

鶴岡市都市再興基本計画

鶴岡市都市計画マスタープラン
鶴岡市立地適正化計画

〈概要版〉



平成29年4月

鶴岡市

鶴岡市都市再興基本計画の概要

鶴岡市都市計画マスタープラン/鶴岡市立地適正化計画

基本構想

1. 計画の目的

持続可能でコンパクトなまちづくりを推進するため、合併した地域を含めた新たなまちづくりの指針・マスタープランとして「鶴岡市都市再興基本計画」を策定する。また、将来の人口減少社会を見据えた市街化区域のまちづくり方針として、マスタープランの中に立地適正化計画を位置付ける。

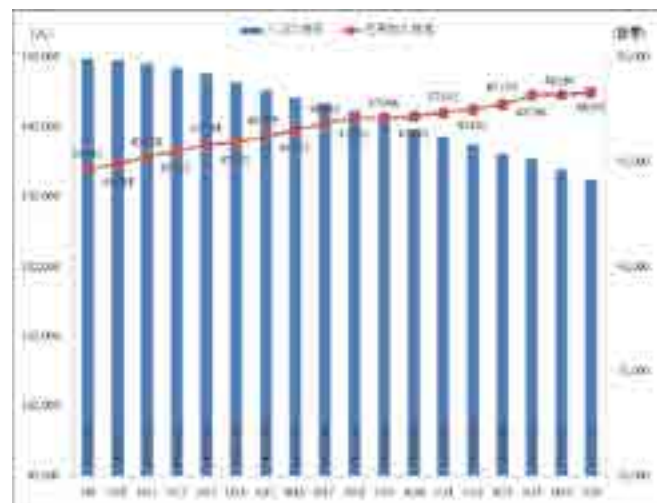
2. 計画の期間・範囲

- (1) 計画期間：10年間（平成38年まで）
- (2) 対象区域：鶴岡市全域
 - ・地域別構想は、合併各地域が定めた地域振興計画を充当

3. 鶴岡市の現況

(1) 人口と世帯数

- ・H27年人口 132,313人
(合併後10年間で約11千人減)
- ・H27年世帯数 48,293世帯
(合併後10年間で約14百世帯増)
- ・社会動態では、昭和55年以降転出者数が転入者数を上回っている。



人口と世帯の推移

(2) 産業の状況

- ・バイオ産業が堅調な中、商業、農業は出荷額、就業者数ともに減少傾向
- ・観光は加茂水族館や羽黒山などが約80万人/年と局地的な入込が大きい一方、市街地の観光者数は減少傾向

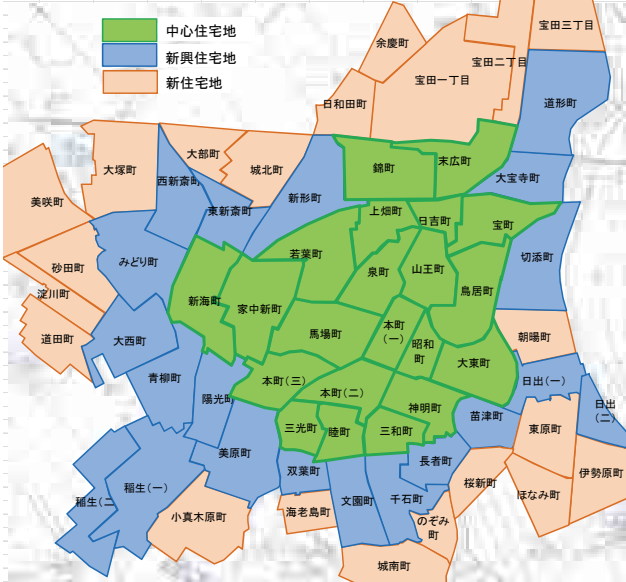
(3) 地価の状況

- ・中心市街地の地価は20年間で半減
- ・全体的に下落傾向にあるが合併新市域の変動は小さい

4. 都市計画上の課題

(1) 中心市街地の歴史的区分と人口構成

市街地はその形成の歴史から、3つの住宅地域に区分



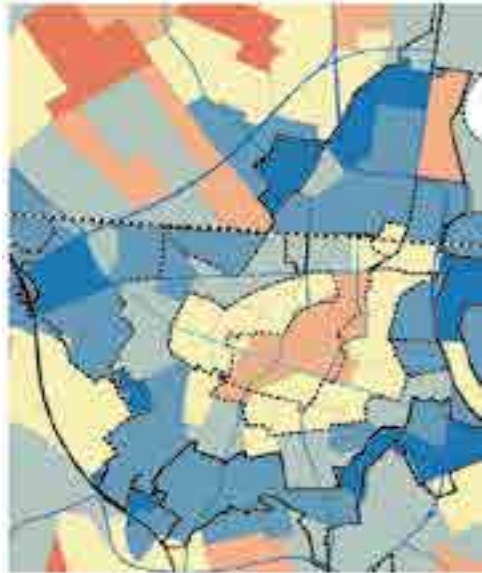
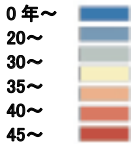
まちの形成の三層構造

- ①中心住宅地
江戸末期までに形成された21町丁目
(居住者平均年齢 52.84歳)
 - ②新興住宅地
高度成長期に開発された20町丁目
(" 48.93歳)
 - ③新住宅地
バブル期以降に開発された22町丁目
(" 42.80歳)
- ・人口動態は、まちが開発された当初に定住した住民の年齢構成が大きく影響

- ・郊外から市街地への人の流れは新たに開発された地域に流れ、中心住宅地から外側に向けて人口減少や高齢化が一層進むことが懸念

(2) 建物の平均建築年数と新築動向、開発動向

- ・建物の平均建築年数は中心住宅地から外側に向けて同心円状に新しい建物が展開
- ・空き家の約半数が中心住宅地に集中
- ・郊外の人口の増加、市中心部の高齢化が進展し、市街地は外側に向けて拡大
- ・人口が少なく、高齢化率が高い中心住宅地は道が狭隘な箇所もあり、建物の老朽化や空き家化が一層進むことが懸念
- ・市内には大きな開発余地が無く、近隣市町村への人口流出が懸念



平均建築年数

(3) 中心商店街の状況

- ・空き店舗や空き地、規模の大きな駐車場などが通りに面し低未利用地が目立つ
- ・中心市街地の人口減少と高齢化により空洞化が進み活力が低下することが懸念

(4) 公共交通の状況

- ・ピーク時1時間あたりに3本以上が通過するバス停は市街地の南北を軸に展開
- ・自家用車依存が高いためバス路線の維持が難しく、高齢者等の足の確保が懸念
- ・合併町村では市営バスなど地域主体の公共交通で対応

(5) 生活拠点（商業、医療、福祉など生活に必要な機能が集積する場所）の形成

- ・生活に必要な医療機関や福祉施設は市街地に集中
- ・西部、南部、北部にスーパーやショッピングセンターなどが集中し拠点化
- ・郊外地域では大山、温海、藤島、櫛引にやや集中した拠点が形成（羽黒、朝日は集中箇所なし）
- ・人口減少に伴い医療機関、スーパー、コンビニ、A T Mなど生活利便施設の減少により拠点維持が困難化
- ・地域においては生活利便施設の利用のための移動距離が長くなるおそれ
- ・郊外地で生活利便施設などが一定程度集約された拠点が必要

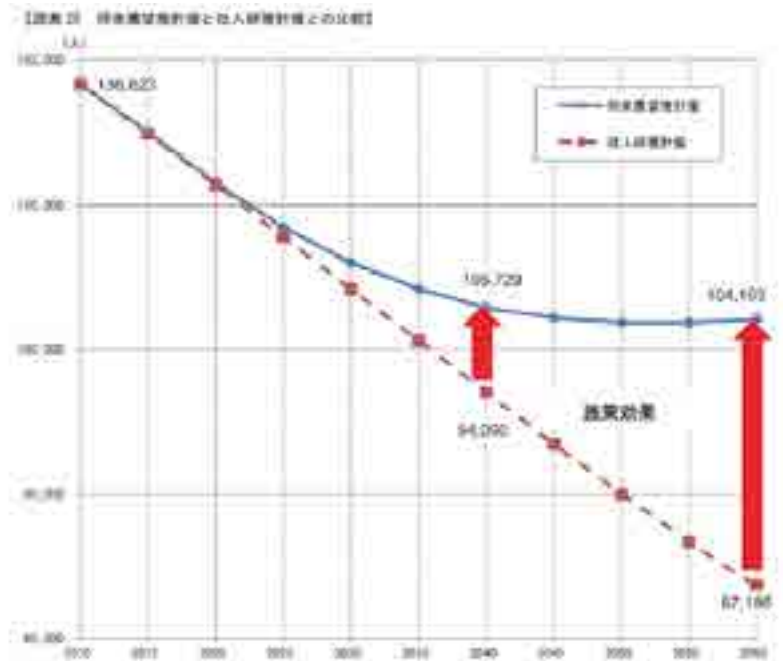
5. まちづくりの基本理念と方向性

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応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

6. 将来人口フレーム

平成52年（2040年）の本市人口105,729人（鶴岡市人口ビジョン）



| 年 度 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 | 2055 | 2060 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 将来推計値 | 1,561,823 | 1,460,047 | 1,371,388 | 1,291,989 | 1,221,888 | 1,161,729 | 1,057,292 | 946,246 | 855,771 | 782,714 | 714,184 |
| 人口ビジョン | 1,561,823 | 1,460,047 | 1,371,388 | 1,291,989 | 1,221,888 | 1,161,729 | 94,000 | 88,879 | 79,864 | 72,389 | 65,146 |

鶴岡市人口ビジョン

7. 将来都市構造

○都市機能の集積とライフステージに応じた居住サイクルによる再編

中心拠点

- ・官庁街の再整備（国の第2合同庁舎、内川沿い等の民間事業の支援）
- ・歴史的風致維持向上計画に基づく鶴岡公園周辺整備
- ・中心市街地活性化基本計画に基づく中心商店街の活性化
〔まちなか居住〕
- ・駅前、山王、銀座地区を中心としたまちなか居住プロジェクトの推進
- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）による市街地再編
- ・住み替え世代毎の居住サイクルに対応した居住環境の整備

○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

北部サイエンスパーク地区

- ・北部 SP 地区の市街化区域編入による知識集約型産業の拡大

○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

生活拠点（南部、西部、北部）

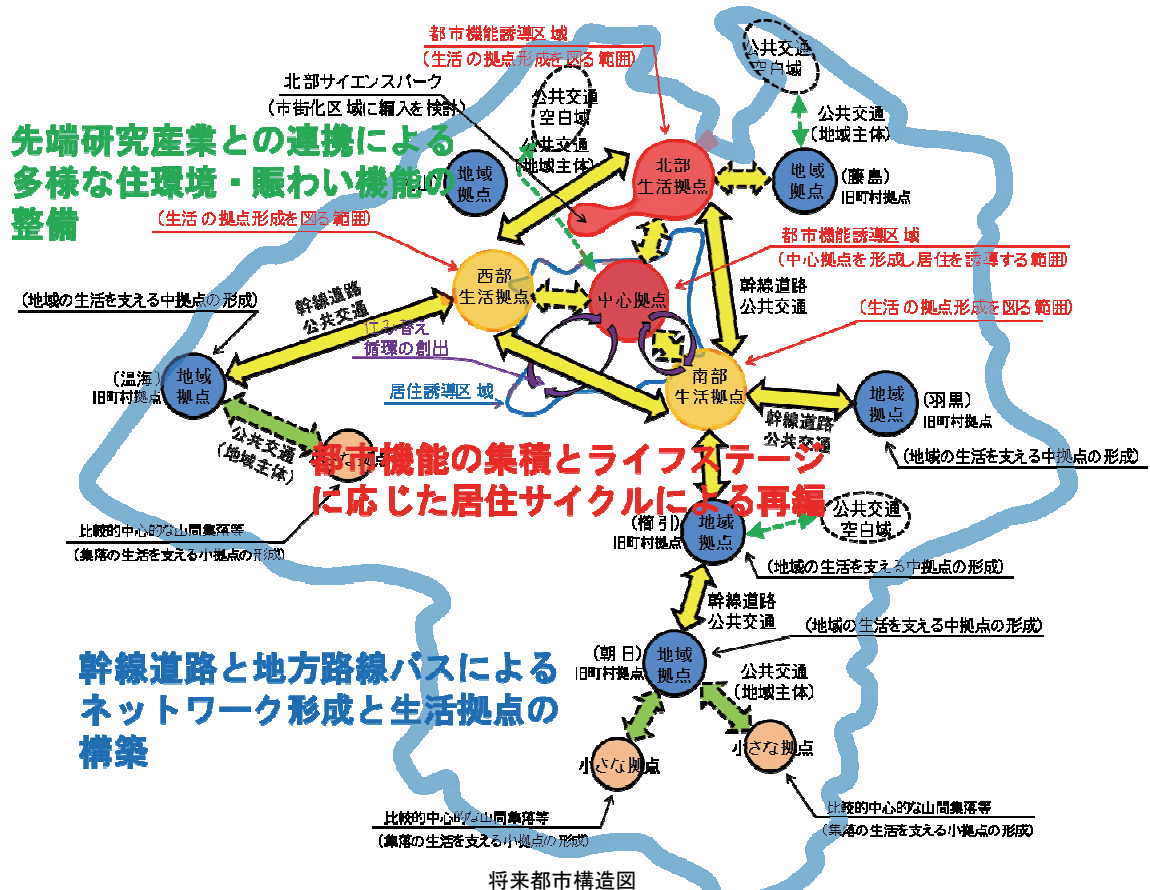
- ・中心市街地を取り囲み市街地の生活拠点として商業、医療、福祉等の利便施設等を集積

地域拠点（旧町村役場周辺部）

- ・旧町村役場周辺地区を地域拠点として位置付け
- ・中心拠点、生活拠点、地域拠点を幹線道路、路線バス、地域主体の公共交通で結節

小さな拠点（中山間部）

- ・中山間部複数の生活機能維持・確保を図る「小さな拠点」づくりの推進
- ・地域拠点につなぐ地域主体の輸送手段によるネットワークの形成



分野別構想

1. 土地利用

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

(1) 住居系土地利用

① まちの活性化に資する低未利用地の有効利用の促進

- ・ 小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）
- ・ 茅原北土地区画整理事業
- ・ 地区計画制度による良好な住環境の保全

(2) 商業・業務系土地利用

① 多様な世代交流と暮らし方を支援する環境

- ・ 中心市街地活性化基本計画の推進
- ・ 鶴岡学術交流シビックコア地区整備計画に基づく国の第2合同庁舎の立地
- ・ 空き家・空き地対策、低・未利用地の有効活用（ランド・バンク事業）
- ・ まちなか居住の拠点整備（駅前地区、山王地区、銀座3街区・6街区、川端街区）
- ・ リノベーション等空き家を活用した地域の拠点づくり

② 歴史的資源や地域資源の活用

- ・ 歴史公園や歴史文化施設の回遊等一体的活用

(3) 工業・業務系土地利用

① バイオ産業の集積をターゲットとする市街化区域の拡大

- ・ 北部拠点地区（バイオサイエンスパーク）の整備拡充
- ・ 工業団地に立地する企業の良好な操業環境の維持・充実



北部バイオサイエンスパーク

(4) 田園・自然系土地利用

① 自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活環境の保全

- ・ 農振除外や農地転用許可の厳格な運用（農地の保全と確保）
- ・ 遊休農地の所有者への指導の徹底（耕作放棄地・遊休農地の解消）
- ・ 農地中間管理事業による農地集積
- ・ 都市計画法第34条第11号に基づく条例区域の設定による既存集落等の土地利用の担保

(5) 藤島地域の市街化区域の土地利用

① 地域定住をささえる都市施設の充実

- ・鶴岡藤島間道路の早期事業化の促進
- ・（都）藤島駅笹花線の整備促進

②緑豊かで個性ある緑地環境の保全と農村地域における定住促進

- ・藤島歴史公園の市民協働による維持・活用
- ・市街化調整区域における条例区域の設定による既存集落等の土地利用の担保

(6) 温海地域の市街化区域の土地利用

①海洋・観光資源（温泉）を生かし、集客力を強化し活気あるまちづくり

- ・鼠ヶ関 I C（仮称）周辺に「ワンストップ型」と「誘導型」の両機能を備えた休憩施設の整備
- ・あつみ温泉 I C 周辺から温泉街への誘導機能の強化

(7) 土地利用に関する制度の適用

①制度を活用した適切な土地利用

- ・地区計画による美しい街並みとゆとりとやすらぎのある市街地の形成
- ・都市計画法第 3 4 条第 1 1 号に基づく条例区域の設定による良好な集落地区の形成
- ・優良田園住宅の建築普及による農村集落の田園風景の保全
- ・成長戦略に資する市街化区域隣接地域での開発に関する集落地区計画制度の適用

2. 交通体系

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

(1) 道路ネットワークの形成

①高速交通ネットワークの整備促進

- ・日本海沿岸東北自動車道の早期開通の促進
- ・東北横断自動車道 月山 I C～湯殿山 I C 間の早期事業化の促進
- ・（仮称）鼠ヶ関 I C 周辺休憩施設の整備促進
- ・鶴岡 J C T のフルジャンクション化とスマート I C の整備促進
- ・道の駅機能の拡充

(2) 地域間幹線ネットワークの整備推進

①地域交通幹線ネットワークの整備促進

- ・一般国道 3 4 5 号平沢関川間及び一本木間の早期整備の促進
- ・羽黒バイパス（たらのき代鶴岡線）の早期事業化の促進
- ・白山菱津間道路の早期事業化の促進
- ・鶴岡藤島間道路の早期事業化の促進

②環状道路の整備促進

- ・国道112号の4車線化の促進

- ・国道7号の4車線化の促進

③都市計画道路の再編・整備促進

- ・都市計画道路の見直し（変更・廃止）

- ・（都）道形黄金線の早期整備の促進（南北軸）

- ・（都）羽黒橋加茂線の早期整備の促進（東西軸）

- ・（都）苗津大山線の早期整備の促進（東西軸）

(3)都市内道路ネットワークの整備推進（市街地道路）

①市街地道路の整備促進

- ・中心市街地の一方通行解除の推進

- ・歩いて暮らせる道路整備の推進（公園道路及びコミュニティ道路）

(4)バス等公共交通網の整備推進

①交流活性化プロジェクトの推進

- ・既存路線の見直し再編

- ・新たな公共交通システム（デマンドタクシー、カーシェアリング等）の導入

- ・既存交通資源（スクールバス、タクシー等）を活用した再編

- ・シビックコア地区をハブとするバス交通網の構築

- ・小さな拠点等の整備

②市民協働プロジェクトの推進

- ・地域主体の交通サービスの導入

- ・観光・商業施設、企業等多様な機関と連動したサービス展開

- ・公共交通について議論する場の創出

③環境改善・利用促進プロジェクトの推進

- ・低床車両の導入、バス路線のナンバー化等交通環境の改善

- ・分かりやすいバスマップの作成等交通案内の改善・充実

- ・公共交通に対する市民意識の醸成

(5)空路による広域ネットワークの形成

①庄内空港機能拡充の促進

- ・東京便の増便（通年5便化）

- ・滑走路の延長（2,500m）

- ・チャーター便の誘致

(6)鉄路による広域ネットワークの形成

①JR羽越本線高速化の促進

- ・羽越新幹線の整備実現



公共交通の将来イメージ

- ・ 在来線改良による羽越本線の高速化の促進
- ・ 新潟駅における新幹線への同一ホーム乗換え

3. 水と緑

目標：恵まれた自然を生かし自然と共に生きるまちづくり

(1) 緑の保全と活用

① 自然と直接触れ合える公園・緑地の整備

- ・ 桜や松等の世代交代を進めながら鶴岡公園の整備
- ・ 上池下池や高舘山、大山公園などの周辺自然環境の整備
- ・ 地域の象徴となり、自然と触れ合える公園の整備
- ・ 地域が主体となる指定管理者制度の導入



内川と親水広場

② 都市緑化の推進

- ・ 都市の景観を和らげ、自然を感じとれる街路樹の整備
- ・ 地区計画とまちづくり協定による市街地緑化の推進
- ・ 緑に対する住民意識の向上と身近な緑化による都市景観の保全

③ 山林の活用

- ・ 豊かな自然環境の中での学びや多様な体験のできる環境の整備
- ・ 豊富な地域資源や特性を生かした木質バイオマスの活用
- ・ 小規模水力発電などの再生可能エネルギーの導入と利用

(2) 水辺空間の創造

① 親水空間の保全・整備

- ・ 赤川かわまちづくり計画策定及び赤川親水空間の整備
- ・ 内川学と内川沿道の基盤整備による親水空間づくり
- ・ 内川を美しくする会などの民間団体との協働による親水空間の保全

4. 景観

目標：歴史文化の薫り高い住む人訪れる人が安らぎを感じるまちづくり

(1) 城下町鶴岡の歴史資源と調和した景観形成

① 三の丸景観地区ガイドラインの運用

- ・ 「三の丸景観地区ガイドライン」の運用

②歴史資源と調和した鶴岡公園と鶴岡公園周辺道路の整備

- ・鶴岡公園周辺道路等の整備
- ・景観、歴史的資源観光コースの整備
- ・観光看板の整備

(2)歴史的風致維持による景観形成

①歴史的建造物の保全・活用による景観ネットワーク

- ・歴史的風致形成建造物への支援制度の展開 鶴岡公園外堀からの「山あて」景観
- ・歴史的建造物の保存・利活用に関する市民活動支援

②重点三地区を繋ぐ歴史的資源・景観の戦略

- ・城下町の風情と様々な時代の建造物が一体となった良好な景観形成
- ・出羽三山の信仰と結びついた宗教集落としての良好な景観形成
- ・開墾の精神と鶴岡の絹織文化を物語る蚕室群を中心とした良好な景観形成

(3)田園風景と調和した景観保全

①山々の借景と田園風景の景観の保全

- ・開発条例区域の運用

(4)住民との協働による市街地の景観コントロール

①緩やかな景観ルールによる街並み形成

- ・街並み景観の形成と高度規制
- ・大規模建築物の色彩・デザインに関する規制
- ・地区計画による良好な景観まちづくりの推進
- ・歴史的風致維持向上計画重点三地区の景観計画への位置付け

②住民・専門家との協働による景観誘導

- ・コミュニティアーキテクトによる良好な景観まちづくりの推進
- ・まちづくり協定の締結による統一した街並みの形成



5. 住環境整備

目標：持続可能な住環境を実現するまちづくり

(1)まちなか居住の推進

①空き家の有効活用・適正管理と密集住宅地の再編

- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）の推進
- ・NPO法人等による空き家空き地狭あい道路の有効活用事業の支援
- ・空き家の適正管理と解体誘導の推進
- ・中心市街地居住促進事業の推進

②ライフステージに応じた住替えの支援

- ・同居、近居施策の実施

- ・移住、二地域居住の推進
- ・空き家コーディネーターの育成

(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

① 地域資源を活用した地域住宅

- ・つるおか住宅活性化ネットワークの活動の拡大
- ・つるおか住宅の受発注システムの確立
- ・職人技術者の技術向上及び資格取得の支援

② 環境に配慮した住まいづくりと住宅ストックの長寿命化のためのリフォーム推進

- ・地場産材を利用したリフォーム支援事業
- ・資源再利用としてのまきストーブ、ペレットの推進



リフォームによる住環境整備例

③ 災害に強い100年住宅の推進

- ・長期優良住宅の普及推進
- ・住宅性能表示制度の普及推進
- ・既存住宅の耐震改修工事の促進

(3) 安全・安心の住宅セーフティネットワーク

① 民間ストックを活用した暮らしのセーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者を対象とした住まいの確保の支援
- ・リバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）を活用した高齢者住宅の建設促進
- ・子育て世代向け住宅建設・改修への支援

(4) 公共インフラ整備の推進

① 資源循環型下水道施設整備の推進

- ・下水道が持つ下水エネルギーの利用推進
- ・既存設備の計画的な維持改修による長寿命化や災害に強い施設づくり

② 水源の環境保全による良質な水の供給

- ・災害バックアップとしての地下水の確保

6. 防災

目標：未来を守り安心して暮らせるまちづくり

(1) 未来を守る災害に強い都市の整備

① 地震対策の推進

- ・市街地における狭あい道路、行き止まり道路の解消
- ・密集住宅地である中心市街地住宅の不燃化
- ・都市インフラ（水道、下水道、電気、ガス等）の耐震化

- ・緊急輸送道路の無電柱化の推進
- ・広域防災ネットワークとして日本海沿岸東北自動車道の整備促進

②土砂災害対策の推進

- ・土砂災害警戒区域における対策防止工事の推進
- ・安全な居住地域への住居誘導

③水害対策の推進

- ・雨水幹線の計画的な整備（日枝、茅原、大山等）
- ・河川改修の推進（湯尻川、矢引川、黒瀬川、京田川等）

(1)「鶴岡市地域防災計画」に基づく防災施設等の整備

①津波対策の推進

- ・地区単位での津波避難路の整備

②拠点避難所、防災拠点施設等の防災機能強化

- ・拠点避難所への自家発電設備、給電口設備の整備
- ・地方拠点都市地域整備事業（シビックコア地区整備計画）による防災資機材庫の整備
- ・災害協定に基づく災害時の初動体制及び復旧体制の確立



雨水幹線工事状況

7. 医療・福祉

目標：誰もが健やかにいきいきと暮らせるやさしいまちづくり

(1)すこやかに生み育てられる子育て環境の整備

①子育て支援施設の充実

- ・地域型保育施設等の整備
- ・屋内遊戯施設の整備
- ・子ども家庭支援センター、保健センターの充実
- ・子育て世代包括支援センターの設置

(2)高齢者・障害者にやさしいユニバーサルデザインのまちづくり

①安心・安全に暮らせる市街地の形成

- ・鶴岡市福祉環境整備要綱に基づく公共施設整備
- ・歩行者と自転車を分離する専用歩道や段差のない歩道整備

(3)中心市街地と北部（茅原）地区を核とした医療・福祉の中核ゾーンの整備

①公共交通と連携した中心部への医療機関の集約

- ・中心部での基幹病院や総合保健福祉センターの立地維持
- ・医療機関を結ぶ循環バスの充実
- ・シビックコア地区をハブとするバス交通網の構築（再掲）
- ・電子カルテによる在宅医療ネットワークの充実

②北部（茅原）地区を核とした医療機関、福祉施設の集約

- ・茅原北土地区画整理地への庄内児童相談所及びこども医療療育センター庄内支所の移転設置
- ・介護福祉施設の立地誘導
- ・高齢者向け住宅の建設推進

(4) 北部バイオサイエンスパークの医療技術開発と連携した健康なまちづくりの推進

①先端医療研究・開発機関の集積と研究成果の地域還元

- ・国立の医療系研究機関の地方移転
- ・医療技術系ベンチャー創出に向けた基盤整備
- ・鶴岡みらい健康調査によるコホート研究の成果還元

8. 産業

目標：地域資源を活用した伝統型産業、誘致企業による中核産業、新分野のバイオ産業を振興し、住民の暮らしを支える
多様な活力あるまちづくり

(1) バイオを核とした産業クラスター形成

①研究開発型企業の研究活動の支援と集積

- ・バイオサイエンスパークの整備・拡充
- ・研究者同士や市民との交流の場となる街なか空間整備
- ・高等教育機関の人材育成活動に対する支援
- ・バイオ関連研究機関・企業などの誘導・育成支援



バイオによる新素材で開発された MOON PARKA

©Spiber Inc.

(2) 競争力のある企業の集積

①市街地北部に集積する市内工業団地への企業等の立地促進・操業環境の整備企画 開発型企業の誘致

- ・優遇制度等による企業立地支援
- ・工業団地に立地する企業の良い操業環境の保全整備
- ・工業団地の機能拡充による企業誘致の促進と立地企業へのサービス強化

(3) まちの賑わいを創る商業の活性化

①賑わいのある商店街の形成

- ・中心市街地活性化基本計画の推進（再掲）
- ・まちなか観光の推進
- ・まちなか居住の推進
- ・鶴岡TMOによる中心商店街の活性化支援

- ・地域課題に対応した事業承継や新規創業に対する支援
- ・リノベーション手法等による既存ストックの利活用
- ・鶴岡まちづくりセンターの整備

(4) “鶴岡らしい農林水産業”の推進

①農産物の安定的な供給のための都市との連携

- ・優良農地の確保と効率的土地利用
- ・環境保全型農業の推進による住宅地への農薬飛散防止
- ・高等研究機関との連携による生産物の付加価値向上
- ・農業、食文化、まちなか観光の連携による鶴岡ツーリズムの展開
- ・空き地等を活用した農園づくりや週末マルシェの開催支援

立地適正化計画

1. 立地適正化計画策定の基本方針

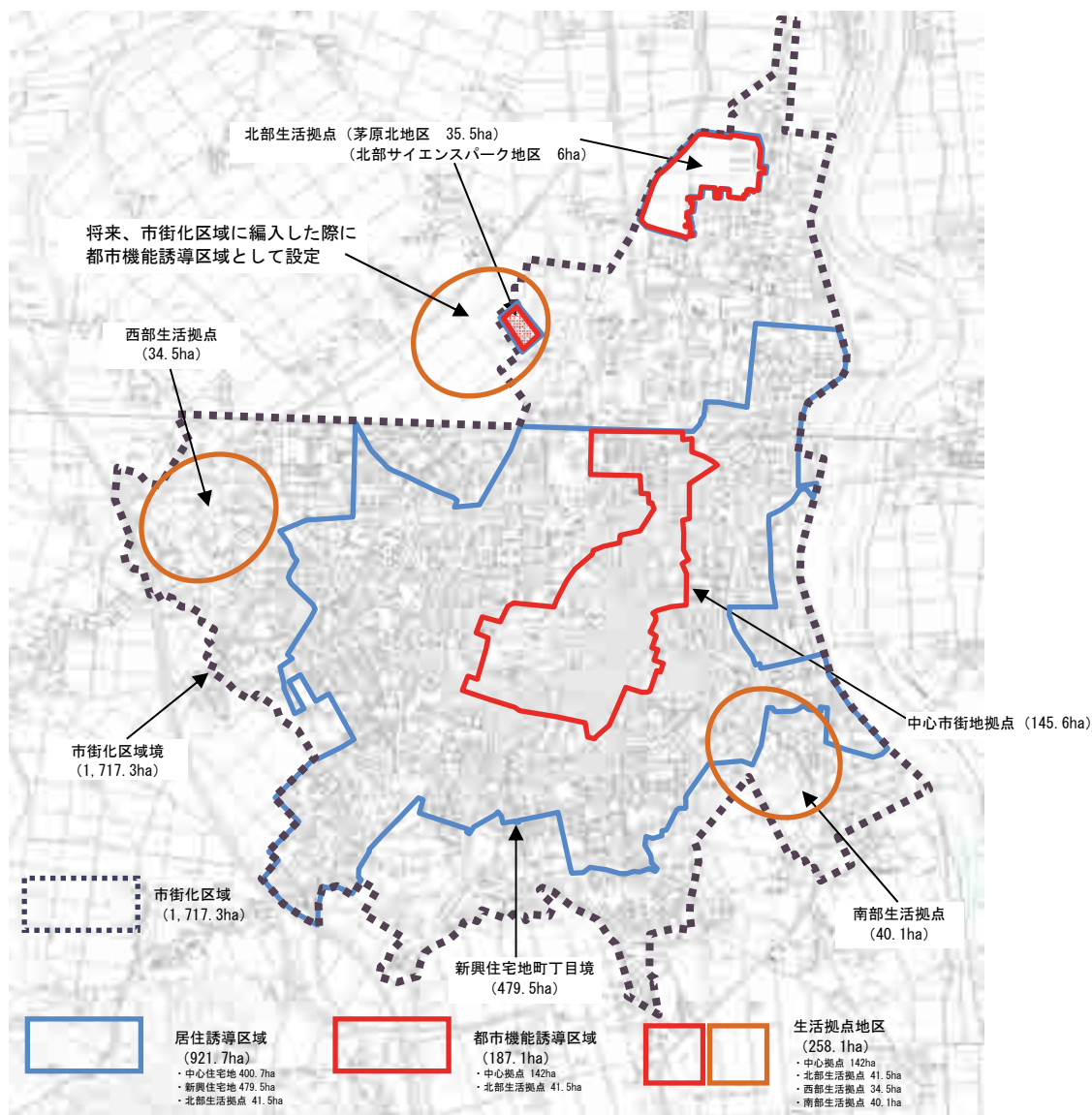
バイオを核とした次世代イノベーションによる都市発展とライフステージに応じた住み替えが循環する市街地の再編、都市機能・生活サービス機能の集約によりコンパクトで均衡ある都市の形成をめざす

- ・ 都市機能の集積とライフステージに応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

2. 立地適正化計画区域の設定

(1) 立地適正化計画区域

鶴岡市の立地適正化計画区域は、都市計画区域全域とする。



(2) 居住誘導区域と講ずべき施策の方向性

【居住誘導区域】 921. 7ha

①中心住宅地と新興住宅の範囲 880. 2ha

〔中心住宅地〕

本町二丁目、三和町、睦町、三光町、本町一丁目、昭和町、大東町、神明町、錦町、上畑町、山王町、泉町、若葉町、家中新町、馬場町、本町三丁目、日吉町、末広町、宝町、鳥居町、新海町

〔新興住宅地〕

双葉町、文園町、千石町、長者町、苗津町、日出一丁目、日出二丁目、新形町、東新斎町、陽光町、青柳町、美原町、稲生一丁目、稲生二丁目、道形町、大宝寺町、切添町(家屋倒壊等氾濫想定区域を除く)、みどり町、大西町、西新斎町

②茅原北地区と北部サイエンスパーク地区の範囲 41. 5ha

〔茅原北区域〕

茅原字草見鶴、茅原字中谷地、茅原町、文下字広野の各一部

〔北部バイオサイエンスパーク〕

覚岸寺字水上

【施策の方向性】

①中心市街地への住み替え促進

- ・小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク）の推進
- ・地区を特定した民間共同建替事業等への支援
- ・高度地区規制に適応した低中層・中高層集合住宅の立地誘導
- ・多様な世代に向けたシェアハウス等の新たな住いの整備促進
- ・地方バス等の公共交通利用の利便向上
- ・先端研究産業と連携したまちづくりコンソーシアムの設置

②他地域への人口流出の防止

- ・優良な住宅供給地の整備
- ・魅力ある土地区画整理地の事業支援
- ・グローバルに対応する交流・滞在施設の整備

(3) 都市機能誘導区域と講ずべき施策の方向性

【都市機能誘導区域】 187. 1ha

①中心市街地拠点 145. 6ha

本町二丁目、三和町（商業地域）、本町一丁目、昭和町（商業地域）、神明町（商業地域）、錦町（商業地域）、山王町、泉町、家中新町（10街区）、馬場町、本町三丁目（1～9街区と11～15街区の商業地域）、末広町（高度利用地区と6～13街区）、日吉町（商業地域）、宝町（商業地域）

②北部生活拠点（茅原北地区35. 5ha 北部サイエンスパーク地区6ha） 41. 5ha

[茅原北区域]

茅原字草見鶴、茅原字中谷地、茅原町、文下字広野の各一部

[北部バイオサイエンスパーク]

覚岸寺字水上

【施策の方向性】

①中心市街地活性化の推進

- ・シビックコア地区への行政機能、商業機能の集積促進
- ・中心市街地の一方通行の解除と川端通りの整備
- ・中心市街地での共同建替え支援
- ・低未利用地の有効活用

②北部生活拠点の整備促進

- ・新たな産業集積に資する基盤整備の推進
- ・医療、福祉、商業等各種サービスの機能の充実

(3)届出について

居住誘導区域外での一定規模以上の建築行為又は開発行為は着手の30日前までに届出

《開発行為》

◎3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

◎1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

《建築等行為》

◎3戸以上の住宅を新築しようとする場合

◎建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して上記の住宅とする場合

3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定

| 区分 場所 | 中心市街地拠点 | 北部生活拠点 | |
|----------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|
| | | 茅原北地区 | 北部サイエンスパーク地区 |
| 行政機能 | 市役所本庁舎 国・県官公署 | — | — |
| 介護福祉機能 | 総合保健福祉センター | — | — |
| 子育て機能 | 子ども家庭支援センター、子育て世代包括支援センター、子育て支援施設 | 児童相談所、こども医療療育センター、子育て支援施設 | 子育て支援施設 |

| | | | |
|------------------------|--|----------------------|---------|
| 商業機能 | 中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上） 400㎡以上の集会機能を有するホテル等 | 中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上） | — |
| 保健医療機能 | 基幹病院（200床以上）、休日夜間診療所、休日歯科診療所、保健センター、500㎡以上のフィットネス施設 | 病院（診療科目20未満200床以上） | — |
| 金融機能 | 本店、本部、地域を統括する金融機関の店舗（建築面積500㎡以上） | — | — |
| 教育文化機能 | 文化会館、高等教育機関、研究教育機関※ | | 研究教育機関※ |
| 市街化区域全域に対し施設配置に考慮すべき機能 | マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの（建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び3号に掲げる建築物） | | |

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

(2)届出について

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築又は開発行為は着手の30日前までに届出

《開発行為》

◎誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

《開発行為以外》

- ◎誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ◎建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ◎建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

4. 公共交通の確保

基本的な考え方

地域、交通事業者、行政等が一体となって、公共交通に関する課題を共有し、自らの足の確保と利用促進に向けた地域ぐるみで各種課題に対応した施策に取り組む。

公共交通の推進方針

- ・交通弱者である高齢者や学生等の通院、通学、買物といった目的に見合った移動手段の確保
- ・多様な交通モードによる利便性の高い面的なネットワークの再編と路線の効率化
- ・乗り継ぎ拠点、乗り継ぎの利便性の向上
- ・利用者負担の低減と利用促進
- ・まちづくり計画等との連携による地域活性化

5. 目標の設定と評価

(1) 目標の設定と評価

コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するため、この計画において見据える時点として位置付ける平成52年度までを目標とする長期目標と計画最終年度となる平成38年度までを目標とする短期目標を掲げ、計画の中間年度と最終年度において達成状況の評価を行う。

〔長期目標〕

①中心住宅地の人口密度の向上

| 目 標 | 平成52年 〔取組が無い場合〕 | 平成52年 〔取組による効果〕 (目標) |
|----------------|--------------------|----------------------------|
| 中心住宅地の 人口密度 | 21人/ha | 33人/ha |

②若年層の地元定着率の向上

| 目 標 | 平成22年 (現状) | 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% | 51.7% |

〔短期目標〕

③公共交通の機関分担率の拡大

| 目 標 | 平成22年 (現状) ※ | 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% | 5.0% |

※利用交通手段の分担率 (H22国勢調査) による

④空き家棟数の抑制と空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の推進

| 目 標 | 平成28年 (現状) | 平成33年 (目標) ※ |
|----------------------------|------------|--------------|
| 空き家棟数 | 2,806 棟 | 2,273 棟 |
| 空き家・狭隘道路等の 一体的住環境整備の箇所数 | 5箇所 | 29 箇所 |

※鶴岡市住生活基本計画との整合による

⑤誘導施設の立地の確保

| 目 標 | 平成28年 (現状) | | | 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 | |
| 誘導 施設 の 立 地 数 | ①行政機能 | 5 | — | — | 5 | — | — |
| | ②介護福祉機能 | 1 | — | — | 1 | — | — |
| | ③子育て機能 | 1 | — | — | 3 | 3 | 1 |
| | ④商業機能 | 4 | — | — | 4 | — | — |
| | ⑤保健医療機能 | 5 | 1 | — | 5 | 1 | — |
| | ⑥金融機能 | 4 | — | — | 4 | — | — |
| | ⑦教育・文化機能※ | 10 | — | 2 | 10 | — | 3 |
| (参考目標) ベンチャー企業及び 研究教育施設数 | | | 15 | | | 30 | |

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

鶴岡市都市再興基本計画

鶴岡市都市計画マスタープラン

鶴岡市立地適正化計画

発行日／平成 30 年 3 月

編集／鶴岡市建設部都市計画課

発行者／鶴岡市

〒997-8601 鶴岡市馬場町 9 番 25 号

TEL : 0235-25-2111 (代表)

tsuruoka@city.tsuruoka.lg.jp <http://www.city.tsuruoka.lg.jp/>