

[參考資料]

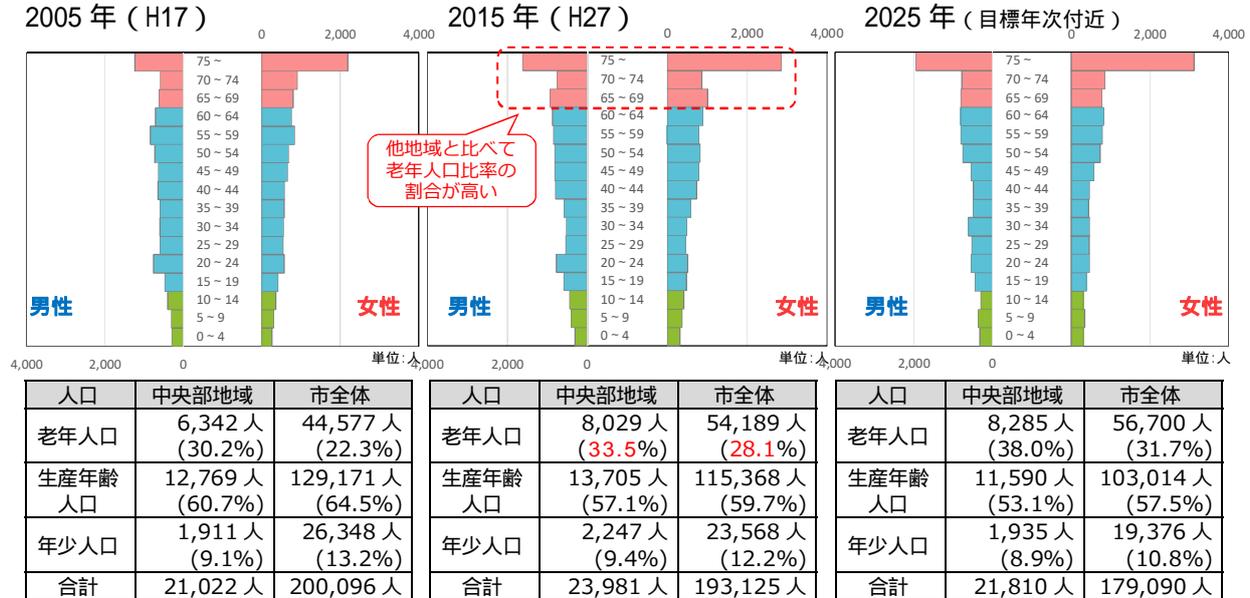
参考 1 各都市機能誘導区域の地域特性

重点都市機能誘導区域・甲府駅周辺の特性

(1) 人口動向：中央部地域

高い老年人口比率

2015年で既に市全体及び他地域と比べて老年人口比率（65歳以上割合）が高い状況で、介護福祉施設や医療施設の充実が求められる可能性があります。



出典：総務省国勢調査（2005年、2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(2) 地域資源

潜在力のある文化施設 豊富な働く場

中央部地域では、様々なニーズに対応した多様な都市機能が集積しており、文化施設も多く立地しています。それら施設は、更なるまちなかの回遊機能を高めており、今後も市全体及び本区域内の活性化に寄与する施設の整備が検討されています。

事業所数も他地域に比べて豊富にある中で、子育てしながら、いきいきと活躍できる環境整備が求められています。

【甲府城周辺地域活性化実施計画の推進】

- ・甲府城を活かし歴史や文化が感じられる新たな宝創りを進めることにより、まちなかの活性化につなげます。

整備イメージ



【甲府市遊亀公園・附属動物園整備計画(実施計画)の推進】

- ・くらしと学びの応援創りを進めるため、施設の複合化等も視野に入れた中で、子育て世代等の利用者のニーズに沿った整備を推進します。

展示イメージ



【他地域と比較して豊富な働く場】

- ・中央部地域は、他地域と比較して事業所が最も多くあり、働く場が豊富にあるため、その環境を十分に活かしたライフ・デザイン創りを進めます。

表 各地域の事業所数・従業者数

	事業所数	従業者数(人)
中央部地域	3,490	35,044
南部地域	3,068	32,619
東部地域	1,751	15,094
北部地域	1,080	8,995
西部地域	2,302	19,046

出典：総務省統計局・経済産業省 2014年経済センサス

(3) 土地利用

高い空き家数の割合 増加する低未利用地 点在する一団の公共公益施設用地
 中央部地域は、他地域に比べて世帯数に対する空き家数の割合が最も高い状況です。
 区域内には低未利用地が広く点在しており、2012年から2017年の5年間では、約1.4倍の面積に増加しています。
 一団の公共公益施設用地も多く立地しており、施設の集約などに伴い、低未利用の建物や用地が発生する可能性が他地域よりも高い状況です。

【他地域と比較して最も多い空き家数割合】

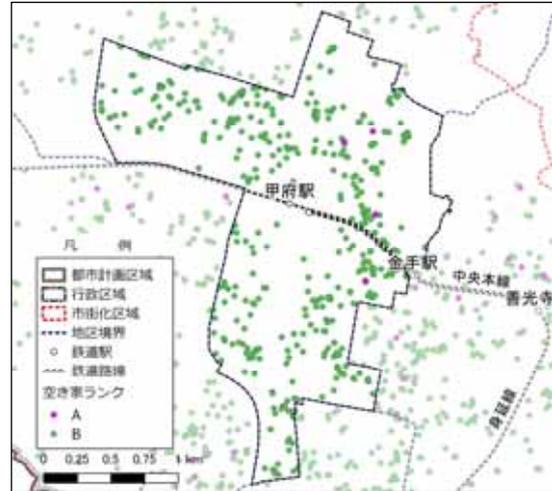
・中央部地域は、再利用が可能な空き家数割合が多い状況であり、世帯数の約3%を占めています。

	空き家数 (A+B) (戸)	世帯数 (戸)	世帯数に対する 空き家数割合(%)
中央部地域	409	12,296	3.33
南部地域	490	26,684	1.84
東部地域	399	17,648	2.26
北部地域	402	16,349	2.46
西部地域	362	16,937	2.14

- A：小規模の修繕等により再利用が可能
(又はほとんど修繕等の必要はない)
- B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない
(多少の改修工事等により再利用が可能)

出典：甲府市空家実態調査報告書（2017年）
 甲府市住民基本台帳世帯数（2018年8月末）

空き家の分布状況（中央部地域）

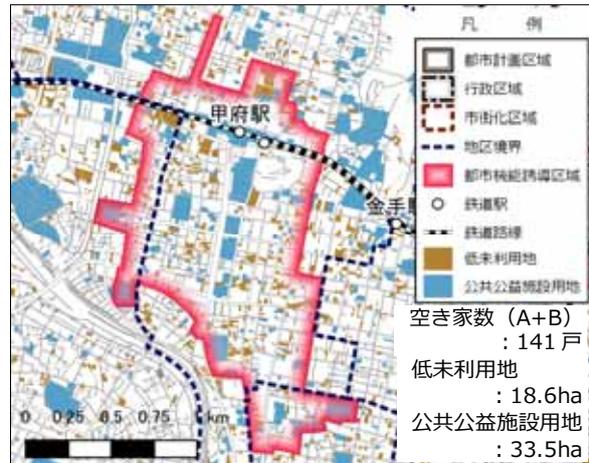


【区域内の低未利用地・公共公益施設用地の状況】

2012年（H24）

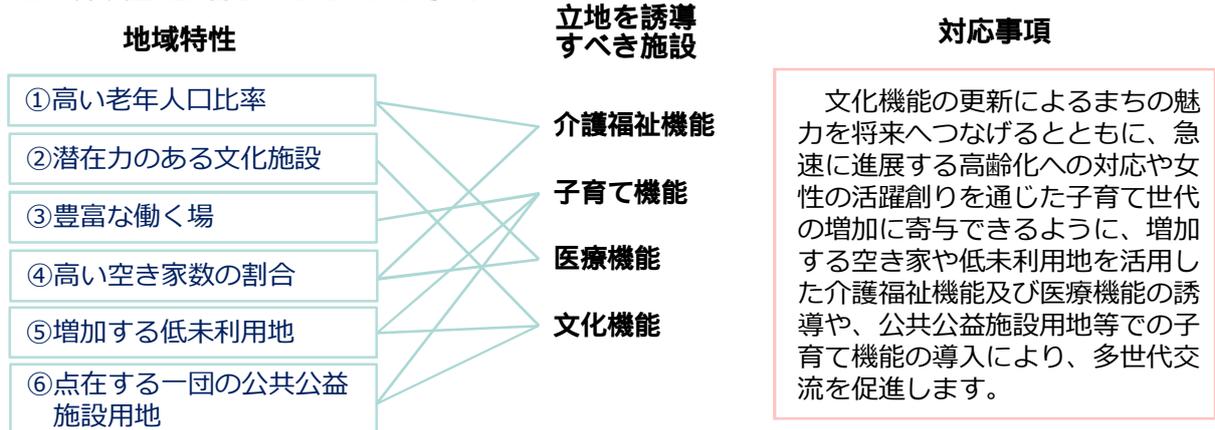


2017年（H29）



※低未利用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、その他の空地（平面駐車場、建物跡地等）を抽出
 ※公共公益施設用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公益施設用地（官公庁施設、文教厚生施設）及び交通施設用地を抽出
 出典：甲府市都市計画基礎調査（2017年）、甲府市空家実態調査報告書（2017年）

地域特性を踏まえた対応事項



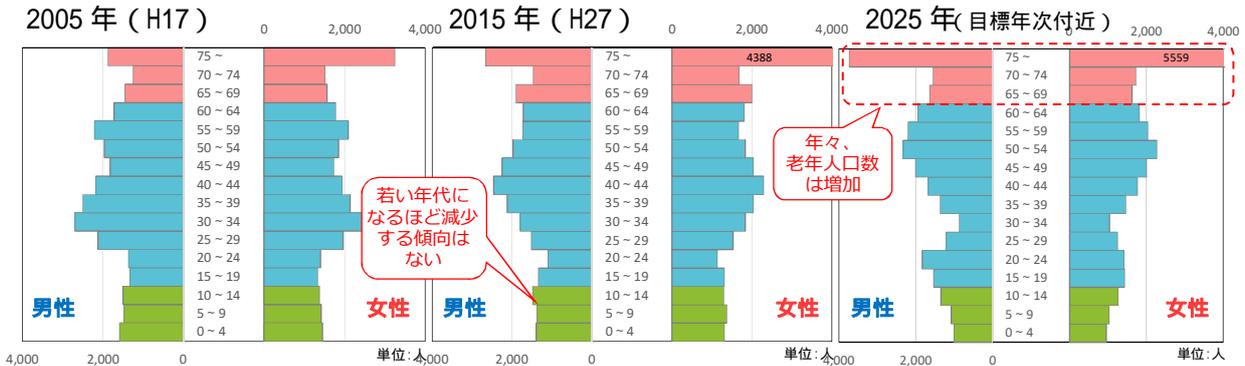
都市機能誘導区域・南甲府駅周辺の特性

(1) 人口動向：南部地域

高比率な年少人口と生産年齢人口 老年人口数の高い増加率

市全体と比べて、生産年齢人口比率（15～64 歳割合）及び年少人口比率（0～14 歳割合）が高い状況で、東西南北 4 地域の中で最も高くなっています。更に、2015 年の人口ピラミッドを見ても、他地域に見られる若い年代になるほど減少傾向はない状況で、子育て施設や医療施設の充実が求められています。

その一方で、老年人口（65 歳以上）は、年々増加する見込みであり、介護福祉施設や医療施設への更なるニーズの高まりが想定されます。



人口	南部地域	市全体	人口	南部地域	市全体	人口	南部地域	市全体
老年人口	10,895 人 (18.7%)	44,577 人 (22.3%)	老年人口	14,109 人 (24.4%)	54,189 人 (28.1%)	老年人口	15,859 人 (28.3%)	56,700 人 (31.7%)
生産年齢人口	38,599 人 (66.2%)	129,171 人 (64.5%)	生産年齢人口	35,517 人 (61.4%)	115,368 人 (59.7%)	生産年齢人口	33,489 人 (59.7%)	103,014 人 (57.5%)
年少人口	8,814 人 (15.1%)	26,348 人 (13.2%)	年少人口	8,240 人 (14.2%)	23,568 人 (12.2%)	年少人口	6,701 人 (12.0%)	19,376 人 (10.8%)
合計	58,308 人	200,096 人	合計	57,866 人	193,125 人	合計	56,049 人	179,090 人

出典：総務省国勢調査（2005 年、2015 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018 年）

(2) 人口分布・都市施設・公共交通

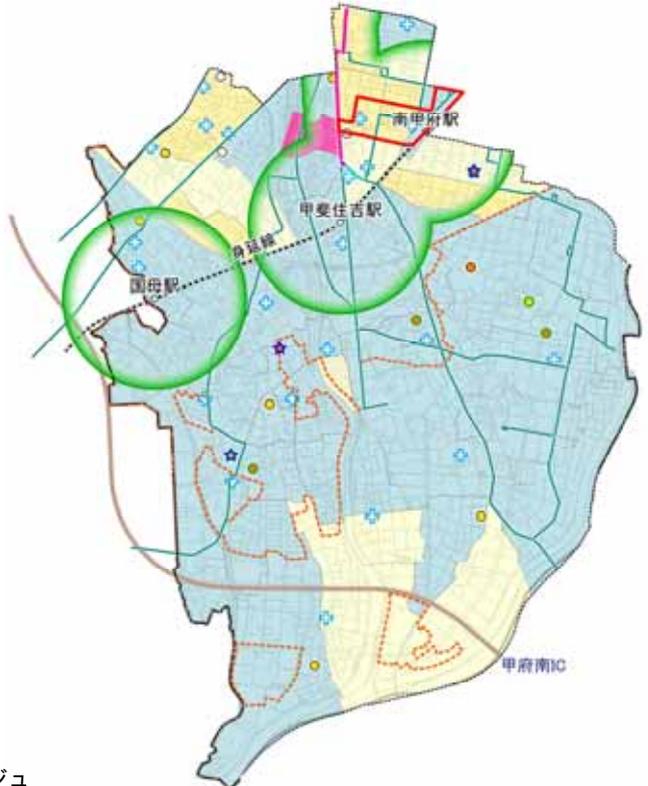
広域性のある南甲府駅周辺での幼年人口数の増加見込み

2015 年から 2025 年の 0～4 歳人口増減率は、地域全体が減少見込みの中で、南甲府駅周辺では増加が見込まれており、子育て施設や医療施設の立地が求められる可能性があります。

子育て施設や医療施設は、南甲府駅西側等において立地していますが、国母駅及び甲斐住吉駅周辺での立地は少ない状況です。

30 本/日以上 の運行本数を有する基幹的なバス路線が身延線北側にあり、身延線南側等のバス路線も南甲府駅周辺とつながっており、区域周辺は、地域内からのアクセス性が高い状況です。

0～4 歳人口増減率(2015～2025 年) +
子育て施設・医療施設分布状況 +
基幹的公共交通徒歩利用圏



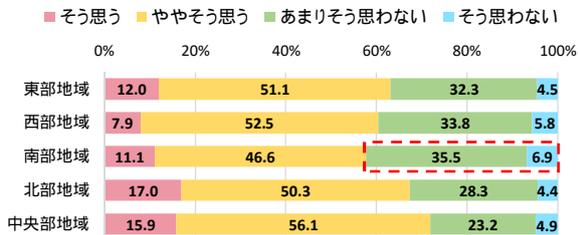
出典：甲府市 子育てガイドブック（2019 年度）
甲府市 HP 地域子育て支援センター、幼児教育センター
こつふ医療・介護情報（2019 年 3 月）
山梨県地域医療支援センターHP 山梨の地域医療の現状、
JR 東海、JR 東日本、バス会社、やまなしバスコンシェルジュ

(3) 市民意向

子育て支援への実感度や医療施設の利便性への更なる意向

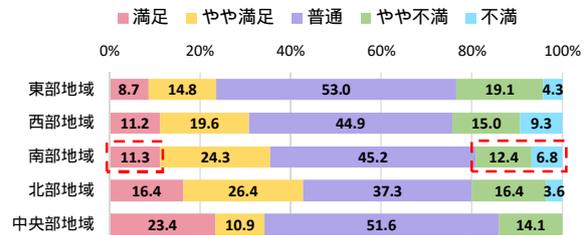
市民意向調査より、子ども・子育てへの支援が充実していると思わない又はあまりそう思わないと回答した割合が最も高くなっています。病院などの医療施設の利用しやすさに対しては、満足と回答した割合は低くなっており、不満又はやや不満と回答した割合は20%に近い状況です。

「子ども・子育てへの支援が充実している」の実感度



出典：甲府市市民実感度調査（2018年）

「病院などの医療施設の利用しやすさ」の満足度



出典：甲府市都市計画マスタープランアンケート

(4) 土地利用

低未利用地の増加 まとまりのある公共公益施設用地

誘導施設の立地誘導の種地として想定される区域内の低未利用地は、複数点在しており、2012年から2017年の5年間では、甲府駅周辺以外の区域の中で最も面積の増加が見られます。

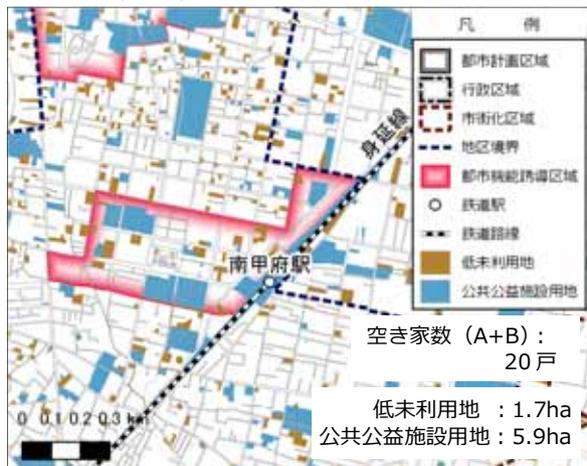
公共公益施設用地は、学校、病院等として活用されており、今後も区域内のまとまりのある土地として有効活用されることが望まれます。

【区域内の低未利用地・公共公益施設用地の状況】

2012年（H24）



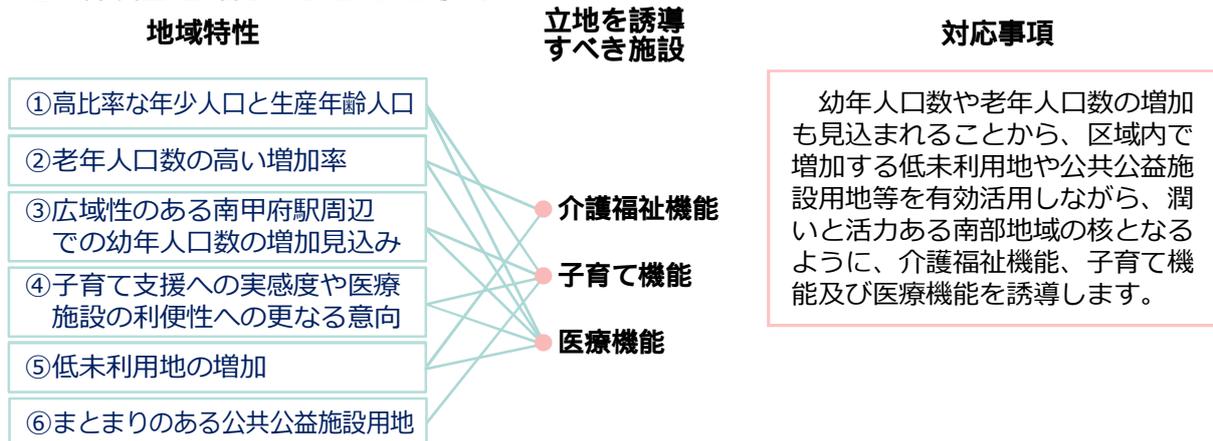
2017年（H29）



※低未利用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、その他の空地（平面駐車場、建物跡地等）を抽出
※公共公益施設用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公益施設用地（官公庁施設、文教厚生施設）及び交通施設用地を抽出

出典：甲府市都市計画基礎調査（2017年）、甲府市空家実態調査報告書（2017年）

地域特性を踏まえた対応事項



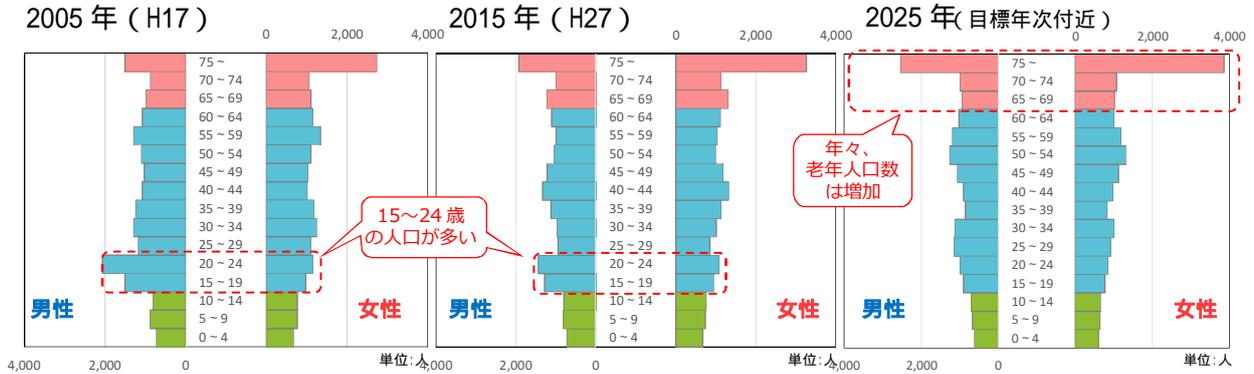
都市機能誘導区域・酒折駅及び善光寺駅周辺の特性

(1) 人口動向：東部地域

15～24歳の人口数の多さ 継続的な老年人口数の増加

年齢3区分の人口構成は、市全体とおおむね同程度ですが、大学や高校が多く立地する環境のため、15～24歳の人口数が多い状況であり、他地域では見られない特徴を持った人口動向が見られます。

老年人口（65歳以上）は、年々増加する見込みであり、介護福祉施設や医療施設への更なるニーズの高まりが想定されます。



人口	東部地域	市全体
老年人口	8,282人 (22.3%)	44,577人 (22.3%)
生産年齢人口	24,175人 (65.2%)	129,171人 (64.5%)
年少人口	4,645人 (12.5%)	26,348人 (13.2%)
合計	37,102人	200,096人

人口	東部地域	市全体
老年人口	9,892人 (27.0%)	54,189人 (28.1%)
生産年齢人口	22,186人 (60.6%)	115,368人 (59.7%)
年少人口	4,525人 (12.4%)	23,568人 (12.2%)
合計	36,603人	193,125人

人口	東部地域	市全体
老年人口	10,426人 (30.0%)	56,700人 (31.7%)
生産年齢人口	20,416人 (58.8%)	103,014人 (57.5%)
年少人口	3,895人 (11.2%)	19,376人 (10.8%)
合計	34,737人	179,090人

出典：総務省国勢調査（2005年,2015年） 国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

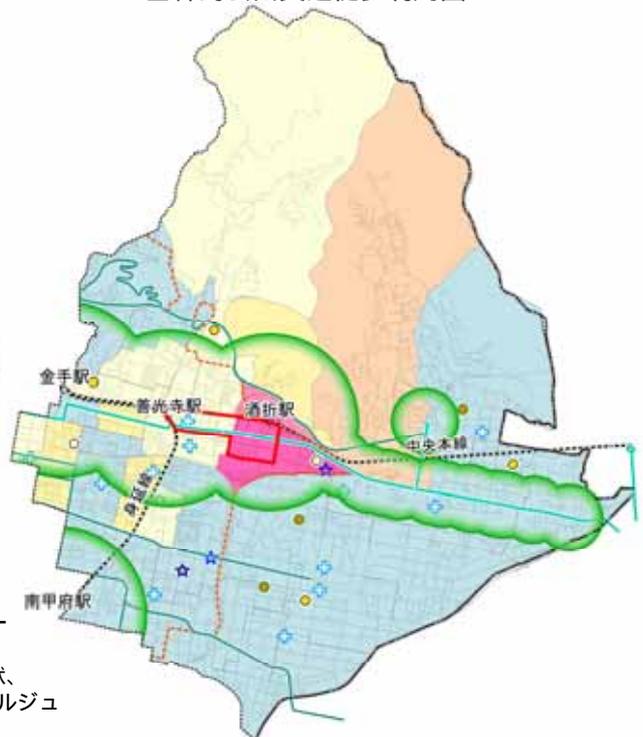
(2) 人口分布・都市施設・公共交通

公共交通の利便性が高い酒折駅周辺の幼年人口数の増加見込み

2015年から2025年の0～4歳人口増減率は、地域全体が減少見込みの中で、酒折駅及び善光寺駅周辺では増加が見込まれており、子育て施設や医療施設の立地が求められる可能性があります。

酒折駅及び善光寺駅周辺を主として公共交通網が形成されており、区域周辺は地域内からのアクセス性が高い状況です。

0～4歳人口増減率(2015～2025年) +
子育て施設・医療施設分布状況 +
基幹的公共交通徒歩利用圏



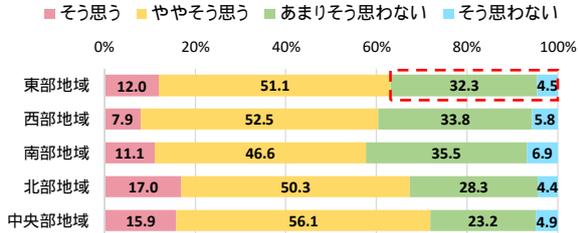
出典：甲府市 子育てガイドブック（2018年度）
甲府市 HP 地域子育て支援センター、幼児教育センター
こうふ医療・介護情報（2019年3月）
山梨県地域医療支援センターHP 山梨の地域医療の現状、
JR 東海、JR 東日本、バス会社、やまなしバスコンシェルジュ

(3) 市民意向

子育て支援への更なる意向と医療施設への低い満足度

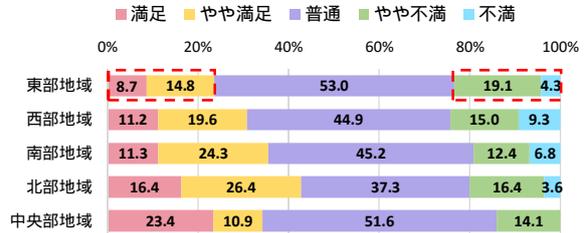
市民意向調査より、子ども・子育てへの支援が充実していると思わない又はあまりそう思わないと回答した割合が高くなっています。病院などの医療施設の利用しやすさに対しては、満足又はやや満足と回答した割合は低くなっており、不満又はやや不満と回答した割合は20%を超える状況です。

「子ども・子育てへの支援が充実している」の実感度



出典：甲府市市民実感度調査（2018年）

「病院などの医療施設の利用しやすさ」の満足度



出典：甲府市都市計画マスタープランアンケート

(4) 土地利用

周辺に影響が懸念される空き家の多さ 酒折駅周辺での公共公益施設用地

東部地域は、再利用が可能な空き家（A,B）の数が、他地域と比較して特筆すべき違いはありませんが、周辺に影響が懸念される空き家（C,D）の数は、他地域よりも多い状況です。

誘導施設の立地誘導の種地として想定される区域内の低未利用地は、主に駐車場として利用されている箇所が複数点在していますが、面積としては減少しています。また、公共公益施設用地は、酒折駅周辺で駅舎や学校等の用地となっています。

【地域別の空き家戸数】

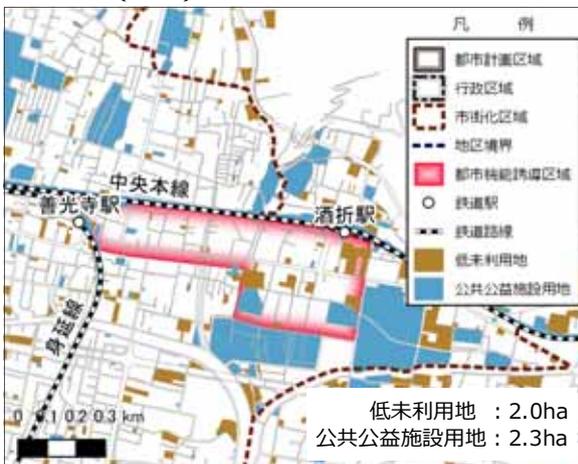
地域	A (戸)			D (戸)		
	A	B	計	C	D	計
中央部地域	6	403	409	133	39	172
南部地域	30	460	490	114	18	132
東部地域	39	360	399	137	37	174
北部地域	6	396	402	118	26	144
西部地域	14	348	362	98	21	119

- A：小規模の修繕等により再利用が可能（又はほとんど修繕等の必要はない）
- B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない（多少の改修工事等により再利用が可能）
- C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- D：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる）

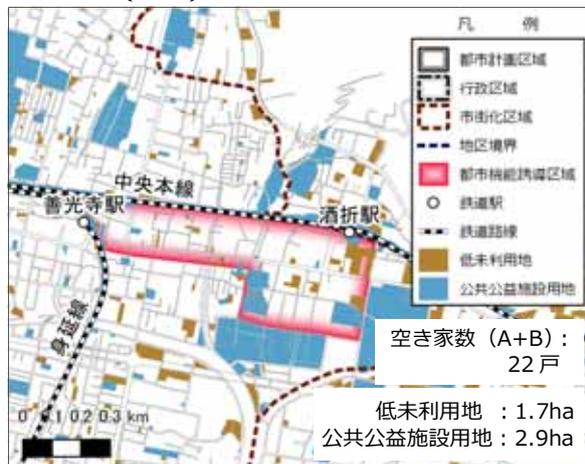
出典：甲府市空家実態調査報告書（2017年）

【区域内の低未利用地・公共公益施設用地の状況】

2012年（H24）

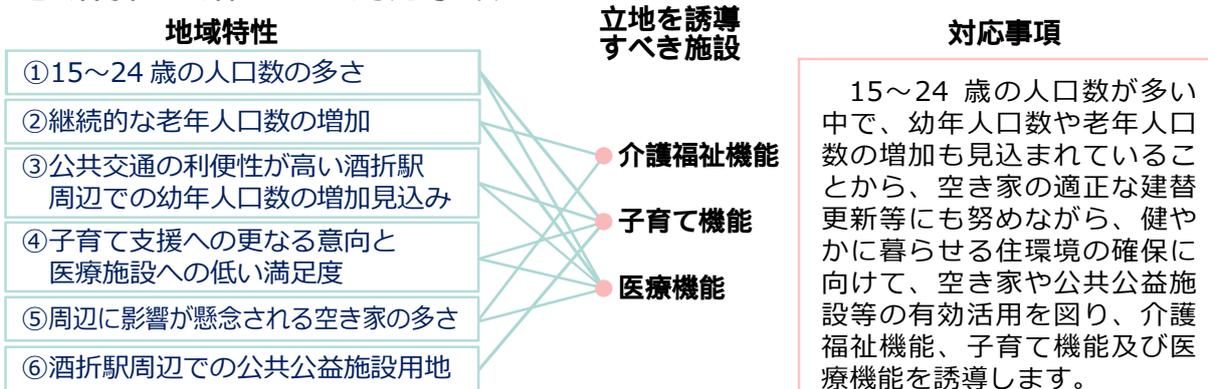


2017年（H29）



※低未利用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、その他の空地（平面駐車場、建物跡地等）を抽出
 ※公共公益施設用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公益施設用地（官公庁施設、文教厚生施設）及び交通施設用地を抽出
 出典：甲府市都市計画基礎調査（2017年）、甲府市空家実態調査報告書（2017年）

地域特性を踏まえた対応事項

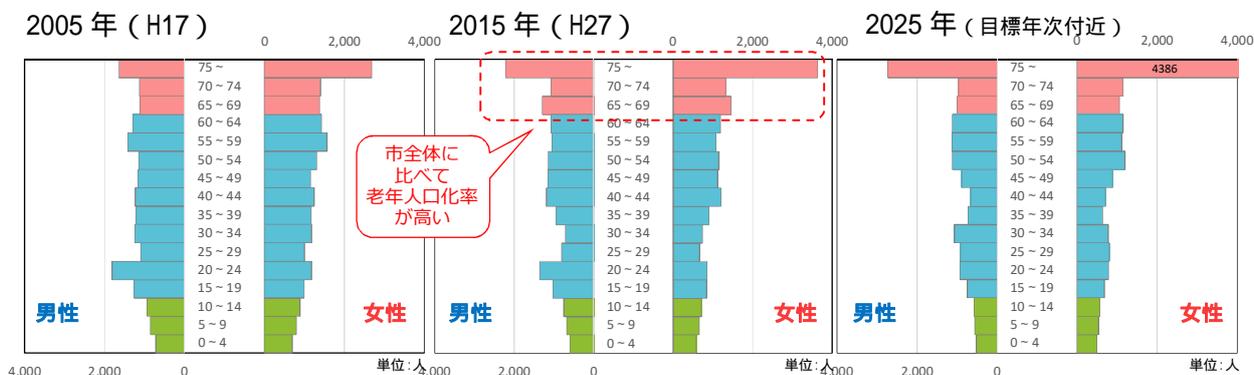


都市機能誘導区域・湯村温泉郷周辺の特徴

(1) 人口動向：北部地域

高い老年人口比率

2015年では市全体と比べて老年人口比率（65歳以上割合）が高い状況で、東西南北4地域の中でも最も高い高齢化率となっています。今後も老年人口は、人数及び割合ともに増加傾向の見込みであり、介護福祉施設や医療施設への更なるニーズの高まりが想定されます。



人口	北部地域	市全体
老年人口	9,333人 (23.8%)	44,577人 (22.3%)
生産年齢人口	25,073人 (63.8%)	129,171人 (64.5%)
年少人口	4,883人 (12.4%)	26,348人 (13.2%)
合計	39,289人	200,096人

人口	北部地域	市全体
老年人口	10,985人 (31.3%)	54,189人 (28.1%)
生産年齢人口	20,167人 (57.4%)	115,368人 (59.7%)
年少人口	3,967人 (11.3%)	23,568人 (12.2%)
合計	35,119人	193,125人

人口	北部地域	市全体
老年人口	11,278人 (34.6%)	56,700人 (31.7%)
生産年齢人口	18,036人 (55.4%)	103,014人 (57.5%)
年少人口	3,247人 (10.0%)	19,376人 (10.8%)
合計	32,561人	179,090人

出典：総務省国勢調査（2005年、2015年） 国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

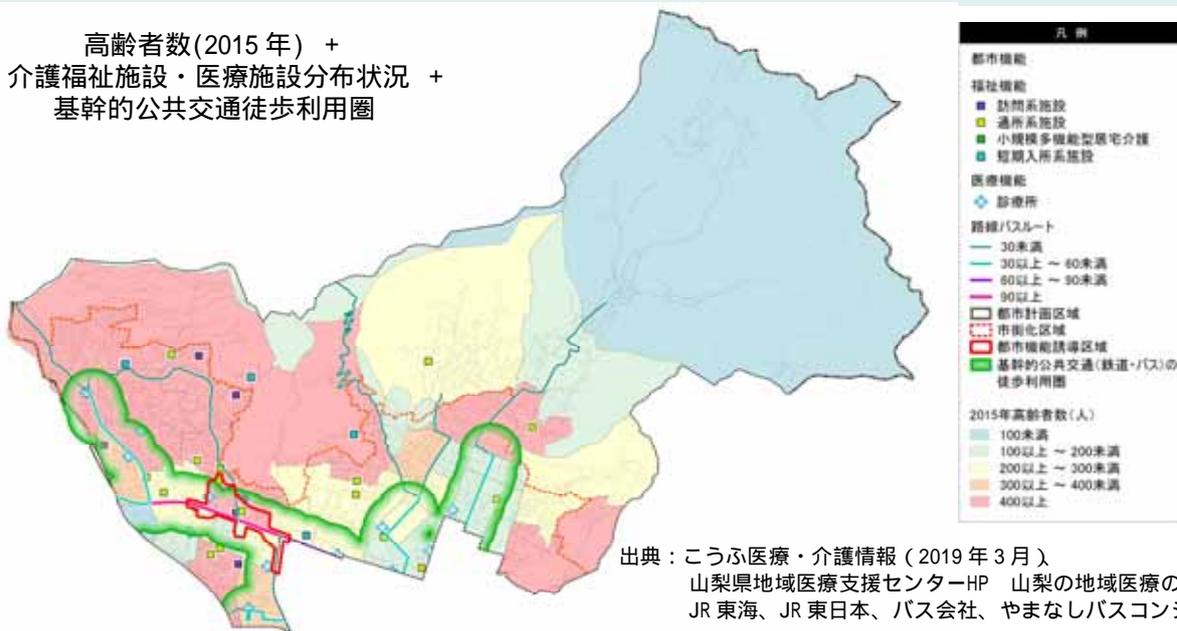
(2) 人口分布・都市施設・公共交通

交通アクセスの良い拠点での地域資源を活かした介護福祉・医療施設の立地

開湯1,200年の歴史を持つ湯村温泉郷周辺は、高齢者数が多く、介護福祉施設の集積した立地が見られ、周辺の医療施設とともに、温泉療養や温泉施設を備えたりリハビリテーションなどの地域住民の健康とコミュニティ活動の場となっています。また、北側には豊かな自然があり、湯村山の散策路等も健康増進に寄与しています。

鉄道駅はないものの、甲府駅から90本/日以上 の運行本数を有する基幹的なバス路線が区域周辺を通過しており、地域内からのアクセス性が良い状況です。

高齢者数(2015年) +
介護福祉施設・医療施設分布状況 +
基幹的公共交通徒歩利用圏



出典：こうふ医療・介護情報（2019年3月）
山梨県地域医療支援センターHP 山梨の地域医療の現状、
JR東海、JR東日本、バス会社、やまなしバスコンシェルジュ

(3) 市民意向

介護福祉施設の高い需要 子育て環境への高い関心

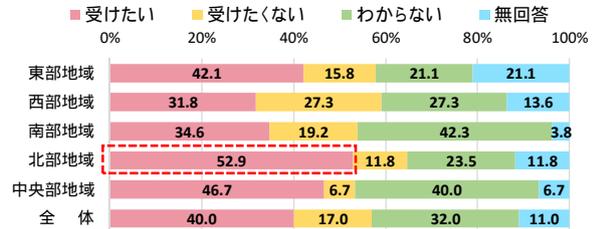
市民意向調査より、北部地域では、日頃の生活の中で自分の健康について不安や悩みを抱えており、有料でも支援を受けたいという割合が他地域より高くなっており、介護福祉施設への需要が高い状況です。

子育て環境では、子育てしながら働ける職住近接しているまちへの回答割合が他地域より高くなっており、地域内で利用しやすい子育て施設に対する高い関心が見られます。

日頃の生活の中での不安や悩み

地域	自分の健康のこと
東部地域	60.2%
西部地域	64.8%
南部地域	63.0%
北部地域	66.4%
中央部地域	62.5%
市全体	63.9%

有料でも介護福祉の支援を受けたいか



出典：甲府市高齢者保健福祉計画見直しのためのアンケート

子育て環境への配慮



出典：甲府市都市計画マスタープランアンケート

(4) 土地利用

幹線道路沿道の低未利用地の存在 点在する公共公益施設用地

誘導施設の立地誘導の種地として想定される区域内の低未利用地は、2012年から2017年の5年間で大きな変化はありませんが、幹線道路沿道に1ha程度の空き地等も見られます。

幹線道路沿道ではないものの、公民館等の公共公益施設用地も点在して見られます。

【区域内の低未利用地・公共公益施設用地の状況】

2012年 (H24)

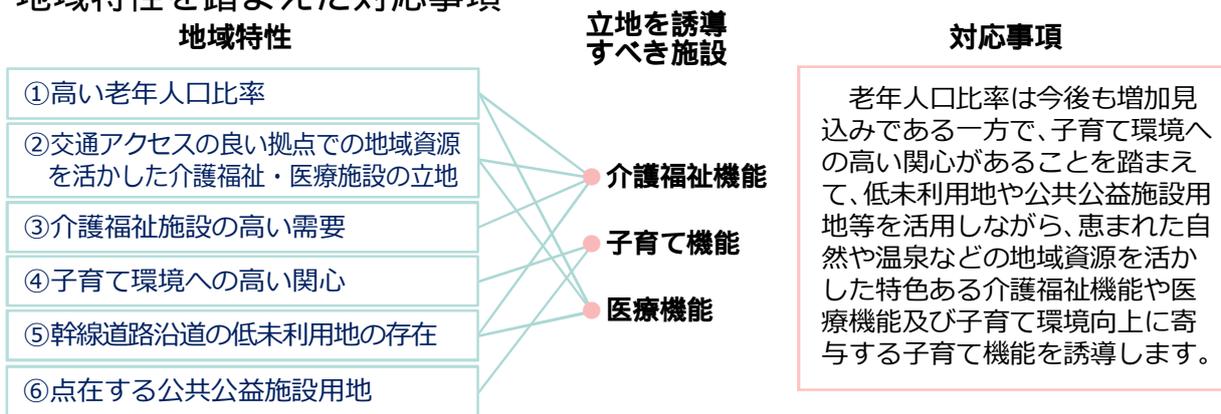


2017年 (H29)



※低未利用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、その他の空地（平面駐車場、建物跡地等）を抽出
 ※公共公益施設用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公益施設用地（官公庁施設、文教厚生施設）及び交通施設用地を抽出
 出典：甲府市都市計画基礎調査（2017年）、甲府市空家実態調査報告書（2017年）

地域特性を踏まえた対応事項



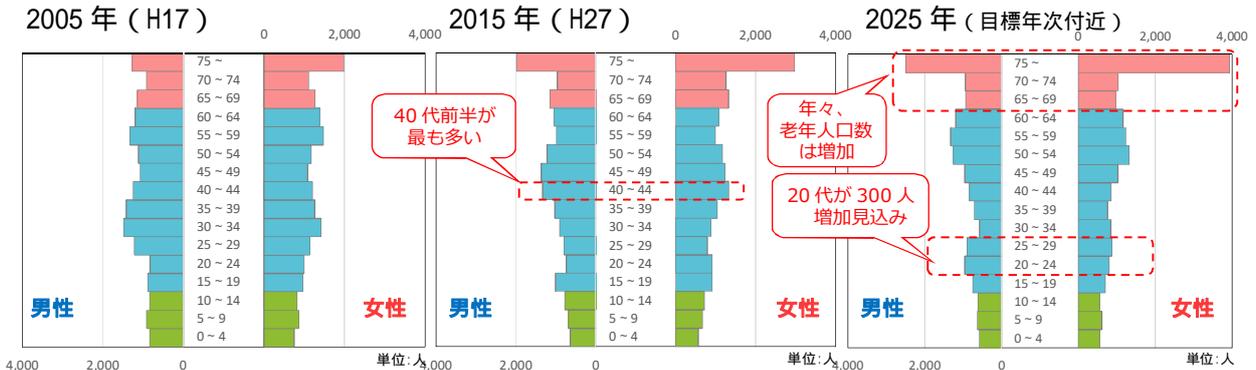
都市機能誘導区域・県立美術館周辺の特性

(1) 人口動向：西部地域

継続的な子育て世代の多さ 市全体と同程度の老年人口割合の増加

過年度、現在及び将来見込みのすべてにおいて、年齢3区分の構成は市全体と同程度ですが、現在は小中学校に通う児童・生徒の親世代である40代前半が最も多い地域です。また、今後は20代が増加する見込みとなっており、継続的に子育て世代が多い地域であることが伺えます。

老年人口(65歳以上)は、市全体の年齢3区分割合と同程度に年々増加する見込みであり、介護福祉施設や医療施設のニーズの高まりが想定されます。



人口	西部地域	市全体
老年人口	7,694人 (21.0%)	44,577人 (22.3%)
生産年齢人口	23,905人 (65.2%)	129,171人 (64.5%)
年少人口	5,038人 (13.8%)	26,348人 (13.2%)
合計	36,637人	200,096人

人口	西部地域	市全体
老年人口	9,651人 (28.0%)	54,189人 (28.1%)
生産年齢人口	20,743人 (60.2%)	115,368人 (59.7%)
年少人口	4,057人 (11.8%)	23,568人 (12.2%)
合計	34,451人	193,125人

人口	西部地域	市全体
老年人口	10,312人 (31.4%)	56,700人 (31.7%)
生産年齢人口	19,053人 (57.9%)	103,014人 (57.5%)
年少人口	3,537人 (10.7%)	19,376人 (10.8%)
合計	32,902人	179,090人

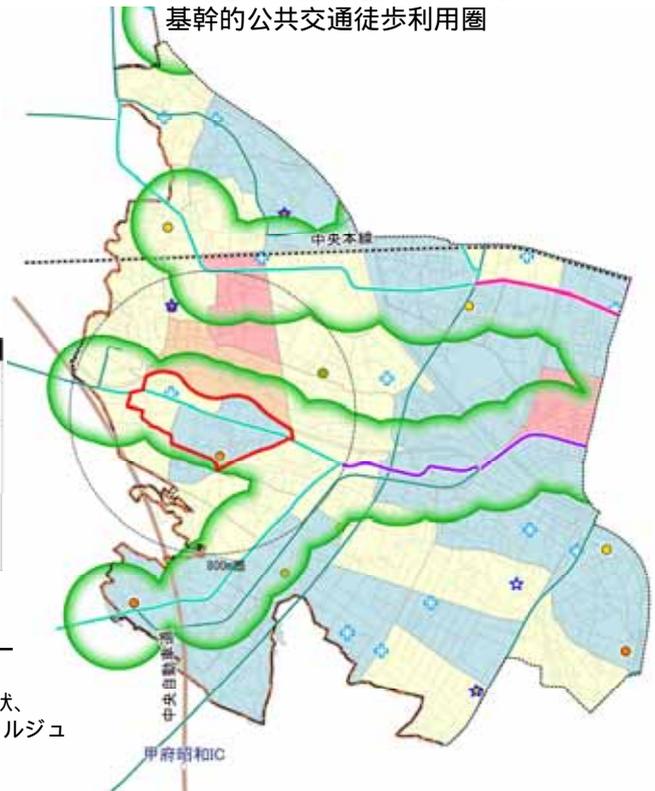
出典：総務省国勢調査（2005年, 2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(2) 人口分布・都市施設・公共交通

県立美術館エリア一体での子育て施設のニーズ増加の可能性

子育て施設の利用が想定される主な世代である20~29歳の2015年から2025年の増減数は、芸術の森公園（県立美術館や県立文学館を含む都市計画公園）が立地する小地域では微減ですが、県立美術館周辺を中心に徒歩圏とされる半径800m圏程度では増加する見込みとなっており、エリア一体での子育て施設へのニーズの高まりが想定されます。

20~29歳人口増減率(2015~2025年) + 子育て施設・医療施設分布状況 + 基幹的公共交通徒歩利用圏



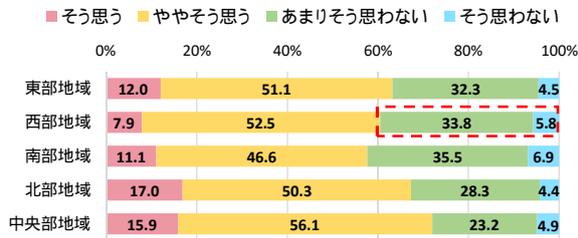
出典：甲府市 子育てガイドブック（2019年度）
 甲府市HP 地域子育て支援センター、幼児教育センター
 こうふ医療・介護情報（2019年3月）
 山梨県地域医療支援センターHP 山梨の地域医療の現状、
 JR東海、JR東日本、バス会社、やまなしバスコンシェルジュ

(3) 市民意向

子育て支援の充実と医療施設の利便性への高い要望

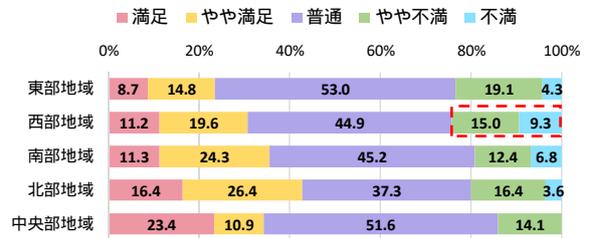
市民意向調査より、子ども・子育てへの支援が充実していると思わない又はあまりそう思わないと回答した割合が高くなっています。病院などの医療施設の利用しやすさに対しては、不満又はやや不満と回答した割合は20%を超える状況です。

「子ども・子育てへの支援が充実している」の実感度



出典：甲府市市民実感度調査（2018年）

「病院などの医療施設の利用しやすさ」の満足度



出典：甲府市都市計画マスタープランアンケート

(4) 土地利用

点在する低未利用地 美術館等の一団の公共公益施設用地

誘導施設の立地誘導の種地として想定される区域内の低未利用地は、2012年から2017年の5年間で変化は見られませんが、幹線道路沿道において点在しています。

美術館や文学館、県事務所等の一団の公共公益施設用地も、区域内の多くを占めています。

【区域内の低未利用地・公共公益施設用地の状況】

2012年（H24）



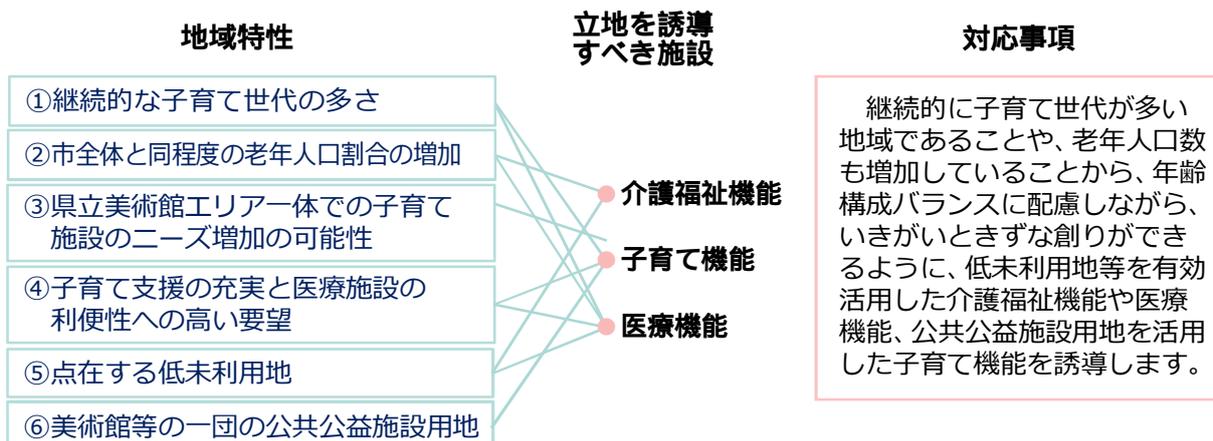
2017年（H29）



※低未利用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、その他の空地（平面駐車場、建物跡地等）を抽出
※公共公益施設用地：都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公益施設用地（官公庁施設、文教厚生施設）及び交通施設用地を抽出

出典：甲府市都市計画基礎調査（2017年）、甲府市空家実態調査報告書（2017年）

地域特性を踏まえた対応事項



参考2 本計画に基づく届出制度について

「甲府市立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域の区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

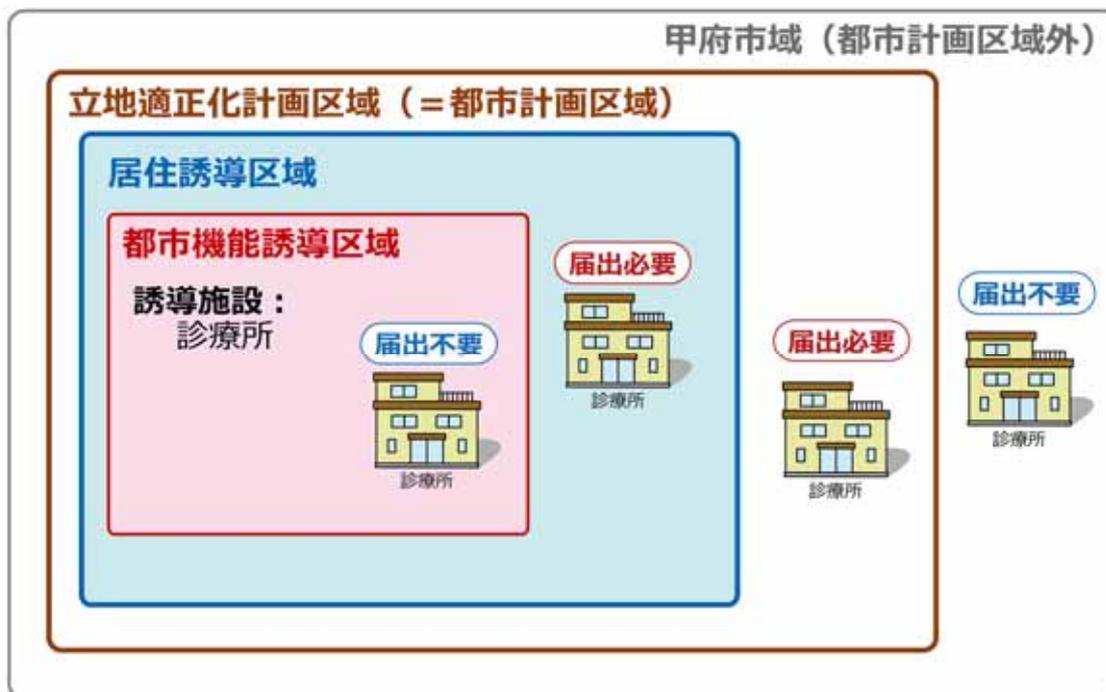
(1) 誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る届出について

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築の動向を把握するため、都市機能誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項)

図 都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為

開発行為	市が定めた誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	誘導施設を有する建築物を新築する場合 建築物を改築して、誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

【届出が必要となる場合のイメージ：診療所の場合】

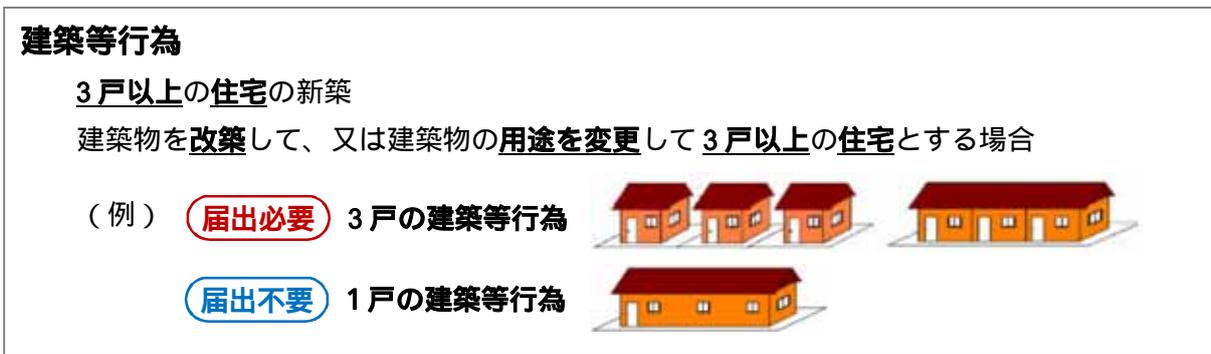


また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設について、休止又は廃止する場合は、30日前までに市へ届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

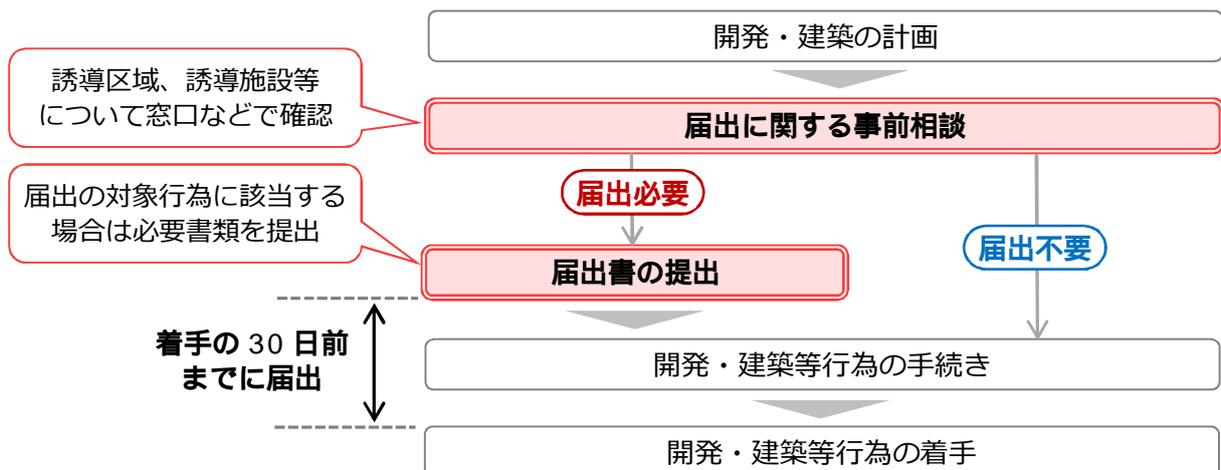
(2) 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第88条第1項)

図 居住誘導区域外で届出の対象となる行為



(3) 届出の手続きの流れについて



なお、当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)

