

# 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

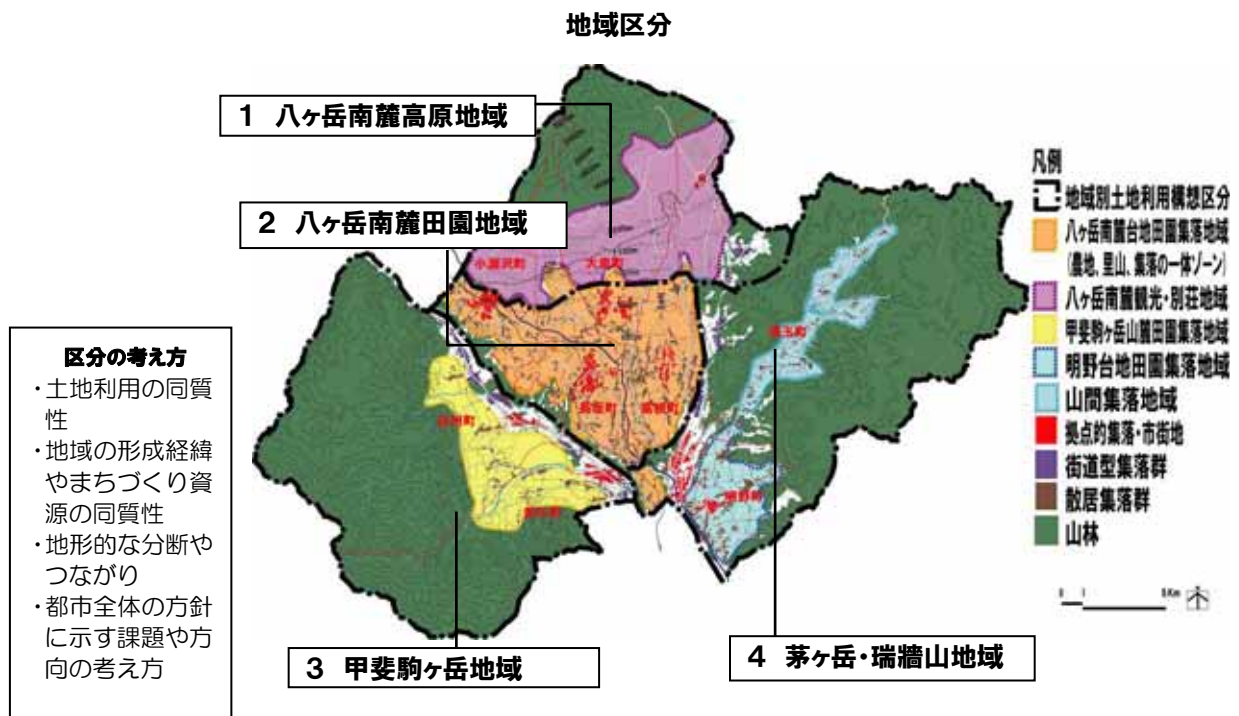
地域別土地利用構想は、今後、本市のまちづくりを地域主導で進めていくための指針として策定します。

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

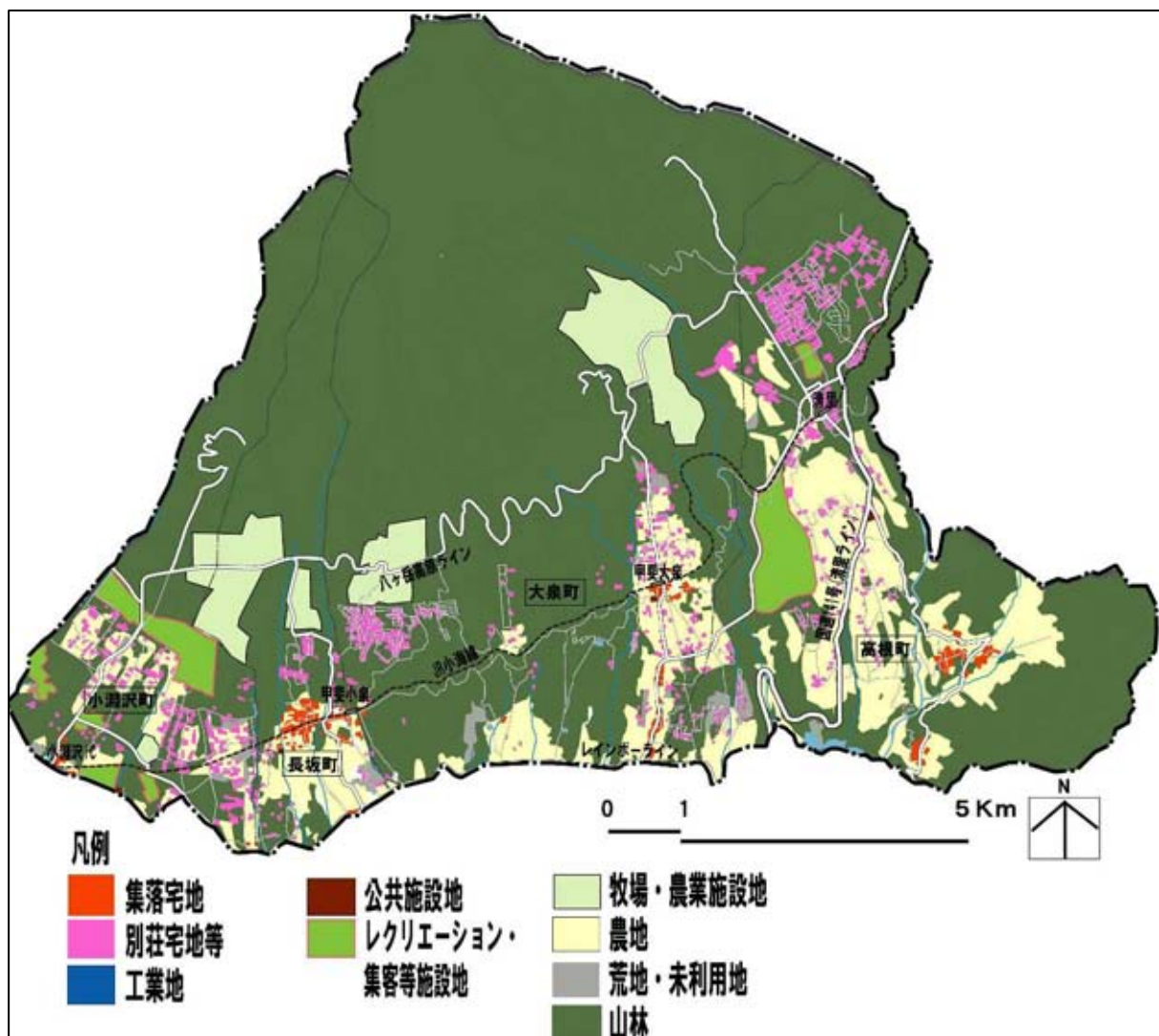
土地利用の一体的な圏域形成を基本に、独自の「高原生活圏」の形成を進め、その質や機能の充実を進めます。

### 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。

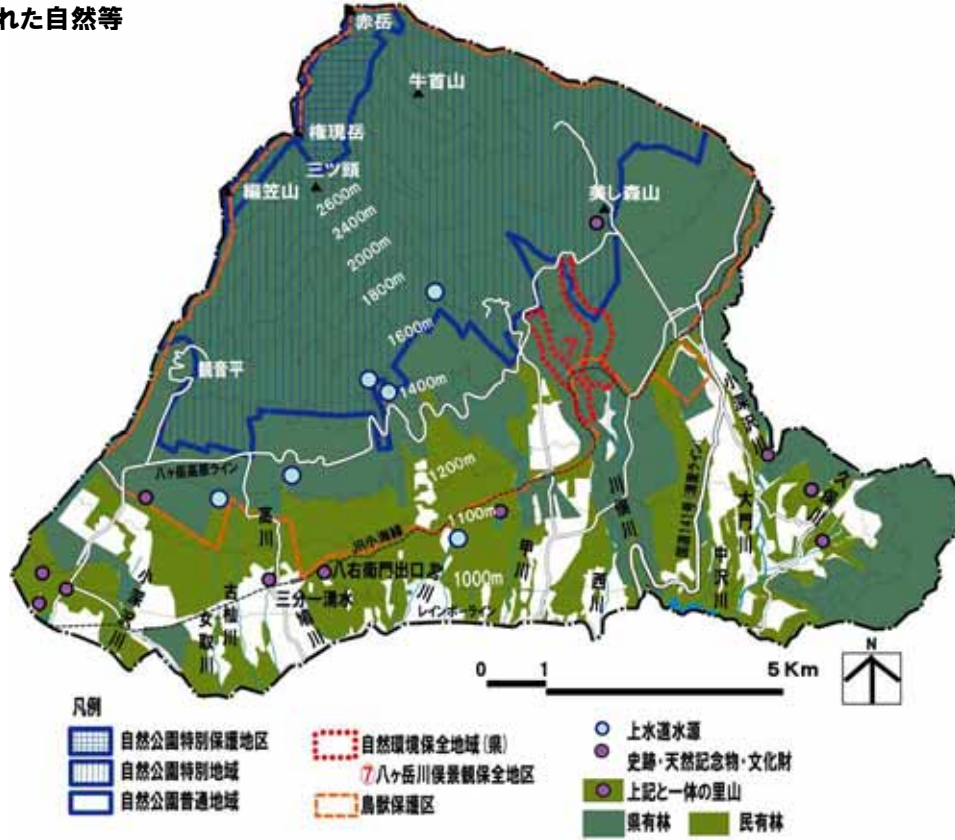
八ヶ岳南麓高原地域の土地利用現況



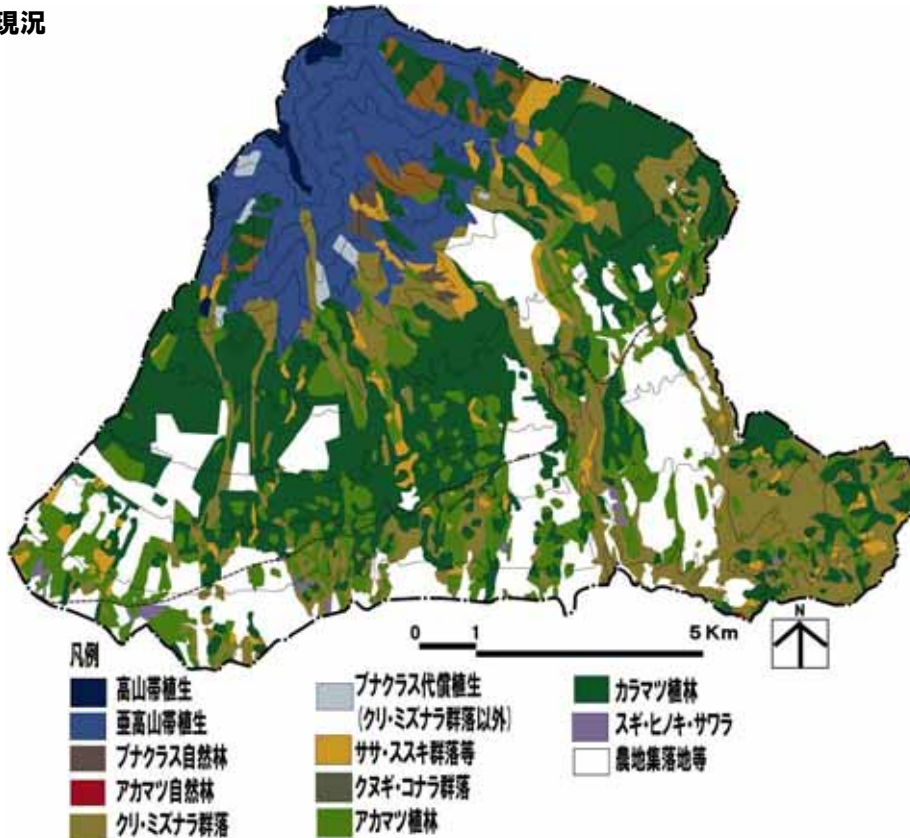
八ヶ岳南麓高原地域の土地利用構想現況条件

【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等

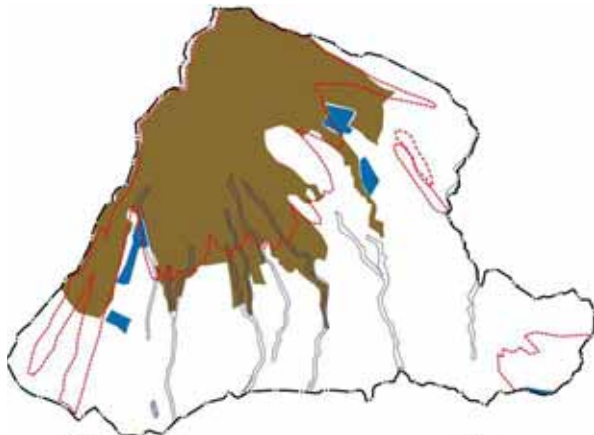


植生現況

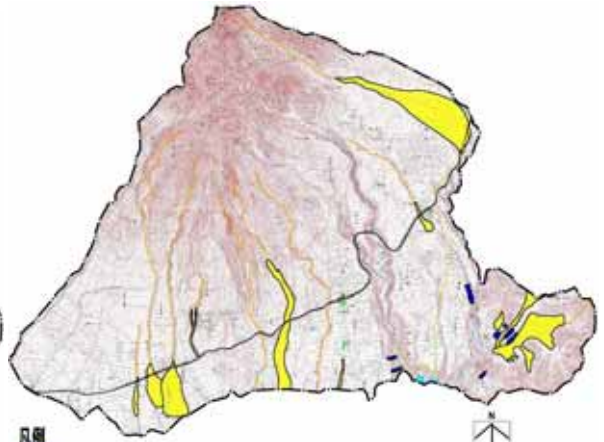


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件



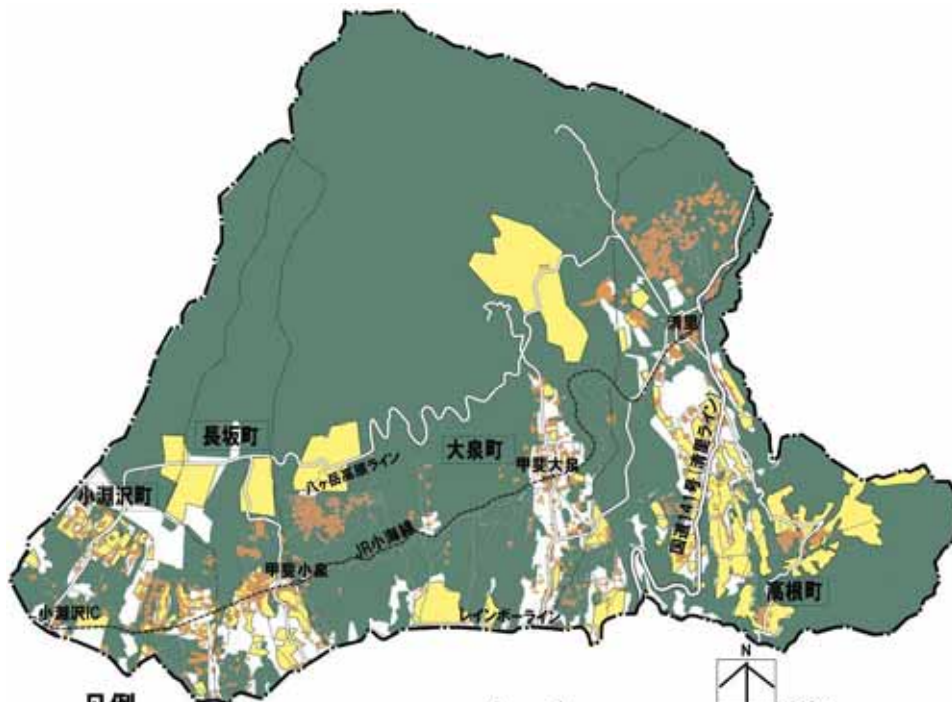
土砂災害危険箇所



資料：山梨県県土整備部砂防課

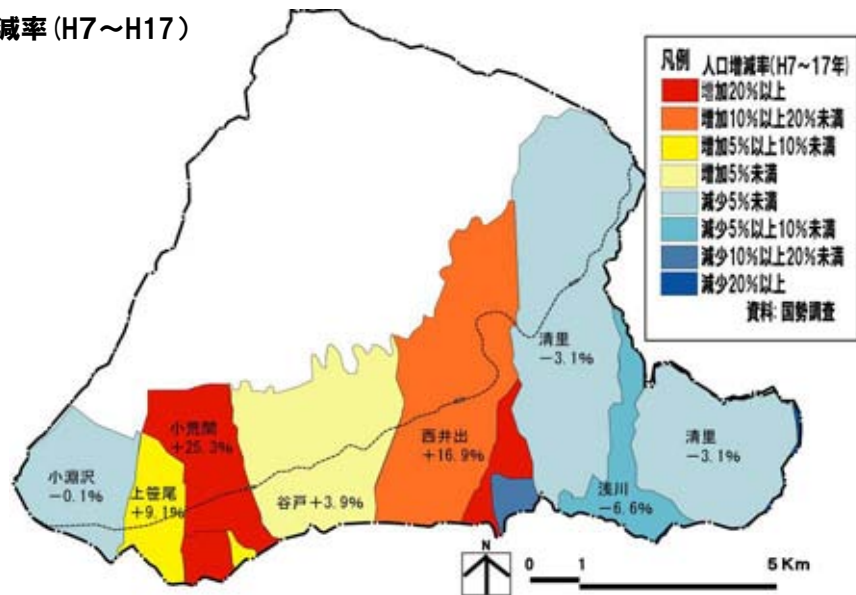
【農地系土地利用条件】

農振法農用地

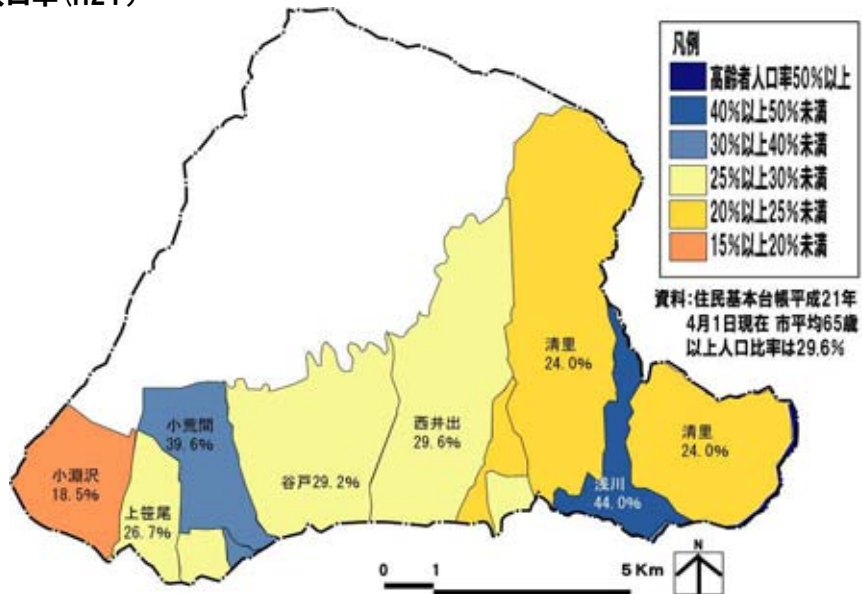


【都市系土地利用の現況動向】

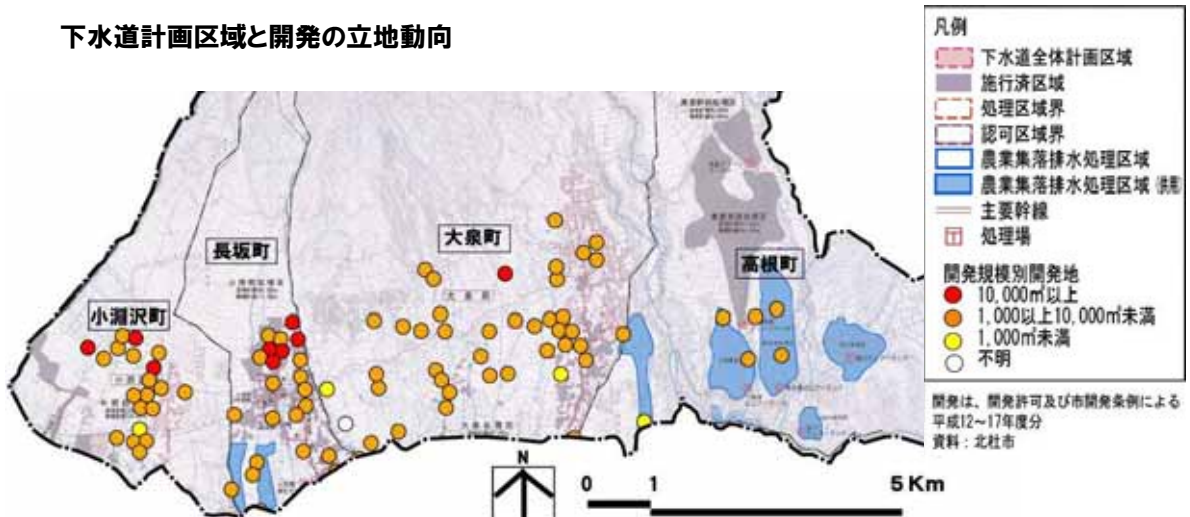
地区別人口増減率(H7~H17)



地区別高齢人口率(H21)



下水道計画区域と開発の立地動向



## 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。

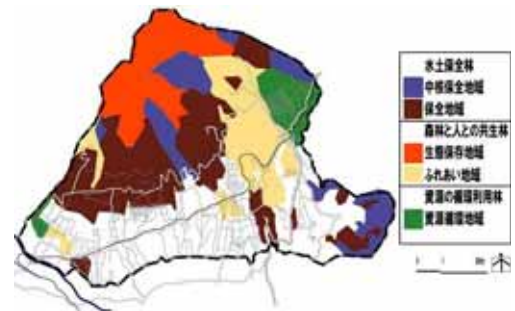
### (1) 自然環境の保全・維持・再生

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、地域の状況を勘察し、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察し、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 m<sup>2</sup>以上とする規制を行っていますが、区画規模が 500 m<sup>2</sup>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】

#### ● 自然地形を極力改变しない宅地造成

- ・ 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

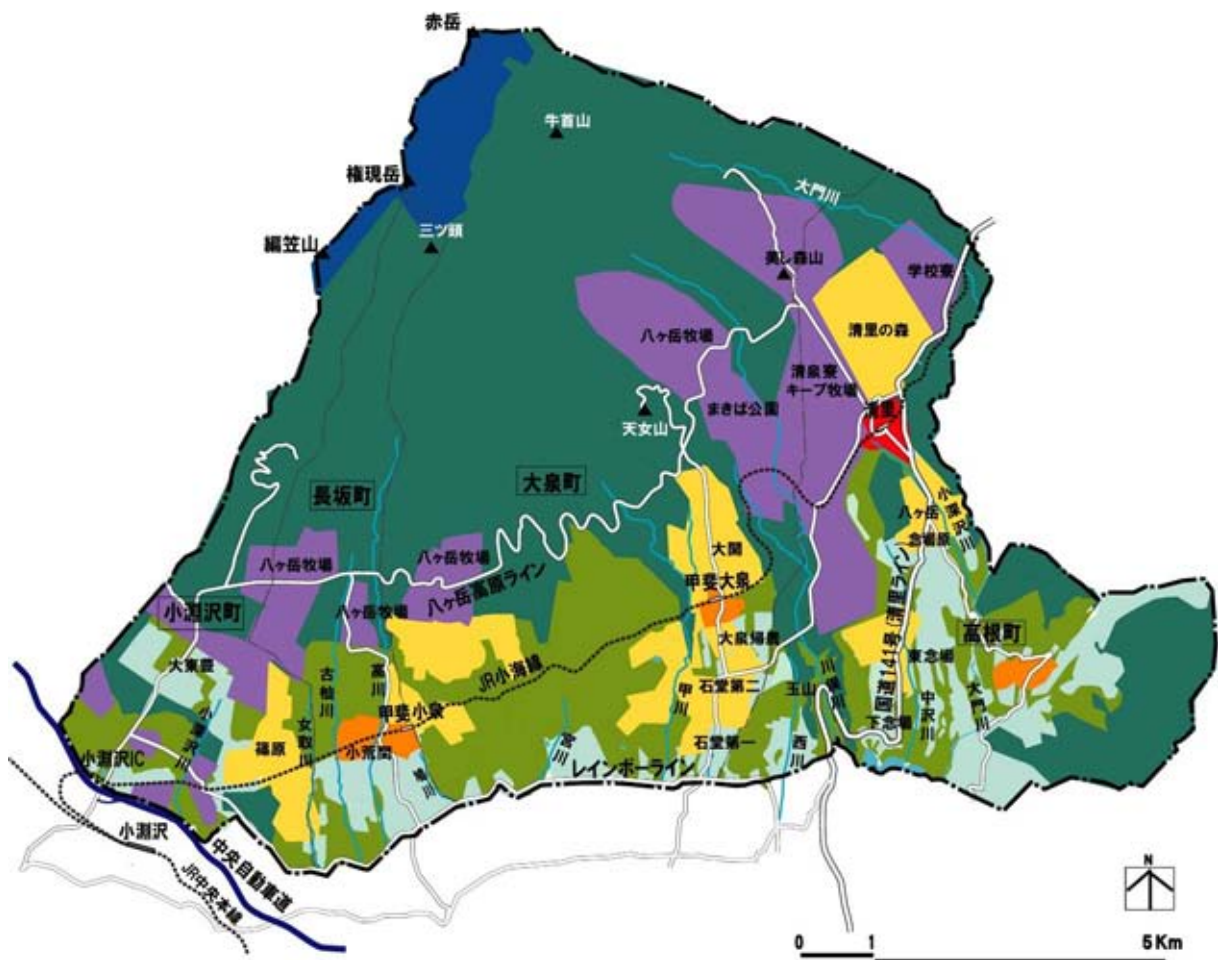
ミズナラ・ブナ林、カラマツ植林を主とする民有林における自然生態系や地域環境の保全、自然防災、貯水機能や地域景観の形成などの多様な機能の保全と回復を図ります。

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。

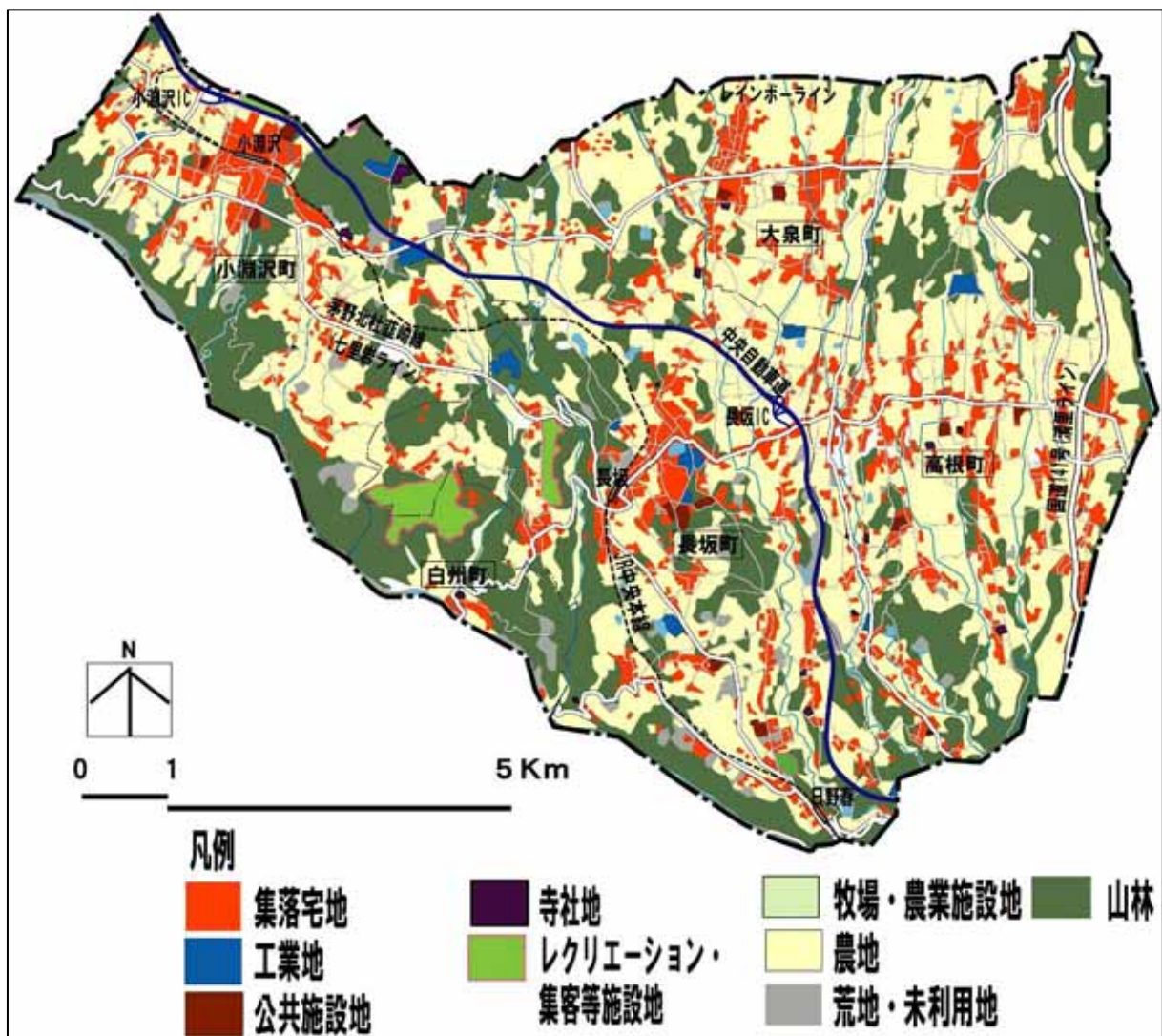
今後の地域形成においては、美しい眺望と自然・田園環境の保全、環境負荷の小さい地域づくり、交通施策と効率的な公共投資などの様々な観点から判断して、地域形成を進める必要があります。このため、無秩序な開発の分散を極力抑止し、水・緑・田園を守る集約型のまちづくりを進めることを基本方針とします。

### 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。

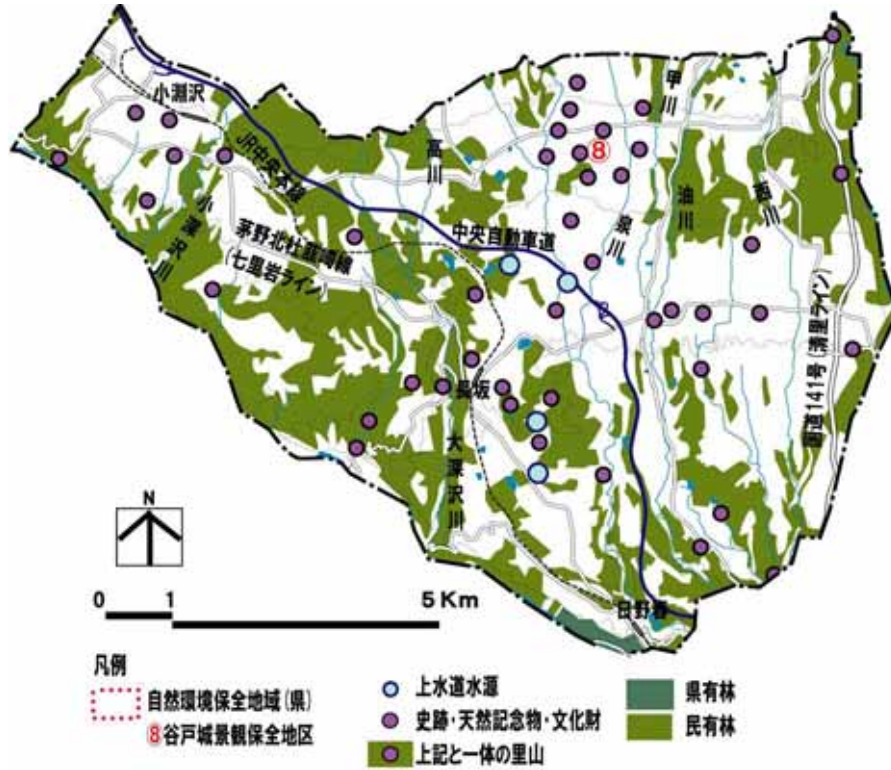
八ヶ岳南麓田園地域の土地利用現況



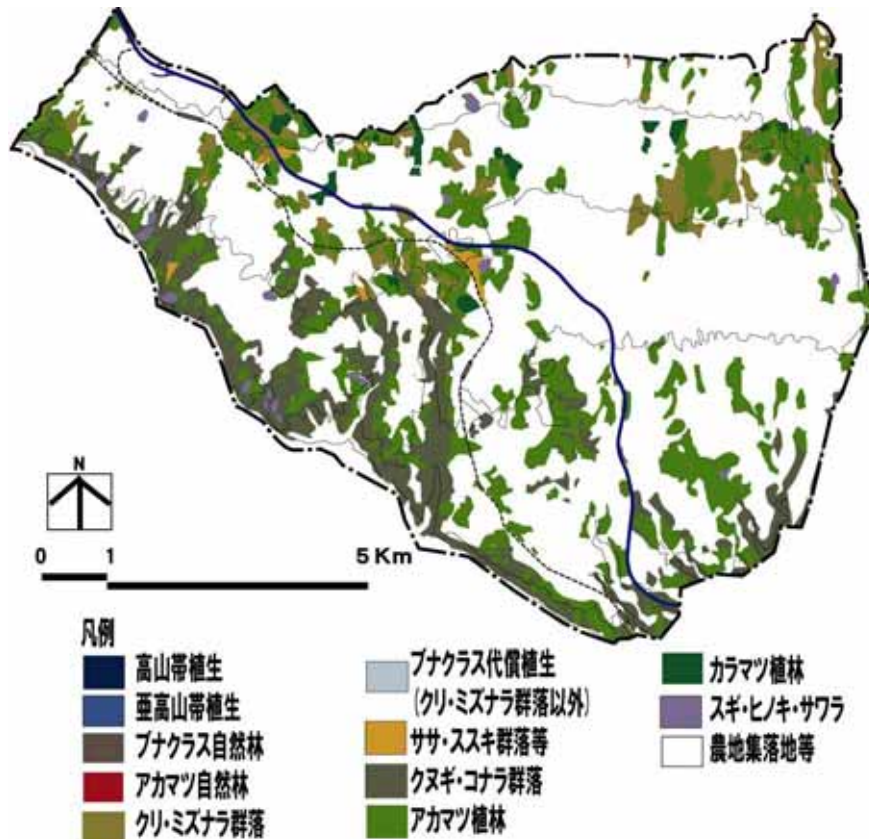
八ヶ岳南麓田園地域の土地利用構想現況条件

【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等



植生現況

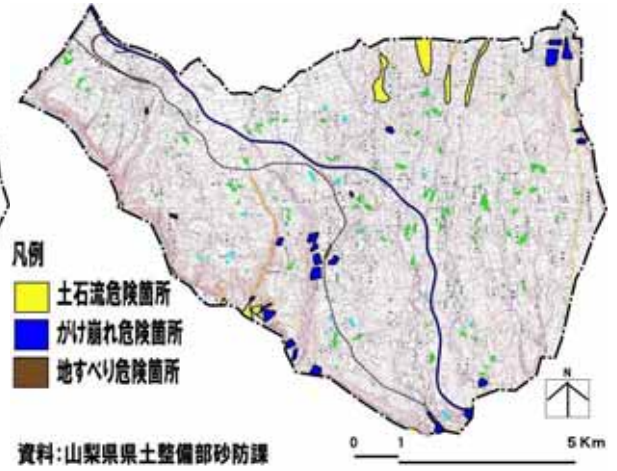


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

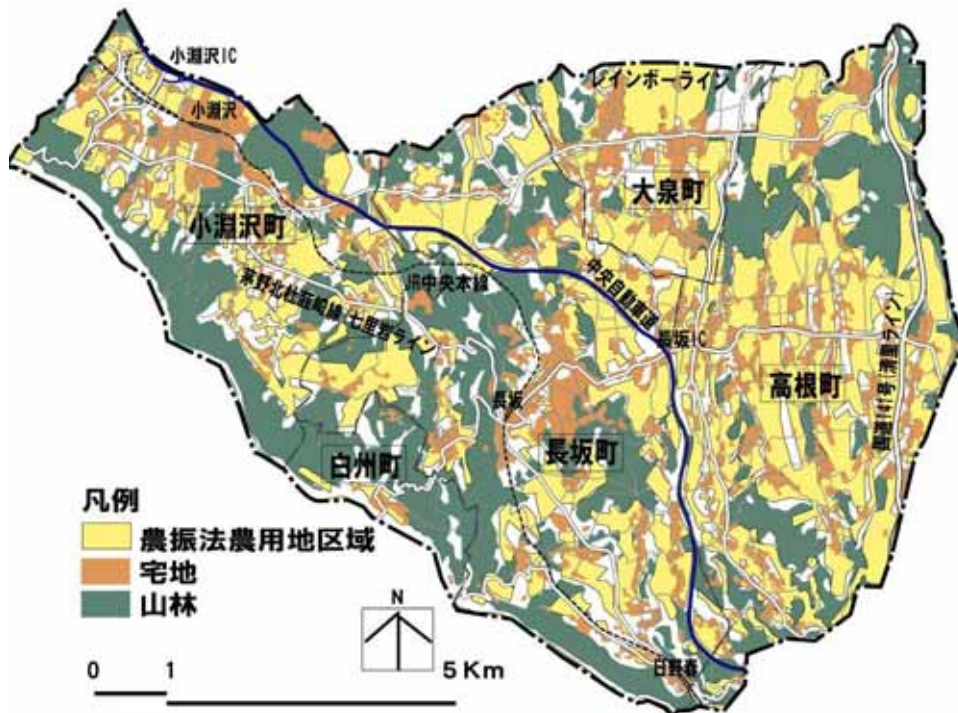


土砂災害危険箇所



【農地系土地利用条件】

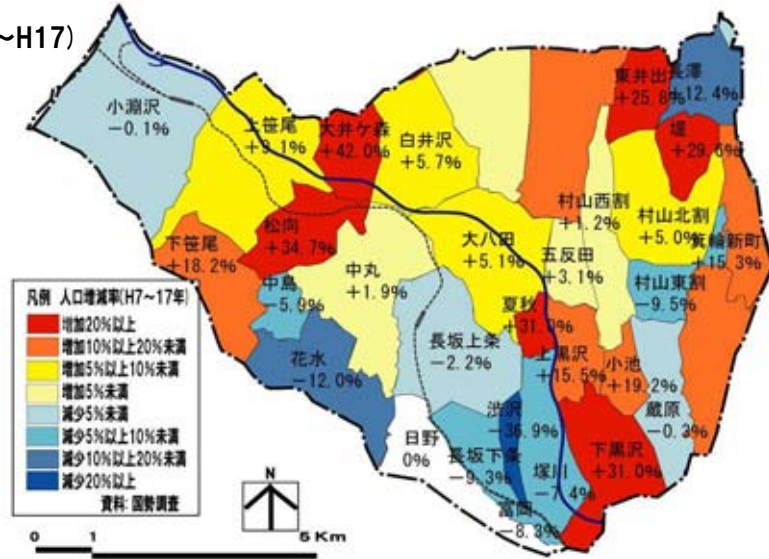
農振法農用地



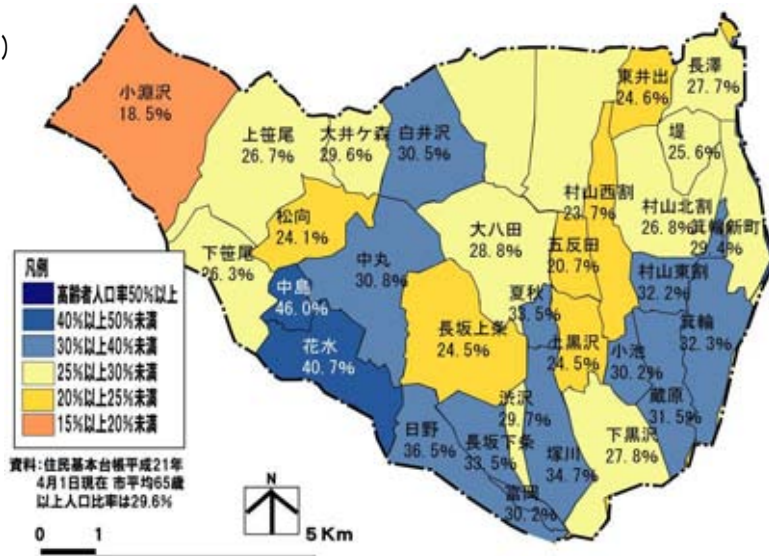


【都市系土地利用の現況動向】

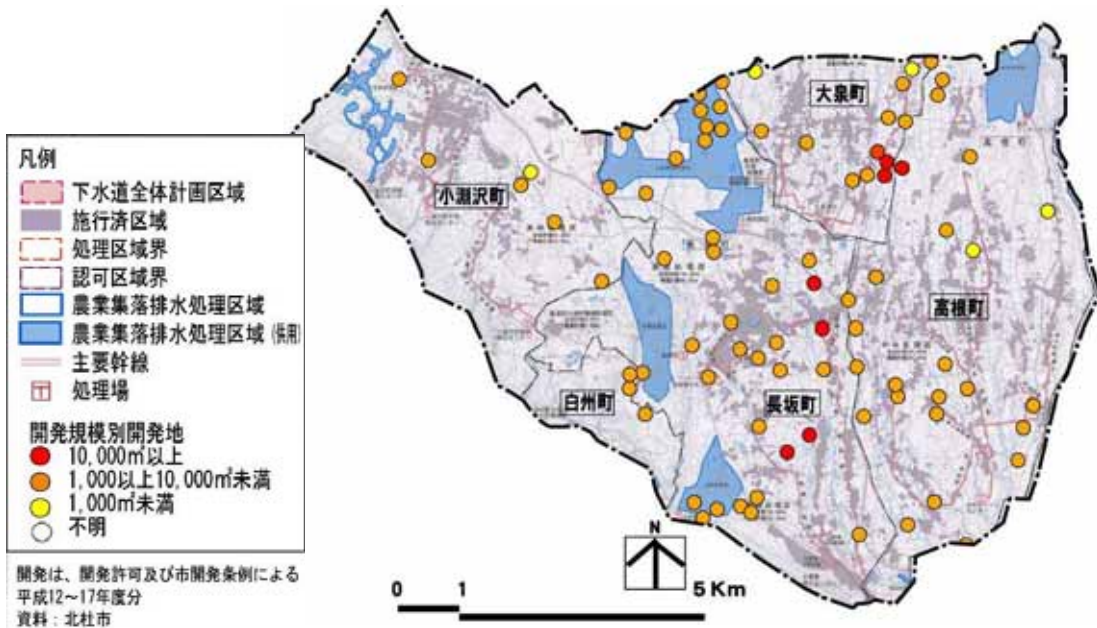
地区別人口増減率(H7~H17)



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くられ、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）

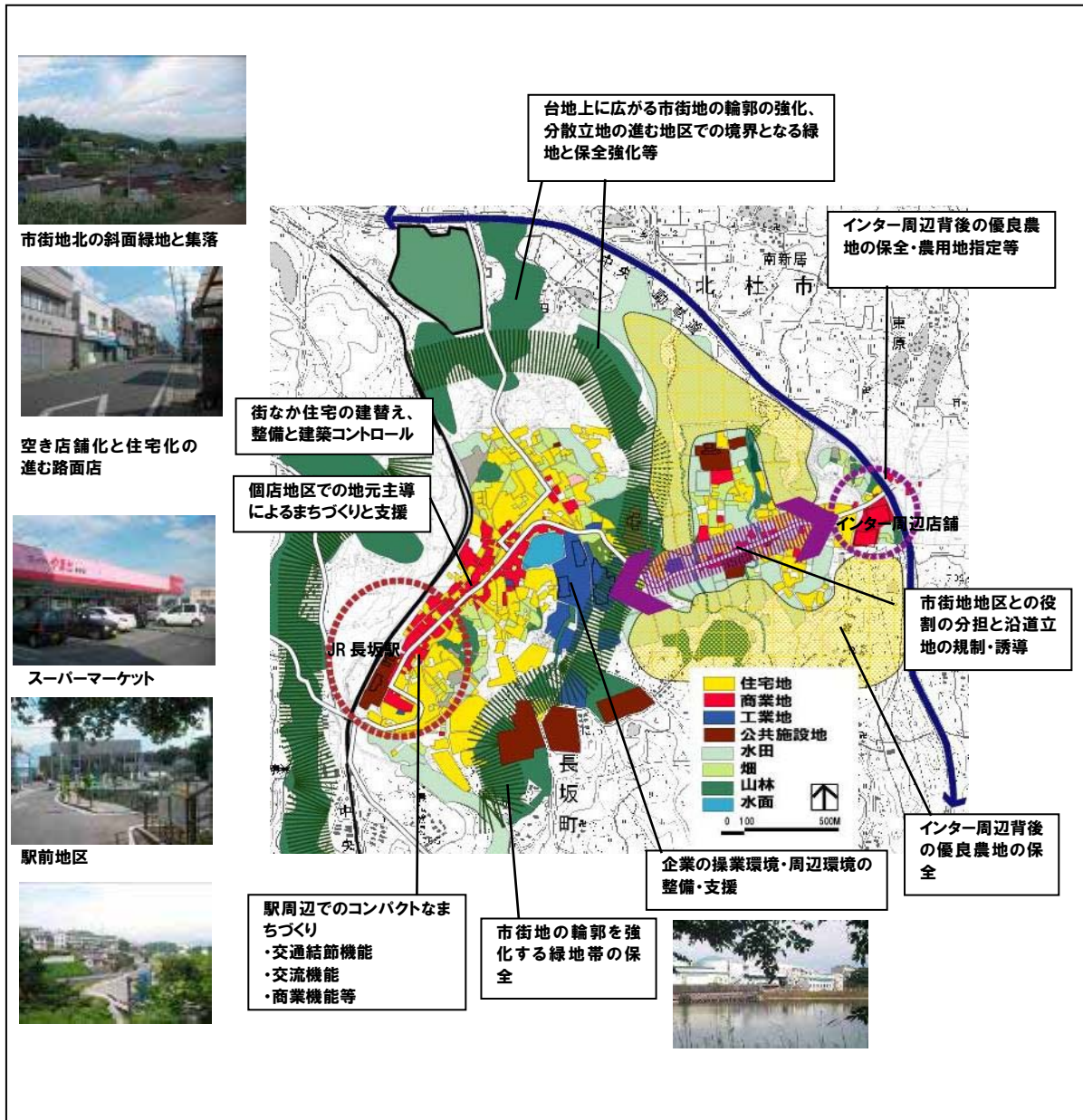
### ● 市街地における宅地と施設の整備・更新による魅力創造

- ・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

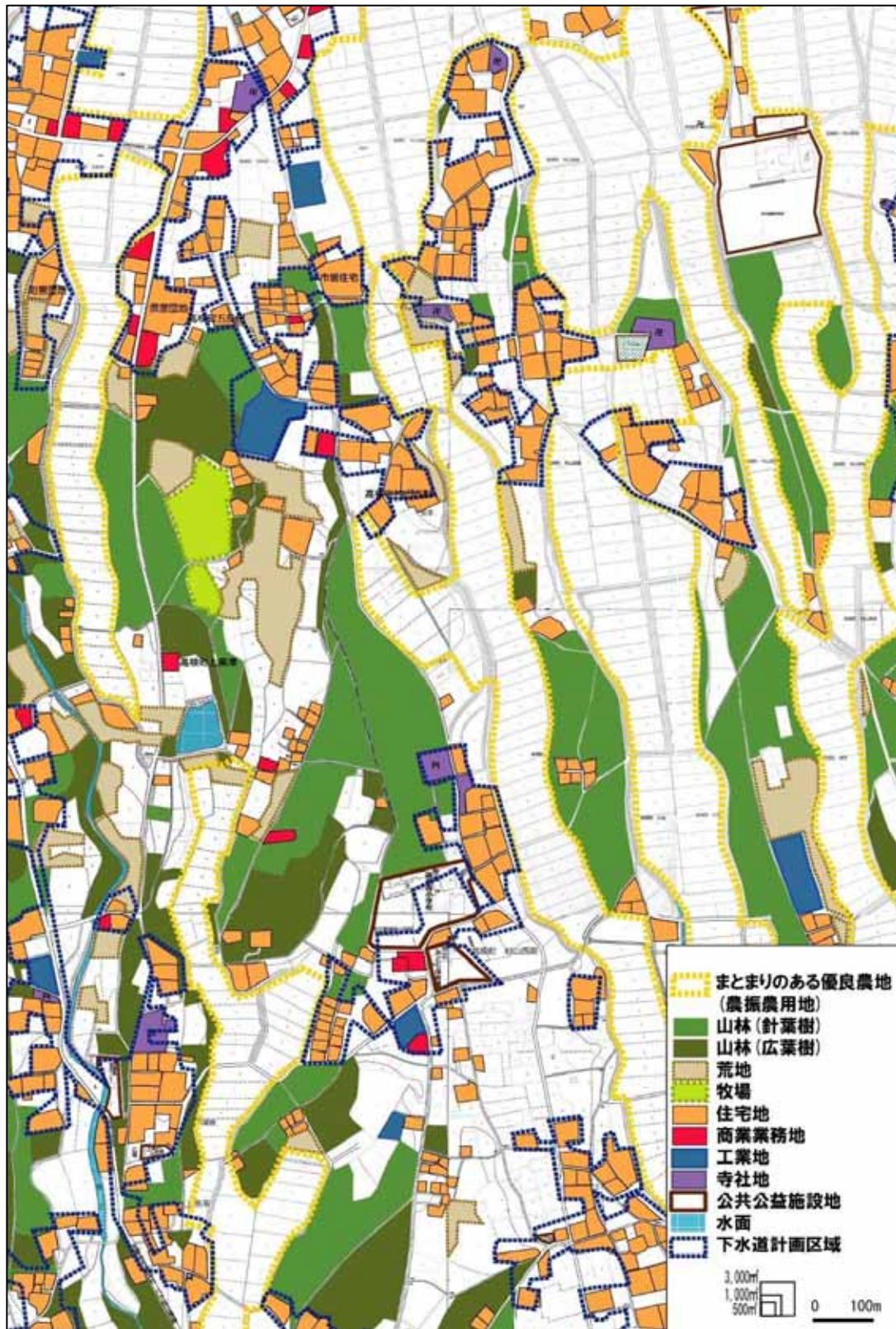
### ● 新たな産業地等の集約的な配置と整備

- ・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。

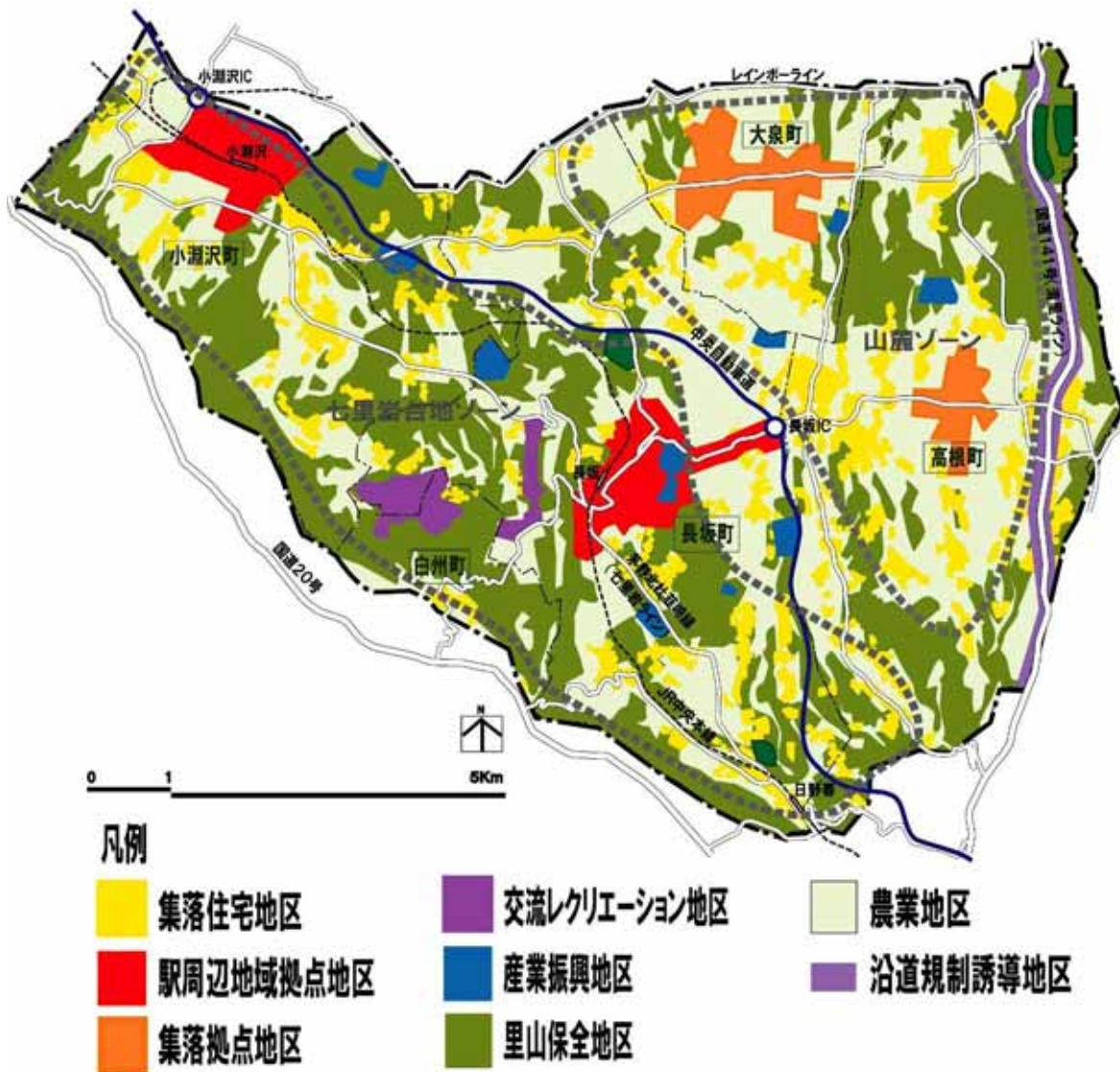
#### ⑦ 農業地区

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

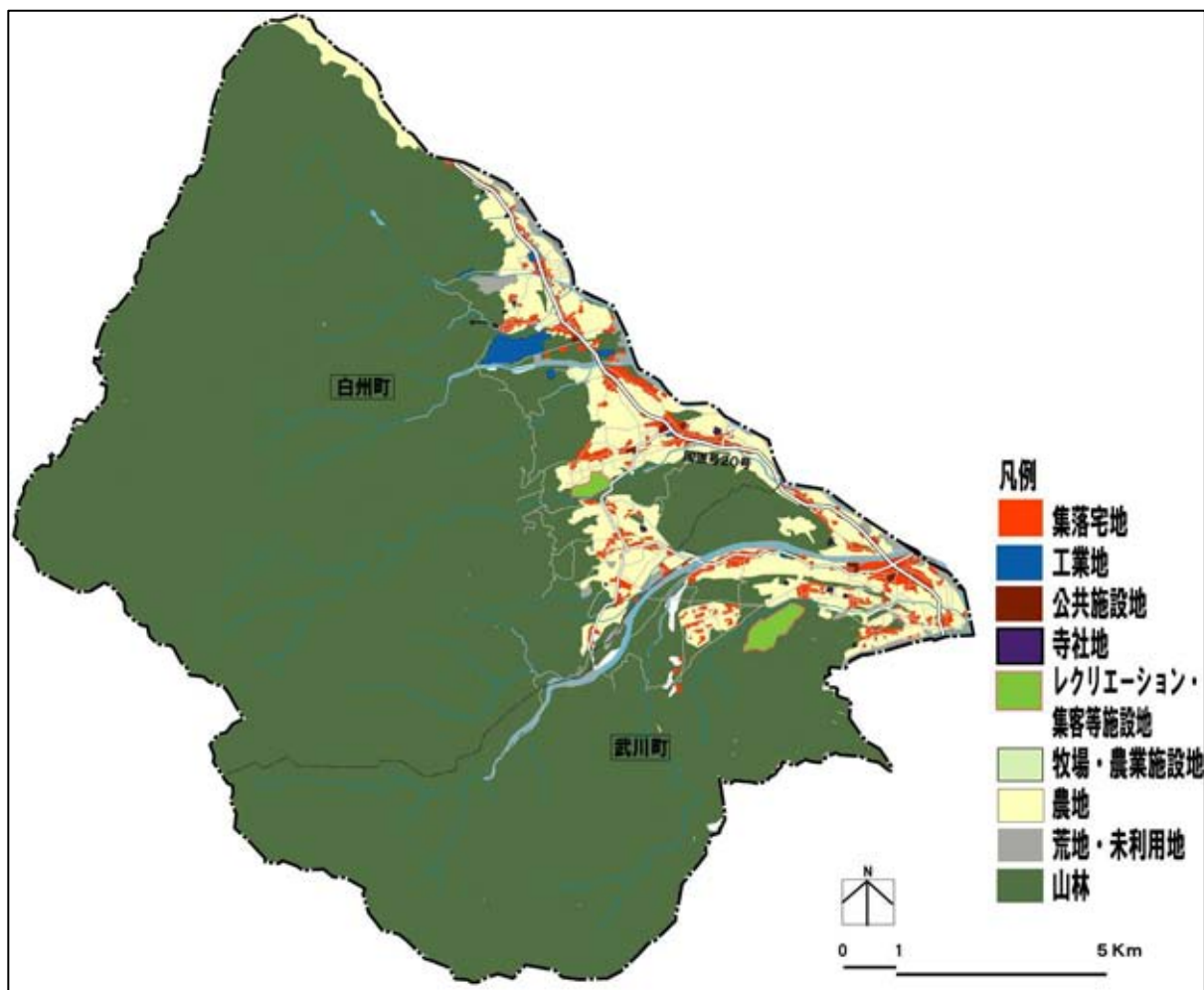
これまでの地域形成の中で、地域には知名度の高い特産品、農産品、緑豊かな森林や名水を生む環境、田園集落と一体となった自然資源、宿場と旧街道等の歴史的街並み、ふるさと・いなからしさを醸し出す田園集落群や独自の年中行事や祭りなどにより、地域の文化的風土と住民の生活環境が育まれてきました。このような、地域固有の風土を活かしつつ、これを形づくる地形・水系・植生等の自然的資源と山岳・田園等が醸し出す、優れた景観資源の調和・融和を意識した土地利用を進めます。

## 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。

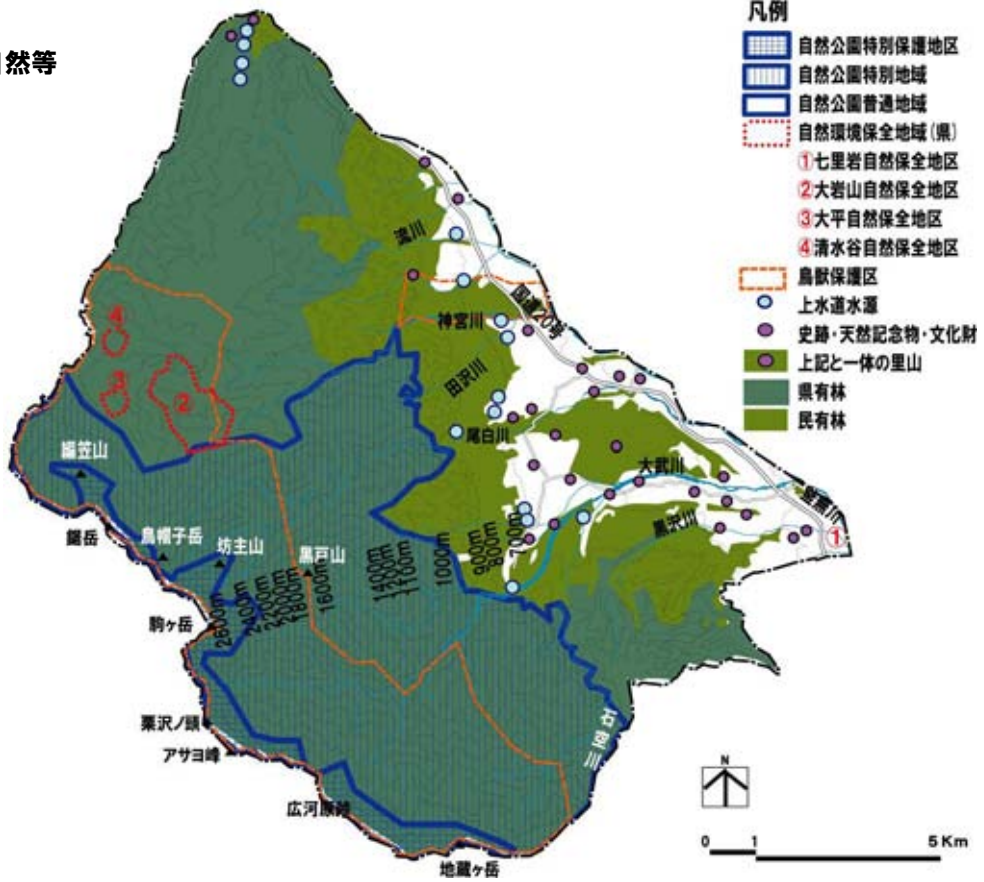
甲斐駒ヶ岳地域の土地利用現況



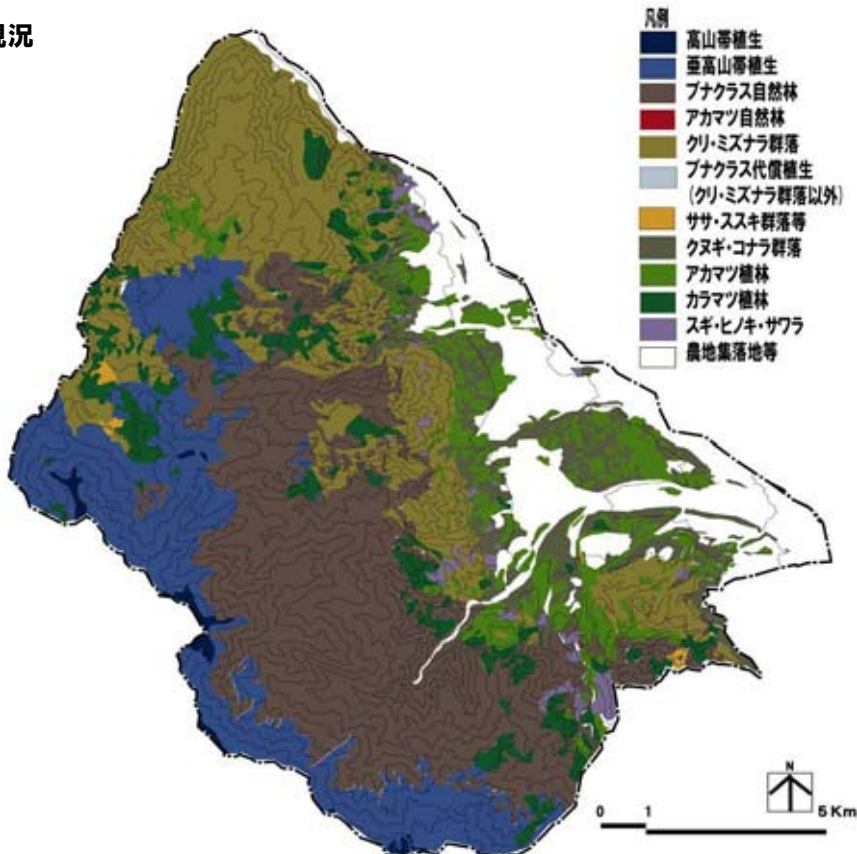
## 甲斐駒ヶ岳地域の土地利用構想現況条件

### 【自然・緑地系土地利用条件】

優れた自然等

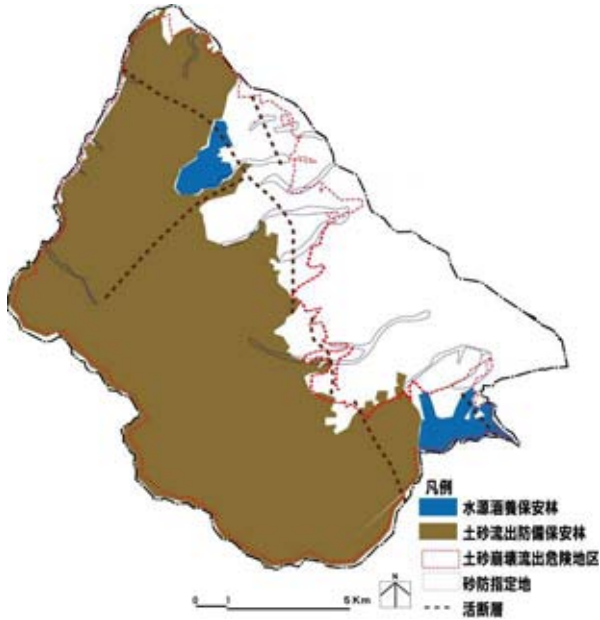


植生現況

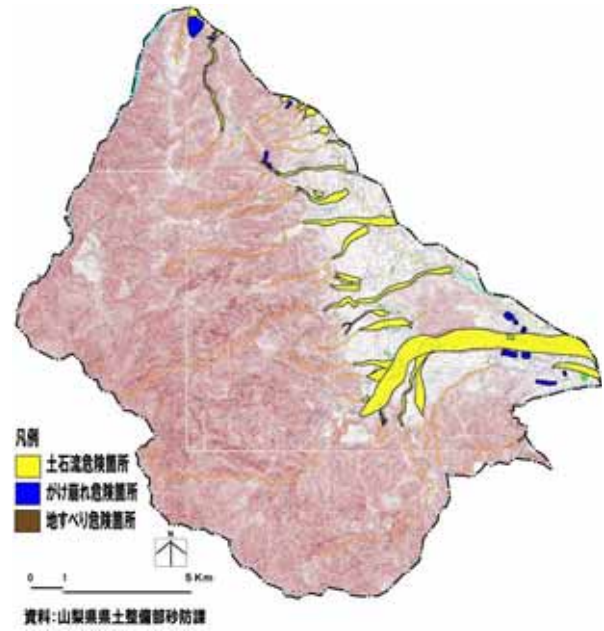


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

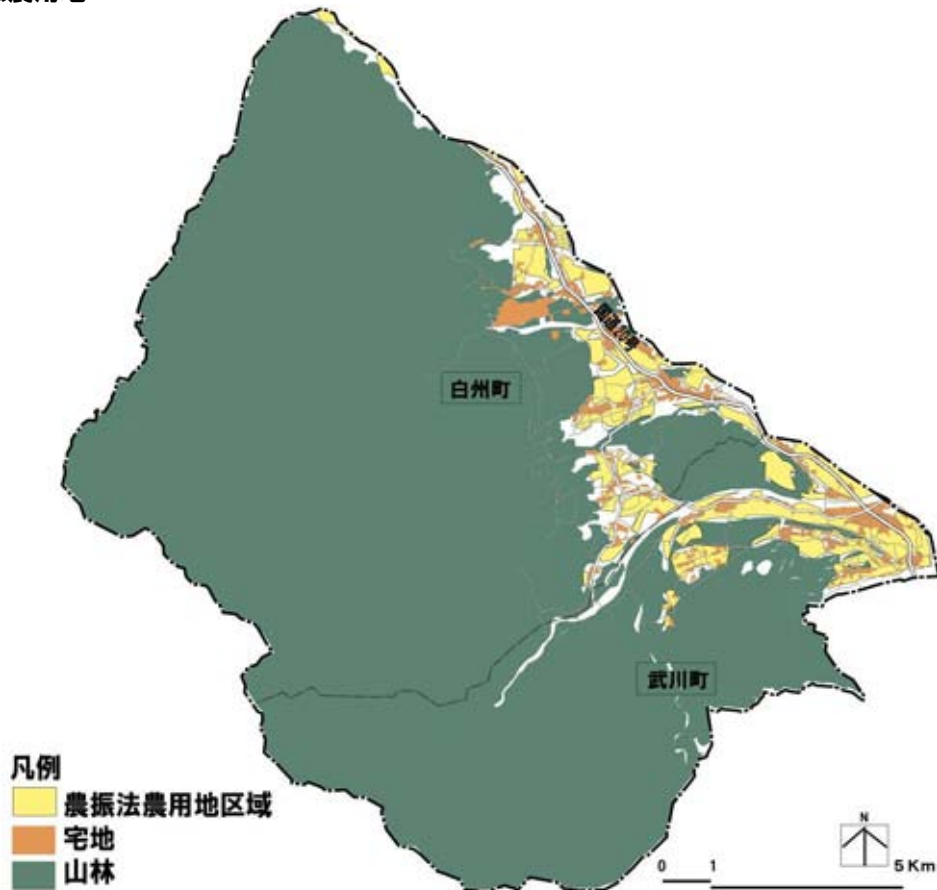


土砂災害危険箇所



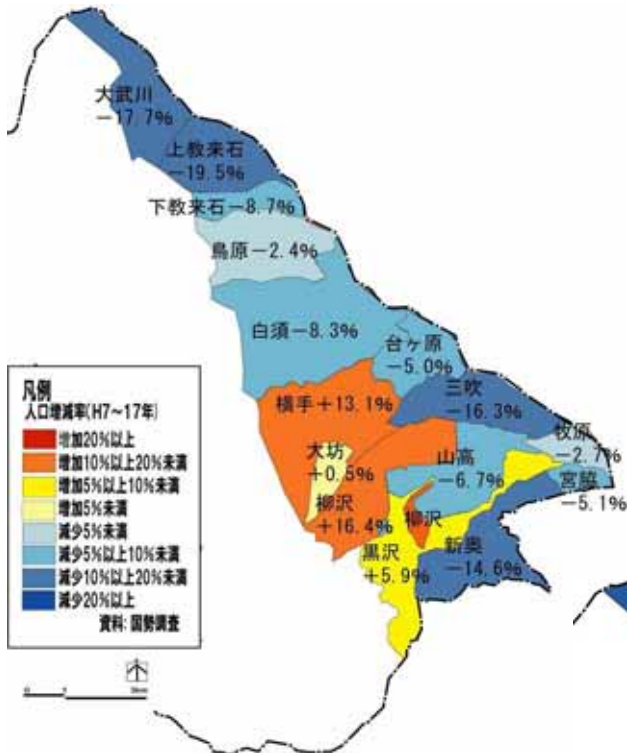
【農地系土地利用条件】

農振法農用地

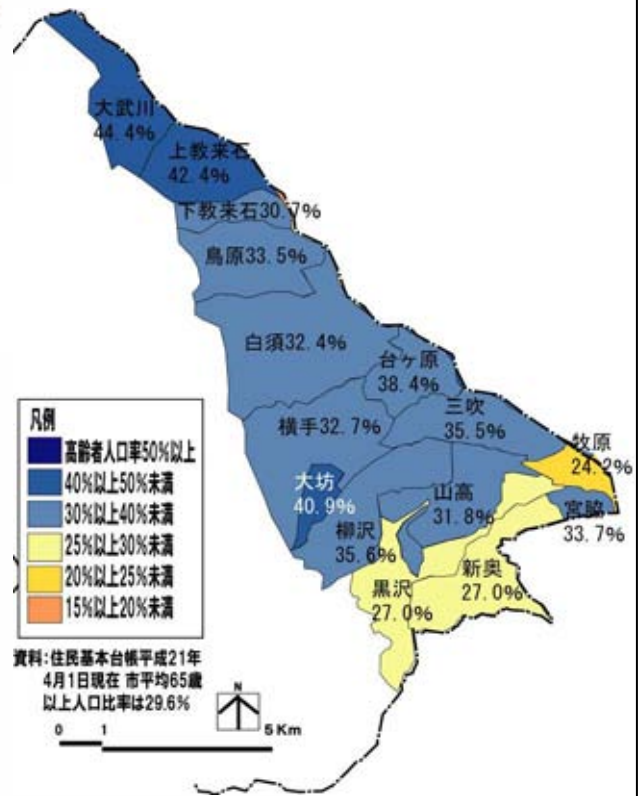


【都市系土地利用の現況動向】

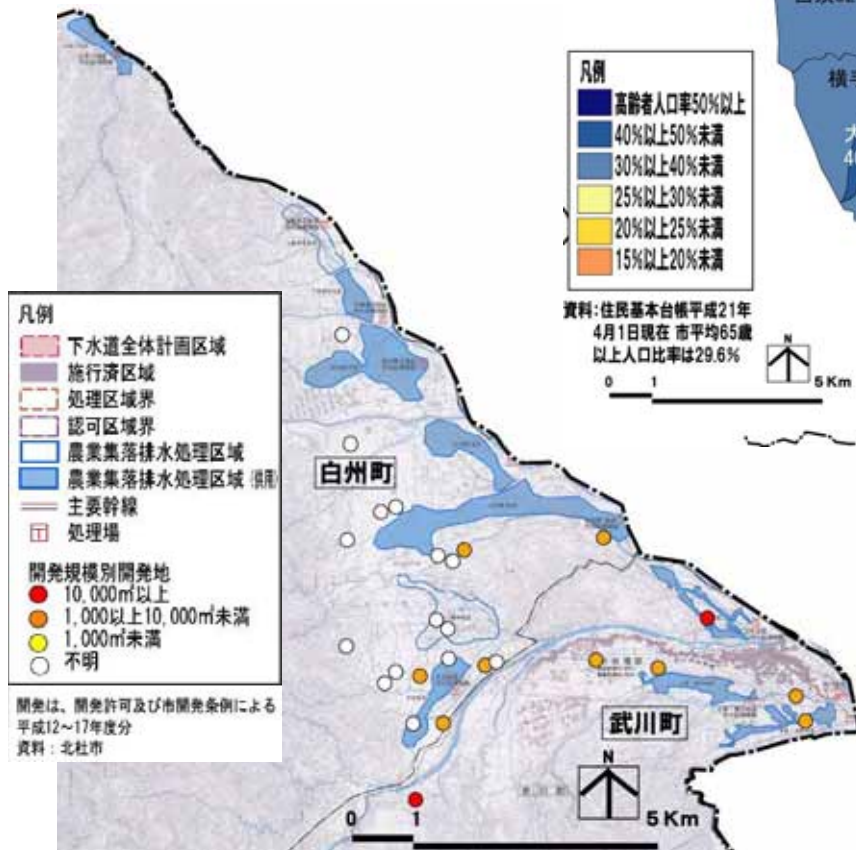
地区別人口増減率(H7~H17)



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。

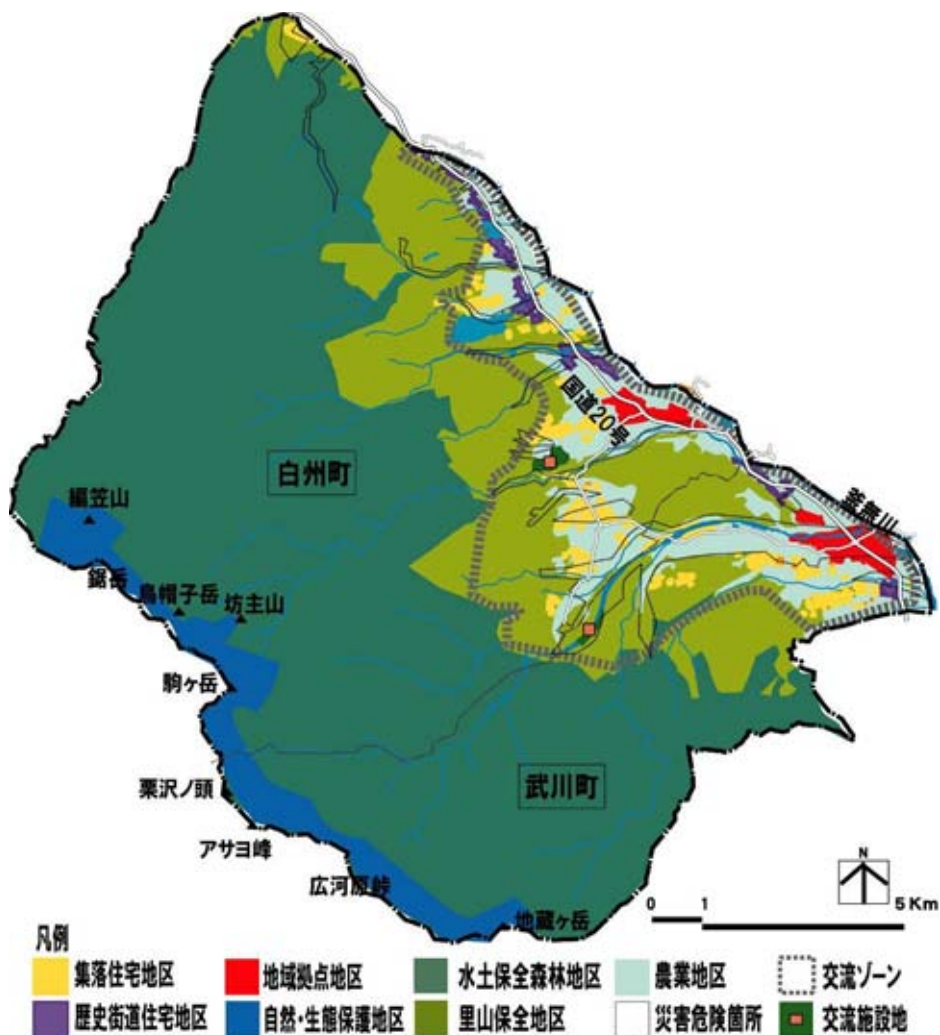
#### ⑥ 里山保全地区

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

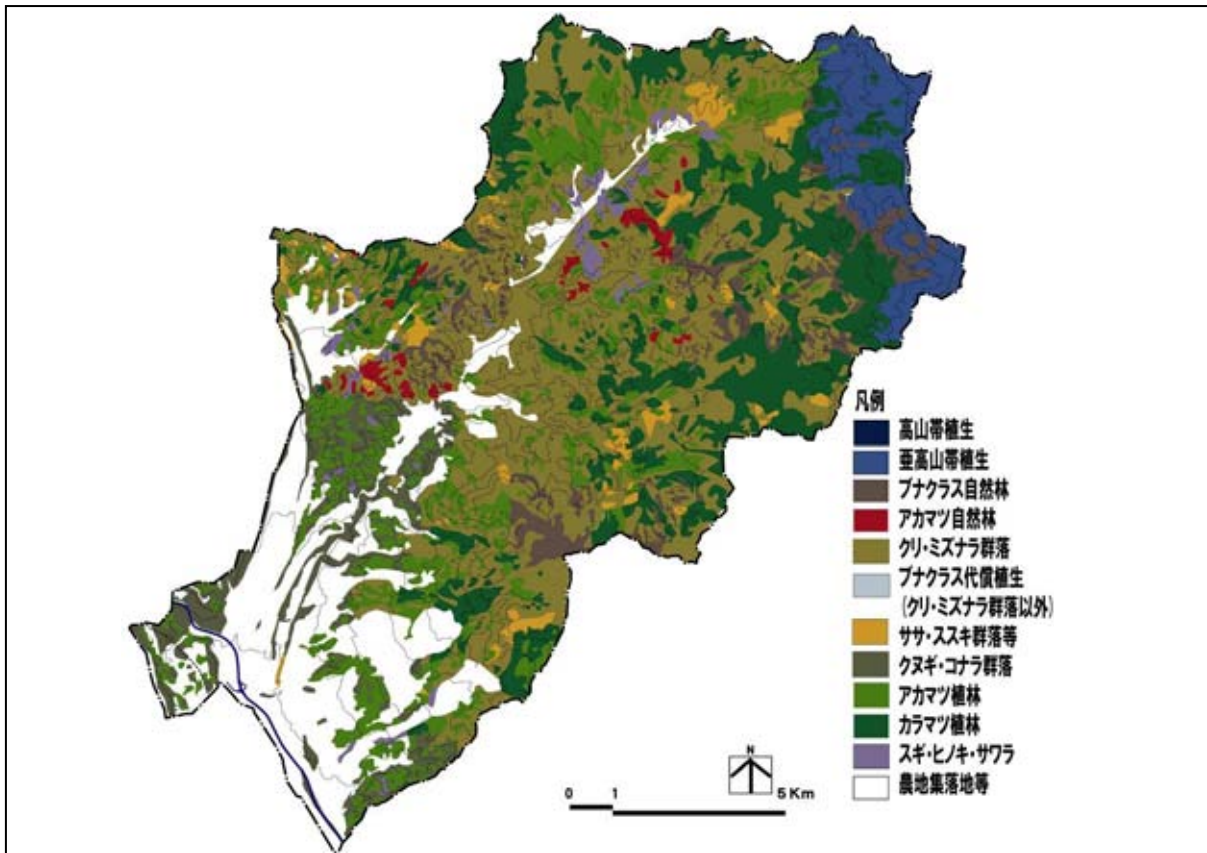
##### ① 農業を柱として培う土地利用

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。

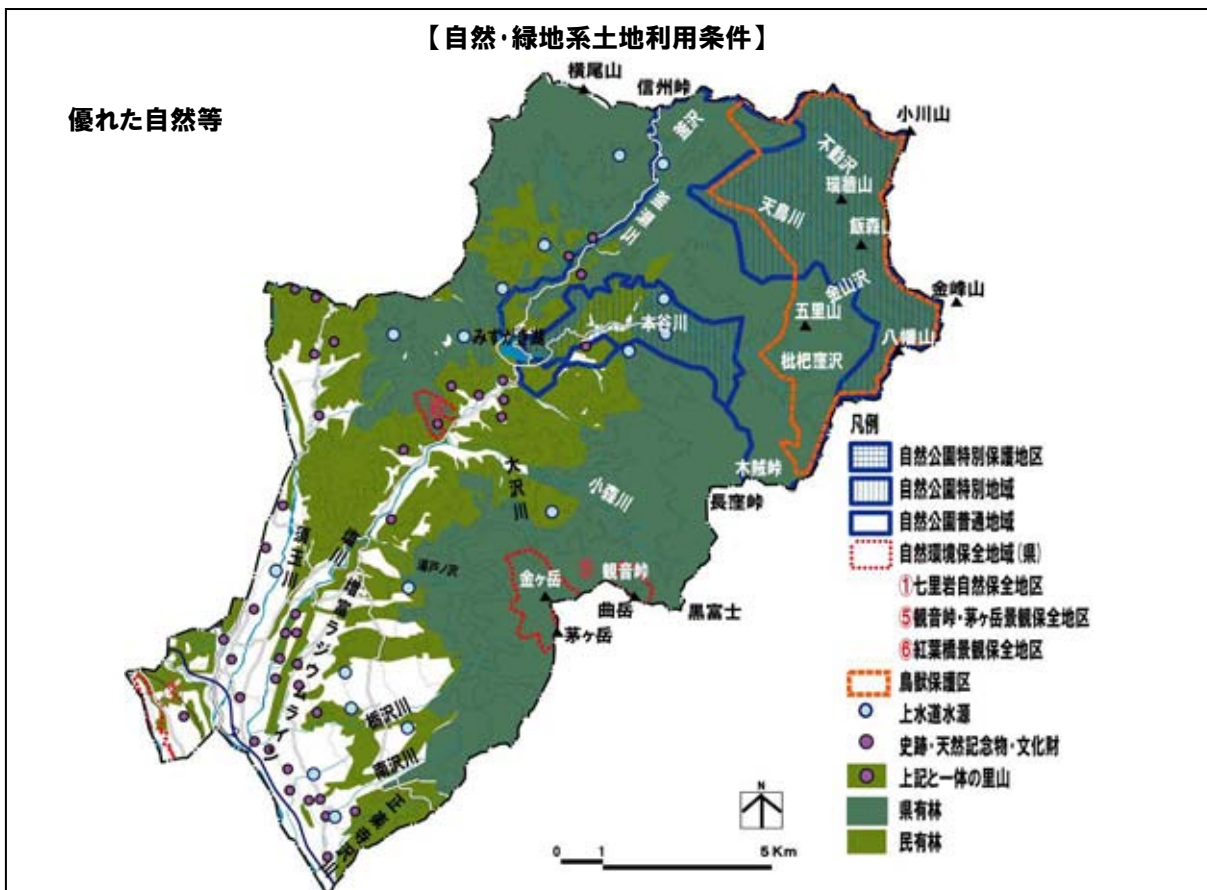
##### ② 自然や地域文化と共生し、その魅力を引き出す土地利用

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。

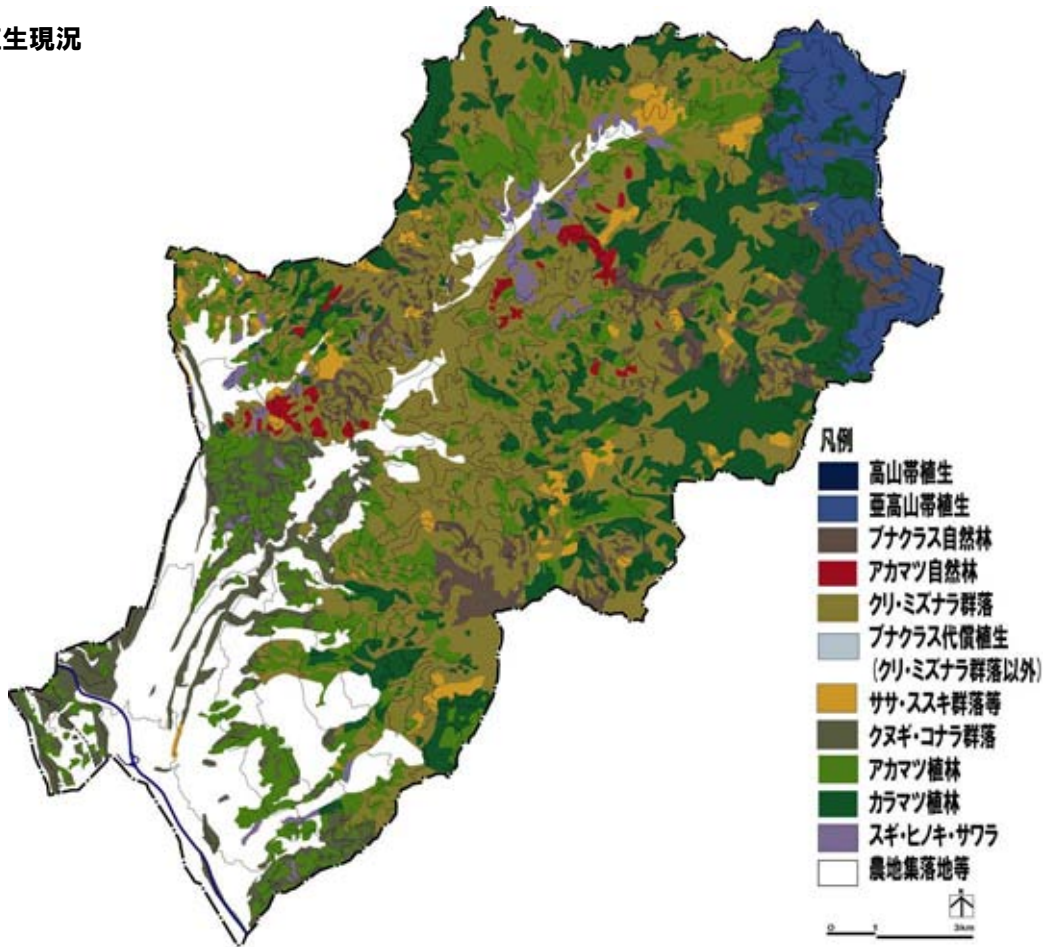
茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用現況



茅ヶ岳・瑞牆山地域の土地利用構想現況条件

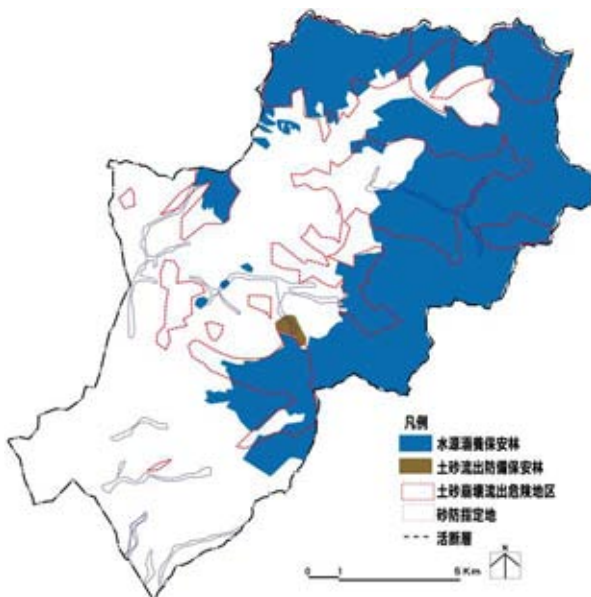


植生現況

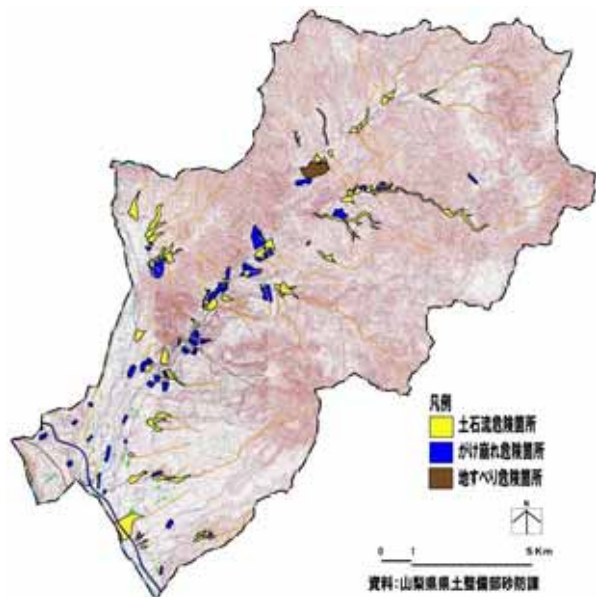


【自然・防災系土地利用条件】

水土保全条件

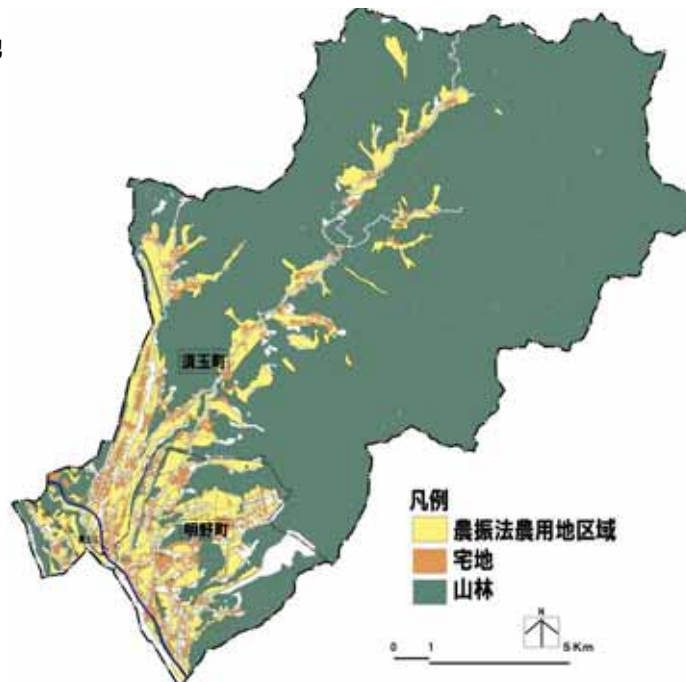


土砂災害危険箇所



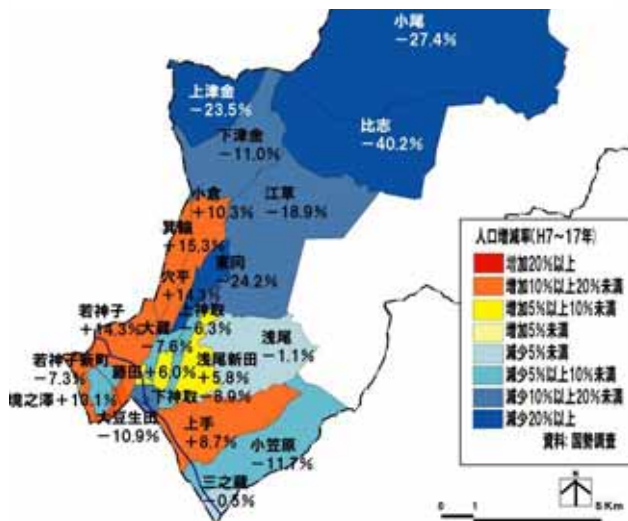
【農地系土地利用条件】

農振法農用地



【都市系土地利用の現況動向】

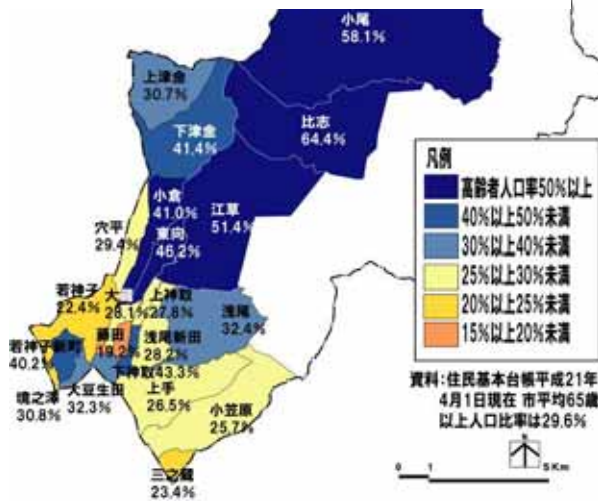
地区別人口増減率(H7~H17)



下水道計画区域と開発の立地動向



地区別高齢人口率(H21)



## 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。

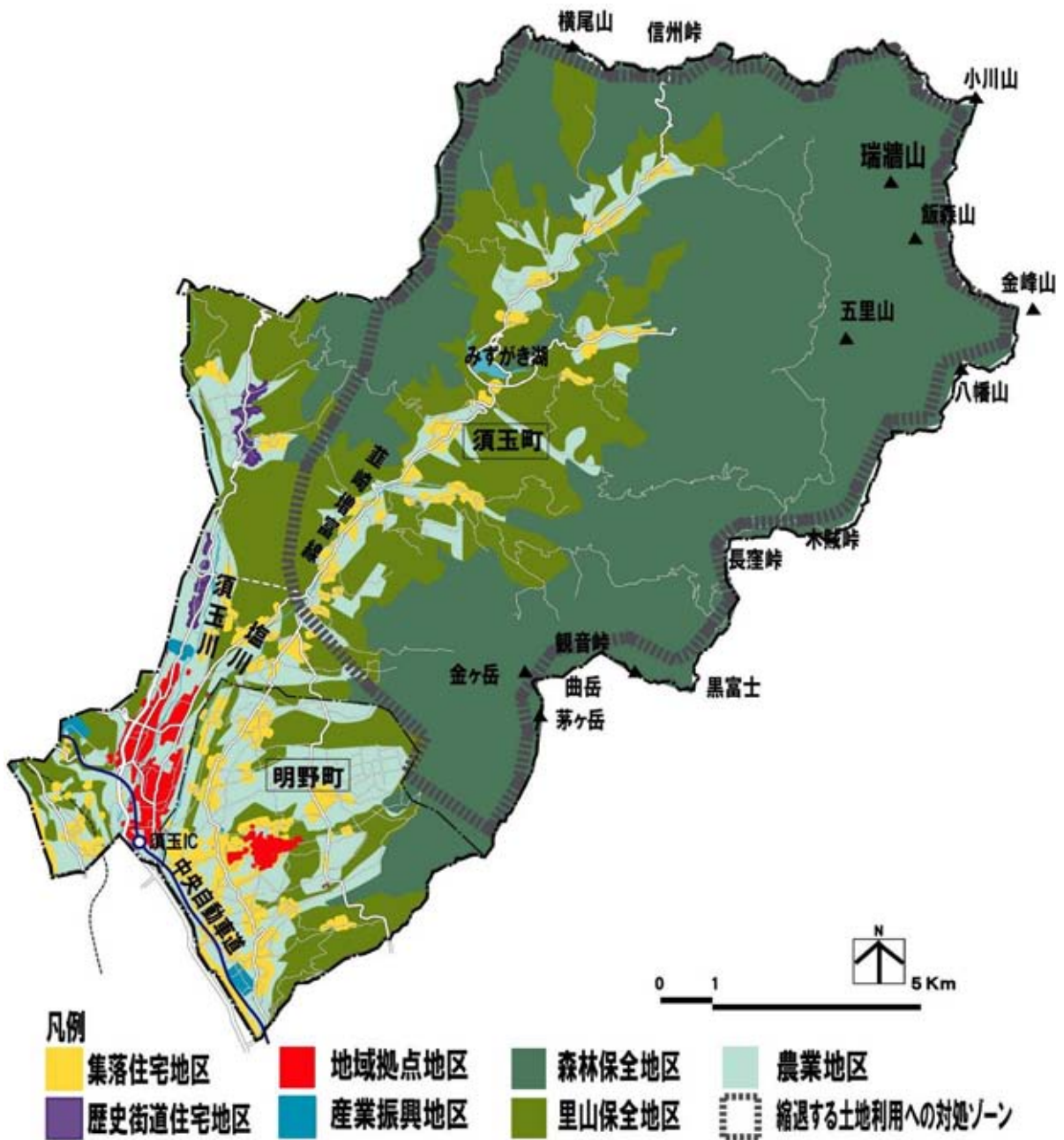
⑥ 里山保全地区

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
<b>八ヶ岳南麓高原地域</b> 目標:八ヶ岳の自然と共生する高原生活圏の形成						
<b>(1) 自然環境の保全・維持・再生</b>						
<b>① 県有林地域における自然環境の保全</b>						
●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)	●	●	●		
<b>② 民有林地域における自然環境の保全</b>						
●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)	●	●		●	
<b>(2) 都市的土地利用の形成</b>						
<b>① 開発が進行する別荘開発地区での対処</b>						
●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	●	●			
<b>② 別荘開発地区における良好な環境の形成</b>						
●自然地形を極力改変しない宅地造成	・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	●	●	●	●	
<b>③ 大規模開発等への計画的な対応</b>						
●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		●		●	
<b>④ 地域主導による別荘地域のまちづくり</b>						
●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
<b>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</b>						
<b>(1) 自然防災への安全な土地利用の確保</b>						
●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	●	●			
<b>(2) 都市的土地利用の形成</b>						
<b>① 安定的定住のための土地利用の形成</b>						
●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、市街地や集落地の土地利用形成	●	●			
	・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、管理しやすい集落地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の土地利用形成	・歩いて生活できる拠点集落地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)		●			
<b>② 地域資源を活用した交流型土地利用ゾーンの形成</b>						
●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、地域や集落地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
<b>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</b>						
<b>(1) 自然・農・林・文化資源の保全・活用</b>						
<b>① 地域の多彩な森林系の土地利用の保全・活用</b>						
●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）	●	●		●	●
<b>② 農業・農村における環境の維持と活用</b>						
●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	●	●	●	●	●
<b>(2) 集約型土地利用の形成と適正な管理</b>						
●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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 地域拠点として、公共公益施設の整備誘導を必要とする。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> </ul>

### 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

