

○本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。

【判断基準及び適合状況】

項目	判断基準	適合状況
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	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区は「南アルプス市都市計画マスタープラン（平成19年3月）」において、「将来の都市構造」で「インター周辺拠点」に位置付けられ、「にぎわい拠点・生活拠点との適正な役割分担の上に本市の発展を誘引する拠点としての整備をめざす」こととしている。 ●また、土地利用の方針の中で「インター周辺開発拠点ゾーン」として、産業・業務系機能等、本市の発展を誘導する土地利用についての検討を進めることとしている。
一般基準	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、総合計画、国土利用計画、中心市街地活性化基本計画、景観計画、その他関連すると認められる計画）	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区は「第2次南アルプス市総合計画後期基本計画（令和2年3月）」において、集客と交流の機能をもつ新たな産業拠点として、賑わいや地域とつながる産業誘致を行うこととしている。 ●なお、「甲府盆地7都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年7月）」では、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恐れが無く、かつ、周辺市町村との広域調整が整う見込みがある場合には、拠点エリア外での新たな大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定・変更が許容されている。

判断基準の適合状況【南アルプス市のまとめ】（2 / 4）

- アクセス性は、バス停留所を設置予定。
- 都市基盤は、現状で整備済み、または今後市で整備予定。関係市町村への影響はない。
- 都市機能の集積は、医療・教育・文化等は導入しないため、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。

【判断基準及び適合状況】

項目		判断基準	適合状況
判断基準 (2) 拠点エリア外 の基準	公共交通によるアクセス性	鉄道駅の徒歩圏（約1km）であるか、または、バス等の運行が確保されていること（予定大規模集客施設が独自に運行する循環バスを含む。）	●地区内の「交通ゾーン」に、広域交通の結節点であり、市内移動の結節点でもある バス停留所を開業に合わせて設置予定 である。
	広域的な都市基盤施設への影響	関係市町村の都市基盤施設に著しい負荷が生じないこと（例えば、交通施設については当該地域が高速道路インターチェンジ周辺等である場合、広域的に都市基盤施設への影響が少ないと考えられる。）	●中部横断自動車道南アルプスICに隣接しており、 広域的に交通施設などの都市基盤施設への影響が少ない と考えられる。 ●従前宅地のため、上下水道、電気は整備済み、ガスは プロパンガスを使用予定 である。ごみは 事業系ごみとして処分予定 であり問題ない。その他必要な 都市基盤は、市で整備予定 であり、関係市町村への影響はない。
	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	協議市町村及び関係市町村に広域拠点、地域拠点または既存都市機能立地地区が定められている場合には、当該拠点における都市機能の集積及び維持に支障がないこと（ただし、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう留意すること）	●本地区では物販等の商業施設の立地が計画されており、 協議市町村及び関係市町村の拠点に立地している「医療、教育、文化等の都市機能」の集積及び維持には支障が無い と考えられる。 ●大規模商業施設については、 目標を達成するための必要最小限の規模を地区計画に定めることとする。

判断基準の適合状況【南アルプス市のまとめ】（3 / 4）

- 交通環境は、著しい交通渋滞等の発生は無く、部分的な対策により影響は解消できる。
- 自然環境などその他事項も、著しい影響はなく、市の指導により適切に対応する。

【判断基準及び適合状況】

項目		判断基準	適合状況
判断基準 (3) 土地利用の外部性の観点	周辺の交通環境 (渋滞等)	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	<ul style="list-style-type: none"> ●交通需要予測の結果、著しい交通渋滞等の発生は無いと考えられる。 ●開発後の右折滞留車線の不足がみられるが、延伸が可能である。 ●青時間不足が見られるが、信号スプリット最適化により解消できる。 ●交通影響検討時における施設計画（延床面積等）を考慮し、建物整備の際には周辺交通に著しい影響を与えないよう、指導を行う。
	周辺の交通環境 (事故等)	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	<ul style="list-style-type: none"> ●前面道路となる新山梨環状線は歩車分離の幹線道路である。 ●地区内の1号施設、外周道路も歩道を設置予定のため、安全性の低下は無いと考えられる。
	周辺の自然環境	予定大規模集客施設の立地により、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	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区は、既存宅地（旧完熟農園）であり、周辺の農地も農振法等により保全されているため、自然環境への著しい影響は無いと考えられる。 ●周辺に特に保全すべき自然資源はない。 ●景観については、地区整備計画において建築物等の高さ制限やかき又は柵の構造制限を設け、「市景観まちづくり条例」に基づき、建築物、工作物について条例の景観形成基準に適合するよう指導を行う。

判断基準の適合状況【南アルプス市のまとめ】（4 / 4）

【判断基準及び適合状況】

項目		判断基準	適合状況
判断基準 (3) 土地利用の外部性の観点	周辺の生活環境	予定大規模集客施設から発生する騒音、悪臭、振動、光害等により、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区においては、物販等の商業施設の立地が計画されており、騒音、悪臭振動など生活環境への著しい影響は無いと考えられる。 ●建物整備時には生活環境に著しい影響を与えないよう、地区計画に基づき指導を行う。
	周辺の歴史環境	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	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区において、該当する歴史・文化資産は無いと考えられる。 ●景観については、「市景観まちづくり条例」に基づき、建築物、工作物について同条例の景観形成基準に適合するよう指導を行う。
	無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	予定大規模集客施設周辺において、新たな公共コスト（道路、公園、上下水道、学校等のインシヤルコスト及びランニングコスト）の著しい増加が生じないこと（ただし周辺地域について、市街化を抑制する有効な土地利用規制が行われる場合を除く。）	<ul style="list-style-type: none"> ●本地区周辺は、都市基盤の整備された既存宅地内であり、無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加は無いと考えられる。 ●居住人口は増加しないため、学校等の整備も不要である。