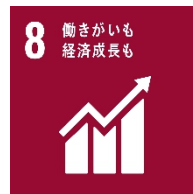


# 鶴岡市 中心市街地将来ビジョン

## 温海地域振興懇談会資料



令和5年10月3日

鶴岡市

## 資料一覧

資料 1 ビジョン策定の概要

資料 2 都市機能誘導区域

- ・ 中心市街地活性化基本計画区域図

資料 3 多極ネットワーク型まちづくり

資料 4 中心市街地将来ビジョン骨子案（たたき台）

## 1. ビジョン策定の背景

- 本市中心市街地は、都市の中核機能を郊外地に移転・分散させることなく都市機能の集積が図られ、本市全体の発展を牽引しているエリアとなっている。
- 近年、高齢化社会、環境負荷低減、ウィズコロナなどの時代の変化に伴い、新しい質の高い暮らしの提案（ニューノーマル）（クオリティ・オブ・ライフ）が求められている。また、まちのメインストリートには、人と人との交流、まちなか散策、都市的な雰囲気や街なみの景色など「ワクワクする経験や体験」を楽しむことが期待されている。
- 今後、都市の魅力を高めていくためにも、市民・事業者・行政が「まちづくりのビジョン」の共通認識を持って、連携して取り組むことが重要。
- 国においても都市の魅力づくりと民間活力の活用を推進しており、支える制度も充実している。

中心市街地の**中長期的なまちづくりの  
ランドデザイン**として

**「中心市街地将来ビジョン」**

を策定【令和5年度】



3

## 2. ビジョン策定の目的

資料 1

- ◆ 中心市街地の「ありたいまちの将来の姿」を、市民・事業者・行政が共通認識を持って、その実現に向けて連携して課題達成に取り組むことで、賑わいのある、持続可能なまちづくりを進める。
- ◆ 広い市域を有する本市において、中心市街地・地域拠点・小さな拠点のあり方を整理し、公共交通ネットワークで結ぶ「多極ネットワーク型まちづくり」を推進するための考え方を共有する。



賑わう鶴岡公園二の丸広場

ビジョンを実現する**5年間のアクションプラン**として

**「中心市街地活性化基本計画(第3期)」**

を策定【令和6年度】

## 3.ビジョンの位置付け

### 鶴岡市総合計画（H31年度～10年度：10年間）

趣旨：誰もがいきいきと暮らし続けることができるまちづくりを総合的かつ計画的に進めていくための指針

構成：基本構想・基本計画（分野別）

### 中心市街地将来ビジョン（令和5年度策定予定）

趣旨：総合計画の分野別の内容（点）を中心市街地（面）に落とし込み関連付けて「**ありたいまちの将来の姿**」を具体的に整理

構成：現状分析、課題整理、中心市街地のテーマ、コンセプト、想定される導入機能、事業方針、等を想定

体制：市・商工会議所が事務局となり、外部委員による策定委員会を設置

⇒ 市民・事業者・行政が共通認識を持ち連携して課題解決に取り組むことで、持続可能なまちづくりを推進

⇒ 中心市街地の懸案事項への応答、公共投資の優先順位付け、民間投資の促進策などにより、まちの課題解決を図る

⇒ **公共施設整備、地域公共交通の強化、建築物の高さ制限のあり方、市街地観光の充実**などの諸課題について対話を重ね、方向性を示す

### 第3期中心市街地活性化基本計画（令和6年度策定予定）

趣旨：5年間のアクションプラン（実施計画）として、実現可能性が見込まれ、優先順位が高い施策について集中的に取り組む

構成：活性化の目標、事業に関する事項、事業実施箇所、事業推進に関する事項、等を想定

⇒ **計画内容について内閣府の認定が必要。事業進捗・成果指標の達成度合いを毎年度確認**

### 事業の実施

市民・事業者・行政が共通認識を持って、最適な役割分担の下、各事業（ハード・ソフト）を展開

## 4.ビジョンの検討体制

### 市民対話

#### 市民ワークショップ（6月～7月予定）

- ・中学生以上を対象に、6つの属性区分で実施（学生、園児児童等保護者、商店街・まちづくり会社・コメン・町内会等、医療福祉関係者、芸術文化関係者、在住外国人）
- ・結果を公表し、さらに広く意見を募集

⇒ **ビジョンの「テーマ・コンセプト」に反映**

#### 民間事業者ヒアリング（5月～8月予定）

- ・商工会議所会員企業、各種団体・協会、まちづくり会社、市外デベロッパー等を対象に、今後のまちのあり方や民間投資が進む環境づくりについて意見交換

⇒ **ビジョンの「想定される導入機能・事業方針」に反映**

#### ビジョン中間案の展示（12月ごろ予定）

- ・ビジョン中間案を公表・展示し、さらに広く意見を募集

市民対話の結果を反映

### 会議等

#### ビジョン・中活計画策定委員会（外部委員）

ビジョン・中活計画検討会議（市・商工会議所）

## 都市機能誘導区域・中心市街地活性化基本計画区域図

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)

市街化区域境  
(1,717.3ha)

市街化区域  
(1,717.3ha)

居住誘導区域  
(923.0ha)

- 中心住宅地 400.7ha
- 新興住宅地 479.5ha
- 北部生活拠点 41.5ha
- 鶴岡駅北側 1.3ha

都市機能誘導区域  
(191.5ha)

- 中心市街地拠点 150.0ha
- 北部生活拠点 41.5ha

中心市街地拠点 (150.0ha) = 中心市街地活性化基本計画区域

## 【居住誘導区域の範囲】 923.0ha

①中心住宅地と新興住宅地の範囲 881.5ha

〔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

〔鶴岡駅北側〕

宝田一丁目 (1街区の一部、2街区)

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

## 【都市機能誘導区域の範囲】 191.5ha

①中心市街地拠点 150.0ha

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、17街区、18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)、宝田一丁目 (1街区の一部、2街区)

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

※居住誘導区域、都市機能誘導区域とは、鶴岡市立地適正化計画で定める区域です。

「多極ネットワーク型まちづくり」による  
将来都市構造図（案）

人口減少と高齢化が進む中で、生活に関わる社会基盤をいかに、「暮らしの質の向上となるまちづくり」につなげられるか。

【総合計画】

1 暮らしと防災

- ・ 移住者やUターン者、学生にとって住みたい町としての**魅力向上**

3 学びと交流

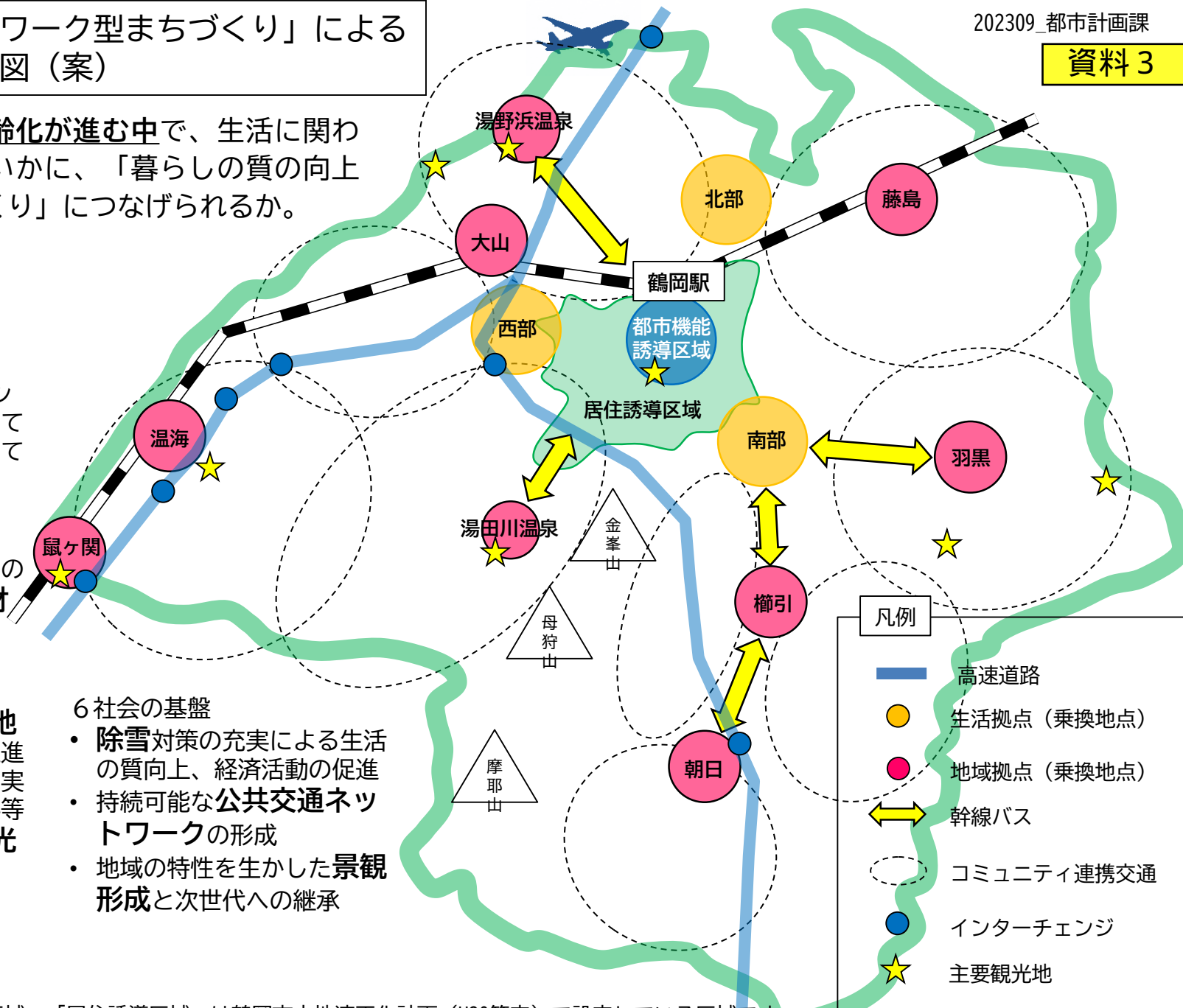
- ・ 高等教育機関との連携による**人材育成**

5 商工と観光

- ・ 企業の**新規立地**や設備投資の促進、創業環境の充実
- ・ バス運行の充実等による**市内観光**の周遊促進

6 社会の基盤

- ・ **除雪対策**の充実による生活の質向上、経済活動の促進
- ・ 持続可能な**公共交通ネットワーク**の形成
- ・ 地域の特性を生かした**景観形成**と次世代への継承



※「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」は鶴岡市立地適正化計画（H29策定）で設定している区域です。

総合計画			ありたい姿・まちづくりの方針 (明るい未来の提示)	問題 (ありたい姿と現状との 差分)	課題 (問題解決のための取組)	導入機能【ハード】	導入機能【ソフト】
基本構想	基本計画	対策					
1 暮らしと防 災	(6) 環境の保全・ 美化活動の推 進	ウ 地域の生活環境の保全と 美化運動の推進	<p>楽しいコト(体験)とトキ(共感) に出会える城下のまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 便利で快適なサービス、良好な居住環境、趣味・娯楽の機会など、多くのメリットがある。</li> <li>■ 食文化を伝える美味しい食材を使った料理やお酒を嗜む多くの店舗やイベントがある。</li> <li>■ 休日の過ごし方の選択肢として居心地の良い中心市街地におでかけしたくなる。</li> <li>■ 適度な距離を保ったコミュニティが形成する安全、安心、互恵の暮らしができる。</li> </ul>	<p>公共施設の老朽化に関して、施設更新の必要性や優先順位について明確な共通認識が不足している。</p> <p>子どもや高齢者、市民の誰もが自由に移動できる優しい社会へのニーズに対応が追いついていない。</p>	<p>市民・事業者・行政による施設更新の必要性や優先順位についての共通認識を形成し、まちの個性を生み出す具体的な施設整備が必要。</p> <p>街中ほど利便性が高い地域公共交通の再構築と安全で快適な歩行者・自転車空間の整備、交通結節点となるまとまった駐車場が必要。</p>	<p>[施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ まちの個性を生み出す公共施設整備(中心市街地への移転、複合集約化、官民連携手法)</li> <li>◆ まちなかイベント広場のリノベーション</li> <li>◆ コンテナ店舗によるチャレンジショップ群+イベント広場の整備</li> <li>◆ 学生向け・子育て世代向け集合住宅+テナントの整備</li> <li>◆ 民間施設+マンション+垂直避難可能な立体駐車場の整備</li> </ul>	<p>[仕組]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 官民出資によるエリアマネジメント法人の設立</li> <li>◇ 多言語対応の観光ガイド育成</li> <li>◇ WebサイトやSNSを活用した観光情報発信の強化</li> </ul> <p>[施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 高校生向けフリースペース、カルチャースクール等の拡充</li> <li>◇ 既存店舗や文化財・歴史的建物を活用した休憩・滞在機能の充実</li> <li>◇ 児童の遊び場機能の充実</li> <li>◇ 案内サインの多言語表記</li> </ul>
5 商工と観光	(2) 明るく元気な 地域の活力の 源となるまち の賑わいの創 出	ア 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 イ 地域に根差した魅力ある 商店・商店街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ここで暮らすことを他の人に薦めたい。</li> <li>■ お薦めしたい店や場所がたくさんある。</li> <li>■ 日用品、食料品など日々必要なものは簡単に買い求められることができ、短い距離の移動で用事が足りる。</li> <li>■ DXによってリモートワーク、趣味、学び等を快適に行うことができる施設があちこちにある。</li> <li>■ 鶴岡公園周辺の歴史的建物などを中心に、歩きながら半日くらいは十分に観光が楽しめる。</li> </ul>	<p>まちなかに暮らす大きなメリットやステータスが不足しており、活用できない空き家が増加し続けている。</p>	<p>魅力の源泉となる文化・芸術・賑わい等のイベントの推進とともに、居心地が良く多様な体験や交流の機会を支える空間整備が必要。</p> <p>元気な個店がまちを引っ張っていく新たな商業振興策が必要。</p> <p>居住地として選ばれる質の高い環境整備、良好な景観保全が必要。</p>	<p>[交通]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 市内循環バスの乗り換え拠点+テナント+立体駐車場の整備</li> <li>◆ ストリートの1車線化整備</li> <li>◆ ストリートの恒常的な歩行者天国化</li> </ul>	<p>[交通]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 市内循環バスの高頻度化、子ども無料化、電気自動車化、自動運転への移行</li> <li>◇ バス停のリノベーションによる待合快適性の改善</li> <li>◇ JRとバスとの乗り換え拠点機能の充実</li> <li>◇ 公共駐車場の一定時間以上の有料化による適正管理</li> </ul> <p>[制度]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 新築、改築、改修、隣地買増し等による新規居住・継続居住に対する補助金の創設</li> <li>◇ 業種を絞った出店・開業支援補助金の創設</li> <li>◇ 通りに面した建物の形態意匠に統一感を持たせ、一貫性のある土地利用を担保するための建築協定や地区計画の導入</li> <li>◇ 高度地区の特例許可の対象拡大、手続の簡素化</li> </ul>
6 社会の基盤	(1) 快適な都市環 境の形成	ア 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 イ 賑わいのある中心市街地 の形成		<p>中心市街地の名所を巡りたくなる周遊・滞在の仕掛けが少なく、気軽に休憩できる所や、インバウンド受入れ体制が不十分である。</p>	<p>中心市街地の名所や史跡などに関連したストーリーやエピソードの掘り起こしによる観光動線の魅力化と、休憩・滞在機能の拡充が必要。</p> <p>インバウンド観光客の受入れ対策の充実が必要。</p>		
	(2) 交流・連携の 推進と基盤の 整備	オ 安全・安心な市道整備と管 理 カ 公共交通ネットワークの 形成					

※導入機能については、関係者協議、施設概要・規模、事業用地、スケジュール、財源等の精査を行い、優先順位を付けて、実現可能性を高めていくことが必要。

# 中心市街地将来ビジョン骨子案(たたき台)イメージ図

令和5年10月3日 建設部都市計画課・商工観光部商工課・鶴岡商工会議所

## バスの乗り換え拠点、テナント、立体駐車場整備の例



## イベント広場のリノベーションの例



## ストリートの歩行者天国、歩行者空間整備の例



## コンテナ店舗によるチャレンジショップ群整備の例



## まちの個性を生み出す公共施設整備の例



## 民間施設、学生向け・子育て世代向け集合住宅、テナントの整備の例

