

## 南アルプスIC周辺整備事業地権者意見交換会 要旨

---

日 時:7月22日(金)19:30~20:30(櫛形地区)

7月29日(金)19:30~20:30(若草地区)

場 所:櫛形生涯学習センター あやめホール

参加人数:櫛形地区43人

若草地区64人

---

### 次 第

- 1.開会・職員紹介
- 2.総合政策部長あいさつ
- 3.南アルプスIC周辺整備事業・土地活用に向けての基本的な考え方について
- 4.意見交換
- 5.閉 会

#### 1.開会・職員紹介

開式に先駆け、新型コロナ禍お越しいただいた皆様に対し感謝を申し上げ、開式しました。職員紹介として、南アルプス市総合政策部長の櫻本、南アルプスIC新産業拠点整備室理事の野田、同室IC周辺整備担当リーダーの中込、同担当の金丸を紹介しました。

#### 2.総合政策部長あいさつ

総合政策部長櫻本より、隣接する新産業拠点地区(旧完熟農園跡地)への誘致企業を発表することができ、将来的な南アルプスIC周辺地区の土地活用についても期待されている。地権者の皆様とともに、意見を交わしながら計画づくりを進めていきたい。ぜひご協力をお願いしたい旨のあいさつをさせていただきました。

### 3. 南アルプスIC周辺整備事業・土地活用に向けての基本的な考え方について

IC周辺整備担当リーダーの中込より、同封の資料を基にご説明しました。

50～60ha の非常に広いエリアの土地活用であり、地権者数のべ456人との合意形成やほぼ全域が農業振興地域であり国や県との協議や道路や上下水道といった都市的なインフラ整備が必要など課題も多く見受けられますが、高規格な道路網、リニア中央新幹線山梨新駅への近接性、隣接する新産業拠点地区への誘致企業との連携などといった好立地を生かして「まちの玄関口」としての土地活用を進めていきたいこと。

プロジェクトの理念として、社会、経済の豊かさだけでなく、農業や自然といった南アルプス市らしい環境の豊かさも追及した土地利用としていきたいこと。

また、今年度から「南アルプス IC 周辺高度活用検討委員会」を設置し、大学等の教授や地権者の代表者、JA、商工会、公募の市民によって土地利用基本計画(仮称)の策定を目指し進めていくこと。今回の意見交換会などの意見を検討委員会に諮り、議論していくこと。

他県などの成功事例では、地権者と市が一体となって取り組んでいる事例が多く、本事業においても同様に進めていきたいと考えていることなどを説明しました。

### 4. 意見交換

地権者の皆様からいただいたご意見やご質問を紹介します。

(会議の位置づけについて)

○農業振興地域について市として解除して開発する前提の会議なのか。それとも農業振興を進めていく前提なのか。都市計画法上の用途地域として色を付けたりなど反映していくのか。

(市)基本的には土地活用を進めていくため農地以外の土地活用を考えていますが、どの程度のエリアとなるかは未定です。関係機関との協議が必要と考えています。用途地域の指定につきましては制限をかけることとなりますので慎重に検討していきたいと考えています。また、この土地利用の計画は本来、市の最上位計画の総合計画から都市計画マスタープランの位置づけをもって本計画というのが通常となるが、この計画をそれぞれ上位計画への反映させるボトムアップ型を目指していきます。

○この会がスタートとなることはわかったが、ゴールが見えない。地権者はどうすればよいのか。また、ビジョン・夢が見えない。

(市)地権者の皆様の意見を基に検討委員会で策定していきます。地権者の皆様にも協力いただけるようなエリア全体のランドデザインを掲げていけるよう進めてまいります。

(インフラ整備について)

○道路や上下水道といったインフラ整備にどのくらい期間を想定しているのか？

(市)具体的な整備となりますと、実際にどのような土地利用となるかで、必要となるインフラ整備が変わってくるため先行して整備することが難しいと聞いております。まずは、道路整備

について将来を見据えて既存の市街地とのつながりを整理していく必要があると思います。道路計画(道路整備プログラム)をしっかりと整備し、そこに上下水道を組み込んでいけるよう進めてまいります。

○インフラ整備を行うにあたっては広い視点をもって、周囲の既存の生活環境に影響が出ないように検討してもらいたい。また、埋蔵文化財の包蔵地があるため環状線や中部横断自動車道の整備の際、事業がストップしてしまうこともあった。しっかりと調査し進めてもらいたい。期待している。

(市)隣接する各地区の方々とも話し合いの機会を設けていきます。ご意見はしっかり計画へ反映させていきたいと思しますのでご理解ご協力の程宜しくお願いします。

(エリアの土地利用について)

○地権者がエリア内で事業をしたい場合は相談すればよいのか。

(市)今の時点では、地権者皆様の土地利用について制限することはできないので、あくまでもお願いという形になってしまいましたが、ご相談いただきたいと思います。

○農業振興地域となっているが、農振は除外できるのか？また、開発の中身については宅地化を目指すのか、コストコの駐車場整備なのか？

(市)農業振興地の除外は一団の農地というのは基本的に除外できない土地となっています。非常にハードルが高いことは感じています。市でしっかりとした計画をもって県の担当と密に連絡を取りながら何とか進めていきたいと考えています。また、開発の内容につきましては、今のところ白紙の状態ではあります。拠点整備事業で生まれる賑わいや活力を活かした土地活用を目指していきたいと考えております。商業となるのか何になるのかということは決まっておりますが、駐車場整備ということは考えていません。

○10~20年という長期スパンであり、400 人も地権者がいる。土地の規制について市はどう考えているか。

(市)現状、農振農用地ということで開発に関しては守られていると考えています。ただし、単発の開発も可能性としてあり得ます。市でも都市計画法などの規制をかけることが可能かという検討もしておりますが、個人の財産への制限をかけてしまうことへの合意形成など課題もあり難しいと感じております。

○エリア①~④の境界の基準は。整備順なのか。

(市)便宜上、調査するうえで、中部横断自動車道、山梨新環状道路といった道路で分けさせていただきました。整備順ということはありません。

○懸念として、不動産業者等が土地取得に動いていること。早く事業を進めてもらいたい。また、最終的に賃貸とするのか、売買となるのか

(市)事業者の方が動いているとの情報は市でも耳にしています。市としても虫食い状態の開発が進んでしまうことはまちづくりが出来なくなってしまうので懸念しています。スピード感をもって進めていきたいと考えています。

(拠点整備事業との連携等について)

○3点質問したい。

- ①まず今回の説明資料が概要版とあるが本編はホームページに載せてあるのか？
- ②新産業拠点地区との連携とあるが、新産業拠点地区にはどのような企業が来るのか？
- ③大規模なプロジェクトとなるため市だけの費用負担では賄えないと思われる。国等からのバックアップは検討しているか？

(市)1つ目のご質問の本編につきましては近日中にホームページに掲載します。

2つ目のご質問の新産業拠点地区への誘致企業については、一つが「コストコホールセールジャパン(株)」で年間約200万人の集客力を持つ大型商業施設となります。旧完熟農園跡地の東側半分に誘致予定であります。もう一つの「(株)ヒカレヤマナシ」については(株)アルプス(山梨市のフルーツ公園の物販、白州のべるが、市内のやまなみの湯を運営)が中心となり、エルク・早野組・ビビットベースといった県内事業者10社程集まって立ち上げた企業となります。既存のレストラン・マルシェの建物を活用して地域との交流施設として運営を目指しています。集客・交流の拠点として公募しました。集客・交流といった賑わいや活力を活かした、まちの玄関口として北側(周辺エリア)とも連携した土地利用を目指していきたいと考えています。

3つ目のご質問の、事業費についてですが、これだけ大きな事業規模ということで数十億という総事業費が見込まれます。その中で、国の交付金、例えば道路事業であれば社会資本整備交付金など、国の補助制度を研究しながら、活用できるものがあれば積極的に活用していきたいと思います。また、民間事業者の参入ということも見据えて、行政側、事業者側で役割・費用分担しながら進めることも検討したいと考えています。

○このプロジェクトを実施するにあたってコストコ社と提携、情報交換をしているか。

(市)来客見込については社として情報を持っていると思います。情報交換しながら渋滞対策など検討していきたいと考えています。また、事業者の企業秘密等あるかとは思いますが、そこに抵触しない範囲については、皆様と情報共有していきたいと思います。

○コストコは確実に来るのか。もし来なくなった場合はどうするのか。

(市)7月4日に立地協定を締結しました。南アルプス市に出店することに向けて最大限努力するという内容となっておりますので、立地いただけるものと考えております。

(事業スケジュールについて)

○非常に大きい事業である。事業のスケジュールを早く示してもらいたい。年齢のこともあり現状耕作できていない。不動産会社が2件ほど話を持ってきている。土地を売ってくれませんか。今のところ市に協力したいと考え断っているが、10年先といった話となると考えなければならない。何年後にできるのかマスタースケジュールを示してもらいたい。

(市)不動産関係の方が動いているという話は市でも伺っています。また、アンケート結果にもありましたように農業に関する課題があることは承知しております。

地権者の皆様との合意と参入していただける事業者が重要です。できるだけ全体計画の策定と並行して南アルプス市をPRしていきたいと考えています。実際に事業に着手して完成までを考えると10～20年といった期間が必要となってくると思いますが、事業に着手する時期をできるだけ早くしていくことでスケジュールをお示しできると考えています。

また、一番懸念していることが虫食い状態の開発が行われてしまうと、面的な整備が出来なくなってしまうので、そういった不動産業者の方からのお声かけなどあった際にはご相談いただければ、情報交換しながら進めていきたいと思っております。

○シティプロモーションや都市計画マスタープランをみたが、理想的ではあるが漠然とした内容となっている。また、地権者も高齢化が進んでおり、10～20年後には代替わりもある。これだけの広大なエリアの土地活用は100年に1度のチャンスだと思う。ぜひ期間を早めて欲しい。また、成功している市町村を視察に行く事も良いと思う。

(市)土地利用の計画策定を来年度までに行い、事業の着手は数年のうちにスピード感をもって進めていきたいと考えています。農業の課題についても、本エリアだけでなく、市全体の土地利用の課題として考えていきます。

## 5. 閉会

最後に、計画を策定するための検討委員会の委員として、楡形地区で花輪進様、若草地区で小池直己様をお願いする旨ご出席いただいた皆様にご承認いただきました。