

まちづくり

住宅
都市計画
開発指導要綱
高速道路
景観まちづくり
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 （令和3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（令和3年度の一般階層）

最高額 66,700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) 市営住宅改修事業

令和3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、双葉町住宅B棟外壁屋根改修工事を行う。

(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。

令和2年度風呂釜点検実施実績：34件　うち交換対象風呂釜：2件

2 空き家等対策（管理住宅課）

(1) 管理不全空き家の適正管理の推進

地域住民等からの情報提供や相談により、所有者等へ適正管理を促し、必要に応じて、相談機関を紹介している。

(2) 老朽危険空き家除却補助事業

平成26年度から、老朽危険空き家の除却を促すため、除却費用の一部を補助している。

(3) 市街化区域空き家除却補助事業

平成30年度から、市街化区域に所在する老朽劣化した空き家の解体を促すため、除却費用の一部を補助している。

(4) 空き家バンク事業及び関連補助事業

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、空き家を買いたい・借りたい方に紹介する空き家バンクを平成28年度に開設し運営している。空き家バンクの物件登録や利用を促すため、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事業。）及び空き家バンク取引仲介手数料補助事業（山形市への移住・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金を交付する事業。）を併せて実施している。

(5) 空き家所有者等意向調査回答への対応

空き家実態調査（平成30年度実施）により把握した空き家の所有者等への意向調査（令和元年度実施）の回答をもとに、山形市の今後の空き家等対策の検討を行うとともに、意向調査により得た所有者等のニーズに対して個別対応を行っている。

(6) 空き家等対策協議会の開催

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

3 セーフティネット住宅（管理住宅課）

民間賃貸住宅への入居を拒まれるおそれがある住宅確保要配慮者の住宅確保を目的とし、空き家や集合住宅の空き部屋を活用する新たな住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正）が平成



29年10月から開始された。セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録事務については、平成31年4月1日の中核市移行により、山形県から法定移譲を受けている。併せて、国及び山形県のセーフティネット住宅制度を活用し、登録住宅の改修費の一部を補助している。また、中心市街地（山形市中心市街地活性化基本計画で規定している中心市街地活性化対策を必要とする区域内）に所在する空き家や空き店舗等を改修し供給した学生専用賃貸住宅（準学生寮）に入居する学生が低額所得者と認められる場合は、令和2年度から家賃低廉化補助を行っている。

(1) セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録戸数

令和3年4月1日現在の山形市内の登録住宅数：882戸

(2) 登録住宅の改修費補助等

① 改修費補助により供給したセーフティネット住宅戸数

44戸（学生専用賃貸住宅（準学生寮）43戸、子育て世帯等賃貸住宅1戸）

② 家賃低廉化補助

「地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業」により供給した準学生寮に入居する学生が低額所得者と認められる場合に実施する。（令和2年度から実施）

4 サービス付き高齢者向け住宅（管理住宅課）

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）」に基づき登録された賃貸等の住宅で、高齢者が安心して暮らすことができるよう一定の規模や設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による生活相談と安否確認などのサービスを入居者に提供する住宅。この住宅の登録事務については、平成31年4月1日の中核市移行により、山形県から法定移譲を受けている。

・サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

令和3年4月1日現在の山形市内の登録住宅数：26棟 557戸

5 建築確認（建築指導課）

(1) 建築確認申請件数等の推移（平成27年度～令和2年度）

（建築確認申請受付件数）

区分	年度	平成27	28	29	30	令和元	令和2
法第6条第1項第1号～3号		(12) 206件	(4) 230件	(11) 213件	(3) 260件	(1) 188件	(4) 142件
法第6条第1項第4号		(13) 1,148	(2) 1,039	(6) 1,194	(6) 1,273	(15) 1,189	(8) 991
法第87条の2建築設備		(11) 24	(2) 39	(2) 23	(11) 27	(4) 12	(2) 32
法第88条工作物		(6) 64	(0) 30	(0) 29	(2) 30	(1) 46	(0) 23
合計		(42) 1,442	(8) 1,338	(19) 1,459	(22) 1,590	(21) 1,435	(14) 1,188

※（ ）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 特定の特種建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡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	平成27	28	29	30	令和元	令和2
許可申請受付件数		15件	16件	21件	21件	24件	14件
道路位置指定件数		3	2	3	1	1	0
検査済証交付件数		1,226	1,266	1,281	1,319	1,416	1,166

（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（自らが居住する）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)

令和2年度 5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)

令和2年度 一般世帯3戸 高齢者世帯2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)

令和2年度 228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。

(補助金額)

○ 県市補助：【一般世帯】：リフォーム工事費の20%（24万円以内）

【移住世帯・新婚世帯・子育て世帯】：リフォーム工事費の33%（30万円以内）

○ 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：撤去工事費又はブロック塀等の延長1メートルあたり8万円を乗じて得た額のいずれか少ない額の66%（20万円以内）

(対象住宅)

○ 市内に存し、自らが所有・居住す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)

令和2年度 県市補助221戸、市補助263戸、ブロック塀等撤去補助10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加え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をなされ、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月に見直しをなされ、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

(令和3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

(令和3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
	ha	ha		ha	ha		ha	ha
昭5年2月17日	2,032	1,903	昭33年4月8日	38,159	9,025	昭44年12月5日 (広域都市計画)	38,158	15,990
18年4月1日	3,649	3,624	35年12月23日	38,158	38,158			
29年3月31日	23,721 (S29)	4,320 (S29)	43年12月20日	38,158	15,985			

2 地域地区

(1) 用途地域 (令和3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 (令和3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 (令和3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 (令和3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（令和3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（令和3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（令和3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。

(1) 都市計画道路の現況

（令和3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	232.02	162.63	70.1
内 訳	D I D 区 域	—	89.28	81.2
	市街化区域内 D I D 区域外	—	29.47	92.0
	市街化調整区域	—	43.88	48.7
		—		

（D I D 区域：人口集中地区）

(2) 都市計画道路事業路線(市事業)

- ・ 四日町山家町線 六日町地内ほか 認可H25～R5 L=339m・W=20m
- ・ 十日町双葉町線ほか1路線（十日町工区） 十日町四丁目地内ほか 認可H29～R5 L=274m・W=30m
- ・ 諏訪町七日町線ほか1路線（建昌寺前工区） 七日町四丁目地内ほか 認可R3～R9 L=249m・W=19m

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市内を25の地区に分け平成29年度より順次策定を進め、令和3年3月末までに全地区の策定を完了している。

- 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の。

(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た。

地域別構想策定状況

策定年度	地区	策定日
平成30年度	金井地区、楯山地区、高瀬地区、南沼原地区、山寺地区	平成30年7月31日
	鈴川地区、樺沢地区	平成30年11月29日
令和元年度	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	令和元年6月10日
令和2年度	滝山地区、大郷地区、大曾根地区、蔵王地区、西山形地区、本沢地区	令和2年11月13日
	南山形地区	令和2年12月23日
	都心中央地区、都心東部地区、都心西部地区、都心南部地区、都心北部地区	令和3年3月31日

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年度は5路線、令和元年度は6路線の都市計画決定・変更を行った。さらに令和2年度に、3路線の都市計画決定・変更が行われた。

整備方向性で見直し状況

(令和3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（廃止済）、3・4・9馬見ヶ崎橋妙見寺線（廃止済）、 3・4・20成沢長谷堂線（廃止済）、3・5・2旧県庁半郷線、3・5・4香澄町専称寺線（廃止済）、 3・5・10千歳橋盃山線（廃止済）、3・5・12大野目鮎洗線、3・5・14北山形停車場金井線（廃止済）、 3・5・22大野目大森線	一部区間
	3・4・7漆山停車場東口線（廃止済）、3・4・12庚申裏籠田線（廃止済）、 3・4・15高砂上青柳線（廃止済）、3・5・20蔵王停車場松原線（廃止済）	全区間
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（変更済）、3・4・20成沢長谷堂線（変更済）、 3・4・24諏訪町七日町線（変更済）、3・4・405天童中山線（変更済）、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（変更済）、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 山形市立地適正化計画

「立地適正化計画」は、コンパクト＋ネットワークの考え方に基づき、医療や福祉、商業などの都市機能と居住機能を一定区域に緩やかに誘導するとともに、これらの区域と生活圏を利便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計画。

山形市においても、「山形市都市計画マスタープラン」に位置付ける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」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ため、令和3年3月に「山形市立地適正化計画」を策定した。

(1) 計画区域

都市計画区域

(2) 計画目標年次

令和17年（2035年）



(3) 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を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

(4) 目指す市街地構造

都市構造に大きな影響のある拠点として「中心拠点」と3つの「副次拠点」を位置づけ、これらの拠点と居住地である「ゾーン」を利便性の高い「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す。

(5) 誘導区域

＜都市機能誘導区域＞

高次の交通結節機能を有する山形駅、山形市役所、山交バスターミナルそれぞれを中心とした徒歩圏（600m圏）を基本に、町丁目界を境界として設定。

＜居住誘導区域＞

鉄道や河川といった区域を明確に区分する地形地物を考慮しつつ、都市機能誘導区域への徒歩圏（600m圏）を基本に、町丁目界を境界として設定。（ただし、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を除く。）

(6) 誘導施設

分野	施設
行政	市役所本庁舎 市保健所
医療	地域医療支援病院（市立病院済生館）
商業	百貨店・ショッピングセンター※1 大型スーパー※2
文化	文化ホール 美術館・博物館 文化創造都市拠点施設 図書館
その他	アリーナ機能を有する体育施設（体育館・武道館） 本部機能を有する金融機関 交通結節施設

※1…生鮮食品取扱店舗を含む床面積10,000㎡以上の大規模小売店舗

※2…生鮮食品取扱店舗を含む床面積4,000㎡以上の大規模小売店舗

(7) 届出制度

以下のような行為を行う者は、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となる。

- ・居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発または建築行為
- ・都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の開発または建築行為
- ・都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

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。

高 速 道 路（まちづくり政策課）

1 （仮称）山形パーキングエリアスマートインターチェンジ整備

平成 31 年 4 月 13 日に開設された東北中央自動車道山形パーキングエリアに、スマートインターチェンジを設置することで、産業振興や交流人口の拡大などを図る。事業については、東日本高速道路株式会社（NEXCO 東日本）と共同で実施する。

(1) 事業概要

接続形式：S A ・ P A 接続型

形 式：全方向（上下線出入可）

運用形態：全車種（※ E T C 車載車のみ）、24 時間

連結施設：市道西部工業団地村木沢線

(2) 経過及び想定スケジュール

令和元年度 8 月 地区協議会設立、連結許可申請書提出（国土交通大臣あて）

9 月 連結許可取得

12 月 NEXCO 東日本と事業実施に関する基本協定締結

2 月 現地測量実施

令和 2 年度～令和 3 年度 詳細設計、用地測量、用地補償、機能補償、付帯工事など

令和 4 年度～令和 5 年度 スマートインターチェンジ本体整備、開通



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、景観法に基づく景観行政団体に位置づけられており、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。
令和2年度は、山寺地区及び蔵王温泉地区を景観重点地区に指定し、地区独自に設けた景観形成方針や景観形成基準に基づき、良好な景観形成に向けた景観誘導を行った。
- 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

屋外広告物の基準や規制などの必要なルールを定めた山形市屋外広告物条例を平成30年12月に制定し、平成31年4月から施行した。

(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。また、景観重点地区における独自の設置基準への誘導を図る。
- 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要請する。

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

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、平成30年度に新たに構築し導入した屋外広告物管理システムを平成31年4月から運用した。

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けられている。

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3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3年度 本体工事 令和3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、コミュニケーション・レクリエーション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15.77㎡(令和3年3月31日現在)となっている。

これからも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) (令和3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		レクリエーション部		数	面積	数	面積	数	面積
		街 区		近 隣		地 区		総 合		運 動		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	数	面積
236	397.07	180	41.14	21	23.83	3	15.10	4	81.03	—	—	2	81.26	2	23.99	1	72.50	14	56.81	1	0.81	8	0.60

千歳山自然休養林

67.58 ha

〔市管理〕230公園 259.45 ha

市民1人当たり公園面積

15.77 ㎡

〔県管理〕6公園 137.59 ha

西蔵王公園 72.50 ha

・ 県民緑地 2.40 ha

県政史緑地 1.60 ha

・ 悠創の丘 31.50 ha

健康の森公園 10.50 ha

・ 蔵王みはらしの丘ニューアムパーク 19.09 ha

2 公園緑地管理

令和2年度は、山形市が管理する230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(185団体)を組織していただいております、214公園について、定期点検、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

令和2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塀の復原を完成した。

令和2年度は、本丸御殿広場整地及び本丸西堀土塁復原と、二ノ丸土塁(北東部)の園路を整備するとともに、本丸北堀土塁及び本丸御殿、森の広場等の発掘調査を行った。また、山形城の魅力を広く発信するため、CGにより本丸御殿の復原を行った。

(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。

令和2年度は「みはらし6号公園」の整備が完了し供用を開始した。

(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。

令和2年度は「駅前公園」の整備が完了し供用を開始した。

(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。令和元年度までに66公園で出入口及び園路のバリアフリー化、15公園で多目的トイレへの改築を行った。

令和2年度は、前田公園ほか2公園で出入口及び園路のバリアフリー化を行い、もみじ公園のトイレを多目的トイレへ改築し、園路のバリアフリー化を行った。

(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。令和元年度までに11棟の多目的トイレ新築を実施している。令和2年度は、戸神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。

令和2年度は、樋口公園ほか19公園で遊具41基の更新と、鈴川公園ほか2公園の施設等4カ所の更新を実施した。

(7) Park-PFI導入事業

公募により民間事業者による収益施設を都市公園内に設置し、民間事業者のもつアイデアやノウハウを取り入れた公園整備を行い、都市公園の利便性や魅力の向上を図るもの。

令和2年度は、ひばり公園において民間事業者とPark-PFI基本協定を締結し事業を開始した。また、西公園及び駅前公園においてマーケットサウンディング（市場調査）を実施し、第二公園においては利用状況調査を行った。

(8) 西部工業団地公園再編事業

「たかき公園」、「とがみ西公園」及び公共施設である「鋳物町運動広場」を集約化し、市民ニーズを踏まえたより質の高い公園として新たに整備を行い、市民の健康寿命の延伸を目指すため、多目的に利用のできる広場を整備する計画である。

令和2年度は、用地測量及び設計を行った。

(9) (仮称)宮町南公園整備事業

地域の憩いの場及びイベント等の交流拠点、さらには防災上の一時避難場所として、民間の宅地開発に合わせ都市公園を新設するもの。

令和2年度は、用地の取得を行った。

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知られる蔵王地区の太平沼周辺約26ha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 22,888人（令和2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、自然とふれあいのできる「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 96,327人（令和元年度）※12月末までの営業



山形市馬見ヶ崎プール「ジャバ」については、令和2年1月から令和3年3月末までの1年3カ月間、営業を休止し、プールのオープン以来初めてとなる、施設の大規模修繕を実施した。

主な内容として、中央機械室及び屋外機械室更新工事（2ヶ年工事）ほか、中央監視装置や空調設備などの更新工事を行った。

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、キャンプ場、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 254,213人、内テニスコート利用者数 92,485人（令和2年度）