

笛吹市立地適正化計画

<概要版>

目次

1 立地適正化計画とは.....	1
2 計画の対象地域	2
3 立地適正化を進める上での課題	3
4 目指すべき都市像と立地適正化の方針	4
5 誘導区域と誘導施設	6
6 誘導施策	10
7 防災指針	11
8 計画の評価	13
9 立地適正化計画に関する届出	14
Q&A	15

1 立地適正化計画とは

近年、全国的に人口減少・少子高齢化が加速しており、現在の市街地の規模を保ったまま人口が減少した場合、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能や公共交通の路線の維持が困難になることが懸念されています。

立地適正化計画は、こうした問題を解決するため、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応した「コンパクトシティ」を実現するためのマスタープランです。笛吹市では、2026（令和8）年4月に立地適正化計画を策定し、概ね20年後を目標として、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を計画的に誘導するための方策を定めました。

■立地適正化計画に記載すべき主な事項

①立地適正化計画の区域

②住宅及び都市機能増進施設（誘導施設）の立地の適正化に関する基本的な方針

③居住誘導区域

人口密度の維持により都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域

④都市機能誘導区域及び誘導施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の協働の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（誘導施設）及びその立地を誘導すべき区域

⑤誘導施設の立地を図るための事業等

都市機能誘導区域ごとに、誘導施設を誘導するための施策

⑥防災指針

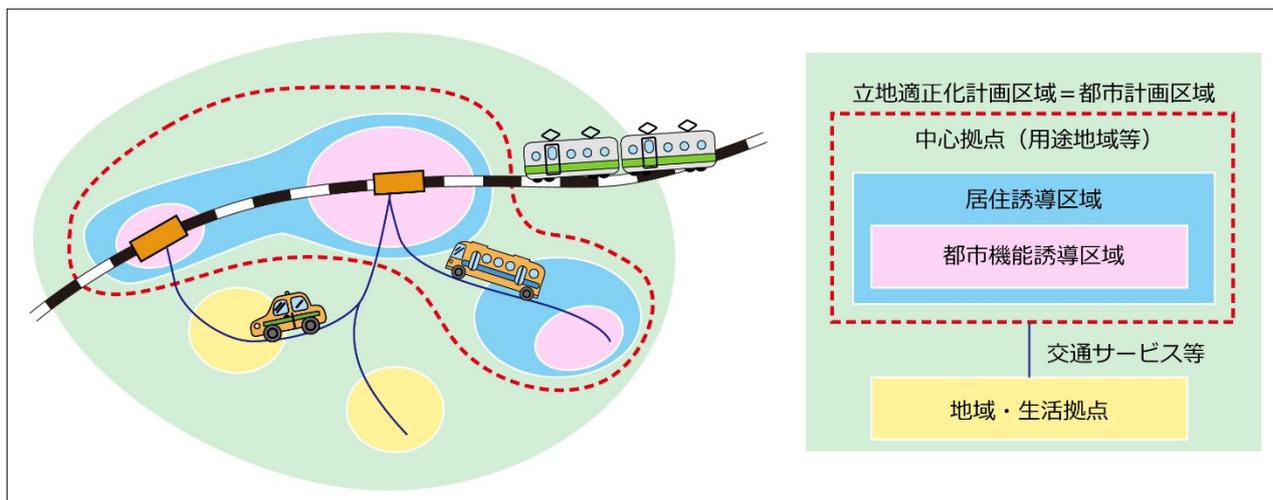
立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保などの防災対策を定めるもの

⑦施策・事業等、取組の推進に関する事項

⑧その他、立地の適正化を計るために必要な事項

立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づき居住や都市機能を誘導する区域を設定します。
 また、本市においては中心拠点のみではなく、各支所周辺等の地域・生活拠点（p.5 参照）も都市の骨格を形成する重要な拠点として各種施策を推進し、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを進めます。

■立地適正化計画に定める区域のイメージ



2 計画の対象地域

笛吹市立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法の規定に基づき都市計画区域とします。

また、対象区域外についても、笛吹市総合計画や笛吹市都市計画マスタープランにおいて示されている拠点づくり等の考えに基づき、公共交通網の確保、道路整備等を進め、各拠点間の連携を強化することにより市全体の利便性や魅力の向上を図ります。

■計画の対象区域



3 立地適正化を進める上での課題

上位・関連計画や現状分析を踏まえた、立地適正化を進める上での課題は以下のとおりです。

<現状からみた項目別の課題>

分析項目	項目別の課題
(1) 人口	【人口減少・少子高齢化】 ▶将来にわたる生活サービス機能の維持 ▶地域コミュニティの維持 【人口分布・中心市街地】 ▶中心市街地の低密度化・スポンジ化の抑制
(2) 土地利用・住宅供給	【土地利用】 ▶都市計画白地地域における適切な土地利用の誘導 【住宅供給】 ▶住宅開発の適切な誘導と地価の維持 ▶空き家の適切な管理・有効活用 ▶長期的な視点に立った市営住宅の維持管理・今後の方向性検討
(3) 都市基盤	【都市交通】 ▶体系的な道路交通ネットワークの構築 ▶新たな幹線道路網の整備に伴う基盤整備 ▶道路環境の改善 【公共交通】 ▶AI デマンド交通の利用促進 ▶バス利用者の減少・サービス水準の低下等の悪循環の改善 ▶新たな高齢者ニーズへの対応 【都市基盤整備】 ▶集約型都市構造の実現による効率的なインフラ整備・更新 ▶集落地等における老朽化したインフラの維持・更新 【都市防災】 ▶流域治水の取組促進 ▶災害リスクの高い中心市街地の防災・減災対策
(4) 都市機能	【地域経済】 ▶優良農地の保全と活用 ▶企業誘致による定住人口の確保 ▶中心市街地の活力の維持・向上 【公共施設】 ▶公共サービスの利便性の維持と将来を見据えた再編検討 【地域福祉・医療機能】 ▶介護予防等の高齢者福祉施策の強化及び再編検討 ▶持続可能な地域医療体制の構築 【子育て支援・教育】 ▶安心して子どもを産み育てることのできる環境づくり ▶子育て支援・教育施設の適正配置
(5) 行財政運営	▶持続可能な都市経営に向けた安定した行財政運営

<立地適正化に向けた主要課題>

- (1) 人口密度の維持に向けた居住誘導と市街地拡大抑制の両立
- (2) 都市機能の適正配置と中心市街地における活力の向上
- (3) 各拠点の利便性の維持・向上に向けた都市交通・公共交通の最適化
- (4) 災害リスクの高い中心市街地及び周辺の防災・減災対策

4 目指すべき都市像と立地適正化の方針

課題を踏まえ、目指すべき都市像と立地適正化の方針を以下のように定めます。

■目指すべき都市像

誰もがいつまでも安全・安心・快適に住み続けられる 多極ネットワーク型コンパクトシティ

■まちづくりの方針

- ▶ 多極ネットワーク型の集約都市構造
- ▶ 子育て世代に選ばれるまちづくり
- ▶ 災害に強いまちづくり

■誘導方針

(1) 人口・居住 中心市街地への居住誘導と周辺部における適切な土地利用の誘導

- ▶ 都市基盤が既に整備されている中心市街地への居住を推進するため、子育て世代への支援策の充実や空き地・空き家の活用等により居住誘導を推進します。
- ▶ 宅地化が進行する市街地周辺部（用途地域外）においては、適切な土地利用の誘導により市街地の拡散を抑制し、中心市街地における人口密度の維持を図ります。

(2) 都市機能 各拠点の特性に応じた都市機能の集約配置

- ▶ 行政・商業等の機能が集積し交通アクセスも良好な中心市街地においては、医療・福祉、子育て支援等の都市機能を誘導し、誰もが快適に暮らすことのできる利便性の高いまちを目指すとともに、賑わいの創出を図ります。
- ▶ 中心市街地は本市の観光の中心地としての役割も果たしていることから、観光客にとっての魅力や利便性を高め、市民の働く場としての機能維持にも努めます。
- ▶ 身近な生活機能が集積する各支所周辺等の地域・生活拠点（後述）においては、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう都市機能のまとまりを確保・維持するとともに、中心市街地との連携による利便性の確保を目指します。

(3) 交通 多極ネットワーク型都市構造を支える交通アクセスの維持・向上

- ▶ 各地域・生活拠点から都市機能が集積する中心拠点への交通アクセスについては、地域全体を面的にカバーするA Iデマンド交通の普及・利用促進により、誰もが円滑に移動できる利便性の高い都市構造の実現を目指します。
- ▶ 上記の円滑な交通アクセスを支える道路網の強化及び生活道路の改善等に取り組みます。

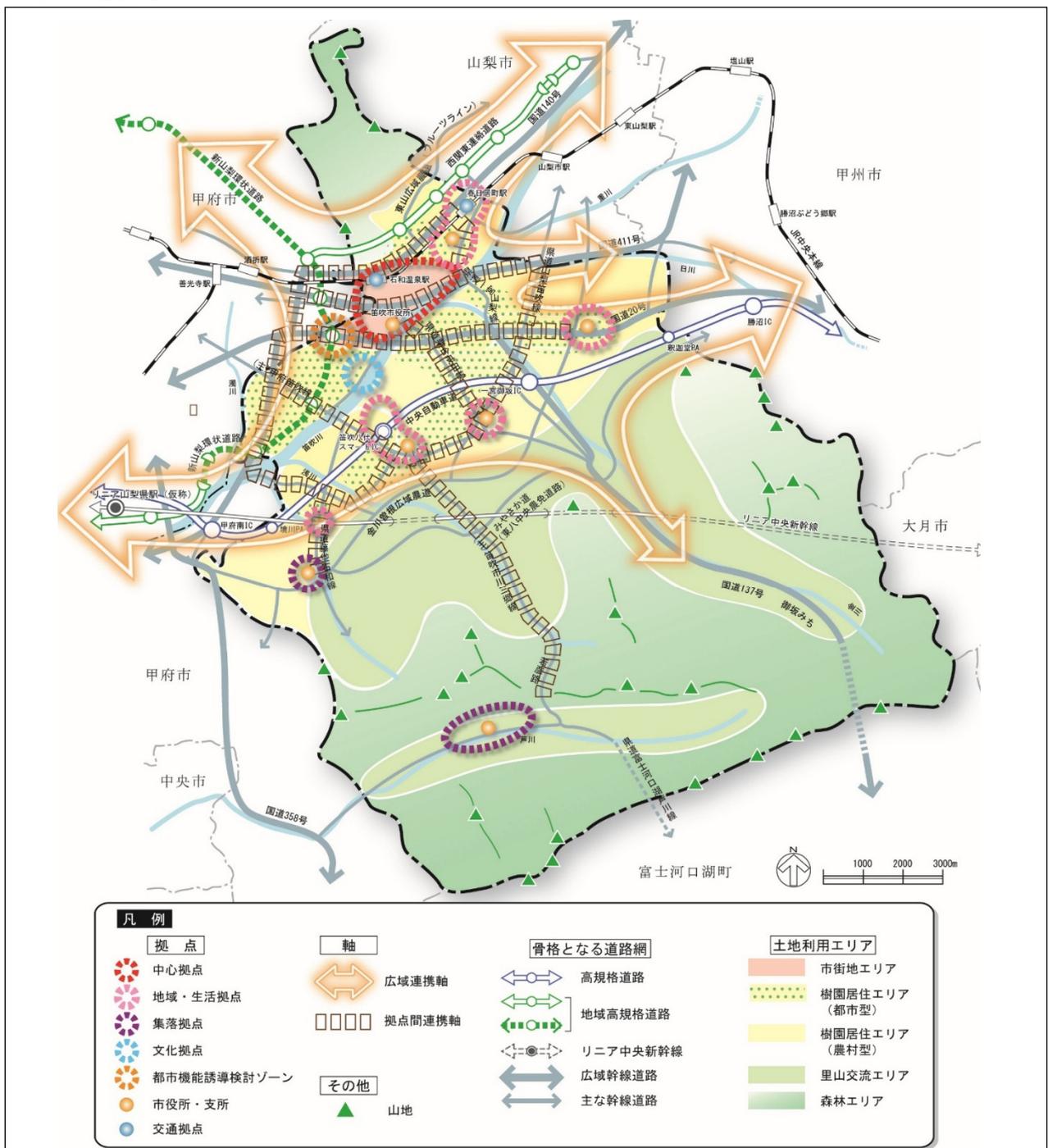
(4) 防災 流域治水の考え方に基づく防災・減災の都市づくり

- ▶ 中心拠点を含む石和地域一帯が浸水想定区域に指定されており、特に笛吹川沿岸部と富士見周辺はリスクの高い地域となっています。これらの地域は都市機能が既に集積していることから、リスクの度合いに応じた誘導区域の設定を行うとともに、流域治水の考え方に基づくハード・ソフト双方の防災・減災の取組を充実させ、安全な居住環境の形成に努めます。

本計画では、笛吹市都市計画マスタープランを踏まえ、以下に示す地域ごとの拠点に都市機能の維持・集約化を図り、それらが連携したコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指します。

拠点種別	対象地域	拠点の形成方針
中心拠点	中心市街地（用途地域）	都市基盤整備がなされ一定の人口と主要な都市機能が集積することから、一定の人口密度の維持と必要な都市機能の維持・誘導を図ります。
地域・生活拠点	春日居町駅・春日居支所周辺、一宮支所周辺、御坂支所周辺、笛吹八代 SIC・八代支所周辺、境川農産物直売所周辺	用途地域外にあっても一定の人口や機能集積があり、日常生活の中心となっているエリア。生活サービス機能強化や地域の個性を生かした魅力づくりを進め、活力ある生活拠点の形成を図ります。
集落拠点	境川支所周辺、芦川支所周辺（計画対象区域外）	身近な生活サービス機能の集積を活かした「小さな拠点」としての利便性の向上と適切な土地利用の誘導を図ります。

■都市の骨格構造



5 誘導区域と誘導施設

立地適正化計画では、居住や都市機能を誘導すべき区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）及び都市機能誘導区域内に誘導する施設の種別（誘導施設）を定めます。

本市では、以下のとおり誘導区域の設定を行いました。誘導区域は居住や都市機能の立地を強制するものではありませんが、市が開発の動向などを把握するための届出制度（p.14）が適用されます。

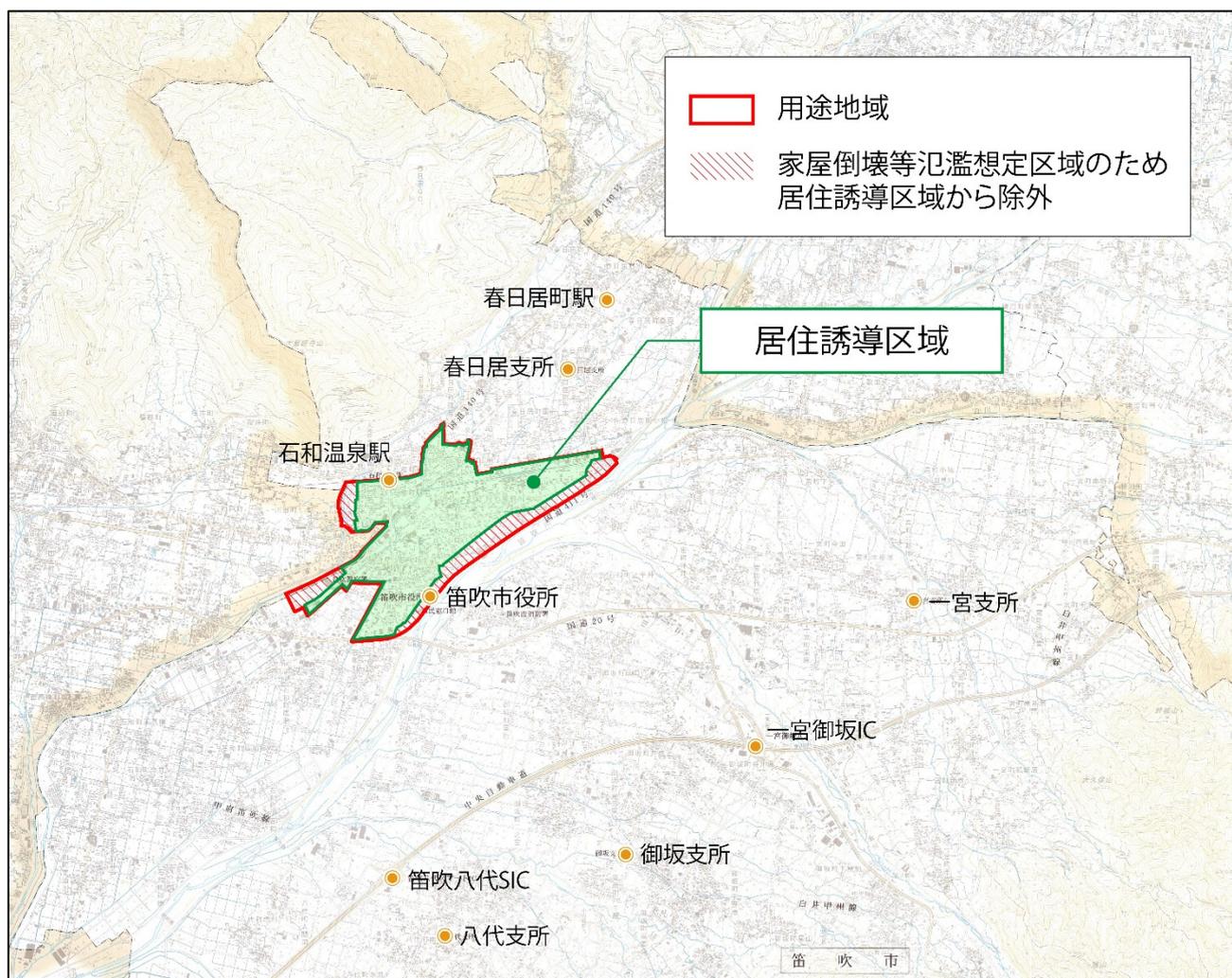
（1）居住誘導区域

居住誘導区域は、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域です。

笛吹市では、人口や都市機能の集積状況から中心市街地を中心として居住誘導区域を検討することとしました。中心市街地は全域が0.5m未満、0.5m以上3.0m未満または3.0m以上5.0m未満の浸水想定区域（想定最大規模）に指定されていますが、人口や都市機能が集積し市の中心拠点となっているエリアであることから居住誘導区域として設定し、笛吹市地域防災計画や本計画の防災指針に定めるハード・ソフト対策による防災・減災の取組を推進します。

ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域については、垂直避難における安全性の確保が難しいことから、居住誘導区域から除外することとします。

■居住誘導区域の設定

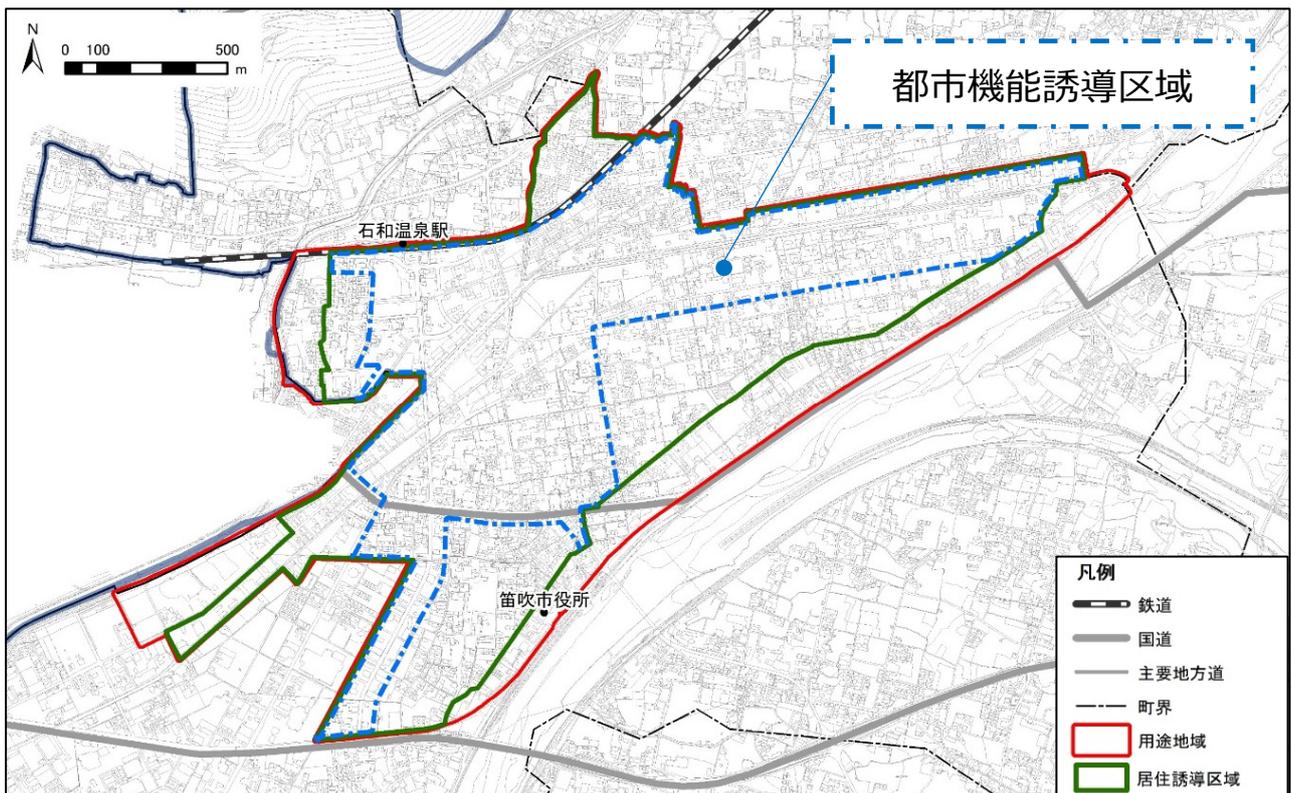
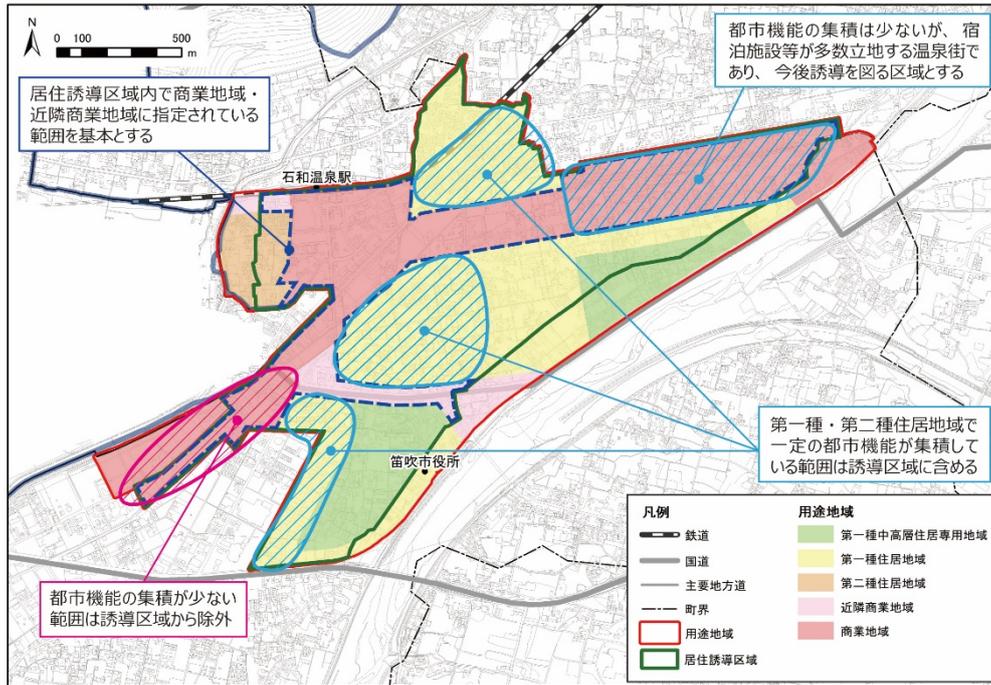


(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域であり、居住誘導区域の中に設定することとされています。

笛吹市では、居住誘導区域の中で、一定規模以上の施設の立地が可能である住居専用地域以外で、現在の都市機能（医療、福祉、子育て・教育、金融、商業）が比較的多く集積している範囲を都市機能誘導区域として設定します。

■ 都市機能誘導区域の設定



(3) 誘導施設

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設で、目指す都市の将来像にあわせて自治体ごとに設定します。

本市では、現在の都市機能の立地状況に応じて、都市機能誘導区域内に不足しており積極的な誘導を行う「不足・誘導型」と、現状の利便性を確保し機能の維持・充実を図る「維持・充実型」に分類を行います。

■ 誘導施設（不足・誘導型）

機能	施設名	誘導方針	届出対象
子育て	保育所	まちづくり方針で「子育て世代に選ばれるまちづくり」を掲げており、将来像の実現のため、既存施設の維持・充実を図る。また、一部徒歩利用圏域でカバーできていないエリアがあるため、新たに立地誘導を図る。	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所
	認定こども園		認定こども園法第 2 条第 6 項に規定する認定こども園
	幼稚園		学校教育法第 1 条に規定する幼稚園

■ 誘導施設（維持・充実型）

機能	施設名	誘導方針	届出対象
介護福祉	高齢者福祉施設・介護施設	用途地域周辺は概ね徒歩利用圏がカバーされていることから既存施設の維持・充実を図る。	老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、訪問、通所、短期入所の機能を有するもの及び小規模多機能施設
商業	スーパーマーケット・ドラッグストア	中心市街地の生活利便性を担保する施設であるため、維持・充実を図る。	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 m ² 以上の施設
医療	病院	概ね徒歩利用圏はカバーされていることから、既存施設の維持・充実を図る。	病院（医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する施設）
	診療所		診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める施設）
金融	銀行・信用金庫等	中心拠点としての機能と利便性を確保するため既存施設の維持・充実を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行 ・信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けた信用金庫 ・労働金庫法第 6 条に規定する免許を受けて事業を行う労働金庫 ・中小企業等協同組合法第 3 条に規定する信用協同組合 ・農業協同組合法に規定する農業協同組合（同法第 10 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する事業を行う施設に限る）
	郵便局		・日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局

(4) 誘導区域に含まない区域への対応

立地適正化計画における届出制度は誘導区域のみを対象としていますが、それ以外の地域においても、生活利便性や地域コミュニティを維持・確保していく必要があります。

このため、本計画の推進に当たっては、誘導区域に含まないエリアについても以下のような地域特性に応じた取組を行い、市全体で誰もが安全・安心・快適に住み続けられる持続可能なまちづくりを進めていきます。

ア 用途地域に隣接する白地地域における適切な土地利用コントロール

用途地域南側に隣接する白地地域（石和町富士見地区等）は、原則として開発行為が制限されている甲府市の市街化調整区域に隣接していることもあり、宅地化が進行するとともに商業施設等の立地が進んでいます。また、今後予定されている新山梨環状道路のIC整備に伴い、その周辺において開発が進むことが想定されます。

こうした地域については、都市機能の維持・営農環境の維持とのバランス・防災上の対策を踏まえた適切な土地利用コントロールを図ります。

イ 地域・生活拠点における生活利便性の確保

誘導区域を設定しない地域・生活拠点は、合併以前の町村の中心として機能し、行政・生活サービス等の一定の都市機能が集積しています。

これらの拠点については、各拠点の役割や地域の実情に即し、引き続き地域の生活拠点としての役割を果たすことができるよう、行政・子育て・介護福祉等の機能維持を図ります。

また、市全体で公共交通ネットワークの充実・強化を図る中、交通結節点としての機能を維持し、中心拠点へのアクセス性を高めることで、地域・生活拠点周辺的生活利便性を補完していきます。

ウ 集落拠点の維持・再生（境川支所周辺・芦川町）

本市の中山間地域に分布する複数の集落が集まる地域では、豊かな自然環境や農村暮らしを求め移住先として強く希望する方がいる一方、過疎化が深刻に進行する集落もみられます。

特に、芦川町では旧芦川村時代の昭和45年に過疎地域対策緊急措置法により過疎地域の指定を受けて以来、過疎対策事業に取り組み、農産物直売所等の整備による産業の振興、林道開設、地域間交流の促進等により他地域との格差是正に努めてきたものの、若年層の流出は続いており、高齢化による地域社会の活力低下が危惧されています。

こうした現状に対して本市では今後も積極的な過疎対策を図り、集落拠点の維持・再生と地域の持続的な発展を目指したまちづくりを進めていくため、「笛吹市過疎地域持続的発展計画」(2026(令和8)年3月)に定める取組等を引き続き推進していくとともに、第2章に示した「小さな拠点」の形成に努めます。

6 誘導施策

目指すべき都市像の実現に向け、以下の誘導施策に取り組みます。

* 防災に関する取組は p.11 参照

(1) 居住誘導に関する施策

ア 子育て世代等に対する住宅に関する支援

子育て世代等を対象にした住宅の建設・購入・改良等に対する支援、長期優良住宅・省エネ住宅等の新築・改修・購入等に対する補助等

イ 良好な住環境の整備

子育て環境の整備・充実、山梨新環状道路の整備に併せた側道整備や生活道路の改善、優良農地の保全や遊休農地の有効活用、インフラの維持管理・更新による安全性の維持・向上と都市の魅力向上等

ウ 空き家・空き地等の適正管理と利活用の促進

空き家等の発生抑制、「空き家バンク制度」の活用促進、所有者不明土地の解消に向けた取組等

エ 移住・定住の促進

タウンプロモーション、市外からの移住支援、遠距離通学定期券購入費への補助による転出抑制・定住促進等

(2) 都市機能誘導に関する施策

ア 子育て支援機能の充実

誘導区域内の一部に不足している子育て支援機能の充実

イ 石和温泉駅及び富士山石和温泉郷、春日居温泉郷周辺の賑わい・魅力の向上

観光客等のまちなかでの周遊促進、石和温泉駅及び富士山石和温泉郷、春日居温泉郷周辺における歩行空間の高質化や休憩施設の整備等

ウ 既存ストックの利活用促進

飲食店開業を対象とした空き店舗活用促進事業の継続・推進

(3) 交通に関する施策

ア AI デマンド交通の利用促進

必要に応じた運行体制や運営方法の見直し・強化、利用率向上に向けた普及啓発等

イ 多様な主体との連携による交通ネットワークの強化

福祉移送サービスや高齢者に対する生活支援等

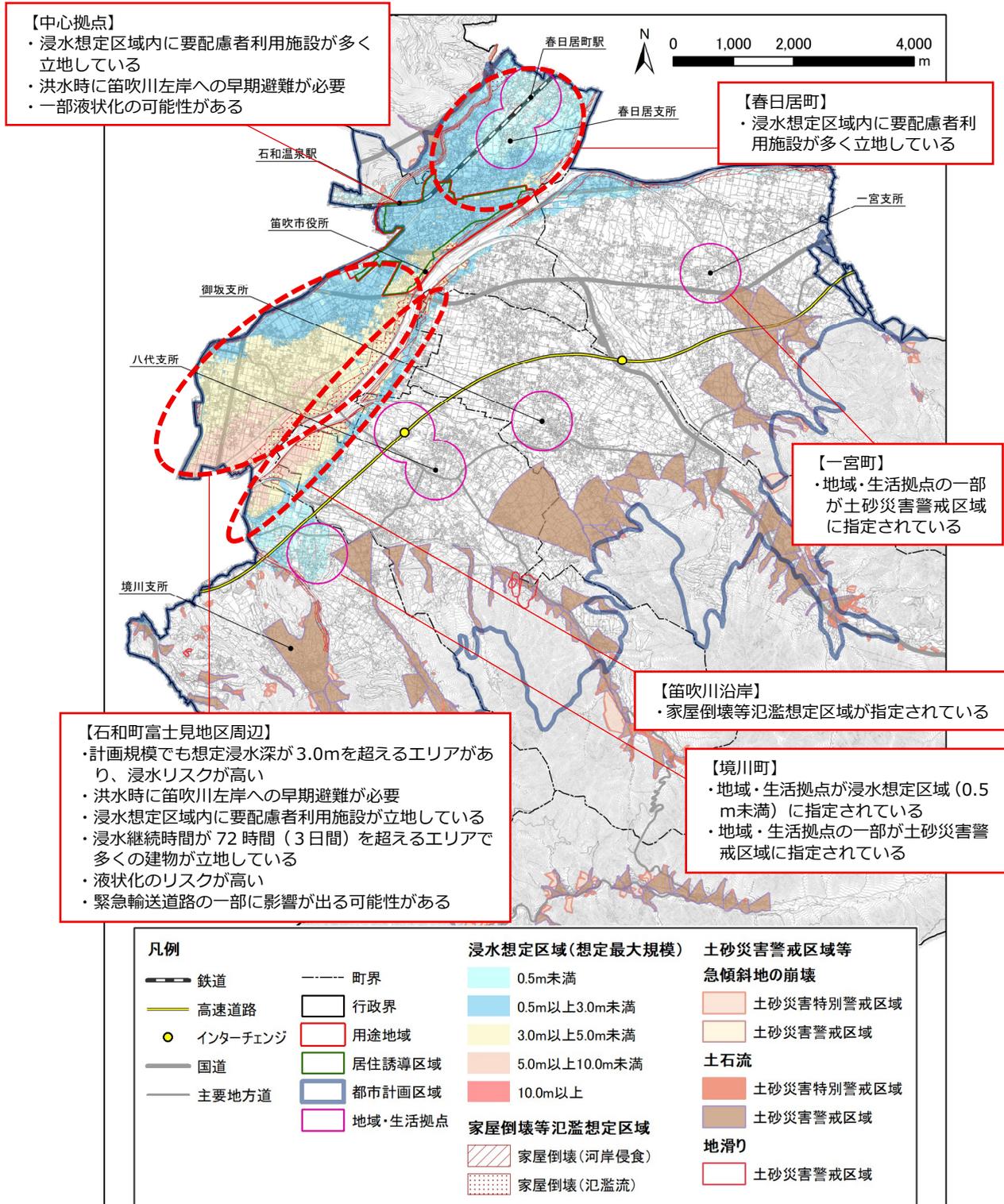
ウ 市街地幹線道路等の整備推進

市街地幹線道路（都市計画道路の代替路線等）、新山梨環状道路の側道等の整備促進

7 防災指針

近年、気候変動の影響から自然災害は激甚化・頻発化の傾向にあり、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。2020（令和2）年9月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図り、計画的な防災・減災対策に取り組むため、立地適正化計画に「防災指針」を盛り込むことが規定されました。

本市においては、以下のような災害リスクが想定されることから、誘導区域を中心に次のページに示す方針及び施策を定めます。



流域治水の考え方に基づいた防災・減災の都市づくり

市民の安全・安心を守るため、流域治水の考え方に基づくハード・ソフト双方の防災・減災の取組を充実させ、安全な居住環境の形成に努めます。

(1) 災害発生リスクの低減（流域治水の取組等）

ア 河川の整備・維持管理（国、県等の河川管理者への要請）

洪水による災害発生の防止・被害軽減のための河川管理施設の整備や維持管理・改修の要請

イ 気候変動を踏まえた治水計画の見直し・将来計画の検討（国、県への要請）

降雨量の増大を踏まえた計画見直し、浸水被害の軽減に向けた段階的なハード整備等の将来計画等

ウ 雨水の流出抑制

雨水貯留浸透施設の設置検討、歩道の透水性舗装整備の推進、排水路の維持管理等

エ グリーンインフラの活用（緑化及び緑地保全の推進）

防災上の様々な役割を果たすものとしての緑化及び緑地保全の取組

(2) 災害発生時の人的・物的被害の軽減

ア 避難先の確保

特に石和町・春日居町における避難先確保の検討、民間事業者との協定締結の検討等

イ まちなかの防災・減災対策

木造住宅の耐震診断及び耐震化支援、ブロック塀等の安全確保対策等

ウ 要配慮者対策の充実

要配慮者利用施設における避難確保計画策定促進、避難行動要支援者の把握・個別避難計画作成等

エ ハザードマップの改定・防災アプリの利用促進

洪水浸水想定区域の指定状況に応じた笛吹市ハザードマップの改定、防災アプリの利用促進等

オ 地域防災力の充実・強化

地区防災計画の策定支援、防災訓練の実施、マイ・タイムラインの普及啓発等

(3) 災害発生後の道路機能・都市機能の維持

ア 道路機能の確保

緊急輸送道路機能の確保、市街地内の狭あい道路の改善

イ 都市機能の維持

災害時の都市機能維持に向けた適正配置及び維持、小規模事業者への事業継続計画策定支援等

8 計画の評価

立地適正化計画は概ね 20 年後の都市の姿を展望して作成するものですが、社会経済情勢が変化
る中で実効性・有効性を高めていくためには、より短期的に評価を行うことが必要です。そのため、
概ね 5 年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うよう努めることとされています。

本市においても、概ね 5 年ごとに誘導施策の実施状況を調査するとともに、施策実施により達成が
期待される以下の指標を定め、評価を行うとともに必要に応じて計画の見直しを行います。

①人口に関する指標

指標	基準値	目標値
居住誘導区域の人口密度	27.1人/ha (2022 (令和4) 年度)	24.3人/ha (2046 (令和28) 年度)

②交通に関する指標

指標	基準値	目標値
公共交通利用者数	23,436人 (2022 (令和4) 年度)	23,400人 (2046 (令和28) 年度)

③財政状況に関する指標

指標	基準値	目標値
市民一人当たりの純行政コスト (連結財務諸表)	約81万円 (2023 (令和5) 年度)	現状維持 (2046 (令和28) 年度)

④防災に関する指標

指標	基準値	目標値
地区防災計画の策定率	34.1% (45/132行政区) (2025 (令和7) 年3月時点)	100% (2046 (令和28) 年度)

9 立地適正化計画に関する届出

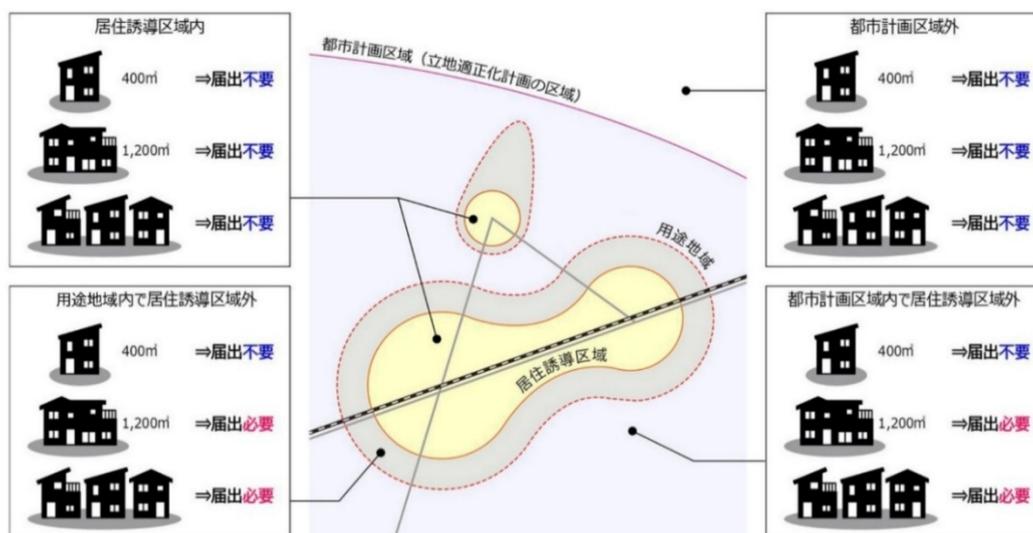
立地適正化計画の策定後は、以下に定める行為について市への届出が必要となります。

届出は行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。また、開発行為・建築等行為それぞれに届出が必要となります。都市計画区域外においては、届出の必要はありません。

詳細については、笛吹市 HP より「立地適正化計画に関する届出の手引き」を参照してください。

(1) 居住誘導区域外（都市計画区域内）における届出

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等 ①) とする場合

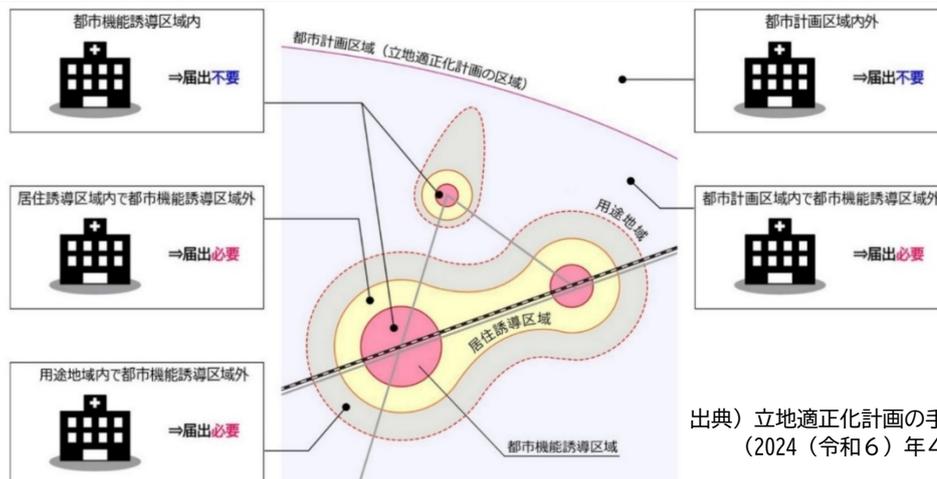


(2) 都市機能誘導区域内外（都市計画区域内）における届出

<都市機能誘導区域内> 誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

<都市機能誘導区域外> 誘導施設に関する以下の行為を行う場合

開発行為	建築等行為
・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



出典) 立地適正化計画の手引き
(2024 (令和6) 年4月改訂、国土交通省)

Q&A

Q 1 立地適正化計画の策定後は、居住誘導区域以外の地域に住んではいけないのですか。

居住誘導区域は、これまで基盤整備が行われ、様々な機能が集まる中心市街地の人口密度をできる限り維持するために設定する区域であり、生活利便性などそこに住むメリットを高めることで緩やかな誘導を図るものです。居住地に関する個人の選択の自由を妨げるものではありません。

同様に、誘導施設についても都市機能誘導区域外に設置してはいけないということはありません。

Q 2 なぜ届出をしなければいけないのですか。

居住誘導や都市機能誘導に関する届出は、市が住宅開発の動向や都市機能に関する立地状況等を把握することを目的としています。届出対象となっている開発行為等を市が制限するものではありません。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については、休止・廃止の動きを市が事前に把握することにより、撤退前に都市機能の維持に向けた取組ができるようにするためのものです。

Q 3 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

届出をせずに、又は虚偽の報告をして届出対象の開発行為や建築行為を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定により 30 万円以下の罰金に科せられる場合があります。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については罰則はありませんが、Q 2 に示した目的があるため、事業者の皆様におかれましては御協力をお願いいたします。

Q 4 届出はどのように行えばいいですか。

所定の届出様式に必要事項を記入し必要書類を添付の上、届出の対象となっている行為に着手する 30 日前までに笛吹市役所まちづくり整備課 計画指導担当に持参又は郵送により提出してください。詳しくは、笛吹市 HP に掲載している「立地適正化計画に関する届出の手引き」を参照してください。

Q 5 届出に必要な書類はどこで入手できますか。

届出に必要な書類は、笛吹市役所まちづくり整備課の窓口での受け取り、又は笛吹市ホームページからのダウンロードが可能です。詳しくは下記のお問い合わせ先に御連絡ください。

笛吹市立地適正化計画〈概要版〉

2026（令和 8）年 4 月

- お問い合わせ先 -

笛吹市建設部まちづくり整備課 計画指導担当

〒406-8510 山梨県笛吹市石和町市部 777 電話：055-261-3334