

---

# 国土利用計画（昭和町計画）

[第四次計画]

---

令和4年3月

山梨県 昭和町

# 国土利用計画（昭和町計画）第4次計画

## 目次

---

### 前文

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
(2) 利用区分別の町土利用の基本方向.....	2
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域別の概要 .....	3
(1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	3
(2) 地域別の概要.....	4
3. 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 .....	8
(1) 公共の福祉の優先 .....	8
(2) 土地利用関連法制等の適切な運用 .....	8
(3) 地域整備施策の推進 .....	8
(4) 町土の保全と安全性の確保 .....	8
(5) 環境の保全と美しい町土の形成 .....	9
(6) 土地利用の転換の適正化.....	9
(7) 土地の有効利用の促進 .....	10
(8) 町土に関する調査の推進 .....	11
(9) 指標の活用と進行管理.....	11

## 前 文

近年、少子・高齢化の一層の進展と人口減少社会への移行、経済の低成長化に伴う財政状況の悪化など、本町を取り巻く社会経済情勢は厳しさを増してきている。また、市民の価値観や生活様式の多様化、情報化や技術革新の進展、産業構造の高度化など、激しい環境変化に直面している。

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、本町の将来を展望する中で、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条の規定に基づき、国土利用計画（山梨県計画）を基本としつつ、本町の区域における国土（町土）の利用に関して必要な事項を定めたものである。令和 2 年に第 3 次国土利用計画（昭和町計画）の計画期間が終了したことを受け、国土利用計画（山梨県計画）を基本とし、昭和町第 6 次総合計画の基本構想に即して、令和 12 年を目標年次とした第 4 次国土利用計画（昭和町計画）を策定した。

この昭和町計画は、総合的かつ計画的な行政の運営を図るため、必要に応じて見直しを行うものとする。

## ■ 基本理念（国土利用計画法第2条）

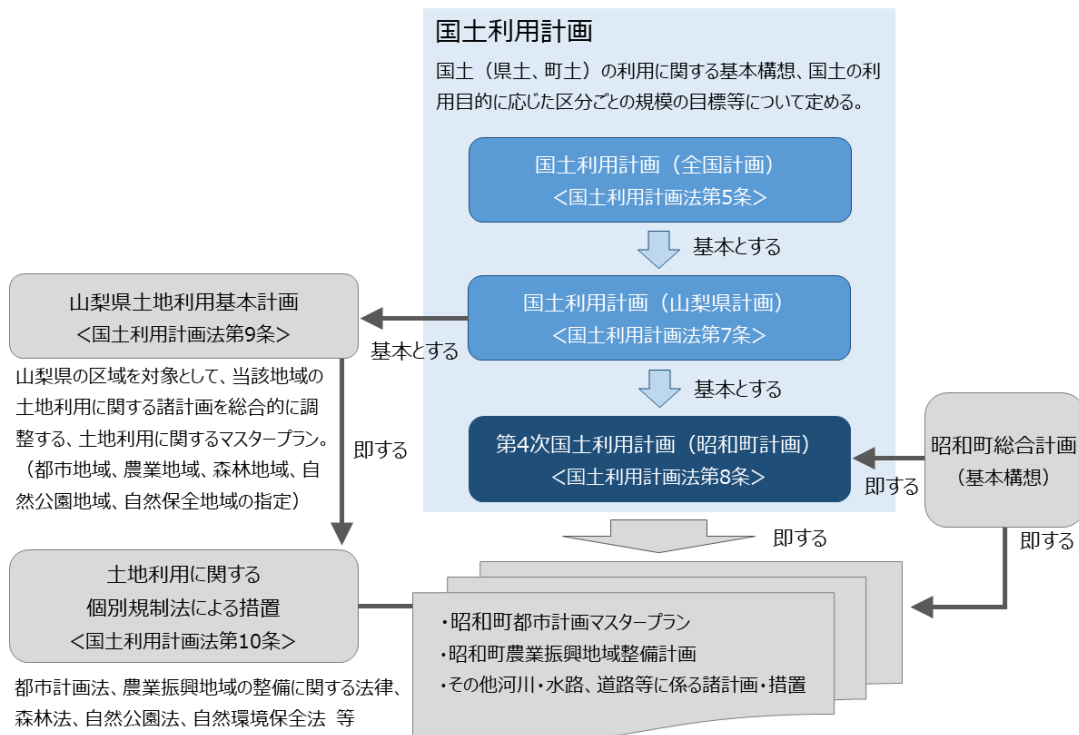
国土（町土）の利用は、国土が現在及び将来における町民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものである。

## ■ 目的

本計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、国土利用計画（山梨県計画）を基本としつつ、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とするものである。

## ■ 本計画の計画体系における位置づけ

本町においては最上位計画となる昭和町総合計画に即する計画であるとともに、都市計画法に基づき策定される都市マスタープランなどの部門計画の上位計画として、土地利用にかかる大枠の方向性を示すものとして位置づけられるものである。



## 1. 町土の利用に関する基本構想

### (1) 町土利用の基本方針

町土の利用は、町土が現在及び将来における町民のための限られた資源であるとともに、生活や生産のための諸活動の共通の基盤であるという認識のもとに、公共の福祉を優先させつつ行っていかなければならない。

かけがえのない自然を守り、社会的・経済的及び文化的諸条件に配慮し、より豊かな環境を創造していくため、町民の英知と努力を結集し、長期的な展望のもとに、調和のとれた町土の総合的かつ計画的な土地利用を図っていく必要がある。

したがって、今後の町土の利用に当たっては、町土が持つ特徴と問題点を十分考慮し、市街地整備、農地の保全、良好な生活環境の確保等に適切に対処し、土地の有効利用を促進して、高い安全性や快適性の確保など町土利用の質的向上を図らなければならない。

本町の人口は、昭和 36 年の 4,971 人を底として、以来増加を続け、令和 2 年には 20,909 人となり、社会経済諸活動が拡大してきた。また、甲府都市圏における主要幹線道路の整備、都市計画道路をはじめとする町内道路網の整備、工業団地の造成、土地区画整理事業の推進等により、都市化が急速に進展してきた。一方、少子高齢化・人口減少社会化の全国的なすう勢の中で、本町も令和 22 (2040) 年頃には人口が減少に転じていくことが予想されている<sup>1</sup>。

こうした状況にかんがみ、各種の土地の需要に対しては、都市的土地利用と自然的土地利用の良好なバランスを保持し、コンパクトで利便性の高い都市構造を形成することを旨として、今後とも一層適切に対処していくこととし、町土の土地利用の転換については、計画的な調整を図りつつ、慎重に対応していくこととする。

---

<sup>1</sup> 平成 27 年策定 昭和町人口ビジョン まち・ひと・しごと創生 総合戦略

## (2) 利用区分別の町土地利用の基本方向

ア 農地については、食糧供給源として基礎的な土地資源であるほか、やすらぎ・うるおいをもたらす空間機能や防災の機能も有する、質の高い町民生活のための基礎的な土地資源でもあるため、農業生産力の確保を基本としつつ、公益的な役割が十分発揮されるよう、農地利用の適正化や、優良農地の確保に努める。

イ 河川・水路については、自然環境の保全、自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育環境、うるおいのある水辺空間、防災用オープンスペース、ヒートアイランド現象の改善などの多様な機能の維持・向上を図る。また、農業用の用水路・排水路の整備を進めるとともに、生活排水及び工場排水の適切な処理に努め、農業その他に及ぼす災害を防止する。

ウ 道路のうち、一般道については、町内を通過する国道・県道の整備に協力するとともに、地域間の交流・連携、町土の有効利用及び良好な生活・生産基盤の基となる地域道路網等の町内道路体系の系統的整備を進めるため、また、新山梨環状道路などの幹線道路やリニア中央新幹線の新駅へのアクセス道路網の整備を進めるため、必要な用地の確保及び既存用地の持続的な利用を図る。

農道については、農業生産性の向上と農地の適正な管理を図るため、必要な用地の確保及び既存用地の持続的な利用を図る。

エ 宅地のうち、住宅地については、今後の人口増加ペースに鈍化の傾向が見込まれることから、成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するため、良好な居住環境の形成及び住宅周辺的生活関連施設の整備を計画的に推進する。

既存集落に隣接する地域においては、限りある町土の有効利用を図る観点から、既存宅地の高度利用や低未利用地の有効活用のために必要な措置を講ずる。

オ 工業用地については、既設の工業団地周辺の環境保全に一層配慮しながら、市街地内に点在する工場の適地への移転・集積を促進し、町土地利用の純化を図る。

カ 商業用地等については、商業の振興及び活性化を図るため、既存商業地の再生を促進するとともに、地域の利便性を考慮し、市街地の形成状況に応じ中小店舗等の商業施設の適正配置を図る。

キ 以上のほか、文教施設、公園緑地、厚生福祉施設、交通施設等の公用・公共用施設用地については、町民生活上の重要性、ニーズ等を踏まえ、環境の保全や適正配置に留意しながら、必要な用地の確保を図る。

また、これらの施設の整備にあたっては、耐災性の確保と災害時における施設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。

## 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域別の概要

### (1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 計画の目標年次は、令和12年とし、基準年次は令和2年とする。

イ 町土利用の基礎的前提となる人口と世帯数については、令和12年において人口は21,800人、世帯数は9,900世帯になるものと想定する。

ウ 町土の利用区分は、農地、道路、宅地等の7区分とする。

エ 町土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の町土の利用の現況と変化に基づき、将来人口等を前提とし、用地原単位<sup>※</sup>等を斟酌して、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。

※用地原単位とは、計画策定の基礎となる、人口1人当たりの必要な用地面積をいう。

オ 町土の利用の基本構想に基づく、令和12年の利用区分ごとの規模の目標は、次のとおりである。

なお、以下の数値については、今後の社会経済情勢の不確定さなどにかんがみ、弾力的に理解されるべきものである。

表一 利用区分ごとの町土利用の将来目標

利用区分	令和2年 (A)		令和12年 (B)		面積変化 (ha)	指標 (%:B/A)
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)		
1 農地	200	22.0	157	17.3	-43	79
2 森林	-	0.0	-	0.0	0	-
3 原野等	-	0.0	-	0.0	0	-
4 水面・河川・水路	24	2.6	24	2.6	0	100
5 道路	142	15.6	147	16.2	5	104
6 宅地	436	48.0	470	51.8	34	108
住宅地	228	25.1	255	28.1	27	112
工業用地	74	8.1	75	8.3	1	101
その他の宅地	134	14.8	140	15.4	6	104
7 その他	106	11.7	110	12.1	4	104
合計	908	100.0	908	100.0	0	100

※令和2年面積合計値は、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」記載の値、  
令和12年面積合計値は同「面積調」(令和2年)による。

## (2) 地域別の概要

昭和町は、甲府盆地のほぼ中央部、釜無川はん濫原<sup>※1</sup>の平坦地にあり、面積は908ha<sup>※2</sup>である。地域内に森林・原野等を含まず、国母、釜無両工業団地における工業及び幹線道路網沿いに発達した商業を中心とし、甲府都市圏の副次核として急速に発展している。

※1 はん濫原とは、河川の流水が洪水時に河道からあふれ出る範囲にある平野部分をいう。

※2 令和2年全国都道府県市区町村別面積調による。

本町は、古く幕末期には11ヶ村であったが、合併を繰り返し現在の町域を形成してきた。こうした歴史的沿革や、社会的活動圏域、市街地や集落の集積状況を勘案し、行政区を単位とする次の三地域に区分する。

- 北部地域：西条一区、西条二区、清水新居、西条新田
- 中央地域：押越、河東中島、紙漉阿原
- 西部地域：築地新居、飯喰、河西、上河東、上河東二区

### ア 北部地域（西条一区、西条二区、清水新居、西条新田）

この地域は、本町の北部に位置し、甲府市及び甲斐市と接している。大半が市街化区域に属し、工業系、住居系、商業系用途地域が混在するエリアを形成している。

中央自動車道甲府昭和インターチェンジを軸に、国道20号線、県道5号線（甲府南アルプス線）及び県道3号線（昭和バイパス）が地域を通過する。幹線道路の整備に伴い、商業及び流通業務地を中心とした市街化が急速に進んできた地域であり、その周辺には多くの町民が生活を営む住宅地が広がっている。

ア) 本地域のうち、市街化区域内の残存農地は、計画的に秩序ある宅地化を図る。

本地域のうち、市街化調整区域内農地については、一部の優良農地について確保に努めるものとし、その他の農地についても、農業生産その他農地の多面的機能が適切に発揮されるよう努める。

イ) 本地域のうち、河川については、自然環境の保全やうるおい豊かな景観形成など河川を持つ多様な機能に配慮しつつ、系統的整備を進める。水路については、農業用の用水路・排水路も含め整備に努める。



ウ) 本地域のうち、一般道路については、地域道路網等の町内道路体系の系統的整備を進めるとともに、生活道路の整備・拡充に努め、農道については、老朽化部分の改良により農業生産基盤の維持を図りつつ、周辺の土地利用の変化に応じて適切にその役割を見直し、必要に応じ町道へ転換してその整備を図る。

エ) 本地域のうち、市街化区域内の住宅地については、街路、緑地等の生活関連施設の個別整備を推進し、良好な居住環境の確保に努める。

市街化調整区域内の住宅地については、無秩序な開発を防止することを旨とし、地区計画の検討や開発許可制度等の活用と適切な運用を図り、農地との調和がとれ、既成の集落環境の良さを活かしたうるおいのある住区の形成に努めるものとする。

本地域のうち、工業用地については、公害発生防止と周辺環境との調和に努めるとともに、住宅と工場が混在した市街地では、土地利用の純化や緑化の促進を誘導し、安全で快適な居住環境の形成を図る。

オ) 本地域のうち、商業業務用地については、既成の沿道商業地への更なる店舗集積による地域活性化を図る。

カ) 本地域のうち、文教施設、公園緑地、都市・生活基盤施設等の公共用施設用地については、町民生活上の重要性、町民ニーズ、地域バランス、広域的活用等に配慮しつつ、必要な施設の配置について慎重に検討を進め、計画的にその確保を図る。

#### イ 中央地域（押越、河東中島、紙漉阿原）

この地域は、本町の中央に位置し、甲府市、甲斐市及び中央市と接している。地域東部は工業団地及び住居系市街地の形成が進んだ市街化区域であり、地域中央部から西部にかけては市街化調整区域が広がる地域である。

市街化調整区域内においては、町役場、図書館、総合会館、体育館、押原公園等の公共・公益施設が集積するとともに、既存の集落が存在する地域となっている。

ア) 本地域のうち、農地については、JR 身延線南部地域に位置する集団優良農地について確保に努め、その他の農地についても、農業生産その他農地の多面的機能が適切に発揮されるよう努める。地域内に点在する低未利用の農地については、土地の有効利用の観点から、住宅地への転換等総合的に活用策の検討及び必要な措置を講ずるものとする。

イ) 本地域のうち、河川については、自然環境の保全やうるおい豊かな景観形成など河川を持つ多様な機能に配慮しつつ、系統的整備を進める。水路については、優良農地の生産基盤確保のため、かんがい用排水路も含め整備に努める。

ウ) 本地域のうち、一般道路については、地域道路網等の町内道路体系の系統的整備を進めるとともに、生活道路の整備・拡充に努め、農道については、優良農地の高度利用を図るため、老朽化部分の改良維持、整備を図る。

エ) 本地域のうち、住宅地については、街路、緑地等の生活関連施設の個別整備を推進し、既存の住区や集落等の居住環境のより一層の向上を図る。

市街化調整区域内の住宅地については、無秩序な開発を防止することを旨とし、地区計画の検討や開発許可制度等の活用と適切な運用を図り、農地との調和がとれ、田園環境を活かした良好な居住地域の形成を推進するものとする。

オ) 本地域のうち、工業用地については、公害発生防止と周辺環境との調和に努めるとともに、住宅と工場が混在した市街地では、土地利用の純化や緑化の促進を誘導し、安全で快適な居住環境の形成を図る。

カ) 本地域のうち、商業業務用地については、新たな市街地の形成に応じ、計画的な沿道利用による商業・業務店舗の集積を図る。

キ) 本地域のうち、文教施設、公園緑地、都市・生活基盤施設等の公共用施設用地については、町民生活上の重要性、町民ニーズ、地域バランス、広域的活用等に配慮しつつ、必要な施設の配置について慎重に検討を進め、計画的にその確保を図る。特に、町役場を中心とした公共・公益施設の集積地区については、町民サービス向上を図るため、公共施設の整備・拡充を進める。

#### ウ 西部地域（築地新居、飯喰、河西、上河東、上河東二区）

この地域は、本町の西部に位置し、甲斐市、南アルプス市及び中央市と接している。地域北部には工業団地、南部には住居系市街地や商業地域の形成が進んだ市街化区域を擁し、その周辺地にかけて市街化調整区域が広がる地域である。

ア) 本地域のうち、農地については、JR 身延線南部地域及び釜無工業団地南側に位置する集団優良農地について確保に努め、その他の農地についても、農業生産その他農地の多面的機能が適切に発揮されるよう努める。

イ) 本地域のうち、河川については、自然環境の保全やうるおい豊かな景観形成など河川を持つ多様な機能に配慮しつつ、系統的整備を進める。水路については、

優良農地の生産基盤確保のため、かんがい用排水路も含め整備に努める。

ウ) 本地域のうち、一般道路については、地域道路網等の町内道路体系の系統的整備を進めるとともに、一般町道の整備・拡充に努め、農道については、優良農地の高度利用を図るため、老朽化部分の改良維持、整備を図る。

エ) 本地域のうち、市街化区域内の住宅地については、街路、緑地等の生活関連施設の個別整備を推進し、良好な居住環境の確保を図る。

市街化調整区域内の住宅地については、無秩序な開発を防止することを旨とし、地域の課題や特徴を踏まえ、町民が目指すべき将来像を設定し、町と連携しながら「まちづくり」を進めていく地区計画の検討や開発許可制度等の活用と適切な運用を図り、農地との調和がとれ、既成の集落環境の良さを活かしたうるおいのある住区の形成に努めるものとする。

オ) 本地域のうち、工業用地については、既存工業団地における公害発生防止と周辺環境との調和に努めるとともに、地域内に点在する工場については適地への誘導等、秩序ある土地利用の確保を図る。

カ) 本地域のうち、商業業務用地については、新たな市街地の形成に応じ、計画的な沿道利用による商業・業務店舗の集積を図る。

キ) 本地域のうち、文教施設、公園緑地、都市・生活基盤施設等の公共用施設用地については、町民生活上の重要性、町民ニーズ、地域バランス、広域的活用等に配慮しつつ、必要な施設の配置について慎重に検討を進め、計画的にその確保を図る。

### 3. 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

#### (1) 公共の福祉の優先

町土の持続性、有限性及び基盤性を基本認識として、公共の福祉を優先させるとともに、地域の特性に応じて、適正な土地利用が図られるよう、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の推進を図る。

#### (2) 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都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律等の土地利用関係諸法の適切な運用、並びに本計画、国土利用計画（全国計画・山梨県計画）などにより、総合的、計画的な調整を図り、秩序ある町土利用の確保を図る。

#### (3) 地域整備施策の推進

町土の均衡ある発展を図るため、利便性の高い道路・交通体系の整備、河川・公園緑地等の都市・生活関連施設の整備を推進するとともに、地域の持つ機能と役割を的確に分担しながら、地域特性を活かした諸施策を推進し、住・農・商・工の調和のとれた町としての総合的な環境の整備を図る。

#### (4) 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、公害の防止、自然環境の保護、災害への対応に配慮した総合的かつ計画的な町土の利用を図る。

特に、JR 身延線南部地域及び釜無工業団地南側に位置する集団優良農地については、町土の保全や水源のかん養など農業の有する多面的機能を発揮させるため、無秩序な転用を抑制し、良好な営農環境が確保されるよう十分配慮して、その確保に努める。

宅地開発等に当たっては、総合的な土地利用調整を行うなど、防災対策に十分留意し、適正かつ計画的な土地利用を図る。

## (5) 環境の保全と美しい町土の形成

ア 地球温暖化対策の推進や、良好な大気環境の保全を図るため、自然エネルギーの有効活用、公共交通機関の利用促進、二酸化炭素の発生を抑制する円滑な交通体系の確立など、環境負荷の低減に向けた土地利用を図る。

また、地域の特性を活かし優れた景観を守り、育てるために、地域の緑化や環境美化の促進など、美しい景観の形成に向けた施策を総合的に推進する。

イ 河川における自然生態系の保護・再生等による水辺地の保全、汚水の適切な処理、町民・事業者の意識啓発などを通じ、清らかな水循環の確保及びうるおいのある水環境づくりを総合的に推進する。

ウ 循環型社会づくりに向け、省資源・リサイクルの普及啓発を進めるとともに、廃棄物の減量化や再資源化を推進する。

エ 森林・原野等のない本町においては、二次的な自然環境の保全により美しい町土を形成するため、農地の持つ多面的機能と景観の保全に留意し、適切な営農の促進、必要な農業基盤の整備、環境保全型農業の振興等を通じて、良好な環境の維持・形成を図る。

オ 歴史的・文化的風土の保全、文化財の保護等を図るため、開発行為に当たっては事前に十分調査し、慎重に事業計画を進める。

## (6) 土地利用の転換の適正化

ア 土地利用の転換は、その必要性や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して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。

イ 大規模な土地利用の転換については、その影響が広範囲であることから、周辺地域をも含めて事前に十分な調査検討を行い、町土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図る。

また、町民の意向等、地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、本町の基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備計画等との整合を図る。

ウ 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、無秩序な土地利用の転換を抑制し、優良農地が確保されるよう十分配慮する。

## (7) 土地の有効利用の促進

ア 農地については、農業経営の安定・効率化及び生産性の向上を図り、JR 身延線南部地域及び釜無工業団地南側に位置する集団優良農地の確保に努めるとともに、地域住民のニーズに応えた都市近郊型農業を推進する。

イ 河川については、自然工法を採用した河川整備や下水道事業の推進に努めるなど、生物の多様な生息・生育環境を確保し、自然生態系に配慮した水辺空間の形成や、人と自然とのふれあい機会の拡充を図る。

水路については、かんがい用排水の確保や、生活排水及び工場排水の適切な処理を円滑に進めるため、計画的かつ適切に改修整備を進める。

ウ 道路のうち、一般道路については、幹線道路などの地域道路網・生活道路の計画的な整備を推進する。

農道については、土地利用の変化に応じて適切にその役割を見直し、必要に応じ一般道路へ転換してその整備を図る。

エ 宅地のうち、住宅地については、街並み景観の修景など快適でゆとりある居住環境の整備を推進するとともに、需給に応じた適正規模の公共及び民間による計画的な宅地の供給を促進する。

オ 工業用地については、既存工業団地の公害防止に努めつつ、入居企業の事業活動が適切かつ活発に行われるよう環境整備に努めるとともに、新たな企業誘致に当たっては関連道路などの周辺環境整備を通じて企業が進出しやすい条件整備に努め、工業用地の利用高度化を促進する。

カ その他の宅地（事務所・店舗用地等）については、市街地の整備状況や、幹線道路等の地域道路網の整備状況に応じ、計画的に業務地の整備を図る。また、大型店については、事業活動による社会経済的影響が大きいことにかんがみ、その立地が町民福祉の向上に寄与するよう地域貢献活動の促進に努める。

キ その他の土地利用のうち、公共用施設用地については、地域の特性、既存施設の実態等を考慮し、適切な配置に努める。

## (8) 町土に関する調査の推進

長期にわたって町土の自然環境を保全し、地域の特性を活かした土地利用に資するため、町土に関する基礎的な調査を推進し、調査結果の幅広い活用を図る。

## (9) 指標の活用と進行管理

適切な町土の利用に資するため、各種指標を活用する。

また、今後の町土利用をめぐる社会経済情勢の大きな変化があった場合や、本計画策定時点で熟度の低い事業計画が具体化し本町に影響を及ぼす等の状況の変化があったときは、計画の総合的な点検を行い、各種措置の見直し等の検討を行うなど、本計画及び関連する諸計画の進行管理を実施する。