

## 1 プロジェクトの概要

### ▶ 南アルプスIC周辺地区とは

- ・南アルプスIC周辺地区は、**市の玄関口**である中部横断自動車道の南アルプスインターチェンジ周辺に位置します。
- ・本地区の特徴としては、中央道、東名高速、新東名高速がコネクトする「中部横断自動車道」と、延伸中の高規格道路「新山梨環状道路」が交差する場所にあり、更には、リニア中央新幹線の新駅に繋がる**将来的な交通の要衝**となり得る地区です。

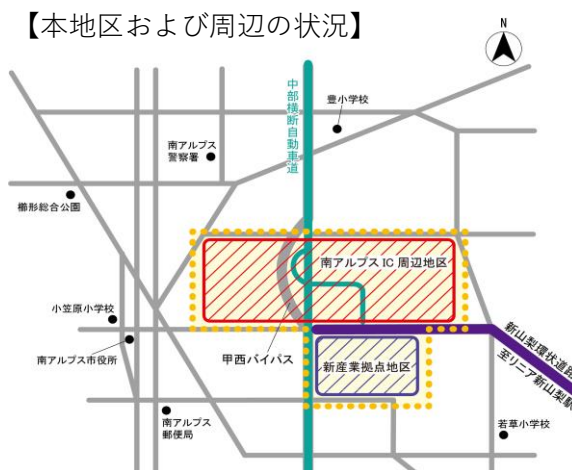
### ▶ プロジェクトの背景・趣旨

- ・本市でも人口減少と少子高齢化が進展し、地域経済の縮小が懸念される中、**働く環境や交流人口（来訪・滞在）、移住・定住人口の創出が重要な課題**となっています。
- ・本地区の周辺では、農振農用地である一方で、広域交通網が整備され、**優良な交通環境を活かした新たな土地利用が期待されています。**
- ・本プロジェクトでは、従来の農業を中心とした土地利用から、「**まちの玄関口**」として高度活用することにより、**将来にわたり持続可能なまちを形成するための拠点の創造を目指します。**

【本地区の位置】



【本地区および周辺の状況】

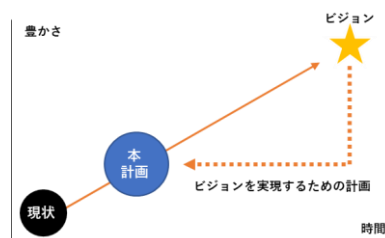


## 2 プロジェクトの特徴

本プロジェクトでは、南アルプス市の持つ様々な魅力を活かし、参入企業と連携することにより、地域全体における新たな「豊かさ」を創出することを通じて、本市の人口増に貢献することを目的としています。市民の視点から本計画を通じて市が目指すべきビジョンを策定し、市民や参入企業と共有することにより、その実現に向けて共に歩いていく上での道標となるものと考えています。

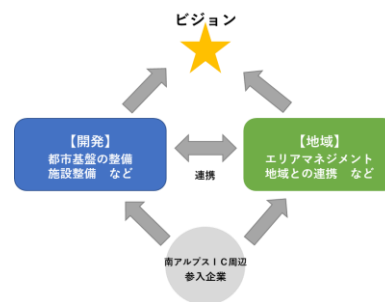
### ○ 長期的「ビジョン」に基づく計画策定

従来の計画では、企業誘致によりもたらされる雇用創出や経済効果などが中心となりがちです。しかしながら本計画では、まずは**本市が目指す「豊かさ」の観点からビジョンを描き**、その実現を目指した計画づくりを行います。



### ○ 参入企業と共に地域を育てる開発へ

開発では、企業誘致に伴うハード面の検討が中心となりがちですが、本計画ではハード面と並行して「エリアマネジメント」の考え方にに基づき、**参入企業と地域・地権者・地元事業者などとの連携**により、地域の豊かさを生み出し、育てるための仕組みづくり（ソフト面）までを考えた計画づくりを行います。



## 3 プロジェクトの基本方針

### ▶ プロジェクトが目指すべきビジョン

地域を軸とした新たな「豊かさ」を創出するまちづくりの視点を

#### 社会 生涯自分らしく暮らす・働く

ライフステージに応じた多様な暮らし方や働き方を選択できる生活支援サービスの仕組みづくり（子育てしやすい環境の整備など）

#### 経済 地域の経済的豊かさを生み出す

多様な経済活動による所得の増加を図るとともに、地域内での消費や投資を促すことにより、持続的な地域経済のサイクルを構築

#### 環境 地域の美しさを大切にする

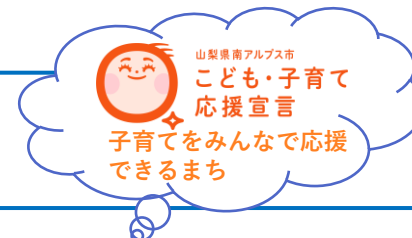
地域の自然、地域の農業、地域の食や文化を活かす・連携する

#### 人 いつでも誰でもチャレンジできる

多様な雇用機会の創出や新規事業の創発など、ひとり一人の「やってみたい!」が実現できる環境づくり

#### 関係 多様な人々をつながる

お互いの価値観を尊重すること、ひとり一人の特性を活かすこと、お互いが支え合うという価値観の醸成（多様なコミュニティの創出など）

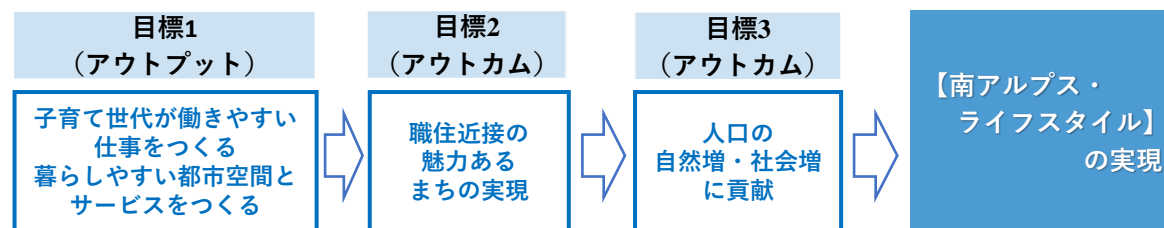


職住が近接し、自然や農業が身近にある暮らし  
「南アルプス・ライフスタイル」の実現へ

### ▶ プロジェクトの目標

#### 【ビジョンの実現に向けた目標設定】

目標には、本プロジェクトという活動を通じて実際に提供されるものやサービス（アウトプット）と、それによって生じる地域の変化や効果（アウトカム）の2つがあります。それらを段階的に達成していくことにより、**最終的にビジョンの実現を目指します。**

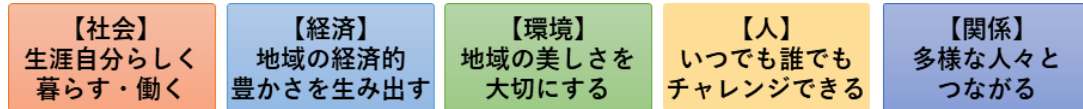


### 3 プロジェクトの基本方針



#### ▶ 「南アルプス・ライフスタイル」のイメージ

本プロジェクトでは、本地区に新たな企業が参入することをきっかけに、**市全体の産業や暮らしに新たな波及効果を生み出していく**ことで、新しい「南アルプス・ライフスタイル」の実現を目指すこととします。



#### ▶ プロジェクトにより期待される効果

**多様な雇用機会**が提供され、**地域との連携**により**新たなサービス**が生まれることで、**誰もが暮らしやすい生活環境**の整備が期待されます。こうして「南アルプス・ライフスタイル」が実現することにより、人口の自然増や社会増につながる事が期待されます。

### 4 土地利用方針



#### ▶ 都市計画の将来像

都市計画マスタープランより：「**本市の発展を誘導する土地利用**」

- ・新産業拠点地区と連携、「まちの玄関口」創出
- ・既存市街地との連携・融合した土地利用、新たな都市機能の創出
- ・白根ICとの連携、相乗効果



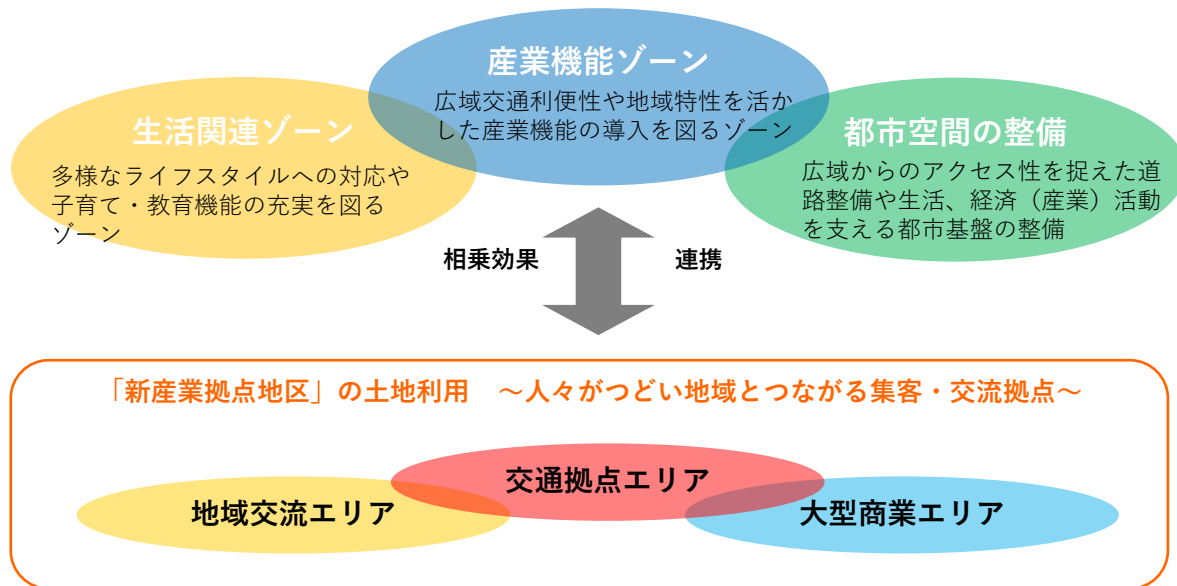
#### ▶ 市の魅力を活かすための土地利用の考え方

プロジェクトの目標として掲げた「**子育て世代が働きやすい仕事をつくる**」、「**暮らしやすい都市空間とサービスをつくる**」を達成するため、「**仕事**」と「**暮らし**」に焦点を当てた土地利用を図ることで「**職住が近接し、自然や農業が身近にある暮らし**」を実現します。



▶ 土地利用区分

- ・「産業（仕事）」、「生活（暮らし）」の2つの土地利用区分（ゾーニング）を行うことで、用途の混在を避け、秩序ある安全安心な土地利用を図ります。
- ・生活、産業を支える「都市空間（都市基盤）」を整備することにより、それぞれの土地利用の質を高めます。
- ・「新産業拠点地区」と連携し、一体的な土地利用を図ることで相乗効果を得ていきます。



▶ 基本方針・導入施設のイメージ

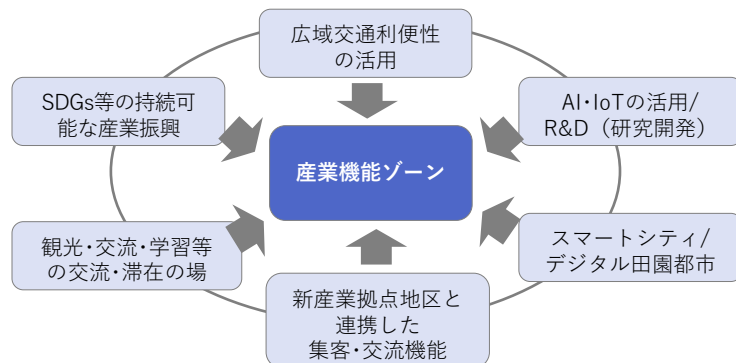
産業機能ゾーン

○土地利用方針

- ・本地区の広域交通利便性や地域特性を活かした産業機能の導入を図ります。
- ・SDGsやユネスコエコパークの理念に即した持続可能な産業活性化拠点を形成します。
- ・新産業拠点地区との連携により、更なる賑わいや活力をもたらす集客・交流機能の導入を図ります。
- ・来訪者が体験、交流、学習等ができる体験型施設の導入を促進します。
- ・国が推進する地方創生事業（「スーパーシティ/スマートシティ」「デジタル田園都市国家構想」など）や、山梨県が推進する水素エネルギー事業（P2Gシステム）と連携・活用した産業を創出します。
- ・AIやIoTなどの新たな技術の有効活用やR&D（研究開発）などの産業機能の導入を図ります。

○導入施設のイメージ

スマート工場、ファクトリーミュージアム、食品関連産業、次世代エネルギー供給施設、オフィス、研究開発施設、流通施設、観光・体験施設、集客・交流・宿泊施設など



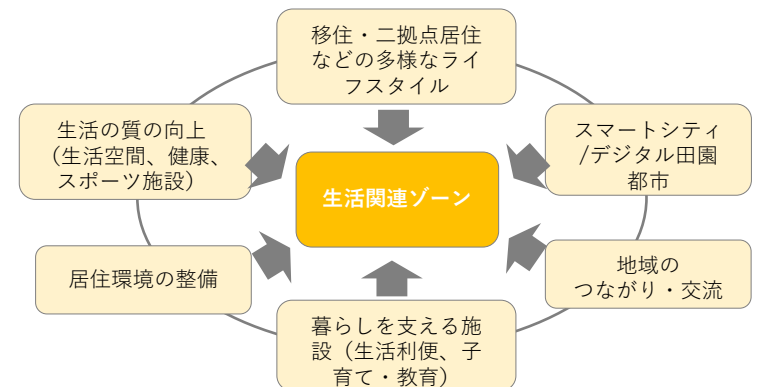
生活関連ゾーン

○土地利用方針

- ・移住・二拠点居住などの多様なライフスタイルに対応した居住環境を形成します。
- ・地区内居住者の生活の質（QOL）の向上に資する生活空間、健康、スポーツ等に関する環境の充実を図ります。
- ・地区内居住者やその周辺の住民の暮らしを支える生活利便機能や、子育て・教育機能に関する環境の充実を図ります。
- ・地区内居住者の移転先や地区内就業者の住まいとなる居住環境の整備を促進します。
- ・国が推進する地方創生事業（「スーパーシティ/スマートシティ」「デジタル田園都市国家構想」など）と連携・活用した取組みを積極的に導入します。

○導入施設のイメージ

住居、子育て支援施設、教育・学習施設、医療・福祉施設、健康関連施設、共同農園など



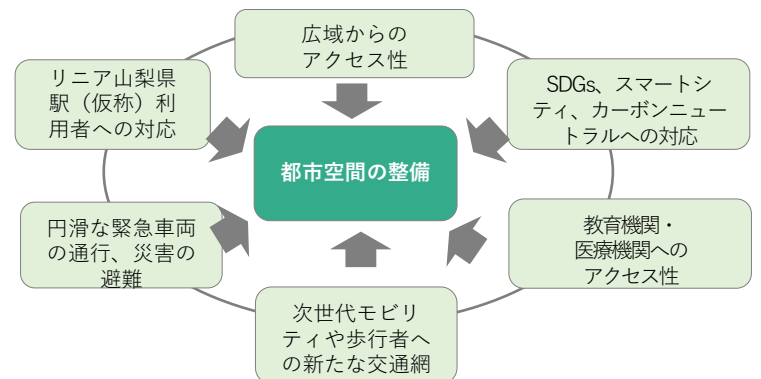
都市空間の整備

○土地利用方針

- ・広域からのアクセス性を考慮した道路等の基盤整備により、円滑な企業誘致を促進します。
- ・緊急車両の通行や災害時の避難を円滑にする道路等の基盤整備を行います。
- ・リニア山梨県駅（仮称）利用者を想定し、交通拠点との動線を考慮した整備、また、教育機関・医療機関へのアクセス性に配慮した道路等の基盤整備整備を行います。
- ・SDGsやスマートシティ、カーボンニュートラルなど、社会課題の解決に貢献する取組みを積極的に導入します。
- ・次世代モビリティや歩行者の動線（ウォークアブルな空間）に留意した新たな交通網の導入を図ります。

○導入施設のイメージ

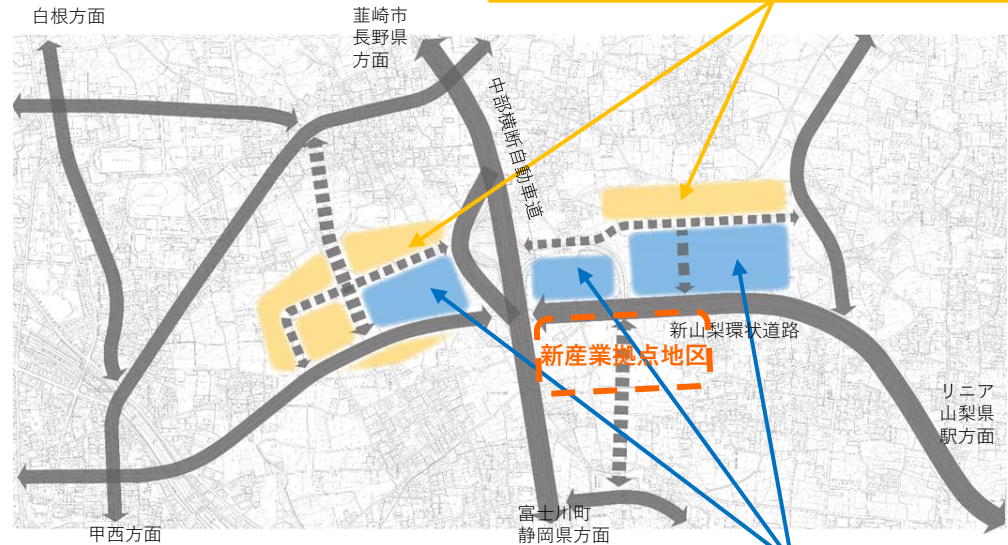
幹線道路、地区内道路、公園、排水処理施設（調整池など）、その他インフラ整備  
※埋蔵文化財調査含む





▶ 土地利用ゾーニングのイメージ

**生活関連ゾーン**  
 既存市街地や住宅地に隣接するエリアであることから、周辺環境との調和を重視して、生活環境を充実させるための土地利用が期待される。  
 また、現状の地域特性を活かした農や緑が身近にある豊かな暮らしを実現する土地利用が求められる。

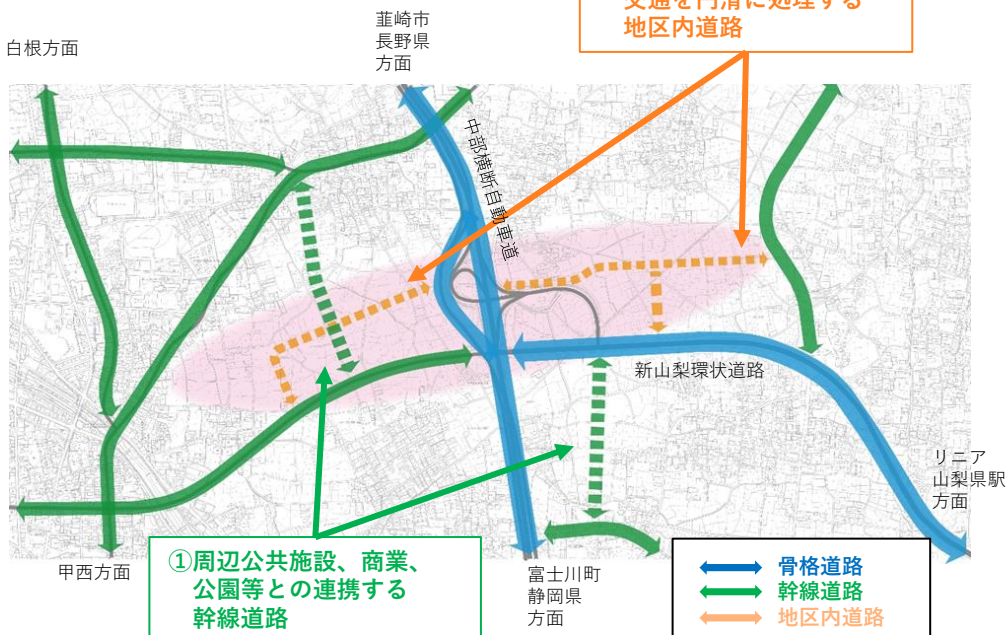


**都市空間の整備（エリア全域）**  
 広域からのアクセス性や生活、経済（産業）活動を支える都市基盤整備を推進する。  
 幹線道路、地区内道路、公園、排水処理施設（調整池など）、その他インフラ整備  
 ※埋蔵文化財調査含む

**産業機能ゾーン**  
 骨格道路の沿道であり、南アルプスICに隣接するエリアであることから、交通利便性を活かした主に産業機能の土地利用が期待される。  
 また、賑わいと活力が創出される新産業拠点エリアにも隣接することから、親和性のある活発な土地利用が求められる。

▶ 道路ネットワークの方針

②地区内の発生集中する交通を円滑に処理する地区内道路



①周辺公共施設、商業、公園等との連携する幹線道路

骨格道路  
 幹線道路  
 地区内道路



▶ 事業手法の検討

広大な土地利用を整備する主な手法は以下の2つとなります。

【事業手法比較表】

	土地区画整理事業	開発行為（民間開発・宅地造成事業）
根拠法	土地区画整理法	都市計画法
概要	公共施設の整備改善及び宅地※の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業	都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することを目的とする制度
施行主体	個人・組合・民間・地方公共団体	個人・民間・地方公共団体
同意率	・組合施工 区域内の宅地の所有者及び借地権者の2/3以上の同意、かつ同意者の対象地面積が、総面積の2/3以上	・すべての地権者の同意が必要
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による業務代行方式の場合、組合事務や工事、資金調達などを代行者に委託が可能</li> <li>土地権利が明確となり、従前地権者の権利関係をそのまま継続可能</li> <li>広範囲での整備が促進される</li> <li>公共施設の整備が促進され、区画道路のネットワーク形成も可能</li> <li>換地処分による換地の所得は非課税などの優遇措置あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による施行が可能</li> <li>民間施行であるため、事業が比較的短期化しやすい</li> <li>技術基準の要件に合致すれば建築が可能</li> </ul>
デメリット（課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主体となる企業が見つからなければ、実現性がない</li> <li>進出企業が見つからなければ、事業が完了しない</li> <li>小規模な範囲で都市施設の整備が伴わない土地では行えない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主体となる企業が見つからなければ、実現性がない</li> <li>本プロジェクトでは、対象となる面積が広いいため、一事業者だけで担うにはハードルが高い</li> <li>民間開発による所得は課税対象</li> </ul>

※土地区画整理事業においては、登記地目に関わらず、区域内の土地をすべて宅地という



▶ 土地利用の規制・誘導手法

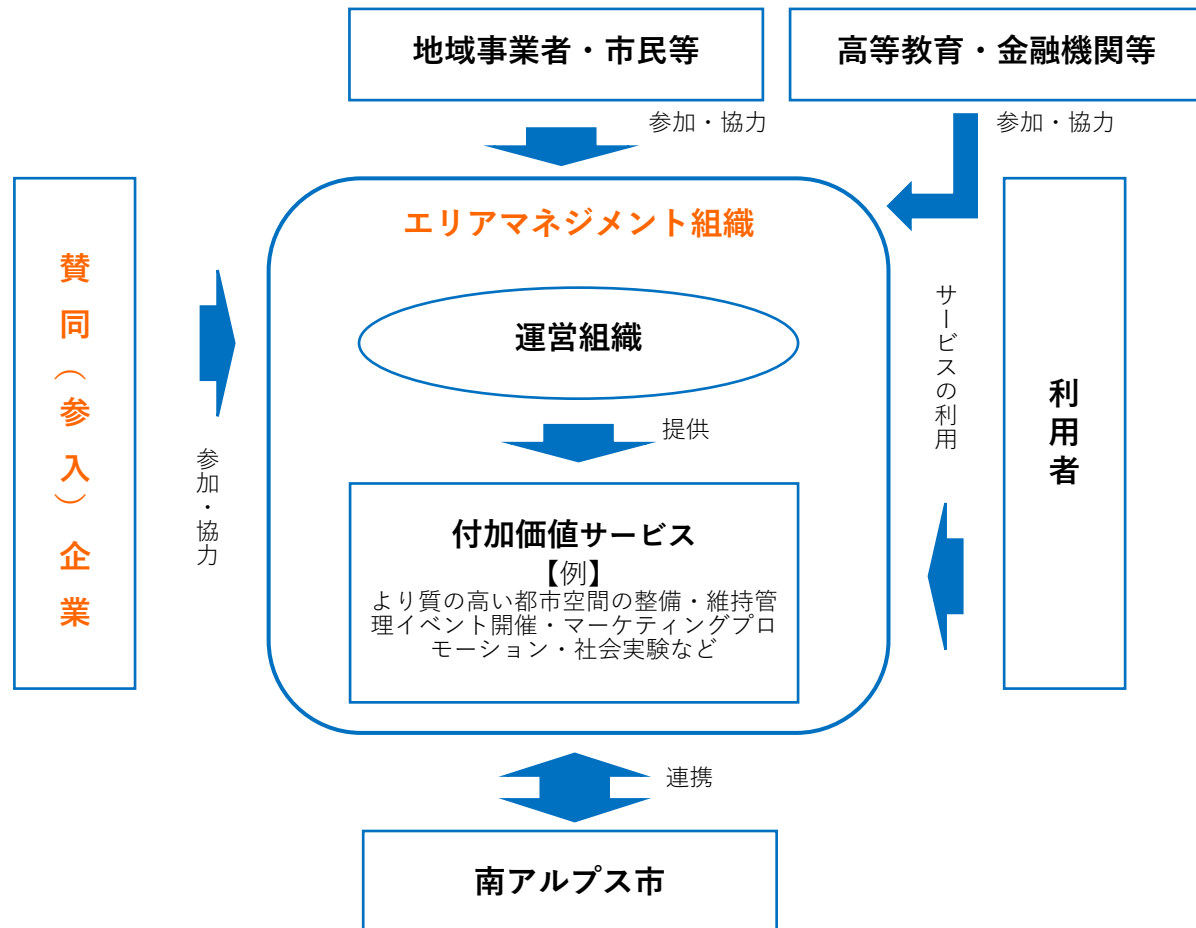
- ・秩序ある土地利用を実現するためには、基盤整備だけでなく、土地利用のルール作りも必要です。
- ・用途地域を指定する場合は、農業振興地域の除外なども必要になることから、今後は、土地利用の詳細化と実現に向けた手順、地元や関係機関の意見などを踏まえて、これらの土地利用の規制・誘導手法の適用を検討していきます。

▶ 事業費・役割分担の方針

- ・土地区画整理事業の事例では2～3億円/haの事業費。本地区の場合も同程度の事業費が見込まれます。
- ・本地区は民間資金による開発を基本としますが、事業化までに必要となる経費や、都市基盤の整備など土地利用に不可欠な事業については、役割分担により公的資金の投入も必要となります。
- ・国では、地方創生やデジタル田園都市国家構想に基づく新たな交付金も創設されており、これら制度等も活用しつつ、市の財政負担軽減も検討していきます。

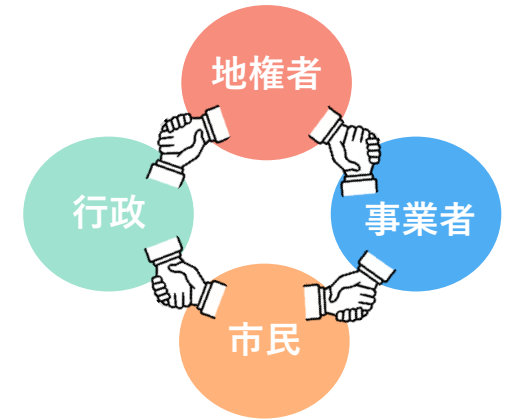
▶ 多様なサービスを実現するためのエリアマネジメントの仕組み

新たな企業参入による「開発=つくること」だけに留まらず、地域課題の解決や魅力の向上「地域を育てること」までを考えた開発とするため、参入企業、行政及び地域との連携による「エリアマネジメント組織」を設けることが考えられます。



▶ 実施体制の方針

- ・ **実施体制の強化**  
多岐の分野にわたるためプロジェクトチームなどの設置の検討
- ・ **関係機関との法令調整など**  
多様な関係機関との協議や法令調整は手順に沿って丁寧に
- ・ **段階的な高度活用を展開**  
生活、経済（産業）活動を支える都市基盤や波及効果、事業熟度の高いものから展開



▶ 土地利用の手順

土地利用の手順としては、エリア毎に適した事業手法により高度活用を推進していきます。

