

▶ 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用規制に加え、医療・福祉、商業などの都市機能と住宅などの居住機能を一定の区域内に緩やかに誘導するとともに、これらの区域を利用性の高い公共交通ネットワークにより連携することで、持続可能な都市構造を実現することを目的とする、市町村が策定主体となる計画です。



立地適正化計画の概念図

▶ 計画策定の背景と目的

国は、人口減少と少子高齢化の進展に伴った諸課題に対応し、将来にわたり持続可能な都市構造を実現するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づくまちづくりを推進しています。

山形市は、平成29年3月に策定した「山形市都市計画マスタープラン」において、この考え方を取り入れた多極連携型の都市構造である「拠点ネットワーク型集積都市」を目指しています。

このたび、この将来都市構造の実現に向けた取り組みを進めるにあたり、具体的な拠点やネットワークのあり方を明らかにすることを目的に「山形市立地適正化計画」を策定しました。

▶ 計画区域

都市計画区域

▶ 計画年次

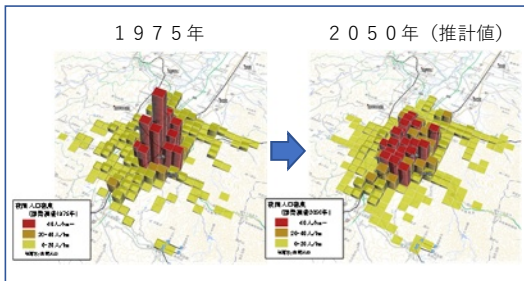
2035年

▶ 主な現況と課題

● 総人口の推移

総人口や市街地の人口密度は減少していますが、世帯数、特に単身高齢者の世帯や共働き世帯が増加しています。

- 課題**
- 人口密度の維持
 - 増加する交通弱者の足の確保
 - 多様な居住ニーズへの対応

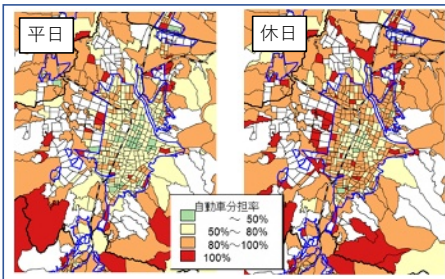


夜間人口の分布状況

● 交通手段の選択状況

自家用車の多用に伴う公共交通の利用者減少と利便性の低下が懸念されます。

- 課題**
- 徒歩や公共交通を中心とした、車に頼らないライフスタイルの実現

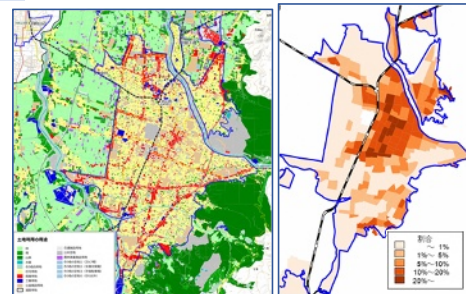


平日・休日別自動車分担率

● 土地利用の現状

中心市街地では、大規模商業施設の郊外立地に伴う空洞化や施設の老朽化が進んでいます。

- 課題**
- 中心市街地における多様な高次の都市機能の集積・再生



土地利用現況図

1950年以前建築の建物棟数の割合

● 中心市街地における低未利用地の分布

中心市街地には駐車場（低未利用地）が多く分布しており、歩行者動線の障害やまちなみの分断を招いています。

- 課題**
- 駐車場の出入口規制や配置適正化によるまちなみの連続性や歩行者動線の確保



中心市街地における駐車場の立地状況

▶ まちづくりの目標と基本方針

● まちづくりの目標

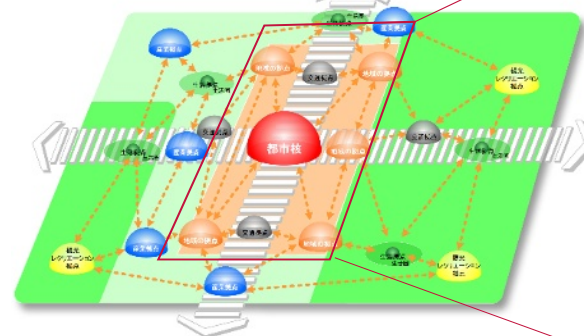
**多様なネットワークにより地域がつながる
歩いて暮らせる健康で賑わいのあるまちづくり**

● 基本方針

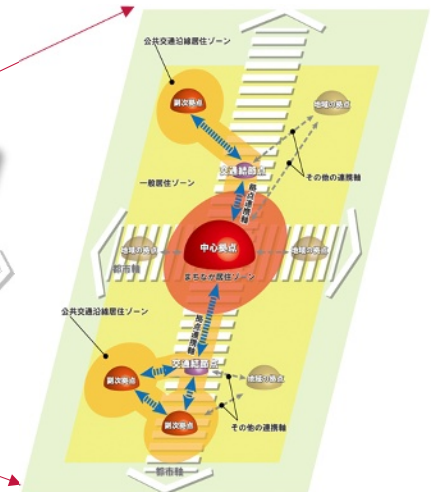
- 長期的に人口密度が維持できる誘導区域の設定による持続可能な都市の実現
- 地域属性に応じた質の高い居住環境の形成
- 広域圏をけん引する都市核としての中心市街地の機能強化と活性化
- 交通弱者でも安心して移動することができる交通体系と連携したまちづくり
- ウォーカブルな都市空間の形成による健康寿命の延伸と賑わいの創出

● 目指す市街地構造

市街地構造に大きな影響のある4つの拠点を『**中心拠点**』及び『**副次拠点**』として位置づけ、それ以外の拠点も含めた拠点同士及び居住地である『**ゾーン**』を『**ネットワーク**』で連携する多極連携型の市街地構造を目指します。



拠点ネットワーク型集積都市



将来市街地構造

● 拠点の目指す方向・役割

【中心拠点】

『歴史・文化資源を活かした多様な分野の魅力の向上による、誰もが楽しく活動できる広域拠点づくり』

【副次拠点】

『日常生活に必要な機能が集積し、中心拠点や周辺の後背生活圏とのアクセスに優れた地域の生活を支える拠点づくり』

誘導区域

【都市機能誘導区域】

● 中心拠点

山形市及び広域都市圏の中核として、都市活動全体を牽引する役割を担います。

対象地域：中心市街地（都市核）

都市機能誘導区域（法定※1）

積極的な投資が必要であることから、法定の都市機能誘導区域に設定します。

※1:都市再生特別措置法に基づく区域

● 副次拠点

北部及び南部の生活圏における日常生活を支え、中心拠点の機能を補完する役割を担います。

対象地域：馬見ヶ崎・嶋地区
山大学部周辺地区
吉原地区

準都市機能誘導区域（法定外※2）

※2:将来的に法定の区域に見直すことも検討

【居住誘導区域】

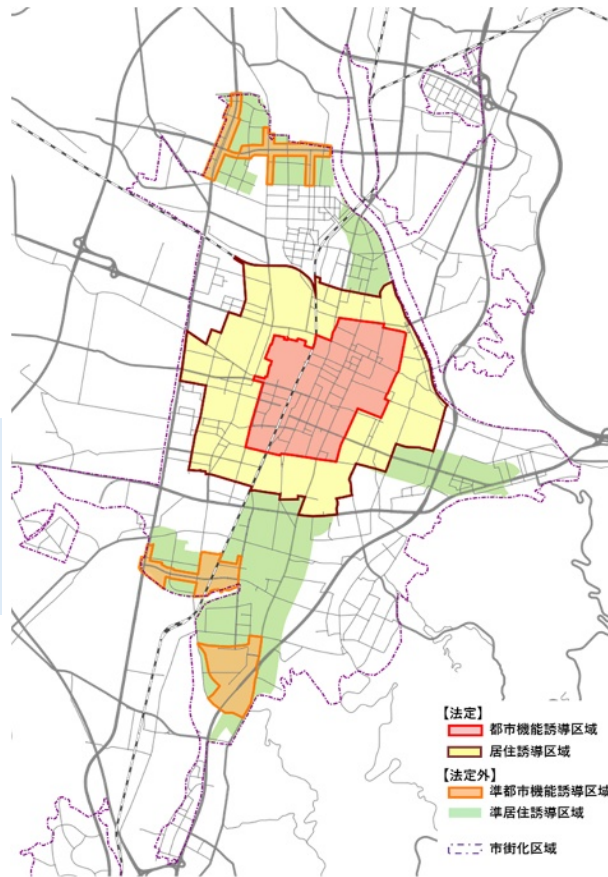
対象地域：都市機能誘導区域への徒歩圏

居住誘導区域（法定※1）

対象地域：準都市機能誘導区域への徒歩圏
中心拠点と副次拠点等を結ぶ連携軸沿線

準居住誘導区域（法定外※2）

< 誘導区域の全体図 >



計画を実現するための施策等

都市機能の維持・誘導、ならびに居住の誘導を図るための施策等を推進します。

施策には、市が単独で実施するもの、国や県の支援を受けて市が実施するものだけでなく、民間活力を最大限活用するための直接的・間接的な支援策も含まれます。

➤ 届出制度

以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法に基づき、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。

● 都市機能誘導に関する届出

【誘導区域外での誘導施設の整備】

- 都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う場合
- 都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築する場合
- 都市機能誘導区域外で改築・用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合

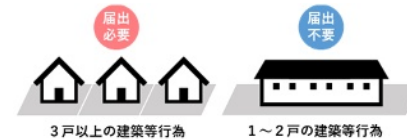
【誘導区域内における誘導施設の 休止・廃止】

- 都市機能誘導区域内に存在する誘導施設を休止または廃止する場合

● 居住誘導に関する届出

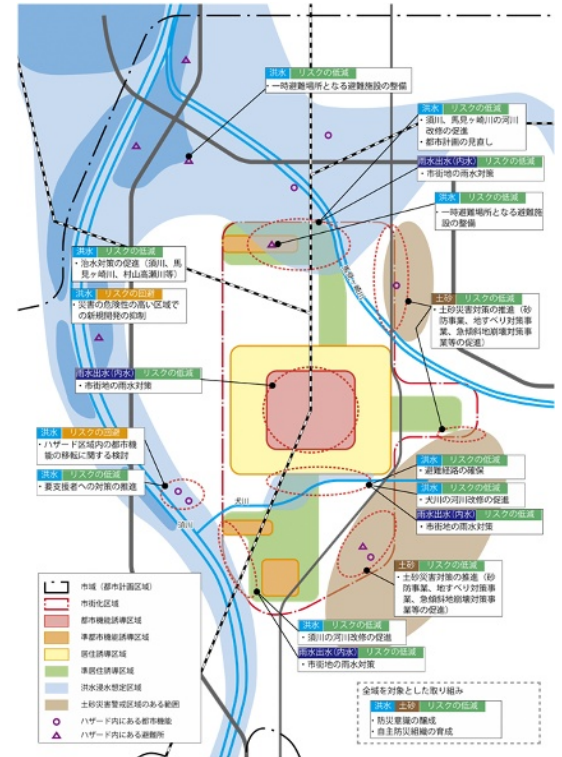
【誘導区域外における開発・建築等】

- 居住誘導区域外で一定規模以上（3戸以上または1,000㎡以上）の住宅の用に供する目的で行う開発行為を行う場合
- 居住誘導区域外で一定規模以上（3戸以上）の住宅の建築等行為（新築、改築、用途変更）を行う場合



➤ 防災指針

各区域における被害想定や課題を踏まえ、災害リスクの回避、低減に向けた取組方針を定めます。



防災指針に基づく取組方針のイメージ

誘導施設

中心拠点

○：維持 ●：誘導 □：維持（法定外） ■：誘導（法定外）

- | | | |
|------------------|--------------|-------------------|
| ○ 市役所本庁舎 | ○ 文化ホール | ○ アリーナ機能を有する体育施設 |
| ○ 市保健所 | ○ 美術館・博物館 | ○ 本部機能を有する金融機関 |
| ○ 地域医療支援病院（済生館） | ● 文化創造都市拠点施設 | ■ 新たな働き方に対応した業務施設 |
| ● 百貨店・ショッピングセンター | ○ 図書館 | □■ 宿泊施設 |
| ○● 大型スーパー | | ○● 交通結節施設 |

副次拠点

● 馬見ヶ崎・嶋地区

- 百貨店・ショッピングセンター
- 大型スーパー
- 交通結節施設

● 山大学部周辺地区

- 特定機能病院（山大附属病院）
- 大型スーパー
- 宿泊施設
- 交通結節施設

● 吉原地区

- 百貨店・ショッピングセンター
- 大型スーパー
- 交通結節施設

計画の評価と進捗管理

● 目標値の設定

基本方針	指標	現況値	目標値
中心市街地の機能強化と活性化	新規出店数	31件（2016-2019年）	95件（2020-2025年）
	都市機能誘導区域内の地価	135,358円/㎡（2020年）	135,358円/㎡以上（2035年）
人口密度の維持による持続可能な都市の実現	居住誘導区域の人口密度	53.8人/ha（2020年）	53.8人/ha（2024年,2035年）
	居住誘導区域内の地価	70,550円/㎡（2020年）	70,550円/㎡（2035年）
交通体系と連携したまちづくり	公共交通の利用者数	11,078千人/年（2020年）	11,189千人/年（2025年）
	歩行者交通量（休日）	19,779人（2015年）	22,575人（2025年）
ウォーカブルな都市空間の形成	男性：80.44歳 女性：84.43歳 （2020年）		男性：80.94歳 女性：84.93歳 （2024年）

● 計画の進捗管理

定期的に評価指標の評価結果や社会情勢の変化を踏まえ、概ね5年ごとに計画の見直しの必要性を検討することとします。