

第8章 都市計画

1 都市計画のあらまし

(1) 都市計画の目的と役割

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画であり、土地利用については、長期計画に基づき、都市全体として適正な土地利用を進めるための規制や誘導を行うもので、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を誘導するため市街化区域・市街化調整区域の区域区分の選択と、住宅、店舗、工場などの混在を防止し、良好な都市環境をつくるための用途地域等を決定する地域地区がある。

都市施設とは、道路、公園、下水道等の都市生活の基盤となるもので、市街地開発事業とは土地区画整理や市街地再開発事業等の宅地の供給を目的とした事業のことである。これらを、都市計画に定め、計画的に整備することにより、理想的なまちづくりを行うことが都市計画の役割である。

現行の都市計画法は、都市への急激な人口集中等による市街地の無秩序な外延化が全国的な課題となった高度成長期に区域区分（線引き）、開発許可制度の導入を骨格として昭和43年に制定された。

しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、頻発する豪雨等の災害、産業構造の転換、厳しい財政的制約などにより、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、現在は、こうした社会情勢の変化に的確に対応した都市計画が求められている。

(2) 都市計画区域

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な道路、鉄道等の交通施設の配置状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断して、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として定めるべきこととしている。

都市計画区域が指定されると、

- ① 一定規模以上の開発行為について許可を受けなければならない（都市計画法第29条）
- ② 目的税としての都市計画税を徴収することができる（地方税法第702条）
- ③ 建築行為につき確認を受けなければならない範囲が強化され、建築基準法第3章の規定が適用される（建築基準法第41条の2）

など、法律的な制約を受ける。

本県においては、昭和3年9月10日山形市、鶴岡市で都市計画法が初めて適用されて以来、平成25年4月12日までに13市17町の計30市町（27都市計画区域）まで適用範囲が拡大し、現在に至っている。

令和6年3月末現在、本県の都市計画区域人口は、約87万人と県総人口の約87%を占め、区域面積は124,854haと県土の約13%を占めている。

令和6年3月31日現在

都市計画区域名	市町名	行政区域		都市計画区域		法適用年月日※ ¹	最終決定年月日	
		面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)			
東南村山地区	山形広域	山形市	38,130	236.8	15,990	234.1	S3.9.10	S44.12.5
		上山市	24,093	27.8	2,180	20.6	S22.12.3	
		天童市	11,302	60.4	7,180	59.6	S22.9.8	
		山辺町	6,145	13.4	1,320	12.9	S35.11.25	
		中山町	3,115	10.5	1,800	10.5	S43.12.28	
	小計	82,785	348.9	28,470	337.7			
西村山地区	寒河江	寒河江市	13,903	39.6	5,109	39.3	S22.12.3	H14.5.7
	河北	河北町	5,245	16.9	3,511	16.9	S22.9.5	H11.4.6
	西川	西川町	39,319	4.6	5,844	4.5	S49.7.29	S56.1.23
	朝日	朝日町	19,681	5.9	606	4.2	S32.5.14	S43.9.17
	大江	大江町	15,408	7.2	785	5.8	S11.7.13	H20.4.1
	小計	93,556	74.2	15,855	70.7			
北村山地区	村山	村山市	19,698	21.6	1,754	11.4	S22.9.5	H21.5.22
	東根※ ²	東根市	20,694	47.5	6,233	46.5	S27.8.14	H21.5.22
	尾花沢	尾花沢市	37,253	13.3	870	5.6	S27.12.24	S43.10.4
	大石田	大石田町	7,954	6.1	487	3.4	S22.9.5	S43.9.24
	小計	85,599	88.5	9,344	66.9			
最上地区	新庄	新庄市	22,285	32.6	4,938	28.9	S17.3.4	S50.6.27
	金山	金山町	16,167	4.9	1,236	2.4	S25.5.23	S43.7.24
	最上	最上町	33,037	7.7	3,017	6.1	S49.7.29	S56.1.21
	真室川	真室川町	37,422	6.7	1,053	3.1	S25.5.23	S60.1.22
	小計	108,911	51.9	10,244	40.5			
東南置賜地区	米沢	米沢市	54,851	75.2	8,830	69.8	S8.5.10	S47.11.10
	南陽	南陽市	16,052	29.3	2,025	25.5	S22.9.5	S46.3.29
	高畠	高畠町	18,026	21.5	2,515	14.8	S22.9.5	S60.1.22
	川西	川西町	16,660	13.5	1,982	6.3	S26.5.24	H26.6.13
	小計	105,589	139.5	15,352	116.4			
西置賜地区	長井	長井市	21,467	24.6	2,313	17.3	S14.5.22	H22.3.30
	小国	小国町	73,756	6.9	768	4.4	S14.8.7	S43.7.24
	白鷹	白鷹町	15,771	12.4	1,053	6.0	S34.2.16	H13.5.25
	小計	110,994	43.9	4,134	27.7			
庄内地区	鶴岡※ ³	鶴岡市	131,151	117.8	25,281	108.3	S3.9.10	H25.4.12
	酒田	酒田市	60,298	95.0	11,569	75.3	S8.5.10	R1.12.17
		遊佐町	—	—	574	0.8	S47.7.7	—
	八幡	酒田市	—	—	625	2.8	S35.11.25	S43.7.24
	余目	庄内町	24,917	19.3	884	9.1	S22.9.5	S43.12.23
	三川	三川町	3,322	7.0	1,475	4.8	S44.3.20	H1.4.28
	遊佐※ ⁴	遊佐町	20,839	12.3	1,047	5.2	S23.5.23	S43.10.4
	小計	240,527	251.4	41,455	206.3			
都市計画区域 合計			827,961	998.3	124,854	866.2	13市17町の計	
山形県全体			932,315	1,016.3	124,854	866.2	13市19町3村の計	

※1 旧都市計画法における「法適用の指定」を含む。

※2 東根都市計画区域の面積には、河北町（209ha）を含む。

※3 現在の鶴岡都市計画区域は、H25.4.12に鶴岡、藤島、櫛引、温海と4つの都市計画区域を統合したものである。

※4 遊佐都市計画区域面積には、酒田都市計画区域の遊佐町分（574ha）を含まない。

(3) 都市計画マスタープラン

都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであり、あらかじめ長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けて道筋を明らかにしておくことが重要であることから、県及び各市町においてそれぞれ都市計画のマスタープランを策定している。

県が策定するマスタープランは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）で、通常「都市計画区域マスタープラン」と呼ばれている。これは、広域的課題の調整を図りながら、中長期的な視点に立った都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものである。

市町が策定するマスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）で、通常「市町村マスタープラン」と呼ばれている。これは、県が定める都市計画区域マスタープランに即し、各市町の区域を対象として、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、都市計画の方針を定めるものである。

また、「立地適正化計画」は市町村マスタープランの一部として、平成26年度の都市再生特別措置法の改正により制度化された。立地適正化計画は、すべての住民が出歩きやすく健康・快適な生活を確保し、魅力的なまちにすることや、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすることなどを目的として、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成するための制度である。

(4) 都市計画の手続き

都市計画の決定及び変更は、都市計画の種類や規模に応じて、県と市町が役割を分担し、公聴会、説明会等による住民の意見の反映、関係行政機関との協議、都市計画案の縦覧等の一連の手続の後、県又は市町の都市計画審議会の議を経て、決定される。

なお、過去10ヶ年の都市計画決定・変更の件数については、以下のとおりである。

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
県決定	1	4	3	2	6	4	3	1	4	3
市町決定	15	14	15	12	6	10	3	6	6	5

2 都市計画の内容

都市計画は、大きく以下の3つの柱で構成され、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために必要なものを一体的、総合的に定めている。

- ① 土地利用に関する計画
- ② 都市施設の整備に関する計画
- ③ 市街地開発事業に関する計画



計画法改正により、区域区分は都道府県が判断して選択することとなり、都道府県が定める都市計画区域マスタープランの中で位置づけることとなった。

本県では、全国に先がけ、昭和45年3月30日に山形市、上山市、天童市、山辺町及び中山町から構成される「山形広域都市計画区域」を決定し、その後の社会経済的な変化をとらえ、16回にわたって区域の変更を行っている。

酒田市と遊佐町の一部を含む酒田都市計画区域では、昭和59年3月30日に決定し、その後6回にわたり区域の変更を行っている。

鶴岡都市計画区域では、平成16年5月14日に決定し、平成25年4月12日には、鶴岡、藤島、櫛引及び温海の都市計画区域を1つに統合するとともに、旧羽黒町及び旧朝日村の一部まで区域を拡大している。

令和6年3月末現在、本県では、以下のとおり市街化区域を決定している。

令和6年3月31日現在

		面積 (ha)			人口 (千人)		
		行政区域	都市計画区域	市街化区域	行政区域	都市計画区域	市街化区域
山形広域		82,785	28,470	6,290	348.9	337.7	247.3
	山形市	38,130	15,990	4,093	236.8	234.1	177.4
	上山市	24,093	2,180	720	27.8	20.6	17.2
	天童市	11,302	7,180	1,063	60.4	59.6	37.9
	山辺町	6,145	1,320	218	13.4	12.9	8.4
	中山町	3,115	1,800	196	10.5	10.5	6.4
酒田		81,137	12,143	2,876	107.3	76.1	64.0
	酒田市	60,298	11,569	2,733	95.0	75.3	63.9
	遊佐町	20,839	574	143	12.3	0.8	0.1
鶴岡	鶴岡市	131,151	25,281	2,327	117.8	109.7	72.6
合計	5市3町	295,073	65,894	11,493	574.0	523.5	383.9

(2) 地域地区

用途地域などの地域地区は、都市計画区域内における土地の自然的条件と土地利用の動向を勘案し、土地の利用形態に適正な規制、誘導を加えることにより、快適で能率的な市街地を形成することを目的として定められる。

① 用途地域

用途地域は、都市計画マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像に適合する積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、建築物の用途を規制し、土地利用の純化を図るもので、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の13地域に指定することができる。

用途地域が指定されると、建築基準法により建築物の用途が規制され、更に容積率、建蔽率等の制限を行うことによって土地利用計画を段階的に実現することができる。

令和7年3月末現在、本県では、三川を除く、26の都市計画区域において、用途地域が指定されている。

用途地域決定一覧

上段：面積 (ha)
下段：構成比 (%)

令和6年3月31日現在

都市計画 区域名	都市名	住		居		系			商業系		工業系			合計	決定年月日 当初/最終		
		一低	二低	一中高	二中高	一住	準住	田住	近商	商業	準工	工業	工専				
山形広域	山形市	336.0 (8.2)	529.5 (12.9)	167.0 (4.1)	450.0 (11.0)	928.5 (22.7)	197.0 (4.8)	256.0 (6.3)		134.3 (3.3)	201.2 (4.9)	519.0 (12.7)	204.0 (5.0)	170.0 (4.1)	4,092.5 (100.0)	S7.1.23 R2.3.19	
	上山市	69.0 (9.6)		40.0 (5.6)	76.0 (10.6)	181.0 (25.2)	144.0 (20.0)	7.5 (1.0)		13.0 (1.8)	46.0 (6.4)	51.0 (7.1)	69.0 (9.6)	23.0 (3.2)	719.5 (100.0)	S43.6.7 H25.3.27	
	天童市	42.0 (4.0)	46.0 (4.3)	126.0 (11.9)		286.0 (26.9)	152.0 (14.3)	10.0 (0.9)		12.0 (1.1)	97.0 (9.1)	148.0 (13.9)	32.0 (3.0)	112.0 (10.5)	1,063.0 (100.0)	S39.3.21 H22.1.8	
	山辺町					73.0 (33.5)	105.0 (48.2)					12.0 (5.5)	28.0 (12.8)		218.0 (100.0)	S45.12.25 H13.5.25	
	中山町					75.0 (38.3)	81.0 (41.3)	16.0 (8.2)				3.0 (1.5)	8.0 (4.1)	13.0 (6.6)		196.0 (100.0)	S45.12.25 H8.5.21
			447.0 (7.1)	575.5 (9.2)	333.0 (5.3)	526.0 (8.4)	1,543.5 (24.5)	679.0 (10.8)	289.5 (4.6)		159.3 (2.5)	344.2 (5.5)	733.0 (11.7)	341.0 (5.4)	318.0 (5.1)	6,289.0 (100.0)	S45.12.25 -
寒河江	寒河江市	68.0 (7.5)	69.0 (7.6)	159.0 (17.6)	73.0 (8.1)	110.0 (12.2)	46.0 (5.1)	18.0 (2.0)		32.0 (3.5)	24.0 (2.7)	113.0 (12.5)	22.0 (2.4)	168.0 (18.6)	902.0 (100.0)	S40.3.17 H25.5.31	
河北	河北町		33.0 (9.6)	9.0 (2.6)	15.0 (4.4)	105.0 (30.6)	54.0 (15.7)	2.6 (0.8)		14.0 (4.1)	16.0 (4.7)	54.0 (15.7)	17.0 (4.9)	24.0 (7.0)	343.6 (100.0)	S47.8.1 H19.10.5	
西川	西川町					105.0 (66.0)	20.0 (12.6)			7.1 (4.5)	4.6 (2.9)	6.5 (4.1)	16.0 (10.1)		159.2 (100.0)	S51.3.29 H27.12.1	
朝日	朝日町				14.0 (14.2)	44.0 (44.7)	7.8 (7.9)			8.7 (8.8)		8.0 (8.1)		16.0 (16.2)	98.5 (100.0)	S49.9.2 H14.10.24	
大江	大江町			14.0 (4.9)	35.0 (12.4)	114.0 (40.3)	26.0 (9.2)	13.0 (4.6)		17.0 (6.0)	10.0 (3.5)	26.0 (9.2)	28.0 (9.9)		283.0 (100.0)	S58.2.1 H26.4.4	
村山	村山市	14.0 (3.2)		55.0 (12.8)	10.0 (2.4)	172.0 (39.9)	48.0 (11.1)			12.0 (2.8)	19.0 (4.4)	42.0 (9.7)	43.0 (10.0)	16.0 (3.7)	431.0 (100.0)	S42.12.22 R5.5.9	
東根	東根市	48.0 (4.7)		122.0 (11.9)		356.0 (34.7)	101.0 (9.8)	18.0 (1.8)		28.0 (2.7)	45.0 (4.4)	103.0 (10.0)	14.0 (1.4)	192.0 (18.7)	1,027.0 (100.0)	S25.5.29 H16.3.18	
尾花沢	尾花沢市	19.0 (6.3)		40.0 (13.2)		69.0 (22.8)	54.0 (17.8)			12.0 (4.0)	19.0 (6.3)	10.0 (3.3)	80.0 (26.4)		303.0 (100.0)	S47.4.1 H27.3.10	
大石田	大石田町			38.0 (17.9)		106.0 (50.0)	8.2 (3.9)			17.0 (8.0)	6.0 (2.8)	37.0 (17.4)			212.2 (100.0)	S49.9.10 H7.10.2	
新庄	新庄市	24.0 (3.4)	53.0 (7.6)	102.0 (14.6)	9.5 (1.4)	241.0 (34.5)	18.0 (2.6)	13.0 (1.9)		7.8 (1.1)	52.0 (7.4)	46.0 (6.6)	19.0 (2.7)	113.0 (16.2)	698.3 (100.0)	S40.11.16 R1.10.4	
金山	金山町	6.7 (8.2)				55.0 (67.0)				4.5 (5.5)		5.9 (7.2)	10.0 (12.2)		82.1 (100.0)	S47.6.30 H25.12.20	
最上	最上町					75.0 (82.4)				1.8 (2.0)	3.2 (3.5)	11.0 (12.1)			91.0 (100.0)	S56.11.13 H7.10.3	
真室川	真室川町					84.0 (94.4)				3.3 (3.7)			1.7 (1.9)		89.0 (100.0)	S47.12.23 H7.11.20	
米沢	米沢市	132.0 (5.6)	31.0 (1.3)	334.0 (14.3)	195.0 (8.3)	617.0 (26.4)	183.0 (7.8)	14.0 (0.6)		63.0 (2.7)	78.0 (3.3)	307.0 (13.1)	137.0 (5.9)	246.0 (10.5)	2,337.0 (100.0)	S12.4.22 H23.3.30	
南陽	南陽市	71.0 (8.6)		100.0 (12.1)	117.0 (14.1)	254.0 (30.7)	47.0 (5.7)			33.0 (4.0)	57.0 (6.9)	96.0 (11.6)	52.0 (6.3)		827.0 (100.0)	S47.11.15 H29.6.20	
高島	高島町			16.0 (3.8)	28.0 (6.7)	204.0 (49.0)	14.0 (3.4)			18.0 (4.3)	10.0 (2.4)	30.0 (7.2)	74.0 (17.8)	22.0 (5.3)	416.0 (100.0)	S48.4.10 H28.2.3	
川西	川西町				13.0 (6.5)	128.5 (64.4)				16.5 (8.3)		14.4 (7.2)	27.0 (13.5)		199.4 (100.0)	S50.8.1 R3.8.17	
長井	長井市	22.0 (3.9)		135.0 (23.9)	10.0 (1.8)	219.0 (38.8)	19.0 (3.4)			7.0 (1.2)	31.0 (5.5)	33.0 (5.9)	65.0 (11.5)	23.0 (4.1)	564.0 (100.0)	S44.4.21 H13.5.25	
小国	小国町					87.0 (37.8)	47.0 (20.4)			4.2 (1.8)		14.0 (6.1)	27.0 (11.7)	34.0 (14.8)	230.2 (100.0)	S47.5.1 H19.8.1	
白鷹	白鷹町		21.0 (8.6)	7.0 (2.9)	23.0 (9.4)	98.0 (40.2)	30.0 (12.3)	2.8 (1.1)		6.0 (2.5)		37.0 (15.2)	8.8 (3.6)	10.0 (4.1)	243.6 (100.0)	S49.4.1 R6.2.16	
鶴岡	鶴岡市	225.0 (9.7)	8.5 (0.4)	258.0 (11.1)	515.0 (22.1)	196.0 (8.4)	375.1 (16.1)			76.0 (3.3)	137.0 (5.9)	285.0 (12.2)	195.0 (8.4)	57.0 (2.4)	2,327.6 (100.0)	S7.7.13 H30.9.13	
酒田	酒田市	174.0 (6.4)	12.0 (0.4)	684.0 (25.0)	28.0 (1.0)	321.0 (11.7)	184.0 (6.7)	20.0 (0.7)		57.0 (2.1)	117.0 (4.3)	326.0 (11.9)	206.0 (7.5)	604.0 (22.1)	2,733.0 (100.0)		
	遊佐町											28.0 (19.6)		115.0 (80.4)	143.0 (100.0)	S12.4.22 R2.12.8	
		174.0 (6.1)	12.0 (0.4)	684.0 (23.8)	28.0 (1.0)	321.0 (11.2)	184.0 (6.4)	20.0 (0.7)		57.0 (2.0)	117.0 (4.1)	354.0 (12.3)	206.0 (7.2)	719.0 (25.0)	2,876.0 (100.0)		
八幡	酒田市		4.4 (3.7)	3.2 (2.7)	22.0 (18.4)	45.0 (37.6)	9.6 (8.0)			7.3 (6.1)		6.1 (5.1)	22.0 (18.4)		119.6 (100.0)	S48.7.20 H7.6.26	
余目	庄内町			51.0 (19.2)		98.0 (37.0)	26.0 (9.8)			10.0 (3.8)	12.0 (4.5)	27.0 (10.2)	41.0 (15.5)		265.0 (100.0)	S49.11.1 H22.12.17	
遊佐	遊佐町			12.0 (10.9)	12.0 (10.9)	33.0 (30.1)	32.0 (29.2)			14.0 (12.8)		1.0 (0.9)	5.6 (5.1)		109.6 (100.0)	S49.7.27 H7.11.29	
合計		1,250.7 (5.8)	807.4 (3.8)	2,489.2 (11.6)	1,645.5 (7.6)	5,480.0 (25.5)	2,028.7 (9.4)	390.9 (1.8)		636.5 (3.0)	985.0 (4.6)	2,399.9 (11.1)	1,452.1 (6.7)	1,958.0 (9.1)	21,523.9 (100.0)		
線引き都市計画	計	846.0	596.0	1,275.0	1,069.0	2,060.5	1,238.1	309.5		292.3	598.2	1,372.0	742.0	1,094.0	11,492.6		
非線引き都市計画	計	404.7	211.4	1,214.2	576.5	3,419.5	790.6	81.4		344.2	386.8	1,027.9	710.1	864.0	10,031.3		

② 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域に加えて更に用途規制の緩和や強化を行うものであり、令和7年3月末現在、本県では7市2町において定めている。

米沢市、山辺町及び河北町では、絹織物等の地場産業を育成するため、用途地域の規

制を緩和する方向で特別工業地区を決定している。

また、規制を強化するものとして、山形市などでは、沿道サービスや卸売業の用途を強化するために特別業務地区を定めている。

平成10年からは、地域の実情に的確に対応したまちづくりの推進を図るため、市町村が、特別用途地区の種類を自由に定めることができるようになっている。

近年では、郊外での開発等に対する規制を強化するため、山形市、上山市、米沢市、酒田市の準工業地域において、鶴岡市の工業地域と準工業地域において、一定規模の大規模集客施設制限地区を定めている。

③ 特定用途制限地域

市街化調整区域を除く用途白地地域(用途地域が指定されていない区域)において、その良好な環境の形成等を行うために、多人数が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、振動、煤煙等の発生により、良好な住居環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。

令和7年3月末現在、本県で指定している市町はない。

④ 高度地区

都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。

本県では、平成16年12月9日、鶴岡都市計画区域において、建築物の高さの最高限度を定める高度地区の「最高限度高度地区」を初め、平成21年度には山形市においても定められている。

⑤ 高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため建築物の容積率の最高及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、更に必要に応じて壁面の位置の制限を定めるものである。

この地区は、一般的に市街地の中心部であり、かつ、適正な建築密度を保ちつつ、小規模宅地の発生を防止するなど、建築物の統合促進と土地の高度利用の促進を図る必要がある地域などに指定されている。

令和7年3月末現在、本県では5市において定められている。

⑥ 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、中心市街地など特に土地の利用が高く建築の密度が密集している地区を対象に、防火機能の向上の観点から定めるものである。これらの地域では、建築基準法に基づき、一定規模以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないとされている。

令和7年3月末現在、本県では6市において定められている。

⑦ 風致地区

風致地区は、樹林地、溪谷、水辺等を主体とする良好な自然環境を形成している区域において、都市環境の保全を図るために定められる地区である。

令和7年3月末現在、本県では山形市内2地区が指定されており、「山形市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成27年3月25日山形市条例第4号）」に基づいて、建築行為や土地の形質変更などの行為が制限されている。

なお、平成27年3月末以前は、山形県条例において制限を定めていたが、政令の改正により、条例制定の権限が山形市に移譲されている。

⑧ 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、中心市街地など自動車交通が著しく輻輳している地区及び周辺地域において、駐車場法に基づき路上駐車場について設置計画を定め、計画的に整備していくために都市計画で定めるものである。

また、この地区内及び商業地区、近隣商業地区等においては、建築物の用途や規模に応じ、円滑な自動車交通の確保に努めるべく、市町の条例で駐車場の附置義務を定めることができる。

令和7年3月末現在、本県で指定している市町はない。

⑨ 臨港地区

港湾での船舶の係留、荷役作業、旅客の乗降などのための施設(港湾法第2条)及びこれらの機能を利用するために立地する工場、倉庫、事務所等の利便の向上と港湾の管理運営の円滑化を図るために、必要な地域に限って定めるものである。

また、地区内を商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区に分区して指定し、港湾法に基づく条例を制定した場合には、用途地域が指定されている臨港地区であっても建築制限と関係なく独自に建築物の用途規制を行うことができる。

令和7年3月末現在、本県では2市3港において定められている。

(3) 都市施設

① 都市計画道路

都市における基本的な施設である道路は、交通機能のほかに、街区や住区を構成し、良好な生活環境を形成するため必要な空間確保、上下水道等の供給処理施設設置、更には、災害発生時の防災空間や避難路としての機能など多面的な機能を有している。

令和6年3月末現在、本県では、510路線、延長約1,274kmの計画を決定しており、そのうち、約61%の整備が完了している。

令和6年3月31日現在

都市計画区域名	市町名	路線数 () は実路線数	延長 (m)		整備率 (B/A)		
			計画決定 (A)	改良済 (B)			
東南村山地区	山形広域	山形市	68	232,020	164,279	70.8%	
		上山市	20	55,520	39,115	70.5%	
		天童市	30	80,175	69,460	86.6%	
		山辺町	8	14,920	6,082	40.8%	
		中山町	9	16,540	8,515	51.5%	
	小計	(117)	135	399,175	287,451	72.0%	
西村山地区	寒河江	寒河江市	22	58,060	35,693	61.5%	
	河北	河北町	12	16,270	12,700	78.1%	
	西川	西川町	1	2,800	2,800	100.0%	
	朝日	朝日町	3	4,600	3,900	84.8%	
	大江	大江町	9	9,220	3,830	41.5%	
	小計	(47)	47	90,950	58,923	64.8%	
北村山地区	村山	村山市	(8)	9	29,840	16,955	56.8%
	東根	東根市	(23)	24	66,180	43,272	65.4%
	尾花沢	尾花沢市	(10)	11	27,270	19,941	73.1%
	大石田	大石田町		7	8,140	6,470	79.5%
		小計	(48)	51	131,430	86,638	65.9%
最上地区	新庄	新庄市		23	45,490	26,420	58.1%
	金山	金山町		4	3,850	3,850	100.0%
	最上	最上町		1	2,250	2,250	100.0%
	真室川	真室川町		8	8,190	5,000	61.1%
		小計	(36)	36	59,780	37,520	62.8%
東南置賜地区	米沢	米沢市		32	118,790	49,760	41.9%
	南陽	南陽市		27	65,750	25,770	39.2%
	高畠	高畠町		16	37,130	21,730	58.5%
	川西	川西町		6	11,310	3,770	33.3%
		小計	(81)	81	232,980	101,030	43.4%
西置賜地区	長井	長井市		14	22,580	10,089	44.7%
	小国	小国町		9	6,740	4,940	73.3%
	白鷹	白鷹町		6	11,210	7,785	69.4%
		小計	(29)	29	40,530	22,814	56.3%
庄内地区	鶴岡	鶴岡市		80	139,560	76,983	55.2%
	酒田	酒田市		44	106,670	72,322	67.8%
	八幡	酒田市		7	8,090	4,520	55.9%
	余目	庄内町	(8)	9	26,960	11,710	43.4%
	三川	三川町		3	13,200	5,260	39.8%
	遊佐 ^{※4}	遊佐町	(10)	11	25,030	11,180	44.7%
		小計	(152)	154	319,510	181,975	57.0%
合計		(510)	533	1,274,355	776,351	60.9%	

② 駐車場

都市内（特に中心業務地区、商業地区）における駐車場需要に対応するため、令和6年3月末現在、県内では、自転車駐車場を含めた6箇所が都市計画駐車場として、整備されている外、山形市及び天童市では、附置義務条例の制定により合わせて128箇所の駐車場が確保されている。

また、駐車場法の規定による県内の届出駐車場は、52箇所となっている。

(i) 自動車駐車場

都市名	名称	計画面積 (㎡)	形式	計画台数	供用面積 (㎡)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
米沢市	米沢市営中央駐車場	1,000	地上4層自走式	147	1,400	S47.6.28	—
鶴岡市	鶴岡駅前再開発ビル駐車場	6,600	地上6階7層自走・機械併用式	768	6,600	S62.6.8	—
酒田市	中央地下駐車場	2,500	地上1層・地下1層自走式	100	2,500	S53.3.25	—
合計	3ヶ所	10,100		1,015	10,500		

(ii) 自転車駐車場

都市名	名称	計画面積 (㎡)	形式	計画台数	供用面積 (㎡)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
山形市	山形市済生館前地下駐輪場	1,000	地下1階1層	290	1,000	H3.12.25	—
米沢市	米沢市営駅前自転車駐車場	2,100	地上2階	1,230	2,100	H4.9.21	—
鶴岡市	鶴岡駅前公共自転車駐車場	400	地上2階	420	400	S58.2.28	—
計	3ヶ所	3,500		1,940	3,500		

(iii) 附置義務駐車施設

都市名	箇所数	収容台数	条例最終制定年月日
山形市	118	7,069	H9.3.31
天童市	10	2,555	H2.3.23
計	128	9,624	

(iv) 届出駐車場

都市名	箇所数	収容台数
山形市	17	4,064
上山市	1	863
天童市	2	167
寒河江市	1	70
新庄市	2	386
米沢市	9	940
長井市	3	207
酒田市	6	903
鶴岡市	11	2,714
計	52	10,314

③ 都市計画公園及び緑地

公園緑地は、道路、広場と一体となって都市の骨格を形成し、また市街地の外周にあつては、都市の無秩序なスプロールを防止し、あるいは良好な風致、景観を備えた地域環境を形成し、自然とのふれあいを通じて心身ともに豊かな人間形成に寄与するとともに、スポーツ、レクリエーションの場の提供、公害・災害の発生の緩和、災害時の被害の緩衝、また、避難・救護活動の場の提供、さらには大気の浄化、浮遊ばいじんの捕捉、防音、ヒートアイランドの緩和等、非常に多くの複合した機能を有する都市の根幹的施設である。

令和6年3月末現在、都市計画決定している公園緑地は635箇所、面積約3,866ha、このうち開設は約1,638haで都市計画区域内1人当たりでは約18.9㎡となっている。また、都市公園法に基づき開設している都市公園は870箇所、面積約2,030haで、都市計画区域内1人当たりでは約23.0㎡となっている。

④ 公園施設長寿命化対策

県土整備部で所管している蔵王みはらしの丘ミュージアムパークを除く9つの都市公園は、ほとんどが昭和55年から平成12年の間に完成しており、供用開始後25年以上経っている公園施設が多いことから老朽化がいたるところで見られ、維持管理に掛かる経費が年々増大している。

このことにより、公園利用者の安全性の確保及びライフサイクルコスト縮減の観点から、公園施設長寿命化計画を平成21年度に策定し、その後定期的に再度再点検、再評価を実施し計画の見直しを実施している。

今後も、公園施設の適切な修繕及び改築について、国の交付金などを活用しながら、計画的な予防保全的取組みを推進していく。

(4) 市街地開発事業

① 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画に沿った土地の有効利用と道路、公園、水路等の公共施設の整備を図るため土地の区画形質の変更と公共施設の新設、変更を同時に行う事業であり、都市のスプロールを未然に防止して、健全な市街地形成を図るため最適な手法である。

本県では戦後の混乱期が一段落した昭和24年から来るべき都市への人口集中に対応するため、いち早く公共団体施行として既成市街地と新市街地の区画整理事業に取り組み、昭和36年からは建設省所管の国庫補助事業を積極的に推進して来たところである。

一方、組合施行は昭和3年に山形市で初めて施行されて以来、その歴史は古く、特に地方中心都市近郊農家の農業経営に対する意識の変化や急激な都市化現象が押し寄せ、山形、酒田の両市を初めとして最近では、地方都市でも実施されるようになり、これまで12市9町、207組合、面積約3,708haの新市街地が形成された。

また、昭和51年10月29日に発生した酒田火災の復興は、各関係機関の援助、協力によって県施行の区画整理事業として実施され、昭和56年度に完成した。

これまで県内で認可した区画整理事業は、公共団体施行、組合施行、個人・共同施行、都市再生機構施行を合わせて279地区、面積約5,294haに及び、令和7年4月1日現在、277地区、面積約5,268haが整備済である。

(i) 土地区画整理事業費補助（令和7年4月1日現在）

土地区画整理事業に対する国庫補助の基本的な仕組みは、地域内における原則として幅員12m以上の都市計画道路を直接買収により整備した場合に要する費用を限度に、保留地処分金等の財産を差し引いた残額を対象に一定の率で補助を行うものである。

このうち、公共団体施行は、5ha以上(既成市街地内で実施される事業又は被災市街地復興土地区画整理事業においては2ha以上)、組合施行は10ha以上(既成市街地内で実施される事業又は被災市街地復興土地区画整理事業においては2ha以上)が補助の対象となる。

本県における国庫補助事業は、昭和36年の山形市施行六十里越地区から始まり、昭和46年には組合等施行も始まって、公共団体施行32地区約981ha、組合等施行62地区約2,018.4haで行われてきている。

※ 金額の単位は千円、()内は国費分
令和7年4月1日現在

年度	土地区画整理事業費						住宅市街地基盤整備事業		交付金		合計
	公共団体		組合等		小計		箇所	事業費	箇所	事業費	
	箇所	事業費	箇所	事業費	箇所	事業費					
S62	10	(1,679.55) 3,202.5	8	(539,375) 1,046.0	18	(2,218.925) 4,248.5			7	(224.5) 449.0	(2,443.425) 4,697.5
S63	9	(1,060.15) 2,006.5	8	(531.25) 1,030.1	17	(1,591.4) 3,036.6	1	(115.5) 220.0	13	(886.4) 1,692.0	(2,593.3) 4,948.6
H1	9	(1,029.45) 1,956.0	7	(396.55) 768.0	16	(1,426.0) 2,724.0	1	(131.25) 250.0	13	(679.5) 1,298.0	(2,236.75) 4,272.0
H2	8	(526,575) 1,003.0	9	(502.25) 965.0	17	(1,028.825) 1,968.0	2	(94.5) 180.0	17	(663.55) 1,284.0	(1,786.875) 3,432.0
H3	5	(375.65) 693.0	9	(716,225) 1,339.0	14	(1,091,875) 2,032.0	1	(44.0) 80.0	13	(681.65) 1,320.0	(1,817,525) 3,432.0
H4	5	(403.7) 734.0	8	(833.45) 1,597.0	13	(1,237.15) 2,331.0	4	(360.25) 664.0	12	(765.75) 1,482.0	(2,363.15) 4,477.0
H5	5	(468.5) 917.0	9	(1,483.0) 2,952.0	14	(1,951.5) 3,869.0	2	(168.0) 336.0	19	(988.85) 1,916.0	(3,108.35) 6,121.0

年度	土地区画整理事業費						住宅市街地基盤整備事業		交付金		合計
	公共団体		組合等		小計		箇所	事業費	箇所	事業費	
	箇所	事業費	箇所	事業費	箇所	事業費					
H6	7	(470.0) 940.0	13	(924.0) 1,848.0	20	(1,394.0) 2,788.0	1	(50.0) 100.0	21	(1,159.35) 2,242.0	(2,603.35) 5,130.0
H7	7	(1,200.5) 2,401.0	11	(745.0) 1,490.0	18	(1,945.5) 3,891.0	4	(187.0) 374.0	22	(1,371.6) 2,667.0	(3,504.1) 6,932.0
H8	8	(837.0) 1,674.0	11	(480.0) 960.0	19	(1,317) 2,634.0	5	(186.0) 372.0	23	(1,732.05) 3,369.0	(3,235.05) 6,375.0
H9	7	(750.5) 1,501.0	9	(491.5) 983.0	16	(1,242.0) 2,484.0	6	(664.0) 1,328.0	19	(2,024.65) 3,929.0	(3,930.65) 7,741.0
H10	7	(2,185.0) 4,370.0	9	(1,004.0) 2,008.0	16	(3,189.0) 6,378.0	6	(766.0) 1,532.0	19	(1,581.55) 3,041.0	(5,536.55) 10,951.0
H11	8	(958.5) 1,917.0	8	(408.0) 816.0	16	(1,366.5) 2,733.0	5	(443.5) 887.0	15	(2,513.95) 4,852.0	(4,323.95) 8,472.0
H12	8	(724.0) 1,448.0	9	(226.0) 452.0	17	(950.0) 1,900.0	4	(289.0) 578.0	18	(2,949.25) 5,700.0	(4,188.25) 8,178.0
H13	8	(510.0) 1,020.0	7	(110.5) 221.0	15	(620.5) 1,241.0	4	(954.5) 1,909.0	18	(2,891.65) 5,505.0	(4,466.65) 8,655.0
H14	7	(258.0) 516.0	6	(167.0) 334.0	13	(425.0) 850.0	3	(626.0) 1,252.0	15	(2,441.3) 4,624.0	(3,492.3) 6,726.0
H15	5	(61.5) 123.0	7	(70.0) 140.0	12	(131.5) 263.0	3	(608.0) 1,216.0	13	(2,337.5) 4,250.0	(3,077) 5,729
H16	4	(62.0) 124.0	7	(50.0) 100.0	11	(112.0) 224.0	1	(303.0) 606.0	14	(2,004.8) 3,645.0	(2,419.8) 4,475.0
H17	4	(16.0) 32.0	2	(20.0) 40.0	6	(36.0) 72.0	2	(115.0) 230.0	11	(1,879.7) 3,254.0	(2,030.7) 3,556.0
H18	1	(8.0) 16.0	4	(20.0) 40.0	5	(28.0) 56.0	2	(201.5) 403.0	10	(1,485.6) 2,701.0	(1,715.1) 3,160.0
H19	1	(10.0) 20.0	3	(2.7) 54.0	4	(37.0) 74.0	1	(237.5) 475.0	9	(1,292.0) 2,349.0	(1,566.5) 2,898.0
H20			2	(20.0) 40.0	2	(20.0) 40.0	1	(102.5) 205.0	5	(964.6) 1,484.0	(1,087.1) 1,789.0
H21			1	(10.0) 20.0	1	(10.0) 20.0			5	(702.0) 1,080.0	(712) 1,100.0
H22									3	(464.8) 715.0	(464.8) 715.0
H23									2	(304.2) 468.0	(304.2) 468.0
H24									2	(349.1) 537.0	(349.1) 537.0
H25									1	(371.8) 572.0	(371.8) 572.0
H26									1	(74.1) 114.0	(74.1) 114.0
H27									1	(42.9) 66.0	(42.9) 66.0
H28									2	(112.2) 180.5	(112.2) 180.5
H29									2	(129.071) 222.5	(129.071) 222.5
H30									1	(104.030) 202.0	(104.030) 202.0
R1									1	(20.9) 33.9	(20.9) 33.9
R2									1	(38.81) 75.4	(38.81) 75.4
R3									1	(2.378) 4.2	(2.378) 4.2
R4											(0.0) 0.0
R5											(0.0) 0.0
R6											(0.0) 0.0
R7											(0.0) 0.0

(ii) 都市別土地区画整理事業施行状況 (令和7年4月1日現在)

※ 上段〔 〕書き：地区数、下段：施行面積 (単位：ha)

令和7年4月1日現在

都市名	個人・共同施行			組合施行			公共団体施行			都市再生機構施行			合計			用途地域 に占める 割合
	施行済	施行中	計	施行済	施行中	計	施行済	施行中	計	施行済	施行中	計	施行済	施行中	計	
山形市	(2) 12.7	(1) 1.5	(3) 14.2	(66) 1,592.5		(66) 1,592.5	(15) 272.3		(15) 272.3	(1) 137.6		(1) 137.6	(84) 2,015.1	(1) 1.5	(85) 2,016.6	49.2%
上山市			(0) 0.0	(4) 47.7		(4) 47.7	(1) 32.7		(1) 32.7	(1) 33.5		(1) 33.5	(6) 113.9	(0) 0.0	(6) 113.9	15.8%
天童市			(0) 0.0	(13) 447.1		(13) 447.1	(7) 247.2		(7) 247.2			(0) 0.0	(20) 694.3	(0) 0.0	(20) 694.3	65.3%
山辺町			(0) 0.0	(3) 28.9		(3) 28.9			(0) 0.0			(0) 0.0	(3) 28.9	(0) 0.0	(3) 28.9	13.3%
中山町			(0) 0.0	(2) 23.6		(2) 23.6			(0) 0.0			(0) 0.0	(2) 23.6	(0) 0.0	(2) 23.6	12.0%
寒河江市	(1) 1.2		(1) 1.2	(8) 130.1		(8) 130.1	(4) 77.8		(4) 77.8			(0) 0.0	(13) 209.1	(0) 0.0	(13) 209.1	23.2%
河北町			(0) 0.0	(6) 111.2		(6) 111.2			(0) 0.0			(0) 0.0	(6) 111.2	(0) 0.0	(6) 111.2	32.3%
西川町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
朝日町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
大江町			(0) 0.0	(1) 9.5		(1) 9.5			(0) 0.0			(0) 0.0	(1) 9.5	(0) 0.0	(1) 9.5	3.4%
村山市			(0) 0.0	(2) 21.1		(2) 21.1	(1) 16.1		(1) 16.1			(0) 0.0	(3) 37.2	(0) 0.0	(3) 37.2	8.7%
東根市			(0) 0.0	(2) 37.5		(2) 37.5	(5) 167.4		(5) 167.4			(0) 0.0	(7) 204.9	(0) 0.0	(7) 204.9	20.0%
尾花沢市			(0) 0.0			(0) 0.0	(2) 39.1		(2) 39.1			(0) 0.0	(2) 39.1	(0) 0.0	(2) 39.1	12.9%
大石田町			(0) 0.0			(0) 0.0	(3) 38.9		(3) 38.9			(0) 0.0	(3) 38.9	(0) 0.0	(3) 38.9	18.3%
新庄市			(0) 0.0	(6) 51.6		(6) 51.6	(1) 51.1		(1) 51.1			(0) 0.0	(7) 102.7	(0) 0.0	(7) 102.7	14.7%
金山町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
最上町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
真室川町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
米沢市	(5) 31.7		(5) 31.7	(5) 74.2		(5) 74.2	(2) 86.3		(2) 86.3			(0) 0.0	(12) 192.2	(0) 0.0	(12) 192.2	8.2%
南陽市			(0) 0.0	(1) 5.0		(1) 5.0	(1) 30.7		(1) 30.7			(0) 0.0	(2) 35.7	(0) 0.0	(2) 35.7	4.3%
高畠町			(0) 0.0	(1) 10.4		(1) 10.4			(0) 0.0			(0) 0.0	(1) 10.4	(0) 0.0	(1) 10.4	2.5%
川西町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
長井市			(0) 0.0	(2) 4.0		(2) 4.0	(2) 100.2		(2) 100.2			(0) 0.0	(4) 104.2	(0) 0.0	(4) 104.2	18.5%
小国町			(0) 0.0	(2) 15.4		(2) 15.4	(2) 20.6		(2) 20.6			(0) 0.0	(4) 36.0	(0) 0.0	(4) 36.0	15.6%
白鷹町			(0) 0.0	(2) 25.3		(2) 25.3			(0) 0.0			(0) 0.0	(2) 25.3	(0) 0.0	(2) 25.3	10.4%
鶴岡市	(1) 1.3		(1) 1.3	(20) 189.2	(1) 25.0	(21) 214.2	(6) 88.7		(6) 88.7			(0) 0.0	(27) 279.2	(1) 25.0	(28) 304.2	13.1%
酒田市	(5) 8.3		(5) 8.3	(57) 848.9		(57) 848.9	(3) 64.1		(3) 64.1			(0) 0.0	(65) 921.3	(0) 0.0	(65) 921.3	32.3%
庄内町			(0) 0.0	(3) 10.8		(3) 10.8			(0) 0.0			(0) 0.0	(3) 10.8	(0) 0.0	(3) 10.8	4.1%
三川町			(0) 0.0	(1) 24.1		(1) 24.1			(0) 0.0			(0) 0.0	(1) 24.1	(0) 0.0	(1) 24.1	
遊佐町			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0			(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	(0) 0.0	0.0%
合計	(14) 55.2	(1) 1.0	(15) 56.2	(208) 3,733.1	(1) 25.0	(208) 3,733.1	(55) 1,333.2	(0) 0.0	(55) 1,333.2	(1) 171.1	(0) 0.0	(1) 171.1	(277) 5,267.6	(2) 26.0	(279) 5,293.6	24.5%

(iii) 土地区画整理事業の年度別事業認可状況（令和7年4月1日現在）

令和7年4月1日現在

年度	施行者別事業認可数及び面積（単位：ha）									
	公共団体		組合		共同・個人		公団		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
S38 まで	22	398.8	23	246.4	3	14.7			48	659.9
S39	3	102.1	6	68.8					9	170.9
S40	1	52.9	6	28.0	1	4.0			8	84.9
S41			9	91.3					9	91.3
S42	1	36.3	7	132.5					8	168.8
S43	1	65.3	7	60.8	1	0.3			9	126.4
S44			10	239.6					10	239.6
S45			8	81.6					8	81.6
S46	1	22.0	15	238.5					16	260.5
S47			9	228.1	1	0.4			10	228.5
S48	2	66.3	17	344.3					19	410.6
S49	1	16.6	5	104.9					6	121.5
S50	1	32.4	4	27.2					5	59.6
S51	2	56.3	1	19.7					3	76.0
S52	1	53.9	1	4.4	1	8.1			3	66.4
S53			9	322.5					9	322.5
S54			3	40.1					3	40.1
S55			6	83.7	1	15.9			7	99.6
S56	2	120.0	2	18.7					4	138.7
S57	2	34.2							2	34.2
S58	1	15.9	5	31.4					6	47.3
S59			2	17.3	2	6.3			4	23.6
S60	2	35.7	2	17.7	1	1.2			5	54.6
S61			4	93.6					4	93.6
S62	1	15.1	2	5.5					3	20.6
S63			4	96.0					4	96.0
H1			3	38.9	1	1.5			4	40.4
H2			5	173.3					5	173.3
H3	1	16.4	3	33.9					4	50.3
H4			2	7.5					2	7.5
H5	3	89.2	6	178.8					9	268.0
H6	1	6.3	5	176.4					6	182.7
H7	2	39.8	3	59.8					5	99.6
H8	1	32.7	3	57.0					4	89.7
H9	※1	1.5								1.5
H10	2	22.7	2	137.6					4	160.3
H11			※2 1	0.6 24.2					1	24.2
H12									0	0.0
H13	1	0.8	3	53.8			1	171.1	5	225.7
H14									0	0.0
H15			1	16.7					1	16.7
H16			1	31.7	1	1.2			2	32.9
H17									0	0.0
H18			1	2.0					1	2.0
H19			※3 1	0.1 73.2					1	73.2
H20～H22									0	0.0
H23					1	1.6			1	1.6
H24～H26									0	0.0
H27			1	25.0					1	25.0
R4					1	0.4			1	0.4
R5					※4	0.6				0.6
R6					※4	0.5				0.5
R6 まで計	55	1,333.2	208	3,733.1	15	56.7	1	171.1	279	5,294.1

※1：寒河江駅前地区（寒河江市）変更認可

※2：北目地区（天童市）変更認可

※3：四ツ興野地区（庄内町）変更認可

※4：七日町東地区（山形市）変更認可

② 市街地再開発事業

都市の機能と環境を整備していく手段としては、街路事業、公園事業、土地区画整理事業などを実施するが、家屋の密集した既成市街地を整備改善していく場合、これら平面的な手法では事業の実施が困難であり、また土地の合理的高度利用の面で不適切な場合が多くなっていることから、建築物と道路、公園その他の都市施設を一体的に整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る立体的手法が必要になる。

これが、市街地再開発事業といわれる手法であり、都市防災、市街地環境整備改善、商店街振興等の地区の機能向上等を目的とするものである。

令和7年4月1日現在

都市名	名称	施行面積 ha	建築敷 地面積 ㎡	建築物		主要用途	建 蔽 率 %	容 積 率 %	当初・最終 計 画 決 定 年 月 日	事業完了 年月日
				建築面積 ㎡	のべ面積 ㎡					
山形広域 山形市	七日町第1 ブロック	0.31	2,476	2,186	16,813	店舗・公民館	88	679	—	S62.3.5
山形広域 山形市	七日町第1ブ ロック南地区	0.15	1,060	827	2,481	店舗	78	234	—	H1.1.25
山形広域 山形市	七日町第4ブ ロック北地区	0.3	1,559	北棟682 南棟472	2,409 1,447	店舗・事務所 店舗・事務所	68 86	239 262	—	H16.2.13
山形広域 山形市	七日町第5ブ ロック南地区	0.4	3,000	1,600	15,100	店舗・事務所 駐車場	50	430	H28.12.27	R4.11.11
山形広域 上市市	二日町地区	0.8	4,590	4,100	18,400	店舗・事務所 ・駐車場	89	321	S54.10.15 H5.1.27	H8.3.8
山形広域 天童市	天童駅東口 地区	0.76	5,599	5,022	16,668	パスタ・ミナル 店舗・公共施設	89	297	—	H4.9.4
鶴岡市	鶴岡駅前地 区	1.8	3,180 3,560	2,500 2,500	9,700 14,500	店舗・ホテル等 店舗・駐車場	78 70	305 325	S58.2.28	S62.12.5
鶴岡市	鶴岡駅前A街 区	0.55	4,606	3,278	16,661	店舗	71	362	—	S60.4.1
鶴岡市	鶴岡駅前B街 区	0.57	4,287	2,274	13,375	店舗・駐車場	53	312	—	S60.4.1
酒田市	酒田駅前	1.0	6,790 1,250	5,050 570	30,300 6,230	デパート、駐 車場、ホテル、 ショッピング	74 45	446 498	S48.12.21 S56.4.1	S57.7.20
酒田市	酒田駅前地 区	1.4	8,900	6,200	23,200	公共施設・ホテ ル・店舗・駐車 場・集合住宅	70	260	H29.3.27	R4.4.28
酒田市	中町地区	1.5	10,402	8,803	38,178	店舗・住宅 駐車場	85	367	—	S54.3.20
酒田市	中町二丁目 地区	0.43	2,900	2,200	6,600	事務所・銀行 店舗・駐車場	80	230	H29.3.27 H30.3.19	R3.9.30
酒田市	中町三丁目 地区	1.2	4,300 5,300	2,800 3,800	12,600 16,700	店舗・診療所等 店舗・病院等	70 70	240 310	H14.8.1	H18.2.15 H16.10
合計		11.14								7地区 7ha

③ 促進区域

本制度は、市街地再開発促進区域は高度利用地区の中で再開発事業の機運は盛り上がっているが実施までには至らない地区について、行政側からの積極的な指導、助言を行い、再開発を誘導するものである。これが決定されると建造物の建築は知事の許可が必要となり、促進区域の都市計画に適合しないものは許可されないこととなる。

令和7年4月1日現在

都市名	地区名	面積 (ha)	事業化の有無	当初決定年月日	最終決定年月日	事業完了年月日
山形広域 (山形市)	七日町第1ブロック	0.31	有	S59.12.13	—	S62.3.5
山形広域 (山形市)	七日町第1ブロック南	0.15	有	S59.12.13	—	H1.1.25
山形広域 (山形市)	七日町第4ブロック北	0.3	有	H14.12.13	—	H16.2.13
山形広域 (天童市)	天童駅東口	0.7	有	H1.9.8	—	H4.9.4
鶴岡市	鶴岡駅前B街区	0.6	有	S58.2.28	—	S60.4.1
酒田市	中町	2.1	有	S52.6.1	S53.3.25	S54.3.20

(5) 地区計画等

地区計画及び沿道整備計画は、昭和55年に新設された制度である。地区計画では、それまでの都市計画による統一的・標準的な規制に加えて、各地区の特性に応じたきめの細かい計画づくりと、良好な都市環境の整備や保全を行うものであり、その内容として、当該区域の整備・開発・保全に関する方針と、道路・公園等の地区施設及び建築物等の整備並びに土地利用に関する計画(地区整備計画)を定めることができる。

県内における地区計画制度の導入は、昭和59年の酒田市大多新田地区に始まり、令和6年3月末現在、8市6町の81地区で策定され、市街地整備が図られている。

令和5年3月31日現在

番号	市町名	地区名	都市計画決定年月日 (当初/変更)	地区面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	建築条例 (当初/変更)
1	山形市	土樋地区	H3.9.24 H8.8.5	62.0	62.0	H3.12.24 H8.9.25 H30.3.23
2	山形市	白山地区	H5.11.9 H8.8.5	18.1	18.1	H5.12.22 H8.9.25 H30.3.23
3	山形市	馬上台地区	H6.10.12 H8.8.5	14.0	14.0	H6.12.26 H8.9.25 H30.3.23
4	山形市	南館地区	H7.6.28 H8.8.5	22.8	22.8	H7.9.25 H8.9.25 H30.3.23
5	山形市	吉原地区	H9.7.25	79.4	79.4	H9.9.22 H30.3.23
6	山形市	山形駅西地区	H9.7.25	29.9	29.9	H9.9.22 H30.3.23
7	山形市	成沢地区	H10.2.6	40.0	40.0	H10.3.26 H30.3.23
8	山形市	芸工大前地区	H11.6.21	40.3	40.3	H11.9.22 H30.3.23
9	山形市	高原地区	H11.6.21	9.8	9.8	H11.9.22 H30.3.23
10	山形市	十日町地区	H12.8.14 H15.12.25	10.1	10.1	H12.9.22 H16.3.19 H30.3.23

番号	市町名	地区名	都市計画 決定年月日 (当初/変更)	地区面積 (ha)	地区整備 計画面積 (ha)	建築条例 (当初/変更)
11	山形市	嶋地区	H14.1.23 H19.10.17	96.7	96.7	H14.3.25 H30.3.23
12	山形市	坂巻地区	H14.1.23	5.9	5.9	H14.3.25 H30.3.23
13	山形市	村木沢地区	H14.7.31	2.2	2.2	H14.9.30 H30.3.23
14	山形市	下反田地区	H15.1.15	0.5	0.5	H15.3.24 H30.3.23
15	山形市	蔵王みはらしの丘地区	H14.12.13 H22.3.23 H24.2.1 H25.3.27 H31.3.29	147.0	147.0	H15.3.24 H22.3.23 H30.3.23
16	山形市	七日町 721 ブロック地区	H15.7.29	0.8	0.8	H15.9.25 H30.3.23
17	山形市	船町×張地区	H15.8.5	2.1	2.1	H15.9.25 H30.3.23
18	山形市	東中野地区	H16.1.15	0.4	0.4	H16.3.19 H30.3.23
19	山形市	県立中央病院東地区	H16.10.14	2.6	2.6	H16.12.22 H30.3.23
20	山形市	榎沢産業団地地区	H26.3.28 H31.3.29	12.4	12.4	H26.6.30 H30.3.23
21	山形市	山形北インタ-産業団地地区	R4.9.1	22.4	22.4	R4.12.15
22	上山市	金生地区	H10.3.27	32.7	32.7	H10.6.30
23	上山市	蔵王みはらしの丘地区	H14.12.13 H22.3.23 H24.2.1 H25.3.27 H26.2.17	37.6	37.6	H15.3.26 H22.3.23 H24.2.1
24	上山市	金瓶地区	H20.1.9	11.5	11.5	H20.3.14
25	上山市	金瓶第2地区	H24.2.1	4.9	4.9	H24.3.22
26	上山市	石堂地区	R5.4.14	1.2	1.2	R5.6.23
27	天童市	天童駅西地区	S63.9.9 H8.7.23 H17.2.25	45.0	45.0	H1.3.23 H9.6.27
28	天童市	天童北部地区	H3.6.11 H8.7.23 H17.2.25	44.1	44.1	H3.9.11 H9.6.27
29	天童市	南小畑地区	H8.5.22 H17.2.25	32.4	32.4	H8.9.25 H9.6.27
30	天童市	天童南部地区	H8.5.22 H17.2.25	45.6	45.6	H8.9.25 H9.6.27
31	天童市	北目地区	H9.3.25 H17.2.25	24.2	24.2	H9.6.27 H17.3.24
32	天童市	老野森地区	H12.10.18	6.0	6.0	H12.12.28
33	天童市	天童温泉南地区	H14.1.15 H17.2.25	15.5	15.5	H14.3.29 H17.3.24
34	天童市	天童くのもと地区	H16.5.6 H17.2.25 R1.7.29	2.2	2.2	H16.7.15 H17.3.24
35	天童市	天童ひがしはら地区	H17.2.18	1.0	1.0	H17.3.24
36	天童市	乱川山神地区	H17.12.19	0.9	0.9	H18.3.27
37	天童市	成生金谷地区	H17.12.19	0.5	0.5	H18.3.27
38	天童市	貫津石橋地区	H19.2.19	0.7	0.7	H19.3.28
39	天童市	東長岡工業地区	H20.12.8	5.0	5.0	H21.3.27
40	天童市	荒谷小才勝地区	H20.12.8	0.7	0.7	H21.3.27
41	天童市	山口原ノ前地区	H21.4.7 H27.2.10	2.2	2.2	H22.3.31
42	天童市	荒谷西工業地区	H21.11.13	18.5	18.5	H22.3.31
43	天童市	芳賀地区	H23.7.15	73.2	73.2	H23.9.20
44	天童市	乱川東原地区	H24.1.31	1.7	1.7	H24.3.30
45	天童市	天童インタ-チェンジ周辺工業 地区	H25.1.30 H26.11.21	14.4	14.4	H25.3.21

番号	市町名	地区名	都市計画 決定年月日 (当初/変更)	地区面積 (ha)	地区整備 計画面積 (ha)	建築条例 (当初/変更)
46	天童市	一日町四丁目地区	H30.3.30	2.4	2.4	H30.8.31
47	天童市	山口西工業地区	H30.11.29	22.7	22.7	
48	中山町	中川原東地区	H12.2.10	16.0	16.0	
49	山辺町	嶋ノ前地区	H14.8.8 H18.12.22	25.8	22.4	
50	山辺町	近江南地区	H14.8.8 H18.12.22	5.3	5.3	
51	寒河江市	寒河江駅前地区	H12.11.17	7.0	7.0	H12.12.11
52	寒河江市	東部地区	H15.10.10 H18.8.11	46.7	16.7	H18.9.29
53	寒河江市	寒河江みずき団地地区	H17.3.1	8.1	8.1	H17.3.18
54	寒河江市	美原町地区	H30.4.11	16.5	16.5	
55	河北町	ひな市通り東地区	H14.8.15 H20.3.24	25.3	25.3	
56	村山市	駅西地区	H12.4.12	16.1	16.1	H12.4.21
57	東根市	一本木地区	H7.9.29	55.0	55.0	H7.12.21
58	東根市	一本木南地区	H11.4.9	5.5	5.5	H11.6.17
59	東根市	神町北部地区	H18.6.15	31.7	31.7	H18.9.22
60	大石田町	大石田駅前地区	H13.7.13	6.6	6.6	
61	白鷹町	鮎貝地区	H15.2.20 H23.10.14	23.2	23.2	H14.12.10
62	鶴岡市	伊勢横内地区	H2.11.28	25.1	25.1	H2.12.26
63	鶴岡市	茅原地区	H5.11.30	6.1	6.1	H5.12.24
64	鶴岡市	南部地区	H7.12.1	40.1	40.1	H7.12.25
65	鶴岡市	大山向町地区	H7.12.1	6.3	6.3	H7.12.25
66	鶴岡市	西部地区	H10.7.16 H13.8.24	34.4	34.4	H10.9.25
67	鶴岡市	遠賀原地区	H14.11.19	9.1	9.1	H14.12.26
68	鶴岡市	北部地区	H17.4.7 H20.7.1	7.2	7.2	H17.6.20
69	鶴岡市	小真木原地区	H17.11.14 H28.10.27	4.4	4.4	H18.3.27
70	鶴岡市	茅原北地区	H30.4.16	35.3	35.3	H30.7.2
71	酒田市	大多新田地区	S59.12.25 S60.9.25 H7.11.1 H9.3.26	39.0	39.0	
72	酒田市	大町地区	H7.11.1	8.1	8.1	
73	酒田市	大宮地区	H7.11.1	18.9	18.9	
74	酒田市	亀ヶ崎南部地区	H7.11.1	12.9	12.9	
75	酒田市	古荒新田地区	H7.11.1	30.5	30.5	
76	酒田市	酒井新田地区	H7.11.1 H13.10.29	50.9	50.9	
77	遊佐町	上藤崎地区	H30.9.18	16.4	16.4	H30.9.14
78	遊佐町	青塚地区	H30.9.18	8.3	8.3	H30.9.14
79	遊佐町	白木地区	H30.9.18	6.6	6.6	H30.9.14
80	遊佐町	服部興野地区	H30.9.18	5.5	5.5	H30.9.14
81	遊佐町	茂り松地区	H30.9.18	1.5	1.5	H30.9.14
合計				1,721.6	1,688.2	

3 開発許可制度

(1) 開発許可

都市における工業用地や住宅用地等の乱開発を防止し、健康的で文化的な都市生活及び機能的な都市生活を確保するため、都市計画区域内での一定規模以上の開発行為に対して規制を加えており、このような行為をする場合、中核市である山形市内の案件を除き県（一部市に権限移譲）の許可が必要である。

(都市計画法第29条第1項、第2項、第34条の2)

令和6年度許可件数*

事項		開発面積 1 ha未満		開発面積 1 ha以上		合計	
		件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
法第29条 第1項 (法第34条 の2含む)	許可						
	市街化区域	1	0.22	0	0	1	0.22
	市街化調整区域	8	0.51	0	0	8	0.51
	その他の都計区域	9	4.04	9	39.51	18	43.55
	計	18	4.77	9	39.51	27	44.28
	不許可	0	0	0	0	0	0
取下げ	0	0	1	1.80	1	1.80	
法第29条 第2項	許可	/		1	3.54	1	3.54
	不許可			0	0	0	0
	取下げ			0	0	0	0
合計		18	4.77	11	44.85	29	49.62

※ 山形市及び権限移譲市（米沢市、鶴岡市、酒田市、天童市）分を除く

(2) 開発審査会

都市計画区域内で、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」における開発行為については、スプロール化を防ぐ観点から、特に厳しい制限が加えられており、この中でも例外的に許可をする場合、開発審査会の議を経ることが必要とされている。

(都市計画法第34条第14号、同法施行令第36条第1項第3号ホ)

令和6年度開発審査会付議件数

事項		付議案件	同意	不同意
① 開発行為に係るもの	法第34条第14号に基づくもの	1	1	0
② 建築行為に係るもの	令第36条第1項第3号ホに基づくもの	0	0	0

4 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可制度

(1) 法の概要及び宅地造成等工事許可制度

令和3年7月に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）」に改正し、土地の用途（宅地、森林、農地等）にかかわらず、危険な盛土等

を全国一律の基準で包括的に規制することとされた。

本県では、令和7年4月30日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、本格的に法の運用を開始した。規制区域の指定後は、規制区域内で一定規模以上の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合、中核市である山形市内の案件を除き県の許可が必要である。

(盛土規制法第12条第1項、第30条第1項)

(2) 都市計画法に基づく開発許可による「みなし許可」

都市計画法に基づく開発許可を受けたときは、盛土規制法の許可を受けたとみなされ、盛土規制法の規定も一部適用される。本県では、規制区域の指定に合わせ、開発許可権限移譲市に、盛土規制法に係る事務・権限の一部を移譲している。

5 都市計画を進めるその他の制度等

(1) 都市計画税

都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業及び土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために設けられた目的税である。都市計画区域の全部及び一部の区域について、当該市町村の条例で定める区域内に所在する土地及び家屋に対して、税率0.3/100を限度として課税することができる。

令和7年3月末現在、本県では、13市9町にて都市計画税が徴収されている。

(2) 都市計画施設等の区域内における建築許可制度

都市計画法第53条に基づき、都市施設の区域は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならないことになっている。

なお、当該許可の権限は、山形県事務処理の特例に関する条例の規定により、各市町村長へ移譲されている。

(3) 都市計画調査等

① 都市計画基礎調査

都市計画法第6条第1項により、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量、その他の事項に関する現況及び将来の見通しについて調査を行うものであり、都市計画決定及びその実施などのほか、諸施策の基礎資料として活用される。

② 緑のマスタープラン・緑の基本計画

緑の基本計画とは、平成6年の都市緑化保全法の改正により創設されたもので、それまでの都市緑化推進計画で主として対象としている公共公益施設の緑化と共に、民有地の緑化推進等、都市計画制度によらない緑化に関する事項についても併せて定め、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に講じることが目的とする。

本県では、市町村が緑の基本計画を定める際に必要となる、広域的な観点からの緑地等に関する計画として、県が平成9年度に山形県広域緑地計画を策定した後、平成10年度に山形市、平成11年度に鶴岡市が緑の基本計画を策定した。

③ 総合都市交通体系調査

土地利用計画とも整合をとり、都市圏の将来の総合的な交通計画を策定するもので、都市圏の将来像や計画目標、将来都市圏構造、道路の施設整備などのあり方をまとめたマスタープラン等を策定するものである。

本県では、全国街路交通情勢調査の結果をもとに山形、米沢、庄内、新庄の各地区で実施してきている。

(4) 都市災害復旧事業

都市計画区域内における都市施設が災害を受けた場合、又は、市街地（都市計画区域外を含む。）が堆積土砂による災害を受けた場合は、都市災害復旧事業を施行することができる。