

山梨の土地

(令和8年3月)

山梨県県土整備部

はじめに

先人のたゆみない努力によって守り育てられてきた県土は、現在から将来にわたり県民のための限られた貴重な資源であり、生活・生産の諸活動を支える共通の基盤として、より良い形で未来へ継承すべき重要な資産です。

県民共有の財産である県土の利用にあたっては、公共の福祉を最優先に、地域の自然的、社会的、経済的、文化的特性を十分に踏まえながら、県民の皆様が真の豊かさや暮らしやすさを実感できる健康で文化的な生活環境の確保を図ることが求められるとともに、県土の均衡ある発展と持続可能な県土づくりを進めることも極めて重要です。

令和5年には、国において第三次国土形成計画および第六次国土利用計画（全国計画）が閣議決定され、今後の国土づくりの基本的方向性が示されました。これを踏まえ、本県では人口減少やデジタル化の進展など新たな社会環境の変化に対応した県土利用の在り方を盛り込んだ「国土利用計画－第六次－（山梨県計画）」の策定を進めており、令和7年度末に公表を予定しております。

これらの動向を背景として、今後とも「国土利用計画（山梨県計画）」を基本に、県民の皆様の御理解と御協力を賜りながら、市町村と連携した土地対策を推進するとともに、長期的視点に立った総合的かつ計画的な県土利用を着実に進めてまいります。

本書は、土地の利用、保全、規制等に関する各種施策や県土に関する現況等を取りまとめたものであり、土地利用に関する総合的な資料として御活用いただければ幸いです。

令和8年3月

山梨県県土整備部長

寺沢 直樹

目 次

はじめに

第1章 県土の概要

第1節 自然的条件	1
第2節 社会的条件	
1 人口の推移	2
2 経済の動向	2
3 交通基盤	3

第2章 県土利用の現況と推移

第1節 利用区分別の土地利用の推移

1 推移の概要	4
2 農業的土地利用	10
3 林業的土地利用	10
4 都市的土地利用	10

第2節 土地所有と取引の動向

1 土地所有の状況	12
2 土地取引の動向	12
3 開発の動向	18

第3節 地価の動向

1 地価公示と地価調査	21
2 全国の地価動向	21
3 本県の地価動向	22

第3章 土地利用計画の概要

第1節 国土利用計画

1 国土利用計画の概要	25
2 国土利用計画（全国計画）－第六次－	26
3 国土利用計画（山梨県計画）－第五次－	46
4 国土利用計画（市町村計画）	68
5 国土利用計画管理運営事業	68

第2節 山梨県土地利用基本計画

前文 土地利用基本計画策定の趣旨	70
1 土地利用の基本方向	70
2 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針	77
3 土地利用基本計画管理運営事業	82

第4章	土地規制の概要	
第1節	土地利用の規制	85
1	都市地域における規制	86
2	農業地域における規制	89
3	森林地域における規制	90
4	自然公園地域における規制	92
5	自然環境保全地域における規制	93
第2節	土地取引の規制	95
1	許可制	96
2	届出制	96
3	土地取引規制に関する調査	99
4	遊休土地に関する措置	99
第5章	土地対策の概要	
第1節	国の土地対策	
1	土地対策の経緯	101
2	土地基本法の制定	101
3	総合的な土地対策	101
4	土地対策の新たな展開	102
第2節	本県の土地対策	
1	土地対策の経緯	103
2	総合的・計画的な土地利用	103
3	土地関係の審議会等	105
第3節	国土調査事業	106
1	地籍調査	106
2	土地分類基本調査の実施	106
第4節	租税特別措置法に基づく認定事務等について	
1	租税特別措置法に基づく重課制度について	108
2	認定事務等の概要	108
3	優良宅地認定制度	109
第5節	公有地の拡大の推進に関する法律による先買制度	111
第6節	特別法人による土地の取得	
1	土地開発公社	113
2	住宅供給公社	114
第7節	山梨県地理情報システム（GIS）について	115
	県土利用に関する施策の現況と課題	別冊
	参考資料集	別冊

第1章 県土の概要

第1節 自然的条件

本県は、日本列島のほぼ中央に位置し、周囲を富士山や南アルプス、八ヶ岳、関東山地等 3,000m 級の急峻な山々に囲まれた典型的な内陸県であり、県境は東京都、神奈川県、静岡県、長野県、埼玉県の5都県と接し、首都圏の一角を占めている。

また、4つの国立・国定公園と2つの県立自然公園を持つ、全国でも有数の自然環境に恵まれた県である。

県土面積は4,465.27km² (国土総面積の1.2%) で、全国第32位の大きさであり、そのうち約78%が森林で占められている。

河川は、南アルプス北部を源流とし静岡県へ流れる富士川、山中湖から神奈川県へ流れる相模川、関東山地を源流とし東京都へ流れる多摩川の3つの水系がある。

気候は、気温の格差が大きく、降水量の少ない典型的な内陸気候である。

生活・文化圏は、甲府盆地を中心とする「国中」地域と、富士山麓や相模川沿い等を中心とする「富士・東部」地域に2分される。

表1-1 基本圏域

地域	圏域名	構成市町村名	人口 (人)	面積 (km ²)
国中	甲府	甲府市、甲斐市、中央市、昭和町	317,029	325.19
	峡西	南アルプス市	69,459	264.14
	東山梨	山梨市、甲州市	62,672	553.91
	東八代	笛吹市	66,947	201.92
	峡南	市川三郷町、早川町、身延町、南部町、富士川町	47,836	1,059.99
	峡北	韮崎市、北杜市	73,120	746.17
富士・東部	富士北麓	富士吉田市、西桂町、忍野村、山中湖村、鳴沢村、富士河口湖町	93,893	*463.04
	東部	都留市、大月市、上野原市、道志村、小菅村、丹波山村	79,018	846.21
合計			809,974	*4,465.27

※人口：令和2年国勢調査確定値による（令和2年10月1日現在）。

面積：国土地理院「令和2年全国都道府県市区町村別面積調」による（令和2年10月1日現在）。

「*」印は、境界未定等により、便宜的な概算数値である参考値を記載。

本栖湖（4.70km²）は、水面が境界未定のため、圏域の面積には含まない。ただし、合計には含む。

第2節 社会的条件

1 人口の推移

本県の令和2年（令和2年国勢調査確定値 令和2年10月1日現在による、以下同じ）の人口は809,974人で、全国総人口の0.64%を占め、全国第42位である。

平成27年からの5年間に、人口は24,956人（△3.0%）減少した。なお、全国では948,646人（△0.7%）の減少となっている。

令和2年における人口密度は181.4人/km²（全国平均（概数）338.2人/km²）である。

国中地域と富士・東部地域の人口の割合は、国中地域が637,063人で本県の78.7%を占め、富士・東部地域は172,911人で21.3%を占めている。

なお、本県の世帯数は、令和2年には338,853世帯であり、1世帯当たりの人員は2.39人となっている。

2 経済の動向

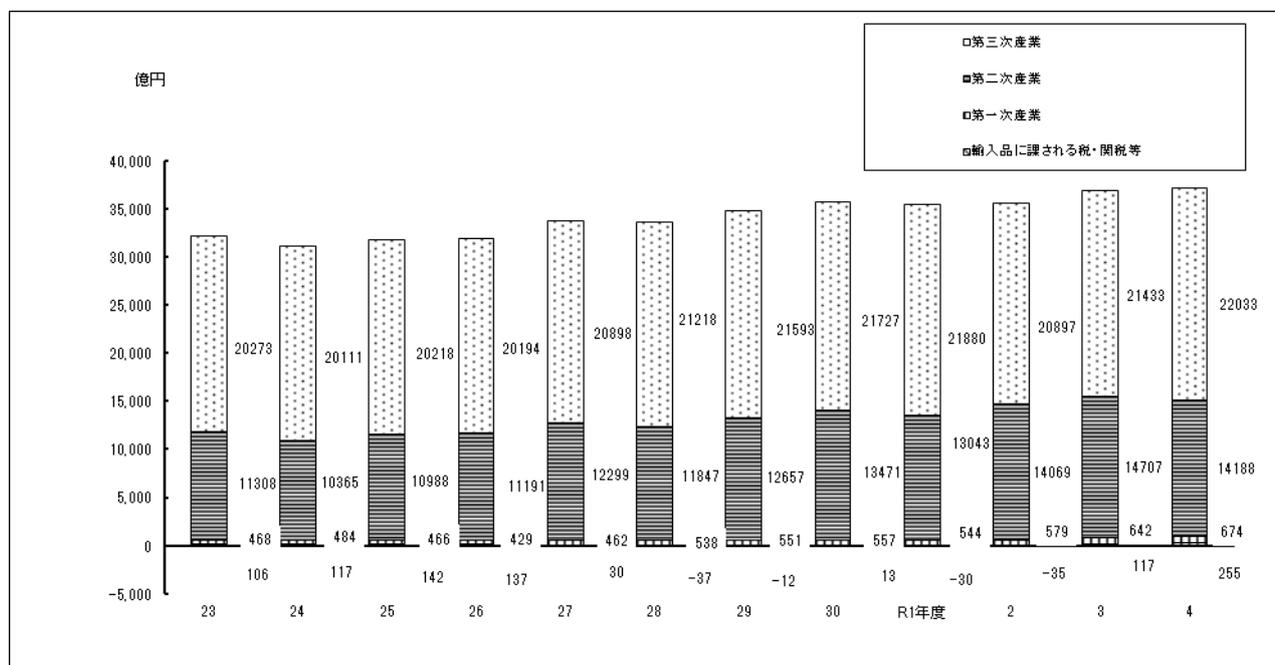
ア 県内総生産

令和4年度の県内総生産は、名目では3兆7,150億円で、対前年度増加率（＝名目経済成長率）+0.7%、実質（連鎖方式）では3兆6,759億円で、対前年度増加率（＝実質経済成長率）△0.1%となった。

イ 1人当たり県民所得

1人当たり県民所得は、令和4年度には336万2千円となり、前年度に比べて9万1千円（+2.8%）増加となった。

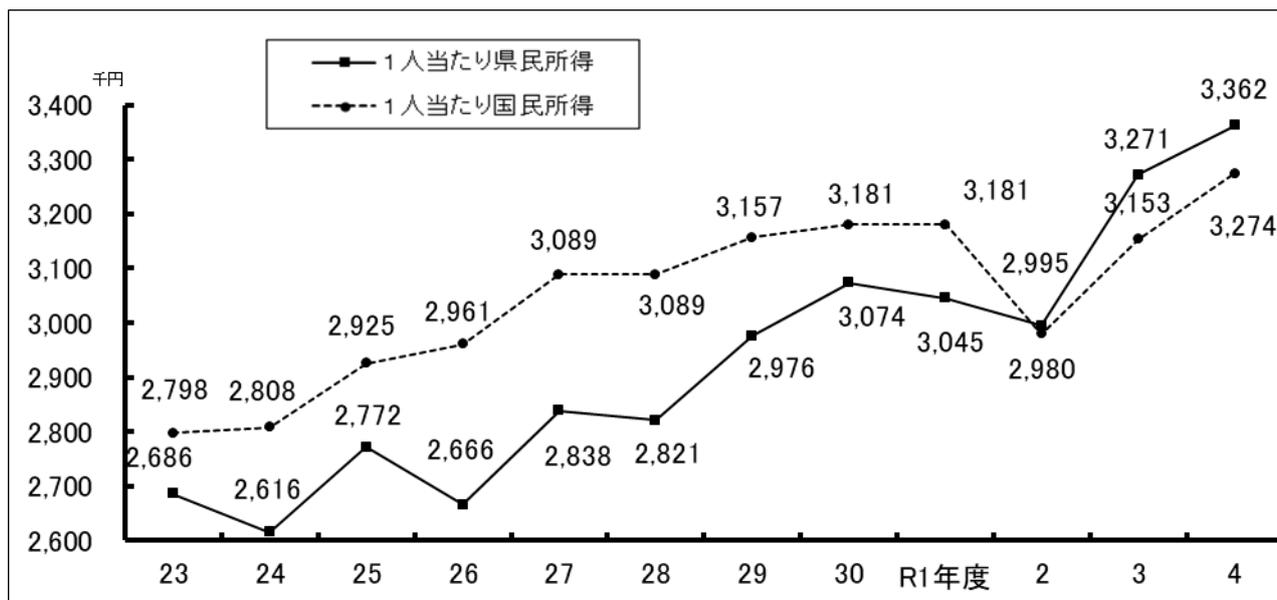
図1-1 県内総生産（名目）の推移



資料：令和4年度県民経済計算年報

※県民経済計算年報は、毎年度最新の統計データを用いて推計しており、推計対象の全年度について、過去に遡って再推計し改定していることから、過去に公表した数値とは異なっている。

図1-2 1人当たり県民（国民）所得の推移



資料：令和4年度国民経済計算年報、令和4年度県民経済計算年報

3 交通基盤

ア 鉄道

本県の鉄道は、JR中央本線、JR身延線、JR小海線、富士急行線の4線がある。

特に、JR中央本線は、本県と東京圏、中京圏を結ぶ幹線として、旅客・貨物輸送の大動脈となっている。

JR身延線は静岡県で東海道新幹線と結ばれ、JR小海線は長野県と結ばれている。

イ 道路

本県の幹線道路網の骨格は、中央自動車道（西宮線、富士吉田線）、中部横断自動車道、東富士五湖道路、国道20・52・137・138・139・140・141・300・358・411・413号等から形成されている。

特に、中央自動車道は、東京圏、中京圏、関西圏との時間・距離を大幅に短縮し、県民生活のあらゆる分野に大きな効果をもたらしている。

また、中部横断自動車道は、R3年8月に山梨～静岡間が全線開通したことにより、広域な地域間流動と沿線企業の他県との取引企業数が増加するなど、地域産業の活性化に寄与している。

第2章 県土利用の現況と推移

第1節 利用区分別の土地利用の推移

1 推移の概要

ア 農地

令和5年（10月1日現在を基本、以下同じ）の現況面積は23,069haであり、平成26年から令和5年までに1,401haが減少している。

イ 森林

令和5年の現況面積は347,429haであり、平成26年から令和5年までに1,734haが増加している。

ウ 原野等

令和5年の現況面積は1,972haであり、平成26年から1haの増加している。

エ 水面・河川・水路

令和5年の現況面積は9,153haであり、平成26年から令和5年までに11haが減少している。

オ 道路

令和5年の現況面積は12,184haであり、平成26年から令和5年までに454haが増加している。

カ 宅地

令和5年の現況面積は19,422haであり、平成26年から令和5年までに936haが増加している。

キ その他

令和5年の現況面積は33,298haであり、平成26年から令和5年までに1,685haが減少している。

※本節は、「国土利用計画（山梨県計画、第五次）」における「県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標」に対する利用区分別の土地利用の推移を記載したものであり、各区分の面積は各年10月1日現在を基本とした現況値である。

表 2-1 県土利用の推移と目標

(単位：ha、%)

利用区分	基準年次	現況値	目標年次	県計画の目標 平成26年～ 平成38年の増減量	県計画の実績 平成26年～令和5年の 増減量	
	平成26年	令和5年	平成38年			
農地	24,470 (5.5)	23,069 (5.2)	22,500 (5.0)	△ 1,970 (△ 8.1)	△ 1,401 (△ 5.7)	
森林	345,695 (77.4)	347,429 (77.8)	345,040 (77.3)	△ 655 (△ 0.2)	1,734 (0.5)	
原野等	1,971 (0.4)	1,972 (0.4)	1,970 (0.4)	△ 1 (△ 0.1)	1 (0.1)	
水面・河川・水路	9,164 (2.1)	9,153 (2.0)	9,140 (2.0)	△ 24 (△ 0.3)	△ 11 (△ 0.1)	
道路	11,730 (2.6)	12,184 (2.7)	13,070 (2.9)	1,340 (11.4)	454 (3.9)	
宅地	18,486 (4.1)	19,422 (4.3)	19,200 (4.3)	714 (3.9)	936 (5.1)	
	住宅地	11,835 (2.7)	13,110 (2.9)	12,400 (2.8)	565 (4.8)	1,275 (10.8)
	工業用地	1,189 (0.3)	1,477 (0.3)	1,310 (0.3)	121 (10.2)	288 (24.2)
	その他の宅地	5,462 (1.2)	4,835 (1.1)	5,490 (1.2)	28 (0.5)	△ 627 (△ 11.5)
その他	34,983 (7.8)	33,298 (7.5)	35,570 (8.0)	587 (1.7)	△ 1,685 (△ 4.8)	
合計	446,499 (100.0)	446,527 (100.0)	446,499 (100.0)	-	-	

資料：国土利用計画（山梨県計画、第五次）、土地利用現況把握調査をもとに算出

注：各年次の（ ）内は構成比を示す。

四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

表 2-2 我が国の国土利用の推移と目標

(単位：万 ha、%)

利用区分	基準年次	現況値	目標年次	全国計画の目標	全国計画の実績
	令和2年	令和2年	令和15年	令和2年～ 令和15年の増減量	令和2年～ 令和5年の増減量
農地	437 (11.6)	437 (11.6)	414 (11)	△ 23 (△ 5.3)	0 (0.0)
森林	2,503 (66.2)	2,503 (66.2)	2,510 (66.4)	7 (0.3)	0 (0.0)
原野等	31 (0.8)	31 (0.8)	31 (0.8)	0 (0.0)	0 (0.0)
水面・河川・水路	135 (3.6)	135 (3.6)	135 (3.6)	0 (0.0)	0 (0.0)
道路	142 (3.7)	142 (3.7)	147 (3.9)	5 (3.5)	0 (0.0)
宅地	197 (5.2)	197 (5.2)	198 (5.2)	1 (0.5)	0 (0.0)
住宅地	120 (3.2)	120 (3.2)	119 (3.2)	△ 1 (△ 0.8)	0 (0.0)
工業用地	16 (0.4)	16 (0.4)	17 (0.5)	1 (6.3)	0 (0.0)
その他の宅地	61 (1.6)	61 (1.6)	61 (1.6)	0 (0.0)	0 (0.0)
その他	334 (8.8)	334 (8.8)	344 (9.1)	10 (3.0)	0 (0.0)
合計	3,780 (100.0)	3,780 (100.0)	3,780 (100.0)	-	-

資料：国土利用計画（全国計画、第六次）、令和7年版土地白書

注：各年次の（ ）内は構成比を示す。

四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

表 2-3 土地利用の推移（山梨県全域）

（単位：ha）

表 2-3 土地利用の推移（山梨県全域）

項目 利用区分	土地利用の推移						年平均増減量	
	(基準年次)				(現況値)	(目標年次)	H26～R5	H26～H38
	H26	R2	R3	R4	R5	H38	実績	計画
農地	24,470	23,394	23,320	23,174	23,069	22,500	△ 156	△ 164
森林	345,695	345,757	347,490	347,490	347,429	345,040	193	△ 55
原野等	1,971	1,972	1,972	1,972	1,972	1,970	0	△ 0
水面・河川・水路	9,164	9,152	9,152	9,157	9,153	9,140	△ 1	△ 2
道路	11,730	11,934	11,946	11,952	12,184	13,070	50	112
宅地	18,486	19,110	19,201	19,324	19,422	19,200	104	60
住宅地	11,835	12,299	12,375	12,439	13,110	12,400	142	47
工業用地	1,189	1,313	1,313	1,409	1,477	1,310	32	10
その他宅地	5,462	5,498	5,513	5,476	4,835	5,490	△ 70	2
その他	34,983	35,208	33,447	33,955	33,298	35,570	△ 187	49
合計	446,499	446,527	446,527	446,527	446,527	446,499	-	-

資料：国土利用計画（山梨県計画、第五次）、土地利用現況把握調査をもとに算出

注：四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

表 2 - 4 土地利用の推移 (国中地域)

(単位 : ha)

表 2 - 4 土地利用の推移 (国中地域)

項目 利用区分	土地利用の推移						年平均増減量	
	(基準年次) H26	R2	R3	R4	(現況値) R5	(目標年次) H38	H26~R5 実績	H26~H38 計画
農地	22,114	21,259	21,209	21,099	21,005	20,400	△ 123	△ 143
森林	238,437	238,310	239,597	239,597	239,591	237,990	128	△ 37
原野等	2	4	4	4	4	0	0	△ 0
水面・河川・水路	6,261	6,254	6,253	6,253	6,256	6,250	△ 1	△ 1
道路	8,805	9,154	9,166	9,169	9,499	9,990	77	99
宅地	14,308	14,666	14,732	14,826	14,905	14,830	66	44
住宅地	9,495	9,802	9,858	9,908	10,443	9,950	105	38
工業用地	881	967	967	974	1,021	930	16	4
その他宅地	3,932	3,897	3,907	3,944	3,441	3,950	△ 55	2
その他	25,488	25,768	24,453	24,867	24,155	25,950	△ 148	39
合計	315,415						-	-

資料 : 国土利用計画 (山梨県計画、第五次)、土地利用現況把握調査をもとに算出

注 : 四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

表 2-5 土地利用の推移（富士・東部地域）

（単位：ha）

表 2-5 土地利用の推移（富士・東部地域）

項目 利用区分	土地利用の推移						年平均増減量	
	(基準年次)				(現況値)	(目標年次)	H26～R5	H26～H38
	H26	R2	R3	R4	R5	H38	実績	計画
農地	2,356	2,135	2,111	2,075	2,064	2,100	△ 32	△ 21
森林	107,258	107,447	107,893	107,893	107,837	107,050	64	△ 17
原野等	1,969	1,968	1,968	1,968	1,968	1,970	△ 0	0
水面・河川・水路	2,903	2,898	2,898	2,806	2,897	2,890	△ 1	△ 1
道路	2,925	2,780	2,779	2,783	2,684	3,080	△ 27	13
宅地	4,178	4,444	4,469	4,498	4,517	4,370	38	16
住宅地	2,340	2,497	2,518	2,531	2,667	2,450	36	9
工業用地	308	346	346	435	456	380	16	6
その他宅地	1,530	1,601	1,605	1,532	1,394	1,540	△ 15	1
その他	9,495	9,440	8,993	9,089	9,145	9,620	△ 39	10
合計	131,084	131,112				131,084	-	-

資料：国土利用計画（山梨県計画、第五次）、土地利用現況把握調査をもとに算出

注：四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

2 農業的土地利用

本県の令和5年（10月1日現在を基本、以下同じ）の農地面積は23,069haで、県土面積に占める割合は5.2%となっており、平成26年の農地面積24,470haと比べると1,401ha減少している。平成26年から令和5年までの農地面積を地域別に分けて比べると、国中地域では22,114haから21,005haへと1,109ha減少し、富士・東部地域では2,356haから2,064haへと292ha減少している。

3 林業的土地利用

本県の令和5年の森林面積は347,429haで、県土面積に占める割合は77.8%となっており、平成26年の森林面積345,695haと比べると1,734ha増加している。平成26年から令和5年までの森林面積を地域別に分けて比べると、国中地域では238,437haから239,591haへと1,154ha増加し、富士・東部地域では107,258haから107,837haへと579ha増加している。

4 都市的土地利用

(1) 宅地

本県の令和5年の宅地面積は19,422haで、県土面積に占める割合は4.3%となっており、平成26年の宅地面積18,486haと比べると936ha増加している。平成26年から令和5年までの宅地面積を地域別に分けて比べると、国中地域では14,308haから14,905haへと597ha増加し、富士・東部地域では4,178haから4,517haへと339ha増加している。

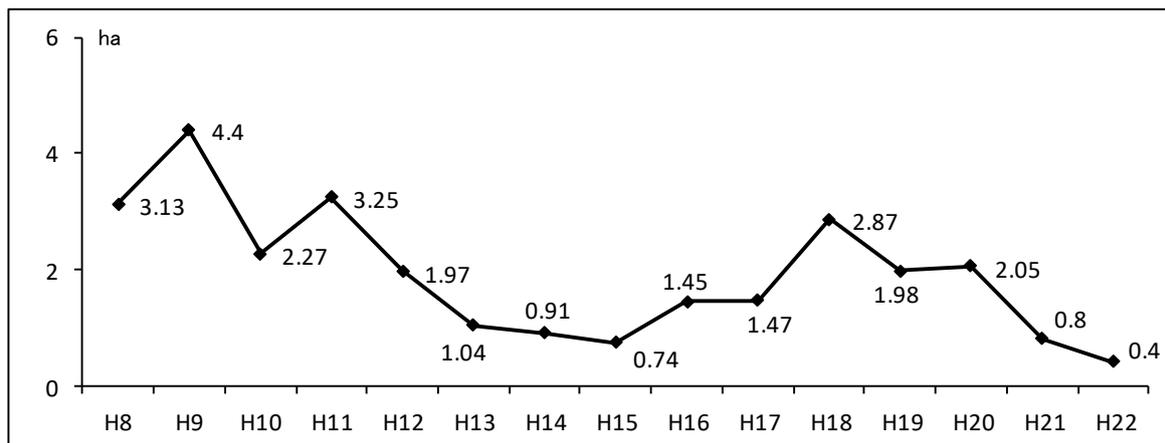
① 住宅地

本県の令和5年の住宅地面積は13,110haで、県土面積に占める割合は2.9%となっており、平成26年の住宅地面積11,835haと比べると1,275ha増加している。平成26年から令和5年までの住宅地面積を地域別に分けて比べると、国中地域では9,495haから10,443haへと948ha増加し、富士・東部地域では2,340haから2,667haへと327ha増加している。

なお、本県の住宅事情は、令和元年9月30日付の住宅・土地統計調査の確報集計によると、住宅数は422,000戸で世帯数331,900世帯を上回っている。所有関係別にみると、持ち家は231,000戸で持ち家率が70.2%となっている。

また、公的機関による宅地開発は、県、市町村、県住宅供給公社等により行われており、そのうち県住宅供給公社による住宅宅地供給量の推移は図2-1のとおりである。

図 2-1 公的機関の住宅宅地供給量



資料：建築住宅課

② 工業用地

本県の令和 5 年の工業用地面積は 1,477ha で、県土面積に占める割合は 0.3% となっており、平成 26 年の工業用地面積 1,189ha と比べると 288ha 増加している。平成 26 年から令和 5 年までの工業用地面積を地域別に分けて比べると、国中地域では 881ha から 1,021ha へと 140ha 増加し、富士・東部地域では 308ha から 456ha へと 148ha 増加している。

なお、現在の工業団地の一覧は表 2-6 のとおりである。

表 2-6 県関係工業団地（三層構造団地）一覧 (令和 6 年 3 月現在)

工業団地	箇所数	工場用地面積 (ha)	備考
基幹工業団地	5	225.3	県が計画主体、概ね 50ha 以上の規模
地域中核工業団地	4	59.0	概ね 20ha 以上の規模
地区拠点工業団地	19	202.4	市町村が計画主体、県が指定、概ね 2~20ha の規模
合計	28	486.7	

資料：成長産業推進課

③ その他の宅地

本県の令和 5 年のその他の宅地面積は 4,835ha で、県土面積に占める割合は 1.1% となっており、平成 26 年のその他の宅地面積 5,462ha と比べると 627ha 減少している。平成 26 年から令和 5 年までのその他の宅地面積を地域別に分けて比べると、国中地域では 3,932ha から 3,441ha へと 491ha 減少し、富士・東部地域では 1,530ha から 1,394ha へと 136ha 減少している。

(2) 道路

本県の令和 5 年の道路面積は 12,184ha で、県土面積に占める割合は 2.7% となっており、平成 26 年の道路面積 11,730ha と比べると 454ha 増加している。平成 26 年から令和 5 年までの道路面積を地域別に分けて比べると、国中地域では 8,805ha から 9,499ha へと 694ha 増加し、富士・東部地域では 2,925ha から 2,684ha へと 241ha 減少している。

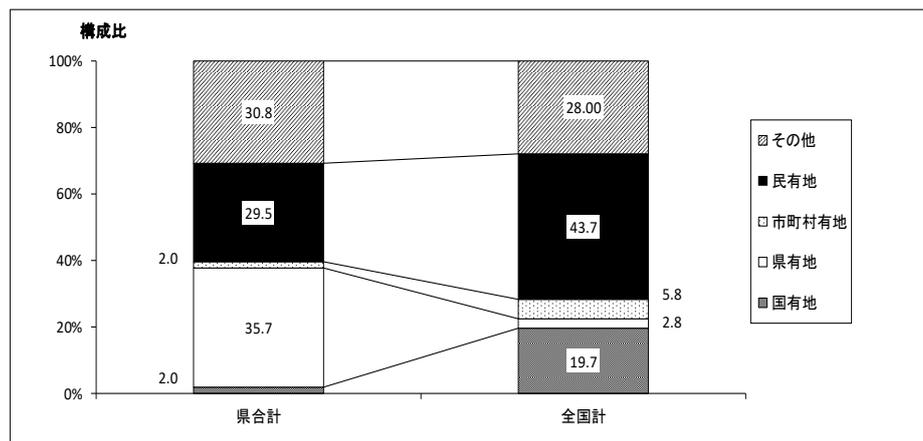
第2節 土地所有と取引の動向

1 土地所有の状況

本県の土地所有主体別面積の割合は、図2-2のとおりである。

本県全体の面積のうち、国有地は2.0%、県有地は35.7%、市町村有地は2.0%、民有地は29.5%を占めている。

図2-2 土地所有主体別所有面積割合



資料：令和6年度土地所有・利用概況

2 土地取引の動向

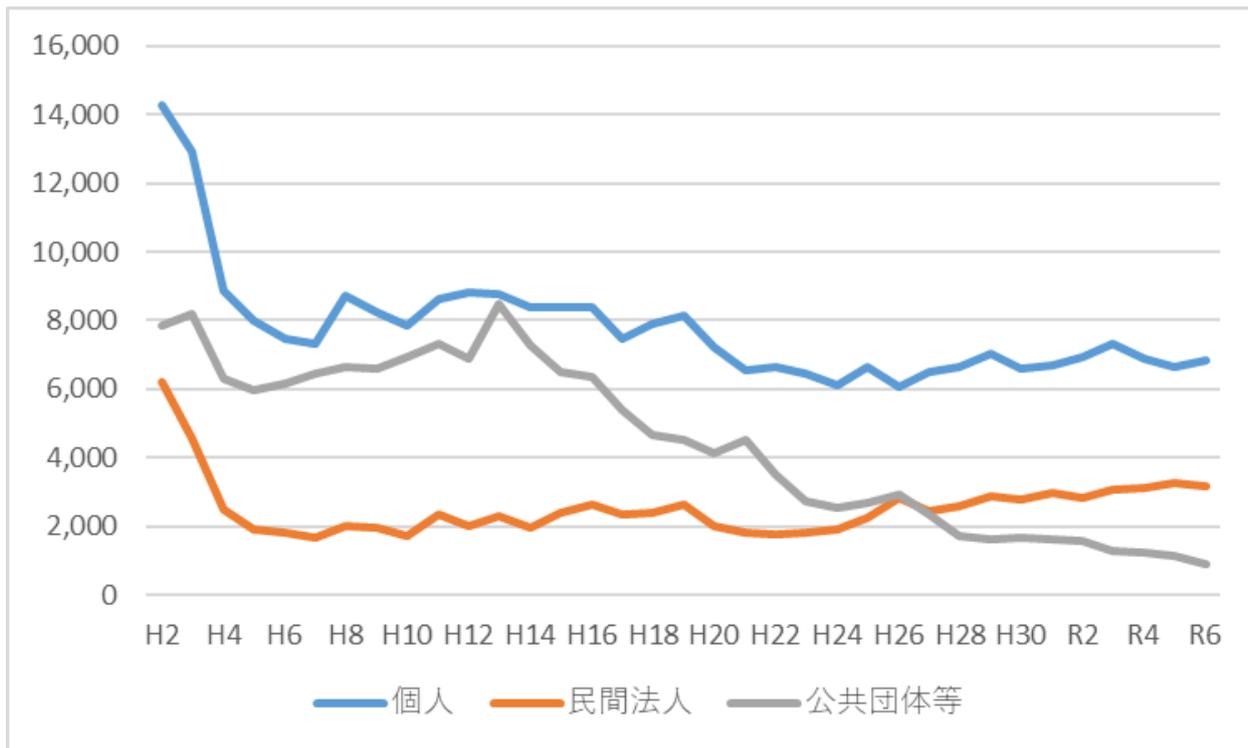
個人の取得件数については、昭和62年から増加傾向にあったが、平成3年から減少に転じ、平成21年以降6,000件から7,000件程度で推移している。面積については、昭和62年から増加傾向にあったが、平成3年に減少に転じ、平成19年以降400hja未満で推移している。

民間法人の取得件数については、昭和62年から平成元年まで急速に増加し、平成元年には6,260件と過去最高となったが、平成3年に急激に減少し、以降2,000件から3,000件程度で推移している。

公共団体等の取得件数については、平成13年から減少傾向にある。

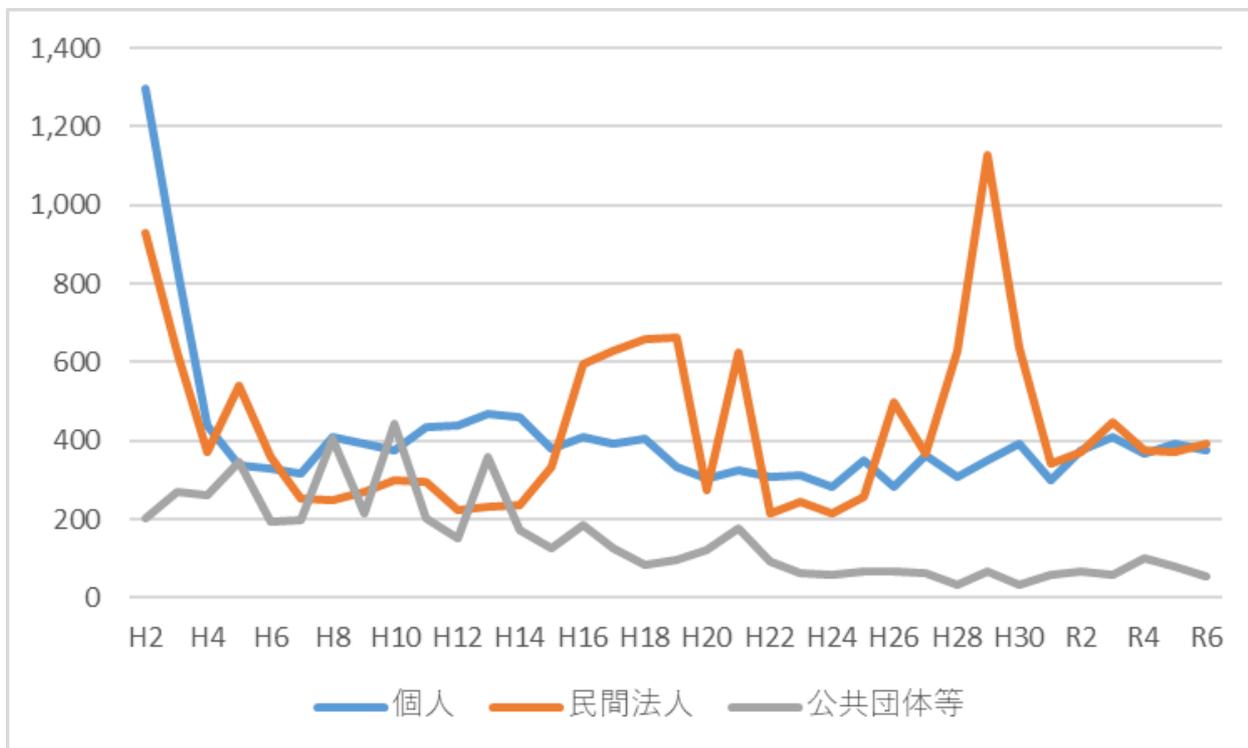
個人、民間法人及び公共団体等の構成比を件数で見ると、昭和50年代前半にはそれぞれ60%、10%、30%前後であったものが、昭和63年からはそれぞれ50%、20%、30%前後と民間法人の比率が高まっていった。令和6年ではそれぞれ63%、29%、6%となっており、個人と民間法人の比率に対し、公共団体等は減少している。

図 2 - 3 取得者区分別の土地取引件数の推移



資料：土地取引規制基礎調査（概況調査）

図 2 - 4 取得者区分別の土地取引面積の推移

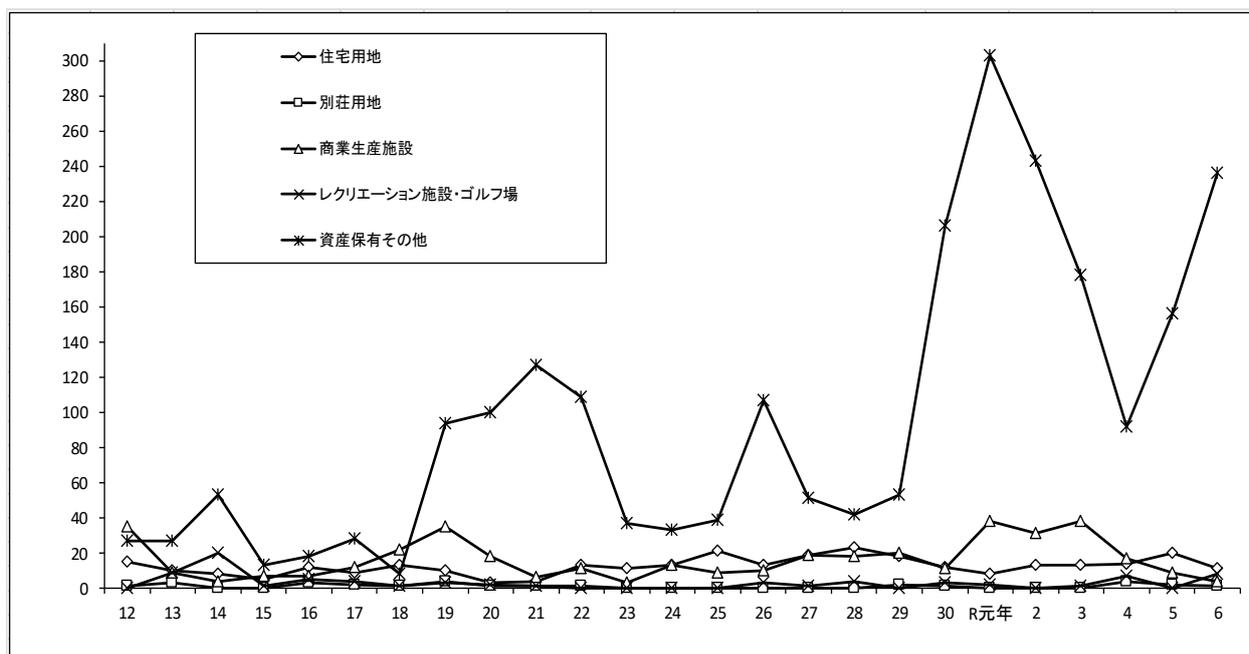
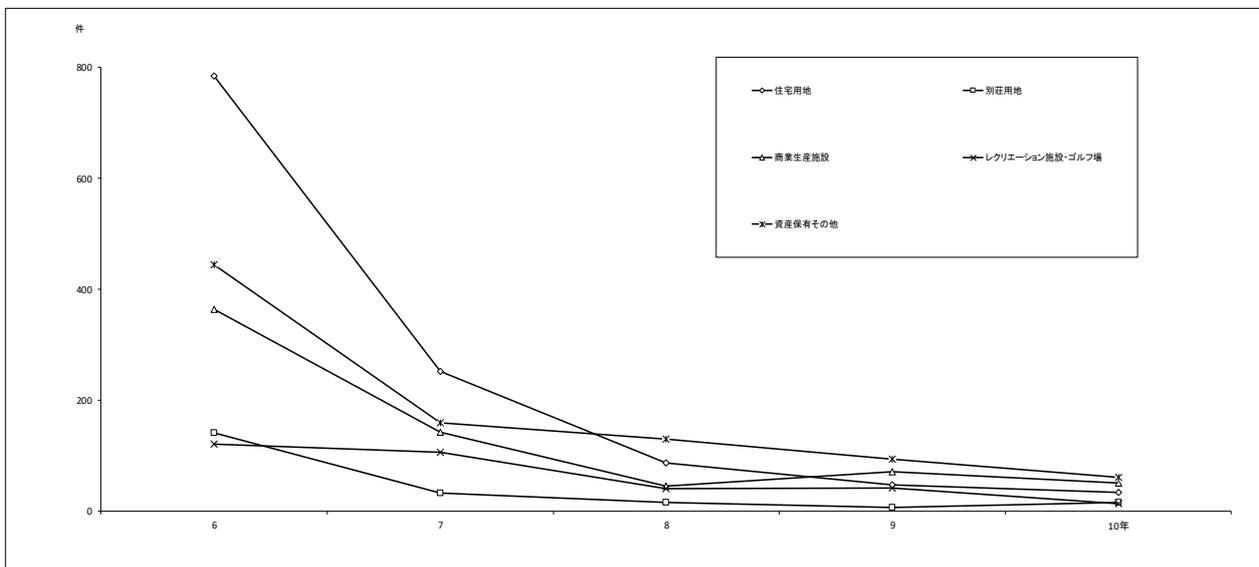


資料：土地取引規制基礎調査（概況調査）

また、国土利用計画法に基づく土地取引の状況は、以下のとおりである。

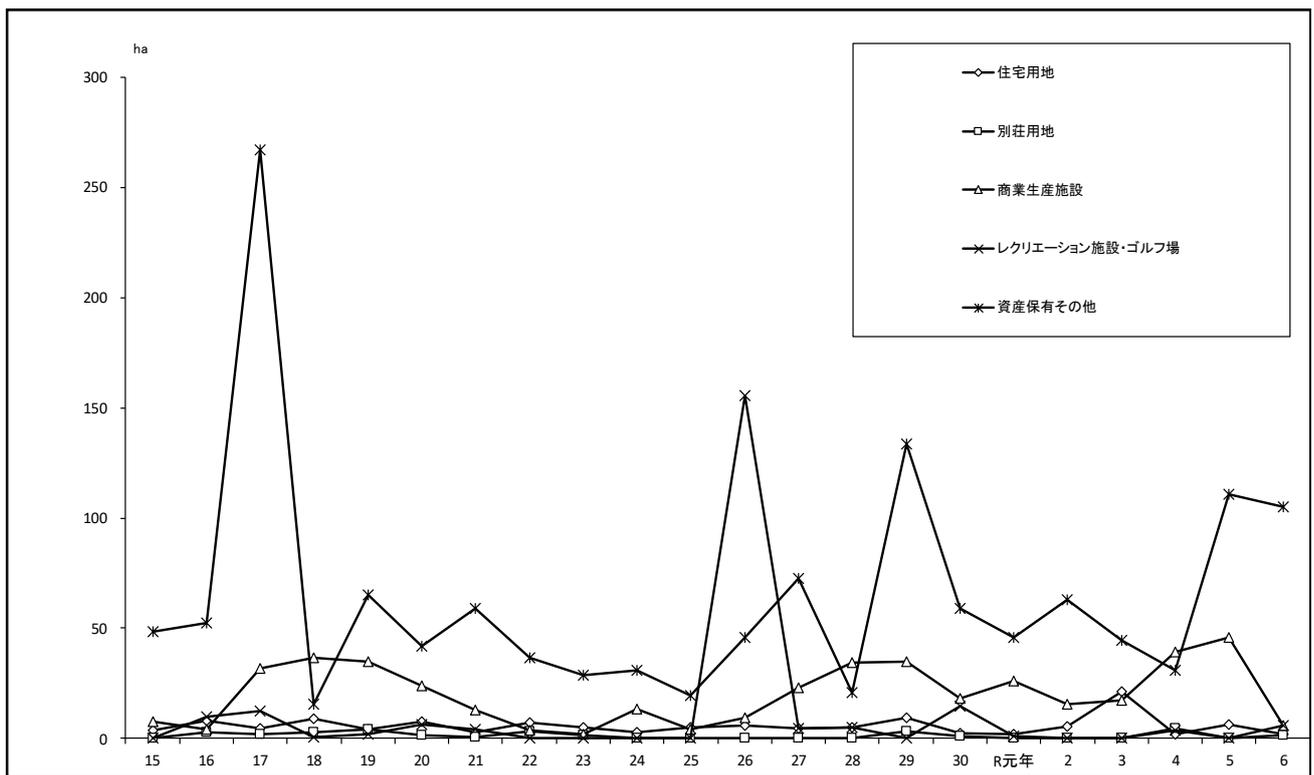
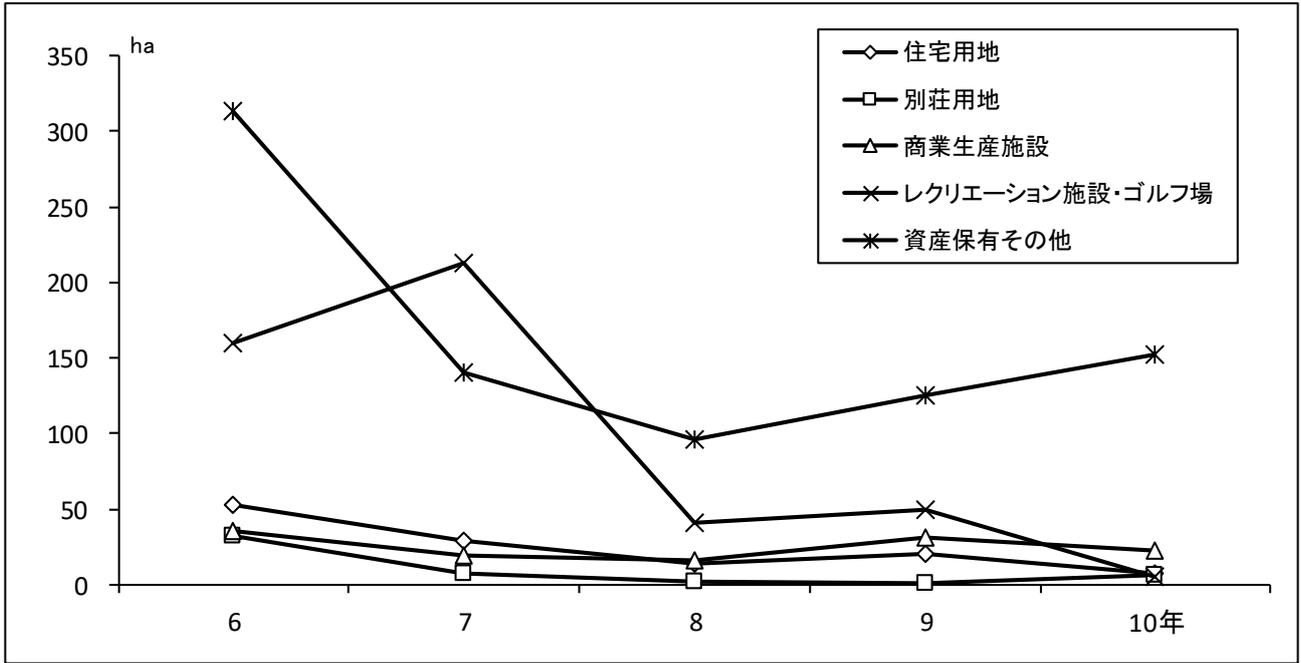
なお、下記図2-5から図2-8の届出受理件数及び面積については、平成10年9月の国土利用計画法の改正施行により、それまでの事前届出制から事後届出制へ変更されている。

図2-5 国土利用計画法に基づく届出受理の件数（利用目的別）



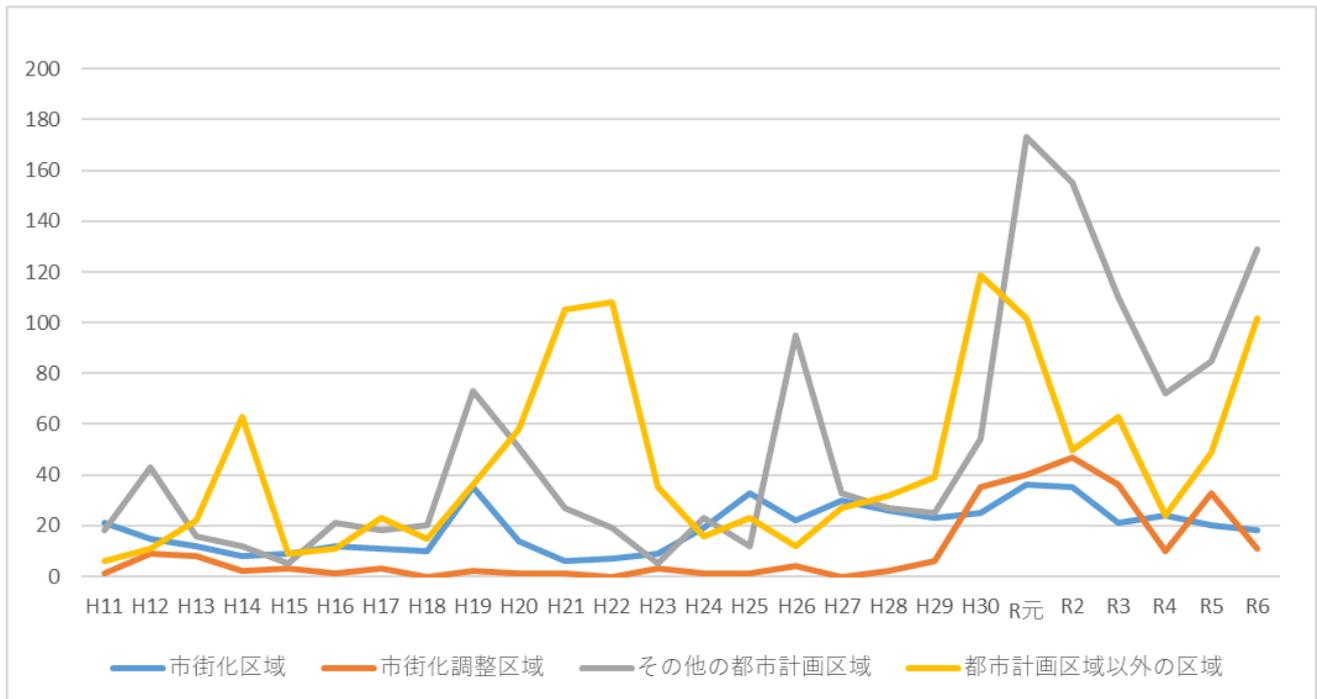
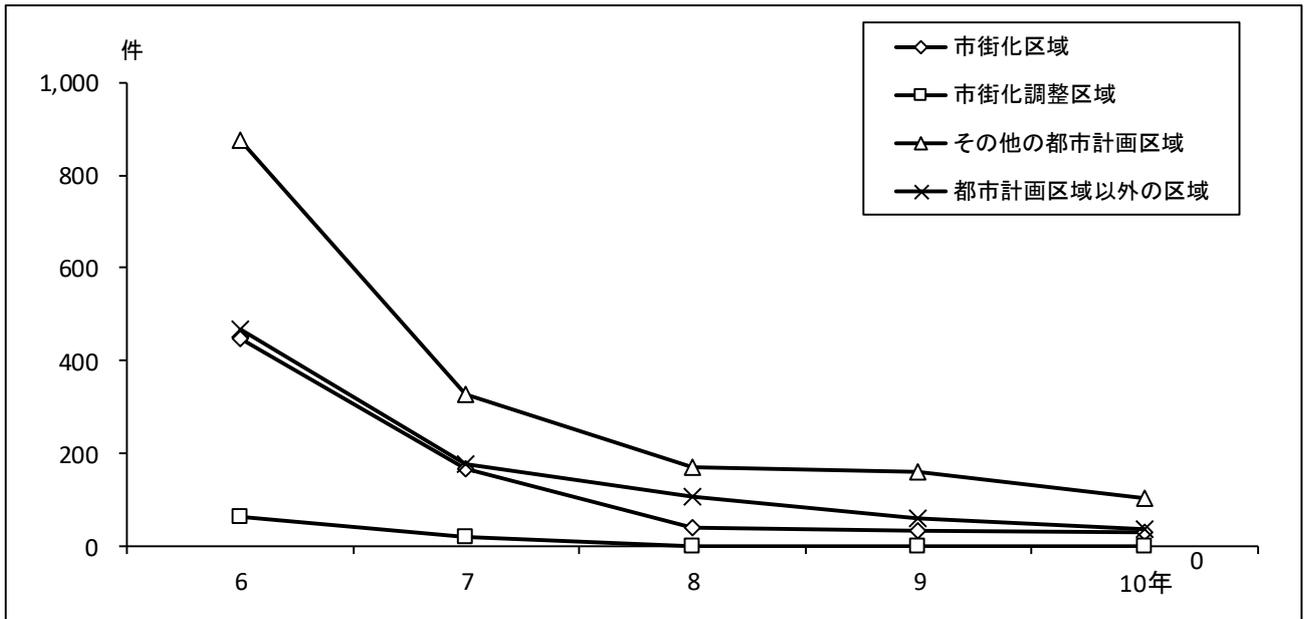
資料：土地取引規制実態統計（用地課）

図 2-6 国土利用計画法に基づく届出受理の面積（利用目的別）



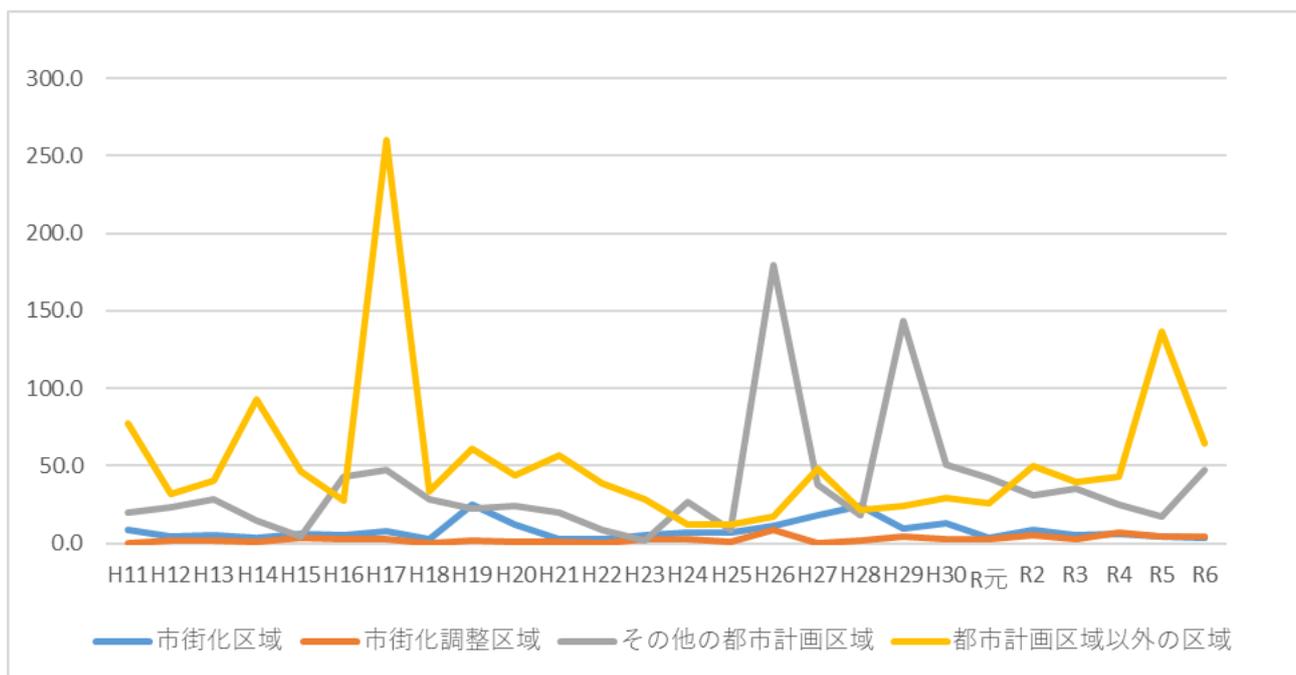
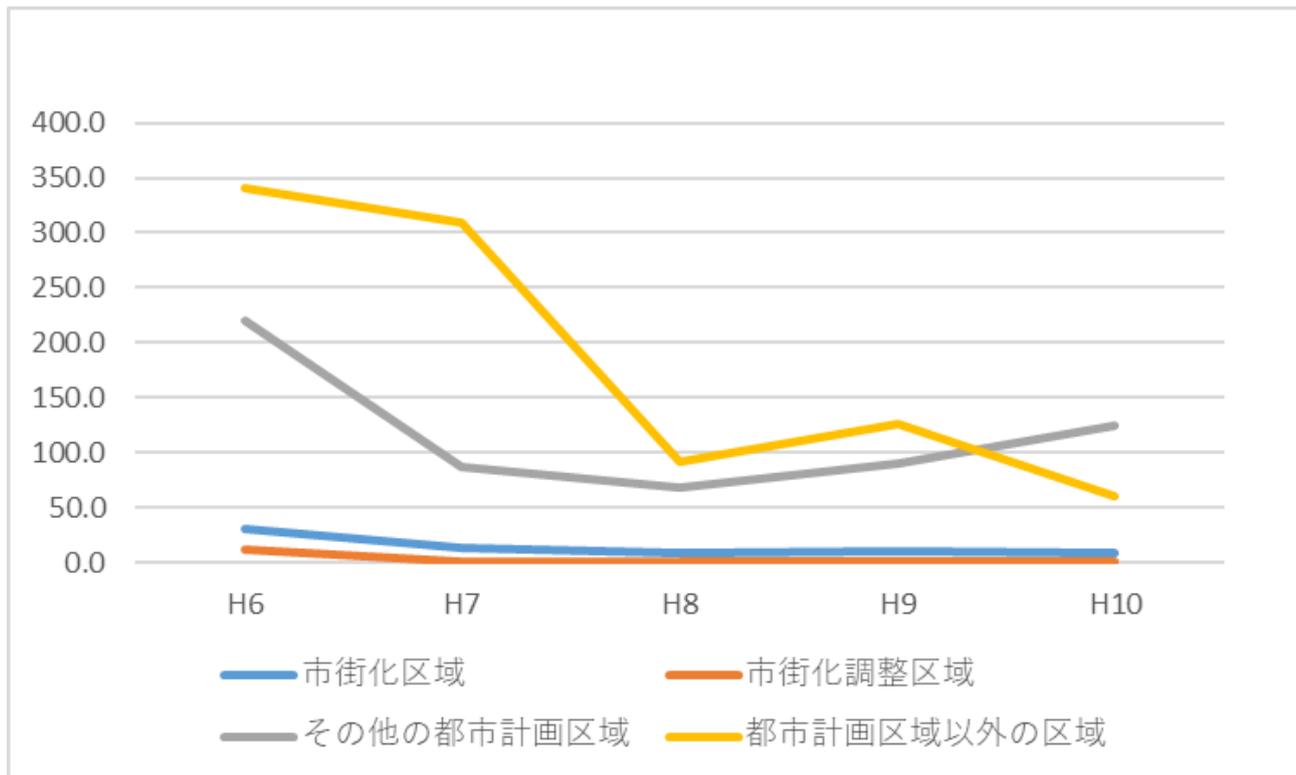
資料：土地取引規制実態統計（用地課）

図 2-7 国土利用計画法に基づく届出受理の件数（区域別）



資料：土地取引規制実態統計（用地課）

図 2 - 8 国土利用計画法に基づく届出受理の面積（区域別）

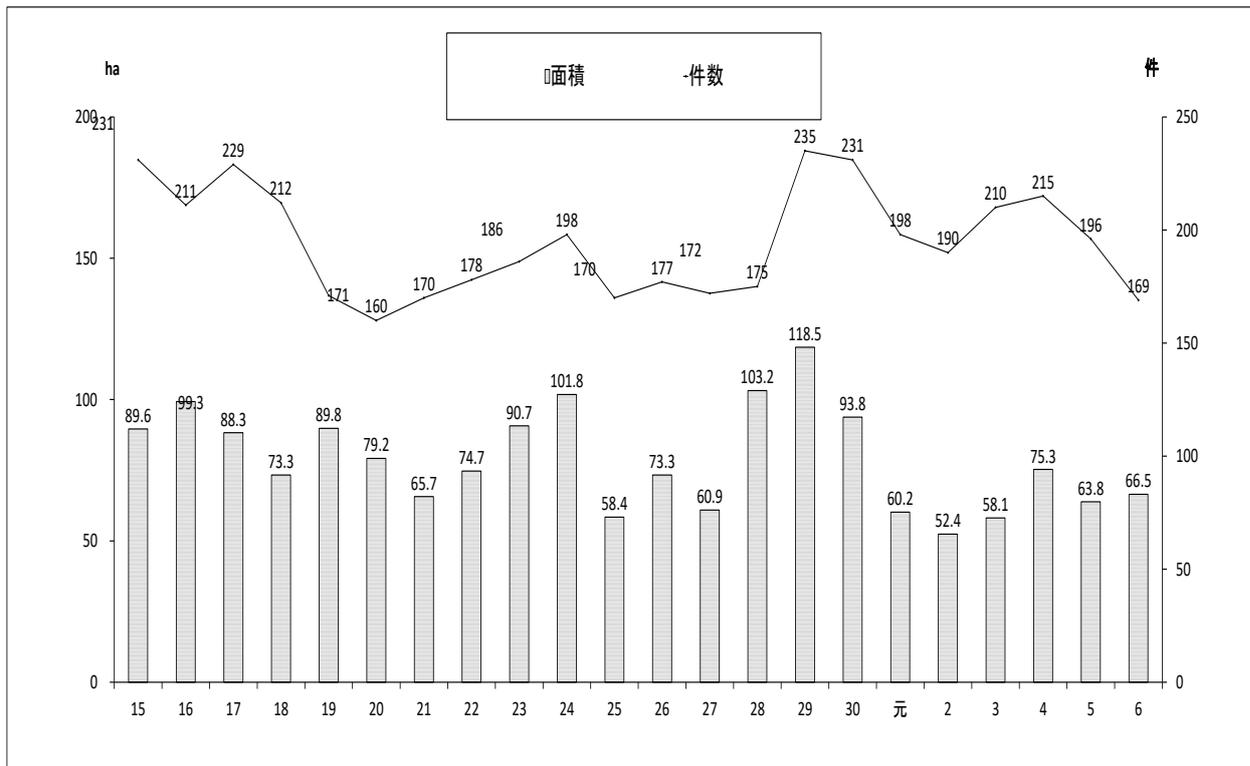


資料：土地取引規制実態統計（用地課）

3 開発の動向

以下に各個別法による開発等の許可状況を示す。

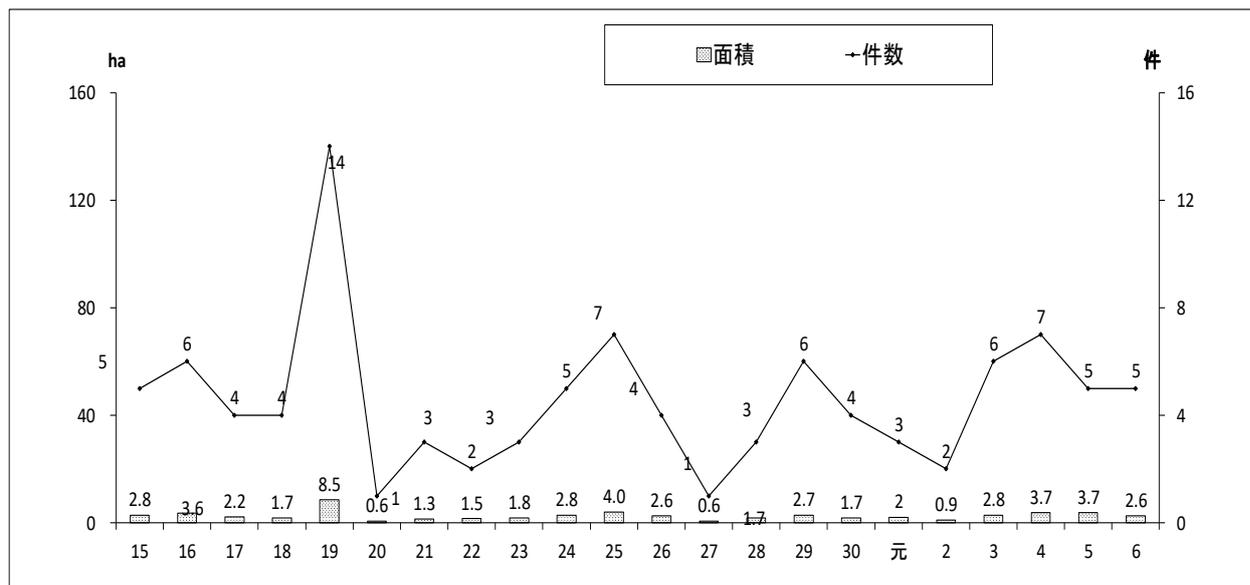
図2-9 都市計画法に基づく開発行為の許可状況



(法第29条1項及び2項に係る許可、法第34条の2に係る協議)

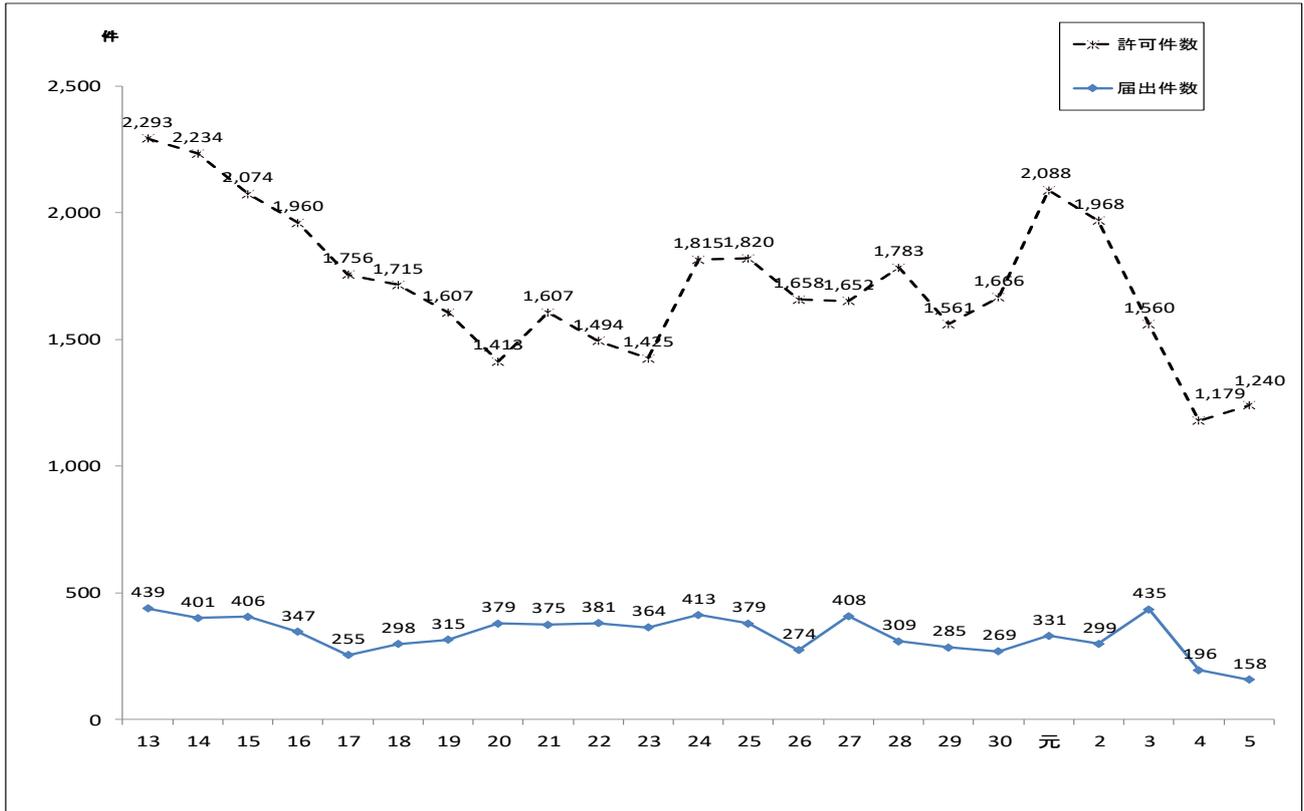
資料：都市計画課

図2-10 県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく設計確認状況



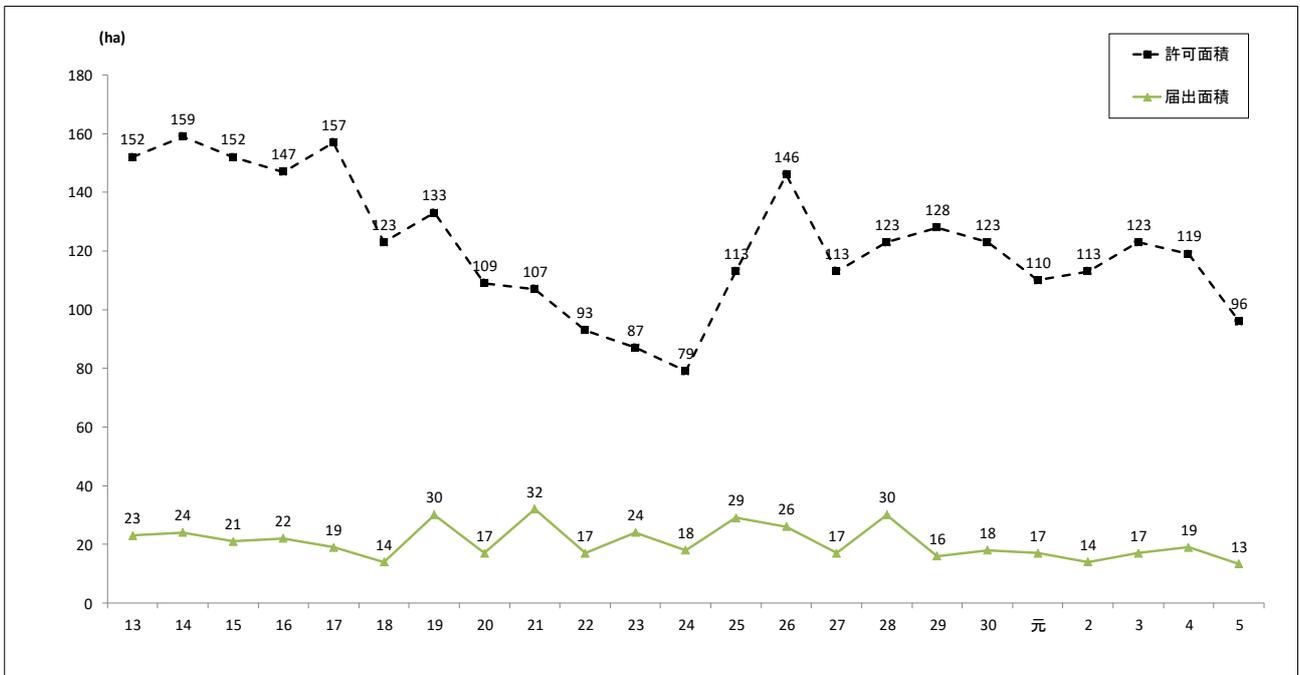
資料：都市計画課

図 2-1-1 農地法に基づく農地転用許可及び届出件数



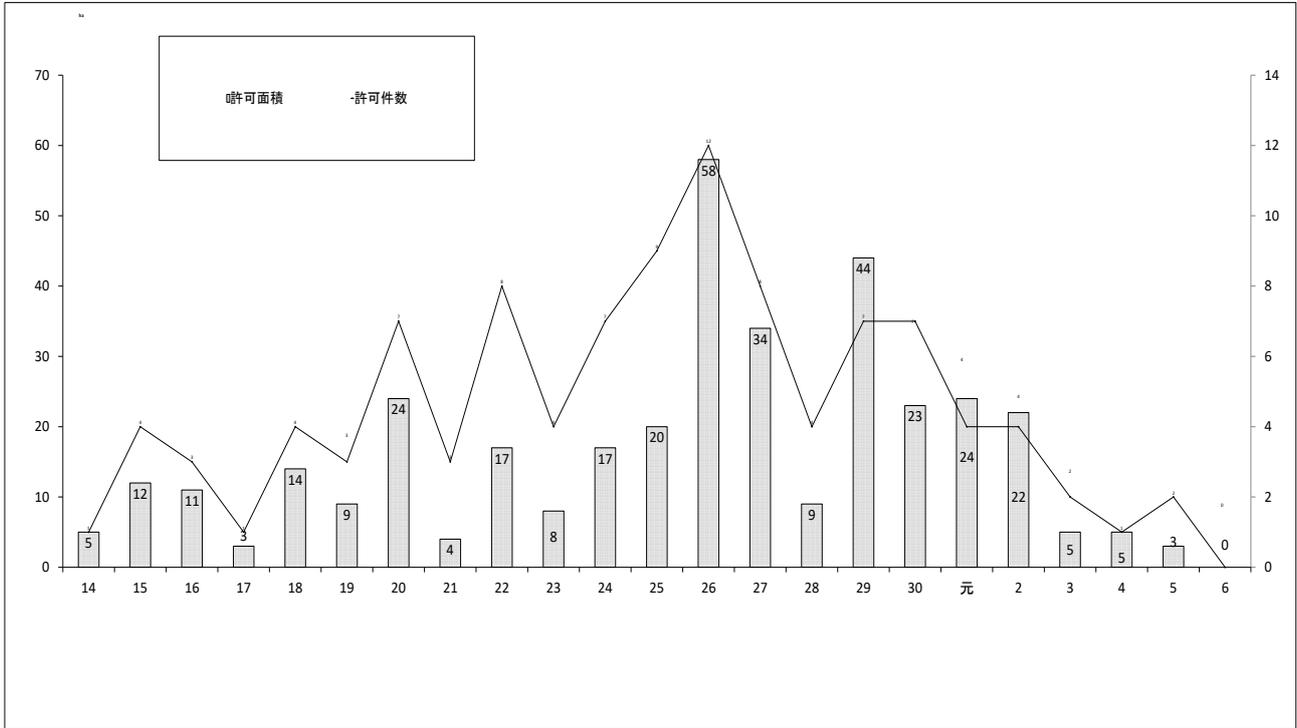
資料：農村振興課

図 2-1-2 農地法に基づく農地転用の許可及び届出面積



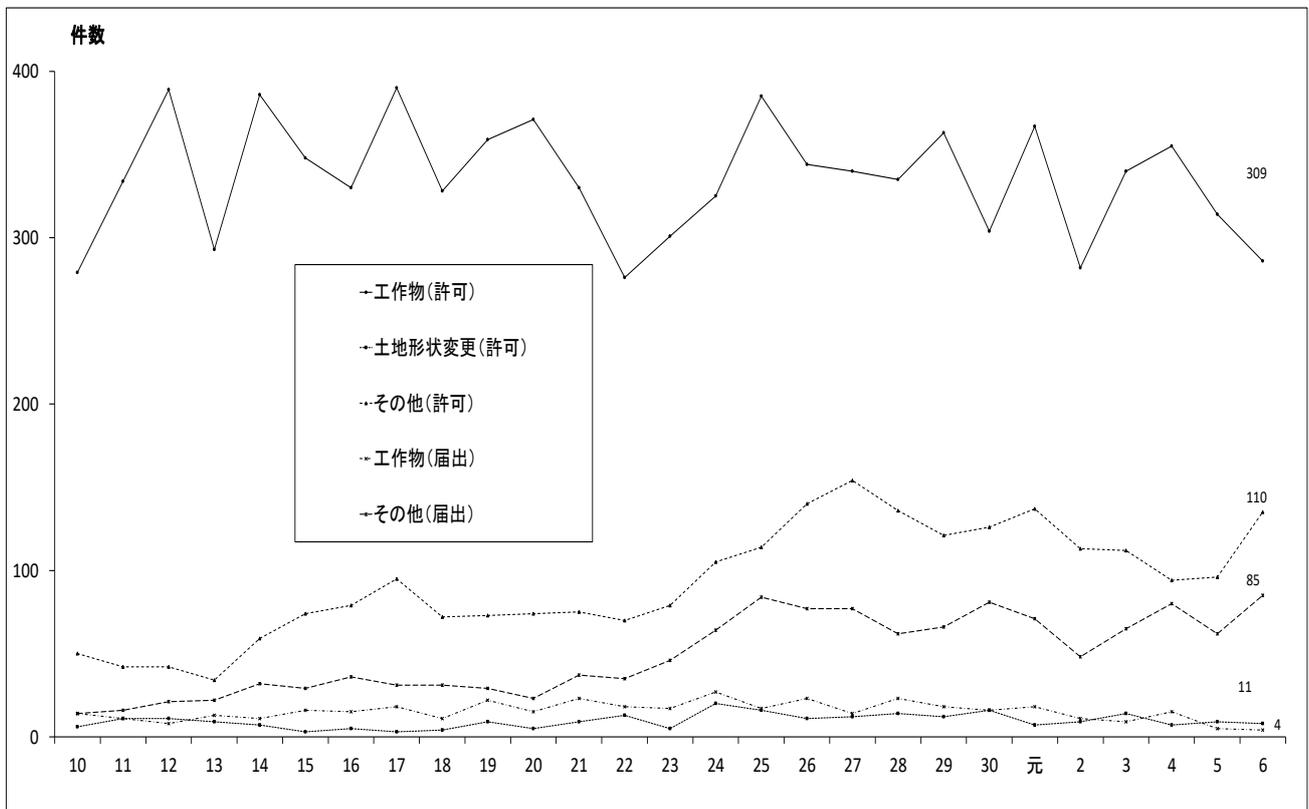
資料：農村振興課

図 2-13 森林法に基づく開発許可状況
(連絡調整協議は含まない。)



資料：森林整備課

図 2-14 自然公園法等に基づく許可及び届出状況



資料：自然共生推進課

第3節 地価の動向

1 地価公示と地価調査

地価公示は、地価公示法に基づき、県下12の都市計画区域等において標準地を設定し、毎年1月1日を基準日とし、正常な価格を公表することにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

また、地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、毎年7月1日を基準日とし、県下全市町村の土地の標準価格を公表することにより、国土利用計画法による土地取引の届出等の価格審査基準とするとともに、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

表2-7 地価公示と地価調査

区 分	地 価 公 示	地 価 調 査
根 拠 法 令	地価公示法第2条	国土利用計画法施行令第9条
調 査 主 体	国土交通省（土地鑑定委員会）	都道府県知事
価格判定の基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
調査地点の名称	標準地	基準地
調査対象区域	公示区域内21市町村 (令和6年1月1日)	県下全域27市町村 (令和6年7月1日)
調査地点	宅地及び宅地見込地 167地点	宅地及び宅地見込地 257地点 林地 8地点
評 価 員	各地点につき不動産鑑定士2人	各地点につき不動産鑑定士1人

2 全国の地価動向

全国の地価動向を「全国市街地価格指数対前年度変動率」で見ると、昭和36年の53.2%、昭和48年の37.8%が大きな変動率を示しており、これは前者が岩戸景気といわれた高度成長期に当たり、主に民間企業の設備投資の著しい増大によるものであり、後者は「列島改造論」等により全国的に大規模な土地ブームが起き、あらゆる土地に対して投機的取引が行われた時である。

戦後一貫して上昇してきた変動率がマイナスを示したのは、昭和50年、51年である。この下落は、昭和48年に生じた石油危機及び同年の税制改正、昭和49年の国土利用計画をはじめとする土地対策の強化、並びに金融引き締め等によるものである。

その後、地価は安定的に推移してきたが、昭和58年頃から東京都心部（商業地）を中心に急激な地価高騰が始まり、これが他の大都市圏、地方主要都市へと波及し、平成2年まで急激に上昇した。これは金融緩和、内需拡大等を反映したものであり、土地に対する投資が盛んに行われたことによるものである。

この間、国土利用計画法の改正による監視区域制度の創設や不動産向け融資の総量規制の実施、土地税制改正等により、平成3年1月1日の地価公示を境に地価は沈静化の傾向が現れ、平成4年に入ってからはその傾向が一段と進んだ。

その後、不動産向け融資の総量規制の解除や監視区域の解除・緩和、土地税制改正等が行われたが、地価は下落傾向が続いた。

また、用途地域別にみると、昭和 30 年代は工業地の変動率が他の用途地域より相対的に高く、昭和 40 年代から 50 年代にかけては、住宅需要を反映して住宅地の変動率が高く、昭和 60 年以降は事務所需要の増大により商業地の変動率が相対的に高くなっていた。しかし、平成 4 年 1 月からはいずれの用途地域も下落に転じ、その後、下落傾向が続いていた。

なお、近年は回復傾向も見られた中、令和 2 年以降は新型コロナウイルス感染症の影響等により全用途平均は 2 年連続の下落となっていた。しかし、令和 4 年 7 月の地価調査では、経済活動の正常化が進んだことにより、弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向となるなど、全国平均においては全用途平均が 3 年ぶりに上昇に転じた。

令和 6 年 7 月の地価調査では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

3 本県の地価動向

ア 概況

本県の地価動向を地価調査結果でみると、図 2-15、図 2-16 のとおりである。

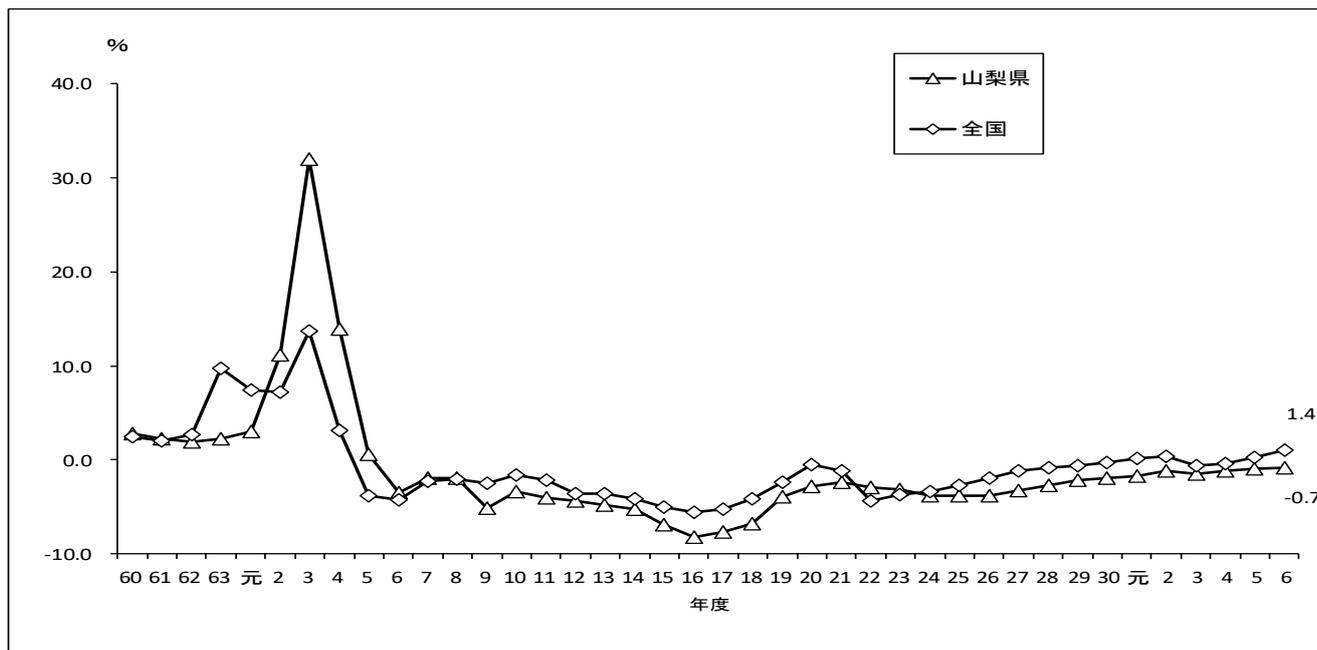
昭和 63 年度までは比較的安定的に推移してきたが、昭和 63 年後半からは上昇の兆しが見えはじめ、平成元年度調査では全用途平均変動率が調査開始以来初めて 10% を超え、平成 2 年度調査では前年度を 20.8 ポイントも上回る 32.0% とかつてない急激な上昇となった。

これは金融緩和、好景気を背景に、首都圏の地価高騰の影響が本県にも波及してきたこと、地価の割安感から県外資本の進出が増えてきたこと、大規模プロジェクトによる将来の発展に対する期待感、企業進出による宅地需要の増大等、本県の立地条件を背景とした様々な要因が複合的に重なり合った結果であると考えられている。

しかしながら、5 次におたる監視区域の拡大や不動産向け融資の規制、税制改正の動き等から、平成 3 年度調査では 13.9%、平成 4 年度調査では 0.6% と、地価高騰は沈静し、平成 5 年度調査ではバブル経済崩壊に端を発した首都圏の地価下落、宅地需要の減退、景気低迷による投資意欲減退等の影響により $\Delta 3.5\%$ と下落に転じ、監視区域が全面解除された平成 7 年 5 月 1 日以降の平成 7 年度調査では、前年度と同じ $\Delta 1.9\%$ の下落率を示し、令和 6 年度調査の $\Delta 0.7\%$ まで 32 年連続で対前年比下落を示している。

なお、外国人観光客のインバウンド等により、観光地は近年上昇傾向にあったが、下落に転じるなど、新型コロナウイルス感染症の影響が見られる。

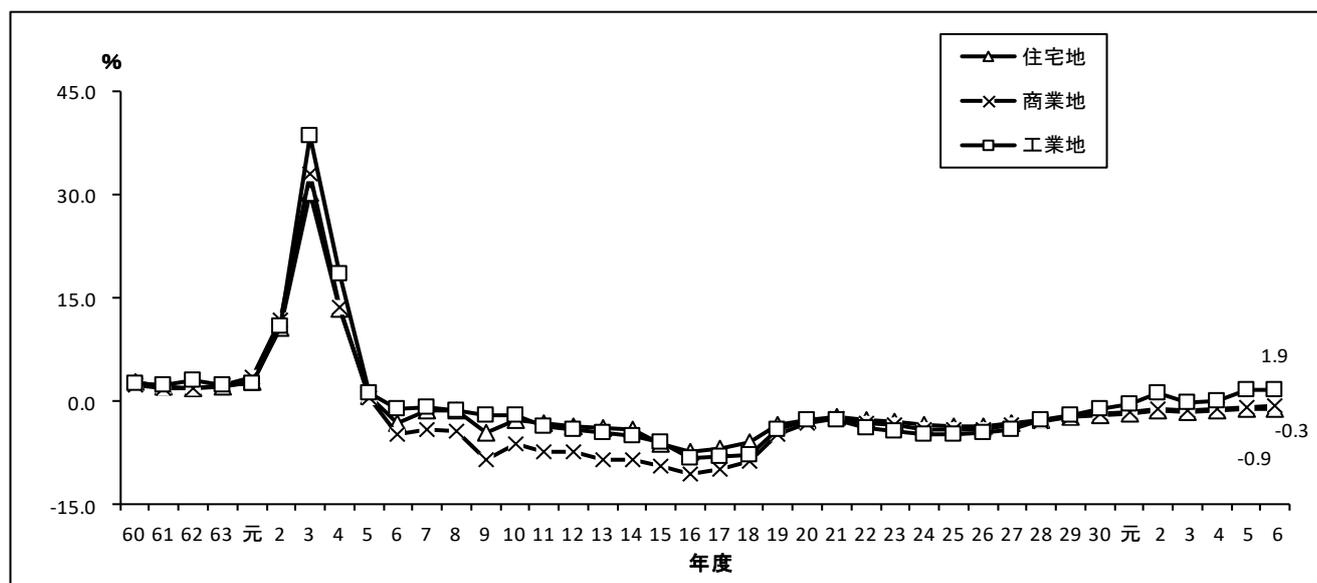
図 2-15 地価平均変動率対照図（全用途）



※「平均変動率」は、新設又は選定替えを除いた継続調査地点の対前年変動率の平均値である。

資料：地価調査結果より

図 2-16 本県の地価平均変動率



※「平均変動率」は、新設又は選定替えを除いた継続調査地点の対前年変動率の平均値である。

資料：地価調査結果より

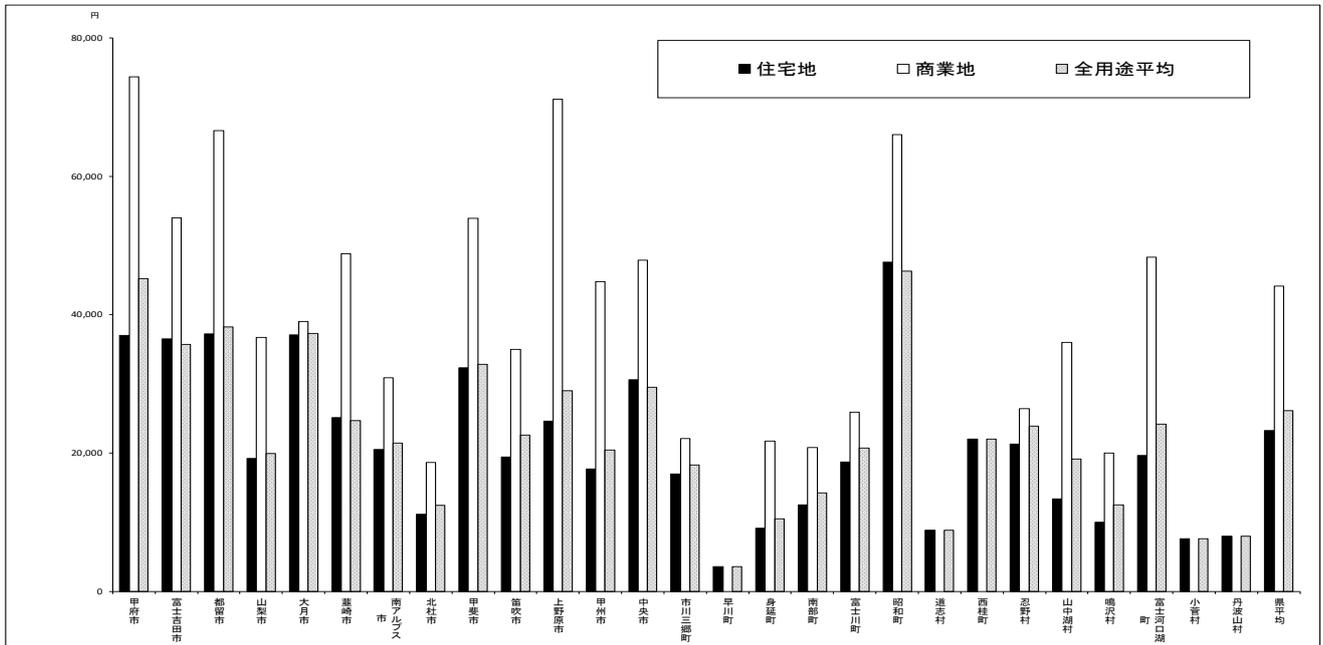
イ 市町村別の平均価格及び変動率

令和6年度調査を市町村別にみると、図2-17、図2-18のとおりである。

住宅地の平均価格上位は、昭和町 47,600 円/m²、都留市 37,200 円/m²、大月市 37,100 円/m²、で、平均変動率（マイナス）上位は、道志村△3.3%、小菅村△2.9%、身延町△2.8%となっている。

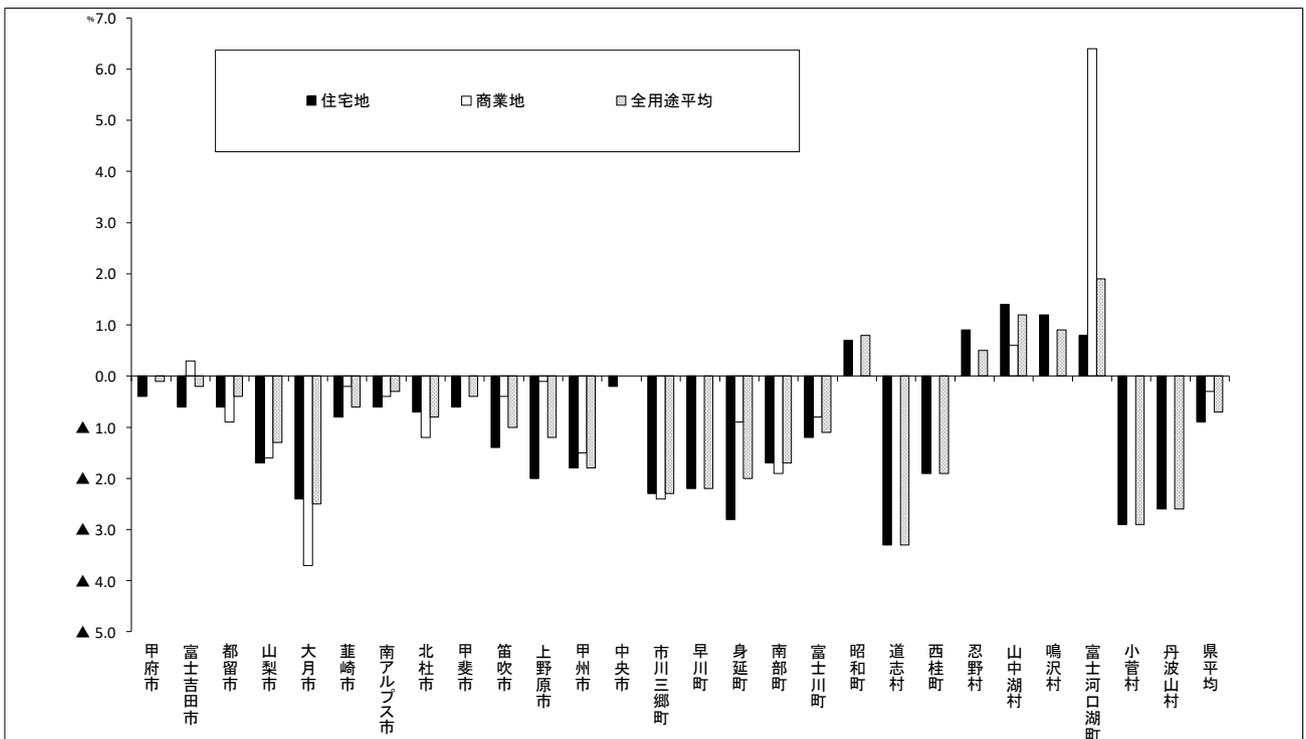
また、商業地の平均価格上位は、甲府市 74,400 円/m²、上野原市 71,100 円/m²、都留市 66,600 円/m²で、平均変動率（マイナス）上位は、大月市△3.7%、市川三郷町△2.4%、南部町△1.9%となっている。

図 2-17 用途別平均価格



※商業地の調査地点がない市町村：早川町、道志村、西桂町、小菅村、丹波山村
資料：地価調査結果より

図 2-18 用途別平均変動率



※商業地の調査地点がない市町村：早川町、道志村、西桂町、小菅村、丹波山村
資料：地価調査書結果より

第3章 土地利用計画の概要

第1節 国土利用計画

1 国土利用計画の概要

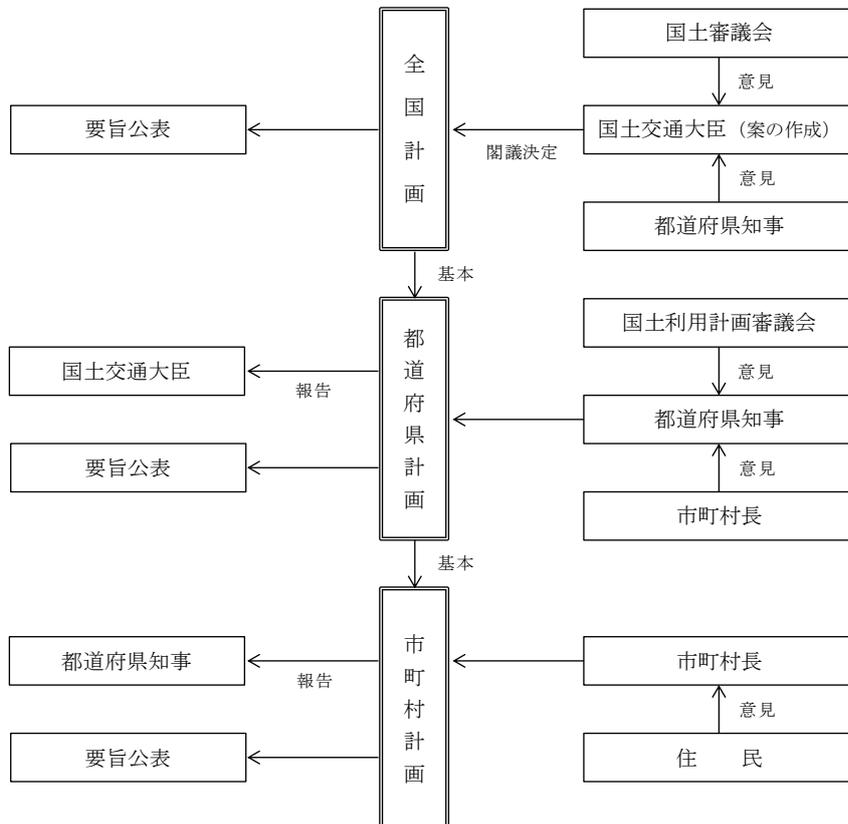
国土利用計画は、国、都道府県及び市町村が、それぞれの区域について、総合的かつ計画的な国土の利用を図るために定める長期計画であり、その内容は、

- ① 国土の利用に関する基本構想
- ② 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要
- ③ 目標を達成するために必要な措置の概要

等となっている。したがって、国土利用計画は、直接開発事業の実施を図るための計画ではなく、すべての土地行政がこの計画で定められた長期計画の目指す基本方向に矛盾しないように進められていくもので、土地利用基本計画に基づく規制と誘導を通じて、その構想の実現を図っていくことになる。

平成17年度に、国は国土計画制度を抜本的に改正し、「全国総合開発計画」を「国土形成計画」に改め、「国土利用計画（全国計画）」と「国土形成計画（全国計画）」を一体のものとして策定することとした。なお、現行の両計画は令和5年7月に閣議決定されている。また、「国土利用計画（全国計画）」を基本とする「国土利用計画（山梨県計画）」については、平成29年3月に改定している。

図3-1 国土利用計画の策定手続き



2 国土利用計画（全国計画）－第六次－

令和5年7月28日閣議決定

はじめに

この計画は、国土利用計画法第5条の規定に基づき、全国の区域について定める国土の利用に関する計画（以下「全国計画」という。）であり、都道府県の区域について定める国土の利用に関する計画（以下「都道府県計画」という。）及び市町村の区域について定める国土の利用に関する計画（以下「市町村計画」という。）とともに同法第4条の国土利用計画を構成し、国土の利用に関しては国の計画の基本となるとともに、都道府県計画及び土地利用基本計画の基本となるものである。

前回の第五次全国計画（平成27年8月）では、人口減少下で土地需要が減少する時代の到来を受けて、土地需要の量的調整という第一次計画以来の役割から、国土利用の質的向上を図る役割に重点を置く転換を図った。今回の計画では、その流れを踏まえつつ、未曾有の人口減少や少子高齢化等による国土をめぐる社会経済状況の更なる変化を受けて、人々が安心して住み続けられる、世界に誇る美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土を将来世代へ承継すべく新たな観点を追加した。

具体的には、国土の管理水準の悪化に加え、地域社会の衰退等が懸念されるなか、国土の適正な利用と管理を通じて、国土を荒廃させない取組や安全保障面での対応を進めるとともに、地方創生の観点から、地域の合意形成に基づき、地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進するという視点を追加した。

また、気候変動の影響の深刻化や生物多様性の損失の危機が顕在化するなか、カーボンニュートラルや「30by30目標」の実現に向け、自然資本の量的拡大のみならず、質的向上も図る広域的な生態系ネットワークの形成等を通じた自然資本の保全・拡大を進めることとした。

加えて、適正な国土利用・管理を推進するに当たっては、国土の現状を正確に把握し、国民に広く共有することが求められるため、デジタル技術の徹底活用により、国土利用・管理の効率化・高度化を図ることとした。

さらに、本計画では、優先的に維持したい農地をはじめとする土地を明らかにし、管理方法の転換等を図る「国土の管理構想」を推進することとした。本構想は国土利用計画の実行計画としての役割を担うものであり、全国計画のみならず、都道府県計画や市町村計画等を通じて、地域住民の発意と合意形成を基礎とする地域管理構想の取組が進展することが期待される。

国土利用をめぐる状況が大きく変化するなか、国土利用計画の果たすべき役割もまた変化しているが、国土を適正に利用・管理するための総合的な計画としての位置付けは引き続き重要である。本計画は国土利用計画法に定める理念を踏まえつつ、時代の要請に応え、限られた資源である国土の総合的かつ計画的な利用と管理を通じて、国土の安全性を高め、持続可能で自然と共生した国土利用・管理を目指す。

1. 国土の利用に関する基本構想

（1）国土利用の基本方針

ア 国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題

今後の国土の利用を計画するに当たっては、国土利用をめぐる次のような基本的条件の変化と課題を考慮する必要がある。

(ア) 人口減少・高齢化等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退

我が国は既に本格的な人口減少社会を迎えており、地方圏を中心として人口減少が加速している。とりわけ、若年人口や生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加、人口の地域的な偏在も進展しており、中山間地域を中心に無居住化する地域も拡大している。このような人口動態の変化は、土地需要の減少のみならず、国土の利用や管理に大きな影響を与える。

既に人口減少等が進展している地方都市等では、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化が進行するとともに、所有者不明土地等の低未利用土地や空き家等が増加しており、土地利用効率の低下や管理水準の低下が懸念される。また、食料の海外依存リスクが高まるなか、農山漁村では、農地管理の担い手減少による農地等の管理水準の低下や荒廃農地の増加も懸念される。森林においては、必要な施業が行われないことにより、土砂災害防止や水源かん養、木材生産等の機能低下を招き、国土の保全や水循環、木材の安定供給等にも大きな影響を与えるおそれがある。

これらの問題は、既にその多くが顕在化しているが、対策を怠れば、今後、ますます状況が悪化し、国土の管理水準の悪化による周辺地域への悪影響の発生や非効率な土地利用の増大による地域社会の衰退等が懸念されることから、本格的な人口減少社会においては、国土の適正な利用と管理を通じて、国土を荒廃させない取組を進めていくことが重要である。

加えて、地方創生の観点から、地域の生活や生産水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用・高度利用を一層、推進していくことも必要である。

(イ) 大規模自然災害に対する脆弱性の解消と危機への対応

我が国は、沖積平野など災害リスクの高い地域に人口が集中しており、対策をとらなければ、将来においてもこの傾向が続く見込みであり、国土利用上、災害に対して脆弱な構造となっている。

地球温暖化等の気候変動の影響により、極端な降水がより強く、より頻繁に発生する可能性が非常に高くなると予測されており、風水害、土砂災害の激甚化・頻発化が懸念される。その一方で、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水の頻発化・長期化・深刻化も懸念される。加えて、雪崩の発生等による集落の孤立、集中的な降雪による交通障害、空き家の倒壊等による被害の発生など雪害による悪影響も懸念される。

また、首都直下地震、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害が発生する可能性がある。

さらに、我が国は世界有数の火山国であり、火山災害は的確な予測は困難ではあるものの、一度大規模な火山噴火が発生すると、甚大な被害が広域かつ長期に及ぶことも懸念される。

このため、防災・減災対策の強化とともに、安全性を計画的に高めていく国土利用・管理への転換が急務となっている。

都市においては、諸機能の集中や地下空間を含む土地の高度利用の進展など経済社会の高度化に伴う都市型水害等に対する脆弱性の増大や、地震時等に著しく危険な密集市街地への対応といった課題が残されている。農山漁村においても、国土管理水準の低下に伴う国土保全機能の低下が懸念されている。

加えて、土地取引が多い都市や高齢化が著しい山村では、地籍整備が特に遅れており、土地取引の円滑化、災害復旧の迅速化、土地の有効利用の妨げになるおそれもある。

安全・安心は、すべての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、速やかに復旧・復興

できる国土の構築に向けた国土強靱化の取組 を国土利用・管理の点からも進めていくことが重要である。

(ウ) 自然環境や景観等の悪化と新たな目標実現に向けた対応

地球温暖化等の気候変動や社会経済活動の拡大に伴い、良好な自然環境の喪失・劣化とそれに伴う生物多様性の損失が続いている。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、水循環の変化、食料の安定供給、水源のかん養や国土保全など、暮らしを支える生態系サービスに大きな影響を及ぼす。また、エネルギーの海外依存リスクの高まりを受け、再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）の導入促進が求められるなか、太陽光パネルや風力発電の風車の安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の廃棄等に 対する地域の懸念が顕在化し、地域社会との共生が課題となっている。

そのため、2050年カーボンニュートラルや2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全する「30by30目標」といった国際公約の実現と地域課題の統合的な解決に向けて、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させる「ネイチャーポジティブ」の考えに根ざした国土利用・管理を進めていくことが重要である。

また、人口減少は、開発圧力の減少等を通じて空間的余裕を生み出す側面もあるため、この機会を捉え、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、持続可能で豊かな暮らしを実現する視点も重要である。その際、開発後に放棄された土地は、その地域本来の生態系には戻らず荒廃地等となる可能性があることから、自然の生態系に戻す努力が必要となる。とりわけ、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては、土地への働きかけの減少により自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等も懸念される。

さらに、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山漁村の集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、世界に誇る美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土を将来世代へ継承する観点からも重要である。

これらの（ア）～（ウ）に共通して、デジタルを徹底活用した官民連携による地域課題の解決を図ることにより、豊かさを実現し、人々が安心して住み続けられる地域づくりを進めることが必要である。

イ 国土利用の基本方針

未曾有の人口減少や少子高齢化の加速等を背景とした国土の管理水準の悪化など、アで示した国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題を踏まえ、①地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理、②土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理、③健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理とそれらに共通する④国土利用・管理DX、⑤多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理を推進し、持続可能で自然と共生した国土利用・管理を目指す。

(ア) 地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理

地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理については、関連する制度を組み合わせながら、人口減少が加速するなかで、発生する低未利用土地や空き家等の有効利用や高度利用による

土地利用の効率化を図るとともに、地域の持続性確保につながる土地利用転換といった土地利用の最適化を進めることが重要である。

そこで、特に中山間地域や都市の縁辺部においては、人口減少により、従来と同様に労力や費用をかけて土地を管理し続けることは困難になることが想定されることから、地域の目指すべき将来像を見据えた上で、優先的に維持したい農地をはじめとする土地を明確化し、放牧や計画的な植林等により草刈りや見守り程度の粗放的な管理や最小限の管理を導入するなど、地域の合意形成に基づき、管理方法の転換等を図る「国土の管理構想」を全国で進める。その際、モデル事例の形成や策定ノウハウの普及といった策定意欲を喚起するための対策、関係府省等の各種支援制度等を活用した支援、関係府省を含めた国と地方公共団体の連携による伴走型の推進体制を構築することが重要である。

また、所有者不明土地等の低未利用土地の利用の円滑化や空き家の利活用により土地利用の効率化を図るとともに、所有者不明土地の管理の適正化や空き家の発生抑制、適切な管理、除却により周辺地域への悪影響を防止する。

さらに、所有者不明土地対策と空き家対策の連携の強化など、効率的かつ効果的な対策の充実・強化を図り、とりわけ、今後急増することが見込まれる高経年マンション等の対策として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化を進めることが重要である。

都市においては、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外への市街地の無秩序な拡大を抑制する。集約化する中心部では、低未利用土地や空き家を有効利用することなどにより、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生等の新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進める。また、ひとつの地域だけで十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する取組を進めるほか、市町村界にとらわれない柔軟なエリアをベースに、機能・役割の分担・連携を推進する。一方、グローバルな都市間競争に直面する大都市圏等においては、都市の国際競争力強化の観点から、都市の生産性を高める土地の有効利用・高度利用を進めるとともに、都市環境を改善し安全性を高める土地利用を推進していく。

農地については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、国土保全等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。森林については、森林経営管理制度を活用した経営管理の集積・集約等により、国土の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。その際、都市における雨水の貯留・かん養の推進や農地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、効率的に健全な水循環の維持又は回復を図る。

また、カーボンニュートラルの実現に向けた大規模太陽光発電設備や風力発電設備等の再エネ施設の設置に際しては、大規模太陽光発電設備に対する将来の設備廃棄や景観との調和に関する地域の懸念が顕在化していることなども踏まえ、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮するなど、地域と共生する形で立地誘導を図る。

なお、森林、原野等、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれるが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等

にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要である。

一方で、地方創生の観点から、交通利便性の向上等の地域産業の立地適性の状況変化等を踏まえた、地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換など、関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを通じて、地域の合意形成に基づき、積極的な土地利用の最適化を推進していく。

そのほか、重要土地等調査法に基づき、土地等利用状況調査等を着実に進める。また、安全保障の観点から、土地の利用と管理について、安全保障をめぐる内外情勢の変化等を踏まえた対応を図る。

(イ) 土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理

土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用を適切に制限することが重要である。

そのため、気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、集水域から氾濫域にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う「流域治水」を推進するとともに、土地本来の災害リスクを基礎として、地域の様々な要素を衡量した上で、災害ハザードエリアにおける開発抑制と中長期的な視点でより安全な地域へ都市機能や居住を誘導する。

また、農地の良好な管理や「緑の社会資本」である森林の整備保全を通じて、国土保全や水源かん養等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮するとともに、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップの推進により、ライフライン等の多重性・代替性を確保する。

加えて、被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、地域人口の将来予測等を踏まえ、平時から事前防災・事前復興の観点からの地域づくりを進める。その際、広域的な視点から、国や都道府県による市町村の防災・減災対策への助言を積極的に行うことも重要である。

さらに、宅地、農地、森林等といった土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等の安全性を確保するなど、これらの取組を進めることによって安全・安心な国土利用・管理を実現していく。

(ウ) 健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理

健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理については、国土と社会経済活動の基盤となる自然資本の保全・拡大と持続的な活用を図るため、健全な生態系の保全・再生や広域的な生態系ネットワークの構築・維持に向けて、分野横断的に多様な主体が連携して取り組むことが重要である。

そこで、国立公園等の保護地域の拡張と管理の強化を図るとともに、低未利用土地の自然再生地への転換も含め、保護地域以外で生物多様性保全に資する地域（OECM）の設定・管理を促進することによって、優れた自然環境の保全・再生と併せて、森・里・まち・川・海のつながりを確保した広域的な生態系ネットワークを形成する。

その際、自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラや生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）など NbS（Nature-based Solutions）の考え方に根ざした自然環境が有する多様な機能の活用や SDGs の取組によって、地域の社会課題解決を図っていくことが重要である。

また、地域におけるカーボンニュートラルの実現に向けて、地域共生型の再エネ導入促進や、バイオマス等の循環利用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承する。

さらに、自然公園などの優れた自然環境等の保全や管理を充実させ、自然資本の持続的な活用や、地方への移住や二地域居住など地域間の対流促進や関係人口を拡大することによって、地域活性化や都市と農山漁村のつながりを強化する。

これらに加え、美しい農山漁村、集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創出を通じた魅力ある地域づくりや、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から地下水を含む健全な水循環を維持又は回復するための取組を効率的かつ効果的に進める。

これらの取組と併せて、多様な主体の連携による取組として、地域が主体となって、地域資源を最大限活用しながら、環境・社会・経済課題を同時に解決していくローカルSDGs事業を次々と生み育て続けられる自立した地域をつくりつつ、自立した地域同士が支え合うネットワークを構築する「地域循環共生圏」の形成を促進していくことや、地域管理構想による最適な国土利用・管理の取組において、自然資本の保全・拡大にも配慮することにより、地域における生態系サービスの維持・向上を図ることが重要である。

(エ) 国土利用・管理DX

適正な国土利用・管理を推進するに当たっては、人口、高齢化率、農地の耕作者、森林関連情報の管理状況、災害リスク、土地利用状況、交通インフラ整備状況、都市計画情報など、分野横断的な地域の情報を一元的に把握し、対策を検討していくことが重要である。とりわけ、国土の管理構想を具体化するに当たっては、粗放的な管理や最小限の管理を効率的・効果的に実施するための情報が必要となる。

そこで、国土の現状を正確に把握した上で、国民に広く共有することを基本的な方向とし、自然災害や環境問題への対応、産業・経済の活性化、豊かな暮らしの実現につながる地理空間情報等のデジタルデータ・リモートセンシング等のデジタル技術を徹底的に活用するとともに、国土の状況把握・見える化、まちづくり、農林業等の課題に応じたデジタル技術の開発、実装を推進することにより国土利用・管理の効率化・高度化を図る。

その際、粗放的な管理や最小限の管理など効率的・効果的な国土管理を実現するため、各主体が所有データを積極的に公開（オープンデータ化）することによって利活用を促進するとともに、行政、民間企業、大学等のデータ利活用者のニーズを反映したデータ連携の仕組みをデータプラットフォーム等を活用して整備していくことが重要である。

(オ) 多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理

人口減少等の進行に伴う土地利用ニーズの低下等を背景とした所有者不明土地や管理不全の土地の増加が懸念されるなか、適正な国土利用・管理を推進するに当たっては、地域の発意と合意形成を基礎として、民間企業等の多様な主体の参加や官民連携による取組を促進していくことが重要である。

そこで、多様な主体が連携して地域の課題を解決する協議会等のコーディネート機能の確保を図るとともに、相続等により取得した土地を国庫に帰属させる取組のほか、空き地・空き家バンク

等の官民連携の取組を推進する。

また、二地域居住者等を含む関係人口の拡大と地域との関わりの深化等を通じて、国民一人ひとりが国土に関心を持ち、その管理の一端を担う国民の参加による国土管理（国土の国民的経営）を進めていくことが引き続き重要である。

ウ 国土形成計画との連携

国土形成計画法に基づく国土形成計画（全国計画）は、目指す国土の姿として、「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、人口減少下においても国土全体にわたって人々が生き生きと安心して暮らし続けることができるよう、地域の諸課題の克服に向けて、地域の資源を総動員して、地域の力を結集するとともに、各地方の地域力を国土全体でつなぎ合わせ、また、未来へとつなげる持続可能な国土を目指すこととしている。また、その実現に向けた国土構造の基本構想として、前計画が掲げた「対流促進」や「コンパクト＋ネットワーク」をさらに深化・発展させ、「シームレスな拠点連結型国土」の構築により、国土の多様性（ダイバーシティ）、包摂性（インクルージョン）、持続性（サステナビリティ）、強靱性（レジリエンス）の向上を図ることとしている。

特に、人口減少、少子高齢化が加速する地方において、人々が生き生きと安心して暮らし続けていけるよう、生活に身近なコミュニティを基礎的な単位としつつ、それらを内包した地域の文化的・自然的一体性を踏まえ、より広域での日常的な生活・経済の実態に即し、市町村界にとらわれず、官民のパートナーシップにより、デジタルを徹底活用しながら、暮らしに必要なサービスが持続的に提供される「地域生活圏」を形成し、地域課題の解決と地域の魅力向上を図ることが重要である。

このような国土の形成は、本計画により推進される持続可能で自然と共生した国土利用・管理と相まってその効果を十分に発揮する。

エ 東日本大震災の被災地の土地利用

東日本大震災の被災地（原子力災害に起因する避難指示区域を含む）における土地利用については、それぞれの地域で復興の進捗状況が様々であることから、地域の復興・再生の進捗状況を踏まえ、検討を行う必要がある。

（２）地域類型別の国土利用の基本方向

国土の利用に当たっては、各土地利用を個別に捉えるだけでなく、複数の用途が複合する土地利用を地域類型として捉えた土地利用の検討が重要であることから、代表的な地域類型として、都市、農山漁村及び自然維持地域の国土利用の基本方向を以下のとおりとする。なお、都市、農山漁村、自然維持地域は互いに独立して存在するものではなく、相互貢献や連携により相乗効果を生み出し、空間の質的向上を図ることが重要である。

ア 都市

地方都市や大都市の郊外等においては、人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、むしろこの機会を捉えて環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市の形成を目指すことが重要である。このため、土地本来の災害リスクを基礎として、地域の様々な要素を衡量した上で、災害ハザードエリアにおける開発抑制を行い、中長期的な視点でより安全な地域へ都市機能や居

住を誘導するなど、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、郊外に無秩序に拡大してきた市街地も、集約する方向に誘導する。

その際、所有者不明土地等の低未利用土地の利用の円滑化や空き家の利活用により土地利用の効率化を図るとともに、所有者不明土地の管理の適正化や空き家の発生抑制、適切な管理、除却を進め、周辺地域への悪影響を防ぐことが重要である。

集約化する地域の外側においても、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行うことにより、地域住民にとってもメリットを実感できるまちづくりを実現する。

さらに、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山漁村の相互の機能分担や対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。新たな土地需要がある場合には、既存の低未利用土地の再利用を優先し、地域社会の持続可能性を高める地方創生の観点にそぐわない場合は、農地や森林等からの転換は抑制する。

一方、大都市等においては、国際競争力強化の観点から、大街区化等により必要な業務機能が集積できるよう土地の有効利用・高度利用を図るとともに、海外からも人や企業を呼び込む魅力ある都市空間の形成に向けた基盤整備、良好な業務空間、居住空間の確保、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりや官民一体で取り組む空間づくりを推進する。

都市防災については、密集市街地や地下空間など地震や豪雨等に対して脆弱な場所が依然として存在することから、諸機能の分散配置、ライフラインの多重性・代替性の確保等により、災害に強い都市構造・国土構造の形成を図る。また、被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、地域人口の将来予測等を踏まえ、平時から事前防災・事前復興の観点からの地域づくりを進める。

都市、農山漁村、自然維持地域の相互貢献、連携の観点からは、水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラや Eco-DRR として都市部の緑地を活用するほか、都市内の緑地等を OECM として設定・管理することにより、保護地域と OECM による生態系ネットワークの構築を通じた自然環境の保全・再生を図る。さらに、健全な水循環の維持又は回復や資源・エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図る。

また、住宅と農地が混在する地域においては、両者が調和して良好な居住環境と営農環境の形成を進め、多様な役割を果たす都市農地の保全を図るなど、計画的かつ適切な土地利用を図る。

イ 農山漁村

農山漁村は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源のかん養など都市にとっても重要で様々な機能を有する。このため、農山漁村が国民共有の財産であるという認識の下、農林水産物やバイオマス等の再エネなど多様な地域資源を観光・旅行や福祉等の他分野と組み合わせる新たな付加価値等を創出する取組等を通じた雇用促進や所得向上を図り、健全な地域社会を構築していく。

また、急激な人口減少により生活サービス機能等の維持が困難になると見込まれる中山間地域等の集落地域においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め周辺地域と公共交通等のネットワークをつないだ「小さな拠点」の形成や、複数の集落の機能を補完して、農用地保全活動や農業を核とした経済活動と併せて、生活支援等の地域コミュニティの維持に資する取組を行う「農村型地域運営組織（農村 RMO）」の形成を進めることにより、集落機能を集約的に維持・強化し、良好な国土管理を継続させるとともに、美しい景観を保全・創出

する。その際、地域の発意に基づき、優先的に維持したい農地をはじめとする 土地の明確化や管理方法の転換等による持続可能な土地の利用・管理を進めていくことが重要であることから、国土の管理構想に基づく取組や、農用地の保全等により農山漁村の活性化に向けた取組を計画的に推進する。

都市、農山漁村、自然維持地域の相互貢献、連携の観点からは、農山漁村と都市との機能分担や地方への移住や二地域居住などを含む共生・対流を促進し、関係人口の創出・拡大や関係の深化を通じて地域の支えとなる人材の裾野を拡大させていくことに加えて、鳥獣の市街地等への出没対策や外来種による生態系等への被害防止なども含め、野生生物の重要な生息・生育環境としても機能している二次的自然環境を適切に維持管理していく。また、鳥獣による農作物被害は、営農意欲の減退をもたらす耕作放棄や離農の要因となることから、デジタル技術を活用した鳥獣被害対策とジビエ利活用の取組の拡大を図る。さらに、森林空間を健康・観光・教育など様々な分野で活用する森林サービス産業等の育成によって山村価値の創造を図ることが重要である。

さらに、里地里山や森林施業地、沿岸の干潟等において、持続的な農林水産業を通じて生物多様性保全に貢献する取組を推進するとともに、適切なものについては OECM の設定・管理及び生態系ネットワークの形成を推進する。

ウ 自然維持地域

高い価値を有する原生的な自然地域や野生生物の重要な生息・生育地及び優れた自然の風景地など、自然環境の適切な保全・再生を図るとともに、外来種や鳥獣による生態系への被害の防止や自然環境データの整備等の対策を総合的に進める。

とりわけ、30by30 目標の達成に向けて、国立公園等の保護地域の拡張と管理の質の向上、OECM の設定・管理により広域的な生態系のネットワーク化を促進する。

都市、農山漁村、自然維持地域の相互貢献、連携の観点からは、グリーンインフラや Eco-DRR など自然環境の有する多様な機能の活用により複合的な地域課題の解決を図るほか、自然の特性を踏まえつつ自然体験・学習等の自然とのふれあいの場としての適切な利用、国立公園の魅力向上などによる保護と利用の好循環を図るなど、都市や農山漁村との適切な関係の構築を通じて、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用を進める。

(3) 利用区分別の国土利用の基本方向

利用区分別の国土利用の基本方向は以下のとおりとする。なお、各利用区分を個別に捉えるだけでなく、相互の有機的な関連性に十分留意し、地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理が実現できるよう調整を図ることが必要である。

ア 農地

農地は宅地への転用や荒廃農地の発生等により減少傾向にあるが、国民生活を支える食料等の生産基盤であることから、耕地利用率や農地の集積率等の向上により更なる食料の安全保障の強化を図りつつ、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保する。また、不断の良好な管理を通じて国土保全や生物多様性保全等の農業・農村の有する多面的機能の適切な維持・発揮を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、農地の大区画化や水田の畑地化・汎用化等の基盤整備や

農地中間管理機構を活用した農地の集積・集約化を推進するとともに、担い手の負担軽減のため水路等の保全管理といった地域の共同活動を支援する。また、農業上の利用が行われる区域や保全等を進める区域について、地域の農地の利用・保全等を計画的に進め、農地の適切な利用を確保する。

中山間地域等の条件不利地域における荒廃農地の発生防止など、農地の確保と適正利用の強化を図るとともに、荒廃農地発生等の要因となる鳥獣による農作物被害への対策を進める。また、農業と他分野の連携による取組等を通じ、複数の地域で支え合い、地域資源の維持や集落機能を補完する体制の構築を図る。市街化区域内農地については、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図る。

さらに、デジタルや新技術活用の観点からは、スマート農業の加速化による生産性の向上を図るとともに、食料・農業の生産力向上と持続性の両立をイノベーションで実現し、持続可能な食料システムを構築する。

農地への再エネの導入に当たっては、食料安全保障の観点からも、国内の農業生産の基盤である優良農地の確保や農村地域の活力の向上に特に配慮する。

イ 森林

森林については、2050年カーボンニュートラルや生物多様性保全への対応、国内外の木材の需給動向等を踏まえ、国土の保全、水源かん養、地球温暖化の防止、木材生産、生物多様性の保全等の多面的機能を有し重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。その際、森林境界の明確化、施業や経営の委託等を含め、森林経営管理制度等に基づき、森林の経営管理の集積・集約化を進めるとともに、急な傾斜地等の立地条件が悪い森林等においては、公的な関与による整備及び保全を推進する。さらに、企業など多様な主体による整備及び保全についても促進する。

また、戦後に植林した森林が本格的な利用期を迎えていることから、この機会を捉え、将来にわたり森林がその多面的機能を発揮できるよう、森林資源の循環利用の確立を図ることとし、主伐後の再造林を推進するとともに、花粉症対策として、スギ花粉等の発生の少ない多様で健全な森林への転換を図る。さらに都市等において新たな木材需要（非住宅・中高層建築物、木質バイオマス、改質リグニン等の新素材としての活用など）を創出することなどにより国産材の利用を促進する。その際、多様な主体の連携によって、地域一体の林業活動において、デジタル技術をフル活用する拠点の創出を通じて林業の生産性向上等を図る。

都市及びその周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、農山漁村集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え多様な国民的要請に配慮しつつ、適正な利用を図る。特にカーボンニュートラルの実現に向けた都市部のCO₂排出削減等へ貢献していくため、森林資源の循環利用を進めるとともに、森林経営への資金循環が期待される森林由来J-クレジットを活用したカーボン・オフセットの推進を図る。さらに、原生的な森林生態系や希少な野生生物が生息・生育する森林等については、その適正な保全を図る。

なお、近年増加している太陽光発電設備の設置に係る開発については、許可基準の適正な運用を通じ、森林の公益的機能を確保する。

ウ 原野等

原野等のうち、湿原、草原など野生生物の生息・生育地等貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系及び景観の維持等の観点から保全を基本とし、劣化している場合は再生を図る。その他の原野及び採草放牧地については、地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図る。

エ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、地域における安全性向上のための河川等の整備と適切な管理、より安定した水供給のための水資源開発、水力電源開発、農業水利施設の整備等に要する用地の確保を図るとともに、予防保全も含めた施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。また、自然環境が有する多様な機能を活かしたグリーンインフラやEco-DRRの取組を推進するため、河川の整備に当たっては、河川の土砂供給や栄養塩類の循環、水質汚濁負荷など、流域の特性に応じた健全な水循環の維持又は回復を図る。さらに、自然環境の保全・再生や生態系ネットワークの形成を促進することにより、生物の生息・生育・繁殖環境やまちづくりと連携した地域経済の活性化に資する良好な水辺空間の保全・創出を図る。また、都市における貴重なオープンスペース及び熱環境改善等多様な機能の維持・向上を図る。

オ 道路

道路のうち、一般道路については、地域間の対流を促進するとともに、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、国土の有効利用及び安全・安心な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図る。また、予防保全によるメンテナンスへの早期移行を目指すとともに、施設の適切な維持管理・更新等を通じた既存用地の持続的な利用を図る。

整備に当たっては、道路の安全性、快適性や防災機能の向上に配慮するとともに、希少な動植物の保全や自然環境への影響を少なくするための工法を採用するなど環境の保全にも十分配慮することとし、特に市街地においては、道路緑化の推進等により、良好な沿道環境の保全・創造に努める。

農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、老朽化した施設の再編・強靱化等の取組を通じて既存用地の持続的な利用を図る。農道及び林道の整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮する。

カ 住宅地

住宅地については、人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺的生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成する。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導し、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限する。

住宅地の整備に際しては、世帯数が計画期間中に減少に転じると見込まれるため、土地利用の高度化、低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を推進し、農地や森林等からの転換は抑制しつつ、必要な用地を確保する。

また、太陽光発電設備の設置による再エネの導入拡大に当たっては、周辺の土地利用状況や自

然環境、景観、防災等に特に配慮する。

キ 工業用地

工業用地については、グローバル化や情報化の進展等に伴う工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、環境の保全等に配慮しつつ、国内における企業立地促進の方針等を踏まえた必要な用地の確保を図る。

また、工場移転や業種転換等に伴って生ずる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備等のため、有効利用を図る。さらに、工場内の緑地、水域やビオトープ等が希少な植物や水生生物等の生育・生息環境となっている場合もあるため、その保全に配慮するとともに、企業等による自主的な取組を促進させる仕組みを検討する。

ク その他の宅地

その他の宅地については、市街地の再開発等による土地利用の高度化、都市の集約化に向けた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮しつつ、事務所・店舗用地について、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図る。また、大規模集客施設の立地については、都市構造への広域的影響や地域の景観との調和等を踏まえ、郊外への無秩序な拡大を抑制しつつ、地域の判断を反映した適正な立地を確保する。公共施設については、建替え等の機会を捉え、地域の災害リスクに十分配慮しつつ、中心部等での立地を促進させることにより、災害時の機能を確保するとともに、より安全な地域への市街地の集約化を促進させる。なお、公共施設への太陽光発電設備の設置による再エネの導入拡大を図る際には、地域との共生に配慮しつつ、新築における太陽光発電設備を最大限設置する。

ケ その他（公用・公共用施設の用地、低未利用土地等）

以上のほか、文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設及び厚生福祉施設等の公用・公共用施設の用地については、太陽光発電設備の設置による再エネの導入拡大を図る際には、国民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、地域との共生や環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図る。また、施設の整備に当たっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空き店舗等の活用やまちなか立地に配慮する。

低未利用土地のうち、工場跡地など、都市の低未利用土地は、居住用地や事業用地等として適切に再利用を図るほか、公共用施設用地や避難地等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図る。

荒廃農地は、再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農地としての活用を積極的に図る。一方で、様々な政策努力を払ってもなお再生困難な荒廃農地については、それぞれの地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用や、工業用地としての利用、自然環境の再生など、農地以外への転換を推進する。

また、ゴルフ場やスキー場等の比較的大規模な跡地は、森林への転換を進めるほか、周辺の自然環境や景観等への影響や災害リスク、地形等へ配慮しつつ、有効利用を図る。その際、近隣地

域住民の生活環境と調和するよう、用途や撤退時の対応 等を含め地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

コ 沿岸域

沿岸域については、漁業、海上交通、レクリエーション等各種利用への多様な期待があることから、自然的・地域的特性及び経済的・社会的動向を踏まえ、海域と陸域との一体性に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的利用を図る。この場合、環境の保全と国民に開放された親水空間としての適正な利用や津波・高潮等の災害リスクに配慮する。

また、沿岸域は、陸域と海域の相互作用により特有の生態系を有しており、CO2 吸収源としても期待される藻場等のブルーカーボン生態系など、沿岸域の有する 生物多様性の確保を図るとともに良好な景観を保全・再生・創出する。あわせて漂着ごみ対策、汚濁負荷対策を図り、また漂流・海底ごみ対策の推進を図るよう努めるとともに、国土の保全と安全性の向上に資するため、海岸の保全を進める。

2. 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

(1) 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 計画の基準年次は令和 2 年とし、目標年次は、令和 15 年とする。

イ 国土の利用に関して基礎的な前提となる人口と一般世帯数については、令和 15 年において、それぞれおよそ 1 億 1,800 万人、およそ 5,300 万世帯と想定する。

ウ 国土の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分とする。

エ 国土の利用区分ごとの規模の目標については、将来人口や各種計画等を前提とし、利用区分別の現況と変化についての調査に基づき、利用区分別に必要な土地 面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとする。

オ 国土の利用の基本構想に基づく令和 15 年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。これらの数値については、今後の経済社会の不確定さ等にかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

表 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：万ha, %)

	令和2年	令和15年	構成比	
			2年	15年
農地	437	414 ^{※1}	11.6	11.0
森林	2,503	2,510	66.2	66.4
原野等	31	31	0.8	0.8
水面・河川・水路	135	135	3.6	3.6
道路	142	147	3.7	3.9
宅地	197	198	5.2	5.2
住宅地	120	119	3.2	3.2
工業用地	16	17	0.4	0.5
その他の宅地	61	61	1.6	1.6
その他	334	344	8.8	9.1
合計	3,780	3,780	100.0	100.0

注(1) 令和2年の地目別区分は、国土交通省調べによる。

(2) 道路は、一般道路並びに農道及び林道である。

(2) 地域別の概要

ア 地域別の利用区分ごとの規模の目標を定めるに当たっては、土地、水、自然等の国土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ、必要な基礎条件を整備し、国土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければならない。

イ 地域の区分は、三大都市圏（埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫及び奈良の11都府県をいう。）及び地方圏（三大都市圏以外の36道県をいう。）とする。

(注) 地域の区分については、三大都市圏は、東京都区部、名古屋市及び大阪市・京都市・神戸市を中心とする圏域の広がりとの関連で捉えることのできる土地利用の動向等を考慮して、都道府県を単位として区分した。地方圏は、それ以外の道県とした。

ウ 計画の目標年次、基準年次、国土の利用区分及び利用区分ごとの規模の目標を定める方法は、(1)に準ずるものとする。令和15年における三大都市圏の人口はおよそ6,300万人程度、地方圏の人口はおよそ5,400万人程度を前提とする。

エ 令和15年における国土の利用区分ごとの規模の目標の地域別の概要は、次のとおりである。

(ア) 農地については、効率的な利用と生産性の向上に努めることにより、国内の農業生産力の維持強化を図ることとし、三大都市圏においては52万ha程度、地方圏においては362万ha程度とな

る。

- (イ) 森林については、適切な整備及び保全を図ることとし、三大都市圏においては 314 万 ha 程度、地方圏においては 2,196 万 ha 程度となる。
- (ウ) 原野等については、地方圏において 30 万 ha 程度となる。
- (エ) 水面・河川・水路については、三大都市圏において 19 万 ha 程度、地方圏において 116 万 ha 程度となる。
- (オ) 道路については、三大都市圏において 30 万 ha 程度、地方圏において 117 万 ha 程度となる。
- (カ) 宅地のうち、住宅地は、我が国の世帯数の伸びが計画期間中に減少に転じることなどを想定し、三大都市圏において 41 万 ha 程度、地方圏において 79 万 ha 程度となる。これを踏まえつつ、都市機能や居住の集約化や既存住宅流通の活性化、空き家の利活用等の施策展開等に引き続き取り組む。工業用地については、三大都市圏において 6 万 ha 程度、地方圏において 11 万 ha 程度となる。その他の宅地については、三大都市圏において 18 万 ha 程度、地方圏において 43 万 ha 程度となる。
- (キ) その他については、三大都市圏において 56 万 ha 程度、地方圏において 288 万 ha 程度となる。
- (ク) 上記利用区分別の規模の目標については、ウで前提とした両圏別の人口に関して、なお変動があることも予想されるので、流動的な要素があることに留意しておく必要がある。

3. 2. に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

国土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要がある。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、国等は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施する。

なお、本計画は、国、地方公共団体等の公的主体に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者等の多様な主体の活動により実現される。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参加と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものである。

(1) 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用並びに、本計画、国土利用計画都道府県計画、市町村計画など、土地利用に関する計画による土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と国土資源の適切な管理を図る。特に、土地利用基本計画においては、都道府県は地域が主体となった土地利用を推進するため基礎自治体である市町村の意向を十分に踏まえるとともに、土地利用の影響の広域性を踏まえた地方公共団体など、関係機関相互間の適切な調整を図ることにより、土地利用の総合調整を積極的に行う。

これらの取組を支援するため、国は地域の土地利用のあり方の検討に資する基礎的情報等を提供するとともに、地方公共団体に対する人的支援や研修等の充実を図る。特に、市町村計画と市町村管理構想の一体的策定など計画の実効性を高める取組を進める市町村に対して、国や都道府県による支援の充実を図る。

(2) 土地の有効利用・転換の適正化

ア 市街地における所有者不明土地等の低未利用土地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効

利用を図る。特に、空き家等については、立地や管理状況の良好な空き家については、多様な利活用を推進する一方、所有者等による適切な管理の促進、空き家の発生抑制、除却等を推進する。また、所有者不明土地については、その発生予防と利用の円滑化を促進するとともに、周辺の地域における災害等の発生防止に向けた管理の適正化を進める。

イ 道路については、公共・公益施設の共同溝への収容や無電柱化、既存道路空間の再配分等により、道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等の推進による、良好な道路景観の形成を図る。

ウ 工業用地については、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、質の高い低コストの工業用地の整備を計画的に進める。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図る。また、既存の工業団地のうち未分譲のものや工場跡地等の有効利用を促進する。

エ 土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。特に、人口減少下にも関わらず農地や森林等から宅地等への転換が依然として続いている一方、都市の低未利用土地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用等を通じて、農地や森林等からの転換を抑制する。また、水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラや Eco-DRR として都市部の緑地を保全・活用するなど、安全・安心の観点から、農地や森林等の有効利用を促進する。

オ 大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、国土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図る。また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、市町村の基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

カ 農地等と宅地等が無秩序に混在する地域又は混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図る。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域において、土地利用関連制度の的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図る。

キ 地方創生の観点から、交通利便性の向上等の地域産業の立地適性の状況変化等を踏まえた、地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換など、関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを通じて、地域の合意形成に基づき、積極的な土地利用の最適化を推進する。

(3) 国土の保全と安全性の確保

ア 国土の保全と安全性の確保のため、自然災害への対応として、流域内の土地利用との調和、生態系の有する多様な機能の活用等にも配慮した治水施設や砂防 関係施設等の整備を通じ、より安全な国土利用への誘導を図るとともに、国土保全施設の整備と維持管理を推進する。また、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、土地本来の災害リスクや地域の状況等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への立地による誘導や、関係法令に基づいた土地利用制限を行う規制区域の指定を促進する。加えて、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進する。さらに、渇水等に備えるためにも、水の効率的な利用と有効利用、水インフラ（河川管理施設、水力発電施設、農業水利施設、工業用水道施設、水道施設、下水道施設等）の適切かつ戦略的な維持管理・更新や安定した水資源の確保のための総合的な対策を推進する。

イ 国土保全と安全性の確保に向け、森林の有する多面的機能の維持・向上を適切に図るため、適切な保育、間伐等の森林整備を推進するとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、保安林の適切な配備及び保全管理を行う。

ウ 中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク及び上下水道等の多重性・代替性の確保を図る。また、日本海側と太平洋側との連携を進めることなどにより、国土レベルでの多重性・代替性を確保する。

エ 都市における安全性を高めるため、市街地等において、地下空間に対する河川や内水の氾濫防止対策、津波による甚大な被害が想定される地域における拠点市街地等の整備、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化、及び道路における無電柱化等の防災・減災対策を推進する。

(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

ア 高い価値を有する原生的な自然については、公有地化や厳格な行為規制や保全活動等により厳正な保全を図る。野生生物の生息・生育、自然景観、希少性等の観点からみて優れている自然については、行為規制や保全活動等により適正な保全を図る。二次的自然については、適切な農林水産業、民間・NPO 等による保全活動の促進や生物多様性の保全が図られている区域の認定等を通じて自然環境の維持・形成を図る。自然が劣化・減少した地域については、自然の再生・創出により質的向上や量的確保を図る。

イ 国土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることも踏まえ、原生的な自然環境だけでなく、農地、荒廃農地等においても希少種等の野生生物に配慮した土地利用を推進するとともに、工場緑地等において企業等により生物多様性の保全が図られている区域の認定等の運用・改善を検討する。

- ウ 森・里・まち・川・海をつなぐを確保した広域的な生態系ネットワークの形成のため、流域レベルや地域レベルなど空間的なまとまりやつながりに着目した生態系の保全・再生を進める。また、生物多様性に関する新たな知見やフィールド検証等を踏まえて、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用する。これらを含めた全国、広域圏、都道府県、市町村など様々な空間レベルにおける生態系ネットワークの形成に関する計画を段階的・有機的に形づくることにより、広域的な生態系ネットワークの形成へつなげる。
- エ 自然環境及び生物多様性に関しては、気候変動による影響を念頭に保全を進めるため、生態系や種の分布等の変化の状況をよりの確に把握するためのモニタリングや、国民の生命や生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスへの影響を把握するための調査・研究を推進する。
- オ 水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラや Eco-DRR として都市部の緑地を活用するなど、広域的な生態系ネットワークの形成に貢献する自然生態系を積極的に活用した防災・減災対策を推進する。
- カ 国立公園等の優れた自然の風景地や地域固有の自然生態系、自然に根ざした地域の文化は、観光資源として極めて高い価値を有している。このため、国立公園等における上質なツーリズムにより国内外の誘客を促進し地域活性化を図ることで、自然環境の保全へ再投資される保護と利用の好循環を実現する。とりわけ、自然資源を活かしたエコツーリズムの推進に加え、環境に配慮して生産された産品、地域の自然により育まれた伝統、文化等の活用により、観光をはじめとした地域価値の向上を図る。
- キ 鳥獣による被害防止のため、鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進する。また、侵略的外来種の定着、拡大を防ぐため、防除等の戦略の検討を進めつつ、完全排除を基本として、防除手法等の開発やその他防除に必要な調査研究を行う。
- ク 地域におけるカーボンニュートラルの実現のため、地域共生型の太陽光・バイオマス等の再エネの面的導入、都市における緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図る。また、地域のくらし、まちづくり、交通、インフラ、農林水産業におけるグリーン化の取組や、森林資源の循環利用に向けた取組を進める。
- ケ 国民の健康の保護及び生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等に対して引き続き対策を行う。住宅地周辺においては、工場・事業所等からの騒音、悪臭等による国民の生活環境への影響に配慮した計画及び操業とすることを推進する。特に、閉鎖性水域に流入する流域において、水質保全に資するよう、生活排水や工場・事業場排水等の点源負荷及び市街地、農地等からの面源負荷の削減対策や適切な栄養塩類濃度を維持する管理など、総合的な水質改善対策を推進し、健全な水循環の維持又は回復を図る。
- コ 循環型社会の形成に向け、廃棄物等の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を一層進めるなど、持続可能な資源利用を推進する。また、発生した廃棄物の適正な

処理を行うための広域的・総合的なシステムを形成するため、環境の保全に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。さらに、廃棄物の不法投棄等の不適正処理の防止と適切かつ迅速な原状回復に努める。

サ 海岸の保全を図るため、海岸侵食対策や下流への土砂供給など山地から海岸までの一貫した総合的な土砂管理の取組の推進等を通じて、土砂の移動等により形成される美しい山河や白砂青松の海岸の保全・再生を図る。土砂採取に当たっては、環境・景観保全や経済社会活動等に配慮しつつ適切に行う。

シ 美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図る。また、歴史的風土の保存を図るため開発行為等の規制を行う。

(5) 持続可能な国土管理

ア 都市の集約化に向け、地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導等を推進する。また、高齢者等の移住手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、地域の関係者の連携・協働を通じて、利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークを構築する。さらに、郊外住宅地や周辺集落を含む日常生活を営む身近なエリアにも、必要な機能が確保された地域生活拠点の形成を推進する。

イ 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに国土保全等の多面的機能を適切に発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて農地の大区画化や水田の畑地化・汎用化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構を活用した農地の集積・集約化を推進する。また、担い手の負担軽減のため水路等の保全管理といった地域の共同活動を支援する。利用度の低い農地については、農地のリース方式による企業の農業参入や、不作付地の解消、裏作付の積極的拡大等、有効利用を図るために必要な措置を講ずる。さらに、農業の雇用創出、所得向上を図るため、農業、畜産、林業を含めた複合経営のほか、6次産業化、農泊、ジビエ活用、農福連携等の多様な地域資源を他分野と組み合わせて活用する「農山漁村発イノベーション」の取組を推進する。

ウ 森林の有する多面的機能の持続的かつ適切な発揮のため、鳥獣被害対策、路網整備、森林境界の明確化等も進めながら、林業に適している人工林においては、再造林、間伐等の森林整備を推進するとともに、その他の森林については、自然条件等に応じて針広混交林化等を図る等、森林資源の適正な利用・管理を進める。

エ 健全な水循環の維持又は回復のため、関係者の連携による流域の総合的かつ一体的な管理、貯留・かん養機能の維持及び向上、安定した水供給・排水の確保、持続可能な地下水の保全と利用の促進、地球温暖化等の気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進める。

(6) 多様な主体による国土利用・管理の推進

- ア 人口減少下における地域課題の解決に向けて、目指すべき将来像を見据えた上で、優先的に維持したい農地をはじめとする土地を明確化し、粗放的な管理や最小限の管理の導入などの管理方法の転換等を図る国土の管理構想に基づく市町村管理構想や、地域住民の発意と合意形成を基礎とする地域管理構想の取組を全国で推進する。
- イ 国土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理、国や都道府県、市町村による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO、行政、他地域の住民など多様な主体が、森林づくり活動、河川・湖沼環境の保全活動、農地の保全管理活動等に参画するほか、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等、様々な方法により国土の適切な管理に参画する「国土の国民的経営」の取組を推進する。

(7) 国土に関する調査の推進

国土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土情報整備調査、国土調査、法人土地・建物基本調査及び自然環境保全基礎調査等国土に関する基礎的な調査を推進するとともに、その総合的な利用を図る。特に、地籍整備の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発・国土基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要な取組である。地籍調査の主な実施主体である市町村は、第7次国土調査事業十箇年計画で示された目標事業量に基づく毎年度の事業計画に従って地籍調査を行っており、国は、市町村への財政支援等を通じ、地籍調査の計画的な実施を促進する。これに加えて、南海トラフ地震等の被災想定地域における地籍整備を重点的に実施するほか、山村では世代交代の際に境界情報が十分に継承されないことなどを背景に境界確認に必要な情報が喪失しつつあるため、山村における地籍整備の効率的な実施等に取り組む。また、希少種をはじめとする生物の分布情報は、健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理の促進において重要な情報であるため、様々な主体による調査結果を集約することなどにより、分布情報等の整備を図る。さらに、国民による国土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図る。

(8) 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たっては、各種の指標等を活用し、国土利用・管理をとりまく状況や変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じる。

おわりに

本計画では、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」の3つの基本方針と、それらに共通する「国土利用・管理DX」、「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」の2つの基本方針を示しているが、これらを実現するために必要な土地利用の転換には数十年単位の期間を要する場合も多い。したがって、計画期間を超えた長期的な見通しの上に地域の合意形成を進めるなど、長期の視点から取り組んでいくことが求められる。

はじめに

今日、本県を取り巻く状況は、社会のあらゆる分野でグローバル化が急速に進み、人、物、情報などの国境を越えた交流がますます活発化する中、精神的な豊かさや生活の質を重視する「成熟社会」、少子化等の伴う「超高齢社会」と呼ばれる時代を迎え、大きな変化が訪れています。

また、地球温暖化の進行やそれに伴う自然災害の増加などが世界規模で問題となる中、循環と共生を重視した県土利用にあわせ、安全で暮らしやすい県土利用への要請がますます高まっています。

一方、バブル経済崩壊後、下落し続けてきた国内の地価は、大都市圏では上昇へと転ずる動きが見られるようになったものの、県内では、一部地域を除き依然として下落傾向が続いており、土地需要が低迷する中、農業地域における耕作放棄地の増加、中心市街地の空洞化等、様々な土地問題が発生し、人口減少と相まって県土の管理水準の低下などが懸念されます。

この計画は、こうした時代の潮流や変化に対応するとともに、将来を展望する中、国土利用計画法第七条の規定に基づき、山梨県の区域における国土（以下「県土」という。）の利用に関し必要な事項を定めるものです。

また、この計画は、国が定める国土の利用に関する計画（以下「全国計画」という。）を基本として策定するものであり、市町村が定める国土の利用に関する計画（以下「市町村計画」という。）及び山梨県土地利用基本計画等県土利用に関する諸計画の基本となるものです。

第1 県土の利用に関する基本構想

1 県土の基本方針

（1）県土の特性

山梨県は、日本列島のほぼ中央に位置し、県土面積は 4,465 k m²を有し、その約 8 割を森林が占めています。

地勢は、北東部には秩父山塊、西部に 3,000m 級の山々からなる赤石山脈（南アルプス）、南部には日本一の高峰 富士山（3,776m）、そして北部には八ヶ岳、茅ヶ岳が広い裾野をひいています。

こうした山々や日本三大急流の一つである富士川、富士山の裾野に広がる富士五湖などの優れた自然環境が、四季折々に変化に富んだ景観を醸し出しています。

また、県土の約 8 割を占める森林は、水源県として豊かで清らかな水を育み、県民のみならず、下流域の住民生活や産業に豊富な水資源をもたらしています。

本県は、首都圏に位置しながら美しい自然や豊かな水に恵まれていることから、移住先や二地域居住の候補地として高い人気を誇っていますが、整備が進む中部横断自動車道や開業が予定されているリニア中央新幹線により、東京圏をはじめ、中京圏・関西圏などとの人やモノなどの流れが一層活発になることが期待されています。

（2）県土利用をめぐる基本的条件の変化

今後の県土の利用を計画するに当たっては、県土利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要があります。

ア 本格的な人口減少社会の到来

本県の総人口は平成 12 年の約 89 万人をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成 38 年には、約 77 万人になり、山梨県まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく人口減少に歯止めをかける施策を講じた場合であっても約 81 万人になると見込まれ、年齢構成では、年少人口と生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加すると予測されています。

今後の土地需要は、観光地や基盤整備が進む地域においては、増加が見込まれるものの、人口減少・高齢化の進展により全体としては減少していくことが想定され、その結果、県土の管理水準の低下や非効率的な土地利用の増加等が懸念されます。

また、中山間地域では、不在村化や高齢化の進行等により、手入れの不十分な森林や荒廃農地が増加し、円滑な土地利用に支障をきたすことも懸念されています。

このため、今後の県土利用においては、本格的な人口減少社会における県土の適切な利用と管理のあり方を構築していくことが重要となります。

イ 自然環境の変化

人口減少・高齢化による土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては、自然環境の悪化や、野生鳥獣被害の深刻化、侵略的外来種の定着・拡大等に加え、自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の継承が困難になることが懸念されています。

また、地球温暖化による気候変動により、今後、更なる自然環境の悪化や自然生態系の喪失が懸念されます。

このような自然環境の悪化や生物多様性の喪失が、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化を通じて、食料の安定供給や水源かん養、県土保全などの暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に及ぼす影響が懸念されます。

ウ 自然災害への対応

本県は、今後、南海トラフ地震や首都直下地震、活断層による地震、富士山火山噴火、豪雨・豪雪等が想定されることから、大規模自然災害への対応が求められています。

また、平成 23 年の東日本大震災や平成 26 年の山梨県における豪雪災害、平成 28 年 4 月の熊本地震により、大規模自然災害への備えの重要性が認識され、県土利用における安全・安心に対する県民意識が高まっています。

(3) 本計画が取り組むべき課題

県土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、本計画においては、次の課題に取り組んでいくこととします。

ア 人口減少社会に対応した県土管理

本県の総人口は平成 12 年にピークを迎えた後に減少を始め、今後少なくとも数十年にわたり人口減少が継続すると見込まれています。また、若年人口や生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加が進むとともに、人口の地域的な偏在も進展しています。

人口動態の変化は、県土の利用にも大きな影響を与えます。既に人口減少等が進展している地域では、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化が進行するとともに、低・

未利用地や空き家等が増加しており、土地利用の効率の低下が懸念されます。また、農山村では、農地の転用に加え、高齢の農業就業者の離農等による農地の荒廃により、農地面積が減少するとともに、農地の管理水準の低下も懸念されています。農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化のため、担い手への農地集積・集約化を進めていくことも課題です。林業・木材産業においては、長期にわたって木材価格が下落するなど厳しい状況にあり、一部に必要な施業が行われない森林もみられます。

県土管理水準の低下や都市化の進展などの県土利用の変化は、水源かん養機能の低下や雨水の地下浸透量の減少等を通じて、水の循環にも大きな影響を与えます。また、高齢化が著しい山村で地籍整備が特に遅れているなど、土地境界が不明確な状況では、土地の有効利用の妨げとなり得ます。さらに、都市へ人口移動が進む中で、今後も所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定され、円滑な土地利用に支障をきたすおそれがあります。

このような問題は、既にその多くが顕在化していますが、対策を怠れば、今後、ますます状況が悪化するおそれがあります。このため、本格的な人口減少社会においては、県土の適切な利用と管理を通じて県土を荒廃させない取り組みを進めていくことが重要な課題となります。

また、人口減少、高齢化と経済のグローバル化が共に進行していく中で、県民が豊かさを実感できる県土づくりを目指す観点から、生活や生産水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用・高度利用を一層、推進していくことも必要です。

さらに、リニア中央新幹線の開業は、本県と東京圏、中京圏、更には関西圏との時間距離を大幅に短縮させ、沿線地域において都市機能の立地の可能性を高めるとともにライフスタイルの変化など、様々な波及効果を生み、暮らしの質の向上や経済活性化が期待されます。

このため、リニア中央新幹線がもたらす効果を県内全域に波及させ、県土の発展や地域振興につなげる取り組みを、県土利用においても進める必要があります。

イ 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用

人口減少は、開発圧力の減少等を通じて空間的余裕を生み出す面もあるため、この機会をとらえ、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、持続可能で豊かな暮らしを実現する県土利用を進めていく視点が重要です。この観点から、過去の開発や土地の改変により失われた良好な自然環境や生物の多様性を再生していくことが大きな課題となります。

特に、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等となる可能性があります。このような土地については、自然の生態系に戻す努力が必要です。加えて、今後、土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、一部の侵略的外来種の定着・拡大、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念されます。

また、気候変動は、県土の自然環境に影響を及ぼし、更なる自然環境の悪化や生物多様性の損失が懸念されることから、気候変動による将来的な影響も考慮して、これに適応し、

自然環境と調和した持続可能な経済社会システムを構築していくことが必要です。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給、水源のかん養や県土保全など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼします。このため、食料やエネルギー資源の多くを海外に依存する現状において、生態系を保全し、人と自然が共生してきた里地里山等を持続的に活用していくことは、バイオマス等の再生可能エネルギーの地域レベルでの安定確保や健全な水循環の維持又は回復等を通じて地域の持続的で豊かな暮らしを実現する観点からも重要です。また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めることが重要です。

さらに、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山村の集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域を創生する観点からも重要です。

ウ 災害に強い県土の構築

平成 23 年に発生した東日本大震災では、不測の事態に対する社会経済システムの脆さが明らかとなり、今後想定される南海トラフ地震や首都直下地震等の大規模自然災害への備えが重要な課題として認知されました。

また、雨の降り方は局地化・集中化・激甚化しており、さらに今後、地球温暖化に伴う気候変動により、極端な降水がより強く、より頻繁となる可能性が非常に高いと予測されています。このため、水害、土砂災害が頻発化・激甚化することが懸念されます。一方、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念されます。

さらには、近年頻発している火山災害により、本県においても、火山災害の危険性と対策の必要性も改めて認識されました。

このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する県土利用への転換を進めて行くことが必要となっています。

また、都市においては、地震時等に著しく危険な住宅密集地への対応も重要な課題となっています。農山村においても、県土管理水準の低下に伴う県土保全機能の低下が懸念されています。

安全・安心は、すべての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、県土利用においても、災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、すみやかに復旧・復興できる県土の構築に向け、近年の大規模自然災害の発生状況も踏まえた県土強靱化の取り組みを進めていくことが必要です。

(4) 県土利用の基本方針

(3) で示した課題に取り組むため、本計画は、「土地の特性に応じた適切な県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の3つを基本方針とし、県土の安全性を高め持続可能で豊かな県土を形成する県土利

用を目指します。

また、人口減少社会において、このような県土利用を実現するための方策についても、その考え方を示します。

ア 土地の特性に応じた適切な県土利用

土地の特性に応じた適切な県土利用については、人口減少下においても増加している都市的土地利用において、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への市街地の拡大を抑制します。集約化する中心部では、低・未利用地や空き家を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図ります。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進めます。また、ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する取り組みを進めます。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、県土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図ります。また、県土の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。

水循環については、都市的土地利用と農林業的土地利用、自然的土地利用を通じた、都市における雨水の貯留・かん養の推進や農地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図ります。

大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮します。

なお、森林、原野等、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれますが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要です。

さらに、土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が難しい場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討することも必要です。

イ 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用については、将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ、自然環境の保全・再生を進め、森、里、川の連環による生態系ネットワークの形成を図り、県民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進します。なお、その際には、県土を形づくり、県民生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスの保全と持

続可能な利用を基本とします。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある県土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用したグリーンインフラなどの取り組みを推進します。また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承します。さらに、自然公園などの自然資源や、農山村における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中で育まれた伝統や文化等を活かした観光や産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や農山村など、様々な地域間相互の対流を促進するとともに、移住や「二地域居住」など都市から地方への人の流れの拡大を図ります。

これらに加え、美しい農山村、集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進めます。あわせて、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から健全な水循環を維持し、又は回復するための取り組みを進めます。

その際、県土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることを踏まえつつ、外来種対策、野生鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生物多様性に関する取り組みを社会に浸透させ、自然環境を保全・再生・活用する県土利用を進めます。

ウ 安全・安心を実現する県土利用

安全・安心を実現する県土利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用を適切に制限することが必要です。その際、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配慮します。同時に、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取り組みを進めることも重要です。

また、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保します。その他、被害拡大の防止、仮置場などの復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、農地の保全管理、森林やその他の生態系の持つ県土保全機能の向上など、地域レベルから県土レベルまでのそれぞれの段階における取り組みを通じて県土利用の面からも県土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな県土を構築します。

エ 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

このような取り組みを進めるに当たっては、今後、人口減少や財政制約が継続する中で、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、管理することは困難になることを想定しておく必要があります。特に、人為的に管理された土地は、放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性もあることから、県土を荒廃させない取り組みを進めていく

ことが一層重要となります。

県土の適切な管理は、県土保全、生物多様性の保全、健全な水循環の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮します。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、県土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、県土の適切な管理を行っていくことが必要です。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用や、過去に損なわれた湿地などの自然環境の再生、希少野生生物の生息地等としての活用など新たな用途を見いだすことで県土を荒廃させず、むしろ県民にとってプラスに働くような最適な県土利用を選択するよう努めます。

オ 多様な主体による県土管理

これらの取り組みは、各種計画が示す方針とともに、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上で実現されます。このため、地域住民や市町村など、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取り組みを促進することが重要です。

特に、県土管理については、このような地域による取り組みを基本としつつ、県土の多面的な価値に応じた公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源など良好な県土の恵みを楽しむ都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進めます。急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、県民一人ひとりが県土に関心を持ち、その管理の一端を担う県民の参加による県土管理（県土の県民的経営）を進めていくことが、一層、重要となります。

2 地域類型別の県土利用の基本方向

県土の利用に当たっては、各土地利用を個別にとらえるだけでなく、複数の用途が複合する土地利用を地域類型としてとらえた土地利用の検討が重要であることから、代表的な地域類型として、都市、農山村及び自然維持地域の県土利用の基本方向を以下のとおりとします。なお、地域類型別の県土利用に当たっては、相互の関係性にかんがみ、相互の機能分担や対流といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮することが重要です。

(1) 都市

都市やその郊外等においては、人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、むしろこの機会をとらえて環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市の形成を目指すことが重要です。このため、地域の状況等も踏まえつつ、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、郊外に拡大してきた市街地についても、集約するよう誘導していきます。その際、低・未利用地や空き家等の有効利用などにより土地利用の効率化を図ります。特に、空き家については、一層の有効利用を図る必要があります。

また、地域の合意を踏まえ、災害リスクの高い地域への都市化の抑制や既に主要な都市機能が災害リスクの高い場所に立地している場合は、耐震化等により安全性の向上を促進していくことに加え、災害時の避難場所及びオープンスペースの確保に配慮しつつ、より安全な地域に集約を図ることも重要です。集約化する地域の外側についても、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行います。これらの取り組みにより、より安全で環境負荷の低いまちづくりを進めるとともに、中心市街地の活性化など、街のにぎわいを取り戻し、高齢化にも対応した歩いて暮らせるまちづくりなど、地域住民にとってもメリットを実感できるまちづくりを実現します。

さらに、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山村の相互の機能分担や対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図ります。新たな土地需要がある場合には、既存の低・未利用地の再利用を優先させるとともに、農林業的土地利用、自然的土地利用からの転換については、県の施策等と調整の上、できる限り抑制を図ります。

都市防災については、地震等に対して延焼危険性や避難困難性の高い住宅密集地における安全性の向上の推進とともに、諸機能の分散配置やバックアップの整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通・エネルギー・ライフラインの多重性・代替性の確保等により、災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造・県土構造の形成を図ります。

また、健全な水循環の維持又は回復や資源・エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図ります。さらに、美しく良好なまちなみ景観の形成、豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図ります。

(2) 農山村

農山村は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源のかん養など都市にとっても重要な様々な機能を有します。このため、農山村が県民共有の財産であるという認識の下、地域特性を踏まえた良好な生活環境を整備するとともに、6次産業化などによる農林水産物の高付加価値化や新たな木材需要の創出等を通じた農林水産業の成長産業化等によって雇用促進や所得向上を図り、総合的に就業機会を確保すること等により、健全な地域社会を築きます。また、急激な人口減少により生活サービス機能等の維持が困難になると見込まれる中山間地域等の集落地域においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、周辺地域と公共交通などのネットワークでつないだ地域づくりを進めることが有効です。

このような取り組みとともに、健全な水循環の維持又は回復、農業の担い手への農地の集積・集約化、農地の良好な管理、野生鳥獣被害への対応、森林資源の循環利用や森林の適切な整備及び保全を進めること等により、農山村における集落を維持し、良好な県土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出します。同時に、長い歴史の中で農林業など人間の働きかけを通じて形成されてきた里地里山などの二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境を適切に維持管理するとともに、「田園回帰」の流れも踏まえつつ、都市との機能分担や移住・二地域居住などを含む共生・対流を促進します。

このような県土管理の取り組みは、農山村において地域資源と再生可能エネルギーを持続

的に利活用する仕組みを構築することにもつながり、これにより、地域経済の活性化や災害リスクの低減、さらには災害時における被災地への食料供給等にも貢献することが期待されます。

農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農村地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

(3) 自然維持地域

高い価値を有する原生的な自然地域、野生生物の重要な生息・生育地及び優れた自然の風景地など、自然環境を保全、維持すべき地域については、都市や農山村を含めた生態系ネットワークの中核的な役割を果たすことから、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、これにより気候変動への順応性の高い生態系の確保を図りつつ、自然環境が劣化している場合は再生を図ることにより、適正に保全します。その際、外来種の人為的な移入防止に努めるとともに、自然環境保全のための調査及び研究を推進します。また、適正な管理の下で、自然の特性を踏まえつつ自然体験・学習等の自然とのふれあいの場としての利用を図るなど、都市や農山村との適切な関係の構築を通じて、生物多様性に関する取り組みを社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用を進めます。

3 利用区別の県土利用の基本方向

利用区別の県土利用の基本方向は以下のとおりとします。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、相互の関連性にも十分留意する必要があります。

(1) 農地

農地は県民生活を支える食料等の生産基盤であることから、食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保を図ります。また、不断の良好な管理を通じて県土保全や自然環境保全等の農業の有する多面的機能の維持・発揮を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図ります。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、農地の大区画化等や農地中間管理機構等の活用による農地の集積・集約化を推進するとともに、担い手に集中する水路等の維持・管理を地域コミュニティで支える活動を支援します。

中山間地域などの条件不利地域では、地域ぐるみの農地等の管理に加え、他の地域の担い手が農地管理を行う「通り耕作」といった営農形態や都市と農村の共生・対流など地域間の対流の促進による管理も含め、地域の状況に応じた多様な主体による役割分担のあり方について検討します。

市街化区域内農地については、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図ります。

(2) 森林

森林については、温室効果ガス吸収源対策、生物多様性保全への対応、国内外の木材の需給動向等を踏まえ、県土の保全、水源のかん養などに重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。その際、森林経営の受委託や路網整備等により施業を集約化して一体的な森

林の整備及び保全を図るとともに、荒廃した森林等においては、公的な関与による整備及び保全を推進します。

さらに、企業など多様な主体による整備及び保全についても促進します。

また、戦後に植林した森林が本格的な利用期を迎えていることから、この機会をとらえ、将来にわたり森林がその多面的機能を発揮できるよう、県産材の利用拡大等を通じた森林資源の循環利用や、森林の整備及び保全を推進します。

都市及びその周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、農山村集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え多様な県民的要請に配慮しつつ、適正な利用を図ります。さらに、原生的な森林や希少な野生生物が生息・生育する森林等自然環境の保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図ります。

(3) 原野等

原野等のうち、湿原、草原など野生生物の生息・生育地等貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系及び景観の維持等の観点から保全を基本とし、劣化している場合は復元を図ります。その他の原野及び採草放牧地については、地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図ります。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、地域における安全性向上のための河川等の整備と適切な管理、より安定した水供給のための水資源開発、水力を活用した発電施設の整備、農業用排水施設の整備等に要する用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図ります。

また、水系は生態系ネットワークの重要な基軸となっていることを踏まえ、これらの整備に当たっては、河川の土砂供給や栄養塩類の循環、水質汚濁負荷など、流域の特性に応じた健全な水循環の維持又は回復等を通じ、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、野生生物の多様な生息・生育環境、魅力ある水辺空間、都市における貴重なオープンスペース及び熱環境改善等多様な機能の維持・向上を図ります。

(5) 道路

道路のうち、一般道路については、地域間の対流を促進するとともに、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、県土の有効利用及び安全・安心な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の有効利用を図ります。また、整備に当たっては、道路の安全性、快適性及び防災機能の向上に配慮するとともに、環境の保全にも十分配慮することとし、特に市街地においては、道路緑化の推進等により、良好な沿道環境の保全・創造に努めます。

農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図ります。その整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮します。

(6) 宅地

ア 住宅地

住宅地については、人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺的生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成します。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導したり、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限します。

住宅地の整備に際しては、世帯数が計画期間中に減少に転じると見込まれるため、土地利用の高度化、低・未利用地や空き家の有効利用及び既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、リニア中央新幹線の開業を見据える中で必要な用地を確保します。

イ 工業用地

工業用地については、グローバル化や情報化の進展等にもなう工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、環境の保全等に配慮しつつ、必要な用地の確保を図ります。

また、工場移転や業種転換等にもなう生ずる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備等のため、有効利用を図ります。さらに、工場内の緑地、水域やビオトープなどが希少な植物や水生生物等の生育・生息環境となっている場合もあるため、その保全に配慮するとともに、地域特性に応じた企業等による自主的な取り組みも重要です。

ウ その他の宅地（商業業務用地、公共施設用地等）

その他の宅地については、市街地の再開発などによる土地利用の高度化、都市の集約化に向けた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮しつつ、事務所・店舗用地について、リニア中央新幹線の開業や経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図ります。また、大規模集客施設の立地については、都市構造への広域的な影響や地域の景観との調和等を踏まえ、地域の判断を反映した適正な立地を確保します。

公共施設については、建て替えなどの機会をとらえ、地域の災害リスクに十分配慮しつつ、中心部等での立地を促進させることにより、災害時の機能を確保するとともに、より安全な地域への市街地の集約化を促進させます。

(7) その他の土地利用

ア 公用・公共用施設用地（学校教育施設用地、公園緑地、環境衛生施設用地等）

以上のほか、文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設及び厚生福祉施設などの公用・公共用施設の用地については、県民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図ります。また、施設の整備に当たっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空店舗の再生利用や街なか立地に配慮します。

イ 低・未利用地（工場跡地、耕作放棄地等）

低・未利用地のうち、工場跡地など、都市の低・未利用地は、居住用地や事業用地、避難地等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図ります。

農山村の荒廃農地は、作付・再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農地としての活用を積極的に図ります。再生困難な荒廃農地については、それぞれの地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用や、自然環境の再生を含め農地以外への転換を推進します。

また、比較的大規模な開発の跡地は、周辺の自然環境や景観等への影響や災害リスク、地形等へ配慮しつつ、有効利用を図ります。その際、近隣地域住民の生活環境と調和するよう、用途や撤退時の対応等を含め地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

第2 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

1 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 目標年次

計画の目標年次は、平成38年とし、基準年次は平成26年とします。

イ 県土の利用区分

県土の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とします。

ウ 県土の利用区分ごとの規模の目標の考え方

県土の利用区分ごとの規模の目標については、各種計画や経済等の見通しを前提とし、利用区分別の現況と変化についての調査に基づき、利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとします。

エ 県土の利用区分ごとの規模の目標設定

県土の利用構想に基づく平成38年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。なお、次表の数値については、今後の経済社会の状況により、流動的な要素があることを留意しておく必要があります。

表 3-2 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

利用区分等	平成 26 年	平成 38 年	構 成 比	
			平成 26 年	平成 38 年
農 地	24,470	22,500	5.5	5.0
森 林	345,695	345,040	77.4	77.3
原 野 等	1,971	1,970	0.4	0.4
水面・河川・水路	9,164	9,140	2.1	2.0
道 路	11,730	13,070	2.6	2.9
宅 地	18,486	19,200	4.1	4.3
住 宅 地	11,835	12,400	2.7	2.8
工 業 用 地	1,189	1,310	0.3	0.3
その他の宅地	5,462	5,490	1.2	1.2
そ の 他	34,983	35,570	7.8	8.0
合 計	446,499		100.0	
市 街 地	6,000	5,930	1.3	1.3

注 (1) 道路は、一般道路、農道及び林道である。

(2) 市街地は、「国勢調査」定義による人口集中地区であり、平成 26 年欄の市街地の面積は、平成 22 年の国勢調査の面積である。

2 地域別の概要

地域別の利用区分ごとの規模の目標を定めるに当たっては、土地、水、自然などの県土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ、必要な基礎条件を整備し、県土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければなりません。

(1) 地域の区分

地域の区分については、本県における自然的、社会的、経済的諸条件等を勘案して国中地域及び富士・東部地域の二区分とします。

地域の区分	地域の範囲
国 中 地 域	甲府市、山梨市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、笛吹市、甲州市、中央市、西八代郡、南巨摩郡、中巨摩郡
富士・東部地域	富士吉田市、都留市、大月市、上野原市、南都留郡、北都留郡

(2) 地域別の県土の利用区分ごとの規模の目標設定

平成38年における県土の利用区分ごとの規模の目標の地域別の概要は、次のとおりです。

- (ア) 農地については、担い手の高齢化や宅地等への転換により減少が見込まれますが、認定農業者の育成、法人化の推進、集落営農組織の立ち上げ等の担い手確保や農地の流動化を進めるとともに耕作放棄地の解消等の施策を講ずることにより、国中地域では約8%減の20,400ha程度、富士・東部地域では約11%減の2,100ha程度となります。
- (イ) 森林については、宅地・工場事業場や道路等への転用が見込まれるものの、県土保全と良好な環境の形成を図るという見地から、活力ある森林の維持・管理に努めることにより、ほぼ横ばいの国中地域で237,990ha程度、富士・東部地域で107,050ha程度となります。
- (ウ) 原野等については、その保全及び適正な利用を図ることにより、ほぼ横ばいの富士・東部地域で1,970ha程度となります。
- (エ) 水面・河川・水路については、河川改修により河川の面積は増加するものの、水田面積の減少による水路の減少が見込まれることから、ほぼ横ばいの国中地域で6,250ha程度、富士・東部地域で2,890ha程度となります。
- (オ) 道路については、幹線道路、生活道路等の一般道路、農道及び林道の計画的整備等により、国中地域では約13%増の9,990ha程度、富士・東部地域では約5%増の3,080ha程度となります。
- (カ) 宅地のうち住宅地については、人口が減少するものの、県内は移住や二地域居住先として人気が高く、リニア中央新幹線等の交通インフラの整備による交流人口の拡大等が期待されることから、約5%の増加を見込み、国中地域で9,950ha程度、富士・東部地域で2,450ha程度となります。

工業用地については、企業誘致推進に向けた工業用地の整備等により国中地域では930ha程度、富士・東部地域では380ha程度となります。

その他の宅地（事務所・店舗用地等）については、リニア中央新幹線山梨県（仮称）駅周辺の土地利用や既存市街地の土地利用の高度化等により、国中地域では3,950ha程

度、富士・東部地域では1,540ha程度となります。

(キ) その他については、国中地域では25,950ha程度、富士・東部地域では9,620ha程度となります。

(ク) 市街地の面積については、国中地域では5,110ha程度、富士・東部地域では820ha程度となります。

(ケ) 上記利用区分別の規模の目標については、今後の経済社会の状況により、流動的な要素があることを留意しておく必要があります。

表3-3 地域区分別の利用区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

利用区分等	国 中 地 域				富 士 ・ 東 部 地 域			
	平成 26 年	平成 38 年	構 成 比		平成 26 年	平成 38 年	構 成 比	
			26 年	38 年			26 年	38 年
農 地	22,114	20,400	7.0	6.5	2,356	2,100	1.8	1.6
森 林	238,437	237,990	75.6	75.5	107,258	107,050	81.8	81.7
原 野 等	2	0	0.0	0.0	1,969	1,970	1.5	1.5
水面・河川・水路	6,261	6,250	2.0	2.0	2,903	2,890	2.2	2.2
道 路	8,805	9,990	2.8	3.2	2,925	3,080	2.2	2.3
宅 地	14,308	14,830	4.5	4.7	4,178	4,370	3.2	3.3
住 宅 地	9,495	9,950	3.0	3.2	2,340	2,450	1.8	1.9
工 業 用 地	881	930	0.3	0.3	308	380	0.2	0.3
その他の宅地	3,932	3,950	1.2	1.3	1,530	1,540	1.2	1.2
そ の 他	25,488	25,950	8.1	8.2	9,495	9,620	7.2	7.3
合 計	315,415		100.0		131,084		100.0	
市 街 地	5,000	5,110	1.6	1.6	1,000	820	0.8	0.6

第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

県土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要があります。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、県等は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施します。なお、本計画は、国、県、市町村等の公的主体に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者などの多様な主体の活動により実現されます。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参画と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものです。

1 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用並びに、本計画、同市町村計画など、土地利用に関する計画による土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と県土資源の適切な管理を図ります。特に、土地利用基本計画においては、県は地域が主体となった土地利用を推進するため基礎自治体である市町村の意向を十分に踏まえるとともに、土地利用の影響の広域性を踏まえた関係機関相互間の適切な調整を図ることにより、土地利用の総合調整を行います。

2 県土の安全性の確保

(1) 県土の保全と安全性の確保

県土の保全と安全性の確保のため、自然災害への対応として、流域内の土地利用との調和、生態系の有する多様な機能の活用等にも配慮した治水施設や砂防関係施設等の整備を通じ、より安全な県土利用への誘導を図るとともに、県土保全施設の整備と維持管理を推進します。

また、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、地域の状況等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地による誘導や、関係法令に基づいた土地利用制限を行う規制区域の指定を促進します。加えて、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布の支援や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進します。

さらに、渇水等に備え安定した水資源を確保するため効率的で有効な水の利用方法の検討、水インフラ（河川管理施設、水力発電施設、農業水利施設、工業用水道施設、水道施設、下水道施設等）の適切かつ戦略的な維持管理・更新等の総合的な対策を推進します。

(2) 森林の持つ県土保全機能の向上

森林の持つ県土保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、適切な保育、間伐などの森林整備を推進するとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、保安林の適切な指定・管理や治山施設の整備等を推進します。その際、流域保全の観点からの関係機関との連携や地域における避難態勢の整備などのソフト対策との連携を通じた効果的な事業の実施を図ります。

(3) ライフライン等の安全性の強化

中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク及び上下水道等の多重性・代替性の確保を図ります。

(4) 都市の安全性の向上

都市における安全性を高めるため、市街地等において、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化に加え道路における無電柱化などの対策を進めます。

3 持続可能な県土の管理

(1) 都市機能等の集約化

都市の集約化に向け、地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導等を推進します。また、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、公共交通機関の再生・活性化等によるネットワークの整備を行います。生活サービス機能等の維持が困難と見込まれる中山間地域等の集落地域においては、地域の状況に応じ、日常生活に不可欠な施設等を歩いて動ける範囲に集め、周辺地域と公共交通などのネットワークでつなぐ取り組みを進めます。

(2) 優良農地の確保、農地の集積・集約化

食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに県土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて農地の大区画化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を推進するとともに、担い手に集中する水路等の維持・管理を地域コミュニティで支える活動を支援します。また、利用度の低い農地について、農地のリース方式による企業の農業参入や、不作付地の解消、裏作付の積極的拡大等、有効利用を図るために必要な措置を講じます。さらに、農業の雇用促進と6次産業化などによる農林水産物の高付加価値化の取り組み等を支援します。

(3) 持続可能な森林管理

持続可能な森林管理のため、CLT（直交集成板）などの新たな木材製品の普及による木材需要の創出、施業集約化の加速化や地域の状況に応じた路網整備等による県産材の安定的かつ効率的な供給体制の構築並びに再生林、間伐等の森林の適切な整備及び保全等を通じ、林業の成長産業化を進めます。

(4) 健全な水循環の保全

持続可能な水循環社会を実現するため、地下水の利用実態の把握と保全対策や調査・研究の推進、森林の適正な管理による水源かん養機能の向上や普及啓発活動の促進、水を活かした地域・産業の振興などの水政策を進めます。

(5) 自然と調和した景観の維持・形成

美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。また、歴史的風土の保存を図るため開発行為等の規制を行います。

4 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

(1) 原生的な自然の保全

高い価値を有する原生的な自然については、公有地化や厳格な行為規制等により厳正な保全を図ります。野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点からみて優れている自然については、行為規制等により適正な保全を図ります。二次的自然については、適切な農林水産業活動、民間・NPO 等による保全活動を促し、必要な施設の整備等により、その自然環境の維持・形成を図ります。自然が劣化・減少した地域については、その自然の復元を図ります。

(2) 希少種等の野生生物に配慮した土地利用の推進

県土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることも踏まえ、原生的な自然環境だけでなく、農地、荒廃農地等においても希少種等の野生生物に配慮した土地利用を推進するとともに、工場緑地等において地域特性に応じた企業等による自主的な取り組みを促します。

(3) 生態系ネットワークの形成

森・里・川の連環による生態系ネットワークの形成のため、流域レベルや地域レベルなど空間的なまとまりやつながりに着目した生態系の保全・再生を進めます。

また、生物多様性に関する新たな知見やフィールド検証等を踏まえて、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用します。これらを含めた様々な空間レベルにおける生態系ネットワークの形成に関する計画を段階的・有機的に形づくることにより、県土全体の生態系ネットワークの形成へつなげます。

(4) 自然環境等の調査

自然環境及び生物多様性に関しては、その保全を図るため自然環境の適正な保全のための規制、自然環境に関する調査・研究及び監視活動など、各種施策を総合的、計画的に推進します。

(5) 野生鳥獣による被害の防止

野生鳥獣による被害の防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進します。また、侵略的外来種の定着、拡大を防ぐため、完全排除を基本としつつ防除に必要な調査を行います。

(6) 環境負荷の小さい土地利用の推進

ヒートアイランド現象や地球温暖化等への対策を加速させるため、エネルギーの効率的な

利用を積極的に進めるとともに、太陽光・バイオマス等の再生可能エネルギーの適正導入、都市における緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図ります。また、森林整備等の森林吸収源対策の着実な施策に取り組みとともに、公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築を進めます。

さらに、これまで、燃料電池技術や水素電力貯蔵の研究等に取り組んできた本県の強みを活かし、水素エネルギー社会の実現を推進し、環境負荷の低減を図ります。

(7) 生活環境の保全

県民の健康の保護及び生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等に対して引き続き対策を行います。住宅地周辺においては、工場・事業所等からの騒音、悪臭等による県民の生活環境への影響に配慮した計画及び操業とすることを推進します。特に、閉鎖性水域に流入する流域において、水質保全に資するよう、生活排水や工場・事業場排水等の点源負荷及び市街地、農地等からの面源負荷の削減対策や適切な栄養塩類濃度を維持する管理など、健全な水循環の構築を図ります。

(8) 循環型社会の形成

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を一層進める等、持続可能な資源利用を推進します。また、発生した廃棄物の適正な処理を行うための広域的・総合的なシステムを形成するため、環境の保全に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図ります。さらに、廃棄物の不法投棄等の不適正処理の防止と適切かつ迅速な原状回復に努めます。

(9) 環境影響評価等の実施

良好な環境を確保するため、事業の実施段階における環境影響評価の実施や、公共事業等の位置・規模等の検討段階において、事業の特性を踏まえた環境的側面の検討を行うことなどにより、土地利用の適正化を図ります。

5 土地の有効利用の促進

(1) 市街地における低・未利用地の活用

市街地における低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効利用を図ります。特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握した上で、空き家バンク等による所有者と入居希望者のマッチング、住環境の改善や地域の活性化に資する施設への改修などによる空き家の利活用を進めるための市町村の取り組みを支援します。また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除却等を促進するため、市町村への必要な技術的支援を行います。あわせて、住宅の長寿命化や中古住宅の市場整備等を推進すること等により、既存住宅ストックの有効活用を進めます。

(2) 道路空間の有効利用

道路については、無電柱化による道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等の推進による、良好な道路景観の形成を図ります。

(3) 工業用地の戦略的かつ総合的な整備

工業用地等については、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、質の高い低コストの工業用地の整備を市町村と一体となって進めます。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図ります。また、工場跡地等の有効利用を促進します。

(4) 土地の円滑な利活用

都市への人口移動が進む中で、今後も所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定され、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた現場の対応を支援するための方策を総合的に検討します。

6 土地利用転換の適正化

(1) 土地利用転換の基本

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行うこととします。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。特に、人口減少下にも関わらず自然的土地利用等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、都市の低・未利用地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制します。

(2) 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、県土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図ります。また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、市町村の基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図ります。

(3) 農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、農業経営の安定、食料生産の確保及び地域農業に及ぼす影響に留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を抑制し、優良農地が確保されるよう十分考慮します。

(4) 森林の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を防止することを十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

また、原野等の利用転換を行う場合には、自然環境の保全に配慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図ります。

(5) 農地と宅地が混在する地域の土地利用転換

農地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が混在する地域または混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図ります。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域において、土地利用関連制度的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

(6) リニア中央新幹線山梨県（仮称）駅の周辺や近郊の土地利用

リニア中央新幹線がもたらす国内外の人々の交流や活動の拡大により、本県では産業・経済の持続的な発展と新たなライフスタイルの展開が期待されます。

このため、リニア中央新幹線の開業効果を最大限に活かした県土づくりを進めるにあたり、駅周辺における必要な機能・施設等の整備とともに、駅近郊においては、周辺環境と調和した、効率的で秩序ある土地利用の誘導を図ります。

7 県土に関する調査の推進

県土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査、法人土地・建物基本調査及び自然環境保全基礎調査等基礎的調査を推進するとともに、その総合的な利用及び調査結果の普及・啓発を図ります。

特に、地籍調査の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発、県土の基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要です。

また希少種等を含む野生生物の生息状況等の情報は、自然環境を保全・再生する県土利用の促進において重要な情報であるため、必要な調査及び研究を進めます。

8 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たっては、各種の指標等を活用し、県土利用をとりまく状況や県土利用の現況等の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じます。

9 県土の県民的経営の推進

県土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理、国や県、市町村による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO、他地域の住民など多様な主体による、森づくり活動、河川・湖沼の保全活動、農地の保全管理活動などの直接的な参画を促進するとともに、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等、様々な方法により県土の適切な管理に参画する「県土の県民的経営」の取り組みを進めます。

おわりに

先人のたゆみない努力により守り育てられてきた県土は、現在から将来にわたり県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であり、よりよい形で未来へ引き継ぐべき資産です。

県民の貴重な資産である県土の利用においては、公共の福祉を優先させるとともに、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件を十分に踏まえながら、県民が、真に豊かさや暮らしやすさを実感できる健康で文化的な生活環境の確保を図るとともに、県土の均衡ある発展や持続可能な県土づくりを総合的かつ計画的に行っていくことが必要です。

このため、本計画においては、土地利用に関する諸計画の実施に際して、1－(4)で記した「土地の特性に応じた適切な県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の3つの基本方針による取り組みを進めることとしています。

また、これらの取り組みを進めるに当たっては、計画期間を超えた長期的な見通しの上に地域の合意形成を進めるなど、長期の視点からの取り組みも重要となります。

なお、計画を進める上で、県土利用をめぐる情勢等に大きな変化が生じた際は、必要に応じ、本計画の見直しを行います。

4 国土利用計画（市町村計画）

市町村計画は、国土利用計画法第8条に基づいて策定するものであり、県計画を基本とするとともに、あらかじめ公聴会の開催等住民の意向を十分に反映するために必要な措置を講じたうえで定めることになっており、地域に最も密着した計画として、市町村における土地利用に関する行政の指針となるべきものである。

市町村計画は、全国計画及び県計画にそれぞれフィードバックしながら調整を図る仕組みになっており、国土利用計画体系の中で極めて重要な位置にある。

そこで、各市町村の自主的で独自性ある計画の策定に期待し、広域的な観点にたつての整合を図るため、全庁的な調整を図る中で適切な指導、調整を行っている。

また、県は市町村計画の策定を促進するため、取り組み市町村への個別支援・助言を行っている。

表3-4 市町村計画策定状況

(令和5年12月1日現在)

27市町村の策定状況			市町村名（策定年月日）
策定済	改定済	6	大月市（H25.3.22）、市川三郷町（H30.3.16）、身延町（H30.3.23） 昭和町（H24.3.23）、山梨市（R4.4.1）、甲州市（R5.3.31）
	策定済	1	上野原市（H27.3.5）
	要改定	10	甲府市（H2.3.25）、都留市（H9.3.21）、韮崎市（H7.12.22）、笛吹市（H20.2.28） 早川町（S60.3.22）、道志村（S58.3.16）、西桂町（H9.9.28）、忍野村（H15.3.19） 小菅村（S56.12.23）、丹波山村（S55.12.18）
	計	17	（策定率63.0%）
未策定		10	富士吉田市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、中央市、南部町、富士川町、 山中湖村、鳴沢村、富士河口湖町

資料：県土整備総務課

5 国土利用計画管理運営事業

(1) 目的

国土利用計画は、国土の利用に関する基本的な考え方を示すとともに、将来における国土利用のあるべき姿を利用区分ごとの規模で示すことによって、土地利用基本計画をはじめとする各種土地利用規制法による規制措置、各種開発事業や保全事業の実施、その他各種制度の運用等、土地に関する諸施策を講じる際に指針としての役割を果たすことを期待されている。

従って、国土利用計画の策定後は、現実の土地利用の現況を常時把握し、その推移を計画に照らして追跡し、諸施策が機能を果たしているかどうかを点検のうえ、それらの課題を明らかにし、施策の調整を図っていくことが必要となる。

(2) 市町村に対する支援・助言

国土利用計画体系の確立を図る観点から市町村の実情に応じて次の支援・助言を行う。

- ・市町村計画の管理運営体制整備について
- ・市町村計画の管理運営手法について
- ・市町村計画の改訂について
- ・その他計画体系の確立を図る上で必要な事項

(3) 土地利用現況把握調査

県は計画の管理運営の一環として土地利用の現況を把握するため、地目区分に沿って面積値を調査する。

(4) 土地利用に関する各種施策との調整

国土利用計画に掲げた目標と把握された土地利用現況とを比較検討しつつ、国土利用の現状が県計画の基本方向と整合性が取れているか、土地利用に関する施策の現状課題を取りまとめる。そして、その結果を基に土地利用関係部局の代表で構成する土地利用調整会議で協議・調整し、想定される数年先の土地利用の見直しを行う。

前文 土地利用基本計画策定の趣旨

本土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、山梨県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、国土利用計画（全国計画及び山梨県計画）を基本として策定した。

基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画である。

すなわち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて、間接的に規制の基準としての役割を果たすものである。

1 土地利用の基本方向

(1) 県土利用の基本方向

ア 基本理念

先人のたゆみない努力によって守り育てられた県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であり、よりよい形で未来へと引き継ぐべき資産である。

このため、県土の利用に当たっては、公共の福祉を優先させ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件を十分踏まえながら、県民が、真の豊かさや暮らしやすさを実感できる健康で文化的な生活環境の確保を図るとともに、県土の均衡ある発展や持続可能な県土づくりを総合的かつ計画的に行っていくことが必要である。

イ 取り組むべき課題と基本方針

日本列島のほぼ中央に位置する本県は、富士山や八ヶ岳、赤石山脈（南アルプス）などの山々、日本三大急流の一つである富士川、富士山の裾野に広がる富士五湖などの優れた自然環境に恵まれ、県土の約8割を占める森林は、豊かで清らかな水を育み、豊富な水資源をもたらしている。

また、首都圏に位置しながら美しい自然や豊かな水に恵まれていることから、移住先や二地域居住の候補地として高い人気を誇っており、整備が進む中部横断自動車道や開業が予定されているリニア中央新幹線により、東京圏をはじめ、中京圏・関西圏などの人やモノなどの流れが一層活発になることが期待されている。

今後の県土利用に当たっては、このような県土の特性に配慮しつつ、国土利用計画（山梨県計画）に掲げた県土利用をめぐる基本的条件の変化等を踏まえ、①人口減少社会に対応した県土管理、②自然環境と美しい景観の保全・再生・活用、③災害に強い県土の構築の3つの課題に取り組んでいく必要がある。

これらの課題に取り組むため、「土地の特性に応じた適切な県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の3つを基本方針とし、県土の安全性を高め、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指すものとする。

また、人口減少社会において、このような県土利用を実現するための方策についても、その考え方を示すものとする。

(ア) 土地の特性に応じた適切な県土利用

土地の特性に応じた適切な県土利用については、人口減少下においても増加している都市的土地利用において、地域の状況等も踏まえつつ、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への市街地の拡大を抑制する。集約化する中心部では、低・未利用地や空き家の有効利用等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進める。また、地域の状況によっては、地域をネットワークで結び、必要な機能を享受する取り組みを進める。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地（集団的に存在している農地、又は農業に対する公共投資の対象となった農地、生産性の高い農地）を確保し、多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。また、県土の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

水循環については、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図る。

大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する。

なお、森林、原野等、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要となる。

さらに、土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない等の場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討することも必要となる。

(イ) 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用については、地球温暖化に伴う気候変動による影響も考慮しつつ、自然環境の保全・再生を進め、森、里、川の連環による生態系ネットワークの形成を図り、県民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進する。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある県土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用したグリーンインフラなど

の取り組みを推進する。また、再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承する。さらに、自然資源や緑豊かな環境、伝統や文化等を活かした観光や商品による雇用の創出及び経済循環を通じて、様々な地域間相互の対流を促進するとともに、移住・二地域居住など人の流れの拡大を図る。

これらに加え、地域の個性ある美しい景観を活用した魅力ある地域づくりを進めるとともに、健全な水循環を維持し、又は回復するための取り組みを進めていく。

(ウ) 安全・安心を実現する県土利用

安全・安心を実現する県土利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配慮しつつ、土地利用を適切に制限することが必要である。同時に、中長期的な視点から、要配慮者利用施設や公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取り組みを進めることも重要となる。

また、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保する。その他、地域レベルから県土レベルまでのそれぞれの段階における取り組みを通じて県土利用の面からも県土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな県土を構築する。

(エ) 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

今後、人口減少や財政制約が継続する中で、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、管理することは困難になることが想定される。特に、人為的に管理された土地は、放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性もあることから、県土を荒廃させない取り組みを進めていくことが一層重要となる。

県土の適切な管理は、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、県土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、県土の適切な管理を行っていくことが必要となる。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用など新たな用途を見いだすことで県土を荒廃させず、むしろ県民にとってプラスに働くような最適な県土利用を選択するよう努めていく。

(オ) 多様な主体による県土管理

これらの取り組みは、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上実現される。このため、地域住民や市町村などによる地域主体の取り組みを促進することが重要となる。

特に、県土管理については、地域による取り組みを基本としつつ、公による管理と合わせ、良好な県土の恵みを楽しむ都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進めていく。急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、県民一人ひとりが県土に関心を持ち、その管理の一端を担う県民の参加による県土管理（県土の県民的経営）を進めていくことが、一層、重要となる。

（２）地域別の土地利用の基本方向

地域別の土地利用に当たっては、土地、水、自然などの県土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ、必要な基礎条件を整備し、県土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければならない。

都市については、人口減少下においても必要な都市機能を確保するため、都市機能や居住の集約化を進めるとともに、災害に対する安全性を高め、環境負荷の少ない安全で暮らしやすいまちづくりの実現を図る必要がある。

また、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山村の相互の機能分担や対流を促進させることを通じ、効率的な土地利用を図る。

農山村については、地域特性を踏まえた良好な生活環境の整備や農林水産業の成長産業化等による雇用促進や所得向上の取り組みを通じた就業機会の確保により健全な地域社会の構築を図る。

また、健全な水循環の維持又は回復、農業の担い手への農地の集積・集約などを進め、農山村における集落を維持し、良好な県土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出する。

自然維持地域については、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、気候変動への順応性の高い生態系の確保を図りつつ、自然環境が劣化している場合は再生を図ることにより、適正に保全する。

また、適正な管理の下で、自然の特性を踏まえつつ自然体験・学習等の自然とのふれあいの場としての利用を図るなど、都市と農山村との適切な関係の構築を通じて、自然環境の保全・再生・活用を進める。

地域の区分は、山梨県における自然的、社会的、経済的諸条件を勘案して、国中地域及び富士・東部地域の２区分とする。

ア 国中地域

この地域は、今後、インフラ整備等に伴う住宅地や工業用地の需要が一定程度見込まれることから、土地利用に当たっては、農林業的土地利用との調和に配慮しながら、都市機能の整備充実を図るとともに、地域に適合した産業の導入を推進する必要がある。また、完成が見込まれる中部横断自動車道の沿線地域では、観光客の増加、企業等の進出及び移住・二地域居住の促進など、地域活性化の可能性が広がるため、自然環境や景観の保全に配慮しつつ、全線開通効果が沿線地域の活性化に繋がる土地利用を図るとともに、インターチェンジ周辺の適正な土地利用を推進する必要がある。さらに、リニア中央新幹線の開業効果を最大限に活かした県土づくりを進めるに当たり、駅周辺における必要な機能・施

設等の整備とともに、駅近郊においては、周辺環境と調和した、効率的で秩序ある土地利用の誘導を図る必要がある。

こうしたことを踏まえた上で、各地域の土地利用については次のとおりとする。

甲府市は、県内で最も集積性の高い市街地を形成しているが、人口が減少し、周辺都市への人口転出が進むなど、中心市街地の空洞化が進んでいることから、都市機能の拡散を抑制し、都市経営コストを抑えることが可能な都市機能集約型都市構造への転換を図るとともに、土地利用に当たっては、市街地外の優良農地や優れた自然環境を有する土地を適切に保全していく必要がある。

韮崎市及び北杜市は、本県の代表的な水田や畑作地帯であることから、土地基盤整備等による優良農地の確保や生産性の向上を図るための農地の集積・集約を図るとともに、農村生活環境の整備を図る。

また、韮崎市、南アルプス市、北杜市は、八ヶ岳、南アルプスなどの雄大な自然を有することから、その土地利用に当たっては、自然環境及び景観の保全に十分配慮する。

山梨市、南アルプス市、笛吹市、甲州市には、本県を代表する果樹、野菜等を主体とした高生産性農業地帯が分布しており、これらの地域については、効率的な生産が可能となる土地基盤整備等による農地の集積・集約の効率化を図るとともに、地域の拠点として位置づける地区については必要な社会基盤の整備や教養・文化施設等の都市機能の充実を図る。

甲府市の周辺部地域については、大型小売店が既存の用途地域や人口集積地区と関わりなく分散的に郊外立地する傾向も見受けられることから、無秩序な市街化や宅地化を防止するとともに、農業生産活動と生活環境が調和するよう適切な土地利用を図る。

南巨摩郡は、本県の代表的な林業地帯であることから、林業生産基盤の整備、造林の推進を図るとともに、森林や農地など農山村の豊かな自然環境、景観を保全しつつ、保健休養等への活用を図る。

イ 富士・東部地域

この地域は、富士山、富士五湖など恵まれた自然景観や個性ある産業、地域文化を有するとともに、東京圏に近接している地域であることから、優れた自然環境や自然景観を保全しながら、東京圏に近いという立地条件を活かした土地利用が求められている。

この地域のうち富士吉田市及び道志村を除く南都留郡は、富士箱根伊豆国立公園を有する自然景観の特に優れた地域であることから、自然環境を積極的に保全するとともに、国際観光地としての特性を活かした地域の活性化に向け、自然と共生した適切な土地利用を図る。また、冷涼な気象等を活かした畜産や野菜、花きの生産振興を図るため農用地を確保するとともに、伝統的産業の育成や諸産業の集積を図る。

都留市、大月市、上野原市、北都留郡及び道志村は、東京圏と境を接しながらも、自然が豊富な地域であるため、社会基盤の整備については、自然環境や景観の保全との整合性を考慮する。また、その立地条件及び森林や清流など豊かな自然資源を活かした保健休養機能の増進や森林環境教育での利活用を図る。

(3) 土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行われなければならない。

また、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。

なお、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ、地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図る。

ア 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既存市街地の整備を推進するとともに、市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）又は用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ。）において必要とされる宅地を計画的に確保、整備することを基本とする。

(ア) 市街化区域においては、安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。

(イ) 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による市街化調整区域をいう。以下同じ。）においては、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとする。

(ウ) 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとし、用途地域以外の都市地域においては、土地利用の動向を踏まえ、環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。

イ 農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農用地が食料供給源として国民の最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることにかんがみ、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）として今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保、整備するものとする。

- (ア) 農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。
- (イ) 農用地区域を除く農業地域内の農地については、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は極力調整された計画等を尊重し、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。

ウ 森林地域

森林地域は、森林として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域の土地利用については、森林が木材生産等の経済的機能を持つとともに、県土保全、水源のかん養、温室効果ガス吸収、保健休養、自然環境の保全等の公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることにかんがみ、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する諸機能が最高度に発揮されるよう、その整備を図るものとする。

- (ア) 保安林（森林法第 25 条第 1 項及び第 25 条の 2 第 2 項に規定する保安林をいう。以下同じ。）については、県土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに他用途への転用は行わないものとする。
- (イ) 保安林以外の森林地域については、経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ災害の発生、環境の悪化等の支障をきたさないよう十分考慮するものとする。

エ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するものであることにかんがみ、優れた自然の保護とその適正な利用を図るものとする。

- (ア) 特別保護地区（自然公園法第 21 条第 1 項による特別保護地区をいう。以下同じ。）については、その設定の趣旨に即して、景観の厳正な維持を図るものとする。
- (イ) 特別地域（自然公園法第 20 条第 1 項又は第 73 条第 1 項による特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致の維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。
- (ウ) その他の自然公園地域については、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。

オ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康的で文化的な生活に欠くことのできないものであることにかんがみ、広く県民が、その恩恵を享受するとともに、将来の県民に自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図るものとする。

(ア) 特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項による特別地区をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

(イ) その他の自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

2 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち 2 地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3 以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、1 の(2)に掲げる地域別の土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合
農用地としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合
土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域が重複する場合
保安林としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努めるものとする。

ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 市街化区域と自然公園地域とが重複する場合

自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら、都市的な利用を図っていくものとする。

イ 市街化調整区域と特別地域とが重複する場合

自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

- ウ 市街化調整区域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

- ア 市街化調整区域と特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先する。
- イ 市街化調整区域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域

- ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合
保安林としての利用を優先するものとする。
- イ 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとする。
- ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

- ア 農業地域と特別地域とが重複する場合
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。
- イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域

- ア 農業地域と特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先するものとする。
- イ 農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

図 3-2 国土利用計画法に基づく計画の体系

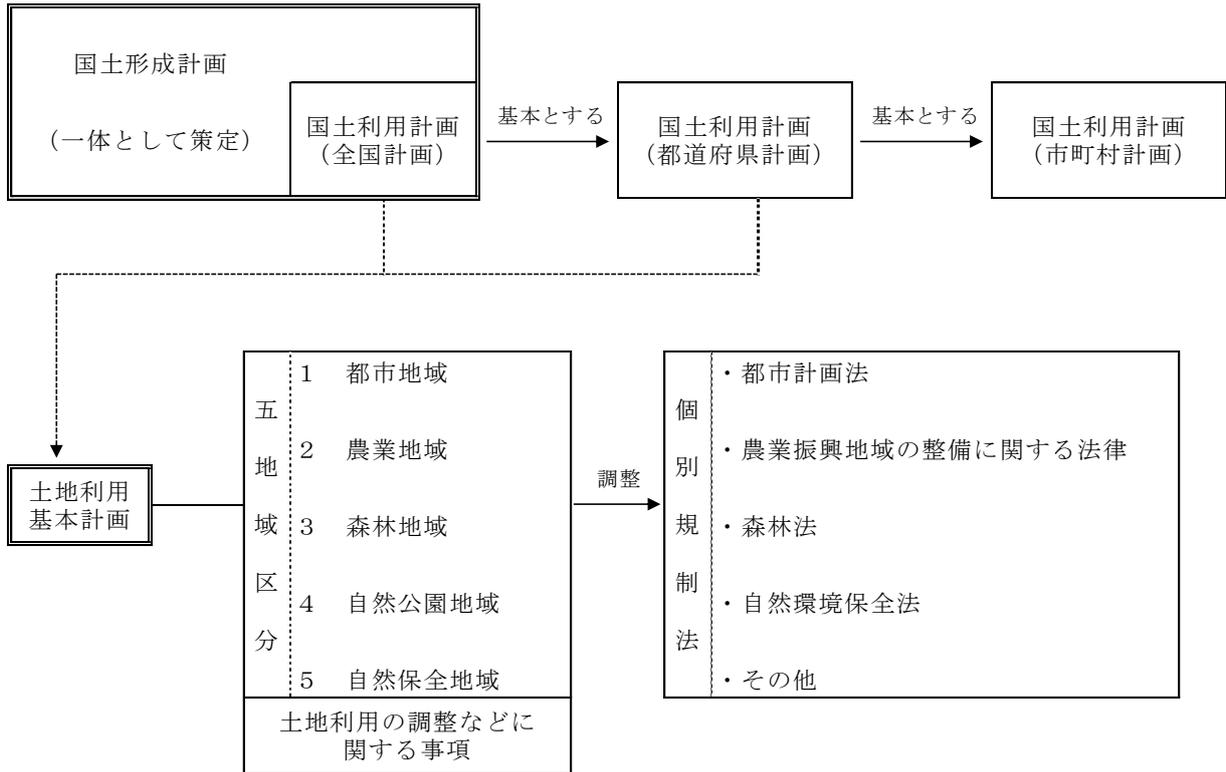
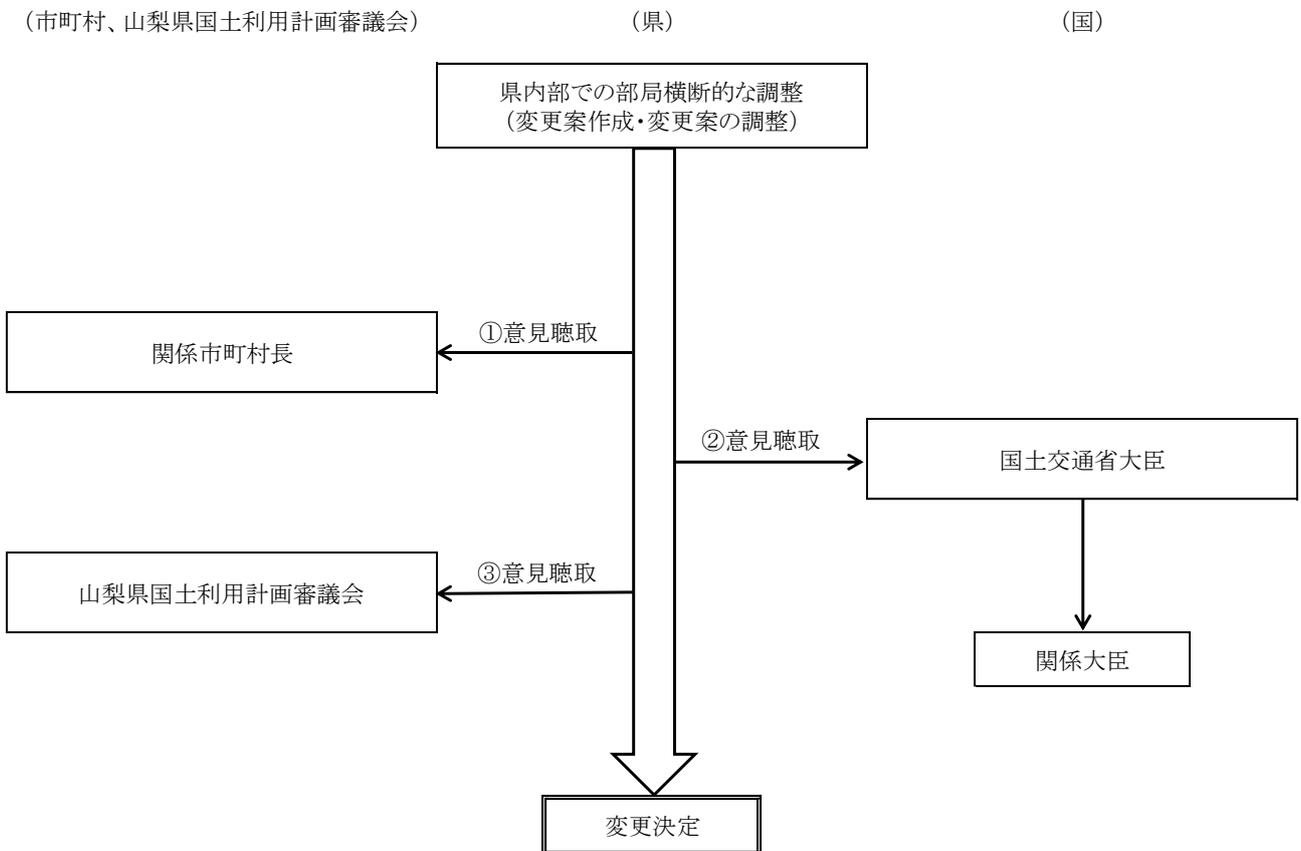


図 3-3 土地利用基本計画の変更手続き



(注) ①～③の手続きは、同時であっても順番が先後しても構わない。

表 3 - 5 五地域区分面積

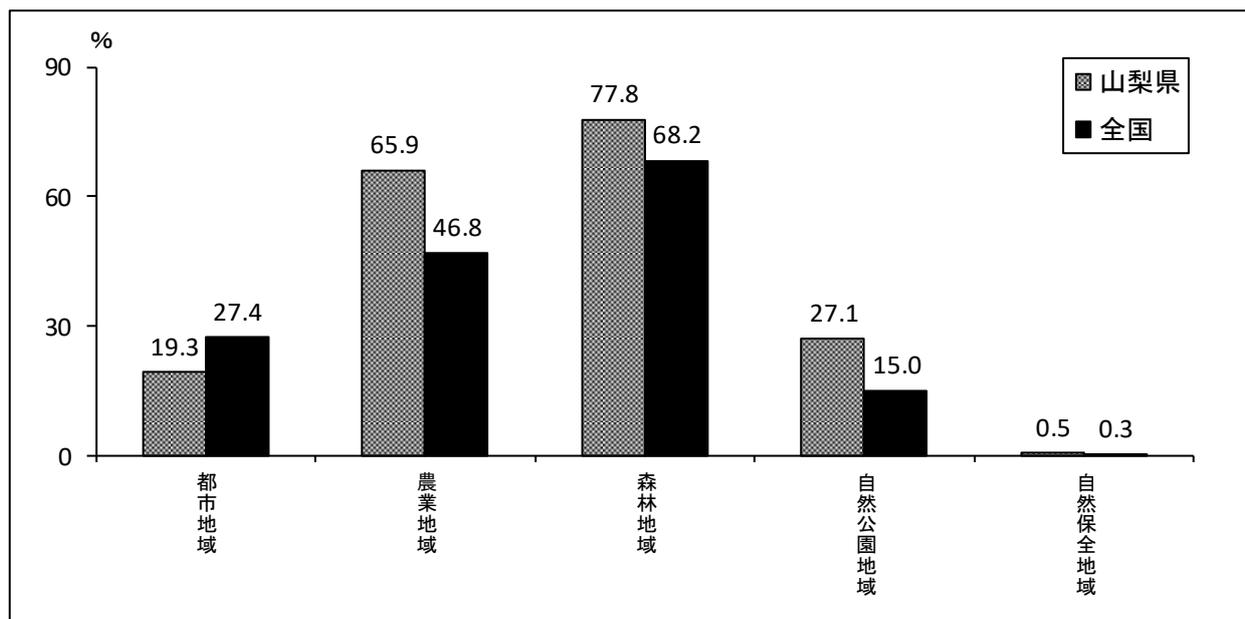
(令和 6 年 3 月 31 日現在)

区 分		現行計画面積	
		面積 (ha)	割合 (%)
五 地 域	都 市 地 域	86,383	19.3
	農 業 地 域	294,472	65.9
	森 林 地 域	347,447	77.8
	自 然 公 園 地 域	121,207	27.1
	自 然 保 全 地 域	2,144	0.5
五 地 域 計		851,653	190.7
白 地 地 域		1,900	0.4
県 土 面 積		446,527	100.0

(注) ①県土面積は、令和 3 年 7 月 1 日現在の国土地理院公表の県土面積。

②五地域区分の面積は、土地利用基本計画図により計測したものを記載。

図 3 - 4 五地域区分の構成比較



全 国：令和 2 年 3 月 31 日現在

山梨県：令和 6 年 3 月 31 日現在

(注) 全国値は土地白書参照。

表 3 - 6 五地域区分別の土地利用の原則

	細 区 分	土 地 利 用 の 原 則
都市地域	市 街 化 区 域	安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道、その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。
	用 途 地 域	市街化区域における土地利用に準ずるものとする。
	市 街 化 調 整 区 域	特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとする。
	そ の 他 の 都 市 地 域	土地利用の動向を踏まえ、環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。
農業地域	農 用 地 区 域	農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。
	そ の 他 の 農 業 地 域	都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は極力調整された計画等を尊重し、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。
森林地域	保 安 林	県土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに他用途への転用は行わないものとする。
	そ の 他 の 森 林 地 域	経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。
自然公園地域	特 別 保 護 地 区	設定の趣旨に即して、景観の厳正な維持を図るものとする。
	特 別 地 域	風致の維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。
	そ の 他 の 自 然 公 園 地 域	都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園として風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。
自然保全地域	特 別 地 区	指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。
	そ の 他 の 自 然 保 全 地 域	原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

表 3-7 五地域区分の利用規制の概要

地域区分	中心となる利用規制法	利用規制の概要
都市地域	都市計画法 建築基準法 都市緑地保全法	①都市計画区域の指定 ②市街化区域及び市街化調整区域の区分 ③用途地域の決定 ④都市計画区域内における開発行為についての許可等
農業地域	農業振興地域の整備に関する法律 農地法	①農業振興地域の指定 ②農用地区域の設定等を内容とする農業振興地域整備計画の策定 ③農用地区域における農地転用許可の制限等 ④農用地区域内における開発行為の許可等農地等の権利移動や転用の制限
森林地域	森林法	①保安林の指定及び当該地域内における立木の伐採、土地の形質の変更等についての許可等 ②地域森林計画対象森林における開発行為の許可等
自然公園地域	自然公園法	①国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園の指定並びに当該地域における特別地域及び特別保護地区の指定 ②特別地域及び特別保護地区における開発行為の許可等
自然保全地域	自然環境保全法	①原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域の指定並びに原生自然環境保全地域内における立入制限地区及び自然環境保全地域内における特別地区等の指定 ②原生自然環境保全地域内における開発行為等の禁止、立入制限地区における立入禁止等
全地域共通	宅地造成等規制法 文化財保護法 砂防法 他	それぞれの法律により指定された区域内における一定の土地利用の制限等

3 土地利用基本計画管理運営事業

(1) 趣旨

土地利用基本計画が、その機能を十分に果たすためには、社会・経済事情の変動その他情勢の推移に伴う現実の土地利用の動向を踏まえた、適正かつ合理的な土地利用の方向を示すものでなければならない。

このため、土地利用基本計画に係る県土の土地利用の現況とその動向の総合的な調査及び検討を通じ、土地利用基本計画の適切な管理を実施するものである。

(2) 管理の実施

① 人口、産業、土地取引、土地利用転換、主要施設の整備、開発等土地利用の現況と動向等を総合的に把握するため、「土地利用動向調査」を実施し、また、個別規制法による地域・区域の指定状況を整理する。

「土地利用動向調査」により土地利用の現況と動向等を把握したときは、必要に応じて調整会議を開催し、土地利用に関する情勢の推移と見直し、適切な土地利用のあり方とそのた

めに必要な措置、その他必要な事項につき検討する。

- ② ①の検討の結果、土地利用基本計画を変更することが適当であると認めるときは、変更の承認を申請する。

図3-5 土地利用基本計画の管理のフローチャート

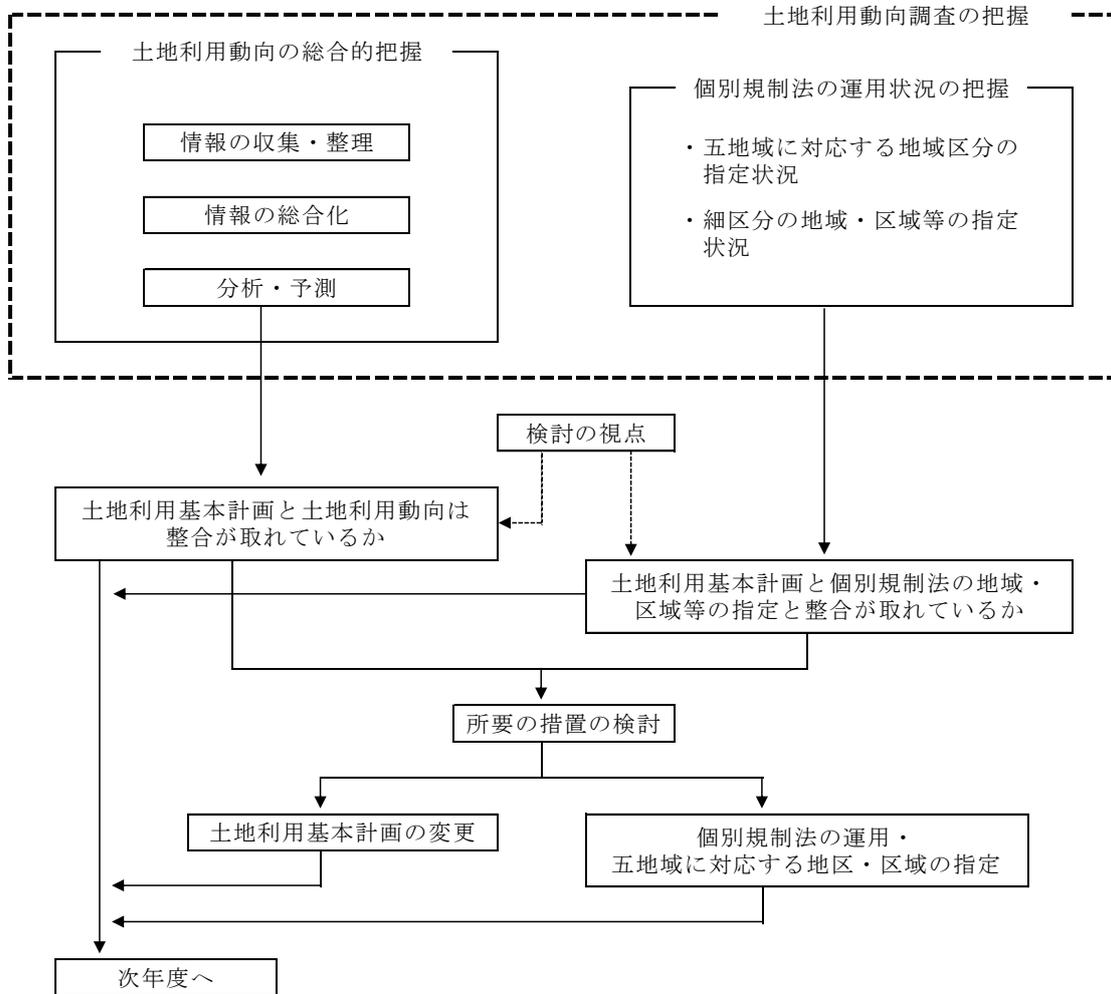


表 3 - 8 土地利用動向調査

	調査項目	主な内容
土地 利用 転換 動向 等	1 人口等に関する 動向	(1) 人口・世帯数 (2) 産業別就業人口 (3) 工業出荷額等
	2 土地取引動向	(1) 全土地取引及び国土利用計画法に基づく土地取引の届出(地域別) (2) 国土利用計画法に基づく土地取引の届出(利用目的別)
	3 開発動向	(1) 都市計画法に基づく開発許可 (2) 農地法に基づく農地転用の許可及び届出 ①地域別 ②転用目的別(総計) ③転用目的別(1,000㎡以上) (3) 森林法に基づく開発許可等 (4) 自然公園法・山梨県立自然公園条例又は自然環境保全法・山梨県自然環境保全条例に基づく許可及び届出 ①地域別 ②利用目的別
主要 施設 整備 開発 等	1 交通施設整備 状況	(1) 道路 ①高速自動車国道 ②一般国道 ③主要地方道 ④農道 ⑤その他の道路
	2 基幹的整備開発 状況	(1) 都市開発・整備 ①土地区画整理事業 ②その他の住宅団地造成事業 ③工業団地造成事業 ④商業・流通施設団地造成事業 ⑤その他の大規模公共公益施設 (2) 農業・農村整備 ①圃場整備事業 ②農用地造成事業 ③農村工業導入事業 ④農村総合整備事業 (3) 森林整備・保全 (4) 休養・レクリエーション施設 ①公園・緑地 ②その他の休養・レクリエーション施設 (5) その他の施設 ダム
	3 地価動向	年間変動率区分別地点数

第4章 土地規制の概要

第1節 土地利用の規制

国土利用計画法に基づく土地利用基本計画の五地域区分に対応する都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法及び自然環境保全法に基づいて指定された地域、地区の状況、並びに個々の法律による規制内容は次のとおりである。

表4-1 個別法による地区指定状況

法律名	地域区分	地域・地区等	指定地域等の数	面積 (ha)	備考
都市計画法	都市地域	都市計画区域	12	86,367	20市町村(12市6町2村) 4市町(3市1町) 4市町(3市1町) 17市町(12市5町) (R7.3.31現在)
		市街化区域	1	5,628	
		市街化調整区域	1	6,884	
		用途地域	12	11,102	
農業振興地域の整備に関する法律	農業地域	農業振興地域	22	294,472	27市町村(13市8町6村) (R6.12.31現在)
		農用地区域		27,168	
森林法	森林地域	森林地域	3	347,454	26市町村(13市7町6村) ※面積はR7年3月31日現在、県有林植樹用貸地は民有林に含む
		国有林		4,596	
		県有林		154,124	
		民有林		188,734	
自然公園法 山梨県立自然公園条例	自然公園地域	自然公園地域	6	121,207	19市町村(8市6町5村) (R7.3.31現在)
		国立公園	3	101,916	
		国定公園	1	4,088	
		県立自然公園 (特別保護地区)	2	15,203	
		(特別地域)	4	(9,288)	
		(普通地域)	6	(75,914)	
自然環境保全法 山梨県自然環境保全条例	自然保全地域	自然環境保全地区	32	16,725	17市町村(9市5町3村) (R7.3.31現在)
		自然保存地区	13	2,144	
		景観保存地区	12	1,298	
		歴史景観保全地区	5	117	
		世界遺産景観保全地区	1	13,075	
		自然活用地区	1	91	
		自然造成地区	1	91	
			0	0	

1 都市地域における規制

都市地域における土地利用の規制の中心となるのは、都市計画法である。

この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

この法律による土地利用の規制に関して、都市計画区域の指定、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の決定、開発行為の許可制等の措置を定めている。

表 4-2 都市計画区域の指定状況

(令和 7 年 3 月 31 日現在)

都市計画 区域名	指定 年月日	最終区域 決定年月日	都市計画区域 面積 (ha)	市 町 村 名
①甲 府	S 2. 4. 1	S43. 12. 20	12, 512	甲府市の一部 (7, 862ha)、 甲斐市の一部 (1, 950ha)、 中央市の一部 (1, 792ha)、昭和町 (908ha)
②富士北麓	S10. 3. 8	S58. 10. 1	20, 748	富士吉田市の一部 (5, 425ha)、 西桂町の一部 (1, 125ha)、 富士河口湖町の一部 (6, 715ha)、 山中湖村の一部 (4, 978ha)、忍野村 (2, 505ha)
③峡 東	S10. 5. 18	H23. 3. 24	10, 764	甲州市の一部 (7, 308ha)、 山梨市の一部 (3, 456ha)
④都 留	S 9. 4. 28	S53. 10. 2	5, 291	都留市の一部
⑤大 月	S12. 8. 30	S53. 10. 2	5, 110	大月市の一部
⑥韮 崎	S14. 10. 14	S58. 10. 1	3, 685	韮崎市の一部 (2, 781ha)、 甲斐市の一部 (904ha)
⑦市川三郷	S 8. 9. 28	H 3. 4. 1	2, 234	市川三郷町の一部 (2, 189ha)、 富士川町の一部 (45ha)
⑧富 士 川	S24. 3. 18	S53. 10. 2	1, 347	富士川町の一部
⑨上 野 原	S24. 3. 12	S63. 1. 29	2, 375	上野原市の一部
⑩南アルプス	S25. 10. 24	S53. 10. 2	7, 420	南アルプス市の一部
⑪身 延	S13. 6. 23	S53. 10. 2	3, 707	身延町の一部
⑫笛 吹 川	H 3. 4. 1	H23. 3. 24	11, 174	笛吹市の一部 (8, 820ha)、 甲府市の一部 (1, 461ha)、 中央市の一部 (893ha)
合 計	12 区域 (20 市町村)		86, 367	12 市 6 町 2 村

資料：都市計画課

(1) 市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域及び市街化調整区域は、都市の無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るために設定されたもので、県内では甲府都市計画区域（3市1町）が設定されている。

表4-3 甲府都市計画区域の指定状況（令和7年3月31日現在、単位：ha）

該当市町村	行政区域	甲府都市計画区域分			都市計画区域外 (行政区域のうち)
		総数	市街化区域	市街化調整区域	
甲府市の一部	21,247	7,862	3,190	4,672	11,924
甲斐市の一部	7,195	1,950	1,196	754	4,341
中央市の一部	3,169	1,792	685	1,107	484
昭和町	908	908	557	351	
計	32,519	12,512	5,628	6,884	16,749

資料：都市計画課

(2) 地域地区

地域地区は、地域における住居の環境を保護し、商業、工業等の利便の増進を図り、火災等の危険を防止し、更に都市としての美観を維持する等都市機能の向上を図るため、単にスプロールを抑制するのみでなく、土地利用のうち主として建築物の建築に着眼して規制を加える都市計画である。

このうち主なものが用途地域で、建築物の用途と形態の規制が行われる。

また、風致地区内では、建築物の建築や宅地の造成等の規制が行われる。

(3) 開発行為の規制

次のような開発行為をしようとする者は、公益施設のためのもの等一定の場合を除き、知事の許可又は協議の成立を要するものとされている（都市計画法第29条第1項、同条第2項又は同法第34条の2）。

- ① 市街化区域・・・面積が1,000㎡以上の開発行為
- ② 市街化調整区域・・・面積にかかわらず、すべての開発行為
- ③ 非線引きの都市計画区域・・・面積が3,000㎡以上の開発行為
- ④ 準都市計画区域（県内に指定なし）・・・面積が3,000㎡以上の開発行為
- ⑤ 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域・・・面積が10,000㎡以上の開発行為

この開発許可制度は、市街化区域と市街化調整区域を定めた線引制度を担保するとともに、宅地造成等の開発行為について一定の水準を保たせるために設けられたものである。

表4-4 用途地域の指定状況

(令和6年3月31日現在、単位:ha)

都市計画 区域名	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地 域
甲 府	382	396	1,345	214.2	1,450	243.1	179.7
富 士 北 麓	76	143	244	-	750	54	175
峡 東	133	-	89	63	144	76	14
都 留	31	-	-	34	295	22	45
大 月	69	-	1.2	-	176.0	-	80.0
韮 崎	83	5.8	98.8	10	232	32	23
市 川 三 郷	-	3.2	59	-	88	4.8	-
富 士 川	-	-	63	3.3	125	1.1	10
上 野 原	38	-	72	-	108	14	3.6
南アルプス	33	11	158	-	163	10	-
身 延	8.8	4.6	14	5.9	33	-	-
笛 吹 川	-	-	33	-	98	10	-

都市計画 区域名	近隣商業 地 域	商業地域	準工業 地 域	工業地域	工業専用 地 域	合 計	備 考
甲 府	100.3	278.3	453.9	185.9	294	5,522.4	
富 士 北 麓	134	42	202	65	24	1,909.0	
峡 東	34	8.3	4.4	6.8	-	572.5	
都 留	2	21	99	-	-	549.0	
大 月	7.5	18.0	-	-	-	351.7	
韮 崎	31.8	13	24	-	-	553.4	
市 川 三 郷	-	6.8	37	26	-	224.8	
富 士 川	29	-	12	20	-	263.4	
上 野 原	3.7	6.5	6.8	50.4	41.3	344.3	
南アルプス	13.8	11	12	8.8	72	492.6	
身 延	18	-	-	-	-	84.3	
笛 吹 川	13	81	-	-	-	235.0	

資料：都市計画課

2 農業地域における規制

(1) 農業振興地域の整備に関する法律

この法律は、自然的、経済的及び社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域を知事が指定し、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業生産に必要な農用地等の確保及び農業の健全な発展を図るとともに、国民に対する食料の安定供給の確保及び国土資源の合理的な利用に寄与することを目的としているが、土地利用の調整に関しては、

- ① 農業振興地域の指定
- ② 農業振興地域について、農用地区域の設定等を内容とする農業振興地域整備計画の作成
- ③ 農用地区域内における農地転用の制限
- ④ 農用地区域内における開発行為の許可及び農用地区域外の区域内における開発行為についての勧告等の措置等を定めている。

表4-5 農業振興地域の指定状況

(令和7年12月31日現在、単位：ha)

指定年度	指定地域	地域名	指定面積
S44	5	境川、甲西、勝沼、韮崎、須玉	28,115
S45	7	山梨、石和、牧丘、御坂、一宮、身延、高根	40,603
S46	15	大和、三富、豊富、明野、都留、甲府、敷島、田富、若草、八代、中道、三珠、市川大門、中富、秋山	60,270
S47	24	昭和、八田、白根及び芦安、楡形、春日居、上九一色、六郷、下部、増穂、鰍沢、早川、双葉、長坂、大泉、小淵沢、白州、武川、河口湖、玉穂、塩山、南部、富沢、忍野、大月	125,881
S48	8	竜王、芦川、富士吉田、西桂、道志、山中湖、鳴沢、上野原	34,758
S53	1	丹波山及び小菅	6,488
H15	△13	甲府、竜王、敷島、玉穂、昭和、田富、南アルプス、韮崎、双葉、明野、須玉、高根、長坂、大泉、小淵沢、白州、武川、塩山、山梨、春日居、牧丘・三富、勝沼・大和、石和、御坂、一宮、八代・芦川、境川、中道、豊富、上九一色、三珠、市川大門、六郷、下部、増穂・鰍沢、中富、早川、身延、南部、富士吉田、都留・西桂、秋山・道志、忍野・山中湖、河口湖・鳴沢、大月、上野原、小菅・丹波山	△2,825 S53年度 以降の累 計
H17	△17	甲斐、山梨、笛吹・芦川、身延、北杜、上野原・道志	48
H19	△6	中央、昭和、北杜、甲州、市川三郷	△134
H20	△2	甲府、笛吹、富士河口湖・鳴沢	△592
H21	-	増穂・鰍沢	△18
H22	-	富士川、富士河口湖・鳴沢	1,928
H26	-	上野原	△8
	-	富士吉田、富士河口湖・鳴沢	△42
計	22	(27市町村)	294,472

資料：農村振興課

(注) 都留・西桂ほか4地域は、2市町村を1地域として指定されている。

表4-6 農用地区域の状況

(令和6年12月31日現在、単位:ha)

農用地区域	農用地					混牧林地	農業用施設用地	混牧林地以外山林野原	その他	合計
	田	畑	樹園地	採草放牧地	小計					
	7,827	4,402	10,946	945	24,120	0	208	2,798	42	27,168

資料: 農村振興課

(2) 農地法

優良農地の確保と非農業的土地利用との調整を図るため、農地法は土地利用に規制を加えている。その内容はおおむね次のとおりである。

① 農地の転用の制限

農地を農地以外のものにしようとするときは、知事(指定市町村の長)の許可(同一の事業の目的に供するために4haを超える農地を農地以外のものにしようとするときは、農林水産大臣との協議[地域整備法に基づくものを除く])が必要である。

② 農地又は採草放牧地の転用を目的とする権利移動の制限

農地を農地以外のもの、採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く)にするため所有権を移転し、又は地上権、賃借権等使用収益を目的とする権利を設定若しくは移転しようとするときは、知事(指定市町村の長)の許可(同一の事業の目的に供するために4haを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合には、農林水産大臣との協議[地域整備法に基づくものを除く])が必要である。

③ 市街化区域内農地等の転用又は転用目的の権利移動

市街化区域内の農地又は採草放牧地については、転用又は転用目的の権利移動をしようとする場合、農業委員会への事前届出をもって足りるものとされている。

3 森林地域における規制

森林地域における土地利用規制の中心となるのは、森林法である。

この法律は、森林資源の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展に資することを目的としており、土地利用等に関しては次のとおりである。

① 地域森林計画(県下3計画区域)の樹立

② 地域森林計画対象森林区域内(保安林及び保安施設地区を除く)における開発行為の許可制(林地開発)

③ 保安林及び保安施設地区の指定及びこれらの区域における土地利用行為の制限

(1) 地域森林計画の樹立

全国森林計画に即して、県内の森林を3地域に分け、5年ごとに10年を1期として地域森林計画を樹立している。令和7年3月31日現在の計画の期間は次のとおりである。

富士川上流 令和4年4月1日～令和14年3月31日

富士川中流 令和2年4月1日～令和12年3月31日

山梨東部 令和6年4月1日～令和16年3月31日

表 4-7 森林計画区域の状況

(令和 7 年 3 月 31 日現在、単位：ha)

計画策定年度	森林計画区域	面積	市町村名
R3 (R6 変更)	富士川上流 (9 市)	147,067	甲府市 12,488、韮崎市 9,266、北杜市 45,853、 南アルプス市 19,333、甲斐市 3,171、中央市 552、 山梨市 23,603、笛吹市 11,697、甲州市 21,105
R1	富士川中流 (5 町)	88,436	市川三郷町 4,717、富士川町 9,178、身延町 24,014、 早川町 35,117、南部町 15,410
R5	山梨東部 (4 市 2 町 6 村)	107,355	都留市 13,554、大月市 24,065、小菅村 4,953、 富士吉田市 8,494、上野原市 13,788、丹波山村 9,868、西桂町 1,295、道志村 7,470、忍野村 1,513、 山中湖村 3,125、富士河口湖町 11,484、鳴沢村 7,744
合計	3 地域 26 市町 村	342,858	(13 市 7 町 6 村)

資料：森林整備課

(注) 森林計画区域の面積は、国有林を除く民有林（県有林を含む）の面積。四捨五入のため市町村ごとの合計と森林計画区の面積は一致しない。

(2) 地域森林計画対象森林区域内における開発行為の許可制

地域森林計画の対象となっている森林において、1ha（太陽光発電施設の設置を目的とする場合は 0.5ha）を超える開発行為をしようとするときは、森林法第 10 条の 2 に基づく「林地開発許可」が必要である。知事は開発許可申請の内容が、水源の涵養、県土の保全、自然環境の保全等、森林のもつ公益的機能を阻害しないかどうかを審査する。

(3) 保安林及び保安施設地区における土地利用行為の制限

保安林は、国土の保全、水源の涵養、公衆の保健休養等の公益的な機能を高度に発揮させることを目的として指定されているため、保安林及び保安施設地区については、

- ① 立木の伐採、土地の形質の変更等の制限
- ② 植栽の義務

等の必要な規制義務が課せられている。

また保安林は、公益性が高く地域の環境と密接に結びついているものであるため、指定理由が消滅した場合、又は公益上の理由による等のやむを得ず指定を解除する必要性が生じた場合でなければ、その指定を解除することができない。

表4-8 保安林指定状況

令和7年3月31日現在（単位：ha、%）

保安林種	指定面積	占有比
水源かん養	165,223	81.4
土砂流出防備	36,048	17.8
土砂崩壊防備	14	0.0
防風	158	0.1
水害防備	110	0.1
干害防備	56	0.0
	(174)	
落石防止	3	0.0
防火	26	0.0
風致	237	0.1
保健	1,071	0.5
	(11,865)	
計	202,945	100
	(12,039)	

(注) () 内の数字は、他の保安林との重複指定分である。

資料：治山林道課

4 自然公園地域における規制

自然公園地域内における行為の規制は、自然公園法を中心として行われ、特別地域及び特別保護地区における開発行為等については環境大臣又は知事の許可、その他の普通地域については大規模な開発行為等について環境大臣又は知事に届出を要することになっている。

この法律は、優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健、休養及び教化に資することを目的としており、公園の保護又は利用のための規制、並びに施設に関する計画（公園計画）を策定のうえ、各種行為の規制を行うこととしている。

- ① 国立公園・・・我が国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地を指定
- ② 国定公園・・・国立公園に準ずる優れた自然の風景地を指定
- ③ 県立公園・・・優れた自然の風景地を指定

表4-9 自然公園地域の指定状況

(令和7年3月31日現在)

公園名	公園指定				県土面積 に対する 比率 (%)	所有区分			
	指定年月日	面積 (ha)	特別地域 (ha)	普通地域 (ha)		国有地 (ha)	公有地 (ha)	私有地 (ha)	
国立公園	富士箱根 伊豆	昭和11年 2月1日	36,796	23,485 特保 3,229 第1種 2,065 第2種 7,760 第3種 10,431	13,311	8.2	2,167	22,325	12,304
	秩父多摩 甲斐	昭和25年 7月10日	46,834	24,452 特保 1,666 第1種 3,557 第2種 9,371 第3種 9,858	22,382	10.5	197	35,824	10,813
	南アルプス	昭和39年 6月1日	18,286	18,286 特保 4,037 第1種 2,293 第2種 1,028 第3種 10,928	-	4.1	-	17,693	593
	計		101,916	66,223	35,693	22.8	2,364	75,842	23,710
国定公園	八ヶ岳 中信高原	昭和39年 6月1日	4,088	4,088 特保 356 第1種 36 第2種 46 第3種 3,650	-	0.9	-	4,088	-
	計		4,088	4,088	-	0.9	-	4,088	-
県立自然公園	四尾連湖	昭和34年 4月2日	362	50	312	0.08	-	60	302
	南アルプス 巨摩	昭和41年 4月1日	14,841	14,841 第1種 113 第2種 557 第3種 14,171	-	3.3	-	11,740	3,101
	計		15,203	14,891	312	3.4	-	11,800	3,403
自然公園合計			121,207	85,202	36,005	27.1	2,364	91,730	27,113

資料：自然共生推進課

5 自然環境保全地域における規制

自然環境保全地域における土地利用規制は、自然環境保全法を中心として行われる。

本県には、現在のところ自然環境保全法に基づく自然環境保全地域の指定はないが、山梨県自然環境保全条例（昭和46年）に基づく自然環境保全地区を指定して、開発行為等について届出制等の措置を講じている。

表4-10 自然環境保全地区

(令和7年3月31日現在)

区分	名称	場所	所有区分 (ha)				合計
			国有地	県有地	民有地	計	
自然環境 保全地区	自然保存地区	小金沢山		612		612	2,144
		甲州市塩山上萩原、下萩原、牛奥 大月市大月町真木 〃 七保町瀬戸、奈良子 甲州市大和町初鹿野、田野					
		小金沢土室		15		15	
		滝子山		37		37	
		三ッ峠山		140		140	
		御正体山		55	41	96	
		七里ヶ岩	3	44	1	48	
		北杜市須玉町若神子					
		黒岳		12		12	
		七面山		147	51	198	
		〃 身延町身延					
		策ヶ岳		615		615	
		篠井山		74	19	93	
	大岩山		241		241		
	大平		15		15		
	清水谷		22		22		
	景観保存地区	小金沢溪谷		165		165	1,298
		大月市七保町瀬戸					
		小檜山		13		13	
		山梨市牧丘町北原					
大滝不動尊				40	40		
甲州市勝沼町菱山							
竜門峡			18	48	66		
甲州市大和町初鹿野、田野、木賊							
戸川溪谷			28	2	30		
南巨摩郡富士川町小室、平林							
雨畑湖			46	170	216		
南巨摩郡早川町雨畑							
保川溪谷		9	61	70			
南巨摩郡早川町保							
早川溪谷		18	53	71			
南巨摩郡早川町湯島、新倉							
富士川溪谷			44	44			
南巨摩郡南部町富士							
観音峠・茅ヶ岳		401		401			
甲斐市上芦沢 北杜市須玉町江草、金ヶ岳							
紅葉橋		47	3	50			
北杜市須玉町江草、比志							
八ヶ岳川俣		132		132			
北杜市大泉町西井出							
歴史景観 保全地区	塩の山			34	34	117	
	甲州市塩山上於曾						
	岩殿山		48	1	49		
	大月市賑岡町強瀬、畑倉						
	白山城			12	12		
山梨岡			16	16			
笛吹市春日居町鎮目							
谷戸城			6	6			
北杜市大泉町谷戸							
世界遺産景 観保全地区	富士山北麓		2,937	10,138	13,075	13,075	
富士吉田市、南都留郡山中湖村、 鳴沢村、富士河口湖町の各一部							
自然活用地区	乙女高原		91		91	91	
	山梨市牧丘町北原						
合 計						16,725	

資料：自然共生推進課

第2節 土地取引の規制

国土利用計画法では、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引の規制を定めている。

規制には、許可制と届出制とがある。

土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、地価が高騰する区域については、規制区域の指定がなされる。許可制は、当該区域が指定された場合、その区域の土地取引について、適正な価格でかつ投機性がなく、適正な利用目的をもって行われるもののみ許可する制度である。

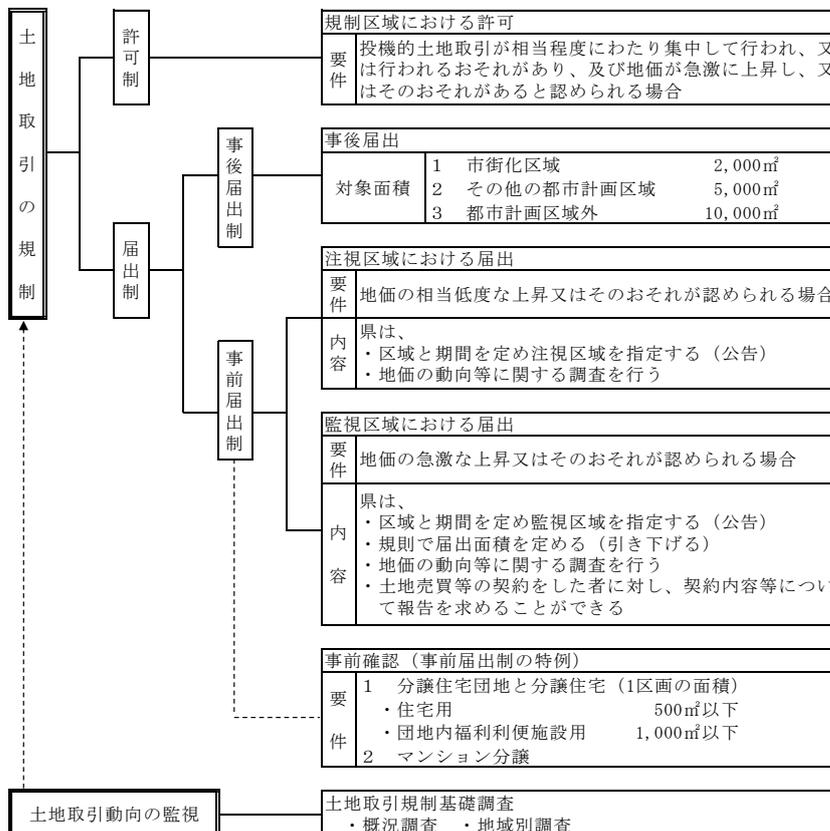
なお、現在本県では規制区域の指定はないので、許可の申請は不要となっている。

届出制は、地価水準の形成及び土地利用上大きな影響力があると考えられる一定規模以上の一団の土地の土地取引について、取引価格及び利用目的の審査を行い、適正を欠く取引について勧告、公表等の措置を講ずることにより、適正な地価水準の形成、適正な土地利用の実現を図ろうというものである。届出制には、土地売買等の契約を行う前に届出を行う事前届出制と土地売買等の契約を行った後に届出を行う事後届出制とがある。

経済情勢に照らして、相当な程度を超えて地価が上昇あるいは上昇するおそれがある場合に注視区域が、地価が急激に上昇あるいは上昇するおそれがある場合に監視区域が指定されるが、これらの区域が指定された場合、その区域内の土地取引については土地売買等の契約締結前に届出が必要となる。なお、現在本県では注視区域及び監視区域の指定はない。

規制区域、注視区域、監視区域の指定がない場合、一定面積以上の一団の土地取引を行った場合、土地売買等の契約を行った後、2週間以内に届出を行う事後届出制となる。

図4-1 土地取引規制のしくみ

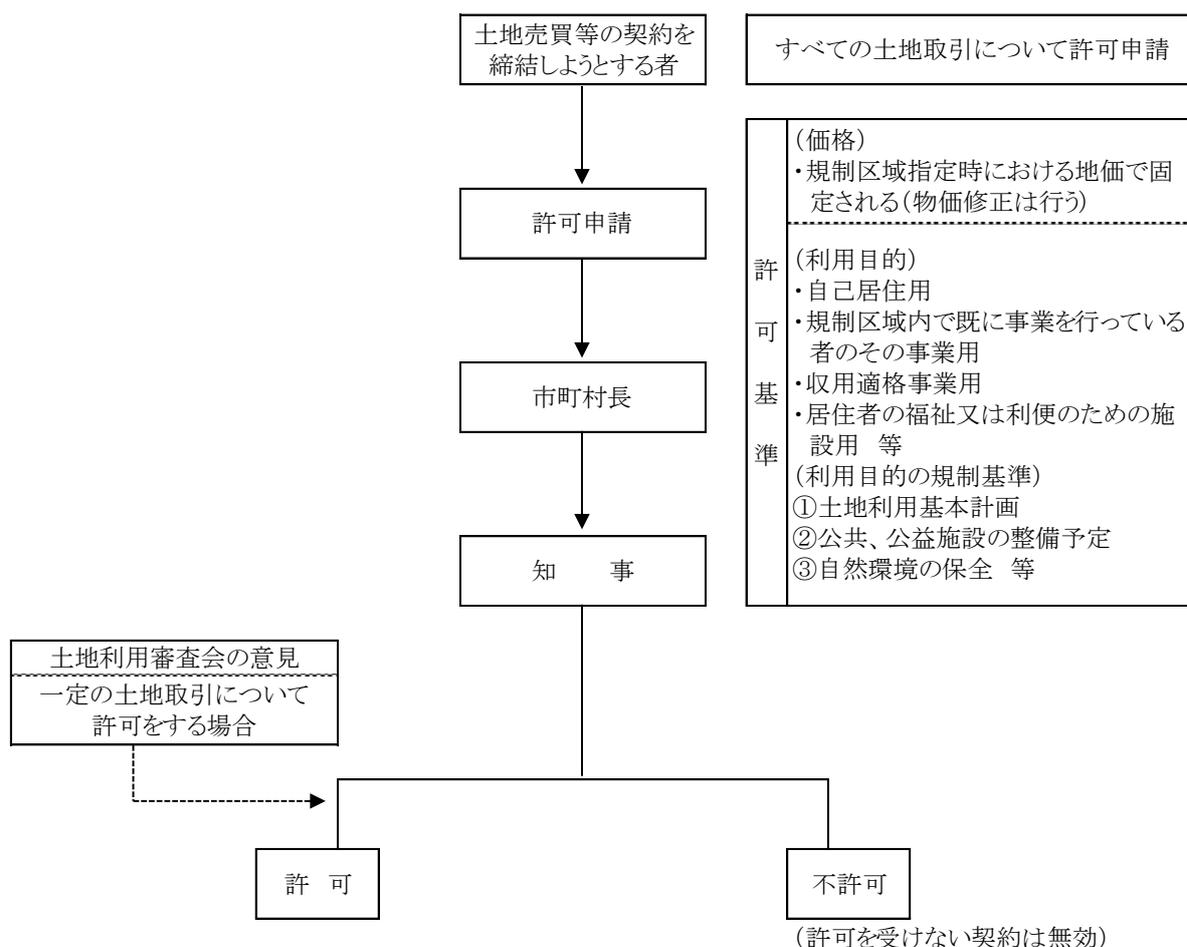


1 許可制

土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域を、都道府県知事が規制区域として指定し公告することにより、規制区域内のすべての土地取引を許可制にするものである。

なお、法施行以来、全国的に規制区域を指定したところはない。

図 4-2 許可制のしくみ



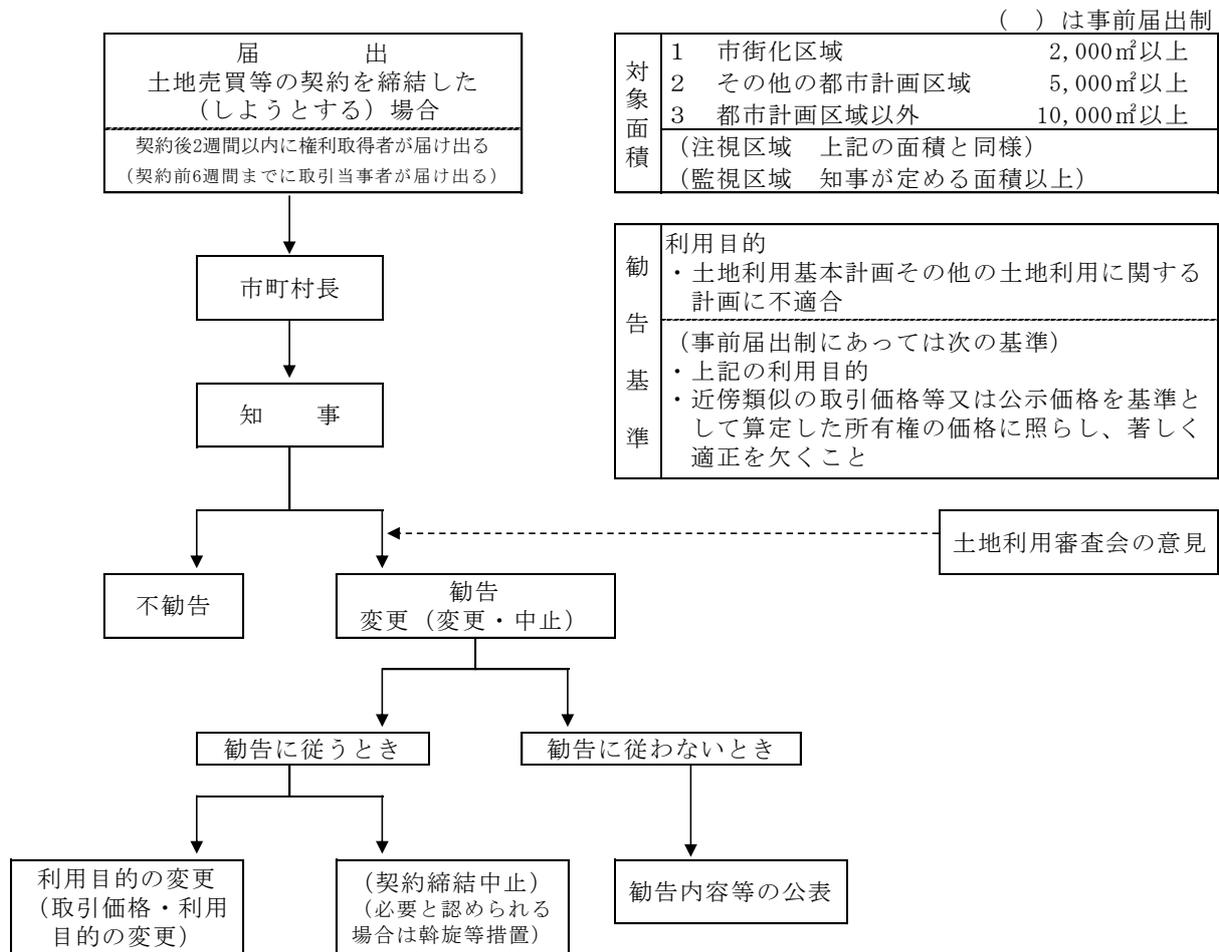
2 届出制

国土利用計画法の施行以来現在に至るまで、規制区域の指定は行われていないので、同法による取引規制措置としては、専ら届出制が全国にわたって実施されている。

届出制は一定規模（市街化区域 2,000 m²、市街化区域以外の都市計画区域 5,000 m²、都市計画区域外の区域 10,000 m²、監視区域に指定されている場合は知事の定める面積）以上の一団の土地について取引をした場合、当事者は契約後 2 週間以内に（事前届出制にあっては、土地について取引をしようとする場合、当事者は契約を締結する 6 週間前までに）、市町村長を経由して知事に届出をしなければならないとしている。

土地売買に係る届出について、土地の利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて土地の利用目的の変更をすべきことを勧告（事前届出制にあつては、土地取引価格又は利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて土地取引価格の修正、利用目的の変更又は契約の中止等の措置を講ずるよう勧告）することができることとされ、勧告に従わない場合は社会的制裁として公表することができることとされている。

図 4-3 届出制のしくみ



(1) 事後届出制

平成 10 年 6 月 2 日、国土利用計画法が一部改正され、同年 9 月 1 日に施行された国土利用計画法に基づく土地取引に係る届出については、「最近の地価動向等を踏まえ、取引規制を合理化し、土地取引の円滑化に資するため大規模な土地取引について全国にわたる事前の届出としている措置に代えて、取引後の届出とする措置を講ずる」こととされた。

この改正により、土地売買等に係る届出については、事後届出制（土地売買契約後 2 週間以内に権利取得者が届出を行うこと）とされ、勧告の要件が「土地の利用目的」に限られた。

(2) 事前届出制

① 注視区域

事後届出制とあわせて創設された注視区域指定制度は、「地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当程度上昇し、又は上昇するおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当した」区域について、都道府県知事は注視区域を指定することができることとされた。

注視区域内における土地売買等に係る届出については、事前届出制（契約前6週間までに取引当事者が届出を行うこと）とされ、勧告の要件が土地取引に係る「取引予定価格」及び「土地の利用目的」とされている。

② 監視区域

昭和62年8月に国土利用計画法が改正され、「地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがある」区域について、都道府県知事は監視区域を指定して、小規模な土地取引についても届出を義務づけることができることとなった。

監視区域内における土地取引規制は、届出面積を都道府県知事等が規則で定めることにより法定面積以下とすることで、小規模な土地取引についても規制が行われる。

なお、本県においては、昭和63年12月1日から平成7年4月30日までの期間、監視区域を指定し、平成7年5月1日には監視区域の指定を全面解除した。

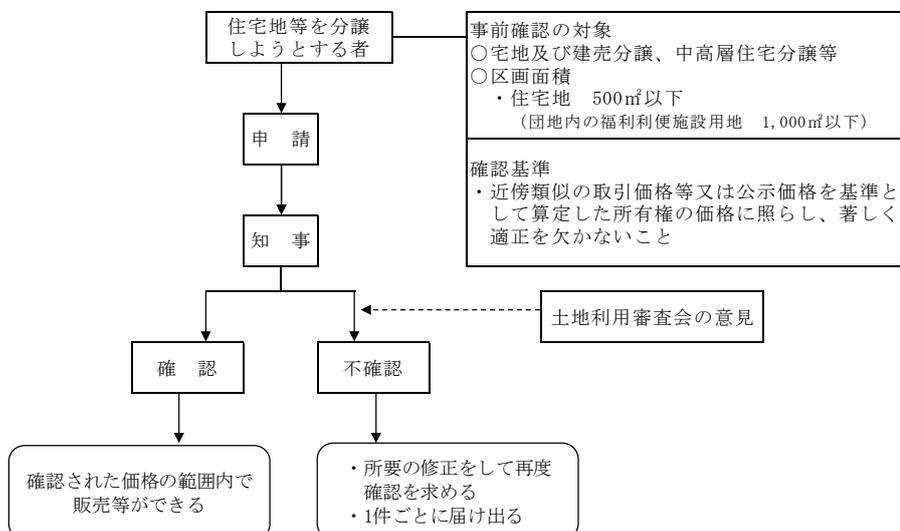
③ 事前確認

事前確認は、注視区域又は監視区域指定時における事前届出制の特例措置として設けられている。

届出義務のある土地取引のうち、宅地分譲等の場合は、販売形態が定形化・類型化していることから、分譲価格について事前に都道府県知事等の確認を受けることにより、確認価格あるいはそれ以下で契約を締結する場合、改めて届出を要しないと定められている（法施行規則第21条）。

これには、宅地分譲等に係るもの（法施行令第17条の2第3号）と、マンション分譲等に係るもの（法施行令第17条の2第4号）等がある。

図4-4 事前確認のしくみ



3 土地取引規制に関する調査

国土利用計画法に基づく土地取引規制に関する調査としては、以下のものがある。

(1) 土地取引規制実態統計

全国における土地売買等の届出等の受理・処理状況について、電子計算機を用いて統計処理を行い、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用状況を常時的確に把握している。

(2) 土地取引規制基礎調査（指定事前調査）

土地取引動向、地価動向等について、事前に調査検討を行うことにより、規制区域、注視区域又は監視区域の指定に関する判断資料を得ることを目的としている。

- ・概況調査 県内全域を対象に、土地取引件数・面積、届出の実態等の土地取引動向の概況について把握するとともに、地域別調査の要否を判断するための資料を得るために実施する。

4 遊休土地に関する措置

国土利用計画法に基づく遊休土地に関する措置は、土地利用目的の審査を事後的に補完する意味をかねて、許可制又は届出制の適用を受けた土地で、取得後2年を経過してもなお未利用のまま放置されている一定規模（市街化区域は2,000㎡、その他の都市計画区域は5,000㎡、都市計画区域以外の区域では10,000㎡）以上の一団の土地で、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に照らし、有効かつ適切な利用を特に促進する必要があるものについては、県が自ら、又は市町村長の申出に基づきこれを遊休土地と認定し、その旨を土地所有者に通知するものである。

通知を受けた土地所有者等は、この土地の利用又は処分に関する計画を通知のあった日から起算して6週間以内に市町村長を経由して県に届け出なければならない。

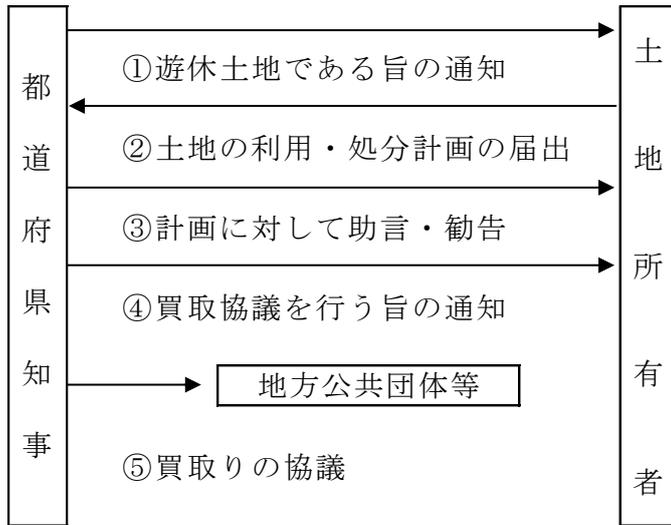
県は、その計画に対し助言をすることができ、その計画の内容が不相当と認められるときは、土地利用審査会の意見を聴いて計画変更等の勧告をすることができる。

土地所有者が勧告に従わないときは、買取りを希望する地方公共団体等を買取協議を行わせることとし、土地所有者は、正当な理由がなければ協議を拒んではならないこととされている。

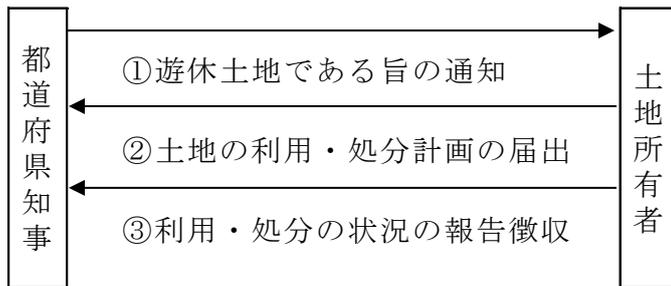
買取協議が成立しない場合で、住宅の建設、公園等の公共施設又は学校等の公益的施設の整備が特に必要であると認められるときは、速やかに都市計画決定等の措置を講ずることにより、土地収用法の発動等に連結させ、遊休土地の有効かつ適切な利用を図る。

図4-5 遊休土地のしくみ

利用・処分計画が、有効利用を促進する上で支障がある場合



利用・処分計画が、有効利用を促進する上で支障がない場合



第5章 土地対策の概要

第1節 国の土地対策

1 土地対策の経緯

昭和50年代末の東京都心部に端を発した地価高騰は、その後、全国に波及し、我が国の社会・経済に大きな歪みを引き起こし、地価対策を中心とした土地対策が政府にとって最重要課題の一つとなった。

このため、土地対策の総合的な実施を図る観点から、昭和61年に「地価対策関係閣僚会議」（翌年から「土地対策関係閣僚会議」に名称変更）を設置するとともに、「緊急土地対策要綱」（昭和62年）、「総合土地対策要綱」（昭和63年）を閣議決定し、これら要綱に沿って総合的な土地対策の実施が図られることとなった。

2 土地基本法の制定

土地問題に対しては、従来から多くの施策が講じられてきたが、必ずしも十分な成果を挙げたとは言い難く、土地問題に適切に対処するためには、国、地方公共団体、国民の間で、土地の社会性、公共性等に対する共通の認識の確立が不可欠であった。

このため、①土地についての公共の福祉優先、②適正な利用及び計画に従った利用、③投機的取引の抑制、④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担、の4つを基本理念とする「土地基本法」が平成元年に施行された。

土地基本法は、土地対策を総合的に推進し、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するために制定された、いわば土地についての憲法というべきものである。

また、平成9年度より、土地についての理解と関心を高め、土地関係施策のより実効ある推進に資することを目的として、毎年10月を「土地月間」及び10月1日を「土地の日」と制定し、啓発活動が図られている。

3 総合的な土地対策

土地基本法に基づき設置された土地政策審議会による答申を受け、平成3年には「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、土地基本法を踏まえた総合的な土地対策の基本方針として、地価税の創設、都市計画法・建築基準法の改正、生産緑地法の改正、定期借地権制度の創設等諸施策が実施された。

また、平成3年以降の地価高騰の沈静化とともに、金融機関の土地関連融資の総量規制の解除（平成3年）や地域の実情に応じた監視区域制度の運用に関する通達（平成5年）等、緊急的な土地対策が必要な場合には、機動的かつ弾力的な運用がなされてきた。

さらに、バブル期の地価高騰とその後の下落を経て土地をめぐる状況が大きく変化する中、平成8年11月には土地政策審議会が土地の有効利用を主眼とした「今後の土地政策のあり方について」を答申した。

これを受け、政府は平成9年2月「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地対策の目標を、地価抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、土地の有効利用の促進、土地取引の活

性化の促進、土地対策の総合性・機動性の確保を柱として、所要の施策を推進することとした。

4 土地対策の新たな展開

令和7年7月1日に改正国土利用計画法施行規則が施行され、法に基づく事後届出においては、取得者の住所に加えて国籍の届け出も義務付けられることとなった。

この改正は、水源地を含む森林や大規模な別荘地が外国資本に取得され、国民生活への影響が懸念されている状況を踏まえたものである。改正により土地取引の実態把握が進むとともに、利用目的が不適切と判断される場合には勧告を行うことが可能となるため、一定の抑止効果が期待される。

第2節 本県の土地対策

1 土地対策の経緯

全国的な高度経済成長と産業構造の変化、金融緩和による余剰資金の増加、基幹交通基盤の整備の進展等により、本県においては民間資本による様々な開発が昭和40年代後半から顕著になり、それに伴って、地価高騰や土地利用の混乱、地域環境の変化等が懸念されるようになってきた。

このような中で、適正な土地利用を確保するための総合調整を行う場として「土地利用調整会議」（昭和47年11月）を設置するとともに、本県の土地利用の基本方針や基本理念等を定めた「山梨県土地利用対策推進要綱」（昭和47年11月）を併せて整備し、さらに同要綱を基本として各種条例・指導要綱等の整備を進めてきたところである。

昭和60年代に入り、東京都心部に端を発した地価高騰が本県にも及んでくる中で、その対策が急務となり、既存規制制度の見直しを進めるとともに、平成元年12月、「当面の土地対策について」、平成4年8月、「大規模土地利用事業に関する指導指針」を策定し、全行政を挙げて対策に取り組んだ。

2 総合的・計画的な土地利用

県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であり、かつ生活及び生産のための基盤であることから、総合的かつ計画的な土地利用を行うため、「国土利用計画（山梨県計画）」（平成29年3月改定）により、本県の長期的な土地利用の方向を定めるとともに、土地取引規制や遊休土地に関する措置、土地利用に関する諸法令に基づいて計画される開発行為の規制等を実施するに当たっての調整機能を果たす計画として「山梨県土地利用基本計画」を定めている。

同時に、それらの調整をよりの確に行うため、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等の土地利用規制関連諸法令に基づく規制区域の指定状況等を総合図化した「山梨県土地利用規制等現況図」（平成8年3月）を作成した。現在では、庁内各課が保有する各種地図（地理情報）をデジタル情報として共有化し、庁内ネットワークを通じて提供する「山梨県地理情報システム（GIS）」（平成14年6月稼働）を運用し、調整を図っている。

昭和40年代後半からの開発は、地域の総合的な発展、県民福祉の向上に貢献してきた一方、自然環境や居住環境を悪化させる等、その弊害も指摘された。そのため、秩序ある土地利用を推進するため「山梨県土地利用対策推進要綱」に基づいて、「土地利用調整会議」（昭和47年11月）を設置し、「山梨県大規模土地利用指導要綱」（昭和47年12月）、「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」（昭和48年5月）、「山梨県ゴルフ場等造成事業の適正化に関する条例」（昭和48年8月）等の整備を図り、大規模な土地利用事業について適正な土地利用のための総合調整を行っている。

また、昭和62年頃から、甲府市の中心商業地に始まった地価高騰や周辺部における大規模開発計画が次第に拡大していく中で、国土利用計画法による監視区域の指定を進め、地価高騰の抑制に努めるとともに、「大規模土地利用事業に関する指導指針」（平成4年8月）を策定し、県土に見合う開発を行うよう指導してきた。その後、監視区域に関しては、国土庁からの運用通達に

基づき、山梨県土地利用審査会の答申を踏まえ、平成5年12月に2村の指定解除及び一部届出対象面積の緩和を含めた監視区域の見直しを行い、平成7年5月1日には監視区域を全面解除するに至った。

表5-1 昭和40年代からの土地対策

年 月 日	土 地 対 策
昭和43年1月15日	「財団法人山梨県公共用地開発公社」設立（昭和44年4月1日改組）
2月1日	「山梨県住宅供給公社」設立
44年4月1日	「財団法人山梨県開発公社」設立（昭和49年2月15日改組）
7月18日	「山梨県土地開発基金条例」公布
46年10月11日	「山梨県自然環境保全条例」公布
47年11月9日	「山梨県土地利用調整会議」発足（要綱設置） 「山梨県土地利用対策推進要綱」施行
12月25日	「山梨県大規模土地利用指導要綱」施行
48年5月1日	「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」公布
7月1日	「土地問題対策会議」発足（昭和49年11月13日廃止）
8月15日	「山梨県ゴルフ場等造成事業の適正化に関する条例」公布
49年2月15日	「山梨県土地開発公社」設立
5月1日	森林法改正により林地開発制度が創設される
10月17日	「山梨県国土利用計画地方審議会条例」公布 「山梨県土地利用審査会条例」公布
10月18日	「山梨県土地利用審査会」発足
11月13日	「山梨県国土利用計画地方審議会」発足
51年5月6日	「山梨県土地利用基本計画」の内閣総理大臣承認
7月1日	「山梨県地価調査委員会」発足（要綱設置）
52年3月25日	「国土利用計画（山梨県計画）」議決（第1次計画）
61年3月20日	「国土利用計画（山梨県計画）」議決（第2次計画）
63年12月1日	甲府市の中心商業地を監視区域に指定（第1次指定）
平成元年3月1日	監視区域の拡大（第2次指定）
12月1日	監視区域の拡大（第3次指定）
12月14日	「当面の土地対策について」策定
12月20日	「適正な地価の形成についての配慮について」通知
2年8月20日	監視区域の拡大（第4次指定）
12月1日	「山梨県環境影響評価等指導要綱」施行（平成11年6月12日廃止） 監視区域の拡大（第5次指定）
3年4月1日	「山梨県景観条例」施行
12月1日	「山梨県ゴルフ場等造成事業の適正化に関する条例」の運用基準の一部改正
4年8月1日	「大規模土地利用事業に関する指導指針」施行
5年4月1日	「山梨県環境首都憲章」を制定
10月20日	「ゴルフ場造成事業に関する取扱方針」適用
12月1日	監視区域の一部解除緩和（第6次指定）
7年5月1日	監視区域の全面解除
8年3月21日	「国土利用計画（山梨県計画）」議決（第3次計画）
10年3月27日	「山梨県環境影響評価条例」公布
21年3月23日	「国土利用計画（山梨県計画）」議決（第4次計画）
29年3月29日	「国土利用計画（山梨県計画）」決定（第5次計画）
令和3年7月13日	「山梨県太陽光発電施設の適正な設置及び維持管理に関する条例」公布

3 土地関係の審議会等

国土利用計画法に基づく国土利用計画及び土地利用基本計画の策定等について審議するため「山梨県国土利用計画審議会」（昭和 49 年 11 月）を設置し、また同法に基づく土地取引の規制に関する事項及び遊休土地に関する措置について審議するための機関として「山梨県土地利用審査会」（昭和 49 年 10 月）を、さらに地価調査事業全般について指導や助言を求める機関として「山梨県地価調査委員会」（昭和 51 年 7 月）を設置している。

第3節 国土調査事業

国土調査法に基づく国土調査は、国土の自然的実態を科学的に明らかにすることにより、国土をより高度に、かつ合理的に利用する基礎資料を整備するために実施される調査である。

1 地籍調査

地籍調査事業は、主に市町村が事業主体となり実施するもので、その調査結果は地籍図及び地籍簿にまとめ、知事の認証を受けた後、その写が登記所に送付され、不動産登記法に基づく登記所備え付けの地図となるとともに、土地に関するあらゆる施策の基礎資料として利用される。

表5-2 地籍調査事業市町村別実施状況 (令和6年9月1日現在)

項目	市町村数	市町村名	備考
完了市町村	10 (37%)	(都留市)、(葦崎市)、(南アルプス市)、(北杜市)、(南部町)、(昭和町)、(道志村)、(西桂町)、忍野村、(鳴沢村)	()は緊急完了
休止市町村	7 (26%)	大月市、富士吉田市、笛吹市、上野原市、中央市、富士川町、富士河口湖町	
実施市町村	8 (30%)	甲府市、山梨市、甲斐市、甲州市、市川三郷町、早川町、身延町、山中湖村	
未着手村	2 (7%)	小菅村、丹波山村	
計	27 (100%)		

資料：農村振興課

- ・ () は緊急完了：優先実施地域の地籍調査が完了
- ・ 優先実施地域とは、国有林及び公有水面に加え、公有林(県有林、市町村有林、他県所有林)、大規模都市公園、自衛隊施設など優先的に地籍の明確化が必要のない地域を除いた地域

2 土地分類基本調査の実施

この調査は、土地のもっている基本的な性格である地形、表層地質、土壌の自然条件及び土地利用の現況を調査し、各々の調査結果を有機的かつ総合的に組み合わせることにより、土地の実態を正確に把握し、その利用の可能性により分類するものである。

調査結果は、地図(5万分の1)及び簿冊に取りまとめられ、土地利用計画の策定、又は開発、保全事業推進等の基礎資料となるものである。

表 5 - 3 土地分類基本調査実施状況

図幅名	富士山	山中湖 秦野	甲府	御岳 昇仙峡	韮崎 市野瀬	都留	上野原 五日市	身延 赤石岳
調査年度	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62

図幅名	南部 富士宮 清水	丹波 三峰	八ヶ岳 金峰山 高遠	大河原 鵜沢
調査年度	H元	H元	H2	S38 H4

資料：用地課

第4節 租税特別措置法に基づく認定事務等について

1 租税特別措置法に基づく重課制度について

租税特別措置法では、土地の投機的取引を抑制する目的で、土地譲渡益重課制度が規定されているが、優良な宅地の供給を促進する場合にあっては、この重課制度の適用が除外される優遇措置制度も併せて設けられている。

優遇措置制度の適用を受けるには、一定の要件を満たした上で知事の審査又は認定を受ける必要がある。

なお、短期（5年以内）重課制度は、令和8年3月31日までの間、適用が停止されている。また、個人の短期譲渡所得の軽減税率を適用する際に必要とされていた譲渡対価に係る証明書類が令和8年3月31日までの間は不要とされている。

2 認定事務等の概要

法人等土地譲渡益重課制度の適用除外に係る認定事務としては、特定住宅用地譲渡に対する適用除外要件（特定住宅用地譲渡認定申請）と優良住宅地供給等に対する適用除外要件（譲渡予定価額審査申出）とがある。

（1）特定住宅用地譲渡認定事務

ア 特別措置の概要

宅地造成業者が造成宅地を建売分譲業者に一括卸売する場合に、譲渡者、譲受者の双方が知事の認定を受けることにより、土地譲渡益重課制度の適用除外を受けることができる。

イ 認定の要件

- ① 譲渡に係る土地の面積が国土利用計画法の届出面積以上であること。
- ② 国土利用計画法の届出又は事前確認を行い、不勧告又は確認の通知を受けていること。
- ③ 造成業者自ら造成した宅地で、開発許可又は優良宅地若しくは優良住宅の認定を受けたものであること。
- ④ 譲受者が住宅の建設事業を行う宅地建物取引業者であること。
- ⑤ 譲受者が建売方式（請負により住宅を新築）又は売建方式（自ら住宅を新築）により分譲すること。
- ⑥ 譲受者が公募の方法により分譲すること。

（2）譲渡予定価額審査事務

ア 特別措置の概要

国土利用計画法の届出の適用がない土地の譲渡又は同法に基づく価格審査が行われない土地の譲渡で、優良宅地の供給等に資する一定の要件を満たす場合で、譲渡予定価額が適正であることの審査を知事に申し出て、知事から意見のない旨の通知を受けた場合に、土地譲渡益重課制度の適用除外を受けることができる。

イ 認定の要件

- ① 都市計画法による開発許可を受けていること、若しくは同法の開発許可を必要としない場合で知事の優良宅地の認定を受けているもの、又は、優良住宅若しくは良質住宅の認定申請を行っていること。

- ② 面積が1,000 m²以上のもの(事前届出制適用の場合は、その規定による面積未満のもの。1,000 m²未満は税務署で対応。)
- ③ 公募による分譲であること。
- ④ 契約を締結しようとする日の6週間前までに知事に申出されること。
- ⑤ 譲渡予定価額が適正価額であること。
- ⑥ 土地の利用目的が住宅用地(別荘を除く)、工場用地、事務所用地、流通業務施設用地等に供されるものであること。

3 優良宅地認定制度

優良な宅地の供給に資する土地の譲渡について、税制上の優遇措置を講じることにより、宅地の供給の促進と友好的土地利用を確保することを目的とする租税特別措置法に基づく制度である。

次の事項について、1,000 m²以上の一団の土地を譲渡した場合につき、国土交通大臣の定める基準に適合していれば、市町村長が認定する(ただし①については、1,000 m²未満も市町村長が認定する。)

- ① 短期所有土地譲渡益重課適用除外認定
- ② 特定長期譲渡所得課税適用認定(都市計画区域内のみ)
- ③ 一般土地譲渡益重課適用除外認定(都市計画区域内のみ)

①については、市町村長の認定を受け、譲渡価格が適正な額として法施行令で定める金額以下であり、当該譲渡が公募の方法により行われたものに該当する場合は適用除外が受けられる。

②については、市町村長の認定を受けると、特例措置を受けられる。

③については、市町村長の認定を受けると、適用除外を受けられる。

なお、国土交通大臣の定める基準は以下のとおりである。

- イ 宅地の用途に関する事項
- ロ 宅地としての安全性に関する事項
- ハ 給水施設、排水施設その他宅地に必要な施設に関する事項
- ニ その他優良な宅地の供給に関し必要な事項

表 5 - 4 租税特別措置法の改正に伴う重課制度について

税制上の特例	対象者と税の種類	土地取引の態様	重課制度等	重課制度等が適用除外となった場合	適用除外の価格要件等	現在の運用状況
短期重課制度の適用除外 (租税法28の4⑥、63⑧)	法人の法人税及び個人事業者の所得税	所有期間5年以内	<p><法人> 土地等の譲渡益×10% (重課)</p> <p><個人事業者> 次の①と②のいずれか多い方の税額による分離課税 ①譲渡益×40% ②総合課税による上積税額×110%</p>	<p><法人> 重課適用除外</p> <p><個人事業者> 通常の総合課税</p>	<p>【適正価格であること】</p> <p>①国土法の適用がある場合 イ 事前届出制 国土法の届出等による不勧告通知等を受けた金額 ロ 事後届出制 知事に申し出て知事から意見のない旨の通知を受けた譲渡予定価額</p> <p>②国土法の適用がない場合 知事に申し出て知事から意見のない旨の通知を受けた譲渡予定価額</p>	<p>《5年度税制改正》 重課制度の適用が停止されている (H10. 1. 1～R8. 3. 31)</p>
個人の短期譲渡所得の軽減税率 (租税法32③、租税法省令13の5③)	個人の所得税	所有期間5年以内	<p>次の税額による分離課税</p> <p>譲渡益×30%</p>	<p>次の税額による分離課税</p> <p>譲渡益×15%</p>	<p>②国土法の適用がない場合 知事に申し出て知事から意見のない旨の通知を受けた譲渡予定価額</p>	<p>《5年度税制改正》 譲渡対価が適正である旨の証明書類が不要とされている (H11. 1. 1～R8. 3. 31)</p>

第5節 公有地の拡大の推進に関する法律による先買制度

公有地を確保し、有効に活用することによって、市街化区域をはじめとする都市計画区域の計画的整備を推進するために、土地の先買制度として、土地を民民で有償譲渡しようとする場合の届出及び地方公共団体等に対する買取希望の申出が定められている。

届出及び申出は、当該地が町村域に所在する場合は知事、市域に所在する場合は市長に対し提出することとなる。提出を受けた知事又は市長は、買取りを希望する地方公共団体等のうちから協議を行う団体を定め、買取りの交渉を行わせることとなる。

なお、市川三郷町、身延町、富士川町、昭和町、西桂町、忍野村、山中湖村、富士河口湖町内における上記の事務については、県から各町村に事務を移譲している。

山梨県内において先買の対象となる土地は、以下のものである。

(1) 届出による場合（第4条関係）

- ① 都市計画区域内等の道路、公園、河川などの都市計画で定められたもの（これを都市計画施設という）の予定地になっている一定面積以上※の土地。
- ② 都市計画区域内の市街化区域内で5,000㎡以上の土地。
- ③ 都市計画区域内の市街化区域以外（市街化調整区域を除く）で10,000㎡以上の土地。

これらの土地を民民で有償譲渡しようとする場合において、当該土地を必要とする地方公共団体等に土地の買取りの協議の機会を付与するため、譲渡人に届出を義務づけたものである。

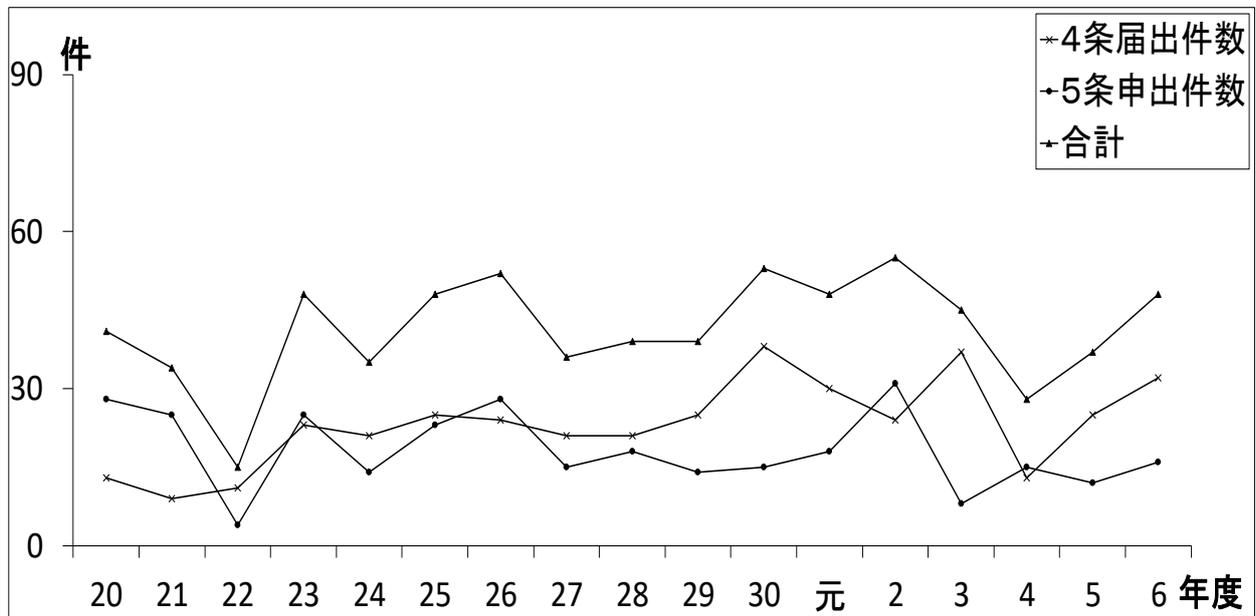
(※一定の面積とは)

面積区分	
100㎡以上の土地	該各市町村
甲府都市計画区域	甲斐市、中央市、昭和町
富士北麓都市計画区域	富士吉田市、富士河口湖町（旧上九一色村・旧勝山村及び旧足和田村の区域を除く）
峡東都市計画区域	甲州市、山梨市（旧牧丘町及び旧三富村の区域を除く）
都留都市計画区域	都留市
大月都市計画区域	大月市
上野原都市計画区域	上野原市（旧秋山村の区域を除く）
韮崎都市計画区域	韮崎市、甲斐市
市川三郷都市計画区域	市川三郷町（旧六郷町の区域を除く）、富士川町
富士川都市計画区域	富士川町
南アルプス都市計画区域	南アルプス市
笛吹川都市計画区域	中央市
200㎡以上の土地	該各市町村
甲府都市計画区域	甲府市
笛吹川都市計画区域	甲府市、笛吹市
富士北麓都市計画区域	西桂町、忍野村、山中湖村、富士河口湖町（旧河口湖町の区域を除く）
身延都市計画区域	身延町

(2) 申出による場合（第5条関係）

都市計画区域内の土地で100㎡以上（笛吹市については200㎡以上）のものについて、所有者が地方公共団体等による買取りを希望する場合において、その旨申し出ることができるものである。

図5-1 「公有地の拡大の推進に関する法律」関係事務処理状況



(令和6年3月末現在)

資料：用地課

(当該事務は、山梨県の事務処理の特例に関する条例により、平成20年度から希望する市町村に権限を移譲している。また、法改正により、平成24年4月から届出・申出に係る土地が市の区域に所在する場合は、当該市の長が行うこととされている。このため、平成20年度以降の処理状況は、県及び市町村の処理件数の合計を計上している。)

第6節 特別法人による土地の取得

1 土地開発公社

土地開発公社は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行うため、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき設立された特別法人である。本県では、県及び3市において設立されており、その事業実績の推移は次のとおりである。

なお、県土地開発公社については、平成22年度に策定した改革プランにより、実質的に廃止し、平成23年度以降新たな事業は行わず、保有土地の売却等の残務処理のみを行うこととしている。

表5-5 県土地開発公社

(単位：ha)

事業名	29			30			元			2			3			4			
	取得	処分	保有																
公有地取得事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地造成事業	0	2	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0
合計	0	2	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0

資料：用地課

表5-6 市土地開発公社

(単位：ha)

事業名	30			元			2			3			4			5			6		
	取得	処分	保有																		
公有地取得事業	0	1	6	0	1	5	0	0	5	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	1	3
土地造成事業	0	0	6	5	9	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2
合計	0	1	12	5	10	7	0	0	7	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	1	5

資料：市町村振興課財政企画室

2 住宅供給公社

県住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地の供給等を行うため、地方住宅供給公社法により設立された特別法人である。

なお、その事業実績の推移は次のとおりである。

表 5 - 7 県住宅供給公社

(単位：ha)

事業名	17			18			19			20			21			22		
	取得	処分	保有															
分譲用地	0	1	16	0	3	13	0	2	11	0	2	9	0	1	8	0	0	8
公営住宅用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	1	16	0	3	13	0	2	11	0	2	9	0	1	8	0	0	8

資料：建築住宅課

※ 平成 22 年 10 月に策定された「山梨県住宅供給公社改革プラン」において、残存した分譲資産については早期に売却するとした。これを受け、平成 22 年度に残存していた分譲地を全て売却し、分譲事業は終了となった。

第7節 山梨県地理情報システム（GIS）について

山梨県地理情報システム（GIS）は、これまで庁内各課が保有していた各種地図（地理情報）をデジタル情報として共有化し、庁内ネットワークを通じてパソコンで地理情報を提供することにより、政策の企画立案を支援することを目的とするシステムである。

（1）特徴

全庁にわたる地理情報を提供する統合型 GIS

（2）運用開始

平成 14 年 6 月 5 日（水） ※平成 26 年 4 月 1 日再構築

（3）主な利用内容

- ・ 複数の地図を重ねての表示、印刷
- ・ 属性情報の検索、表示
- ・ 地図の編集・表示、印刷
- ・ 拡大・縮小、着色、地図の切り取り、ワープロ文書への貼り付け
- ・ 任意範囲の面積計算、距離計算 等

（4）主な地理情報

土地利用基本計画図（農用地区域等）、土じょう図、地形分類図、表層地質図、温泉鉱泉位置図、屋外広告規制、建築基準法指定道路図、遺跡情報 等

山 梨 の 土 地

令和 8 年 3 月

発行 山梨県県土整備部
甲府市丸の内一丁目 6 番 1 号
電話 055-237-1111(代)
