

**中心市街地将来ビジョン
民間事業者ヒアリングの実施結果について**

【概要】

1 目的

民間事業者・民間団体等へこれまで進めてきたまちづくりと今後のまちのあり方、民間投資が進む環境づくりについてご意見を伺う。

2 実施方法

鶴岡市・鶴岡商工会議所合同による対面ヒアリング

3 実施期間

令和5年6月～8月

4 対象

38事業者・団体（一部書面回答有り）

・鶴岡商工会議所会員企業

（金融、建設、工業、小売、卸売、観光、宿泊、サービス、運輸交通）

・各種団体・協会、まちづくり会社、市外デベロッパー

5 質問事項

Q 1	これまでのまちづくりの取り組みをどう思うか？ 中心市街地の強み・弱みは何か？
Q 2	中心市街地に望む活性化・賑わいのイメージは？ 重点分野をどう考えるか？
Q 3	土地利用のあり方をどう考えるか？
Q 4	民間事業者が参入(投資)できる可能性がある業種や規模は？
Q 5	民間投資が進む環境づくりに必要なことは何か？
Q 6	官民連携で推進できる具体的な取組みは何かがあるか？
Q 7	行政・商工会議所に望むサポートは何か？
Q 8	その他（中心市街地への投資について、地域から中心市街地への関わり方について）

6 主なご意見

質問事項	主なご意見（複数回答有り）
Q 1 これまでのまちづくりの取り組みをどう思うか？ 中心市街地の強み・弱みは何か？	<p><中心市街地の強み></p> <p>【都市機能の集積による利便性の向上】（8名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能を集積しており利便性が高い、人流の集中が都市の活力維持に繋がっている。 ● 中心市街地は利便性があり住環境として可能性があるエリア。 <p>【歴史・文化がある景観の魅力】（8名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 城下町としての歴史・文化がある。 ● 公園周辺は都市景観として魅力がある。 <p>【循環バスの充実】（4名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 循環バスが拡充し利便性が上がった。バスと組み合わせた観光も可能。 <p>【その他の主なご意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地拡大阻止は人口減少を見据えた良識的な判断。 ● 食文化がある、食が美味しい、足を伸ばせば豊かな自然を享受できる。

<p>Q 1 これまでのまちづくりの取り組みをどう思うか？ 中心市街地の強み・弱みは何か？ (続)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● イベントや祭は人が溢れ、賑わいの要素はある。 ● SNS の発信力がある個店が出てきている。 <p><中心市街地の弱み></p> <p>【商業機能のあり方の変化】 (11 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 消費行動が変化し、車社会になり商店街が衰退し、魅力が薄れていった。 ● 歩いて楽しいと感じない。 ● 商業機能が分散し、中心部の賑わいが低下、空き店舗が増えている。 ● 事業者は疲弊しイベントありきで事業を行うことが困難になってきている。 ● 商店街は限界点を超えており、目標が見えていない。 ● 商店街加入のメリットが見えない。 <p>【城下町の風情が感じられない景観】 (5 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 城下町の風情が無い、統一感が無く、中心部はどこでもある風景。 ● どれだけ城下町にこだわっているのか。 <p>【高さ制限等の規制の不明瞭、経済の損失】 (4 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高さ制限(※)で求める景観がはっきりしない。 ● 高さ制限は事業者の立地選定と事業化に影響がある。 <p>(※高さ制限：鶴岡市では景観保全、建築紛争防止を目的に高度地区を設けている。例：歴史文化ゾーン 第1種高度地区 15m (特例許可有り))</p> <p>【観光に対応する環境・機能の不備・不足】 (8 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 観光ポイントが線でつながっておらず、中心部は郊外の観光地の通過拠点。 ● 食文化を感じるものが少ない、飲食等、観光の受け皿施設が不足。 ● インバウンド対応 (案内、看板) とまち歩き環境 (歩道、駐車場) が整っていない。 ● 観光資源はあるが見せ方が下手。 <p>【中心市街地の魅力の低下】 (4 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 若者への認知度が低く、魅力が不足している。 ● 他都市より魅力が低い、ワクワク感を感じるものが少ない。 <p>【ビジョンが不明瞭、市民との共有不足】 (7 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ビジョンが希薄、市のポリシーや一貫性などの方針が窺えない。 ● 市民の声の反映が不足している、どうビジョンを共有するか。 <p>【広すぎる中心市街地エリアと空洞化】 (5 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 150ha は広すぎであり集中的に取り組む必要がある。 ● 人と企業が郊外へ移転し、中心部の空洞化が進んでいる。 ● 空き地など低未利用地が多く、都市機能の集積を生かした一体的な賑わいを生みづらい。 <p>【その他の主なご意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人口が半分になることを考えるとこのままでは活性化は困難。 ● 駅から中心へのアクセス、冬場のインフラが弱い。 ● 他都市に比べ、JR の利用が乏しい。 ● 公共施設整備では遊休地にしか建てておらず場当たりの。 ● 慶應以外の目玉事業が不足している。 ● マンション 2 棟 (錦町、若葉町) 建つが売れ行きを懸念している。
---	---

<p>Q 1 これまでのまちづくりの取り組みをどう思うか？ 中心市街地の強み・弱みは何か？ (続)</p>	<p><その他のご意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「まちへ行く」の考えが変わり、中心性を何に求めるか。 ● 望まれる機能は時代とともに変わる。 ● まちを変えるのは百人の合意より一人の覚悟、最終的には人。 ● どれだけ全国から人を引っ張って来れるか、鶴岡を選んでもらうことが必要。 ● 目指すは商業だけでなく色々な施設が雑多にあるまちなか。 ● 人と物と情報が分断され、意図しない賑わいが発生しづらい。
<p>Q 2 中心市街地に望む活性化・賑わいのイメージは？ 重点分野をどう考えるか？</p>	<p><商店街に関すること> (15名)</p> <p>【商店街機能・役割の見直しの必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小売のあり方が変わり、商店街機能・役割の見直しが必要。 ● 大資本有利になり、専門店が成り立つ時代では無い。 ● 分散している商店街には行かない、集積も必要。 ● 商店閉店後の店舗の活用が課題。 ● イベントが土日で行っておらず、平日の賑わいの仕掛けが必要。 ● SNS 等での発信力がある個店が場所を選ばず出店している。 ● モノを売ると考えるから採算が合わない。違う使い方ができるのではないか。 <p>【商業支援の形】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 頑張る個店を応援できる仕組み、生まれる環境にする。 ● 若い人のスタートアップ支援が必要。 ● 銀座通りを歩ける環境、商売したい環境にする。 <p><まちなか観光に関すること> (18名)</p> <p>【観光に対応する環境作り】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● インバウンドは歩くことが主流、観光とまち歩きできる環境が望まれる。 ● 体験型の観光関連事業、食べ歩きできる軽飲食が求められる。 ● 観光・飲食を支える内需も必要である。 ● 歴史的建造物の保存と活用（大宝館のカフェ利用、鶴岡ホテルの宿泊利用）をすべき。 ● 歴史や食文化を感じる街並みが必要。 ● 統一感のあるサインや標識を充実すべき。 ● 着物を着るだけでも城下町の空気感が出る。 ● リピーターを捉え、宿泊を含めた滞在できる空間整備をすべき。 ● エッジが効いた取組み、観光資源のブラッシュアップが必要（ストーリー性、地域との組み合わせの観光、コラボ）。 <p><まちなか居住に関すること> (15名)</p> <p>【人が住む中心市街地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人が住まなければ活性化しない。 ● 一定の人口密度があるといつも活性化していると感じる。 ● 人口が2割減るとは売上が2割減ること。居住人口を集めるべき。 ● 生活利便施設、オフィス機能、教育機能、医療機能等の住む人に利便がある機能が必要。

Q 2

中心市街地に望む活性化・賑わいのイメージは？
重点分野をどう考えるか？
(続)

【居住環境・住宅需要に関すること】

- マンション供給が 10 年以上無いエリアのため需要だまりがある。
- マンション需要は若者・高齢者に一定数ある。
- まちなかのコミュニティに住みたいという層は一定数いる。
- 若い人が住みたくなる仕掛けや、空き家を活用した住宅ニーズを捉えるべき。
- マンションを求める人の空いた家の利用検討が必要ではないか。
- マンションは中型以上のスーパーなどの生活利便施設があるとプレミア感を感じやすい、コンビニでは弱い。

<賑わい空間・施設に関すること> (13 名)

【多世代が集う中心市街地】

- 若い人が魅力を感じ集まれる場所作り（アーバンスポーツ(※)、子供の遊び場、居場所、ショップ）。
- （※アーバンスポーツ：スケートボード、BMX 等の都市型スポーツ）
- 多様なニーズに対応する核となる拠点が必要。
- 図書館機能の再整備も賑わい創出には有効、複合化すべき。

<歩行空間・交通に関すること> (6 名)

【歩行空間・交通インフラの充実】

- 歩いて暮らせる環境にすべき（歩道整備、休憩箇所設置、緑化）。
- まちづくりは公共交通とセットで考えるべき。交通ネットワークを充実させる。
- 観光に特化したまちはメインストリートがしっかりしている。

<エリアマネジメント(※)に関すること> (5 名)

【エリアのマネジメント・賑わいの創出】

- 小さなエリアからコンパクトに始め、賑わいを広げていくことが肝要。
- 空き店舗や空き家の有効活用を推進すべき。
- 組織を通してまちを良くしていこうという考えが必要。
- （※エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み）

<まちづくりの考え方に関すること> (10 名)

【まちづくりで考慮すべきこと】

- 優先順位の明確化が必要、どこかに特化し重点投資すべき。
- 目指すのは平均点ではなく特化していかないといけない、他と違うもの。
- 自然と人が集まるような、中心で無ければできないことを明確化する。
- 30 年後の姿を思い切って考えるべき、長期的視点が必要。
- 5～10 年かけると時代が変わる、スピード感が重要。
- 長く暮らし続けたいと思う人が多いほど魅力的なまち。
- 活性化しているまちは、住んでいる人が愛着・誇りを感じている。
- 週末は湯野浜に行くなど場面ごとのライフスタイルがイメージできると良い。
- 鶴岡市を選んでもらうことが必要。
- 昔からの共通の価値やまちのコンセプトを大事にすること。

Q 3

土地利用のあり方をどう考えるか？

<商店街に関すること> (7名)

【商店街の新たな使い方】

- 銀座をどうするかは重要課題、銀座のまちづくりをまずは取り組むべき。
- 商店の間口が広すぎる。狭くしてやることで若い人が使いやすくなる。
- 商店の集約化、商店街の合併・改革を考えるべき。
- 空き店舗は若い人のニーズに合うようにしないと埋まらない。
- アーケードは不要 ⇔ ガレリア（フルアーケード）にすべき（両意見有り）。

<まちなか観光に関すること> (6名)

【観光地としての魅力、補う機能】

- 歴史や食文化を感じる街並みが観光地としての魅力も高める。
- 明治期の建物が多くあることは貴重。移築して活用すべき。
- 鶴岡公園には以前は遊び機能があった。城址公園としてのステータスもあるが、近隣に屋内遊具施設があるなど、近隣施設との役割分担が必要。
- 荘内神社の近隣に休憩・飲食できる施設が無い。

<まちなか居住に関すること> (5名)

【住む環境、賑わいが生まれる人口密度】

- 若い人が住みたくなる環境が必要。
- 補助金を設け中心市街地周辺の人口を増やすべき。
- 中心の人口増により周辺に企業が集まり効率化が図られる。
- 一定の人口密度があれば事業が成立し、賑わいは自発的に生まれる。
- 人の活動範囲は 300m、居住人口を感じる範囲は狭い。
- 居住密度はマンション 4～5 棟が建てば十分。

<賑わい空間・施設に関すること> (4名)

【賑わい創出拠点の整備】

- 鶴岡らしいランドマーク的な建物があっても良い。
- 図書館を併設した観光関連施設を計画してはどうか。
- 図書館の役割が益々必要になってくる。機能を見直していくべき。
- 図書館を建て替えるとなれば中心地が望ましい。
⇔ 駅前、賑わいがある所の立地が望ましい（両意見有り）。
- 複合的な機能を配置することが人流増加につながる。
- 新たなコミセン、大規模なプールは不要。

<歩行空間・交通に関すること> (14名)

【歩ける空間整備、交通インフラの充実】

- 歩道の整備と不足している駐車場の整備はセットで考えるべき。
- 交通ネットワークを充実させ、歩道を整備し周遊できるようにすべき。
- 市街地の道路が狭く、一方通行もある。道路拡幅や区画整理も検討すべき。
- 腰かける所が無い、あっても人を迎え入れる形になっていない。
- 歩いたらポイントが貯まるなど歩くことのインセンティブがあっても良い。
- まちなかの緑化を進めるべき。周辺の美化はエリアの価値を高める。

<p>Q 3 土地利用のあり方をどう考えるか？ (続)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 銀座通り、内川沿いは暗いイメージがある。 ● 自走式駐車場(※)が雪国では最も好まれるが、平面に比べ費用が高額。 (※自走式駐車場：立体的な駐車場であって、車を運転して昇降し、駐車する方法のもの) <p><エリアマネジメントに関すること> (9名) 【ゾーニング、エリアの価値】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地のエリア分け、ゾーニングは重要。 ● エリアの価値が上がれば不動産の価値が上がる。 ● 地価が安い今はビジネスチャンス。 ● 中心部の開発は費用負担が大きく新たなノウハウが必要。 <p><都市計画・規制等に関すること> (8名) 【高さ制限・用途規制の緩和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 準防火区域では建築費が高額になり建築できない。 ● 都市計画の用途、開発基準の緩和・見直しを行うべき。 ● 高さ制限が有ることで事業者から鶴岡市は敷居が高いと思われる。 ● 盛岡市は高さ制限が厳しいが明示してある。 ● 高さ制限があると土地の価値を保てなくなる。 ● 一部エリアの高さ制限・容積率、開発基準を緩和しても良いのでは。高さ制限を超える官公庁が既に有り、違和感はない。 ● 高さ制限が無い場合でも、居住・商業で一気に賑わうことは難しい。 <p><空き家・空き地に関すること> (12名) 【利用しづらい空き家・空き地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家・空き地が増えると衰退しているように見える。対策が必要。 ● 中心市街地を開発したいが死に地が多い。土地が狭い。奥行きが長い。 ● 空き家が歯抜けとなっており利用しづらい。 ● 更地になると開発余地が生まれ、土地利用が進む。 <p><まちづくりの考え方に関すること> (6名) 【面で考えるまちづくり、リノベ、情報共有】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コアとなる核を作り、そこから賑わいを広げるべき。 ● 地域の拠点ごとに機能の面的な落とし込みが必要ではないか。 ● 土地利用は全体で整理を行う必要がある。 ● まちづくりは不動産の利活用が絶対条件。 ● 既存ストックはリノベーションし、有効活用すべき。 ● 民間と情報を共有しながら土地利用検討ができると良い。
<p>Q 4 民間事業者が参入(投資)できる可能性がある業種や規模は？</p>	<p><居住環境に関すること> (6名) 【住宅(戸建て・共同住宅)の供給】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行政の支援があれば住宅(共同住宅含む)関連の投資が可能。 ● 大きな区画があれば分譲したい。 ● マンションは戸数規模が整わないとビジネスとして成立しない。

<p>Q 4 民間事業者が参入(投資)できる可能性がある業種や規模は？ (続)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 鶴岡のマンション需給バランスでは年間 100 戸まで。 ● マンションの売れ行きを大手デベロッパーが注視している。大都市圏の住宅整備は一段落し、10 万、20 万人規模の自治体を次の商圈と捉えている。 ● 中心部での戸建て住宅需要は年約 100 棟ある。中心部再生のための土地供給をしないとマーケットに応えられない。 ● マーケットの大きさが決まっている中でマンション・アパートは供給過剰か。 <p><その他のご意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 観光関連事業、飲食事業、アミューズメント事業、交通関連事業。 ● 教育、医療、福祉分野。 ● 商店街の全てを活性化させることは困難、店舗の集中や市場のようなものを整備すべき。 ● 若い人向けのショップ等、外部の大手資本にも声掛けすべき。 ● ターゲットの絞り方、専門店が重要。 ● 異業種とのコラボは人気店に欠かせない要素。 ● 人口 10 万前後では同銘柄 2 店舗目が非常に厳しい。ナショナルメーカーはほぼ鶴岡に出店しているので、リーシング(※)は困難。東北初進出など目玉があれば大きな集客が見込める。 (※リーシング：物件の客付けやテナント付けのサポートを行う賃貸支援業務) ● デベロッパー(※)はセカンド・サード都市の地方の再開発に力を入れている。 (※デベロッパー：不動産開発事業者) ● 建設会社が資金も人も出せる。 ● まちなかに大規模な低未利用地が発生しているため活用できないか。 ● 法定再開発が最もまちの価値を上げられる。 ● ドラッグ事業の商圈の範囲は狭く、赤字でも良いから囲碁のように要所を押さえるような出店攻勢をしている。 ● 酒田港が基地港湾となり数百億の投資が生まれれば、遊佐・酒田だけでは受けきれない。
<p>Q 5 民間投資が進む環境づくりに必要なことは何か？</p>	<p><民間投資に関すること></p> <p>【民間事業者のリスク低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民間は投資効果、採算が取れるかの一点。 ● 事業内容と投資のメリットが明確に分かるような仕組みが必要。 ● 投資への補助制度を設けるなど行政もリスクを負うことが必要。 ● 開発関連の規制の緩和、各種規制改革を積極的に進めること。 <p><商店街に関すること></p> <p>【空き店舗の活用と個々の店舗の努力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商店閉店後の店舗の活用が課題、店舗所有者は手放さず、困っている人が少ないのではないか。 ● 個々の店舗の魅力、努力が、商店街・観光振興につながる。 ● SNS をしないとお店は流行りようが無い。

<p>Q 5 民間投資が進む環境づくりに必要なことは何か？ (続)</p>	<p><観光に関すること> 【観光地としての意識、人的インフラ】 <ul style="list-style-type: none"> ● 大観光地となるには住民の意識向上が必要。新たな観光関連産業の起業にもつながる。 ● コロナ明けで飲食業、タクシー・代行業が人員不足、人的インフラも重要。 </p> <p><土地の環境整備に関すること> 【魅力ある空間、土地の集約】 <ul style="list-style-type: none"> ● 歩ける環境の整備、魅力ある空間の創出。 ● 駐車場を確保すること。 ● まとまった土地を作ることで民間の投資が進む。 </p> <p><まちづくりの考え方に関すること> 【まちづくり組織、人材、取組みの広がり】 <ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりの意識がある代表者と組むこと、やる気のある人を集めることが重要。 ● キープレイヤーとのビジョンの共有が必要。 ● まちづくり会社が必要ではないか。 ● 商店街機能の見直しにはまちづくり会社の関りが有効。 ● まちづくりで得た利益を再投資する仕掛けがあると良い。 ● 1つ事例ができるとどんどん広がる、きっかけが必要。 </p> <p><その他のご意見> <ul style="list-style-type: none"> ● 稼げる仕組みの構築と稼ぐことを良しとしない風潮からの脱却。 ● 地域が沈む中、自社だけ良ければ良いという経営はできない。 ● 利益追求ではなく、目的のあとに利益が付いてくるという発想が必要。 ● ロードサイドの大型店が流行ることは地元で稼いだお金が流出していくこと。 ● 民間同士、行政区域を超えた連携を図ること。 ● 地元企業同士が手を組まないと成長できない。 ● 民間も補助金頼みの業態から脱却すべき。 </p>
<p>Q 6 官民連携で推進できる具体的な取り組みは何があるか？</p>	<p><官民連携の推進に関すること> 【官民連携で取り組める事業】 <ul style="list-style-type: none"> ● 地域ブランド化を目指す連携活動。 ● 中心市街地の居住者増加対策。 ● 循環バスの利用促進と観光まち歩き。 ● 歴史的建造物の保存と活用を推進すべき。 ● 外国人労働者の交流会組織など地域をあげた支援。 ● 空き家のプロジェクトチームを立ち上げ有効活用すべき。 </p> <p>【官民連携の推進に必要なこと】 <ul style="list-style-type: none"> ● ノウハウも資金も民間が提供し一緒にやらなければならない。 ● 官民間の情報の共有化と積極的な意見交換をすべき。 ● 規制に対する官民の歩み寄りが必要。 </p>

<p>Q 6 官民連携で推進できる具体的な取り組みは何があるか？ (続)</p>	<p><官民連携手法に関すること> 【PFI(※)の有効的な活用】 <ul style="list-style-type: none"> ● PFI は投資を抑える点では有用であり、民間のアイデアを活かせる。 (※PFI：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法) ● 指定管理や PFI 等は民間の手足を縛る施策、長期視点が必要である一方、15年等の期間の設定は長すぎる。 <エリアマネジメントに関すること> 【エリアマネジメント組織と人材】 <ul style="list-style-type: none"> ● エリアマネジメントによる地域価値の向上が望まれる。 ● 山形市のまちづくり会社は起業の中心となり目玉となっており、同様の組織の立ち上がりと思いついた取り組みが必要。 ● まちづくりに対応できる人・やる気のある人の育成と組織化が必要。 ● 上山市では市が副業を認め、市職員がカフェの手伝いなどをしている。 <その他のご意見> <ul style="list-style-type: none"> ● 商店街組合の力は強く、どれだけ協力をいただけるかが重要。 ● 公共施設整備の際には複合的な施設として民間と一緒に整備すべき。 ● 中心部の住宅用地を提供できる仕組み作りに官民一体で取り組むべき。 ● 国の空き家支援を合わせた空き家の活用。 ● NPO つるおかランド・バンク(※)は活動エリアを絞り注力すべき。 (※NPO つるおかランド・バンク：空き家・空き地の活用を推進する民間団体) </p>
<p>Q 7 行政・商工会議所に望むサポートは何か？</p>	<p><各種補助支援・サポートに関すること> 【幅広いニーズ・政策に対応した支援】 <ul style="list-style-type: none"> ● 投資に対する補助制度の充実が望まれる。 ● 各種補助金・助成金の利用支援。 ● 新規開業、創業支援等のサポート。 ● 政策的に行いたいことへの補助（居住を進めたければ関連の補助金）。 ● 商店街をもう一度活性化させるために行政は考えるべき。 ● まちなかの食品加工場等、二次産業支援が結果的に一次を守る地産地消のサイクルになる。 ● 行政が空き店舗等を取得・借り上げし、民間に貸付。 ● 中心部への出店等は行政がインセンティブをつけ、誘導することが必要。 ● 観光のデジタル対応。 <都市計画・規制等に関すること> 【高さ制限の緩和、各種法規制の見直し】 <ul style="list-style-type: none"> ● 高さ制限は見直しが必要。緩和の特例は手続きに時間がかかり過ぎ、民間では費用も手間もかかり使いづらい。 ● 高さ制限に対する補助、街並み統一感のための補助を出せないか。 ● 民泊推進に旅館業法の規制が足枷になっている。 ● 地権者合意の手間、開発手続きの簡素化。 </p>

<p>Q 7 行政・商工会議所に望むサポートは何か？ (続)</p>	<p><空き家・空き地に関すること> 【空き家・空き地の流動化支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家対策として固定資産税の減免、解体補助、土地を手放し易くするための支援、若者移住への支援。 ● 狭小地を集め活用できる状況にすること。 <p><まちづくりの考え方に関すること> 【まちづくりへの役割・意識】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 経済団体と行政は車の両輪であり、コミュニケーションを高めるべき。 ● 市と商工会議所のリーダーシップ。 ● 長期的視点に立ったビジョンを行政が示し、市民と共有すべき。 ● 行政の長期構想は 30 年、民間は 10 年。違いを理解し小回りの利く政策を実行してもらいたい。 ● ニッチな層への予算配分をしていくべき。
<p>Q 8 その他（中心市街地への投資について、地域から中心市街地への関わり方について）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 出羽三山の世界遺産登録を進めてはどうか。 ● 天神祭を再考し、企画を見直すべき。 ● 高校卒業後の U ターンをどのように進めるか考えるべき。 ● 庄内は 1 つとして考え、知的産業といった人がいなくてもよい産業を引っ張るべき。 ● サイエンスパークのような強い意志を持った継続的な投資を行うことが必要。 ● 旧町村部でも中心が賑わっていないとダメという考えになってきた。 ● 地域拠点とのネットワークの形成を図ることで地域からの来街者増加も可能。 ● コンパクト化と中心への誘導を前提で考えていかないと活性化は困難。 ● 公共施設整備等のインパクトを与えることで土地の値段を上げていくことが正解だろうが、スピード感を持ってやらないと逆効果。 ● お客のニーズは崇高な理念よりコンビニエンスなものを求める、いかに高付加価値を付けるか。 ● 山王は職人が多く、そういったものが残れば全国的にも誇れるまちにできる。 ● 全国的に再々開発が問題、難易度が一気に上がる。 ● マンション等の低層階は商業機能を求められるが、地方では 1F までが限度。

民間事業者ヒアリングの主なご意見

鶴岡の中心市街地の強み

- 都市機能の集積による利便性、人流の向上
- 市街地の拡大阻止
- 景観の取組み
- 歴史・文化がある、観光資源が多い
- 鶴岡公園周辺は魅力がある
- 循環バスの利便性向上
- 頑張る個店の萌芽

コンパクトシティ
歴史・文化
循環バス
頑張る個店

鶴岡の中心市街地の弱み

- 中心市街地エリアが広すぎる(150ha)
- 人と企業の郊外への移転、中心部の空洞化
- 高さ制限等の規制による経済の損失
- 城下町の風情が無い、統一感が無い
- 消費行動の変化と商店街の衰退
- 若者に魅力ある場の不足

- 観光の受け皿施設の不足
- 観光拠点が線でつながっていない、通過拠点
- インバウンド対応とまち歩き環境の不備
- ビジョンが不明瞭、目玉事業の不足
- 場当たりのな公共施設の配置
- 市民の声の反映不足、ビジョンの未共有

中心部の空洞化 城下町の風情 脆弱な観光 商店街の衰退 魅力の不足 ビジョンが不明確

歩行空間・交通の利便性

- 歩いて暮らせる環境(歩道整備、休憩箇所設置、緑化)
- 交通ネットワークの強化
- 駐車場の不足
- アクセス性の悪さ

土地利用の考え方・ポイント

- 重点エリアの設定すべき
- 地域ごと拠点への機能の面的な落とし込み
- 小さなエリアからの賑いの広がり
- 空き家(狭小・奥行長大)が多い
- まとまった空き地が無い
- 商業地区の大規模な低未利用地が発生
- 既存ストックの有効活用
- 地価が安い今はビジネスチャンス
- 市街地の道路が狭い

環境面の課題

商業機能の変化

- 商店街機能・役割の見直し必要
- 商店閉店後の店舗の活用
- 人口2割減＝売上2割減
- イベントの継続実施、実施者の疲弊
- 分散している商店街の敬遠

商業支援の形

- 頑張る個店を応援できる仕組み
- 若い人のスタートアップ支援
- 銀座通りの歩行環境、魅力ある商売したい環境の整備

観光対応の環境

- インバウンド、観光とまち歩き
- 観光関連事業、食べ歩き
- 観光・飲食を支える内需
- 歴史的建造物の保存・活用
- 歴史や食文化を感じる街並み
- 滞在できる空間整備
- 観光資源のブラッシュアップ

人が住み・集う中心市街地

- 人が住まなければ活性化しない
- 一定の人口密度による自発的な賑わい
- 若い人が魅力を感じる場所作り
- 多様なニーズに対応する拠点
- 図書館機能の再整備
- 住む人に利便がある機能

居住環境・住宅需要

- 高さ制限・容積率、開発基準の緩和
- 準防火区域内の建築費の高額化
- 若者・高齢者にあるマンション需要
- 売れ行きを大手デベロッパーが注視
- 中心部での住宅需要は年約100棟
- 空き家を活用した住宅ニーズ

経済の好循環

中心商店街の視点

まちなか観光の視点

まちなか居住の視点

エリアマネジメントの有効性とまちづくりの考え方

- 商店街機能見直しにはまちづくり会社の関りが有効
- 5～10年間かけると時代が変わる、スピード感が重要
- まちづくりで得た利益を再投資する仕掛けがあると良い
- エリアマネジメントによる地域価値の向上が望まれる
- キープレイヤーとのビジョンの共有
- まちづくりに対応できる人の育成と組織化
- 「まちへ行く」の考えが変わり、中心性を何に求めるか
- 望まれる機能は時代で変わる

行政への期待・官民連携

- 市民と共有するビジョン、長期的視点
- 公共施設整備の複合化
- 特化した重点投資
- 外部の大手資本と連携
- 行政の支援による住宅関連投資
- 規制と官民の歩み寄り
- 行政もリスクを負う官民連携
- 民間によるノウハウ・資金の提供
- 地元企業同士の連携と成長