

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

山形市第7次総合計画（山形市基本構想・経営計画） H19.2策定

《基本構想》

めざす将来都市像 — みんなで創る「山形らしさ」が輝くまち —
まちづくりの理念として、豊かな自然や歴史・文化を守り育て、産業・経済活動を発展させながら、誰もが安心して暮らすことができる地域社会を創り、持続可能なまちづくりに取り組むことを定めている。

《経営計画》

具体的な施策や事業を定めた経営計画において、主要な柱の一つとして「山形らしさを活かした地域産業の活性化とコンパクトなまちづくり」を掲げ、既存の社会基盤を活用しながら、中心市街地等と郊外・集落との連携を強化し、それぞれの魅力の相乗効果により、“山形らしさ”を活かしたコンパクトなまちづくりを進めることとしている。

そのための重点課題を「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」とし、以下の視点により施策を推進する。

①都心の魅力の向上

コンパクトなまちづくりを進めるため、都心のストックの有効活用とともに、市民・事業者による共創のまちづくりを基本とし都心の魅力の向上を図る。

老朽建築物の建て替え等の促進、土地の有効・高度利用を通じた歩行者・来街者のための公共的空間の創出の促進、蔵・山形五堰に代表される歴史・文化資源や文化財の活用、水や緑の演出による個性的で安らぎとうるおいを感じることができる空間形成の支援、既存の公共公益施設の有効活用を図る。

②都心へのアクセスの向上

都心へのアクセスの向上を図るため、骨格的な幹線道路の整備・充実を進めるとともに、都心部周辺の公共交通空白地帯の解消に努める。

[2] 都市計画手法の活用

(1) 準工業地域への特別用途地区の指定

中心市街地への都市機能の集積を促し、コンパクトなまちづくりを目指すために、本市の準工業地域490haにおいて10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の都市計画決定と山形市特別用途地区建築条例の改正を行った。

①特別用途地区の都市計画決定の経緯

平成19年11月29日～12月17日 関係団体への説明（7団体）

12月26日 一般説明会

平成20年 1月17日 県事前協議

1月21日～2月4日 都市計画の案の縦覧

2月15日 都市計画審議会

2月19日 県協議

3月31日 都市計画変更告示

②山形市特別用途地区建築条例施行の経緯

平成20年 3月18日 山形市特別用途地区建築条例公布

3月31日 山形市特別用途地区建築条例施行

(2) 市街化区域における建築物の高さ規制

本市では、市街地の環境の保全あるいは土地の利用の増進を図るため、市街化区域の大部分の区域について、高度地区を都市計画決定し建築物の高さを制限する予定である。特に、郊外部の住居系地域について制限することにより、周辺地域の良好な居住環境を保全するとともに、マンション等の大規模建築物を中心市街地に誘導し、街なか居住を推進する。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物などの既存ストックの現況

中心市街地における、平成10年以降に撤退した大規模建築物については以下のとおりである。

表10-1 中心市街地における大規模建築物など既存ストックの概要

旧施設名	敷地面積	床面積	開店	撤退	利用状況
山形ビブレ	1,789㎡	解体前 14,527㎡	昭和48年3月 ニチイとして 開店	平成12年1月閉 店	空地
山形松坂屋	2,602㎡	20,432㎡	昭和48年3月	平成12年8月閉 店	平成14年6月ナナ ビーンズ(複合施 設)としてリニューアル オープン
Coco21	2,654㎡	解体前 10,780㎡	昭和47年10 月ジャスコ山 形店として開 店	平成17年1月閉 店	空地 (開発計画有り)
山形県立中央 病院	18,871㎡	解体前 32,901㎡	昭和28年4月 開院	平成13年5月移 転	芝生公園、イベント 広場広場、観光バ スバス駐車場

(2) 山形市における庁舎などの行政機関、病院、学校等の都市福利施設の立地状況

本市における、都市福利施設の立地状況は、以下のとおりであり、現在のところ移転計画はない。

表10-2 市・県・国もしくは関連団体が設置している主な公共公益施設の概要

区分	設置主体	施設名	所在地	設置年
中心市街地	山形市	山形市役所	旅籠町二丁目	昭和58年(建替)
		山形市中央公民館	七日町二丁目	昭和62年
		山形市立病院済生館	七日町一丁目	平成6年(建替)
		山形市民会館	香澄町二丁目	昭和48年
		最上義光歴史館	大手町	平成元年
	山形県	山形県保健福祉センター	十日町一丁目	昭和47年
		山形県民会館	七日町三丁目	昭和37年
		山形県郷土館(文翔館)	旅籠町三丁目	平成7年(開館)
	国	山形地方裁判所	旅籠町二丁目	昭和43年
		山形地方検察庁	大手町	昭和42年
		山形税務署	大手町	昭和41年
	その他	山形美術館	大手町	昭和60年(建替)
山形駅		香澄町一丁目	平成5年(建替)	
中心市街地以外	山形市	山形市消防本部	緑町四丁目	昭和47年(移転)
		山形市子育て支援センター	幸町	平成11年
		山形市福祉文化センター	小白川町二丁目	昭和55年
		山形市総合福祉センター	城西町二丁目	平成8年
		山形テルサ	双葉町一丁目	平成13年
		山形市郷土館	霞城町	昭和46年(移築)
		山形市立図書館	小荷駄町	昭和54年
		山寺芭蕉記念館	山寺	平成元年
		国際交流プラザ	平久保	平成6年
		山形市総合スポーツセンター	落合町	平成元年
		山形市野球場	霞城町	昭和41年
	山形県	山形県庁	松波二丁目	昭和50年(移転)
		山形県警本部	松波三丁目	昭和50年(移転)
		山形警察署	松山一丁目	昭和62年(移転)
		山形県立中央病院	青柳	平成13年(移転)
		遊学館(山形県立図書館ほか)	緑町一丁目	平成2年(移転)
		山形県立保健医療大学	上柳	平成12年
		山形県立博物館	霞城町	昭和46年
	山形県体育館	霞城町	昭和41年	
	その他	山形大学	小白川町一丁目	昭和24年
		東北芸術工科大学	上桜田三丁目	平成4年
		山形大学医学部	飯田西二丁目	昭和48年
		山形短期大学	方谷地	昭和48年

表10-3 教育文化施設

施設名	施設数	施設内訳
幼稚園	25(3)	私立25(3)
小学校	38(1)	国立1、市立37(1)
中学校	17(0)	国立1、市立16
高等学校	14(0)	県立7(0)、市立1、私立6(1)
高等教育機関(大学、短大等)	4(0)	国立1、県立1、私立2
専修学校、各種学校	16(3)	公立3(1)、私立13(2)
図書館	2(0)	県立1、市立1
市民会館、文化会館	4(3)	県1(1)、市3(2)
博物館、美術館、歴史資料館	7(3)	県立2(1)、市立4(1)、その他1(1)

※カッコ内は中心市街地にある施設数

表10-4 医療福祉施設

施設名	施設数	摘要
病院・診療所	358(50)	
保育園	29(1)	
介護施設(入所施設、通所施設、居宅介護事業所など)	288(14)	

※カッコ内は中心市街地にある施設数

(3) 山形市及びその周辺の大規模小売店舗の立地状況

10,000㎡以上の大規模小売店舗は、隣接市町(天童市、上山市、山辺町、中山町)には立地されていない。

表10-5 山形市の大規模小売店舗一覧(店舗面積10,000㎡以上)

	店舗名	所在	店舗面積	小売業者	業態	開店日
中心市街地	大沼	七日町一丁目	11,925㎡	大沼	百貨店	S 25.7
	十字屋山形店	幸町	10,273㎡	十字屋	百貨店	S 46.7
中心市街地以外	イオン山形南ショッピングセンター	若宮三丁目	24,061㎡	イオン	スーパー・専門店	H 12.11
	イオン山形北ショッピングセンター	馬見ヶ崎二丁目	19,370㎡	イオン	スーパー・専門店	H 9.11
	東京インテリア家具山形店	浜崎	10,210㎡	東京インテリア家具	専門店	H5.9

(参考：山形市の大規模小売店舗状況)

	1,000～1,499㎡	1,500～2,999㎡	3,000～4,999㎡	5,000～9,999㎡	10,000㎡以上	計
店舗数(店)	13	20	10	11	5	59
店舗面積計(㎡)	17,293㎡	45,009㎡	40,725㎡	73,055㎡	83,127㎡	259,209㎡

[4] 都市機能の集積のための事業等

- ・都市計画道路事業山形停車場医学部線
- ・都市計画道路事業諏訪町七日町線
- ・都市計画道路事業十日町双葉町線
- ・都市計画道路事業東原村木沢線
- ・山形駅南駐輪場整備事業
- ・ひばり公園整備事業
- ・七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業
- ・J R 山形駅バリアフリー化施設整備事業
- ・山形市バリアフリー基本構想推進事業
- ・山形市民会館改修事業
- ・七日町第6ブロック地区優良建築物等整備事業
- ・七日町御殿堰開発事業
- ・山形商工会議所会館建設事業
- ・ナナビーンズ再生事業
- ・夜間・休日診療所施設整備事業