

人・まちが元気で健康に暮らせる

集約連携型 都市構造

KOFU

甲府市立地適正化計画

概要版



2020年3月

甲府市

◆ 立地適正化計画とは

■ 立地適正化計画制度について

急速に進む人口減少や少子高齢化の中で、住民にとって安心して快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を可能とするために、2014年8月に都市再生特別措置法の改正によって「立地適正化計画」が制度化されて、効率的・効果的なまちづくりに向けた取組を推進するものとなりました。

本計画はこうした背景を踏まえて、医療・福祉・商業施設や住居等の集約及び公共交通の充実等により将来にわたり持続可能な都市構造の実現を目指すものです。

【立地適正化計画での記載事項】

立地適正化計画の区域

都市計画区域全体（甲府都市計画区域、笛吹川都市計画区域）が対象となります。

立地適正化計画に関する基本的な方針

計画により目指すべき都市の骨格構造を整理します。

都市機能誘導区域

福祉、医療、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

誘導施設

都市機能誘導区域毎に地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討して、立地を誘導すべき施設を定めます。

居住誘導区域

一定のエリアにおいて、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導して、人口密度を維持する区域です。

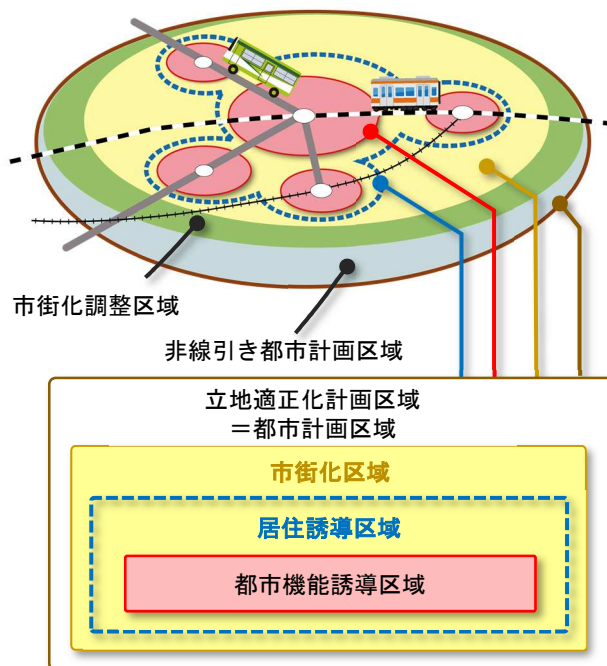
誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

目標値の設定・評価方法

施策等の達成状況を評価・分析するための目標値と方法について整理します。

図1 立地適正化計画における各区域の関係性

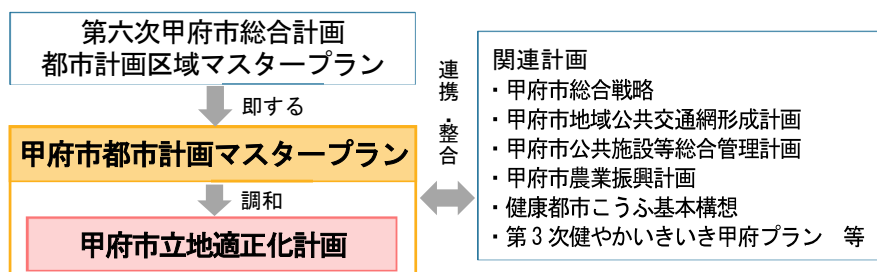


■ 位置付け

本計画は、医療、福祉、商業施設等の都市機能、居住、公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡した甲府市都市計画マスタープラン（以下、「市マス」という。）の方針を具体的に取り組むための計画です。

上位計画である「第六次甲府市総合計画」などに即するとともに、関連する各種計画との連携や整合を図ります。

図2 甲府市立地適正化計画の位置付け

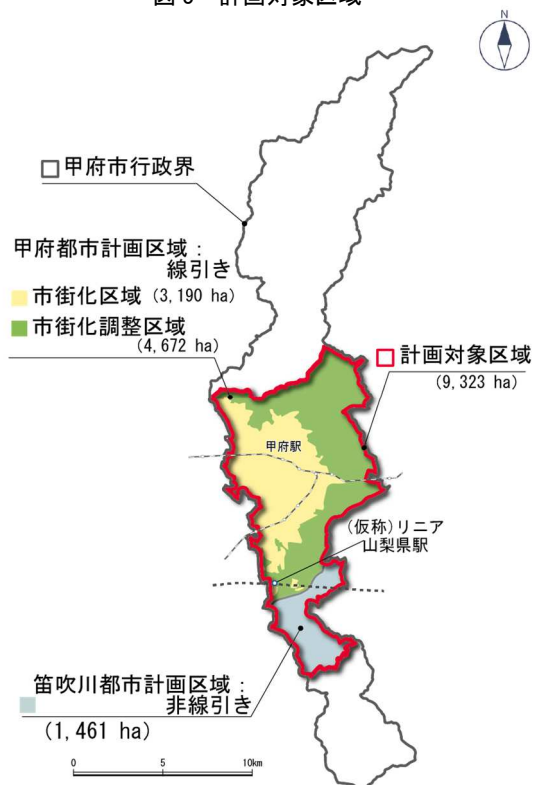


■ 計画期間

本計画は、市マスの一部となる計画であることから、20年先の将来的なまちづくりを見据えながらも、市マスと同様に2027年（リニア開業年）を短中期の目標年次とします。

■ 計画対象区域

図3 計画対象区域



◆ 本市の現状と将来見通し

■ 人口動向

人口減少に伴う年少人口の減少と老年人口の増加

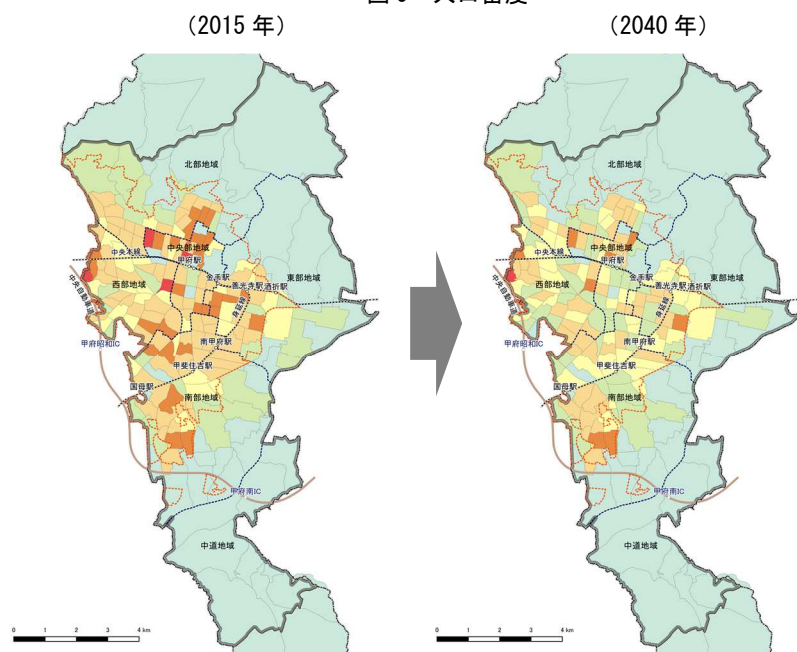
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、総人口は、2015年から2040年までに約20%（約38,000人）減少することが見込まれています。

年齢3区分別の状況を見ると、15歳未満は、2015年から2040年にかけて約7,600人の減少が見込まれており、65歳以上の老年人口比率は一貫して増加傾向にあり、2040年には約39%となることが見込まれています。

住宅地での人口密度の基準(40人/ha)を下回る小地域の拡大

2015年には市街化区域の多くの小地域で40人/ha以上となっていますが、全市的な人口減少に伴い、2040年には住宅地の基準である40人/haを下回る小地域が拡大することが見込まれています。

図5 人口密度



■ 都市機能

徒歩により各種施設を利用できる環境

商業、医療及び介護福祉の施設に限った徒歩利用圏をすべて満たす生活サービス圏は、市街化区域内をほぼカバーしていますが、それら営業活動を支える周辺の居住人口は、将来的に40人/haを下回る小地域が駅周辺等でも見込まれています。

※ 生活サービス圏

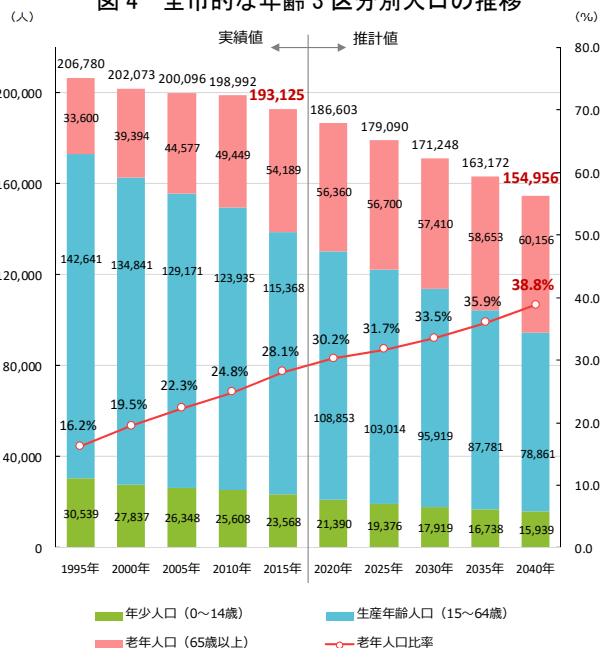
食料品を扱う商業施設と医療施設の徒歩利用圏（半径800m）と介護福祉施設の徒歩利用圏（半径500m）をすべて満たす区域

【市街化区域内の徒歩利用圏割合】

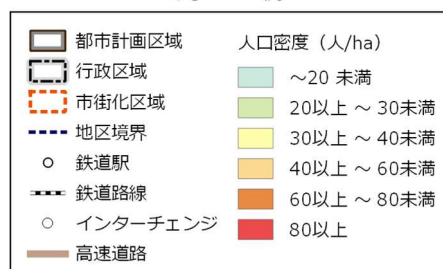
人口	2015年	88.3% (137,879人)
	2040年	87.8% (108,706人)

※ 生活サービス圏域内の人口割合

図4 全市的な年齢3区分別人口の推移



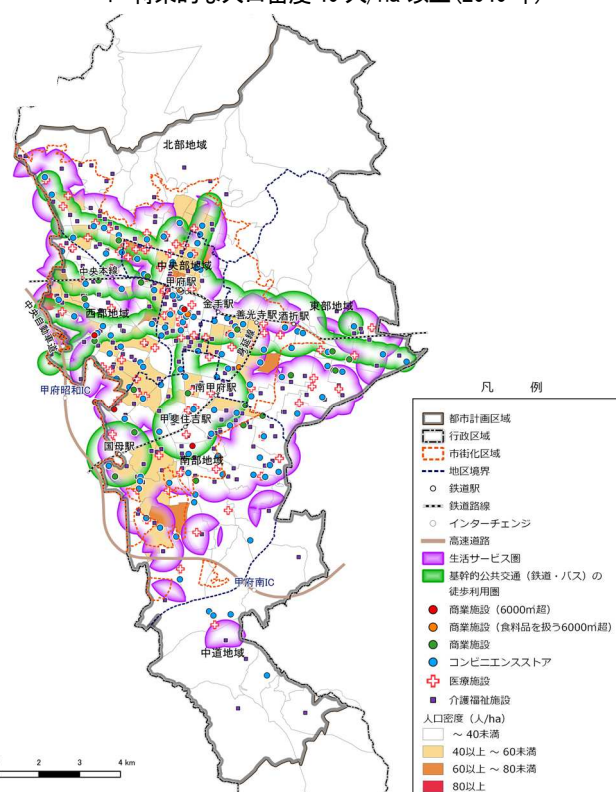
凡 例



※ 小地域

町丁・字等を基本とした国勢調査の集計単位

図6 生活サービス圏 + 基幹的公共交通徒歩利用圏 + 将来的な人口密度40人/ha以上(2040年)



◆ 本計画の対応課題

【分野別の課題】

本市の分野別の課題は、次のとおりです。

【人口動向】

世代ごとの人口動向に対応した都市の活力の維持

子育て世代の転出による経済活動の低下や年少人口の減少とともに、高齢者数の増加に伴う医療や介護福祉サービスの需要増加への対応が必要です。

【土地利用】

市街地での空き家や空き地の増加と郊外の住宅地拡大への対応

本市の活力維持のため、市街地で増加する空き家や空き地への対応とあわせた人口増加施策とともに、郊外で広がる住宅地のスプロール化への対応が必要です。

【都市機能】

将来的な人口構成を見据えた都市機能の適正な誘導

現在の各都市機能は市内に分散して立地していますが、今後は、幼年人口の減少や高齢者数の増加等に対応した優先的・戦略的な都市機能の誘導が必要です。

【公共交通】

公共交通サービスの維持や改善による利用者の継続的な確保

公共交通の利用割合が過度に低いため、沿道への居住誘導による利用者数の維持や、高齢者のニーズに沿った利用しやすくなる利便性の高い公共交通網への改善等が必要です。

【基盤整備】

新たな基盤整備を契機とした最大限の効果発揮

リニア中央新幹線や市内の都市計画道路網の着実な整備推進とともに、その整備効果を最大限に発揮して、市内全域に波及できるように、公共交通等の施策展開が必要です。

【地域経済】

まちなかでの回遊機能を高め誘客促進による賑わいの創出

甲府駅周辺等の拠点での施設撤退等は、多方面に影響を及ぼすため、拠点内での回遊機能を高め、誘客促進につなげるための施設配置や仕掛けづくりが必要です。

【行財政】

良好なまちを持続するための適正かつ効率的な運営

高齢者数の増加等に伴う義務的経費の増大においても良好なまちが持続できるように、公共施設やインフラ資産の総量の適正化や効率的な施設運営等を考えることが必要です。

【健康】

多世代の健康増進に寄与する新たな施設のあり方の検討

多世代の健康増進は、活力創出や財政負担の軽減にもつながるため、子育てインフラの利用促進のための新たな公園のあり方など健康増進に対応した施設検討が必要です。

【災害】

将来的な居住誘導を検討するうえでの自然災害リスクの考慮

将来的に居住誘導する区域に河川浸水想定区域等の自然災害リスクが存在する場合は、建て方の工夫や避難体制の構築等の居住に対する安全面への考慮が必要です。

【本計画の対応課題】

まちの拠点（都市機能） に関すること

まちの核となる甲府駅周辺や
日常生活の拠点づくりを
強化する必要がある

住まいの場所（居住） に関すること

市街地での人口密度の維持や
空き家増加の抑制、
郊外での居住のあり方を
考える必要がある

市内の移動（公共交通） に関すること

公共交通により拠点へ向かい、
拠点間をつなぐ移動手段の
確保や充実が必要である

対応課題について、将来的に何も対応せずに、これまでと同じまちづくりを進めると…

まちの拠点（都市機能）に関すること

【広域的な拠点について】

- ✓ 県都の顔である甲府駅周辺の更なる賑わいの低下により、本市及び本県全体の活力が低下して、対外的な魅力も失われてしまう…



【日常生活の拠点について】

- ✓ 自宅から徒歩等で気軽に利用することが望ましい各駅周辺等の日常生活の中心地においても、現状では一箇所で用事を済ませることができない…



住まいの場所（居住）に関すること

【市街地について】

- ✓ 人口密度が低くなると、商業店舗や医療等の各種施設も経営が維持できずに、撤退してしまう…



【郊外について】

- ✓ 市街化調整区域等の郊外では人口が増加しており、まちが拡散してしまい、都市経営のコストも増加してしまう…



市内の移動（公共交通）に関すること

【公共交通について】

- ✓ 人口減少に伴い鉄道やバス利用者が減少すると、運行本数の減少や路線廃止が進み、高齢者等の交通弱者は増加する見込みであるにも関わらず、移動手段が限られたものになってしまう…



【自動車交通について】

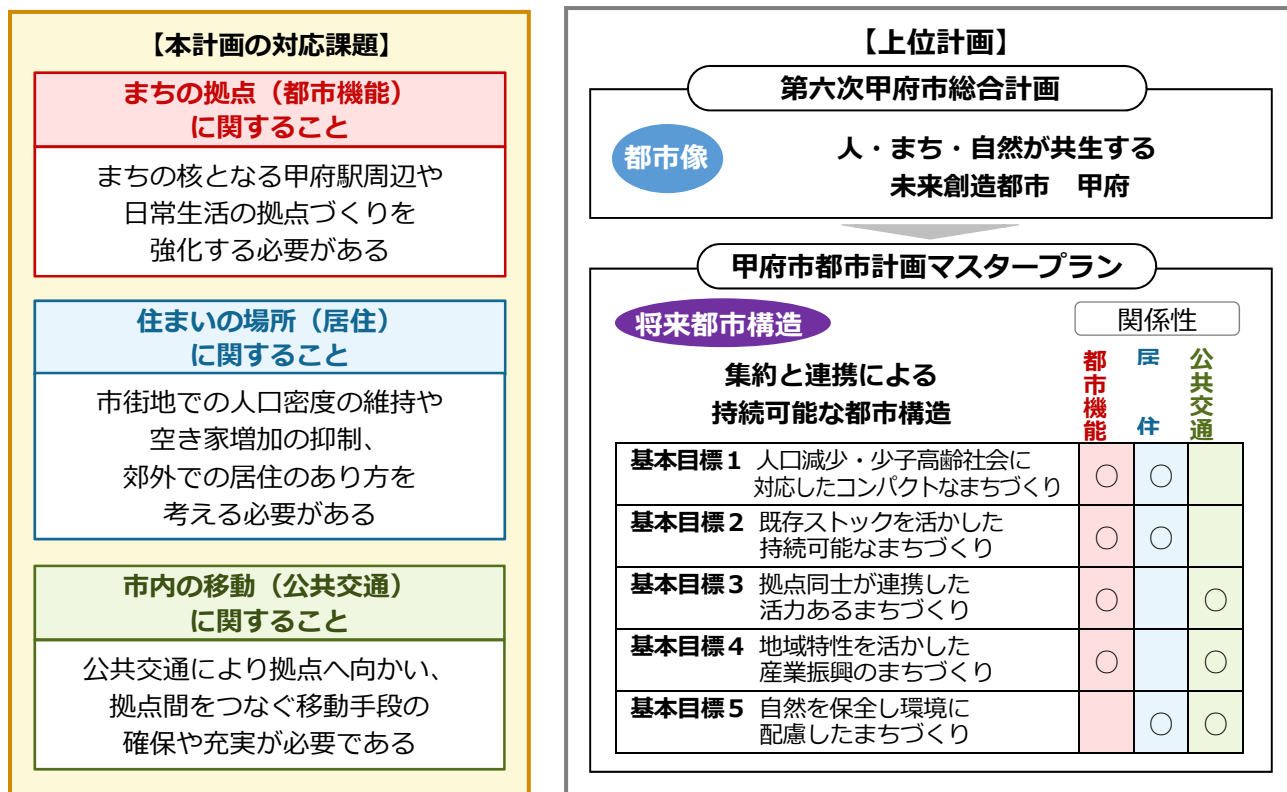
- ✓ 持続可能なまちづくりを目指すうえで、自動車依存による継続的な環境負荷がある…



人口減少・少子高齢化の進展に対応できずにまちが衰退してしまう

◆ まちづくりの方針

本計画の課題に対応するため、まちづくりの方針を次のとおりとします。



甲府市立地適正化計画 まちづくりの方針

まちづくりの方針 1

本市の活力を高め、賑わいを生み出す“拠点”の形成

- 1-1 甲府駅周辺での魅力の向上と多様な交流による賑わいの創出
- 1-2 日常生活の拠点の形成

まちづくりの方針 2

各地域の特性を最大限に活かした住みよい居住環境の形成

- 2-1 市街地の低密度化対策による元気なまちへの再興
- 2-2 郊外でのゆとりあるライフスタイルの維持
- 2-3 災害に対して安全で安心な居住環境の形成

まちづくりの方針 3

人が元気に活動できる公共交通ネットワークの形成

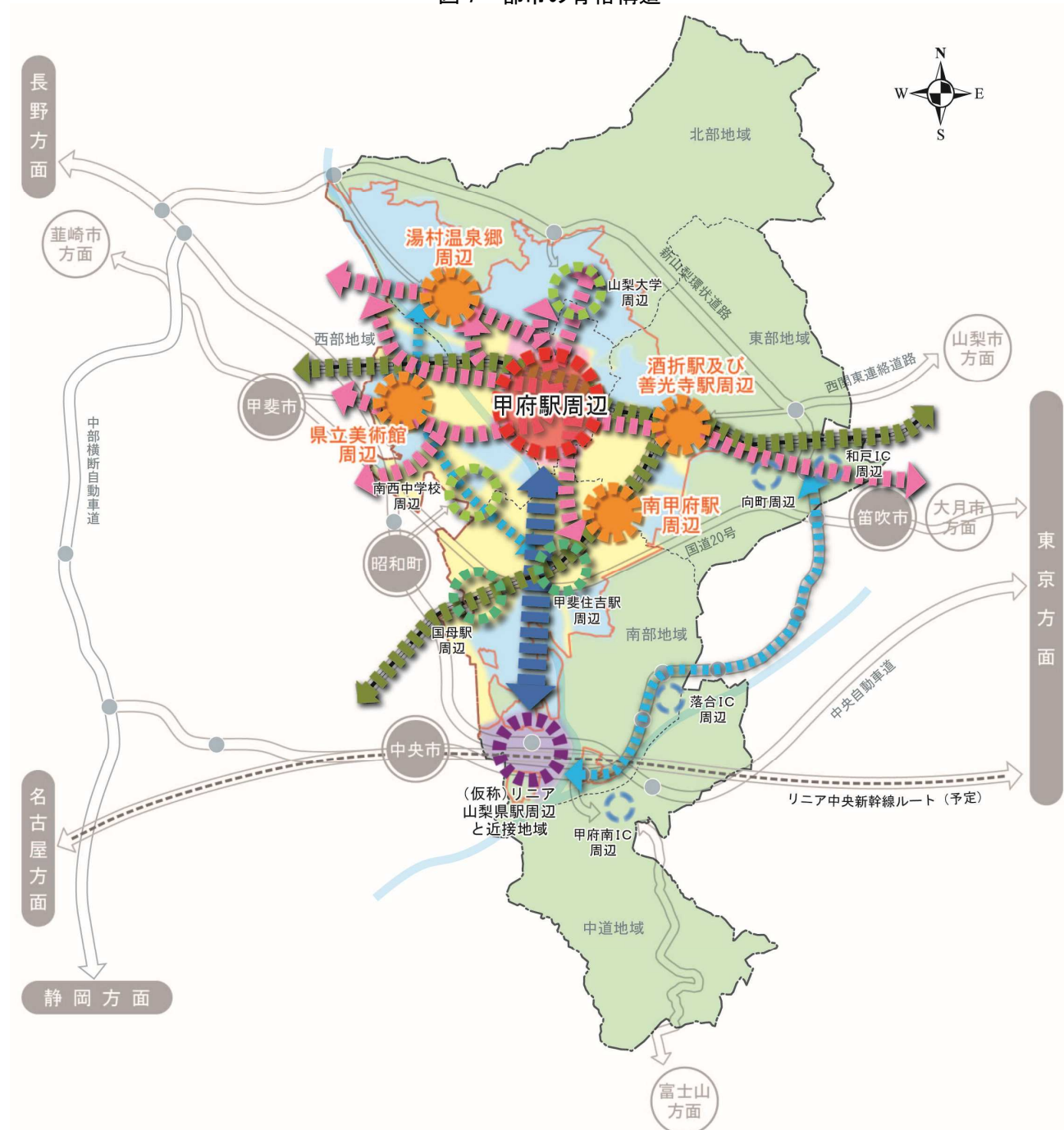
- 3-1 拠点間の公共交通ネットワークの再構築
- 3-2 自動車依存からの転換による健康寿命の延伸と環境負荷の低減
- 3-3 公共交通の円滑化に向けた都市計画道路網の推進

人・まちが元気で健康に暮らせる集約連携型都市構造

「集約と連携による持続可能な都市構造」の実現に向けて、「都市機能」「居住」「公共交通」が連携した具体的な取組を推進して、人・まちが元気で健康に暮らせるまちづくりを目指す。

◆ 目指すべき都市の骨格構造

図7 都市の骨格構造



【 拠点 】

都市機能誘導区域（法定）を設定する拠点

- 甲府駅周辺（1）
- 南甲府駅周辺、酒折駅及び善光寺駅周辺、湯村温泉郷周辺、県立美術館周辺（4）

市独自の拠点・地区

- 生活機能保全地区：山梨大学周辺、南西中学校周辺（2）
- 駅周辺利便地区：甲斐住吉駅周辺、国母駅周辺（2）
- 広域交流拠点：（仮称）リニア山梨県駅周辺と近接地域（1）
- 特定機能補強地区：和戸IC周辺、落合IC周辺、向町周辺、甲府南IC周辺（4）

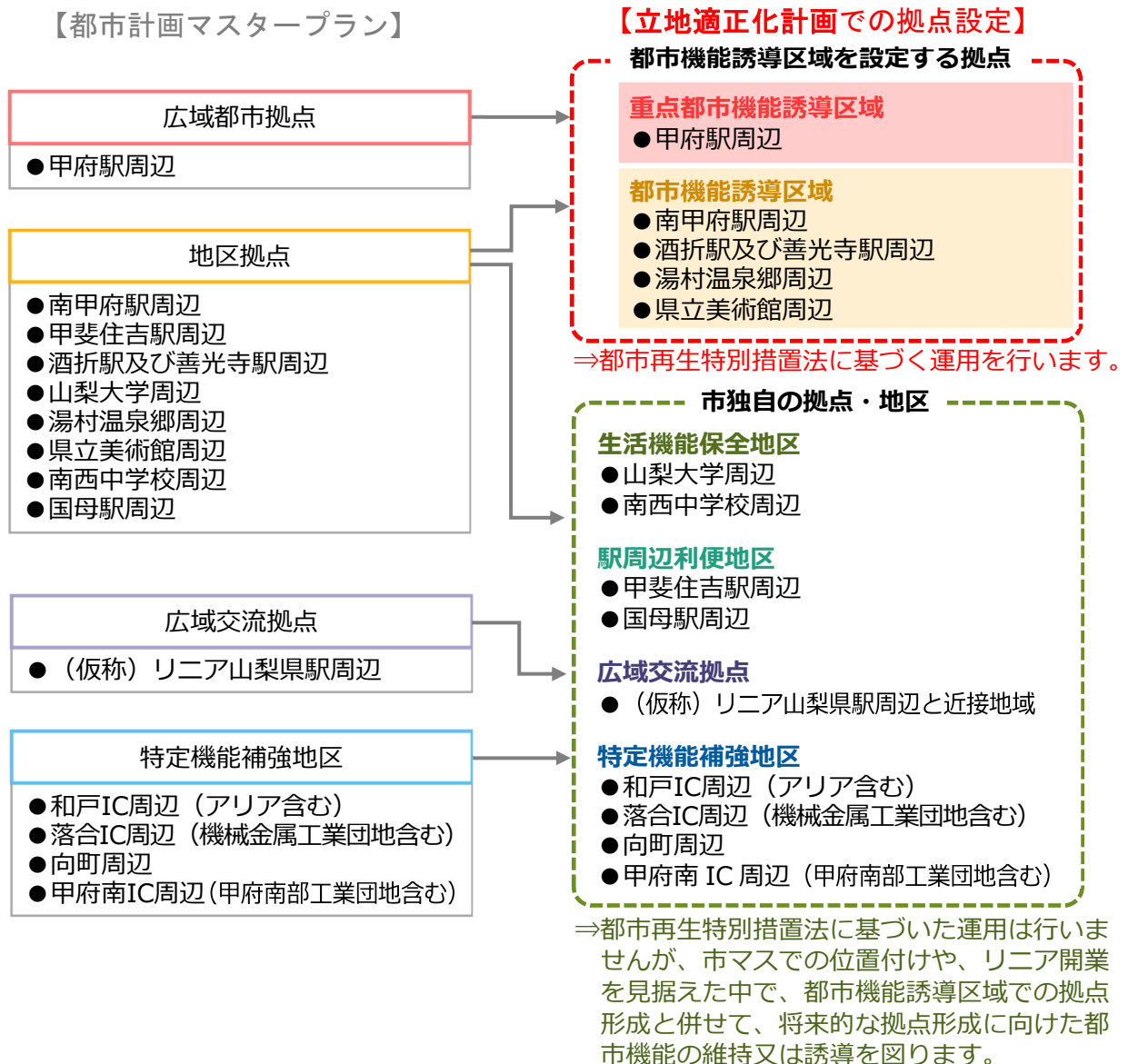
【 ゾーン 】

- 市街化区域
 - まちなかゾーン
 - 複合市街地ゾーン
 - ゆとり住居ゾーン
- 市街化調整区域・非線引き都市計画区域
 - リニア駅近隣市街地ゾーン
 - 郊外・里山ゾーン

【 基幹的な公共交通軸 】

- 基幹的な公共交通軸（鉄道）
- 基幹的な公共交通軸（バス）
- 基幹的な公共交通軸（構想）
- 準基幹的な公共交通軸（構想）

図8 立地適正化計画での拠点設定



◆ 都市機能誘導区域・誘導施設

■ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、福祉、子育て、医療、商業等の様々な都市機能増進施設の誘導や集積により、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本市では、次の考え方をもとに都市機能誘導区域を設定します。

①国が示す考え方

- | | |
|----|---|
| 設定 | ・ 拠点の中心となる鉄道駅やバス停の徒歩利用圏
甲府駅：鉄道駅からおおむね 1,000m 圏及び基幹的バス路線の主要バス停からおおむね 300m 圏※
甲府駅以外：鉄道駅、バス停からおおむね 500m 圏※ |
| 設定 | ・ 都市機能が一定程度充実している区域 |
| 除外 | ・ 特定の用途地域：工業専用地域、工業地域（工業専用地域との隣接箇所、工場立地法に基づく特定工場が過半を占める箇所※） |
| 除外 | ・ 災害リスクが高い地域：急傾斜地（特別）警戒区域、土石流（特別）警戒区域、地すべり警戒区域、河川浸水想定区域（浸水深 5m 以上※） |

用地形地物や用途地域界等で設定

都市機能誘導区域の設定

②本市独自の考え方

- | | |
|----|-----------------------------------|
| 設定 | ・ これまでの取組の継続性を重視して、中心市街地活性化区域を含める |
| 設定 | ・ 都市機能誘導区域への立地が望ましい施設の立地状況を踏まえる |

※国の考え方に基づき、本市が定めた範囲

■ 誘導施設

○：誘導施設に設定する（充実型）

まちなかでの立地や地域特性に応じて立地を誘導すべき施設は、次のとおりです。○：誘導施設に設定する（誘導型）

都市機能	誘導施設	定 義	重点都市機能誘導区域 甲府駅周辺	都市機能誘導区域				
				南甲府駅周辺	善光寺駅周辺	酒折駅及び湯村温泉郷周辺	県立美術館周辺	
文化機能	動物園	博物館法第2条第1項及び第29条に定める博物館相当施設	○					
	歴史・文化関連施設	博物館法第2条第1項及び第29条に定める博物館相当施設並びに地域交流センター	○					
子育て機能	健康支援センター	母子保健法第22条に定める施設（子育て世代包括支援センター）、地域保健法第5条、第18条に定める施設（保健所、保健センター）	○					
	子育て支援施設 （乳幼児の一時預かり施設や子ども送迎機能を有する施設）	一時預かり事業実施要綱に従い施設を整備運営するものや広域的保育所等利用実施要綱に従い施設を整備するもの	○	○	○	○	○	○
介護福祉機能	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であり、訪問・通所・短期入所及び訪問・通所・宿泊を組合せたサービスを提供することを目的とする施設	○	○	○	○	○	○
医療機能	診療所 （内科又は外科を含む）	診療科目に内科又は外科を含む医療法第1条の5に規定する診療所（病床19床以下）	○	○	○	○	○	○

◆ 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるように、人口密度の維持や誘導を図る区域です。本市では、次の考え方をもとに居住誘導区域を設定します。

①国が示す考え方

ア	設定	基幹的公共交通（鉄道・バス）の徒歩利用圏	鉄道駅の徒歩利用圏（半径800m※）、1日片道30本以上のバスルートの徒歩利用圏（両側300m※）
イ	除外	防災上の安全が懸念される区域	急傾斜地（特別）警戒区域、土石流（特別）警戒区域、地すべり警戒区域、河川浸水想定区域（浸水深5m以上※）
ウ	除外	本市の経済活力維持に資する区域	工業専用地域、工業地域（工業専用地域との隣接箇所、工場立地法に基づく特定工場が過半を占める箇所※）
エ	除外	条例により住宅の建築が制限されている区域	墓園
オ	除外	一団の非居住系地域	一団の農地（隣接して4ha以上の一団を形成する農地※）

※国の考え方に基づき、本市が定めた範囲

②本市独自の考え方

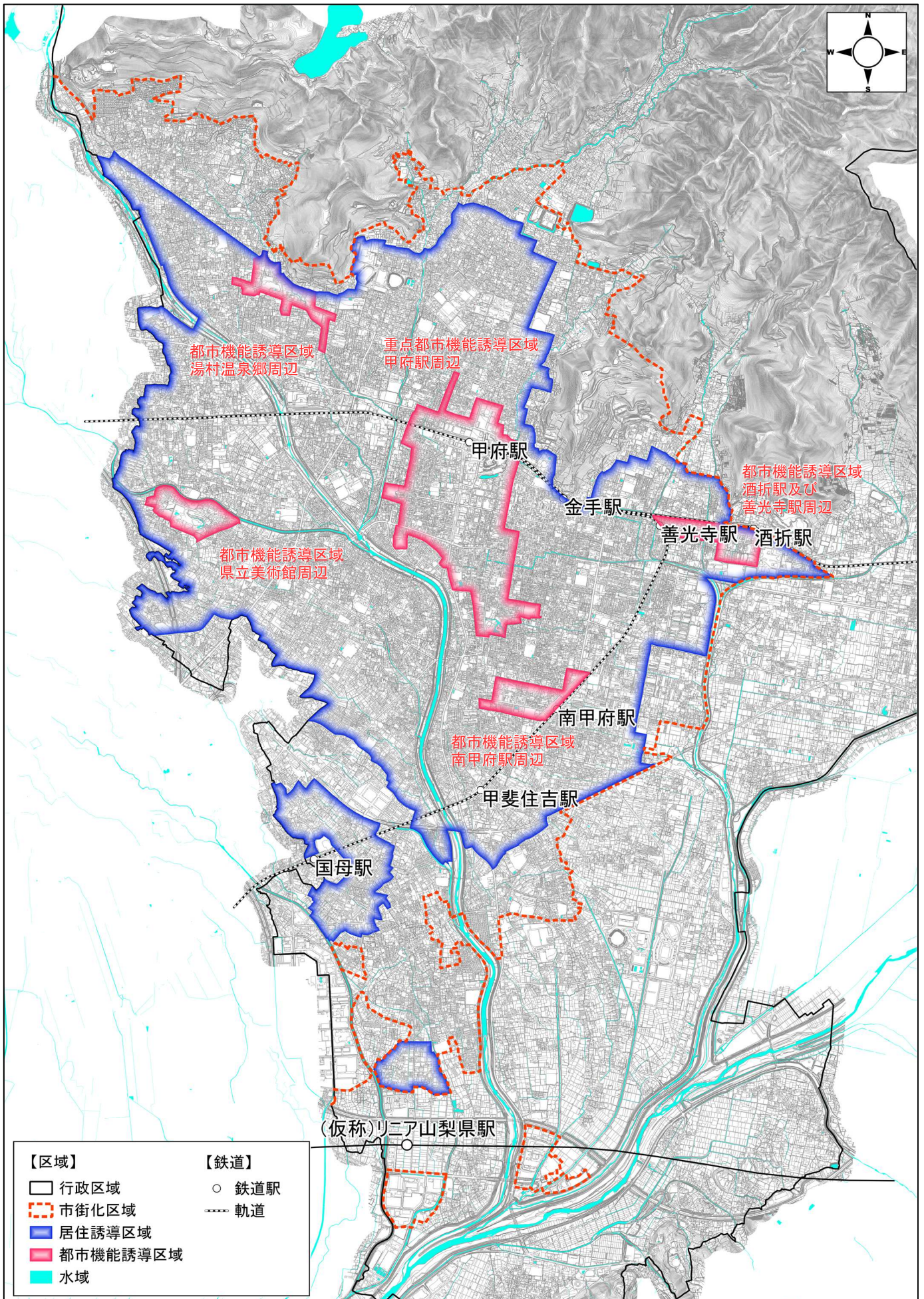
ア	設定	市マスの10拠点の徒歩利用圏※	市マスの10拠点（広域都市拠点1箇所、広域交流拠点1箇所、地区拠点8箇所）では都市機能誘導区域の設定有無に関わらず居住を誘導する。
イ	設定	市マスの10拠点の徒歩利用圏※に接する土地区画整理事業の地区	住宅地形成に資する公共投資を有効に活用する観点より、当該地区での人口維持を図り、良好な居住地の持続性を高める。
ウ	設定	2015年の人口密度50人/ha以上かつ都市機能誘導区域設定の5拠点の徒歩利用圏※に接する小地域	人口減少下においても、現在の高い人口密度を維持することにより、都市機能誘導区域での拠点形成に寄与する。
エ	除外	市街化区域北側の斜面地	市街化調整区域から続く自然的景観や、歴史資源（武田神社等）の保全を図るため、居住誘導区域は設定しない。

※徒歩利用圏：甲府駅周辺以外の拠点では一般的な徒歩利用圏の半径800mとして、甲府駅周辺は広域性を有するため、半径1,000mとするとともに、基幹的バス交通の主要バス停から半径300mとする。

居住誘導区域の設定

地形地物や用途地域等設定

図9 都市機能誘導区域・居住誘導区域



誘導施策

市マスの重点施策を充実するとともに、「人・まちが元気で健康に暮らせる集約連携型都市構造」の実現に向けて、次の誘導施策を優先的・戦略的に取り組みます。

人・まちが元気で健康に暮らせる集約連携型都市構造	【方針内容】		【誘導施策】
	まちづくりの方針 1		
	1-1	甲府駅周辺での魅力の向上と多様な交流による賑わいの創出	◇歴史・文化関連施設の整備 ◇遊亀公園・附属動物園の整備 ◇総合的な賑わいを創出する空間形成 ◇民間資本を活用した市街地環境の整備
	1-2	日常生活の拠点の形成	◇低未利用の建物や用地を有効活用した誘導施設の整備 ◇介護福祉施設の立地における施設選定基準への考慮 ◇民間ノウハウを活用したまちづくり活動による賑わいの向上
	まちづくりの方針 2		
	2-1	市街地の低密度化対策による元気なまちへの再興	◇空き家改修、子育て世帯・新婚世帯の家賃への支援 ◇低未利用地等を有効活用したエリア価値の向上 ◇本計画と連動した移住・定住の促進
	2-2	郊外でのゆとりあるライフスタイルの維持	◇広域交流拠点や特定機能補強地区などの土地利用 ◇市街化区域における居住誘導区域外での環境形成 ◇農業振興施策の促進と連携
	2-3	災害に対して安全で安心な居住環境の形成	◇住まいの場所における自然災害リスクの十分な周知 ◇都市公園を活用した安全安心の確保 ◇避難路沿道建築物等の耐震化の支援と指導の継続
	まちづくりの方針 3		
	3-1	拠点間の公共交通ネットワークの再構築	◇地区拠点間等を結ぶ公共交通ネットワークの再構築 ◇リニア開業効果を最大限に活かした公共交通の形成
	3-2	自動車依存からの転換による健康寿命の延伸と環境負荷の低減	◇利用者にやさしい乗降環境や待合環境の整備等 ◇路線交差等による乗継ぎ拠点機能の向上 ◇サイクル・アンド・ライドの推進
	3-3	公共交通の円滑化に向けた都市計画道路網の推進	◇都市計画道路整備による都市の再構築 ◇都市の骨格構造と整合した都市計画道路網の検証

数値目標

3つのまちづくりの方針ごとに「目標値」と、その目標値によって「期待される効果」を設定します。

目標値	まちづくりの方針 1		まちづくりの方針 2		まちづくりの方針 3	
	指標	甲府駅周辺の歩行量	指標	居住誘導区域の人口密度	指標	基幹的公共交通の利用圏人口割合
	現状値	148,385 人	現状値	47.4 人/ha	現状値	43%
	目標値 (2027 年)	148,400 人以上	目標値 (2027 年)	44 人/ha 以上	目標値 (2027 年)	43%以上
			※2027 年推計値：43.4 人/ha			
期待される効果	指標	賑わいや暮らしやすさの実感度	指標	居住誘導区域の空き家数	指標	公共交通や道路整備の実感度
	現状値	15.5%/34.9%	現状値	2,100 件	現状値	25.6%/64.1%
	効果 (2027 年)	26%以上/38%以上	効果 (2027 年)	2,230 件以下	効果 (2027 年)	26%以上/70%以上
	※中心市街地の賑わい創出/便利さ・暮らしやすさの向上		※2027 年推計値：2,800 件		※公共交通の利便性/道路整備の推進	

進化管理

策定後はおおむね 5 年ごとに計画の進捗状況の把握や評価・検証を行うことを基本として、今後の甲府市総合計画や市マスの改定等と整合させながら、必要に応じて、見直しや変更を行います。それらは、PDCA サイクルの考え方にに基づき、適切な進捗管理（指標等のモニタリング）を行いつつ、20 年後に向けて継続的な取組を行っていきます。

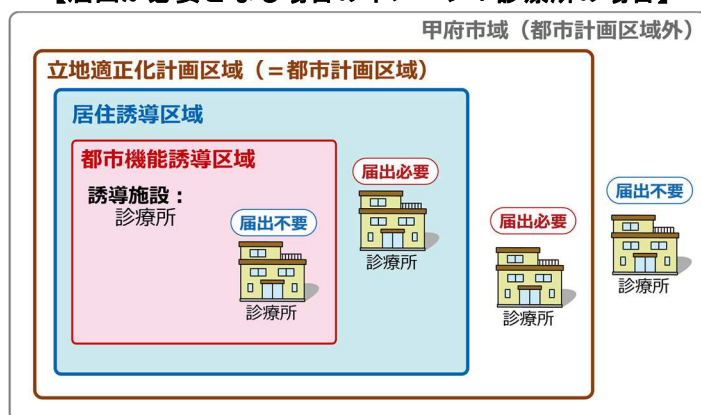
◆ 本計画に基づく届出制度について

■ 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)

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	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築して、誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

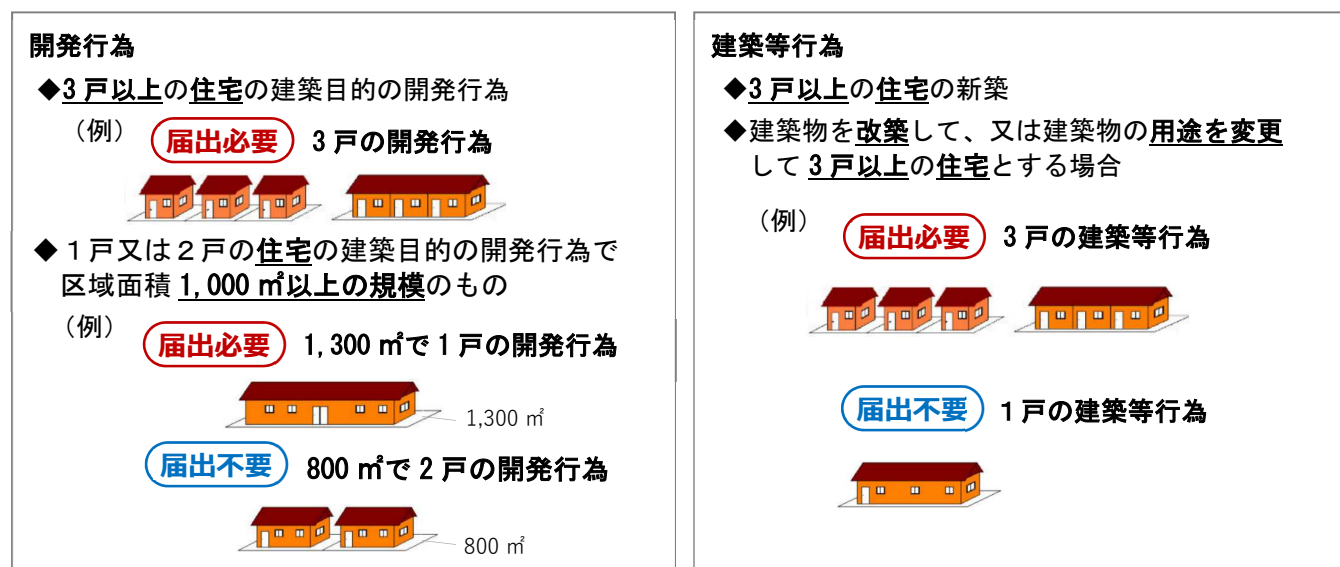
【届出が必要となる場合のイメージ：診療所の場合】



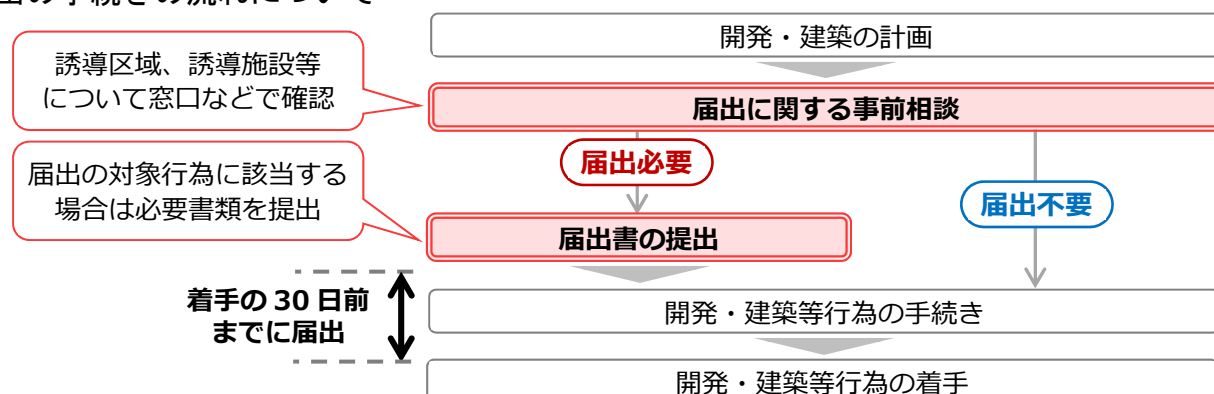
また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設について、休止又は廃止する場合は、30日前までに市へ届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

■ 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

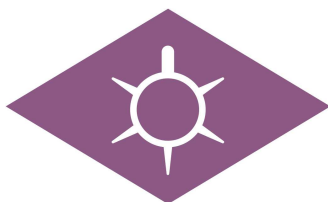
居住誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。(都市再生特別措置法第88条第1項)



■ 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)



甲府市 立地適正化計画【概要版】

編集・発行

甲府市まちづくり部まち整備室立地適正化担当

甲府市まちづくり部まち整備室都市計画課

〒400-8585 甲府市丸の内一丁目18番1号

電話 055-237-1161（代表）

ホームページ <http://www.city.kofu.yamanashi.jp>

2020年3月