

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

(1) 山形市発展計画 2030 R7.3 策定

《2040年のまちの姿》健康医療先進都市・文化創造都市を確立し、選ばれるまちとなる

《2大ビジョン》健康医療先進都市・文化創造都市

《テーマ》Ⅰ. まちをつくる、Ⅱ. ひとを育む、Ⅲ. しごとを豊かにする の3つのテーマとそれを支える行政経営に位置付けた19の政策を推進することとしている。

(関係部分のみ抜粋)

《[政策分野]目指すまちの姿》03[中心市街地]歩くほど幸せになるまち

《施策》①まちの賑わい向上、②魅力あるまちなみの整備、③居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

これを実現する具体的な取組として、子育て世代等のまちなか居住や都市機能誘導を図る再開発事業の支援や中心市街地における魅力ある空間づくりに資する拠点施設の整備推進等、都市機能を集積促進する考えを示している。

(2) 山形市都市計画マスタープラン H29.3 改訂

改訂した山形市都市計画マスタープランでは、新たなまちづくりの方針として、中心市街地を中心としたエリアを、都市活動を牽引する核として位置付け、都市機能を集積・維持し、民間投資を呼び込むことで効率的かつ効果的なまちづくりを進めることとしている。また、中心市街地を中心とした南北・東西にも拠点を設け、都市機能と日常サービス機能の集積・維持を図り、中心部とネットワーク化を行い、各地域の特性を活かしたまちづくりを展開するとしている。

(3) 山形市立地適正化計画 R3.3 策定

山形市立地適正化計画では、まちづくりの基本方針として、都市核である中心市街地は、広域圏全体をけん引する重要な拠点として、各種の高次都市機能の集積を進めるとともに、周辺の拠点や生活圏との連携をさらに強化することで、市民にとって利便性の高い生活環境を実現するとしている。また、中心市街地は、これまで機能の中心であった商業機能に加え、そこでしか体験できない新たな価値を提供する場所として、歴史や文化といった市民の生活を豊かに彩る多様な機能の充実及び強化を図るとしている。

[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519ha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ている。

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している。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。

①都市計画高度地区の都市計画決定の経緯

平成20年12月 建築物の高さ制限素案パブリック・コメント実施
平成21年 7月 都市計画高度地区案を都市計画審議会に諮問
平成22年 1月 都市計画決定告示

[3] 都市機能の集積のための事業等

- ・ 七日町第1ブロック東・西地区（旧大沼・済生館周辺）開発推進事業
- ・ 都市計画道路諏訪町七日町線ほか1路線（旧千歳館前工区）整備事業
- ・ 中心市街地活性化公園整備事業
- ・ 都市計画道路諏訪町七日町ほか1路線（建昌寺前工区）整備事業
- ・ 都市計画道路十日町双葉町線ほか1路線（十日町工区）整備事業
- ・ 粹七エリア整備事業
- ・ 都市計画道路旅籠町八日町線（香澄町工区）整備事業
- ・ 新たな市民会館整備事業
- ・ 済生館新病院整備事業・済生館救急ワークステーション設置事業

[4] その他の事項

(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・駐車場
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、観光バス駐 車場
十字屋山形店	1,669.42㎡	解体前 10,362㎡	昭和46年7月	平成30年1月開店	ホテル・商業の複 合施設建設
大沼	2271.33㎡	11,952㎡	昭和25年7月	令和元年1月閉店	未定

(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、以下のとおりである。

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
		山形まるごと館 紅の蔵	十日町二丁目	平成21年
		山形まなび館	本町一丁目	平成22年
		最上義光歴史館	大手町	平成元年
		山形テルサ	双葉町一丁目	平成13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	双葉町一丁目	令和2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
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 (体育館、スケート場、テニスコート、プ ール、きらやかスタジアム等)			落合町	平成元年

	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
東北文教大学		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・幼保連携型認定こども園	36(3)	国立1、私立35(3)
小学校	37(1)	国立1、市立36(1)
中学校	16(0)	国立1、市立15
高等学校	14(0)	県立7、市立1、私立6
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12(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	401(42)	
保育所型認定こども園	4(0)	
介護施設(入所施設、通所施設、居宅介護事業所など)	433(24)	

※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

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	H12.11
	イオン山形北店	馬見ヶ崎二丁目	19,370㎡	イオン	スーパー・専門店	H9.11

	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
隣接市町	イオンモール天童	天童市芳賀	31,171㎡	イオン	スーパー・専門店	H26.3
	コストコかみのやま倉庫店	上山市みはらしの丘	10,540㎡	コストコ	スーパー・専門店	H27.8

(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)	12	33	12	13	5	75
店舗面積計 (㎡)	15,877㎡	73,176㎡	48,891㎡	83,997㎡	83,127㎡	305,068㎡