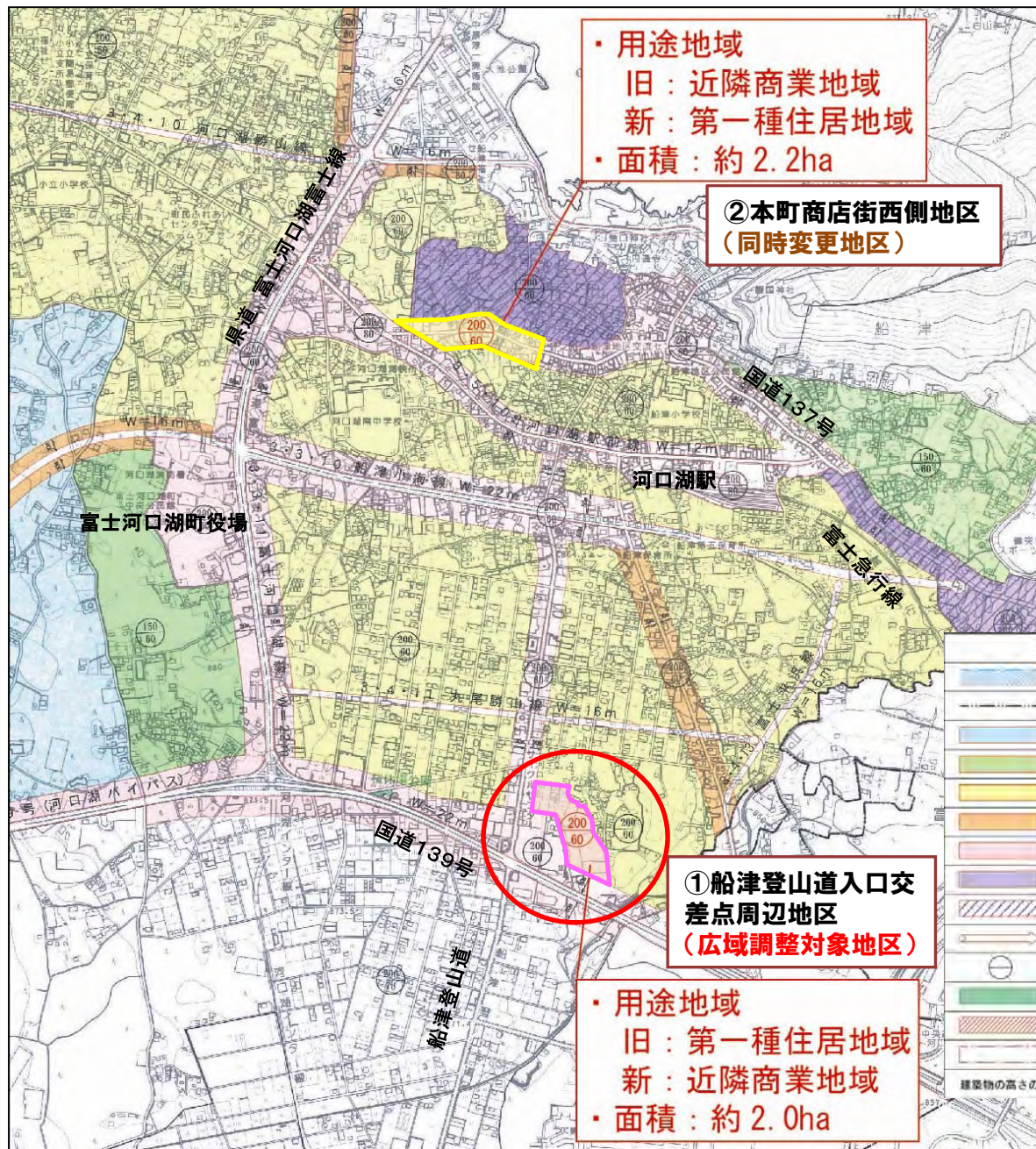


第5号議案

富士北麓都市計画用途地域の変更
(富士河口湖町決定)に係る意見聴取について

【総括図】



- ・用途地域
旧：近隣商業地域
新：第一種住居地域
- ・面積：約 2.2ha

②本町商店街西側地区
(同時変更地区)

①船津登山道入口交
差点周辺地区
(広域調整対象地区)

- ・用途地域
旧：第一種住居地域
新：近隣商業地域
- ・面積：約 2.0ha

凡	例
	都市計画区域
	行政区域界
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	特別工業地区
	都市計画道路
	容積率
	都市公園
	都市計画施設
	区画整理区域

建築物の高さの限度は、第二種低層住居専用地域について12M

○用途地域変更の基本的な考え方

- ・地域の移動手段や人口集積動向などを勘案しつつ、現状で幹線道路沿道に分布している商業機能等を、多くの人々が円滑に移動できる拠点的地域に誘導し、商業や業務をはじめ、観光や公益、防災などの都市機能の集約化を図り、効率的で利便性の高い都市構造を構築する。

①船津登山道入口交差点周辺地区

○用途地域見直しの考え方

- ・国道139号沿道及び船津登山道沿道は、すでに商業施設等が立地していることから、商業施設と一体的な土地利用(駐車場利用)がなされている北東側へ「近隣商業地域」を拡張する。

○用途地域見直しの効果

- ・近隣商業地域を拡げ、商業地としての位置づけを明確にするにより、商業・業務系施設の拡張や新たな進出による集積が見込まれ、相乗効果による商業活動等の利便性の増進が期待される。また、防災空間が拡充されることによる安全・安心な市街地の形成が見込まれる。

②本町商店街西側地区

○用途地域見直しの考え方

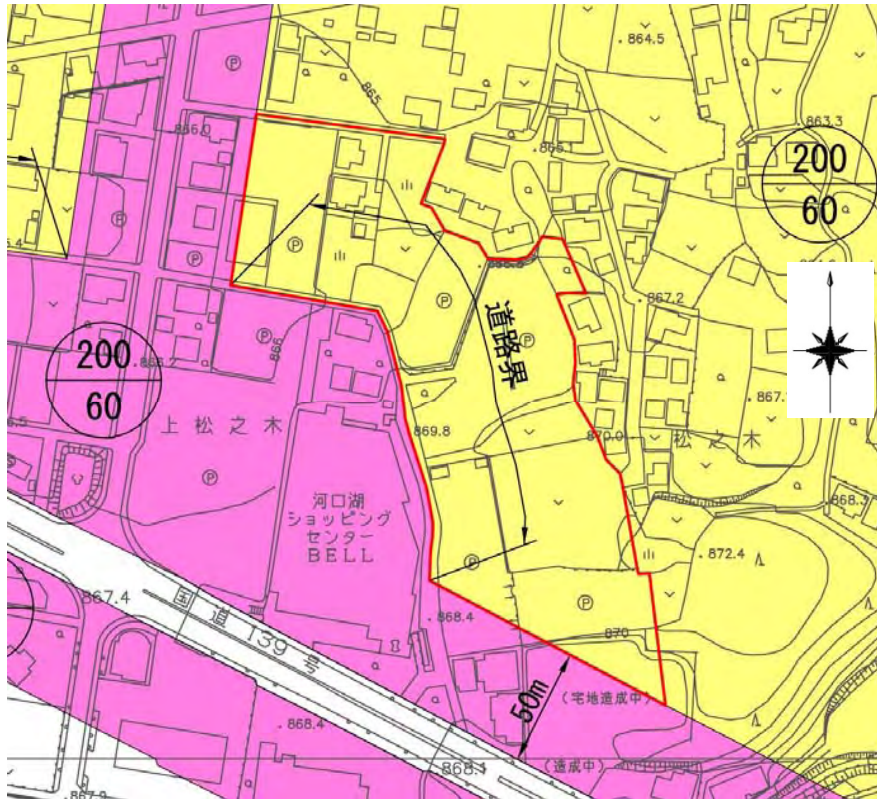
- ・都市機能集約の観点から、商業施設等を拠点的地域へ集約しつつ、居住環境の保全を図るために、商業系用途地域を住居系へ変更する。住居系用途として、近隣用途にあわせて「第一種住居地域」とする。

○用途地域見直しの効果

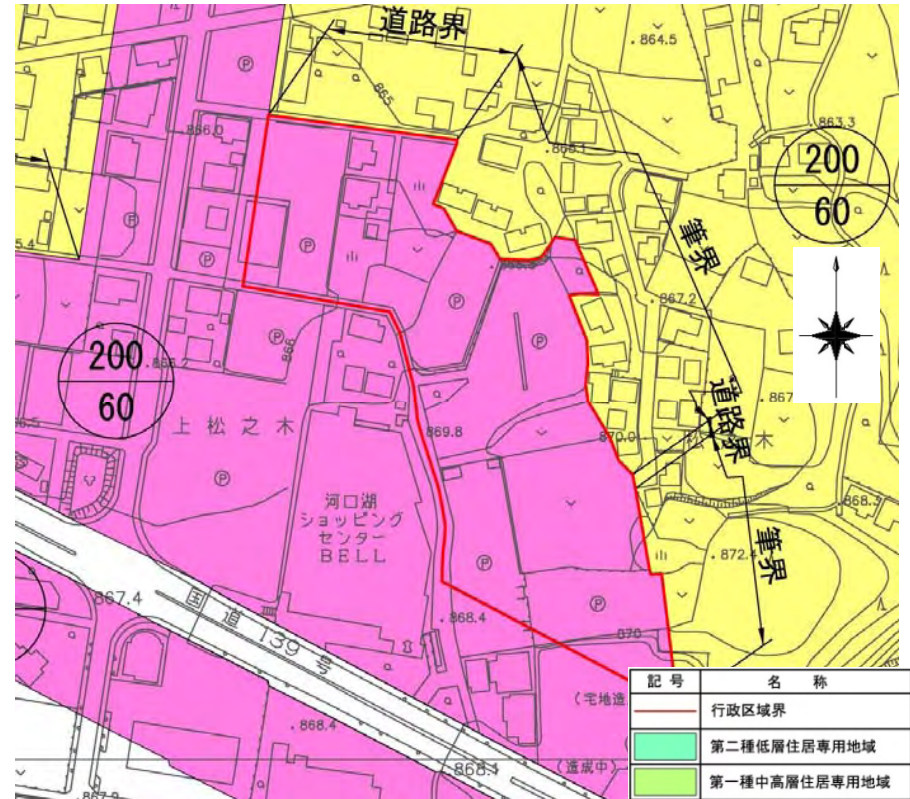
- ・現状における土地利用や建築用途などを尊重しつつ、商業系の混在を防止し、良好な居住環境の維持・改善が図られる。

【新旧対照図】 船津登山道入口交差点周辺地区

旧



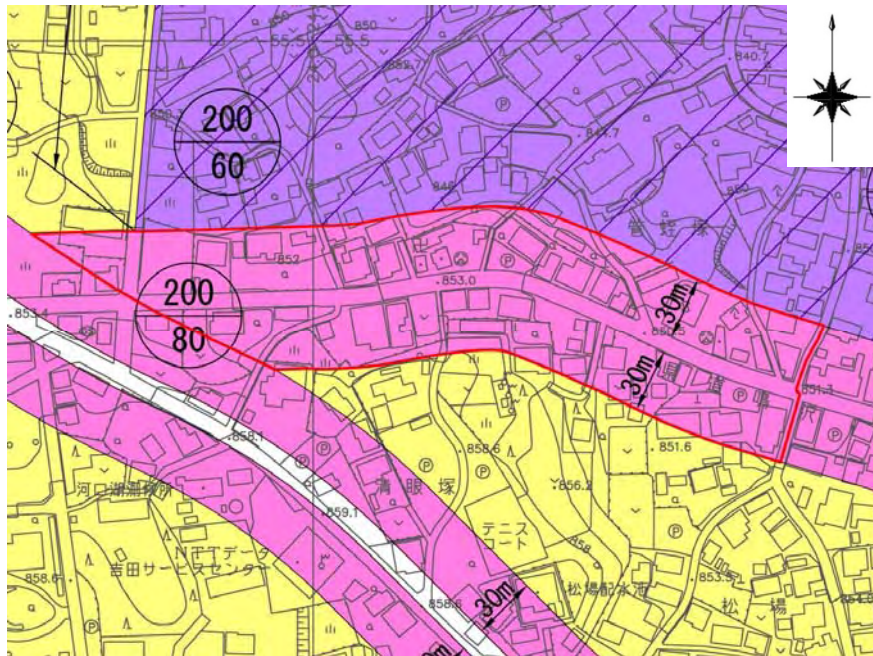
新



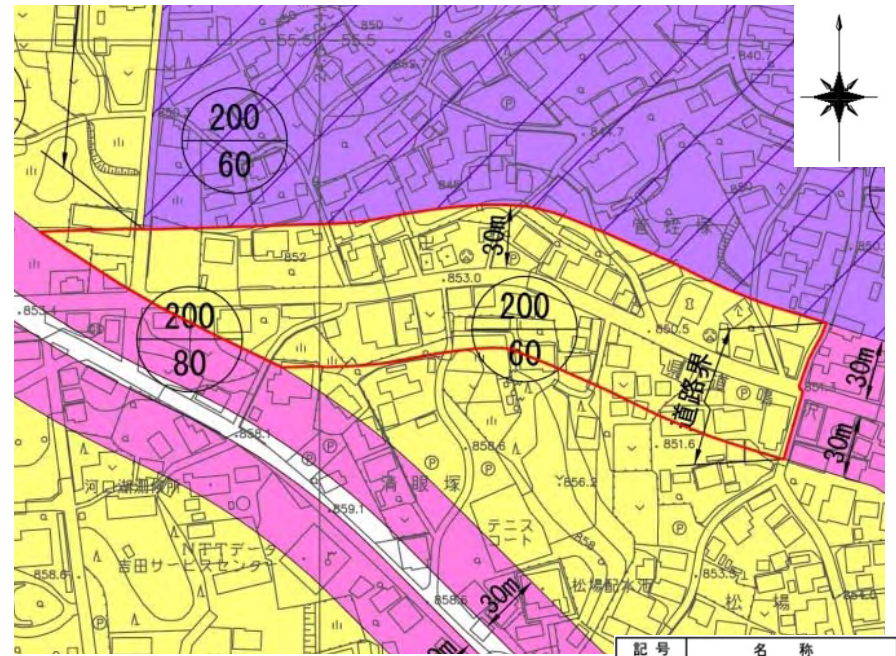
記号	名称
	行政区域界
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	特別工業地区
	都市計画道路
	容積率 建ぺい率

【新旧対照図】 本町商店街西側地区（参考）

旧



新



記号	名称
	行政区境界
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	特別工業地区
	都市計画道路
	容積率 建ぺい率
	5

○広域調整における判断基準と見解

1. 一般基準

判断基準

①協議市町村の市町村マスタープランに位置づけられていること、または、位置づけが予定されていることが明確であること



広域調整会議における見解

・本地区は「富士河口湖町都市計画マスタープラン(H22. 12)」において、“都市交流軸”及び“にぎわい・交流軸”に位置するとともに、**土地利用上は“市街地エリア”**に位置付けられている。

・今後、本地区を含む数箇所の拠点的地域に商業や業務をはじめ、観光や公益、防災などの都市機能の集約化を図り、今後のマスタープランの見直しにあわせ、**本地区を「商業及び防災拠点」として位置づけていく予定である。**

○広域調整における判断基準と見解

1. 一般基準

判断基準

②関連計画に適合していること(関連計画とは、県マス、区域マス、その他関連すると認められる計画)



広域調整会議における見解

・本地区は県マス、区域マスにおいて、「拠点方針エリア」に位置付けられており、その方針である“都市機能の維持更新、集約の検討”に適合するものである。

・「第1次富士河口湖町総合計画(H20.8)」の基本目標の1つに“快適なまち・住みよいまち”を掲げており、町民の利便性向上と安全・安心に資する本地区の内容は適合する。

○広域調整における判断基準と見解

2. 土地利用の外部性の観点

①周辺の交通環境(渋滞等)

判断基準

- ・予定大規模集客施設周辺の道路及び交差点において著しい交通渋滞、交通集中が生じないこと



広域調整会議における見解

- ・本地区は、広域的な幹線道路である国道139号に接していることから、**著しい交通渋滞等の発生はない**と考えられる。

②周辺の交通環境(事故等)

判断基準

- ・予定大規模集客施設周辺の歩車分離がない通学路や、特に歩行者の多い道路での安全性の低下がないこと



広域調整会議における見解

- ・周辺の通学路及び歩行者の多い道路は歩車分離がなされており、**安全性の低下はない**と考えられる。

○広域調整における判断基準と見解

2. 土地利用の外部性の観点

③周辺の自然景観

判断基準

- ・保全すべき良好な自然環境に著しい影響を及ぼさず、かつ、自然地の良好な景観を阻害しないこと



広域調整会議における見解

- ・本地区は、現状でそのほとんどが商業施設の駐車場として利用されていることから、**自然環境への新たな影響はない**と考えられる。
- ・景観については、景観条例等に基づき、指導を行う。

④周辺の生活環境

判断基準

- ・予定大規模集客施設から発生する騒音等により、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと



広域調整会議における見解

- ・本地区は、現状でそのほとんどが商業施設の駐車場として利用されていることから、**生活環境への新たな影響は少ない**と考えられる。
- ・施設計画の際には生活環境に著しい影響を与えないよう、指導を行う。

○広域調整における判断基準と見解

2. 土地利用の外部性の観点

⑤周辺の歴史景観

判断基準

- ・予定大規模集客施設の立地により、地域固有の価値の保持等に著しい影響を及ぼさず、かつ、歴史・文化的環境の良好な景観を阻害しないこと



広域調整会議における見解

- ・景観条例等に基づき適正な指導を行うため、**良好な景観を阻害しない**と考えられる。

⑥無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加

判断基準

- ・予定大規模集客施設周辺において、新たな公共コストの著しい増加が生じないこと



広域調整会議における見解

- ・本地区は、都市基盤の整備された市街地内であり、**公共コストの増加はない**と考えられる。

【都市計画広域調整会議の結果】

関係市町村の範囲(ガイドラインP12)

○富士・東部広域圏域

富士吉田市、都留市、大月市、上野原市、西桂町、忍野村、山中湖村

広域調整会議(ガイドラインP7)

○山梨県都市計画広域調整会議

開催日:平成25年7月1日(月)

場所:富士河口湖町役場3階 304会議室

出席市町村:富士吉田市、都留市、大月市、上野原市、西桂町、山中湖村
(関係市町村である忍野村は、都合により欠席)

関係市町村の意見(ガイドラインP13)

○意見聴取結果

関係7市町村全てから「**異存なし**」の回答あり

【都市計画決定スケジュール】

