

第5章 分野別の方針

1 土地利用

(1) 方針

ア 都市づくりの基本理念の実現

都市づくりの基本理念である『活力ある産業と快適な生活環境が調和した都市づくり』の実現のため、中心市街地の活性化や工業・業務系の土地利用の拡大による雇用の確保を図り、良好な生活環境と相互に調和した都市づくりを進めます。

イ 持続可能な都市への転換

郊外への開発が進むスプロール化を抑制し、集約型の都市づくりを進めるとともに、田園集落の地域コミュニティを維持・増進することで、持続可能な都市への転換を図ります。

ウ 将来の都市構造を見据えた土地利用の誘導

これまでの土地利用や安全・安心に配慮しつつ、住居系、商業系及び工業・業務系の市街化区域や、農業地域、自然環境を保全する地域のそれぞれの区分や役割を明確にしながら効率的で機能的な土地利用を誘導します。

(2) 施策の方向性

ア 市街化区域と市街化調整区域の区分の継続とあり方の調査・研究

山形広域都市計画区域は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分される、線引き都市計画となっています。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的にかつ計画的に市街化を図るべき区域として位置づけされています。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけされています。

平成24年8月に変更された「山形広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においても、広域都市計画を継続することとし、コンパクトな市街地形成に向けた計画的なまちづくりと都市の運営・管理を適切に行い、都市的土地利用とその他土地利用との調和を引き続き図っていく必要があることから、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を継続することとしています。

本市においても、低密度な市街地の拡大を押さえ、効率的な基盤整備を行い、既成市街地の活力と魅力を高める必要があることから、引き続き区域区分を行うものとします。

ただし、人口減少と人口構造の変化の中で、芳賀地区の土地区画整理事業による住宅地の分譲が進めば、住宅地の土地需要も少なくなり、市街化圧力は低下し市街地拡大の可能性は小さくなると考えられます。地方の多様な価値観や地域の個性に根ざしたまちづくりを進める中、山形広域都市計画区域及び区域区分のあり方について調査・研究を進めます。

イ 市街化区域の土地利用

(7) 住居系の土地利用

中心市街地では、商業・業務と融合する職住近接性を生かした利便性の高い居住環境を確保し、土地利用の高度化を図ることにより、多様な住宅ニーズに応え、多世代が快適に暮らすことができる住宅の供給を促進し、中心市街地への居住を進めます。また、公共交通の利便性を生かした高質で魅力ある居住空間の形成を図り、中心市街地の空洞化を解消します。

中心市街地周辺の住宅地では、身近な自然環境の保全に配慮した、ゆとりある住宅市街地を基本としますが、将来的な土地利用動向を見据えて、人口減少により懸念される空地の増加などに伴う地域環境の悪化や、都市経営の非効率化に対する適切な対応策の調査・研究を進めます。

市街化区域内の農地については、宅地への転換を促進し、用途地域にあわせた土地利用の純化を促進します。

土地区画整理事業で整備される新たな住宅地は、地区計画により良好な住環境を形成します。

(イ) 商業系の土地利用

天童駅周辺から天童温泉、わくわくランドまでの中心市街地は、歴史的資源の保全に配慮しつつ、再開発や低未利用地の活用、老朽建築物の建替えなど土地の高度利用および適切な機能更新により、商業・業務、文化等の都市機能のより一層の集積を促進します。

芳賀土地区画整理事業地内の商業地は、中心市街地と連携し、多様化する市民ニーズに対応する商業・業務・サービス施設等が集積された生活拠点づくりを進めるとともに、公共交通利便性の向上により中心市街地との回遊を促し、それぞれの都市機能を高め合うことで、魅力とにぎわいを創出します。

駅周辺的生活圏においては、生活利便施設の充実などにより、歩いて暮らせる生活環境づくりを進めます。

(ウ) 工業系の土地利用

工業系土地利用が中心の既成の工業団地においては、工業・流通業務を中心とした土地利用を基本として工場集積を進めるとともに、交通の利便性や生産環境を高めて、今後の成長が期待される産業の立地を促進します。

ウ 市街化調整区域の土地利用

(7) 自然環境等の維持・保全とスプロール化の抑制

市街化調整区域は、優良な農業生産基盤であるとともに、優れた自然風景や田園的風景、生物の生息・生育環境を有する自然環境豊かな地域です。また、農業農村は、農産物の生産機能に加え、洪水防止や水資源かん養、大気の浄化などの自然・国土保全機能のほか、農村景観の提供や農村文化の継承など多面的な機能を有しています。都市にうるおいや快適性といった魅力をもたらす役割に加え、生物多様性の保全に資する貴重な空間として、スプロール化を抑制しつつ引き続き維持・保全

に努めます。

(イ) 地域コミュニティの維持・増進

田園集落の地域コミュニティを維持・増進するために、山形県住宅供給公社や民間活力の導入により田園型住宅地の整備を促進します。

また、恵まれた自然環境に親しみながらの定住を志向するニーズに対応するため、優良田園住宅認定制度を活用するとともに、開発にあわせて良好な住環境を形成するため、地区計画等の活用により、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用を誘導します。

(ウ) 工業・流通業務用地の拡大と既存工業団地との連携

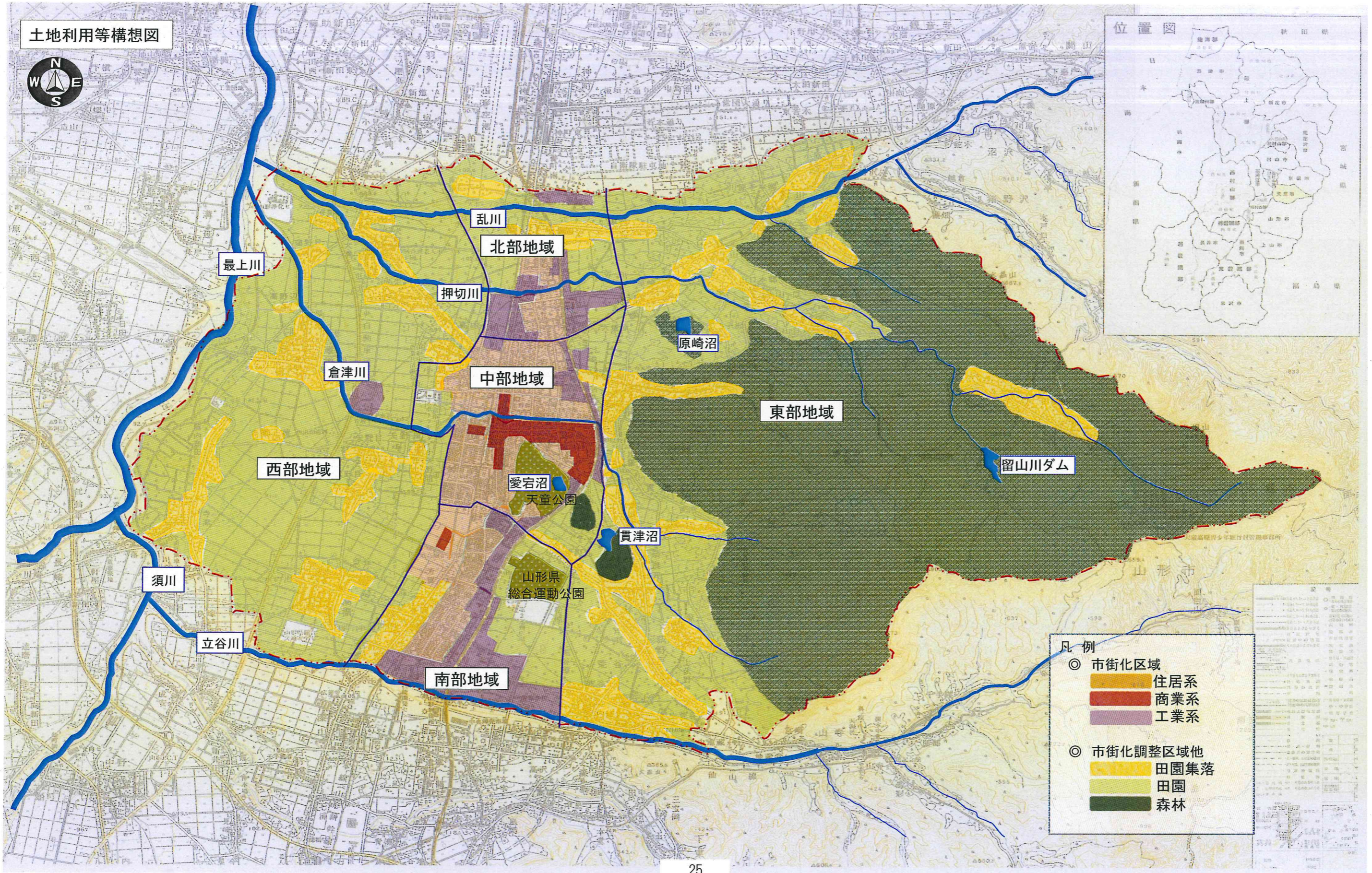
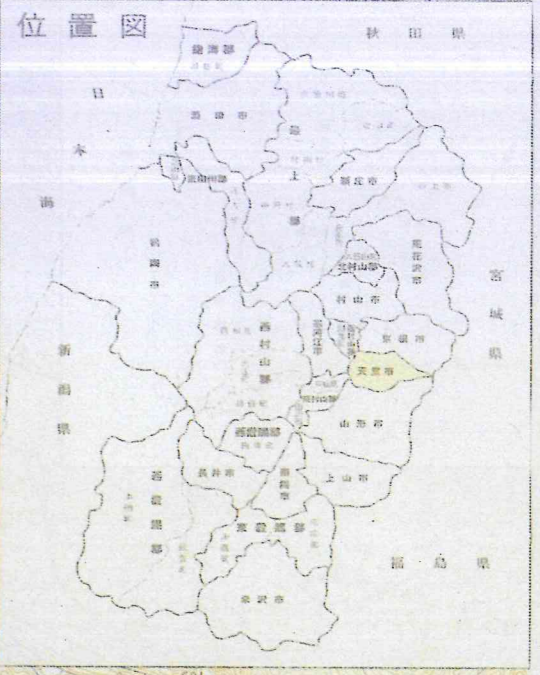
東北中央自動車道天童インターチェンジ周辺の広域交通ネットワークの活用が可能な地域においては、地区計画を導入して工業・流通業務用地を拡大し、製造業や流通業務を中心とした企業の立地誘導、集積を図り、新たな雇用の場の創出と就労の場を確保するとともに緑化を推進します。

古井戸地区と国道13号東側沿線においては、社会情勢や企業ニーズの変化等にあわせて、新たな工業・流通業務団地の造成を進め、地区計画を導入して地域の特性に応じたきめ細かな土地利用の誘導につとめ、成長が期待される産業の立地を進めます。また、市街化区域の住居地域内の既存工場の操業環境と居住環境双方の影響を解消するため、既存の工場の再配置を行い適正な土地利用を促進するとともに緑化を推進します。さらに、国道13号東側沿線に開発された事業所等が廃屋と化している物件や事業所等の跡地について、都市施設の適切な誘導を図るとともに、周辺環境と調和した工業・流通業務系の団地の造成にあわせて再編成を進め、既成の工業団地との連携を図ります。

既成の工業団地においては、都市基盤の整備状況や周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画により地域の特性や産業の需要に応じた産業を集積し、交通の利便性や生産環境を高めて、工場の適正な操業環境の維持につとめ、成長が期待される産業の立地を促進します。

エ 土地利用等構想図（別紙図面）

土地利用等構想図



凡例

- ◎ 市街化区域
- ◎ 市街化調整区域他

住居系
商業系
工業系
田園集落
田園
森林