

公立置賜総合病院周辺整備

基本計画・実施計画

平成29年3月

山形県川西町

目 次

第1編 公立置賜総合病院周辺整備基本計画

| | | |
|----|-----------------------|---|
| 1 | 計画策定の目的 | 3 |
| 2 | 各計画における本計画の位置づけ | 3 |
| 3 | 計画の目標 | 3 |
| 4 | 計画策定区域 | 3 |
| 5 | 土地利用に関する方針及び建築物等の整備方針 | 3 |
| | （1）土地利用に関する方針 | 3 |
| | （2）建築物等の整備方針 | 3 |
| 6 | 整備に係る関係法令等 | 4 |
| 7 | 計画策定区域の地域特性 | 4 |
| | （1）高度医療機能の立地 | 4 |
| | （2）交通アクセスの優位性 | 4 |
| | （3）商圈としての可能性 | 5 |
| 8 | 整備方針 | 6 |
| | （1）整備コンセプト | 6 |
| | （2）整備区域・整備重点区域の設定 | 6 |
| | （3）整備重点区域の土地利用計画 | 7 |
| | （4）整備重点区域内に整備する機能 | 8 |
| | （5）整備区域内に整備する機能 | 8 |
| 9 | 整備推進に向けての調整事項 | 9 |
| | （1）関係者・関係機関との合意形成 | 9 |
| | （2）居住者が安心して暮らすための環境整備 | 9 |
| 10 | 整備スケジュール | 9 |
| 11 | 概算事業費 | 9 |
| 12 | 期待される効果（目標値） | 9 |

第2編 公立置賜総合病院周辺整備実施計画

| | | |
|---|-----------------------------|----|
| 1 | 整備区域・整備重点区域内の土地利用計画及び具体的な機能 | 10 |
| | (1) 土地利用計画 | 10 |
| | (2) 具体的な機能 | 11 |
| 2 | 整備手法 | 12 |
| | (1) 事業主体と整備内容 | 12 |
| | (2) 事業主体ごとの役割 | 13 |
| | (3) 整備手順 | 14 |
| 3 | 整備スケジュール | 14 |

第3編 資料編

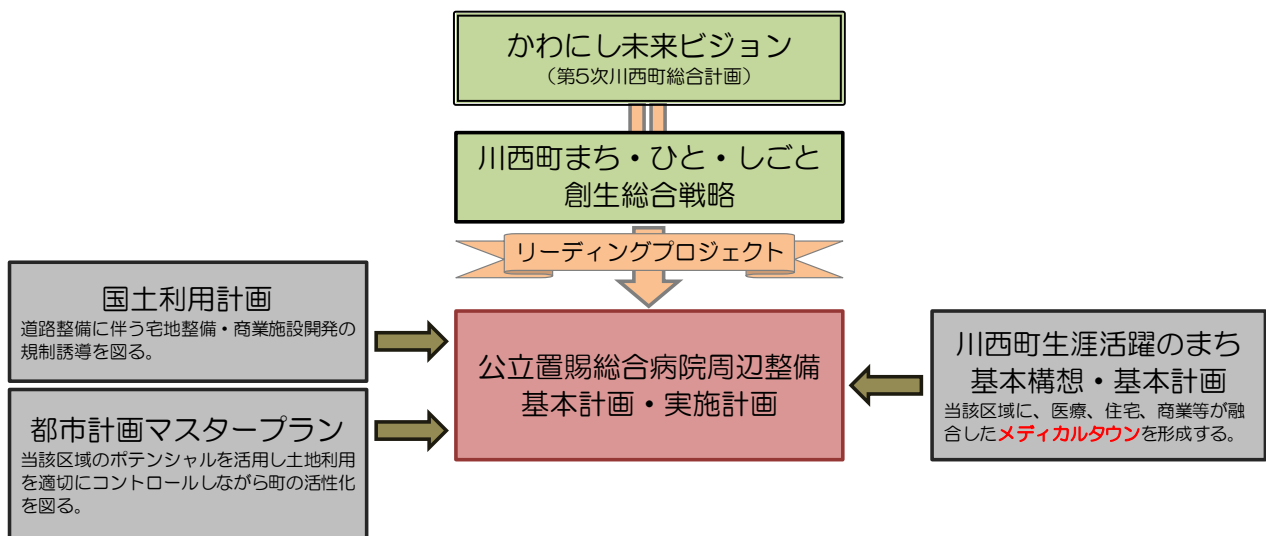
| | | |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | 公立置賜総合病院及び救命救急センター開設以降の土地利用等の経過 | 15 |
| 2 | 検討の経過 | 17 |
| | (1) 策定会議関係 | 17 |
| | (2) 地区・地権者関係 | 18 |
| | (3) 関係機関協議 | 18 |
| 3 | 検討の体制 | 19 |
| | 公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画策定検討委員会委員名簿 | 19 |
| | 公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画策定検討委員会設置要綱 | 20 |

第1編 公立置賜総合病院周辺整備基本計画

1 計画策定の目的

かわにし未来ビジョン（第5次川西町総合計画）及び川西町まち・ひと・しごと創生総合戦略でリーディングプロジェクトとして位置付けられている「公立置賜総合病院周辺土地利活用」の具現化を図るため、「公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画（以下「計画」という。）」を策定する。

2 各計画における本計画の位置づけ



3 計画の目標

- (1) 公立置賜総合病院が置賜地域の中核医療施設として発展するための医療、住宅、商業等が融合した都市的機能を有する「メディカルタウン」の形成を図る。
- (2) 「メディカルタウン」への定住人口の創出と交流人口の拡大を目指す。

4 計画策定区域

平成27年度に実施した公立置賜総合病院周辺整備構想調査の結果による「整備構想区域」を含む新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）のインターチェンジから半径300m以内を計画策定区域とする。

5 土地利用に関する方針及び建築物等の整備方針

(1) 土地利用に関する方針

計画策定区域周辺の住宅地及び優良農地との調和を保った土地利用を目指す。

(2) 建築物等の整備方針

周囲との景観に調和した建物の建築を誘導する。

6 整備に係る関係法令等

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律
- (2) 農地法
- (3) 都市計画法
- (4) 文化財保護法
- (5) 森林法
- (6) 土壌汚染対策法

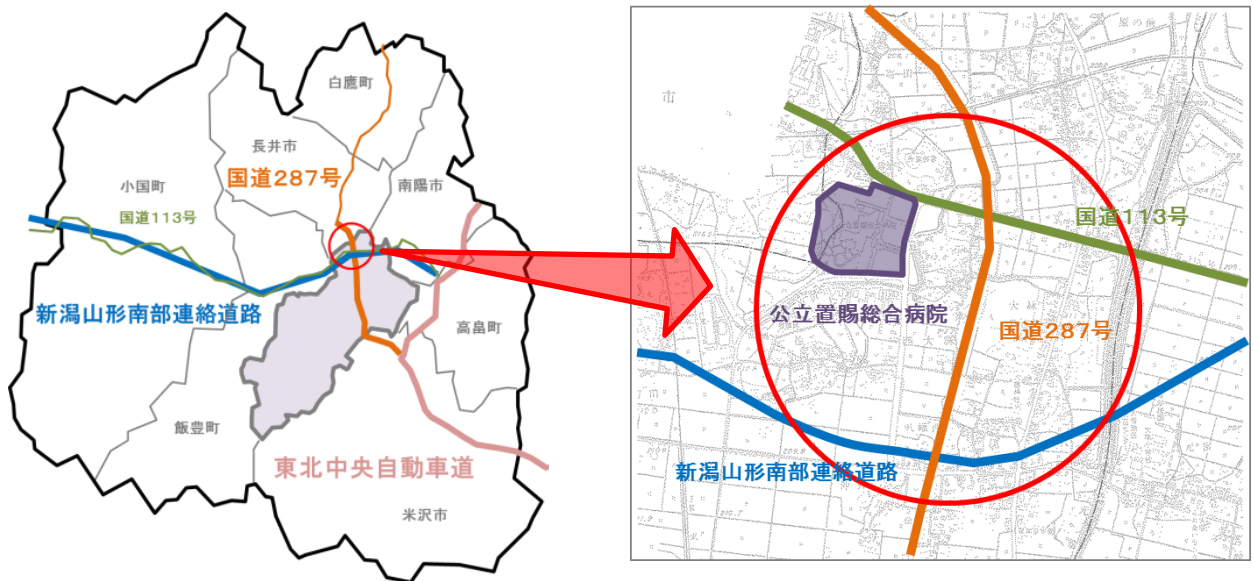
7 計画策定区域の地域特性

(1) 高度医療機能の立地

公立置賜総合病院・救命救急センターが設置され、毎日2,000人以上の交流人口がある。

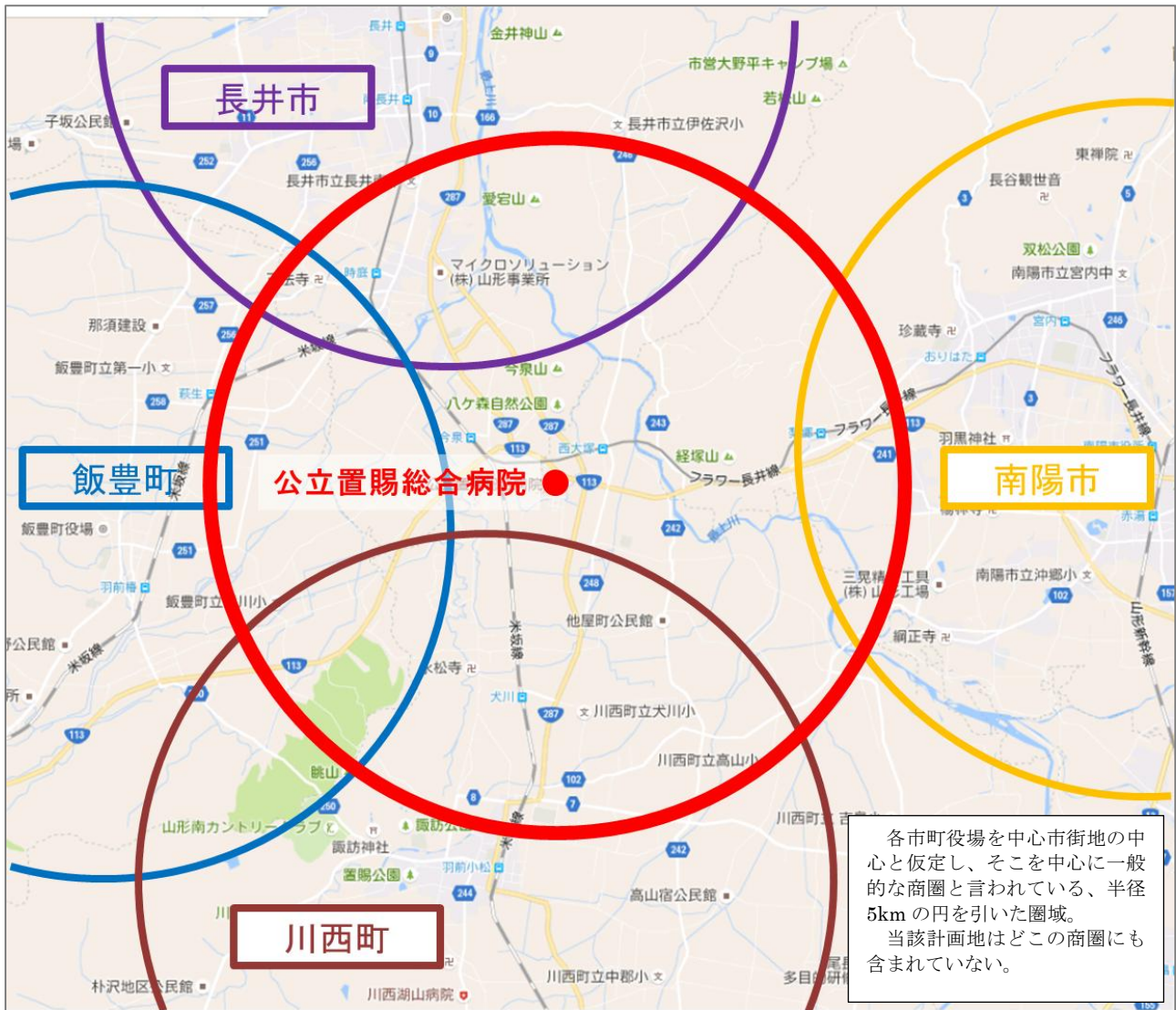
(2) 交通アクセスの優位性

置賜地域の中心部に位置する当該区域は、国道113号、国道287号長井南バイパスがり、今後、新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）が整備される。また、梨郷道路のインターチェンジに隣接することから、地理的優位性が発揮でき、開発（都市化）の可能性が高いエリアとして位置づけられている。



(3) 商圏としての可能性

本町及び南陽市、長井市、飯豊町それぞれの中心市街地からそれほど離れていない立地性や今後新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）及び住宅、商業施設が整備されること、公立置賜総合病院関係者、訪問者の潜在的購買力により交流人口の増加、定住人口の創出が見込まれることから、新たな商圏としての可能性を有する。



8 整備方針

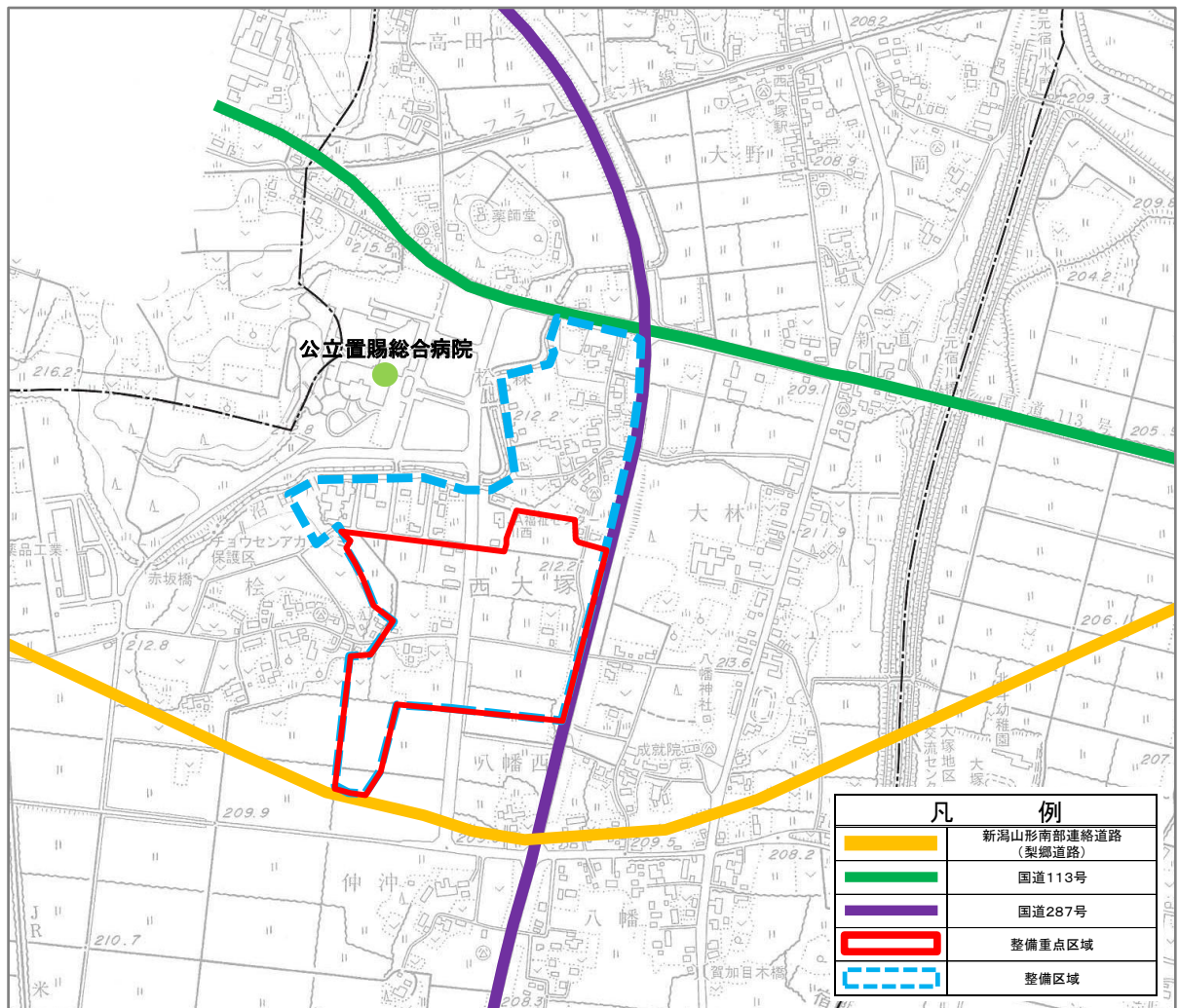
(1) 整備コンセプト

『メディカルタウン』の形成

- ① 公立置賜総合病院が置賜地域の中核医療施設として発展するための医療、住宅、商業等が融合した都市的機能を有する「メディカルタウン」の形成を図る。
- ② 「メディカルタウン」への定住人口の創出と交流人口の拡大を目指す。

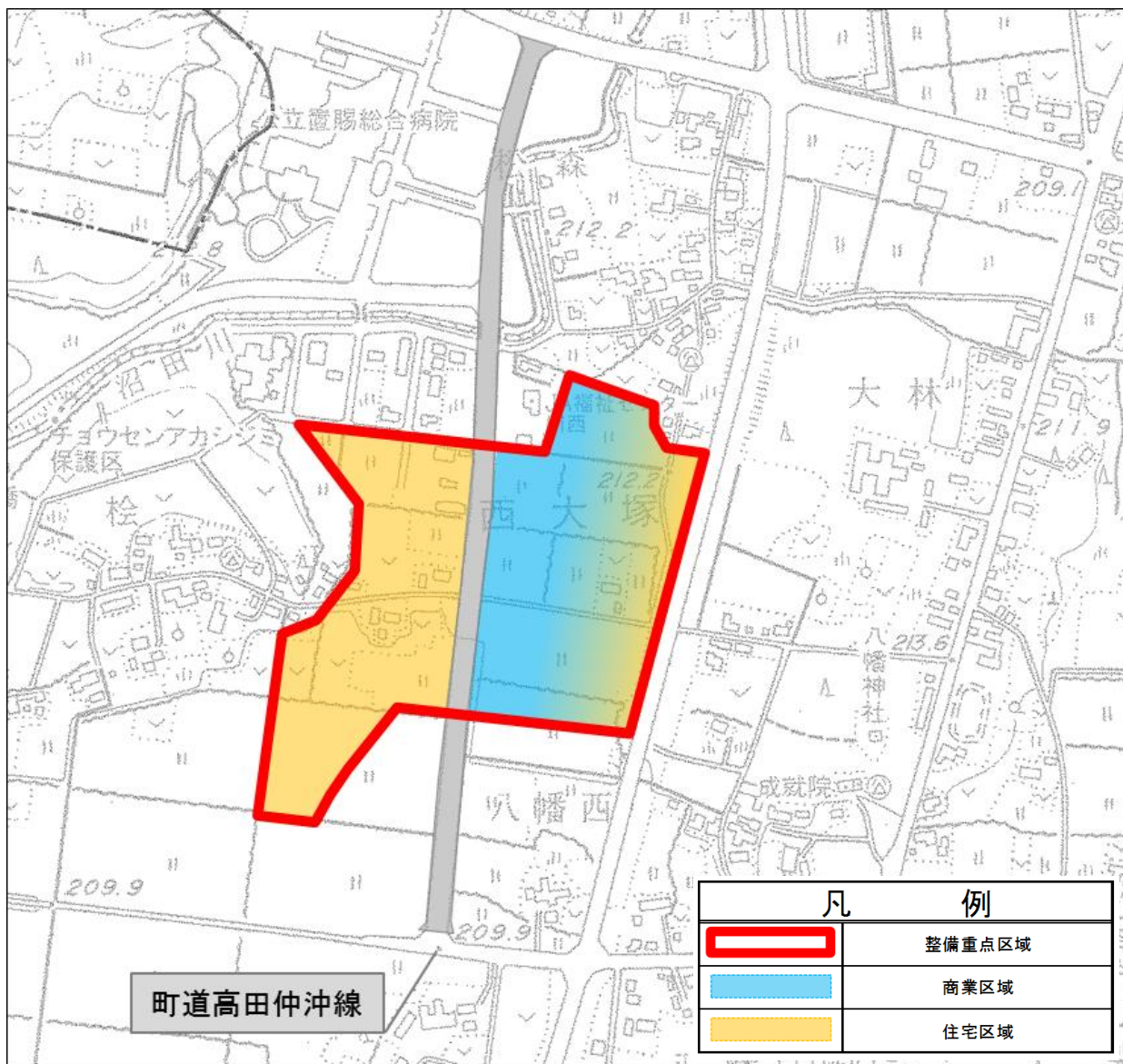
(2) 整備区域・整備重点区域の設定

- ① 整備区域（整備重点区域以外）
生活環境道路の整備や未利用地の活用を促進する区域
- ② 整備重点区域
宅地開発を行い、新たな市街地を整備する区域



(3) 整備重点区域の土地利用計画

整備重点区域の中央を縦断する、町道高田仲沖線を中心に東側（右側）を商業・住宅区域、西側（左側）を住宅区域に位置づける。



(4) 整備重点区域内に整備する機能

医療、住宅、商業等が融合する都市的機能を構築するために、以下の機能の整備を進める。

- ① 住宅機能 戸建住宅（宅地分譲・建売分譲）
集合住宅（多世代（若者・女性・高齢者）向け住宅）
- ② 商業機能 スーパーマーケット・コンビニエンスストア
ドラッグストア・飲食店など
- ③ 宿泊機能 ビジネスホテルなど
- ④ 公共的機能 子育て・高齢者・交流・防災機能など
 - ・子育て機能 → 子供の遊び場、子育て世代の交流
公園機能・交流機能（屋内広場）
 - ・高齢者向けの機能 → 健康づくりや居場所づくり
軽運動機能・介護予防機能
 - ・コミュニティ維持のための機能 → 住民同士の交流
集会機能・多世代交流機能

公共的機能を併せ持つ、複合施設の整備を検討し、公民が連携して整備する手法についても検討する。
また、財源の確保や規模等についても適切な運用となるよう検討を進める。

- ⑤ 医療機能 医療モール（複数科目の民間診療所）など
- ⑥ その他の機能 生活環境の向上、交流人口拡大のための機能
- ⑦ インフラ機能 道路・上下水道・電気、情報通信網等

(5) 整備区域内に整備する機能

生活環境道路の整備や未利用地活用の促進を図る。

- ① 住宅・商業等機能 未利用地に住宅や商業施設等の誘致促進
- ② インフラ機能 既存集落内の狭隘な生活環境道路の拡幅

9 整備推進に向けての調整事項

(1) 関係者・関係機関との合意形成

円滑な整備を推進するため、地権者や地域住民、大塚地区社会を明るくする協議会への説明・意見交換を通じた合意形成を図る。また、道路や農業用施設を管理する施設管理者をはじめとする関係機関との協議や手続きについても着実に進める。

(2) 居住者が安心して暮らすための環境整備

市街地化によるリスクや利害を洗い出し、居住者が安心して暮らすことができるよう事前の対策を講じる。

- ① 地域コミュニティ
- ② 防災対策
- ③ 防犯対策
- ④ 交通安全（通学路）
- ⑤ 環境対策（騒音・景観）
- ⑥ 文化財
- ⑦ 雪対策

10 整備スケジュール

地権者や地域住民、関係者との合意形成を図りながら、平成29年度に全体測量・基本設計に着手し、平成33年度を目途として整備を進める。

11 概算事業費

メディカルタウン形成に必要な総事業費は約26.5億円を想定する。

| 項目 | 事業費（単位：千円） | 備考 |
|-------|------------|-------------|
| 宅地造成費 | 1,210,000 | |
| 付帯施設工 | 1,440,000 | 道路・上下水道・公園等 |
| 合計 | 2,650,000 | |

12 期待される効果（目標値）

(1) 定住人口

- ・400～500人

(2) 経済効果

- ・宅地供給開始から10年間で約50億円の経済効果が期待できる。

主な内容 商業施設、住宅等の建築費
従業員への雇用による所得の増加
定住人口の創出に伴う消費支出の増加 等

第2編 公立置賜総合病院周辺整備実施計画

1 整備区域・整備重点区域内の土地利用計画及び具体的な機能

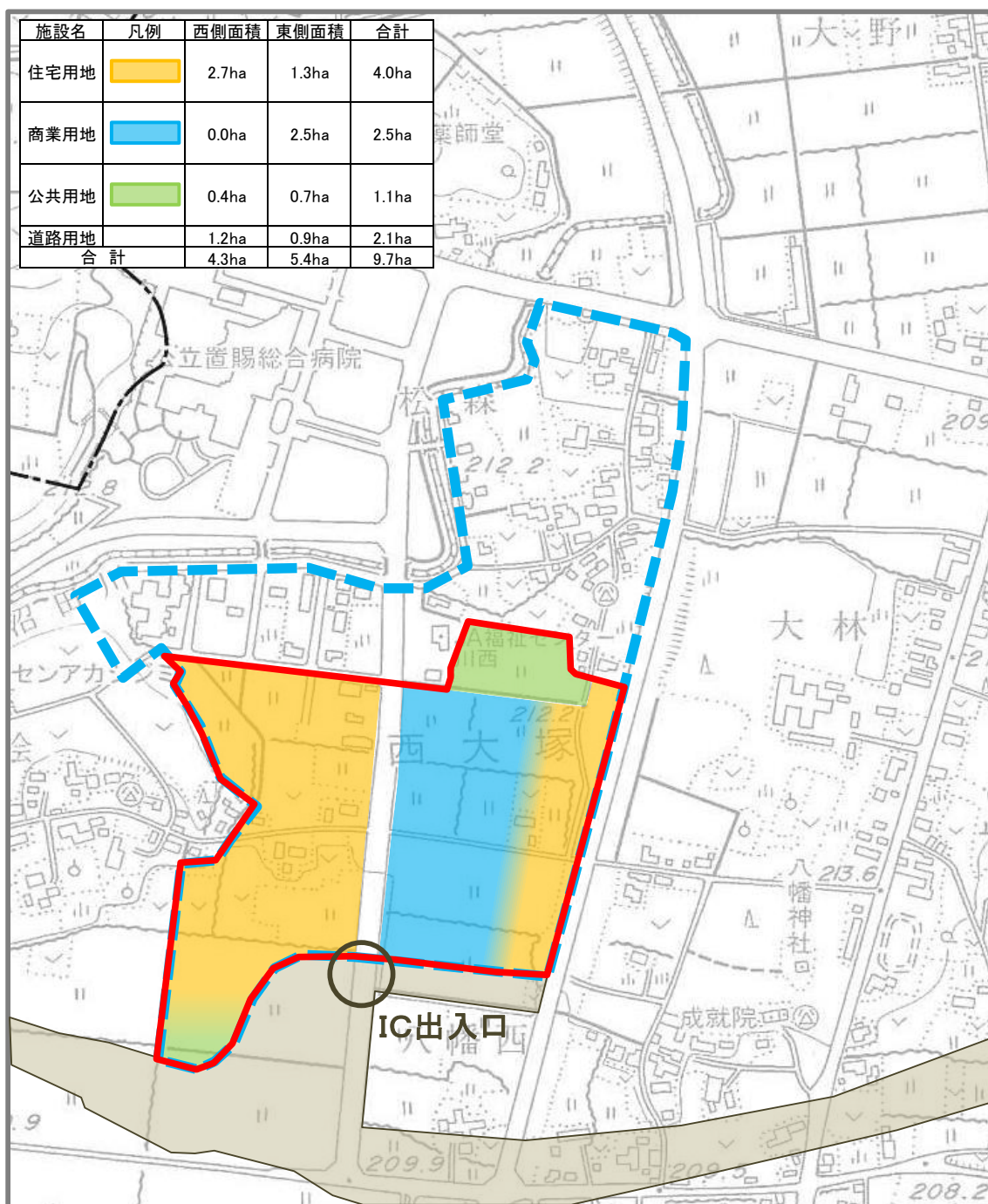
(1) 土地利用計画

① 整備区域（整備重点区域以外）

整備区域の土地利用計画については、地権者をはじめとする関係者及び民間開発事業者等との合意形成を踏まえながら、具体的整備内容を検討する。

② 整備重点区域

整備重点区域の土地利用計画については、以下の配置を基本とし具体的な機能や整備主体等は後述のとおり整備を推進する。



(2) 具体的な機能

用途ごとの整備する機能や目的、想定する規模は下表のとおりとし、全体計画や基本設計を進める過程において、各施設の機能や配置及び規模等を決定する。

| 用途 | 機能・目的 | 具体的内容 | 備考 |
|---------------------|---|--|--|
| 住宅用地 【約 4.0ha】 | <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 ・集合住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲 ・建売分譲 | <ul style="list-style-type: none"> ・120坪/区画（平均値） ・街区道路 |
| 商業用地 【約 2.5ha】 | <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能 ・宿泊機能 ・医療機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット ・コンビニエンスストア ・ドラッグストア ・飲食店 ・ビジネスホテル ・医療モール など | |
| 公共用地 【約 1.1ha】 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・公園 ・複合交流施設 （屋内広場） | <ul style="list-style-type: none"> ・子供の遊び場 ・子育て世代の交流の場 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けの機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・健康づくり ・居場所づくり |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設 （集会施設） | <ul style="list-style-type: none"> ・住民同士の交流の場 |
| インフラ機能 【約 2.1ha】 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・上下水道 ・電気、情報通信網 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路（幹線・街区） ・上下水道 ・電気、情報通信網 ・道路照明、防犯灯など | |

2 整備手法

川西町が整備重点区域の測量を先行して実施し、川西町、川西町土地開発公社、民間開発事業者が連携を図りながら基本設計を行い整備を推進する。

(1) 事業主体と整備内容

① 住宅用地

- ・事業主体【川西町土地開発公社・民間開発事業者】
- ・整備内容

宅地造成及び宅地分譲、建売分譲を行う。

② 商業用地

- ・事業主体【民間開発事業者】
- ・整備内容

事業実施主体となる民間開発事業者の誘致を行いながら、商業施設の誘致及び整備を行う。

③ 公共用地

- ・事業主体【川西町・民間開発事業者】
- ・整備内容

子育て世代の交流の場、高齢者の健康づくりや居場所づくり、住民同士の交流の場となる複合施設や公園の整備を行う。

④ インフラ機能

- ・事業主体【川西町・川西町土地開発公社】
- ・整備内容

事業主体それぞれの役割を明確にし、道路、上下水道、電気、情報通信網等の整備を進める。

(2) 事業主体ごとの役割

川西町が事業全体の進行管理及び事業者間の調整等を行いながら、それぞれの事業主体は以下を基本として整備を推進する。

① 川西町

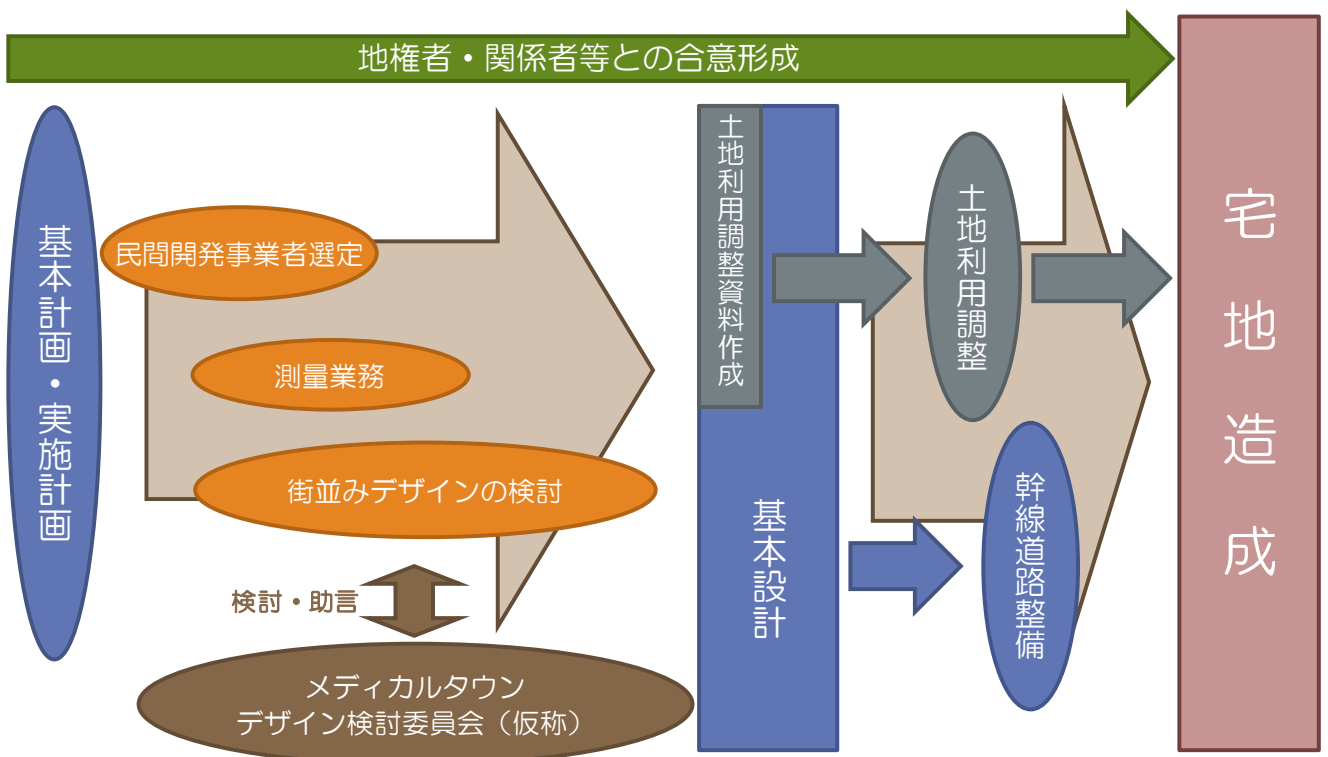
- ・農業振興地域整備計画の変更及び農地転用等の土地利用調整のベースとなる区域全体の測量・設計を実施する。
- ・幹線道路及び上下水道の整備を実施する。

② 川西町土地開発公社

- ・町からの測量データの提供を受け、宅地造成の設計・施工を実施する。
- ・街区内の道路は、整備後に道路管理者へ譲渡する。
- ・土地開発公社機能（公共用地の代行買収等）を有効に活用し事業を進める。

③ 民間開発事業者

- ・町からの測量データの提供を受け、建売分譲及び商業施設の設計・施工を実施する。



(3) 整備手順

① 測量業務

整備重点区域の測量については川西町が先行して実施し、事業主体はその測量データを共有し設計業務等の作業に着手する。

② デザインの検討

メディカルタウンのデザインの検討を行うため、町民、有識者、民間開発事業者、金融機関で組織する『メディカルタウンデザイン検討委員会（仮称）』を設置し、基本設計に反映させる。

③ 基本設計

川西町、川西町土地開発公社、民間開発事業者が連携し基本設計を行う。

④ 土地利用の調整

基本設計に基づき、農業振興地域整備計画の変更や農地転用等の土地利用調整の手続きを進める。

⑤ 幹線道路整備

土地利用調整の見通しに応じて幹線道路の整備を進める。

⑥ 造成工事

農地転用の許可を受け一次造成工事に着手し、完了した区域から順に街区道路・インフラ整備・二次造成工事に着手する。

3 整備スケジュール

地権者や地域住民、関係者との合意形成を図りながら、平成29年度に全体測量・基本設計に着手し、平成33年度を目途として整備を進める。

| 項目 | 平成29年度 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 | 平成33年度 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全体計画 (測量・デザイン・設計) | | | | | |
| 土地利用の調整 | | | | | |
| 幹線道路整備 | | | | | |
| 宅地造成（一次造成） | | | | | |
| 宅地造成（二次造成） | | | | | |

※道路整備、宅地造成は工事期間のみを表示

第3編 資料編

1 公立置賜総合病院及び救命救急センター開設以降の土地利用の経過

公立置賜総合病院及び救命救急センターが開設した平成12年11月以降、市街地化を進めるための経過は以下のとおり。

平成12年度 公立置賜総合病院及び救命救急センター開設

平成14年度 川西町国土利用計画の見直し

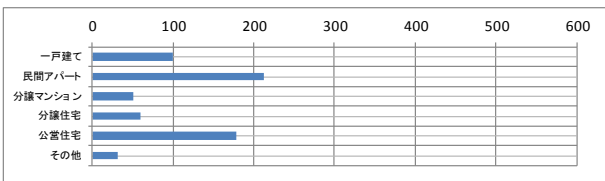
公立置賜総合病院の周辺については、現在商業系のミニ開発が行われていることから、無秩序な乱開発にならないよう個別法にて誘導を行いながら、病院を中心とした住宅と医療と商業とが融合したまちづくりを進めていきます。

平成19年度 公立置賜総合病院周辺土地利用アンケート調査の実施

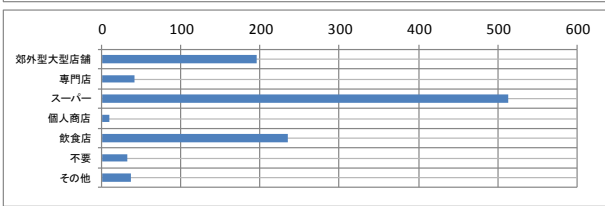
【置賜病院外来者・職員】

病院周辺に必要な施設は？

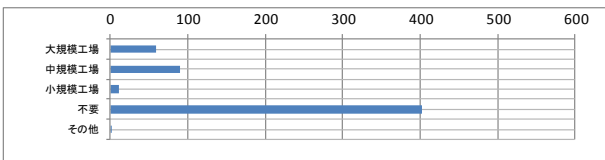
| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|---------|---------|
| 住宅系 | 一戸建て | 99 16% |
| | 民間アパート | 213 34% |
| | 分譲マンション | 51 8% |
| | 分譲住宅 | 59 9% |
| | 公営住宅 | 179 28% |
| | その他 | 31 5% |
| 計 | 632 | 100% |



| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|---------|---------|
| 商業系 | 郊外型大型店舗 | 196 18% |
| | 専門店 | 41 4% |
| | スーパー | 513 48% |
| | 個人商店 | 10 1% |
| | 飲食店 | 235 13% |
| | 不要 | 33 3% |
| | その他 | 37 1% |
| 計 | 1065 | 87% |



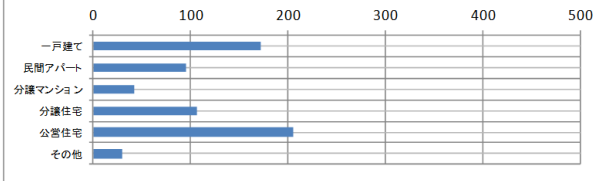
| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|-------|---------|
| 工業系 | 大規模工場 | 59 10% |
| | 中規模工場 | 90 16% |
| | 小規模工場 | 12 2% |
| | 不要 | 402 71% |
| | その他 | 1 0% |
| 計 | 564 | 100% |



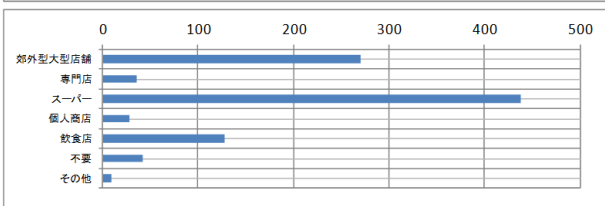
【大塚地区民】

病院周辺に必要な施設は？

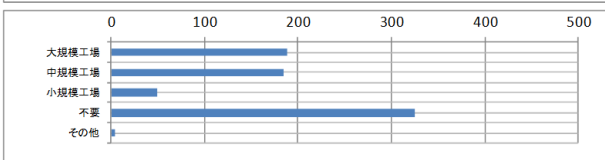
| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|---------|---------|
| 住宅系 | 一戸建て | 172 26% |
| | 民間アパート | 96 15% |
| | 分譲マンション | 42 6% |
| | 分譲住宅 | 106 16% |
| | 公営住宅 | 206 32% |
| | その他 | 30 5% |
| 計 | 652 | 100% |



| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|---------|---------|
| 商業系 | 郊外型大型店舗 | 270 28% |
| | 専門店 | 36 4% |
| | スーパー | 438 46% |
| | 個人商店 | 28 3% |
| | 飲食店 | 128 13% |
| | 不要 | 42 4% |
| | その他 | 9 1% |
| 計 | 951 | 99% |



| 区分 | 前回答数 | 割合 |
|-----|-------|---------|
| 工業系 | 大規模工場 | 188 25% |
| | 中規模工場 | 184 25% |
| | 小規模工場 | 50 7% |
| | 不要 | 325 43% |
| | その他 | 4 1% |
| 計 | 751 | 100% |



平成20年度 新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）事業化

平成23年度 新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）用地着手

平成23年度 川西町国土利用計画の見直し

平成12年の公立置賜総合病院の開院に伴い、住宅系や商業系の開発が進められ、今後は国道287号の川西バイパスや国道113号の新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）の整備促進により、更なる人口集積や商業施設の開発が見込まれます。

一方で、この周辺一帯には希少動物「チョウセンアカシジミ」の生息地があり、自然環境が良好な状況にあるため、周辺の自然環境に配慮しながら国道287号の川西バイパス及び国道113号の新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）の整備推進と都市計画区域の設定に努めます。

平成24年度 新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）工事着手

平成26年度 公立置賜総合病院から要望書の提出

【要望内容】

長く働ける、明るく暮らしやすい職場環境を確保し、今後への希望をつなぐためにも、病院周辺の環境整備を早急に進め、大型小売店誘致の積極的な推進を要望する。

平成26年度 都市計画の見直し
都市計画区域を長井市との行政境まで拡大

平成27年度 公立置賜総合病院周辺整備構想調査の実施

2 検討の経過

(1) 策定会議関係

①策定会議（委員16名・事務局3名）

| 会議名 | 開催日 | 会議内容 | 出席数 |
|---------|-------------|-----------------|-----|
| 第1回策定会議 | 平成28年8月23日 | 計画の策定方針の検討 | 16名 |
| 第2回策定会議 | 平成28年12月21日 | 整備方針（案）の検討 | 16名 |
| 第3回策定会議 | 平成29年2月9日 | 計画策定内容の検討 | 16名 |
| 第4回策定会議 | 平成29年3月8日 | 基本計画・実施計画（案）の検討 | 16名 |
| 第5回策定会議 | 平成29年3月22日 | 基本計画・実施計画（案）の検討 | 16名 |

②策定委員会（委員11名・事務局5名）

| 会議名 | 開催日 | 会議内容 | 出席数 |
|----------|------------|-----------------|-----|
| 第1回策定委員会 | 平成28年11月7日 | 計画策定の必要性・進め方の検討 | 10名 |
| 第2回策定委員会 | 平成29年2月10日 | 計画策定内容の検討 | 8名 |
| 第3回策定委員会 | 平成29年3月14日 | 基本計画・実施計画（案）の検討 | 8名 |

③プロジェクトチーム会議（委員11名・事務局4名）

| 会議名 | 開催日 | 会議内容 | 出席数 |
|----------|-------------|--------------------|-----|
| 第1回PT会議 | 平成28年8月31日 | 計画の策定方針の検討 | 8名 |
| 第2回PT会議 | 平成28年9月29日 | 計画策定概要の検討 | 10名 |
| 第3回PT会議 | 平成28年10月12日 | 土地利用計画の検討(グループワーク) | 10名 |
| 第4回PT会議 | 平成28年10月27日 | 土地利用計画の検討(現地確認) | 8名 |
| 第5回PT会議 | 平成28年11月17日 | 土地利用計画の検討(計画図作成) | 10名 |
| 第6回PT会議 | 平成28年12月22日 | 整備方針（案）の検討 | 11名 |
| 第7回PT会議 | 平成29年1月24日 | 整備する具体的機能の検討 | 11名 |
| 第8回PT会議 | 平成29年2月6日 | 整備する具体的機能の検討 | 9名 |
| 第9回PT会議 | 平成29年2月16日 | 計画策定内容の検討 | 10名 |
| 第10回PT会議 | 平成29年3月2日 | 基本計画・実施計画（案）の検討 | 8名 |

(2) 地区・地権者関係

① 大塚地区社会を明るくする協議会理事会

平成28年 5月 9日

平成28年 7月 5日

平成28年10月19日

平成29年 2月22日

② 地権者への説明

平成29年 1月26日

(3) 関係機関協議

① 近隣市町（南陽市・長井市・飯豊町）

② 山形県（県庁都市計画課・置賜総合支庁関係各課）

③ 公立置賜総合病院

④ 白川土地改良区

2 検討の体制

公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画策定検討委員会委員名簿

| 職 名 | 氏 名 | 委員区分 | 備 考 |
|------|---------|------|-----|
| 委員長 | 大 沼 藤 一 | 1号委員 | |
| 副委員長 | 山 口 俊 昭 | 3号委員 | |
| 委 員 | 平 忠 | 1号委員 | |
| 〃 | 嶋 貫 栄 次 | 1号委員 | |
| 〃 | 高 橋 義 孝 | 1号委員 | |
| 〃 | 高 橋 昭 一 | 1号委員 | |
| 〃 | 松 浦 衛 | 1号委員 | |
| 〃 | 海 和 実 | 1号委員 | |
| 〃 | 佐々木 秀 徳 | 2号委員 | |
| 〃 | 塩 野 千 晴 | 3号委員 | |
| 〃 | 菅 井 晃 子 | 3号委員 | |

1号委員：関係機関の代表者等

2号委員：学識経験者

3号委員：町長が必要と認めた者

公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画策定検討委員会設置要綱

(目的)

第1条 公立置賜総合病院周辺整備基本計画・実施計画（以下「計画等」という。）の策定にあたり同計画等に対し意見・助言等を聴取するため、公立置賜病院周辺整備基本計画・実施計画策定会議設置要綱第7条第1項及び第2項にもとづき、公立置賜病院周辺整備基本計画・実施計画策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、計画等の策定について意見・助言等を行う。

(委員)

第3条 委員会の委員は15名以内とし、次に掲げるもののうちから町長が委嘱する。

- (1) 関係機関の代表者等
- (2) 学識経験者
- (3) 町長が特に必要と認めたもの

2 委員の任期は、委嘱の日から平成29年3月31日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会には委員長、副委員長各1名を置く。

2 委員長は委員の互選とし、副委員長は委員長が指名する。

3 委員長は委員会を代表し、事務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

(意見の聴取等)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第7条 委員会の事務局は、町長が任命する。

(その他)

第8条 この要綱で定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日以降、最初に開かれる会議は第5条の規定にかかわらず、町長が招集する。