

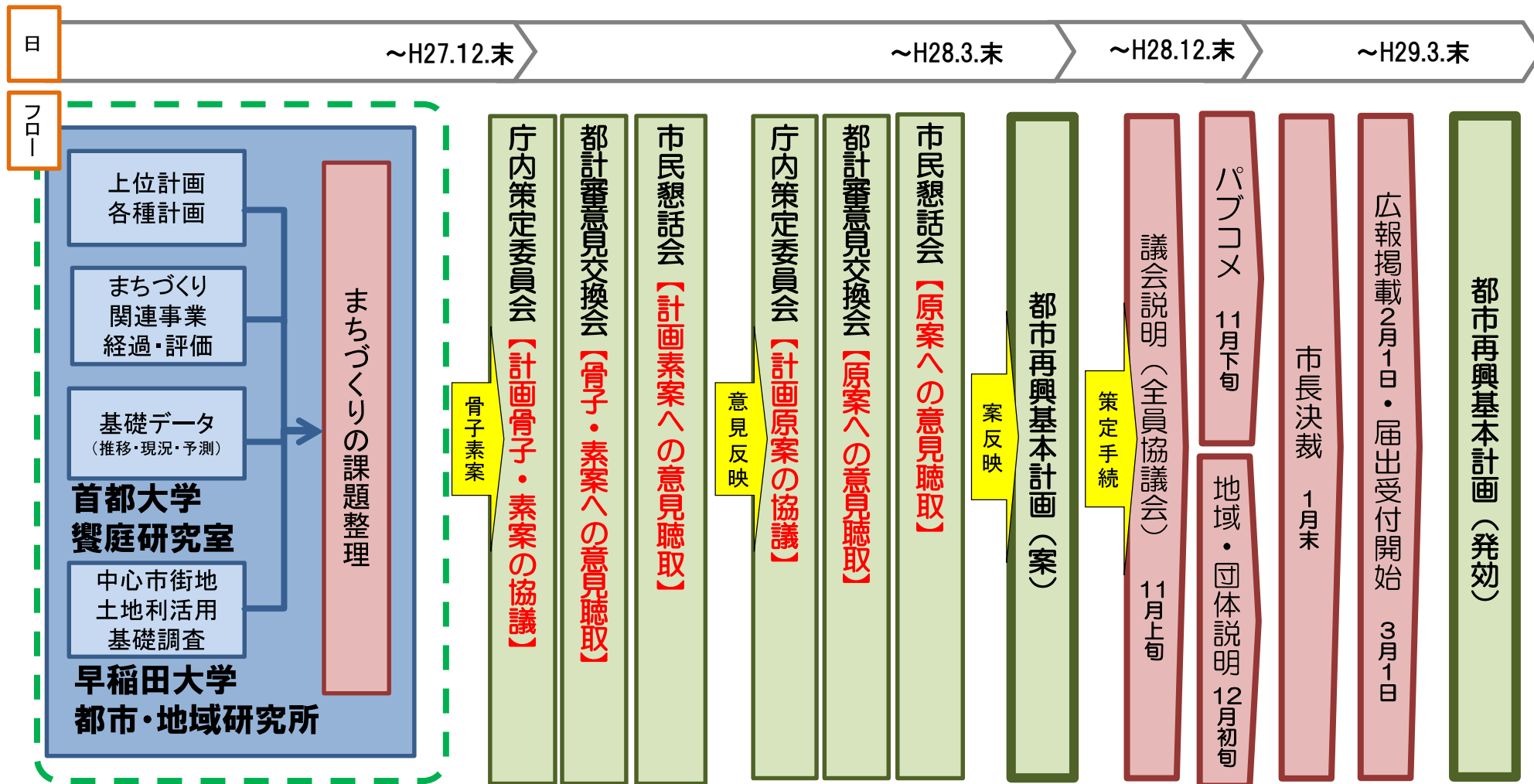
誘導施設

区分 場所	中心市街地拠点	北部生活拠点	
		茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
行政機能	市役所本庁舎 国・県官公署	—	—
介護福祉機能	総合保健福祉センター	—	—
子育て機能	子ども家庭支援センター、子育て世代包括支援センター、子育て支援施設	児童相談所、こども医療療育センター、子育て支援施設	子育て支援施設
商業機能	中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上） 400㎡以上の集会機能を有するホテル等	中規模小売店舗（売り場面積500㎡以上）	—
保健医療機能	基幹病院（200床以上）、休日夜間診療所、休日歯科診療所、保健センター、500㎡以上のフィットネス施設	病院（診療科目20未満200床以上）	—

区分 場所	中心市街地拠点	北部生活拠点	
		茅原北地区	北部サイエンスパーク地区
金融機能	本店、本部、地域を統括する金融機関の店舗（建築面積500㎡以上）	—	—
教育文化機能	文化会館、高等教育機関、研究教育機関※		研究教育機関※
市街化区域全域に対し施設配置に考慮すべき機能	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの（建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び3号に掲げる建築物）		

※市民の利便に供する教育機能を有するものに限る

2001年からの中心市街地への都市機能集積事業。既に誘導施設は立地済み。これは『都市の姿勢』



組織

○担当者会議(課長・一般職員)
 土地活用/政策企画、商工、農政、都市計、建築
 交通ネットワーク/地域振興、都市計、土木
 水と緑/都市計、土木、水道総、下水道
 景観/観光、都市計 防災/防災、都市計
 医療福祉/健康、福祉、長寿介護、子育て、都市計
 産業/農政、商工、観光

○策定委員会(部課長級)
 委員長/副市長
 委員/総務部長、企画部長(政策・地域振興)市
 民部長(コミ推・防災)、健康福祉部長(長寿)、農
 林水産部長(農政・農山)、商工観光部長(商工、
 観光)、建設部長、上下水道部長(下水道)、建設
 部次長、建設部参事(都計、建築)

○都市計画審議会
 会長/上木勝司(山形大学教授
 委員/市議、学識経験者等15名

○市民懇話会
 委員長/高谷時彦(東北公文大院
 特任教授)
 委員/学識経験者、まちづくり活
 動・市民活動の実践者など
 若手市民を中心とした15名

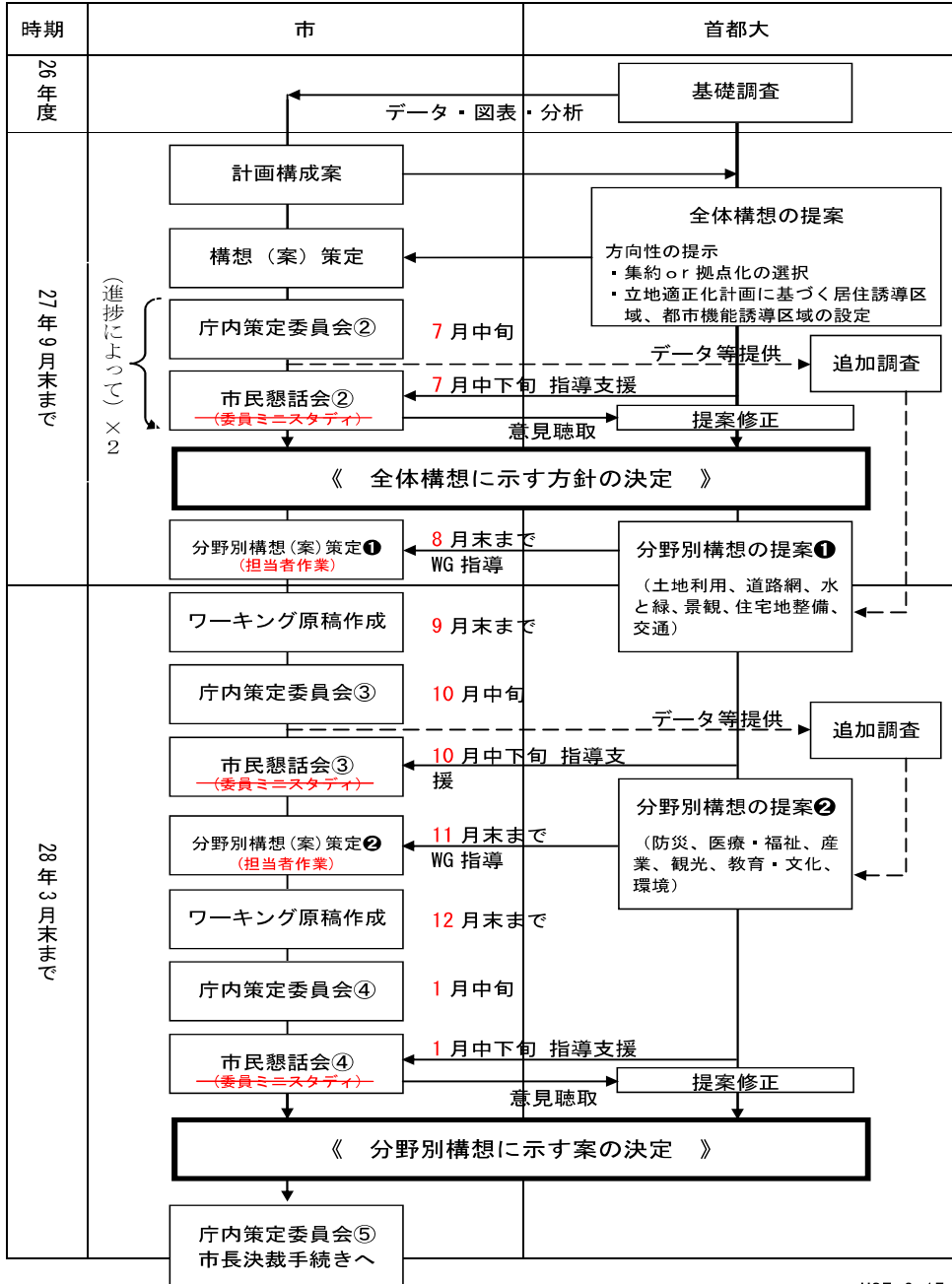
○指導・アドバイス
 早稲田大学/佐藤滋教授
 首都大学東京/饗庭伸准教授

○事務局
 都市計画課

<参考> ①都市再興基本計画の概要 4) 策定経過 (H26:調査・分析 H27:WG・市民懇話会 H28:策定) 22

都市再興基本計画策定フローと市首都大の役割分担(案)

庁内策定委員会・市民懇話会の進行イメージ(案)



	進行	内容	目標成果
全体構想	庁内策定委員会②	①基本方針方向性原案の議論 ・集約or拠点化の選択 ・居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定	①方向性原案の決定
	市民懇話会②	①委員からの研究報告(フードデザート問題) ②集約or拠点化選択の議論 ③居住誘導区域、都市機能誘導区域設定の議論	①方向性案の決定 ②区域案の決定
	ワーキング会議①	①分野別構想草案の議論1 土地利用、道路網、水と緑、景観、住宅地整備、交通	①分野別構想草案の策定
分野別構想	庁内策定委員会③	①分野別構想原案の議論1 土地利用、道路網、水と緑、景観、住宅地整備、交通	①分野別構想原案の決定
	市民懇話会③	①委員からの研究報告(都市緑化) ②分野別構想案の議論1 土地利用、道路網、水と緑、景観、住宅地整備、交通	①分野別構想案の決定
	ワーキング会議②	①分野別構想草案の議論2 防災、医療・福祉、産業、観光、教育・文化、環境	①分野別構想草案の策定
	庁内策定委員会④	①分野別構想原案の議論2 防災、医療・福祉、産業、観光、教育・文化、環境	①分野別構想原案の決定
	市民懇話会④	①委員からの研究報告(農業と循環) ②分野別構想案の議論2 防災、医療・福祉、産業、観光、教育・文化、環境	①分野別構想案の決定

都市再興基本計画策定・発効スケジュール

分野別構想草案作成ワーキング担当者（案）

	区分	担当課	担当者	
全体構想	方向性原案	都市計画課	佐藤（繁）	
	・集約 or 拠点化の選択 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定	〃	佐藤（繁）	
分野別構想1	土地利用	市街化	都市計画課	宮本
		農産漁村地域	〃	後藤（浩）
		区画整理	〃	三浦
		中心市街地	〃	
	道路網	高速道路	〃	佐藤（清）
		一般道路	土木課	斎藤（健）
	水と緑	上下水道	上下水道課	有地
		河川（内川）	土木課	向
		公園緑地	都市計画課	佐藤（年）
	景観	景観保全	〃	後藤（英）
		歴まち	〃	石黒
	住宅地整備	空家対策	建築課	白井
		空家対策	環境課	未
交通		地域振興課	小野寺・芳賀	
分野別構想2	防災	防災安全課	未	
	医療・福祉	高齢者・障害者	健康課（成人）・福祉課・長寿介護課	未
		児童	健康課（母子）・子育て推進課	未
	産業	農業	農政課	未
		商工業	商工課	斎藤（匠）
		観光	観光物産課	未
	資産等活用	普通財産	契約管財課	未
		教育財産	管理課	未
	環境		環境課？廃棄物対策課？	未

10月19日 都市計画審議会（意見聴取②）

※都市再生特別措置法81条14項

11月4日 議員全員協議会

11月14日～12月16日

パブコメ（11月29日～12月16日）

地区説明会（全学区地区・合併旧町村地区）

団体説明（建設業協会・宅建協会・建築士会・

自治振興会連合会・町内会連合会等）

12月26日 庁内策定委員会⑤

1月24日 都市計画審議会（諮問・答申）

市長決裁

1月30日 事前周知・県への事前通知

2月1日 広報つるおか掲載

3月1日 開発行為・建築等行為届出受付の開始

4月1日 公表（発効）

県への通知・送付

※都市計画法18条の2・都市再生特別措置法81条15項

鶴岡市都市再興基本計画策定にかかる説明会等の経過

○地域説明会等

日時	場所	対象	参加人数	主な質問・意見等
11月14日(月) 18:00~	第2学区 コミュニティセンター	第1・第2・第5・斎・ 黄金地区	1名	なし(資料のみ)
11月15日(火) 18:00~	第3学区 コミュニティセンター	第3・第4・第6・京田・ 栄・湯田川・田川・大 泉・上郷地区	3名	・自家用者の依存が高い地域なので文化会館やシビックコアの整備 が進められれば市中心部の駐車場が不足するのではないかと ・公共交通が不便なためにどうしても自家用車に依存してしまう
11月17日(木) 13:30~	山形県建設業協会 鶴岡支部	山形県建設業協会 鶴岡支部	15名	・届出の提出先はどこになるのか ・勧告はどういったときに出されるのか ・用途地域の変更は想定されるか
11月17日(木) 18:00~	大山 コミュニティセンター	大山・加茂・湯野浜・ 西郷・豊浦地区	1名	・市街地の駐車場不足が課題 ・公共交通の利用を高めるため公共交通の結節点で時間をつぶせる 工夫が必要
11月21日(月) 18:00~	藤島庁舎 (東部建設事務室管内)	藤島・羽黒地区	0名	なし
11月24日(木) 16:00~	勤労者会館	鶴岡税務署管内資産 税協議会 (不動産・宅建業関係 者、税理士、司法書士、 行政書士)	56名	なし
11月24日(木) 19:00~	温海ふれあいセンター (温海建設事務室管内)	温海地区	1名	・ICの整備のワークショップが休止している。ワークショップでの 住民の意見が今後どのように反映されるのか

11月25日(金) 14:00~	湯野浜温泉亀や	自治振興会連絡協議会	15名	<ul style="list-style-type: none"> ・中心部より周辺農村地域を大切にしてほしい ・小学校の合併で若者が地域から都市部へ流出し年寄だけが残る ・郊外地域のため農村再興基本計画の策定も必要
11月27日(日) 13:00~	市役所大会議室	特定なし	0名	なし
11月28日(月) 18:00~	櫛引公民館 (南部建設事務室管内)	櫛引・朝日地区	2名	<ul style="list-style-type: none"> ・南部や西部の生活拠点や各地域の拠点も居住誘導区域とするべきではないか ・北部バイオサイエンスパークの雇用創出などは今後どのように展開するのか
12月16日(金) 14:00~	にこ・ふる大会議室	山形県建築士会鶴岡・田川支部	14名	<ul style="list-style-type: none"> ・届出後の変更届け出の方法は
12月27日(火) 13:30~	市役所502会議室	鶴岡市町内会連合会理事会	18名	<ul style="list-style-type: none"> ・一般市民への周知について工夫してほしい

○パブリックコメント

11月29日(火)~ 12月16日(金)	パブリックコメント	1件	<ul style="list-style-type: none"> ・「レクレーション」の標記を「レクリエーション」に修正
-------------------------	-----------	----	---

目標設定

〔長期的目標〕

目標	平成52年 (政策なし)	平成52年 (政策あり)
中心市街地の人口密度	21人/ha	33人/ha
目標	平成22年 (現状)	平成52年 (目標)
若年層の地元定着率 (18歳転出者のUターン率)	35.6%	51.7%

〔短期的目標〕

目標	平成22年 (現状)	平成32年※ (目標)
公共交通の機関分担率 (鉄道・バス・ハイヤー)	3.4%	5.0%

※鶴岡市公共交通網計画との整合による

目標	平成28年 (現状)	平成33年※ (目標)
空き家棟数の抑制	2,806棟	2,273棟
空き家狭隘道路等の一体的 住環境整備の箇所数	5箇所	29箇所

※鶴岡市住生活基本計画との整合による

目標	平成28年 (現状)			平成37年 (目標)			
	中心市街地	茅原北	北部SP	中心市街地	茅原北	北部SP	
誘導施設の 立地数	都市機能 誘導区域						
	①行政機能	5	—	—	5	—	—
	②介護福祉 機能	1	—	—	1	—	—
	③子育て機 能	1	—	—	3	3	1
	④商業機能	1	—	—	1	—	—
	⑤保健医療 機能	5	1	—	5	1	—
	⑥金融機能	4	—	—	4	—	—
⑦教育・文化 機能	11	—	15 ※	11	—	30	

※大学若しくは大学と連携し研究教育を実施する機関数

計画発効後の届出件数見込み（計画の影響）

①居住誘導区域外における住宅等の届出必要件数

区分・年度	開発行為		建築行為		計
	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1000㎡以上のもの	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合	②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①の住宅等とする場合	
23	4	0	7	0	11
24	5	1	9	0	15
25	10	1	14	0	25
26	3	2	12	0	17
27	9	2	15	0	26
計	31	6	57	0	94

②都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設届出必要件数の状況（過去5年）

区分・年度	開発行為							開発行為以外							計
	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合							○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ○建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合							
	①行政機能	②介護福祉機能	③子育て機能	④商業機能	④保健医療機能	⑥金融機能	⑦教育文化機能	①行政機能	②介護福祉機能	③子育て機能	④商業機能	④保健医療機能	⑥金融機能	⑦教育文化機能	
23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	

慶應先端研バイオラボ棟／鶴岡メタボロームキャンパス



鶴岡市覚岸寺：鶴岡駅から約1キロメートル

慶應義塾大学先端生命科学研究所と研究所から生まれたバイオベンチャー企業

慶應義塾大学鶴岡タウンキャンパス
先端生命科学研究所
Tsuruoka Town Campus of Keio
Institute for Advanced Biosciences
2001年4月、鶴岡市に開設



慶應大学からベンチャー企業5社が誕生

HMT株式会社(2003.07設立)【上場企業】

事業概要

- ・メタボローム解析技術によるバイオマーカー探索特定
- ・食品や薬などの受託解析事業

Spiber株式会社 (2007.09 設立)

事業概要

- ・クモ糸タンパク質素材のデザインシステム開発及び実用化技術開発

株式会社サリパテック(2013.12 設立)

事業概要

- ・唾液検査でがんなどの病気を早期に見出す技術開発
- ・唾液検査キットの開発

株式会社メタジェン(2015.03 設立)

事業概要

- ・腸内環境解析評価サービス事業
- ・腸内環境の解析評価による次世代健康診断法の技術開発

Metcela株式会社(メセラ)(2016.03設立)

事業概要

- ・患者向け移植用心臓組織の製造・販売
- ・再生医療品・医薬品の開発など

世界的な研究開発拠点「サイエンスパーク」を目指し、民間主導による開発を推進

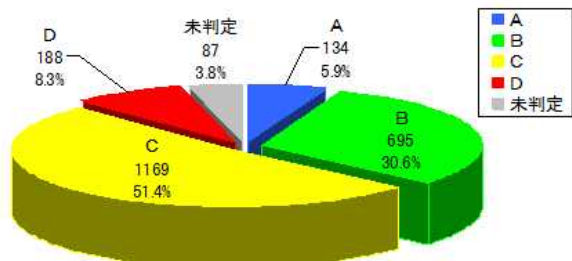
YAMAGATA DESIGN株式会社(2014.08 設立)

事業概要

- ・鶴岡バイオサイエンスパークの開発【2018完成】
- 研究開発施設
- 研究者向け宿泊滞在施設【2016.12着工】
- 子育て支援施設【2017着工(予定)】
- ※建築は世界的建築家坂茂さんが担当

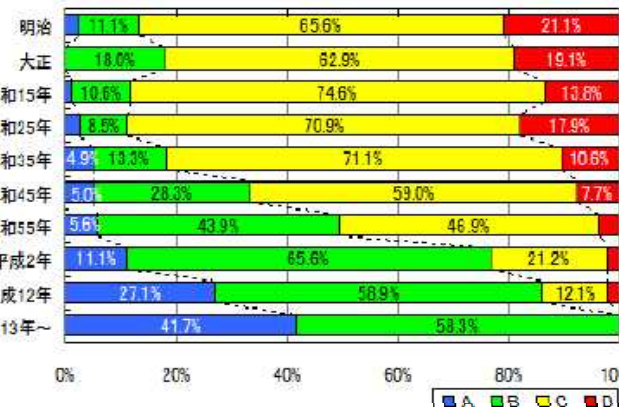


空き家実態調査・所有者アンケート



鶴岡市空き家棟数 (H23.10.13現在)

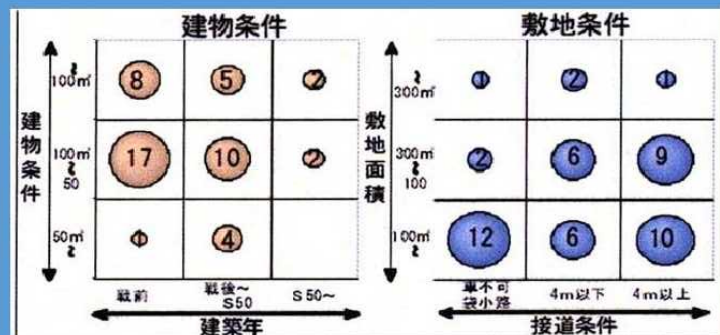
所在地区	空き家棟数
鶴岡地域	1,613
藤島地域	155
羽黒地域	60
櫛引地域	89
朝日地域	52
温海地域	304
全市	2,273



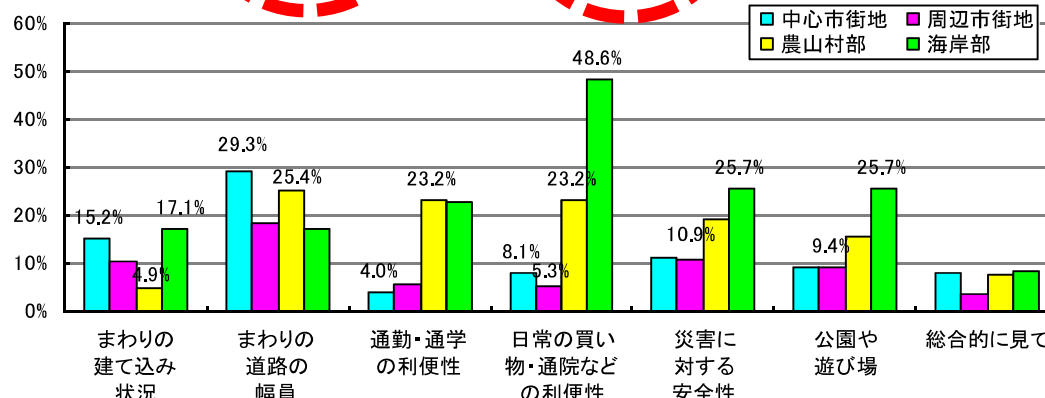
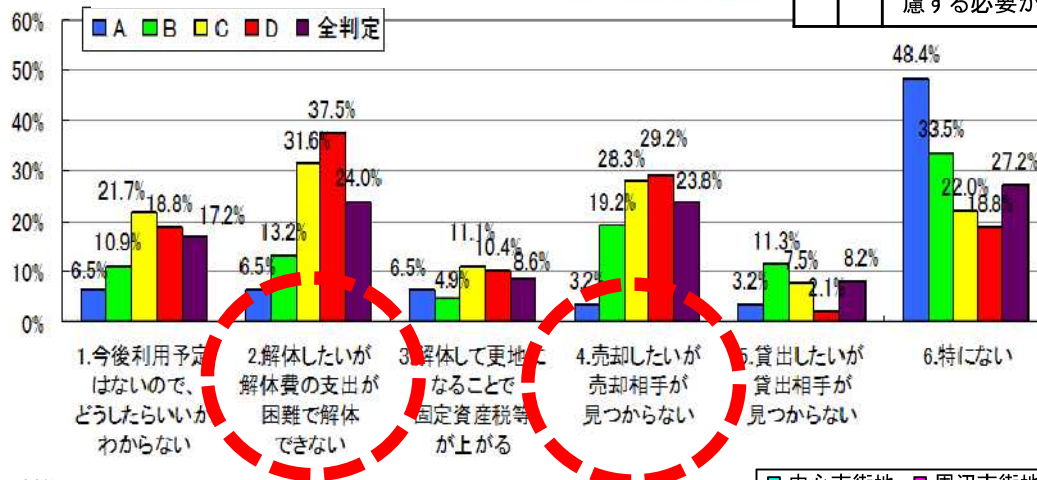
区分	定義
優良	A 修繕の必要がほとんど無く、宿泊施設としても利用可能
	B 多少の修繕は必要だが、再利用可能
不良	C 大規模な修繕が必要で適正管理が必要
	D 倒壊の危険があり、近隣への影響を考慮する必要がある

- 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



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



経緯

- H12: 早稲田大学とまちなか居住研究～ (市・学)
- H16: 都市計画の『区域区分(線引き)』
- H17・18: 中心居住地域の低・未利用地等の利用・管理の方策モデル調査 (国交省・市)
- H22: ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査開始 (市・民)
- H23: ランド・バンク研究会発足 (市・民)

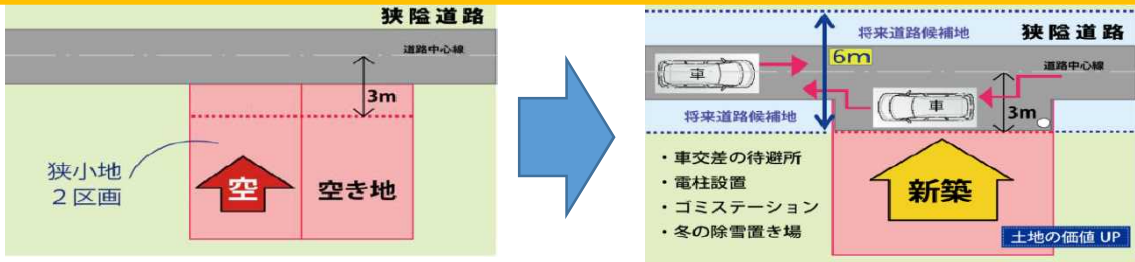
無接道宅地に建つ、地権者2名、地上権者4名のうち2名(亡)、誰も壊せないと思っていた危険家屋を、民間の力だけで解体整地へ ⇒【2012'やまがた公益大賞】山形県知事より受賞

- H24: 特定非営利活動法人『NPOつるおかランド・バンク設立』(平成25年1月22日 法人許可) (単位:万円)
- H24: 民間都市開発推進機構『住民参加型まちづくりファンド』採択(民都1,000・市1,800・民間200)

構成

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡
- ・山形県建設業協会
- ・司法書士
- ・山形県土地家屋調査士会
- ・山形県行政書士会
- ・山形県建築士会鶴岡・田川支部
- ・学術研究機関・金融機関・鶴岡市から…… 理事参加・団体構成員の有志による会員)

目的



事例: 空き家所有者より敷地一部を道路敷として寄付を受け市・LBが築造し拡幅。

空家・空き地・狭隘道路を密集住宅地の一体的問題として捉え、所有者などのステークホルダーから寄付や低廉売却での協力を受け、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させる。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人。

※空き家・空き地が動くそのチャンスに、街の将来を見据えて今から整備
 ※市街地再開発やまちなか土地区画整理等の大規模開発に拠らない民間手法 ⇒

ランド・バンク事業 (小規模連鎖型区画再編事業)

① ランド・バンクファンドによる助成事業

3,000万円のファンド

I. まちのシンボル施設整備 ----- **上限100万円 補助率1/2**

『空き家建替え・改築に伴う地域コミュニティ施設整備支援』

◆ 空き家を、住民や高齢者の施設の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等にコンバージョンする建替え・改修費に助成

II. 伝統的な城下町街区の保全 ----- **上限100万円 補助率7/10**

『利便性の向上に繋がる私道整備支援』

◆ 密集住宅地の細街路について、築造より街区内を通り抜け道路にしたり、行き止まり道路の拡張により、除雪ロータリーの通行を可能にするなど、伝統的な街区型は維持しつつも、住民の利便性を高め、都市機能の向上に繋がる私道・市道の築造及び拡張整備費に助成。

III. 良好なまちづくり整備 ----- **上限100万円 補助率4/5**

『町内会空き地活用整備支援事業』

◆ 町内会等が空き地を利用し、通常期はコミュニティガーデン、多目的広場、ゲートボール場等に利用し、冬期間は、狭隘道路から排雪される雪捨て場として多機能に利用する場合等の整備費に助成。

IV. コーディネート活動支援 ----- **上限30万円 補助率4/5**

『コーディネート補填助成』

◆ 中心市街地の権利が錯綜する空き家解体、敷地再編、転売等では権利者調整で多大な時間を要する。宅建業者、行政書士、土地家屋調査士等の法的手数料にロスした部分の補填。

③ 空き家コンバージョン事業



LBより、助成金 上限100万円補助率1/2

② 空き家委託管理事業

つるおか LBが空き家の安心をサポート

ライトコース <ご近所安心コース> 3,500円/月 ○建物外部の点検・確認 ○玄関・窓などの開口部の施錠確認 ○ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送 ○庭木や雑草の状況確認	しっかりコース <メンテナンスコース> 5,000円/月 ○建物内部の通気・換気 ○清掃 ○雨漏りチェック ○地震、台風などの災害後チェック ※鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)
レスキューコース <緊急時対応コース> 8,000円/回 地震・台風などの災害後のチェックを、 きめ細やかにいきます。	オプション 料金をご相談の上、お見積もりいたします。 ○除草、庭木のお手入れ ○建物や塀などの修繕 ○シロアリ・アメシロの駆除 ○除雪、屋根の雪下ろし など

④ 空き家バンク事業

総相談件数 (売却・賃貸希望) **744物件**

(H26年4月～H29年12月現在)

空き家バンク登録 **201物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

■ 多少問題あり物件

宅建業者へのべ
情報 211 物件

解体業者へのべ
情報見積 136 物件

成約
75物件

成約
33物件

問題
解決

問題
解決



⑤ ランド・バンク事業

⑤ ランド・バンク事業 = 小規模連鎖型区画再編事業

狭あい道路

小規模連鎖型

6m道路に徐々にであるが変えていく

狭小や無接道宅地

土地を再編して再利用

出来るように変えていく

プロの知識・経験を活かして治療してゆく

- ◎権利関係を整理させる
 - ◎放棄地をつくらない
 - ◎固定資産税の納税 etc...
- (空き家 → 荒廃家屋 → 危険家屋 → 解体へ)

ランド・バンク事業の理論

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅 50 坪 1 世帯	空き家 B 宅 50 坪	C 宅 50 坪 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)

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅 70 坪 1 世帯	道路拡幅	C 宅 80 坪 1 世帯
---------------------	------	---------------------

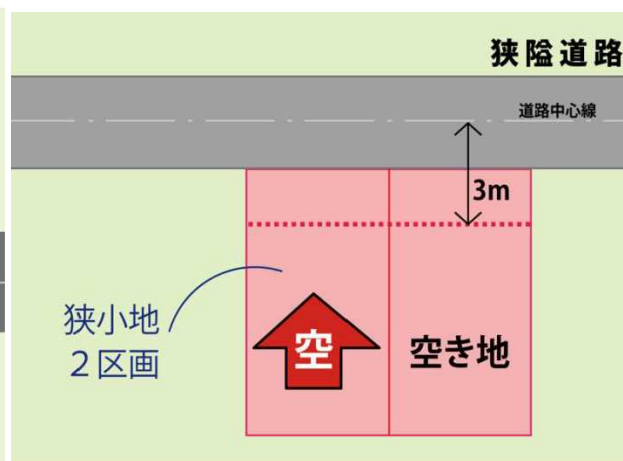
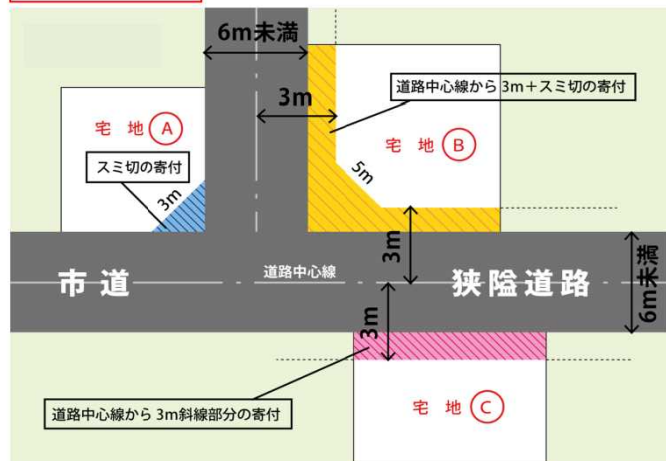
(将来的建替え期)

4 m 以上道路

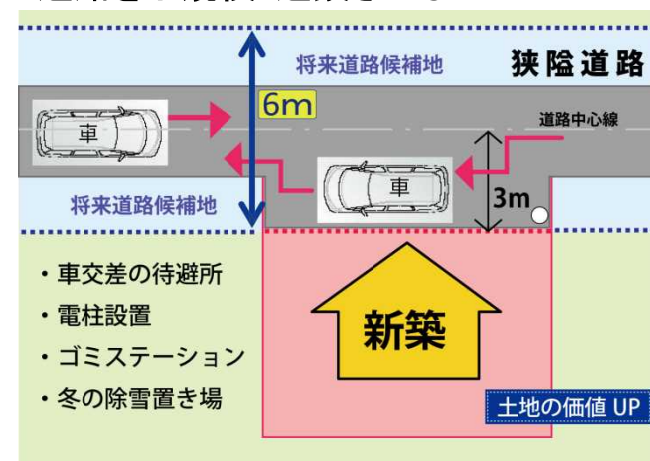
A 宅 70 坪 (2 世帯)	C 宅 80 坪 (2 世帯)
--------------------	--------------------

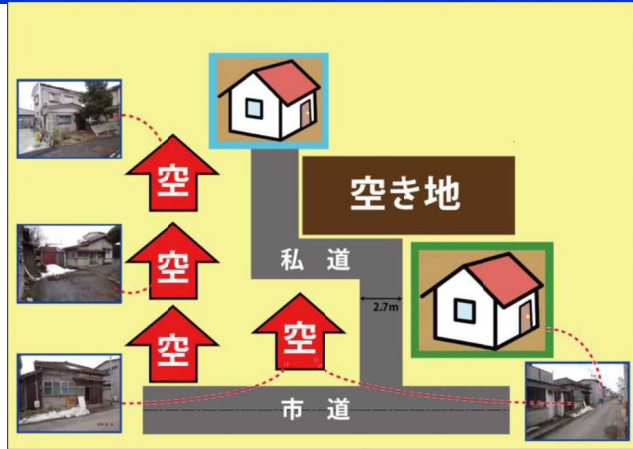
狭隘道路対策

更地にして分筆すれば、道路部分を市で寄付受付

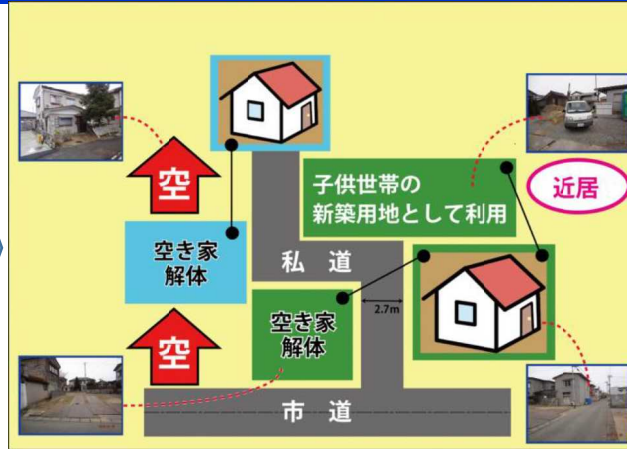


道路を小規模・連鎖させる



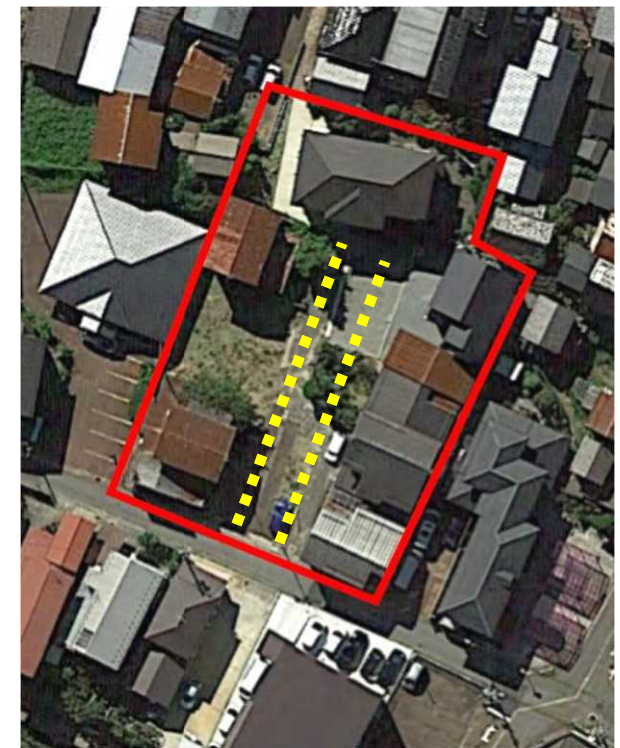
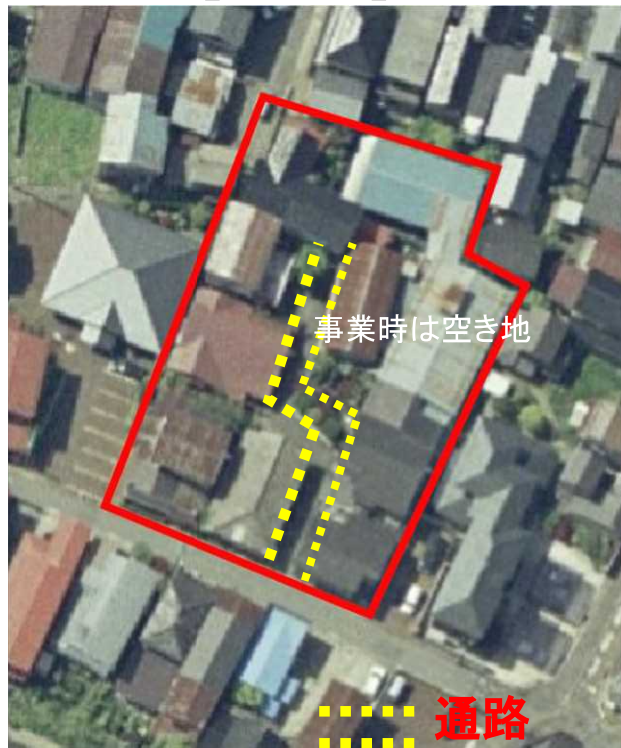


【整備前】



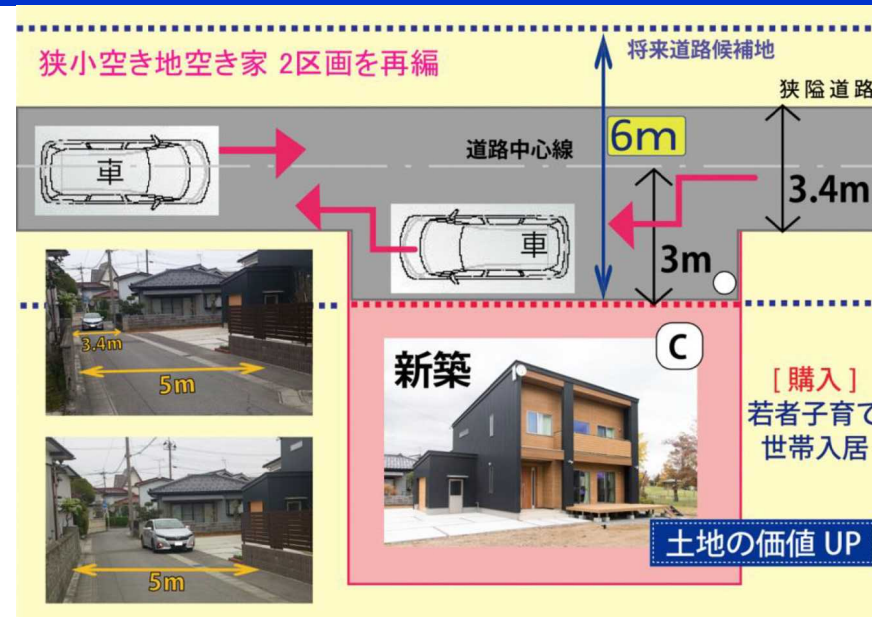
【整備後】

平成27年時点



【空き家相談会】2軒から相談
 【ランド・バンク基金支援】
 ※補助金0万円(私道整備助成)
 通路改良を民間で全額負担し
 独自開発

【ランド・バンク面整備効果】
 ※老朽危険空き家2軒の解体
 ※2世代近居住宅の実現
 ※自宅近くに駐車場を確保
 ※かぎ型私道を幅広通路に改良



【整備前】



【ランド・バンク基金支援】
 ※補助金33万円(上限100万円)
 『利便性の向上に繋がる私道整備』(補助率:7/10)

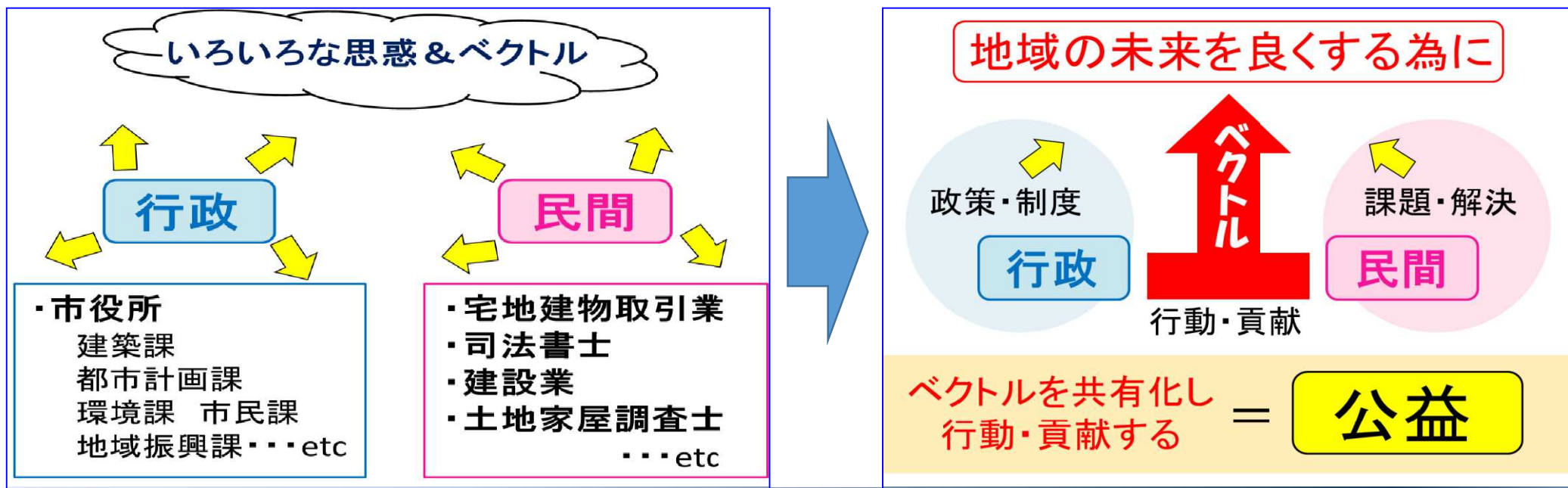
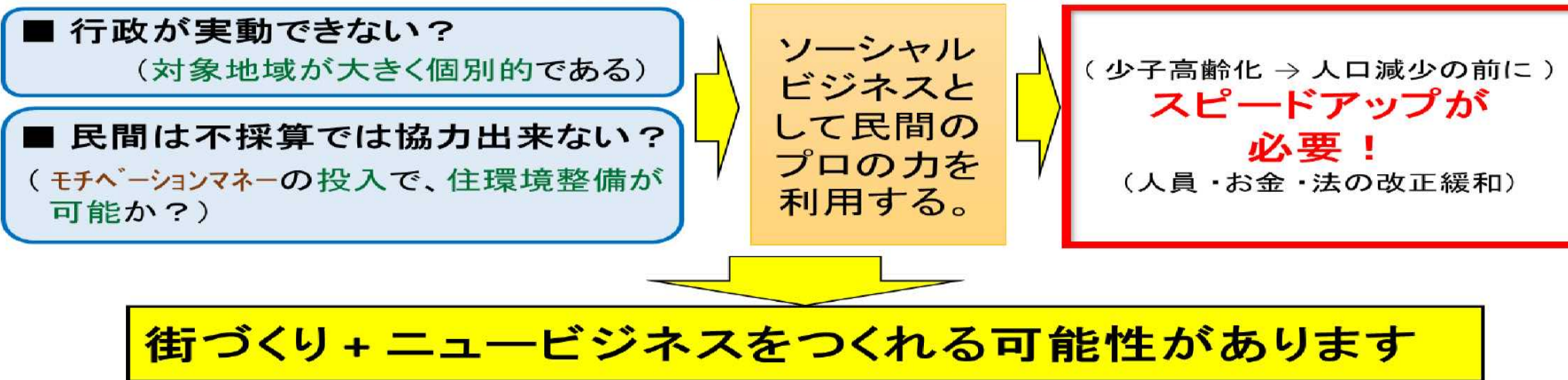
【ランド・バンク面整備効果】
 ※老朽危険空き家の解体
 ※狭小空き地を一体利用
 ※敷地寄付による狭隘市道の解消 (W=3.4m⇒5.0m 中心線より3m拡幅)

【整備後】 平成27年時点



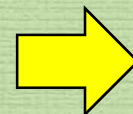
敷地W=1.5mの寄付で市道拡幅

空き地・空き家を治療し、再生する上で

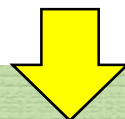


空白部分

民間も行政も手をつけない



問題あり
物件

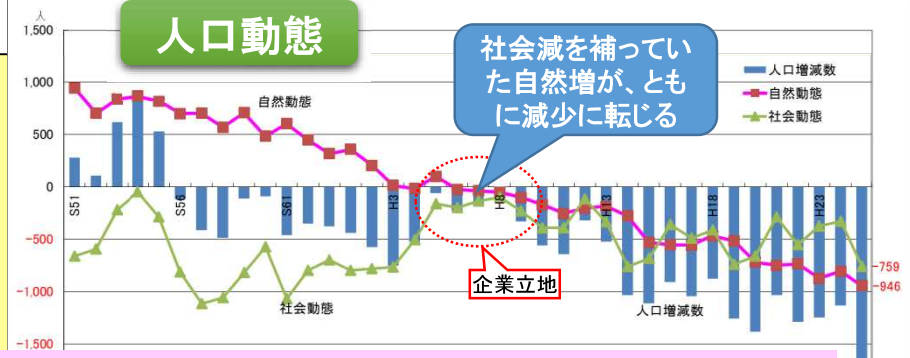


【課題】 法・制度整備の必要性 (民法・個人情報保護法・不動産登記法、建築基準法、宅建業法 etc)

- ①相続登記の移転登記を法定相続人の2/3や4/5の同意で可能とか？ **改**
- ②相続放棄対策で、相続財産管理人制度の緩和とか？
- ③抵当権の昭和より前の登記は、簡単に抹消可能へとか？
- ④物件及び、隣接の所有者の確認が簡単にできるようにとか？
- ⑤道路や接道の取り扱いについて(建基法43条)・・・成年後見制度？
- ⑥宅建業法の報酬規程の嵩上げ **改**
- ⑦ 空き家、空き地解決のための中間セクターに対する運営補助制度

今後のまちづくりの方向性

持続可能なコンパクトシティを
目指したまちづくりの継続



総合的な人口減少対策 定住人口・交流人口
子育て・就業・教育・産業振興……

安心・安全な生活の場
誇りを持って住み続けたいと思う地域社会

攻めのコンパクトシティ

① 中心市街地の活性化

- ・未利用遊休地や施設を活用したまちづくり
- ・民間事業に連携した都市基盤整備

② 中心住宅地への居住回帰

- ・空き家、空き地、狭あい道路を一体的に捉えた小規模連鎖的区画再編による居住環境整備

③ 本市の歴史や伝統・文化を
生かしたまちづくり

- ・歴史的風致維持向上計画に基づくまちづくり

④ 民間や市民・地域との
協働・協力によるまちづくり

都市再興基本計画
(都市計画マスタープランの見直し)

中心市街地区土地活用調査・検討

立地適正化計画の策定

- 厳しい市街化区域設定を行ってきた鶴岡市での居住誘導区域設定の可能性
- 一定の都市機能集約を進めてきた鶴岡市での今後の誘導施設設定

鶴岡の「アムニビタンス」(強み・特徴)

(高速道路等) 社会基盤整備促進