

# 立地適正化計画の策定について

上越市都市計画審議会

# 説明事項

赤字:今回、初めて説明する事項

- 1 策定の背景
- 2 対象区域
- 3 目標年次
- 4 位置付け
- 5 定める事項
- 6 居住誘導について
  - 1) 居住誘導区域
  - 2) 誘導重点区域(市独自の取組)
- 7 都市機能誘導について
  - 1) 都市機能誘導区域
  - 2) 都市機能誘導施設
- 8 誘導施策について
- 9 誘導区域外における届出制度について
- 10 その他

# 立地適正化計画の制度概要

## 背景

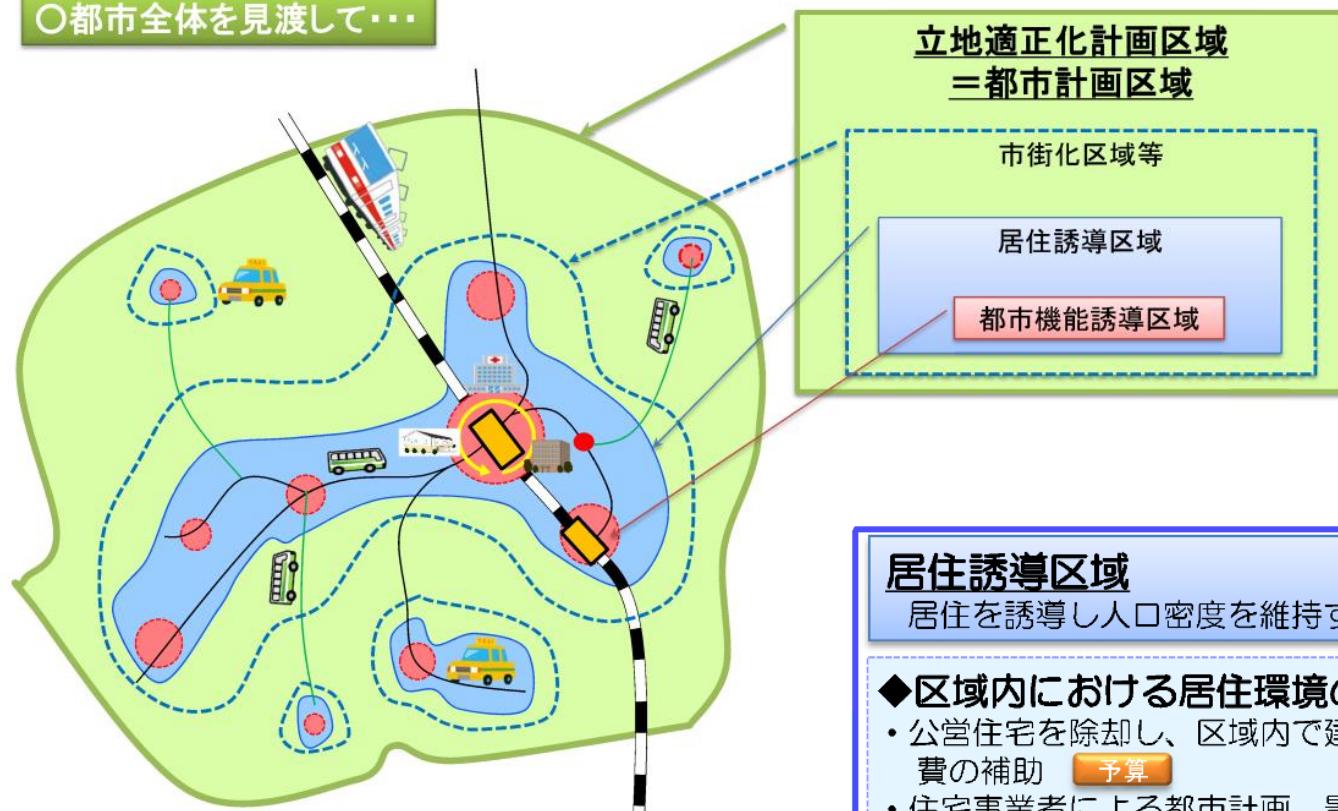
- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

## 制度の概要

### ●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…



### 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

### 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

### 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・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

#### ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

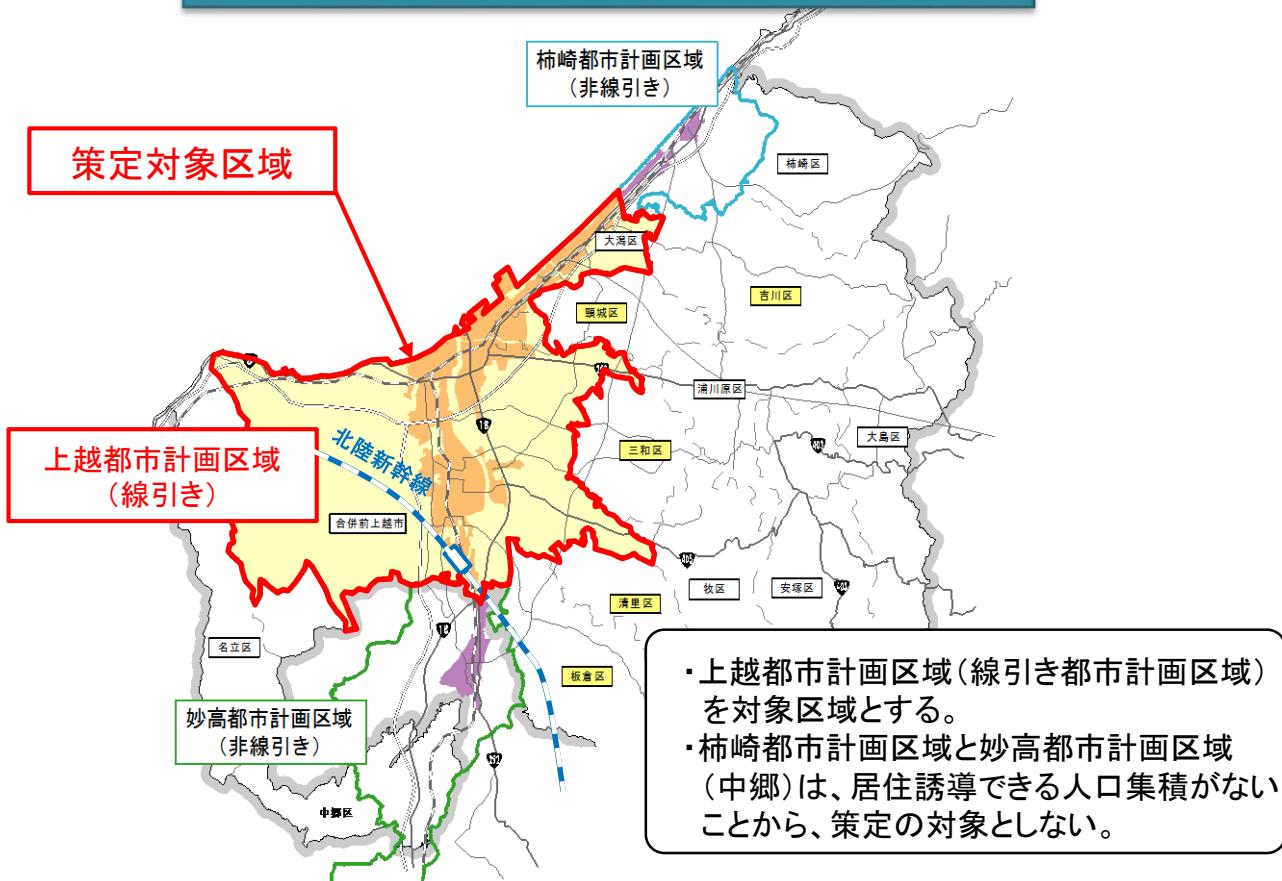
- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**

# 立地適正化計画の策定背景、対象区域等

## 策定の背景

- 我が国では、人口減少と高齢化の進行に伴い、「高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境の実現」、「財政面及び経済面において持続可能な都市経営」が課題となり、都市全体の構造を見直す中で、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えを進めるため、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部が改正され、「立地適正化計画」を市町村が策定できることとなった。
- これを踏まえ、平成27年8月に策定した上越市都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、本市においても本計画を策定することとした。
- また、本計画を策定することによって、国が支援する都市再構築戦略事業等を活用できるなど、今後、国の幅広い支援が期待される。

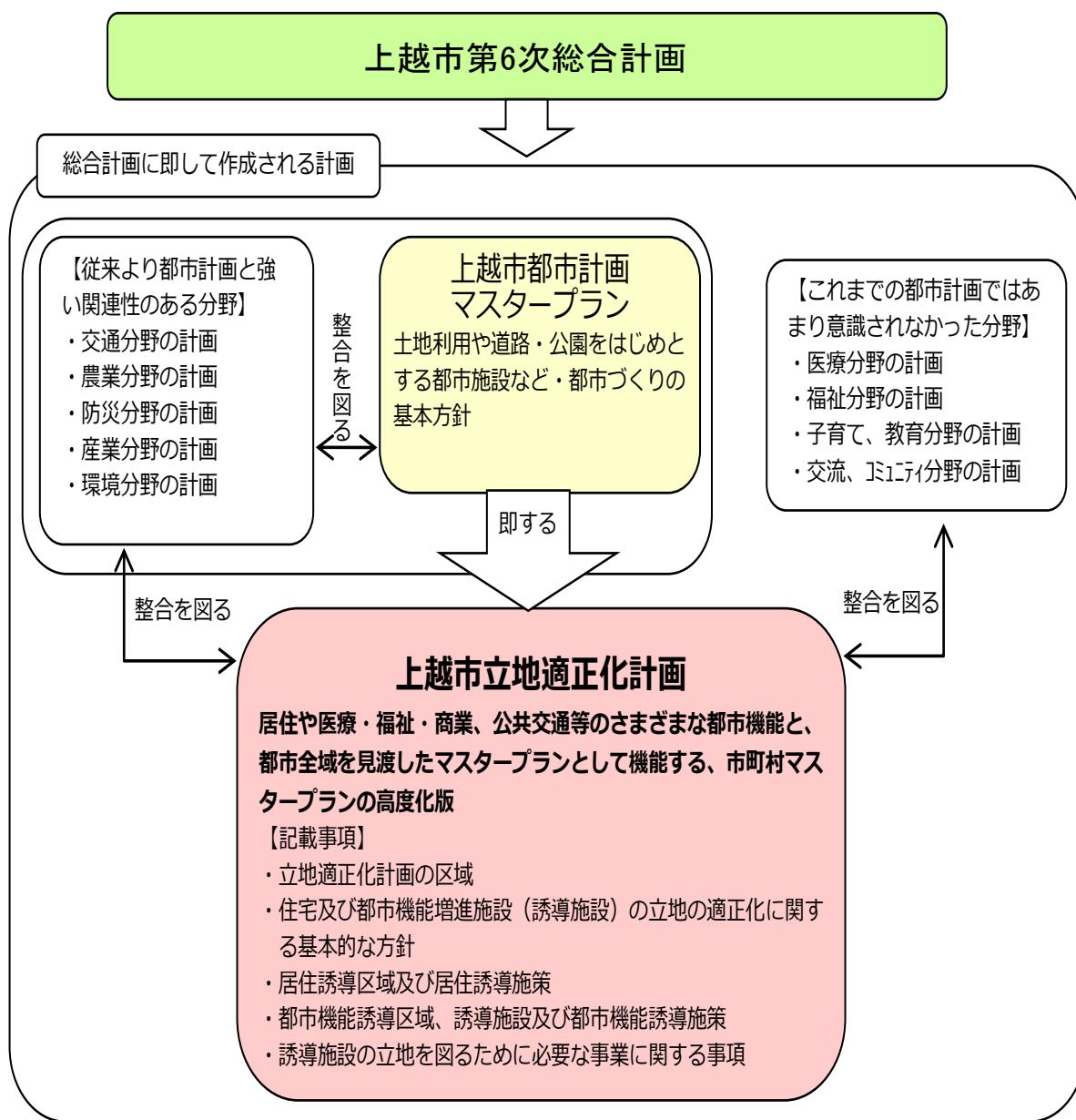
## 対象区域



## 計画の目標年次

平成46年度（2034年）  
 ※上越市都市計画マスタープランの目標年次と同一

## 位置付け



# 居住誘導区域の方向性

## 居住誘導区域の方向性

人口の減少にあっても、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう誘導すべき区域を設定する。  
これまでの上越市のまちの成り立ちを踏まえながら、居住誘導区域の緩やかな集約を目指す。

### 居住誘導区域設定の 大きな方向

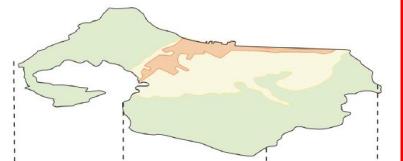
線(ネットワーク)

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。



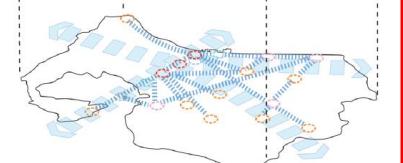
#### 点 暮らしを支える拠点の構築

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。



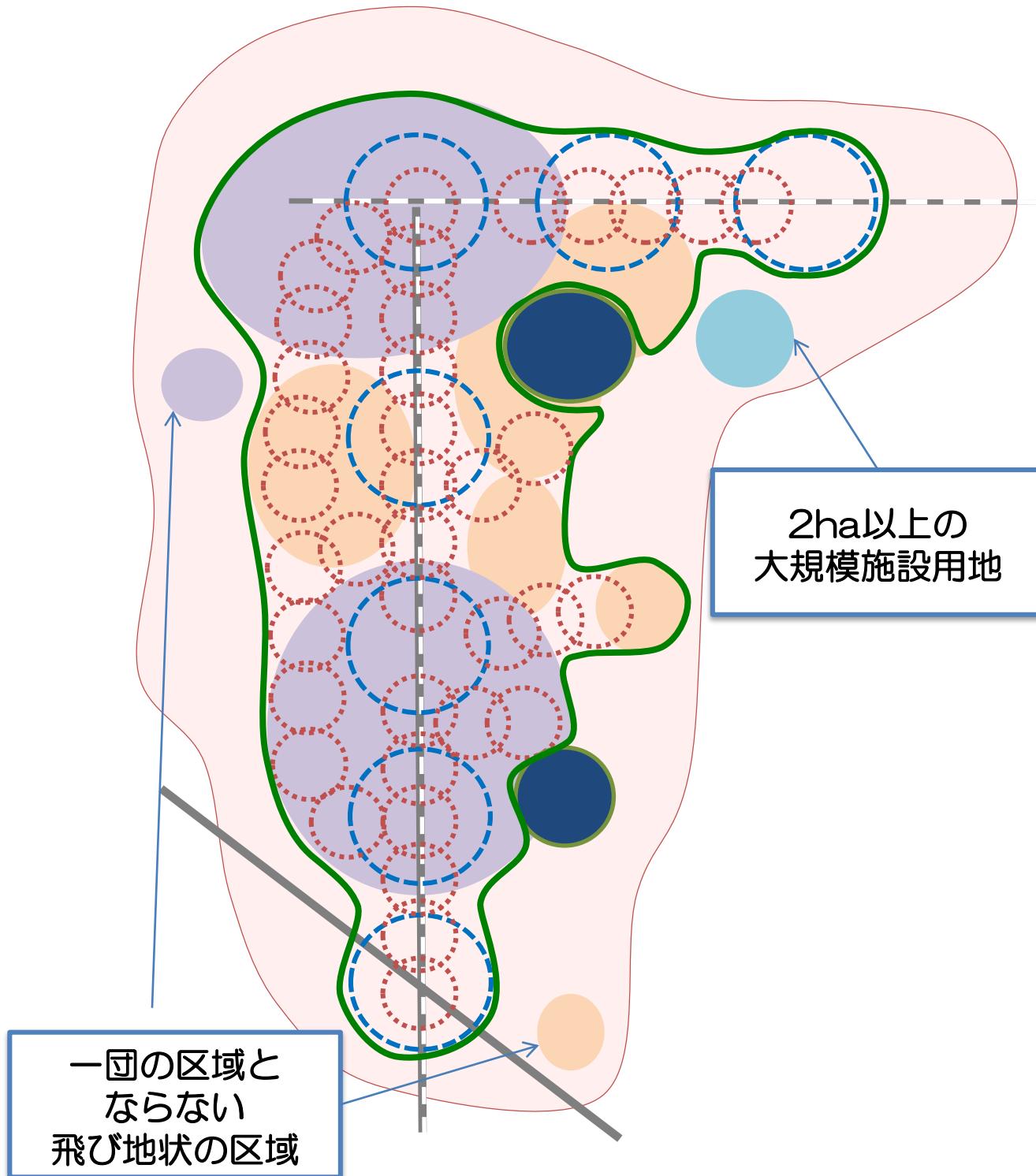
#### 線 人や物の移動を支える交通ネットワーク

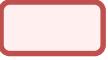
拠点と市外、拠点と拠点、拠点と地区内の集落のそれぞれの間の移動が便利で安全にできるよう、交通ネットワークを「広域ネットワーク」「拠点間ネットワーク」「地区内ネットワーク」に分け、「人や物の移動を支える交通ネットワーク」の構築を目指します。



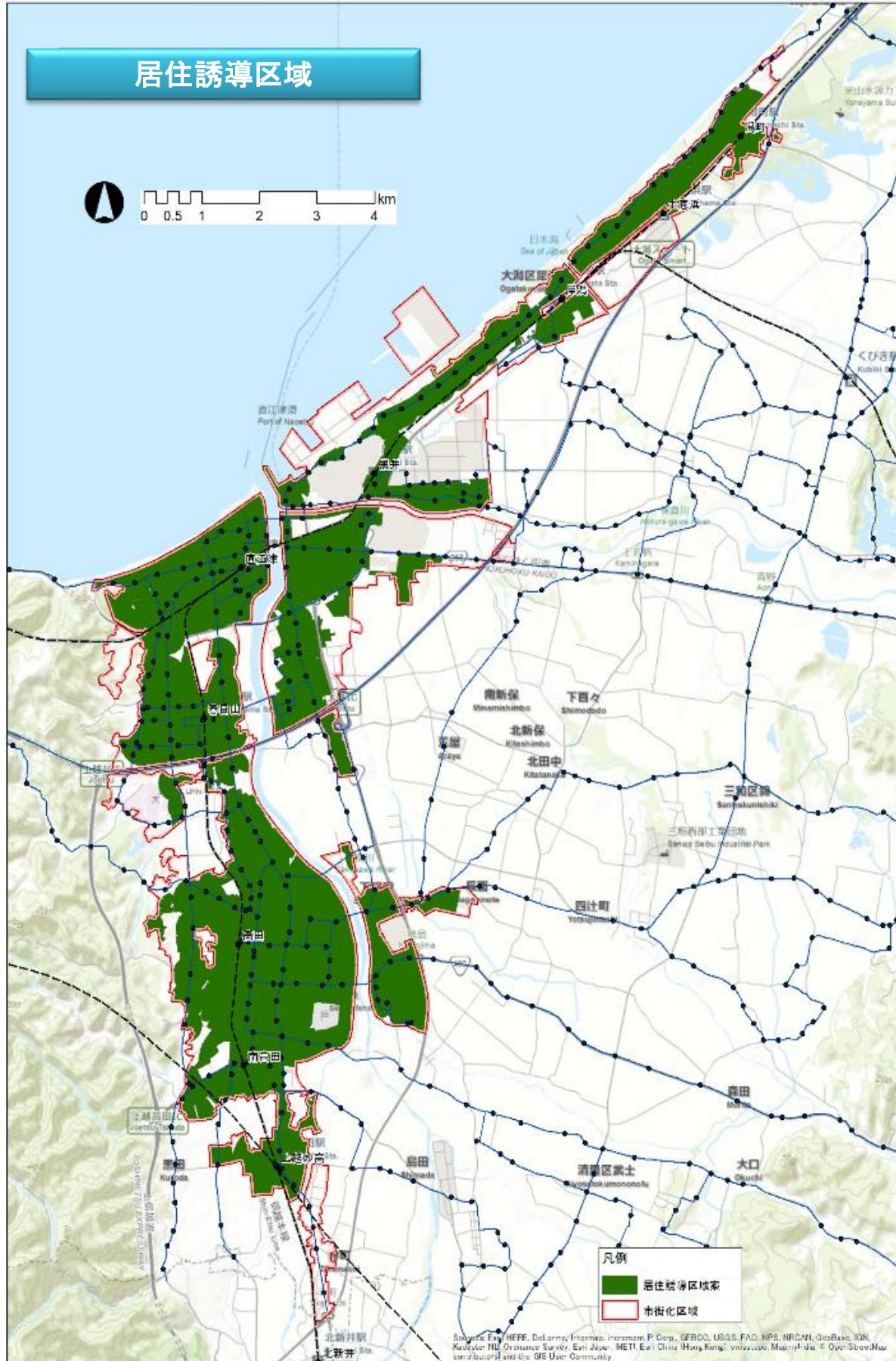
# 居住誘導区域の設定

## 居住誘導区域の設定イメージ

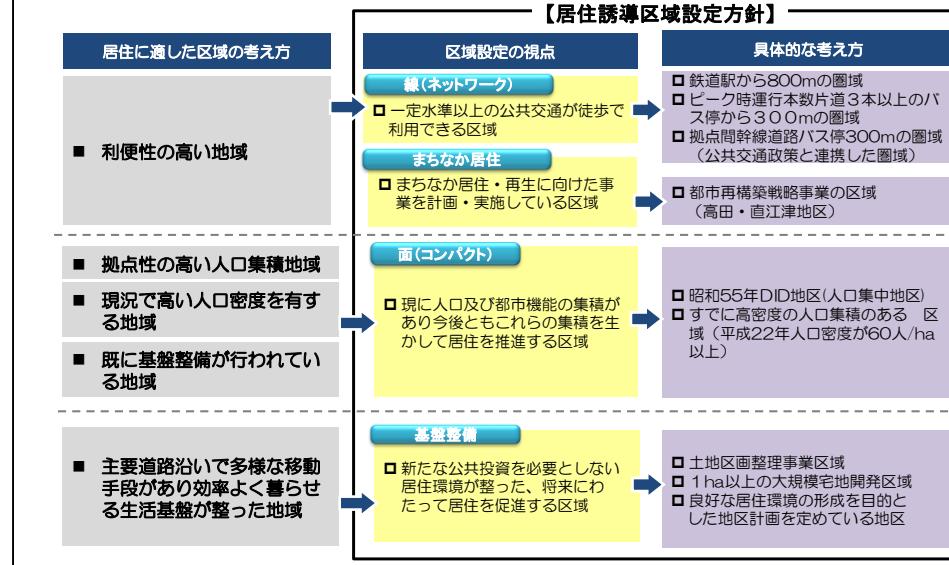


	市街化区域
	居住誘導区域
	鉄道駅から800m圏域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ピーク時運行本数片道3本以上のバス停から300m圏域</li> <li>・拠点間幹線道路バス停300m圏域</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和55年DID地区(人口集中地区)</li> <li>・すでに高密度の人口集積のある区域</li> <li>・都市再構築戦略事業区域</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業区域</li> <li>・1ha以上の大規模宅地開発区域</li> <li>・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区域</li> </ul>
	居住誘導区域から除外する区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害の危険性のある区域</li> <li>・工業系用途地域</li> <li>・居住制限地域</li> <li>・未利用地</li> <li>・2ha以上のまとまりのある大規模施設用地</li> </ul>

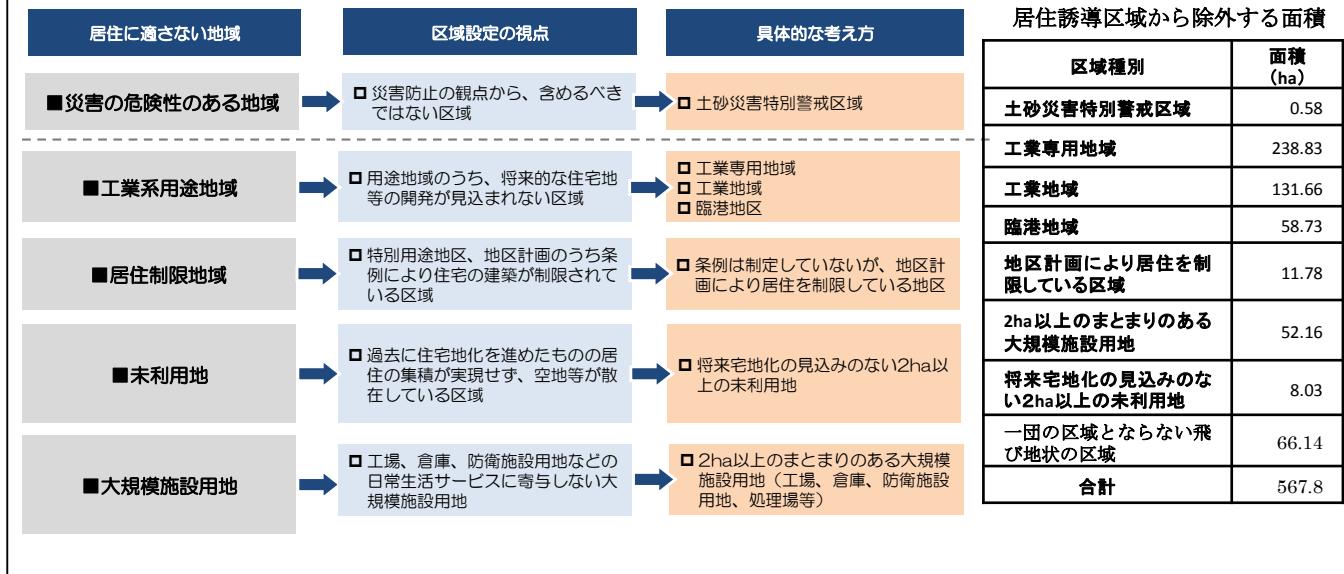
# 居住誘導区域（案）



## 居住誘導区域として検討する面積: 3,873ha



## 居住誘導区域から除外する区域: 568ha



市街化区域面積	4,468ha
<b>居住誘導区域面積</b>	<b>3,305ha</b>
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

# 都市機能誘導区域の方向性

## 都市機能誘導区域の方向性

医療・福祉・商業等の都市機能を都市拠点や地域拠点等に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域を設定する。

### 都市機能誘導区域設定の 大きな方向

### 点(暮らしを支える拠点の構築)

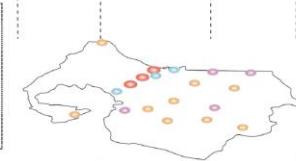
#### 面 めりはりのある土地利用

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。



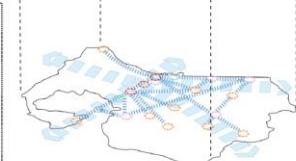
#### 点 暮らしを支える拠点の構築

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。

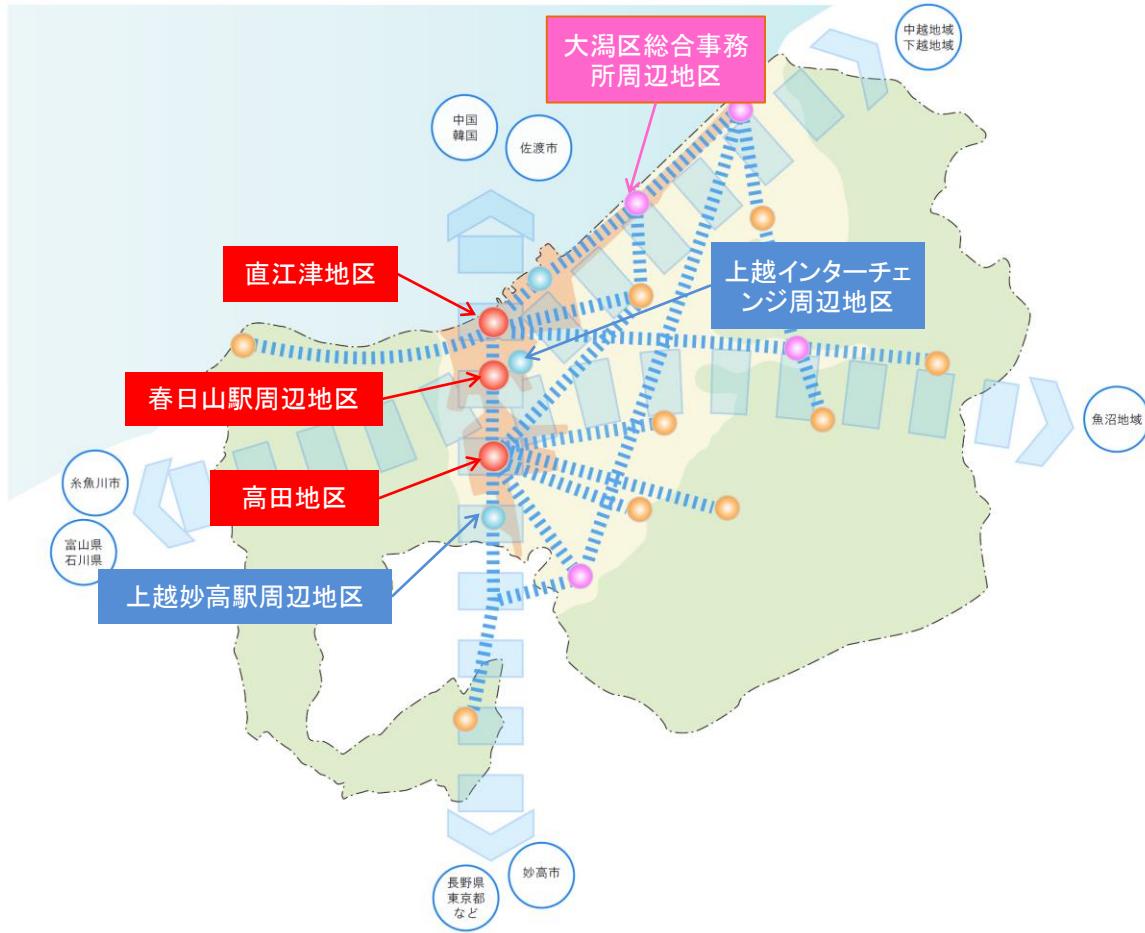


上越市都市計画マスタープラン

# 都市機能誘導区域の方向性

## (1) 都市計画マスタープランを踏まえた立地適正化計画の拠点の位置づけ

□ 都市計画マスタープランにおいては、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以下のような分類がなされている。



都市構造の名称	機能	対象地域
都市拠点	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
地域拠点	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、周辺の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
生活拠点	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
ゲートウェイ	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

□ 本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

※直江津港周辺については海上交通や産業、物流の拠点としての性格が強いため、本計画の対象からは除外した。



エリア	拠点	交通ネットワーク
市街地	都市拠点	広域ネットワーク
田園地域	地域拠点	拠点間ネットワーク
中山間地域	生活拠点	
	ゲートウェイ	

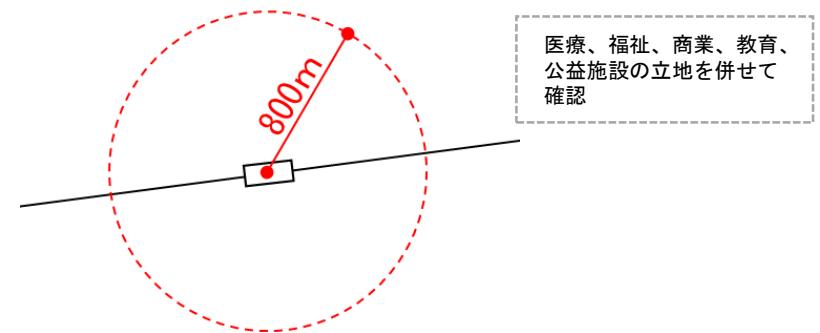
□ 6拠点を立地適正化計画の拠点と位置付ける  
 □ 直江津地区、春日山駅周辺地区、高田地区、大潟区総合事務所周辺地区、上越妙高駅周辺地区、上越インターチェンジ周辺地区

# 都市機能誘導区域の設定

## (2) 上越市における都市機能誘導区域設定の考え方

### 【STEP I】 都市機能誘導区域の基本となる範囲の確認

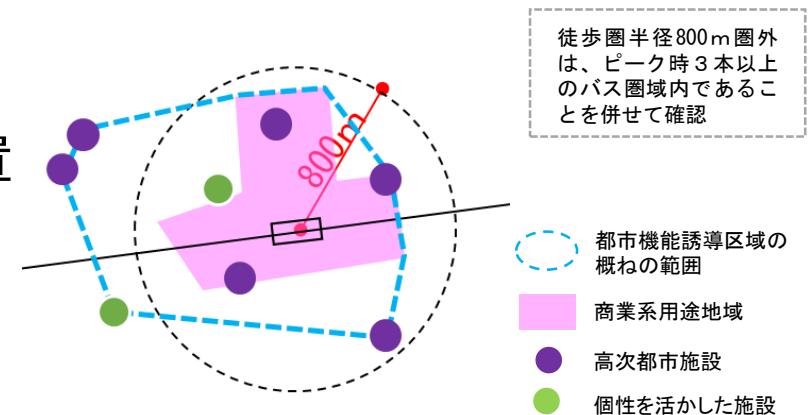
- 鉄道駅等、拠点となる中心から徒歩圏である半径800mの範囲



### 【STEP II】 高次都市施設の配置や商業系用途等から都市機能誘導区域の概ねの範囲を設定

- 高次都市施設、個性を活かした施設、商業系用途地域等の配置を確認し、都市機能誘導区域の概ねの範囲を設定

※高次都市施設・・・広域地域を対象にした一定の拠点性を持った施設（総合病院等）  
個性を活かした施設・・・各拠点の特性を活かした個性的な施設（水族博物館等）

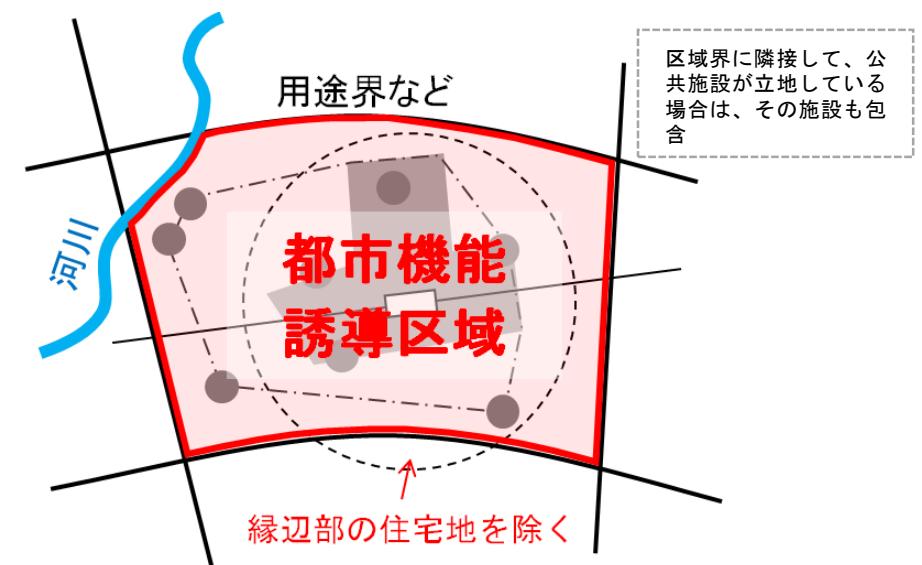


### 【STEP III】 都市機能誘導区域の設定

- 上記STEP II の範囲を包含し、明確な地形地物等を区域界として設定

#### 【地形地物等の優先順位】

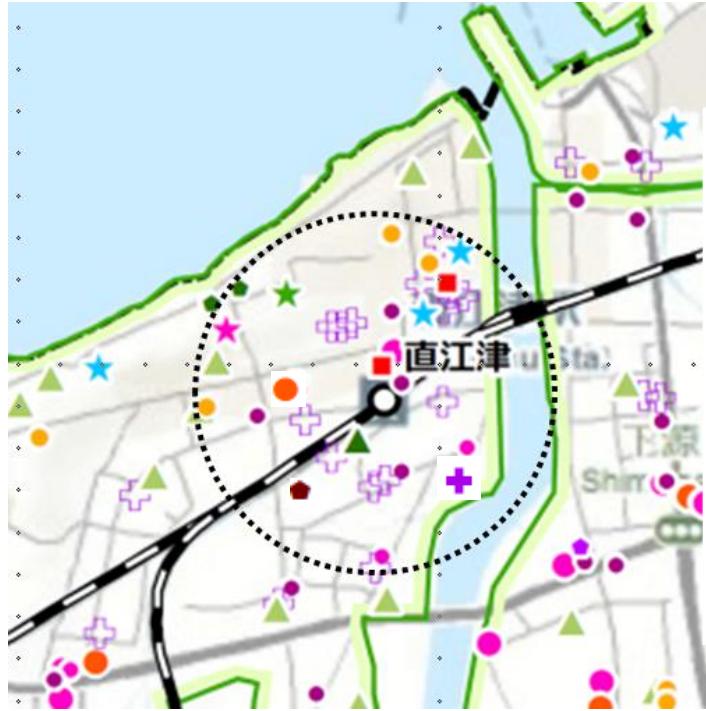
- ①河川・鉄道（明確な分断線）
- ②用途界（建物用途を制限）
- ③都市計画道路（都市の骨格を作る道路）
- ④その他の道水路等



# 都市機能誘導区域（案）

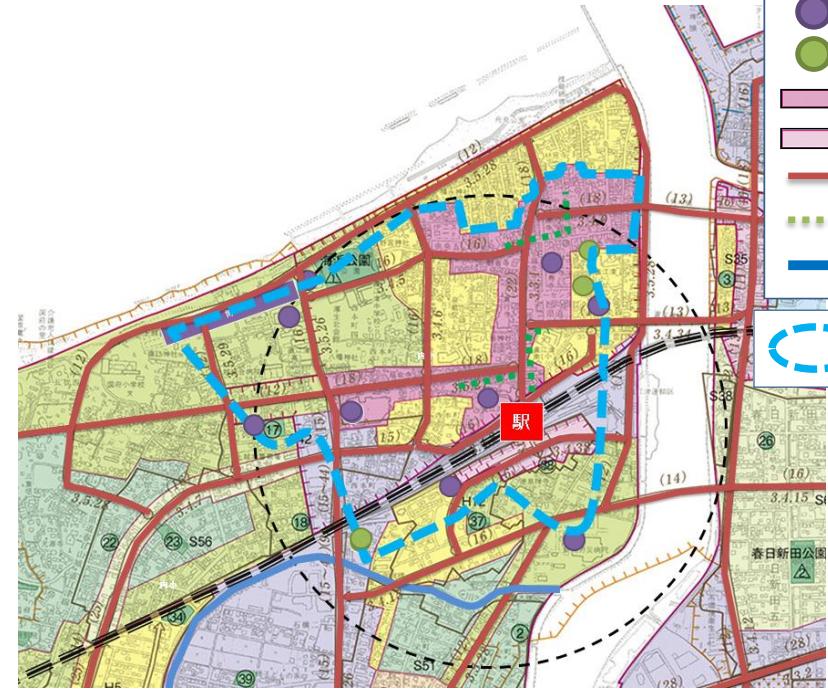
【都市拠点】直江津地区

STEP I



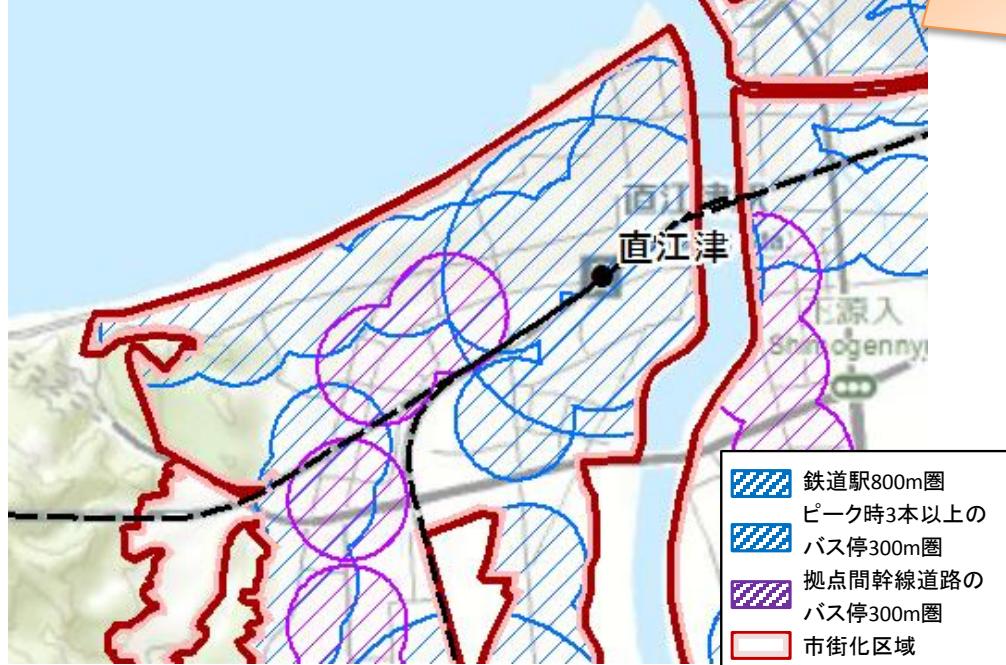
- 拠点800m圏域
- | 凡 例        |                  |
|------------|------------------|
| ■ 市役所・出張所等 | 教育施設             |
| ■ 交番・駐在所   | ★ 小学校            |
| ■ 消防署・分署   | ★ 中学校            |
| ■ 警察署      | ★ 高等学校           |
| ■ 公民館・集会施設 | ★ 大学             |
| ■ 美術館      | ★ 専修学校           |
| ■ 図書館      | 子育て施設            |
| ■ 博物館      | ● 幼稚園            |
| ■ 民間公益施設   | ● 保育所            |
| ◆ 銀行       | ▲ 地域包括センター       |
| ◆ 信用金庫     | ▲ 通所介護(小規模多機能)   |
| ◆ 信用組合     | ■ 医療施設           |
| ◆ 農業協同組合   | ■ 医院・診療所         |
| ◆ 郵便局      | ■ 病院             |
|            | 商業施設             |
|            | ● スーパーマーケット      |
|            | ● コンビニエンスストア     |
|            | ● 大型施設(生鮮食品取扱なし) |
|            | ● 大型施設(生鮮食品取扱あり) |

STEP II



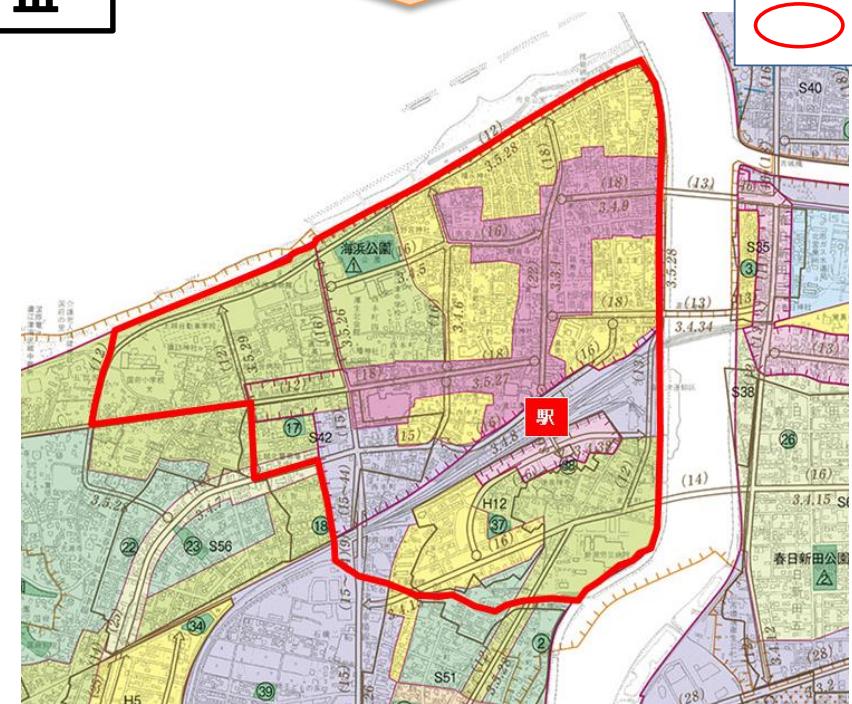
- 凡 例
- 高次都市機能施設
  - 個性を活かした施設
  - 商業地域
  - 近隣商業地域
  - 都市計画道路(未整備含む)
  - 雁木のある道路
  - 1級水系河川
- 都市機能誘導区域の概ねの範囲

鉄道駅や運行頻度の高いバス停の徒歩圏域



- 鉄道駅800m圏
- ピーク時3本以上のバス停300m圏
- 拠点間幹線道路のバス停300m圏
- 市街化区域

STEP III



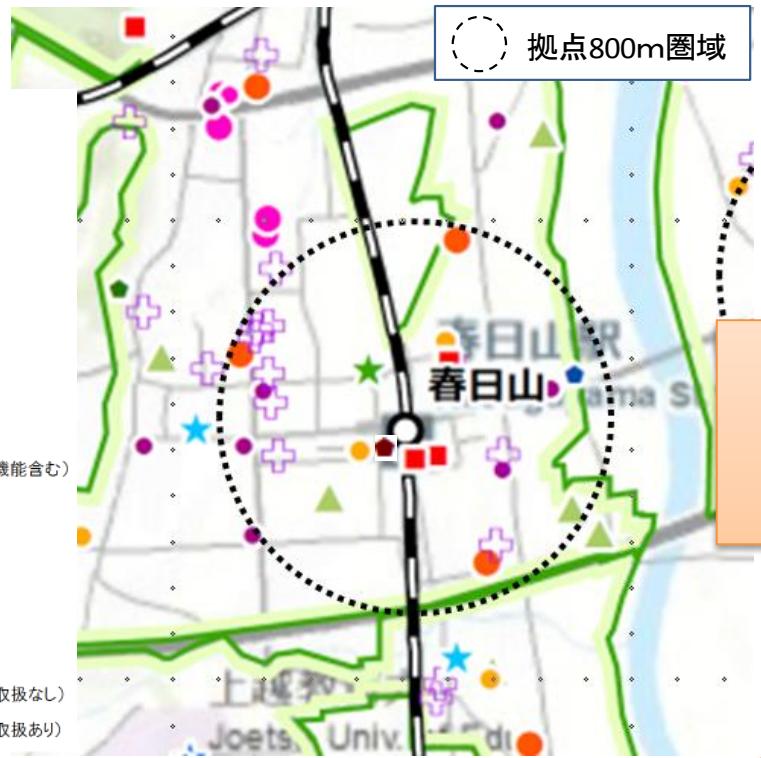
○ 都市機能誘導区域案

# 都市機能誘導区域（案）

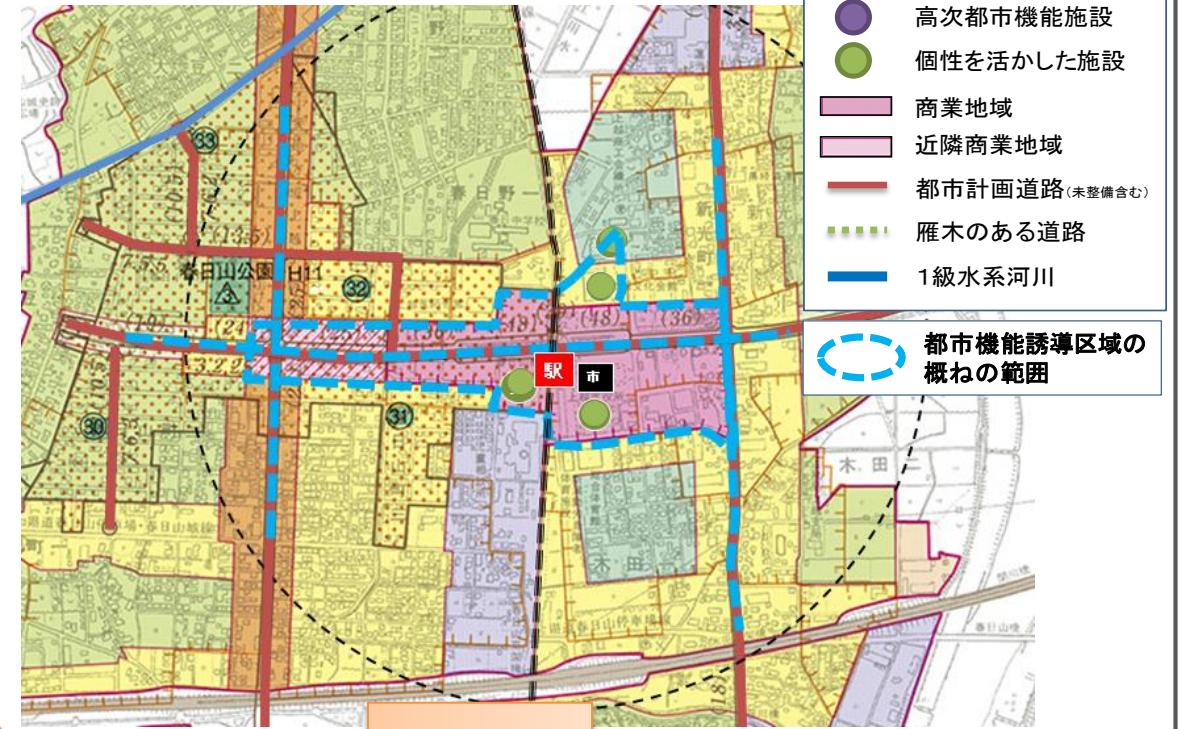
## 【都市拠点】春日山駅周辺地区

### STEP1

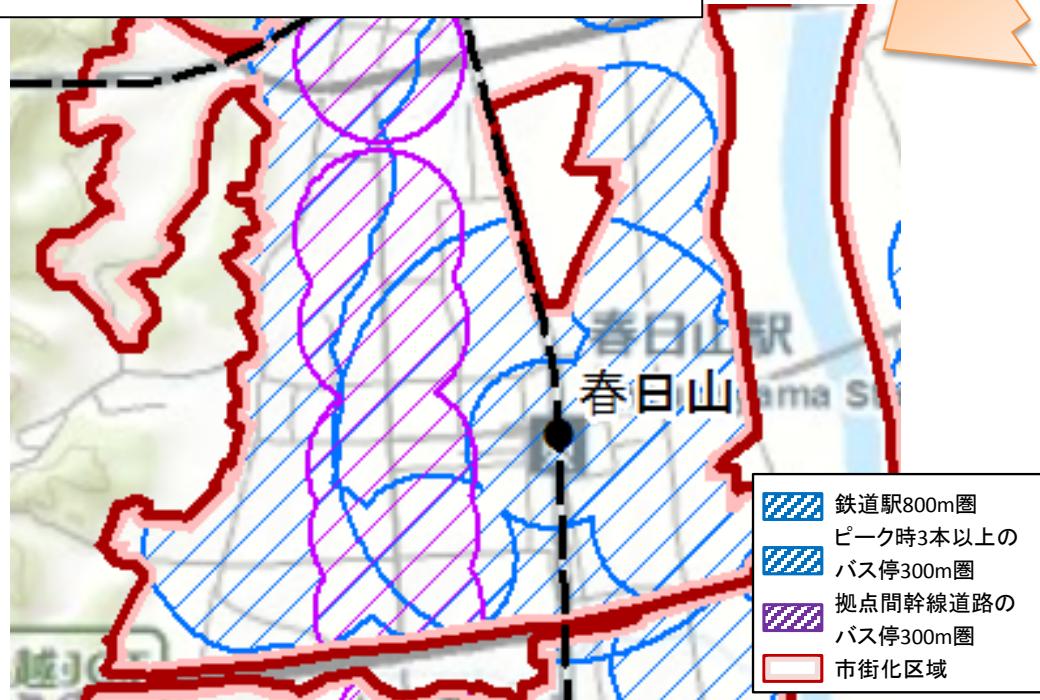
- | 凡 例           |                  |
|---------------|------------------|
| <b>公益施設</b>   | <b>教育施設</b>      |
| ■ 市役所・出張所等    | ★ 小学校            |
| ■ 交番・駐在所      | ★ 中学校            |
| ■ 消防署・分署      | ★ 高等学校           |
| ■ 警察署         | ★ 大学             |
| ■ 公民館・集会施設    | ★ 専修学校           |
| ■ 美術館         | <b>子育て施設</b>     |
| ■ 図書館         | ● 幼稚園            |
| ■ 博物館         | ● 保育所            |
| <b>民間公益施設</b> | <b>福祉施設</b>      |
| ◆ 銀行          | ▲ 地域包括センター       |
| ◆ 信用金庫        | ▲ 通所介護(小規模多機能含む) |
| ◆ 信用組合        | <b>医療施設</b>      |
| ◆ 農業協同組合      | ⊕ 医院・診療所         |
| ◆ 郵便局         | ⊕ 病院             |
|               | <b>商業施設</b>      |
|               | ● スーパーマーケット      |
|               | ● コンビニエンスストア     |
|               | ● 大型施設(生鮮食品取扱なし) |
|               | ● 大型施設(生鮮食品取扱あり) |



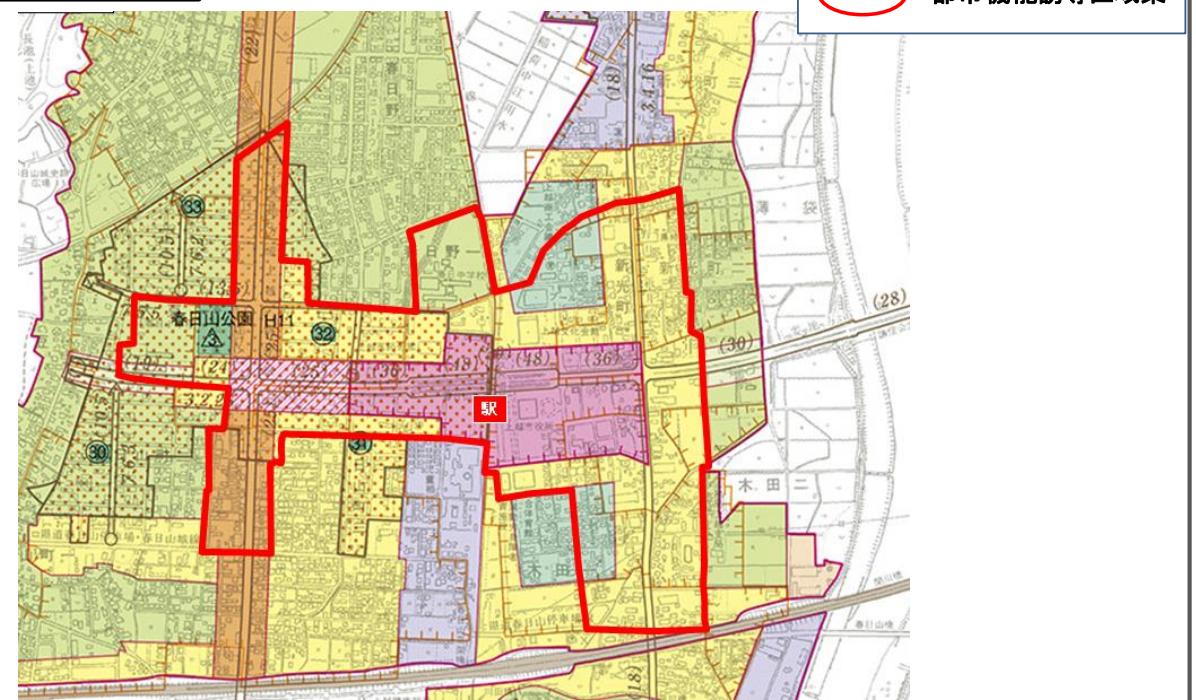
### STEP2



### 鉄道駅や運行頻度の高いバス停の徒歩圏域



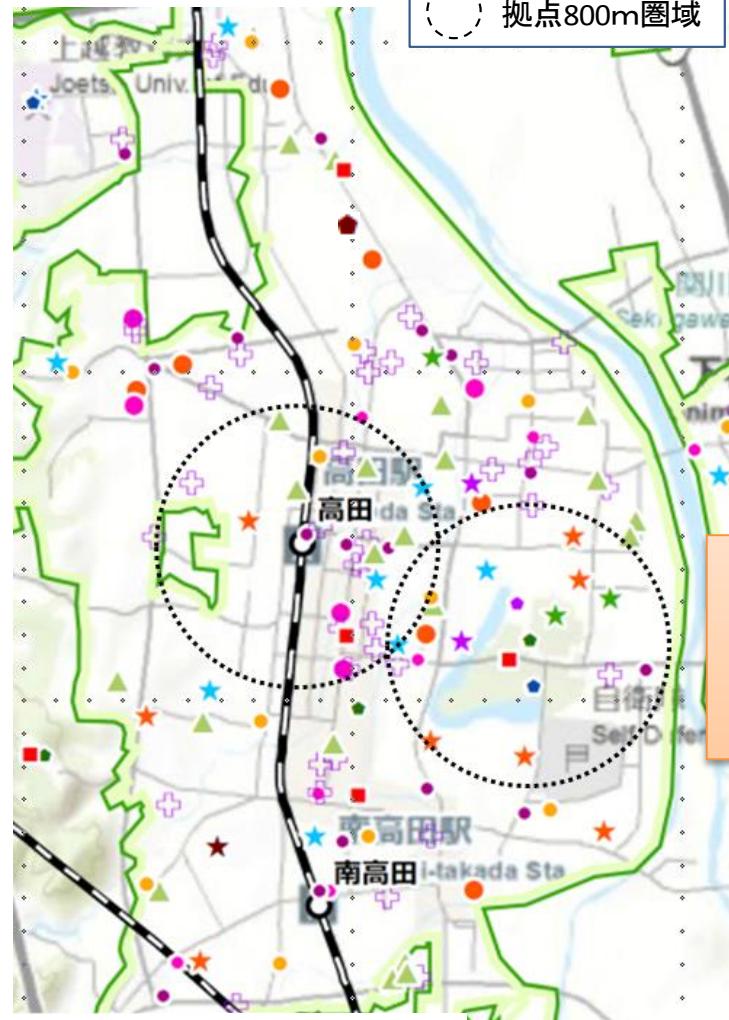
### STEP3



# 都市機能誘導区域（案）

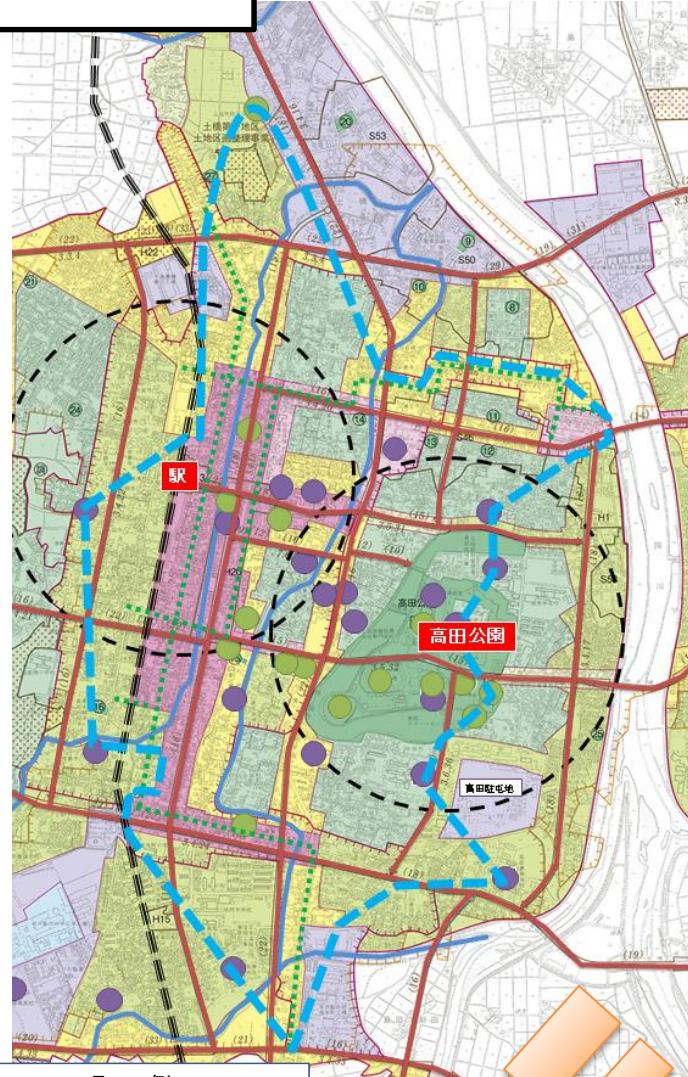
## 【都市拠点】高田地区

### STEP I



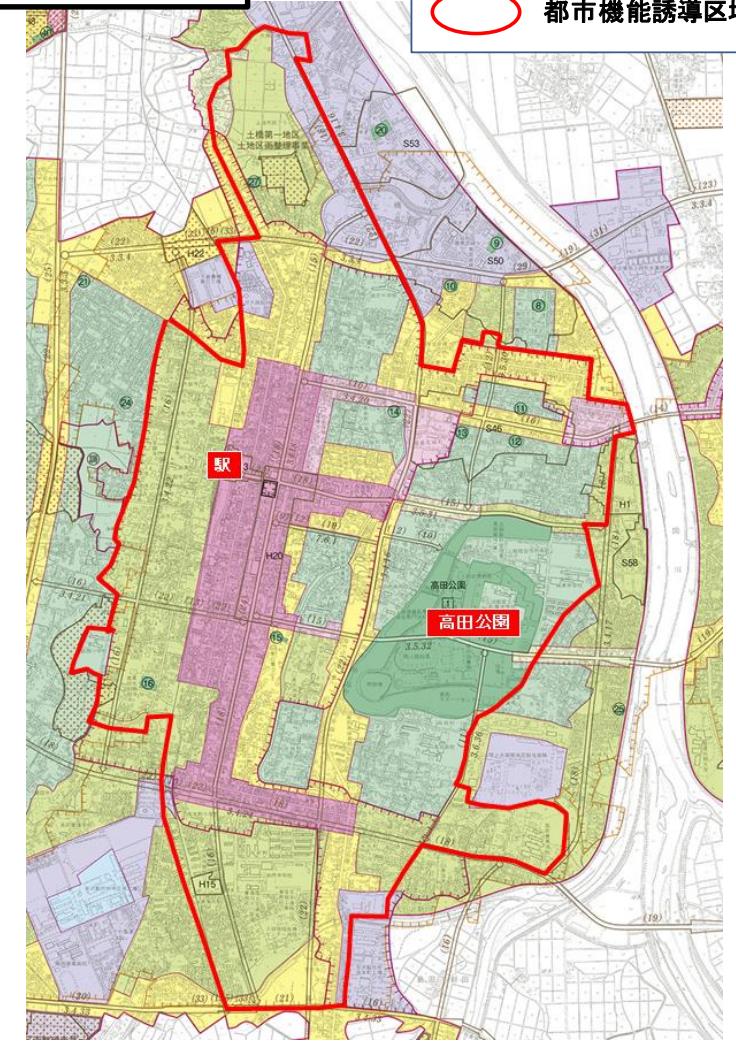
- | 凡例            |                  |
|---------------|------------------|
| <b>公益施設</b>   | <b>教育施設</b>      |
| ■ 市役所・出張所等    | ★ 小学校            |
| ■ 交番・駐在所      | ★ 中学校            |
| ■ 消防署・分署      | ★ 高等学校           |
| ■ 警察署         | ★ 大学             |
| ■ 公民館・集会施設    | ★ 専修学校           |
| ■ 美術館         | <b>子育て施設</b>     |
| ■ 図書館         | ● 幼稚園            |
| ■ 博物館         | ● 保育所            |
| <b>民間公益施設</b> | <b>福祉施設</b>      |
| ◆ 銀行          | ▲ 地域包括センター       |
| ◆ 信用金庫        | ▲ 通所介護(小規模多機能含む) |
| ◆ 信用組合        | <b>医療施設</b>      |
| ◆ 農業協同組合      | ⊕ 医院・診療所         |
| ◆ 郵便局         | ⊕ 病院             |
|               | <b>商業施設</b>      |
|               | ● スーパーマーケット      |
|               | ● コンビニエンスストア     |
|               | ● 大型施設(生鮮食品取扱なし) |
|               | ● 大型施設(生鮮食品取扱あり) |

### STEP II

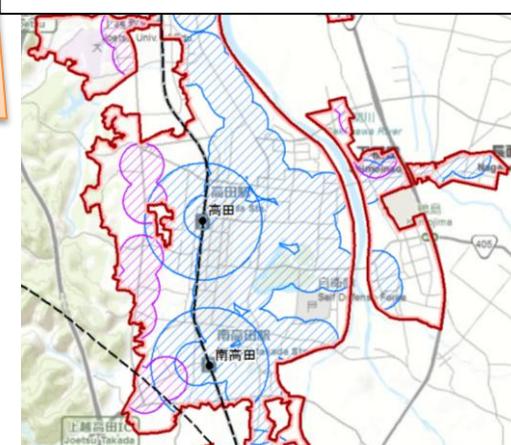


- | 凡例               |                 |
|------------------|-----------------|
| ● 高次都市機能施設       | ■ 商業地域          |
| ● 個性を活かした施設      | ■ 近隣商業地域        |
| ■ 商業地域           | — 都市計画道路(未整備含む) |
| ■ 近隣商業地域         | — 雁木のある道路       |
| — 都市計画道路(未整備含む)  | — 1級水系河川        |
| — 雁木のある道路        |                 |
| — 1級水系河川         |                 |
| ○ 都市機能誘導区域の概ねの範囲 |                 |

### STEP III



鉄道駅や運行頻度の高いバス停の徒歩圏域



- |                     |
|---------------------|
| ○ 鉄道駅800m圏          |
| ○ ピーク時3本以上のバス停300m圏 |
| ○ 拠点間幹線道路のバス停300m圏  |
| ○ 市街化区域             |