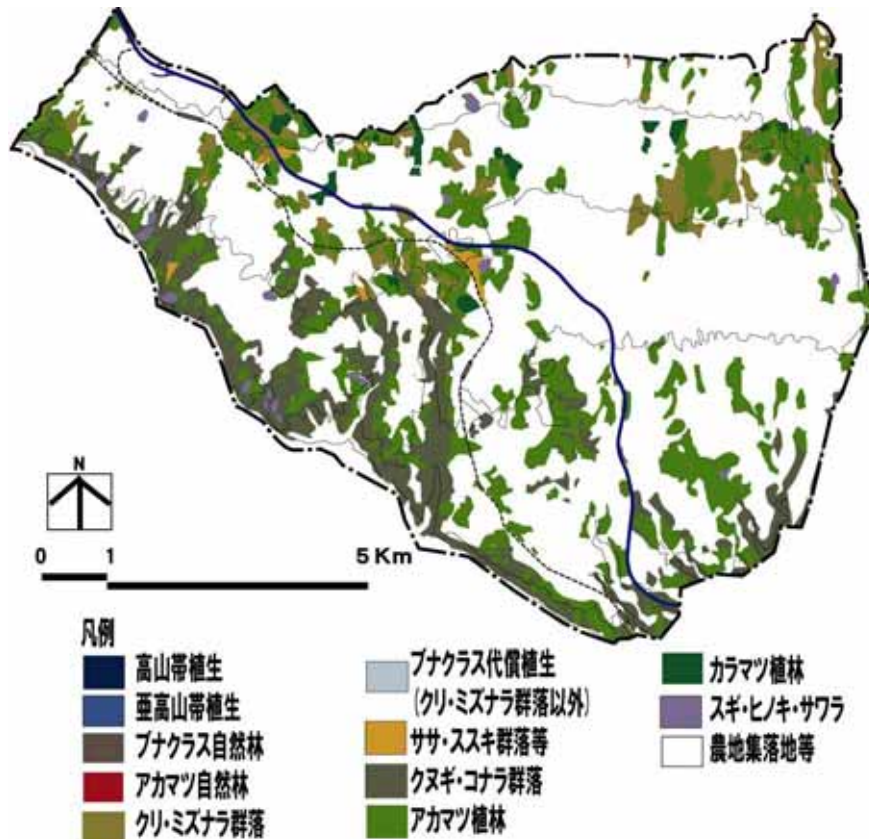
八ヶ岳南麓田園地域の土地利用構想現況条件

【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等



植生現況

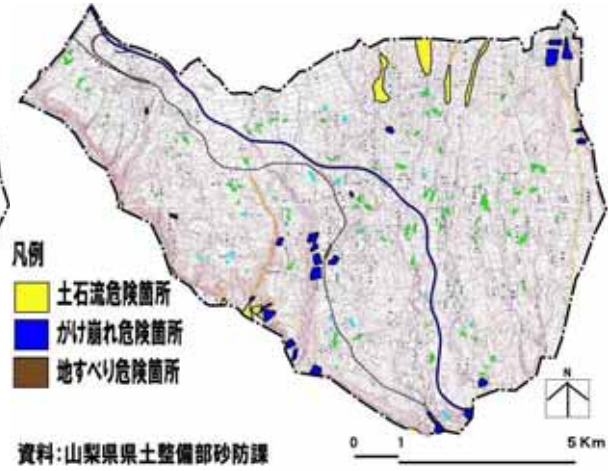


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

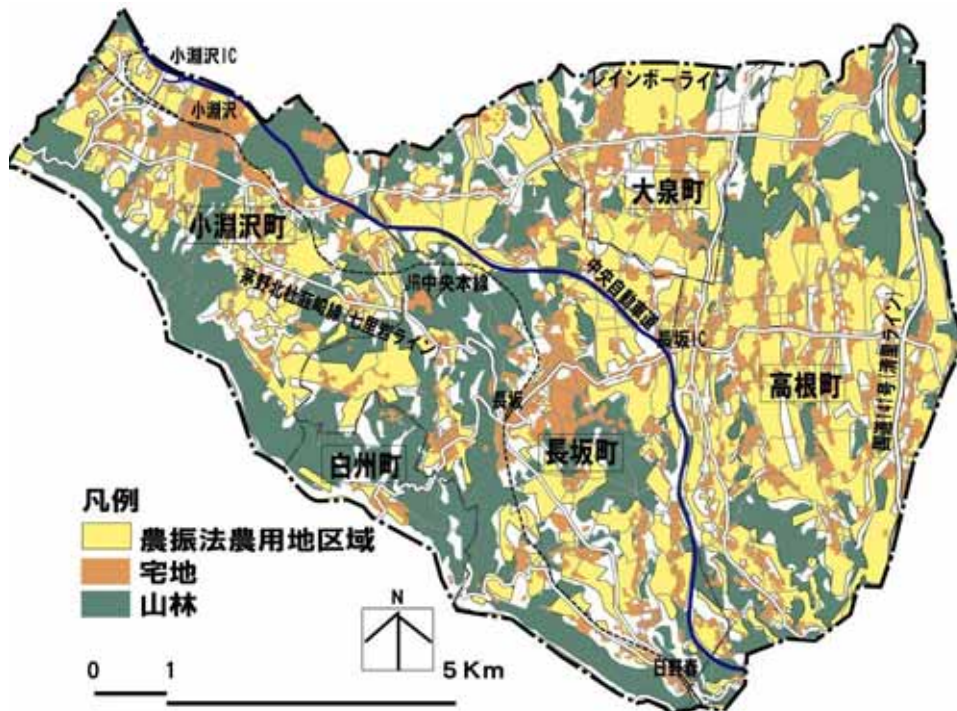


土砂災害危険箇所



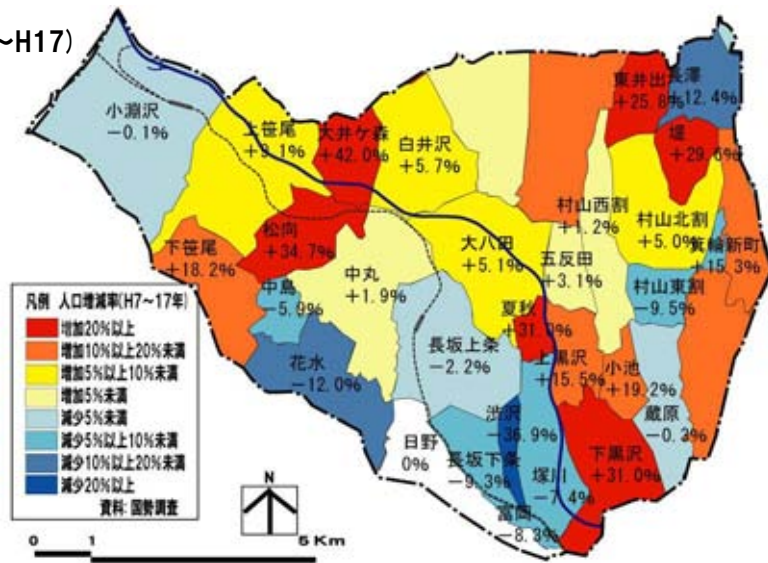
【農地系土地利用条件】

農振法農用地

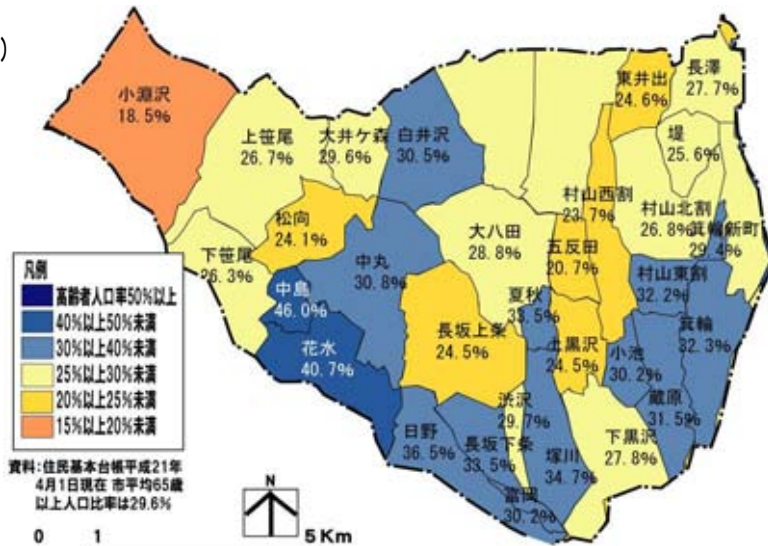


【都市系土地利用の現況動向】

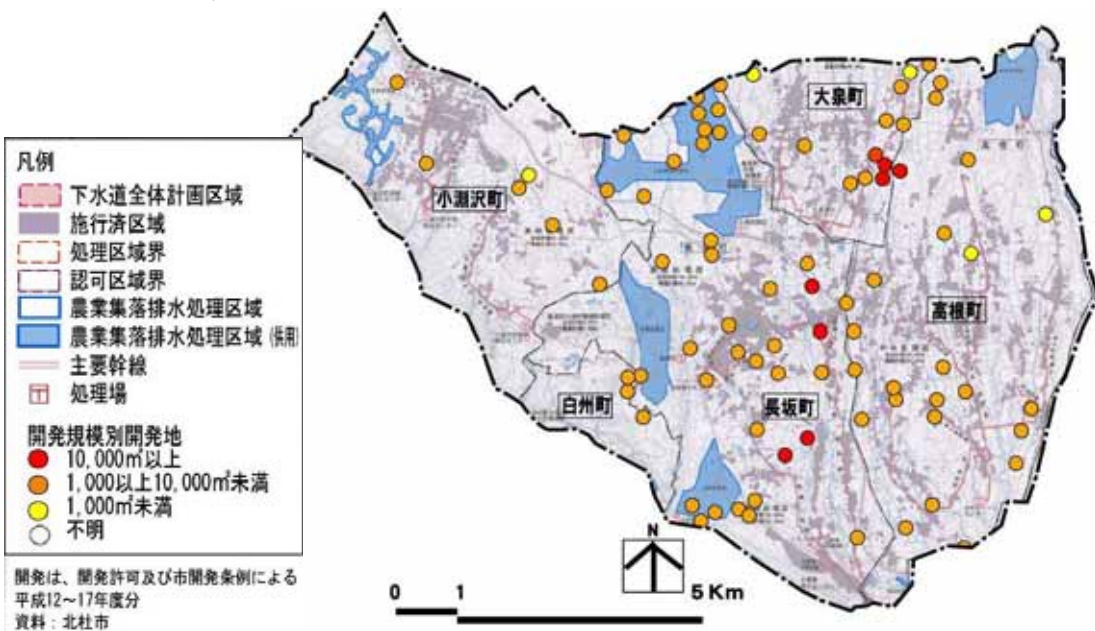
地区別人口増減率(H7~H17)



地区別高齢人口率(H21)



下水道計画区域と開発の立地動向



3.2 八ヶ岳南麓田園地域の土地利用方針

八ヶ岳南麓田園地域の土地の利用は、安定的な田園地域の土地利用を維持し、これを乱すことのない都市的な土地利用の形成を基本とします。

(1) 農林環境の保全・維持・活用

地域の土地利用は、八ヶ岳山麓及び七里岩台地と南北に流れる小河川を骨格としています。小河川沿い等の湿潤な里山林と比較的乾燥した台地上の農地の繰り返しにより、多彩な生態系や地域の微気候がつけられ、その中にまとまりのある市街地(まち)や集落群(里)が形成され、その環境が維持されています。ここでは、都市的な土地利用形成の枠組みとこれらの農林地における土地利用の方向を以下に整理します。

① 里山における土地利用の保全

クヌギ・コナラ群落とアカマツ植林を主として構成されている里山は、生態系の保持をはじめ、風除林、自然防災、地域環境の保全、貯水機能や、地域景観の形成、集落田園地域や市街地の輪郭形成など、地域の環境・景観や土地利用の安定的維持等の多様な重要な機能を有しています。

このため、これらの里山の環境の保全・維持に向けて、公民協働により土地利用の保全施策の展開を図るものとします。

【施策メニュー】

● 地域における里山民有林の維持・再生

- ・間伐、択伐等の適正な管理、複層林等への施業による里山林の維持管理
- ・森林生態系の維持・向上と貯水能力を高めるための針広混交林化への検討による再生と支援
- ・小河川周辺における砂防指定地等の民有林の保全と機能強化
- ・森林ボランティア活動の推進と支援（里山整備事業の推進）

● 自然維持力を有するまとまりのある里山の積極的な保全

- ・まとまりのあるクヌギ・コナラ林等の地域共有の里山林についての保全・維持・育成・活用
- ・集落単位での計画づくりとこれに基づく保全緑地の指定と支援（活動支援制度等の仕組みづくり）

● 里山の保全と活用

- ・地域の緑としてその環境の保持が行われている緑地等の調査と維持管理への支援
- ・歴史文化資源と一体となった里山等の保全と活用（主要地区での里山保全や散策路等の整備、学校林としての活用等）

② 農地の保全・再生

農業従業者の高齢化と耕作放棄地の増加を背景に、農地転用が進んでいます。

このため、山麓に面的に広がる農地や西部の七里岩に連なる起伏地内の小規模農地という特性に応じて、農地の保全・再生の取り組みの推進と支援を進めます。

【施策メニュー】

● 優良な農地の保全

- ・農業基盤の整備された生産性の高い農地、河川沿いの肥沃な生産性の高い農地の保全・維持（農業振興と農用地の保全）

● 安定的で活力のある集落・田園・里山環境の保持

- ・まとまりのある優良な水田と集落及びこれを囲む里山等の一体的環境の保持（集落環境の保全維持と新規参画営農者用宅地の集落周辺への計画誘導による集落の活性化、開発立地の規制と集落里づくりの総合的支援）
- ・里山林に囲まれた良好な小規模耕作農地（水田）等へ営農環境の保持と支援

● 農地の再生

- ・農業生産法人、NPO 法人、企業等による農業参画と休耕地の再生支援
- ・担い手の確保や営農環境の改善・再生を目指す集落主導による将来ビジョンづくりとその推進（集落営農の検討と推進支援）

（２）都市的土地利用の集約と整備

JR小淵沢駅、JR長坂駅周辺の既成の市街地においては、人口の減少、商業等の機能の停滞が続いています。一方、周辺の田園地域においては世帯数の増加、郊外店舗や公共施設、産業施設や観光交流施設などの分散的な立地が進んでいます。このような都市的土地利用の分散的立地による地域の環境への負荷や非効率な公共投資などを避けるために、都市的な土地利用の集約を基本とした取り組みを進めます。

① 都市的土地利用の集約

市街地や集落、産業地等での立地の集約を目指すとともに、宅地化の著しい地区等においては、計画的、段階的な集約型土地利用の形成を目指します。

【施策メニュー】

● 集落地における集約型の土地利用の推進による環境の維持

- ・コンパクトな集落地を中心とする連続性のある土地利用の規制・誘導（下水道整備計画のある集落宅地に隣接・近接し、集落環境に調和する新規宅地の誘導、集落より一定距離以上離れた新規宅地の開発宅地規模規制の強化等）

● 市街地における集約型の土地利用の推進による環境の維持

- ・歩いて生活できる市街地の輪郭の維持・強化（台地上に広がる市街地の輪郭の強化、分散立地の進む地区での土地利用境界となる山林や農用地の保全強化等）

● 産業地等における土地利用の集約

- ・主要工業地の隣接・近接地区への産業立地の集約誘導（都市基盤の共同利用、計画的な用地の確保と調整、誘致優遇制度等）
- ・観光交流レクリエーション施設の立地集約による施設間連携の強化と集客の魅力形成（開発立地の誘導や優遇制度等）

② 新たな都市的土地利用地区の計画的整備

都市的な土地利用の適正な整備を必要とする地区においては、その計画的整備を検討し推進します。

【施策メニュー】

● 拠点集落地における新たな宅地の整備による魅力の増進

- ・既存の集落環境を保全しつつ、集落に隣接して、集落宅地と同水準の新規宅地の整備による集落環境の魅力増進とコミュニティの活力維持、コミュニティ拠点の整備（田園集落型整備と周辺農林環境の保全・整備）

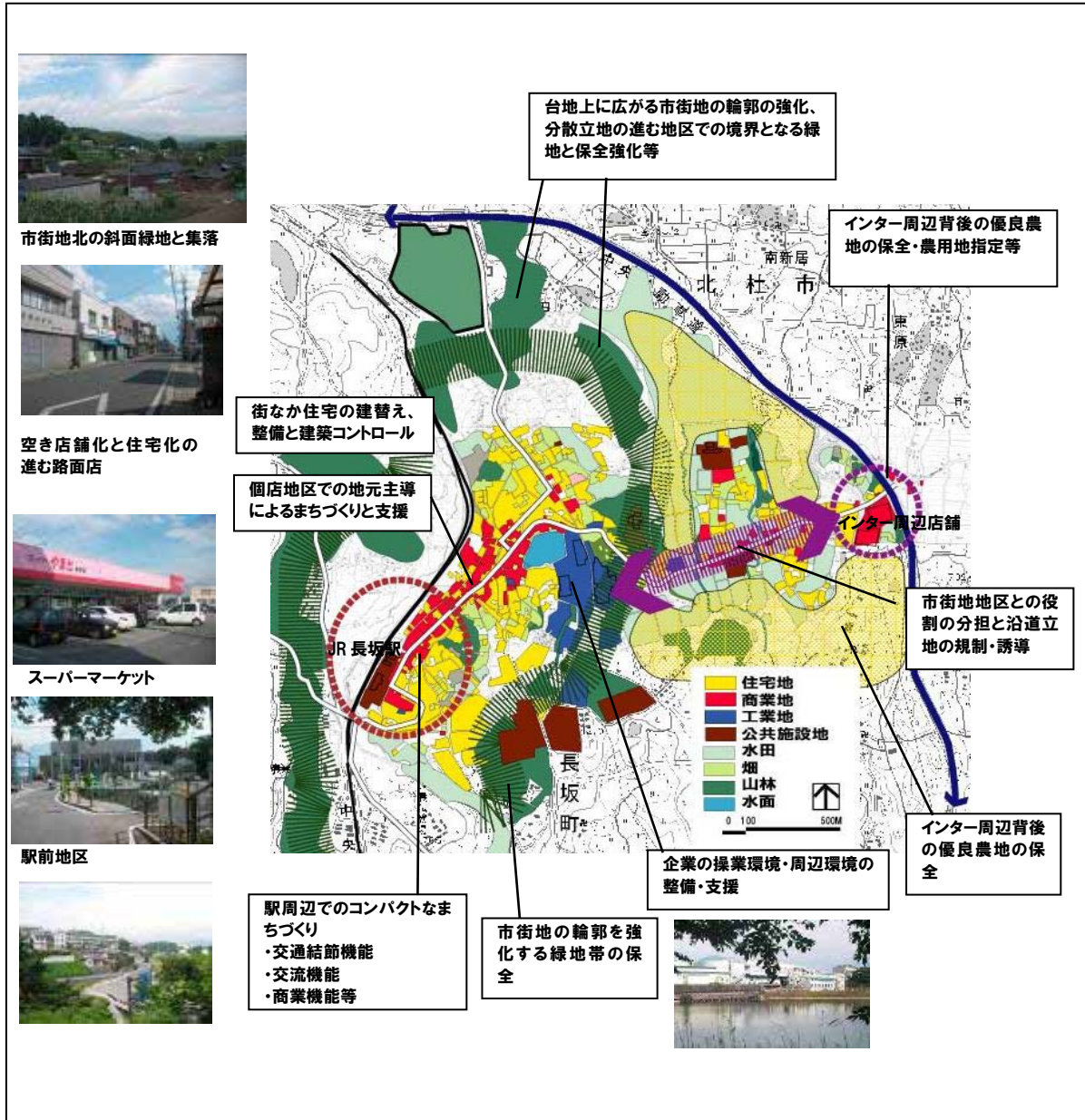
● 市街地における宅地と施設の整備・更新による魅力創造

- ・街なかにおける住宅・住環境の更新と整備（多世代居住や密集地での不燃化建替えの促進とこれに応じた建ぺい率、容積率等の優遇措置を含めた規制と誘導）
- ・駅周辺地区等でのコンパクトな街なか交流地区の賑わいの形成
（生活支援機能、観光情報・市民活動支援機能、駅南北の周辺地域からのバス交通の強化やパークアンドライド機能等の検討と充実等）
- ・商業・集客施設の立地に関する街なかと郊外部での適正な役割分担に応じた、適正化と規制、既存の産業地の操業環境の高度化や周辺環境の改善と支援
- ・地域主導による路面店地区での活性化ビジョンの検討と支援
- ・変化する地域居住者層の需要にマッチした商業サービス機能の更新と支援
- ・地域産品、別荘地内作家の作品の展示・情報及び市民活動等の拠点形成と運営への市民参加の促進

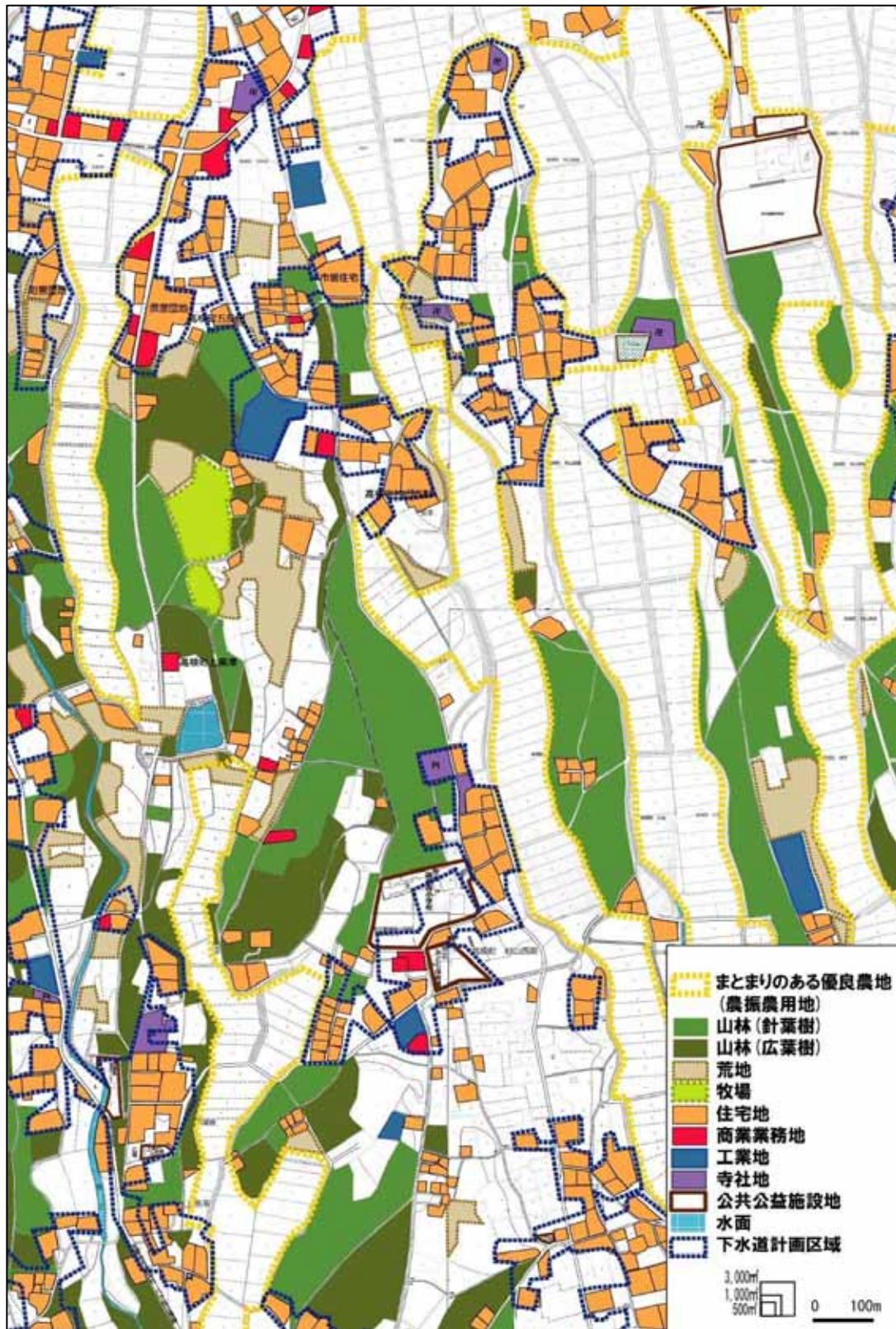
● 新たな産業地等の集約的な配置と整備

- ・インター周辺地区等での計画的な街区の整備による適正な宅地サービス水準の確保や公園広場等の確保
- ・観光・保養・交流等の大規模開発地区における地区間連携を図る基盤や遊歩道の連結
- ・主要工業地区周辺への新産業誘致のための計画的な宅地の整備

鉄道駅周辺地域拠点における土地利用の現状と集約・配置の方向



小規模な開発の分散的立地が進む田園集落地域の土地利用現況と基本課題



田園集落地域における現況土地利用課題（良好な農林環境の保全と都市的土地利用の集約）

- ①農振白地地区（農用地除外地区）での計画的土地利用コントロール（小規模開発の分散対策）
- ②山林地の保全・育成（小規模開発の規制と維持管理の推進）
- ③良好な集落環境の保持と形成（下水道計画区域外での小規模開発の規制強化、集落環境に調和する建物立地用途のルールづくり、集落里づくり計画の立案と推進及びその公的支援等）

3.3 八ヶ岳南麓田園地域の土地利用区分

田園・自然環境との共生を基本に、持続的に発展する地域形成を目指し、地域内の土地利用区分とその形成方針を次のとおり定めます。

① 集落住宅地区

旧来より形成された集落を対象に集落住宅地区とし、集落の置かれた状況に応じて、営農環境の保全・再生・整備を進め、安定的で活力のある集落営農環境の形成を目指します。また、低層でゆとりのある敷地面積を有する集落住宅の環境を守り、背後の八ヶ岳眺望と調和しつつ、農地、里山等の周辺環境により規定される集落形態を安定的に維持継承して、本市の特性ともいえる、ふる里としての田園集落環境を保全・育成していきます。

特に、開発の分散化立地が進む山麓地域においては、土地利用の計画的な規制・誘導・整備を進め、七里岩台地地域においては、優れた地域環境の安定的な維持・更新を目指します。

② 駅周辺地域拠点地区

鉄道による交通アクセスと市街地としての集積を有するJR小淵沢駅及びJR長坂駅周辺地区を駅周辺地域拠点地区として、駅を利用する居住者や来訪者のための機能の更新と育成を図ります。また、多世代が居住し続けることのできる街なかの再生を図るために、商工業の振興と支援、市民交流機能の強化や賑わいを演出するコンパクトな街なかの環境整備を進めるとともに、新たな住宅地の形成や街なかでの多世代住宅等への建替え支援を進めます。

③ 集落拠点地区

田園集落地域における日常・公共サービスに留まらず、多様な地域居住者の要請に応じて、市民交流や地域活動への支援、情報機能の強化、交流の場の確保やその自主的な運営などについて、地域居住者の参加の下に新たな機能の導入を検討し、集落地域における交流の拠点としての形成を目指します。

④ 交流レクリエーション地区

観光、宿泊、体験学習、芸術活動等の交流レクリエーション施設を誘導する地区とします。また、JR長坂駅周辺地域拠点地区との近接性を活かして機能の補完や連携を強め、公共交通によるアクセスの確保された自然レクリエーション交流拠点地区として育成します。

⑤ 産業振興地区

既存の拠点的な工業地を中心として、高原としての環境に適合する新たな産業の立地を集約的に進める地区として育成します。

⑥ 里山保全地区

地域の生態系の保持、田園地域における自然防災、貯水機能、微気候の調節、地域景観の形成、集落地や市街地における土地利用の安定的維持をはじめ、自然へのふれあいの場など、多様な機能を有する緑地として保全・活用を図ります。

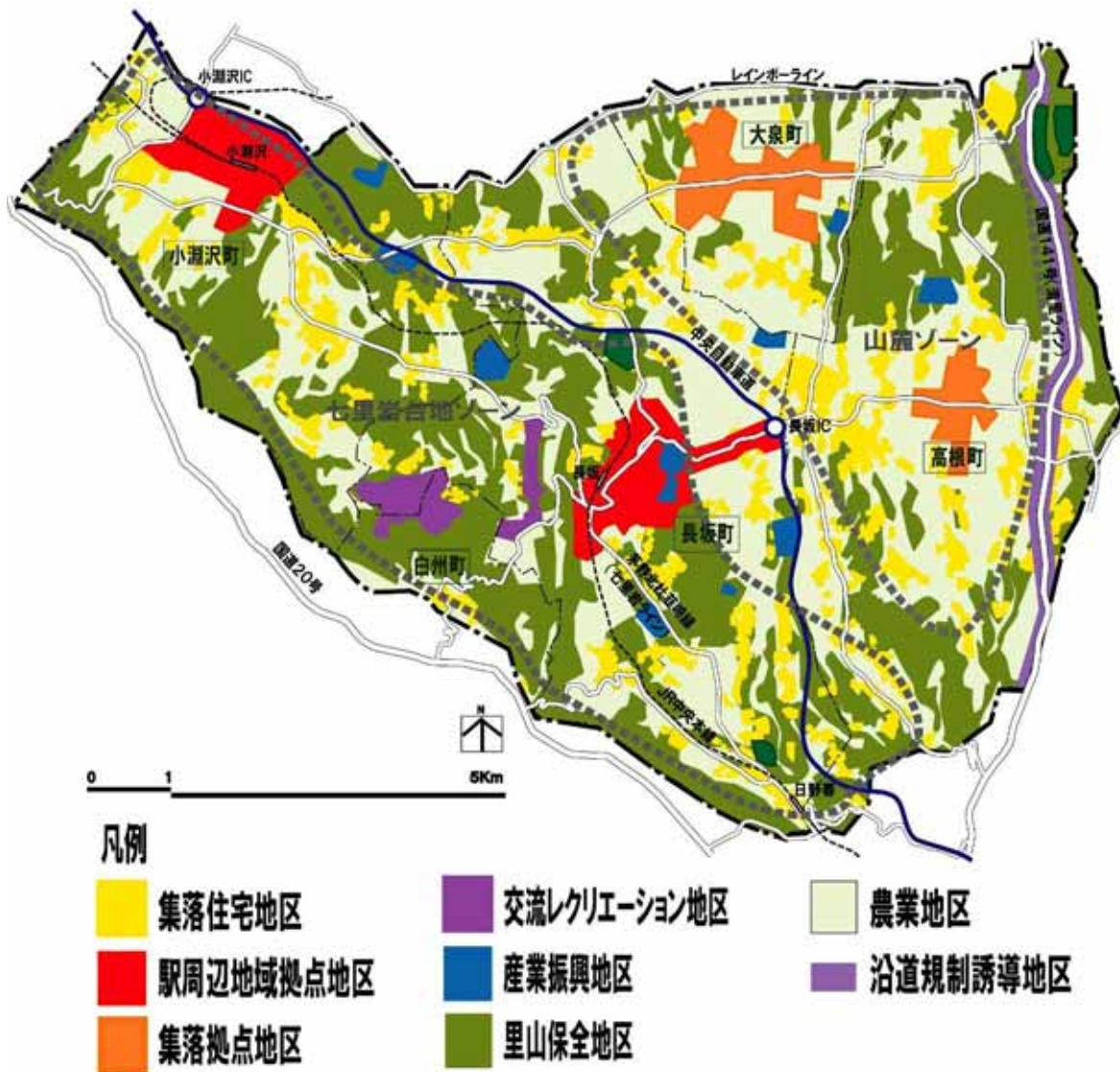
⑦ 農業地区

まとまりのある優良農地地区や集落における安定的な営農耕作地を対象に、耕作地としての機能に留まらず、地域環境や景観の形成への寄与などの農地の持つ多様な機能に着目して、その保全を図ります。

⑧ 沿道規制誘導地区

高原レクリエーション地域への導入路としての国道141号（清里ライン）の沿道を沿道規制誘導地区として位置づけます。このため、適合する立地用途への誘導や沿道からの良好田園景観や山岳眺望の確保、背後の集落地等での環境保全への配慮を進めます。このため、地域を定めて施設立地の集約を目指します。

八ヶ岳南麓田園地域の土地利用区分



4 甲斐駒ヶ岳地域

4.1 地域づくりの目標

(1) 地域づくりの理念と目標

本市の西部に位置する甲斐駒ヶ岳地域は、街道沿いに発達したまちと山麓沿いの里がその役割を担いつつ、古くより形成されてきました。

地域の背後の甲斐駒ヶ岳に連なる山岳地域からの水や緑の環境と恵みは、名水の里として、地域の暮らしや文化の形成をはじめ地域産品を生み出し、街道における交流を通じてまちづくり、里づくりが進められ、様々な歴史・文化資源を形成しています。

一方、甲斐駒ヶ岳は、その地質・地形的特徴から、自然土砂防災の強化等が求められ、安全な地域環境を守るための土地利用の保全と形成を必要としています。

このため、地域での安全な暮らしのための環境の保全を基本に、培われた歴史・文化と資源の恵みを市民及び地域を訪れる人々が享受できる交流の里として、地域形成の目標像を次のとおり定めます。

地域形成の目標像

安全に暮らし続ける
歴史・文化・交流の里づくり

(2) 地域づくりの基本方針

① 自然災害への安全な土地利用の形成

釜無川水系の最上部に位置する本地域は、急峻で険しい地形を持ち、そこから流れる釜無川に合流する大小の河川は、土砂の流出が著しく、たびたび土砂災害にみまわれた地域です。これらの大小河川は、地域においては農業基盤等に大きな役割を担うとともに、人々の生活環境はもとより、地域の産業等とも密接に関わりあっています。

従って、これまでに地域において培われた「治水興郷」という考え方を基本に置き、治山・治水、土砂管理や水質の保全・浄化といった公益的機能を発揮する森林や農地の適正な維持・管理など、自然災害への安全な土地利用の形成を進めます。

② 地域文化・風土を活かした土地利用の形成

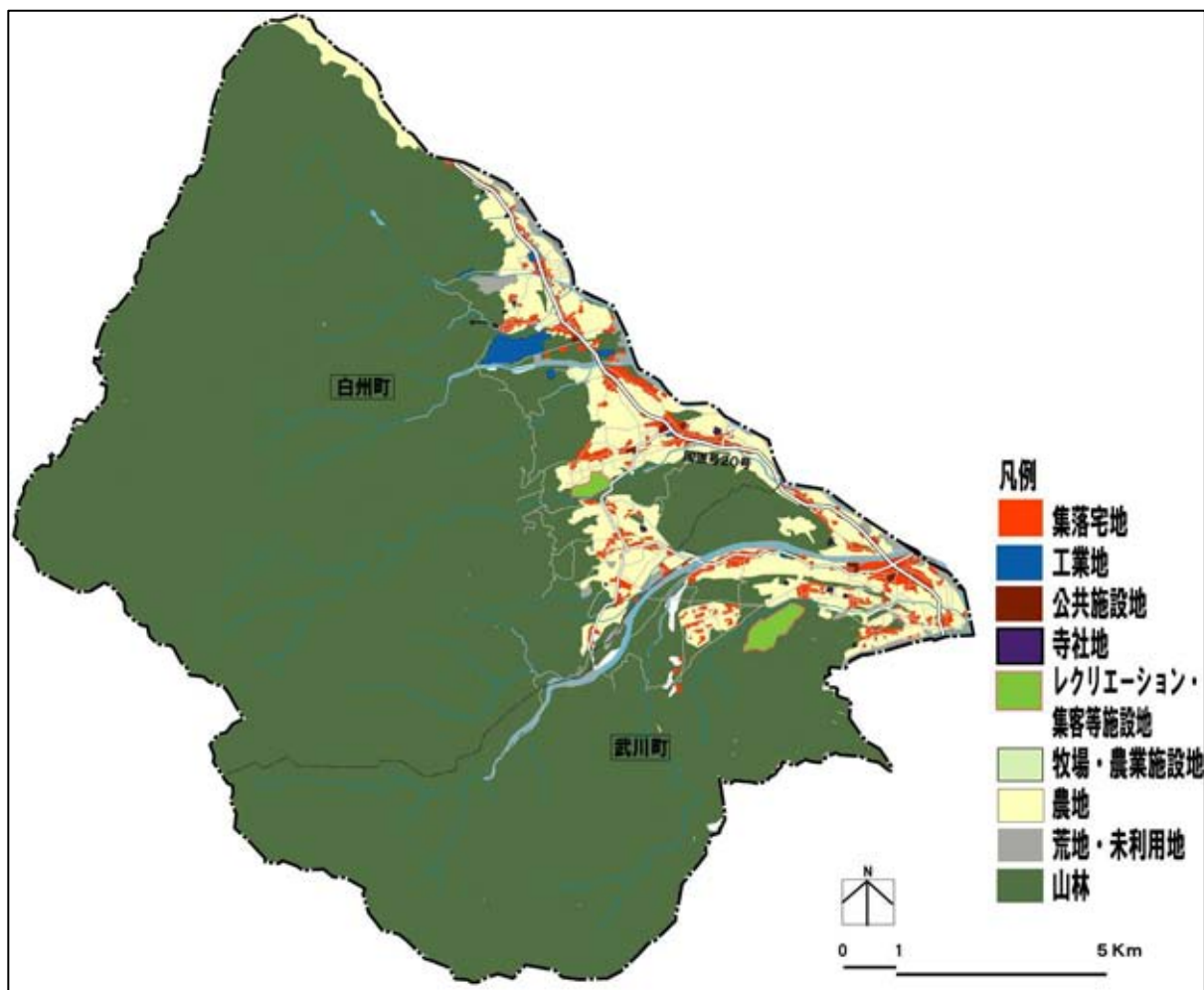
これまでの地域形成の中で、地域には知名度の高い特産品、農産品、緑豊かな森林や名水を生む環境、田園集落と一体となった自然資源、宿場と旧街道等の歴史的街並み、ふるさと・いなからしさを醸し出す田園集落群や独自の年中行事や祭りなどにより、地域の文化的風土と住民の生活環境が育まれてきました。このような、地域固有の風土を活かしつつ、これを形づくる地形・水系・植生等の自然的資源と山岳・田園等が醸し出す、優れた景観資源の調和・融和を意識した土地利用を進めます。

③ 地域の連携によるまちづくりの推進

以上に述べた、優れた地域の環境は、本市の資産であるとともに、市民や地域を訪れる全ての方が、その恵みを楽しむように、ハード・ソフトのまちづくり・里づくりを進めていくことが、交流の里を作り上げていくための基本的な目標です。

このため、市内での地域間の連携を始め、地域の目指すまちや里の目標をテーマとする地域間の連携などを進め、地域らしさを見つめなおし、より個性的なまちづくりの推進を図ることを、基本的な方針とします。

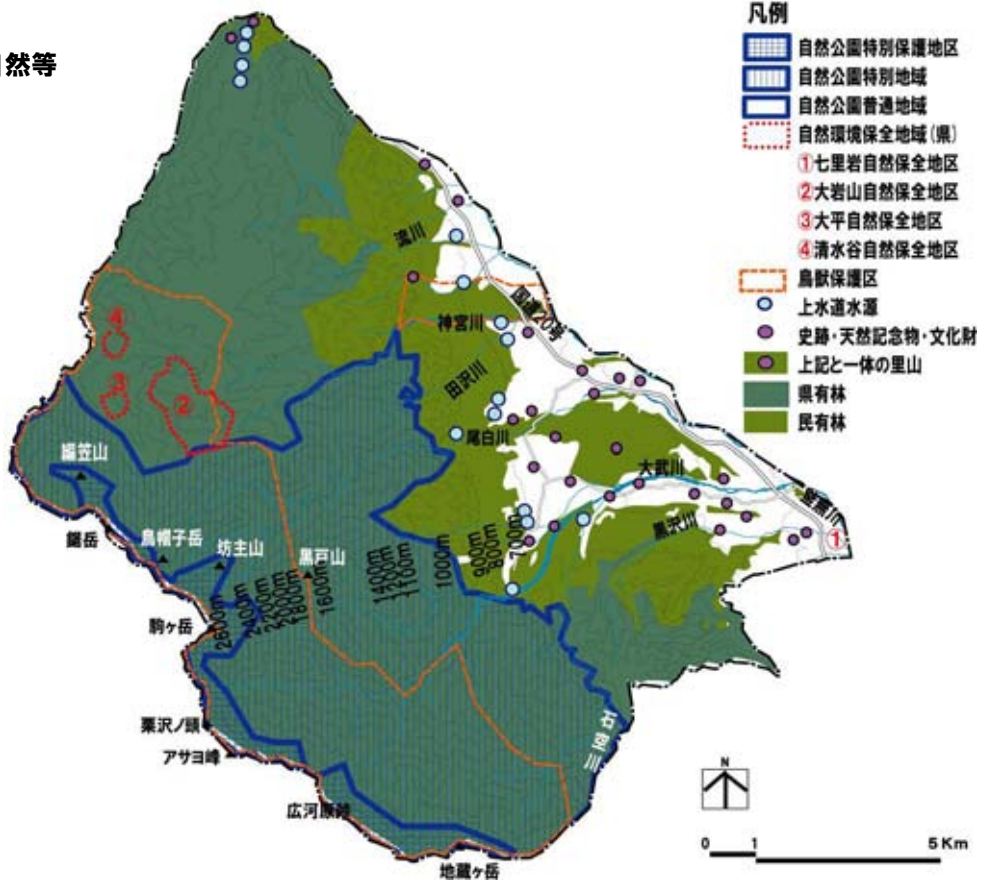
甲斐駒ヶ岳地域の土地利用現況



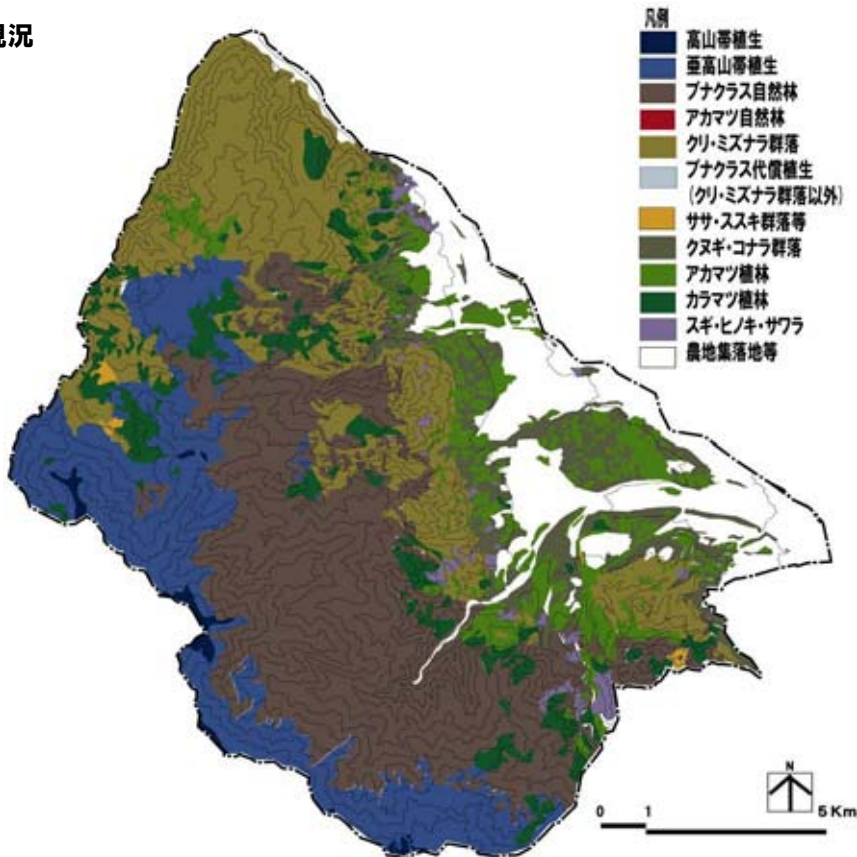
甲斐駒ヶ岳地域の土地利用構想現況条件

【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等

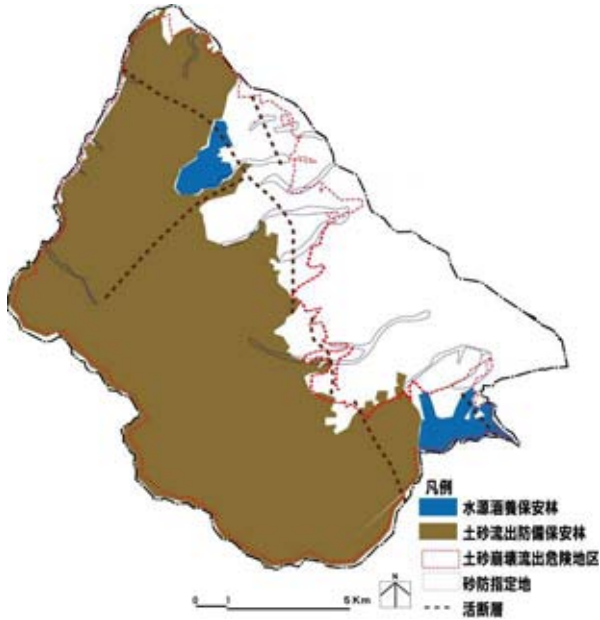


植生現況

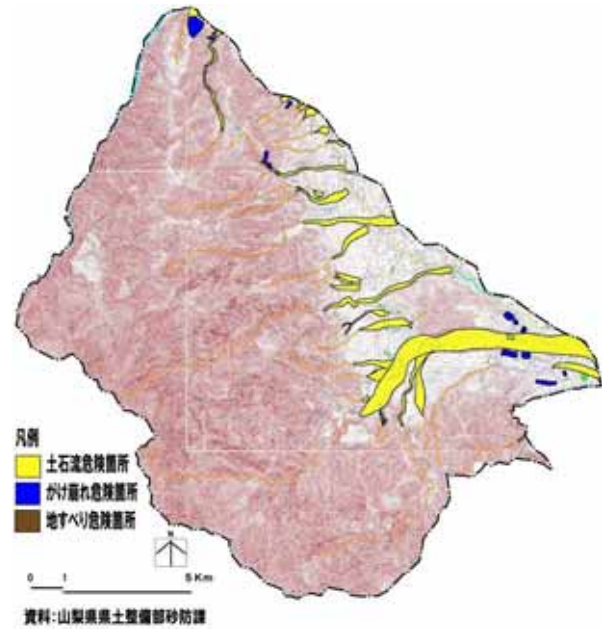


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

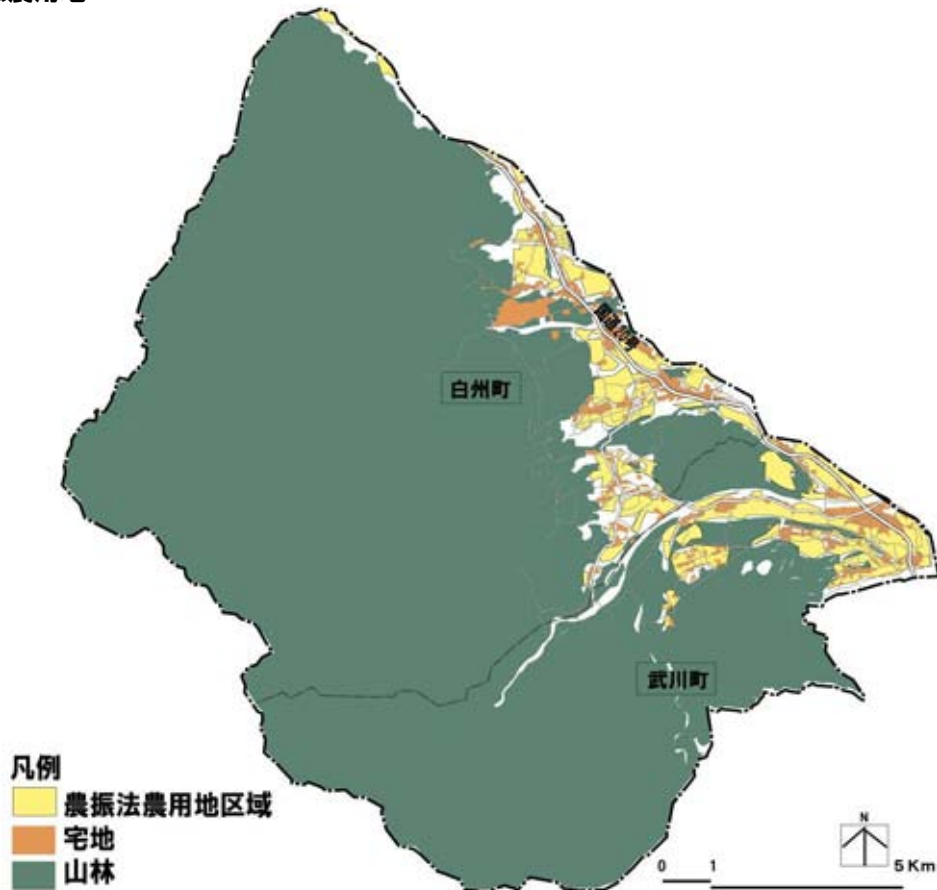


土砂災害危険箇所



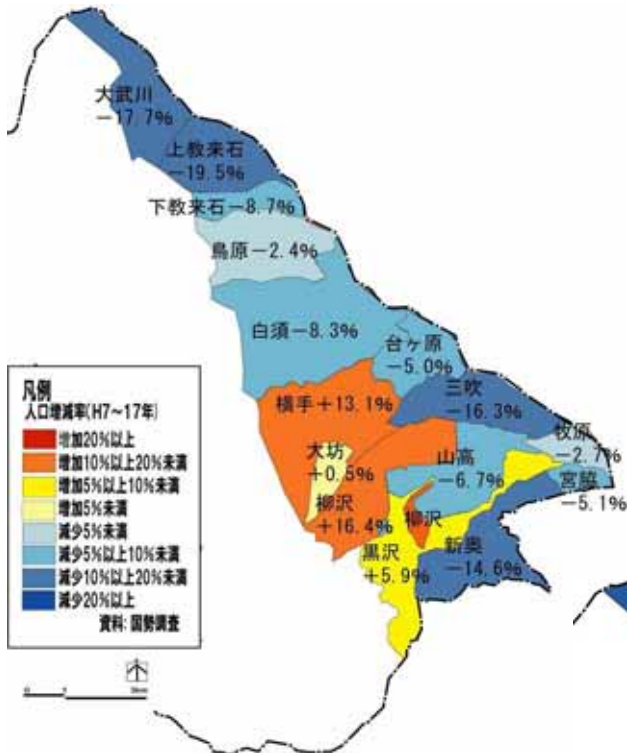
【農地系土地利用条件】

農振法農用地

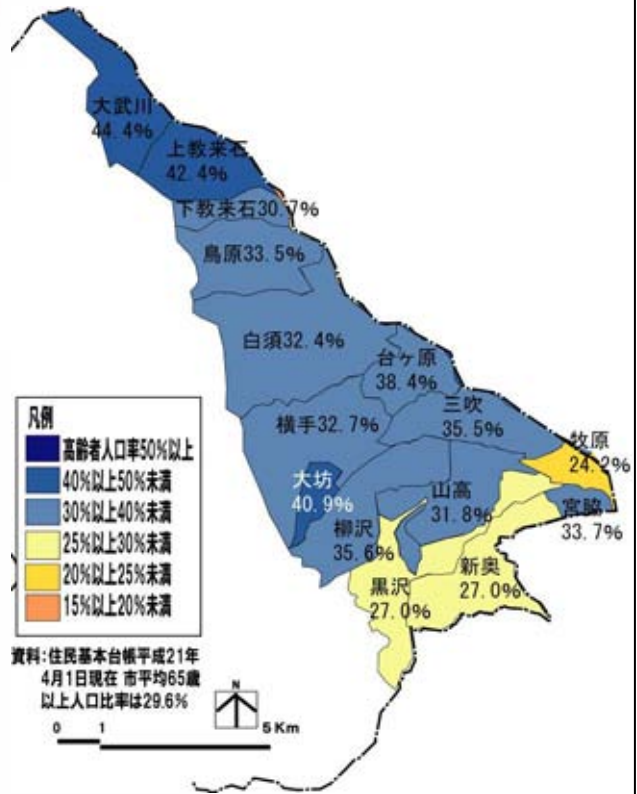


【都市系土地利用の現況動向】

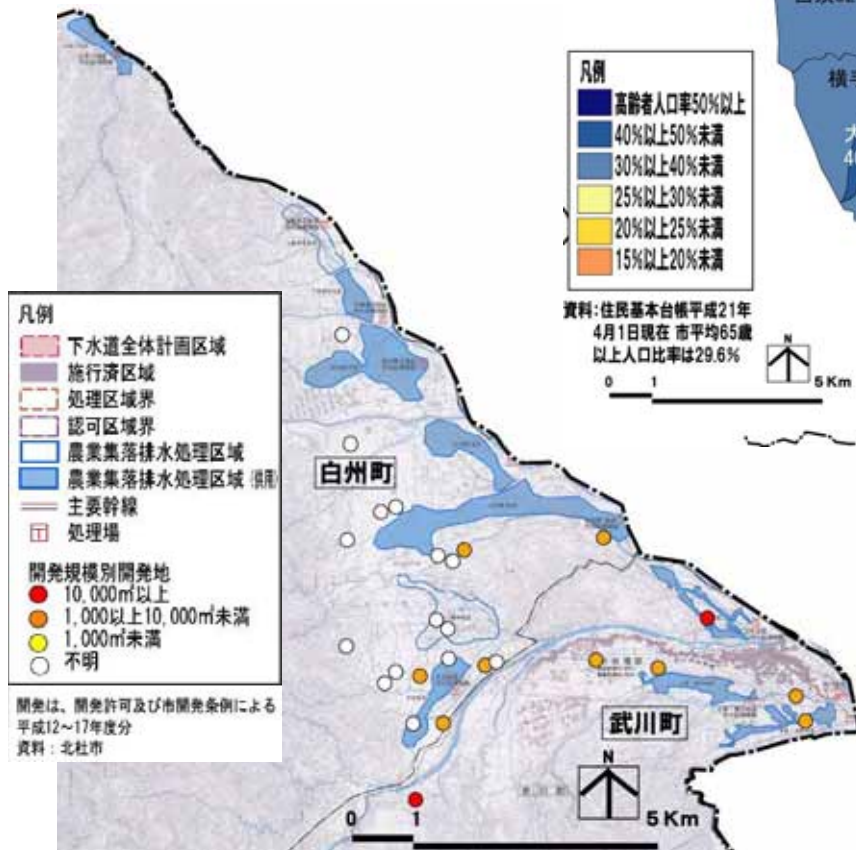
地区別人口増減率(H7~H17)



地区別高齢人口率(H21)



下水道計画区域と開発の立地動向



4.2 甲斐駒ヶ岳地域の土地利用方針

「安全に暮らし続ける歴史・文化・交流の里」の形成に向けて、その土地利用の具体的な方針を定めます。

(1) 自然防災への安全な土地利用の確保

甲斐駒ヶ岳に連なる森林地域は生態系の保全、水源涵養、大気の浄化等の多様な機能を有していますが、特に本地域における水土保全の緑は、原則として開発を抑制するものとします。

【施策メニュー】

● 水土防災環境の保全

- ・ 水土保全県有林地域の自然防災森林の保全（自然公園地域＋土砂流出防備保安林、水源涵養保安林）
- ・ 民有林土砂流出危険地区、砂防指定地区での適正な管理と行為の制限

● 災害危険箇所での開発の規制・誘導

- ・ 河川区域内での土地利用制限（施設利用の場合は滞在施設の抑制）
- ・ 河川区域外での水土保全に影響のある一定の造成行為等の規制（大規模造成の禁止、地質・地形傾斜に応じた開発造成高さの制限、分譲時における説明の徹底）

● 河川沿い低地部での土地利用の規制・誘導

- ・ 土石流・河川氾濫等、地域に重大な被害等の影響のある災害被害の予測（ハザードマップの策定）と土地利用計画の連携強化
- ・ 自然災害被害履歴を前提とした低地部の農地の土地利用保全

(2) 都市的土地利用の形成

都市的土地利用の形成においては、多彩な地域資源や環境の恩恵を受け止めて、安定的な定住環境の形成と歴史・文化・景観資源等を活用した交流拠点型の土地利用形成を目指します。

① 安定的定住のための土地利用の形成

【施策メニュー】

● 集落地における安全で潤いのある土地利用の維持

- ・ 地域内の微高地や台地など、土砂災害の被害の少ない地区を極力評価し、市街地や集落の土地利用形成
- ・ 山岳地域の山林、扇状地に連なる河川沿い低地の農地の保全とこれらの防災機能を低下させない集落地・宅地のコンパクトな形成の維持

● 丘陵台地や背後の里山林及び農地の有する公益機能の保全や再生

- ・ 水や緑の環境とふれあえる場の確保
- ・ 里山の有する自然生態機能の強化に向けた森林の適正な管理・施業
- ・ 獣害等への適正な土地利用の管理（耕作放棄地の適正管理、管理しやすい集落周辺の耕作地の維持、防護柵等の物的管理等）

● **まとまりのある拠点集落地区の土地利用形成**

- ・歩いて生活できる拠点集落の機能の集約と更新（日常生活サービスの集約・整備・更新とこれを推進する建築制限の適正化）

● **産業地等における土地利用の集約**

- ・工業地の適正な立地誘導（幹線道路沿道等での地区を定めた集約型土地利用の規制・誘導）

② **地域資源を活用した交流型土地利用ゾーンの形成**

【施策メニュー】

● **交流拠点の形成**

- ・台ヶ原宿、教来石、牧原地区等での街道街並みの保全・整備（旧街道に面する街並みと敷地割の尊重、敷地背後での自家菜園利用など地区固有の土地・建物利用のルールづくりと推進支援）

● **交流ゾーンの形成**

- ・歴史街道宿や白州・尾白の森公園・大武川・眞原・山高地区等を結ぶ歴史文化の交流ルートづくりと周辺田園環境の保全（農地・里山の保全、耕作放棄化や資材置き場化の抑止、地域や集落でのまちづくり計画の作成と土地・建物コントロール）
- ・別荘・ペンション等の開発立地地区との連携と誘導

4.3 甲斐駒ヶ岳地域の土地利用区分

安全な暮らしと交流の里の形成を目指し、地域内の土地利用区分とその形成方針を次のとおり定めます。

① **集落住宅地区**

駒ヶ岳山麓台地・扇状地に形成された農村集落群を集落住宅地区として、ゆとりのある集落環境の保全と、周辺の水田や里山及び背後の美しい山岳眺望と調和する低層の住宅地区の形成を目指します。

② **歴史街道住宅地区**

甲州街道沿いに形成された宿場を中心に、歴史街道住宅地区として、街道沿いの街並みの保全・整備、地域の産業の振興、観光交流のための施設や空間の整備を進め、歴史と文化の里の形成に向けた先導的地区として育成します。

③ **地域拠点地区**

総合支所周辺地区を地域における生活サービス及び市民交流の場として、その機能の更新や環境の整備を進めます。また、地区の土地利用は、河川防災に配慮するとともに周辺農地の保全を図り、既存のコンパクトなまちの構造を尊重します。このため、地区の実状に応じた建ぺい率や容積率等の建築形態のコントロールを行います。

④ 自然・生態保護地区

極めて貴重な自然・生態系を有する区域として、生態系を改変せず、地域環境の厳正な保全を図ります。

⑤ 水土保持森林地区

土砂流出防備や水源涵養のために重要な森林であり、森林の公益的機能の確保のため、現状の土地利用を保全します。

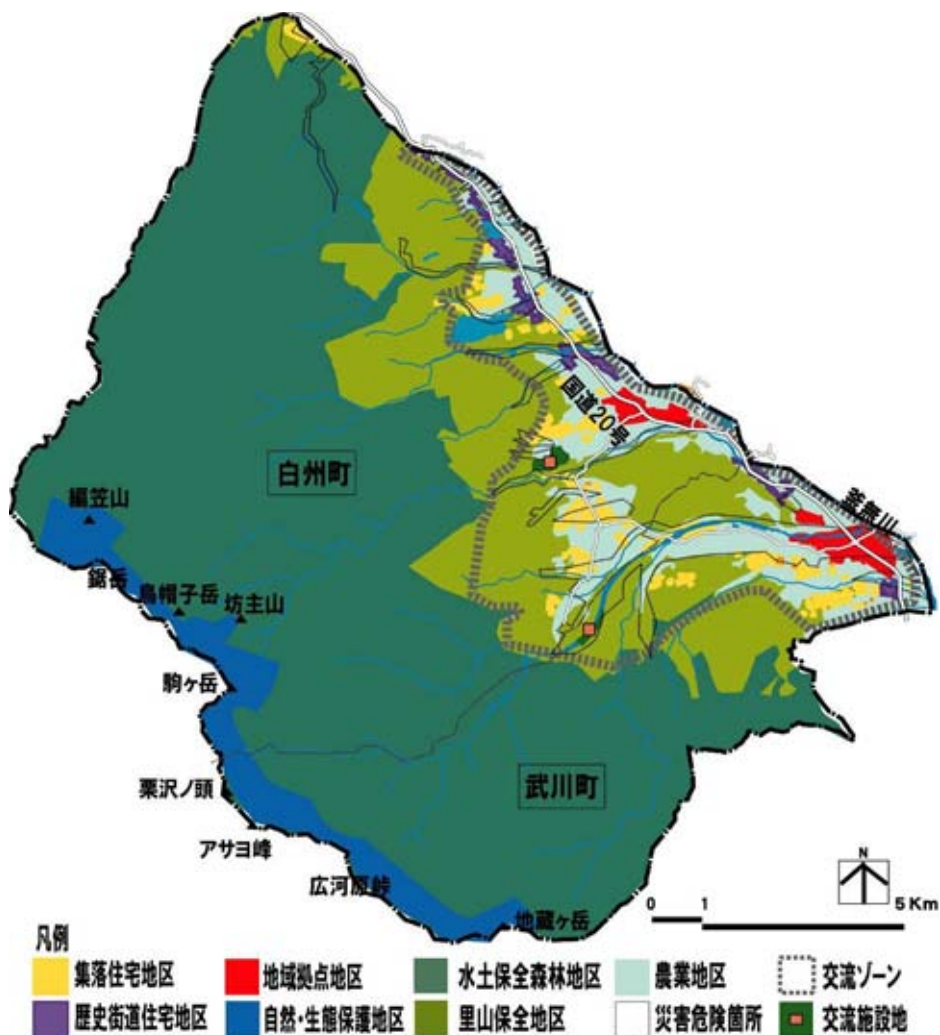
⑥ 里山保全地区

集落地域に近接する里山として自然防災、自然生態系や地域環境の保全、地域景観の形成などの機能の保全と回復を図ります。レクリエーション地区としての利用については、自然防災のための林地保全を原則として、開発や宅地造成に伴う影響をより少なくするように行為の制限を目指します。

⑦ 農業地区

まとまりのある優良な水田地区を中心に、農業地区として、田園環境の保全と維持を図ります。

甲斐駒ヶ岳地域の土地利用区分



5 茅ヶ岳・瑞牆山地域

5.1 地域づくりの目標

(1) 地域づくりの理念と目標

本地域は、塩川、須玉川の河川低地から標高 2,200m を超える瑞牆山に至る高低差のある豊かな自然を有する地域です。地域南部の明野地区、須玉南部地区は、人口の増加や産業の立地が進むとともに、農村地域での観光交流のさらなる活発化も期待されます。一方、北部の増富周辺地区においては、温泉観光の停滞、人口の減少、農林業の停滞、高齢化と休耕地の増加などが進んでいます。

このため、農村地域と都市との交流を通じて地域の活力を生み出す、都市農村交流の里づくりを進めるものとして、地域形成の将来目標を次のとおり定めます。

地域形成の目標像

都市との交流を通じた
地域の活力づくり

(2) 地域づくりの基本方針

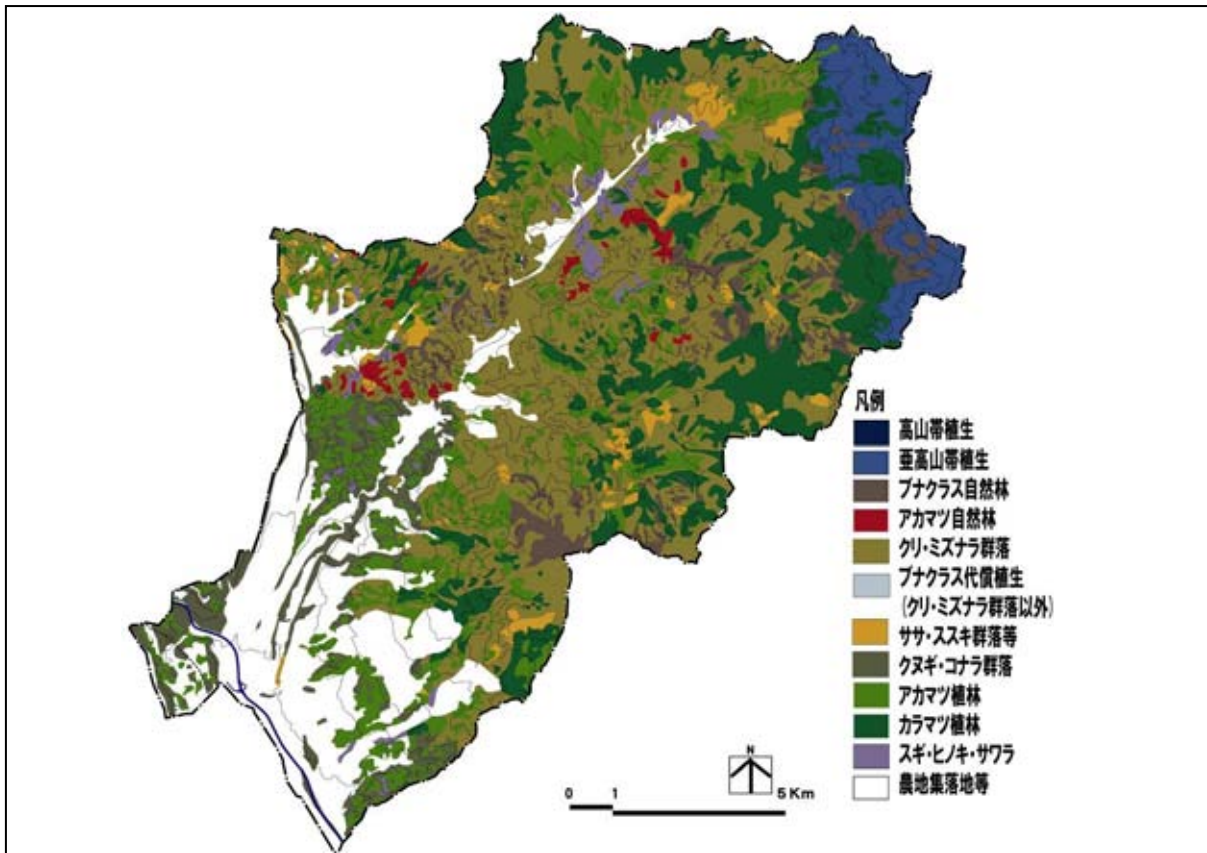
① 農業を柱として培う土地利用

本地域は、古くから農業を基盤として土地利用がなされ、米、野菜、果物、畜産、花卉など特産品が生産されています。また、農地、集落、里山林、河川渓谷、山岳のつくる景観は地域の優れた財産です。このような地域資源を最大限に活かし、農業を中心として様々な分野が複合的に発展するよう、地域農業の育成・振興を進めます。また、休耕地の活用、農地の規模拡大と集約化、滞在型の市民農業体験や地域農業への参画など、農業の多面的な機能と地区の特性に応じた、適切な土地利用を進めます。

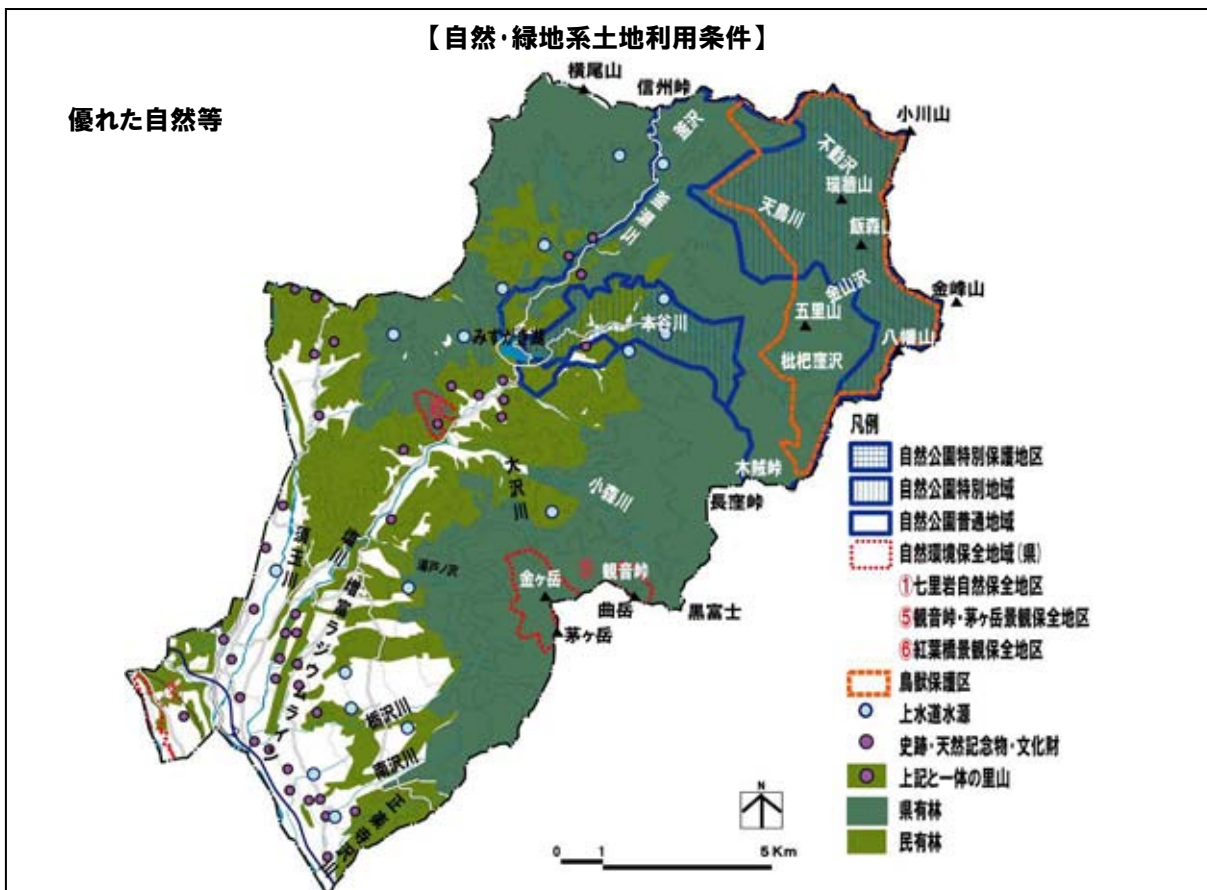
② 自然や地域文化と共生し、その魅力を引き出す土地利用

豊かな水と緑の環境、優れた自然景観、温泉交流地、日当たりのよい農業生産台地、地形に合わせて形成された良好な集落環境や文化財などの豊かな自然・文化環境を有する本地域は、都市と自然・農村との交流に対する社会的要請の高まりからみて、きわめて重要です。一方、人々はものの豊かさから心の豊かさを求める傾向にあり、自然とのふれあいや、やすらぎのある環境などへのニーズは高まっています。このためこれまでに培われてきた自然・農業・地域文化と共に生きるという考え方を重視し、環境への負荷の少ない土地の利用を図り、かつ、その持続的な維持が可能な土地利用を目指します。

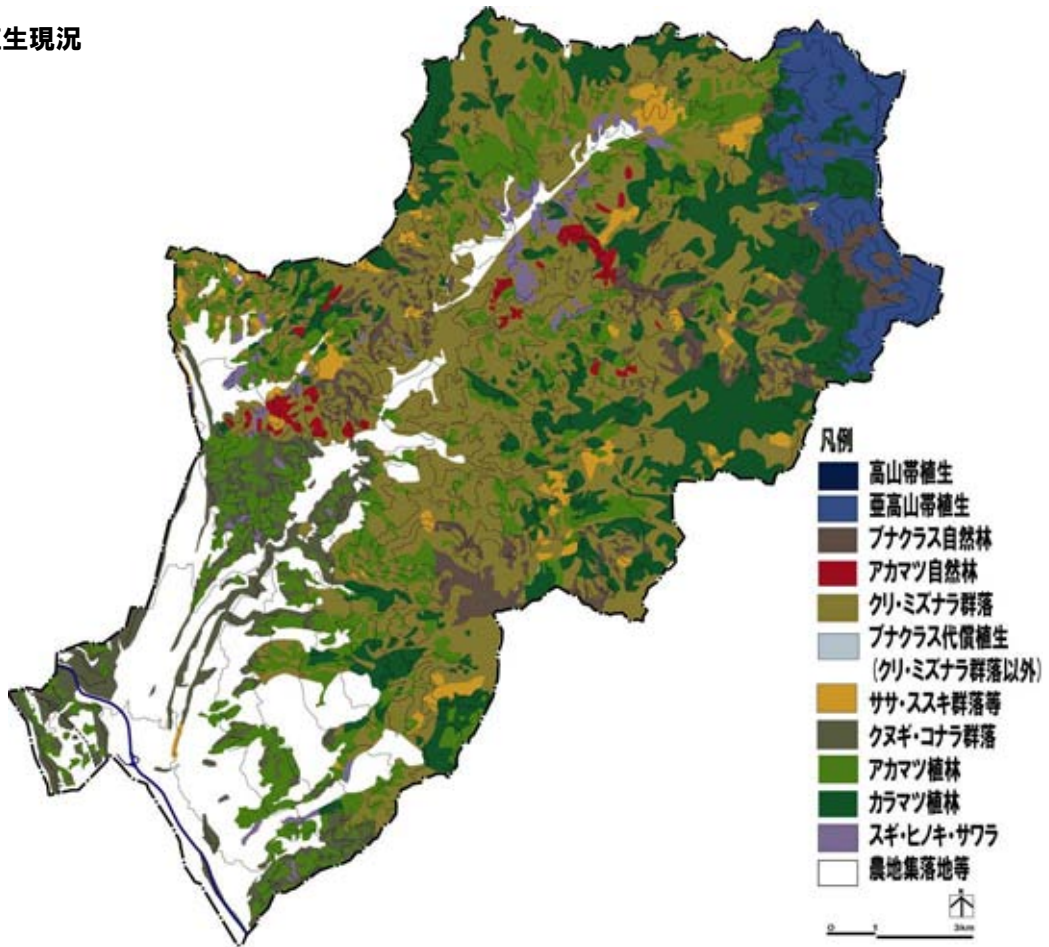
茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用現況



茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用構想現況条件

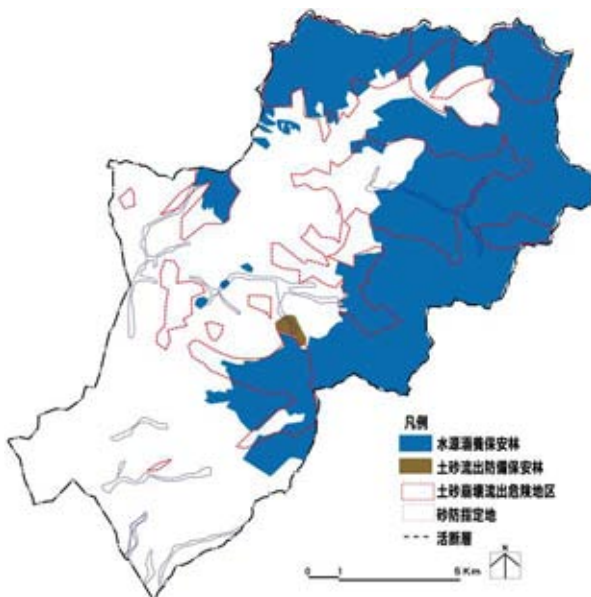


植生現況

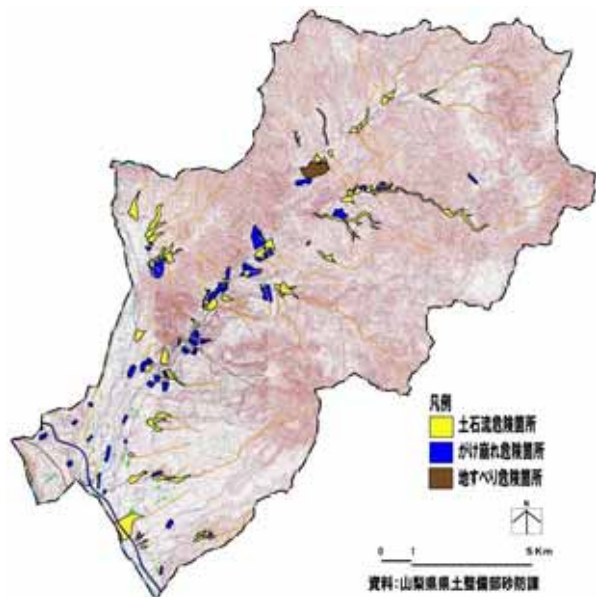


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

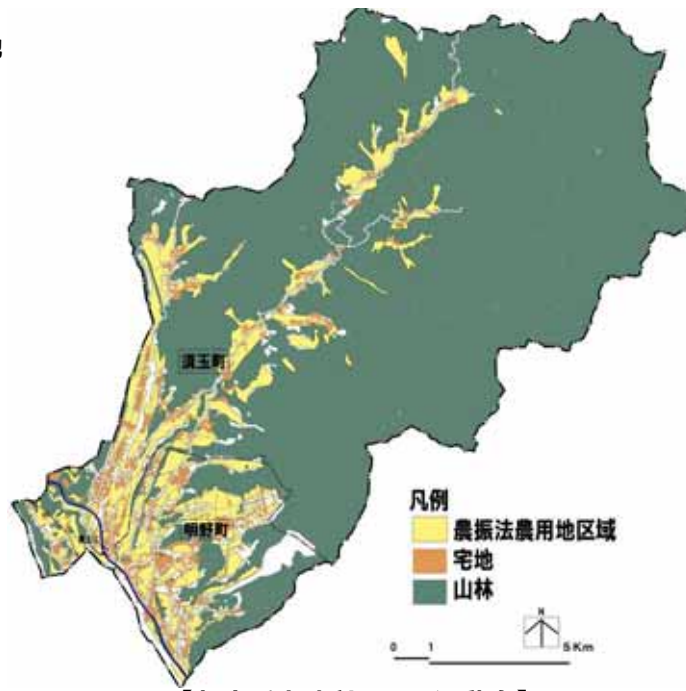


土砂災害危険箇所



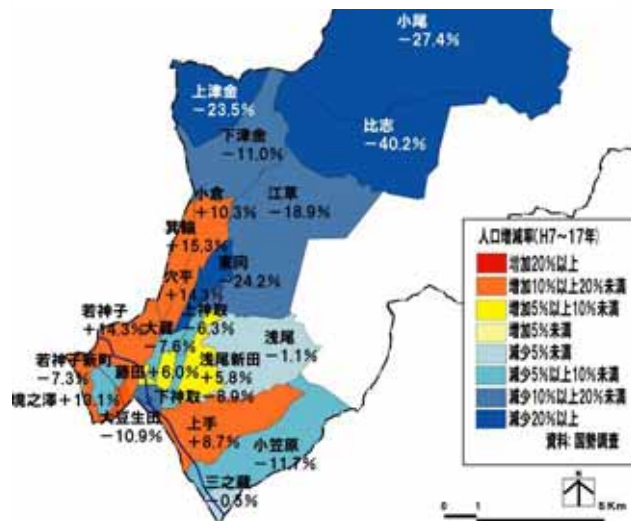
【農地系土地利用条件】

農振法農用地



【都市系土地利用の現況動向】

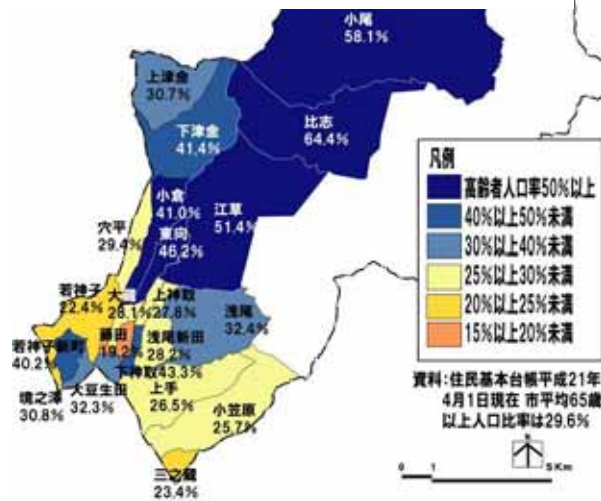
地区別人口増減率 (H7~H17)



下水道計画区域と開発の立地動向



地区別高齢人口率 (H21)



資料：住民基本台帳平成21年
4月1日現在 市平均65歳
以上人口比率は29.6%

5.2 茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用方針

茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用形成の具体的な方針を次のように定めます。

(1) 自然・農林・文化資源の保全・活用

地域の有する自然・農林業・文化等の多彩な資源の保全と活用を目指します。

① 地域の多彩な森林系の土地利用の保全・活用

【施策メニュー】

● 自然・防災環境のための森林の保全

- ・ 水土保持のための県有林の保全（自然公園地域＋土砂流出防備保安林、水源涵養保安林）
- ・ 土砂流出危険地区、砂防指定地区での適正な管理と行為の制限

● 自然生態環境の保全と活用

- ・ 亜高山帯植生地域における自然生態環境の保全（自然公園特別地域＋保安林）
- ・ 針葉樹と広葉樹が混在する優れた民有里山林の保全・管理・育成（里山整備事業、山林地の管理の適正化、森林ボランティアの活動支援、山林の荒廃等による境界の消失等への対処等）

● 河川溪谷地域における優れた自然環境の保全と活用

- ・ 優れた河川溪谷環境・景観の保全
- ・ 優れた景勝地に接することのできる環境整備

● 森林レクリエーションなどの活用

- ・ 山岳観光の振興と森林レクリエーション地としての適正な利用
- ・ 自然公園地域での都市と農村の交流の支援（特区制度の活用や支援措置の検討）

② 農業・農村における環境の維持と活用

【施策メニュー】

● 観光交流と農業の連携の強化

- ・ 明野地区での農業観光地域としての土地利用の保全と農・食・温泉を巡る田園交流空間の形成
- ・ 上記に係わる多彩な地域資源のリストアップと適正な管理・保全方策の検討

● 休耕地等の農地としての再生

- ・ 農業生産法人、NPO 法人、企業による農業参画と休耕地の再生支援
- ・ 集落コミュニティの状況に応じた集落営農の検討と推進支援

● 都市交流を通じた農業の振興

- ・ 農泊、農業体験、市民農園など、多様な農業参画と都市交流の仕組みの整備・確保
- ・ 都市農村交流の検討・企画・運営プログラムの開発と推進組織の形成と参加拡大の運動展開
- ・ 直販等の販路の確保と顔の見える農業の展開

● 山林と一体となった良好な集落環境の保全

- ・ 山林・農地・集落一体の環境・景観の保全
- ・ 都市農村交流を通じた地域環境の保全・活用

(2) 集約型土地利用の形成と適正な管理

地域の実状に応じた地域拠点の形成や産業地等の集約的な形成を進めるとともに、地域における土地利用全体の管理の適正化や調整を進めます。

【施策メニュー】

● 地域の生活を支える地域拠点の育成

- ・ 明野・須玉地区における地域拠点の形成（コンパクトな地域拠点地区の形成と公共公益・生活サービス地区の強化・育成）
- ・ 縮退が進む集落地区への地域支援や生活サービスのあり方についての検討

● 計画的な産業地等の形成

- ・ 既存産業地周辺への新たな立地の集約
- ・ 地域農産物の加工・新産品開発、販路拡大等を目指す新規参画企業の誘致と運営支援
- ・ 幹線道路沿道地区での土地利用の規制と誘導

● 土地利用の適正な管理

- ・ 空き家バンク制度の一層の充実
- ・ 土地利用の管理を適正に推進するための土地所有者への要請

5.3 茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用区分

都市との交流を通じた地域の活力づくりを目指し、地域内の土地利用区分とその形成方針を次のとおり定めます。

① 集落住宅地区

茅ヶ岳山麓台地及び河川沿い低地における農村集落地区の集落地の開発の分散化を抑制し、まとまりのある定住性の高い集落住宅地区の形成を目指します。

また、瑞牆山に連なる森林地域内の農村集落群については、地域コミュニティの維持向上を図りつつ、森林と一体の集落住宅地として環境の保全や再生を進めます。

② 歴史街道住宅地区

旧街道沿いに形成された歴史街道住宅地区として、街道沿いの街並みの保全・整備を進め、歴史と文化の里の形成を進めます。

③ 地域拠点地区

須玉、明野の総合支所周辺を地域における生活サービス及び市民交流の場として、その機能の更新や環境の整備を進めます。また、地区の土地利用は、周辺農地の保全を図り、既存のコンパクトなまちの構造を尊重します。

④ 産業振興地区

既存の拠点的な産業地を中心として、優れた交通条件と豊かな環境に合わせたより質の高い、新たな産業の立地を集約的に進める地区として育成します。

⑤ 森林保全地区

土砂保全、水源涵養、生態環境保全、交流レクリエーションとしての利用などのために重要な森林であり、森林の公益的機能の確保のため、現状の土地利用を保全します。

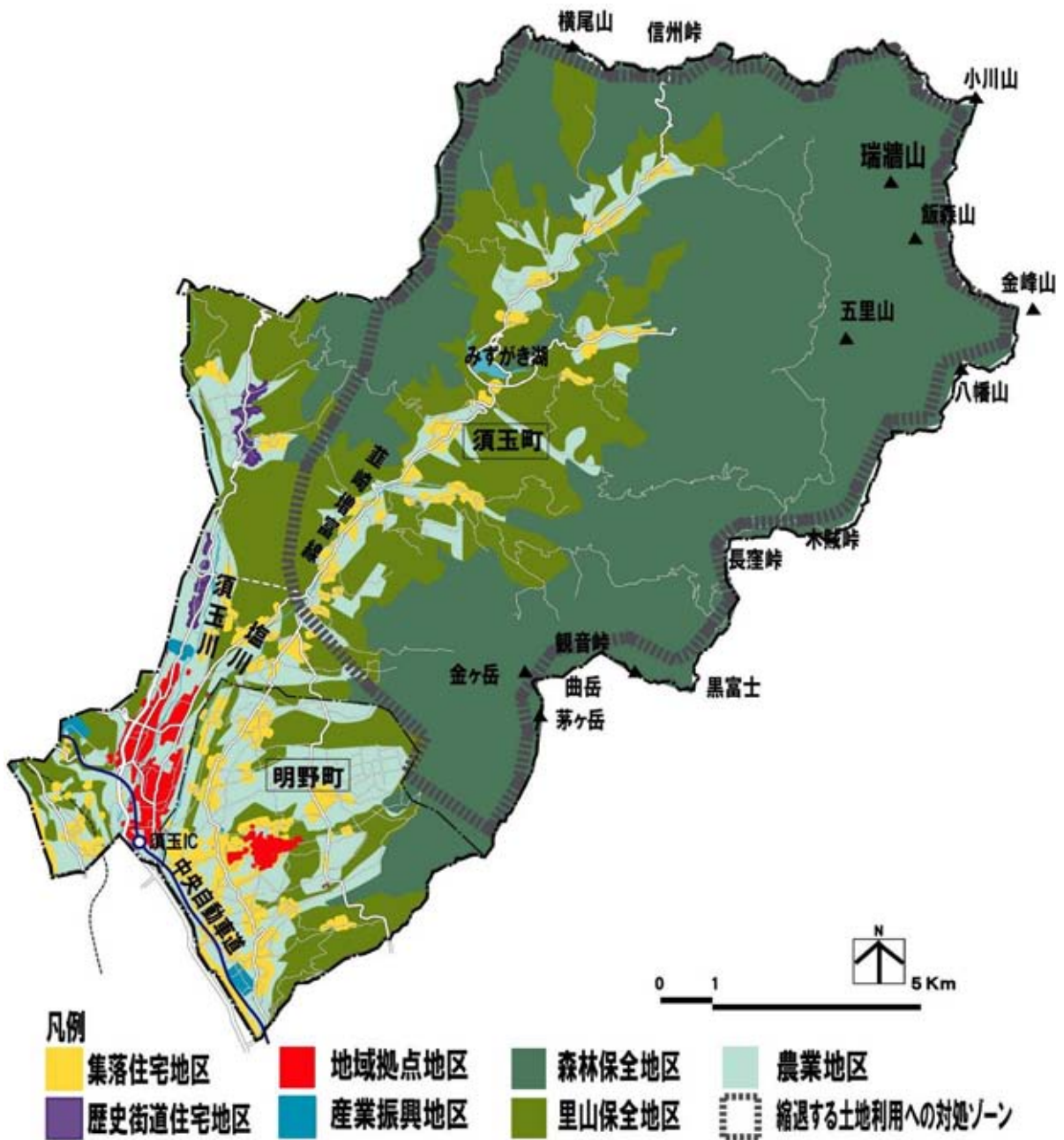
⑥ 里山保全地区

集落地域に近接する里山として、自然防災、自然生態系や地域環境の保全、地域景観の形成などの機能の保全と回復を図ります。レクリエーション地としての利用については、開発や宅地造成に伴う影響をより少なくするように行為の制限を行います。

⑦ 農業地区

まとまりのある優良な水田地区を中心に、農業地区として、田園環境の保全を図るとともに、地域における産業や交流の場として、保全と再生を図ります。

茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用区分



6 地域別構想の推進策と課題

6.1 地域別構想のまとめ

(1) 土地利用の方針

地域別構想に示す土地利用の方針を整理すると次のとおりです。

【地域形成の目標と方針】

【個別土地利用方針】

■ 八ヶ岳南麓高原地域

【地域形成の目標像】
八ヶ岳の自然と共生する
高原生活圏の形成

【地域づくりの基本方針】

- ① 自然と共生する土地の利用
- ② 「高原生活圏」の形成
- ③ 多様な人々の適切な関与による地域環境の維持、魅力向上

(1) 自然環境の保全・維持・再生

- ① 県有林地域における自然環境の保全
 - ・自然・防災環境の保全
 - ・山岳自然生態環境の保全
 - ・良好な自然景観の保全と森林ふれあい地域の環境維持・向上
- ② 民有林地域における自然環境の保全
 - ・防災機能や自然維持力を有するまとまりのある里山の保全
 - ・里山民有林内及び周辺での湧水・せせらぎ環境の保全
 - ・地域における里山としての民有林の保全・再生

(2) 都市的土地利用の形成

- ① 開発が進行する別荘開発地区での対処
 - ・下水道計画区域外の農地において開発が進行する地区(石堂第二周辺地区等)
 - ・下水道計画区域外の森林において開発が進行する地区(篠原地区、大井ヶ森地区等)
- ② 別荘開発地区における良好な環境の形成
 - ・自然地形を極力改變しない宅地造成
 - ・別荘開発地における良好な森林の保全と緑化の推進
 - ・良好な別荘宅地の整備・誘導
- ③ 大規模開発等への計画的な対応
 - ・地域の環境形成に重大な影響のある大規模開発の適正な規制
- ④ 地域主導による別荘地域のまちづくり

■ 八ヶ岳南麓田園地域

【地域形成の目標像】
培われた地域の環境を受け
継ぎ、持続的に発展する
まちづくり・里づくり

【地域づくりの基本方針】

- ① 美しく、個性ある眺望とその構造の尊重
- ② 水・緑・田園を守る集約型のまちづくり
- ③ 多様な市民の参画による地域主導のまちづくり・里づくり

(1) 農林環境の保全・維持・活用

- ① 里山における土地利用の保全
 - ・地域における里山民有林の維持・再生
 - ・自然維持力を有するまとまりのある里山の積極的な保全
 - ・里山の保全と活用
- ② 農地の保全・再生
 - ・優良な農地の保全
 - ・安定的で活力のある集落・田園・里山環境の保持
 - ・農地の再生

(2) 都市的土地利用の集約と整備

- ① 都市的土地利用の集約
 - ・集落地における集約型の土地利用の推進による環境の維持
 - ・市街地における集約型の土地利用の推進による環境の維持
 - ・産業地等における土地利用の集約
- ② 新たな都市的土地利用地区の計画的整備
 - ・拠点集落地における新たな宅地の整備による魅力の増進
 - ・市街地における宅地と施設の整備・更新による魅力創造
 - ・新たな産業地等の集約的な配置と整備

【地域形成の目標と方針】

【個別土地利用方針】

■ 甲斐駒ヶ岳地域

【地域形成の目標像】
安全に暮らし続ける歴史
・文化・交流の里づくり

【地域づくりの基本方針】

- ① 自然災害への安全な土地利用の形成
- ② 地域文化・風土を活かした土地利用の形成
- ③ 地域の連携によるまちづくりの推進

(1) 自然防災への安全な土地利用の確保

- ・ 水土防災環境の保全
- ・ 災害危険箇所での開発の規制・誘導
- ・ 河川沿い低地部での土地利用の規制・誘導

(2) 都市的土地利用の形成

① 安定的定住のための土地利用の形成

- ・ 集落地における安全で潤いのある土地利用の維持
- ・ 丘陵台地や背後の里山林及び農地の有する公益機能の保全や再生
- ・ まとまりのある拠点集落地区の土地利用形成
- ・ 産業地等における土地利用の集約

② 地域資源を活用した交流型土地利用ゾーンの形成

- ・ 交流拠点の形成
- ・ 交流ゾーンの形成

■ 茅ヶ岳・瑞牆山地域

【地域形成の目標像】
都市との交流を通じた
地域の活力づくり

【地域づくりの基本方針】

- ① 農業を柱として培う土地利用
- ② 自然や地域文化と共生し、その魅力を引き出す土地利用

(1) 自然・農・林・文化資源の保全・活用

① 地域の多彩な森林系の土地利用の保全・活用

- ・ 自然・防災環境のための森林の保全
- ・ 自然生態環境の保全と活用
- ・ 河川渓谷地域における優れた自然環境の保全と活用
- ・ 森林レクリエーションなどの活用

② 農業・農村における環境の維持と活用

- ・ 観光交流と農業の連携の強化
- ・ 休耕地等の農地としての再生
- ・ 都市交流を通じた農業の振興
- ・ 山林と一体となった良好な集落環境の保全

(2) 集約型土地利用の形成と適正な管理

- ・ 地域の生活を支える地域拠点の育成
- ・ 計画的な産業地等の形成
- ・ 土地利用の適正な管理

(2) 個別土地利用推進の施策

地域別構想において検討された個別土地利用方針の推進施策は次のとおりです。

個別土地利用方針の推進施策		施策類型				
		保全	規制	整備	市民参画	管理調整
八ヶ岳南麓高原地域 目標:八ヶ岳の自然と共生する高原生活圏の形成						
(1) 自然環境の保全・維持・再生						
① 県有林地域における自然環境の保全						
●自然・防災環境の保全	・水土保全県有林地域の自然・防災環境の保全(自然公園特別地域+土砂流出防備保安林、水源涵養保安林)					
●山岳自然生態環境の保全	・高山帯植生地域における自然生態環境の厳正な保全(自然公園特別保護地区+保安林) ・亜高山帯植生地域における生態環境の保全(自然公園特別地域+保安林)	●	●			
●良好な自然景観の保全と森林ふれあい地域の環境維持・向上	・県有林ふれあい地域・資源循環地域における適正な自然環境の保全・育成(既計画開発地区における森林自然環境の維持・保全促進、レクリエーション施設地区における環境の維持保全と整備充実) ・川俣川周辺における良好な自然景観の保全(景観保存地区)	●	●	●		
② 民有林地域における自然環境の保全						
●防災機能や自然維持力を有するまとまりのある里山の積極的な保全	・小河川周辺の砂防指定地や土砂流出危険地区内の里山林の保全と機能の強化 ・防風保安林指定の民有林の積極的な保全 ・まとまりのあるミズナラ・ブナ林等の広葉樹林地の保全 ・市民参加を含む維持管理の強化、新たな緑地保全制度の検討	●	●		●	
●里山民有林内及び周辺での湧水・せせらぎ環境の保全	・地域内の湧水・せせらぎ環境の保全による地域の多様な生態系の育成と下流域環境の水環境の維持 ・水源地周辺における自然環境の保全	●	●			
●地域における里山としての民有林の保全・再生	・下水道計画区域外での合併浄化槽設置の促進による下水・生活排水の処理と浄化槽の適切な維持管理(保守点検・清掃・法定点検)推進 ・文化財と一体となって風致的環境を有する里山林地域の保全 ・多様な森林生態系の向上と貯水能力を高めるための針葉樹林の間伐推進と針広混交林化への検討による再生の促進と支援(里山整備事業、基金の活用と市民参画の推進支援等) ・間伐材の地域での活用の検討と推進(建築・土木・外構・家具・内装・その他地域産品としての利用の拡大や公共工事での積極的な利用等)	●	●		●	
(2) 都市的土地利用の形成						
① 開発が進行する別荘開発地区での対処						
●下水道計画区域外の農地において開発が進行する地区(石堂第二周辺地区等)	・現段階以上の分散の抑止(まとまりのある周辺民有林の保全強化) ・幹線道路背後の良好な別荘地環境を乱さない沿道土地利用の形成(地域主導による土地利用のルールづくりとこれを参照基準とする農地転用制度の運用策の検討) ・清里高原景観形成ゾーンに準ずる建築等行為の制限(立地用途別建築形態制限、高さ制限等)	●	●			
●下水道計画区域外の森林において開発が進行する地区(篠原地区、大井ヶ森地区等)	・小規模開発が連担する地区での計画制限の検討と導入(連担後の開発規模が1haを超える地区での林地開発の規制・誘導策の検討、良好な民有林の保全による土地利用区分の形成、無秩序な開発の分散を誘引させないような道路形成への配慮) ・湧水・せせらぎ周辺森林の土地利用区分としての森林保全	●	●			
② 別荘開発地区における良好な環境の形成						
●自然地形を極力変えない宅地造成	・地形勾配の異なる(概ねJR小海線以北以南)地域に応じた開発地内での造成高さの制限		●			
●別荘開発地における良好な森林の保全と緑化の推進	・森林保全を基本に緑化推進を図るための緑化率制限の適正化(地区ごとの計画に基づく森林保全率や緑化率の目標設定) ・開発地内の自生種やまとまりのある良好な森林の保全(まとまりのある良好な森林を保全する開発に対する区画規模制限の適正な緩和などの誘導方策の検討) ・良好な森林環境や景観を保全するための地区ごとの計画に基づく別荘立地の規制・誘導	●	●		●	
●良好な別荘宅地の整備・誘導	・地区ごとの計画に基づく別荘宅地規模の誘導目標の設定 ・良好な別荘地の整備を推進するための優良田園住宅制度等の活用の検討 ・良好な別荘地の形成に向けた、宅地、建築物、緑化等に関する設計指針(ガイドライン)の作成と運用	●	●	●	●	
③ 大規模開発等への計画的な対応						
●地域の環境形成に重大な影響のある大規模開発の適正な規制	・大規模開発の事前協議に応じた市民・地元意向の反映措置のルールづくり ・開発規模1ha未満の開発に対する規制担保力の強い制度の検討 ・大規模既開発地の二次開発に対する規制・誘導制度の構築		●		●	
④ 地域主導による別荘地域のまちづくり						
●地域主導による別荘地域のまちづくり	・森林・環境ボランティア活動への支援 ・地域主導による別荘地域のまちづくり計画作成への支援 ・良好な環境を有する別荘地での地域環境保全のルールづくり(協定の締結等)	●	●		●	

個別土地利用方針の推進施策		施策類型				
		保全	規制	整備	市民参画	管理調整
八ヶ岳南麓田園地域 目標: 培われた地域の環境を受け継ぎ、持続的に発展するまちづくり・里づくり						
(1) 農林環境の保全・維持・活用						
① 里山における土地利用の保全						
●地域における里山民有林の維持・再生	・間伐、択伐等の適正な管理、複層林等への施策による里山林の維持管理	●		●		●
	・森林生態系の維持・向上と貯水能力を高めるための針広混交林化への検討による再生の促進と支援	●		●		
	・小河川周辺における砂防指定地等のある民有林の保全と機能強化	●	●	●		
	・森林ボランティア活動の推進と支援（里山整備事業の推進）			●	●	
●自然維持力を有するまとまりのある里山の積極的な保全	・まとまりのあるクヌギ・コナラ林等の地域共有の里山林についての保全・維持・育成・活用	●	●	●	●	
	・集落単位での計画づくりとこれに基づく保全緑地の指定と支援（活動支援制度等の仕組みづくり）					
●里山の保全と活用	・地域の緑としてその環境の保持が行われている緑地等の調査と維持管理への支援					●
	・歴史文化資源と一体となった里山等の保全と活用（主要地区での里山保全や散策路等の整備、学校林としての活用等）	●	●	●	●	
② 農地の保全・再生						
●優良な農地の保全	・農業基盤の整備された生産性の高い農地、河川沿いの肥沃な農地等の生産性の高い農地の保全・維持（農業振興と農用地の保全）	●	●			
●安定的で活力のある集落・田園・里山環境の保持	・まとまりのある優良な水田と集落及びこれを囲む里山等の一体的環境の保持（集落環境の保全維持と新規参画営農者用宅地の集落周辺への計画誘導による集落の活性化、開発立地の規制と集落里づくりの総合的支援）	●	●	●	●	
	・里山林に囲まれた小規模集落における良好な小規模耕作農地（水田）等へ営農環境の保持と支援	●	●	●		
●農地の再生	・農業生産法人、NPO法人、企業等による農業参画と休耕地の再生支援	●	●	●	●	
	・担い手の確保や営農環境の改善・再生を目指す集落主導による将来ビジョンづくりとその推進（集落営農の検討と推進支援）	●	●	●	●	
(2) 都市的土地利用の集約と整備						
① 都市的土地利用の集約						
●集落地における集約型の土地利用の推進による環境の維持	・コンパクトな集落地を中心とする連続性のある土地利用の規制・誘導（下水道整備計画のある集落宅地に隣接・近接し、集落環境に調和する新規宅地の立地誘導、集落より一定距離以上離れた新規宅地の開発宅地規模規制強化等）		●			
●市街地における集約型の土地利用の推進による環境の維持	・歩いて生活できる市街地の輪郭の維持・強化（台地上に広がる市街地の輪郭の強化、分散立地の進む地区での土地利用限界線の設定・境界となる山林や農用地の保全強化等）	●	●			
●産業地等における土地利用の集約	・主要工業地の隣接・近接地区への産業立地の集約（都市基盤の共同利用、計画的な用地の確保と調整、誘致優遇制度等）		●	●		●
	・観光交流レクリエーション施設の立地集約による施設間連携の強化と集客の魅力形成（開発立地の誘導や優遇制度等）		●			
② 新たな都市的土地利用地区の計画的整備						
●拠点集落地における新たな宅地の整備による魅力の増進	・既存の集落環境を保全しつつ、集落に隣接して、集落宅地と同水準の新規宅地の整備による集落環境の魅力増進とコミュニティの活力維持、コミュニティ拠点の整備（田園集落型整備と周辺農林環境の保全・整備）	●	●	●		
●市街地における宅地と施設の整備・更新による魅力創造	・街なかにおける住宅・住環境の更新と整備（多世代居住や密集地での不燃化建替えの促進とこれに応じた建ぺい率、容積率等の優遇措置を含めた規制と誘導）		●	●	●	
	・駅周辺地区等でのコンパクトな街なか交流地区の賑わいの形成（生活支援機能、観光情報・市民活動支援機能、駅南北の周辺地域からのバス交通の強化やパークアンドライド機能等の検討と充実等）					
	・商業・集客施設の立地に関する街なかと郊外部での適正な役割分担に応じた適正化と規制、既存の産業地の操業環境の高度化や周辺環境の改善と支援		●	●		
	・地域主導による路面店地区での活性化ビジョンの検討と支援				●	
	・変化する地域居住者層の需要にマッチした商業サービス機能の更新と支援			●		●
●新たな産業地等の集約的な配置と整備	・地域産品、別荘地内作家の作品の展示・情報及び市民活動等の拠点形成と運営への市民参加の促進				●	
	・インター周辺地区等での計画的な街区の整備による適正な宅地サービス水準の確保や公園広場等の確保		●		●	
	・観光・保養・交流等大規模開発地区における地区間連携を図る基盤や遊歩道の連結		●	●		
	・主要工業地区周辺への新産業誘致のための計画的な宅地の整備		●	●		

個別土地利用方針の推進施策		施策類型				
		保 全	規 制	整 備	市 民 参 画	管 理 調 整
甲斐駒ヶ岳地域 目標：安全に暮らし続ける歴史・文化・交流の里づくり						
(1) 自然防災への安全な土地利用の確保						
●水土防災環境の保全	・県有林水土保全林地域の自然防災森林の保全（自然公園地域＋土砂流出防備保安林、水源涵養保安林）	●	●			
	・民有林土砂流出危険地区、砂防指定地区での適正な管理と行為の制限	●	●			
●災害危険箇所での開発の規制・誘導	・河川区域内での土地利用制限（施設利用の場合は滞在施設の抑制）	●	●			
	・河川区域外での水土保全に影響のある一定の造成行為等の規制（大規模造成の禁止、地質・地形傾斜に応じた開発造成高さの制限、分譲時における説明の徹底）	●	●			
●河川沿い低地部での土地利用の規制・誘導	・土石流・河川氾濫等地域に重大な被害等の影響のある災害被害の予測（ハザードマップの策定）と土地利用計画の連携強化					●
	・自然災害被害履歴を前提とした低地部の農地の土地利用保全	●	●			
(2) 都市的土地利用の形成						
① 安定的定住のための土地利用の形成						
●集落地における安全で潤いのある土地利用の維持	・地域内の微高地や台地など土砂災害の被害の少ない地区を極力評価し、市街地や集落の土地利用形成	●	●			
	・山岳地域の山林、扇状地に連なる河川沿い低地の農地の保全とこれらの防災機能を低下させない集落地・宅地のコンパクトな形成の維持	●	●			
●丘陵台地や背後の里山林及び農地の有する公益機能の保全や再生	・水や緑の環境とふれあえる場の確保	●	●	●		
	・里山の有する自然生態機能の強化に向けた森林の適正な管理・施業 ・獣害等への適正な土地利用の管理（耕作放棄地の適正管理、管理しやすい集落周辺の耕作地の維持、防護柵等の物的管理等）			●		●
●まとまりのある拠点集落地区の土地利用形成	・歩いて生活できる拠点集落の機能の集約と更新（日常生活サービスの集約・整備・更新とこれを推進する建築制限の適正化）		●	●	●	
●産業地等における土地利用の集約	・産業地の適正な立地誘導（幹線道路沿道等での地区を定めた集約型土地利用の規制・誘導）		●			
② 地域資源を活用した交流型土地利用ゾーンの形成						
●交流拠点の形成	・台ヶ原宿、教来石、牧原地区等での街道街並みの保全・整備（旧街道に面する街並みと敷地割の尊重、敷地背後での自家菜園利用など地区固有の土地・建物利用のルールづくりと推進支援）	●	●	●	●	
●交流ゾーンの形成	・歴史街道宿や白州・尾白の森公園・大武川・真原・山高地区等を結ぶ歴史文化の交流ルートづくりと周辺田園環境の保全（農地・里山の保全、耕作放棄化や資材置き場化の抑止、地域や集落でのまちづくり計画の作成と土地・建物コントロール）		●	●		
	・別荘・ペンション等の開発立地地区との連携と誘導				●	

個別土地利用方針の推進施策		施策類型				
		保全	規制	整備	市民参画	管理調整
茅ヶ岳・瑞牆山地域 目標：都市との交流を通じた地域の活力づくり						
(1) 自然・農・林・文化資源の保全・活用						
① 地域の多彩な森林系の土地利用の保全・活用						
●自然・防災環境のための森林の保全	・水土保全のための県有林の保全（自然公園地域＋土砂流出防備保安林、水源涵養保安林）	●	●			
	・土砂流出危険地区、砂防指定地区での適正な管理と行為の制限	●	●			
●自然生態環境の保全と活用	・亜高山帯植生地域における自然生態環境の保全（自然公園特別地域＋保安林）	●	●			
	・針葉樹と広葉樹が混在する優れた民有里山林の保全・管理・育成（里山整備事業、山林地の管理の適正化、森林ボランティアの活動支援、山林の荒廃等による境界の消失等への対処等）	●	●	●	●	●
●河川渓谷地域における優れた自然環境の保全と活用	・優れた河川渓谷環境・景観の保全	●	●			
	・優れた景勝地に接することのできる環境整備	●	●	●		
●森林レクリエーションなどの活用	・山岳観光の振興と森林レクリエーション地としての適正な利用	●	●	●	●	●
	・自然公園地域での都市と農村の交流の支援（特区制度の活用や支援措置の検討）	●	●		●	●
② 農業・農村における環境の維持と活用						
●観光交流と農業の連携の強化	・明野地区での農業観光地域としての土地利用の保全と農・食・温泉を巡る田園交流空間の形成	●	●	●		
	・上記に係わる多彩な地域資源の評価リストアップと保全・再生方策の検討		●			●
●休耕地等の農地としての再生	・農業生産法人、NPO法人、企業による農業参画と休耕地の再生支援				●	●
	・集落コミュニティの状況に応じた集落営農の検討と推進支援				●	
●都市交流を通じた農業の振興	・農泊、農業体験、市民農園など、多様な農業参画と都市交流の仕組みの整備・確保		●	●	●	●
	・都市農村交流の検討・企画・運営プログラムの開発と推進組織の形成と参加拡大の運動展開				●	●
	・直販等の販路の確保と顔の見える農業の展開				●	●
●山林と一体となった良好な集落環境の保全	・山林・農地・集落一体の環境・景観の保全	●	●		●	●
	・都市農村交流を通じた地域環境の保全・活用・再生	●	●	●	●	●
(2) 集約型土地利用の形成と適正な管理						
●地域の生活を支える地域拠点の育成	・明野・須玉地区における地域拠点の形成（コンパクトな地域拠点地区の形成と公共公益・生活サービス地区の強化・育成）			●	●	●
	・縮退が進む集落地区への地域支援や生活サービスのあり方についての検討					●
●計画的な産業地等の形成	・既存産業地周辺への新たな立地の集約		●	●		
	・地域農産物の加工・新産品開発、販路拡大等を目指す新規参画企業の誘致と運営支援			●	●	●
●土地利用の適正な管理	・幹線道路沿道地区での土地利用の規制と誘導		●			
	・空き家バンク制度の一層の充実				●	●
	・土地利用の管理を適正に推進するための土地所有者への要請				●	●

6.2 土地利用調整を図るべき課題

前掲の個別土地利用方針に対応する施策は、現行施策の一層の推進を図ることを基本としていますが、これらの施策のみでは、目標の達成が困難と考えられる地区が存在します。これまでの検討結果を前提に、新たな土地利用管理策の検討など、土地利用調整を図るべき課題・地区を抽出すると、次のとおり大きく5つの課題・地区があげられます。このうち、特に、本市の土地利用動向から「別荘開発が著しい地区」での対応は、喫緊の課題です。

土地利用調整を図るべき地区

図番号	地区	土地利用調整の課題
①	小規模な開発の分散が著しく土地利用調整を図るべき地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下水道計画区域外での私有林地や農地において、市開発条例対象規模未満の小規模な開発が著しく、開発の立地規制と開発の水準の確保が求められる。 ・ 地域の意向を前提に、良好な集落田園環境に調和する地区の土地利用のゾーニングと地区環境に調和する低密度の建築形態制限などの規制誘導を必要とする。
②	別荘開発が著しく土地利用調整を図るべき地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 別荘地のゾーニングと開発の規制誘導及びまとまりのある良好な山林地の保全を必要とする。 ・ 既に農振農用地指定が解除された白地農地における開発の分散抑止と計画的な土地利用のゾーニング及びその規制誘導を必要とする。
③	地域拠点として整備誘導を図るべき地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域拠点として、公共公益施設の整備誘導を必要とする。 ・ 周辺の山林や農地への無秩序な宅地化の進行を抑止するコンパクトな土地利用形成と土地利用密度に応じた建築形態等の制限の適正化を必要とする。
④	開発立地が著しく土地利用調整を図るべきインターチェンジ周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ まとまりのある周辺の農地への分散的な開発を抑止するとともに、市民の集散交流する地区として、これにふさわしい公共公益施設の整備誘導及び沿道景観の整備を必要とする。
⑤	自然防災上、分散的な宅地化の進行を調整すべき地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川氾濫や土石災害等の自然防災上、宅地化の抑止、別荘開発等の分散的進行の抑止のための土地利用調整を必要とする。

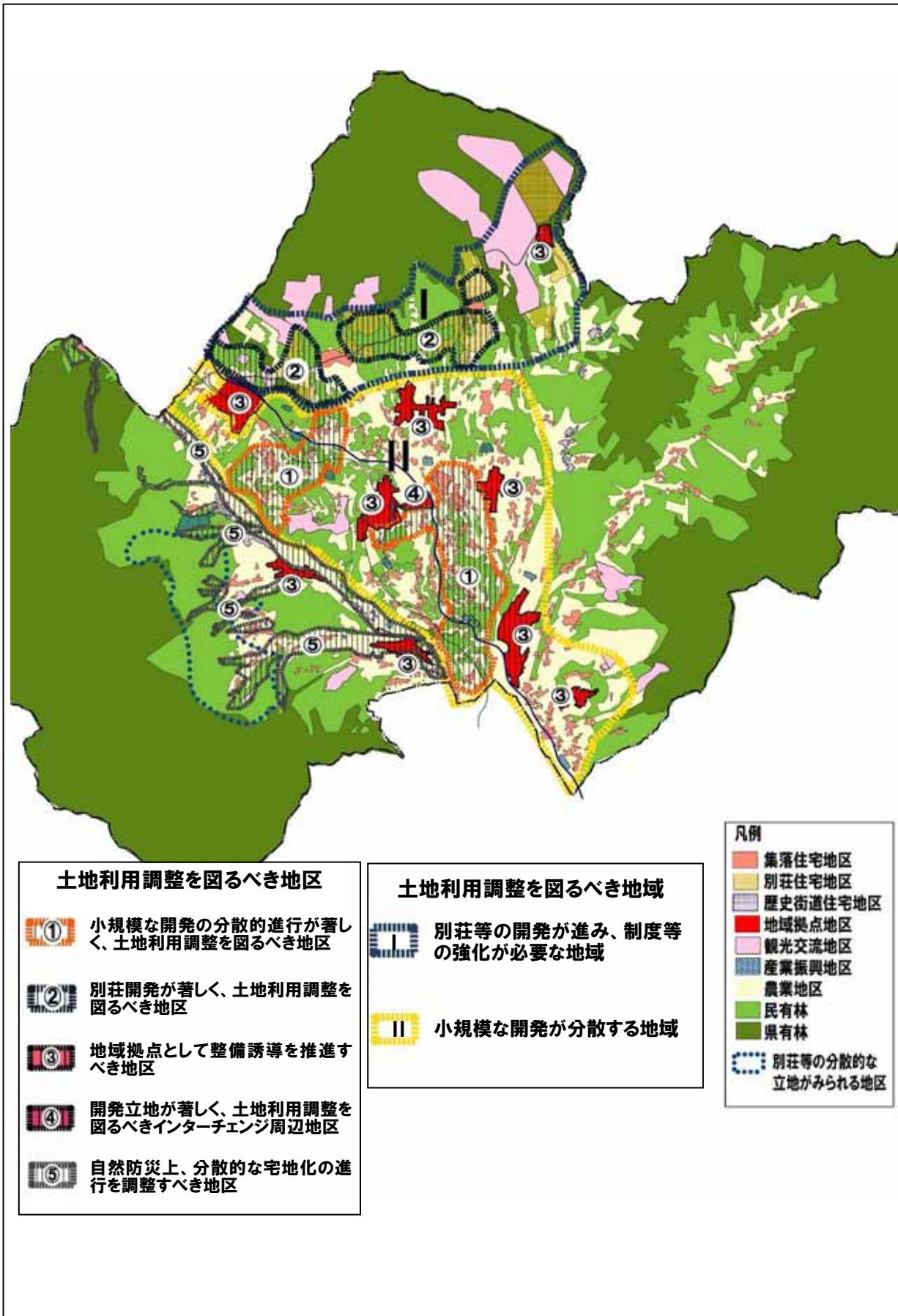
土地利用調整を図るべき地域

図番号	地域	土地利用調整の課題
I	別荘等の開発が進み制度等の強化が必要な地域	準都市計画制度や県制度等の許可制による土地利用規制の強い制度導入が望まれる。
II	小規模な開発が分散する地域	建築指導基準の条例化や地区まちづくり計画に従った開発・建築基準などの規制・誘導制度の導入が望まれる。

土地利用調整を図るべき地区選定の考え方

- ・ 別荘開発等が進行しており、早期に土地利用調整を図るべき地区
- ・ 一定規模の農振農用地の指定解除がなされた白地で分散的に開発が進んでいる地区
- ・ 集落周辺の山林地や農地において、開発条例対象規模未満の小規模な開発や宅地化が分散して進行しており、早期に対処を図るべき地区
- ・ 地域の拠点として、公共施設などの整備や集約型の土地利用を推進すべき地区
- ・ 自然防災上、分散的な宅地化の進行を調整すべき地区

土地利用調整を図るべき課題地区



第6章

実現に向けて



1 計画推進の基本的考え方

1.1 計画推進の基本的考え方

(1) 市民・事業者・行政の協働による計画の推進

既に、市の人口が増加から減少へと転じる中で、土地利用の動きを見ると、一部に人口や世帯の減少等を背景とした縮退型ともいえる土地利用の課題が進行する一方で、未だ拡散的な土地利用が進むという状況にあります。

このため、これまでの成長拡大型の土地利用から、より質が高く心豊かに暮らせるまちや里の環境を支える土地利用の形成へと、計画推進の基本的考え方を変えていく必要があります。

個々のまちづくり、里づくりに関わる主体が、それぞれの土地や建物が地域環境の一部であることを意識しなければ、地域の優れた農林自然環境や地域景観にそぐわない土地利用が進みます。このため、地域として、あるいは北杜市として、最適でかつ共同の利益を第一に考えながら、市民・事業者・行政の各々が役割と責任を持ち、互いに尊重し協力して進めていくことが必要です。

また、ややもすると行政主導で進められてきたまちづくり、里づくりとは違って、今後は、多様な要求を持った市民やそのグループが地域において自主的にまちづくり、里づくりを進め、行政と事業者、行政と市民、あるいは地主と市民、別荘居住者と集落居住者など、多様な主体の協力により、土地利用の形成を進めていくことが必要です。

本計画の推進にあっては、そのようなさまざまな主体による自主的、積極的なまちづくりの展開に向けて、市民・事業者・行政の協働による計画の推進を基本とします。

(2) 市民・事業者・行政の役割と責務

本市の豊かな自然、個性ある歴史と文化に培われ、受け継がれる優れた田園集落、街並み、風景等を守り育てるため、土地の利用は公共の福祉優先及び適正な利用の理念の下に、市民等の参加と適正な手続で策定された計画の目標を共有して行う必要があります。

このためには、市民、事業者及び行政の相互の信頼、理解及び協力の下、公正で透明な手続の中で情報を共有し、良識に基づいてそれぞれの責任を担いながら行われなければなりません。

● 市民の役割と責務

- ・地域の将来像の共有により行う主体的・積極的なまちづくり・里づくりへの取り組み
- ・行政が実施する将来像達成のための土地利用形成施策への協力
- ・相互の立場の尊重と互譲の精神を持って行う土地利用調整課題の解決への努力

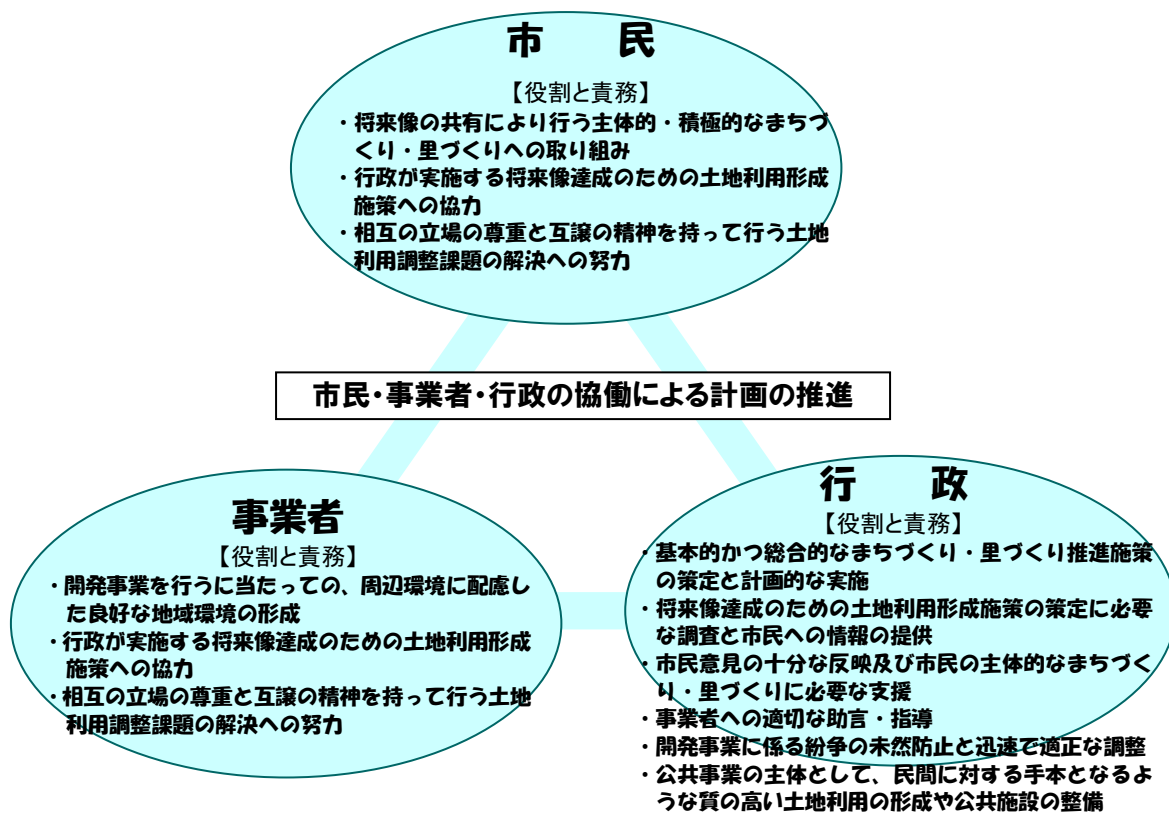
● 事業者の役割と責務

- ・開発事業を行うに当たっての、周辺環境に配慮した良好な地域環境の形成
- ・行政が実施する将来像達成のための土地利用形成施策への協力
- ・相互の立場の尊重と互譲の精神を持って行う土地利用調整課題の解決への努力

● 行政の役割と責務

- ・ 基本的かつ総合的なまちづくり・里づくり推進施策の策定と計画的な実施
- ・ 将来像達成のための土地利用形成施策の策定に必要な調査と市民への情報の提供
- ・ 市民意見の十分な反映及び市民の主体的なまちづくり・里づくりに必要な支援
- ・ 事業者への適切な助言・指導
- ・ 開発事業に係る紛争の未然防止と迅速で適正な調整
- ・ 公共事業の主体として、民間に対する手本となるような質の高い土地利用の形成や公共施設の整備

市民・事業者・行政の役割と協働による計画の推進



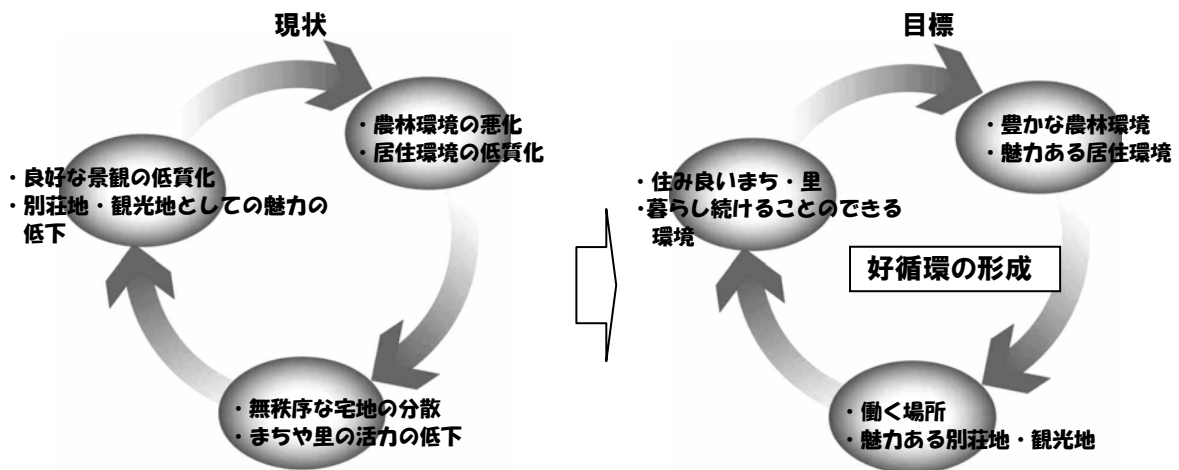
2 土地利用管理の方策

2.1 新たな土地利用管理策の必要性

(1) 土地利用管理の目標

北杜市として、良好な環境を活かし、持続的に発展していくためには、市民が問題と感じつつある現状の課題を解決し、適切な土地利用の形成を計画的に進め、より質の高い環境を蓄積していく必要があります。

このため、必要とする土地利用管理は、個々の地権者の行う土地利用が、社会的にも、個人的にも望ましい方向へと自発的に進められ、全体として好循環を形成していく仕組みとして機能することが目標です。



(2) 必要とする新たな土地利用管理策

土地利用管理の基本的方法を大別すると「規制」、「優遇」、「事業」、「調整」などの方策があり、地域の土地利用課題に応じてこれらを適切に選択し適用していくこととします。

本市の土地利用管理は、現在、規制による方法を基本として法及び条例により運用されています。今後とも、これらの制度の主旨を踏まえて適切な土地利用管理を進めるものとしませんが、個々の制度は、その制度の主旨から基準が定められており、全体として、規制の対象や範囲、市としての統一性などに課題を残しています。

このような点を踏まえて、本市が、現在抱える土地利用課題の解決に向けて、新たに導入が求められる土地利用規制・管理に関する具体的事項を整理すると、次の3点があげられます。

土地利用管理の基本的方策

方策	内容
規制	開発等の動きに応じて一定の基準に従い制限を行う方法。
優遇	特定課題についての助成等の優遇措置。
事業	要件に応じて費用を投じ、事業を行う方法。
調整	開発の動きがない地区等において、優遇、事業、市民主導などの総合的方策を管理・調整する方法
市民主導	上記方策の推進に向けて市民が主体的に活動し推進する方策

① 農林地における分散的開発の立地を適切に集約する仕組み

- ・無秩序な宅地や別荘等の開発が著しい農林地での開発の立地を適切に集約し、地域環境を保全していく仕組み
- ・自然防災上の問題を抱える地区での開発立地の制限や下水道計画区域内への立地の集約など安全で良好な居住環境を確保するための開発立地の制限に関する仕組み
- ・規模の大きい工業施設、商業・観光・集客施設や地域の環境に影響の恐れのある開発等の特定施設の開発の立地制限や集約に関する仕組み

② 小規模に分散立地する宅地や建築物をまちや里の環境に応じて適切に導く仕組み

- ・地区の環境と調和し良好なまちや里の環境を保全・形成するための、建物の高さ、形状、敷地面積、緑化等の宅地・建築物等の規模や形態等の制限に関する仕組み
- ・里の環境を守り、暮らしやすいまちとするために建ててもよい建物の種類などを定める立地用途の仕組み

③ 土地利用の規制・管理に市民、地区住民が関わることのできる仕組み

- ・立地、形態、用途等のルール設定や運用に際しての市民・地区住民が関わることのできる仕組み

新たに導入が求められる土地利用規制・管理に関する事項

【土地利用の方針】

基本方針 1
地区の特性にふさわしい土地利用

基本方針 2
農林環境の保全と営農環境の育成支援

基本方針 3
良好な生活環境の形成

基本方針 4
商工業・観光の振興と育成

具体的方針 1
農林自然地等の保全と活用

具体的方針 2
新たな宅地の立地集約

具体的方針 3
景観に配慮した宅地や建物の形成

【現行の土地利用規制制度】

・現行制度は、以下の様に主に指定地域に応じて、一定規模以上の開発・建築行為を対象に、その質の確保を図るための技術的な制限です。

①主に県有林地における水土保全のための自然公園法等による土地利用制限

②面積 1ha 以上の開発を対象とする都市計画開発許可、林地開発許可制度

③面積 3,000 m² 以上を対象とする県条例による宅地開発事業の設計確認制度

④面積 1,000 m² 以上を対象とする市条例による開発許可制度

清里地区での景観規制制度

小淵沢地区での建築確認制度

建築工事届に対する指導

農振法農用地指定による優良農地の保全制度

・現在、開発の立地や建築用途に関する制限はありません。

【導入が求められる土地利用管理の主な仕組み】

1 農林地における分散的開発の立地を適切に集約する仕組み

- ①開発の立地・集約に関する仕組み
(無秩序な宅地や別荘等の開発が著しい農林地での開発立地の適切な集約)
- ②安全で心豊かな暮らしの環境を守るための開発立地の制限に関する仕組み
(自然防災上の問題を抱える地区での開発立地の制限や下水道計画区域内への立地の集約)
- ③特定施設の開発の立地に関する仕組み
(工業施設、商業・観光・集客施設や地域の環境に影響の恐れのある開発の立地制限や集約)

2 小規模に分散立地する宅地や建築物をまちや里の環境に応じて適切に導く仕組み

- ①宅地・建物等の規模・形態等の制限に関する仕組み
(地区の環境と調和し良好なまちや里の環境を保全・形成するための建物の高さ、形状、敷地面積、緑化等の宅地・建築物等の規模や形態等の制限)
- ②まちや里の特性に応じた立地用途の仕組み
(里の環境を守り、暮らしやすいまちとするために建ててもよい建物の種類などの定める立地・用途の仕組み)

3 土地利用の規制・管理に市民、地区住民が関わることのできる仕組み

立地、形態、用途等のルール設定や運用に際しての市民・地区住民が関わることのできる仕組み

2.2 土地利用規制・管理手法

具体的な土地利用規制・管理の手法としては、大きく都市計画法や景観法などの法制度による手法と自主的な条例を主体とする市独自の手法があります。

これらの制度の適用に当たっては、適用による効果と影響、市民との関わり、行政としての対応、現行制度との整合や連続性などを勘案し、取捨選択を行うと共に、市全体としての統一性や整合性の確保を図るものとします。

(1) 法による制度、自主条例による制度の選択

導入の検討が考えられる土地利用規制に関する法による手法は、都市計画法により都市計画区域若しくは準都市計画区域に指定（ともに県指定）し、個別土地利用施策を都市計画決定して、土地利用の規制を行う方法です。

自主的な条例を主体とする方法を含めてこれらの制度を導入した場合の効果や影響について比較してみると、表のとおり、都市計画区域とする場合は、強制力は強いものの、本市の特性に応じた制度運用や独自基準の設定等に問題を有しています。

従って、当面する課題の早期解決を目指すためには、自主条例を主体とする制度制定を目指した取り組みを、早期に行うことが必要であると判断されます。

なお、条例による手法と併せて、地区を選定し、準都市計画区域を指定する方法については、今後とも、地方分権に伴う制度改定の動き等を見据えていく必要があると考えられます。

法による制度、自主条例による制度の比較

	都市計画区域とする方法	準都市計画区域とする方法	自主的な条例を主体とする方法
土地利用規制の強制力	一体的に指定した区域において法に基づき強い強制力がある。	必要に応じ指定した地区において、法に基づく強い強制力がある。	地方自治法に依拠して罰則規定等が可能である。
市の独自性の発揮	法令により細部まで全国基準が定められている。	法令により細部まで全国基準が定められている。	市の独自基準の制定や独自運用が可能である。
現行制度との連続性	集団規定等の一律的な適用による法不適合の発生など、現行制度との連続性に問題を残す。	集団規定等の一律的な適用による法不適合の発生など、現行制度との連続性に問題を残す。	市独自基準により現行制度基準との連続性は確保される。
市民との関わり	事前に明示される基準は明快であるが、市民が求める地域独自の細部基準の制定には別途方策が必要である。	事前に明示される基準は明快であるが、市民が求める地域独自の細部基準の制定には別途方策が必要である。	市民が求める地域基準の制定や運用を含めた手続きを独自に定めることができる。

(2) 景観法の活用

平成 16 年 6 月に制定された景観法は、都市や農山漁村における良好な景観を形成するための景観施策についての総合的な法律です。「景観計画区域」「景観形成方針」「行為制限と景観形成基準」「景観重要公共施設の整備及び良好な景観形成に関する事項」などを定め、計画的に景観コントロールを行います。

景観法は、法自体が地域の景観を規制するものでなく、地方自治体の定める景観に関する計画や条例の実効性や法的強制力の強化を大きな特徴としており、自治体の実状に応じた景観形成の推進策として大きな役割を果たすものです。また、法による景観コントロールは、直接的に土地利用の立地そのものを制御するものではありませんが、地域の特性に応じた独自で多様な景観形成施策の展開が可能です。このため、良好な景観形成のための土地利用の形成という視点から、「北杜市景観計画」との連携を強め、景観法の積極的な活用を図るものとしします。

(3) 自主条例を主体とする制度の導入とその基本的枠組み

① 自主条例を主体とする制度導入の背景

本市においては、合併前より法定都市計画制度の導入を基本として検討が進められてきましたが、2000 年(平成 12 年)施行の「地方分権一括法」により、まちづくりに関する分野は、地方自治体が自らの責任と判断によって行う自治事務となり、この結果、まちづくりに関わる条例の制定権(地方自治法 14 条)の拡大を伴うものと解して、自治体の実状に即したまちづくりを進めるための自主条例制定の道が大きく開けました。

一方、分権一括法の趣旨を受け、2000 年(平成 12 年)及び 2003 年(平成 15 年)に都市計画法と建築基準法の抜本的改正が行われ、地方自治体における施策選択の幅が拡大されましたが、手続き、基準等については、未だ、全国一律の基準にとどまり、今後の更なる制度改正が期待される状況にあります。

② 自主条例を主体とする制度導入の妥当性

都市計画法による法定制度導入の場合には、目指すべき土地利用の目標の達成に向けて、制度になじまない次のような点があります。このため、自主条例を用いた制度を基本に、市域における統一的な土地利用の規制・管理を進めることが妥当と考えます。

● 9つの地域拠点の確保

都市計画法による用途地域の指定や市街地開発事業の実施などの指定の要件から、9つの地域拠点を公平に扱えない可能性があります。

● 既存集落の維持継承

一律網羅的な建築基準法集団規定の適用により、集団性を有しないと判断される散居型の集落に応じた、きめ細やかな土地利用管理が図れない可能性があります。

● 開発の独自基準

開発地区の宅地規模規制をはじめ、法による技術的基準の適用のみでは、本市の特性に応じた地域基準の設定や運用に問題を残します。

③ 自主条例による制度の基本的な枠組み

条例による制度は、法に定められた規定に従う「委任条例」と地方自治法に依拠して自治体が自主的に定める「自主条例」があります。内容・基準によりますが、比較的強制力のある委任規定をも複合的に活用して、条例を制定することも可能です。また、自主条例においても罰則規定を定めて強制力を強化することが可能です。

自主条例の構成や内容は、特に定まった形式はなく、本市の置かれた状況に応じて策定することが可能ですが、これまでの土地利用に関する課題、目標、方針により、以下に示す大きく3つの事項について、そのルールと仕組みを備えた条例とすることが必要と考えます。

自主(まちづくり)条例とは

土地・建物利用や公共施設の配置・規模、デザインなどに関するまちづくりについて、自治体としての理念を明らかにし、住民、事業者、行政の果たすべき役割を規定し、まちづくり計画の策定や開発及び建築に関する規制等を定めた条例をいいます。

まちづくり条例の構成の例示

- 1 理念
- 2 まちづくり計画
- 3 まちづくり審議会
- 4 地区まちづくり計画
- 5 開発事業等の手続きと基準
- 6 まちづくりの支援
- 7 罰則

自主条例による制度の基本的な枠組み

開発の立地・集約に関する ルールと仕組み

農林地における開発の分散を抑止するとともに、地域の環境に影響する一定規模以上の開発についての立地の制限等により計画的な土地利用を進める仕組み

建築物や敷地の形態や用途に関する ルールと仕組み

まちや里の環境と調和した建物の高さ、敷地面積、緑化や立地用途等のルールを定め、北杜市らしいまちと里を形成していく仕組み

市民意向の反映のための ルールと仕組み

立地、形態、用途等の設定や運用に際して住民による地区まちづくり計画の策定や地域運用と活動支援、あるいはまちづくりへの市民意見の反映などのルールをつくり、本市の実状に合わせたまちづくりを進める仕組み

2.3 土地利用規制・管理の基本的なルール案

自主条例の制定に向けて、土地利用規制・管理に関する基本的ルール案について以下に整理します。

(1) 開発の立地・集約に関する基本的なルール案



1 農地の保全・再生・活用

- ① 広がりのある優良な農地の保全
 - ・広がりのある優良な農地の保全（優良農地における開発の抑止）
- ② 遊休農地の保全・回復・活用
 - ・農地としての保全・再生（保全・再生農地の選定と企業・農業法人等の営農支援等）
 - ・宅地との混在が進むなど、優良な農地として再生が困難な地区に限定した開発の集約



2 森林・里山林の保全と育成

- ① 森林共生区域での開発に伴う森林保全の強化
- ② 別荘開発が顕著な地区を指定した森林保全の強化
- ③ 里山林地内での小規模な宅地開発制限の徹底
 - ・小規模な開発や建築行為への緑化基準等の適用



3 市街地や集落において、開発を適正に受け入れるための段階的な制限

- ① 下水道整備地区へ立地を導く段階的な開発制限
 - ・下水道への接続状況に応じた段階的な開発制限
 - ・地域拠点区域や拠点的集落及び近接地への宅地開発の誘導
- ② 特に小規模開発の分散が顕著な地区を指定した地区まちづくり計画による開発制限
- ③ 市街地や集落地での商店等の生活利便施設の安定的な確保
 - ・地域拠点区域や拠点的集落への身近な店舗等の立地の受け入れと育成の支援
- ④ 集落内及び周辺の農林地の保全策の強化
 - ・地区まちづくり計画による地区土地利用のルールづくりと農林施策との連携による支援



4 別荘等の開発立地の計画的な誘導

- ① 特に別荘開発等が顕著な地区を指定した開発・建築行為の制限の強化
- ② 別荘立地の進む地区を指定した地区まちづくり計画による地区土地利用のルールづくり



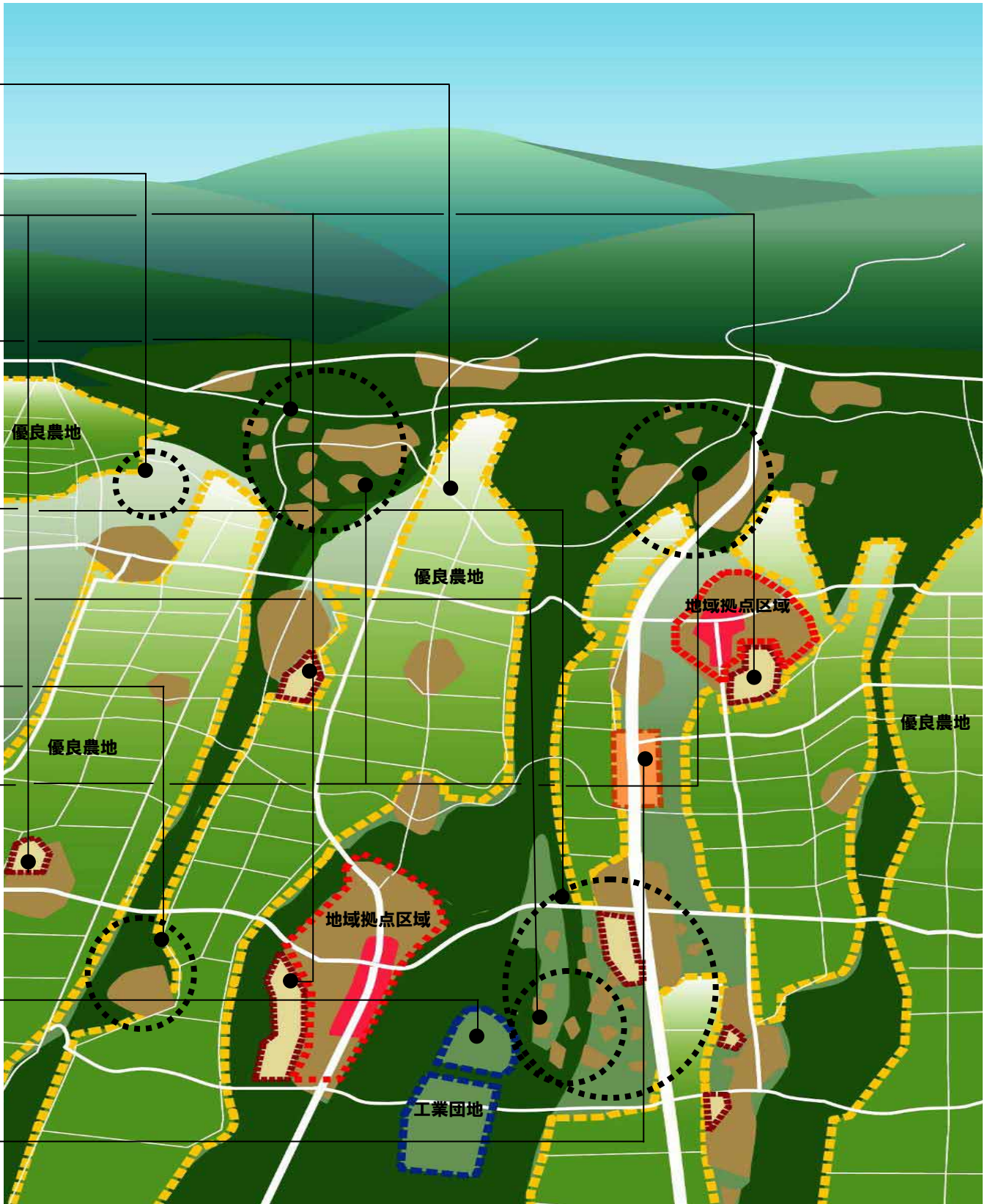
5 大規模な開発や地域への影響の大きい開発等の制限

- ① 大規模な開発計画への市民意見の反映と適切な審査と開発の誘導
- ② 大規模な産業施設開発の既存工業団地内及び近接地への立地誘導
- ③ 大規模土地取引行為の事前届出制による土地利用の指導、調整
- ④ 地域の環境に影響を及ぼすと考えられる施設の立地に関する適切な制限



6 特定課題地区における土地利用制限

- ・自然防災上の開発制限地区、沿道開発立地の規制・誘導地区等



(2) 建築物や敷地の形態・用途等に関する基本的なルール案

建築物や敷地の形態・用途等に関する基本的なルールは、最低限守るべきルールとして定めます。

① 建築物の形態制限、敷地の緑化率等は、地域特性に応じて定めます。

建築行為は、地域別に次のような形態、緑化率等の確保を基本ルールと考えます。

区域区分	森林保全区域	森林共生区域		田園集落区	地域拠点区域		産業振興区域
		右記以外の区域	清里景観形成ゾーン		右記以外の区域	清里駅前景観形成ゾーン	
内容	自然環境の保全(自然公園特別地域、県有林)	森林と建築物の調和を図る。	景観計画による特定地域	農地と建築物が調和した良好な田園環境を形成する。	良好なまちの環境を形成する。	景観計画による特定地域	土地利用特性により定める。
最低敷地面積	自然公園特別地域の基準による。	500㎡以上		300、400、500㎡以上	適正な敷地を確保する。		産業振興区域においては、区域の特性に応じて定める。
緑化率		森林保全を優先し、森林+緑化面積は敷地面積に対して次のとおりとする。 (森林地内) 30%以上 (その他) 20%以上		森林を保全し、森林+緑化面積は、敷地面積の20%以上	適正な緑化率を確保する。		
建ぺい率		40%以下	(一般) 40%以下 (別荘) 20%以下 (共同住宅) 30%以下	50%以下	50、60、70%以下	(一般) 70%以下 (共同住宅) 30%以下	
容積率		100%以下	(一般) 100%以下 (別荘) 40%以下 (共同住宅) 100%以下	100%以下	100、200、300、400%以下	(一般) 300%以下 (共同住宅) 100%以下	
建築物の高さ		13m以下	(一般) 13m以下 (別荘) 2階建かつ 13m以下 (共同住宅) 13m以下	13m以下	20m以下	13m以下	
壁面位置	道路境界及び隣地境界から2m以上			道路境界及び隣地境界から1m以上			

小淵沢町及び高根町清里における県知事の指定する区域の基準は継続されます。

② 森林の保全を優先して、緑化の推進を図ります。

- 敷地内の緑化を進めるため、建ぺい率50%以下とする地区においては原則として20%以上の緑化率とします。
- 森林共生区域内の森林における開発にあつては、森林の保全を優先し、緑化面積と合わせて緑化率30%以上とします。また、まとまりのある優れた森林を保全し、開発地全体として緑化率が基準を大きく上回るような開発については、区画面積基準の緩和などの措置を検討します。
- 敷地内の緑化は現況樹木の存置保全と敷地複数面での樹木植栽により、地区における緑の連続性を確保することが目標です。このためには、緑化の推進と合わせて宅地規模の拡大を推進することも必要です。

③ 優れた街並み景観を保全しつつ、緑化を進めるため、建築物の壁面後退制限を弾力的に運用します。

- ・住宅地や集落地における通り沿いの緑化や良好な住環境の確保のためには、壁面後退制限が有効な方法ですが、現在の指導基準では、前面道路及び隣地境界からの後退基準は市内一律の基準となっています。
- ・このため、旧街道沿いの街並み地区や良好な街並みを有する集落宅地を除く住宅地を主な対象として、壁面後退制限を行います。また、景観上良好な建築物、門・塀などの保存や小規模な建物等については、緑化修景を行うなどの工夫により制限の緩和を行います。
- ・壁面後退基準は、これまでの指導基準との連続性を考慮し、敷地と道路の扱い、壁面後退後の土地の適正な管理や土地の帰属などから適正な基準を検討し、定めます。

④ 既存集落を中心に段階的に基準を定めます。

- ・既存集落を中心に宅地・建築物の立地を誘導して、農林地の保全を図るために、段階的基準による規制を行います。
- ・集落周辺においては、現行の開発条例の許可申請対象未済の小規模な開発、建築行為が分散して進行しています。このため、特に森林地内での小規模開発・建築行為については、届出制から許可（確認を含む）制への変更、さらに、地区まちづくり計画等により、地域合意の制限基準が定まった地区においては届出制に戻し、地域管理を行うなどの有効な方法の検討を進めるものとします。



⑤ 地区の環境と調和する建物立地等のルールづくりを進めます。

●新たに宅地化をする場合の建物用途に関するルール

地域の環境を守り、安定的な生活環境を形成するため、農地や山林を新たに宅地化する場合は、その建築物の立地用途に関する基本的なルールを定め、農林施策と連携して土地利用の規制・管理を進めます。

●地区ごとの計画によるまちづくりのルール

地域の環境を守り、あるいは活力ある地区の環境づくりを進めるために、地区ごとのまちづくり計画を作成し、これを推進するための建物用途等の地区ルールを定め、これに従って土地・建築物利用の規制・管理を行うものとします。

新たに宅地化をする場合の建物用途に関する基本ルール案

地域区分		森林保全区	森林共生区	田園集落区	地域拠点区	産業振興区
基本方針		新たな建築物等の誘導は行わない。	区域の範囲を明確に定めて誘導	区域内の細区分を定めて誘導	区域を定めて施設の集積を誘導	区域を定めて調整・誘導
住居系	別荘	条件付可	可	原則不可	不可	不可
	戸建住宅	原則不可	原則不可	条件付可	可	不可
	共同住宅	不可	条件付可	条件付可	可	不可
商業系	日用品店舗	不可	条件付可	条件付可	可	原則不可
	飲食店等	不可	条件付可	条件付可	可	条件付可
	一般商業施設（販売・業務等）	不可	不可	不可	可	不可
工業系	日常サービス工業	不可	不可	原則不可	可	可
	一般製造等工業・業務施設	不可	不可	不可	原則不可	可
その他、医療、福祉施設等		市の各種計画の位置づけに限定する。				

- ・田園集落区域の細区分は、拠点集落、一般集落などの分類を勘案して定めるものとします。
- ・原則及び条件の詳細については、開発の立地・集約に関する基本的なルール、建築物の形態等に関する地域別のルール等と連携して、土地利用の方針に即して定めるものとします。

2.4 市民意向の反映のための基本的な仕組み案

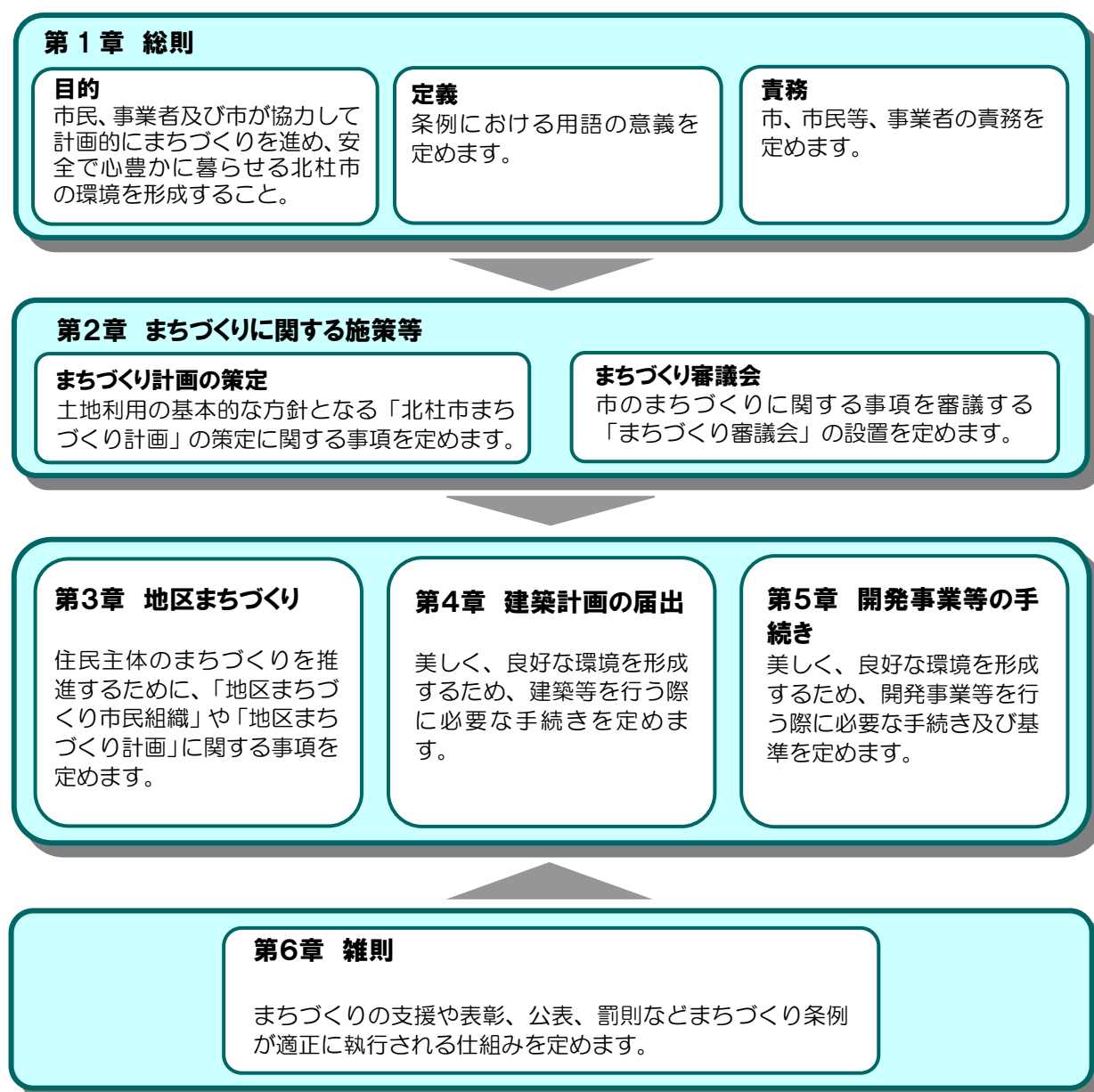
(1) 条例の構成案

市民意向を反映して、本市のまちづくりを推進するための基本的な仕組みを次のとおりと考える。

① 条例の基本的構成

市民意向の反映を基本に置き、以下に示すような基本構成をもつ、条例の制定を進めるものとします。

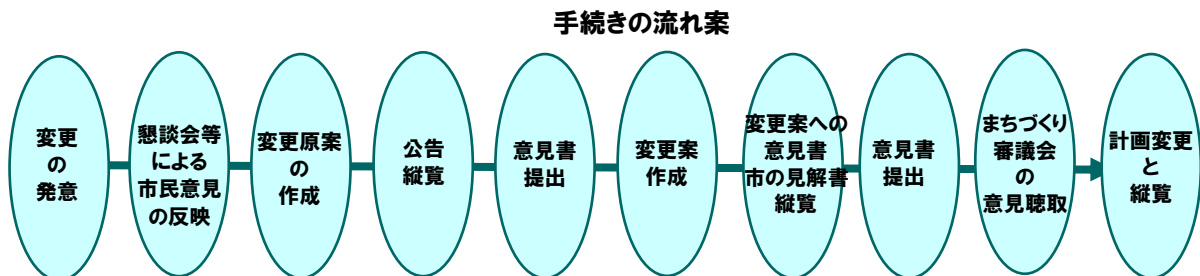
条例の構成案



- ・「まちづくり」とは、土地の利用、建築物の建築、道路、公園等の施設の整備、開発行為又はこれらに伴う景観、環境、緑の保全若しくは形成、その他物的又は空間的な整備をいいます。
- ・上記の基本的構成案は、現在の市開発条例の充実を本計画と連携して別途図るものとし、新たにルール制定が望まれる事項について記載しています。

② まちづくり計画の手続き

市におけるまちづくりに関する基本的計画として、「北杜市総合計画」「北杜市まちづくり計画」「北杜市景観計画」及びまちづくりの基本となる計画で市長が指定するものを位置づけます。まちづくり計画の変更の際にも市民の意見が反映できるように、手続きを条例に定めます。



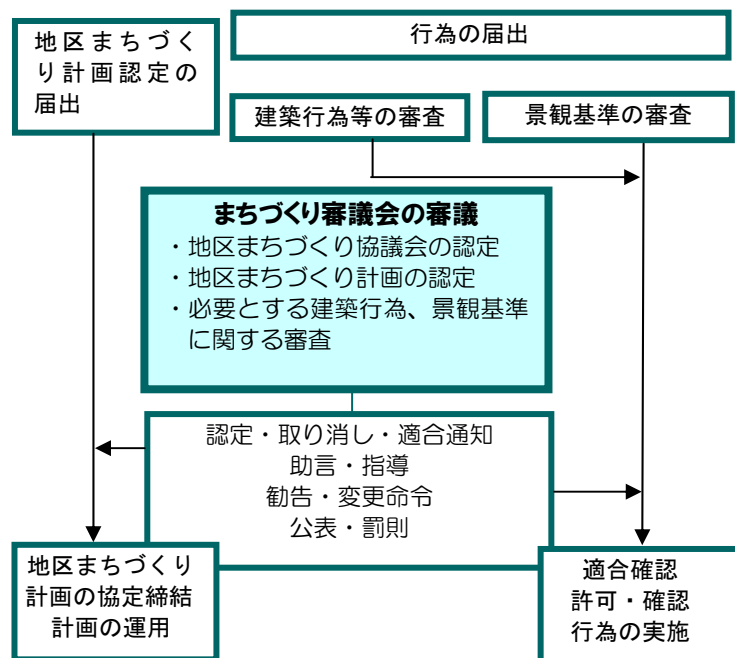
③ まちづくり審議会

まちづくり審議会は、市長がまちづくりに関する判断をするときに、参考とするために必要に応じて意見を聴取する組織で、まちづくりについて客観的な意見を述べる第三者機関とします。まちづくり審議会は、公募による市民と学識経験を有する方及び関係行政機関の職員で構成します。

北杜市まちづくり条例では、景観とまちづくりの一体的な推進・運用を目指します。

美しく、暮らしやすいまちづくりを総合的に進めるため、まちづくり審議会は、地区まちづくり、景観形成、建築行為等の手続きなどを総合的に判断できる組織とします。

自主条例に位置づけるまちづくり審議会と、景観法による景観審議会の位置づけを共同管轄しうる機関として組織し、景観とまちづくりの一体的な運用を目指した検討を行うものとしてします。

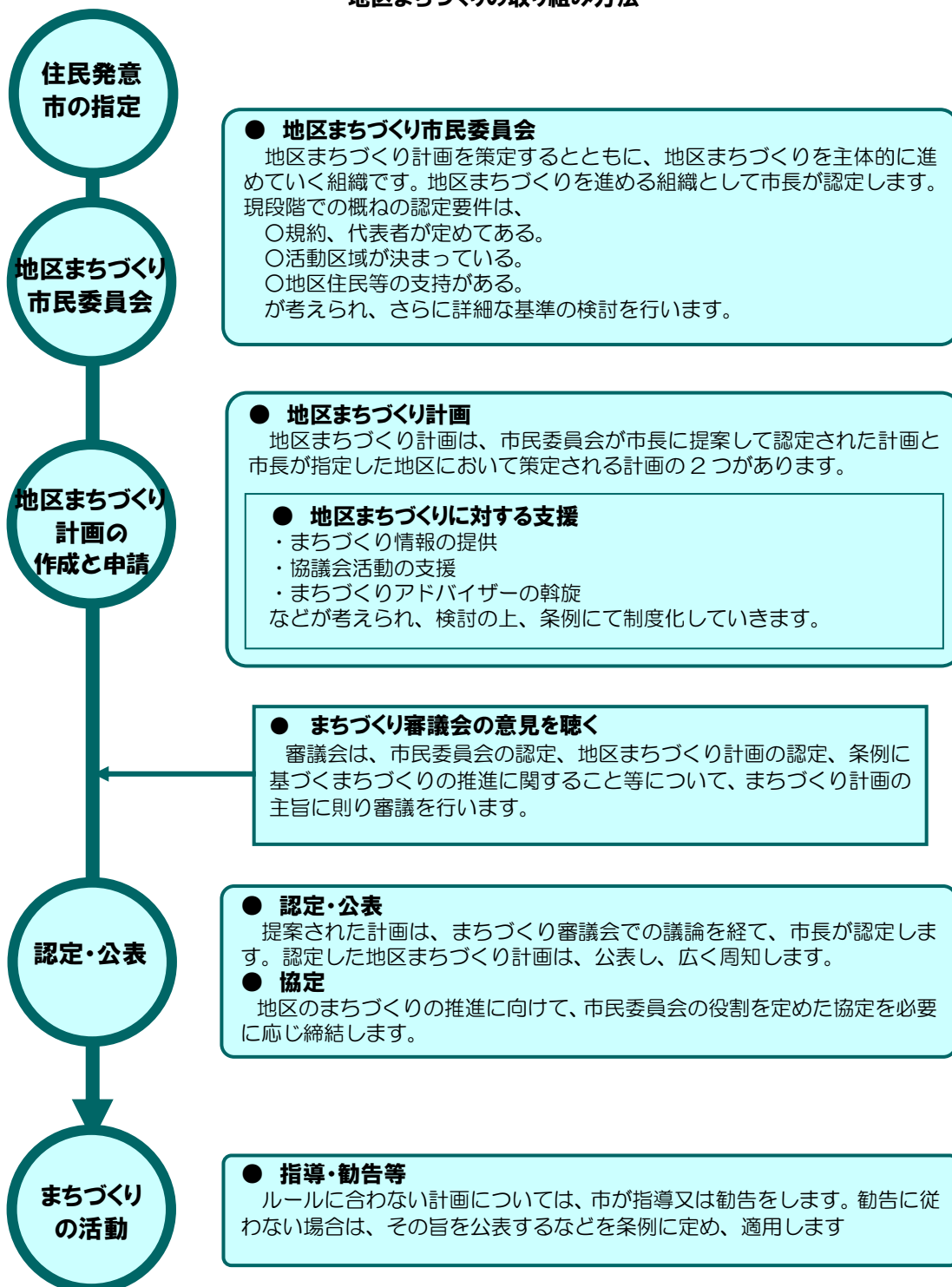


(2) 地区まちづくりの取り組みの方法

① 地区まちづくり取り組みの仕組み

身近なまちづくりに地区住民の参加・参画を得て、地区特性を活かすまちづくり計画の作成及び計画の実現の仕組みを条例に定めます。地区まちづくり計画の策定地区は、住民発意による地区と市が指定する地区の大きく2つの地区とします。

地区まちづくりの取り組み方法



② 地区まちづくり計画で定めること(決めること・決められること)

地区まちづくり計画は、地区まちづくりの方針等の策定を必須事項とし、地区まちづくりルールを必要に応じて定めることができる事項とします。

地区まちづくりの方針(地区まちづくり計画で定める必須事項)

- 地区まちづくり計画の名称 (必須事項)
- 位置及び区域 (必須事項)
- 目標及び方針 (必須事項)

地区まちづくりルール(必要に応じて定めることができる事項)

- 建築行為等の制限
 - ・ 建物の用途 (例：工場の立地制限など)
 - ・ 建物の規模 (建ぺい率・容積率など)
 - ・ 建物の高さ
 - ・ 建物の構造
 - ・ 外壁の後退距離・壁面の位置
 - ・ 敷地面積の規模 (最低面積など)
 - ・ 緑化率・森林率
 - ・ 塀の構造 (例：ブロック塀の禁止など)
 - ・ 擁壁の構造 (例：擁壁の高さの制限など)
- 地区の景観基準
(北杜市景観計画に定める基準に追加優先する事項など)
- 看板広告物の大きさ・色彩制限
- 安全な地区環境としていくための防災まちづくりに関するルール
- その他、地区において自主的に守っていくルール

地区まちづくりの計画に応じて、土地利用の規制・管理を弾力的に行います。

土地利用の規制・管理は、土地利用規制・管理の基本的なルール及び地区まちづくり計画に定まった事項により弾力的に運用します。

地区まちづくりの計画に応じた土地利用の規制・管理等の運用

	土地利用規制・管理の基本的なルールの適用	地区まちづくりの方針による開発・建築行為等の指導	地区まちづくりルールの適用
地区まちづくり計画未策定地区	○		
地区まちづくり方針の策定認定地区	○	○	
地区まちづくりルールの策定認定地区	○	○	○

地区まちづくり計画の策定に向けたガイドラインの作成を進めます。

土地利用規制・管理の基本的なルール案は、地域において最低限守るべきと考えるルールです。より優れた地区の環境を形成していくためには、地区の実状に応じた地区まちづくりの方針、ルールが必要です。

また、地区まちづくりの方針、ルールは、市街地・集落地・別荘地等を始め、地区の状況により異なると考えます。このための地区まちづくり計画を検討して頂く際の指針(ガイドライン)を具体的に検討して、その作成を進めます。

參考資料

1 用語解説

【ア行】

アクセス

近づく方法・接近などの意味で主要施設への連絡、又はその手段。

入会山・入会地

村落共同体等が、主として山林原野において土地を総有などし、伐木・採草・キノコ狩りのなどの共同利用を行う慣習的な物権。入会権が設定された土地

NPO

行政・企業とは別に社会的活動をする非営利の民間組織。1998年、これに法人格を与え、活動を支援するための特定非営利活動促進法（NPO法）が成立した。

【カ行】

環境共生

自然環境と人間社会が相互に作用し合い、補い合って生活する状態。

幹線道路

道路網のうちでも主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地の相互間の交通を主として受け持つ道路。

景観計画

景観行政団体が景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方針に基づき、届出、勧告の基準や、景観形成上重要な公共施設の位置づけ、整備の方針等をまとめる計画。

景観法

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる景観についての総合的な法律。

景観保存地区

山梨県自然環境保全条例の規定により、自然環境保全地区として指定された地区の一種。

建築確認申請

建築基準法 第6条に基づく申請行為。法に定められた建築物若しくは都市計画区域内、知事の指定する区域等の地域において、建築しようとする場合、建築主は申請書により建築確認を受けて、確認済証の交付を受けなければ建築することができない。

建築形態制限

周辺の環境に支障がないようにするための建築物の大きさ、高さなどの制限。建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線、壁面位置等の制限などがある。都市計画区域若しくは知事の指定する区域等においては、建築基準法に基づく形態制限が行われる。

建築工事届

建築基準法第15条の規定により、国が統計資料を作成するために建築物（床面積の合計が10㎡以内のものは除く）の新築、増改築、移転に関する知事への届出制度

建ペイ率

建築面積（概ね 1 階の面積）の敷地面積に対する割合（通常「パーセント」で表示）のこと。

公園

市民の休息、遊戯、レクリエーションなどに供し、併せて避難場所などとして利用するために設けられた公共施設としての庭園・広場または自然保護等を目的に定めた地域。

コミュニティ

居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会・地域社会。まちづくりでは、住民相互のコミュニケーションが図られ、住民や家族の生活がより豊かなものへと広がった地域社会という意味合いを持つ。

コンパクト

小型で中身が充実していること。まちづくりでは、拡大・拡散と反対の意味合いを持っている。

コンセプト

概念。物事の概括的な意味のこと。ある事柄に対して共通事項を包括し、抽象・普遍化した意味内容を頭の中であらえたもの。

【サ行】

里地・里山

都市と自然との中間に位置し、さまざまな人間の働きかけを通じて環境が形成されてきた地域で、集落をとりまく二次林と農地、ため池、草原等で構成される地域。
里地里山に生きる生物は、人間が作り出した自然環境で生きており、このため、近年、里地里山を回復することが重要と考えられている。

市街地開発事業

総合的な計画に基づき公共施設の整備あわせ、宅地や建築物の整備を行う、土地区画整理事業などの面的な市街地の開発事業。

自然公園指定地域

自然公園法により、優れた自然の風景地の保護、その利用の増進、保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与するために定められた地域
特別地域、特別保護地区、普通地域等があり、特別地区、特別保護地区等では、開発等を許可制とし、普通地域では農林業、その他の産業活動も許容しているため、開発等（工作物の新築・改築、特別地域の河川・湖沼へ影響を及ぼすこと、広告の掲示、水面の埋立・干拓、鉱物の掘採、土地形状の変更等）を届出制としている。

集落営農

集落のような地縁集団を単位として、農業生産過程の一部またはすべてを共同で行うこと。機械の共同利用や共同作業、特定の担い手に作業を委託する受託組織など多様な形態がある。

商圈

店舗に來客する消費者の地理的な居住範囲。商圈は、施設からの距離だけでなく、交通事情による所要時間、施設の業態や取扱商品との関連を踏まえて設定される。近年、インターネットビジネスにより物理的な制約が取り払われたことで、商圈の概念がグローバルに広がったとされる。

針広混交林

針葉樹と広葉樹の交じり合った森林。一般に、樹種・林齢等が異なる混交林は水土保持能力が高いなどの公益的機能を持つとされる。

水源涵養

雨水を吸収して水源を保ち、併せて河川の流量を調節すること。

生産労働人口

年齢別人口のうち労働力の中核をなす 15 歳以上 65 歳未満の人口層。これに対し 15 歳未満の年少人口と、65 歳以上の老年人口を合わせたものを被扶養人口という。

ゾーン

計画などに用いる区域や範囲。

【タ行】

代償植生

自然植生に対する言葉で、人間の活動（焼畑、火入れ、開墾、干拓、伐採、植林など）によってその土地本来の植生（自然植生）に代わって生じた植生のこと。

コナラ林に代表される里地、里山を形成する代償植生は、長期間に渡って維持され、生物も多数存在するが、近年、生物多様性維持の面から適正な維持管理が問題視されている。

地域森林計画対象民有林

森林法に基づき知事が定める地域森林計画にかかる民有林で、国有林以外の森林。

地域森林計画対象民有林（保安林を除く。）においては、原則として面積 1 ha 以上の土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する開発行為は、知事の許可を受けなければならない。

都市計画区域

市町村の中心市街地を含み、一体の都市として総合的に整備や開発、保全する必要がある区域として都市計画法等の適用を受ける土地の範囲をいい、県が指定する。

都市計画区域内には、優先的かつ計画的に市街化を進める市街化区域、市街化を抑制する市街化調整区域に区分される線引き都市計画区域と、非線引き都市計画区域があり、区域に応じた開発許可制度が適用される。また、建築基準法の集団規定は、建築物を集団としてとらえるという観点から、都市計画区域内に限って必要な制限として適用される。なお、法改正で準都市計画区域が創設され、同区域は、土地利用の保全を目的として非線引き区域と同程度の土地利用制限が行われる。

都市計画法

都市の健全な発展等を目的とする法律。

都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定める法律。

都市・農村交流

都市と農村それぞれに住む人々がお互いの地域の魅力を分かち合い、「人、もの、情報」の行き来

を活発にする取り組み。農山村における長期滞在型休暇や定住・半定住等も含み、都市と農村を双方向で行き交う新たなライフスタイルの実現を目指すもの。

【ナ行】

ネットワーク

網状組織、つながりの意味。ここでは、複数の公園や道路など、施設間の連携を図ることにより、全体としては、個々で持つ能力の総和以上の効果や効率を生む体系。

農地転用

農地を農地以外の目的に転用すること。

農地を農地以外の目的に転用する場合は、農地法第4条・第5条により農林水産大臣（原則として4ヘクタールを超える場合）、都道府県知事（4ヘクタール以下）の許可が必要である。

農業振興地域

農業経営に関する基本的条件の現状及び将来の見通しに照らし、農用地等として利用すべき相当規模の土地があり、経営の近代化が図られる見込みが確実であることなどの要件を備えるものについて、県知事が指定する地域。

農振法・農業振興地域の整備に関する法律

総合的に農業の振興を図る必要がある地域について、地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展と国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とする法律。

農村工業導入促進法

農村地域への工業等の導入を積極的かつ計画的に促進するとともに農業従事者の就業の促進、並びに農業構造の改善を促進するための措置を講ずることを目的とする法律。この法に基づく「農村地域工業等導入実施計画」を策定すると、その地区内に立地する企業が税制上や農地転用等についての優遇措置を受けられる。

農用地区域

農業振興地域内に指定される区域で、農業に利用すべき土地として市町村が策定する農業振興地域整備計画で定める区域。

【ハ行】

パークアンドライド（パークアンドレールライド）

最寄り駅までマイカーで行き、そこから鉄道に乗って通勤通学をする方法。

マイカーから鉄道に乗り換えることにより、都市中心部に向かうマイカーが減少すれば、交通混雑の解消やバス等の走行環境も良くなるなどのメリットがある。また、マイカーによる二酸化炭素等の排出量を抑制することができる。同様にパークアンドバスライドという方法もある。

微気候

住まいとその周辺に限った局地的な気候のこと。建物の設計や植物に影響を受けるため、温度も湿度も風も、広範囲の気象や気候とは微妙に異なる。

保安林

公益目的を達成するために、伐採や開発に制限を加える森林。農林水産大臣または県知事が森林法第 25 条に基づき指定する。

水源かん養保安林、土砂流出防備保安林、土砂崩壊防備保安林など 17 種の保安林があり、保安林に指定されると立木の伐採、土地の形質の変更（掘削、盛土等）、下草・落葉・土石・樹根の採取等に関しては県知事への届出又は許可が必要となる。

【マ行】

まちづくり交付金

国が市町村の策定する都市再生整備計画に対して総合的に支援することを目的として支出する交付金。平成 22 年度より、まちづくり交付金は社会資本整備総合交付金に統合され、社会資本整備総合交付金の基幹事業に「都市再生整備計画事業」として位置づけられる。

水環境

自然的要素のうち、河川・湖沼など、水に関わる状態やその生物を取り巻く状況。

木質バイオマス

木材からなるバイオマス。

「バイオマス」とは、生物資源（bio）の量（mass）を表す言葉で、「再生可能な、生物由来の有機性資源（化石燃料は除く）」のこと。木質バイオマスには、主に、樹木の伐採や造材のときに発生する林地残材、製材工場などから発生する樹皮やのこ屑、住宅の解体材や街路樹の剪定枝などがあり、それぞれの特徴にあった利用を進める必要がある。

【ヤ行】

容積率

建築物の各階の合計面積（延べ床の面積）の敷地面積に対する割合（通常「パーセント」で表示）のこと。

用途地域

市街地の環境を保つとともに機能的なまちづくりのために、建築できる建物の種類、用途の制限を定めた都市計画法による 12 種類のエリア。

2 まちづくり研究会・策定委員会等委員名簿

(1) まちづくり研究会委員名簿

(順不同・敬称略/平成20年12月現在)

氏名	地区名
木村智恵美	明野町
篠原 計司	明野町
雨宮 正行	須玉町
松野 弘太	須玉町
明石 益夫	須玉町
坂本 基可	高根町
八巻美弥子	高根町
齋藤 一紀	高根町
杉田 正一	高根町
内田 安雄	長坂町
三井 俊文	長坂町
浅川 正樹	大泉町
小池 次郎	大泉町
内田 愛子	大泉町
中村 大補	大泉町
原 順子	大泉町
市川 健一	小淵沢町
久保 秀博	小淵沢町
小林 伸一	小淵沢町
小野 光一	白州町
長坂 治	白州町
刃刀三恵子	武川町
中山 尚武	武川町



第1回まちづくり研究会



第2回まちづくり研究会



第5回まちづくり研究会



第7回まちづくり研究会



第9回まちづくり研究会

(2) まちづくり計画策定委員会委員名簿

(順不同・敬称略)

所 属	職 名 等	名 前	備 考
学識経験者	山梨大学 大学院 准教授	大 山 勲	会長
関係行政機関	山梨県 都市計画課課長補佐	樋 口 有 恒	
各種団体代表	地域委員 (明野)	馬 場 君 忠	
	地域委員 (須玉)	渡 辺 助 直	
	地域委員 (高根)	仲 田 邦 男	
	地域委員 (長坂)	草 野 香 壽 恵	副会長
	地域委員 (大泉)	三 井 高 秀	
	地域委員 (小淵沢)	伊 藤 武	
	地域委員 (白州)	吉 田 恵 美 子	
	地域委員 (武川)	小 澤 源 七 老	
	消防団	松 野 実	
	農業委員会	細 田 静 雄	
	商工会	内 田 安 雄	
	観光協会	村 松 均	
	土地利用審議会	武 藤 長 正	
	峡北森林組合	藤 原 忠 直	
まちづくり 研究会代表	まちづくり研究会	内 田 愛 子	
	まちづくり研究会	小 林 伸 一	
	まちづくり研究会	長 坂 治	
行政代表	建設部長	浅 川 和 徳	平成20年度
		深 沢 朝 男	平成21年度



第1回策定委員会



第2回策定委員会



第3回策定委員会



第4回策定委員会



第5回策定委員会



第6回策定委員会

(3) まちづくり審議会委員名簿

(順不同・敬称略)

区分	役職	氏名
学識を有する者	山梨大学 大学院 准教授	大山 勲
	前景観計画策定委員(明野)	柴山 裕子
	前まちづくり計画策定委員(須玉)	藤原 忠直
	前まちづくり計画策定委員(高根)	仲田 邦男
	前まちづくり計画策定委員(長坂)	草野 香壽恵
	前景観計画策定委員(大泉)	藤森 征雄
	前景観計画策定委員(小淵沢)	小林 千鶴子
	前まちづくり計画策定委員(白州)	高垣 直視
一般公募		小澤 源七老
		齋藤 一紀
		原 徹男
関係行政機関	山梨県 美しい県土づくり推進室長	東山 正美
	山梨県 都市計画課 課長補佐	山口 雅典
北杜市		樋口 有恒
	建設部長	深沢 朝男



第1回まちづくり審議会



第2回まちづくり審議会



第3回まちづくり審議会

(4) 庁内策定体制

庁内関係各課^{※1}

- 政策秘書課 (政策調整担当)
- 総務部 総務課 (総務担当)、地域創造課 (地域づくり・交流担当)、税務課 (資産税担当)
- 企画部 企画課 (行革担当、企画担当)
- 保健福祉部 市民福祉課 (福祉担当)
- 生活環境部 環境課 (環境担当)、上水道課 (管理担当)、下水道課 (管理担当)
- 産業観光部 農政課 (農政担当、計画・管理担当)、林政課 (林政担当、森林整備担当)、商工課 (商工企画担当)、観光課 (観光企画担当)
- 建設部 土地政策課 (開発指導担当、まちづくり担当)、建築住宅課 (住宅整備担当)、道路河川課 (計画担当、道路河川整備担当、用地管理担当)
- 教育委員会 教育総務課 (総務担当)、生涯学習課 (文化財担当)
- 農業委員会 事務局

事務局(担当課)^{※2}

まちづくり推進課

※1 各課の名称等は平成20年度時点の組織です。

※2 平成18年度～平成21年度は土地政策課、平成22年度からはまちづくり推進課