

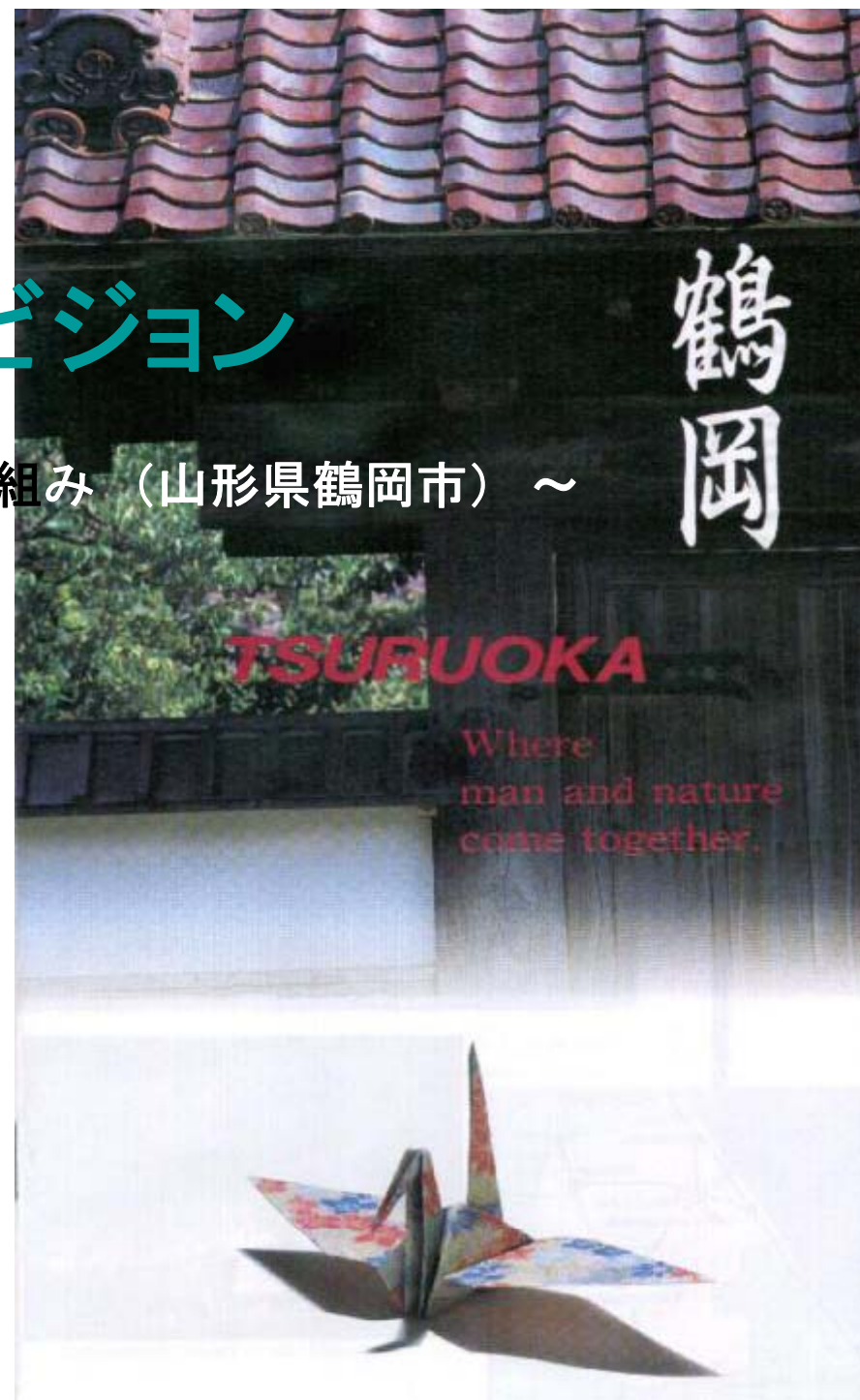
# 鶴岡市のまちづくりビジョン

～ 地方都市リノベーションに向けた取り組み（山形県鶴岡市）～

■ 第3回都市再構築戦略検討委員会

■ 平成25年5月15日（水）

鶴岡市長 榎本政規



## 2) 鶴岡市の概要

### 市町村合併

鶴岡市  
櫛引町

平成17年10月1日

藤島町 羽黒町  
朝日村 温海町

面積 1,311.49 km<sup>2</sup>  
(東北地方最大の市域)

人口 135,403人  
(山形県第2の人口)  
(H25.3.31現在)

世帯数 48,186世帯  
(H25.3.31現在)

広ぼう 東西43.1km  
南北56.4km

都市計画区域面積  
25,281 ha

都市計画区域内人口  
107,200 人

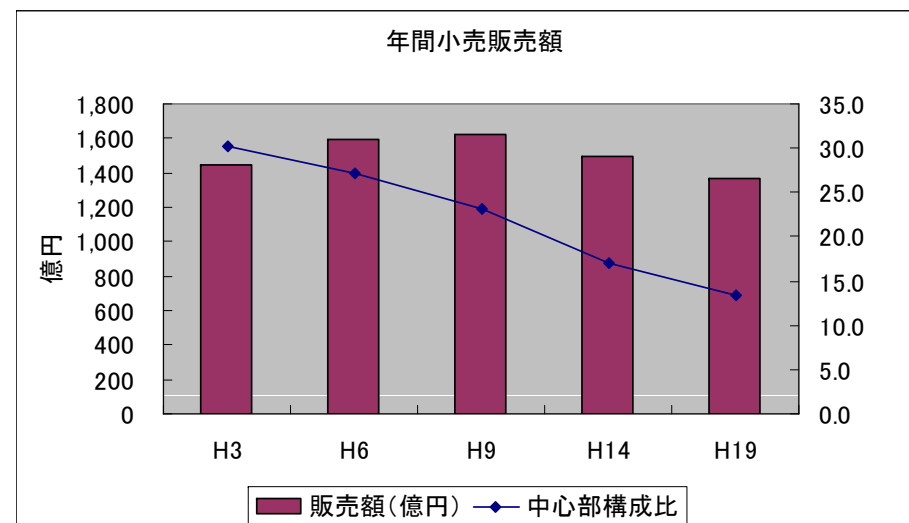
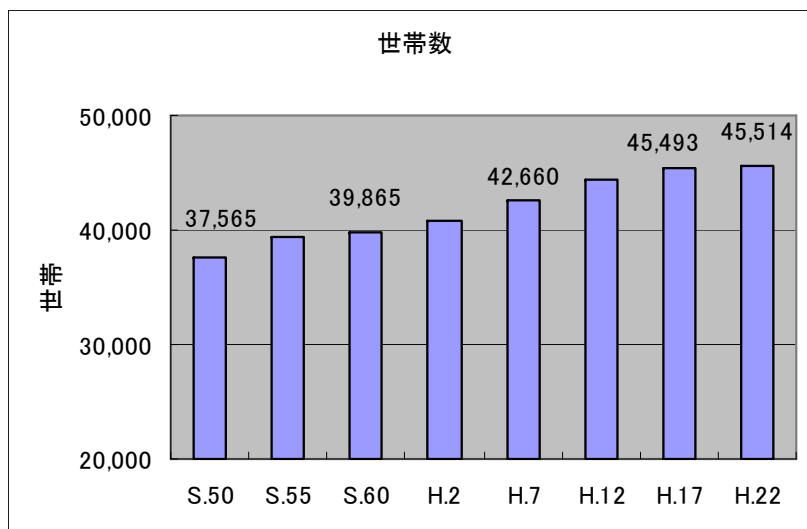
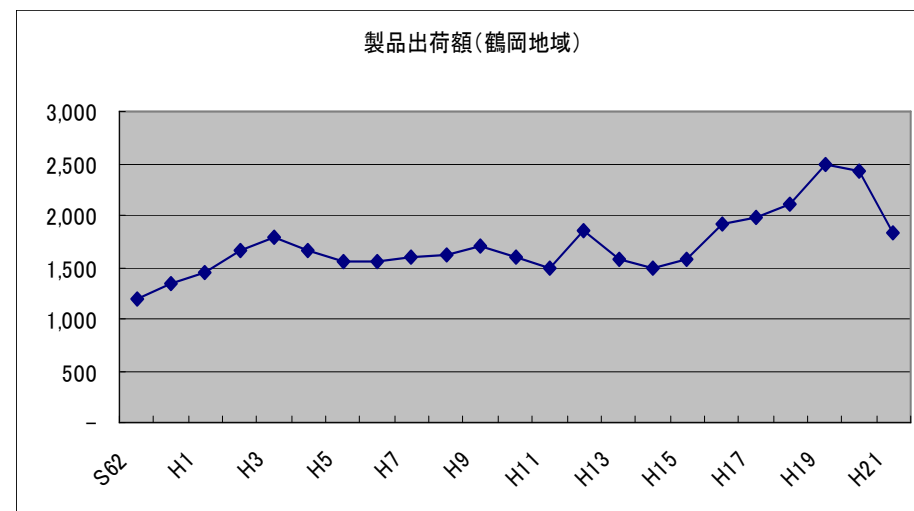
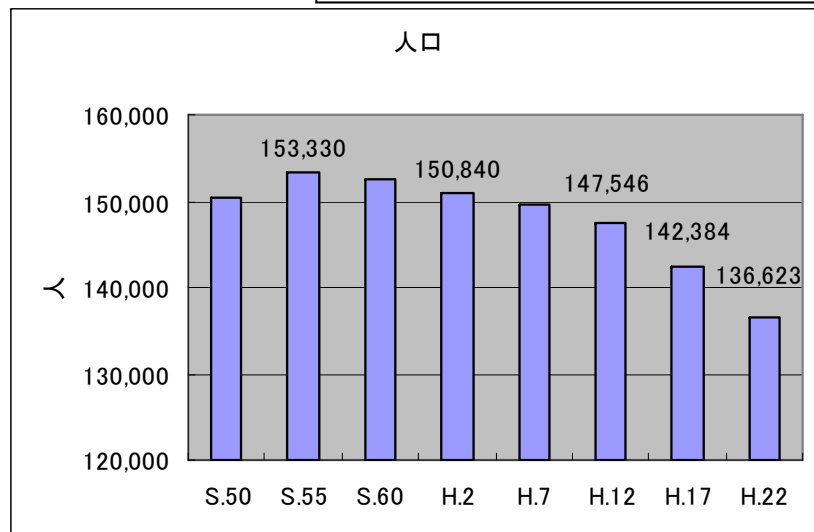
市街化区域区域面積  
2,327 ha

市街化区域内人口  
79,600 人



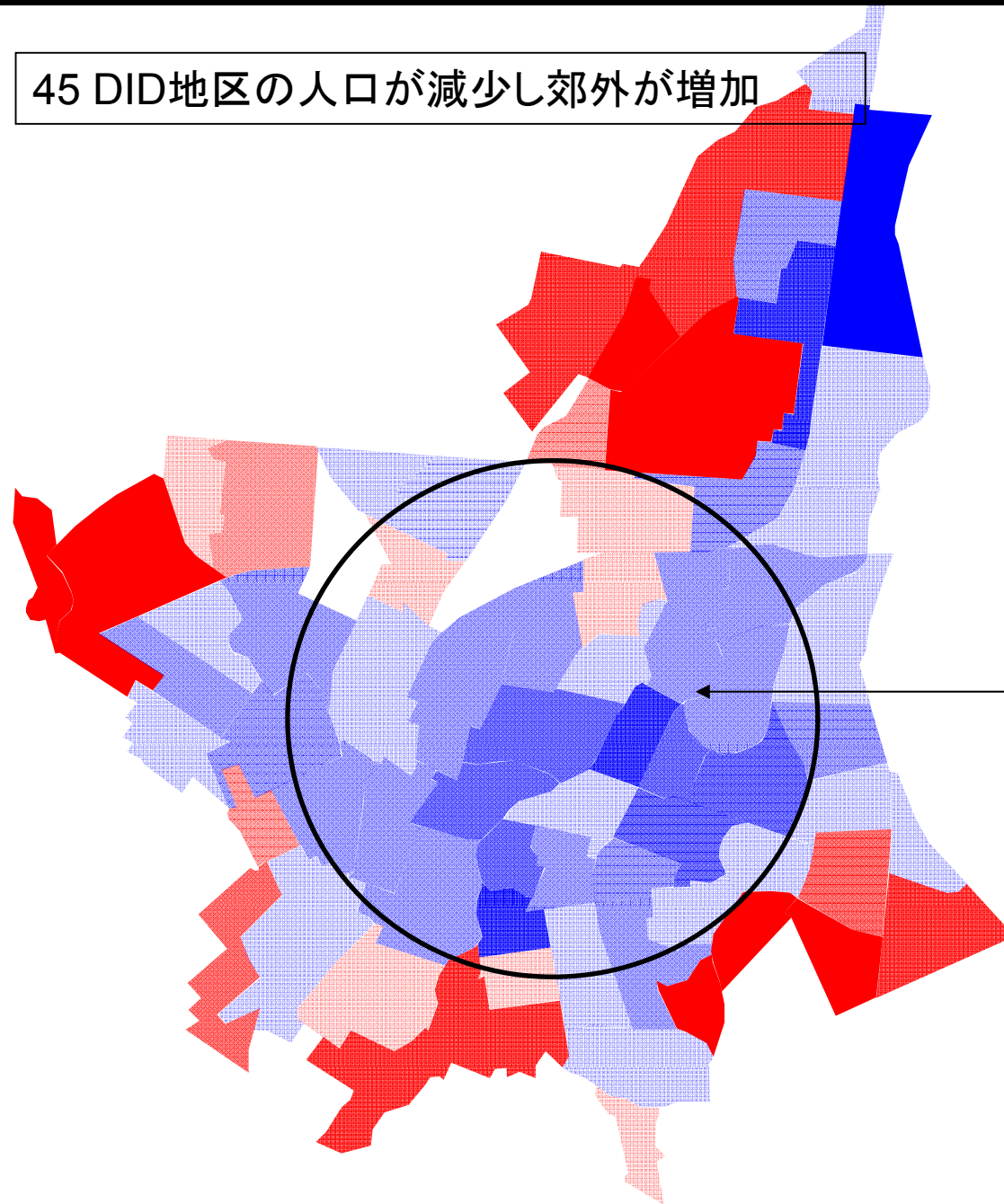
### 3) 鶴岡市の統計（人口、世帯、製品出荷額、小売販売額の推移）

人口は昭和55年より減少しているが世帯数は増加中  
小売販売額では中心部の占める割合が低下



#### 4) 鶴岡市DID地区の人口推移

45 DID地区の人口が減少し郊外が増加



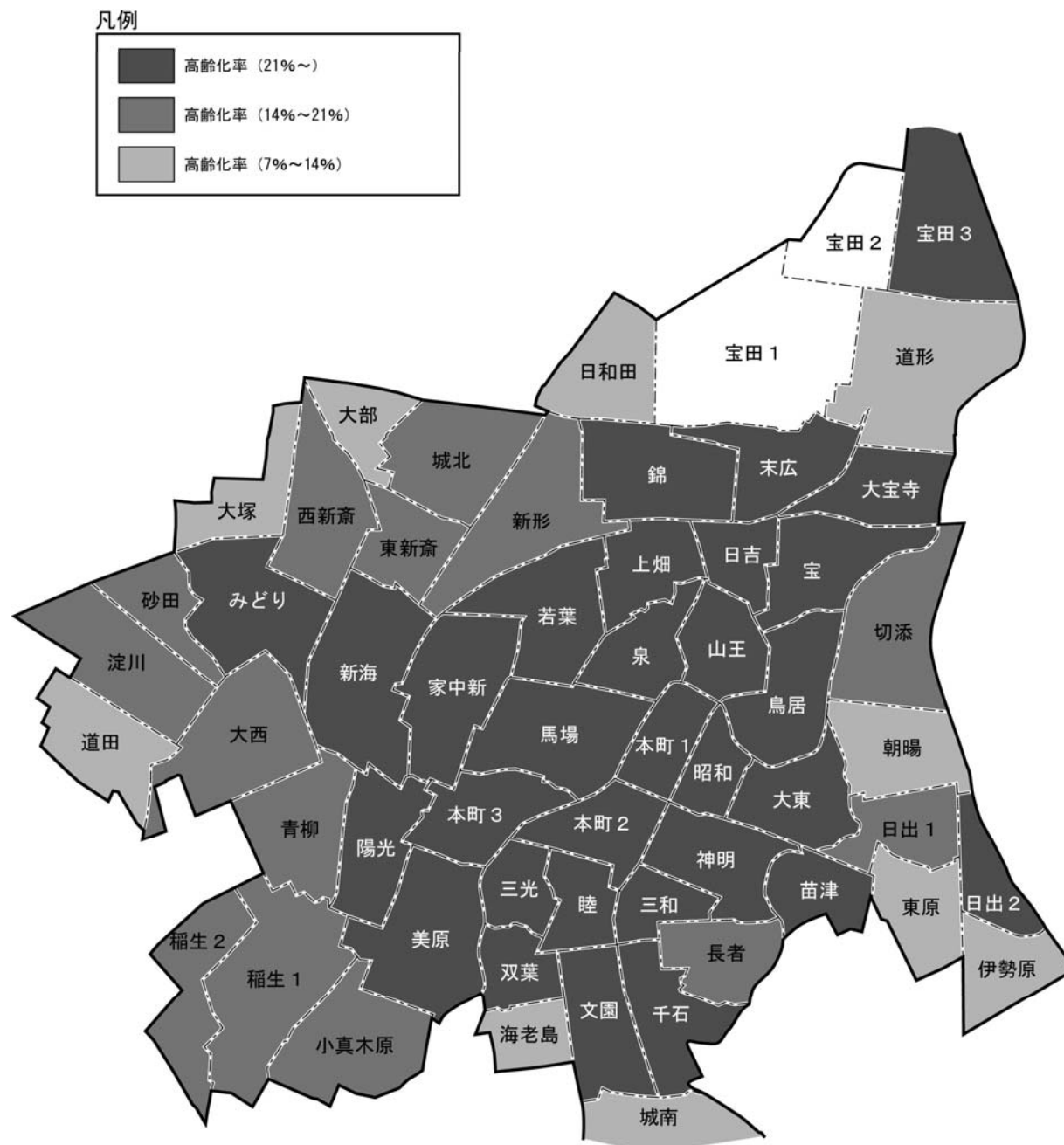
| 凡 例 |   |       |
|-----|---|-------|
| 増   | 減 | %     |
|     |   | ~5    |
|     |   | 6~10  |
|     |   | 11~15 |
|     |   | 16~20 |
|     |   | 20~   |

← 45 DIDのエリア

人口増減  
(H12~17国調)

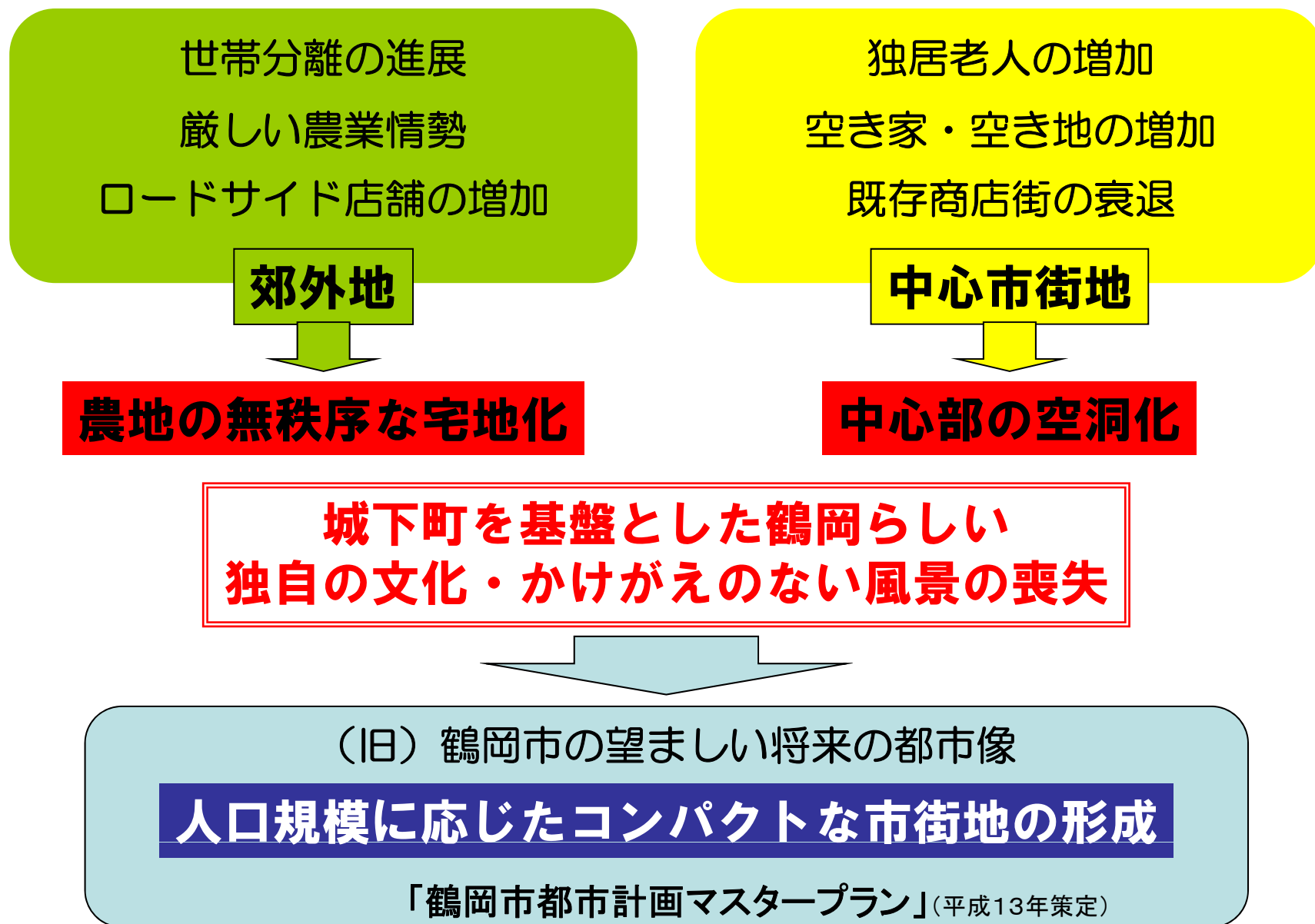
## 5) 鶴岡地域の高齢人口分布図

(H18 人口減少高齢社会のあり方調査報告書)



6) 鶴岡市のまちづくりの方針

(まちづくり課題の解決のための方策)





## 7) 鶴岡市の将来イメージ (H13 鶴岡市都市計画マスタープラン)

### 人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成



## コンパクトな市街地の形成

郊外への分散抑制

**市街化区域  
市街化調整区域  
の設定**

【市街化調整区域】

都計法第34条11号に基づく条例区域の設定により既存集落等の土地利用を担保

【市街化区域】

工業系用途地域への大規模集客施設の立地抑制のための特別用途地域「集客施設制限区域」の設定

都市機能の中心部への  
集積・誘導

**学術文化都心**

都市の中核機能を担う公共施設の配置

まちなか居住の推進

**ランドバンク事業**

空き家・空き地・狭あい道路を一体的に捉えた問題解決

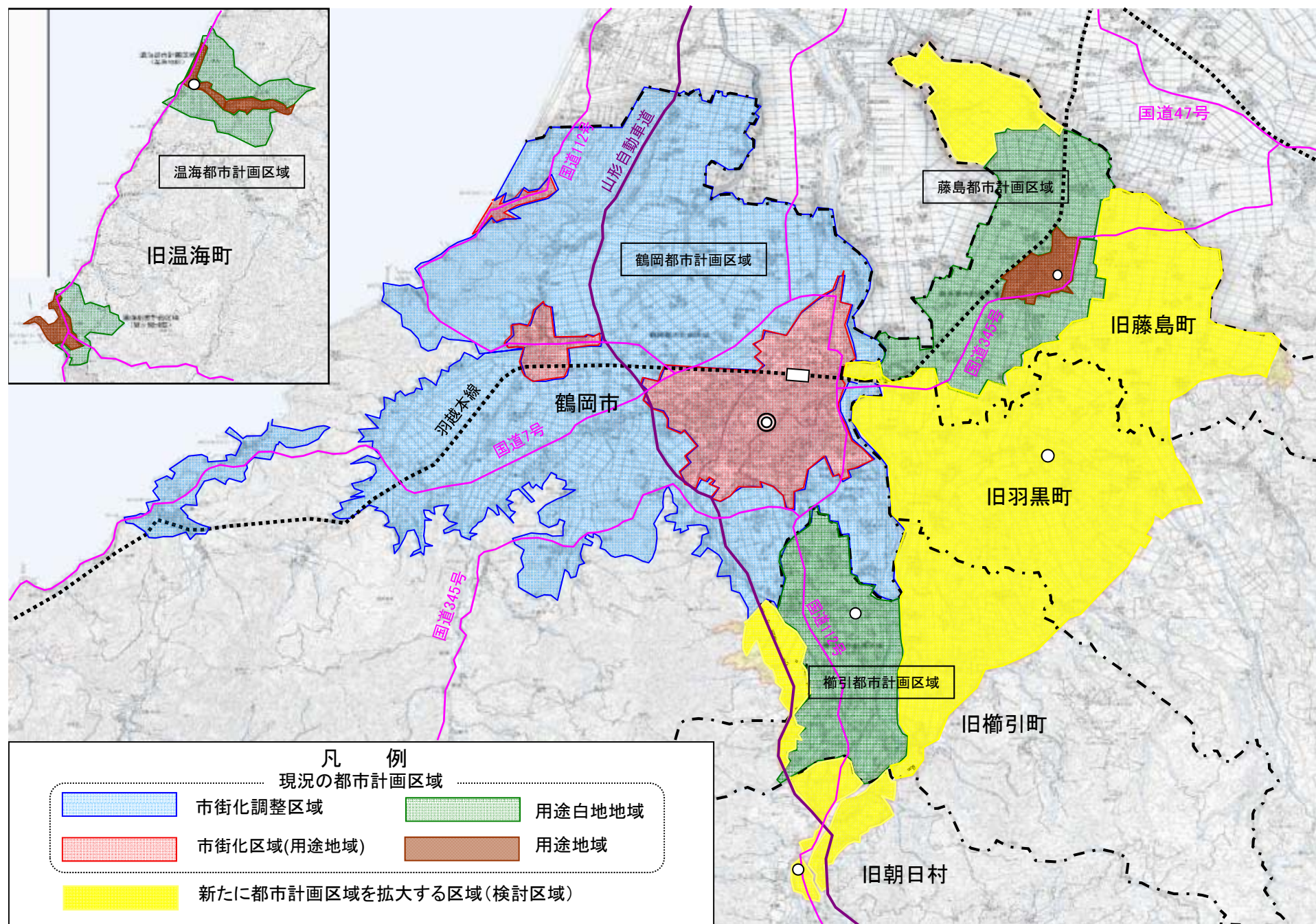
**中心市街地活性化基本計画**

**シビックコア地区整備計画**

**都市再生整備計画**

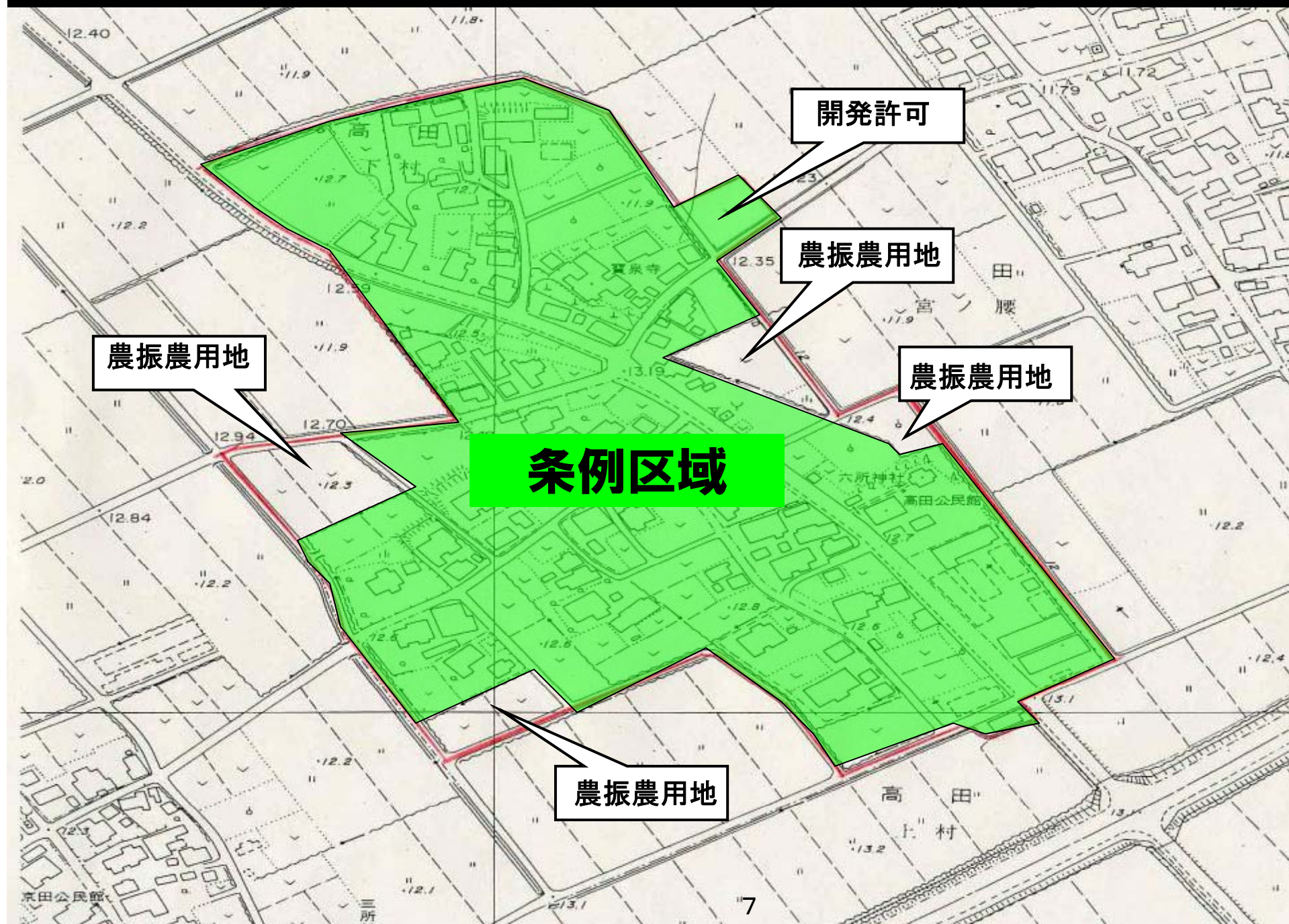


## 9) 都市計画区域の見直し検討図(見直し内容)



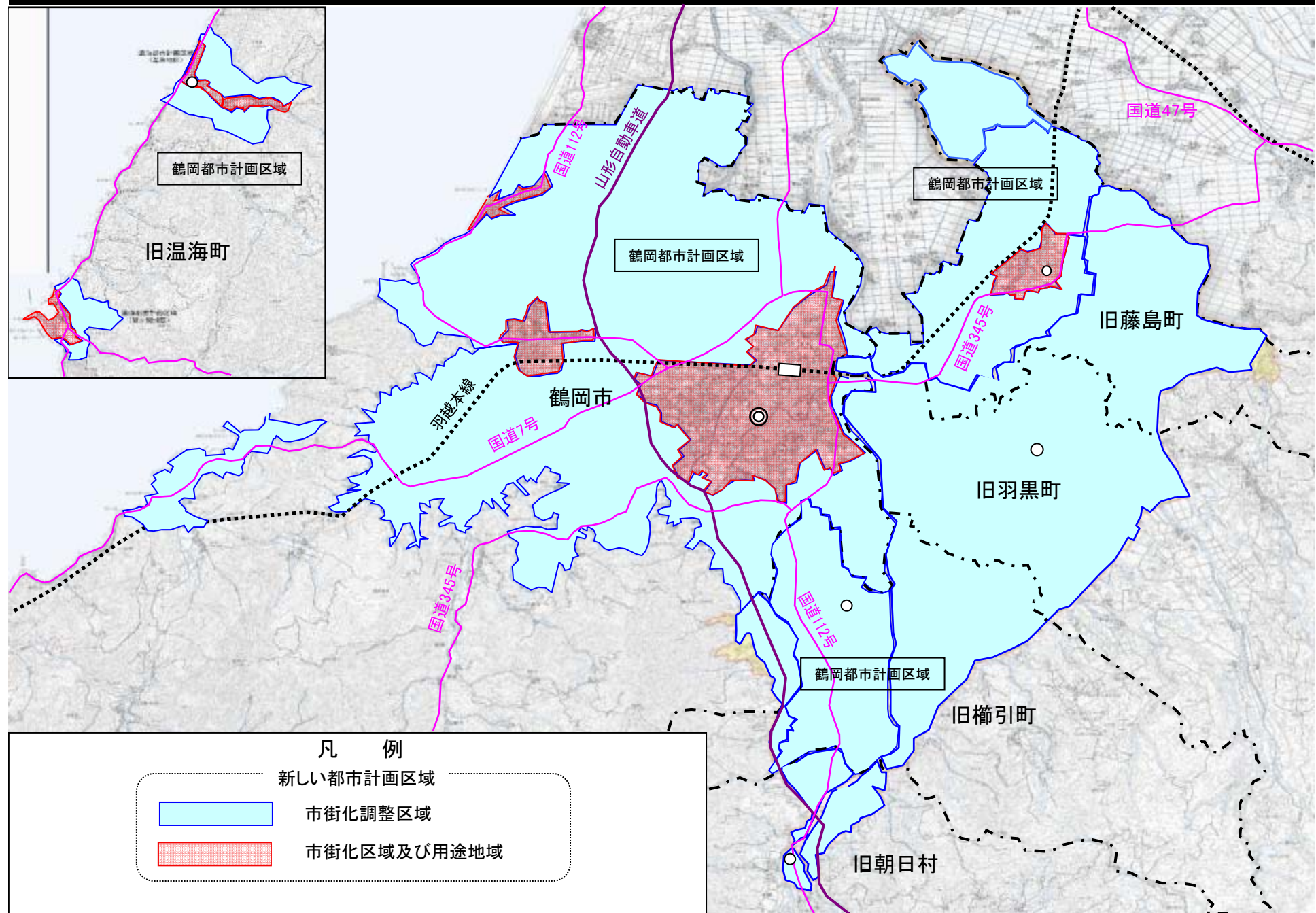


## 10) 市街化調整区域の条例による土地利用緩和措置導入





## 11) 都市計画区域の見直し検討図(見直し後)





## 12) 中心市街地への都市機能集積

鶴岡市街地区

385ha

● 従来からある都市機能

● 近年配置した都市機能

● 中心市街地活性化基本計画に位置づけて整備した都市機能





# 13) 都市再生整備計画区域 事業一覧 鶴岡市街地区 385ha (H17~21、22~23)

## ①北部地区エリア

### 北部バイオサイエンスパーク事業

- (地域生活)バイオサイエンスパーク
- (地域創造)産学インキュベーション
- (公園)日本国公園

## ②鶴岡公園周辺エリア

### シビックコア地区整備事業

- (道路)市道馬場町泉町線
- (道路)市道荘内病院前五日町線
- (道路)市道荘内病院裏線
- (地域生活)丙申堂ポケットパーク
- (地域創造)旧荘内病院解体
- (地域創造)交通調査。設計事業

### 総合保健福祉センター事業

- (高次都市)地域交流センター

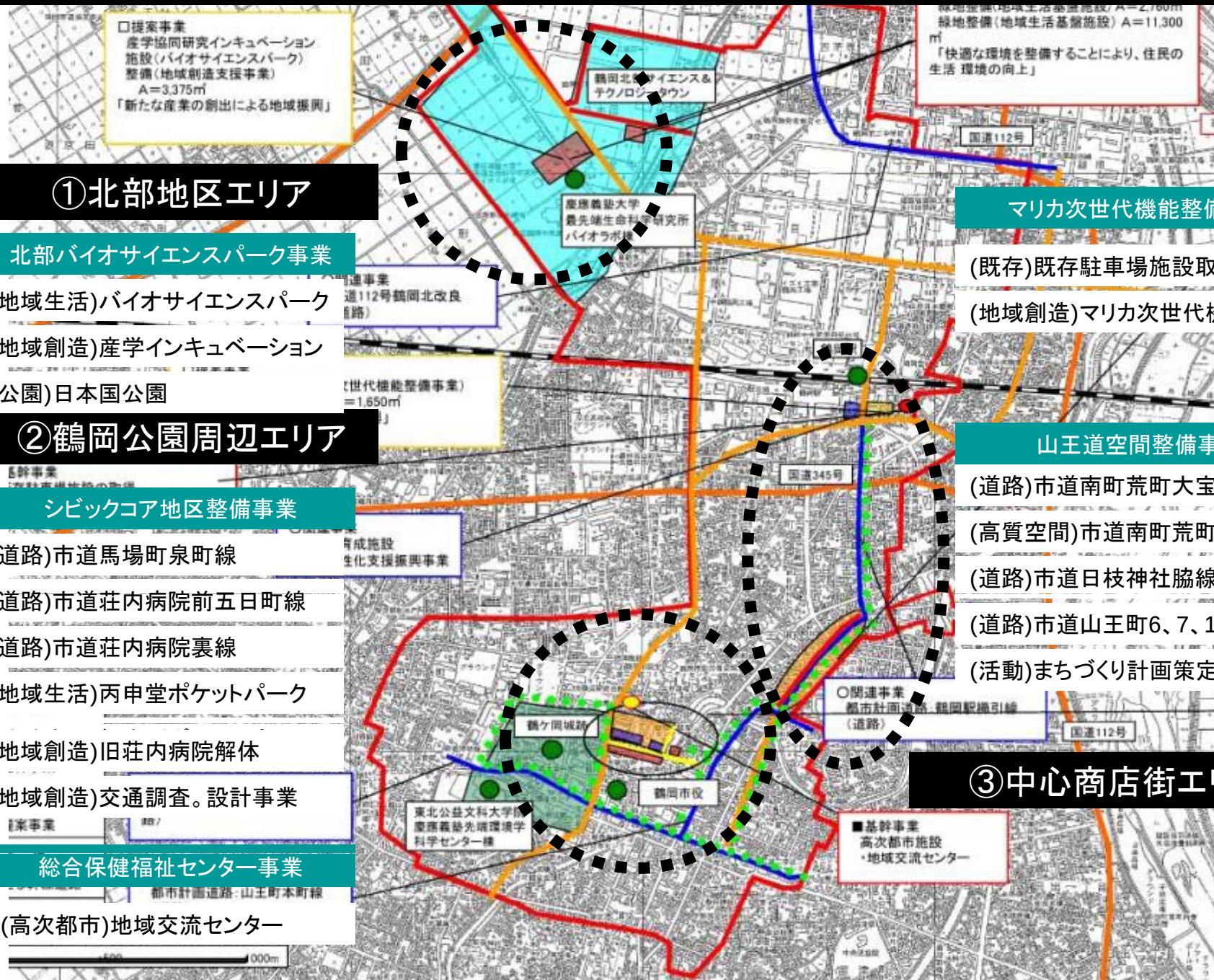
### マリカ次世代機能整備事業

- (既存)既存駐車場施設取得
- (地域創造)マリカ次世代機能整備

### 山王道空間整備事業

- (道路)市道南町荒町大宝寺町線
- (高質空間)市道南町荒町大宝寺町線
- (道路)市道日枝神社脇線
- (道路)市道山王町6、7、12号線
- (活動)まちづくり計画策定

## ③中心商店街エリア





# 14) 鶴岡市中心市街地活性化基本計画の事業概要 (H20～24計画)

## 交流の拡大

### 【大規模店舗跡地活用】

○駅前<sup>※</sup>の閉店した大規模店舗を活用し、駅北側の工業団地企業や中心市街地の企業・商業者との交流の場となる産業振興センターやイベント等の多目的広場として整備



### 【藤沢周平記念館】



○城址公園内に本市出身者である作家藤沢周平の記念館を整備

### 【シビックコア】

○合同庁舎整備に併せて、駐車場や多目的広場、城址公園と商店街を結ぶ桜並木等の整備



### 【大学における市民講座等】

○公開講座、市民ギャラリー等を今後も拡大

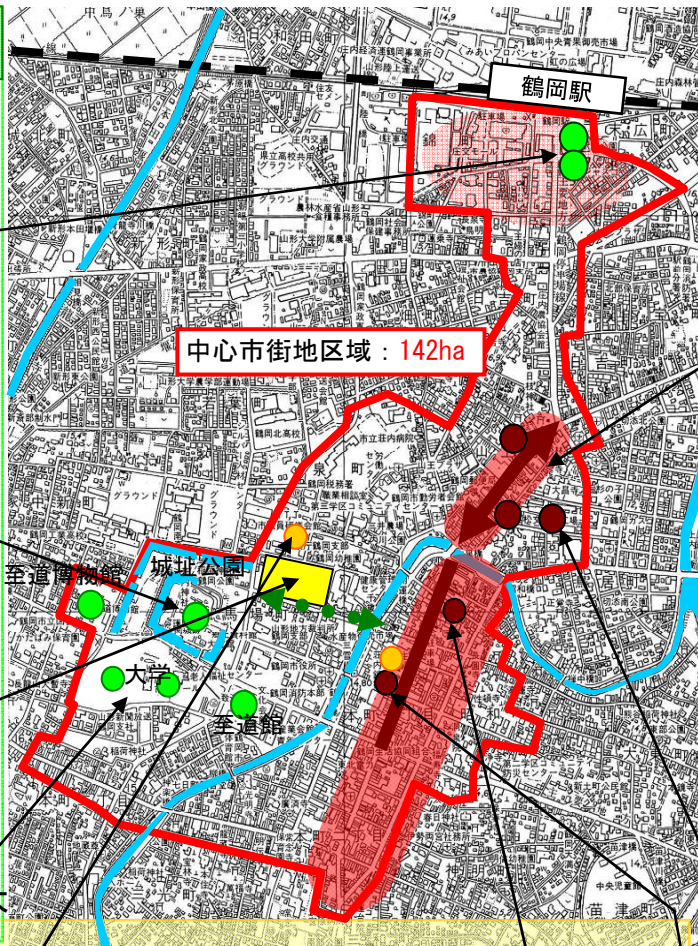
## まちなか居住の環境づくり

### 【総合保健福祉センター】

○大規模空地を活用し、保健センター、子供・家庭支援、福祉、医療等の総合センターを整備

### 【地域包括支援センター】

○空店舗を活用した高齢者交流センターに加え、介護予防や健康増進を本格実施



### 【コ・オペティブ住宅・銀座リビング】

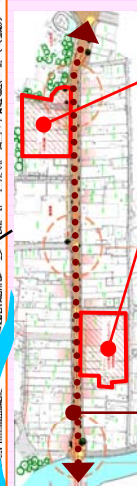
○住民と設計者等が計画段階から協議し設計・建設・運営するシニア向け生活支援サービス付コ・オペティブ住宅の整備



地域サロン、蔵座敷等を併設し、来街者、地域住民に向けたイベント・講座を実施

## 中心商店街の活性化

### 【山王商店街の再生】



○空地・空店舗を活用し敷地整序した上に貸しテナント、共同駐車場、共同店舗等を整備

伝統工芸、地場産業、食鮮市等や市内の不足業種を補うテナントミックス事業の実施

○まちづくり協定に基づく個店改修により、良好な景観形成、憩いの空間づくり等の実施

○通りの段差解消、無電柱化等による歩行者空間の整備

○山王ナイトバザール: 名産品の直売、有志によるフリーマーケット、スタンプラリーやゲーム歩行者天国等を実施



### 【松文産業工場跡地活用】

○跡地10,000㎡を活用し、映画館、撮影スタジオ、貸しスタジオを有するシネマコンプレックスの整備



### 【旧エビス薬局施設活用】

○空店舗(昭和初期建築357㎡)を活用し、伝統工芸体験、展示ギャラリー、インフォメーション機能を整備  
現存するまちなか拠点との一体的なイベントの実施

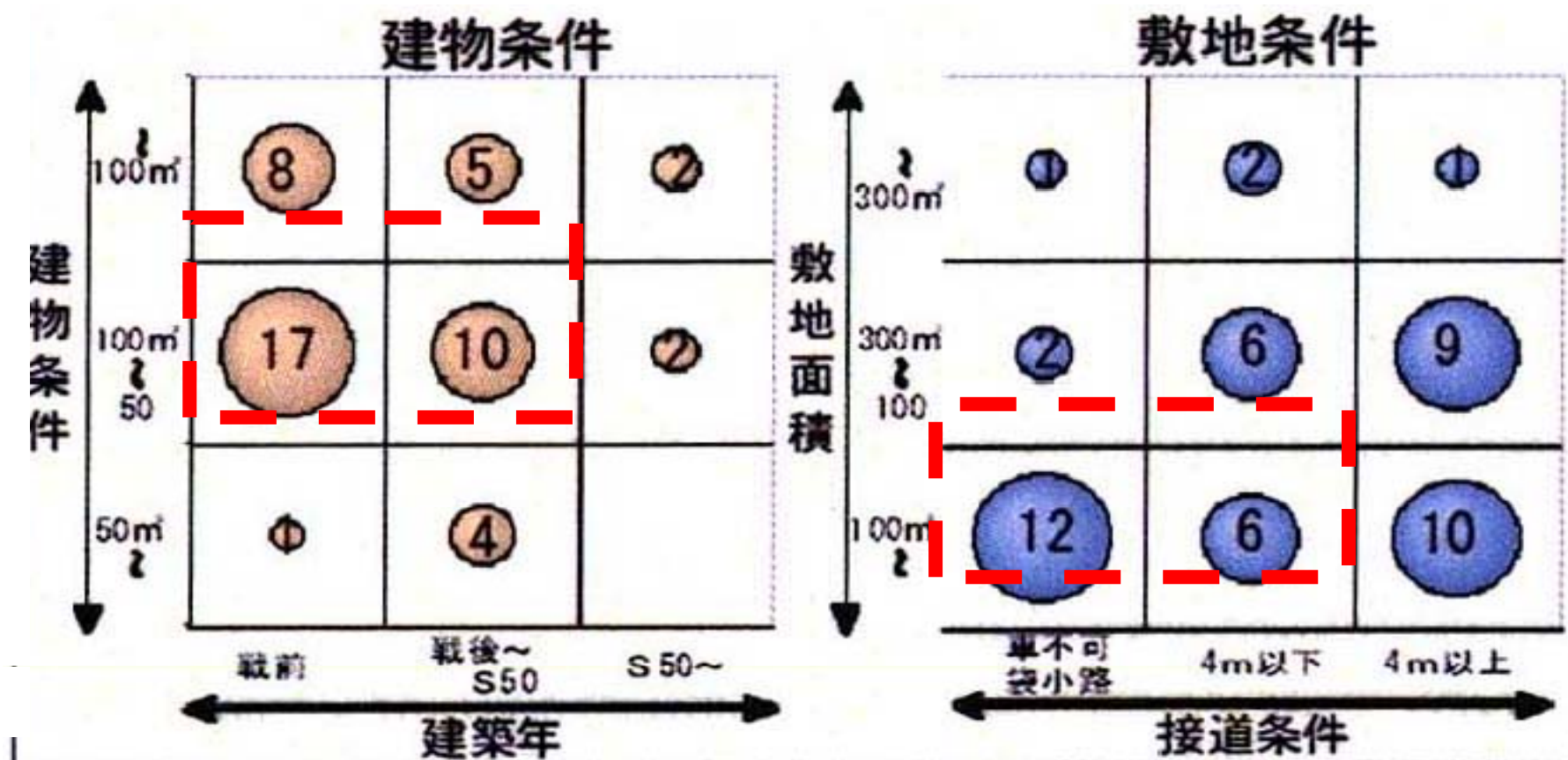




15) 密集住宅地における空き家放置の要因図（空き家、空き地、狭あい道路の関連）

## 5年間（H10年～H15）空き家として放置されていたものの建物・土地・接道の因果関係

建物が古く（S50年築以前）、敷地が狭い（100㎡未満）、接道条件が悪い（4m以下）  
⇒ 空き家は放置される





## ランド・バンク事業の理論

4 m 未満（みなし道路）

|                     |                    |                     |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| A 宅<br>50 坪<br>1 世帯 | 空き家<br>B 宅<br>50 坪 | C 宅<br>50 坪<br>1 世帯 |
|---------------------|--------------------|---------------------|



4 m 未満（みなし道路）

|                     |                     |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 道路拡幅                |                     |  |
| A 宅<br>70 坪<br>1 世帯 | C 宅<br>80 坪<br>1 世帯 |  |

- ①空き家 B 宅の NP0 への寄付（低価格売却）
- ②NP0 プロジェクトが空き家解体
- ③A・C 隣家に土地の低価格売却（解体費相殺）  
→前面道路の拡幅（狭あい道路解消）
- ④A, C 宅の建替え（二世帯住居の実現）  
→前面道路の拡幅（狭あい道路解消）

（将来的建替え期）



4 m 以上道路

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 4 m 以上道路           |                    |
| A 宅 70 坪<br>(2 世帯) | C 宅 80 坪<br>(2 世帯) |



17) 線引き制度の問題点

市街化区域

1000m

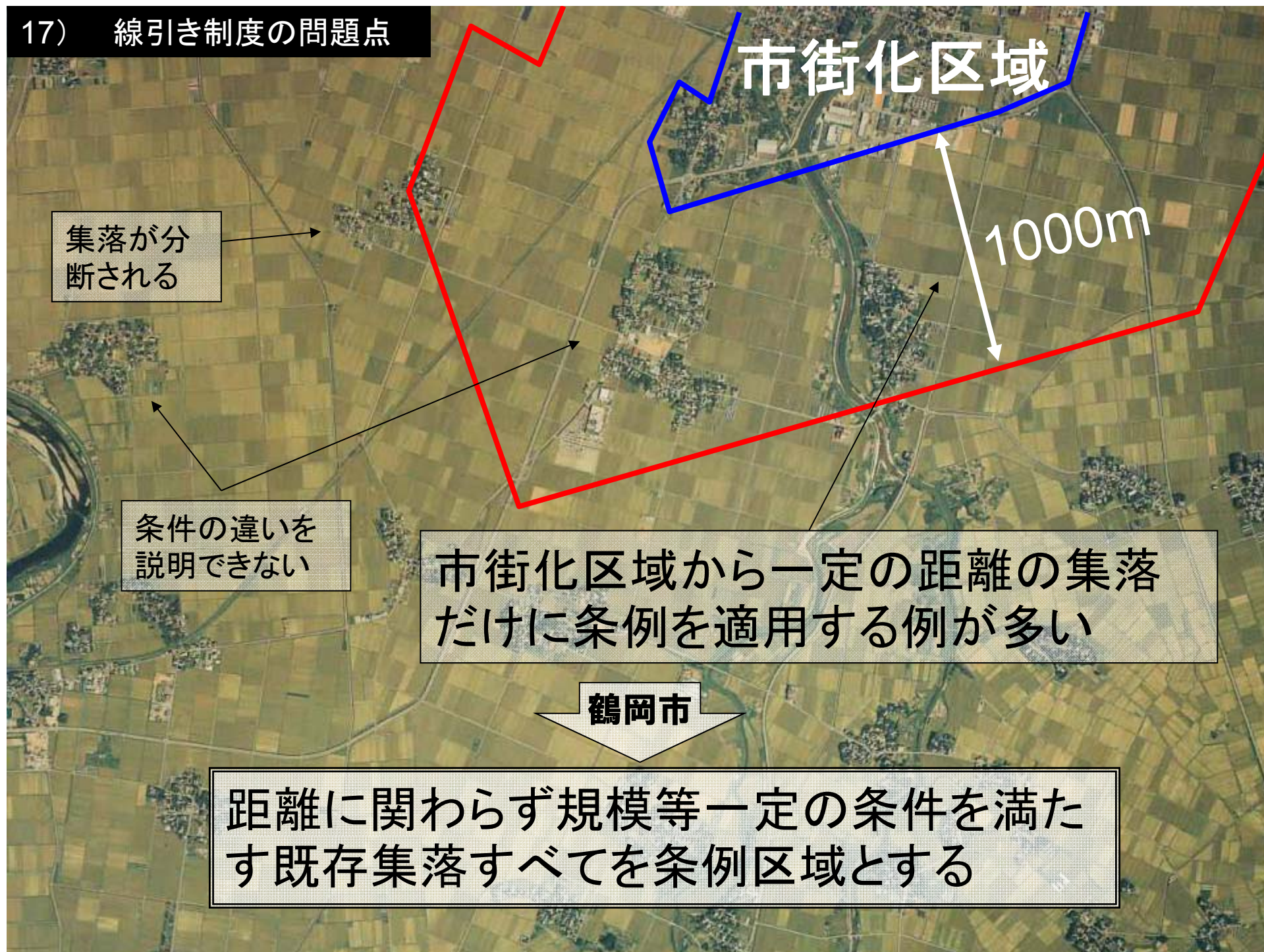
集落が分断される

条件の違いを説明できない

市街化区域から一定の距離の集落だけに条例を適用する例が多い

鶴岡市

距離に関わらず規模等一定の条件を満たす既存集落すべてを条例区域とする





## 18) 田園地帯に立地する大型ショッピングセンター

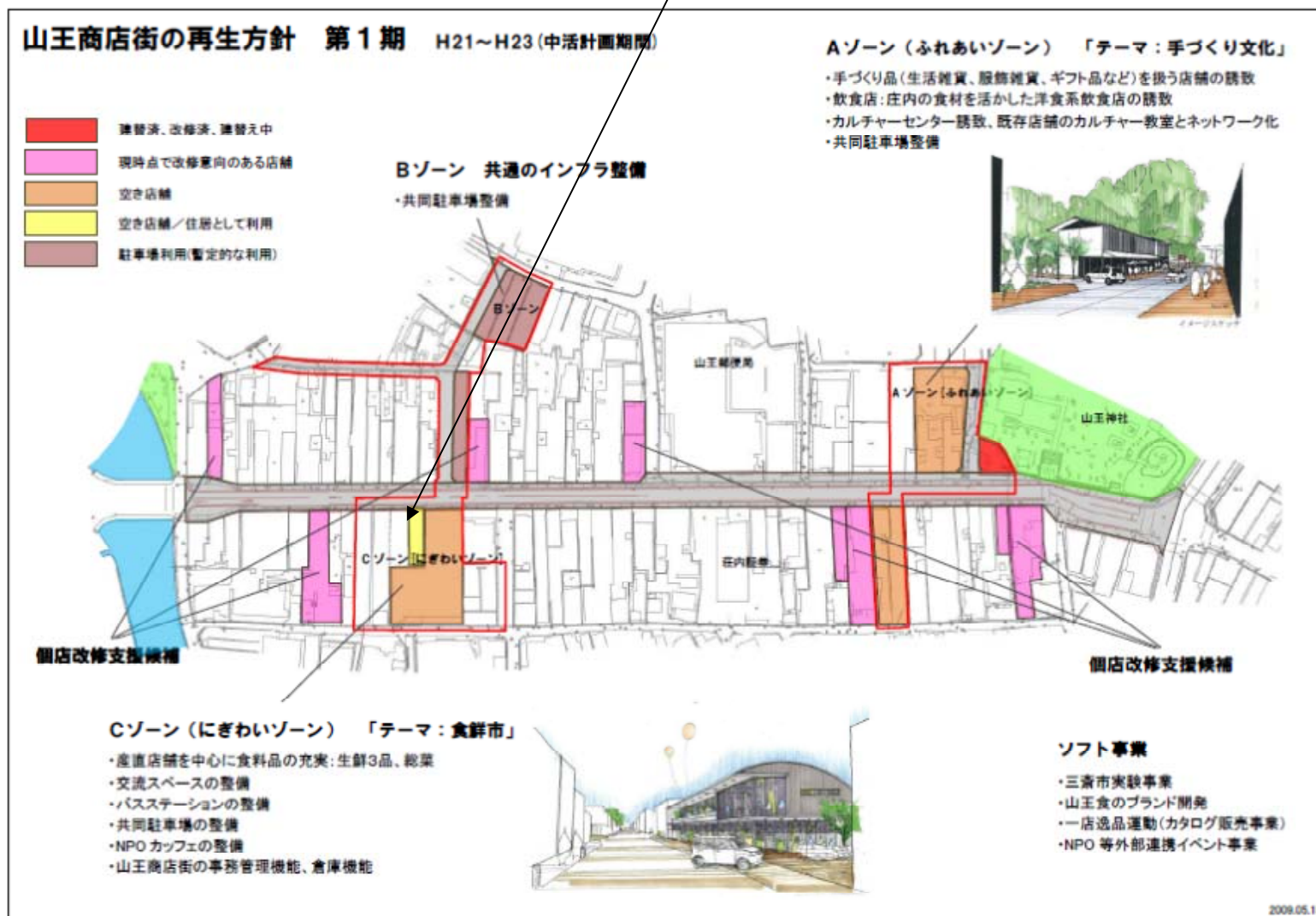
(鶴岡市隣接町)

店舗面積: 4ヘクタール



## （空き建物の解体問題）

## 空きビルの除却費用が出ず計画が頓挫



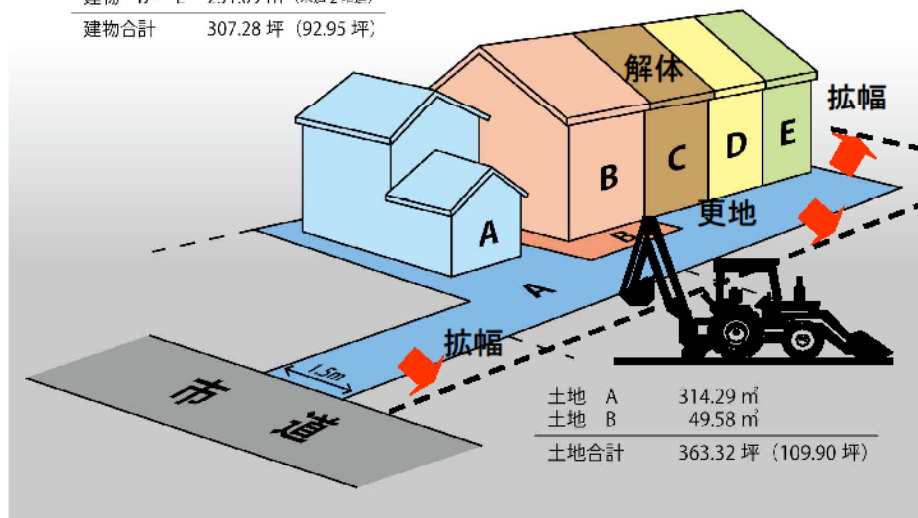


## 20) H23-24年度 ランド・バンク社会実験事業（市内モデル密集住宅地での取組み事例）

### 鶴岡市神明町

建物 A 56.18 m<sup>2</sup> (木造2階建)  
 建物 B～E 251.09 m<sup>2</sup> (木造2階建)  
 建物合計 307.28 坪 (92.95 坪)

土地所有者 2 名  
 建物所有者 5 名 (1 戸建と長屋)  
 (地上権者 3 名)



### Case2 土地付建物寄付 解体事例

空き家2棟の土地付寄付を受けて、今後2棟を解体し、前面道路幅員4mを6mに拡幅し、更地半分は隣家に売却、残り半分は行止り道路にある3軒分の共同駐車場として整備(予定)

### Case1 土地付建物寄付 解体事例

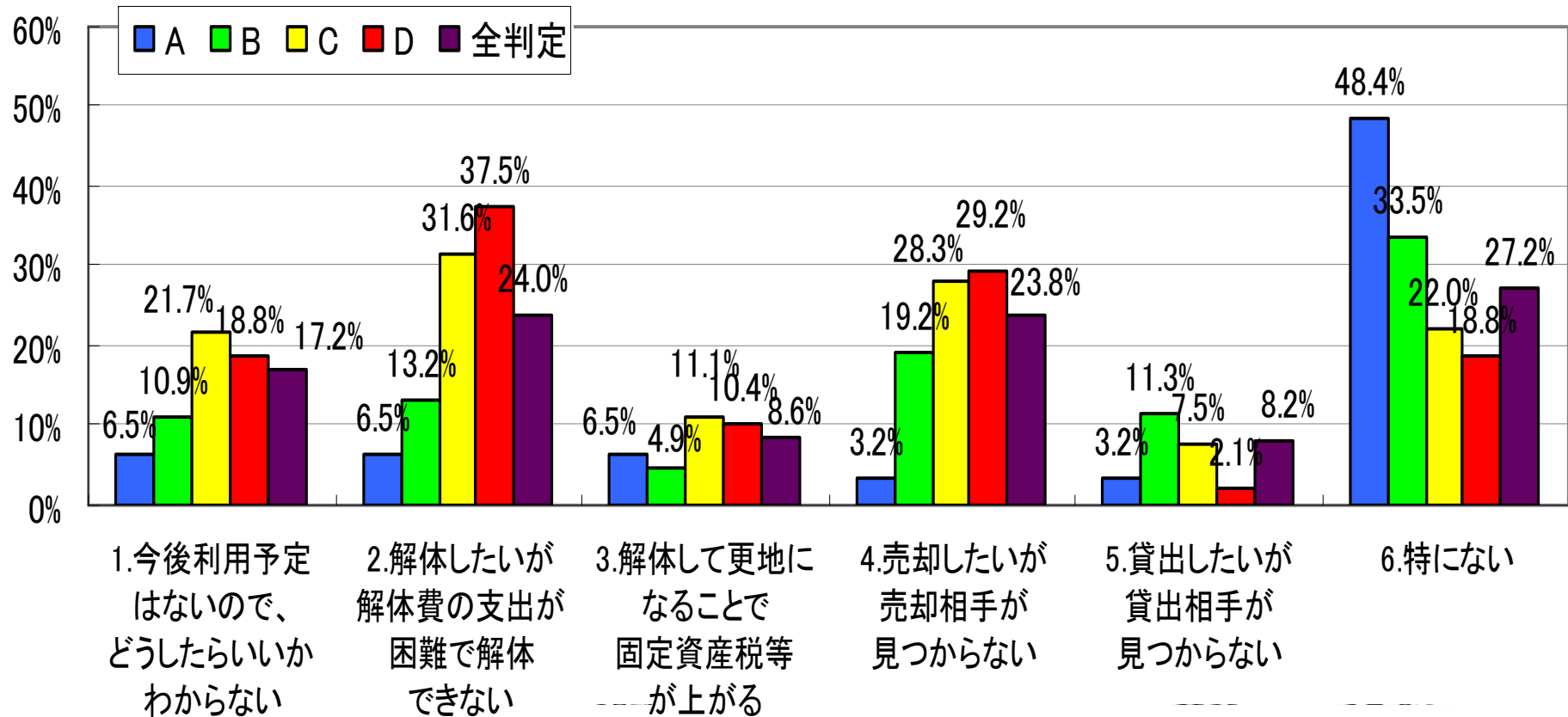
老朽危険の4連空き家長屋と空き家1棟を解体。解体費用はA・B・C・Dの4名と更地の半分以上を隣家に売却した費用で約200万円を支出（完了）

現在、1.8m未満の接道義務を果たさないことから再建築不可だが、今後、私道拡幅と通り抜け道路に改良(予定)



## 21) H23年度 『鶴岡市空き家所有者等意向アンケート調査』（空き家での困りごとは）

Q4-2「対象空き家の今後の活用について、困っていることはありますか？」

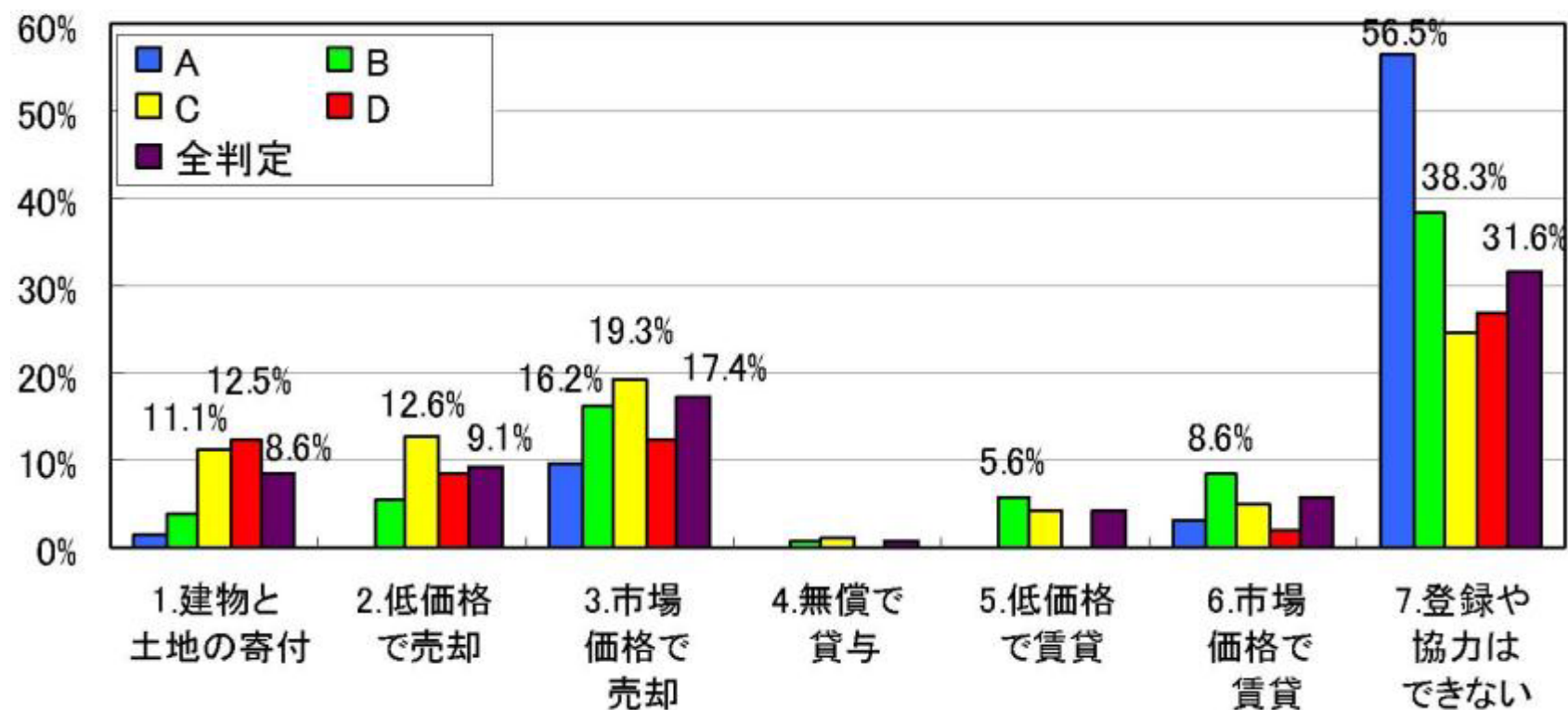


| 老朽危険度判定 |   | 定義                              |
|---------|---|---------------------------------|
| 優良空き家   | A | 修繕の必要がほとんど無く、宿泊施設としても利用促進可能な空き家 |
|         | B | 多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家            |
| 不良空き家   | C | 大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家  |
|         | D | 倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある危険空き家 |



## 22) H23年度 『鶴岡市空き家所有者等意向アンケート調査』（空き家の処分について）

Q5-3「小規模再編事業に協力できる場合、どのような内容で協力できますか？」



| 老朽危険度判定 |   | 定義                              |
|---------|---|---------------------------------|
| 優良空き家   | A | 修繕の必要がほとんど無く、宿泊施設としても利用促進可能な空き家 |
|         | B | 多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家            |
| 不良空き家   | C | 大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家  |
|         | D | 倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある危険空き家 |

23) 温泉地域での中古物件のマッチング (Uターン者が温泉付住宅を格安取得した事例)



(注) 土地付で300万円で売買となった事例



24) 中心市街地での中古物件のマッチング (解体予定の老朽空き家の売買事例)



(注)解体予定の老朽空き家が30万円で売れた事例

(注)外壁については取得者がリフォーム済

(収益パターン)

- 
- 寄付義務を条例等にルール化する
- 売却者A
- ①売却申出
- 市
- ②情報提供
- LB審査会
- NPO ランド・バンク(非宅建登録団体)
- 協定締結(NPOの会員たる宅建業者)
- 宅建業者B
- 家屋解体
- 買受者C
- ③民間通常売買
- 宅建物協会鶴岡支部
- 寄付金12.6千円(10%)
- 寄付金12.6千円(10%)
- 不動産手数料126千円
- 解体費1500千円
- 売却費2000千円
- ④収益寄付
- 寄付金(売却者A→LB)100千円
- 売却 400千円
- 譲渡所得税 60千円(15%)
- 媒介方式
- 小規模区画再編コーディネート活動費(例)90千円(@3千円×30H要時間数)
- 業者買取方式
- 売却費2000千円－解体費1500千円＝差益500千円－寄付(差益×20%)100千円＝売却400千円  
(コーディネート活動費<不動産手数料×0.8⇒コーディネート活動費支援なし)
- 所有権移転登記(中間省略登記)(売却者A→買受者C)
- 寄付100千円(差益×20%)



## ◆ 郊外への分散抑制

### 新たな土地利用ニーズへの対応

地域の活性化に繋がる(中心部のまちづくりのダメージとならない)新たな土地利用ニーズに対し、弾力的かつスピーディに対応できる制度

### 行政区を越えた開発への対応

大規模ショッピングセンター等行政区を越えた郊外地大規模開発が及ぼす中心商店街等既成市街地へのダメージ、まちづくりの継続性の阻害といったディメリットと消費者ニーズへの対応

## ◆ 都市機能の中心部への集積・誘導

## ◆ まちなか居住の推進

### 空き家・空きビルの解体

地価の下落傾向の中、老朽化した建物の解体費が土地の価格を上回る場合もありその後の土地活用に支障も生じている。また、防災上・防犯上も課題となっている。

### 小規模なまちづくり事業への継続的支援

短期間で明確な効果が生じる事業手法ではないが、住民・地域・行政が協働し時間を掛けながら取り組んでいく小規模事業に対する継続的支援制度

### 公益的な廉価での不動産取引に対応した税制等の制度整備

市場価格に比べ廉価での提供される空き家・空き地等をまちづくりに活用しながら中心市街地の住環境整備を行っていく際の不動産に係る税制、取引制度等の創設・整備