

表Ⅱ-2-3-3.3(2) 用途地域の土地利用基本方針及び環境保全方針(2)

地区区分	土地利用の基本方針	環境保全方針
<p>⑥ 飯喰北西側 (第1種住居地域)</p>	<p>・本地区には武川病院及び老人保健施設ひばり苑の周辺地に福祉関連施設、温泉施設などによる福祉村構想がある。</p> <p>・温泉施設を利用した保養、居住施設と医療・福祉関連施設の拡充整備等の専門性の高い福祉村構想に対しては、住宅施策、商業振興施策、医療福祉施策等との連携の下に、日常生活に必要な店舗、各種施設の徒歩圏内の立地を可能とした高齢者が生き生きと暮らせる環境の実現を図る。</p>	<p>・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>⑦ 都市計画道路沿道 (第1種住居地域)</p>	<p>・幅員18mの都市計画道路が整備され、都市計画道路の東西線は道路敷地境界から30m、南北線は道路敷地境界から50mの範囲で設定する。</p> <p>・この道路は昭和バイパスと同等の幅員整備であり、甲府都市計画区域内においても整備水準の高い幹線道路網が整備されることから、将来的には非住居系の土地利用の拡大が見込まれる区域となる。</p> <p>・幹線道路の沿道では、自動車交通量や道路交通騒音等による環境基準の規制状況により非住居系の土地利用が望ましいとされる。</p> <p>・しかし、当該道路については、常永地区内の道路整備にとどまる計画（一部地区外を含む）であり、その機能は完全とはいえない状況となる。</p> <p>・そのため、現時点では、将来予測も踏まえた上で中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容し、非住居系土地利用との調和に配慮した上で土地の高度利用の中での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>・また、商業系土地利用を図る区域に隣接する区域は、昭和町都市計画マスタープランでの「地域核」の位置づけにもあり、町の中心的役割を担う新たな拠点整備を目指しているため、土地需要の動向や都市計画道路の延伸整備等の周辺地域を含めた広域的交通網整備状況を踏まえ、将来的には業務地やサービス施設等の拡充整備による土地の有効利用への対応を検討する。</p>	<p>・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ため、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>・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、街路樹の植栽等を行う。</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（第1種中高層住居専用地域）への交通騒音等の緩衝帯とする。</p> <p>・駐車場として利用する場合、緑地帯等に盛り土を行い背後の閑静な住居地区（第1種中高層住居専用地域）への交通騒音等の緩衝帯とする。</p>
<p>⑫ 県道市川大門線沿道 (第1種住居地域)</p>	<p>・県道市川大門線に面する位置条件を踏まえ、地区外の隣接する土地利用との連続性を配慮する。</p>	

表Ⅱ-2-3.3 (3) 用途地域の土地利用基本方針及び環境保全方針(3)

地区区分	土地利用の基本方針	環境保全方針
<p>⑧昭和本バイパス沿道 (田富町敷島線) (第2種住居地域)</p>	<p>土地利用の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>この地区では開発許可制度により、ガソリンスタンド等の沿道サービス業、日用雑貨店や食堂等の地域居住者の利便施設の立地がある。</li> <li>昭和本バイパスおよび田富町敷島線は甲府都市計画区域における幹線道路でもあり、その沿道としてふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するたための地域とする。</li> <li>現在地区外の昭和本バイパス（田富町敷島線）に第2種住居が設定されており、連携を考慮した土地利用を図る。</li> </ul>	<p>環境保全方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在店舗等がすでに建築されているところもあり、今後区画整理地区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。</li> <li>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、住居環境の保全を図る。</li> <li>現在地区外の昭和本バイパス（田富町敷島線）に第2種住居が設定されており、連携を考慮した土地利用を図るとともに、地区外の常永川の自然環境の保全、地区内の住居系地域に接している住居環境の保全に十分配慮する。</li> </ul>
<p>⑨昭和本バイパス沿道 (準住居地域)</p>	<p>この地区では開発許可制度により、ガソリンスタンド等の沿道サービス業、日用雑貨店や食堂等の地域居住者の利便施設の立地がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>昭和本バイパスおよび田富町敷島線は甲府都市計画区域における幹線道路でもあり、その沿道としてふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するたため定める地域とする。</li> <li>大規模商業施設と接し、自動車利用者の利便の増進を図るなど、大規模商業施設と連動した、より高度な土地利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在店舗等がすでに建築されているところもあり、今後区画整理地区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。</li> <li>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、住居環境の保全を図る。</li> <li>地区内の大規模商業施設と接しており、連動した高度な土地利用を図るとともに、地区外の工業系地域に接していることから、用途の広範な混在等を防止し、住居環境の保全に十分配慮する。</li> </ul>
<p>⑩超大型街区 (スーパー街区) (商業地域)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模商業施設の出店計画に基づき、商業系業務の利便の増進を図る。</li> <li>規模については、甲府都市計画区域での商業の将来予測に基づく必要面積の確保を基本とする。</li> <li>甲府都市計画区域においては、現在までに甲府市以外での設定がなされていない用途地域区分でもあり、周辺部の住居系土地利用との調和にも配慮した、良好な商業空間の形成を目指す。</li> <li>具体の施設計画に際しては、「大規模小売店舗立地法」により、立地に伴う周辺の地域の生活環境への影響についての十分な調査や予測が義務付けられている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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・色彩の採用をする。</li> <li>周辺の住宅地及び農業地域と調和した景観が形成されるよう適切な植栽、緑化を行う。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (2) 計画人口

計画戸数及び計画人口は以下のとおりである。なお、計画人口等の算定根拠は以下に示すとおりである。

計画戸数：約1,300戸

計画人口：約2,700人

「計画人口の算定」

住居系可住地人口 = 面積 (32.18ha) × 人口密度 (80人/ha) = 2,574人

沿道商業系可住地人口 = 面積 ( 3.89ha) × 人口密度 (40人/ha) = 156人

計画人口 = 2,574人 + 156人 = 2,730人 ≒ 2,700人

注：人口密度は「都市計画運用指針」（国土交通省）に基づく。

「計画戸数の算定」

1世帯当たりの人員 = 2.08人/戸

計画戸数 = 2,730人 ÷ 2.08人/戸 = 1,313戸 ≒ 1,300戸

注：1世帯当たりの人員は県都市計画マスタープランの目標年次である平成22年の人員を、昭和町の市街化区域における1世帯当たり人員の変動率（平成12年/平成2年=0.851）を基に設定した。なお、平成12年の人員は2.45人/世帯である。

## (3) 造成計画（残土処理を含む）

対象事業実施区域の造成計画は、表Ⅱ-2-3.4及び図Ⅱ-2-3.3、4に示すとおりである。

対象事業実施区域は水田や畑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、ほぼ全域にわたって、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として可能な限り再利用を図ることにしている。

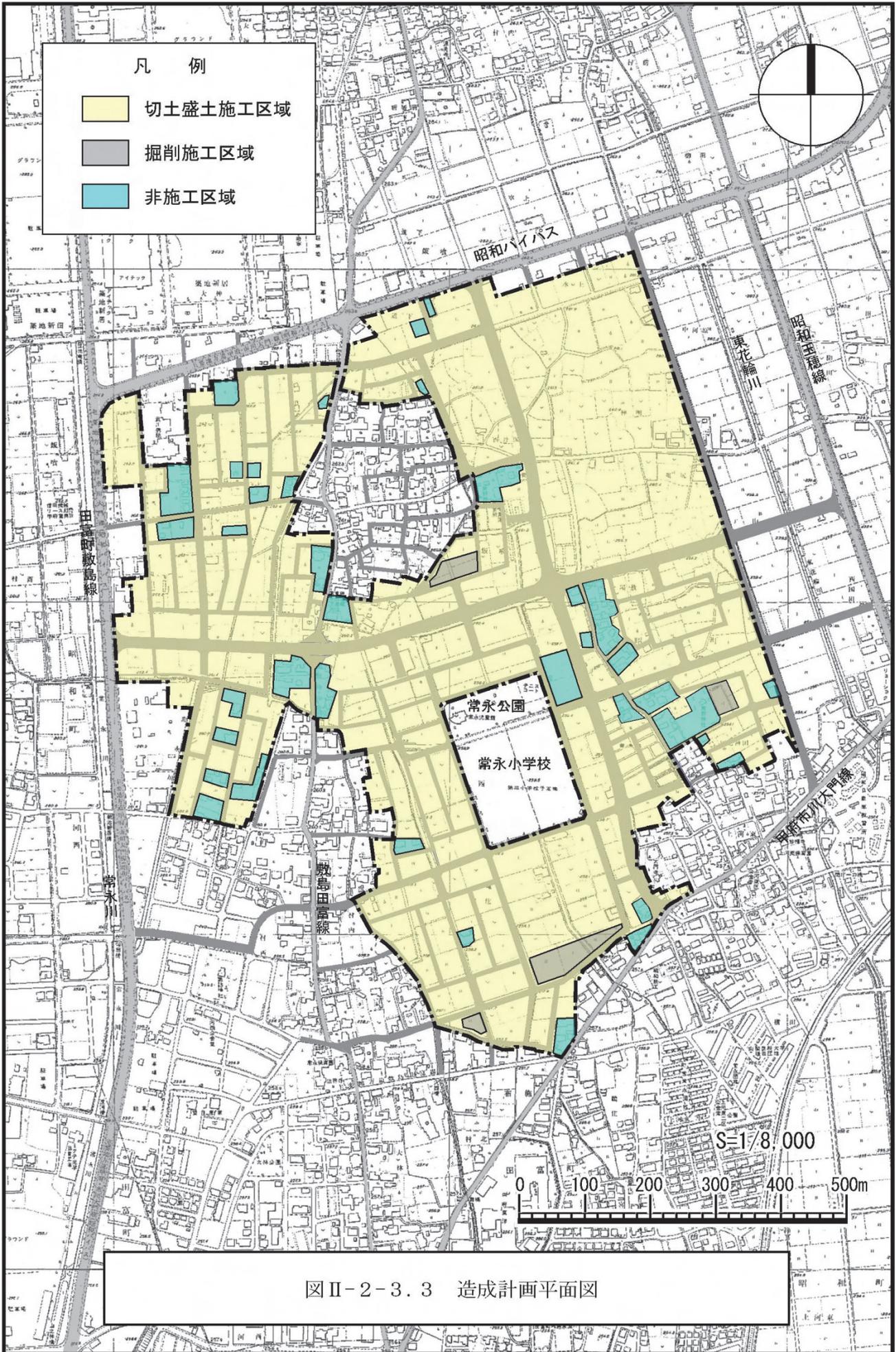
結果として、地区外に搬出される土はなく、約180,500m<sup>3</sup>が搬入されることになる。

表Ⅱ-2-3.4 造成土量

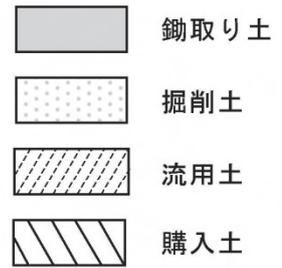
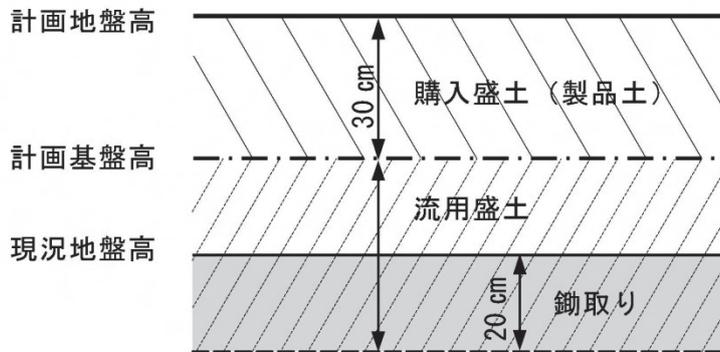
項目	細目	土量	備考
切土		約130,700m <sup>3</sup>	表層の耕作土等を切土(約20cm程度)。
	流用土	約130,700m <sup>3</sup>	盛土材、植栽用客土として再利用。
盛土		約311,200m <sup>3</sup>	切土部分の補填とかさ上げのため。
	購入土	約180,500m <sup>3</sup>	盛土材として地区外から購入。
	流用土	約130,700m <sup>3</sup>	盛土材、植栽用客土として再利用。
搬出土量		0m <sup>3</sup>	
搬入土量		約180,500m <sup>3</sup>	購入盛土分 (68%) 他事業からの再利用盛り土分(32%)

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。

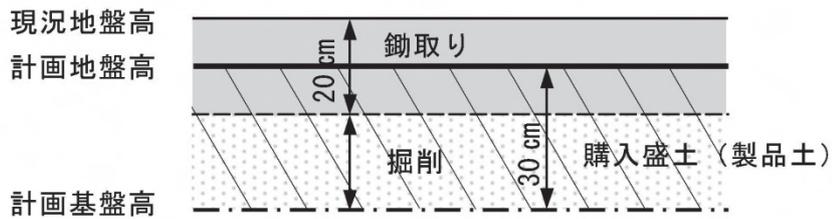
2) 盛土材の購入先は約16km離れた南アルプス市内の砕石プラントを予定している（図Ⅱ-2-4.3(1)、(2) p.Ⅱ-62、63参照）。また、盛り土材の一部を甲斐市大袋地内の民有地及び道路新設地から搬入する。



ケース ①（現況地盤高より計画地盤高が高い場合）



ケース ②（現況地盤高が計画地盤高より高い場合）



ケース ③（現況地盤高が計画地盤高より 20 cm 以上高い場合）

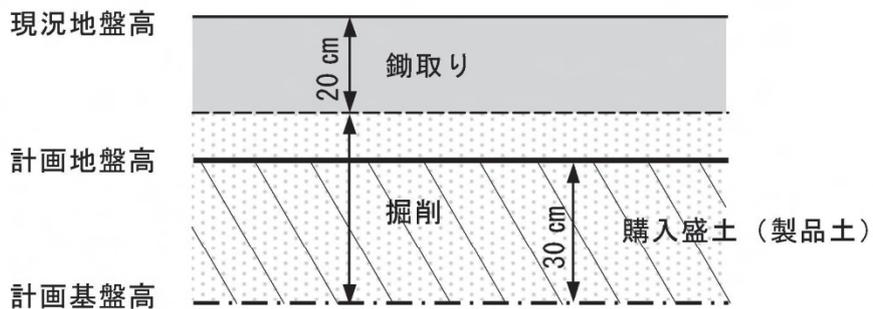


図 II-2-3.4 切土・盛土（整地）断面図

#### (4) 施設計画

##### ア. 大規模商業施設

商業系土地利用区域にモール型ショッピングセンターを誘致する計画である。

現時点で想定されている事業内容、規模等は下記のとおりである。

○施設内容：物販店舗、アミューズメント、理美容、クリニック、旅行代理店、  
各種専門学校、不動産店舗、金融機関店舗等

○延床面積：(計画) 約120,000㎡

(現状) 約83,000㎡

○駐車台数：(計画) 平面駐車場 2,000台、屋上駐車場 1,000台、計 3,000台

(現状) 平面駐車場 (東) 1,700台 (西) 500台、屋外駐車場500台、計2700台

○利用者数：(計画) 平日27,500人、休日47,500人

(現状) 平日 1,540人、休日26,600人

○営業日：365日/年

##### イ. 公共施設

コミュニティ施設として、飯喰公会堂及び上河東公会堂を設置する計画である（位置は図Ⅱ-2-3.8参照）。

なお、これらの施設の設置に当たっては、表Ⅱ-2-3.5に示すように形態、意匠、色彩及び材料等に充分配慮するなどして良好な公共空間を創出する。

表Ⅱ-2-3.5 公共施設整備における環境保全方針

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。

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。

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。

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。

## (5) 道路計画

対象事業実施区域内の道路の整備計画は表Ⅱ-2-3.6及び図Ⅱ-2-3.5に示すとおりである。

道路網は「昭和町都市計画マスタープラン」（平成12年12月策定）における道路網計画と整合を図りつつ、土地利用計画、住区構成及び公共施設の配置等を考慮して計画した。特に都市計画道路については、交通量が多くなるため、交通安全、騒音等の影響を考慮して既存集落、常永小学校、社寺等をできる限り避ける形で計画した。また、住宅地では良好な住居空間を維持するため、外部からの通過交通車両が走行しないように道路網を閉鎖型とし、さらに、走行速度の上昇を抑えるため極力直線距離が長くないよう配慮した。商業地周辺については、自動車交通を完全に排除することが困難であるので、自動車交通と歩行者との分離が可能な道路網とした。

表Ⅱ-2-3.6 道路整備計画

道路種別	幅員	備考
都市計画道路	18m	主に通過交通、地区内交通の利用に供する。 常永小学校東西線は、東は押越西条新田線の延伸路線から飯喰地区を横断し、田富町敷島線を通過する路線で、昭和バイパス以南地区の東西方向の交通処理を担う。 常永小学校南北線は、幹線道路に囲まれた飯喰・河西地区を縦断する道路で、当該地区の南北方向の交通処理を担う。
主要区画道路	12m、9m	主に各地区内の交通に供する。
区画道路	6m、5m、4m	各宅地の交通に供する。

また、各種道路の標準断面は、図Ⅱ-2-3.6に示すとおりである。都市計画道路は、右折車線の設置による各交差点の交通処理機能向上や交通の安全性確保、常永小学校への通学者に対する配慮から、標準横断幅員を18mとした。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、デザインはもとより安全面に特に留意する。

道路の緑化は、図Ⅱ-2-3.7(1)に示すように主要な道路である都市計画道路及び区画道路に対して行う。なお、近隣公園内に整備するビオトープ園と2号公園とを結ぶ区画道路については、常永公園、常永小学校、緑の回廊を繋いで緑豊かな街区を形成するため、図Ⅱ-2-3.7(2)に示すように低木植栽も施すことにする。

植栽方法、樹種等は表Ⅱ-2-3.7に示すとおりである。

表Ⅱ-2-3.7 街路樹植栽計画

植栽場所	植栽方法	植栽樹種	選定理由
<p>都市計画道路、 区画道路 (ただし、以下の区域を除く)</p>	<p>・街路樹を住宅地の区画単位に合わせ10m間隔で植栽(図Ⅱ-2-3.7(1)参照)</p>	<p>・ハナミズキ ・サルスベリ (追加)</p>	<p>街路樹の樹種は、「道路景観整備マニュアル(案)」(1998年(財)道路環境研究所道路景観研究会)によれば、「住宅地の道路は、地域に多くみられ、しかも柔らかい印象を与える樹種が好ましい。ヤマザクラ、シダレヤナギ、ハナミズキ等、花の咲く木、紅葉の美しい木、樹形の優しい美しい木など親しみのある樹種がよい。」とされており、本事業では昭和町内で多く植栽されている樹種と統一性を図るため、ハナミズキを選定した。 サルスベリはハナミズキと比較しても落葉で花が咲き、地域の住宅や公園等にも多く植えられており、街並みに多少の変化を付けたかった為、花の咲いている期間の長いサルスベリを選定した。</p>
<p>ビオトープ園 ～ 2号公園の 区画道路</p>	<p>・街路樹を住宅地の区画単位に合わせ10m間隔で植栽 ・低木植栽も施す(図Ⅱ-2-3.7(2)参照)</p>	<p>・<del>ヤマボウシ</del> ・ツツジ類 (低木植栽) ・ハナミズキ (追加) ・サルスベリ (追加) ・サツキ (追加)</p>	<p>この区間の街路樹の樹種はビオトープ園や緑の回廊に植栽される落葉広葉樹や常緑樹、常永公園に植栽されている常緑樹の比較的的自然林に近い林と対照的に、四季の変化に富み、花も楽しめる落葉広葉樹を採用する。本事業では、他の街路との整合を図りつつ、緑の回廊の自然林的な景観と調和をとるため、ミズキ科の在来種であるヤマボウシを当初選定したが、ヤマボウシは乾燥にやや弱いことからハナミズキとサルスベリを選定した。サルスベリについては区画整理地内の植栽の大半を占めているが当初、計画では自然林に近い林と対照的に『四季の変化に富み、花も楽しめる落葉広葉樹』とのことから花を長い期間楽しめるサルスベリを選定した。</p>