

第2章 分野別方針

第1節 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

超高齢社会の到来、地球温暖化などの環境問題を踏まえて、都市的な土地利用が行われている区域を有効に活用しながら、県都として利便性の高い都市機能を維持・向上させるため、効率的、効果的なまちづくりを展開します。

このため、土地利用では、無秩序な市街地の拡大を避け、中心部、地域、集落それぞれの特性や状況に応じて人口密度の維持・向上を図っていきます。

南北・東西の都市軸周辺の地域及び機能拠点では、都市機能と日常生活サービス機能の集積・維持を進めるとともに、広域交通基盤が活用できる区域等では産業振興による雇用創出・交流などを促進するための新たな受け皿を整備し、市街地周辺の田園・森林を保全しながら、地域の特性に応じ、誰もが安心して快適に暮らすことができるよう、豊かで特色ある土地利用の実現を図ります。

(2) 土地利用の方針

土地利用については、全体構想で示す都市構造の考え方を踏まえ、機能別に「商業・業務系土地利用」「住宅系土地利用」「工業・流通系土地利用」「観光・レクリエーション系土地利用」「田園系土地利用」「森林系土地利用」の6つに区分し、適切な土地利用誘導を図ります。

※ 商業・業務・その他様々な機能が高度に集積した都市核については、「商業・業務系土地利用」として整理します。

①商業・業務系土地利用

商業・業務系土地利用を、地域の特性に応じて、以下のように位置付けます。

- 「都市核」は、中心市街地活性化基本計画の対象区域を基本として、山形駅西地区及び霞城公園などを含めた箇所とします。
- 「交通拠点」は、市街地機能集積ゾーンの鉄道駅を中心にした周辺地域とするほか、周辺の土地利用状況及び公共交通網の整備状況に併せて、今後想定される主要なバス停など、交通利便性の高さを活かした箇所とします。

- 「地域の拠点」は、都市軸上に位置し、商業・業務・居住・医療などの都市機能の集積が既に進んでいる箇所、及び周辺の都市機能の状況を鑑み、集積・維持を図ることを今後検討すべき箇所とします。
- 「沿道業務地[※]」は、市街地機能集積ゾーンにおいて、山形県緊急輸送道路ネットワーク計画で、第1次緊急輸送道路として位置付けられている骨格道路の沿道などとします。

●都市核の求心力を高めるまちづくり

【目標】

都市核は、県都の商業・業務機能の中核的な役割を担うとともに、都市活力を牽引していくことが期待されることから、商業・業務・その他の様々な機能が高度に集積した、求心力や魅力を高めるまちづくりを目指します。

《方針》

- ・ 県都としての求心力維持や、広域的な都市間連携や交流の強化を見据えながら、商業・業務機能、交流機能、文化・芸術機能や居住機能などの多様な都市機能を集積・維持し、より一層の充実を図ります。
- ・ 今ある資源（ストック）の有効活用を促す観点から、機能集積の立地に対して支援などを検討し、様々な機能が集積した都市核の形成を図ります。
- ・ 空き地や移転跡地などの低未利用地を対象とした土地の高度利用と、建築物などの機能の複合化やリノベーション[※]などを推進し、高密度市街地[※]として維持します。
- ・ 多様なライフスタイルに対応した街なかの居住空間形成を推進し、新規定住人口の拡大を図ります。
- ・ 街なか観光などの起点となる山形駅や市役所前などの主要なバス停は、観光・交流機能の要衝であるため、魅力ある空間として活用し、まち全体の回遊性と活力向上を図ります。
- ・ 山形城跡、歴史的建造物や山形五堰など、既存の観光資源の保全と有効活用を進め、街なか観光の拠点施設として、更なる充実を図ります。
- ・ 新たな観光資源の掘り起こしを行うとともに、街なか観光の拠点施設や観光イベントなどと結び付け、魅力ある空間と街なかを回遊するネットワークの形成を図ります。
- ・ 地域住民のアイデアやNPOのノウハウなどを活かした空き店舗や空き地の活用、新しい事業者の誘致などの取組みに支援を行い、地域主体のまちづくり活動を促進します。

- ・地域コミュニティを維持する観点から、良好な居住環境を有している住宅地を保護する手法の検討を進めます。
- ・賑わいの創出と魅力の向上を図るため、居住機能と商業・業務機能が調和した質の高い商業地域[※]の在り方の検討を進めます。

＜具体的な取組例＞

- ・市街地再開発事業による未利用地、空き建物等の土地利用転換[※]
- ・優良建築物等整備事業[※]の誘導
- ・移住者向け住環境の整備（空き家バンク[※]の開設、住宅リフォーム支援等）
- ・公民連携によるリノベーションまちづくりの推進
- ・歴史・文化資源を活かした公園整備や憩いの空間づくり

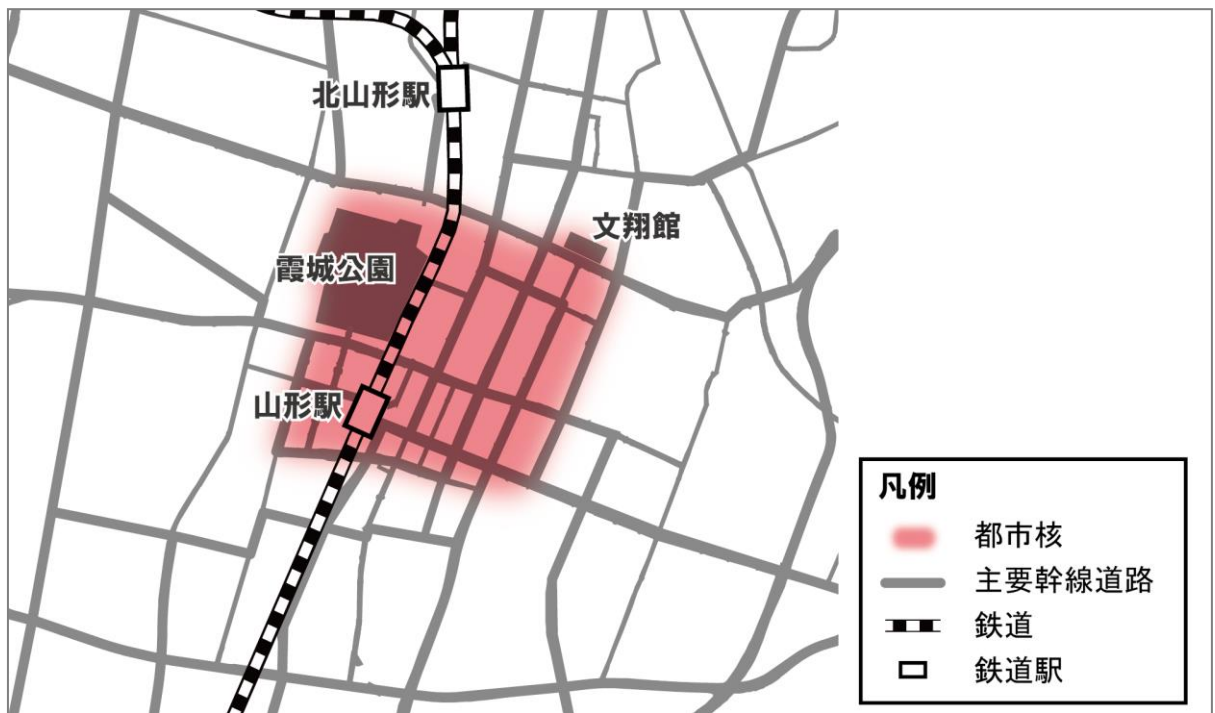


図 商業・業務系土地利用<都市核>の配置方針

●交通の結節機能を活かしたまちづくり

【目標】

都市核を除く交通ネットワークの結節点がある地域については、人と物の移動性を高めるとともに、交流促進に向けた生活利便性を高める機能の集積・維持を図り、交通機能と都市機能が一体となった拠点形成を目指します。

《方針》

- ・交通拠点は、鉄道駅等の周辺において、子供から高齢者まで誰もが移動できる交通

環境を整備するとともに、安心して暮らせる場所として、食料品店舗や医療機関など暮らしに必要な機能の集積・維持を進めます。

- ・鉄道駅やバス停等の交通要所を有効活用することで、拠点同士や県内外の都市間を連携させ、さまざまな機能を補完しながら、それぞれの地域特性に応じた拠点形成を図ります。

<具体的な取組例>

- ・鉄道駅周辺に相応しい土地利用への検討
- ・路線バス、コミュニティバスなどとの乗り換えの円滑化、情報提供の改善
- ・新たな駅の整備検討

●地域の拠点性を高めるまちづくり

【目標】

住み慣れた地域で誰もが安心して快適に暮らすために、生活利便性と交通利便性の機能の集積・維持を図った地域の拠点形成を目指します。

《方針》

- ・地域の拠点は、超高齢社会を念頭に置き、市民が気軽に訪れ、買い物や交流などができる生活を支える場所として、食料品店舗や医療機関など暮らしに必要な機能の集積・維持を進めます。
- ・日常生活を支える商業施設だけではなく、市民の交流、若年層の憩いの場などをはじめとした、地域コミュニティの維持・増進に寄与する施設の立地誘導と、居住空間の適正な配置に配慮し、将来都市構造に適応した一体的かつ総合的な取組みを進めます。
- ・自動車だけではなく、公共交通、徒歩や自転車の利用にも配慮した空間の形成と、交通環境の質の向上を図ります。
- ・病院などの医療施設を活かした、健康医療先進都市[※]に相応しいまちづくりを進めます。

<具体的な取組例>

- ・福祉や利便性の向上につながる公共施設の配置
- ・コミュニケーションやレクリエーションの場となる公園や緑地の整備



図 商業・業務系土地利用<交通拠点・地域の拠点>の配置方針

●防災機能を兼ね備えた沿道業務地の形成

【目標】

幹線道路沿道は、交通利便性を活かして、それぞれの拠点の機能を補完する「沿道業務地」として位置付け、周辺環境との調和に配慮しつつ、防災機能を兼ね備えた業務機能の維持・充実を目指します。

《方針》

- ・沿道業務地は、市全体の都市機能の配置の考え方を踏まえ、地域の拠点や産業拠点などを補完するものとし、中心市街地の活性化や都市機能の集積・維持を阻害しないものとしします。
- ・インターチェンジ周辺部などの極めて交通利便性が高い地区は、山形市の玄関口としてふさわしい土地利用を検討し、産業の活性化、物流の効率化や観光・交流の広域ネットワークなどを強化します。

- ・緊急輸送道路として機能する骨格道路の沿道などは、災害発生時のネットワークを考慮して、防災機能と業務機能が一体化した土地利用を誘導します。
- ・災害発生時の防災機能を強化するため、沿道業務地における建築物などの不燃化や耐震化を推進します。
- ・戸建て住宅の抑制や中層住宅などの建築の際は低層部へ業務機能を配置するなど、沿道業務地として適正な誘導を行います。
- ・周辺住宅地との調和を図り、道路後背地に対する騒音や振動を防ぐ緩衝機能の確保を図ります。
- ・良好な沿道景観を保持するため、周辺地域の状況にあった建築物の高さの統一や制限、建築物の色彩や形態、広告物などの意匠の制限などの検討を進めます。
- ・沿道業務地周辺における自動車交通が円滑に保たれ、業務機能の維持・充実にも繋がる、交通処理機能の向上を推進します。

<具体的な取組例>

- ・防災機能と業務機能の維持・充実のための地域特性や実態に応じた適切な用途地域等の見直し



図 商業・業務系土地利用<沿道業務地>の配置方針

②住宅系土地利用

住宅系土地利用を、地域の特性に応じて、以下のように位置付けます。

- 市街地機能集積ゾーンにある、都市核を取り囲む既成市街地内の住宅地を「複合住宅地[※]」と位置付けます。
- 市街地機能集積ゾーン縁辺部において、計画的に整備が進められた住宅地を「低層住宅地[※]」と位置付けます。
- 田園集落保全活用ゾーンや自然環境維持保全ゾーンの住宅を中心としたまとまりを「集落内住宅地」と位置付けます。

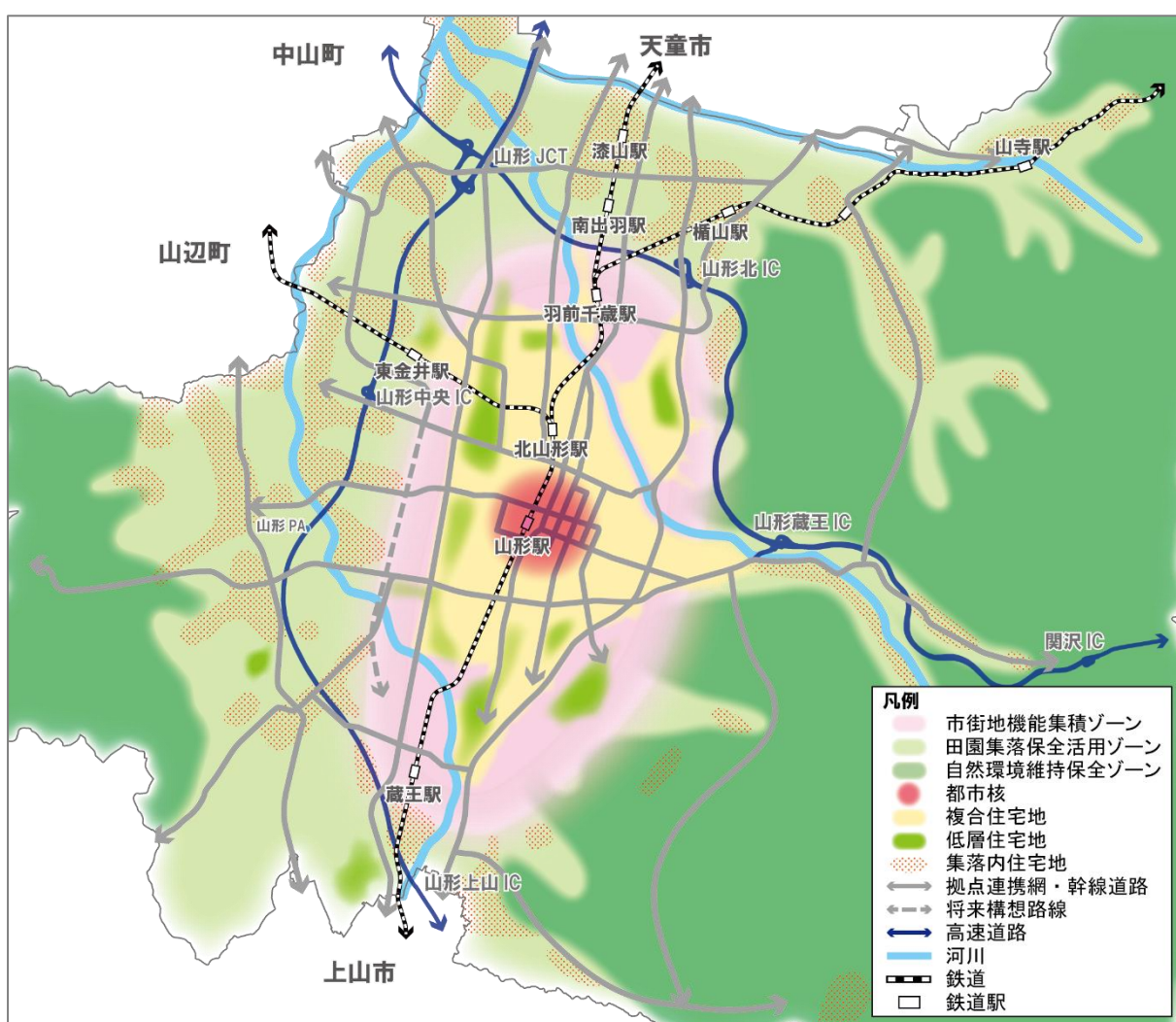


図 住宅系土地利用の配置方針

●都市核を取り囲む複合住宅地の形成

【目標】

都市核を取り囲み、既成市街地内に広がる住宅地は、商業・業務・工業などの土地利用が調和した地域の特徴を活かしながら、良好な居住環境が確保される複合住宅地としての形成を目指します。

《方針》

- ・土地区画整理事業などによる基盤整備が行われていない住宅地は、長期的視点に立ち、地域主導により、最低限必要な道路用地の確保、壁面の位置の制限、高さ制限や形態・意匠の制限など、居住環境の向上を図ります。
- ・既に基盤整備が行われている住宅地については、都市核に近接しているなどの地域の特徴を最大限活かしながら、定住人口の拡大に努めます。
- ・商業・業務・工業などの他の土地利用との調和を図るため、必要に応じて居住環境の保全に努めます。
- ・日常生活に必要な機能が確保される拠点の周辺部は、歩いて暮らせる居住環境を踏まえて、中密度[※]の住宅地として土地利用を誘導・推進します。
- ・老朽化した木造建築が密集する地区の改善や空き家・低未利用地の有効活用を図るため、地域のまちづくりルール[※]の検討・制定の支援を図ります。
- ・人口減少が目立つ住宅地では、若年層をはじめとした、新しい居住者の拡大を図るための対策などを行います。

<具体的な取組例>

- ・移住者向け住環境の整備（空き家バンクの開設、住宅リフォーム支援等）（再掲）
- ・地区計画制度を活用した災害に強い市街地への転換
- ・周辺との調和を図るための地域特性や実態に応じた適切な用途地域の見直し
- ・市街地農地の土地利用誘導
- ・歴史的な風情の残る地域特性に配慮した街並み形成や地域コミュニティの維持・育成を図るためのまちなみデザイン協定[※]の策定支援

●緑と調和した低層住宅地の形成

【目標】

土地区画整理事業等により計画的に整備が進められ、良好な都市基盤が整っている低層住宅地は、緑豊かでのびやかな居住環境の維持と向上を目指します。

《方針》

- ・市街地縁辺部において、計画的に整備された低層住宅地については、戸建住宅を基本とした土地利用を維持します。
- ・高さ制限や敷地分割などのルールを定め、統一感のある住宅地景観を形成するなど、きめ細かいまちづくりを進めます。
- ・緑豊かでのびやかな居住環境を維持するため、敷地内の緑化を推進し、緑溢れる質の高い空間形成を図ります。
- ・バスなどの公共交通の充実に努め、生活利便施設などが集積している拠点などとの連携を図ります。

<具体的な取組例>

- ・市街地農地の土地利用誘導（再掲）
- ・地区計画制度の活用などによる、高さの制限、緑化の推進や敷地分割などについてのルール制定

●地域活力や魅力のある集落内住宅地の形成

【目標】

田園地域や中山間地域の生活拠点となる集落内住宅地は、良好な営農環境を永続的に確保し、農地や森林といった自然資源の保全を図りながら、地域の活性化と魅力ある居住環境の維持・充実に目指します。

《方針》

- ・良好な集落環境や自然に恵まれた地域特性を活かしながら、集落の魅力や活力向上に向けた開発許可制度[※]の緩和による定住人口や二地域居住[※]の誘導や、地区計画制度などを活用した新たな集落内住宅地のまちづくりを進めます。
- ・集落内住宅地の維持・充実に図るため、日常生活に必要な機能の充足や確保を図ります。
- ・都市軸に沿った地域または産業振興等を進める地域周辺については、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な土地利用を行います。
- ・交通拠点となる鉄道駅周辺地域や、今後想定される主要なバス停などの交通利便性が高い地域については、日常生活サービス機能の集積・維持を図ります。
- ・都市と集落の交流を推進するとともに、空き家などの有効活用により、集落コミュニティの維持・活性化を図ります。

<具体的な取組例>

- ・ 既存集落内の空き地活用のための開発許可制度の基準の見直し
- ・ 移住者向け住環境の整備（空き家バンクの開設、住宅リフォーム支援等）（再掲）
- ・ 新規就農者の受け入れに向けた支援体制の確保
（就農相談会・農業体験研修の開催等）

③工業・流通系土地利用

工業・流通系土地利用を、地域の特性に応じて、以下のように位置付けます。

- 産業拠点である既存の工業・産業団地などを「工業地・流通業務地」と位置付けます。
また、今後、最先端医療や航空・宇宙関連産業等の新たな産業の受け皿として期待され、都市活力を創出する地域を、既存の工業・産業団地の周辺部を含め「産業系業務地想定地区」と位置付けます。
- 市街地機能集積ゾーンにおいて地場産業などが集積している地域を「市街地内工業地」と位置付けます。

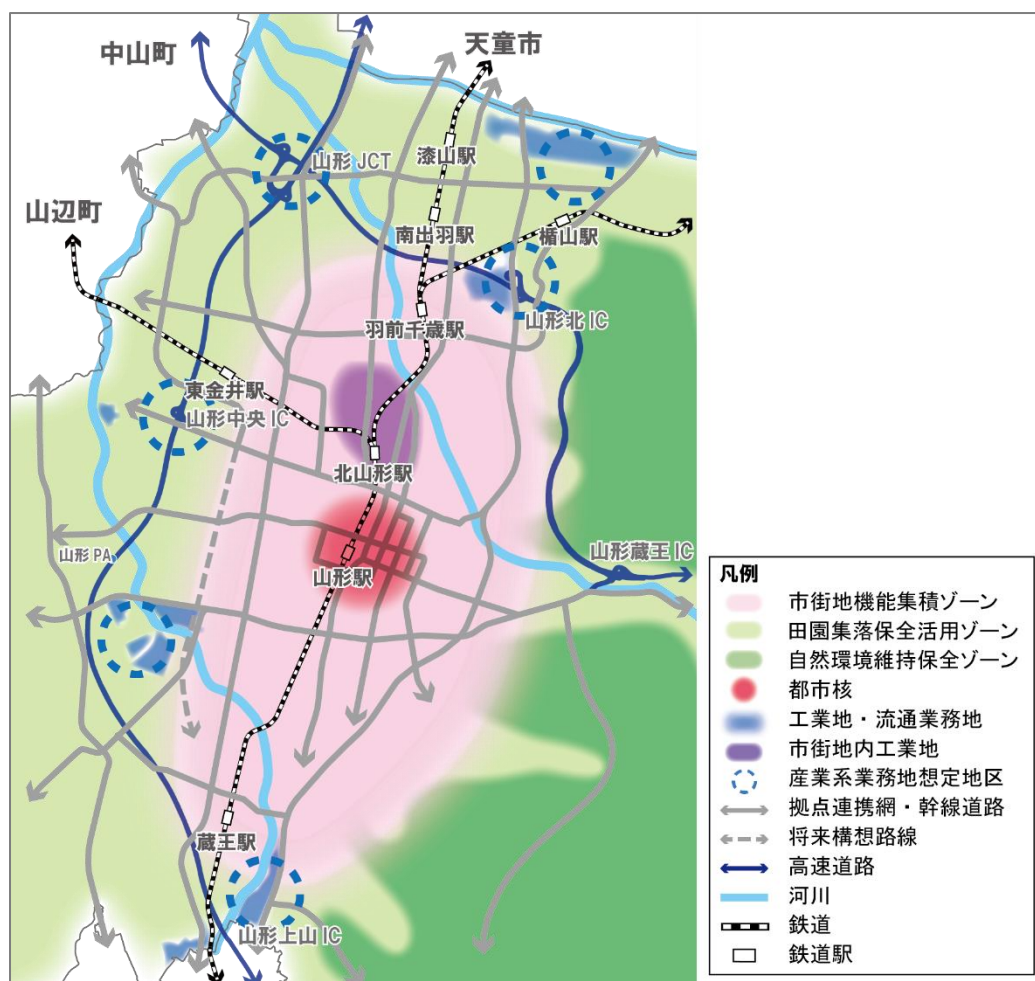


図 工業・流通系土地利用の配置方針

●都市活力を創造する産業拠点の育成と形成

【目標】

産業拠点である工業地・流通業務地及び新産業を担う業務地は、企業の強みを更へのばす支援策や産業振興による新たな市民の雇用の場を確保することにより、社会増[※]による人口拡大を図り、活力ある都市の実現を目指します。

《方針》

- ・極めて交通利便性が高く、災害の恐れが低い地区など、企業のニーズに合致するエリアは、今後の工業・流通系土地利用の需要にあわせ、複合機能[※]を有する産業拠点として、適切な規模による計画的な整備を行います。
- ・新たに進出する企業の受け皿づくりとして、産業系業務地を確保する際は、周辺環境との調和に配慮し、計画的な基盤整備を行います。
- ・山形自動車道・東北中央自動車道の既存インターチェンジなどの交通結節点周辺地域では、広域交通の利便性を活かし、複合機能を有する産業拠点として、産業機能の拡充を図ります。
- ・既存の工業・産業団地を補完するため、周辺環境との調和や地域特性に配慮しながら、必要に応じた工業・産業団地の区域の拡大などの検討を行います。
- ・流通センター地区は、インターチェンジに近接する優位性を活かして、多様化する企業ニーズへの対応に努めます。

<具体的な取組例>

- ・最先端医療、医療機器、製薬、食品産業をはじめとした医療関連産業や航空宇宙産業など、今後成長が見込める産業の誘致
- ・企業誘致や地元企業の事業拡大に適した新たな産業団地整備

●既存工業・産業団地の再編

【目標】

既存の工業・産業団地については、雇用維持と創出のため、企業の競争力向上等の経営基盤の安定強化のための適切な土地利用の実現を目指します。

《方針》

- ・既存工業・産業団地内において新たな産業振興、機能向上に対応していくため、工業・産業団地内外の遊休地等を活用した新たな用地の確保や、事業環境の整備などを検討し、市外への企業流出防止に努めます。

●市街地内工業地の環境整備

【目標】

地場産業が集積している市街地内工業地では、地域の特性や工業需要に応じて、周辺環境との調和に配慮しながら、適切な土地利用の実現を目指します。

《方針》

- ・住宅と工場などが近接している市街地内工業地では、居住機能の保全を進めるとともに、地域の育成や発展を促す産業の場として、その維持を図ります。
- ・工場移転跡地などから、他の土地利用へ転換が進んでいる地区は、地区の特性に応じて、適切に土地利用が共存可能となる、新たな土地利用のルールづくりを進めます。

<具体的な取組例>

- ・住・商・工それぞれの環境の向上を目指すための地域特性や実態に応じた適切な用途地域の見直しや地区計画制度の活用

④観光・レクリエーション系土地利用

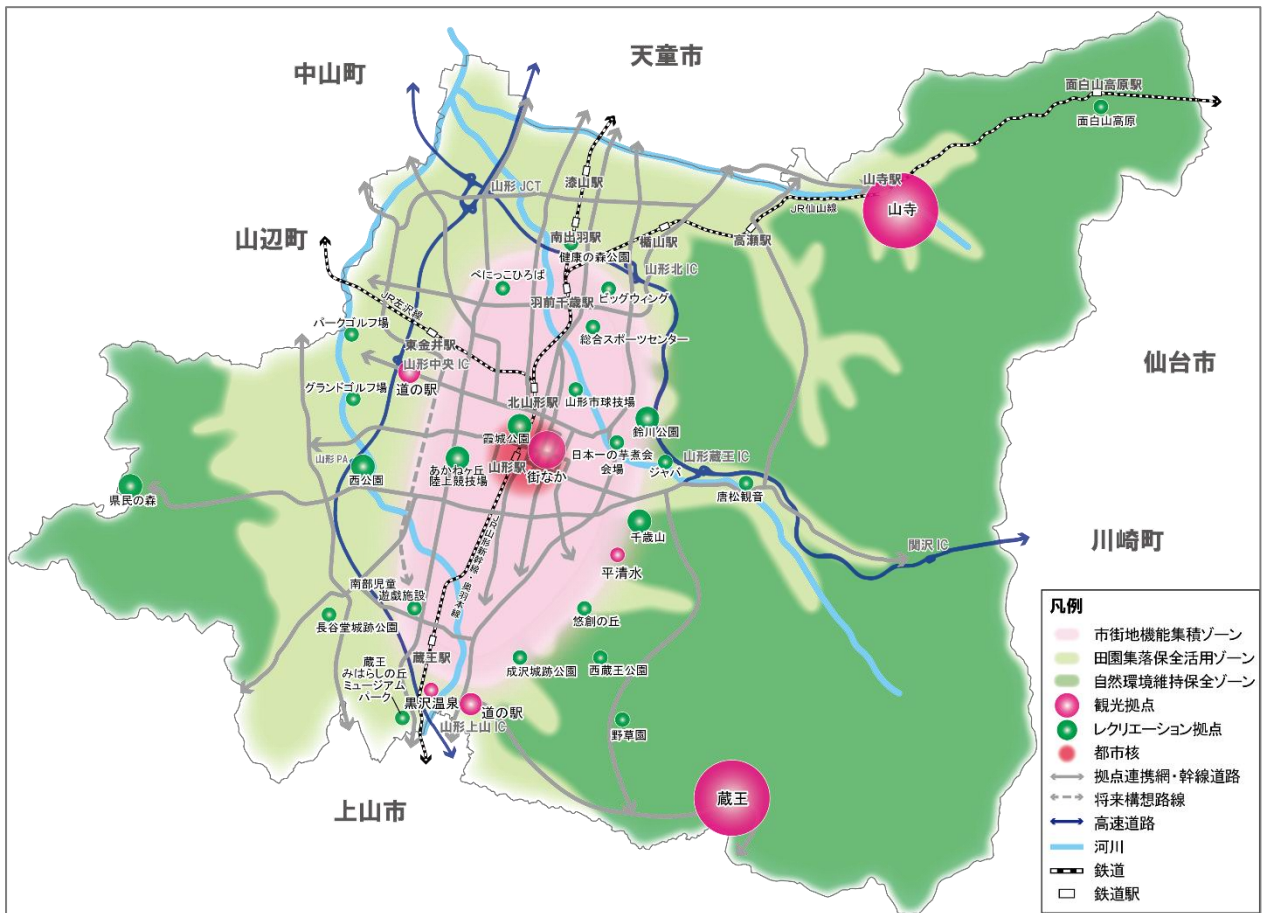


図 観光・レクリエーション系土地利用の配置方針

●観光・レクリエーション拠点の魅力を高めるまちづくり

【目標】

観光地、観光イベントや歴史・文化・自然資源などを積極的に活用し、市民や来訪者が楽しむことができる観光・レクリエーション拠点の形成と、機能の強化と充実を目指します。

《方針》

- ・全国的に知名度の高い蔵王温泉や山寺をはじめとした既存の観光地は、外国人観光客への対応を促進するとともに、機能の充実・維持を図ります。
- ・観光客の利便性や回遊性を高める観光案内所の充実のほか、街並み景観整備や案内表示の充実、周辺観光施設との連携などにより、観光地としての機能強化を進めます。
- ・新たな観光拠点の形成を進めるほか、新たな観光資源の掘り起こしや複数の観光資源を結びつけた観光ルートの開拓を行い、交流人口の拡大を図ります。
- ・観光・レクリエーション拠点への二次交通^{*}の整備を促進します。

- ・鈴川公園、西公園、県民の森や西蔵王周辺などは、市民のためのレクリエーションの場として、既存施設の機能維持・活用を図ります。
- ・山形市総合スポーツセンターなど体育施設の機能維持・活用により、多種多様なスポーツやレクリエーション活動の市民ニーズに対応できる拠点の形成と機能の強化を図ります。

＜具体的な取組例＞

- ・山形城跡の復原を含めた霞城公園の整備
- ・日本一の観光案内所の整備
- ・街なか観光に向けた旧羽州街道沿道の街並み形成
- ・大規模直売所や地元農産物を活用したレストラン、加工品販売などの機能を有する道の駅の整備
- ・レクリエーション拠点と一体となったパーキングエリアの整備
- ・広域観光ネットワークの形成
- ・コンサートなどのイベント開催も可能なサッカースタジアムの市内整備の調査・検討

⑤田園系土地利用

●田園の保全・活用

【目標】

豊かな田園は農業の生産基盤であるうえに、都市の営みに潤いを与える山形市の大切な財産であり、後継者や担い手の確保や育成を図りながら、農地の保全・活用を目指します。

《方針》

- ・農業振興地域整備計画を踏まえて、耕作放棄地の発生防止と農地の利活用を促進し、優良農地の保全を図ります。
- ・後継者や担い手の確保に向け、集落における居住環境の維持・充実を図ります。
- ・工業・流通系などの新たな土地利用を行う場合は、周辺の営農環境との調和に努めます。
- ・農業の6次産業化[※]や地産地消[※]による農業振興を図るため、地域営農者の意向を踏まえ周辺環境と調和した加工・販売施設などの立地に係る土地利用の調整に努めます。

- ・グリーンツーリズム[※]などの促進の観点から、関連する施設の立地に係る土地利用の調整に努めます。

<具体的な取組例>

- ・新規就農者の受け入れに向けた支援体制の確保（再掲）
（就農相談会・農業体験研修の開催等）
- ・地域の実情に応じた法人化の推進
- ・農地所有適格法人[※]等の連携強化

⑥森林系土地利用

●森林資源の保全・活用

【目標】

市街地の東西方向に広がる山岳や丘陵地の豊かな自然環境を保全するとともに、森林の持つ多面的な機能の維持と有効活用を目指します。

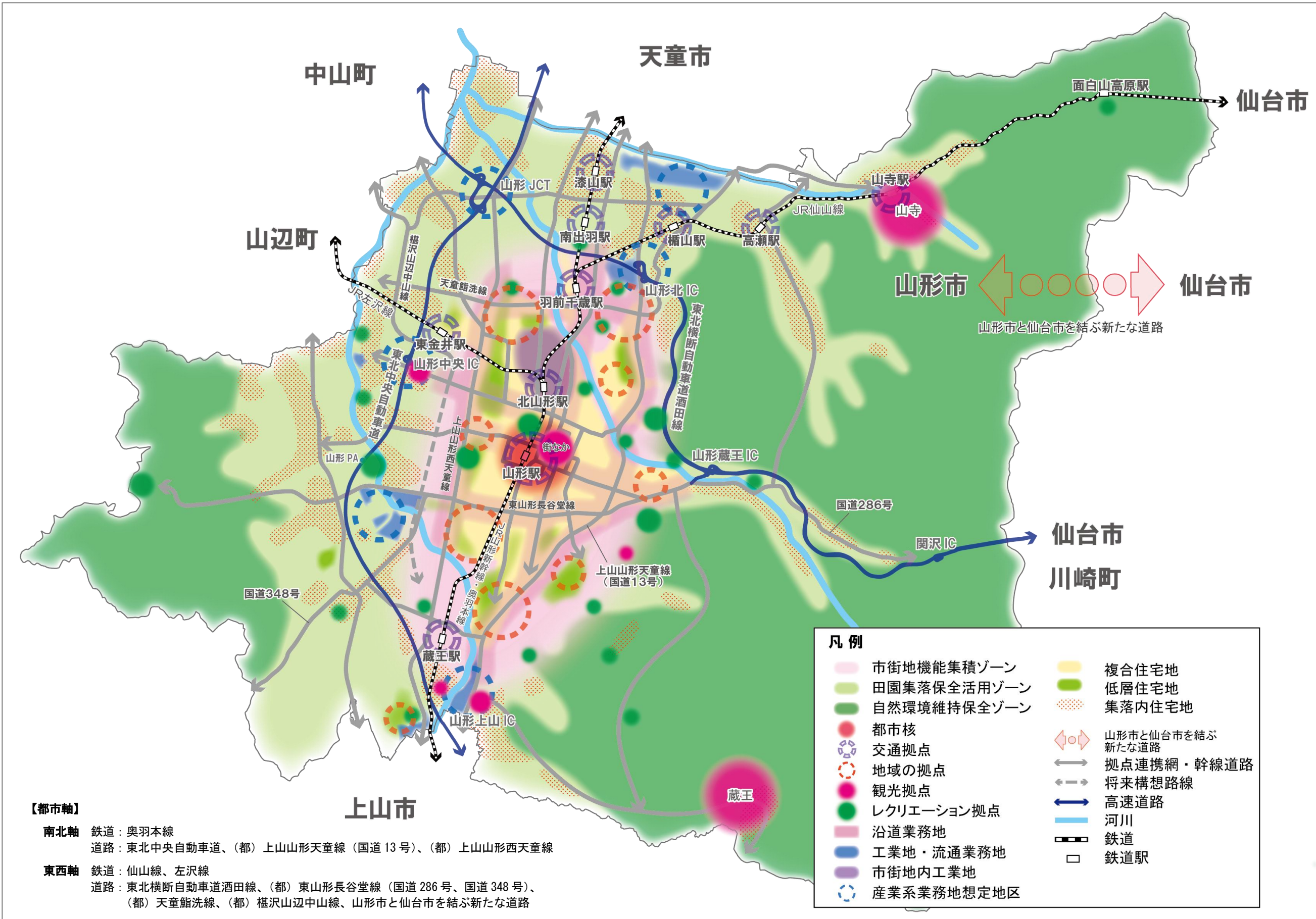
《方針》

- ・豊かな自然環境を保全するとともに、森林の持つ保健休養[※]などの機能を活用し、市民の保養やレクリエーションの場として、更なる充実を図ります。
- ・森林の持つ木材生産、災害防止、水源かん養[※]などの機能を維持し、効果的・総合的に発揮しうるように、必要な森林整備と林道整備などを行います。
- ・生態系における森林の重要性を踏まえ、生物多様性[※]の保全と野生動物との共存にも配慮して、森林の整備、利活用及び保全の適切な組み合わせを推進します。

<具体的な取組例>

- ・市産材の安定供給に向けた森林整備
- ・市産材の利用拡大促進

土地利用構想図



【都市軸】

南北軸 鉄道：奥羽本線
 道路：東北中央自動車道、(都) 上山山形天童線 (国道 13 号)、(都) 上山山形西天童線

東西軸 鉄道：仙山線、左沢線
 道路：東北横断自動車道酒田線、(都) 東山形長谷堂線 (国道 286 号、国道 348 号)、
 (都) 天童鮎洗線、(都) 榎沢山辺中山線、山形市と仙台市を結ぶ新たな道路

凡例

市街地機能集積ゾーン	複合住宅地
田園集落保全活用ゾーン	低層住宅地
自然環境維持保全ゾーン	集落内住宅地
都市核	山形市と仙台市を結ぶ新たな道路
交通拠点	拠点連携網・幹線道路
地域の拠点	将来構想路線
観光拠点	高速道路
レクリエーション拠点	河川
沿道業務地	鉄道
工業地・流通業務地	鉄道駅
市街地内工業地	
産業系業務地想定地区	