

第2回 城下のまち鶴岡将来構想策定委員会

鶴岡駅
Tsuruoka Station



令和2年10月15日（木）
マリカ市民ホール

鶴岡市建設部都市計画課

1. 第1回委員会の振り返り
2. 今回の議論の内容（構想策定スケジュール）
3. まちづくりの方針・役割の議論
 - （1）各種計画におけるまちづくりの位置付け
 - （2）地区の現状・特性
 - （3）地区の現状からみた問題点
 - （4）将来において配慮すべき動向・条件
 - （5）新型コロナ流行による新たな条件
 - （6）将来の生活・社会像

1. 第1回委員会の振り返り（第1回 城下のまち将来構想策定委員会）

- 日時：令和2年7月1日（水） 13:30～15:20
- 場所：鶴岡市役所 別棟2号館 21・22・23会議室
- 出席者：委員14名、委員代理1名、アドバイザー、事務局
- 概要：城下のまち鶴岡将来構想の策定の背景や目的、今後の進め方等について委員に対して説明し、駅前エリアに対する思いや将来のあるべき姿等について意見交換を行ったもの

【意見交換要旨】

まちづくり全般

- ◆地域を持続させるための社会基盤の強化が課題
- ◆温暖化、気象の激甚化、エネルギー問題等の様々な問題が取り巻く中での地域のあり方が課題

- ◆地域の基盤産業である農業と一緒にまちが発展
- ◆駅前と旧中心市街地がそれぞれの役割を相互補完
- ◆教育文化機能は鶴岡公園周辺に集積
- ◆景観を生かしたまちづくりの中で、「時代、時代の本物が残る城下町」が一つのコンセプト

現状

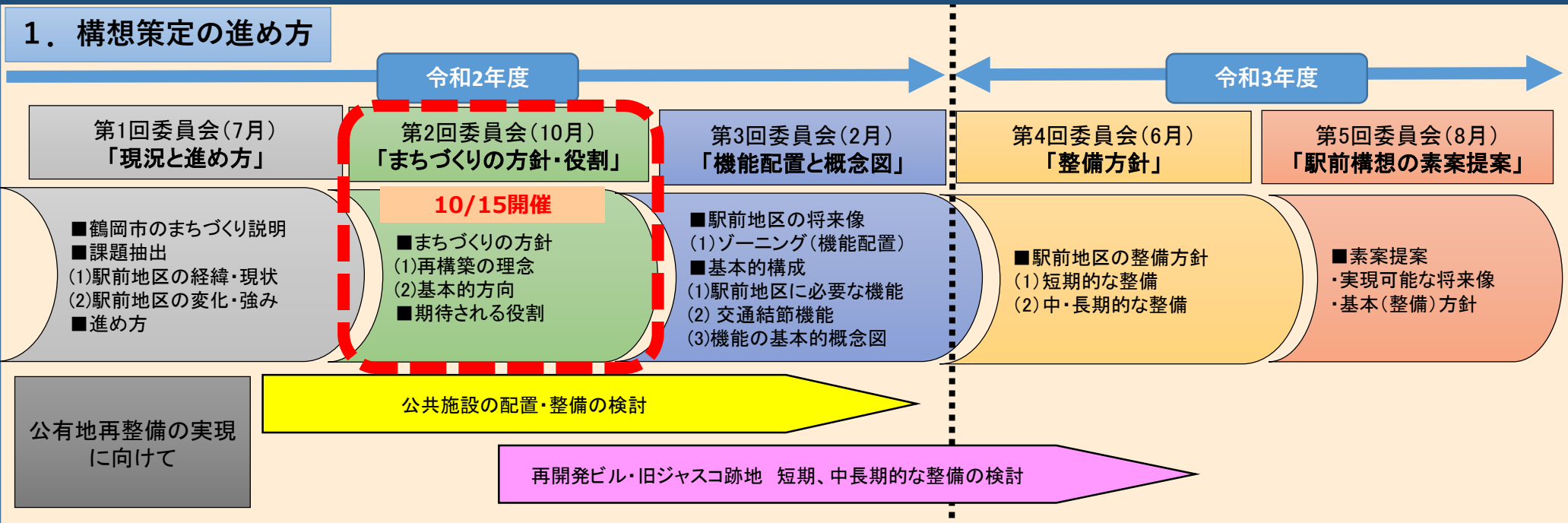
- ◆まちの玄関口
- ◆観光機能はあるが、集客力をもつ観光施設が不足
- ◆JR乗客数が減少傾向
- ◆ビジネスをサポートする機能（宿泊機能等）
- ◆スーパー、ドラッグストア、コンビニ、飲食店など住む人や来訪者、ビジネスマンに対するある程度のサービスが受けられる機能は集積
- ◆S60年代の駅前再開発から30年以上が経過し、役割の見直しが必要
- ◆再開発施設の老朽化も顕著
- ◆駅前周辺の住民に、小中学生不在
- ◆IT社会によるインターネット購買の普及

期待

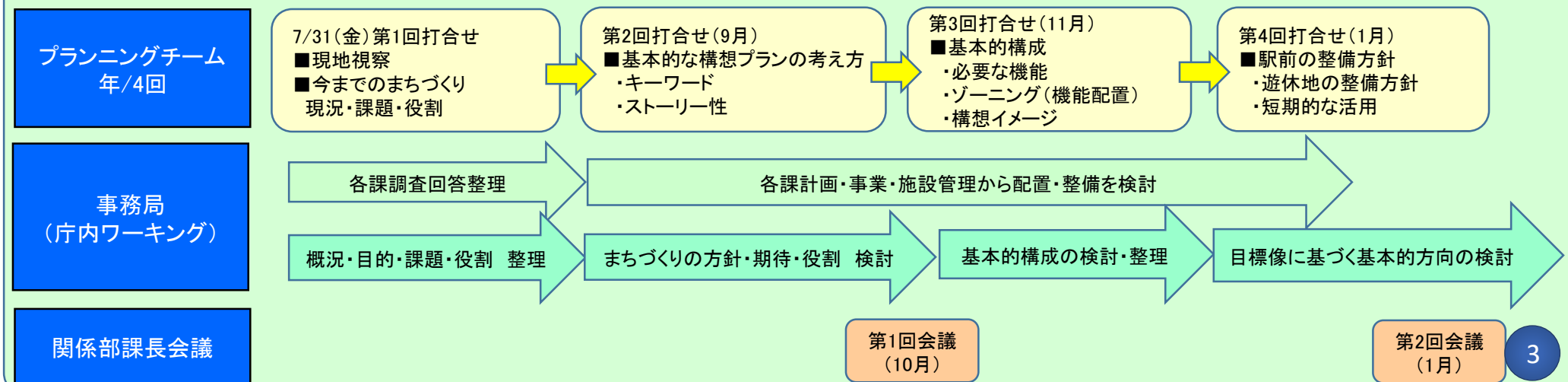
- ◆公共交通網の整備
- ◆鶴岡の玄関口ではなく、庄内の玄関口としての位置付け
- ◆都市型サービス業事務所機能の集積
- ◆医療施設や緑地公園、図書館、郷土資料館などの配置
- ◆市民の憩いの場
- ◆庄内全体のランドデザインの中での鶴岡のあるべき姿
- ◆ポストコロナの鶴岡の姿
- ◆R6年に開校する中間一貫校が、一つのきっかけに

2. 今回の議論の内容（構想策定スケジュール）

1. 構想策定の進め方



2. R2年度 プランニングチーム・事務局の取組



3 - (1) . 各種計画におけるまちづくりの位置付け（上位計画）

【上位計画】

○第2次鶴岡市総合計画(平成31年3月策定)

<めざす都市像>

「ほんとうの豊かさを追求する みんなが暮らしやすい

創造と伝統のまち 鶴岡」

第2次
鶴岡市総合計画

2019 → 2028

【キャッチフレーズ】

毎日、おいしい。ここで、暮らしたい。

<施策の大綱5 商工と観光>

- (2) 明るく元気な地域の活力と源となるまちの賑わいの創出
 - ・中心市街地における多様な商業・サービス機能の立地促進
 - ・地域に根差した魅力ある商店・商店街づくり
- (3) 本市の産業を支え発展に導くはたらく人の確保・育成
 - ・企業・操業環境の充実

<施策の大綱6 社会の基盤>

- (1) 快適な都市環境の形成
 - ・コンパクトな市街地形成と地域とのネットワークの構築
 - ・賑わいのある中心市街地の形成
 - ・歴史や伝統・文化を大切にしたい誇りの持てる地域づくり
 - ・地域の特性を生かした景観形成

○第2期鶴岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月策定)

<基本目標1 安心して働いていくためのしごとをつくり、担い手を育てる>

- ・付加価値の高い地域産業や魅力あるしごとづくりの促進
- ・いきいきと働くことができる環境づくり

<基本目標2 ひとの交わりを加速させ、移住者や関係人口を増やす>

- ・移住・定住・地元回帰の促進
- ・関係人口・交流人口の拡大

<基本目標4 地域の支え合いを通じて、まちの安全を守り、活気を生み出す>

- ・まちの賑わい創出と支え合うコミュニティの形成
- ・安全・安心な暮らしを守る

<横断的な目標1 多様な人材の活躍を推進する>

- ・全世代全対象型地域包括ケアの推進
- ・輝く女性活躍の推進

<横断的な目標2 新しい時代の流れを力にする>

- ・食文化・食産業創造の推進
- ・地域の国際化とSDGsの推進

3 - (1) . 各種計画におけるまちづくりの位置付け (都市計画)

【都市計画】

○鶴岡市都市再興基本計画(平成29年4月策定) (都市計画マスタープラン+立地適正化計画)

<まちづくりの基本理念>

『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』

<分野別構想 土地利用>

- ・駅前地区等の商業・業務系土地利用において、歴史的・文化的資源などの様々な資源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込むハード・ソフト事業を両輪とし、活性化を図ることを方針として掲げている
- ・立地適正化計画においては、駅前地区は居住誘導区域及び都市機能誘導区域に指定されている



○第2期中心市街地活性化基本計画 (平成30年3月認定、令和元年9月変更)

<基本方針 2 城下街の歴史と文化が息づく中心市街地の持続的発展>

- ・中心商店街等の利便性の向上と、商店街をステージにしたまちづくりの推進、各 個店のレベルアップと商店街の既存ストックの有効活用により新たな付加価値の創出

<基本方針 3 ユネスコ食文化都市のブランドを活かしたまちなか観光の振興

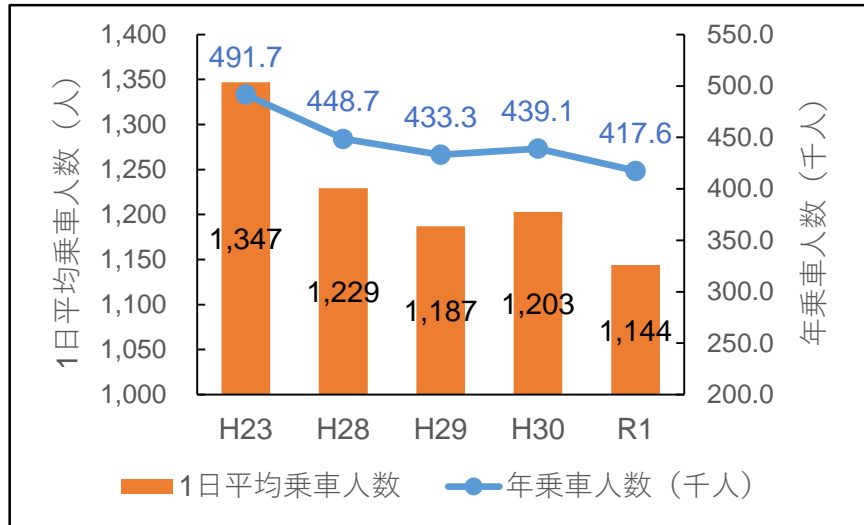
- ・鶴岡駅前地区を本市の玄関口と位置づけ、観光情報や食文化の発信拠点として機能強化を図るとともに、宿泊施設の改修を行う



3-(2). 地区の現状・特性①

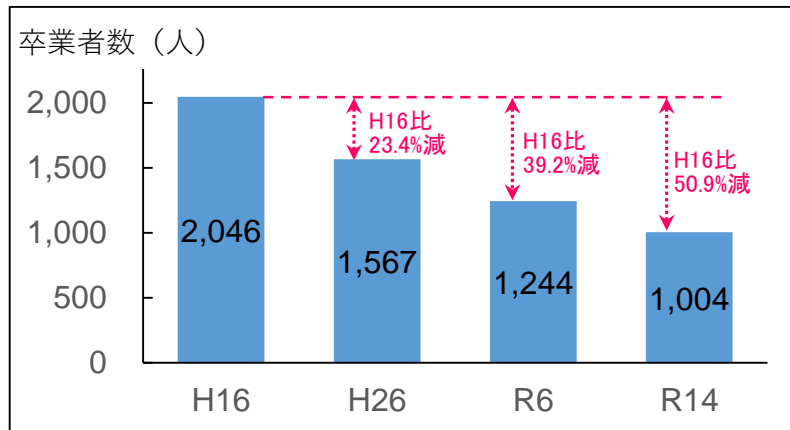
JR駅乗降客数の減少、その約6割が高校生

【駅利用者数（乗車人数）】



高校生の駅利用数を1日平均乗車数に含むものとすると**約6割**が高校生の利用

【田川地区中学校卒業生数の推移】



【高校生在籍数_電車通学数 R2】

高校名	在籍数 (3学年計)	鶴岡駅利用数
鶴岡南※	584	98
鶴岡北※	348	80
山添	40	0
鶴岡工 (全) ※	569	114
鶴岡工 (定) ※	22	0
鶴中央※	711	163
加茂水	86	25
庄内農	159	39 (電車通学86名)
庄内総合	255	24 (電車通学113名)
鶴岡東※	638	92
羽黒	897	30
鶴岡高专※	841	48
合計	5,150	713
※うち鶴岡市内	3,713	

【その他考慮すべき事項】

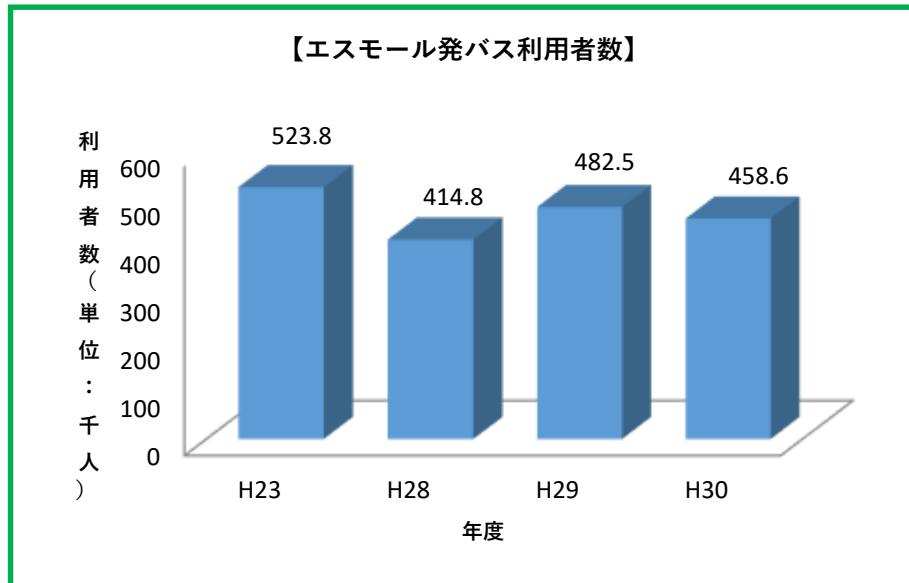
- ・ 中学校卒業生数の減少 (少子化)
- ・ 将来定員の変動 (中高一貫校による鶴岡南・北の統合など)
- ・ 中高一貫校の新設 (統合高校定員280名、新設中学定員99名)

3-(2) . 地区の現状・特性②

バスターミナル利用の伸び悩み

【バスターミナル利用者数】

平成30年時点のエスモール発バス利用者数は約458,600人、平成19年以降減少傾向にあり、**平成28年以降は40万人台**



庄内空港乗降客数の増加

【庄内空港乗降客数推移】

庄内空港乗降客数は約426,046人、**年々増加傾向**



3-（2）. 地区の現状・特性③

観光案内・交流施設の立地

【主な公共公益施設、歴史的・文化的資源位置図】

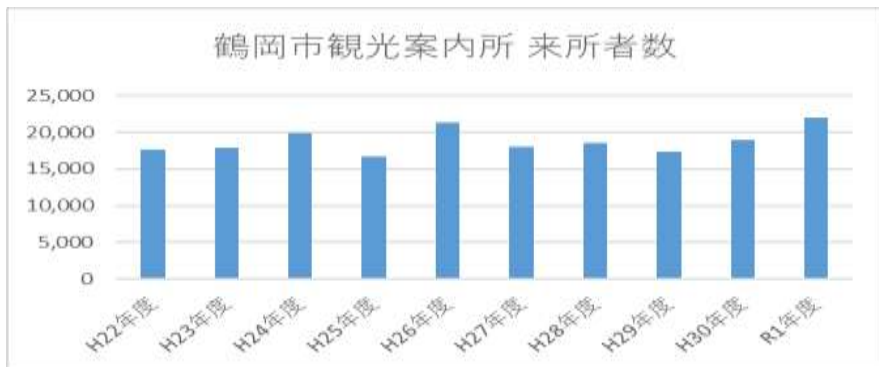
出典: 鶴岡市中心市街地活性化基本計画



3- (2) . 地区の現状・特性④

観光客利用の増加

【観光案内所来所者数推移】



令和元年度の観光案内所の来所数は、約22,033人、**主に外国人の来所が増加傾向**

【観光関連データ】

年別推移		H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
観光案内所実績データ	来所案内件数	19,294	21,153	17,585	17,931	19,873	16,735	21,403	18,044	18,492	17,311	18,964	22,033
	内訳：日本人	18,798	20,609	17,141	17,761	19,502	16,417	20,921	17,383	17,679	16,496	17,722	20,672
	内訳：外国人	496	544	444	170	371	318	482	661	813	815	1,242	1,361
	電話案内件数	2,738	2,602	2,157	2,255	2,543	2,380	2,423	2,004	2,246	2,046	2,216	2,523
	自転車貸出件数	2,692	2,595	2,114	2,150	2,385	2,079	2,723	2,673	2,180	2,151	1,966	2,259
外国人宿泊者数 (鶴岡市内)					2,786	3,635	2,760	4,226	4,952	6,530	13,370	7,886	13,047

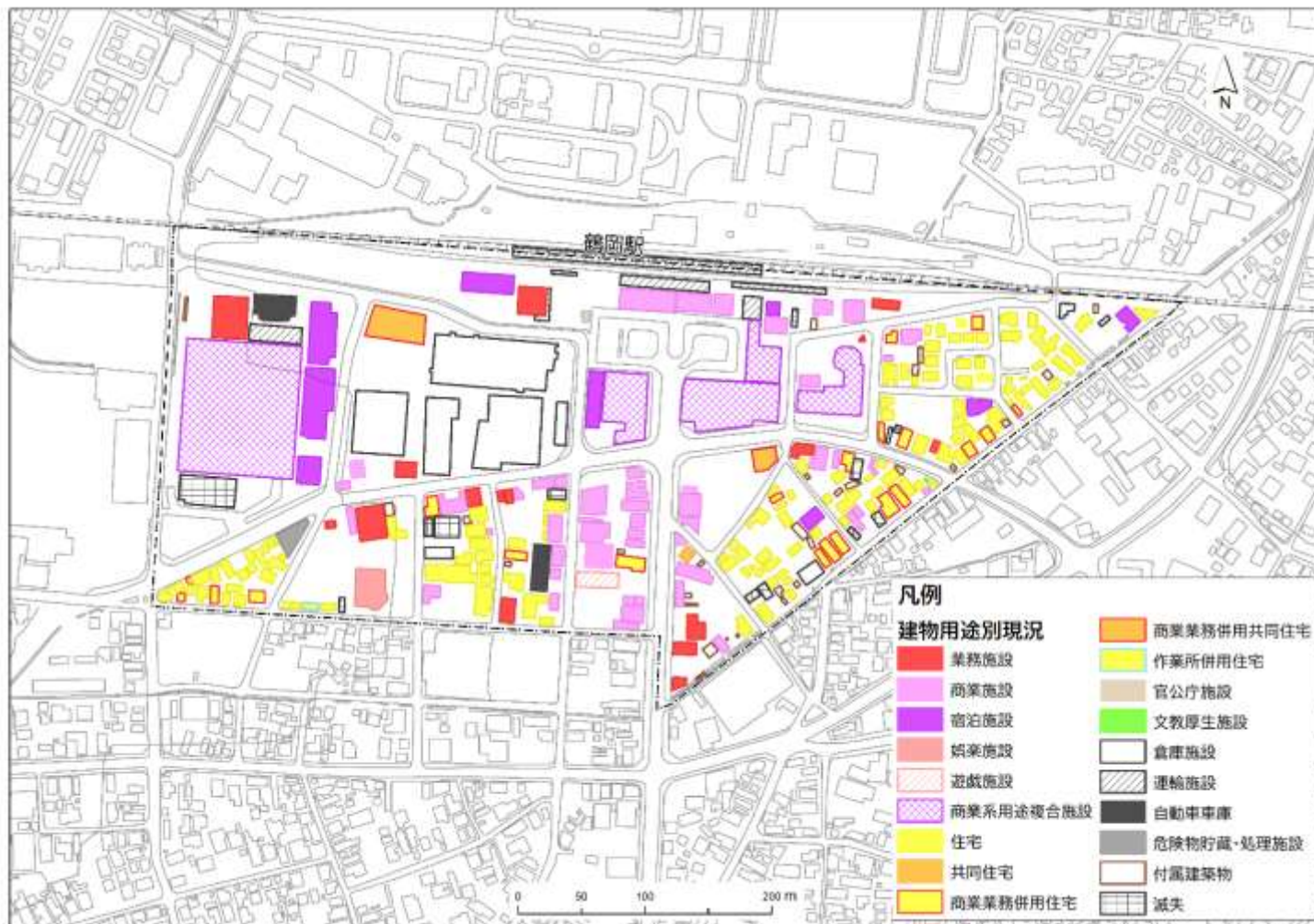
※R1年度
日平均60名

3-(2). 地区の現状・特性⑤

宿泊施設の立地増

【駅前地区の土地利用】

駅周辺には産業系用途複合施設や宿泊施設が多く、また縁辺部は住宅等が多くみられる



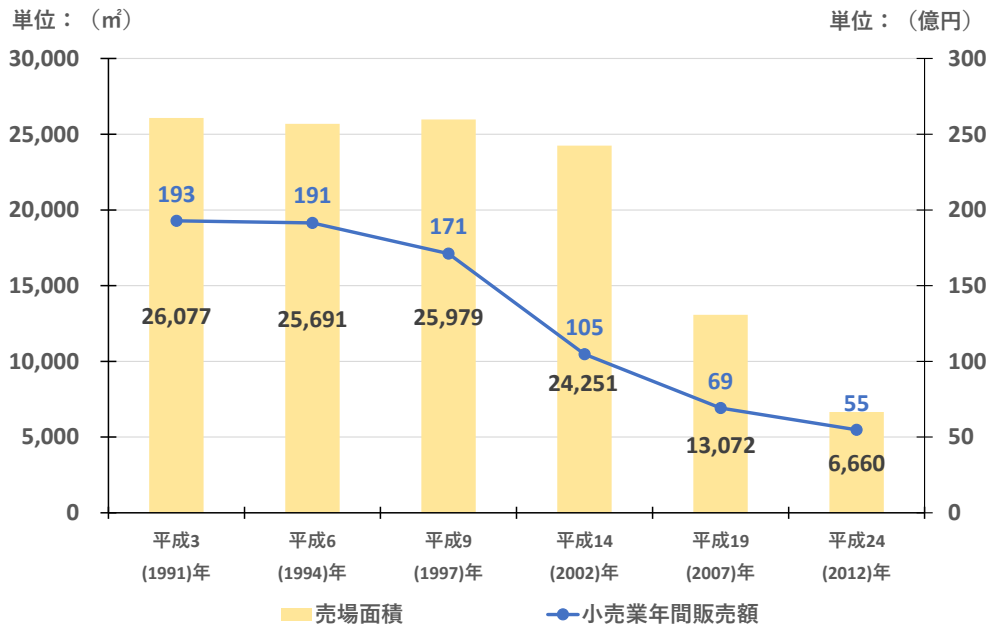
3-(2). 地区の現状・特性⑥

商業施設・工業施設の立地、小売販売額の減少

【小売】

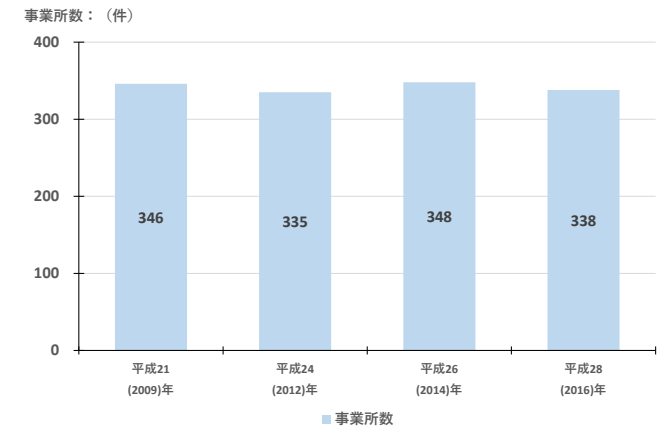
平成24年時点の小売業の売場面積は、6,660㎡、
年間小売販売額は55億円

平成3年以降の動向をみると、ダイエー（H14）
⇒Sモール H15）やジャスコ（H17）の撤退
により、大きく売場面積が減少し、
それに伴い販売額も減少



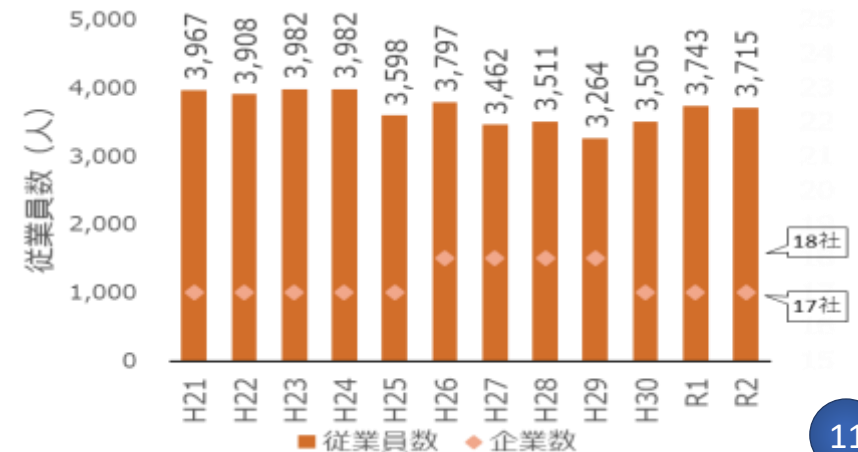
【事業所】

事業所数は、平成21年以降では大きな変動なし



【中央工業団地立地_従業員数】

17-18社で4,000名近い雇用がある

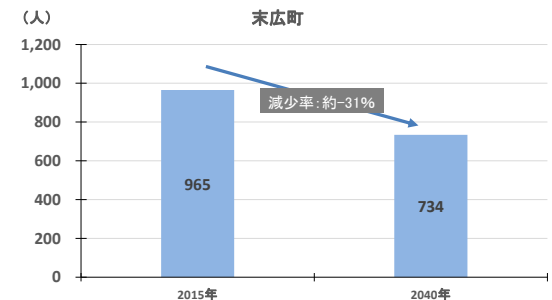
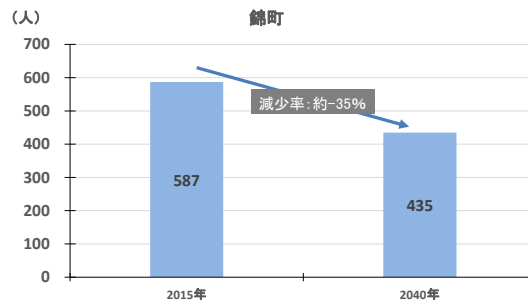


3- (2) . 地区の現状・特性⑦

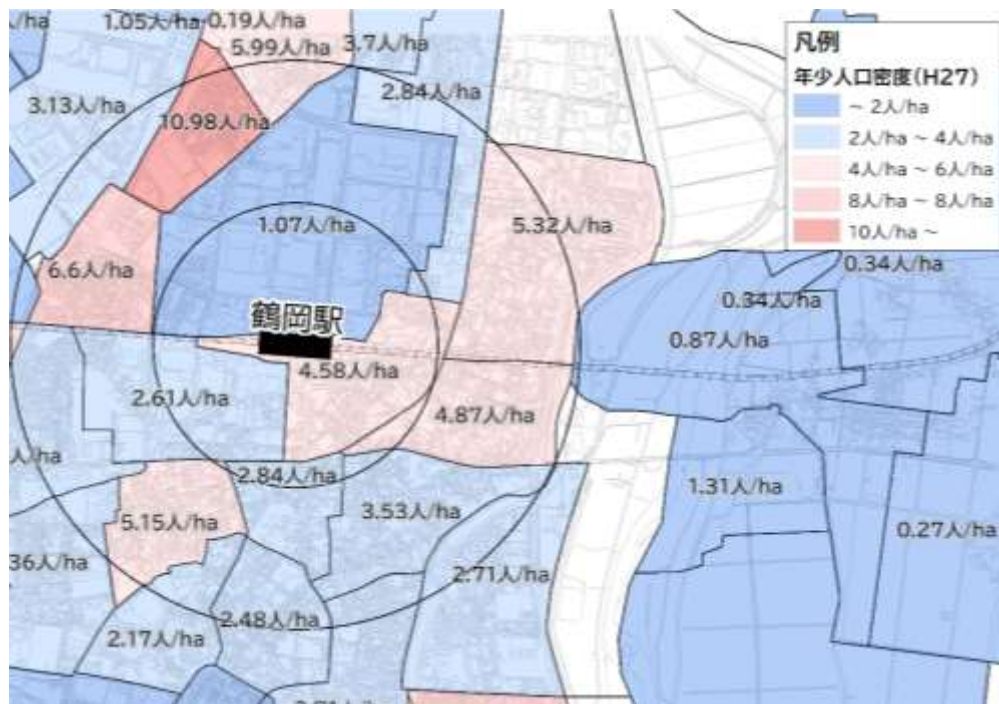
地区及び周辺人口の減少、少子化

【 駅前地区の人口見通し 】

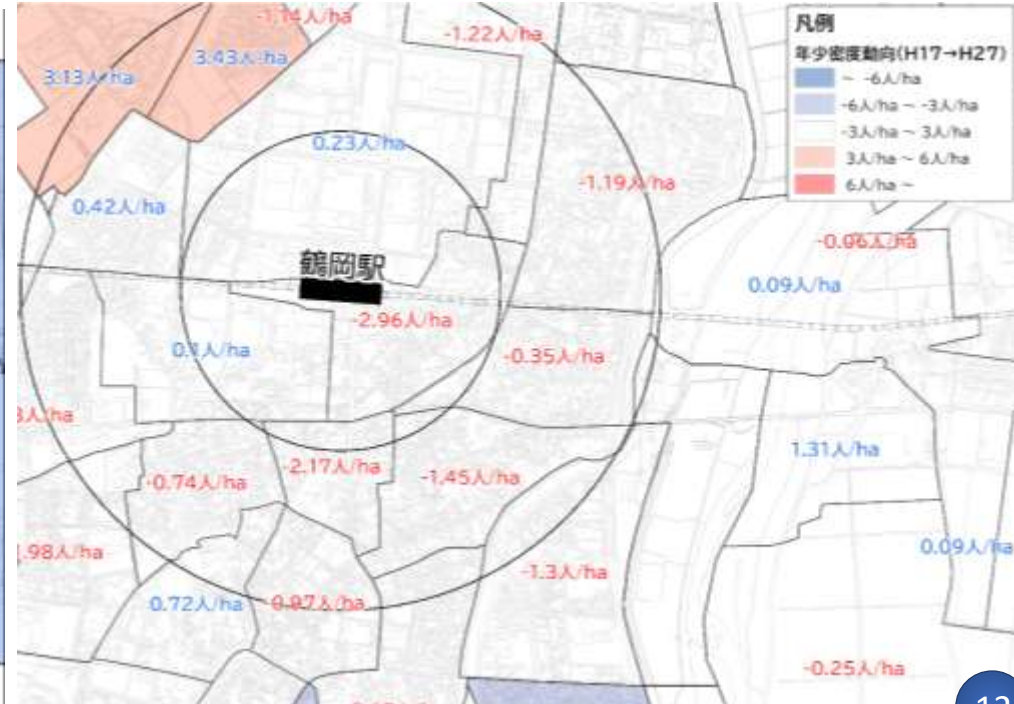
錦町の2015年から2040年における人口減少率は**-35% (約150人減)**
 末広町の2015年から2040年における人口減少率は**-31% (約230人減)**



【 駅前地区の年少人口密度分布 】



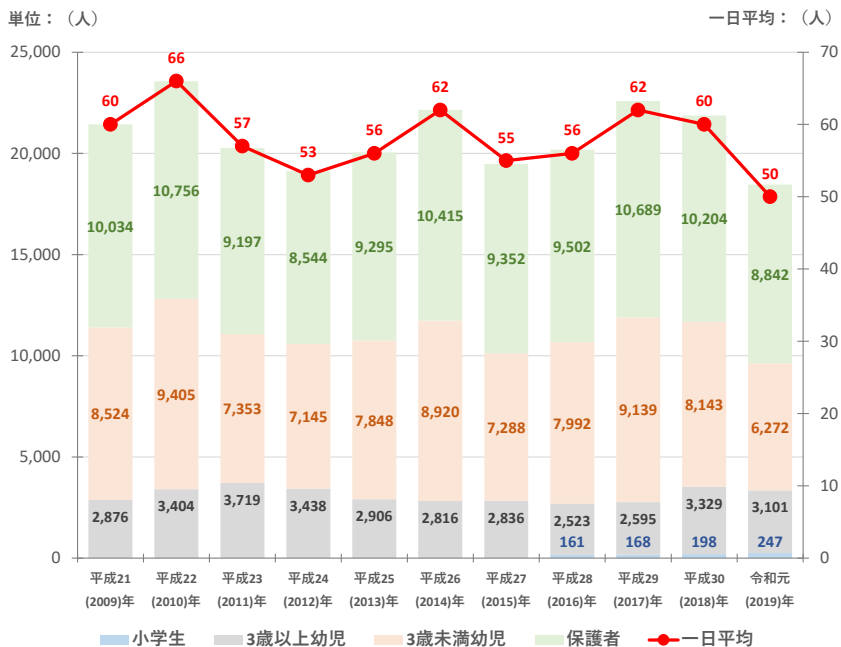
【 駅前地区の年少人口密度増減 (H17-27) 】



3- (2) . 地区の現状・特性⑧

子育て支援、起業支援施設利用の増加

【子育て広場まんまルーム利用者数】



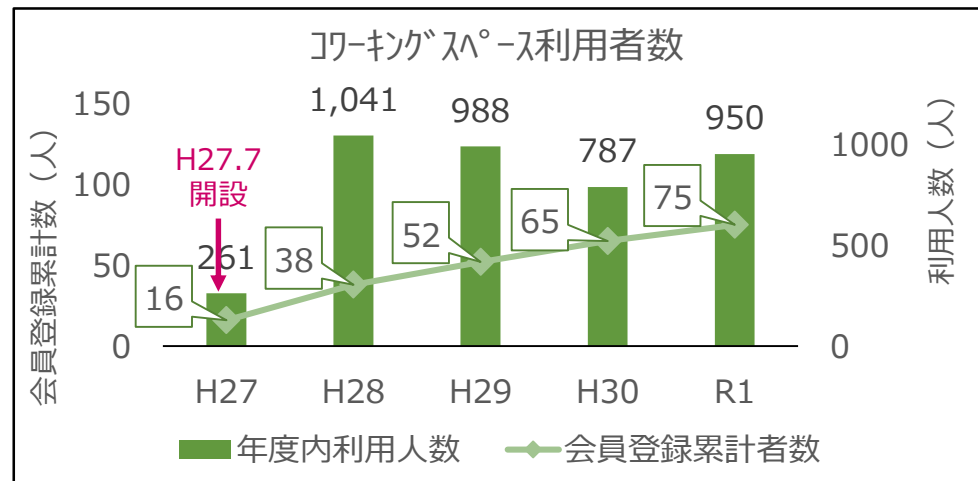
令和元年時点の子育て広場まんまルーム利用者数は約18,102人、**2万人前後/年が利用**

【起業家育成施設_ワーキングスペース利用者数】

- 小規模事業者向けスモールオフィス
- H22以降 全7室中、年平均6.2室の入居
- (職種：保険、建築設計、コンサルティング、ベンチャー (バイオ、酒造)、輸出業)



起業家育成施設



令和元年時点の coworking space 利用者数は約950人、**開設以降は約1,000人**を推移
会員登録累計者数は**増加傾向**

3-(2). 地区の現状・特性⑨

再開発施設の老朽化

【経過・概要】

市施行市街地再開発事業により整備。(S57～S62)

◆マリカ東館（市所有）（築後32年経過）

ジャスコと共に、商業用途で開業

敷地面積：3,746㎡ 建築面積：3,105㎡

◆マリカ西館（区分所有建物）（築後32年経過）

区分所有者による活用

敷地面積：3,165㎡ 建築面積：2,354㎡

【現況】

◆マリカ東館（現在全て市所有）

ジャスコ撤退後、市が権利集約を行い、公共公益的利用を推進。（FOODEVER：H29～、DEGAM：H31～、産振センターなど）

設備の老朽化が顕著であり、早急な対策が必須。

◆マリカ西館

設備の老朽化が顕著。平成29年秋に「アパホテル」開業

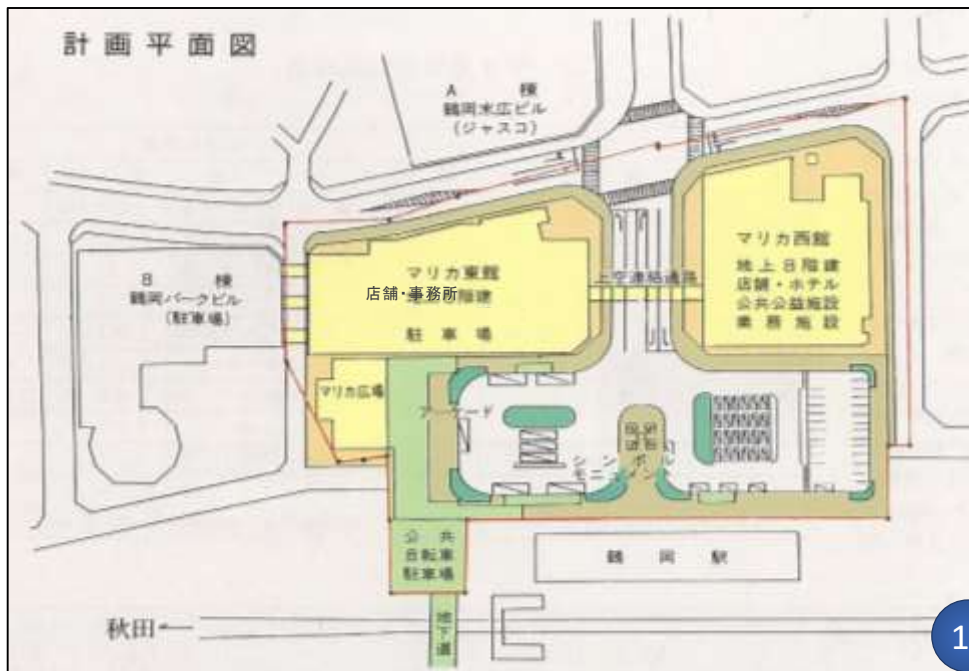
【課題】

◆マリカ東館

新耐震基準を充たした建築物であり、計画的な設備改修を行えばより長期の使用は可能となる。

◆マリカ西館

区分所有であるため、管理組合において意向を確認しながら、利活用を図っていく。



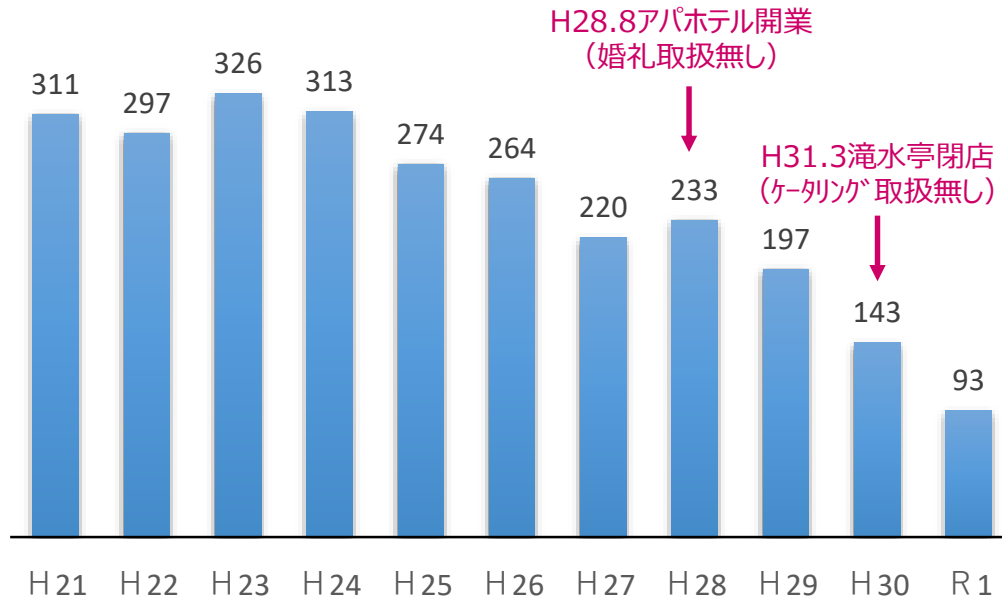
3 - (2) . 地区の現状・特性⑩

施設利用の低下

マリカ市民ホール等西館利用件数は、
平成23年をピークに減少傾向

【マリカ市民ホール等西館利用件数】

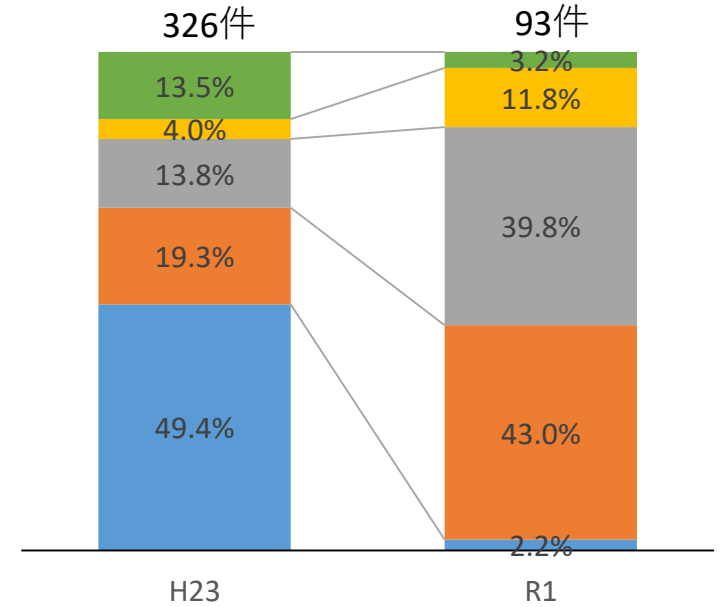
(件)



利用内訳：パーティ等40%、会議23%、講習会18%、講演会5%、
その他14%（展示会、準備等）
（H21~R1年度の合計）

【マリカ市民ホールH23-R1の利用比率比較】

パーティの取扱いが大きく減り、会議・講習等の利用の比率が大きい



■ パーティ等 ■ 会議 ■ 講習会 ■ 講演会 ■ その他

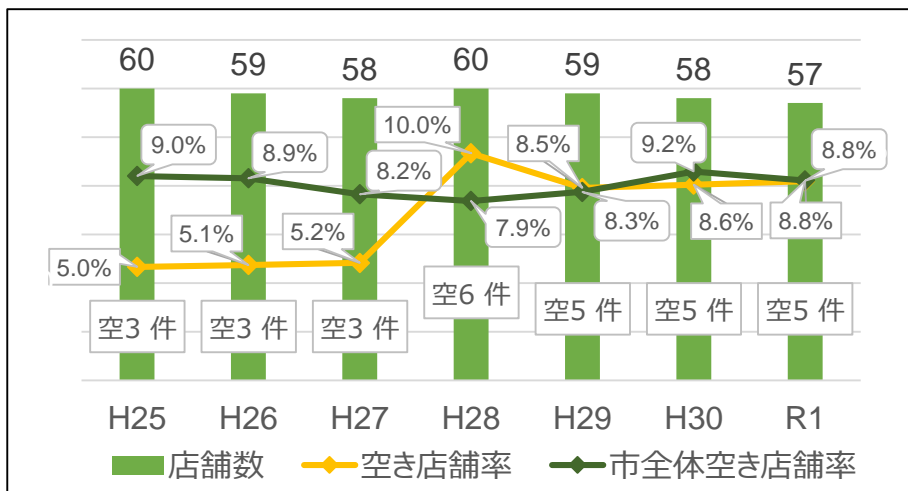
3-(2). 地区の現状・特性⑪

大規模遊休地・空き地、空き店舗

【駅前地区の大規模遊休地・空き地】



【駅前通り空き店舗数】



平面駐車場が多く分布し、
ジャスコ跡地に大規模な空き地がみられる

問題点 1 ⇒ 駅利用者の変化

- 駅の利用者数は減少傾向であり、H23年の492千人/年からR元年には418千人/年に減少
- 駅利用者の構成が変化してきており、高校生の割合が6割を超え、高くなっている

問題点 2 ⇒ 施設の老朽化、大規模遊休地等の存在

- 平成17年のジャスコ閉店に伴い、駅前地区に大規模な遊休地が発生
- 再開発ビルであるマリカはS62年に建設され、設備等の更新が必要になっている
- 全農倉庫の機能移転後のまちづくりの連携が必要である

問題点 3 ⇒ 駅前の魅力の低下

- 大規模小売店舗であったジャスコが閉店し、商業機能が低下するとともに、小売販売額も減少
- 駅前地区の歩行者等の通行量が減少しており、特に、休日の通行量が低迷

問題点 4 ⇒ 駅前に行く機会・用事の減少

- 市民が駅前を利用する機会・用事が減少し、マリカの利用者数などが減少してきている
- 一方、子育て支援施設や起業支援施設といった専門施設の利用者は増加傾向にある

3- (3) . 地区の現状からみた問題点②



Google Earth

画像取得日: 2015/10/6 38° 44'16.48" N 139° 50'09.14" E 標高 16 m 高度 1.05 km

3 - (4) . 将来において配慮すべき動向・条件①

● 人口減少、少子高齢化の進展

● AI等の普及による生産、業務の変化



● ICT、IoT等の技術革新による生活・社会の変化、多様化



● 働き方の変革による生活、居住、余暇等のライフスタイルの多様化



● 生活の質や幸福等人々の価値観の変化と社会の多様化

● ICTの進展による共通の価値観にもとづくコミュニティの多様な展開

● 福祉、子育て、防災等の地域における支え合い活動の広がり

3 - (4) . 将来において配慮すべき動向・条件②

- 環境保全、災害支援、文化活動等における市民・団体・企業の自主的活動の活発化

- 自然災害リスクの増大と対策の強化

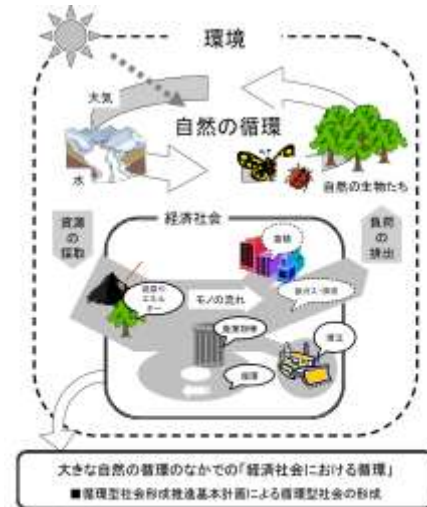


- 観光、就労等における国際化の進展
- ダイバーシティの進展

- 公共施設、商業等大規模施設の老朽化



- 地球規模の環境配慮対策の強化



- 鉄道、道路の広域交通ネットワークの充実

- 社会インフラの老朽化



3- (5) . アフターコロナによる変化・新たな条件

●人の移動が必要なものに限定



- 買い物、外食等の変化
- 屋内空間利用・スペースの変化

●テレワーク等の進展による働き方の変化

「どこにいても会社の自席にいるのと同様の仕事環境がえられる。」



●会社、学校等人と人の繋がり方の変化



● デジタルファーストの一層の強化

3 - (6) . 将来の生活・社会像

暮らし

- ゆとりの生活リズム、多様なライフスタイル
- ものの消費からコトの消費、シェア社会
- 効率化・最適化を生む情報社会、A I 社会

若者

- 学校、生活、遊び等取り巻く環境のICT化
- 学び、遊びなどの交流、ふれ合いの環境
- 職業、働き方の多様な体験・選択

働き方 働く場

- どこでもいつでも働ける環境
- イノベーションを創出する多様な交流・場
- ゆとりある業務スペース、小規模なオフィス
- 子供を持つ女性や高齢者が働きやすい環境

余暇 観光

- 活発なスポーツ、レクリエーション等の活動
- オンラインと現実体験が併存する余暇
- 歴史、文化等を楽しむ街なか観光
- インバウンドに依存しない観光

日常

- 街なかで買い物や飲食を楽しむ
- 居心地の良い場所でゆとりの時間を楽しむ
- 地域社会との関わりや趣味等を皆で楽しむ
- 社会貢献やセカンドキャリアの活動

子育て

- 時間や住空間にゆとりのある家庭環境
- ICTによるグループや施設等との情報共有
- 健やかに育つ生活環境

教 育 学 習

- オンラインによる教育学習
- 学び合い、ふれ合いのバランスのある教育
- 実践、参加を通じた学習や体験活動
- 地域社会とつながる多様な学び場

健 福 康 社

- 地域で健康・福祉を支える社会
- 健康を維持する生活環境、生活スタイル
- 感染症対策、医療情報のICT化

★プランニングチームのミッション

2020.10.15現在

鶴岡のグランドビジョンに対して、駅前がどんな場所であったらよいのか、**鶴岡駅前の役割を再定義**（素案づくり）すること。

→2020年度:前提条件の整理と鶴岡駅前のビジョンとコンセプトづくり

→2021年度:打ち手（誰を、どのように集めるか等の具体案）のストーリーづくり

【前提条件】

〈駅前の活性化〉

老朽した施設をどうするか？

マリカをどうするか？

ジャスコ跡地をどうするか？

フードバーに客がないが、どうするか？

施設の前にそもそも駅前をどうするか？

フードバーは継続。いずれは解体するので中長期の延長線上に短期施策も考えたい。

駅前の利用者は誰？
↓
調べたところ、母数は少ないが高校生が一番利用している。

高校生と一緒に街の課題に取り組んでいく

高校生が街を好きになる、自慢したくなる

将来の街をつくる人を育てることに特化

高校生目線で使える場、自分を認めてくれる場

現状課題

バックカスティング
(実現したい未来から考える)

未来の
市民の
幸せ

鶴岡のグランドビジョン

ニューノーマル

最先端の
暮らしやすさ

①鶴岡駅前の
ビジョン

他地域で前例がない鶴岡モデル

全方位でない

ターゲットは
高校生

教育

実現したい未来
???

③打ち手

ビジョンを実現するプロジェクト

②コンセプト

何に（誰に）こだわって実現するのか
(判断基準)

(案) 高校生をターゲットとした現代の、令和の藩校

他地域が行っていないオンリー1の鶴岡モデルとなるビジョンを描くために、**選択と集中**を行う必要がある。そのためにハード整備にはお金をかけず、**高校生をターゲットとしたソフトとデジタル**による打ち手を検討したい。

★プランニングチームのミッション

鶴岡のグランドビジョンに対して、駅前がどんな場所であったらよいのか、**鶴岡駅前の役割を再定義**（素案づくり）すること。

→2020年度:前提条件の整理と鶴岡駅前のビジョンとコンセプトづくり

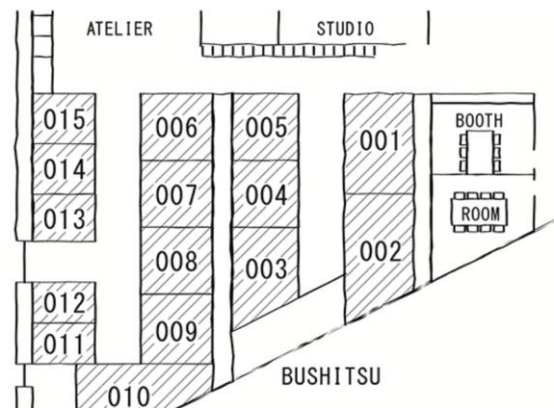
→2021年度:打ち手（誰を、どのように集めるか等の具体案）のストーリーづくり

〈鶴岡駅前ビジョン 参考イメージ〉

※ハード整備ではなくソフト事業



TSUTAYAの地域活性化の取り組み



高校生レストラン
まごの店
三重県多気町

BUKATSUDO
BUSHITSU
横浜市