

鶴岡市中心市街地活性化基本計画

令和 7 年 4 月

山形県鶴岡市

(令和 7 年 3 月 1 4 日 認定)

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針-----	1
(1) これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証	
(2) 中心市街地活性化の課題-----	7
(3) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）-----	8
2. 中心市街地の位置及び区域-----	10
[1] 位置	
[2] 区域-----	11
[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明-----	12
3. 中心市街地の活性化の目標-----	23
[1] 中心市街地活性化の目標	
[2] 計画期間の考え方-----	24
[3] 数値目標の設定の考え方-----	25
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項-----	34
[1] 市街地の整備改善の必要性	
[2] 具体的事業の内容-----	36
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項-----	41
[1] 都市福利施設の整備の必要性	
[2] 具体的事業の内容-----	43
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供 給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等 に関する事項-----	45
[1] 街なか居住の推進の必要性	
[2] 具体的事業の内容-----	46
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活 性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項-----	50
[1] 経済活力の向上の必要性	
[2] 具体的事業の内容-----	52
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増 進を図るための事業及び特定事業に関する事項-----	61
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	
[2] 具体的事業の内容-----	63
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所-----	65
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項---	66
[1] 市町村の推進体制の整備等	
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項-----	71
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等-----	77

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	80
〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	
〔2〕都市計画手法の活用-----	81
〔3〕都市機能の集積のための事業等	
〔4〕その他の事項-----	82
11. その他中心市街地の活性化に必要な事項-----	84
〔1〕都市計画等との調和	
〔2〕その他の事項-----	85
【参考資料】-----	86
（1）地域の概況	
（2）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析-----	88

○ 基本計画の名称：鶴岡市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：山形県鶴岡市

○ 計画期間：令和 7 年 4 月から令和 12 年 3 月まで（5 年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

（１）これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

鶴岡市では、郊外部における土地区画整理事業などによる市街地区域の拡大に伴う中心部の人口減少、ロードサイド型の大規模小売店舗の進出等による既存商店の売上げ減少や商店主の高齢化・後継者不足等による商店街の低迷等を背景に、中心市街地が求心力を失いつつあり、地域コミュニティの崩壊や本市の魅力の消失にも繋がることが強く懸念されていた。

このような状況の中、平成 20 年に第 1 期、平成 30 年には第 2 期の中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地に蓄積されている歴史、文化、社会資本や産業資源などの既存ストックを有効活用するとともに、都市福利施設や公共公益施設を中心市街地に集積させ、コンパクトなまちづくりを推進してきた。

令和 5 年 3 月に第 2 期計画の認定期間が終了してからも、鶴岡市では同計画の基本方針に基づき中心市街地の活性化に取り組んできたが、少子高齢化を伴う人口減少の進行、容易には利活用の進まない空き家・空き店舗等、中心市街地を取り巻く状況は依然として厳しいものとなっている。

①第 2 期基本計画の概要

- ・計画期間 平成 30 年 4 月から令和 5 年 3 月まで（5 年間）
- ・区域面積 約 150ha
- ・基本的な方針及び目標

<基本テーマ>

「歴史と文化、そして食で彩る城下町都市つるおか
住み、働き、活動する場としての中心市街地再生」

<基本方針>

・基本方針 1

「多様な人々が行き交い、新たな出会いと展開が生み出すにぎわいの創出」

人口減少、高齢化が進み、空き家・空き地の増加など、中心市街地では空洞化が進むとともに、まちの活力が低下している。一方、本市市街地の後背部に位置する北部サイエンスパークではバイオ関連企業の集積が進み、また JR 鶴岡駅北側に工業団地も立地していることから、若い人が地域外から集まってきている。こういった方々や、U・I・J ターン者、高校生などの若者、周辺地域に住む人たちをまちなかに取り込んで、居住の場、活動の場、交流の場としての中心市街地の

利用を促進して活性化を図る。

・基本方針2

「城下町の歴史と文化が息づく中心市街地の持続的発展」

城下町として蓄積された歴史的空間、時代に対応したまちの風物を強みとしたまちなかの景観形成を図るとともに、まちの文化を継承する中心商店街の新たな付加価値を創出することで、魅力にあふれた持続的な中心市街地を形成する。

・基本方針3

「ユネスコ食文化都市のブランドを活かしたまちなか観光の振興」

国内初のユネスコ食文化都市であることのブランド力を活かして、駅前地区に設置した食文化情報発信のシンボルとなる施設、鶴岡公園周辺に集積する城下町の歴史・文化を感じさせる観光拠点を活用して、国内外からの誘客を促進する。

＜基本方針に基づいた目標＞

目標1 「居住の場、活動の場、交流の場としての中心市街地の再生」

目標2 「中心市街地のにぎわいの創出」

目標3 「まちなか観光の振興」

②事業等の進捗状況

基本計画全 55 事業のうち、ハード事業は 16 事業が完了、または継続実施、ソフト事業については全 37 事業を実施している。なお、ハード事業の継続実施としている事業のうち、2 事業については未着手となっているものの、計画した事業は概ね予定どおり実施し、完了している。

しかし、駅前地区に計画していた、商業施設を併設した複合型住宅の建設が令和元年度の山形県沖地震の影響により再考を余儀なくされたこと、また、銀座地区に計画していた低中層集合型住宅が事業半ばで中止となったことが大きな要因となり、中心市街地の人口減少及び地価下落は続いている。

前記したふたつの事業により、中心市街地における 152 人の人口増加を見込むとともに、新たな商業施設の開業による経済効果と中心市街地の人流増加を見込んだが、事業の中止等により中心市街地の景気回復や賑わい創出に至らなかった。

さらには、新型コロナウイルス感染症の影響により、中心市街地の自転車歩行者通行量及び観光客数も減少しており、計画策定時より状況は悪化している。

目標区分	事業数	実施事業数	未実施・一部未実施事業数	実施率
居住の場、活動の場、交流の場としての中心市街地の再生	16	15	1	93.8%
中心市街地のにぎわいの創出	18	18	0	100.0%
まちなか観光の振興	21	20	1	95.2%

○未実施事業

事業名	実施主体	実施年度	概要
まちなか居住拠点整備事業	鶴岡市	H30～R2	駅前地区に計画していた、商業施設を併設した複合型住宅の建設が令和元年度の山形県沖地震の影響により再考を余儀なくされたこと、また、銀座地区に計画していた低中層集合型住宅が事業半ばで中止となったため。
旧エビスヤ薬局施設整備事業	民間事業者	R元～	予定していた支援措置が受けられなかったため。

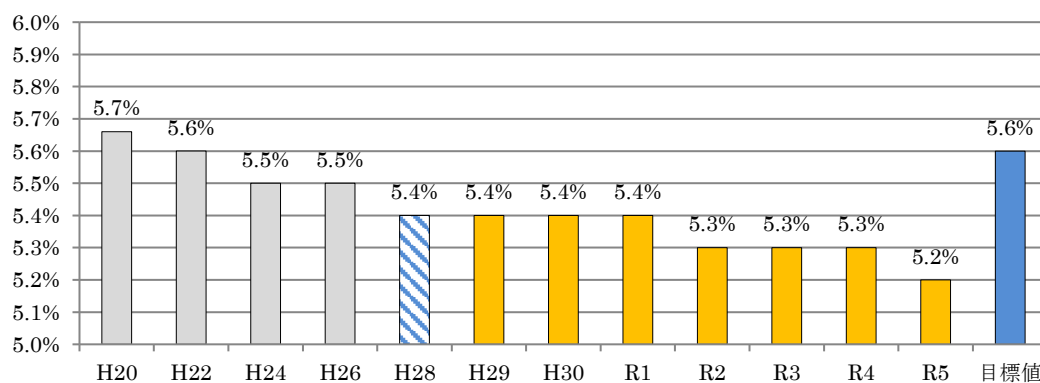
③目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	実績値
居住の場、活動の場、交流の場としての中心市街地の再生	中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合	5.4% (H28)	5.6% (R4)	5.3% (R5.3 末)
中心市街地のにぎわいの創出	自転車歩行者通行量／日 (休日・平日平均)	3,994 人 (H28)	4,194 人 (R4)	2,857 人 (R4 実績)
	商店街の空き店舗数	40 店舗 (H28)	29 店舗 (R4)	44 店舗 (R4 実績)
まちなか観光の振興	主要観光施設 入込客数／年	150,800 人 ／年 (H28)	161,800 人／年 (R4)	115,800 人／年 (R5.3 末)

＜各目標指標の実績値の推移と最新値の状況と総括＞

●目標1 「居住の場、活動の場、交流の場としての中心市街地の再生」 中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合

【中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合】



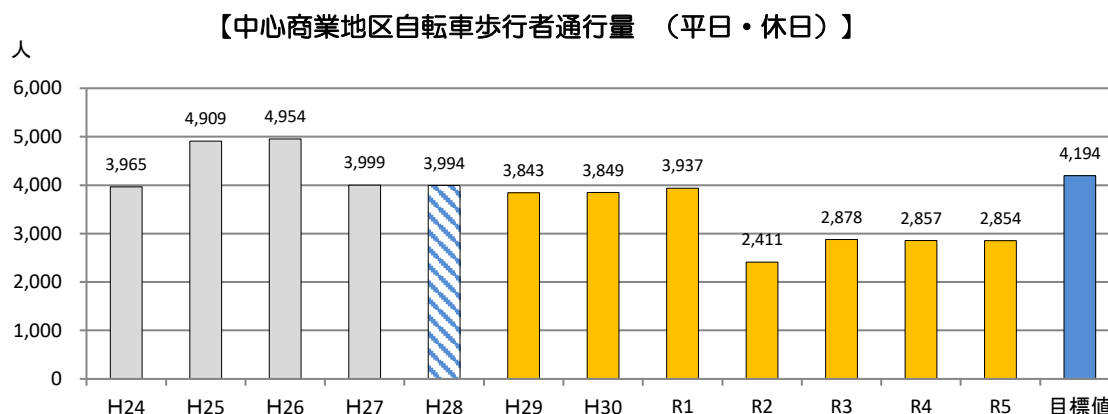
「中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合」の増加に向けた各事業については、一部事業を除きおおむね完了、実施中となっているものの、計画期間中、増加に転じることはなく、5.4%（H28）から5.3%（R4）に減少している。

まちなか居住拠点整備事業として、駅前地区に計画していた商業施設を併設した複合型住宅の建設が令和元年度の山形県沖地震の影響により再考を余儀なくされたこと、また、銀座地区に計画していた低中層集合型住宅が事業半ばで中止となったことが大きく影響し、事業の効果として見込んでいた152人の人口増加、新たな商業施設の開業による経済波及や賑わい創出に繋げることができなかった。

また、接道要件を満たさない狭あい道路や狭小住宅地の問題など、個人での解決が困難で、解決までに長い時間を要する容易に解決できない事案については、NPO 法人ランド・バンクの取り組みにより解決を目指すこととしているが、相談件数の増加に反し、解決件数は伸びない状況である。

●目標2 「中心市街地のにぎわいの創出」

i) 自転車歩行者通行量

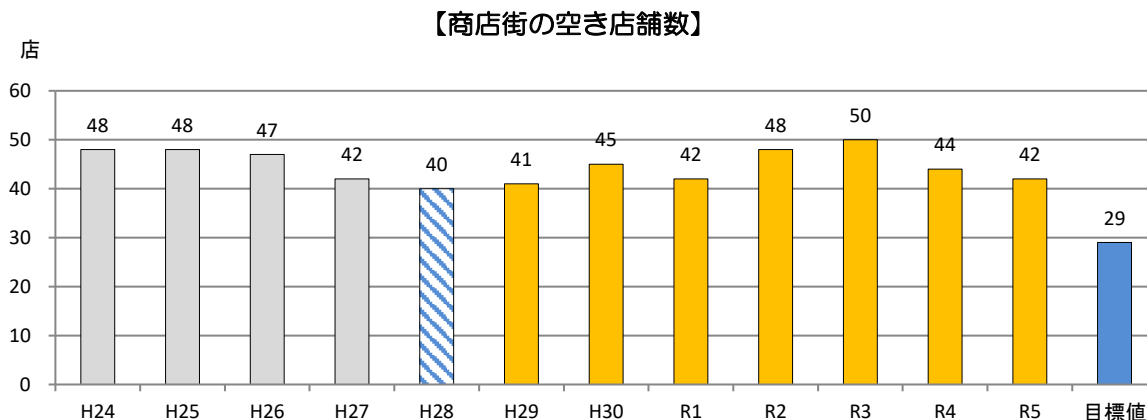


「自転車歩行者」の増加に向けた各事業については、一部事業を除きおおむね完了、実施中となっている。

令和元年度までは、基準値並みの4,000人弱で推移しており、一定程度の事業効果が現れていたと考えられるが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により外出を控えた市民や観光客の減少により約2,400人にまで激減している。

令和3年度以降は約2,800人にまで回復しているが、第2期開始時の人流に戻るまでには至っておらず、まちなか居住拠点整備事業の中止等により居住人口を増加させることができなかったことも影響しているものと考えられる。

ii) 商店街の空き店舗数

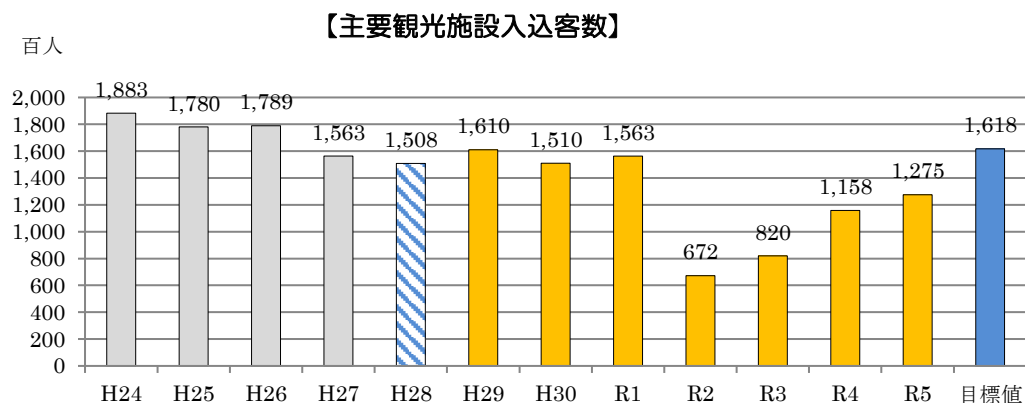


商店街の空き店舗の減少に向けた各事業については、一部事業を除き実施中となっている。令和元年度までの空き店舗数はほぼ同数で推移しており、事業の効果が現れているものと考えられるが、令和2年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響等により、既存店舗の減少に加え、空き店舗が増加したものと考えられる。

しかし、令和4年度においては減少に転じており、再び事業の効果が現れ始めているものと推測される。

●目標3 「まちなか観光の振興」

主要観光施設入込客数



「主要観光施設入込客数」の増加に向けた各事業については、一部事業を除き実施済、実施中となっており、令和元年度には対前年度で増加に転じたことから、事業効果が出始めたものと捉えられる。特に「大宝館」や「致道博物館」、「観光案内所」における増加については、「市指定有形文化財大宝館整備事業」や「重要文化財旧鶴岡警察署庁舎保存修理事業」、「鶴岡駅前ルネッサンス事業」等による事業効果と考えられる。

令和2、3年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により観光客数が激減したものの、令和4年度は酒井家庄内入部400年を記念した企画展や、鶴岡公園周辺の文化施設に入館可能な共通券を作成するなど、集客・周遊を促す事業を実施した結果、観光客数の増加に繋げることができ、令和5年度も増加している。

④定性的評価

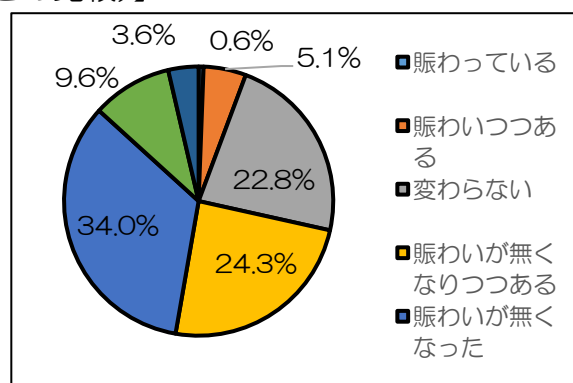
＜計画期間前後における地域住民の意識の変化＞

令和4年度に実施した市民アンケートによると、計画策定前の6年前と比べて「中心市街地全体について感じることを教えてください」の設問では、「賑わっている」「賑わいつつある」との回答が5.7%、「変わらない」が22.8%、「賑わいが無くなりつつある」「賑わいが無くなった」との回答が約58.3%という結果であった。なお、年齢が上がるほど、「賑わいが無くなりつつある」「無くなった」と答えた方の割合が増える傾向が強かった。また、「6年前と比べて中心市街地全体を訪れる回数は変わりましたか」の設問では、「増えた」が5.7%、「変わらない」が40.3%、「減った」が47.5%という結果で、約半数の方が減ったと答えており、新型コロナウイルス感染症の影響により市民が外出を控えたこと、また感染拡大防止対策として各種イベントを中止したことが、中心市街地を訪問する機会の減少に影響したものと考えられる。

一方で、「6年前と比べた中心市街地の印象、評価についてあてはまるものを選んでください」の設問では、「歴史・文化がある」「ゴミなどがなくきれい」「街並みや景観がきれい」などの回答が多く、これまでの取組みの評価に繋がる意見も多く見られた。

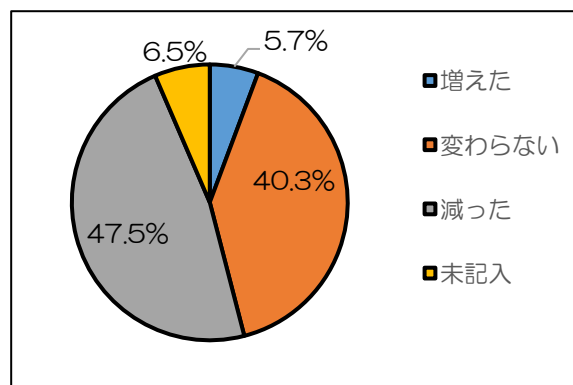
【中心市街地の賑わいの評価（平成29年頃との比較）】

項目	内訳	割合
賑わっている	6	0.6%
賑わいつつある	52	5.1%
変わらない	232	22.8%
賑わいが無くなりつつある	247	24.3%
賑わいが無くなった	346	34.0%
分からない	98	9.6%
未記入	37	3.6%
合計	1,018	100.0%



【中心市街地を訪れる回数（平成29年頃との比較）】

項目	内訳	割合
増えた	58	5.7%
変わらない	410	40.3%
減った	484	47.5%
未記入	66	6.5%
合計	1,018	100.0%



＜中心市街地活性化協議会の意見＞

協議会では、まちに変化は感じられないものの、古い建物の解体は進んでおり次のステップに歩みを進める時期にきており、まちを動かすための起爆剤となる拠点機能を生み出すこと、また、そのための指針としてビジョンが必要であるという提案や、当市の約150haという広域な中心市街地の見直しの必要性、人口減少への対応及び休眠店舗の解消を進めていくための対策検討が必要との意見をいただいている。

（２）中心市街地活性化の課題

市全体を上回るペースで進む居住人口の減少

中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合については、市全体で人口減少が続く中、中心市街地においても同様の傾向にあり、低下の一途を辿っている。駅前地区に計画していた、商業施設を併設した複合型住宅の建設が令和元年度の山形県沖地震の影響により再考を余儀なくされたこと、また、銀座地区に計画していた低中層集合型住宅が事業半ばで中止となったことも大きく影響し、中心市街地への居住誘導は進まなかった。

居住地として選ばれる魅力あるエリアとして、利便性の向上、快適性及び経済効率性を高めるための施策の検討と、増加傾向にある空き家、空き地の積極的な利活用を促進していく対策が必要である。

中心市街地商店街の活性化

「自転車歩行者通行量」については、令和元年度まで基準値並みの人数で推移しており、一定程度の事業効果が現れていたものと考えられるが、令和2年度の通行量は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により激減している。令和3年度は回復傾向にあったものの、計画最終年度となる令和4年度の通行量も前年並みに留まるなど、コロナ禍以前の人流が戻るまでには至らなかった。

今後も中心市街地への都市機能の誘導を図っていくとともに、中心市街地の通行規制の再検討や歩行者空間の環境整備、交通ネットワークの改善等により、居住性・利便性を向上させ、居住誘導とまちの賑わい創出に取り組む必要がある。

商店街の空き店舗数については、令和元年度までは、ほぼ同数で推移しており、新規出店への支援やチャレンジショップ事業等の空き店舗の解消に向けた取組における一定の事業効果は見られたが、令和2年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響が大きく関与し、廃業等に伴う空き店舗が増加したものと考えられる。しかし、令和4年度においては減少に転じており、再び事業効果が現れたものと考えられる。

引続き、空き店舗の有効活用と減少に向け、新規出店への支援や個店及び商店街の魅力を向上させるための取組を拡充する必要がある。

まちなか観光の推進

主要観光施設入込客数については、令和2、3年度は新型コロナウイルス感染症の影

響により基準値の半分以上にまで激減したものの、令和4年度は一定程度まで回復させることができた。

今後はインバウンド再開への取組を強化していくとともに、本市を訪れる観光客に対しては、鶴岡型DMOや観光案内所などと連携した取組により、観光施設と中心商店街の回遊性を高めるとともに、観光客の満足度の向上に繋がる事業を実施していく必要がある。

（３）中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

第2期計画に盛り込まれた事業は概ね予定どおり実施しているが、目標指標はいずれも達成に至らなかった。その要因として、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、急速に進む高齢化及び人口減少とそれに伴い発生する空き家、空き店舗の増加に対応するための事業の量と質のいずれも不足していたものと推察する。地価の下落、人口密度の低下、空き地・空き家の増加によるまちの空洞化は歯止めがかからず、都市経営の課題はさらに顕著化しており、第2期計画に掲げていた居住誘導、賑わいの創出、観光振興については、公民が一体となり課題を共有して、継続して取り組んでいく必要がある。

また、中心市街地活性化協議会の意見にもあるように、中長期的なまちづくりの視点が欠落していたことに加え、約150haという広域な中心市街地のエリアのあり方についても検討の余地がある。

こうした点を踏まえ、本市では市民・事業者・行政が「ありたいまちの将来の姿」について共通認識を持ち、都市経営の課題解決に向け連携して取り組むため、令和4年度から、中長期的なまちづくりのグランドデザインとなる「鶴岡市中心市街地将来ビジョン」の策定に着手した。中心市街地へのニーズなどを把握するため、市民ワークショップや民間事業者ヒアリング、アンケート調査を実施したところ、勉強や習い事などに没頭できる場所や多機能で魅力的な人中心の賑やかなストリートに対するニーズや、既存施設の活用や定期イベント開催の要望、居住環境向上の重要性、郊外部と都市部との接続性強化及び公共交通の効率化、歩行者優先の街路整備の提案などの多様な意見が集まり、それらをベースに5つのありたいまちの将来の姿を設定し、令和6年3月に本ビジョンを策定したところである。

ビジョンでは、市民が中心市街地での明るい未来や、自分がまちに関わっていると感じる自負や誇り（シビックプライド）を抱くことができ、事業者が中心市街地でのビジネスチャンス・投資意欲を感じられるエリアとなることを目指している。中心市街地の区域については、前期計画からの効果検証の継続性を確保するため、第2期計画と同一とした。

さらに、本ビジョンに基づく中心市街地の活性化により、都市部と郊外部の両立が図られることで、中心市街地・生活拠点・地域拠点・小さな拠点などの集落をそれぞれコンパクトに形成して地域公共交通等で結ぶ「多極ネットワーク型まちづくり」の将来都市構造を実現し、持続可能で暮らし続けることができるまちを目指すものである。

●ビジョンのキャッチフレーズ

「できる うみだす あなたのまちなか」

● 5つの「ありたいまちの将来の姿」と「まちづくりの方針」

①賑わい：「おいしい」「たのしい」ができるまち

まちなかに、食文化創造都市ならではの多彩な催しと、“ひと中心”の魅力あふれる通り・広場・店舗を生み出します。

②居場所：私のお気に入りの場所を見つけることができるまち

まちなかに、多様な目的で滞在でき、学び・探求・創造性と交流を育む市民の拠点を生み出します。

③観光：城下の歴史と食を巡る「まち歩き」ができるまち

まちなかに、酒井家庄内入部からの重層的な地域資源等を活用して一日中楽しめる観光エリアを生み出します。

④居住：広い空の下で安心・快適に暮らすことができるまち

まちなかに、良好な景観を維持し、災害に強く、多様なライフスタイルやライフステージに応じた「こどもまんなか」と脱炭素の居住環境を生み出します。

⑤移動：気軽におでかけできるまち

まちなかに、安全快適な歩行者・自転車空間や、便利な公共交通等によるアクセス環境を生み出します。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

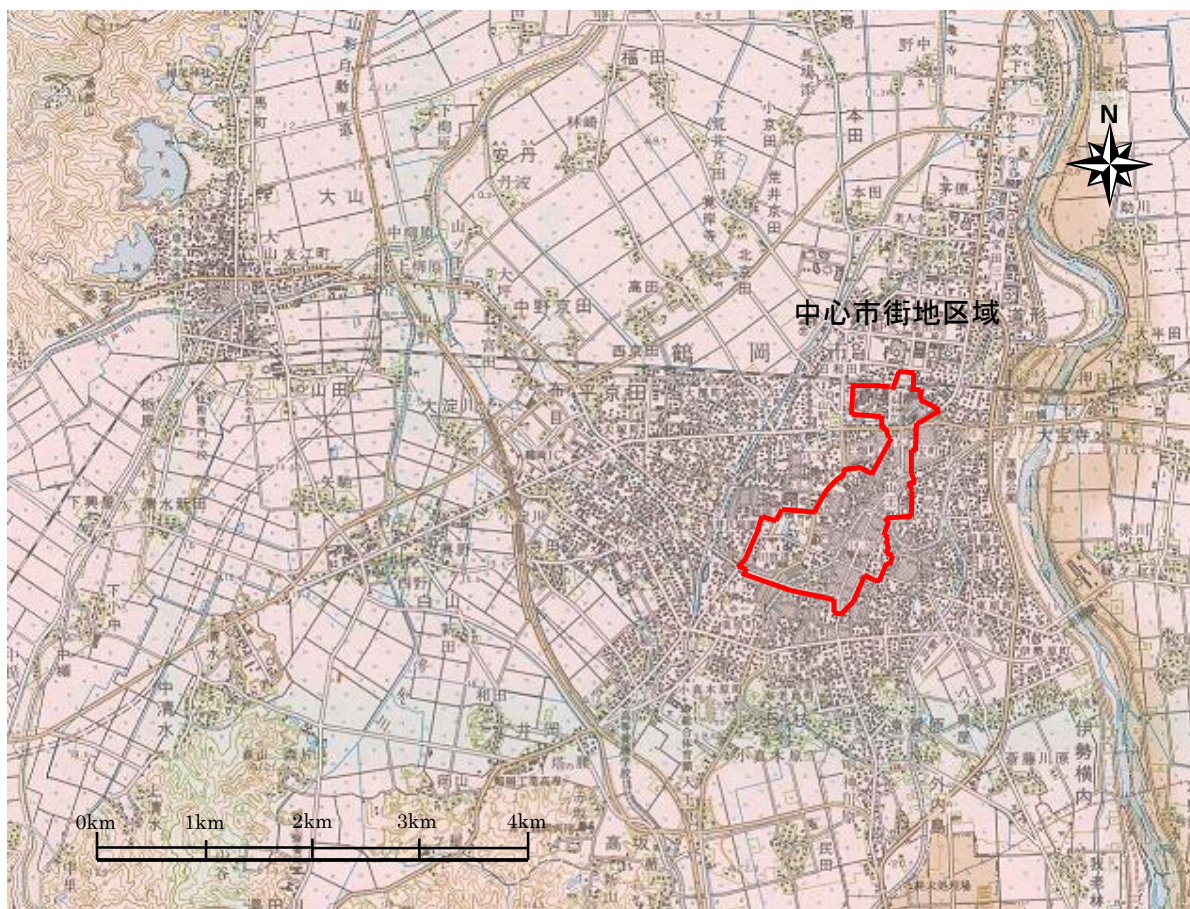
旧鶴ヶ岡城址である鶴岡公園を中心にした市街地は、江戸時代に最上氏によって最初の町割りが行われ、その後元和 8 年（1622 年）に酒井家 14 万石が置かれ城下町を整備し、現在の鶴岡市の基礎を築いた。

明治維新後、城郭が解放され、現在の鶴岡公園や荘内神社となり、その周辺には郡役所や町役場、朝陽学校などの官公庁や教育施設が集中的に設置された。この都市づくりの方針は現在まで受け継がれており、今日でも鶴岡公園周辺には鶴岡市役所、市立荘内病院、裁判所、国の鶴岡第 2 地方合同庁舎、鶴岡市文化会館、鶴岡アートフォーラムなどの公共公益施設や、慶應義塾大学先端生命科学研究所、東北公益文科大学大学院などの高等教育研究機関が集積している。

また、江戸時代の町人地はそのまま商業地として栄えたが、大正 8 年に市街地の北はすれに鶴岡駅が設置されると駅前への道路が整備され、その道路沿いに新しい商業地が形成された。現在もこれらの地域で商店街を形成している。

このように上記地域は庄内南部地域においても都市機能の中心的役割を担っている。

(位置図)



[2] 区域

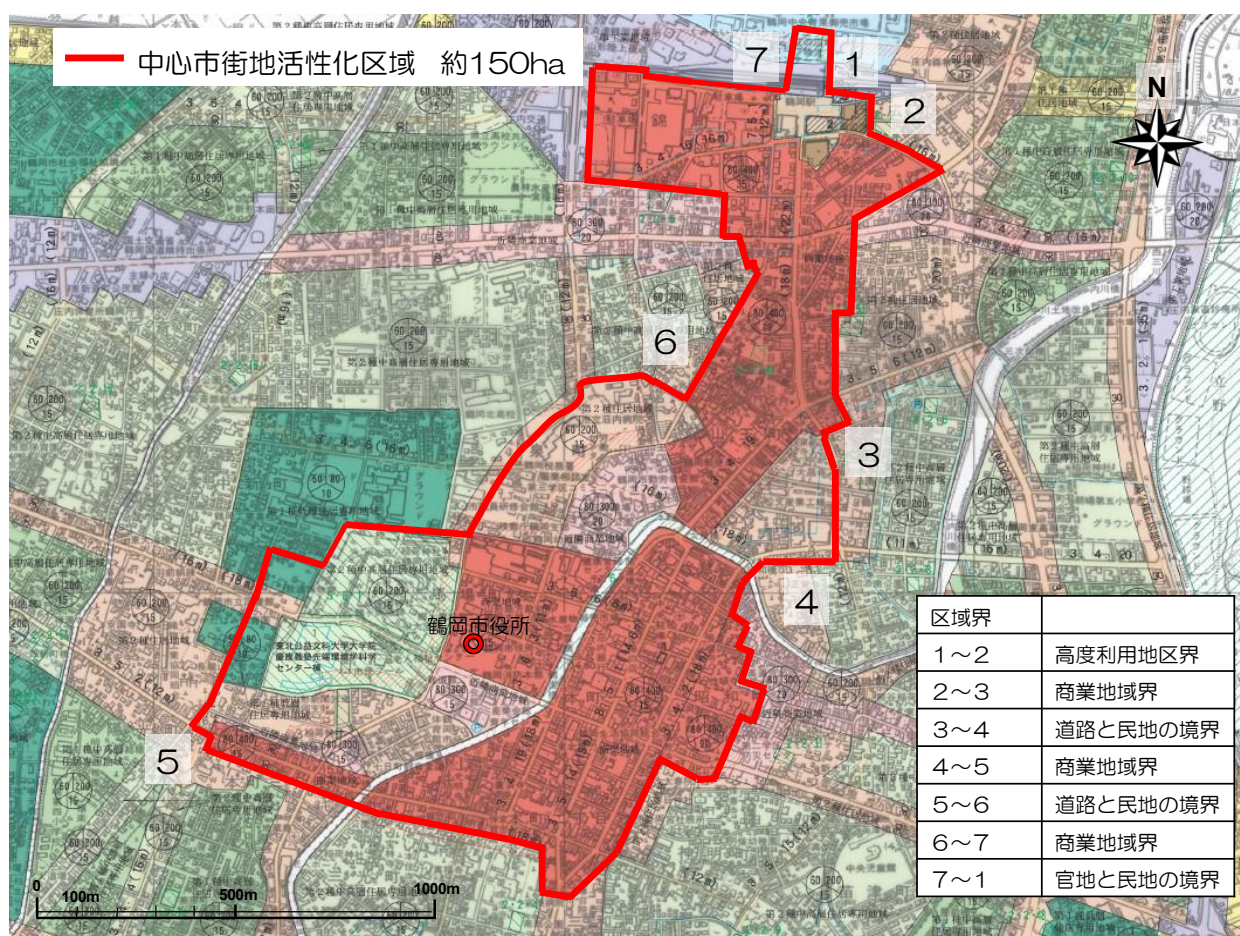
区域設定の考え方

【区域面積】約 150ha

【区域の範囲】

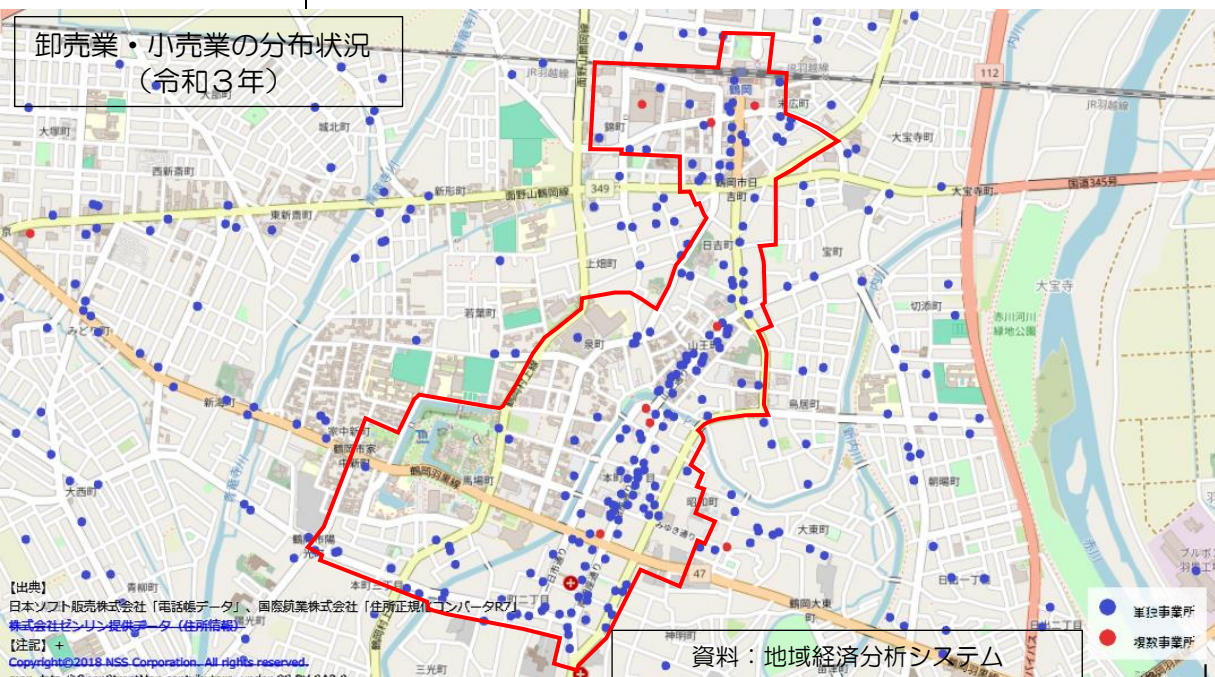
中心市街地の区画は、鶴岡市役所等が存する官公庁地区を中心として、その周辺の歴史・文化施設を多く有する地域、鶴岡駅からまちづくり上のシンボル軸となる逆し字に伸びた商店街を含む区域と設定し、今後5年間で基本方針に基づいた各事業を、市民・事業者・行政などが連携しながら、集中的かつ効率的に取り組むこととする。

(区域図)



※中心市街地活性化計画区域（＝立地適正化計画における都市機能誘導区域）

〔3〕 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	中心市街地約 150 ha は、面積としては市内宅地 2,963 ha の約 5%であるが、以下の通り商業機能や都市機能などが集積しており、いずれも鶴岡市内で最も高い集積度となっている。 （令和 5 年度市税事務概要課税基礎数値より） ○小売商業が集積 鶴岡市内の商店街 12 のうち 11 の商店街が中心市街地にあり、小売業においては市全体の約 20%の店舗が集積しており、約 13%の店舗面積、約 10%の年間販売額を有している。 ■小売業の状況 <table><tr><th></th><th>中心市街地 (A)</th><th>鶴岡市 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td>店舗数</td><td>245 店</td><td>1,167 店</td><td>20.1%</td></tr><tr><td>店舗面積</td><td>19,947 ㎡</td><td>157,435 ㎡</td><td>12.7%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>115 億円</td><td>1,181 億円</td><td>9.7%</td></tr></table> （資料：令和 3 年経済センサス） 卸売業・小売業の分布状況 (令和 3 年)  資料：地域経済分析システム		中心市街地 (A)	鶴岡市 (B)	対市割合 (A/B)	店舗数	245 店	1,167 店	20.1%	店舗面積	19,947 ㎡	157,435 ㎡	12.7%	年間販売額	115 億円	1,181 億円	9.7%
	中心市街地 (A)	鶴岡市 (B)	対市割合 (A/B)														
店舗数	245 店	1,167 店	20.1%														
店舗面積	19,947 ㎡	157,435 ㎡	12.7%														
年間販売額	115 億円	1,181 億円	9.7%														
	○各種事業所が集積し、特に金融・保険業、行政機関が集積 鶴岡市の各種事業所のうち、約 18%の事業所が集積し、約 16%の従業員が働いている。特に金融・保険業については市内の約 35%の事業所と約 64%の従業員、公務において約 21%の事業所と約 49%の従業員が活動している。																

■各事業所の状況

	中心市街地 (A)	鶴岡市 (B)	対市割合 (A) / (B)
事業所数（全事業所）	1,094 事業所	6,232 事業所	17.6%
従業者数（Ⅱ）	9,104 人	58,526 人	15.6%
事業所数（金融・保険業）	37 事業所	105 事業所	35.2%
従業者数（Ⅱ）	900 人	1,416 人	63.6%
事業所数（公務）	12 事業所	58 事業所	20.7%
従業者数（Ⅱ）	805 人	1,651 人	48.8%

（資料：令和3年経済センサス）



○都市機能の集積

旧鶴ヶ岡城址である鶴岡公園周辺には、鶴岡市役所、鶴岡市総合保健福祉センター、山形地方検察庁鶴岡支部、鶴岡税務署、鶴岡公共職業安定所、山形地方裁判所鶴岡支部や鶴岡市文化会館、鶴岡アートフォーラム、鶴岡市民プールなどの行政機関や文化・スポーツ施設、慶應義塾大学先端生命科学研究所及び東北公益文科大学といった高等教育研究機関、また鶴岡商工会議所、荘内銀行本店、鶴岡信用金庫本店などの経済、金融機関などが集積している。また、中心市街地北側にはJR鶴岡駅があり、令和5年度は年間約38万人の乗客が利用している（JR東日本公表データより）。また駅を中心に郊外地域に向けて放射線状に路線バスが21路線運行されており、交通の結節点としての機能も有している。

○買物については庄内地方南部、レジャーについては庄内地方一円が商圈

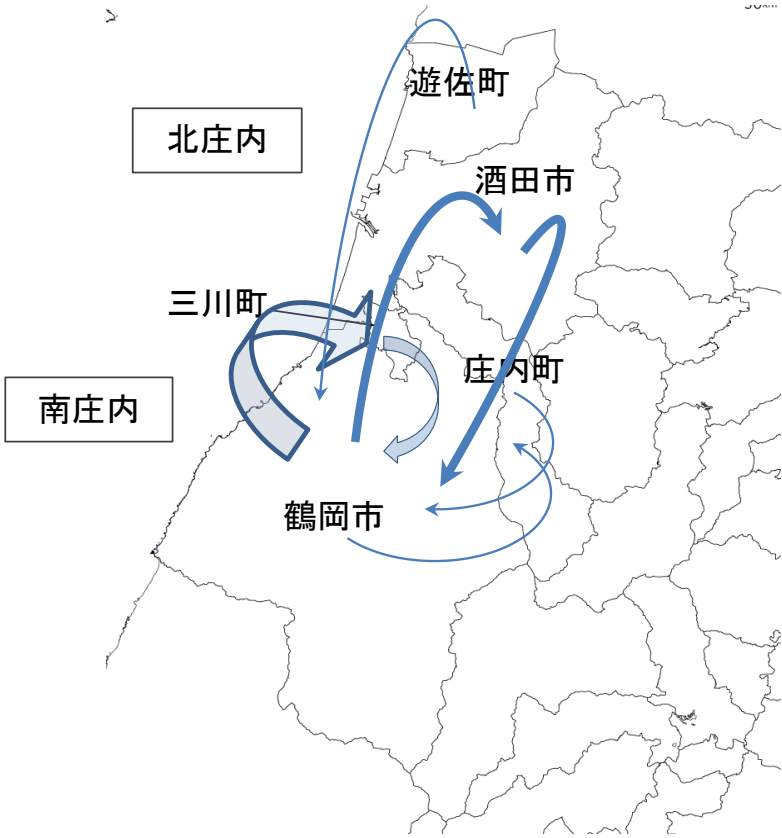
庄内地方は、北部の酒田市と南部の鶴岡市を2大拠点都市とする商圈構造を有し、それぞれ周辺町からの購買客を有している。平成30年度山形県買物動向調査によれば、自市のみならず周辺の三川町・庄内町も商圈に含み、レジャー・娯楽になると酒田市も商圈に含まれている。

■鶴岡市の商圈

	商品総合	最寄品	買回品	レジャー・娯楽
第1次商圈 (吸引力30%以上)	鶴岡市(84.2%) 三川町(35.6%)	鶴岡市(90.8%) 三川町(39.5%)	鶴岡市(68.5%)	鶴岡市(45.6%) 三川町(30.3%)
第2次商圈 (同15%以上30%未満)			三川町(26.5%)	庄内町(15.8%)
第3次商圈 (同5%以上15%未満)	庄内町 (8.9%)	庄内町 (8.6%)	庄内町 (9.8%)	酒田市 (7.2%)

(資料：平成30年度山形県買物動向調査)

■鶴岡市を中心とした買物流動（買回品、平成30年度）



(平成30年度山形県買物動向調査をもとに作成)

第 2 号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

中心市街地の様々な集積が低下することで、市全体の経済活力が停滞している。

○中心市街地の人口、世帯数は減少傾向にある

鶴岡市の人口は平成 28 年から令和 5 年の間に約 9%減少しているが、中心市街地では約 13%減少している。

世帯数は鶴岡市全体では約 2%増加しているが、一方で、中心市街地では約 3%減少している。

※本町二丁目、本町一丁目、昭和町、神明町、錦町、山王町、泉町、家中新町、馬場町、本町三丁目、末広町、日吉町（12 町内会）

		平成 28 年	令和 5 年	増減
鶴岡市	人口	129,323 人	117,821 人	▲9,724 人 (▲8.9%)
	世帯数	48,486 世帯	49,358 世帯	850 世帯 (1.8%)
中心市街地	人口	6,986 人	6,108 人	▲878 人 (▲12.6%)
	世帯数	3,153 世帯	3,051 世帯	▲102 世帯 (▲3.2%)

（資料：住民基本台帳）

○中心市街地の事業所数、従業者数は減少傾向にある

鶴岡市の事業所数は平成 26 年から令和 3 年の間に約 9%減少しているが、中心市街地では約 14%減少している。従業者数は鶴岡市全体が約 3%、中心市街地は約 10%の減少となっている。

■民間事業所数、従業者数

		平成 26 年	令和 3 年	増減
鶴岡市	事業所数	6,795 事業所	6,174 事業所	▲621 事業所 (▲9.1%)
	従業者数	58,315 人	56,875 人	▲1,440 人 (▲2.5%)
中心市街地	事業所数	1,255 事業所	1,082 事業所	▲173 事業所 (▲13.8%)
	従業者数	9,198 人	8,299 人	▲899 人 (▲9.8%)

（資料：事業所・企業統計、経済センサス）

○小売業の店舗数と年間販売額も減少傾向にある

小売業は鶴岡市全体で減少傾向にあり、中心市街地の店舗数・年間販売額の減少割合は市全体よりも大きくなっている。

■小売業の店舗数と年間販売額

		平成 28 年	令和 3 年	増減
鶴岡市	店舗数	1,438 店	1,167 店	▲271 店 (▲18.9%)
	年間販売額	1,285 億円	1,181 億円	▲104 億円 (▲8.1%)
中心市街地	店舗数	311 店	245 店	▲66 店 (▲21.2%)
	年間販売額	155 億円	116 億円	▲39 億円 (▲25.1%)

(資料：経済センサス)

○空き家の発生

中心市街地の空き家は、平成 27 年度は 316 棟であったものが、令和 2 年度には 17%増の 371 棟となっている。鶴岡市全体と比べて、増加の伸び率が低いのは解体や入居・建て替えが一定程度進んでいることによるが、一方で空き家解体後の跡地への住宅棟の建設が進まないまま、低未利用地となっている箇所も多く見受けられる状況となっている。また、空き家の発生する理由として、所有者の死亡・施設入居などが高い割合を示していることから、市の中でも特に高齢化率の高い中心市街地は今後も空き家の増加が懸念されている。

※本町二丁目、本町一丁目、昭和町、神明町、錦町、山王町、泉町、家中新町、馬場町、本町三丁目、末広町、日吉町（12 町内会）

■空き家棟数

	平成 27 年	令和 2 年	増減
鶴岡市	2,806 棟	3,582 棟	776 棟 (27.7%)
中心市街地	316 棟	371 棟	55 棟 (17.4%)

(資料：令和 2 年度鶴岡市空き家実態調査)

■空き家となった理由

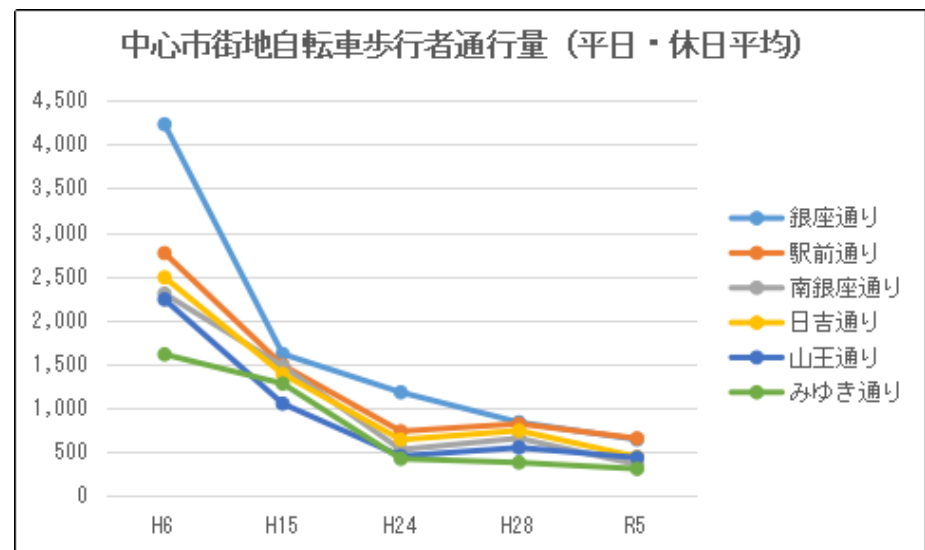
	理由	回答数	割合
1	仕事場、子供の就学の関係で住替えた	61	4.0%
2	空き家となった家が手狭になったから住替えた	47	3.1%
3	道路の広さや駐車場の確保に困ったから	33	2.1%
4	親や子世帯と同居することになり住替えた	100	6.5%
5	住んでいた人が、施設入所、入院したから	268	17.4%
6	住んでいた人が死亡したため	642	41.7%
7	その他	201	13.1%
8	無回答	186	12.1%
	合計	1,538	100.0%

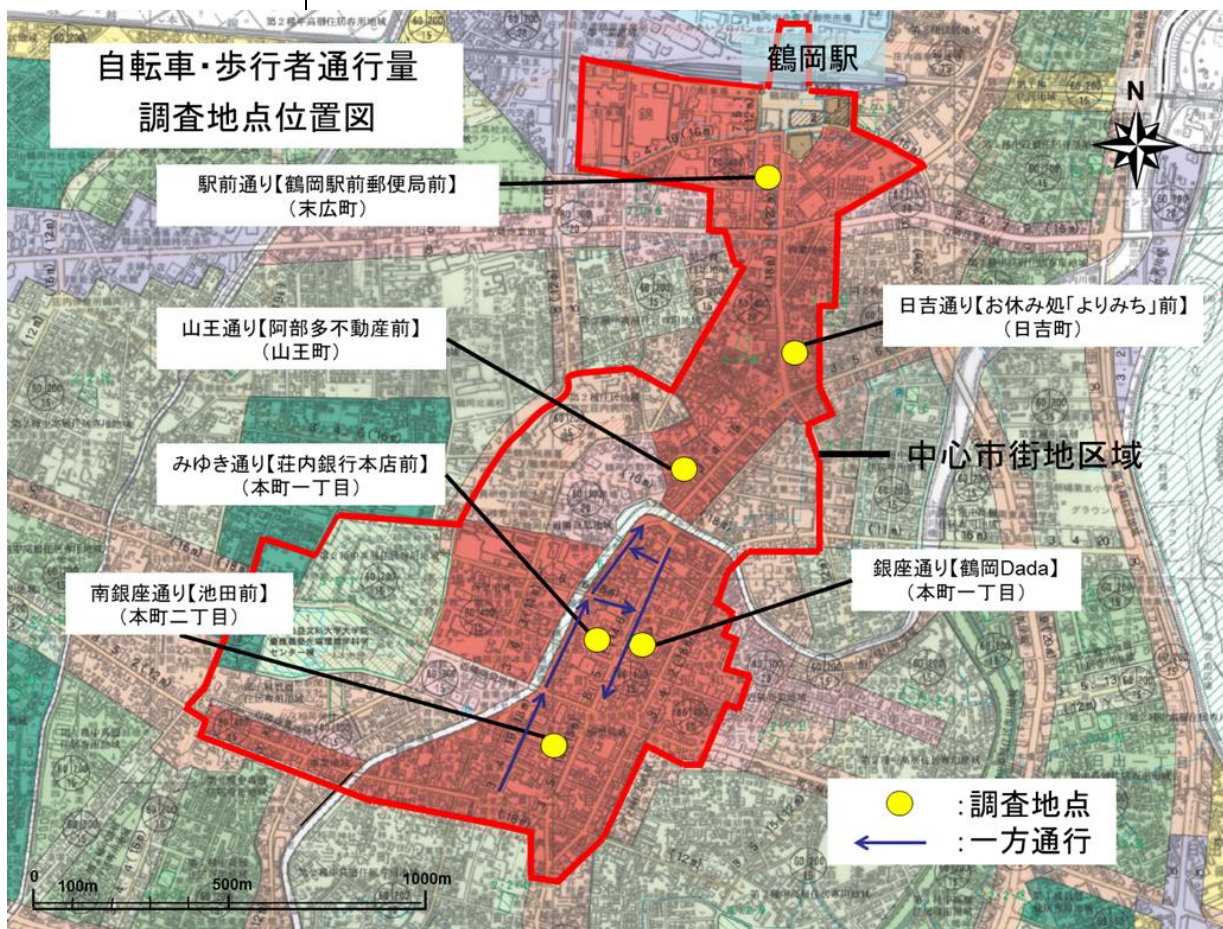
○中心商業地区の自転車歩行者通行量は減少

中心商業地区の自転車歩行者通行量（平日・休日平均）は近年減少傾向にあり、特に銀座通りでは令和 5 年には平成 6 年の約 15%の通行量となっている。

	H6	H15	H24	H28	R5
銀座通り（セントル前）	4,228 人	1,616 人	1,180 人	839 人	643 人
駅前通り（きらやか銀行前）	2,763 人	1,488 人	737 人	822 人	656 人
南銀座通り（池田前）	2,301 人	1,477 人	528 人	657 人	359 人
日吉通り（寄り道前）	2,487 人	1,388 人	641 人	744 人	446 人
山王通り（阿部久書店前）	2,236 人	1,051 人	455 人	551 人	437 人
みゆき通り（本一郵便局前）	1,611 人	1,279 人	424 人	381 人	310 人

（資料：鶴岡 TMO 通行量調査）





第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の活性化は、上位計画等との整合性をもって進めることとしており、中心市街地の発展は、鶴岡市全域の発展に有効かつ適切である。また、中心市街地活性化基本計画の位置及び区域は、酒田市と共に庄内地域経済圏の中心にあり、中心市街地の活性化を進めることは、地域全体への波及効果を及ぼし、鶴岡市全体の活力向上につながる。

○鶴岡市総合計画と整合している

平成17年10月1日に6市町村の合併により誕生した鶴岡市は、平成21年1月に「人 暮らし 自然 みんないきいき 心やすらぐ文化をつむぐ悠久のまち 鶴岡」を目指す都市像とした「生命いきいき文化都市創造プラン 鶴岡市総合計画」（計画期間：平成21年度～30年度）を策定した。基本構想の中で、鶴岡地域の方向性として、「中心部を流れる内川の西側については、城下町の歴史文化や景観を保全継承するとともに、先端的な学術研究をもとに知的エネルギーを広げる学術文化の振興を図り、さらには地域住民の優れた芸文化活動を活発化するなどして、中心市街地を核に市内外の人々を、より多く招くまちの魅力を高めるとした。また、内川の東側については、新しい時代の産業業種の創出

を図りながら、商業を始め、多様なサービス業などの活動による活気と賑わいに満ちた街が維持され、発展していく地域になるように促します。」とし、土地利用の方針については、「市街地については、無秩序な拡大を抑制して、コンパクトな市街地を形成します。中心市街地については、城下町の都市構造の維持や景観の保全に配慮しながら、落ち着きと賑わいのあるまちの環境を整えます。」とした。また、平成 26 年 3 月に策定した後期基本計画（計画期間：平成 26 年度～30 年度）では、鶴岡の未来を創造する成長戦略として、中心市街地の活性化について、「都市機能の集積やまちなか居住の誘導、商店街の高付加価値化などを図りながら地域の特性に合わせたまちづくりを推進し、「住み、暮らし、活動する場としての魅力ある中心市街地」の形成とその充実を図ります。」とした。

平成 31 年 3 月に策定した第 2 次鶴岡市総合計画（期間：平成 31 年度～令和 10 年度）では、「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」を目指す都市像として、快適な都市環境の形成については、コンパクトな市街地を形成するため、市街地の無秩序な拡大を抑え、一体的な土地利用を進めることとあわせ、郊外地との道路や交通のネットワークを構築し、住民生活の利便性向上を図り、中心市街地については、都市機能の集積やまちなか居住の誘導を図り、都市のエリアの特性に合わせた賑わいと魅力あるまちづくりを推進するとした。さらに、歴史や文化など個性を大切にしたいまちづくり、美しい景観の保全と形成、住民が憩い安らげる公園と緑地の整備、保全を推進するとし、令和 6 年 3 月に策定した後期基本計画（期間：令和 6 年度～令和 10 年度）においても、令和 5 年度に策定した「中心市街地将来ビジョン」を中長期的なグランドデザインとし、「ありたいまちの将来の姿」を定め、市街地への都市機能の集積やまちなか居住の誘導、民間活力による創意工夫の取組み等により、市中心部や地域拠点などのエリアの特性にあわせたまちづくり、誰もがいきいきと暮らし続けることができる持続可能なまちづくりを推進するとしている。

○鶴岡市デジタル田園都市構想総合戦略と整合している

本市では、まち・ひと・しごと創生法の趣旨を踏まえ、国や県が策定した「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、平成 27 年に第 1 期、令和 2 年には第 2 期の「鶴岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、喫緊の課題である人口減少対策と地域活性化に取り組んできた。

こうした中、国においては、地方創世の取組みにデジタルの力を活用することとし、第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略を抜本的に改定し、令和5年度から5年間を計画期間とする「デジタル田園都市国家構想総合戦略」を策定した。

国の総合戦略を踏まえ本市においては、第2次鶴岡市総合計画後期基本計画と一体的に進めていくこととし、「鶴岡市デジタル田園都市構想総合戦略」を令和6年3月に策定した。

新たな総合戦略では、引き続き人口減少に大きな影響を及ぼす若者の地元回帰と定着、女性の活躍に焦点をあてて施策の推進を図り、また、第2次鶴岡市総合計画後期基本計画と一体的に推進するとともに、国や県の総合戦略との整合性を図り、本市の人口減少ビジョンが示す目指すべき将来の方向性に沿い、4つの基本目標を設定しており、「1 安心して働いていくためのしごとをつくり、担い手を育てる」「2 ひとの交わりを加速させ、移住者や関係人口を増やす」「3 結婚・出産の希望を持つひと、子育てするひとを全力で応援する」「4 地域の支え合いを通じて、まちの安全を守り、活気を生み出す」と、いずれも本基本計画と整合している。また、基本目標に付随した取組として、「食文化創造都市の推進」「鶴岡型DMOによる魅力ある観光地域づくり」「ユネスコ食文化創造都市の高度ブランド化による観光、農業等の成長産業化」「商店街振興を核とした魅力あるまちなかづくり」「観光コンテンツの磨き上げと旅行商品化」「観光誘客の促進」「インバウンド観光の推進」「移住・定住の推進」「都市ブランド化による交流人口の拡大」「空き家の適正管理と有効活用」「中心市街地の活性化による人材育成」「まちづくりの主役となる人材の育成」「子育てしやすい環境づくり」「若者・子育て世代への空き家活用支援」「遊休資産の利活用」「中心市街地のにぎわいづくり」「まちづくりのブランド化」「生活の場としての魅力あるまちなかづくり（まちなか居住）」等を進めるとしており、本基本計画と整合している。

○新市建設計画と整合している

平成17年の市町村合併に伴い策定した新市建設計画（平成16年12月策定、計画期間：平成17年度～令和7年度）において、無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、既成市街地の土地の有効活用に留意し、人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成を図ることとしており、特に中心市街地においては、国の官公庁施設など分散した都市機能を再集積するとともに、文化的な諸機能の導入や新たな居住機能の誘導などにより、求心力と活力を高めることとしている。

○鶴岡市都市計画マスタープランと整合している

平成 29 年 4 月、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」を策定している。併せて、都市再生特別措置法に将来の人口減少社会に備えたまちづくりの方針として、「立地適正化計画」を策定している。平成 13 年に策定した旧鶴岡市の都市計画マスタープランで示された「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」を基本に合併した地域をネットワークでつなぐコンパクト＋ネットワークを新たなまちづくりのビジョンとして策定している。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街を磨き住環境の循環により町を再編するコンパクトシティ」と定め、これまで取り組んできた人口規模に応じたコンパクトなまちづくりを柱とし、都市機能の集積を進めながら、まちを外に拡散させずに空洞化が進む市街地への住み替えを促進する居住サイクルの再編や先端研究産業との連携による多様な住環境整備や賑わいづくりに取り組んでいくこととしている。

○地域経済圏の中心に位置し、中心市街地の活性化により、市全体の活力向上を図ることができる

- ・本市は庄内地域における人口の 46%、面積の 54%を有し、その中心市街地は藩政時代から庄内の政治・経済・文化の中心であり、現在でも商業・教育・医療・保健などの都市機能が集積した南庄内生活圏の中心的な位置づけにあり、中心市街地の活性化は周辺地域の発展に大きく寄与する。

- ・中心市街地は道路、公園、文化、教育、行政等の施設が集積しているのに加え、公共交通機関（バス・ＪＲ）の結節点となっている。今後厳しい財政状況が続く中、既存インフラを最大限に有効活用することで、中心市街地への効果的な投資が可能となり、周辺地域へのより一層の波及効果が期待される。

- ・地域資源を生かした中心市街地の活性化により、本市基幹産業の農業をはじめ林業・水産業といった一次産業と、商工業や消費者との連携の推進が図られ、新たなビジネスの創出や郊外地域と交流の拡大など、周辺農林水産地域の発展の相乗効果が図られる。

- ・交流人口の増加や居住人口の増加、中心商店街の発展により本市税収の増加が図られる。その結果、中心商店街への効果的な公共投資をさらに行うことができ、市民ニーズに対応したサービスの提供や拡充、ひいては周辺地域へも波及するなど、持続的な好循環がもたらされる。

	○鶴岡市中心市街地将来ビジョンの実施計画として位置付けている。 本市では第１期、第２期と中心市街地活性化基本計画を策定し、様々な事業に取り組んできたが、中心市街地を取り巻く状況は依然として厳しいものとなっている。特に、第２期計画に掲げていた居住誘導、賑わいの創出、観光振興については、公民が一体となり継続して取り組んでいく必要がある。 また、中心市街地活性化協議会の意見にもあるように、中長期的なまちづくりの視点が欠落していたことに加え、約 150ha という広域な中心市街地のエリアのあり方についても検討の余地がある。 こうした点を踏まえ、本市では令和６年３月に、中長期的なまちのランドデザインとして、市民・事業者・行政が概ね 15 年後の「ありたいまちの将来の姿」について共通認識を持ち、都市経営の課題達成に連携して取り組むために「中心市街地将来ビジョン」を策定した。中心市街地活性化基本計画はその実施計画と位置付け、具体的な事業に取り組んでいくこととしている。
--	---

3. 中心市街地の活性化の目標

〔1〕中心市街地活性化の目標

鶴岡市中心市街地将来ビジョンで設定した「ありたいまちの将来の姿」と、その姿と現状を比較して浮かび上がった差分から整理した「まちづくりの方針」に即して、中心市街地活性化の目標を以下のとおり設定する。

ありたいまちの将来の姿

①賑わい：「おいしい」「たのしい」ができるまち

【現状】

施設利用状況、歩行者・自転車通行量、市内商店街組合員数及び店舗数、小売業売上高のいずれも減少傾向にある。イベント時は賑わうが日常はシャッター街となっている。

【まちづくりの方針】

まちなかに、食文化創造都市ならではの多彩な催しと、“ひと中心”の魅力あふれる通り・広場・店舗を生み出します。

【目標】まちなかの賑わいの創出

【主要な取組】

地域の魅力を高める企業・店舗等を誘導する仕組みの構築

ありたいまちの将来の姿

②居場所：私のお気に入りの場所を見つけることができるまち

【現状】

勉強、習い事、趣味などに没頭できるほか、子ども連れも利用しやすい「居場所」へのニーズが高い。

立地やサービス上の理由から図書館に対する改善ニーズも高い。

【まちづくりの方針】

まちなかに、多様な目的で滞在でき、学び・探求・創造性と交流を育む市民の拠点を生み出します。

【目標】まちなかの居場所づくり

【主要な取組】

新図書館の整備など、人がつながる場となる施設の整備

ありたいまちの将来の姿

③観光：城下の歴史と食を巡る「まち歩き」ができるまち

【現状】

鶴岡公園周辺の観光資源と商店街との回遊性が弱く観光消費につながっていない。

老朽化による未利用の歴史的建造物の解体など、地域資源喪失も懸念される。

【まちづくりの方針】

まちなかに、酒井家庄内入部からの重層的な地域資源等を活用して一日中楽しめる観光エリアを生み出します。

【目標】まちなかの観光振興

【主要な取組】

鶴岡公園周辺の観光資源との回遊性を高める歩行者空間の整備

ありたいまちの将来の姿

④居住：広い空の下で安心・快適に暮らすことができるまち

【現状】

低未利用の空き地が約 15%存在しており、外部不経済を生み出す不良空き家も多い。狭あいな道路が多く、雪の捨て場がないなどの生活に不便がある。

【まちづくりの方針】

まちなかに、良好な景観を維持し、災害に強く、多様なライフスタイルやライフステージに応じた「こどもまんなか」と脱炭素の居住環境を生み出します。

【目標】まちなかの居住促進

【主要な取組】

空き家・空き地の流動化により多様な住居の選択肢を提供する仕組の構築

ありたいまちの将来の姿

⑤移動：気軽におでかけできるまち

【現状】

市内循環バス利用者は増加しているものの、全市の交通分担率では、自家用車の依存度は高まっており、地域公共交通・徒歩・自転車の割合が低下している。

【まちづくりの方針】

まちなかに、安全快適な歩行者・自転車空間や、便利な公共交通等によるアクセス環境を生み出します。

【目標】まちなかの公共交通の利用促進

【主要な取組】

市内循環バスを核とした公共交通の利用促進

〔2〕計画期間の考え方

鶴岡市中心市街地将来ビジョンは概ね15年後のありたいまちの将来の姿を描いており、本基本計画はその最初の5年と位置付け、令和7年4月から令和12年3月とする。

〔3〕数値目標の考え方

（１）目標値の設定

ありたい まちの 将来の姿	目標	目標指標 (単位)	基準値 (R5)	推計値 (R11)	目標値 (R11)
①賑わい	まちなかの 賑わい創出	新規出店・ 立地数 (店舗/年)	10	10 (累計 50)	11 (累計 55)
		自転車歩行者 通行量 (人)	2,853	2,863	3,099
②居場所	まちなかの 居場所 づくり	【参考指標】 主要施設の 来館者数 (人/年)	19,485	18,416	22,696
③観光	まちなかの 観光振興	主要観光 施設の入込 客数(人/年)	127,500	127,500	156,300
④居住	まちなかの 居住促進	転入者数(転 居者含む。) (人/年)	345	344	365
		新築戸数 (戸/年)	14	19	24
⑤移動	まちなかの 公共交通の 利用促進	【参考指標】 主要なバス 停の乗降者 数(人/年)	113,969	113,969	126,845

（２）目標値の設定の考え方

○目標指標

①新規出店・立地数

賑わいに関する現状は、「施設利用状況、歩行者・自転車通行量、市内商店街組合員数及び店舗数、小売業売上高のいずれも減少傾向にある。イベント時は賑わうが日常はシャッター街となっている。」であり、まちづくりの方針を「まちなかに、食文化創造都市ならではの多彩な催しと、“ひと中心”の魅力あふれる通り・広場・店舗を生み出します。」としており、特に地域の魅力を高める企業・店舗等の誘導が重要であることから、「新規出店・立地数」を目標指標とする。

②自転車歩行者通行量

賑わいに関する現状は、「施設利用状況、歩行者・自転車通行量、市内商店街組合員数及び店舗数、小売業売上高のいずれも減少傾向にある。イベント時は賑わうが日常はシャッター街となっている。」であり、まちづくりの方針を「まちなかに、食文化創造都市ならではの多彩な催しと、“ひと中心”の魅力あふれる通り・広場・店舗を生み出します。」としており、広場等を活用した賑わいイベントが通年・多発的に開催され、まちなかが人で賑わうことが重要であることから、まちなかに市民が足を運ぶ施策の成果を測るため

「自転車歩行者通行量」を目標指標とする。

※銀座通り、駅前通り、南銀座通り、日吉通り、山王通り、みゆき通りの平日と休日の平均値。

③主要観光施設の入込客数

観光に関する現状は、「鶴岡公園周辺の観光資源と商店街との回遊性が弱く観光消費につながっていない。老朽化による未利用の歴史的建造物の解体など、地域資源喪失も懸念される。」であり、まちづくりの方針を「まちなかに、酒井家庄内入部からの重層的な地域資源等を活用して一日中楽しめる観光エリアを生み出します。」としており、鶴岡公園周辺の観光施設等を活用した観光事業の磨き上げによる誘客施策が重要であることから、「主要な観光施設入込客数」を目標指標とする。

※主要施設：観光案内所（2 か所）、旧藩校致道館、致道博物館、大宝館、荘内神社宝物殿、藤沢周平記念館、旧風間家住宅丙申堂

④転入者数（転居者含む。）

居住に関する現状は、「低未利用の空き地が約 15%存在しており、外部不経済を生み出す不良空き家も多い。狭あいな道路が多く、雪の捨て場がないなどの生活に不便がある。」であり、まちづくりの方針を「まちなかに、良好な景観を維持し、災害に強く、多様なライフスタイルやライフステージに応じた「こどもまんなか」と脱炭素の居住環境を生み出します。」としており、特に空き家・空き地の流動化により多様な住居の選択肢の提供が重要であることから、その成果を測るため「転入者数」を目標指標とする。

⑤新築戸数

居住に関する現状は、「低未利用の空き地が約 15%存在しており、外部不経済を生み出す不良空き家も多い。狭あいな道路が多く、雪の捨て場がないなどの生活に不便がある。」であり、まちづくりの方針を「まちなかに、良好な景観を維持し、災害に強く、多様なライフスタイルやライフステージに応じた「こどもまんなか」と脱炭素の居住環境を生み出します。」としており、地域経済効果が大きい戸建て需要に応える取組が重要であることから、その成果を測るため「新築戸数」を目標指標とする。

○参考指標

①主要施設の来館者数

まちづくりの方針を「まちなかに、多様な目的で滞在でき、学び・探求・創造性と交流を育む市民の拠点を生み出します。」としており、特に人と人がつながる場となる施設の整備が重要である。施設の来館者が増加することで、来街者の増加が見込まれることから、「主要施設の来館者数」を「自転車歩行者通行量」の参考指標とする。

※主要施設：鶴岡 Dada、駅前マリカ東館2階（AZITO）

②主要なバス停の乗降者数

まちづくりの方針において「まちなかに、安全快適な歩行者・自転車空間や、便利な公共交通等によるアクセス環境を生み出します。」としていることから、公共交通の利便性を高め利用者数の増加を図ることが重要である。バス利用者が増加することで、来街者の増加が見込まれ、「自転車歩行者通行量」の目標達成に影響することから、「主要なバス停の乗降者数」を「自転車歩行者通行量」の参考指標とする。

※対象バス停：鶴岡駅前、鶴岡市役所前、市役所東、山王町、銀座通り、本町川端通り

(3) 目標値の設定根拠

○目標指標

○新規出店・立地数

①基準値

新規出店・立地数の基準値は令和5年度実績値の10店舗とする。

出店内訳	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R11 (推計値)
(ア) チャレンジショップ対象	2	1	1	3	1	2	1	2	2
(イ) 空き店舗リフォーム対象	0	0	0	0	0	0	1	1	1
(ウ) 新規創業支援(商店街以外)						7	3	3	3
(エ) 施策外	7	6	4	5	3	6	3	4	4
合計	9	7	5	8	4	15	8	10	10

②目標年度の推計値

推計値は、既存事業効果を積み上げて10店舗（累計50店舗）とする。

(ア) チャレンジショップ事業

中心市街地の商店街の空き家、空き店舗への出店者に対する店舗賃借料、店舗改装費、広告宣伝費の一部を助成する事業。

令和元～5年度の平均出店舗数 2店舗

(イ) 空き店舗解消リフォーム事業

事業者等が新規開業するために空き家や空き店舗の改装する際に要する費用を補助する事業。

令和4～5年度の平均出店舗数 1店舗

(令和3年度以前実績なし)

(ウ) 新規創業支援事業

新規創業者の事業立ち上げに要する費用を補助する事業。

令和4～5年度の平均出店舗数 3店舗

(令和3年度開始事業。初年度は実績が突出しているため考慮しない。)

(エ) 施策によらない出店舗数

令和元～5年度平均出店舗数 4店舗

【推計値】

(ア) + (イ) + (ウ) + (エ) = 10店舗 (累計10店舗 × 5か年 = 50店舗)

③目標値

目標値は、推計値に加えて、新たに実施する公民共創のまちづくり推進事業により新規出店・立地を促進することで、令和11年度11店舗（累計55店舗）とする。

(オ) 公民共創のまちづくり推進事業

1店舗

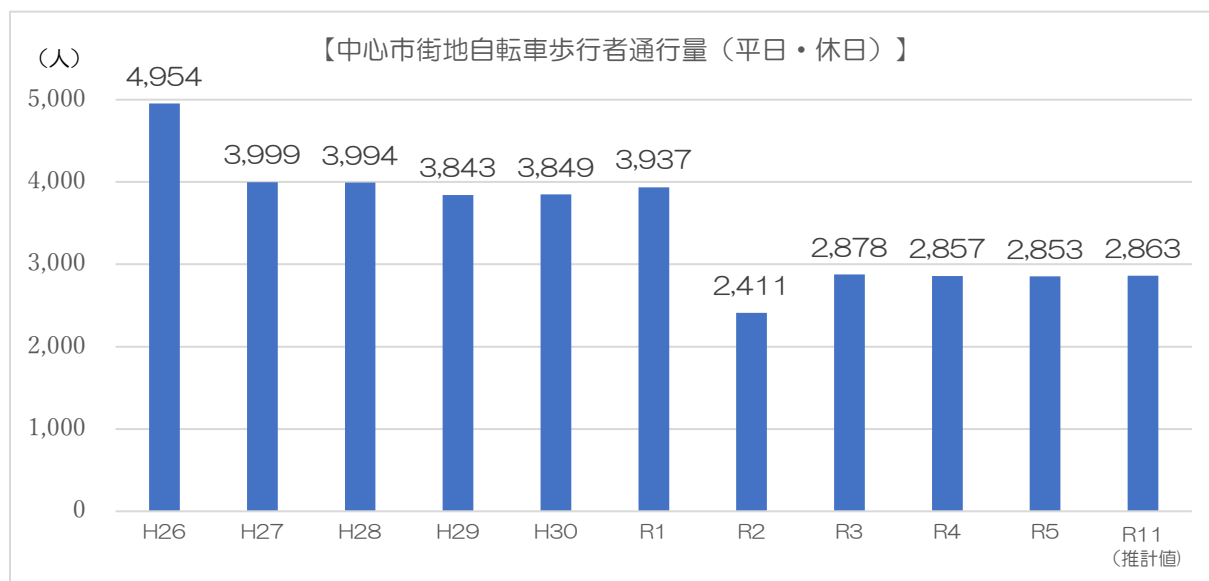
【目標値】

【推計値】 + (オ) = 11店舗 (累計55店舗)

○自転車歩行者通行量

①基準値

自転車歩行者通行量の基準値は令和5年の実績値 2,853 人とする。



②推計値

自転車歩行者通行量は新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年に激減したが、翌年には一定数回復したのち同水準で推移している。近年の傾向を勘案し、推計値を令和3～5年の平均値である 2,863 人とする。

③目標値

目標値は推計値及び事業による効果から、令和11年度3,099人とする。

(ア) 新規出店による事業効果

令和3年度の数値から試算し、84人/日とする。

A. 1日当たりの自転車歩行者通行量 2,878 人/日

B. 買い物、飲食を目的とした来街者の割合 40%

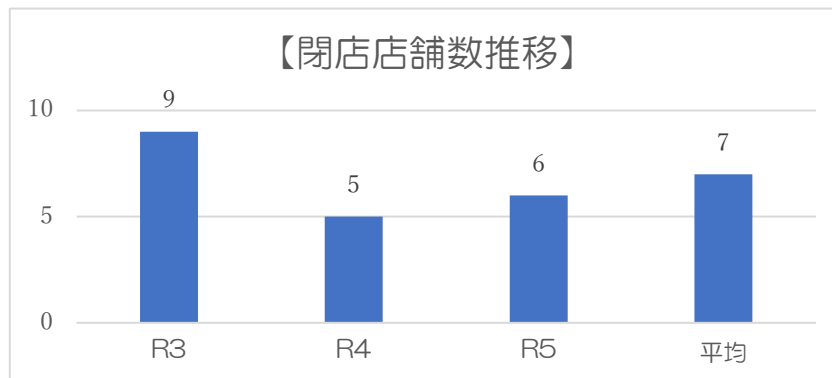
令和4年度実施最終フォローアップアンケート。

フォローアップアンケート調査より「中心市街地に行く主な目的」							
	買い物・飲食	仕事	学校・塾	病院・医院	遊び・イベント	その他	合計
回答数	1,840	368	72	289	357	1,664	4,590
割合	40%	8%	2%	6%	8%	36%	100%

C. 中心市街地の卸・小売店舗数 275 店舗

D.1 年間あたりの増加店舗数 4 店舗

新規出店・立地目標 11 店舗 — 令和3～5年閉店数平均 7 店舗
=4 店舗



$2,878 \text{ 人} / 275 \text{ 店舗} \times 40\% \times 4 \text{ 店舗} \times 5 \text{ 年 (R7} \sim 11) \div 84 \text{ 人}$

(イ) 観光関連の事業効果

事業効果による観光入込客数増加人数を 79 人／日とする。

A.観光入込客数目標値 (R11) 156,300 人／年

B.観光入込客数現状値 (R5) 127,500 人／年

$(156,300 \text{ 人} - 127,500 \text{ 人}) / 365 \text{ 日} \div 79 \text{ 人／日}$

(ウ) 鶴岡 Dada、AZITO の事業効果

事業効果による来館者増加人数を 2 人／日とする。

A.マリカ東館整備事業

AZITO 社会実験での利用者 (R5) 378 人／年

B.鶴岡まちづくりブランディング事業

鶴岡 Dada の利用者

I.広場利用促進事業 毎月2回開催

$10 \text{ 人} \times 12 \text{ 月} \times 2 \text{ 回} = 240 \text{ 人／年}$

II.高校生まちづくり活動

$20 \text{ 人} \times 4 \text{ 回} = 80 \text{ 人／年}$

$I + II = 320 \text{ 人／年}$

$A + B = 698 \text{ 人／年} \div 2 \text{ 人／日}$

(エ) 公共交通関連の事業効果

事業効果によるバス利用者増加人数を 71 人／日とする。

A. 主要なバス停の乗降者数目標値 (R11) 126,845 人／年

B. 主要なバス停の乗降者数現状値 (R5) 113,969 人／年

$$(126,845 \text{ 人} - 113,969 \text{ 人}) / 365 \text{ 日} \times 2 \text{ 回 (1 往復)} \div 71 \text{ 人}$$

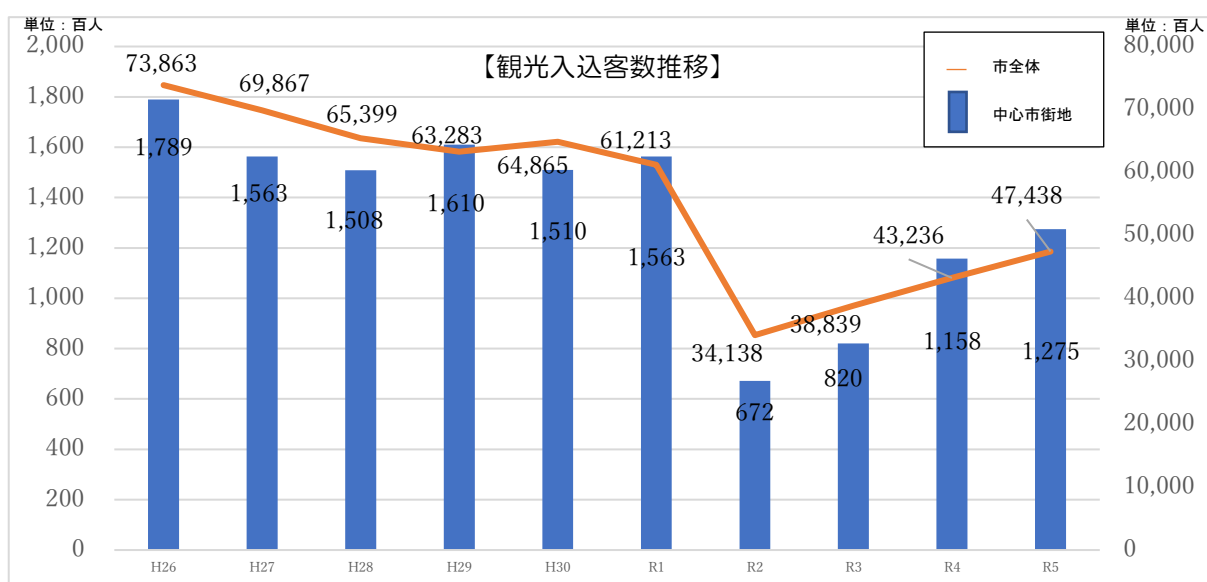
【目標値】

【推計値】 + (ア) + (イ) + (ウ) + (エ) = 3,099 人／日

○主要観光施設の入込客数

①基準値

主要観光施設の入込客数の基準値は令和 5 年の実績値 127,500 人／年とする。



②推計値

令和 5 年度実績をコロナ後の観光入込客数の最大値であると推定し、令和 11 年度 127,500 人／年とする。

③目標値

本市の総合計画に基づく観光戦略プランである「鶴岡市中期観光戦略プラン」では、市全体の観光入込客数の目標値を令和元年度実績としていることから、目標値を中心市街地観光周遊促進事業などの市街地観光促進や、市街地と市街地以外の主要観光地を結ぶ観光ルートの構築等の取組の事業による効果から、令和 11 年度 156,300 人／年とする。

(単位：百人)

年度	R1	R2	R3	R4	R5	R11 (目標)
人数	1,563	672	820	1,158	1,275	1,563

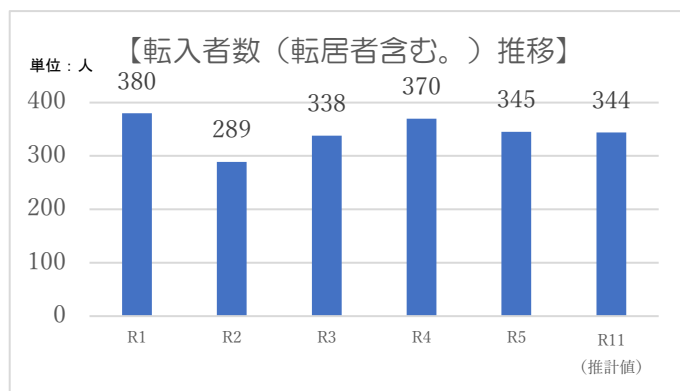
○転入者数（転居者含む。）

①基準値

転入者数（転居者含む。）の基準値は令和5年の実績値 345 人／年とする。

②推計値

近年の推移を勘案して、推計値は令和元～5年度の平均 344 人／年とする。



③目標値

目標値は推計値及び事業による効果から、令和11年度 365 人／年とする。

（ア）小規模連鎖型区画再編事業

密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行う事業。令和5年度小規模連鎖型区画再編事業実績から事業効果を推計し、転入者数（転居者含む。）を 12 人／年とする。

4区画（令和5年度実績） $\times * 2.95 \text{ 人} \div 12 \text{ 人／年}$

（イ）中心市街地居住促進事業

宅地建物取引業協会等と連携を図り、低未利用地の確保や空き家解体のための民間事業者支援を行う事業。

事業効果により1世帯の増を見込み、転入者数（転居者含む。）を 3 人／年とする。

1件 $\times * 2.95 \text{ 人} \div 3 \text{ 人／年}$

（ウ）空き家バンク事業

NPO つるおかランド・バンクが運営する空き家バンクに流通しにくい空き家を登録し、買い手とのマッチングを行う事業。

事業効果により1世帯の増を見込み、転入者数（転居者含む。）を 3 人／年とする。

1件 $\times * 2.95 \text{ 人} \div 3 \text{ 人／年}$

（エ）鶴岡市住宅リフォーム支援事業

住宅の一定の要件工事（減災対策、断熱化、バリアフリー化等）を含む増改築工事又はリフォーム等工事に要する費用を支援する事業。

事業効果により1世帯の増を見込み、転入者数（転居者含む。）を 3 人／年とする。

1件 $\times * 2.95 \text{ 人} \div 3 \text{ 人／年}$

※2.95 人は、平成30年住宅・土地統計調査より一戸建て平均世帯人数

【目標値】

【推計値】 + （ア） + （イ） + （ウ） + （エ） = 365 人／年

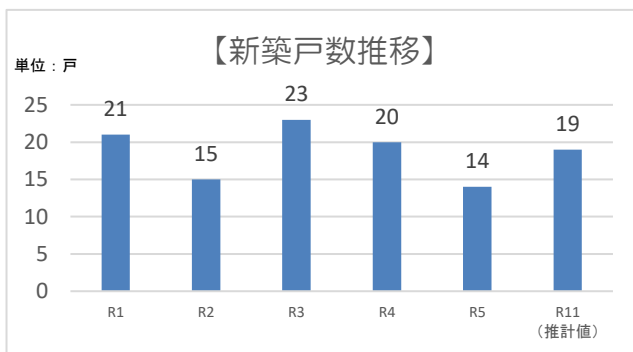
○新築戸数

①基準値

新築戸数の基準値は令和5年の実績値14戸／年とする。

②推計値

近年の新築戸数の推移を勘案して、推計値は、令和元～5年度の平均である19戸／年とする。



③目標値

目標値は推計値及び事業による効果から、令和11年度24戸／年とする。

(ア) 小規模連鎖型区画再編事業

密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行う事業。令和5年度小規模連鎖型区画再編事業実績から事業効果を推計し、新築戸数を4戸／年とする。

(イ) 中心市街地居住促進事業

中心市街地への戸建て住宅建設促進に向け、宅地建物取引業協会等と連携を図り、低未利用地の流動化や空き家解体支援のための民間事業者支援を行う事業。
事業効果により1世帯の増を見込み、新築戸数を1戸／年とする。

【目標値】

【推計値】 + (ア) + (イ) = 24戸／年

○参考指標

○主要施設の来館者数

①基準値

主要施設の来館者数の基準値は、令和5年度の実績値19,485人／年とする。

・鶴岡 Dada、AZITO 来館者数

施設名	R2	R3	R4	R5	R11 (推計値)
鶴岡 Dada	15,318	19,120	18,605	19,107	18,038
AZITO				378	378
合計	15,318	19,120	18,605	19,485	18,416

②推計値

近年の来館者数の推移を勘案して、鶴岡 Dada の令和2～5年の平均数及び AZITO の令和5年度の実績数を合算した18,416人とする。

③目標値

目標値は推計値及び事業による効果から、令和11年度22,696人とする。

(ア) マリカ東館再整備事業

若者のサードプレイスとしてマリカ東館2階フロアの再整備を行い、高校生を主なターゲットとした活動拠点を常時開所させ、事業効果による来館者増加人数を、現在FOODEVERに滞在している高校生の7割である3,960人／年とする。

$$\begin{aligned} &16 \text{ 人/日 (FOODEVER 滞在高校生等の数)} \times 70\% \div 11 \text{ 人/日} \\ &11 \text{ 人/日} \times 360 \text{ 日 (年間開所日数)} = 3,960 \text{ 人/年} \end{aligned}$$

(イ) 鶴岡まちづくりブランディング事業

事業効果により、鶴岡 Dada の来館者増加人数を 320 人／年とする。

A. 広場利用促進事業 毎月2回開催

$$10 \text{ 人} \times 12 \text{ 月} \times 2 \text{ 回} = 240 \text{ 人/年}$$

B. 高校生まちづくり活動

$$20 \text{ 人} \times 4 \text{ 回} = 80 \text{ 人/年}$$

$$A+B=320 \text{ 人/年}$$

【目標値】

$$\text{【推計値】} + (\text{ア}) + (\text{イ}) = 22,696 \text{ 人/日}$$

○主要なバス停の乗降者数

①基準値

主要なバス停の乗降者数の基準値は令和5年の実績値 113,969 人／年とする。

②推計値

令和4年 10 月からの市内循環バスの再編により、バス利用者数は増加傾向にあったが、徐々に増加が鈍化していることから、推計値は令和5年度実績値 113,969 人／年とする。

③目標値

循環バスマップを作成して、バス利用の周知を図った令和5年 10 月から令和6年 3 月までのバス利用者数は 1.8%増加している (7,339 人/月→7,471 人/月)。

モビリティ・マネジメント事業効果により、同水準でのバス利用者数の増加を目標とし、目標値は令和11年度 126,845 人／年とする。

- ・R6 113,969 人／年 (基準値) $\times 101.8\% \div 116,020 \text{ 人/年}$
- ・R7 116,020 人／年 (R6) $\times 101.8\% \div 118,109 \text{ 人/年}$
- ・R8 118,109 人／年 (R7) $\times 101.8\% \div 120,235 \text{ 人/年}$
- ・R9 120,235 人／年 (R8) $\times 101.8\% \div 122,399 \text{ 人/年}$
- ・R10 122,399 人／年 (R9) $\times 101.8\% \div 124,602 \text{ 人/年}$
- ・R11 124,602 人 (R10 見込) $\times 101.8\% = 126,845 \text{ 人/年}$

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

〔1〕市街地の整備改善の必要性

現状分析

- ・中心市街地の面整備は、駅前地区において昭和 20 年代後半に土地区画整理事業を行ない、その後、昭和 60 年代に駅前再開発を実施し完了している。しかしながら、平成 17 年に駅前地区は再開発事業で誘致した大規模小売店が撤退し、以降再開発施設の公共的利用が進められてきた。平成 29 年にはマリカ東館 1 階にユネスコ食文化創造都市情報発信拠点として F O O D E V E R が開業した。
- ・鶴岡公園周辺については、鶴ヶ岡城解体の明治期から現在まで、その時代に応じた官庁街としての土地利用が図られ、平成 13 年度からは「文化・学術拠点」整備が進み、都市機能の集積が図られている。
- ・中心市街地を通る都市計画道路は、幹線が、東西 2 路線、南北 2 路線の計 4 路線、補助幹線が、東西 3 路線、南北 3 路線が都市計画決定されている。このうち幹線は概ね整備が完了している。本市の都市計画道路網は、自動車交通の処理を主体として計画されており、歩行者の安全性や快適性に資する回遊性を向上させるとともに、中心市街地へのアクセス性向上のため一方通行解除に向けた道路改良等を進めている。
- ・中心市街地には、約 13ha の総合公園である鶴岡公園が整備されており、市民の憩いの空間、祭りやイベントの会場として利用されるなどコミュニティ、市街地観光の拠点となっている。
- ・駐車場については、空き家となった土地がその都度駐車場化しているなど、規模の小さな駐車場が散在している。しかしながら、量的には確保されていても、一方通行によるアクセス性や、場所のわかりにくさなどの理由から、利用率も低く利便性の向上が課題となっている。
- ・食文化等の地域資源の魅力により、観光地への誘客は堅調に推移しているものの、中心市街地への波及効果までには至っていない。また、北部地区の先端研究産業などを核とした新たな交流人口の拡大が期待されることから、中心市街地への交流促進を創出する、賑わい機能の整備が必要である。

事業の必要性

これらの現状を踏まえ、中心市街地活性化の目標を達成するには、次の観点から市街地を整備改善する必要がある。

【回遊性の向上】

来街者がまちを楽しみながら徒歩で回遊できるよう、集積した施設や商店街を快適な歩行空間で繋ぐ必要がある。歴史的市街地を楽しんで散策できるよう、無電柱化等により歩道空間を整備し、中心市街地全体の回遊性向上を図る。

【交流の促進】

活動する場としての中心市街地とするために、「鶴岡まちづくり」のブランド化を図り、交流、人材育成等の機能として整備した「鶴岡 Dada」を活用し、多様な目的で人々

が訪れ、交流を促進していく必要がある。

【アクセスの向上】

中心市街地が賑わうためには、来街者が増加するための施策を実施し、まちなか回遊を推進していく必要があることから、一方通行解除に向け道路改良等を進め、中心部へのアクセス性向上、賑わい創出につなげていく必要がある。

フォローアップ

フォローアップについては、毎年度末に進捗調査を行ない、目標指標への効果を把握しながら、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずる。

〔2〕 具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】 鶴岡まちづくりブランディング事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～		
【実施主体】	鶴岡市 鶴岡銀座商店街振興組合		
【事業内容】	まちづくりセンター（鶴岡D a d a）機能運営主体が行う、コワーキングスペースの運営や、D a d a広場等を活用したイベント開催などの中心市街地の賑わい創出のための取組を支援するとともに、若者を中心とした多様な人材が集う居場所づくりと、まちづくりの中核を担う人材の育成を図る。 また、鶴岡D a d aやD a d a広場等の利便性・快適性向上のための改修を市が行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居場所づくり		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	高校生等の居場所づくりと、活躍の場の提供により、交流人口が拡大し、来街者が増加する。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内 ※市が行う鶴岡D a d aやD a d a広場等の改修については、中心市街地活性化ソフト事業の対象外とする		

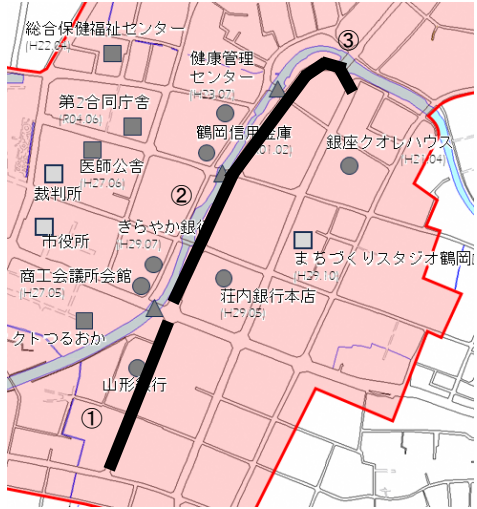
(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

【事業名】 三日町口通り・みゆき通り街路整備事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	荘内神社の参道にあたる三日町口通り、みゆき通りを歩行者が安全で快適に歩けるストリート（プロムナード化）にするため、歩行者空間拡幅等の再整備を検討する。 銀座通りを縦軸、三日町口通り・みゆき通りを横軸とするまちなかの賑わいと回遊性につながる主軸を整備する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	歩行者空間の拡幅などにより、回遊性が向上し、来街者の増加につながる。		
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 中心市街地交通規制対策事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～令和 9 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	中心市街地へのアクセス性向上のため、①一日市通り、②川端通り、③大泉橋交差点一方通行解除に向けた道路改良、交差点改良を行い、まちなかへの交流促進につなげ、回遊を促し賑わいの創出に寄与する。 		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わいの創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	一方通行解除による中心市街地へのアクセス性向上により、来街者が増加につながる。		
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（道路事業）		
【支援措置実施時期】	平成 28 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】都市計画道路鶴岡駅錦町線歩行者回遊空間整備事業

【事業実施時期】	令和 5 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	都市計画道路鶴岡駅錦町線の計画幅員を用地買収し、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間を整備する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	歩行者空間、公共空間を整備することで回遊性や歩行者の利便性が向上することにより、来街者の増加と賑わいの創出につながる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】マリカ広場再整備事業

【事業実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	マリカ広場の活用促進と賑わいの創出のため、老朽化したマリカ広場の屋根の撤去も含めた再整備を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	マリカ広場の利活用促進により、駅前エリアの賑わい創出及び来街者の交流促進につながる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】銀座通り街路整備事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	令和 9 年度予定の川端通り対面通行化により通過交通処理が可能となることに伴い、銀座通りを歩行者が安全で快適に歩けるストリート（プロムナード化）にするため、歩行者空間拡幅等の再整備を行う。 銀座通りを縦軸、三日町口通り・みゆき通りを横軸とするまちなかの賑わいと回遊性につながる主軸を整備する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	歩行者空間の拡幅などにより、回遊性が高まり、来街者の増加につながる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】公共駐車場適正管理事業

【事業実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	中心市街地の公共駐車場のあり方、再整備について、ICT を活用したシステムの導入を含め持続可能な運営手法を導入する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの公共交通の促進		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	駐車場の適正な管理により、利用者の利便性が向上し、来街者の増加につながる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】鶴岡駅前公共自転車駐車場再整備事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	老朽化した鶴岡駅前駐輪場の再整備を行う。 利用料金の無料化を進め、バス利用から自転車利用へ、自転車利用から歩行者へといった誘導策も併せて検討する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	公共駐輪場の再整備により、利用者の利便性が向上し、来街者の増加につながる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 11 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4) 国の支援がないその他の事業

該当なし

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

〔1〕都市福利施設の整備の必要性

現状分析

本市中心市街地の鶴岡公園周辺は、江戸時代より文化・学術の拠点としての歴史を歩んできた。平成 29 年 4 月には、立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域への都市機能の集積により、都市の活力の維持を図っていくこととしている。

- ・文教施設としては、鶴岡公園周辺地区において中高一貫教育校を含めた 2 つの県立高校、山形大学農学部、東北公益文科大学大学院、慶應義塾大学先端生命科学研究所の集積による文教地区を形成しており、先端的かつ高度な学術エリアとして、学生を中心とした賑わいの創出が図られている。

- ・シビックコア地区においては、国の鶴岡第 2 地方合同庁舎が整備され、民間の金融機関の本店支所機能の立地などと併せて、市民生活に密着した利便性の高い中心市街地の形成につながっている。

- ・文化施設については、東北地方では唯一現存する藩校「致道館」、歴史資料を展示する「致道博物館」、「大宝館（人物資料館）」などの歴史的建造物の文化財が 11 箇所集中することなどから、平成 25 年 11 月に歴史的風致維持向上計画として認定され、重点地区の一つ「鶴岡公園とその周辺地区」として各種事業が展開されている。

また、鶴岡市文化会館及び鶴岡アートフォーラムは市民の芸術、文化の発表の場として、合唱を始めとした高度な文化・創作活動が継続して実践されている。

- ・医療施設については、南庄内の基幹病院である市立荘内病院、総合保健福祉センターにこ♥ふる、健康管理センター、休日夜間診療所等が集中し、医療の総合管理システムに対応した整備が図られ、一元的かつ総合的に管理・サービス提供がされている。

- ・中心市街地の北側に位置するサイエンスパークにおいて、慶應義塾大学先端生命科学研究所を核にして、同研究所発のベンチャー企業 8 社をはじめとするバイオ関連企業等の集積が進んでおり、地域内外から約 600 名の新たな雇用を創出しているとともに、研究者等の交流が盛んに行われている。

事業の必要性

以上のように、鶴岡公園を周辺とした官庁街については、文化・学術の拠点として整備が図られているが、市民ワークショップなどでは勉強、習い事、趣味などに没頭できるほか、子ども連れも利用しやすい「居場所」へのニーズが高く、まちなかに多様な目的で滞在できる新たな拠点が求められている。

- ・マリカ東館 2 階では、高校生などのサードプレイスとして新たな拠点「AZITO」を整備し、令和 5 年度から社会実験を実施している。その結果、一定の利用成果が得られたことから、若者たちの新たな拠点として機能強化を進めていく必要がある。

- ・鶴岡市中心市街地将来ビジョンにおいては、立地やサービス上の理由から図書館に対する改善ニーズが高いことから、主要な取組を「新図書館の整備など、人がつながる場

となる施設の整備」としている。近年、図書館は従来からの本の貸出しや閲覧の場所としての役割に加え、多様な人たちの居場所になり、交流を生み出す場所としても注目されている。中心市街地の賑わいづくりにもつながり、多くの方々の居場所となる新図書館の整備が必要であることから、令和6年度に有識者、関係者、市民の意見を広く反映させて基本構想を策定し、令和7年度に構想を具体化する基本計画を策定する予定である。

フォローアップ

フォローアップについては、毎年度末に進捗調査を行ない、目標指標への効果を把握しながら、必要に応じて事業の改善などの措置を講ずる。

〔2〕 具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 マリカ東館再整備事業

【事業実施時期】	令和 5 年度～令和 12 年度		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	令和 5 年度から令和 8 年度までの社会実験で得られた成果をもとに、高校生等のサードプレイスとして、マリカ東館 2 階フロアの再整備を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居場所づくり		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	高校生等の居場所づくりと、活躍の場の提供により、交流人口が拡大し、来街者が増加する。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 12 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】 歴史的建造物活用支援事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	エビスヤビルなど、中心市街地にある民間所有の歴史的建造物について、新たな観光施設としての利活用の可能性について、所有者の意向確認を行いつつ、先進事例等の調査、支援策等の検討を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	観光施設等の整備により、来街者が増加する。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】	－	【支援主体】	－
【その他特記事項】			

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕街なか居住の推進の必要性

現状分析

本市中心市街地は、官庁街と中心商店街により大部分が形成されている。地方拠点都市地域整備事業により公共施設整備が計画的に進められたが、中心部の居住空間が減少し、これら都市機能を利用する周辺人口を増やす環境を整える必要がある。さらに周辺の中心市街地を取り囲む古くからの武家町は、昔ながらの都市骨格により、狭小・狭あいな道路や宅地が多く、空き家や空き地の低・未利用地の増加に歯止めがかからず、大きな課題となっている。

- ・〔空き家率〕市全体の空き家率は6.4%（R2 調査）であり、空き家のうち、再利用が困難なものは、59%を占める。中心部は特に空き家が多く空洞化が進んでいるため、住環境の悪化やコミュニティの維持に支障が生じている。

- ・〔集合住宅〕H15～17年に中心市街地内に高層マンション3棟（142戸）が建設され、高齢者を中心とした購買層、県外資本の賃貸集合住宅の増加などで、世帯分離や学生や若年層を中心とした住み替えが進んだ。その後、都市計画高度地区の決定や建設コストの関係から、高層マンションの建築はなかったが、令和6年8月に鶴岡駅前地区（第3種高度地区：高さの最高限度 35m）において高層マンション1棟建築されている。

- ・〔土地利用〕中心市街地内の古くからの居住地の土地利用を見ると、「空き家、空き地」に、月極駐車場、専用庭、資材置き場等を加えた「低・未利用地」は20%を超え（H17⇒H22 モデル町内会調査）、人口は5年間（R4/H30）で8%減少するなど、低未利用地の増加は、まちの価値の低下を招き活性化を阻害している。

- ・〔公営住宅〕中心市街地内に公営住宅は存在せず、「鶴岡市住宅マスタープラン（H13.3）」の位置づけにおいても、今後の整備は予定していない。

このように、中心市街地では、今後は低・未利用地等の有効活用を基本として、空き家対策と併せてまちなかの住環境整備が急務となっている。

事業の必要性

- ・まちなか居住推進においては、公的不動産（PRE）活用のほか、増加する一方の低・未利用地を有効活用するためには、土地所有者と協働した開発事業の誘導が必要であることから、中心部の景観維持に配慮しつつ、民間事業を誘引する環境整備を図る。また、中心部の住環境整備として小規模連鎖型区画再編事業等を継続的に実施し、多様な居住ニーズに対応できるまちなか居住の整備が求められている。

フォローアップ

計画期間内に民間におけるまちなか居住施設の進捗調査を実施し、必要に応じて事業の改善指導・助言などの措置を講ずる。

〔2〕 具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 空き家バンク事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～		
【実施主体】	NPO つるおかランド・バンク 鶴岡市		
【事業内容】	NPO つるおかランド・バンクが運営する空き家バンクに、流通しにくい空き家を登録し、買い手とのマッチングを行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住促進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。）		
【活性化に資する理由】	空き家のマッチングにより、中心市街地への居住が促進され、居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】	「空き家対策に要する経費に関する調」の特別交付税措置		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】			

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】小規模連鎖型区画再編事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～		
【実施主体】	NPO つるおかランド・バンク 鶴岡市		
【事業内容】	中心市街地において、民間事業手法により、密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行う。 空き家・空き地、狭あい道路等を一体の問題として捉え、各分野の専門家が協力し、解体後の空き地を再利用しやすい土地として小規模な区画再編を行うことにより住み良い住環境を整備する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。） 新築戸数		
【活性化に資する理由】	区画再編により、良好な住環境が整備され、中心市街地への居住が促進され、住宅建築並びに居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】			
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】鶴岡市住宅リフォーム支援事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	市内の住宅の一定の要件工事（減災対策、断熱化、バリアフリー化等）を含む 30 万円以上の増改築工事又はリフォーム等工事に対し、補助金を交付する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。）		
【活性化に資する理由】	リフォーム等の支援により、良好な住環境が整備され、中心市街地への居住が促進され、増改築工事並びに居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】高度地区等規制検証事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	銀座通り一帯は、商業系用途地域でありながら第一種高度地区（高さ 15m）に規制されており、都市計画高度地区等、中心市街地に存する規制の効果を検証し、高度地区規制の見直しを含め検討を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。） 新築戸数		
【活性化に資する理由】	制度設計により、居住環境整備が促進され、住宅建築並びに居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】中心市街地居住促進事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	中心市街地への戸建て住宅建設促進に向け、宅地建物取引業協会等と連携を図り、低未利用地の確保や空き家解体支援のための民間事業者支援を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。） 新築戸数		
【活性化に資する理由】	宅地建物取引業協会や建設業などの宅地開発に関する民間事業者への支援により、良好な住環境が整備され、住宅建築並びに居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】再生可能エネルギー設備導入支援事業

【事業実施時期】	平成 25 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	家庭等における再生可能エネルギー設備導入等を促進するため、設置する太陽電池モジュールの公称最大出力の合計値に応じて補助する。 ・補助金額 太陽光発電設備 1kW あたり 15 千円（上限 120 千円）		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。） 新築戸数		
【活性化に資する理由】	再生可能エネルギー導入支援により、脱炭素の環境整備が促進され、整備に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】まちなか居住環境整備促進事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	中心市街地における生活利便施設、居住施設等の賑わい施設整備において、民間事業者の投資を促進するため、調査、施設整備等に対する民間事業者への支援を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの居住推進		
【目標指標】	転入者数（転居者含む。） 新築戸数		
【活性化に資する理由】	生活利便性向上施設整備により、良好な住環境が整備され、中心市街地への居住が促進され、居住に伴う経済効果と、区域内の人口密度の維持・上昇が期待される。		
【支援措置名】			
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

〔1〕経済活力の向上の必要性

現状分析

- ・中心市街地の人口減少や、大型店の郊外地への立地などにより、消費者の中心市街地内の商店街離れが進み、一方で商業者においても高齢化、また後継者不在など、商業活動の継続が難しい状況になってきており、その結果、事業所の減少、販売額の縮小に歯止めがかかっていない状況にある。また、事業所の減少に伴い、中心商店街において空き家・空き店舗も発生している。
- ・地域経済への波及効果が期待できる観光客も、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度に激減し、インバウンドを含めた旅行需要が回復傾向にあるものの、コロナ前の約8割程度の状況である。出羽三山等、本市の観光資源のポテンシャルは高いと考えられることから、他地域ではオーバーツーリズムの課題がある中、滞在日数が長い傾向にある外国人旅行者から訪れてもらい、観光消費を促す必要がある。
- ・しかしながら、全体として中心市街地の商業集積の低下と空洞化は進行している状況であり、まちなか観光を促進するような魅力につなげていない。今後更にこの状況が進めば、地域活力が低下し、その結果、本市の顔とも言える中心市街地としての機能が維持できなくなることが懸念される。

事業の必要性

- ・今後、中心市街地の活性化には、まちなか居住による居住人口の増加と合わせて、中心市街地の商店街の活性化及びまちなか観光の推進による交流人口の増加による経済活力の向上が不可欠である。
- ・中心市街地内の商店街の活性化には、民間事業者や商店街、意欲のある個店の自主的な取り組みを基調としながら、鶴岡TMOによる商店街の魅力を高める各種事業の拡充や、チャレンジショップ事業による創業支援などにより、販売促進等を図っていく。あわせて、商店街と地域住民、市民等が連携・協働でまちづくりを行うエリアマネジメント手法による仕組みづくりを行うとともに、空き家・空き店舗については、リノベーション手法による再活用の研究等を進め、空洞化に歯止めをかけることが重要である。
- ・まちなか観光については、駅前地区と鶴岡公園周辺を拠点と位置づけ、駅からの2次交通にも配慮しながら、集積する歴史的・文化的観光資源や、国内唯一のユネスコ食文化創造都市、日本さくら名所100選などの特性を生かしながら、観光客にまちなかを回遊してもらう取り組みを進め、地域経済への波及効果を生み出すことが重要である。
- ・観光の新たな推進体制として、国内外で高い評価を受けている本市食文化、農林水産業、商工業など、全産業が総参加し、市と鶴岡型DMOを中心としながら、多様な主体が参画・連携した官民協働することが重要である。

フォローアップ

フォローアップについては、毎年度、基本計画に位置づけた取り組みの進捗調査を行い、

事業の促進などの改善を図る。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】 チャレンジショップ事業

【事業実施時期】	平成 12 年度～		
【実施主体】	鶴岡 TMO		
【事業内容】	中心市街地内の商店街の空き店舗への出店者に対する広告宣伝費等の一部を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わいの創出		
【目標指標】	新規出店・立地数 自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	出店者への支援により、中心市街地への魅力的な店舗の出店・立地を増加させる。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 イベント等支援事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～		
【実施主体】	鶴岡 TMO		
【事業内容】	中心市街地の商店街等が実施する賑わいを創出する事業に要する費用を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	イベント実施を支援することにより、来街者が増加し、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 商店・商店街レベルアップ事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～		
【実施主体】	鶴岡 TMO		
【事業内容】	各個店及び商店街の魅力向上を図り、主体的な活動を促進するため、専門家のセミナーや個別指導を実施する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	個店の魅力向上により、来街者の増加を図り、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】空き店舗解消リフォーム補助金事業

【事業実施時期】	令和元年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	事業者等が新規開業するために空き家や空き店舗の改装に要する費用を補助する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	新規出店・立地数 自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	改装支援により、魅力ある店舗の出店・立地が促進され、来街者が増加することにより、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外 ※区域内で実施される事業のみ対象		

【事業名】新規創業促進助成金事業

【事業実施時期】	令和 3 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	新規創業者の事業立ち上げに要する費用を補助する。 ・補助対象経費 リフォーム工事費、機械設備費、広告宣伝費等。 ※新築工事費及び土地取得費は補助対象外。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	新規出店・立地数 自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	新規創業を支援することで、魅力ある店舗の出店・立地が促進され、来街者が増加することにより、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外 ※区域内で実施される事業のみ対象		

【事業名】 まつり振興事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～		
【実施主体】	実行委員会組織 等		
【事業内容】	鶴岡桜まつり、天神祭、荘内大祭、鶴岡冬まつり、日本海寒鱈まつり、庄内酒まつり、鶴岡雛物語などのイベントを開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	中心市街地にて官民が連携し、観光・集客イベントを実施することにより、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 7 年 4 月～令和 12 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

【事業名】 公民共創のまちづくり推進事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	鶴岡市、鶴岡商工会議所		
【事業内容】	空き家・空き店舗のリノベーションによる利活用の推進と、エリアマネジメント手法を導入した、公民共創の小さな活性化拠点の創出に向けた取組を支援する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わいの創出		
【目標指標】	新規出店・立地数 自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	公民連携してまちなかに活性化拠点を創出することにより、まちの価値が高まり、新規出店・立地が促進される。		
【支援措置名】	デジタル田園都市国家構想交付金		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～令和 8 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			

【事業名】 鶴岡市中心市街地賑わいイベント支援事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	民間団体等が中心市街地内で実施する賑わいを創出するイベントに要する費用を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	イベント実施を支援することにより、来街者が増加し、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	デジタル田園都市国家構想交付金		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～令和 8 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			

【事業名】 まちなか賑わい創出支援事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	民間事業者と連携し、銀座商店街の Dada 広場及び鶴岡駅前のマリカ広場を利用したイベントを定期的かつ多発的に実施する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの賑わい創出		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	イベント実施を支援することで、来街者が増加し、まちなかに賑わいが創出される。		
【支援措置名】	デジタル田園都市国家構想交付金		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～令和 8 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			

【事業名】景観まちづくり事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	周辺の雰囲気にも配慮した市街地の案内マップやサインなどの看板を整備する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなか観光の振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	観光客が必要とする旅ナカの丁寧な情報提供につながり、利便性の向上並びに満足度の向上が図られる。		
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】鶴岡型DMO事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～		
【実施主体】	DEGAM		
【事業内容】	地域 DMO である、DEGAM 鶴岡ツーリズムビューローが行う、ホームページや SNS を活用した情報発信、JR 等と連携した観光誘客、観光キャンペーン等を活かしたプロモーション、ICT を活用した観光客のマーケティングデータの収集・分析などの事業。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなか観光の振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	観光振興の司令塔である地域DMO・DEGAM鶴岡ツーリズムビューローの観光マーケティングに基づく誘客、プロモーション等により、効果的で効率的なまちなか観光の振興が図られる。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】観光案内所運営事業

【事業実施時期】	平成 9 年度～		
【実施主体】	鶴岡市		
【事業内容】	鶴岡駅前と市街地の中心部にある2か所の観光案内所を運営する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	観光客に対するきめ細やかな情報提供につながり、利便性の向上並びに満足度の向上が図られる。また、駅前の観光案内所は、日本政府観光局が認定する外国人観光案内所のカテゴリー2となっており、インバウンドの受入環境の向上につながっている。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】城下町探訪&グルメウォーク事業

【事業実施時期】	平成 27 年度～		
【実施主体】	鶴岡商工会議所		
【事業内容】	中心市街地を回遊しながら、城下町の歴史と食文化を楽しむウォーキングイベントを実施する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	市街地の文化施設等の観光施設と食文化を楽しむグルメを織り交ぜた周遊を促すことにより、観光入込客数が増加する。		
【支援措置名】			
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】観光レンタサイクル事業

【事業実施時期】	平成 15 年度～		
【実施主体】	DEGAM		
【事業内容】	観光客がまちなか観光を自由に周遊できるよう、JR 鶴岡駅前の観光案内所にて周遊の脚となる自転車の貸し出しを行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	快適にまちなか周遊を楽しめる環境が向上することから、観光客の利便性と満足度の向上が図られる。また、回遊性が高まることで、訪問箇所数の増加に伴い、観光入込客数が増加する。		
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】インバウンド観光促進事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～		
【実施主体】	鶴岡市、鶴岡商工会議所、DEGAM		
【事業内容】	①ホームページ、SNSを活用した多言語での積極的な情報発信を実施する。 ②多言語に対応した観光ガイドの育成の研修会の実施。 ③案内サインや看板、メニュー等の掲示物、ホームページの多言語化に要する費用や、インバウンド誘客促進のために専門家から助言を受けるための経費を補助する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	WEB・SNSでの情報発信や現地の案内看板・メニュー等での情報提供、観光ガイドによる案内の多言語化が進むことにより、インバウンドの受入環境の整備促進が図られ、観光入込客数が増加する。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】 中心市街地観光周遊促進事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～		
【実施主体】	DEGAM、鶴岡商工会議所、民間事業者 等		
【事業内容】	①市街地の観光施設や文化施設、飲食店などを紹介するマップ、パンフレットを制作する。 ②市街地観光ガイドによる市街地観光案内を実施する。 ③市街地の4つの観光施設を巡る共通入場券を発行する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	まちなかの観光周遊の利便性の向上が図られる。また、観光施設へ訪れた観光客を商店街に誘導することにより、観光入込客数が増加する。		
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】 観光資源・コンテンツ磨きあげ事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～		
【実施主体】	DEGAM、鶴岡商工会議所、民間事業者 等		
【事業内容】	周遊ツール「手ぬぐいスタンプ帳」と組み合わせた「詣でる つかる 頂きます」企画や、出羽三山神社・荘内神社・善寶寺が連携して取り組む三寺社プロジェクトなど、市街地の観光資源と市内の他の地域の観光資源を結び付けた観光コンテンツの提案。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの観光振興		
【目標指標】	主要観光施設の入込客数		
【活性化に資する理由】	市街地の観光資源と市内の他の地域の観光資源を結び付けた観光周遊の提案により、まちなかへの観光客の誘導が図られ、観光入込客数が増加する。		
【支援措置名】	－		
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便性の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項

〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性
現状分析 これまで中心市街地に公共施設を集中させてきたことや、まちなか観光の拠点が鶴岡公園周辺に集積しているために、外部から中心市街地への流入が見られるが、その殆どが自動車利用である。自動車利用の増大に伴う駐車場整備については、鶴岡公園周辺の官庁街周辺では公共用の駐車スペースの整備が進んでいる一方で、中心商店街では、一体的な整備がなされず民間の小規模駐車場が点在している。そのような中、商店街によっては、店舗の営業時間外における駐車場の一般解放など、工夫をしながら対応しているところもある。 また、中心市街地内道路については、歴史的資産の保全との整合性が図れるネットワークづくり（都市計画マスタープラン）の理念により、江戸時代からの都市骨格を残しているが、中心商店街の一部で一方通行規制が行われており、駐車場の不足とともに、自動車での来街者の利便性が損なわれている。 JR 鶴岡駅は、鶴岡市の陸の玄関口として、旅行者をはじめ近隣からの通勤・通学で利用されているが、自動車利用の増大や少子化に伴う高校生の減少などの要因により、年々バス利用者が減少していた。令和 2 年には、コロナ禍による大幅なバス利用者の減少がみられたが、以降は回復に転じている。 市街地の公共交通バスにおいては、令和 4 年 10 月から市内循環線が再編され、運行範囲の拡大や増便により利用者数が大幅に増加している。 郊外と中心市街地を結ぶバス利用の減少要因としては、JR 鶴岡駅と同じ要因が挙げられるが、今後利用者の少ない路線については、運行回数の減少や短縮・廃止が予想され、郊外に住む高齢者などの交通弱者への影響が懸念される。 事業の必要性 【公共交通バス等の支援】 市街地を高頻度で運行している市内循環路線や、中心市街地と郊外地や旧町村地域を結ぶバス路線の運行を支援するほか、各地域内交通の導入や運営を補助することで、容易に中心市街地を行き来できる体制を整える。 また、観光客向けに、観光レンタサイクルを支援することで観光二次交通の整備を図り、利便性の向上を図る。 【歩行者遊動空間ネットワークと中心商店街一方通行規制の解除】 三日町口通り・みゆき通り街路整備事業により鶴岡公園からみゆき通り・川端商店街まで無電柱化された東西道路の完成、市道鶴岡公園新形線及び都市計画道路道形黄金線道路改良事業により鶴岡公園周辺及びシビックコア地区に至る歩行者遊動空間の構築が図られる。また、南銀座通り・神楽橋十三軒町線・一日市通り・川端通り・大泉橋交差点の整備により、同区間の一方通行規制が解除され、中心部へのアクセスが向上する。

フォローアップ

フォローアップについては、毎年度、基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

〔2〕 具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4)国の支援がないその他の事業

【事業名】モビリティ・マネジメント事業

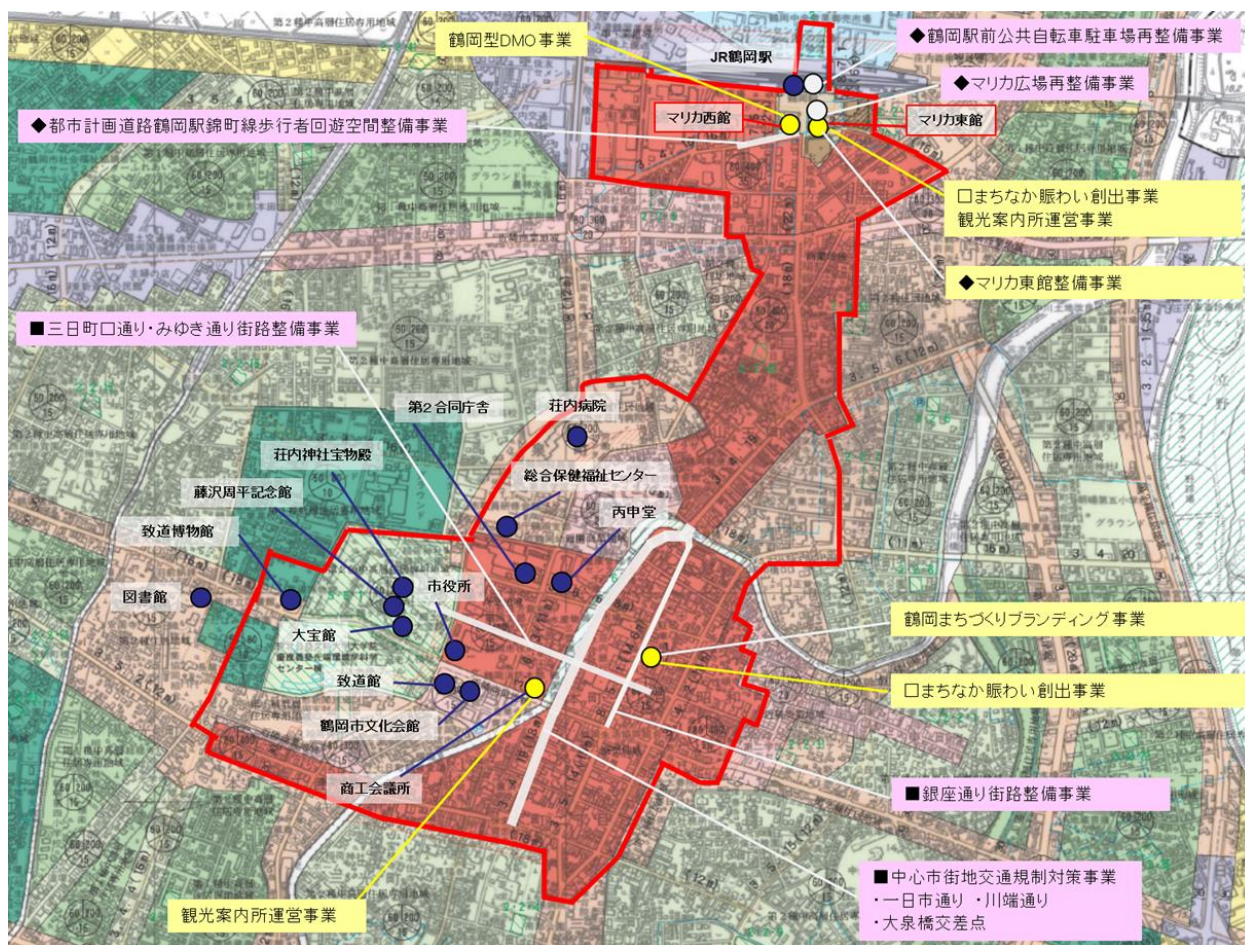
【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	鶴岡市・庄内交通株式会社		
【事業内容】	○市内循環線を対象とした乗降調査の実施 ・利用者の現状把握を目的に実施。年齢層や性別等、IC カードの乗降データから読み取る ことのできない情報を収集する。 ・調査結果をもとに、乗り方教室の対象の選定や今後の事業の検討を実施する。 ○市内循環線沿線地区を中心とした、乗り方教室の開催 ・現在庄内交通(株)が実施している乗り方教室を市との共同開催とし、開催回数の増加を図 る。また、公共交通に対するイメージ向上のため、説明内容の追加や見直しを実施する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの公共交通の促進		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	バスの乗り方教室などを実施し、路線バスの具体的な利用方法を示すことにより、中心市 街地へのバス利用が促進され、まちなかの歩行者が増加して賑わいが創出される。		
【支援措置名】			
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

【事業名】バス停留所高質化事業

【事業実施時期】	令和 7 年度～令和 11 年度		
【実施主体】	鶴岡市・庄内交通株式会社		
【事業内容】	○中心市街地内のバス停の待合環境の改善 ・屋根やイスが設置されているバス停のうち、老朽化が進んでいる箇所の修繕を実施するとともに、効果的な表示など待合環境の改善について検討する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなかの公共交通の促進		
【目標指標】	自転車歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	バス停の待合環境が改善されることにより、バスの利便性向上につながり、中心市街地への来街者が増加して賑わいが創出される。		
【支援措置名】			
【支援措置実施時期】		【支援主体】	
【その他特記事項】			

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所

◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



凡例

ハード事業

ソフト事業

■ 社会資本整備総合交付金

◆ 都市構造再編集中支援事業

□ その他の支援措置

◇場所を特定しない事業

公共駐車場適正管理事業 歴史的建造物活用支援事業

小規模連鎖型区画再編事業 空き家バンク事業

鶴岡市住宅リフォーム支援事業 高度地区等規制検証事業 中心市街地居住促進事業

まちなか居住環境整備促進事業 再生可能エネルギー設備導入支援事業

公民共創のまちづくり推進事業 チャレンジショップ事業 イベント等支援事業

商店・商店街レベルアップ事業 空き店舗解消リフォーム補助金事業

新規創業促進助成金事業 鶴岡市中心市街地賑わいイベント支援事業

まちなか賑わい創出支援事業 まつり振興事業 城下町探訪&グルメウォーク事業

観光レンタサイクル事業 インバウンド観光促進事業 景観まちづくり事業

歴史的建造物活用支援事業 中心市街地観光周遊促進事業

観光資源・コンテンツ磨きあげ事業 モビリティ・マネジメント事業

バス停留所高質化事業

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

〔1〕市町村の推進体制の整備等

①鶴岡市中心市街地将来ビジョン・中心市街地活性化基本計画検討会議の設置

中長期的なまちづくりのグランドデザインとなる鶴岡市中心市街地将来ビジョン並びに将来ビジョンのアクションプランとなる第3期中心市街地活性化基本計画を策定するため、鶴岡商工会議所及び鶴岡市の関係部署職員による検討会議を設置している。

〔委員構成〕

（検討会議委員）

副市長、企画部長、商工観光部長、建設部長、教育部長、鶴岡商工会議所専務理事、政策企画課長、地域振興課長、観光物産課長、管理課主幹、図書館長、社会教育課長、鶴岡商工会議所経営支援課長

（担当者）

商工課長、商工企画主幹、都市計画課長、政策企画課職員1名、地域振興課職員1名、商工課職員2名、観光物産課職員1名、都市計画課職員3名、管理課職員1名、社会教育課職員1名、鶴岡商工会議所職員2名

②市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容（要旨）

・令和6年3月議会

（質問）

鶴岡市中心市街地将来ビジョン及び第3期中心市街地活性化基本計画について、現在の進捗状況、また、どのような中心市街地を目指すのか伺う。

2つ目に、中心市街地の活性化のためには、新たな図書館整備は重要な課題と考えるが、整備に向けた検討状況と今後のスケジュールについて伺う。また、多くの人々が利用する施設なので、利便性への配慮が必要になると思うが、整備場所についてはどのような検討状況にあるのか。

（答弁）

中心市街地将来ビジョンについて、これまで市民対話や中間展示などを通して広く意見募集を行ってきた。現在、パブリックコメントを実施しており、年度内に策定することとしている。第3期中心市街地活性化基本計画については、令和6年度予算に計画策定経費のほか、土地利用状況の調査費等の関連予算を盛り込んでおり、内閣府との協議などを踏まえ、来年度の策定を予定している。

ビジョンにおいて、賑わい、居場所、観光、居住、移動の5つの視点から、ありたいまちの将来の姿として提示している。将来ビジョンの実施計画としての位置づけとなる第3期計画において、ありたいまちの将来の姿の実現に向け、事業の具体化を図り、取り組んでいく。

図書館整備については、中心市街地将来ビジョンで主要な取組に位置づけており、令和6年度は図書館本館整備事業で検討会議や有識者のアドバイスを基に基本構想

の策定、7年度は基本計画の策定を予定している。また、本件に関連して、3月には市民を対象につるおか図書館ミーティングを開催し、隣県の整備事例を紹介し、参加者の御意見を伺う予定である。整備場所につきましては、基本構想・基本計画の検討において明確にしていく。

（質問）

第3期中心市街地活性化基本計画の策定に向けて、市議会議員で構成する人口減少・地域活性化対策特別委員会が市長に対して行った中心市街地の活性化への提言をどのように考えているのか。

第2期中心市街地活性化基本計画を策定した際、市民にどのように周知してきたのか、またこれまで取り組んできた結果をどのように報告したのか。

中心市街地活性化区域は様々な計画や取組が進行しているが、具体的な成果が見えない現状である。第3期中心市街地活性化基本計画は、実効性のあるものにする必要があると思うが、どのように考えているのか。

（答弁）

将来ビジョン策定にあたっては、提言の内容を含めた形で整理を進めており、来年度策定予定の第3期中心市街地活性化基本計画においても、提言の内容を踏まえた事業案の具体化を図っていききたい。

第2期計画を策定した際の市民周知については、パブリックコメントの実施や市ホームページへの掲載といった形で行っている。第2期計画の公表については、主に市ホームページで行っていたが、市民周知の手法については改善の余地があると考えており、第3期計画策定においては、より市民の皆様に伝わるよう取り組んでいきたい。

第2期計画の結果については、毎年度の定期評価のほか、計画期間終了の令和4年度には市民意識調査を実施し、その回答を反映した最終評価を行ったが、山形県沖地震や新型コロナウイルス感染症による事業推進への影響が大きかったと捉えている。この第2期計画の最終評価については、今般の将来ビジョン策定過程の市民ワークショップ等でも参加者に説明した上で、ありがたいまちの将来の姿について意見をいただいたところである。

第3期中心市街地活性化基本計画を実効性のあるものにするについて、将来ビジョンの実現のため、現在想定している第3期計画における主要な取組としまして、企業・店舗等を誘導する仕組みの構築、図書館などの人がつながる場所の整備、回遊性を高める歩行者空間の整備、多様な居住の選択肢を提供する仕組みの構築、市内循環バスの利用促進を掲げており、実現手法としては、新たにエリアマネジメント活動なども取り入れて推進することとしている。

来年度に予定している第3期計画策定にあたっては、令和6年度当初予算において、計画策定経費のほか、土地利用状況の調査費や社会実験の委託料等の予算計上を行っている。指摘のあった他の計画との連携を含め、より実効性のある内容となるよう推進手法を検討していく。

・令和6年9月議会

(質問)

第1, 2期鶴岡市中心市街地活性化基本計画の総括について伺う。

2つ目に、第3期中心市街地活性化基本計画の方向性と前期計画との違いについて伺う。

(答弁)

平成20年7月から平成25年3月までの第1期計画では、中心市街地の既存ストックを有効活用するとともに、公共公益施設を中心市街地に集積させるまちづくりを推進することを目的とし策定した。実績としては、観光客の一時的な増加や空き店舗の減少など一定の成果は見られたものの、人口及び来街者の減少など中心市街地を取り巻く状況は依然として厳しい状況であった。それらの課題を踏まえ、平成30年4月から令和5年3月までの第2期計画では居住人口割合、自転車歩行者通行量、空き店舗数、主要観光施設入込客数の4つの目標指標を設定し、全55事業のうち53事業を実施したが、4つの指標全てが未達成の状況である。その要因は、居住促進対策として計画した居住整備事業が山形県沖地震の影響などにより実施できなかったことや、eコマースの進展など市民の消費行動の更なる変化、新型コロナウイルス感染症の影響による市民の外出の機会の減少や、観光客の減少によるものと分析している。

前期計画と異なる点は、第3期計画では、昨年度策定した概ね15年後のありたいまちの将来の姿を描く「鶴岡市中心市街地将来ビジョン」のアクションプランとして位置付けており、より中長期的な視点で取り組むこととしている。

計画の方向性は、ビジョンで掲げる賑わいなど5つのまちづくりの方針に沿った目標指標を設定し、今後5年間で取り組む具体的な事業を検討していく。

(質問)

150haのエリアのマネジメントをどのようにやっていくか、PDCAの仕組み、見直し含め計画に盛り込むことも必要と考えるが見解を伺う。

(答弁)

第3期計画は、住民や事業者、地権者などが関わり合いながら主体的にまちづくりを進めるエリアマネジメント手法の導入について盛り込み、策定する予定。

今後、民間のニーズを捉えながら投資を促し、小さな活性化拠点を生み出す公民共創のまちづくりを進めることで、エリア全体や周辺に波及されるよう、推進体制を含め、エリアマネジメントのあり方を検討してまいりたいと考えている。

また、PDCAという点については、今期計画も毎年度自己評価を行うこととしており、評価結果については鶴岡市中心市街地活性化協議会からご意見をいただきながら、必要に応じて計画内容の見直しなどを行っていく。

③有識者、民間事業者等を交えた中心市街地活性化に関する検討の場

○鶴岡市中心市街地将来ビジョン・中心市街地活性化基本計画策定委員会

商工会議所、NPO法人、中心商店街代表、観光地域づくり法人(DMO)、青年会

議所、民間事業者、建設業団体、学識者等からなる鶴岡市中心市街地活性化基本計画策定委員会を令和5年5月に設置した。

（基本計画策定委員会の開催経過）

第1回策定委員会（令和5年7月11日）

- ・ 中心市街地将来ビジョン骨子（案）について
- ・ 意見交換

第2回策定委員会（令和5年12月19日）

- ・ 中心市街地将来ビジョン中間案について

第3回策定委員会（令和6年2月8日）

- ・ 中心市街地将来ビジョン最終案について

第4回策定委員会（令和6年7月17日）

- ・ 第3期中心市街地活性化基本計画（案）について

第5回策定委員会（令和6年10月15日）

- ・ 第3期中心市街地活性化基本計画（案）について

鶴岡市中心市街地将来ビジョン・中心市街地活性化基本計画策定委員会

◎委員長

《委員》

所属	役職	氏名
(1) 中心市街地の活性化に関する法律第15条第1項に規定する者		
鶴岡商工会議所	会頭	◎ 上野 雅史
一般財団法人鶴岡市開発公社	理事長	阿部 真一
特定非営利活動法人つるおかランド・バンク	理事長	廣瀬 大治 (～R6.7.1)
		阿部 俊夫 (R6.7.17～)
(2) 経済、観光又は交通に関する者		
鶴岡TMO運営会議	委員長	國井 英夫 (～R6.6.25)
		長南 邦彦 (R6.10.15～)
鶴岡商店会連合会	会長	尾川 勝則
一般社団法人DEGAM鶴岡ツーリズムビューロー	事業課係長	ミヨ サラ ラッセル
公益社団法人鶴岡青年会議所	理事長	鈴木 俊将
ANAあきんど株式会社庄内支店	ANA SHONAI BLUE Ambassador	佐藤 菜々子
庄内コン実行委員会	代表	三浦 明弓
InsideTsuruoka	代表	岡部 浩美
(3) 歴史文化又は都市開発全般に関する専門知識を有する者		
公益財団法人致道博物館	理事・学芸部長	本間 豊
山形県建設業協会鶴岡支部	支部長	五十嵐 久廣
一般社団法人山形県建築士会鶴岡田川支部	まちづくり委員会 副委員長	鈴木 小枝

《オブザーバー》

所属	役職	氏名
東北経済産業局	産業部商業・流通サービス産業課長	成田 早霧
東北地方整備局	建政部都市・住宅整備課長	清水 明彦
独立行政法人中小企業基盤整備機構	高度化事業部まちづくり推進室長	林 伸次
独立行政法人都市再生機構	東日本都市再生本部 まちづくり支援部部長	鈴木 孝弘

《アドバイザー》

所属	役職	氏名
早稲田大学	教授	矢口 哲也

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

① 鶴岡市中心市街地活性化協議会の概要

平成 20 年 6 月 23 日に、鶴岡商工会議所及び財団法人鶴岡市開発公社（中心市街地整備推進機構）は、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、鶴岡市中心市街地活性化協議会を設立している。

協議会は事務所を鶴岡商工会議所におき、鶴岡市が作成する中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出、鶴岡市中心市街地の活性化に係る総合調整、委員相互の意見及び情報交換、調査研究の実施、活動の企画及び実施他を行うもの。

② 協議会の構成員、法第 15 条各項の規定への適応状況、開催状況

[委員]

- ・ 鶴岡商工会議所（法 15 条 1 項）
- ・ （一財）鶴岡市開発公社（法 15 条 1 項）
- ・ NPO つるおかランド・バンク（法 15 条 1 項）
- ・ 鶴岡 TMO 運営会議（法 15 条 4 項）
- ・ 鶴岡商店会連合会（法 15 条 4 項）
- ・ 庄内交通㈱（法 15 条 4 項）
- ・ （一社）DEGAM 鶴岡ツーリズムビューロー（法 15 条 4 項）
- ・ 鶴岡市（商工観光部、建設部）（法 15 条 4 項）
- ・ 鶴岡青年会議所（法 15 条 8 項）
- ・ （社）山形県建設業協会鶴岡支部（法 15 条 8 項）
- ・ （社）山形建築士会鶴岡田川支部（法 15 条 8 項）

[オブザーバー]

- ・ 早稲田大学研究院（法 15 条 8 項）
- ・ 東北経済産業局（法 15 条 7 項）
- ・ 東北地方整備局（法 15 条 7 項）
- ・ 山形県庄内総合支庁（産業経済部、建設部）（法 15 条 7 項）
- ・ 中小企業基盤整備機構東北本部（法 15 条 7 項）

会議の開催状況

平成 20 年 6 月 30 日 (第 1 回)	・ 設立総会（中心市街地活性化協議会について） ・ 協議会規約、役員選任 ・ 基本計画及び主要事業の概要
平成 21 年 3 月 17 日 (第 2 回)	・ 指標目標に係る各種調査結果報告 ・ 各事業の取り組み状況
平成 22 年 3 月 17 日 (第 3 回)	・ 指標目標に係る各種調査結果報告 ・ 各事業の取り組み状況 ・ 基本計画の変更について ・ 山王商店街再生事業（特定民間中心市街地活性化事業計画の承認）
平成 23 年 6 月 15 日 (第 4 回)	・ 指標目標に係る各種調査結果報告 ・ 各事業の取り組み状況 ・ 基本計画の変更について
平成 24 年 3 月 27 日 (第 5 回)	・ 指標目標に係る各種調査結果報告 ・ 各事業の取り組み状況 ・ 基本計画の変更について
平成 25 年 3 月 26 日 (第 6 回)	・ 指標目標に係る各種調査結果報告 ・ 各事業の取り組み状況 ・ 今後の活性化の方向性について
平成 29 年 12 月 26 日 (第 7 回)	・ 協議会規約の変更、協議会役員の選任について ・ 第 2 期鶴岡市中心市街地活性化基本計画（案）について
令和元年 3 月 18 日 (第 8 回)	・ 中活事業の進捗状況と今後の取組みについて ・ 目標数値の達成状況について ・ 計画事業の変更（追加）について
令和 2 年 3 月 27 日 (第 9 回)	・ 任期満了に伴う役員の選任について ・ 中活事業の進捗状況及び目標数値の達成状況について ・ 事業実施の見通しについて ・ 基本計画の変更について
令和 3 年 3 月 30 日 (第 10 回)	・ 中活事業の進捗状況及び目標数値の達成状況について ・ 基本計画の変更について

令和 4 年 3 月 28 日 (第 11 回)	・任期満了に伴う役員の選任について ・中活事業の進捗状況及び目標数値の達成状況について ・基本計画の変更について
令和 5 年 3 月 27 日 (第 12 回)	・任期満了に伴う役員の選任について ・中活事業の進捗状況及び目標数値の達成状況について ・基本計画の変更について
令和 6 年 3 月 27 日 (第 13 回)	・委員及び役員の選任について ・目標数値の状況・各事業の進捗状況について ・基本計画の変更について
令和 6 年 10 月 25 日 (第 14 回)	・委員及び役員の選任について ・第 3 期中心市街地活性化基本計画（案）について

③意見書

令和6年10月25日

鶴岡市長 皆 川 治 様

鶴岡市中心市街地活性化協議会
会長 上 野 雅 史



鶴岡市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

中心市街地の活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき、鶴岡市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書を提出します。

記

鶴岡市中心市街地活性化基本計画（案）については、本市中心市街地をめぐる厳しい状況を踏まえ、活性化に向けた具体的事業とその位置付け及び必要性が整理されており、また実施主体および支援措置の内容等が明記されていることから、本市中心市街地の活性化に寄与すること及び実効性の確保が図られていることを認め、妥当であるとの結論に至りました。

事業の実施にあたっては、各事業主体において、時宜を逸することのないよう迅速な対応を行うとともに、その進捗状況や成果について随時報告をいただき、必要に応じて内容の見直しを図るなど、今後も適宜協議を継続しながら官民一体となった事業の着実な推進を要望します。

以上

④協議会の規約

鶴岡市中心市街地活性化協議会規約

（協議会の設置）

第1条 鶴岡商工会議所及び一般財団法人鶴岡市開発公社（中心市街地整備推進機構）は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

（名称）

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、「鶴岡市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

（事務所）

第3条 協議会は、事務所を鶴岡市馬場町8番地13号の鶴岡商工会議所に置く。

（目的）

第4条 協議会は、鶴岡市中心市街地活性化における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、必要な事項を協議し、鶴岡市の中心市街地活性化基本計画の実行に寄与することを目的とする。

（活動）

第5条 協議会はその目的を達成するため、次の活動を行なう。

- （1）鶴岡市が作成する中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- （2）鶴岡市中心市街地の活性化に係る総合調整
- （3）鶴岡市中心市街地の活性化に関する委員相互の意見及び情報交換
- （4）鶴岡市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- （5）その他中心市街地活性化に寄与する活動の企画及び実施

（協議会の構成）

第6条 協議会は次の者をもって構成する。

- （1） 鶴岡商工会議所
- （2） 一般財団法人鶴岡市開発公社
- （3） NPOつるおかランド・バンク
- （4） 鶴岡市
- （5） 法第15条第4項第1号及び第2号に規定するもの
- （6） 前各号に掲げるもののほか、協議会において特に必要があると認める者

（協議会の組織）

第7条 協議会は、会長、副会長、委員及び監事をもって組織する。

（役員）

第8条 会長は、鶴岡商工会議所会頭をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長及び監事は、会長が指名し、協議会の同意を得て選任する。

4 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときは会長の職務を代理する。

5 監事は、会計状況を監査する

（委員）

第9条 委員は、第6条各号に掲げるものが指名する者をもって充てる。

（任期）

第10条 会長、副会長、委員及び監事の任期は2年とする。ただし、再任は妨げない。

2 前項に掲げる任期中に変更が生じた場合、当該構成員の後任者が引き継ぐものとし、その任期は前任者の残任期間とする。

（オブザーバー）

第11条 協議会は、必要に応じて意見を求めるためにオブザーバーを置くことができる。

（事務局）

第12条 協議会の事務を処理するために事務局を置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、鶴岡商工会議所が処理する。

（会議）

第13条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は委員の4分の1以上の者から会議の招集請求があるときは、会議を招集しなければならない。

（会議の運営）

第14条 会議は、委員の半数以上が出席しなければこれを開くことはできない。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

（会 計）

第15条 協議会の運営に要する費用は、協議会の予算の定めるところにより、補助金及び負担金、並びにその他の収入によるものとする。

2 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日とする。

（解散）

第 16 条 総会の議決に基づいて解散する場合は、委員の 4 分の 3 以上の同意を得なければならない。

2 協議会が解散した場合においては、協議会の支出は、解散の日をもって打ち切り、鶴岡商工会議所がこれを精算する。

（補足）

第 17 条 この規約に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附則

この規約は、平成 20 年 6 月 23 日から施行する。

附則

この規約は、平成 29 年 12 月 26 日から施行する。

〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

（1）客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

①統計的なデータによる現状分析

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針[2]に記載した通り、人口動態、土地、商業・賑わい、交通、都市福祉施設・公共公益施設の面から分析を実施。

②住民ニーズ分析

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針[3]に記載した通り、中心市街地活性化に関するアンケート、まちなか居住に関する可能性調査、鶴岡市観光動態調査を実施している。

（2）様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整

①山王まちづくり委員会（山王まちづくり会社）

山王商店街振興組合は、商店街の生き残りをかけて平成 6 年から「ナイトバザール」の取り組みを実施していた。5 月から 10 月の毎月第 3 土曜日に夜市を開催し、1 回当たり来場者が 2～3 千人を超えるイベントであり、令和 5 年からはテーマを決めて実施するイベントに内容を変更している。

山王商店街では、山王まちづくり委員会を組織し、ナイトバザールの継続を通じて培った情報や人的資源を原資に、商店街活性化のための事業を検討した。その結果、平成 17 年には「山王まちづくり宣言」をまとめシンポジウムを開催し、翌年には、持続する商店街のための「山王まちづくり協定」を全会員で締結し、景観形成、持続するための店舗作りを取り決めている。

現在は、山王まちづくり会社を設立し、第 1 期計画で整備した、テナントミックス「さんのう夢ほっと」を経営し、街のにぎわい創出に取り組んでいる。

②歴史的風致維持向上計画

・三日町口通り道路修景事業

平成 26～27 年度に、沿線住民を含む、市民ワークショップを通して、道路の修景、基本計画等を作成している。

③市民参加型まちづくりによる成果

ア) 三の丸まちづくり景観ガイドライン

鶴岡公園周辺から内川までの三の丸地区についての景観に関する考え方の整理。

- ・街路軸から見える山々の眺望（山あて）の景観に配慮した街なみづくり。

イ) 馬場町五日町線まちづくり協定

市民ワークショップ及び沿道地権者会が発展して、平成 19 年 10 月 14 日に「馬場町五日町線まちづくり協議会」を発足し、7 か条のまちづくり協定を締結。

- ・鶴岡公園、丙申堂と調和した町並みの形成、他

※これら取り組みを通して、平成 26 年 6 月、鶴岡市と馬場町五日町線まちづくり協議会は、「鶴岡市シビックコア周辺地区」として、都市景観大賞「都市空間部門 大賞」を受賞している。

④中心市街地活性化将来ビジョン作成に向けたワークショップの実施

＜市民ワークショップ＞

6つの属性で区分し、属性毎に各2回実施した。

※属性：学生、子供の保護者、商店街・まちづくり会社・コミュニティ団体、医療福祉団体、芸術文化団体、在住外国人

回	実施日	参加者
1 回目	令和 5 年 6 月 23, 24 日	延べ 65 名
2 回目	令和 5 年 7 月 25 日 令和 5 年 8 月 1 日	延べ 52 名

＜出前ワークショップ＞

実施日	対象者	参加者
令和 5 年 7 月 5 日	鶴岡中央高校 3 年生	48 名
令和 5 年 7 月 11 日	鶴岡南高校 地域活性化ゼミ生	5 名
令和 5 年 7 月 27 日	鶴岡工業高等専門学校 1 年生	162 名
令和 5 年 11 月 20、21 日	鶴岡中央高校 2 年生	117 名

⑤民間事業者ヒアリング

市内 38 民間事業者・団体等を対象に、これまで進めてきたまちづくりの評価及び今後のまちのあり方や民間投資が進む環境づくりについて意見をいただいたもので、令和5年6月から8月までに実施した。

⑥パブリックコメントの実施

鶴岡市中心市街地活性化基本計画（案）に対する市民の意見把握を目的に、パブリックコメントを令和6年10月30日から11月15日まで実施した。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

○第2次鶴岡市総合計画後期基本計画（令和6年度～令和10年度）

- ・施策の方向性：コンパクトな市街地形成と地域拠点とのネットワークの構築

市街地の無秩序な拡大の抑制と低未利用地の有効活用を図り、市街地への都市機能の集積などによる人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成、市中心部や地域がコンパクトな拠点を形成し、道路や交通ネットワークで繋がる多極ネットワーク型のまちづくりを進めます。また、人口減少社会を見据えて活力ある市街地の形成と持続可能な都市構造の再構築を図ります。

- ・施策の方向性：賑わいのある中心市街地の形成

「ありたいまちの将来の姿」を定め、市街地への都市機能の集積やまちなか居住の誘導、民間活力による創意工夫の取り組み等により、市中心部や地域拠点などのエリアの特性にあわせたまちづくり、誰もがいきいきと暮らし続けることができる持続可能なまちづくりを推進します。

○都市再興基本計画（都市計画マスタープラン：平成29年策定）

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」

これまで取り組んできた人口規模に応じたコンパクトなまちづくりを柱とし、都市機能の集積を進めながら、まちを外に拡散させずに空洞化が進む市街地への住み替えを促進する居住サイクルの再編や先端研究産業との連携による多様な住環境整備や賑わいづくりに取り組んでいくこととしている。

○立地適正化計画

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す。

市街化区域の大半が既成宅地となっており開発余地が少ないものの、空き家・空き地が点在しており、人口減少社会において、一人一人にゆとりある住環境を整えていくためにも、既存ストックの有効活用を図るとともに、都市発展のために新産業分野における必要な開発を計画的に進め、「適正な人口規模に応じたきめ細やかなまちの再編の繰り返し」を緩やかに進めていくこととしている。

〔2〕都市計画手法の活用

平成20年4月1日、都市計画特別用途地区の指定、「鶴岡市特別用途地区における建築物の制限に関する条例」を施行。「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、広域的に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、特別用途地区を定めその立地を制限している。

鶴岡市では市内の実情を考慮し、制限する集客施設を床面積の合計が5,000 m²を超えるものとし、市全域の準工業地域及び工業地域全域を対象としている。

〔3〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のための事業として、以下の事業を実施する。

すでに中心市街地に集積している既存のストックや、計画に記載するソフト事業と連携して、相乗的な波及効果を図る。

○4. 市街地の整備改善のための事業等

- ・ 中心市街地交通規制解除推進事業
- ・ 銀座通り街路整備事業
- ・ 三日町口通り・みゆき通り街路整備事業
- ・ 鶴岡駅前公共自転車駐車場再整備事業

○5. 都市福利施設を整備する事業

- ・ マリカ東館再整備事業
- ・ 歴史的建造物活用事業

○6. 居住環境の向上のための事業

- ・ 小規模連鎖型区画再編事業
- ・ 空き家バンク事業
- ・ 住宅リフォーム支援事業
- ・ 高度地区等規制検証事業
- ・ 中心市街地居住促進事業

○7. 経済活力の向上のための事業

- ・ チャレンジショップ事業
- ・ 空き店舗解消リフォーム補助金事業
- ・ 新規創業促進助成金事業

○8. 4から7までに掲げる事業と一体的に推進する事業

- ・バス停留所高質化事業

〔4〕 その他の事項

①既存ストックの現況

○シビックコア地区整備事業（旧市立荘内病院跡地活用）

鶴岡公園周辺では、地方都市拠点法の指定に基づき「文化学術拠点」整備が図られ、この一環として、旧市立荘内病院跡地（1.8ha）には、官庁街の再整備を目的に、国の鶴岡第2地方合同庁舎が、令和4年度に整備された。鶴岡税務署、鶴岡公共職業安定所、山形地方検察庁鶴岡支部・鶴岡区検察庁が入居し、市の防災資機材庫が合築された。

○駅前再開発ビル（マリカ東館）

市の玄関口である、JR 鶴岡駅前に立地するマリカ東館は、駅前再開発事業により昭和62年9月にジャスコに隣接して整備されたが、平成19年7月で商業ビルとしての営業を終了しており、長年、駅前地区の活性化のための利用策を検討してきたが、平成26年のユネスコ創造都市ネットワークの食文化分野への加盟を契機に、本市の地域資源をPRするための、ユネスコ食文化創造都市情報発信拠点として再整備している。

○地方拠点都市法の鶴岡中心市街地区指定（平成5年）に基づく都市機能集積事業

「文化・学術拠点」整備をテーマとして、慶應義塾大学先端生命科学研究所や東北公益文科大学大学院などの高等教育研究機関、地元ゆかりの芸術家による作品展示などが行われている鶴岡アートフォーラムなどの文化施設が中心市街地に整備されてきた。平成29年度には、鶴岡市文化会館の現地改築が完了し、市民の芸術・文化活動の拠点機能として期待される。

②行政機関、病院や学校等の都市福利施設の立地状況

○中心市街地の主な公共公益施設・教育文化施設

施設名	所在地	設置年
山形地方裁判所鶴岡支部	馬場町	昭和50年
鶴岡市役所	馬場町	昭和56年建替
鶴岡市民プール	馬場町	平成元年
鶴岡郵便局	山王町	平成4年
慶應義塾大学先端生命科学研究所	馬場町	平成13年
鶴岡市立荘内病院	泉町	平成15年
東北公益文科大学大学院	馬場町	平成17年
鶴岡アートフォーラム	馬場町	平成17年
鶴岡市総合保健福祉センター	泉町	平成22年

藤沢周平記念館	馬場町	平成 22 年
鶴岡商工会議所会館	馬場町	平成 27 年
鶴岡市文化会館	馬場町	平成 29 年
鶴岡第 2 地方合同庁舎（鶴岡税務署、鶴岡 公共職業安定所、山形地方検察庁鶴岡支部・ 鶴岡区検察庁）	馬場町	令和 4 年

○移転計画のある公共施設

令和 7 年度以降の計画

公共施設名	現所在地	移転先候補地	移転年
荘内看護専門学校	馬場町 （中心市街地内）	2 街区	令和 7 年度以降

○上記以外に移転計画のある公共施設 なし

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕都市計画等との調和

（1）鶴岡市都市計画マスタープラン

平成 29 年 4 月、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」を策定している。併せて、都市再生特別措置法に将来の人口減少社会に備えたまちづくりの方針として、「立地適正化計画」を策定している。

平成 13 年に策定した旧鶴岡市の都市計画マスタープランで示された「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」を基本に合併した地域をネットワークでつなぐコンパクト＋ネットワークを新たなまちづくりのビジョンとして策定している。

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街を磨き住環境の循環により町を再編するコンパクトシティ」と定め、これまで取り組んできた人口規模に応じたコンパクトなまちづくりを柱とし、都市機能の集積を進めながら、まちを外に拡散させずに空洞化が進む市街地への住み替えを促進する居住サイクルの再編や先端研究産業との連携による多様な住環境整備や賑わいづくりに取り組んでいくこととしている。

こうした基本方針に基づき、平成 16 年に区域区分（線引き）を実施し、郊外開発を抑制するとともに、中心市街地において、都市機能の集積を図ってきており、本計画においても、引き続き中心部のまちづくりを推進するため、住環境整備による「まちなか居住の推進」、立地適正化計画における都市機能誘導区域（＝中心市街地活性化基本計画区域）の誘導施設の設定による都市機能の集積等により、にぎわい創出につなげていく。

（2）鶴岡市地域公共交通計画

令和 3 年 3 月に策定した、鶴岡市地域公共交通計画では、誰もが幸福を実感できる暮らしを支え、市民とともに育む「持続可能な交通」の実現を基本方針とし、基本目標の一つには、「まちづくり」と連携した賑わいを創出する公共交通体系を構築するとともに、中心市街地と地域拠点とのネットワーク性の向上などによる中心市街地の発展、活性化支援を図ることとしている。

中心市街地においては、交通拠点である鶴岡駅と移動ニーズが高いシビックコア地区（鶴岡市役所・市立荘内病院・高校等）を結ぶ交通ネットワークを見直し、利便性の向上を図るとともに、北部、西部、南部の生活拠点へのネットワーク形成を図っていく。

（3）鶴岡市中心市街地将来ビジョン

令和 5 年 3 月に策定した、鶴岡市中心市街地将来ビジョンでは、「できる うみだす あなたのまちなか」をキャッチフレーズとし、概ね 15 年後のありたいまちの将来の姿を、賑わい・居場所・観光・居住・移動の 5 つのキーワードで描いている。

市民・事業者・行政が、ありたいまちの将来の姿について共通認識を持ち、都市経営の課題達成に連携して取り組み、次世代に引き継げる持続可能な都市構造を構築していく。

〔2〕その他の事項

（１）国の地域活性化施策との連携

○鶴岡市デジタル田園都市構想総合戦略

第２次鶴岡市総合計画後期基本計画と一体的に推進し、各種施策の実施にあたっては、国・県が掲げる目指すべき未来社会「デジタル田園都市国家構想」の実現と足並みをそろえるとともに、デジタルの力を活用し、地域の個性を生かしながら社会課題の解決を目指す。

明るく元気なまちの活力の源となる賑わいを創出するため、中心市街地における多様な商業・サービス機能の集積を促進し、意欲ある事業者による取組を支援するとともに、中心市街地への都市機能の集積やまちなか居住の誘導を図り、賑わいと魅力あるまちづくりを進める。

○地域再生計画

～ルネサンス創造都市の多面的都市空間「鶴岡まちづくりブランディング事業」～

人口減少と中心市街地の魅力喪失の対策として、都市機能集積による都市基盤の形成に加え、これらを活用し居住者・来街者増加とにぎわい創出につなげる戦略として、鶴岡市のこれまでの「都市計画」「まちづくり」の強みを活かし、人々が訪れたくなる魅力的なまちをつくっていくため、「まちづくりセンター」を基軸としたまちづくりの体制構築と人材育成、戦略的な都市計画の展開のためのプランニングと居住者確保の施策の実施、さらには、「鶴岡まちづくりのブランド化」を図り、市内外への情報発信による、住みたい・訪れたいと思える魅力的な地方都市空間の創出による地方創生を成し遂げていくこととしている。

～鶴岡型DMO形成推進事業～

日本初のユネスコ食文化創造都市及び農林水産省「食と農の継承地」に認定された「食文化」、国内最多数の３つの「日本遺産」などを生かし、本市の観光振興を図るため、観光業だけの枠組みでとらえず、関連する食文化、農林水産、商工金融業など、全産業総参加の新たな観光推進組織である鶴岡型 DMO「DEGAM 鶴岡ツーリズムビューロー」を構築した。

DEGAM 鶴岡ツーリズムビューローでは、農商工観連携の活動、各地のまちづくり、地域づくり活動とも連携し、観光振興だけでなく、地域製品のブランド化、ユネスコ食文化創造都市の高度ブランド化にも寄与する活動展開を図り、新たな雇用を誘起するなど、地域の発展に結びつけている。

【参考資料】

(1) 地域の概況

・位置、地勢、気象等

本市は、山形県の西北部にある庄内地方の南部に位置し、新潟県に接している。北部には庄内平野が広がり、赤川水系の赤川、大山川、最上川水系の京田川、藤島川等の河川が貫流している。この庄内平野の東部から南部にかけては、出羽丘陵、朝日連峰、摩耶山系の山岳丘陵地帯となり、市の西部は日本海に面し、磯浜が形成されている。東部は磐梯朝日国立公園に包含され、広大で自然豊かな市土を形成している。市域は、東西約 43.1km、南北約 56.4km におよび、面積は 1,311.53k m²と東北地方の市町村で最も広い。

■地勢

面積	位置		海拔	広ぼう	
	東経	北緯		東西	南北
1,311.53 k m ²	139° 50′	38° 44′	15m	43.1 km	56.4 km

■気象（令和 5 年）

気温			降水量		日照時間
最高	最低	平均	年間	最大日	
38.7℃	-7.8℃	14.3℃	2,096 mm	54 mm	1,815.8 時間

■人口等（令和 6 年 3 月 31 日現在）

世帯数	人口			人口密度
	男	女	計	
49,358 世帯	56,617 人	61,204 人	117,821 人	89.8 人/k m ²

■土地利用（平成 28 年）

	田	畑	山林	宅地	原野	雑種地	その他
面積(k m ²)	162.50	34.23	801.61	31.82	36.72	150.48	94.17
構成比(%)	12.39	2.61	61.12	2.43	2.80	11.47	7.18

・鶴岡市の沿革

鶴岡市は、古くから城下町として庄内地方の政治・経済・文化の中心都市として栄えてきた。

鎌倉時代は武藤氏、その後上杉氏、最上氏を経て元和 8 年（1622 年）に徳川四天王の一人といわれた酒井家が入国し、以来 250 年間に及ぶ酒井家の統治下にあった。江戸時代の鶴岡は、現在の鶴岡公園に平城を構えて政治の中心とし、すぐ隣に国指定史跡として東北地方に唯一現存する藩校「致道館」を配して、知行一致を重んずる徂徠学を藩学とし、自学自習による個性を重んずる教育を実践していた。このような伝統が鶴岡人の学ぶことを尊重し、芸術文化を貴ぶ気風を醸成し、現在まで連綿として受け継がれている。

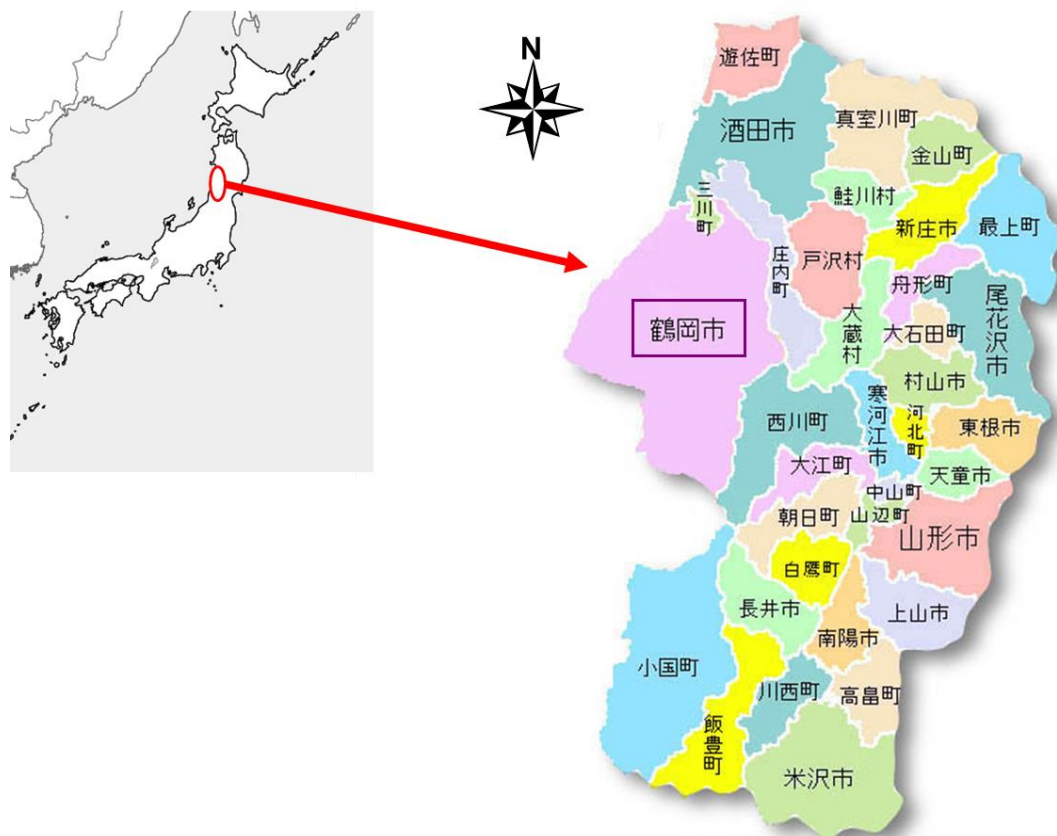
明治 2 年に版籍奉還後、明治 22 年に町制施行、大正 13 年に全国で 100 番目の市として市制を施行した。大正 8 年には鶴岡駅が旧市街地から外れた北側に建設され、これに伴い商店街も駅に伸びる長い商店街が形成された。

その後、昭和 3 年には鶴岡市に都市計画法が適用され、昭和 7 年に街路や用途地域の都市計画決定を行った。この際に、既存中心部に大きな改造を施さないことを基本原則とし、これが現在に至るまで本市における都市計画の基本方針となっている。

そして昭和 30 年代の周辺 11 町村との合併を経て、平成 17 年には平成の大合併により藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町と合併し、新鶴岡市が誕生した。

人口は県内第 2 位となる約 13 万人を有し、面積は東北地方最大となった。

現在は、平成 31 年 3 月に第 2 次鶴岡市総合計画を策定し、「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」をめざす都市像として、まちづくりに取り組んでいるところである。



・ 中心市街地の沿革

鶴岡市は、江戸時代に最上氏により最初の町割りが行われ、その後元和 8 年（1622 年）に酒井家 14 万石が置かれ城下町の形態がほぼ完成した。

明治維新後の都市づくりでは、城郭が開放され神社や公園になり、その周辺には郡役所や町役場、朝暘学校など官公庁や教育施設が集中的に設置され、新たな鶴岡の中心が作り上げられた。江戸時代に町人地であったところはそのまま商業地となって栄えたが、大正 8 年に中心部の北側に鉄道駅が設置されると、駅前へ道路が整備され、その道路に沿って商業地も拡大していった。

幸い、本市は戦災や大きな災害も無かったことから、中心市街地は、鶴ヶ岡城址である鶴岡公園を中心に江戸期の都市構造をよく残し、古い町並みとともに今もなお城下町としての趣を色濃く漂わせている。

昭和 40 年代頃から、宅地開発やモータリゼーションの進展などにより市街地が拡大するとともに、ロードサイド型店舗の郊外地出店などにより、中心商店街は厳しい状況におかれてきた。

しかしながら、都市としての中核機能は郊外地に移転・分散させず、各々の機能の存続・高度化を図るという基本方針の下、中心市街地には鶴岡市役所、裁判所などの行政施設、大宝館や鶴岡アートフォーラムなどの文化施設などが存在し続けてきたことに加え、慶應義塾大学先端生命科学研究所及び東北公益文科大学大学院の立地、市立荘内病院の移転新築、鶴岡市総合保健福祉センターにこ♥ふるの整備、鶴岡市文化会館が同地区内に新築されたほか、近年では鶴岡税務署などが入居する鶴岡第 2 地方合同庁舎が整備された。人口減少が見込まれる中、中心市街地・生活拠点・地域拠点・小さな拠点などの集落をそれぞれコンパクトに形成して、地域公共交通等で結ぶ「多極ネットワーク型まちづくり」を推進し、持続可能な都市構造を構築していく必要があることから、都市機能の中心市街地への集積を進めてきた。

（２）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

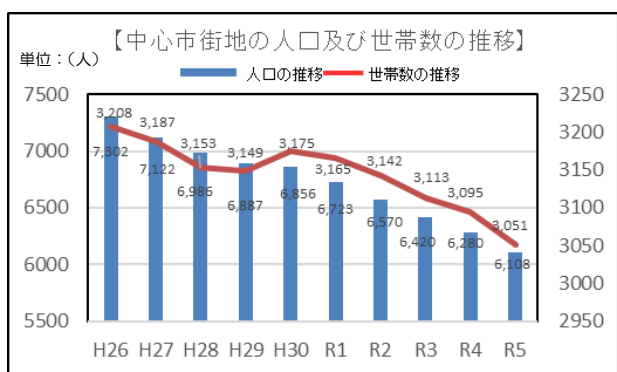
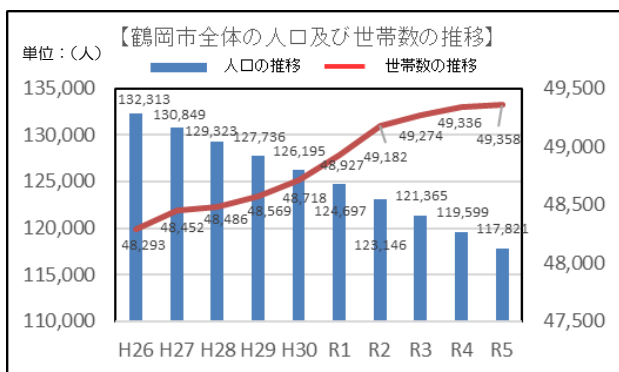
①人口動態等に関する状況

・ 鶴岡市及び中心市街地の人口の推移

鶴岡市の人口は年々減少傾向にあるが、世帯数は増加を続けている。平成 26 年度から令和 5 年度までの 10 年間で人口は約 11%減少しているが、世帯数は約 2.2%増加している。

一方、中心市街地では同 10 年間で人口が約 15.5%減少し、世帯数も約 4%減少しており、市全域と異なり人口、世帯数とも減少傾向にある。

この人口減少は今後も止まらないと言われており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2040 年には 91,644 人まで人口が減少するとされている。



・鶴岡市のD I D地区の面積と人口密度の推移

鶴岡市街地の昭和 45 年の人口集中地区(D I D)面積は 5.8 k²、人口密度は 7,839 人／k²となっており、比較的高密度な市街地が形成されていた。その後、ロードサイド型ショッピングセンターの郊外進出、ゆとりある住環境を求めている青壮年層を中心とした郊外地への住み替え、農地の宅地化などにより、D I D面積は拡大する一方で、人口密度は減少が続き、令和 2 年ではD I D面積は 15.06 k²、人口密度は 3,800 人／k²となっている。

平成 27 年と昭和 45 年を比較するとD I D面積は約 2.6 倍になっているのに対し、人口密度は半分以下まで下がっており、低密度化が進んでいる。



年次	人口（人）	面積（km ² ）	人口密度（人/km ² ）
昭和 45 年	45,465	5.8	7,839
昭和 50 年	47,696	6.6	7,227
昭和 55 年	52,920	9.4	5,630
昭和 60 年	52,610	9.9	5,314
平成 2 年	56,159	10.8	5,200
平成 7 年	59,295	12.6	4,717
平成 12 年	60,821	13.4	4,553
平成 17 年	60,455	13.8	4,394
平成 22 年	59,518	14.0	4,248
平成 27 年	58,040	14.14	4,105
令和 2 年	57,238	15.06	3,800

（資料：国勢調査）

②経済活力関係

・大規模小売店舗の状況

鶴岡市周辺の状況

平成 13 年 8 月、本市に隣接する三川町に当時は東北地方で最大級となるイオンショッピングセンターが開店した。さらに平成 17 年には、イオンショッピングセンター北側に、専門店・娯楽施設・飲食店などによるアクロスプラザ三川、ル・パークみかわが立地している。

中心市街地周辺の状況

鶴岡市の新興住宅地近隣では、平成 10 年 7 月に南部土地区画整理地内に、食品・ホームセンターを中心とした鶴岡南ショッピングセンター（10,750 m²）が開店した。次いで平成 12 年 4 月に西部土地区画整理地内に食料品・薬・書籍・雑貨等を中心としたウエストモールパル（6,109 m²）が開店し、両地区での最寄品を中心とした商業集積が進んだ。また、その後も中心市街地外を通る国道 112 号等の幹線道路沿いに電器店やドラッグストア等の出店がみられる。

中心市街地の状況

昭和 53 年 11 月にダイエーをキーテナントにした庄交モールが開店、昭和 60 年 3 月には、ジャスコをキーテナントとする末広ビル(株)が開店、また昭和 62 年 7 月、9 月に駅前再開発により、物販、飲食、多目的ホール、事務所等の機能を有したマリカ西館、小売業のテナントとしてのマリカ東館がそれぞれオープンし、駅前地区に大規模小売店舗が集積した。しかし、隣接する町への大型集客施設の立地などにより、平成 14 年 8 月にダイエー、平成 17 年 3 月にジャスコが相次いで撤退し、さらにマリカ東館も平成 19 年 7 月で商業ビルとしての営業を終了した。

ダイエー撤退後の店舗には、平成 14 年 10 月に地元資本による食料品を中心とした

S-MALL（11,424 ㎡）がオープンしている。

マリカ東館 1 階部分では平成 29 年度において地元資本により飲食・物販機能を有する食文化情報発信施設の整備が行われ、あわせて市でも観光案内所を併設して、運営が開始されている。なお、令和 5 年 10 月からは、地元資本が撤退したため、市が業務を引き継いでいる。

また、2 階部分に高校生など若者のサードプレイスとして多様な目的で滞在できる活動拠点を整備し、令和 5 年度から社会実験を実施しており、本計画でも計画している。

＜市内の主な大規模小売店＞

	店 舗 名	店舗面積 (㎡)	開店日年月
中心市街地	(株)池田	3,748	S52.03
	S-MALL（エスモール）	11,424	H14.10
	主婦の店 新駅前店（イーネ）	1,513	H21.03
	計	16,685	
中心市街地以外	大和	1,409	S43.07
	主婦の店 鶴岡美原店	1,006	S53.04
	くしびきショッピングプラザ	5,987	H04.04
	庄内観光物産館	1,345	H05.10
	武田商店 中央店	1,485	H05.10
	藤島ショッピングセンター	4,514	H06.08
	マックスバリュ 白山店	1,342	H07.03
	コメリ鶴岡店・こびあ	5,470	H07.07
	コメリハード&グリーン藤島店	1,186	H08.08
	ショッピングセンターボイス	6,496	H09.11
	鶴岡南ショッピングセンター	10,750	H10.07
	庄内アークプラザ	13,069	H12.04
	ウエストモールパル	6,109	H12.04
	J A 庄内たがわ・ふじしま共同店舗	1,213	H12.07
	やまや鶴岡大塚店	1,276	H16.06
	鶴岡ファッションモール	1,997	H16.09
	カワチ薬品鶴岡インター店	2,470	H17.12
	主婦の店 新斎店（イズモ）	1,672	H18.05
	お宝中古市場鶴岡店	2,669	H19.03

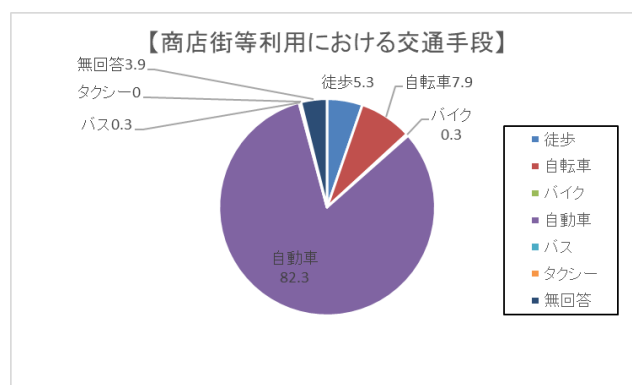
中心市街地以外	イオンタウンあつみ	4,034	H20.09
	カワチ薬品鶴岡東店	2,001	H22.04
	くらしのセンターコープ千石	1,405	H26.06
	サウスモール ミーナ	5,319	H26.11
	テックランド鶴岡店（ヤマダ電機）	2,983	H27.06
	ジェイ・マルエー鶴岡店	1,684	H30.03
	鶴岡市上畑町商業施設	1,275	H30.10
	ヤマザワ鶴岡茅原ショッピングセンター	7,642	R02.03
	ケースデンキ鶴岡店	2,830	R02.11
	ジェイ・マルエー鶴岡南店	3,206	R04.01
	計	103,844	

・交通に関する状況

中心部の商店街利用の交通手段

中心部の商店街を訪れる際の交通手段については、自動車約 8 割強を占めている。

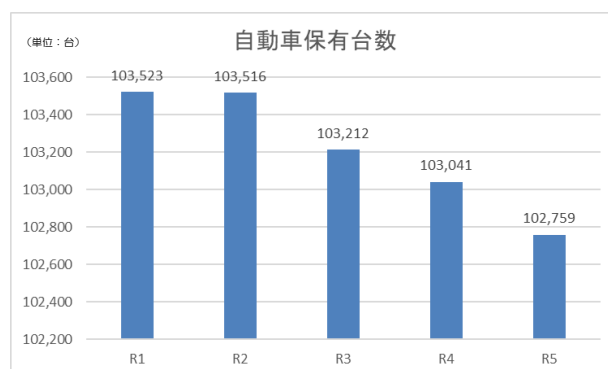
次いで自転車が 7.9%、徒歩 5.3 %となっている。



（資料：平成 30 年度山形県買物動向調査）

自動車所有台数

本市の自動車保有台数（軽二輪を除く）は、人口と同様に年々減少傾向にある。令和元年度から 5 年度にかけて、764 台減少している。

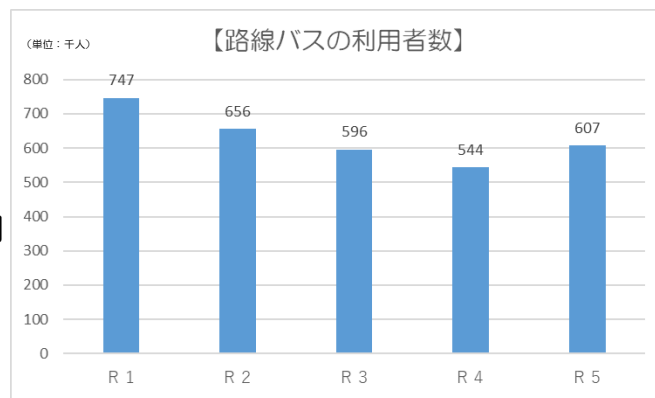


（資料：東北運輸局山形運輸支局）

バス

本市の路線バスは庄内交通株式会社が運行主体となっていほか、郊外地ではデマンド交通が運行されている。

路線の統廃合などに伴い利用者数は減少傾向にあったが、令和4年10月の市内循環線の再編によって増加している。



（資料：鶴岡市）