

## 第Ⅱ章 都市計画対象事業の目的及び概要

## 第Ⅱ章 都市計画対象事業の目的及び概要

### Ⅱ－1 都市計画対象事業の名称等

#### 1. 対象事業の名称

甲府都市計画事業 昭和町常永土地区画整理事業

#### 2. 対象事業の種類

土地区画整理事業

(山梨県環境影響評価条例 第二条 別表 第八号)

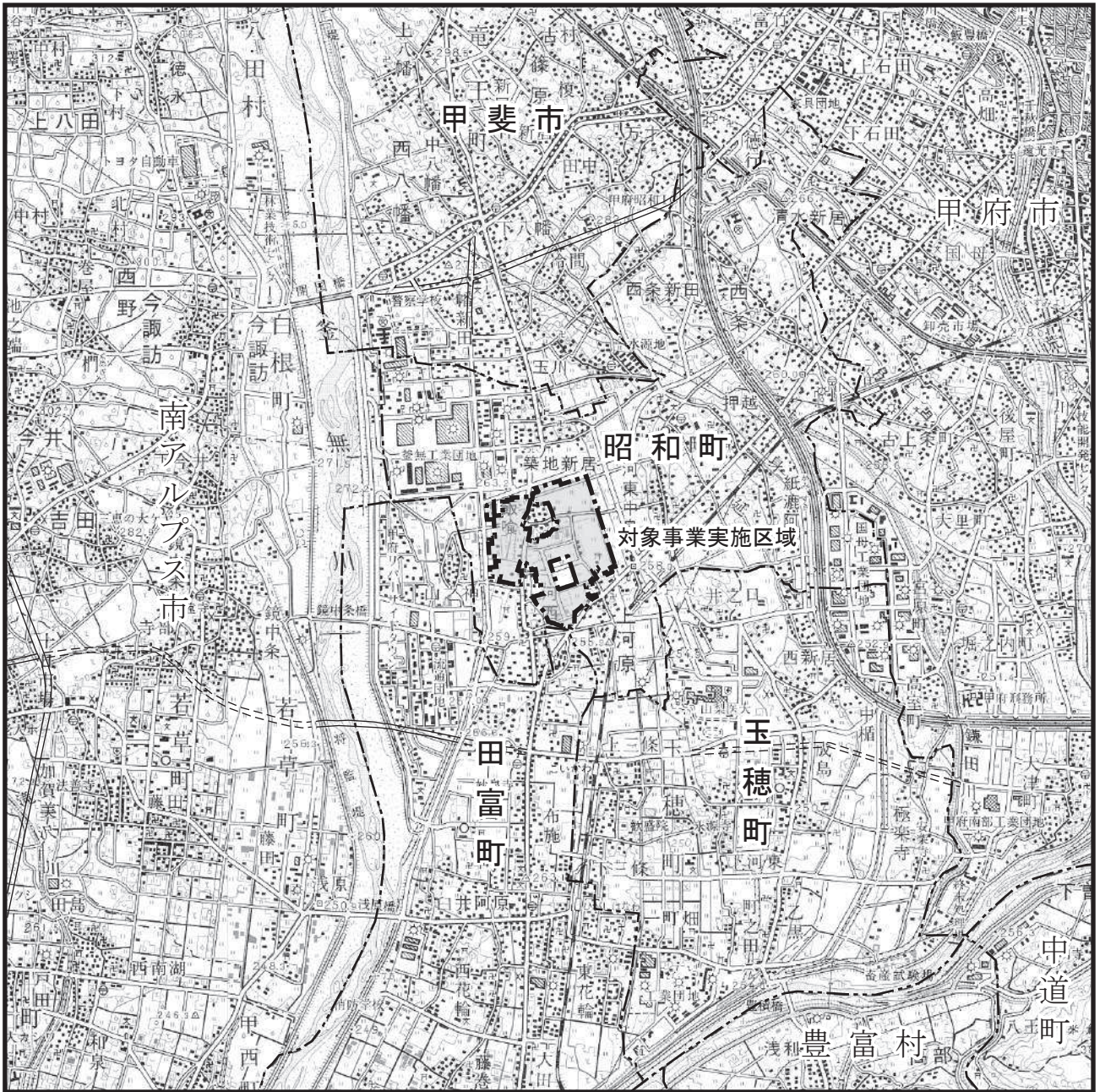
#### 3. 対象事業の実施区域

所在地：山梨県中巨摩郡昭和町飯喰、河西、上河東、河東中島の一部

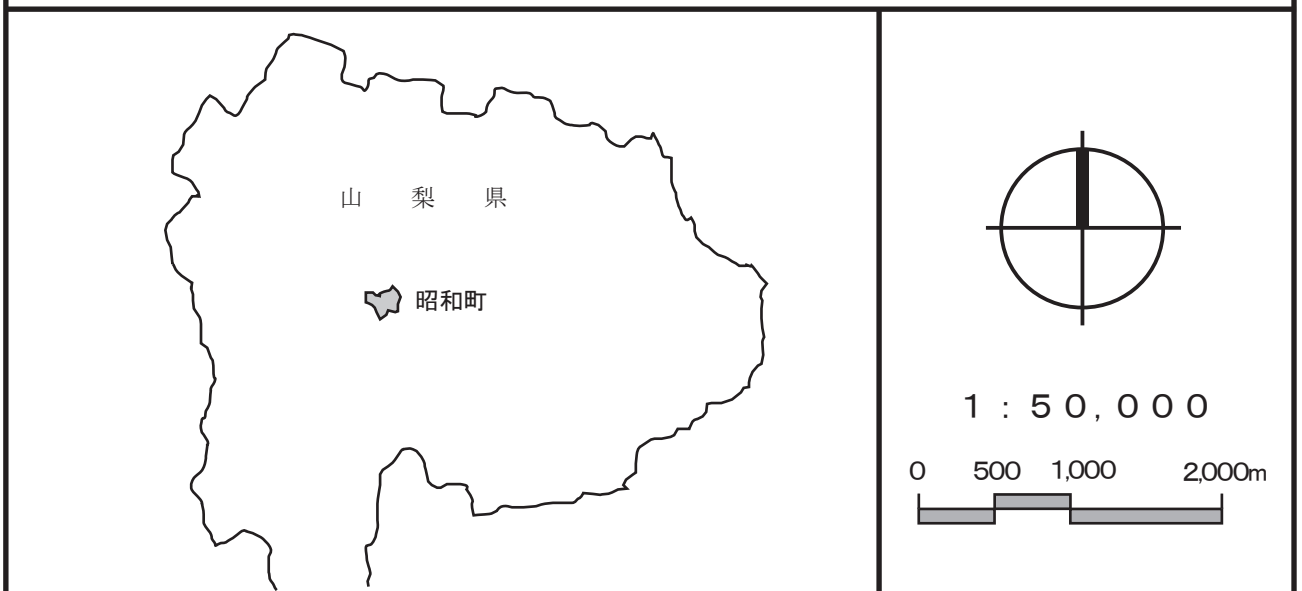
(図Ⅱ－1.1(1),(2)、図Ⅱ－1.2、写真Ⅱ－1.1参照)

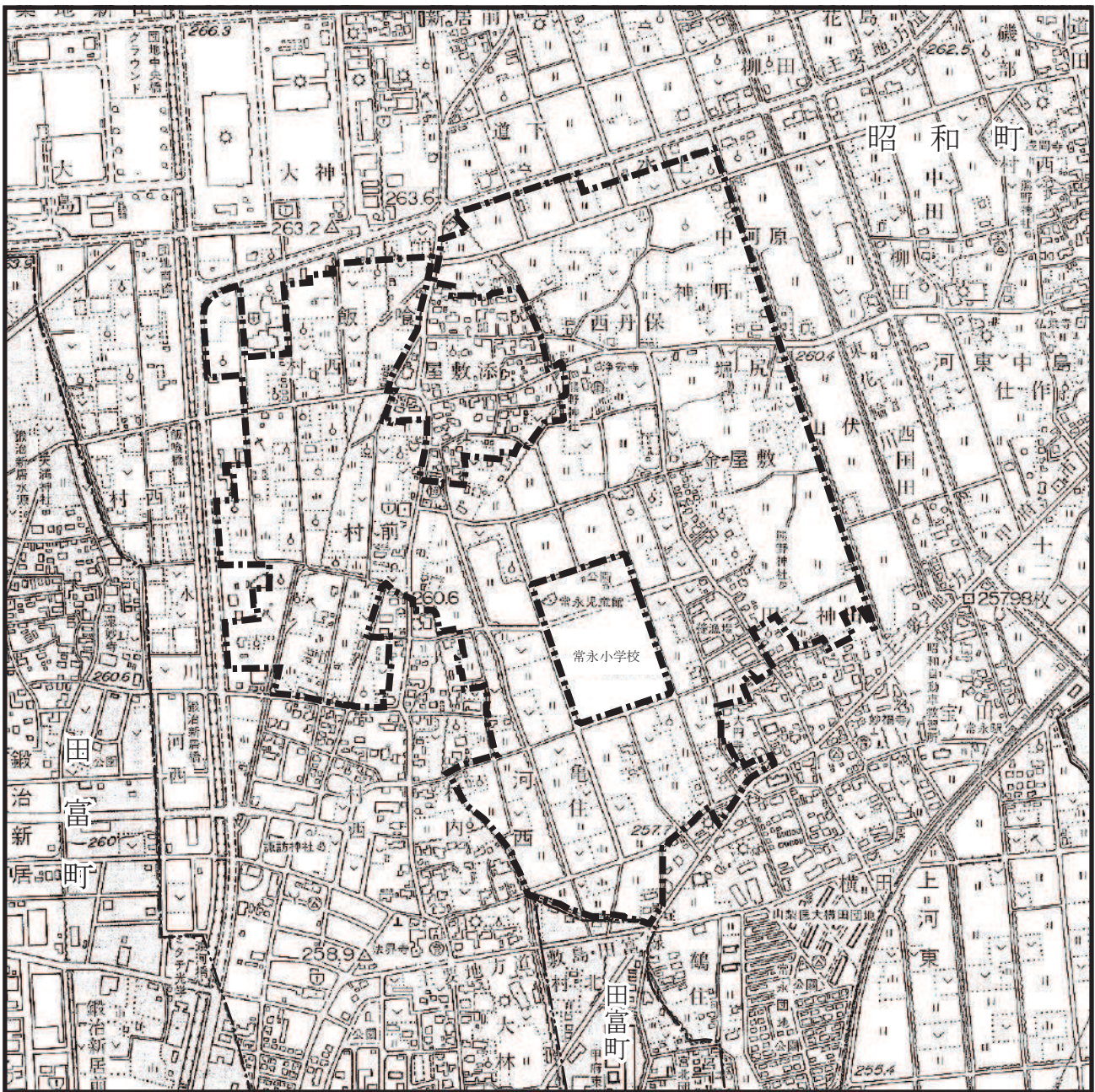
#### 4. 対象事業の規模

計画面積：64.7ha



図Ⅱ-1.1(1) 対象事業実施区域位置図(1)



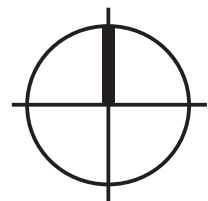


図Ⅱ-1.1 (2) 対象事業実施区域位置図(2)

凡 例

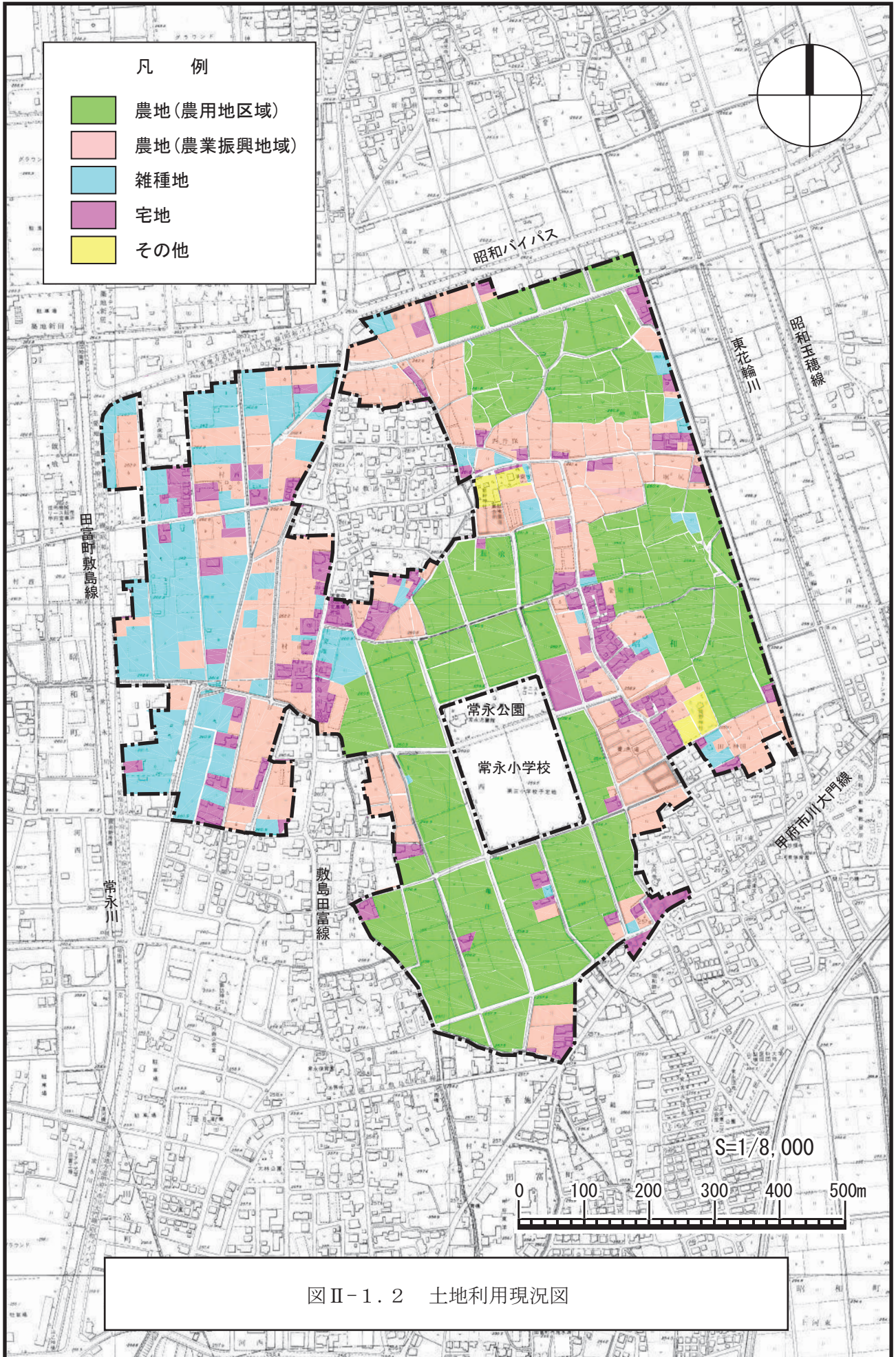


対象事業実施区域

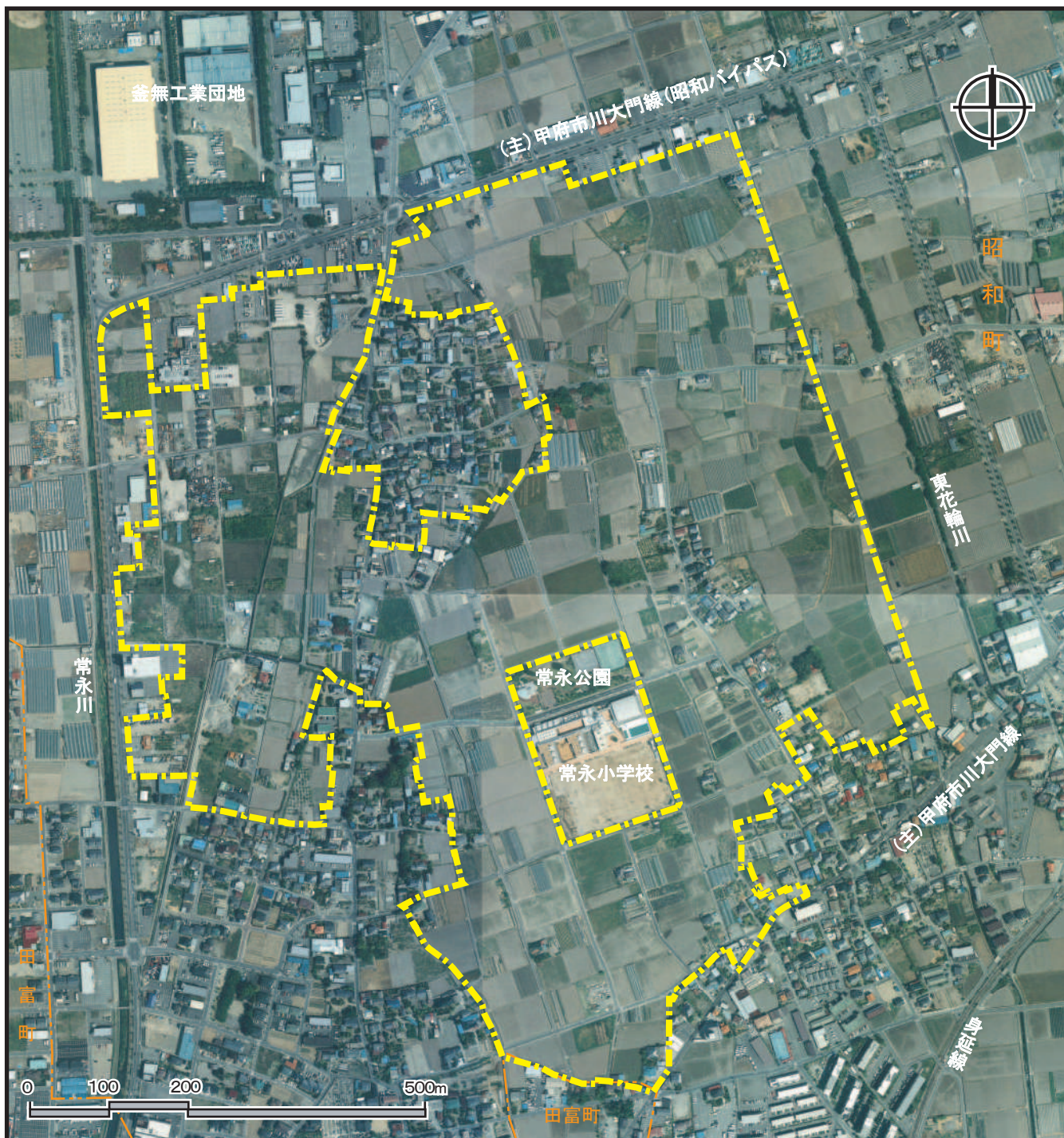


1 : 10,000





図Ⅱ-1.2 土地利用現況図



写真Ⅱ-1.1 対象事業実施区域

## Ⅱ－２ 都市計画対象事業の計画内容

### 1. 事業の目的

昭和町が策定した「昭和町第4次総合計画」の将来目標である「青空と緑と産業のまち、さわやかな田園都市、テクノコミュニティ・昭和町」を実現するために平成12年に策定した「都市計画マスタープラン」では、常永地区のある昭和町西部地区については、まちづくりの目標として「住・農・工・商の調和した、新たな市街地（住区）の形成を目指したまちづくり」を設定しており、住区の開発が期待されている地区である。

常永地区は、北側を市街化区域の釜無工業団地、南側を土地区画整理事業等により整備された住宅地に接した市街地に挟まれた地域であり、また、常永地区の中央に位置する常永小学校の開校に伴い、本小学校を核とした新たな住区が形成されるものと想定されることから、都市計画マスタープランの地域別構想に沿って、無秩序な開発を抑制し、強まる市街化を適正に誘導するために土地区画整理事業を行うものである。

都市施設としては、地区に接して昭和バイパス及び田富町敷島線が整備されていることから本地区に与える開発ポテンシャルは大きい地区である。

そのため、都市計画道路、区画道路、公園等をはじめとする公共施設の整備改善、及び目的に合った土地利用を積極的に行うことにより、宅地の利用促進を図り、健全な市街地を供給することを目的とする。

### 2. 事業の実施期間

事業期間、工事期間及び分譲期間は以下のとおりであり、事業期間は平成18年度から平成28年度までの10年を計画している。

- ・事業期間：平成18年度(事業認可後)～平成27年度（10年）
- ・工事期間：平成18年度(事業認可後)～平成24年度（7年）（土木工事）
- ・分譲期間：平成20年度～平成27年度（8年）

### 3. 事業計画の内容

#### (1) 土地利用計画

対象事業実施区域の土地利用計画は、表Ⅱ-2-3.1及び図Ⅱ-2-3.1に示すとおりである。

表Ⅱ-2-3.1 土地利用計画表

区 分	面 積	割 合
住居系	50.0 ha	77.3 %
商業系	8.3 ha	12.8 %
流通業務系	6.4 ha	9.9 %
合 計	64.7 ha	100.0 %

#### (2) 造成計画

対象事業実施区域の造成計画は、表Ⅱ-2-3.2に示すとおりである。

対象事業実施区域は水田等に利用されており、表層が軟弱な地盤となっている。そのため、表層土を一旦切土し、優良土で置き換えるとともに嵩上げを行うための盛土を行う。なお、表層土は耕作土であるため、公園や街路樹等の植栽用客土して可能な限り再利用を図ることにしている。

結果として、30,000m<sup>3</sup>が地区外に搬出され、271,000m<sup>3</sup>が搬入されることになる。なお、造成区域は全域となる。

表Ⅱ-2-3.2 造成土量

項 目	細 目	土 量	備 考
切土		88,000m <sup>3</sup>	表層の軟弱地盤部分を切土(約20cm程度)。
	残土処理	30,000m <sup>3</sup>	軟弱地盤であるため地区外に搬出。
	流用土	58,000m <sup>3</sup>	切土材のうち、植栽用客土として再利用。
盛土		329,000m <sup>3</sup>	切土部分の補填とかさ上げのため。
	購入土	271,000m <sup>3</sup>	盛土材として地区外から購入。
	流用土	58,000m <sup>3</sup>	切土材のうち、植栽用客土として再利用。
搬出土量		30,000m <sup>3</sup>	残土処理分
搬入土量		271,000m <sup>3</sup>	購入盛土分

注1) 植栽用客土の利用は、農地希望者への客土、商業系地区内植樹用客土、公園内植栽用客土、街路樹の客土、住宅の植栽用客土を予定している。

2) 残土の搬出先、盛土材の購入先は約16km離れた南アルプス市内の砕石プラントを予定している。



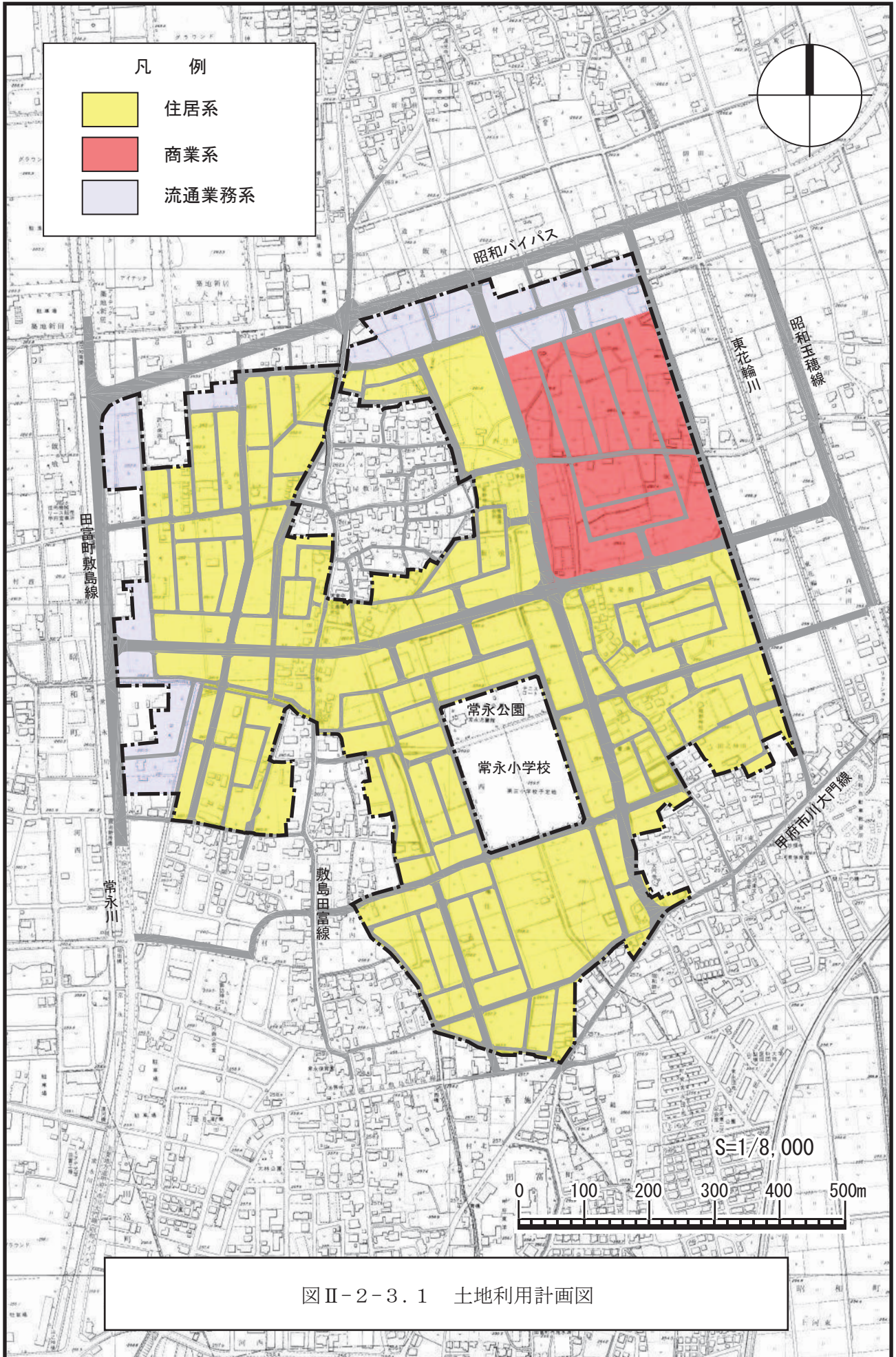


図 II-2-3.1 土地利用計画図

### (3) 施設計画

対象事業実施区域の主要な施設は以下のとおりである。

#### ① 大規模商業施設

商業系地区に、モール型ショッピングセンターを誘致する。

延床面積：約100,000㎡

店舗面積：約 44,000㎡

駐車台数：約 4,000台

#### ② 道 路

都市計画道路 (W=18m) 2 路線

区画道路 (W=12m) 23 路線

区画道路 (W= 9m) 12 路線

区画道路 (W= 6m) 81 路線

区画道路 (W= 5m) 2 路線

区画道路 (W= 4m) 6 路線

#### ③ 公 園

公園は、図Ⅱ-2-3.2に示すように近隣公園1カ所、街区公園4カ所、合計5カ所を整備する計画である。なお、公園面積は土地区画整理法（昭和29年 法第119号）で必要とされる3%（約2.0ha）以上を確保するとともに、これらの公園を結ぶ緑道を整備する。

計画＝ 3.7ha

内訳＝ 3.0ha+0.2ha+0.2ha+0.2ha+0.1ha

#### ④ その他公共施設

上下水道施設、調整池を整備する。

### (4) 計画人口

計画戸数及び計画人口は以下のとおりである。

計画戸数：約1,100戸

計画人口：約2,900人

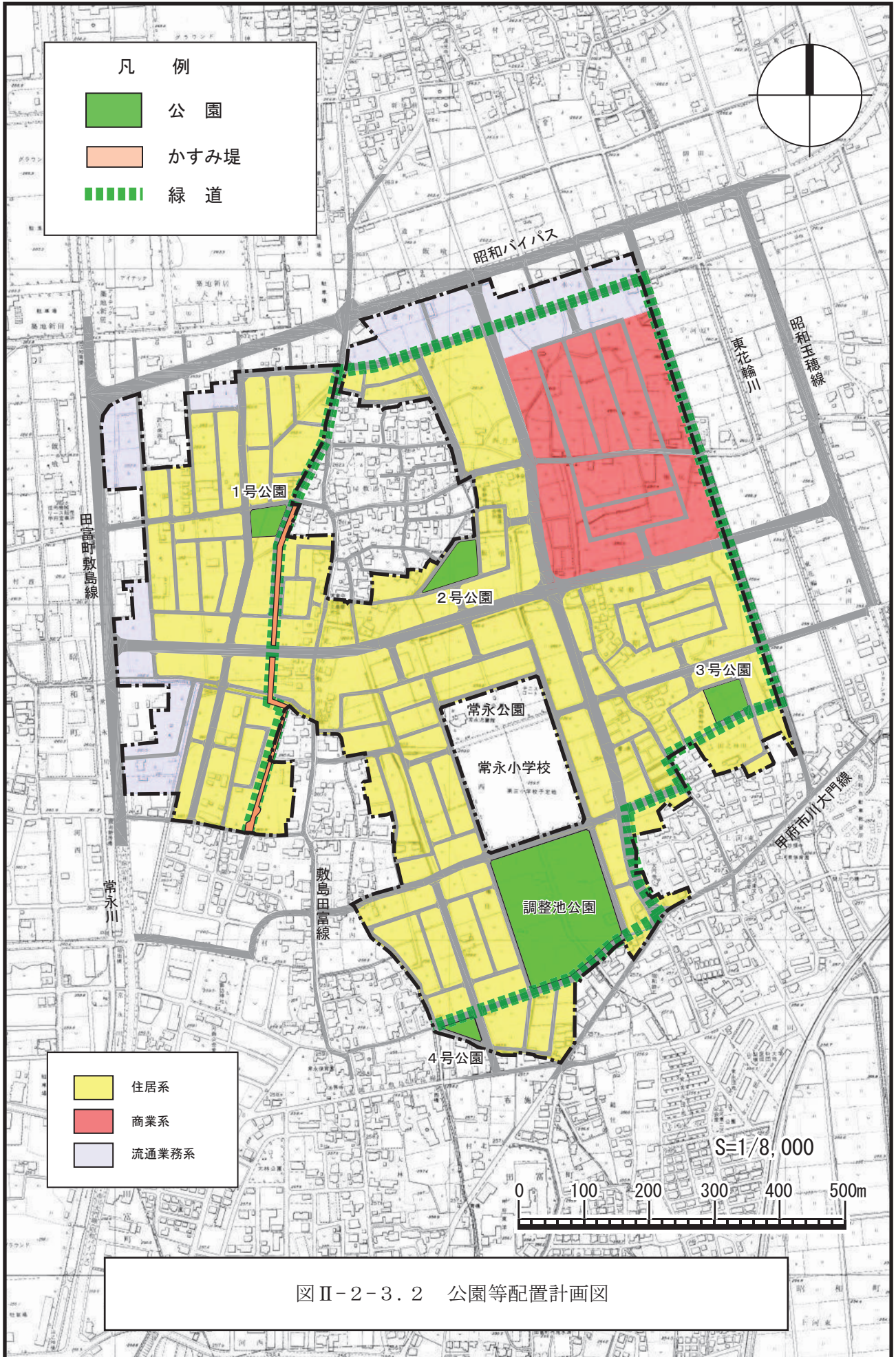
### (5) 用水・排水計画

一般家庭及び商業施設等の生活用水・飲料水は、甲府市水道局の配水を受ける。

また、一般家庭及び商業施設等からの生活系排水は、公共下水道施設を整備し、下水道に汚水を排水する。この地区は釜無川流域下水道の区域に属しており、排水は釜無川浄化センター（南巨摩郡増穂町）で処理され、釜無川に放流される。

### (6) 雨水排水計画

対象事業実施区域の雨水排水系統は、図Ⅱ-2-3.3に示すとおり、東花輪川水系、清川排水路水系、常永川水系の3系統がある。常永川水系は下流河川の流下能力に問題ないため、特に調整池の設置等の対策を必要としないが、東花輪川水系及び清川排水路水系は下流の流下能力に対応するため調整池を設置する。

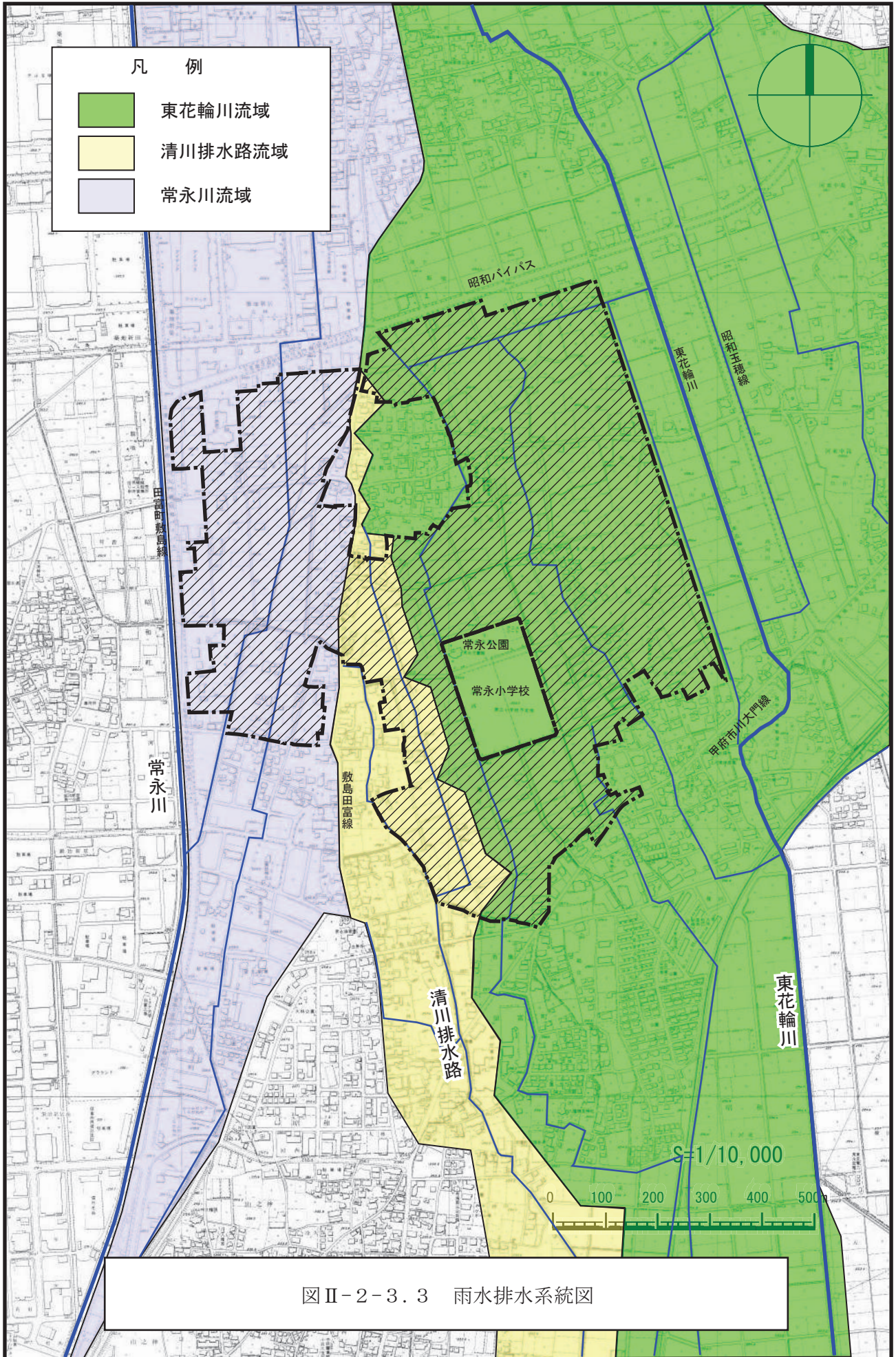


凡 例

- 公園
- かすみ堤
- 緑 道

- 住居系
- 商業系
- 流通業務系

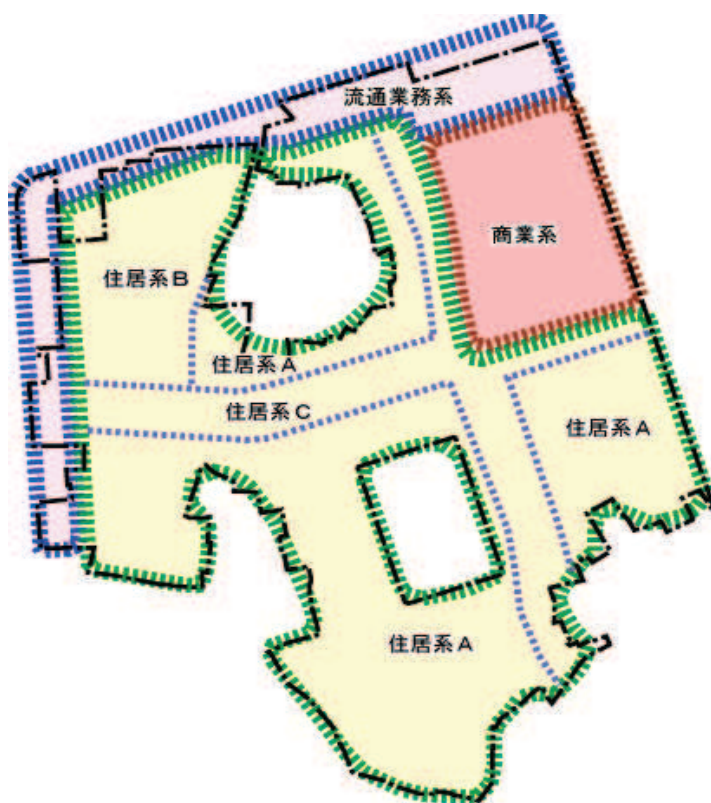
図Ⅱ-2-3.2 公園等配置計画図



図Ⅱ-2-3.3 雨水排水系統図

(7) 環境保全方針

土地区画整理事業の計画を進めるに当たって、図Ⅱ-2-3.4に示す土地利用区別に表Ⅱ-2-3.2に示す事項について配慮する。また、施設整備における環境保全方針を表Ⅱ-2-3.3に示す。



図Ⅱ-2-3.4 土地利用区分

表Ⅱ-2-3.2 土地利用区分別の環境保全方針

区 分	環境保全方針
住居系	<p>A地区</p> <p>本地区は主として低層住宅を整備し、通風・採光・日照等が確保され、静穏な環境が維持された良好な居住環境を創出する。特に一団の分譲戸建住宅団地を計画する区域については、地区計画や緑化協定、建築協定の導入等により、建物の意匠や外構を含め統一感のある優れたな街並みの形成を図る。</p> <p>なお、既存集落に近接する地区では、周辺の土地利用との連続性にも配慮し、良好な居住環境を確保しつつ生活しやすい中層住宅地として整備し、土地の有効利用を図る区域とする。</p>
	<p>B地区</p> <p>本地区は北側、西側及南側に位置する都市計画道路へのアクセスがよいこと、また、地区内に武川病院及び老人保健施設ひばり苑が存在し、周辺には福祉関連施設、温泉施設などによる福祉村構想があることから、中規模程度の店舗、事務所等が共存した利便性の高い住宅地として整備する。</p> <p>なお、施設整備に当たっては、医療、福祉関係の施設に影響を及ぼすような施設の立地を許可しないなど環境保全に配慮するものとする。</p>
	<p>C地区</p> <p>都市計画道路(18m)は整備水準の高い幹線道路が整備されることから、この道路沿道は将来的には中規模程度の店舗、飲食店、事務所等が立地した都市的機能の高い地区となる。したがって、非住居系土地利用との調和に配慮した上で住居系土地利用を図ることにより、土地の有効利用、利用増進、地域の活性化を図る区域とする。</p> <p>なお、幹線道路の交通渋滞、交通安全、騒音、廃棄物等の問題が生じることがないように施設を整備するとともに、沿道景観に配慮した構造・形状・色彩の採用、緑地等の整備を行う。</p> <p>この地区は幹線道路から一定の距離が確保されることから、背後の閑静な住居地区にとって交通騒音等の緩衝的機能も有することになる。</p>
商業系	<p>本地区に計画している大規模商業施設については、交通渋滞、交通安全、騒音、廃棄物等の問題が生じない施設を整備するとともに、街並み景観に配慮した構造・形状、色彩の採用、緑地等の整備を行う。</p> <p>また、大規模な駐車場用地には、地下水の涵養、集中豪雨等による都市型洪水の防止、太陽熱蓄積の緩和によるヒートアイランド現象の抑制、リサイクル材料の活用などの効果が期待できる、透水性(排水性)舗装等の導入を検討する。</p> <p>さらに、省エネ、省資源及び二酸化炭素削減の観点から熱源システムの検討等環境への負荷の低減のための検討を総合的に行い、関連する新技術や施設の積極的な導入を進める。</p>
流通業務系	<p>昭和バイパスの沿道沿いを流通業務系地区として整備する。現在店舗等がすでに建築されているところもあり、今後区画整理地内も沿道サービスとして店舗等が建築されると予想されるため、交通渋滞、交通安全、騒音、廃棄物等の問題が生じない施設を整備するとともに、街並み景観に配慮した構造・形状・色彩の採用、緑地等の整備を行う。</p> <p>また、植栽を施すなど住居系地区と可能な限り空間距離を保ち、居住環境の保全を図り、住居環境と調和した地区を形成する。</p>

表Ⅱ-2-3.3 施設整備における環境保全方針

施設	環境保全方針
常永小学校（既設）	<p>屋上緑化、太陽光熱発電などの環境保全、エネルギーに配慮した施設整備が整えられた小学校であり、地区の環境保全のシンボリック施設といえる。</p> <p>展望台からは地区全体が俯瞰できるため、景観に対する特別な配慮も望まれる。</p> <p>優れた地域環境、地域景観は教育面においても重要な内容であるといえ、通学路や遊び場も含めた地区全体の生活環境の保全に配慮する。</p>
公園・緑地計画	<p>近隣公園、街区公園を配置する。地区内の神社や大木は貴重な自然地でもありその保全に努める。導入する植栽については、地区の自然特性に適した郷土樹種を主体に選定する等生態系の保全に留意する。</p> <p>公園整備にあたっては地下水や河川、水路の利活用も積極的に図り、水辺環境の整備と多様な生物の生息環境を創出する。</p>
常永公園（既設）	<p>常永児童館を併設する既存の公園であり、運動施設や遊具等が整備され、湧水池や植栽では身近な自然環境が提供されている。</p>
近隣公園（調整池公園）	<p>調整池機能を持たせるため、芝生広場や体験農園、駐車場を主体とした計画とするが、その一部をエコロジカルポンド（生態学的機能を有した雨水貯留施設）として整備し、地域の水生生物や鳥類、昆虫類等の生息環境を創出するとともに常永小学校等の児童に対する地域生態系の環境教育の場を提供する。</p>
街区公園1号公園	<p>かすみ堤と一体的に整備することにより、かすみ堤の歴史的意義と存在意味をアピールする場としても位置づける。</p>
街区公園2号公園	<p>土地区画整理事業によるエリア（新市街地）と地区計画エリア（既成市街地）との融合となる「地区の森」を創り込む。</p>
街区公園3号公園	<p>熊野神社と一体的な公園ととらえるとともに、公園内に上河東公会堂を建設する。地区のコミュニティの中心となるシンボリック性の高い鎮守の森の創出を目指す。</p>
街区公園4号公園	<p>地区の河川の最下流部に位置する。調整池からの流出を受ける位置にあり、水を活用した公園整備を検討する。</p>
かすみ堤	<p>かすみ堤は歴史的風土の保全、文化財の保護の観点から保全に努める必要があるが、その適切な利活用が身近な歴史、文化の継承と地区環境形成において重要な意義を持つ。したがって、遊歩道的整備を行い、散歩、散策等に積極的に活用する計画である。</p>
公共施設等	<p>新たに建設される飯喰公会堂、上河東公会堂の公共施設は、形態、意匠、色彩及び材料等に充分配慮するなど、良好な公共空間の創出に努める。</p> <p>歩道については通学路としての位置づけが高いことから、環境、景観、安全の面からもデザイン、樹種の選定に特に留意する。</p> <p>幹線道路については、電線の地中化の採用も望まれるため、関係機関との協議・調整、整備財源の確保を検討する。</p> <p>美しく快適な都市空間の形成も望まれることから、各種補助事業の導入の検討など総合的施策により地区環境の保全、創出を目指す。</p>

注) 公園等の位置は図Ⅱ-2-3.2に示す。

#### 4. 工事計画

##### (1) 工事工程

工事は、表Ⅱ-2-4.1、2及び図Ⅱ-2-4.1に示す工程を計画している。

表Ⅱ-2-4.1 主要工事工程

工事項目		年度										
		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	
土木 工事	道路	■										
	造成	■										
	建物移転	■										
	上下水道		■									
	水路・調整池		■									
	公園		■									
建築 工事	大規模商業施設	■										
	住居等		■									

表Ⅱ-2-4.2 造成工事工程

工事項目		年度									
		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
造成 工事	切土	■									
	残土処理	■									
	盛土	■									
工事段階		第1期			第2期			第3期			

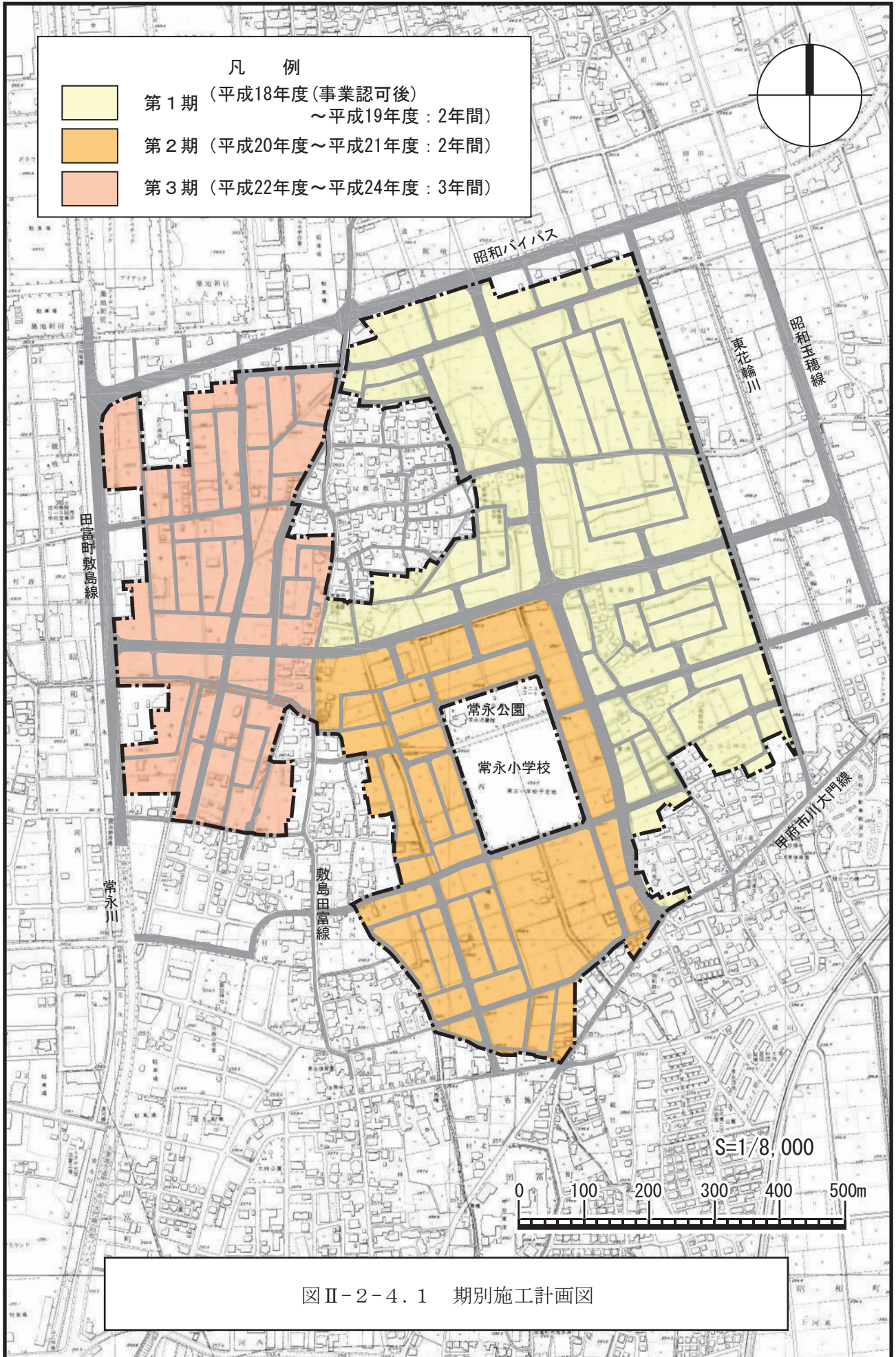
##### (2) 土砂搬出・搬入車両台数

土砂の搬出・搬入量及び搬出・搬入車両台数（推計値）は、表Ⅱ-2-4.3に示すとおりである。

表Ⅱ-2-4.3 土砂搬出・搬入車両台数（推計値）

年度		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
土量 (m <sup>3</sup> )	搬出	3,000	12,000	9,000	6,000	—	—	—
	搬入	13,550	27,100	54,200	81,300	54,200	27,100	13,550
台数 (台)	搬出	480	1,920	1,440	960	—	—	—
	搬入	2,440	4,880	9,770	14,650	9,770	4,880	2,440
	合計	2,920	6,800	11,210	15,610	9,770	4,880	2,440





図Ⅱ-2-4.1 期別施工計画図

### (3) 工事中の環境保全計画

工事に当たっては環境の保全に配慮し、次に示す事項の環境保全対策を実施する。

- ・隣接する武川病院、老人保健施設ひばり苑及び常永小学校については、施工計画を十分検討し、また、施工に当たっては施工計画を確実に実施することにより、静穏な環境、交通の安全を確保するものとする。
- ・粉じん飛散防止のため、散水車を用意し、適宜散水を実施する。
- ・気象（風・雨）の状況に配慮した工事を実施する。
- ・建設機械の使用に当たっては点検・整備を十分に行う。
- ・建設機械の運転は丁寧に行い、空ぶかし等を行わない。
- ・特定の日時に建設機械が集中しない稼働計画とする。
- ・建設機械は、排気ガス対策型、低騒音型、低振動型機械を使用する。
- ・特定の日時に工事用資材の搬入が集中しない資材搬入計画とする。
- ・資材運搬等の車両の走行は低速度走行に心がけ、空ぶかし等をしない丁寧な運転に心がける。
- ・日曜・祝日の工事、工事用資材の搬入は実施しない。
- ・工事を実施する時間を厳守する。
- ・雨水排水に伴い濁水が直接公共用水へ流出するのを防止するため、工事实施前に仮設沈砂池等を設置する。