

令和7年度 第1回 景観審議会

目次

1. 高度地区規制についての検討
2. 景観まちあるき事業
3. 桜ヶ丘集落における太陽光発電所事業の経過
4. 令和7年度空き家実態調査(速報値)

背景

鶴岡市では、城下町として培われてきた景観を後世に引き継ぎ、居住環境の悪化を未然に防止することを目的とし、鶴岡市街地を対象として、建築物の高さ制限を鶴岡都市計画高度地区（別紙）により定めている。

本検討の背景には、高度地区制度があることで**民間投資が避けられているのではないかと問題提起**があり、これまで鶴岡らしさが見てとれる山当て景観の保全は図られてきた一方で、近年、空き家・空き地が増加し、人口密度も低下傾向にあることから、現在**まちなかにこそ積極的な再投資が必要**な状況にあると言える。本件はこうした背景のもと、**中心市街地における景観保全と民間投資促進の両立の可能性**を検討するものである。

内容

【1】高度地区制度に関するこれまでの議論と他自治体事例によるケーススタディ

<これまでの議論>

平成16年の都市計画高度地区の当初決定以降、都市計画審議会や景観審議会等において、高さ制限による民間事業の抑制や人口減少への影響と課題、特例許可制度と手続きの煩雑さ、デザインレビュー制度の重要性、高さ制限緩和による商業地域の活性化、制度の見直しを伴うまちづくりの方向性についての議論が行われてきた。

<多くの自治体が景観規制において力を入れていた点>

- ・視点場や視対象を**具体的に設定**し、全てのステークホルダーと守るべき景観イメージを**共有**すること
- ・制限する高さや範囲の**根拠を明示**し、景観コントロールの意図をステークホルダーに理解してもらうこと

【2】これまでの高度地区制度に対する評価

<成果>

- ・「山当て」に代表される**鶴岡らしい**良好な景観が**維持**されている。
- ・無秩序な高層建築物の立地等が生じなかったことから居住環境の悪化や建築紛争が**未然に防止**されている。
- ・形式的な規制運用から、より柔軟で質の高い都市デザインを目指した**デザインレビュー**制度が創設された。例) 鶴岡第2合同庁舎

<課題>

- ・保護すべき景観の重点箇所や配慮すべき視点が**明確でない**▶民間事業者にとって**わかりづらい**制度
- ・高さ制限は開発事業の**経済性や採算性**が十分に考慮されていない▶現実の投資判断に対する制約
- ・特例許可の申請について「**時間がかかる**」「許可が下りるか**不透明**」の声▶事業者にとって全体スケジュールに対する**リスク要因**

▶以上より、現行制度は一定の成果を上げつつも、民間投資が避けられる要因の一つとして作用している可能性がある。

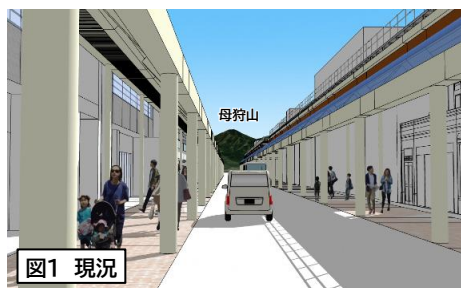
景観保全と民間投資促進の両立の観点から、高度地区制度は廃止せず、わかりやすい制度設計や民間事業者の負担軽減を検討する。

内容

【3】中心市街地主要道路における高度地区規制の検討

高度地区規制の趣旨は、一旦厳しい高さ規制を行いながら、規制を超える場合には本市が守るべき景観や居住環境への影響を個別に審査し許可していくこととしたものであり、景観への影響の検討には視点場からの見え方のシミュレーションが有効な手段となる。

例として、第3期中心市街地活性化基本計画に基づき、銀座通りにおける**山当て景観の保全と民間投資促進の両立の観点から**、銀座通り旧エビスヤ薬局付近から母狩山を視対象としたシミュレーション例を<図1~図4>に示す。



中心市街地において、商業地域・近隣商業地域といった**高容積率**である用途地域の指定がなされている地域であっても、その**多くの建物は低層**となっている。一方で、高度地区**指定以前**から中高層の建物が点在し、それらが城下町としての景観に一定の影響を及ぼしているといった指摘もある。

中心市街地を南側から見た、家中新町から昭和町までの東西方向のスカイラインを示す。



今後の方向性

①規制の方向性と具体的手法案（短期的に取り組むもの）

視点場と視対象の明確化、市民対話による理解促進、シミュレーションによる評価、事業者との対話の順序・段階の明確化

②今後の検討課題（中長期的に取り組むもの）

シミュレーション及び事業者との対話の活発化と自由度を高める工夫、守るべき景観への誘導を行うための制度設計
来年度以降、事業者との対話の場を設け、事業者にとってわかりやすい制度設計や負担軽減について検討する段階へ移行していく。

背景

まちあるきを通じて、地域の方々とともに景観や歴史的建造物について学ぶ機会をつくることで、地域の街並みの魅力を再発見してもらい、景観に対する意識啓発を行うことを目的とする。令和6年度は山形県との共催、令和7年度は市単独事業として実施した。

内容

講師として山形県景観地域づくりアドバイザーの熊坂俊秀さんをお招きし、専門家による解説をききながら、山王町を中心とした歴まち重点地区「鶴ヶ岡城下町地区」北東エリアを巡るまちあるきを開催した。案内等に山王商店街の方々にも関わっていただき、また、市HPにふりかえりレポート（別紙）を公開することで、まちあるき参加者以外への効果の波及を図った。

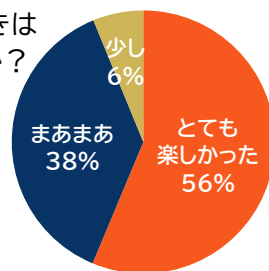
○日時：令和7年10月26日（日） 9：00～11：30

○参加者：30人（市民内訳 市内：22人、酒田市：2人、庄内町：2人、山形市：2人、新庄市：1人、寒河江市：1人）
（年代内訳 10代：1人、20代：1人、50代：6人、60代：8人、70代：10人、80代：2人、不明：2人）

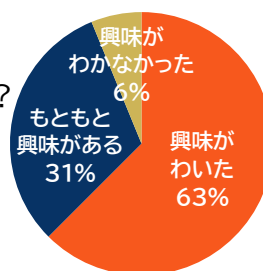
○まちあるきルート：鶴岡公園～山王町（山王日枝神社ほか）～銀座通り（三井家蔵座敷、旧小池薬局エビスヤビルほか）

○実施後アンケート結果

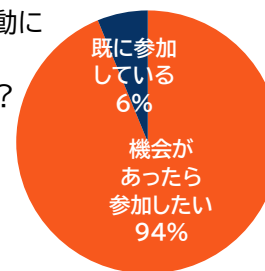
Q. 本日のまちあるきは楽しかったですか？



Q. 鶴岡の景観や歴史に興味がありましたか？



Q. 景観づくり活動に参加したいと思いましたか？



Q. まちあるきで印象に残った場所、鶴岡市として大切にしていきたいと感じた場所とその理由を教えてください。

- A. ①三井家蔵座敷（75%）②ワタトミ（68.8%）③鶴岡カトリック教会（50%）④羽黒山一の鳥居跡、エビスヤビル（43.8%）
「個人のお宅またはお寺の奥に残っているもので、ほとんど知られていないので、残すためにもっとみんなに知ってもらいたい」
「表からは想像もできないところに立派な蔵があるのには驚いた」 「続いていく世代のために残してほしい」
「古いものを維持管理することは費用がかかる」 「保存や活用の工夫によって次の世代へ受け継いでいけたら」

今後の方向性

令和8年度は、安倍家住宅を中心とした、歴まち重点地区「鶴ヶ岡城下町地区」北西エリアでのまちあるきを計画中。令和6、7年度のまちあるきルートと合わせ、3つのルートを確立し、今後それをアレンジしながら事業を継続していきたい。

ふむふむ！鶴岡景観まちあるきレポート【令和7年10月26日開催】

～城下最北端の町人町 山王町の歴史的建造物と小路、山王の“今”を巡ろう～



景観について学びながら歴史的建造物や小路を巡り、まちの今を支える人々に出会いながら鶴岡の魅力を再発見してきました。

START!

1 鶴岡公園二の丸広場を出発！



景観に対する意識の向上を目的として昨年引き続き開催！今年は30名を超える参加者が集まりました。

2 旧風間家住宅 丙申堂を通過



3 旧鶴岡町消防組第八部 消防ポンプ庫



国登録有形文化財が公衆トイレに！たくさんの人に大切に使用されることで綺麗に保たれていきます。

4 阿部久書店
店主・阿部等さんよりお話いただきました。



阿部久書店さんは明治20年以前に荒町（現山王町）に移転。現在まで山王町を支えてきた歴史ある店舗のひとつです。

5 古今 cocon
長らく営まれていた醤油屋さんだった町家を改装したカフェ。



ワタミさんを通り土間と蔵を見せていただきました。ジャズなど楽器の演奏練習に貸し出すこともあるそうです。



6 ワタミ千一珈琲



7 山王日枝神社



武田絃宮司よりご挨拶いただきました。境内には徳川家康の長男・信康を祀る復鎮霊社や松尾芭蕉の句碑があります。

8 松尾芭蕉滞留の地 長山邸跡



東北芸術工科大学出身の画家・土井沙織さんの壁画。3年がかりで制作され、旧まちキネでも展示されていました。



9 鶴岡まちなかキネマ
昭和初期に建築された木造の絹工場をリノベーション。2023年に再オープン。



10 日向家跡



江戸末期の武家屋敷が鳥居町にあったとされます。その部材は保管され、丸岡城跡史跡公園に復元移転されました。

11 羽黒山一の鳥居跡（常源寺）
この場所には昔、羽黒山に向かう最初の鳥居があったとされ、鳥居町という地名の由来になっています。



12 正覚寺



15 田沢稲舟像
医師の長女として五日町川端に生まれ、樋口一葉と並び称賛された女流作家。般若寺にはお墓があります。



当時、鶴岡の人々にはあまり好意的に受け入れられなかった稲舟。稲舟の功績を称え、後世に残していきたいと思います。

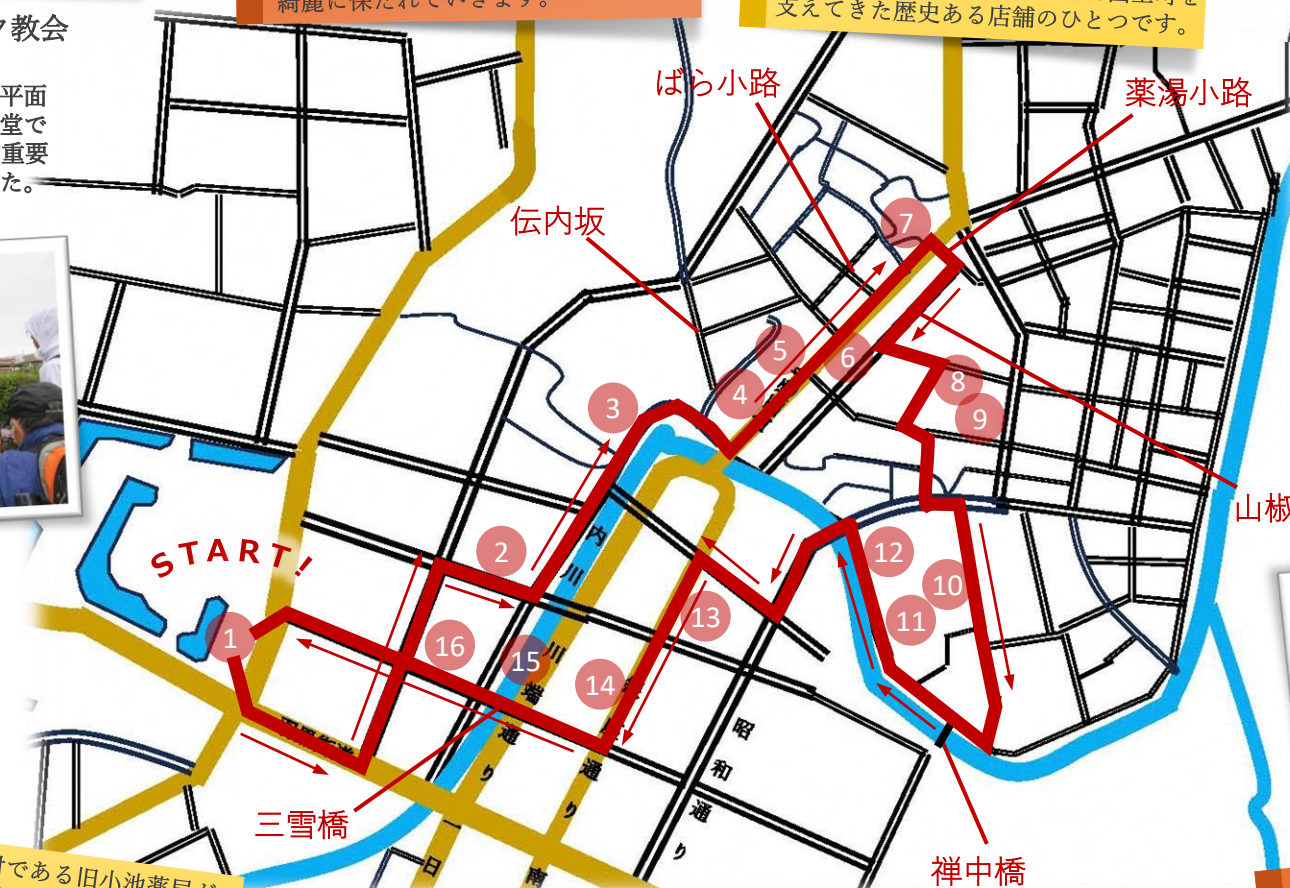
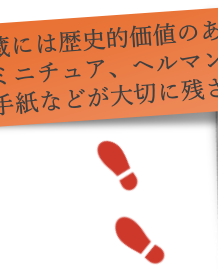
14 エビスヤビル
Street Cafe & Bar ebisuya オーナー 齋藤達也さんにご説明いただきました。



蔵には歴史的価値のある雛人形や襖、ミニチュア、ヘルマン・ヘッセ直筆の手紙などが大切に残されていました。



13 三井家蔵座敷
明治2年の大火の後、防火帯として建てられた土蔵の一つ。所有者である三井圭子さんよりご説明いただきました。



背景

羽黒町川代地内において令和6年12月に太陽光発電事業の建設計画が事業者から示された。地元住民は建設反対の意向を示し、県及び市の再生可能エネルギーや景観に関する法令・条例等に基づく対応などについて、地元住民、県・市で対応を協議。事業者及び地元住民等と関係法令等に基づく対応・協議を行う経過の中で、令和7年2月に事業者が事業撤退の意向を示したものの。

当該地は、県の景観に関する条例による眺望景観資産に指定、市景観計画の対象区域。当該太陽光発電事業は県及び市の再生可能エネルギーに関する条例・ガイドラインに基づく事前相談、市の景観に関する条例の届出の対象。

内容

1. 事業内容

- ・対象地面積 約9,500㎡
- ・事業期間 20年間
- ・発電出力 約980kw
- ・パネル枚数 約1,400枚
- ・工事期間 令和7年～令和8年

2. 関係法令に基づく対応

- ・山形県再生可能エネルギーと地域の自然環境、歴史・文化的環境等との調和に関する条例
- ・鶴岡市再生可能エネルギー供給施設の設置等に係るガイドライン
- ・山形県景観条例
- ・鶴岡市景観計画、鶴岡市景観計画に係る行為の制限等に関する条例

→ 事業者へ条例等に基づく手続きを説明。景観への配慮や住民との合意形成を図るよう指導（法的拘束力なし）
市の景観に関する条例では、パネル面積の合計が500㎡を超えるものを届出対象とし、周囲への違和感軽減・公共空間から眺望を阻害しないことを規定



今後の方向性

○令和7年7月に地元住民有志「桜ヶ丘の景観を守る会」から、太陽光発電事業を阻止できる市の景観条例改正について要望書が提出
→ 関係課で協議し、現行の市の景観条例の改正は現時点で行わず、今後も情報共有・連携を図ることとした。概要は以下のとおり。

- ・景観に関する法令等は、良好な景観を保全するための土地の区域及び行為に関する事項等を定めることを規定している。
- ・現行の市の景観条例でも、パネル面積の合計が500㎡を超えるものを届出対象とし、初期段階での事業把握、行為の制限の基準の適合等について審査し、良好な景観形成に努めている。また、届出行為が不適合の場合は罰則も設けている。
- ・大規模な太陽光発電事業の導入は、国で、2027年度以降の新規事業への支援廃止や規制強化を検討している。

○再生可能エネルギー発電施設は、事業者と市民の相互理解のもとでの導入・利用の推進を基本としながら、本市の豊かな自然環境や地域固有の貴重な歴史的・文化的資源など、価値ある景観資源の保全と調和に努めている。

概要

・調査目的

住民の重要課題となっている空き家について、今後の空き家の活用策、老朽・危険空き家の対応策及び住環境整備の施策検討を行うにあたり、前回（令和2年度）に実施した大規模調査やその追跡調査との比較、空き家の発生状況や除却状況分析のため。

・調査対象

鶴岡市内の空き家

※「棟」単位で判定。附属建屋を除いた母屋を空き家として調査したが、母屋が無く物置等のみの場合で床面積が80㎡以上（解体時に建設リサイクル法の届出が必要となるもの）となる場合は空き家として含まれる。

・調査単位 町内会・自治会 合計 464 団体

調査内容

① 1次調査（地図上の所在確認）…地元町内会等の区域内に存在する空き家（新規、解体、入居等）の状況及び位置などの確認。

② 2次調査（現地調査）※業務委託…1次調査に基づき、現地調査及び外観目視による老朽危険度判定調査を実施。

③ 3次調査（空き家所有者等意向調査）※業務委託…空き家所有者等を対象に、アンケートの郵送・回収、集計の実施。

※最終結果の公表、町内会等と締結する覚書については今後実施予定。

空き家実態調査（速報値） 2次調査の老朽危険度判定（A～Dランク）終了時点の速報値 （次ページに掲載）

今後の方向性

速報値では新規空き家やDランクの空き家が増えており、今後、調査結果を詳細に分析し、優良な空き家の流通促進と不良空き家への対策、まちなか居住のための施策を具体的に検討する。

また、同意を得た空き家の所有者の連絡先を町内会等と共有し、環境悪化などの際に速やかに連絡が取れるようにする。

04 令和7年度空き家実態調査(速報値)

2次調査の老朽危険度判定 (A~Dランク) 終了時点の速報値

ランク	全体		鶴岡市街地 (1~6学区)		鶴岡(郊外地)		藤島地域		羽黒地域		櫛引地域		朝日地域		温海地域	
	R7	R2	R7	R2	R7	R2	R7	R2	R7	R2	R7	R2	R7	R2	R7	R2
A	177	150	43	61	79	27	7	15	0	2	16	9	2	7	30	29
B	1,912	1,277	829	573	438	353	194	91	129	33	58	36	69	33	195	158
C	1,730	1,961	812	734	430	579	84	139	57	81	60	69	68	90	219	269
D	424	184	134	35	147	52	13	17	8	13	23	11	13	33	86	23
未判定	15	10	2	4	12	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
計	4,258	3,582	1,820	1,407	1,106	1,013	298	262	194	129	158	125	152	164	530	482

【Cランク(R2)⇒Dランク(R7)】

地域	棟数
鶴岡市街地	92
鶴岡(郊外地)	130
藤島地域	4
羽黒地域	3
櫛引地域	4
朝日地域	6
温海地域	59
計	298

240棟の増加

優良空き家	A	修繕の必要がほとんどなく、利用促進可能な空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家
不良空き家	C	大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家
	D	倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある危険空き家

※「未判定」とは、崩壊や所在不明等により判定できなかったものをいう

【調査速報値のポイント】

- 1次調査時点での速報値は約4,600棟だったが、2次調査での老朽危険度判定数(暫定空き家数)は**4,258棟**となった。現時点では、前回調査(令和2年度)より**676棟増加**(前回比119%)。
 - ①前々回(平成27年度)から前回調査の776棟増加(同128%)に対し、**増加率は鈍化**。
 - ②新規空き家と思われる**優良空き家(A・B)が662棟増加**(同146%)
 - ③不良空き家(C・D)は横ばいだが、**Dランクは240棟**(同230%)の**大幅増加**。
- また、**前回Cランクから今回Dランクになった棟数は298棟**となった。
 地域別では、**羽黒地域は65棟増加**(同150%)、**鶴岡市街地は413棟増加**(同129%)した。
 ※現在、3次調査を実施しており、最終的な棟数は変化する可能性がある。