

第7回 国土管理専門委員会 事例紹介

資料3-1

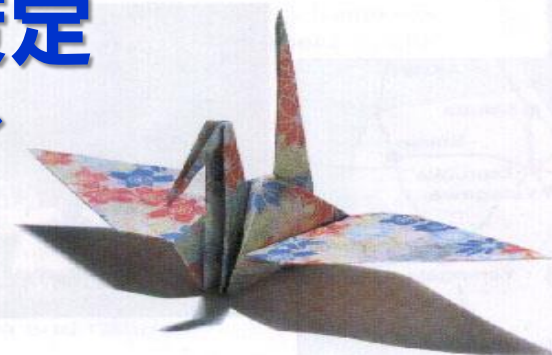
鶴岡

TSURUOKA

Where
man and nature
come together.

市土の将来像を踏まえた市街地の再編と 土地利用計画の策定 ～山形県鶴岡市～

鶴岡市 建設部長 渡会 悟



- ① 鶴岡市の概要 01～05
- ② 鶴岡の人口等の推移と現状 06～12
- ③ 2040年の将来都市構造の分析 13～16
- ④ 将来都市構造図 17

<参考資料>

- ① 都市再興基本計画の概要 18～27
- ② コンパクトシティの将来に向けた実践 28～37

交通のご案内



● 交通機関のご案内 ●

JR 列車	東京	上越新幹線	新潟	特急いなほ	鶴岡
	東京	山形新幹線	山形	高速バス	鶴岡
	東京	山形新幹線	新庄	特急いなほ	鶴岡
航空機	東京	羽田空港	ANA	庄内空港	25'
	大阪	伊丹空港	ANA	羽田空港	ANA
自動車道	山形	東北自動車道	村田JCT	山形自動車道	鶴岡IC
	新潟	関越自動車道	朝日	庄内7号	あつみ
高速バス	東京	高速バス			鶴岡
	仙台	高速バス			鶴岡
	山形	高速バス			鶴岡



① 鶴岡の概要

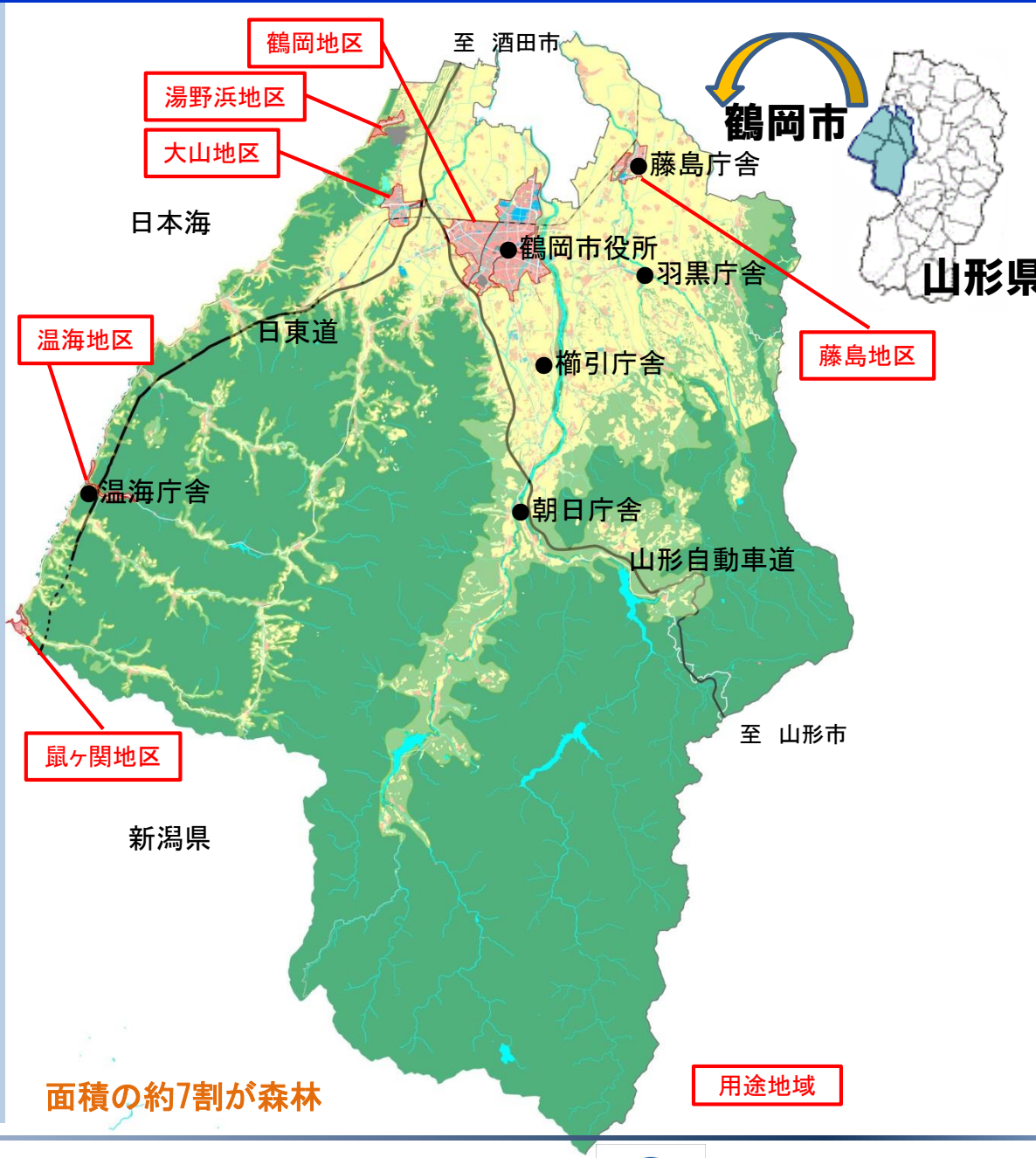
市町村合併 平成17年10月1日
 鶴岡市 藤島町 羽黒町
 櫛引町 朝日村 温海町

面積 1,311.49 km²
 (東北地方最大の市域)
 東西 43.1km 南北 56.4km

人口 129,652人 (H27国勢調査)
 (山形県第2の人口)

世帯数 45,339世帯 (H27国勢調査)

- 都市計画区域面積 : 25,281 ha [19.3%]
 - 都市計画区域内人口 : 120,830 人 [90.3%]
 - 市街化区域面積 : 2,327 ha [1.8%]
 - 市街化区域内人口 : 78,534 人 (推計値) [58.7%]
 - D I D 面積 : 14.0km² (H27国調) [1.1%]
 - D I D 地区内人口 : 58,003人 (H27国調) [44.7%]
- ※ [] 内は、市域全体に対する割合



面積の約7割が森林

用途地域



鶴岡市総合計画

【めざす都市像】

「人暮らし 自然 みんないきいき心やすらぐ文化をつむぐ悠久のまち鶴岡」

【まちづくりの3つの基本方針】

①「健康福祉都市」の形成 ②「学術産業都市」の構築 ③「森林文化都市」の創造

【鶴岡の未来を創造する5つの成長戦略】

(1)
地場の可能性を
のばす
「創造文化都市」

(2)
人と人の繋がりから
交流人口を拡大する
「観光文化都市」

(3)
知を活かす
「学術文化都市」

(4)
暮らす環境を
整える
「安心文化都市」

(5)
自然と共に
生きる
「森林文化都市」

クラゲ世界一の水族館

(6月 加茂水族館リニューアルオープン)

○オープン以来
4ヵ月で50万人
の来場を記録




ミズクラゲ大水槽
『クラゲドリームシアター』

ユネスコ創造都市ネットワーク

加盟申請




○ヨーロッパでも紹介された
羽黒山の精進料理

ただちや豆

豊富な在来作物に恵まれた 豊かな食文化

① 鶴岡の概要

夢の繊維人工クモ糸 “QMONOS”

(慶応先端生命科学研究所を中心とする バイオクラスター)

ヒューチャー
インダストリー
クラスター
国家戦略特区申請



← スパイバー社が開発に成功した人工糸で織られたドレス



↑ 鶴岡メタボロームキャンパス(鶴岡市先端研究産業支援センター)

国家戦略特区：「次世代イノベーション都市実証特区」
～人口減少社会における“地域”の発展モデル～

【企業】を集める
合成クモ糸繊維等を核とした生産・研究開発拠点の形成と新産業化・関連産業の集積促進
☆農地、市街地が混在した地域におけるより効率的な行政体制の実現に向けた試み（農地法、農振法、都市計画法等の規制改革）【A】
☆企業の農業分野への参入促進に係る規制改革（農地法）
☆企業の競争力強化のための租税特別措置【B・C】等

【人材】を集める
次世代イノベーション都市
☆保育・幼児教育・放課後児童クラブ一貫・一体型国際的施設創設（子ども・子育て支援法）【A】
☆高卒人材を国内外から誘引するための規制改革、優遇措置の創設【A・B】
☆起業家を誘引するための環境整備【A】等

【資金】を集める
中長期的に必要な資金の誘引！
☆金融資産を多く持つ高齢者の中長期投資に係る優遇措置の創設【A・B】
☆金融資産の中長期投資への誘導策としての優遇措置の創設【B・C】
☆研究開発ベンチャー企業の中長期的な資金調達を実現する仕組みの創設【C】等

中心市街地での都市機能更新

文化会館改築

(文化会館+商工会議所) 旧敷地での改築



荘内病院医師公舎改築



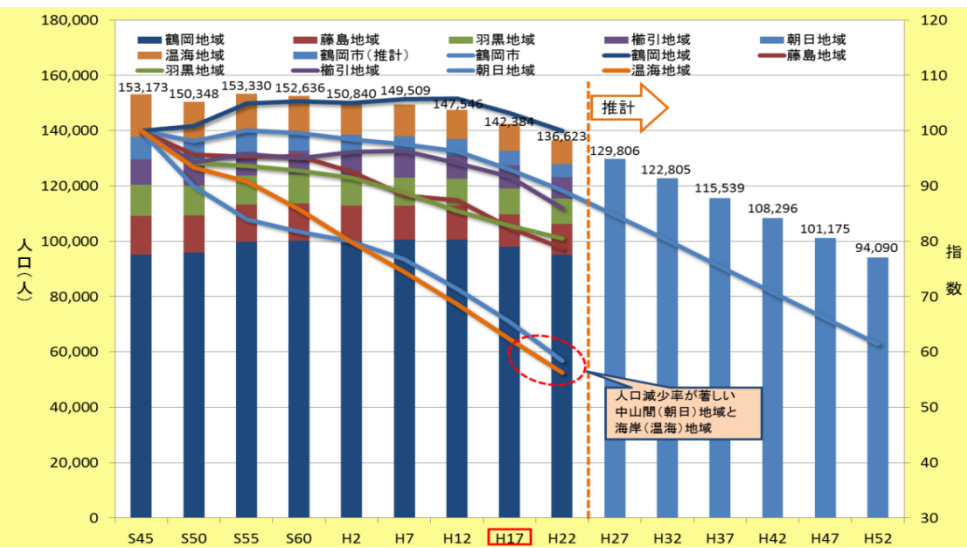
(木造戸建て公舎を) 現地でPFIにより集合住宅化

(文化会館改築に伴う) 最寄りの 旧消防本部敷地での改築

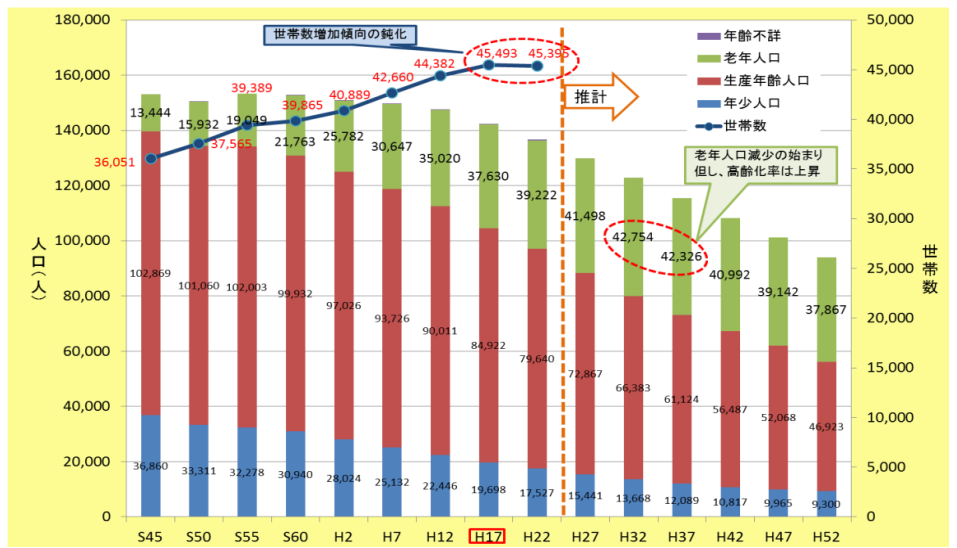
鶴岡商工会議所会館移転新築

② 鶴岡の人口等の推移と現状

地域別人口の推移 (折線グラフはS45年を100とした指数)



年齢区分別人口と世帯数の推移



- H 2年 鶴岡市景観ガイドプラン 城下町の構造を色濃く残す鶴岡の構造・景観を生かしたまちづくり
- H 5年 庄内地方拠点都市区域基本計画 中心市街地区を「文化学術交流ゾーン」として整備を計画
- H11年 旧中心市街地活性化基本計画
- H13年 鶴岡市都市計画マスタープラン 将来イメージ「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」
- H15年 鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備計画
- H16年 区域区分の都市計画決定 都計法改正により線引きが選択制になる中、新たに線引きを実施
大規模建築物等の景観に関する条例 一定規模以上の建築行為について届出により審査に関する独自条例
都市計画高度地区の決定 建築物の最高限度を地区ごとに15・20・35mに制限
- H17年 市町村合併
- H17～23年 都市再生整備計画 市街地区(H17～21)、山王地区(H22～23)
- H20年 景観計画 景観行政団体(H18)、景観法に基づく条例の制定(独自条例の廃止)
中心市街地活性化基本計画
- H24年 鶴岡市住生活基本計画 「地域資源の循環」、「住宅ストックの有効活用」、「人々の支え合い」により市街地・農漁村・中山間地が共生する持続可能な住まいづくり
- H25年 都市計画区域・区域区分の統合・拡大 旧町村の未線引き都市計画区域を統合・拡大し、全域を区域区分
鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例 老朽空き家の適正管理と空き家の活用⇒NPOつるおかランド・バンク
鶴岡市歴史的風致維持向上計画
- H27年 公園施設等長寿命化計画
地域公共交通網形成計画
- H29年 鶴岡市都市再興基本計画 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」
(都市計画マスタープラン+立地適正化計画)
鶴岡市コミュニティアーキテクト設置 都市景観の形成に影響する建築物の基本構想指針

市街地の人口推移(H2-H22)



市街地の高齢化率(H26.4現在)



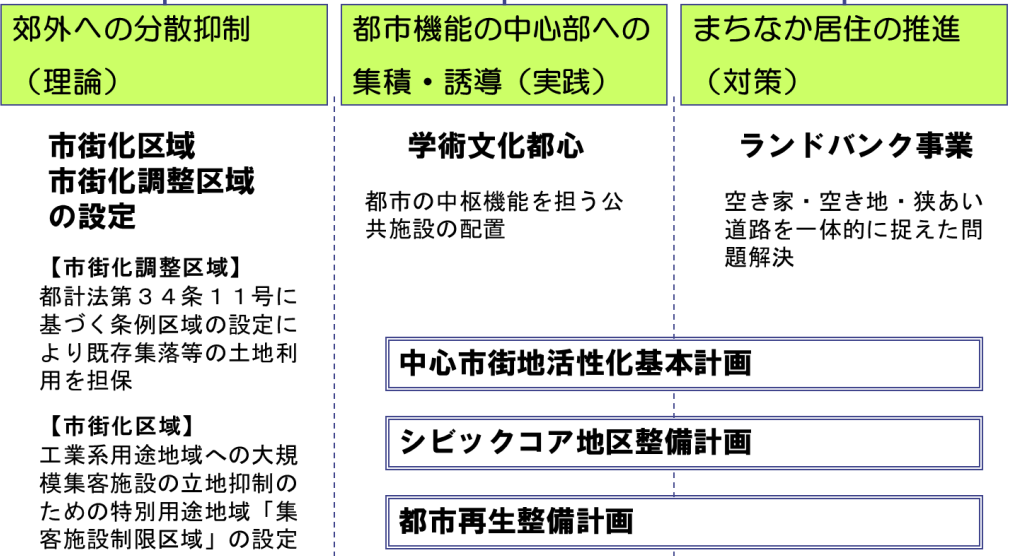
農地の無秩序な宅地化

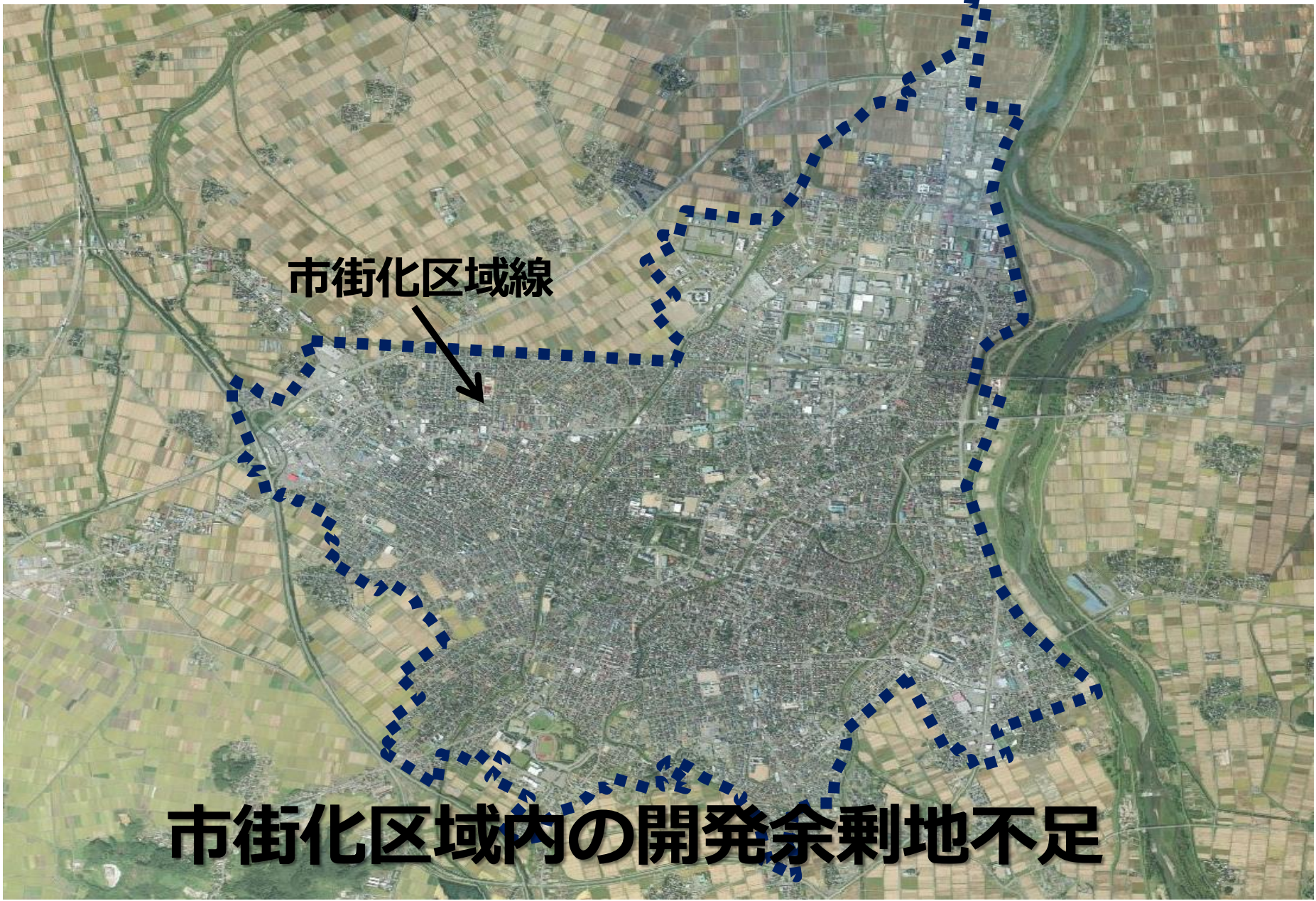
中心部の空洞化

城下町を基盤とした鶴岡らしい独自の文化・かけがえのない風景の喪失

(旧) 鶴岡市の望ましい将来の都市像
人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成

「鶴岡市都市計画マスタープラン」(平成13年策定)



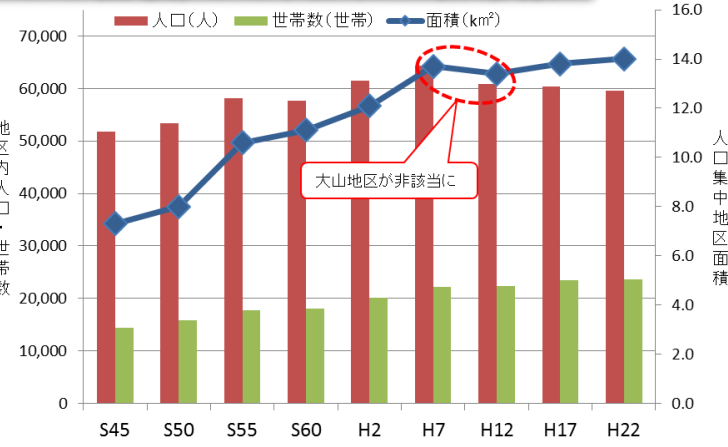


市街化区域線

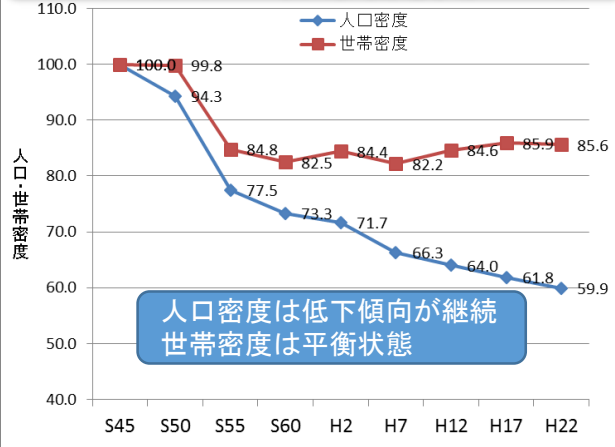
市街化区域内の開発余地不足

② 鶴岡の人口等の推移と現状

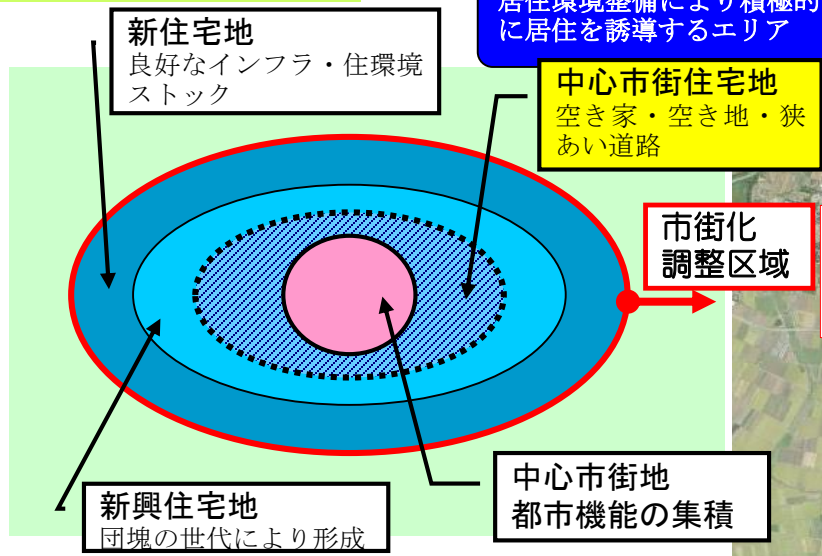
DID面積, DID内人口・世帯数



DID内人口・世帯密度(/km²)



鶴岡市街地の構造



◆ 中心部は空洞化
 ◆ 市街地縁辺部は、良好な市街地を形成。インフラも老朽化していない。

◎ ドーナツ現象
 × 虫食いのスプロール化

学術・文教施設

(独)山形大学農学部

- 県立鶴岡北高等学校
- 県立鶴岡南高等学校
- 県立鶴岡工業高等学校

東北公益文科大学院

慶応義塾大学先端生命科学研究
所(バイオ研究)



芸術・文化施設



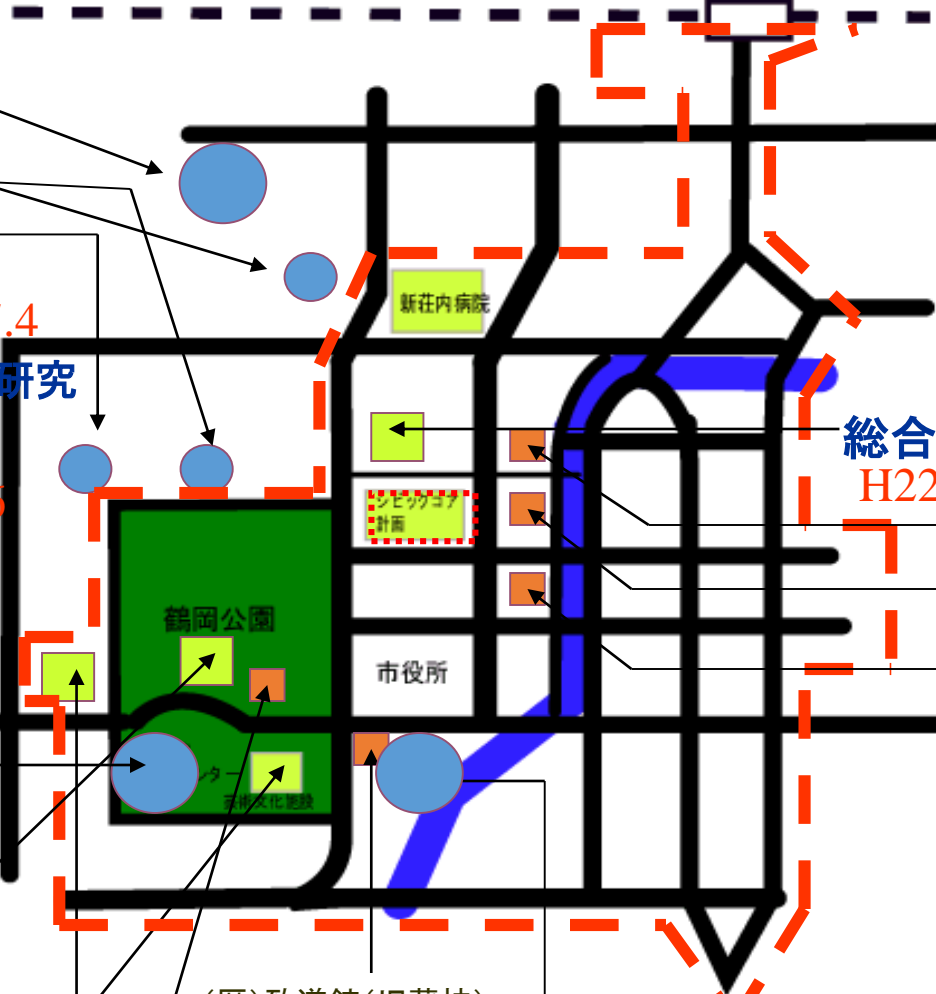
藤沢周平記念館

鶴岡アートフォーラム

荘内病院の近接移転

H15.7

鶴岡駅



総合保健福祉センター

H22.4

(歴) 釈迦堂(旧商家本宅)

(歴) 丙申堂(旧商家)

(歴) カトリック天主堂
(黒マリア像)

(歴) 致道館(旧藩校)

(歴) 大寶館(人物資料館)

(歴) 致道博物館(民族博物館)

新文化会館

H29.8

(旧鶴岡警察署、西田川郡役所)



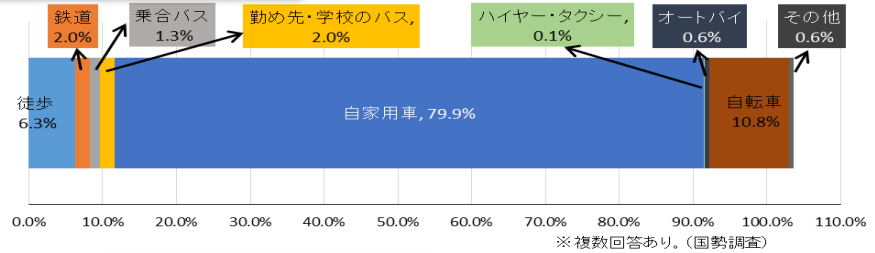
② 鶴岡の人口等の推移と現状

路線バスの運行状況

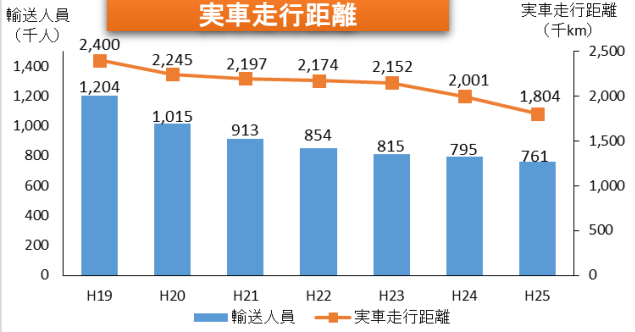
市内のバス路線は、市街地の路線及び市街地から放射状に各地域へ向かう36路線(H26.10現在)が運行されている。網羅的に運行されているが、運行頻度が少ない路線もみられる。



利用交通手段の分担率



路線バス輸送人員 実車走行距離



路線バス運行補助金 及び 財源内訳



鶴岡市地域公共交通総合連携計画 (H26.4策定)

基本的な方針

「鶴岡市総合計画」における交通分野、及び「庄内地区地域公共交通総合連携計画」を市内各地区の特性に見合った形で実行するため、バス路線網や運行形態、その他交通機関との連携等を見直し、生活交通の確保、まちの活性化、観光振興、地球温暖化防止等を目的とした公共交通体系を実現します。

計画期間

平成26年度から30年度までの5年間

6つの目標と施策メニュー

目標	内容	施策メニュー
目標1	既存の公共交通体系の見直し	公共交通ネットワークの階層化(幹線・枝線の設定) 利用者ニーズに合わせた運行ダイヤの改善及び再編(空バス運行の見直し) 乗り継ぎ拠点の整備、簡易バスターミナル等の整備・支援 高齢者など交通弱者の生活を支援する少量輸送の在り方を調査・検討(デマンド輸送等)
目標2	公共交通を分かりやすく利用できるシステムの構築	バスマップ作成等サービス向上策の実施 高齢者など交通弱者の利便性を高める情報発信機能の充実
目標3	まちづくりとバスの連携	観光施設、商業施設等、地域活性化との連携を検討 公共交通利用を促すソフト施策の検討・実施(お得な定期券等)
目標4	公共交通に対する市民意識の醸成	バス利用促進・運行維持継続などPRの実施 地域協働推進事業の検討・実施
目標5	「マイバス意識」による地域主体の公共交通維持体系の構築	地域主体の公共交通確保・維持体制の構築 地域主体による新たな公共交通システムの導入
目標6	今後の公共交通の在り方を議論する場の開催	鶴岡市地域公共交通活性化協議会の開催(法定協議会) 地域公共交通を広く考える場の創出及び地区ワークショップ意見交換会等の開催

基本理念

- 市全域の公共交通ネットワークについては基本となるバス路線を中心に効率化を図ります。
- 公共交通ネットワークのうち、主たるバス路線については市の責務としてその維持に努めます。
- その他のバス路線の維持については、地域の方々による「地域の生活交通は自分たちで創り、守る」という「マイバス意識」による地域の主体的な取り組みを基本とします。

取り組み事例①

…羽黒地域市営バス利用拡大協議会

◎市営バス「にっこバス」運行の概要
 運行開始：昭和58年、上川代・小増川線(路線バス廃止代替)
 平成19年10月、今野線(路線バス廃止代替)
 運行日等：2路線交互に隔日運行・週3日・3便
 運行車両：ワゴン車15人乗り
 利用者数：25年度1,482人(24年度1,185人)

取り組み事例②

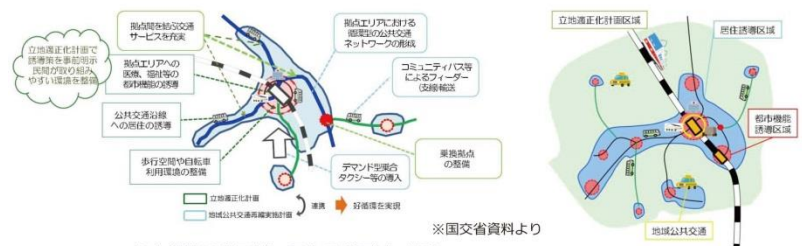
…藤島東栄地区デマンド交通運営協議会

◎デマンドタクシー「ふれあい号」運行の概要
 運行開始：平成21年1月、鶴岡添川線(路線バス廃止代替)
 運行日等：月曜～土曜日・3便
 運行車両：セダン4人乗り
 地域負担：200円/世帯(25年度629世帯)
 利用者数：25年度2,180人(24年度2,600人)

鶴岡市都市再興計画に向けたシミュレーションの説明資料

2015.6.15 首都大学東京 讃岐・湖城

<立地適正化計画について> ※参考



Keywords: 都市機能誘導区域、居住誘導区域、拠点

<扱う施設>

以下の4種類とする。

- ・ATM：銀行窓口やコンビニ・スーパーに併設されているものも含める。
- ・スーパー：スーパーと生協（iタウンページより）
- ・コンビニ：コンビニ（iタウンページより）
- ・内科：医療施設の代表として。

<拠点化：施設の集約>

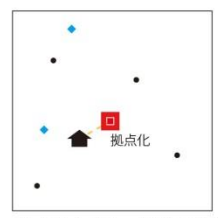
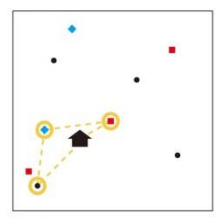
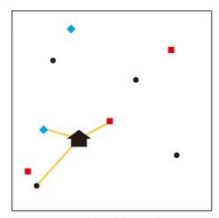
ここでは、医療施設（内科）が拠点化の対象となることを想定した。拠点化される施設は全てそこに集約されると考えて、それ以外の従来施設を廃止する。また、拠点は複合・多機能化されると考えて、ATM・スーパー・コンビニの機能が併設されるとした。

<拠点化：人口の移動>

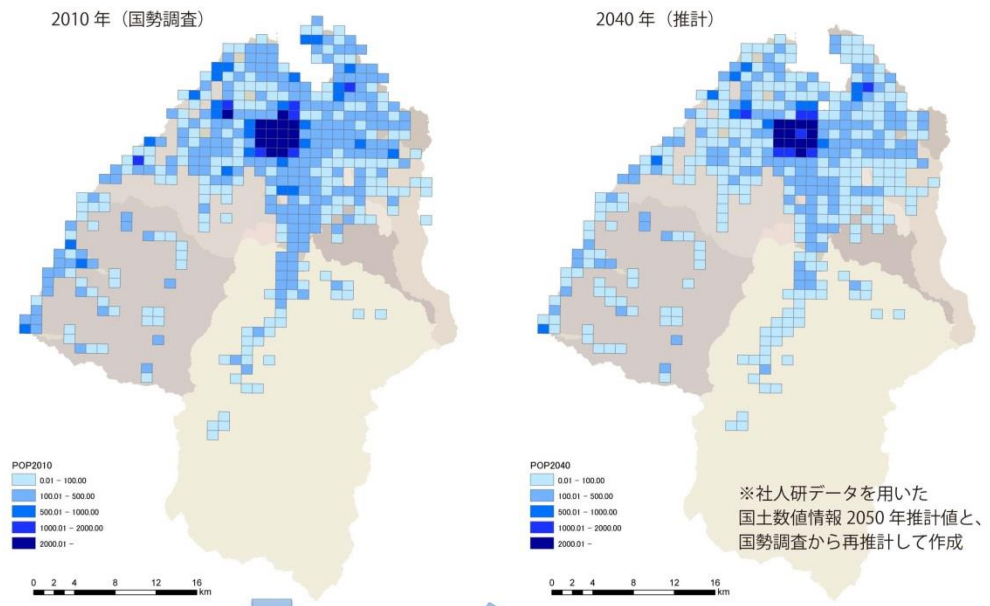
拠点が形成される都市機能誘導区域の外側に、居住誘導区域が形成されるイメージで、市民が拠点の周辺に移住することを想定する。周辺とは、拠点との距離が100m（往復で200m）離れた地域である。ここでは、500人/年の移住を全て拠点への移住とする。なお、人口減少に伴う移住人口の減少も考慮する。結果、2040年までに計12,750人が移住する。

<本報告におけるアクセシビリティの定義>

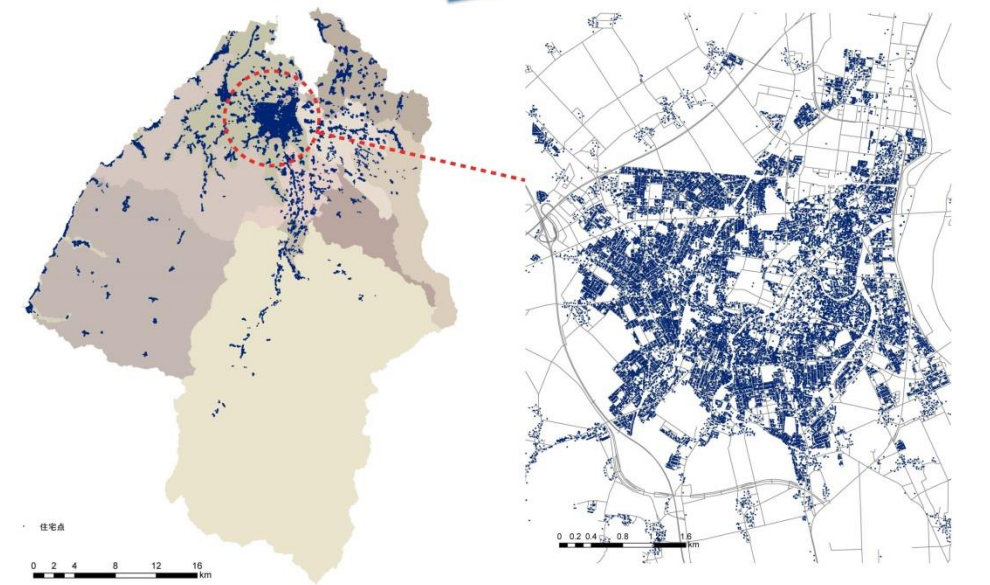
日常生活の行動パターンを想定して、単にある施設までの距離で表すのではなく、複数施設を巡回するときの経路距離を算出した。



<人口分布> (約1km四方のメッシュ)

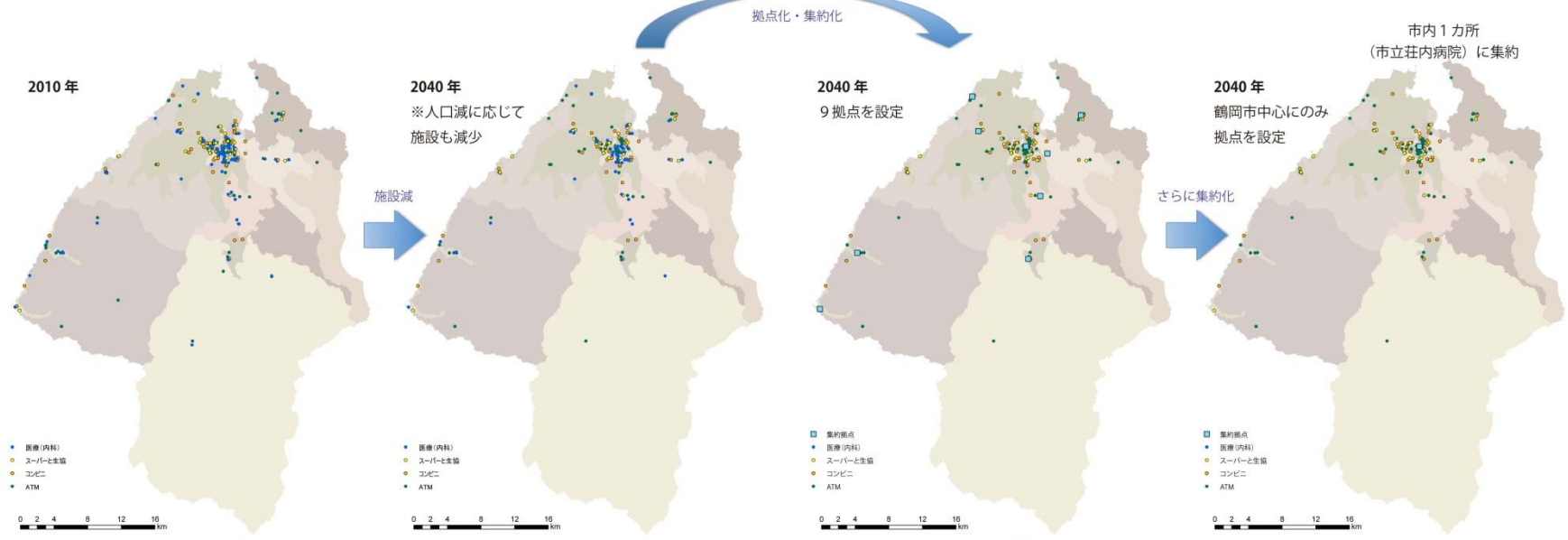


それぞれのメッシュ人口を、住宅単位の人口を按分して、家屋人口データを作成



<施設の立地状況と拠点形成>

拠点を形成・・・A. 中心となる医療施設の従来施設は全て廃止・・・施設の集約
 B. 拠点には、ATM・スーパー・コンビニ機能を併設・・・複合・多機能

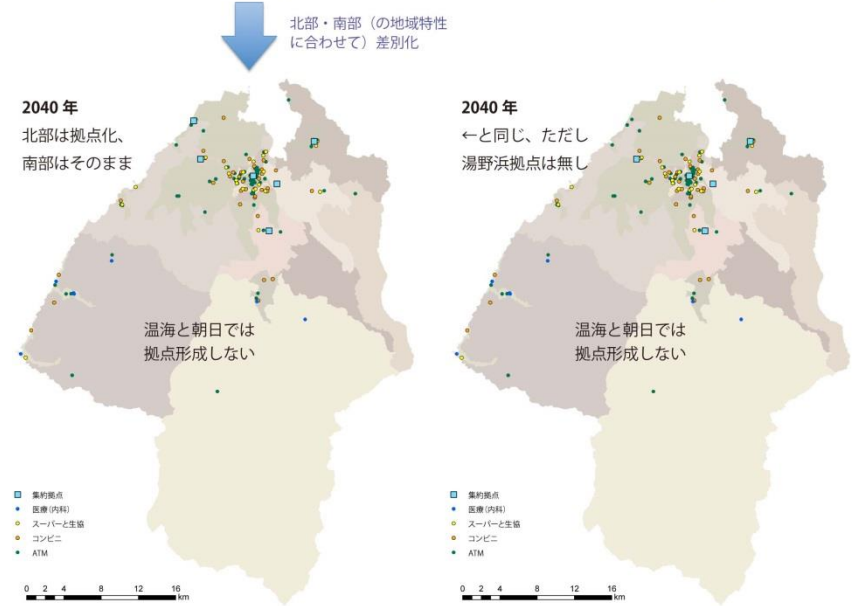


全域で計画

<施設減について>
 2010年の鶴岡市総人口は13.6万人、2040年の推計値はおおよそ9.4万人となり、減少率は31%である。この31%減という数値を、施設にも当てはめる。全体でランダムに廃止施設を選定しようとする、地域間の格差が生まれかねないので、ここでは6地区に分けられた地区ごとに、ATM・スーパー・コンビニ・内科をそれぞれ31%減に相当する個数減らしている。

<拠点位置について>
 拠点は、現状の地図を見て、施設や人口がその周辺よりもある程度まとまっている地域を目標で確認しながら選定した。その結果、鶴岡中心部、大山、湯野浜、藤島、羽黒、温海、鼠ヶ関、櫛引、朝日の計9拠点が挙がった(藤島、櫛引、朝日は庁舎がある地点、羽黒は市の意向により庁舎のある荒川地区ではなく赤川地区、温海は湯温海地区とした)。

<拠点形成について>
 拠点の中心となる内科施設については、従来の施設を全廃し新たに拠点到機能挿入する。また、それ以外の機能(ATM・スーパー・コンビニ)については、拠点到併設する。そのため、自宅と拠点間の往復移動だけで、全てを巡回することになる。ただし「温海・朝日そのままプラン」では、その地域の内科施設の廃止も行わない。



温海・朝日地区はそのまま

<分析結果>

各地域のアクセシビリティ [単位: km] ※拠点への移住「無し」

地域	2010年			2040年				
	現状	自然減	9拠点	1拠点	6拠点	5拠点	5拠点	
鶴岡	3.88	5.22	5.23	7.81	5.27	5.60		
藤島	7.18	8.00	5.79	18.33	5.79	5.79		
羽黒	7.35	7.46	9.58	16.80	9.58	9.58		
櫛引	9.88	9.32	5.32	16.38	5.40	5.40		
温海	22.82	24.13	10.85	60.02	24.16	24.16		
朝日	24.55	23.05	9.18	35.04	22.35	22.35		
市平均	6.66	7.32	5.97	13.23	7.09	7.33		

地域	2010年			2040年				
	現状	自然減	9拠点	1拠点	6拠点	5拠点	5拠点	
鶴岡旧住宅地	2.16	2.72	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	
鶴岡新興住宅地	2.33	2.86	4.09	4.21	4.09	4.09	4.09	
鶴岡新住宅地	2.28	2.72	4.54	4.85	4.54	4.54	4.54	
鶴岡市街化区域内農村	4.20	5.32	1.40	15.34	1.40	3.60		
鶴岡都市計画区域内農村	7.19	10.84	9.00	14.82	9.00	9.80		
鶴岡都市計画区域外農村	11.25	19.53	17.90	28.14	20.06	20.07		
藤島市街化区域内	2.85	3.92	1.83	16.96	1.83	1.83		
藤島都市計画区域内	9.32	10.31	8.04	19.10	8.04	8.04		
羽黒都市計画区域内	6.25	6.48	7.12	14.10	7.12	7.12		
羽黒都市計画区域外	10.42	10.51	17.23	25.20	17.23	17.23		
櫛引都市計画区域内	9.37	8.95	5.03	16.02	5.11	5.11		
櫛引都市計画区域外	20.43	19.90	13.64	26.54	13.64	13.64		
温海都市計画区域内	15.10	16.35	3.17	64.21	16.27	16.27		
温海都市計画区域外	30.45	32.05	18.67	55.75	32.19	32.19		
朝日都市計画区域内	16.15	16.25	4.06	27.95	15.23	15.23		
朝日都市計画区域外	32.09	30.24	14.60	42.53	29.87	29.87		

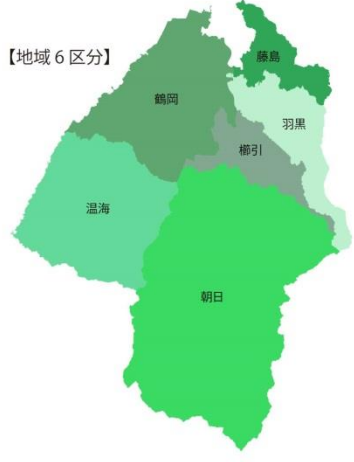
各地域のアクセシビリティ [単位: km] ※拠点への移住「有り」

地域	2010年			2040年				
	現状	自然減	9拠点	1拠点	6拠点	5拠点	5拠点	
鶴岡	3.88	5.22	4.59	6.83	4.63	4.91		
藤島	7.18	8.00	4.97	15.73	4.97	4.97		
羽黒	7.35	7.46	8.13	14.29	8.13	8.13		
櫛引	9.88	9.32	4.56	13.97	4.64	4.64		
温海	22.82	24.13	9.16	50.46	24.16	24.16		
朝日	24.55	23.05	7.54	28.95	22.35	22.35		
市平均	6.66	7.32	5.17	11.35	6.43	6.64		

地域	2010年			2040年				
	現状	自然減	9拠点	1拠点	6拠点	5拠点	5拠点	
鶴岡旧住宅地	2.16	2.72	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	
鶴岡新興住宅地	2.33	2.86	4.09	4.21	4.09	4.09	4.09	
鶴岡新住宅地	2.28	2.72	4.55	4.85	4.55	4.55	4.55	
鶴岡市街化区域内農村	4.20	5.32	1.39	15.40	1.39	3.64		
鶴岡都市計画区域内農村	7.19	10.84	9.03	14.85	9.03	9.83		
鶴岡都市計画区域外農村	11.25	19.53	17.94	28.24	20.11	20.12		
藤島市街化区域内	2.85	3.92	1.61	14.69	1.61	1.61		
藤島都市計画区域内	9.32	10.31	6.88	16.32	6.88	6.88		
羽黒都市計画区域内	6.25	6.48	6.08	12.07	6.08	6.08		
羽黒都市計画区域外	10.42	10.51	14.48	21.20	14.48	14.48		
櫛引都市計画区域内	9.37	8.95	4.31	13.66	4.39	4.39		
櫛引都市計画区域外	20.43	19.90	11.69	22.73	11.69	11.69		
温海都市計画区域内	15.10	16.35	2.71	53.92	16.27	16.27		
温海都市計画区域外	30.45	32.05	15.72	46.93	32.19	32.19		
朝日都市計画区域内	16.15	16.25	3.49	23.68	15.23	15.23		
朝日都市計画区域外	32.09	30.24	11.82	34.52	29.87	29.87		

地区別の移住先：
 鶴岡→荘内病院 藤島→藤島拠点 羽黒→羽黒拠点 櫛引→櫛引拠点 温海→温海拠点 朝日→朝日拠点
 ※6拠点と5拠点の場合は、温海と朝日の住民は移住しない。
 ※1拠点の場合は、全域から荘内病院周辺に移住する。

【地域6区分】



【地域12区分】



各拠点・施設を利用する人数

	2010年			2040年		
	現状	自然減	9拠点	1拠点	6拠点	5拠点
旧市街	0	0	46393	93404	46393	46787
大山	0	0	11293	0	12385	15329
湯野浜	0	0	3338	0	3338	0
藤島	0	0	8231	0	8231	8231
羽黒	0	0	9268	0	9268	9268
櫛引	0	0	6364	0	9248	9248
温海	0	0	3894	0	0	0
鼠ヶ間	0	0	1741	0	0	0
朝日	0	0	2885	0	0	0
既存計	135251	93404	0	0	4542	4542

※この値は、移住の有無に関係はない



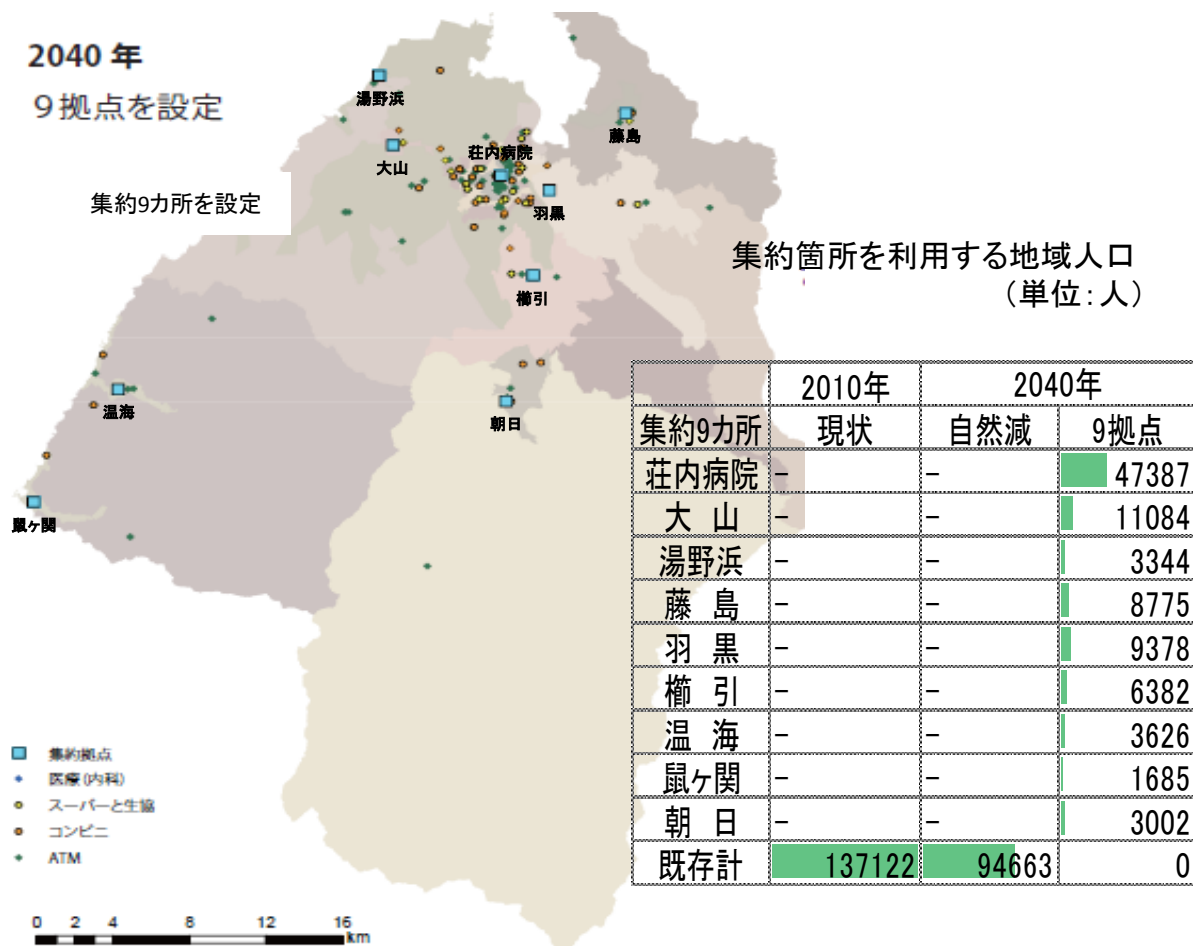
地図と名称の対応表 (別紙)

	建物分布					
	2010 現状	2010 自然減	2040 9拠点	2040 1拠点	2040 6拠点	2040 5拠点
住宅からのアクセシビリティ	①-A	①-B	①-C	①-D	①-E	①-F
メッシュで集計	②-A	②-B	②-C	②-D	②-E	②-F
現状との差	-	③-B	③-C	③-D	③-E	③-F
拠点・施設の利用人数	④-A	④-B	④-C	④-D	④-E	④-F

地域拠点形成の箇所検討

一人あたり最寄りの生活利便施設巡回距離 現状集約比較

2040年
9拠点を設定



一人あたり最寄りの生活利便施設巡回距離
(単位:km)

	2010年	2040年
	現状	集約9カ所
鶴岡_市街化区域	4.2	3.9
鶴岡_市街化調整区域	14.3	9.6
鶴岡_都市計画区域外	29.4	17.4
大山湯野浜_市街化区域	6.9	1.4
大山湯野浜_市街化調整区域	15.7	4.5
藤島_市街化区域	6.6	1.7
藤島_市街化調整区域	23.4	7.5
藤島_都市計画区域外	41.9	13.7
羽黒_市街化調整区域	14.6	7.0
羽黒_都市計画区域外	31.6	16.9
榎引_市街化調整区域	17.4	5.0
榎引_都市計画区域外	52.5	13.7
温海_市街化区域	18.4	2.3
温海_市街化調整区域	20.5	3.5
温海_都市計画区域外	49.3	16.4
朝日_市街化調整区域	21.3	4.2
朝日_都市計画区域外	49.8	11.1

⇒ 6つの地域拠点の設定で全市域を一定程度カバー可能

将来都市構造図

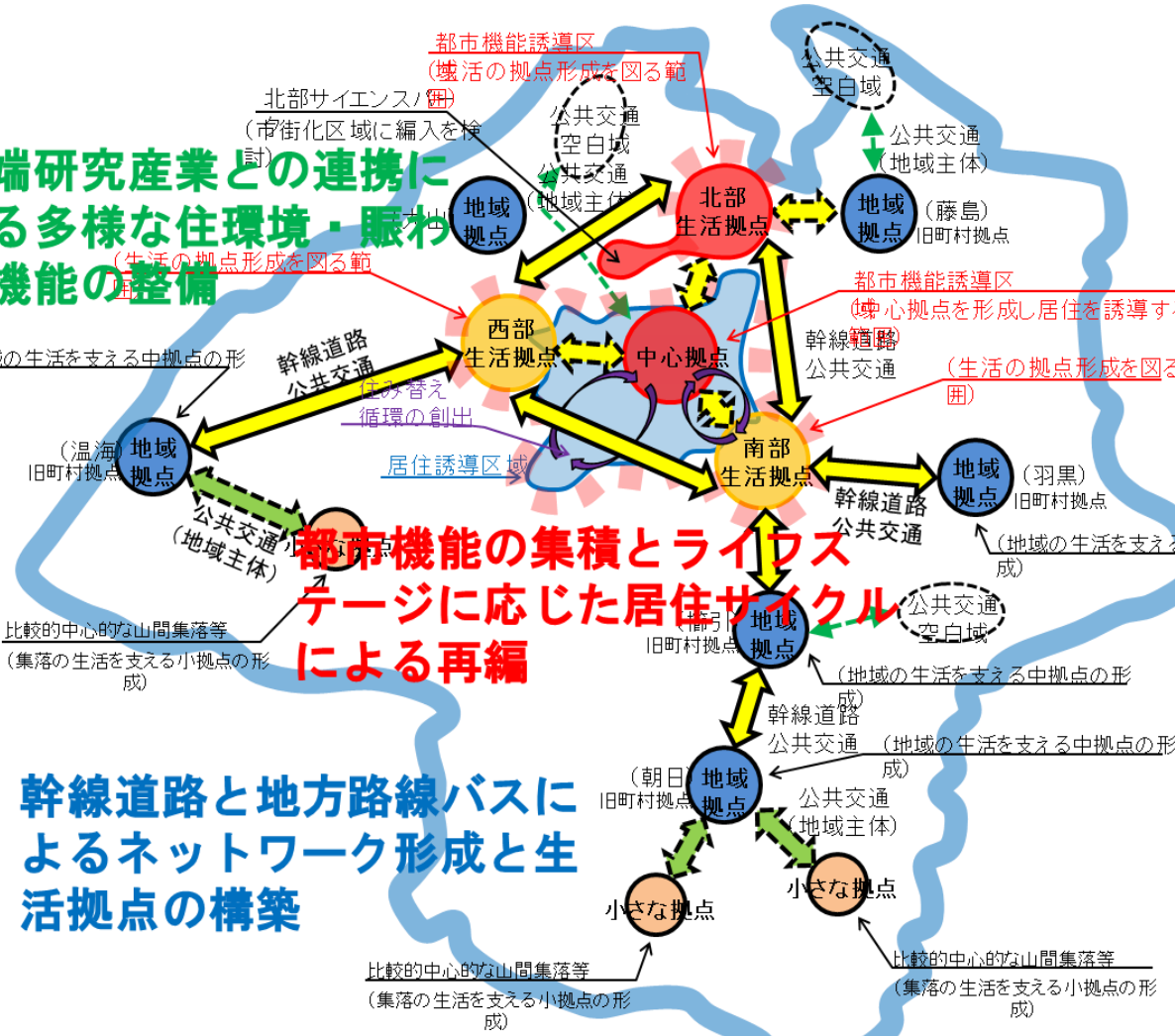
先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備

(地域の生活を支える中拠点の形成)

比較的中心的な山間集落等 (集落の生活を支える小拠点の形成)

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



○ 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(中心市街地活性化基本計画区域) [市街地整備]
 - ・官庁街の再整備(国第2合庁、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

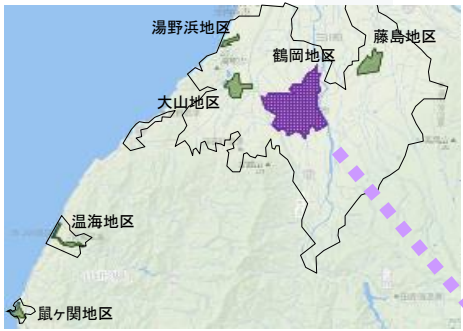
- 生活拠点(南部、西部、北部)
 - ・中心市街地を取り囲み市街地の生活拠点として商業、医療、福祉等の利便施設等を集積
- 地域拠点(旧町村役場周辺部)
 - ・旧町村役場周辺地区を地域拠点として位置付け
 - ・中心拠点、生活拠点、地域拠点を幹線道路、路線バス、地域主体の公共交通で結節
- 小さな拠点(中山間部)
 - ・中山間部複数の生活機能維持・確保を図る「小さな拠点」づくりの推進
 - ・地域拠点につなぐ地域主体の輸送手段によるネットワークの形成

<参考資料>

立地適正化計画によるコンパクトシティの取り組み

山形県鶴岡市:人口約12.9万人(H27)↘約10.5万人(H52)

コンパクトシティモデル10都市(内閣府)



極めて稀な「線引き」導入(H16) 開発動向は郊外部から市街地へシフト。

郊外部の開発許可面積が激減 **2.8ha/年 → 0.9ha/年**
市街化区域の人口割合も増加 **52% → 60%**

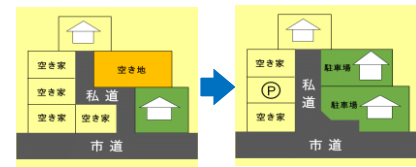
※線引きの導入は市町村合併に伴うものを除くと2例のみ。開発の比較は、3000㎡以上を対象に、H11～15とH16～20で比較。人口割合は、H17とH27で比較

中心部には、すでに主な都市機能は集積しているが、
若年層を中心に縁部へ流出し、**ドーナツ化現象**に。
城下町の町割から**宅地・道路が狭く、
空き家・空き地(負の資産)**を生む構造

「負の資産」も賢く生かして、居住を再集約。

「ランドバンク事業」で良好な基盤の住環境に。

・NPOが、「ランドバンク事業」(空き家・空き地の寄付を受け、周辺道路と周辺宅地の拡張種地とする)をH25から実施。小規模・連鎖的に土地利用を進め、「都市のスポンジ化」に的確に対応



・居住誘導区域外からの住宅開発の届出をとらえ、区域内の物件をあつせん。

現在1,075棟の空き家(居住誘導区域内)が

5年で約150棟(13%)減少

基盤の整った防災性・利便性の高い市街地に

高さ規制の見直しで、市街地の更新に。 古くからの路地裏等を生かした空間づくりも。

- ・景観形成のための高度地区規制を柔軟化。景観に配慮した中高層住宅を誘導し、新たな居住ニーズに対応
- ・中心部の路地や蔵を生かし、街区の内側に「ナカニワ広場」を配する住宅街区に再編。若年層にも魅力ある居住空間を提供
- ・まちづくり会社が、倉庫跡を映画館「鶴岡まちなかキネマ」にリノベーション



約300戸の住宅の増加*で市街地の更新に

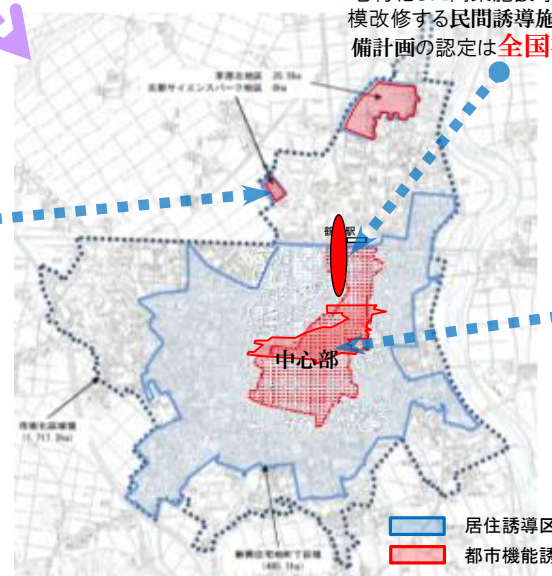
中心部の人口を

約6,400人(H52・トント)から約9,800人(H52)へ*

将来を見据え、広大な市域から拠点を絞込み

- ・周辺の町村との合併に伴い、線引きを導入するも、市街化区域の**人口密度は36人/ha(H25)**と徐々に減少
- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域を、6つの市街化区域のうち、**鶴岡市街地(旧鶴岡市のみ)**に設定(市街化区域の**4割**)

・老朽化した商業施設等を大規模改修する民間誘導施設等整備計画の認定は**全国初**



ベンチャー企業の萌芽

- ・慶応大学先端生命科学研究所を誘致(H13)
- ・当大学と連携した若者によるベンチャー企業が萌芽(スパイバー社、ヤマガタデザイン社 等)
- ・市も、慶応大学と連携し、ベンチャー支援のための「レンタル・ラボ」を整備(H18)

若年層に魅力のある「働く場所」づくり。 ベンチャーを育む環境へ強力に誘導。

- ・「サイエンスパーク」を都市機能誘導区域に。研究教育施設を誘導
- ・地域デベロッパーが、グローバル対応を意識したクリエイティブな起業家向けの交流・滞在施設を整備中



サイエンスパークヴィレッジ(仮称)

ベンチャーを育む研究教育施設を

10年(～H37)で30施設に倍增

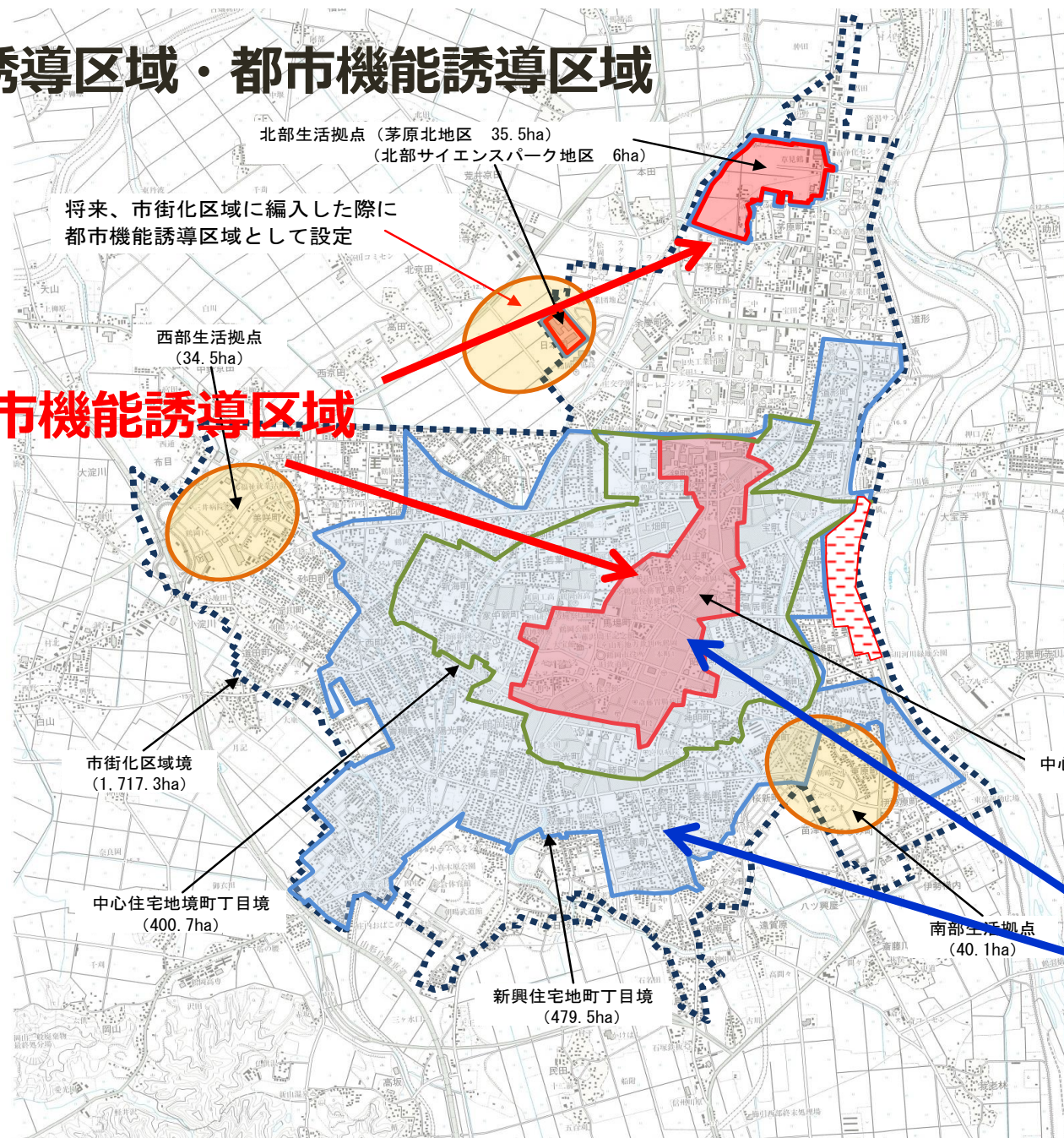
ベンチャー事業者の活力をまちづくりへ


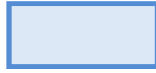




活力あるベンチャー事業者、地域デベロッパー、不動産事業者、リノベーター等で「コンソーシアム」を結成。誘導区域内での若年層のニーズに合った居住空間の提供や、都市機能の誘導に参画

居住誘導区域・都市機能誘導区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域



-  市街化区域 (1,717.3ha)
-  居住誘導区域 (921.7ha)
 - ・中心住宅地 400.7ha
 - ・新興住宅地 479.5ha
 - ・北部生活拠点 41.5ha
-  家屋倒壊等氾濫区域
-  中心住宅地町丁目境 (400.7ha)
-  都市機能誘導区域 (183.5ha)
 - ・中心拠点 142ha
 - ・北部生活拠点 41.5ha
-  生活拠点地区 (258.1ha)
 - ・中心拠点 142ha
 - ・北部生活拠点 41.5ha
 - ・西部生活拠点 34.5ha
 - ・南部生活拠点 40.1ha

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)

将来、市街化区域に編入した際に
都市機能誘導区域として設定

西部生活拠点 (34.5ha)

市街化区域境 (1,717.3ha)

中心住宅地境町丁目境 (400.7ha)

新興住宅地町丁目境 (479.5ha)

中心市街地拠点 (中活計画地区) (142ha)

南部生活拠点 (40.1ha)