

鶴岡市都市再興基本計画

(都市計画マスタープラン・立地適正化計画)

について

令和8年3月

鶴岡市都市計画審議会

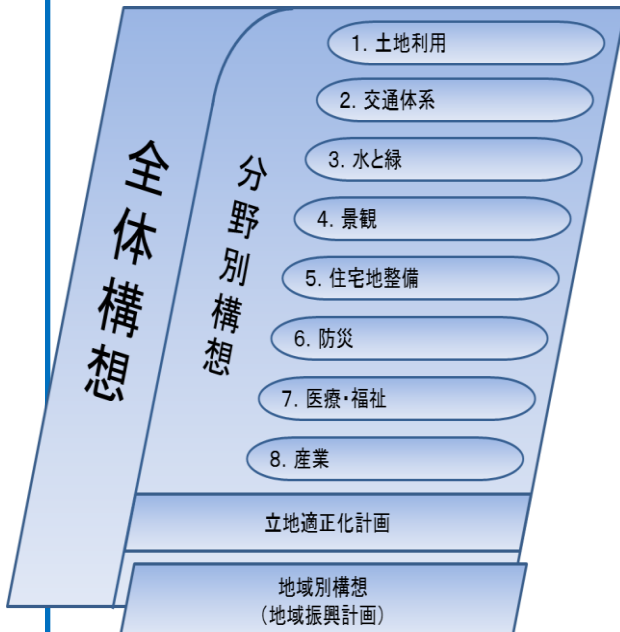
都市計画マスタープランとは

都市計画法に基づき、将来のあるべき姿を具体的に明示し、都市づくりの課題とそれに対応した整備等に関する方針を明らかにし、都市計画決定の指針となるもの。

策定にあたっては、県が定める広域の区域マスタープランとの調整が必要。

○経過

- ・平成13年に「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」を基本とする旧鶴岡市都市計画マスタープランを策定。
- ・平成16年に区域区分を導入し、市街化区域と市街化調整区域の線引きを行う。
- ・平成25年に藤島・櫛引・温海の都市計画区域を旧鶴岡都市計画区域に統合。
- ・平成25年に鶴岡都市計画区域マスタープランを策定。（県）
- ・平成29年に「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」、「合併した地域をネットワークでつなぐコンパクト＋ネットワーク」を新たなまちづくりのビジョンとして、鶴岡市都市計画マスタープランを策定。
- ・令和5年に庄内南部圏域（鶴岡・余目・三川）都市計画区域マスタープランを策定。（県）



【基本理念】

「先端研究産業や中核産業で新しいまちを磨き 住環境の循環によりまちを再編するコンパクトシティ 鶴岡」

【方向性】

- ・都市機能の集積とライフステージに講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

【計画期間】

基準年次 平成29年

目標年次 令和 8年（10年間）

【対象区域】

鶴岡市全域

立地適正化計画とは

都市再生特別措置法に基づき、一定エリアでの人口密度を維持し、都市機能（医療・福祉・子育て支援・商業等）の計画的な配置、居住の誘導、公共交通の充実（コンパクトプラスネットワーク）を図ることを目的としたもの。

○経過

- ・平成29年に都市計画マスタープラン策定と合わせて、鶴岡市立地適正化計画を策定。

【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

・居住誘導区域の設定

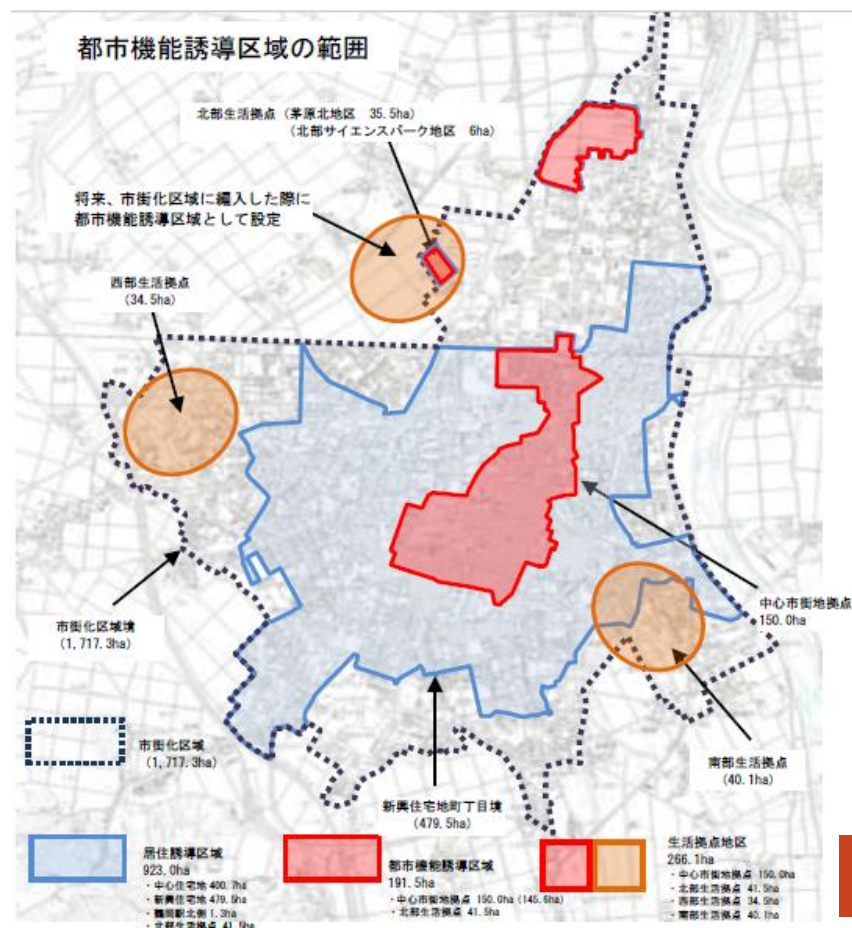
- ①中心住宅地と新興住宅の範囲
- ②茅原北地区と北部サイエンスパーク地区の範囲

・都市機能誘導区域の設定

- ①中心市街地拠点
- ②北部生活拠点
(茅原北地区、北部サイエンスパーク地区)

・誘導施設の設定

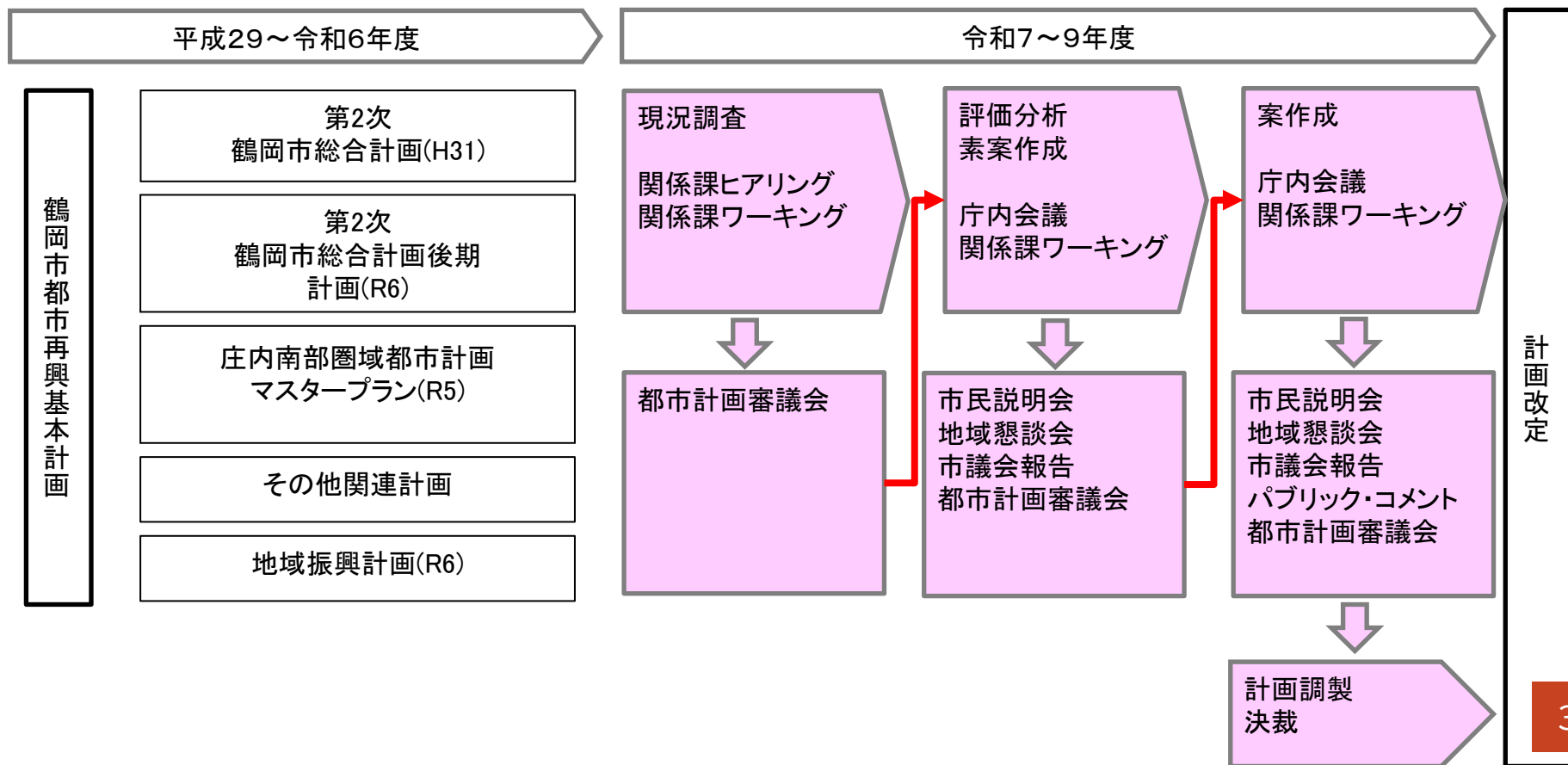
- ①行政機能
- ②介護福祉機能
- ③子育て機能
- ④商業機能
- ⑤保健医療機能
- ⑥金融機能
- ⑦教育文化機能



計画改定の背景

- コンパクトプラスネットワークの持続可能な都市構造実現のため、現計画の目標年次(令和8年度)に向けて、評価と見直しを行う必要がある。
- 激甚災害の頻発等により、国からは立地適正化計画に防災指針の追加を求められている。

計画改定のスケジュール



現行計画の基本理念

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や先端研究産業との連携による多様な住環境整備や賑わいづくりに取り組みます。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られるよう取り組みます。

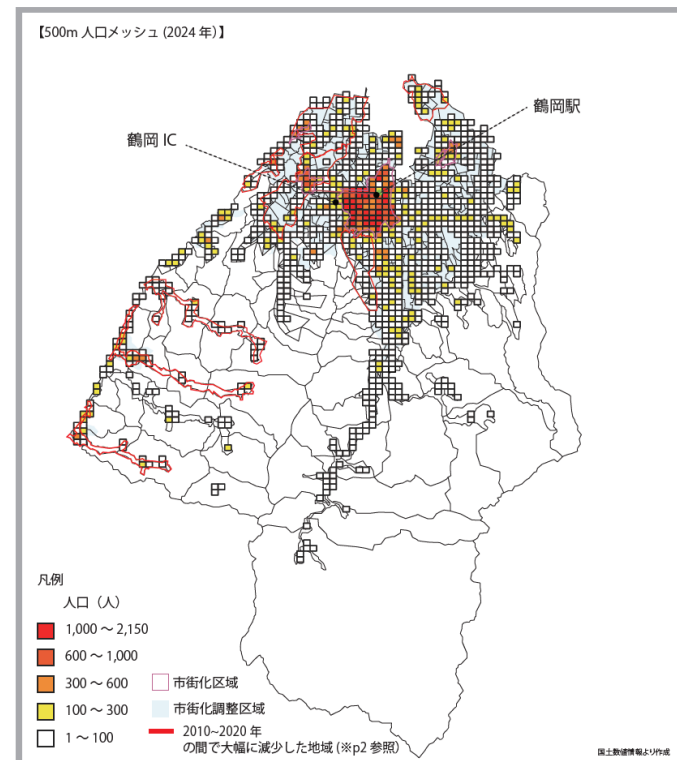
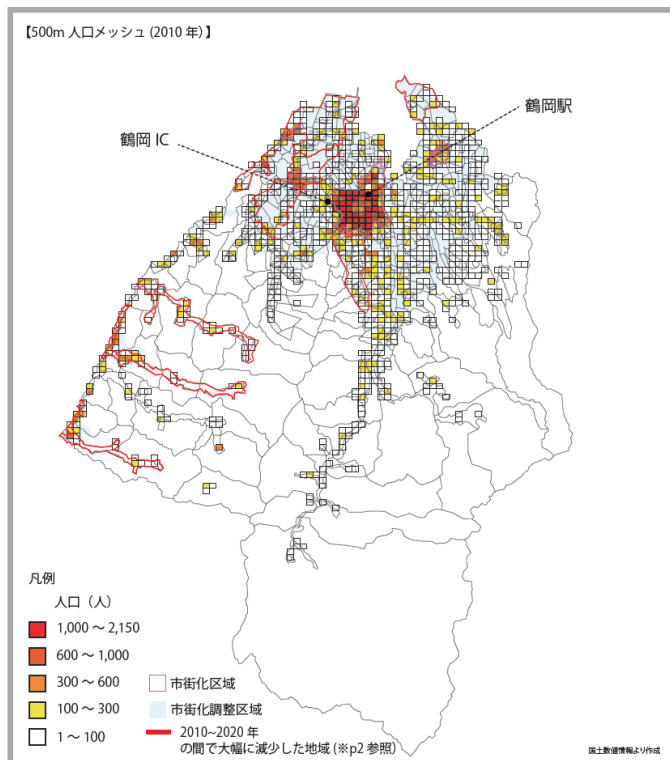
調査結果

・計画策定時推計115,539人(2025年)に対し、114,745人(2025.12)と推計を既に下回っている。

・中心市街地に人口が密集する一方、藤島・羽黒・櫛引地域は対10年前比で約20%減、温海・朝日は30%超減の急速な人口減少と過疎化が進む。

・鶴岡南部は階層が下がる地点が多いが駅周辺やIC周辺など交通アクセスがよい開発が進む鶴岡北部・鶴岡西部は人口増加。

・中心市街地は一戸建ては大きな増減はないが、共同住宅は増加傾向。他地域は減少傾向で鶴岡北部・鶴岡西部は世帯数が増加、世帯分離等の他地域の住み替えもみられる。



02 調査結果(分野別構想1.土地利用)

現行計画の目標と施策方針

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の形成（住居系土地利用）
 方針：(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（商業・業務系土地利用）
 (2) にぎわいのある市街地の形成（商業・業務系土地利用）
 (3) 競争力のある産業集積の促進（工業・業務系土地利用）
 (4) 農林業や自然環境との調和（田園・自然系土地利用）
 (5) 藤島地域の市街化区域の土地利用
 (6) 温海地域の市街化区域の土地利用
 (7) 土地利用に関する制度の活用

調査結果

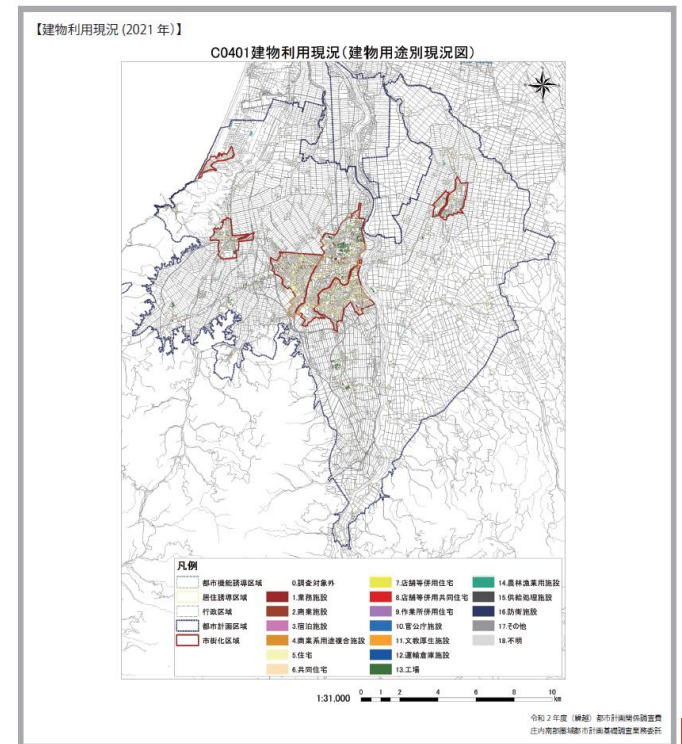
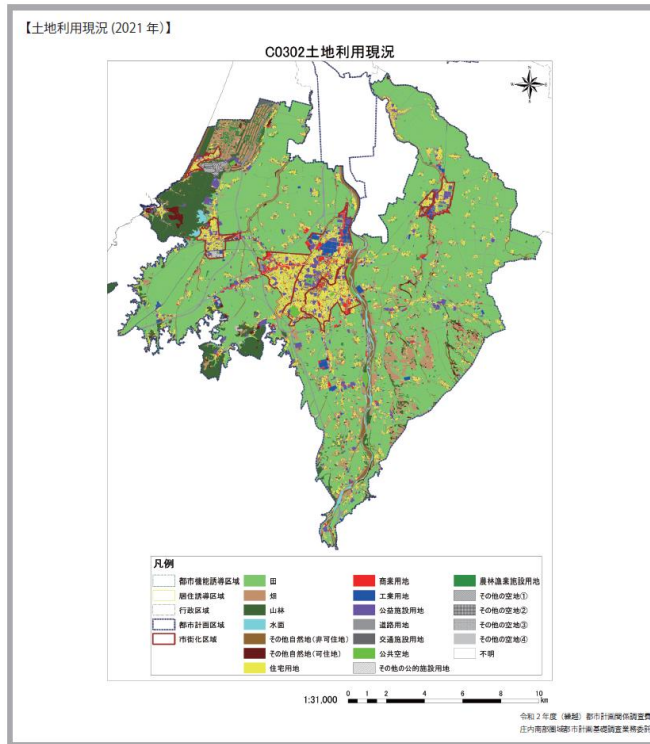
・中心市街地、大山等の市街化区域に住宅が集積。居住誘導区域は戸建て住宅は大きな増減はないが、共同住宅は中心市街地等で増加傾向。

・市街化調整区域では既存集落を基盤とする小規模な集落が分散して立地。

・市全体で空き家は大きく増加、中心市街地でも空き家の増加率は高い。

・中心市街地に行政機能や商業機能等が集積。中心市街地周辺部は商業機能等が集積、国道・県道沿いに商業・工業用地が連なる。

・駅周辺や鶴岡IC周辺などの交通アクセスがよい場所に商業施設、宿泊施設等が集積。鶴岡北部は工業用地が多くみられ、開発も進んでいる。



現行計画の目標と施策方針

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

- 方針
- (1) 道路ネットワークの形成
 - (2) 地域間幹線ネットワークの整備推進
 - (3) 都市内道路ネットワークの整備推進 (市街地道路)
 - (4) バス等公共交通網の整備推進
 - (5) 空路による広域ネットワークの形成
 - (6) 鉄路による広域ネットワークの形成

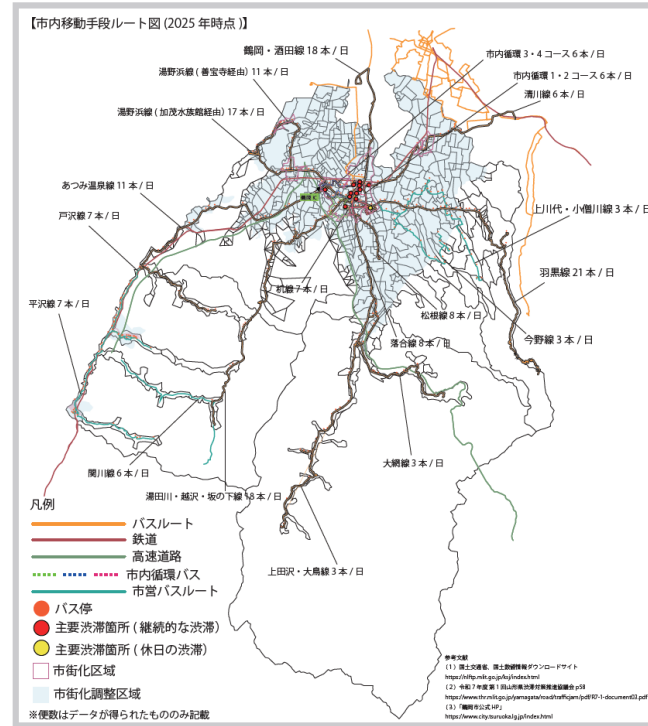
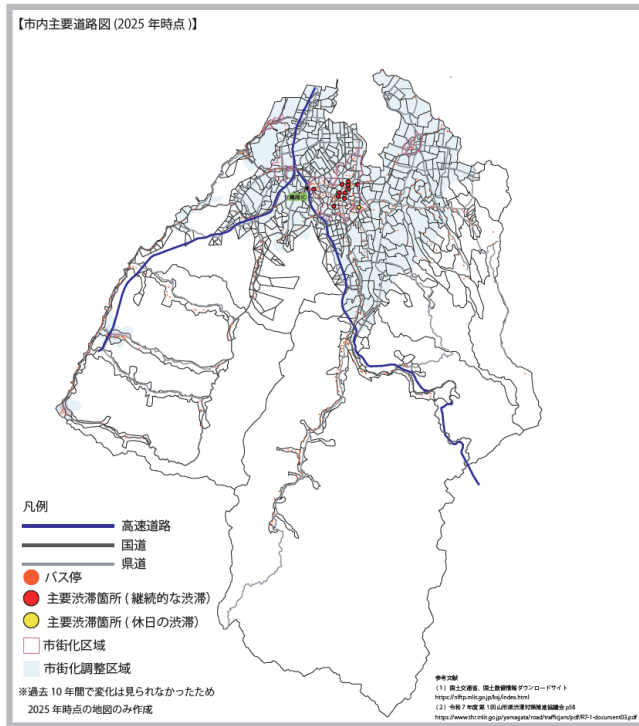
調査結果

・道路の整備状況は過去10年間で大きな変化はないが、中心市街地では県道整備や市道の一方通行解除などの整備が進められている。

・中心市街地の市内循環バスの運行により利用率が増加。主要な観光地の羽黒地域・温海地域を結ぶ市営バスは本数も多く運行。

・バスの便数は地域別の人口にも比例し、本数が少ない地域もある。地域でのデマンド交通を実施しているが近年、再編・移行・廃止などの動きもある。運転手不足も課題。

・高速交通網、幹線道路、市街地道路、公共交通などの広域的な交通ネットワークを形成するまでには至っていない。



現行計画の目標と施策方針

目標：持続可能な住環境を実現するまちづくり

- 方針
- (1) まちなかの居住の促進
 - (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
 - (3) 安全・安心の住宅セーフティネットワーク
 - (4) 公共インフラ整備の推進

調査結果

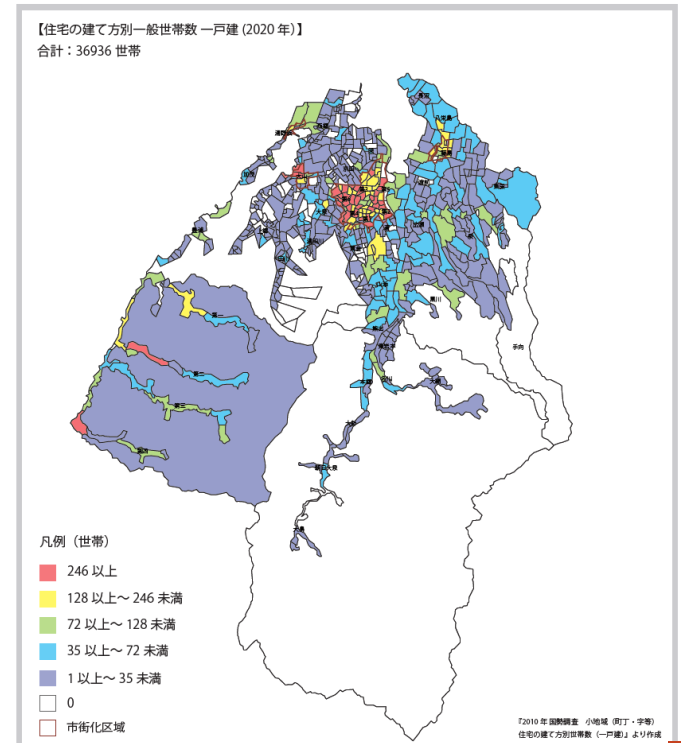
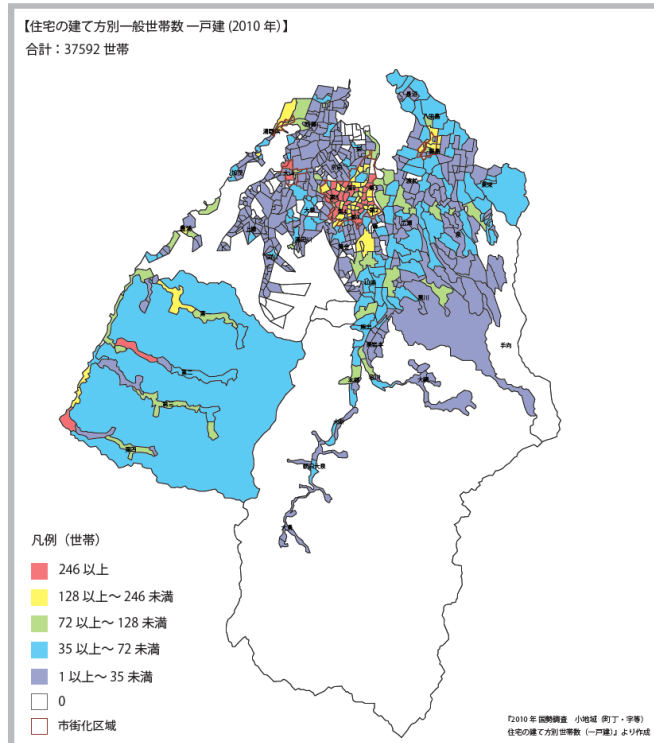
・一戸建て住宅は鶴岡北部、大山、藤島で増加傾向、中心市街地は大きな変化はなく、市街地周辺部や地域では全体的に減少傾向。朝日や温海の一部では一戸建て世帯数が0の地域もある。

・中心市街地、鶴岡北部では共同住宅が増加。市街化調整区域では由良、櫛引、温海で共同住宅世帯が存在するエリアがある。

・市全体の世帯数は横ばい傾向。一戸建て世帯数は減少する一方で共同住宅世帯は増加。

・中心市街地等ではエコ住宅推進や住宅セーフティネットワーク等の取り組みを実施。

・市全体で空き家は大きく増加、中心市街地でも空き家の増加率は高い。



03 調査結果(立地適正化計画)

現行計画の基本方針

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

調査結果

・中心市街地の人口密度は平成27年に比べて減少。中心市街地の面積に変化がない一方で人口が多く減少し、関連する取組の効果発現に至っていない。

・若年層地元定着率は大きく減少。(2020年卒業生)若年層の本市へのUターンにつながっていない。

・公共交通の機関分担率は平成22年と同水準。令和4年に市内循環バスの再編で分担率が変化することも想定されるが、依然として車依存の状況が続いている。

・空き家棟数の増加に歯止めがかからない。空き家と狹隘道路等の一体的な住環境整備も土地の制約や地権者等の合意などの課題もあり、事業実施までには至っていない。

目 標	平成27年	令和6年度	令和22年(平成52年) 〔取組による効果〕 (目標)
中心住宅地の人口密度	33.5人/ha	29.2人/ha	33人/ha
目 標	平成22年	令和6年度	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%	24.4%	51.7%
目 標	平成22年	令和2年(国勢調査)	令和2年(平成32年) (目標)
公共交通の機関分担率 (鉄道・バス・ハイヤー)	2.4%	2.4%	5.0%
目 標	平成28年	令和2年(空き家調査) 令和5年度(整備実績)	令和3年(平成33年) (目標)
空き家棟数	2,806棟	3,582棟	2,273棟
空き家・狹隘道路等の 一体的住環境整備の箇所数	5箇所	13箇所	29箇所

03 調査結果(立地適正化計画)

現行計画の基本方針

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

調査結果

・令和4年7月に鶴岡税務署、山形地方検察庁鶴岡支部・鶴岡区検察庁、鶴岡公共職業安定所、鶴岡市防災資材倉庫が合築した鶴岡第2地方合同庁舎が建設され、市街地に点在していた行政機能が中心市街地に集約。

・中心市街地の子育て機能は行政機能に包括。茅原北の子育て機能集積の計画はあったものの立地に至っていない。

・中規模小売店舗等の商業機能は近年閉店の店舗あり。茅原北は土地区画整理事業に伴い商業機能は増加。

・北部サイエンスパーク地区は鶴岡市先端研究産業支援センターや研究産業に関連するベンチャー企業の進出が増加している。

目 標		平成28年			令和6年			令和8年(平成38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	中心市街地	茅原北	北部SP
誘導施設の立地数	都市機能誘導区域									
	①行政機能	5	—	—	5	—	—	5	—	—
	②介護福祉機能	1	—	—	1	—	—	1	—	—
	③子育て機能	1	—	—	1	—	1	3	3	1
	④商業機能	4(9)	—	—	8	2	—	4(9)	—	—
	⑤保健医療機能	5	1	—	5	1	—	5	1	—
	⑥金融機能	4	—	—	5	—	—	4	—	—
	⑦教育・文化機能	10	—	2	10	—	5	10	—	3
(参考目標) ベンチャー企業及び 研究教育施設数				13			20			30

※④商業機能は一部計上漏れ。平成28年時点「9」として比較