

山形県鶴岡市

【目指す中心市街地の都市像】

中心市街地活性化基本計画(案)概要 【3期計画:令和7年4月～令和12年3月】

(鶴岡市中心市街地将来ビジョンキャッチフレーズ)

～ できる うみだす あなたのまちなか ～

【自治体の概要】人口:117,782人(R6.4.1住民基本台帳)、面積1,311.53㎢

江戸時代には城下町として庄内地方の政治・経済・文化の中心として栄えた。明治期以降、市街地には官公庁や教育施設が集中的に設置され、県内の中核都市として発展。平成17年10月1日の6市町村の合併により、新「鶴岡市」が発足。

【前期(2期)計画目標と数値】

目 標	目標指標	基準値	実績値	目標値
「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	5.40%	5.25%	5.60%
		(H28)	(R5.3月末)	(R4)
中心市街地のにぎわいの創出	自転車歩行者通行量	3,994人/日	2,857人/日	4,194人/日
	(休日・平日平均)	(H28)	(R4)	(R4)
	空き店舗数	40店舗	44店舗	29店舗
		(H28)	(R4)	(R4)
まちなか観光の振興	主要観光施設入込客数	150,800人/年	115,800人/年	161,800人/年
		(H28)	(R4)	(R4)

【中心市街地の課題等】

①賑わい

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。

②居場所

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。

③観 光

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繋がっていない。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。

④居 住

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。狭隘な道路が多く、雪の捨て場がないなどの生活に不便がある。

⑤移 動

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。

【中心市街地活性化の方針】

基本方針1 「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、通り・広場・店舗の魅力向上を図る。
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 全事14業

基本方針2 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となる環境を整備する。
目標:まちなかの居場所づくり 【参考指標】主要施設の来館者数 全2事業

基本方針3 城下の歴史や食を巡る「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を活用して一日中楽しめる観光エリアを整備する。
目標:まちなかの観光振興 【目標指標】主要施設の観光入込客数 全10事業

基本方針4 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推進する。 目標:まちなか居住の推進 【目標指標】新築戸数 全7事業

基本方針5 気軽におでかけできるまち

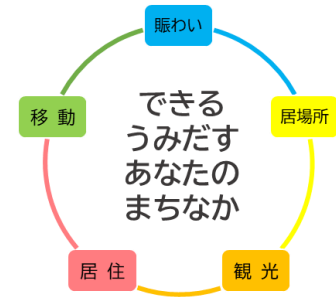
まちなかに、安全快適な歩行者・自転車空間や、便利な公共交通等によるアクセス環境を整備する。
目標:まちなかの公共交通の促進 【参考指標】主要なバス停の乗降者数 全3事業

【計画目標と数値】 ※参考指標…中心市街地の活性化の状況をより的確に把握するために、目標値を補完するもの。

目 標	目標指標	基準値	推計値	目標値
まちなかの賑わい創出	新規出店・立地数	10件/年 (R5)	10件/年(累計50件) (R11)	11件/年(累計55件) (R11)
	自転車歩行者通行量	2,853人/日 (R5)	2,863人/日 (R11)	3,099人/日 (R11)
まちなかの居場所づくり	【参考指標】 主要施設の来館者数	19,485人/年 (R5)	18,416人/年 (R11)	22,696人/年 (R11)
まちなかの観光振興	主要施設の観光入込客数	127,500人/年	127,500人/年	156,300人/年
まちなかの居住推進	転入者数(転居者含む。)	345人/年	344人/年	365人/年
	新築戸数	14戸/年	19戸/年	24戸/年
まちなかの公共交通の促進	【参考指標】 主要なバス停の乗降者数	113,969人/年 (R5)	113,969人/年 (R11)	126,845人/年 (R11)

中活計画すべての事業で大切にすること

(将来ビジョン・まちづくりの方針を実現するための共通項)



1 人中心のまちなか

歩いたのしい、居心地が良い、訪れやすい等、人の尺度を基準として人が安心・快適に感じられる空間の規模やものの大きさ（ヒューマンスケール）を重視



銀座通り・人中心の
歩行者空間創出社会実験



鶴岡公園二の丸広場



鶴岡公園堀周辺道路



あつみ温泉あんべ湯

2 鶴岡らしい都市景観

移動しながら四方の山容が見え隠れするとともに、歴史・文化が感じられ、近景遠景ともに美しいまちなか



山当て景観や歴史・文化が息づく
内川沿い・中心市街地

3 公民共創のまちづくり

市民、事業者の活動や投資を支える仕組みづくり

- ① 民間の創意工夫を最大限発揮していただけるよう、**支援制度等の自由度を高めます**
- ② TMO等と連携して、民間ニーズに対応した**スピード感のある体制を構築します**
- ③ 多様な活動、イベントの場として選ばれるよう、**需要に応える柔軟な運用を行います**

将来ビジョン・まちづくりの方針を実現するための共通項

1 人中心のまちなか 2 鶴岡らしい都市景観 3 公民共創のまちづくり

賑わい

まちなかを「若者がビジネスチャンスを感じる」場に、
➢ リノベーションによる物件再生
※150ha全域が対象

居住

「若者・子育て世帯に選ばれる」住みたい場に、
➢ 道路拡幅を伴う小規模な宅地開発への補助
➢ 新築等のインセンティブになる補助
※150ha全域が対象

賑わい×居場所×観光

南北・東西の活性化の軸に、
➢ 銀座通り、三日町口通り・みゆき通り歩行者空間整備

観光×賑わい

- 中心市街地観光周遊促進
- インバウンド観光促進
- 観光資源・コンテンツ磨き上げ

★ 観光の主要施設・歴史的建造物

移動

- 市内循環バスの利用促進活動
- バス停の改修

居場所×賑わい

市民の活動拠点に、
➢ 鶴岡Dada、Dada広場、エビスヤビル等の改修

賑わい×居場所

- 広場を活用したイベントの仕組づくり
- ※150ha全域が対象



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。」

空き店舗等のリノベーションによる物件再生に優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
市/ 会議所	新規	●公民共創のまちづくり推進事業	エリアマネジメント手法による小さな活性化拠点の創出	①コーディネーターを中心とした小グループによる空き店舗利活用の促進 ②低未利用地を活用したトライアル事業、本事業化検討	①新たなグループを生み出し、活性化拠点を拡大 ②低未利用地への事業化に向けた調整	①活性化拠点の拡大 ②低未利用地の事業化着手	→	



氷見まちづくり協議会による、氷見市中央町に空き店舗を活用したチャレンジショップ事業（出典：氷見市HP）



諏訪市（株）すわエリアリノベーション社：長屋をリノベーションし、テキスタイルブランドのショップや焙煎所が入居した複合施設「ポーターリー」をオープン（出典：長野こまちHP）

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。」

賑わい創出の基盤となる街路の歩行者空間整備に優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
市	新規	■銀座通り街路整備事業	銀座通りの歩行者空間拡幅	①アーケード調査 ②沿道地権者等との調整	「街路整備の方針」とりまとめ	街路設計	街路整備工事	街路整備工事【完了】
市	新規	■三日町口通り・みゆき通り街路整備事業	三日町口通り・みゆき通りの歩行者空間拡幅	①シミュレーション（交通解析） ②沿道地権者等との調整	「街路整備の方針」とりまとめ	街路設計	街路整備工事【完了】	
市	継続	●まちなか賑わい創出事業	広場活用イベントの仕組づくり	①広場環境の整備 ②イベントの誘致、広場の情報発信、イベント実施の支援	→	①各広場を一括管理する仕組みの構築 ②イベントの定着化・自走支援、広場の情報発信	→	→



岡山市のハレまち通りの1車線化事業
(出典：山陽新聞HP)



京都市が行った平成19年10月の「歩いて楽しいまちなか戦略」社会実験では、改修対象区間内で歩道の拡幅やウッドデッキ化を試行(出典：日経BP研究所HP)



宇部市常盤通りウォークブル推進協議会：「ストリートフェスティバル」キッチンカーや雑貨・ワークショップなどのチャレンジショップが約20店出店(出典：山口宇部経済新聞)

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。」

高校生を始めとした若者が活動できる場の提供に優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
市	継続	■鶴岡まちづくりブランディング事業	鶴岡Dada、Dada広場、エビスヤビル等の利便性・快適性向上のための改修	①Dada広場屋根張替 ②鶴岡Dada改修（雨漏り対策、スタジオ鏡の設置等） ③エビスヤビル雨漏り対策等	エビスヤビル仮設トイレ・水栓設置	Dadaエレベーター改修		



鶴岡Dadaを会場に開催された三日町口通りのあるべきデザインを考えるワークショップ
（出典：東京都立大学 都市計画・まちづくり研究室HP）



ヨガサークルの様子
（出典：市中央公民館HP）



銀座通り・まちづくりスタジオ鶴岡Dadaの紹介
（出典：内閣府HP）

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。」

中心市街地の周遊を促す仕掛けづくりに優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
DEGA M/会議所	継続	●中心市街地観光周遊促進事業	観光施設と飲食店舗等を組み合わせたモデルコースの構築・展開	モデルコースの検討	①観光マップへの反映 ②モデルコース追加の検討			①観光マップの更新 ②モデルコースの改善・追加
市/DEGA M/会議所	継続	●インバウンド観光促進事業	①インバウンド対応ガイドの養成 ②観光施設の多言語化支援 ※R6～補助金創設	①ガイドスキルアップ講座の開催 ②支援制度の活用事例紹介等による事業周知			ガイド入門講座の開催検討	
DEGA M/会議所	継続	●観光資源・コンテンツ磨き上げ事業	市街地内外の観光施設を結び付けたコンテンツの提案	①日本遺産等と中心市街地を組み合わせた旅行商品の企画 ②手ぬぐいスタンプ帳の取扱拡大	旅行商品の販売			



周遊ツール・手ぬぐいスタンプ帳
(出典：つるおか観光ナビ)



インバウンドそば打ち体験の様子



会津若松市役所通り商店街振興組合が作成した「まちなか酒場巡りMAP」(出典：会津若松市役所通り商店街振興組合HP)

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。」

狭あい道路拡幅を伴う宅地開発と住宅新築等への支援に優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
NPO/ 市	継続	●小規模連鎖型区画再編事業	狭あい道路拡幅を伴う宅地開発への支援	民間事業者等が行う小規模連鎖型区画再編に対する補助	→			
市	継続	●中心市街地居住促進事業	まちなか居住につながる買い手側へのインセンティブ支援	住宅新築等への補助	→			
市	継続	●住宅リフォーム支援事業	空き家活用を含め住宅リフォームへの支援 ※R6～中心市街地加算創設	減災対策、断熱化、バリアフリー化等への補助	→			



個人での建て替え等に伴うセットバック、生活道路拡幅整備の事例（出典：町田市HP）



改修前



改修後（予定バス）

撮影：小野田

県×上市市×東北芸術工科大学×山形県すまい・まちづくり公社が連携して実施しているモデル事業（出典：山形県HP）



〔彦根本町土地区画整理事業（彦根県彦根市、組合施行1.3ha）〕



〔整備前〕



〔整備後〕

区画道路・小広場等の整備を伴う小規模な区画整理による活性化の事例（出典：国土交通省HP）

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。」

公共交通の利用促進活動や環境改善を図る「モビリティ・マネジメント」に優先して取り組む

実施主体	新規継続	事業名	事業概要	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
市/ 交通事業者	新規	●モビリティ・マネジメント事業	①デジタル技術活用による利用実態の分析 ②バス乗り方教室の拡充	①アンケート調査の実施 ②ICカード利用データ等を基に利用実態の分析を実施 ③バスの乗り方教室の実施及び内容拡充の検討	①乗降調査結果及びICカード利用データ等を基に利用実態の分析を実施			
市/ 交通事業者	新規	■バス停留所高質化事業	「地域公共交通計画」に基づく既存バス停の改修	①バス停留所高質化を計画に位置付け ②一部バス停留所上屋の修繕を実施	計画に基づき順次更新を行う			



奈良県のバス停高質化事業①多言語対応の発車時刻案内設備を設置 ②上屋の新設 ③周辺商業施設の駐輪場を活用したサイクルアンドバスライド（出典：奈良県HP）

事業一覧（全36事業）

キーワード	番号	事業名
① 賑わい	1	公民共創のまちづくり推進事業
	2	中心市街地交通規制対策事業
	3	チャレンジショップ事業
	4	イベント等支援事業
	5	商店・商店街レベルアップ事業
	6	空き店舗解消リフォーム補助金事業
	7	新規創業促進助成金事業
	8	都市計画道路鶴岡駅錦町線歩行者回遊空間整備事業
	9	マリカ広場再整備事業
	10	銀座通り街路整備事業
	11	三日町口通り・みゆき通り街路整備事業
	12	鶴岡市中心市街地賑わい創出支援事業
	13	まちなか賑わい創出事業
	14	鶴岡駅前公共自転車駐車場再整備事業

② 居場所	15	マリカ東館再整備事業
	16	鶴岡まちづくりブランディング事業

キーワード	番号	事業名
③ 観光	17	鶴岡型DMO事業（DEGAM）
	18	観光案内所運営事業
	19	まつり振興事業
	20	城下町探訪&グルメウォーク事業
	21	観光レンタサイクル事業
	22	インバウンド観光促進事業
	23	景観まちづくり事業
	24	歴史的建造物活用支援事業
	25	中心市街地観光周遊促進事業
	26	観光資源・コンテンツ磨きあげ事業

④ 居住	27	小規模連鎖型区画再編事業
	28	空き家バンク事業
	29	鶴岡市住宅リフォーム支援事業
	30	中心市街地居住促進事業
	31	高度地区等規制検証事業
	32	まちなか居住環境整備促進事業
	33	再生可能エネルギー設備導入支援事業

キーワード	番号	事業名
⑤ 移動	34	モビリティ・マネジメント事業
	35	公共駐車場適正管理事業
	36	バス停留所高質化事業