

現 状 分 析

中心市街地の位置及び区域について

[1] 位置

位置設定の考え方

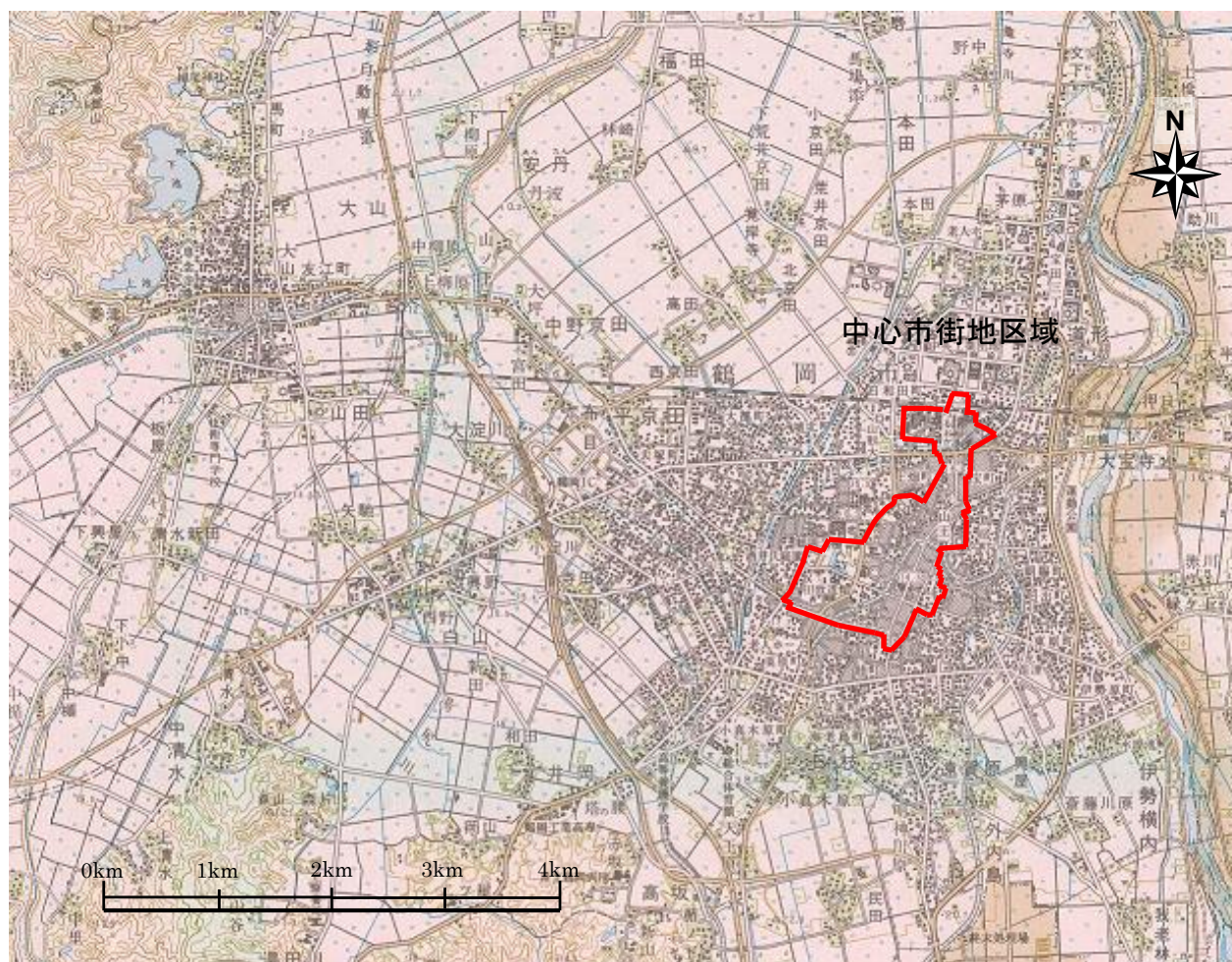
鶴ヶ岡城址である鶴岡公園を中心にした市街地は、江戸時代に最上氏によって最初の町割りが行われ、その後元和8年（1622年）に酒井家14万石が置かれ城下町を整備し、現在の鶴岡市の基礎を築いた。

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、朝暘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市役所、荘内病院、裁判所、文化会館、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年に市街地の北はず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中心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)



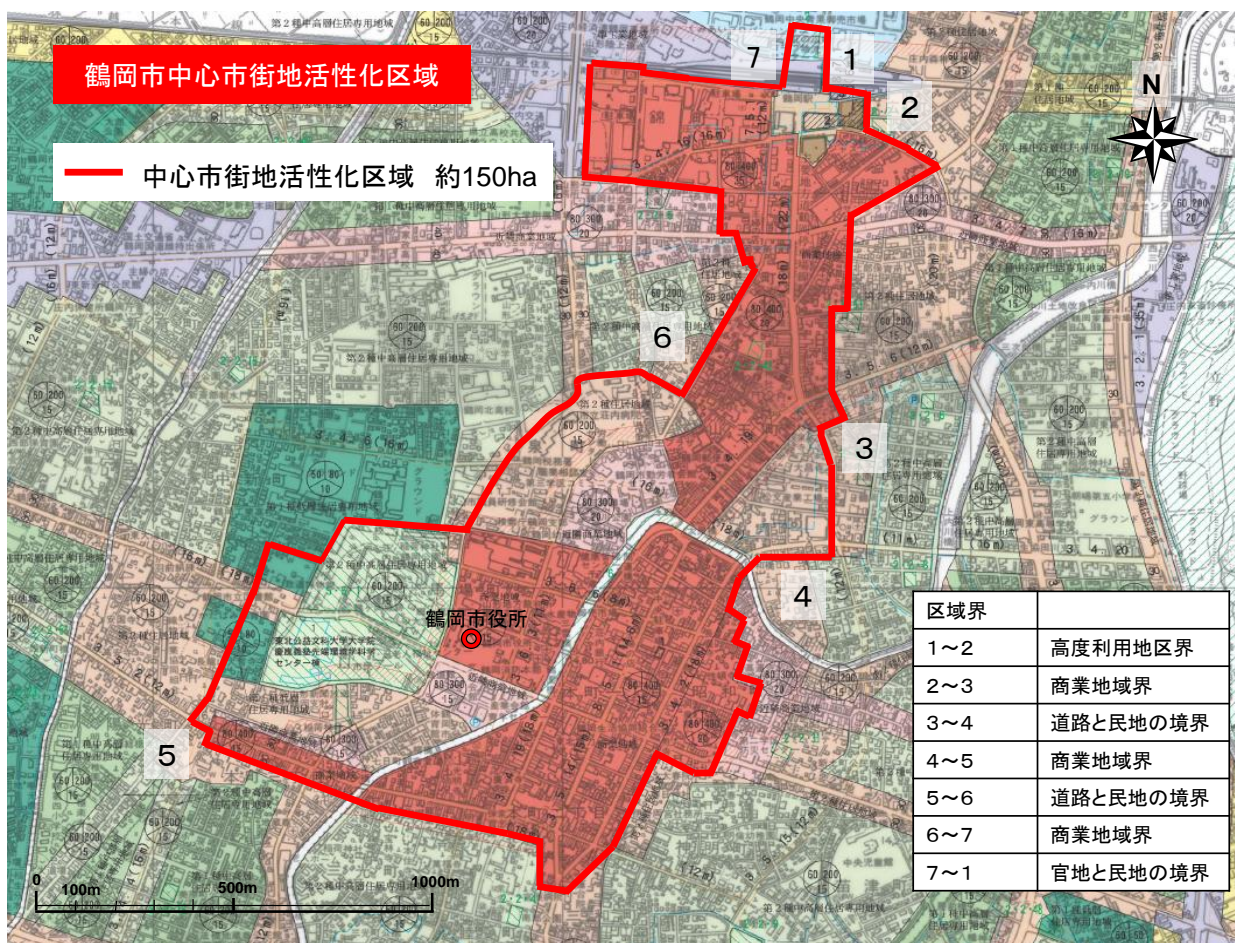
第二期中心市街地活性化基本計画より

[2]区域

区域設定の考え方

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L字に伸びた商店街を含む約150ha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・企業・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)



第二期中心市街地活性化基本計画より

公共施設等の状況と課題

令和3年度末を基準日とし、公共施設等の状況は以下の通りです。

(1) 公共建築物

① 建物系施設

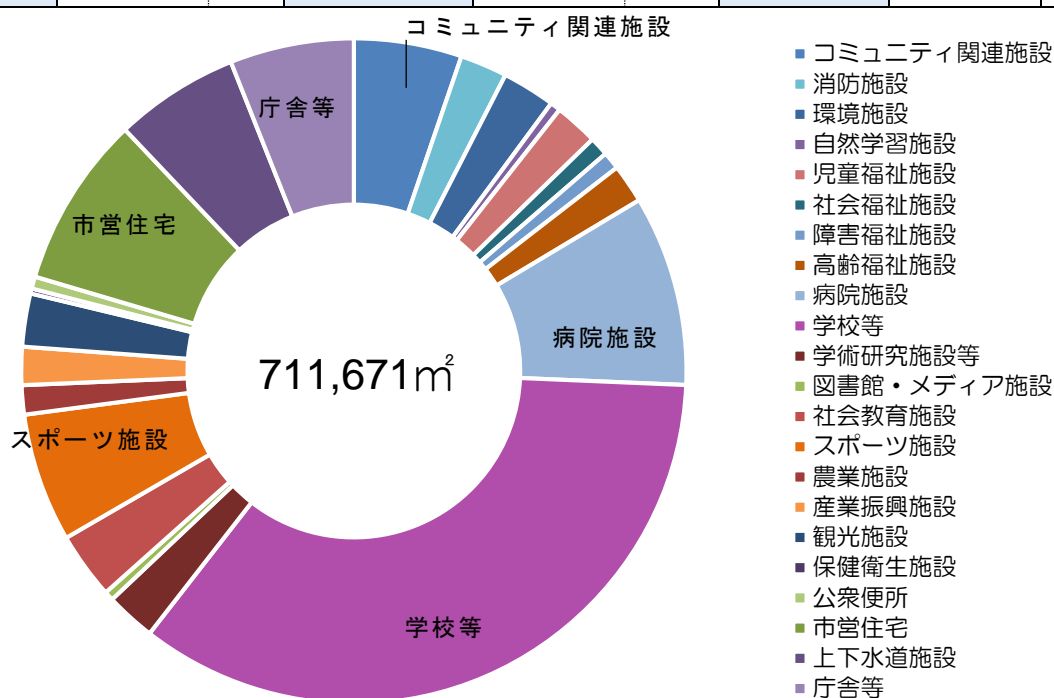
ア. 施設類型別整備状況

建物系施設の総延床面積が711,671㎡であり、人口129,652人における、市民一人当たりの延床面積は、5.37㎡です。

施設類型別の延床面積は、学校等が全体の34.9%と最も多く、次いで、病院施設9.3%、市営住宅8.3%の順となっています。

表2 建物系施設の施設類型別延床面積構成比

コミュニティ関連施設	43,154㎡	6.0%	病院施設	64,504㎡	9.1%	観光施設	18,195㎡	2.6%
消防施設	8,286㎡	1.2%	学校等	214,328㎡	30.1%	保健衛生施設	6,064㎡	0.9%
環境施設	38,500㎡	5.4%	学術研究施設等	16,907㎡	2.4%	公衆便所	4,108㎡	0.6%
自然学習施設	3,523㎡	0.5%	図書館・メディア施設	3,147㎡	0.4%	市営住宅	58,125㎡	8.2%
児童福祉施設	19,781㎡	2.8%	社会教育施設	28,110㎡	3.9%	上下水道施設	42,138㎡	5.9%
社会福祉施設	6,456㎡	0.9%	スポーツ施設	48,224㎡	6.8%	庁舎等	42,013㎡	5.9%
障害福祉施設	5,975㎡	0.8%	農業施設	9,885㎡	1.4%	合計	711,671㎡	100.0%
高齢福祉施設	10,929㎡	1.5%	産業振興施設	19,319㎡	2.7%			

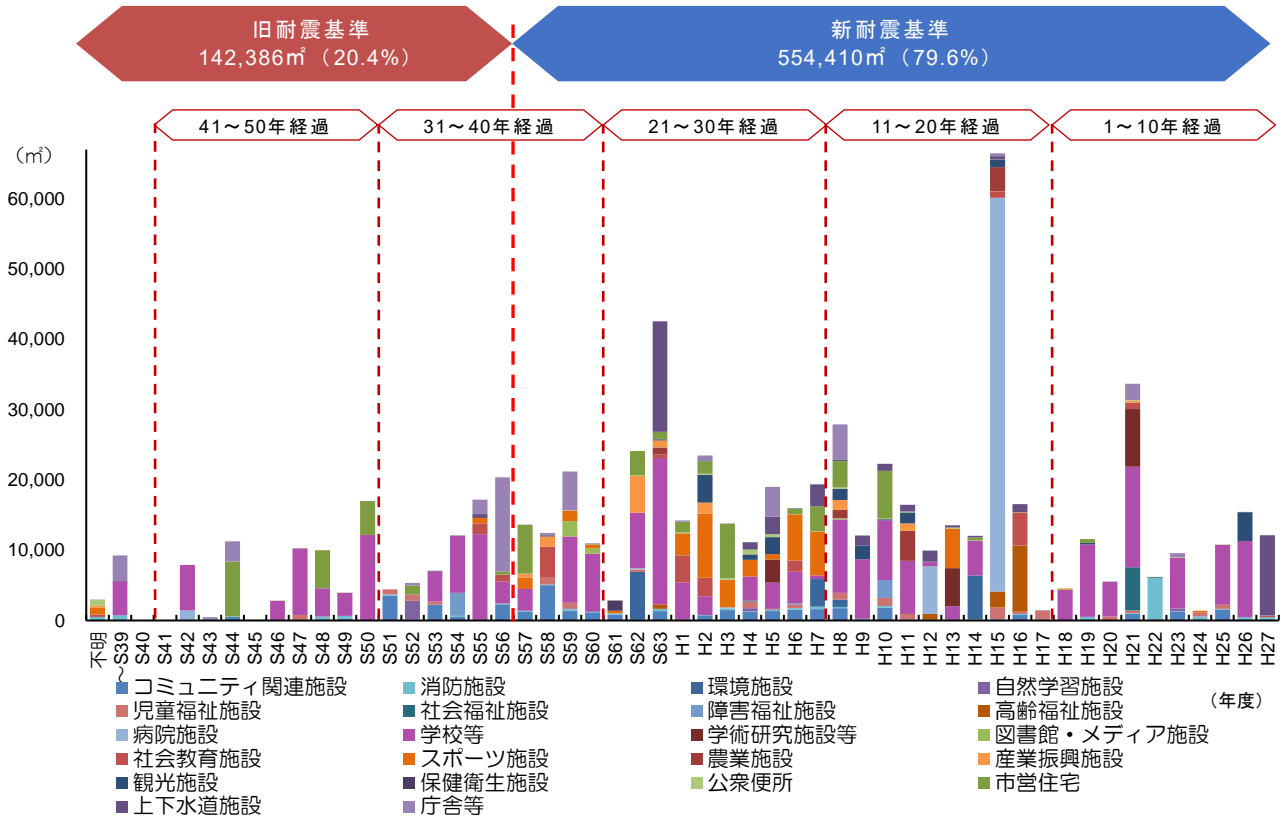


令和4年度鶴岡市公共施設等総合管理計画より

イ. 年度別・施設類型整備状況

年度別整備状況をみると、新荘内病院を建設した平成15年度が最も多く、次いで、朝陽第三小学校、羽黒第三小学校の新校舎等を建設した昭和63年度、先端研究産業支援センター等を建設した平成21年度の順となっています。

図4 建物系施設の施設類型別・年度別整備状況



平成27年度末時点で、建物系施設全体に占める、**築31年以上が経過している施設の割合は28.9%**です。

現状の施設を更新せず、そのまま所有し続けると仮定した場合（以降、同条件）、**築31年以上が経過している施設の割合は、10年後には55.6%、20年後には84.1%に達する見込み**です。

表3 建物系施設の経過年数状況

51年以上経過 または不明	41～50年 経過	31～40年 経過	21～30年 経過	11～20年 経過	1～10年 経過
12,323㎡	63,854㎡	124,726㎡	186,285㎡	198,700㎡	110,908㎡
1.8%	9.2%	17.9%	26.7%	28.5%	15.9%

31年以上経過割合

現在
28.9%

10年後
55.6%

20年後
84.1%

令和4年度鶴岡市公共施設等総合管理計画より

人口について

1) 地域（市街化区域）の人口の推移

市街化区域内の人口は減少傾向にあり、2020年時点に比べて2030年には約13%減少、2040年には約26%減少の見込みとなっている。

なお、市全体の減少数に対して減少割合が少ない*ことから、総人口に占める市街化区域内の人口の割合は増加する傾向にある。

*市全体は2020年比で2030年に約14%減少、2040年に18%減少する見込み。

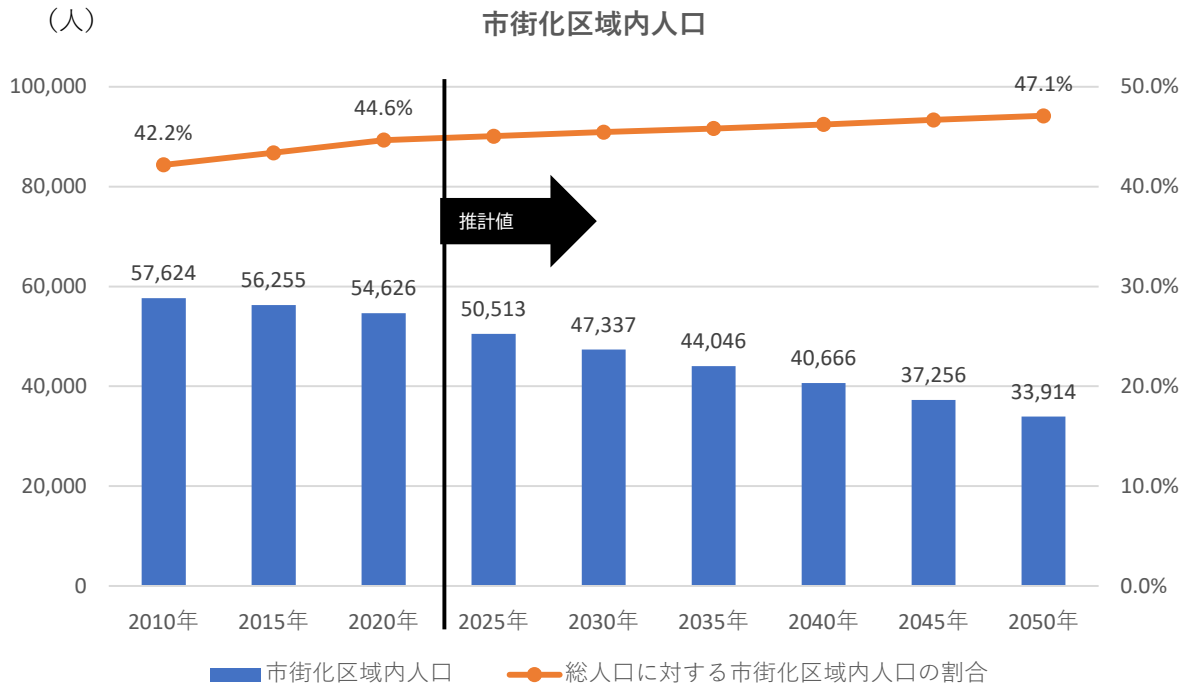


図 鶴岡市市街化区域 人口推移

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

2) 人口の分布状況（総人口） ※市街化区域

本市では線引き制度を適用しており、特に市街化区域内に人口が集積する状況がみられる。（市役所周辺や駅北部の工業団地周辺においては、居住環境が少ない・無いことから、人口集積が少ない・無い。）

なお、鶴岡インターチェンジの西側付近（大泉地区など）や鶴岡高専付近、赤川西側付近の市街化調整区域に含まれる部分においては、幹線道路に沿って一部人口の集積が集積する状況もみられる。

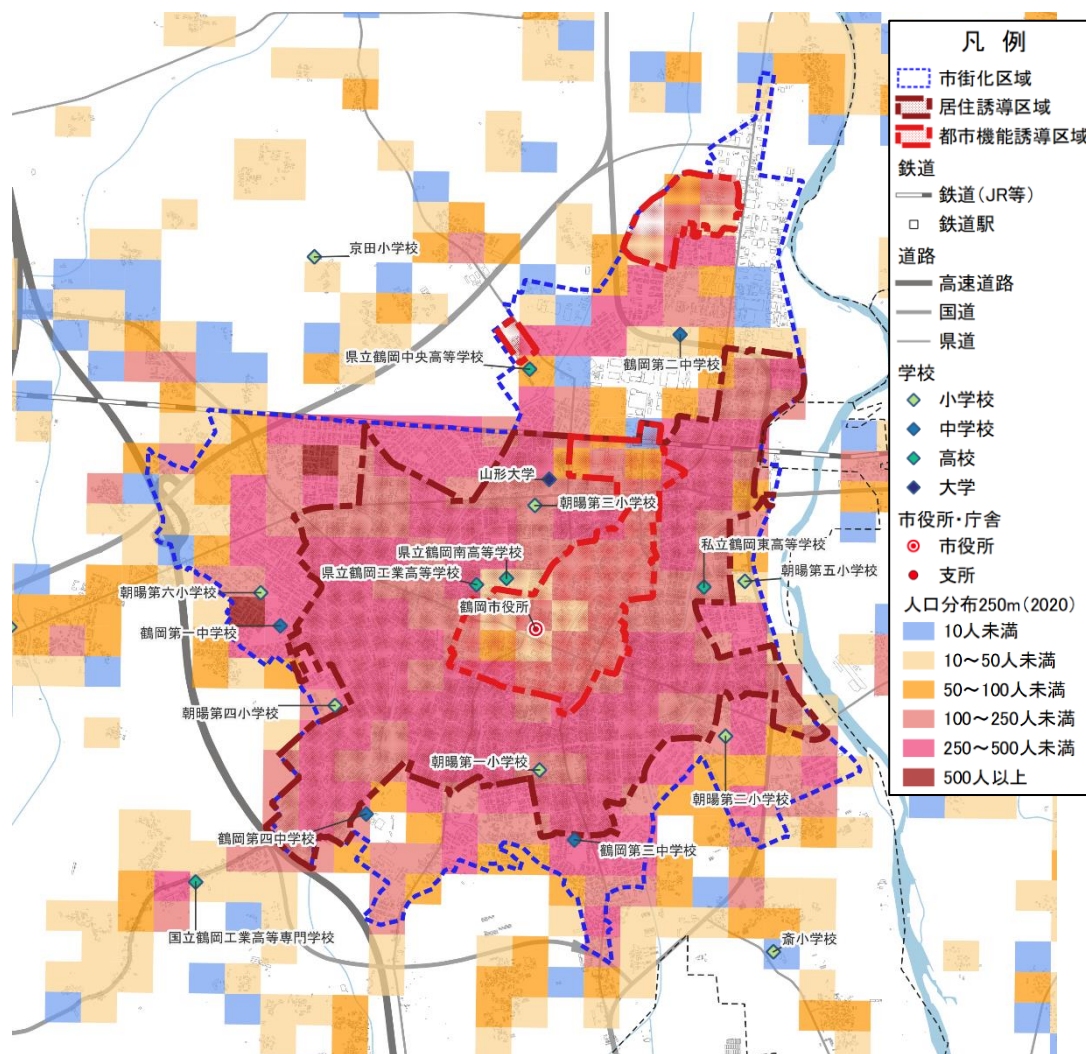


図 人口分布図（2020）

出典：国勢調査

本市の人口集中地区（DID）の人口は酒田市と同程度となっているが、人口密度は酒田市よりも高い状況にある。また、東北6県内の同規模都市（10～15万人）との比較*でも、人口数・人口密度ともに中位程度に位置している。

※山形市は人口約24.8万人であるが、参考として記載

表 DID人口比較（2020）

都道府県	地域名	総人口 (人)	DID人口 (人)	DID面積 (km ²)	DID人口密度 (人/km ²)
山形県	鶴岡市	122,347	57,238	15.06	3,800.7
山形県	山形市	247,590	184,382	36.79	5,011.7
山形県	酒田市	100,273	58,673	17.42	3,368.1
岩手県	一関市	111,932	19,247	5.99	3,213.2
岩手県	奥州市	112,937	25,043	6.66	3,760.2
宮城県	石巻市	140,151	79,830	19.78	4,035.9
宮城県	大崎市	127,330	46,935	10.34	4,539.2
福島県	会津若松市	117,376	84,370	18.32	4,605.3

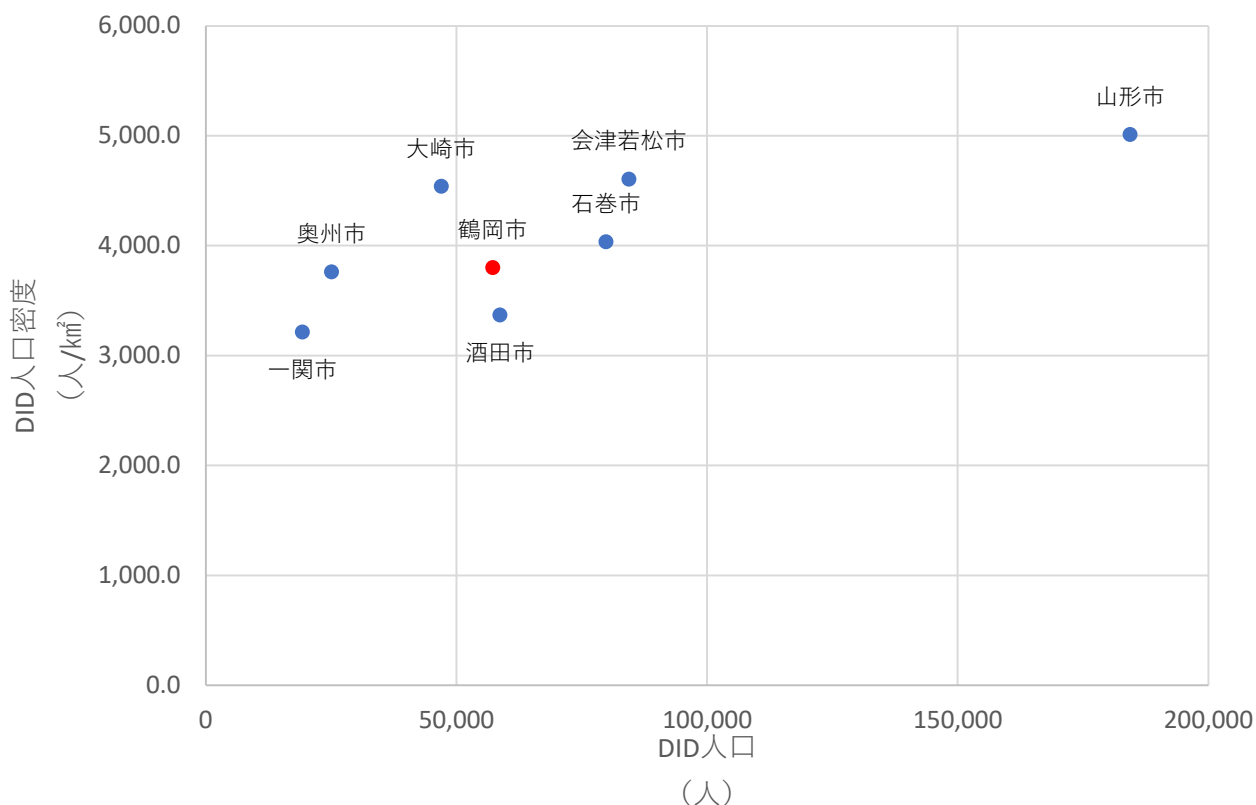


図 DID人口比較（2020）

出典：国土数値情報

人口集中地区（DID）の人口は2000年の60,821人をピークとして微減傾向にあるが、居住地域の拡大に伴い人口集中地区の面積が拡大傾向にあることから、人口密度は減少傾向にある。（人口集中地区の拡大範囲は下図参照）

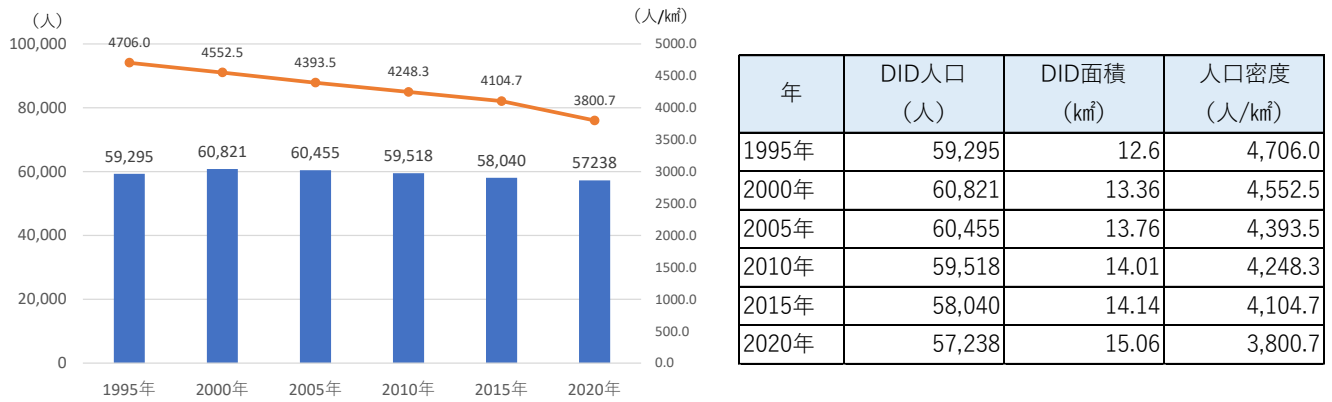


図 DID人口・面積・人口密度

出典：国土数値情報

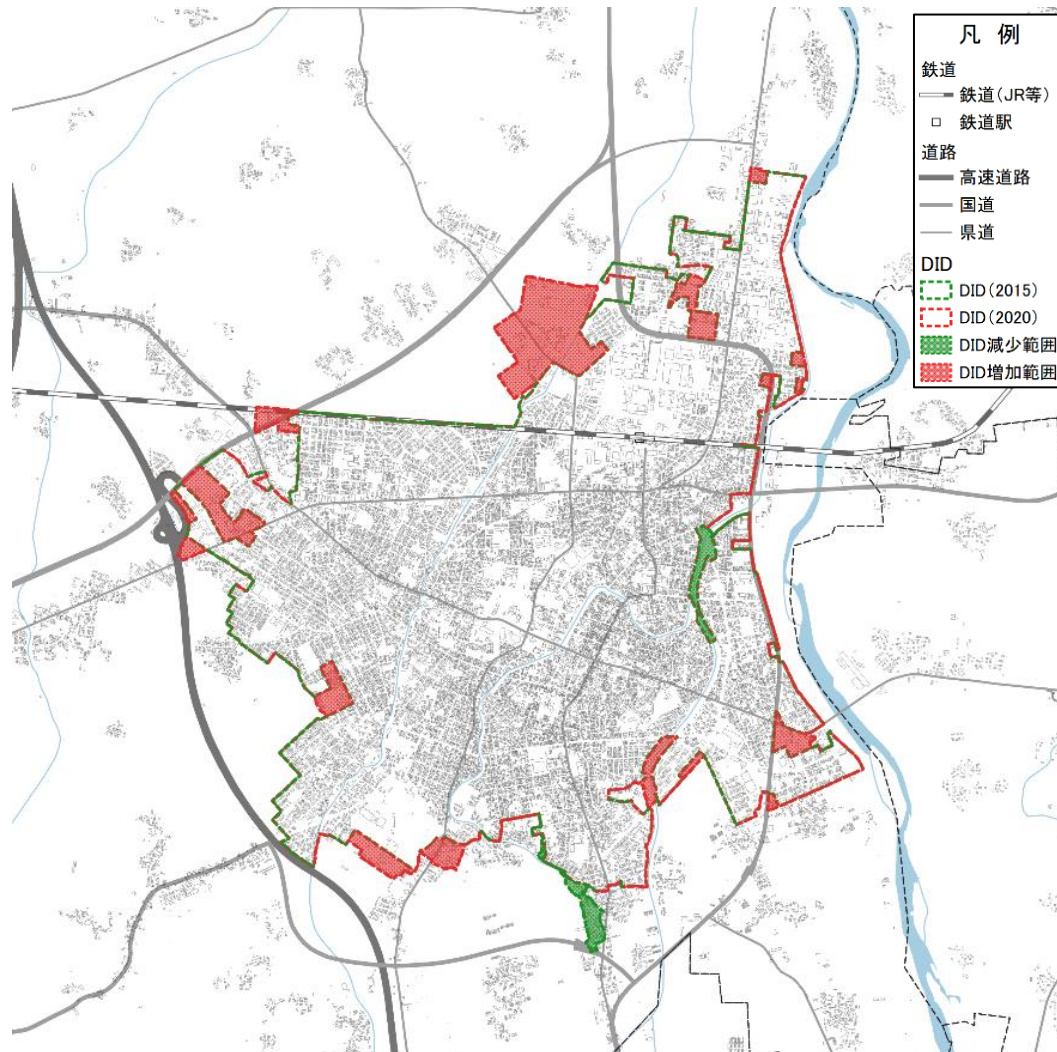


図 DID人口比較（2015-2020）

出典：国土数値情報

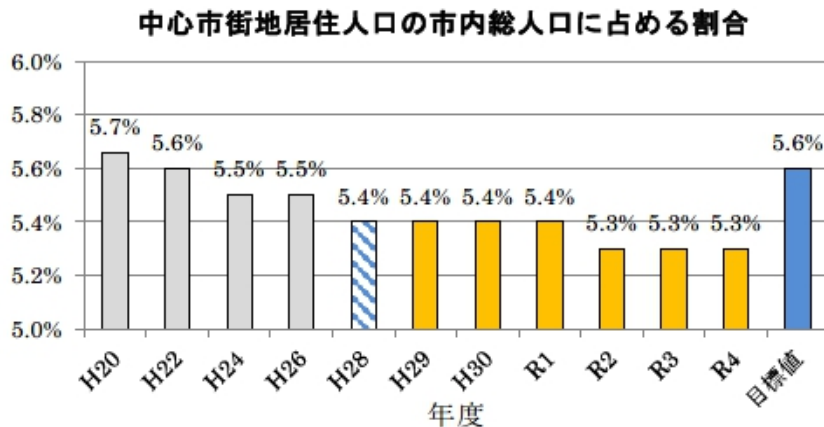
令和4年度土地利用構想等策定支援業務より

中心市街地居住人口の市内総人口に占める割合

(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」

※目標値設定の考え方認定基本計画 P54～P56 参照

●調査結果と分析



年	(%)
H28	5.4 (基準年値)
H29	5.4
H30	5.4
R1	5.4
R2	5.3
R3	5.3
R4	5.3
R4	5.6 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳による確認

※調査月：令和5年3月末時点での統計

※調査主体：鶴岡市

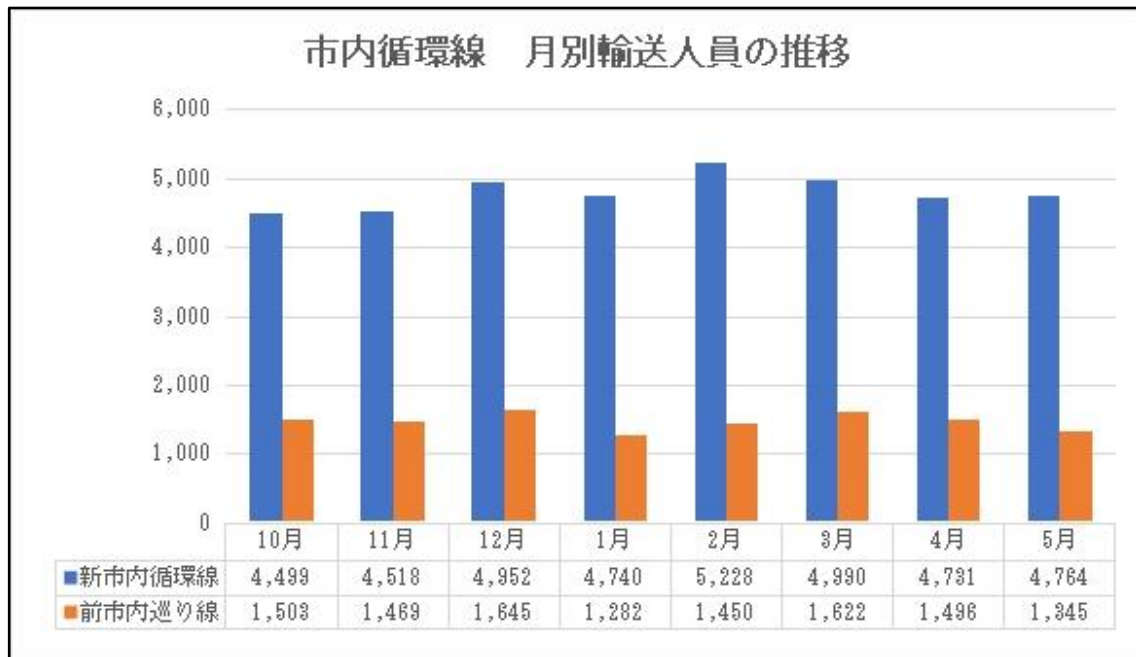
※調査対象：鶴岡市中心市街地12町内会（本町一丁目、本町二丁目、本町三丁目、昭和町、神明町、錦町、山王町、泉町、馬場町、末広町、日吉町、家中新町）

公共交通について

市街地循環バスの利用者数（月当たりの推移）

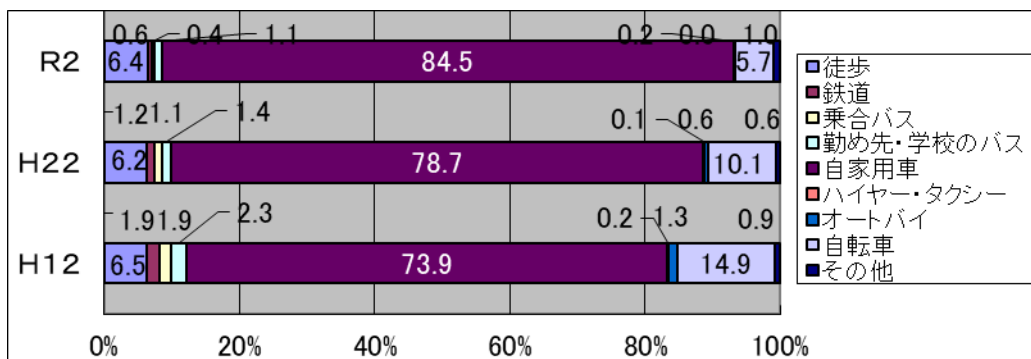
市街地循環線の全コースの総利用者数（直近 7 カ月の推移）は 2023 年 2 月が最も多く 5,228 人であるが、10 月以降おおよそ横ばいで推移している。

全市内巡り線と比較すると大幅に利用者数が増加している。



自動車依存度の状況

鶴岡市の自動車分担率は非常に高い一方で公共交通は極めて低く、特にバスの利用状況は減少に歯止めがかからず、生活を自家用車の使用に頼っている状況となっている。



鶴岡駅乗車・降車人数

鶴岡駅における1日平均の乗車人員は、年々減少傾向にあり、2020年には新型コロナウイルスの影響から定期外の利用者が大幅に減少している。

なお、定期利用者においても、1日平均90人程度の利用者の減少となっているものの、定期外に比べると大きな減少とはなっていない。（通学・通勤利用などへの大きな影響はみられていない。）

表 鶴岡駅乗車人員（1日平均）

（人）

年度	定期外	定期	合計
2010年	—	—	1,379
2011年	—	—	1,347
2012年	476	885	1,361
2013年	485	871	1,356
2014年	490	785	1,275
2015年	501	747	1,248
2016年	485	740	1,226
2017年	484	703	1,187
2018年	495	708	1,203
2019年	486	657	1,144
2020年	215	577	793
2021年	243	619	863

（人）

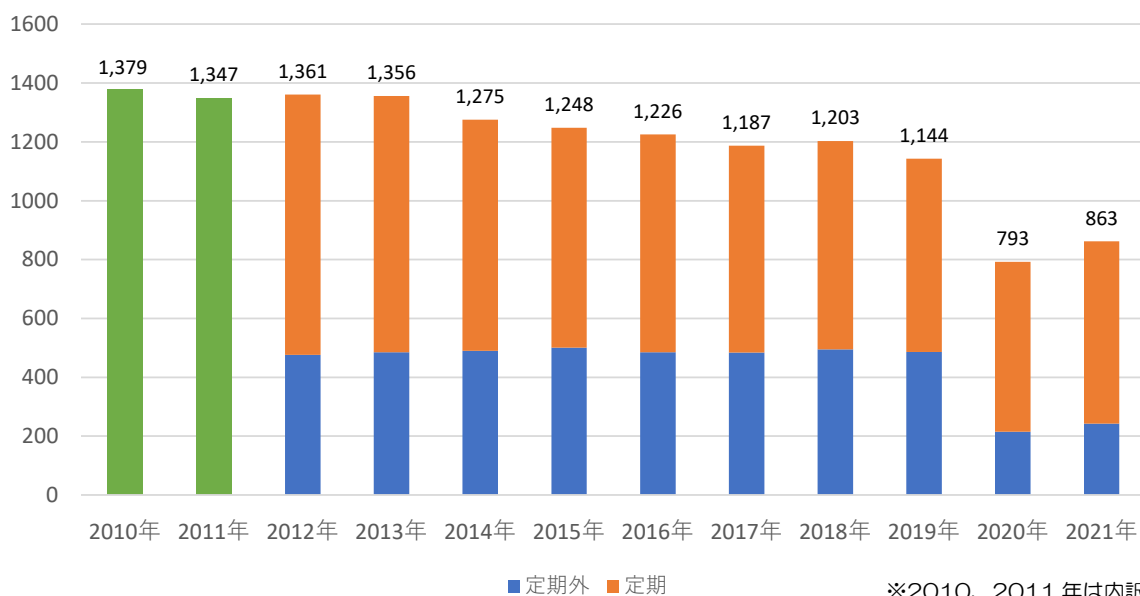


図 鶴岡駅乗車人員（1日平均）

出典：JR東日本

令和4年度土地利用構想等策定支援業務より

中心市街地における歩行者・自転車通行量について

中心市街地における歩行者・自転車通行量はいずれも減少傾向にある。

※2020年度の大幅な減少について、調査実施日の悪天候による歩行者・自転車の減少によるもの。（特異値）

表 中心市街地における歩行者・自転車通行量（平日調査）の推移 (人)

項目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
自転車	5,991	5,600	1,392	3,590	3,590
歩行者	6,323	6,162	4,345	4,719	4,463
合計	12,314	11,762	5,737	8,309	8,053

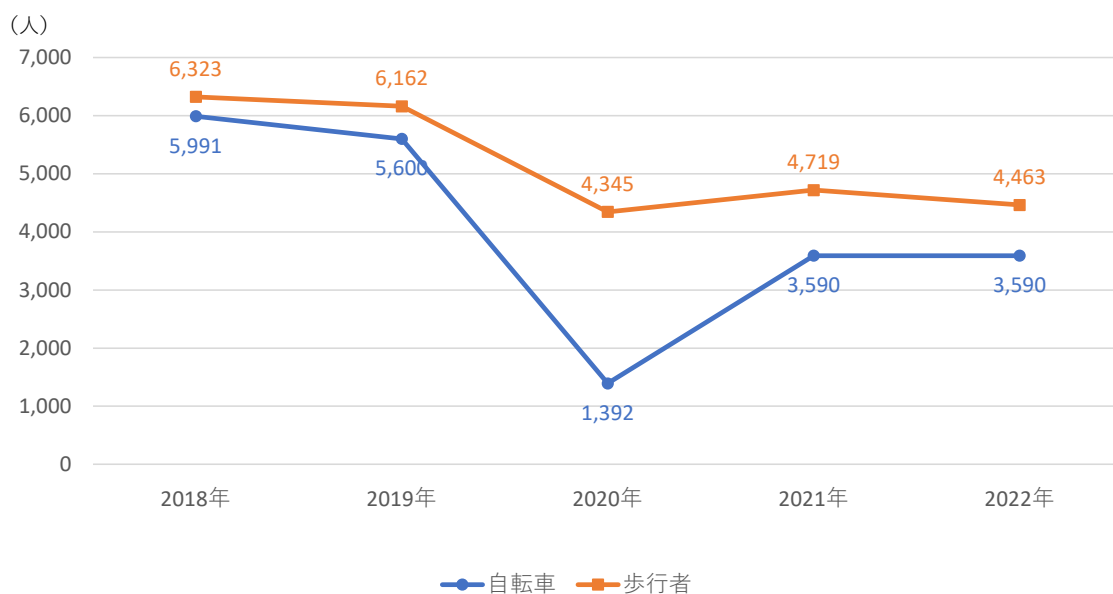


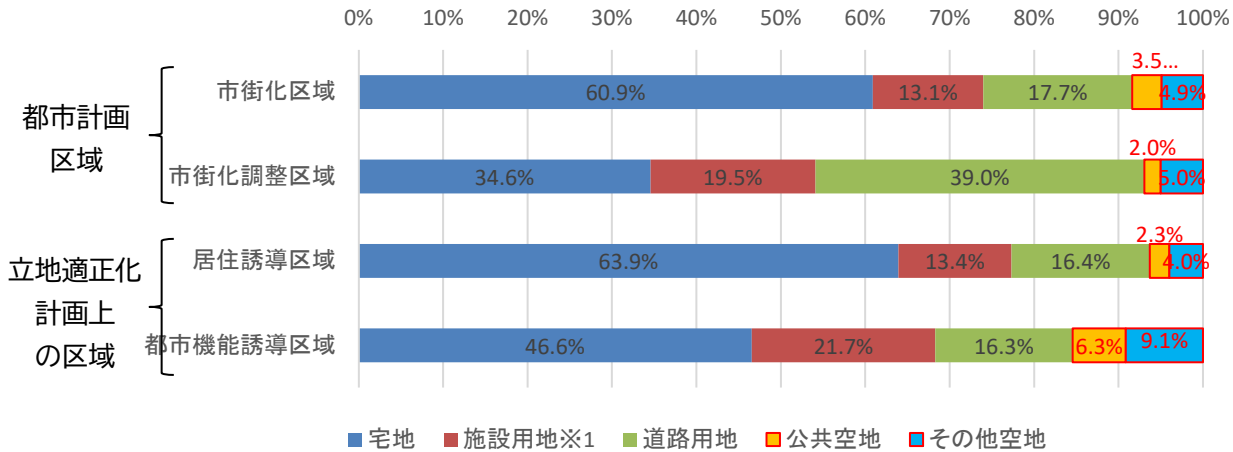
図 中心市街地における歩行者・自転車通行量（平日調査）の推移

出典：令和4年度 鶴岡市中心街地通行量調査報告書

空き地状況について

市街化区域における空地（公共空地・その他空地の合計）については、8.4%程度であり、市街化調整区域における割合よりも約 1.4 ポイント程度高い状況にある。

なお、市街化区域のうち、立地適正化計画上の区域である居住誘導区域及び都市機能誘導区域の空地の割合では、都市機能誘導区域においてその割合が 15.7%であるなど、市外各区域全体の数値よりも高い状況にある。



項目	宅地	施設用地※1	道路用地	公共空地	その他空地
市街化区域	1,269.6	272.7	368.4	72.7	101.8
市街化調整区域	1,427.8	807.1	1,609.5	80.6	206.6
居住誘導区域	537.5	112.6	137.7	19.6	33.5
都市機能誘導区域	77.0	35.9	26.9	10.4	15.1

※1：農林漁業施設用地・公益施設用地・交通施設用地の合計

図表 区域別の土地利用の内訳

出典：令和元年度都市計画基礎調査

空き家状況について

中心市街地付近における空き家状況について、**全体的に「C：大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家」が多く（236件）、**ついで「B：多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家」が多く（128件）になっている。

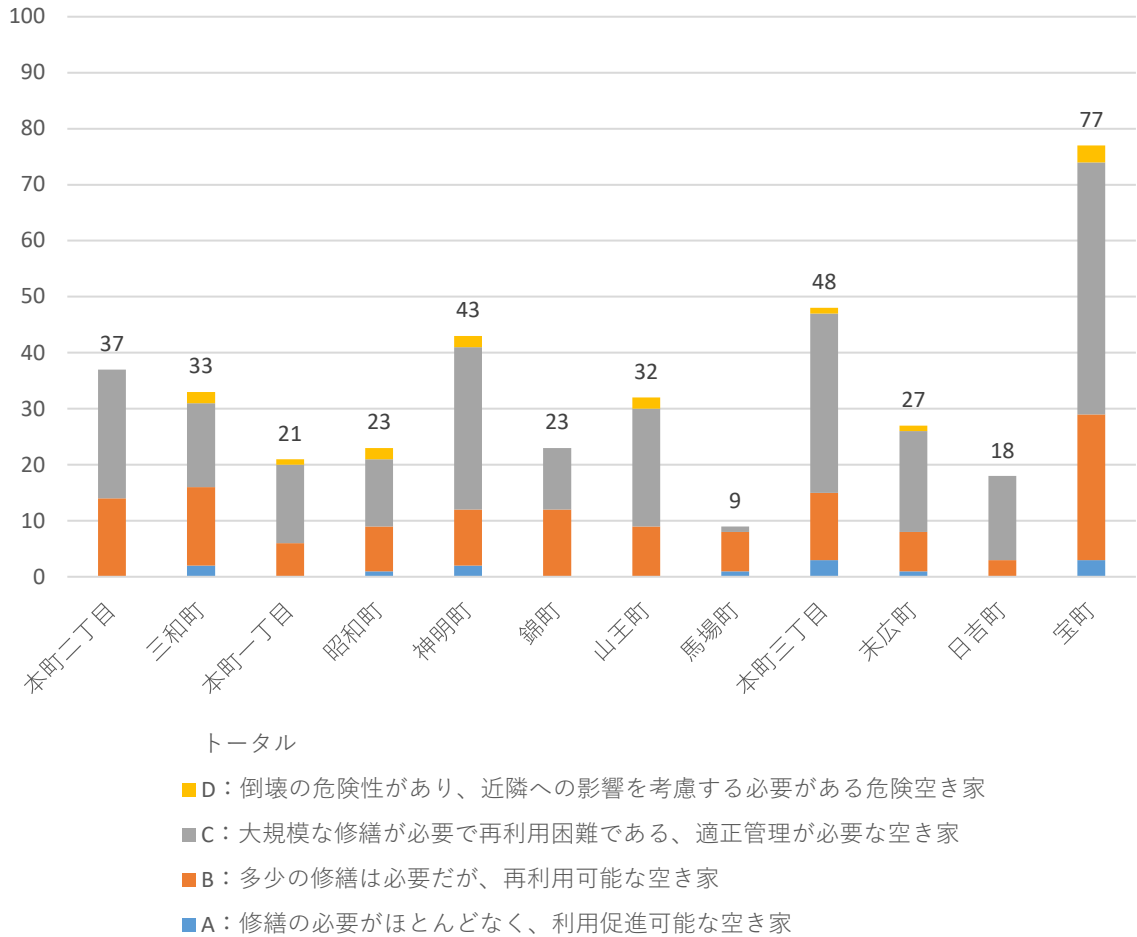


図 空き家状況

※都市機能誘導区域内の町丁目単位で策計（一部、区域外を含む）

出典：令和2年度空き家実態調査結果

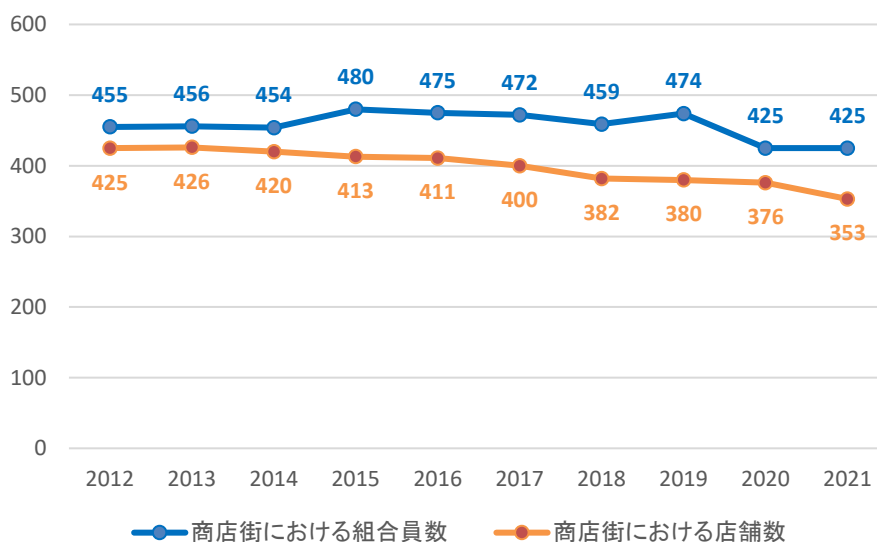
市内商店街における組合員数及び店舗数について

過去10年間の市内の商店街*における組合員数は2019年度まで横ばい及び微増傾向にあったものの、2020年から減少に転じている。

なお、店舗数については2013年から減少傾向にあり、2021年には過去10年間で約17%の店舗数(72店舗)が減少している。

※市内の商店街の一覧

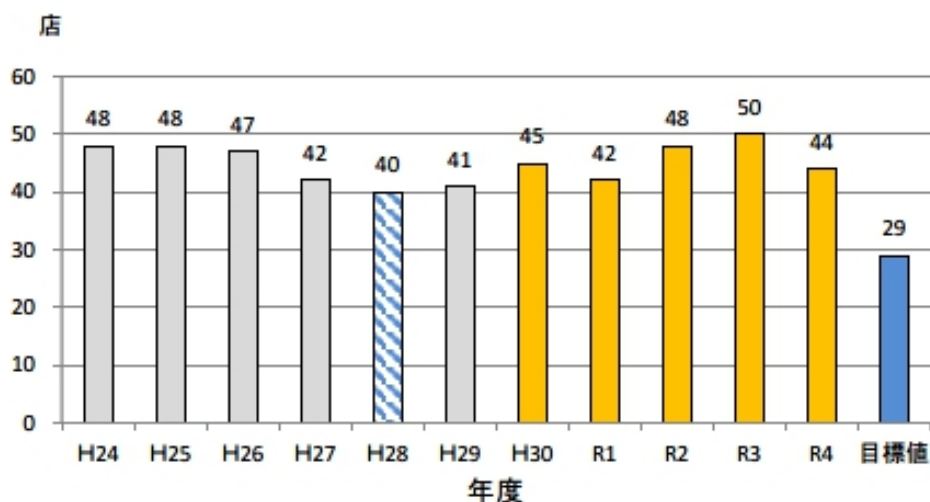
鶴岡駅前商店街振興組合、鶴岡日吉町商店街振興組合、鶴岡山王商店街振興組合、鶴岡銀座商店街振興組合、鶴岡南銀座商店街振興組合、鶴岡川端商店会、鶴岡みゆき通り商店街振興組合、七日町商店会、一日市商興会、上肴町商店会、昭和通り振興会、十日町商店会



図表 市内商店街における組合員数及び店舗数の推移

出典：市資料

商店街の空き店舗数



年	(単位)
H28	40 (基準年値)
H30	45
R1	42
R2	48
R3	50
R4	44
R4	29 (目標値)

※調査方法：空き店舗調査（7月）

※調査月：令和4年7月26日～30日の期間実施

※調査主体：鶴岡TMO 鶴岡市

※調査対象：鶴岡市中心市街地の11商店街（鶴岡駅前商店街振興組合、鶴岡日吉商店街振興組合、鶴岡山王商店街振興組合、鶴岡銀座商店街振興組合、昭和通振興会・商工会、鶴岡みゆき通り商店街振興組合、鶴岡南銀座商店街振興組合、川端商店会、一日市商工会、七日町商店会、上肴町商店会）

観光施設について

1) 観光施設別の観光者数の推移

市内の主要な観光施設の観光者数について、市内においては庄内観光物産館や羽黒山を筆頭に2019年には700千人～900千人以上の観光客が来訪していた。

2020年には新型コロナウイルスの影響から大幅に減少しており、2019年に比べて半数程度まで落ち込んでいるが、2021年には若干の回復がみられる。

表 観光地点別観光者数

観光地点	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
湯野浜温泉	391.1	429.2	413.6	222.3	228.7
羽黒山	624.7	705.2	716.3	376.1	525.5
産直めぐり	512.5	497.6	504.0	460.2	446.4
庄内観光物産館	850.5	1,017.9	964.1	352.5	364.5
加茂水族館	558.8	497.6	503.9	242.1	253.1
計	2,937.6	3,147.5	3,101.9	1,653.2	1,818.2

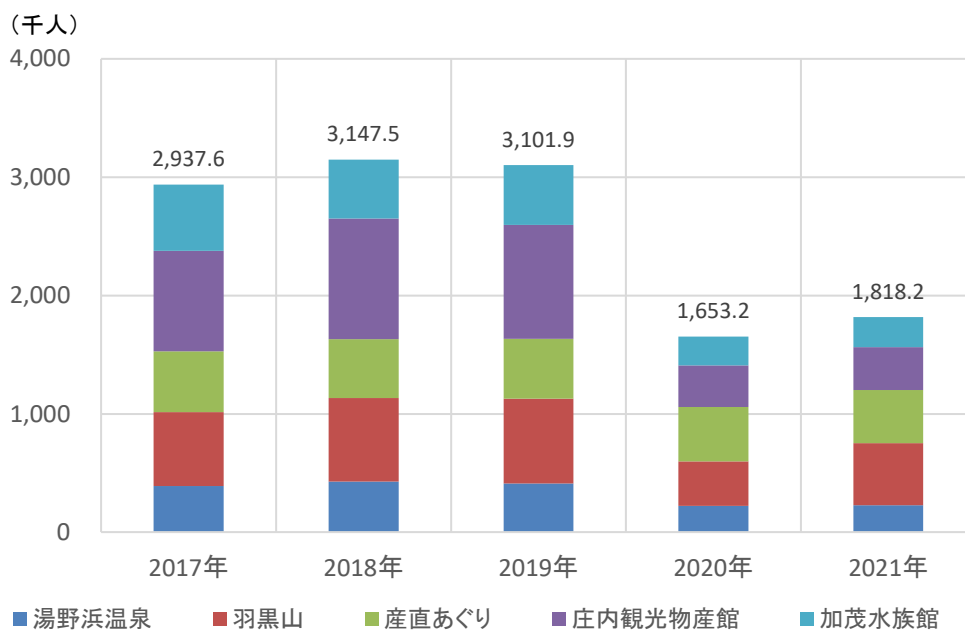
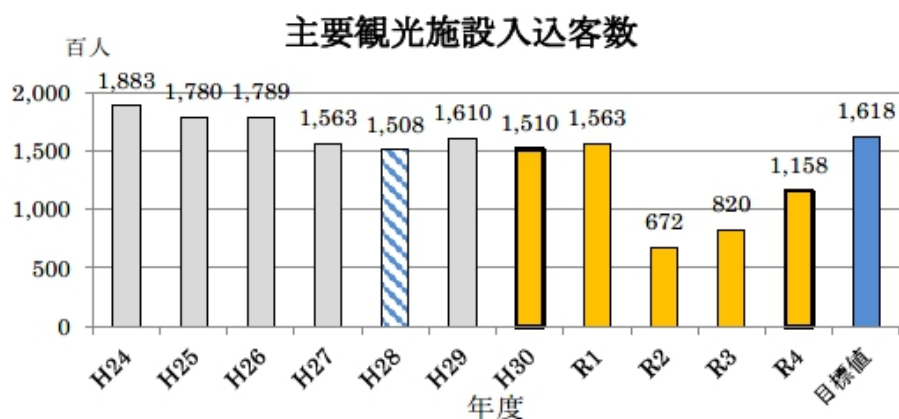


図 観光地点別利用者数

出典：山形県観光者数調査

※図表中の施設は、山形県観光者数調査に掲載される市内の施設全てを記載。

●調査結果と分析



年	(百人)
H28	1,508 (基準年値)
H30	1,510
R1	1,563
R2	672
R3	820
R4	1,158
R4	1,618 (目標値)

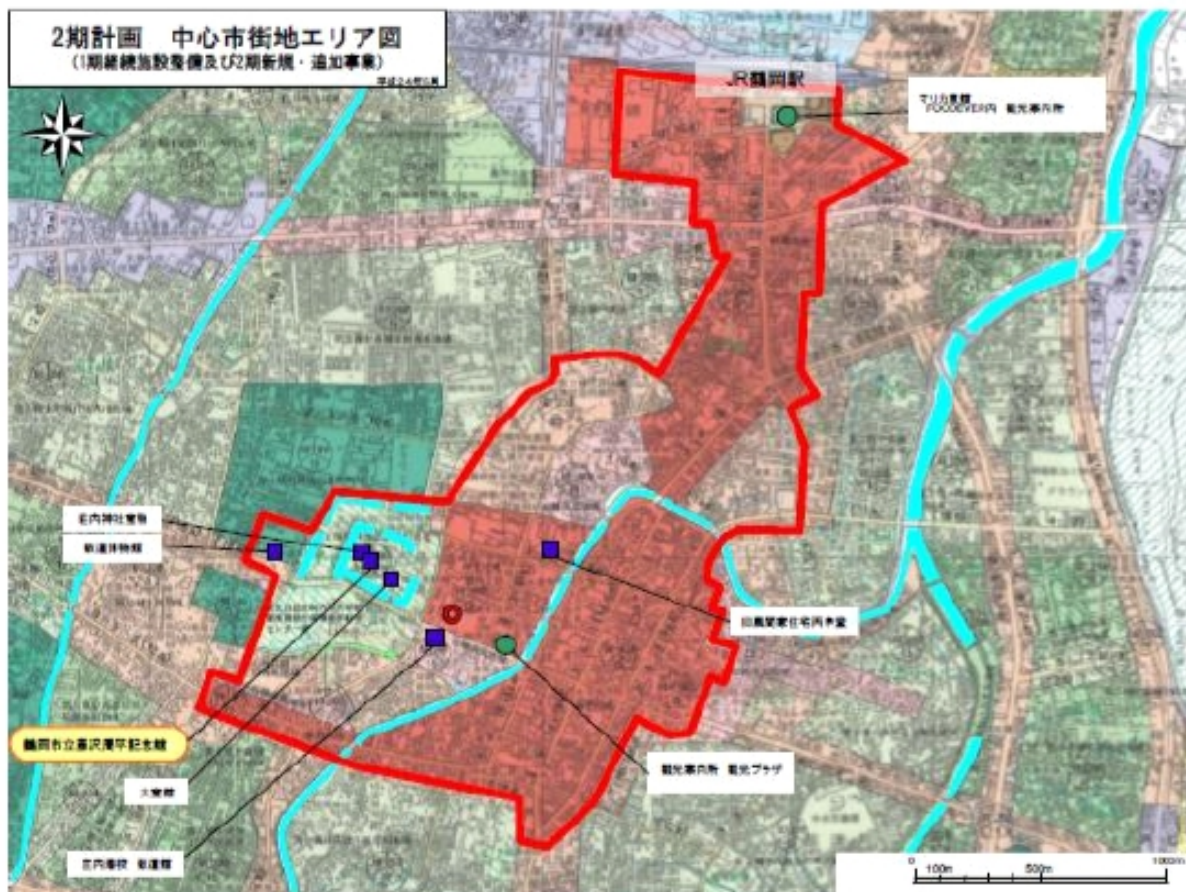
※調査方法：対象施設への聞き取り

※調査月：令和4年5月

※調査主体：鶴岡市

※調査対象：観光案内所（2か所）、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

主要観光施設位置図



令和4年度鶴岡市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップより