

参考資料 2

山梨県土地利用基本計画書

山 梨 県

目 次

前 文	1
1 土地利用の基本方向	1
(1) 県土利用の基本方向	1
ア 基本理念	1
イ 量的調整	2
ウ 質的向上	2
(2) 地域別の土地利用の基本方向	3
ア 国中地域	3
イ 富士・東部地域	4
(3) 土地利用の原則	5
ア 都市地域	5
イ 農業地域	5
ウ 森林地域	6
エ 自然公園地域	7
オ 自然保全地域	7
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	8
(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域	8
(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域	8
(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	8
(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域	9
(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域	9
(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	9
(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域	9
(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	9
(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	9
3 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画	10

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目指し、総合的かつ計画的に行わなければならない。

今後の県土利用に当たっては、中部横断自動車道やリニア中央新幹線の整備など、国土利用計画（山梨県計画）に掲げた県土利用をめぐる条件の変化等を踏まえ、産業の活力と交流を支える県土利用、安全で暮らしやすい県土利用、循環と共生を重視した県土利用を持続可能な県土づくりを進める上での基本的課題としてとらえ、土地需要の量的な調整を図りながら、県土の有効利用の促進及び適正な保全を図りつつ、質的向上をより一層積極的に推進するものとする。

なお、県土利用の総合的なマネジメントに関しては、土地利用の影響が広域に及ぶことを踏まえ、地域において総合的な観点で土地利用の基本的な考え方についての合意形成を図るとともに、それぞれの実情に即して土地利用の諸問題に柔軟かつ能動的に取り組んでいくことが必要である。

イ 量的調整

土地需要の量的調整に関しては、人口減少下であっても当面増加する都市的土地利用について、既成市街地における再開発などによる土地の高度利用及び低未利用地の有効活用を促進することにより、その合理化、効率化を図る必要がある。

また、農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、地球温暖化防止、食料等の安定供給と自給能力の向上、自然循環システムの維持、生物多様性の確保等に配慮しつつ、農林業の生産活動とゆとりある生活環境や心豊かな人間形成の場としての役割に配慮して、適正な保全と活用を図る必要がある。

このため、土地利用の転換を図る場合には、その必要性や影響の大きさ、土地を一度他の用途に転換すれば再びもとの形に戻すことが容易でないことなど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等を勘案して計画的な調整を図りつつ慎重に行う必要がある。

ウ 質的向上

県土利用の質的向上に関しては、誰もが真の豊かさを実感できるような社会の実現を図るため、防災拠点の整備、被害拡大の防止や復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保等を一層進めるとともに、森林や農用地のもつ県土保全機能等の向上、水系の総合的管理により、県土の安全性を総合的に高める必要がある。

また、人間活動と自然とが調和した物質循環の維持、流域における水循環と土地利用の調和、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減、生物の多様性が確保された自然の保全・再生・創出を図ることにより、自然のシステムにかなった循環と共生を重視した県土利用を進めていく必要がある。さらに、ゆとりある都市環境の形成や農山村における緑豊かな環境の確保、歴史的・文化的風土の保存、地域の自然的・社会的条件等を踏まえた個性ある景観の保全・形成などを図り、美しくゆとりある県土の利用を進めていく必要がある。

(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、地域の特性を活かしつつ地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎条件を整備し、県土全体の調和ある有効利用を図るとともに、環境が保全されるよう、適切に対処しなければならない。

都市については、必要に応じた土地利用の高度化や低未利用地の有効利用を図るとともに、災害に強く、環境への負荷が少ない快適な都市構造の形成を図る。

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総合的な就業機会の確保により活力ある農山村づくりを進める。また、優良農用地及び森林の確保、整備、総合利用に併せ地域住民を含む多様な主体の参画等により、県土の適切な管理を図る。さらに、自然環境と調和した美しい農山村景観や生態系のネットワークの維持・形成を図る。

自然維持地域については、野生生物の生息・育生空間の適切な配置や連続性を確保しつつ、劣化した自然環境の再生をも視野に入れながら、適正に保全するとともに、自然とのふれあいや学びの場としての利用を図る。

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、今後とも世帯数の増加や企業誘致が進むと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、地域に適合した工業等の導入を推進していく必要がある。また、完成が見込まれている中部横断自動車道の沿線地域では、自然環境や景観の保全に配慮しつつ、製造や物流に関連する企業の誘致など、全線開通効果を地域活性化に繋げ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。

この地域のうち甲府市は、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。

この地域のうち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用地の集積を図るとともに、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用地集積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振興に向け、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優良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、制度的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、既成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用地等については、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、農業生産力の高い農用地、集団的に存在している農用地、又は農業に対する公共投資の対象となった農用地(以下「優良農用地」という。)は、後順序に転用されるよう努めるものとし、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、優良農用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 14 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 13 条第 1 項又は第 60 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。

3 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

別表に掲げた公的機関を主体とする開発保全整備計画については、当該計画に基づく事業が円滑に実施されるよう土地利用上配慮するものとする。

別 表

計 画 名	事 業 目 的	規 模	位 置	計画主体	事業主体
富士北麓公園	健康増進、人間性回復の場としての施設の整備を図る。	180 ha	富士吉田市 上吉田中島 間山地内	山梨県	山梨県

(参考1) 土地利用基本計画図地域区分別面積

(1) 五地域区分の面積

区分		面積 (ha)	割合 (%)
五 地 域	都市地域	86,383	19.3
	農業地域	294,541	66.0
	森林地域	347,639	77.9
	自然公園地域	121,153	27.1
	自然保全地域	2,144	0.5
	計	851,860	190.8
白地地域		1,882	0.4
合 計		853,742	191.2
県土面積		446,537	100.0

(注)・平成20年度の土地利用基本計画変更時の数値

・県土面積は、平成21年10月1日現在の国土地理院公表の県土面積。

(2) 五地域の重複状況別面積

区 分		面積 (ha)	割合 (%)
重 複 の な い 地 域	(都)	11,009	2.5
	(農)	37,193	8.3
	(森)	55,798	12.5
	(公)	147	0.0
	(保)	0	0.0
	計	104,147	23.3
重 複 地 域	(都) と (農)	37,993	8.5
	(都) と (森)	1,105	0.2
	(都) と (公)	757	0.2
	(都) と (保)	0	0.0
	(農) と (森)	156,172	35.0
	(農) と (公)	5,434	1.2
	(農) と (保)	2	0.0
	(森) と (公)	78,074	17.5
	(森) と (保)	2,090	0.5
	(都) と (農) と (森)	22,088	4.9
	(都) と (農) と (公)	4,481	1.0
	(都) と (農) と (保)	0	0.0
	(都) と (森) と (公)	1,134	0.3
	(都) と (森) と (保)	0	0.0
	(農) と (森) と (公)	23,310	5.2
	(農) と (森) と (保)	52	0.0
	(都) と (農) と (森) と (公)	7,816	1.8
	(都) と (農) と (森) と (保)	0	0.0
	計	340,508	76.3
	白 地 地 域		1,882
県 土 面 積		446,537	100.0

(注) ・平成 21 年 4 月 1 日現在の数値

(都) は都市地域 (農) は農業地域 (森) は森林地域

(公) は自然公園地域 (保) は自然保全地域

(3) 参考表示の地域・地区等の面積

地域・地区等	面積 (ha)	備考
市街化区域	5 , 6 2 8	
市街化調整区域	6 , 8 9 1	
その他都市計画区域における 用途地域	5 , 5 0 7	
農用地区域	2 8 , 2 4 1	平成 20 年 12 月 1 日現在
国有林	4 , 6 6 8	
地域森林計画対象民有林	3 4 2 , 8 6 2	
保安林	2 0 0 , 1 5 8	
特別地域	7 5 , 8 6 0	県立自然公園含む。
特別保護地区	9 , 2 8 8	

(注) ・平成 2 1 年 3 月 3 1 日現在の数値 (備考欄に記載のものを除く。)

・個別規制法担当部局の資料による。

(参考2) 県内地域区分図



注：「地域別の土地利用の基本方向」の地域区分を図示したものである。