

## 5 基本方針の検討

前章までの結果を踏まえ、具体的な目標を定めた、まちづくりの方針(ターゲット)及び目指すべき都市の骨格構造の検討を行った。

### (1) 立地適正化計画にて対処すべき課題

「都市の現状及び将来の見通しに関する都市構造上の課題の抽出」結果から、特に立地適正化計画にて重視すべき課題を以下のとおり抽出した。

本市は旧竜王町、敷島町、双葉町が平成16年に合併して誕生していることから、旧町単位をベースとした機能配置が進められてきた。一方で、令和4年2月に改定した公共施設等総合管理計画では、令和28年までに公共施設の延床面積20%削減する方針を示しており、限られた財源下で計画的かつ効率的な都市運営を行うためには、旧町ごとの特性を生かした拠点機能の集約を図っていくことが必要である。

また、機能集約を図ることによる利便性の低下を抑制するためには、拠点間のアクセシビリティを確保していくことが必要である。

表 立地適正化計画にて重視すべき課題

	まちづくりにおける課題
①人口	・人口減少・少子高齢化社会を見据えたコンパクトなまちへの転換
②土地利用	・ <b>利便性とアクセシビリティに配慮した機能集積</b> ・ 空き家・空き店舗の有効利用 ・ 市街化調整区域・用途地域外における無秩序な市街化の抑制と計画的な土地利用の誘導
③都市交通	・ <b>拠点間の連携強化</b> ・ 公共交通ネットワークの維持・充実
④経済活動	・ 産業拠点の形成によるさらなる経済活力の向上
⑤財政	・ <b>限られた財源下での計画的・効率的な都市運営</b>
⑥地価	・ 継続的な地価の維持に伴う地域の経済的な発展
⑦災害	・ 防災・減災対策の強化による安全・安心の確保
⑧都市機能	・ <b>都市機能の維持・誘導による利便性の確保</b>
⑨都市施設	・ <b>生活改善に資する生活道路の整備・改善</b> ・ <b>効率的かつ適正な維持管理と更新・再編</b>

※赤文字：特に立地適正化計画で重視すべき課題

## (2) 立地適正化計画にて踏まえるべき上位関連計画における方針

「上位・関連計画の整理」結果から、特に立地適正化計画の基本方針において配慮すべき事項を以下のとおり整理した。

総合計画や総合戦略で掲げている「コンパクトなまち」の実現に寄与するとともに、サステイナブル（持続可能）や脱炭素化等、都市環境への配慮が必要である。

また、総合戦略や公共施設等総合管理で掲げている、既存公共施設等の適正配置等、効率的なマネジメントを行うことが必要である。

表 立地適正化計画にて配慮すべき上位・関連計画における方針

上位・関連計画	まちづくりにおける課題
第2次甲斐市総合計画 (平成28年3月)	<p><u>基本目標3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・美しい景観と快適で安全な都市機能を築くまち 集約的な拠点整備を図り、その拠点間を繋ぐ利便性の高いコンパクトなまちを目指す</li> </ul>
甲斐市都市計画マスタープラン (令和3年度改定)	<p><u>都市づくりの基本理念</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「二酸化炭素排出量の実質ゼロ」を目指した、環境にやさしい都市づくりに取り組む</li> <li>・誰もが快適な生活を送ることができるサステイナブル（持続可能）な都市づくりに取り組む</li> </ul>
第2期甲斐市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和2年度－令和6年度)	<p><u>基本目標1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安定した雇用を創出する産業振興 公共施設の脱炭素化等、地域循環共生圏を構築</li> </ul> <p><u>基本目標2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市と自然の魅力を活かした定住促進 都市環境と自然環境がコンパクトにまとまり、ワークライフバランスがとりやすい魅力を活かした流入人口の創出</li> </ul> <p><u>基本目標4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人がつながり活力を活かすまちづくり 既存公共資源を利用したまちづくりマネジメント</li> </ul>
甲斐市公共施設等総合管理計画 (令和4年2月改定)	<p><u>基本方針3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設総量の削減と配置の適正化 将来のまちづくりを見据え、施設の規模や配置の適正化を図る</li> </ul> <p>※公共施設保有量の目標：R28までに延床面積20%削減</p>

### (3) まちづくりの方針（ターゲット）

立地適正化計画にて対処すべき課題や上位・関連計画にて配慮すべき事項を踏まえ、以下5つを重要なキーワードとして捉えた。

- ・サステイナブル（持続可能性）
- ・脱炭素化
- ・定住促進
- ・集約的な拠点整備
- ・公共資源の有効活用、規模や配置の適正化

上記重要なキーワードに加え、総合計画や都市計画マスタープランで掲げている将来像を踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）を以下のように設定した。

まちづくりの方針設定までの流れを次頁に示す。

#### 総合計画

##### 【将来像】

緑と活力あふれる生活快適都市

#### 都市計画マスタープラン

##### 【都市づくりのテーマ】

人がつくり 人がつどう 活気あふれるサステイナブルな生活快適都市・甲斐

#### 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）

**人やモノを未来に繋げる サステイナブルな生活快適都市**

# まちづくりの方針 (ターゲット)

## 上位関連計画における方針



## 立地適正化計画にて対処すべき課題

まちづくりにおける課題	
①人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少・少子高齢化社会を見据えたコンパクトなまちへの転換</li> </ul>
②土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>利便性とアクセシビリティに配慮した機能集積</b></li> <li>空き家・空き店舗の有効利用</li> <li>市街化調整区域・用途地域外における無秩序な市街化の抑制と計画的な土地利用の誘導</li> </ul>
③都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>拠点間の連携強化</b></li> <li>公共交通ネットワークの維持・充実</li> </ul>
④経済活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業拠点の形成によるさらなる経済活力の向上</li> </ul>
⑤財政	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>限られた財源下での計画的・効率的な都市運営</b></li> </ul>
⑥地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>継続的な地価の維持に伴う地域の経済的な発展</li> </ul>
⑦災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災・減災対策の強化による安全・安心の確保</li> </ul>
⑧都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>都市機能の維持・誘導による利便性の確保</b></li> </ul>
⑨都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>生活改善に資する生活道路の整備・改善</b></li> <li><b>効率的かつ適正な維持管理と更新・再編</b></li> </ul>

※赤字：特に立地適正化計画で重視すべき課題

図 まちづくりの方針（ターゲット）の設定

## 6 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

上位計画との整合性や、目指すべきまちづくりの方針を基に、課題解決のための施策及び誘導方針（ストーリー）を検討した。

### （1）めざすべき都市の骨格構造

甲斐市都市計画マスタープランでは、将来都市構造及び拠点ごとの位置づけを以下のように定めている。本計画においては、これらの位置づけを踏まえ、実現に向けた具体的な施策・誘導方針を示す必要がある。

表 都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけ

拠点		位置づけ
都市拠点	竜王地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 玄関口にふさわしい土地利用を促進</li> <li>✓ 都市機能の集約化</li> <li>✓ さらなる魅力の向上と、地域住民と観光客双方の様々な交流・コミュニティの醸成</li> <li>✓ 商業施設や業務施設の立地誘導を促進</li> <li>✓ 各種都市機能を複合的に配置・集積</li> </ul>
地域拠点	敷島地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域に必要な商業、コミュニティ形成の場などの集積</li> <li>✓ 公共公益施設の適正な管理運営と機能充実</li> </ul>
	双葉地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市内外の人々の交流を促す空間を形成</li> <li>✓ 交通結節点機能の向上</li> <li>✓ 行政施設・沿道施設・大型商業施設周辺との連携強化</li> <li>✓ さらなる大型商業施設等の誘致</li> </ul>
準地域拠点	双葉響が丘周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 周辺に形成された住宅市街地の居住者へサービスを提供する店舗や医療・福祉、地域の交流・コミュニティ形成に必要な施設・機能などが集積する、身近な生活の中心となる拠点を形成</li> <li>✓ 交通条件による生活利便性の高い居住環境を維持</li> </ul>
ゼロカーボンモデル事業取組拠点	甲斐双葉発電所周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 発電所を中心とした都市計画区域内外に、立地や将来交通の利便性を考慮した、工業系、商業・業務系土地利用による産業施設の適切な集積を図る</li> <li>✓ 移住、二地域居住者の増加につながる都市的土地利用を検討</li> </ul>



図 都市計画マスタープラン：将来都市構造

立地適正化計画においては、都市機能の集積や誘導、誘致を含む位置づけのある拠点である『都市拠点』『地域拠点』『準地域拠点』について、都市機能誘導区域の検討を行うこととした。

なお、『ゼロカーボンモデル事業取組拠点』については、都市機能誘導区域を指定せず、都市計画マスタープランの方針に基づく事業展開を図るものとする。なお、事業展開においては、無秩序な開発の進行に繋がらないよう配慮する必要がある、地区計画制度の活用や準都市計画区域の導入等により計画的な整備を行う方針とする。

## (2) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

都市の骨格構造の検討を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を具体的に構築していくことが必要である。本計画で検討する「居住誘導」「都市機能誘導」「ネットワーク」の3点について、それぞれ誘導方針（ストーリー）を設定した。

設定にあたっては、まちづくりの方針（ターゲット）で掲げた重要なキーワードの実現に寄与するよう、方針を定めている。

まちづくりの方針から施策・誘導方針の設定までの流れを次頁に示す。

### ① 『居住誘導』に関する誘導方針

「居住誘導」においては、「安全で快適な誰もが暮らしやすい居住環境の形成」を方針とし、重要なキーワードの「集約的な拠点整備」や「定住促進」等への寄与を目指すこととした。

#### 居住誘導

安全で快適な誰もが暮らしやすい居住環境の形成

- ・生活サービス機能が集積する都市機能誘導区域及びその周辺、公共交通沿線等の利便性の高い地域に居住を誘導し、歩いて暮らせるまちづくりを目指す。

### ② 『都市機能誘導』に関する誘導方針

「都市機能誘導」においては、「サステイナブルと利便性の確保が両立する拠点形成」を方針とし、重要なキーワードの「サステイナブル」や「公共資源の有効活用」「脱炭素化」等への寄与を目指すこととした。

#### 都市機能誘導

安全で快適な誰もが暮らしやすい居住環境の形成

- ・都市として持続的に発展していくため、旧町単位で生活の中心となっている拠点に都市機能の誘導を図り、既存ストックの活用や施設の適正配置、集約等によりサービスレベルの維持・向上を図る。
- ・公共施設の再整備・改修等においては、脱炭素化の実現を目指す。
- ・誘導する機能は、行政機能や文化機能、商業機能、医療機能について機能強化を図り、利便性の高い拠点の形成を目指す。

### ③ 『ネットワーク』に関する誘導方針

「ネットワーク」においては、「暮らしを支える公共交通ネットワークの持続的な維持・向上」を方針とし、重要なキーワードの「集約的な拠点整備」や「脱炭素化」「サステイナブル」等への寄与を目指すこととした。

#### ネットワーク

安全で快適な誰もが暮らしやすい居住環境の形成

- ・高齢化の進行に伴う交通弱者の増加を見据え、地域特性に応じた移動手段を確保し、誰もが歩いて暮らせるサービス水準の確保、生活行動の効率化による脱炭素化の推進を目指す。



## まちづくりの方針 (ターゲット)

### 重要なキーワード

- サステイナブル  
(持続可能)
- 脱炭素化
- 定住促進
- 集約的な拠点整備
- 公共資源の有効活用  
規模や配置の適正化

人やモノを未来に繋げる  
サステイナブルな生活快適都市

## 誘導方針（ストーリー）案

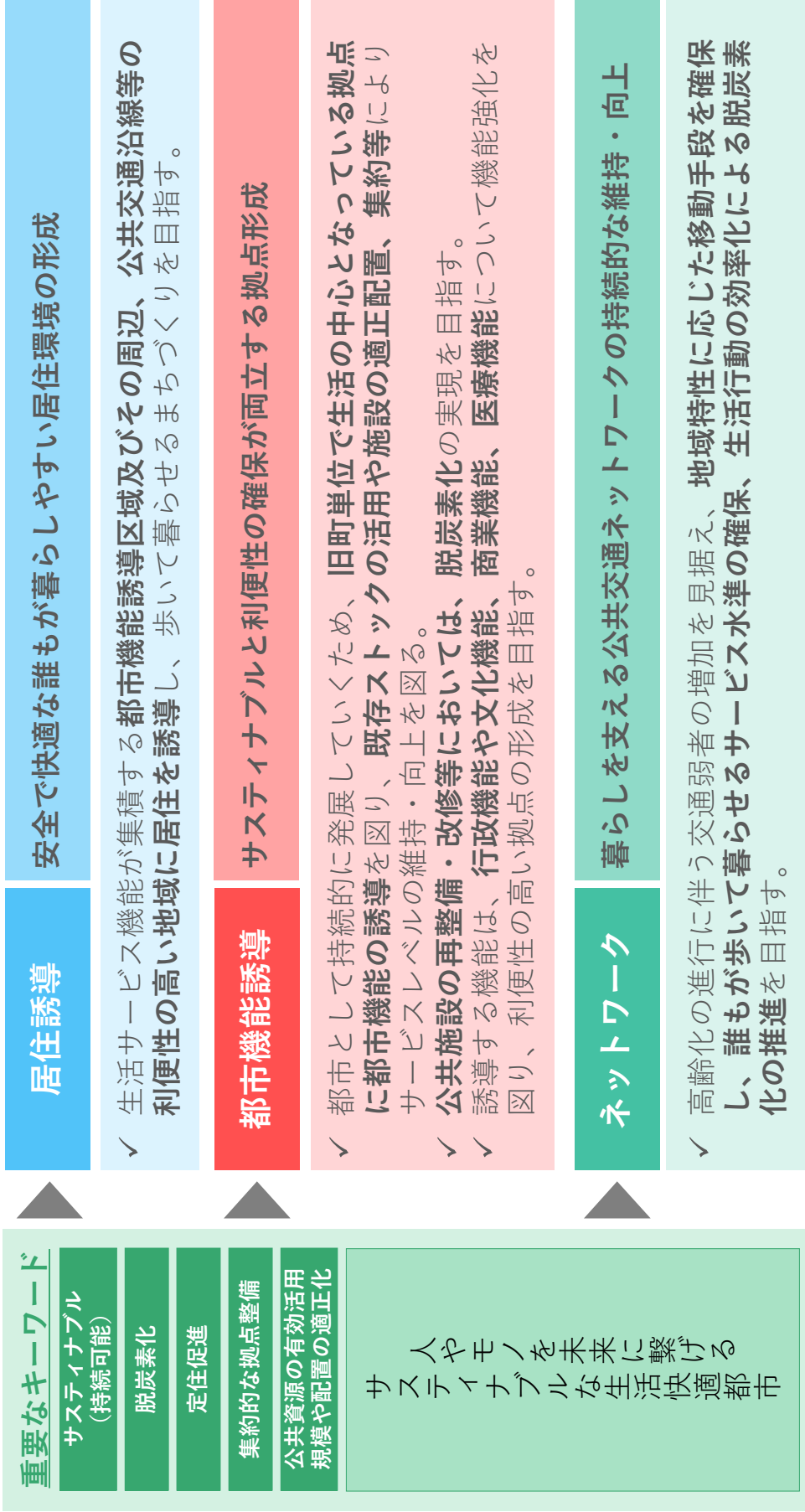


図 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の設定



## 7 誘導区域及び誘導施設の検討

本章では、以下の項目について検討した。

- ①まちづくりの方針（ターゲット）及び誘導方針（ストーリー）を基に、拠点ごとに必要となる機能や区域の規模等を整理した上で、都市機能誘導区域を検討
- ②人口動態・土地利用・災害リスク・公共交通の利便性等を総合的に勘案し、居住誘導区域を検討
- ③市民の生活利便性及びまちづくりの方針等を踏まえ、誘導施設として設定すべき施設を検討

### 7.1 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

#### (1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市計画運用指針においては、都市機能誘導区域を設定すべき範囲や留意事項として以下のような事項を挙げている。

本市においては、これらの考え方を踏まえるとともに、誘導区域に関する方針を実現するため、3つの考え方をもとに区域を設定することとした。

表 都市計画運用指針における考え方

##### 【都市機能誘導区域の設定】

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

##### 【留意すべき事項】

- 1) 市町村の主要な中心部のみならず、合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めること。
- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

#### 本市における都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・誘導方針に基づき、生活の中心となる「都市拠点」「地域拠点」「準地域拠点」において都市機能誘導区域を設定する。
- ・コンパクトな拠点形成に向け、誘導区域の規模としては、徒歩で移動可能な範囲（約 800m 圏域を目安）として設定する。
- ・区域境界は、用途地域や都市機能の立地状況、地形地物など地域の一体性を考慮した区域を設定する。

## (2) 誘導施設の設定方針

都市機能増進施設（誘導施設）は、都市計画マスタープランにおける拠点としての位置づけや方針を踏まえ、行政機能、文化機能、商業機能、医療機能を誘導施設に設定することとした。

なお、本市の都市構造の特性として自動車での移動を中心とした都市機能配置となっており、商業機能や医療機能は市の広範囲に点在する形で立地している。今後も広域的に分布することが望ましい機能ではあるが、高齢化の進展とともに車での移動が困難となることも考慮すると、公共交通等でアクセス可能な拠点となる地域に最低限の生活機能を維持していくことが必要であることから、商業及び医療機能としては既存機能の維持を目的として誘導施設に位置づけるものとする。

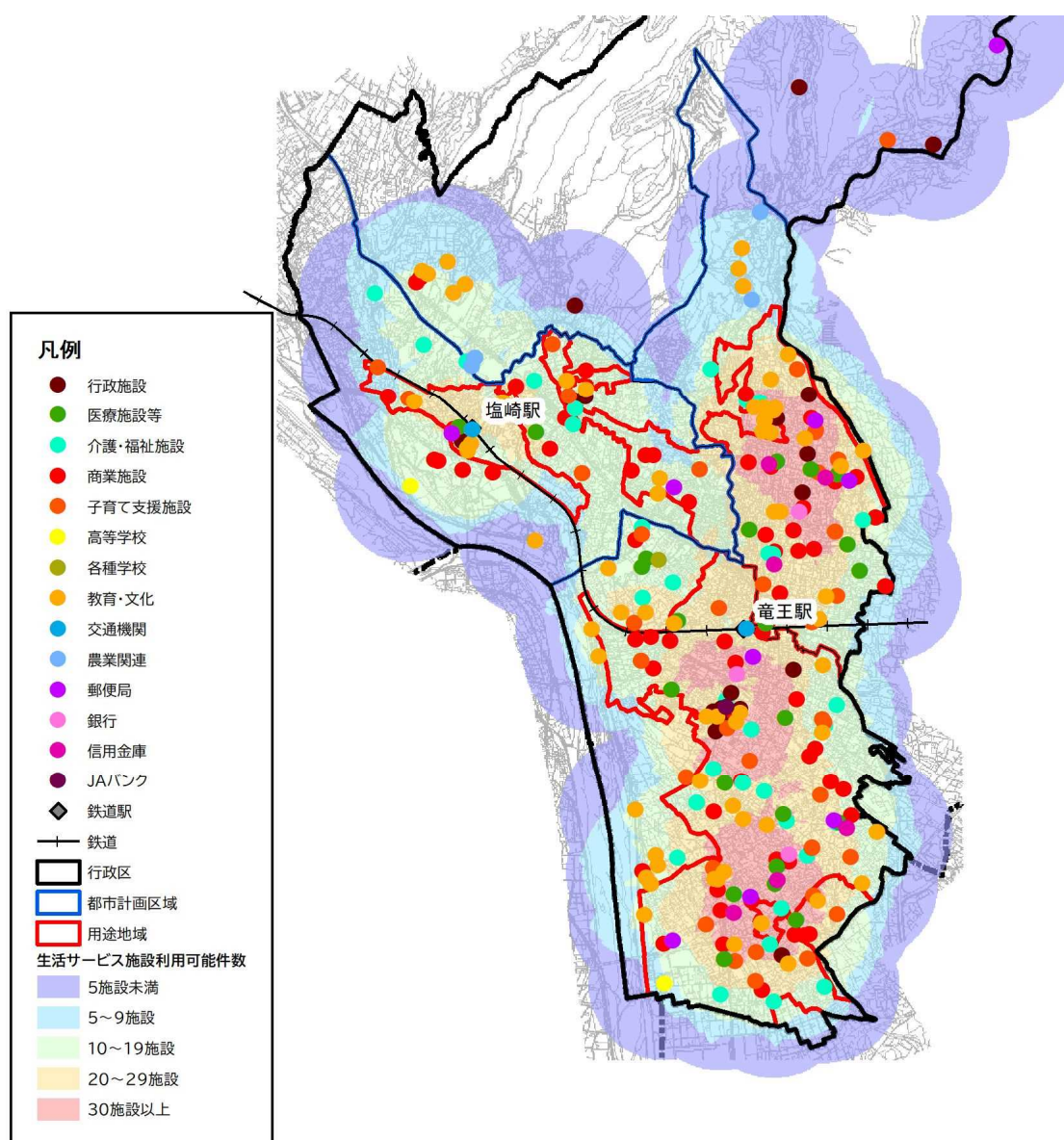
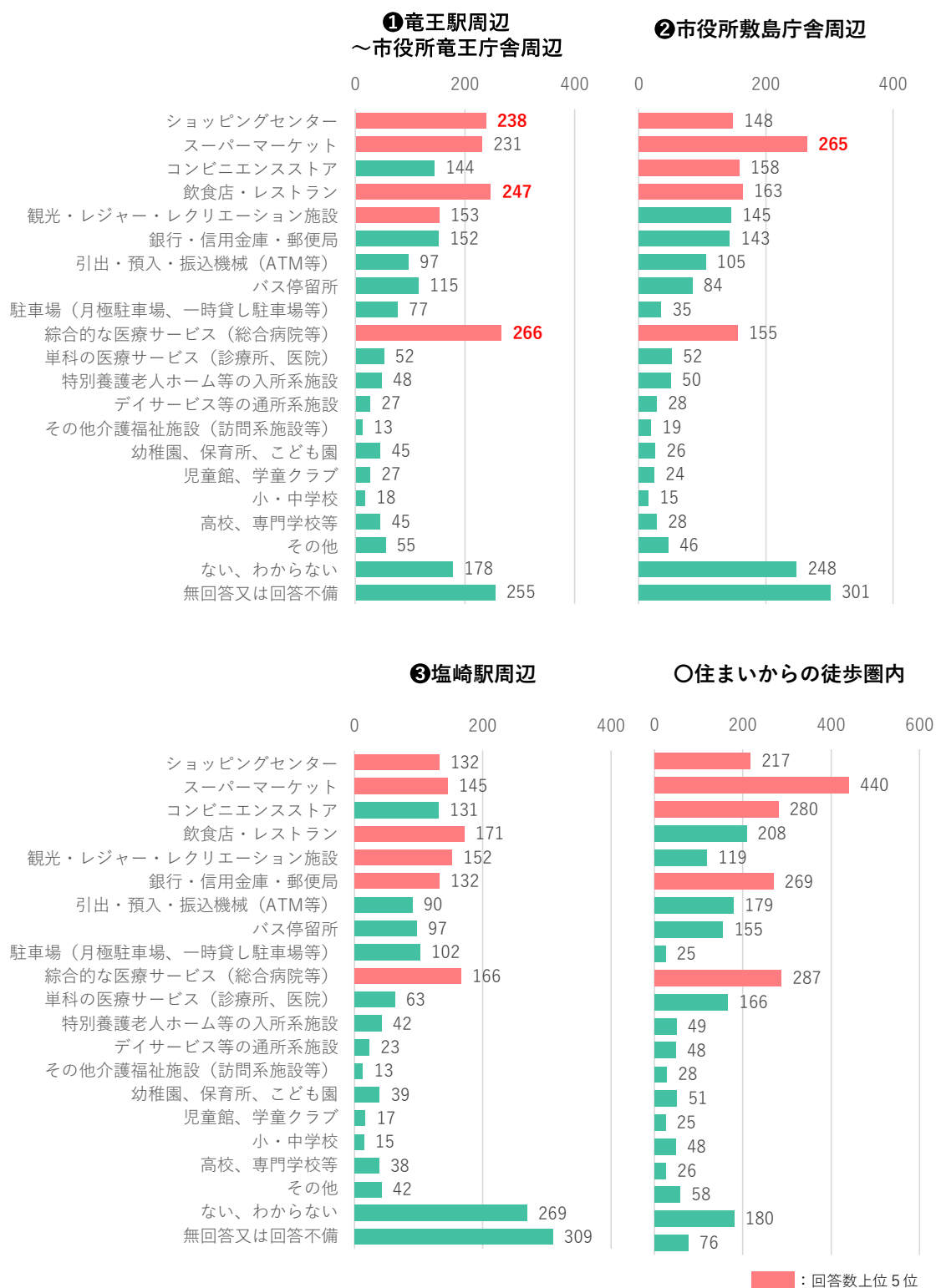


図 都市機能の分布状況と生活サービス施設利用可能件数

市民アンケートの結果から、拠点内に求められている機能としては商業機能や医療機能に関するニーズが高い。商業機能は竜王及び敷島の拠点内での充実して欲しいとのニーズが高く、医療サービスは竜王でのニーズが特に高い傾向にある。



### (3) 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

#### ① 誘導施設の設定

拠点ごとの誘導施設を設定するにあたっては、都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、以下のとおり設定した。

表 誘導施設の設定 (1/2)

拠点		位置づけ	誘導方針	誘導施設
都市拠点	竜王地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 玄関口にふさわしい土地利用を促進</li> <li>✓ <b>都市機能の集約化</b></li> <li>✓ さらなる魅力の向上と、地域住民と観光客双方の様々な交流・コミュニティの醸成</li> <li>✓ <b>商業施設や業務施設の立地誘導</b>を促進</li> <li>✓ 各種都市機能を複合的に配置・集積</li> </ul>	<p>本市の玄関口となる竜王駅からコミュニティの核となる市役所竜王庁舎周辺を区域として設定し、交流やコミュニティの醸成に資する<b>行政機能、文化機能</b>に加え、地域の生活を支える<b>商業機能や医療機能の維持・誘導</b>を図る。</p>	<p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市役所庁舎</li> <li>✓ 図書館</li> <li>✓ 大規模小売店舗</li> <li>✓ 診療所</li> </ul> <p>[新規]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ (仮) 子育て支援複合施設</li> </ul>
地域拠点	敷島地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域に必要な<b>商業、コミュニティ形成の場などの集積</b></li> <li>✓ 公共公益施設の適正な管理運営と機能充実</li> </ul>	<p>敷島庁舎周辺の市街化区域内にて地域の生活を支える拠点として区域に設定し、<b>商業機能や医療機能の維持・誘導</b>を図る。敷島庁舎周辺は市街化調整区域であり、法定の都市機能誘導区域を定めることができない。しかし、公共施設が集積し、地域の核となっていることから、<b>市独自の「(仮)都市機能誘導補完区域」を設定し、行政機能や文化機能の維持</b>を図る。 ※市街化区域への編入も視野に段階的な区域指定を目指す。</p>	<p><b>都市機能誘導区域</b></p> <p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 大規模小売店舗</li> <li>✓ 診療所</li> <li>✓ 保健福祉センター(集約化)</li> </ul> <p><b>(仮)都市機能誘導補完区域</b> <b>※独自区域</b></p> <p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市役所庁舎</li> <li>✓ 図書館(集約化)</li> <li>✓ 文化ホール</li> </ul>

表 誘導施設の設定 (2 / 2)

拠点		位置づけ	誘導方針	誘導施設
地域拠点	双葉地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市内外の人々の交流を促す空間を形成</li> <li>✓ 交通結節点機能の向上</li> <li>✓ 行政施設・沿道施設・大型商業施設周辺との連携強化</li> <li>✓ さらなる大型商業施設等の誘致</li> </ul>	<p>双葉庁舎周辺の生活を支える拠点として区域に設定し、<b>行政機能や文化機能、医療機能の維持・誘導</b>を図る。</p> <p>なお、白地地域に立地する大型商業施設周辺については、機能維持や新たな出店、誘致を促すため、地区計画や特定用途制限地域等の適用を検討しながら都市機能誘導区域との連携を図る。</p> <p><b>※白地地域も誘導区域に含めることを検討中</b></p>	<p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市役所庁舎</li> <li>✓ 図書館</li> <li>✓ 文化ホール(集約化)</li> <li>✓ 診療所</li> <li>✓ <b>大型小売店舗</b></li> </ul> <p><b>※白地地域も誘導区域とする場合</b></p>
準地域拠点	双葉響が丘周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 周辺に形成された住宅市街地の居住者へサービスを提供する店舗や医療・福祉、地域の交流・コミュニティ形成に必要な施設・機能などが集積する、身近な生活の中心となる拠点を形成</li> <li>✓ 交通条件による生活利便性の高い居住環境を維持</li> </ul>	<p>交通利便性の高さを活かした地域の生活を支える拠点として区域を設定し、<b>商業機能や医療機能の維持・誘導</b>を図る。</p>	<p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 大規模小売店舗</li> <li>✓ 診療所</li> </ul>

表 参考：地区別の都市機能立地状況

		竜王地区			敷島地区			双葉地区			
		竜王拠点 800m圏	800m圏外の 市街化区域	市街化 調整区域	敷島拠点 800m圏	800m圏外の 市街化区域	市街化 調整区域	双葉拠点 800m圏	双葉響が丘 拠点800m圏	800m圏外の 用途地域	用途地域外
行政施設	市役所	●			△			●			
	市民サービスセンター（出張所）						○				
	地域センター（ふれあい館等）		●				○				
	公民館	●	●		△			●			
介護・福祉施設	老人福祉施設（訪問型）	●	●	●			●				
	老人福祉施設（通所型）	●	●	●	●△	●	●	△			●○
	障害福祉サービス等施設			●	●					●	
	保健福祉センター			●	●					●	
	その他（市民温泉）			●	●						○
子育て支援施設	認可保育園		●	●	●	●	○		●	●	
	地域型保育事業		●	●	●	●					
	認定こども園	●	●	●				●△		●	
	子育て支援センター	(新設予定)	●	●	●				△	●	
	児童館	●	●	●	●	●		●		●	
医療施設	病院		●	●				△			
	診療所	●	●	●	●	●		●△	●		●
商業施設	スーパーマーケット	●	●	●				△	●		●
	ドラッグストア		●		●	●		△			
	ホームセンター							△	●		
	◆大規模小売店舗（上記施設と重複）	●	●	●	●	●		△	●		●
	コンビニエンスストア	●	●	●	●	●		●△	●	●	●
金融機関	郵便局・銀行・JAバンク	●	●		●	●	○	●	●		
教育・文化施設	幼稚園		●		●						
	小学校	●	●	●	●	●		●		●	
	中学校		●	●	●			●			
	高等学校・専門学校		●	●							●
	給食センター					●					○
	図書館	●			△			●			
	博物館							●			
	文化ホール				△			●			
	体育施設	●	●	●	●△		●				○

●：該当あり △：拠点800m圏内であるが市街化区域・用途地域外 ○：都市計画区域外

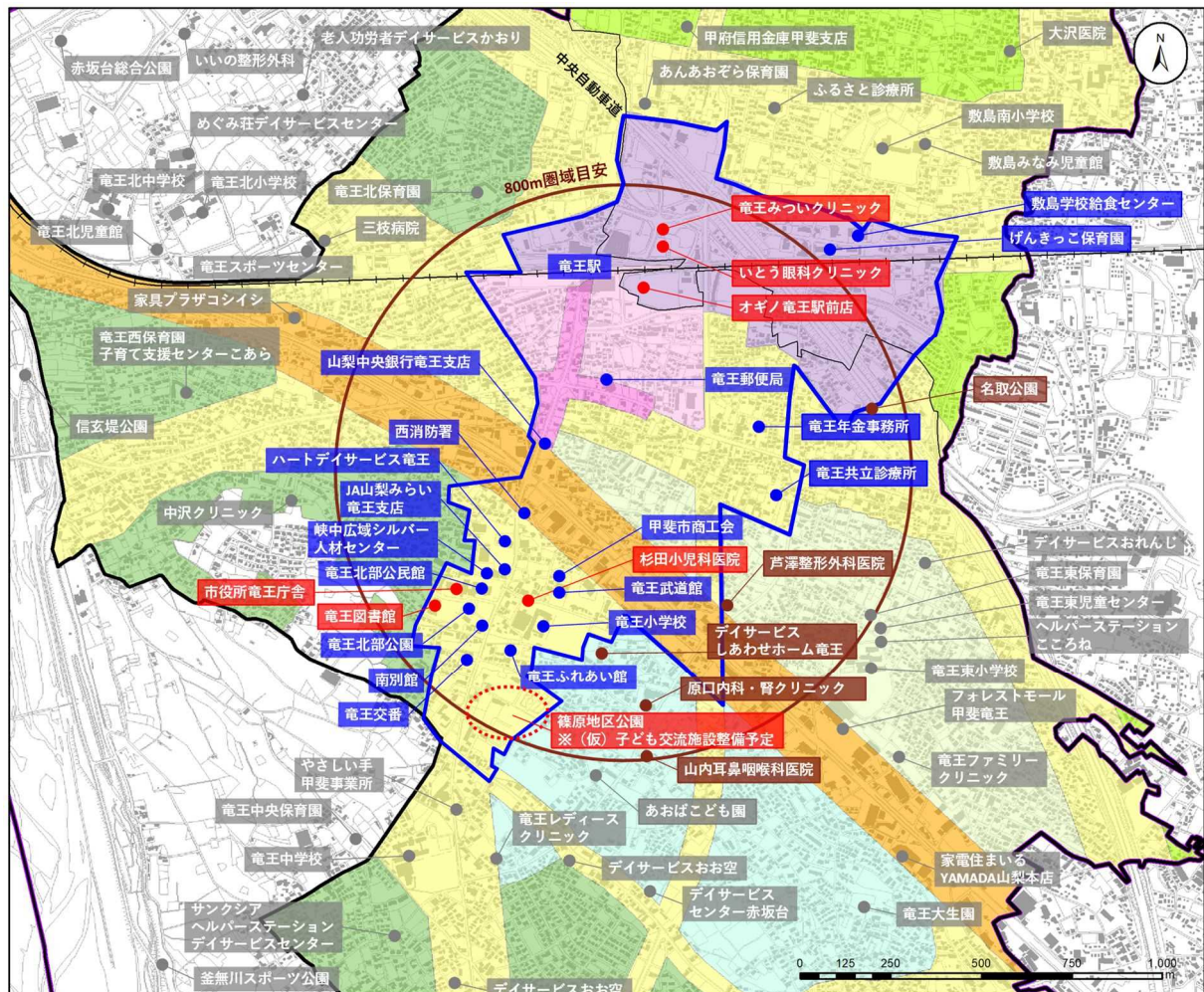


## ② 都市機能誘導区域の設定

区域の設定にあたっては、前述した本市としての考え方に加え、誘導施設に位置づけた施設の分布状況等を鑑みながら区域を設定した。

### ■ 竜王地区：都市機能誘導区域及び誘導施設（案）

誘導施設	定義
市役所庁舎	地方自治法第4条第1項に定める施設であり、甲斐市役所の位置を定める条例に規定する施設
(仮)子育て支援複合施設	甲斐市の条例等に基づく施設 ※事業の詳細調整中
図書館	図書館法第二条第一項に規定する施設
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積 1,000㎡以上の施設
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（歯科診療所を除く）



- : 誘導施設（案）に該当する施設
- : 都市機能誘導区域内の施設
- : 拠点から概ね800m圏内の施設
- : その他周辺施設
- : 都市機能誘導区域（案）







敷島地区においては、都市計画マスタープランにおける位置づけとして「地域に必要な商業、コミュニティ形成の場などの集積」を示しているが、現況土地利用の状況から、幹線道路沿いに大規模小売店舗が立地できるような低未利用地、活用可能なまとまった土地の確保が難しい状況にある。

そのため、商業機能や医療機能については既存機能の維持を図っていくことを想定し、設定することとした。

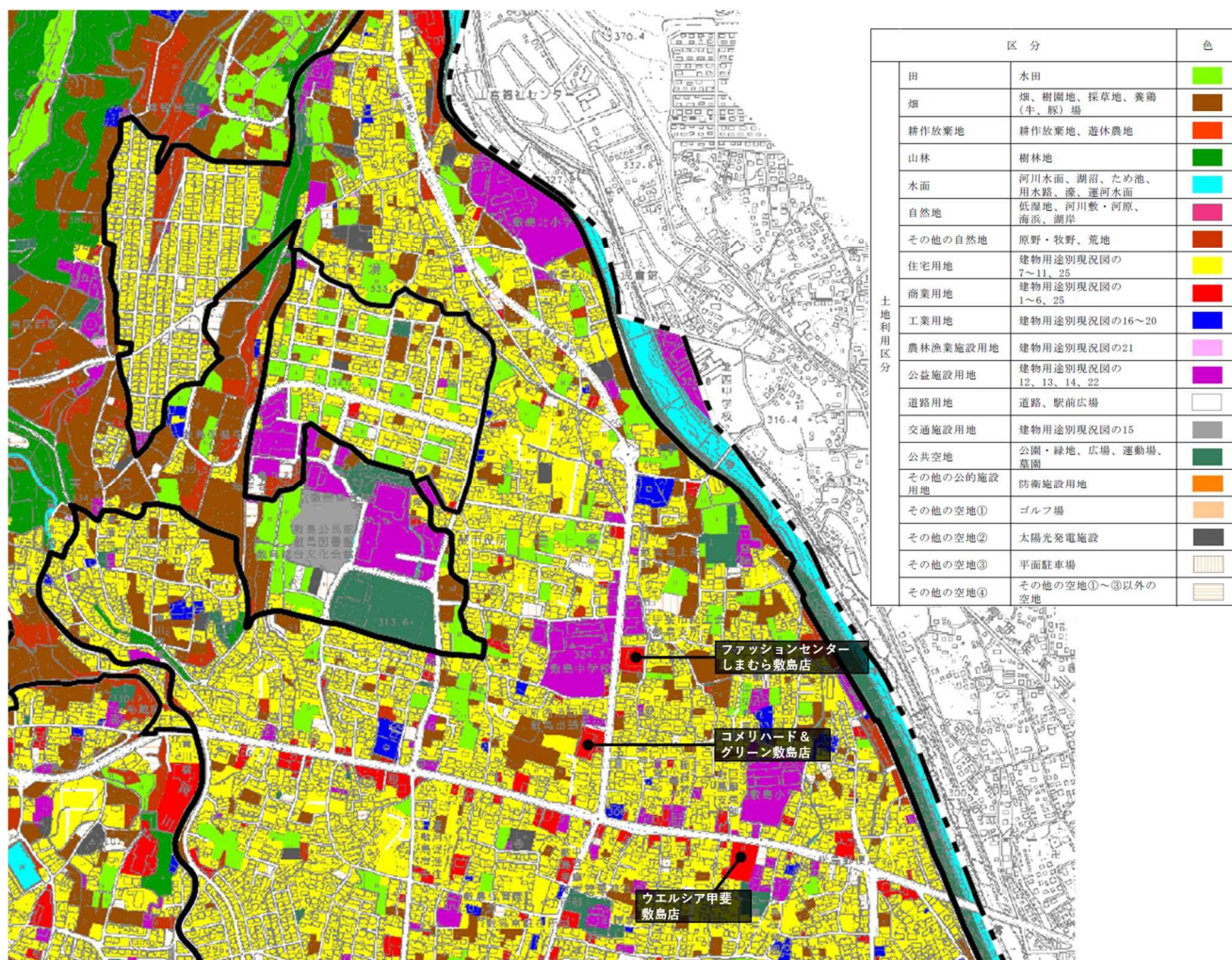


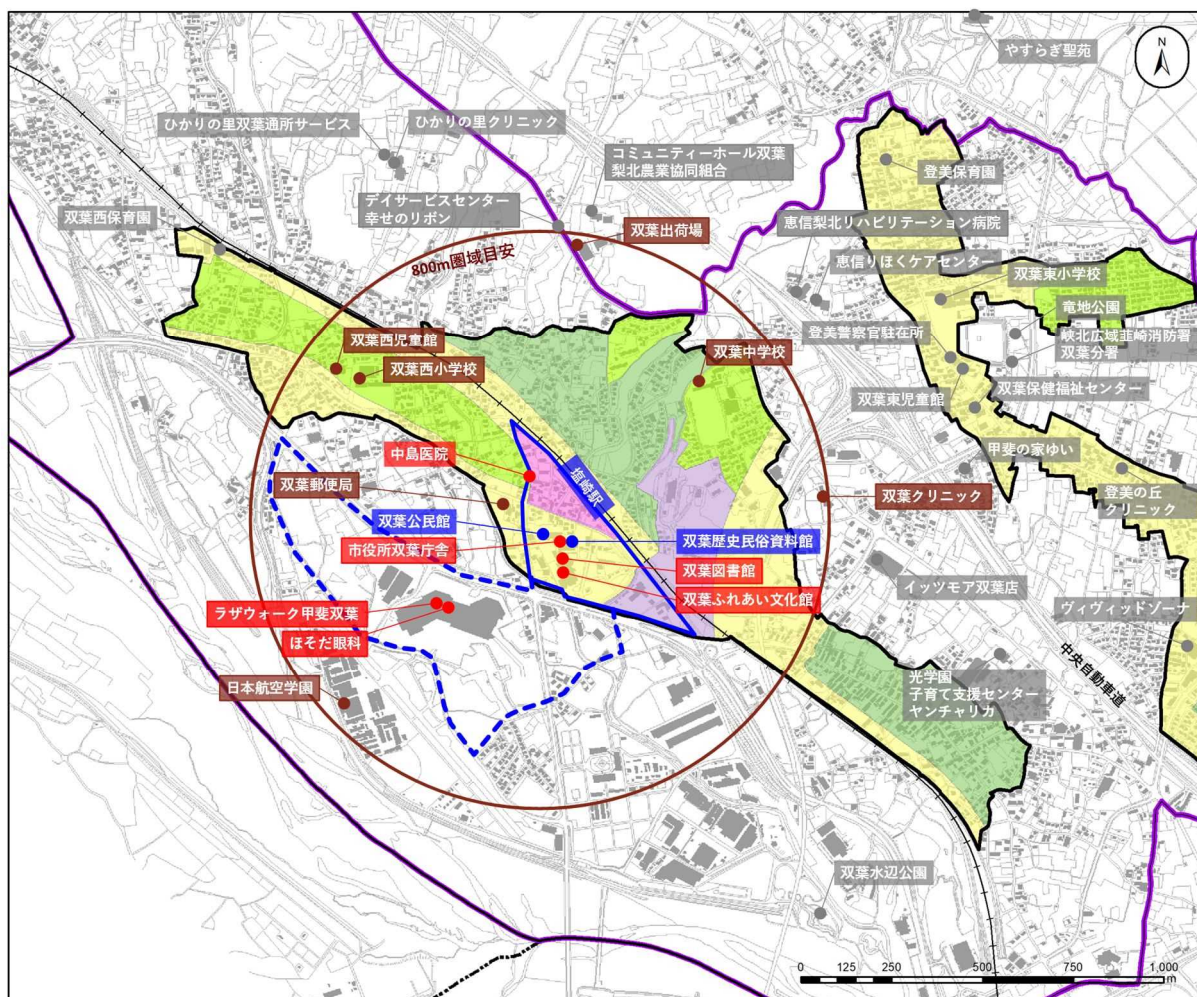
表 参考：地区別の都市機能立地状況

出典：R4 都市計画基礎調査 ※最終精査中データ



■双葉地区：都市機能誘導区域及び誘導施設（案）

誘導施設	定義
市役所庁舎	地方自治法第4条第1項に定める施設であり、甲斐市役所の位置を定める条例に規定する施設
図書館	図書館法第二条第一項に規定する施設
文化ホール	地方自治法第244条第1項に規定する施設で、ホール機能を有する文化施設
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（歯科診療所を除く）

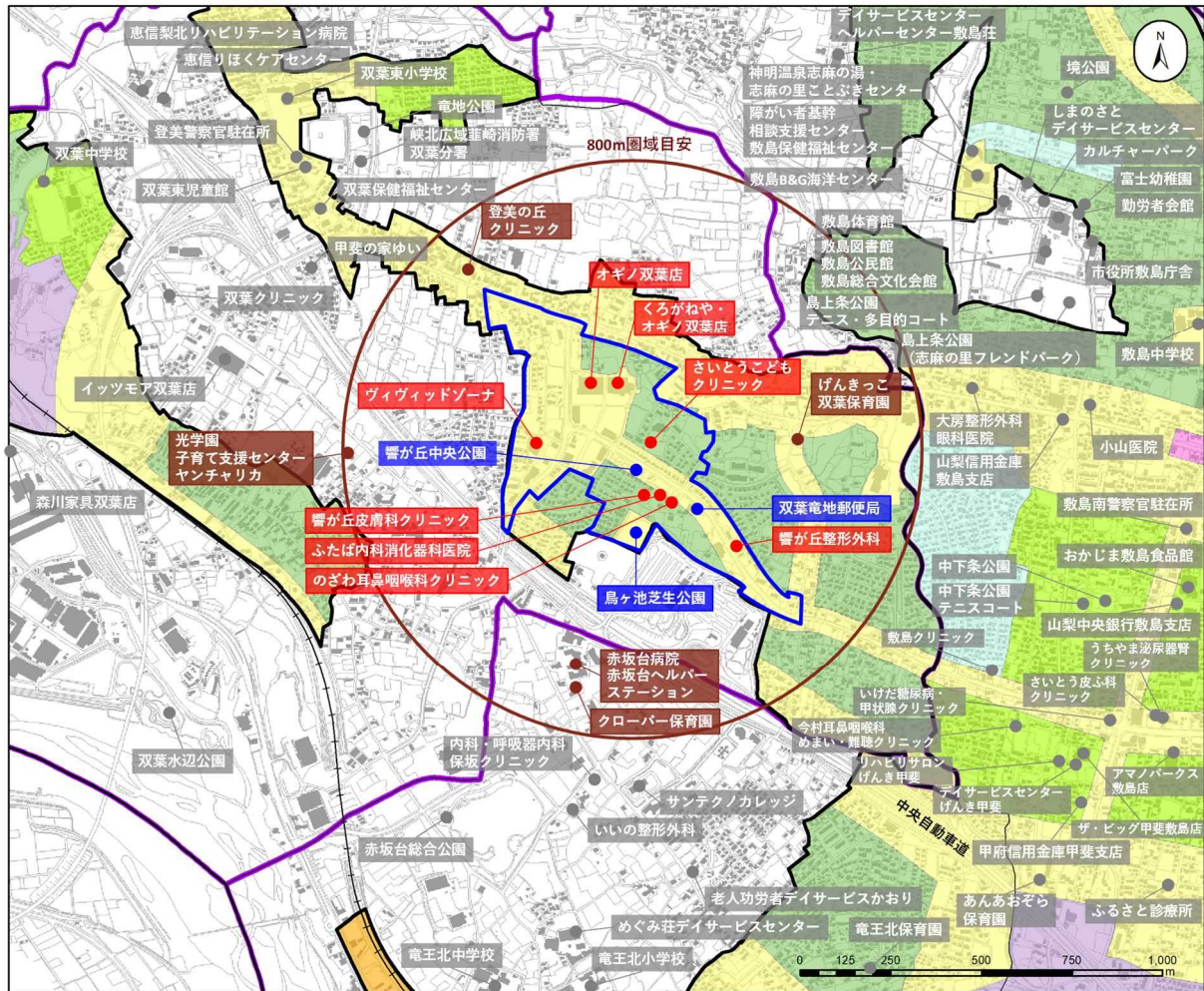


- : 誘導施設（案）に該当する施設
- : 都市機能誘導区域内の施設
- : 拠点から概ね800m圏内の施設
- : その他周辺施設
- : 都市機能誘導区域（案）
- ※都市機能誘導区域の拡大案



■双葉響が丘地区：都市機能誘導区域及び誘導施設（案）

誘導施設	定義
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積 1,000㎡以上の施設
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（歯科診療所を除く）



- : 誘導施設（案）に該当する施設
- : 都市機能誘導区域内の施設
- : 拠点から概ね800m圏内の施設
- : その他周辺施設
- : 都市機能誘導区域（案）

## 7.2 居住誘導区域の設定

### (1) 居住誘導区域の設定方針

都市計画運用指針においては、居住誘導区域を設定すべき範囲や誘導区域に含まないこととされる区域として以下のような事項を挙げている。

表 都市計画運用指針における考え方

<p>【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】</p> <p>ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域</p> <p>イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域</p> <p>ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域</p> <p>【誘導区域に含まないこととされている区域】</p>	
<p>誘導区域に含まない区域（都市再生法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条）</p>	<p>✓ <b>市街化調整区域</b></p> <p>✓ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</p> <p>✓ 農用地区域（又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域）</p> <p>✓ 国立公園・国定公園の特別区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区、原生自然環境保全地域</p>
<p>原則として、誘導区域に含まないこととすべきである区域</p>	<p>✓ <b>土砂災害特別警戒区域</b>                      ✓ 津波災害特別警戒区域</p> <p>✓ 災害危険区域（条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）</p> <p>✓ 地すべり防止区域                              ✓ 急傾斜地崩壊危険区域</p>
<p>都市機能及び居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<p>✓ <b>土砂災害警戒区域</b>                              ✓ 津波災害警戒区域</p> <p>✓ <b>浸水想定区域</b>                                      ✓ 都市浸水想定区域</p> <p>✓ 土砂災害や津波浸水等に関する調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</p>
<p>誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域</p>	<p>✓ <b>工業専用地域や物流業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域（工業地域・特別工業地区）</b></p> <p>✓ 特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域</p> <p>✓ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地当の散在している区域にあって、人口等の将来見通しを勘案して今後の居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p> <p>✓ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域にあって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p>
<p>その他の留意すべき事業</p>	<p>✓ 市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。</p>

**赤文字**：甲斐市内の市街化区域・用途地域内に該当あり



### ① 誘導区域に含まないこととする区域の設定

都市計画運用指針においては、誘導区域に含まないこととされる区域の状況を以下に示す。  
これらの状況を踏まえ、本市においては以下を居住誘導区域に含まないものとする。

#### 本市における居住誘導区域から除外する区域の考え方

##### 【災害リスクを考慮して除外する区域】

- ・土砂災害特別警戒区域                      ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域のうち、まとめて3m以上の浸水が想定される区域

##### 【産業振興に配慮し除外する区域】

- ・工業地域

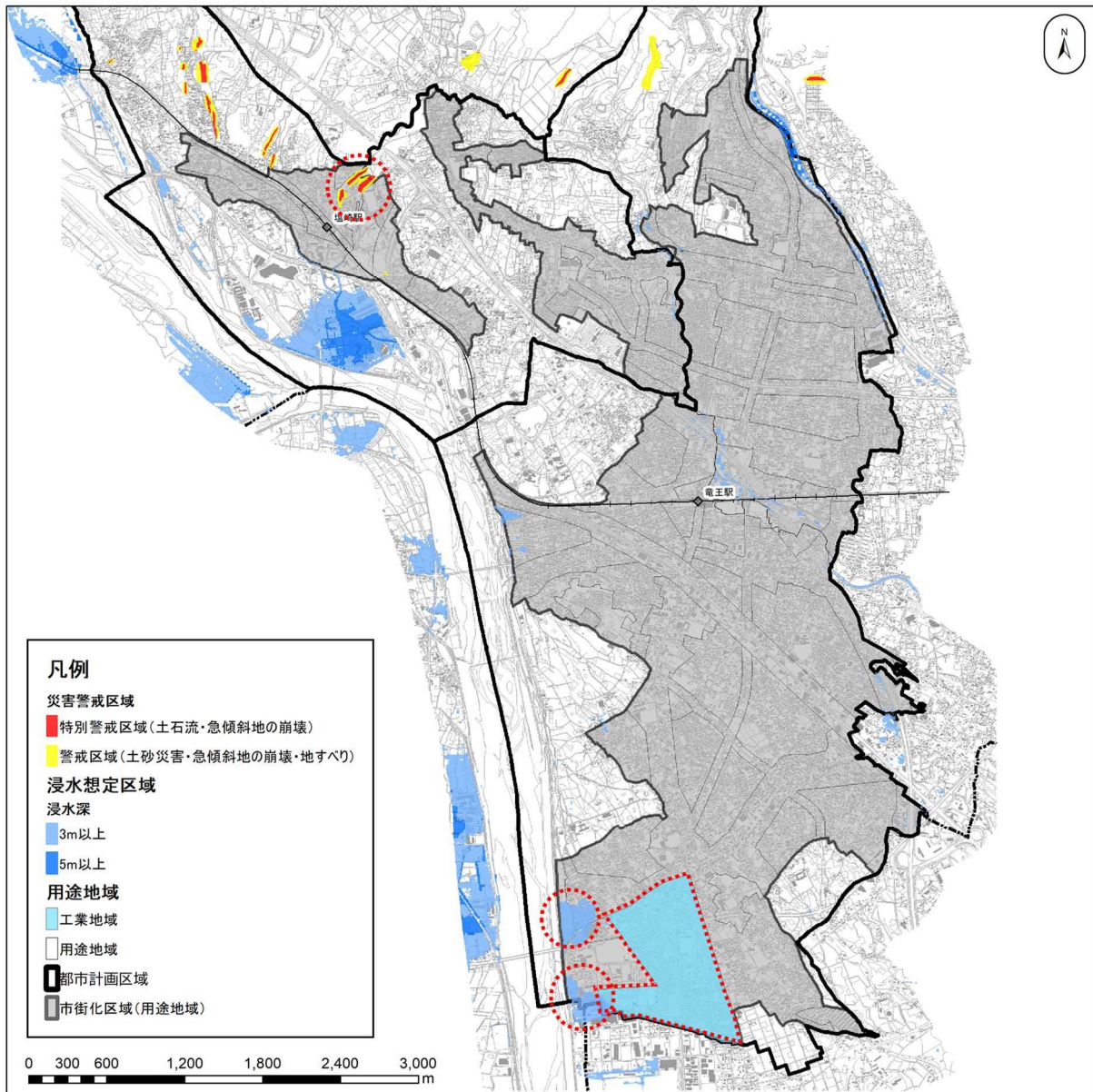


図 誘導区域に含まないこととすべき区域の条件

## ② 誘導区域に含めることとする区域の設定

都市計画運用指針における居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方を踏まえ、本市においては以下の条件を考慮し、居住誘導区域を指定する。

### 本市における居住誘導区域の設定の考え方

- ・生活サービス機能の集積がある範囲（都市機能誘導区域の周辺）
- ・徒歩または公共交通を利用し、都市機能誘導区域へのアクセスが容易な範囲

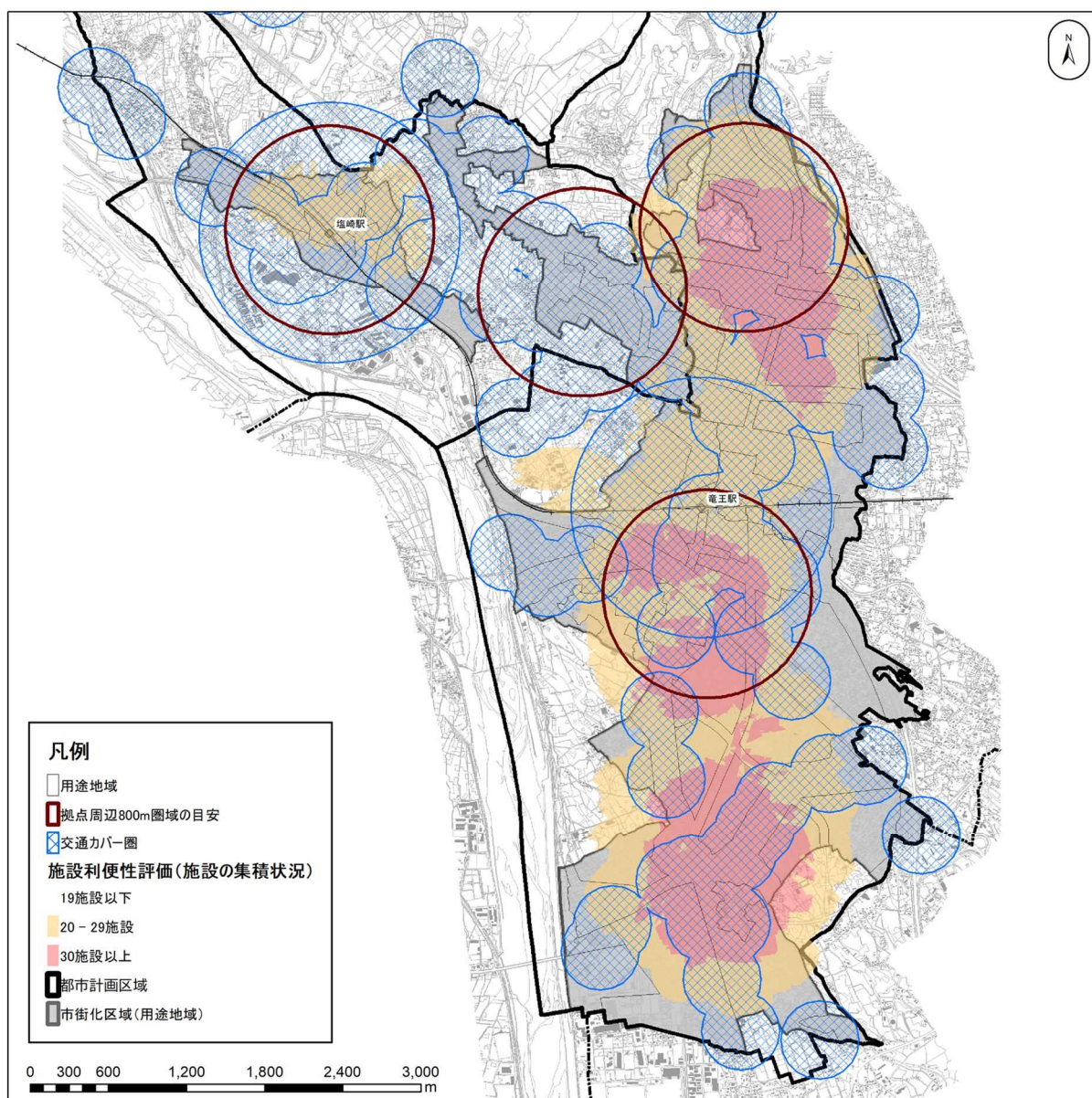


図 生活サービスの集積状況と公共交通カバー圏域



## (2) 居住誘導区域の設定

本市の人口は令和2年まで増加傾向で推移している。

また、人口密度の分布状況からは竜王地区、敷島地区で30人/ha以上と密度の高い地域が広範囲に広がっている。一方、平成22年から令和2年での人口増減をみると、双葉地区の用途地域内外で広く増加傾向にある。

このような状況から、今後将来的な人口減少が見込まれてはいるものの、市街化区域及び用途地域内で一定程度の密度を維持している現状や生活サービスの集積状況、公共交通のカバー圏域の状況等から、居住誘導区域から除外する区域以外は概ね居住誘導区域を指定することとした。

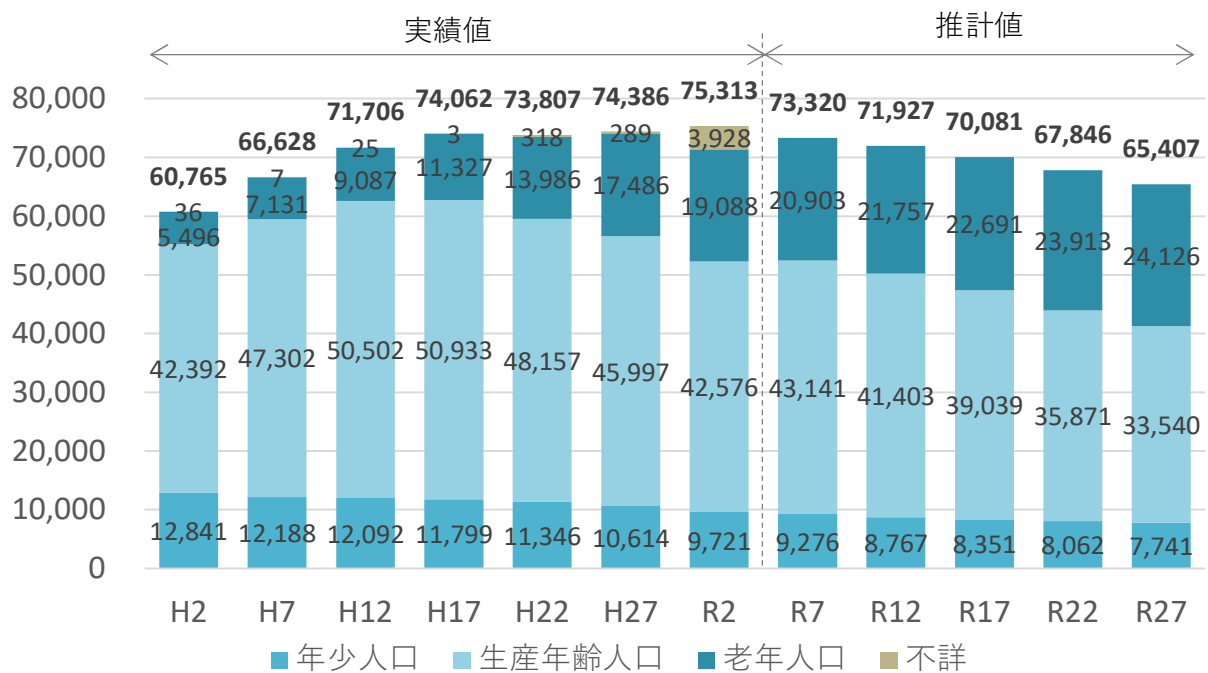


図 甲斐市の人口推移

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（H30.3推計値）

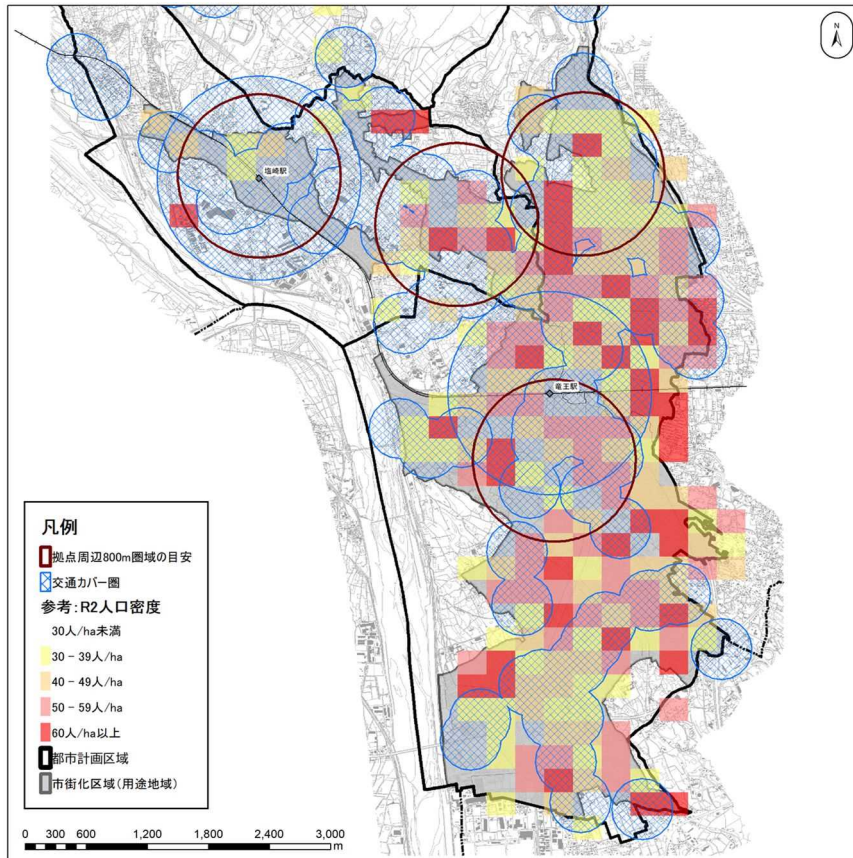


図 R2人口密度

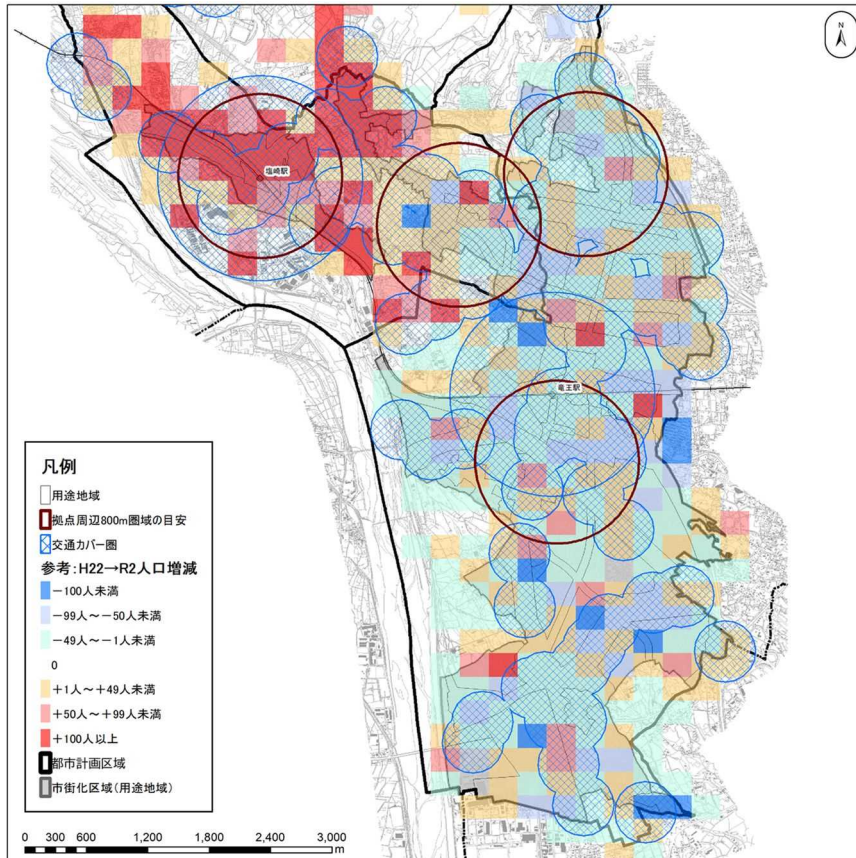
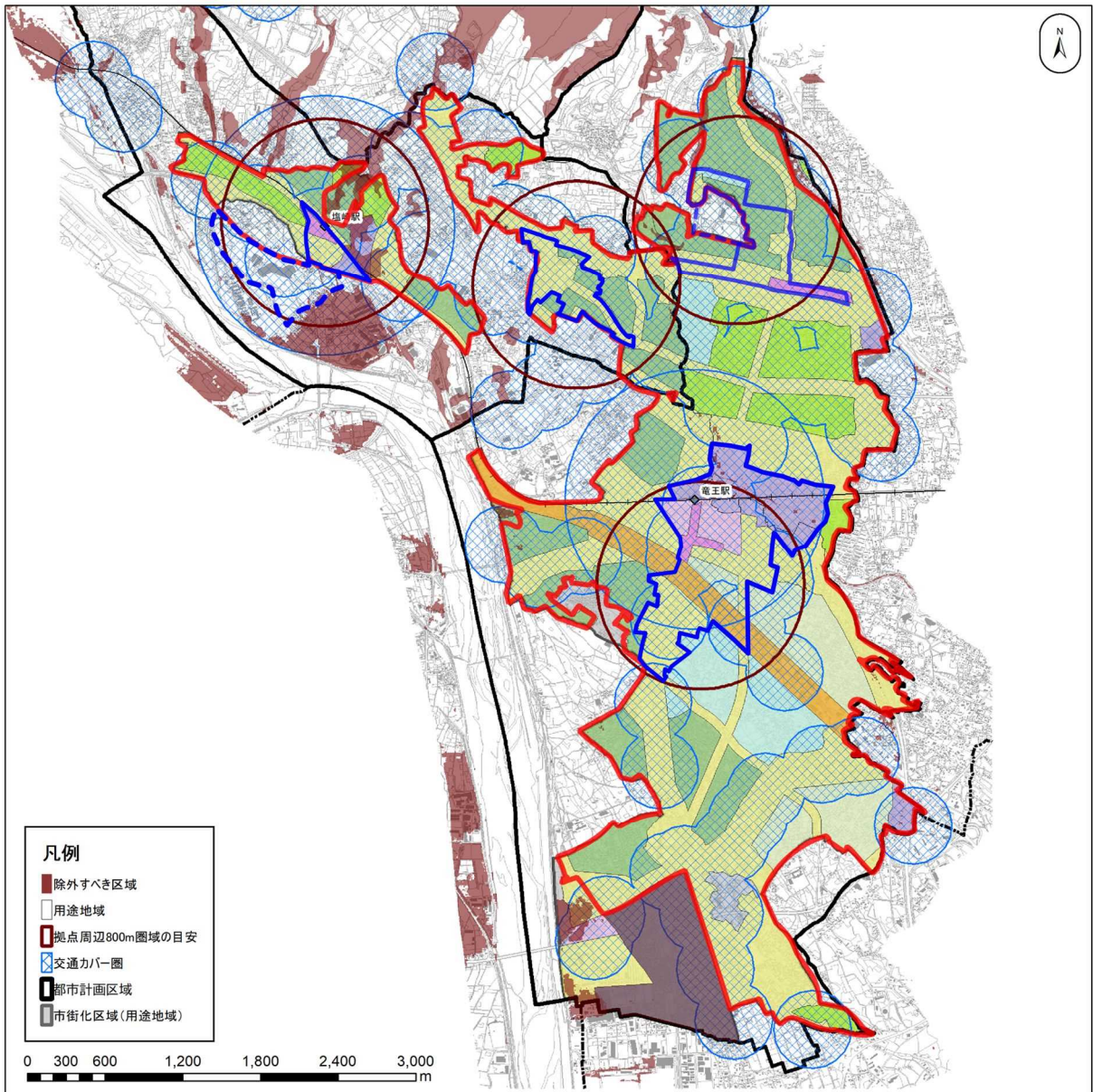


図 H22→R2人口増減





- : 居住誘導区域 (案)
- : 都市機能誘導区域 (案)
- : (仮) 都市機能誘導補完区域 (案)

図 居住誘導区域 (案)

### 参考：居住誘導区域の指定範囲を縮小する案

居住誘導区域の検討過程において、拠点（都市機能誘導区域）へのアクセス性を重視し、指定範囲を縮小した案を検討した。

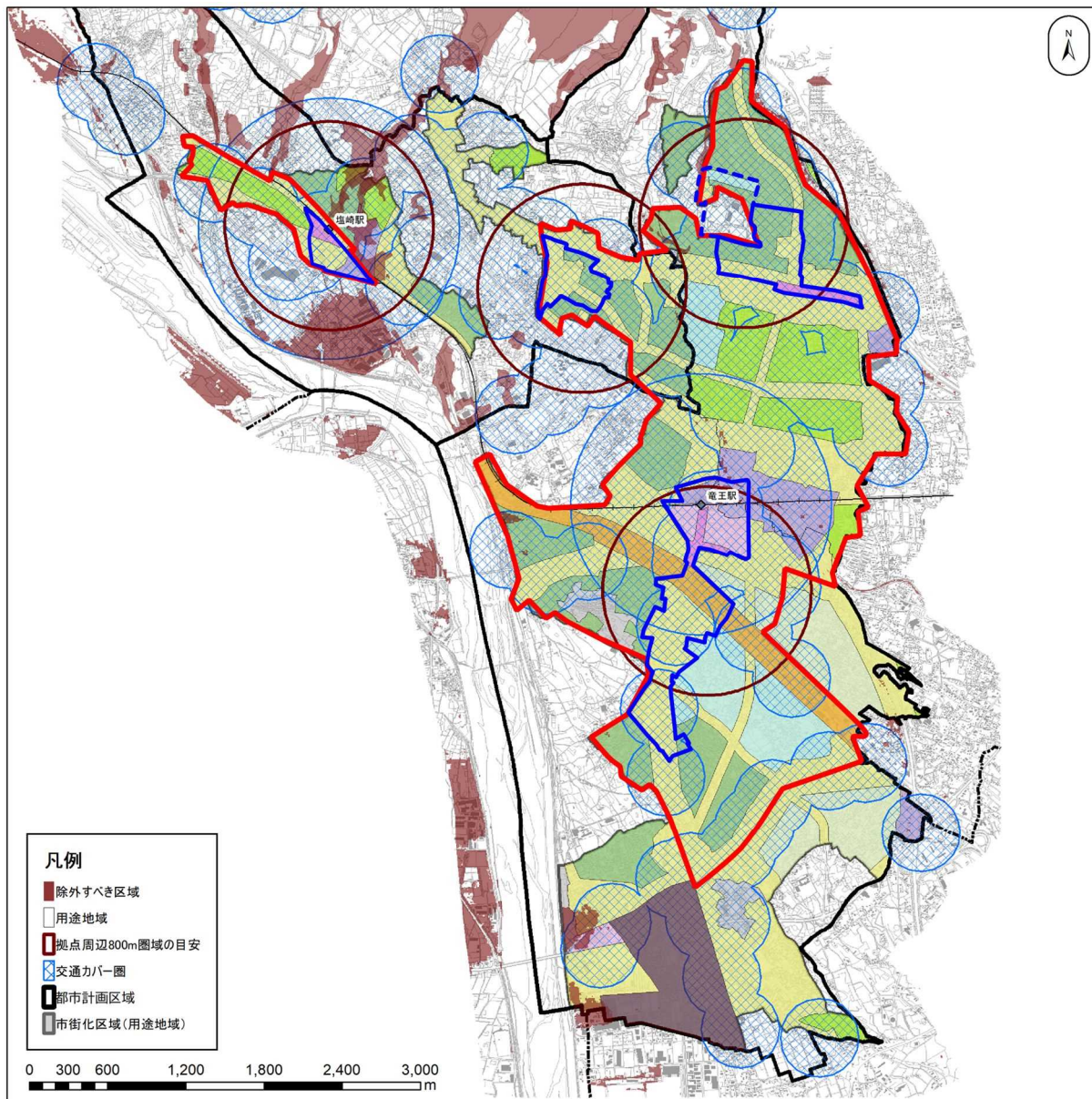


図 居住誘導区域：指定範囲の縮小（案）