

令和5年度第2回山形市景観審議会

日 時 令和6年1月19日（金）

午前10時から

場 所 山形市役所11階大会議室

次 第

1 開 会

2 まちづくり政策部長挨拶

3 山形市景観審議会長挨拶

4 議 事

(1) 山形市景観計画の変更について

山形市景観計画<（仮称）七日町御殿堰周辺景観重点地区編>（意見聴取）

資料1

資料2

5 その他

6 閉 会

◆配布資料

資料1

山形市景観計画変更の概要について

資料2

山形市景観計画<（仮称）七日町御殿堰周辺景観重点地区編>

■山形市景観審議会委員

委員区分	所属職名	氏名
有識者	東北芸術工科大学 基盤教育研究センター 教授	小林 敬一
	東北芸術工科大学 デザイン工学部 教授	山畑 信博
	NPO法人地域振興再生機構 副理事長	村松 真
	弁護士	青柳 紀子
関係団体	山新観光株式会社	佐藤 真美
	一般社団法人 山形県建築士会山形支部	徳正 宜子
	山形県広告業協会	鈴木 琢郎
	山形県屋外広告美術協同組合	服部 正
	山形商工会議所	高橋 紀美子
	樹木医	山田 寛爾
	山形市中心商店街街づくり協議会	會津 菜穂子
	山形県写真連盟	阿部 直美
行政機関	国土交通省 東北地方整備局 山形河川国道事務所 副所長 (道路)	佐藤 正
	山形県村山総合支庁 建設部長	渡辺 満
	山形県山形警察署 生活安全課長	鈴木 哲也

■関係課

所属職名	氏名
まちづくり政策部 次長 (兼) 建築指導課長	鎗水 政一

■事務局

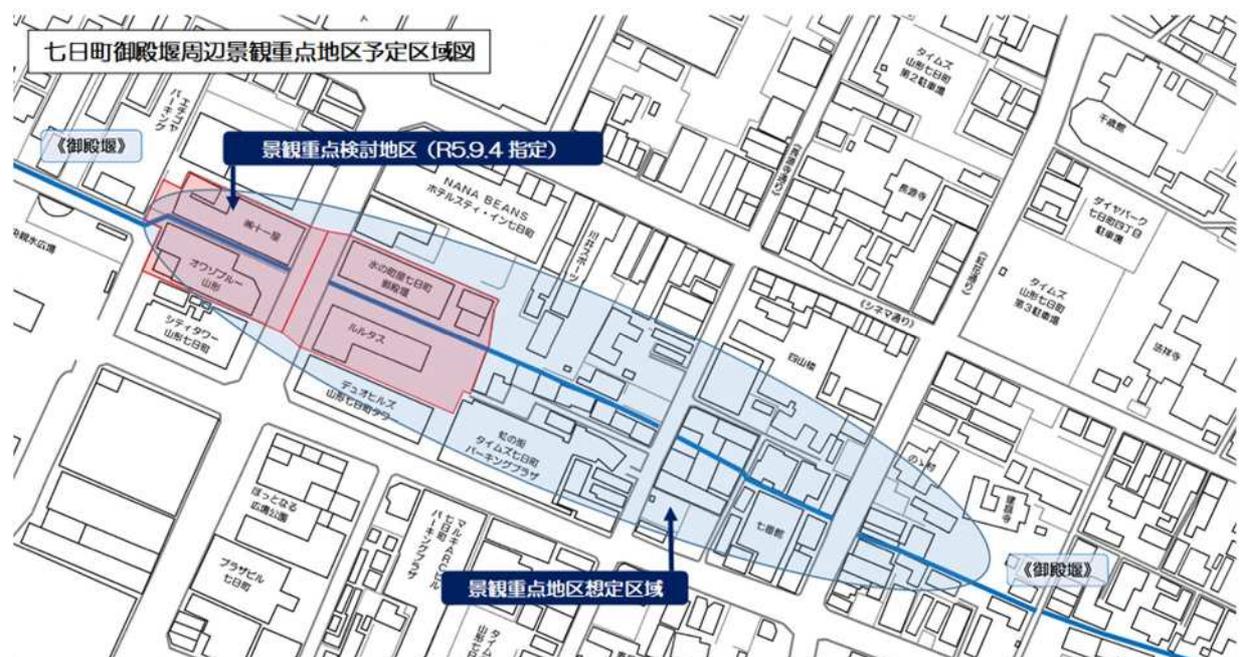
所属職名	氏名
まちづくり政策部長	渡邊 俊
まちづくり政策部 都市政策調整監	熱海 裕章
まちづくり政策部 次長 (兼) まちなみデザイン課長	佐藤 一大
まちづくり政策部 まちなみデザイン課長補佐	城戸口 真一
まちづくり政策部 まちなみデザイン課長補佐 (兼) 景観係長	三井 和美
まちづくり政策部 まちなみデザイン課 屋外広告物係長	山岸 由佳
まちづくり政策部 まちなみデザイン課 主任	加地 友哉
まちづくり政策部 まちなみデザイン課 主事	鈴木 茉優
まちづくり政策部 まちなみデザイン課 主事	大宮 唯
まちづくり政策部 まちなみデザイン課 主事	伊藤 聖花

山形市景観計画変更の概要について

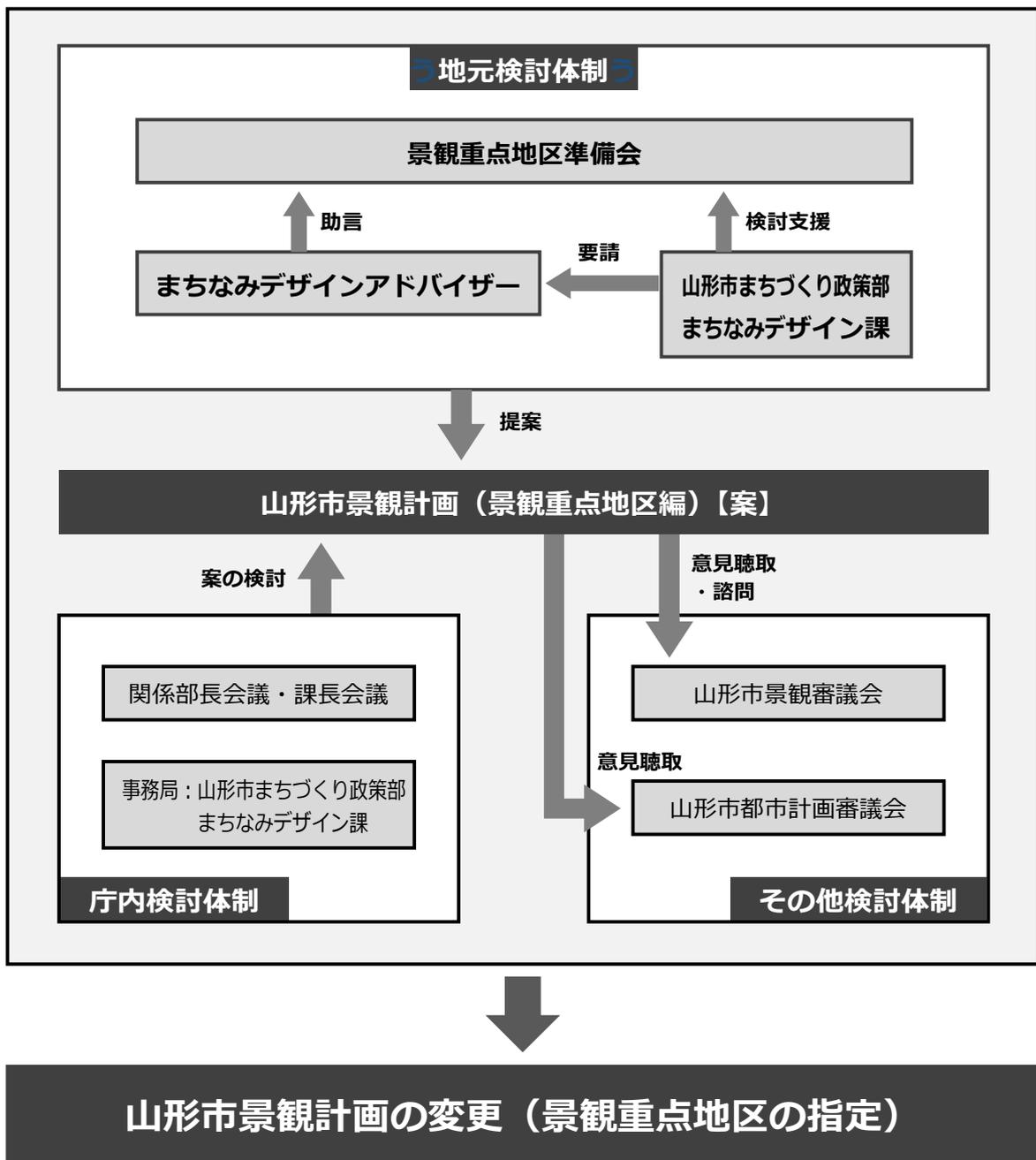
(1) これまでの経緯と今後の予定

年月	会議等
令和5年	8月4日 景観重点地区準備会の認定
	8月21日 七日町御殿堰周辺地区の景観重点検討地区の指定に係る関係課長会議
	9月4日 景観重点検討地区指定
	9月13日 七日町御殿堰周辺景観重点検討地区 景観まちづくり講演会 演題「景観とは何か ～人に選ばれる景観づくり～」 講師 東北芸術工科大学デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 教授 渡部 桂 氏
	9月13日 第1回景観重点検討地区検討会
	10月6日 第2回景観重点検討地区検討会
	11月10日 第3回景観重点検討地区検討会
	11月24日 第4回景観重点検討地区検討会
	12月15日 第5回景観重点検討地区検討会
	12月25日 景観重点地区指定の提案
令和6年	1月5日 七日町御殿堰周辺地区の景観重点地区の指定に係る関係部課長会議
	1月19日 山形市景観審議会 意見聴取
	2月9日 山形市都市計画審議会 意見聴取
	2月22日 山形市景観審議会 諮問
	3月 山形市景観計画の変更（景観重点地区の指定）

(2) 景観重点地区予定区域（赤色部分 約 5,200 m²）



(3) 山形市景観計画変更の検討体制



(4) 検討体制構成員

■景観重点地区準備会

七日町御殿堰周辺景観重点地区準備委員会

会長 岩淵 正太郎

構成員 区域内の土地及び家屋の所有者

■山形市景観審議会

役職	所 属	氏 名
会長	東北芸術工科大学基盤教育研究センター 教授	小 林 敬 一
副会長	東北芸術工科大学デザイン工学部 教授	山 畑 信 博
委員	NPO 法人地域振興再生機構 副理事長	村 松 真
委員	五十嵐法律事務所 弁護士	青 柳 紀 子
委員	山新観光株式会社 取締役 営業部長	佐 藤 真 美
委員	(一社)山形県建築士会山形支部 女性委員会委員	徳 正 宜 子
委員	山形県広告業協会 事務局長	鈴 木 琢 郎
委員	山形県屋外広告美術協同組合 副理事長	服 部 正
委員	山形商工会議所 女性会理事	高 橋 紀美子
委員	(一社)日本樹木医会山形県支部 樹木医	山 田 寛 爾
委員	山形市中心商店街街づくり協議会	會 津 菜穂子
委員	山形県写真連盟 会長	阿 部 直 美
委員	国土交通省東北地方整備局山形河川国道事務所 副所長 (道路)	佐 藤 正
委員	山形県村山総合支庁建設部長	渡 辺 満
委員	山形県山形警察署生活安全課長	鈴 木 哲 也

■七日町御殿堰周辺の景観重点地区の指定に係る関係部課長会議

【関係部長】

財政部長	企画調整部長	文化スポーツ推進監	環境部長
商工観光部長	農林部長	都市整備部長	
まちづくり政策部長	都市政策調整監		

【関係課長】

財政課長	企画調整課長	文化創造都市課長	環境課長
ブランド戦略課長	観光戦略課長	農村整備課長	道路維持課長
まちづくり政策課長	建築指導課長	公園緑地課長	
まちなみデザイン課長			

景観重点地区指定の概要について

(1) 景観重点地区制度の概要

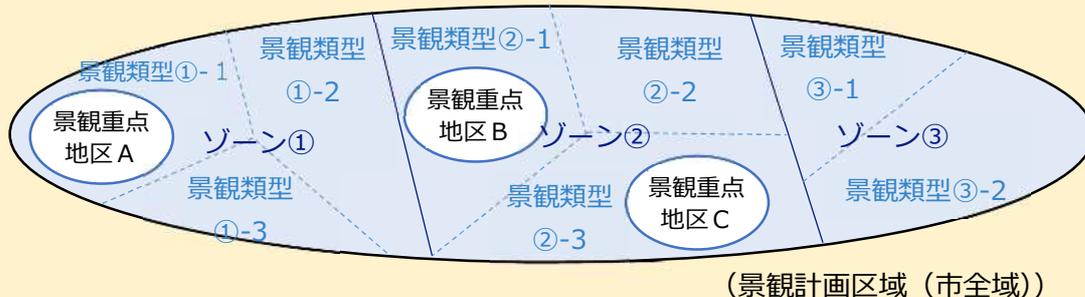
特に優れた景観形成に向け、重点的かつ計画的に整備又は保全していく必要があると認められる地区について、山形市景観条例に基づく景観重点地区に指定し、より積極的な景観形成を進める制度です。

景観重点地区では、住民主体の検討による地区の現況や課題を踏まえた景観形成方針のほか、地区独自の景観形成の基準や屋外広告物の設置基準を設けることにより、一帯としての統一感を図るなど、よりきめ細かい景観誘導を行うことが可能となります。

【景観重点地区とは】

景観形成上重要な地区（地区の主体性に基づき、特性に応じた景観づくりを進める地区）

景観重点地区イメージ



(2) 景観重点地区の選定基準

次の5つのいずれかの選定基準を満たす地区を指定します。

【景観重点地区の選定基準】

- ①市のシンボルや顔としてアピール性を有し、魅力あるまちなみの形成を目指す地区
- ②特徴あるまちなみや歴史的建造物が集積する地区で、周囲の景観と一体をなした歴史的景観の保存・創造が必要とされる地区
- ③新たなまちなみの創出により、魅力ある景観形成を図ることができる地区
- ④これまでに景観整備等の取組みを行っており、景観形成に対する地元住民の理解や盛り上がりがある、あるいは期待できる地区
- ⑤景観が対外的に評価されていると認められる地区

現在、景観重点地区の指定に向け、その検討を行うための地区として、七日町御殿堰周辺地区を景観重点検討地区に指定（R5.9.4 指定）しています。

なお、当該地区については、①～⑤すべての選定基準に適合するものと考えています。

(3) 景観重点地区に指定されると

景観重点地区では、山形市景観計画と整合性を図りながら、地区の特性に応じた景観形成に取り組むことができます。

地区独自の景観形成基準を設定できます

市全域

市内の9つの景観類型毎の景観形成基準により、**ゆるやかに**景観を誘導。

景観重点地区に指定されると



景観重点地区指定区域

地区の方針に沿った地区独自の景観形成基準により、**より詳細に**景観を誘導。

例えば

- ・屋根は切妻、寄棟などの勾配屋根とし、色彩は、黒、灰色、茶色のいずれかとする。
- ・庇の先端と軒の高さを隣と合わせる。 など

地区独自の屋外広告物の設置基準を設定できます

市全域

市内の5つの規制地域ごとの設置基準により、**一律に表示面積及び高さ**を規制。

景観重点地区に指定されると



景観重点地区指定区域

地区の方針に沿った地区独自の屋外広告物設置基準により、**独自の表示面積及び高さや、形態・意匠等**のルールを設定。

例えば

- ・広告面は木製又は木目調とし、使用できる色数は原色を除く3色までとする。
- ・表示面積は3㎡までとする。 など

届出の対象となる規模を設定できます

市全域 (一例)

- 建築物の建築等 → **高さ 15m超**
建築面積 1,000㎡超
- 工作物の建設等 → **高さ 15m超**
築造面積 1,000㎡超

景観重点地区に指定されると



景観重点地区指定区域 (一例)

- 建築物の建築等 → **独自に設定可能**
※届出対象の拡大など
- 工作物の建設等 → **独自に設定可能**
※届出対象の拡大など

例えば

すべての建築物・工作物を届出対象に。 など

修景事業に係る支援を受けることができます

市全域

補助制度なし

景観重点地区に指定されると



景観重点地区指定区域

地区独自の景観形成基準に基づいた建築物の建築物の外観の修景等に対する補助制度の創設。

地区独自の屋外広告物の設置基準に基づいた広告物の改善または除去などに対する補助制度の創設。

(4) 七日町御殿堰周辺地区の景観重点地区指定の目的

七日町御殿堰周辺エリアは、山形市中心市街地グランドデザインにおいて、「戦略的景観構築ブロック」に位置付け、水路や沿道、歩道の整備のほか、魅力ある店舗の出店を促すなど、回遊性の高い空間に整備し「歩くほど幸せになるまち」を目指しています。

「歩くほど幸せになるまち」づくりや、当該エリアの目指す理想の実現のため、「粹七エリア整備事業」をはじめとする関連事業と連携しながら、地区の景観特性を生かした景観まちづくりを進めることで、堰と調和した風情のある美しい景観の創出と保全を図ることを目的とします。

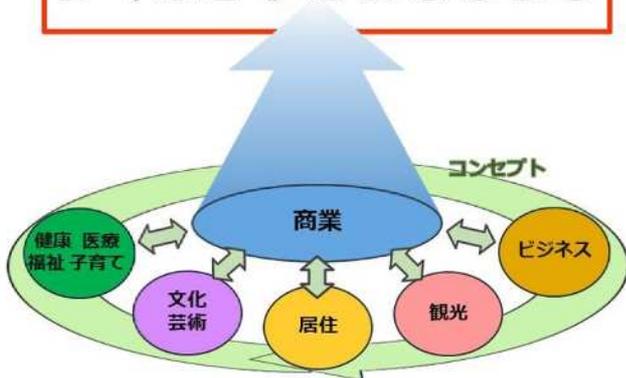
<山形市中心市街地グランドデザイン（概要版）一部抜粋>

5. 改訂の基本的な考え方

中心市街地を取り巻く環境の変化を踏まえ、引き続き活性化を図るためにも、グランドデザインで示してきた目的や取組の方向性を継承・発展させつつ、新たな取組も加え、取組の効果を面的に波及させるための各分野に共通するコンセプトを定め、「訪れる人が歩いて楽しいと感じる」「住んでいる人が住みやすいと思う」まちづくりを推進していく。

新テーマ

歩くほど幸せになるまち



【居住】 【文化・芸術】 【健康・医療・福祉・子育て】 【ビジネス】
【観光】 【商業】の各分野の魅力向上を図るという方針は継承しながら、各分野共通のコンセプトを定め一貫性のある取組を推進し、各分野の魅力向上を商業の魅力向上につなげ、新たなまちの実現を目指す。

コンセプト	内容	属性
①	身体性(体感)、偶発性、希少性の創出	【新規】
②	滞在する場としての空間の整備	【継承】
③	回遊できる仕組みづくり	【新規】
④	みどり豊かな魅力ある空間の整備	【継承】
⑤	官民一体となった公共空間の整備・活用	【新規】
⑥	公共交通の活用促進	【継承】
⑦	DXの推進	【新規】

【戦略的計画ゾーン（実線記載）】

具体的な事業を戦略的に実行していくゾーン



山 形 市 景 観 計 画

〈(仮称) 七日町御殿堰周辺景観重点地区編〉

(案)

令和 年 月

山 形 市

〈目次〉

序章 はじめに	1
1. 景観重点地区制度の概要.....	1
2. 景観重点地区の選定基準.....	1
3. 景観計画の期間.....	1
4. 景観重点地区（七日町御殿堰周辺地区）の概要.....	2
第1章 七日町御殿堰周辺地区の位置づけ、景観の現状	3
1. 七日町の歴史.....	3
2. 御殿堰の歴史.....	4
3. 上位計画（山形市中心市街地グランドデザイン）における位置づけ.....	5
4. 七日町御殿堰周辺地区の景観の概況.....	6
第2章 景観形成の方針	8
1. 景観重点地区の目標.....	8
第3章 景観形成のための基準	10
1. 景観形成基準.....	10
2. 屋外広告物設置基準.....	14
第4章 景観まちづくりの推進に向けて	16
1. 市民と事業者の役割.....	16
2. 行政の役割.....	17
3. 市民・事業者・行政の協働.....	18
参考資料	19
1. 事前協議・届出について.....	19

序章 はじめに

1. 景観重点地区制度の概要

山形市では、平成 31 年 4月に景観法に基づく「山形市景観計画」を策定し、良好な景観の形成のための基本方針を定めるとともに、市民・事業者・行政の協働の取り組みである景観まちづくりを推進することとしています。また、当該計画において、特に優れた景観形成に向け、重点的かつ計画的に整備、又は保全していく必要があると認められる地区について、より積極的な景観形成を推進するため、景観重点地区制度を創設しました。

2. 景観重点地区の選定基準

山形市では、『住民による発意型』と『山形市からの提案型』の2種類の景観重点地区の指定プロセスを設けていますが、そのうち、以下のいずれかの基準に該当すると認められる地区について、景観重点地区の指定に向けた取り組みを開始します。

- ①山形市のシンボルや顔としてのアピール性を有し、魅力あるまちなみ景観の形成を目指す地区
- ②特徴あるまちなみや歴史的建造物が集積する地区で、周囲との景観と一体をなした歴史的景観の保全・創造が必要とされる地区
- ③新たなまちなみの創出により魅力ある景観形成を図ることができる地区
- ④これまでに景観整備の取り組みを行っており、景観まちづくりに対する地元住民の理解や盛り上がりのある、又は期待できる地区
- ⑤景観が対外的に評価されていると認められる地区

〈山形市景観計画「第4章 景観まちづくりに向けた協働の取り組み」抜粋〉

なお、七日町御殿堰周辺景観重点地区は、上記の①から⑤全てに該当する地区として『住民による発意型』で取り組みをスタートしています。

3. 景観計画の期間

景観まちづくりが人々の生活に溶け込み、その中での日々の営みが、いつか風土としてその土地に息づくためには、未来を見据え、子ども達に景観をつなぐ取り組みを長い時間をかけて熟成させていく必要があります。

このことから、山形市景観計画は計画期間を定めないこととしますが、景観における様々な環境の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行いながら、取り組みを推進します。

4. 景観重点地区（七日町御殿堰周辺地区）の概要

(1) 景観重点地区（七日町御殿堰周辺地区）の名称・位置

『七日町御殿堰周辺景観重点地区』

七日町御殿堰周辺景観重点地区は、山形駅から徒歩20分の中心市街地に位置しています。地区の周辺には、業務施設、商業施設、市役所等の都市機能が集積しています。

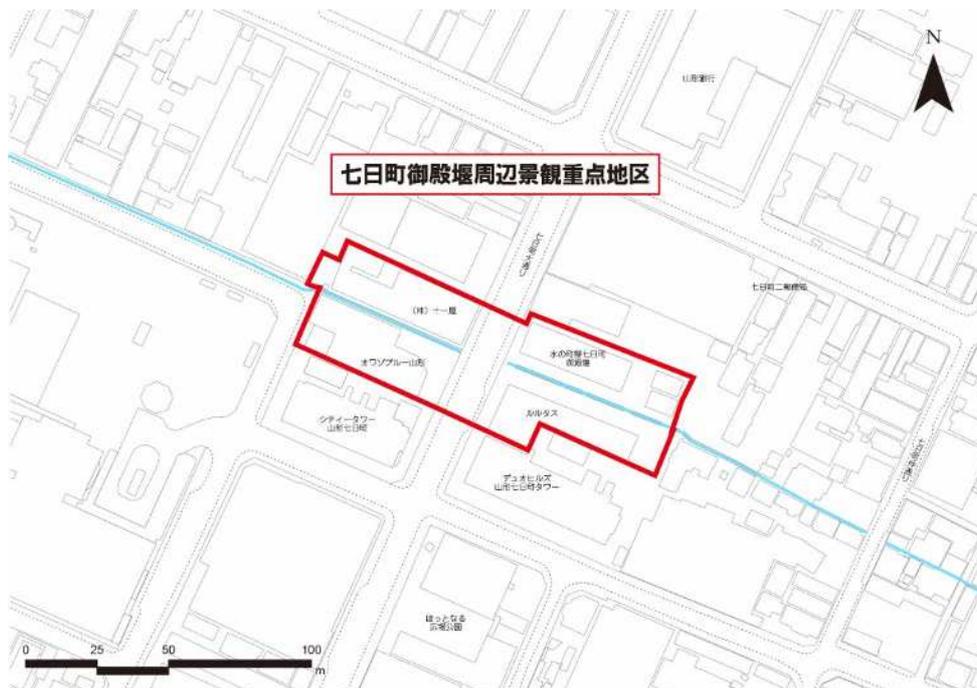
(2) 景観重点地区（七日町御殿堰周辺地区）指定の目的

七日町御殿堰周辺地区は、「山形市中心市街地グランドデザイン」において、「戦略的景観構築ブロック」に位置づけられ、御殿堰と調和した風情のある空間を整備することで、「御殿堰沿いを歩きながら街を回遊したくなるような場所」の構築を目指しています。

この実現に向け、地区の景観特性を生かした歴史・文化を感じる景観づくりを進めることを目的とします。

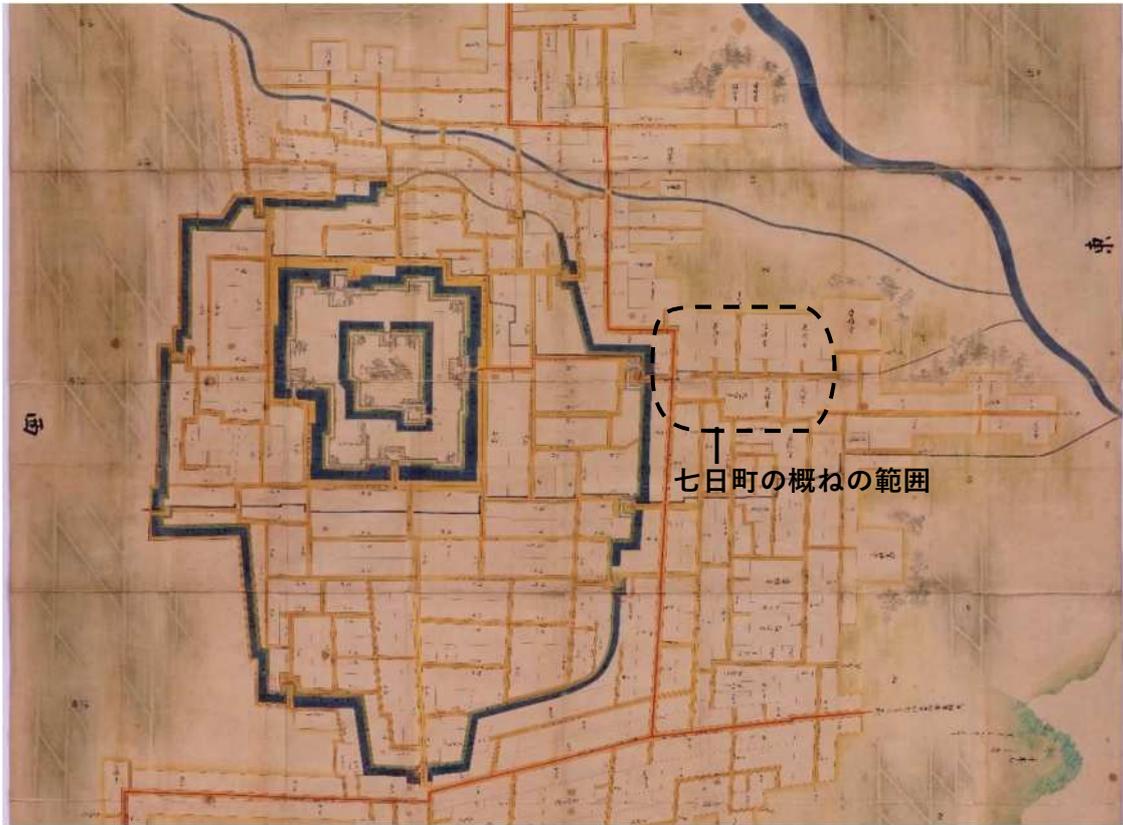
(3) 景観重点地区（七日町御殿堰周辺地区）の範囲

七日町御殿堰周辺景観重点地区は、山形市中心市街地グランドデザインに示している「戦略的景観構築ブロック」のうち、「水の町屋七日町御殿堰」、「七日町ルルタス」、「十一屋本店」及び「オワゾブルー山形」を含む範囲を重点地区と定めます。



第1章 七日町御殿堰周辺地区の位置づけ、景観の現状

1. 七日町の歴史



正保城絵図（1644年頃） 国立公文書館所蔵

七日町は羽州街道沿いに発展した山形城下の商業地であり、十日町と並び紅花市が開かれる特権町でした。

七日町を含む山形城下の街路は、江戸時代に馬見ヶ崎川の扇状地の等高線に沿って造られた南北街路が経済上の幹線道路としてその役割を担い、東西街路は、軍略上の理由から丁字路やかぎ型路が作られており、現在も一部その面影が見られます。

町屋等は四間半～五間の間口、三十間の奥行の地割が多くとられ、現在でも奥行き長い地割がところどころに散見されます。

江戸時代の七日町は町屋のほか、その後背に寺社、武家屋敷が立ち並ぶまちなみが見られましたが、明治には料亭が創業、近年では、町屋の雰囲気尊重した商業建築等がみられるようになりました。

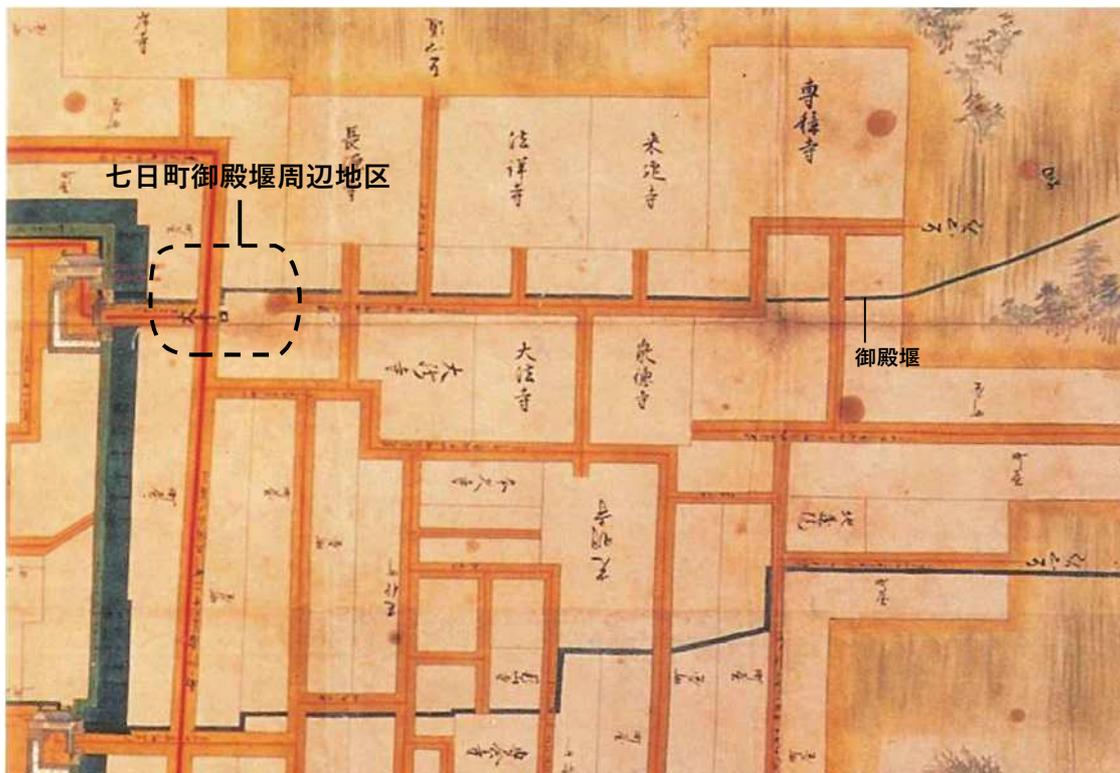


<明治初期に創業した料亭>



<町屋の趣を再現した商業建築>

2. 御殿堰の歴史



正保城絵図（1644年頃） 国立公文書館所蔵

七日町の中心を東西に流れる御殿堰は、江戸時代前期に整備された「山形五堰」のうちの一つです。御殿堰は町屋敷を横切るように流れ、農業用水、生活用水等に利用されてきました。

馬見ヶ崎川の上流から運んだ石を積み上げて整備された御殿堰は、かつては趣を感じられる姿でしたが、高度経済成長期の生活排水等の流入により水質が悪化すると暗渠化が進み、七日町の日常から姿を消していきました。

近年、七日町大通りに面する地区において、市街地の再整備等に合わせた御殿堰の修復が行われ、これを契機として他区間においても御殿堰を再生する動きが進みつつあります。

また、令和5年11月に御殿堰を含む山形五堰が、世界かんがい施設遺産に登録されました。



<かつての姿を蘇らせた御殿堰>



<敷地の背割を流れる御殿堰>

3. 上位計画（山形市中心市街地グランドデザイン）における位置づけ

「山形市中心市街地グランドデザイン」は、商業機能だけでなく、居住、観光、ビジネス環境、医療・福祉・子育て、文化芸術等の要素において、それぞれ魅力を向上させることでエリア全体の価値を高め、民間・行政に関わりなく、新たな投資や人の流入を促し、時代のニーズに合った新しい中心市街地を創造することを目的としています。グランドデザインにおいて本地区は、以下の2つのゾーンに位置づけられており、御殿堰沿いについては、「歩きながら街を回遊したくなるような場所」に整備していくことを目指しています。

〈ゾーニング計画〉



■商業強化・居住推進ゾーン

本ゾーンは、御殿堰の景観を活かした街区整備によって、休憩・休息スポット等の余白が確保できるよう検討し、歩いて楽しい空間を創出するゾーンです。

■戦略的景観構築ブロック（御殿堰修復エリア）

本ブロックでは、寺院が多く立ち並ぶ寺町から霞城公園までの区間において、水路の開渠や石堤化、沿道の緑化や歩道の整備、堰に隣接する魅力的な店舗の出店などを促し、周辺を御殿堰と調和した風情のある空間に整備することで、そこでゆったりとした時間を過ごしたり、御殿堰沿いを歩きながら街を回遊したくなるような場所へと構築するブロックです。

4. 七日町御殿堰周辺地区の景観の概況

■建築物等

御殿堰の両側には、低彩度色の町屋風建築物が立地し、堰と調和した趣きのある景観が形成されています。建築物の外壁は、敷地境界から大きくセットバックするとともに、それにより生み出された空間は、公共用地と調和する仕上げが施され、歩行・滞留空間として、御殿堰と一体的な景観が形成されています。また、前庭や中庭などにおいて緑化が行われています。

建築物の入口は、堰に面するように設けられ、堰沿いを歩くと建築物（店舗）内の賑わいを感じることができます。

〈景観の概況〉



- 御殿堰の両側に町屋風建築物が立地
- 店舗の大きなガラス面から建物内部の賑わいを感じられる
- ガラス面への広告物等のはり紙が目立つ
- 店先ののれんや鎖樋により風情を感じられる
- 公共用地と調和したデザインの舗装がみられる
- 前庭や中庭などにおいて緑化が行われている

緑との調和に配慮した、ベージュ色の明るい外壁の洋風建築物が立地しています。敷地は常緑樹による緑化が行われているとともに、舗装は壁面と一体となったデザインがみられます。



〈景観の概況〉

- ベージュ色の明るい外壁の洋風建築物が立地
- 常緑樹による緑化がみられる
- 壁と敷地は一体となったデザイン

■公共用地

「水の町屋七日町御殿堰・七日町ルルタス」の区間の御殿堰は、昔ながらの石積みで再生され、歴史的な水辺景観が形成されています。

また、再生された御殿堰沿いには、ヤナギが植えられ、堰と一体となった風情をつくりだしています。

〈景観の概況〉



- 御殿堰の一部区間は石積みで再生
- 水辺空間と一体となった風情を演出する緑化

「十一屋・オワゾブルー」の区間の御殿堰も石積みで再生するとともに、階段を設けることにより、親水性を確保したデザインとなっています。

〈景観の概況〉



- 階段状のデザインによる親水性の確保

国道112号（羽州街道）には、両側に幅員約3mの歩道が整備されています。

〈景観の概況〉



- 落ち着いた色彩の舗装が整備

第2章 景観形成の方針

1. 景観重点地区の目標

(1) 景観形成の目標

山形の歴史を土台に文化を継承し、 七日町から豊かな暮らしを創造する

七日町は、江戸時代前期に羽州街道沿いの商業地を中心に発展し、その周辺に寺社や武家屋敷が立ち並びました。時代が進むと、明治には料亭も姿を見せるようになりました。今の町も当時の町割りの上に成立し、かつ寺社や料亭など歴史を感じさせる建築物が今なお残り、特徴的なまちが形成されています。

かつての七日町の生活には、御殿堰の姿がありました。御殿堰は、七日町の中心を東西に流れ、江戸時代には農業用水や生活用水として利用されていましたが、時代が進むにつれ暗渠化されるなど、七日町のまちなみから姿を消していきました。しかしながら、市民らによる御殿堰を大切にしたい積極的な取り組みにより、姿を消していた水の流れとともにあるまちなみが戻りつつあります。

本市では、このような七日町、御殿堰周辺の特性や歴史を背景として、本地区を「戦略的景観構築ブロック」として位置づけ、御殿堰沿いを歩きながら街を回遊したくなるような場所づくり、料亭文化を積極的に活用した空間整備などにより、ゆったりとした時間を過ごせるまちづくりに取り組んでいます。

本地区の景観形成においては、地区の歴史や特性、現在のまちづくりの取り組みを踏まえ、御殿堰の再整備とあわせて、御殿堰と調和した居心地の良い景観づくりや地区の個性を活かした風情と賑わいのある景観づくり、人々が気持ちよく歩いて楽しめる景観づくりなど、七日町が歩んできた歴史を刻みながら新たな姿として育っていくまちの景観を丁寧に磨き上げていきます。

(2) 景観形成の基本方針

『山形の歴史を土台に文化を継承し、七日町から豊かな暮らしを創造する』ため、景観重点地区における景観形成の基本方針を以下の通り設定します。

人々が交差する舞台としてのまちなみ

本重点地区の七日町は、名前が表すように七日に市が立ち、羽州街道の一部として、人々の往来を古くから受け入れてきました。七日町大通りは日々の暮らしのなかで、人々が何かを求め訪れるまちとなるように、時代ごとに挑戦し続けてきた商店主たちにより独自のまちなみが形成され、山形一の商業空間を成してきました。そこで築かれてきたまちなみは、品の高い、丁寧な建築物によるまちなみです。これからも、山形市の顔になるまちなみを形成していきます。

御殿堰の生活とともにあるまちなみ

御殿堰は馬見ヶ崎川から取水し、「あげつま」、「専称寺」、「大手門七日町口」を通り、城のお濠へ向かいます。江戸時代には全長 17.5km にわたる堰を、地域住民が主体となって管理をしてきました。近年は、下水道の整備や環境の変化から水質も改善し、あちらこちらで昔ながらの石組みの間を流れる清らかな水音が聞こえるようになってきたこの堰は、古くから生活とともにある唯一無二の資産です。せせらぎの水音を楽しみながら歩く人や、店先で食事を楽しむような店舗づくりをしていくことで、御殿堰と一体となったまちなみを形成していきます。

四方の山並みを大切にするまちなみ

山形市街地は奥羽山脈の山麓からなる馬見ヶ崎川扇状地の中にできた町です。人々が暮らす町の背景にはいつも山並みがあり、そこから流れてくる水脈が生活を支えている、そんな奥ゆかしい風景の中で暮らしてきました。伊藤博文が料亭を四山楼と名付けたように、四方を山に囲まれ、その景色とともに日々変化する自然とともにあるまちなみを形成していきます。

暮らしやすい七日町

羽州街道は、商業店舗とともにまちなかの居住も進みつつあります。居住者がいることで、町の安全性は高まり、商業機会も増え、人との情報交換から、新しい交流・文化が生まれます。住みやすいまちにしていくために、商業と居住が併存するようなまちなみを形成していきます。

歩くほど幸せになる七日町

本市の中心市街地ランドデザインにおいて、「歩くほど幸せになるまち」をテーマとして掲げています。車に乗って目的地まで向かうのとは異なり、つらつら歩き、ふらりと立ち寄り、佇む。七日町は山形市の中心市街地の顔として、それを先導する役割を担います。そのために、歩く人にとって居心地の良い建築物や屋外広告物の在り方を定めます。

第3章 景観形成のための基準

1. 景観形成基準

(1) 景観形成基準について

景観形成基準は、前項までの景観形成の基本方針を高さや屋根などの要素ごとに基準として設定したものです。

(2) 用語について

- ・ 開口部 開閉が可能な扉や窓。(はめ殺し窓等の開閉が不可能なものについては、外壁として基準を定める。)
- ・ 歩道状空地 民地のうち、御殿堰や道路等の公共用地に面し、公共用地と一体的な利用を行う部分。
- ・ その他敷地 民地のうち、歩道状空地を除いた、公共用地に面しない主に自己利用を行う部分。

(3) 景観形成基準の項目について

景観形成基準は、各項目について以下の事項を記載します。

項目		記載内容	
屋外	沿道の壁面位置	沿道の壁面位置（セットバック）に関する事項。	
	敷地利用	壁面後退部分や駐車場に関する事項。	
	歩道との調和	歩道と連続する空間に関する事項。	
建築物等	屋根	形態	落雪方向の配慮等の屋根の形態に関する事項。
		色彩	基調色の色彩基準等の屋根の色彩に関する事項。
		素材	屋根の素材に関する事項。
		その他	屋根に設置する太陽光発電設備に関する事項。
	外壁	形態	分節化等の外壁の形態に関する事項。
		色彩	色彩基準や禁止色等の外壁の色彩に関する事項。
		素材	使用する素材や外壁の仕上げに関する事項。
		その他	太陽光発電設備や樋、室外機に関する事項。
	開口部	色彩	扉や窓枠の色彩等の開口部の意匠に関する事項。
		その他	店先ののれん等、店舗演出に関する事項
		屋外付帯設備	屋外付帯設備の設置場所や目隠しに関する事項。
	その他	自動販売機の設置や夜間景観に関する事項。	
工作物	高さ	工作物の高さに関する事項。	
	形態	工作物の形態に関する事項。	
	色彩	工作物の色彩に関する事項。	
	配置	工作物の配置に関する事項。	

(4) 景観形成基準

●建築物等の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

要素		景観形成基準
屋外	沿道の壁面の位置	<p>考え方</p> <p>セットバックにより、公共用地と壁面との間に広い空間が生まれることで、人々の活動空間となる場所や、植栽の空間を提供する場所を生み出すことが出来ます。建築物と外部環境とのゆるやかなつながりを持つことで、街角での活気を生み出します。</p> <p>気候変動が進むなか、暑い日に歩行者が日向を歩くのではなく、緑陰の下を歩けるようにするために、高木の成育環境に適した建築形態を形成します。</p> <p>【七日町大通り沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道路の路面の中心からの高さ 10m 以下の部分は公共用地から 3.0m 以上のセットバックを基本とする。 ○道路の路面の中心からの高さ 10m 以上の部分は公共用地から 5.0m 以上セットバックを基本とする。 <p>【御殿堰沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○水路中心かつ歩道高さからの高さ 10m 以下の部分は公共用地から 1.8m 以上のセットバックを基本とする。 ○水路中心かつ歩道高さからの高さ 10m 以上の部分は公共用地から 3.0m 以上のセットバックを基本とする。
	敷地利用	<p>考え方</p> <p>植栽と合わせてベンチなどを配置し、人の佇む場所を創出することで、街角での活気を生み出します。</p> <p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○壁面後退部分は、格の高い道路らしく、中高木、生垣、低木などで緑化し、歩く人への緑陰と癒しを提供する。 ○駐車場を設置する場合は、道路等の公共空間や歩道状空地からの見え方に配慮する。
	歩道との調和	<p>考え方</p> <p>壁面後退部分は、公共用地と違和感の無いデザインとすることで、公共用地と一体感のある空間とします。舗装デザインを公共用地と歩道状空地で同じ仕様、または同じパターンとするなどして、素材・色彩の調和を図ります。舗装材、目地位置を公共用地と調和させ、境界部を目立たないような配慮をします。</p> <p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○壁面後退部分を歩道状空地とする場合は、公共用地と調和させ、同等の素材感や色彩で仕上げるなど、公共用地と一体となった空間を形成する。 ○歩道状空地にごみ箱等や建植広告は設置しない。 <p>【七日町大通り沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ゆとりある歩行空間の形成に努め、オープンカフェやイベントなど公共空間との一体的な利用を進める。 <p>【御殿堰沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歩道状空地は、民地及び公共空間の緑と調和した緑化を行うことにより、休憩や憩いの空間を演出する。

要素		景観形成基準
建築物等	屋根	<p>考え方</p> <p>高層建築物からまちを望んだ際に、屋根の色が騒色となることなく、雁戸山等の周囲の山並みが綺麗に見えるようにするために、屋根の色に配慮します。</p>
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○落雪方向に十分配慮する。 ○周辺建築物との形態の連続性に配慮する。 ○2階以下の入り口や開口部には軒、庇、オーニング等を設ける。 <p>【御殿堰沿い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○軒を設け、人を迎え入れる場所や歩行者が通行できる空間を確保する。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○低明度、低彩度の落ち着いた色彩を基本とし、周囲の景観と調和した色彩とする。 ○高さ10m以下の部分における屋根・軒先・庇は低明度、低彩度の落ち着いた色彩を基本とし、外壁及び周辺の建築物と調和した色彩とする。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○光を強く反射する素材は使用しない。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電設備を設置する場合は、道路等の公共空間や歩道状空地から目立たないように配慮する。
	外壁	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○外壁が高さ方向及び横方向に長大になる場合は、分節化することで、表情豊かな建築物を創出する。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○使用する色数を少なくする。 ○低明度及び低彩度の落ち着いた色彩を基本とし、周囲の建築物や山並みと調和した色彩とする。 ※石材・木材などの自然素材、漆喰壁、レンガ、金属材、ガラス等の表面に着色していない素材により仕上げられる部分の色彩は、その限りではない。 ○外壁、開口部等に使用するアクセントカラー(彩度4以上)は、多色使いを避ける等慎重に検討する。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○素材の質感を活かした外壁を基本とする。 ○高さ10m以下は自然素材を使用した外壁意匠を基本とする。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電設備を設置する場合は、道路等の公共空間や歩道状空地から目立たないように配慮する。
	開口部	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○扉や窓枠は、外壁と調和する素材や色彩を使用する。
		<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○店先にのれんや季節の花を飾る等、風情の演出に配慮する。 ○道路側や御殿堰沿いは店舗サービス以外の生活感が露出しないように配慮する。

要素		景観形成基準
建築物等	屋外付帯設備	【共通事項】 ○雨樋、縦樋などは外壁の色彩と調和させる。 ○室外機等の付帯設備や業務用のごみ箱は、道路等の公共空間や歩道状空地から見えないよう配慮し、また見える場合は外壁の色彩と合わせた木製の囲い等で覆う。
	その他	【共通事項】 ○自動販売機を設置する場合は、周辺の建築物と調和する色彩を使用するか、自動販売機を目隠しで囲うなどの工夫をする。 なお、屋外の基準による公共用地からセットバックした敷地への配置は認めない。 ○店先や外壁のガラス越しに見える照明は、統一的な夜間景観となるように配慮する。

●工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

要素	景観形成基準
高さ	【共通事項】 ○圧迫感を感じさせない高さとする。
形態	【共通事項】 ○周辺の建築物等の形態と調和させる。
色彩	【共通事項】 ○周辺の建築物から突出した色彩の使用を避け、周辺の建築物と調和した色彩とする。
配置	【共通事項】 ○道路や御殿堰沿いの公共空間及び歩道状空地から見えないように配慮する。

2. 屋外広告物設置基準

(1) 屋外広告物設置基準について

景観重点地区においては、建築物等の景観形成と一体となって、より積極的かつ重点的に屋外広告物による景観形成に取り組むため、屋外広告物の種類に応じた色や形状、素材などについて地区独自の設置基準を定め、地区の良好な景観まちづくりに向けた広告景観の創出を図っていきます。

屋内に設置する広告物（建築物のガラス面の内側から屋外に向けて表示される文字や図など）についても屋外広告物とみなし、屋外広告物設置基準を適用します。

(2) 屋外広告物設置基準

●屋外広告物設置基準

要素		屋外広告物設置基準
形態・意匠	デザイン	○建築物壁面及び周辺の景観と調和するように配慮する。
	店舗表現	○サービスの表出を大切にし、通りに活気を与えるよう努める。 ○容易に掲出可能なはり紙・はり札などの屋外広告物について、貼り方、貼る場所は乱雑にならないように気を付けて掲出する。
	素材	○光を強く反射する素材は使用しない。 ○建築物に調和した、自然素材を積極的に使用する。 ○のぼり旗等に使用する旗竿と土台は極力自然素材または落ち着いた色彩のものを使用する。
	色彩	○店舗で使用する屋外広告物の色数をできるだけ少なくするように努め、色彩相互の調和に配慮する。 ○可能な限り、周囲の建築物・環境から突出した色の使用を避け、建築物と調和した色彩とする。 ○地色と文字に使用する色彩は、彩度 5.0 以下とする。 ただし、基準を超える色彩について、表示面積の 2/10 以下にとどめる場合はアクセントカラーとして使用してもよい。 なお、複数の屋外広告物を掲出する場合は、それぞれの屋外広告物ごとに、基準を超える色彩の使用を表示面積の 2/10 以下とし、1つの屋外広告物を壁面 2 面以上にまたがって掲出する場合は、それぞれの壁面ごとに基準を超える色彩の使用を表示面積の 2/10 以下とする。 また、広告幕及びのれんに限り、基準を超える色彩を地色としても使用できることとする。
	照明	○照明を使用する場合は、暖色系を用いて眩しさを抑えた落ち着いた雰囲気的光となるよう工夫する。
	規模	○必要最小限の種類・数とする。 ○店舗単位での屋外広告物全体の合計表示面積について、七日町大通り沿いは 10 m ² 以下、御殿塚沿いは 5 m ² 以下とする。 ○異なる種類の屋外広告物は、壁面に対して重なり合わないよう配慮する。(壁面への直列の掲出) ○壁面への同様の屋外広告物の重複をさける。
	維持管理	○汚れがみられるものや表示内容が古くなったものは、改修や交換、または撤去するなど適切な維持管理をする。

< (別表) 屋外広告物の種類ごとの基準一覧 >

屋外広告物の種類	設置の可否	表示面積		高さ/長さ	その他
		御殿塚沿い	七日町大通り沿い		
【建植広告】 広告板・広告塔	△	×	3.5 m ² 以下		・七日町大通り沿いに限る
【建植広告】 アーチ	×				
【壁面利用広告】 壁面平面広告板	○	1.5 m ² 以下	2.0 m ² 以下		
【壁面利用広告】 壁面突出広告板	○	1.5 m ² 以下	2.0 m ² 以下		・建物の2階軒下までの設置とする
【屋上利用広告】 広告板・広告塔	×				
【電力柱等利用広告】 袖看板	×				
【電力柱等利用広告】 巻付広告	×				
はり紙・はり札	○				・同じ場所に同じ内容のものを連続して表示しないこと
立看板	○	1.5 m ² 以下	2.0 m ² 以下		・倒れないように配置すること
【広告幕・広告旗】 ・のれん ・日よけ幕 ・のぼり旗	○			幅:1.5m以下	・のぼり旗の掲出は、必要最小限とする
アドバルーン	×				
特殊装置広告	○				・ただし、ネオンサインや点滅する照明は使用不可

第4章 景観まちづくりの推進に向けて

1. 市民と事業者の役割

景観は市民生活や事業活動などの日々の積み重ねによってつくられます。

建物の屋根や壁、庭先、商店の店構えや看板などは、道路などの公的部分と相まって多くの人の目にふれるまちなみを形成し、景観を構成する重要な要素となります。市民・事業者による景観まちづくり活動は、良好な景観を生み出すだけでなく、山形市全体のイメージを支えるものとなります。そのため景観まちづくりにおいては次の3点を意識して進める必要があります。

- ①良好なまちなみは市民や事業者の活動の積み重ねによってつくられていくものであり、市民や事業者が景観形成の主体です。
- ②山形市景観計画を基本方針としながらも、個別の景観まちづくり活動においては地域住民や事業者の積極的な参加と合意形成により、地域の望ましい景観像を定めます。
- ③景観形成のための基本方針は、豊かな想像力をもった個別の景観まちづくり活動によって実現されるものであり、合意された方針を尊重しながらも、個性と創造性をもって良好な景観形成に努める必要があります。

また、公的環境の美しさは、合意されたルールを守り、育てようとする市民や事業者の不断の努力によって保たれるものです。ゴミや空き缶の投げ捨て、商品の陳列、周囲に配慮した自宅や事業所の景観づくり、まちづくり全体への協力など、景観まちづくりにおける基本的なルールの尊重が必要となります。

2. 行政の役割

近年景観を取り巻く環境が大きく変化する中で、「山形らしさ」を持ったまちのイメージは、放置すれば個性のないまちの中に埋もれてしまう恐れがあります。

現時点において、山形市の本質的な「らしさ」は未だ失われていませんが、その「らしさ」は守ると同時に創り出すものでもあります。行政による景観施策の実施にあたっては、今後目指す景観像を、市民や事業者とともに考え、共通認識のもと、景観まちづくりを進めていく必要があります。加えて、市民や事業者の自主的な活動を支援していく必要があります。そこでは次の4点に配慮していくものとします。

- ①景観まちづくりにおける「事務局」の立場として、市民や事業者とともに景観まちづくりの重要性について、共通認識を高めていきます。
- ②道路、河川、公園、公共建築物などの公共施設は、地域景観の基本骨格となるものであり、その整備においては、市民や事業者による景観まちづくり活動を先導していく役割を意識しながら進めていきます。
- ③景観に影響を与える建築物の建築や工作物の建設などの行為については、景観形成基準に基づいた誘導を行うだけでなく、市民や事業者の景観まちづくりによる自主的な景観の形成を推進します。
- ④市民・事業者・行政による協働の景観まちづくりを進め、市民や事業者が主体的に関わり、積極的に活動を行う機運を高めるため、市民などの景観形成に対する関心と意欲の向上のための取り組みを行います。

景観施策の取り組みにおいては、市民・事業者との連携とともに、行政内部の横の連携調整を図り、総合的に景観まちづくりを進めていく必要があります。そこでは市民・事業者とともに、相互に学習しながら景観まちづくりを進めていきます。

七日町御殿堰周辺景観重点地区においては、「山形らしさ」を創り出す大切な要素のひとつである御殿堰について、堰がつくられた当時の姿を尊重し、丸石を使用した石積みで整備を進めていきます。



<御殿堰の整備イメージ>

3. 市民・事業者・行政の協働

山形市景観計画は、「山形らしさ」を生み出す景観の特性と課題を踏まえ、目指す景観像を実現するための長期にわたる景観まちづくりの方向性を提示するものとなります。この方向性は景観まちづくりの様々な主体により確認され、その様々な活動を通じて徐々に目指す景観像を実現していくものです。その過程では市民・事業者との連携・分担のほか、行政内の横断的な取り組みが必要です。

このような景観形成を通じた景観まちづくりを進めていくためには、市民・事業者・行政がそれぞれの役割を協働で進めていく必要があります。

景観協議会やまちなみデザインアドバイザー、山形市景観条例に基づく山形市景観審議会などによる景観まちづくりのマネジメントの仕組みを構築することにより、景観形成の取り組みの実効性ならびに継続性を担保していきます。

七日町御殿堰周辺景観重点地区においては、地区内で再開発事業や街路整備事業等が実施される場合は、事業者と市が協働・連携を図り、協議・調整を行いながら、景観形成を図るとともに、公共施設にかかる維持管理等についても協働で検討を進めていきます。



参考資料

1. 事前協議・届出について

山形市全域においては、一定規模を超える建築物の建築等や工作物の建設等、開発行為などの行為については、景観への影響が非常に大きいことから、届出の対象とし、景観形成の方向性や景観形成基準に基づいた適切な景観誘導を進めています。

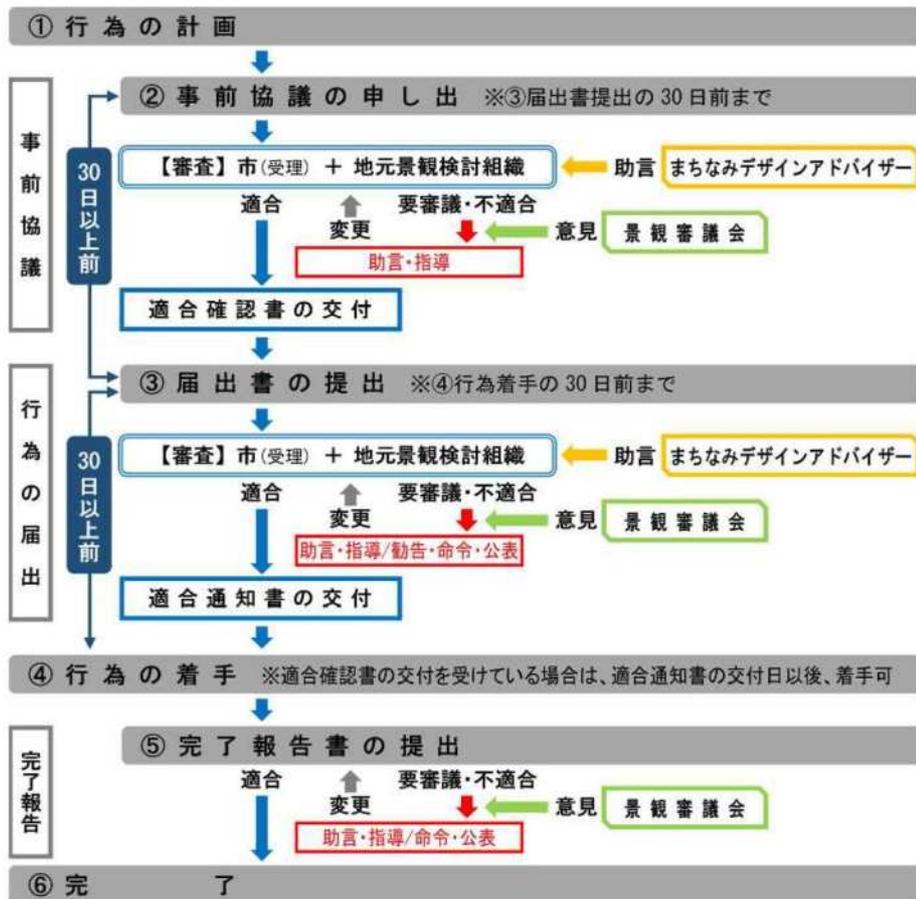
景観重点地区においては、一定規模に満たない行為であっても届出の対象とし、よりきめ細やかな景観誘導を行うことにより、そこに住まう住民が誇りと愛着の持てる故郷として、また、訪れる人にとっても魅力的なまちなみとして、良好な景観の創出を図ります。

なお、届出の対象とならない行為についても、景観形成目標や景観形成基準への適合に努め、良好な景観の形成を図るものとします。

■事前協議・届出の流れ

届出の対象となる行為については、景観法に基づく届出の前に山形市景観条例に基づき、事前協議が必要となります。

届出等が景観形成基準に適合しない場合や、景観形成基準に適合しない行為を行った場合、必要に応じて「勧告・命令・公表」を行います。



※この届出とは別に、建築基準法に基づく確認申請、都市計画法に基づく開発許可申請などの手続きも必要です。

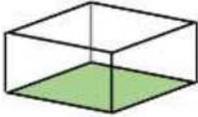
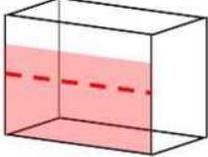
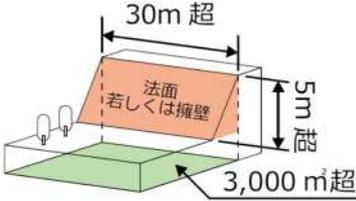
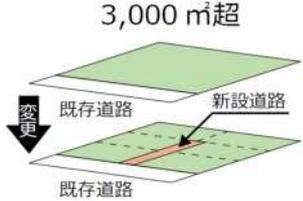
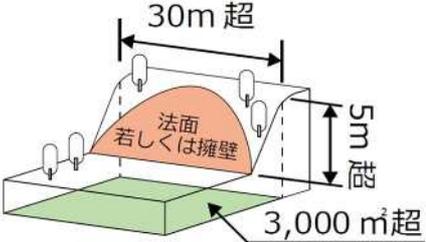
(1) 届出対象行為

届出対象行為は、次の①～⑥の6項目とします。(届出の対象となる規模は次項)

届出対象行為	対象物の定義
①建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	ア 屋根及び柱若しくは壁を有するもの イ アに附属する門、塀 ウ 観覧のための工作物 エ 高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫など オ ア～エの建築設備
②工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	ア 木柱、鉄柱、RC柱、合成樹脂製の柱、煙突その他これらに類するもの イ 物見塔、電波塔、装飾塔、アンテナその他これらに類するもの ウ 電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路(支持物を含む。) エ 物の製造、貯蔵、処理の用に供する施設 オ 自動車車庫 カ 高架水槽、サイロその他これらに類するもの キ 太陽光発電施設 ク 風力発電施設
③都市計画法に規定する開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
④土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	ア 土地の開墾 イ 土石の採取 ウ 鉱物の掘採 エ ア～ウのほか、切土、盛土を行うことなどにより土地の形状が変化する行為
⑤屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	ア 屋外における土石の堆積 イ 屋外における廃棄物の堆積 ウ 屋外における再生資源の堆積 エ 屋外におけるその他の物件の堆積 ※その他の物件とは、コンクリート製品や型枠などの建築資材・器材、工場における運搬用パレット、木材・金属などの原材料・製品など
⑥夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明	届出対象規模の建築物及び工作物に行われる当該照明



(2) 届出対象規模

<p>①建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</p> <p>②工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</p>	
<p>■建築物・工作物</p> <p>新築：地区内で行われるものすべて</p> <p>増築、改築、移転： 床面積が10㎡を超えるもの</p> <p>外観：外観の1面あたりの面積の2分の1を超える外観の変更</p> <p>その他、修景を含め、景観形成に強く影響を及ぼす行為</p>	<p>【増築、改築、移転】</p>  <p>10㎡超</p> <p>【外観】</p>  <p>面積の1/2超</p>
<p>③都市計画法に規定する開発行為</p>	
<p>■行為によって生じる法面若しくは擁壁</p> <p>高さ：5m超</p> <p>延長：30m超</p> <p>■行為の規模</p> <p>面積：3,000㎡超</p>	<p>【形の変更】</p>  <p>30m超</p> <p>5m超</p> <p>3,000㎡超</p> <p>【区画の変更】</p>  <p>3,000㎡超</p> <p>既存道路</p> <p>新設道路</p> <p>既存道路</p> <p>【質の変更】</p>  <p>3,000㎡超</p> <p>更地</p> <p>道路</p> <p>宅地</p> <p>道路</p>
<p>④土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更</p>	
<p>■行為によって生じる法面若しくは擁壁</p> <p>高さ：5m超</p> <p>延長：30m超</p> <p>■行為の規模</p> <p>面積：3,000㎡超</p>	 <p>30m超</p> <p>5m超</p> <p>3,000㎡超</p>

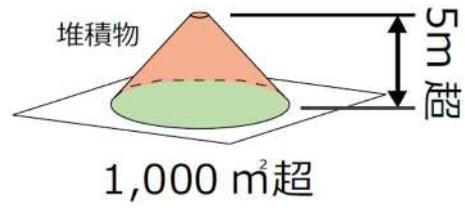
⑤屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

■行為によって生じる堆積

高さ：5m超

延長：30m超

※堆積の期間が30日を超えるものに限る



⑥夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明

届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更

※催し等のための一時的なもの、試験・研究のためのものを除く

