

第2次国土利用計画 (市川三郷町計画)

2018 (平成30) 年3月

市川三郷町

目次

はじめに

第1 町土の利用に関する基本構想	1
1. 町土利用の基本方針	1
(1) 町土の特性	1
(2) 町土利用を巡る基本的条件の変化	1
(3) 本計画が取り組むべき課題	3
(4) 町土利用の基本方針	5
2. 地域類型別の町土利用の基本方向	8
(1) 市街地地域	8
(2) 田園地域	9
(3) 森林・里山地域	9
3. 利用区分別の町土利用の基本方向	10
(1) 農地	10
(2) 森林	10
(3) 水面・河川・水路	11
(4) 道路	11
(5) 宅地	11
(6) その他の土地利用	12
第2 町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区別の概要	13
1. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	13
2. 地区別の概要	14
(1) 地区の区分	14
(2) 地区の土地利用の方針	14
3. 利用区分ごとの規模の目標の設定について	15
(1) 農地	15
(2) 森林	15
(3) 水面・河川・水路	16

(4)道路	16
(5)宅地	16
(6)その他.....	16
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.....	17
1. 土地利用関連法制等の適切な運用.....	17
2. 町土の安全性の確保.....	17
(1)町土の保全と安全性の確保.....	17
(2)森林の持つ町土保全機能の向上.....	17
(3)町土の安全性の向上	18
3. 持続可能な町土の管理.....	18
(1)市街地の活性化	18
(2)優良農地の確保・農地の集積・集約化	18
(3)持続的な森林管理.....	18
(4)健全な水環境の保全.....	18
(5)自然環境と調和した景観の維持・形成.....	19
4. 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保.....	19
(1)自然環境の保全	19
(2)生物多様性の確保	19
(3)環境負荷の小さい土地利用の推進.....	19
(4)生活環境の保全	20
(5)循環型社会の形成	20
(6)環境影響評価等の実施	20
(7)観光等地域産業の振興	20
5. 土地の有効利用の促進.....	20
(1)低・未利用地や空き家の有効利用.....	20
(2)道路空間の有効活用	21
(3)工業用地の整備	21
(4)土地の円滑な利活用.....	21
6. 土地利用の転換の適正化.....	21
(1)土地利用の転換	21

(2)大規模な土地利用の転換.....	21
(3)農地の利用転換	22
(4)森林の利用転換	22
(5)農地と宅地が混在する地域の土地利用転換	22
(6)中部横断自動車道インターチェンジ周辺の整備.....	22
7. 町土に関する調査の推進.....	22
8. 計画の効果的な推進.....	23
9. 町土の町民的経営の推進.....	23
資料：市川三郷町第2次総合計画－土地利用のあり方.....	24
1. 市街地地域.....	24
2. 田園地域.....	24
3. 森林・里山地域.....	24

はじめに

2008（平成20）年9月策定の国土利用計画（市川三郷町計画）第1次の計画期間が終了することを受け、国土利用計画（市川三郷町計画）第2次を策定します。

この計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、策定するものです。市川三郷町内の国土（以下「町土」という）の総合的な利用について、国土利用計画（山梨県計画）を基本とし、2017（平成29）年3月に策定した「市川三郷町第2次総合計画」に即して、町の区域における総合的かつ計画的な町土の利用に関する基本的事項について定める計画です。

本計画の目標年度は2027（平成39）年度とします。なお、この計画は、今後の社会・経済情勢の変化に対応して、適宜計画と実績との検討を行い、必要に応じ見直しを行うものとします。

第1 町土の利用に関する基本構想

1. 町土利用の基本方針

(1) 町土の特性

町土の特性は以下のとおりです。

(ア) 本町は、甲府盆地の南西に位置し、標高1,000m級の山々がそびえる御坂山系を後背として南東側が高く、町の北西境を流れる笛吹川、富士川に向けて下る北西傾斜の地勢になっています。また、笛吹川に接する町の北部には、丘陵・平坦部が広がっており、市街地とまとまった農地が広がっています。山間部は、主に河川と道路沿いに集落と農地が広がっています。

(イ) 町から山梨県庁のある甲府市へは約15km、東京都心へはおおむね120kmの距離にあり、東部は甲府市、北部は中央市と南アルプス市、西部は富士川町、南部は身延町にそれぞれ接しています。

なお、市川三郷町の中心である役場本庁舎は北緯35度33分54秒、東経138度30分08秒に位置しています。

(ウ) 交通面では、JR身延線が町を南北に縦断しており、それにほぼ並行して主要地方道甲府市川三郷線、市川三郷富士川線、市川三郷身延線が走っています。また、町の北部には笛吹川沿いに国道140号が走り、南部には、中部横断自動車道六郷ICが開通し、甲府盆地南側からの玄関口となっています。

(エ) 本町の総面積は75.18km²で、県土の1.7%を占めており、そのうち、森林の割合が最も高く、63.8%を占めていますが、県全体と比較すると、その割合は低くなっています。そのため、総面積に対する可住地面積の割合は36.2%で、県内自治体の中では第7位と比較的高位にあります。

(2) 町土利用を巡る基本的条件の変化

今後の町土の利用を計画するに当たっては、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

- 本町の人口は減少の一途をたどり、2015（平成 27）年の国勢調査では 15,673 人と 2010（平成 22）年と比較して 1,438 人（8.4%）の減少となっています。1965（昭和 40）年以降減少傾向が続いています。

一方、世帯数は 1965（昭和 40）年から微増・横ばい傾向が続いていましたが、2015（平成 27）年は 5,885 世帯と減少しました。2005（平成 17）年に 1 世帯当たりの人口が 2.9 人と 3 人を切って以降、世帯当たり人数の減少は進み、2015（平成 27）年には 1 世帯当たりの人口が 2.6 人となっています。この背景には、核家族化の進行と同時に、独居高齢者を含む単独世帯や夫婦のみの世帯の増加がうかがわれます。

- 今後の土地需要は、中部横断自動車道の開通に伴い、観光関連事業等においてある程度の需要が見込まれるものの、人口減少の進行により町全体として土地需要は減少していくことが想定され、その結果、荒廃農地、空き地が増加し、町土の管理水準の低下や非効率な土地利用の増加等が懸念されます。

イ 自然環境の変化

- 本町では総面積の 63.8% を森林が占め、河川、湖などの水面を合わせると町土の 65.0% が森林と水面の自然環境です。
- 近年の人口減少と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田園地帯等においては、自然環境の悪化や野生鳥獣被害の深刻化、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となっています。
- また、地球温暖化による気候変動により、今後、さらなる自然環境の悪化や自然生態系の喪失が懸念されています。
- 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を通じて、食料の安定供給や水源かん養、町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

- 今後、南海トラフ地震や活断層地震、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。

(3) 本計画が取り組むべき課題

町土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町土管理

- 本町の総人口は、1947（昭和22）年にピークを迎えた後、減少が続いており、今後とも人口減少が継続すると見込まれています。また、現在は年少人口や生産年齢人口が減少し、老年人口が遡増していますが、2020年には老年人口も減少に転じることが推定されています。2011（平成23）年の高齢化率は32.3%、2040（平成52）年では45%になり、人口の地域的な偏在も進行します。
- 人口動態の変化は、町土の利用にも大きな影響を与えます。本町においては、市街地の都市基盤整備が十分とはいえず、公園の整備や狭あい道路の拡幅などが遅れています。
また、人口減少や他市町村への転出等の影響から空き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ています。今後も所有者の所在の把握が難しい土地や空き家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。
- 田園地域では農業従事者の高齢化による離農等、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。林業においては、施業が行われていない森林が多く見受けられます。
- 町土管理水準の低下などの町土利用の変化は、水源かん養機能の低下等を通じて、水循環にも大きな影響を与えます。このため、町土の適切な利用と管理を通じて町土を荒廃させない取り組みを進めていくことが課題となります。
- 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、町民が豊かさを実感できる町土づくりを目指す観点から、生活や生活水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用を一層推進していくことも必要です。
- 中部横断自動車道の開通は、物流、観光、災害時の広域ルートなど、地域活性化に大きく寄与するものと期待されます。中部横断自動車道の六郷インターチェンジ開通と将来の高速道路網の発展を見据えて、町の観光資源などを活かした交流拠点の整備など、地域振興につながる取り組みを町土利用においても進める必要があります。
- 今後の町土利用においては、本格的な人口減少社会における町土の適切な利用と管理のあり方を構築することが重要になります。

イ 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用

- 人口減少は、空き地の増加など深刻な問題を抱えています。一方、空間的余裕を生み出す側面もあるため、この機会を捉え、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町土利用を進めていく視点が重要です。
- 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、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた田園地帯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、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。
- 気候変動は、町土の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。
- 生態系を保全し、人と自然が共生してきた田園地帯等を持続的に利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を通じて持続的な豊かな暮らしを実現する観点、生態系を活用した防災・減災の観点からも重要です。
- これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた集落などの美しい景観や魅力ある町並、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する観点からも重要です。

ウ 災害に強い町土の構築

- 2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災では、巨大な津波や強い地震動による深刻な被害を受け、日本全体が電力、燃料等の不足に直面し、経済活動への影響が及びました。
- また、2016（平成28）年4月の熊本地震発生などもあり、近い将来の発生が懸念されている南海トラフ地震や活断層地震等の大規模地震をはじめ、富士山の噴火、豪雨、豪雪等大規模自然災害への対応が求められています。
- 本町の場合、河川氾濫への警戒も含め、災害時の避難路となる生活道路網の整備、緊急物資や燃料の確保、防災・災害情報の提供体制の整備などが重要となります。
- 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都市機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する町土

利用への転換を進めていくことが必要となっています。

- 従来の防災・減災対策に加え、町土利用においても、災害に強いまちを目指し、近年の大規模自然災害の発生状況を踏まえた町土強靱化の取り組みを進めていくことが必要です。

(4) 町土利用の基本方針

(3) で示した課題に取り組むため、本計画は「適切な町土管理を実現する町土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する町土利用」、「安全・安心を実現する町土利用」の3つを基本方針とし、町土の安全性を高め、持続可能で豊かな町土を形成する町土利用を目指します。また、人口減少社会において、このような町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 適切な町土管理を実現する町土利用

- 適切な町土管理を実現する町土利用については、地域の状況等を踏まえつつ、都市機能を中心部や生活拠点等に集約化することを図ります。また、中心部では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。
- 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、町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、町土の保全、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、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、周辺の土地利用の状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮します。
- 森林、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、復元の困難性に加え、生態系や健全な水環境、景観等に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。
- 土地所有者が、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・活用する町土地利用

- 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する町土地利用については、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、町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、町土を形づくり、町民生活の基盤となる生物多様性及び生態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町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。さらに、自然公園などの自然資源や、田園地域における緑豊かな環境を活かし、都市と田園地域など、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、美しい田園地域、集落や街並み、魅力ある市街地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検討します。

ウ 安全・安心を実現する町土地利用

- 安全・安心を実現する町土地利用については、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。
- 社会経済上、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町土保全機能の向上など、地域レベルから町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町土利用の面からも町土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな町土の構築に努めます。

エ 複合的な施策の推進と町土の選択的な利用

- 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、全ての土地について、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、町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。

- 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、町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町土の適切な管理を行っていくことが必要です。
- 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町民にとってプラスと働くような最適な町土利用を選択するよう努めます。

オ 多様な主体による町土の町民的経営

- これらの取り組みは、国・県等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盤とする土地利用との総合的な調整の上に実現されます。このため、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。
- 町土管理については、このような地域による取り組みを基本としつつ、町土の多面的な価値に応じた公による管理と合わせ、水資源や農林資源など良好な町土の恵みを享受する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、町民一人ひとりが町土に関心を持ち、その管理の一端を担う町民の参加による町土管理（公民協働の町土管理）を進めていくことが、一層重要となります。

2. 地域類型別の町土利用の基本方向

町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、市街地地域、田園地域、森林・里山地域の町土利用の基本方向を以下のとおりとします。

(1) 市街地地域

- 市街地においては、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易い都市の形成を目指すことが重要です。このため、地域の状況等を踏まえつつ、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、空き地などの低・未利用地^{※1}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。
- 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。
- 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、町の施策等との調整の上、できる限り抑制を図ります。
- 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地域の形成を図ります。

※1 「低・未利用地」とは、適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に亘り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称です。

(2) 田園地域

- 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、農山村が町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。
- 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。
- 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、良好な町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。
- 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田園地帯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。
- このような町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) 森林・里山地域

- 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、市街地地域や田園地域を含めた生態系ネットワークの中核的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。

- 関係機関と連携し、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。
- 適正な管理の下、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. 利用区分別の町土利用の基本方向

利用区分別の町土利用の基本方向は以下のとおりとします。なお、各利用区分は個別に捉えるだけでなく、相互の関連性に十分留意する必要があります。

(1) 農地

- 農地は生活を支える食料など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町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、環境負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図ります。
- 農業生産の効率を高め、安定した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の支援に努めます。
- 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、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を検討します。
- 市街地内農地については、良好な景観形成の観点からも、計画的な保全と利用を図ります。

(2) 森林

- 町土の保全、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。
- 森林経営の集約化や林地台帳による所有者の管理など一体的な森林の整備及び保全に努めます。
- 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検討します。

- 緑地としての保全及び整備を図るとともに、田園地域の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町民的要請に配慮しつつ、適正な利用に努めます。

(3) 水面・河川・水路

- 湖沼（水面）については、生態系の維持や観光資源の観点から重要性が高いため、景観を含め管理・保全を図るとともに、観光資源としての有効利用を図ります。
- 河川については、水害防止に向け河川整備を行うとともに、遊水機能の確保に努めます。また、河川は地下水の重要な供給源であることから、その安定的な流量と水質の維持に努めます。
- 水路については、農業用水路の維持整備とともに、地域の歴史文化資源としてまちなか水路の環境と景観の保全・整備に努めます。

(4) 道路

- 町道については、地域産業の発展と生活利便性や防災対策の向上を図るため、整備に努めます。また、橋梁等の計画的な長寿命化を図り、災害に強い道路ネットワークの構築に努めます。県道等の主要幹線道路については、広域的なアクセス基盤強化を図るため、関係機関と協力し、早期整備を図ります。
- 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進めます。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。

(5) 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、空き家の活用とともに住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、良好な居住環境の形成に努めます。
- 住宅地の整備に際しては、空き家の有効活用などを優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地の確保に努めます。

イ 工業用地

- 工業用地については、公害防止や景観への配慮、地域社会との調和に十分に配慮し、未

利用の工業団地及び工場移転や廃業等にもなって生ずる工場跡地の有効利用に努めます。

- 中部横断自動車道や産業・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、必要な用地の確保に努めます。

ウ その他の宅地

- その他の宅地（事務所・店舗等）については、特にまちなかにおいて、空き店舗を活用した賑わいのある商店街の形成に努めます。
- 大規模集客施設の立地については、都市構造への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配慮し、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図ります。

(6) その他の土地利用

ア 公用・公共用施設の用地

- 文教施設、公園緑地、交通施設及び福祉施設等の公用・公共施設用地については、町民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮しながら、地域にとって有効な土地利用に努めます。
- 公民館や集会所として地域の史跡である代官所跡地の活用、町内外の交流拠点としてみたまの湯周辺の田園環境の整備など、個性豊かな環境づくりを推進します。

イ 低・未利用地

- 市街地の低・未利用地については、居住用地や事業用地等として再生利用を図るほか、公共用施設用地や避難地などの防災用地、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。
- 荒廃農地は作付・再生可能なもの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・間接的な参加を促進することにより、農地としての活用を図ります。再生困難な荒廃農地については、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進めます。

(注) 本町には統計上、原野面積はないため、「利用区分別の町土利用の基本的方向」については、原野等の項目を除外しています。

第2 町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区別の概要

1. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 目標年度

計画の目標年度は2027（平成39）年度とし、基準年度は2015（平成27）年度とします。

イ 目標人口

目標年度における人口は市川三郷町人口ビジョン（町独自推計）に基づき15,282人と想定、総世帯数については国勢調査世帯人員より世帯数を推計して6,368世帯と想定します。

ウ 町土の利用区分

町土の利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の7区分とします。

エ 町土の利用区分ごとの規模の目標の考え方

町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推移の調査に基づき、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。

オ 町土の利用区分ごとの規模の目標設定

「第1 町土の利用に関する基本構想」に基づく2027（平成39）年度の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。なお、これらの数値については、今後の社会状況により、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 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用 区分	2015(平成 27)年度(A)		2027(平成 39)年度(B)		面積変化 (ha)	指数 (%:B/A)
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)		
農地	484	6.4	447	5.9	-37	92
森林	4,795	63.8	4,782	63.6	-13	100
原野等	0	0.0	0	0.0	0	0
水面・河川・水路	93	1.2	93	1.2	0	100
道路	220	2.9	242	3.2	22	110
宅地	401	5.3	423	5.6	22	105
住宅地	272	3.6	279	3.7	7	103
工業用地	49	0.7	56	0.7	7	114
その他宅地	80	1.1	88	1.2	8	110
その他	1,525	20.3	1,531	20.4	6	100
合 計	7,518	100.0	7,518	100.0	0	100

注) 四捨五入の関係で構成比が100%にならない場合があります。

2. 地区別の概要

(1) 地区の区分

地区の区分については、本町における自然的、歴史的、文化的諸条件等を勘案して、三珠地区、市川大門地区、六郷地区の3区分とします。

(2) 地区の土地利用の方針

各地区の特徴及び今後の土地利用の取り組みの方針は次のとおりとします。

ア 三珠地区

- 当地区は肥沃な土壌に生まれ、「大塚にんじん」やとうもろこしの「甘々娘(かんかんむすめ)」などの特色ある農産物の生産が盛んです。
- 今後とも優良農地の保全に努めるとともに、年間約26万人の入場者を誇る「みたまの湯」周辺については、町内外の交流による6次産業化の更なる発展に向け、開発を推進します。

イ 市川大門地区

- 当地区は1300年の和紙の歴史があり、神明社（紙の神様をまつる社）の祭事として打ち上げられていた花火は、近年約20万人を集客する花火大会へと成長するなど、歴史・文化資源に恵まれています。
- 身延線駅前市街地等の空き店舗、空き家を活用した地域活性化とともに、代官所跡地には歴史的な情趣のある公民館等整備構想の検討を進めます。また、県立市川高校は峡南地域の県立高校再編により、普通科、工業科、商業科で構成する県内最大規模の定員を持つ総合制高校として、2020（平成32）年4月に開校予定です。

ウ 六郷地区

- 当地区は山間部で耕地が少ないために、印章などの地場産業が発展し、雑穀をこねたあんびんなどの伝統食も伝えられています。憩いの場として富士見ふれあいの森公園やつむぎの湯があり、廃校をリニューアルしたニードスポーツセンターなどの住民のスポーツ・レクリエーション施設が整備されています。
- 中部横断自動車道の六郷インターチェンジが開通し、将来の高速道路網の発展を見据えて、町の特産品や農産物等を活かし、本町の魅力が体験でき、併せて町民の憩いの場となるような交流拠点の整備の検討を進めます。また、六郷インターチェンジ周辺整備については、都市計画制度を活用した土地利用コントロールの検討、地域の状況や住民意向を踏まえ、周辺環境と調和した整備を進めます。

3. 利用区分ごとの規模の目標の設定について

2027（平成39）年度における町土の利用区分ごとの規模の目標は次のように設定します。

（1）農地

- 農地については担い手の高齢化等や宅地への転換により減少が見込まれます。農地の効率的利用、優良農地の維持保全に努め、基準年度の2015（平成27）年度より37ha減の約447haとなります。

（2）森林

- 森林については中部横断自動車道及び関連道路整備への若干の転用が見込まれます。基準年4,795haより13ha減の約4,782haとなります。

(3) 水面・河川・水路

- 過去の傾向から、今後も変化しないとし約93haとなります。

(4) 道路

- 高速道路については、中部横断自動車道の整備に伴う増加分が19haとなります。町道については中部横断自動車道関連整備に伴う増加分2haとその他整備を含め、増加分は3haとなります。その他の一般道路（国道・県道）、農道・林道は過去の傾向から求めました。
- 道路合計では、基準年より22ha増の約242haとなります。

(5) 宅地

- 世帯数の推計については、世帯人員数を過去の推移から求め、人口ビジョンの推計人口を世帯人員数で割り、算出しました。その結果、今後、人口は減少する一方で世帯数は増加します。
- 住宅地に関しては目標年度2027（平成39）年の推計世帯数と、世帯数が最も多い1995（平成7）年の世帯数との差、290世帯の住宅地を新たに整備するものと仮定しました。住宅地全体では7haの増の約279haとなります。
- 工業用地については過去の傾向から求め、7ha増の約56haとなります。
- その他の宅地についても過去の傾向から求め、8ha増の約88haとなります。

(6) その他

- その他の面積は、町土面積から農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地の面積を差し引き、約1,531haとなります。

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

町土の利用は、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、町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、町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、国土利用計画（全国計画、山梨県計画）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町土資源の適切な管理を図ります。

2. 町土の安全性の確保

(1) 町土の保全と安全性の確保

- 町土の保全と安全性の確保のため、洪水や土砂災害等の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にも配慮した治水施設や砂防関連施設等の整備を通じ、より安全な町土利用への誘導を図るとともに、施設の維持管理を推進します。
- 災害リスクの高い地域の把握、公表・周知徹底を行うとともに、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの活用や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進します。
- 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、水道施設、農業水利施設等の水インフラの適切な維持管理・更新等の対策を推進します。

(2) 森林の持つ町土保全機能の向上

- 森林のもつ町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進めるとともに、山地災害の発生の高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要望していきます。あわせて、流域保全の観点から関係機関との連携や地域における避難体制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に努めます。

(3) 町土の安全性の向上

- 町土の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・建築物の耐震化を進めます。
- 災害時の業務継続に必要なエネルギーの確保に努めます。
- 災害時のライフライン等の安全性を高めるため、交通ネットワーク、電力供給ネットワーク、防災無線や衛星携帯電話をはじめとする通信ネットワークなどの強化、代替性の確保に努めます。また、上下水道の耐震化を進めます。
- 公共施設、橋梁などは公共施設等総合管理計画を基に、老朽化対策に努めます。

3. 持続可能な町土の管理

(1) 市街地の活性化

- 市街地の集約化に向け、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を市街地中心部や生活拠点等へ誘導します。
- 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、公共交通機関等の再生・活性化等によるネットワークの整備を行います。
- 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町土保全等の多面的な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・集約を進めます。
- 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、荒廃農地の解消など、有効利用を図るための措置を講じます。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) 持続的な森林管理

- 間伐等の森林の適切な整備を通じ、森林保全に努めます。

(4) 健全な水環境の保全

- 健全な水環境の維持又は回復のため、森林の貯留・かん養機能の維持、農地の適切な管

理、河川・水環境の浄化機能の維持、土壌汚染の防止による地下水の水質保全など様々な施策を、関係者の連携によって総合的に進めます。

(5) 自然環境と調和した景観の維持・形成

- 市川三郷町景観計画に基づき、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。

4. 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

(1) 自然環境の保全

- 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、適正な保全を図ります。
- 里山などの二次的自然については、適切な農林業活動により、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) 生物多様性の確保

- 町土には希少種を含む様々な野生動物が生息していることを踏まえ、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していきます。
- 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。
- 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の調査活動や監視活動を、関係団体や機関と協力し推進します。
- 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被害対策実施隊員の確保に努めます。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。

(3) 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、市街地の緑地・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。
- 森林整備等の森林吸収源対策に取り組みます。

- 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推進します。

(4) 生活環境の保全

- 町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、悪臭等への対策を継続して行います。
- 住宅地周辺においては、工場・事務所等からの騒音・悪臭等による町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。

(5) 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。
- 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。

(6) 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依頼や、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。

(7) 観光等地域産業の振興

- 本町には四尾連湖などの自然資源、歴史文化資源や伝統的地場産品、眺望豊かな温泉などがあり、これら資源を活用したエコツーリズム^{※2}を推進することによって、観光や地域産業の振興を図ります。

5. 土地の有効利用の促進

(1) 低・未利用地や空き家の有効利用

- 空き地等の低・未利用地及び空き家等の有効利用を図ります。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とのマッチングを推進します。

※2 「エコツーリズム」とは、地域ぐるみで自然環境や歴史文化など、地域固有の魅力を観光客に伝えることにより、その価値や大切さが理解され、保全につながっていくことを目指していく仕組みです。

- 倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除去等を推進します。
- 住宅の長寿命化・耐震化を推進すること等により、既存住宅の有効活用を進めます。

(2) 道路空間の有効活用

- 市街地の道路については、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) 工業用地の整備

- 工業用地については、中部横断自動車道などとのアクセスや地域社会との調和に留意し、既存の工場跡地の有効利用とともに必要な用地の確保に努めます。

(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し、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. 土地利用の転換の適正化

(1) 土地利用の転換

- 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。
- 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には、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。

(2) 大規模な土地利用の転換

- 大規模な土地利用の転換においては、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、町土の保全、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。
- 地域住民の意向等、地域の状況を踏まえるとともに、本町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、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。

(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により、農地と宅地等相互の土地利用の調和を図ります。
- 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) 中部横断自動車道インターチェンジ周辺の整備

- 中部横断自動車道の六郷インターチェンジ周辺エリアの集客施設の立地については、地域構造への影響や景観との調和を踏まえ、秩序ある土地利用となるように配慮します。
- 六郷インターチェンジ周辺整備については、都市計画制度を活用した土地利用コントロールの検討、地域の状況や住民意向を踏まえ、周辺環境と調和した整備を進めます。

7. 町土に関する調査の推進

- 町土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、地籍調査、空き家調査等の町土利用の状況に関する基礎的な調査を継続して行います。
- 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・再生する町土利用の促進においては重要な情報であるため、関係機関と連携し必要な調査及び研究を進めます。

8. 計画の効果的な推進

- 計画の推進に当たっては、各種の指標等を活用し、町土利用をとりまく状況や町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の立案に努めます。

9. 町土の町民的経営の推進

- 地方分権が進み、地方自治体による公的な役割に加え、住民自らが役割分担をするなど、地域社会の役割が重要となっています。本町でも、地域の自治会、ボランティア、NPOなどの住民活動が増えてきており、町土に関しても、公民協働による適切な管理を進めていきます。

資料：市川三郷町第2次総合計画－土地利用のあり方

1. 市街地地域

市街地地域は、主として町民の居住・生産・消費の場として機能します。本町においては、市街地の都市基盤整備が十分とはいえず、公園の整備や狭あい道路の拡幅などが遅れています。また、人口の減少や郊外への移転の影響から空き地や空き家も見受けられるなど、まちなかへ人を呼び込むことが必要です。

こうしたまちなかの衰退を改善し、活気あふれる市街地にするために、街路の整備や空き家の有効活用などをはじめとする住環境の改善を進めます。また、無秩序な市街地の拡大は更なるまちなかの衰退を招く恐れがあるため、既存の市街地における居住環境を整え、土地の高度利用を進めます。

2. 田園地域

田園地域については、優良な農地が広がっており、特色ある農業生産の場となっています。しかし、担い手の高齢化などにより、耕作が放棄される農地も増えています。農地は、農業生産の場として重要なだけでなく、環境や景観の保全の観点からもその維持は重要です。

田園地域は、その開発を適正にコントロールできるよう、地域住民との連携による持続的な土地利用を進めるとともに、滞在型市民農園（クラインガルテン^{※3}）や環境・景観を活用した施設整備などを通じて新たな観光・交流の場としての利用を推進します。

3. 森林・里山地域

森林・里山地域については、一部が県立自然公園に指定されています。こうした豊かな森林が残る地域は、町民はもとより、登山客やハイカーにやすらぎを提供しています。また、豊かな森林は地球温暖化防止機能や水源かん養の機能も有しています。

本町では森林・里山地域の土地利用については、あるがままの自然の保全を第一に考えます。なお、適切な森林資源の活用が地球温暖化対策として有効であることなどから、木材、きのこなどの特用林産物などの生産の場として整備を進めます。

※3 「クラインガルテン」とは、ドイツ語で「小さな庭」という意味を持つ、滞在型施設がある市民農園。日本では、1990（平成2）年の市民農園整備促進法制定や2005年（平成17）の特定農地貸付法改正などにより、都市圏における日帰り農園や、郊外や地方で休閑地を利用した宿泊型農園が積極的に整備されるようになりました。これらの貸し農園がクラインガルテンという名称でよばれ、人気を得ています。

