

## **2. 都市計画区域外における 土地利用コントロールの方針**

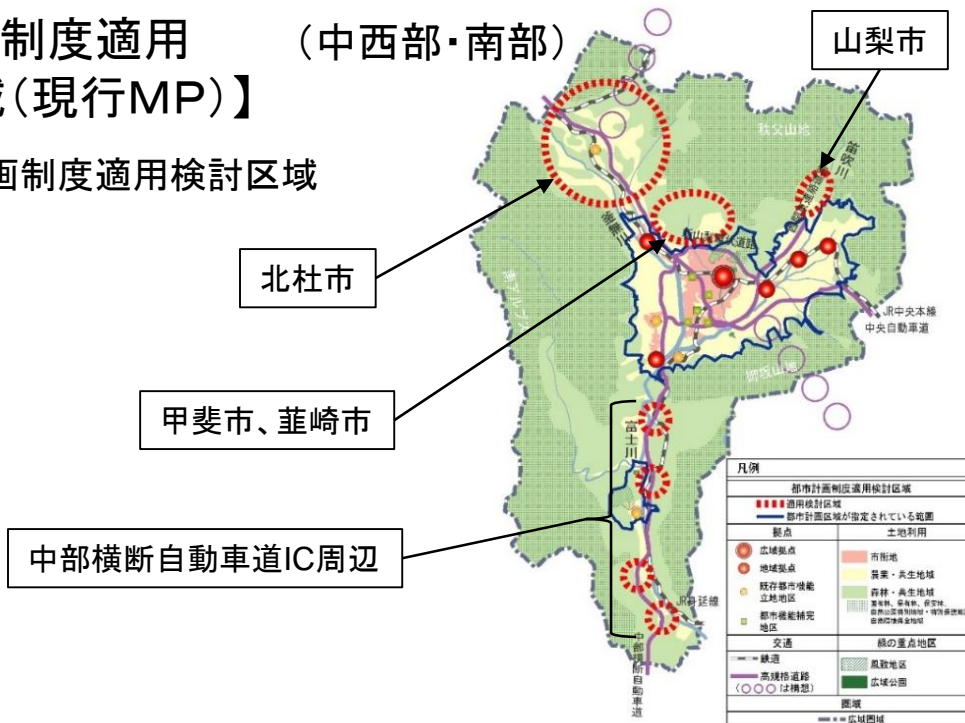
# 都市計画制度適用検討区域

## ・都市計画制度適用検討区域とは（現行MPより）

- ・人々の活動の広域化等により、都市計画区域外の開発が進んでおり、特に本県では別荘地、IC周辺、比較的市街地に近い農地などで、こうした傾向がみられる。
- ・このため現行MPでは、土地利用規制が相対的に緩く、地形が比較的平坦な地域を対象に、開発行為、建築行為等の動向に注視し、必要に応じて都市計画区域の指定・拡大又は準都市計画区域の指定など都市計画制度の適用を検討することとしている。

### 【都市計画制度適用検討区域（現行MP）】

○：都市計画制度適用検討区域

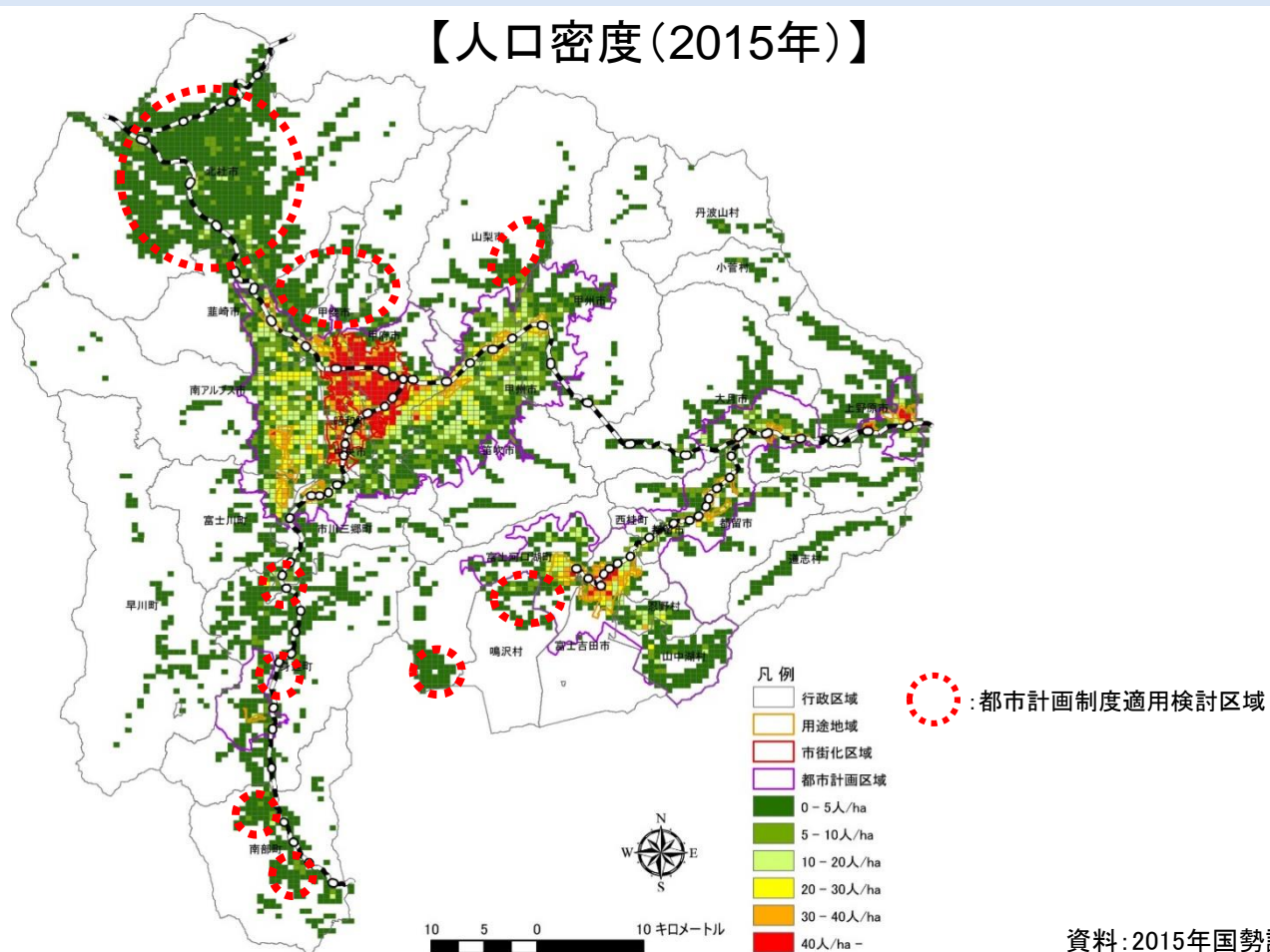


# 都市計画区域外の状況

## 人口密度

- 人口密度は都市計画区域内に比べて相対的に低いですが、甲斐市、北杜市、山梨市、身延町、南部町、鳴沢村では、人口密度のやや高い地域もみられる。

【人口密度(2015年)】

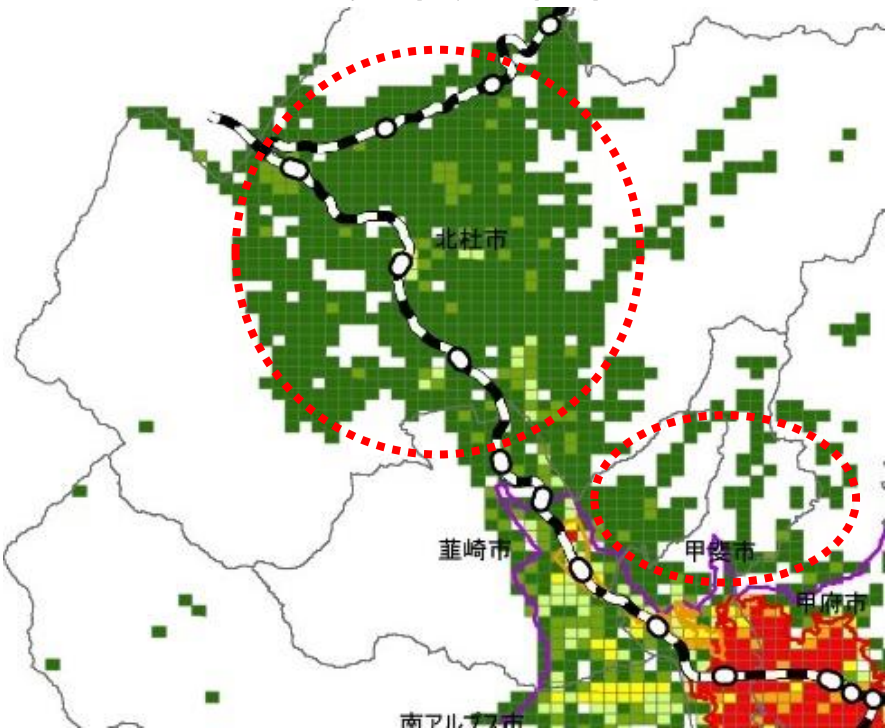


# 都市計画区域外の状況

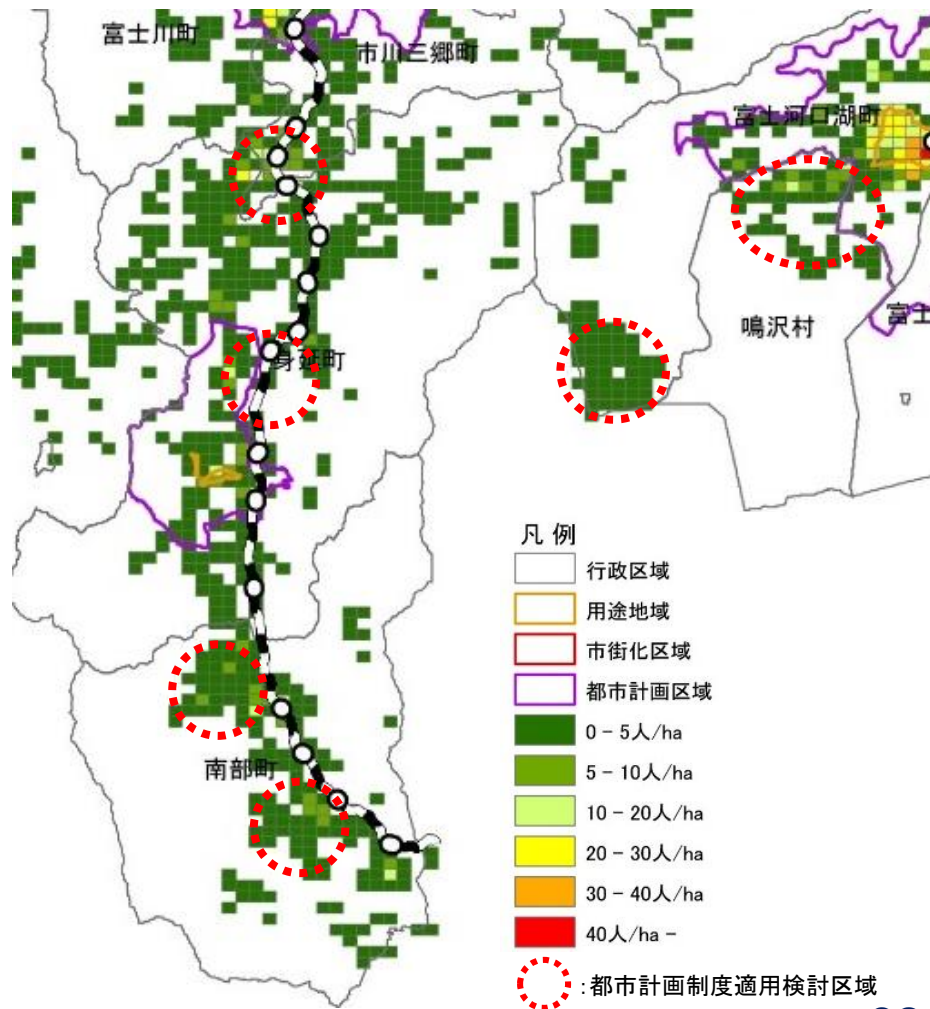
## ・人口密度

【人口密度(2015年)】

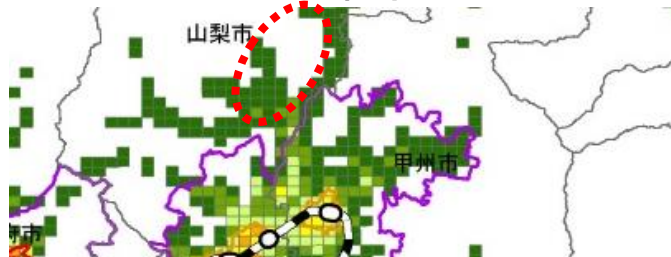
(甲斐市、北杜市)



(身延町、南部町、鳴沢村)



(山梨市)



凡例

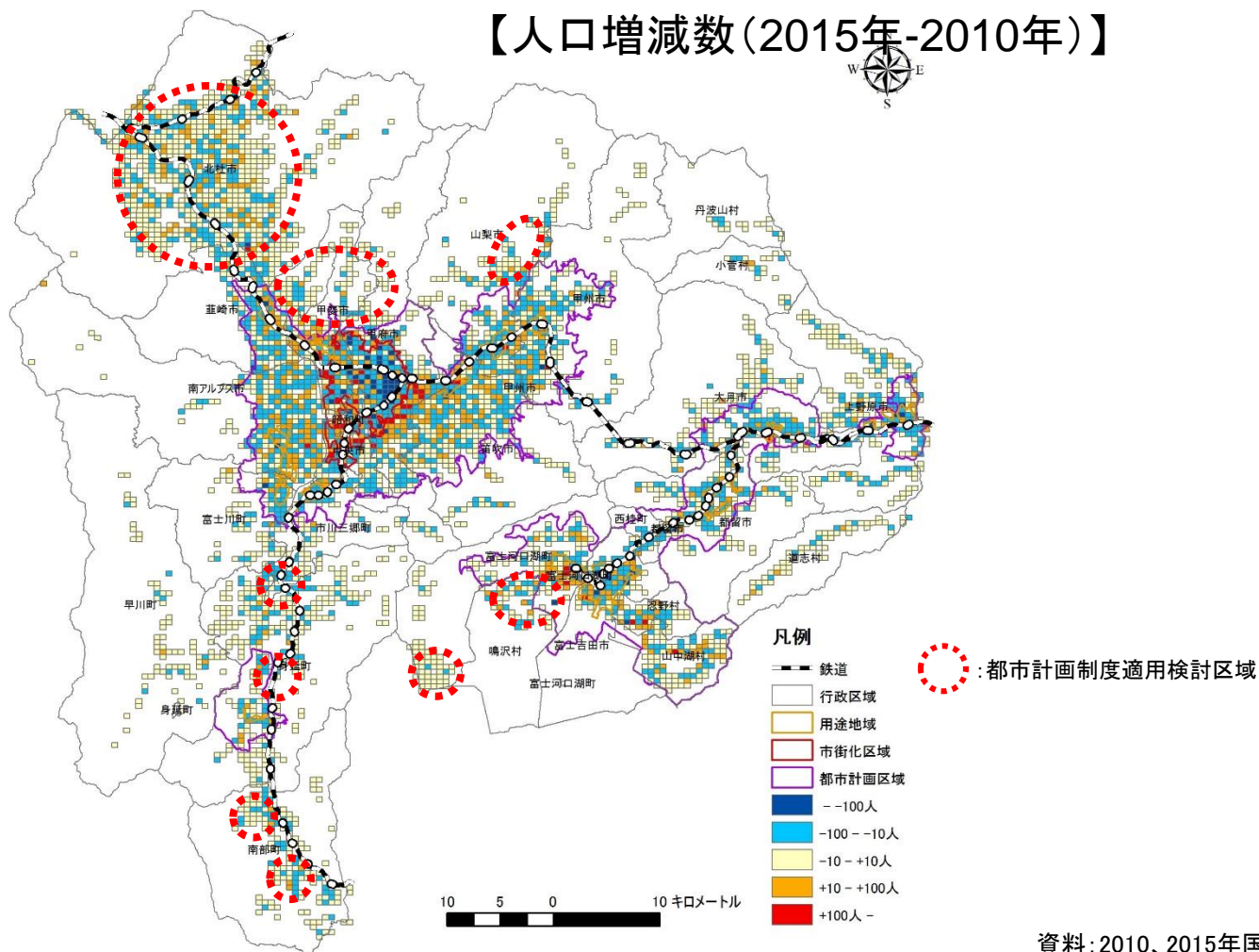
- 行政区域
- 用途地域
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 0 - 5人/ha
- 5 - 10人/ha
- 10 - 20人/ha
- 20 - 30人/ha
- 30 - 40人/ha
- 40人/ha -
- : 都市計画制度適用検討区域

# 都市計画区域外の状況

## 人口増減

- 近年の人口増減数は、増減が混在しているものの、甲斐市、北杜市、身延町、鳴沢村の都市計画区域外では増加している地域もみられる。

【人口増減数(2015年-2010年)】

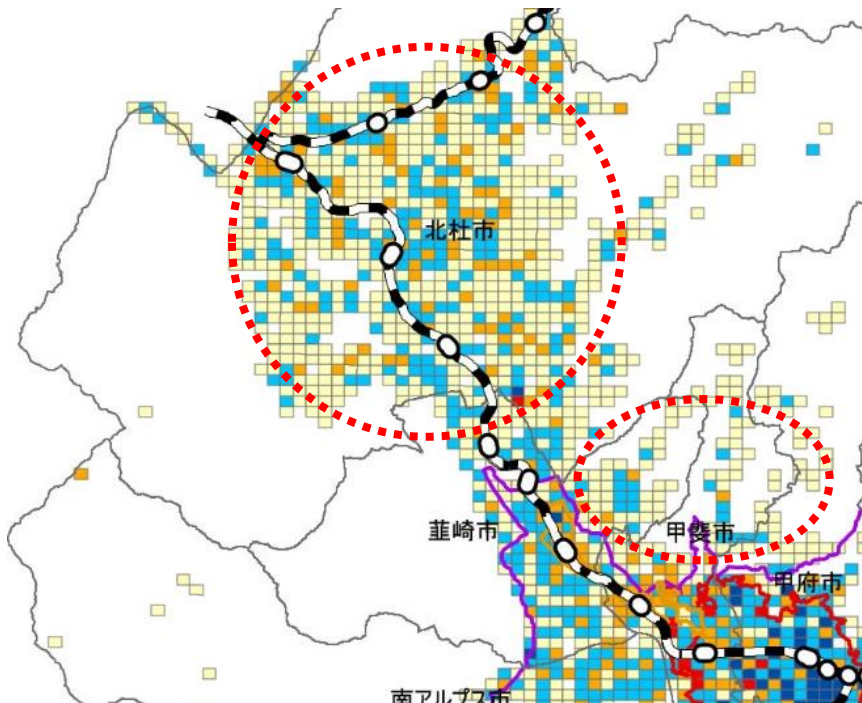


# 都市計画区域外の状況

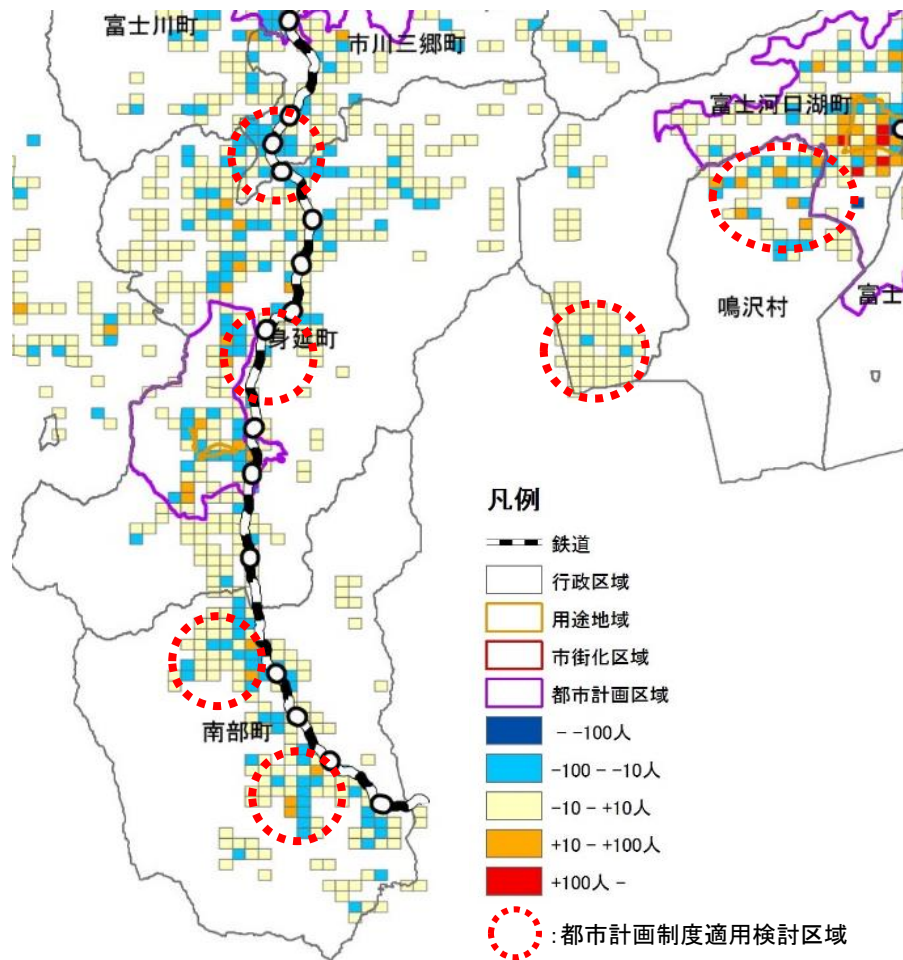
## 人口増減

【人口増減数(2015年-2010年)】

(甲斐市、北杜市)



(身延町、南部町、鳴沢村)



(山梨市)



凡例

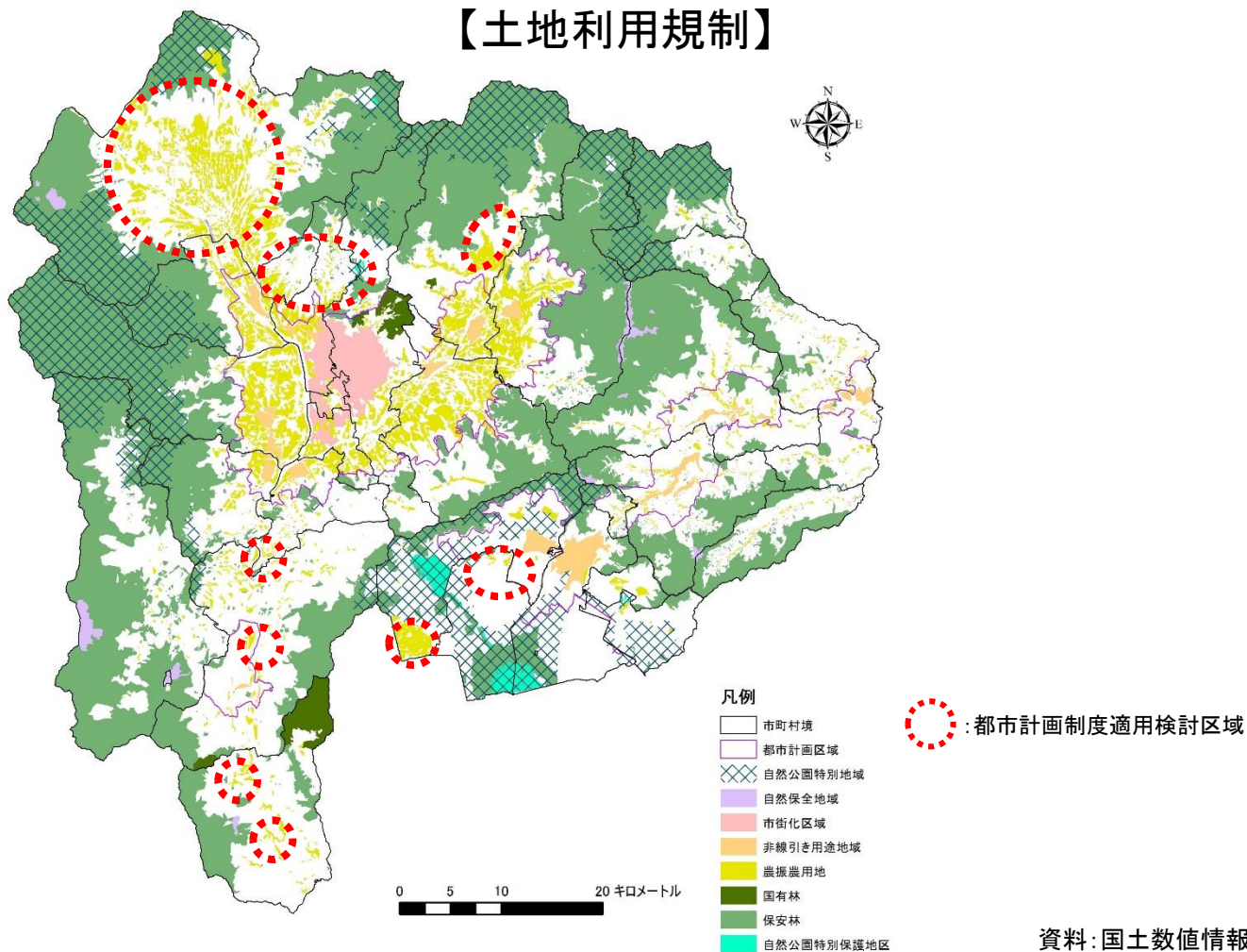
- 鉄道
- 行政区域
- 用途地域
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 100人
- 100 -- -10人
- 10 -- +10人
- +10 -- +100人
- +100人 -
- : 都市計画制度適用検討区域

# 都市計画区域外の状況

## ・土地利用規制

- ・都市計画区域外で、人口密度のやや高い地域や人口増加が進んでいる地域は、土地利用規制が相対的に緩いいわゆる「白地地域」が多い。

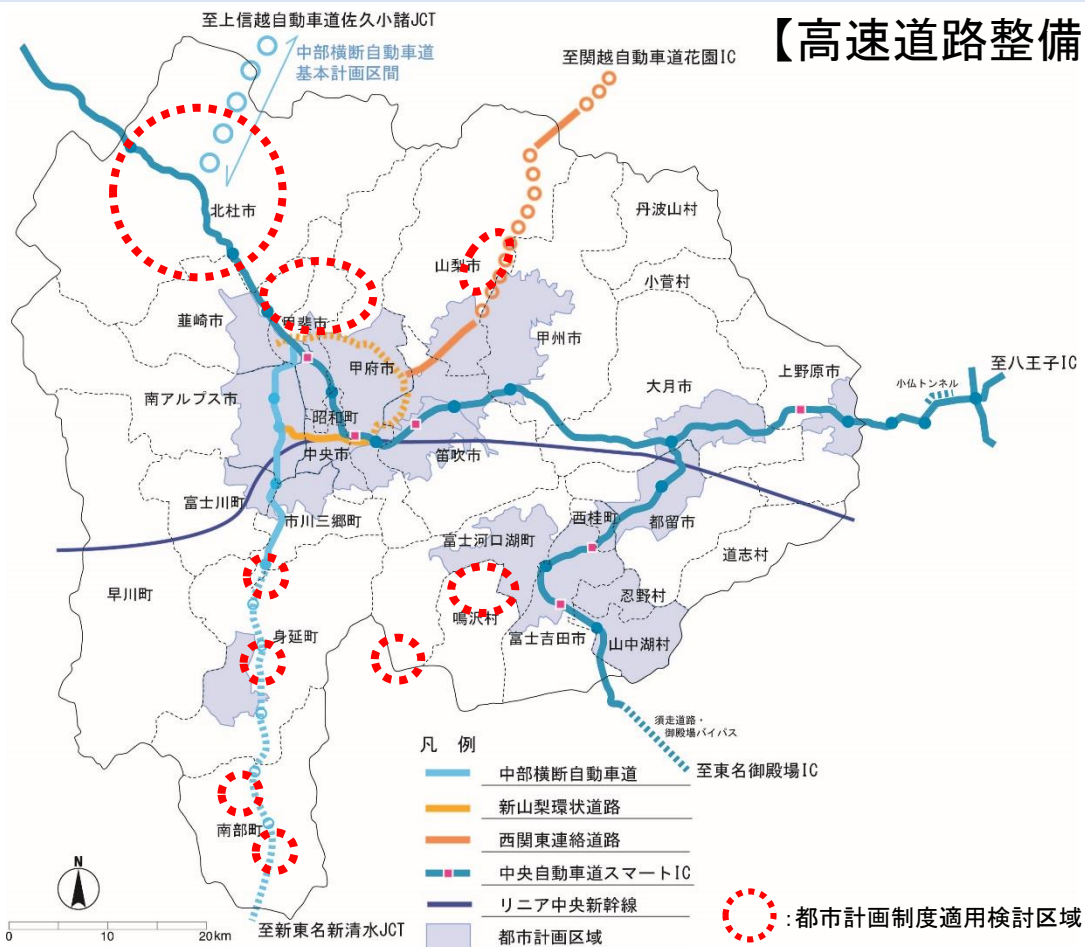
【土地利用規制】



# 都市計画区域外の状況

## ・道路整備

・現在、都市計画区域外においても中部横断自動車道、新山梨環状道路（北部区間）の事業が進められており、そのIC周辺は交通利便性向上に伴い、開発圧力が高まることが予測される。






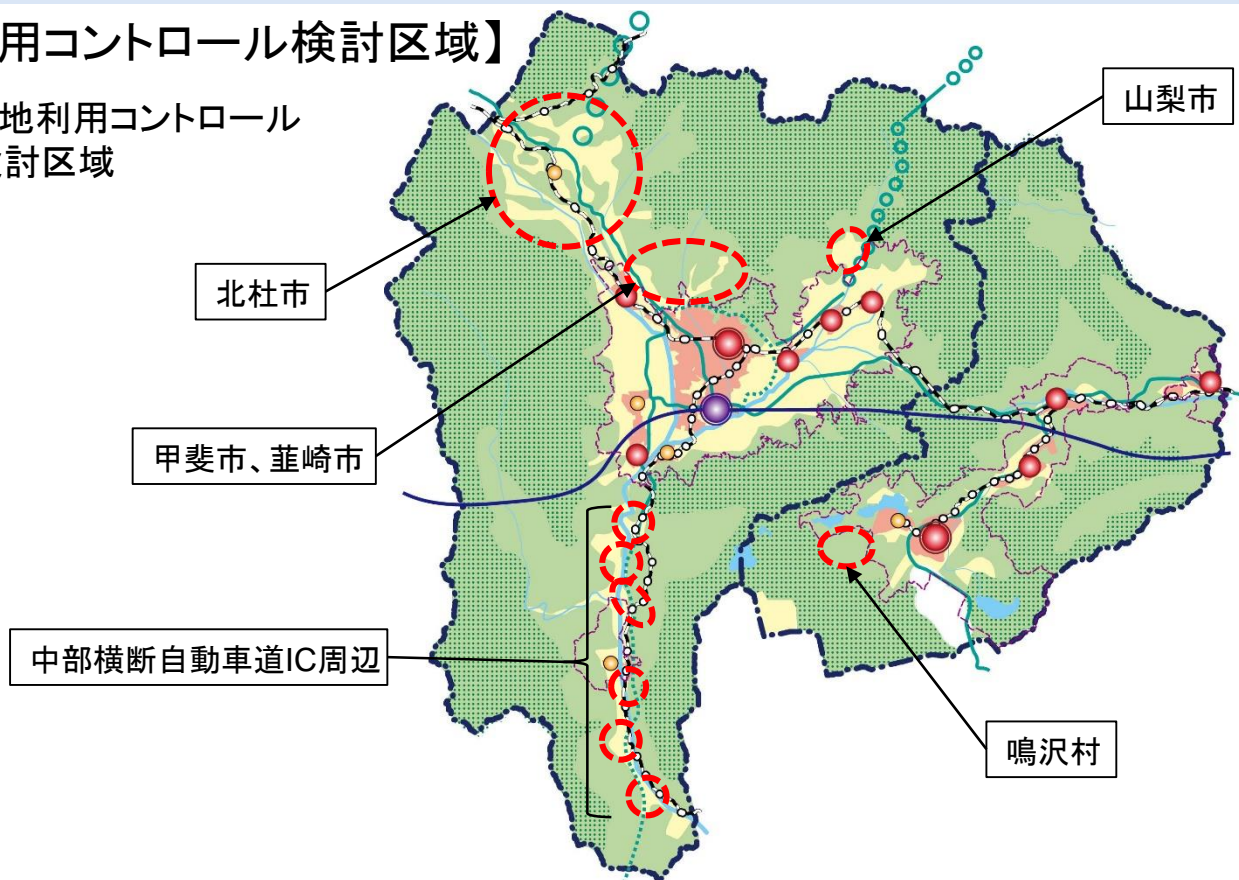
# 土地利用コントロール検討区域(旧都市計画制度適用検討区域)の見直し

## 土地利用コントロール検討区域(旧都市計画制度適用検討区域)の見直し

- ・人口増加の状況や土地利用規制や道路整備予定を勘案すると、甲斐市、韮崎市、山梨市、北杜市、中部横断自動車道IC周辺、鳴沢村では、引き続き都市計画制度等を適用した土地利用コントロールを検討していく必要がある。

### 【土地利用コントロール検討区域】

 : 土地利用コントロール検討区域



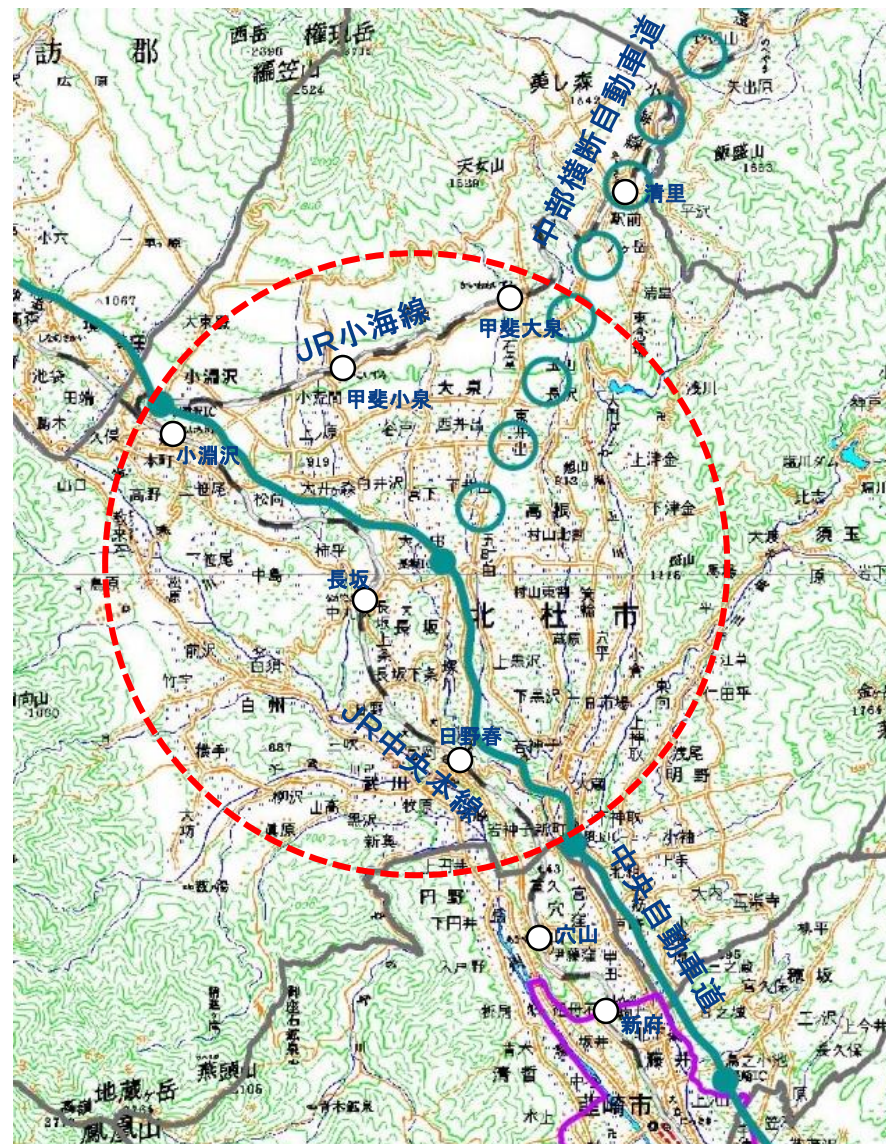
# 区域別の概況

## ・北杜市

### 【概況】

項目	概況
地形	・平坦地や緩やかな傾斜地が多い。
人口	・旧役場（総合支所）周辺などで人口密度の高い地域があり、人口増加している地域もみられる。
規制	・土地利用規制の緩い地域（白地地域）も分布。
開発状況	・工場系、公益施設系、住宅系などで比較的規模の大きい開発も行われている。
計画・その他	・中部横断自動車道が計画。 ・市まちづくり条例により、一定の開発を規制している。

### 【位置図】

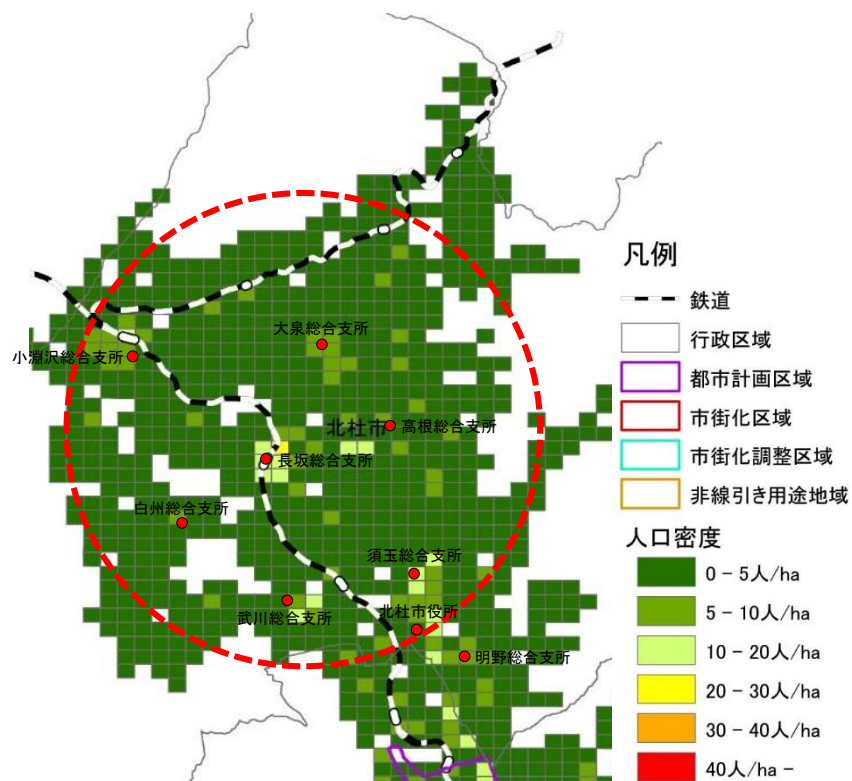


- ・開発の進行による用途混在の懸念、別荘等の立地に対する良好な自然環境の保全、新たな交通基盤の整備計画に対する将来の土地利用の変化への対応等が必要。
- ・通勤、通学等の日常生活圏は隣接市にまで及んでおり、広域化している。
- ・駅、高速道路等、主要な交通施設が設置及び計画されている。
- ・このため、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある。

# 区域別の概況

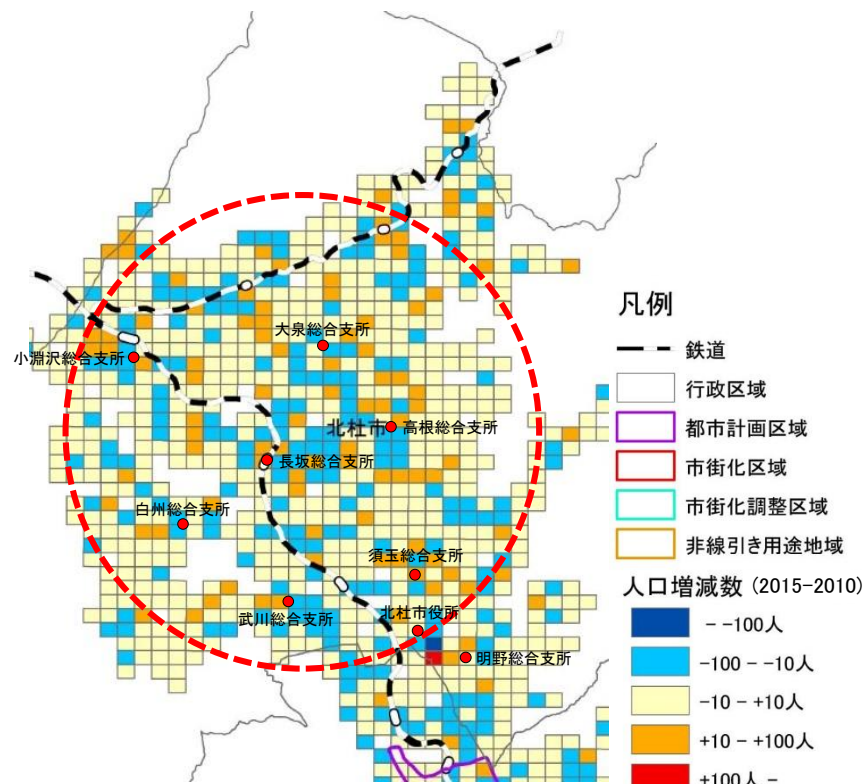
## ・北杜市

【人口密度(2015年)】



資料: 国勢調査

【人口増減数(2015年-2010年)】

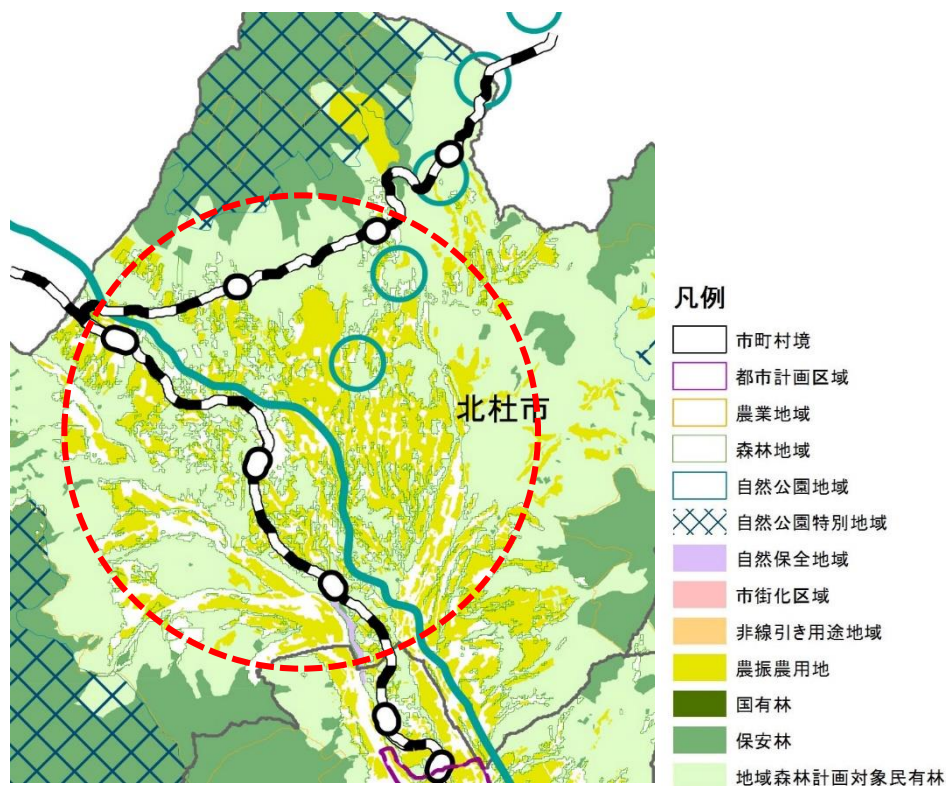


資料: 国勢調査

# 区域別の概況

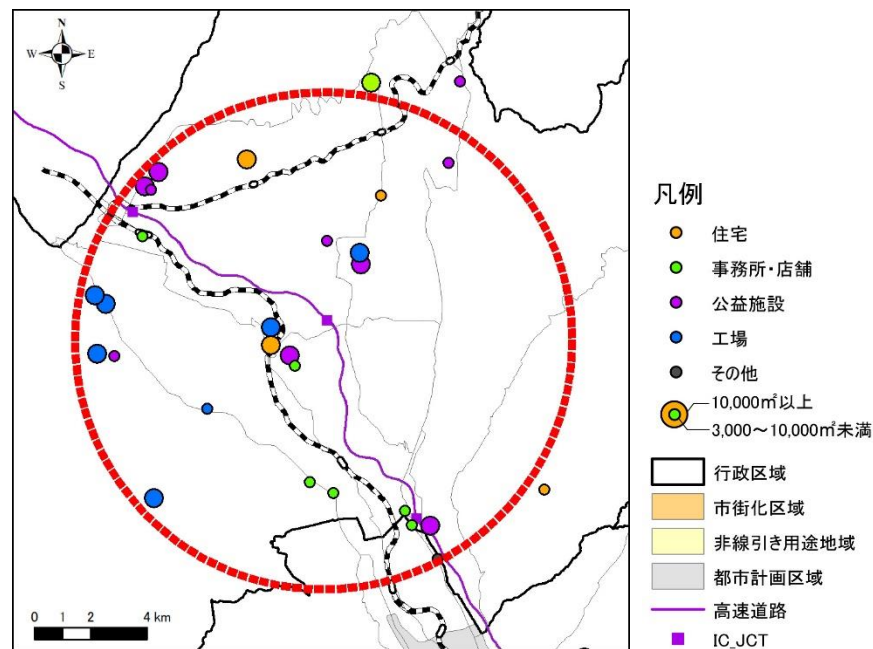
## ・北杜市

### 【土地利用規制】



資料:国土数値情報

### 【開発許可状況】



※2008~2017年度の都市計画法(1万㎡以上)及び県条例(3千~1万㎡)の許可案件

資料:山梨県

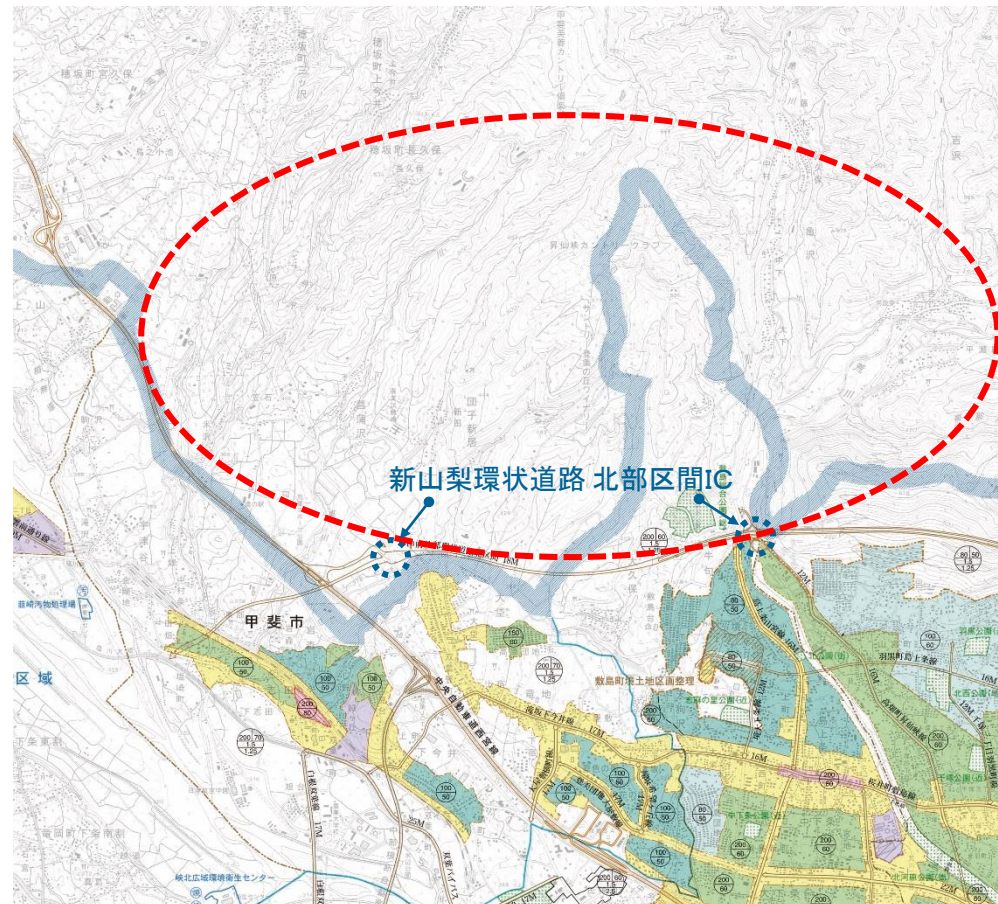
# 区域別の概況

## ・甲斐市、韮崎市

### 【概況】

項目	概況
地形	・平坦地や緩やかな傾斜地が多い。
人口	・都市計画区域に隣接する地域で人口密度の高い地域があり、人口増加している地域もみられる
規制	・土地利用規制の緩い地域(白地地域)も分布。
開発状況	・開発は行われているが、規模は比較的小さい。 ・住宅と水田による土地利用の混在がみられる。
計画・その他	・新山梨環状道路(都決済)が事業中で、ICが設置予定。

### 【位置図】

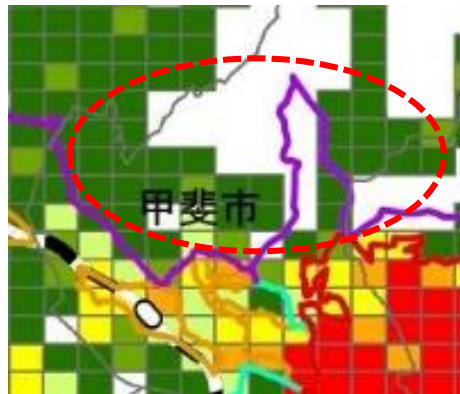


・小規模な開発等による土地利用のさらなる混在防止、また、新たな交通基盤整備による将来の土地利用の変化に対する適切な対応が必要である。

# 区域別の概況

## ・甲斐市、韮崎市

### 【人口密度(2015年)】



資料: 国勢調査

- 凡例
- 鉄道
  - 行政区域
  - 都市計画区域
  - 市街化区域
  - 市街化調整区域
  - 非線引き用途地域
- 人口密度
- 0 - 5人/ha
  - 5 - 10人/ha
  - 10 - 20人/ha
  - 20 - 30人/ha
  - 30 - 40人/ha
  - 40人/ha -

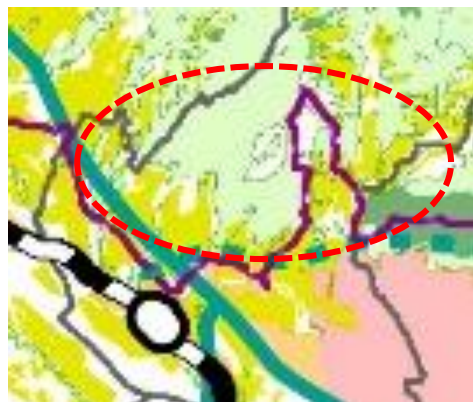
### 【人口増減数(2015年-2010年)】



資料: 国勢調査

- 凡例
- 鉄道
  - 行政区域
  - 都市計画区域
  - 市街化区域
  - 市街化調整区域
  - 非線引き用途地域
- 人口増減数(2015-2010)
- 100人
  - 100 - -10人
  - 10 - +10人
  - +10 - +100人
  - +100人 -

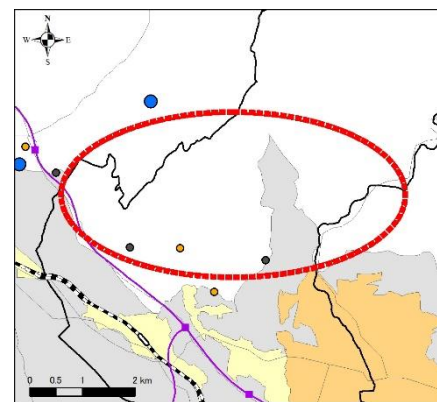
### 【土地利用規制】



資料: 国土数値情報

- 凡例
- 市町村境
  - 都市計画区域
  - 農業地域
  - 森林地域
  - 自然公園地域
  - 自然公園特別地域
  - 自然保全地域
  - 市街化区域
  - 非線引き用途地域
  - 農振農用地
  - 国有林
  - 保安林
  - 地域森林計画対象民有林

### 【開発許可状況】



※2008~2017年度の都市計画法(1万㎡以上)及び県条例(3千~1万㎡)の許可案件

- 凡例
- 住宅
  - 事務所・店舗
  - 公益施設
  - 工場
  - その他
  - 10,000㎡以上
  - 3,000~10,000㎡未満
  - 行政区域
  - 市街化区域
  - 非線引き用途地域
  - 都市計画区域
  - 高速道路
  - IC\_JCT

資料: 山梨県

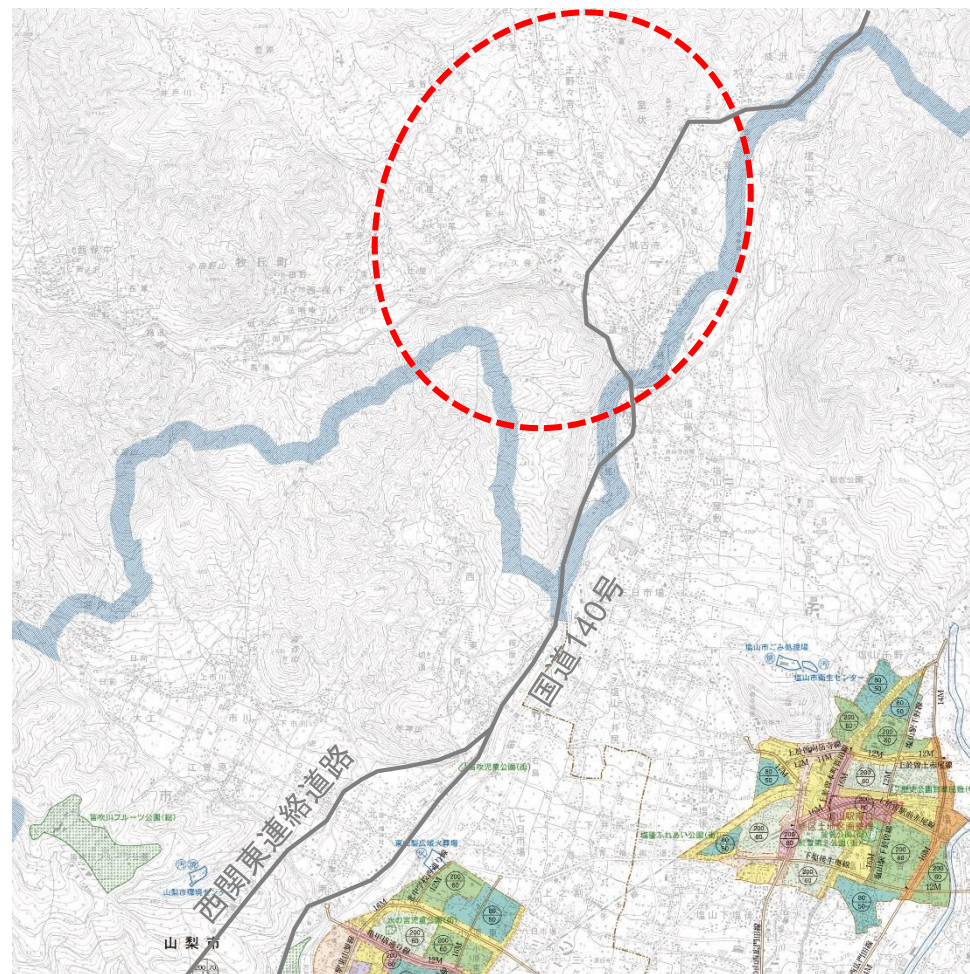
# 区域別の概況

## ・山梨市

### 【概況】

項目	概況
地形	・平坦地は少ない。
人口	・都市計画区域に隣接しており、旧役場周辺で人口密度の高い地域があるが、人口増加はみられない。
規制	・土地利用規制の緩い地域(白地地域)も分布。
開発状況	・開発は行われているが、規模は比較的小さい。
計画・その他	・西関東連絡道路が近郊まで延伸されている。

【位置図】



・人口増加は大きくないが、高規格道路の構想が示されていることから、今後、計画の進捗にあわせ、将来の土地利用の変化に対する適切な対応が必要である。

# 区域別の概況

## ・山梨市

【人口密度(2015年)】

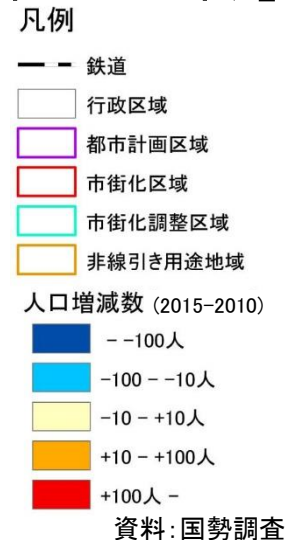


【土地利用規制】

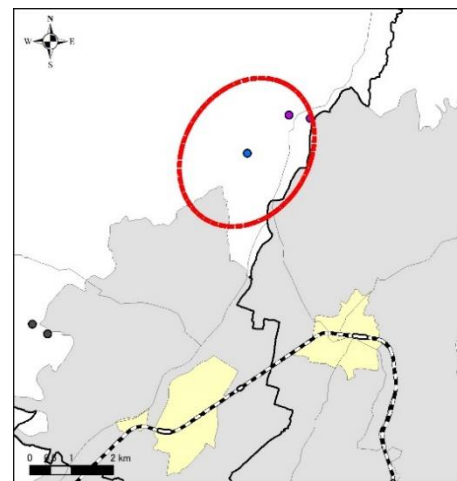


資料: 国土数値情報

【人口増減数(2015年-2010年)】



【開発許可状況】



※2008~2017年度の都市計画法(1万㎡以上)及び県条例(3千~1万㎡)の許可案件



# 区域別の概況

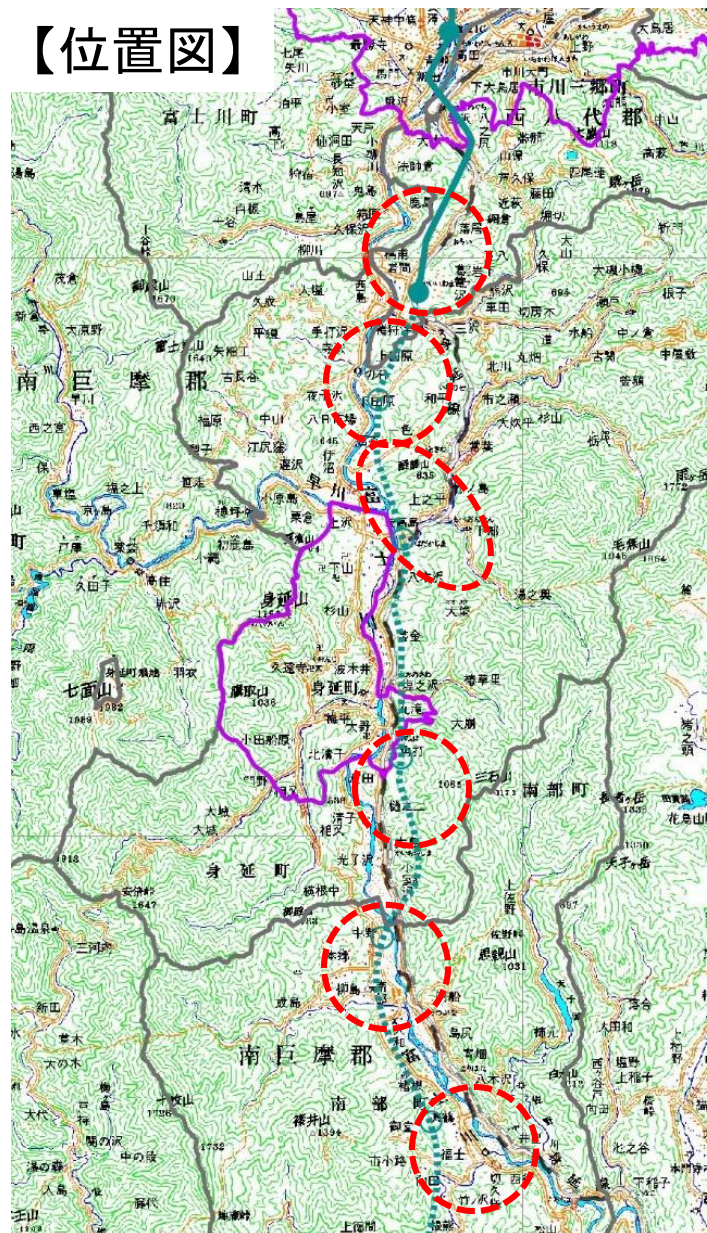
## ・中部横断自動車道IC周辺

### 【概況】

項目	概況
地形	・地形は平坦地は少ない。
人口	・一部で人口密度の高い地域があるが、人口増加はみられない。
規制	・土地利用規制の緩い地域(白地地域)も分布。
開発状況	・南部町で開発は行われているが、身延町では近年はない。
計画・その他	・中部横断自動車道が事業中で、複数のICが設置予定。

・人口増加や開発圧力は大きくないが、新たな交通基盤整備による将来の土地利用の変化に対する適切な対応が必要である。

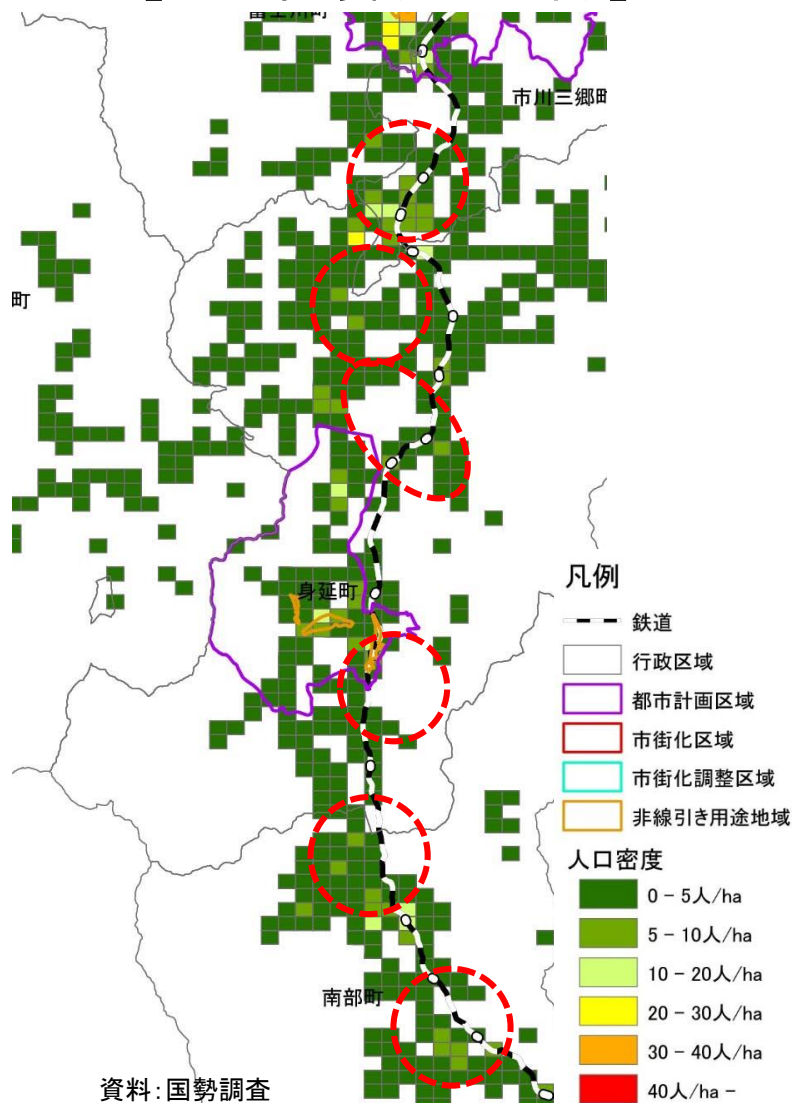
### 【位置図】



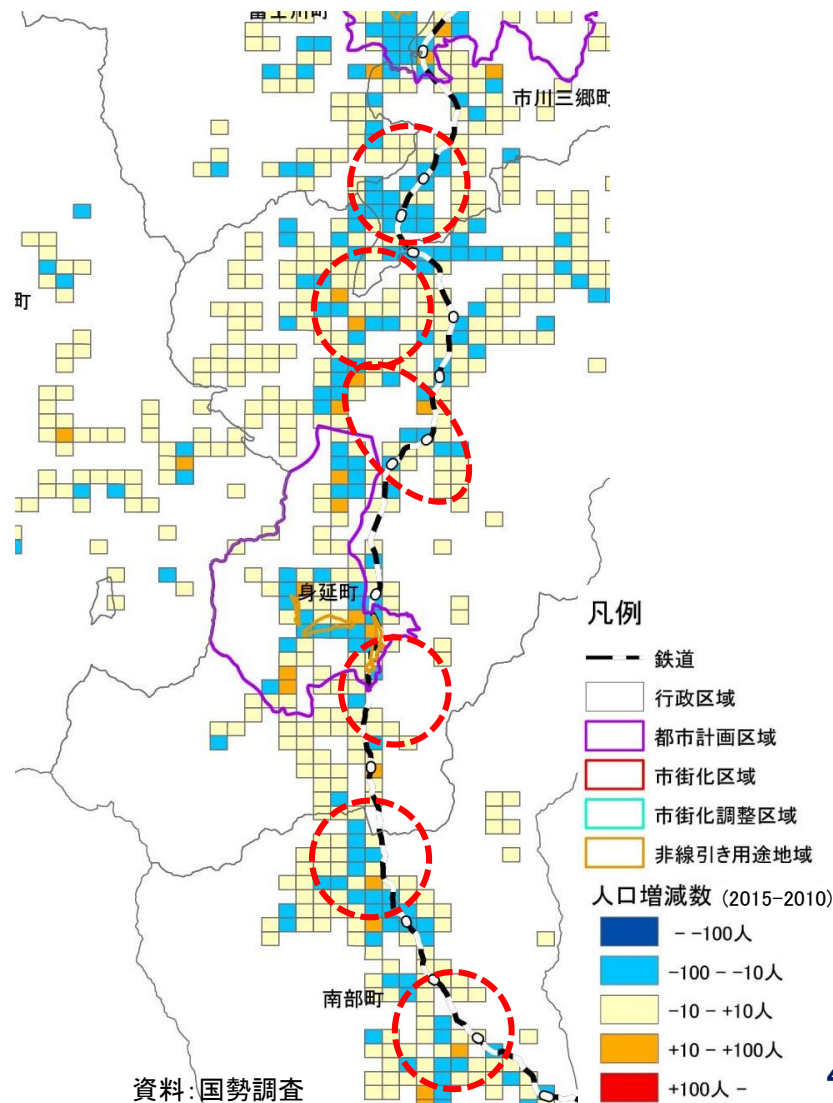
# 区域別の概況

## ・中部横断自動車道IC周辺

【人口密度(2015年)】



【人口増減数(2015年-2010年)】

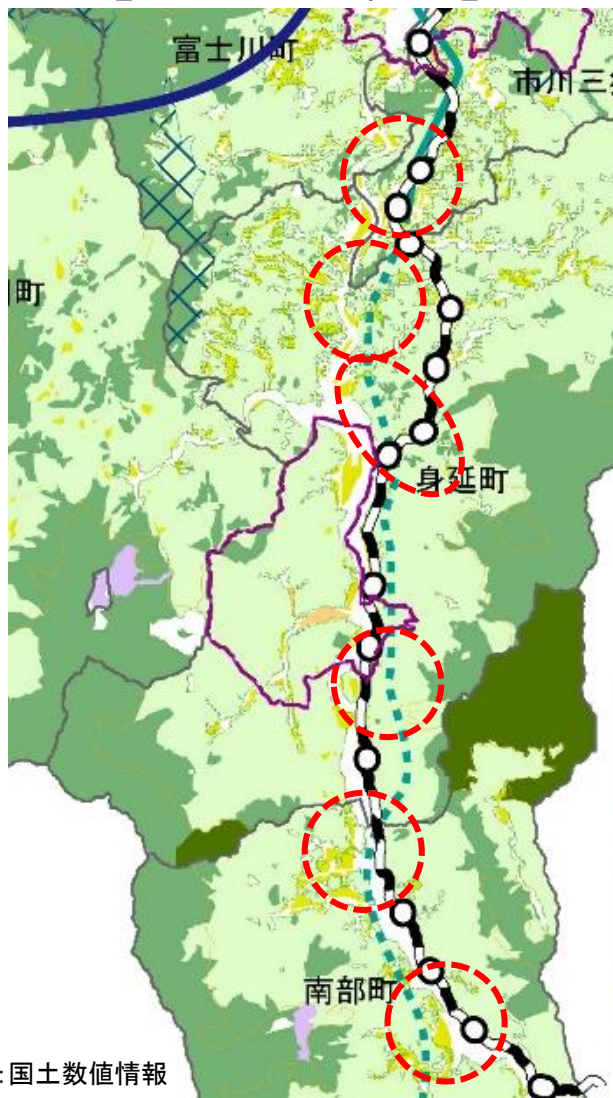


# 区域別の概況

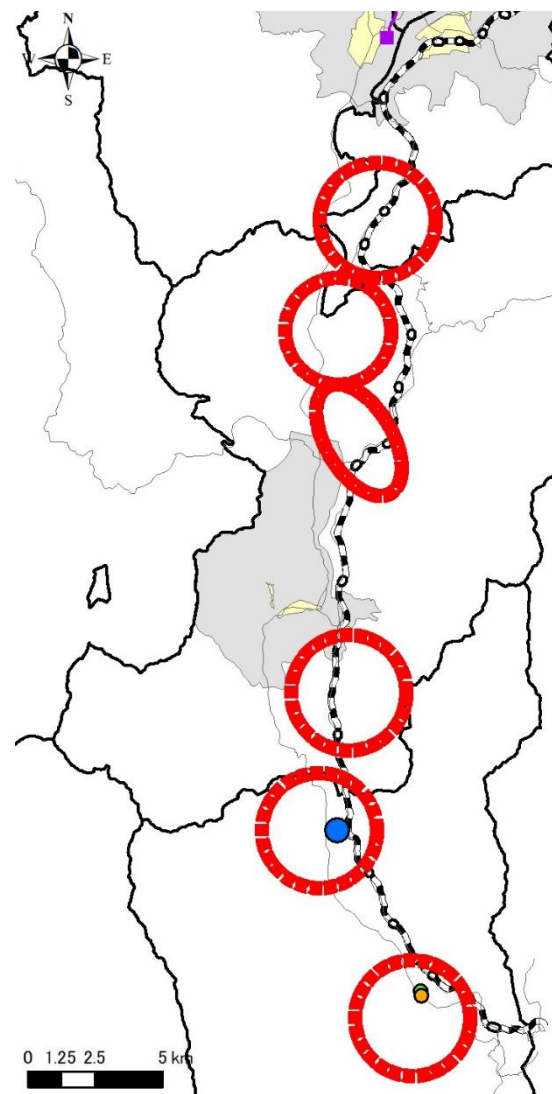
## 中部横断自動車道IC周辺

【土地利用規制】

【開発許可状況】



- 凡例
- 市町村境
  - 都市計画区域
  - 農業地域
  - 森林地域
  - 自然公園地域
  - 自然公園特別地域
  - 自然保全地域
  - 市街化区域
  - 非線引き用途地域
  - 農振農用地
  - 国有林
  - 保安林
  - 地域森林計画対象民有林



※2008～2017年度の都市計画法(1万㎡以上)及び県条例(3千～1万㎡)の許可案件

凡例

- 住宅
- 事務所・店舗
- 公益施設
- 工場
- その他
- 10,000㎡以上
- 3,000～10,000㎡未満
- 行政区
- 市街化区域
- 非線引き用途地域
- 都市計画区域
- 高速道路
- IC、JCT

# 区域別の概況

## ・鳴沢村

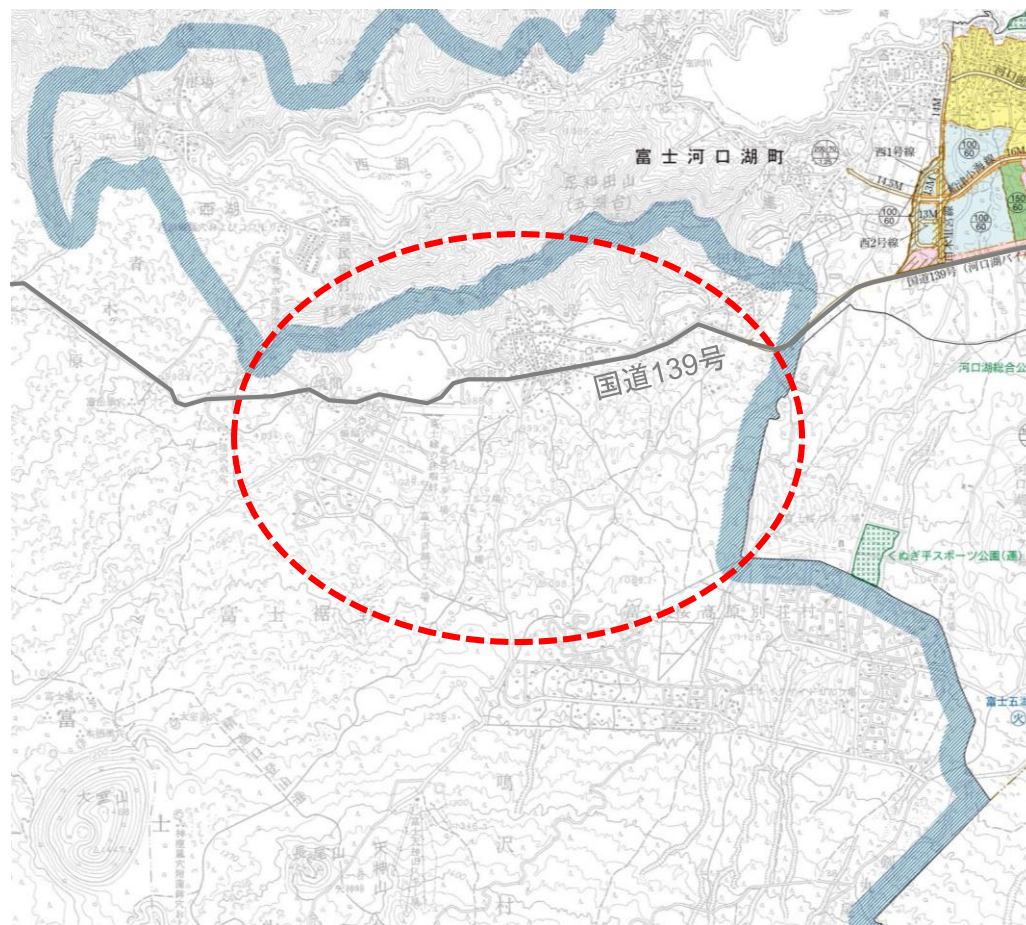
### 【概況】

項目	概況
地形	・平坦地や緩やかな傾斜地が多い。
人口	・都市計画区域に隣接しており、役場周辺などで人口密度の高い地域があり、人口増加している地域もみられる。
規制	・土地利用規制の緩い地域(白地地域)も分布。
開発状況	・開発は行われているが、規模は比較的小さい。
計画・その他	—



・富士山、富士五湖等の観光資源や自然環境が豊かで、交通条件にも恵まれた地域のため、今後も別荘の立地等、開発圧力が高まる可能性もあることから、良好な自然環境の維持または保全の方策が必要である。

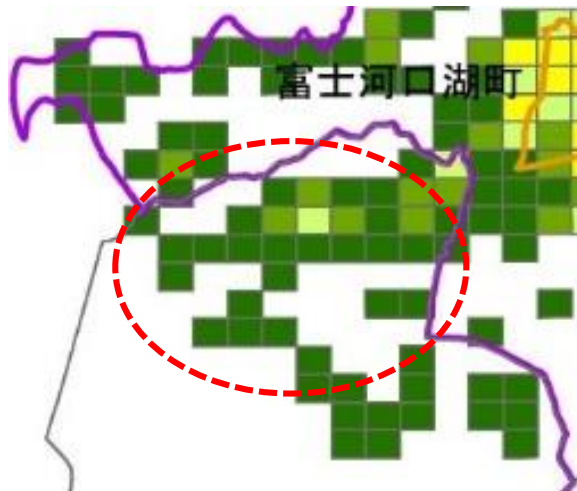
### 【位置図】



# 区域別の概況

## ・鳴沢村

【人口密度(2015年)】



凡例

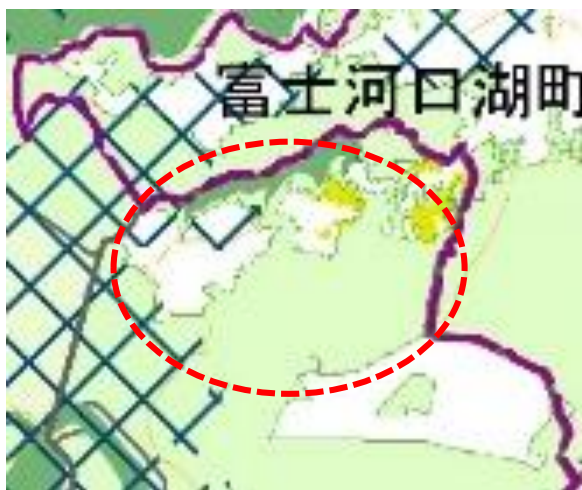
- 鉄道
- 行政区域
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 非線引き用途地域

人口密度

- 0 - 5人/ha
- 5 - 10人/ha
- 10 - 20人/ha
- 20 - 30人/ha
- 30 - 40人/ha
- 40人/ha -

資料: 国勢調査

【土地利用規制】



凡例

- 市町村境
- 都市計画区域
- 農業地域
- 森林地域
- 自然公園地域
- 自然公園特別地域
- 自然保全地域
- 市街化区域
- 非線引き用途地域
- 農振農用地
- 国有林
- 保安林
- 地域森林計画対象民有林

資料: 国土数値情報

【人口増減数(2015年-2010年)】



凡例

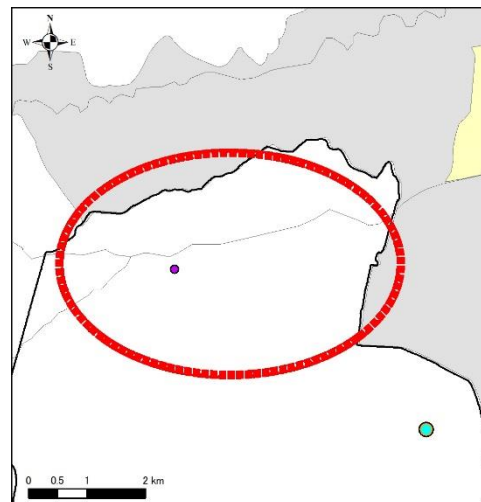
- 鉄道
- 行政区域
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 非線引き用途地域

人口増減数(2015-2010)

- --100人
- -100 -- -10人
- -10 -- +10人
- +10 -- +100人
- +100人 -

資料: 国勢調査

【開発許可状況】



凡例

- 住宅
- 事務所・店舗
- 公益施設
- 工場
- その他
- 10,000㎡以上
- 3,000~10,000㎡未満
- 行政区域
- 市街化区域
- 非線引き用途地域
- 都市計画区域
- 高速道路
- IC,JCT

※2008~2017年度の都市計画法(1万㎡以上)及び県条例(3千~1万㎡)の許可案件

資料: 山梨県