

## 第6回コンパクトシティ研究会の課題に関する検討項目

山形県鶴岡市建設部都市計画課

### 1. コンパクトシティに対する意見

鶴岡市では、「都市機能の中心市街地集積事業」ということでコンパクトシティの実現を図っている。

〔現状〕鶴岡公園周辺に公共施設の集積を図ってきた。今後も、公共施設の更なる集積、中心商店街を核とした住民参加のまちづくりを実践していく。

### 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



〔方針・課題〕

#### 1. まちなか居住について

(予測) 鶴岡市の人口は 147,546 人(2000 現在) で 2030 年には、113,472 人となり、76.9% に減少する。さらに、中心市街地においては、2000 年を指数 100 とした場合に 68.6%、郊外農村部で 78.3%となる推計が出ている。(国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

(課題)

・鶴岡では山々の借景など町並み・景観を大切にしている。(景観施策)

高度地区決定(高さ 15m)、大規模建築物に関する景観条例 中高層マンション不可

- ・人口減少高齢者社会の中で、中心市街地に居住人口を集積することの弊害  
郊外農村部から中心市街地に転居した場合 郊外農村部は維持・機能できるのか？

#### 限界集落の問題

Uターン政策で県外から高齢者が中心市街地に転入した場合

誰が介護するのか？（人的課題）介護保険負担を自治体で賄えるか（財政的課題）

（方向性）

- ・ 中心市街地での中高層マンションによるまちなか居住はそぐわない。
- ・ 中心市街地でスプロールしている空き家・空地の集約化を図り、間戻（かんれい）、土地共同化等による適正規模な居住地の再編を目指す。

## 2. まちづくり三法改正後の対応

### 中心市街地活性化基本計画策定に向けた取り組み

中心市街地活性化基本計画策定に向けた取り組み

〔状況〕中心市街地活性化基本計画 「診断と助言事業」採択（経済産業省）

（目標）H19年度内 中心市街地活性化基本計画策定予定

（都市計画法改正）

- ・ 準工業地域の特別用途地区指定

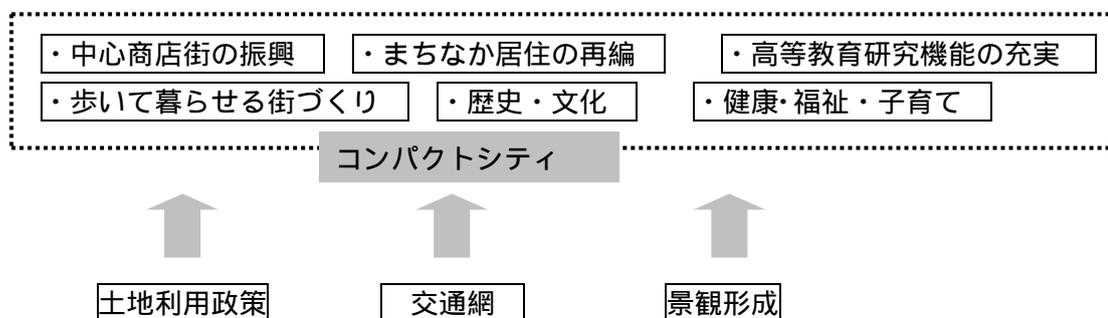
鶴岡都市計画区域の準工業地域について H19年度中活基本計画策定前に特別用途地区指定予定。

大規模集約施設の床面積：10,000 m<sup>2</sup>未満で検討中。

（支援措置拡大）

- ・ まちづくり交付金 H17～21年度採択（北部インキュベーション、駅前再開発、シビックコア地区、山王まちづくり）
- ・ 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業 山王まちづくり事業、銀座元気居住プロジェクト等に活用できないかを検討していく。

（中活基本計画のフレーム〔検討レベル〕）



### 3．中心市街地活性化に向けた組織づくり (縦割り行政からの脱却)

(現在の体制)・事務局：商工課、企画調整課、都市計画課の三課連携

・庁内検討会：福祉部局参加。

・意見交換会：庁内関係者＋民間関係者(商店街、商工会議所、NPO等)

(中活協議会)未定。

(方向性)

- ・商工会議所会員を中心とした「まちづくり会社株式会社」設立予定。(H19.3末)
- ・国が意図する行政から脱却した民間主導の中心市街地活性化協議会とするためには、能動的主体となる市街地系、商業系が行政から独立した組織(例えば、民間まちづくり会社等。市町村50%以上出資の三セクでは疑問)が担わなければ本来の民活とはならない。(反面)行政と連携した体制でなければ、ハード・ソフト両面での活性化はありえない。(結論)中活協議会は民間主導で行政とのパートナーシップが重要。

### 4．開発を期待する市民(地権者)に対する対応・担当者の悩み

[現状] H16.5都市計画法の区域区分制度導入に伴い、市街化区域内における民間事業の再開発型の住宅地開発が増加している。

[課題]

- 1・(開発許可基準と地域性)開発行為の許可基準には、事業に関連する都市施設(水路・道路)の基準があり、城下町の中心市街地という狭隘・狭小な土地状況の本市においては、開発地区周辺の状況(接続道路6m以下道路)に適合しにくい。
- 2・(開発許可基準を遵守するための開発経費増加)また、関連都市施設の整備を求めた場合の開発事業者の収支計画が合わないという課題が出ている。
- 3・(開発支援)開発許可技術基準に適合しないため(行き止まり道路解消等)に、中心市街地内での開発断念する事例もあり、基準緩和(都市計画法、公共施設管理者の考え)の検討、または、開発補助金等の支援を検討していく必要がある。

### 5．市町村合併後の都市計画のあり方

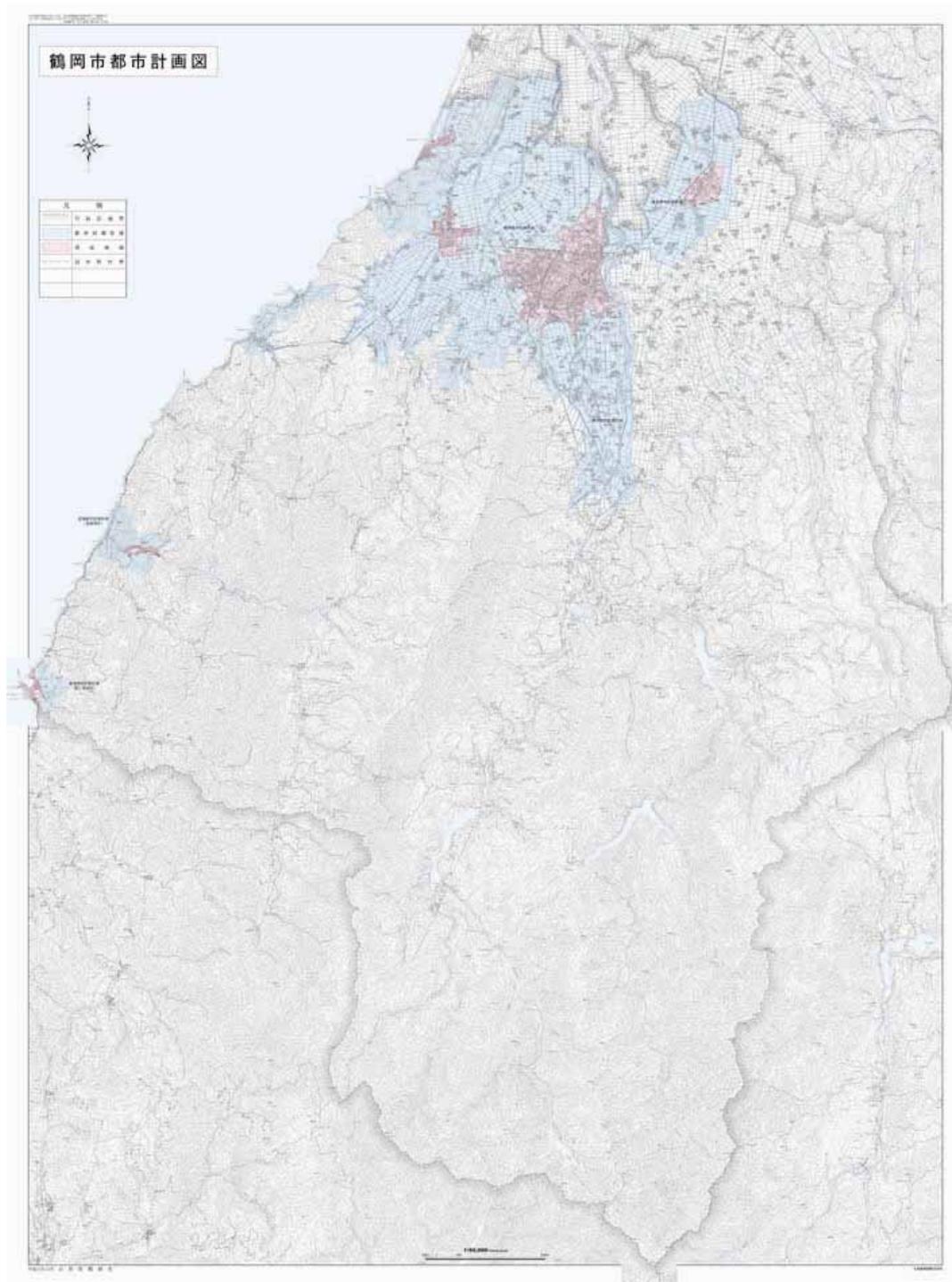
(規制の厳しい線引き都計区域と規制の緩い非線引き都計区域を同時に抱えるなど)

[現状] 鶴岡都市計画区域 12,514ha (線引き都市計画)

藤島都市計画区域 2,115ha (非線引き都市計画)

温海都市計画区域 696ha (非線引き都市計画)

櫛引都市計画区域 1,660ha (非線引き都市計画、用途地区なし)



〔方針〕

- ・(最終目標) 合併新鶴岡市(南庄内1市4町1村)を一つの都市計画区域(区域区分実施)に向け、H19年度より着手したい。