

# 山辺町土地利用マスタープラン

平成19年3月

山 辺 町

## 序節

### 1. 山辺町土地利用マスタープランの目的

本町では平成19年3月に第4次山辺町総合計画及び山辺町国土利用計画（見直し）が策定され、新たな土地利用の方向性が示されました。

本プランは、これらの見直しを受け、新たなニーズに応える土地利用区分や利用規制の緩やかな地域の将来構想を盛り込み、本町における土地利用調整の指針とし、今後のまちづくりにおける土地利用を基本に展開していきます。

本プランは、住民参加型による第4次山辺町総合計画ならびに山辺町国土利用計画の策定において提案された意見集約を基本にしながら、第4次山辺町総合計画や山辺町国土利用計画よりも具体的な土地利用の方向性を示したものです。

このようなことから、本プランを将来の土地利用方針と位置づけて、今後土地利用にかかる具体的な事業計画などについては、本プランを指針としながら、本町が固有する自然環境、歴史・文化環境、市街地環境、田園環境等について、町民と行政の相互協力を基に、調和と均衡のとれた土地利用をめざすことを目的とします。

### 2. 町土利用の現状と課題

本町は、山形県のほぼ中央にあたる山形盆地の南西部で、県都山形市の北西に隣接しています。山形市の中心部までは約9km、車で約15分であることから、就業や日常生活において、特に強い関わりがあります。

地形は、南西に出羽丘陵の白鷹山、西黒森山、東黒森山、鳥海山を擁し、これらの山々から南北に流れる須川に向かって傾斜しています。須川左岸に広がる平坦地帯に市街地を形成し、河川沿いには耕地が開けています。

気候は、盆地特有なもので夏期には時折著しく気温の高い日がありますが、積雪量は雪国山形県の中でも少ない地域です。ただし、中山間部は平均気温が平野部より2℃程低く、夏期には冷害、また冬期には豪雪などの気象災害が時折発生することがあります。

人口は平成17年10月1日現在15,415人です。平成12年と比べてわずかに減少したものの、全国的な傾向である少子化に伴う人口減少が進む中で、本町は身近に接することができる豊かな自然と恵まれた住環境があること、県都山形市に隣接する立地条件の良さから、今後も定住化が進み人口は増加するものと考えられています。

産業の面において、農業は兼業化が急激に進み、若者の農業離れによる農業従事者の高齢化が進み苦しい状況にあります。

林業は人工林率が比較的高くその約7割が若齢林であることから、積極的な間伐等の手入れが必要です。一方、特用林産物として、豊富な湧水を利用したわさび栽培を行っています。

水産業は内水面漁業が中心で特に養鯉業が盛んであり、生産卸売に加工小売も含めた経営等により販路拡大と産地体制づくりに取り組んでいます。

商業は、大部分の商店が山辺地区に立地しており、商店数、従業者数、商品販売額のいずれも近年において減少をたどっています。消費者の買い物動向として、町内商店から購入しているのは半数に満たず、多くを町外商店に依存しており、その大半は山形市内の商店を利用しています。このような中で、平成17年12月に実施した「第4次山辺町総合計画の策定に向けた住民アンケート調査」からも、「買い物の便利さ」では、『不満』が42.6%、『満足』が7.2%と購買等に対する満足度がとても低い結果でした。また「今後の産業振興について重要だと思われるもの」では、『大型店、郊外店の立地推進』が31.2%、『新たな企業誘致』が18.8%と、合わせて半数以上の町民が回答したことからも、町民の生活スタイルの多様化に伴う商業サービス関連機能の充実への要望は強く、今後商業施設の誘致とその受け皿となる用地確保が大きな課題になっています。

工業は、バブル経済の崩壊後、事業所数、従業者数ともに減少し、それぞれ平成7年の53.7%、42.5%の規模まで衰退しています。

他方で、近年において食品加工業や弱電等関連工場の国内回帰などの流れから、本町においても工業系施設の立地需要が高まりつつあります。また商業施設についても県都山形市に隣接する立地条件の良さ、通勤などの広域道路のアクセス向上から、商業系施設の立地需要が高まりつつあります。しかしながら、本町においては土地利用規制からこれらの立地に応じることができないのが現状です。

このように、県都山形市に隣接する立地条件の良さによる定住化人口の増加や、工業系施設立地の需要に応じた企業誘致による地場産業の育成と雇用の場の確保の展開、また商業系施設立地需要に応じた企業誘致による町民の多様化した消費行動に対応する商業サービス関連機能の充実など、受け皿の体制づくりと土地の確保が大きな課題になっています。

このような現状から、食料の自給率向上を図るうえでの農業生産環境の保全や地球環境問題への取り組み等による自然環境の保全を考慮しながら、今後も増加が予想される定住化人口への対応や、商工業系施設の立地需要への対応において、計画的な誘導と土地利用の調整を図ります。また、身近に接することができる豊かな自然と恵まれた住環境を保持しながら、本町固有の自然や歴史・文化環境と調和した新しいまちづくりが望まれています。

## 第1節 土地利用の基本的な方向性

### 1. 利用区分別の町土利用の基本的な方向性（山辺町国土利用計画）

今回見直された山辺町国土利用計画（目標年次は平成29年）の主な内容と土地利用の方向性を以下に示します。

#### （1）農用地

農業が本町の産業の一つであることを認識し、その振興を図るうえからも生産基盤である農用地は、基本的には保全を図っていきませんが、周囲との調和を基本としながら必要に応じて有効利用に努めます。また、生産物の高付加価値化と収益性の増大を図るための農業生産基盤整備を促進し、土地利用の高度化を図ります。

また、宅地需要に対しては周辺における農業生産環境との共生に配慮しながら、一部の農用地を一団となる住宅地として計画的に整備を進め、土地の有効利用を図ります。

#### （2）森林

町土の54.3%を占める森林は、木材の生産のみならず、自然と触れあえる森林レクリエーションや大気の浄化、水源涵養機能等の多様な公益機能を有しています。これらの多様な機能の維持と増進を今後も図るための計画的森林施業を行いながら、調和のある適正な活用と保全を図っていきます。

#### （3）原野

本町において原野はありません。

#### （4）水面・河川・水路

水面については、中山間部の湧水などを源とする多くの湖沼が農業用水や内水面漁業用として直接的に活用されており、他方では町民にゆとりとうるおいを与える親水空間として間接的にも利用されている現状があることから、これらについては今後も保全と有効活用を図ります。

河川については、氾濫地域における安全性の確保を図るとともに、快適性の高い町民の身近なレクリエーションの場として河川敷等の有効活用を図ります。

水路については、農業生産基盤としての用排水路の保全と拡充、また良好な生活環境を保持する水路の保全と整備を図るためそれらの用地確保を図っていきます。

## (5) 道 路

道路は町民の生活、文化、経済等を支えるあらゆる面で重要な役割を担っています。

幹線道路及び生活道路については、生活環境における安全性や利便性等の向上を図るため道路体系の確立を促進し、整備用地の確保に努めます。

農林道については、農林業における生産性の向上と農林地の適正な管理に資するための整備に努めます。

なおこれらの土地利用転換に際しては、安全性の確保、自然環境の保全に十分配慮して行うものとします。

## (6) 宅 地

宅地のうち住宅地については、多様な世代の価値観や居住面・生活面でのニーズを踏まえ、恵まれた住環境と県都山形市に隣接する立地特性を活かしながら、安全で安心できる快適な居住空間の計画的な整備と供給に努めます。

工場用地については、雇用の創出と工業生産の拡大等による町の振興に資するため、基本的には平野部において周辺における農業生産環境や居住環境の保全に配慮しながら計画的に必要な土地の確保に努めます。

宅地のその他用地については、町民の生活スタイルの多様化に対応した消費ニーズへの対応、商業販売や雇用の創出の拡大等による町の振興に資するため、基本的には平野部において周辺における農業生産環境や居住環境の保全に配慮しながら計画的に必要な土地の確保に努めます。

## (7) そ の 他

文教施設、公園緑地、厚生福祉施設、公共施設等の公共公益施設の用地については、町民生活の利便性と自然環境に配慮しながら必要な用地の確保に努めます。

## 2. 土地利用の基本方針

### (1) 優良農地の保全

農業は本町の産業の1つであり、その振興を図るうえからも生産基盤として農用地は不可欠な土地です。さらに、水資源の涵養や国土の保全など多面的機能を有することからも重要であり、今後も維持・保全を図っていきます。特に農用地は田園景観の構成要素として重要であることと、交流・体験農業などにおけるゆとりやすらぎの場などとしても有効なものがあることから、その機能を維持するために集団的な優良農用地の確保を図ります。

## (2) コンパクトな町づくり

### ○ 市街地整備の効率化

市街化密度を高め、集約的な市街地形態にすることにより、建設費・維持費等の財政負担を低減し公共投資の効率化を図ります。

### ○ 高齢社会に対応した市街地空間の形成

高齢者でも自動車に頼らず、徒歩あるいは町営バス利用により、可能な限りさまざまなサービスが受けられる市街地施設などが集積する日常生活圏の形成を図ります。

### ○ 中心市街地の再生

空洞化しつつある『街なか』において新たな居住や商業サービス、多様な価値を創出する施設等の集積を図ることにより、『街なか』における交流人口を増やし、中心市街地の活性化を図ります。

### ○ 起業創造活動地区の形成

地域経済と雇用対策の将来ビジョンに基づいた企業の誘致、また地元既存業種や異業種交流等により派生する起業等の受け皿地区を周辺環境との調和を図りつつ形成していきます。

### ○ 生活創造活動地区の形成

生活スタイルの多様化に伴い町民の消費活動も多様化してきている中で、町民の消費ニーズに応える商業施設の立地需要に対する受け皿地区を周辺環境との調和を図りつつ、中心市街地との共生に配慮しながら形成していきます。

### ○ 市街地環境と自然環境の共生

地球環境問題に配慮した省エネルギー・自然環境との共生の考え方に立ち、自然や農地との共生を図ります。

## (3) 無秩序な開発の抑制

一度失ったら取り戻すことのできない優良農地や自然を保持する土地と、町民の日常生活活動に欠くことのできない市街地的土地利用の区分を明確に認識し、市街地的土地利用については可能な限り市街地とその周辺部において集積を図り高度利用に心がけます。

市街地近郊においては低未利用地の発生などが生じている現状にありますが、今後は道路等の市街地基盤の整備状況に合わせて、適切かつ計画的に開発の誘導措置を行い、無秩序な開発を抑制していきます。

## 第2節 地域区分

本プランにおける地域区分は、山辺町国土利用計画における2地域の区分（東部地域、西部地域）を基本にしながら、市街地地域、田園地域、丘陵地域の3地域区分とします。

地域区分	地域	土地利用の考え方と基本方針
市街地地域	山野邊城祉を中核に形成された市街地と、その隣接周辺部の地域とします。	<p>人口や世帯数の増加に見合う土地利用とし、市街地の形成を図っていきます。</p> <p>羽前山辺駅周辺、山野邊城祉周辺及び役場周辺を市街地の拠点と位置づけ、地域特性を活かした整備と施設の誘導を計画的に行い、コンパクトな市街地の形成を推進します。また、拠点の連たん性を強めるため、道路のネットワーク化及び土地利用に応じた街路整備を推進していきます。</p> <p>住宅地については良好な生活環境整備を図り、市街地の拡大は、人口フレームに応じながら主に市街地南部と北部に限定することとし、市街地整備についての調整を行っていきます。</p> <p>また、近年において多く見られる工業系や商業系企業立地の需要に対しては、交通の利便性が高い市街地周辺部の適正な地区で環境との調和を図りながら、これらの需要に応じられる受け皿づくりの調整を進め、積極的に誘致を行い町の振興を図っていきます。</p>
田園地域	市街地地域の南部と北部に広がる一団の農用地と一体化した既存定住地域及び中山間部にある定住地域とその周辺の農用地とします。	<p>地域の維持を前提としながら農用地及び農業生産環境や自然環境の保全に努める土地利用とします。</p> <p>市街地周辺部と中山間部では、農用地と定住地域が一体となる田園地域を形成し、農業生産活動はもとより町民にとって癒しとやすらぎが与えられる場としても有効活用される地域になっています。特に中山間部では、棚田などにより農村景観が形成されており、田園風景の質を高めて</p>

地域区分	地域	土地利用の考え方と基本方針
		<p>います。また農用地には多面的機能があり、自然環境の保持や災害防止など生活環境保持の役割も果たしていることから、こうした貴重な資源の保全に努めます。</p> <p>また、農村交流環境創出の推進による農業への理解やコミュニティの醸成が図られるような住居環境の整備により、定住地域の活性化を推進します。</p>
丘陵地域	西部に広がる森林と農地が点在する中山間部とします。	<p>豊富な湧水と湖沼、希少な動植物などが存在し、自然が豊かなことから、基本的にはこれらの自然環境の保全に努めます。</p> <p>豊かな森林は、基本的に自然環境の維持及び地すべりや水害等の災害防止の観点から、保全と適正な活用を図っていきます。また農用地は、その特性である自然環境の保持や災害の防止などの多面的機能を考慮しながら基本的には保全を図っていきますが、周囲との調和を基本にしながら必要に応じて限定的に公共公益的施設等の整備は行うこととします。</p> <p>玉虫沼や大沼などの周辺地区は、今後も周辺環境との調和を図りながら、自然からの癒しとやすらぎを満喫できる観光レクリエーション拠点として利活用していきます。</p>



### 第3節 ゾーン区分

ゾーンは地域区分の中であって、個別的また具体的な土地利用の規制・誘導などを図る区域として設定します。

ゾーン区分	地 域	土地利用の考え方と基本方針
市街地拠点創出 ゾーン	市街地内の山野邊城祉周辺、羽前山辺駅周辺、役場と中央公園の4つの拠点が連携し生活環境の快適さが高まる地域とします。	歴史的拠点、交流を誘導する拠点、行政・スポーツ・文化憩いの拠点を整備し、それぞれの連携により生活環境の快適さを高め、「本町の顔」を創出します。
市街地調整 ゾーン	役場や中央公園の周辺地区、街路の整備状況から判断した市街地周辺地区とします。	将来人口フレームを基にした人口配分を考慮し、重点的に住環境整備を推進し、市街地形成を図るゾーンとして調整を行います。
生産創造調整 ゾーン	主として工業系企業の立地を積極的に誘致する受け皿地区として、計画的な基盤整備と開発等についての誘導と調整を行います。	大門地区北側に隣接する地区一帯を主に工業系企業を誘導する受け皿地区として、周辺の住環境や農業生産環境との調和を図りながら、企業立地の誘導と土地利用調整を行います。
生活創造調整 ゾーン	主として商業系企業の立地を積極的に誘致する受け皿地区として、計画的な基盤整備と開発等についての誘導と調整を行います。	国道458号や主要地方道山形・朝日線の沿道で交通の便が良い三河尻西側隣接地区一帯を主に商業系企業を誘導する受け皿地区として、周辺の住環境や農業生産環境との調和を図りながら企業立地の誘導と土地利用調整を行います。

ゾーン区分		地域	土地利用の考え方と基本方針
定住環境調整ゾーン	平野部地域	田園地域において拠点となる地域、住宅団地等の定住地域及びこれら周辺部における一団の低未利用地域とします。	市街地周辺地域における人口はわずかに減少していますが、豊かな自然と調和した居住空間であることから、世帯数は増加しています。この環境を保持しながら地域の活性化や良好な住環境の維持に必要な開発等の誘導と土地利用調整を行います。
	中山間部地域	丘陵地に位置する定住地域とします。	周辺自然環境と調和した住環境の形成とともに、観光面での交流機会などを活用しながら地域の活力やコミュニティの醸成が図られるよう定住環境の向上を促進します。
里山景観形成ゾーン		市街地から眺望できる里山、またこの里山の維持管理に関わりを持つ林道周辺とします。	市街地の西側に位置する里山は田園風景を構成する重要な要素であり、自然にふれあえる地域でもあることから、これらの景観や環境維持に努め、森林や湖沼の保全に取り組み、林道等の整備を図ります。
観光レクリエーションゾーン		玉虫沼周辺及び県民の森とします。	丘陵地にある森林と豊富な湧水、湖沼群は良好な自然環境を形成し、町民や来訪者に対し癒しとやすらぎを与えてくれます。これらに関わる施設等の整備を進めながら、さらなる機能向上を図り、観光レクリエーションゾーンとしての有効活用を進めます。
河川環境ゾーン		直轄河川の須川とします。	河川氾濫の防止とともに、町民の身近なレクリエーションの場としての活用など、多機能利用の整備を図ります。

#### 第4節 土地利用マスタープラン

縮尺 1 : 25,000 の山辺町管内図に山辺町土地利用マスタープランを示します。