

令和7年度第1回鶴岡市都市計画審議会（会議録）

- 日 時
令和8年3月23日（月）午後3時から午後4時40分
- 会 場
鶴岡市役所 別棟2号館 21～23号会議室
- 次 第
 1. 開会
 2. 挨拶
 3. 定数報告
 4. 会長選出
 5. 報告・意見交換
 - (1) 鶴岡市都市再興基本計画について
 - (2) 第3期中心市街地活性化基本計画事業の進捗状況について
 6. その他
 7. 閉会
- 出席委員
上野雅史委員（会長）、坂本昌栄委員、五十嵐一明委員、大野誠一委員、三原大輔委員、北山武徳委員、清野康子委員、村山秀樹委員、小野英一委員、栗本直美委員、阿部正彦委員、工藤久子委員、高橋朋昭委員、京野匡委員（代理：藤田和弘氏）、安藤詠子委員
- 欠席委員
小林雅史委員
- 市側出席職員
建設部長、都市計画課長、都市計画課主幹、土木課主幹、建築課長、地域振興課長、都市計画課都市計画主査、都市計画課都市計画係長、都市計画課都市計画専門員、都市計画課専門員、都市計画課技師、都市計画課主事
- 公開・非公開
公開
- 傍聴者の人数
0名
- 概 要
 1. 開会（進行：都市計画課長）
 2. 挨拶（挨拶：建設部長）
 3. 定数報告
 4. 会長選出（上野委員）、職務代理者選出（栗本委員）

5. 報告・意見交換（議長：上野会長）

（1）鶴岡市都市再興基本計画について

会長

それでは次第に従い、報告・意見交換に入る。

初めに、（1）鶴岡市都市再興基本計画について。都市再興基本計画は、鶴岡市都市計画マスタープランおよび鶴岡市立地適正化計画を合わせた計画となっており、平成 29 年度に策定された。現在、改定に向けて着手しているところ。本日は現計画の概要について説明いただく。それでは事務局より説明をお願いします。

（報告：都市計画課都市計画主査）

会長

ただいま、鶴岡市都市再興基本計画について、現状部分（現況調査）について説明をいただいた。計画改定のスケジュールとして、令和 7 年度から 9 年度にかけて「現況調査」「評価・分析および素案作成」「次年度計画案の作成」と段階的に作業が進められる見込みとなっている。本日はそのうち、現況調査に関する報告である。

本件について、ご意見、ご質問等お願いしたい。

委員

都市計画マスタープランの概要の経過・歴史に関連してお聞きしたい。

現在の鶴岡市のまちづくりの前提となっている計画について、どの時点を起点（スタートライン）と捉えるべきか確認したい。平成 13 年策定の計画が現在まで連続しているものなのか、あるいは平成 25 年または平成 29 年の計画が実質的な起点となっているのか、どちらか。

事務局

スタートは平成 13 年に旧鶴岡市において策定された「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」である。この考え方が基本方針として位置づけられている。その後、平成 17 年の市町村合併を経て、平成 25 年には藤島・櫛引・温海の各都市計画区域を統合した。さらに平成 29 年の計画策定において、平成 13 年の考え方を継承しながら、現在の都市再興基本計画へと引き継がれている。

委員

そうすると、現在のまちの状況は平成 13 年の計画に基づく取組の結果と考えられる。

その上で、計画策定から約 25 年が経過していることを踏まえ、当初の計画がどの程度達成されているのか、検証が行われているか、お聞きしたい。あわせて、達成度を示す指標（達成率など）の有無についても確認したい。

事務局

平成 13 年策定の旧鶴岡市都市計画マスタープランは、人口動向や市街地の広がり、産業状況などの現状分析を踏まえ、課題整理とまちづくりの方向性を示すものであり、区域設定や分野別方針が整理されている。一方で、具体的な成果指標や達成度を測る指標は設定されておらず、課題・目標・基本方針を示す計画として位置づけられている。

委員

これまでの約 25 年間の取組の検証は非常に重要と考える。

これまでの取組は決して無駄ではないとの認識のもと、その成果や課題をしっかりと検証し、今後の計画に活かしていくべきである。また、本審議会の役割は将来の若者や子どもたちにとっての鶴岡市のあり方を見据えることであり、その責任は大きい。検証を踏まえた計画検討を進めていただきたい。

委員

資料 8 ページの立地適正化計画の調査結果に示された将来目標値についてお聞きしたい。令和 22 年に向けた目標として、中心住宅地の人口密度を 33 人/ha へ増加させることや、若年層の地元定着率を令和 6 年度の 24.4%から 51.7%へ引き上げるとされている。これらの目標値について、数値が高く設定されている印象があることから、その根拠がどのように導かれているのか説明していただきたい。人口動態の不確実性がある中で、過度に高い目標設定に基づいて中心市街地の方向性を定めることには、リスクがあるのではないかと懸念している。

事務局

中心市街地の人口密度については、概要版 18 ページにある通り、計画策定当時の水準（平成 27 年時点で約 33.5 人/ha）を維持することを目標として設定されたものである。取組を行わない場合には 21 人/ha 程度まで低下する見込みとされたため、施策効果により現状水準を維持することを意図したものである。なお、現状としては設定した目標を下回っている状況にある。

若年層の地元定着率の目標値については、根拠の設定に関する資料等持ち合わせていないため今後確認するが、現状は目標値を大きく下回っている状況である。今後の次期計画の策定にあたっては、目標設定の根拠について整理した上で、検討・説明していく必要があると認識している。

委員

目標値は平成 29 年の計画策定時に設定されたものであるということだった。そうすると、令和 6 年度は調査結果として示されていることから、現時点での状況が分かるよう、最新の実態を明確に記載すべきではないか。また、令和 2 年度および令和 6 年度の数値が示されている中で、令和 7 年度については現時点で数値が未公表・未整理であると理解してよいのか、確認したい。

事務局

令和 7 年度の調査結果については、現時点では未集計である。特に若年層の地元定着率については、卒業後 4 年の期間を経て、納税状況等をもとに人数を把握・集計する手法をとっていることから、令和 7 年度分については年度途中であり、現時点では集計ができていない状況である。

委員

次期計画の策定にあたり、来年度に目標値の見直し・変更を行うことになるのか。

事務局

その必要があると考えている。

委員

立地適正化計画における中心市街地の人口密度向上の考え方について、人口密度を高める手法として、主に移住者の増加を想定しているのか、あるいは市内居住者の中心市街地への居住誘導を重視しているのか、その方針が明確でないと感じた。人口密度向上に向けた具体的な対象や施策の方向性について、どのように考えているのかお聞きしたい。

事務局

人口密度の目標は、ライフステージに応じた住み替えの循環を前提として設定している。進学、就職、転職など、さまざまな人生の転機において、中心市街地への居住を選択してもらうことを想定している。長期的なライフサイクルの中での居住の移動を踏まえ、市内外を含めて中心市街地に「戻る・住む」動きを促すことで、人口密度の維持を図る方針である。

委員

市内外を問わず広く対象とする考え方であることは理解したが、実際の施策としては若年層など特定の世代を主に想定しているのか、確認したい。

事務局

特定の世代に限定するものではなく、ライフステージごとの多様な住み替えを想定している。具体的には、子どもの通学などを契機に、子育て世帯（2世代・3世代世帯）が他地域から中心市街地へ移住するケースや、退職後の高齢者が生活利便性を求めて中心市街地へ住み替えるケースなどが挙げられる。若年層に限らず、各世代のライフステージの変化に応じた居住移動を通じて、中心市街地の人口密度維持を図る考え方である。

委員

ライフステージに応じた住み替えの考え方に関連して、空き家の増加要因について質問したい。子育て世代の実態として、子どもの成長に伴い新たに住宅を取得するケースが多く、その結果として実家が空き家になる可能性があるかと認識している。また、ライフステージの変化に伴い実家へ戻る選択は、現実的には難しい場合も多いのではないかと思う。

これを踏まえ、資料5ページに記載の「市全体および中心市街地における空き家の増加」について、具体的にどのような理由・要因で空き家が発生しているのか、要因分析の状況についてお聞きしたい。

事務局

空き家の発生要因については、5年ごとに実施している大規模な実態調査の中で把握しており、現在も今年度調査を実施中である。調査では空き家所有者に対し、発生理由に関するアンケートを行っている。前回（令和2年度）の調査結果では、居住していた高齢者の死亡や施設入所が主な要因であった。また、「ライフステージに応じた住み替え」については、郊外に居住していた高齢者が生活利便性を求めて中心市街地へ移住することなどを想定している。一方で、現状としては、城下町を基盤とした市街地構造や居住環境の制約もあり、想定するような住み替えの循環が十分に生じていないことを課題として認識している。

委員

住み替えに関して、長年住み慣れた住宅を離れることは心理的負担が大きく、多くの人が持ち家に住み続けたいという意向を持っているのではないかと感じた。

資料 2 ページに記載の立地適正化計画の概要について、居住誘導区域および都市機能誘導区域の双方に「茅原北地区」が位置付けられているが、同地区については、居住の誘導と都市機能の集積の両方を図る区域として設定されているのか、その考え方について確認したい。

事務局

茅原北地区は「北部生活拠点」として位置づけており、約 35.5 ヘクタールの区域として設定されている。また、北部サイエンスパーク地区とあわせて、北部における生活拠点を構成するエリアとされている。

同地区については、居住誘導区域および都市機能誘導区域の双方に設定されており、居住と都市機能の両面から誘導を図る区域として位置づけられている。さらに、立地適正化計画においては、中心市街地および茅原北地区に誘導する機能と、北部サイエンスパーク地区に誘導する機能を区分し、それぞれ都市機能誘導区域としての目標設定が行われている。

委員

資料 9 ページに示された令和 6 年度および令和 8 年度の目標について、茅原北地区において「3」となっているものの、現時点では立地していない。今後（令和 8 年度まで）に新たに整備を行う想定があるのか、あるいは計画内容自体が変更されているのか、考え方を教えてほしい。

事務局

平成 29 年の計画策定時には、同地区にも子育て支援機能を誘導する構想があったが、現時点では当該機能の立地には至っていない状況。当初計画上の位置づけとしては存在していたものの、実現には至っていないのが現状である。

委員

先の説明を受け、計画は状況に応じて変化していくものであると改めて感じた。その上で、実態に即した見直しを行いながら、より住みやすいまちづくりを進めていくことが重要である。

会長

時間の都合上、意見交換は後ほど改めて行うこととし、次の議題へ進めたい。

続いて、「第 3 期中心市街地活性化基本計画事業の進捗状況」について、事務局より説明をお願いします。

- (2) 第 3 期中心市街地活性化基本計画事業の進捗状況について
(報告：都市計画課都市計画係長)

会長

ただいま第 3 期の中心市街地活性化基本計画の初年度の実績について報告をいただいた。本件について、ご意見、ご質問等お願いしたい。

委員

資料 6 ページに記載の「全 36 事業」について、これらの事業の中に、いわゆる都市計画事業が含まれているのか、お聞きしたい。

事務局

事業一覧（全 36 事業）のうち都市計画施設に関する事業に該当するのは、8 番の鶴岡駅錦町線歩行者空間整備事業、10 番の銀座通り街路整備事業（都市計画道路）、14 番の駅前自転車駐輪場整備（都市施設）などが該当する。

委員

都市計画税の活用について、都市計画税が今回示されている各事業にも充当されているのかについて認識を確認したい。藤島地域においては、これまで都市計画税が道路整備（藤島笹原線等）に目的税として活用されてきた経緯を踏まえ、今後の新たな計画においては、同税がどのような事業に活用されるのかについて関心を持っている。なお、本資料には詳細な記載がないため、別の機会の説明を求めたい。

あわせて、観光分野との連携体制について、資料では観光との連携が示されている一方で、事務局体制に観光部門の職員が含まれていない。今後、観光分野を重視するのであれば、体制としてメンバーに加えることを検討しているのか、見解をお聞きしたい。

事務局

本会議は都市計画審議会としての位置づけであるため、事務局は建設部を中心とした構成となっている。一方で、中心市街地活性化基本計画については、別途「中心市街地活性化協議会」において議論が行われており、同協議会には商工観光部や DEGAM 等の関係団体も参画している。このように、分野横断的な取組については別の枠組みで関係部局・団体が連携しながら進めており、実態としては一体的に取り組んでいる。

委員

資料 16 ページに記載の住宅リフォーム支援事業補助金について、令和 8 年度の予定として、移住・新婚・子育て世帯 49 件が示されている一方で、補助金額が令和 7 年度の実績よりも減額されているように見える。この点について、件数設定と予算規模の関係や、減額となっている理由、今後の対応方針について説明をいただきたい。

事務局

住宅リフォーム支援事業補助金の令和 8 年度の予算については、令和 7 年度の実績を踏まえて算出している。

委員

令和 7 年度実績と令和 8 年度予定を比較すると、件数はいずれも 49 件である一方、予算額が約 100 万円減額されており、「実績に基づいて算出している」とは言えないのではないか。

事務局

近年、令和 6 年度から 7 年度にかけて申請件数が減少傾向にあることを踏まえ、全体の予算規模を見直した上で配分を行っている。その結果、件数は 49 件と同数であるものの、総額としては約 1,300 万円へと減額されている状況である。

委員

近年の物価や原油価格の高騰により、リフォーム費用自体が上昇している中で、従来の補助

額では十分に対応できない可能性があるかと懸念しており、件数を維持したまま予算を減額する現在の設定について、妥当性に疑問がある。令和8年度については、今後見直しの余地があるのか、あるいは現行の予算額で進める方針なのか、お聞きしたい。

事務局

本事業は全体の予算枠の中で運用しており、新婚・子育て世帯などの申請状況に応じて配分を行う仕組みとなっている。令和8年度の「49件・約1,300万円」という数値はあくまで試算であり、申請件数や内容に応じて柔軟に対応する考えである。そのため、申請件数が増加した場合には、それに応じて予算配分を調整し対応していく方針である。

委員

各種事業について、全体的に魅力的であると感じた。その上で、今後は各事業の効果検証を行い、有効な事業は継続しつつ、効果の低い事業については見直しや入れ替えを行うなど、柔軟な運用が重要である。

また、農学部は毎年約165人の学生が市外・県外から流入している点が大きな資源であるとの認識している。これらの学生が地域での生活を楽しみ、将来的な定着やUターンにつながるような受け入れ環境やまちづくりが重要だと考える。さらに、外国人居住者が増加しているため、今後は外国人の受け入れや共生の視点も計画に取り入れる必要がある。特に農学部には多数の留学生が在籍していることから、こうした人材の活用についても検討していただきたい。

地域の魅力向上が農学部の評価向上にもつながると考えており、鶴岡市のブランド力向上に期待している。

委員

観光コンテンツ造成支援事業の進捗状況について、昨年10月より実施予定とされていた出羽三山・松ヶ岡・加茂を巡るスタンプラリーの現状について、どのように展開されているのか確認したい。また、今年度も同様に周遊促進を目的としたスタンプラリーを実施する計画となっている。あわせて、全国52の北前船寄港地との交流・連携企画についても触れ、その取組状況や内容について説明いただきたい。

事務局

本日観光担当者が不在のため、観光コンテンツ造成支援事業に関する質問については、後日改めて回答する。

委員

各種事業に対する評価として、多様な取組が実施されておりご苦労も多いことと思うが、引き続き個別事業の検証も行っていただきたい。

あわせて、南銀座通りに所在していた旧店舗閉店後の建物活用について、同建物は立地的にも重要な位置にあることから、中心市街地のまちづくりにおいて重要な要素となり得ると認識している。具体的な活用の一案として、国際村を持つことも一案ではないか。当該建物の利活用について、都市計画の中でどのように位置づけ・検討されているのか、説明を求めたい。

事務局

南銀座通りの当該物件に限らず、中心市街地には大規模な民間所有の空き地や空き店舗が複

数存在していることは認識しており、実際に所有者や金融機関からの相談についても、商工観光部と連携しながら対応している状況である。その上で、市としては、基本的には民間投資による活用を前提とし、その動きをどのように支援していくかが重要であると考えている。今後関係者との意見交換を継続し、事業者の意向を十分に踏まえながら検討していく方針である。また、エリアマネジメントの手法も含め、個別の案件ごとに柔軟に対応していきたいと考えている。

委員

民間活力を活用することは重要だが、市として明確な将来像や理念を持ち、それに基づいてまちづくりを進める必要がある。明確なビジョンがないままでは、意図しない形で民間による土地利用が進み、望まないまちの姿となる可能性があると思う。ことから、そうした事態を防ぐためにも、市としての方向性をしっかりと示しながら進めてほしい。

委員

資料1の8ページに記載されている人口密度の目標値について、平成29年当時の数値を踏襲したものとなっているが、現在は少子高齢化や人口減少が進行しており、実態との乖離が生じている可能性がある。そのため、計画策定にあたっては、当時の前提にとらわれず、最新の人口動態や国勢調査結果等を踏まえ、必要に応じて目標値の下方修正を行うことも検討すべきと考える。

若年層の地元定着については、進学や就職に伴う都市部への流出が避けがたい現実であり、単純に回帰を促すことは難しいと思う。山形県全体として関係人口が多い状況にある中で、鶴岡市においても同様に潜在的な関係人口が存在すると考えられることから、人口密度の向上だけでなく、関係人口の創出・活用といった新たな視点も重要。山形県は「2026年に行くべき世界の旅行先」に選出されており、外部からの評価が高いため、そのブランド力を活かしながら、多様な人の関わりを促進するまちづくりを進めるべきと考える。

事務局

先ほど委員からのご意見もあったところであり、現行計画の検証を行うとともに、交流人口や関係人口などの指標が適切かどうかという観点も含めて検討する必要がある。今後は、各種実績を踏まえながら、より実態に即した評価手法となるよう、指標の見直しと検証を進めていく。

委員

鶴岡市は食文化や観光資源に恵まれており、これらと空き家活用を組み合わせることで新たな魅力創出が可能ではないかと考える。鶴岡は観光資源・都会からのアクセス面でも、旅行先として人気の高いスペインのサン・セバスチャンに似ていると思う。これを参考に、空き家をリノベーションして分散型の宿泊施設として活用し、まち全体を一つのホテルのように機能させる仕組みを作ってはどうか。一方で、建築費の高騰等を踏まえると、そのような取組を進めるにあたってはすべてを民間任せにするのは難しく、行政が一定のビジョンや枠組みを示すことが重要。空き家の候補や活用の枠組みをあらかじめ整理することで、民間事業者や関係団体（例：地域の住宅ネットワーク等）が参画しやすくなると思う。

また、交通分野においても、既存の公共交通に加え、ライドシェアのような仕組みや高齢者の活躍の場の創出など、多様な手法を組み合わせる必要がある。

全体として、個別事業や数値目標にとどまらず、まち全体を「クリエイトする」という視点

で、魅力的な都市像を描きながら総合的に取組を進めていくようお願いしたい。

委員

目標指標（KPI）の設定方法について、資料 2 の 12 ページの重点テーマ 2 における「主要施設の来館者数」と、14 ページの「主要観光施設の入込客数」との違いに着目し、「主要施設」の抽出方法や位置づけを確認したい。これらの指標について、テーマや目標に応じて意図的に対象施設を選定しているのか、それとも網羅的・包括的に設定されているものなのか、考え方について説明いただきたい。

事務局

資料 2 の 12 ページ「主要施設の来館者数」については、「居場所の創出」というテーマに基づき設定されており、鶴岡 Dada やマリカ東館 2 階のフリースペース（鶴岡アジト）など、特定の拠点施設の利用者数を対象としている。一方、資料 14 ページの「主要観光施設の入込客数」については、観光に関連する複数の施設（FOODEVER の観光案内所、致道館、致道博物館、荘内神社等）を対象としており、観光全体の動向を把握する指標として整理している。

委員

資料 2 について、重点テーマごとに対応する具体的事業が整理されており、実績や課題検証を踏まえた次年度を取組内容も示されている点で、非常に分かりやすい構成だと感じた。

また、観光分野については別途協議の場が設けられているということだが、来年度が庄内地域の観光にとって重要な時期であることを踏まえ、関係者を含めた取組が進められることに期待したい。

委員

ライフステージに応じた住み替えの議論に関連して、子育て世代が通学環境を重視して中心市街地へ移住する一方で、郊外では高齢者のみが残る世帯が増加し、人口減少が進行している。

また、公共交通の不足により、医療機関への移動にも支障が生じるなど、生活の不便さが増しているのが実態。さらに、一度中心市街地へ移住した世帯が再び実家へ戻ることは難しい状況にあり、地域の人口減少が加速していることを懸念している。

このような状況から、都市計画の議論においても、中心市街地だけでなく、田園地域が取り残されているように感じた。

会長

コンパクトプラスネットワークということで、各地区においても一定の集約（コンパクト化）を図りつつ、公共交通によって相互に連携していくことが基本方針であると理解しているが、実際にはそのネットワークが十分に機能していないところもあるのかもしれない。公共交通による地域間連携のあり方については、依然として大きな課題と認識している。

委員

資料 2 の 17 ページ「公共交通の利用促進」に関して、バス利用者が増加している点は評価するが、今後はバス停単位の利用状況だけでなく、利用者がどのような目的地に向かっているのかといった移動実態まで踏み込んだ分析が必要ではないか。こうした分析を行うことで、新たなルート設定や利便性向上につながる可能性があると考えられる。また、バスに限らず、歩行者・自転車空間の整備なども含めた多様なモビリティの確保が重要であり、そうした取組が関係人

口を含む来訪者にとっても、利用しやすいまちづくりにつながると思う。

委員

資料2の10ページ交通関連施策について、中心市街地交通解析業務において、銀座通りや三日町口通り・みゆき通りの一車線化により大きな渋滞は発生しないとの結果が示されているが、今後実際に一車線化を進める場合は、速度規制（例：時速30km）などの課題が想定されることから、警察への協議をお願いしたい。銀座通りにおけるパークレット社会実験については、大きな支障はなかったと認識している。来年度も実施する場合は、関係機関との調整を進めながら検討してほしい。

会長

本日出された意見については、事務局で取りまとめを行い、今後の施策に反映させていただきたい。

鶴岡市都市再興基本計画および中心市街地活性化基本計画の両計画について、多様な意見をいただいた。人口減少が当初の想定以上に進行している中で、各種KPIの達成状況が厳しい現状にあるが、今後は関係者の知見を活かしながら、人口減少の進行を少しでも緩やかにしていく取組を進めていきたい。

令和8年度は各種施策や広域連携の取組が予定され、観光客の来訪が期待されている。これらを契機として、鶴岡市の発展につなげていきたい。

それでは協議・報告事項については以上とし、事務局の方に進行を代わらせていただく。

6. その他

事務局

上野会長ありがとうございました。

その他として、事務局からは特にございませんが、委員の皆様から何かございましたらお願いいたします。

事務局

それでは以上をもちまして、令和7年度第1回都市計画審議会を閉会させていただきます。本日はお忙しいところ、誠にありがとうございました。