

都市再生整備計画

山梨市 アザレアタウン地区

やまなし やまなし
山梨県 山梨市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	☒
都市再生整備計画事業	☐
まちなかウォークブル推進事業	☐

目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	山梨県	市町村名	山梨市	地区名	アザレアタウン地区	面積	130.0	ha
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	
交付期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	

目標 大目標：『人々が集い、ふれあい、賑わいを創出するまち 山梨市』～誰もが安心していつまでも暮らせる、樹園共生都市、コンパクトシティ・プラスネットワーク型まちづくり～ 目標1：居住機能と都市機能が集積する暮らしやすいコンパクトなまちづくり 目標2：中心拠点と副次拠点を結ぶネットワークの確保と、回遊性の向上による賑わいの創出 目標3：誰もがいつまでも安全・安心に住み続けられる環境づくり
目標設定の根拠 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 本市は、豊かな自然を背景にブドウ・モモ等の果樹栽培を中心とした農業を基幹産業として、峡東地域の中心地として発展してきた。しかし、2000年(平成12年)をピークに人口が減少しており、高齢化も山梨県及び全国の平均を上回る速度で進行していることから、市街地における人口の低密化による行政コストの増大が懸念されるほか、基幹的公共交通の徒歩圏カバー率も人口同規模都市と比べ低く、交通弱者への移動手段の確保も課題となっている。 そこで、医療・福祉施設や商業施設、住居等を集積し、市民がこれらの生活利便施設に容易にアクセスでき、誰もが快適に暮らせる持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりに転換するため、R1年6月に山梨市立地適正化計画を策定し、居住機能と生活を支える都市機能(公共施設、生活利便施設)が集積する暮らしやすいコンパクトなまちづくり、魅力ある商業施設や企業等の誘致と果樹農業との共生による「にぎわい」と「活力」の創出、山梨市の将来を担う若者・子育て世代の定住促進と高齢者がいつまでも安全・安心に住み続けられる環境づくり、市の玄関口となる山梨市駅周辺の整備と各拠点を結ぶ交通ネットワークの確保を目標にまちづくりを推進する。
まちづくりの経緯及び現況 ○山梨市は甲府盆地の東部に位置し、JR 中央本線、中央自動車道で東京都心から90分と交通条件に恵まれている。全国有数の果実の産地として、北部は秩父多摩甲斐国立公園に属し、多くの登山客・観光客が訪れ、山梨県の北の玄関口となっているが、急速的な高齢化の進行、車型社会の進展による郊外の大形店や近隣市の商業地に消費者の流出が進み、生活サービス水準の維持、公共交通の人口カバー率や中心市街地の空洞化が懸念されている。 ○市中心部の外縁には果樹地帯が広がっており、平成30年には文化庁より「葡萄畑が織りなす風景－山梨県峡東地域－」のストーリーが日本遺産に認定され、また令和4年には峡東地域の果樹農業システムが世界農業遺産に認定されるなど、山梨市らしい農業景観が形成されている。 ○山梨市駅周辺では、駅北側において施行した「山梨市駅周辺土地区画整理事業」が令和4年に完了し、駅南側においても、令和3年に山梨市駅南北自由通路の供用開始、令和4年に山梨市駅南口広場が供用開始されるなど、山梨市の玄関口としてふさわしいまちなみの形成が進んでいる。また、駅南地域の都市計画事業に伴い、住民組織「山梨市駅南地域まちづくりの会」が設立されており、地域の特徴探りやローカルデザインの作成等の活動を行っている。 ○本地区においては、平成26年に市役所南側に整備した小原スポーツ広場が供用開始されるなど計画的なまちづくりを推進してきたが、市役所東側の地域(アザレアタウン中央地区)では、長年にわたりまちづくりの検討がされてきたが、なかなか事業化に至らず、市のまちづくりの課題となっていた。そのような中、平成30年に地域の有志の方を中心に「(仮称)南反保地域まちづくりの会」が発足し、市役所東側の地域の整備に向けて本格的に動き出し、令和4年10月にはアザレアタウン中央地区の土地区画整理事業の実現に向けて、準備委員会が設立された。 ○令和4年3月策定の「第2次山梨市まちづくり総合計画(第2期中期計画)」では、「機能性が高く、落ち着いた住環境の山梨市」をビジョンの1つに掲げ、定住人口の創出、住み良いまち環境整備の推進のため、南反保地域(アザレアタウン中央地区)の整備を推進していくこととしている。 ○「山梨市都市計画マスタープラン(R2.9)」では、市役所周辺など中心市街地の将来の都市・里構造の形成方針は、中心市街地の活性化、都市機能の強化と魅力づくりを進め、本市の顔にふさわしい活力ある中心拠点の形成を目指すこととしている。また南反保地域(アザレアタウン中央地区)など中心拠点を補完する副次拠点では、中心拠点やコミュニティ拠点などと連携し、地域の活力と魅力を高めることとしている。 ○「山梨市立地適正化計画(R1.6)」では、中心拠点では、魅力的な商業施設等を誘致し、多様な都市機能が集積し、市内外からの交通アクセスについて利便性の高い拠点を目指すとしている。また副次拠点(アザレアタウン中央地区)では、樹園地との共生も配慮した計画的な市街地整備により、人口定着と魅力ある都市施設等の誘致を図ることとしている。

課題

○山梨市の人口の約8割が都市計画区域内に集中しており、本地域に人口集中地区が広がっているが、年々人口減少が進行している。また、令和2年の高齢化率は34.4%で、全国平均の28.7%を大きく上回り、急速に高齢化も進行している。

○用途地域の内外に関わらず広域的に建物が新築されており、低密に広がった市街地が形成され、市民生活における利便性が損なわれることが予想される。

○広域交通網の整備が進む一方で市街地内の幹線道路が未整備で中心拠点と副次拠点を結ぶネットワークが形成されていない。また、回遊性の向上と賑わいの創出に資する歩行空間や歩行者が休憩・利用できる公園が不足している。

○日常生活サービス徒歩圏充足率が低く、施設が身近な範囲に立地していないことから、自動車等での移動が必要となっている。

○本地区内の市役所東側の地区(アザレアタウン中央地区)では、狭あいな道路が多く、緊急車両の通行が出来ない区域が多い。

将来ビジョン(中長期)

○第2次山梨市まちづくり総合計画では、「誇れる日本を、ここ山梨市から。」を将来像とし、5つのビジョンを設定している。

1. 四季折々の色合いを大切に、にぎわいのある山梨市

2. 市民が手をつなぎ、教育と文化を育む山梨市

3. おなかの中から一生涯安心の山梨市

4. 機能性が高く、落ち着いた住環境の山梨市

5. 市民が主役、役所が支える山梨市

○山梨市都市計画マスタープランでは、まちづくりの課題、第2次山梨市まちづくり総合計画における山梨市の将来像を踏まえ、都市・里の賑わい・交流を創造し、誰もが安心していつまでも暮らせる生活の実現に向けた持続可能なまちづくりを目指している。山梨市駅周辺の中心拠点の活性化をはじめ、地域資源を生かした交流の促進、果樹農業や観光などの地域産業の活性化を図り、賑わいを創出しながら、持続的发展を続ける活力あるまちづくりを進めていく。また、災害に強く、身近な生活環境の整備を図り、誰もが安心・快適に住み続けられるまちづくりを目指すとともに、渓谷等の豊かな自然や樹園景観、杜寺や古民家等、本市固有の地域資源をまちづくりに活用し、市民・行政・事業者等の協働によるコミュニティ活動を進めていく必要があると明記している。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

○JR山梨市駅周辺は、駅北側に居住機能と生活を支える都市機能(公共施設、生活利便施設)、駅南側には小学校・幼稚園・高校・専門学校等の文教施設が集積し、本市の中心拠点を形成している。

○市役所の東側、JR山梨市駅と東山梨駅の中間に位置する地域は、立地適正化計画において「副次拠点」に設定され、計画的な市街地整備により、中心拠点を補完し、居住区と新たな商業施設や子育て関連施設等の充実を図っていく。

○本地区は、駅北側の中心拠点から副次拠点にまたがる地区で、副次拠点の計画的な市街地整備と合わせ、中心拠点と副次拠点の連携を図ることにより、本市の魅力的な中心市街地を形成し、コンパクトなまちづくりを目指す。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前地	基準年度	目標値	目標年度
アザレアタウン周辺地域の新規住宅建築件数	戸	アザレアタウン地区(整備計画区域)内での計画期間内の年あたり新規住宅建築件数を調査(固定資産台帳)	アザレアタウン周辺地域内での要素事業を起因とする新規住宅着工と、開発誘因効果による新規住宅建築件数の増加を図り、今後の定住人口の増加につなげる。	16戸/年	R7	22戸/年	R11
歩行者・自転車交通量	人	地域内の歩行者・自転車交通量の調査(箇所での定点観測)	中心拠点化と副次拠点に回遊性をもたらす拠点の整備により、回遊性のネットワークを創出することにより、地域内の歩行者・自転車交通量の増加を図り賑わいの創出を図る。	610人・台	R7	670人・台	R11
緊急車両通行可能区域の割合	%	アザレアタウン地区内の緊急車両が進入可能となる区域(幅員W4.0m以上)の、整備計画区域全体に対する割合	緊急車両が殆ど通行不可能な整備計画区域内について、面的整備により通行可能エリアを広げ、住むのに安全安心な環境づくりを図る。	22.3%	R7	29.3%	R11

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【居住機能と都市機能が集積する暮らしやすいコンパクトなまちづくり】 ・既存の都市機能が集積している中心拠点に隣接する副次拠点エリアにおいて、土地区画整理事業により住宅地の供給を進めるとともに新たな都市施設の誘致を進め、人口定着を図るとともに、コンパクトなまちづくりを推進する。		土地区画整理事業：アザレアタウン中央地区土地区画整理事業(都市再生)
【中心拠点と副次拠点を結ぶネットワークの確保と回遊性の向上による賑わいの創出】 ・既存の都市機能が集積する中心拠点と新たに整備する副次拠点のアクセス向上を図ることで、地区全体の利便性を高め、地区の魅力を向上させる。 ・中心拠点と副次拠点を結ぶアクセス道路と合わせて、遊歩道整備や公有地(旧市役所跡地)を利用した広場整備を行うことで、居住者の回遊性を高め、賑わいの創出につなげる。		道路：(都)北中学校東通り線、(都)市役所前通り線、市道12247号線 高質空間整備：かわまち・遊歩道整備 関連事業：市役所跡地広場整備
【誰もがいつまでも安全・安心に住み続けられる環境づくり】 ・道路事業や土地区画整理事業による都市計画道路・区画道路等の整備により緊急車両が通行可能エリアを拡大し、安心して生活できる環境整備を図る。 ・都市機能が集積したコンパクトなまちづくりを推進し、多世代の生活機能を持つ居住空間を創出する。 ・調整池や水路整備により、ゲリラ豪雨等による溢水を防止し、水害のないまちを整備する。		道路：(都)北中学校東通り線、(都)市役所前通り線、市道12247号線 土地区画整理事業：アザレアタウン中央地区土地区画整理事業(都市再生)
その他		
【まちづくりの住民参加】 ・地区内の住民で構成されている「(仮称)南反保まちづくりの会」が平成30年に設立されており、アザレアタウン中央地区とその周辺の整備構想について検討している。アザレアタウン中央地区の土地区画整理事業は、市とまちづくりの会が協働して策定した整備構想に基づき推進されており、準備委員会もまちづくりの会を母体として設立された。 ・植樹活動を通じて万力林の防災機能の保全・再生や、防災教育の普及・地域活性化を目指す、「万力林赤松保存会」が設立されている。		
【官民連携事業】 ※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。		

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

...B

00

アザレアタウン地区(山梨県山梨市)	面積	130.0	ha	区域	山梨市小原西、小原東、上神内川、三ヶ所の一部
-------------------	----	-------	----	----	------------------------

