

平成28年度 第1回
鶴岡市都市計画審議会資料

鶴岡市都市計画審議会

事前送付資料一覧

資料1 鶴岡都市計画高度地区の変更（鶴岡市決定）

資料2 鶴岡都市計画地区計画の変更（鶴岡市決定）
（小真木原地区）

資料3 鶴岡都市再興基本計画

3-1 居住誘導区域の一部変更
（家屋倒壊等氾濫区域の除外）

— 2 計画書案

— 3 計画書概要案

— 4 立地適正化計画発効後の届出件数見込
（計画の影響）

— 5 策定スケジュール

新旧対照表

鶴岡都市計画高度地区の変更（鶴岡市決定）

上段：変更前

下段：変更後

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度
第1種高度地区 （最高限度）	約 987 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）の定めによる）の最高限度は15メートルとする。
第2種高度地区 （最高限度）	約 448 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）の定めによる）の最高限度は20メートルとする。
第3種高度地区 （最高限度）	約 23 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）の定めによる）の最高限度は35メートルとする。
合 計	約 1,458 ha	<p>ただし</p> <p>1 適用の除外</p> <p>（1）工業団地（農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に基づく工業導入地区）の区域内の建築物で工業の用に供する建築物は当該規定は適用しない。</p> <p>（2）地区計画により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画の地区整備計画に適合しているものは、当該規定は適用しない。</p> <p>（3）建築基準法第3条第2項により当該規定が適用されない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）において当該規定以下の高さの部分で行う建築については当該規定は適用しない。</p> <p>（4）既存不適格建築物が、現在の建築物の各部分の高さの範囲内で行う大規模の修繕又は大規模の様替は、当該規定は適用しない。</p> <p>2 許可による特例</p>

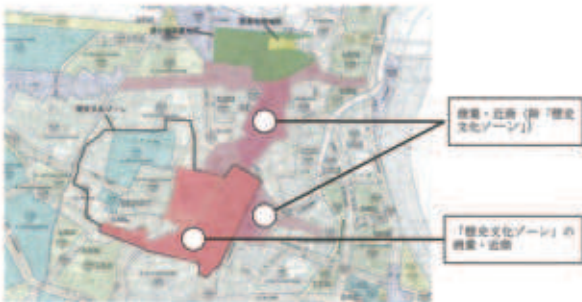
		<p>次の各号の一に該当する建築物で市長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞いて許可したものにおいては、当該規定は適用しない。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち、当該建築物を改築する場合、改築前と同一の敷地でこの規定に適合させることが著しく困難で、かつ、改築によりこの規定に適合しない部分を増加させないもので、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認められ、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの。</p> <p>(2) 公共施設、公益施設、立地することにより市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設等で、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの。</p>
--	--	---

都市計画高度地区の見直しについて（案の概要）

● 見直しの概要

第1種高度地区（15m）、第2種高度地区（20m）及び第3種高度地区（30m）における高さの最高限度の変更は行わず、福岡市高度地区「ただし書き」を変更し、合わせて「許可による特例」における「特例」（「公益性」「景観配慮事項」）とその「許可手続き」を明確化するとともに、特例の適用区域、特例における高さの最高限度を定める。

- 1 「ただし書き」の変更
「公益上やむを得ないと認められ、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの」
⇒ 「公共施設、公益施設、立地することにより市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設等」で、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの」
- 2 特例の明確化
(1) 公共施設、公益施設等
(2) 景観配慮事項（ガイドライン）
- 3 特例の適用区域・特例における高さの最高限度
(1) 適用区域：商業地域・近隣商業地域（除 第三種高度地区）
(2) 特例における高さの最高限度：原則25m
- 4 許可手続きの明確化



● 公共施設、公益施設等

- 1) 公共施設（園、山形集、福岡市の施設）
- 2) 公益施設（立地することにより、中心市街地の機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設を含む）
 - ・病院、診療所
 - ・学校、専修学校、保育園、認定こども園
 - ・小規模保育事業所、児童福祉施設、老人福祉施設、障害者支援施設、更生保護事業所
 - ・公民館
 - ・郵便局
 - ・福祉施設（介護施設）
 - ・電気、ガス、通信の事務所
 - ・交通の事務所
 - ・商工会、商工会議所、農業協同組合、森林組合、漁業協同組合等の事務所
 - ・公益社団法人、公益財団法人が公益事業を行う施設
- 3) 福岡市の政策推進に適合する民間施設
 - ・福岡市都市計画マスタープラン等の計画書に掲載された事業で市長が認めたもの、
 - (例) ・まちなか居住を推進する施設（ex.集合住宅）
 - ・観光を推進する施設（ex.ホテル）等

● 景観配慮事項（ガイドライン）

「福岡市景観計画」、「福岡市景観形成ガイドプラン」及び「三の丸地区の景観まちづくりガイドライン」の基本理念、景観整備方針等を踏まえ、景観特性に配慮する。
 ・周囲の山々（烏丸山、金華山、母野山、丹山等）の構成を保全活用する
 ・移動することにより発生する景色の移り変わりに配慮した景観コントロールを行う
 ・場所ごとに固有の特徴を生かした方法で景観コントロールを行う

河川軸、駅前軸における山々の景観の保全に配慮する。

● 特例の適用区域・特例における高さの最高限度

- 1) 適用区域 ⇒ 商業地域・近隣商業地域とする
 - 2) 特例における高さの最高限度 ⇒ 原則25m
- | | | |
|-----------|---------|--|
| 歴史文化ゾーン | 15m～20m | 「公共施設、公益施設等」以外の建築物も可とするが、「景観配慮事項」（許可）によりチェック、勘弁を行う |
| 歴史文化ゾーン以外 | 20m～ | 公共施設、公益施設等 |

● 適用可否の判断、許可手続き等

(1) 公共	基準により判断
(2) 公益	基準により判断
(3) 政策推進	市の政策に照合し判断

コネクトリアーキヤクト
まろづくりセンターのまろづくり相談所（つるおろランドプラザ、地下町アスト等で開催）において「まろづくり協定」の適用の特典を受け前向きを行う機関、関係士等の専門家等構成。



種別	名称	種別の手続き	適用可否の判断		
			15m～20m	20m～25m	25m～30m
第一種	公共施設	建築物の用途等	○	○	○
	公益施設	建築物の用途等	○	○	○
第二種	「ただし書き」の範囲-公益	建築物の用途等	○	○	○
	「ただし書き」の範囲-近隣商業	建築物の用途等	○	○	○
第三種	公共施設	建築物の用途等	○	○	○
	公益施設	建築物の用途等	○	○	○

注1：景観配慮事項に適合する特例。
 注2：「公共施設、公益施設等」がそれ以外の用途での使用を前提とする場合は、その用途での適合は「公益施設、公益施設等」でなければならぬ。
 注3：20mを超え30mの建築物の場合、また、中心市街地等となる場合は、その用途、建築方法等を併せて景観配慮事項に照らし、申請が可否するものとする。

鶴岡都市計画高度地区ただし書きにおける許可の特例に関する基準

(趣旨)

第1条 この基準は、鶴岡都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）のただし書きにおける許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(適用する区域)

第2条 高度地区のただし書き第2項第2号を適用させる区域（以下「適用区域」という。）は、次のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 歴史文化ゾーン内の商業地域及び近隣商業地域
- (2) 歴史文化ゾーン及び第3種高度地区を除く商業地域及び近隣商業地域

(建築物の高さの最高限度)

第3条 適用区域における建築物の高さの最高限度は、原則として25メートルとする。

(建築物の用途)

第4条 適用区域に建築できる建築物の用途は、第2条各号に掲げる区域並びに建築物の高さごとに別表に掲げる用途とする。

(景観への配慮)

第5条 適用区域に建築する建築物は、鶴岡市景観計画、鶴岡市景観形成ガイドプラン及び三の丸地区景観形成ガイドライン（以下「景観配慮事項」という。）に沿ったものでなければならない。

(手続)

第6条 建築物を建築しようとする者（以下「事業者」という。）は、基本構想段階で市に事前相談を行い、市又はコミュニティアーキテクトから景観配慮事項等についての助言を受け、その助言に沿った設計になるよう努めなければならない。

2 事業者は、建築物の基本設計段階で事業計画書を市に提出するものとし、建築物の高さが25メートルを超える場合は、その理由、必要性等を事業計画書に附記しなければならない。

3 市は、前項の規定による事業計画書の提出を受けた場合は、景観審議会から事業計画について意見を聴取し、その結果を付して都市計画審議会から事業計画について意見を聴取し、事業者はその結果を報告するものとする。

4 第2項の規定により提出された事業計画書における建築物の高さが25メートルを超える場合は、市長は第3項の規定による景観審議会及び都市計画審議会の意見を踏まえその可否を決定する。

5 事業者は、第3項の規定による報告を受け、事業計画書に修正が必要となった場合はこれを修正し、修正した事業計画書を市に提出しなければならない。

6 市は、前項の規定による事業計画書を受けた場合は、景観審議会から事業計画について意見を聴取し、その結果を付して都市計画審議会から事業計画について意見を聴取し、事業者はその結果を報告するものとする。

7 事業者は、前項の規定による報告を受け、事業計画に修正が必要となった場合はこれを修正し、修正した事業計画書を添付し、市に特例による許可申請を行うことができるものとする。

別表（第4条関係）

区域	建築物の 高さ	用途
歴史文化 ゾーン内 の商業地 域及び近 隣商業地 域	20メ ートル 未満	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する施設に紛うもの、マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの及び個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものを除く用途であるもの。
	20メ ートル 以上	国の施設、山形県の施設、鶴岡市の施設、病院、診療所、森林組合の事務所、一般電気事業を行う事業者の事務所、一般ガス事業を行う事業者の事務所、鉄道事業者がその本来の事業の用に供する施設、一般乗合旅客自動車運送事業者がその本来の事業の用に供する施設、電気通信事業を行う事業者の事務所、日本郵便株式会社の業務に供する施設、学校、専修学校、小規模保育事業の施設、児童福祉施設、認定こども園、老人福祉施設、障害者支援施設、更生保護事業施設、農業協同組合法及び水産業協同組合法による組合、商工会議所、商工会、保育園、預貯金取扱金融機関、ゆうちょ銀行、公民館、公益社団法人及び公益財団法人の認可等に関する法律第4条の認可を受けた一般社団法人又は一般財団法人が行う公益事業の用に供する施設並びに鶴岡市都市計画マスタープラン等の計画書に掲載されている鶴岡市の施策を推進する施設。
歴史文化 ゾーン及 び第3種 高度地区 を除く商 業地域及 び近隣商 業地域	20メ ートル 以上	ただし、他の用途との複合施設である場合、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する施設に紛うもの、マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの及び個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものを除く用途であるものとし、かつその用途の建築物の床面積に占める割合が5.0パーセント未満のものに限ものとする。

鶴岡都市計画 地区計画の変更(鶴岡市決定)

上段：変更前

下段：変更後

都市計画 小真木原地区 地区計画を次のように変更する。

名 称	小真木原地区 地区計画
位 置	鶴岡市日枝字小真木原
面 積	約 4.4ha
地区計画 の目標	<p>本地区は、鶴岡市街地の南部に位置し、小真木原運動公園に隣接した地区である。近隣には鶴岡市立鶴岡第四中学校がある他、都市内幹線である都市計画道路道形黄金線、国道345号バイパスが隣接するなど、居住環境や通勤環境に恵まれた地区である。</p> <p>このような立地条件において本地区は、住宅地及び業務地として最適であり、また運動公園機能を補完するための医療施設等の需要も見込まれることから、美しい街並みと、ゆとりとやすらぎのある市街地の創出を目指すものである。</p>
区域の整備、開発及び 保全の方針	<p>良好な住環境の創出と良好な景観形成を図るため、敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。その他周辺の田園風景と調和のとれるような緑ゆたかな街並みを創出するために業務地区において緑化規定を設ける。</p> <p>道路は車の通行に配慮しつつ歩行者の安全を確保し、土地の有効利用を可能にするよう配置する。</p> <p>第1号区画道路は本地区の幹線道路としての機能をもたせ、市道寺田番田日枝線や小真木原赤坂線への円滑な移動ができるよう配置する。</p> <p>第2号～6号区画道路は円滑な街区内の移動ができるよう配置する。</p> <p>公園は地区住民のコミュニティー形成を図り、また住民と業務地区利用者との交流や憩いの場所となるよう配慮する。</p>
土地利用に関する方針	<p>業務地区は近接する運動公園の利用者や地区住民に便を供するため、店舗の配置等を想定し、住環境との調和及び良好な景観形成に配慮し、秩序ある土地利用を図る。</p> <p>住宅地区は、ゆとりある良好な住環境の形成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			第1号区画道路	9 m	383m	片歩道
			第2号区画道路	6 m	246m	
			第3号区画道路	6 m	319m	
			第4号区画道路	6 m	34m	
			第5号区画道路	6 m	34m	
			第6号区画道路	6 m	34m	
	公 園	小真木原団地公園（仮称）約0.15ha				
	地区の区分	地区の名称	業務地区		住宅地区	
		地区の面積	約1.9ha 約1.5ha		約2.5ha 約2.9ha	
建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積は230㎡以上でなければならない。			同 左	
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上（ただし、道路の角切り部分については、外壁面等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上壁面後退している建築物は除く）、隣地境界線までの距離は1.2m以上とする。</p> <p>また、軒高2.3m以下の独立した車庫・物置等は道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする。ただし、軒高2.3m以下で床面積が10㎡以内の独立した簡易な物置等の場合は隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。</p>			同 左	
建築物等に関する事項						

		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物の屋根及び外壁、工作物の意匠又は色彩は落ち着いたある色調とし、周辺環境との調和について配慮する。</p> <p>住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で盛土を認める場合がある。</p> <p>本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること。(ただし、公共的なものは設置できる。) ② 敷地境界を超えないもの。 ③ 道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下でかつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと。(ただし、面積は片面の表示面積とする。) ④ デザイン・色彩については、建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたもの。 	<p>同 左</p>
--	--	-----------------------	--	------------

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。</p> <p>ただし、門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 道路に面する側及び道路境界から1m以内</p> <p>①生垣で高さが1.5m程度のもの。</p> <p>②鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに周辺との調和に配慮すること。</p> <p>③基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m以下とする。</p> <p>④「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない。</p> <p>2) 道路境界から1mを超えたところ</p> <p>①生垣で高さが1.5m程度のもの。</p> <p>②鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは1.5m以下とする。</p> <p>③上記の④に同じ。</p>	同 左
		その他	<p>建築物等の敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上を緑地にし、500㎡に1本以上の割合で高木を植栽する。</p>	—————

区域は計画図表示のとおり

理 由 業務地区を縮小し、住宅地区を拡大することで良好な住環境の形成を増進するもの。

具体的理由書

本地区は鶴岡市街地の南部に位置し、小真木原運動公園に隣接した地区である。近隣には鶴岡市立鶴岡第四中学校がある他、都市内幹線である都市計画道路形黄金線、国道345号バイパスが隣接するなど、居住環境や通勤環境に恵まれた地区である。

当該地区は全体面積4.4haのうち業務地区が約43%を占めているが「庄内おぼこの里こまぎ」「小真木原クリニック」により業務機能の充実が十分図られている。今回「庄内おぼこの里こまぎ」内にメディカルフィットネス施設が整備されることにより市民生活利便性及び健康増進等の一層の向上が図られることから、業務地区の規模を縮小してもその機能に影響がない。

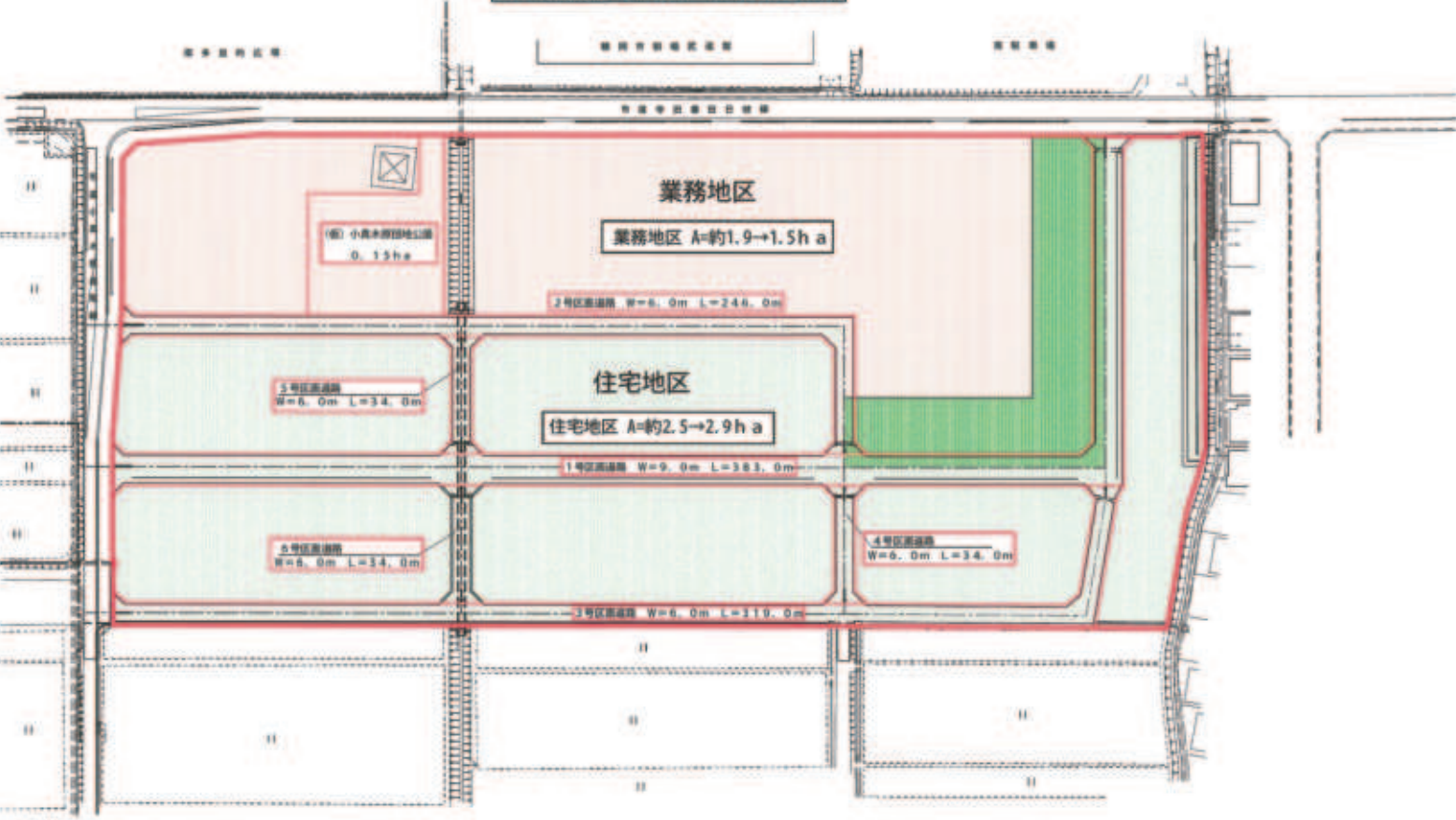
一方、当該地区については近隣の宅地化が進行している中、戸建て住宅需要の高まりが喫緊の課題としてあり、業務地区の一部を住宅地区に変更し、若年層を対象とした低廉で良質な住宅地提供を行うことができるようにすることで、良好な住環境形成の一層の増進を図るものである。

位置図

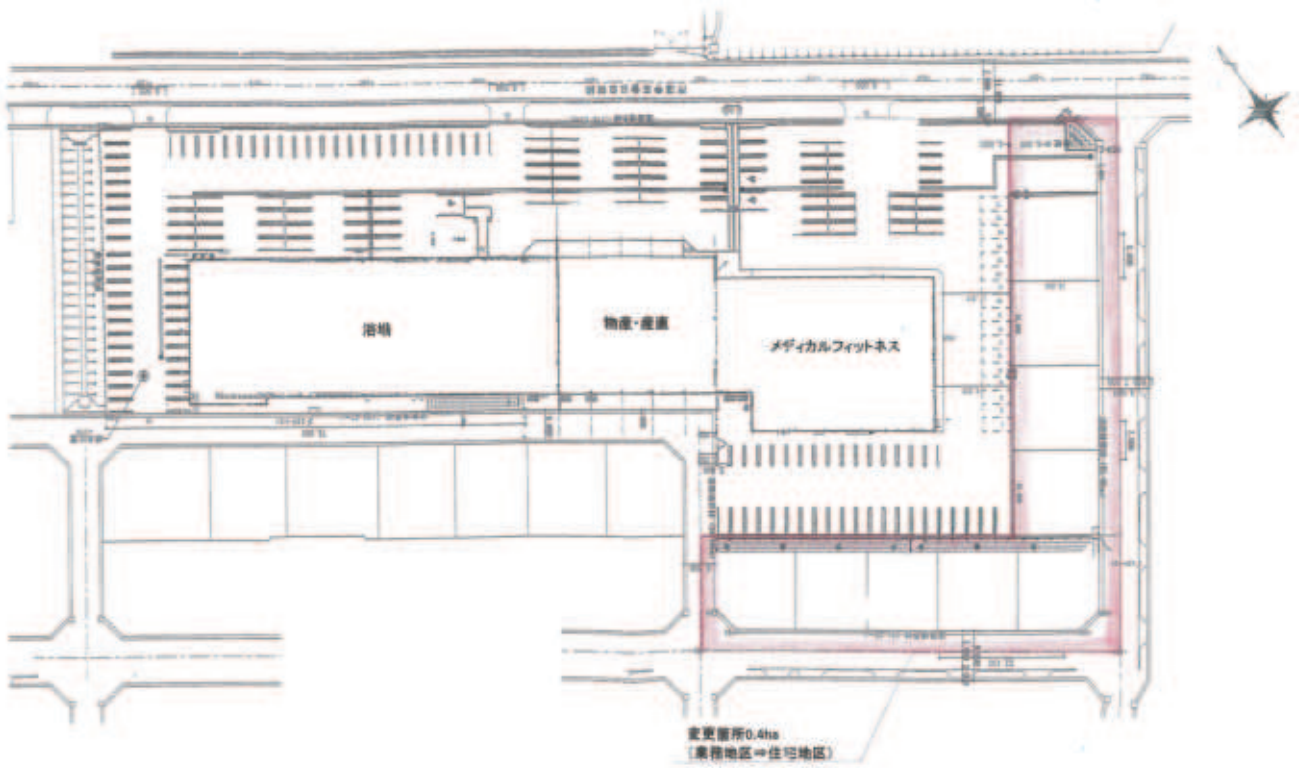


鶴岡都市計画地区計画の変更
 小真木原地区 地区計画(鶴岡市決定)
 A=約4.4ha

鶴岡都市計画 地区計画 (鶴岡市決定)
 小真木原地区 地区計画 A=約4.4ha

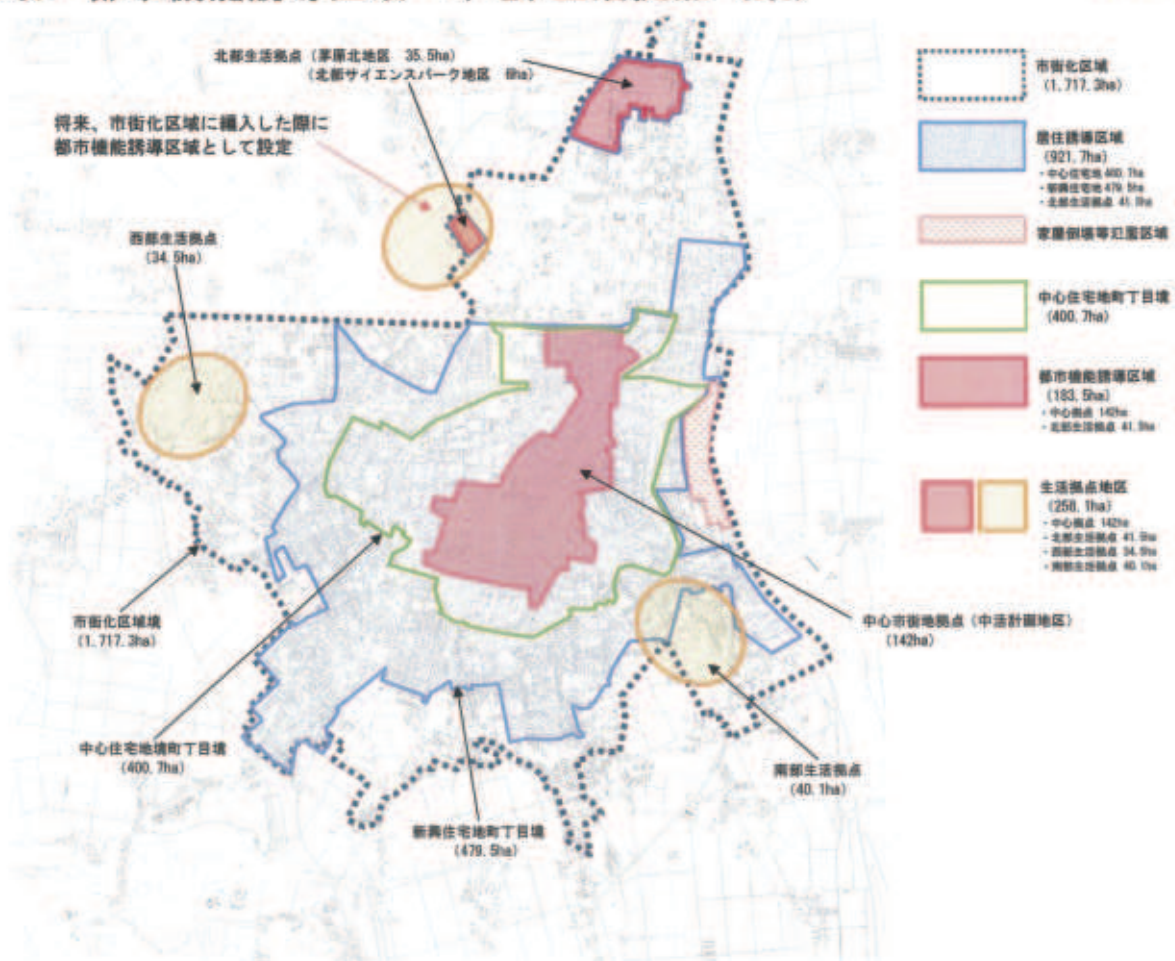


【配置図】



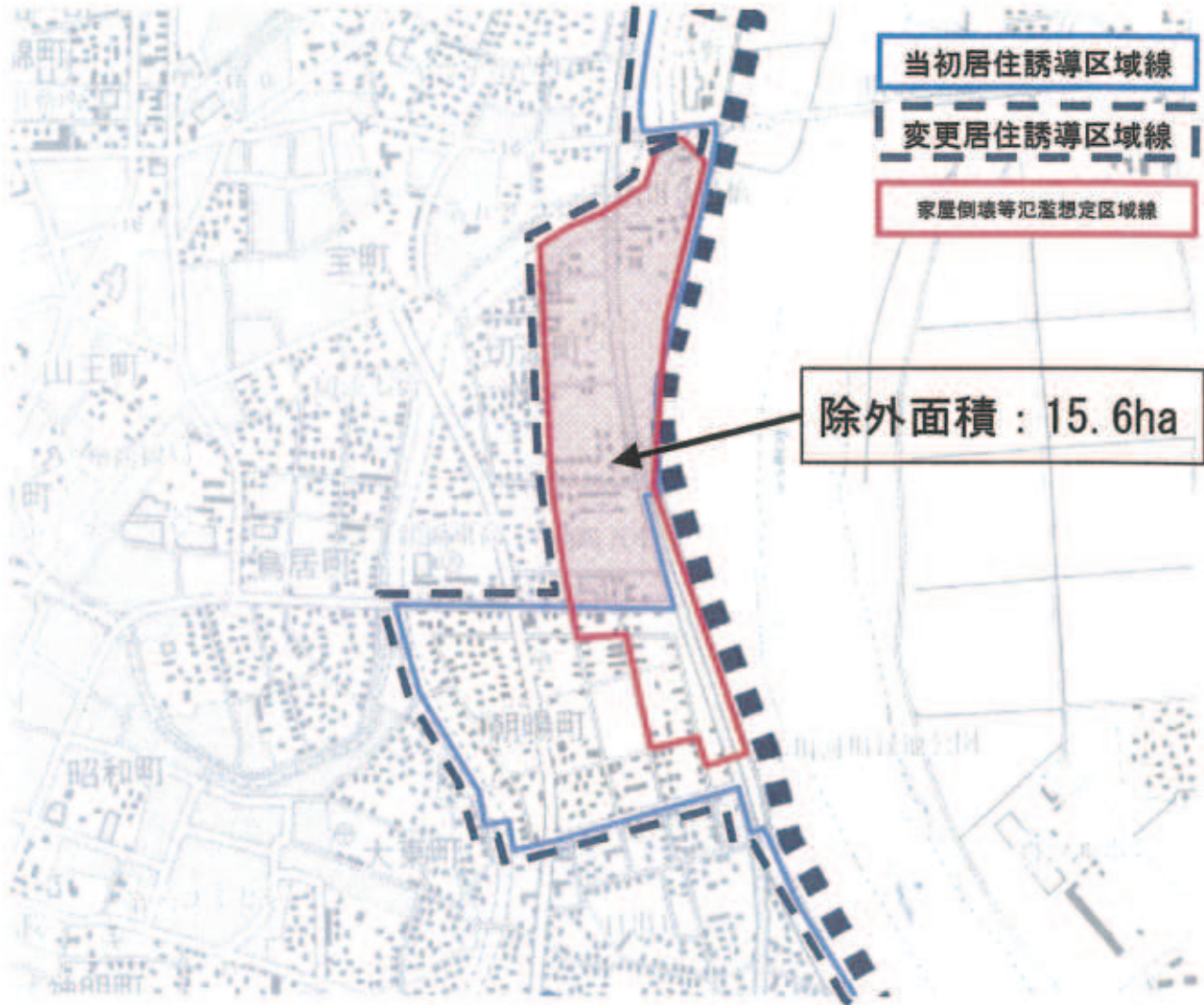
居住誘導区域・都市機能誘導区域・中心/生活拠点（案）

資料3-1



居住誘導区域の一部変更(家屋倒壊等氾濫区域の除外)

①家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)赤川16.8k~18.2k付近



(案)

鶴岡市都市再興基本計画

鶴岡市都市計画マスタープラン
鶴岡市立地適正化計画

平成 28 年 10 月

表面保護

目次

全体構想

第1章 計画の目的と内容

1. 計画の目的
 - (1) 計画策定の背景と目的
 - (2) 都市再興基本計画について
 - (3) 計画の位置づけと策定体制
2. 計画の内容
 - (1) 計画期間
 - (2) 対象区域
 - (3) 計画の構成

第2章 鶴岡市の現状と課題

1. 鶴岡市の現況
 - (1) 位置・地勢等
 - (2) 沿革
 - (3) 人口と世帯数
 - (4) 産業の状況
 - (5) 地価の状況
2. まちづくりの取り組み
 - (1) 都市計画区域の状況
 - (2) 拠点の整備
 - (3) 道路網の整備
 - (4) 中心市街地の活性化の取り組み
 - (5) 景観まちづくり・歴史まちづくり
 - (6) 空き家問題への対応
 - (7) 災害
 - (8) その他の主な都市施設
3. 都市計画上の課題
 - (1) 中心市街地の歴史的区分と人口構成
 - (2) 建物の平均建築年数と新築動向、開発動向
 - (3) 中心商店街の状況
 - (4) 公共交通の状況
 - (5) 生活拠点の形成
 - (6) 道路の整備と一方通行の解除

第3章 まちづくりの目指すべき方向性

1. まちづくりの基本理念
2. 将来人口フレーム
3. 将来都市構造

分野別構想

第4章 分野別の方向性

1. 土地利用
2. 交通ネットワーク
3. 水と緑
4. 景観
5. 住環境整備
6. 防災
7. 医療・福祉
8. 産業

立地適正化計画

第5章 目指す都市像の実現に向けて

1. 立地適正化計画策定の基本方針
2. 立地適正化計画区域の設定
 - (1) 立地適正化計画区域
 - (2) 居住誘導区域と講ずべき施策の方向性
 - (3) 都市機能誘導区域と講ずべき施策の方向性
3. 誘導施設の設定
 - (1) 生活利便施設の設置状況
 - (2) 誘導施設の設定
 - (3) 誘導施設整備事業
 - (4) 都市全体の公的不動産の活用方針
4. 公共交通の確保
 - (1) 鶴岡市の交通課題
 - (2) バス路線維持に向けたこれまでの取り組み
 - (3) バス路線事業の今後の展開
5. 目標の設定と評価
 - (1) 目標の設定と評価

全体構想

第 1 章

計画の目的と内容

1. 計画の目的

(1) 計画策定の背景と目的

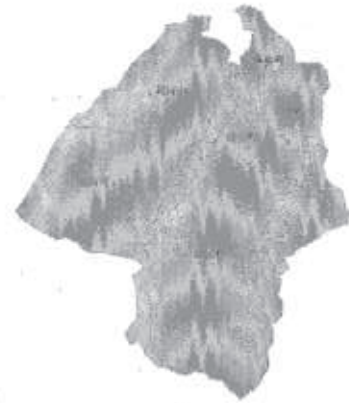
鶴岡市は平成17年10月1日市4町1村が合併して発足し、東北最大の面積を有することになりました。

市町村名	人口(人)	面積(m ²)
(旧) 鶴岡市	100,628	233.91
(旧) 藤島町	12,294	63.22
(旧) 羽黒町	9,616	109.61
(旧) 榑引町	8,536	80.18
(旧) 朝日村	5,864	569.17
(旧) 温海町	10,608	255.40
計 (新「鶴岡市」)	147,546	1,311.49

※ 人口：平成12年国勢調査

面積：平成15年度全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）

新『鶴岡市』
平成17年10月1日発足（転写）



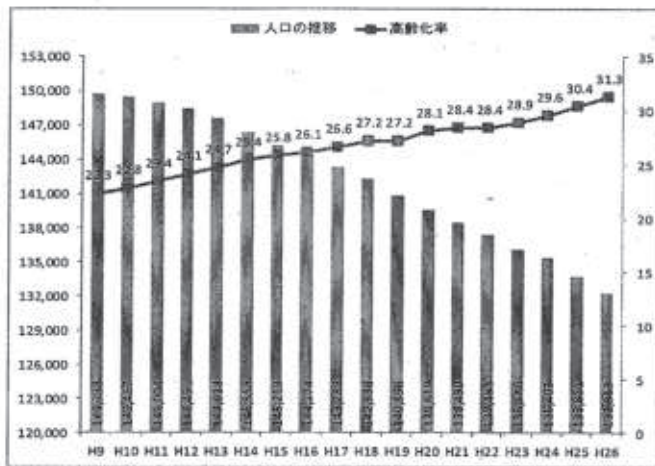
鶴岡市は美しい城下町と豊かな自然や文化を持つ都市であり、中心市街地においては都市機能の集積と賑わいの創出を行い、歴史的景観を大切にしながら新しい都市施設との調和に配慮したコンパクトなまちづくりを進めてきました。

また、広大な田園地帯が広がる郊外地には、市街地の拡大を防ぐため「線引き」を行い、耕作地を保全し緑あふれる自然と農村景観を保全しています。

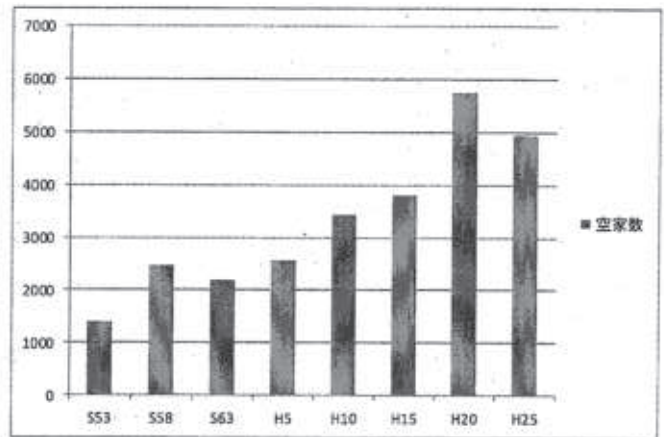


鶴岡市の都市計画区域

しかし、合併から10年が経過し、人口減少、少子高齢化の進展は一層深刻な状況となり、市街地においては中心市街地の高齢化が著しく、空き家、空き地の一層の増加により中心市街地の活力の低下が懸念される状況となっています。また、郊外においても、高齢化、過疎化が進み、地域に住まう人たちの足の確保も課題となっています。こうした課題に対応し持続可能でコンパクトなまちづくりを推進するため新たなまちづくりの指針として「鶴岡市都市再興基本計画」を策定します。



人口と高齢化率の推移



山形県住宅土地都計調査
空き家件数の推移

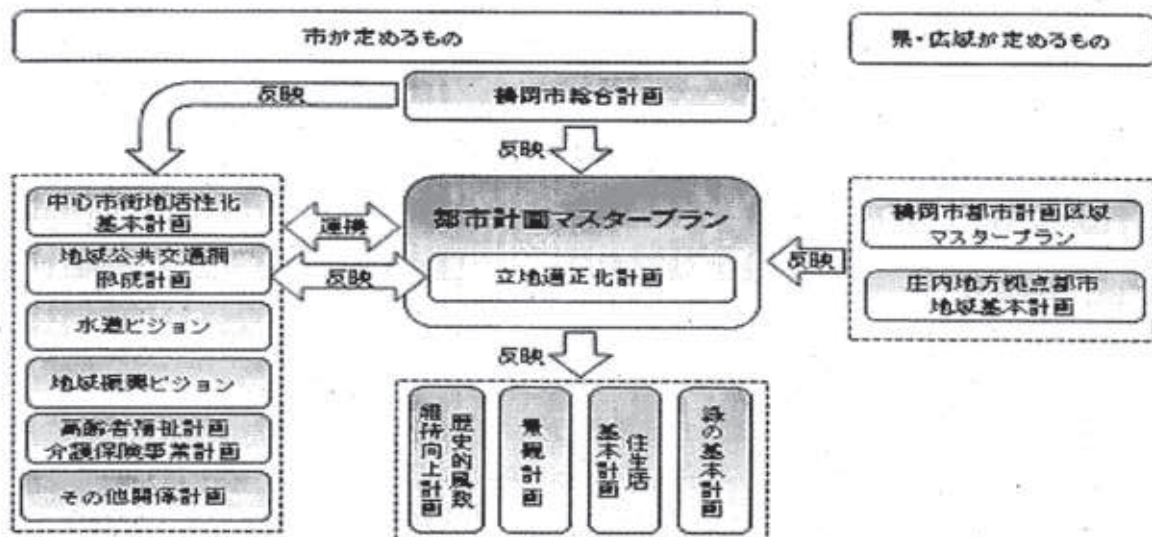
(2) 都市再興基本計画について

都市再興基本計画は、平成13年に策定したこれまでのマスタープランを見直し合併した地域を含め総合的なまちづくりの新しい指針として策定します。

また、将来の人口減少社会を見据えた市街化区域のまちづくり方針として、マスタープランの中に立地適正化計画を位置付けます。

(3) 計画の位置づけと策定体制

都市再興基本計画は、鶴岡市総合計画に基づき、関係する諸計画と連携して作成します。



計画の位置付け

また、計画の策定にあたっては、庁内関係部署から成る担当者会議、策定委員会、さらに市民懇話会、都市計画審議会からの意見を得て行います。

2. 計画の内容

(1) 計画期間

計画期間は基準年次を平成28年度とし10年間とします。

ただし、将来を見据えた計画とするため、国立社会保障・人口問題研究所が将来人口を示した平成52（2040）年を見据える将来の時点として、まちづくりを行っていきます。

基準年次：平成28年

目標年次：平成37年（対象期間：10年） ※見据える時点平成52年

(2) 対象区域

対象区域は、鶴岡市全域とします。

鶴岡市全域 面積：1,311.5km²

（都市計画区域面積：25,281km²〔市街化区域面積：2,327km²〕）

(3) 計画の構成

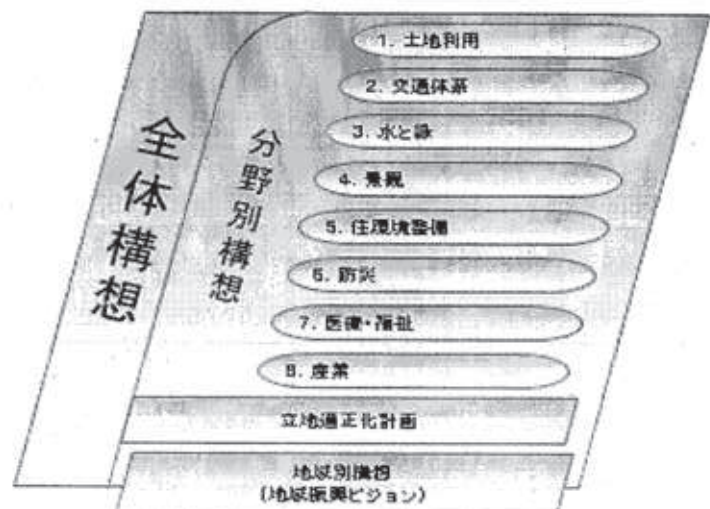
計画の構成は、次の通りとします。なお、地域別構想については、合併各地域が定めた地域振興ビジョンをもってあてます。

○全体構想

まちづくりの目指すべき方向性

○分野別構想

1. 土地利用
2. 交通ネットワーク
3. 水と緑
4. 景観
5. 住環境整備
6. 防災
7. 医療・福祉
8. 産業



計画の体系図

○立地適正化計画 都市計画マスタープランの実現に向けて

○地域別構想 （各地区地域振興ビジョンを充当）

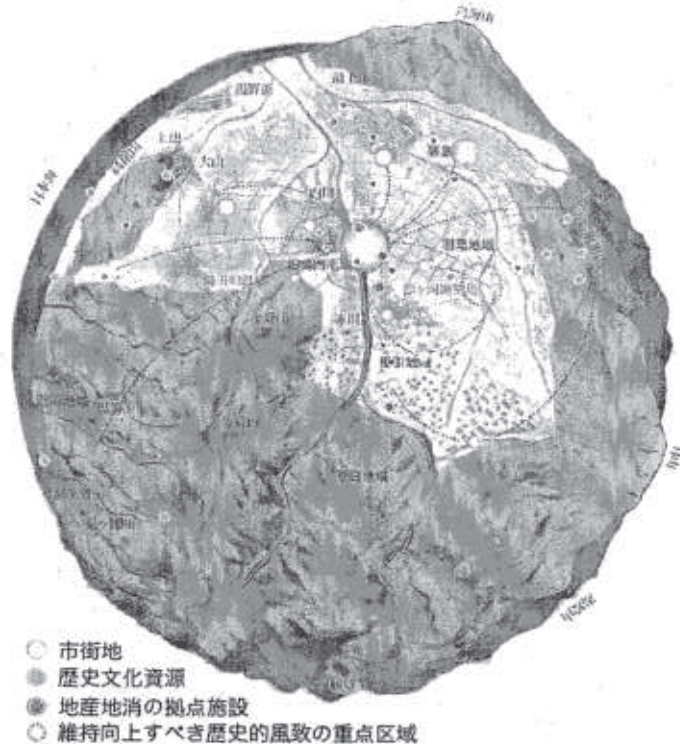
第2章

鶴岡市の現状と課題

1. 鶴岡市の現況

(1) 位置・地勢等

鶴岡市は山形県の西部、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、田園が広がっています。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ます。市の区域は東西43.1km、南北56.4kmに及び、総面積1,311.53km²で、総面積では東北地方で第一位の広さとなっています。



鶴岡市を中心とする魚眼図

(2) 沿革

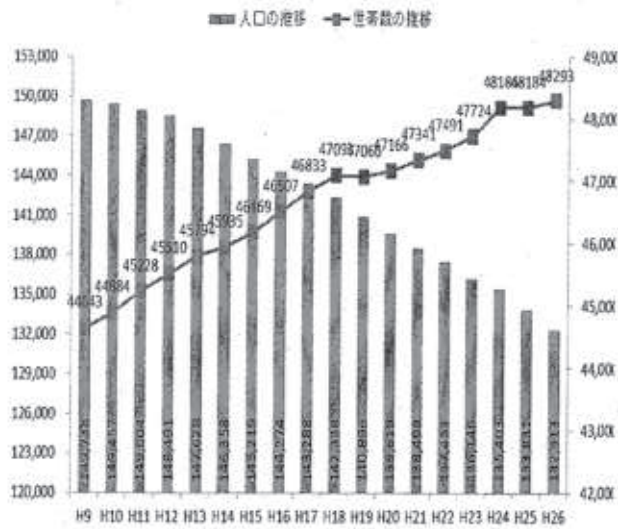
元和8年（1622年）徳川幕府の譜代大名である酒井忠勝が、庄内13万8千石の大名として鶴ヶ岡城を築いてより城下町の基礎がつけられ、大正13年10月に市制施行し、全国100番目の市として鶴岡市は誕生しました。平成17年10月には鶴岡市、藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町の6市町村が合併し、人口14万3千人余の新鶴岡市が発足、人口では山形市に次ぐ県内第2位の市となりました。

(3) 人口と世帯数

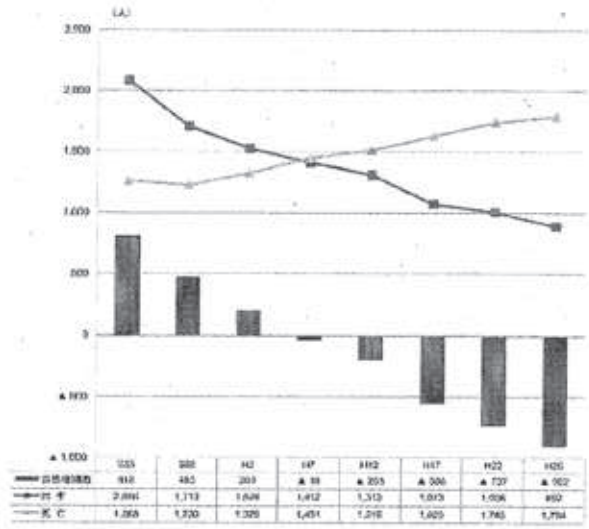
平成17年に合併した鶴岡市の人口と世帯はそれぞれ、143,994人、46,906世帯でしたが、合併10年を経た27年には人口が132,313人と約1万1千人減少しています。一方、世帯数は逆に48,293世帯と約千4百世帯が増加しています。

人口動態では、自然動態が平成7年以降出生数を死亡数が上回っており、死亡数の増加割合と比較して出生数の減少割合が大きいため、マイナス幅は年々拡大傾向にあります。

また、社会動態については、昭和55年以降転出者数が転入者数を上回る転出超過が続いています。



人口と世帯の推移



自然動態の推移

(4) 産業の状況

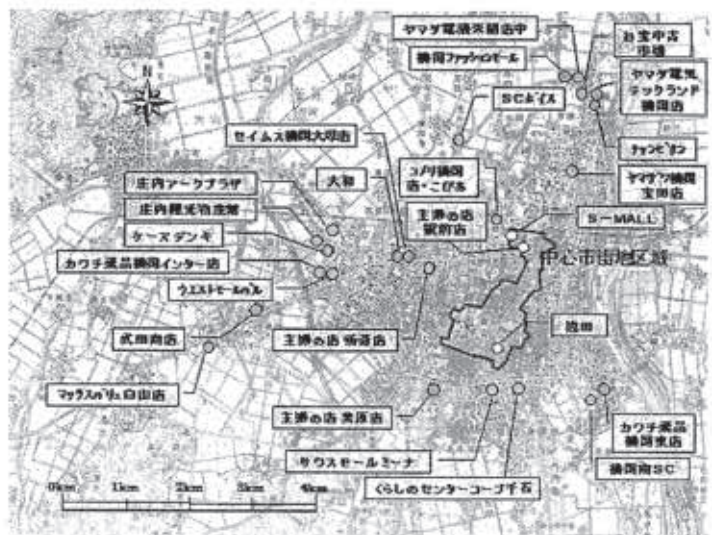
商工業では、先端生命科学の研究活動を基盤とした新興企業が着実な成果を挙げる一方で事業所数、就業人口、市内総生産は減少し、本市経済の縮小傾向が続いています。

鶴岡市内の小売業の消費は県内平均からみると一人あたりの売り場面積も小さく、年間販売額数も低い状況にあります。

また、店舗面積1000㎡を超える大規模小売店舗は、中心市街地に少なく、それ以外の地域に多くが立地しています。

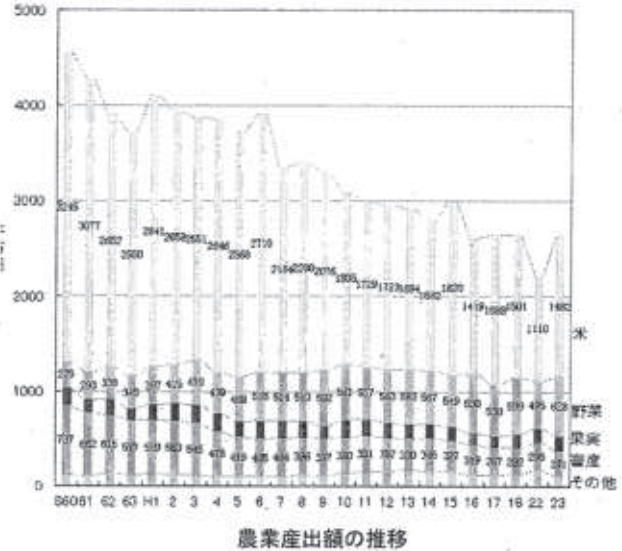
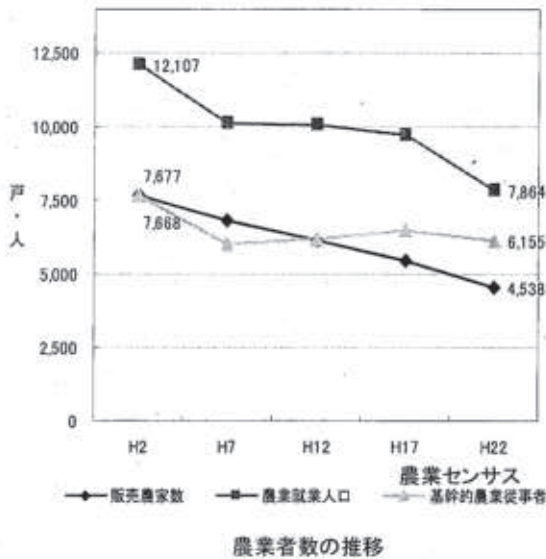
順位	人口(人)	面積/人口(㎡)	販売額/人口(万円)
1	山形市 253,884	新庄市 2,043	新庄市 124,397
2	鶴岡市 134,493	尾花沢市 1,871	山形市 113,442
3	酒田市 109,428	東根市 1,682	尾花沢市 107,872
4	米沢市 88,443	米沢市 1,613	長井市 105,876
5	天童市 62,027	寒河江市 1,577	寒河江市 103,337
6	東根市 46,824	南陽市 1,474	米沢市 102,870
7	寒河江市 42,024	天童市 1,445	天童市 98,155
8	新庄市 38,099	長井市 1,436	酒田市 95,582
9	南陽市 33,200	山形市 1,386	南陽市 88,951
10	上山市 33,112	鶴岡市 1,262	鶴岡市 85,471
11	長井市 29,043	酒田市 1,215	東根市 83,517
12	村山市 26,200	村山市 0,816	上山町 58,736
13	尾花沢市 18,344	上山市 0,725	村山市 58,075
13市平均	915,121	13市平均 1,399	13市平均 98,787
県計	1,154,833	県計 1,321	県計 90,485
村山地域計	559,521	村山地域計 1,309	村山地域計 94,020
最上地域計	82,246	最上地域計 1,344	最上地域計 80,944
置賜地域計	223,583	置賜地域計 1,296	置賜地域計 86,583
庄内地域計	289,483	庄内地域計 1,358	庄内地域計 89,378

一人当たり売り場面積・年間販売額

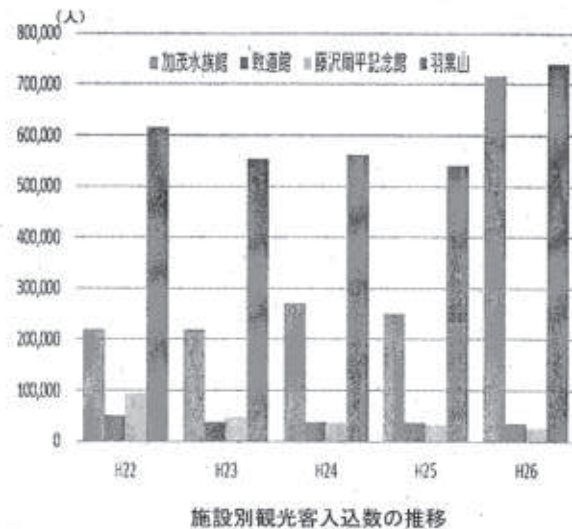
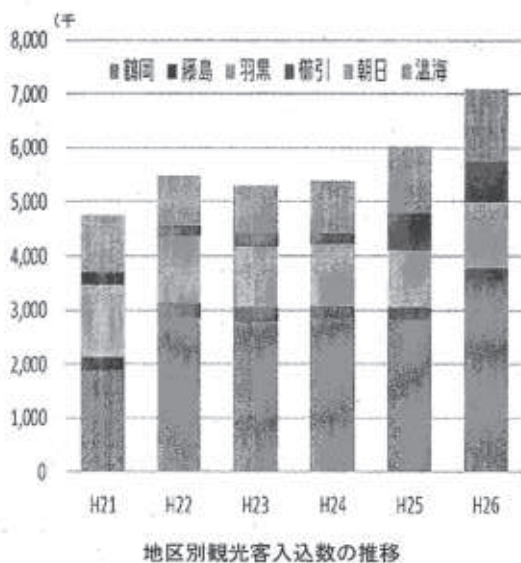


大型店配置図

農業においては、高齢化の進展、コメの生産調整の拡大や米価の下落などにより農家数及び農家人口が急速に減り、農業産出額も減少しています。また、中山間地域を中心に耕作放棄地も年々増え続け、農業を取り巻く環境は厳しい状況にあります。

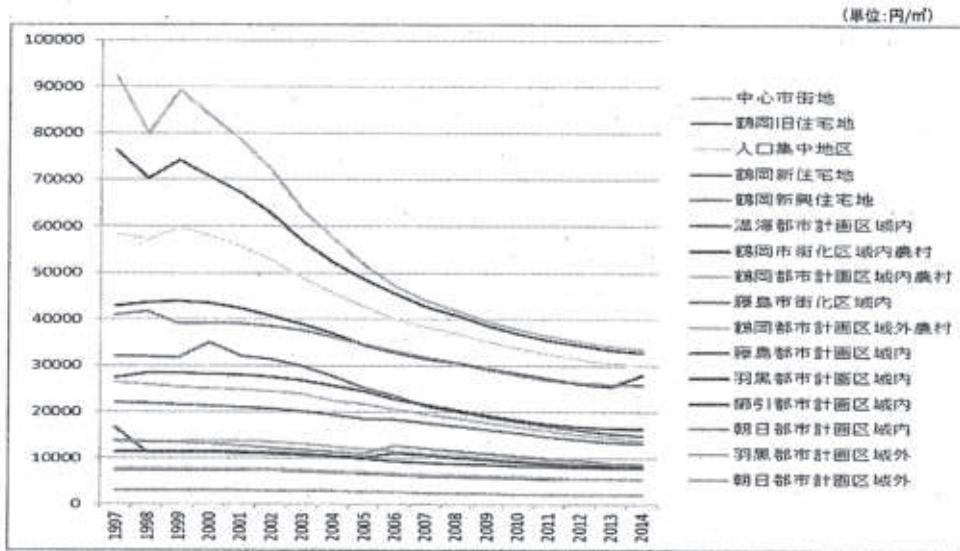


観光においては平成22年の藤沢周平記念館の開館、平成26年の加茂水族館リニューアルオープンや羽黒山御縁年に合わせた山形DC（ディスティネーションキャンペーン）などで年々観光者数は増加しています。各地域においても平成17年の合併以降、各地域がそれぞれの魅力を発揮することで観光客数は順調に伸びています。しかし、各地域の魅力を広域的につなぐ取り組みは弱く、また、加茂水族館や羽黒山など局地的な観光地の入込は大きい一方で、市街地の観光者数は減少傾向にあります。



(5) 地価の状況

中心市街地の地価は20年間で半減しています。全体的に下落の傾向はあるものの合併新市域の変動は小さく、また、全体的に過去5年の下がり幅は小さくなっています。



地価の推移

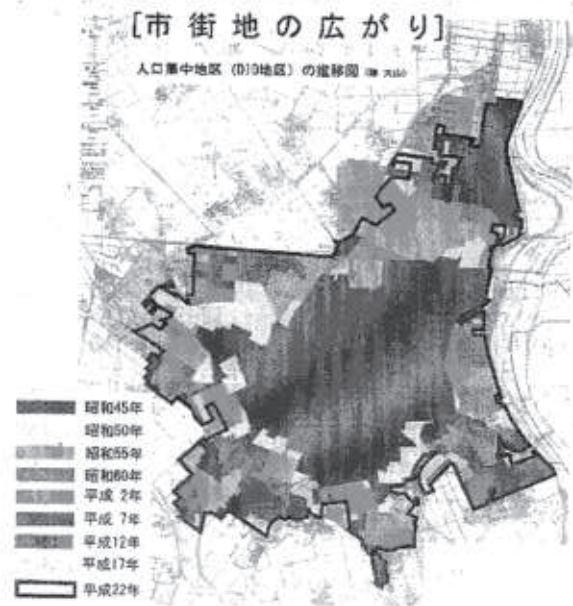
2. まちづくりの取り組み

(1) 都市計画区域の状況

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

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

また、DID地区(人口集中地区)、用途地区も人口の増加に伴い拡大しています。

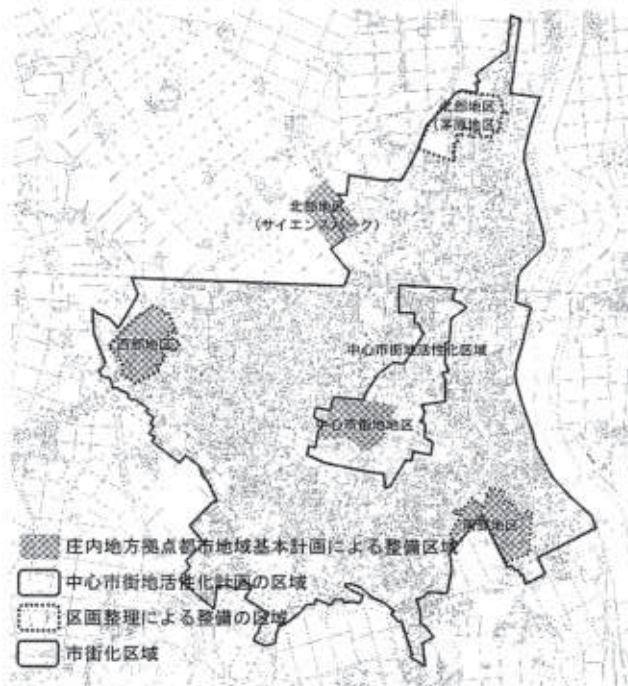


DID地区の変遷

(2) 拠点の整備

鶴岡市はコンパクトな街づくりを進めるため、市街地中心部と国道やバイパスが結節するまちの南部、西部、北部に公共施設や商業・業務機能や医療・福祉など生

活支援機能が集積する拠点を配置するまちづくりを進めてきました。平成5年に定められた庄内地方拠点都市地域基本計画では、中心市街地地区、南部地区、西部地区、北部地区を拠点地区と定め整備を図っています。



拠点の整備状況

中心市街地地区は、城下町の雰囲気と歴史的集積が残る地区として歴史、文化、芸術、教育、憩いの場として自然と共生する落ち着いた雰囲気の拠点として街を形成しています。また、この地区を含み庄内病院を含むエリアは、官公署が集積する鶴岡文化芸術交流シビックコア地区であり、さらに、本町一丁目、山王町から鶴岡駅に通じる一体のエリアは、中心市街地活性化計画の活性化区域として、商店街などの商業集積が図られています。

南部地区は、中心市街地に近接し、工業団地などの就労者の受け皿となる地方らしいゆとりある住宅団地を形成しています。

西部地区は、高速道路インターチェンジ周辺で国道7号線と交差する交通の要衝であり、産業・居住・娯楽等の機能集積が図られています。

北部地区は、自然景観に恵まれ、交通利便性が高く、中心市街地や工業団地などの既存集積を利用できる立地特性を活かし、世界レベルの先端生命科学の技術研究開発拠点として整備が進められています。

また、北部地区では、茅原地区に市内の住宅需要の受け皿として、また医療、福祉の拠点として区画整理による整備を行うこととしています。

(3) 道路網の整備

都市計画道路は昭和9年に31路線、64,989mを決定して以来変更を重ね、現在63路線139,560mを決定し、人が集まり、回遊し、溜まりやすい道路網を構築することを目標に整備を進めています。

市街地中心部では歴史的な街並みとの調和を図るため、市街地内では多車線化などの大規模な道路整備や駐車場整備は行わず、幹線道路を井桁状に整備し、各拠点間の移動の利便性を図っています。一方、市街地外環状線の国道7号、国道112号、南バイパスでは4車線化を進め、広域につなぎ、外環状線の利用による市街地内の交通渋滞の解消を図ります。また周辺地域の外環状線と幹線道路との結節点には商業集積などの拠点地区を整備することで都市的魅力の増進を図っています。

種類	路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	概成済延長 (m)	平成27年3月31日現在
					進捗率 (%)
自動車専用道路	2	33,630	13,460	0	40.0
幹線街路	56	103,330	57,630	15,990	55.8
区画街路	3	1,970	1,600	0	81.2
特殊街路	2	630	630	0	100.0
合計	63	139,560	73,320	15,990	52.5

都市計画道路整備の状況

(4) 中心市街地の活性化の取り組み

コンパクトシティの実践として中心市街地に都市機能の集積を図るとともに歩いて暮らせるまちづくり、都心居住の促進を行っています。

《経過：内容》

- H13 慶応義塾大学先端生命科学研究所の整備
- H15 荘内病院の近接移転
- H17 東北公益文科大学大学院の整備
- // 鶴岡アートフォーラム
- H17～21 シビックコア整備事業（回遊システムの構築）
- H19～21 銀座元気居住都心整備（都心居住の推進）
- H20～24 山王まちづくりプロジェクト（歩いて暮らせるまちづくり）
- H22 藤沢周平記念館の整備
- // 総合保健福祉センターの整備

鶴岡市中心市街地の施設整備（コンパクトシティの実践）

・都市機能の再集積 ・新たな都市機能の導入 ・歩いて暮らせるまちづくり ・都心居住の促進



(5) 景観まちづくり・歴史まちづくり

鶴岡市のまちづくりは一貫して城下町としての骨格を大事にしてきました。鶴岡のまちづくりの特徴の一つには山当てがあり、東西南北の基本軸を月山、鳥海山、金峰山、母狩山にあてて道路がつくられています。また、酒井家入部以降、侍と町人の住む町を区分けし、城の東側を流れる内川を城の外堀として川向こうに町人町の町割りが行われましたが、現代においてもこれらの骨格を引継ぐことで城下町の風情を感じるまちづくりを行っています。また、こうした町の風情を残すため、景観を守る取り組みを行っています。



江戸時代の中心部



現在の中心部

《経過》

都市景観形成モデル都市指定 S63

鶴岡市景観形成ガイドラインの策定 H2. 3

区域区分（線引き）制度導入 H16. 5

大規模建築物等の景観に関する条例（意匠、色彩、材質の規制）制定 H16. 12

都市計画高度地区（建築物の高さの最高限度）の決定 H16. 12

景観行政団体指定 H18. 5

シビックコア地区のまちづくりガイドライン H18. 10

三の丸地区の景観ガイドライン策定 H19. 7

馬場町五日町線まちづくり協定 H19. 10

鶴岡市景観計画の策定 H20. 5

鶴岡市歴史的風致維持向上計画の策定 H25. 11

県眺望景観資産（大山公園）指定 H27. 3

さらに、市内に残るの歴史的建造物は、その時代を代表する特徴を持つものであり、これらを次代に大切に引き継ぐとともに新たに建設する建造物についても歴史的な背景を大切に、歴史的建造物と調和するよう配慮しています。

また、平成25年には鶴岡市歴史的風致維持向上計画を策定し、鶴岡公園とその周辺地区、羽黒手向地区、羽黒松ヶ岡地区を重点区域として歴史的まちづくりを進めています。



道路からの山あて

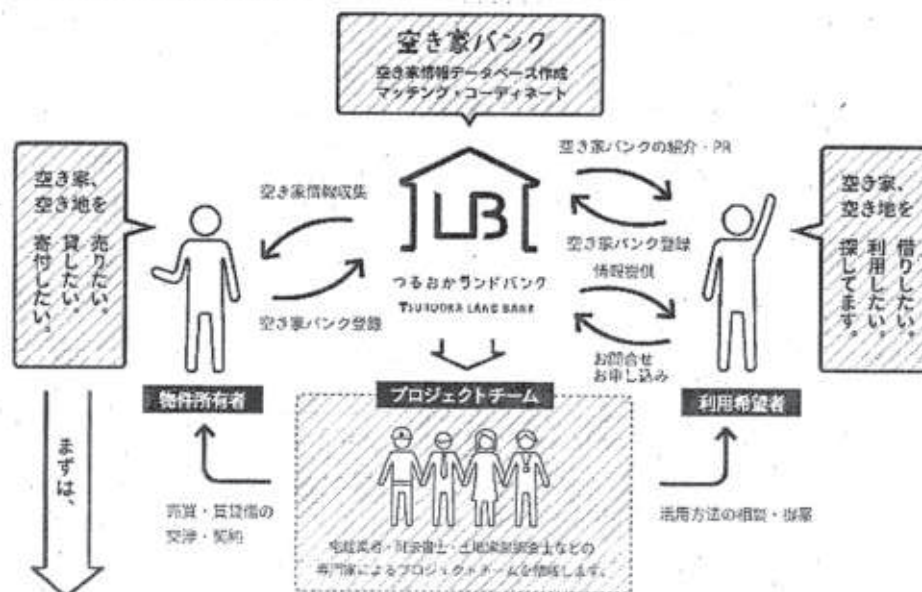


城下町の町割りを残す縦型交差点

(6) 空き家問題への対応

平成22年に空き家実態調査を実施し、市内で2000棟を超える空き家を確認し、所有者への個別調査を実施しています。

平成23年に鶴岡市空き家対策条例を制定するなど空き家に対する対応をルール化し、平成25年にはNPOつるおかランドバンクを立ち上げ、民間事業の手法で解決する小規模連鎖型区画再編事業を開発しています。



お持ちの空き家をご登録ください。
 空き家バンクのデータベースに登録することで、空き家を必要とする方へご紹介させていただきます。
 できるだけオーナー様のニーズに沿ったマッチングを目指してまいります。

ランドバンクのスキーム

(7) 災害対策

東日本大震災の発生により多くの人々が生活に甚大な影響を受けました。また近年は集中豪雨や爆弾低気圧と呼ばれる暴風雨、それらに伴う土砂災害の発生なども懸念されています。そのため、災害時の避難方法等について、ハザードマップを作成し、被害が予測される地域へ配布しています。本市においても七五三掛地区で大規模土砂災害の発生や平成25年に記録された本市観測史上最大雨量による浸水被害や国道の通行止めなどの被害が発生しており、市内のほぼ全域において何らかの被害が想定される状況になっています。

(8) その他の主な都市施設

①公園緑地

公園は、昭和23年に鶴岡公園を都市計画決定して以来変更を重ね、現在65公園、68.47haを決定している。市民の憩いの場所として、またレクリエーションやスポーツの場所として快適に利用できるよう維持管理に努めており、遊具については長寿命化計画を策定しながら更新等を進めています。また、災害時における避難場所等に対応できる施設の充実と公園未整備区域の解消に向け、公園・緑地の整備を進めています。

②駐車場

駐車場については昭和52年鶴岡市中央駐車場、昭和61年に鶴岡市営駅前自転車駐車場、昭和62年に鶴岡市駅前再開発ビル駐車場を都市計画施設として設置しました。鶴岡市駅前再開発ビル駐車場については、平成26年度に長寿命化調査を実施し、平成27年度から年次的に改修工事を実施しています。鶴岡市中央駐車場については、平成19年に用途を廃止し、平成25年に民間に譲渡しています。

③下水道

下水道整備については、鶴岡地域で昭和47年に公共下水道に着手以降、公共下水道事業・集落排水事業・浄化槽事業の各地域に適した整備手法により、汚水処理施設整備を進めています。平成27年度現在整備率は公共下水道で75.2%、集落排水事業で13.7%、浄化槽事業で1.1%となっており、全体では89.9%となっており、今後も公衆衛生の向上、生活環境の改善、公共用水域の水質保全を図るとともに、未普及地域の解消に努めます。

近年頻発する局地的な豪雨によって、本市においても冠水等の被害が発生していることから、住民生活・生命・財産を守るため、雨水排水対策を他の事業と連携し進め安心・安全なまちづくりを目指します。

また、市民生活の重要なインフラとして、将来とも安定した下水道事業を継続する必要があることから、既存施設の適切な維持管理と計画的な改築を行うとともに、資源としての消化ガスや汚泥、下水熱、処理水等の有効活用を図ります。

平成 28 年 3 月 31 日現在

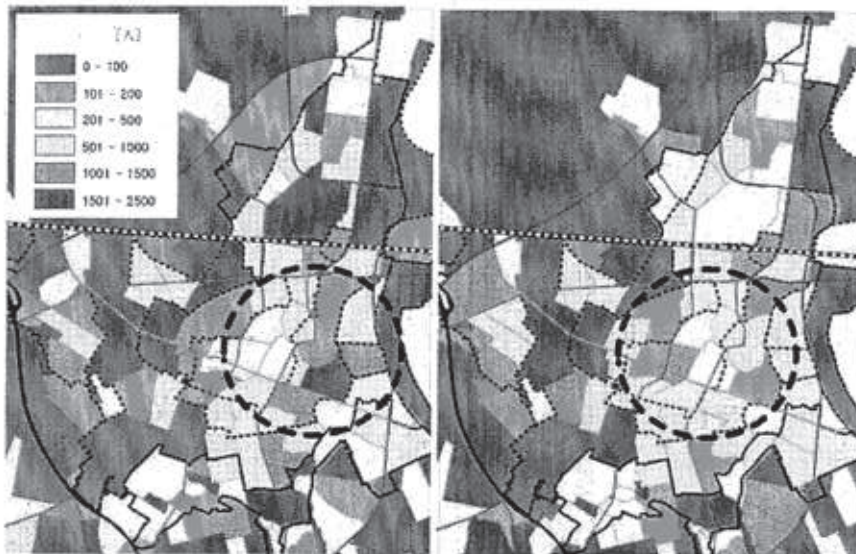
事業名称	行政人口	事業認可	整備	対認可	整備率		普及率	管路延長
	①	面積	面積 ha	面整備率	人口②	戸数	②/①	(m)
公共下水道	130,849	3,716.0	2,969.2	79.9%	98,411	38,402	75.2%	700,513
集落排水		1,286.6	1,286.6	100.0%	17,865	5,177	13.7%	223,807
浄化槽					1,407	483	1.1%	
合計		5,002.6	4,255.8	85.1%	117,683	44,986	89.9%	924,320

下水道整備状況（汚水）

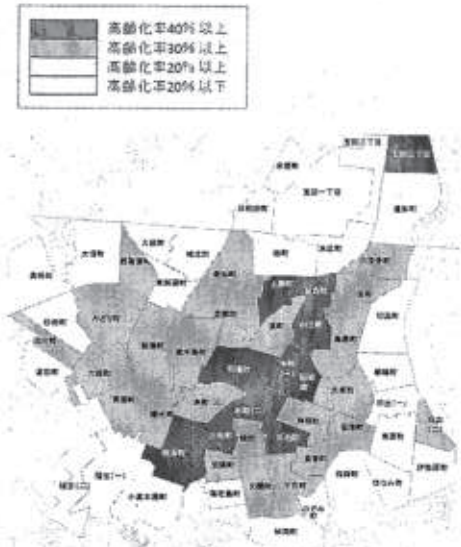
2000年国勢調査(旧鶴岡市街)

2010年国勢調査(旧鶴岡市街)

2014年住民基本台帳(旧鶴岡市街)



ドーナツ化の進行

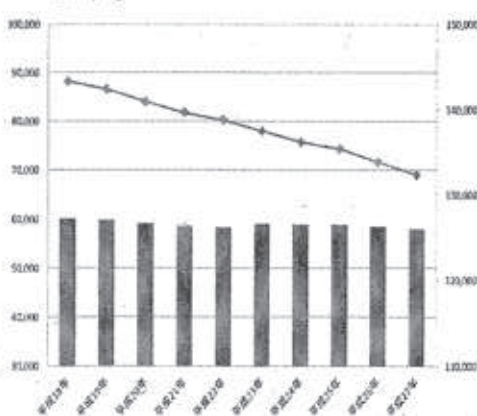


高齢化率マップ

平成17年の合併以降、新市域や旧鶴岡市の郊外地域の人口は大幅に減少しています。また、高齢化率も高くなっています。

人口について旧市町村別でみると鶴岡市全体が減少する中で鶴岡地域のみ人口の減少幅が小さい一方、旧町村地域ではいずれも減少が大きく、中でも朝日、温海地域の減少幅は極めて大きい状況にあります。また、過去10年の市内転居状況では、藤島を除きほぼ全地区から鶴岡地域への移動が域内転居を上回っています。

そうした中でDID地区（人口集中地区）の人口は大きな変動がない状況になっています。



行政区域人口とのDID地区人口の推移

		転出先						
		鶴岡	藤島	羽黒	鶴引	朝日	温海	計
転 出 前	鶴岡		787	806	627	282	416	2,918
	藤島	925		76	22	9	16	1,048
	羽黒	893	103		51	14	16	1,077
	鶴引	752	47	41		32	7	879
	朝日	532	15	24	126		9	706
	温海	950	13	24	18	9		1,014
	計	4,052	965	971	844	346	464	7,642

鶴岡市内の社会移動状況

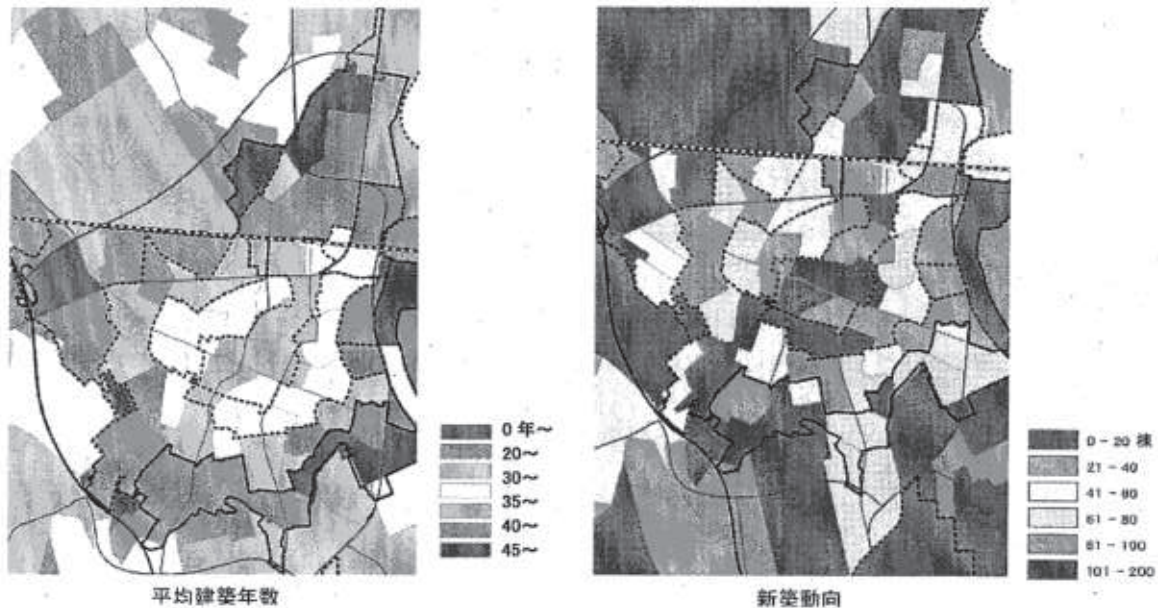
以上のことから、人口動態は、まちが開発された当初に定住した住民の年齢構成に大きく影響され、さらに郊外から市街地への人の流れは古い中心住宅地ではなく、新たに開発された地域に流れているとみられることから中心住宅地から外側に向けて人口減少や高齢化が一層進むことが懸念されます。

また、市内には大きな開発余地が無く、一定の人口が隣接自治体に流出していることから、近隣市町村への流出が続くことが懸念されます。

(2) 建物の平均建築年数と新築動向、開発動向

建物の平均建築年数をみると中心住宅地から外側の新住宅地に向けて同心円状に新しい建物が広がっていることがわかります。

一方、新築動向をみると中心住宅地の新築は低調で新興住宅地の一部、及び新住宅地において新築が多く、郊外では、下川と下山添の2ヶ所が多い以外は低調な状況となっています。



空き家実態調査によれば、全空き家件数2,273棟のうち、46.2%の空き家が中心住宅地を中心とした地域に集中しています。

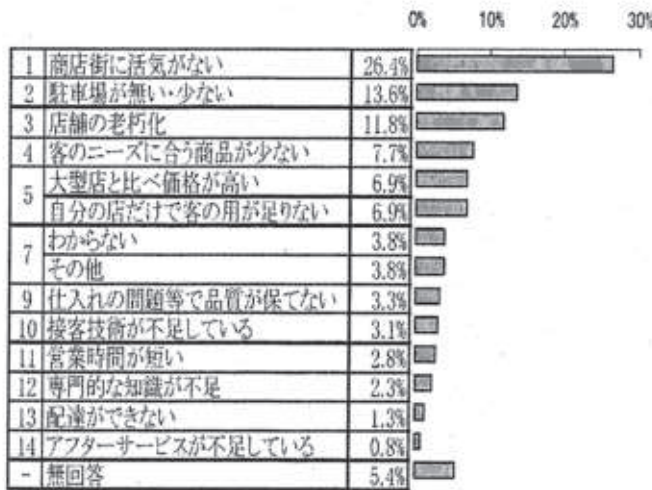
合併新市域を含む郊外地の多くは、市街化調整区域になっており、優良な農地として保全されています。開発についても条例で定められた区域以内の一定の開発や建築は認められているものの件数は多くありません。

まちは外側に向けて市街地が拡大し、市中心部では建て替えが進んでいない状況になっており、これはまちの郊外の人口の増加、市中心部の高齢化の進展を反映していることが伺えます。人口が少なく、高齢化率が高い中心住宅地は道が狭隘な箇所もあり、建物の老朽化や空き家化が一層進むことが懸念されます。

(3) 中心商店街の状況

中心商店街では、空き店舗や空き地、規模の大きな駐車場などが通りに面しており低未利用地が目立っています。

一方、交通量調査では中心商店街では自動車通行量は近年横ばいで推移していますが、総通行量は減少している状況となっています。



中心商店街アンケート

中心商店街の状況を見ると、商店街へのアンケート調査によれば、活気が失われているとの答えが多くなっています。

中心市街地では人口減少や高齢化が進み、更に空き店舗、空き地などの低未利用地の増加などで中心商店街が空洞化し更に活力が低下することが懸念されます。

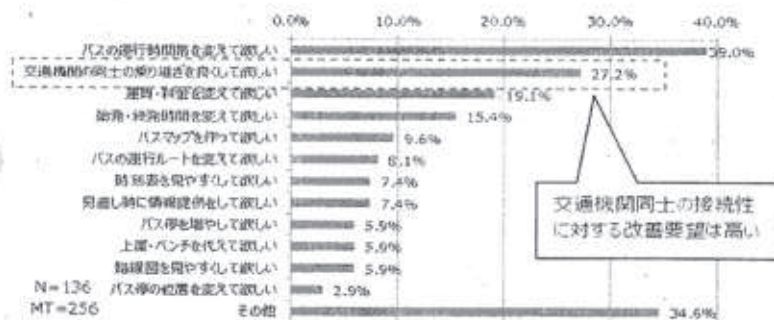
(4) 公共交通の状況

市街地の公共交通状況を見るとピーク時1時間あたり3本以上が通過するバス停は市の南北を軸に展開しています。しかし、利用者の声では、利用したい行き先や時間帯にバスが運行していないなどの不満がみられます。また、高齢者においてもバスを利用しないとする割合が高いため自家用車依存が高いことがうかがえ、公共交通の利用が低調で路線の維持が厳しい状況となっています。また、郊外地では、便数や路線が少なく、空白域もあるなどバスの利便が悪い



バス停の設置状況

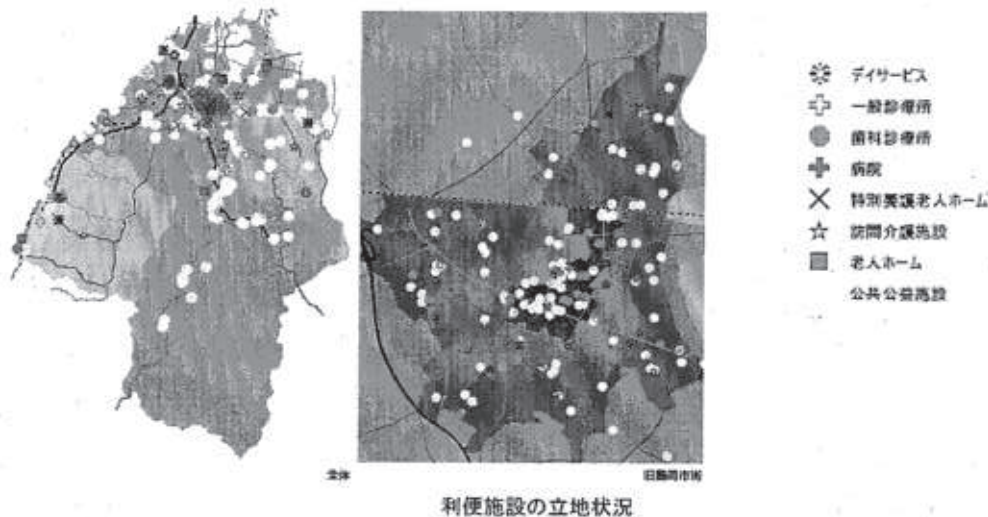
状況となっています。合併町村ではデマンド交通等で対応していますが、人口減少が進み、利用者が少なくなることでバス路線の維持が難しくなり、益々高齢者の足の確保が難しくなることが懸念されます。



資料：H27 利用者アンケート結果

(5) 生活拠点の形成 公共交通に見直して欲しいこと(市民アンケート結果)

商業、医療、福祉など生活に必要な機能が集積する場所は生活拠点として形成されており、医療機関や福祉施設の多くは市街地に集中しています。また、西部、南部、北部にはスーパーやショッピングセンターなどが集中し、拠点化が図られています。



郊外では、大山、温海、藤島、櫛引にやや集中した拠点が形成されていますが、羽黒、朝日は集中した箇所がない状況になっています。

公共公益施設は文化会館や保健福祉センターなど、多くの人々が利用する施設は中心市街地に集中して立地し、コミュニティセンターや学校など地域の人々が利用する施設は全市に偏らずに立地しています。

人口の減少に伴い医療機関、スーパー、コンビニ、ATMなど生活利便施設の減少が見込まれ、郊外地域では利便施設が維持できず拠点性が維持できなくなるおそれがあり、地域においてはこうした利便施設への移動距離が長くなると予測されます。生活利便施設が集約されれば、郊外居住者の利便施設への移動距離は



	2010年	2040年
	現状	集約9カ所
鶴岡 市街化区域	4.2	3.9
鶴岡 市街化調整区域	14.3	9.6
鶴岡 都市計画区域外	29.4	17.4
大山湯野浜 市街化区域	6.9	1.4
大山湯野浜 市街化調整区域	15.7	4.5
藤島 市街化区域	6.6	1.7
藤島 市街化調整区域	23.4	7.5
藤島 都市計画区域外	41.9	13.7
羽黒 市街化調整区域	14.6	7.0
羽黒 都市計画区域外	31.6	16.9
櫛引 市街化調整区域	17.4	5.0
櫛引 都市計画区域外	52.5	13.7
温海 市街化区域	18.4	2.3
温海 市街化調整区域	20.5	3.5
温海 都市計画区域外	49.3	16.4
朝日 市街化調整区域	21.3	4.2
朝日 都市計画区域外	49.8	11.1

大きく改善されると見込まれますが、居住者人口による経済性も考慮が必要となります。また、同様に市街地でも効率的な運営が求められ拠点の一定の集約が

一人当たり最寄りの生活利便施設巡回距離比較

必要になると考えられます。

(6) 道路の整備と一方通行の解除

現在の都市計画道路網は、昭和初期に計画決定された骨格街路網をもとに戦後モータリゼーションに対応すべく追加・修正され今日に至っています。

昭和49年に鶴岡市中心部の交通渋滞を緩和するため、中心部の一方通行規制を実施してから約40年が経過しています。この間、国道バイパス等が整備され、規制した当時に比べ中心部を通行する交通量や交通形態は変化し、一方通行規制が道路利用者の利便性を損ない中心市街地における空き地・空き家の増加や中心市街地の衰退につながっていることが指摘されています。また、観光の振興の面からも来訪者にわかり易い街づくりが求められ、中心市街地の交通ネットワークの改善見直しが必要となっています。このため、地域の実態、課題等の把握に努めながら、中心市街地における交通規制解除を進めることが課題となっています。

(一方通行規制解除路線)

- ・都市計画道路3.4.19号 山王町本町線
- ・都市計画道路3.5.2号 十三軒町大泉線
- ・都市計画道路3.5.14号 南銀座通線
- ・都市計画道路3.6.6号 馬場町五日町線



一方通行規制解除路線

裏面保護

第3章

まちづくりの目指すべき方向性

1. まちづくりの基本理念

本市では、これまで人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成に向け、中心部への都市機能の集積と賑わいの創出、鶴岡らしい景観の保全創出、様々なまちづくり活動との連携、住み続けられる市街地の形成、農林漁業との調和を目標にまちづくりに取り組んできました。しかし、急激な人口減少を背景に、高齢化の進展、空き家・空き地の増加による地域活力の低下や商圈の縮小、さらにや公共サービスを維持する財政力の低下による都市の縮退は今後一層進んでいくものと予測されています。

このため、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』(案)

と定め、まちづくりを進めます。

また、この理念の実現に向けて本市では、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替えを促進する居住サイクルの再編に取り組めます。さらに市中心部と地域をネットワークで結ぶことで地域住民の生活利便が図れるよう取り組めます。そのため、これらを二つの大きな方向性とし、さらに、土地利用、交通体系、水と緑、景観、住環境整備、防災、医療・福祉、産業の8つの観点から目指す都市像に向けてまちづくりを進めます。

方向性

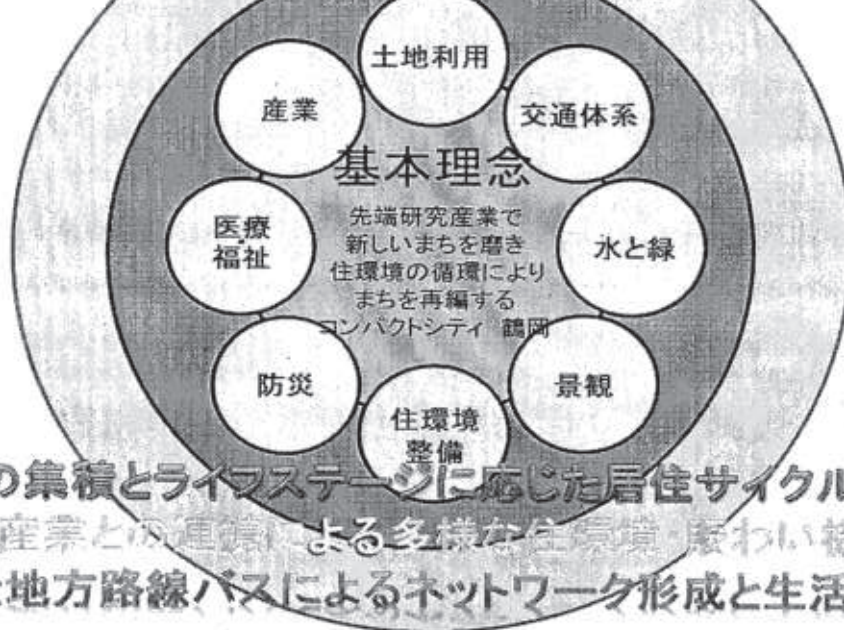
- ・都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編
- ・先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備
- ・幹線道路と地方路線バスによるネットワーク形成と生活拠点の構築

目指す都市像

- ①土地利用：自然と都市が調和した持続可能な活力あるまちづくり
- ②交通体系：広域的な交流及び連携が図られた安全・便利で暮らしやすいまちづくり
- ③水と緑：恵まれた自然を活かし自然と共に生きるまちづくり
- ④景観：歴史文化の薫り高い住む人訪れる人が安らぎを感じるまちづくり
- ⑤住環境整備：持続可能な住環境を実現するまちづくり
- ⑥防災：未来を守り安心して暮らせるまちづくり

- ⑦医療・福祉：誰もが健やかにいきいきと暮らせるやさしいまちづくり
- ⑧産業：特性を活かした『鶴岡ならではの』の産業で人々の暮らしを支える活力あるまちづくり

先端研究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



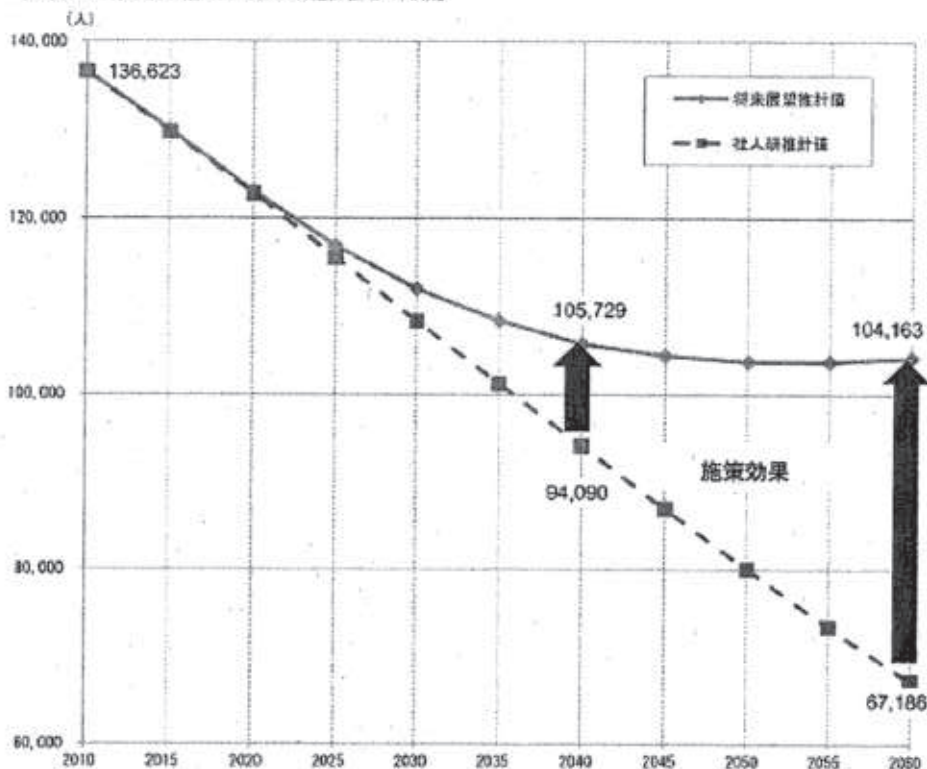
都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編
先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備
幹線道路と地方路線バスによるネットワーク形成と生活拠点の構築

まちづくりの基本理念と方向性

2. 将来人口フレーム

鶴岡市人口ビジョン（平成27年9月）では、さまざまな施策の取り組みの効果により、平成52年（2040年）の時点での本市人口は社人研推計値94,087人に対し、11,642人多い105,729人になるとしています。そのため、都市再興基本計画では、105,729人を将来人口フレームとしてまちづくりを進めていきます。

【図表 25 将来展望推計値と社人研推計値との比較】



年度	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
将来展望	136,623	130,047	123,009	116,894	111,980	108,378	105,729	104,395	103,721	103,718	104,163
社人研推計	136,623	129,806	122,805	115,539	108,296	101,175	94,090	86,926	79,994	73,399	67,186

鶴岡市人口ビジョン

3. 将来都市構造

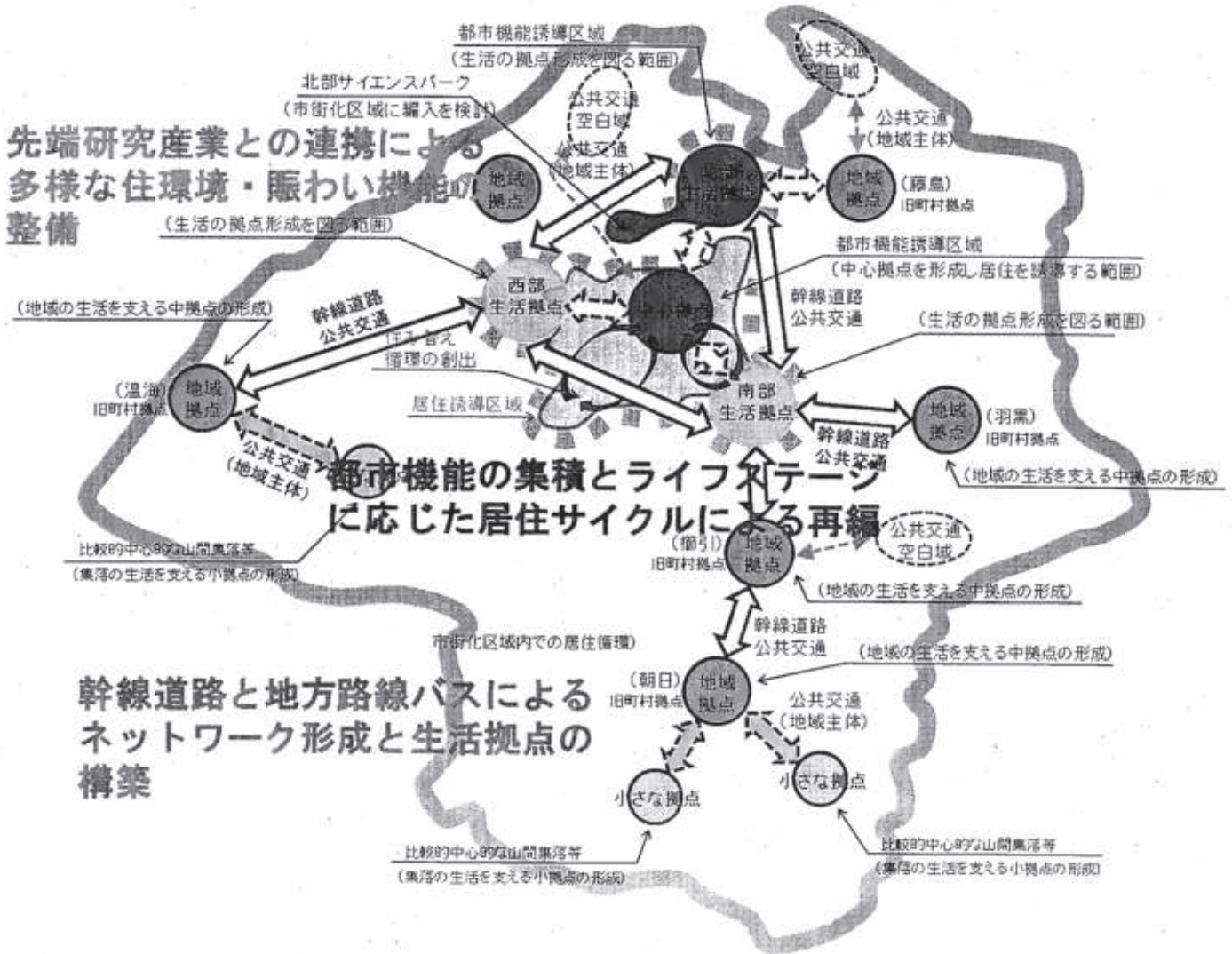
人口減少社会に対応し、コンパクトなまちづくりを実現するため、本市では、これまで整備を図ってきた都市構造を踏襲しまちづくりを進めていきます。まず、線引きの維持による都市の拡大を抑える一方、新たな産業などの育成のために土地利用のコントロールを図っていきます。

このため、中心拠点である中心市街地活性化区域は、官庁街の再整備（シビックコア）や中心商店街の活性化を図り都市機能、商業機能の集積を進めるとともにランドバンク事業等の推進、さらには住み替え世代毎の居住サイクルに対応した居住

環境の整備に力を入れていきます。また、これまで良好な住宅地、商業地、働く場として整備を行ってきた南部、西部の区画整理地区とバイオサイエンス分野で大きな飛躍が期待される北部サイエンスパークと良好な住宅と福祉、医療、商業の集積を図る茅原区画整理地区を北部拠点として位置付け、中心市街地を取り囲む市街地の重要な生活拠点として利便施設等の集積を進めていきます。

さらに、これらの生活拠点と合併した新しい市域の旧町村役場周辺地区を地域の拠点と位置付けるとともに、中心拠点、生活拠点、地域拠点を幹線道路、路線バスや地域主体の公共交通で結び地域の住民の生活利便を図っていきます。また、中山間部においては、複数の集落が集まる生活圏において生活機能の維持・確保を図る小さな拠点づくりを進め、地域拠点からの多様な交通手段を通じてネットワークの形成による利便の確保を図ります。

また現在市街化調整区域となっている北部サイエンスパークについては、知識集約型産業の拡大を図るため市街化区域への編入を検討します。



将来都市構造図

裏面保護

分野別構想

第 4 章

分野別の方向性

1. 土地利用

【目標】 自然と都市が調和した持続可能な活力あるまちづくり

〔現状〕

本市は、平成16年に導入した区域区分制度（線引き）によって、人口規模に応じたコンパクトな市街化区域を形成し、周辺を田園・農村部等が取り囲み、都市と農山漁村、郊外が調和し、自然とのバランスある土地利用が図られています。

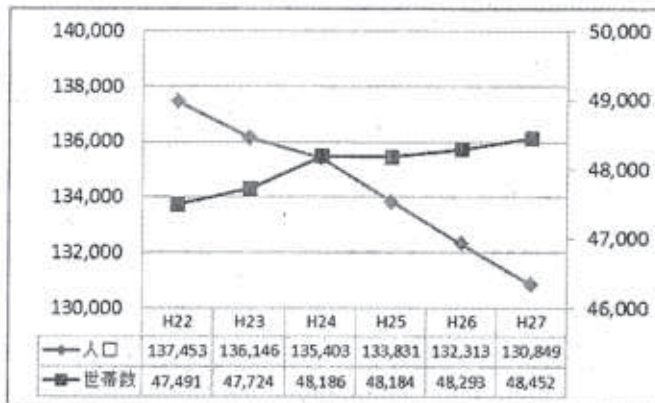
鶴岡市中心部では、城下町の趣を大切にし、景観に配慮したまちづくりが進められ、南部、西部、北部に生活拠点を形成するとともに住宅、商業、工業の各地域がバランスよく配置されています。

合併した新市域の市街化区域では、藤島地域は、中心部に公共施設や商業施設が集積されるなど、まちの機能を充足する土地利用がなされているほか、郊外地では庄内平野の一角を担う稲作中心の農業地域としてそれぞれの特성에応じた土地利用が図られています。また、温海地域では、温泉街であるあつみ温泉地区が日浴道の鶴岡 JCT～あつみ温泉 IC 間の開通により観光拠点施設が賑わいを取り戻し、鼠ヶ関地区では、平成 17 年に用途区域の一部を変更し、大規模小売店舗の整備など地域の生活の拠点整備が進められています。

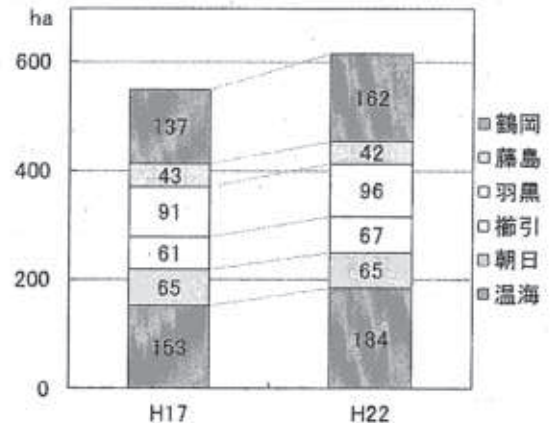
〔課題〕

少子高齢化による急激な人口減少社会のなか、観光者などの交流人口は増加の傾向にあるものの市街地の低未利用地の増加、中心部の空洞化等によるにぎわいの喪失が課題となっています。また、市街化区域内における世帯数増加等に対応した新たな住宅地供給、新規・成長分野産業の基盤づくりのための土地供給などが求められています。一方、農村地域では耕作放棄地の増加などにより農地や森林のもつ多面的機能の低下が危惧されています。地域の活性化、まちづくりにおいては住民の参加は不可欠であり、住民が主体となったまちづくりを進めていくことが求められています。

人口と世帯数の推移



地域別耕作放棄地面積



資料: H22農林業センサス

【基本方針】

市街地の規模、農地等の保全の状況等を踏まえ区域区分を維持し、バイオ産業の活性化に向けた基盤づくりのため市街化区域拡大を視野に入れ、適切な土地利用コントロールを行いながら、田園、山林、海洋など自然資源を観光などに活用し、自然と調和した安全で快適な生活環境の形成と持続可能な活力あるまちづくりを目指します。

《施策方針1》

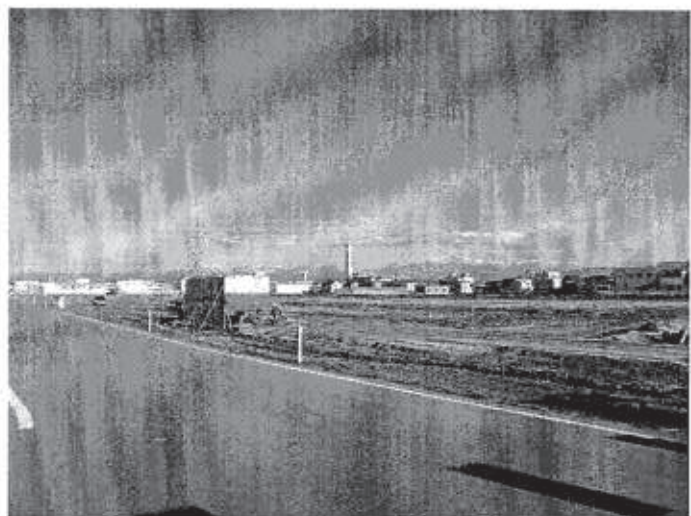
(1) 低未利用地を有効に活用した住み続けられる都市の形成（住居系土地利用）

既成市街地及び市街化区域内の既存ストックや低未利用地の有効利用により、活力のあるコンパクトな都市の形成を進めます。

(施策概要)

① まちの活性化に資する低未利用地の有効利用の促進

市の中心部では「歩いて暮らせるまち」を目指し、まちなかの居住環境の改善を進め、市街地周辺部では、新たな住宅地供給等により、ゆとりある良好な住環境の整備・維持を図ります。バランスのとれた適切な土地利用により、従来からの小学校区単位のコミュニティの維持・継続を図ります。



茅原北土地区画整理事業地内

- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）
- ・茅原北土地区画整理事業
- ・地区計画制度による良好な住環境の保全

《期待される効果》

快適な住環境の確保・改善が図られ、人口密度が維持されることにより、コミュニティや日常生活サービス機能が維持されます。

《施策方針2》

(1)にぎわいのある市街地の形成（商業・業務系土地利用）

歴史的・文化的資源や地域の観光資源、社会資本等の有効活用やまちなか居住の推進など、まちなかに人を呼びこむハード・ソフト事業を両輪とし活性化を進めます。

（施策概要）

①多様な世代交流と暮らし方を支援する環境

まちの魅力を磁場とし、消費者、商業者に魅力的な商店街づくりと多様な世代交流と暮らし方を支援する環境づくりにより活性化を図ります。

- ・中心市街地活性化基本計画の推進
- ・鶴岡学術交流シビックコア地区整備計画に基づく国の第2合同庁舎の立地
- ・空き家、空き地、遊休地の有効活用
- ・まちなか居住の拠点整備（駅前地区、山王地区、銀座3街区・6街区）
- ・リノベーション等空き家を活用した地域の拠点づくり

②歴史的資源や地域資源の活用

地域の豊かな地域資源を活かし、高質で誇れるまちづくりを進め、交流人口の増加による賑わいの創出を図ります。

- ・歴史公園や歴史文化施設の回遊等一体的活用

《期待される効果》

「住み、暮らし、活動する場」として、人の交流が生まれることで、市街地の活性化につながります。また、地域特有の資源を活かしたまちづくりを進めることで地域への愛着と誇りが生まれ活力あるまちの魅力増進に繋がります。

《施策方針3》

(1)競争力がある産業集積の促進（工業・業務系土地利用）

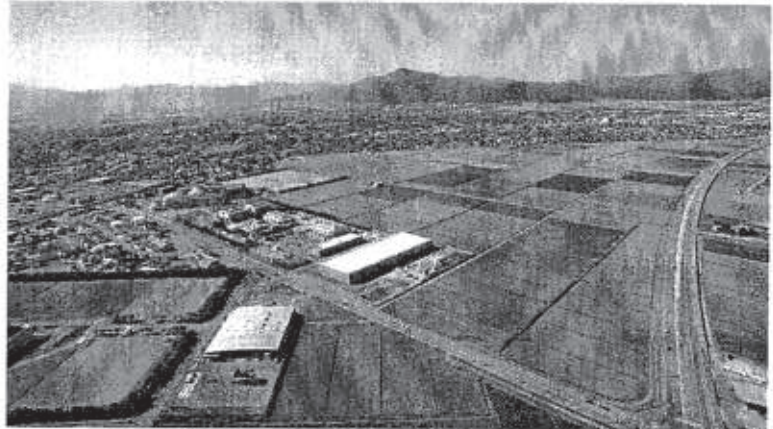
産業構造の変化や新たな産業展開に対応した、付加価値の高い工業の集積、生産拡大に向けた既存工業団地の有効利用、必要な研究開発環境の整備により、産業集積を進めます。

（施策概要）

①バイオ産業の集積をターゲットとする市街化区域の拡大

次代を担うバイオなどの新規・成長分野の企業の集積を目指し、北部拠点地区（サイエンスパーク）周辺地域において市街化区域拡大を視野に入れ、周辺と調和した研究開発環境の整備を図ります。

- ・北部拠点地区（バイオサイエンスパーク）の整備拡充
- ・工業団地に立地する企業の良好な操業環境の維持・充実



開発が期待される北部バイオサイエンスパーク

《期待される効果》

バイオ分野をはじめ、付加価値の高い製品を持つ競争力がある企業、研究開発型企業等の集積により、既存工業団地の未利用地などの有効利用と若い人材の定着・交流による地域経済への波及効果が図られます。

《施策方針4》

(1)農林業や自然環境との調和（田園・自然系土地利用）

優良農地の積極的な活用と保持、良好な自然環境と景観保全により、美しい定住環境の形成を進めます。

（施策概要）

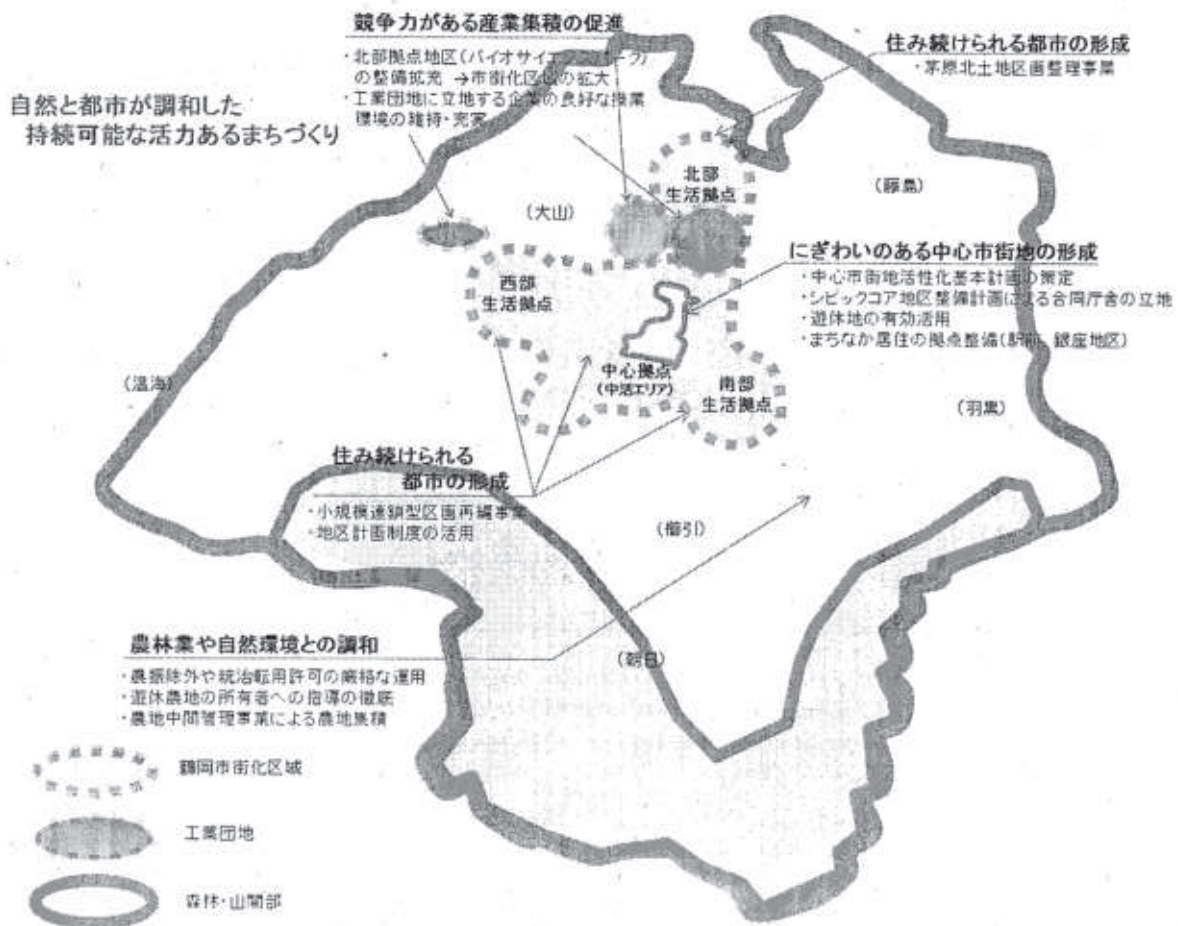
①自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活環境の保全

優良農地や農村景観を保全するため、農地は原則として他用途への転用を禁止するとともに、安定した経営環境を創出するため、市街化区域の無秩序な拡大と乱開発を防止し、引き続き計画的な土地利用を図ります。また、農村集落のコミュニティを維持するために必要な最低限の土地利用を担保することにより、生活環境の向上や定住の促進を図ります。

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

《期待される効果》

田園景観を中心とした農地の保持継続及び耕作放棄地の再生と未然防止、森林文化都市として、良好な自然環境の保全が創出されます。



土地利用構想図

2. 交通体系

【目標】 広域的な交通ネットワークが支える安全・便利で暮らしやすいまちづくり

〔現状〕

市はこれまで市街地を壊してしまうような大規模な道路整備や駐車場整備をおこなわず、広域交通ネットワークを図る高速道路や市街地の外環状道路の整備、外環状道路と東西・南北幹線で結ぶ都市内外へのアクセス整備を図ってきています。

また、首都圏をはじめ全国を結ぶ交流・物流拠点である空路・鉄路は、地域の産業や文化の発展に大きな役割を担っています。

〔課題〕

市街地を通る東西・南北軸の幹線道路はボトルネックにより渋滞が発生しています。また、本市の抱える人口減少問題より、市街地及び地域拠点間を結ぶ交通ネットワークの確保や、過疎地域における生活路線の維持、日常生活等を支えるバス等公共交通の維持が厳しくなることが懸念されています。

他には、鉄路・空路なども結び交流人口の増加に繋げる広域的な公共交通ネットワークづくりが必要となっています。

都市計画道路

平成27年3月31日現在

種類	路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	概成延長 (m)	進捗率 (%)
自動車専用道路	2	33,630	13,460	0	40.0
幹線街路	56	103,330	57,630	15,990	55.8
区画街路	3	1,970	1,600	0	81.2
特殊街路	2	630	630	0	100.0
合計	63	139,560	73,320	15,990	52.5

都市計画道路の進捗状況

【基本方針】

広域的なネットワークを構成する道路・鉄路・空路による高速交通網や、自動車交通を中心とした地域間ネットワークの幹線道路、また、生活道路・歩行者空間などの組み合わせからなる都市内レベルの道路網の3層構造により、一体的な交通システムとしての交通ネットワークの形成を目指します。



重要な幹線街路（羽黒橋加茂線）

《施策方針 1》

(1) 道路ネットワークの形成

広域の交流を促進し、市内の主要な拠点を結び、災害時の避難路や緊急輸送路に対応できる道路ネットワークの構築を進めます。

(施策概要)

① 高速交通ネットワークの整備促進

産業経済振興、交流人口の拡大に向け、広域との交流を高める自動車専用道路やスムーズな移動ができる道路及び休憩施設整備の促進を図ります。

- ・ 日本海沿岸東北自動車道の早期開通の促進
- ・ 東北横断自動車道 月山 I C ~ 湯殿山 I C 間の早期事業化の促進
- ・ (仮称) 鼠ヶ関 I C 周辺休憩施設の整備促進
- ・ 鶴岡 J C T のフルジャンクション化とスマート I C の整備促進
- ・ 道の駅機能の拡充

(2) 地域間幹線ネットワークの整備推進

地域拠点間とのアクセス向上と、都市内拠点をスムーズに移動できる幹線道路の整備の促進を図ります。

(施策概要)

① 地域交通幹線ネットワークの整備促進

骨格的道路体系を構成する国道及び主要地方道は、市域内をはじめ周辺地域や周辺都市と広域的な連携を強化する重要な軸であり、スムーズなアクセスを確保するための整備の促進を図ります。

- ・ 一般国道 3 4 5 号平沢関川間及び一本木間の早期整備の促進
- ・ 羽黒バイパス (たらのき代鶴岡線) の早期事業化の促進
- ・ 白山菱津間道路の早期事業化の促進
- ・ 鶴岡藤島間道路の早期事業化の促進

② 環状道路の整備促進

市街地を通過するだけの交通を適切に処理し、広域との交流を高める 4 車線のアクセスコントロールされた外環状道路の整備の促進を図ります。

- ・ 国道 1 1 2 号の 4 車線化の促進
- ・ 国道 7 号の 4 車線化の促進

③都市計画道路の再編・整備促進

人口減少による交通量の変化に伴い都市計画道路の見直しをおこないます。また、都市内幹線は2車線道路を井桁状に配置し、都市内及び主要地域間を結ぶ道路整備の円滑な地域内移動を図ります。

- ・都市計画道路の見直し（変更・廃止）
- ・（都）道形黄金線の早期整備の促進（南北軸）
- ・（都）羽黒橋加茂線の早期整備の促進（東西軸）
- ・（都）苗津大山線の早期整備の促進（東西軸）



都市内幹線の状況

(3) 都市内道路ネットワークの整備推進（市街地道路）

中心部や地域拠点間へのアクセスの向上と、シーズンを通して鶴岡公園や観光資源等を快適に移動できる道路の整備を図ります。



No.	都市計画道路名	計画幅員	車線数
事業中区分			
1	3・4・3 羽黒橋加茂線	18m	2
2	3・4・22 鶴岡駅茅原線	18m	2
3	3・6・1 道形黄金線	12m	2
4	3・4・19 山王町本町線	18m	2
未改良区分(現道有)			
5	3・4・2 鶴岡駅橋引線	18m	2
6	3・4・3 羽黒橋加茂線	18m	2
7	3・4・5 苗津大山線	16m	2
8	3・4・6 鳥居町新斎部線	16m	2
9	3・4・16 鶴岡駅鶴町線	16m	2
10	3・4・19 山王町本町線	18m	2
11	3・4・22 鶴岡駅茅原線	18m	2
12	3・5・2 十三軒町大泉線	12m	2
13	3・5・4 鶴岡駅新斎部線	12m	2
14	3・5・15 神明町海老島線	12m	2
未改良区分(現道無)			
15	3・4・6 鳥居町新斎部線	16m	2
16	3・4・9 鶴岡駅外内島線	20m	2
17	3・5・4 鶴岡駅新斎部線	12m	2
18	3・5・15 神明町海老島線	12m	2
19	7・5・2 苗津八ツ興屋線	12m	2
計画4車、暫定2車整備済み			
20	3・2・1 道形橋引線	35m	4
21	3・3・1 文下清水線	28m	4
22	3・3・2 鶴岡三川線	28m	4
23	3・3・3 外内島井筒線	28m	4

鶴岡都市圏の都市計画道路の事業進捗状況

（施策概要）

①市街地道路の整備促進

中心市街地を通行する交通量や交通形態の変化に合わせ、道路利用者の利便性の向上を図る整備を推進します。

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

《期待される効果》

交通ネットワークの整備による交流人口の拡大と、主要な拠点間の円滑な移動が図られ、歩行者にもやさしく安全・便利な人口減少社会に対応した交通体系が構築されます。

《施策方針2》

(1)バス等公共交通網の整備推進

高齢者や学生をはじめとする自動車等の移動手段を持たない住民にとって公共交通は日常生活を送る上で重要な役割を担っていることから、本市の地域特性、交通現況、ニーズに見合った、効率的で持続可能な公共交通網の再構築を進めます。

（施策概要）

①交流活性化プロジェクトの推進

鶴岡市における公共交通網及び交通システムについて全体的な見直しをかけ、より効率的な公共交通体系を確保するとともに、市民や本市を訪れる来訪者がいきいきと交流できる交通環境の確保を図ります。

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

②市民協働プロジェクトの推進

市民と一緒に公共交通のあり方を考えるとともに、地域が主体となって交通手段の確保、利便性向上、利用促進に取り組み、持続可能な公共交通の確保を図ります。



公共交通の将来イメージ

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

③環境改善・利用促進プロジェクトの推進

公共交通の利用環境を改善し、「利用しやすい・わかりやすい」交通環境の創出による、利用者の利便性向上を図るとともに、「利用したい」公共交通にすることで、新たな利用者の取り込みを図ります。

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

《期待される効果》

公共交通の体系が維持・存続され、市民や観光で訪れる外来者の移動の利便性向上が期待されます。

《施策方針3》

(1) 空路による広域ネットワークの形成

広域ネットワークを活かしたまちづくりと交流人口拡大のため、空港機能の拡充と利便性の向上を進めます。

(施策概要)

①庄内空港機能拡充の促進

国内外の交流拡大を支える空路は、首都圏をはじめ全国、海外と庄内地域を結ぶ交流、物流拠点であり、増便や空港機能の拡充により利便性の向上を進めます。

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

《期待される効果》

ビジネスやインバウンドを含む観光者などの外来者が増加し、地域経済が活性・拡大することが期待されます。

《施策方針4》

(1) 鉄路による広域ネットワークの形成

鉄道は、旅客や貨物の大量・高速・遠距離輸送機関であり、また、通勤・通学等の日常的な交通機関であることから、高速化や安定運行及び駅機能の強化による利便性の向上を進めます。

(施策概要)

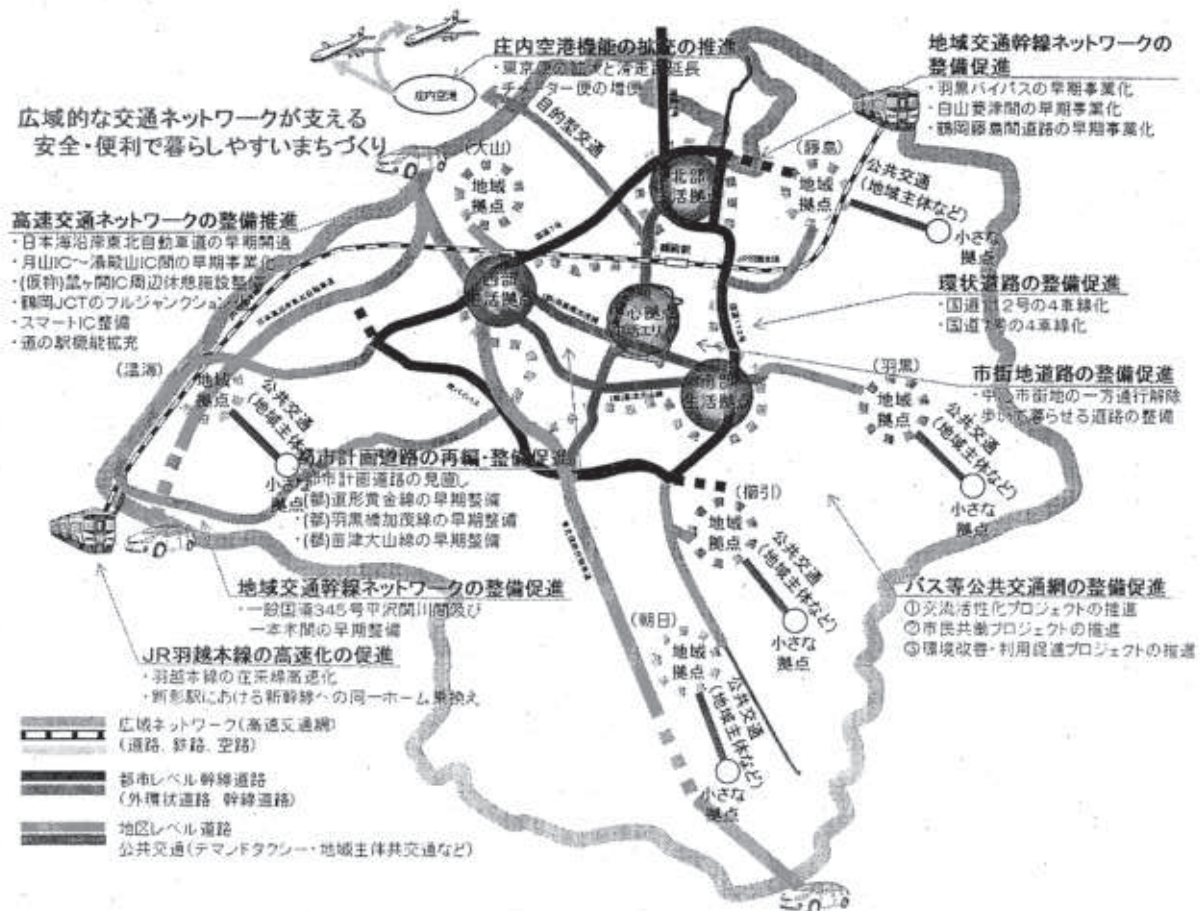
① JR羽越本線高速化の促進

日本海沿岸地域を結ぶ重要幹線である羽越本線は、人員・貨物輸送の大動脈として本市の発展に非常に大きな役割を担っており、高速化による利便性の向上を進めます。

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

《期待される効果》

都市間交流を促す主要な交通基盤として維持・存続、及び高速化が図られることでより多くの旅客や貨物の輸送が可能となり、交流人口の拡大、地域の賑わいの向上が期待されます。



交通体系構想図

3. 水と緑

【目標】 恵まれた自然を生かし自然と共に生きるまちづくり

【現状】

市域の約7割を占める森林は、美しい景観を見せながら、豊かな水資源の安定的な供給と優れた木材を産出しています。公園や緑地は、休息や憩いの場、レクリエーション、スポーツ等に利用され、緑豊かな潤いのある魅力的な都市をつくる上で大きな役割を果たしています。また、市内を流れる川は、市民にとって大切な自然空間となっています。

【課題】

河川緑地や総合公園は、より森林や河川を利用した自然と触れ合える空間の整備や景観に配慮した整備が求められており、市民に最も身近な街区公園や近隣公園は市民の運動や憩い等の利用に配慮した施設整備が必要です。また、災害時の避難路において支障となり得る老木などの樹木管理や、避難経路等の安全対策の検討を進める必要があります。

鶴岡市の土地利用

(単位: km²)

総数	森林	農用地	道路	水面・河川・水路	宅地	その他	計
面積	957.40	183.61	39.35	39.35	31.48	60.32	1,311.51
構成比	73.0%	14.0%	3.0%	3.0%	2.4%	4.6%	100%

(山形県統計年鑑)

鶴岡市の都市公園・緑地

街区公園	近隣公園	総合公園	運動公園	風致公園	緑地	計
65	6	1	1	1	7	81

【基本方針】

自然や文化資源を貴重なものとして保全しながら、市民共通の財産として守り育て、市民と自然との触れ合いを深めるため、緑や川を活用した空間の整備を進めます。

《施策の方針1》

(1) 緑の保全と活用

市内に広がる山や川、田園など豊かな自然は、様々な制度を基に保全すると共に、より身近に感じられるような活用を進めます。また、自然を身近に感じ取れる公園や緑地の整備を進めます。

(施策概要)

①自然と直接触れ合える公園・緑地の整備

地域の持つ自然環境や歴史的な情景を生かしながら樹木や草花など緑に直接触れ合え、市民が心のゆとりを持てる憩いの場の整備を図ります。

- ・桜や松等の世代交代を進めながら市のシンボリック施設としての鶴岡公園の整備
- ・ラムサール条約登録湿地である上池下池や高館山、大山公園などの周辺自然環境の整備
- ・歴史公園やパラ園など地域の象徴となり、自然と触れ合える公園の整備
- ・地域が主体となり、地域にあった公園運営と活用を行うための指定管理者制度の導入



外堀の桜と旧西田川郡役所

②都市緑化の推進

植物の持つ人に安らぎを与える効果や景観を重視し、地域に生育する植物の保全とオープンスペース等の確保により、災害の予防、公害の緩衝に配慮した整備を図ります。

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

③山林の活用

豊富な森林資源を生かし、市民の自然環境に親しむ機会の創出、子どもたちへの自然について学ぶ機会の提供や、恵まれた自然環境を生かした環境と調和し、地域に豊かさをもたらすエネルギーの導入拡大を図ります。

- ・豊かな自然環境の中での学びや多様な体験のできる環境の整備

- ・豊富な地域資源や特性を生かした木質バイオマスの活用
- ・小規模水力発電などの再生可能エネルギーの導入と利用

《期待される効果》

自然と調和した景観環境が整備されることにより、市民の日常生活に憩いと潤いのある空間が提供される。また、山林などの地域資源の有効活用が図られます。

《施策の方針2》

(1) 水辺空間の創造

市内を流れる河川や住宅地を流れる内川等において、市民が水と触れ合える憩いの空間の整備を市民協働で進めます。

(施策概要)

① 親水空間の保全・整備

赤川や内川など市内を流れる川等の水辺を利用し市民が快適で親しみ、憩いの持てる場所として活用するため、河川の改修や親水施設の整備を図ります。

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



内川と親水広場

《期待される効果》

自然と一体化した親水空間が形成され、市民が自然と直接触れ合え、憩いと潤いのある施設が提供される。

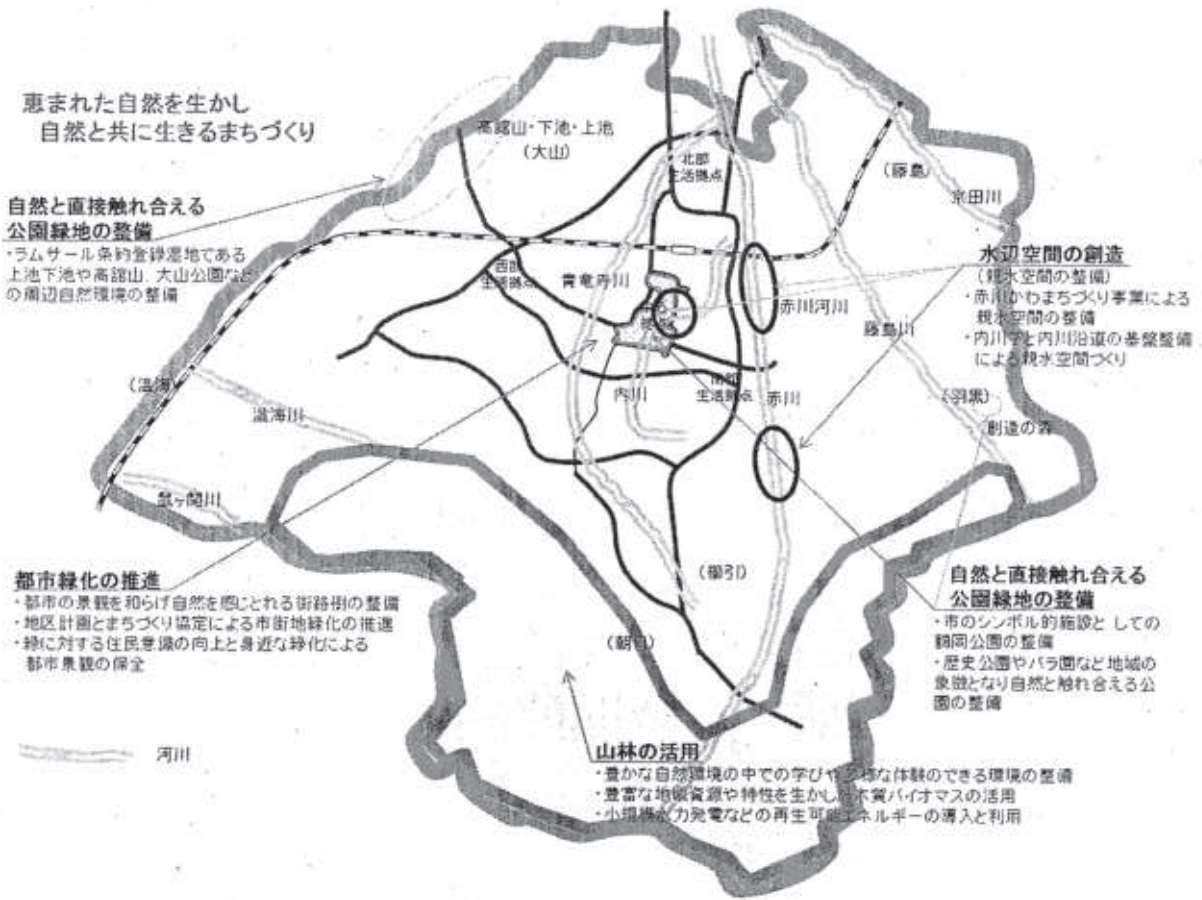
鶴岡市を流れる主な河川

一級河川

水系名	河川延長	河川数	河川名（鶴岡市関係）
赤川	857 km	44	赤川、大山川、湯尻川、青龍寺川、内川、倉沢川 他
最上川	7,040 km	429	京田川、藤島川、黒瀬川、今野川

二級河川

水系名	河川延長	河川数	河川名（鶴岡市関係）
三瀬川	4,631 km	4	三瀬川、隆矢川、藤倉川、西川
五十川	16,700 km	6	五十川、弘川、沢内川、温俣川、大早田川、大瀬戸川
温海川	15,800 km	3	温海川、南俣川、北俣川
鼠ヶ関川	15,700 km	1	鼠ヶ関川



水と緑構想図

4. 景観

【目標】 歴史文化の薫り高い住む人訪れる人が安らぎを感じるまちづくり

〔現状〕

市民・行政のこれまでの努力により、歴史的建造物や「山あて」景観等の城下町特有のまちづくり要素が多数残る中心市街地や郊外の農山漁村地域等、地域ごとに特徴のある良好な景観が形成されてきており、市内外より高い評価を受けています。また、平成 25 年度には歴史的風致維持向上計画を策定しており、歴史的な風情を活かしたまちづくりを進めています。

〔課題〕

人口減少社会に対応するための市街地開発と景観保全を並行して進めながら、歴史的な風情を感じさせる街並みを始めとして、市内各地域に残る特徴的な景観を資源として捉え、住民や専門家と協働しながら維持向上させることが求められています。

【基本方針】

かつての城下町の風情と文化を今に伝える中心市街地や、郊外地の豊かな農山漁村風景が残り、市民のみならず観光客にも安らぎを感じさせる「日本の地方都市の原風景」ともいえる姿の維持向上を、現代的な都市機能の整備と両立して目指します。

《施策方針 1》

(1) 城下町鶴岡の歴史資源と調和した景観形成

旧城跡である鶴岡公園周辺の地区では、今なお残される藩政期を感じさせる雰囲気重要な資源として捉え、良好な景観形成を進めます。



史跡旧藩校「致道館」

(施策概要)

① 三の丸景観地区ガイドラインの運用

鶴岡公園の外苑を取り囲む「三の丸景観地区」について、その景観特性を維持向上させるため、「三の丸景観地区ガイドライン」に基づいたまちづくりを図ります。

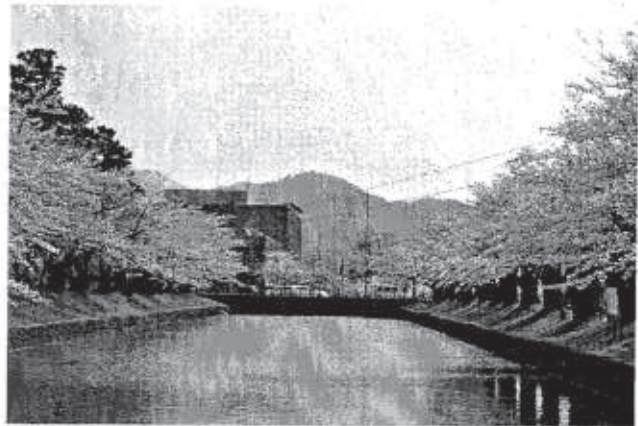
・「三の丸景観地区ガイドライン」の運用

※「三の丸景観地区ガイドライン」…旧鶴ヶ岡城の外郭である三の丸エリアについて、良好な景観を整備するため、平成 19 年に鶴岡市が基本的な景観整備方針を定めたもの。

②歴史資源と調和した鶴岡公園と鶴岡公園周辺道路の整備

鶴岡公園周辺に残る歴史的建造物や「山あて」景観が望める小路等の歴史資源との調和を意識した鶴岡公園及び周辺道路の整備を図ります。

- ・ 鶴岡公園周辺道路の整備
- ・ 歴史的資源観光コースの整備
- ・ 観光看板の整備



鶴岡公園外堀からの「山あて」景観

《期待される効果》

城下町として発展してきた中心市街地の魅力が大幅に向上することで、市民のまちへの愛着を高めると共に、観光客へも良好なひと時を提供することが期待できます。

《施策方針2》

(1) 歴史的風致維持による景観形成

市内に残る歴史資源と一体になった市民活動（歴史的風致）を維持・発展させることにより良好な景観形成を進めます。

(施策概要)

①歴史的建造物の保全・活用による景観ネットワーク

市内に残る個々の歴史的建造物について保全と利活用を進めることで良好な景観に触れることができる地域ネットワークの形成を図ります。

- ・ 歴史的風致形成建造物への支援制度の展開
- ・ 歴史的建造物の保存・利活用に関する市民活動支援

②重点三地区を繋ぐ歴史的資源・景観の戦略

歴史的風致維持向上計画に定める重点三地区について、それぞれの歴史的背景に込められた精神性の物語とそれぞれが有する自然・景観、歴史資源を繋いだ景観形成を図ります。



鶴岡市歴史的風致維持向上計画の三重点区域

- ・城下町の風情と様々な時代の建造物が一体となった良好な景観形成
(鶴岡公園とその周辺地区)
- ・出羽三山の信仰と結びついた宗教集落としての良好な景観形成 (羽黒手向地区)
- ・開墾の精神と鶴岡の絹織文化を物語る蚕室群を中心とした良好な景観形成
(羽黒松ヶ岡地区)

《期待される効果》

個別の歴史的建造物の利活用が推進されると共に、重点三地区間での市民や観光客の回遊性が向上することが期待されます。

《施策方針3》

(1) 田園風景と調和した景観保全

本市の都市形成については、市街地と田園地域が明確に区分されている点に特徴があります。先人から受け継いだ、一面に広がる田園風景による美しい景観形成を後世に引き継ぐために必要な施策を進めていきます。

(施策概要)

①山々の借景と田園風景の景観の保全

市街化調整区域内では、条例区域制度の運用により集落と田園の区分を明確にし、良好な田園風景保全を図ります。

・開発条例区域の運用

※「開発条例区域」…「鶴岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」第2条で定める、市街化調整区域内であっても小規模な開発行為が実施できる区域。

《期待される効果》

良好な田園風景が形成され、市街地と郊外地との明確な都市機能分担が推進されることが期待されます。

《施策方針4》

(1) 住民との協働による市街地の景観コントロール

景観形成の基準となる各種制度やルールについて、市民や専門家との協働により決定しながら、良好な景観維持を進めます。

(施策概要)

①緩やかな景観ルールによる街並み形成

景観に関する以下の点についてルールを設け、市民・事業者の協力の下、良好な街並み景観形成を図ります。

- ・街並み景観の形成と高度規制
- ・大規模建築物の色彩・デザインに関する規制
- ・地区計画による良好な景観まちづくりの推進
- ・歴史的風致維持向上計画重点三地区の景観計画への位置付け

②住民・専門家との協働による景観誘導

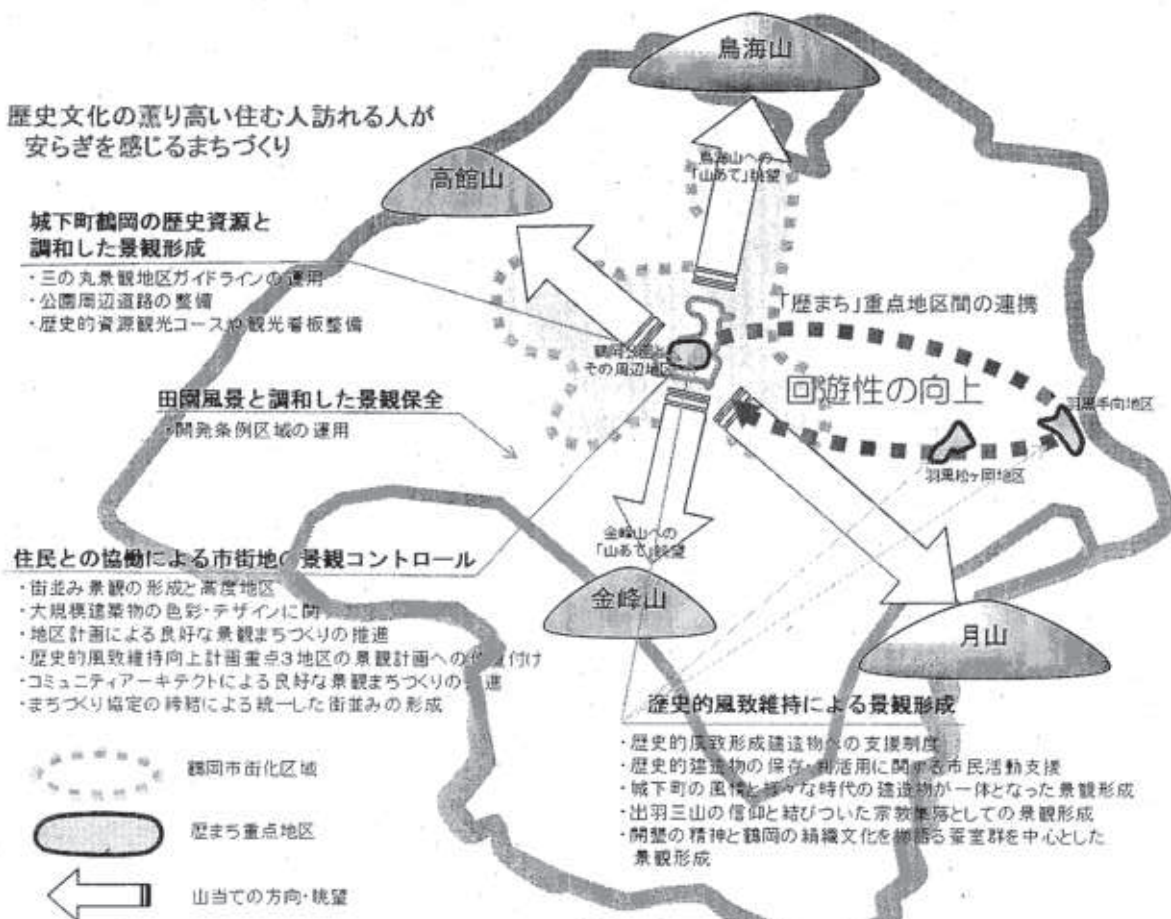
地域の住民や専門家との意見交換やワークショップを通して、良好な景観形成を図ります。

- ・コミュニティアーキテクトによる良好な景観まちづくりの推進
- ・まちづくり協定の締結による統一した街並みの形成

※「コミュニティアーキテクト」…地域内のまちづくりに対して助言・提案を行う建築士等専門家の団体。

《期待される効果》

市民の協力と参加により景観形成を推進していくことで、市民の景観に関する意識を高め、景観まちづくりを担う人材育成が期待されます。



5. 住環境整備

【目標】 持続可能な住環境を実現するまちづくり

〔現状〕

本市では、増え続ける空き家について、実態調査を実施し、発生原因や所有者の意向を把握するとともに、NPO法人による有効活用への支援及び老朽空き家へ適正な管理を指導しています。

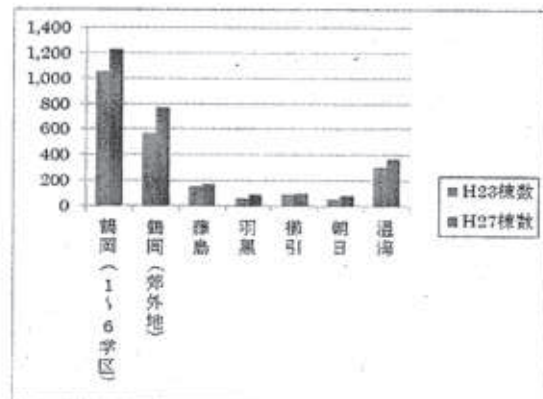
また、既存住宅の耐震化、省エネ化を推進するためリフォーム補助制度等を設け、良質なストックの形成に努めています。

〔課題〕

本市の中心市街地は特に空き家が多く、空洞化が進んでいます。空き家が周辺住環境に対して悪影響を及ぼし、住み替えの環境も不足しており、コミュニティの維持にも支障が生じてきています。

一方、新築住宅需要は伸び悩み、地域経済の停滞の一因となっていることから、自然環境に配慮したインフラ整備も含め住まいづくりの環境整備も求められています。

地区	H22棟数	H27棟数	増加数	増加率
鶴岡(1～6学区)	1,051	1,229	178	16.9%
鶴岡(郊外地)	567	771	204	36.0%
小計	1,618	2,000	382	23.6%
藤島	154	173	19	12.3%
羽黒	60	88	28	46.7%
榑引	88	98	10	11.4%
朝日	50	83	33	66.0%
温海	303	364	61	20.1%
合計	2,273	2,806	533	23.4%



空き家実態調査結果

【基本方針】

移住・若者世帯の中心市街地への居住促進と空き家の有効活用と発生の抑制及び狭小宅地、狭あい道路の解消のための土地の再編に取り組むとともに、地元住宅産業の振興や地元産材を活用することにより持続する住まいづくりを目指します。

《施策方針1》

(1) まちなか居住の推進

空洞化の進む市街地の空き家、空き地の有効活用と適正管理を図り、良好な住環境整備を進めます。

(施策概要)

①空き家の有効活用・適正管理と密集住宅地の再編

密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路の土地問題について一体的に整備・解決していくNPO法人の活動と行政が連携し、老朽・危険空き家の適正管理を求め、危険度の高い空き家を解体誘導することで、良好な住環境を整備し、まちなかへの居住の誘導を図ります。

- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）の推進
- ・NPO法人による空き家空き地狭あい道路の有効活用事業の支援
- ・空き家の適正管理と解体誘導の推進
- ・中心市街地居住促進事業の推進

②ライフステージに応じた住替えの支援

ライフステージに応じた住み替え、親世代、子世代の近居及び多世帯同居、市外からの転入を推進するため、各種制度の普及や空き家コーディネーターの育成を図ります。

- ・同居、近居施策の実施
- ・移住、二地域居住の推進
- ・空き家コーディネーターの育成

《期待される効果》

良好で効率的な住環境の整備により、まちなかへの居住者の誘導により、コミュニティの維持が期待されます。

《施策方針2》

(1) 地域資源、再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の推進

地元産材を活用し、地元住宅産業に従事する技術職人等を育成し、災害に強い持続可能な住まいづくりを進めます。

(施策概要)

①地域資源を活用した地域住宅

地域の資源（木材や技術職人等）を活かした住まい（つるおか住宅）づくりを促進し、地元の職人技術者の育成を図ります。

- ・つるおか住宅活性化ネットワークの活動の拡大
- ・つるおか住宅の受発注システムの確立
- ・職人技術者の技術向上及び資格取得の支援

②環境に配慮した住まいづくりと住宅ストックの長寿命化のためのリフォーム推進

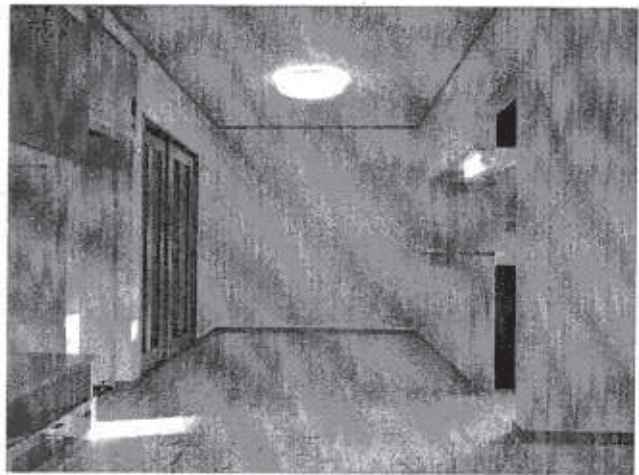
再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の普及促進と既存住宅の省エネ改修の推進を図ります。

- ・地場産材を利用したリフォーム支援事業
- ・資源再利用としてのまきストーブ、ペレットストーブの推進

③災害に強い100年住宅の推進

次世代にわたり安定した住環境を継続するため、長期優良住宅、住宅性能表示制度の利用普及推進を図るとともに、一般住宅の耐震改修工事の促進を図ります。

- ・長期優良住宅の普及推進
- ・住宅性能表示制度の普及推進
- ・既存住宅の耐震改修工事の促進



リフォームによる住環境整備例

《期待される効果》

森林資源の維持保全、環境や災害に強い住宅の普及、地元住宅関連産業に従事する技術者・職人の育成により、地域内経済の循環と持続可能な住まいづくりの環境が構築されます。

《施策方針3》

(1)安全・安心の住宅セーフティネットワーク

空き家や賃貸住宅など既存の民間ストックを活用した住まいのセーフティネットワークの構築と住宅確保要配慮者への支援を進めます。

(施策概要)

①民間ストックを活用した暮らしのセーフティネットの構築

鶴岡市居住支援協議会が中心となり、福祉政策と住宅政策が一体となり、低額所

得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる民間住宅セーフティネットの構築と住宅確保要配慮者への支援を図ります。

- ・住宅確保要配慮者を対象とした住まいの確保の支援
- ・リバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）を活用した高齢者住宅の建設促進
- ・子育て世代向け住宅建設・改修への支援

《期待される効果》

低額所得者や高齢者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮が必要な人の居住の安定化を図られます。

《施策の方針4》

(1) 公共インフラ整備の推進

快適な市民生活や産業活動等に不可欠な公共インフラの整備を進めるとともに資源循環型社会形成に寄与するため、資源の有効活用を進めます。

(施策概要)

①資源循環型下水道施設整備の推進

下水道が持つ熱や汚泥、処理過程で発生するメタンガス等の資源について有効利用を図り、また、下水道汚泥については堆肥化、燃料化を図るなど、資源循環型社会形成を図ります。

- ・下水道が持つ下水エネルギーの利用推進
- ・既存設備の計画的な維持改修による長寿命化や災害に強い施設づくり

②水源の環境保全による良質な水の供給

災害時にも安定した水の供給に努めるとともに、水源の環境保全や環境負荷の低減を進めるなど、環境保全対策へも積極的な取り組みを図ります。

- ・災害バックアップとしての地下水の確保

《期待される効果》

下水道の持つ資源が有効利用されることにより資源循環型社会が形成され、水道や下水道の既存設備の計画的な整備や長寿命化を図ることにより災害に強い施設運営が期待されます。

持続可能な住環境を実現する
まちづくり

1. まちなか居住の推進(中心市街地エリア)

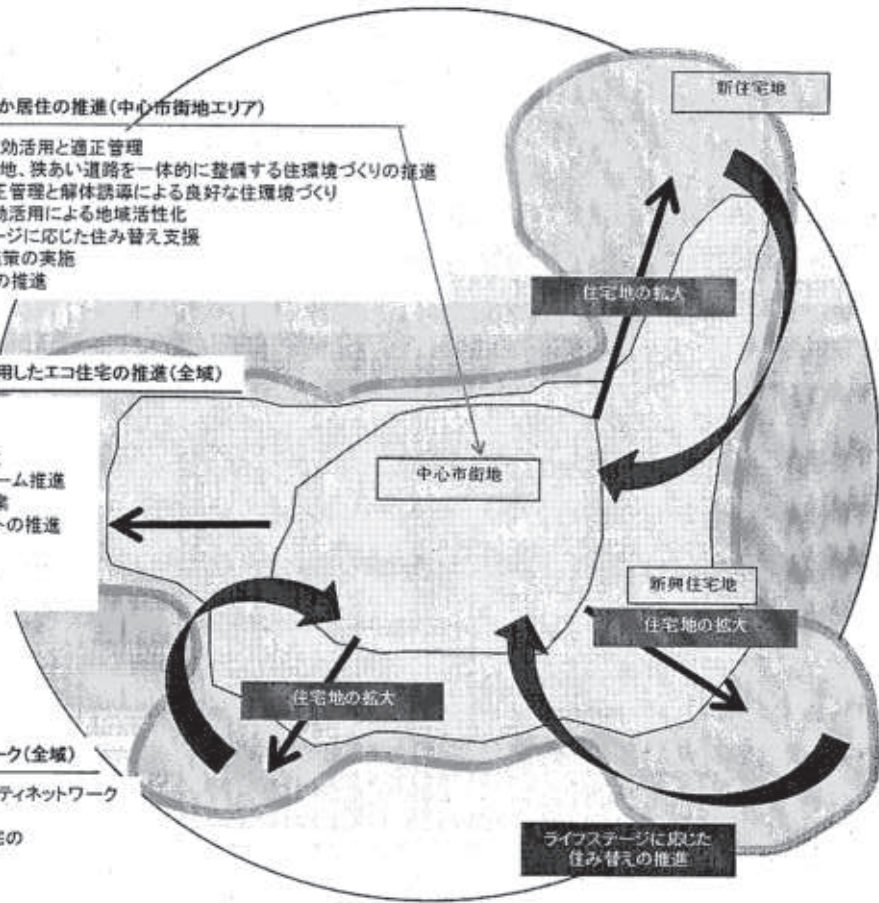
- ※空き家の有効活用と適正管理
- ・空き家、空き地、狭あい道路を一体的に整備する住環境づくりの推進
- ・空き家の適正管理と解体誘導による良好な住環境づくり
- ・空き家の有効活用による地域活性化
- ※ライフステージに応じた住み替え支援
- ・同居・近居施策の実施
- ・二地域居住の推進

2. 地域資源・再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の推進(全域)

- ※地域資源を活用した地域住宅
- ・つるおか住宅活性化ネットワーク
- ・つるおか住宅の受発注システムの確立
- ※住宅ストックの長寿命化のためのリフォーム推進
- ・地場産材を利用したリフォーム支援事業
- ・資源再利用としての薪ストーブ、ペレットの推進
- ※災害に強い100年住宅の推進
- ・長期優良住宅の普及推進
- ・住宅性能表示制度の普及

3. 安全・安心の住宅セーフティネットワーク(全域)

- ※民間ストックを活用した暮らしのセーフティネットワーク
- ・鶴岡市居住支援協議会の活動
- ・リバースモーゲージを活用した高齢者住宅の建設促進と循環システム
- ・子育て世代向け住宅への支援



住環境整備構想図

6. 防災

【目標】 未来を守り安心して暮らせるまちづくり

〔現状〕

本市周辺には、地震、津波を誘発する庄内平野東縁断層帯や日本海東縁部佐渡島北方並びに秋田県沖に震源域が存在するほか、県内市町村の中で最も多くの土砂災害警戒区域指定箇所があり、また近年は異常気象による局地的豪雨による洪水災害も懸念されています。

〔課題〕

国内での大規模な自然災害の発生に伴い、国や県による津波や河川洪水の浸水想定が見直されたことを受け、各種ハザードマップの充実と市民への周知並びに一層の防災意識の醸成が重要となっています。また、避難場所及び避難路の安全性の確保等を進め、市民が安心して住み続けるためのハード、ソフト両面での取組みが求められています。

土砂災害警戒区域の指定箇所数

地域名	土砂災害警戒区域	うち土砂災害特別警戒区域
鶴岡	475	375
藤島	13	10
羽黒	10	8
櫛引	5	4
朝日	173	111
温海	337	186
計	1,013	694

避難場所数

地域名	一次避難場所	二次避難場所 (拠点避難所)
鶴岡	229	56
藤島	16	14
羽黒	13	24
櫛引	22	9
朝日	46	31
温海	17	40
計	343	174

※平成27年県公表による。

【基本方針】

地震や河川洪水等に強い社会基盤の整備を推進します。また、「鶴岡市地域防災計画」に基づく避難路整備や避難所機能強化対策による地域防災力の向上を目指します。

《施策方針1》

(1) 未来を守る災害に強い都市の整備

社会基盤の防災対策により、災害に強いまちづくりを進めます。

(施策概要)

①地震対策の推進

密集住宅地では二次被害のおそれがあるため、安全に避難場所にたどり着けるための整備と、被災後の早期復興復旧を成し遂げられる強靱なインフラ整備を図ります。

- ・市街地における狭あい道路、行き止まり道路の解消
- ・密集住宅地である中心市街地住宅の不燃化
- ・都市インフラ（水道、下水道、電気、ガス等）の耐震化
- ・緊急輸送道路の無電柱化の推進
- ・広域防災ネットワークとして日本海沿岸東北自動車道の整備促進

②土砂災害対策の推進

本市には山形県内で最も多くの土砂災害警戒区域指定箇所があり、安全安心な居住環境を守るために災害防止対策を図ります。

- ・土砂災害警戒区域における対策防止工事の推進
- ・安全な居住地域への住居誘導

③水害対策の推進

河川洪水が発生した場合、市街地の大半が浸水すると想定されており、将来に亘って安心して住み続けるために洪水に強いまちづくりを図ります。

- ・雨水幹線の計画的な整備（日枝、茅原、大山等）
- ・河川改修の推進（湯尻川、矢引川、黒瀬川、京田川等）



雨水幹線工事状況

《期待される効果》

日頃から地震等に備えたまちづくりを進めることで、災害発生時の被害未然防止や減災につながることを期待されます。

《施策方針2》

(1) 「鶴岡市地域防災計画」に基づく防災施設等の整備

「鶴岡市地域防災計画」に基づき、津波避難路の確保及び拠点避難所等の防災機能強化を進めます。

(施策概要)

①津波対策の推進

地震発生時、津波到達が予測される地域においては、集落から短時間で安全な高台に逃げる事ができる避難路の整備を図ります。

- ・地区単位での津波避難路の整備

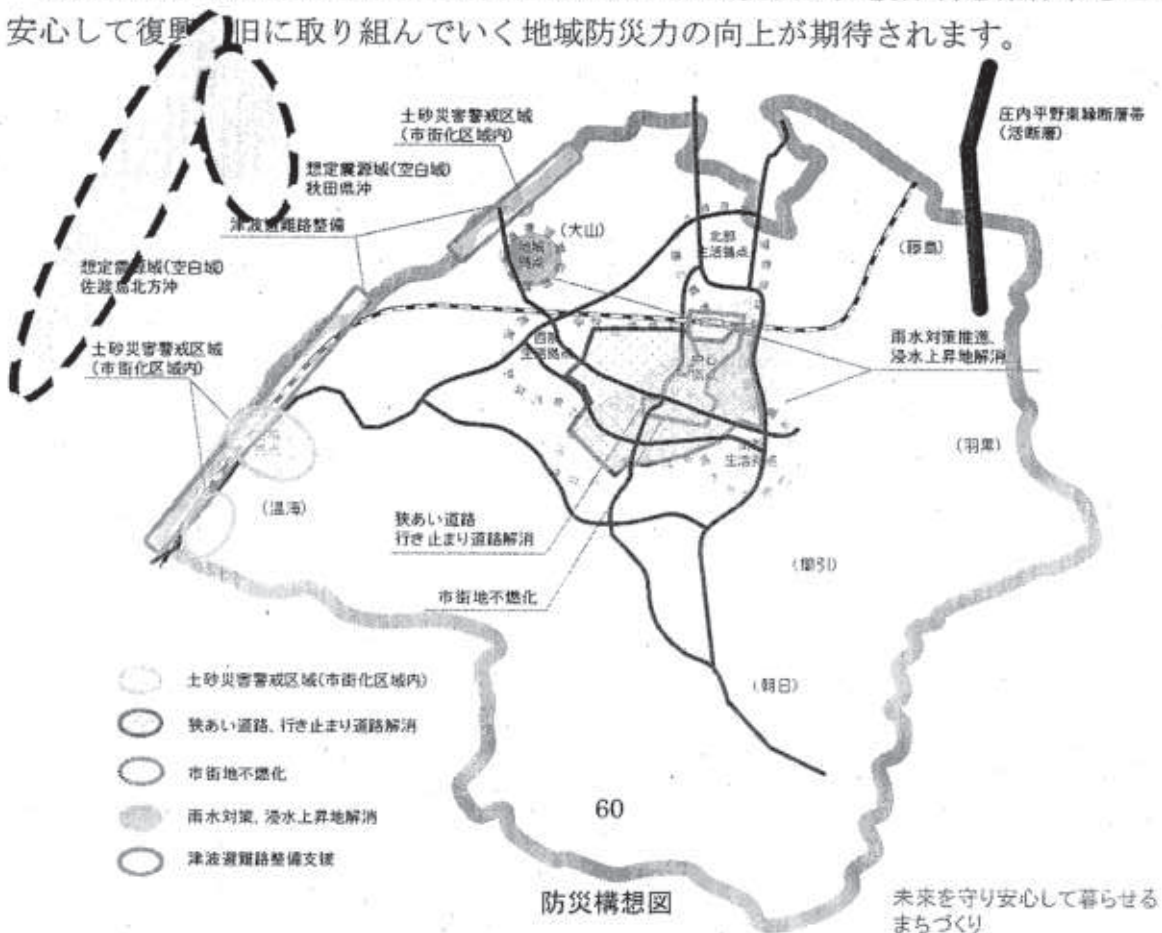
②拠点避難所、防災拠点施設等の防災機能強化

被災市民の拠りどころとなる拠点避難所、防災拠点施設等の機能強化を図ります。

- ・拠点避難所への自家発電設備、給電口（電源車からの電気供給口）設備の整備
- ・地方拠点都市地域整備事業（シビックコア地区整備計画）による防災資機材庫の整備
- ・災害協定に基づく災害時の初動体制及び復旧体制の確立

《期待される効果》

被災直後の市民の生命を守り、安全な避難生活環境及び支援体制を確保することで、安心して復興・旧に取り組んでいく地域防災力の向上が期待されます。



7. 医療・福祉

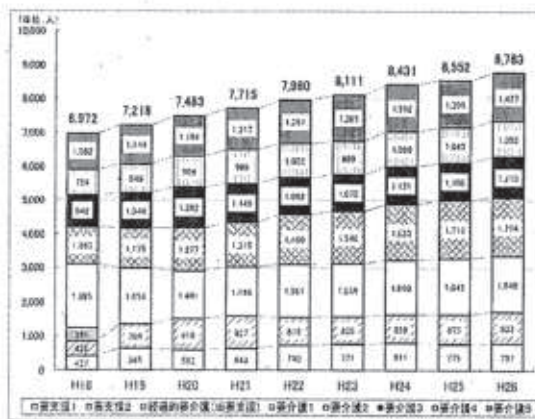
【目標】誰もが健やかにいきいきと暮らせるやさしいまちづくり

【現状】

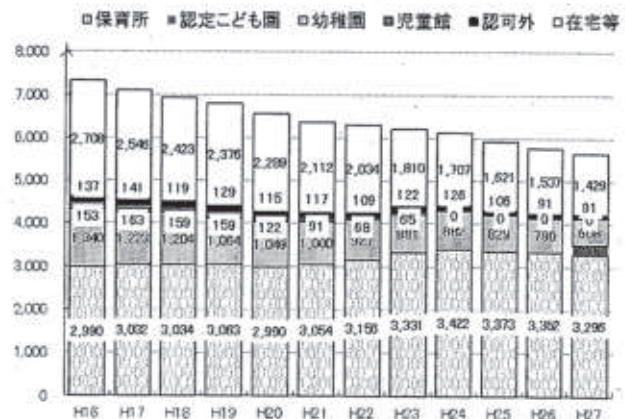
少子高齢化の進行、人口減少・超高齢化社会が進展する中、高齢者に対しては、医療・介護・予防・住まい・生活支援が切れ目なく一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組みが進められ、子育てについては、保育の量的拡大・確保が進められています。また、北部バイオサイエンスパークでは、メタローム解析技術を活用し健康・医療関連のベンチャー企業が次々に誕生し、未来の医療技術開発に大きな期待が寄せられています。

【課題】

人口減少や超高齢社会では、地域コミュニティの衰退が懸念され、高齢者、障害者においては、外出機会の喪失による健康への影響、介護状態となったときの生活、すまいの場に不安が生じています。子育て世代においては、子育てに不安や孤立感を感じている家庭が少なくなく、まちなかで互いが交流できるような場が求められています。また、健康・医療関連のベンチャー企業の事業化を加速させる環境基盤整備が求められています。



要介護認定者数の推移



就学前の保育状況の推移

【基本方針】

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう、地域包括ケアシステムの構築とバリアフリー、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進め、子供から高齢者、障害者を含めたすべての人にやさしく、だれもがいきいきと暮らせるまちづくりを目指します。

《施策方針1》

(1) すこやかに生み育てられる子育て環境の整備

多様な保育施設の整備と子育て家庭が交流できる子育て支援関係施設の整備・拡充により、安心して子育てができる環境づくりを進めます。

(施策概要)

①子育て支援施設の充実

就学前の児童数が減少する中で保育所利用者の占める割合は伸びており、子育てサービスのニーズに応じた保育施設の整備を図ります。また、子育て家庭が交流できるように子ども達が屋内で安全に遊べる遊戯施設の整備を図ります。

- ・低年齢児などに対応したきめ細やかな保育機能の整備
- ・屋内遊戯施設の整備
- ・子ども家庭支援センター、保健センターの充実
- ・子育て世代包括支援センターの設置

《期待される効果》

多様な子育て支援施設が充実することで、健やかに生み育てられる環境が整います。また、屋内遊戯施設がまちなかなどに整備されることでまちの賑わいの創出に繋がることが期待されます。

《施策方針2》

(1) 高齢者・障害者にやさしいユニバーサルデザインのまちづくり

誰にでも使いやすいユニバーサルデザインや施設のバリアフリー化を進めるとともに、歩行者と自転車を分離する専用道や段差のない歩道を整備し、障害者等に配慮した出かけやすいまちづくりを進めます。

(施策概要)

①安心・安全に暮らせる市街地の形成

誰にでもわかりやすく使いやすいユニバーサルデザインや施設のバリアフリー化を進めるとともに、歩行者と自転車を分離する専用歩道や段差のない歩道を整備し、安心、安全に配慮した出かけやすいまちづくりの整備を図ります。

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

《期待される効果》

高齢者、障害者を含めた多くの人が安全で安心してでかけることができるようにな

り、高齢者などの健康の増進やまちの賑わいづくりに繋がることが期待されます。

《施策方針3》

(1) 中心市街地と北部（茅原）地区を核とした医療・福祉の中核ゾーンの整備

だれもが利用し易い市街地の医療・福祉施設の立地を維持し、また新たに整備する北部地区には県立こころの医療センターを核に医療、福祉の集積を進めます。

（施策概要）

① 公共交通と連携した中心部への医療機関の集約

車の使えない高齢者などのため、基幹病院や中心部の医療機関の立地を維持し、便利に通院できるよう病院と公共交通のネットワークの整備を図ります。また、中心部への通院が難しい高齢者などのため、電子カルテによる在宅医療ネットワークの充実を図ります。

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

② 北部（茅原）地区を核とした医療機関、福祉施設の集約

新たに土地区画整理事業により整備される北部（茅原地区）地域では、医療・福祉が充実したまちづくりを目指し、こころの医療センターを核に庄内児童相談所及びこども医療療育センター庄内支所の移転設置を図ります。また、医療・福祉施設が近接する高齢者の多様な住まいを確保するため高齢者向け住宅の建設を推進し、医療機関、福祉施設の集約を図ります。



県立こころの医療センター

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

《期待される効果》

医療・福祉施設の集約と公共交通の連携により通院の便利さが増し、また、高齢者向け住宅が医療・福祉施設に近接して整備されることで安心して老後を過ごすことができるようになることが期待されます。

《施策方針4》

- (1) 北部バイオサイエンスパークの医療技術開発と連携した健康なまちづくりの推進
 未来の医療技術開発に大きな期待が寄せられている北部バイオサイエンスパークの研究基盤の整備を進めます。

(施策概要)

① 先端医療研究・開発機関の集積と研究成果の地域還元

北部バイオサイエンスパークは、世界のメタボローム解析技術の集積と鶴岡メタボロームコホートを背景に病気の予防や治療の研究環境として優れていることから政府関係研究機関の地方移転と国内外に誇れるバイオ関連産業の集積を図ります。

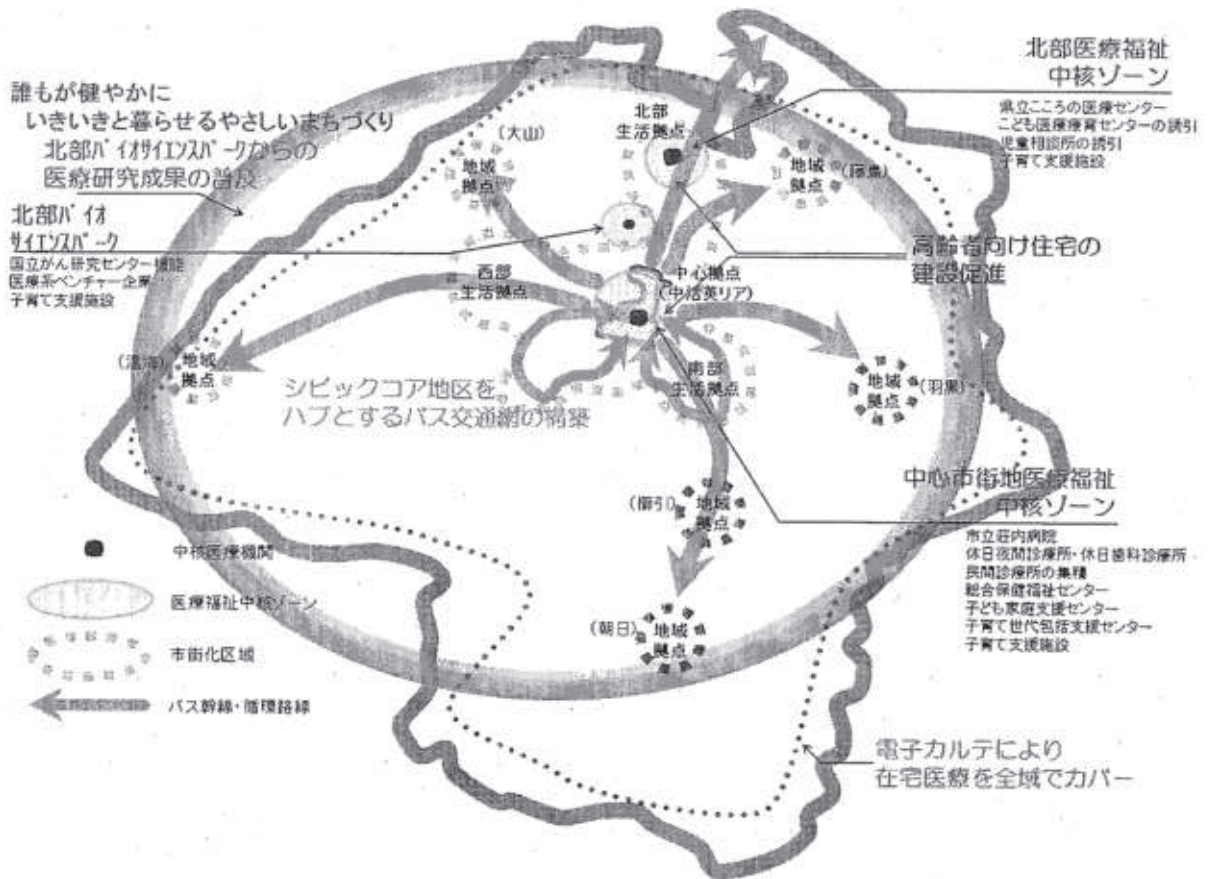


北部バイオサイエンスパーク

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

《期待される効果》

国内外の優れた研究者や技術者が集まり、世界有数の研究拠点が形成されることが期待されます。また、開発された医療技術は市民の健康づくりに還元されることが期待されます。



医療・福祉構想図

8. 産業

【目標】 特性を生かした『鶴岡ならではの』の産業で人々の暮らしを支える活力あるまちづくり

〔現状〕

全国的な人口減少による地域経済全体の縮小が強く懸念され、また近年グローバル化やICT化、エネルギー・環境問題、規制緩和などを背景とした産業・就業構造が変化している中、本市ではバイオ関連企業の集積と地域に根ざした魅力ある個店、商店街づくりを進めています。また、農林水産業では、ユネスコ創造都市ネットワーク食文化都市加盟認定にふさわしい農産物の生産振興を行っています。

〔課題〕

産業・就業構造が変化している現状において、先端性・伝統に基づく競争力のある企業の育成、魅力ある商店の育成と中心商店街の賑わいづくり、若者の地元就職の促進と意欲ある事業所の取り組み、農林水産業を支える人材の育成などが求められています。

【基本方針】

バイオを核とした産業クラスターを形成するなど競争力のある企業集積、産業の育成を促進するとともに、まちの賑わいを創る商業の活性化を図り地域経済に活力が漲るまちづくりを目指します。

《施策方針1》

(1) バイオを核とした産業クラスター形成

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ます。



バイオによる新素材で開発された MOONARKA

©Spiber Inc.

(施策概要)

① 研究開発型企業の研究活動の支援と集積

バイオ分野などの人材や企業の育成・定着を目指し、高等教育研究機関による人材育成や研究活動を支援するとともに、研究者同士や市民との交流の機会と場を街なかにも創り、研究開発型企業などの集積を図ります。

- ・ バイオサイエンスパークの整備・拡充
- ・ 研究者同士や市民との交流の場となる街なか空間整備
- ・ 高等教育機関の人材育成活動に対する支援
- ・ バイオ関連研究機関・企業などの誘導・育成支援

《期待される効果》

医療、食品、環境などバイオ分野をはじめとする研究開発型企業や研究機関などが集積し、優れた人材の定着・流入が期待されます。

《施策方針 2》

(1) 競争力のある企業の集積

本市の産業集積の特徴を活かし、付加価値の高い製品などを持つ企業や新規・成長分野の企業など、競争力のある企業等の立地や操業環境の整備を進めます。

(施策概要)

① 市街地北部に集積する市内工業団地への企業等の立地促進・操業環境の整備及び企画開発型企業の誘致

製造品出荷額等の 8 割弱を占める電子、電機、機械、輸送といった加工組立型産業、独自の技術や付加価値の高い製品などを持つ企画開発型企業、新規・成長分野であるバイオ関連研究機関・企業など、競争力のある企業の立地を促進しするとともに、操業環境を整備し、産業の活性化を図ります。

- ・ 優遇制度等による企業立地支援
- ・ 工業団地に立地する企業の良い操業環境の保全整備

《期待される効果》

付加価値の高い製品を持つ競争力がある企業と、新規・成長分野として今後競争力が見込まれる企業、そしてこれらに関連する企業のバランスのとれた集積が図られることが期待されます。

《施策方針 3》

(1) まちの賑わいを創る商業の活性化

地域に根ざした魅力ある個店・商店街の育成支援と、多様な交流による中心商店街の求心力の創出を進めます。

(施策概要)

① 賑わいのある商店街の形成

地域のニーズに対応した店づくり・商店街づくりを推進するとともに、まちなかにおける多様な交流や活動が行われ、歴史と伝統を継承しつつ新たな文化を創造する場・歩いて楽しい場としての商店街づくりの推進を図ります。

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

《期待される効果》

安定的かつ持続的な個店・商店街の形成、商店街の高付加価値化、居住人口の増加につながることを期待されます。

《施策方針4》

(1) “鶴岡らしい農林水産業”の推進

多種多様な農産物や貴重な在来野菜、ユネスコ「創造都市ネットワーク」食文化部門への加盟認定、世界レベルの研究施設等高等教育機関の存在など、多様なポテンシャルを活かし、農業者や組織・団体、事業者、消費者(市民)、高等教育機関などの地域の総合力で都市と連携する“鶴岡らしい農業”を進めます。



ミラノ国際博覧会で紹介された鶴岡の食文化

(施策概要)

①農産物の安定的な供給のための都市との連携

本市の資源を最大限に活用した「生産」「加工」「販売」の好循環を進め、農産物の安定的な生産地としての責務を果たすとともに、食文化の発信やツーリズムなど都市部とも連携した生産の振興を図ります。

- ・ 優良農地の確保と効率的土地利用
- ・ 環境保全型農業の推進による住宅地への農薬飛散防止
- ・ 高等研究機関との連携による生産物の付加価値向上
- ・ 農業、食文化、まちなか観光の連携による鶴岡ツーリズムの展開

- ・空き地等を活用した農園づくりや週末マルシェの開催支援

《期待される効果》

都市との連携により新たな農業の可能性が引き出され6次産業化の促進が期待されます。また、市内の空き地や低未利用地の活用も期待されます。



産業構想図

立地適正化計画

第5章

目指す都市像の実現に向けて

1. 立地適正化計画策定の基本方針

人口減少高齢社会における本市のまちは、市街地や集落の大きさは変化せず、その内部においてまちの成り立ちにより、相対的な疎密を生じさせながら縮減していきます。

本市の市街化区域面積は2,327haですが宅地化率が高く、新たに開発を行う余剰地は少なくなっています。人口が減少していく社会の中で地域経済を支え都市の発展につながる土地利用を行っていくため、既存ストックの活用を図るとともに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』を進めていきます。

【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めざす

(まちの構造を知る)

中心住宅地では高齢者のみ世帯が多く、空き家率も高くなっています。また昔ながらの狭隘、狭小宅地となっており、まちの再生が急務となっています。

団塊世代が多く住む新興住宅地でも、その子世代の世帯分離による新住宅地への住み替えと団塊世代の高齢化と減少に向けまちの再編を今から準備をする必要があります。

新住宅地は土地区画整理等により良好な住環境とともに、市街地縁辺部に日常生活サービス機能拠点を形成しています。このため新住宅地は、超高齢化と人口減少が進む周辺集落での課題となる生活サービス機能の維持を、近隣集落の生活サービス機能を集約する「小さな拠点」と合わせ、持続可能な都市構造として担っています。

このようにまちの構造は、時代ごとに世代の住み替えが発生しまちが縮小したり新たに作られたりを繰り返しています。

(まちの再編の方向性)

まちの再編のためには、これらの動向を見据えたまちの再編を中長期スパンで繰り返す必要があります。住宅の建替え期 30～40 年間スパンでの居住誘導策が有効となります。高齢化が著しくかつ空き家率の高い「中心住宅地」及び「新興住宅地」を『居住誘導区域』とし、目標期間である 10 年間に居住誘導施策や居住プロジェクトを集中させ、団塊ジュニア世代の子供たちや知識集約型産業の創出や集積により特に移住・一時居住する若年層などの居住誘導を図ります。

(まちの再編の手法)

①世代やライフステージに応じた居住サイクルの再編

まちの再編は住宅の建替えとも関連することから、既成市街地においては、大規模な土地区画整理事業や再開発事業に抛らず、小規模な単位での空き家や空き地の区画再編を小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク）により連鎖的に行い、30～40年間のスパンで世代毎、ライフステージに応じた住み替え循環を支援し、居住サイクルの再編に取り組みます。

②先端産業分野との多角的連携強化での新たな雇用創出

人口減少の抑制のためには、地元出身若年層のUターンを促す就労機会の拡大はもちろん、本市の成長戦略である先端バイオを核とした次世代イノベーション都市の創造・発信による若年層世代の流入を促進します。地元住民との交流による地域力向上のため「住まいの選択肢」となる複数個所での「まちなか居住プロジェクト」の展開（特定居住区域）」と、「まちづくりコンソーシアム」を実施します。

③効率的で持続可能な公共交通網の再構築

本市の公共交通は、鉄道、バス、タクシーがあり、通勤・通学・通院・買い物など市民生活を支える足として重要な役割を果たしています。しかし、自家用車の普及や人口減少・少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、利用者は減少傾向にあり、収益の悪化により公共交通の維持が難しくなっています。しかし一方では、高齢者や学生など車を持たない住民にとっては欠くことのできない重要な役割を担っており、こうした現状を踏まえて本市の地域特性や交通現況、需給状況にあった効率的で持続可能な公共交通網の再構築を目指します。

施策

●まちなかへの居住の誘導

・空き家率の高い中心市街地等に居住誘導区域を設定

・そのうち、特に居住の誘導を図る区域を設定し、次の事業を推進

◇「ランド・バンク事業」と立地適正化制度の連携

・不動産供給側視点の当該事業に関し、居住誘導区域外での建築届出により、需要を掘り起し



ランド・バンク事業

⇒寄付の仕組みをうまく取り入れ、大規模・面的な手法ではなく、小規模・連鎖的に土地利用を進める当該事業は、将来の土地利用動向の課題（需要減、個別散発的傾向）に的確に対応。

◇高度地区規制の緩和による居住誘導

・景観に配慮しつつ建築される中高層住宅に関し、中心市街地で高度地区規制を緩和

●先端産業分野との多角的連携強化での新たな雇用創出

・鶴岡市・教育機関・金融機関等からなるプラットフォームを設置し、多角的連携による産業の振興や起業を促進

■活力あるベンチャー企業等からなる

「まちづくりコンソーシアム」の設置
・上記プラットフォームから、活力あるベンチャー企業、民間デベロッパー企業、市内不動産業者、リポーター、行政等によるコンソーシアムを組織。

◇プラスの資源・負の資産を使った都市機能等の誘導

<プラスの資源の活用>

・コンソーシアムでベンチャー企業のニーズを把握し、若者の「働きやすさ」を確保する生活サービスをまちなかへ誘導
・世界を相手にするベンチャー就業者に関し、中心市街地（空港等へのアクセス性の良い鶴岡駅前、銀座商店街など）へ居住を誘導

<負の資産の活用>

・中心市街地等の空き工場・空き店舗のリノベーション



●雇用創出に資する

空間の整備・提供

・民間デベロッパー企業による起業者のためのグローバルにも対応する交流・滞在施設の整備

■鶴岡地域以外の拠点では、鶴岡地域とのネットワーク＆「小さな拠点」的手法で現市民の生活を維持

2. 立地適正化計画区域の設定

(1) 立地適正化計画区域

鶴岡市は、市街化区域、市街化調整区域の区域区分（線引き）を行い、鶴岡、大山、湯野浜、藤島、温海、鼠ヶ関に市街化区域が設定されています。また、市街化区域を取り囲む地域と由良、三瀬の地域に市街化調整区域が設定されています。このうち、立地適正化計画に定める居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定は土地利用の状況や日常の生活圏を勘案し、鶴岡市街地を区域とします。



立地適正化計画の区域

(2) 居住誘導区域と講ずべき施策の方向性

居住誘導区域は、市街化区域の中で人口減少にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保する区域です。そのため、将来に渡って生活サービスやコミュニティを維持するため住宅の適切な更新が促進されることが必要となります。

本市は、歴史的な市街地の形成から人口減少や高齢化の著しい中心住宅地と、団塊世代が多く住み、いずれ高齢化の問題が顕在化する新興住宅地、さらに区画整理などで新たに住宅地となった新住宅には若い世代が住むといった、三層の構造をしています。

居住誘導区域の設定は、区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合に届出を求め、将来に向けて設定されたエリアの人口密度が維持されることが期待されます。

新住宅地は人口構成が若い世代を中心としていることから、将来的に高齢化率も低く一定の人口規模が維持されると見込まれます。

本市では、コンパクトな街づくりに向け、有効な土地利用が図られるよう中心市街地の空洞化を防ぐため、中心市街地への居住回帰を促進し、均衡ある住宅の更新が図られるよう、災害が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域を除き、中心住宅地、新興住宅地の範囲を居住誘導区域の範囲に設定します。

また、郊外からの住宅需要や中心市街地からの住宅需要を市外へ拡散させないため、新たな住宅供給地となる茅原北区画整理事業の範囲を茅原北地区とし、また、新たなバイオ産業による飛躍が期待される北部バイオサイエンスパーク地区を居住誘導区域の範囲に設定します。



町丁目の三層構造

【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〕

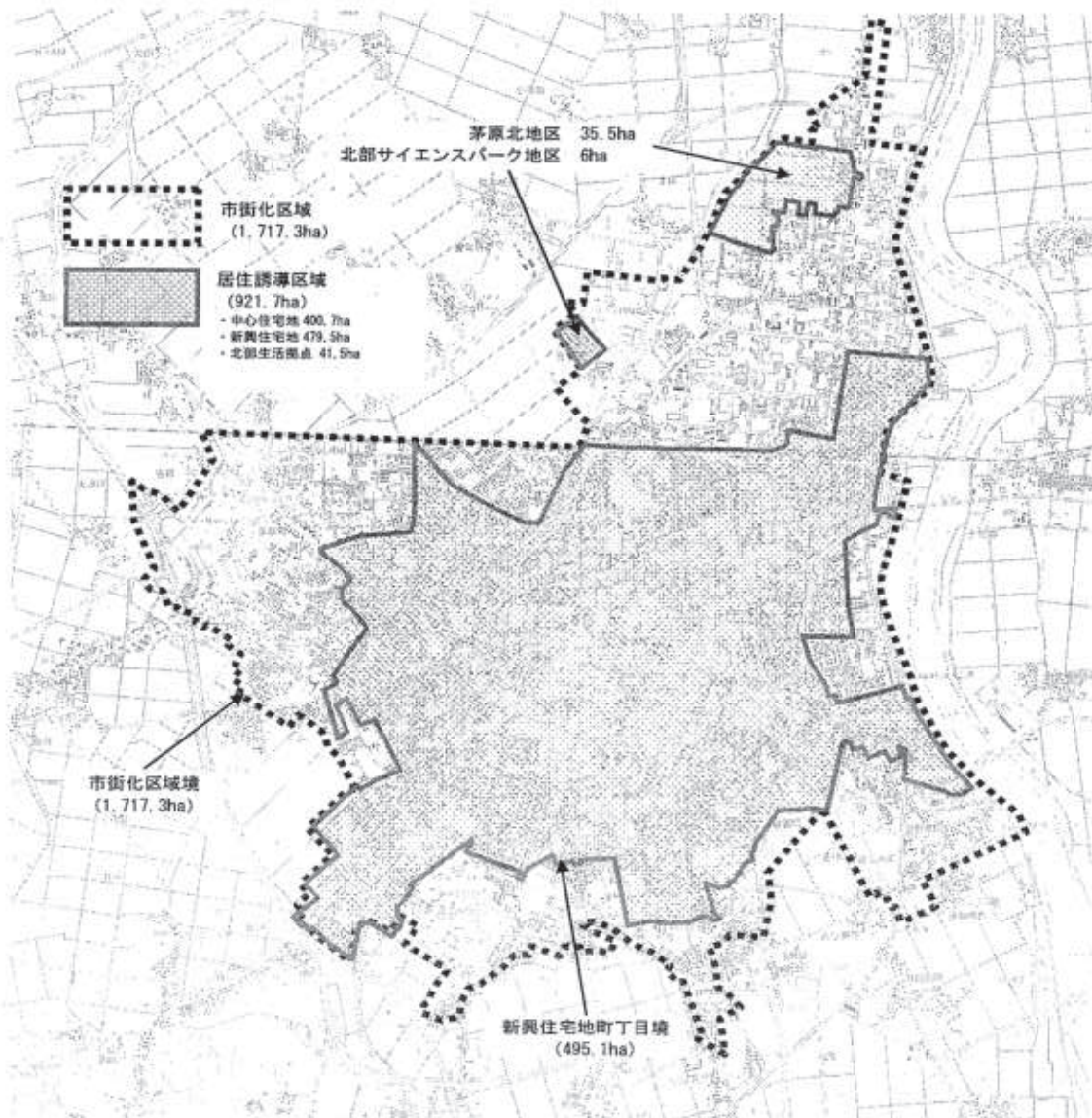
本町二丁目、三和町、睦町、三光町、本町一丁目、昭和町、大東町、神明町、錦町、上畑町、山王町、泉町、若葉町、家中新町、馬場町、本町三丁目、日吉町、末広町、宝町、鳥居町、新海町

〔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、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

居住誘導区域面積計 921.7ha



居住誘導区域の範囲

また、都市機能を維持してゆくためにも居住誘導区域に設定した区域では、将来に渡って一定の人口密度を維持していくことが求められます。そのため、市街化区域の拡散を行わず、新たな住まいが徐々にまちなかに作られる居住サイクルの再編を行うことで中心市街地の空洞化の防止を図ります。

【施策の方向性】

①中心市街地への住み替え促進

- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク）の推進
- ・地区を特定した民間共同建替事業等への支援
- ・高度地区規制に適応した低中層・中高層集合住宅の立地誘導
- ・多様な世代に向けたシェアハウス等の新たな住いの整備促進
- ・地方バス等の公共交通利用の利便向上
- ・先端研究産業と連携したまちづくりコンソーシアムの設置

②他地域への人口流出の防止

- ・優良な住宅供給地の整備
- ・魅力ある土地区画整理地の事業支援
- ・グローバルに対応する交流・滞在施設の整備

(3)届出について

本計画区域内の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、着手の30日前までに本市への届出が義務付けられます。

《開発行為》

◎3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

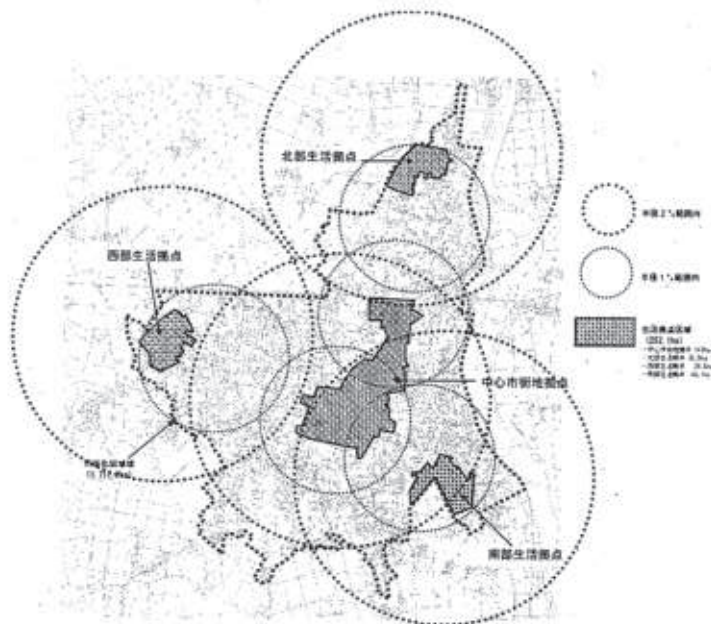
◎1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

《開発行為以外》

◎3戸以上の住宅を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して上記の住宅等とする場合

(4) 都市機能誘導区域と講ずべき施策の方向性



生活拠点から半径 2km の範囲

都市機能誘導区域は、居住誘導区域の中で、医療・福祉・商業等の都市機能や生活サービス施設を都市の中心拠点や生活拠点に誘導、集約することでこれらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。そのため、市街地をカバーし、各地域との距離や移動時間などのアクセス性や拠点として形成経過などを考慮して設定することが必要です。

本市の中心拠点は、城下町の骨格を継承し、市内中心部に行政、医療機関などを集積させ、さらに駅から中心地を逆L字型に描くよう商業集積が図られてきました。このエリアは平成20年に策定した鶴岡市中心市街地活性化基本計画の計画範囲として指定され、南北2キロ、東西1キロ、面積142haの非常にコンパクトな範囲であり、居住誘導区域である中心住宅地、新興住宅地の中心に位置しています。

中心市街地の都市機能に加え、歴史的な施設も多く、城下町としての風情も残されていることから観光者も多く、さらに商店街は近隣の住民の普段の買い物物の他、ナイトバザールや寒鱈まつりなどの季節ごとのイベントなども開催され、多くの人で賑わいます。

西部地区、南部地区は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。

茅原北地区は、市街地の北に位置し、幹線交通の要衝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

本市の中心拠点は、城下町の骨格を継承し、市内中心部に行政、医療機関などを集積させ、さらに駅から中心地を逆L字型に描くよう商業集積が図られてきました。このエリアは平成20年に策定した鶴岡市中心市街地活性化基本計画の計画範囲として指定され、南北2キロ、東西1キロ、面積142haの非常にコンパクトな範囲であり、居住誘導区域である中心住宅地、新興住宅地の中心に位置しています。

本市の中心拠点は、城下町の骨格を継承し、市内中心部に行政、医療機関などを集積させ、さらに駅から中心地を逆L字型に描くよう商業集積が図られてきました。このエリアは平成20年に策定した鶴岡市中心市街地活性化基本計画の計画範囲として指定され、南北2キロ、東西1キロ、面積142haの非常にコンパクトな範囲であり、居住誘導区域である中心住宅地、新興住宅地の中心に位置しています。



生活拠点から徒歩 15 分以内の範囲

まちづくりを目指し、新たな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は、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種多様なサービスの集積も期待されています。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て位置づけます。

さらにこれらの地域のうち、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。

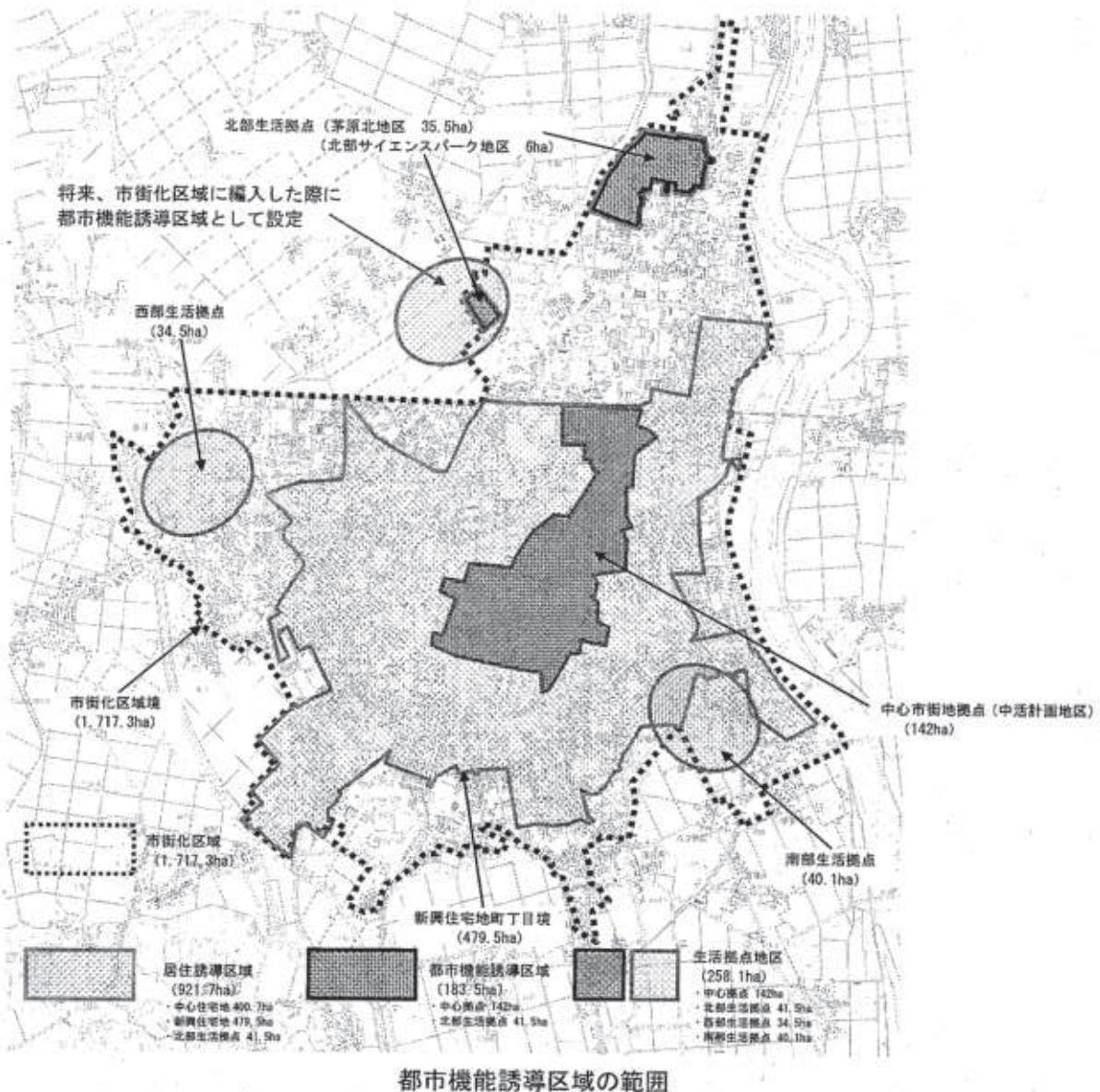
【都市機能誘導区域】

①中心市街地拠点（中心市街地活性化基本計画地区） 142ha

本町二丁目、三和町（商業地域）、本町一丁目、昭和町（商業地域）、神明町（商業地域）、錦町（高度地区：第3種高度地区）、山王町、泉町、家中新町（致道博物館）、馬場町、本町三丁目（商業地域）、末広町（高度利用地区）、日吉町（商業地域）

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

都市機能誘導区域面積計 183.5ha



【施策の方向性】

①中心市街地活性化の推進

- ・シビックコア地区への行政機能、商業機能の集積促進
- ・中心市街地の一方通行の解除と川端通りの整備
- ・中心市街地での共同建替え支援
- ・低未利用地の有効活用

②北部生活拠点の整備促進

- ・新たな産業集積に資する基盤整備の推進
- ・医療、福祉、商業等各種サービスの機能の充実

3. 誘導施設の設定

(1) 生活利便施設の立地状況

誘導施設は、医療・福祉・商業等の都市機能や生活サービス施設を都市機能誘導区域に誘導、集約することでこれらの各種サービスの効率的な提供を図り、人口が減少する将来においても市民生活を支えるために指定するものです。

本市の2つの都市機能誘導区域を含む生活拠点地区の生活利便施設の設置状況は、表のとおりであり、これから整備が進む北部生活拠点を除く全ての地域において生活利便施設が整っています。しかし、今後、人口が減少していく状況の中でこれらの施設や機能を維持していくことが極めて重要です。

区分	生活拠点	利便施設			④商業機能		⑤保健医療機関		⑥金融機関		⑦教育文化施設
		①行政機能	②介護福祉機能	③子育て機能	スーパー	コンビニ	病院	診療所	郵便局	銀行・ATM	教育文化施設
都市機能誘導区域	中心市街地拠点	5	4	7	3	1	1	22	4	27	11
	北部生活拠点	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
—	南部生活拠点	0	1	0	1	2	0	5	0	4	0
	西部生活拠点	0	1	2	1	0	1	5	0	3	0
計		5	6	9	5	3	2	32	4	34	26

生活利便施設の立地状況

(2) 誘導施設の設定

①行政機能

行政機能は、市本庁舎をはじめ、多くの人々が利用し易い中心市街地拠点に集中しています。行政機能については郊外への移転は行わず、今後も中心市街地での立地を維持するとともに、国や県などの施設建替えや合同庁舎などの建設の機会を捉え、国県の機関についても中心市街地拠点に誘導していきます。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	市役所本庁舎 国・県官公署	—	—

②介護福祉機能

介護福祉機能は、中心市街地のみならず郊外部でも高齢化が進んでいることから特定の場所への立地に偏らず、市全域に配置されることが望まれるため、誘導

施設としての指定は行いません。一方、総合保健福祉センターは、健康福祉の拠点として郊外への移転は行わず、今後も立地を維持してゆきます。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	総合保健福祉センター	—	—

③子育て機能

子育てを支援する子ども家庭支援センター、子育て世代包括支援センターなどのセンター機能は多くの方が利用しやすいよう市中心部に集約します。一方、子育て支援施設は、市中心部のほか、新たなまちづくりが進められる北部生活拠点に指定し、まちの賑わいづくりを進めます。

児童相談所、こども医療療育センターなど専門性の高い医療との連携が必要な施設は、県立こころの医療センターとの連携による支援が図られるよう茅原北地区に設置を進めます。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	子ども家庭支援センター、子育て世代包括支援センター、子育て支援施設	児童相談所、こども医療療育センター、子育て支援施設	子育て支援施設

④商業機能

市中心部の賑わいの創出と新たに住宅地を整備する北部生活拠点地区に売り場面積500㎡以上の中規模小売店舗を指定し、生活利便の向上を図ります。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上）	中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上）	

⑤保健医療機能

診療科目20以上かつ200床以上の基幹病院は、多くの人が利用できるよう中心市街地拠点に誘導します。また、休日夜間診療所、休日歯科診療所、保健センターも多くの人が利用しやすいよう中心市街地拠点に立地を維持します。また、市民が気軽に健康増進を図れるようフィットネス施設を位置付けます。

一方、一般的な診療所は、市民のかかりつけ医としての役割を担っており、在宅医療を広

く支える観点から指定を行わないこととします。

北部茅原地区は、県立こころの医療センターが立地し、近隣に福祉施設も多いことから医療、福祉が密接に連携する地域となるよう200床以上の病院を位置付けます。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	基幹病院（200床以上）、休日夜間診療所、休日歯科診療所、保健センター、フィットネス施設（建築面積500㎡以上）	病院（診療科目20未満200床以上）	

⑤金融機能

中心市街地拠点は、シビックコア地区の機能として企業等の集積が図られるよう金融機関の本店や本部機能を有し地域の支店などを統括する店舗を位置付け、立地を誘引します。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	本店、本部、地域を統括する金融機関（建築面積500㎡以上）		

⑦教育・文化機能

中心市街地拠点に位置する文化会館や大学、専門学校などの高等教育機関、大学と連携して研究教育を行う研究教育機関は今後も立地を維持します。また、北

部サイエンスパーク地区でも、慶応義塾大学先端生命科学研究所を中心に幅広い研究教育の展開、施設の立地が期待されることから、研究教育機関を位置付けます。

区分	中心市街地拠点	北部生活拠点	
場所	中活計画地区	茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
施設	文化会館、高等教育機関、研究教育機関※		研究教育機関※

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

(3) 都市全体の公的不動産の活用方針

誘導施設等の整備のため、公共用地として所有する遊休地などの公的不動産の現状を把握し、将来的な見通しなどを考慮して公共的団体や地縁団体等への譲渡、公募等による売却、民間貸付等の促進による維持管理経費の軽減を進めます。

(4) 届出について

本計画区域内の都市機能誘導区域外で誘導施設の建築又は開発行為を行おうとする場合には、着手の30日前までに本市への届出が義務付けられます。

《開発行為》

◎誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

《開発行為以外》

◎誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

◎建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

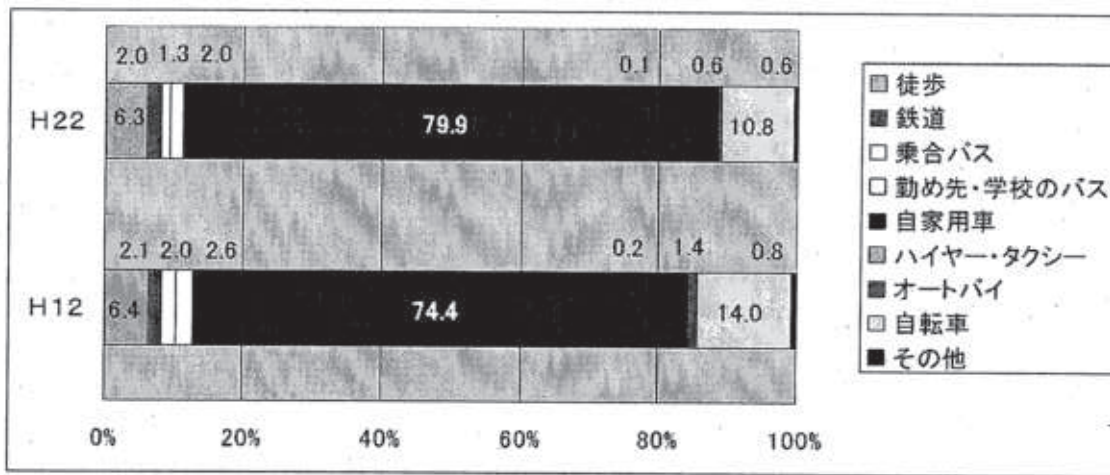
4. 公共交通の確保

(1) 鶴岡市の交通課題

① 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ます。

利用交通手段分担率



② 路線バスのルート

市街地では各地にバス停が配置され利用者への一定の配慮がされています。しかし、ピーク時に1時間3本以上が通過するバス停を見ると駅から市役所、南センターまでの南北の路線が多く全体的な偏りが見られます。また、市街地から郊外地へ向かうバスも便数が少なく便利とはいえない状況になっています。路線バスの赤字化により利用者の少ない路線はデマンドバス・タクシーなど運行方法を変え、地域主体の運行により存続を図っている状況です。



バス停の設置状況

(2) バス路線維持に向けたこれまでの取り組み

① 既存の公共交通体系の見直し

既存の公共交通体系については、地域間幹線と地域内フィーダー系統(枝線)、地域内路線と路線を階層化することで、交通ネットワークの効率化と路線維持を図るなどの見直しをおこなっています。また、鉄道との接続や幹線バスと地域内フィーダー系統の乗り継ぎなどの利便性の向上に取り組んでいる状況です。さらに、市民のニーズを把握し、特に高齢者の通院、買物や高校生の通学に配慮した運行ダイヤの見直しに努めています。

② 公共交通の利用促進

公共交通の利用促進については、地域別バス時刻表や目的別時刻表の作成配布のほか、遠隔地の交通利用の負担軽減策を講じながら利用拡大を図っています。また、「小学生バスの絵コンテスト」や「バスの乗車体験教室」の開催により、公共交通への関心の醸成と新たな需要の掘り起しに努めています。

③地域主体の運行等を支援

路線バス廃止代替手段として、デマンド交通に取り組む地域主体の運行を支援しています。

④地域公共交通を考える場

地域公共交通シンポジウムの開催を契機に、地域庁舎単位で交通懇談会等を開催して地域課題を共有し、地域に見合った移動手段の確保、活性化を検討しています。

⑤地域協働による利用促進

地域特性に見合った生活交通を確保し利用促進を図っていくために、地域、交通事業者、行政等による地域が一体となった取組みを推進しています。

(3)バス路線事業の今後の展開

①基本的な考え方

市民の移動の足が確保され、安心して暮らせる質の高いまち・地域の形成をめざし、「地域公共交通網形成計画」に基づき、地域、交通事業者、行政等が一体となって、公共交通に関する課題を共有し、自らの足の確保と利用促進に向けた地域ぐるみで各種課題に対応した施策に取り組んでいきます。

②公共交通の推進方針

「地域公共交通網形成計画」に基づき、公共交通とまちづくりの推進に努めます。

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

5. 目標の設定と評価

(1) 目標の設定と評価

コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するため、この計画において見据える時点として位置付ける平成52年度までを目標とする長期目標と計画最終年度となる平成37年度までを目標とする短期目標を掲げ、計画の中間年度と最終年度において達成状況の評価を行います。

〔長期目標〕

① 居住誘導区域の人口密度の向上

市街地内での居住回帰を推進し、ランド・バンク事業により住宅の更新を図るとともに中心市街地への中高層住宅の誘導により居住誘導区域の人口密度を高めることを目標とします。

目 標	平成22年 (現状)	平成52年 (目標)
居住誘導区域の 人口密度	21人/ha	26人/ha

② 若年層の地元定着率の向上

先端産業分野との多角的連携により新たな雇用を創出し、18歳転出者のUターンを促進します。

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

〔短期目標〕

③ 公共交通の機関分担率の拡大

本市は自動車依存率が高く、バスなどの公共交通分担率が低い状況となっています。そのため、今後、路線バス等の運行経路の見直しや待合の整備など利便を高めることで公共交通の利用増を図ることとし、公共交通の機関分担率の拡大を目標とします。

目 標	平成22年 (現状) ※国調	平成32年※ (目標)
公共交通の機関分担率	3.4% (鉄道・バス・ハイヤー)	5.0%

※鶴岡市公共交通網計画との整合による

④空き家棟数の抑制と空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の推進

中心住宅地の範囲は、藩政以来の形成により歴史が古く城下町の趣を今もなお感じさせる地域です。しかし、城下町特有の狭隘な道路などにより住宅の更新が進まず、建物の老朽化による空き地化や空き家化が深刻な地域でもあります。そのため、小規模連鎖的区画再編を進めることで空き家棟数の抑制と空き家・狭隘道路の解消を図ります。

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

※鶴岡市住生活基本計画との整合による

⑤誘導施設の立地の確保

誘導施設として指定した施設の立地について、既存の施設がなくなならないよう、また、新たに設置が求められる施設については、設置を推進していきます。

目 標	平成28年 (現状)			平成37年 (目標)		
	都市機能 誘導区域	中心市 街地	茅原北 北部SP	中心市 街地	茅原北 北部SP	北部SP
①行政機能	5	—	—	5	—	—
②介護福祉機能	1	—	—	1	—	—
③子育て機能	1	—	—	3	3	1
④商業機能	1	—	—	1	—	—
⑤保健医療機能	5	1	—	5	1	—
⑥金融機能	4	—	—	4	—	—
⑦教育・文化機能	11	—	15※	11	—	30

※大学若しくは大学と連携し研究教育を実施する機関数

鶴岡市都市再興基本計画の概要(案)

鶴岡市都市計画マスタープラン/鶴岡市立地適正化計画

基本構想

1. 計画の目的

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

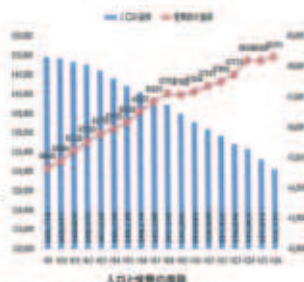
2. 計画の期間・範囲

- (1) 計画期間：10年間（平成37年まで）
- (2) 対象区域：鶴岡市全域

3. 鶴岡市の現況

(1) 人口と世帯数

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



(2) 産業の状況

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

(3) 地価の状況

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

4. 都市計画上の課題

(1) 中心市街地の歴史的区分と人口構成

市街地はその形成の歴史から、3つの住宅地区域に区分

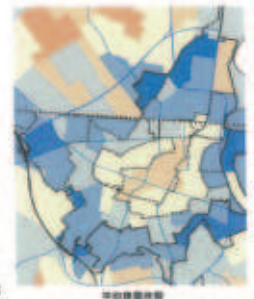


- ①中心住宅地
明治期以前に形成された21町丁目
(居住者平均年齢 52.94歳)
- ②新興住宅地
高度成長期に開発された20町丁目
(「」 48.93歳)
- ③新住宅地
バブル期以降に開発された22町丁目
(「」 42.90歳)
・人口動態は、まちが開発された当初に定住した住民の年齢構成が大きく影響

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

(2) 建物の平均建築年数と新築動向、開発動向

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



(3) 中心商店街の状況

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

(4) 公共交通の状況

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

- ⑤生活拠点（商業、医療、福祉など生活に必要な機能が集積する場所）の形成
- ・生活に必要な医療機関や福祉施設は市街地に集中
 - ・西部、南部、北部にスーパーやショッピングセンターなどが集中し拠点化
 - ・郊外地域では生活利便施設などが集約された拠点が必要

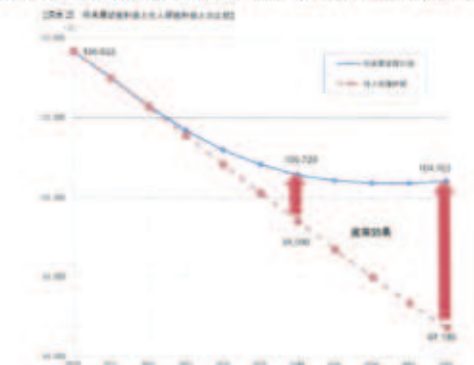
5. まちづくりの基本理念と方向性

基本理念：先端研究産業で新しいまちを創き 住環境の確保によりまちを再編するコンパクトシティ 鶴岡（案）

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

6. 将来人口フレーム

平成52年（2040年）の本市人口105,729人（鶴岡市人口ビジョン）



鶴岡市人口ビジョン

7. 将来都市構造

<p>○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</p> <p>中心拠点（中心市街地活性化基本計画区域） [市街地整備] ・市街地の再整備（国の第2合同庁舎、内川沿い等の民間事業の支援） ・歴史的風致維持向上計画に基づく鶴岡公園周辺整備 ・中心市街地活性化基本計画に基づく中心商店街の活性化 [まちなか居住] ・駅前、山王、銀座地区を中心としたまちなか居住プロジェクトの推進 ・小規模連続型区画再編事業（ランド・バンク事業）による市街地再編 ・住み替え世代毎の居住サイクルに対応した居住環境の整備</p>
<p>○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</p> <p>北部サイエンスパーク地区 ・北部SP地区の市街化区域編入による知識集約型産業の拡大</p>
<p>○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</p> <p>生活拠点（南部、西部、北部） ・中心市街地を取り囲む市街地の生活拠点として商業、医療、福祉等の利便施設等を集積</p> <p>地域拠点（旧町村役場周辺部） ・旧町村役場周辺地区を地域拠点として位置付け ・中心拠点、生活拠点、地域拠点を幹線道路、路線バス、地域主体の公共交通で結節</p> <p>小さな拠点（中山間部） ・中山間部複数の生活機能維持・確保を図る「小さな拠点」づくりの推進 ・地域拠点につなぐ地域主体の輸送手段によるネットワークの形成</p>



分野別構想

1. 土地利用

目標：自然と都市が調和した持続可能な活力あるまちづくり

(1) 住居系土地利用

① まちの活性化に資する低未利用地の有効利用の促進

- ・小規模連続型区画再編事業（ランド・バンク事業）
- ・平塚北土地区画整理事業
- ・地区計画制度による良好な住環境の保全

(2) 商業・業務系土地利用

① 多様な世代交流と暮らし方を支援する環境

- ・中心市街地活性化基本計画の推進
- ・鶴岡学術交流シビックコア地区整備計画に基づく国の第2合庁舎の立地
- ・空き家・空き地・遊休地の有効活用
- ・まちなか居住の拠点整備（駅前地区、山王地区、銀座3街区・6街区）
- ・リノベーション等空き家を活用した地域の拠点づくり

② 歴史的資源や地域資源の活用

- ・歴史公園や歴史文化施設の回遊等一体的活用

(3) 工業・業務系土地利用

① バイオ産業の集積をターゲットとする市街化区域の拡大

- ・北部拠点地区（バイオサイエンスパーク）の整備拡充
- ・工業団地に立地する企業の良好な操業環境の維持・充実



開発が期待される北部バイオサイエンスパーク

(4) 田園・自然系土地利用

① 自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活環境の保全

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

2. 交通体系

目標：広域的な交通ネットワークが支える安全・便利で暮らしやすいまちづくり

(1) 道路ネットワークの形成

① 高速交通ネットワークの整備促進

- ・日本海沿岸東北自動車道の早期開通の促進
- ・東北横断自動車道 月山IC～湯殿山IC間の早期事業化の促進
- ・（仮称）鼠ヶ関IC周辺休憩施設の整備促進
- ・鶴岡JCTのフルジャンクション化とスマートICの整備促進
- ・道の駅機能の拡充

(2) 地域間幹線ネットワークの整備促進

① 地域交通幹線ネットワークの整備促進

- ・一般国道345号平沢川間及び一本木間の早期整備の促進
- ・羽鳥バイパス（たらのぎ代越間線）の早期事業化の促進
- ・白山遊楽間道路の早期事業化の促進
- ・鶴岡藩島間道路の早期事業化の促進

② 環状道路の整備促進

- ・国道112号の4車線化の促進
- ・国道7号の4車線化の促進

③ 都市計画道路の再編・整備促進

- ・都市計画道路の見直し（変更・廃止）
- ・（部）道形黄金線の早期整備の促進（南北軸）
- ・（部）羽鳥橋加茂線の早期整備の促進（東西軸）
- ・（部）富津大山線の早期整備の促進（東西軸）

(3) 都市内道路ネットワークの整備促進（市街地道路）

① 市街地道路の整備促進

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

(4) バス等公共交通網の整備促進

① 交流活性化プロジェクトの推進

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



公共交通の将来イメージ

- ・小さな拠点等の整備
- ②市民協働プロジェクトの推進
 - ・地域主体の交通サービスの導入
 - ・観光・商業施設、企業等多様な機関と連携したサービス展開
 - ・公共交通について議論する場の創出

③環境改善・利用促進プロジェクトの推進

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

(5) 空路による広域ネットワークの形成

①区内空港機能拡充の促進

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

(6) 鉄道による広域ネットワークの形成

①JR羽越本線高速化の促進

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

3. 水と緑

目標：恵まれた自然を生きし自然と共に生きるまちづくり

(1) 緑の保全と活用

①自然と直接触れ合える公園・緑地の整備

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



内川と親水広場

②都市緑化の推進

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

③山林の活用

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

(2) 水辺空間の創出

①親水空間の保全・整備

- ・赤川かまちづくり計画に基づいた赤川親水空間の整備
- ・内川学と内川沿道の基盤整備による親水空間づくり
- ・内川を美しくする会などの民間団体との協働による親水空間の保全

4. 景観

目標：歴史文化の薫り高い住む人訪れる人が安らぎを感じるまちづくり

(1) 城下町鶴岡の歴史資源と調和した景観形成

①三の丸景観地区ガイドラインの運用

- ・「三の丸景観地区ガイドライン」の運用

②歴史資源と調和した鶴岡公園と鶴岡公園周辺道路の整備

- ・鶴岡公園周辺道路の整備
- ・歴史資源観光コースの整備
- ・観光看板の整備



鶴岡公園外堀からの「山あて」景観

(2) 歴史的風致維持による景観形成

①歴史的建造物の保全・活用による景観ネットワーク

- ・歴史的風致形成建造物への支援制度の展開
- ・歴史的建造物の保存・利活用に関する市民活動支援

②重点三地区を繋ぐ歴史的資源・景観の戦略

- ・城下町の風情と様々な時代の建造物が一体となった良好な景観形成
- ・出羽三山の信仰と結びついた宗教施設としての良好な景観形成
- ・舞臺の精神と鶴岡の絹織文化を物語る聖霊跡を中心とした良好な景観形成

(3) 田園風景と調和した景観保全

①山々の借景と田園風景の景観の保全

- ・開発条例区域の運用

(4) 住民との協働による市街地の景観コントロール

①緩やかな景観ルールによる街並み形成

- ・街並み景観の形成と高度規制
- ・大規模建築物の色・デザインに関する規制
- ・地区計画による良好な景観まちづくりの推進

- ・歴史的風致維持向上計画重点三地区の景観計画への位置付け
- ②住民・専門家との協働による景観誘導
 - ・コミュニティアーキテクトによる良好な景観まちづくりの推進
 - ・まちづくり協定の締結による統一した街並みの形成

5. 住環境整備

目標：持続可能な住環境を実現するまちづくり

(1) まちなか居住の推進

- ①空き家の有効活用・適正管理と密集住宅地の再編
 - ・小規模連続空き家再編事業（ランド・バンク事業）の推進
 - ・NPO法人による空き家空き地貸し・道路の有効活用事業の支援
 - ・空き家の適正管理と解体誘導の推進
 - ・中心市街地居住促進事業の推進

②ライフステージに応じた住替えの支援

- ・同居、近居施策の実施
- ・移住、二地域居住の推進
- ・空き家コーディネーターの育成

(2) 地域資源、再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の推進

①地域資源を活用した地域住宅

- ・つるおか住宅活性化ネットワークの活動の拡大
- ・つるおか住宅の受発注システムの確立
- ・職人技術者の技術向上及び資格取得の支援
- ②環境に配慮した住まいづくりと住宅ストックの長寿命化のためのリフォーム推進
 - ・地場産材を利用したリフォーム支援事業
 - ・資源再利用としてのまきストーブ、ペレットの推進



リフォームによる住環境整備例

③災害に強い100年住宅の推進

- ・長期優良住宅の普及推進
- ・住宅性能表示制度の普及推進
- ・既存住宅の耐震改修工事の促進

(3) 安全・安心の住宅セーフティネットワーク

①民間ストックを活用した暮らしのセーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者を対象とした住まいの確保の支援
- ・リバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）を活用した高齢者住宅の建設促進

- ・子育て世代向け住宅建設・改修への支援

(4) 公共インフラ整備の推進

- ①資源循環型下水道施設整備の推進
 - ・下水道が持つ下水エネルギーの利用推進
 - ・既存設備の計画的な維持改修による長寿命化や災害に強い施設づくり
- ②水源の環境保全による良質な水の供給
 - ・災害バックアップとしての地下水の確保

6. 防災

目標：未来を守り安心して暮らせるまちづくり

(1) 未来を守る災害に強い都市の整備

①地震対策の推進

- ・市街地における狭あい道路、行き止まり道路の解消
- ・密集住宅地である中心市街地住宅の不燃化
- ・都市インフラ（水道、下水道、電気、ガス等）の耐震化
- ・緊急輸送道路の無電柱化の推進
- ・広域防災ネットワークとして日本海沿岸東北自動車道の整備促進

②土砂災害対策の推進

- ・土砂災害警戒区域における対策防止工事の推進
- ・安全な居住地域への住居誘導

③水害対策の推進

- ・雨水幹線の計画的な整備（日枝、茅原、大山等）
- ・河川改修の推進（湯沢川、矢引川、黒瀬川、京田川等）

(1) 「鶴岡市地域防災計画」に基づく防災施設等の整備

①津波対策の推進

- ・地区単位での津波避難路の整備

②拠点避難所、防災拠点施設等の防災機能強化

- ・拠点避難所への自家発電設備、給電口（電屏裏からの電気供給口）設備の整備
- ・地方拠点都市地域整備事業（シビックコア地区整備計画）による防災資機材庫の整備
- ・災害協定に基づく災害時の初動体制及び復旧体制の確立



雨水幹線工事状況

7. 医療・福祉

目標：誰もが健やかにいきいきと暮らせるやさしいまちづくり

(1) すこやかに生み育てられる子育て環境の整備

① 子育て支援施設の充実

- ・低年齢児などに対応したきめやかな保育機能の整備
- ・屋内遊戯施設の整備
- ・子ども家庭支援センター、保健センターの充実
- ・子育て世代包括支援センターの設置

(2) 高齢者・障害者にやさしいユニバーサルデザインのまちづくり

① 安心・安全に暮らせる市街地の形成

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

(3) 中心市街地と北部（茅原）地区を核とした医療・福祉の中核ゾーンの整備

① 公共交通と連携した中心部への医療機関の集約

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

② 北部（茅原）地区を核とした医療機関、福祉施設の集約

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

(4) 北部「付付のび」の医療技術開発と連携した健康なまちづくりの推進

① 先端医療研究・開発機関の集積と研究成果の地域還元

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

8. 産業

目標：地域に根ざす産業の特性を生かし人々の暮らしを変える活力あるまちづくり

(1) バイオを核とした産業クラスター形成

① 研究開発型企業の研究活動の支援と集積

- ・バイオサイエンスパークの整備・拡充
- ・研究者同士や市民との交流の場となる街なか空間整備
- ・高等教育機関の人材育成活動に対する支援
- ・バイオ関連研究機関・企業などの誘導・育成支援



バイオによる新素材で開発された MONARIA

©Biora Inc.

(2) 競争力のある企業の集積

① 市街地北部に集積する市内工業団地への企業等の立地促進・操業環境の整備企画開発型企業の誘致

- ・優遇制度等による企業立地支援
- ・工業団地に立地する企業の良好な操業環境の保全整備

(3) まちの賑わいを創る商業の活性化

① 賑わいのある商店街の形成

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

(4) “鶴岡らしい農林水産業”の推進

① 農産物の安定的な供給のための都市との連携

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

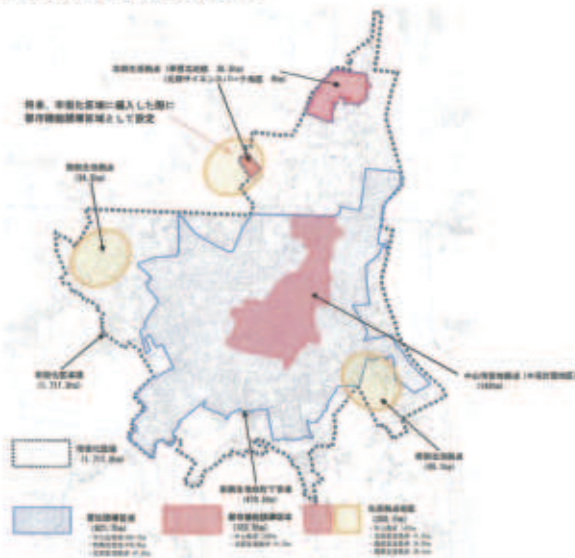
立地適正化計画

1. 立地適正化計画策定の基本方針

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

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

2. 立地適正化計画区域の設定



(1) 居住誘導区域と誘導すべき施策の方向性

【居住誘導区域】921.7ha

中心住宅地と新興住宅の範囲 890.2ha

茅原北地区と北部サイエンスパーク地区の範囲 41.5ha

【施策の方向性】

①中心市街地への住み替え促進

- ・ 小規模建替え型区画再編事業（ランド・バンク）の推進
- ・ 地区を特定した民間共同開発事業等への支援
- ・ 高度地区規制に適合した低・中層集合住宅の立地誘導
- ・ 多様な世代に向けたシェアハウス等の新たな住いの整備促進
- ・ 地方バス等の公共交通利用の利便向上
- ・ 先端研究産業と連携したまちづくりコンソーシアムの設置

②始地域への人口流出の防止

- ・ 優良な住宅供給地の整備
- ・ 魅力ある土地区画整理地の事業支援
- ・ グローバルに対応する交流・滞在施設の整備

(2) 都市機能誘導区域と誘導すべき施策の方向性

【都市機能誘導区域】183.5ha

中心市街地拠点（中延針新地区） 142ha

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

【施策の方向性】

①中心市街地活性化の推進

- ・ シビックコア地区への行政機能、商業機能の集積促進
- ・ 中心市街地の一方通行の解消と川通り等の整備
- ・ 中心市街地での共同施設支援
- ・ 従来利用地の有効活用

②北部生活拠点の整備促進

- ・ 新たな産業集積に資する基盤整備の推進
- ・ 医療、福祉、商業等各種サービスの機能の充実

(3) 届出について

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

（開発行為）

◎3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

◎1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

（開発行為以外）

◎3戸以上の住宅を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して上記の住宅等とする場合

3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定

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

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

(2) 届出について

都市圏密着圏区域外での誘導施設の増築又は増築行為は着手の30日前までに届出

《開業行為》

①誘導施設を有する建築物の建築目的の開業行為を行うとする場合

《開業行為以外》

②誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

③建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

④建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

4. 公共交通の確保

基本的な考え方

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

公共交通の推進方針

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

5. 目標の設定と評価

(1) 目標の設定と評価

コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するため、この計画において見据える時点として位置付ける平成27年度までを目標とする長期目標と計画最終年度となる平成37年度までを目標とする短期目標を掲げ、計画の中間年度と最終年度において達成状況の評価を行う。

【長期目標】

①居住誘導区域の人口密度の向上・若年層の地元定着率の向上

目 標	平成22年 (現状)	平成37年 (目標)
居住誘導区域の人口密度	21人/ha	28人/ha
若年層の地元定着率 (18歳～34歳の比率)	35.6%	51.7%

【短期目標】

③公共交通の機関分担率の拡大

目 標	平成22年 (現状) ※国調	平成32年市 (目標)
公共交通の機関分担率	3.4% (鉄道・バス・ハイヤー)	5.0%

※機関市公共交通網計画との整合による

④空き家棟数の抑制と空き家・鉄筋道路等の一体的住環境整備

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

※機関市住生活基本計画との整合による

⑤誘導施設の設置

目 標	平成28年 (現状)			平成37年 (目標)		
	中心 市街 地	茅原 北	北部 SP	中心 市街 地	茅原 北	北部 SP
①行政機能	5	—	—	5	—	—
②介護福祉機能	1	—	—	1	—	—
③子育て機能	1	—	—	3	3	1
④商業機能	1	—	—	1	—	—
⑤保健医療機能	5	1	—	5	1	—
⑥金融機能	4	—	—	4	—	—
⑦教育・文化機能	11	—	15※	11	—	30

※大学等しくは大学と連携し研究教育を実施する機関数

立地適正化計画発効後の届出件数見込み（計画の影響）

①居住誘導区域外における住宅等の届出必要件数の状況（過去5年）

区分	開発行為		建築行為		計
	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1000㎡以上のもの	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合	②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①の住宅等とする場合	
23年度	4	0	7	0	11
24年度	5	1	9	0	15
25年度	10	1	14	0	25
26年度	3	2	12	0	17
27年度	9	2	15	0	26
計	31	6	57	0	94

②都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設届出必要件数の状況（過去5年）

区分	開発行為							開発行為以外							計
	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合							○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ○建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合							
	①行政機能	②介護福祉機能	③子育て機能	④商業機能	④保健医療機能	⑥金融機能	⑦教育文化機能	①行政機能	②介護福祉機能	③子育て機能	④商業機能	④保健医療機能	⑥金融機能	⑦教育文化機能	
23年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
26年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
27年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3

都市再興基本計画策定スケジュール

9月30日 庁内策定委員会④

10月17日 県担当部局・県区域マス調整

10月19日 都市計画審議会（意見聴取②）

※都市再生特別措置法81条14項

11月14日～12月6日

パブコメ

地区説明会（全学区地区・合併旧町村地区）

団体説明（建設業・不動産業）

12月 庁内策定委員会⑤

12月（1月） 都市計画審議会（諮問・答申）

市長決裁

県への通知・送付

※都市計画法18条の2、都市再生特別措置法81条15項

1月 公表（発効）