# 都市再生整備計画

## 鶴岡西産業団地地区

## 第2回変更

山形県　鶴岡市

令和8年3月

| 事業名 | 確認 |
|---|---|
| 都市構造再編集中支援事業 | □ |
| 都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金) | ■ |
| 都市再生整備計画事業(防災・安全交付金) | □ |
| まちなかウォーカブル推進事業 | □ |

# 都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

| 都道府県名 | 山形県 | 市町村名 | 鶴岡市（つるおか） | 地区名 | 鶴岡西産業団地地区（つるおかにしさんぎょうだんちちく） | 面積 | 15 ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 計画期間 | 令和 6 年度 ～ 令和 9 年度 | 交付期間 | 令和 6 年度 ～ 令和 9 年度 |
|---|---|---|---|

## 目標

大目標： 産業促進区域への新たな企業の立地により得られる効果を市内全域の地域活性化に波及させることで、持続的な発展を目指す

目標1：適切な雨水排水対策を施し、安全安心な団地開発により企業立地を促進する

目標2：企業活動を支える利便性の高い道路環境の整備により、物流面などでの円滑な企業活動を推進する

目標3：魅力ある産業団地整備を行い、地域を牽引する企業の新規雇用者数の増加による賑わいのあるまちづくりを目指す

## 目標設定の根拠

### まちづくりの経緯及び現況

本市では、第2次鶴岡市総合計画（2019-2028）（平成30年度策定）の基本構想において、社会の基盤では、「自然と都市が調和したコンパクトシティの形成を進め、交通や情報ネットワークの充実により市域内外の交流を促進しながら、誰もが安全で快適に暮らせるまち」を目指し、また「鶴岡市都市再興基本計画」（平成29年度発効）では、まちづくりの方向性を、①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、②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、③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、の3つを定め取り組みを進めてきた。

本市は山形県の北西部、庄内平野の南部に位置し、出羽三山、朝日連峰の山々と日本海の海岸線に囲まれ、日本有数の穀倉地帯である豊かな農地、田園が広がっている。また、赤川水系の赤川、大山川、最上川水系の京田川、藤島川等の河川が扇状地を形成しつつ、日本海にそそいでいる。市の区域は東西43.1km、南北56.4kmに及び、総面積は1,311.51㎢で東北地方の中では第一位の広さとなっている。

道路は、庄内都市圏内を南北に縦貫する国道7号・国道345号を主軸に、庄内地方と村山地方を結ぶ国道112号があり、都市間連携交流軸として鶴岡市と山形県内外とを結ぶ重要な道路として機能している。高速道路についても宮城県柴田郡村田市の村田JCTから鶴岡市の鶴岡JCTへ至る山形自動車道と、新潟中央JCTから山形県を経由し、秋田県秋田市の河辺JCTへ至る日本海東北自動車道が通過し、広域的な高規格道路網を形成している。また、鶴岡市と隣接する酒田市に跨って庄内空港があり、山形空港と並んで、山形県と東京を結ぶ拠点空港として機能しているなど恵まれた地理的条件を有する。

本市における産業は、米を中心とした農業が市産業の基盤として市政発展に寄与してきたが、社会経済構造の変貌により、産業別就業人口構成は、第1次産業が9.0%、第2次産業が28.7%、第3次産業が60.2%となっており、近年は工業団地立地企業における生産も増加しており、製造品出荷額等・付加価値額とも県内1位となっている。

こうした中、市内にある11の工業団地には分譲可能な用地がほとんどない状況となっている一方で、企業からの用地分譲や購入の相談などが増えてきており、新たな産業団地の整備が必要となっている。

当地区は、西側が国道7号鶴岡バイパス、南西側は県道332号面野山鶴岡線に隣接した既存の産業導入地区鶴岡西工業団地の北側隣接地である。国道7号鶴岡バイパスを利用して山形自動車道鶴岡ICまでも3km程であり、交通利便性が高く高速交通体系の利用にも優れた条件を有している。加えて、当地区の周囲は鶴岡西工業団地や鶴岡バイオサイエンスパークなどが立地している本市の産業集積地であり、産業等の立地条件からみても、交通利便性に加え、用水、電力等の供給も可能であり、さらに企業が求める用地の立地条件にも見合うことから、新たな産業導入地区として適している。

### 課題

・分譲可能な工業用地が不足しているため、市内企業の増産計画に伴う建替や新たな立地を目指す企業向け産業用地の開発が求められている。
・産業団地開発と合わせて、安心して働けるための排水対策としての調整池整備や、公園や緑地など働きやすい環境整備が必要不可欠。

### 将来ビジョン（中長期）

①第2次鶴岡市総合計画（2019-2028）（平成30年度策定）

めざす都市像を「ほんとうの豊かさを追求する みんなが暮らしやすい 創造と伝統のまち 鶴岡」として、豊富な地域資源を最大限に生かしながら、喫緊の課題である少子高齢化を伴う人口減少に立ち向かうとともに、将来にわたり多様性があり、持続的に発展する明るいまちとなるよう、希望に満ちた新しい将来への展望を掲げている。

②第2次鶴岡市総合計画後期基本計画（2024-2028）（令和5年度策定）

大綱の1つとして、「市民の暮らしを潤す力強い産業を振興し、人材を育てながら、国内外との交流を活発化させ、多くの人を惹きつける地域をつくる」ことを掲げ、「意欲を喚起し市民の暮らしを支えるはたらく場の確保・振興」として、企業の成長力・競争力強化や 企業・事業所の立地並びに投資を促進することとしている。

【企業・事業所の立地並びに投資促進】

生産活動の拡大を図っている事業所や生産拠点の移転をする可能性がある事業所、先端生命科学分野の高度な技術集積に高い関心を持つ企業などを主なターゲットとして、新たな企業の誘致に取り組む。また、市内に立地する企業の設備投資の動向を捉え、支援するとともに、事業用地のニーズに対応し操業環境の充実を図る。

【産業強化イノベーションプロジェクト】

「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」をつくる好循環を一層発展させ、高等教育研究機関、電子、電機、機械等の高い技術力や開発力を有する企業等が集積しているという地域の強みを生かし、付加価値の高い地域産業や魅力あるしごとづくりを促進する。

③鶴岡市都市再興基本計画（平成29年度発効）

「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」を合せて策定しており、これからの時代を展望し、新しい鶴岡のまちづくりの基本理念を『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』と定め、まちづくりを進めている。

④鶴岡市農村地域への産業の導入に関する実施計画（令和6年3月変更）

「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」に基づき新たな雇用機会の創出と農業と産業の一体的な振興を図ることを目的とし、産業導入地区「鶴岡西」を拡張する計画を変更したもので、製造業などの立地を促進するとともに農業従事者世帯の就業機会の増大及び雇用創出の促進を図ることとしている。

## 都市再生整備計画事業の計画　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）において、以下の項目が該当する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市のコンパクト化の方針　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）の施行地区要件において、観光等地域資源活用支援型、又は、産業促進区域支援型（施行地区が市街化区域等外に限る）、又は、防災拠点・郊外支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

鶴岡市都市再興基本計画（平成29年度発効）における産業の施策方針の一つに「競争力のある企業の集積」を掲げ、具体的な施策として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・操業環境の整備及び企画開発型企業の誘致を進めることとしている。
当該都市再生整備計画の区域については、同計画中において各高等研究教育機関と地場産業等との連携促進により、バイオを中心とした先端技術や研究成果を基盤とする企業・研究機関が集積する産業クラスター形成を進めることとしている北部サイエンスパークとも隣接している。

産業促進区域の考え方　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の施行地区要件において、産業促進区域支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

製造業等の集積を促進するため、新たに整備する鶴岡西産業団地（仮称）のエリアを産業促進区域と設定。また、主に工業を提供するするエリアで市街化区域等外であるため、産業促進区域内には、大規模商業施設等、居住の誘導を図るおそれのある施設を含めていない。

公共交通、自転車の利活用など産業促進区域への自動車交通抑制への取組（見込みを含む）　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の施行地区要件において、産業促進区域支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除する

当該区域はJR鶴岡駅から約2km、また路線バスの結節点であるバスターミナルの鶴岡エスモールから1.5kmであり、鉄道やバス等の公共交通機関を利用し通勤する従業員も一定程度見込まれる。
なお、令和4年10月に3系統6路線として再編された市内循環バスの運行エリアとはなっていないが、今後当該区域を含む近隣エリアへの新たな路線設置について交通事業者と検討を進める。

## 目標を定量化する指標

| 指　標 | 単 位 | 定　義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | 基準年度 | 目標値 | 目標年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 立地企業数 | 社 | 産業促進区域内への企業立地（分譲契約）件数 | 新たに造成する産業団地への企業立地を促進し、地域全体の活性化を図る。 | 0件 | R6年度 | 7件 | R11年度 |
| 雇用人数 | 人 | 団地立地企業の新規従業員数 | 新たな産業団地の立地企業による地域雇用の確保を図る。 | 0人 | R6年度 | 600人 | R11年度 |
| 生産額 | 百万円 | 団地立地企業の製品の生産額 | 新たな産業団地への立地企業による生産額の増額を図る。 | 0百万円 | R6年度 | 8,000百万円 | R11年度 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
| --- | --- |
| 【適切な雨水排水対策を施し、安全安心な団地開発】<br>・河川に入る前にゲートを設置することで、集中豪雨などの局地的な出水時に河川の流下能力を超過する可能性のある場合など、一時的に溜水し洪水を未然に防ぐ。<br>・調整池に溜めた雨水については、雨が止んだ後、排水路や河川の水位状況を確認しながら許容放流量以内で排水を行う。 | 【基幹事業】<br>地域生活基盤施設：調整池整備 |
| 【企業活動を支える利便性の高い道路環境の整備により、物流面などでの円滑な企業活動を推進】<br>・周辺既存道路との接続を踏まえつつ、鶴岡西工業団地内道路との一体的な道路網形成を図る。 | 【基幹事業】<br>道路：市道2路線整備 |
| 【魅力ある産業団地整備を行い、地域を牽引する企業の新規雇用者数の増加】<br>・産業促進区域内で働く従業員や近隣住民の憩いと健康促進の場として、公園を整備する。<br>・汚水管は、区域東型の流末汚水管への流下を基本としつつ、一部南西側は鶴岡西工業団地内現道へ接続させる。 | 【基幹事業】<br>公園：緑地鶴岡市西産業団地公園（仮称）整備<br>下水道：汚水管整備 |

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

様式（1）-④-2

| 交付対象事業費 | 1,840.1 | 交付限度額 | 828.0 | 国費率 | 0.45 |
|---|---|---|---|---|---|

（金額の単位は百万円）

基幹事業

| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直／間 | 規模 | （参考）事業期間 開始年度 | （参考）事業期間 終了年度 | 交付期間内事業期間 開始年度 | 交付期間内事業期間 終了年度 | （参考）全体事業費 | 交付期間内事業費 | うち官負担分 | うち民負担分 | 交付対象事業費 | 費用便益比 B／C |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 道路 | | （仮）第1路線 | 鶴岡市 | 直 | 757.91m | 6 | 9 | 6 | 9 | 540.9 | 540.9 | 540.9 | | 540.9 | － |
| | | （仮）第2路線 | 鶴岡市 | 直 | 182.13m | 6 | 9 | 6 | 9 | 137.4 | 137.4 | 137.4 | | 137.4 | － |
| 公園 | | 鶴岡市西産業団地公園（仮称） | 鶴岡市 | 直 | 4,525㎡ | 6 | 9 | 6 | 9 | 155.5 | 155.5 | 155.5 | | 155.5 | － |
| 古都保存・緑地保全等事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 河川 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 下水道 | | 汚水管・排水設備 | 鶴岡市 | 直 | 4,742m | 8 | 9 | 8 | 9 | 410.0 | 410.0 | 410.0 | | 410.0 | － |
| 駐車場有効利用システム | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地域生活基盤施設 | 地域防災施設 | 調整池 | 鶴岡市 | 直 | 19,478㎡ | 6 | 9 | 6 | 9 | 596.3 | 596.3 | 596.3 | | 596.3 | － |
| 高質空間形成施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 高次都市施設 | 地域交流センター | | | | | | | | | | | | | | |
| | 観光交流センター | | | | | | | | | | | | | | |
| | まちおこしセンター | | | | | | | | | | | | | | |
| | ワーケーション拠点施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 子育て世代活動支援センター | | | | | | | | | | | | | | |
| | 複合交通センター | | | | | | | | | | | | | | |
| 誘導施設相当施設 | 医療施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 社会福祉施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 教育文化施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 子育て支援施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 元地の管理の適正化 | | | | | | | | | | | | | | |
| 既存建造物活用事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地区画整理事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市街地再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| バリアフリー環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 優良建築物等整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅市街地総合整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 街なみ環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅地区改良事業等 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都心共同住宅供給事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公営住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市再生住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 防災街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| エリア価値向上整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| こどもまんなかまちづくり事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 1,840.1 | 1,840.1 | 1,840.1 | 0.0 | 1,840.1 | |

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

…A

提案事業

| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直／間 | 規模 | （参考）事業期間 開始年度 | （参考）事業期間 終了年度 | 交付期間内事業期間 開始年度 | 交付期間内事業期間 終了年度 | （参考）全体事業費 | 交付期間内事業費 | うち官負担分 | うち民負担分 | 交付対象事業費 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地域創造支援事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活用調査 | | | | | | | | | | | | | | |
| まちづくり活動推進事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | 合計(A+B) | 1,840.1 |

…B

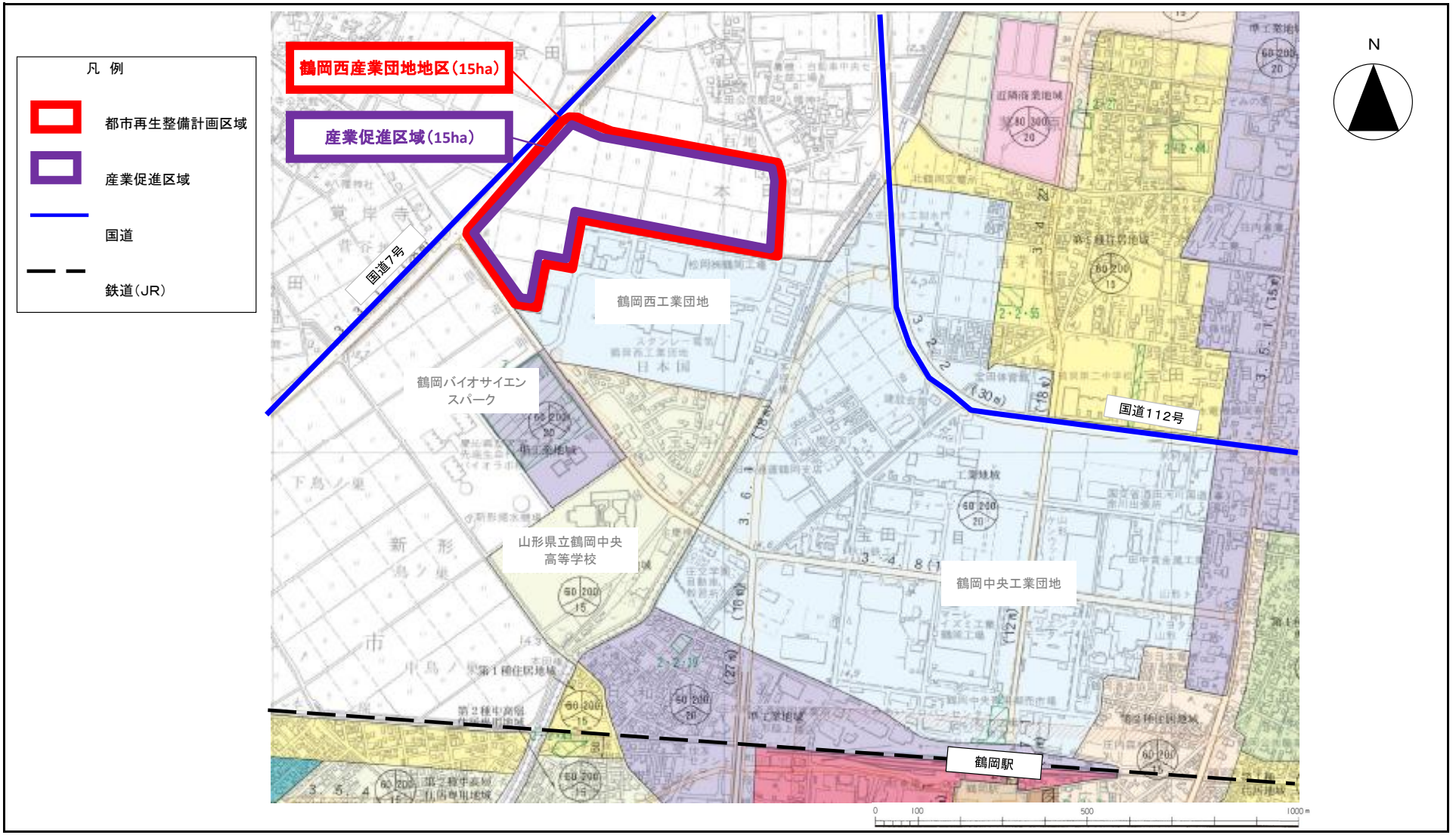
（参考）関連事業

| 事業 | 事業箇所名 | 事業主体 | 所管省庁名 | 規模 | （いずれかに○） 直轄 | 補助 | 地方単独 | 民間 | 事業期間 開始年度 | 終了年度 | 全体事業費 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | | 0 |

都市再生整備計画の区域

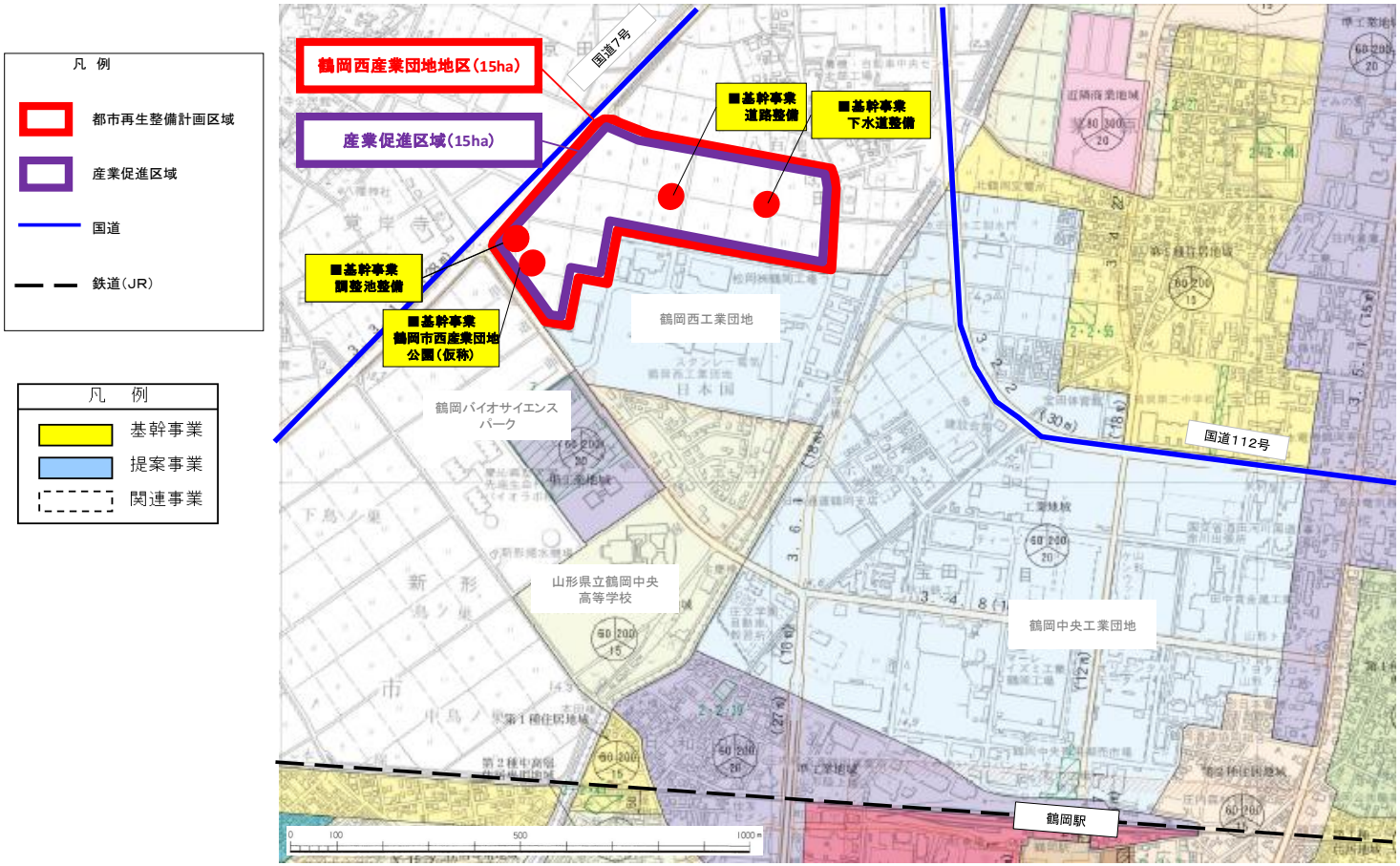
様式(1)-⑥

| 鶴岡西産業団地地区(山形県鶴岡市) | 面積 | 15 ha | 区域 | 鶴岡市本田、荒井京田、覚岸寺の各一部 |
|---|---|---|---|---|



# 鶴岡西産業団地地区（山形県鶴岡市） 整備方針概要図（都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 目標 | 大目標： 産業促進区域への新たな企業の立地により得られる効果を市内全域の地域活性化に波及させることで、持続的な発展を目指す<br>目標1：適切な雨水排水対策を施し、安全安心な団地開発により企業立地を促進する<br>目標2：企業活動を支える利便性の高い道路環境の整備により、物流面などでの円滑な企業活動を推進する<br>目標3：魅力ある産業団地整備を行い、地域を牽引する企業の新規雇用者数の増加による賑わいのあるまちづくりを目指す | 代表的な指標 | 立地企業数 （社） | 0 | （6年度） | → | 7 | （11年度） |
| | | | 雇用人数 （人） | 0 | （6年度） | → | 600 | （11年度） |
| | | | 生産額 （百万円） | 0 | （6年度） | → | 8,000 | （11年度） |



## 【居住誘導区域】

①中心住宅地と新興住宅の範囲　880.2ha

〔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

②茅原北地区と北部サイエンスパーク地区の範囲　41.5ha

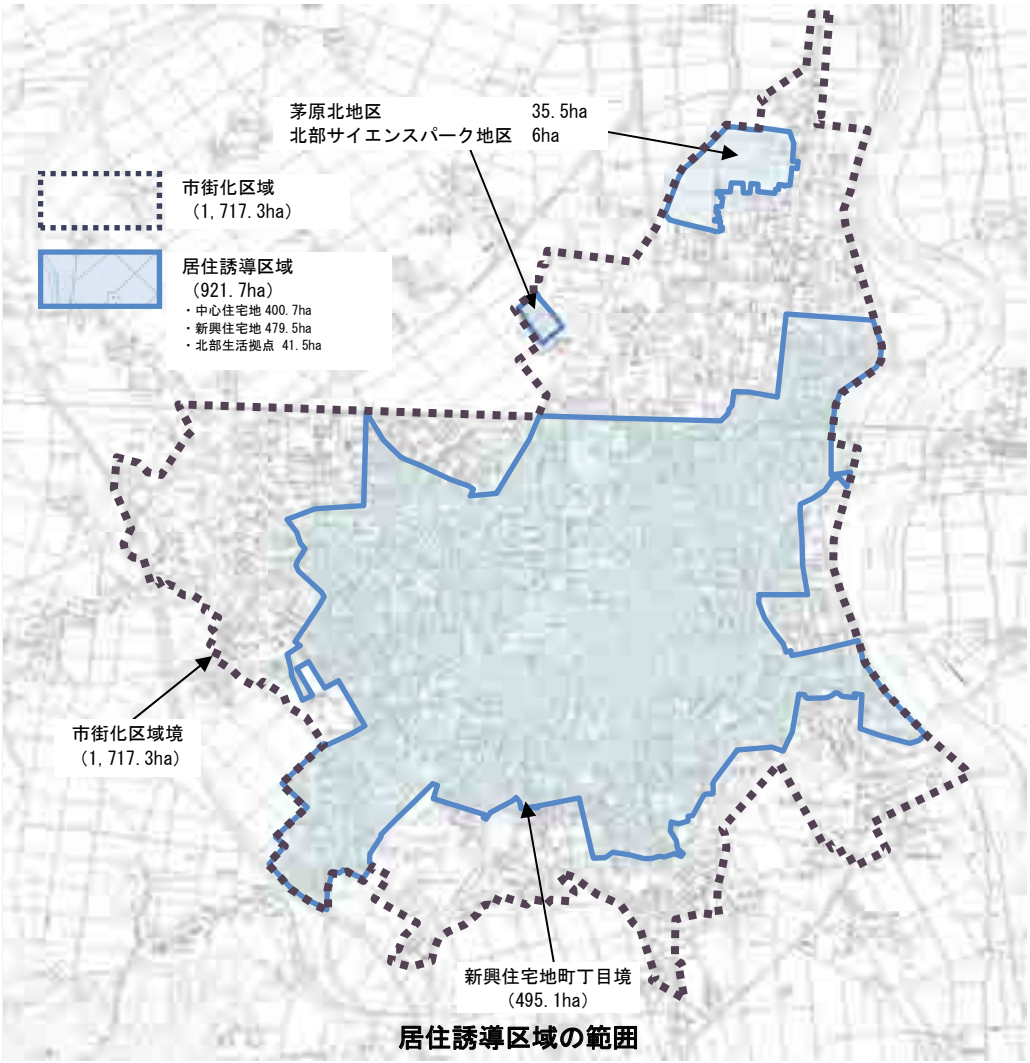
〔茅原北区域〕

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

居住誘導区域面積計　921.7ha



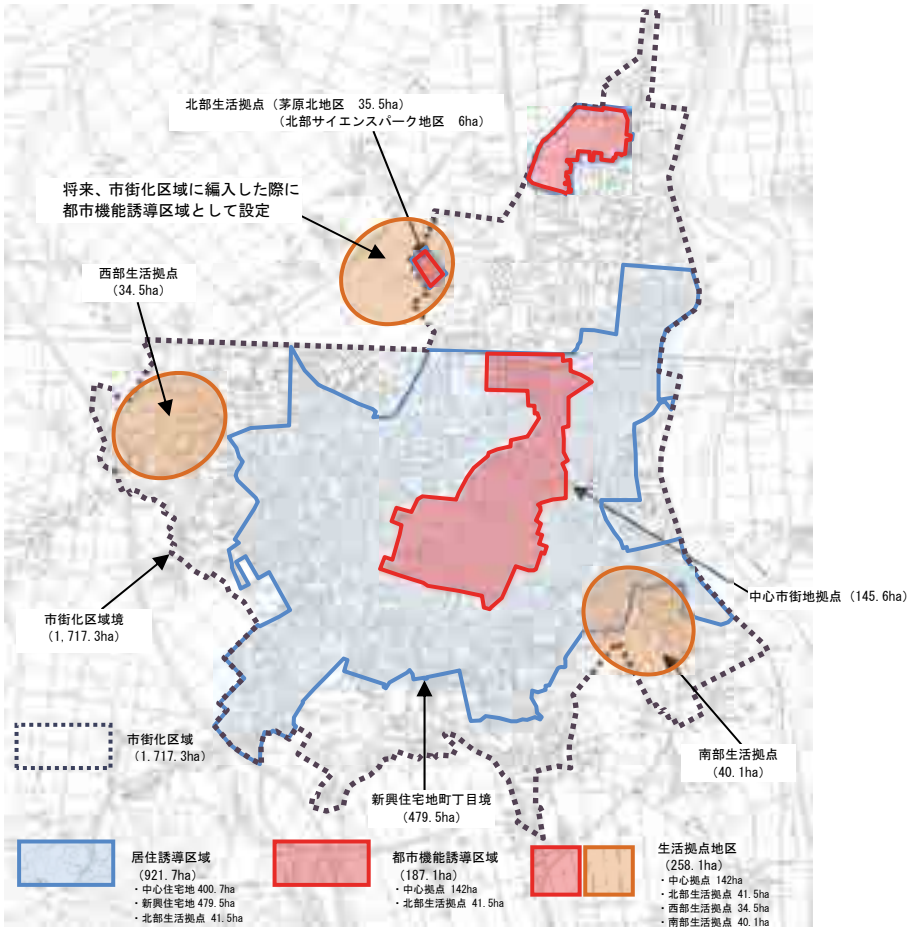

**居住誘導区域の範囲**

に近接するとともに、福祉・医療・商業が共存する安全・安心なまちづくりを目指し、新たな生活拠点として整備が行われています。

また、北部サイエンスパーク地区も都市機能誘導区域と設定し、慶応大学先端生命科学研究所を基点にバイオサイエンスのベンチャー企業が次々に誕生し、さらにこれらに関連する医療や新技術の研究機関や企業の進出が期待される地域であり、若者の新たな雇用の場や多様なサービスの集積も期待されます。

また、都市機能誘導区域としては設定しない生活拠点としては、西部地区、南部地区を位置付けします。当該地区は土地区画整理事業により整備され、市街地の外環交通の要衝に位置し、医療、福祉、商業の集積が図られています。幹線道、外環道の結節点に近接することから、近隣、郊外部の生活拠点として形成されています。生活拠点の地域は半径2キロ、徒歩15分以内の範囲で市街化区域をカバーし、郊外地からは自動車でのアクセスもよく、各種サービスが効率的に提供されるエリアであることから生活拠点とします。

このように本市の都市機能誘導区域は、行政機能、商業機能が集積し、市の中心的役割を果たす中心市街地活性化基本計画地区を基本に「中心市街地拠点」として設置し、また、新たに医療、福祉、産業、各種サービスの集積が図られる茅原北地区、北部サイエンスパーク地区を「北部生活拠点」として設定し、市民生活の利便向上のため整備を図ります。




**都市機能誘導区域の範囲**