

# 立地適正化計画の策定について

上越市都市計画審議会

# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

## 背景

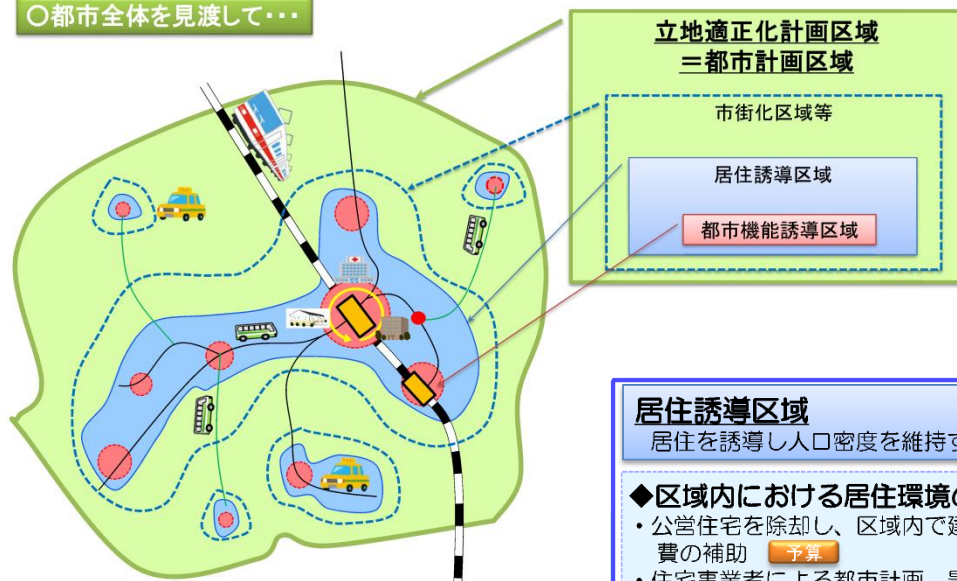
- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

## 法律の概要

### ●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

○都市全体を見渡して…



### ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 予算

### 立地適正化計画区域 = 都市計画区域

市街化区域等

居住誘導区域

都市機能誘導区域

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

#### ◆区域内における居住環境の向上

- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 予算
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

##### ○誘導施設への税財政・金融上の支援

- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制
- 民都機構による出資等の対象化 予算
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 予算

##### ○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- 市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

##### ○公的不動産・低未利用地の有効活用

- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 予算

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 予算

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

### 公共交通

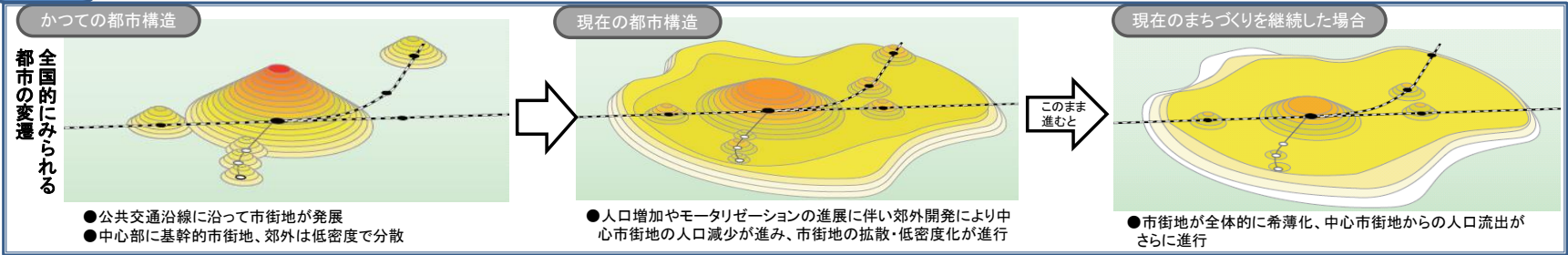
維持・充実を図る公共交通網を設定

#### ◆公共交通を軸とするまちづくり

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や乗降場等の公共交通施設の整備支援 予算

# 立地適正化計画策定の意義・役割

## 背景



出典:国土交通省 集約型都市構造の実現に向けて

地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成

## 法律の概要

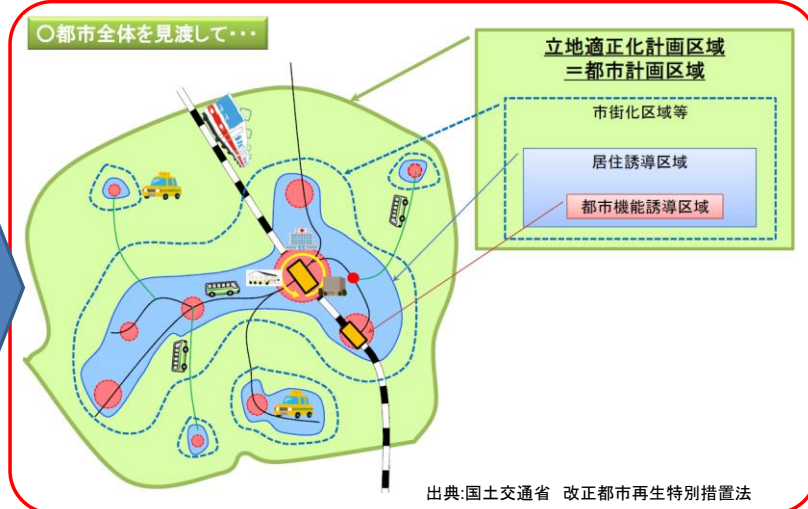
全国的な背景から国において都市再生特別措置法の改正(平成26年8月1日施行)

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関して包括的な計画を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり【多極ネットワーク型コンパクトシティ】

## 立地適正化計画の意義・役割

立地適正化計画は、住民に最も身近であり、まちづくりの中核的な担い手である市町村が作成

- 1.都市全体を見渡したマスタープラン
- 2.都市計画と公共交通の一体化
- 3.都市計画と民間施設誘導の融合
- 4.市町村の主体性と都道府県の広域調整
- 5.市街地空洞化防止のための選択肢
- 6.時間軸をもったアクションプラン
- 7.まちづくりへの公的不動産の活用



出典:国土交通省 改正都市再生特別措置法

# 上越市立地適正化計画策定方針

## 【課題のまとめ】

- ①市街地における人口密度の低下・高齢化への対応
- ②地方都市の実情に応じた交通手段の確保
- ③生活を支える都市機能の維持・確保や拠点間の役割分担



上越市都市計画マスタープラン

上越市総合計画

即する

上越市立地適正化計画策定方針

### 方針1

都市計画マスタープランの将来都市構造を立地適正化計画に反映します

### 方針2

複数の拠点と交通ネットワークによる持続可能な都市構造の実現に向けた居住誘導区域・都市機能誘導区域等を策定します

### 方針3

地方都市の実情に応じた多様な移動手段を検討します

# 立地適正化計画で定める各種区域の方向性

## 立地適正化計画で定める各種区域設定の方向性

### 【課題】

市街地における人口密度の低下・高齢化への対応

地方都市の実情に応じた交通手段の確保

### 【対応の方向性】

市街化区域のなかでも一定のエリアにおいて適切な人口密度の維持

公共交通を維持するため沿線や地方都市の実情を踏まえた多様な移動手段で利便性が高い道路沿線での必要な居住空間

### 【居住を誘導する区域の考え方】

- 拠点性のある人口集積地
- 現況で高い人口密度を有する地域や既に基盤整備が行われた地域
- 公共交通の沿線の地域
- 主要な道路沿いで多様な移動手段があり、効率よく暮らせる生活基盤が整った地域

### 居住誘導区域

人口の推進・維持を図り多様な機能を配置することで持続可能な機能を確保し居住などをゆるやかに誘導する区域。

### 【課題】

生活を支える都市機能の維持・確保や拠点間の役割分担

### 【対応の方向性】

駅の周辺や地域の拠点を中心として、日常生活に必要なサービス水準を維持

拠点の特性や役割に応じた多様な都市機能の配置

### 【都市機能を誘導する区域の考え方】

- 都市計画区域で定めた各拠点の位置づけと役割を踏襲
- 駅や拠点の中心となる施設から徒歩圏を基本とした範囲
- 各種施設の立地状況や今後の事業や民間施設整備等の可能性を勘案

### 都市機能誘導区域

日常生活に必要な医療・福祉・教育文化、商業施設などの都市機能を配置し効率・快適性のあるサービス水準を必要とする区域。



# 立地適正化計画における拠点の位置付け

## 都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針

### ●拠点の位置づけ

都市構造 の名称	機能	対象地域
<b>都市拠点</b>	市の中心地として多様な都市機能が集積し、市内外からの交通アクセスを有する	直江津駅周辺、春日山駅周辺、 高田駅周辺
<b>地域拠点</b>	各地区の中心的エリアとして、日常生活に必要な機能に加え、周辺的生活拠点を支える機能が集積し、地区内外からの交通アクセスを有する	柿崎区、大潟区、浦川原区、 板倉区の中心的エリア
<b>生活拠点</b>	各地区の中心的エリアとして日常生活に必要な機能が集積し、地区内外からの交通アクセスを有する	頸城区、吉川区、三和区、大島区、 安塚区、清里区、牧区、名立区、 中郷区の中心的エリア
<b>ゲートウェイ</b>	広域交通が結節し、広域的な人や物の移動の玄関口としての特性をいかした機能を有する	上越妙高駅周辺、直江津港周辺、 上越インターチェンジ周辺

□ …立地適正化計画において拠点として位置づける上越都市計画区域内の拠点



# 居住誘導区域の設定

## 居住誘導区域の方向性

人口の推進・維持を図り多様な機能を配置することで持続可能な機能を確保し居住などをゆるやかに誘導する区域。

### 居住誘導区域設定の 大きな方向

線(ネットワーク)

面(コンパクト)

まちなか居住・基盤整備

#### 面 めりはりのある土地利用

多様な都市機能や優良な農地、豊かな自然を有する地域それぞれの特性をいかし、育むまちを形成するため、市域を「市街地」「田園地域」「中山間地域」に分け、「めりはりのある土地利用」を目指します。



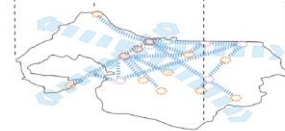
#### 点暮らしを支える拠点の構築

商業、医療、福祉、教育、文化などの都市・生活サービスが受けられる暮らしやすいまちを形成するため、各地区の拠点機能に応じて「都市拠点」「地域拠点」「生活拠点」「ゲートウェイ」の4つに分け、「暮らしを支える拠点」の構築を目指します。



#### 線人や物の移動を支える交通ネットワーク

拠点と市外、拠点と拠点、拠点と地区内の集落のそれぞれの間の移動が便利で安全にできるよう、交通ネットワークを「広域ネットワーク」「拠点間ネットワーク」「地区内ネットワーク」に分け、「人や物の移動を支える交通ネットワーク」の構築を目指します。



上越市都市計画マスタープラン



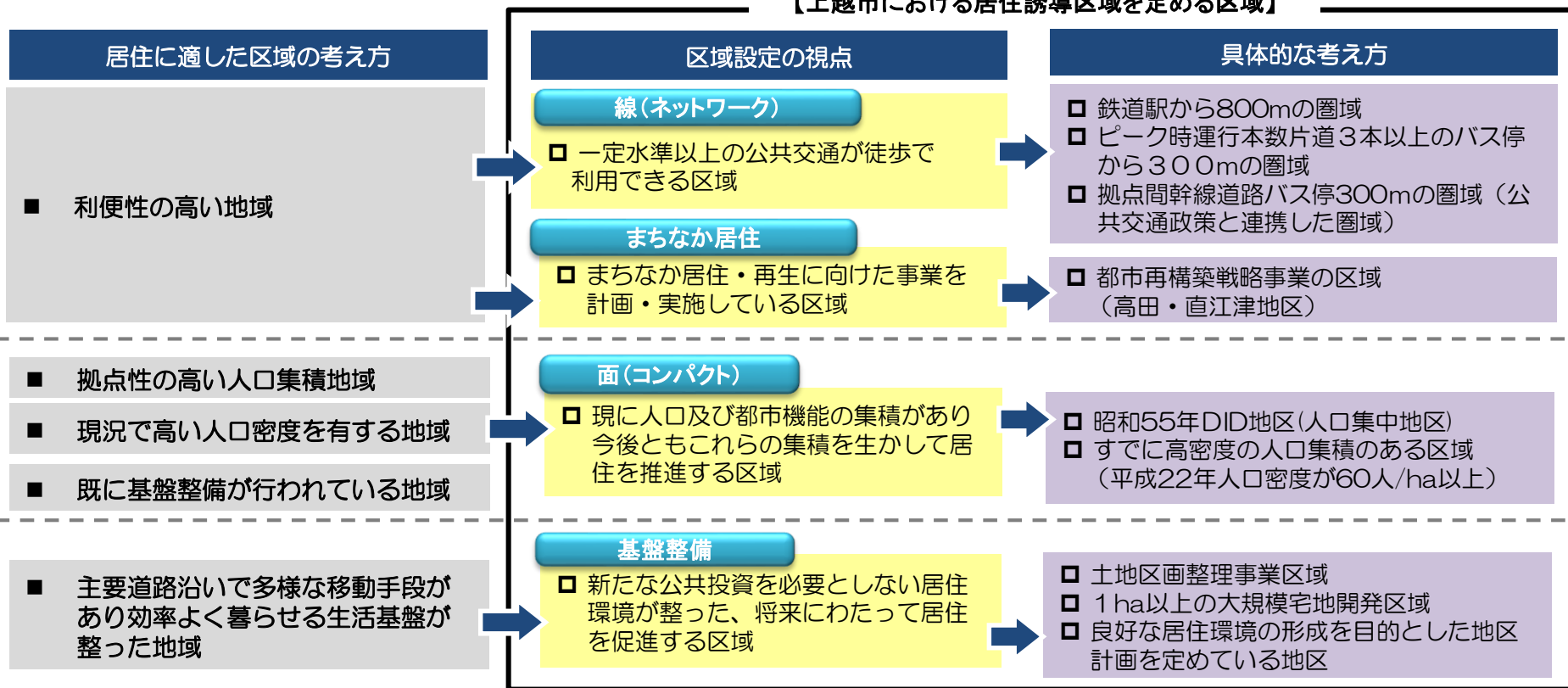
# 居住誘導区域の設定

## (1) 都市計画運用指針における居住誘導区域設定の考え方(Ⅳ-1-3-3-(3)-②)

ア	□ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ	□ 生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立都市の中心拠点及び地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ	□ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

## (2) 居住誘導区域を定める区域の考え方

【上越市における居住誘導区域を定める区域】



# 居住誘導区域の設定

## (3) 居住誘導区域を定める区域

### 【居住に適した地域の考え方】

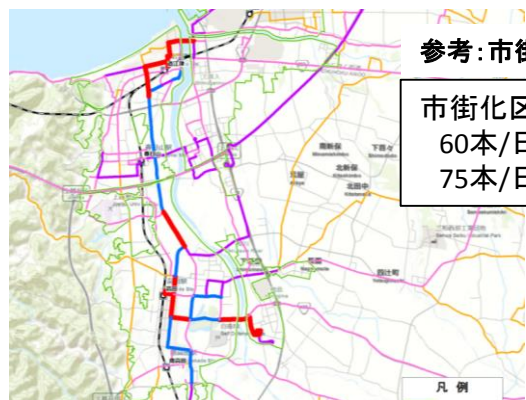
#### ■ 利便性の高い地域

□ 一定水準以上の公共交通が徒歩で利用できる区域

- 鉄道駅から800mの圏域
- ピーク時運行本数片道3本以上のバス停から300mの圏域
- 拠点間幹線道路バス停から300mの圏域  
(公共交通政策と連携した圏域)

### 【参考】

- 鉄道駅、バス停の徒歩圏域は「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考にそれぞれ800m、300mに設定
- バス運行本数については、「都市再構築戦略事業」の「中心拠点区域」設定の要件のひとつであるピーク時運行本数片道3本以上に設定



▲ 利便性の高い公共交通沿線の地域

# 居住誘導区域の設定

## (3) 居住誘導区域を定める区域

### 【居住に適した地域の考え方】

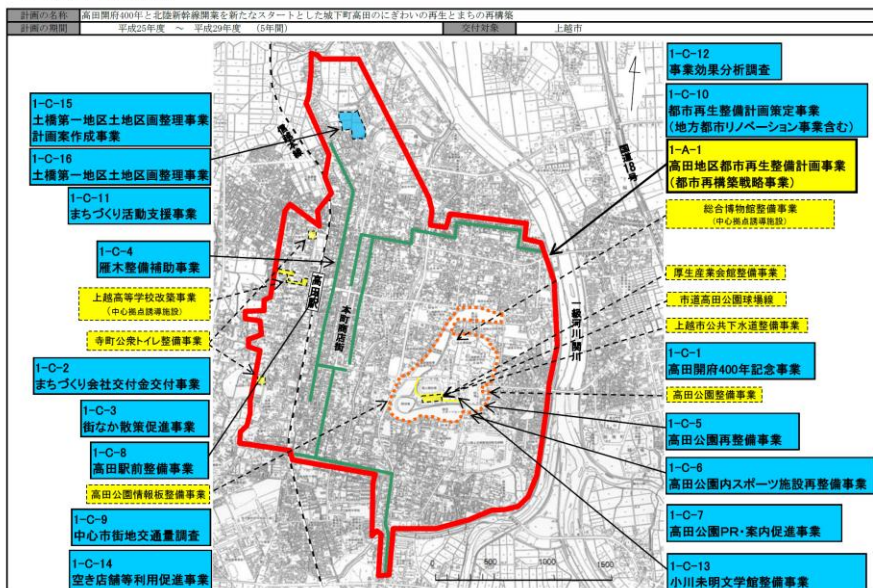
#### ■ 利便性の高い地域

□ まちなか居住・再生に向けた事業を計画・実施している区域

□ 都市再構築戦略事業の区域（高田・直江津地区）

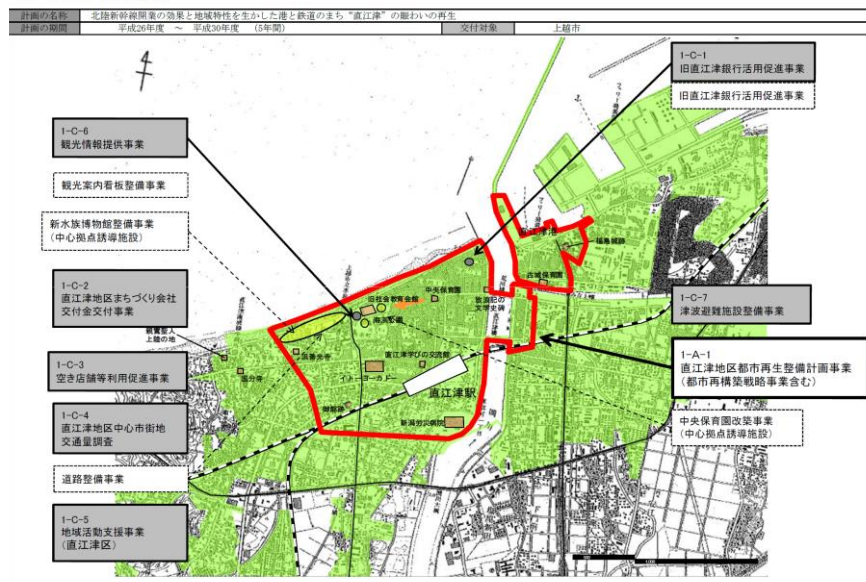
#### ● 高田地区都市再構築戦略事業の区域

(参考図面) 市街地整備



#### ● 直江津地区都市再構築戦略事業の区域

(参考図面) 市街地整備





# 居住誘導区域の設定

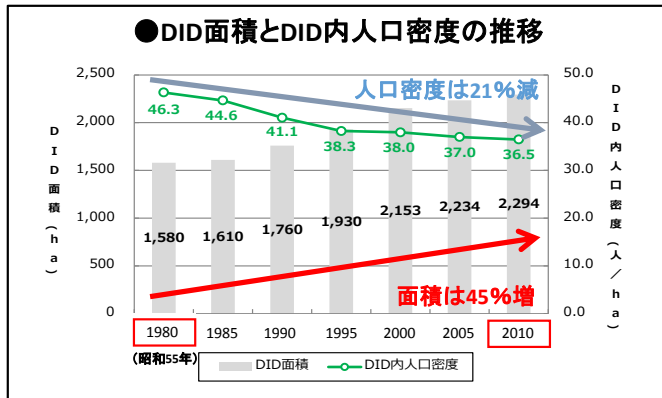
## (3) 居住誘導区域を定める区域

### 【居住に適した地域の考え方】

- 拠点性の高い人口集積地域
- 現況で高い人口密度を有する地域
- 既に基盤整備が行われている地域

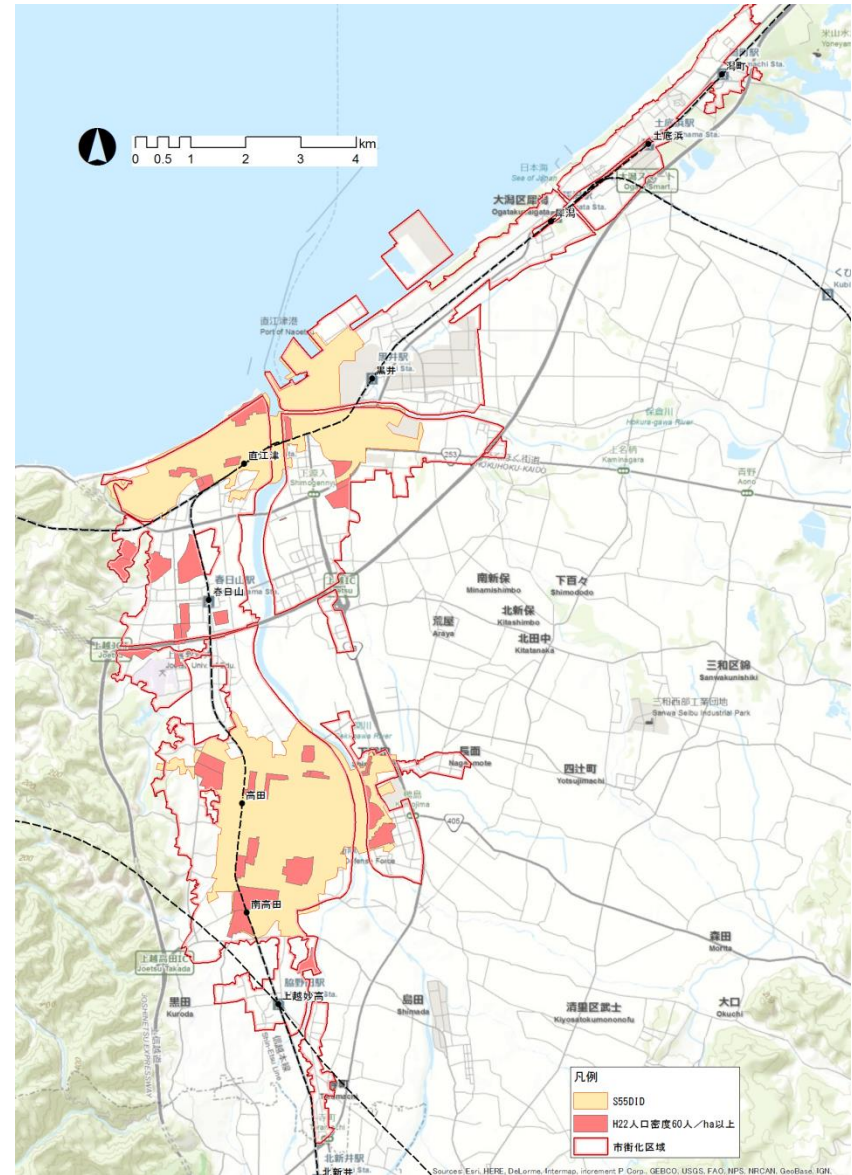
□ 現に人口及び都市機能の集積があり今後ともこれらの集積を生かして居住を推進する区域

- 昭和55年DID地区（人口集中地区）
- 既に高密度の人口集積のある区域（平成22年人口密度が60人/ha以上※）



### 【※参考「第8版 都市計画運用指針」】

- 都市計画運用指針では、住宅用地の人口密度を「土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい。」としている。



▲昭和55年DIDおよび平成22年人口密度が60人/ha以上の区域

# 居住誘導区域の設定

## (3) 居住誘導区域を定める区域

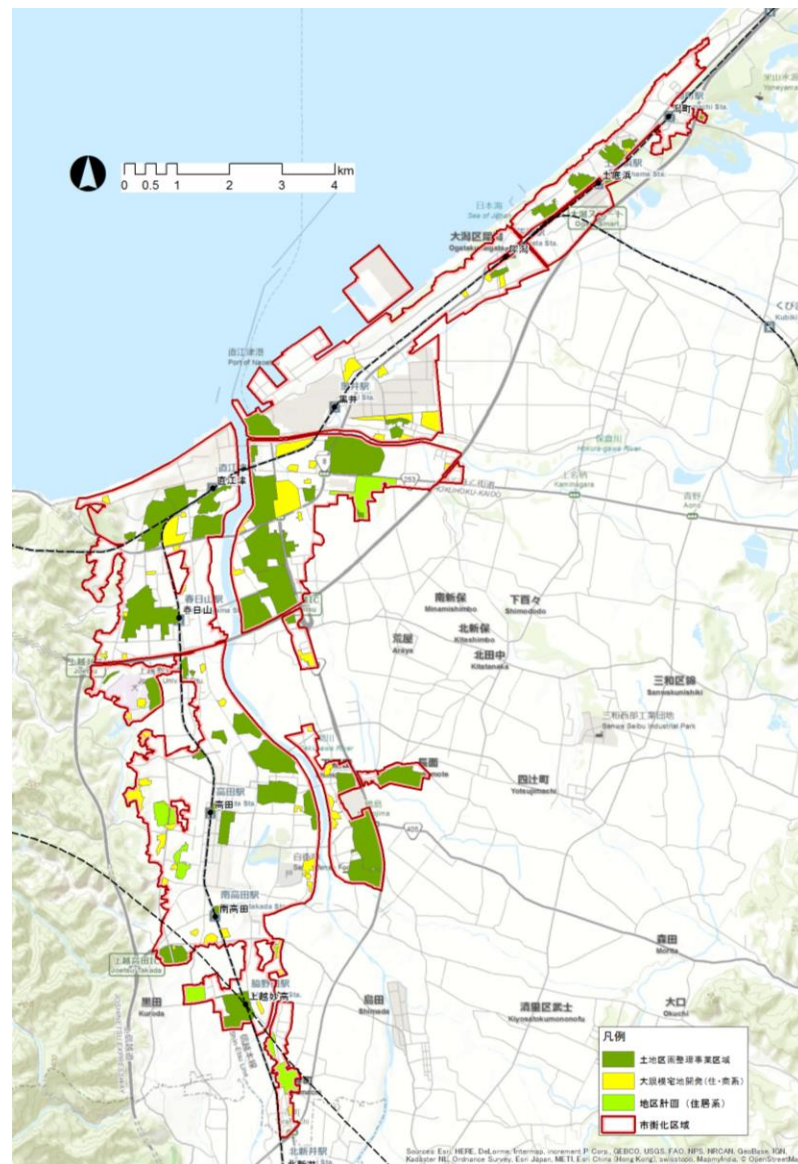
### 【居住に適した地域の考え方】

- 主要道路沿いで多様な移動手段があり効率よく暮らせる生活基盤が整った地域

- 新たな公共投資を必要としない居住環境が整った、将来にわたって居住を促進する区域

- 土地区画整理事業区域
- 1ha以上の大規模宅地開発区域
- 良好な居住環境の形成を目的とした地区計画を定めている地区

### ● 地区計画のイメージ

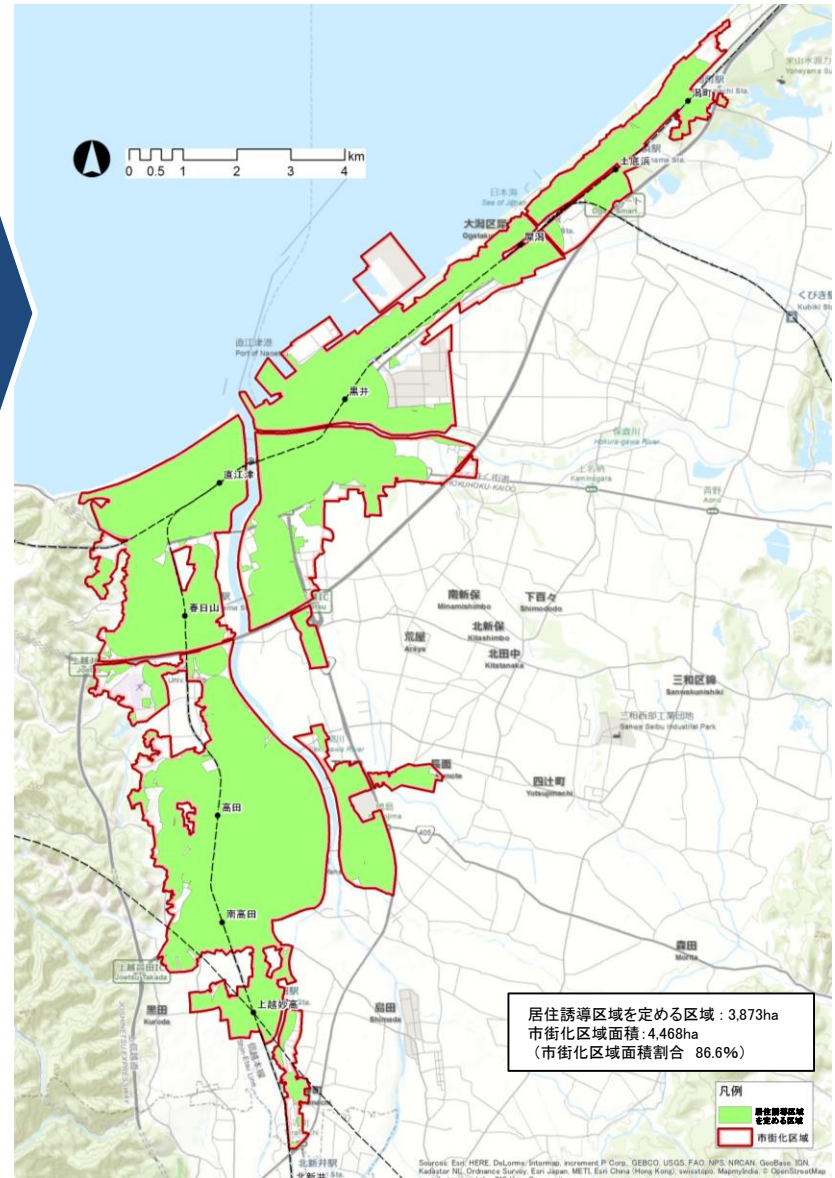
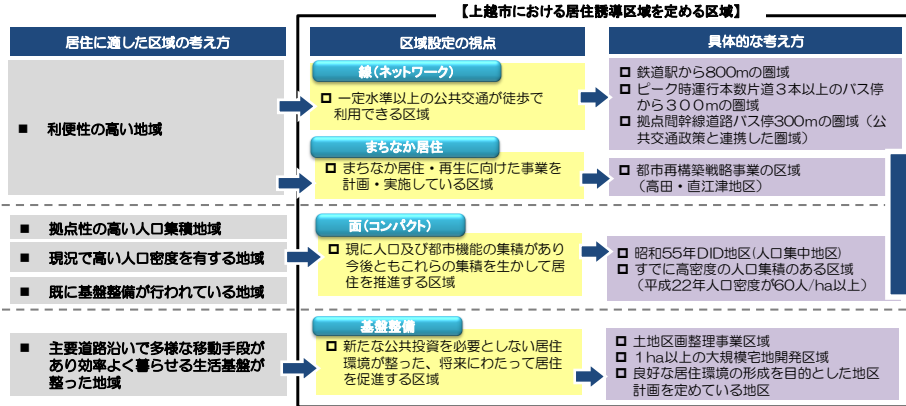


▲土地区画整理事業区域、1ha以上の大規模宅地開発、地区計画(住居系)



# 居住誘導区域の設定

## (3) 居住誘導区域を定める区域



▲居住誘導区域を定める区域



# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

居住に適さない地域	区域設定の視点	具体的な考え方
■ 災害の危険性のある地域	□ 災害防止の観点から、含めるべきではない区域	□ 土砂災害特別警戒区域
■ 工業系用途地域	□ 用途地域のうち、将来的な住宅地等の開発が見込まれない区域	□ 工業専用地域 □ 工業地域 □ 臨港地区
■ 居住制限地域	□ 特別用途地区、地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	□ 条例は制定していないが、地区計画により居住を制限している地区
■ 未利用地	□ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域	□ 将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地
■ 大規模施設用地	□ 工場、倉庫、防衛施設用地などの日常生活サービスに寄与しない大規模施設用地	□ 2ha以上のまとまりのある大規模施設用地（工場、倉庫、防衛施設用地、処理場等）

# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

### 【居住に適さない地域の考え方】

#### ■ 災害の危険性のある地域

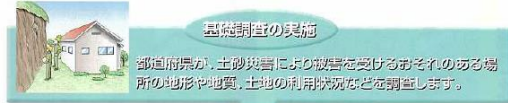
□ 災害防止の観点から、含めるべきではない区域

□ 土砂災害特別警戒区域

## 土砂災害防止法とは

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

土砂災害（がけ崩れ、土石流、地すべり）から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。



都道府県知事は、市町村長の意見を聞いた上で区域を指定します。

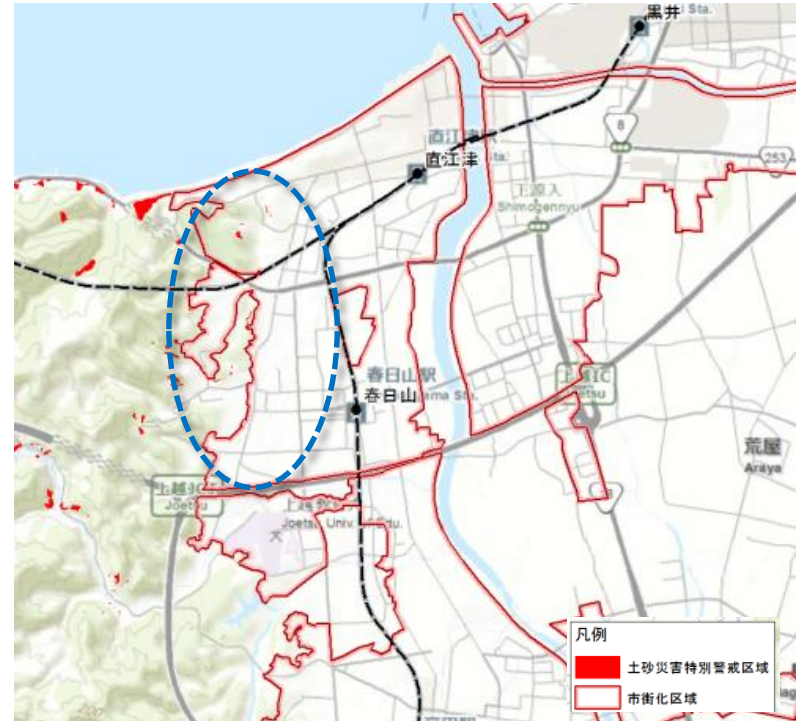
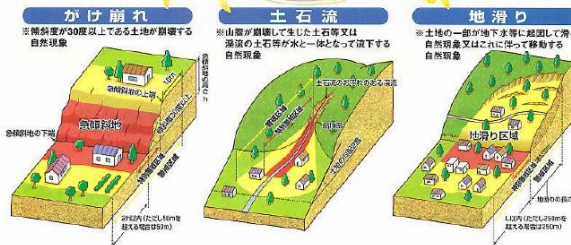
### 土砂災害警戒区域の指定

〈土砂災害のおそれがある区域〉

### 土砂災害特別警戒区域

〈建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域〉

こんな場所が  
区域指定の  
対象となります。



▲土砂災害特別警戒区域

【参考:「第8版 都市計画運用指針」】

● 3)次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

#### ア土砂災害特別警戒区域

イ津波災害特別警戒区域

ウ災害危険区域(2)イに掲げる区域を除く。) 工

地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

市街化区域内に該当箇所該当なし

# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

### 【居住に適さない地域の考え方】

#### ■ 工業系用途地域

□ 用途地域のうち、将来的な住宅地等の開発が見込まれない区域



□ 工業専用地域、工業地域、臨港地区

#### 【参考:「第8版 都市計画運用指針」】

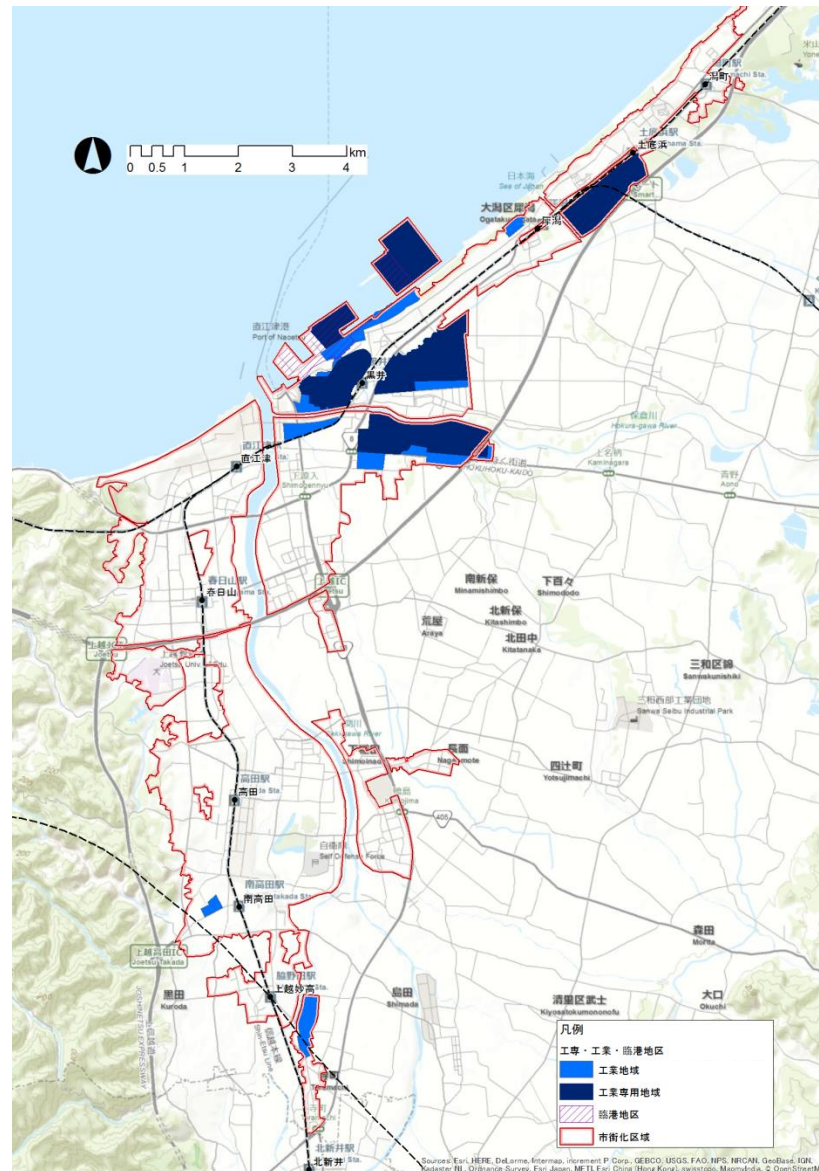
- 5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。
- ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



▲工業専用地域、工業地域、臨港地区



# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

### 【居住に適さない地域の考え方】

#### ■ 居住制限地域

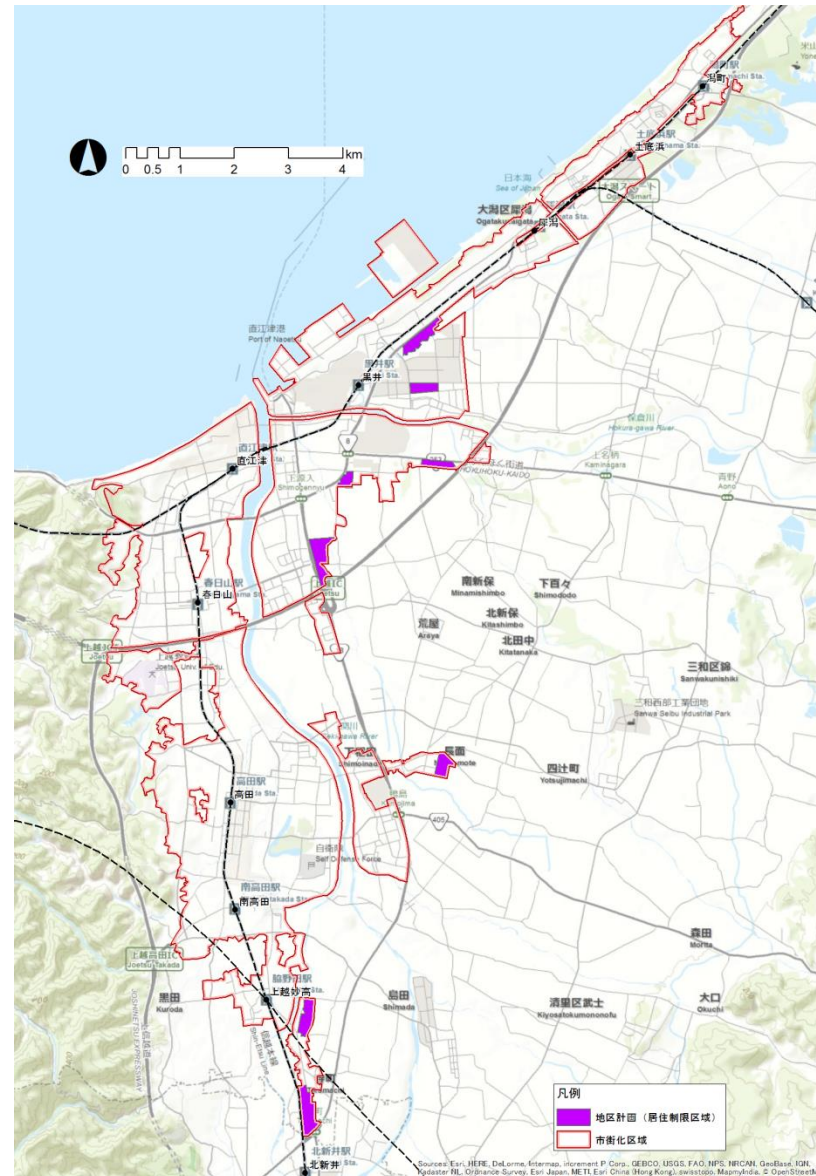
□ 特別用途地区、地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域



□ 条例は制定していないが、地区計画により居住を制限している地区

### 【参考:「第8版 都市計画運用指針」】

- 5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。
- **イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第2号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域**



▲地区計画(居住制限区域)

# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

### 【居住に適さない地域の考え方】

#### ■ 未利用地

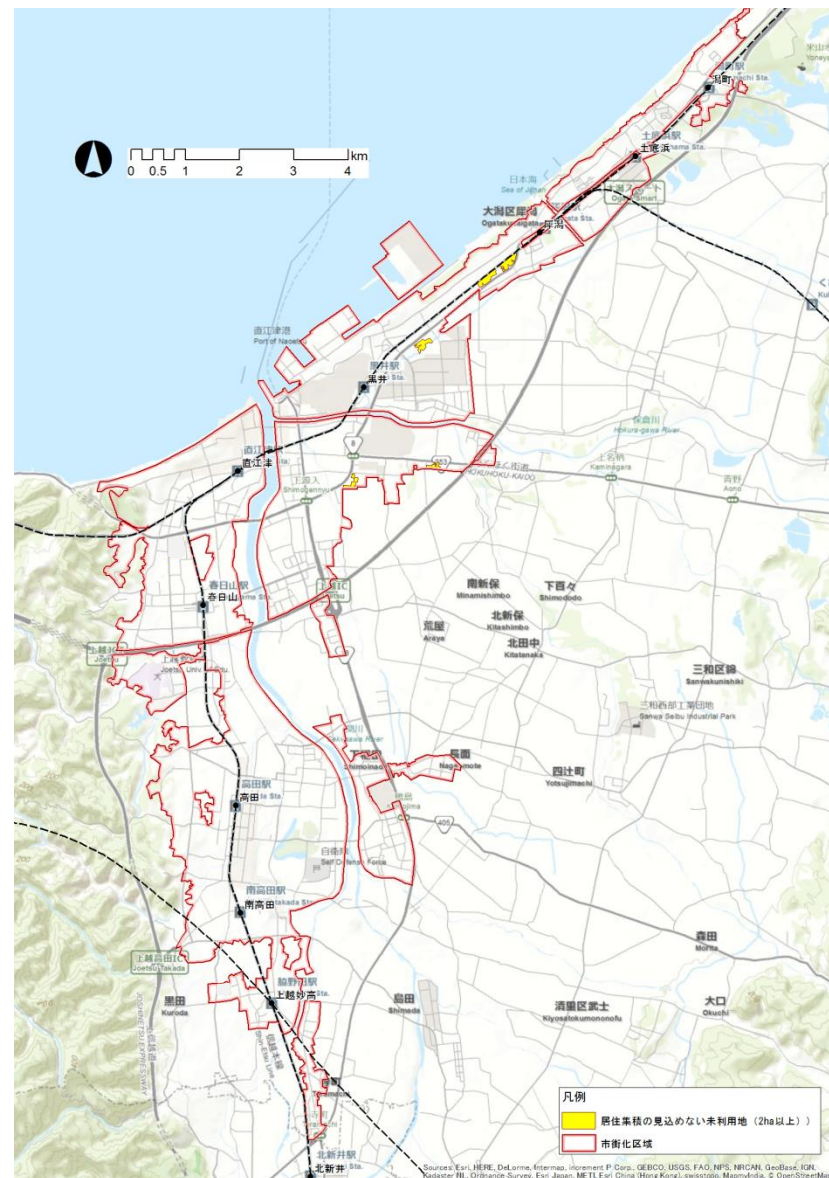
□ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域



□ 将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地

### 【参考「第8版 都市計画運用指針」】

- 5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。
- **ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域**



▲ 将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地

# 居住誘導区域の設定

## (4) 居住誘導区域から除外する区域

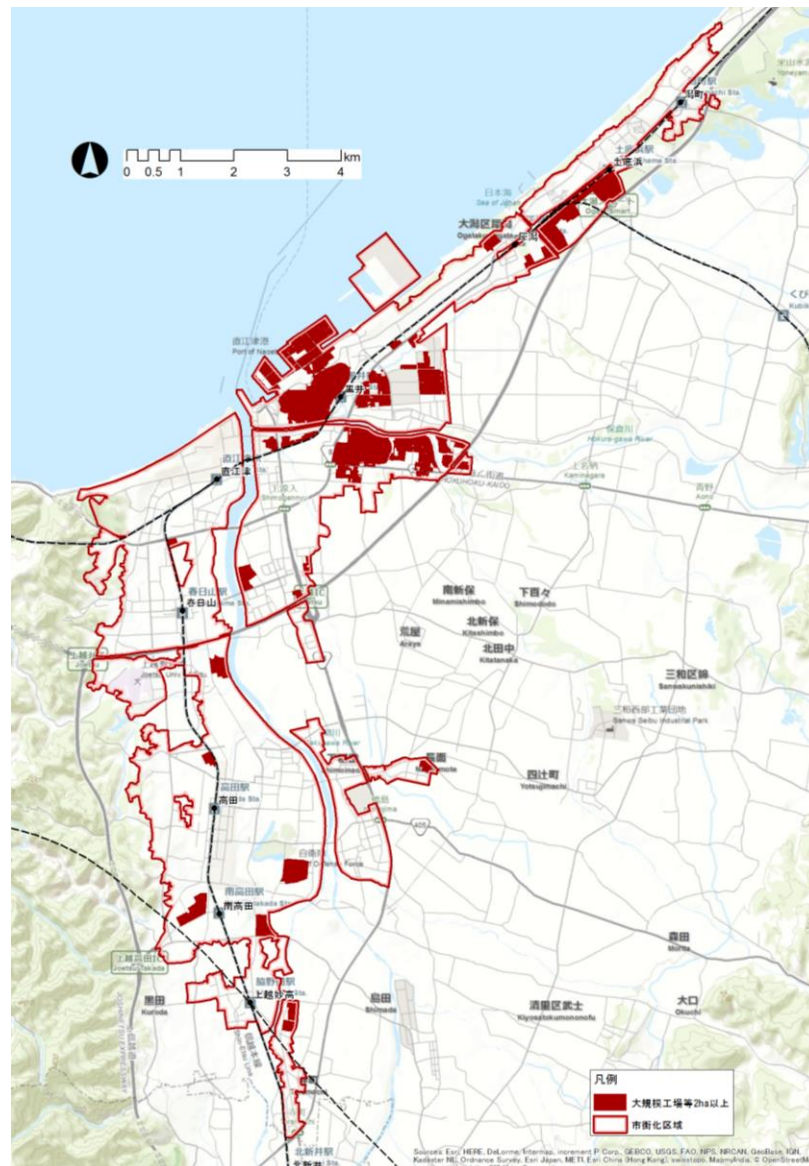
### 【居住に適さない地域の考え方】

#### ■ 大規模施設用地

□ 工場、倉庫、防衛施設用地などの日常生活サービスに寄与しない大規模施設用地



□ 2ha以上のまとまりのある大規模施設用地（工場、倉庫、防衛施設用地、処理場等）

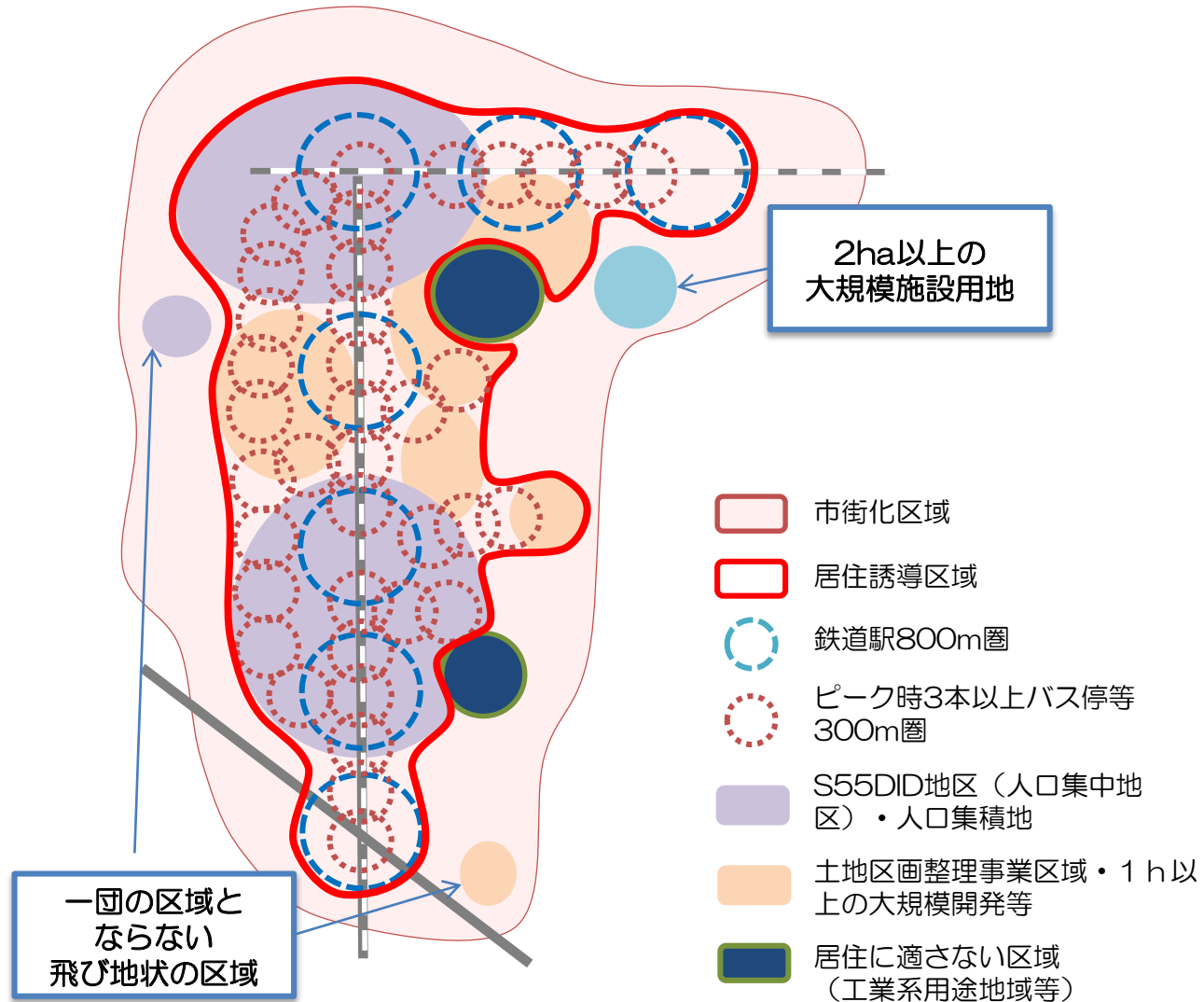


▲2ha以上のまとまりのある大規模施設用地



# 居住誘導区域の設定

## (5) 居住誘導区域のイメージ



# 居住誘導区域（案）



## 居住誘導区域を定める面積：3873ha

### 【居住誘導区域設定方針】

居住に適した区域の考え方	区域設定の視点	具体的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 利便性の高い地域</li> </ul>	<b>線(ネットワーク)</b> □ 一定水準以上の公共交通が徒歩で利用できる区域	□ 鉄道駅から800mの圏域 □ ピーク時運行本数片道3以上10以下のバス停から300mの圏域 □ 拠点間幹線道路バス停300mの圏域(公共交通政策と連携した圏域)
	<b>まちなか居住</b> □ まちなか居住・再生に向けた事業を計画・実施している区域	□ 都市再構築戦略事業の区域(高田・直江津地区)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 拠点性の高い人口集積地域</li> <li>■ 現況で高い人口密度を有する地域</li> <li>■ 既に基盤整備が行われている地域</li> </ul>	<b>面(コンパクト)</b> □ 現に人口及び都市機能の集積があり今後ともこれらの集積を生かして居住を推進する区域	□ 昭和55年DID地区(人口集中地区) □ すでに高密度の人口集積のある区域(平成22年人口密度が60人/ha以上)
	<b>基盤整備</b> □ 新たな公共投資を必要としない居住環境が整った、将来にわたって居住を促進する区域	□ 土地区画整理事業区域 □ 1ha以上の大規模宅地開発区域 □ 良好な居住環境の形成を目的とした地区計画を定めている地区
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要道路沿いで多様な移動手段があり効率よく暮らせる生活基盤が整った地域</li> </ul>		

## 居住誘導区域から除外する区域：-568ha

居住に適さない地域	区域設定の視点	具体的な考え方	居住誘導区域から除外する面積																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 災害の危険性のある地域</li> </ul>	□ 災害防止の観点から、含めるべきではない区域	□ 土砂災害特別警戒区域	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区域種別</th> <th>面積(ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土砂災害特別警戒区域</td> <td>0.58</td> </tr> <tr> <td>工業専用地域</td> <td>238.83</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td>131.66</td> </tr> <tr> <td>臨港地域</td> <td>58.73</td> </tr> <tr> <td>地区計画により居住を制限している区域</td> <td>11.78</td> </tr> <tr> <td>2ha以上のまとまりのある大規模施設用地</td> <td>52.16</td> </tr> <tr> <td>将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地</td> <td>8.03</td> </tr> <tr> <td>一団の区域とならない飛び地状の区域</td> <td>66.14</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>567.8</b></td> </tr> </tbody> </table>	区域種別	面積(ha)	土砂災害特別警戒区域	0.58	工業専用地域	238.83	工業地域	131.66	臨港地域	58.73	地区計画により居住を制限している区域	11.78	2ha以上のまとまりのある大規模施設用地	52.16	将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地	8.03	一団の区域とならない飛び地状の区域	66.14	<b>合計</b>	<b>567.8</b>
	区域種別	面積(ha)																					
土砂災害特別警戒区域	0.58																						
工業専用地域	238.83																						
工業地域	131.66																						
臨港地域	58.73																						
地区計画により居住を制限している区域	11.78																						
2ha以上のまとまりのある大規模施設用地	52.16																						
将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地	8.03																						
一団の区域とならない飛び地状の区域	66.14																						
<b>合計</b>	<b>567.8</b>																						
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工業系用途地域</li> </ul>	□ 用途地域のうち、将来的な住宅地等の開発が見込まれない区域	□ 工業専用地域 □ 工業地域 □ 臨港地区																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 居住制限地域</li> </ul>	□ 特別用途地区、地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	□ 条例は制定していないが、地区計画により居住を制限している地区																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未利用地</li> </ul>	□ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域	□ 将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大規模施設用地</li> </ul>	□ 工場、倉庫、防衛施設用地などの日常生活サービスに寄与しない大規模施設用地	□ 2ha以上のまとまりのある大規模施設用地(工場、倉庫、防衛施設用地、処理場等)																					

市街化区域面積	4,468ha
居住誘導区域面積	3,305ha
市街化区域面積割合	74%
居住誘導区域内人口密度	41.1人/ha