

令和 5 年 度

鶴岡市の都市計画

鶴岡市建設部 都市計画課

目 次

1. 市の概要	-----	1
【1】 概要	-----	1
【2】 位置	-----	1
2. 都市計画の役割	-----	1
3. 都市計画の決定	-----	2
【1】 県決定（変更）の手続きの流れ	-----	2
【2】 市町村決定（変更）の手続きの流れ	-----	3
【3】 都市計画決定主体区分の一覧	-----	4
4. 都市計画の構成	-----	6
5. 都市計画区域	-----	7
6. 土地利用に関する計画	-----	8
【1】 市街化区域及び市街化調整区域	-----	8
【2】 条例区域	-----	8
【3】 都市計画法に基づく開発行為	-----	9
(1) 開発行為	-----	9
(2) 開発行為の許可	-----	9
(3) 開発許可状況	-----	9
(4) 開発の許可基準	-----	10
【4】 地域地区	-----	11
(1) 用途地域	-----	11
(2) 特別用途地区	-----	16
(3) 高度地区	-----	17
(4) 高度利用地区	-----	19
(5) 臨港地区	-----	19
(6) 防火地域及び準防火地域	-----	20
【5】 促進区域	-----	21
(1) 市街地再開発促進区域	-----	21
【6】 地区計画	-----	22
7. 都市施設の整備に関する計画	-----	29
【1】 道路	-----	29
(1) 道路の種類	-----	29
(2) 道路一覧	-----	31
(3) 都市計画街路事業 事業費の推移	-----	34

【2】 公園・緑地	-----	35
(1) 公園・緑地の種類	-----	35
(2) 公園一覧	-----	36
(3) 緑地一覧	-----	40
(4) 都市計画施設以外の公園一覧	-----	41
(5) 都市計画公園・緑地 整備事業費の推移	-----	42
(6) 都市計画施設以外の公園 整備事業費の推移	-----	42
【3】 駐車場	-----	43
【4】 河川	-----	44
【5】 火葬場	-----	44
【6】 ごみ焼却汚物処理場	-----	44
【7】 学校	-----	44
【8】 下水道	-----	45
8. 市街地開発事業	-----	46
【1】 土地区画整理事業	-----	46
【2】 市街地再開発事業	-----	48
9. まちづくり資料編	-----	50
【1】 鶴岡市都市再興基本計画	-----	51
【2】 鶴岡市歴史的風致維持向上計画（第2期）	-----	69
【3】 市街地整備と市民参加のまちづくり	-----	74
(1) 鶴岡地域	-----	74
(2) 藤島地域	-----	78
(3) 温海地域	-----	79
【4】 各種計画、調査一覧	-----	80
10. 関係条例資料編	-----	82
鶴岡市都市計画審議会条例	-----	83
鶴岡市土地利用に関する条例	-----	85
鶴岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	-----	89
鶴岡市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例	-----	95

1. 市の概要

【1】概要

平成 17 年 10 月 1 日に鶴岡市、藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村及び温海町の 6 市町村が合併し、人口は 14 万人余で県内第 2 位、面積は 1,311.51 k m²で東北地方第 1 位の新「鶴岡市」が発足しました。

本市は、広大な森林で覆われた出羽三山、朝日連峰を背後に、緩やかに形成された広大な庄内平野、それを清澄な水資源で潤す赤川水系の河川が扇状をなして、景勝・日本海に連なり、注いでいます。また、およそ四百年にも近い歴史を重ねてきた城下・市街地には、それを象徴する薫り高い有形無形の歴史・文化資源、また、高度な研究・教育や近代的工業などが形成され、さらには、広々とした農山漁村地域には、街や集落が程よく分散形成され、数々の伝統芸能を大切にしながら各々の文化、生活の拠点として機能しています。

都市計画については、合併前の鶴岡市、藤島町、櫛引町及び温海町の 4 市町が都市計画区域を設定していたことから 4 つの都市計画区域を有していました。

全市統一的な土地利用を図っていくため、羽黒・朝日地域も含めた形で平成 25 年 4 月 12 日に 1 つの都市計画区域に統合され、都市計画区域内全てが線引き都市計画区域となりました。

【2】位置

鶴岡市は北緯 38 度 43 分 37 秒東経 139 度 49 分 35 秒に位置し、東西 43.1km、南北 56.4km に及び、面積 1,311.51k m²(※)を有しています。

(※)令和 5 年 3 月 31 日現在



2. 都市計画の役割

人口や産業の都市への集中が進む一方で、都市とその周辺では、無秩序な開発などによる市街地の拡大、あるいは過度な職住の混在による環境の悪化、公共投資の効率の低下など都市化に伴う様々な問題が発生しています。都市計画は、このような問題を未然に防止し、都市の成長、発展を適正に誘導していくものです。そのために、総合的な土地利用計画を策定し、これに基づく規制を行うとともに、道路や公園を造るといった都市計画事業を実施することで、計画的な都市形成を図っていく役割を担っています。

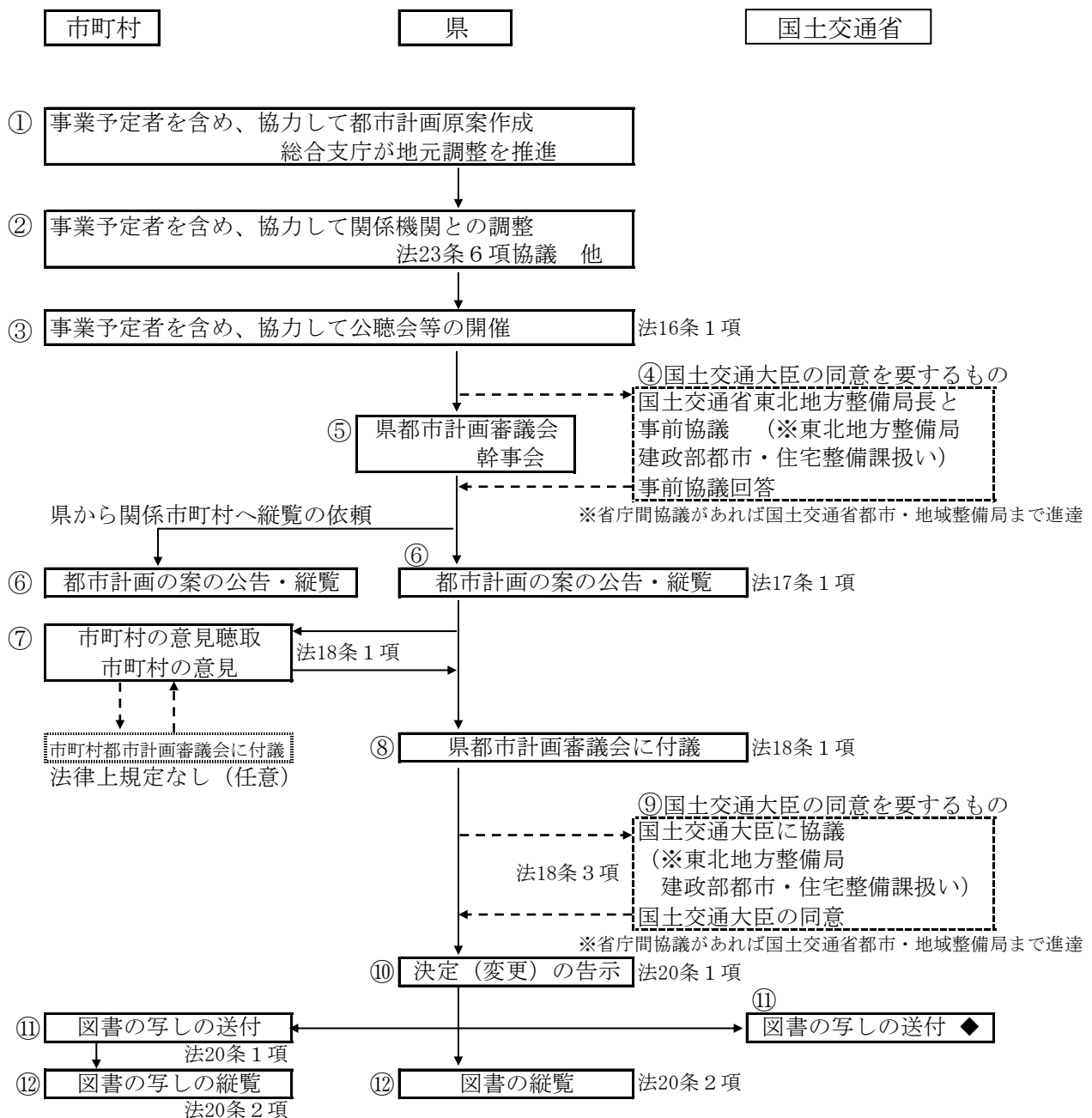
3. 都市計画の決定

都市計画は原則として、都道府県、市町村が定めます。

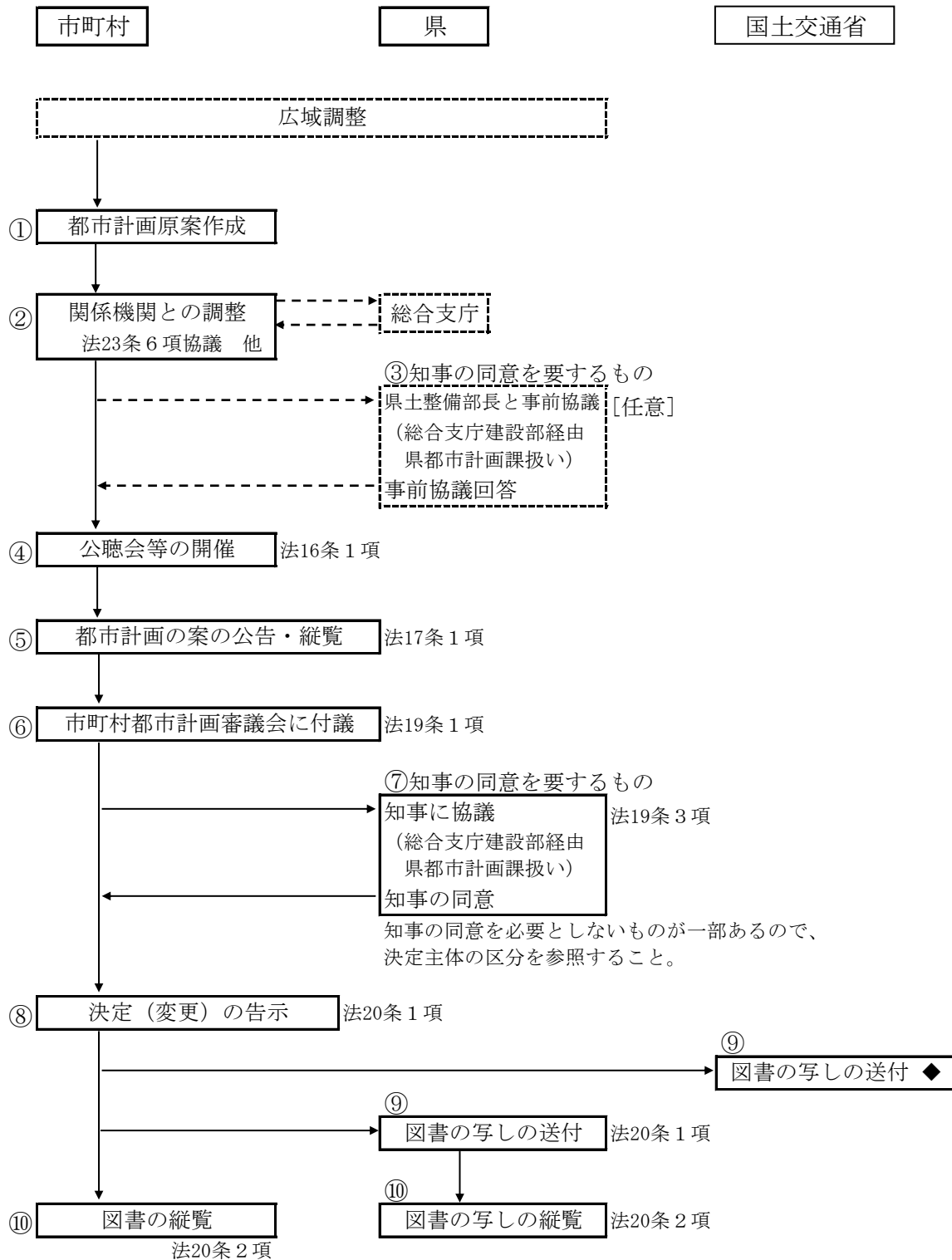
都市計画の素案の決定過程においては、全般にわたって市町村の意向が反映されるようになっています。また、都市計画の内容は、権利の制限をはじめ地元住民の生活に密接な関わりがありますから、その決定に当たっては、案の縦覧、公聴会等により、住民の意向が十分反映されるような手続き上の配慮がなされています。

しかし、一方では、都市の広域化に対応して、都市計画はより広域的、総合的観点から他の法律との整合など種々の調整が図られ、合理的な内容として定められる必要があります。このため、市町村が定める都市計画に対する知事の同意、都道府県が定める都市計画に対する国土交通大臣の同意などにより県や国もまた都市計画に対し、重要な役割を担っています。

【1】県決定（変更）の手続きの流れ



【2】市町村決定（変更）の手続きの流れ



◆法20条1項では国土交通大臣に図書の写しを送付することになっているが、事務運用上、現在は省略している。

【3】都市計画決定主体区分の一覧

都市計画の内容		決定主体の区分				
		市町村	県			
		知事同意	大臣同意不要	大臣同意必要		
法6の2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○		
法7 区域区分				○		
法8 地域地区	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域、景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、生産緑地地区、伝統的建造物群保存地区 等	○				
	風致地区	10ha以上（2以上の市町村にわたるもの） その他		○		
	流通業務地区			○		
	臨港地区	○	酒田港			
	緑地保全地域			○		
	特別緑地保全地区	10ha以上（2以上の市町村にわたるもの） その他	○	○		
	緑化地域		○			
法10の2 促進区域	市街地再開発促進区域 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○				
法10の3 遊休土地転換利用促進地区		○				
法10の4 被災市街地復興推進地域		○				
法11 都市施設	道路	高速自動車国道			○	
		一般国道			○	
		県道			○	
		市町村道	自動車専用道路			○
			それ以外	○		
	都市高速鉄道			○		
	駐車場		○			
	自動車ターミナル		○			
	空港	第1種			○	
		第2種、第3種		○		
		その他	○			
	公園、緑地	10ha以上（国が設置するもの）			○	
		10ha以上（県が設置するもの）		○		
その他		○				
広場、墓園	10ha以上（国又は県が設置するもの）		○			
	その他	○				
公共空地		○				
水道	水道用水供給事業		○			
	その他	○				
電気供給施設、ガス供給施設、地域冷暖房施設		○				

都市計画の内容			決定主体の区分			
			市町村	県		
			知事 同意	大臣 同意 不要	大臣 同意 必要	
法11 都市施設	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村にわたるもの		○	
			その他	○		
		流域下水道			○	
		その他		○		
	産業廃棄物処理施設				○	
	汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設			○		
	河川	一級河川				○
		二級河川			○	
		準用河川		○		
	運河				○	
	学校			○		
	図書館、研究施設、その他の教育文化施設（博物館、美術館等）			○		
	病院、保健所、その他の医療施設（診療所、助産所等）			○		
	社会福祉施設（保育所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等）			○		
	市場、と畜場、火葬場			○		
	一団地の住宅施設			○		
	一団地の官公庁施設					○
流通業務団地				○		
電気通信事業用施設			○			
防風、防火、防水、防雪及び砂防施設			○			
防潮施設			○			
法12 市街地開発事業	土地区画整理事業	50ha超（国又は県が施行するもの）			○	
		その他		○		
	新住宅市街地開発事業					○
市街地再開発事業	3ha超（国又は県が施行するもの）				○	
	その他		○			
法12の2 市街地開発事業等 予定区域	一団地の官公庁施設の予定区域					○
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域			○		
	上記以外の予定区域				○	
法12の4 地区計画等	地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画		○※			

注) 山形県内で決定することができる都市計画を網羅した。決定区分の根拠；法15条、政令9、10条

※地区計画等で知事の同意を要するもの（政令14条の2）

①地区計画（市街化調整区域内において定めるものを除く）

ア) 地区計画の位置及び区域 イ) 道路で幅員8メートル以上のものの配置及び規模

ウ) 県が定めた市街地開発事業の施行区域で、次に掲げる建築物等に関する事項

・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度

②市街化調整区域内において定める地区計画

ア) 地区計画の位置及び区域 イ) 地区計画の目標その他、区域の整備、開発及び保全の方針

ウ) 地区施設の配置及び規模 エ) 建築物等の形態若しくは意匠の制限又は垣若しくはさくの構造の制限以外のもの

（〔山形県都市計画の手引き〕より抜粋、一部省略）

4. 都市計画の構成

都市計画の内容を大別すると、①用途地域など土地の利用について規制・誘導する土地利用に関する計画、②道路、公園など都市にとって必要な施設について定める都市施設の整備に関する計画、③土地区画整理事業などの事業について定める市街地開発事業に関する計画から構成されています。



5. 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場として位置づけられる区域で、自然的、社会的条件を考慮し、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域をいいます。

鶴岡都市計画区域は、昭和5年に区域を設定して以来、昭和27年、35年、43年、平成7年と変更を重ね、平成16年には区域区分を導入し、市街化区域と市街化調整区域の線引きを行いました。

その後平成17年の市町村合併を経て、平成25年には従来の藤島都市計画区域、櫛引都市計画区域、温海都市計画区域を鶴岡都市計画区域に統合し、羽黒、朝日地域の一部も含めて範囲を拡大しました。

令和5年3月31日 現在

	行政区域	都市計画区域			人口集中地区 (DID地区) R2国調
		市街化区域	市街化調整区域	計	
面積 (ha)	131,151	2,327	22,954	25,281	1,506
人口 (人)	119,599	73,278	36,453	109,731	57,238

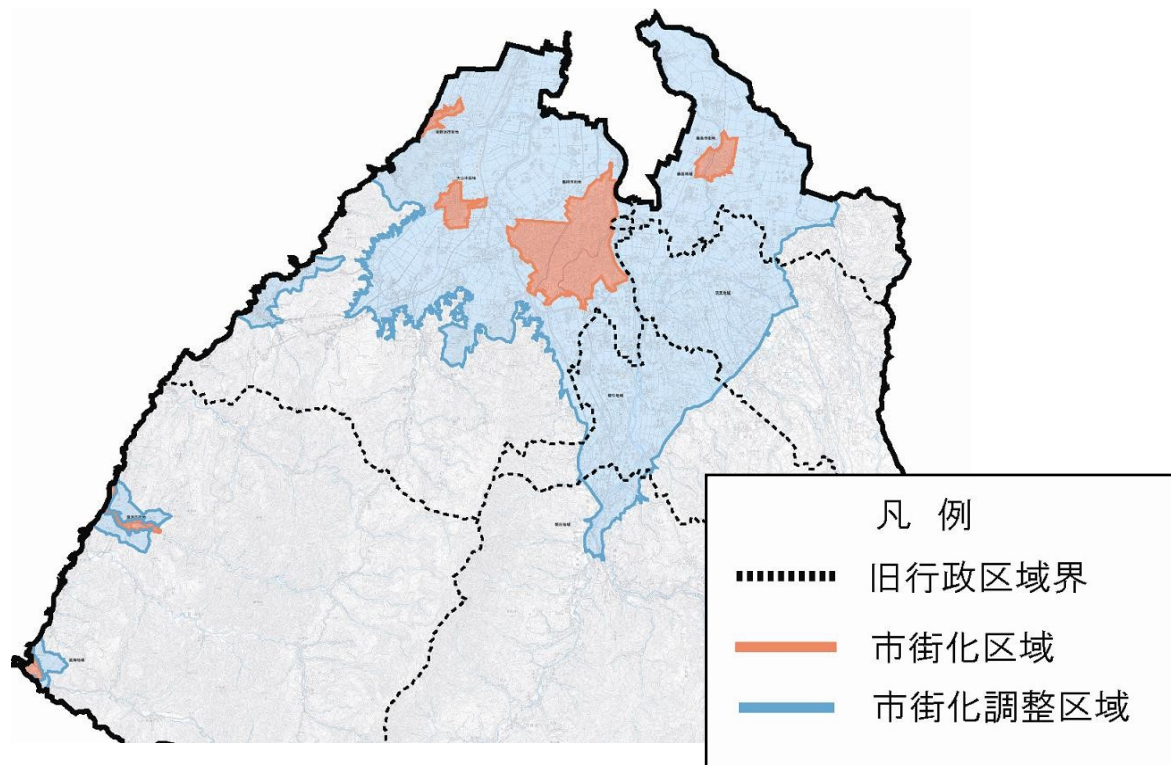
当初決定年月日：昭和5年2月17日

最終決定年月日：平成25年4月12日

※都市計画区域人口（市街化区域人口及び市街化調整区域人口）は推定値

※人口集中地区

国勢調査に基づき、1k㎡あたり4,000人以上住んでいる地区が連続し、合計で5,000人以上いる地区（英語標記の頭文字をとってDID地区とも呼ばれている）。鶴岡市では鶴岡市街地(大山、湯野浜市街地を除く旧鶴岡市の用途地域)のほぼ全域が人口集中地区となっている。



6. 土地利用に関する計画

土地利用に関する計画は、それぞれの都市における合理的かつ効率的な土地利用計画のあり方を定め、良好な都市環境の維持と発展を図ろうとするものです。

都市計画では、秩序ある市街地の形成や機能的で住みよいまちづくりを実現するため、土地利用計画に基づき開発行為や建築用途を規制、誘導していくこととしています。土地利用に対する規制、誘導手法には、市街地の無秩序なスプロールを防止しようとする市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度と、建築物の用途や形態に一定の制限を加える地域地区などがあります。

【1】市街化区域及び市街化調整区域

都市の健全な発展と市街地の秩序ある整備を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し(一般に「線引き」といいます。)これに基づき都市計画区域の整備、開発及び保全を行います。

鶴岡都市計画区域では平成16年5月14日に線引きを実施しました。今後計画的な市街地整備の見通しや公共施設の整備状況等をふまえて、おおむね5年ごとの都市計画基礎調査によって、計画的に区域の見直しを検討していくこととなります。

市街化区域及び市街化調整区域の対比

種 類	市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域
設定すべき区域	・ 既に市街地を形成している区域 ・ 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域	・ 市街化を抑制する区域
地域地区	・ 用途地域、その他の地域地区を定める	・ 原則として定めない
都市施設	・ 道路、公園、下水道の整備を積極的に行う	・ 市街化を促進するものは原則として行わない
市街地再開発事業	・ 積極的に行う	・ 原則として行わない
開発行為	・ 都市計画に適合し、一定の要件を具備しているものを許可する	・ 原則として許可しない
農地転用	・ 届出制	・ 許可制

【2】条例区域

鶴岡都市計画区域では、都市計画法第34条第11号の規定に基づく区域を定めています。この区域は、市街化調整区域の既存集落等を対象としており、区域内での一定の開発、建築を可能にしています。

※89ページ参照 「鶴岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」

【3】都市計画法に基づく開発行為

開発行為許可制度は、都市計画区域内における良好な市街地の整備を図るため、宅地等の開発に一定の制限を加え、総合的な土地利用の実現を目指すことを目的として、昭和43年（1968年）に都市計画法で創設されたものです。

（1）開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質の変更」をいいます。

①区画の変更とは、道路・河川・水路等の廃止・付け替え、あるいは新設等により、一団の土地の利用形態を変更することをいい、単なる土地の分合筆は含まれません。②形質の変更とは、切り土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更することをいいます。③特定工作物には、第一種特定工作物および第二種特定工作物があります。

（2）開発行為の許可

都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可（都市計画法第29条第1項、許可権限の委譲 平成11年）を受けなければなりません。ただし、法令により許可不要とされているものは除きます。また、1ha以上の開発行為を行う場合には、都市計画区域外であっても許可が必要です。

上記の許可を要しない開発行為を行う場合には「鶴岡市土地利用に関する条例」に基づきあらかじめ市長と協議をし、その同意を得なければなりません。

（3）開発許可状況

令和4年度における開発許可件数及び開発許可面積は次のとおりです。

区分		自己用	その他	計
鶴岡地域	件数	6	3	9
	面積（㎡）	3,584.42	5,525.08	9,109.50
藤島地域	件数	1	0	1
	面積（㎡）	198.19	0.00	198.19
羽黒地域	件数	0	0	0
	面積（㎡）	0.00	0.00	0.00
櫛引地域	件数	0	0	0
	面積（㎡）	0.00	0.00	0.00
朝日地域	件数	0	0	0
	面積（㎡）	0.00	0.00	0.00
温海地域	件数	0	0	0
	面積（㎡）	0.00	0.00	0.00
全地域 合計	件数	7	3	10
	面積（㎡）	3,782.61	5,525.08	9,307.69

(4)開発の許可基準

都市計画区域	<p>市街化調整区域 原則として許可しない</p> <p style="text-align: center;">法第34条に該当する開発は許可必要</p>
	<p>市街化区域</p> <p>1,000㎡以上 → 許可必要 (技術基準を満たせば原則許可)</p> <p>1,000㎡未満 → 許可不要 (開発協議必要)</p> <p>法第29条第1項 第3号～第11号まで</p>

都市計画区域外	<p>10,000㎡以上 → 許可必要</p> <p>10,000㎡未満 → 許可不要 (開発協議必要)</p> <p>法第29条第2項 第1号・第2号</p>
---------	--

【4】地域地区

都市は異なった機能を持ついくつかの地域に分類できます。
この異なった機能を持つ土地利用に計画性を与え、適正な制限と誘導をすることで、より健全で合理的な土地利用を図り、また保全を図ろうとする制度です。

(1) 用途地域

用途地域は、建物の用途を規制しそれぞれの用途毎に合理的に配置することで、用途の異なる建物の混在を防ぎ、良好な環境を確保しようとするものです。
鶴岡市では、都市計画区域の市街化区域内に用途地域を定めています。

令和5年3月31日現在

	面積(ha)						建ぺい率 (%)	容積率 (%)
	鶴岡	大山	湯野浜	藤島	温海	計		
第一種低層住居専用地域	198.6	-	-	-	-	224.6	50	60
	26.0							80
	絶対高さ制限（高さの制限）10m 外壁の後退距離 1m							
第二種低層住居専用地域	-	-	-	8.5	-	8.5	60	100
	絶対高さ制限（高さの制限）12m 外壁の後退距離 1m							
第一種中高層住居専用地域	225.8	14.1	-	16.0	2.1	258.0	60	200
第二種中高層住居専用地域	382.3	85.8	19.9	20.0	7.0	515.0	60	200
第一種住居地域	102.3	-	-	83.0	11.0	196.3	60	200
第二種住居地域	249.8	49.1	25.4	6.4	35.0	374.8	60	200
	-	-	-	-	9.1		80	
準住居地域	-	-	-	-	-	-	-	-
田園住居地域	-	-	-	-	-	-	-	-
近隣商業地域	40.5	9.0	-	2.6	-	76.1	80	300
				24.0				200
商業地域	92.9	-	20.4	-	24.0	137.3	80	400
準工業地域	226.7	20.2	-	9.5	29.0	285.4	60	200
工業地域	115.7	43.0	-	32.0	4.2	194.9	60	200
工業専用地域	56.7	-	-	-	-	56.7	60	200
計	1717.3	221.2	65.7	202.0	121.4	2327.6	-	-
都市計画区域 (25,281ha) に占める割合(%)	6.8	0.9	0.3	0.8	0.5	9.2	-	-
当初決定年月日	S7.7.13							
最終決定年月日	H30.9.13							

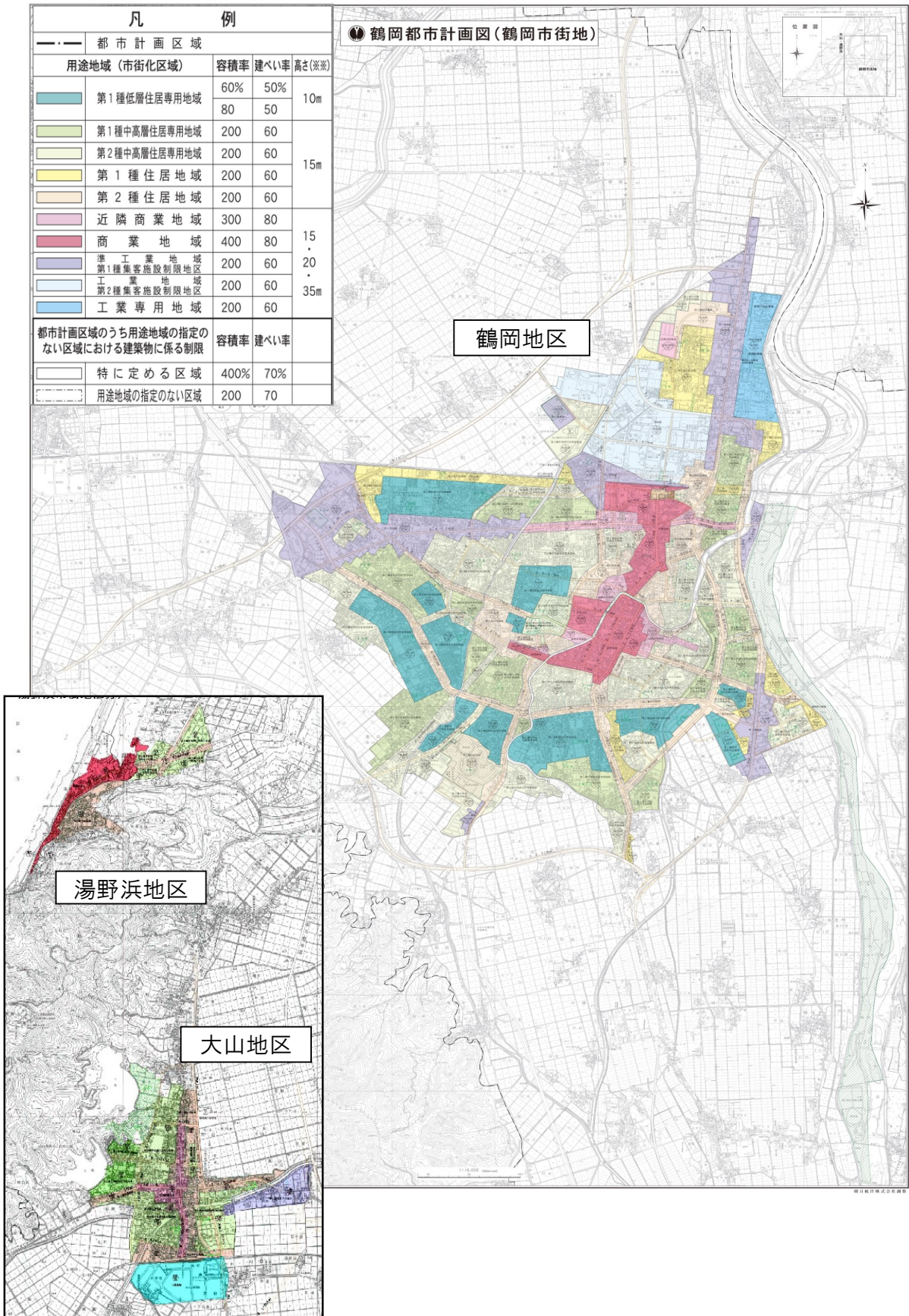
用途地域は、昭和7年に始めて指定され、その後まちの拡大発展により、昭和17年、26年、30年、40年、42年と変更し、昭和46年の都市計画法、建築基準法の改正に伴い、昭和47年に大幅に変更しています。

その後55年、58年、61年、63年、平成5年に一部を変更し、さらに平成4年の都市計画法、建築基準法の改正に伴い、平成7年に大幅に変更し、平成8年に区域を拡大、平成16年の区域区分導入に伴って湯野浜地区を新たに加え、市街化区域内の用途地域を決定しました。

平成25年には、都市計画区域の統合に伴い、藤島地域と温海地域の用途区域を加えるなどの変更を行いました。さらに、平成30年では、茅原北地区の土地区画整理に伴い、用途地域を変更しました。

鶴岡都市計画区域 用途地域概要図

■ 鶴岡地域

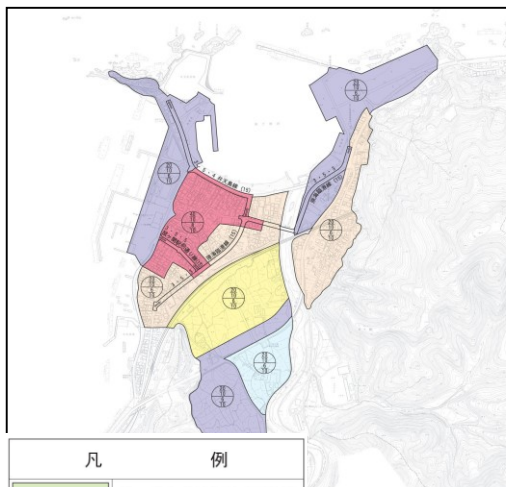


■ 藤島地域

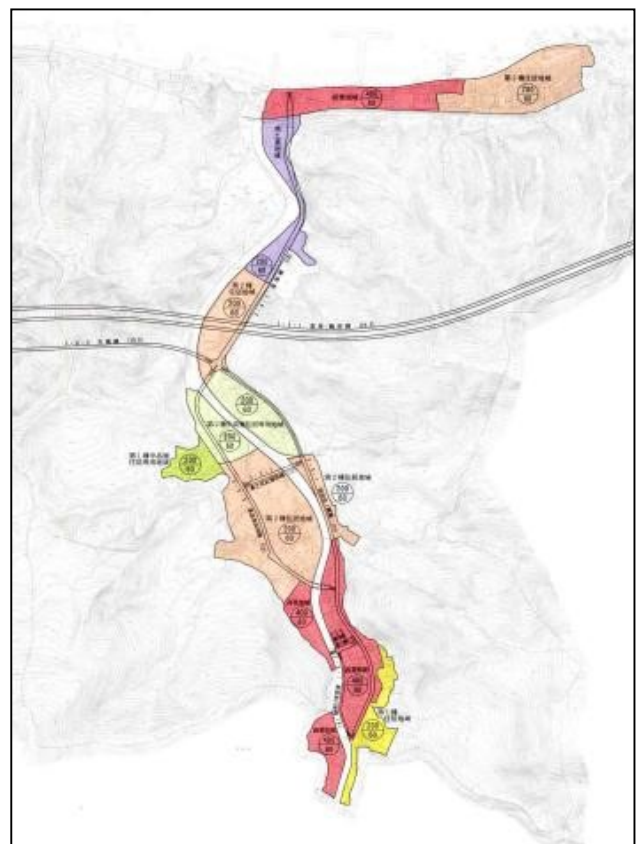
用途地域名	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建物の 高さの 限度
第二種低層住居専用地域	約 8.5ha	10/10	6/10	1.0m	12.0m
第一種中高層住居専用地域	約 16 ha	20/10	6/10	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 20 ha	20/10	6/10	—	—
第一種住居地域	約 83 ha	20/10	6/10	—	—
第二種住居地域	約 6.4ha	20/10	6/10	—	—
近隣商業地域	約 2.6ha	30/10	8/10	—	—
準工業地域 第1種集客施設制限地区	約 9.5ha	20/10	6/10	—	—
工業地域 第2種集客施設制限地区	約 32 ha	20/10	6/10	—	—
都市計画公園					
合計	約202 ha				



■ 温海地域



凡 例	
	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
	商業地域
	準工業地域 第1種集客施設制限地区
	工業地域 第2種集客施設制限地区
	都市計画道路
	容積率 建ぺい率
	都市計画区域
	行政界



用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省 土地利用計画制度の概要 用途地域より

用途地域による建築物の用途制限の概要（建築基準法別表第2の概要）

用途地域内の建築物の用途制限		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	備考
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ◆ 鶴岡市では指定のない用途地域 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業。用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○				
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	遊技場、勝馬投票券、場外車券売場等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○	○	○	▲ 客席の床面積200㎡未満	
キャバレー、個室付浴場等											▲		▲ 個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）					▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫														① 600㎡以下 2階以下
	倉庫業を営まない倉庫					①	②	○	③	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下 ③ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 ① 作業場床面積50㎡以下 ② 作業場床面積150㎡以下 ③ ②かつ農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場															
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設											○	○	○	
	量がやや多い施設												○	○	
量が多くの施設													○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要（法51条）													

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。大規模集客施設には、特別用途地区及び関係条例により、別途制限がかかります。

(2) 特別用途地区

特別用途地区とは、都市機能の無秩序な拡散を防止し、多くの市民にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造の実現を図るため、都市構造やインフラに大きな影響を及ぼす大規模な集客施設について立地を制限する地区です。

本市では、コンパクトな市街地の形成を市街地の土地利用方針としており、また、賑わいある中心部を核として、郊外部と機能を分担しながら市街地全体を組み立てていくことを方針としていることから、中心市街地と郊外部との調和のとれた持続可能な都市づくりが求められています。

そこで郊外部に主に指定されている工業地域及び準工業地域を特別用途地区に指定し、大規模な集客施設の立地を制限しています。(中心市街地活性化基本計画認定要件)

鶴岡市では、下記の用途地域に指定しています。

地区名	面積(ha)	備考	当初決定年月日	最終決定年月日
第1種集客施設制限地区	約285	準工業地域の全域	H20.4.1	H30.9.13
第2種集客施設制限地区	約195	工業地域の全域	H20.4.1	H30.9.13
合計	約480			

制限内容 (鶴岡市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例 別表)

特別用途地区	建築してはならない建築物
第1種集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場、観覧場若しくはナイトクラブ又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの
第2種集客施設制限地区	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの

(3) 高度地区

建築物の高さの最高限度を定めるものです。

鶴岡市では、鶴岡市街地（大山、湯野浜市街地を除く旧鶴岡市の用途地域）に高度地区を定めています。

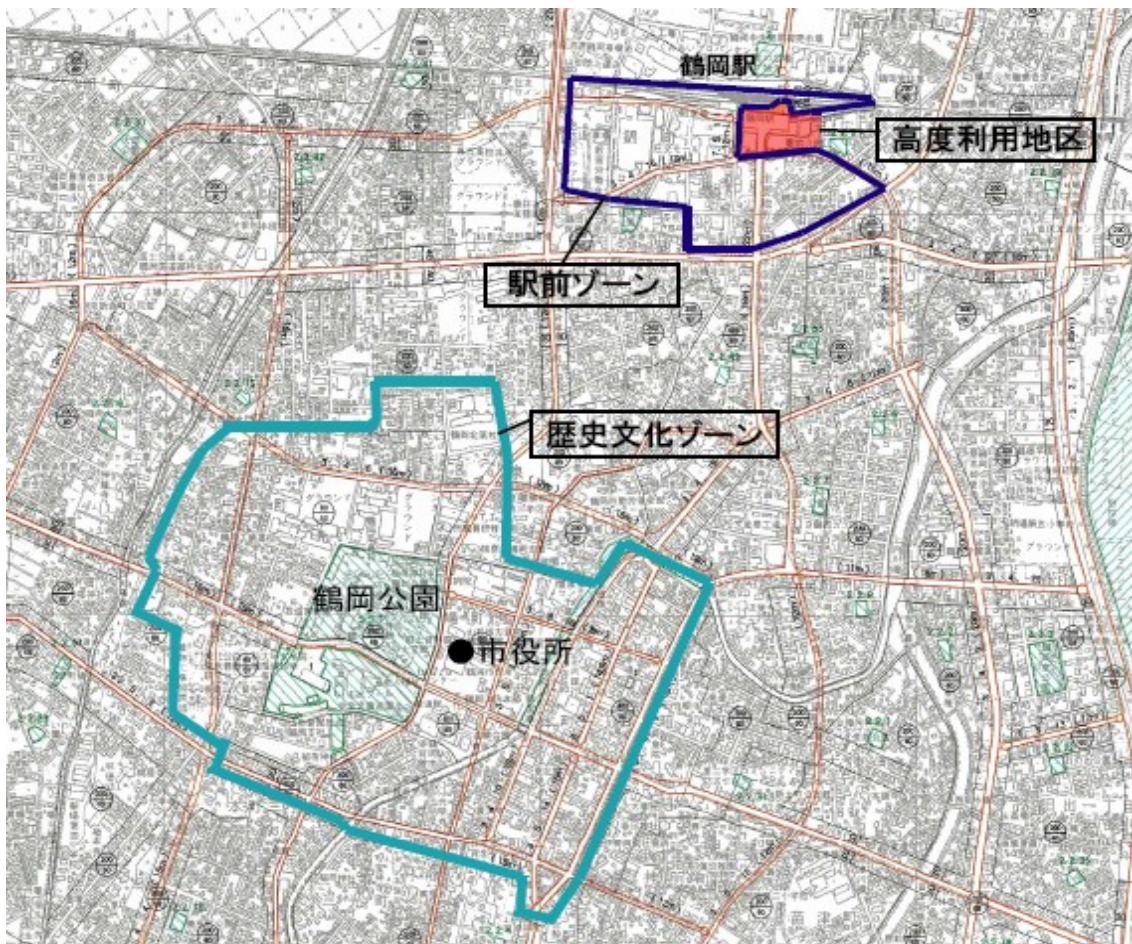
種 別	面積 (ha)	高さの 最高限度	用 途 地 域 等	当初決定 年月日	最終決定 年月日
第1種高度地区	約 1,012	15m	第一、二種中高層住居専用地域 第一、二種住居地域 歴史文化ゾーン内の近隣商業地域、商業地域	H16.12.9	H30.9.13
第2種高度地区	約 456	20m	近隣商業地域、商業地域 準工業地域、工業地域、工業専用地域		
第3種高度地区	約 23	35m	駅前ゾーン内の商業地域		

※・工業団地の区域内の建築物で、工業の用に供する建築物は適用除外となります。

・第一種低層住居専用地域は高さの最高限度が10mに定められています。

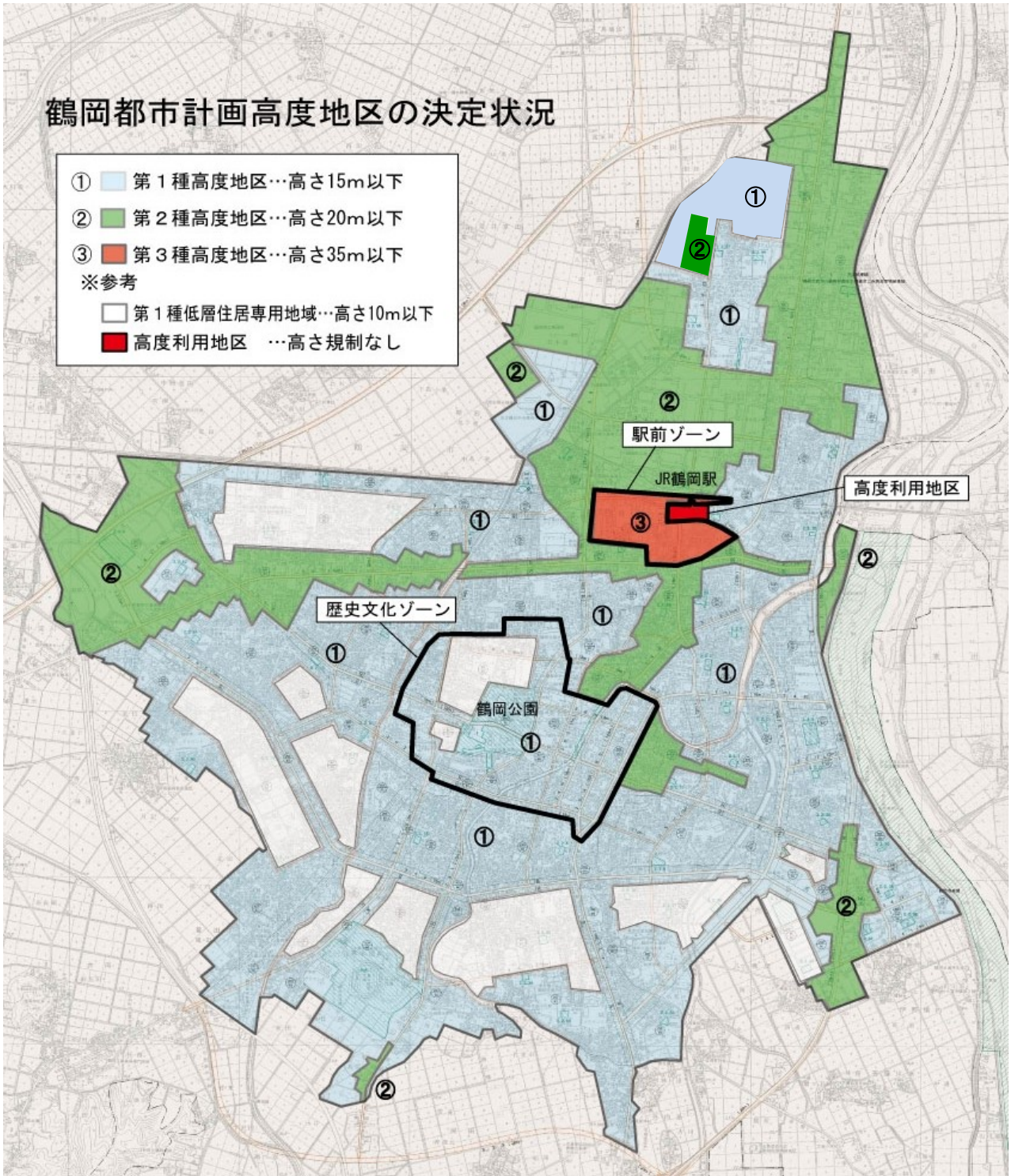
・駅前ゾーン …高度利用地区周辺である旧国道7号以北の商業地域

・歴史文化ゾーン…城下町としての風情、山当での道路割りが残る鶴岡公園を中心とした城の外堀（現在の外堀堰）内、および旧町人町を含む地区



鶴岡都市計画高度地区の決定状況

- ① 第1種高度地区…高さ15m以下
 - ② 第2種高度地区…高さ20m以下
 - ③ 第3種高度地区…高さ35m以下
- ※参考
- 第1種低層住居専用地域…高さ10m以下
 - 高度利用地区 …高さ規制なし



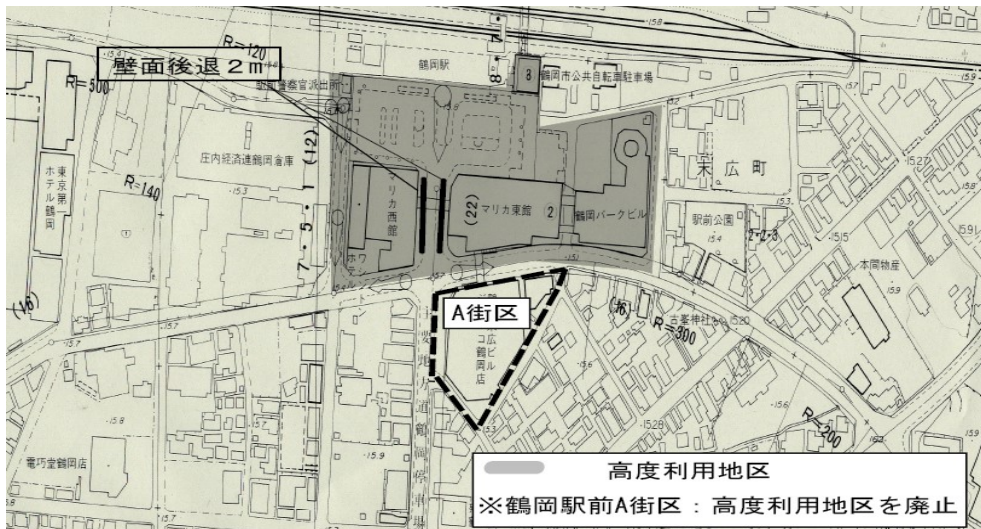
(4) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき地区として定めるものです。

地区名	面積 (ha)	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率	壁面後退距離	建築面積の最低限度	当初決定年月日	最終決定年月日
鶴岡駅前地区	2.40	40/10	15/10	8/10	一部区間 2.0m ※	200㎡	S58.2.28	—

※都市計画道路 鶴岡駅櫛引線沿線のみ

鶴岡駅前A街区は平成18年5月31日に高度利用地区指定の廃止となりました。



(5) 臨港地区

臨港機能の維持向上と、港湾計画の推進並びに背後地の保護育成を図ろうとするものです。

港湾名	種別	面積 (ha)	分 区 面 積 (ha)						当初決定年月日	最終決定年月日
			商港区	工業港区	漁港区	保安港区	修景厚生港区	マリナ港区		
加茂港	地方	8.0	-	-	-	-	-	-	S39.7.13	H16.6.1
鼠ヶ関港	地方避難	15.2	7.0	-	3.0	-	0.9	4.3	S39.3.30	H26.4.10

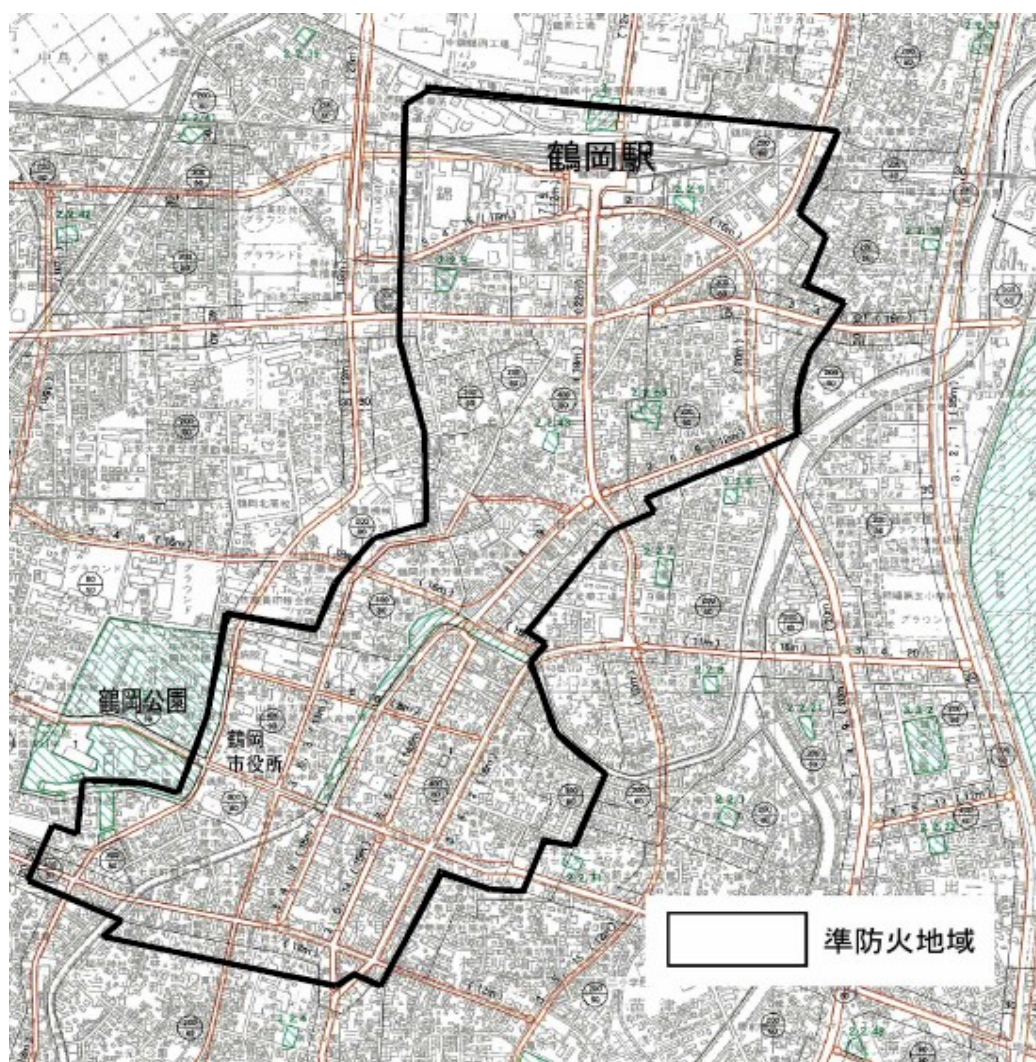
(6) 防火地域及び準防火地域

市街地での建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防除しようというものです。鶴岡市では、鶴岡市街地の一部に準防火地域を指定しています。

地域	面積 (ha)	用途地域比率 (%)	当初決定年月日	最終決定年月日
防火地域	—	—	—	—
準防火地域	159.7	6.9	S25.10.24	—

防火地域及び準防火地域の構造制限

種 別 延べ面積 階数	準防火地域（階数算定は地階を除く）			防火地域	
	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超	100㎡超	100㎡以下
4階以上	耐火構造物			耐火構造物	耐火構造物 準耐火構造物
3階	準耐火構造物記述 基準に適合する 木造建築物	耐火構造物	/		
2階以下	木造建築物でも可	準耐火構造物			



【5】促進区域

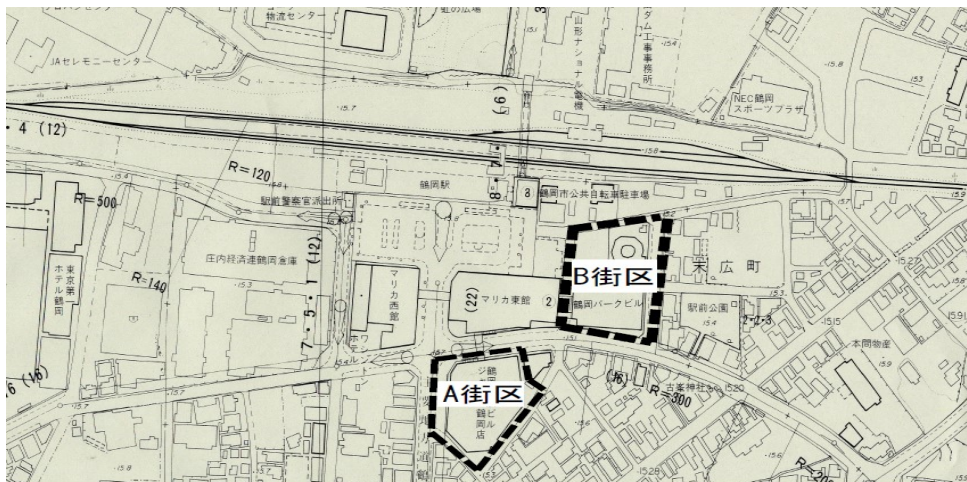
(1) 市街地再開発促進区域

民間による計画的な再開発を実施していこうとするものです。

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
鶴岡駅前B街区（鶴岡駅前再開発ビル駐車場を含む区域）	0.60	有	S58.2.28	—

※・市街地再開発事業は完了しています。

・鶴岡駅前A街区は平成18年5月31日に市街地再開発促進区域指定廃止となりました。



【6】地区計画

都市計画法は都市全体、建築基準法は敷地単位で建築規制をすることによって、まちづくりに関する制限・規制等を行っています。地区計画は、より良い環境を持つまちづくりのために、これらより踏み込んだ制限等を定め、ゆとりとやすらぎのある市街地の創出を目指します。本市では、平成2年に伊勢横内土地区画整理事業地区に設定して以来、これまで9地区に設定しています。

地区の名称	地区計画の概要			
伊勢横内 (伊勢原町)	建築物の用途の制限	なし		
	敷地面積の最低限度	230㎡		
	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。 ただし、盛土を行う場合は前面道路より0.5m以下とする。		
	住宅地区 21.3ha 業務地区 3.8ha 合計25.1ha	壁面位置の制限	住宅地区 道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から0.5m以上 道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く
			業務地区 道路界から1m以上 隣地界から1m以上	緩和規定 軒高2.3m以下の場合隣地界から0.5m以上
決定年月日 H2.11.28	垣又は柵の構造の制限	できるだけ生垣としフェンス・鉄柵等を設置する場合は透視可能なものとする。高さは1.5m程度。ただし、以下に挙げるものはこの限りではない。 ・高さ0.5m以下の部分 ・道路境界から1m以上離れた部分で高さ1.5m以下のもの。 ・門		
建築条例 制定年月日 H2.12.26	建築物の形態又は意匠の制限	本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板および案内板は設置できない。ただし、公共的なものは除く。		
茅原地区 (茅原町)	建築物の用途の制限	次に掲げる建物は建築してはならない。 マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、射的場、ゲームセンター、その他これらに類するもの		
	敷地面積の最低限度	230㎡		
	住宅地区 6.1ha	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由で盛土を行う場合は前面道路より0.2m以下とする。	
	決定年月日 H5.11.30	壁面位置の制限	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から0.5m以上 道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く
	建築条例 改正年月日 H5.12.24		垣又は柵の構造の制限	1. 道路に面する側及び道路から1m以内 ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②フェンス、鉄柵、板塀等透視可能なもので高さが1.5m以下のもの ③基礎の高さは前面道路路面から0.5m以下とする 2. 道路境界線から1mを超えたところ ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②フェンス、鉄柵、板塀等透視可能なもので高さが1.5m以下のもの ③組積造り及び補強コンクリート造の高さは1.2m以下とする ・門についてはこの限りではない
	建築物の形態又は意匠の制限	本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板および案内板は設置できない。ただし、公共的なものは設置できる。		

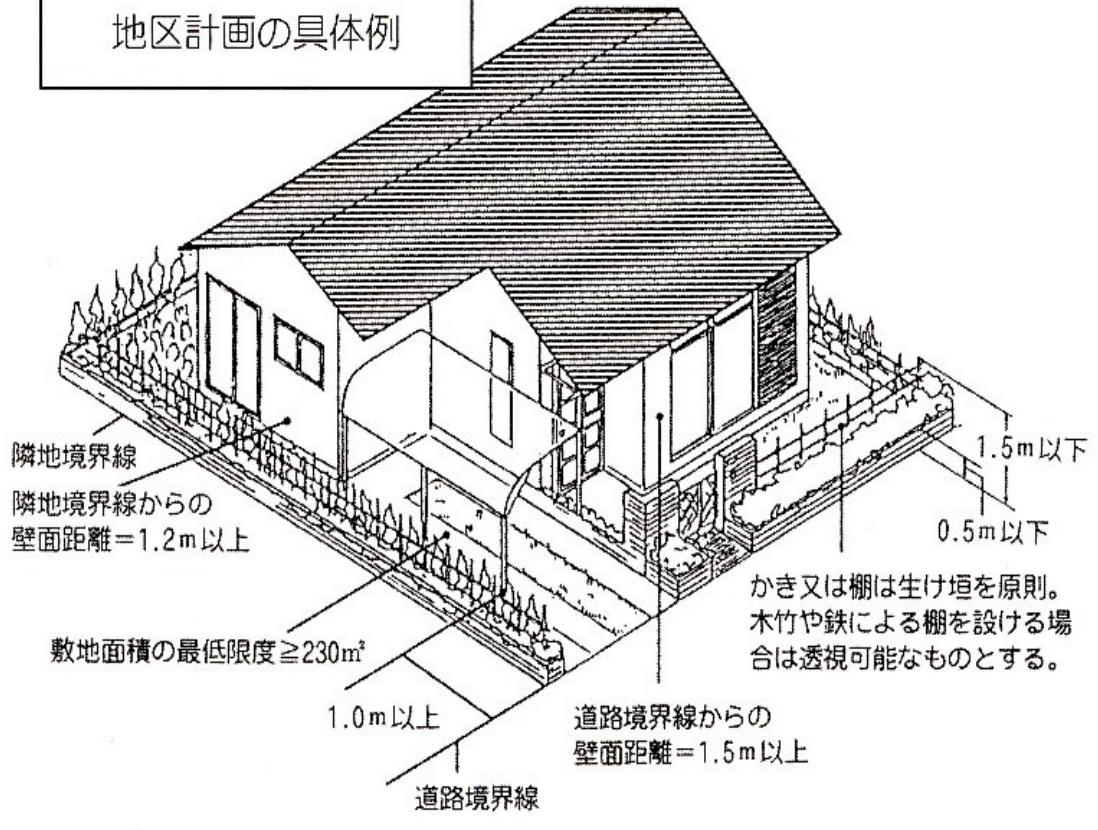
地区の名称	地区計画の概要	
南部地区 (ほなみ町、 桜新町) (東原町、苗 津町、長者 町の各一部) 住宅地区 22.5ha 沿道業務地区 17.6ha 合計 40.1ha 決定年月日 H7.12.1 建築条例 改正年月日 H7.12.25	建築物の用途の制限	沿道業務地区には、次に掲げる建物は建築してはならない。 マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、射的場、ゲームセンター、その他これらに類するもの
	敷地面積の最低限度	230㎡
	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。
	壁面位置の制限	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上 緩和規定 軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く 都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない (ただし門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない) 1. 道路に面する側及び道路から1m以内 ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能なものにするとともに、周辺との調和に配慮すること ③基礎及び石垣の高さは前面道路面から0.5m以下とする ④「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界線から1m以上後退して設置すること。 ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない 2. 道路境界線から1mを超えたところ ①1. ①、④は同じ ②鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは1.5m以下とする
建築物等の形態又は意匠の制限	本地区内に設置できる広告物は次の条件を満たすものとする。 ①自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること (ただし、公共的なものは設置できる) ②敷地境界を越えて設置しないこと ③道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下でかつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと(ただし、面積は片面の表示面積とし、敷地の一辺に一箇所の設置とする)	
大山向町地区 (平成町) 住宅地区 6.3ha 決定年月日 H7.12.1 建築条例 改正年月日 H7.12.25	敷地面積の最低限度	230㎡
	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。
	壁面位置の制限	南部地区と同じ
	垣又は柵の構造の制限	南部地区と同じ
	建築物等の形態又は意匠の制限	本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする ①自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること ②敷地境界線を超えて設置しないこと

地区の名称	地区計画の概要			
西部地区 (美咲町の 一部)	建築物の用途の制限	次のそれぞれの地区では、以下に掲げる建物を建築することはできない。 ・ シンボルロード地区 風営法第2条第6項第4号に定める施設に紛うホテルまたは旅館、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの、自動車教習所、床面積が15㎡を超える畜舎、(都市計画道路苗津大山線の境界から25mについては)住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ・ 業務地区、住宅地区 風営法第2条第6項第4号に定める施設に紛うホテルまたは旅館、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これに類するもの、自動車教習所、床面積が15㎡を超える畜舎		
シンボル ロード地区 14.0ha	敷地面積の最低限度	シンボルロード地区 500㎡ 業務地区・住宅地区 230㎡		
業務地区 15.6ha	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。特別な事情によりやむをえないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で認める場合がある。		
住宅地区 4.8ha	壁面位置の制限	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上 ※①及び③の緩和規定はシンボルロード地区には適用しない。</td> </tr> </table>	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上 ※①及び③の緩和規定はシンボルロード地区には適用しない。
道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上 ※①及び③の緩和規定はシンボルロード地区には適用しない。			
合計 34.4ha				
決定年月日 H10.7.16 変更年月日 H13.8.24	建築物の形態又は意匠の制限	本地区内に設置できる広告物は次の条件を満たすものとする。 ①自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること(ただし、観光案内等公共的なものは設置できる) ②敷地境界を超えないもの ③デザイン、大きさ、色彩については建築物や周辺環境との調和に配慮がなされたもの ※シンボルロード地区では高架水槽、冷却塔、給水塔やダクト類はシンボルロード沿いに露出させないこと		
建築条例 改正年月日 H10.9.25	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。ただし門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 1. 道路に面する側及び道路境界線から1m以内 ①特別な事情がない限り生垣とし、高さが1.5m程度のもの ②やむをえず鉄柵、木竹等による場合は、高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに、周辺との調和に配慮すること ③基礎及び石垣の高さは前面道路面から0.5m以下とする ④「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界線から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない 2. 道路境界線から1mを超えたところ ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは1.5m以下とする 1) ④に同じ		
	緑化規定	敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上の緑地を設けるとともに500㎡に1本以上の割合で高木になる木(成長すると3m以上になる木)を植栽しなければならない。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合することが著しく困難であると市長が認めるものについてはこの限りでない。		

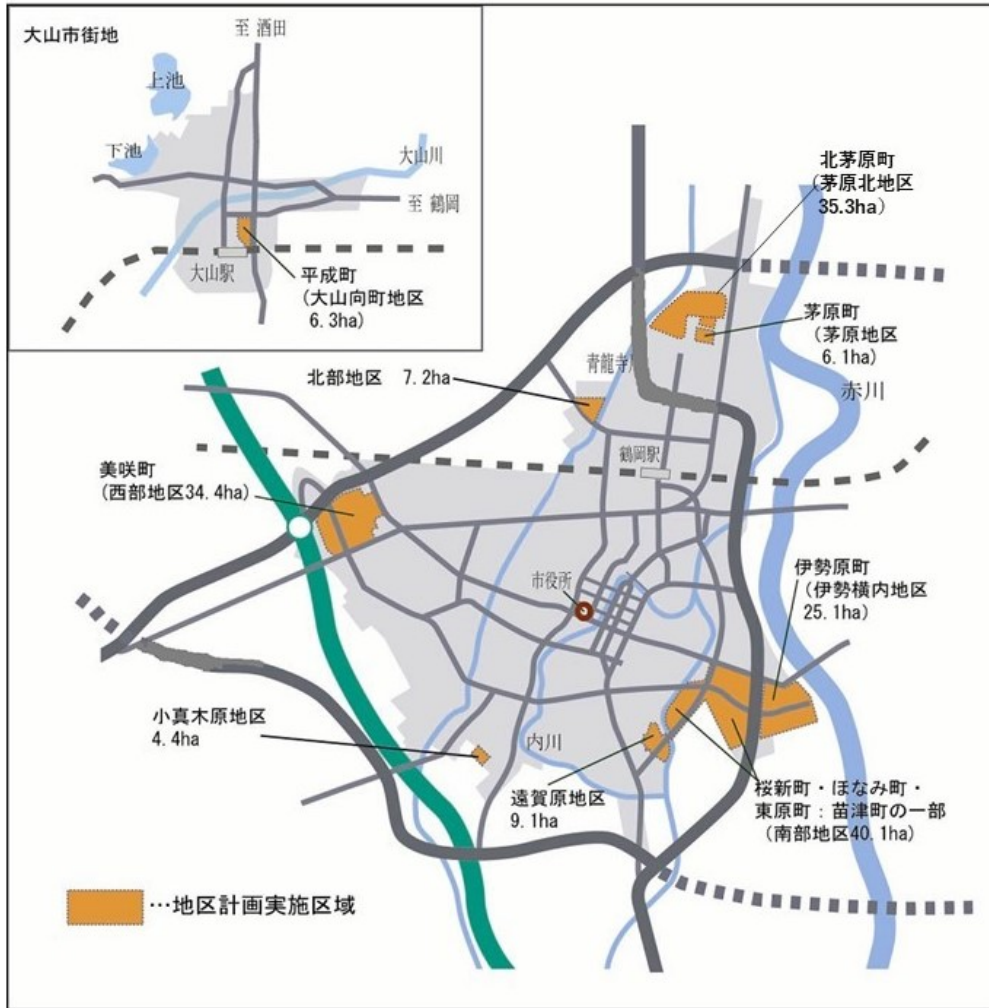
地区の名称	地区計画の概要			
遠賀原地区	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できない。 (風営法第2条第6項第4号に紛う) ホテル・旅館、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎		
(千石町、のぞみ町の各一部)	敷地面積の最低限度	230㎡		
9.1ha 決定年月日 H14.11.19 建築条例 改正年月日 H14.12.26	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。特別な事情によりやむをえないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で認める場合がある。		
	壁面位置の制限	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上</td> </tr> </table>	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上
道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上			
	垣又は柵の構造の制限	南部地区と同じ		
	建築物等の形態又は意匠の制限	本地区内に設置できる広告物は次の条件を満たすものとする。 ①自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること (ただし、公共的なものは設置できる) ②敷地境界を越えて設置しないこと ③道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下でかつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと(ただし、面積は片面の表示面積とし、敷地の一辺に一箇所の設置とする) ④デザイン・色彩については建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたもの		
北部地区	建築物の用途の制限	A地区では一戸建ての専用住宅は建築できない。また、建築物の1階部分は店舗又は事務所としなければならない。		
(大宝寺字日本国の一部)	敷地面積の最低限度	A・D地区 300㎡ B・C地区 230㎡		
7.2ha 決定年月日 H17.4.7 変更年月日 H20.7.1	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。特別な事情によりやむをえないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で認める場合がある。		
	壁面位置の制限	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上</td> </tr> </table>	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上
道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上			
建築条例 改正年月日 H17.6.20	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。 (ただし門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない) A・C・D地区 … 南部地区に同じ B地区 1.道路に面する側及び道路境界から1m以内 高さが0.7m以下の低木、芝等の植栽とする。垣、柵、塀の設置は認めない。 2.道路境界から1mを超えたところ ①生垣で高さが1.5m以下のもの ②基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m程度のもの。 ③南部地区の1. ②・④と同じ		
	建築物等の形態又は意匠の制限	遠賀原地区に同じ		
	緑化規定	A・D地区 敷地面積が300㎡を超える場合には敷地の1.5%以上の緑地を設けるとともに、300㎡に1本以上の割合で高木になる木を植栽する。		

地区の名称	地区計画の概要		
小真木原地区 (日枝字小真木原の一部) 4.4ha 決定年月日 H17.11.14 変更年月日 H28.10.27 建築条例 改正年月日 H18.3.27	敷地面積の最低限度	230㎡	
	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。特別な事情によりやむをえないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で認める場合がある。	
	壁面位置の制限	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 床面積10㎡以内のプレハブ物置など基礎がないものは、隣地界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上
	垣又は柵の構造の制限	南部地区に同じ	
	建築物等の形態又は意匠の制限	遠賀原地区に同じ	
	緑化規定	業務地区 建築物等の敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上を緑地にし、500㎡に1本以上の割合で高木を植栽する。	
茅原北地区 (北茅原町、茅原町、茅原字中谷地、字西茅原の各一部) 35.3ha 決定年月日 H30.4.16 建築条例 改正年月日 H30.7.2	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できない。 (風営法第2条第6項第4号に定める施設に紛う) ホテル又は旅館、マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。	
	敷地面積の最低限度	200㎡	
	盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。特別な事情によりやむをえないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で認める場合がある。	
	壁面位置の制限	道路界から1.5m以上 隣地界から1.2m以上	緩和規定 ①軒高2.3m以下の場合道路界から1m以上 軒高2.3m以下の場合隣地界から1m以上 軒高2.3m以下で床面積10㎡以内の独立した簡易な物置などは、隣地境界から0.5m以上 ②道路の角切り部分は外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上の壁面後退をしている建物を除く ③都市計画決定時において敷地面積が200㎡未満の土地については、道路境界及び隣地境界から1m以上
	垣又は柵の構造の制限	南部地区に同じ	
	建築物等の形態又は意匠の制限	遠賀原地区に同じ	
緑化規定	西部地区に同じ		

地区計画の具体例



地区計画実施区域位置図



茅原町
地区計画で生垣が連続した
まちなみを形成



美咲町
地区計画で定めた緑化規定と
広告物の規制の適用例

7. 都市施設の整備に関する計画

都市施設は、道路、公園、下水道など都市形成の骨格をつくるもので、都市の成長、発展を適正に誘導することにより、安全で快適な都市生活や機能的な都市活動が営まれるために必要不可欠な施設の総称をいいます。

都市施設に関する計画は、原則として都市計画区域内において、土地利用や将来の見通し等を勘案して、次に挙げる施設の位置や構造などで必要なものを定めることになっています。

【1】道 路

都市における基本的な施設である道路は、交通機能の他に、街区を形成し良好な生活環境を形成するために必要な空間を確保し、上・下水道の供給・処理管の設置、さらには災害発生時防災空間や避難路としてのオープンスペースの機能など多面的な機能を有しています。

(1) 道路の種類

都市内の道路は、交通機能のみならず、望ましい土地利用や市街地整備を実現するために次のように分類されています。

- 自動車専用道路・・・都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等もっぱら自動車の交通の用に供する道路
- 主要幹線道路・・・都市間交通や通過交通等比較的長いトリップの交通を大量に処理するため、高水準規格を備え、高い交通容量を有する道路
- 幹線道路・・・主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高水準の規格を備えた道路
- 補助幹線道路・・・近隣住区と幹線道路を結ぶ道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路
- 区画街路・・・近隣住区等の地区における宅地の利用に供するための道路



自動車専用道路(山形道)



主要幹線道路
(文下清水線 国道7号鶴岡バイパス)

<都市計画道路の用語の解説>

1・3・1号 温海鶴岡線

<道路名>

道路の起点及び終点の地名を基本とする

<一連番号>

区分ごとの一連番号

<規模>

- 1 (幅員40m以上のもの)
- 2 (幅員30m以上40m未満のもの)
- 3 (幅員22m以上30m未満のもの)
- 4 (幅員16m以上22m未満のもの)
- 5 (幅員12m以上16m未満のもの)
- 6 (幅員8m以上12m未満のもの)
- 7 (幅員8m未満のもの)

<区分>

- 1 自動車専用道路
- 3 幹線街路
- 7 区画街路
- 8 特殊街路 (歩行者専用、自転車道又は自転車歩行者道)
- 9 特殊街路 (都市モノレール専用道等)



幹線道路(羽黒橋加茂線)



区画街路(苗津八ツ興屋線)

(2) 道路一覧

都市計画道路は昭和9年に31路線、64,989mを決定して以来変更を重ね現在63路線139,560mを決定しています。

- ※ ・計画延長は10m単位で表示しています。
- ・概成済延長は、おおむね計画幅員の2/3以上または4車線以上の幅員を有する区間です。
- ・改良済延長と概成済延長については県の基準に合わせた見直しをしています。

総括表

令和5年3月31日現在

種類	路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	概成済延長 (m)	進捗率 (%)
自動車専用道路	2	33,630	15,943	0	47.4
幹線街路	56	103,330	58,710	16,797	56.8
区画街路	3	1,970	1,600	0	81.2
特殊街路	2	630	630	0	100.0
合 計	63	139,560	76,883	16,797	55.1

ア 鶴岡地域

道路区分 (幅員別)	番 号	名 称	幅 員	車線数	計 画	改良済	概成済	整備率 (%) 改良済/計画	計画決定年月日	
									当 初	最 終
自動車 専用道	1・3・1	温海鶴岡線	23.5	4	26,920	13,460	0	50.0	H8.12.10	H11.6.8
	小計	-	-	-	26,920	13,460	0	50.0	-	-
幹線街路 (40~30m)	3・2・1	道形櫛引線	35.0	4	6,010	1,600	0	26.6	S47.3.31	H21.9.29
	3・2・2	宝田本田線	30.0	4	1,900	1,900	0	100.0	H11.3.26	-
	小計	-	-	-	7,910	3,500	0	44.2	-	-
" " (30~22m)	3・3・1	文下清水線	28.0	4	8,060	7,240	0	89.8	S54.10.15	H11.3.26
	3・3・2	鶴岡三川線	28.0	4	2,860	2,030	0	71.0	H1.12.22	H11.3.26
	3・3・3	外内島井岡線	28.0	4	3,470	2,700	0	77.8	H3.7.12	H21.9.29
	小計	-	-	-	14,390	11,970	0	83.2	-	-
" " (22~16m)	3・4・2	鶴岡駅櫛引線	18.0	2	4,150	940	1,330	22.7	S9.4.13	H21.9.29
	3・4・3	羽黒橋加茂線	18.0	2	5,080	2,250	2,317	44.3	S9.4.13	H21.9.29
	3・4・4	美原町湯田川線	16.0	2	1,420	1,420	0	100.0	S40.3.17	H25.3.1
	3・4・5	苗津大山線	16.0	2	5,470	3,820	700	69.8	S40.3.17	H11.6.8
	3・4・6	鳥居町新斎部線	16.0	2	1,820	230	0	12.6	S30.3.17	H11.6.8
	3・4・7	大宝寺狩川線	16.0	2	930	930	0	100.0	S9.4.13	H21.9.29
	3・4・8	道形面野山線	16.0	2	2,090	1,630	460	78.0	S30.11.24	H11.3.26
	3・4・9	鶴岡駅外内島線	20.0	2	3,620	2,920	390	80.7	S9.4.13	H12.3.31
	3・4・10	友江二才山線	16.0	2	2,020	2,020	0	100.0	S35.1.30	H21.9.29
	3・4・12	北大山公園線	16.0	2	450	160	0	35.6	S26.9.15	H12.3.31
	3・4・13	南町馬町線	16.0	2	2,250	740	0	32.9	S35.1.30	H21.9.29
	3・4・14	大山駅安良町線	16.0	2	700	0	600	0.0	S35.1.30	H21.9.29

道路区分 (幅員別)	番 号	名 称	幅 員	車線数	計 画	改良済	概成済	整備率 (%) 改良済/計画	計画決定年月日	
									当 初	最 終
// (22~16m)	3・4・15	山田善宝寺線	16.0	2	3,550	2,500	800	70.4	S54.10.15	H21.9.29
	3・4・16	鶴岡駅錦町線	16.0	2	570	200	150	35.1	S58.2.28	H12.3.31
	3・4・17	苗津斎場線	16.0	2	510	510	0	100.0	S63.2.26	H12.3.31
	3・4・18	荒田伊勢横内線	16.0	2	490	490	0	100.0	S63.2.26	H12.3.31
	3・4・19	山王町本町線	18.0	2	1,290	460	0	35.7	S63.2.26	H27.9.17
	3・4・20	菅原土手鳥居町線	16.0	2	820	820	0	100.0	S9.4.13	H12.3.31
	3・4・21	布目平京田線	18.0	2	510	510	0	100.0	H8.5.21	H12.3.31
	3・4・22	鶴岡駅茅原線	18.0	2	2,210	1,580	330	71.5	S40.3.17	H11.4.12
	小計	-	-	-	39,950	24,130	7,077	60.4	-	-
// (16~12m)	3・5・1	蛾眉橋豊浦線	15.0	2	7,350	6,720	630	91.4	S30.11.24	H11.3.26
	3・5・2	十三軒町大泉線	12.0	2	2,400	0	1,800	0.0	S9.4.13	H25.8.23
	3・5・3	三瀬楮浜線	13.0	2	1,960	1,960	0	100.0	S43.4.23	H21.9.29
	3・5・4	鶴岡駅新斎部線	12.0	2	2,840	90	200	3.2	S40.3.17	H12.4.6
	3・5・6	荒町三川橋線	12.0	2	460	0	300	0.0	S30.11.24	H12.4.6
	3・5・8	上栄町南町線	12.0	2	540	420	0	77.8	S35.1.30	H12.4.6
	3・5・11	道田漁港線	13.0	2	430	430	0	100.0	S43.4.23	H12.4.6
	3・5・12	川原田楮浜線	13.0	2	260	0	0	0.0	S43.4.23	H12.4.6
	3・5・13	土手下紙漉町線	12.0	2	350	350	0	100.0	S47.12.20	H12.4.6
	3・5・14	南銀座通線	15.0	2	410	280	130	68.3	S63.2.26	H12.4.6
	3・5・15	神明町海老島線	12.0	2	1,190	580	40	48.7	S9.4.13	H25.3.1
	小計	-	-	-	18,190	10,830	3,100	59.5	-	-
(12~8m)	3・6・1	道形黄金線	12.0	2	6,550	2,770	2,730	42.3	S9.4.13	H22.11.30
	3・6・6	馬場町五日町線	8.0	2	570	310	260	54.4	S9.4.13	H12.4.6
	小計	-	-	-	7,120	3,080	2,990	43.3	-	-
(8m未満)	3・7・1	湯野浜七窪線	7.0	2	1,070	130	940	12.1	S25.7.15	H12.4.6
	小計	-	-	-	1,070	130	940	12.1	-	-
区画街路	7・5・1	錦町公園新道線	12.0	2	90	90	0	100.0	S58.2.28	H12.4.6
	7・5・2	苗津八ツ興屋線	12.0	2	1,050	680	0	64.8	H5.6.3	H12.4.6
	7・6・1	畑福大場川原線	9.0	2	830	830	0	100.0	S63.2.26	H12.4.6
	小計	-	-	-	1,970	1,600	0	81.2	-	-
特殊街路	8・5・1	銀座通線	14.6	-	540	540	0	100.0	S63.2.26	-
	8・7・1	鶴岡駅中央工業団地線	6.0	-	90	90	0	100.0	S58.2.28	-
	小計	-	-	-	630	630	0	100.0	-	-
合 計					118,150	69,330	14,107	58.7		

イ 藤島地域

道路区分 (幅員別)	番 号	名 称	幅 員	車線数	計 画	改良済	概成済	整備率 (%) 改良済/計画	計画決定年月日	
									当 初	最 終
幹線街路 (22~16m)	3・4・31	笹花学校前線	16.0	2	350	350	0	100.0	S51.3.29	H25.8.23
	3・4・32	山ノ前下町線	20.0	2	1,770	190	1,260	10.7	S51.3.29	H25.8.23
	3・4・33	上藤島山ノ前線	18.0	2	970	310	80	32.0	S51.3.29	H25.8.23
	3・4・34	藤島下町線	18.0	2	480	0	0	0.0	S51.6.2	H25.8.23
	3・4・35	古郡下町線	18.0	2	1,600	0	0	0.0	S51.3.29	H25.8.23
	3・4・36	藤島早田線	20.0	2	510	510	0	100.0	S51.6.2	H25.8.23
	小計	-	-	-	5,680	1,360	1,340	23.9	-	-
" " (16~12m)	3・5・31	藤島駅笹花線	12.5	2	810	800	0	98.8	S51.3.29	H25.8.23
	3・5・32	上藤島古郡線	12.0	2	730	0	0	0.0	S51.6.2	-
	3・5・33	藤島駅上藤島線	12.0	2	1,080	350	50	32.4	S51.6.2	H25.8.23
	小計	-	-	-	2,620	1,150	50	43.9	-	-
合計					8,300	2,510	1,390	30.2		

ウ 温海地域

道路区分 (幅員別)	番 号	名 称	幅 員	車線数	計 画	改良済	概成済	整備率 (%) 改良済/計画	計画決定年月日	
									当 初	最 終
自動車 専用道路	1・5・1	鼠ヶ関温海線	13.5	2	6,710	2,483	0	37.0	H24.12.25	H25.8.23
	小計	-	-	-	6,710	2,483	0	37.0	-	-
幹線道路 (22~16m)	3・4・41	温海線	18.0	2	1,150	190	0	16.5	H8.12.10	H25.8.23
	小計	-	-	-	1,150	190	0	16.5	-	-
" " (16~12m)	3・5・41	荻田岳ノ腰線	12.0	2	1,560	0	1,080	0.0	S46.3.29	H25.8.23
	3・5・42	湯温海荻田線	12.0	2	1,080	290	0	26.9	S48.4.23	H25.8.23
	3・5・43	弁天島線	15.0	2	600	290	0	48.3	S46.3.29	H25.8.23
	3・5・44	鼠ヶ関駅前通り線	13.0	2	200	80	120	40.0	S46.3.29	H25.8.23
	3・5・45	葉月橋通り線	15.0	2	110	110	0	100.0	S57.5.31	H25.8.23
	小計	-	-	-	3,550	770	1,200	21.7	-	-
" " (12~8m)	3・6・41	湯温海川岸線	8.0	2	340	240	100	70.6	S46.4.6	H25.8.23
	3・6・42	天魄線	10.5	2	1,360	1,360	0	100.0	H8.11.27	H25.8.23
	小計	-	-	-	1,700	1,600	100	94.1	-	-
合計					13,110	5,043	1,300	38.5		

(3) 都市計画街路事業 事業費の推移

ア 鶴岡地域

◎市施行分（翌年度への繰越額を含む）

(千円)

都市計画道路名	総事業費 施行期間 施行延長	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
3・4・19 山王町本町線 (本町一丁目地内)	1,005,000 H28~R6 253.1m	—	—	103,922	195,428	189,336	99,787	82,013	107,406	48,677

◎県施行分（翌年度への繰越額を含む）

(千円)

都市計画道路名	総事業費 施行期間 施行延長	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
3・4・3 羽黒橋加茂線 (神明町)	3,405,000 H21~R8 504.0m	190,861	110,000	175,070	344,258	187,500	94,712	54,813	2,000	10,904
3・5・1 道形黄金線 (馬場町)	856,000 H27~R5 227.6m	—	10,000	10,000	6,869	224,600	153,976	42,000	186,416	409,063

イ 藤島地域

◎県施行分（翌年度への繰越額を含む）

(千円)

都市計画道路名	総事業費 施行期間 施行延長	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
3・5・31 藤島駅笹花線 (藤島地内)	1,785,000 H25~R3 444.0m	300,000	166,000	185,140	181,976	232,000	195,250	216,495	97,584

【2】公園・緑地

公園・緑地とは、休息、遊戯、レクリエーション等に利用され、併せて都市環境の整備及び改善、公害の防止又は緩和、災害時の避難等に対処し、緑豊かな潤いのある魅力的な都市をつくる上で大きな役割を果たしています。また、緑のオープンスペースの確保が、健康で文化的な都市生活に不可欠であるとされています。

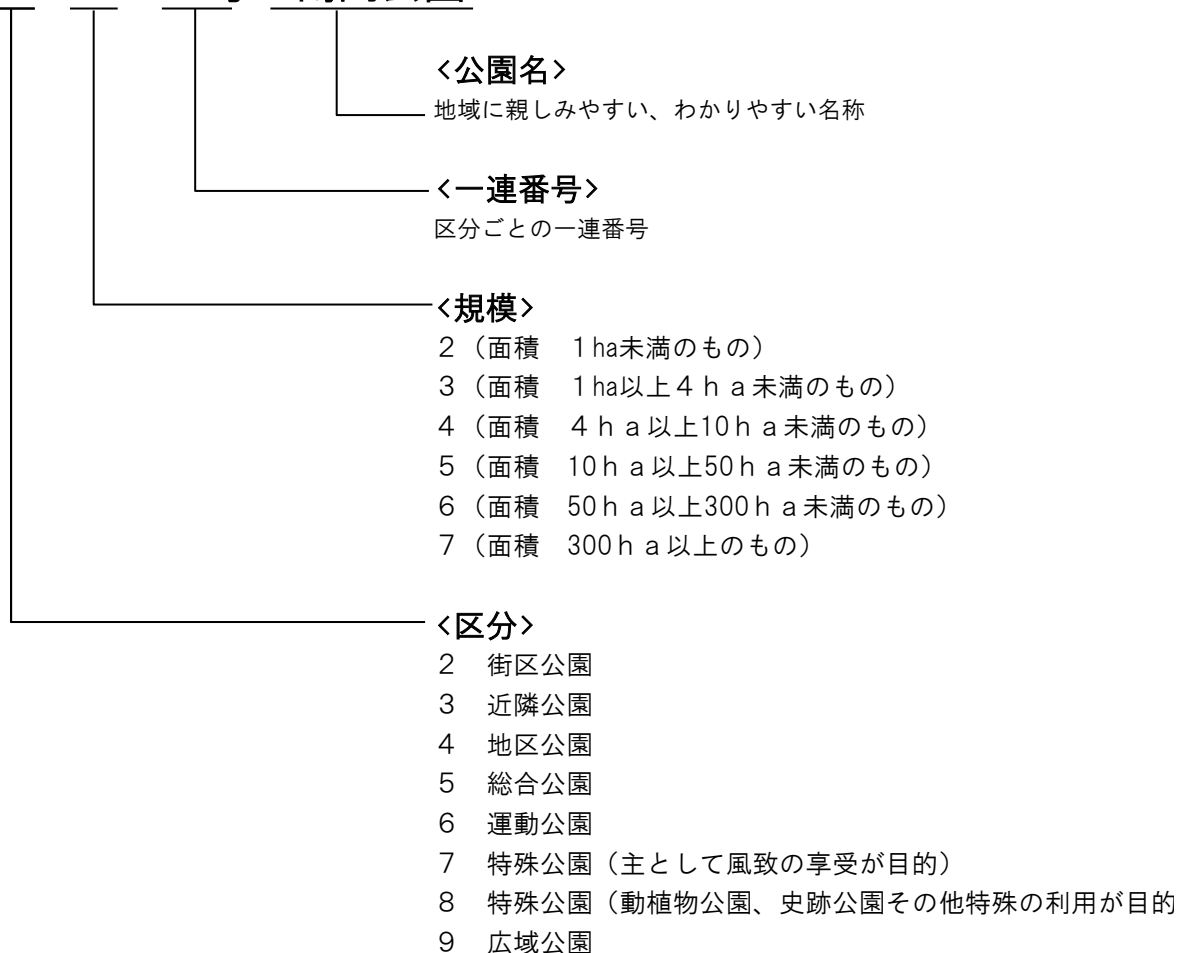
(1) 公園・緑地の種類

種類	種別	目的	設置基準	内容	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	街区内居住者の利用 (概ね500m四方)	誘致距離250m 面積0.25ha	児童の遊戯、運動の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮した遊戯施設、広場、休養施設等
	近隣公園	近隣住区居住者の利用 (概ね1km四方)	誘致距離500m 面積2ha	屋外レクリエーション活動に応じた施設、休養スペース	
		地区公園	徒歩圏域内居住者の利用	誘致距離1km 面積4ha	身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設、修景施設
	都市基幹公園	総合公園	都市住民の休養、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合	都市規模に応じたもの 面積10ha～50ha	休養施設、修景施設、運動施設、自由広場、散策路、シンボリック施設
		運動公園	都市住民の運動での利用	都市規模に応じたもの 面積15ha～75ha	運動施設が全公園面積の25%～50%の範囲で陸上競技場、野球場等の配置並びに修景施設、広場等の設置
特殊公園	風致公園	風致の享受	—	周囲の自然条件を生かした修景施設	
	動植物公園	動物園、植物園等の利用	都市規模に応じたもの	植物公園にあつては、温室、見本園、修景施設等を適正に配置、動物公園においては、動物飼育施設は20%以下	
	歴史公園	文化財等の保護・活用	文化財の立地に応じたもの	文化財等の保護、活用、修景のための施設等	
大規模公園	広域公園	市町村の区域を超えた広域レクリエーション需要の充足	地方生活圏広域 ブロック面積50ha以上	自然的条件に留意した週末型レクリエーション施設	
	レクリエーション都市	大都市等からの広域レクリエーション需要の充足	都市計画公園1,000ha うち都市公園500ha	大規模な都市公園を核として各種レクリエーション施設を配置	
緩衝緑地等	緩衝緑地	公害又は災害の防止	公害災害の状況に応じたもの	公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域を分離、遮断する植栽地	
	都市緑地	都市の自然的環境の保全、改善、都市景観の向上	市街地の形態、土地利用に応じたもの 面積0.1ha以上	植栽地を主体に配置	
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性、快適性の確保	近隣住区又は近隣住区相互の連絡を目的とする緑地、幅員10m～20m	植栽地及び歩行者路又は自転車路を主体とし、必要に応じベンチ等を設置	
国営公園		都府県の区域を超える広域的利用又は国家的記念事業	広域的利用を目的とする面積300ha以上		

※ は令和5年3月31日現在、決定されているものです。

<都市計画公園の用語の解説>

5・5・1号 鶴岡公園



(2) 公園一覧

昭和23年に鶴岡公園を都市計画決定して以来変更を重ね、現在66公園、68.79haを決定しています。

令和5年3月31日現在

種別	計画決定公園		左のうち開設公園		開設率 (%)	一人あたり面積 (㎡)	摘要
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)			
街区公園	58	11.09	56	10.72	96.6	0.98	市決定
近隣公園	4	6.90	4	6.90	100.0	0.63	市決定
総合公園	1	12.80	1	12.00	93.8	1.09	県決定
運動公園	1	22.90	1	22.60	98.7	2.06	県決定
特殊公園	2	15.10	1	7.40	49.0	0.67	市決定
合計	66	68.79	63	59.62	86.7	5.43	

※一人あたり面積は令和5年3月31日現在の都市計画区域人口(109,731人：推計値)から算定

ア 鶴岡地域

種別	名 称		位 置	区 域	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
	番 号	公園名						
街区	2・2・1	東部公園	大東町	A	0.17	0.17	S28.1.29	S46.4.13
	2・2・2	※欠番	—	—	—	—	—	—
	2・2・3	駅前公園	末広町	A	0.14	0.14	S28.5.16	S46.4.13
	2・2・4	南部公園	睦町	A	0.13	0.13	S30.4.12	S46.4.13
	2・2・5	錦町公園	錦町	A	0.25	0.25	S34.10.2	S46.4.13
	2・2・6	鳥居町北公園	鳥居町	A	0.13	0.13	S49.8.1	H10.7.16
	2・2・7	杉の子公園	鳥居町	A	0.24	0.24	S49.8.1	—
	2・2・8	鳥居町南公園	鳥居町	A	0.13	0.13	S49.8.1	H10.7.16
	2・2・9	舞台公園	神明町	A	0.33	0.33	S49.8.1	—
	2・2・10	みどり町公園	みどり町	A	0.15	0.15	S49.8.1	—
	2・2・11	ひまわり公園	平京田字屋敷廻	B	0.09	0.09	S49.8.1	—
	2・2・12	美原町公園	美原町	A	0.17	0.17	S52.3.25	—
	2・2・13	天保恵公園	大山一丁目	B	0.15	0.15	S52.3.25	—
	2・2・14	大山東公園	友江町	B	0.33	0.33	S52.3.25	—
	2・2・15	新形公園	新形町	A	0.10	0.10	S53.10.3	—
	2・2・16	新海町公園	新海町	A	0.20	0.20	S53.10.3	H10.7.16
	2・2・17	長者町東公園	長者町	A	0.13	0.13	S53.10.3	—
	2・2・18	長者町西公園	長者町	A	0.15	0.15	S53.10.3	—
	2・2・19	大宝地公園	大宝寺町	A	0.09	0.09	S53.10.3	—
	2・2・20	北田公園	稻生二丁目	A	0.19	0.19	S53.10.3	—
	2・2・21	船渡公園	朝陽町	A	0.13	0.13	S54.10.8	—
	2・2・22	日の出公園	日出一丁目	A	0.15	0.15	S54.10.8	—
	2・2・23	さいわい公園	青柳町	A	0.13	0.13	S54.10.8	—
	2・2・24	日枝公園	日枝字海老島	B	0.13	0.13	S57.3.4	—
	2・2・25	西新斎町公園	西新斎町	A	0.15	0.15	S57.3.4	—
	2・2・26	荒田公園	日出二丁目	A	0.08	0.08	S57.3.4	—
	2・2・27	茅原公園	茅原町	A	0.16	0.16	S57.3.4	—
	2・2・28	大西町公園	大西町	A	0.13	0.13	S58.2.28	—
	2・2・29	大塚公園	大塚町	A	0.26	0.26	S59.12.6	—
	2・2・30	大部公園	大部町	A	0.52	0.52	S59.12.6	—
	2・2・31	八坂公園	大東町	A	0.12	0.12	S62.6.8	—

種別	名 称		位 置	区 域	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
	番 号	公園名						
街区	2・2・32	城南町公園	城南町	A	0.17	0.17	S62.6.8	—
	2・2・33	道形公園	道形町	A	0.20	0.20	H1.6.14	—
	2・2・34	砂田公園	砂田町	A	0.14	0.14	H1.6.14	—
	2・2・35	おおひがし公園	東原町	A	0.12	0.12	H1.6.14	—
	2・2・36	伊勢横内公園	伊勢原町	A	0.35	0.35	H2.6.8	—
	2・2・37	みずき公園	伊勢原町	A	0.25	0.25	H2.6.8	—
	2・2・38	ふれあい公園	伊勢原町	A	0.20	0.20	H2.6.8	—
	2・2・39	日和田公園	日和田町	A	0.15	0.15	H2.11.28	H3.2.28
	2・2・40	道田公園	道田町	A	0.18	0.18	H2.11.28	—
	2・2・41	新形北公園	新形町	A	0.17	0.17	H4.3.31	—
	2・2・42	とりのす公園	城北町	A	0.19	0.19	H4.3.31	—
	2・2・43	日吉町公園	日吉町	A	0.15	0.15	H5.6.3	—
	2・2・44	やすらぎ公園	茅原町	A	0.19	0.19	H6.9.30	—
	2・2・45	文園町公園	文園町	A	0.18	0.18	H6.9.30	—
	2・2・46	向町公園	平成町	B	0.19	0.19	H6.9.30	—
	2・2・47	やっこうや公園	ほなみ町	A	0.20	0.20	H6.9.30	H10.7.16
	2・2・48	なえづ公園	東原町	A	0.17	0.17	H6.9.30	H10.7.16
	2・2・49	ふじわら公園	桜新町	A	0.20	0.20	H6.9.30	H10.7.16
	2・2・50	城南西公園	城南町	A	0.20	0.20	H7.12.1	—
	2・2・51	新町公園	新海町	A	0.20	0.20	H8.12.9	—
	2・2・52	布目東通公園	美咲町	A	0.25	0.25	H10.7.16	—
	2・2・53	宝町公園	宝町	A	0.26	0.26	H10.7.16	—
	2・2・54	平成公園	平成町	B	0.15	—	H10.7.16	—
	2・2・55	西茅原公園	西茅原町	A	0.22	—	H13.8.24	—
	2・2・56	茅原あねちゃ広場	北茅原町	A	0.26	0.26	R4.9.20	—
	2・2・57	茅原だだちゃ広場	北茅原町	A	0.50	0.50	R4.9.20	—
					計) A	9.63	9.41	50
				計) B	1.04	0.89	6	
				合 計	10.67	10.30	56	
箇所数					56	54		

※2・2・2は旧内川公園。平成2年度に内川河川緑地に変更したもので現在の「内川ほっとパーク」

種 別	名 称		位 置	区 域	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
	番 号	公園名						
近 隣	3. 3. 1	湯田川公園	湯田川字中田、外	C	2.40	2.40	S33.9.4	S46.3.29
	3. 3. 2	鶴岡東公園	朝陽町	A	1.00	1.00	S54.10.5	—
	3. 3. 3	鶴岡南部公園	ほなみ町	A	1.50	1.50	H6.9.30	—
	3. 3. 4	鶴岡西部公園	美咲町	A	2.00	2.00	H10.7.16	—
計 4箇所				計) A	4.50	4.50		
				計) B	0.00	0.00		
				計) C	2.40	2.40		
				合 計	6.90	6.90		
総 合	5. 5. 1	鶴岡公園	馬場町、本町三丁目	A	12.80	12.00	S23.3.31	H11.12.14
計 1箇所				計) A	12.80	12.00		
運 動	6. 5. 1	小真木原公園	小真木原町 日枝字小真木原	A	22.90	22.60	S50.3.26	H11.3.26
計 1箇所				計) A	22.90	22.60		
特 殊	7. 4. 1	大山公園	大山三丁目	C	7.40	7.40	S49.11.8	S57.2.26
	8. 4. 1	都沢公園	大山三丁目、外	C	7.70	—	H11.4.12	—
計 2箇所				計) C	15.10	7.40		

イ 藤島地域

種 別	名 称		位 置	区 域	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	当初決定 年月日	最終決定 年月日	
	番 号	公園名							
街 区	2. 2. 1	笹花公園	藤島字笹花	B	0.20	0.20	S61.12.10	H25.8.23	
	2. 2. 2	駅前児童公園	上藤島字備中下	B	0.22	0.22	S61.12.10	H25.8.23	
					計) B	0.42	0.42	—	—
					合 計	0.42	0.42	—	—
箇所数					2	2			

A区域：DID区域内

B区域：DID区域外縁から市街化区域（非線引き都市計画にあっては、用途地域）内縁までの区域

C区域：市街化調整区域(非線引き都市計画にあっては、用途地域外)

(3) 緑地一覧

緑地は生育する植物の保全とオープンスペースの確保により災害防止、公害緩衝、環境衛生、景観向上の効果と共に植物本来の市民に与える快適性等、都市形態に極めて重要なものです。

令和5年3月31日現在

種別	番号	名称	位置	区域	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	当初決定 年月日	最終決定 年月日
緑地	1	中央工業団地緑地	宝田二丁目	A	0.20	0.20	S57.3.4	—
〃	2	虹の広場緑地	宝田一丁目	A	0.30	0.30	S57.3.4	H30.1.17
〃	3	いこいの広場緑地	宝田三丁目	A	0.40	0.40	S59.12.6	—
〃	4	赤川河川緑地	大宝寺字大宝地 字中野 字立野 伊勢横内字大場川原 字前川原 字堀場 斎藤川原字石川端 我老林字東川原 勝福寺字根木瀬 字八郎右エ門畑 字福島	C	138.80	52.10	S61.2.21	H27.3.31
〃	5	庄内空港緩衝緑地	茨新田字砂山	C	6.50	6.50	S63.11.18	H2.3.9
〃	6	内川河川緑地	本町一丁目、外	A	2.60	0.20	H3.3.1	—
計 6箇所				計)A	3.50	1.10		
				計)B	0.00	0.00		
				計)C	145.30	58.60		
				合計	148.80	59.70		

※北部1号緑地は令和3年3月9日に廃止となりました。

A区域：DID区域内

B区域：DID区域外縁から市街化区域（非線引き都市計画にあっては、用途地域）内縁までの区域

C区域：市街化調整区域(非線引き都市計画にあっては、用途地域外)

(4) 都市計画施設以外の公園一覧

都市計画決定をしていない公園は以下のとおりです。

種別	名称	位置	面積 (ha)	開設年月日	区域
街 区	神楽橋公園	三光町	0.09	S23.10.23	A
	箴橋公園	美原町	0.05	S55.3.28	A
	睦町公園	睦町	0.05	S42.10.13	A
	三光町公園	三光町	0.05	S44.8.30	A
	青柳町公園	青柳町	0.09	S46.4.1	A
	新形東公園	新形町	0.07	S57.4.8	A
	おんがわら公園	のぞみ町	0.25	H18.9.1	A
	本町二丁目広場	本町二丁目	0.16	H30.4.1	A
	藤島南部児童公園	箕升新田	0.36	S63.4.1	C
	藤島こども広場	藤島字向楯跡	0.47	S63.4.1	B
	藤島町河川公園	藤島字川向	0.17	H3.4.1	B
	村前第一公園	藤島字村前	0.08	H10.4.1	B
	村前第二公園	藤島字村前	0.05	H10.4.1	B
	下山添公園	下山添字中通	0.43	H18.4.1	C
小計	14箇所		2.37		
緑 地	西工業団地緑地	大宝寺字日本国	0.51	H6.3.31	A
	空にかけの階段緑地	美咲町	0.21	H14.11.1	A
	日本国公園	大宝寺字日本国	0.40	H19.3.30	A
小計	3箇所		1.12		
近 隣	藤島歴史公園	藤島字山ノ前	1.04	H23.3.31	B
	温海公園	湯温海字湯温海	0.40	S39.4.1	B
	大清水公園	湯温海字獄之腰	0.04	S39.4.1	B
小計	3箇所		1.48		
合計	20箇所		4.97		

A区域：DID区域内

B区域：DID区域外縁から市街化区域（非線引き都市計画にあつては、用途地域）内縁までの区域

C区域：市街化調整区域(非線引き都市計画にあつては、用途地域外)

(5) 都市計画公園・緑地 整備事業費の推移

ア 鶴岡地域

◎市施行分

(千円)

公園名	総事業費 施行期間	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
6・5・1 小真木原公園	8,853,464 S50～	1,047	—	1,899	18,238	6,317	10,209	—
5・5・1 鶴岡公園	877,874 S60～	670	—	—	21,038	11,082	7,521	149,642
近隣公園他		2,237	816	4,958	9,680	—	6,725	21,509
4 赤川河川緑地	185,715 H2～	—	—	—	—	5,456	42,619	50,171
街区公園他		32,425	45,548	43,077	39,962	45,485	45,440	44,967

イ ア以外の地域

◎市施行分

(千円)

公園名	総事業費 施行期間	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
藤島地域 村前第一公園		322	—	—	—	—	—	—
羽黒地域 蝦夷館公園		124	—	—	11,022	—	—	—
温海地域 あつみ温泉ばら園		1,026	680	3,666	—	—	—	6,399

(6) 都市計画施設以外の公園 整備事業費の推移

ア 鶴岡地域

◎市施行分

(千円)

公園名	総事業費 施行期間	平成28年度	平成29年度
本町二丁目広場 (仮称)	H28～H29	26,097	30,145

イ 藤島地域

◎市施行分

(千円)

公園名	総事業費 施行期間	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
藤島歴史公園	170,369 H22～	216	—	5,442	13,535	—	2,493	—



総合公園（鶴岡公園）



赤川河川緑地

【3】 駐車場

鶴岡市街地に駐車・駐輪問題の解消を目的として、公営駐車場を決定、設置しています。

自動車駐車場

名 称		位 置	面積 (ha)		台数 (台)		階層/構造	計画決定 当初/最終	施行者	供用年月日
番号	駐車場名		計画/供用	計画/供用	計画/供用	計画/供用				
2	鶴岡駅前 再開発ビル駐車場	末広町	0.66	768	地上6階7層	S62.6.8	—	鶴岡市	S62.7.9	
			0.66	768						自走・機械併用式
計 1 箇所			0.66	768						
			0.66	768						

※中央駐車場は平成20年1月17日に廃止となりました。

自転車駐車場

名 称		位 置	面積 (ha)		台数 (台)		階層/構造	計画決定 当初/最終	施行者	供用年月日
番号	駐車場名		計画/供用	計画/供用	計画/供用	計画/供用				
3	鶴岡駅前 公共自転車駐車場	末広町	0.04	420	地上2階	S58.2.28	—	鶴岡市	S61.10.6	
			0.04	350						
計 1 箇所			0.04	420						
			0.04	350						



鶴岡駅前再開発ビル駐車場



鶴岡駅前公共自転車駐車場

【4】河川

鶴岡（酒田、三川）都市計画区域

名称		幅員 (m)	計画延長 (m)	当初決定年月日	最終決定年月日
番号	河川名				
1	赤川	150~480	約28,970	S63.12.16	H25.8.23

【5】火葬場

名称		位置	面積(m ²)	当初決定年月日	最終決定年月日	備考
番号	火葬場名					
1	鶴岡市火葬場	伊勢原町	約10,000	S25.7.29	S60.3.7	処理能力 12体/日

【6】ごみ焼却汚物処理場

名称		位置	面積(m ²)	当初決定年月日	最終決定年月日	備考
番号	ごみ焼却場名					
1	鶴岡市 ごみ焼却汚物 処理場	宝田三丁目	約27,900	S63.2.26	H30.1.17	処理能力 ごみ焼却施設 165t/日 汚物処理施設 152kl/日
2	鶴岡市ほか六箇町村 衛生処理組合 ごみ中間処理施設 「リサイクルプラザ」	水沢字水京	約9,800	H14.8.7	H16.6.1	55t/日

【7】学校

名称		位置	面積(m ²)	当初決定年月日	最終決定年月日
番号	学校名				
1	東北公益文科大学大学院・ 慶應義塾先端環境科学研究センター棟 (校舎棟、厚生棟、研修棟) (仮称)	馬場町	約9,900m ²	H11.12.14	—

【8】下水道

下水道は快適な生活環境をもたらすとともに、河川等の水質汚濁、浸水防除のための基幹施設として、暮らしに欠くことのできない重要な施設です。

公共下水道

令和5年4月1日現在

施設の区分	方式	排水区域 (ha)				整備率 (%)	幹線延長 (m)	ポンプ場		処理場		当初決定年月日	最終決定年月日		
		区域別計	A	B	C			箇所数	面積 (㎡)	箇所数	面積 (㎡)				
公共下水道	分流式	汚水	計画	2,779	1,376	546	857	92.4	2,380	3	3,850	3	90,600	S47.7.15	H30.9.13
		供用	2,569	1,379	500	690	2,380		3	3,850	3	90,600			
	雨水	計画	2,184	1,569	615	0	79.7	0	↑分流式として、まとめて計上		0	0			
		供用	1,741	1,314	427	0		0			0				

流域下水道

名称：最上川下流

処理区：庄内処理区（都市計画区域：藤島、酒田、余目、三川）

	排水区域 (ha)				整備率 (%)	幹線延長 (m)	ポンプ場		処理場		当初決定年月日	最終決定年月日
	区域別計	A	B	C			箇所数	面積 (㎡)	箇所数	面積 (㎡)		
計画	263		202	61	84.4					H2.6.29	H15.11.21	
供用	222		161	61								

処理場

処理施設の名称	位置	敷地面積 (ha)	処理方式	処理能力晴天日最大 (㎡/日)	処理人口 (人)
鶴岡市浄化センター	宝田三丁目	約6.9	標準活性汚泥法	49,600	79,170
湯野浜浄化センター	大字湯野浜字浜泉	約1.5	オキシデーションディッチ法	3,100	4,100
櫛引浄化センター	下山添字一里塚183-1	約1.1	オキシデーションディッチ法	3,000	5,750
温海浄化センター	温海字荻田255番地1	約1.1	オキシデーションディッチ法	2,390	2,010
鼠ヶ関浄化センター	鼠ヶ関字横路652番地2	約0.9	オキシデーションディッチ法	1,330	1,820
計		約11.5		59,420	92,850

汚泥処理場

処理施設の名称	位置	敷地面積 (ha)	処理方式	処理能力
鶴岡市コンポストセンター	宝田三丁目	約0.6	好気性発酵	脱水ケーキ量10.0t/日 (78%)

A区域：DID区域内

B区域：DID区域外縁から市街化区域（非線引き都市計画にあつては、用途地域）内縁までの区域

C区域：市街化調整区域(非線引き都市計画にあつては、用途地域外)

8. 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施行地区の土地所有者等が、その所有地の位置や面積等に応じ一定の範囲内において、少しずつ土地を提供（減歩）し、これを保留地※や公共施設用地等にあて土地の区画形質や公共施設の新設・変更を行い、宅地の利用増進を図ります。

区画整理事業を行うことで、幹線道路が整備され交通の便がよくなること、すべての宅地が公道に面し、火災の延焼を防ぐとともに緊急自動車の通路や避難路が確保されること、公園や緑地の多い緑あふれる安らぎのまちになる、などの効果があります。

※保留地…土地区画整理事業の費用の一部とするため売却する土地。

ア 鶴岡地域

鶴岡市土地区画整理事業一覧表

総括表

令和5年3月31日現在

	箇所数	面積 (ha)	総事業費 (百万円)	備 考
公共団体施行	5箇所	75.1	2,171.4	すべて施行済
組合施行	21箇所	214.2	19,230.6	茅原北を除き施行済
合 計	26箇所	289.3	21,402.0	

<公共団体施行地区>

	番号	地区名	許可年月日	換地処分年月日	施行面積 (ha)	減歩率(%)	事業費 (百万円)	当初決定年月日	最終決定年月日
施行済	1	駅前	S27.5.6	S29.3.5	2.8	23.64	6.0	S26.8.13	—
	2	蓮乗寺前	S32.1.22	S36.2.28	12.4	19.79	27.0	S31.7.17	—
	3	荒町東	S34.12.23	S41.3.2	8.3	16.46	33.2	S33.9.4	S42.3.24
	4	切添	S38.8.9	S43.2.21	9.0	39.85	94.9	S33.9.4	S42.3.24
	5	東部	S48.12.25	S57.9.30	42.6	25.70	2,010.3	S47.12.22	—
小計	5箇所	—	—	75.1	—	2,171.4	—	—	



区画整理事業で整備された緑道
(ほなみ町 鶴岡南部土地区画整理事業)



区画整理事業で整備されたシンボルロード
(美咲町 鶴岡西部土地区画整理事業)
都市計画道路 苗津大山線

<組合施行地区>

	番号	地区名	許可年月日	換地処分年月日	施行面積 (ha)		減歩率 (%)	事業費 (百万円)	当初決定年月日	最終決定年月日
					施工済	施行中				
施行済	1	金沢	S25	S26	0.6		—	—	—	—
	2	新斎部	S37.1.22	S38.6.14	5.3		14.12	4.9	—	—
	3	大下	S40.4.5	S41.3.30	0.8		0.30	0.2	—	—
	4	一小前	S40.1.18	S42.9.16	2.4		23.10	5.0	—	—
	5	三光町	S43.5.6	S44.8.4	1.8		28.91	13.0	—	—
	6	舞台南	S46.12.20	S52.11.30	20.0		29.75	247.9	S46.10.13	—
	7	天保恵	S46.10.27	S55.10.31	5.3		37.56	39.0	—	—
	8	友江	S48.11.26	S54.11.24	11.3		29.12	194.0	—	—
	9	大宝地	S49.9.9	S53.5.31	3.0		18.72	52.2	—	—
	10	新町南	S53.1.4	S56.10.31	4.4		31.27	141.7	—	—
	11	城南	S56.8.21	S61.10.31	4.0		27.00	183.5	—	—
	12	道形東部	S58.6.21	H1.10.31	6.7		36.69	444.0	—	—
	13	大東	S58.11.11	S63.2.26	1.2		36.96	74.5	—	—
	14	新地	S61.2.12	S63.12.2	0.6		56.81	61.3	—	—
	15	伊勢横内	S63.11.29	H4.11.10	26.6		31.26	1,838.8	S63.2.26	—
	16	茅原	H4.11.27	H7.10.20	6.1		33.55	538.0	—	—
	17	大山向町	H6.7.15	H9.7.25	6.3		30.82	372.4	—	—
	18	鶴岡南部	H5.11.24	H11.9.24	40.1		34.14	4,790.3	H5.6.11	—
	19	鶴岡西部	H8.10.4	H14.10.4	34.5		36.24	5,001.0	H8.5.21	H9.7.25
	20	遠賀原	H13.6.19	H17.8.26	8.2		44.63	1,378.9	H13.3.16	—
施行中	21	茅原北	H27.10.30	R3.8.28		25.0	60.88	3,850.0	H27.9.17	—
小計21箇所				—	189.2	25.0	—	19,230.6	—	—

イ 藤島地域

<共同施行地区>

	地区名	許可年月日	換地処分年月日	施行面積 (ha)	減歩率 (%)	事業費 (百万円)	当初決定年月日	最終決定年月日
施行済	笹花	S60.3.1	S61.7.22	1.3			—	—

空欄は不明

ウ 温海地域

<公共団体施行地区>

	地区名	許可年月日	換地処分年月日	施行面積 (ha)	減歩率 (%)	事業費 (百万円)	当初決定年月日	最終決定年月日
施行済	温海		S29.11.16	13.6	20	20.4	S26.8.1	S27.4.16

空欄は不明

【2】市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市防災、市街地整備、公共施設整備を目的として、家屋の密集した既存市街地を整備改善し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る事業です。
本市では、市施行1地区、民間施行2地区を整備、完了しています。

名称	施行面積 (ha)	建築敷地 面積 (㎡)	建築物 (㎡)		主要用途	建ぺい率 (%)	当初・最終 計画決定年月日
			建築面積	のべ面積		容積率 (%)	
鶴岡駅前地区	1.8	6,740	5,000	24,200	店舗・ホテル・ 業務・公共施設・ 駐車場	80	S58.2.28
						380	
鶴岡駅前B街区	0.6	4,287	2,274	13,375	店舗・駐車場	50	-
						310	

9. まちづくり資料編

9. まちづくり資料編

【1】鶴岡市都市再興基本計画（平成29年1月策定）

[1] 基本構想

1. 計画の目的

持続可能でコンパクトなまちづくりを推進するため、合併した地域を含めた新たなまちづくりの指針・マスタープランとして「鶴岡市都市再興基本計画」を策定する。また、将来の人口減少社会を見据えた市街化区域のまちづくり方針として、マスタープランの中に立地適正化計画を位置付ける。

2. 計画の期間・範囲

(1) 計画期間：10年間（平成38年まで）

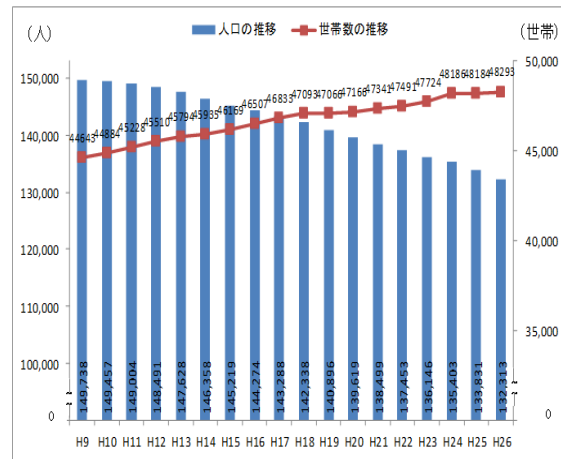
(2) 対象区域：鶴岡市全域

- ・地域別構想は、合併各地域が定めた地域振興計画を充当

3. 鶴岡市の現況

(1) 人口と世帯数

- ・H27年人口 132,313人
(合併後10年間で約11千人減)
- ・H27年世帯数 48,293世帯
(合併後10年間で約14百世帯増)
- ・社会動態では、昭和55年以降転出者数が転入者数を上回っている。



人口と世帯の推移

(2) 産業の状況

- ・バイオ産業が堅調な中、商業、農業は出荷額、就業者数ともに減少傾向
- ・観光は加茂水族館や羽黒山などが約80万人/年と局地的な入込が大きい一方、市街地の観光者数は減少傾向

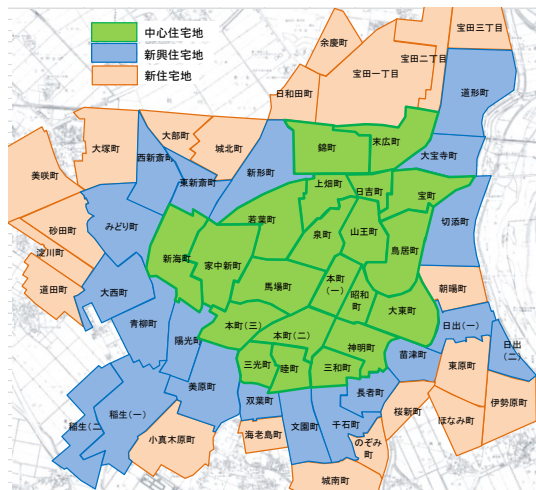
(3) 地価の状況

- ・中心市街地の地価は20年間で半減
- ・全体的に下落傾向にあるが合併新市域の変動は小さい

4. 都市計画上の課題

(1) 中心市街地の歴史的区分と人口構成

市街地はその形成の歴史から、3つの住宅地域に区分



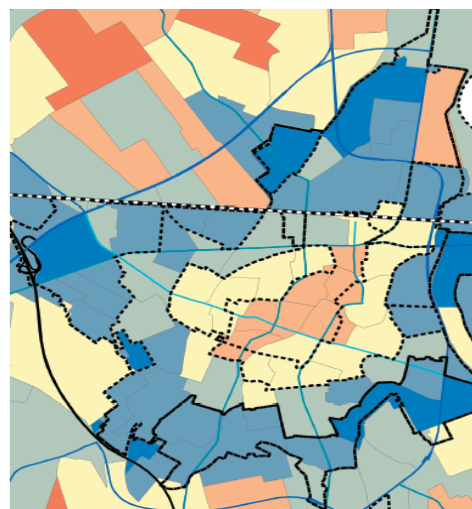
- ①中心住宅地
江戸末期までに形成された21町丁目
(居住者平均年齢 52.84歳)
 - ②新興住宅地
高度成長期に開発された20町丁目
(" 48.93歳)
 - ③新住宅地
バブル期以降に開発された22町丁目
(" 42.80歳)
- ・人口動態は、まちが開発された当初に定住した住民の年齢構成が大きく影響

まちの形成の三層構造

- ・郊外から市街地への人の流れは新たに開発された地域に流れ、中心住宅地から外側に向けて人口減少や高齢化が一層進むことが懸念

(2) 建物の平均建築年数と新築動向、開発動向

- ・建物の平均建築年数は中心住宅地から外側に向けて同心円状に新しい建物が展開
- ・空き家の約半数が中心住宅地に集中
- ・郊外の人口の増加、市中心部の高齢化が進展し、市街地は外側に向けて拡大
- ・人口が少なく、高齢化率が高い中心住宅地は道が狭隘な箇所もあり、建物の老朽化や空き家化が一層進むことが懸念
- ・市内には大きな開発余地が無く、近隣市町村への人口流出が懸念



平均建築年数

(3) 中心商店街の状況

- ・空き店舗や空き地、規模の大きな駐車場などが通りに面し低未利用地が目立つ
- ・中心市街地の人口減少と高齢化により空洞化が進み活力が低下することが懸念

(4) 公共交通の状況

- ・ピーク時1時間あたりに3本以上が通過するバス停は市街地の南北を軸に展開
- ・自家用車依存が高いためバス路線の維持が難しく、高齢者等の足の確保が懸念
- ・合併町村では市営バスなど地域主体の公共交通で対応

(5) 生活拠点（商業、医療、福祉など生活に必要な機能が集積する場所）の形成

- ・生活に必要な医療機関や福祉施設は市街地に集中
- ・西部、南部、北部にスーパーやショッピングセンターなどが集中し拠点化

- ・ 郊外地域では大山、温海、藤島、櫛引にやや集中した拠点が形成（羽黒、朝日は集中箇所なし）
- ・ 人口減少に伴い医療機関、スーパー、コンビニ、ATMなど生活利便施設の減少により拠点維持が困難化
- ・ 地域においては生活利便施設の利用のための移動距離が長くなるおそれ
- ・ 郊外地で生活利便施設などが一定程度集約された拠点が必要

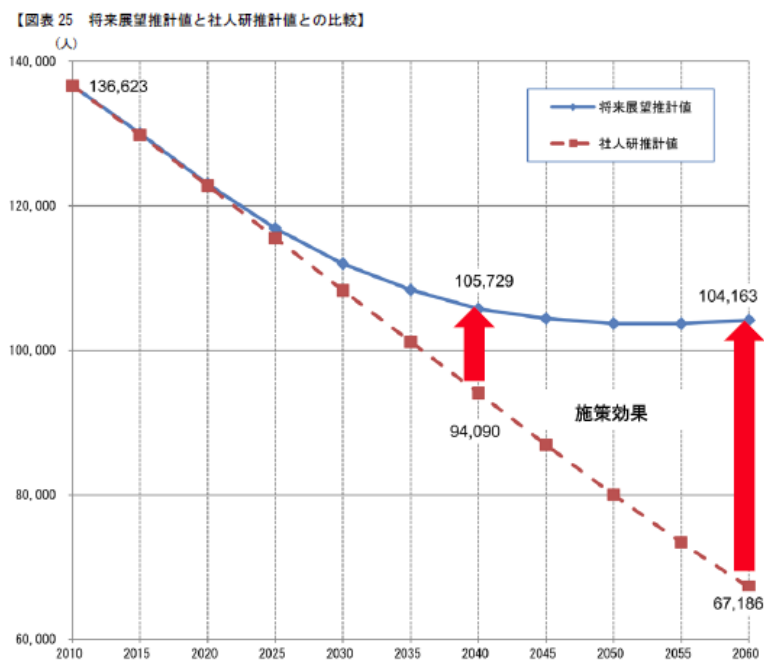
5. まちづくりの基本理念と方向性

基本理念：先端研究産業や中核産業で新しいまちを磨き 住環境の循環により
まちを再編する コンパクトシティ 鶴岡

- 方向性：○都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編
○先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備
○幹線道路と地方路線バスによるネットワーク形成と生活拠点の構築

6. 将来人口フレーム

平成52年（2040年）の本市人口105,729人（鶴岡市人口ビジョン）



年度	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
将来展望	136,623	130,047	123,009	116,894	111,980	108,378	105,729	104,396	103,721	103,718	104,163
社人研推計	136,623	129,806	122,805	115,539	108,296	101,175	94,090	86,926	79,994	73,399	67,186

鶴岡市人口ビジョン

7. 将来都市構造

○都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編

中心拠点

- ・官庁街の再整備（国の第2合同庁舎、内川沿い等の民間事業の支援）
- ・歴史的風致維持向上計画に基づく鶴岡公園周辺整備
- ・中心市街地活性化基本計画に基づく中心商店街の活性化〔まちなか居住〕
- ・駅前、山王、銀座地区を中心としたまちなか居住プロジェクトの推進
- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）による市街地再編
- ・住み替え世代毎の居住サイクルに対応した居住環境の整備

○先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備

北部サイエンスパーク地区

- ・北部 SP 地区の市街化区域編入による知識集約型産業の拡大

○幹線道路と地方路線バスによるネットワーク形成と生活拠点の構築

生活拠点（南部、西部、北部）

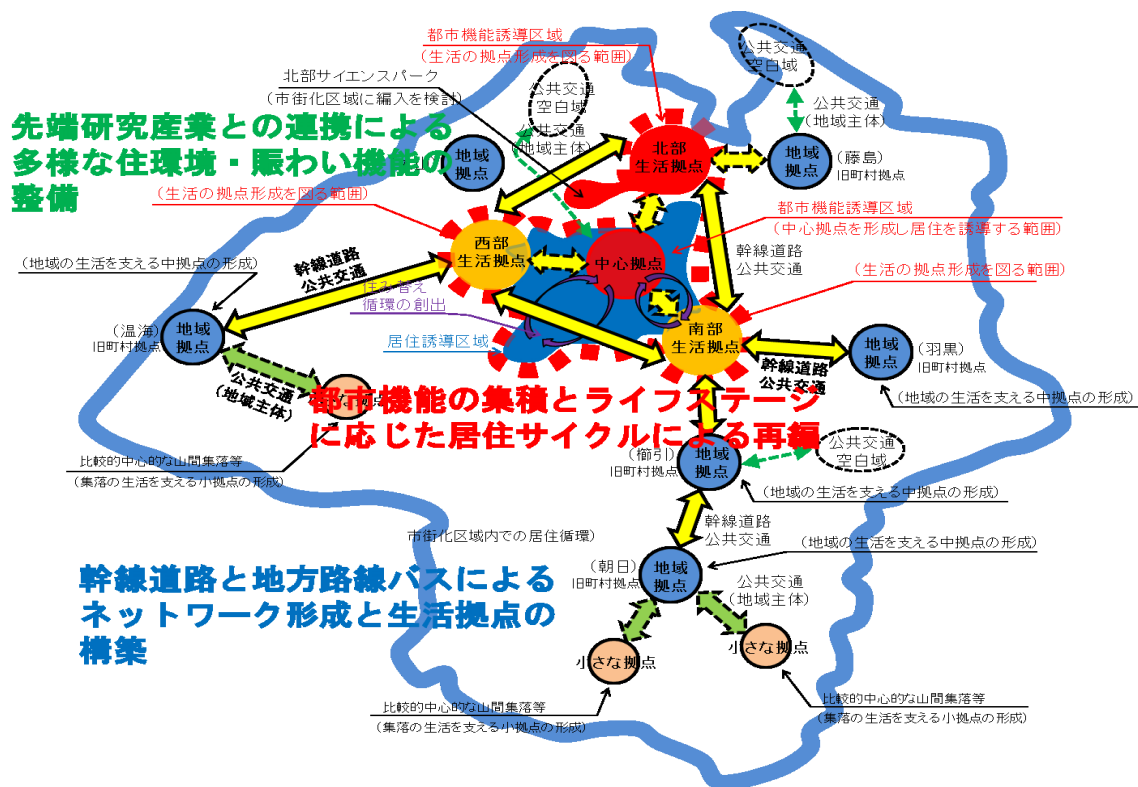
- ・中心市街地を取り囲み市街地の生活拠点として商業、医療、福祉等の便利施設等を集積

地域拠点（旧町村役場周辺部）

- ・旧町村役場周辺地区を地域拠点として位置付け
- ・中心拠点、生活拠点、地域拠点を幹線道路、路線バス、地域主体の公共交通で結節

小さな拠点（中山間部）

- ・中山間部複数の生活機能維持・確保を図る「小さな拠点」づくりの推進
- ・地域拠点につなぐ地域主体の輸送手段によるネットワークの形成



将来都市構造図

[2] 分野別構想

1. 土地利用

目標：自然と都市が調和した持続可能な活力あるまちづくり

(1)住居系土地利用

- ①まちの活性化に資する低未利用地の有効利用の促進
 - ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）
 - ・茅原北土地区画整理事業
 - ・地区計画制度による良好な住環境の保全

(2)商業・業務系土地利用

- ①多様な世代交流と暮らし方を支援する環境
 - ・中心市街地活性化基本計画の推進
 - ・鶴岡学術交流シビックコア地区整備計画に基づく国の第2合同庁舎の立地
 - ・空き家・空き地対策、低・未利用地の有効活用（ランド・バンク事業）
 - ・まちなか居住の拠点整備（駅前地区、山王地区、銀座3街区・6街区、川端街区）
 - ・リノベーション等空き家を活用した地域の拠点づくり
- ②歴史的資源や地域資源の活用
 - ・歴史公園や歴史文化施設の回遊等一体的活用

(3)工業・業務系土地利用

- ①バイオ産業の集積をターゲットとする市街化区域の拡大
 - ・北部拠点地区（バイオサイエンスパーク）の整備拡充
 - ・工業団地に立地する企業の良好な操業環境の維持・充実



北部バイオサイエンスパーク

(4)田園・自然系土地利用

- ①自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活環境の保全
 - ・農振除外や農地転用許可の厳格な運用（農地の保全と確保）
 - ・遊休農地の所有者への指導の徹底（耕作放棄地・遊休農地の解消）
 - ・農地中間管理事業による農地集積
 - ・都市計画法第34条第11号に基づく条例区域の設定による既存集落等の土地利用の担保

(5)藤島地域の市街化区域の土地利用

- ①地域定住をささえる都市施設の充実
 - ・鶴岡藤島間道路の早期事業化の促進
 - ・（都）藤島駅笹花線の整備促進
- ②緑豊かで個性ある緑地環境の保全と農村地域における定住促進
 - ・藤島歴史公園の市民協働による維持・活用

- ・市街化調整区域における条例区域の設定による既存集落等の土地利用の担保
- (6)温海地域の市街化区域の土地利用
- ①海洋・観光資源（温泉）を生かし、集客力を強化し活気あるまちづくり
 - ・鼠ヶ関IC（仮称）周辺に「ワンストップ型」と「誘導型」の両機能を備えた休憩施設の整備
 - ・あつみ温泉IC周辺から温泉街への誘導機能の強化
- (7)土地利用に関する制度の適用
- ①制度を活用した適切な土地利用
 - ・地区計画による美しい街並みとゆとりとやすらぎのある市街地の形成
 - ・都市計画法第34条第11号に基づく条例区域の設定による良好な集落地区の形成
 - ・優良田園住宅の建築普及による農村集落の田園風景の保全
 - ・成長戦略に資する市街化区域隣接地域での開発に関する集落地区計画制度の適用

2. 交通体系

目標：広域的な交通ネットワークが支える安全・便利で暮らしやすいまちづくり

- (1)道路ネットワークの形成
- ①高速交通ネットワークの整備促進
 - ・日本海沿岸東北自動車道の早期開通の促進
 - ・東北横断自動車道 月山IC～湯殿山IC間の早期事業化の促進
 - ・（仮称）鼠ヶ関IC周辺休憩施設の整備促進
 - ・鶴岡JCTのフルジャンクション化とスマートICの整備促進
 - ・道の駅機能の拡充
- (2)地域間幹線ネットワークの整備推進
- ①地域交通幹線ネットワークの整備促進
 - ・一般国道345号平沢関川間及び一本木間の早期整備の促進
 - ・羽黒バイパス（たらのき代鶴岡線）の早期事業化の促進
 - ・白山菱津間道路の早期事業化の促進
 - ・鶴岡藤島間道路の早期事業化の促進
 - ②環状道路の整備促進
 - ・国道112号の4車線化の促進
 - ・国道7号の4車線化の促進
 - ③都市計画道路の再編・整備促進
 - ・都市計画道路の見直し（変更・廃止）
 - ・（都）道形黄金線の早期整備の促進（南北軸）
 - ・（都）羽黒橋加茂線の早期整備の促進（東西軸）
 - ・（都）苗津大山線の早期整備の促進（東西軸）
- (3)都市内道路ネットワークの整備推進（市街地道路）
- ①市街地道路の整備促進

- ・ 中心市街地の一方通行解除の推進
- ・ 歩いて暮らせる道路整備の推進（公園道路及びコミュニティ道路）

(4)バス等公共交通網の整備推進

①交流活性化プロジェクトの推進

- ・ 既存路線の見直し再編
- ・ 新たな公共交通システム（デマンドタクシー、カーシェアリング等）の導入
- ・ 既存交通資源（スクールバス、タクシー等）を活用した再編
- ・ シビックコア地区をハブとするバス交通網の構築
- ・ 小さな拠点等の整備

②市民協働プロジェクトの推進

- ・ 地域主体の交通サービスの導入
- ・ 観光・商業施設、企業等多様な機関と連動したサービス展開
- ・ 公共交通について議論する場の創出

③環境改善・利用促進プロジェクトの推進

- ・ 低床車両の導入、バス路線のナンバー化等交通環境の改善
- ・ 分かりやすいバスマップの作成等交通案内の改善・充実
- ・ 公共交通に対する市民意識の醸成

(5)空路による広域ネットワークの形成

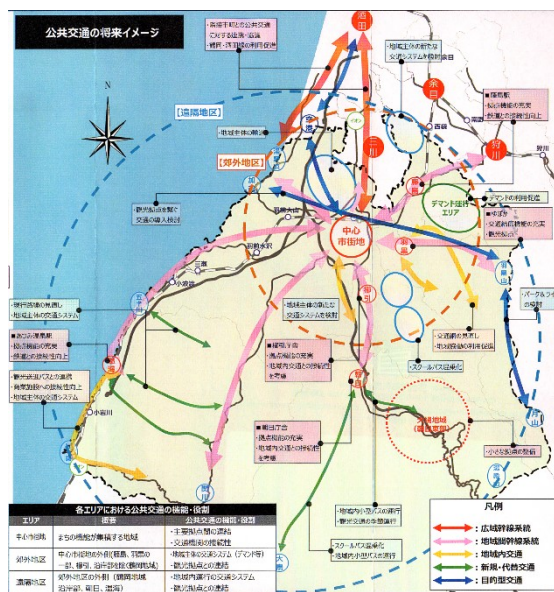
①庄内空港機能拡充の促進

- ・ 東京便の増便（通年5便化）
- ・ 滑走路の延長（2, 500m）
- ・ チャーター便の誘致

(6)鉄路による広域ネットワークの形成

①J R羽越本線高速化の促進

- ・ 羽越新幹線の整備実現
- ・ 在来線改良による羽越本線の高速化の促進
- ・ 新潟駅における新幹線への同一ホーム乗換え



公共交通の将来イメージ

3. 水と緑

目標：恵まれた自然を生かし自然と共に生きるまちづくり

(1) 緑の保全と活用

- ① 自然と直接触れ合える公園・緑地の整備
 - ・桜や松等の世代交代を進めながら鶴岡公園の整備
 - ・上池下池や高館山、大山公園などの周辺自然環境の整備
 - ・地域の象徴となり、自然と触れ合える公園の整備
 - ・地域が主体となる指定管理者制度の導入



内川と親水広場

② 都市緑化の推進

- ・都市の景観を和らげ、自然を感じとれる街路樹の整備
- ・地区計画とまちづくり協定による市街地緑化の推進
- ・緑に対する住民意識の向上と身近な緑化による都市景観の保全

③ 山林の活用

- ・豊かな自然環境の中での学びや多様な体験のできる環境の整備
- ・豊富な地域資源や特性を生かした木質バイオマスの活用
- ・小規模水力発電などの再生可能エネルギーの導入と利用

(2) 水辺空間の創造

① 親水空間の保全・整備

- ・赤川かわまちづくり計画策定及び赤川親水空間の整備
- ・内川学と内川沿道の基盤整備による親水空間づくり
- ・内川を美しくする会などの民間団体との協働による親水空間の保全

4. 景観

目標：歴史文化の薫り高い住む人訪れる人が安らぎを感じるまちづくり

(1) 城下町鶴岡の歴史資源と調和した景観形成

- ① 三の丸景観地区ガイドラインの運用
 - ・「三の丸景観地区ガイドライン」の運用
- ② 歴史資源と調和した鶴岡公園と鶴岡公園周辺道路の整備
 - ・鶴岡公園周辺道路等の整備
 - ・景観、歴史的資源観光コースの整備
 - ・観光看板の整備



鶴岡公園外堀からの「山あて」景観

(2) 歴史的風致維持による景観形成

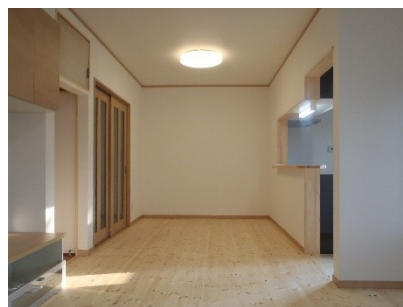
- ① 歴史的建造物の保全・活用による景観ネットワーク

- ・ 歴史的風致形成建造物への支援制度の展開
- ・ 歴史的建造物の保存・利活用に関する市民活動支援
- ②重点三地区を繋ぐ歴史的資源・景観の戦略
 - ・ 城下町の風情と様々な時代の建造物が一体となった良好な景観形成
 - ・ 出羽三山の信仰と結びついた宗教集落としての良好な景観形成
 - ・ 開墾の精神と鶴岡の絹織文化を物語る蚕室群を中心とした良好な景観形成
- (3)田園風景と調和した景観保全
 - ①山々の借景と田園風景の景観の保全
 - ・ 開発条例区域の運用
- (4)住民との協働による市街地の景観コントロール
 - ①緩やかな景観ルールによる街並み形成
 - ・ 街並み景観の形成と高度規制
 - ・ 大規模建築物の色彩・デザインに関する規制
 - ・ 地区計画による良好な景観まちづくりの推進
 - ・ 歴史的風致維持向上計画重点三地区の景観計画への位置付け
 - ②住民・専門家との協働による景観誘導
 - ・ コミュニティアーキテクトによる良好な景観まちづくりの推進
 - ・ まちづくり協定の締結による統一した街並みの形成

5. 住環境整備

目標：持続可能な住環境を実現するまちづくり

- (1)まちなか居住の推進
 - ①空き家の有効活用・適正管理と密集住宅地の再編
 - ・ 小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）の推進
 - ・ NPO法人等による空き家空き地狭あい道路の有効活用事業の支援
 - ・ 空き家の適正管理と解体誘導の推進
 - ・ 中心市街地居住促進事業の推進
 - ②ライフステージに応じた住替えの支援
 - ・ 同居、近居施策の実施
 - ・ 移住、二地域居住の推進
 - ・ 空き家コーディネーターの育成
- (2)地域資源、再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の推進
 - ①地域資源を活用した地域住宅
 - ・ つるおか住宅活性化ネットワークの活動の拡大
 - ・ つるおか住宅の受発注システムの確立
 - ・ 職人技術者の技術向上及び資格取得の支援
 - ②環境に配慮した住まいづくりと住宅ストックの長寿命化のためのリフォーム推進
 - ・ 地場産材を利用したリフォーム支援事業



リフォームによる住環境整備例

- ・資源再利用としてのまきストーブ、ペレットの推進
- ③災害に強い100年住宅の推進
 - ・長期優良住宅の普及推進
 - ・住宅性能表示制度の普及推進
 - ・既存住宅の耐震改修工事の促進
- (3)安全・安心の住宅セーフティネットワーク
 - ①民間ストックを活用した暮らしのセーフティネットの構築
 - ・住宅確保要配慮者を対象とした住まいの確保の支援
 - ・リバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）を活用した高齢者住宅の建設促進
 - ・子育て世代向け住宅建設・改修への支援
- (4)公共インフラ整備の推進
 - ①資源循環型下水道施設整備の推進
 - ・下水道が持つ下水エネルギーの利用推進
 - ・既存設備の計画的な維持改修による長寿命化や災害に強い施設づくり
 - ②水源の環境保全による良質な水の供給
 - ・災害バックアップとしての地下水の確保

6. 防災

目標：未来を守り安心して暮らせるまちづくり

- (1)未来を守る災害に強い都市の整備
 - ①地震対策の推進
 - ・市街地における狭あい道路、行き止まり道路の解消
 - ・密集住宅地である中心市街地住宅の不燃化
 - ・都市インフラ（水道、下水道、電気、ガス等）の耐震化
 - ・緊急輸送道路の無電柱化の推進
 - ・広域防災ネットワークとして日本海沿岸東北自動車道の整備促進
 - ②土砂災害対策の推進
 - ・土砂災害警戒区域における対策防止工事の推進
 - ・安全な居住地域への住居誘導
 - ③水害対策の推進
 - ・雨水幹線の計画的な整備（日枝、茅原、大山等）
 - ・河川改修の推進（湯尻川、矢引川、黒瀬川、京田川等）
- (2)「鶴岡市地域防災計画」に基づく防災施設等の整備
 - ①津波対策の推進
 - ・地区単位での津波避難路の整備
 - ②拠点避難所、防災拠点施設等の防災機能強化
 - ・拠点避難所への自家発電設備、給電口設備の整備
 - ・地方拠点都市地域整備事業（シビックコア地区整備計画）による防災資機材庫の整備
 - ・災害協定に基づく災害時の初動体制及び復旧体制の確立



雨水幹線工事状況

7. 医療・福祉

目標：誰もが健やかにいきいきと暮らせるやさしいまちづくり

(1)すこやかに生み育てられる子育て環境の整備

①子育て支援施設の充実

- ・地域型保育施設等の整備
- ・屋内遊戯施設の整備
- ・子ども家庭支援センター、保健センターの充実
- ・子育て世代包括支援センターの設置

(2)高齢者・障害者にやさしいユニバーサルデザインのまちづくり

①安心・安全に暮らせる市街地の形成

- ・鶴岡市福祉環境整備要綱に基づく公共施設整備
- ・歩行者と自転車を分離する専用歩道や段差のない歩道整備

(3)中心市街地と北部（茅原）地区を核とした医療・福祉の中核ゾーンの整備

①公共交通と連携した中心部への医療機関の集約

- ・中心部での基幹病院や総合保健福祉センターの立地維持
- ・医療機関を結ぶ循環バスの充実
- ・シビックコア地区をハブとするバス交通網の構築（再掲）
- ・電子カルテによる在宅医療ネットワークの充実

②北部（茅原）地区を核とした医療機関、福祉施設の集約

- ・茅原北土地区画整理地への庄内児童相談所及びこども医療療育センター庄内支所の移転設置
- ・介護福祉施設の立地誘導
- ・高齢者向け住宅の建設推進

(4)北部バイオサイエンスパークの医療技術開発と連携した健康なまちづくりの推進

①先端医療研究・開発機関の集積と研究成果の地域還元

- ・国立の医療系研究機関の地方移転
- ・医療技術系ベンチャー創出に向けた基盤整備
- ・鶴岡みらい健康調査によるコホート研究の成果還元

8. 産業

目標：地域資源を活用した伝統型産業、誘致企業による中核産業、新分野のバイオ産業を振興し、住民の暮らしを支える多様な活力あるまちづくり

(1)バイオを核とした産業クラスター形成

①研究開発型企業の研究活動の支援と集積

- ・バイオサイエンスパークの整備・拡充
- ・研究者同士や市民との交流の場となる街なか空間整備



バイオによる新素材で開発された MOON PARKA

©Spiber Inc.

- ・ 高等教育機関の人材育成活動に対する支援
- ・ バイオ関連研究機関・企業などの誘導・育成支援

(2)競争力のある企業の集積

- ①市街地北部に集積する市内工業団地への企業等の立地促進・操業環境の整備企画開発型企業の誘致
- ・ 優遇制度等による企業立地支援
 - ・ 工業団地に立地する企業の良い操業環境の保全整備
 - ・ 工業団地の機能拡充による企業誘致の促進と立地企業へのサービス強化

(3)まちの賑わいを創る商業の活性化

- ①賑わいのある商店街の形成
- ・ 中心市街地活性化基本計画の推進（再掲）
 - ・ まちなか観光の推進
 - ・ まちなか居住の推進
 - ・ 鶴岡TMOによる中心商店街の活性化支援
 - ・ 地域課題に対応した事業承継や新規創業に対する支援
 - ・ リノベーション手法等による既存ストックの利活用
 - ・ 鶴岡まちづくりセンターの整備

(4)“鶴岡らしい農林水産業”の推進

- ①農産物の安定的な供給のための都市との連携
- ・ 優良農地の確保と効率的土地利用
 - ・ 環境保全型農業の推進による住宅地への農薬飛散防止
 - ・ 高等研究機関との連携による生産物の付加価値向上
 - ・ 農業、食文化、まちなか観光の連携による鶴岡ツーリズムの展開
 - ・ 空き地等を活用した農園づくりや週末マルシェの開催支援

[3] 立地適正化計画

1. 立地適正化計画策定の基本方針

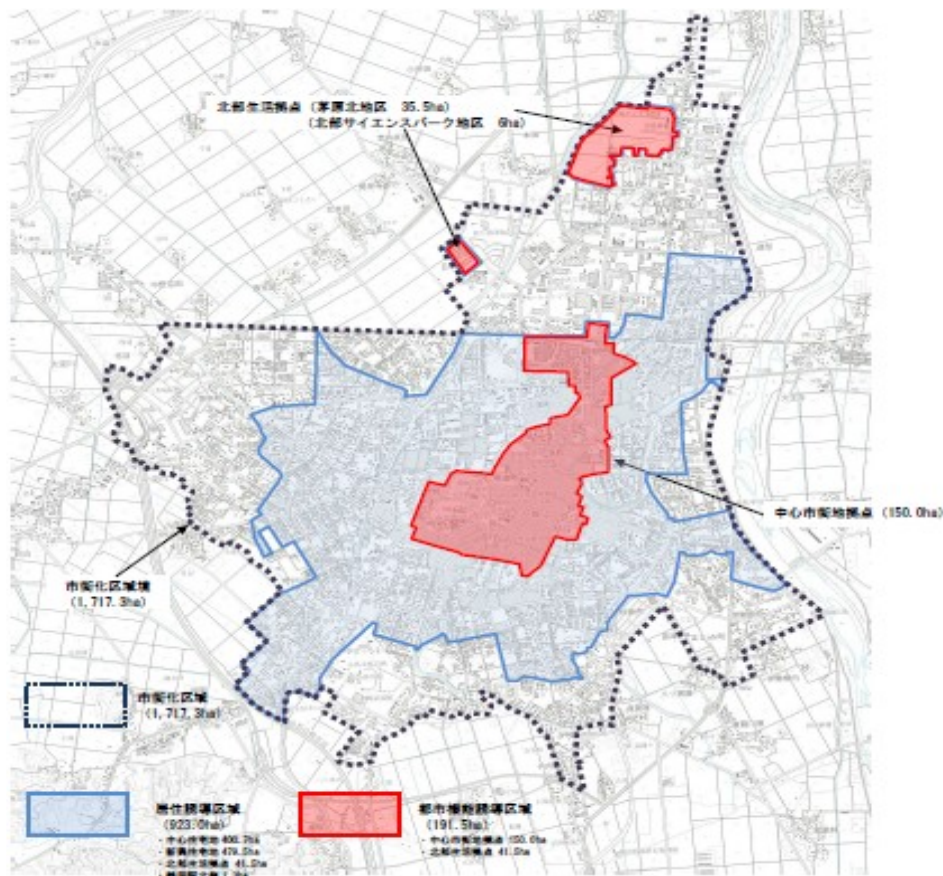
バイオを核とした次世代イノベーションによる都市発展とライフステージに応じた住み替えが循環する市街地の再編、都市機能・生活サービス機能の集約によりコンパクトで均衡ある都市の形成を目指し策定されました。

- ・ 都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編
- ・ 先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備
- ・ 幹線道路と地方路線バスによるネットワーク形成と生活拠点の構築

2. 立地適正化計画区域の設定

(1) 立地適正化計画区域

鶴岡市の立地適正化計画区域は、都市計画区域全域とする。



(2) 居住誘導区域と講ずべき施策の方向性

【居住誘導区域】923.0ha

① 中心住宅地と新興住宅の範囲 881.5ha

〔中心住宅地〕

本町二丁目、三和町、睦町、三光町、本町一丁目、昭和町、大東町、神明町、錦町、上畑町、山王町、泉町、若葉町、家中新町、馬場町、本町三丁目、日吉町、末広町、宝町、鳥居町、新海町

〔新興住宅地〕

双葉町、文園町、千石町、長者町、苗津町、日出一丁目、日出二丁目、新形町、東新斎町、陽光町、青柳町、美原町、稲生一丁目、稲生二丁目、道形町、大宝寺町、切添町(家屋倒壊等氾濫想定区域を除く)、みどり町、大西町、西新斎町

〔鶴岡駅北側〕

宝田一丁目(1街区の一部、2街区)

② 茅原北地区と北部サイエンスパーク地区の範囲 41.5ha

〔茅原北区域〕

茅原字草見鶴、茅原字中谷地、茅原町、文下字広野の各一部

〔北部バイオサイエンスパーク〕

覚岸寺字水上

【施策の方向性】

- ① 中心市街地への住み替え促進
 - ・ 小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク）の推進
 - ・ 地区を特定した民間共同建替事業等への支援
 - ・ 高度地区規制に適応した低中層・中高層集合住宅の立地誘導
 - ・ 多様な世代に向けたシェアハウス等の新たな住いの整備促進
 - ・ 地方バス等の公共交通利用の利便向上
 - ・ 先端研究産業と連携したまちづくりコンソーシアムの設置
- ② 他地域への人口流出の防止
 - ・ 優良な住宅供給地の整備
 - ・ 魅力ある土地区画整理地の事業支援
 - ・ グローバルに対応する交流・滞在施設の整備

(3) 都市機能誘導区域と講ずべき施策の方向性

【都市機能誘導区域】 187.1ha

① 中心市街地拠点 145.6ha

本町二丁目、三和町（商業地域）、本町一丁目、昭和町（商業地域）、神明町（商業地域）、錦町（商業地域）、山王町、泉町、家中新町（10街区）、馬場町、本町三丁目（1～9街区と11～15街区の商業地域）、末広町（高度利用地区と6～13街区）、日吉町（商業地域）、宝町（商業地域）、宝田一丁目（1街区の一部、2街区）

② 北部生活拠点（茅原北地区35.5ha 北部サイエンスパーク地区6ha） 41.5ha

〔茅原北区域〕

茅原字草見鶴、茅原字中谷地、茅原町、文下字広野の各一部

〔北部バイオサイエンスパーク〕

覚岸寺字水上

【施策の方向性】

- ① 中心市街地活性化の推進
 - ・ シビックコア地区への行政機能、商業機能の集積促進
 - ・ 中心市街地の一方通行の解除と川端通りの整備
 - ・ 中心市街地での共同建替え支援
 - ・ 低未利用地の有効活用
- ② 北部生活拠点の整備促進
 - ・ 新たな産業集積に資する基盤整備の推進
 - ・ 医療、福祉、商業等各種サービスの機能の充実

(3)届出について

居住誘導区域外での一定規模以上の建築行為又は開発行為は着手の30日前までに届出《開発行為》

◎3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

◎1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
《建築等行為》

◎3戸以上の住宅を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して上記の住宅とする場合

3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定

区分 場所	中心市街地拠点	北部生活拠点	
		茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
行政機能	市役所本庁舎 国・県官公署	—	—
介護福祉機能	総合保健福祉センター	—	—
子育て機能	子ども家庭支援センター、子育て世代包括支援センター、子育て支援施設	児童相談所、こども医療療育センター、子育て支援施設	子育て支援施設
商業機能	中規模小売店舗(売り場面積500㎡以上) 400㎡以上の集会機能を有するホテル等	中規模小売店舗(売り場面積500㎡以上)	—
保健医療機能	基幹病院(200床以上)、休日夜間診療所、休日歯科診療所、保健センター、500㎡以上のフィットネス施設	病院(診療科目20未満200床以上)	—
金融機能	本店、本部、地域を統括する金融機関の店舗(建築面積500㎡以上)	—	—
教育文化機能	文化会館、高等教育機関、研究教育機関※		研究教育機関※

【次ページに続く】

区分 場所	中心市街地拠点	北部生活拠点	
		茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
市街化区域全域 に対し施設配置に考 慮すべき機能	マージャン屋、ばちん こ屋、射的場、勝馬投 票券発売所、場外車券 売場その他これらに 類するもの、カラオケ ボックスその他これ らに類するもの（建築 基準法別表第二（ほ） 項第2号及び3号に 掲げる建築物）		

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

(2)届出について

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築又は開発行為は着手の30日前までに届出

《開発行為》

◎誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

《開発行為以外》

◎誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

◎建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

4. 公共交通の確保

基本的な考え方

地域、交通事業者、行政等が一体となって、公共交通に関する課題を共有し、自らの足の確保と利用促進に向けた地域ぐるみで各種課題に対応した施策に取り組む。

公共交通の推進方針

- ・交通弱者である高齢者や学生等の通院、通学、買物といった目的に見合った移動手段の確保
- ・多様な交通モードによる利便性の高い面的なネットワークの再編と路線の効率化
- ・乗り継ぎ拠点、乗り継ぎの利便性の向上
- ・利用者負担の低減と利用促進
- ・まちづくり計画等との連携による地域活性化

5. 目標の設定と評価

(1) 目標の設定と評価

コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するため、この計画において見据える時点として位置付ける平成52年度までを目標とする長期目標と計画最終年度となる平成38年度までを目標とする短期目標を掲げ、計画の中間年度と最終年度において達成状況の評価を行う。

〔長期目標〕

①中心住宅地の人口密度の向上

目 標	平成52年 〔取組が無い場合〕	平成52年 〔取組による効果〕 (目標)
中心住宅地の 人口密度	21人/ha	33人/ha

②若年層の地元定着率の向上

目 標	平成22年 (現状)	平成52年 (目標)
若年層の地元定着率 (18歳転出者のUターン 率)	35.6%	51.7%

〔短期目標〕

③公共交通の機関分担率の拡大

目 標	平成22年(現状)※	平成32年(目標)※
公共交通の機関分担率 (鉄道・バス・ハイヤー)	2.4%	5.0%

※利用交通手段の分担率（H22国勢調査）による

④空き家棟数の抑制と空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の推進

目 標	平成28年(現状)	平成33年(目標)※
空き家棟数	2,806棟	2,273棟
空き家・狭隘道路等の 一体的住環境整備の箇所数	5箇所	29箇所

※鶴岡市住生活基本計画との整合による

⑤誘導施設の立地の確保

目 標		平成28年 (現状)			平成38年 (目標)		
誘導施設の立地数	都市機能誘導区域	中心市街地	茅原北	北部SP	中心市街地	茅原北	北部SP
	①行政機能	5	—	—	5	—	—
	②介護福祉機能	1	—	—	1	—	—
	③子育て機能	1	—	—	3	3	1
	④商業機能	4(10)	—	—	4	—	—
	⑤保健医療機能	5	1	—	5	1	—
	⑥金融機能	4	—	—	4	—	—
	⑦教育・文化機能※	10(7)	—	2	10	—	3
(参考目標) ベンチャー企業及び 研究教育施設数				15			30

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

【2】鶴岡市歴史的風致維持向上計画（第2期）（令和5年3月認定）

1. 計画の背景と意義

本市の恵まれた自然環境と歴史的建造物を背景として、それぞれの時代での人々の暮らしや営みを通して、各地区における様々な歴史と文化が築きあげられ、これらが折り重なることにより、本市固有の特色ある歴史的風致を形成している。

この歴史的風致の維持及び向上を図るため、「鶴岡市歴史的風致維持向上計画」を策定、平成25年11月に国の認定を受け、計画に位置付けた事業を展開してきたが、近年、社会環境の変化や少子高齢化、人口減少の一層の進行による歴史的建造物所有者の高齢化や民俗芸能等伝統文化の担い手の減少、空き家や空き地の増加などの課題が生じている。

これらの課題を解決し、本市固有の歴史的風致の維持と後世への継承、一層の向上を図るため、歴史まちづくり法に基づく「鶴岡市歴史的風致維持向上計画（第2期）」により、本市固有の歴史的風致を守り育て、歴史と魅力あるまちづくりを推進する。

2. 計画の期間

令和5年～令和14年の10年間。

3. 鶴岡市の維持向上すべき歴史的風致

計画では、次の8つを維持向上を図るべき本市の歴史的風致とする。

(1)旧庄内藩主酒井氏と庄内大祭にみる歴史的風致

酒井氏が行った城下町の町割、小路、山当て景観などの街なみが今も残されており、酒井氏の善政に対する敬慕の思いにより庄内神社が創建され、往時をしのぶ大名行列も名称を改めながら現在も継承されている。江戸期の城下町の文化と明治期に入り建設された洋風建築物とともに融合した様は、本市の中心市街地を代表する景観である。

(2)藩校致道館の教学精神にみる歴史的風致

史跡旧致道館をはじめとする歴史的建造物を拠点とした学習会や素読教室などが開催され、藩校致道館の教学の精神と人々の活動は今も継承されている。

(3)鶴岡天満宮と天神祭にみる歴史的風致

鶴岡天満宮の信仰から始まり、様々に形を変えて、市民の祭りとなった天神祭。鶴岡天満宮等の歴史的建造物を背景に、老若男女の化けものが無言で見物者に酒を振る舞いながら練り歩く伝統文化が継承されている。

(4)七日町観音堂と師走の御歳夜にみる歴史的風致

観音様の年末の縁日である12月17日、七日町観音堂で行われるだるま市は多くの参詣人でにぎわい、七日町観音堂とその周辺の歴史的建造物と人々の活動は、本市固有の伝統食や伝統菓子などの食文化が一体となって今も継承されている。

(5)鶴岡の絹の営みにみる歴史的風致

本市は養蚕・製糸から始まる絹織物の一貫生産工程が全て揃う全国唯一の地域であり、多くの人々が絹産業の発展に大きな役割を果たしてきた。時代の移り変わりとともに姿を変えながら、今も絹に関連する営みが人々によって継承されている。

(6)出羽三山神社と祭礼にみる歴史的風致

古くから信仰の山として栄えた出羽三山。重要文化財三神合祭殿等の歴史的建造物を背景に行われる、修験道と結びついた数多くの祭礼行事は、氏子である手向地区の人々が深く関わりながら連綿と継承されている。

(7)門前町手向地区と出羽三山参りにみる歴史的風致

宿坊や土塁等の歴史的建造物が残る、出羽三山の門前町・手向地区。歴史的まち並みを背景に、全国各地から訪れる道者等を宿坊でもてなし、また先達として出羽三山に導く営みが、手向地区の人々によって継承されている。

(8)松ヶ岡開墾場と地縁団体の活動にみる歴史的風致

旧庄内藩士が開墾した松ヶ岡開墾場には、蚕室や本陣等の歴史的建造物が残っている。それらを背景に、本陣のかや刈り作業等様々な行事・作業が、今も住民総出で行われ、開墾当時の精神が継承されている。

4. 歴史的風致の維持向上に関する基本方針

本市の歴史的風致における課題などを踏まえて、次の3つを基本方針とする。

(1)歴史的建造物の保存と活用の推進

(2)歴史的建造物の周辺環境や景観の保全・形成

(3)民俗芸能等の伝統文化活動の継承と理解醸成

5. 重点区域の設定

重点区域は、国指定の建造物・史跡・名勝のいずれかを含み、歴史的風致の維持・向上を図るための施策を重点的・一体的に推進することが必要とされる区域をいう。重点区域とその範囲は次の3つとする。

(1)鶴ヶ岡城下町地区（酒井氏が行った城下町の町割を基本とした範囲 約370ha）

(2)羽黒手向地区（手向地区門前町10集落と参道・スギ並木周辺の範囲 約580ha）

(3)羽黒松ヶ岡地区（松ヶ岡開墾場周辺の開墾エリア 約293ha）

6. 重点区域での取り組み

重点区域においては、次の取り組みにより歴史的風致維持向上に努める。

(1)歴史的建造物の保存・活用

歴史的建造物の保存・修理及び活用を推進する。

(2)歴史的建造物の周辺環境や景観の保全・形成

歴史的建造物周辺の休憩施設や無電線化・道路美装化などを推進する。

(3)民俗芸能等の伝統文化の活動の継承と理解醸成

歴史的建造物を背景とする民俗芸能等の伝統文化の活動の支援、地域固有の歴史・文化の体験・学習機会の創出や普及啓発を支援する。

7. 歴史的風致形成建造物の指定

本市の歴史的風致を形成している歴史的建造物は、各地域で受け継がれる伝統・文化の

背景となっている。重点区域内において、歴史的風致の維持・向上を図るために、その保全が必要と認められる歴史的建造物（国指定文化財を除く）を「歴史的風致形成建造物」に指定し、保全・活用について支援する。

8. 歴史的風致維持向上施設の整備及び管理に関する事業

(1) 鶴ヶ岡城下町地区

鶴岡公園園内整備事業

城址公園である鶴岡公園周辺の活用整備など

三日町口通り修景事業

鶴ヶ岡城大手門へ続く道路の修景整備など

散策・休憩施設整備事業

散策のための情報提供、休憩スペースの整備、関係団体と連携し景観に配慮した案内板の設置等について検討など

(2) 羽黒手向地区

門前町歴史まちづくり活動支援事業

地域住民・団体等によるまちづくり活動への支援など

宿坊街まち並み保全及び修景整備促進事業

宿坊街の特徴的な建造物等の所有者らによるまちづくり協定の策定、修景整備など

宿坊街道路・空き地修景整備事業

道路の美装化、景観に配慮した植栽、案内板等の整備、無電線化など

羽黒山スギ並木保全活用事業

祭礼行事に欠かせないスギ並木の歴史的景観の保全に関する活動への支援など

(3) 羽黒松ヶ岡地区

松ヶ岡開墾場（国指定史跡）保存修理事業

蚕室等の保存修理、防災設備の設置

蚕室群活用整備事業

史跡内の蚕室の活用についての検討、整備など

史跡内及び周辺修景整備事業

松ヶ岡開墾場周辺の修景整備など

鶴岡市の維持及び向上すべき歴史的風致

計画期間
令和5年度(2023)～令和14年度(2032)

鶴岡市は、山形県北西部の日本海側、庄内地方の南部に位置し、東部から南部は出羽丘陵、朝日連峰、摩耶山系の山岳丘陵地帯、西部は日本海に面しており、平坦部は美しい水田が広がる自然豊かな田園都市である。

鶴岡城下町地区は、江戸時代に庄内藩主酒井家が治めた城下町として栄え、当時町割された街なみや小路、歴史的な建造物など、城下町の景観が今も残るとともに、江戸から明治、大正と様々な時代における歴史的建造物が融合しながら現存し、これらを背景とする古からの歴史と伝統文化、人々の営みが継承されている。

羽黒手向地区は、出羽三山の山岳修験の地として、日本各地より信者が訪れる門前町地区であり、歴史的な建造物や宿坊街、祭礼や伝統行事が今も息づいている。

羽黒松ヶ岡地区は、廃藩後、藩政時代の精神文化を引き継ぎ刀を鉾に替えた3千人の藩士により開墾事業が行われ、開墾場で興った養蚕は鶴岡の絹産業の礎を築き、現在もその中心となった蚕室群が往時の姿をとどめ、地域住民による総出作業などの伝統的な営みが続いている。

このように、恵まれた自然環境と歴史的建造物を背景として、それぞれの時代での人々の暮らしや営みを通して、各地区における様々な歴史と文化が築きあげられ、これらが折り重なることにより、本市固有の特色ある歴史的風致を形成している。

①旧庄内藩主酒井氏と荘内大祭にみる歴史的風致

江戸時代に酒井家により整備された旧城下町の骨格、史跡旧致道館や旧鶴岡警察署庁舎などの歴史的建造物を背景に、旧藩主・往時の城下の姿を再現した江戸時代の大名行列などが、現在まで荘内大祭として継承されている。



荘内大祭

②藩校致道館の教学精神にみる歴史的風致

史跡旧致道館を中心とする歴史的建造物の中で、御寄合とよばれる中国古典の勉強会や論語素読教室などにより、藩校致道館の教学精神が今も広く市民に継承されている。



史跡 旧致道館

③鶴岡天満宮と天神祭にみる歴史的風致

鶴岡天満宮の信仰から形を変え市民の祭りとなった天神祭は、鶴岡天満宮などの歴史的建造物を背景に、老若男女が長襦袢に編み笠の化けもの姿、無言で見物者に酒を振舞い、パレードとともに練り歩く風習が継承されている。



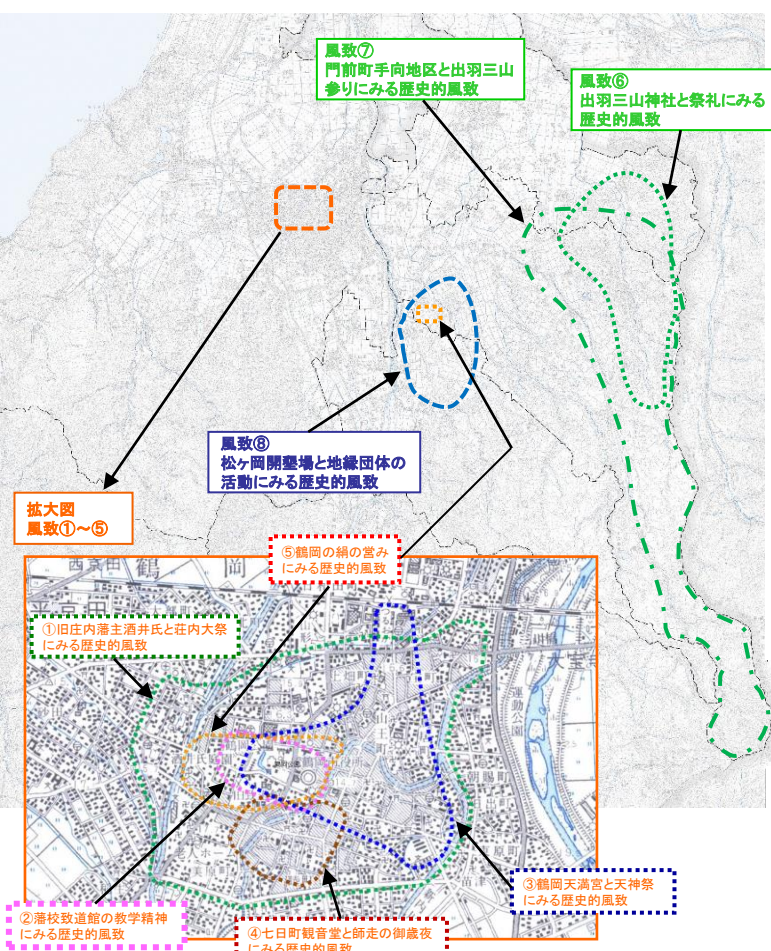
天満宮と編み笠の化けもの

④七日町観音堂と師走の御歳夜にみる歴史的風致

観音様の年末の縁日である12月17日の御歳夜には、縁起物のだるまや熊手、切山椒などを買い求める参拝人で境内や小路が賑わい、固有の食文化と観音堂などの建造物や小路が一体となった営みが継承されている。



七日町観音堂



⑥出羽三山神社と祭礼にみる歴史的風致

古くより信仰の山(修験の山)として栄えた出羽三山は、修験道と結びついた祭礼行事が、三神合祭殿等の歴史的建造物を背景に、氏子が深く関わりながら連綿と継承されている。



三神合祭殿

⑦門前町手向地区と出羽三山参りにみる歴史的風致

出羽三山神社の門前町手向地区は、宿坊や土壘などの歴史的建造物を背景に、全国の霞場、檀那場から訪れる道者(信者)を宿坊でもてなし、先達として出羽三山に導く営みが継承されている。



榎小路の宿坊

⑧松ヶ岡開墾場と地縁団体の活動にみる歴史的風致

戊辰戦争後に旧庄内藩士の手により開墾された松ヶ岡開墾場には蚕室群が残され、蚕室や本陣などの歴史的建造物を背景に、地域住民の総出作業が行われ開墾当時の精神が継承されている。



松ヶ岡開墾場 1番蚕室

⑤鶴岡の絹の営みにみる歴史的風致

旧庄内藩士により松ヶ岡で始まった桑栽培と養蚕・製糸。明治時代の一大産業となった絹産業の工場で昔の面影を残す羽前絹練と松ヶ岡開墾場内の歴史的建造物を背景に、絹を取り巻く営みは、人々の手により継承されている。



羽前絹練株式会社

鶴岡市の重点区域における事業の概要

重点区域の名称と面積

- 01.鶴ヶ岡城下町地区 約370ha
- 02.羽黒手向地区 約580ha
- 03.羽黒松ヶ岡地区 約293ha

歴史的建造物の保存・活用

8. 羽黒山スギ並木保全活用事業

羽黒山参道及びスギ並木の保全に向けた調査研究。



羽黒山参道とスギ並木

9. 史跡松ヶ岡開墾場保存修理事業

史跡松ヶ岡開墾場内の蚕室等の保存修理、防災設備を設置。

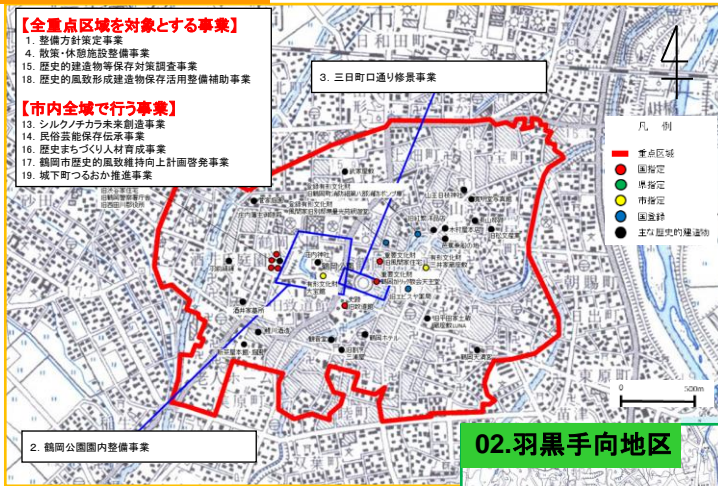
12. 蚕室群活用整備事業

史跡松ヶ岡開墾場の蚕室の活用についての検討を行い、整備を実施。

18. 歴史的風致形成建造物保存活用整備補助事業【共通】

歴史的風致形成建造物について公開による保存活用を図るために所有者等が行う外観修景、内装整備等の事業について補助。

01.鶴ヶ岡城下町地区



歴史的建造物の周辺環境や景観の保全・形成

2. 鶴岡公園園内整備事業

歴史的・文化的資源を活かした城址公園鶴岡公園の整備及び施設の改修・新築。

3. 三日町口通り修景事業

鶴ヶ岡城大手門へ続く三日町口通りの道路高質化(道路面の舗装等美装化、無電柱化)及び修景整備。

4. 散策・休憩施設整備事業

歴史的景観に配慮した、散策のために必要な情報提供・休憩スペースなど関係団体等と連携した検討、整備。



鶴岡公園園路整備イメージ



三日町口通り現状

6. 宿坊街まち並み保全及び修景整備促進事業

宿坊街の特徴的な構造物等の保全に係るまち並みについて所有者等によるまちづくり協定の策定、それに基づく修景整備に対する支援。



修景整備イメージ

7. 宿坊街道路・空き地修景整備事業

空き地や不連続なまち並み等の解消。歴史的な景観に配慮した植栽、案内板等の整備や道路美装化、無電線化。



無電線化整備イメージ

11. 史跡内及び周辺修景整備事業

明治初期の景観への復元を前提とした史跡内の整備。歴史的景観に配慮した施設の整備、無電柱化。



史跡松ヶ岡開墾場現状

民俗芸能等の伝統文化の活動の継承と理解醸成

1. 整備方針策定事業【共通】

1期計画の評価検証を踏まえた2期計画における歴史的風致の維持向上に必要な事業の掘り起こしと整備方針の策定。

5. 門前町歴史まちづくり活動支援事業

地域の住民や団体等による協議会が行うまちづくり協議、まちあるきマップ作成、住民合意形成のためのワークショップ、シンポジウム等の活動への支援。

10. 協議会活動支援

松ヶ岡開墾場を含むエリア整備について、地域住民や史跡内事業者等の参加によるワークショップの開催、総合ビジョン策定への支援。

13. シルクノチカラ未来創造事業【共通】

市内の幼・保育園、小中学校、高校での蚕の飼育体験など絹文化の啓発。市内高校生がシルクをテーマとして取り組む活動へ支援。

14. 民俗芸能保存伝承支援事業【共通】

無形民俗文化財を保存継承している団体への活動支援。それらの活動のPR、活動機会の創出。

15. 歴史的建造物等保存対策調査事業【共通】

重点区域内の歴史的建造物等の分布、歴史的価値、課題等の現状把握及び支援策検討のための調査。

03.羽黒松ヶ岡地区



02.羽黒手向地区



16. 歴史まちづくり人材育成事業【共通】

文化財や歴史及び歴史的景観等に関する学習機会及び歴史的資源の利活用のマネジメントの学習機会の創出。

17. 歴史的風致維持向上計画啓発事業【共通】

鶴岡市の歴史まちづくりに関する講演、シンポジウム、重点区域内のまち歩き等の開催。

19. 城下のまちつるおか推進事業【共通】

歴史ある城下の街なみや良好な景観、歴史的建造物などの歴史的・文化的資源を活かした戦略的な市街地の整備と観光誘客施策の展開。

まちなかの回遊性の向上

- 2. 鶴岡公園園内整備事業(再掲)
- 3. 三日町口通り修景事業(再掲)
- 4. 散策・休憩施設整備事業(再掲)
- 6. 宿坊街まち並み保存及び修景整備促進事業(再掲)
- 7. 宿坊街道路・空き地修景整備事業(再掲)
- 8. 羽黒山スギ並木保全活用事業(再掲)
- 11. 史跡内及び周辺修景整備事業(再掲)
- 12. 蚕室群活用整備事業(再掲)

【3】市街地整備と市民参加のまちづくり

現在、本市ではさまざまな市街地整備が行われています。またこのハード整備のみならず、市民によるソフト事業活動も意欲的に取り組まれています。

鶴岡、藤島地域では都市再生特別措置法に基づく「都市再生整備計画」を策定しており、この計画に基づいて行われる事業について国土交通省「まちづくり交付金」を活用しながら整備が行われています。

(1) 鶴岡地域

旧鶴岡市では、平成12年度に国の歩いて暮らせるまちづくり事業の指定を受けたことを契機に、中心市街地で市民独自のまちづくり活動が活発となりました。都市計画マスタープランで描いた中心部の整備計画を前提に、市民がまちの中で何をやりたいか、何ができるかを話し合い、だれができるかを含めて、まとまったところから活動を始めたものもあります。また、これらの動きと連動しながら、中心市街地に都市機能を集積していく市街地整備も進んでいます。

◆主なプロジェクト

○山王商店街の取組み（平成6年度～）

山王商店街では商店街活性化の自主的な取組みとして平成6年より5月から10月までの毎月第3土曜日にナイトバザールを開催しています。ナイトバザールは今日まで継続して開催されたこともあって市民の認知度も高く、様々な市民や団体が出店したり、コンサートを開催したりする市民活動の場となっています。また、平成22年度からは、デイバザールも開催され、さまざまな店舗の週替わり出店や、楽しいイベントなどの催しなども行っています。平成17年には「山王まちづくり憲章」「山王まちづくり協定」を締結し、商店街が主体となってまちづくりを進めることを確認し、まちなみ景観と商いの仕方についての自主的なルール化を行っています。こうした取組みが評価されて、平成21年には中小企業庁の「新・がんばる商店街77選」に選ばれました。



平成22年度には、経済省の戦略補助金事業によりテナントビル「さんのう夢ホット」をオープンさせ、テナントミックス事業を推進しています。平成17年には55店舗だった店舗数が一時49店舗まで減ったのですが、現在は57店舗に増加しています。

○シビックコア地区整備事業（平成17年度～）

旧鶴岡市では、平成5年の地方拠点都市法の指定を受け、「鶴岡中心市街地区（文化芸術交流都市整備事業）」の区域約40.3haを「シビックコア地区」（シビック＝市民、コア＝核）として、多くの人が集まる都市機能を集積する各種事業を行っています。平成17年度から平成21年度までに、

旧荘内病院跡地周辺のアクションエリアについて多目的広場や馬場町五日町線の歩行者空間等整備を行いました。今後は、鶴岡公園周辺の官庁街再整備と中心市街地歩行者誘導ネットワーク整備の構築を図るために、第2合同庁舎誘致を推進しながら高度な土地利用を進めていきます。

また、シビックコアの市民参加ワークショップにおいては、「三の丸景観まちづくりガイドライン」「シビックコア地区におけるまちづくりガイドライン」「馬場町五日町線まちづくり協定」がまとめられました。

○元気居住都心構想（平成17年度～）

銀座地区の大規模遊休地を活用して、中心市街地活性化を「活動・交流・住い」のコミュニティ（人の賑わい）による都市再生を目標にまちづくり研究をしました。民間主導事業手法として、商店街、建築士、建設業等、大学、行政の各界各層で検討しました。

1 多世代活動・交流拠点の整備（民間主導事業）

団塊シニアが社会貢献する拠点。青年層が自由に創造・活動できる拠点。中心市街地での居住・活動の情報拠点等を検討しました。

2 高齢者向けコーポラティブ住宅（民間事業）

元気高齢者がいきいき暮らせる集合住宅（内科診療所併設）、地域サロン等、地域と連携した施設づくりを検討し、平成21年に民間事業による元気シニア住宅「クオレハウス」がオープンしました。また、入居者と地域の人との関わりのスペースとして、三井家蔵座敷、郷土料理のお店も合わせて活用されています。同年、社団法人都市住宅学会の業績賞を受賞しています。



○外堀堰の再生・保存の会（平成14年度～）

外堀堰は鶴ヶ岡城の外堀として城の周囲を流れていた水路です。この水路を市民主導で再生していこうという動きが沿線の住民を中心に立ちあがり、清掃活動や歴史を学ぶ勉強会などを行っています。



○NPO法人 公益のふるさと創り鶴岡（平成17年度～）

平成12年に「市民活動サロン」としてスタートし、翌年に「庄内市民活動センター」としてNPO法人立ち上げの中間支援機能を担ってきました。平成17年には「公益のふるさと創り鶴岡」と改名して、公益的なまちづくり、文化・芸術活動、生涯学習等の支援を行うNPO法人として、歴史的建造物の活用、海坂の小祭り、だがしや楽校、鶴岡の踊り祭り、山王まちづくり、コミュニティガーデン（県道花壇、とぼり広場、夢広場エンジニアリング）等、鶴岡のまちづくり、賑わいづくりのため幅広く活動しています。

○NPO 法人 鶴岡城下町トラスト（平成 15 年度～）

歴史的建造物の保存・活用、景観・まちづくり事業の支援を行っています。これまでの主な事業として歴史的建造物を活用した短中期滞在型住宅（S ターン住宅）、旅の家「皓鶴亭（こうかくてい）」のコーディネート、城下町鶴岡の黒板塀塗り事業、鶴岡町並み家並み作り研究会の実施等を行っています。



○NPO 法人 つるおかランド・バンク（平成 24 年度～）

市街地再開発などの大規模開発に拠らない小規模連鎖型の区画再編成事業を行うことによって密集住宅地を再生することを目的として活動しています。具体的事業として、売主の民意により空き家・空き地の寄付・低廉価格での売却、狭小な空き家・空き地・狭あい道路を一体に再編するコーディネートを行うランド・バンク事業や、空き家・空き地の売却・賃貸に関する情報を発信し、所有者と希望者とをマッチングする空き家バンク事業等を行っています。

○歴まちmeeting（平成 27 年度～）

平成 26 年度に市が主催した「歴史まちづくり市民ワークショップ」の参加者が中心となって歴史的建造物の公開・活用を行う市民団体です。平成 27 年 5 月に、かつて多くの著名人が利用した旧鶴岡ホテル（平成 25 年度閉館）を会場に、館内ツアーや地元の高校生によるファッションショーを行うなど、歴史的建造物の保存と利活用を考えるイベントを開催しています。その他、旧鶴岡ホテルの外壁の塗装作業など、これまでに 4 回の活動を行っています。



○つるおか「美しい都市」プロジェクト実行委員会（平成 21 年度～）

町人文化が栄えた一日市町～旧七日町～旧上肴町のエリアに残る歴史的建造物や小路、寺院群、地域にまつわるストーリーを楽しめるようなまち歩きマップ「古地図で歩く城下町鶴岡 町人まち」などの作成をとおり、市内外にまちづくりの情報を発信しました。

○城下町景観形成推進委員会（平成 22 年度～）

平成 22 年 9 月から、まちづくり関係者が中心となって、市民の視点で、これからの鶴岡の歴史・景観まちづくりのあり方を検討しています。活動経過のパネル展示などの実践活動を行いながら、市民や、市民まちづくり関連団体、関係機関との連携や議論を積み重ねて、歴史・景観・交流まちづくりの提案と実現を目指しています。



○市民参加の広場づくり「とぼり広場」整備ワークショップ（平成 13～16 年度）

新庄内病院移転新築工事に伴い生じる三角形の広場の整備イメージを市民参加のワークショップで検討し、平成 16 年 8 月に竣工式を行いました。

○第二学区まちづくり会議（平成 14 年度～17 年度）

都市計画道路「羽黒橋加茂線」の拡幅工事に関連し、周辺地域のまちづくりについて、誰でも参加できるワークショップを計 8 回開催し、成果を平成 17 年度に「羽黒街道 まちづくり計画書」としてまとめました。

(2) 藤島地域

歴史と文化にあふれるにぎわいづくり

旧藤島町の元町地区には、藤島城址跡や旧東田川郡役所など、歴史と文化を感じさせる施設があります。これらの施設を活用しながら、藤島らしい景観やにぎやかさの創出を目指して活動しています。

◆主なプロジェクト

○藤島中心街まちづくり協議会

平成 14 年に、藤島元町地区の活性化のために地域住民、商工者、行政等が連携して活動する藤島中心街まちづくり協議会が組織されました。既存の旧藤島町総合計画や地域開発の基本構想を基に、実現可能なメニューや振興策などを検討し、平成 17 年 3 月には「藤島中心街まちづくり計画書」がまとまりました。

藤島城址の堀の水質浄化のため、藤島中心街まちづくり協議会や地域住民、隣接する県立庄内農業高校の生徒と共に水質浄化の作用があるとされる空芯菜を植栽したイカダを用いた水質浄化活動に取り組みました。



(3) 温海地域

歩いて楽しい温泉街を目指して

～もてなしの心あふれる「そぞろ歩き」のみちづくり・まちづくり～

温海温泉街では、平成12年に地元まちづくり組織・湯のまち景観整備検討委員会を設立し（平成13年に温海温泉魅力づくり推進委員会に改組）、東京大学堀繁教授の指導のもと行政と地元が一体となり、魅力ある温泉街の形成を目指してさまざまな事業に取り組んでいます。

◆主なプロジェクト

○平成14年度 湯のまちリフレッシュ事業（旧温海町） 葉月橋通り・足湯「あんべ湯」

○平成16年度 温海温泉活性化施設整備事業（旧温海町） 足湯カフェ「チットモッシュェ」

○平成15年度～17年度 やすらぎの川整備事業（山形県） 川辺のテラス・足湯「もっけ湯」

○平成17年度～20年度 暮らしのみちゾーン整備事業（鶴岡市）

暮らしのみちゾーン整備事業は、平成15年度に「暮らしのみちゾーン」（全国42地区）として登録され、平成16年度に「スーパーモデル地区」（全国14市区町18地区）に指定されたことにより始まりしました。コンセプトは、①行為・賑わいを促す（地域住民や観光客に対し様々な活動を誘発させるようなおもてなしの場を提供） ②ところどころに見るべきものがあり、回遊を促す（歩くこと自体に楽しさや心地よさが感じられ、人々を次の空間へと誘う工夫） ③沿道の風景で出迎える（公共の道空間に対する沿道のもてなしの気持ちの表現方法を一緒になって検討）、としています。安心してそぞろ歩きができる歩行者主役のみちづくり、無電柱化・歩道のフラット化・休憩施設・植栽・落下防止柵撤去による川とみちの一体化等の整備を行いました。整備により、温泉街のイメージが大きく変わり、温泉街を歩く観光客の姿が目立つようになった。それに伴い、旅館や商店にも来訪者に対する挨拶装置（花や看板）を置き、また施設改修も一部行うなど通り全体の雰囲気が大きく改善されつつあり、今まさに「歩いて楽しい温泉街」の実現に向けて地域が徐々に動き始めています。



【4】各種計画、調査一覧

本市では都市計画決定の他にも様々な計画策定や調査を行い、それに基づいたまちづくりを行っています。都市計画に係る主な各種計画、諸調査は以下のとおりです。

◆主な計画（市町村合併以降）

平成20年度	鶴岡市総合計画 鶴岡市中心市街地活性化基本計画 鶴岡市景観計画
平成23年度	鶴岡市国土利用計画
平成25年度	鶴岡市歴史的風致維持向上計画
平成26年度	鶴岡市総合計画後期基本計画
平成28年度	鶴岡市都市再興基本計画
平成29年度	第Ⅱ期 鶴岡市中心市街地活性化基本計画
令和元年度	第2次鶴岡市総合計画
令和4年度	鶴岡市景観計画（改定）
令和5年度	第2期 鶴岡市歴史的風致維持向上計画

◆旧市町村における各種計画等

【1】旧鶴岡市

（1）主な計画

平成2年度	鶴岡市都市景観形成ガイドプラン
平成8年度	第3次鶴岡市総合計画
平成11年度	鶴岡市緑の基本計画
平成13年度	鶴岡市都市計画マスタープラン
平成14年度	鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備計画（国土交通省承認） 第3次鶴岡市国土利用計画 鶴岡市市街化調整区域の整備・保全の方針
平成16年度	

（2）諸調査

平成4年度	庄内都市圏総合都市交通体系調査（山形県調査）
平成8年度～9年度	鶴岡市居住環境整備街路事業調査
平成9年度～11年度	鶴岡市まちづくり都市計画道路見直し調査
平成11年度	土地利用調整基本計画策定業務
平成11年度	住み続けられるまち研究事業調査
平成12年度	歩いて暮らせるまちづくり調査
平成13年度～	鶴岡まちなか居住推進方策調査
平成13年度～17年度	中心市街地遊休地資産活用研究業務（元気居住都心調査）
平成16年度～17年度	鶴岡第2合同庁舎周辺における連携のあり方調査 （シビックコア市民まちづくりワークショップ）

【2】旧藤島町

（1）主な計画

平成4年度	ふじ公園等基本構想
平成7年度	藤島町アメニティ地域形成基本構想
平成8年度	藤島町総合計画
平成12年度	藤島町都市計画マスタープラン
平成13年度	藤島町国土利用計画（第3次計画）

（2）諸調査

平成10年度	日本一ふじの里づくり計画（公園構想づくりワークショップ）
--------	------------------------------

【3】旧羽黒町

（1）主な計画

平成14年度	国土利用計画(羽黒町計画)
平成16年度	羽黒町総合計画

【4】旧櫛引町

（1）主な計画

平成13年度	国土利用計画（櫛引町計画）
平成15年度	櫛引町土地利用マスタープラン
平成16年度	第5次櫛引町振興計画

(2) 諸調査
平成4年度

櫛引都市計画基礎調査

【5】旧朝日村

(1) 主な計画

平成6年度

平成8年度

平成14年度

(2) 諸調査

平成10年度

朝日村中心地整備基本構想

第3次朝日村総合計画

朝日村国土利用計画（第3次計画）

朝日村中心地基盤調査

【6】旧温海町

(1) 主な計画

平成13年度

平成13年度

第4次温海町総合計画

温海町国土利用計画（第3次計画）

10. 關係條例資料編

○鶴岡市都市計画審議会条例

平成17年12月26日 条例第271号

鶴岡市都市計画審議会条例

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第1項の規定に基づき、鶴岡市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査審議する。

(組織)

第3条 審議会は、委員16人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 市議会議員 6人以内
- (2) 学識経験者 5人以内
- (3) 関係行政機関又は山形県の職員 5人以内

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員)

第5条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が任命する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第6条 審議会に会長を置き、第3条第2項第2号により任命された委員のうちから委員の選挙によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長のあらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第7条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 審議会は、必要に応じ、委員又は議事に関係のある臨時委員以外の者に出席を求め、意見を聴くことができる。

(幹事)

第8条 審議会の事務を処理するため、幹事若干人を置き、市職員のうちから市長が任命する。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

- 2 この条例の施行の日以後、最初に第3条第2項の規定により任命される委員の任期は、第4条の規定にかかわらず、任命された日から平成19年3月31日までとする。

改正

平成25年6月28日条例第33号

鶴岡市土地利用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、土地利用の規制に関する法令に定めるもののほか、本市における開発行為の適正化と秩序ある土地利用を図り、もって良好な環境の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 宅地造成等による土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為に係る一団の土地の区域をいう。
- (3) 事業主 開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (4) 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(指導及び協力)

第3条 市長は、開発行為をしようとする者（事業主又は工事施行者を含む。以下「開発者」という。）に対して開発行為が自然、生活環境の保全等と調和が保たれるよう指導することができる。

2 開発者は、前項の市長の指導に協力しなければならない。

(開発行為の協議)

第4条 開発者は、開発行為に関する計画について、あらかじめ市長に協議し、その同意を得なければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項及び第2項の規定による開発許可の適用する開発行為については、この限りでない。

2 前項の規定による協議を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域の位置及び面積
- (2) 開発行為を行う事業計画の概要
- (3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定める事項

(同意)

第5条 市長は、前条第1項の規定による協議があったときは、次条に定める審査基準に従い、審

査し、同意についての可否を決定し、その旨を開発者に通知しなければならない。

2 市長は、前項による同意について良好な環境の確保のため、必要な限度において条件を付することができる。

(審査基準)

第6条 市長は、前条の規定による同意については、次に掲げる事項を勘案して行うものとする。

- (1) 開発区域内の道路その他の公共施設が、災害の防止、通行の安全その他健全な生活環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適正に配置されるように措置されていること。
- (2) 排水路その他の排水施設が、開発区域及びその周辺地域にいつ水、汚水等による被害が生じないような構造又は能力で適正に配置され、又は配置されるように措置されていること。
- (3) 開発者の資力、信用及び土地の性状等からして当該開発行為の遂行が不可能でないこと。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が市民の適正な生活環境の確保のため特に必要と認めたこと。

2 前項各号に掲げる基準の適用について必要な技術的細目は、規則で定める。

(開発協定の締結)

第7条 市長は、開発行為に関し必要と認めるときは、第4条の協議に係る計画に関し、開発者と協定を締結することができる。

(負担等)

第8条 市長は、開発行為により必要を生じた公共施設等については、その必要の生じた限度において開発者に負担をさせることができる。

(届出)

第9条 第5条第1項の規定により同意を受けた開発者は、次に掲げる場合は規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

- (1) 工事の着手及び完了をしたとき。
- (2) 工事の計画を変更しようとするとき。
- (3) 工事を廃止しようとするとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、同意の内容を変更しようとするとき。

2 前項第2号及び第4号の変更に係る事項のうち、市長が特に必要と認めた事項については、第4条の規定を準用する。

(工事完了の検査)

第10条 市長は、前条の規定による工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が開発協議

の同意内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めるときは、検査済証を開発者に交付しなければならない。

(監督処分等)

第11条 市長は、第5条に規定する同意を受けず、又は同意の内容若しくは同意に付した条件に適合しない工事を施行している開発者に対し、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置を命ずることができる。

(立入調査等)

第12条 市長は、この条例による権限を行うため必要がある場合においては、当該開発区域を調査し、又は当該開発区域にある公共施設若しくは当該開発区域において行われている工事の状況を職員に検査させることができる。

2 前項の規定により立入調査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人にこれを提示しなければならない。

(開発区域の維持管理)

第13条 開発者は、開発行為に係る開発区域の生活環境を阻害しないよう適正に管理しなければならない。

(適用除外)

第14条 この条例の規定は、次に掲げる開発行為については適用しない。

(1) 国、地方公共団体その他法律に基づき設置された公団公社等で規則で定める団体が行う開発行為

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、合併前の鶴岡市土地利用に関する条例（昭和52年鶴岡市条例第16号）又は藤島町土地利用に関する条例（昭和59年藤島町条例第16号）の規定によりなされた決定、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成25年6月28日条例第33号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年7月1日から施行する。

(適用区分)

- 2 改正後の鶴岡市土地利用に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に着手する開発行為について適用する。

○鶴岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

平成17年10月1日

条例第231号

改正 平成18年9月30日条例第34号

平成19年9月29日条例第46号

平成20年3月26日条例第19号

平成22年9月30日条例第31号

平成25年6月28日条例第34号

平成30年3月22日条例第19号

令和4年3月23日条例第4号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、鶴岡都市計画区域の市街化調整区域に係る開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(一部改正〔平成19年条例46号〕)

(指定する土地の区域)

第2条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定するものとする。

- (1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域のうち、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている土地（当該区域及びその周辺の地域における自然的社会的諸条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。）の区域
- (2) 令第29条の9各号に掲げる土地の区域（同条第4号及び第5号の区域のうち、市長が別に定める区域を除く。）を含まない土地の区域
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まない土地の区域

(4) 隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がない土地の区域

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときは、その旨及び区域を告示するものとする。

3 前項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(一部改正〔平成19年条例46号〕)

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第3条 法第34条第11号に規定する開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、別表の左欄に掲げる区域に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる用途とする。

(一部改正〔平成19年条例46号〕)

(市街化を促進しない開発行為)

第4条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、第2条第1項第2号に定める土地の区域を含まない土地の区域において行われる次の各号のいずれかに該当する開発行為のうち市長が別に定めるものとする。

(1) 農家等と同一の世帯を構成し、又は構成していた3親等以内の血族が独立する場合の自己居住用住宅を建築する目的で行う開発行為

(2) 建築物又は第1種特定工作物の移転を目的に行う開発行為

(3) 法第34条第13号の規定による既存の権利を期限内に行使できなかった者若しくは届出の手續を行わなかった者又はそれらの者の1親等以内の者が行う開発行為

(4) 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)附則第1条本文に規定する同法の施行の日(平成15年1月11日)に、市街化調整区域内の事業所において、使用済自動車又は解体自動車に関して解体業又は破砕業に該当する事業を行っている者が、同法第60条第1項又は第67条第1項の規定による解体業又は破砕業の許可を取得するために建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 自己居住用住宅の敷地を隣接地に拡張する目的で行う開発行為

(6) 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業所等併用住宅(自己用住宅と同一敷地内に事業所等と住宅が別棟として建築されるものを含む。)を建築する目的で行う開発行為

(7) 昭和28年9月30日当時の行政区域において同一市町村を構成する土地の区域又は現在の同一の小学校の学区において自己居住用住宅を建築する目的で行う開発行為

- (8) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物の建築を目的に行う開発行為
- (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域に存する建築物の移転を目的に行う開発行為
- (10) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される以前から既に宅地であったことが公的証明により確認できる土地における開発行為
- (11) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項に規定する認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づいて行う開発行為
- (12) 法第29条第1項ただし書の規定により許可不要に該当し建築された建築物又は法第43条第1項に規定する許可を受けて建築された建築物で、現在適正に利用され、当該建築物の存する区域内において新築、改築又は用途変更を目的に行う開発行為
- (13) 資機材置場等を管理するために最低限必要な建築物を建築する目的で行う開発行為
(一部改正〔平成19年条例46号〕)
(市街化を促進しない建築物等)

第5条 令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物又は第1種特定工作物は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は第1種特定工作物のうち市長が別に定めるものとする。

- (1) 前条に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物又は第1種特定工作物
- (2) 次のいずれにも該当する建築物又は第1種特定工作物
 - ア 平成19年11月30日前に国、都道府県等が開発行為を行った区域内において建築する建築物又は建設する第1種特定工作物
 - イ 第2条第1項第2号に定める土地の区域を含まない土地の区域において建築する建築物又は建設する第1種特定工作物
- (3) 第2条第1項に規定する区域のうち、工場の用途に供し、又は供していた土地の区域に建築する建築物であってその用途が工場であるもの（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる建築物を除く。）
(一部改正〔平成20年条例19号・22年31号・30年19号〕)
(委任)

第6条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成17年10月1日から施行する。

附 則（平成18年9月30日条例第34号）

この条例は、平成18年10月21日から施行する。

附 則（平成19年9月29日条例第46号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成20年3月26日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成22年9月30日条例第31号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年6月28日条例第34号）

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

附 則（平成30年3月22日条例第19号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和4年3月23日条例第4号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

（一部改正〔平成18年条例34号・25年34号・30年19号〕）

区域	用途
1 鶴岡市下清水のうち市長が別に定める区域	建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物の用途
2 鶴岡市水沢、大広、大荒、西目、みずほ、渡前、羽黒町赤川、下山添、丸岡、田代、上山添、中田、越中山及び鼠ヶ関のうち市長が別に定める区域	建築基準法別表第2（を）項に掲げる建築物の用途
3 第2条第1項に定める区域のうち、前2項の区域を除く区域	建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物、同表（に）項第4号に掲げる建築物のうちその用途に供する部分の床面積の合計が500m ² 以内の建築物又は同表（は）項から（わ）項に掲げる建築物以外の建築物のうちその床面積の合計が500m ² 以内の建築物の用途以外の用途

用途地域及び条例区域における建築物の用途制限の概要

用途	用途地域											I 条例区域 (工業団地等)	I 条例区域 (鉄工団地)	備考	
	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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域				
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	■	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	■	■	○	○	○	○	○	○	■	■	○	④	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	■	■	○	○	○	○	○	○	■	■	○	■	■	
事務所等	事務所等の床面積が 500㎡以下のもの	■	■	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	■	■	○	○	○
ホテル、旅館	■	■	★	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチェング練習場等	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	カラオケボックス等	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公民館（近隣住民を対象とした公民館）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	公民館（上記以外の公民館）	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	自家用倉庫（建築物に付属するもの）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業を営まない倉庫	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	※自家用で危険物を貯蔵しないもの													
	倉庫業倉庫	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	★	①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	★	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	★	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○
	自動車修理工場	■	■	★	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	量が多い施設	■	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注)本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要及び特別用途地区、条例区域の制限の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

○鶴岡市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例

平成20年3月26日

条例第18号

改正 平成30年3月22日条例第20号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表左欄に掲げる特別用途地区の区域内において適用する。

(特別用途地区内の建築制限)

第4条 別表左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をしようとする場合においては、あらかじめ、鶴岡市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物（以下「既存の建築物」という。）については、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、次に掲げる条件で増築し、又は改築することができる。

(1) 増築又は改築が基準時（この条例の施行の日（この条例の改正により、新たに前条第1項の規定の適用を受ける場合は、当該改正の日とし、別表左欄に掲げる特別用途地区の区域の変更により、新たに前条第1項の規定の適用を受ける場合は、当該区域の変更の日とする。）。以下同じ。）における当該建築物の敷地内においてなされ、かつ、増築後又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第

53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計が、基準時における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する当該建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 用途の変更（令第137条の17に規定する類似の用途相互間におけるものを除く。次項において同じ。）を伴わないこと。

2 既存の建築物については、用途の変更を伴わない限り、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、大規模の修繕又は大規模の模様替をすることができる。

（既存の建築物の用途変更に係る類似の用途）

第6条 令第137条の18第3項の規定により指定する類似の用途は、令第137条の17に規定する類似の用途とする。

（罰則）

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

第8条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定に基づく特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。

附 則（平成30年3月22日条例第20号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

別表（第3条、第4条関係）

（一部改正〔平成30年条例20号〕）

特別用途地区	建築してはならない建築物
第1種集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場、観覧場若しくはナイトクラブ又は店舗、飲

	<p>食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が5,000平方メートルを超えるもの</p>
第2種集客施設制限地区	<p>店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超えるもの</p>

令和 5 年度 鶴岡市の都市計画

令和 6 年 1 月発行

編集・発行 鶴岡市建設部都市計画課

住所 〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町 9-25

電話 0235-25-2111 (代表)

e-mail tokei@city.tsuruoka.lg.jp

URL <http://www.city.tsuruoka.yamagata.jp>