

公園住宅イッテ デザインガイドライン



上 山 市



イメージ | 南側から緑道を見る

目 次

第 1 章 デザインガイドラインの目標

デザインガイドラインの目標	P 1
1-1 エリア全体のデザインコンセプト	P 2
1-2 ゾーン別の基本方針	P 3

第 2 章 パブリックとつながる暮らしの空間デザイン

2-1 基本的な考え方	P 4
2-2 設えの工夫	P 4

第 3 章 パブリックゾーンのデザイン

3-1 基本的な考え方	P 5
3-2 公園・緑道、外周道路のデザインコンセプトと構成要素	P 7

第 4 章 住宅地ゾーンのデザインガイドライン

4-1 基本的な考え方	P10
4-2 建物の配置と構成	P11
4-3 附属物・その他	P12
4-4 色彩のガイドライン	P13

資料 地区計画の概要

上山市ホームページ（矢来地区地区計画）

QRコードをスマートフォンで読み込むと、矢来地区地区計画をご覧ください。



第1章 デザインガイドラインの目標

■ 駅東エリアについて

駅東エリアは、ＪＲかみのやま温泉駅に隣接する上山市の玄関口です。かつては製菓工場、製糸工場、セメント工場等が立地していましたが、それらの工場の撤退によって広大な遊休地が生まれたことから、市と民間事業者の官民連携によって公共空間（公園・緑道）と住宅地からなる「公園住宅イッテ」を整備します。

周辺に小学校や商業施設等が立地している当該エリアは、上山市が作成した立地適正化計画に設定する「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の範囲内にあり、「魅力５Ｋ（健康・子育て・交流・環境・景観）」をもつエリアとして、若者や子育て世代の居住を誘導していきます。

■ 地区計画とデザインガイドラインの関係性

公園住宅イッテには、矢来地区地区計画が定められています。地区計画は、都市計画法に基づく法的な計画で、建物の用途制限や壁面後退の位置など、必ず守らなければならないルールです。

一方、まちづくりにおけるデザインガイドラインとは、都市や地域の景観、公共空間、建物などについて、まち並みをよりよくするための指針、住宅を建設するにあたっての標準的な仕様をまとめたものです。

地区計画のルールを土台にしながら、地区計画でカバーできないデザイン上の細やかな配慮や、周辺との調和、地域らしさの表現などを補う役割があります。

■ 公園住宅イッテ デザインガイドラインの目標

公園住宅イッテは、中心に公園・緑道、親水空間、交流棟を囲むように住宅地が配置されています。車道は外周に位置し、住宅地内は歩行者に安全な空間です。

このデザインガイドラインは、官民連携によって生まれるまち並みを、居住者や訪れる人たちが美しく、豊かで、暮らしたい、子育てしたいと感じられる環境にし、その環境を持続的に保っていくための指針です。

市民、住宅を建設する施主、民間事業者、行政などが共有し、協力・連携したまちづくりを進めながら、まちの将来像を実現するため、公園住宅イッテならではの風景を、共に育てていきましょう。



1-1 エリア全体のデザインコンセプト

市域面積241㎢のうち、国有林や河川、原野等が約7割を占める上山市。公園住宅イッテの東側には三吉山や葉山、背後に雄大な蔵王連峰を望み、西側には虚空蔵山をはじめとする山々の美しい風景を望むことができます。四季折々に様々な表情を見せてくれる山々の稜線を背景に、豊かな公共空間と呼応するように住宅地が位置しています。

公園・緑道と宅地との明確な境界を感じさせない計画とし、車両が通過しない安心して集える公共空間（公園・緑道）とつながる暮らしの空間のほか、市による子育て世帯のための賃貸住宅や店舗併用住宅など、働く、住むが一体となった環境に相応しい景観を3つの要素で構成しています。

「緑」 公園住宅イッテの中心を南北に貫く緑道。緩やかなカーブを描く歩道は、心地よく歩き、佇む、人のための「みち」です。リズムカルに配置された木々によって、視界に入る自然を感じさせながら、住宅のプライバシーも守ってくれます。

また、緑道に接続する緩やかな築山は、子どもたちが大好きな新幹線や山々の風景を存分に堪能できるとっておきのスポットです。寝そべったり滑ったり、木陰で本を読んだり、お弁当を食べたり。すぐそばにある緑は、暮らしに安らぎを与えてくれます。

「水」 昔ながらの手押し水ポンプや季節によって水遊びができる水盤を設え、子どもたちが水に触れ合うことができる環境をつくります。

水と緑のイイ関係が住もう人、訪れる人に潤いをもたらしてくれます。

「空」 見上げれば空が広がる。山の稜線が見える。スカイラインを重視した配置計画で、開放感あるまち並みを形成しています。



1-2 ゾーン別の基本方針

公園・緑道を囲むように計画された分譲宅地。
子育てしやすい安全で安心な暮らしと、小さな“なりわい”（小商い）が重なり合う
かみのやまの新たなライフスタイルを育む公園住宅イッテ



■ 南街区＋南緑道ゾーン

緩やかなカーブを描く緑道と呼応する暮らしのゾーン

■ 北街区＋駅東公園ゾーン

パブリックとプライベートをさりげなく分ける並木と水景とともにある暮らしのゾーン

■ 東街区＋東緑道ゾーン

ヒューマンスケールな小径がコミュニティを育む暮らしのゾーン

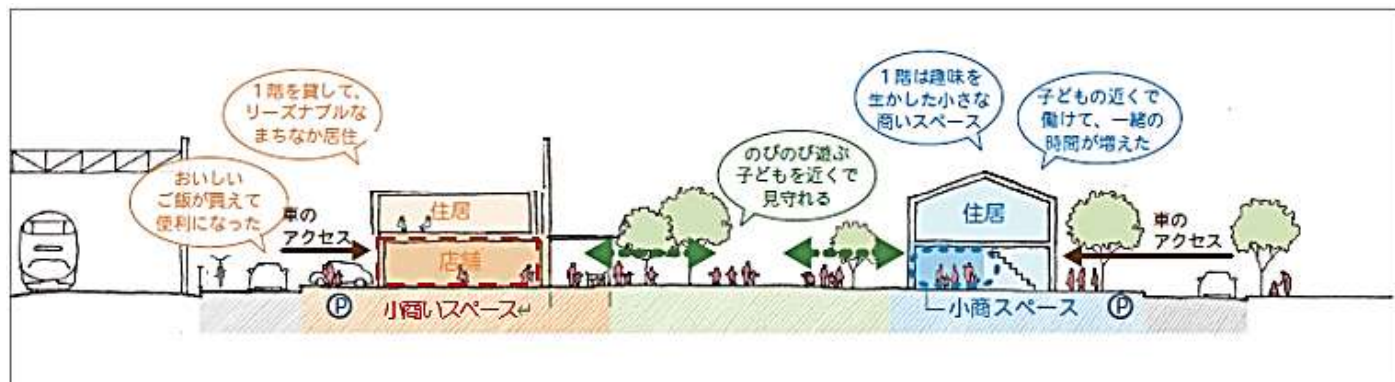
第2章 パブリックとつながる暮らしの空間デザイン

2-1 基本的な考え方

■ 豊かなパブリック空間とつながるグランドレベル

建物と公園・緑道が一体となったまち並みを形成するためには、パブリック空間に開かれたグランドレベルの設えを大切にしていきます。

自分らしく、好きなことや得意なことで、軒先からまちとつながる新しい暮らしの風景をつくりましょう。



2-2 設えの工夫

たとえば、芝生のガーデンや季節感のある植栽でつながる緑を演出し、公園や緑道を眺めながら過ごせるアウトドアファニチャーを置くだけで、まちとつながるプライベートパークになります。

また、パブリックに開いた小さなスペースを趣味や得意なことを生かした小商いスペースにしたり、開放的な大きな窓のあるワークスペースを設けるなど、まちとつながる「セミパブリック」な空間の工夫が、日々の風景に変化をもたらし、暮らしに彩りを与えてくれます。



第3章 パブリックゾーンのデザイン

3-1 基本的な考え方

■ 美しい山並み、豊かな水と緑、人と人、人とまちがつながる人が主役の空間

① 地域の景観資源や特性を尊重するデザイン

地形や自然、エリア周辺の景観特性、季節ごとに変わる風景を尊重しながら、調和を大切にします。



② まちづくりにおける役割を重視したデザイン

駅東エリアの公園や緑道は、地域の皆さんや市民の皆さんの活動の舞台となるよう、暮らしたい・子育てしたいエリアとしての価値を生み出すデザインを目指します。



③ 様々な主体との連携・調整による、創造的なデザイン

パブリック空間と暮らしの空間で一体的な景観を形成することを目指して、地域住民や民間事業者など、様々な主体と調整を図りながら景観づくりを進めます。



④ 「背景」と「主役」の関係を意識したデザイン

景観の要素には、背景となる「面（舗装や緑、連続する建物の外壁など）」や「線（道路や河川など）」と、主役となる「点（アイスポット（Eye-spot）やサインなど）」があります。背景となる要素が互いに調和することで、エリア全体でまとまりある景観をつくり、それがエリアの個性となることを目指します。



⑤ 安全・安心で機能性に優れた快適な空間づくりに配慮したデザイン

安全性や機能性を十分に確保した上で、景観にも配慮した、快適で優れた景観を形成します。



⑥ 夜間も安全に楽しめる景観づくり

ライフスタイルが多様化し、夜間に外出する機会も増えていることから、夜の景観も重要となっています。周辺の環境や安全性に配慮しながら、暖かみと落ち着きのある夜間の景観をつくります。



⑦ 時間の経過に伴う変化を見据えたデザイン

時の経過とともに味わいが増していくよう、将来にわたっての変化を見据えたデザインに取り組みます。



⑧ 持続的な維持管理に配慮したデザイン

経年による劣化や悪化を防ぐための持続的な維持管理に配慮したデザインに取り組みます。



⑨ 暮らしとつながり、積極的に活用されるデザイン

子どもから高齢者まで幅広い年代の人々に利用され、様々な活動が行われることで愛着や誇りが育まれることがエリアの良好な景観形成につながります。地域住民や市民が公園や緑道に関わることのできるデザインも考えていきます。



⑩ 多様な使い方を受け入れられる余地のあるデザイン

周辺環境と公共空間であることへの理解を深め、禁止による制限ではなく「マナーを守る」ことによって、地域に良いことや子どもたちの「やりたい」が叶えられる空間づくり・景観づくりを醸成していきます。



3-2 公園・緑道、外周道路のデザインコンセプトと構成要素

■ 公園 —「つなぐ」空間—

- 気持ちをつなぐ：見通しがよく、お互いに存在が見えることで、心理的につながる空間です。
- ゾーンをつなぐ：歩くことが楽しくなる変化のある道のデザインです。
- 安心をつなぐ：子どもも高齢者も、自由に行き来できるバリアフリーで人にやさしいデザインです。

■ 緑道 —「多様性を受け入れる余地ある」空間—

- 様々なアクティビティに対応できる、使い方を限定しない柔軟な過ごし方や活動ができる空間です。
- 日常から催事まであらゆる場面に使われ、その使われ方によって風景に変化と彩りが生まれます。

■ 外周道路 —「公園住宅イッテのファサードとなる」空間—

- 安全な通行を誘発する線形と景観で円滑な移動を促します。
- 視界を遮らずに車道と自転車道を分ける設えをしました。



参考イメージ ①

空間を緩やかに文節する並木



参考イメージ ②

安心・安全に歩ける見通しのよい緑道



参考イメージ ③

夏季は水盤にもなるハード舗装の水景施設



参考イメージ ④

多様な活動ができる芝生広場



参考イメージ ⑤

既存遊具を移設した子どもたちのあそび場



参考イメージ ⑥

座りたくなるロングベンチ



■ 消雪道路

- ・公園・緑道に地下水を活用した、無散水消雪施設を設置します。

■ 植栽

- ・上山の地域性に合わせるとともに、季節感も感じられるような樹種とします。
- ・視線が通るような配置・樹形を選定しています。
- ・旧長清水公園のサクラは、記憶を継承する象徴的な樹木として移植されています。

■ 芝生のマウンド

- ・多目的に使える傾斜面は人の動きを生み出します。
- ・圧迫感を感じない配置、高さとし、山並みと呼応した美しい造形の丘とします。

■ 照明

- ・安心感や防犯性にも寄与する、華やかさと暖かみを兼ね備えた照度と色温度で夜間景観をつくれます。
- ・景観を阻害しない効果的な照明配置とします。

■ ベンチ

- ・滞留や交流を促す座りたくなるロングベンチとします。

■ 道路とサイクリングロード

- ・公園・緑道を安全に歩行できるよう、車道と自転車道は外周に配置しています。

■ 遊具

- ・既存遊具を移設し、子どもたちのあそび場を設けます。

■ 交流棟

- ・世代を問わず、人と人との交流が生まれる地域コミュニティの拠点となる施設を整備します。
- ・季節や天候に左右されることなく、まちづくりや地域活動ができる施設とします。

4-1 基本的な考え方

■ パブリックと「つながる」プライベートを大切にする、豊かな住まいづくり

公園・緑道とともにある公園住宅イッテの景観との調和に配慮し、「個から地域に広がる」暮らしの風景を共に作りましょう。

- ① 公園や緑道側を「セミパブリック *」な空間にとらえ、公園・緑道の境界から外壁までの距離を2m以上確保し、植栽などで演出するなど連続した潤いある景観をつくりましょう。また、道路側や隣接地側も、圧迫感を与えない距離感保つ、ゆとりある配置としましょう。

※ 敷地境界からの離れの取り方は矢来地区地区計画で定められていますので確認してください。

* セミパブリックとは、私的空間（プライベート）と公的空間（パブリック）の中間に位置する、特定の管理下にあるが一定の人々や地域住民に開かれた場所（空間）



- ② セミパブリック空間は、豊かな表情づくりを意識して設えに工夫をしましょう。

視線を引きつけやすい敷地の境界部やコーナー部の設えは、公園・緑道に向けた表情づくりを心掛けるとともに、エリア全体でまち並みづくりを行いましょう。



- ③ 建物の色彩は、パブリックゾーンと調和し、まち並みや周囲との連続性、共通性を大切にするため、落ち着いたある低彩度または無彩色色彩としましょう。

※ 色彩の制限については矢来地区地区計画で定められていますので、確認してください。



- ④ 適度な視認性は、安全性の確保や良好なコミュニティの形成につながります。

住まいや建物まわり（庭先や生垣など）の手入れや管理を行いましょう。



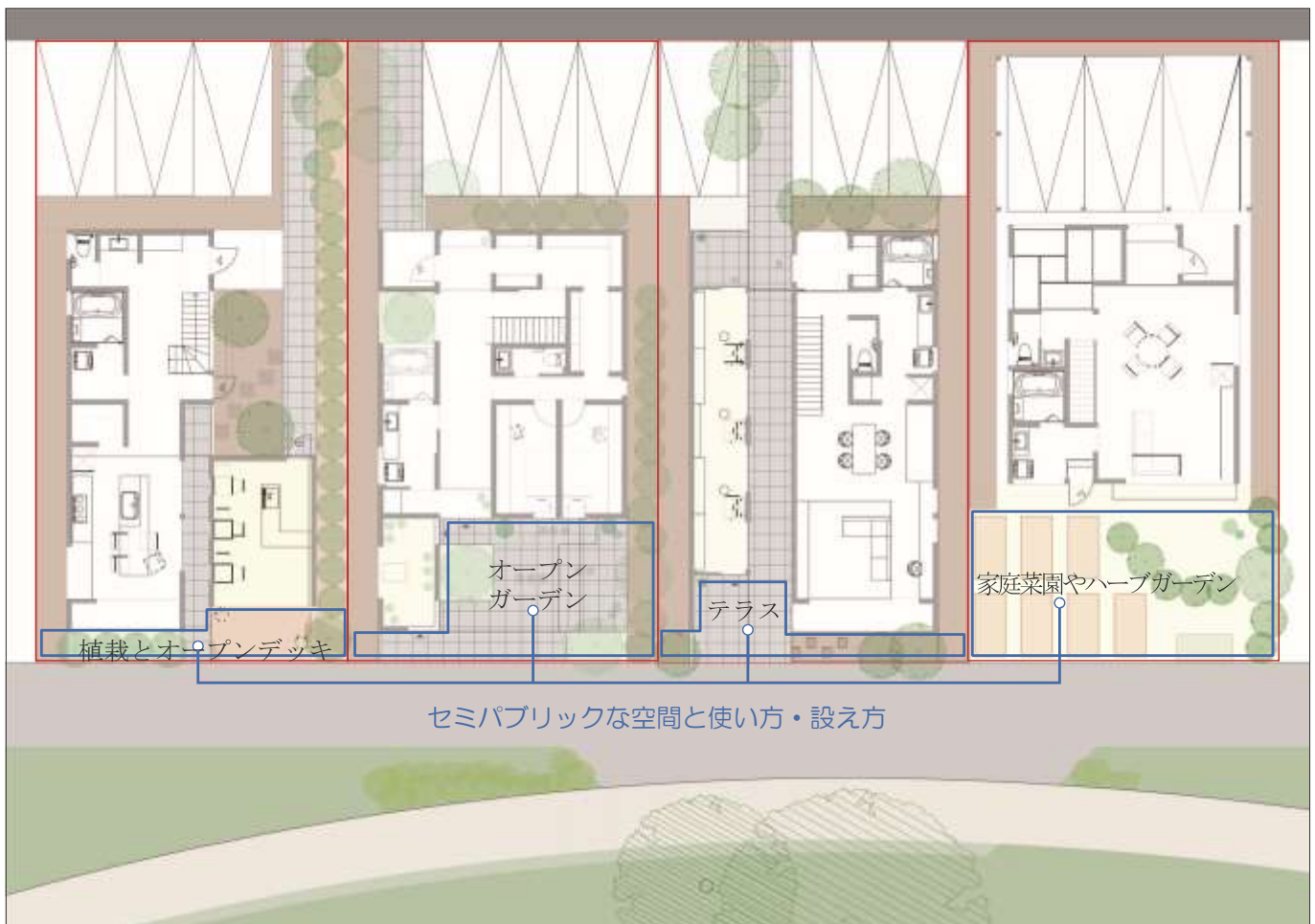
4-2 建物の配置と構成

■「パブリックゾーンと住まい」、「住まいと住まい」、「人と人」がつながる暮らし

公園・緑道に面した住宅のセミパブリック空間は、プライバシーと開放感のバランスが重要です。

- ① 公園・緑道側は視線を遮りながらも周囲との繋がりを保つ工夫をしましょう。建物の外壁や生垣、柵は境界から2m以上離し、敷地境界を完全に閉じない設えのデザインとしましょう。
- ② 素材選びでは、周囲の緑と調和する木材や自然石を活用し、公園・緑道の景観と一体感のあるデザインとしましょう。
- ③ ベンチやテーブルなど、居住者と通行人が偶発的に交流できる仕掛けを設置することで、人と人がつながるコミュニティ形成の場となります。
- ④ 夜間の安全性を確保しながら、暖かみのある間接照明で落ち着いた雰囲気 연출 しましょう。
- ⑤ 季節ごとに表情を変える植栽を取り入れるなど、公園・緑道の四季と呼応する豊かな空間としましょう。

プライバシーを守りながらも地域に開かれた空間づくりが、公園・緑道に面したセミパブリック空間の本質です。居住者の日常と公園・緑道の公共性をつなぐセミパブリック空間を魅力的に設え、豊かで楽しい日常の風景を、一緒に作り上げていきましょう。



4-3 附帯物・その他

① 屋根・屋上

屋根の仕上げ・色彩は、まとまりのあるまち並みの形成を図る上で重要な要素です。また、景観面だけでなく、環境面における役割も考え、屋根には太陽光発電などの再生可能エネルギーを利用した装置などの使用または無彩色で明度が低い金属板・スレート等の使用を推奨します。

なお、防水材の露出は控えましょう。

② バルコニー等

バルコニーの物干し用金物等は手摺高を超えない位置とし、周囲の景観に配慮して仕上げや色彩は建物と調和したものを用いましょう。

③ 車庫等

外周道路に面した位置とし、シンプルなデザインかつ建物と調和した仕上げや色彩にしましょう。

④ 塀・門

塀または門は、建物や車庫と連続して設けましょう。また、公園・緑道側にやむを得ずフェンスや塀を設ける場合は、敷地境界から2m以上離し、間口の25%以下を目安とすることにご協力ください。

⑤ 屋外附帯物

屋外附帯物（空調屋外機、給湯器等）は、公園・緑道側には設置しないようにしましょう。

また、外からの美観を損なう位置にある屋外附帯物は、植栽や建物と調和した素材・色彩の壁、ルーバーなどで周囲を覆うなど工夫しましょう。

⑥ 植栽

宅地ゾーンの良好な景観形成を図るため、公園や緑道に面した「セミパブリックスペース」に設えることにご協力ください。

※附帯物などの制限についても地区計画で定められていますので、確認してください。

推奨イメージ



屋根材(ダークグレー系色)/ 太陽光パネル(屋根一体型・黒系色)

柵の設え

室外機などの設え

4-4 色彩のガイドライン

■ 周囲との連続性や共通性がもたらす調和と落ち着きのあるまち並み

住宅は個人の資産ですが、その外観は多くの人の目に触れるものです。外装色は個人的な好みを前面に打ち出したものではなく、まち並み全体のことを考え、周囲の建物と連続性・共通性をもたせるようにしましょう。

外壁と屋根の色彩は、住環境にふさわしい暖かみのある景観を保つため、暖色系の落ち着いた色を基準として地区計画で定められています。

地区計画では、建築物の色相は5R～10R～5YR～10YR～5Y及びN（無彩色）とし、明度が9～8の暗めの色は彩度が低い2以下、明度が7以下の明るめの色は彩度が4以下の落ち着いた色合いとしています。

なお、無彩色については、明度の制限はしていませんが、屋根の素材が金属板やスレート、瓦等の場合は、明度が低い9～8の範囲内としてください。



建築物の色彩の制限

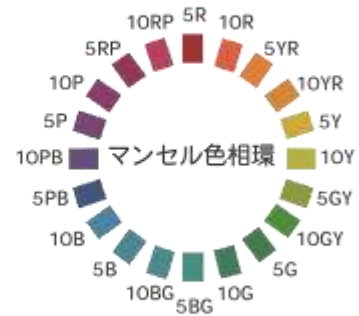
色彩の基準は「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

● 外壁及び屋根

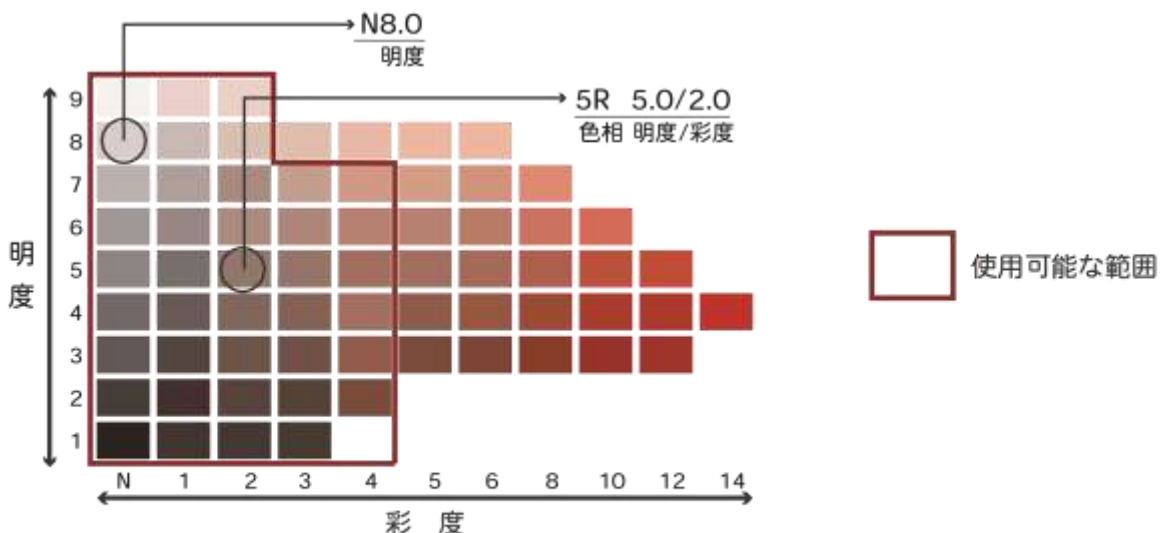
建築物の色彩は、低彩度の落ち着いた色を基調とする。

色相は、5R～10R～5YR～10YR～5Y 及び N（無彩色）とする。

- ① 明度 9～8 は彩度 2 以下
- ② 明度 7 以下は彩度 4 以下
- ③ 無彩色は明度の制限はしない



■ マンセル記号の見方（例：色相 5R の場合）



※印刷によって実際のマンセル色票と色が異なる場合がありますので、確認してください。



イメージ | 北側から広場を見る

公園住宅イッテ
デザインガイドライン
発行 令和8年3月

上山市 建設課
〒999-3192
山形県上山市河崎一丁目1番10号
Tel：023-672-1111(代)

地区計画に関する詳しい情報は上山市ホームページをご覧ください。
<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/12/yaraichiku-chikukeikaku.html>