

第2回南アルプス市都市計画審議会議事録

- 件名 南アルプス都市計画地区計画について
 名称：南アルプス IC 南地区地区計画
- 日時 令和5年3月29日（水）14：00～16：15
- 場所 南アルプス市役所本庁3階大会議室
- 次第 1. 開会
 2. 市長あいさつ
 3. 会長あいさつ
 4. 審議事項
 ・南アルプス都市計画地区計画について
 名称：南アルプス IC 南地区地区計画
 5. その他
 6. 閉会
- 出席者 ■学識経験者
 ○新津 正彦 ○大山 勲 ○澤登 義之 ○中澤 豊一 ○土谷 芳仁
- 議会代表
 ●有野 一成 ○花輪 幸長 ○飯野 多恵子 ○野中 國幹
 ○斉藤 諭 ○河野 木綿子
- 関係行政機関若しくは山梨県の職員又は市民
 ○内田 秀子 ●伊藤 駒江 ○下平 健人 ●渡辺 茂 ●風間 辰也
- 総合政策部
 ○櫻本 竜哉 ○野田 剛 ○武井 万典 ○吹野 裕一
- 建設部
 ○古屋 桂
- 事務局（都市計画課）
 ○飯野 芳彦 ○秋山 貴久 ○河西 陽子 ○谷内 春太郎
- ※ ○は出席、●は欠席
- 傍聴人
 なし

審議内容

発言者	内容
飯野課長	司会
古屋部長	1. 開会
金丸市長	2. 市長あいさつ

<p>新津会長 飯野課長</p>	<p>3. 会長あいさつ 配布資料の確認。 次に、本日の審議会の成立につきまして、審議会委員 16名中、本日12名の委員の皆様にご出席していただいております。 「審議会条例第5条第2項に基づき、委員の2分の1以上の出席により、会議が成立している」ことを報告させていただきます。</p>
<p>新津会長</p>	<p>4. 審議事項 今回は、南アルプス IC 南地区地区計画についての審議を行います。事務局より説明を求めます。</p>
<p>秋山 武井リーダー</p>	<p>～事務局説明～ 都市計画の手続き状況 について説明。 1. 本市を取り巻く状況 2. 対象地区の状況 3. 地区の課題と将来像 について説明。</p>
<p>秋山 武井リーダー</p>	<p>4. 都市計画の案 について説明。 5. 手続きガイドラインへの考え方 について説明</p>
<p>野中市議</p>	<p>～質疑応答～ 従来の完熟農園の開発について農用地、白地地域の範囲内とあると考えているが、完熟農園開発時点で都市計画区域への編入を考へなかったのか？地区計画に含まなければ事業に支障があるのか？あるいは地区計画に含めることによって有利な事業が導入されるかどうか？資料の15ページに「都市計画で一括して定め誘導する方法が合理的である」とあるが具体的に説明を。</p>
<p>武井リーダー</p>	<p>当時は白地農地の範囲であった。当時都市計画の地区計画の活用は考えていなかった。今回は延床1万㎡以上の大規模集客施設を前提とした開発整備促進区定めた地区地区計画となる。白地農地の上で地区計画を設定し、なおかつ農地転用の許可をとって進める。この方法でしか実務上1万㎡以上の大規模集客施設の立地はできない。設定しなければ事業計画に支障をきたすかについては、地区計画しなければ今後の街づくりの方針、市の姿勢についても支障が出てくる。地区計画を設定するなかで補助金や国からの支援はない。都市計画法に基づいて行うことでしっかり政策を打っていける。地域、住民に対してよい形になっていく。</p>
<p>野中市議</p>	<p>道路計画について、南ア I C 南の交差点が現在ありますが渋滞を</p>

<p>武井リーダー</p>	<p>解消するために右折レーンを長くするとのことですが、あの交差点1本で年間200万人の来客を間に合わせることはできるのか？北側の環状道路から出入りすることになれば一方通行になる。西側から進入可能にする計画はないのか？</p> <p>南アIC南交差点の渋滞が懸念されるということですが、国交省、ネクスコ中日本、山梨県と相談するなかで、開発内容に応じた交通解析を行った。交通解析の分析結果でいくと数値上問題ないとの結果が出ている。200万人の来客があるということ7つのさらなる対策を掲げている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○臨時の大型駐車場（約150台）を整備。 ○多くの来場者が見込まれる場合は、企業に交通誘導員の配置を指示、適切な誘導を図る。 ○生活道路とのすみ分けを図るため、案内看板を設置。計画的な誘導を図る。 ○朝夕における混雑を緩和させるため、開店・閉店時間の調整を図る。 ○中部横断自動車道の4車線化の早期実現を目指す。 ○南進道路の整備、及びこれに付帯する。周辺環境の整備を図る。 ○店舗開業後にモニタリング調査を実施、その後の交通状況を注視する。 <p>さらなる想定外には状況に応じて対策する。年間200万人の来客数ですが、1日5000人、車1台に2名乗車していると仮定すると1日2500台。1000台以上の駐車場を確保している。2時間の滞在で2～3回転くらいするのではないかと。数字上収まると考えている。状況を見ながら進めていきたい。西側から入る道路が必要ではとの質問だが、国交省との協議のなかで西側から進入させないでもらいたいとの指示があった。生活道路とのすみ分けを図る。看板等を設置し北側、南側からの進入を徹底させる。</p>
<p>花輪市議</p>	<p>資料P31の資料の見方を教えてもらいたい。必要に応じて拡幅し延伸するということか？</p>
<p>武井リーダー</p>	<p>拡幅はしない。ゼブラ部分の改良と中央分離帯の撤去し右折レーンの延長を行う。道路全体の幅員を拡幅するものではない。</p>
<p>河野市議</p>	<p>県や地域の皆さんのなかに交通対策が重要であるといった意識がある。交通対策が具体的に示されており非常にわかりやすかつ</p>

<p>飯野課長</p>	<p>た。中部横断道の4車線化もさらなる対策の中にあっただが、時間がかかる課題である。スマートICも視野に入れたらどうか？審議会などで早期事業化を要望したらどうか？</p> <p>資料P9の対象地域の交流拠点を中心にブランド化、地域経済の活性化、持続可能な地域の実現といったコンセプトのなかで、南アルプスIC南地区に来た人たちをどう南アルプス市全体の観光や産物の購入などのルート化させるか、シティプロモーション政策を示していかなければならないのではないかと？</p> <p>中部横断道4車線化について、山梨県高速道路推進課が主体となり南アルプス市、甲斐市、韮崎市、オブザーバーとして国交省を迎えて勉強会を年1回開催している。3月22日に勉強会を開催した。現段階だと双葉JCT～白根IC間は事故率が高いという評価のなかで4車線化を推進していく計画となっている。コストコ開業や将来を見据えると増穂ICまで延伸要望を勉強会のなかですしている。時間もかかり、費用もかかる。事業化の時期については未定である。勉強会を重ねていくなかで事業実施になればネクスコも踏まえて協議会を作ったなかで事業に向けて推進していく。令和5年度中に評価の見直しがある。評価見直しを見ながら本市としては要望をしていく。その他関係団体、増穂・双葉の甲西道路・中部横断自動車道建設促進連絡協議会、新潟、長野、山梨、静岡を結ぶ中部日本横断自動車道の「ROUTE日本海～太平洋」整備・利用促進事業運営委員会などがありそれらの団体なかでも4車線化の要望をしていく。事業実施にはしばらく時間がかかる。</p>
<p>野田理事</p>	<p>旧完熟農園跡地を集客交流拠点として整備していくこととなります。集客の部分においてはコストコを誘致したことにより年間200万人以上の方が訪れる。200万人の方をいかに市内の方へつなげていくかが課題になってきている。第一段階の手段として(株)アルプスを中心としたヒカレヤマナシが西側に設置される。ここでつなげる・交流といった形をとる。交流拠点にバスターミナル、インフォメーションセンターなどを整備することで市内全域につなげていきたい。いかにつなげていくかについては全庁で考えていく。現在は産業観光部と連携しながらいかに200万人以上の方を市内観光へ結びつけていくか検討をしている。できるだけ早い時期にインフォメーションセンターといったものを整備する。エコパ伊奈ヶ湖や北岳を含めた芦安方面の山岳観光、</p>

<p>新津会長 武井リーダー</p>	<p>フルーツ観光については白根の道の駅との連携しながら、将来的には移住・定住も発信もしていきたい。インフォメーションセンターを整備していく。シティプロモーションの発信拠点を目指し整備していく。令和6年度に開業を予定しているのでできるだけ開業に間に合う形でシステム構築を目指す。産業観光部と総合政策部と連携をとっているが商工会、JA、市民協働など各種団体と連携しシステムの構築を図っていきたい。</p> <p>文化財調査はいつまでか？</p> <p>7月までの予定です。今後の全体のスケジュールについて説明します。用地については2月に契約がすべて完了。文化財調査については令和5年7月までの予定。地区計画、農転、開発については3月末～4月初旬に許可・決定の予定。基盤整備については許認可後4月下旬ごろの着手。撤去工→インフラ整備→造成、整地。基本は令和5年中を目標にする。遅くも令和5年度中の基盤整備完了させる。出店の手続きについて民間の企業が行う。大店立地法については令和5年の秋口に届出をしてもらう。この段階で民間企業による地区の住民への説明会の機会が設けられる。住民説明会では入退店経路や施設の詳細などを企業から説明する。令和6年度春口には大店法の手続きを完了。建築工事につきましては概ね令和5年の秋口から着手予定。令和6年中完成予定。開業は令和6年7月以降建築工事完了後年度内の開業予定。年度内とあるが年内開業を目指したい。スケジュールは予定どおり進んでいる。</p>
<p>大山教授</p>	<p>地区計画、開発の内容は決まった状態か？建物の規模（高さ、面積）内容を説明してもらいたい。計画図はないのか？</p>
<p>武井リーダー</p>	<p>住民説明会の資料を画面に映して説明。住民説明会では画面に映して説明。資料は配布していない。施設の内容については現在企業にて設計をしている。計画図は見込みでありますのでご了承願います。概ね方向性はこの方向になる。</p> <p>東側のゾーンの南側にコストコ、北側にガソリンスタンドが配置される。あと駐車場を整備する。敷地の中央を縦断する幹線道路を整備する。両側歩道の幅員12mの道路。集客ゾーンへの出入り口を2箇所設ける。交流ゾーンへアクセスする所に1箇所設ける。区画道路3号は既存市道の付け替えを行い機能を確保する。集客ゾーンを周回するようなかたちで整備する。片側歩道の幅員</p>

	<p>9 mの道路。集客ゾーンへの出入り口を2箇所設ける。出入口についてはまだ検討中である。集客ゾーンの造成については、新山梨環状道路から高低差6 mある。勾配については2パーセント。敷地中央に排水用の折れ点を設け盛土を最小限にする計画とした。南側の敷地と道路の間に2.5 mのブロック積み擁壁を設置する。交流ゾーンについては完熟農園の建物もあるので現状地盤に合わせた造成計画である。区画道路1号については交流ゾーンの西側に整備し環状道路に接続させる形になる。片側歩道の9 m道路。交流ゾーンの駐車場へ入っていく。区画道路2号については幹線道路へ接続するかたちになる。片側歩道の幅員9 mの道路。交流ゾーンの駐車場へ入っていく。上水道については現在敷地内を横断しており、既存の水道管を撤去し区画道路内に伏せ替えを行う。下水道については既存の下水道が整備されておりますのでそれを利用する。雨水排水についてはゾーンごとに、道路ごとに浸透式の調整池を6か所設置する。規模については計算で求めた容量よりも大きいものを設置する。想定外の排水にも対応する。農業用水路については一部付け替えを行いながら幹線道路沿いに設置をし下流の農地に影響がないようにする。建築の規模は10,000㎡~15,000㎡。店舗面積で10,000㎡くらい。交流ゾーンについては、3,000㎡~5,000㎡くらい。店舗は点在するかたち。</p>
<p>大山教授 武井リーダー</p>	<p>延床面積か？ 店舗面積が10,000㎡。延床で15,000㎡。 高さについては地区計画で15 m以下になっている。コストコで13 mくらい。</p>
<p>大山教授 武井リーダー</p>	<p>屋外広告物は？ 屋外広告物も13 mの中に収めてもらう。屋外広告物、景観も含めて対策していく。</p>
<p>大山教授</p>	<p>景観審議会の会長をやっているが、地区計画の内容については都市計画決定に向けて進んでおり修正は難しいと思うが、高さ13 mということで景観の基準からいくとギリギリである。一般的な建築物より一層の配慮が求められる。景観条例に基づき指導していくことになると思うが、景観審議会にかけるのか？</p>
<p>秋山 大山教授</p>	<p>景観審議会にかける予定はない。 厳格な数値基準はない。色彩についてもかなり緩い基準で抑えている。一般的な住宅を対象にしている。1万㎡を超える建物は色</p>

	<p>彩基準であっても、6-3、彩度でいくとかなり高い。他の市町村は彩度は1か2に抑えている。屋上広告物について南アルプス市は眺望は需要ということで、なるべく高いところへ出さないということでお願いしてきた。今までこれほどの規模のものはなかったので交渉が必要ではないか。幸い南アルプスIC付近は高速道路から近いので、県条例により広告物を小さくするようになっている。指導をお願いしたい。空地への植栽についても13mという4階建てに相当する。周辺から見えないように高い木を植えるなど配慮を。南アルプスIC周辺の拠点の計画が前回進みました。南アルプスIC北側の区画整理も高質な街並み景観を作る、南アルプス市に来ていただけるようなレベルの高い質の高い空間を作っていかなければならない。派手な商業施設ができると今後に影響が出てくる。地区計画のなかにもう少し細かい定量的な内容があれば交渉できたが。しっかり指導していただきたい。</p>
新津会長	<p>大山先生から提言があったのでよく検討を。地区計画エリア以外の南アルプスIC周辺の状況は？</p>
野田理事	<p>旧完熟農園跡地と親和性を持たせながらIC周辺の中部横断道を挟んで東側、西側部分について全体で50～60ヘクタールありますが高度活用を図るべく令和4年度に基本構想の策定を行った。現在最終案までできている。今からパブコメ等を行いながら、令和5年度の早い時期に策定をさせて、それから内容を詰めていく段階である。大型のアウトレット等大型商業施設などの具体的な内容は決まっていない。</p>
花輪市議	<p>ヒカレヤマナシの方にはレストラン等がある。平面図を初めて見たがコストコはもっと東で北側だと思っていた。この位置だと富士山が見えないのではないかとできれば検討をお願いしたい。</p>
武井リーダー	<p>企業と話しをしてみます。バランスととっていきます。</p>
新津会長	<p>南側に2.5mのブロック積みを設置しその上に13mの建物ができるということだからかなり高くなるのではないかと？</p>
武井リーダー	<p>西側から南東に向かって傾斜しておりレストラン付近が一番地盤高が高くなっている。コストコの計画地盤高は当初よりも低く設定している。</p>
大山教授	<p>建物の配置は動かせるか？</p>
武井リーダー	<p>企業側の希望もあり、企業側のコンセプトもあり、相応の理由が無ければ難しい。企業側とも調整しながら進めていく。</p>

大山教授	アプローチを長くする。建物を北東に寄せるなど。富士山の眺望も大切である。
新津会長	道路からの出入りについて、区画道路3号、区画道路1号で環状線との交差点に信号は設置するのか？混雑してしまうのではないか？
武井リーダー	信号はIC出口の信号のみです。区画道路3号、区画道路1号については甲府方面から進入して、甲西BP方面へ出るだけです。甲府方面、甲西BP方面両方へ出れるのは信号機のある交差点のみです。
新津会長	他にないかありますでしょうか。特にないようなので、採決にはいります。審議案件「南アルプスIC南地区地区計画について」の案に賛成の方は、挙手をお願いします。
新津会長	<p style="text-align: center;">～全員賛成～</p> <p>賛成多数のため審議案件「南アルプスIC南地区地区計画について」は案のとおり可決されました。</p> <p>以上をもって議事を終了いたします。長時間にわたりご協力ありがとうございました。</p>
飯野課長	<p>5. その他</p> <p>6. 閉会</p> <p>第2回南アルプス市都市計画審議会を閉会します。本日は、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>