

ま ち づ ぐ り

住 宅
都 市 計 画
開 発 指 導 要 綱
景 観 ま ち づ ぐ り
土 地 区 画 整 理
市 街 地 再 開 発
都 市 公 園 ・ 緑 地



住 宅

1 市営住宅（管理住宅課）

(1) 管理状況 （平成31年4月1日現在）

団地数	棟数	戸数	戸数の内訳	
			公営住宅	改良住宅
18	58	1,911	1,826	85

※なお、山形市内の県営住宅は822戸

(2) 住宅の構造別内訳

区分	棟数	戸数
高層耐火構造住宅	5	434
中層耐火構造住宅	53	1,477
計	58	1,911

(3) 入居時の家賃（平成31年度の一般階層）

最高額 67,200円

最低額 8,300円

※家賃の額は、住宅ごとに入居者の所得に応じ毎年決定する。

(4) 市営住宅耐震改修事業

平成26年3月に策定した山形市営住宅等長寿命化計画に基づき市営住宅の耐震化を図るため、天満住宅C・D棟の耐震診断を行う。

(5) 市営住宅風呂釜点検・交換事業

消費生活用製品安全法に基づく長期使用製品安全点検制度により、平成21年4月以降に設置した風呂釜については、10年目の点検が義務付けられた。それ以前に設置した既製品も積極的に点検する。既に11年経過したものと新たに11年目のものを順次点検を行っていく。点検結果で交換が必要なものは交換工事を行っていく。

平成30年度風呂釜点検実施実績：95件　うち交換対象風呂釜：8件

2 空き家等対策（管理住宅課）

(1) 老朽危険空き家除却補助事業

適正な管理がなされていない老朽危険空き家について、周辺住民に危険を及ぼすおそれがある場合、その除却費の一部を補助する。

(2) 市街化区域空き家除却補助事業

市街化区域にある空き家の所有者に解体を促すため、補助金を交付する。

(3) 空き家バンクの開設

空き家を売りたい・貸したい方から山形市に提供された物件情報を、空き家の買いたい・借りたい方に紹介する制度を開設、運営している。

(4) 空き家バンク利活用推進補助事業

空き家バンクに登録した物件の清掃及び不要家財処分等に要する費用について、所有者に対し補助金を交付する。

(5) 空き家バンク取引仲介手数料補助事業

空き家を有効活用し、移住・定住の促進を図るため、空き家バンクに登録された空き家を利用し、山形市に移住・定住をする方に対し、宅建業者に支払う取引の仲介手数料に係る補助をする。

(6) 空き家所有者等意向調査

平成30年度に実施した空き家実態調査により把握した空き家の所有者等へ意向調査を行い、山形市の今後の空き家等対策の基礎資料とするとともに、意向調査を通して山形市の空き家等対策事業の情報提供等を行うことにより、空き家の有効利用を促す。

(7) 空き家等対策協議会の開催

山形市空き家等対策計画等に基づき、空き家対策を、専門家と連携して実践していくため、空き家等対策協議会を定期的に開催する。



3 建築確認（建築指導課）

(1) 建築確認申請件数等の推移（平成25年度～平成30年度）

（建築確認申請受付件数）

区分 \ 年度	25	26	27	28	29	30
法第6条第1項 第1号～3号	(16) 266件	(10) 191件	(12) 206件	(4) 230件	(11) 213件	(3) 260件
法第6条第1項 第4号	(22) 1,300	(14) 1,069	(13) 1,148	(2) 1,039	(6) 1,194	(6) 1,273
法第87条の2 建築設備	(11) 31	(8) 18	(11) 24	(2) 39	(2) 23	(11) 27
法第88条 工作物	(0) 53	(3) 47	(6) 64	(0) 30	(0) 29	(2) 30
合計	(49) 1,650	(35) 1,325	(42) 1,442	(8) 1,338	(19) 1,459	(22) 1,590

※（ ）内は計画通知分（国・県・公社・山形市の建築物等）

（民間指定確認検査機関取扱い物件を含む）

- 法第6条第1項第1号 特定の特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの
 " 第2号 木造の建築物で三以上の階を有し、又は延面積が500㎡、高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるもの
 " 第3号 木造以外の建築物で二以上の階を有し、又は延面積が200㎡を超えるもの
 " 第4号 上記以外の建築物（木造二階建程度の住宅はこれに該当する。）

（許可申請等）

区分 \ 年度	25	26	27	28	29	30
許可申請受付件数	16件	20件	15件	16件	21件	21件
道路位置指定件数	1	0	3	2	3	1
検査済証交付件数	1,435	1,329	1,226	1,266	1,281	1,319

（民間指定確認検査機関取扱い物件を含む。）

(2) 山形市建築物耐震改修促進計画

市民の人命や財産を保護するため、地震による建築物の倒壊等の被害を最小限に抑え、既存建築物等の耐震性向上を図ることを目的とした「山形市建築物耐震改修促進計画」を平成20年3月に策定した。

この計画に基づき地震に強い県都山形市を目指し、住宅・建築物の耐震化の促進を図っている。

(3) 木造住宅耐震診断事業

平成19年度から木造住宅の一般耐震診断を希望する市民に対し、低料金で耐震診断を実施している。

（対象住宅）

平成12年5月31日以前に建築された（自らが居住している）戸建て木造住宅で、平屋建て又は2階建ての軸組み工法によるもの。

（実施戸数）

平成30年度 26戸

(4) 木造住宅耐震改修事業

平成20年度から木造住宅の耐震改修工事を行う市民に対し、改修費用を補助している。また、平成22年度より高齢者世帯に対し割増補助を行う。

（補助金額）

○ 一般世帯：【市】改修工事費の1/3（60万円以内）及び【県】改修工事費の1/4（40万円以内）（最高100万円）

○ 高齢者世帯：一般世帯の補助金額及び改修工事費の1/12（15万円以内）（最高115万円）

（対象住宅）

山形市木造住宅耐震診断事業による耐震診断を実施し、基準に満たない住宅を基準以上に改修補強を行う住宅。

（実施戸数）

平成30年度 一般世帯3戸 高齢者世帯3戸

(5) 長期優良住宅建築等計画の認定

良質な住宅を長期にわたって良好な状態で使用されることを促し、住生活の向上と環境負荷の低減を図ることを目的とした「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行された。

この法律により、長期優良住宅建築等計画の認定制度が設けられ、その認定事務を行っている。

(認定戸数)

平成30年度 286戸

(6) 住宅リフォーム総合支援事業

平成23年度から住宅の修繕・増築等のリフォーム工事を行う市民に対し、工事費用を補助している。また、平成29年度より、県外（県市補助）・市外（市補助）からの移住世帯や空き家バンク登録物件利用世帯へ優先に補助している。

令和元年度は、ブロック塀等の撤去工事を新たに補助の対象とした。

(補助金額)

- 県市補助：リフォーム工事費の20%（40万円以内）（定められた条件に該当する三世帯世帯・移住世帯・近居世帯・新婚世帯・多子世帯や空き家利用の場合、または県産木材を3㎡以上使用した場合は加算あり）
- 市補助：リフォーム工事費の50%（20万円以内）
- ブロック塀等撤去補助：撤去工事費の66%（20万円以内）

(対象住宅)

- 市内に存し、自らが所有・居住している戸建て住宅や集合住宅等（店舗・事務所等との併用住宅や、マンション等の場合は、居住部分のみ対象）
- 過去に住宅リフォーム総合支援事業補助を受けていない建物等（敷地内）（ブロック塀等撤去補助を除く）
- 定められた条件に該当する空き家
- 市補助においては、世帯の主たる生計者の前年の所得が400万円以内の市民の住宅等

(実施戸数)

平成30年度 県市補助223戸、市補助252戸



都 市 計 画 (まちづくり政策課)

昭和3年9月に法適用都市の指定をうけ、昭和5年2月に都市計画区域、昭和8年までに用途地域や都市計画道路が決定された。その後都市の発展に従い、それに適応するように部分的に変更を行ってきたが、戦後の急速な伸張と交通量の増加に加え、昭和29年から31年まで近接18カ村の合併などによって、都市計画も根本的な検討が必要となってきた。その結果、昭和31年から基礎調査が開始され、山形市総合企画審議会の意見を聞きながら、昭和33年4月に街路網及び用途地域内に準工業地域・住居専用地域を新たに追加変更決定されたものであるが、市街地と新地域とを有機的に結ぶため、昭和35年12月全市域が都市計画区域に変更決定された。

昭和39年3月、経済の成長に伴い、健全な都市建設を図るとともに国道13号山形バイパス路線の決定により、街路網が再編成され、同時に宅地の造成・工業団地の造成開発・地下水のかん養等により用途地域が追加され、新たに工業専用地区・空地地区が指定された。

都市計画法の根本的な改正に伴い、昭和44年12月上山、天童の両市と山辺町、中山町を含む三市二町で山形広域都市計画区域に変更した。昭和45年3月に市街化区域・市街化調整区域を設定し、昭和47年7月新都市計画法に基づく8種類の用途地域を指定するとともに、防火・準防火地域の変更を行った。昭和52年3月30日市街化区域及び市街化調整区域の線引きの見直しがなされ、土地利用の確保と併せて都市環境の整備を図った。さらに、昭和59年2月、62年5月、平成2年10月、4年6月に見直しがなされ、平成4年の都市計画法の改正により、平成8年5月より新たに12種類の用途地域が指定されている。その後も都市計画基礎調査に基づき、平成8年12月、平成10年2月、平成12年9月に線引き見直しを行っている。

その概要は次のとおりである。

山形広域都市計画区域

(平成31年3月31日現在)

	行政区域	都市計画区域	市街化区域	調整区域
山形市	約 38,158ha	約 15,990ha	約 4,093ha	約 11,897ha
上山市	24,093	2,180	720	1,460
天童市	11,301	7,180	1,063	6,117
山辺町	6,145	1,320	218	1,102
中山町	3,115	1,800	196	1,604
計	82,812	28,470	6,290	22,180

1 都市計画区域の変遷の一覧

(平成31年3月31日現在)

告示年月日	行政区域	計画区域	告示年月日	行政区域	計画区域	告示年月日	行政区域	計画区域
昭5年2月17日	ha	ha	昭33年4月8日	ha	ha	昭44年12月5日 (広域都市計画)	ha	ha
18年4月1日	2,032	1,903	38,159	9,025				
29年3月31日	3,649	3,624	38,158	38,158				
	23,721	4,320	43年12月20日	38,158	15,985			
	(S29)	(S29)						

2 地域地区

(1) 用途地域 (平成31年3月31日現在)

第1種低層住居専用地域	336ha (8.2%)	準住居地域	256ha (6.3%)
第2種低層住居専用地域	530ha (12.9%)	近隣商業地域	134ha (3.3%)
第1種中高層住居専用地域	167ha (4.1%)	商業地域	201ha (4.9%)
第2種中高層住居専用地域	450ha (11.0%)	準工業地域	519ha (12.7%)
第1種住居地域	929ha (22.7%)	工業地域	204ha (5.0%)
第2種住居地域	197ha (4.8%)	工業専用地域	170ha (4.1%)
		合計	4,093ha (100%)

(2) 防火地域及び準防火地域 (平成31年3月31日現在)

防火地域	62.6ha	準防火地域	1,119ha
------	--------	-------	---------

(3) 特別用途地区 (平成31年3月31日現在)

特別業務地区	67ha	大規模集客施設制限地区	519ha
--------	------	-------------	-------

(4) 高度地区 (平成31年3月31日現在)

第1種高度地区	167ha	第2種高度地区	2,535ha
第3種高度地区	100ha	第4種高度地区	54ha
第5種高度地区	78ha		

- (5) 高度利用地区（平成31年3月31日現在）
 七日町一丁目地区 約 1.0ha
 七日町二丁目地区 約 0.7ha
- (6) 風致地区（平成31年3月31日現在）
 第1号馬見ヶ崎 167ha
 第2号千歳山 338ha
- (7) 駐車場整備地区（平成31年3月31日現在）
 駐車場整備地区 229ha

3 街路事業

主として市街地部及びこれに近隣する地区において、都市施設として都市計画決定された道路を都市計画事業によって、道路法上の道路（一般国道・都道府県道及び市町村道）として整備する事業で、非常に多面的な役割を果たしている。

都市計画道路の現況

（平成31年3月31日現在）

区 分	計 画		改 良 済 延 長	整 備 率 (改良済/計画) %
	路 線 数	延 長 km		
都 市 計 画 道 路	68	236.73	156.76	66.2
内 訳	D I D 区 域	—	88.69	77.6
	市街化区域内 D I D 区域外	—	29.15	90.1
	市街化調整区域	—	38.92	43.2
		—	90.12	

（D I D 区域：人口集中地区）

4 山形市都市計画マスタープラン

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2の規定に基づき、市民の意見を反映させながら、都市計画に関する基本的な方針を総合的かつ体系的に示すもので、簡単に言えば「都市づくりの設計図」となるもの。土地利用、道路、公園、公共交通などまちづくりに関する具体的な各種施策は「都市計画マスタープラン」に即して進められる。

山形市では、平成10年に初めて都市計画マスタープランを策定したが、社会・経済情勢の変化等に対応するため、平成29年3月に新たな都市計画マスタープランを策定した。

(1) 都市計画マスタープランの構成

山形市都市計画マスタープランは、以下の3つで構成されており、このうち、「全体構想」と「分野別構想」は平成29年3月に策定を行ったが、地域別構想については地域毎に平成29年度より順次策定を進めている。

① 全体構想

まちづくりの方向性や将来都市構造などを示すもの

② 分野別構想

都市を構成する土地利用や交通体系などの分野ごとにまちづくりの基本的な考え方や整備方針を示すもの

③ 地域別構想

地域ごとの特性や課題に対応し、地域のまちづくりの方針を示すもの

(2) 計画期間

平成28年度（2016年度）から令和17年度（2035年度）までの20年間

(3) 対象区域

市内全域（主に都市計画区域）

(4) 将来都市像とまちづくりの目標

山形市都市計画マスタープランでは、総合計画基本構想に掲げる目指す将来都市像「みんなで創る『山形らしさ』が輝くまち」の実現に向けて、2050年の人口30万人都市を見据えた、3つの目標を定めます。

○自然と調和したまち

- ・豊かな自然資源である田園・森林を守り、育むことで自然と親しむことのできるまち
- ・歴史や文化などの地域資源を活かし、次世代に継承する魅力のあるまち
- ・地域住民が自ら生み出す、エネルギー地産地消のまち



○活力が創出されるまち

- ・商業・工業・農業などの時代を担う若者の働く場が、安定的に確保されたまち
- ・楽しむ場や交流の場が充実した、賑わいのあるまち
- ・地域力が発揮され、人々の絆で地域同士が結ばれた共に創るまち

○誰もが暮らしやすいまち

- ・誰もが健康で快適な暮らしができ、医療と福祉が充実した安全・安心のまち
- ・それぞれの地域で身近な生活サービスを受けることのできるまち
- ・地域特性に応じ、多様なライフスタイルを選択できるまち

(5) 将来都市構造

「ゾーン」「都市核」「機能拠点」「生活圏」「ネットワーク」の5つの都市構造の考え方と構成要素を組み合わせ、導き出された将来都市構造を『拠点ネットワーク型集積都市』とし、将来都市像とまちづくりの目標の実現を目指す。

(6) 分野別構想

全体構想における将来都市構造に基づき、都市を構成する土地利用、交通体系、都市環境・みどり・景観、安全・安心なまちづくり、暮らしを支える施設、市民参加・共に創るまちづくりの6分野ごとにまちづくりの基本的な考え方や整備方針などを明らかにしたものを。

(7) 地域別構想

全体構想や分野別構想における各地域の位置づけ等を踏まえ、地域特性に応じた地域ごとのまちづくりの方針を示すもの。市内を25の地区（都心地域5地区＋コミュニティセンター区20地区）に区分し、地域固有の特徴や課題に対応した構想として順次策定を行っている。

地域別構想策定状況

策定予定年度	地区	策定状況
平成29年度	都心中央地区	策定中
	金井地区、楯山地区、高瀬地区、南沼原地区、山寺地区	策定済（平成30年7月31日）
	鈴川地区、榎沢地区	策定済（平成30年11月29日）
平成30年度	都心北部地区、都心南部地区、蔵王地区	策定中
	千歳地区、飯塚地区、出羽地区、東沢地区、明治地区、村木沢地区	策定済（令和元年6月10日）
令和元年度	都心東部地区、都心西部地区、滝山地区、大郷地区、南山形地区、大曾根地区、西山形地区、本沢地区	策定予定

5 山形市都市計画道路見直し計画

山形市の都市計画道路は、昭和8年に都市計画決定されたものを初めとして、都市計画決定から20年以上経過した区間を含む都市計画道路が41路線あり、地権者の生活や土地の有効活用に大きな影響を与えている。また、少子高齢化、地球温暖化をはじめとした環境問題や、東日本大震災を契機とした防災及びエネルギー問題などへの意識の高まりなど、社会経済状況が変化している。そのような中、山形市都市計画マスタープランでは、土地利用と交通を一体的にとらえ、中心市街地の活性化、地域や集落の状況に応じた機能の集積・維持、さらに、中心部、地域、集落のそれぞれを公共交通や道路で結び、住み慣れた地域での定住を可能とし、地域コミュニティを活性化させ、地域及び市全体の活力と魅力を高める「拠点ネットワーク型集積都市」を将来都市構造として掲げていることから、現在都市計画決定されている路線の必要性等を再度検証し、社会経済状況の変化に対応し、将来目指している山形市の都市構造に合った都市計画道路網への見直しを行い、効率的で効果的な都市計画道路の整備を進めていくもの。

(1) 都市計画道路の整備方向性

都市計画道路網整備の課題等に基づいた視点から評価指標を設定し、評価結果から総合的に判断し、見直し対象となった路線を「継続候補」「廃止候補」「拡幅候補」「幅員縮小候補」「新規候補」「検討対象候補」に分類した。なお、見直し対象候補に位置づけられた路線については、関係機関との協議や地権者等の理解が得られた路線から速やかに都市計画決定・変更の法廷手続きを行うこととしており、平成30年度については、5路線の都市計画決定・変更を行った。

整備方向性と見直し状況

(平成31年3月31日現在)

分類	路線名
廃止候補	3・2・3天童鮎洗線、3・4・5薬師堂上桜田線、3・4・7漆山停車場東口線（廃止済）、 3・4・9馬見ヶ崎橋妙見寺線（廃止済）、3・4・12庚申裏竈田線（廃止済）、3・4・15高砂上青柳線（廃止済）、 3・4・20成沢長谷堂線、3・5・2旧県庁半郷線、3・5・4香澄町専称寺線、3・5・10千歳橋盃山線、 3・5・12大野目鮎洗線、3・5・14北山形停車場金井線、3・5・20蔵王停車場松原線（廃止済）、 3・5・22大野目大森線の各一部区間
拡幅候補	3・3・2旅籠町千歳橋線、3・4・8美畑天童線の各一部区間
幅員縮小候補	3・2・5旅籠町八日町線、3・2・12城北天童線、3・4・16沼木中屋敷線、3・4・20成沢長谷堂線、 3・4・24諏訪町七日町線、3・4・405天童中山線、3・5・17青田前明石線の各一部区間
新規候補	3・2・7十日町双葉町線延伸、3・2・10漆山船町線延伸
検討対象候補	3・4・28四日町日月山線、3・5・11羽前千歳停車場今塚線の各一部区間

(2) 建築許可基準の緩和

「都市計画道路見直し計画」において、継続候補や検討対象、廃止候補などに位置づけられた路線について、都市計画法第54条第1項第3号に基づく都市計画道路の区域内における建築物の許可基準の緩和を平成29年5月1日から実施した。許可基準緩和の内容については、現行の建築制限のうち、建築物の階数に対する制限について、2階以下としているものを、特例として3階以下であれば建築を可能とした。また、廃止候補路線や現道に合わせ縮小する路線については、制限を設けないものとしている。ただし、整備優先度の高い区間については、緩和の対象外となる。

都市計画法第53条の建築許可における制限緩和

継続候補路線		検討対象路線	廃止候補路線 現道に合わせ縮小する路線
整備優先度の高い区間	整備優先度の高い区間に 該当しない区間		
階数が2以下 (地階を有しないこと)	原則：階数が2以下 (地階を有しないこと) 特例：階数が3以下 (地階を有しないこと)	原則：階数が2以下 (地階を有しないこと) 特例：階数が3以下 (地階を有しないこと)	制限なし (構造上の制限もなし)

※整備優先度の高い区間とは、都市計画道路の事業認可など事業に向けた手続きを進めている区間。なお、今後事業化に向けた手続きが進められる区間は、随時「整備優先度の高い区間」に追加される。

6 立地適正化計画策定事業

平成29年度に策定した「山形市都市計画マスタープラン」で目指す将来都市構造『拠点ネットワーク型集積都市』を実現するため、都市機能（医療、福祉、商業等）と居住機能の誘導、公共交通の充実などの具体的な方向性を定める「立地適正化計画」の策定を平成30年度より3カ年で実施する。平成30年度は、策定に向けた準備業務として、基礎的な資料整理（人口や都市機能の分布など）、勉強会の開催、検討組織の検討等を行った。



開 発 指 導 要 綱（まちづくり政策課）

1 要綱の目的

この要綱は、本市域内で開発行為等を行う場合における公共施設及び公益施設の整備等に関する基準を定め、もって健全な地域環境の形成を図り、住みよいまちづくりを推進することを目的とする。

2 要綱の主な内容

(1) 対象

- ① 市街化区域内においては1,000㎡以上の開発行為。
- ② 市街化調整区域内で行う全ての開発行為。
- ③ 都市計画区域外で行う1ha以上を超える開発行為。
- ④ 上記に満たない面積であっても市長が計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認めるもの。

(2) 公共施設の整備

- ① 道 路……………開発許可技術基準により最低幅員 6 m 以上
- ② 公 園……………開発区域の面積の 3 % 以上（開発区域の面積が 0. 3ha 以上の場合で最低 150㎡ 以上）
- ③ 雨水・汚水処理施設の整備
- ④ 消防水利施設、配水施設の整備

(3) 公益施設の整備

教育施設（開発区域の面積が 5 ha 以上）、清掃施設（ごみ集積所）、集会所施設など

(4) 協定の締結

要綱による協議が成立したとき、市長と事業者は協定を締結する。

景 観 ま ち づ くり (まちなみデザイン課)

1 景観の形成

山形市は、平成31年4月からの中核市移行に伴い、景観法に基づく景観行政団体に位置づけられ、景観行政の主体として、歴史や文化、自然、風土等に由来する地域特性を活かした魅力的な景観形成を推進していく。

(1) 山形市景観計画

良好な景観形成を図るため、景観法に基づき、その区域や基本的な方針、行為の制限に関する事項などを定めた「山形市景観計画」を平成31年4月に策定した。

この計画では、「歴史と文化を育み 人とまちをつなぐ 景観を未来へ」を基本理念として、次の6つの項目を景観形成の基本方針としている。

- ① 自然の表情豊かなまちづくり
- ② 歴史を生かした風格あるまちづくり
- ③ 山形の文化が織りなす「山形らしさ」が輝くまちづくり
- ④ 魅力ある観光景観が人を呼び込み、賑わいを生むまちづくり
- ⑤ 新たな世代に良きふるさとを伝えるまちづくり
- ⑥ 生き生きとした人のつくる身近なまちのまちづくり

(2) 山形市景観条例

山形市景観計画で示す推進方策を具体的に進めていくための枠組みとして、平成30年12月に従来の山形市景観条例の全部を改正した。

(3) 景観計画及び条例に基づく景観形成推進の主な取り組み

景観形成の推進は「景観づくり」と「人づくり」をキーワードとした取り組みで構成し、主な内容は以下のとおりである。

- ① 景観重点地区の指定
重点的に景観形成を図る必要がある地区を指定し、積極的な景観誘導を図る。
- ② 行為の制限による景観誘導
周囲の景観に与える影響の大きい建築物の建築や開発行為等に対し、地域特性に応じた景観形成基準を定め、景観誘導を図る。
- ③ 景観重要建造物・樹木の指定
景観形成を図るため重要な価値がある建造物や樹木を指定し、保全及び活用に努める。
- ④ 市民活動の支援
 - まちなみデザイン協定の認定・支援
景観形成に寄与する活動を定めた協定を「まちなみデザイン協定」として認定し、その活動を支援する。
 - 助 成
景観まちづくり活動に対し、その経費の一部を助成する。

2 屋外広告物

屋外広告物法に基づき、屋外広告物及び掲出物件並びに屋外広告業について必要な規制、指導を行うことにより、良好な景観を形成し、及び風致を維持し、並びに公衆に対する危害の防止を図っていく。

(1) 山形市屋外広告物条例

平成31年4月からの中核市移行に伴い、県から屋外広告物に関する事務が移譲されたことから、「山形市屋外広告物条例」を平成30年12月に制定した。

(2) 景観計画及び条例に基づく屋外広告物制限の主な取り組み

屋外広告物の主な規制等の内容は以下のとおりである。

- ① 規制及び指導
特別規制地域及び普通規制地域を定め、屋外広告物の種類及び規制地域ごとの設置基準により規制及び指導する。
- ② 景観計画に合わせた誘導
山形市景観計画に定める9つの景観類型ごとに、特定景観誘導基準を定め、良好な景観形成に向けた配慮を指導する。
- ③ 特別規制区域等の指定
活力あるまちなみの形成が求められる区域等を、広告物特別活用区域として指定する。



(3) 屋外広告物管理システム

平成31年4月の中核市移行に伴い、県から移譲される屋外広告物業務に関する各種情報について、地図データと連動させ一元的に管理するための屋外広告物管理システムを新たに構築し導入した。

土 地 区 画 整 理（まちなみデザイン課）

本市の市街化区域について、快適な生活環境をつくり、まちの健全な発展を目指し、市街化形成を積極的に進める手法として、土地区画整理事業が行われている。この土地区画整理事業により、都市のスプロール化を防止し、整然とした街路網・公園・水路・水道等の公共公益施設が整備され、県都にふさわしい近代的な都市建設の基礎がつくられている。

本市は昭和44年12月に都市計画法に基づいて「山形広域都市計画」が3市2町にわたって設定され、昭和45年3月に市街化区域と調整区域とに線引きされ、市街化区域は3,048haであった。さらに昭和52年3月から平成12年9月までに追加編入・一部削除して4,093haとなり、行政区域の10.7%を市街化区域が占めている現状である。

1 市施行土地区画整理事業

市施行の土地区画整理事業は、公共施設の整備改善・宅地の利用増進等、都市機能の利用を強化し、良好な市街地を造成するため、昭和24年度より施行し平成27年度までに15カ所（272.22ha）が完了している。

2 組合施行土地区画整理事業

健全な市街地の造成と都市計画道路などの公共施設の整備改善を図るため、昭和3年から組合施行土地区画整理事業が66地区1,594.07haにわたって進められており、市施行及び組合施行で市街化区域内面積の約45%が計画的に開発整備されている。市は、組合施行土地区画整理事業に対して必要な技術的助言を行うとともに、また国庫補助対象事業に補助基本額の1/6、交付金対象事業に補助基本額の2.25/10を負担して事業の推進を図っている。

市 街 地 再 開 発（まちなみデザイン課）

山形市は、県都として産業・経済・文化・交通等の中心都市であり、かつ村山地方の生活中心都市として発展してきたが、車社会の進展や郊外型大型店の進出などの商業環境等の変化を受け、中心市街地の空洞化が進んでいる。

このため、本市の重点課題である「都心の魅力と賑わいづくりによるコンパクトシティの形成」に向け、「賑わい拠点の創出」「街なか居住の推進」「街なか観光交流人口の増加」に寄与する再開発事業の推進を図っていく。

1 市街地再開発事業

- ・昭和52年3月 山形市七日町中心商店街再開発基本計画報告書作成
- ・昭和55年3月 山形市本町十日町諏訪町地区市街地再開発基本計画報告書作成
- ・事業完了地区（3地区）

事業名（施設名）	事業年度	施行	事業概要
① 山形市七日町第1ブロック 第一種市街地再開発事業 (aZ七日町)	昭和60～61	(株)七日町再開発ビルと 山形市の共同による個人施行	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 3,124㎡ ・建築敷地面積 2,476㎡ ・建築延床面積 16,813㎡ ・階数 地上8階地下2階 ・主要用途 店舗、駐車場、公民館 ・総事業費 5,884,000千円 ・補助金及び公共施設管理者負担金 1,484,697千円
② 山形市七日町第1ブロック 南地区第一種市街地再開発事業 (TAN6 SQUARE)	昭和62～63	(株)山形丹六ほか2名による個人施行	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 1,540㎡ ・建築敷地面積 1,060㎡ ・建築延床面積 2,481㎡ ・階数 地上4階地下1階 ・主要用途 店舗、駐車場、住宅 ・総事業費 672,474千円 ・補助金 85,448千円
③ 山形市七日町第4ブロック 北地区第一種市街地再開発事業 (E-NAS)	平成14～15	(株)富岡本店ほか7名による個人施行	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 3,061㎡ ・建築敷地面積 1,559㎡ ・建築延床面積 3,857㎡ ・階数 地上4階地下1階 ・主要用途 店舗、事務所 ・総事業費 586,605千円 ・補助金 85,200千円

- ・事業中地区（1地区）

事業名（施設名）	事業年度	施行	事業概要
山形市七日町第5ブロック 南地区第一種市街地再開発事業	平成28～ 令和2年	組合施行	<p>整備内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 約0.4ha ・建築敷地面積 約3,000㎡ ・建築延床面積 約15,100㎡ ・階数 地上20階 ・主要用途 店舗、住宅 <p>事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年度 中心市街地活性化基本計画掲載都市計画決定 平成29年度 基本設計、テナント移転 平成30年度 権利変換計画作成、解体工事 平成31～令和2年度 本体工事 令和2年度 清算事務



2 優良建築物等整備事業

・事業完了地区（4地区）

事業名(施設名)	事業年度	施行	事業概要
① 山形市本町第1ブロック地区 優良建築物等整備事業 (荘銀山形ビル)	平成8～9	荘銀オフィスサービス(株) ほか2名	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 1,816㎡ ・建築敷地面積 1,296㎡ ・建築延床面積 8,846㎡ ・階数 地上9階地下1階 ・主要用途 銀行店舗、駐車場、事務所、住宅 ・総事業費 3,143,697千円 ・補助金 160,316千円
② 山形市七日町第3ブロック 地区優良建築物等整備事業 (ニーズビル)	平成10～11	(有)ニーズビル	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 1,080㎡ ・建築敷地面積 762㎡ ・建築延床面積 4,532㎡ ・階数 地上8階地下1階 ・主要用途 店舗、駐車場、賃貸住宅 ・総事業費 970,836千円 ・補助金 220,836千円
③ 山形市十日町一丁目地区 優良建築物等整備事業 (D'グラフィート十日町タワー)	平成15～17	山形市十日町一丁目地区 街づくり共同ビル建設 協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 3,216㎡ ・建築敷地面積 2,495㎡ ・建築延床面積 18,295㎡ ・階数 地上23階 ・主要用途 店舗、駐車場、住宅 ・総事業費 4,964,676千円 ・補助金 1,000,000千円
④ 山形市七日町第6ブロック 地区優良建築物等整備事業 (シティタワー山形七日町)	平成22～24	住友不動産(株)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 2,336㎡ ・建築敷地面積 1,650㎡ ・建築延床面積 13,086㎡ ・階数 地上20階 地下1階 ・主要用途 店舗、駐車場、住宅 ・総事業費 2,149,150千円 ・補助金 510,000千円

都 市 公 園 ・ 緑 地 (公園緑地課)

公園・緑地は市民の憩いの場として、また青少年の健全な育成の場としての機能を担うとともに、災害時の一時避難場所、公害の防止緩和などに重要な役割を併せ持っている。

本市の公園・緑地は、戦前からの公園に加え、昭和40年代からその整備量も逐次増加しており、現在1人当たり公園面積は16.30㎡(平成31年3月31日現在)となっている。

これからも本市の総合計画に基づき、公園緑地行政の充実を図り、緑多い豊かな都市づくりを目指していく。

1 都市公園・緑地の現況

(単位：ha) (平成31年3月31日現在)

総 数		基 幹 公 園										特殊公園				大規模公園		都市緑地		緑 道		広場公園	
		住 区 基 幹 公 園					都 市 基 幹 公 園					風 致		歴 史									
		街 区		近 隣		地 区		総 合		運 動		数	面積	数	面積	レクリエーション都市							
数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積	数	面積		
233	397.26	178	40.68	21	24.95	3	15.10	4	81.03	—	—	2	81.26	2	23.99	1	72.50	13	56.34	1	0.81	8	0.60

千歳山自然休養林	67.58 ha	〔市管理〕 227公園	259.69 ha
市民1人当たり公園面積	16.17 ㎡	〔県管理〕 6公園	137.63 ha
		西蔵王公園	72.50 ha
		県政史緑地	1.60 ha
		健康の森公園	10.50 ha
		・ 県民緑地	2.40 ha
		・ 悠創の丘	31.50 ha
		・ 蔵王おぼろの丘ニューアムパーク	19.09 ha

2 公園緑地管理

平成30年度は、山形市が管理する227公園緑地において、市民が快適に利用できるよう、適宜安全点検を実施するとともに、施設・樹木の管理業務委託、補修工事、改良工事等を行った。また、地域住民の理解と協力のもと、公園管理協力会(183団体)を組織していただいております。212公園について、通常の点検、清掃、除草等の協力を得て維持管理を行った。

3 公園整備事業

平成30年度は、国庫補助事業として霞城公園整備、山形ニュータウン事業関連公園整備、中心市街地活性化公園整備、都市公園安全安心対策、トイレ新規整備及び公園施設長寿命化対策を行い、より快適な都市公園の整備拡充を図っている。

(1) 霞城公園整備事業

山形市のシンボリック的存在である霞城公園は、本市公園緑地の核として位置付けられてきた。昭和53年の市政施行90周年記念事業として、「史跡にふさわしい公園に整備し、山形市のシンボルとする」ことを目指し、二ノ丸西堀の湛水や二ノ丸東大手門の復原事業等の計画がなされた。西堀の湛水については、昭和56年度に完了した。昭和59年度には山形城跡を文化財として遺構を保存し、かつ復原するため霞城公園整備計画書を策定し、昭和61年度に国の史跡指定を受けた。翌62年度から東大手門復原工事に着手し、足掛け4年の歳月を費やし平成3年3月に完成した。平成10年度からは、発掘調査に基づき本丸一文字門石垣等の復原に着手し平成15年度までに石垣、平成17年度までに大手橋、平成26年度までに高麗門及び枳形土堀の復原を完成した。

平成30年度は、本丸御殿跡の発掘調査報告書作成と、本丸西堀土塁及び二ノ丸北東土塁の発掘調査を行い、梅の園の園路広場を整備した。

(2) 山形ニュータウン事業関連公園整備事業

山形ニュータウン事業で生み出された公園用地を、地域住民の身近なコミュニティの場並びに一次避難の場として地区公園1カ所、街区公園6カ所を宅地分譲に合わせて整備を実施していく計画である。

平成24年度までに、街区公園4カ所と地区公園の一部が供用した。

平成30年度は、地区公園の残りの植栽や四阿等の整備を行い全面供用した。

(3) 中心市街地活性化公園整備事業

山形市中心市街地活性化基本計画に位置付けられた区域内の公園を、市街地の賑わい創出と利用ニーズに応じた公園に新設及び再整備していく計画である。

平成30年度は、ひばり公園の広場の整備を行い供用した。

(4) 都市公園安全安心対策緊急総合支援事業

多様な公園利用者が、安全かつ快適に公園を利用できるように、平成22年度より、公園出入口や園路のバリアフリー化及び老朽化した既存トイレを多目的トイレに改築を行っている。平成29年度までに、65公園で出入口及び園路のバリアフ



リー化、12公園で多目的トイレへの改築を行った。

平成30年度は、長町熊野公園ほか1公園で出入口及び園路のバリアフリー化を行い、名取公園のトイレを多目的トイレへ改築した。

(5) 都市公園トイレ新規整備事業

公園面積が5,000㎡を超える大規模公園については、概ねトイレが設置されているが、地元自治会からの要望や公園利用者のニーズに合わせ、市民サービス向上を目的とし、平成24年度より面積3,000㎡以上の公園について、利用頻度、要望及び必要性を考慮したうえで、新規トイレの設置を行っている。平成29年度までに、8棟の多目的トイレ新築を実施している。

平成30年度は、ひまわり公園に多目的トイレを新築した。

(6) 公園施設長寿命化対策支援事業

公園利用者の安全性、利便性、快適性を確保しつつ、遊具等公園施設の維持保全費の平準化と縮減を目的として、平成25年度に「山形市公園施設長寿命化計画」を策定した。計画に基づき、平成26年度より、公園施設長寿命化対策に着手し、順次、遊具等の公園施設の更新を図る。

平成30年度は、あおぞら公園ほか9公園で遊具10基の更新と、霞城公園ほか1公園の施設等4カ所の更新を実施した。

4 緑化推進事業

緑豊かでうるおいある住み良い街づくりを推進するため、市民一人ひとりが緑を愛し大切に育てていく意識を高揚させることが必要であり、「山形市花と緑のいっばい会」とともに、花壇コンクール・各種展示会・講習会・花の種子プレゼント等を実施している。また、緑化活動を支える組織や人材育成を目指し、市と連携して緑化活動を推進するボランティア団体の活動支援やフラワーガーデナー養成講座を開催している。

また、緑を愛し育てていく意識の高揚を目的として、家屋を新築、または新築家屋を購入した方に対して、シンボルツリーとなる樹木を交付している。

5 山形市野草園

山形市野草園は、平成元年の市制施行100周年記念事業の一環として、自然とのふれあいを通して、植物を愛し育てることを啓発し、花と緑あふれるまちづくりの精神を普及し、「自然と人間との共生」を図ることをねらいとして整備されたものである。ミズバショウやザゼンソウの群生地でも知られる西藏王地区の太平沼周辺約26.2haの地域に、蔵王山系を中心に自生する山野草及び樹木の植栽を行い、自然とふれあい、自然を育む心の涵養と余暇活動の場として平成5年4月に開園した。

総事業費	約19億円
主な施設	自然学習センター、ミズバショウの谷、クリンソウの谷、野草の丘等
植物の種類	野草・樹木 約1,200種
入園者数	34,325人（平成30年度）

6 山形市馬見ヶ崎プール

山形市馬見ヶ崎プール「ジャバ」は、市街地に隣接する豊かな自然環境を活かし、自然とふれあいでできる「市民の森」として、鈴川公園整備事業の中で、馬見ヶ崎拠点地区に建設したものである。

平成7年度に屋外プールをオープンし、平成9年度には屋内プールをオープンした。

総事業費	約30億円
主な施設	造波プール、溪流スライダー、25m温水プール、スパイラルスライダー、温水利用のリラック スゾーン等
利用者数	106,094人（平成30年度）

7 山形市西公園

山形市西公園は、須川と隣接する自然環境豊かな市西部の門伝地区にある約15.6haの総合公園で、二酸化炭素を吸収・固定するという緑のはたらきに着目し、地球温暖化防止に貢献する緑豊かな公園として、山形地区地球温暖化対策緑地建設譲渡事業により整備したもので、平成17年4月に開園した。

総事業費	約59億円
主な施設	パークセンター、屋内多目的コート・クラブハウス、テニスの森、遊びの森(大型木製遊具・じゃぶじゃぶ池)、どんぐり工房、のびのびガーデン(足湯・手湯)、いも煮広場、芝生広場等
利用者数	324,494人、内テニスコート利用者数 121,280人（平成30年度）