

長井市の都市計画の概要について

1 都市計画の位置づけ

日本の国土の7割は山地であり、生活に適した場が限られているため、この空間を大切に利用する必要があります。このため、多角的な視野に立脚して、将来の国土の総合的な開発や整備あるいは土地利用等に関する計画が策定されています。これらは、行政を推進するための長期的な目標、いわばビジョンとして、国、都道府県、市町村のそれぞれのレベルで定められています。この目標を達成するために、各種の個別の法律に基づいた各計画の決定や開発整備事業等が有機的に実施されています。

都市計画法は、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡のある発展と公共の福祉の増進に寄与する。」ことをその目的としており、各種都市計画に関する開発法、事業法、規制法等の母法として、ビジョンに沿った都市行政を担っています。

2 マスタープラン（都市計画法第18条の2）

都市計画マスタープランは、どのような方針でどのような都市を作ろうとしていくのかを地域ごとの市街地像等で示すものです。また、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について将来のおおむねの配置、規模等を示すものでもあります。そうした個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置づけられ、どのような役割を果たしているのかを住民が理解しやすいようにしています。

市町村のマスタープランは、平成4年の都市計画法改正により創設された計画であり、山形県が定める都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫のもと定めるものです。

長井市の都市計画マスタープランは平成12年3月に策定し、平成30年3月に改定しています。

《都市計画マスタープランに定める事項》

- 長井市のまちづくりの理念や都市計画の目標
- 市全体構想
- 地域別構想

【参考】都市計画マスタープランの位置づけ[都市計画法第18条の2]

（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

3 都市計画区域（法第5条）

都市計画区域は、都市計画を策定する場ともいべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法及び関係法令の規制を受けるべき土地の区域です。具体的には市の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を指定するものです。長井市では都市計画区域として約2,313haを指定しています。

長井市の都市計画区域の変遷

決定：約13,500ha 昭和15年 8月30日
（旧平野村の山間部と伊佐沢地区を除く地域）
変更： 約1,450ha 昭和43年10月25日（山地の区域を除外）
変更： 約1,504ha 昭和56年 1月23日（岡鼠原地区の編入等）
変更： 約2,313ha 平成22年 3月30日（今泉及び九野本の編入）

4 区域区分（法第7条）

都市計画区域は、計画的に市街化を図るべき「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分することができます。これは都市の無秩序な市街化を防止し、健全な発展と秩序ある整備を図るための区分で、長井市では区分（線引き）されていません。実施するかは市街化の状況や将来見込み、市の都市計画に係る計画等を勘案して県が決定します。

5 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の自然的条件や土地利用の動向などを考慮しながら、都市が持つ種々の機能の増進と生活環境の向上を図るため、主として建築物の利用目的及び形態面に規制を加え、都市のあるべき土地利用を実現するために定めるものです。

地域地区に関する都市計画のうち、長井市では用途地域及び特別用途地区を定めています。

① 用途地域（法第8条第1項第1号）

用途地域は、都市における雑多な建築物が混在して、生活環境が悪化したり、あるいは都市機能が低下したりすることを防ぐため、各地域を住居や商業、工業等の用途に区分するものです。それぞれの地域で建物を建てる場合には、設定された建築物の用途、建ぺい率及び容積率等に従って建てます。

本市の用途地域は昭和44年4月に指定しました。その後、4回の変更を経て現在は約564haを用途地域に指定しています。

また、平成29年5月には、都市計画法及び建築基準法が改正され、住居系用途地域の一類型として、田園住居地域が新たに都市計画に位置付けられました。長井市での指定はありません。

長井市の用途地域の変遷

決定： 4種類 約380ha 昭和44年4月21日
変更： 8種類 約430ha 昭和47年4月 1日（4種類から8種類に）
変更： 8種類 約549ha 昭和55年7月15日
（工業地域拡大と西側の住居系用途指定）

次頁続く

変更： 10種類 約549ha 平成 7年6月15日（8種類から12種類に）
変更： 10種類 約564ha 平成13年5月25日（館町南地区に用途指定）

② 特別用途地区（法第8条第1項第2号）

特別用途地区とは、用途地域内の一部において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。特別用途地区の趣旨は、主として、用途地域による用途規制について、制限を強化したり緩和したりすることによって、当該地区の目的を果たそうとするものであり、制限の内容は地方公共団体の条例により定めることとされています。ただし、用途地域に用途規制を緩和する場合には、一般的制限に重大な例外を設けることになるので、国土交通大臣の承認を要することとされています。

長井市では、3つの地区で、計62haが指定されています。

長井市の特別用途地区

特別業務地区：準工業地域で沿道サービスのため規制を強化
娯楽・レクリエーション地区：第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域で
娯楽レクリエーション施設の緩和
大規模集客施設制限地区：準工業地域で床面積1万㎡超の大規模集客施設の
立地を制限

長井市の特別用途地区の変遷

決定： 2種類 約21.3ha 昭和47年4月 1日（娯楽レクリエーション地区及び
特別業務地区を指定）
変更： 2種類 約21.3ha 昭和55年7月15日（区域界の微修正）
変更： 2種類 約29ha 平成 7年6月15日（はぎ苑周辺の拡大等）
変更： 3種類 約62ha 平成26年12月1日
（大規模集客施設制限地区の設定）

6 都市施設

多くの方が住む都市では様々な都市活動が営まれており、活動が円滑に行われるためには、都市の合理的な土地利用を実現する必要があります。道路、公園、下水道などの都市施設は安全で快適な都市生活や機能的な都市活動を支えるために必要不可欠な公共施設です。

① 道路（法第11条第1項第1号）

道路は都市の骨格を形成するものであり、都市における円滑な移動を確保するための交通機能や都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成します。さらに上下水道・ガス・電力・通信等の供給処理施設等の収容空間になるなどの多様な機能を有し、都市活動を支えている根幹的施設です。

長井市の道路網は、交通の広域化に対応するため、駅や市街地内から郊外にのびる軸、一般国道287号線と並行して南北交通を容易にする軸、それを東西に連絡し環状線を形成する主要な道路等を都市計画道路として決定しています。

都市計画道路は昭和15年10月に6路線を決定し、その後、数回にわたり追加、変更を行っています。現在13路線、延長22,130mを決定しており、このうち整備済延長が9,926mで、整備率は44.9%（令和7年3月末日現在）です。

また、長期の未着手の路線について、長期的視点から今後見直しが必要となります。

全国の都市計画決定された幹線街路の計画延長約 6.4 万kmのうち、未着手延長が約 2.1 万km、計画延長の約 32%が未着手路線となっている(平成 28 年 3 月末日時点)。



「都市計画運用指針」

- ・長期にわたり事業に着手されていない都市施設等の都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、必要性の検討を行うことが望ましい。
- ・都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

国土交通省

② 駅前広場（法第11条第1項第1号）

駅前広場とは鉄道駅前の設置される鉄道とバス、タクシー、乗用車との乗り継ぎを円滑にする為に整備された広場のことです。市街地の拠点あるいは商業拠点となるもので、訪れた人が都市のイメージを最初に形づくる「都市の顔」でもあります。長井市では、長井駅前と羽前成田駅前の2箇所を都市計画決定しています。

③ 公園・緑地（法第11条第1項第2号）

公園や緑地は、都市に快適な環境をつくり、市民の憩いやレクリエーションの場、福祉社会の健康づくりや自然とのふれあいの場の提供など、多様な市民ニーズに応える市民生活に密着した都市施設であり、加えて災害時の非難場所や復旧時の拠点機能を発揮するなど重要な役割を果たしています。都市計画公園には、身近な公園として街区内に居住する人の利用を目的とした「街区公園」、近隣に居住する人の利用を目的とした「近隣公園」、徒歩圏内に居住する人の利用を目的とした「地区公園」のほか、規模の大きな公園で市民の運動を目的とした「運動公園」や、広く市民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的に利用することを目的とした「総合公園」などがあります。

長井市では、都市公園・緑地について防災や景観を考慮して計画的な整備と長寿命化に務めています。現在13箇所、延長26.71haを決定しており、このうち、整備済みが8箇所、29.48haです。

また、都市計画緑地として最上川河川緑地があり、計画面積242.2haに対して4.7haが整備済みです。

④ 公共下水道（法第11条第1項第3号）

下水道は、河川や海域の汚濁や市街地の覆水を解消し、また、都市の美観を整え、トイレの水洗化を促進するなど、快適な生活環境の確保や水質保全のため、都市にとって不可欠な施設です。

公共下水道は、主として市街地における下水を排除し、または処理するための施設で、家庭や工場の排水を処理するための終末処理場を有するもの、または流域下水道に接続して処理するものです。汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠構造になっています。

本市では、659haの区域で603haが供用済み、91.5%の整備率です。

⑤汚物処理場（法第11条第1項第3号）

汚物処理場は、その位置を適切に定め、都市施設の一体的土地利用を図ることにより、都市環境の適正化を図るもので、平成4年9月に隣接して計画されている長井都市計画ごみ処理場の都市計画決定にあわせ、都市計画に定めています。

⑥ごみ処理場（法第11条第1項第3号）

ごみ処理施設は、汚物処理施設と同様に、都市計画法第11条第1項第3号に規定する都市施設に該当しますが、その建設にあたっては、建築基準法第51条により、都市計画においてその敷地の位置が都市計画決定していなければ建築物の建築ができないようになっていることから、ごみ処理場を平成4年9月に都市計画に定めています。

⑦河川（法第11条第1項第4号）

河川も道路や公園等の施設と同様に、都市の骨格を形成する上で重要な施設です。本市の河川は流域が市街化の傾向にあるため、河川災害を防止し、河川環境を保全し、都市施設の整備を円滑に推進する必要があります。また、市街地に隣接した最上川の広大なオープンスペースを憩いの場としてまちづくりに活用していけるよう、最上川の4.4km区間を河川や緑地として都市計画の決定をしました。

7 市街地の整備

宅地の供給を目的とした新市街地の整備や、環境改善を目的とした既成市街地の再整備など、計画的な市街地開発を必要とする箇所は数多く見られます。これらの地区を整備するためには、その地区の現況を的確に把握し、最もふさわしい手法を用いて効果的な事業の実施を計ることが必要です。

① 都市計画事業

道路や公園などを整備する場合は、通常、都市計画事業として行われ、地方公共団体等が必要な用地を買収し、計画に従って工事を実施します。

現在、市内における都市計画事業については、県の都市計画道路事業として長井駅海田線が長井駅から中央十字路までの区間が事業認可を受けており、令和12年度までの認可期間となっています。

② 土地区画整理事業（法第12条第1項第1号）

土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設が整備されていない古い市街地や、これから市街化が予想される地区を健全な市街地にするため、公共施設の整備を行うとともに街区を整え良好な宅地を造成する事業です。急激に都市化が進んでいる地域の生活環境悪化を防止し、道路、公園、下水道などの公共施設を前もって整備し、計画的なまちづくりを進めていくことができます。

本市における都市計画決定した土地区画整理事業は4地区で104.2haが施行済みです。このうち、都市計画決定して行ったものは2地区です。

長井市の土地区画整理事業の施行地区

登城町	昭和48年から昭和51年まで施行	1. 6ha	組合施行
四ツ谷	昭和55年から昭和57年まで施行	2. 4ha	組合施行
駅西	昭和31年から昭和38年まで施行	46. 3ha	都市計画決定
寺東	昭和52年から平成3年まで施行	53. 9ha	都市計画決定

8 景観（景観法）

社会環境の変化が進展する中で、人々の価値観が多様化・高度化しており、ゆとりと潤いに満ちた生活空間、豊かさ、文化性が感じられるような快適な地域環境の整備が求められています。

本市では、良好なまちづくり・景観形成を趣旨とした「長井市環境保全基本条例」を平成6年3月に、景観法に基づく「長井市景観条例」を平成23年3月に制定し、県の同意を得て「景観行政団体」となりました。

また、江戸時代の最上川舟運に由来する、最上川西岸の街道に沿って商家郡などが点在する長井の町場景観は平成30年2月に国の「重要文化的景観」として選定されています。今後はこの景観を活かしたまち並みの整備が求められます。

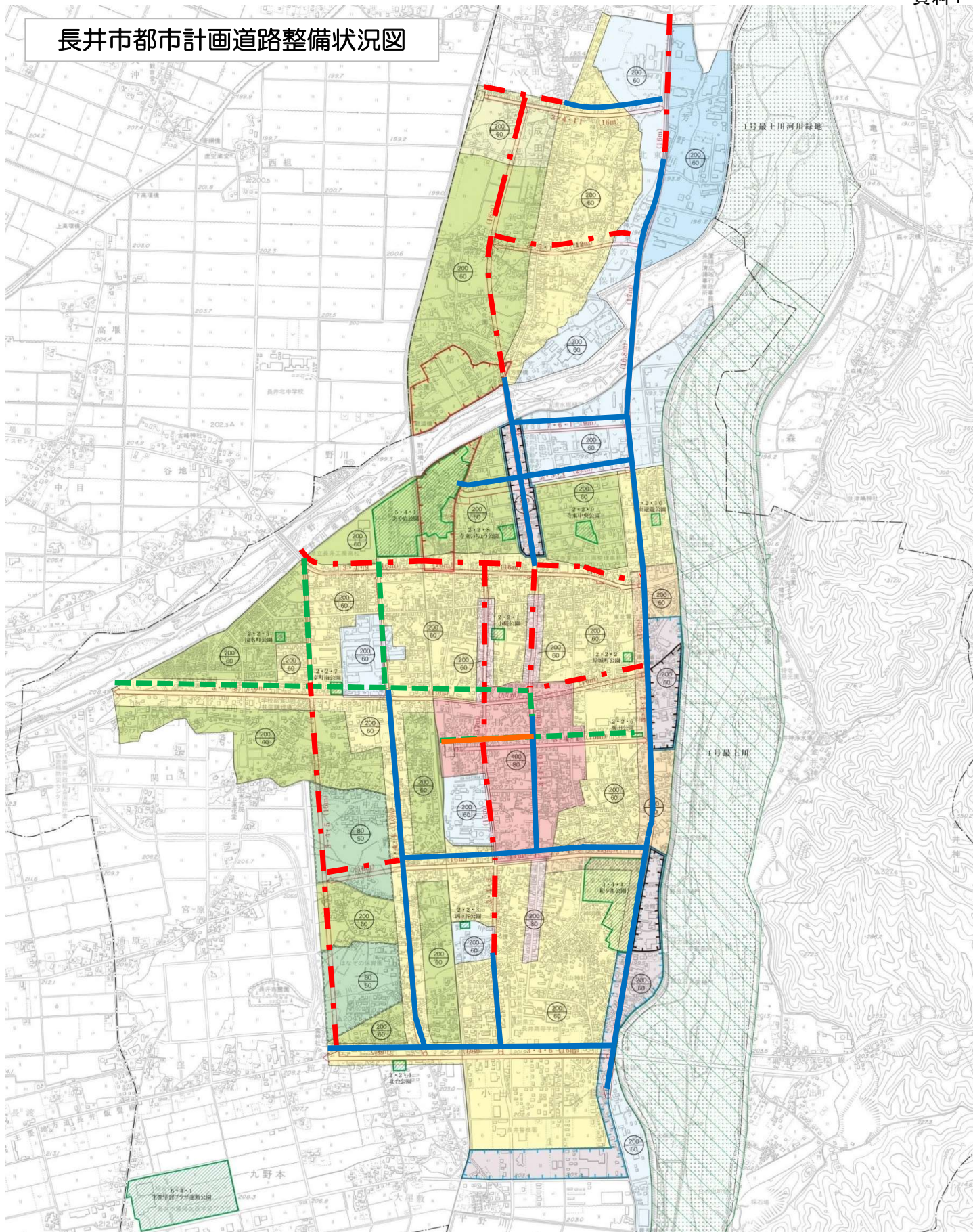
長井市の都市計画変更の変遷

変更の背景		S14.5 都市計画法の適用	新都市計画法の公布 ・市街化区域と市街化調整区域の区分設定 ・開発許可制度の設定					建築基準法の改正 →新用途に変更	一定の要件を都道府県等が 条例で定め、建築を許可する 制度が新設された		H18都市計画法改正により 大規模集客施設が立地可能な 近隣商業地域・商業地域・ 準工業地域の3種類となった。
日付		S15.8.30	S43.10.25	S44.4.21	S47.4.1	S55.7.15	S56.1.23	H7.6.15	H13.5.25	H22.3.30	H27.2.20
主な出来事		・都市計画区域決定	・都市計画区域の変更（一部除外）	・用途地域当初計画決定（4種類を決定）	・用途地域第1回変更（4種類から8種類へ変更） ・特別用途地区当初計画決定	・用途地域第2回変更（範囲を見直し） ・特別用途地区第1回変更	・都市計画区域の変更（一部編入及び一部除外）	・用途地域10種類第3回変更 ・特別用途地区第2回変更	・用途地域第4回変更	・都市計画区域の変更（一部編入）	・特別用途地区第3回変更
都市計画区域	面積合計	約13,500ha ◆長井市全域を指定	約1,450ha 除外：山地の区域				約1,504ha			約2,313ha	約2,313ha
							編入：五十川の岡鼠原地区 【都市環境の保全と生活環境の積極的な整備を図るため】 修正：泉の羽黒地区、宮の野川住宅付近 【圃場整備後の地形に合わせた修正のため】			編入：今泉地区及び九野本地区 【国道287号線の事業進捗、プラザ公園の都市公園認定のため】	
用途地域	面積合計			4種類 約380ha	8種類 約429.6ha	8種類 約549ha		10種類 約549ha	10種類 約564ha		10種類 約564ha
	第1種低層住居専用地域				約24.8ha	第1種住居専用地域 約22ha		約22ha	約22ha		
	第1種中高層住居専用地域				約158.2ha			約144ha	約135ha		
	第2種中高層住居専用地域					第2種住居専用地域 約223ha		約10ha	約10ha		
	第1種住居地域			住居地域 約310ha	住居地域 約128.3ha	住居地域 約157ha		約204ha	約219ha		
	第2種住居地域							約19ha	約19ha		
	近隣商業地域				約7.7ha	約7ha		約7ha	約7ha		
	商業地域			約20ha	約24.2ha	約31ha		約31ha	約31ha		
	準工業地域			約35ha	約21.2ha	約21ha		約24ha	約33ha		
	工業地域			約15ha	約39.9ha	約65ha		約65ha	約65ha		
工業専用地域				約25.3ha	約23ha		約23ha	約23ha			
						【成田地区東部を工業開発の拠点とするため、工業系地域の拡大を図るとともに、工業導入による定着人口の受け入れと住環境の悪化を防止するため、工業地域の西を住居系地域とする。】					※用途地域面積の内、準工業地域面積が特別用途地区面積と重複する。
特別用途地区	面積合計				約21.3ha	約21.3ha		約29ha			約62ha
	娯楽レクリエーション地区				約7ha	約7ha *区域界の微修正		約15ha *はぎ公園周辺8ha区域拡大 【あやめ公園、はぎ公園周辺について観光の拠点を形成】			
	特別業務地区				約14.3ha	約14.3ha		約14ha *明確な地形地物界修正 【区画整理事業完成により、公共施設が整備されたため】			
	大規模集客施設立地制限地区										約33ha *準工業地区全域を大規模集客施設立地制限地区とする。

都市計画関係 用途別規制まとめ

用途地域		都市計画区域内										都市計画区域外	
		第一種 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	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		用途無指定
高さ制限	絶対高さ制限 (m)	1 2 m	制限無し										
	外壁の後退距離 (m)	1 m	無し										
道路斜線制限	適用距離 (m)	20m											
	勾配	1.25					1.5						
隣地斜線	立上がり (m)	無し	20m					31m					
	勾配	無し	1.25					2.5					
北側斜線	立上がり (m)	5 m	無し										
	勾配	1.25	無し										
容積率	一般	80	200				400	200					
	敷地前面道路幅<12m	前面道路幅員 (m) × 0.4					前面道路幅員 (m) × 0.6						
建ぺい率	一般	50	60				80	60			70		
	角地	60	70				90	70			80		
	異なる2以上の地域にわたる	それぞれの地域ごとに算出した建築面積の合計が、その敷地全体についての建築面積の限度となる											
日影規制	対象建築物	軒高>7m又は地上階数≥3	建築物高さ>10m					規制無し					
	平均地盤面からの高さ	1.5m	4m					無し					
日影規制時間	5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	4時間				5時間				無し			
	敷地境界線からの水平距離>10m	2.5時間				3時間				無し			
防火関係		建築基準法22条地域											
接道義務		接道義務有り											
建築確認申請		10㎡以上必要											
積雪荷重		積雪単位荷重：3kg/㎡ 垂直積雪量：2m											
大規模集客施設※の開発 ※延べ床面積10,000㎡超の施設		不可				可		不可 (大規模集客施設立地制限地区)	不可		原則不可	可	
開発許可		3,000㎡以上必要											
都市計画税の徴収		徴収できる ※長井はしている								徴収できる ※長井はしていない		徴収できない	
市景観条例に係る届出		建物の高さが10m以上又は建築面積が500㎡以上の場合、市に対する届出が必要											
中高層建築物等による電波障害防止に係る届出		建物の高さが10m以上の場合、市に対する届出が必要											
立地適正化計画に係る届出		該当の可能性あり (詳細は計画概要版等の資料を参照)											
その他特筆すべき注意点		一低層のみ「絶対高さ制限」、「外壁後退」、「北側斜線規制」が適用される。									特定工場を建てる場合、工場立地法と法に基づく市条例により、一定割合以上の緑地整備が必要。詳しくは産業活力推進課に確認。		
											準工全域が大規模集客施設制限地区になっている		
												準工の一部が特別業務地区(沿道サービス)になっている	
												準工の一部が娯楽・レクリエーション地区になっている	

長井市都市計画道路整備状況図



都市計画路線 13路線 総延長22,130m

凡例	改良済み	事業中	概成済み	未着手
延長	9,926m	293m	3,690m	8,221m