

# 山形県鶴岡市の線引き実施について

## 1 鶴岡都市計画区域の概要

都市計画区域面積：12,514ha（旧鶴岡市の行政区域面積の53%）

旧鶴岡市の概要

- 人口 100,628人（H12）
- 面積 23,391ha
- 農地面積 6,674ha、森林面積 10,271ha（H12）

平成17年10月1日に藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町と合併し、新鶴岡市に移行（新鶴岡市）人口：143,288人、面積：131,149ha、

## 2 線引き実施に至った主な背景・理由

農業を巡る情勢が悪化する中で、郊外開発圧力の高まりによるスプロールの進展

人口が昭和50年代半ばからほぼ10万人と横ばい状態でありながら、世帯分離の進行による居住人口の中心市街地から郊外部への流出、また、百貨店等の中心地からの撤退による市中心部の空洞化

- 旧鶴岡市中心部では、1985年～2000年で3,268人の減（旧市全体では428人の増）
- 旧鶴岡市の年間商品販売額における中心部の構成比は、1988年の38%から2002年には21%と17ポイントの減少

農振農用地が用途地域や集落の縁辺部ギリギリまで設定されており、また、平成14年にはほ場整備事業完了から8年経過となり、これ以降の開発進行の懸念

都市と農地のアンバランスによる市街地での都市機能維持コストの増及びこれまで継承されてきた文化や伝統の喪失

直接的な背景として、農村活性化法に基づく農村活性化構想によるショッピングセンターが国道7号バイパス沿いにでき、農地の開発圧力が高まったこと

## 3 線引きの実施までの経緯

### （1）都市計画マスタープラン検討体制

（市民レベル）

市民懇話会  
（市内関係団体代表）

これからのまちづくりを考える会  
（自由参加ワークショップ）

（専門的検討）

マスタープラン策定協議会  
（都計審構成者）

（事務局）

鶴岡市都市計画課 + 庁内担当者会議



早稲田大学によるサポート

## (2) 都市計画マスタープラン策定経過

平成9年～11年 単発のプレ・ワークショップを6回開催

平成12年3月～13年6月 「これからのまちづくりを考える会」を9回開催。毎回30～60人の出席、1回でも参加した人は200人超。

農業関係団体、商工業関係団体、建築・不動産関係団体、婦人会などで構成される市民懇話会は、市民ワークショップの節目に対応する形で5回ほど開催。

マスタープラン策定協議会は、市民懇話会の議論を受けながら4回ほど開催。

平成13年6月 都市計画マスタープラン策定

## (3) 都市計画決定

決定：平成16年5月

## 4 線引きの概要

市街化区域（市街化調整区域）の設定

- 線引き前の用途地域は、大きく分けて「鶴岡地区」と「大山地区」の2地区で合ったが、「湯野浜地区」は近代的な温泉ホテルが立地する湯野浜温泉を有することから、新たに飛び地の市街化区域に設定。
- その他の細部の地区は、“既に市街化している区域”と“計画の遂行が確実と思われる開発計画があり、なおかつその計画が市の施策と合致している計画である区域”のみを市街化区域に拡大

- ・ 新市街化区域は旧用途地域面積 + 233ha
- ・ 旧用途地域外から市街化区域に編入された箇所：6箇所（鶴岡地区）
- ・ 旧用途地域から市街化調整区域に編入された箇所：2箇所（大山地区）

## 5 線引きにより市街化調整区域となる地域への対応

(1) 平成16年に「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定、平成17年10月には「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」制定

(鶴岡市は事務処理市のため、市で条例を制定。開発許可権限も県から委任。)

都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく区域指定

- 市街化区域にできなかった既成市街地及び農業集落の区域

第一種中高層住居専用地域相当の取り扱い

- 一部の工業団地及び既存大規模工場の区域

工業専用地域又は工業地域相当の取り扱い

都市計画法第34条第8号の4の規定に基づく用途の限定

県の開発審査会提案基準で事後報告による事務処理として取り扱うものとされているものを

市の条例で定め、軽易なものは市で完結できることとした。

( 2 ) その他「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定

6 住民に対する説明と住民意見

線引きの導入については、「鶴岡市都市計画マスタープラン」において、“人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成”のため実施するものと位置付けられている。このマスタープランは、市民誰もが自由に参加できるワークショップを数十回開催するなどの手続きを経て策定したため、市民の意見を聴いて線引きの導入を決めたものとして広く知られていた。

市都市計画課、農政課、課税課による線引き制度説明会を市内全 21 小学校区で開催。区域の素案提示後にも再度説明会を実施し、さらに、金融機関、建設業協会、宅建業協会、司法書士会等へも説明し、内容の周知を図った。

市街化調整区域においても、34-8-3 や優良田園住宅等の活性化策を導入する旨を説明していたため、市街化調整区域となる区域に土地を有する方からは、個別の苦情はあったが、大きな反対はなかった。

農村活性化構想によりできたショッピングセンター周辺に農地を所有する方々からは、「線引きには反対しないが、ショッピングセンター周辺の区域まで市街化区域としてほしい。」との強い要望があった。

線引き制度について、大規模商業施設等の土地利用は、“土地の使い捨て”で日本には適さない、まちの魅力のためには線引きでしっかり規制することが必要などの意見がある一方、車社会に対応できる郊外型のまちづくりも必要、市域を越えた広域の土地利用対策がなければ意味がないなどの慎重意見も出された。

## 山形県鶴岡都市計画区域の主要指標

### 1 旧鶴岡市のデータ

項目	単位	数値	行政区域面積に対する比率	備考
行政区域面積	ha	23,391		
人口	人	100,628		(H12)
農地面積	ha	6,674	28.5%	(H12)
森林面積	ha	10,271	43.9%	(H12)
可住地面積	ha	13,138	56.2%	(H16)

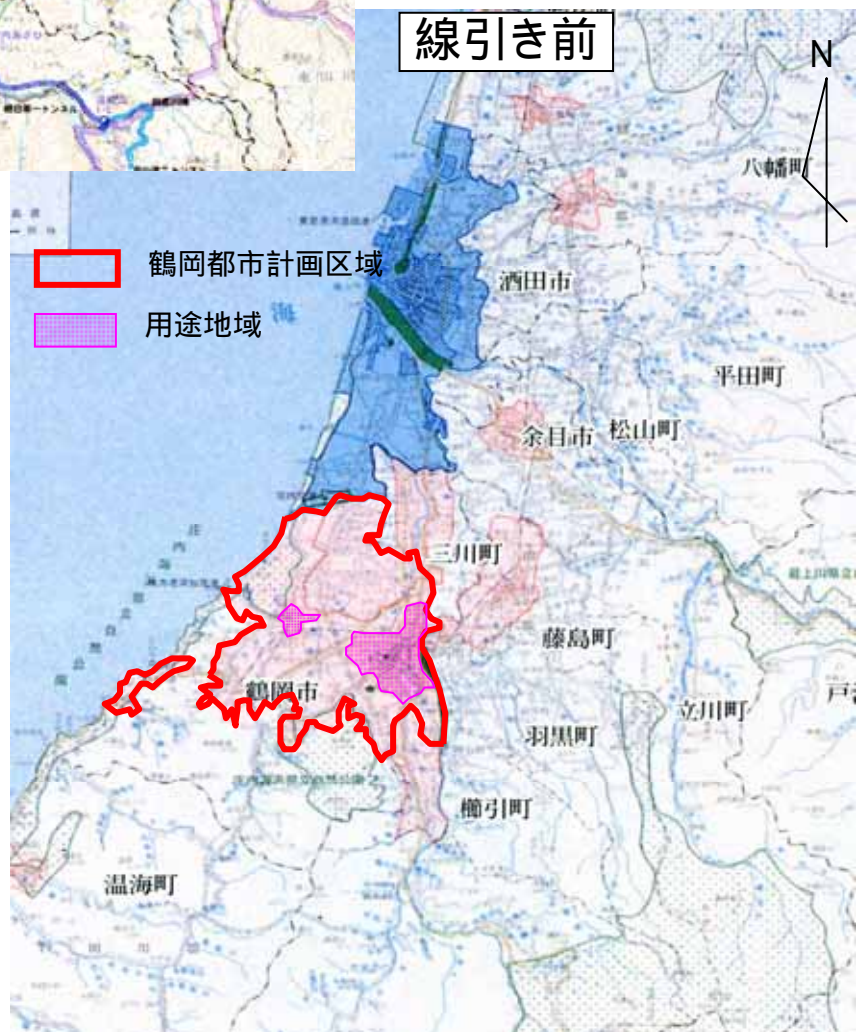
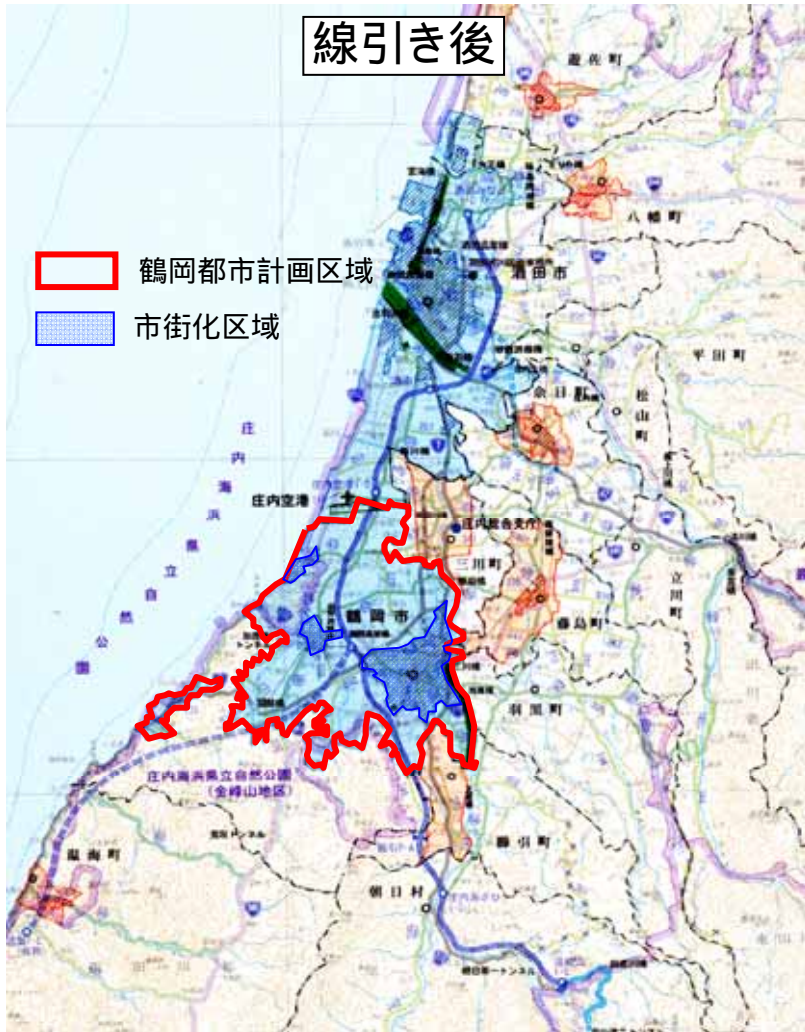
### 2 新鶴岡市のデータ

	人口(人) (H18,住基台帳)	面積(ha)
旧鶴岡市	98,070	23,391
旧藤島町	11,895	6,322
旧羽黒町	9,554	10,961
旧櫛引町	8,324	8,018
旧朝日村	5,458	56,917
旧温海町	9,987	25,540
<b>新鶴岡市</b>	<b>143,288</b>	<b>131,149</b>

### 3 鶴岡都市計画区域のデータ

項目	単位	線引き前		線引き後		
		実数	行政区域面積に対する比率	実数	行政区域面積に対する比率	増減
都市計画区域面積	ha	12,514	53.5%	12,514	53.5%	0
市街化区域 (用途地域)面積	ha	1,786	7.6%	2,003	8.6%	217
市街化調整区域 (用途白地地域)面積	ha	10,728	45.9%	10,511	44.9%	217
市街化区域(用途地域)内訳		H15.3.31時点	用途地域面積に対する比率	H17.3.31時点	市街化区域面積に対する比率	増減
第1種低層住居専用	ha	257	14.4%	257	12.8%	0
第1種中高層住居専用	ha	248	13.9%	235	11.7%	13
第2種中高層住居専用	ha	404	22.6%	481	24.0%	77
第1種住居	ha	105	5.9%	102	5.1%	3
第2種住居	ha	251	14.1%	306	15.3%	55
近隣商業	ha	44	2.5%	44	2.2%	0
商業	ha	91	5.1%	111	5.5%	20
準工業	ha	181	10.1%	243	12.1%	62
工業	ha	150	8.4%	167	8.3%	17
工業専用	ha	55	3.1%	57	2.8%	2
合計	ha	1,786	100.0%	2,003	100.0%	217

# 鶴岡都市計画図



## 鶴岡市の線引き制度導入の事例

都市計画法改正後に線引きした人口10万人以上の地方都市  
区域マスの策定で線引きを導入した唯一の事例

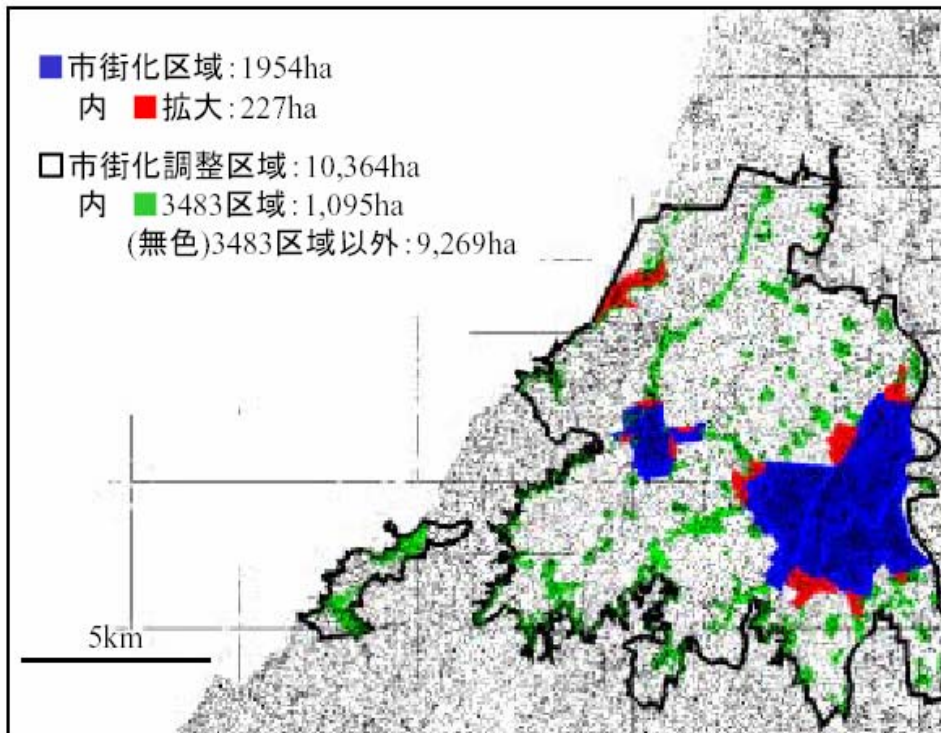
### 鶴岡市の線引き導入の経過

- H10.9：櫛引町・三川町との広域都市計画区域構想  
(県から町への説明)
- H11.12：鶴岡市で都市計画基礎調査・土地利用調整基本計画の  
業務委託（線引きを前提とした具体的作業に着手）
- H13.6：鶴岡市都市計画マスタープラン策定  
(線引き制度の導入を明文化)
- H16.5：区域マスタープラン策定（鶴岡市単独の都市計画区域）

### 線引き導入に伴う措置

- ・既存の権利(都市計画法34条9号)の運用
- ・市街化区域の拡大指定  
(基本的に既に市街化が進んだ地域、  
確実な計画が存在する地域で拡大)
- ・優良田園住宅基本方針の策定
- ・開発許可条例(3483, 3484条例)の制定(H16.12)  
3484条例: 10号口で許可される事後報告案件、優良田園住宅の開発行為  
3483条例:  
市街化区域に隣接又は近接し、  
50m間隔で50戸以上が連担する地域





## 3483条例の制定経過

線引き導入に際しての説明会において、  
 条例の検討（区域・建物用途は未定）を提示



H16.5：区域マスタープラン策定（線引きの導入）

H16.7：県・地方整備局と協議（集落全指定の考え方を提示）

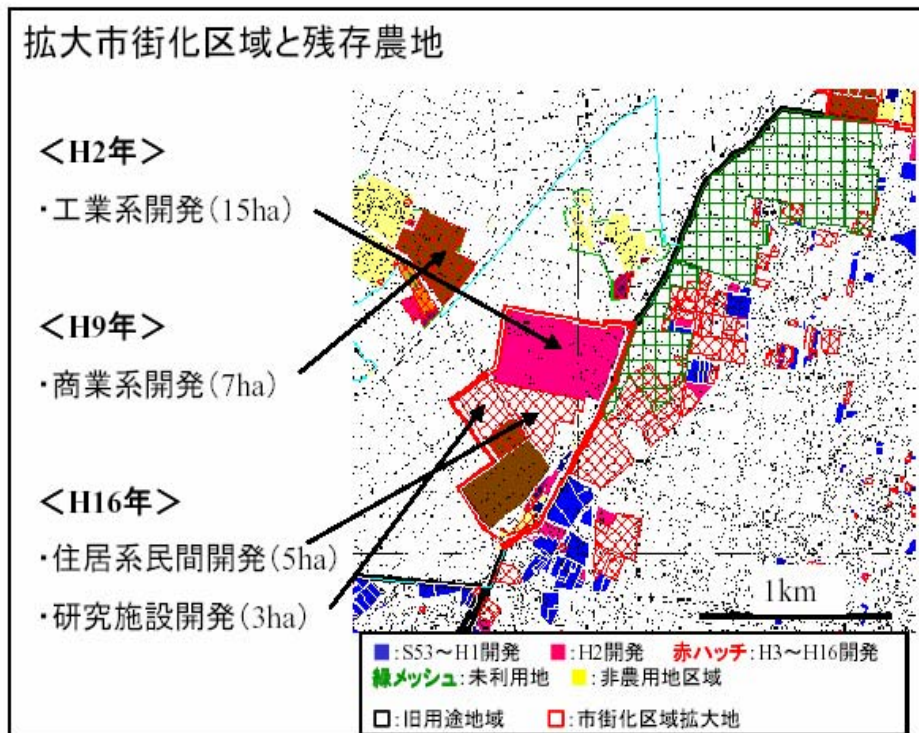
H16.10：自治会に対し3483条例の説明と条例区域の素案を提示

H16.11：地元業界団体への説明会  
 自治会等からの要望（条例区域素案の拡大要望）取りまとめ

H16.12.24：決定並びに告示

## 山形県内事務処理市の3483条例の比較

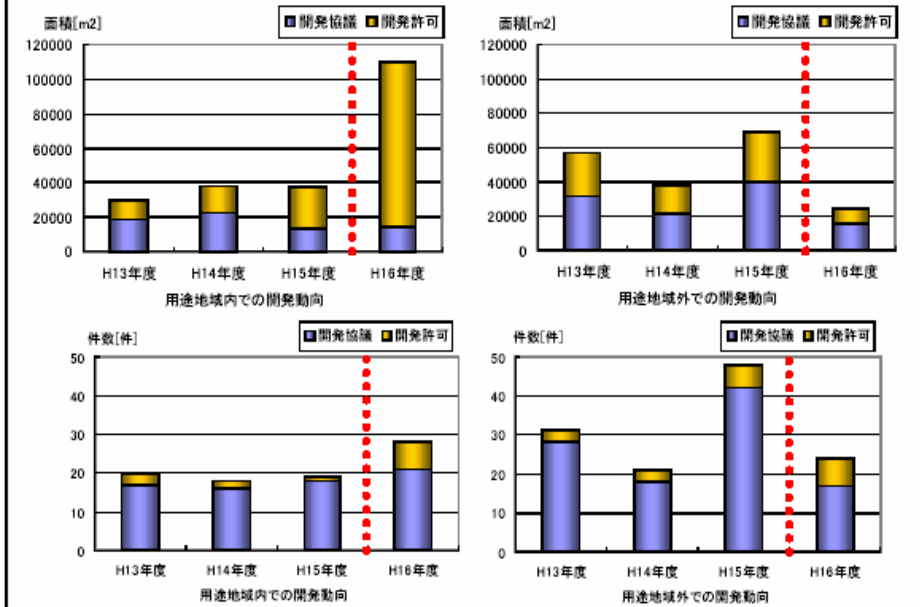
	鶴岡市	酒田市	山形市
区域区分適用年	H16.5	S59.3	S45.3
条例制定年	H16.12	H17.4	H14.3
隣接・近接要件	市街化区域に隣接または近接		市街化区域（工業系除く）に隣接
連担要件	敷地相互間50m以内で50以上の建築物が連担		敷地相互間50m以内で50以上の建築物が連担
その他の要件	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している	既存集落内およびその外縁部	隣接する市街化区域と小学校の通学区域が同一 公共施設の整備基準 都市マス等との整合
農用地区域の有無	含まない	含まない	含まない
指定する土地の地目		公的証明のされた宅地 農地は市街化促進の恐れがなく、200～499㎡かつ10m以上道路に接道	
区域の明示	地形地物、字界等に基づく	文言指定	地形地物、字界等に基づく
予定建築物の用途	下記で建築可能な用途 ①第一種中高層住居専用地域 ②工業地域 ③工業専用地域	①自己用の住居または事務所・店舗等を伴う住居 ②市内農産物の直売用建築物	自己用の住居または事務所・店舗等を伴う住居



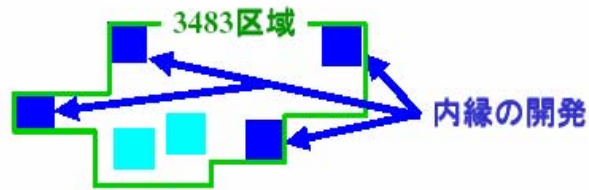


## 線引き前後の開発動向

開発協議：3,000㎡以下の開発行為



## 個別開発による3483区域指定への影響

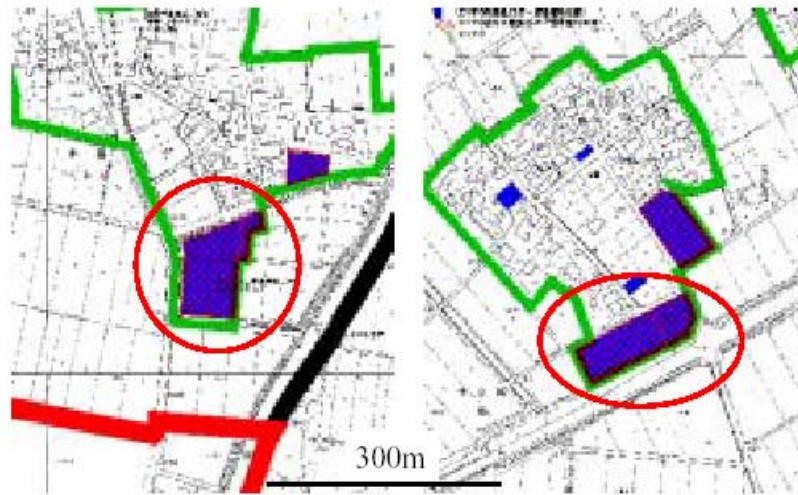


表：3483条例区域の内縁の開発(S53～3483条例制定)

	3483条例区域内縁の開発				条例区域内の全開発	
	面積[m²]	件数	エリア内%	対全開発%	面積[m²]	件数[件]
開発協議	575356	436	5.253	69.433	828649	788
開発許可	345688	38	3.156	94.029	367641	46
合計	921044	474	8.410	-	1196290	834

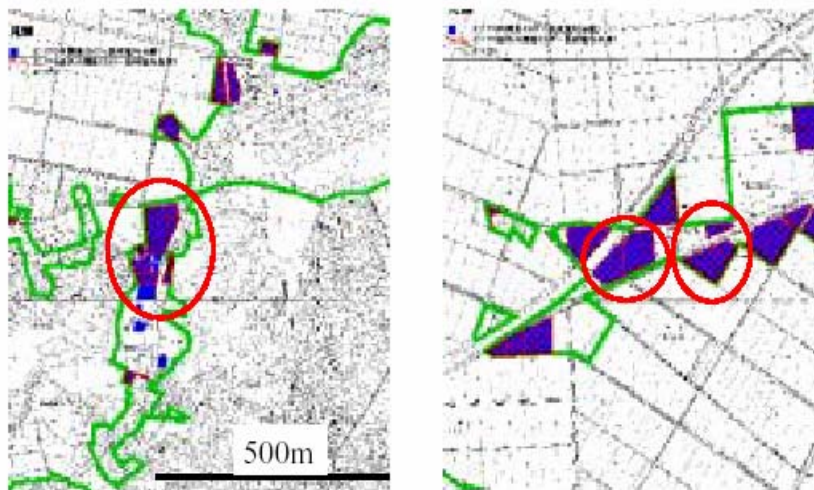
※GISにより算出

集落縁辺部の個別開発による3483区域の突き出し



■:開発(S53~3483条例制定) 赤ハッチ:3483区域内縁の開発  
 □:3483区域

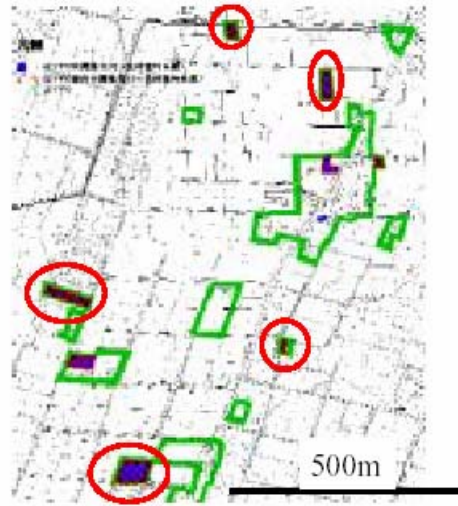
橋渡しをするように3483区域が指定



■:開発(S53~3483条例制定) 赤ハッチ:3483区域内縁の開発  
 □:3483区域

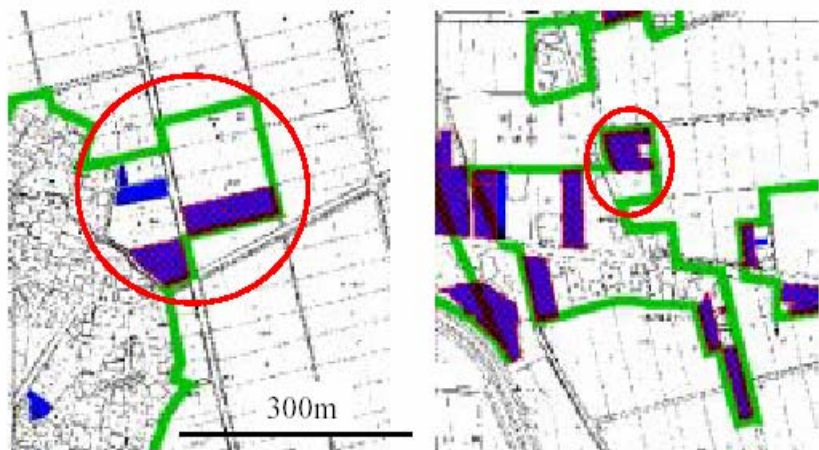
連担要件を適用させていく場合は要注意

個別開発毎に個別に3483区域を指定



■: 開発(S53~3483条例制定) 赤ハッチ: 3483区域内縁の開発  
 □: 3483区域

個別開発地の周辺農地を含めた3483区域の指定



■: 開発(S53~3483条例制定) 赤ハッチ: 3483区域内縁の開発  
 □: 3483区域