

# 新しい居住空間を目指して

## 山形ニュータウン

地域振興整備公団

矢作 文敏



山形市街地の約四九%は区画整理事業により整備拡大されてきている。また、そのほとんどは組合による区画整理事業であり、六十六地区、約千六百ヘクタールにのぼり、宅地供給の中心的役割を果たしてきており、山形市の市街地形成に寄与してきた。

そのような中であつて、当然、地権者による組合区画整理事業であることから、宅地のほとんどを地権者が所有し、その宅地の利用と供給は地権者の意向次第となっている。その結果、一部地域において必ずしも宅地の利用及び供給がスムーズに行われないなどのほか、その市街化の状況は商業店舗と住宅が混在し、必ずしも良好な住環境となっていないなど、計画的な街づくりとなっていない事例も見られる。

また、山形市内の住宅地の地価は、近年、下落傾向にはあるが、それでも坪当たり単価が二十数万円から三十万円の状況であり、仙台市などの住宅地分譲価格などと比較しても高い状況である。それを反映して、山形市の

人口動向は、平成十二年国勢調査において前回調査と比べて八百四十五人、〇・三%の増加と微増の状況にある。一方、山形市の周辺市町村である天童市は二千六百一人、四・三%の増加、東根市は千五百九十二人、三・七%の増加、山辺町、中山町も一%以上の人口増加となっている。これは、特に近年の経済状況の影響で年間収入が減少傾向にあるなど将来への不安感などから、住宅取得可能額が減少傾向にあり、そのために、住宅地地価が比較的高い山形市から相対的に安い周辺市町村に住民が流出傾向にあると想定される。

山形ニュータウン「蔵王みはらしの丘」は、山形市と上市市にまたがる蔵王を一望するすばらしい眺望、旧羽州街道などの歴史的資源、果樹園や緑豊かな里山などの自然環境に囲まれた丘陵地にある。

蔵王みはらしの丘は、開発面積百七十一ヘクタール、戸数千七百戸、人口七千人を計画しており、その中央部に、中核施設であるミュージアムパークとスポーツコミュニティ施設を計画

している。これは、ふるさとの自然や文化、歴史、人との交流を通して、発見、学習、創造する参加・体験型のフィールドミュージアムと、体育館や屋外運動施設と研修施設を備えたスポーツ研修施設である。このように蔵王みはらしの丘では単なる住宅地ではなく、中核施設と商業施設などの誘致施設と住宅地が一体となり、ひとつの街を造ろうとするものである。

その街づくりにおいては、「蔵王に抱かれた美しいまち」を目標とし、雄大な蔵王連峰への眺めをシンボルに、季節感あふれる自然とゆとりある生活環境とが融合した舞台で、山形ならではの楽しみを満喫できる街を目指している。

個別には、第一に、佇まいや景観の方針を「山々をみはるかす四季の丘」と題し、蔵王連峰や白鷹山系などの山並みと新しい街並みとが互いに引き立て合う環境を創造し、四季の移り変わりを実感できる緑に包まれた街をつくる。

# Value Sight 山形ニュータウン



「里山のまちに暮らす」をテーマとした第一期分譲区画の街なみ

具体的には、街の顔となる幹線道路の景観を形成する無電柱化や積極的な街路樹の植栽、住宅地内の低木や生け垣の植栽などすっきりとした緑豊かな景観作りを行う。さらに、ニュータウン内の既存樹林や周辺緑地の保存整備により、四季折々の移り変わりを実感出来る環境作りを行う。

第二に、生活空間としての街のあり方の方針を「ゆとりと感性のくらし空間」と題して、誰もがゆとりや安心感を感じながら活動できる暮らしの場を創造するとともに、地域環境への影響に配慮しながら、循環型社会をめざし、快適に住み続けられる街をつくる。

障害者や自転車なども利用しやすいよう段差の解消や歩道の融雪装置の整備によりバリ

アフリーの道づくりを行う。

第三に、暮らしの楽しみや交流の方針を、人生を楽しむもてなしの舞台」と題して、周辺の地域や魅力ある資源とも連携しながら、地域固有の自然・文化を楽しむ、多くの人々が集い、来訪者ともふれあえる街をつくる。参加・体験型のミュージアムパークやスポーツ・研修機能を持つスポーツコミュニティ施設の整備のほか、家庭菜園付き住宅、商業施設、病院、福祉施設など多様な住宅地や施設の整備をめざしている。

本事業は、平成十三年八月に工着手し、十五年七月二十六日から全体で九十六区画の住宅地第一期分譲を開始した。

第一期分譲の特徴のひとつ目は、ニュータウン居住者の早期入居による街の早期成熟とお客様の多様なニーズにこたえるためにハウスメーカー十四社と公団が分譲促進協議会を設け、ハウスメーカーによる建売住宅分譲（四十一棟）及び建築条件付分譲（二十一区画）と公団による更地分譲（二十一区画）の三種類の分譲方法で行ったことである。

二つ目の特徴は、緑豊かな風格ある街並みを形成するために、建売住宅エリアにおいて（財）住宅生産財団の協力の下に、統一外構・統一植栽を行ったことである。具体的には、「里山のまちに暮らす」をテーマとして、道路境界からセットバックした宅地部分に低木・草木と生け垣の植栽のほか、駐車場、門柱及び玄関までのアプローチなどを統一した整備を行うことにより、この街に住む人々に連帯感が生まれ、暮らしに安らぎと潤いをもたらすことを意図したものである。

分譲の結果は、公団の更地分譲二十一区画

の坪当たり平均単価が十二万七千円、区画規模は七十七坪から二百坪で平均百坪であり、これに対する申込者は七十五件、平均倍率は三・六倍であった。

蔵王みはらしの丘への来訪者の声を整理すると、公団による分譲を待ち望んでいた方が多かつたこと、山形市街地周辺宅地の価格の二十数万円に比べ手頃な価格であったこと、「蔵王みはらしの丘」の名前の通り蔵王連峰などの山並みの眺望がよいこと、公団、山形県、山形市及び上山市が一体となつて整備する大規模ニュータウンの整備水準が高く将来性が期待できること、などの声が多かつた。

蔵王みはらしの丘は、今後十年間程度の期間で街づくりを進めていくこととしているが、第一期分譲は「里山のまちに暮らす」をテーマとした統一外構・統一植栽を提案した。今後とも、例えば、県産木材を活用した住宅の街、道と店舗が一体となつた街などのテーマをもつた街づくりを行い、地域の街づくりや個人の家造りのモデルとなるような良好な居住環境と、特徴ある景観づくりを提案していきたい。

## 矢作文敏(やばぎふみとし)

地域振興整備公団山形総合開発事務所  
計画課長。

昭和31年7月25日生まれ。

山形県尾花沢市出身。

東北大学工学部卒。

昭和54年地域振興整備公団入団、鳥栖  
都市開発事務所区画整理課長、計画課  
長を経て平成12年4月より現職。

地域公団蔵王みはらしの丘総合案内所  
〒990-2313 山形市大字松原1504-2

TEL 023-689-1700

FAX 023-689-1702