都市カルテ　対象都市名　山形県鶴岡市

○広域位置図

○中心市街地位置図

○都市の概要(1/2)

(市の概要)

鶴岡市は、山形県の西部、庄内地方の南部に位置する日本海に面したまちで、平成17年10月に1市4町1村が合併し、人口142,000人、面積1,311k㎡(東北最大)の新鶴岡市になりました。

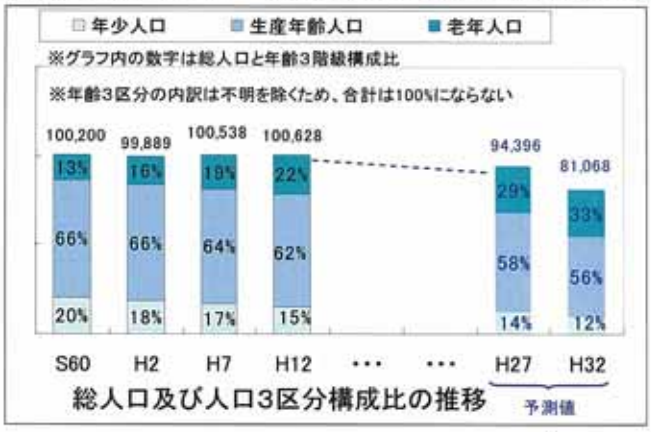
中心市街地は、庄内藩14万石の城下町を基盤としており、歴史的資産が現在に受け継がれています。

(人口:世帯の状況)【平成12年国勢調査】

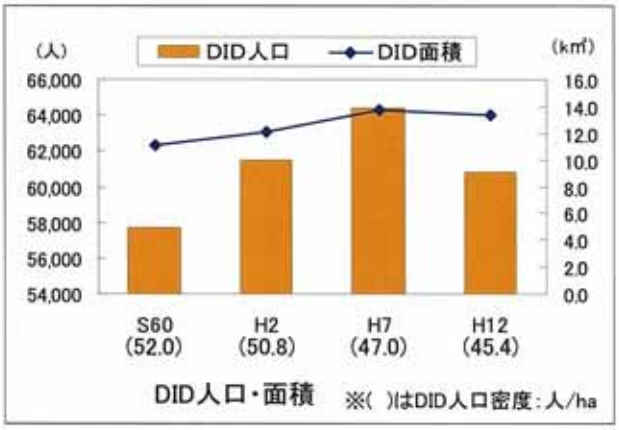
○人口: 142,384 (人)

・総人口はS60以降横ばいで推移してきたが、将来は減少予想に転じる見込み。
少子高齢化の進行が加速。

・DID人口はH7をピークに減少に転じているが、DID面積は未だ拡大の傾向。



総人口及び人口3区分構成比の推移

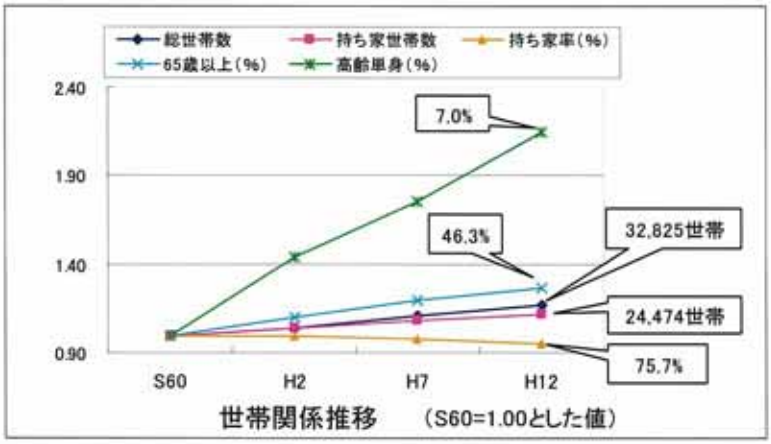


DID人口・面積　※( )はDID人口密度:人/ha

○世帯: 45,493 (世帯)

高齢化の進展に伴い、高齢者のいる世帯の割合、単身世帯数は年々増加傾向。

世帯状況は、持ち家世帯数が増加しているものの、その割合は昭和60年以降から減少。



世帯関係推移　(S60=1.00とした値)

対象都市名　山形県鶴岡市

○都市の概要(2/2)

（面　積）

1,311.5 (km²)

【 平成19年　全国都道府県市区町村別面積調 】

（都市計画区域人口、面積・人口密度）

113,300 (千人)
16,985 (ha)
6.67 (千人/ha)　【 平成12年　国勢調査 】

（産業別就業者数、割合）

・第1次産業　7,656 (人)　11 (%)
・第2次産業　22,292 (人)　31 (%)
・第3次産業　41,463 (人)　58 (%)

【 平成17年　国勢調査 】

（土地利用動向）

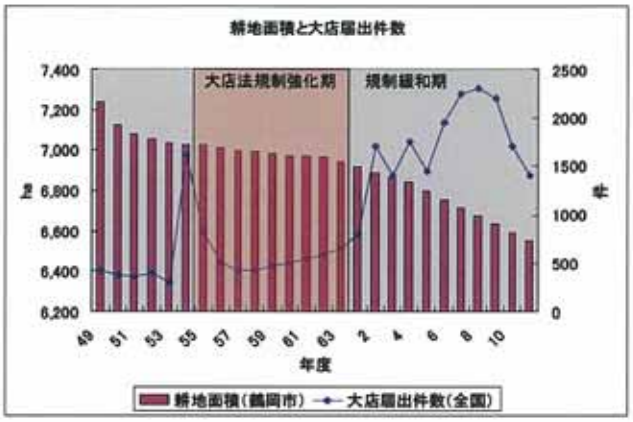
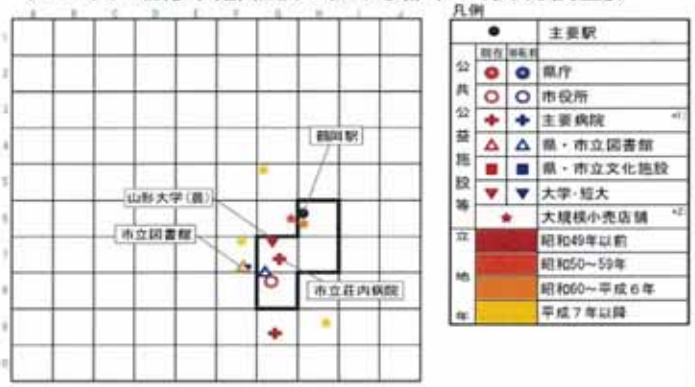


図２　耕地面積と大規模店舗届出数

（公共公益施設等の立地動向）

■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」）



*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

○財政状況

（財政規模）
359 (億円)

（財政力指数）
0.43

【 平成18年度　市町村別決算状況調 】

○都市計画マスタープラン、区域等の見直し状況

（都市計画マスタープラン）

策定年　→H13.5
基本理念→城下町として伝統や文化を大切にしながら快適な環境を形成する
基本目標→人口に応じたコンパクトな市街地の形成
特徴→中心部への都市機能の集積

（都市計画区域）

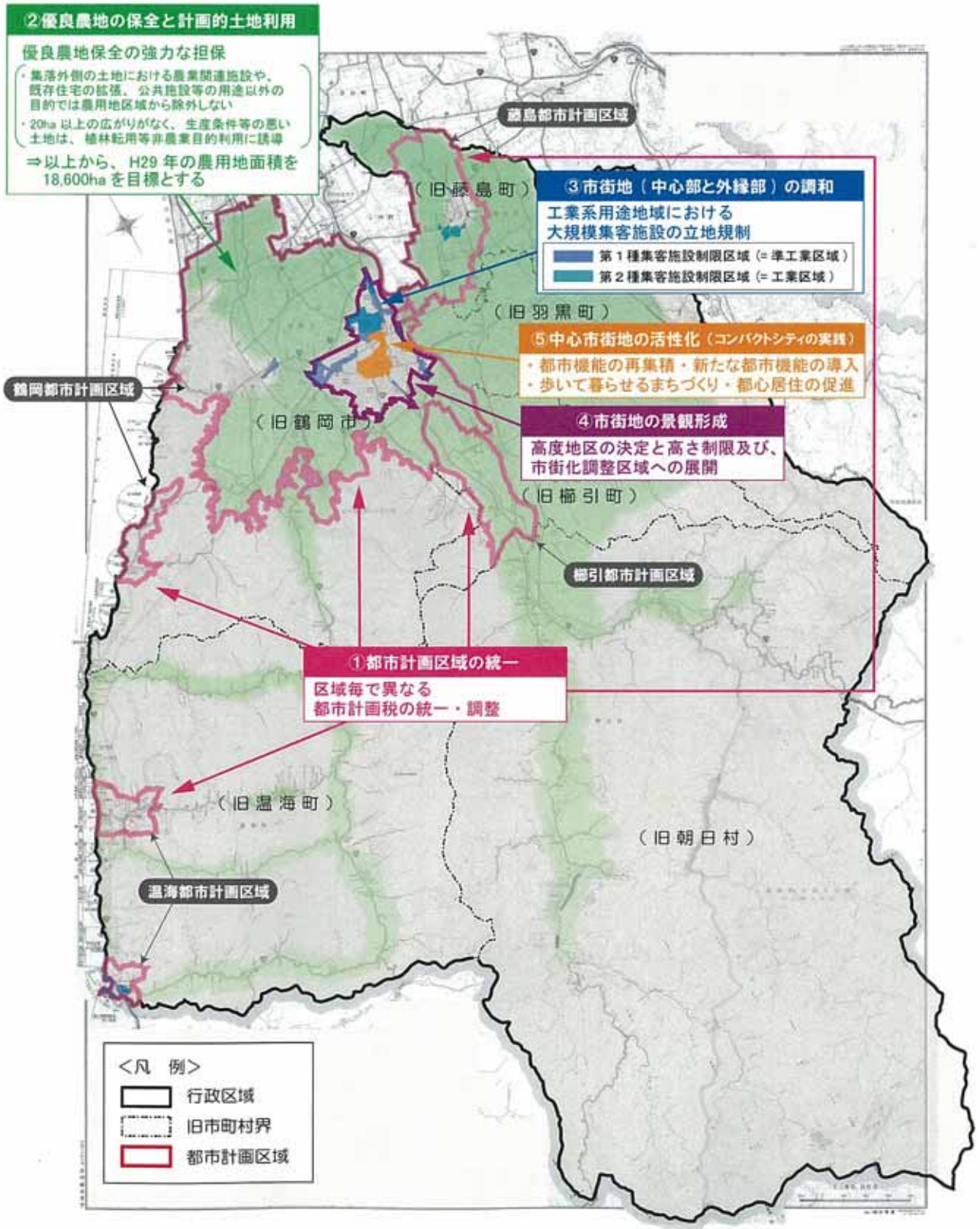
区域区分（線引き）制度の導入→H16.5
特徴→市街化調整区域の整備及び保全の方針の策定
①農地は保全する
②山林及び自然地は保全する
③集落地では地域活力を維持するための小規模開発は認める
④工業地では工業系用途に限った建築行為を誘導する

対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた取組み状況及び課題(課題一覧・課題図)

▼課題一覧

課題の項目	課題解決の方向
①都市計画区域の統一	区域毎で異なる都市計画税の統一・調整
②優良農地の保全と計画的土地利用	優良農地保全の強力な担保
③市街地(中心部と外縁部)の調和	工業系用途地域における大規模集客施設の立地規制
④市街地の景観形成	高度地区の決定と高さ制限及び、市街化調整区域への展開
⑤中心市街地の活性化 (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



対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた具体的な取り組み

①合併による都市計画区域の見直し

【現状の問題】

合併後、旧市町村毎に異なる都市計画区域指定状況 ⇨ 新市平坦部を広く都市計画区域へ

■合併後の新市における問題
・合併後の新鶴岡市において、旧市町村ごとに都市計画区域指定状況が異なる
⇒土地利用規制の弱い地域で宅地分譲等の開発が進行

■既住計画の目標による対応
・新市建設計画：無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、既成市街地の土地利用の有効活用に留意し、コンパクトな市街地の形成に努める
・旧市町村総合計画：いずれも基本的には優良農地を保全する方針

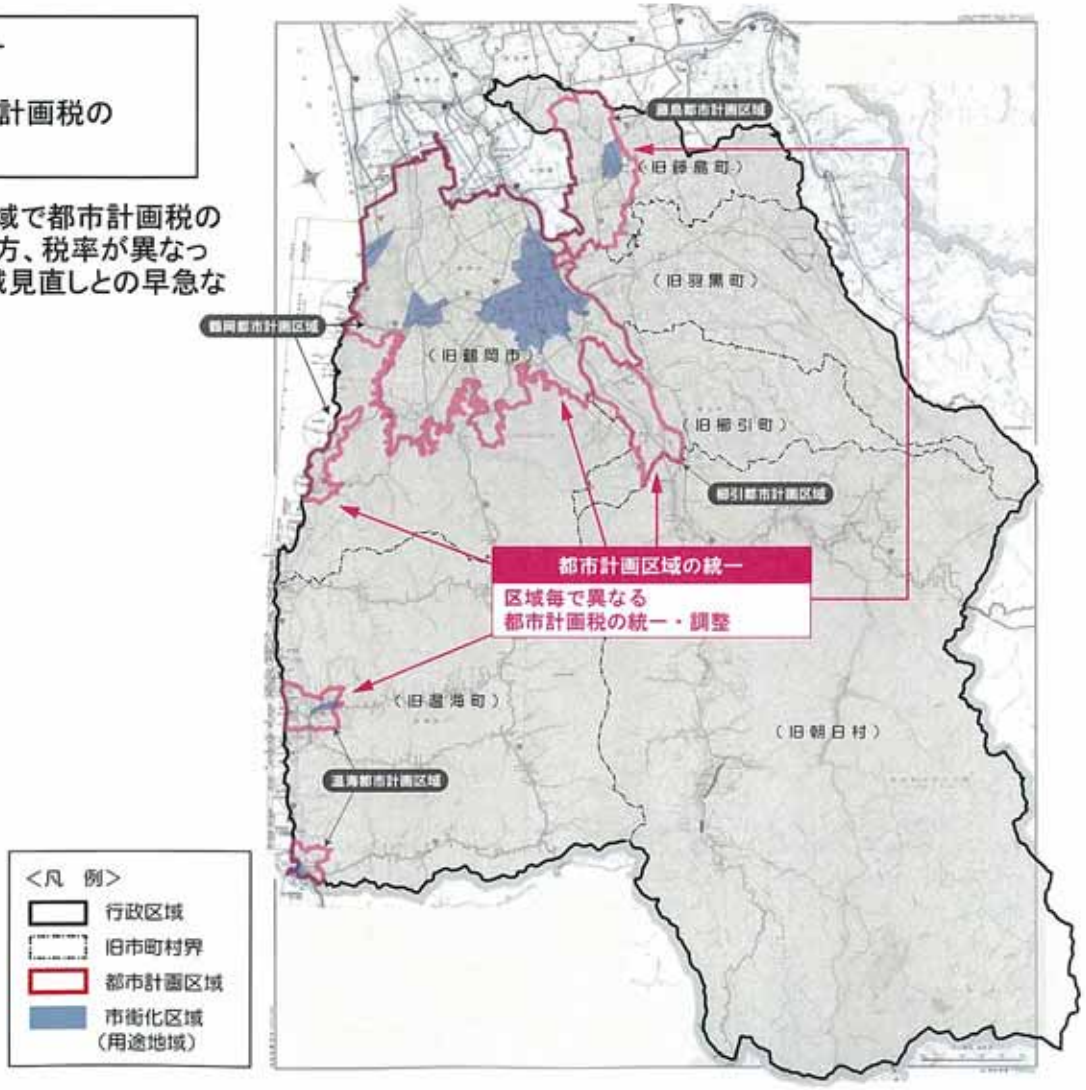
■合併後の新市における取り組み方針
・新市の平坦部に広がる優良農地を含む区域を広く都市計画区域とする方向で調整
・市街化調整区域では、緩和措置の導入を検討
（緩和措置…旧市導入例、もしくは地域の実情に即するもの）

■具体的な取り組み目標
①新市全体をひとつの都市計画区域とする
②区域区分を実施する
③総合的な土地利用方針を定める
} これら合併協定に基づいて線引き実施

【取り組み状況】

都市計画区域の統一
⇩
区域毎で異なる都市計画税の統一・調整

現在、各都市計画区域で都市計画税の賦課する区域の考え方、税率が異なっており、都市計画区域見直しとの早急な調整が課題。



対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた具体的な取り組み

②農業振興地域整備計画

【現状の問題】

農業は本市の基盤産業 ⇨ 農地をいかに保全していくかが大きな課題

■これまでの土地利用の進め方
・市街地周辺部の農地除外・転用することで基盤整備を進めてきた
■これまでの土地利用による弊害
・H12～H17で5000人の人口減
・市街化区域内に残る未開発農地の存在
} 市街地拡大による経済効果は今後見込まれない
■土地利用の課題
・中心部の空洞化や農山漁村集落からの人口流出が進行
⇒中心市街地の活性化や既存コミュニティを活用する仕組みの構築が課題

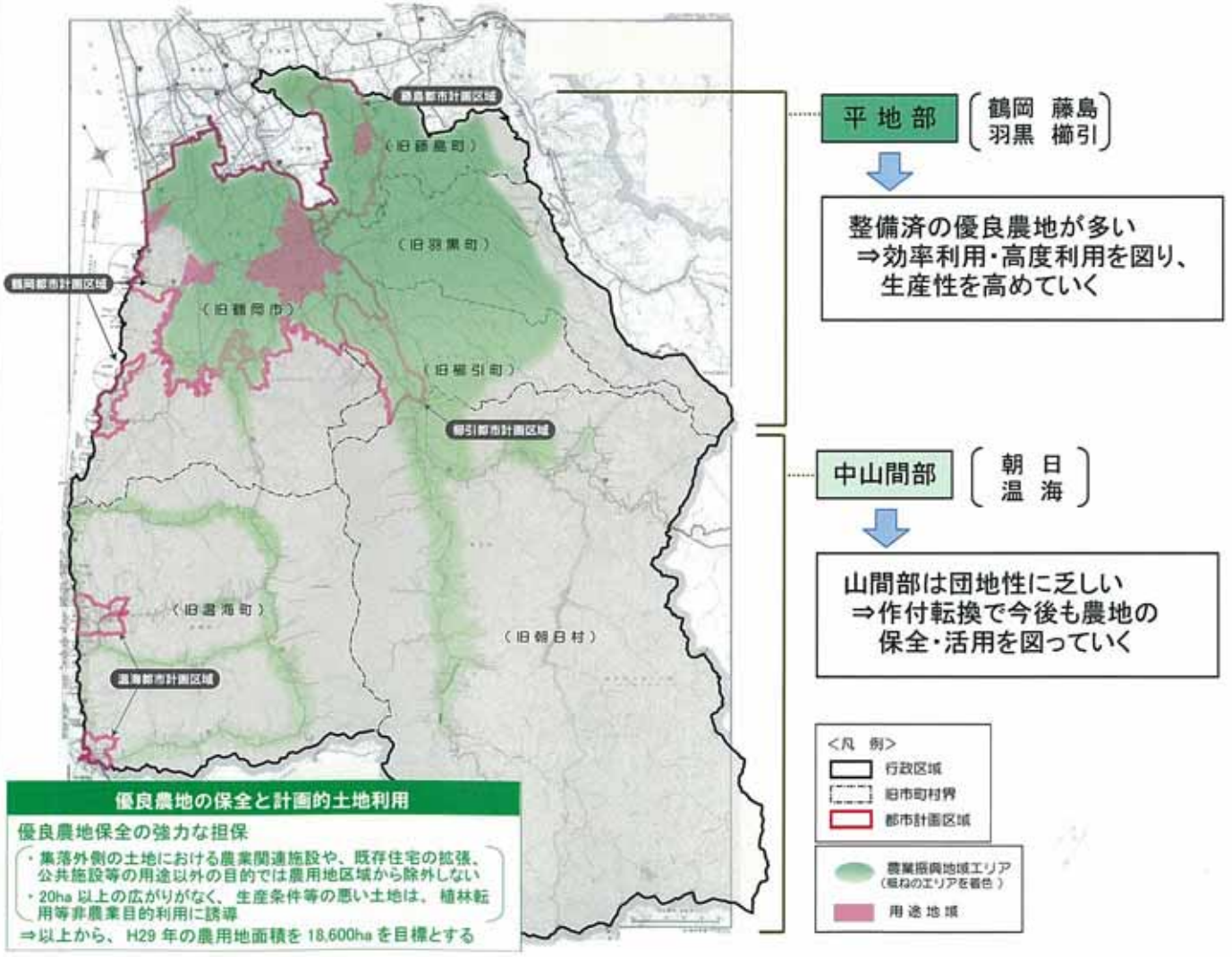
【取り組み状況】

優良農地の保全と計画的土地利用 ⇨ 優良農地保全の強力な担保

担当課では新市の農業振興地域整備計画の策定作業を行っている。農振サイドでは、優良農地保全の方針をより明確にして計画的な土地利用が図られるよう、農振除外が可能な場合を、その予定建築物で限定する作業を進めている。線引き導入の併用により、優良農地保全を強力に担保。

・集落外側の土地における農業関連施設や、既存住宅の拡張、公共施設等の用途以外の目的では農用地区域から除外しない
・20ha以上の広がりがなく、生産条件等の悪い土地は、植林転用等非農業目的利用に誘導

⇒以上から、H29年の農用地面積を18,600haを目標とする



対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた具体的な取り組み

③大規模集客施設の立地規制

【現状の問題】

改正都市計画法において第2種住居地域、準住居地域及び工業地域における10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を制限 ⇨ 都市の実態に応じて更にきめ細かな制限が必要

・中心市街地と外側の市街地との調和のとれた都市の実現のため、また、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域である準工業地域と工業の利便の増進を図る地域である工業地域における既存の工場等の操業環境や周辺の住環境に影響を及ぼすことがないようきめ細やかな土地利用コントロールが必要。
・第2種住居地域は、その配置状況や土地利用状況から大規模な集客施設の立地が考えにくい。
・本市のような地方都市においては10,000㎡に満たない集客施設でも都市構造に大きな影響を与える。

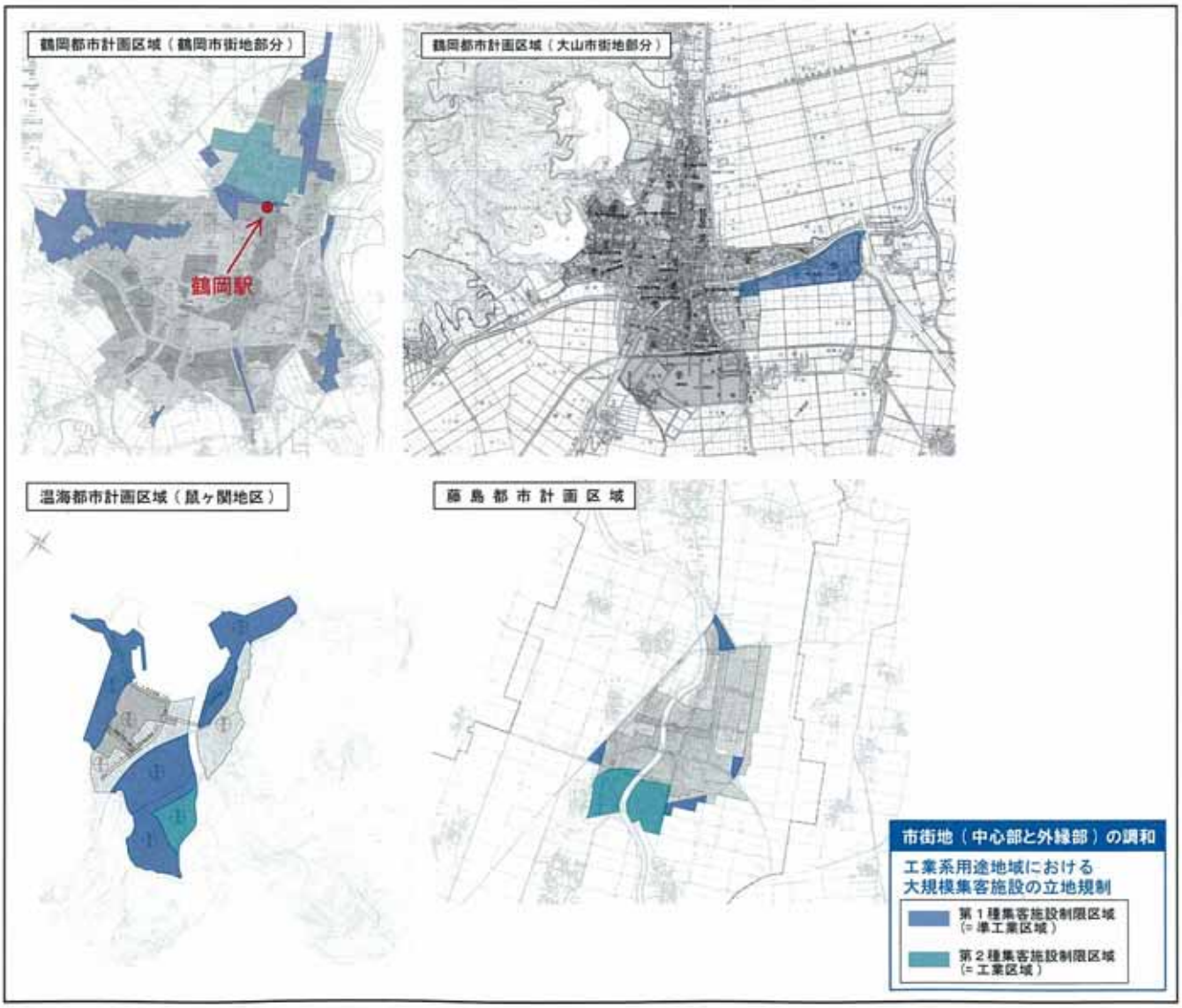
【取り組み状況】

市街地（中心部と外縁部）の調和を目指して ⇨ 工業系用途地域における大規模集客施設の立地規制

中心市街地と外側の市街地との調和のとれた都市の実現のため、準住居地域と中心市街地に比較的近い区域に指定されている工業地域（第2種住居地域を除く）、用途地域の外縁部に指定されている準工業地域において、5,000㎡を超える大規模な集客施設の立地を制限する特別用途地区を設定。

▼特別用途地区による制限の内容

特別用途地区	建築してはならない建築物
第1種集客施設制限地区 鶴岡・温海・藤島の準工業地域全域を対象	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が5,000平方メートルを超えるもの
第2種集客施設制限地区 鶴岡・温海・藤島の工業地域全域を対象	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超えるもの



対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた具体的な取り組み

④市街地の景観形成

鶴岡市の中心市街地は、庄内藩14万石の城下町を基盤としており、そのまち割の原型は1600年代に築かれたもので、まちの北方に位置する鳥海山とまちの南方に位置する金峰山、母狩山の山頂を結んだ線がまち割りの基準とされ、それに合わせて道路が整備されたことから、道路の正面にそれらの山の頂が見通せる山当ての手法がとられている。

また、鶴岡市の中心市街地は、これまで大規模な災害がなかったことや戦災に遭わなかったこと、また、歴史的遺産やまち割りを壊さず活かすような都市作りを明治維新から現在に至るまで一貫して指向してきたころから、江戸時代の藩校や明治・大正時代の洋館など、それぞれの時代を代表する建物が点在する区域となっている。

各時代の建物が混在するようなまちでありながら城下町の雰囲気を漂わせているのは、現在もほぼ変わらず残されているまち割りの形状や山当ての道路割りが醸し出しているものであると考えられます。

早稲田大学 佐藤滋 著「城下町の都市デザインを読む」

板塀が続く通りと母狩山

新百間堀横の道路から望む母狩山

三雪橋と金峰山・母狩山

【現状の問題】

・郊外における、ロードサイド型店舗や遊技場等に周辺風景への配慮を欠いた赤や黄色の原色を使った派手な建築物が増加
・城下町風情が色濃く残る中心部への高層マンションが増加
⇨ 守り続けてきた田園風景や城下町風情が損なわれてしまう

【取り組み状況】

市街地の景観形成 ⇨ 高度地区の決定と高さ制限及び、市街化調整区域への展開

鶴岡市街地の良好な景観形成のために高度地区を決定し、その全域を対象とした建築物の高さ制限を行っている。市街化調整区域における建築物の高さ制限についても、今後、必要性の有無から市民と議論していく予定。

●良好な景観形成のための施策

・鶴岡市大規模建築行為景観形成指針

届出対象

◎建築物：高さ13mを超えるもの、建築面積500㎡を超えるもの、大規模な木造建築物（建築基準法6条1項2号）
◎工作物：高さ15mを超えるもの（煙突、鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱、木柱、広告塔、記念塔、高架水槽、サイロ等）

届出対象区域（旧鶴岡市域全域）

高さ制限対象区域

旧 鶴岡市域図

都市計画高度地区 総括図

・都市計画高度地区の設定

歴史文化ゾーン

規制値の算定　：鶴岡公園から一番近い商店街まで約300mであり、この視点から商店街を通して、金峰山、月山を見たときに山の稜線の60%に収まる建築物の高さが15m

鶴岡公園から望む月山

駅前ゾーン

規制値の算定　：三雪橋を視点場とし鳥海山を見たときに、鳥海山の稜線の60%に収まる建築物の高さが駅前ゾーンでは35m

三雪橋から望む鳥海山

対象都市名　山形県鶴岡市

○コンパクトシティに向けた具体的な取り組み

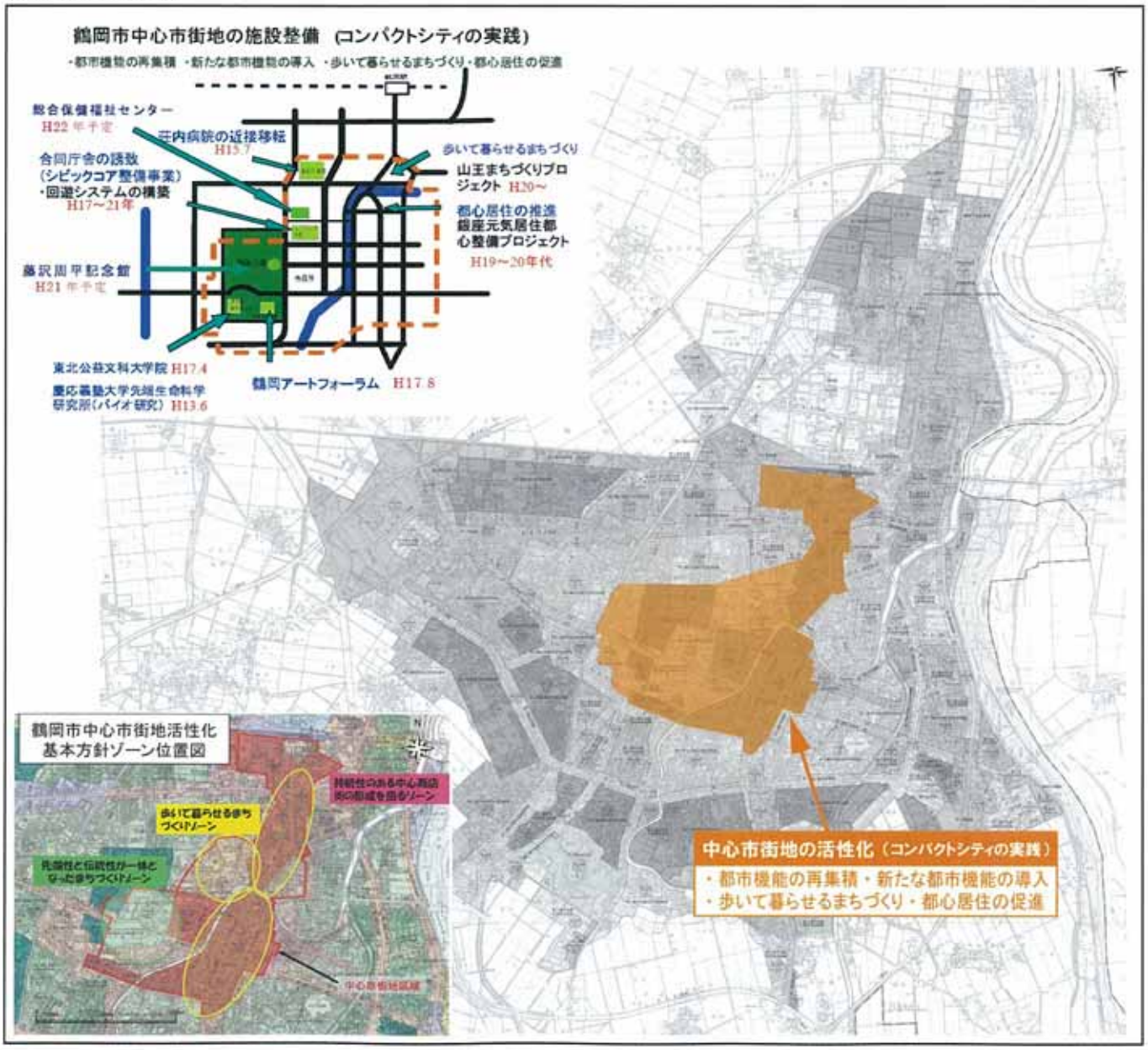
⑤中心市街地の活性化

【現状の問題】

■人口減少下で進む低密度化・高齢化
- ・中心市街地における人口・世帯数の減少
- ・中心市街地における高齢化の進展
- ・DIDの拡大と低密度化

■地価下落・経済活動も低迷
- ・中心市街地の地価下落
- ・中心市街地の小売店舗数の大幅な減少
- ・中心市街地を中心とした従業員数の減少
- ・中心市街地の小売販売額、店舗面積は減少
- ・中心市街地の空き店舗増加
- ・中心市街地の大型店舗は撤退、周辺部では大型店舗の進出が進んでいる

■観光のポテンシャルは高いものの振いは低下傾向
- ・中心市街地の観光入り込み客数は増加
- ・中心市街地の自転車歩行者通行量は減少（特に休日通行量が少ない）

■公共交通・公共サービスは維持・活用されている
- ・JR・路線バス利用者数は減少、一方で循環バス利用者は増加傾向
- ・公共公益施設は郊外に分散・移転させることなく各々の機能存続・高度化を図っている

【取り組み状況】