

都市機能の中心市街地集積事業の展開

～山形県鶴岡市の取り組み～

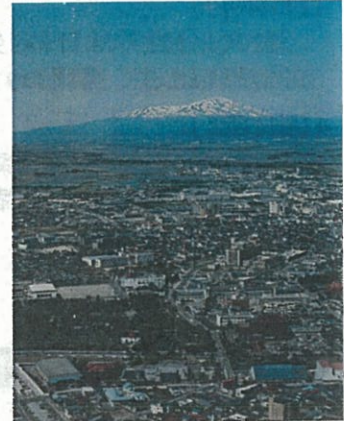
鶴岡市建設部

1. はじめに (鶴岡市概要)

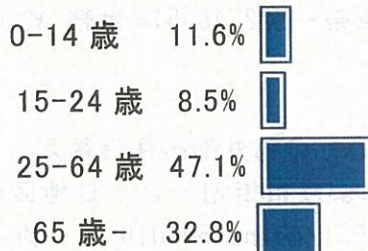
鶴岡市は、1622年徳川四天王の一人酒井家三代忠勝侯入部以来、庄内藩酒井家14万石の城下町として培われて来た。

面積	1,311.53km ²
人口密度	98.60人/km ²
世帯	48,486世帯
人口	129,323人
人口増加率 (前年比)	△1.18%

(H29.3.31 住民基本台帳)

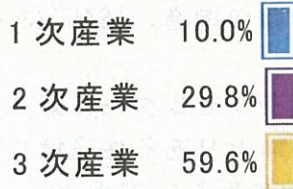


■ 人口構成



(H29.3.31 住民基本台帳)

■ 産業構成



産業別の就業人口比率

鶴岡市の市勢データ 就業者数 (H22 国勢調査)

■ 鶴岡市概要

【庄内藩の城下町】

名峰月山を擁する出羽三山を仰ぎ、日本海を望む庄内平野の中央に位置。自然環境に恵まれ食文化も多彩。江戸期より庄内藩14万石として栄えた城下町。05年10月1日に藤島町・羽黒町・榊引町・朝日村・温海町と合併、新「鶴岡市」に。

【学術研究都市】

慶大先端生命科学研や山形大農学部、鶴岡工専はじめ、05年春には東北公益文科大学大学院も開設。高等教育・研究機関の集積活かし「鶴岡バイオキャンパス特区計画」や「鶴岡研究産業都市再生計画」で自立した地域づくりをめざす。

【鶴岡サイエンスパーク】

世界的な研究開発拠点「サイエンスパーク」をめざし、民間主導による開発を推進している。慶應義塾大学先端生命科学研究所バイオラボ棟、鶴岡メタボロームキャンパス(ベンチャー4社含む8社が研究開発)、ヤマガタデザイン社による子育て支援施設、宿泊滞在施設等の整備エリアで構成されている。

【ユネスコ食文化創造都市の認定】

14年12月にユネスコ「創造都市ネットワーク」食文化分野において日本で初めての加盟認定。15年イタリア・ミラノで開催されたミラノ国際博覧会に出展。

【特産・酒】

カスタムLSI、超小型精密モーター、自動車部品、庄内米、だだちゃ豆、鮮魚、メロン、庄内柿、

孟宗汁、いづめこ人形、御殿まり、絵蠟燭、しな織、竹塗漆器、庄内竿、絹織物（酒）大山、富士、出羽ノ雪、白梅

【イベント】

冬まつり(12~2月)、大山新酒・酒蔵まつり(2月)、雛まつり(3~4月)、天神祭(5月)、大山犬祭り(6月)、庄内酒まつり(7月)、鶴岡お祭りウィーク(庄内大祭・赤川花火大会・おいやさ祭り)(8月)

【日本一】

だだちゃ豆の産地、学校給食発祥の地、市立加茂水族館のクラゲ展示数(世界一)

【日本初】

食文化分野では日本発となるユネスコ創造都市ネットワークに加盟。ユネスコが認める世界の食文化都市として、鶴岡の食文化をもとにした世界交流や、地域活性化のための施策を推進する。

【出身者】

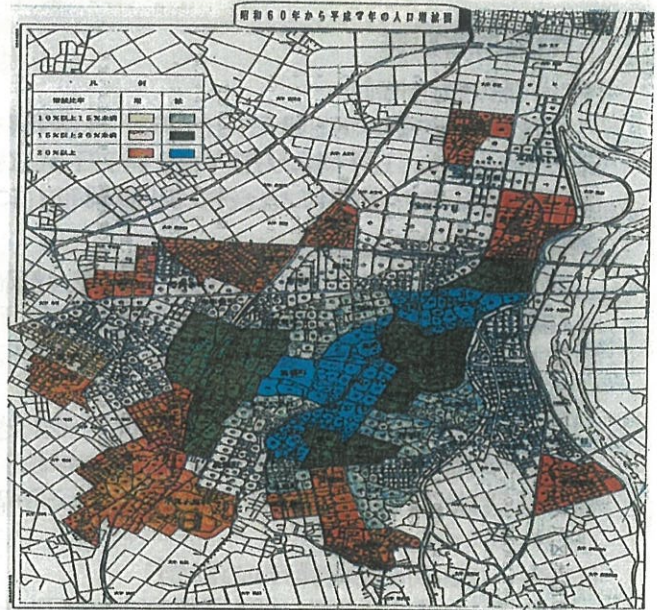
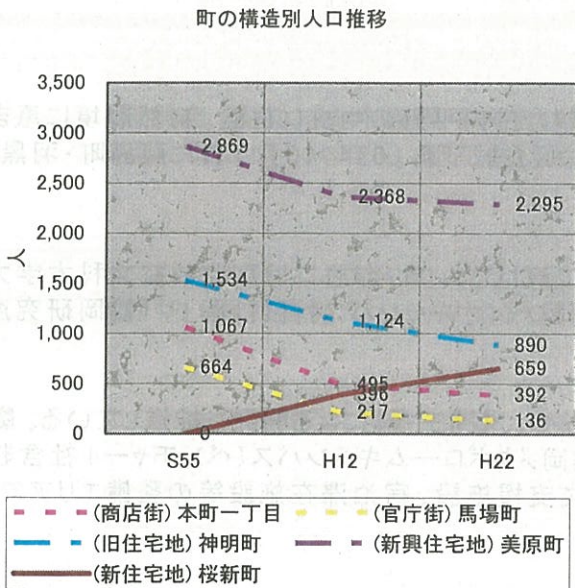
高山樗牛(文学者)、松森胤保(科学者)、石原莞爾(軍人)、丸谷才一・藤沢周平・佐藤賢一(作家)、相良守峯(独文学者)、渡部昇一(言語学者)

出典：データパック（東洋経済新報社 2012）

2. まちの現状 (コンパクトシティの必要性 1)

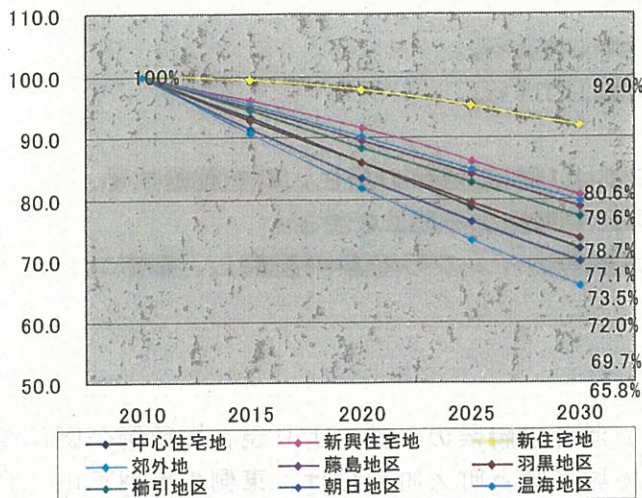
鶴岡市(旧鶴岡市)の人口はこの30年間ほぼ10万人で推移しているものの、将来的な減少は必至となっている。

1. [人口スライド] 昭和40年代以降の新興住宅地の宅地造成や商店街の職住分離により核家族化進展に伴う世帯分離の増進。(S45~23,616世帯→H22~45,514世帯 約1.9倍)
2. [DID地区拡大]
 - ①ロードサイド型ショッピングセンターの郊外進出
 - ②青壮年層を中心とした「ゆとりある住環境」を求めての郊外部へ住み替え
 - ③農業環境悪化に伴う農地の新たな宅地化。等により市街地・DID地区の拡大。(S45~730ha/51,738人→H7~1,370ha/64,354人→H25~1,401ha/59,010人 約1.9倍/約1.1倍(DID区域は拡大しているが、DID人口はバブル期以降に減少している))

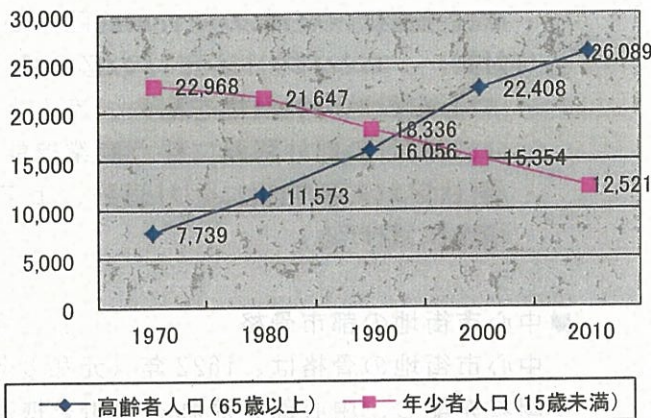


この結果として、市街地中心部では、居住人口の減少(例:馬場町 s55~664人→H22~136人 △79.5%、本町一丁目 s55~1,067人→H22~392人 △63.3%)が著しく、少子化とあいまって高齢化率(H22~市平均 28.8% 馬場町 49.3% 本町一丁目 42.9%)の伸張に拍車を掛けて

おり、中心商店街のみならず、既存住宅地を含む市街地中心部全体の空洞化が著しい。



少子・高齢化の推移(鶴岡地域)



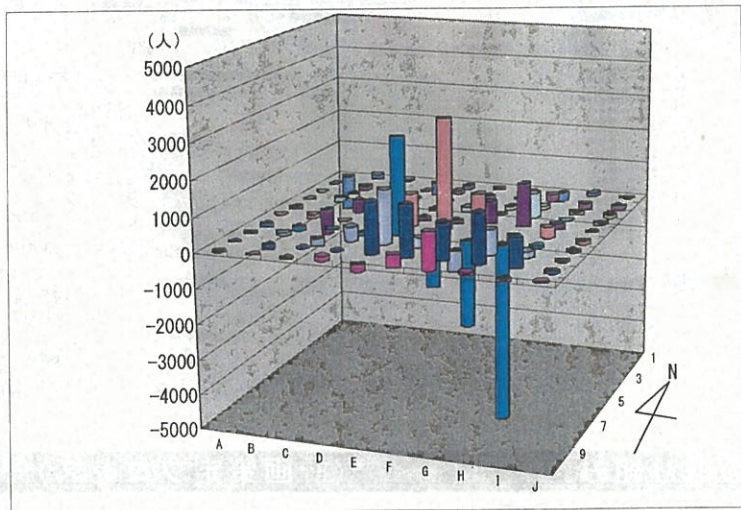
鶴岡市住生活基本計画 (H23 独自推計)

3. 中心市街地の現状

(コンパクトシティの必要性 2)

■市域エリア別人口増減数 (S52-H12 比較)

出典:H17「人口減少高齢社会における都市のあり方調査」

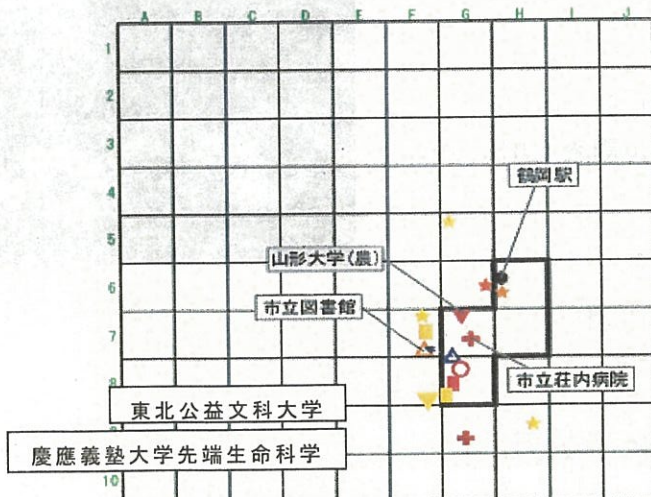


	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	-1,014	137	57	-361	-81	-37	-188	-243	87	-13
2	3	-126	135	-	89	-176	2	204	-176	-133
3	0	-159	-	-	-11	96	-99	109	-87	-104
4	19	124	-	-91	-34	158	-13	730	-	-61
5	-59	-745	354	139	-86	-89	638	1,229	159	-17
6	19	110	0	289	941	3,145	1,090	-610	321	-79
7	-89	-110	21	-90	2,774	-1,386	-2,427	-6,610	63	-38
8	-34	85	-215	422	1,550	284	-573	693	174	-27
9	-	-119	-	4	1,434	1,440	1,035	1,391	807	-53
10	-19	-	-23	139	-207	362	1,056	71	-75	28

中心市街地 (4km ²) 増減数	-10220
その他の市域 (96km ²) 増減数	17450
市域 (100km ²) 増減数	7230
セル色凡例	
	1,000人以上減少
	1,000人以上増加

■市域エリア別施設配置図

(H17「人口減少高齢社会における都市のあり方調査」)



凡例

●		主要駅
現在	移転中	
公共	●	県庁
公益	○	市役所
施設	+	主要病院 ^{*1)}
等	△	県・市立図書館
	■	県・市立文化施設
	▽	大学・短大
	★	大規模小売店舗 ^{*2)}
立	■	昭和49年以前
地	■	昭和50~59年
	■	昭和60~平成6年
年	■	平成7年以降

*1) 主要病院は、国公立病院及びその他の病院については200床以上の病院とした
*2) 大規模小売店舗は、店舗面積6,000m²以上の店舗

(傾向) MESH (H6・H7・G7・G8)

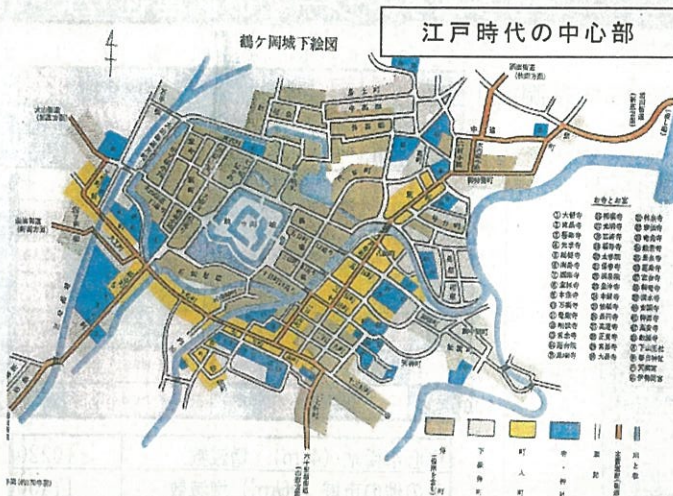
- ・ 公共施設は中心部の4K²範囲内に集中している。
- ・ 居住施設は中心部の4K²範囲内が激減している。

(対策) コンパクトシティの必要性

- ・ 中心市街地の利便性を高め、流入人口および周辺地区の居住人口を促進する。
- ・ 公共施設の郊外移転に伴う商業機能移転や宅地化を阻止できる。
- ・ 居住区域の集約化により道路、上下水道等のインフラを集中整備し、都市コストの縮減に繋げる。

■ 中心市街地の都市骨格

中心市街地の骨格は、1622年(元和8年)酒井忠勝侯の入部により現在の鶴岡公園に鶴ヶ岡城を配し、中心部を流れる内川を挟んで城下町と町人町に分け、東側の出羽三山、西側の金峰・母狩山に山当てした街路軸がきられ、まちの原型が築かれている。明治以降も火災や戦災等の大規模な災害に遭わなかったこともあり、城下町時代の町割りも現在もほぼ同じ形で引き継がれている。



4. 市民と協働のまちづくりの取り組み

(計画策定プロセス)

このようなまちの状況を踏まえて、これからのまちづくりの在り様を探るべく、民・官・学三者連携のワークショップを開催しまちづくりの計画を策定してきた。

〔計画策定〕

- ・ 中心市街地活性化基本計画 (H11.3) ①
- ・ 歩いて暮らせるまちづくりモデル調査 (H13.3) ①
- ・ 都市計画マスタープラン (H13.6) ①

〔中心市街地事業〕

- ・ 元気居住都心構想 (H17.3) ①
- ・ シビックコア地区整備計画 (H21) ①
- ・ 山王まちづくり事業 (H13~) ①③

〔まちなか居住施策〕

- ・ つるおかまちなか居住研究報告書 (H21.2) ①



・つるおかランド・バンク研究会（小規模連鎖型区画再編事業）（H25.3）②

■上記計画の策定指導学術機関…

- ①早稲田大学理工学術院 佐藤滋研究室
- ②首都大学東京 建築都市 饗庭伸研究室
- ③首都大学東京 自然文化 川原晋研究室

による「まちづくりデザインゲーム」を活用した市民ワークショップを開催した。

5. まちづくりの方向性

都市再興基本計画（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）

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。

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

○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）

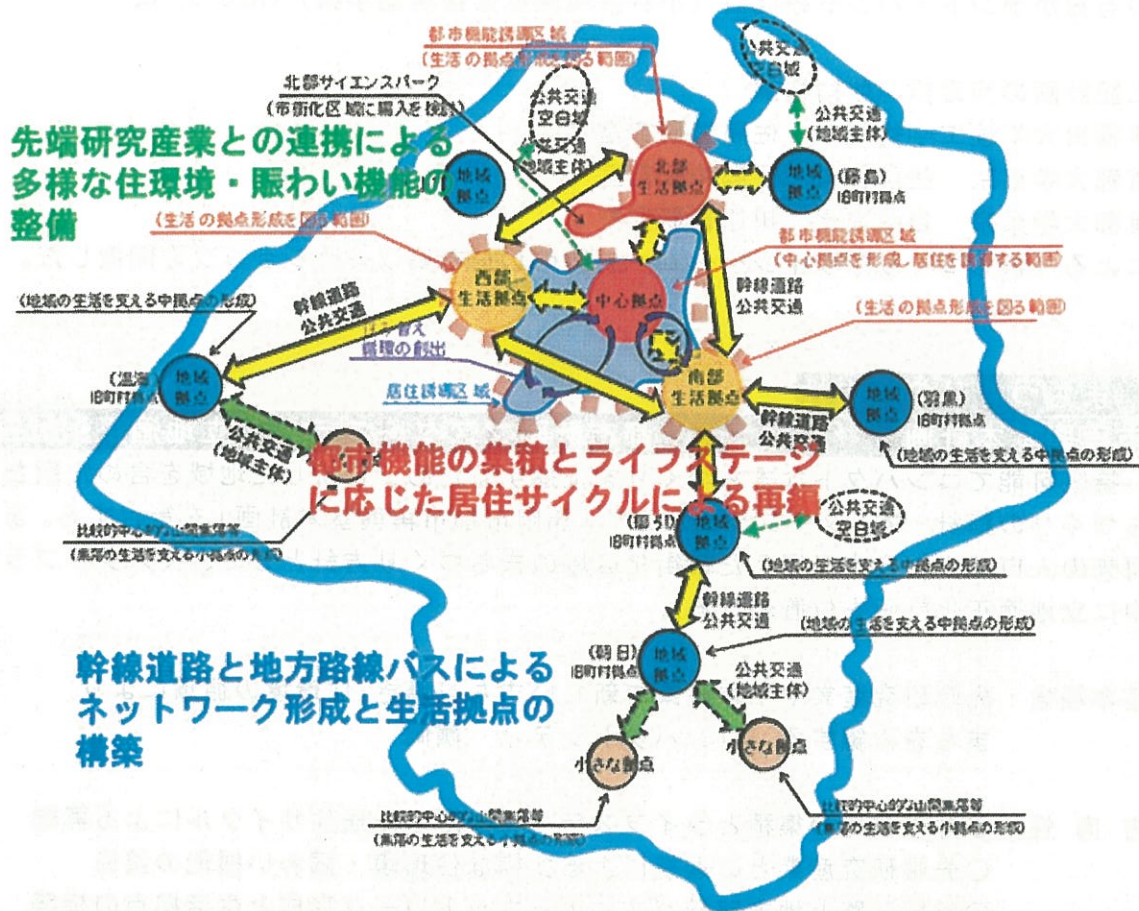
- ・中心市街地を取り囲み市街地の生活拠点として商業、医療、福祉等の利便施設等を集積

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



6. コンパクトシティの理論

(景観配慮の行政施策)

■ ~都市景観~ 山当ての道筋や城下町の風情を残す町並みへの配慮

- ・城下町として形成され、連綿として受け継がれて来た「月山」、「鳥海山」、「金峰山」、を望む「山当ての道筋」の眺望。
- ・城下町の風情、面影を残す「町割り・町並み」。(ex 小路、鍵型交差点、門塀、等)



道路からの山当て



城下町の町割りを残す鍵型交差点

■ 景観規制までのプロセス

■ 「鶴岡市景観形成ガイドプラン」策定…H2. 3月

昭和63年度に旧建設省より全国に先駆けて「都市景観形成モデル都市」の指定。

(景観条例議論)「景観ガイドプラン」策定により景観条例制定の議論も彷彿としていたが、市民ニーズの高揚が先との認識から先送り。

(高層マンション建設)

H15より中心市街地へのマンション建設事業が相次いだ。(H15~17 県外資本3件)

(景観規制の必要性再認識)

若手建築士を中心とする景観議論（ワークショップ）が高まり、市民コンセンサスを得ながら、下記の法制定を实践した。

■「都市計画法の線引き制度」導入…H16.5月

都市計画区域 12,514ha

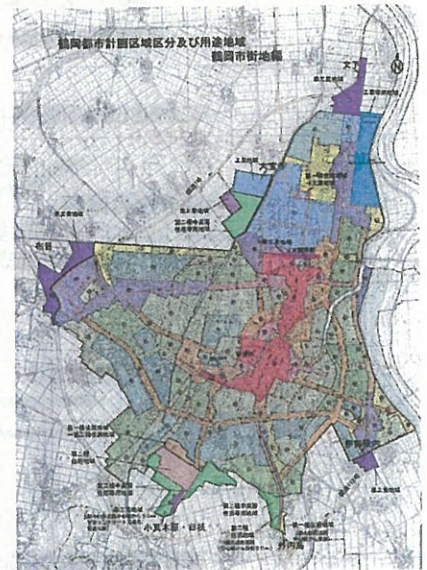
市街化区域 2,003ha (16.0%)

〔線引き制度の動機〕

- ・人口規模に応じたコンパクトなまちづくりが目標
- ・人口減少に向かう中で2倍に広がった市街地
- ・開発圧力が高まり農地法では限界

〔線引きの特徴〕

- ・農村部の活性化に配慮 34条11号による規制緩和



合併による都市計画区域の拡大・統合・線引き

H25.4月告示

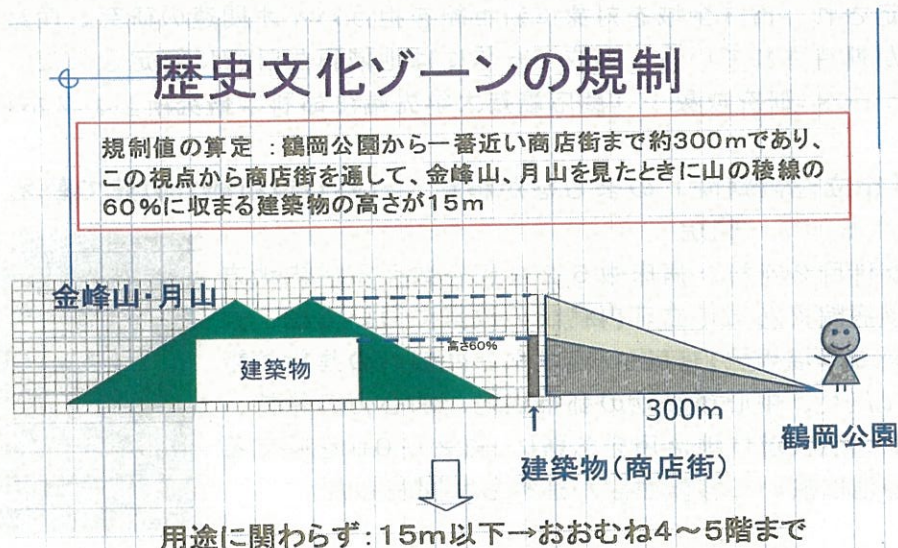
- ・中山間地を除く平地のほぼ全てを都市計画区域に指定
- ・藤島、温海、鼠ヶ関の市街地を市街化区域に指定
- ・既存集落部は34条11号による規制緩和

■H16.12月…「大規模建築物等の景観に関する条例」導入

市内全域を対象に、高さ13m（工作物15m）または建築面積500㎡を越える大規模建築物等の新增改築、移転、修繕行為について事前届出により審査を行う。

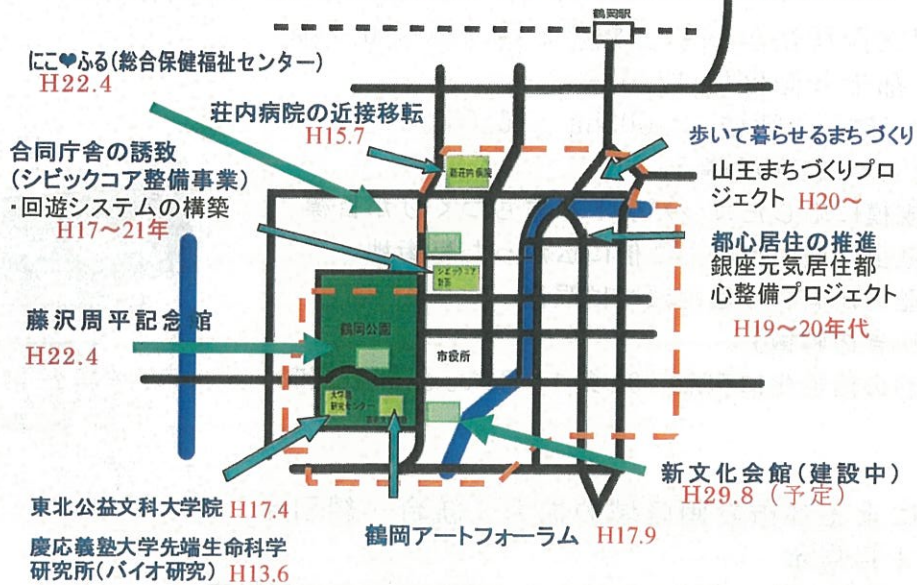
■H16.12月…「都市計画高度地区」の決定

都市計画用途地区毎に最高高さを設定。特に、中心部（歴史・文化ゾーン）及び住居系用途は高さ制限15m以下とし、中心部における高層建造物を規制した。



鶴岡市中心市街地の施設整備 (コンパクトシティの実践)

・都市機能の再集積・新たな都市機能の導入・歩いて暮らせるまちづくり・都心居住の促進



(1) 鶴岡タウンキャンパス～TTCK 新世紀を担う新たな都市機能の導入

※H13.5 慶応義塾先端生命科学研究所

※H17.4 東北公益文科大学大学院

◆データ:東北公益大院…カリキュラム

①公益経営 (1. 非営利組織の経営 2. 企業の社会的責任・社会貢献経営)

②公益の科学・まちづくり (1. 安全と公益の科学、2. 市民と行政の共創によるまちづくり、3. 公益政策)

平成15年4月には、当該キャンパスを中心とする「鶴岡バイオキャンパス特区」が認定され、市域全域を対象に新世紀を担うバイオ関連の研究と産業集積による地域振興が期待されている。平成16年には地域再生計画に認定された。

◆データ:研究成果…「慶応義塾大学先端生命科学研究所」メタボローム解析技術



(2) 「市立荘内病院」のまちなか移転 ～中心市街地での建て替え

※H15.7 開院

診療科目24科、病床数520床を数える庄内地方の中核病院である市立荘内病院の改築については、大規模な駐車場用地の確保が容易な郊外部への建設も議論されたが、中心市街地の都市機能、求心力の維持、更には大規模遊休地活用を念頭に、約200mを隔てる工場跡地に於いて移転建設が進められ開院した。



(3) ～鶴岡アートフォーラム～

○H17.8オープン。市民ギャラリー。

常設展示を持たず市民創作展示や地域関連芸術作品の展示ギャラリー。創作活動ができるアトリエ。多目的機能の会議室。コンサート、講演会、上演会のフォーラム。延床4143.㎡。鶴岡公園南部地区整備の一環として、TTC、慶応義塾大学先端生命科学研究所と一連の都市機能集積が図られた。



(4) ～にこ♥ふる～ (鶴岡市総合保健福祉センター)

○H22.4オープン

健康づくり機能、子育て・家庭支援、休日診療所、地域コミュニティセンター、行政施設等の健康部門と福祉部門に関する拠点施設

- ・延床面積：7,139.09㎡
- ・敷地面積：5,149.78㎡
- ・整備主体：鶴岡市

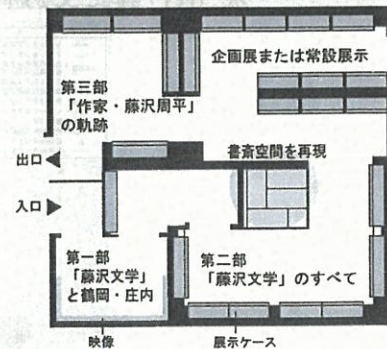


(5) ～藤沢周平記念館～

藤沢周平の業績と貴重な文学資料を後世に伝え、藤沢文学の源流である鶴岡・庄内の文化・風土とネットワークした地域ミュージアムの中間施設

○H22.4.29

- ・延床面積：地上2階建 928.81㎡
- ・敷地面積：1,718.95㎡
- ・整備主体：鶴岡市
- ・整備内容：展示室（常設・企画・準備室）
交流サロン・学芸研究室・
情報処理室・収蔵庫・書庫他



(6) ～鶴岡商工会議所会館～

商工会議所機能のみならず、観光客や市民に開かれた交流拠点の形式をはかるため、1階に公益的な目的を持つ観光情報機能、物産販売、飲食・休憩機能を導入

○H27.5開館

- ・延床面積：2,092.62㎡
- ・敷地面積：2,899.88㎡
- ・整備主体：鶴岡商工会議所



(7) ～鶴岡市立荘内病院医師公舎～

老朽化し分散している医師公舎を、病院から至近の位置にある現馬場町医師公舎用地に集約し整備

医師に対する良好な住環境の提供と医師の負担軽減を図り、医師確保のための条件整備を実施

○H27.6

- ・延床面積：3,942.90㎡
- ・敷地面積：2,445.57㎡
- ・整備主体：鶴岡市

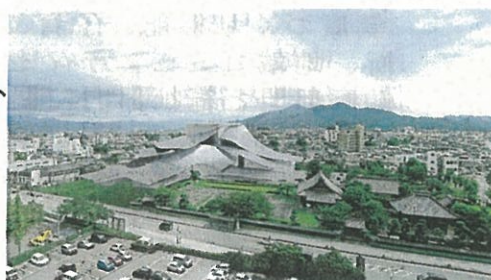


(8) ～鶴岡市文化会館 荘銀タクト鶴岡～

市民の文化活動の拠点施設として、市民が集い文化芸術を鑑賞する機会を提供し、賑わいを創出する

○H29.10

- ・延床面積：7,886.56㎡
- ・敷地面積：13,096.84㎡
- ・整備主体：鶴岡市

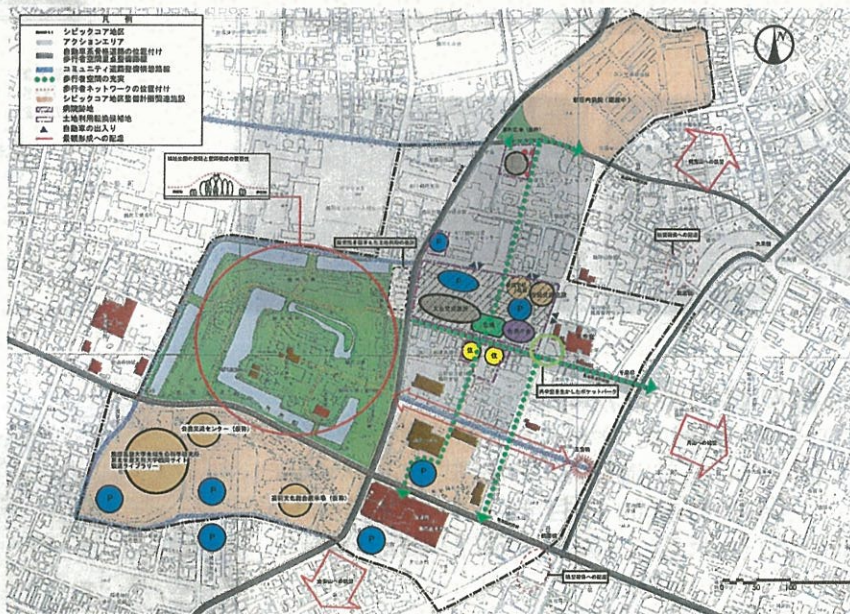


8. 歩いて暮らせるまちづくりの推進 (個性あるまちづくりプロジェクト)

(1) シビックコア整備事業の推進～都市機能の再集積(地方拠点都市重点地区)

高度経済成長期に分散した都市機能の再集積を図る目的で、リーディングプロジェクトとして移転開業した荘内病院跡地への国の出先機関の合同庁舎を核とし、市内回遊システムの構築を目指したシビックコア計画による整備を進めている。

- ※ H5.8 地方拠点都市法指定 ※H14.7 シビックコア地区整備計画承認
- ※ H17 国土交通省「まちづくり交付金」(鶴岡市街地区)採択

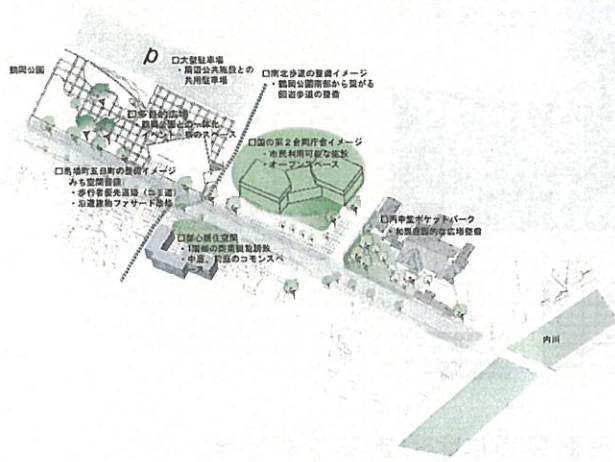


〔対象エリア〕 旧荘内病院跡地を活用した約3.2haのアクションエリア

〔事業年度〕 H17年～21年度(国土交通省まちづくり交付金)

〔主な事業内容〕

- ◆国の第2合同庁舎建設（H28 事業化決定）…税務署、山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁、公共職業安定所の3官署に加え、市の防災倉庫を合築
- ◆広場整備（H20）…多目的広場、丙申堂ポケットパークの整備
- ◆周辺道路整備（中心市街地回遊システム構築）（H19～21）…
 1. 「馬場町五日町線（市道「荘内病院前五日町線」）」の歩行者優先道路の整備（コミュニティ道路）、沿道建物のファサード改修（H19.10.14 まちづくり協定策定）、
 2. 都市計画道路「道形黄金線」拡幅整備（県事業時期未定）、
 3. 市道「荘内病院裏線」の拡幅2車線化（鉤型交差点の記憶）（H20年度）



鶴岡シビックコア整備事業イメージ図



(2) 元気居住都心プロジェクトの推進 ～遊休土地活用～

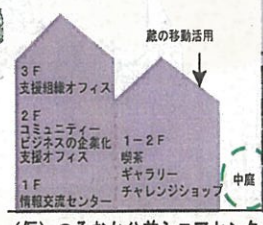
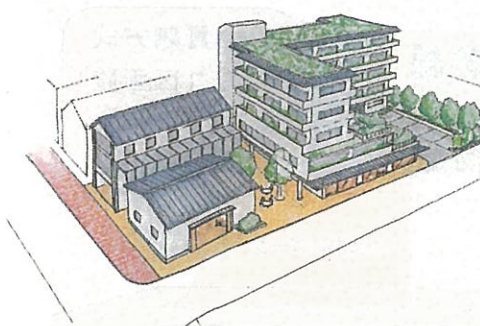
高齢者向けコーポラティブハウス 「クオレハウス」

～団塊世代を中心としたシニア活動拠点整備とまちなか居住の推進～

- ◆鶴岡「元気居住都心」調査研究報告書◆ (指導) 早稲田大学佐藤滋研究室
- 《事業の三本柱》

- ①都心（まちなか）居住の推進
- ②元気シニアの活動拠点整備（シニアコミュニティによる都市再生）
- ③民間事業整備手法（PPP 事業手法の検討）

整備イメージパース



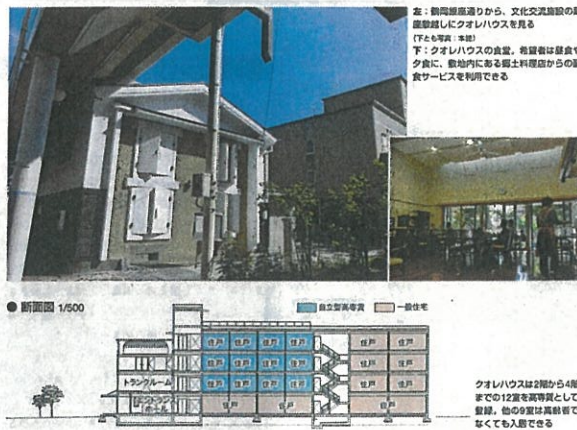
(仮) つるおか公益シニアセンター



元気居住住宅

〔施設概要（実施）〕 H20-21 戦略的中小商業活性化補助事業（経済産業省）

コーポラティブ住宅 「クオレハウス」 ・地域サロン「荘」 ・市指定文化財「蔵座敷」 ・郷土料理屋「遊」	コーポラティブ住宅事業 ・居宅・大浴場・多目的室・ゲストルーム・食事サービス等 銀座リビング事業（ソフト事業） ・食育・運動プログラム ・地域文化事業（雑物語等）	H21.4 オープン H20～	合同会社 「クオレ」 (有)みつい NPO 三井蔵部	B 敷地
---	---	------------------------	---	---------

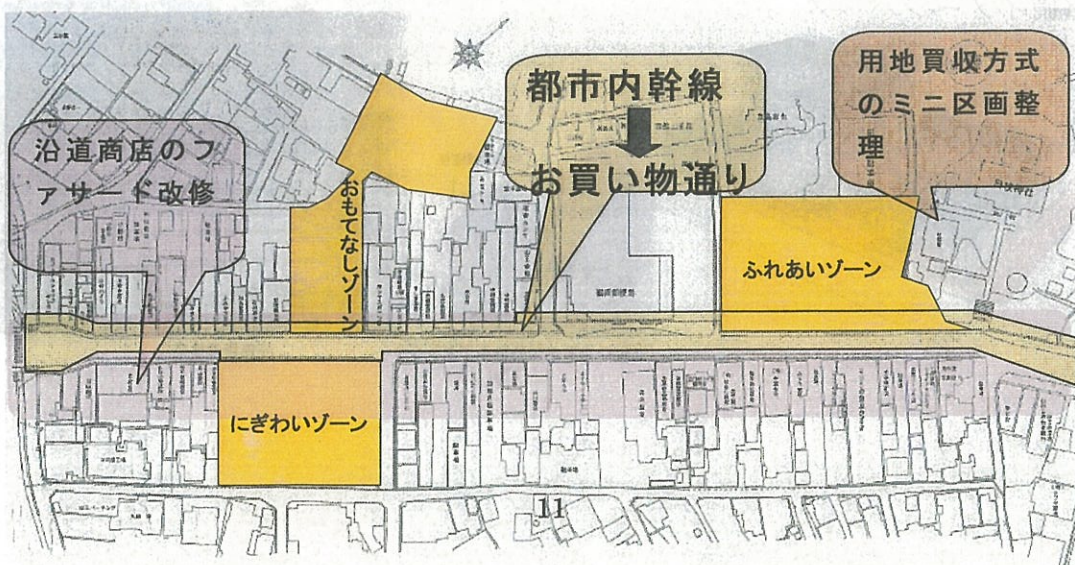


(3) 山王まちづくり事業の推進 ～商店街によるまちづくり～
～持続可能な商店街 「市民の生活の場としての商店街づくり」～

〔事業目標年度〕 H18～23年度

〔事業主体〕 鶴岡市・山王商店街 （指導）早稲田大学佐藤滋研究室

プロジェクト	プロジェクト内容
1 山王ふれあい・賑わいゾーン整備 (ふれあいゾーン完成)	区画道路部分の用地買収費を地権者がゾーン整備事業に充当するミニ区画整理方式。 (用途)・駐車場 ・ポケットパーク・チャレンジショップ・貸し店舗、等
2 みち空間再生プロジェクト	現道幅維持、歩車道の一体化（段差解消）、全面融雪等
3 山王商店街ファサード改修整備事業（未着工）	道路整備と合わせ、各店舗のファサード改修（戦略中心市街地中小商業等活性化補助金）と店舗内部改修（市単独補助）に助成。





山王「夢ほっと」テナントミックス
 (運営主体) 株式会社山王まちづくり会社 (4店舗)
 ・山王食堂 ・焼き肉店 ・カフェ・パンや

市道 「南町荒町大宝寺町線」
 (都市計画道路)
 L=400m W=11.0m 歩道=両側 2.25m
 全面融雪道路 (地下水利用)

(4) 鶴岡まちなかキネマ ～民間活用によるまちづくり(1)～
 ～「映画・文化機能」の集積による集客施設の形成～

〔事業目標年度〕 H21～23年度

〔事業主体〕 株式会社まちづくり鶴岡

〔事業箇所〕 中心市街地 山王町地区

昭和初期建築の絹織工場「松文産業工場」の移転に伴い、木造の産業遺産を活用した
 アミューズメント施設整備

機能	仕様
シネマコンプレックス	4スクリーン
店舗	パン屋



9. まちなか居住の誘導策 (空き家対策・密集住宅地の住環境整備)

(1) ランド・バンク事業 (小規模連鎖型区画再編事業) ～公民連携事業～

地域課題を民間ノウハウで解決する社会的企業が始動。中心市街地活性化基本計画の目標の一つである「住み続けられるまちづくり」のために、宅地建物取引業協会を中心とした非営利活動法人を組織し、密集住宅地における住環境整備の取組みを始めている。

〔事業主体〕 NPO ランド・バンク (阿部俊夫理事長) H25/1/22 法人認可

(中心市街地活性化推進機構)

(会員構成: 宅建業、建設業、司法書士、行政書士、建築士、金融機関、NPO、鶴岡市等)

〔空き家の適正管理と有効活用の両輪体制〕

○適正管理…「鶴岡市空き家等の管理と活用に関する条例」(H25.4.1 施行)

○有効活用…「ランド・バンク事業(小規模連鎖型区画再編事業)」NPO が運用

〔事業内容〕①ランド・バンク事業⇒密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路を一体的に捉え、民間事業手法で解決する小規模連鎖型区画再編事業を開発。

具体的には、空き家の寄付を受け、解体、更地、売却し、一部を通り抜け通路に築造するなど、まちに付加価値を与えるもの。

①ランド・バンク事業

密集住宅地(指定区域)の空き家・空き地の寄付(低廉売却)を受け、解体、更地、転売等により有効活用を図る

・民意(寄付等)により密集市街地の一団地ごとの区画再編をします。

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅	空 家	C 宅
50 坪	B 宅	50 坪
1 世帯		1 世帯

[A パターン]

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅	道路拡幅	C 宅
70 坪		80 坪
1 世帯		1 世帯

(将来的建替え期)

4 m 以上道路

A 宅 70 坪 (2 世帯)	C 宅 80 坪 (2 世帯)
--------------------	--------------------

- 1.所有者 B が法人(又は市)に土地・老朽空き家を寄付
- 2.法人が老朽建物を解体
- 3.法人が道路拡幅部分を舗装工事(市が助成)

A パターン(隣家による取得)

- 4.法人が土地・空き家を隣家に売買(拡幅条件付き)
- 5.A 及び C は建替え時には拡幅分をセットバックして再建築

6.成果: B 老朽空き家の解消。A 宅・C 宅は 2 世帯居住が可能。道路は 4m 以上に拡幅。

B パターン(公共施設利用)

[B パターン]

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅	道路拡幅	C 宅
50 坪		50 坪
1 世帯	空き地	1 世帯

- 4.法人が整地、町内会管理、所有者は市または町内会。

5.利用形態としては、

- ・車退避場・冬季間の雪捨て場・近隣駐車場
- ・子供広場・コミュニティ広場・花広場

6.成果: B 老朽空き家の解消。町内会コミュニティ空間拡充。道路は 4m 以上に拡幅。

※「みなし道路とは、建築基準法 42 条 2 項道路の別称。都市計画区域の指定を受ける前にすでに建物が建てられていた場合、敷地に接している幅 4m 未満の道路でも「道路とみなす」ことから、みなし道路と呼ぶ」

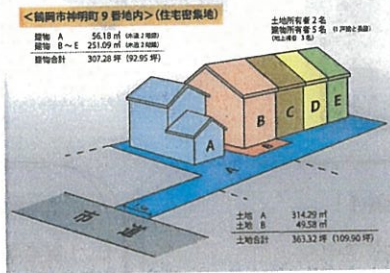
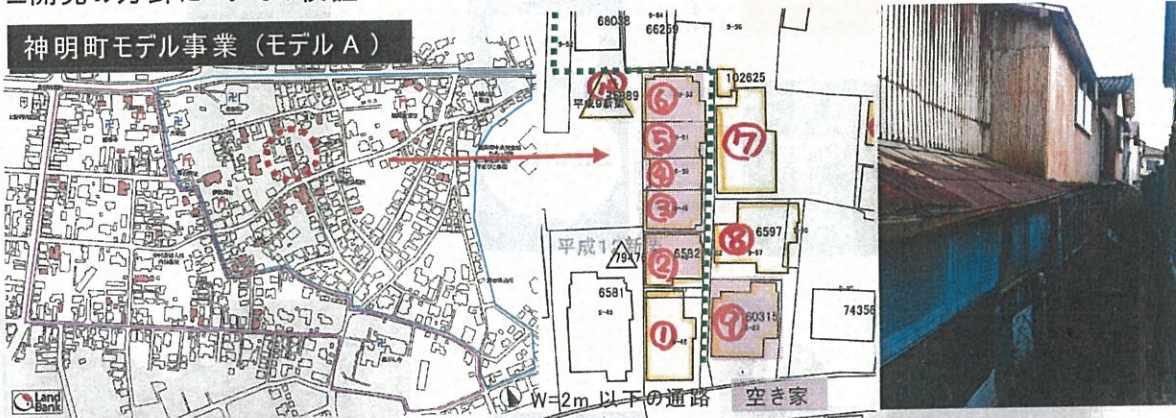
[つるおかランド・バンクファンド(基金)の助成事業] 3,000 万円(10 年間)

- ①『空き家』を活用して町内会公民館や交流施設として建替え・改修整備への助成(上限 100 万円、補助率 1/2)
- ②住民の利便性を高めるための『私道・通路』の拡幅・築造整備への助成(上限 100 万円、補助率 7/10)
- ③『空き地』を冬季間の雪捨て場や多目的広場として利用するための整備への助成(上限 100 万円、補助率 8/10)

■モデル町内会での社会実験事例(ランド・バンク事業のイメージ例)

(point) 街区内通路が狭い道路で接続されており、車のすれ違いが困難。市開発基準と民間ミニ開発の方針についての検証

神明町モデル事業 (モデル A)



(2) 鶴岡市中心市街地居住促進事業

人口減少対策として、中心市街地居住促進事業を実施

人口減少及び高齢化により空洞化している中心市街地の指定区域内にある不良住宅を市が寄付を受けて解体・整地。整地した土地を若年世帯や移住希望者に対し住宅用地として供給することにより中心市街地への居住促進を図る

[不良住宅] 居住用の建築物で、その構造または設備が著しく不良であるため居住することが著しく不適当なものであって、地域の防災、防犯等の観点から周囲に対して危険性があると判定したもの

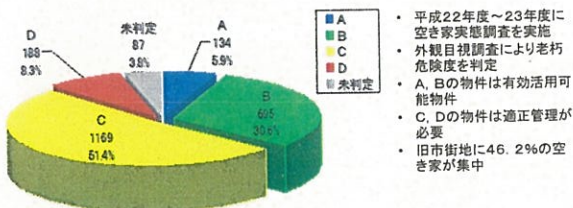
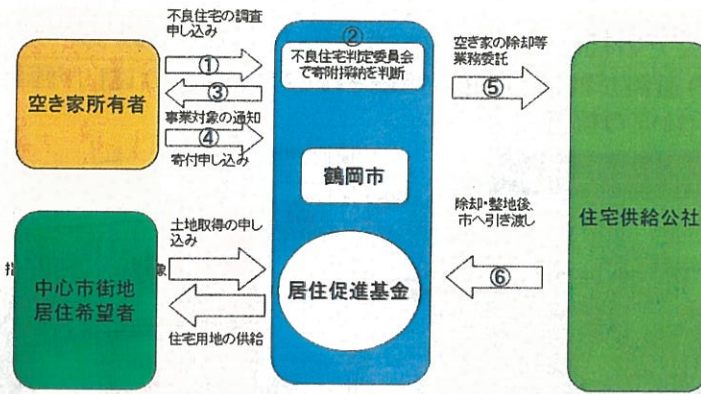


表1 地域別の空き家件数と割合

	事業対象区域	左記外の市街地	郊外地	砂島地区	羽黒地区	柳引地区	朝日地区	温海地区	計
空き家件数	716	335	567	154	60	88	50	303	2,273
割合	31.5	14.7	25.0	6.8	2.6	3.9	2.2	13.3	100.0

[指定区域] 中心市街地活性化基本計画に定める区域と、それに近接する区域

本町一丁目、本町二丁目、本町三丁目、三和町、睦町、三光町、双葉町、千石町、昭和町、大東町、苗津町、日出一丁目、日出二丁目、新形町、神明町、錦町、上畑町、山王町、泉町、若葉町、家中新町、馬場町、東新斎町、城北町、陽光町、青柳町、美原町、大宝寺町、末広町、日吉町、宝町、鳥居町、みどり町、西新斎町、新海町、大西町



[寄付の対象となる不良住宅の条件]

1. 木造建築物または軽量鉄骨造である
2. 鶴岡市に建物及び土地を寄付できる
3. 建物及び土地に賃借権が設定されていない
4. 寄付の後に維持管理に支障を来すおそれがない
5. 寄付の後に災害防止等の措置が不要である
6. 建物及び土地の所有者が市税を完納している
7. 指定区域内に存する

社会資本整備総合交付金

(空き家再生等推進事業 除却事業タイプ)

対象事業：不良住宅・空き家住宅の除却等を行う事業

補助率：空き家住宅又空き家建築物等に要する費用[1/2]、他

10. 鶴岡市歴史的風致維持向上計画 (個性あるまちづくりを目指して)

- 認定：平成25年11月22日(国土交通大臣・文部科学大臣・農林水産大臣)
[地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(通称:歴まち法)第5条]
- 計画期間：平成25年～34年度
- 計画概要

【鶴岡市の維持及び向上すべき歴史的風致】

①旧庄内藩主酒井氏と荘内大祭にみる歴史的風致

江戸時代に入国した酒井氏により整備された旧城下の幸松と史跡旧教道館や旧鶴岡藩家奉行舎などの歴史的建造物を背景に、旧藩主・後時の城下の姿を想う人々の手により再現された江戸時代の大名行列などが、現在まで荘内大祭として継承されている。



②藩校教道館の教学精神にみる歴史的風致

史跡旧教道館を中心とする歴史的建造物の中で、御寄舎とよばれる中国古典の地盤や、真田素戔敷などにより、藩校教道館の教学精神が今も広く市民に継承されている。



③鶴岡天満宮と天神祭にみる歴史的風致

鶴岡天満宮の信仰から始まり、徐々に形を変えて市民の祭りとなった鶴岡の天神祭では、鶴岡天満宮などの歴史的建造物を背景にして、老若男女が長袖に鶴み笠の化けもの装いに、無言で見物者に潮を振舞いながらパレードとともに繰り歩く風習が継承されている。



④七日町観音堂と師走の御歳夜にみる歴史的風致

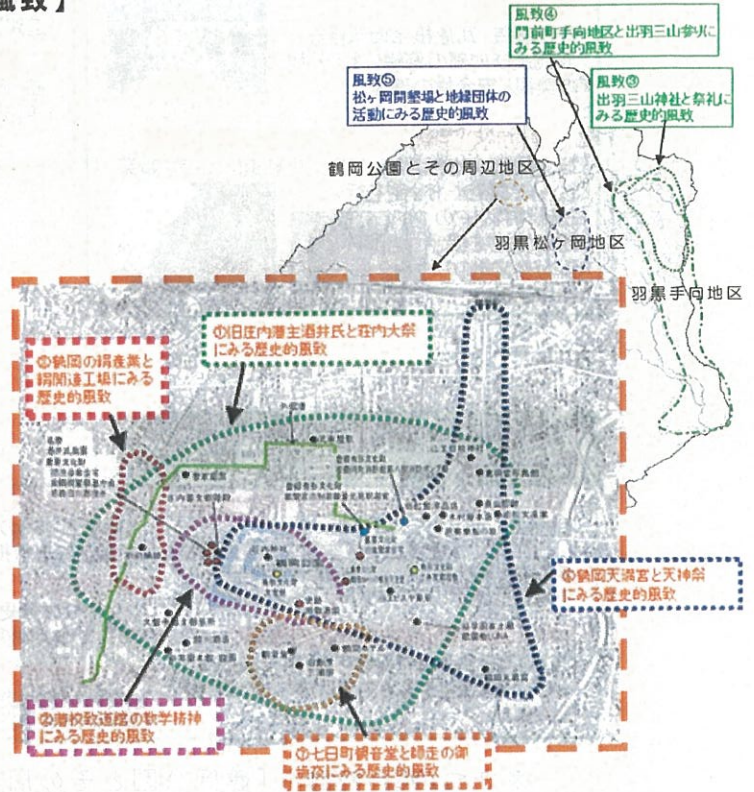
七日町観音堂を背景に観音様の年末の縁日である12月17日に境内でだるま市が開かれ、多くの参拝人で賑わう。また同じ12月、市内では大黒様のお歳夜の行幸が各家庭において継承されている。



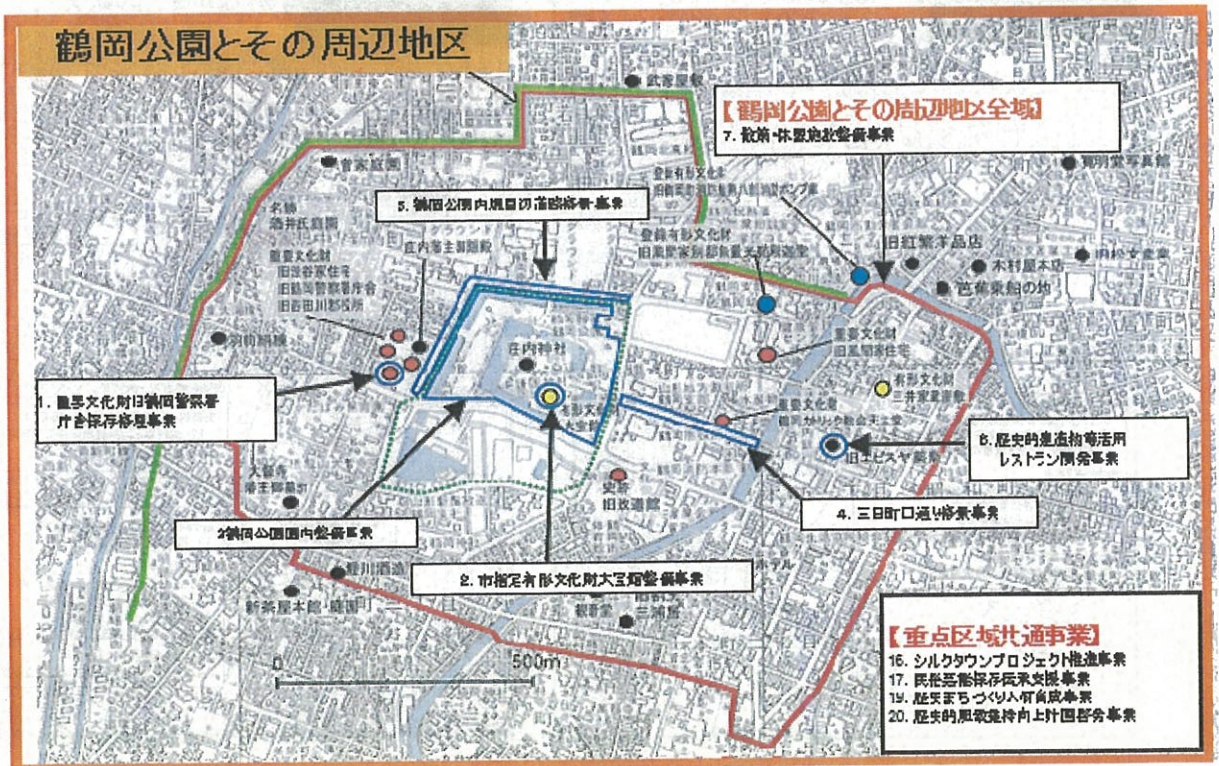
⑤鶴岡の絹産業と絹関連工場にみる歴史的風致

旧庄内藩士により開拓された松ヶ岡で始まった桑栽培と養蚕・製糸業に市内で興った絹織業は、絹産業として明治時代の鶴岡の一大産業となった。その営みは昔の面影を残す羽前絹織物などの歴史的建造物を背景に絹産業を支える人々の手により継承されている。





【鶴岡市の重点区域における事業の概要】



歴史的建造物の保存・修理及び活用

1. 重要文化財旧鶴岡警察署庁舎

保存修理事業

解体・補修による保存修理。
修理後に展示施設として内部公開。



旧鶴岡警察署庁舎

2. 市指定有形文化財大宝館

整備事業

外壁塗装、瓦屋根全面改修等
外観及び内部の修繕による外観
の美観と安全性の確保。



大宝館

6. 歴史的建造物等活用レストラン開発事業

歴史的建造物を活用した食文化創造レストラン事業
について調査・検討を行い、
在来作物などの
鶴岡の食材を活
かした食文化の
提供を実施。



行食事の提供



昭和初期アールデコ建築物

良好な市街地の環境や景観の保全・形成

《鶴岡公園とその周辺区域》

3. 鶴岡公園園内整備事業

歴史や文化遺産を活かした城址公園鶴岡公園内
の園路・参道・公園入り口整備及び施設の改修・
新築。



鶴岡公園園路整備イメージ

4. 三日町口通り修景事業

鶴ヶ岡城大手門へ続く三日町通りの高質化
(道路舗装、一部拡幅等)及び修景整備。



三日町口通り現状

5. 鶴岡公園内堀周辺道路修景事業

鶴ヶ岡城内堀周辺道路の高質化(道路舗装、
一部拡幅等)及び修景整備。

まちなかの回遊性の向上

7. 散策・休憩施設整備事業

散策のための情報提供・休憩スペースの整備、歴史的景観
に配慮した案内板・説明板について関係団体等と連携した
検討、整備。

3. 鶴岡公園園内整備事業(再掲)

4. 三日町口通り修景事業(再掲)

5. 鶴岡公園内堀周辺道路修景事業(再掲)

歴史的風致の調査と活動支援及び普及・啓発

16. シルクタウンプロジェクト推進事業

【共通】

市内の幼・保育園、小中学校での蚕の飼育
体験など絹文化の啓発。鶴岡中央高校によ
るシルクガールズ・プロジェクトへの支援。

17. 民俗芸能保存伝承支援事業【共通】

無形民俗文化財を保存継承している団体
への活動支援。それらの活動のPR、活動機
会の創出

18. 歴史的建造物等保存対策調査事業【共通】

重点区域内の歴史的建造物等の分布、歴史的価値、
課題等の現状把握及び支援策検討のための調査。

19. 歴史まちづくり人材育成事業【共通】

文化財や歴史及び歴史的景観等に関する学習機会、及
び歴史的資源の利活用のマネジメントの学習機会の創出。

20. 歴史的風致維持向上計画啓発事業【共通】

鶴岡市の歴史まちづくりに関する講演、シンポジウム、重点
区域内のまち歩き等の開催

※3つの重点区域「鶴岡公園とその周辺地区」「羽黒松ヶ岡地区」「羽黒手向地区」のうち、市街地の「鶴岡公園とその周辺地区」についてのみ記載



1 1. 景観づくりと取組み

(景観まちづくりを目指して)

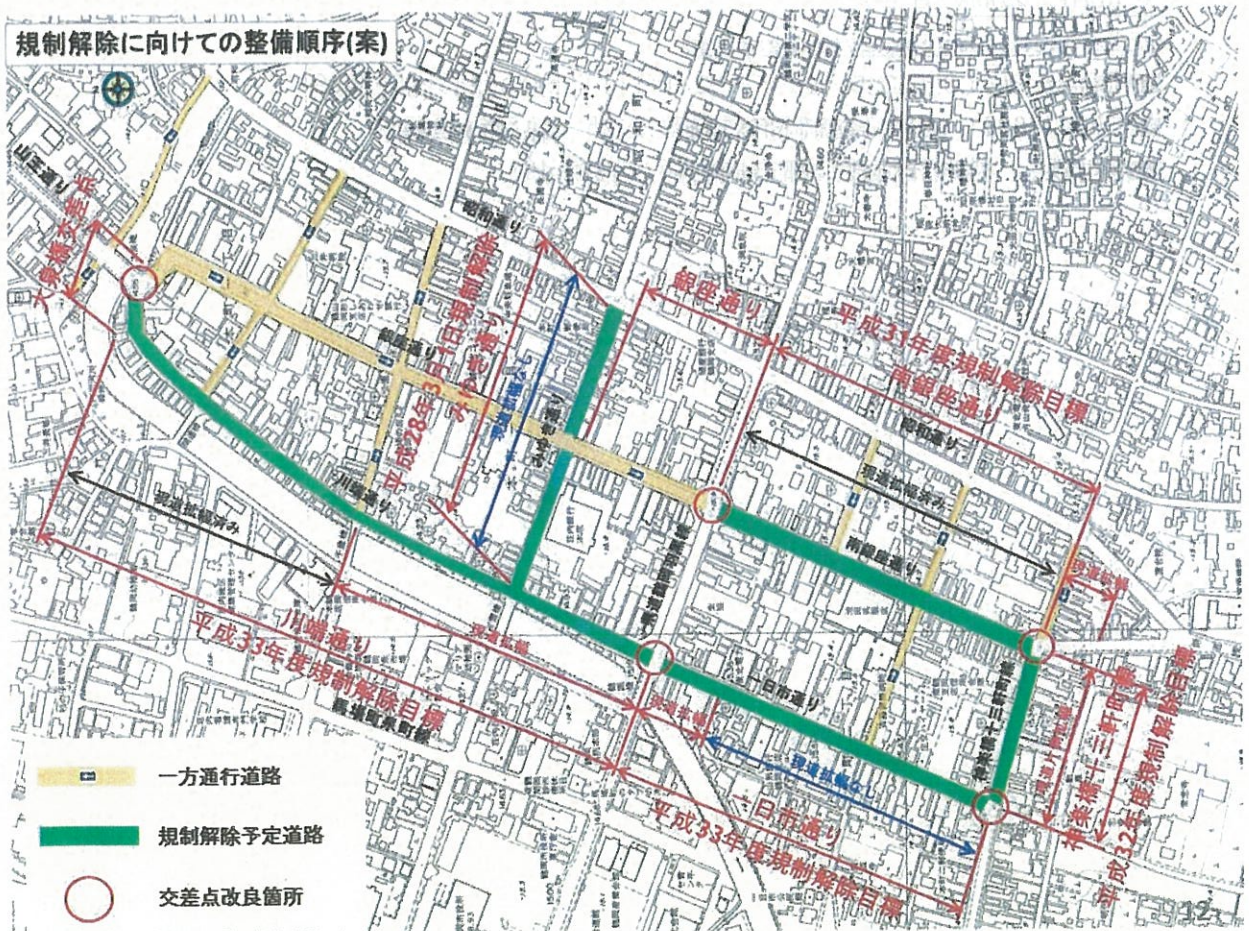
- ・ 景観行政団体（平成18年5月）
県内市町村では酒田市に次ぎ2番目に指定
- ・ 三の丸地区の景観まちづくりガイドライン（平成19年7月）
シビックコア地区市民ワークショップで話し合われた経過をもとにまとめ、都市景観形成ガイドプランのされに詳細な計画として位置付け
- ・ 鶴岡市景観計画（平成20年5月）
鶴岡市の美しく豊かな自然を守り育て、地域の個性を尊重し歴史的・文化的資源を大切にした魅力的な景観形成を行う
- ・ 都市景観大賞（平成26年6月）
平成26年度都市景観大賞の都市空間部門に、鶴岡公園周辺の景観形成を「鶴岡市シビックコア地区」として応募し、大賞（国土交通大臣賞）を受賞
- ・ 山形県眺望景観資産(第6号)（平成27年3月）
大山公園の景観が山形県眺望景観資産に指定



1 2. 中心市街地一方通行の解除(中心市街地のネットワークづくりを目指して)

昭和49年に鶴岡市内中心部の交通渋滞を緩和するため一方通行規制を実施してから約40年が経過し、この間には国道バイパス等が整備されるなどにより、現在では規制した当時と交通形態が変化したことから、中心市街地の交通ネットワークの改善と見直し、鶴岡市総合計画によるまちづくりの推進のため、一方通行規制解除は平成33年度を目標に段階的におこなっている。

- ・ みゆき通り一方通行規制解除（平成28年3月）



13. まとめ

(持続可能な都市づくりを目指して)

2007年問題と言われる少子・高齢化の進展と人口減少社会の中で、人口13万の中心市街地の未来図は、「持続可能な都市」として成熟社会に対応した地区々の個性を打ち出し、安定したものでなければならない。そのために鶴岡市は新しいまちづくりビジョンとして、新産業の基盤として産業研究都市をつくり、コンパクトシティとして中心市街地に学術と文化の都市機能集積を図り、民間事業としては山王地区や銀座地区に見られるような「個々の商店街（中心市街地）のオリジナリティ」を明確にしたまちづくりを進めてきた。今後は、都市再興基本計画（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）の基本理念と方向性に基づき、コンパクトプラスネットワークに資する各施策を推進していくことが重要である。

14. お問い合わせ先

※鶴岡市のまちづくりについては、鶴岡市の公式ホームページからご覧いただけます。

「つるおかの中心市街地まちづくり」

URL

<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/060100/>

「鶴岡市住生活基本計画」

URL

<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/060500/page5311.html>

「鶴岡市歴史的風致維持向上計画」

URL

<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/060100/page7146.html>

e-mail（お問い合わせ）

tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp

■ 問合せ：Tel：0235-25-2111 FAX：0235-25-2059

■ 〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9-25 鶴岡市建設部

■ 担当課： 都市計画課 都市計画係（内線493）