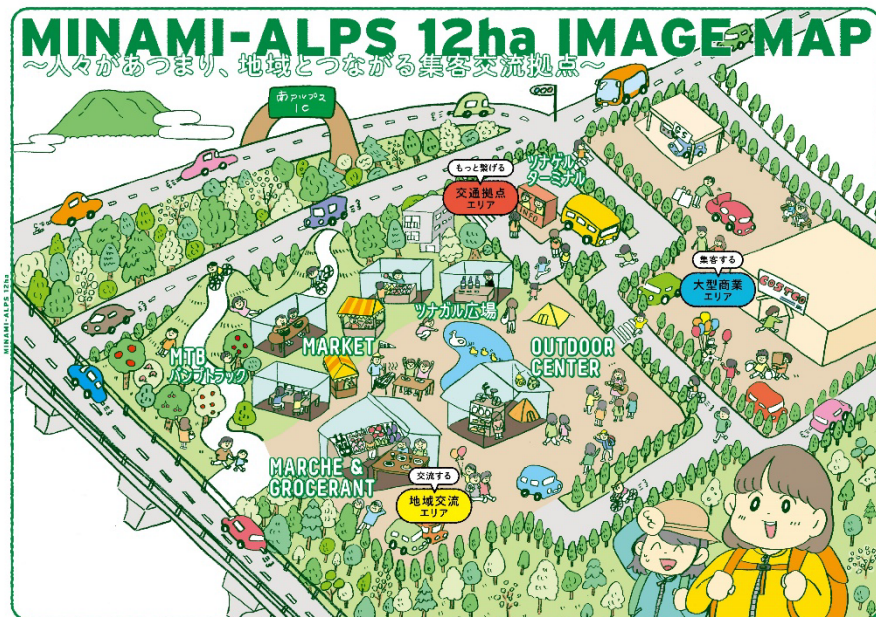
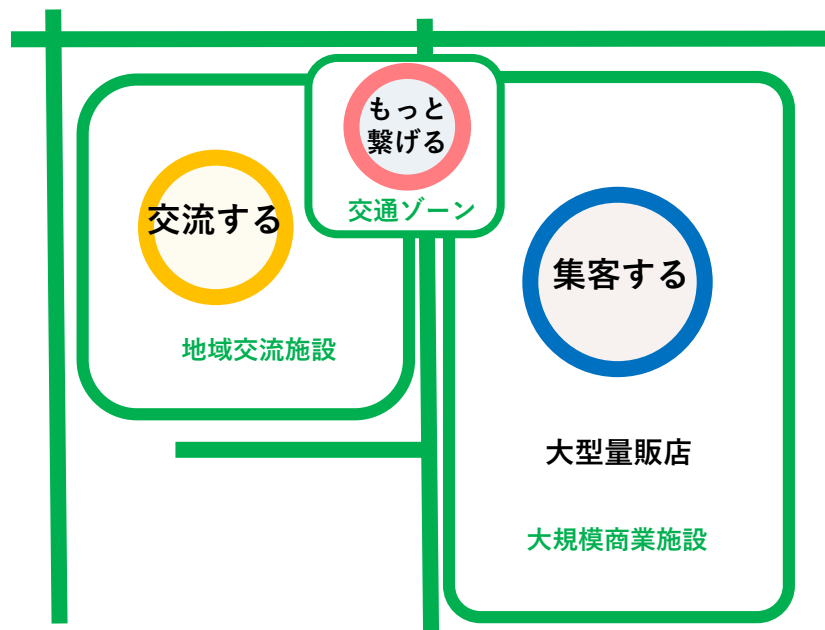


## 2. 対象地区の状況（予定事業の概要2 / 2）

- 地域に賑わいを創出する「大型量販店」と、地元の企業による「地域交流施設」を中心に、交通環境と地域の魅力を活かした集客と交流の拠点を実現し、市の玄関口となる活力ある新たな街を整備する。
- 予定事業を起爆剤に、交流人口の増加、マーケット拡大、雇用創出、定住促進、さらには、南アルプス観光の活性化、自主財源の確保などに波及させることで、次世代に繋がる持続可能なまちづくりを進めていく。



### 3. 地区の課題と将来像（地区の土地利用上の課題）

#### 南アルプス市を取り巻く状況

##### ○本市の概況

- ・人口、産業ともに減少傾向。

##### ○地域の特性

- ・市の玄関口となる南アルプスIC南側に隣接。
- ・広域的な幹線道路が交差し、リニア新駅や中央道にも繋がる、将来的な交通の要衝となるエリア。

##### ○上位計画

- ・総合計画：集客と交流の機能を持つ新たな産業拠点
- ・都市マス：IC周辺開発拠点・関連整備検討ゾーン

#### 対象地区の状況

##### ○法規制

- ・非線引きの用途無指定地域。
- ・農業振興地域農用地区域外。

##### ○地区現況

- ・旧完熟農園跡地であり、現状では未利用地。

##### ○南アルプスIC新産業拠点整備事業

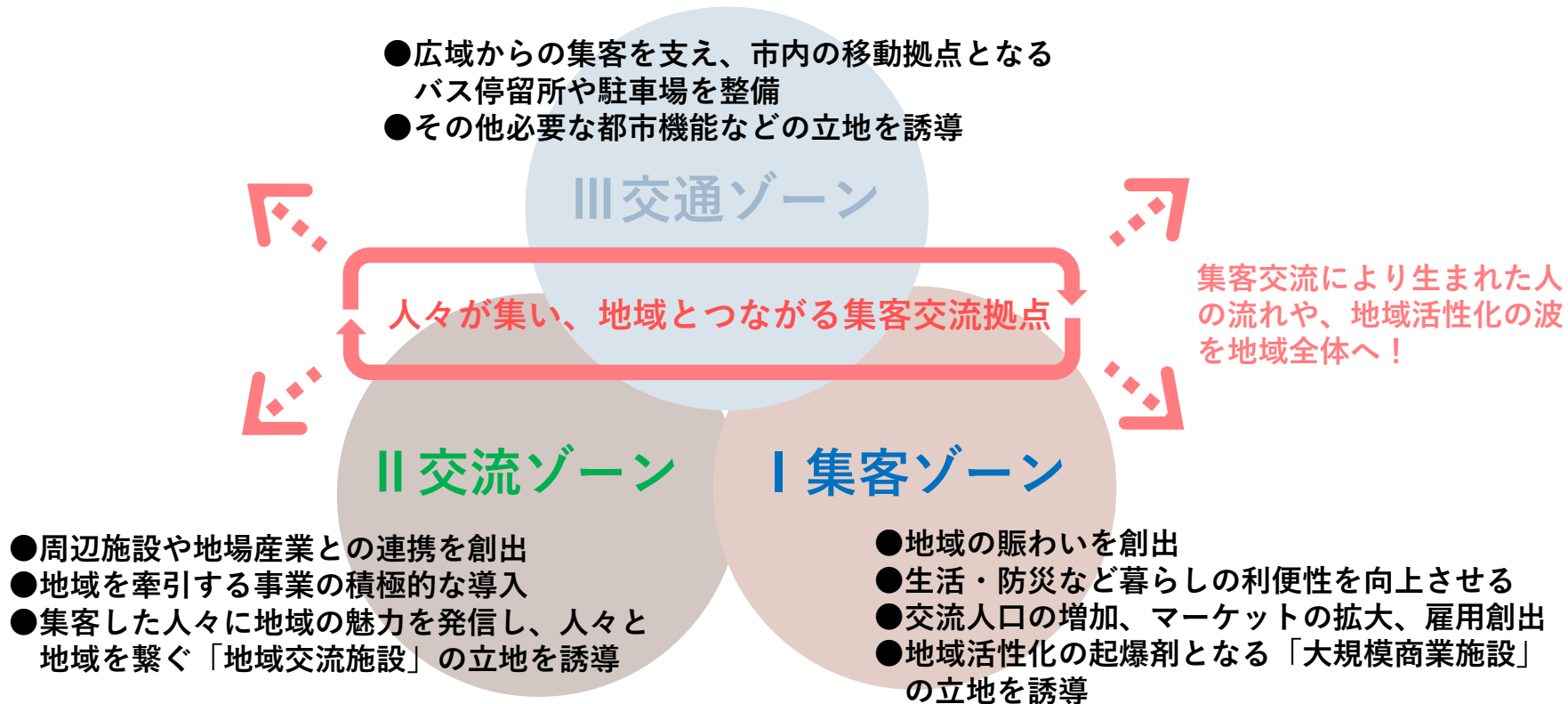
- ・人々が集い、地域とつながる集客交流拠点として、地域のブランド化や地域経済の活性化、持続可能な地域の実現などを掲げている。

#### （土地利用上の課題を抽出）

- **課題1** インターチェンジに隣接するなど広域交通の利便性が高く、当該地区のポテンシャルを活かした土地利用が求められている。
- **課題2** 上位計画において、地域経済の活性化を牽引する役割が求められている。
- **課題3** 対象地区内は道路環境等が十分でないため、土地利用を進めるにあたっては、基盤整備と一体で推進する必要がある。

### 3. 地区の課題と将来像（地区レベルの将来像）

地区周辺の住環境や産業との調和を図りつつ、優れた交通環境と地域の特徴を活かした**集客・交流・交通機能**を誘導するとともに、**地域の防災機能**の向上を図り、市の玄関口に相応しい、『**人々が集い、地域とつながる集客交流拠点**』の形成を目指す。



## 4. 都市計画の原案（都市計画での対応方針）

- 将来像の「**集客・交流拠点**」を実現するため、本地区における大規模集客施設の立地が可能となる都市計画を定める必要がある。
- 対象となる都市計画手法は、**開発整備促進区を定める地区計画**がある。

### 【地区計画の対象区域】

都市計画運用指針では、地区計画の対象区域の1つに次の区域が示されている。

- \* 用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的として開発行為に関する事業が行われる土地の区域。

### 【当該地区の状況】

- \* 当該地区は完熟農園跡地における新産業拠点整備事業として整備を行い、土地利用が大きく変化。
- \* 大規模集客施設を立地する土地を含む地区内は、公共施設はほとんど整備されていない。



大規模集客施設に係る土地の区域に限る用途制限の緩和と、当該施設の立地によって発生する負荷を緩和するために必要な交通施設の配置や建築物等の制限を、**都市計画で一括して定め誘導する方法が合理的**である。

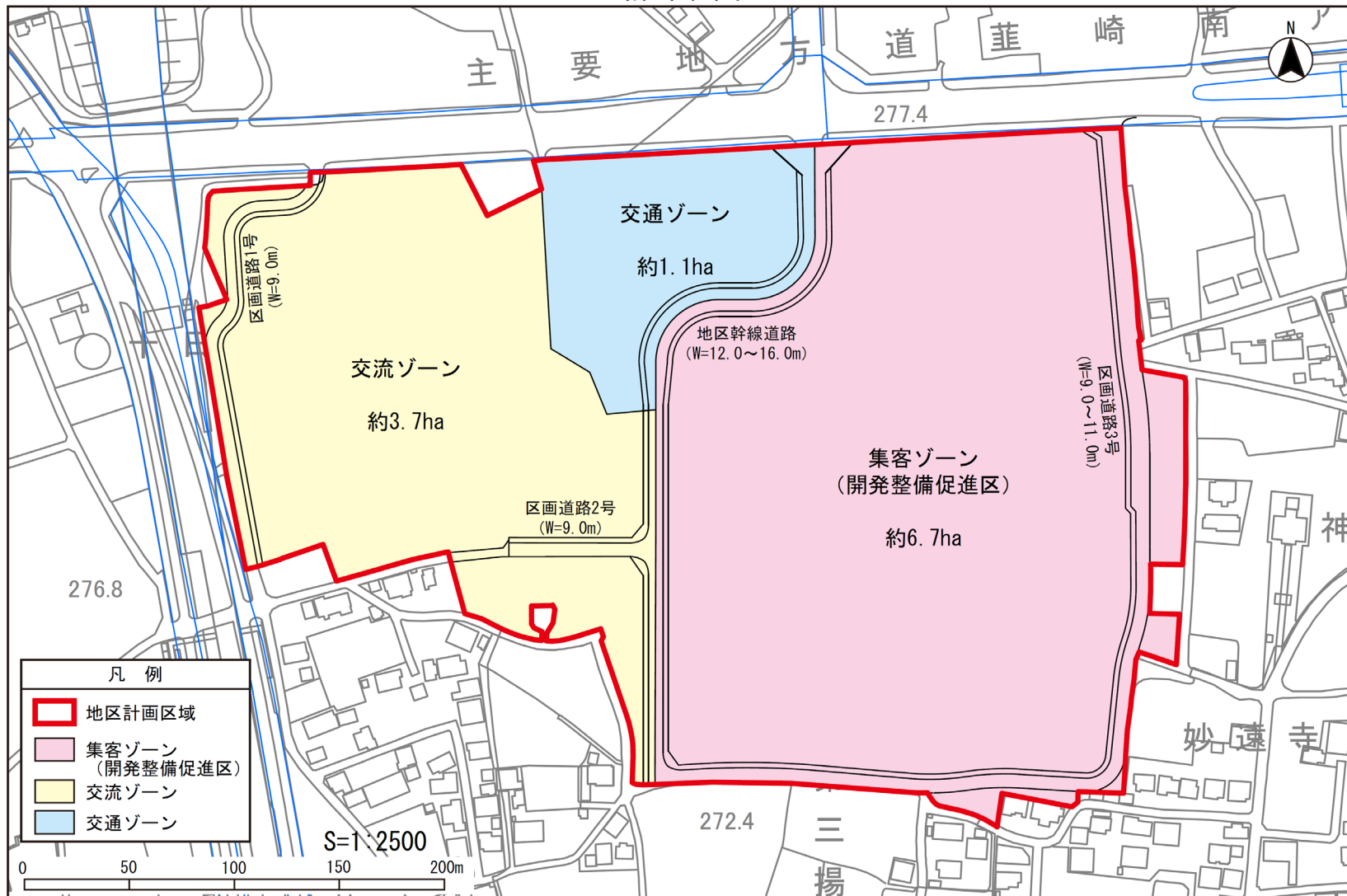


以上のことから、「**開発整備促進区を定める地区計画**」を採用した。

## 4. 都市計画の原案（地区計画の内容）

南アルプス都市計画 南アルプスIC南地区地区計画

計画図



### 3) 県の判断



## ●判断基準（１）：上位計画等との関係性

### 適合状況

- ・市の総合計画や都市マスにインター周辺拠点、新たな産業拠点として位置づけられている。
- ・県マス、区域マス及び市の総合計画に適合している。

以上のことから、当該基準に適合していると判断する。  
なお、関係市町からの意見はなし。

## ●判断基準（２）：都市構造上の観点

### 適合状況

- ・公共交通によるアクセス性は、バス停留所を設置予定である。
- ・ICに隣接し、広域的に交通施設などの都市基盤に影響が少ない。
- ・都市機能の集積は、医療・教育・文化等を導入しないため、影響はない。
- ・商業は、目標を達成するための最小限の大規模集客施設の規模を上限として定める。

以上のことから、当該基準に適合していると判断する。  
なお、関係市町から異存ない旨が示されている。

## ●判断基準（3）：土地利用の外部性の観点

### 適合状況

- ・交通環境（渋滞等）は、関係機関との協議に基づく対策により、著しい交通渋滞等の発生はしない。
- ・前面道路の新山梨環状道路は歩車分離の道路であり、地区内の道路に歩道を設置するため、安全性の低下はない。
- ・自然環境は、周辺は農振法により保全されている。また、自然地の景観は市の条例に基づく指導により適切に対応するため、著しい影響はない。
- ・地区内に立地する施設は物販等を計画しているため、騒音、悪臭、振動等の生活環境に著しい影響はない。
- ・地区内は、歴史・文化資産はなく、歴史・文化的な景観は市の条例に基づく指導により適切に対応するため、著しい影響はない。
- ・周辺の既存宅地は都市基盤が整備されているため、新たな公共コストの増加はない。

以上のことから、当該基準に適合していると判断する。  
なお、関係市町から交通渋滞にかかる意見あり。



# 交通需要予測及び渋滞対策（1 / 3）

〇市は施設計画に基づき周辺交通環境への影響と対策を検証した。

## 【対象交差点】

対象となる交差点は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」「重要物流道路における交通アセスメント実施のための技術運用マニュアル」において検討の対象としている範囲を参考に、以下の考え方により7交差点を対象交差点に設定した。

- ・敷地から半径2 km以内にある主要な交差点（交差点1,2,3,4,5,6）
- ・開店に伴う交通量の増加による影響が広範囲にわたることが予想されるため、影響範囲にある交差点（交差点7）



## 【開発交通量（発生集中量）】

開発交通量は、施設計画に基づき「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」と「大店立地法」による算定を行い、数値の大きい方を採用した。

単位：台/時

ゾーン	大規模開発マニュアル	
	平日	休日
集客ゾーン	640	948
交流ゾーン	480	720

単位：台/時

ゾーン	大店立地法	
	平日	休日
集客ゾーン	—	1,001
交流ゾーン	—	532

算定した開発交通量を基に、交通需要予想を実施した。

# 交通需要予測及び渋滞対策 (2 / 3)

## 【周辺交差点への影響】

基準：交差点需要率 ≤ 有効青時間比  
 滞留長 ≤ 滞留車線長

○ 4つの交差点で、右折レーン長不足箇所を延伸  
 ○ 2つの交差点で、信号青時間の不足を現示調整

② 南アルプスIC西

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.57 休日 0.34 C流入部の右折車線15m不足	需要率○ 平日 0.74 休日 0.59 B流入部の青時間不足 C流入部の右折滞留車線40m不足	B流入部の青時間延長 C流入部の右折車線長の40m延伸	OK

⑤ 櫛形大橋東詰

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.32 休日 0.23 C流入部の右折車線長6m不足	需要率○ 平日 0.36 休日 0.30 C流入部の右折滞留車線20m不足	C流入部の右折車線長の20m延伸	OK

④ 十日市場

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.47 休日 0.29	需要率○ 平日 0.48 休日 0.30	対策不要	OK

③ 十五所

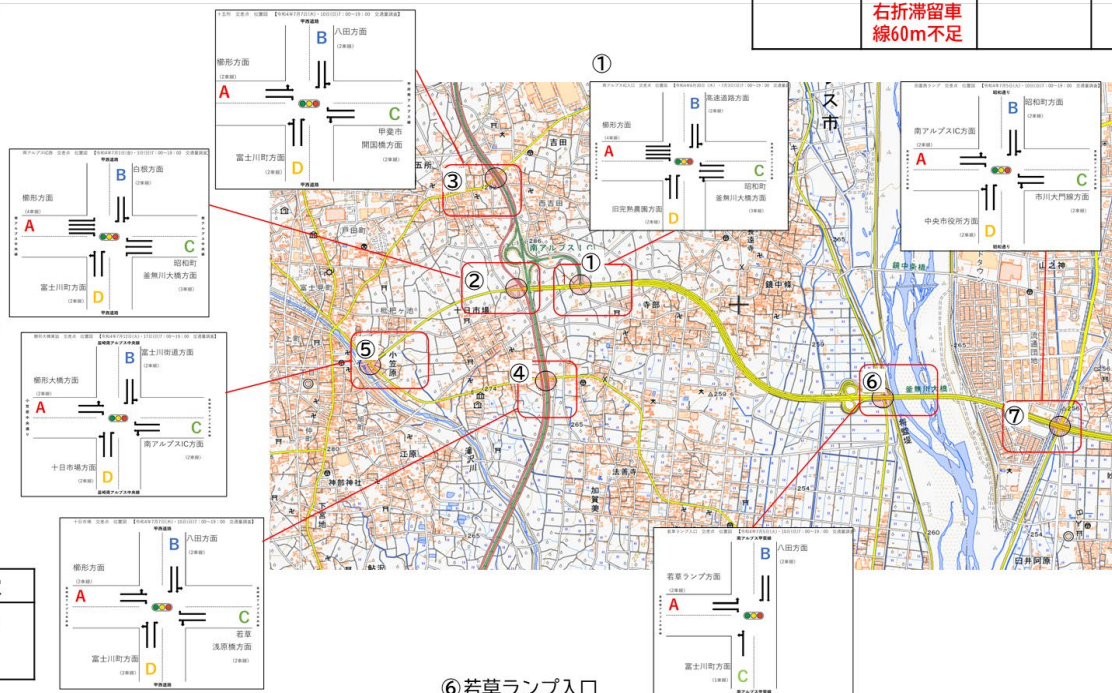
現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.43 休日 0.40	需要率○ 平日 0.49 休日 0.50	対策不要	OK

① 南アルプスIC入口

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.31 休日 0.17	需要率○ 平日 0.53 休日 0.40 A流入部の右折滞留車線40m不足	A流入部の右折車線長の40m延伸	OK

⑦ 田富西ランプ

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.50 休日 0.43	需要率○ 平日 0.62 休日 0.70 A流入部の青時間不足 B流入部の右折滞留車線60m不足	A流入部の青時間延長 B流入部の右折車線長の60m延伸	OK



⑥ 若草ランプ入口

現況	開発後	対策	判定
需要率○ 平日 0.33 休日 0.25	需要率○ 平日 0.35 休日 0.28	対策不要	OK

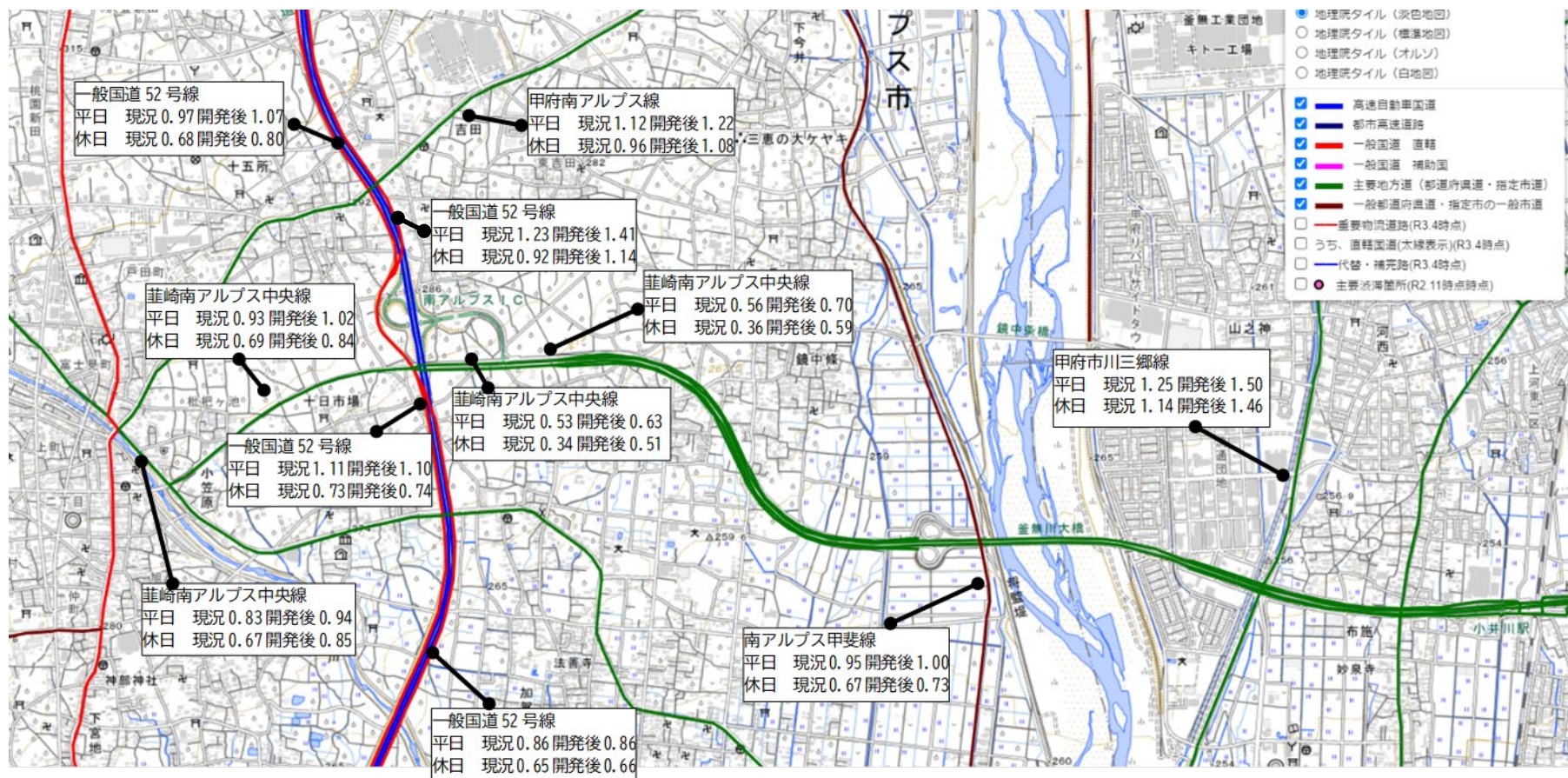


# 交通需要予測及び渋滞対策 (3 / 3)

## 【区間別混雑度】

○基準を超過する区間はなし

基準：混雑度 ≤ 1.5



## 4) 関係市町の意見

## ●関係市町の意見の状況

判断基準	(1)	(2)	(3)
内容	上位計画等との関係性	都市構造上の観点	土地利用の外部性の観点
関係市町の意見	意見なし	異存なし	意見あり

## ●意見の趣旨

- ▶ 意見は判断基準(3)「土地利用の外部性の観点」の「周辺の交通環境(渋滞等)」を対象に3市町から意見が提出された。

### 意見の趣旨

- ・事業実施後も交通状況を観察し、渋滞が発生した場合は解消に努めること。
- ・中部横断自動車道渋滞が懸念されるので、4車線化の早期事業化を推進して欲しい。
- ・甲府市川三郷線(昭和通り)の更なる渋滞対策を実施して欲しい。

## 5)南アルプス市の見解



# ◆南アルプス市の見解

- ▶ 南アルプス市は関係市町からの意見に対し、次のとおり見解を示した。  
なお、渋滞対策の追加に伴い、都市計画の原案を修正した。

## 見解等

・交通渋滞については、交通解析を実施した上で必要な対策を検討し、道路管理者や交通管理者と協議を調べており、著しい渋滞が発生しないよう渋滞対策を実施する。

・関係市町の懸念に対応するため更なる緩和策として、次の対策を講じる。

- ①幹線道路の曲線半径を大きくし、円滑な交通を確保
- ②幹線道路から交流ゾーンに向かう区画道路2号への右折レーンを設置し、幹線道路の混雑を抑制
- ③区画道路2号を延長し、滞留スペースを確保
- ④①道路線形修正により、集客ゾーンの駐車台数増加
- ⑤中部横断自動車道の優先整備区間である「双葉JCT～白根IC」に加えて、増穂ICまで延伸した4車線化の実現を、近隣市町村と連携し、関係機関へ要望
- ⑥施設開業後の道路状況や交通渋滞の動向を注視するなか、モニタリング等を実施し問題があった場合は対策を検討

①～④は  
原案を修正し対応

⑤、⑥は  
別途対応

# ●修正後原案の概要

