

第2号議案

南アルプス都市計画地区計画の決定
(南アルプス市決定)
にかかる意見聴取について

■ 目次

- ▶ 1) 広域調整を必要とする都市計画の手続き
 - ・市町村の都市計画決定における広域調整とは
 - ・広域調整の対象となる都市計画
 - ・広域調整における関係市町村の範囲
 - ・都市計画の手続き
 - ・広域調整における判断基準
- ▶ 2) 都市計画の原案
 - ・南アルプス市を取り巻く状況
 - ・対象地区の状況
 - ・地区の課題と将来像
 - ・都市計画の原案
- ▶ 3) 県の判断
- ▶ 4) 関係市町村の意見
- ▶ 5) 南アルプス市の見解

1) 広域調整を必要とする 都市計画の手続き

◆市町村の都市計画決定における広域調整とは

- ▶ 都市計画を定める際には、都市計画法第19条第3項により、都市計画を定めようとする市町村（「協議市町村」という。）が、県知事に協議する必要がある
- ▶ 協議にあたって、県は一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は県が定める都市計画との適合を図る観点から行うこととしている

県は協議において、協議市町村の考えを尊重しつつ、必要に応じ、関係市町村との相互の理解、意見調整、合意形成を円滑に行う機会を設けることとしている



広域調整という

◆広域調整の対象となる都市計画①

大規模集客施設（店舗面積が10,000㎡を超えるもの）の立地にかかる土地利用

- ▶ 大規模集客施設は、広域的に都市構造に影響を及ぼすことから、都市計画上、その立地が制限されている
- ▶ このため、県は『都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり』の実現のため、広域的な見地から、山梨県都市計画マスタープラン等において、事前に大規模集客施設の立地誘導を行う場所を定めている

◆ 広域調整の対象となる都市計画②

大規模集客施設（店舗面積が10,000㎡を超えるもの）の立地にかかる土地利用

- ▶ 県は土地利用に関する都市計画の決定方針として、大規模集客施設は原則、拠点等へ誘導することとしている
- ▶ ただし、拠点等以外であっても、高速道路インターチェンジ周辺等で、広域的に都市構造へ重大な影響を及ぼすおそれなく、かつ、周辺市町村の広域調整が整う見込みがある場合は、例外的に認める

◇立地を可能とする都市計画の例

- ①用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）
- ②用途地域指定なし（白地地域）における地区計画

- ▶ 今回のケースは、拠点以外のインターチェンジ周辺（白地地域）で地区計画を都決するため、広域調整が必要となる

◆ 広域調整における関係市町村の範囲

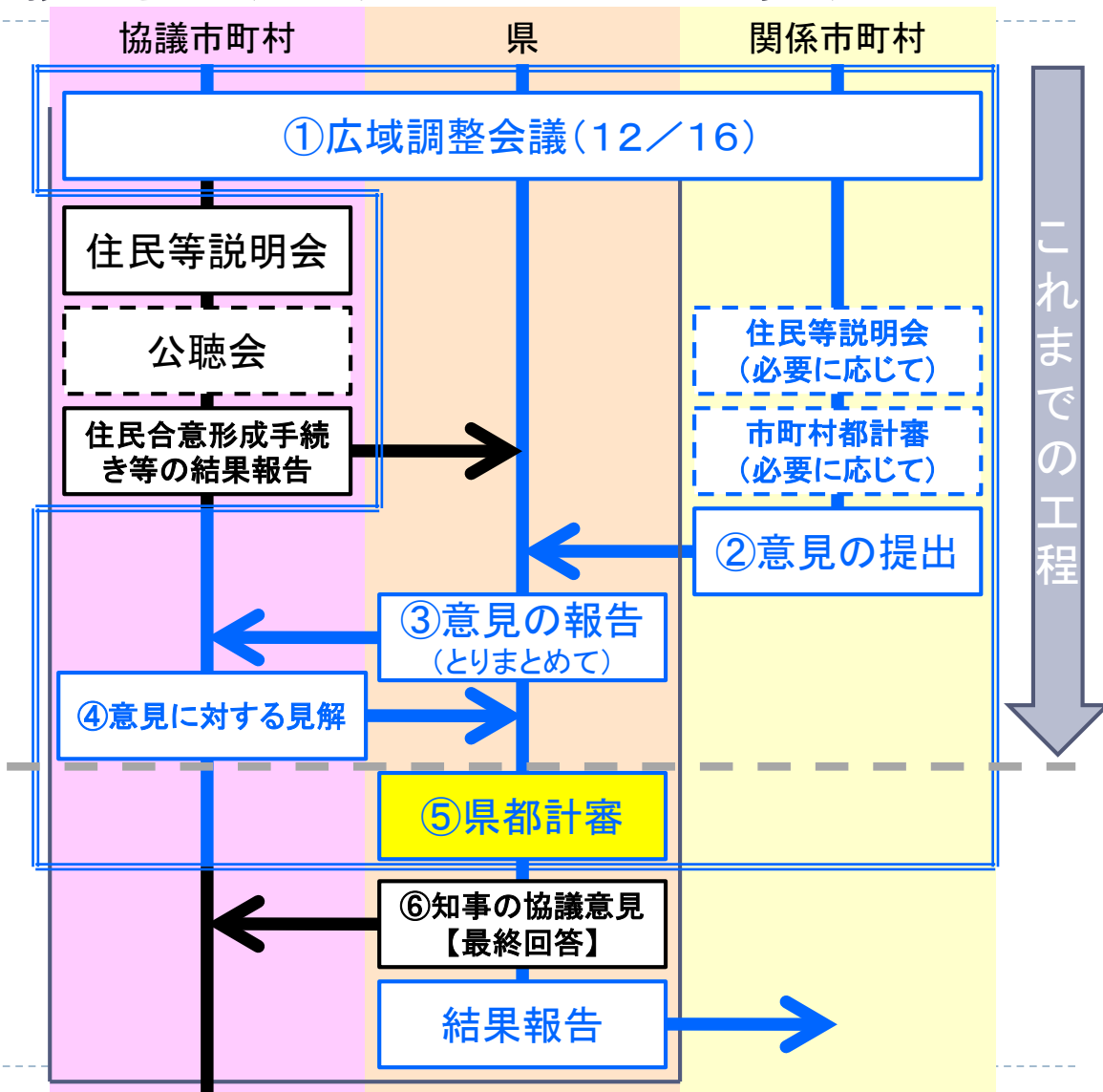
▶ 協議市町村を含む県マスの広域圏域

広域圏域区分	関係市町村
中西部・南部広域圏域	甲府市、山梨市、韮崎市、 <u>南アルプス市</u> 、 甲斐市、笛吹市、甲州市、中央市、市川三郷町、 富士川町、身延町、昭和町 = 12市町

※下線部は協議市町村

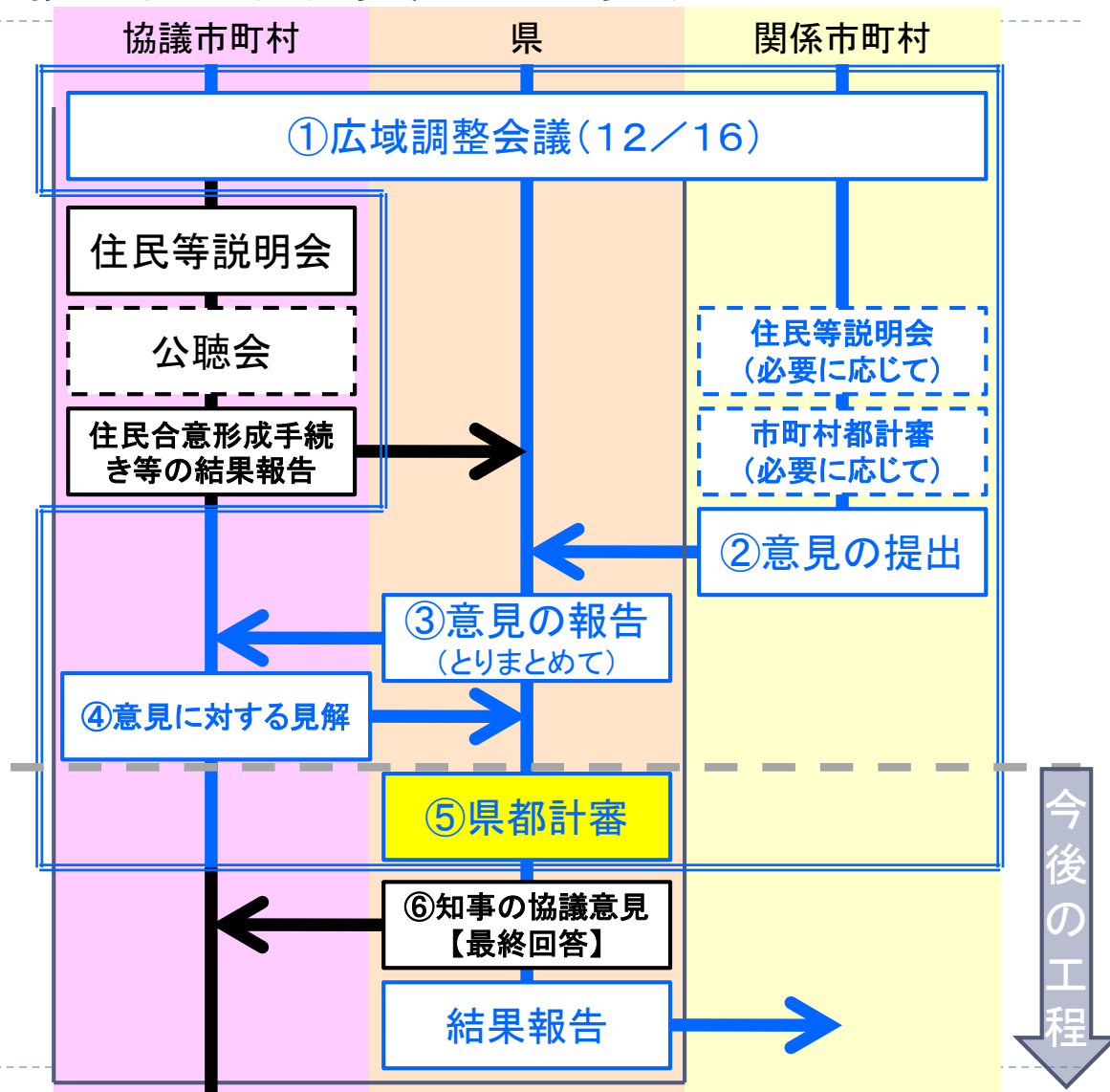
◆都市計画の手続き（これまでの工程）

- ▶ ① 県は協議市町村が関係市町村に原案を説明する場として、**広域調整会議**を開催する
- ▶ ② 関係市町村は原案に対する**意見**をとりまとめ、県に提出する
- ▶ ③ 県は**関係市町村の意見**をとりまとめ、協議市町村に報告する
- ▶ ④ 協議市町村は**関係市町村の意見**に対する**見解**を作成し、県に提出する



◆都市計画の手続き（今後の工程）

- ▶ ⑤県は山梨県都市計画審議会に
関係市町村の意見及び協議市町村の見解を説明し、
意見聴取する
- ▶ ⑥県は関係市町村の
意見、協議市町村の見解、及び山梨県都市計画審議会
の意見を踏まえ、総合的な判断のもと、
見解を示す



◆広域調整における判断基準

●判断基準（１）：上位計画等との関係性

	項目
1	市町村マスタープランに <u>位置づけ</u> られていること
2	関連計画に <u>適合</u> していること

●判断基準（２）：都市構造上の観点

	項目
1	公共交通によるアクセス性
2	広域的な都市基盤施設への影響
3	広域拠点、地域拠点または既存都市機能立地地区の都市機能の集積及び維持の観点

- ▶ なお、関係市町村から異存のない旨が示されている必要がある

●判断基準（3）：土地利用の外部性の観点

予定大規模集客施設に比較的近い範囲の影響

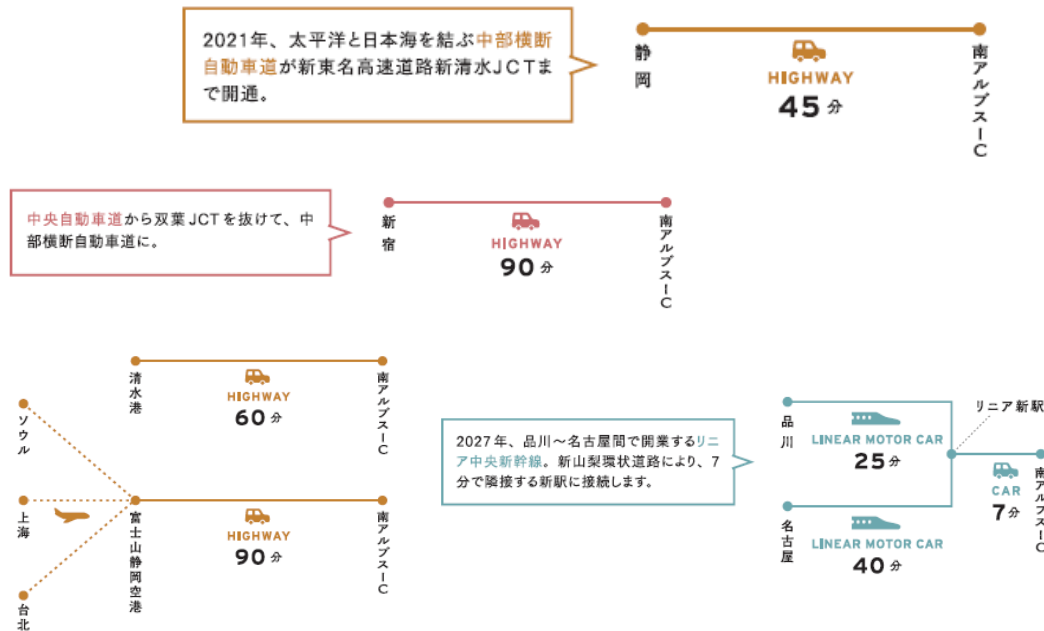
	項目
1	周辺の交通環境(渋滞等)
2	周辺の交通環境(事故等)
3	周辺の自然環境
4	周辺の生活環境
5	周辺の歴史環境
6	無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加

2) 都市計画の原案

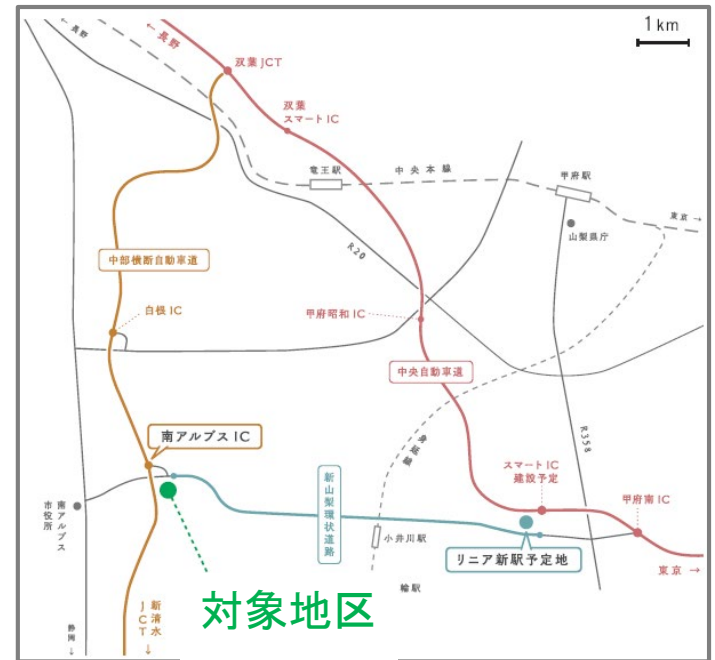
1. 南アルプス市を取り巻く状況（立地特性）

- 本地区は、市の玄関口となる中部横断自動車道南アルプスICの南側に隣接しており、中部横断自動車道、新山梨環状道路、国道52号甲西バイパスなど、広域交通を可能にする幹線道路が交差する場所にある。
- また、リニア中央新幹線の新駅や中央自動車道にも、これらの幹線道路を經由して数分で繋がる立地にあり、将来的な交通の要衝としての役割が期待されている。

【広域的な時間距離】



【対象地区の位置】



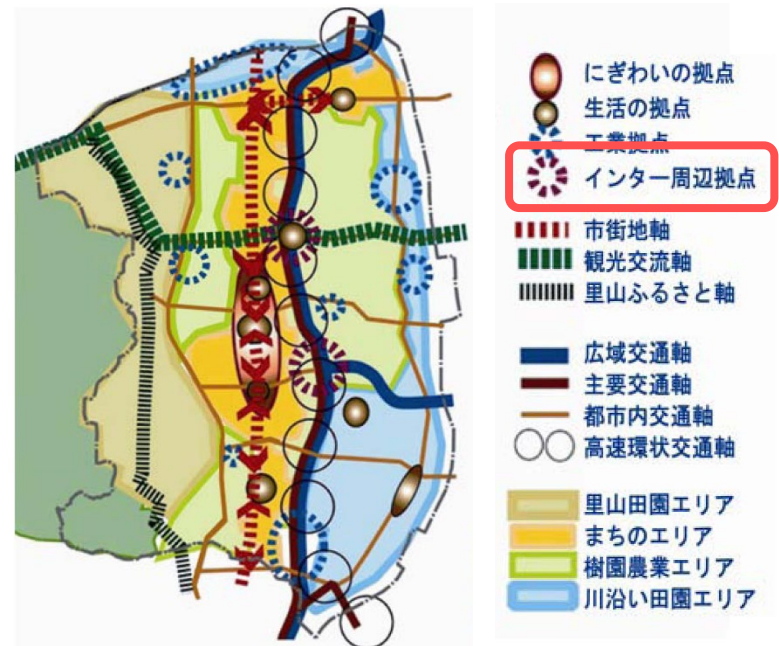
1. 南アルプス市を取り巻く状況（上位関連計画）

- 市の総合計画 → 「集客と交流の機能を持つ新たな産業拠点」
賑わいづくりや地域と繋がる産業を誘致するとともに、暮らしの利便性や地域経済の牽引に繋がる土地利用方針を掲げている。
- 市の都市計画マスタープラン → 「IC周辺開発拠点及び関連整備検討ゾーン」
優れた交通環境などの特徴を活かした市の発展を誘導する土地利用方針を掲げている。

【当該地区に係る総合計画の記載】

施策	企業誘致の推進
基本方針	中部横断自動車道南アルプスIC周辺については、新たな雇用の創出や地域経済を牽引する産業の集積を図り、交通環境を活かした新産業拠点を創出します。
基本事業	<p>■南アルプスIC周辺開発の推進</p> <p>南アルプスIC周辺については、「集客と交流の機能を持つ新たな産業拠点」として、にぎわいや地域とつながる産業の誘致を行います。また、拠点や新交通網を活かし、積極的な企業誘致や産業集積により、成長分野による開発を進めます。</p>

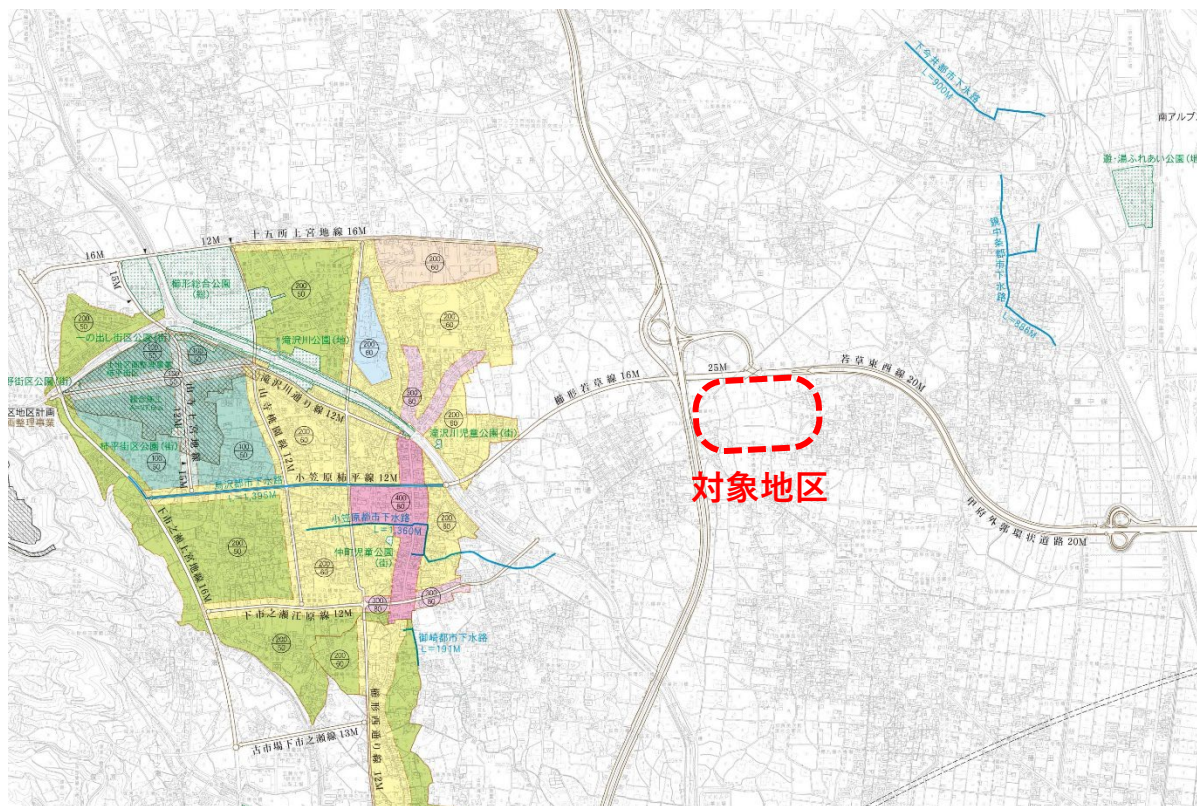
【都市計画マスタープラン 将来都市構造図】



2. 対象地区の状況（現行法規制）

- 対象地区は、非線引き都市計画区域の用途無指定地域（容積率200%、建ぺい率70%）
- 農振法（農業振興地域の整備に関する法律）では、農業振興地域の農用地区域外である。

【都市計画図】



凡		例	
[Symbol]	都市計画区域		
[Symbol]	郡市界		
[Symbol]	用途地域	第一種低層住居専用地域 (200/50)	
[Symbol]		第二種低層住居専用地域 (100/50)	
[Symbol]		第一種中高層住居専用地域 (200/200)	
[Symbol]		第一種住居地域 (200/50)	
[Symbol]		第二種住居地域 (200/50)	
[Symbol]		近隣商業地域 (200/50)	
[Symbol]	地域	商業地域 (200/50)	
[Symbol]		準工業地域 (200/50)	
[Symbol]		工業専用地域 (200/50)	
[Symbol]	区	道路又は河川等の中心線による地域境界線	
[Symbol]		道路境界線より奥行30mが地域の境界線	
[Symbol]		道路境界線より奥行50mが地域の境界線	
[Symbol]		その他による地域境界線	
[Symbol]	等		
[Symbol]	地区計画		
[Symbol]	都市計画施設	公園	
[Symbol]		汚物処理場	
[Symbol]		下水処理場	
[Symbol]		火葬場	
[Symbol]	市街地開発事業	土地地区画整理事業	

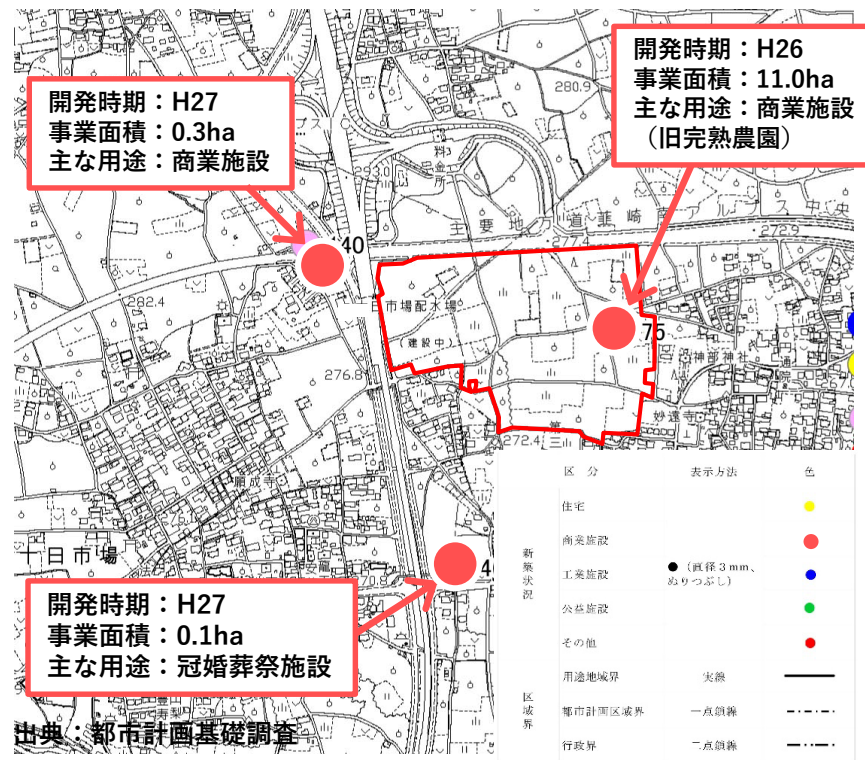
2. 対象地区の状況（土地利用現況）

- 対象地区は、旧南アルプス完熟農園の跡地である。当時の建物が残存しているが、現状では未利用地となっている。
- 既存宅地以外の周辺は、ほとんどが農振農用地のため、開発は多くない。

【航空写真】



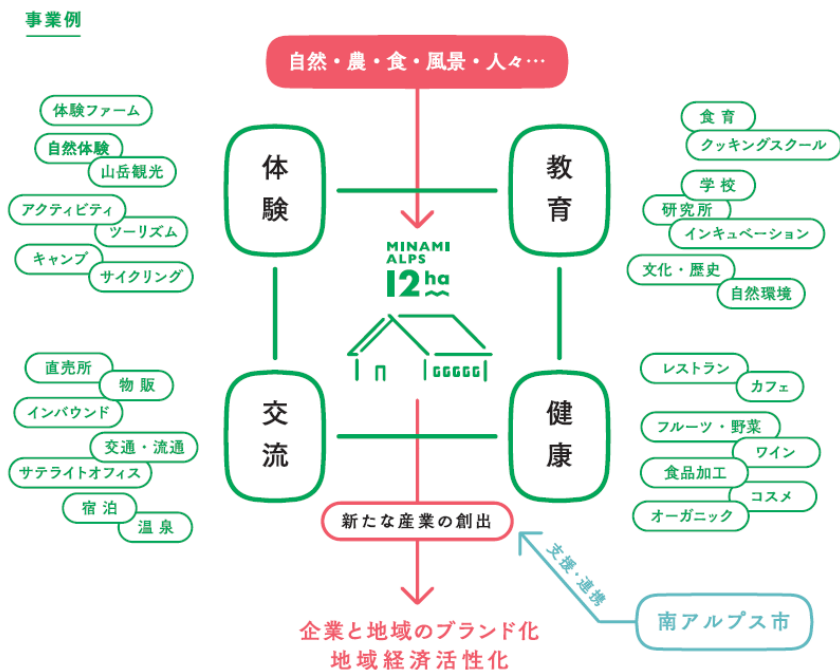
【近年の開発状況】



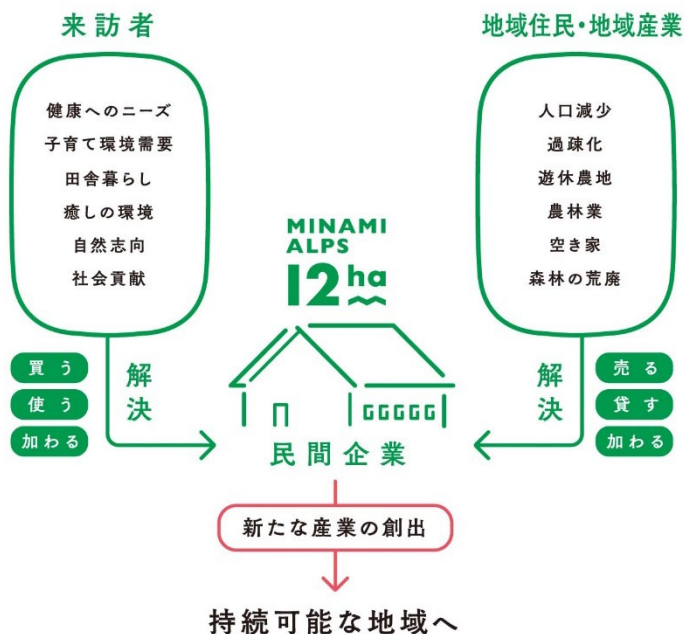
2. 対象地区の状況（予定事業の概要 1 / 2）

- 対象地区は、南アルプスIC新産業拠点整備事業として、「人々が集まり、地域と繋がる集客交流拠点」という土地利用コンセプトの下、一体的な再開発を進めている。
- 本事業の推進により、地域資源を活かした産業を創出し、「企業と地域のブランド化と地域経済の活性化」を実現すること、また、地域課題を解決し、経済の好循環化を図る産業を創出し、「持続可能な地域」を実現することを目指している。

【ブランド化と経済活性化の実現】



【持続可能な地域の実現】



出典：南アルプスIC新産業拠点整備事業公募案内