

第2章

まちづくりの現況と特性



1 自然と特性

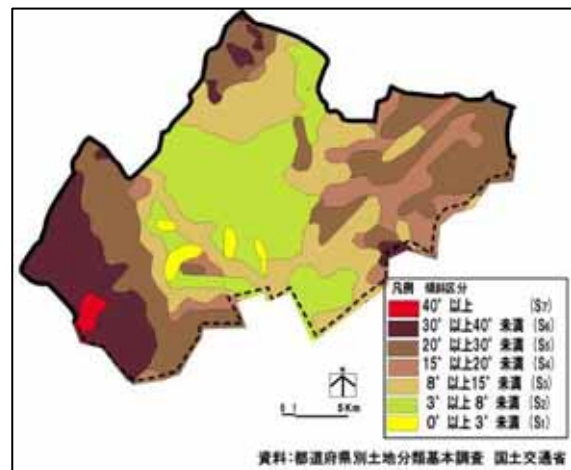
1.1 自然的条件

(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、ハヶ岳連峰、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。

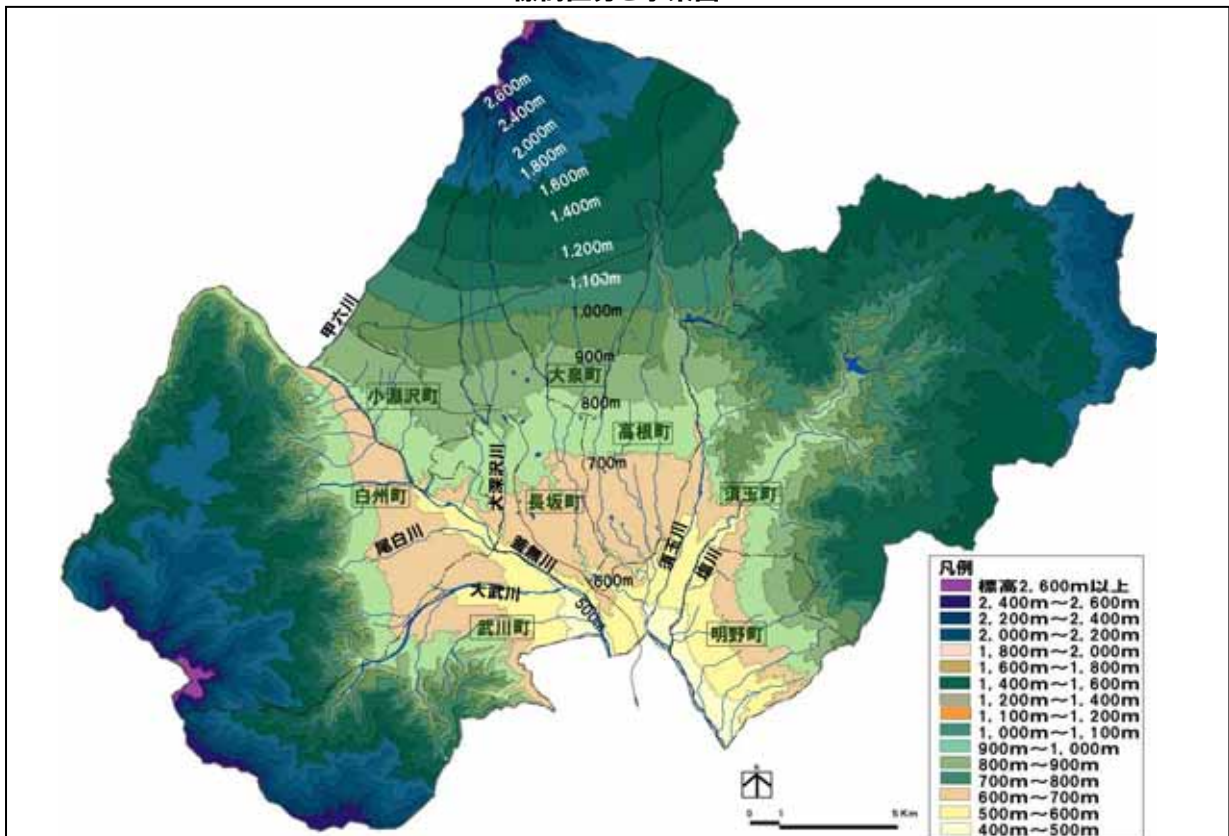
また、人工的な土地利用が可能とされる傾斜区分が 15 度未満の地域が広大に広がり、高低差のある地形、気候条件、河川や湧水群などの豊かな水環境とあいまって、個性ある自然・農林環境が形成されています。

傾斜区分図



資料：都道府県別土地分類基本調査 国土交通省

標高区分と水系図



国土地理院地形図より作成

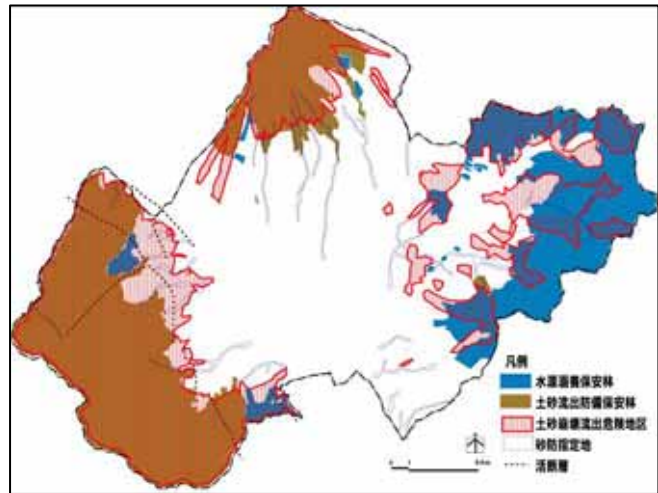
(2) 地形・防災

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。

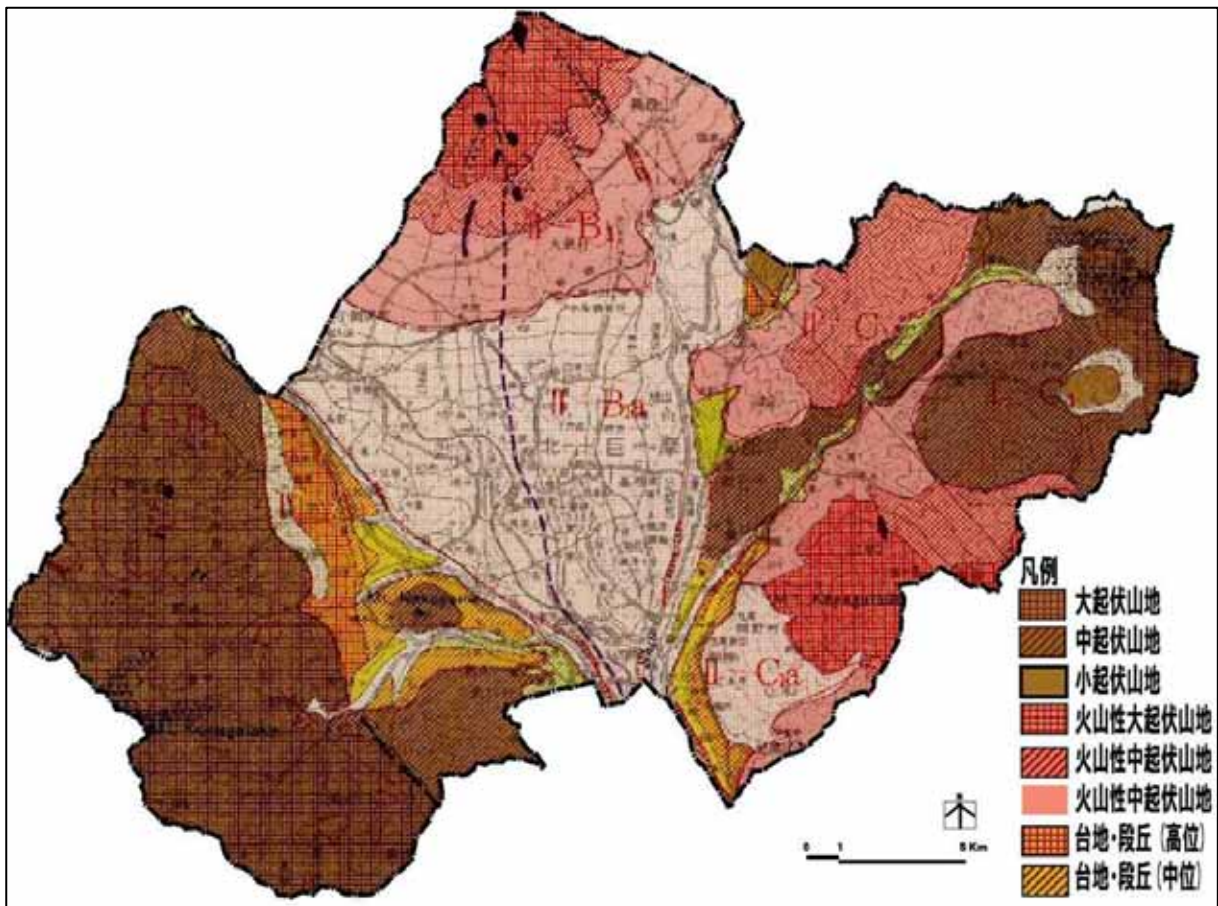
このような地形等の条件から、自然防災のために、山岳地域は水源涵養保安林、土砂流出防備保安林及び土砂崩壊流出危険地区に広く指定され、また、小河川は砂防指定地となっています。

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



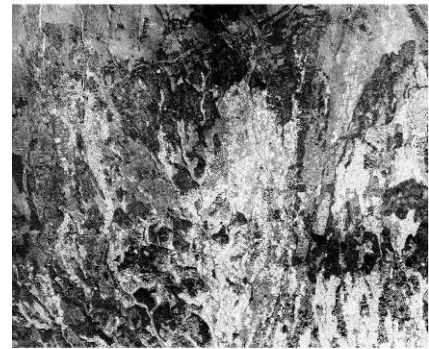
資料：土地分類基本調査・国土交通省

(3) 標高に応じた多彩な植生

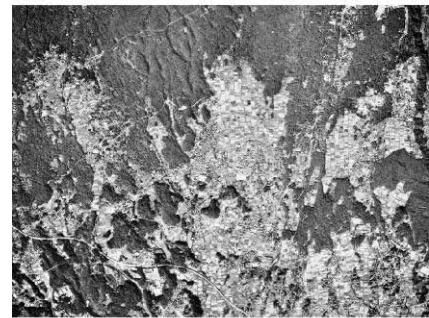
高低差のある地形条件から多彩な植生を有しています。概ね標高 2,000m を超えて高山帯植生・亜高山帯植生が分布します。その下位にブナクラス自然林及び代償植生群落と戦後植林が進められたアカマツ、カラマツの植林が田園集落近郊まで広く分布しています。また、市街地・集落周辺においては、河川沿い斜面等のクヌギ・コナラ群落とアカマツ植林地が民有里山林を形成しています。

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

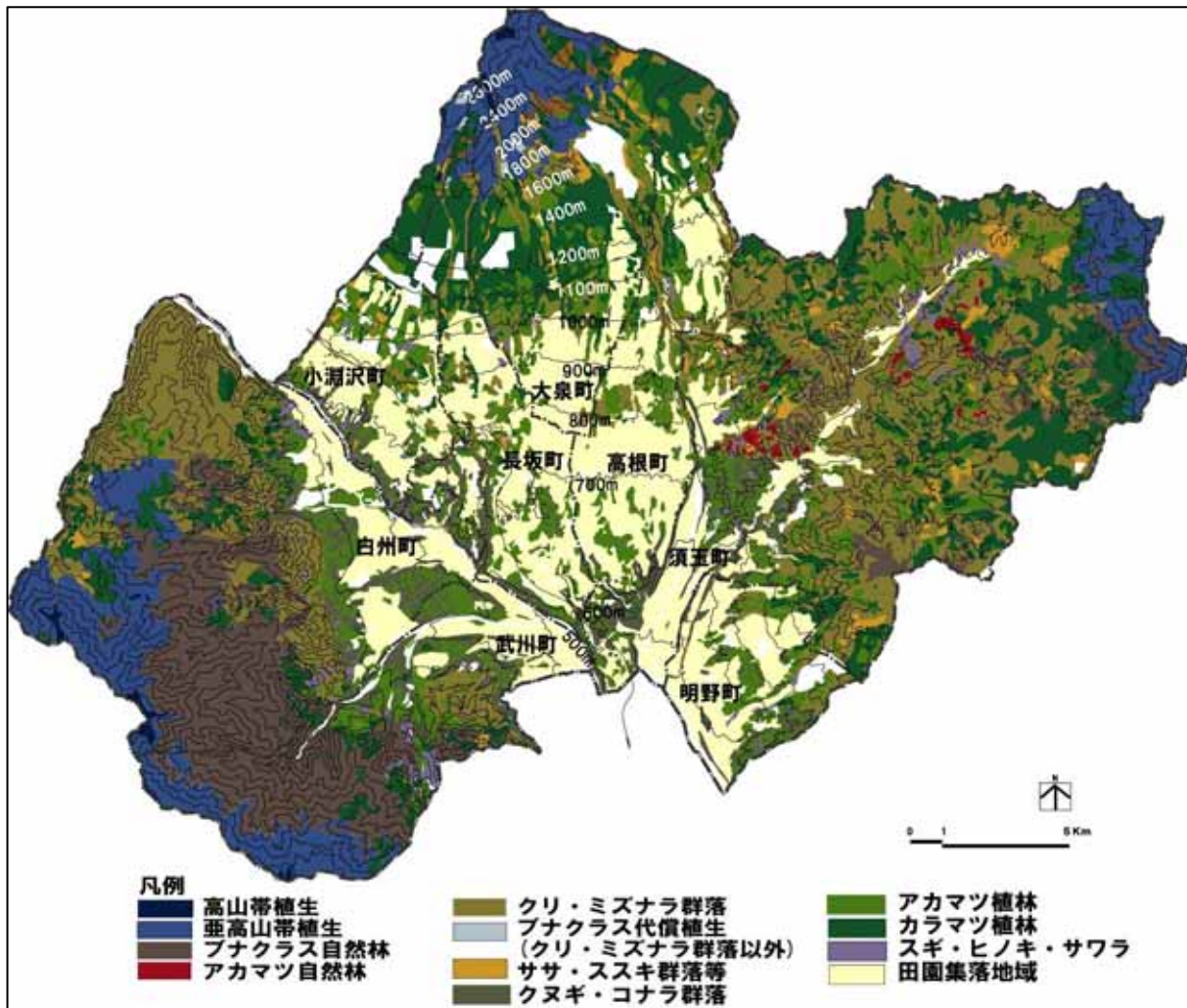


1947年



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。

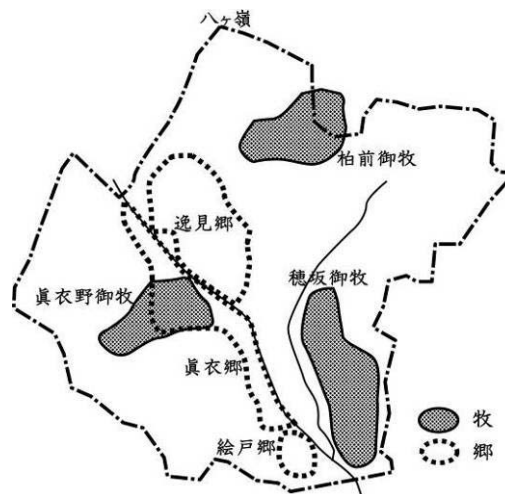
戦国時代には武田氏の信濃侵攻における拠点となり、軍用道路として整備されたと言われる棒道や中継地点であった谷戸城をはじめ、数多くの史跡が残っています。なお、武田信玄の妹である禰々御料人が諏訪氏に嫁ぐ際、諏訪郡との境に位置する18村（現在の諏訪郡富士見町に属する、葛窪、先達、田端、蔦木など）が化粧料として持参され、信濃国との国境が現在の甲六川に変更されたといわれています。

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

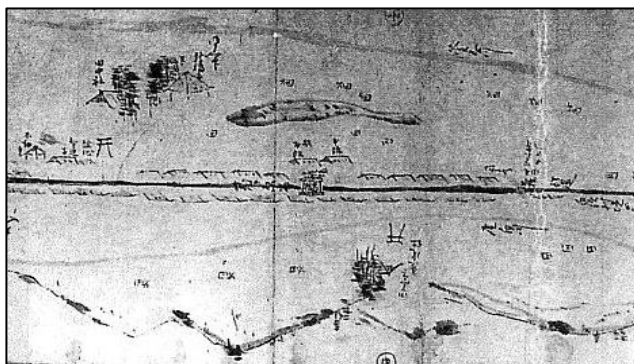


国指定史跡 金生遺跡（大泉町谷戸）
縄文時代後～晩期の遺跡で、当時の住居跡のほか墓の跡、祈りを捧げるために造られた祭壇なども見つっている。



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



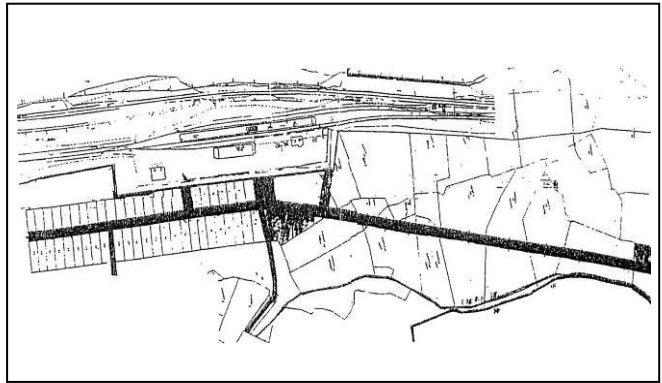
台ヶ原宿絵図

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。

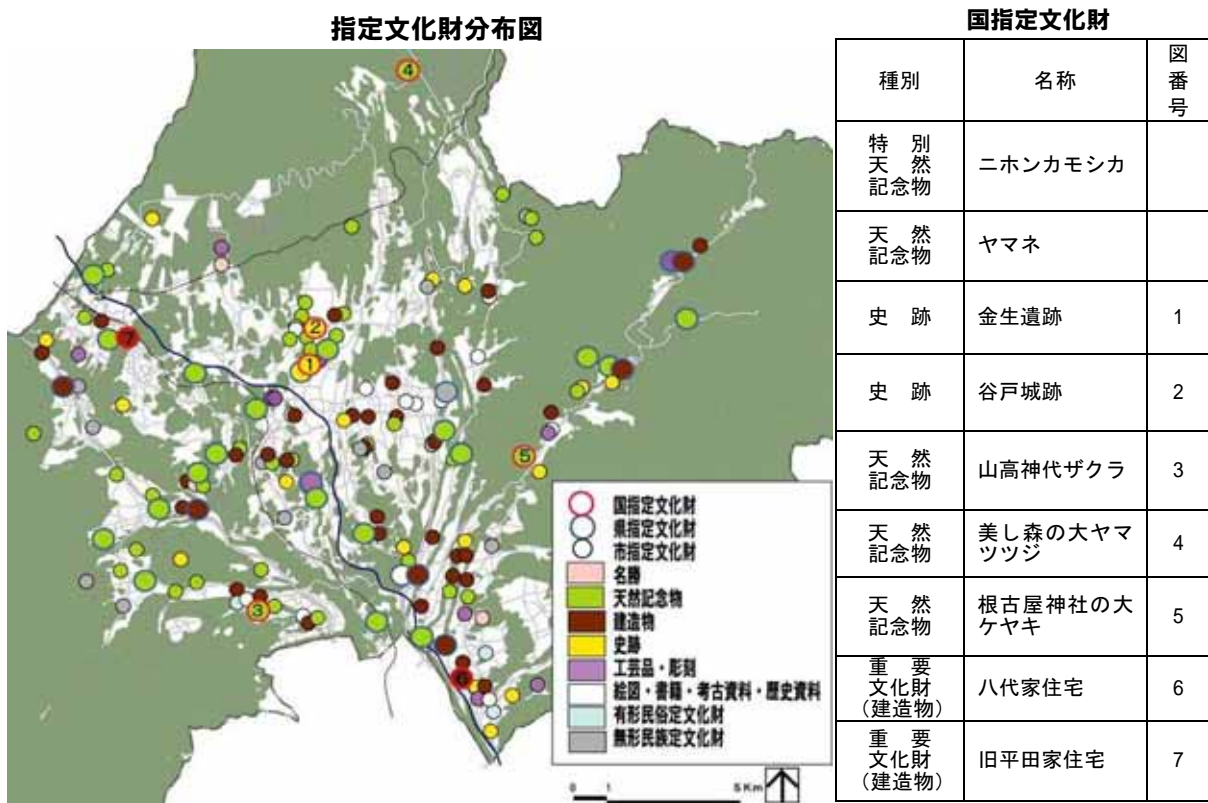
また、長坂、小淵沢、白州などでは、工場の立地も進み、中央自動車道の開通や幹線道路の整備などの交通網の発達により、首都圏から約 2 時間の全国でも有数の観光レクリエーション地域として大きく発展し、今日に至っています。



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

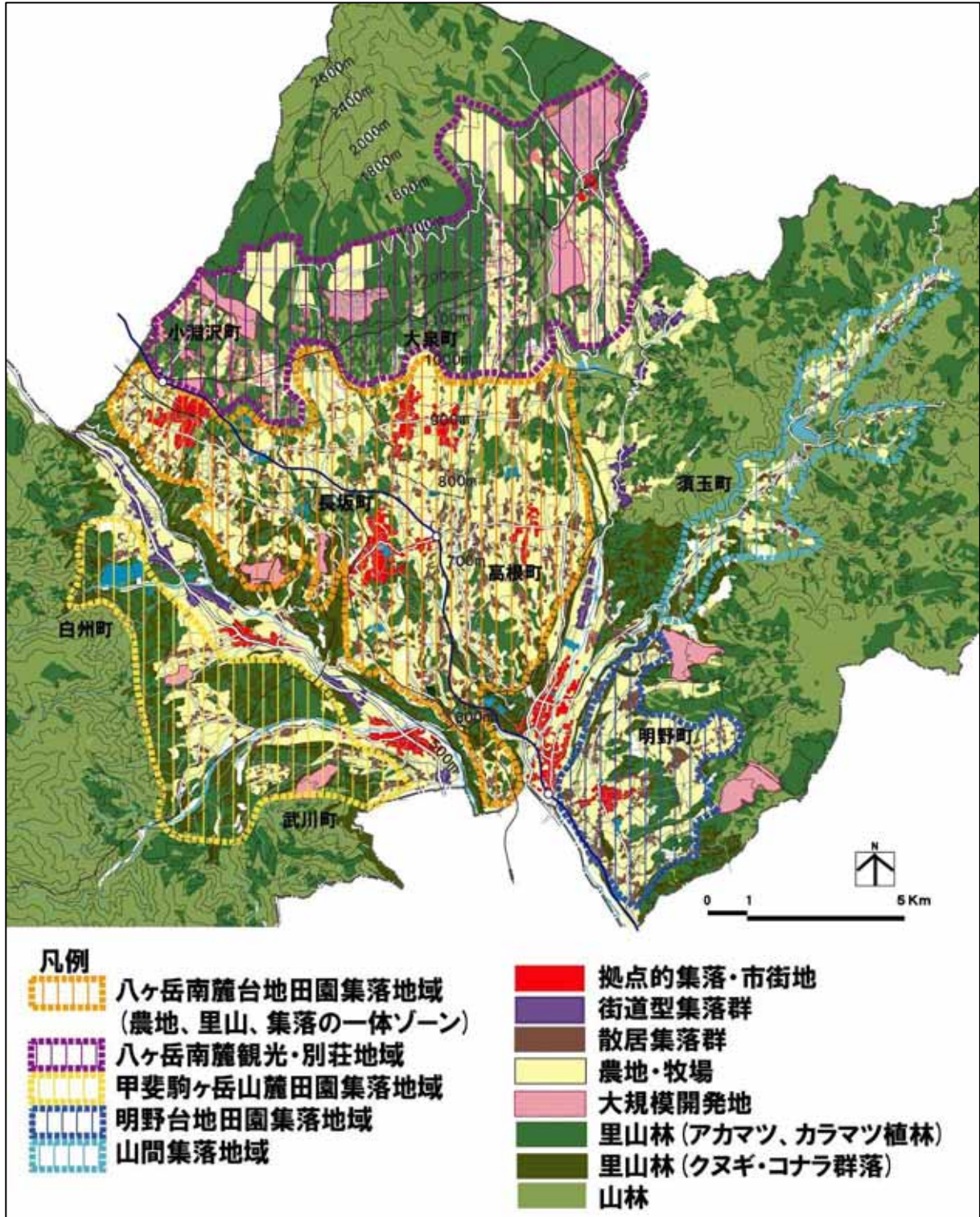
多彩な歴史的経緯を背景に、9 つの国指定文化財をはじめ数多くの文化財を有しています。



(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



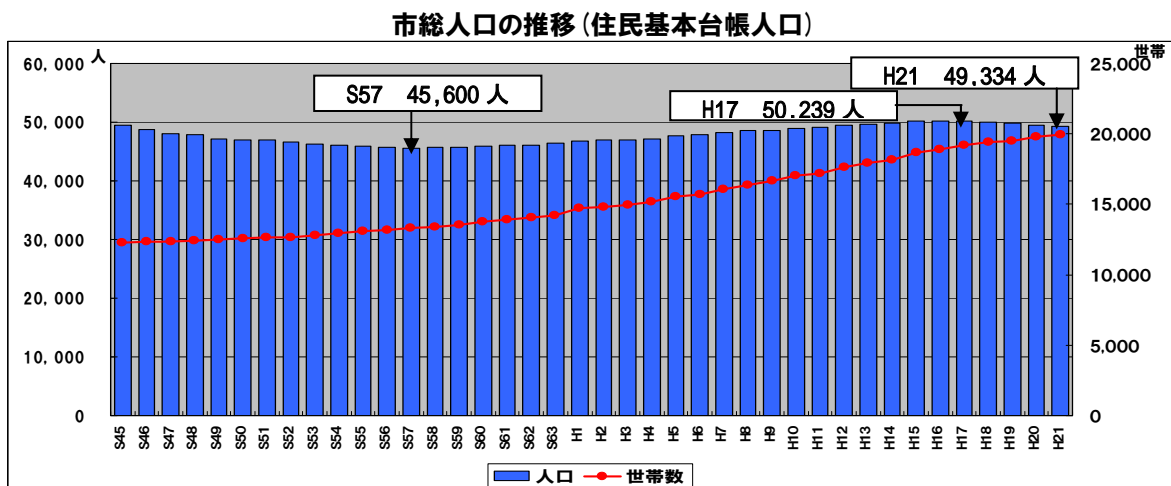
2 近年の北杜市の動き

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。

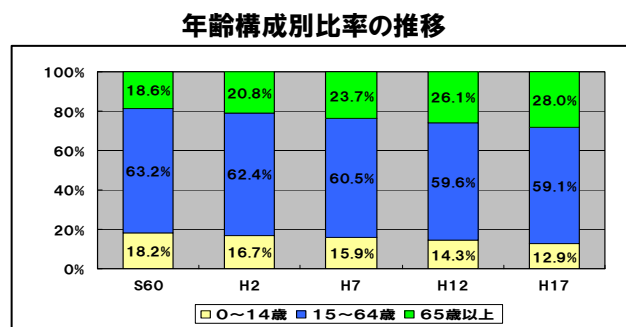


注:各年10月末1日住民基本台帳人口

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。

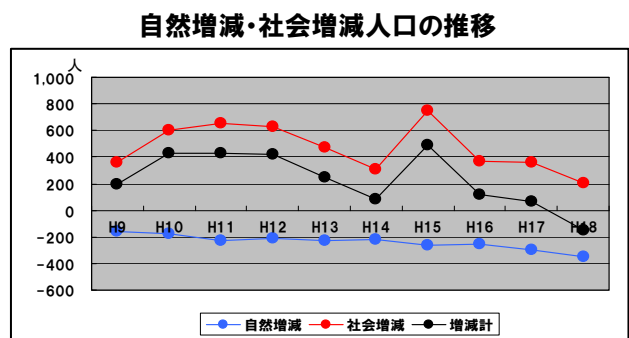
なお、15～65歳の生産年齢人口実数は、既に平成7年より減少に転じています。



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

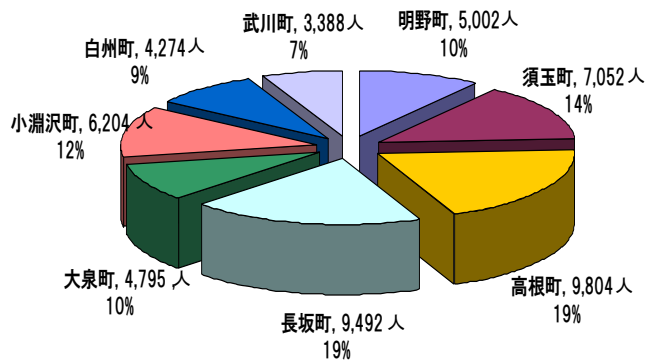
市内全域にわたり分散的に集落が形成されており、行政区別人口の偏りは少ない状況です。

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（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。

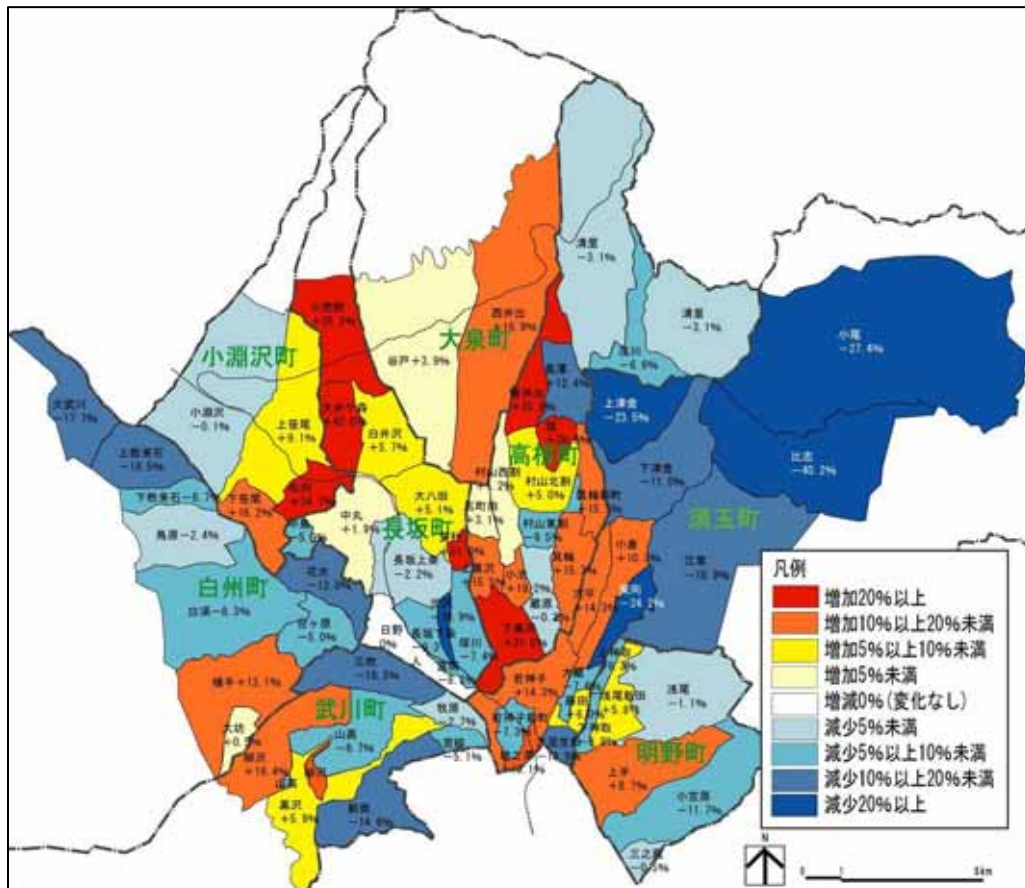
行政区別人口割合 (H19)



資料：住民基本台帳

地区別人口増減率(H7～H17)

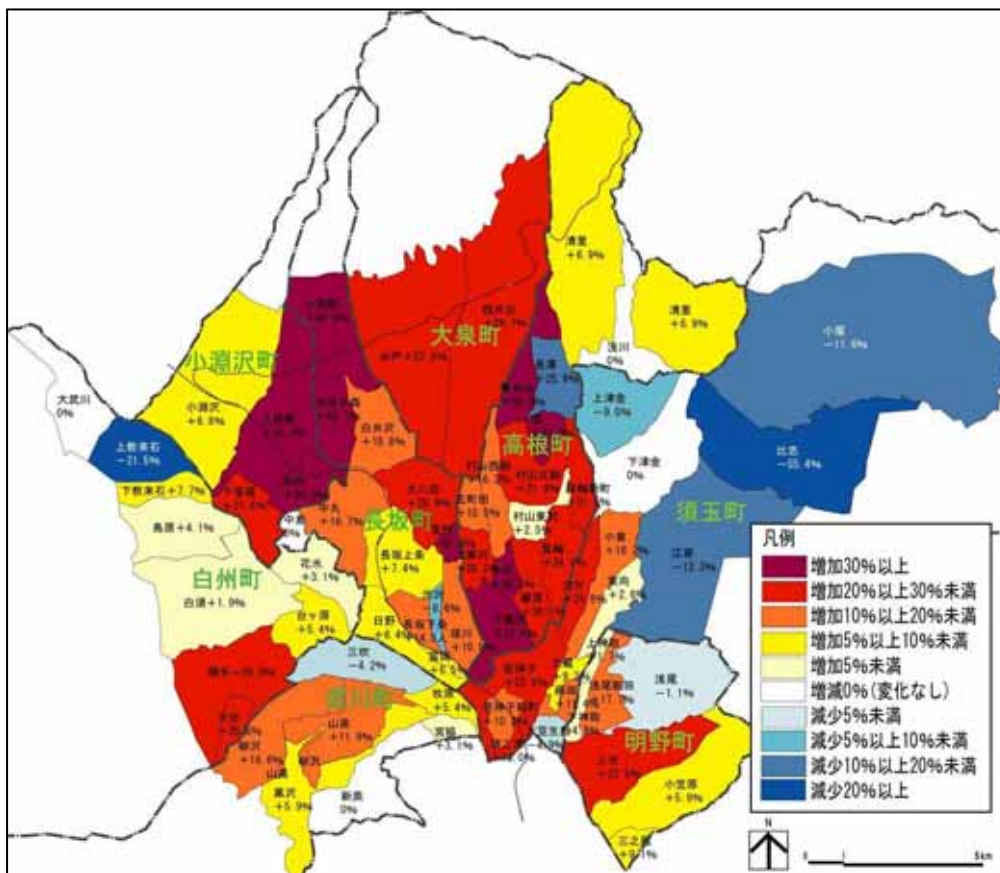
(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外（居住者なし）)



資料：国勢調査 調査区集計

地区別世帯数増減率(H7~H17)

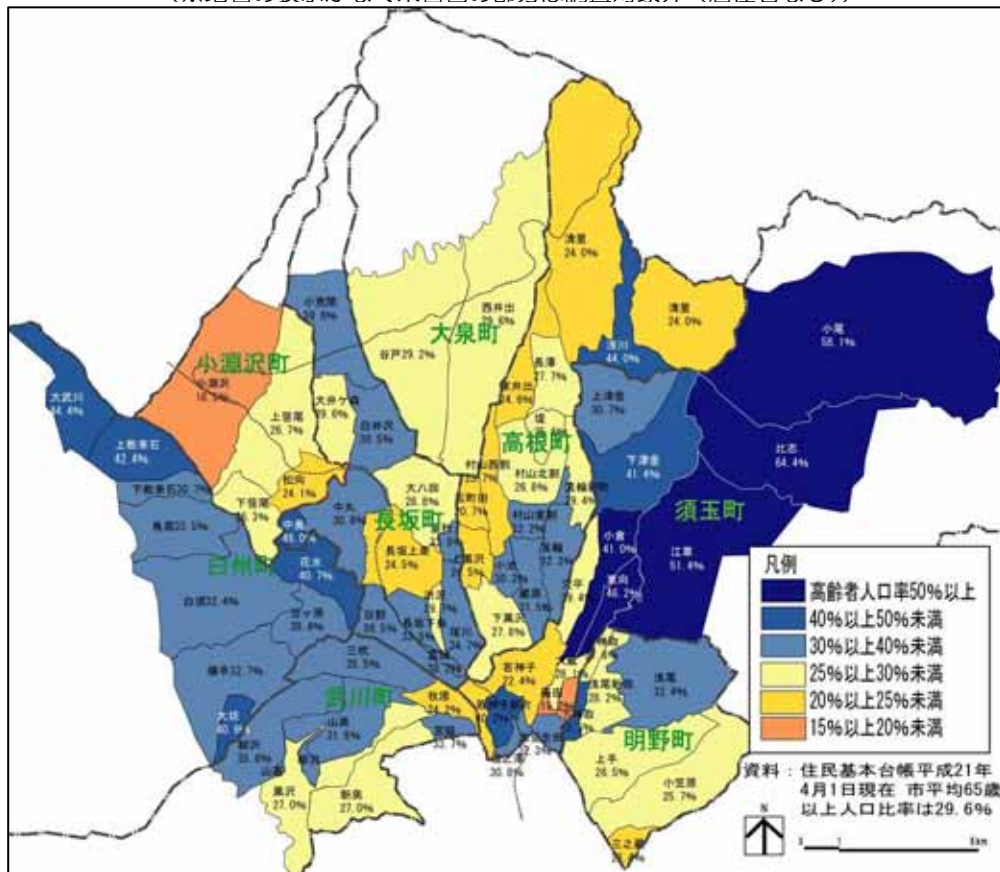
(※地名の表示がなく未着色の部分は調査対象外(居住者なし))



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

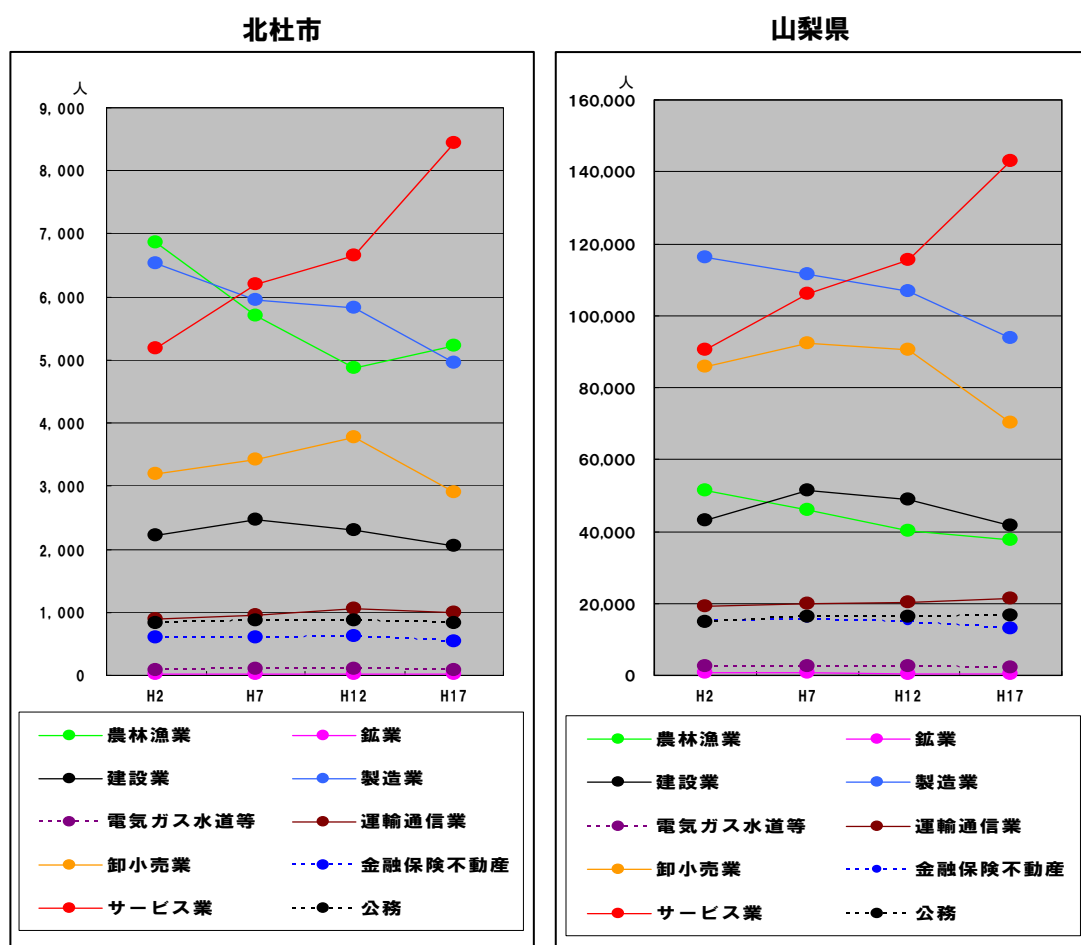
(1) 就業人口構造と通勤の動き

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

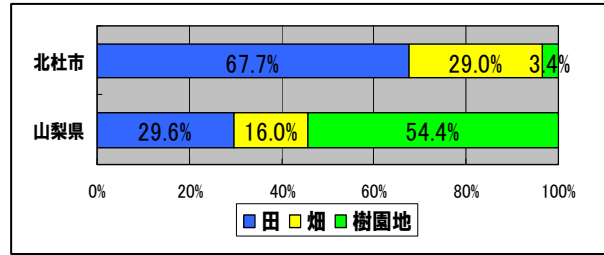
平成17年での農家の所有する耕作放棄地面積は、745haで、これは、県全体耕作放棄地の2割強にあたります。耕作放棄地率、農家一戸当りの耕作放棄地面積は、ともに県平均を上回っています。

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

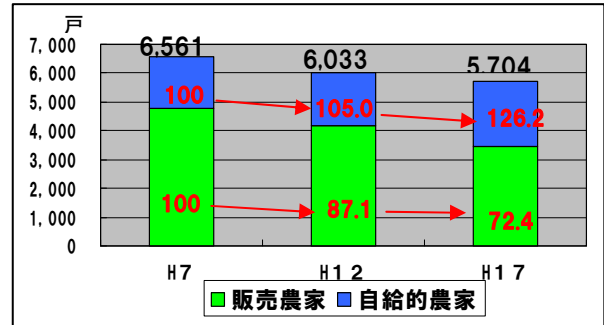
市では「活力ある農業の推進」を柱に、①農地の保全とほ場の整備、②農道や農業用水路の整備、③地域農業の

経営耕地の構成



資料：農林業センサス

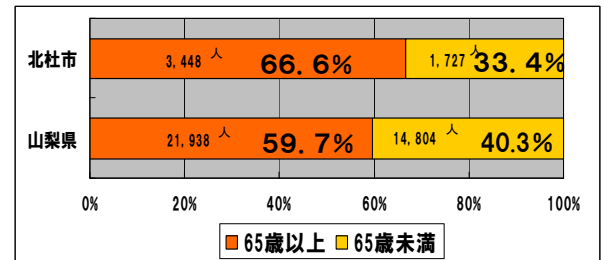
農家数の推移



・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

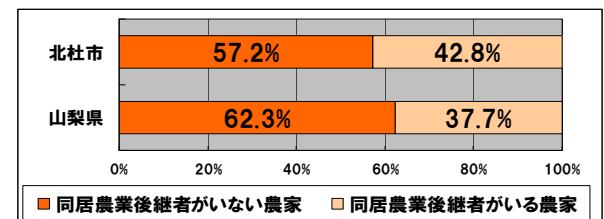
資料：農林業センサス

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。

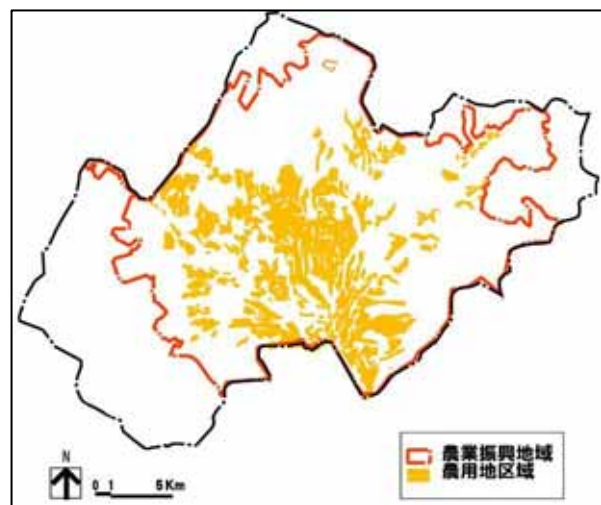
また、現在市内に存する 745ha の耕作放棄地については、実態調査の上、今後農地として再生可能な農地が過半を超えるものとして、市内の農業法人の協力により、農地としての活用を推進・支援しています。

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

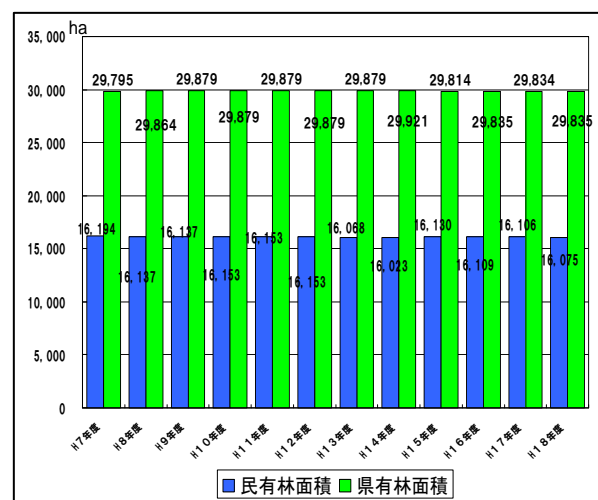
林業・木材産業を取り巻く厳しい状況を背景に、森林の土地利用は、非常に不安定な状況にあります。

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



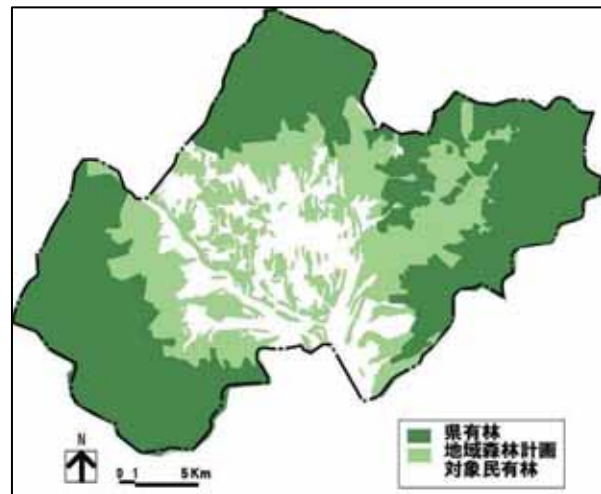
資料：山梨県林業統計書

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



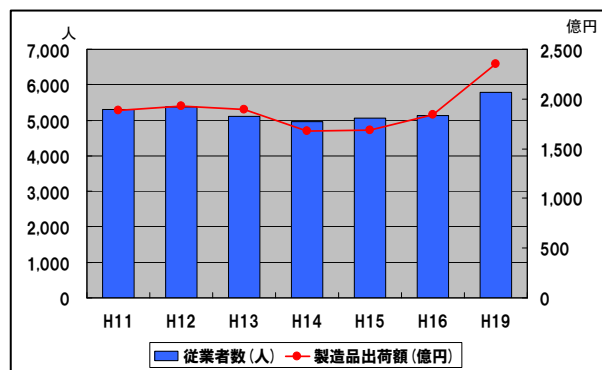
(4) 工業の実態

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

■ 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

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。

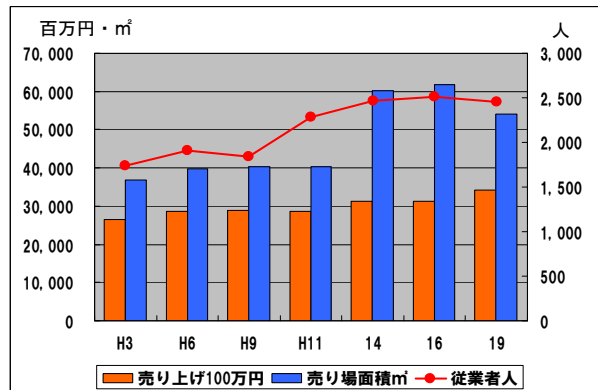
(5) 小売商業の実態

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

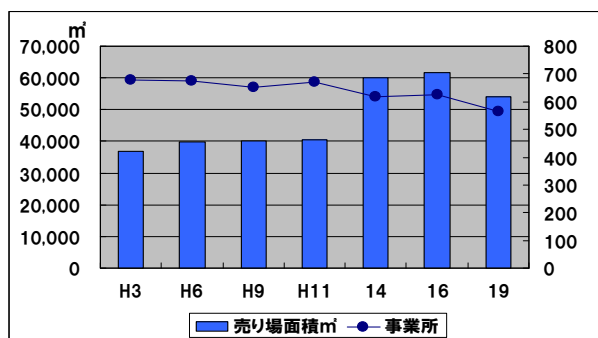


② 変化する広域消費構造

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

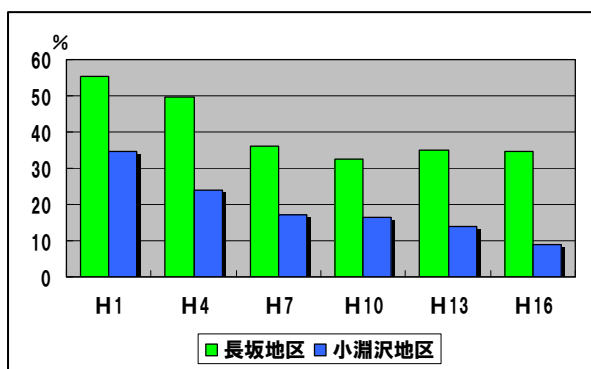
③ 商業振興施策と土地利用計画での対応

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。

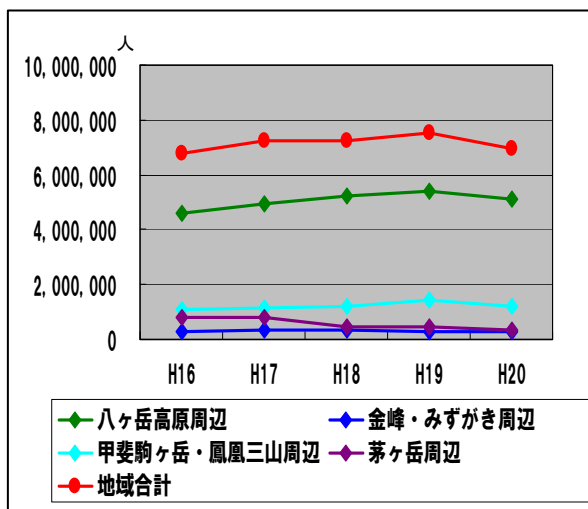
② 観光振興施策の方向

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

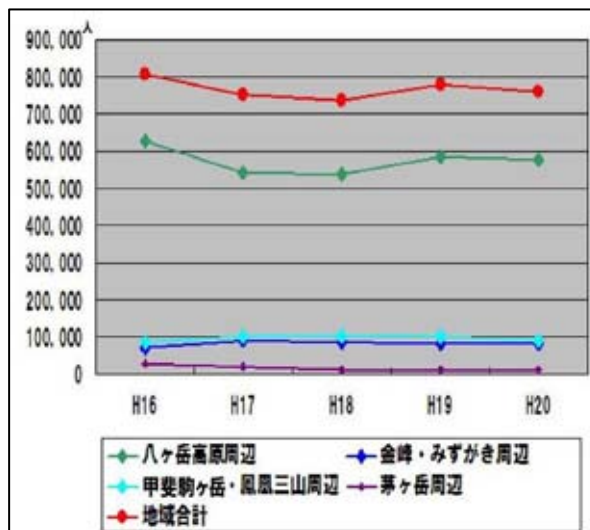
本計画においては、これらの施策の推進を支援するとともに、優れた自然環境の保全と観光レクリエーションゾーンの計画的で適正な形成、都市農村交流を支える農林環境の保全、観光と連携した地域商業の振興、交通条件の検討など、観光と連携した地域形成の方向付けが求められます。

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。

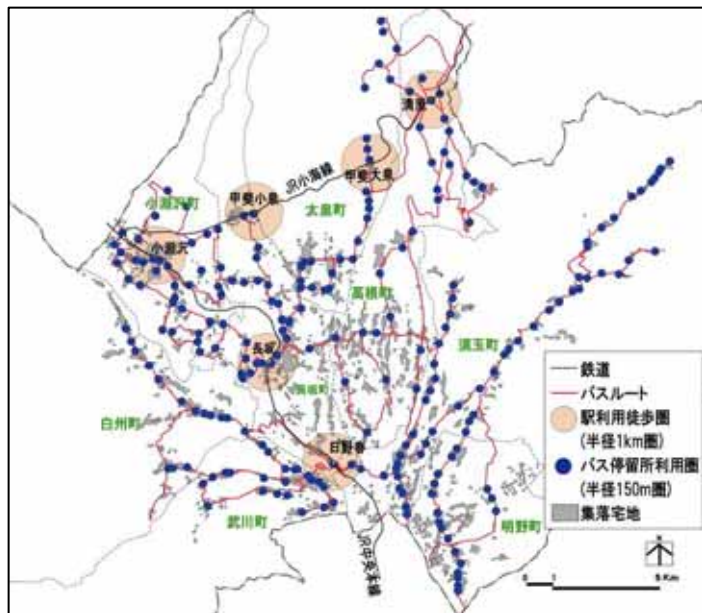
このため、非効率な道路整備を避けるとともに、土地利用においても、今以上の分散を抑止することが求められます。

道路網と交通量



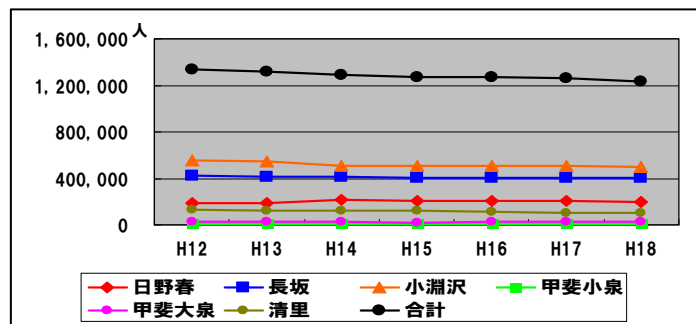
資料: 交通情勢調査

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

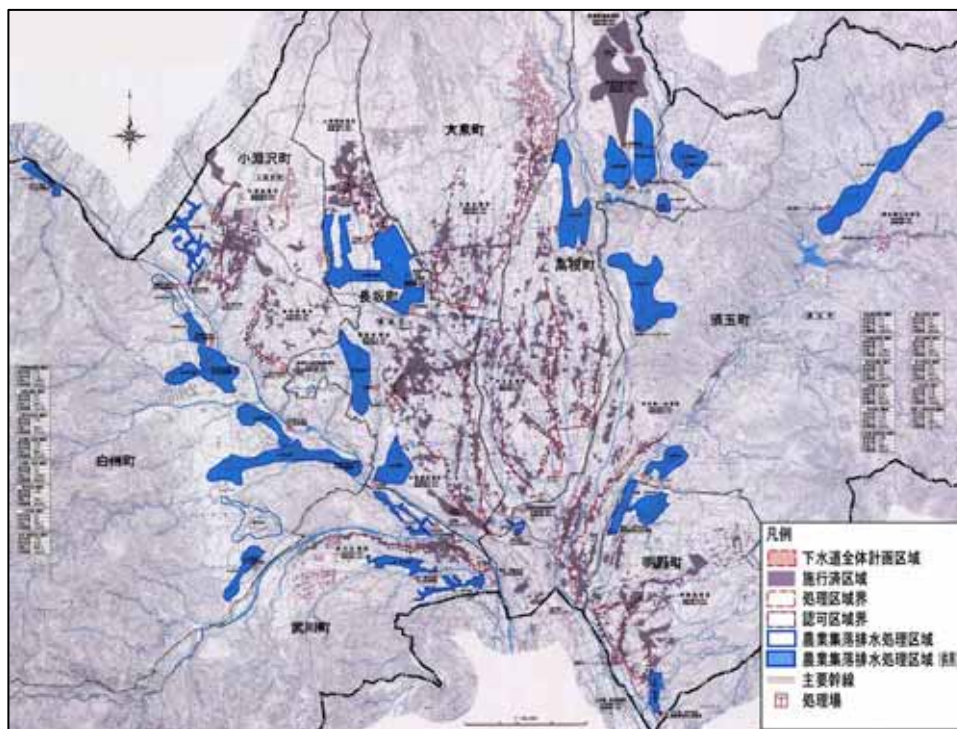
① 上水道

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。

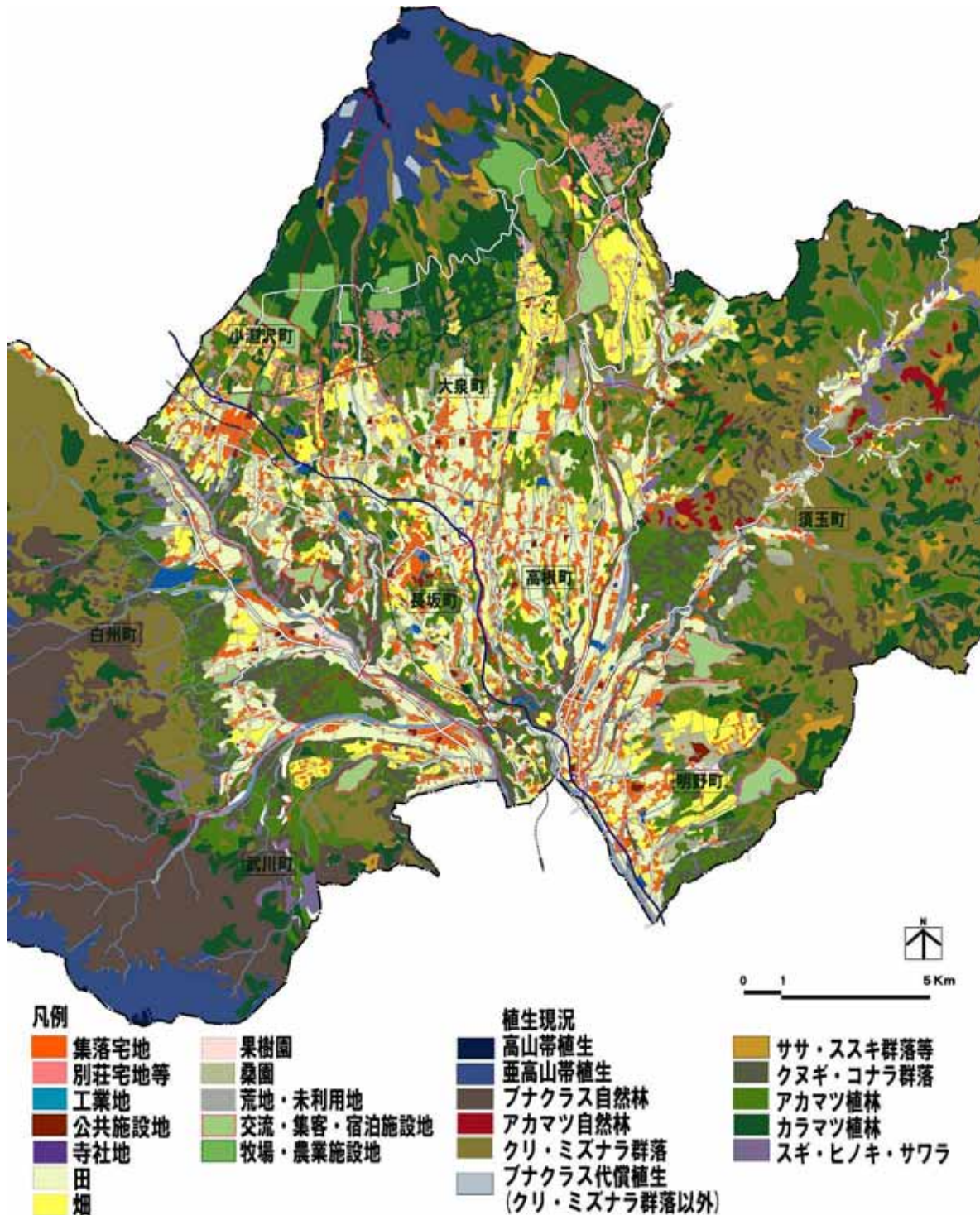
		明野町地区	須玉町地区	高根町地区	長坂町地区	大泉町地区	小淵沢町地区	白州町地区	武川町地区
教育施設	小学校	1	2	4	4	1	1	1	1
	中学校	1	1	1	2	1	1	1	1
	高等学校		1		2		1		
生涯学習施設	図書館	1	1	1	1	1	1	1	1
	資料館等	2	2	1	3	1	1	1	1
体育施設	公園		6	1	1				1
	体育館等	3	2	3	1	5	1	3	5
保健施設	保健・サービス施設等	2	4	2	2	2	2	2	2
医療施設	病院		1		1				
	診療所	1						1	
児童福祉施設	保育園	2	1	5	4	1	2	1	1
	学童施設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

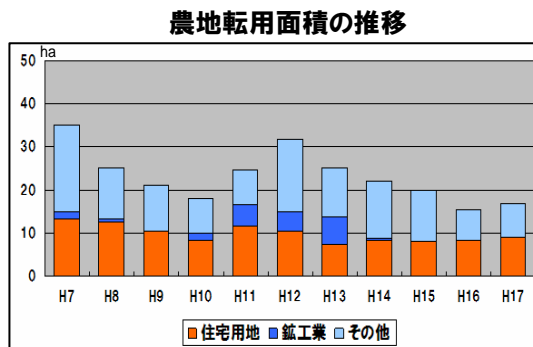


国土地理院地形図、自然環境基礎調査・環境省及び住宅地図より作成

(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。

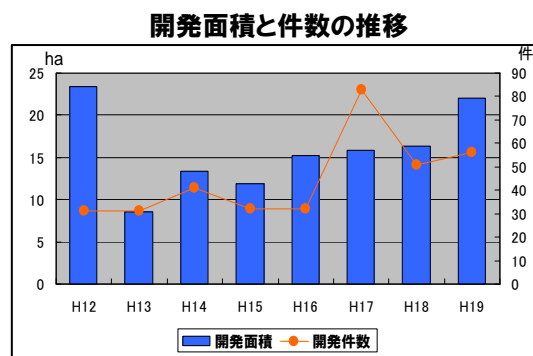
資料 県土地利用動向調査

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。

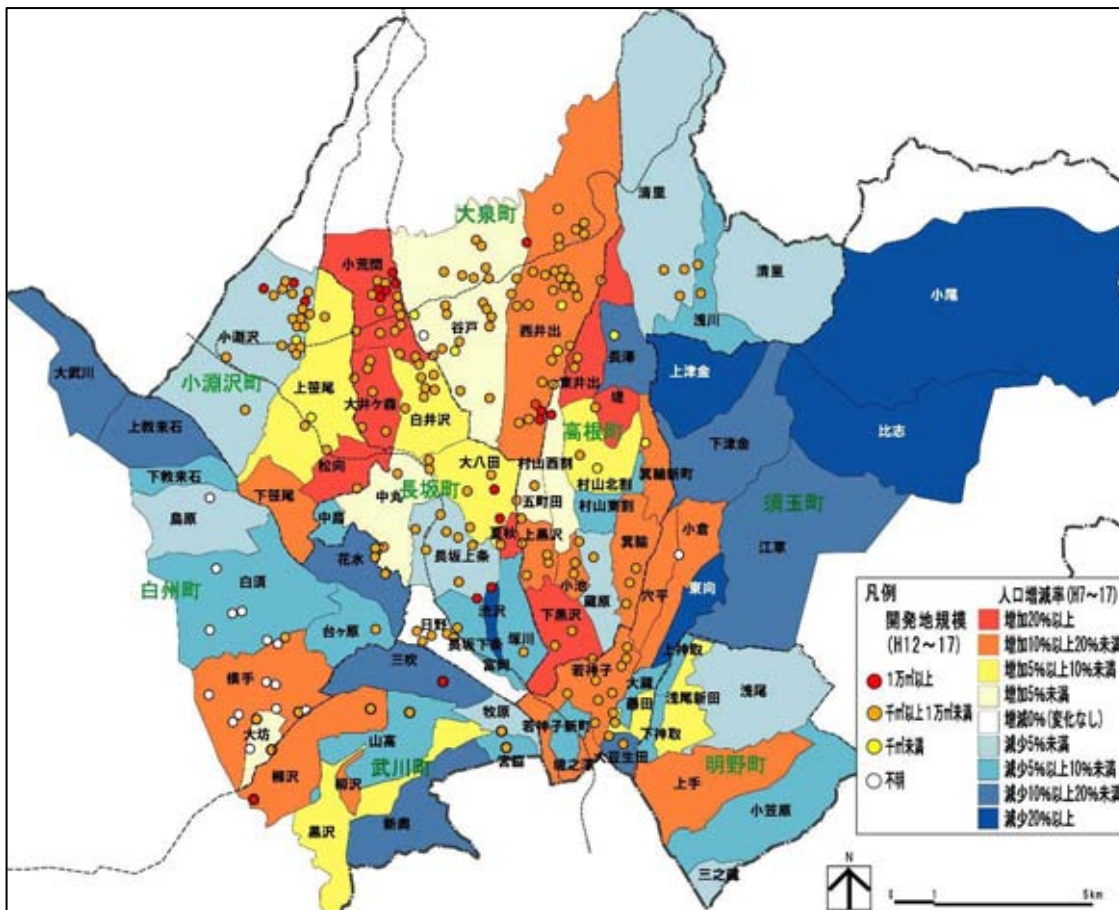
立地状況は、小規模な開発が分散的に進んでいます。特に、人口増加地区と同様に、別荘立地の進むハヶ岳南麓北部、住宅立地の進むハヶ岳南麓南部(長坂市街地東部)、甲斐駒ヶ岳山麓、宅地化の進行がみられる国道141号沿いで立地が進んでいます。



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

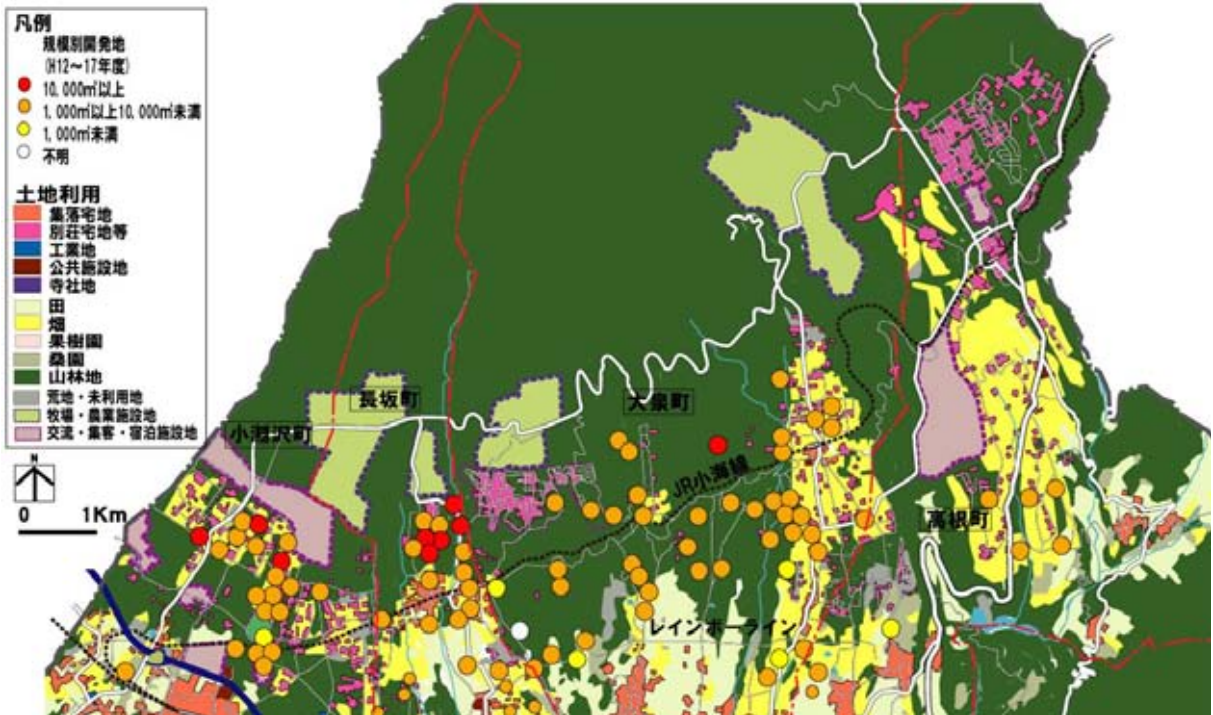
③ 地域における開発の動き

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。

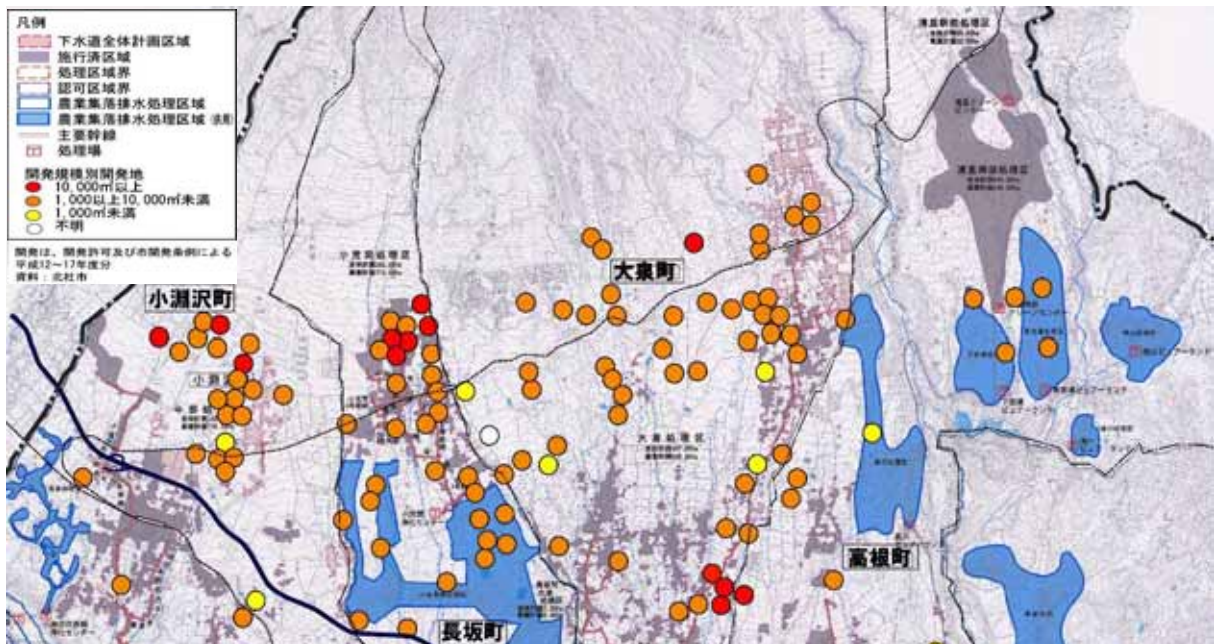
【八ヶ岳南麓北部地域】

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

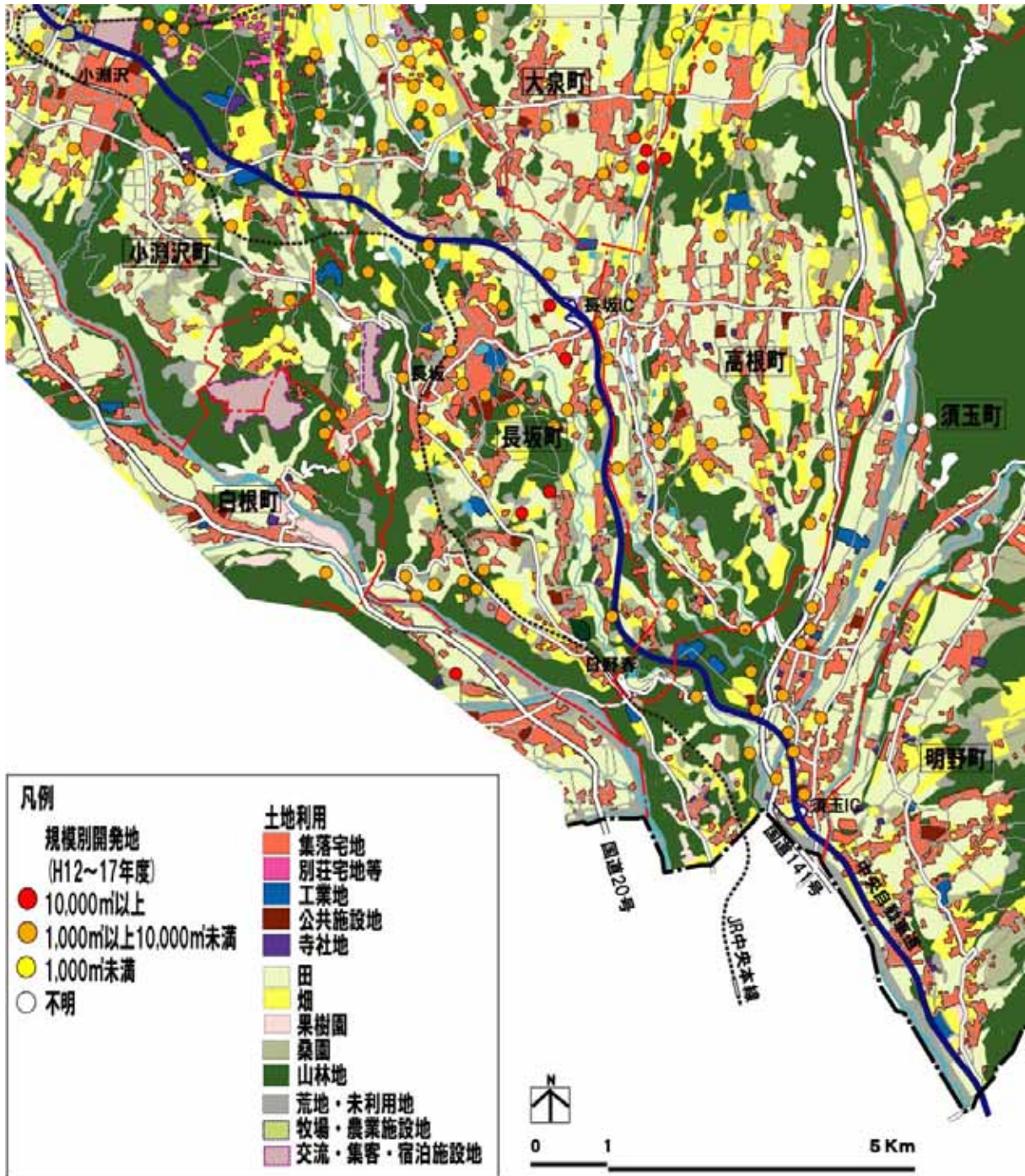


【八ヶ岳南麓南部地域】

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。

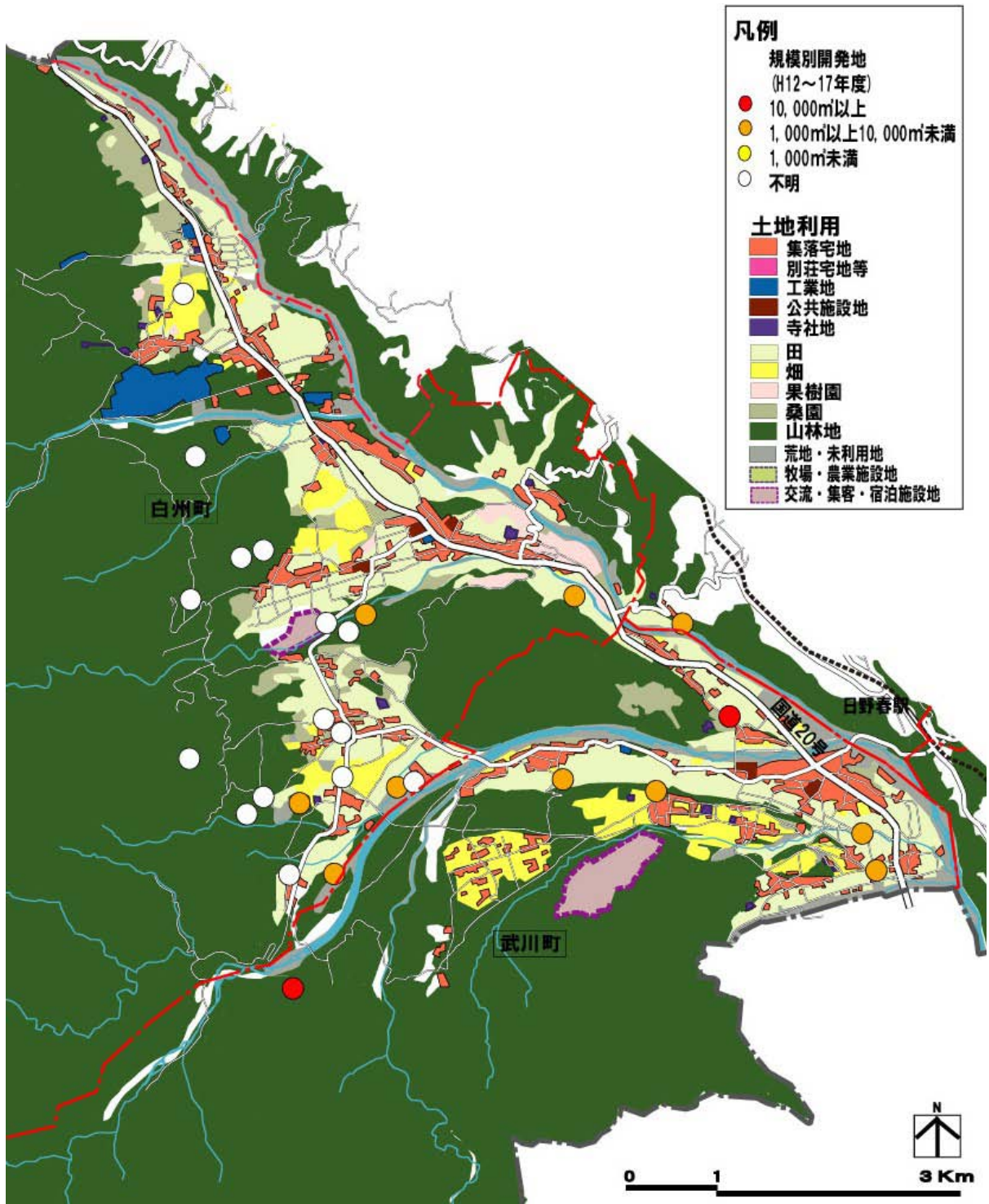
八ヶ岳南麓南部地域の土地利用と開発地分布



【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

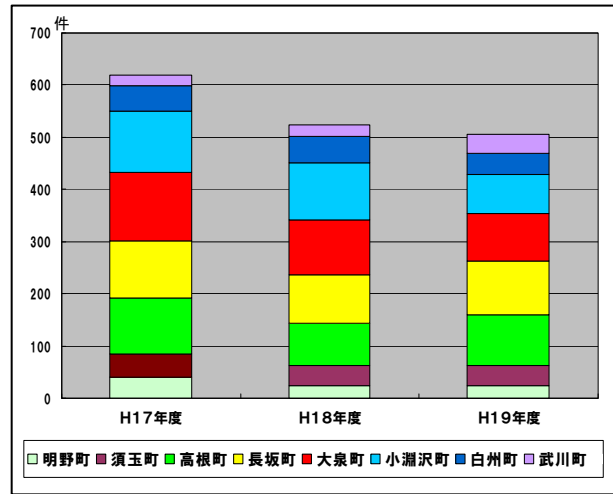


④ 新築動向

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。

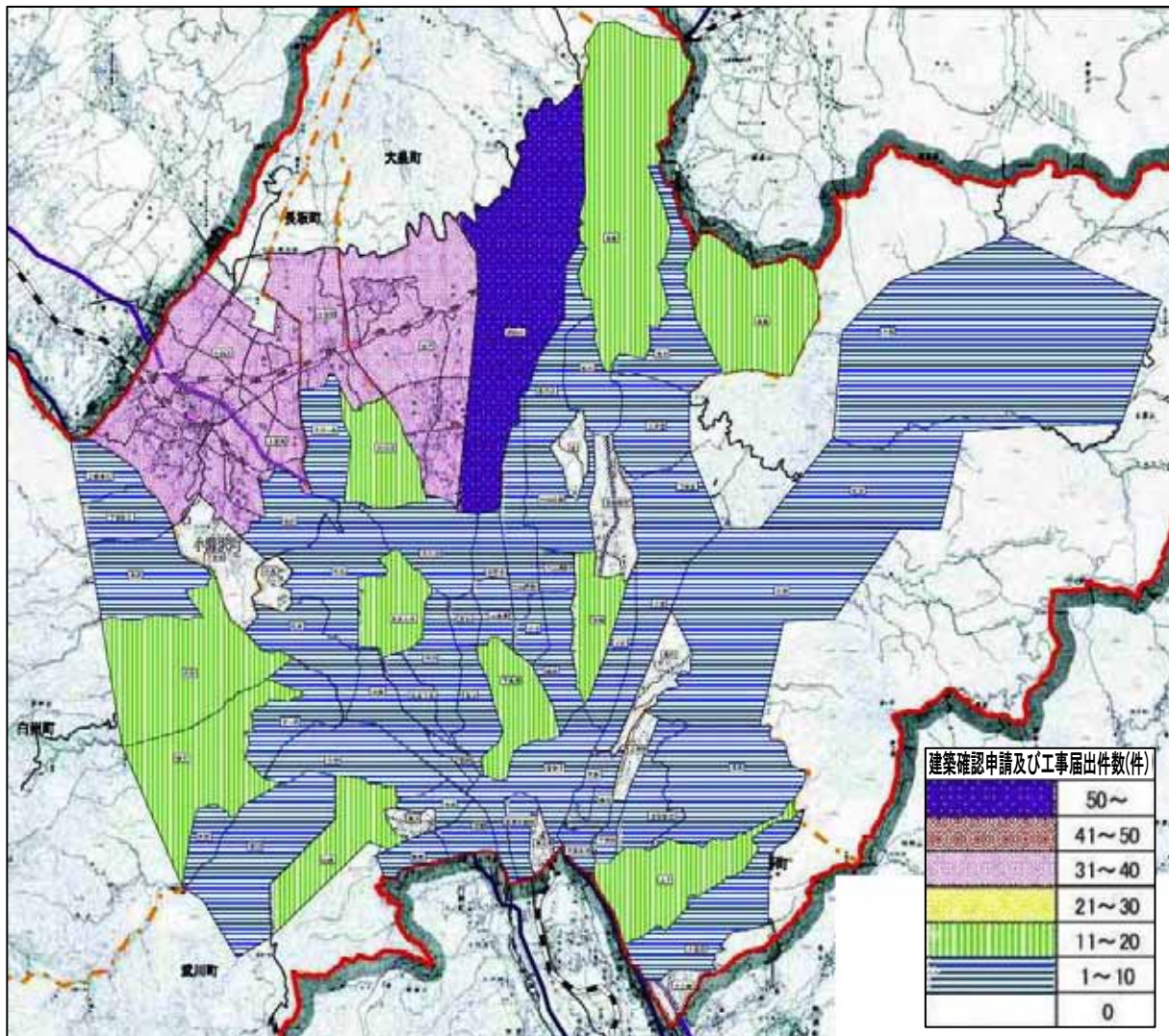
建築行為の分布は、人口増減及び開発の動きと同様に、八ヶ岳南麓北部に地区（統計単位）当り年間30件を超える地域が広がり、また、長坂市街地周辺、甲斐駒ヶ岳山麓、国道141号周辺が他地域に比べ、件数が多くなっています。

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

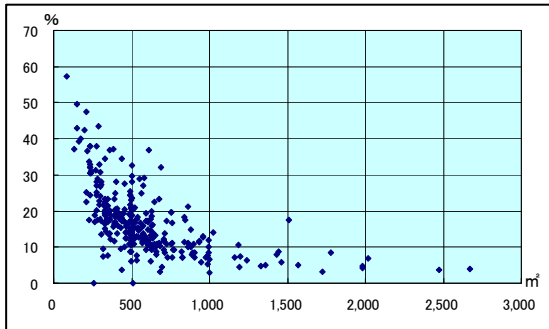
⑤ 建築行為の現状

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。

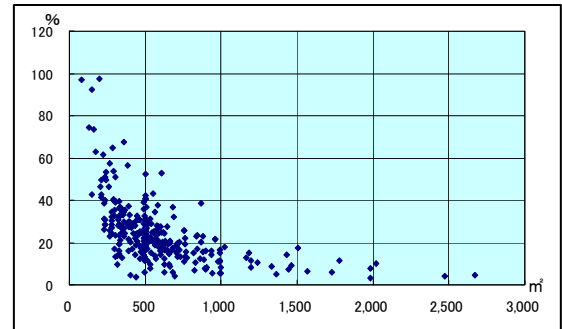
● 専用住宅

- ・専用住宅の敷地面積は、概ね 200 m²~1,000 m²に集中し、平均 580 m²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 m²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



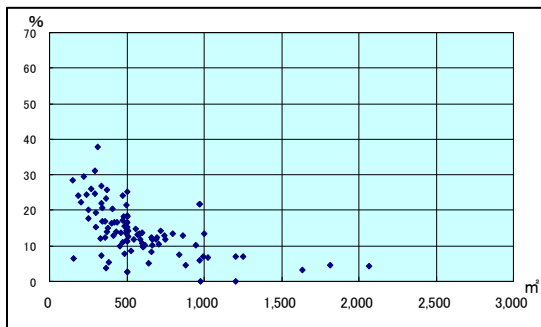
専用住宅の敷地規模別容積率



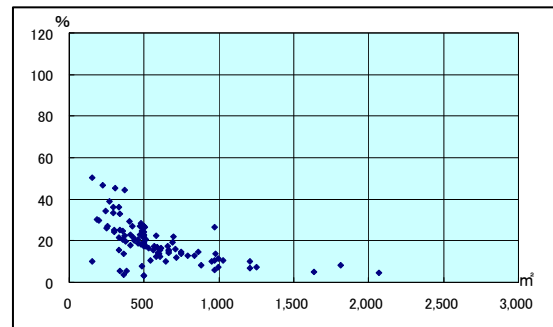
● 別荘

- ・別荘の敷地面積は、概ね 250 m²~1,000 m²に集中し、平均 570 m²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



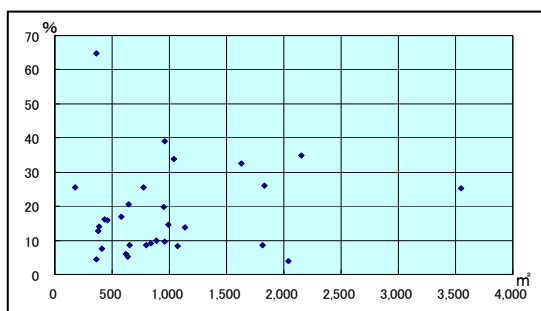
別荘の敷地規模別容積率



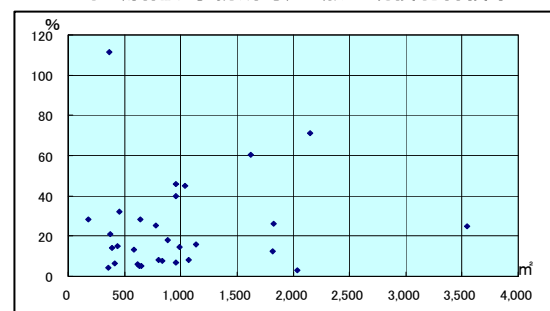
● その他(店舗、事務所、工場、公共公益施設等)

- ・その他用途の敷地面積は、多くが 400 m²~1,200 m²で、平均 980 m²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 m²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。

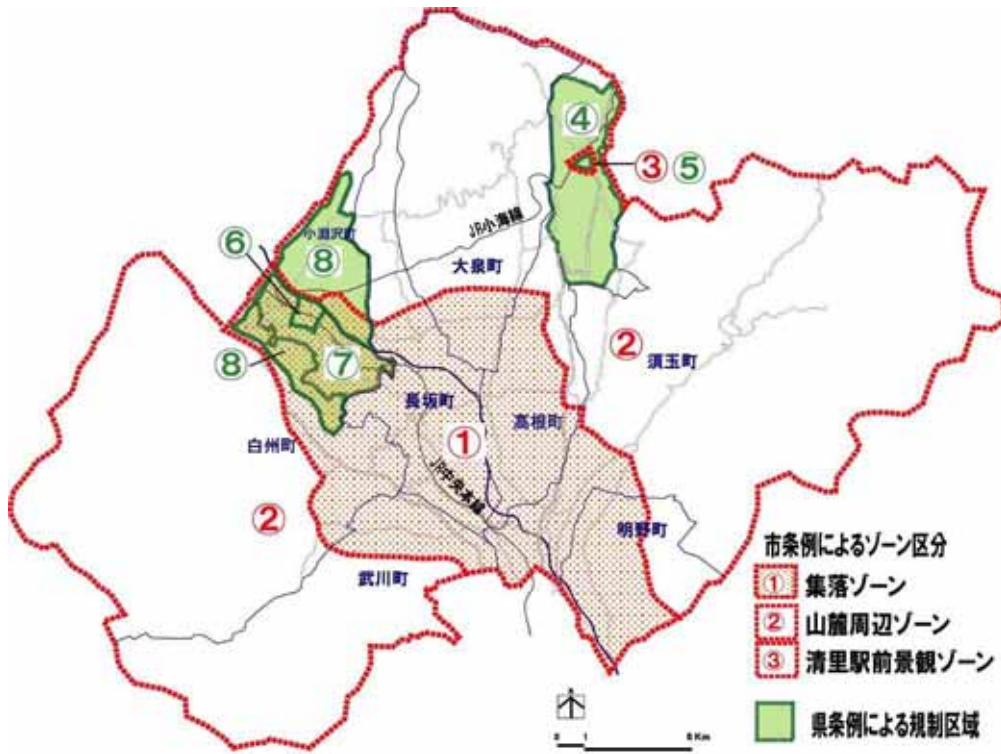
なお、建築確認申請を求める区域外での建築工事届において、取り扱い基準により形態、高さ、壁面後退等の指導を行っています。

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間を2mの確保の建築指導を行っています。