

鶴岡商工会議所
中心市街地活性化ビジョン
提言書



2023年12月

はじめに

2014年に日本創生会議が消滅可能性都市と指摘した鶴岡市、指摘から間もなく10年を迎える現状は当時の予測を超えたスピードで人口減少・少子高齢化が進んでいる。本市でも様々な取組みがなされているが、一定数の人口減少、都市の縮退は不可避な状況にあり市民生活を支えてきた都市機能の消失が現実的なものとなりつつある。

予測される減少した人口規模のもとで、人々の暮らしと経済活動に不可欠な都市機能の維持につながる集約化を進めるとともに、豊かな文化的な暮らしの基となる新たな価値を創造する都市の魅力を実現していくには中心市街地活性化が必要である。広い市域を有する本市では各地域での暮らしを支える全てをサービス人口が減少したそれぞれの地域で完結することは困難となることから、コンパクト+ネットワークによる都市・地域構造、地域の生活を支える中心市街地の活性化により人口が減少しても消滅しない都市を戦略的に目指していくことが求められる。

中心市街地の活性化に向けてはこれまでも様々な取組みがなされてきた。これらの成果と反省を踏まえ、消滅可能性都市のマイルストーンとされた2040年に向け中心市街地の再生・活性化の最後のターニングポイントとなる次期中心市街地活性化基本計画につながる中心市街地の戦略的将来像を示すとともに、その実現に向けた官民相互と共同による具体的取組みを提案する。

コンセプト

まちなかからの挑戦 ～新たな鼓動と創造の連鎖～

- ◆ 多様な人々の集いと活動が、「稼ぐ」を誘発するまち
- ◆ 魅力を磨き誰もが誇りを持って暮らし、「訪れる人」を惹きつけるまち
- ◆ 市民の生活と健康を支え、「多様な暮らし」が見えるまち
- ◆ エリアマネジメントにより、「価値」が膨らむまち

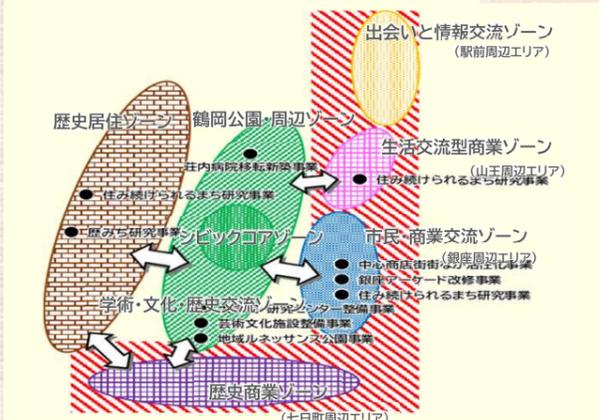
これまでのまちづくり

昭和62年駅前再開発が完了した後、平成3年までに銀座エリアでコミュニティプラザセントル、アーケード、内川マーケットが整備され、平成5年に鶴岡市中心市街地区を「文化学術交流ゾーン」として庄内地方拠点都市基本計画が、平成7年に「中心市街地整備基本計画」が策定され、整備が進められてきた。

平成13年には都市の将来像を「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」とした都市計画マスタープランが策定され、平成16年には上記都市マスタープランに基づき、区域区分の設定（線引き）、高度地区を都市計画決定するとともに、中心部への都市機能の集約と賑わいの創出が進められる。



- ◆ TTCK、アートフォーラム、都計道羽黒橋加茂線を含む鶴岡公園南エリア整備
- ◆ まちなかキネマ、夢ほっと等を含む山王地区整備
- ◆ 中心市街地交通規制対策事業（一方通行解）
- ◆ 鶴岡公園周辺道路、正面広場整備
- ◆ 市立庄内病院及び周辺道路整備
- ◆ 周辺道路を含む旧庄内病院跡地整備
- ◆ 散策・休憩施設整備（本町二丁目広場）
- ◆ 千歳橋架け替え事業
- ◆ 総合健康福祉センター（含む三コミ）整備
- ◆ まちづくりセンター整備（鶴岡Dada）
- ◆ 都計道鶴岡駅南引線（末広町～日吉町）整備
- ◆ 銀座クオレハウス整備
- ◆ 駅前地区周辺再整備
- ◆ 都計道苗津大山線（淀川町・美咲町）整備
- ◆ 藤沢周平記念館整備
- ◆ 旧鶴岡警察署庁舎保存修理
- ◆ 都計道鶴岡三川線、外内島井岡線（外環状道路）整備
- ◆ 第2合同庁舎誘致
- ◆ 第一ホテル、プラスONE、エスモール改修
- ◆ 中心市街地交通規制対策事業（一方通行解）
- ◆ 鶴岡公園周辺道路、正面広場整備
- ◆ 散策・休憩施設整備（本町二丁目広場）
- ◆ まちづくりセンター整備（鶴岡Dada）
- ◆ 駅前地区周辺再整備
- ◆ 旧鶴岡警察署庁舎保存修理
- ◆ 第一ホテル、プラスONE、エスモール改修
- ◆ 中心市街地交通規制対策事業（一方通行解）
- ◆ 鶴岡公園周辺道路、正面広場整備
- ◆ 散策・休憩施設整備（本町二丁目広場）
- ◆ まちづくりセンター整備（鶴岡Dada）
- ◆ 駅前地区周辺再整備
- ◆ 旧鶴岡警察署庁舎保存修理
- ◆ 第一ホテル、プラスONE、エスモール改修



中心市街地活性化基本計画(旧計画)における中心市街地のビジョン
歩いて暮らせる街づくりモデル地区調査事業報告書(2000年11月)掲載



- 鶴岡公園周辺ゾーン(内川左岸)では行政主導での整備都市機能の集約と一定程度のインフラの整備は図られてきた。
- 銀座・山王商店街ゾーンでは官民によるまちづくり事業が取り組まれ、金融機関等の業務機能のエリア内での建て替え等も進んだ。

しかし 中心市街地活性化は図られていない

ヒアリングから見えてきたこと

令和5年6月から8月に商工会議所会員企業、各種団体・協会、まちづくり会社、市街ディベロッパー等38者に対面(一部書面)での聞き取りを実施

鶴岡の中心市街地の強み

- 都市機能の集積による利便性、人流の向上
- 市街地の拡大阻止
- 景観の取組み
- 歴史・文化がある、観光資源が多い
- 鶴岡公園周辺は魅力がある
- 循環バスの利便性向上
- 頑張る個店の萌芽

インフォシティ
歴史・文化
循環バス
頑張る個店

鶴岡の中心市街地の弱み

- 中心市街地エリアが広すぎる(150ha)
- 人と企業の郊外への移転、中心部の空洞化
- 高さ制限等の規制による経済の損失
- 城下町の風情が無い、統一感が無い
- 消費行動の変化と商店街の衰退
- 若者に魅力ある場の不足
- 観光の受け皿施設の不足
- 観光拠点が見直されていない
- インバウンド対応とまち歩き環境不備
- ビジョンが不明瞭、目玉事業の不足
- 場当たりのな公共施設の配置
- 市民の声の反映不足、ビジョンの未共有

中心部の空洞化 城下町の風情 脆弱な観光 商店街の衰退 魅力の不足 ビジョンが不明確

歩行空間・交通の利便性

- 歩いて暮らせる環境(歩道整備、休憩箇所設置、緑化)
- 交通ネットワークの強化
- 駐車場の不足
- アクセス性の悪さ

商業機能の変化

- 商店街機能・役割の見直し必要
- 商店閉店後の店舗の活用
- 人口2割減→売上2割減
- イベントの継続実施、実施者の疲弊
- 分散している商店街の敬遠

商業支援の形

- 頑張る個店を応援できる仕組み
- 若い人のスタートアップ支援
- 銀座通りの歩行環境、魅力ある商売したい環境の整備

中心商店街の視点

土地利用の考え方・ポイント

- 重点エリアの設定すべき
- 地域ごと拠点への機能の面的な落とし込み
- 小さなエリアからの賑いの広がり
- 空き家(狭小・奥行長大)が多い
- まとまった空き地が無い
- 商業地区に大規模な低未利用地が発生
- 既存ストックの有効活用
- 地価が安い今、ビジネスチャンス
- 市街地の道路が狭い

経済の好循環

観光対応の環境

- インバウンド、観光とまち歩き
- 観光関連事業、食歩歩き
- 観光・飲食を支える内需
- 歴史的建造物の保存・活用
- 歴史や食文化を感じる街並み
- 滞在できる空間整備
- 観光資源のブラッシュアップ

まちなか観光の視点

人が住み・集う中心市街地

- 人が住まなければ活性化しない
- 一定の人口密度による自発的な賑わい
- 若い人が魅力を感じる場所作り
- 多様なニーズに対応する拠点
- 図書館機能の再整備
- 住む人に利便がある機能

居住環境・住宅需要

- 高さ制限・容積率、開発基準の緩和
- 準防火区域内の建築費の高額化
- 若者・高齢者にあるマンション需要
- 売れ行きを大手デベロッパーが注視
- 中心部での住宅需要は年約100棟
- 空き家を活用した住宅ニーズ

まちなか居住の視点

中心市街地都市環境の課題

- 商店街機能見直しにはまちづくり会社の関りが有効
- 5~10年かけると時代が変わる、スピード感が重要
- まちづくりで得た利益を再投資する仕掛けがあると良い
- エリアマネジメントによる地域価値の向上が望まれる
- キープレイヤーとのビジョンの共有
- まちづくりに対応できる人の育成と組織化
- 「まちへ行く」の考えが変わり、中心性を何に求めるか
- 望まれる機能は時代で変わる

エリアマネジメント

どうする 中心商店街 “にぎわいの拠点”への転換

鶴岡市の中心商店 = 地域型商店街*

人口減少・少子高齢化/市場の縮小(商圏人口の減少)/モータリゼーション

最寄品 中心市街地区の居住・就業人口減少

買回り品 消費行動の変化(ロードサイド)・大型SC・Eコマース

昭和50年代初頭までの「古き良き」にぎわいを中心商店街を取り戻すことは困難!!

商店街が有する機能*

- 商店街の公共空間・社会空間的側面
子供の社会化・高齢者の交流空間・地域サービス拠点・地域の防犯・防災
- 商店街の売買空間的側面
「不特定多数が顧客のディスプレイ商店街」
→リピーターを顧客とするセレクトショップ
- 商店街の住宅地的側面
商店と住空間とをセットとした生活形態が魅力ある地域をマネジメント

生活文化を支える都市空間としての商店街*

- 「囲い」 安定した商売のための空間を住みだすアーケード(軒下空間)
- 「まとまり」 そぞろ歩きができる空間スケールとまとまり、密度(狭さ)
- 「にじみ出し」 商品・接客空間のにじみ出しによる活気とにぎわいの演出
- 「ふくらみ」と「包み込み」 商業空間と緑の空間や広場空間と共生した何度でも訪れたいゆるゆるのある空間形成による相乗効果

商店街が有してきた都市の活力につながる機能を保持しつつ、魅力ある都市空間の演出による新たなスタイルの「にぎわいの拠点」への転換・再生

新たな出店スタイルの出現

- 住宅地等へのゲリラ的な出店
- キッチンカー等による移動販売
- SNSによる発信・集客
- 「こだわり」の品ぞろえ

従来の商店街とこの立地条件にこだわらない

商業集積による集客力 → 集客力による商業集積

どうする まちなか観光 “長い滞在時間を過ごせる”都市空間の演出

加茂水族館・出羽三山に訪れる観光客は、市街地を素通り。宿泊は周辺の温泉地？

中心市街地には城下町都市鶴岡を形成してきた多くの魅力的コンテンツがある？

来街者は“まちなか観光”に何を求める？

- 魅力あるコンテンツ わかりやすいストーリー性/「ばえる」スポットの演出
- 回遊性(散策) 快適で魅力的な歩行空間、利便性の高い移動手段
地域の印象・魅力の一体感と案内性/休憩施設(日本人:屋内、外国人:屋外)
- 体験・交流 地域文化が感じられる体験/地元の人、日常との暮らしとのふれあい
- 飲食・買物 地元の日常的な地産地消/高級志向とお手軽志向のチョイス

城下町都市つるおかの魅力とは

城下町の風情がない。城下町らしい建物が少ない!!

- 現代に引継がれた近世城下町の町割り(都市骨格)
- 引継がれた町割りによる「山あて」の都市景観
- それぞれの時代を象徴する魅力ある建造物が時代を超え調和し、魅力ある都市空間・景観を形成
⇒【時間(とき)の流れの見えるまち】
- 城下町鶴岡が育ててきた精神文化も現代に継承

ユネスコ食文化創造都市 歴史的風致維持向上計画

“まちなか観光”を稼ぐ力に

観光経済波及効果

- 観光客数 ⇒ リピーター
- 観光消費額単価 ⇒ 滞在時間
- 域内調達率 ⇒ 地産地消

エリアの快適な歩行者空間のネットワークの形成によりまちなかの回遊性を高め、既存の歴史的建造物や景観資源を最大限活用し、**宿泊も含め観光客がより長い滞在時間を過ごせる都市空間の演出**

観光客は何に“がっかり”？

- 期待したイメージと違う
- 観光スポット以外の周辺が残念
- 住んでいる人が誇りを持ってないまち
- 盛りすぎた情報発信はマイナス
- 経年劣化・維持管理不足が目立つ街

どうする まちなか居住 ライフステージに応じた“多様な居住スタイルへの対応”

中心住宅地の人口減少・少子高齢化と中心商店街衰退の悪循環!!

中心市街地人口の減少要因

狭小敷地・狭い道路

車社会のライフスタイルに対応できない敷地条件

重機等の使用が制限されることによる解体工事費の掛かり増し

商住一体の生活スタイル

商売をやめても住み続けるためのシャッター街

商業地としての不動産価値の低下

“まちなか居住”の可能性

郊外地での宅地開発規制

大規模宅地開発は茅原北地区区画整理事業まで

人口減少中での減少しない世帯数

実際に居住している住宅戸数は減少していない(約45,000世帯)

新設住宅着工戸数は年間400~500戸

高齢者世帯を中心としたマンション需要

雪対策等敷地管理の負担低減への期待

生活利便施設へのアクセスビリティ

中心住宅地への居住回帰のきざし

中心住宅地でも空き建物解体が進み、一定のまとまり(面積がある敷地)では、タウンハウス、戸建て住宅建設の増加傾向がうかがえる。

年次	人口(人)	面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
昭和35年	40,993	3.8	10,787.6
昭和50年	47,696	6.6	7,226.7
令和2年	57,238	15.1	3,800.7

中心市街地区での建設投資の阻害要因

高度地区制限(高さ規制)

山あてなどの良好な中心市街地の都市景観保護

主に低層建築で形成されている中心部商業地域の居住環境の保全

準防火地域

商店街等でゼロロットライン*での建築が可能

高密度での建築を想定した中心市街地商業系地域での防火性能を担保

防火性能を確保するためのコストアップ

*外壁を敷地境界に接して建築が可能。

活性化につなげる人口密度の想定と宅地供給の可能性

中心市街地のにぎわいにつながる人口密度を、かつての中心商店街がにぎわいを見せていた時代(昭和50年)のDID人口密度 **約7,000人/km²と想定**

中心市街地活性化区域(約150ha)のうち、道路や河川・公園、各種公共施設、商業・業務施設用地を除く約40%を住宅用地と想定

1世帯当たりの平均宅地面積は約160m²となる。

一定量のマンションなどの集合住宅の供給も加味すれば、戸建て住宅にも対応可能な人口密度ととらえられる。

中心市街地活性化につながるエリアでの、**ライフステージに応じた多様な居住スタイルに対応した住宅供給、宅地供給を誘導する環境整備・支援制度の拡充**

*世界のSSD100都市持続再生のツボ掲載コラム「商店街の持続再生(野原卓)」

中心市街地活性化への取組の現状と課題

3つの視点

5つのミッション

中心市街地活性化に求められること

- 小売りを中心とした中心商店街の集客力
- 地域活性化の源となる人流
- 中心住宅地居住人口と中心部就業人口
- アクティビティが創出される場
- 経済効果の発現（内需・外需・不動産）

中心市街地活性化で取組んできたこと

- 来街動機となる行政・文化・医療・福祉機能の整備・集約
- エリアの性格付けによるゾーニングと機能の純化
- 中心市街地の通過交通排除のための外環状道路整備
- 快適な道路・歩行者空間の整備
- 歴史的観光資源の整備
- 城下町都市鶴岡の景観の保全
- 商店街への誘客施設の整備・イベントの実施
- 新たな出店誘導
- まちづくりを担う人材育成

人口減少と生活利便施設減少との負のスパイラル

都市機能集約が商店街ゾーンへの人流に繋がっていない

整備してきた都市機能施設への来訪機会の減少

持続的・継続的・包括的なエリアマネジメントの欠如

相乗効果・波及効果の発現が不十分

消費行動の変化による商店街での売買機能の縮小

来街者に利便性の高い道路・駐車場・公共交通の整備

面的なネットワークとして未整備な快適な歩行者空間

魅力ある都市空間を支える施設の維持管理が不十分

先を見据えた中心市街地への公共投資の停滞

中心商店街

商店街が有してきた都市の活力につながる機能を保持しつつ、魅力ある都市空間の演出による新たなスタイルの「にぎわいの拠点」への転換・再生

まちなか観光

エリアの快適な歩行者空間のネットワークの形成によりまちなかの回遊性を高め、既存の歴史的建造物や景観資源を最大限活用し、宿泊も含め観光客がより長い滞在時間を過ごせる都市空間の演出

まちなか居住

中心市街地活性化につながるエリアでの、ライフステージに応じた多様な居住スタイルに対応した住宅供給、宅地供給を誘導する環境整備・支援制度の拡充

A 中心市街地区へのアクセシビリティとエリア内のウォークアビリティの向上

自家用車が圧倒的な移動手段となっている現状で、市民や観光客などの来訪者が中心市街地に訪れるアクセスとエリア内での歩行回遊性を向上させるとともにその機能を両立

B マグネット効果を有する空間・施設の配置・整備

多様な市民が利用する公共施設の立地による来訪者の増加とともに、商店街の衰退が著しい中、一定数の小売りサービス業の店舗が従来の立地条件にとらわれることなく立地している状況にある店舗の中心市街地区への立地を誘導

C 住み暮らす誰もがシビックプライドをいただき、訪れる人にも魅力ある都市空間

城下町として整備された都市の骨格が継承され自然と各時代の本物が織りなす都市景観を維持・保全しつつ、変化にも本物を見極めつつ対応

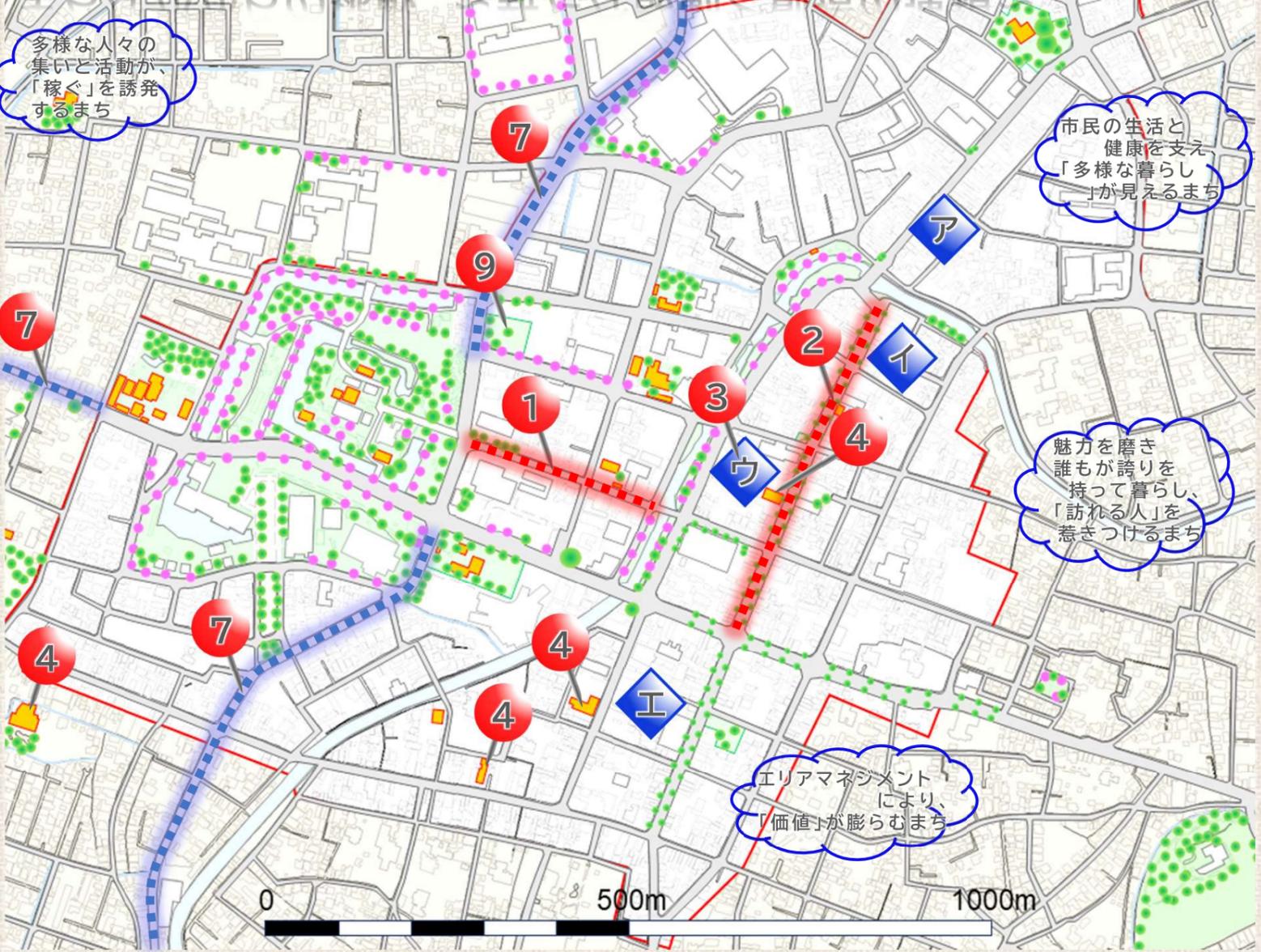
D 中心市街地の活力を支える居住人口・就業人口の集積

中心商店街をはじめとした中心市街地の活力を支える居住及び就業人口の増加を図るための居住施設、事業所等の集積に必要な制度、誘導策の整備

E 官民共同・民間投資誘導の条件整備

民間事業者にとって街づくりがビジネスチャンスとなり、市民にとっても魅力あるまちにつながる民間投資が求められる

まちなかからの挑戦 ～新たな鼓動と創造の連鎖～



13のプロジェクト 2つの戦略

プロジェクト	ミッション
1 エリア内道路の歩行者空間整備・ネットワーク化 (三日町口通り他)	A B C D
2 中心部一方通行解除後の銀座通りの活用検討・整備	A C D E
3 マグネット効果が期待できる公共施設の中心市街地区への立地(移転候補：図書館、中央公民館、出羽庄内国際村)	B C E
4 銀座・南銀座での歴史的資源を生かした施設整備 (鶴岡ホテル等)	B C E
5 高度地区等規制の検証・事前明示性	C D E
6 中心住宅地への戸建て住宅用地供給スキーム	D E
7 外郭環状道路から中心市街地区へのアクセス道路の整備 (都計道：道形黄金線、羽黒橋加茂線)	A B D E
8 IoTによるエリア内の官民の駐車場のネットワーク化による利用効率化・有効活用	A B C D E
9 公共交通(バス)の利用促進(HUB・待合空間の整備)	A B C D
10 レンタサイクルの拡充整備	A B
11 エリア内の誘導サインのブラッシュアップ	A C D E
12 エリア内の無電柱化(線から面への展開)	A C D
13 国の支援制度を活用した民間事業者への財政支援	B C D E

波及効果
小さな拠点整備・活性化が周辺、エリア全体の活性化を連鎖的に誘発

事業化想定エリア

- ア 【山王】 マシマ跡地
- イ 【銀座】 3街区
- ウ 【銀座】 6街区
- エ 【南銀座】 2街区

相乗効果
エリアマネジメント

アクセシビリティとウォークビリティ



中心市街地に多くの市民・観光客が訪れ、多くの時間を過ごすことによりぎわいが生まれる
そのためには中心部へのアクセシビリティと中心部での回遊性を構築していくまちづくりが不可欠

◆ 地方都市では移動手段の多くが自家用車となっており、これまで鶴岡では中心部への通過交通を減らすための外環状道路が整備されてきた。一方、中心部へのアクセス道路とされ緊急輸送路でもある南北の都市計画道路道形黄金線・東西の都市計画道路羽黒橋加茂線は未整備、未改良部分が多く残されている。

◆ 自家用車で移動では、目的地へは最寄の駐車場を利用し、目的以外の「ついで活動」「意図しない行為」にはつながらず、相互作用によるぎわいを誘発することが少なかった。また、中心市街地でも歩道の整備は進められてきたがネットワークとしては面的な広がりや欠け、特に鶴岡公園から銀座エリアへに連続しているのは羽黒橋加茂線のみとなっている。

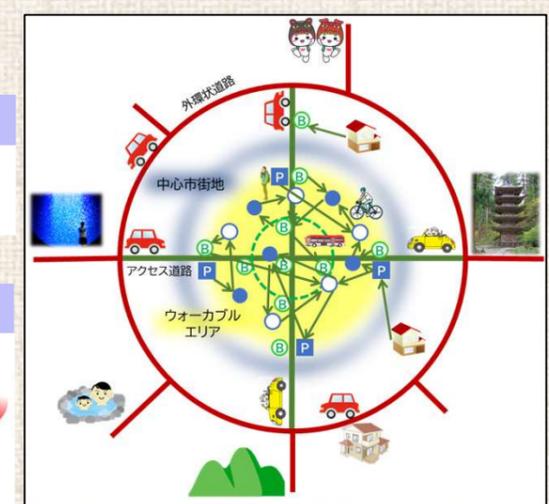
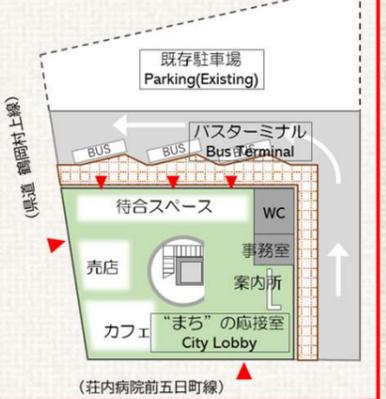
《中心市街地に訪れやすい環境整備》 アクセシビリティ

- ▶ アクセス道路の整備と利用しやすい駐車場の配置 **7 8**
- ▶ 利便性の高いバス路線（幹線・市内循環）と待合・乗換施設の整備 **9**

《回遊性を高め、長時間滞留できる環境の整備》 ウォークビリティ

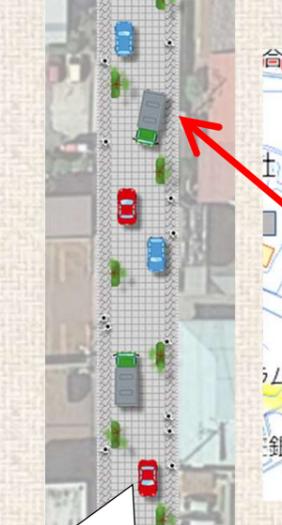
- ▶ 歩行者が居心地よく回遊し過ごせる歩行者ネットワークの整備 **1 2**
- ▶ エリア内の印象・魅力の一体感と案内性を高めるデザインとサインの整備 **11**
- ▶ エリア内の移動にも対応したバス路線の設定 **9**
- ▶ エリア内外の移動を誘発するレンタサイクル **10**

9 中心部のバスハブ
旧荘内病院跡地の緑地に新たにハブ機能を持つバスターミナルを設置。高校生や病院、総合保健福祉センター利用者のほか、観光客などの公共交通での中心部へのアクセシビリティの向上を図る。インフォメーションやカフェ等も併設。



歩車分離から歩車共存の道路空間

1 三日町口通り



限られた道路幅で両側の歩道部分と車道部分は段差を設けず、仕上げと所々に設けた植栽(中木)で区分し、車道部分は1.5車線の対面通行とする。

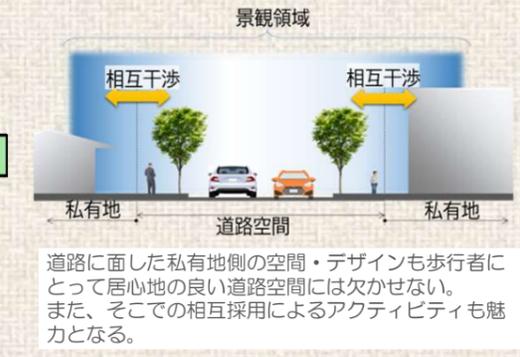


参考イメージ 出雲大社参道

▶ エリア内の回遊性を高めていくためには、歩行者にとって快適で居心地の良い道路空間としていくことが求められる。
▶ 限られた道路幅では、歩車分離では十分な広さの歩道の確保は難しいが、生活道路として車を排除することもできない。歩行者優先とし車は低速での走行が求められる歩車共存の道路空間として整備していく。



ボンエルフの参考イメージ 横浜市元町商店街



川端道路の一方通行解除により減少が予測される車の通行量に合わせ車道を一車線化し、車道部分を蛇行させ、これにより生じたスペースを歩道の拡幅や植栽帯、一時駐車帯として歩車共存(ボンエルフ)を図りながら、豊かな道路環境、滞留性の向上を図る。

2 銀座通り



※ 銀座通りイメージ図

11 エリア内の統一誘導サイン(参考例)



統一された羽黒手向地区の誘導・案内サイン



10 拡充レンタサイクル(参考例)



実施主体：山形市・運営主体：ecobike株式会社

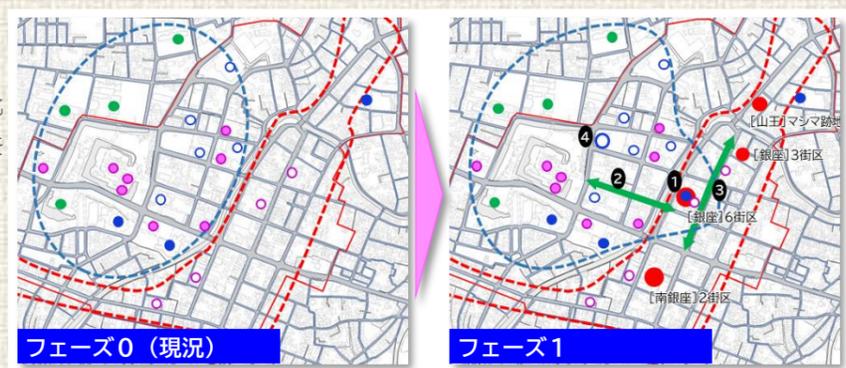
拠点からの波及効果相乗効果

フェーズ0 (現況)

文化学術交流ゾーンとして鶴岡公園から内川までのエリアは都市機能の集約等の整備が進められてきたが、商業ゾーンへの波及効果が薄く、全体として中心市街地の活性化にはつながってこなかった。

フェーズ1 (波及効果が生じる拠点の整備)

- ◆ 中心商店街4つの街区を候補として、周辺への波及効果が期待される拠点的な施設整備を行う。
 - ・「山王マシマ跡地」「銀座3街区」は、これまでの検討された計画を踏まえた整備を想定。
 - ・「銀座6街区」は、これまで検討された計画を踏まえながらマグネット効果のある文化施設・市民利用施設(候補施設：図書館、中央公民館、出羽庄内国際村)の配置を検討・整備するとともに、街区内の既存生活利便施設(スーパーマーケット)の存続に必要な施設整備を想定。
 - ・「南銀座2街区」は、廃院した医療施設の機能も踏まえながら、観光資源としての活用が期待される歴史的建造物の活用も視野に入れた複合的施設整備を想定。

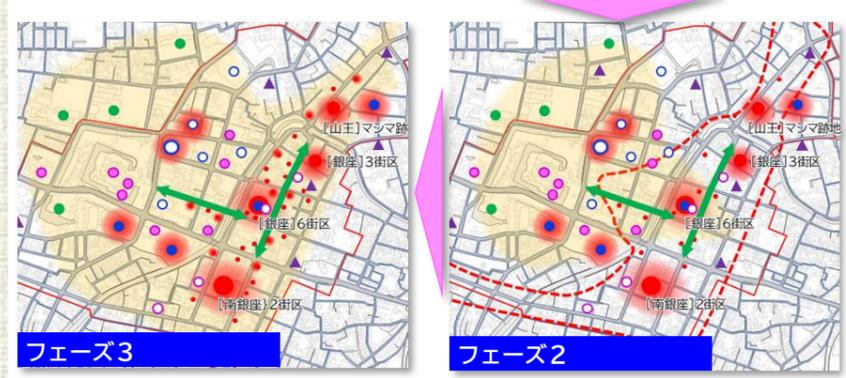


- ◆ 鶴岡公園と銀座エリアをつなぐ三日町口通りの歩行者空間としての整備と、銀座6街区への文化施設の配置により、内川を挟む両ゾーンの融合を図る。②
- ◆ 銀座通りについても訪れた市民等が、居心地が良い快適な道路空間として整備する。③
- ◆ 中心部での路線バス利用の利便性を高めるバスハブの設置。④

フェーズ2 (波及効果の出現)

拠点整備の波及効果により、新たな店舗の出店、業務施設の開業、マンション等の居住施設の整備が萌芽し始める。

歩行者ネットワークの整備により、内川西側への店舗棟の出店等により、エリアの回遊性の高まりが期待される。

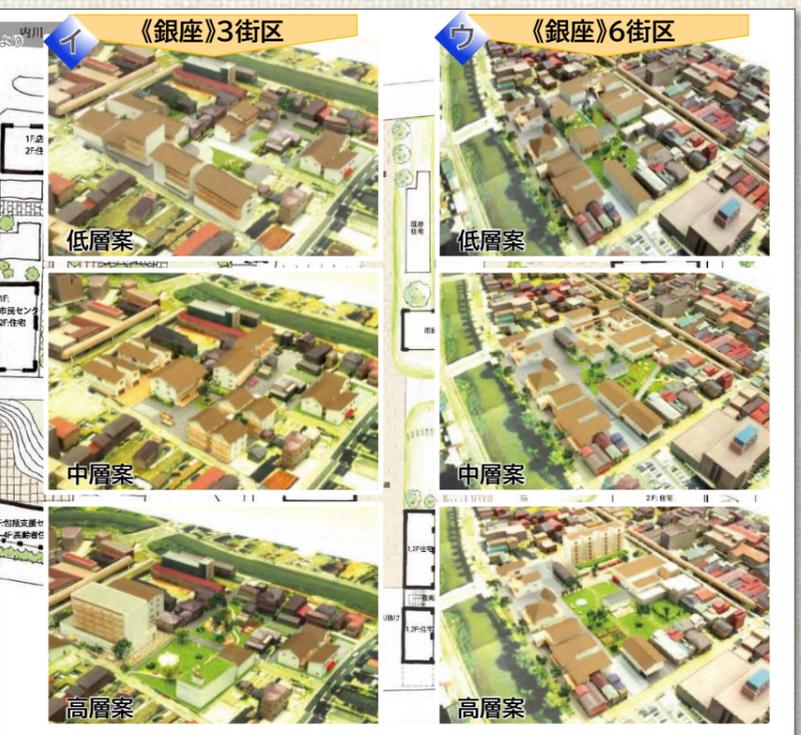


フェーズ3 (活性化の面的な拡がり)

波及化に加え、各アクティビティの相乗効果が生じ、エリア全体が一体的に活性化される。

● 観光資源 ○ 活用が期待される歴史的資源 ● 文化施設 ○ 市民利用施設 ● 文教施設
● 新規商業・業務等施設 ▲ 新規居住施設 □ 文化学術交流ゾーン ■ 商業ゾーン

これまで検討された計画



マグネット効果を有する空間・施設の配置・整備

まちの活性化施設としての建替えが想定される図書館を銀座6街区への設置を例として、その意義・可能性について検討・提案

まちの活性化施設としての図書館

高い集客力と認知度
自治体が設置する公共施設としての図書館は、社会教育施設の中でも認知度も高く、幅広い年齢層・属性の市民が恒常的に利用しやすい施設である。また、各種講座・イベント等の開催により本との出会いを超えたアクティビティの創出の面からも期待される。

令和4年5月に新築移転した酒田市立図書館ミライニの入館者数

	人口		入館者数		貸出冊数	
	R3年度	R4年度	R3年度	R4年度	R3年度	R4年度
鶴岡市	121,365	119,599	202,947	205,316	445,909	436,926
酒田市	98,182	96,579	214,997	553,390	378,035	428,983

※ 両市とも入館者数・貸出冊数は分館を含む。(ただし、酒田市の入館者数は松山分館を除く)

まちづくりと図書館の親和性

- ▶ これまでの社会教育施設といった側面に加え、情報や知識、交流の結節点として、サードプレイスとしての機能を担う施設として期待される。
- ▶ これらの機能は、まちの活性化に求められる機能として親和性も高く、近年多くの自治体で図書館をまちの活性化施設として整備が進められる傾向となっている。

図書館関係者が目指す図書館像

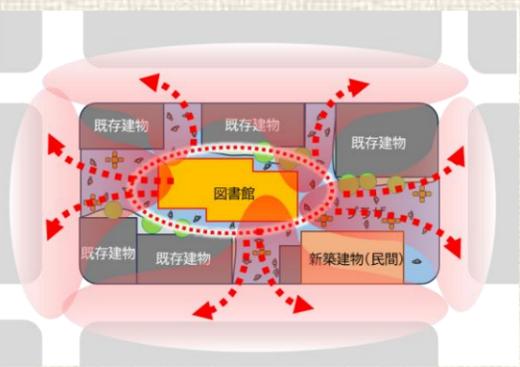
図書館という公共空間において、選定された蔵書と利用者、そして司書の間で繰り広げられる相互作用に重きを置く。これにより、利用者の精神的・情緒的な充実感や多様な学びが生まれ、ひいては地域活性化に向けて一人ひとりの暮らしに豊かさをもたらす。



まちとつながる図書館の可能性

施設規模	延べ床面積	蔵書数
右表を参考として 延べ床面積: 3,500~4,000㎡	鶴岡市立図書館(昭和59年建築) 2,180㎡	274,812冊 ^{※1}
3階建てとして 1階建築面積: 1,200~1,400㎡	酒田市立図書館(ミライニ) 3,476㎡	30万冊 ^{※2}
	公立図書館 2,937㎡	213,984
	人口3~10万人 5,437㎡	547,353
	規模10~30万人	

※1:紙芝居・CD・DVD等を含む ※2:図書収容能力
※3:日本図書館協会「公立図書館の設置及び運営上の望ましい基準について(報告)」平成12年12月[「数値目標の例」貸出活動上位の公立図書館における整備状況]



まちとつなぐ「半屋外空間」

図書館とまちをつなぐ半屋外空間として、開放感のある屋根のかかる広場を整備し、民間施設等も広場に面するなど、**公と民がモザイクをなすような都市空間**の演出によるまちの活性化を期待

ウォークブルエリアとの整合性

自家車によるアクセスはウォークブルエリア内の駐車場を利用し、エリア内は徒歩又は自転車、公共交通を利用したアクセスを想定する。



※ イメージ図



エリア マネジメント

積極的に地域特性を重視し、地域価値を高めるまちづくりには官民がそれぞれ担ってきたディベロップメントからつくり・育てるまちづくりへの転換が必要

これまでの鶴岡での取組みと課題

中心商店街組織が各エリアで一定程度のマネジメント

➢ 商店街の衰退、人材不足により組織の弱体化

行政主導による公共施設・公共空間等の整備等を契機として住民等主体の各種まちづくり団体・会社等が組織され、事業等を実施

➢ 官民協働による施設整備完了後、育てるまちづくりへの行政に

地域間競争の高まり

厳しさを増す地方公共団体の財政状況

各種取組みの相乗効果も十分発揮されず、しりすぼみ感が否めない

地域の価値を高め、民間投資を呼び込む快適で稼げる中心市街地の持続的なまちづくりを総括的に担う

鶴岡版エリアマネジメント組織の設置

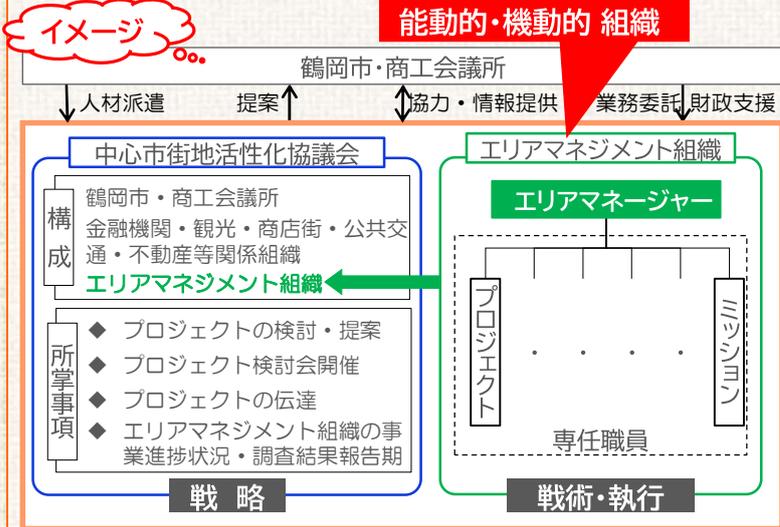
鶴岡が有する課題、地域事情等を踏まえた官民の役割、協働の在り方の検討が必要

行政(市役所)に期待される役割

- 民間からの事業提案等にも対応可能な窓口の一本化
- 国等からの財政支援の獲得
- 必要な中央資本の誘致に向けてのトップセールス

- ◆ 長期的な視点での戦略的街まちづくりとスピード感のある戦術的まちづくり事業推進
- ◆ 有能な人材の確保とその能力を発揮できる環境構築
- ◆ 鶴岡市と商工会議所が中心となり、地域の状況を踏まえた役割と官民の分担、組織体制を今後検討

(例) 想定される推進体制と期待される役割



Mission(例)

- オーガナイズ
行政や商工団体、商店街、金融機関、教育機関などエリアの活性化に関連する各種ステークホルダーの組織化のより理解と協力を求める
- プレーヤー(ディベロップメント)
自らが事業主体となり活性化施設の整備・遊休施設の活用・管理運営等を行う
- プレーヤー(イベント)
エリア内でのイベントの主催、プロモート
- プロモート
全国展開するなど域外の事業主体等の誘致等による活性化
- アジャスト・アレンジ・コントロール
エリア内での多様な事業主体による各種の施設整備・活動等を相乗効果が生じるよう助言・調整
- 支援
出店希望者などエリア内での多様な活動に対する相談・援助
- プラットフォーム
各種まちづくり団体・組織を横につなぎ、情報交換等により活動の活性化を図るためのコミュニティ形成
- 情報発信
各種媒体を通じたエリアの情報発信
- 公共施設等の運営管理業務受託
エリア内の公共施設の運営・維持管理を通してまちの活性化につなげていくとともに、財政基盤の安定化を図る
- まちづくりに関する調査・研究・提案
現況調査や先行事例、関連動向等を踏まえたまちづくりに関する提案

エリアマネージャーに求められる能力

- ◆ まちづくり、地域活性化についての知見と経験
- ◆ 高いコミュニケーション能力と説得力
- ◆ ミッションを達成する行動力・実行力
- ◆ 先見性と創造力
- ◆ 広範な人的ネットワーク

事業執行に必要な
権限
能力に見合う
報酬