

**山梨県都市計画マスタープラン
及び
都市計画区域マスタープラン運用指針**

平成23年3月

(平成24年3月一部改正)

山 梨 県

目 次

| | |
|--------------------|---|
| ■ 拠点エリアの決定基準 | 1 |
|--------------------|---|

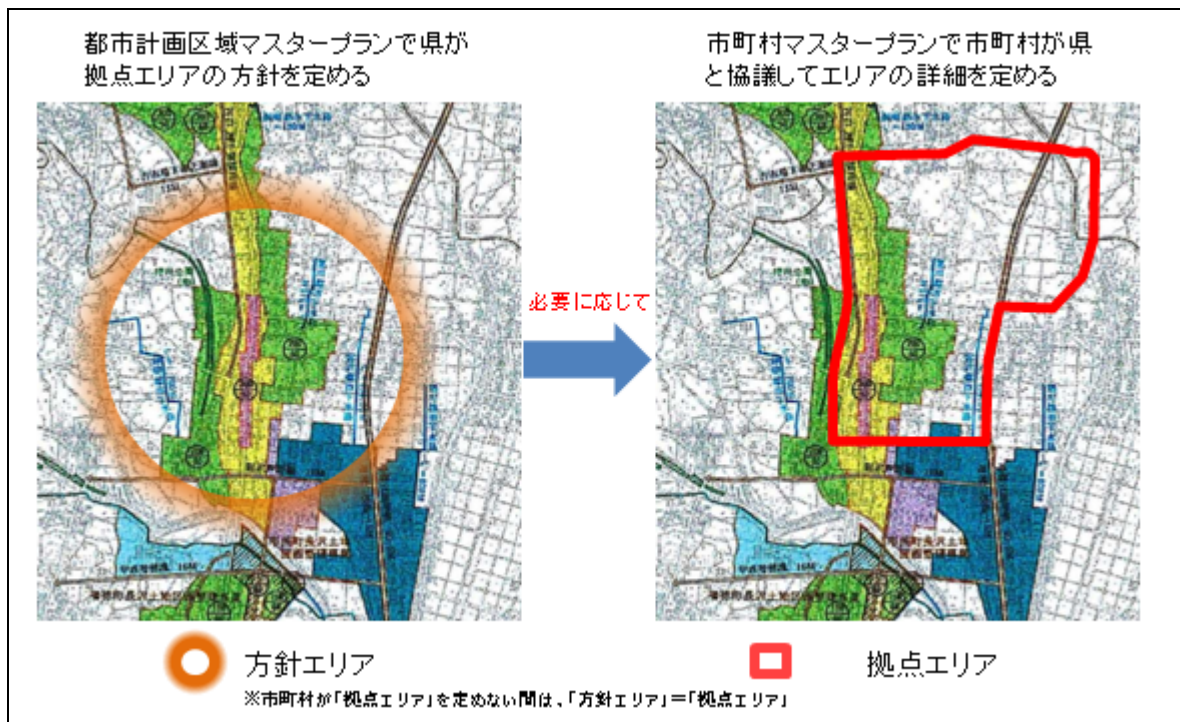
拠点エリアの決定基準

1. 拠点方針エリアと拠点エリア

1) 拠点方針エリアと拠点エリア

県が策定した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）において、「拠点方針エリア図」に示す範囲が『拠点方針エリア』（以下、「方針エリア」という。）である。この範囲をもとに、市町村の都市計画に関する基本的な方針等（以下、「市町村マスタープラン等」という。）において拠点の詳細なエリアを定めたものが『拠点エリア』である。なお、市町村マスタープラン等において拠点エリアが定められるまでの間は、「拠点方針エリア図」に示す範囲を拠点エリアとする。

※市町村マスタープラン等とは、「市町村マスタープラン」、「市町村総合計画」、「農業振興地域整備計画」、「中心市街地活性化基本計画」、その他関係住民及び第3者機関の意見を聴いて策定・公表した土地利用に関する方針等



2. 拠点エリアの決定手続き

1) 拠点エリアの決定手続き

拠点エリアを定めようとする市町村は、市町村マスタープラン等の策定または見直しの際に県と協議の場を設け、拠点エリアの決定基準を満たすことを確認し、市町村マスタープラン等に具体的なエリアを示すものとする。

また、後述の「広域的都市機能誘導エリア」を併せて設定する場合についても、その規模等について県と協議の上、市町村マスタープラン等に具体的なエリアを示すものとする。

なお、具体的なエリアを検討する際には市町村農振担当部局、県農務事務所農振担当と十分協議すること。

3. 拠点エリアの決定基準

1) 拠点エリアの決定基準

①「甲府駅周辺」、「都市機能補完地区」の場合(次のすべてを満たすこと)

- ・拠点エリアの位置は、方針エリアを大きく逸脱しないことを原則とする。
- ・拠点エリアの面積は、方針エリアの面積の2倍程度を上限とする。
- ・市街化調整区域を含めないこと。

②「富士吉田市中心市街地」、「地域拠点」、「既存都市機能立地地区」の場合(次のすべてを満たすこと)

- ・拠点エリアの位置は、方針エリアを大きく逸脱しないことを原則とする。
- ・拠点エリアの面積は、その過半が概ね方針エリア内にあり、かつ、方針エリアの概ねの面積以下とすること。(この場合、「概ね」とは方針エリアの半径を最大で1.5km程度とした範囲とする。)
- ・「山梨県都市計画マスタープラン」において、それぞれ「広域拠点」、「地域拠点」、「既存都市機能立地地区」と評価された結果が変更されないこと。
- ・用途地域の指定の無い区域(以下、「白地地域」という。)を拠点エリアに含む場合は、方針エリアにおける白地地域の面積の合計を超えないこと。
- ・白地地域を拠点エリアに含む場合は、拠点エリアに含んだ白地地域に用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の土地利用計画を行うとともに、拠点エリア以外の白地地域(市町村の行政区域全体(都市計画区域内に限る。))の土地利用の方針を市町村マスタープラン等で明確にし、必要に応じて用途地域や特定用途制限地域などを定めること。
- ・拠点エリアには、農林漁業の振興上支障のある土地を含めないこと。この場合、「農林漁業の振興上支障のある土地」とは、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域及び農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地とする。

なお、農林漁業の振興上支障のある土地を含まない拠点エリアの図示が困難な場合は、「拠点エリアは農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域、農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地を含まないものとする。」旨の記載をすることで足りる。

4. 広域的都市機能誘導エリアの設定について

1) 「広域的都市機能誘導エリア」の設定意義

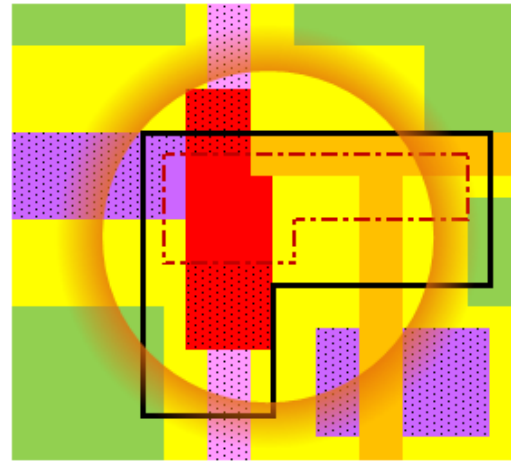
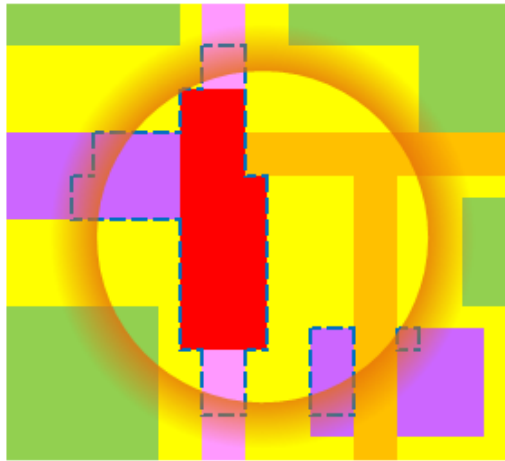
本「拠点エリアの決定基準」に基づき市町村マスタープラン等に示す拠点エリア内に「広域的都市機能誘導エリア」を設定することで、「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」における「4.（3）広域調整機会の確保の原則」の〔特例〕を適用することができる。

2) 「広域的都市機能誘導エリア」の設定方針

「山梨県都市計画マスタープラン」において、広域拠点、地域拠点、既存都市機能立地地区及び都市機能補完地区を選定した際には、商業系用途地域（近隣商業地域又は商業地域。）の指定状況等が勘案されているため、「広域的都市機能誘導エリア」の規模については、慎重に判断しなければならない。

そのため、「広域的都市機能誘導エリア」の規模については、最大で平成23年3月24日現在の方針エリア内に存する大規模集客施設の立地可能な地域地区の規模程度とすること。ただし、平成23年3月24日現在の市町村の行政区域内に存する大規模集客施設の立地可能な地域地区のうち、方針エリア外で新たに大規模集客施設の立地を制限する地域地区等を指定した場合は、当該面積を加算することができるものとする。

なお、平成23年3月24日現在の方針エリア内に存する大規模集客施設の立地可能な地域地区（原則としてこれと連続するものを含む。）のうち、「広域的都市機能誘導エリア」に設定しない地区は、大規模集客施設の立地が制限される用途地域への変更、または、特別用途地区若しくは地区計画等により、大規模集客施設の立地を制限するよう措置することとする。



- A 方針エリア内で大規模集客施設の立地可能なエリア
- 商業地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 第一種住居地域
- 準工業地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 方針エリア

- B 拠点エリア
- B 広域的都市機能誘導エリア
- B ≦ A
- 新たに大規模集客施設の立地を制限すべきエリア

5. 留意事項

1) 具体的な都市計画の決定・変更に係る留意事項

「山梨県都市計画マスタープラン」及び各都市計画区域マスタープランに示すとおり、拠点エリアの範囲内においては、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定・変更が原則として認められるものであるが、これらの具体的な都市計画の決定・変更に関しては、「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」によることとする。また、他法令を含めて必要とされる各種協議・調整等は別におこなわなければならない。