

## 南アルプス IC 周辺高度活用推進計画（案）

---

令和 5 年 5 月 南アルプス市

# 目次

序章 本計画の位置づけ .....	1
1 本計画の位置づけ .....	2
2 プロジェクトの特徴.....	3
第1章 高度活用の考え方 .....	4
1 プロジェクトの概要.....	5
1-1 南アルプス IC 周辺地区とは .....	5
1-2 プロジェクトの趣旨.....	6
1-3 プロジェクトの位置づけ .....	6
2 本地区の状況.....	7
2-1 市の特徴.....	7
2-2 社会経済動向.....	10
2-3 地権者意向.....	12
2-4 企業意向.....	13
2-5 市民意向.....	14
2-6 本地区の状況のまとめ.....	16
3 プロジェクトの基本方針.....	18
3-1 プロジェクトの目的・必要性.....	18
3-2 プロジェクトが目指すべきビジョン .....	19
3-3 「南アルプス・ライフスタイル」のイメージ .....	20
3-4 市民目線による未来予想図 .....	21
3-5 プロジェクトの目標.....	25
3-6 実現に向けて期待される取組み.....	26
3-7 プロジェクトにより期待される効果.....	27
第2章 高度活用推進計画 .....	28
1 土地利用方針 .....	29
1-1 都市計画の将来像 .....	29
1-2 本地区の土地利用区分.....	30
1-3 基本方針・導入施設のイメージ.....	31
2 土地利用ゾーニング・道路ネットワークの方針 .....	34
2-1 広域的な土地利用及び道路ネットワークの条件 .....	34
2-2 本地区の土地利用特性.....	35
2-3 土地利用ゾーニングのイメージ.....	36
2-4 道路ネットワークの方針 .....	37
3 実現化方策.....	38
3-1 事業手法の検討 .....	38
3-2 土地利用の規制・誘導手法 .....	39
3-3 事業費・役割分担の方針 .....	40

3-4	実施体制の方針 .....	40
3-5	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 .....	41
3-6	「賛同」企業との連携 .....	44
3-7	今後の手順 .....	45

## 序章 本計画の位置づけ

---

# 1 本計画の位置づけ

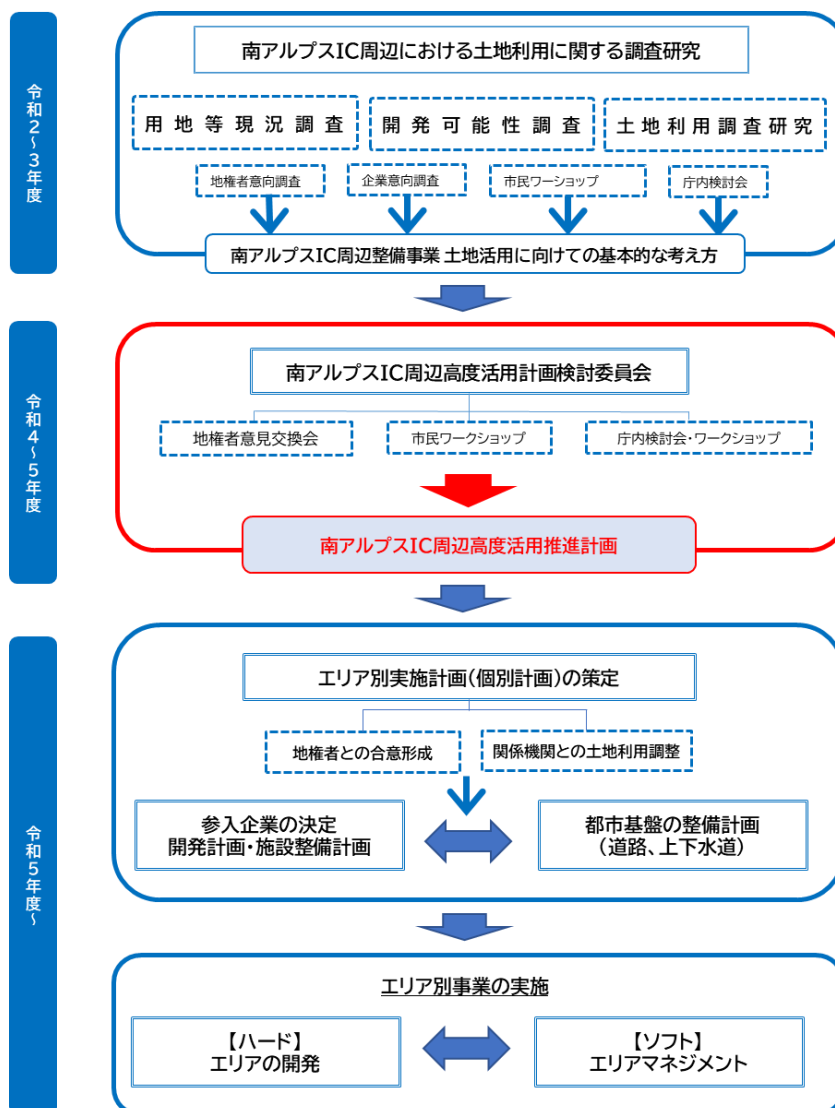
本プロジェクトでは、南アルプス市の持つ様々な魅力を活かし、参入企業と連携することにより、地域全体における新たな「豊かさ」を創出することを通じて、本市の人口増に貢献することを目的としています。

これまで、令和2～3年度の調査研究に続き、令和4～5年度にかけて「南アルプスIC周辺高度活用計画検討委員会」を設置し、本計画を作成しました。

令和5年度以降、本計画を基に、エリア別の実施計画の策定に向け、地域・地権者との合意形成や関係機関との土地利用調整を図るとともに、道路や上下水道などの都市基盤の整備計画を検討していきます。また、並行して、本エリアへの参入企業を決定し、具体的な開発計画や施設整備計画を行っていく予定です。

本計画は、こうした具体的な計画に先立ち、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んでいく上での道標となるものと考えています。

## 【本計画の位置づけ】

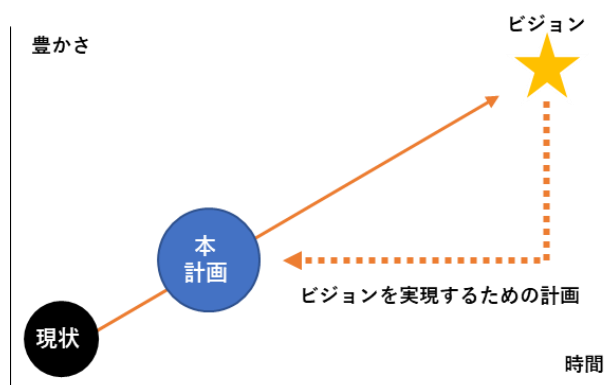


## 2 プロジェクトの特徴

地域全体の豊かさを目指す本プロジェクトは、従来の開発や企業誘致とは以下の点で異なります。

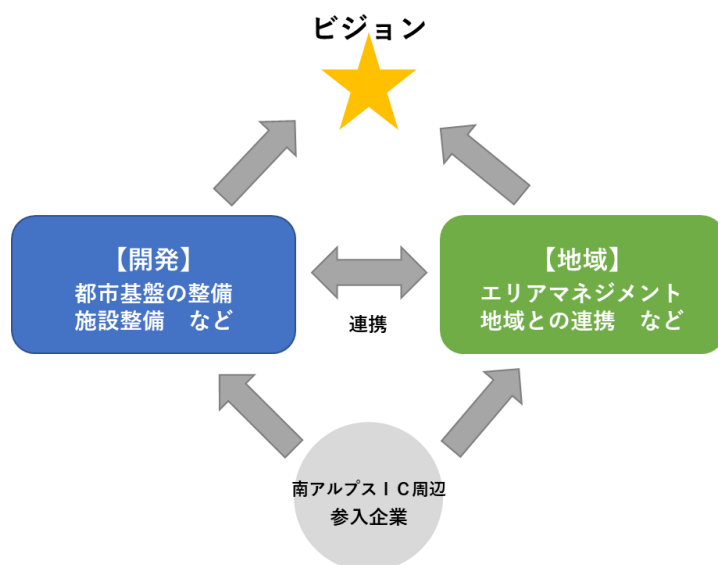
### ○ 長期的「ビジョン」に基づく計画策定

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、企業誘致に伴う道路や上下水道、エネルギーなどの都市基盤や施設整備などのハード面の検討が中心となりがちです。しかしながら本計画では、ハード面と並行して、「エリアマネジメント」の考え方に基づき、参入企業と地域・地権者、地元事業者や行政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。



## 第1章 高度活用の考え方

---

# 1 プロジェクトの概要

## 1-1 南アルプス IC 周辺地区とは

南アルプス IC 周辺地区（以下、「本地区」という。）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。これらの優れた交通環境により大都市圏や港湾、世界にも繋がるポテンシャルを秘めています。

また、既存市街地に隣接し、南アルプスユネスコエコパークを背景に緑豊かな環境が広がっているだけでなく、四季折々のフルーツなどの豊かな農村風景も魅力的な地区です。

本地区の南に隣接するエリアでは、南アルプス IC 新産業拠点整備事業（以下「新産業拠点地区」という。）が先行しており、「人々がつどい、地域とつながる集客・交流拠点」をコンセプトとした土地利用が進められています。

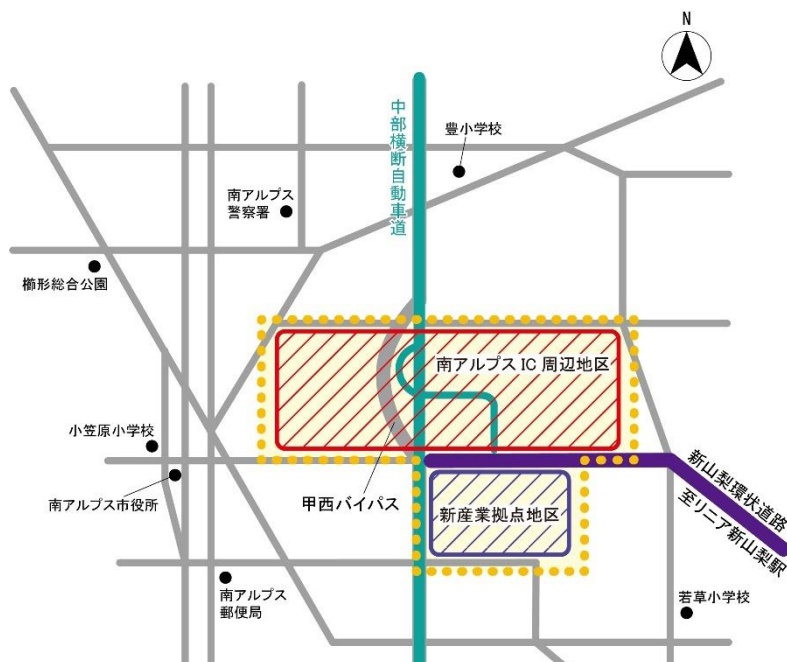
【本地区の位置】



【南アルプスユネスコエコパーク】



【本地区および周辺の状況】



【四季折々のフルーツ】





## 1-2 プロジェクトの趣旨

近年、人口の東京一極集中を背景に、本市でも人口減少と少子高齢化が進展し、地域経済や産業活動の縮小が懸念される中、働く環境や市外からの交流人口（来訪・滞在）、定住人口の創出、更にはそういった方々と地域がつながれる場の形成が重要な課題となっています。

本地区においては、昭和40年代から農振農用地として、長年、農業振興政策により農地活用を進めてきましたが、現状、生産性の高い農地として活用されているとは言い難い状況です。

一方で、本地区の周辺では、中部横断自動車道や新山梨環状道路などの広域交通網が整備され、また、本市を含む南アルプスエリアがユネスコエコパークに登録されるなど、**優良な交通環境や豊かな自然、四季折々のフルーツなど県内有数の豊かな環境を活かした新たな土地利用が期待されています。**

また、リニア中央新幹線の開業やコロナ禍による新しい生活様式への転換など、地方への『ひと・もの・情報』の流れは確実に高まっており、これまでの東京圏への一極集中による都市構造は、大きな転換点を迎えています。

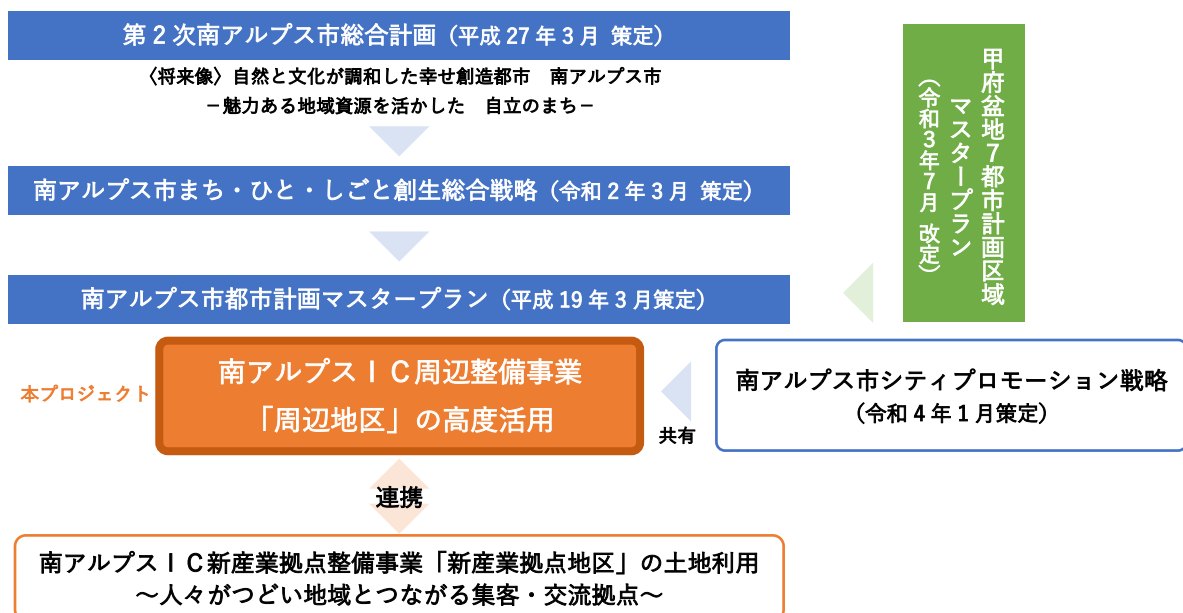
本プロジェクトでは、コロナ禍等の社会的潮流も踏まえつつ、本地区において、従来の農業を中心とした土地利用から、**「まちの玄関口」として有効活用することにより、本市の特性を最大限に活かし、将来にわたり持続可能なまちを形成するための拠点の創造を目指します。**

## 1-3 プロジェクトの位置づけ

本地区における広域交通網を活かした土地利用の促進をはじめとする政策形成等については、各種上位・関連計画に位置付けられています。

なお、本市の上位計画である「第2次南アルプス市総合計画」では、**市の目指すべき将来像を「自然と文化が調和した幸せ創造都市 南アルプス市－魅力ある地域資源を活かした自立のまち－」**として掲げており、本プロジェクトにおいても、将来像の実現に向けた土地利用を検討していきます。

「南アルプス市シティプロモーション戦略」で掲げる目標やターゲットの共有とともに、新産業拠点整備事業との連携による相乗効果を図っていきます。



## 2 本地区の状況

### 2-1 市の特徴

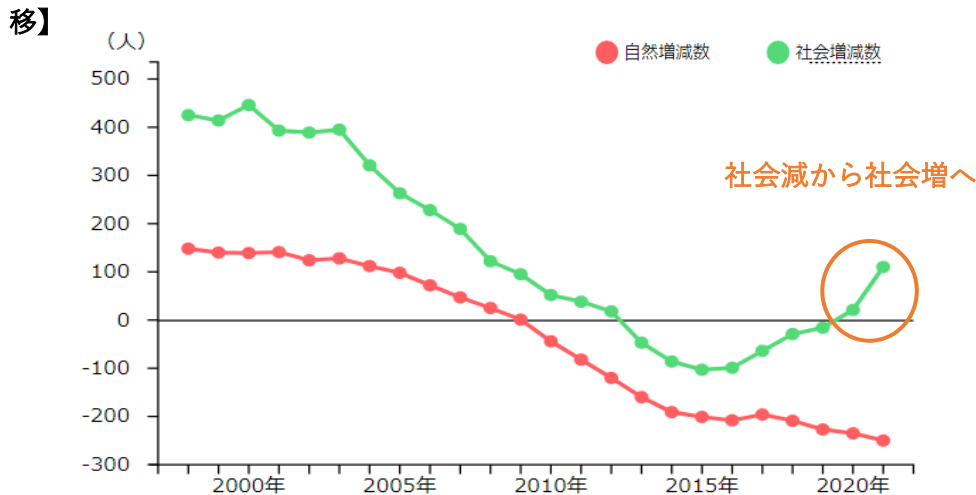
#### ○ 子育て世代の更なる社会増への期待

本市の人口は、2010年をピークに減少傾向に転じており、大学等への進学または就職による若者（10代後半～20代前半）の社会減が顕著です。

一方で、子育て世代の社会増（6割が県内から）による世帯数の増加といった傾向もあり、県内だけでなく県外からも居住者を呼び込める可能性があります。

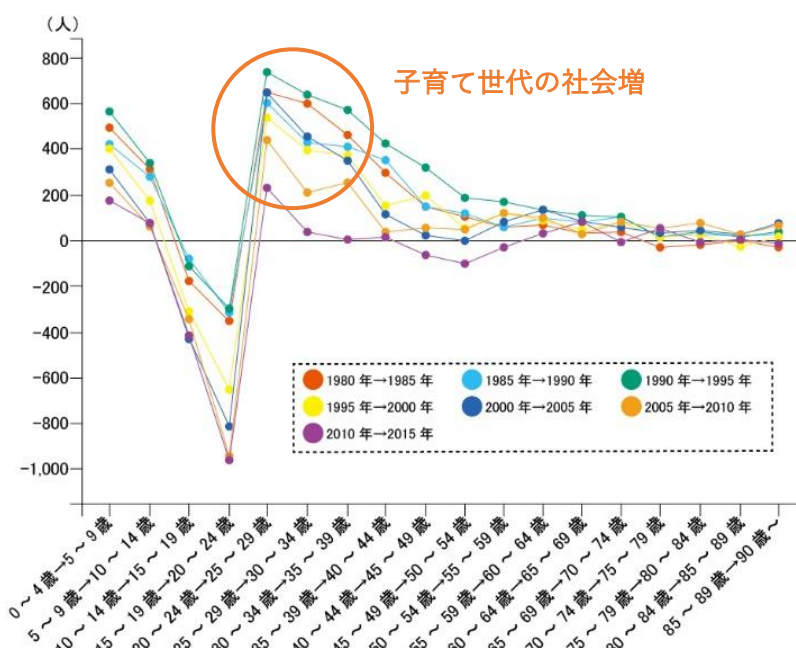
さらに、2020年、2021年には社会情勢の変化などにより社会増に転じており、この機会を逃さず更なる社会増へつなげることが必要です。

#### 【自然増・社会増の推移】



@RESU

#### 【人口の社会増減の推移】

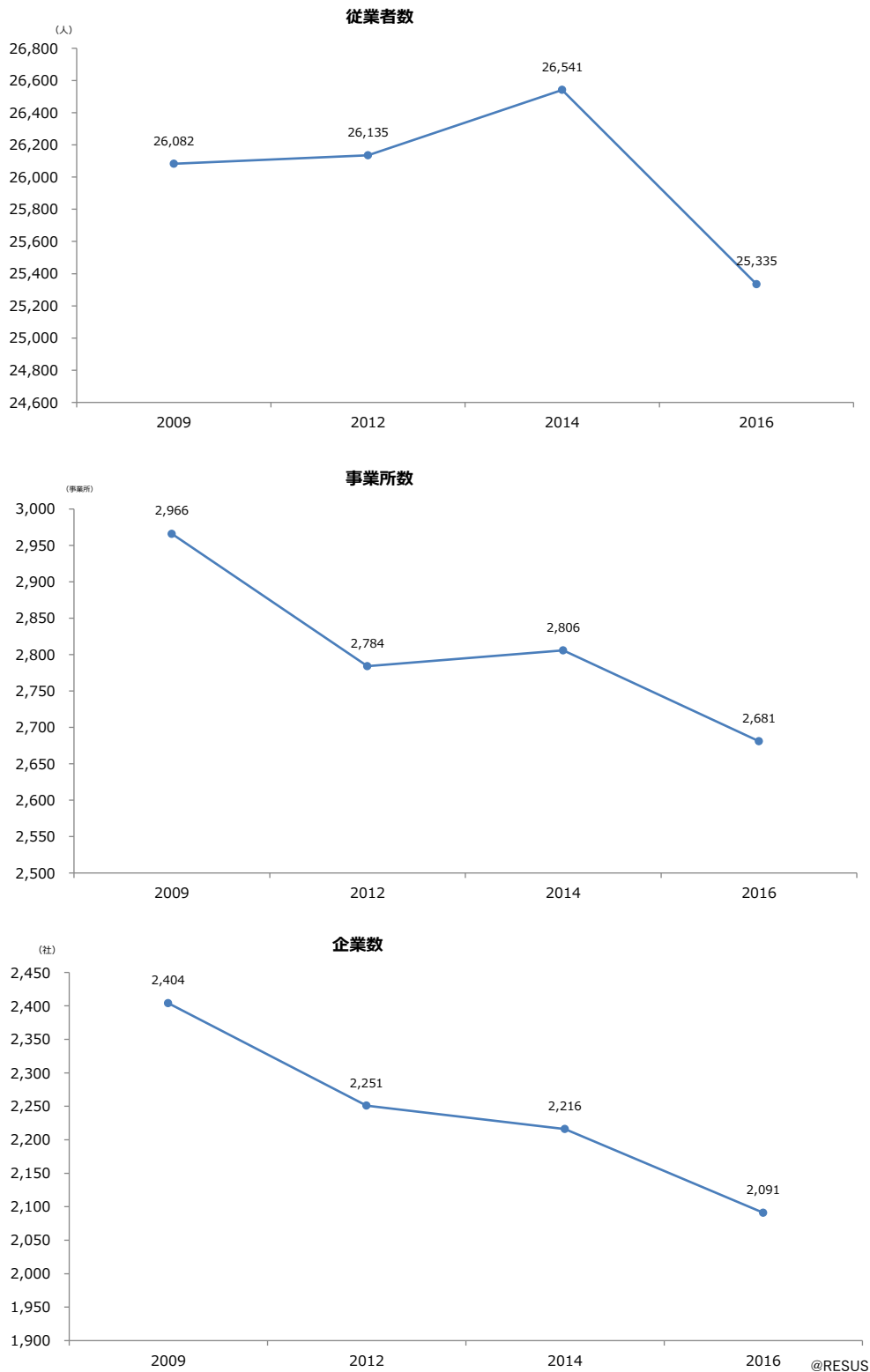


## ○ 経済的価値の向上

本市の企業数・事業所数・従業者ともに減少傾向にあります。

本市の財政状況は将来負担比率等からは安定して健全な財政状況ですが、将来的に持続可能な市政運営のためには、自主財源の確保による財政力の強化が求められます。そのため、新たな雇用の創出による個人所得の増加、企業誘致等による税収の増加が必要です。

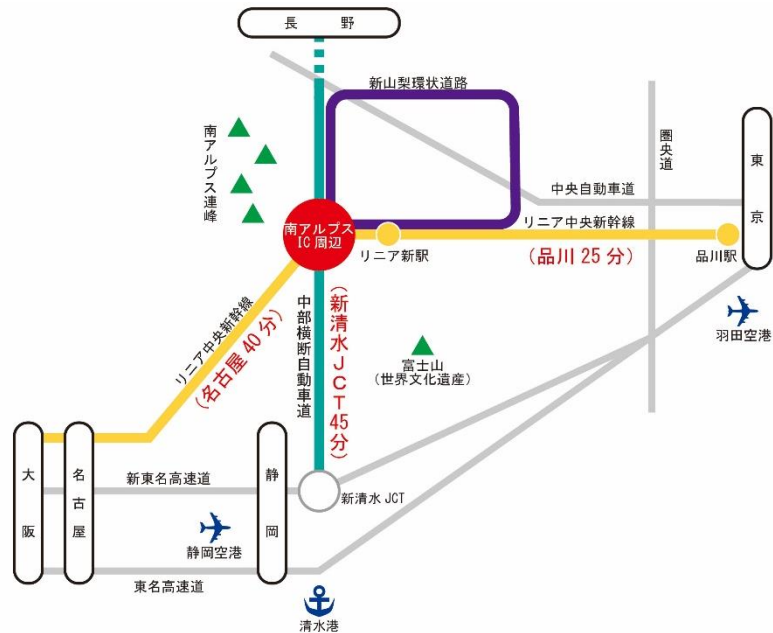
### 【従業員数、事業所数及び企業数の推移】



## ○ 充実した高規格な交通インフラ環境

本地区では、甲西バイパス（国道52号線）や新山梨環状道路の整備、中部横断自動車道の静岡県側が全線開通されるなど、高規格な交通インフラが充実しており、リニア中央新幹線の山梨新駅にも約10分と県内有数の好立地です。

### 【充実した交通環境】



## ○ 災害に強い立地環境

本地区は洪水浸水想定区域外に位置しており、地震による液状化や建物全壊の危険度は低いことから、安心・安全な働く環境や住む環境の形成が期待できます。

### 【洪水浸水ハザードマップ】



## ○ 土地の現状

本地区の大半が、農振農用地に指定されています。

長年にわたり、農地活用が進められてきましたが、農家人口の高齢化に伴う農家数・耕地面積の減少、遊休化など、農振農用地としての課題が浮き彫りとなっており、新たな土地利用への期待が高まっています。

## 2-2 社会経済動向

### ○ SDGs／カーボンニュートラル

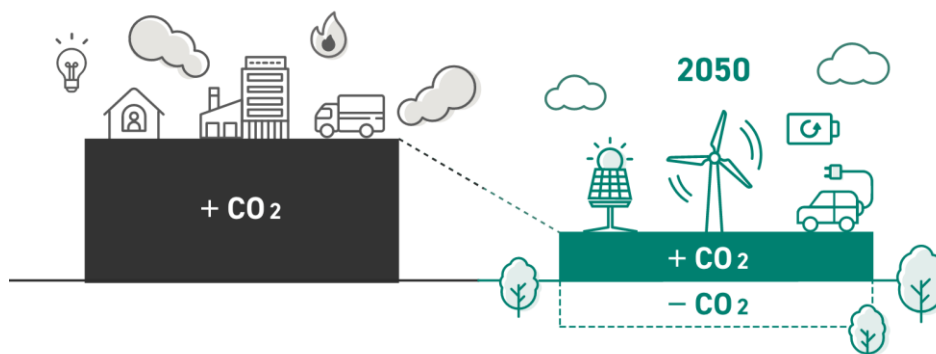
SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、2030年を達成年限によりよい社会の実現に向け、**社会、経済、環境の3側面から捉える世界共通の目標**です。2020年10月、日本政府は2050年までに**温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラル**を目指すことを宣言しました。

本市においても2020年7月にゼロカーボンシティ宣言を行い、社会課題の解決に取り組んでいます。

【SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）】



【カーボンニュートラルのイメージ】



※ 「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。カーボンニュートラルの達成のためには、温室効果ガスの排出量の削減 並びに吸収作用の保全及び強化をする必要があります。

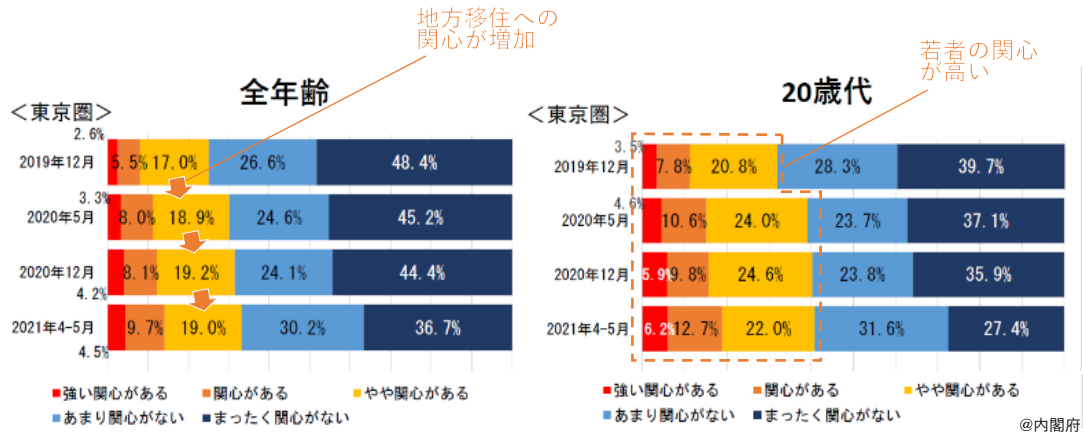
@環境省

## ○ パンデミックによる暮らしの多様化

世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大により、ライフスタイルの価値観が急激に変化しています。

国内では、テレワークの普及等により働き方・暮らし方が多様化したことで、地方への移住に対する関心も高まっており、特に、20～30歳代の関心が高まっています。

### 【地方移住への関心】



## ○ AI・IoTによる新たな価値観の創出

Society5.0 で実現する社会は、IoT で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すことで、これらの課題や困難を克服します。

例えば、農業の活性化やエネルギーの効率化、自動運転による移動利便性の向上、健康促進など、AI・ロボット等を駆使することで様々な課題が克服されます。

### 【Society5.0 のイメージ】



## 2-3 地権者意向

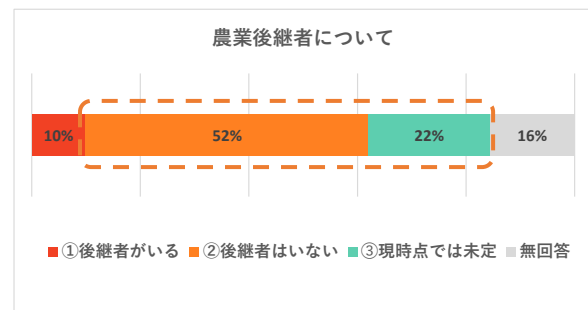
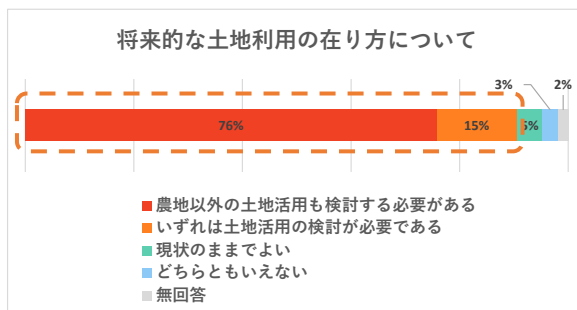
地権者意向調査は、令和3年度に本地区の地権者を対象に実施しました。令和4年度には意見交換会を開催しました。

### ○ 将来的な土地利用の検討が必要

約9割の地権者が農地以外の土地利用を検討する必要性を感じており、本地区の今後の土地利用に関する関心は高い状況です。

### ○ 遊休地化の進行が懸念

将来的な農業経営では、後継者がいるとの回答は約1割、7割以上は後継者不足に課題を抱えており、将来的には遊休化の進行が懸念されます。



### ○ 新たな土地利用への期待

新たな土地利用を検討する場合には、観光や商業施設などの集客・交流系、工場や流通などの工業系、住宅団地やスマートタウンなどの居住系の利用を求める声が多く、将来的な土地利用への期待が高まっています。

意見交換会においても、早期の事業の実施を望む意見が多く聞かれました。

## 2-4 企業意向

企業意向調査は、令和3年度に首都圏および中京圏等の企業を対象に実施しました。

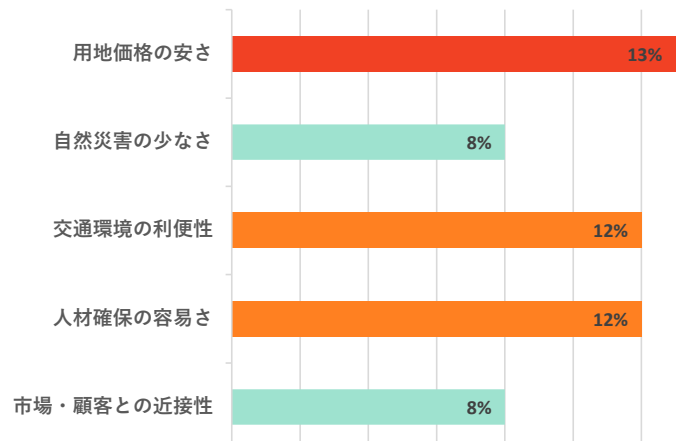
### ○ 魅力的な交通環境や災害リスクの低さ

企業が立地を検討する際、重要視する項目としては、交通環境の利便性や自然災害の少なさを重視する企業が多く、本市の強みとマッチしています。

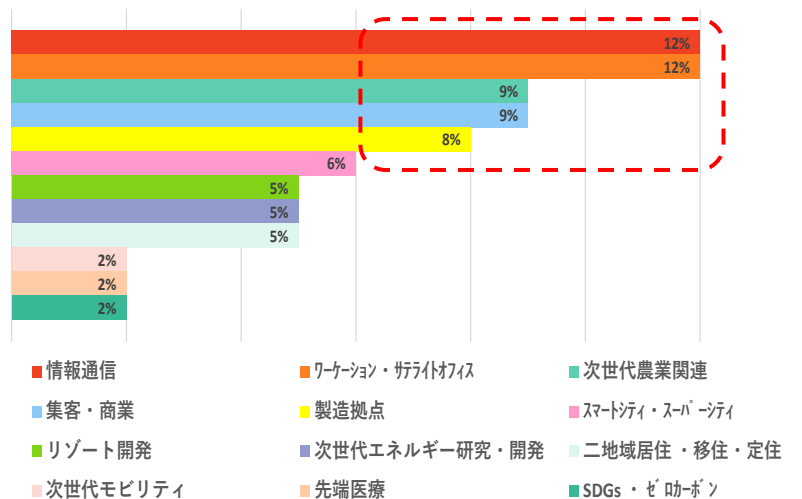
### ○ 多様なニーズへの対応に企業が注目

企業の関心の多くは、情報通信、ワーケーション・サテライトオフィス、次世代農業関連などに集まっており、今後の本地区の動向が注目されています。

#### 【立地を検討する際、重要視する項目】



#### 【まちづくりの拠点として興味ある分野】





## 2-5 市民意向

南アルプス IC 周辺エリアの高度活用を推進するにあたり、市が目指すまちづくりの共有を図ると共に、市民の意見を反映した実現性の高い計画とするため、市民を対象としたワークショップを令和3から令和4年度に開催しました。

参加者からは、市のまちづくりにつながる場所にして欲しいといった意見や市の持つ魅力を活かし・伸ばすための計画にするための意見が多く上がりました。

ワークショップでの成果として、「いいところ」や「10年後の IC 周辺エリアに求められる機能」、「課題・必要なこと」は以下の通りです。

### 【WS の成果（南アルプス市のいいところ）】

主な意見	豊かな自然（山、川）（きれいな水、空気、気候）（景色の良さ）
	人の良さ（優しさ・面白さ）・市民活動の活発さ
	果物、野菜、お米など農作物のおいしさ
	生活利便性や住みやすさ（買い物、道や土地が広くのんびりできる）
	充実している子育て支援
	身近にある歴史・文化（寺、神社、遺跡、お祭り、音楽）
	都心や長野、静岡からのアクセス性
	災害の少なさ

### 【WS の成果（10 年後の IC 周辺地区に求められる機能）】

ニーズ	10年後のIC周辺地区に求められる機能
自然・田舎暮らし	都会とはちがうかっこよさ、自然を満喫できる環境 など
農業	農業→流通→製造・食品の連携 など
情報発信	旅人のガイド、コンシェルジュ、おしゃれな街並み など
交流・コミュニティ	日常を充実させる機能、おしゃれなオープンスペース など
飲食・小売・レジャー	若者が行きたがる場所・賑わいの場、簡易宿泊施設 など
学び・子育て・生活環境	個性的な教育機関、住居、公園、子育て環境 など
就職・起業	若者の働く場所、コワーキングスペース など
交通・移動手段	地域内交通の拠点、バスターミナル など

### 【IC 周辺地区における市内小学生の描く未来の姿（絵画）】



【WS の成果

(「課題」「必要なこと」、「IC 周辺で期待される民間企業・サービス・取組み」)】

課題	必要なこと
人口減・都会の人との交流	人のスムーズな動き（都心の本社機能移転とそれに伴う住宅の整備）他県からの移住者向けサービス（賃貸など）
20代の転出が多い・働く環境がない、人材育成女性や障害者が働く環境、1人世帯の高齢者が多い	若者が学んだ知識や技術を活かし、キャリアを積める多様な職種、リスキリング（プログラミングなど）、心理的仕組み・多種多様な働きやすい職場・福祉雇用の増加、お年寄りも働ける環境づくり（能力の提供・移転サポート）・サービス提供
店舗数が少ない	地元民が出店しやすい・地元の人々が喜び、常に行ける（簡易な手続き・少ない資金）
更なる娯楽・教育、知名度向上	スポーツ（例：MTB等）・Eスポーツ・フルーツを楽しめる
農業の入口がわからない・後継者不足、農業機械置場や作業場がない・機械の借用が大変、営農地がない・農業が個人任せ、IT技術者が少ない	マッチングさせる仕組み、レンタル倉庫や情報交換スペース・農作物の加工工場、情報管理（農地ハザードマップ）・優良農地は開発しない、スマート農業開発・技術者
稼げる産業基盤の構築	企業との農業などの既存産業との連携
車社会、交通渋滞	拡幅や迂回路増設・IC周辺とその離れたところの区別、公共交通・便利なタクシー・自動運転、交通利便性を活かしたサテライトオフィス・観光Maas
自然との共存共栄・統制の取れない開発・整理	明確なまちのビジョン・自然や歴史等の周辺環境や文化と調和した開発（自然に対応した美しい建物・表示・食事・ランドデザイン・ルール）、脱炭素産業・再生可能エネルギーの活用・木造建築
歴史・文化の継承・後継者不足、アートなど多様性に触れる機会不足	歴史・文化を身近に感じられる場・人々との交流・周知や理解促進、歴史や文化、地域産業の特色を活かした事業づくり（観光資源活用等）
子育てしやすい環境、子どもの頃から気づき、発信できる力、子どもが遊ぶ・歩くには、暗い・人もいない	子育て世代間や家族以外とコミュニケーションが取れるスペース、学校とは違う学びの場、防犯カメラの設置・子供向け民間サービス（見守りや送り迎え）

## 2-6 本地区の状況のまとめ

本地区を取り巻く内部及び外部環境を客観的に捉えるため SWOT 分析の手法を用いて「強み・弱み」や「機会・脅威」の 4 つのカテゴリーごとに整理しました。

その結果、本地区の内部環境については、防災面や交通面でのメリットや、自然環境の豊かさといった強みに対して、農振農用地の土地利用や将来の農業経営への不安などが挙げられています。また、外部環境については、先端技術の進展や SDGs などの持続可能な開発への関心の高まり、また交通インフラの整備が本地区の開発の後押しとなるのに対して、新型コロナウイルスの感染拡大とそれに伴う事業環境の変化や、県内外の産業用地の競合や人材確保の問題などが脅威として挙げられています。

### 【本地区の SWOT 分析】

#### Strength (強み)

##### 【本地区の状況】

- ・ 県内外への移動利便性が高い
- ・ 河川氾濫等による洪水浸水リスクが低い
- ・ 市街地に隣接、連携が図りやすい

##### 【関係主体のニーズ】

- ・ 企業に魅力的な自然環境の豊かさ
- ・ 多様なニーズへの対応に企業が注目
- ・ 本エリアにおける新たな土地利用への期待の高まり

#### Weakness (弱み)

##### 【本地区の状況】

- ・ 農振農用地による土地利用の調整
- ・ 農業系以外のインフラ整備が不十分
- ・ 多くの地権者との合意
- ・ 関係主体のニーズ
- ・ 農業後継者の不足による将来的な農業経営への不安
- ・ 本地区に求めるニーズが多様であり、地権者や市民等の意向を束ねるビジョンや目標が必要

#### Opportunity (機会)

##### 【世界的な動向】

- ・ 自動運転、AI、IoT 等の先端技術の発展
- ・ カーボンニュートラル等の SDGs への対応

##### 【国内の動向】

- ・ 働き方の変化による地方への関心の高まり
- ・ 食・農・健康に対する意識の高まり

##### 【本地区の状況】

- ・ リニア中央新幹線や中部横断道開通
- ・ 多くの地権者が土地利用の必要性を感じている

#### Threat (脅威)

##### 【世界的な動向】

- ・ 新型コロナウイルスによるパンデミック

##### 【国内の動向】

- ・ コロナ禍における投資判断、消費機会への影響
- ・ 県内外の産業用地との競合

##### 【本地区の状況】

- ・ 強まる開発圧力による無秩序な市街化への懸念（スプロール現象の抑止）
- ・ 企業誘致に伴う人材確保

以上の分析結果を踏まえ、さらに、「強み・弱み」と「機会・脅威」を複合的に掛け合わせたクロス SWOT 分析の結果は以下の通りとなります。

本地域が持つ立地条件や交通インフラの強みを活かし、先端技術の発展を踏まえた新たな土地利用が期待されるとともに、将来の新たな感染症などのリスクに対応した職住近接のまちづくりが期待されます。

一方で、先端技術を活用した、専門活動における人材不足の解消や、地域や地権者との合意形成による魅力的な土地利用について検討していることが必要となります。

これらの結果を、今後の本地区の土地利用方針に反映していきます。

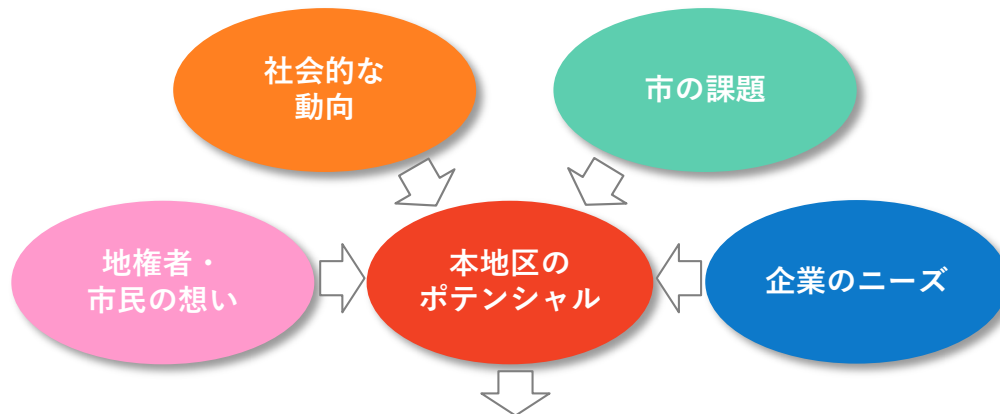
### 【クロス SWOT 分析】

	Strength (強み) 	Weakness (弱み) 
Opportunity (機会) 	<p><b>Strength (強み) × Opportunity (機会)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リニア中央新幹線や中部横断道開通により、広域的な移動利便性を活かした集客への期待</li> <li>・豊かな自然環境を活かしたカーボンオフセットによる持続可能な産業の創出</li> <li>・社会情勢や働き方、価値観の変化（テレワーク、移住・二地域居住等）による企業ニーズへの対応</li> <li>・ロボット、AI、IoT等の先端技術の発展、自動運転やMaaSの普及を踏まえた、新たな土地利用（集客・交流系、居住系、工業系）への対応</li> </ul>	<p><b>Weakness (弱み) × Opportunity (機会)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ロボット、AI、IoT等の先端技術を活用した農業振興、自動化等による人材不足の解消</li> <li>・カーボンニュートラルをはじめとするSDGsへの対応やまちづくりのビジョンの共有による地権者の理解促進</li> <li>・新たな農業支援サービスの導入による農業の効率化・高付加価値化の実現</li> </ul>
Threat (脅威) 	<p><b>Strength (強み) × Threat (脅威)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅等の開発需要を受け入れるための新たな土地利用や隣接する既成市街地との連携</li> <li>・新たな感染症などの社会リスクを軽減する職住近接のゆとりあるまちづくり</li> <li>・県内外の産業用地との競合はあるものの、県内外への移動利便性が高く、災害リスクが低いことを活かした企業誘致</li> </ul>	<p><b>Weakness (弱み) × Threat (脅威)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行動制限などの社会リスクにより、インバウンド等が見込みにくい中でも、市の魅力向上あるいは集客できる土地利用の促進</li> <li>・インフラ整備や地権者との合意形成、土地利用の見直しなど、整備の推進に向けた市の将来都市構造の整理</li> </ul>

### 3 プロジェクトの基本方針

#### 3-1 プロジェクトの目的・必要性

これまでの市の特徴、社会経済の動向、地権者意向及び企業意向を踏まえた、SWOT分析による本地区のポテンシャルから、本プロジェクトの必要性について、以下の通りまとめます。土地利用を実現することで人々の暮らしの豊かさにつなげることを本プロジェクトの目的とします。



#### プロジェクトの必要性

本市では、人口減少や若者の地元離れ、基幹産業である農業の担い手不足に伴う将来的な遊休農地の増加等により、地域経済や産業活動の縮小が懸念されます。こうした**地域経済の衰退は、税収の低下につながり、いずれ市民サービスにも影響が及ぶこととなります。**

例えば、都市の衰退により、身近な商業施設の撤退や営業時間の縮小、医療・福祉施設、教育・子育て施設、公共交通機関等でのサービスレベルの低下など、これらの問題は、全国の地方自治体において実際に起こっている事象です。このような事態を回避するためにも、**市の直面している課題に、早急に対応していく必要があります。**

また、交通環境や先行する新産業拠点地区の整備により、開発圧力が高まり、企業の参入等による都市化の進展が期待できますが、無秩序な市街化では、地域経済への波及効果が限定的になる恐れがあり、**良好な都市空間の形成を図りつつ、参入企業との相乗効果による地域経済を活性化させる必要があります。**

一方で、社会的な動向を見ていると、新型コロナウイルス感染症を契機に働き方・暮らし方が大きく変化しています。特に、テレワークの普及等により、働き方・暮らし方が多様化したことで、地方への移住に対する関心が高まっています。人口減少が進行する本市にとって、市外から人を呼び込む絶好の機会が巡ってきているといえます。

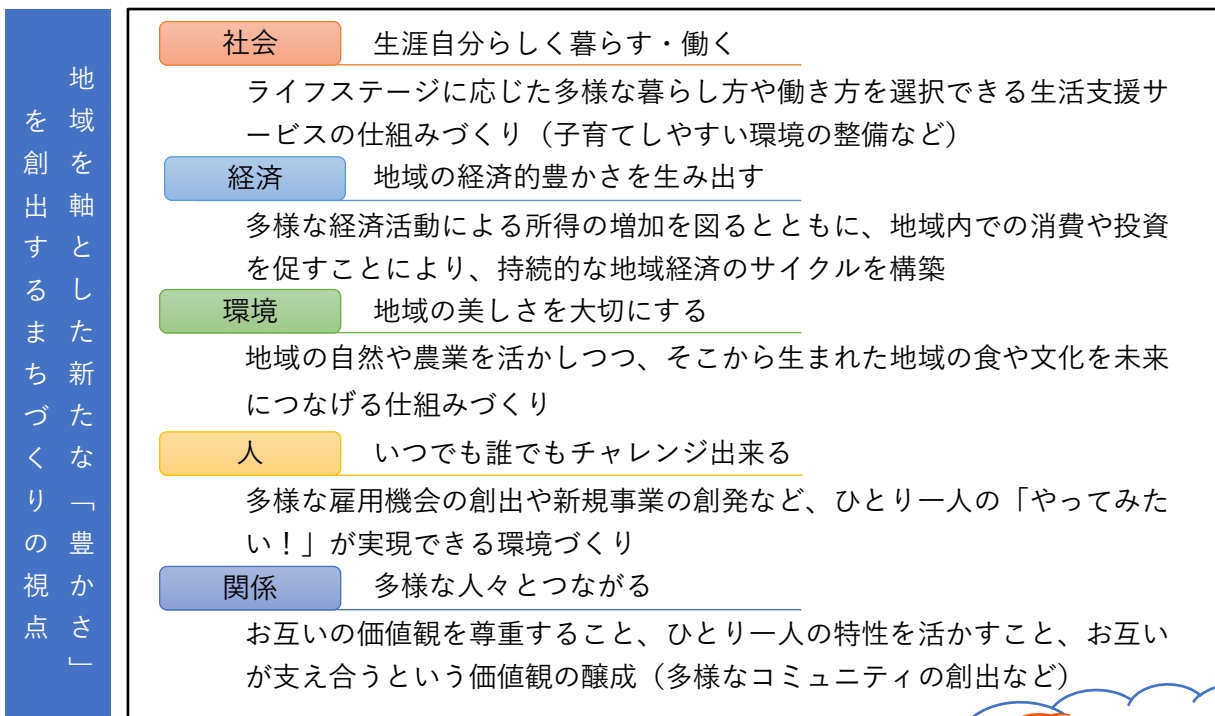
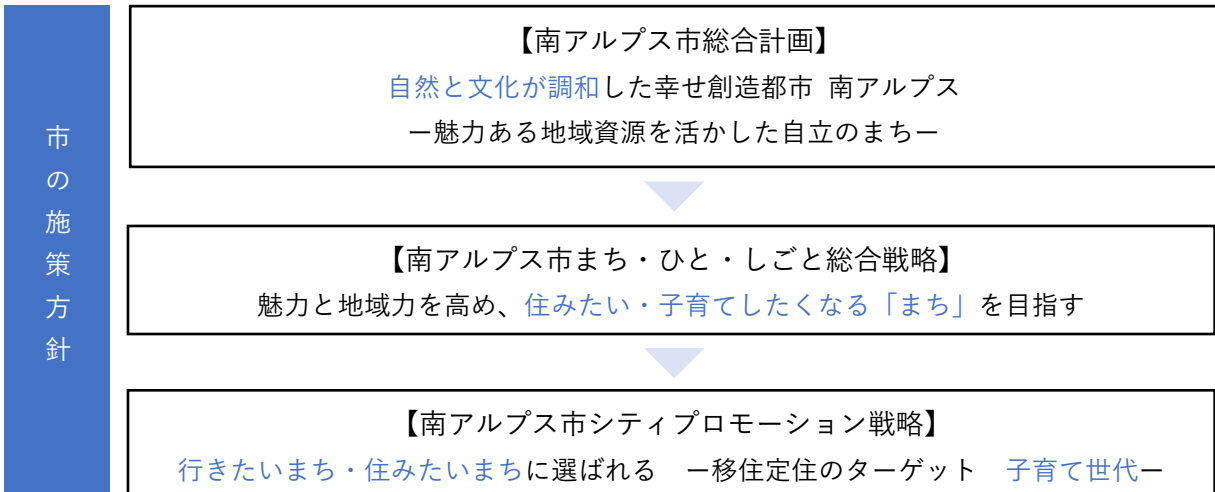
また、世界的な潮流であるSDGsは、あらゆる組織や個人が取り組むべき課題として提起されています。そこで本地区でも、市の課題解決にとどまらず、気候変動やパンデミックなど**世界的な課題の解決に挑戦し、貢献することで、幸せ創造都市の実現、豊かなまちづくりを目指したいと考えています。**

以上のことから、世界的な潮流や社会的ニーズ、市の課題、更には本地区での将来的な土地利用問題等に対して柔軟に 대응していくためには、多面的且つ複合的に課題を捉え、**ウィズコロナでのライフスタイルの提案やAI・IoT等の有効活用、働く環境も含め本市に人を呼び込む仕掛けづくりが重要**です。

そこで、本プロジェクトでは、立地条件等のポテンシャルの高い「**南アルプスIC周辺地区**」を**まちの玄関口**として位置づけ、**既成市街地との連携**を基に、立地特性を最大限に活かした、土地利用の促進や働く環境・住む環境の形成など、**人々の暮らしの豊かさにつながるプロジェクト**を展開していきます。

## 3-2 プロジェクトが目指すべきビジョン

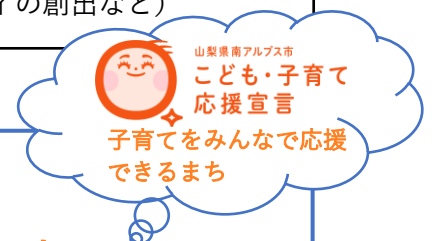
本市総合計画、まち・ひと・しごと総合戦略及びシティプロモーション戦略において示されている本市が目指すべきビジョンを踏まえて、本プロジェクトを通じて本市の街づくりが目指すべき「豊かさ」を、「社会」、「経済」、「環境」、「人」及び「関係」の5つの視点により以下の通りまとめました。それらを通じて、自然や農業といった本市が持つ魅力を活かしつつ、本プロジェクトを通じて職住近接のまちづくりを実現することにより、新たな「南アルプス・ライフスタイル」の実現を目指します。



### 【本プロジェクトが目指すべきビジョン】

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



### 3-3 「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。

具体的には、「社会」、「経済」、「環境」、「人」及び「関係」の5つの視点別に、再生可能エネルギーを活用し、地域の魅力である豊かな自然や新鮮な農産物を提供する農業を活かしつつ、子育て世代にとって子育てしやすい環境や地元住民や新たな住民などがつながることのできるコミュニティづくり、さらには、参入企業や新たなビジネス創発などによる働く機会の創出など、本市で豊かに暮らし働くことのできるまちづくりを目指します。

#### 【「南アルプス・ライフスタイル」のイメージ】



- |                       |                        |                      |                        |                    |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| 【社会】<br>生涯自分らしく暮らす・働く | 【経済】<br>地域の経済的豊かさを生み出す | 【環境】<br>地域の美しさを大切にする | 【人】<br>いつでも誰でもチャレンジできる | 【関係】<br>多様な人々とつながる |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|

### 3-4 市民目線による未来予想図

本プロジェクトを通じて実現を目指す「南アルプス・ライフスタイル」を具体的にイメージするために、特に本プロジェクトに関係する4つの属性別に実現したい未来予想図を描きました。

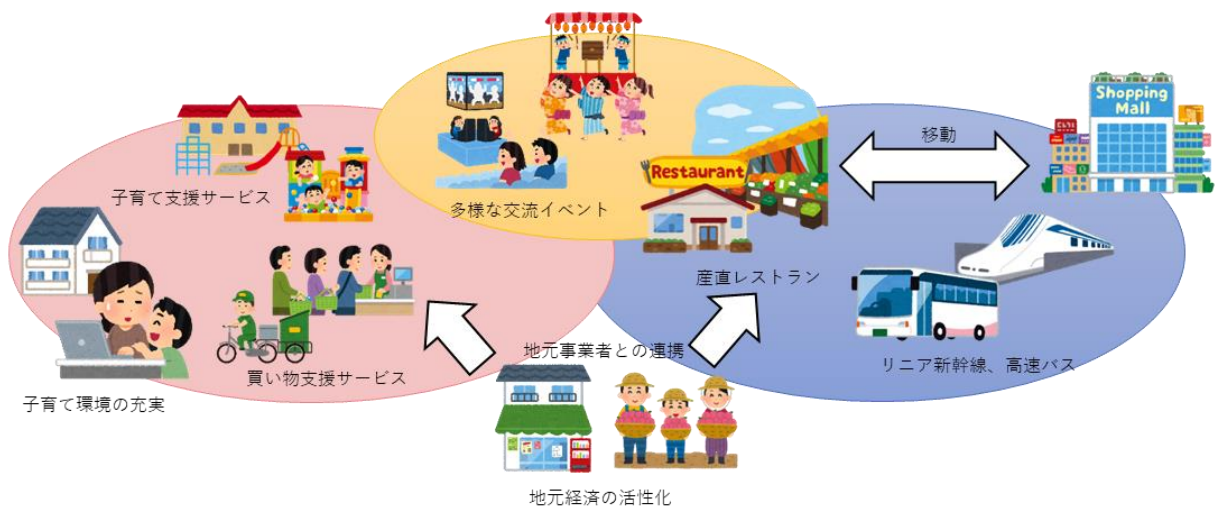
#### ○ 地元子育て世代

南アルプス IC 周辺に新たな企業が増え、保育などの子育て支援サービスや買い物支援サービスなど、忙しい子育て世代のための様々なサービスが充実し、働きながらも子育てしやすい環境が整いました。近くに産直レストランやおしゃれなマルシェなど个性的なお店が増えたことや、親子で参加出来る様々な交流イベントが開催されるようになり、休日は子どもを連れて家族で楽しむ機会も増えてきました。

また、リニア新幹線や中部横断自動車道の高速バスなど東京や静岡などへのアクセスが良くなったことで、たまに県外に出かけるのも便利になりました。

豊かな自然を満喫しながらも個性あふれるこのまちの暮らしを、子育て世代はちょっと誇らしく思っています。

【地元子育て世代の未来予想図】



#### 【実現に向けた本プロジェクトの方向性】

本市の各種計画では、子育て世代にとって暮らしやすい環境を整備することで、移住定住の促進を図ることを目指しています。本プロジェクトにおける新たな企業の参入は、雇用の創出のみならず、子育て世代の従業員にとって子育てしやすい様々な支援サービスやビジネスを生み出すきっかけになることが期待されます。それは従業員のみならず、市民にとっても子育てしやすい環境づくりにもつながるのではないのでしょうか。

そのためには、企業や地元事業者、行政が連携することにより、こうした暮らしやすさを実現できる多様なサービスを生み出していくことを目指します。



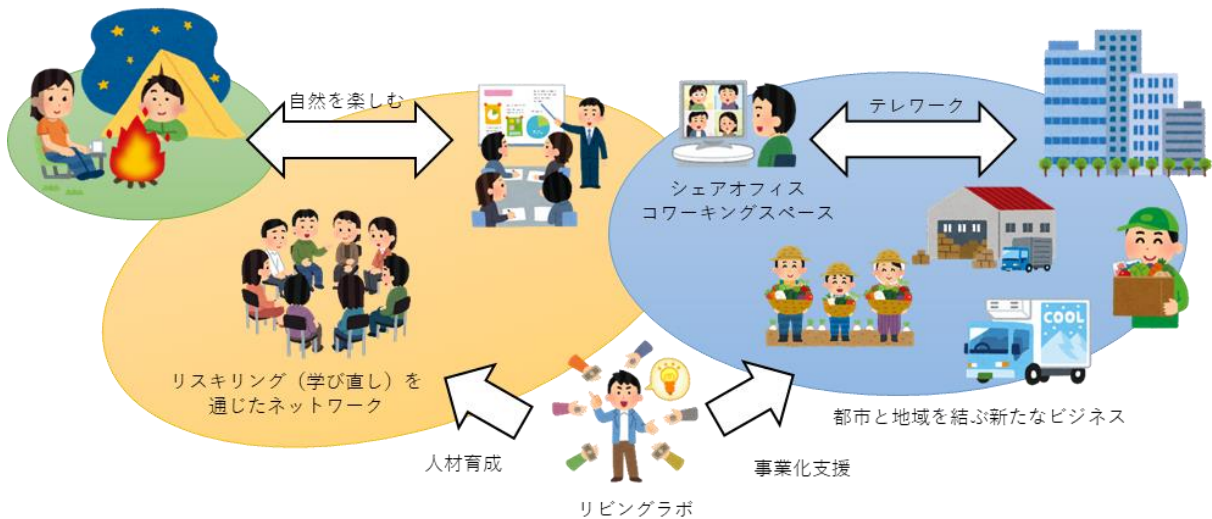
## ○ 移住テレワーカー

南アルプス IC 周辺に新たなシェアオフィスなどが整備されたことをきっかけに、テレワークにより東京の企業で働く移住者が増加しました。新たに設置された「リビングラボ」で、地域の自然や産業、また DX などの新たな技術を用いたビジネス創発などのリスクリング（学び直し）や、それを通じた様々な人々とつながる機会も増えました。

これまでのキャリアや学びの成果、さらにはその中で生まれた新たなネットワークを活かして、参入企業や地元事業者との連携により、都市と地域を結ぶ新たな複業ビジネスを検討することも出来るようになってきました。

週末は、地域でつながった仲間達がキャンプや登山を楽しみながら、将来は地域の魅力を発信していく会社をつくろうと夢を描いています。

### 【移住テレワーカーの未来予想図】



### 【実現に向けた本プロジェクトの方向性】

コロナ禍でテレワークが普及したことで、場所のとられず働く機会が大幅に拡大しました。一方で、本市においてテレワークのためのシェアオフィスや coworking スペース、また、ビジネスや学び直しを通じて分野を超えた多様な社会人がつながることの出来る機会に限られているのが現状です。

本プロジェクトでは、本地区内に「リビングラボ」といった多様な社会人が参入企業や地元の事業者とつながる開かれた場や、地域の課題について議論する場を設けることで、対話を通じて南アルプス発の新たなビジネスを創発していくことを目指します。

※「リビングラボ」とは、

「Living（生活空間）」と「Lab（実験場所）」を組み合わせた言葉であり、研究開発の場を人々の生活空間の近くに置き、生活者視点に立った新しいサービスや商品を生み出す場所を指します。

参考：<https://ideasforgood.jp/glossary/living-lab/>

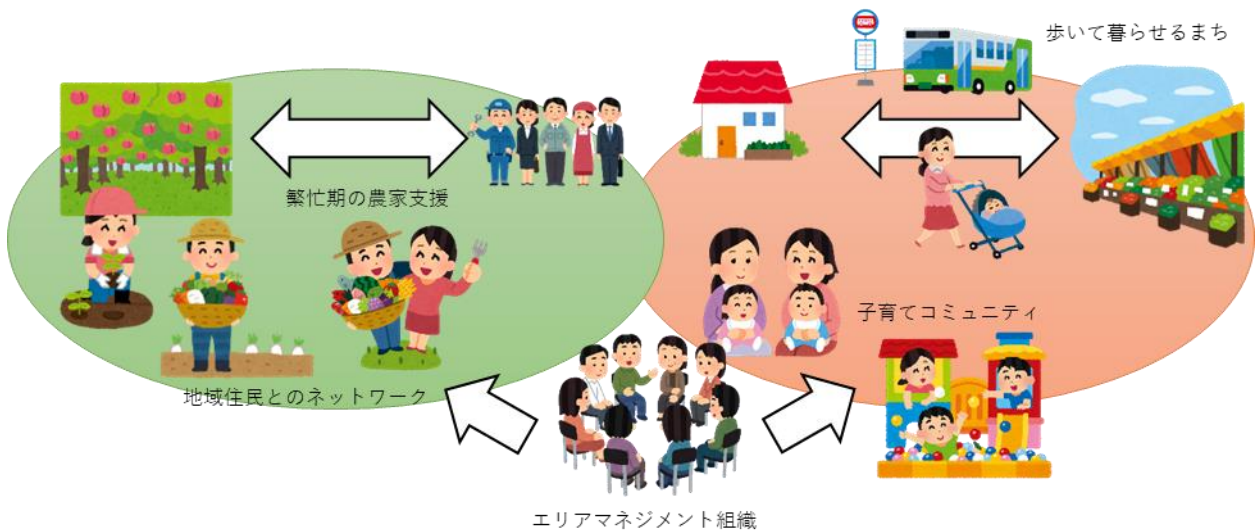
## ○ 参入企業社員

新たな企業の立地に伴い、子育て環境が良いことに魅力を感じて家族での転勤者が増えました。エリアマネジメント組織主催の交流サロンで、地元農家の方から繁忙期の人手不足について知ったことをきっかけに、社内の有志やその家族が農家の繁忙期にお手伝いをするチームが発足しました。早朝や休日などに農家に手伝いに行くようになったことがきっかけで、地域の人たちとの交流が生まれました。

移住当初は地域に知り合いは全くいませんでしたが、子育て世代を対象とした交流サロンで同世代の地域住民や移住者と出会う機会が生まれ、今では子育てコミュニティの仲間入りをしています。

南アルプス IC 周辺はベビーカーでも安全に歩ける遊歩道が整備されていることから、車に頼らなくても買い物などの外出に不自由はなく、新しい暮らしを満喫しています。

### 【参入企業社員の未来予想図】



### 【実現に向けた本プロジェクトの方向性】

子育て環境や日々の生活の利便性は、家族での転勤を考える上で大きな課題となると考えられます。本プロジェクトでは、本地区に設置するエリアマネジメント組織を中心に、参入企業が子育て環境の整備や、歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、移住者の不安を払拭することが期待されます。

また、高齢化や人手不足が深刻化する農業の現状を踏まえ、参入企業が人材を支援する仕組みをつくるなど、地域の農業支援やそれを通じた交流機会をつくることを目指します。

※ 「エリアマネジメント」とは、

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組です。

参考：[https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/r020521\\_guideline\\_all.pdf](https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/r020521_guideline_all.pdf)

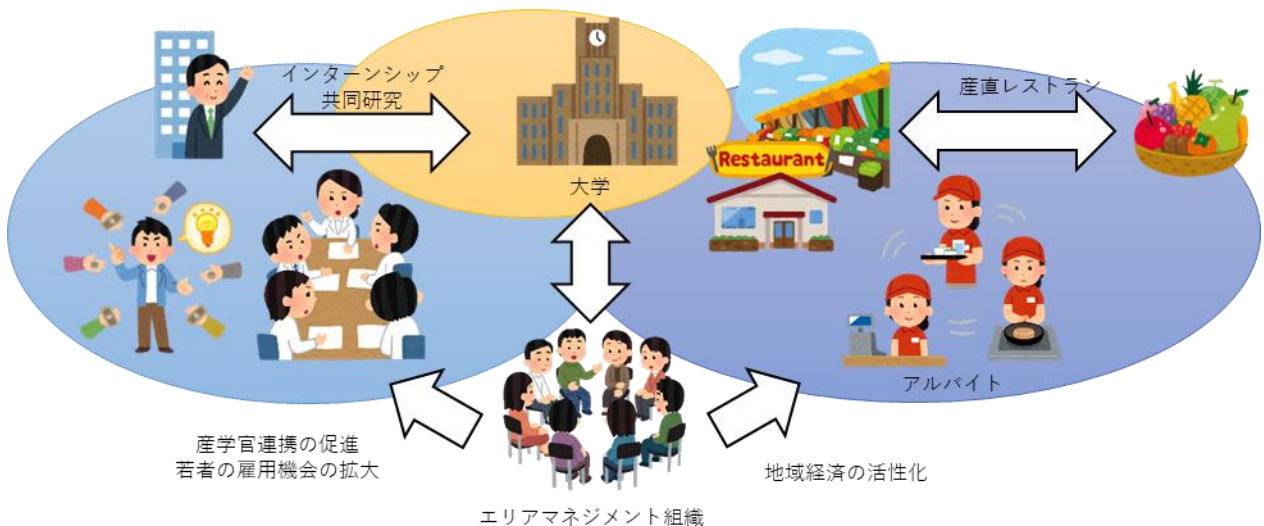
## ○ 地元大学生

大学と民間企業との連携による実践的な教育プログラムや研究プロジェクトがあることをきっかけに、地元大学に進学する学生が増えました。学生の多くは、エリアマネジメント組織が募集した長期インターンシップに参加し、企業と一緒に新たな商品開発プロジェクトを行っています。地域の若者などへのニーズ調査の結果を踏まえて、社員と一緒に商品化に向けたアイデア出しなどに熱心に取り組んでいます。企業側にも、若者視点の斬新なアイデアが社員に刺激を与えると好評です。

また、食とまちづくり関心のある学生は、エリアマネジメント組織の紹介で、産直レストランでのアルバイトをしながら実社会での経験を積む機会が得られました。顧客や仕入れ先の農家から直接話を聞く機会なども増え、地域とのつながりが深まっています。

企業やアルバイト先の社会人から将来の就職先についてアドバイスも頂く中で、この地域でやりがいを持って働くことも、学生にとって未来の選択肢のひとつになっています。

### 【地元大学生の未来予想図】



### 【実現に向けた本プロジェクトの方向性】

若者が地域で働くことを選択するには、将来の仕事や暮らしに希望が持てることが重要な視点のひとつとなると考えられます。したがって、インターンシップなどの実践的な学びを通じて参入企業や地元事業者とのつながりを生み出すことにより、その中で学生がやりがいや働きがいを見つけることが出来るような場や機会を設けることを目指します。また、企業にとっても、新たな人材発掘の場や新たなアイデアを生み出す場となることが期待されます。

こうした仕組みづくりのためにも、大学などの教育機関との連携を積極的に構築することを目指します。

### 3-5 プロジェクトの目標

以上の本プロジェクトにおけるビジョンや未来予想図を実現するための目標を段階的に設定します。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、最終的に目指すべきビジョンの実現を目指します。

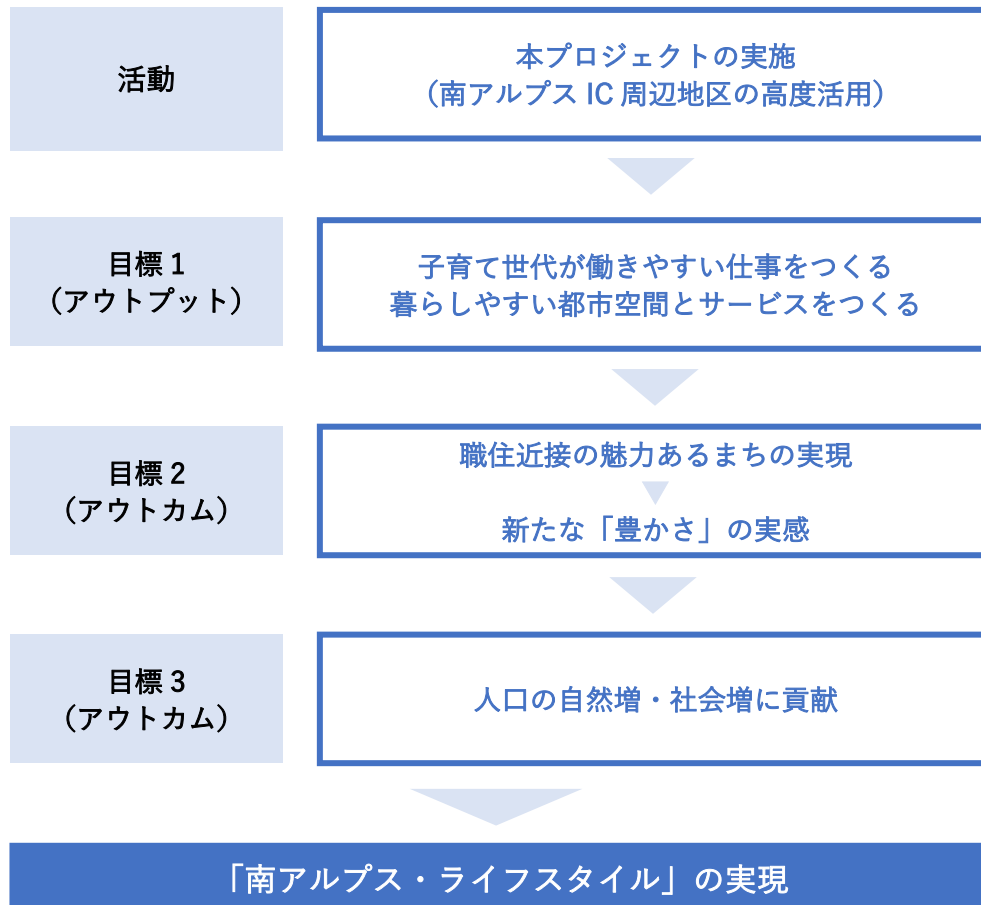
まず、新たな企業の参入により本地区の高度利用を進めることで、未来予想図に描かれたような子育て世帯が働きやすい雇用機会や、誰もが暮らしやすい都市空間やサービスを実現します（目標1）。

それにより、企業で働く従業員やテレワーカー、農家、地元事業者などの多様な人々が、地域で働き地域で暮らすことの出来る職住近接の魅力あるまちづくりを通じて、市民が新たな「豊かさ」を実感出来るようになります（目標2）。

豊かさが実感できるまちづくりにより、新たな移住者や子育て世代が増加することで、本市の人口の自然増・社会増に貢献します（目標3）。

このように、地域内外の多様な人々の交流から新たなものやサービスが生まれ、それにより地域での豊かな生活が築かれていくことにより、子育て世代が求める「南アルプス・ライフスタイル」の実現につながります。

#### 【ビジョンの実現に向けた目標設定】



### 3-6 実現に向けて期待される取組み

本プロジェクトが目指すべき目標を達成しビジョンを実現するためには、本地区における新たな企業誘致に留まることなく、参入企業と地権者、地元事業者、市民、行政などとの協働により、ビジネスを通じた様々な地域課題解決につなげ、市の魅力を高めるための新たなサービスの創造に取り組みます。

具体的な取組み内容は、今後設立が期待されるエリアマネジメント組織を中心に検討することが想定されますが、本市や市民が期待する取組み例は以下の通りです。

#### 【ビジョンの実現に向けて期待される取組み】

視点	実現に向けて期待される取組み例
<b>【社会】</b> 生涯 自分らしく 暮らす・働く	<b>子育てしやすい環境の整備</b> ① 保育所・託児所、通園・宅配サービスなどの多様な生活支援サービス ② 育児休暇、テレワークなどの誰もが働きやすい環境整備
	<b>安全・安心な交通手段の実現</b> ③ モビリティシェアリングや MaaS (Mobility as a Service) による地域住民や観光客の移動手段の確保
<b>【経済】</b> 地域の 経済的 豊かさを 生み出す	<b>農業の高度化による高付加価値の実現</b> ④ 農機具のシェアリング、レンタル倉庫、スマート農業などの多様な農業支援サービス
	<b>地元事業者との連携による新たなビジネスの創発</b> ⑤ シェアオフィス、コワーキングスペースなどの場づくり ⑥ 自動運転、ドローンなどの社会実験の場づくり
<b>【環境】</b> 地域の 美しさを 大切にする	<b>地域資源（自然・農業）との連携</b> ⑦ Jクレジットによるカーボンオフセットなど ⑧ 身近な農業を活かす（地産地消の推進、観光・体験機会の創出）
	<b>再生可能エネルギーの利活用</b> ⑨ 太陽光発電、EV（電気自動車）、蓄電池、地熱利用など再生可能エネルギーの利活用 ⑩ マイクログリッドによるエネルギーの面的利用システム
<b>【人】</b> いつでも 誰でも チャレンジ できる	<b>多様な雇用機会の提供</b> ⑪ 子育て世代や高齢者、障がい者など、個人の特性に応じた多様な働く機会
	<b>社会人の学び直しの充実</b> ⑫ セミナー・ワークショップなどのリスキリング（新たなスキルの修得）
<b>【関係】</b> 多様な人々と つながる	<b>拠点整備事業との連携によるさらなる集客・交流</b> ⑬ 「新産業拠点整備事業」との連携による集客や交流の相乗効果
	<b>誰もが参加しやすいコミュニティづくり</b> ⑭ 世代や立場を超えた多様なコミュニティづくり ⑮ 「リビングラボ」など新たなサービスによる地域課題の解決

### 3-7 プロジェクトにより期待される効果

本プロジェクトによる効果は、建設投資による短期的効果と、企業立地による雇用創出や事業活動による経済効果、それに伴う税収の増加といった中期的効果が期待されます。さらに、企業と地域との連携による地域コミュニティの活性化や新たな事業創発を通じた豊かさの実現により、人口の自然増・社会増につながる長期的効果につながることを期待されます。

今後、本プロジェクトに係る費用に対して、短期、中期、長期的に十分な効果が得られるかどうかを検証しながら、実施計画を行っていく予定です。

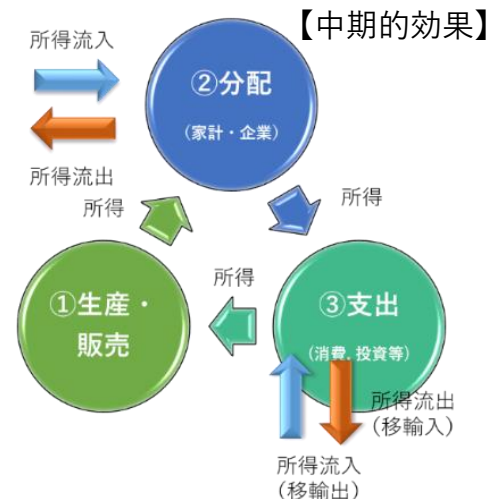
#### ○ 建設投資による経済効果

【短期的効果】

- ・建設投資は基盤整備に伴う本プロジェクトによる事業投資と基盤整備後の建築投資があります。プロジェクトを実施することで、地元建設業や地元建築業への直接的な経済効果や関連産業の生産誘発効果も期待されます。

#### ○ 地域経済循環率の向上

- ・本市における地域経済循環率は76.1%です。  
(2018年)
- ・産業立地の波及効果の視点から、本市での生産額が高く、域外から所得を得られている業種や付加価値額構成比の高い業種、生産誘発額の高い業種に着目することで市内における地域経済循環率向上が期待できます。



#### ○ 新たな雇用の創出

- ・仮に産業用地を15ha整備し、1企業当たり3haとした場合、企業5社、従業員650人の増加が期待されます。商業施設、研究開発施設・工場などの誘致により、関連産業を含め、地域産業や地域の活性化も期待されます。

#### ○ 税収増加による市民サービスの向上

- ・企業参入に伴い、法人市民税の税収増加が期待できます。
- ・また、事業に伴う宅地利用の増進や新たな建物に関する固定資産税の増加や、新たな企業立地(雇用)により、市民税(市民税、法人市民税)の増加が見込まれます。
- ・自主財源が確保されることで、子育てや教育・福祉など、市民サービスの向上に繋がります。

#### ○ 新たな「豊かさ」の実現による人口の自然増・社会増

【長期的効果】

- ・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ことを期待されます。

## 第2章 高度活用推進計画

---

# 1 土地利用方針

## 1-1 都市計画の将来像

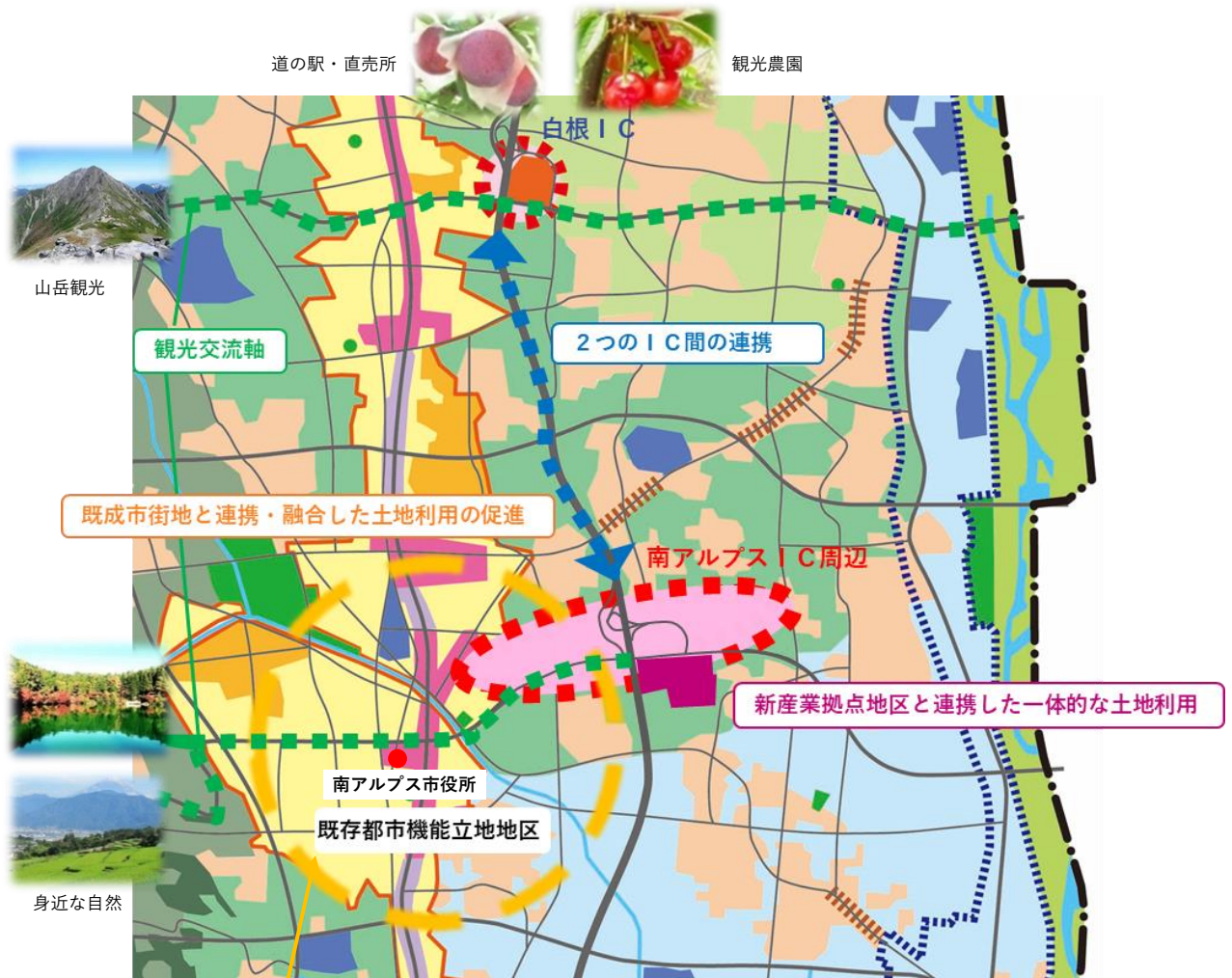
本プロジェクトの基本方針を踏まえて、本市の都市計画に基づく将来像を以下の通りまとめます。

### ○ 都市計画の将来像

本市の都市計画マスタープランにおいて、本地区は「本市の発展を誘導する土地利用」と位置付けられており、先行する新産業拠点地区と連携することで、「まちの玄関口」として親和性のある一体的な土地利用を図ります。また、本地区と既成市街地を連携・融合した土地利用を促進することで、新たな都市機能を創出します。

さらに、本市の大きな強みである2つのIC（南アルプスIC・白根IC）を連携させることで、さらなる相乗効果を得ていくことを目指しています。

#### 【土地利用方針図】



既存都市機能立地地区とは  
県の都市計画区域マスタープランに位置づけられており、都市機能の集約を促進するエリア

※市都市計画マスタープランより一部引用



## 1-2 本地区の土地利用区分

本プロジェクトの基本方針から本地区の土地利用の考え方と土地利用区分（ゾーニング）を以下の通りまとめます。

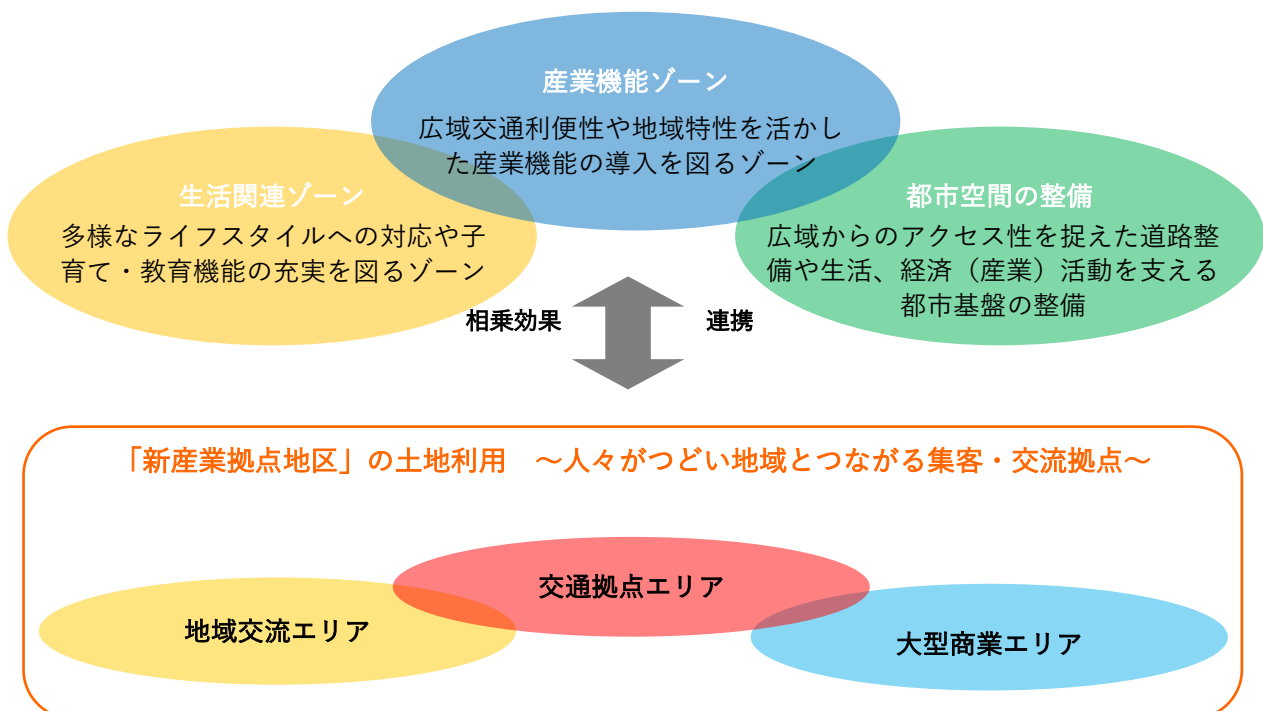
### ○ 市の魅力を活かすための土地利用の考え方

本プロジェクトの目標として掲げる、「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(ゾーニング)

本地区では、「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、安全安心で秩序ある土地利用を図ります。また、生活、経済（産業）活動を支える「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ていきます。さらに、「新産業拠点整備地区」と連携し、一体的な土地利用を図ることで相乗効果を生み出します。

【本地区の土地利用区分の考え方】



### 1-3 基本方針・導入施設のイメージ

本地区における土地利用区分別に、基本方針及び導入が想定される機能イメージをまとめます。

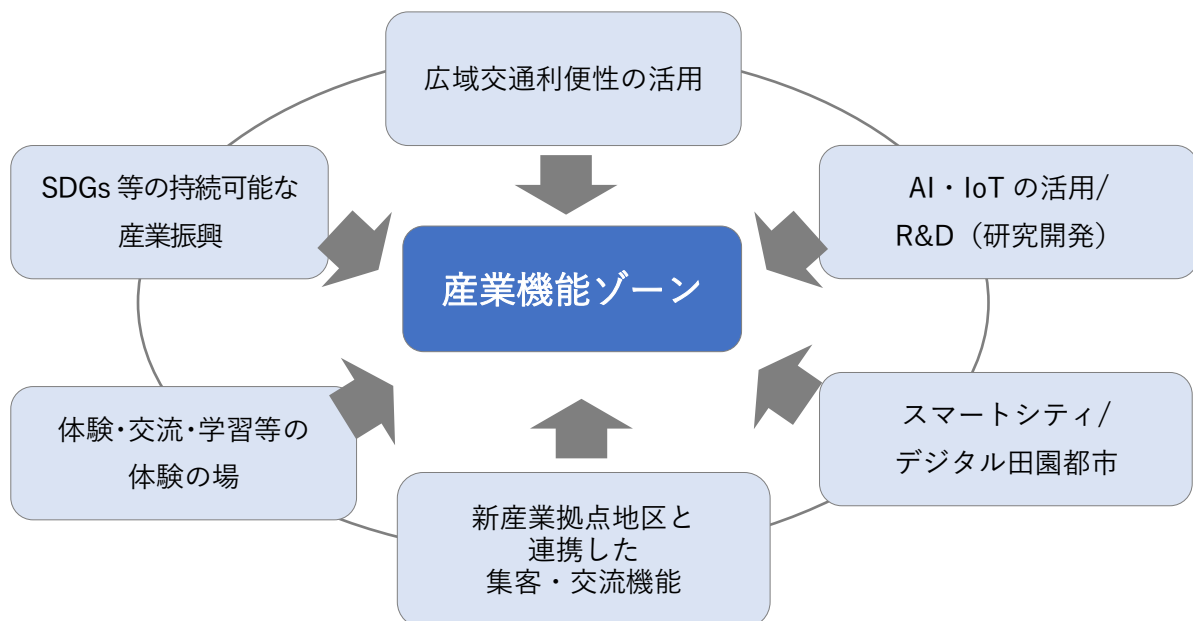
#### 産業機能ゾーン

##### ○ 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



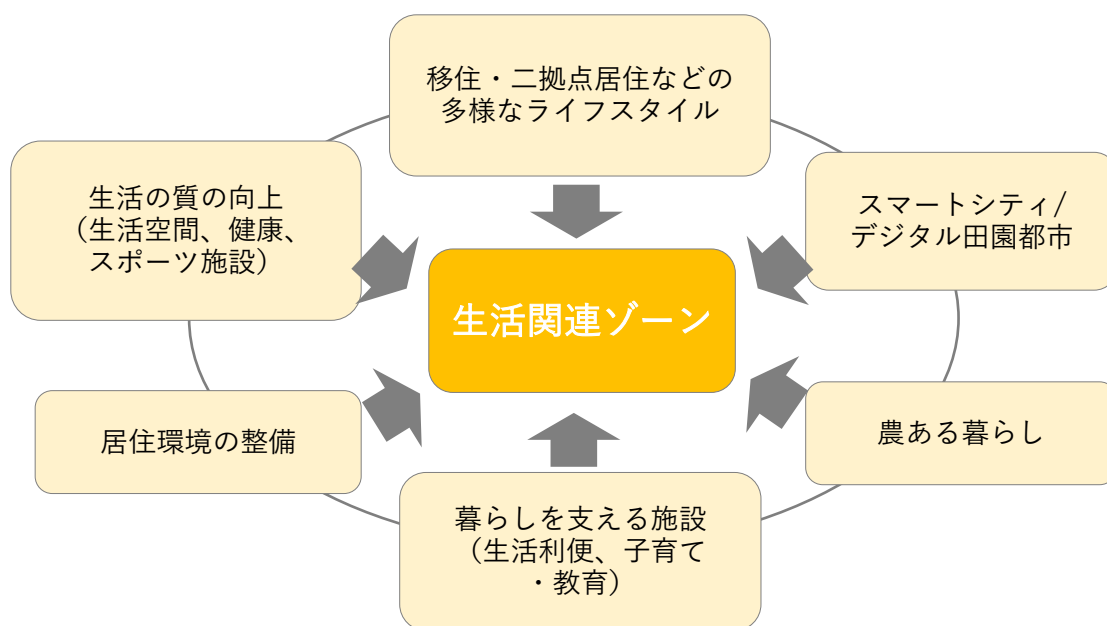
## 生活関連ゾーン

### ○ 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、農地の集積など

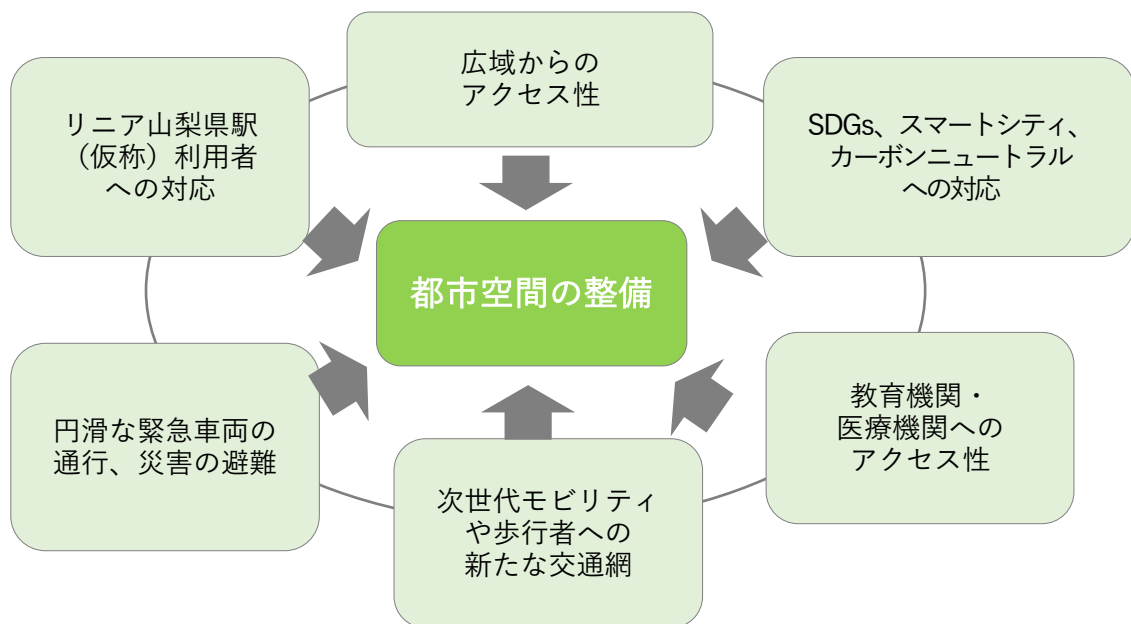


### ○ 土地利用方針

- ・ 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・繋がりを考慮した整備、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（ウォークブルな空間など）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



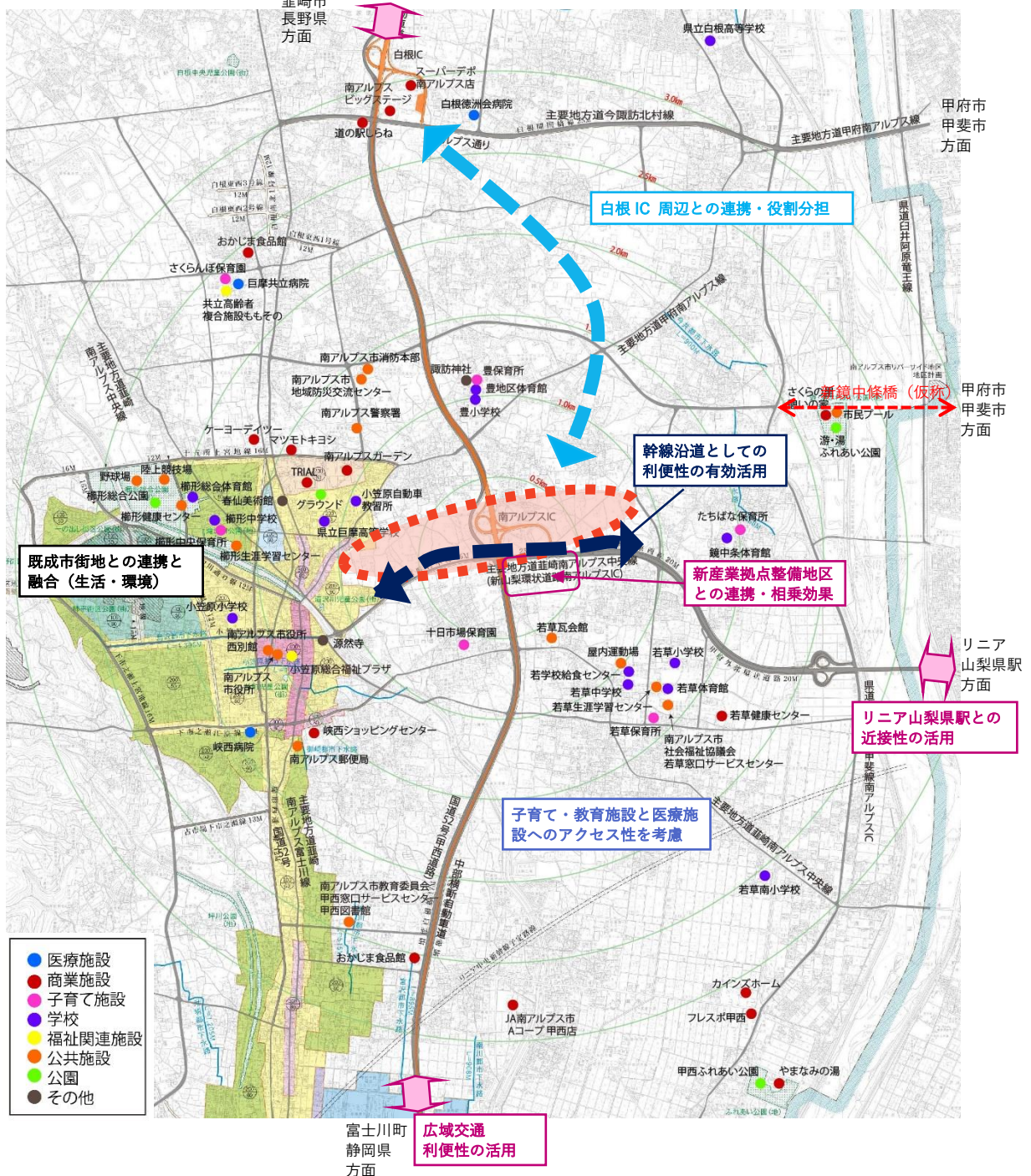
## 2 土地利用ゾーニング・道路ネットワークの方針

以上の土地利用方針を踏まえて、本地区における具体的な土地利用のゾーニングや道路ネットワーク整備の方針についてまとめます。

### 2-1 広域的な土地利用及び道路ネットワークの条件

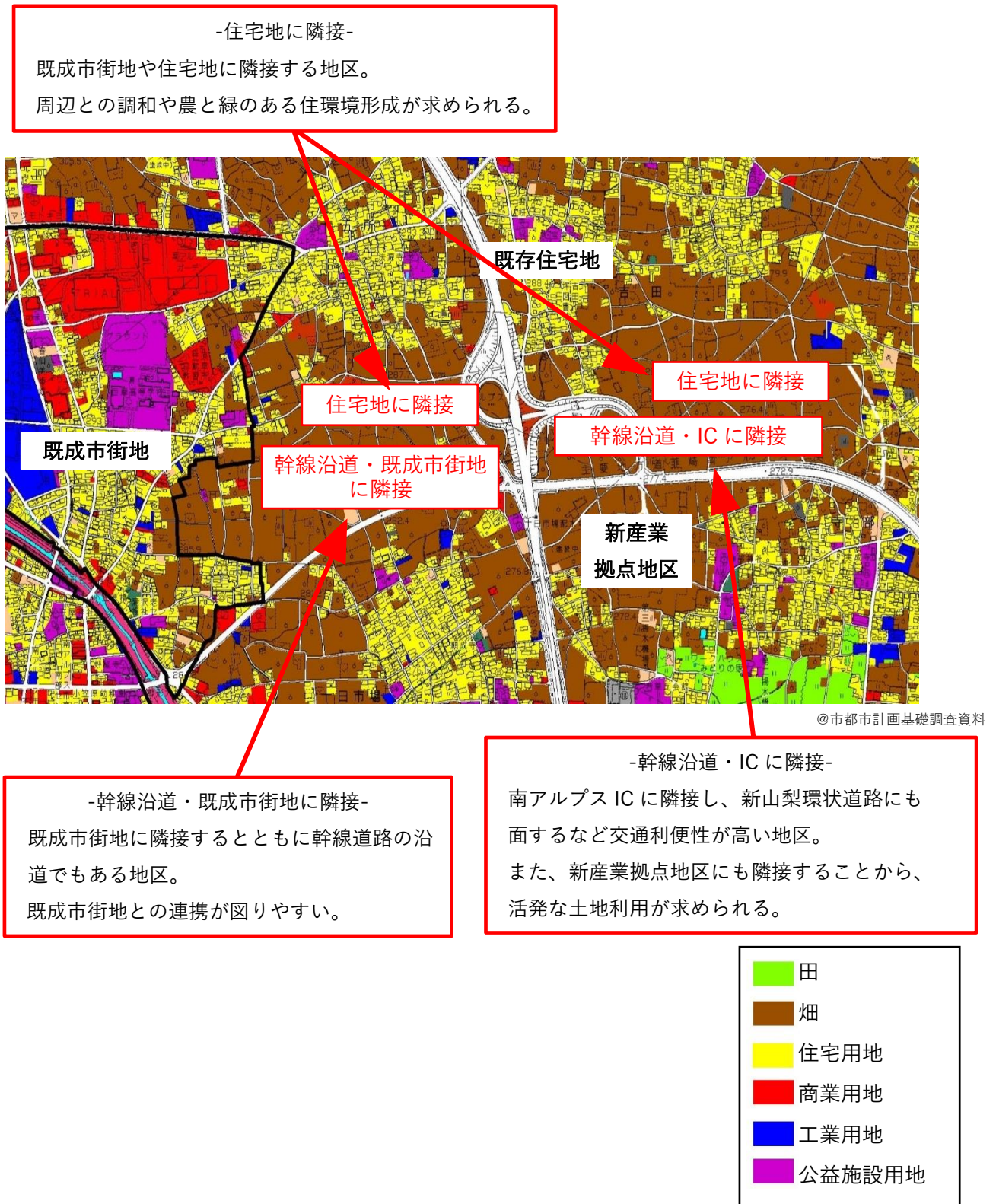
広域的な現在の土地利用条件は以下のとおりです。

- ・新山梨環状道路、中部横断自動車道及び国道 52 号が骨格を形成（幹線道路としての利便性）
- ・釜無川を渡り甲府市・甲斐市方面とつながる新たな道路計画（新鏡中條橋（仮称））
- ・既成市街地や白根 IC 周辺、新産業拠点整備地区との連携



## 2-2 本地区の土地利用特性

広域及び本地区周辺の土地利用特性から、本地区内について、幹線道路との接道や周辺の土地利用状況（新産業拠点地区・既成市街地・既存住宅地）から、以下の3つの特性が考えられます。したがって、これらの特性を踏まえたゾーニングを行うことが求められます。



## 2-3 土地利用ゾーニングのイメージ

現状の土地利用特性を踏まえて、本地区において想定される土地利用ゾーニングのイメージを以下にまとめます。今後、地権者の意向や農業調整等の法令協議などを踏まえた**長期スパンの事業**となるため、**市場ニーズに合わせた柔軟性のある土地利用とする必要があります**。また、良好な都市空間の形成や地域経済への波及効果等を念頭に置きつつ、新産業拠点地区との連携に留意する必要があります。

一方で、無秩序かつ地域の風土を乱す開発を防止するため、事業化までの間は市条例により「特定用途制限地域」に指定することも検討します。特に農地取得時の下限面積要件が廃止（Rされ、開発目的での農地取得が懸念されることから、地権者との合意形成に加え、対策を検討する必要があります。

### 生活関連ゾーン

既成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。

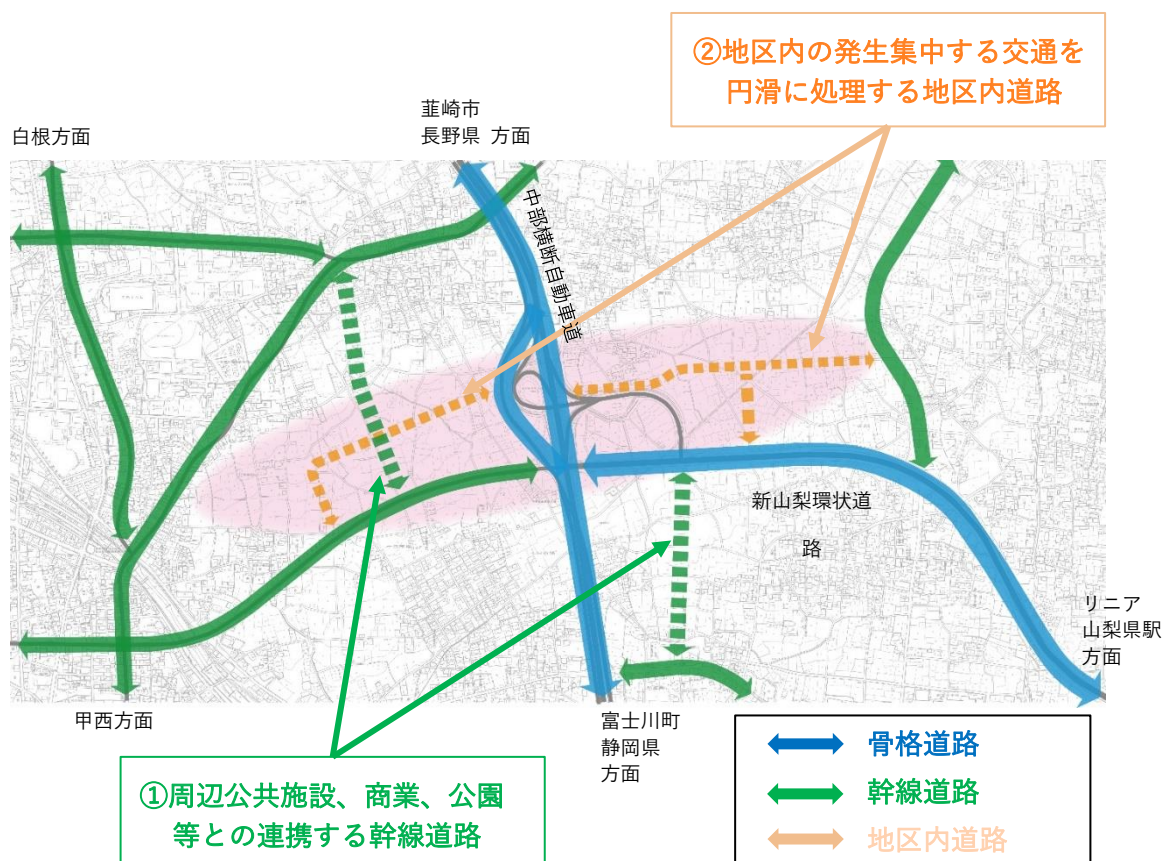
## 2-4 道路ネットワークの方針

本地区における土地利用に加え、先行する新産業拠点エリアの開業により大幅な交通量の増加が想定されることから、交通渋滞の緩和や、日常生活の利便性や安全性を確保するために、新たな道路ネットワークについて以下の通りまとめます。

### ○ 道路ネットワークのイメージ

本地区から周辺の公共施設、商業、公園等へのアクセス向上のため、本地区から生活利便施設等が立地する白根地区及び若草地区と連携する幹線道路（①）や、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（②）を設定します。

また、道路ネットワークの他に、歩いて暮らせる安全・安心なまちづくりの実現に向けて、地区内の遊歩道の整備（ウォーカブルな取組み）や、本地区と新産業拠点間や中部横断道の東西エリア間など、骨格道路を渡る際のペDESTリアンデッキなどの整備についても検討します。



※ 詳細な線形決定や道路規格等については、諸条件を踏まえて事業化の際に決定する。

#### 【ウォーカブルな取組みイメージ】

- ・ 歩行者が安心安全に移動できる空間
- ・ シェアリングサービスの展開
- ・ 新たなモビリティの実証実験 等



@国土交通省



### 3 実現化方策

#### 3-1 事業手法の検討

本地区は大半が農地であり、土地利用を実現していくためには、道路等の基盤整備が必要になります。こうした広大なエリアを面的に整備していく事業手法としては、土地区画整理事業や開発行為（民間開発・宅地造成事業）などが一般的です。

また、本地区では中部横断自動車道などの分断要素もあることから、開発エリアを複数に区分しながら段階的に整備を進めることも考えられます。

そこで、エリアごとの特性やポテンシャル、新産業拠点整備事業との関係性、地元の意見などを踏まえて、これらの事業手法の適用を検討していきます。

#### 【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>・土地権利の明確となり、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（事業代行方式が必要）</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>

## 3-2 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。例えば、用途地域や地区計画などの手法があります。

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定めるもので、建築物等のきめ細かなルールを定めることができます。

南アルプス市らしい都市空間を形成するため、南アルプス市景観計画や緑の基本計画などを踏まえて、エリアデザインの視点も重視します。

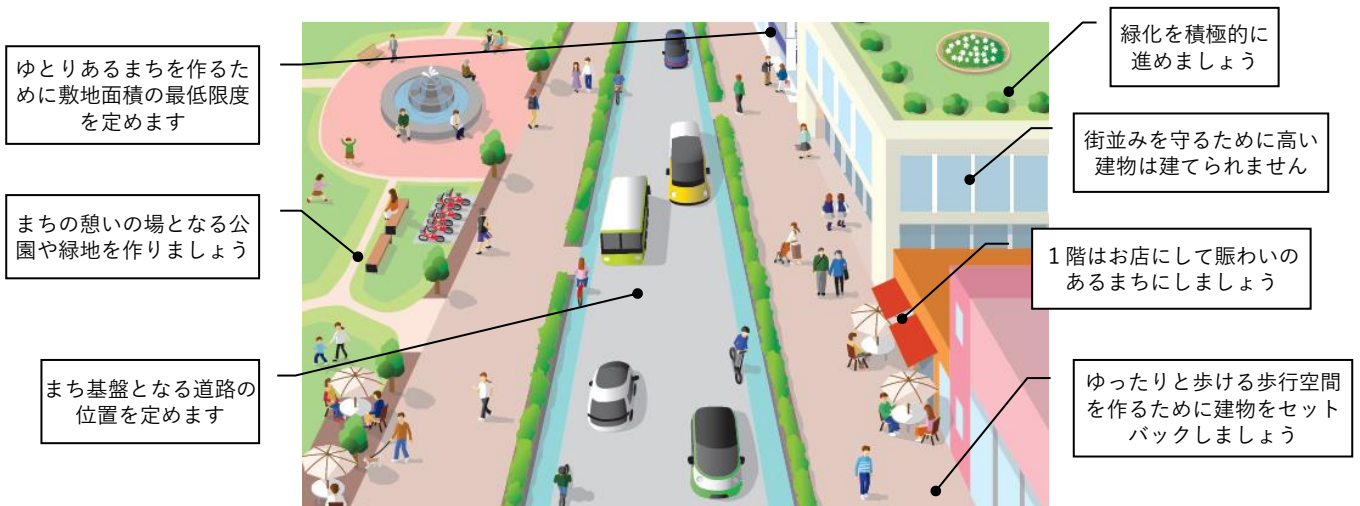
現状で本地区は、用途地域未指定のいわゆる白地地域であるため、本地区のまちづくりが具体的に始まるまでの間にも意図しない開発が発生する可能性があります。それを予防する手法として、風俗施設や遊戯施設などの特定の施設の立地を制限する特定用途制限地域の指定も考えられます。

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。

### 【用途地域のイメージ】



### 【地区計画のイメージ】



### 3-3 事業費・役割分担の方針

事業に係る各種手続きや造成、基盤整備工事などを含めた事業費は、土地区画整理事業では2～3億円/ha程度の事例がみられます。本地区で土地区画整理事業を実施した場合も同程度の事業費が見込まれます。

本地区は民間主体の事業を想定していることから、これらについて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、道路、水道といった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。

### 3-4 実施体制の方針

#### ○ 実施体制の強化

本プロジェクトは都市計画や建設分野だけでなく、多岐の分野にわたっており、実現を図るためには横断的なプロジェクトチームや専門的に業務を行う公的セクターの設置など**市内の実施体制の強化**が望まれます。

本地区は50～60haと広範囲で、その大半が農地であり、市の農業振興のあり方や都市計画への位置づけなど、多様な主体が関係することから、市内のプロジェクトチームなどを中心に、**関係機関との法令調整などは手順を踏んで進めていく必要があります。**

本プロジェクトの実現を図るためには、地権者をはじめ、市民や事業者、行政の協力体制の構築が不可欠であり、プロジェクトの初動段階から協議の場づくりを進めることも必要です。こうした連携については、後述のエリアマネジメント組織を中心に検討を進めていきます。



#### ○ 段階的整備の検討

本プロジェクトの実施に当たっては、相応の費用と時間を要することが見込まれます。そこで、全体を一括して整備するのではなく、生活、経済（産業）活動を支える基盤整備や波及効果、事業熟度の高いものからというように**段階的に高度活用を展開していくことも必要です。**

地権者の合意形成は勿論のこと、事業化には民間事業者の協力が必要不可欠であり、それら関係者と緊密に連携しながら検討を進めていきます。

### 3-5 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

#### ○ エリアマネジメント組織とは

本地区においては、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。

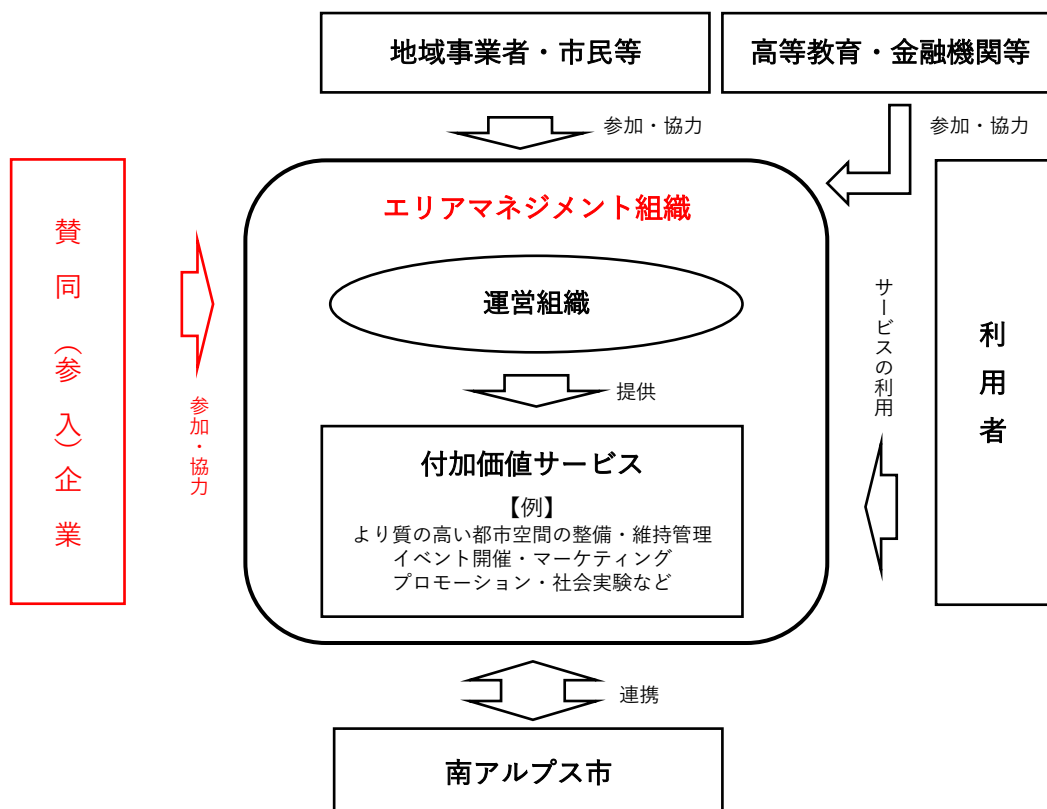
エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組です。具体的には、以下のような付加価値サービスを行うことが想定されます。

- ・ まちの賑わいづくり（イベント・アクティビティ）
- ・ 防災・防犯、環境維持
- ・ 地域ルールづくり・コミュニティづくり
- ・ まちの情報発信
- ・ 公共施設・公共空間の整備・管理（エリアマネジメント広告・オープンカフェ等）
- ・ 民間施設の公的利活用・社会実験 など

出典：『地方再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン』

エリアマネジメント組織の運営の中核となる（仮称）地区デザインセンターを中心に、産学官金が参加する緩やかな連携関係を構築することにより、多様なニーズを反映した付加価値の高いサービスを提供することを目指します。

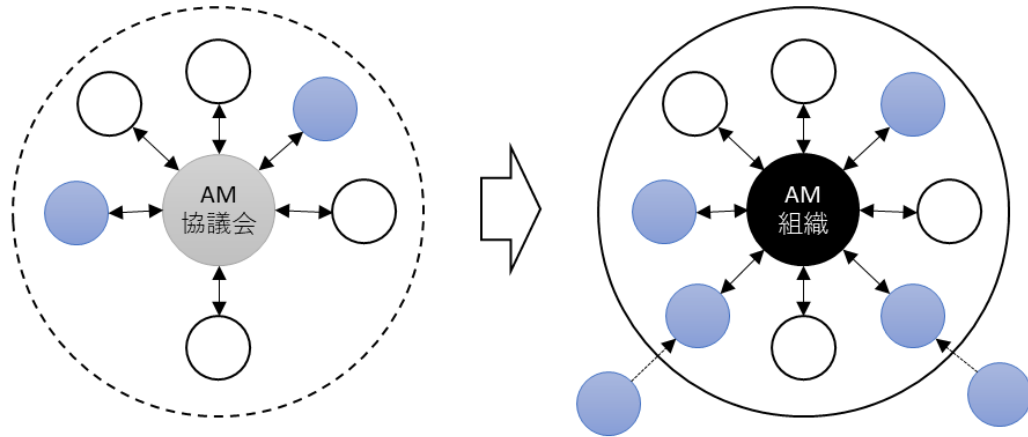
#### 【エリアマネジメント組織のイメージ】



## ○ エリアマネジメント組織のプロセス

行政や地権者、当初の参入企業等によりエリアマネジメント組織を設立し、開発エリアの拡大に伴い、構成企業を追加していくことが考えられます。

また、取り組む事業は、ルールづくりや防災・防犯など、エリア全体に関わるもののほかに、イベントの開催や民間施設の公的利活用など、一部の企業・団体等で実施される事業もありますが、周辺の団体との連携しながら、組織の理念や目的に資する事業が積極的に行われるよう、柔軟な組織運営が求められます。

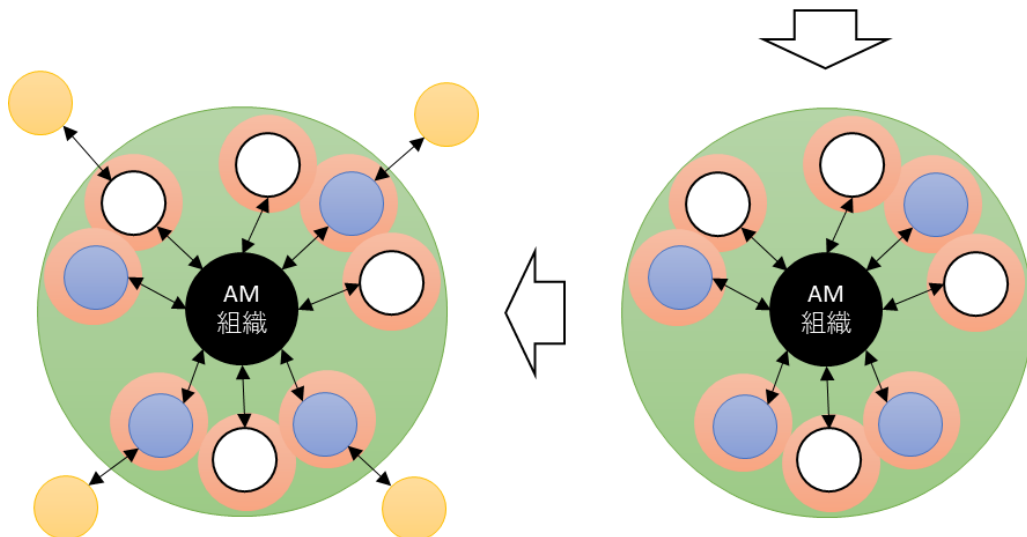


### STEP1

行政や地権者、当初参入企業等により協議会を設立し、地区の理念や目的を共有する。

### STEP2

地区整備の理念や目的に基づいて、エリアマネジメント組織を設立する。開発の進行に伴い、新たな参入企業が参加する。



### STEP4

エリアマネジメント組織の活動内容が拡大することにより、活動がエリアを越えて広範囲にわたることで、周辺の団体との連携が広がる。

### STEP3

地区整備の理念や目的に基づいて全体で取り組む事業や、一部構成員で取り組む事業を立ち上げる。

- 参入企業
- 行政、地権者
- 周辺の団体
- 全体で取り組む事業
- 一部構成員で取り組む事業

参考：『エリアマネジメント～効果と財源』

## ○ 財源の確保

エリアマネジメント組織を継続して運営するためには、財源の確保が不可欠となります。その種類は、①自主事業を行うことによる事業収入、②指定管理者など行政から業務委託を受けることによる業務委託費、③行政からの補助金や交付金などに大別されます。

エリアマネジメント組織を設立する際には、事業内容とそれによる財源についても十分検討の上、将来にわたり持続可能な組織づくりが重要となります。

### 【エリアマネジメント組織の財源例】

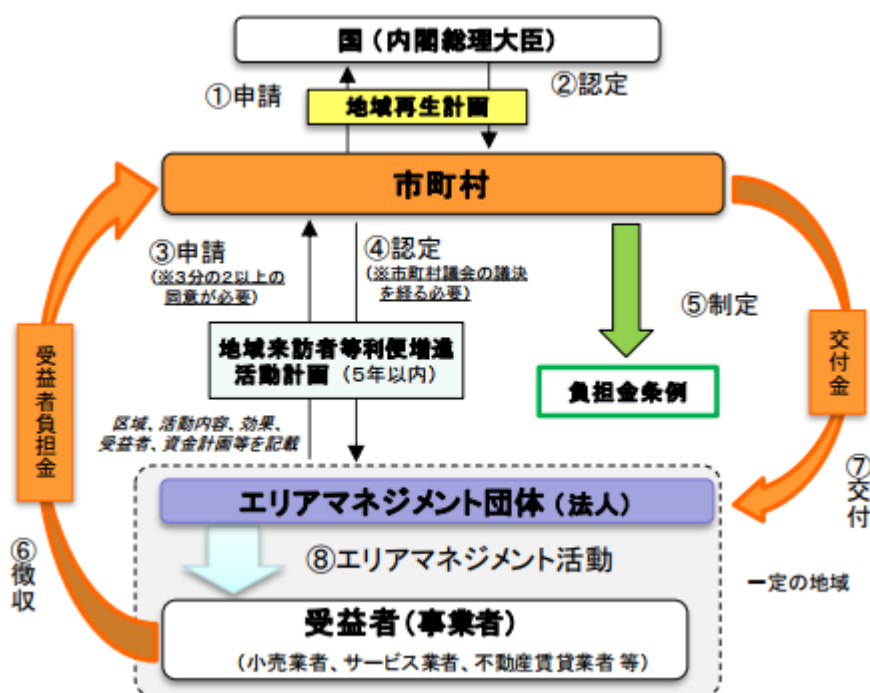
財源	事業	概要	導入例
事業収入	広告事業	公道や民有地への広告物の掲出権の販売	札幌駅前通まちづくり株式会社 名古屋駅地区街づくり協議会 など
	オープンカフェ運営事業	公開空地を活用したカフェによる賑わいや交流の創出	あそべるとよた推進協議会 We Love 天神協議会 など
	イベント運営事業	公開空地の魅力を高めることを目的に、有料で公益的なイベントを開催	東京のしゃれた街並みづくり推進条例 NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会 など
	駐車場・自動販売機事業	駐車場の運営管理を行うとともに、その収益の一部をまちづくりの活動資金に充当	豊田まちづくり株式会社
	不動産賃貸事業	民間の空地などを活用した賃貸事業による不動産収入	札幌駅前通まちづくり株式会社 長浜まちづくり株式会社
業務委託費	広場貸し出し事業	広場等の行政財産の指定管理者となることによる収入 広場を貸し出すことによる広場利用料	札幌駅前通まちづくり株式会社 まちづくり福井株式会社
補助金等	補助金・交付金・分担金	行政からの補助金や交付金 地方自治法の分担金の徴収に基づく制度化	地域再生エリアマネジメント負担金制度 うめきた先行開発地区分担金条例

出典：『エリアマネジメント～効果と財源』

さらに、地域再生エリアマネジメント負担金制度を活用することにより、本市が本制度の活用について記載した「地域再生計画」を国に申請し、認定を受けることで、本市がエリアマネジメント組織からの申請に基づいて情勢を制定し、地権者や参入企業などの受益者から活動費用（負担金）を徴収し、組織運営の財源に充てることが可能となります。

こうした制度を活用することにより、基盤となる運営費用を安定的に確保することも可能となると考えられます。

【地域再生エリアマネジメント負担金制度の仕組み】



出典：『地方再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン』

### 3-6 「賛同」企業との連携

本地区が目指す共通の理念や目的に基づいてプロジェクトを推進するためには、参入する企業の協力が不可欠となります。そのため、エリアマネジメント組織の理念や目的を参入企業と共有し賛同を得ながら、組織の構成員が相互に連携し事業を推進していくことが重要です。

### 3-7 今後の手順

今後の手順としては、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。

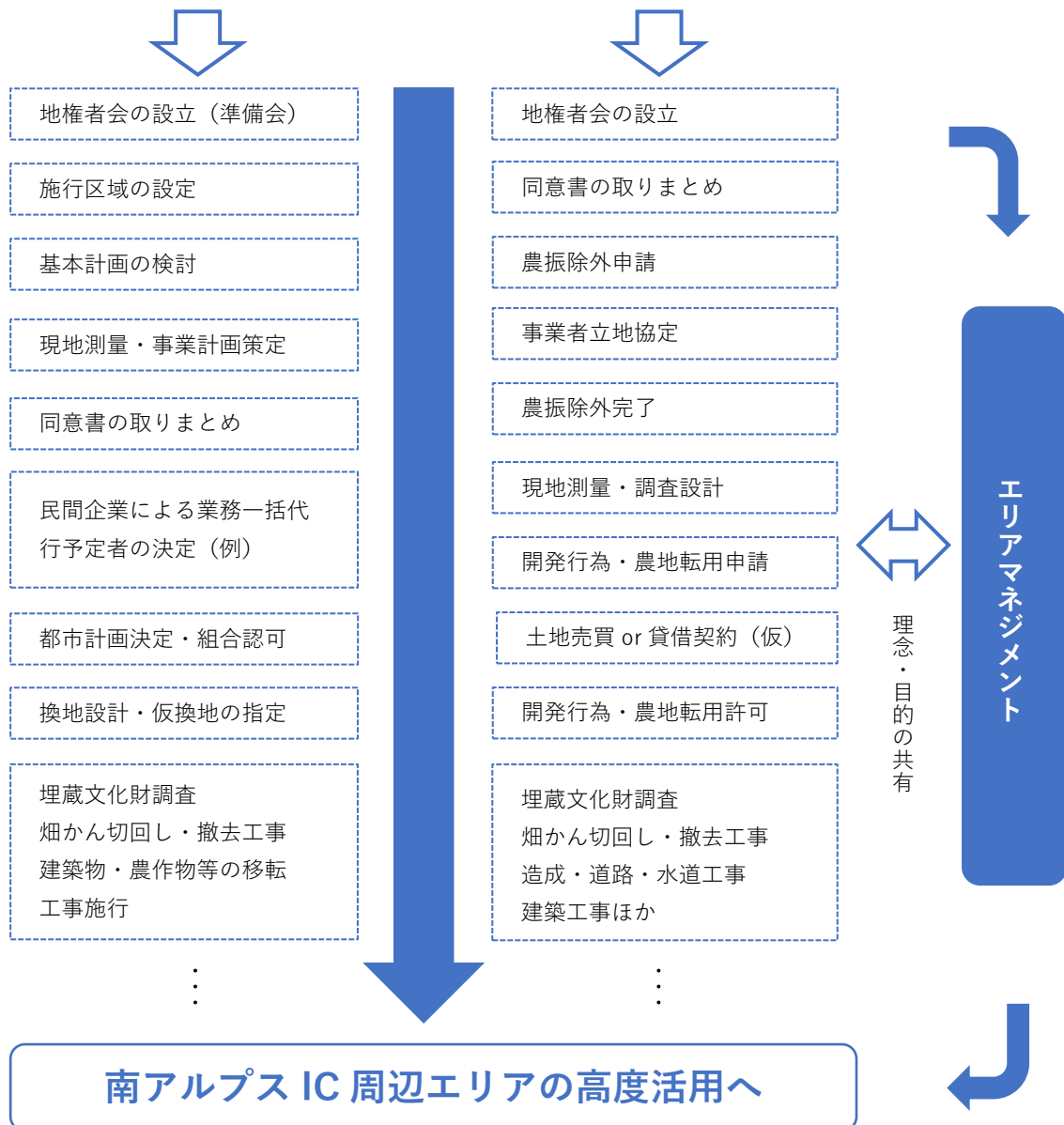
## 南アルプス IC 周辺高度活用推進計画（全体計画）

### エリア毎の実施計画へ（個別計画）

土地区画整理事業

開発行為

事業化には土地利用調整（農業調整・都市計画ほか）が必須



※この資料は現時点で想定される手順であり、事業内容と各種協議の結果により変更することがあります。