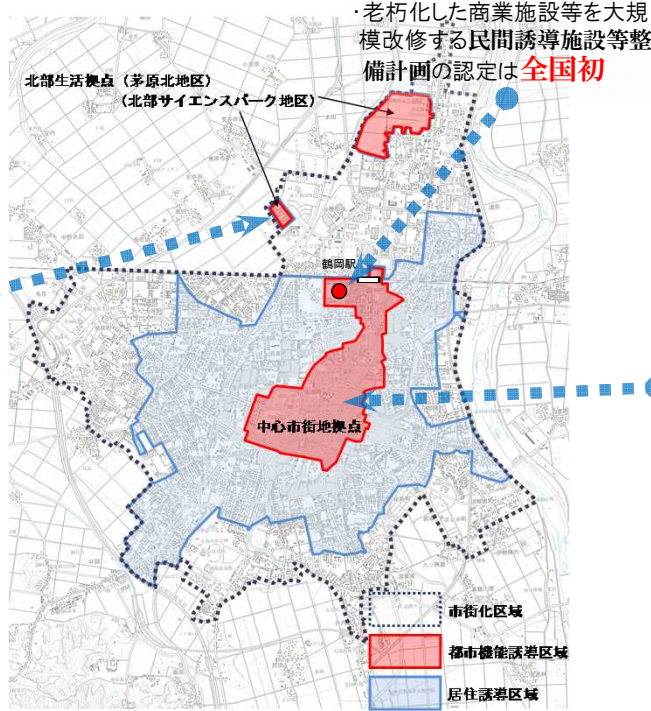


極めて稀な「線引き」導入(H16)
開発動向は郊外部から市街地へシフト。
 郊外部の開発許可面積が激減 **2.8ha/年 → 0.9ha/年**
 市街化区域の人口割合も増加 **52% → 60%**

※線引きの導入は市町村合併に伴うものを除くと2例のみ。開発の比較は、3000㎡以上を対象に、H11～15とH16～20で比較。人口割合は、H17とH27で比較

将来を見据え、広大な市域から拠点を選込み

- ・周辺の町村との合併に伴い、線引きを導入するも、市街化区域の人口密度は36人/ha(H25)と徐々に減少
- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域を、6つの市街化区域のうち、**鶴岡市街地(旧鶴岡市)のみ**に設定(市街化区域の**4割**)



ベンチャー企業の萌芽

- ・慶応大学先端生命科学研究所を誘致(H13)
- ・当大学と連携した若者によるベンチャー企業が萌芽(スパイバー社、ヤマガタデザイン社 等)
- ・市も、慶応大学と連携し、ベンチャー支援のための「レンタル・ラボ」を整備(H18)

若年層に魅力のある「働く場所」づくり。ベンチャーを育む環境へ強力に誘導。

- ・「サイエンスパーク」を都市機能誘導区域に。研究教育施設を誘導
- ・地域デベロッパーが、グローバル対応を意識したクリエイティブな起業家向けの交流・滞在施設を整備(H30.9)



ショウナイホテル スイデンテラス

ベンチャーを育む研究教育施設を10年(～R7)で30施設に倍増

ベンチャー事業者の活力をまちづくりへ

活力あるベンチャー事業者、地域デベロッパー、不動産事業者、リノベーター等で「コンソーシアム」を結成。誘導区域内での若年層のニーズに合った居住空間の提供や、都市機能の誘導に参画

○若年層の「働く場所」と「住む場所」をつくり、
 地元に定着する若年層を **1.0千人(R22・トレンド)から1.6千人(R22)へ***

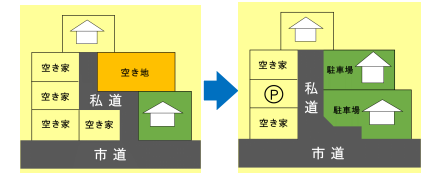
※地元定着率(18歳転出者のUターン率)を35.6%(H22)から51.7%(R22)へ
 ※人数はR18～22の5年間

中心部には、すでに主な都市機能は集積しているが、若年層を中心に縁辺部へ流出し、**ドーナツ化現象**に。城下町の町割から**宅地・道路が狭く、空き家・空き地(負の資産)**を生む構造

「負の資産」も賢く生かして、居住を再集約。

「ランドバンク事業」で良好な基盤の住環境に。

- ・NPOが、「ランドバンク事業」(空き家・空き地の寄付を受け、周辺道路と周辺宅地の拡張種地とする)をH25から実施。小規模・連鎖的に土地利用を進め、「都市のスポンジ化」に的確に対応
- ・居住誘導区域外からの住宅開発の届出をとらえ、区域内の物件をあつせん。



現在1,075棟の空き家(居住誘導区域内)が
5年で約150棟(13%)減少

基盤の整った防災性・利便性の高い市街地に

高さ規制の見直しで、市街地の更新に。古くからの路地裏等を生かした空間づくりも。

- ・景観形成のための高度地区規制を柔軟化。景観に配慮した中高層住宅を誘導し、新たな居住ニーズに対応
- ・中心部の路地や蔵を生かし、街区の内側に「ナカニワ広場」を配する住宅街区に再編。若年層にも魅力ある居住空間を提供
- ・まちづくり会社が、倉庫跡を映画館「鶴岡まちなかキネマ」にリノベーション



約300戸の住宅の増加*で市街地の更新に

中心部の人口を **約6,400人(R22・トレンド)から約9,800人(R22)へ***

*鶴岡市資料をもとに国土交通省試算