

第6章 誘導重点区域

6-1 誘導重点区域

6-1-1 誘導重点区域とは

誘導重点区域とは、都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設とあわせて、市独自の施策により、居住の誘導を促すことで効果的に人口密度の維持・向上を図ることを目的とした区域です。

6-1-2 対象区域

高田、直江津の中心部において、特に人口減少が著しい一団の範囲に含まれる町内会区域とします。

6-2 誘導重点区域の設定

誘導重点区域は、基本的に都市機能誘導区域の内側に設定します。

都市機能誘導区域内で人口減少が進んでいる高田、直江津地区を限定に、以下の検討フローにより設定します。

誘導重点区域の検討フロー

STEP I 誘導重点区域の候補地の設定

- ◆都市機能誘導区域内で人口減少が進んでいる高田、直江津地区に限定し、平成12年と平成22年の国勢調査の結果に基づき、人口密度の減少が著しい区域を設定します。

STEP II 誘導重点区域に含める区域を設定

- ◆上記STEP I の範囲のうち、原則として明確な地形地物（河川・鉄道）、都市計画道路で囲まれた一団の範囲を設定します。

STEP III 誘導重点区域の設定

- ◆上記STEP II の範囲が含まれる町内会区域を誘導重点区域界とします。

誘導重点区域に含まれる町内会

◆高田地区（25町内会）

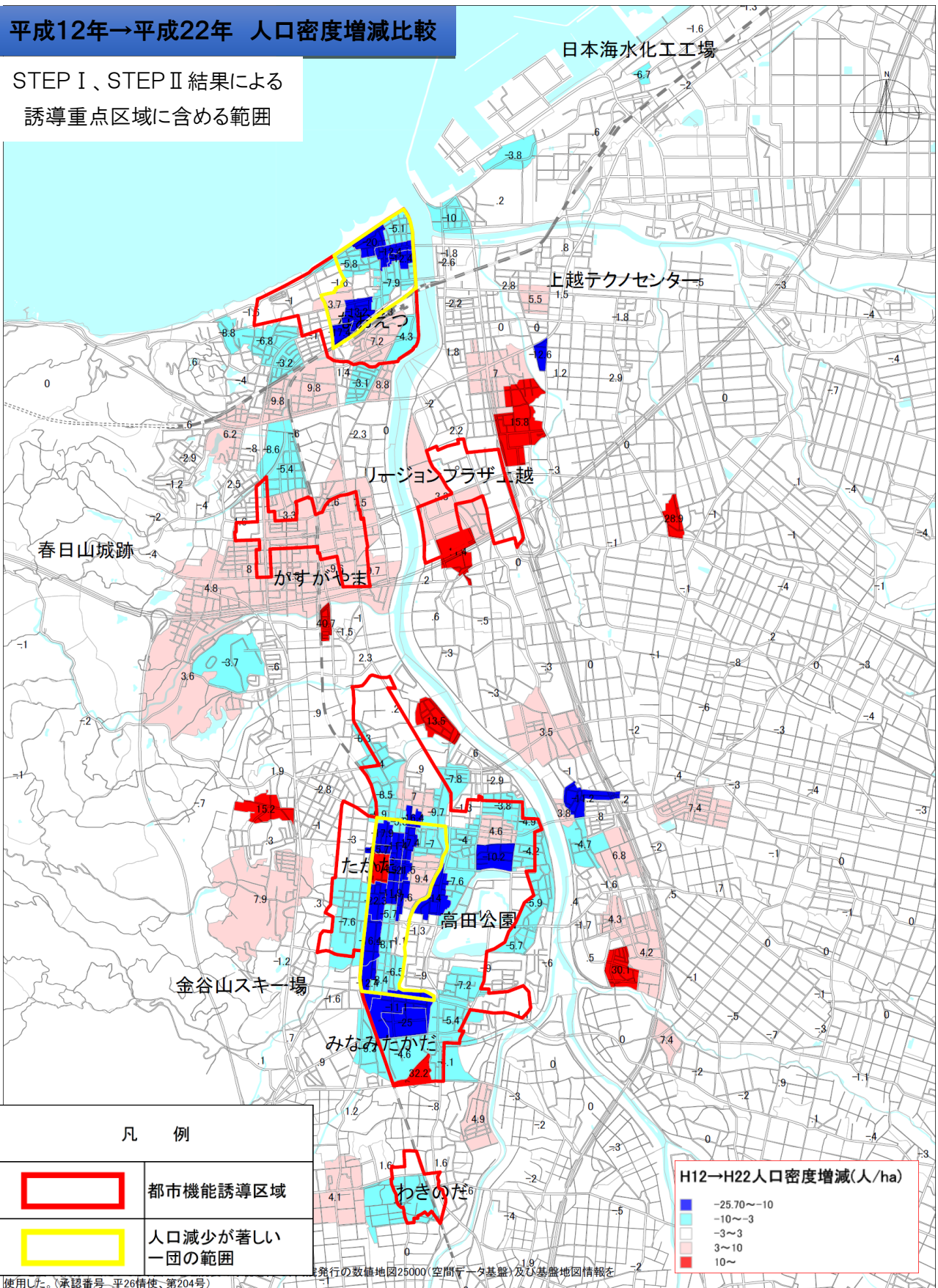
南本町3丁目	大手町	本町1丁目	本町2丁目	本町3丁目
本町4丁目	本町5丁目	本町6丁目	本町7丁目	北本町1丁目
仲町1丁目	仲町2丁目	仲町3丁目	仲町4丁目	仲町5丁目
仲町6丁目	大町1丁目	大町2丁目	大町3丁目	大町4丁目
大町5丁目	西城町3丁目	西城町4丁目	東本町1丁目	東本町2丁目

◆直江津地区（10町内会）






西本町1丁目	西本町2丁目	西本町3丁目	西本町4丁目	中央1丁目
中央2丁目	中央3丁目	中央4丁目	中央5丁目	住吉町

平成12年→平成22年 人口密度増減比較

STEP I、STEP II 結果による
誘導重点区域に含める範囲



凡 例	
	都市機能誘導区域
	人口減少が著しい一団の範囲

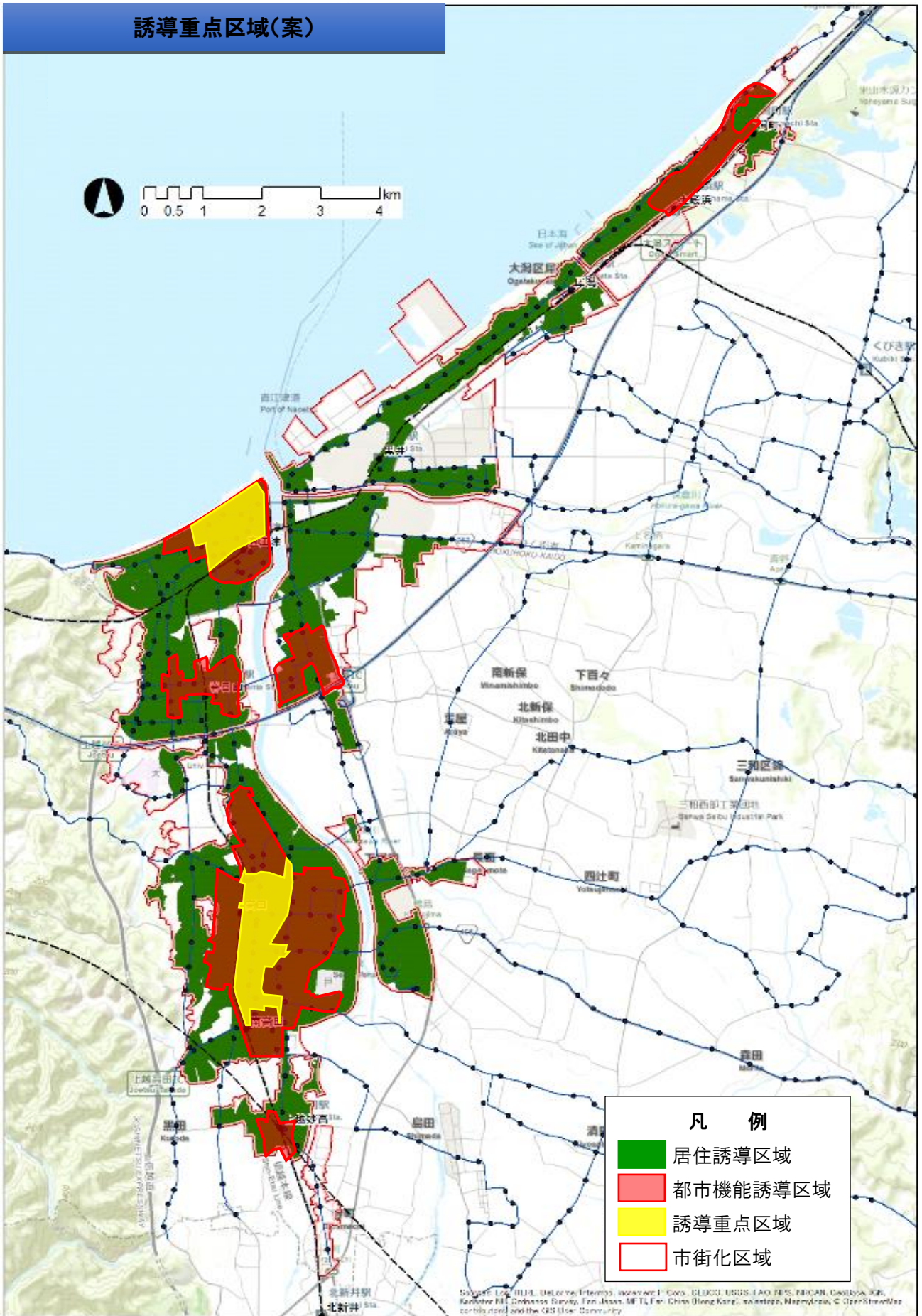
H12→H22人口密度増減(人/ha)	
	-25.70~-10
	-10~-3
	-3~3
	3~10
	10~

発行の数値地図25000(空間データ基盤)及び基盤地図情報を
使用した。(承認番号 平26情使、第204号)
UserID = 103411

1/37000

0 1 5km

誘導重点区域(案)



第7章 施策

7-1 立地適正化計画における誘導施策の概要

立地適正化計画においては、居住誘導施策、都市機能誘導施策ともに、財政上、金融上、税制上の支援措置を本計画に記載することができることになっています。

都市再生特別措置法の改正に伴い、国が市の施策に対して支援を行うだけでなく、民間等に直接支援する制度が創設されるとともに、国の支援を受けて市が行う施策メニューの充実が図られました。

居住誘導施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・居住者の利便の用に供する施設の整備

例) 都市機能誘導区域内へアクセスする道路整備 等

- ・公共交通の確保を図るため交通結節点の強化・向上等

例) バスの乗換施設整備

○上越市が独自に講じる施策

- ・誘導重点区域内の市独自支援

都市機能誘導施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置を記載することができる。

○国等が直接行う施策

- ・誘導施設に対する税制上の特例措置
- ・民間都市開発促進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・誘導施設の整備
- ・民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○上越市が独自に講じる施策

- ・都市機能誘導区域内の市独自支援

7-2 各誘導施策

居住や都市機能の誘導を推進するため、国が直接行う施策、国の支援を受けて上越市が行う施策、上越市が独自に行う施策を下記に示し、検討・取組を進めます。

7-2-1 国が直接行う施策

①国土交通大臣が認定した認定事業者等に対する支援

民間事業者が、都市機能誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画を作成し、国土交通大臣が認定した場合に、税制特例等の支援を行います。

居住誘導区域 人口密度の維持のための居住を誘導するエリアとして設定。

都市機能誘導区域 居住に関連する都市機能に係る施設の誘導を図るエリアとして設定。

誘導すべき施設に関する事項 誘導すべき都市機能に係る施設に関する事項を記載。(例:ある都市機能誘導区域には病院が必要、等)

民間誘導施設等整備事業計画 (民間事業者→国土交通大臣認定) 民間事業者が、誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画を作成し、国土交通大臣が認定。
=(誘導施設について)買換資産の範囲

Ex)病院 (誘導施設)

- 都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例
(所得課税額の80%について繰延べされます)
- 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
(居住用財産の買換えを行う場合、100%繰延べされます)
- 誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例
(固定資産税について5年間軽減されます)
⇒地域決定型地方税特例措置 (わがまち特例)
固定資産税・都市計画税の課税標準1～3割控除 (5年間)
対象：認定誘導事業者が整備した公共施設 (道路・公園等)

②都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

民間事業者等が、誘導施設等の整備等に関する事業のために都市再生法人に土地等を譲渡する場合、所得税等の軽減を受けることができます。

- 個人の場合
所得税は15%→10%に、個人住民税は5%→4%に税率を軽減
- 法人の場合
5%重課適用を除外

7-2-2 国の支援を受けて市が行う施策

国の支援を受けて市が行う施策のうち、「当面取り組む施策」及び「今後、活用を検討する施策」は、下記のとおりです。

当面取り組む施策

○都市機能の施設整備

都市拠点においては、都市再構築戦略事業を活用し、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再構築に必要な道路・公園等の整備を進めます。

○都市公園の機能再編

居住環境向上のため、総合公園での都市公園ストック再編事業を活用した整備をはじめ、地域のニーズに応じた都市公園の機能や配置の再編を進めます。

今後、活用を検討する施策

○居住を誘導するための住宅整備や居住環境の向上を図る各種施策

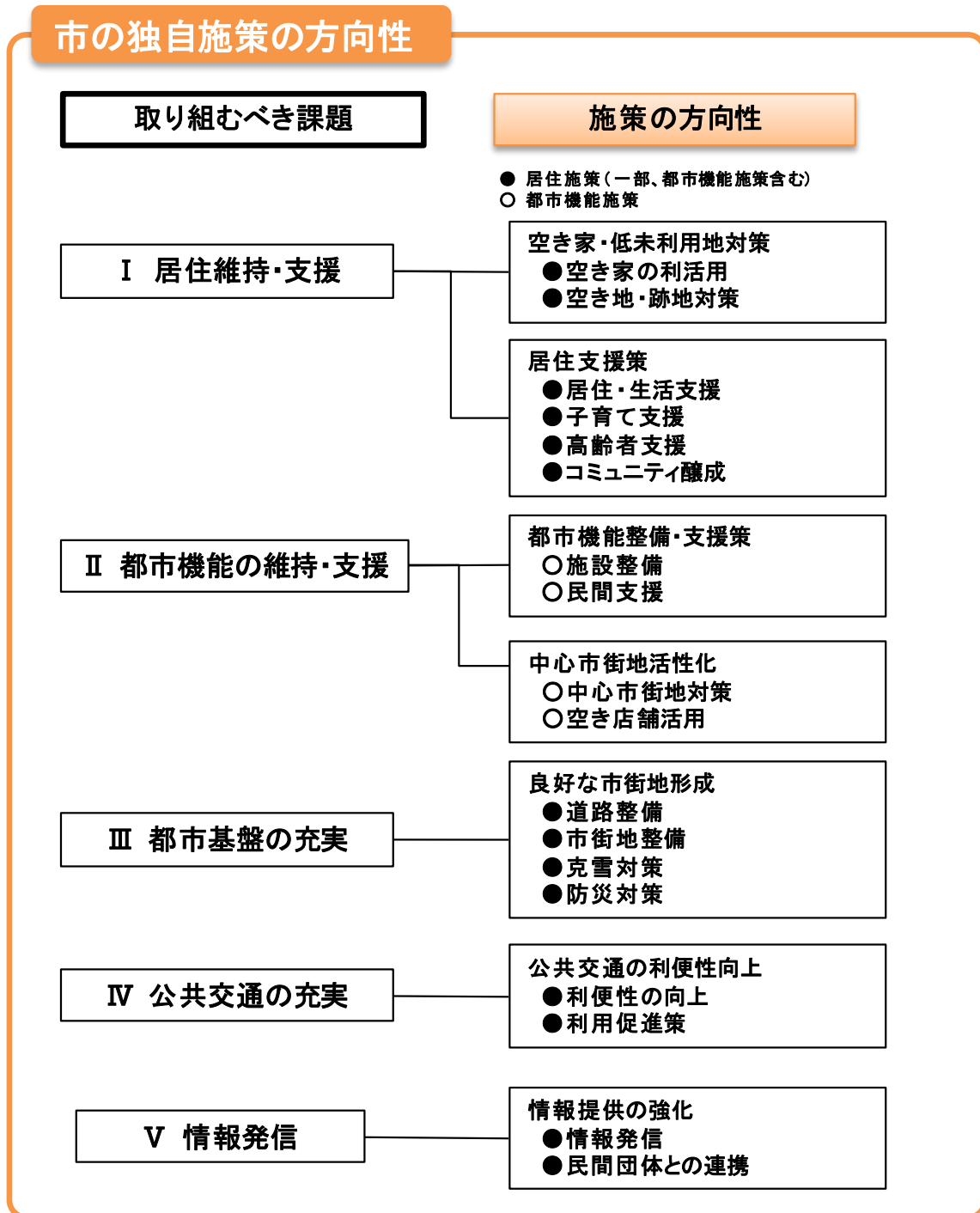
- ・空き家再生等推進事業
- ・都市・地域交通戦略推進事業
- ・市民緑地等整備事業
- ・集約促進景観・歴史的風致形成促進事業
- ・ストック再生緑化事業
- ・公営住宅整備事業（公営住宅の非現地建替えの支援）
- ・市民農園等整備事業

○魅力ある拠点の形成や都市の再構築を図るための各種施策

- ・集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）
- ・都市機能立地支援事業
- ・都市再生整備計画事業
- ・都市再生区画整理事業
- ・市街地再開発事業
- ・防災街区整備事業
- ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業
- ・優良建築物等整備事業
- ・住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）
- ・住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）
- ・バリアフリー環境整備促進事業
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業
- ・民間まちづくり活動促進普及啓発事業
- ・都市再生推進事業
- ・都市再生総合整備事業
- ・都市再生コーディネーター等推進事業
- ・災害時業務継続地区整備緊急促進事業

7-2-3 市が独自に行う施策

市が独自に行う施策の方向性は、下記のとおりとする。



第8章 目標値

8-1 目標値の設定

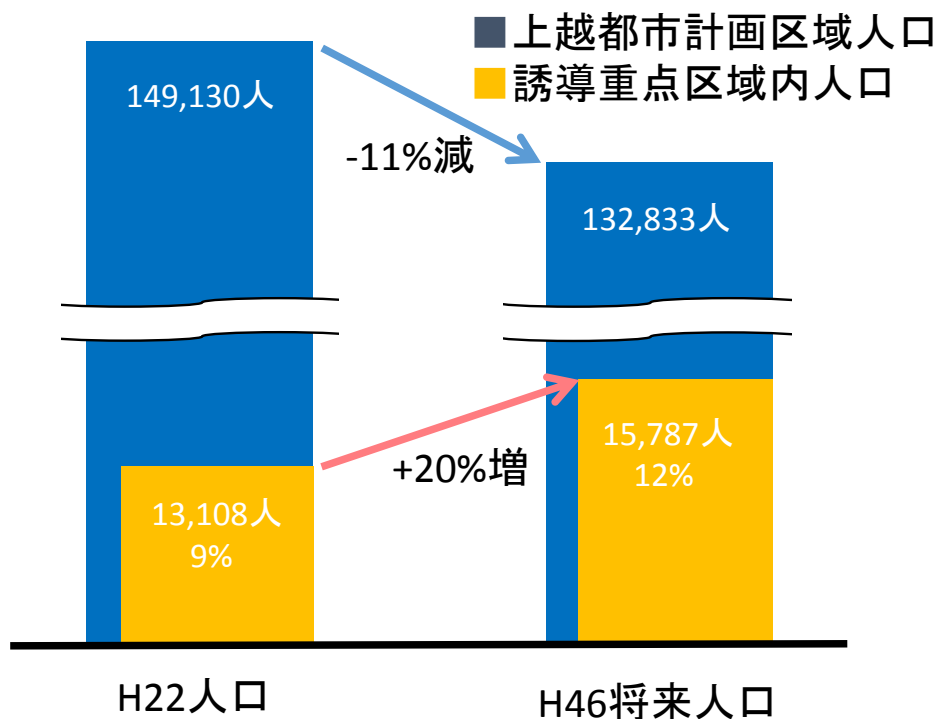
計画区域である上越都市計画区域の人口が減少傾向にあるなか、誘導重点区域内の将来人口密度を80人/haと設定し、誘導重点区域内の人口割合を、現在の9%から将来12%まで引き上げることを目標とします。

将来目標人口密度(単位:人/ha)

区域	平成12年人口密度	平成22年人口密度	(将来目標値) 平成46年人口密度
高田地区 誘導重点 区域内	73.6	62.6	80.0
直江津地区 誘導重点 区域内	83.9	73.4	80.0

全市域に対する誘導重点区域内の人口割合

区域	平成22年人口	平成46年人口	平成22年～平成46年 増減率
都市計画 区域内	149,130人	132,833人	▲11%
誘導重点 区域内	13,108人	15,787人	+20%
誘導重点区 域内の割合	約9%	(将来目標値) 約12%	約3ポイント向上



8-2 進行管理方策

8-2-1 評価と見直しのサイクル

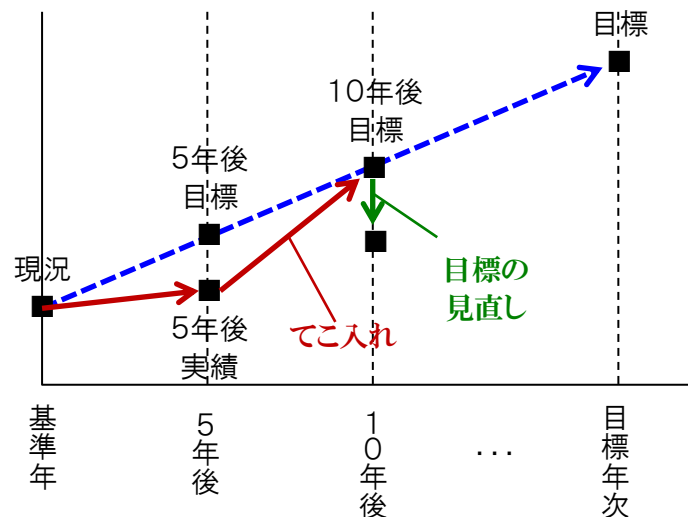
第8版都市計画運用指針（平成27年（2015年）12月改訂版 国土交通省）では以下のように記述されています。

（都市計画運用指針第8版）

【立地適正化計画の記載内容】

概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

上越市においても概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況や評価指標の状況について関連計画や関連施策と連携を図りながら調査及び評価を実施し、目標を下回る場合など必要に応じて、てこ入れまたは目標の見直しを行います。



8-2-2 市民・事業者・行政の『協働』

上越市都市計画マスタープランでは、将来都市像を実現するため、市民や事業者、行政がそれぞれの役割に応じて協働しながら、まちづくりを進めるものとしています。立地適正化計画においてもまちづくりの主体の『協働』は不可欠であり、上越市都市計画マスタープランと同様に協働によるまちづくりを推進します。



（出典：上越市都市計画マスタープラン）

図一各主体の役割と協働のイメージ

第9章 届出

9-1 居住誘導に関する届出

都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

建築行為等

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



出典：国土交通省資料

届出書の作成

届出書は、開発行為の場合、建築等行為の場合、上記2つの届出内容を変更する場合のいずれか

●開発行為の場合は以下の資料を添付

- ①開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
- ②設計図（縮尺100分の1以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

●建築行為の場合は以下の資料を添付

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
- ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

●上記2つの届出内容を変更する場合は、上記をすべて添付

9-2 都市機能誘導に関する届出

都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為

開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

建築行為等

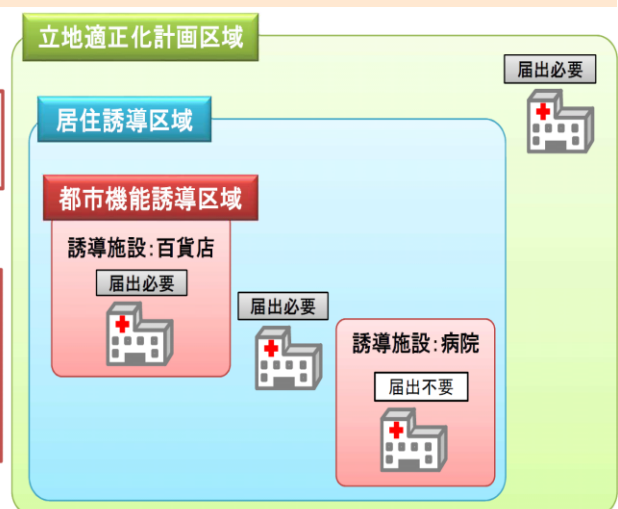
- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



出典：国土交通省資料

届出書の作成

届出書は、開発行為の場合、建築等行為の場合、上記2つの届出内容を変更する場合のいずれか

●開発行為の場合は以下の資料を添付

- ①開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
- ②設計図（縮尺100分の1以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

●建築行為の場合は以下の資料を添付

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
- ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

●上記2つの届出内容を変更する場合は、上記をすべて添付

パブリックコメントまでに資料の修正が必要な事項

○修正箇所

① 居住誘導区域（別紙１）

- ・ 関川と保倉川の洪水浸水想定区域見直しに伴う家屋倒壊等氾濫
想定区域を居住誘導区域から除外

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）４３ページ

- ・ 流通業務地として積極的に居住を誘導する区域ではない上中田
土地区画整理事業区域を居住誘導区域から除外

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）４５ページ

② 施策

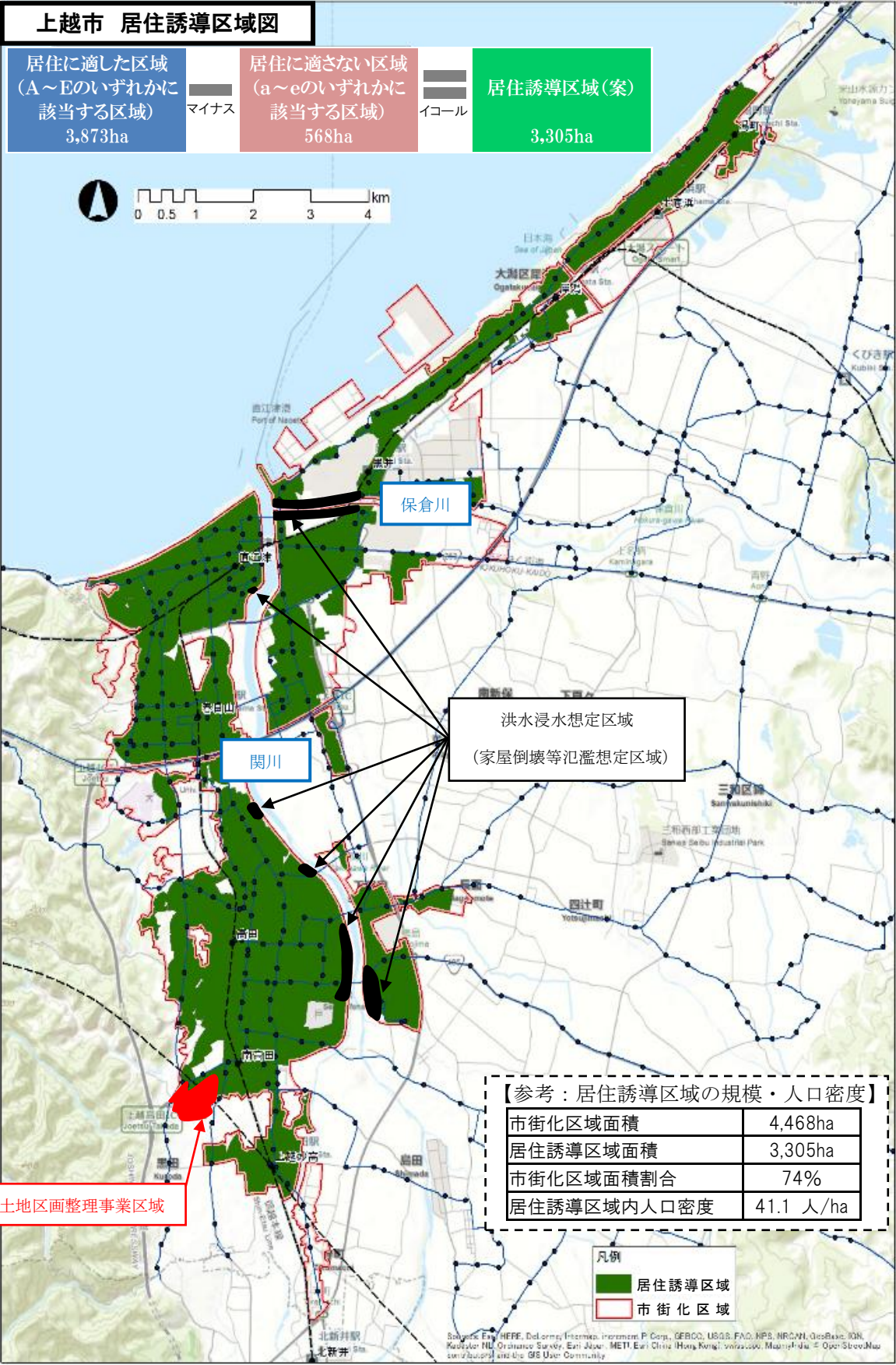
市が独自に行う施策は全庁的な取組として慎重に検討を進めており、
具体的な内容を修正

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）８１ページ

③ その他

- ・ パブリックコメントまでに区域設定等の重要な部分の修正は行いませんが、軽微な文言修正を行うことについて、ご理解願います。

パブリックコメントまでに資料の修正が必要な事項



パブリックコメントまでに資料の修正が必要な事項

○修正箇所

① 居住誘導区域（別紙１）

- ・ 関川と保倉川の洪水浸水想定区域見直しに伴う家屋倒壊等氾濫
想定区域を居住誘導区域から除外

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）４３ページ

- ・ 流通業務地として積極的に居住を誘導する区域ではない上中田
土地区画整理事業区域を居住誘導区域から除外

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）４５ページ

② 施策

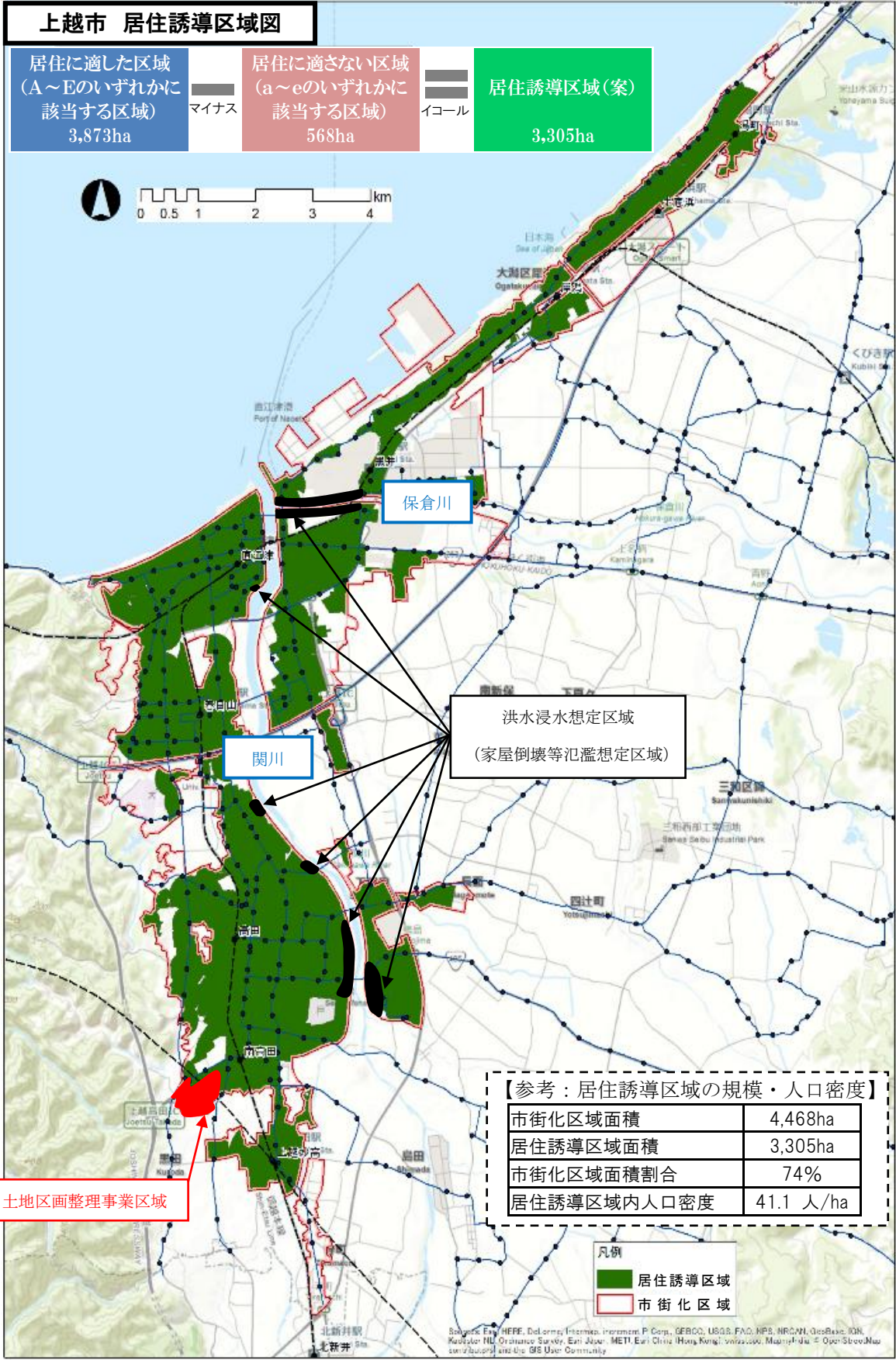
市が独自に行う施策は全庁的な取組として慎重に検討を進めており、
具体的な内容を修正

該当するページ：上越市立地適正化計画（案）８１ページ

③ その他

- ・ パブリックコメントまでに区域設定等の重要な部分の修正は行いませんが、軽微な文言修正を行うことについて、ご理解願います。

パブリックコメントまでに資料の修正が必要な事項



Source: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBC, IGN, Polygonal, Inc., Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swire, Mapbox, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community