
上越市立地適正化計画（案）
概 要 版

平成29年3月
上 越 市

本計画に対する留意点

○津波浸水想定区域について

上越市では、居住誘導区域の設定にあたり、災害の危険性のある地域については、災害防止の観点から区域の検討を行ってきました。

このような中、地震災害などにより発生が想定される「津波浸水想定区域」についても、本来、「災害の危険性がある地域」として居住誘導区域の設定に際し考慮すべき内容ではありますが、現在、新潟県において平成 2

5 年度に公表した津波浸水想定図の改訂

作業を行っていることから、今回、設定した居住誘導区域の中では、検討事項より除外しております。

なお、今後、新潟県で行っている改訂作業の結果が示された際には、津波浸水想定区域について、家屋倒壊の危険性等を勘案し総合的に判断した上で、本計画の見直しを行います。

○土砂災害特別警戒区域及び洪水浸水区域(家屋倒壊等氾濫想定区域)について

当該区域については、居住誘導区域に適さない区域として除外しております。

なお、本計画公表後において、土砂災害特別警戒区域及び洪水浸水区域(家屋倒壊等氾濫想定区域)の追加、変更が公表された場合、その時点で居住誘導区域から除外したものとみなすものとします。

目次

1	目的と位置付け	1
2	市街地の変遷	3
3	基本方針	4
4	居住誘導	6
5	都市機能誘導	8
6	誘導重点区域	12
7	施策	14
8	目標	15
9	届出	15

1

目的と位置付け

(1) 策定の背景と目的

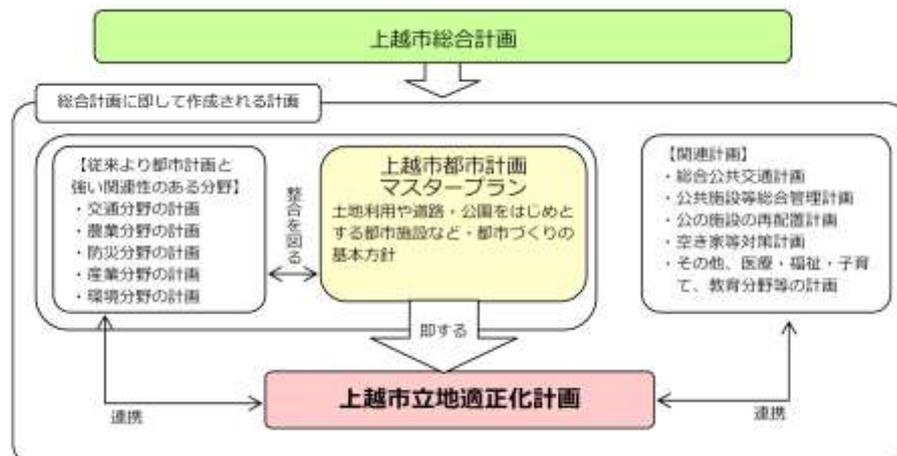
上越市は、平成17年の市町村合併により21万都市となり、平成19年には特例市へ移行しました。しかし、上越市の人口は、昭和60年をピークに減少傾向にあり、今後も人口減少と少子高齢化の進展が予測されています。まちづくりを進める上で踏まえるべき様々な変化に対応したまちの姿を示すため、上越市都市計画マスタープランを平成27年に改訂し、これまでの「量的拡大」から「質的向上」への転換を図り、快適で充実した都市空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造を目指すとしています。

そのような中、平成26年の都市再生特別措置法の改正により、市町村が策定することが可能となった立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、国が定めた「国土のグランドデザイン2050」の基本的考え方に基づく「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるものです。都市全体の観点から、居住機能や医療、福祉、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計画として、具体的に誘導すべき区域、施設、施策などを定めます。

(2) 計画の位置付け

本計画は、上越市第6次総合計画（平成26年策定）と上越市都市計画マスタープラン（平成27年策定）を上位計画とし、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による日常生活に関わる都市機能の集約とともに、地域の個性をいかした拠点の形成に向けた具体的な区域設定や施策を立案するための計画として位置付けます。

また、従来より都市計画と強い関連があった交通・農業・防災・産業・環境などはもとより、医療・福祉・健康・子育て・教育・交流・コミュニティなど幅広い分野の政策とも連携します。



(3) 本計画で定めるもの

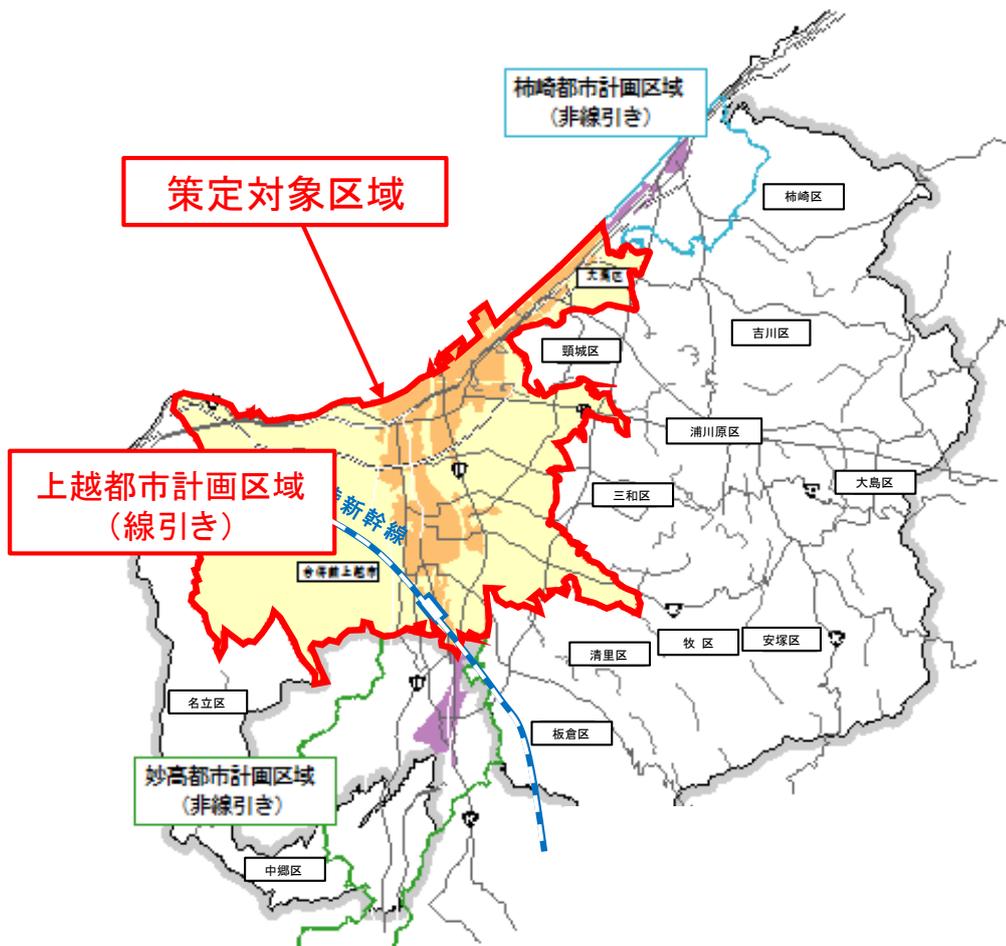
本計画に定める事項は、以下のとおりです。

- ・立地適正化計画の区域
- ・居住誘導区域及び居住誘導施策
- ・都市機能誘導区域、誘導施設及び都市機能誘導施策

この他に、上越市が独自の取組として誘導重点区域を定めます。

(4) 計画の対象区域

本計画において対象とする区域は、上越市に存在する3つの都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域の2つの区域に線引きしている上越都市計画区域を対象とします。



(5) 計画の目標年次

本計画の目標年次は、上越市都市計画マスタープランの目標年次に合わせ平成46年（2034年）とします。また、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直し等を行います。

上越市立地適正化計画の目標年次：平成46年（2034年）
（見直しサイクル：概ね5年）

市街地の変遷

上越市では、これまで人口増加や経済成長を背景に市街地の拡大を図り、上越インターチェンジ周辺や上越妙高駅周辺などの新たな拠点が加わり、まちの姿が大きく変化してきました。

1970年代 未線引き都市計画区域

- 直江津市と高田市が合併（1971年）
- 旧直江津市、旧高田市を拠点とし、その中間である春日山地区に市役所等が建てられ、3つ目の拠点が誕生（1976年）
- 当時の市街地面積は現在の約半分程度（23.16km²）



1980年代 線引き都市計画区域（当初）

- 北陸自動車道の開通や新興住宅地の開発など、経済成長に伴い市街地が徐々に拡大
- まちなかから大型商業施設が移転するなど、郊外移転の兆候が見受けられる

1990年代 線引き都市計画区域（第1回見直し）

- 上越インターチェンジをいかにした土地区画整理事業を展開し、新たな拠点が誕生
- この頃、商業施設や大学、病院などの郊外移転や人口密度の低下が始める

2000年代 線引き都市計画区域（第2回見直し）

- バブル崩壊
- 大規模小売店舗立地法の施行や経済低迷も相まって、郊外移転や人口密度の低下が加速

2009年～現在 線引き都市計画区域（第3回見直し）

- 人口減少、少子高齢化社会に突入
- 北陸新幹線新駅の上越妙高駅周辺が新たな拠点として加わり、5拠点となる
- 市街地面積は、直江津・高田の合併時に比べ約2倍に拡大（23.16km²→44.34km²）



基本方針

(1) 現況と課題

人口減少・少子高齢化社会

- ・上越市の人口は、昭和60年以降徐々に減少しており、今後はさらに人口減少が進展し、平成42年には約17万人になると予測されています。
- ・高齢化率は、平成22年の26.5%から平成42年には34.9%まで上昇すると予測されています。



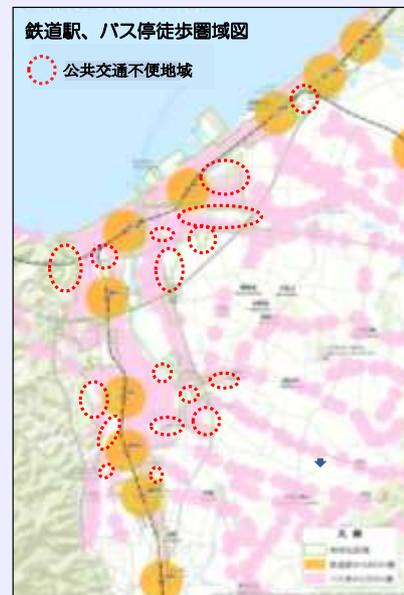
インフラ維持管理費の将来見通し

- ・都市基盤施設が老朽化に伴い維持管理費は年々増加し、人口減少が進行するなかで市民1人当たりの負担額も増加しています。
- ・平成22年の約1.6万円/人から、平成42年には約2.6万円/人と約1.6倍になると推計されています。



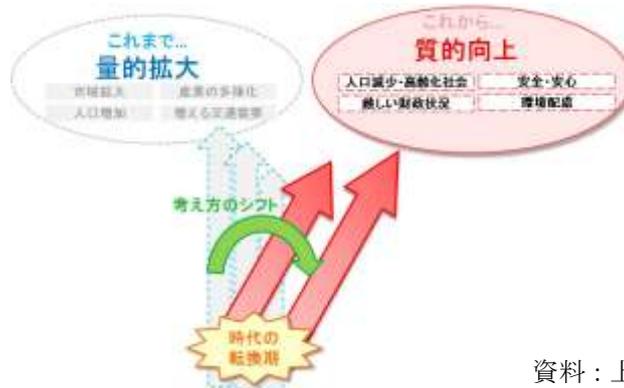
交通環境の変化

- ・現状では、上越妙高駅～直江津駅間と直江津駅～潟町駅間の市街地において鉄道及び比較的運行頻度の高いバス路線が維持・確保されていますが、一方で路線バスの運行頻度が低いエリアや公共交通不便地域も存在しています。
- ・さらなる人口減少による利用者数の減少も見込まれており、公共交通の利便性の高い地域であっても人口維持を図らなければ、利用者数の減少により公共交通不便地域が益々拡大することが懸念されています。
- ・補助金支出は年々増加傾向にありますが、今後、厳しい財政状況が予想される中、補助金の減額等が予想され、サービス水準の低下や路線廃止なども懸念されています。



(2) まちづくりの基本理念

上越市都市計画マスタープランに示した大きな方向性では、今後予想される人口減少・少子高齢化や地球環境問題、ライフスタイルの多様化の中で、今後のまちづくりは、「量的拡大」から「質的向上」に転換し、持続可能なまちを目指すこととしました。



資料：上越市都市計画マスタープラン

(3) まちづくりの基本方針

上越市都市計画マスタープランで掲げた4つの基本方針を踏襲しながら、人口減少、少子高齢化社会に対応した持続可能なまちを目指します。

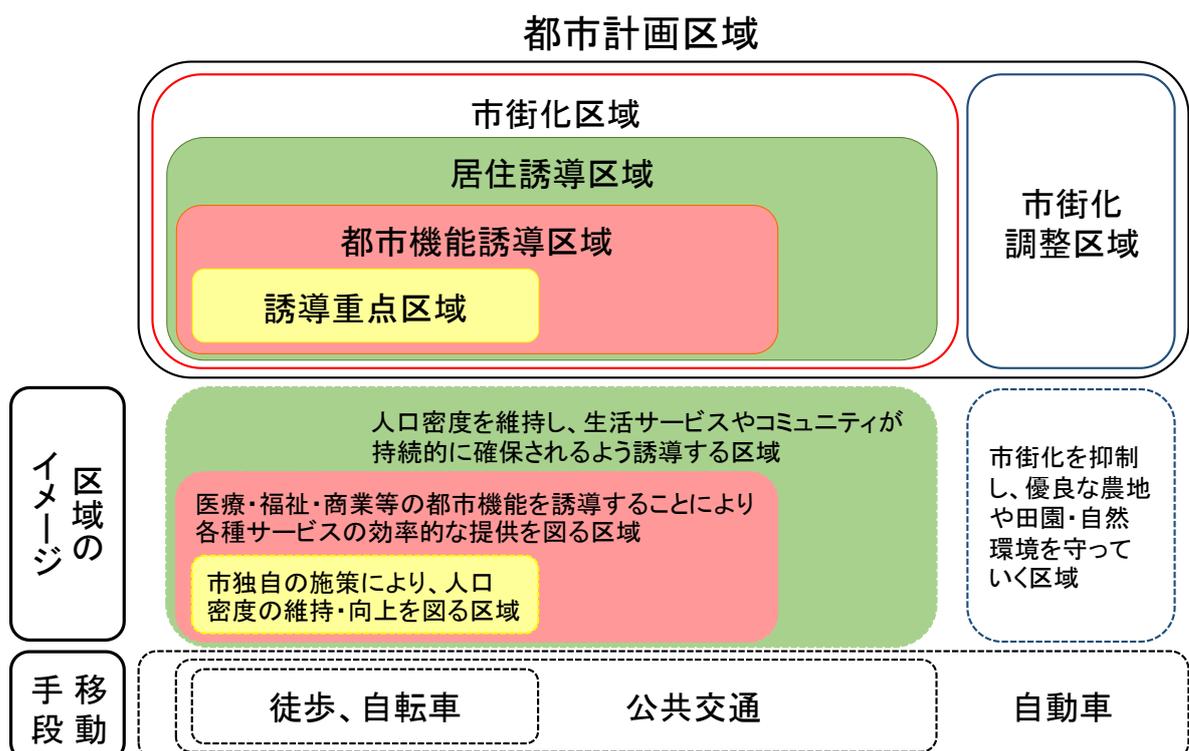
上越市都市計画マスタープランに掲げる4つの基本方針

- 1 活力のあふれるまちづくりの推進
- 2 拠点とネットワークを強化するまちづくりの推進
- 3 豊かな田園・自然と共生するまちづくりの推進
- 4 災害に強いまちづくりの推進

資料：上越市都市計画マスタープラン

(4) 立地適正化計画で定める各区域のイメージ

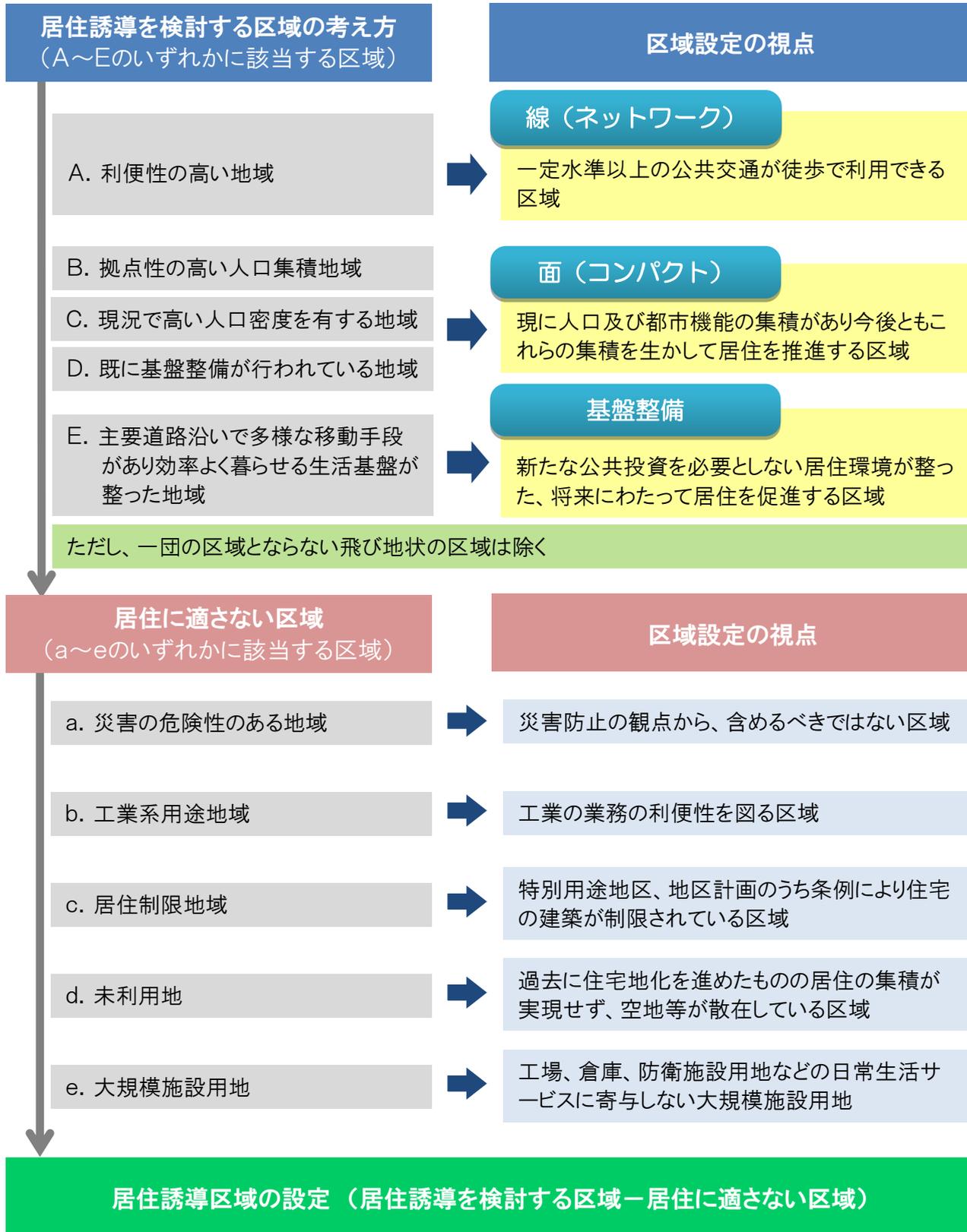
立地適正化計画で定める居住及び都市機能誘導に関する区域とイメージは以下のとおりです。



居住誘導

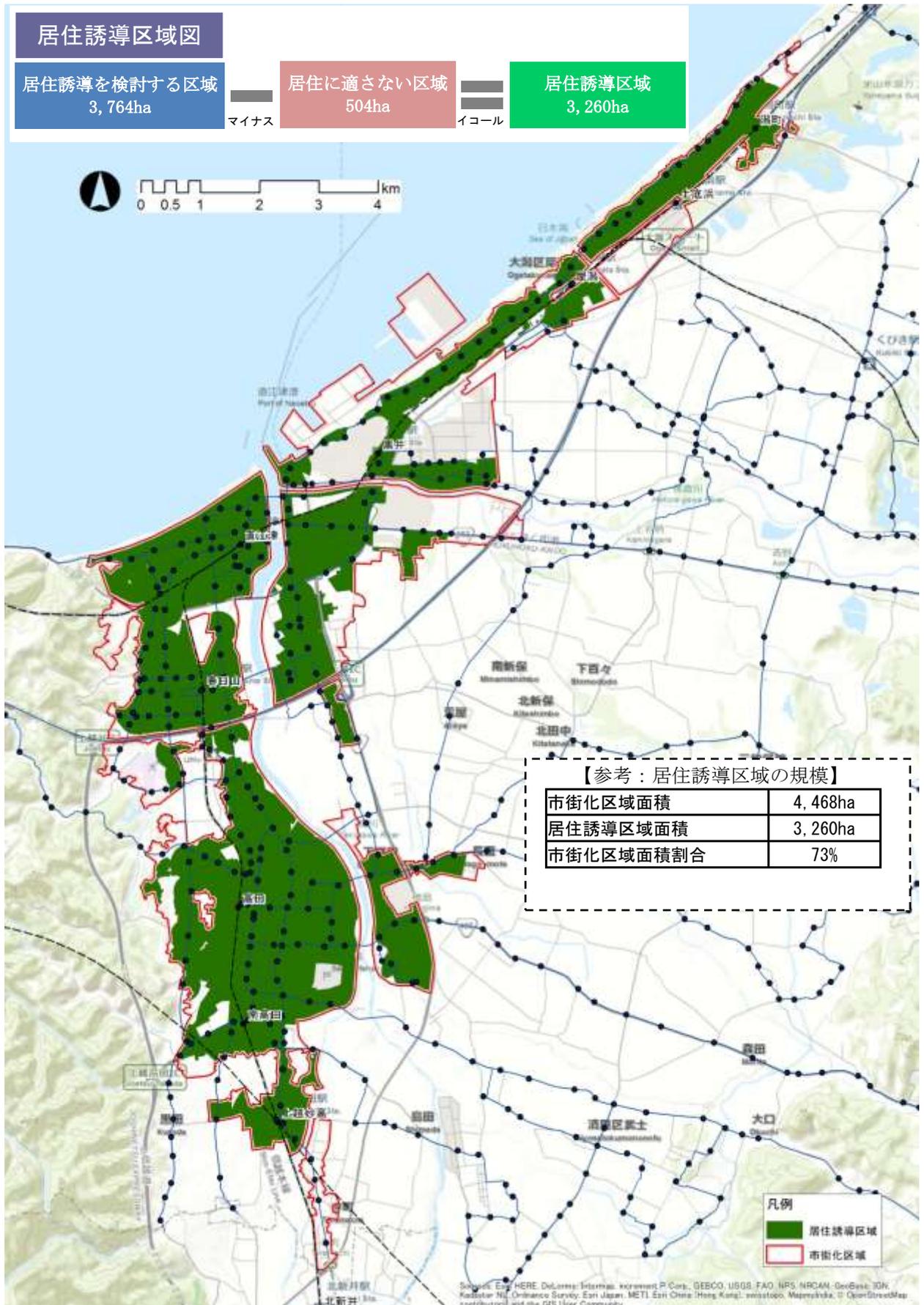
(1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定にあたっては、「人口の動向」、「土地利用の状況」、「公共交通の利便性」、「防災」という4つの項目に着目し、基本的な考え方を示します。



(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下のとおり設定します。



都市機能誘導

(1) 都市機能誘導の考え方

人口減少や少子高齢化が進むなか、市民の暮らしを支え、まちの活力を維持するためには、医療・福祉・商業等の生活サービス施設等の適正な立地を図ることが重要です。

都市機能を誘導する区域、施設を定め、各地区の拠点機能に応じた「暮らしを支える拠点」の構築を目指します。また、拠点同士のネットワークの形成により、市全体として総合力の高いまちを目指します。

施設の「誘導」は、既存施設の維持・新規誘導のほか、複合化・機能強化の考え方を含みます。なお、都市機能誘導区域の設定は、都市機能誘導区域外の生活サービスを低下させるものではありません。

【都市機能誘導の方針】

- 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することにより、各種サービスの効率的な提供を図る
- 上越市都市計画マスタープランを踏まえ、暮らしを支える拠点の構築を目指す

(2) 拠点の位置付け

上越市都市計画マスタープランでは、市内外からの安定的な機能集積地を、拠点が備える機能に応じて、「都市拠点」「地域拠点」「生活拠点」「ゲートウェイ」の4つに区分しています。

都市拠点である「直江津地区」「春日山駅周辺地区」「高田地区」、地域拠点である「大潟区総合事務所周辺地区」、ゲートウェイである「上越妙高駅周辺地区」「上越インターチェンジ周辺地区」の計6地区を都市機能誘導区域として設定します。



資料：上越市都市計画マスタープランを基に作成

(3) 都市機能誘導区域の設定

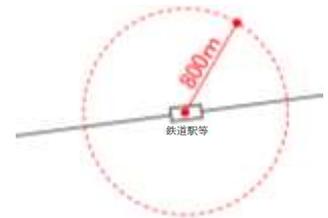
都市機能誘導区域は、各種生活サービス施設の効率的な提供が図られる必要があるため、居住誘導区域の内側に設定します。

都市機能誘導区域の設定については、公共交通機関である鉄道駅及びバスの停留所から歩いて利用できる範囲を基本として、以下の検討フローにより設定します。

都市機能誘導区域の検討フロー

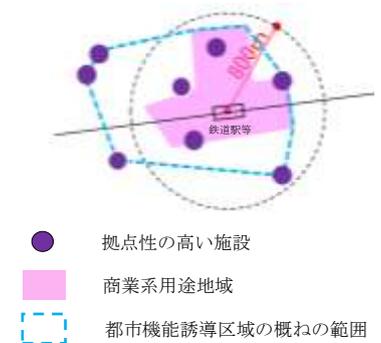
STEP I 基本となる範囲の設定

- 都市機能誘導区域の基本となる範囲として、鉄道駅等、拠点となる中心から半径800mの範囲を設定します。
※徒歩圏域である半径800mを基本とします。



STEP II 現在のまちの成り立ち(広がり)を確認

- 公共交通の利便性の高いバス圏域を確認した上で、拠点性の高い施設（高次都市施設や拠点の個性をいかした施設）の配置やまちのにぎわいを創出する商業系用途地域の配置から都市機能誘導区域の概ねの範囲を設定します。

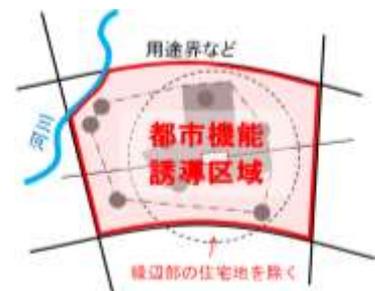


STEP III 都市機能誘導区域の設定

- STEP II の範囲を包含し、明確な地形地物、用途地域界、都市計画道路等を都市機能誘導区域界とします。
- ただし、縁辺部が第一種低層住居専用地域等、既存用途が住宅地である場合はその範囲を除外します。

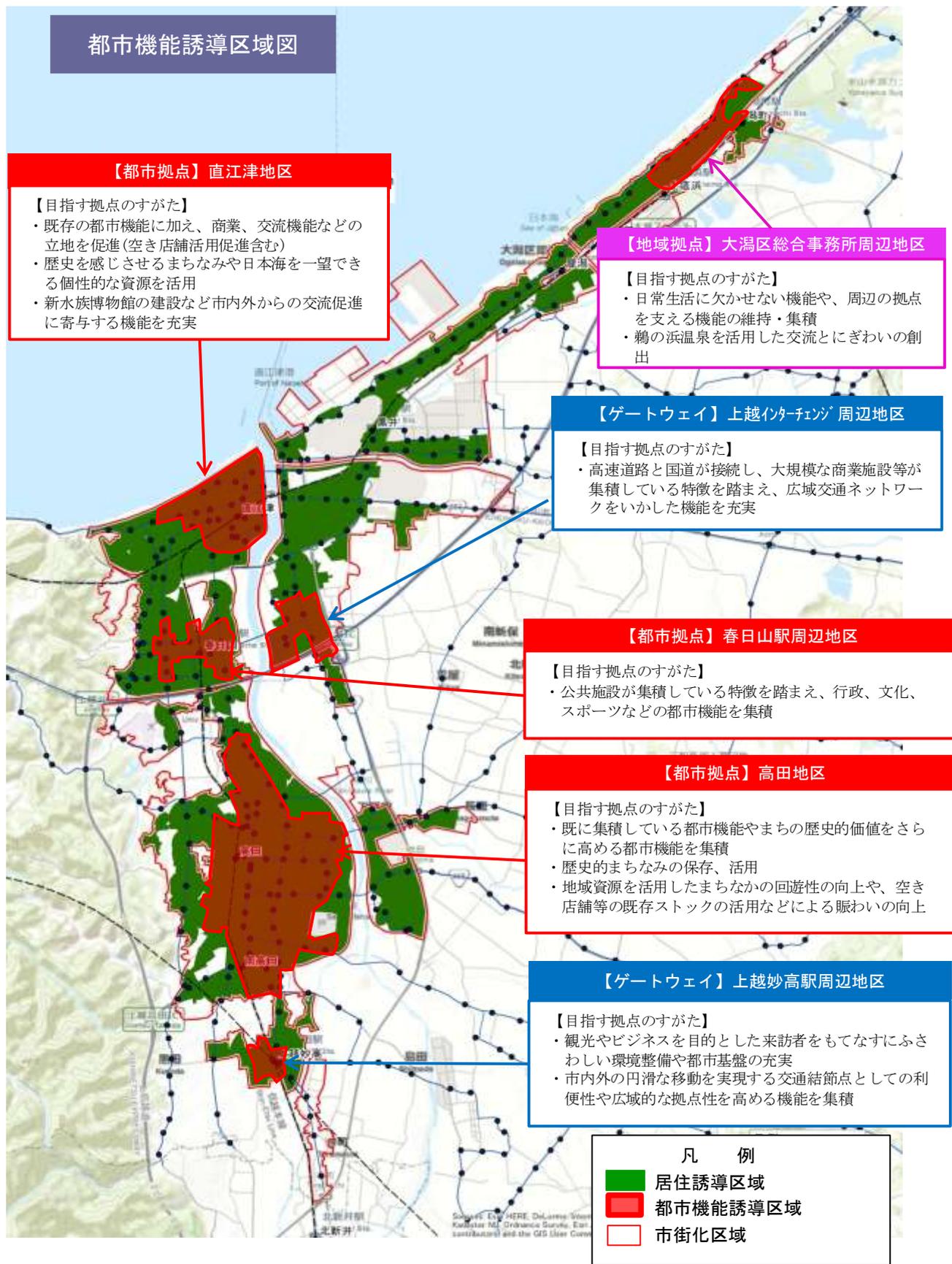
<地形地物の優先順位>

- ①河川・鉄道
- ②用途地域界
- ③都市計画道路（幹線道路含む）
- ④その他の道水路等



(4) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。併せて、各拠点の役割・特性を示します。



(5) 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設（以下、誘導施設）は、「身近な都市機能」、「高次都市機能」、「個性をいかした都市機能」の3つの都市機能に分類し、基本的な考え方を整理します。

○身近な都市機能

「身近な都市機能」を備えた施設は、都市拠点や地域拠点に必要な都市機能や将来の少子高齢化社会等を踏まえた日常的かつ基礎的な生活利便機能を備えた施設とします。なお、身近な都市機能を備えた施設は、都市機能誘導区域外においても必要とする施設です。

○高次都市機能

「高次都市機能」を備えた施設は、中枢性や広域的な求心性を高めるとともに、都市の活力をけん引し、まちなかの賑わい創出につながる一定の拠点性を持った施設とします。

○各拠点の個性をいかした都市機能

「個性をいかした都市機能」を備えた施設は、交流を育む施設、来訪者を迎えるおもてなしの施設、居住者・来訪者など多様な人々が楽しむ・学ぶ施設などの各拠点の個性に応じた施設とします。

【誘導施設】

各拠点		都市拠点			地域拠点	ゲートウェイ		
		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	
誘導施設	【身近な都市機能】	保育所	○	○	○	○	—	—
	放課後児童健全育成事業所（放課後児童クラブ）	○	○	○	○	—	—	
	通所型・入所型介護施設	○	○	○	○	—	—	
	小規模多機能型居宅介護事業所	○	○*	○	○*	—	—	
	幼稚園	○	○	○	○*	—	—	
	小学校	○	○	○	○	—	—	
	中学校	○	○	○	○	—	—	
	【高次都市機能】	病院	○	○*	○	○*	○*	○
	子育て支援拠点施設	○*	○*	○*	○*	—	—	
	高等学校	—	—	○	—	—	—	
	中等教育学校	○	—	—	—	—	—	
	大学	—	—	○*	—	○*	—	
	高等専門学校	—	—	○*	—	○*	—	
	専修学校	—	—	○	—	○*	—	
	図書館	○	—	○	—	—	—	
	博物館	—	—	○	—	—	—	
	美術館	—	—	○	—	—	—	
	大規模商業施設	○	—	○*	—	—	○	
	【個性をいかした都市機能】	水族博物館	○	—	—	—	—	—
	地域交流施設	○	○	○	○	—	—	
	多機能型地域交流施設	—	—	—	—	—	○	
	文化施設（歴史的施設含む）	○	○	○	—	—	—	
	スポーツ施設	○	○	○	—	—	—	
	空き店舗等活用施設	○	—	○	—	—	—	
	観光交流施設	—	—	—	—	○	○	
	研究施設	—	—	—	—	○*	—	
	宿泊施設	—	—	—	—	○*	—	
	コンベンション施設	—	—	—	—	○*	○	
	温泉を有する施設	—	—	—	○	—	—	

※ 区域内に立地していない施設（平成28年10月末現在）

誘導重点区域

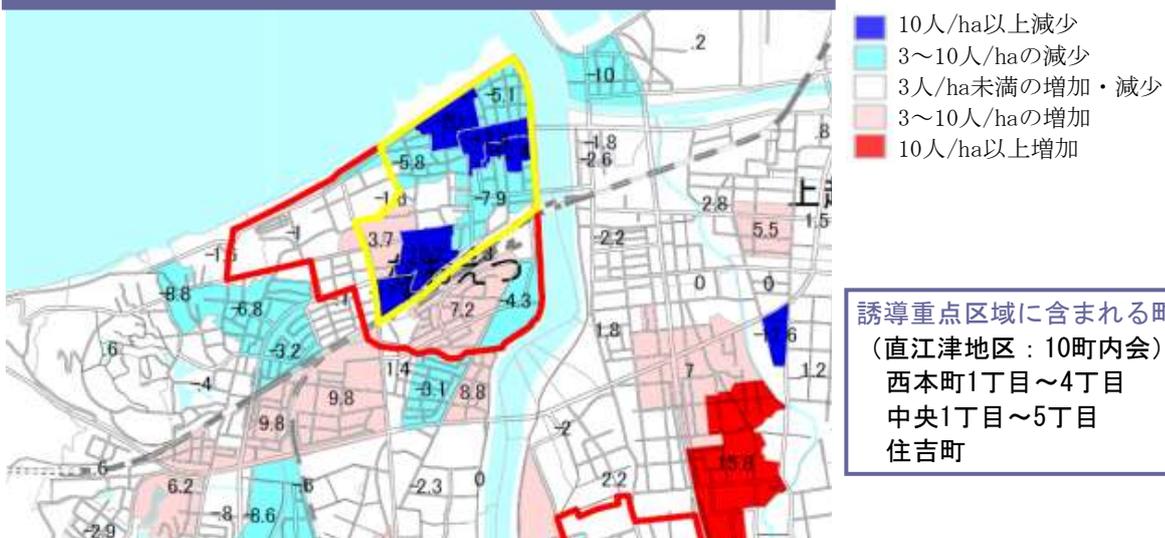
(1) 誘導重点区域とは

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、上越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。

(2) 誘導重点区域の設定

高田、直江津の中心部で、特に人口減少が著しい一団の範囲に存する町内会区域とします。

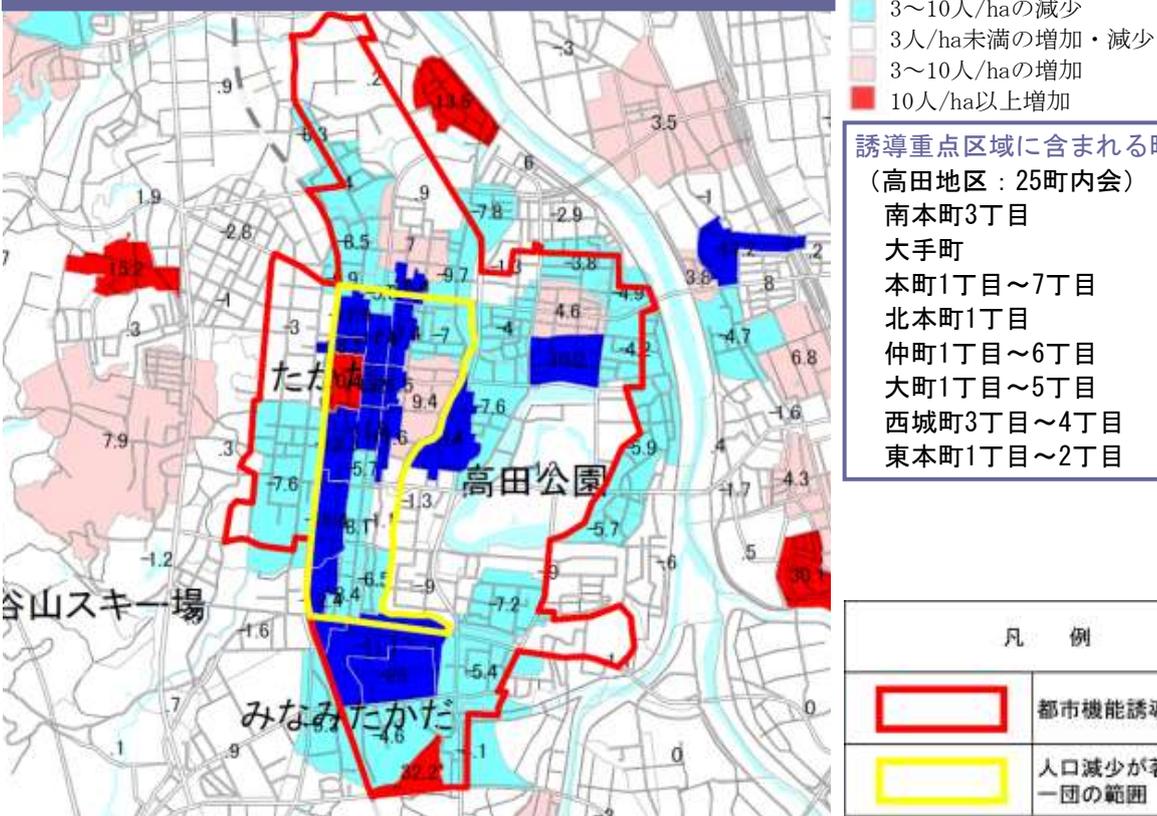
平成12年と22年の人口密度増減比較（直江津地区）



- 10人/ha以上減少
- 3～10人/haの減少
- 3人/ha未満の増加・減少
- 3～10人/haの増加
- 10人/ha以上増加

誘導重点区域に含まれる町内会
(直江津地区：10町内会)
西本町1丁目～4丁目
中央1丁目～5丁目
住吉町

平成12年と22年の人口密度増減比較（高田地区）



- 10人/ha以上減少
- 3～10人/haの減少
- 3人/ha未満の増加・減少
- 3～10人/haの増加
- 10人/ha以上増加

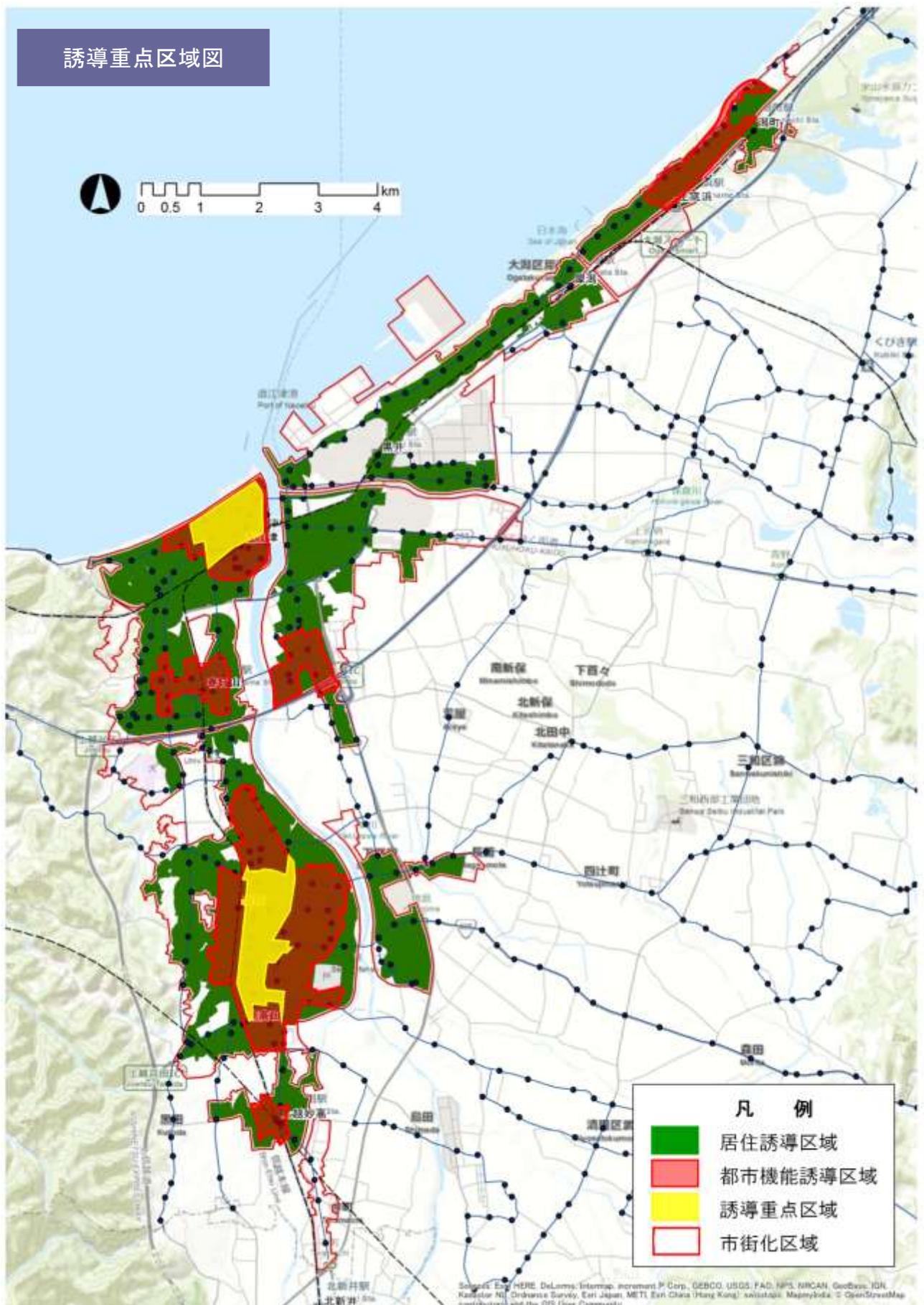
誘導重点区域に含まれる町内会
(高田地区：25町内会)
南本町3丁目
大手町
本町1丁目～7丁目
北本町1丁目
仲町1丁目～6丁目
大町1丁目～5丁目
西城町3丁目～4丁目
東本町1丁目～2丁目

凡 例

	都市機能誘導区域
	人口減少が著しい一団の範囲

(3) 誘導重点区域の設定

誘導重点区域を以下のとおり設定します。



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の方針を本計画に示します。

(1) 国が直接行う施策

国土交通大臣が認定した認定事業者等に対する支援、都市再生推進法人（都市再生特別措置法に基づき市町村が指定した団体）に土地等を譲渡した場合の特例等の支援があります。

(2) 国の支援を受けて上越市が行う施策

代表的な施策

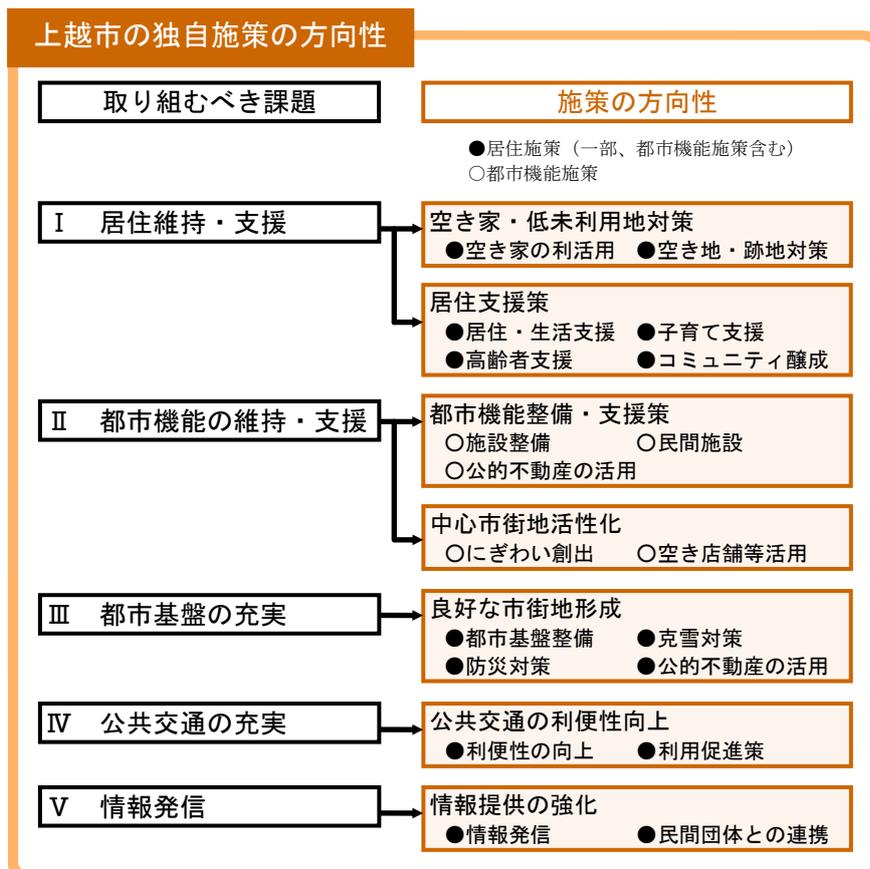
- 居住環境の整備
空き家再生等推進事業や市街地再開発事業等を活用し、居住環境の整備改善を図ります。
- 都市機能の施設整備
都市拠点においては、都市再構築戦略事業等を活用し、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再構築に必要な道路・公園等の整備を進めます。
- 都市公園の機能再編
居住環境向上のため、総合公園での都市公園ストック再編事業を活用した整備を進めます。

活用可能な施策

- 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
 - ・優良建築物等整備事業、都市・地域交通戦略推進事業など
- 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）、都市再生整備計画事業など

(3) 上越市が独自に行う施策

上越市が独自に行う施策の方向性は、以下のとおりです。



目標

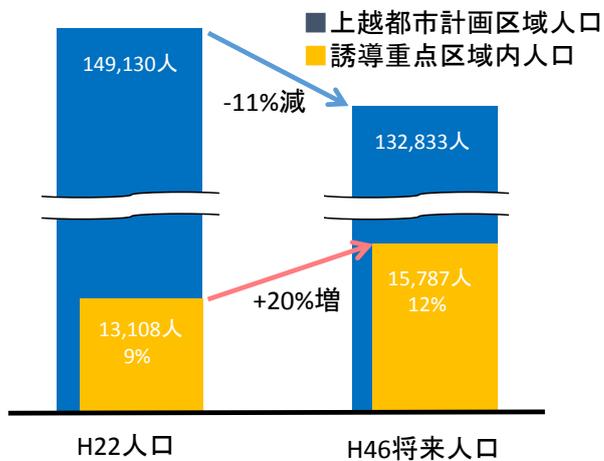
人口が減少傾向にある中、誘導重点区域内の将来人口密度を80人/haと設定し、誘導重点区域内の人口割合を、現在の9%から将来12%まで引き上げることを目標とします。

人口密度（単位：人／ha）

誘導重点区域	昭和60年 (1985年)	平成12年 (2000年)	平成22年 (2010年)	(将来目標値) 平成46年 (2034年)
高田地区内	91.9	73.6	62.6	80.0
直江津地区内	122.7	83.9	73.4	80.0

上越都市計画区域に対する誘導重点区域内の人口割合

区域	平成22年 (2010年) 人口	平成46年 (2034年) 人口	平成22年(2010年)～ 平成46年(2034年) 増減率等
上越都市計画区域内	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9%から約12%に 向上



届出

(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、上越市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

(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、上越市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

**上越市立地適正化計画（案）
概要版**

平成29年3月
上越市

〒943-8601 新潟県上越市木田1-1-3
電話：025-526-5111 Fax：025-526-6111

上越市立地適正化計画を推進するための施策集(案)

平成 年 月
上 越 市

目次

1. 施策の目的、位置付け	1
施策の目的	1
施策集の位置付け	1
2. 施策の内容	2
施策の方向性	2
上越市立地適正化計画区域図	3
1 実施する施策（案）	4
2 今後、実施を検討する施策	10
3. 進捗の管理	11
計画の中間目標	11
施策の指標項目	12
指標の基準値及び目標値	12
進捗管理	13

1. 施策の目的、位置付け

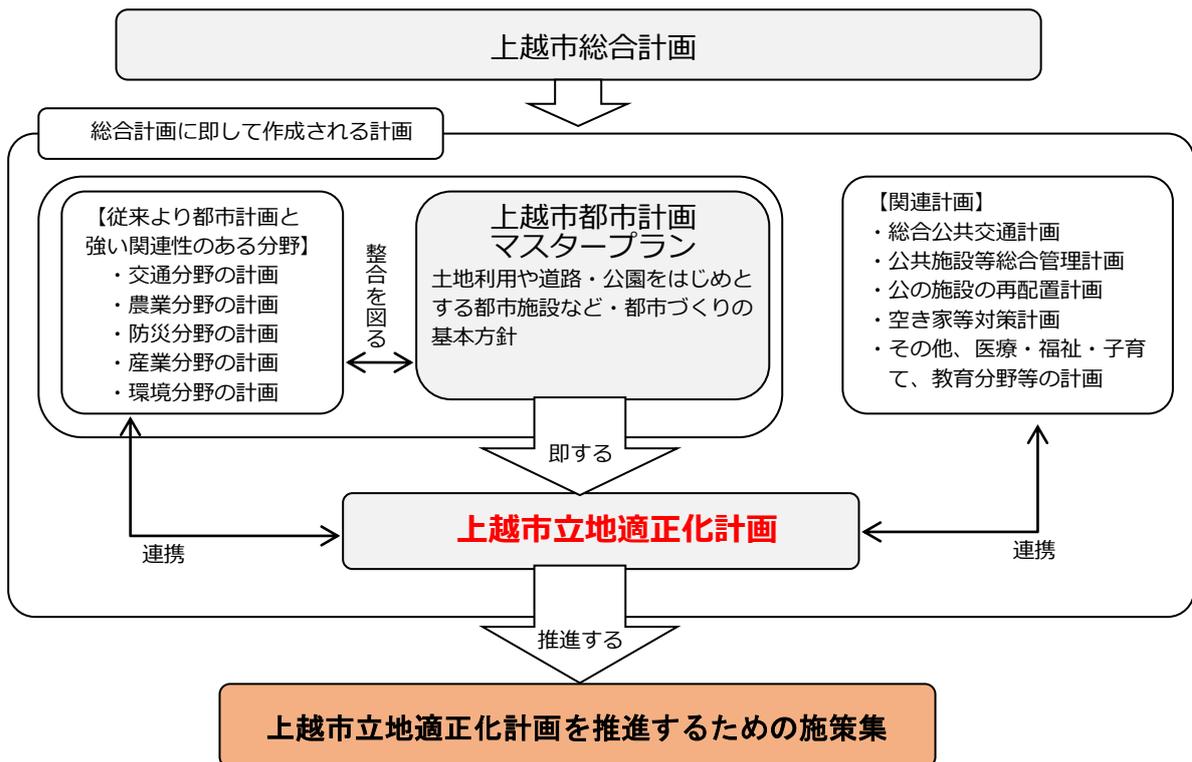
施策の目的

今後予測される大幅な人口減少に対し、住み続けられるまちを維持するため、誘導重点区域の人口増加を目標に居住誘導区域への緩やかな人口集約を目指します。この実現のためには、計画で定められた区域へ誘導するための、具体的な取組が必要です。

施策集では、上越市立地適正化計画を推進するため都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設の誘導とあわせ、人口減少の著しい誘導重点区域を中心に施策を実施し、住環境改善・まちの魅力向上、居住の誘導促進等により、効果的に人口密度の維持・向上を図ります。

施策集の位置付け

本施策集は、上越市立地適正化計画を推進するための施策を取りまとめた冊子です。施策は新規施策の追加や既存施策の変更があり、定期的に更新する必要があるため計画とは別に定めます。



2. 施策の内容

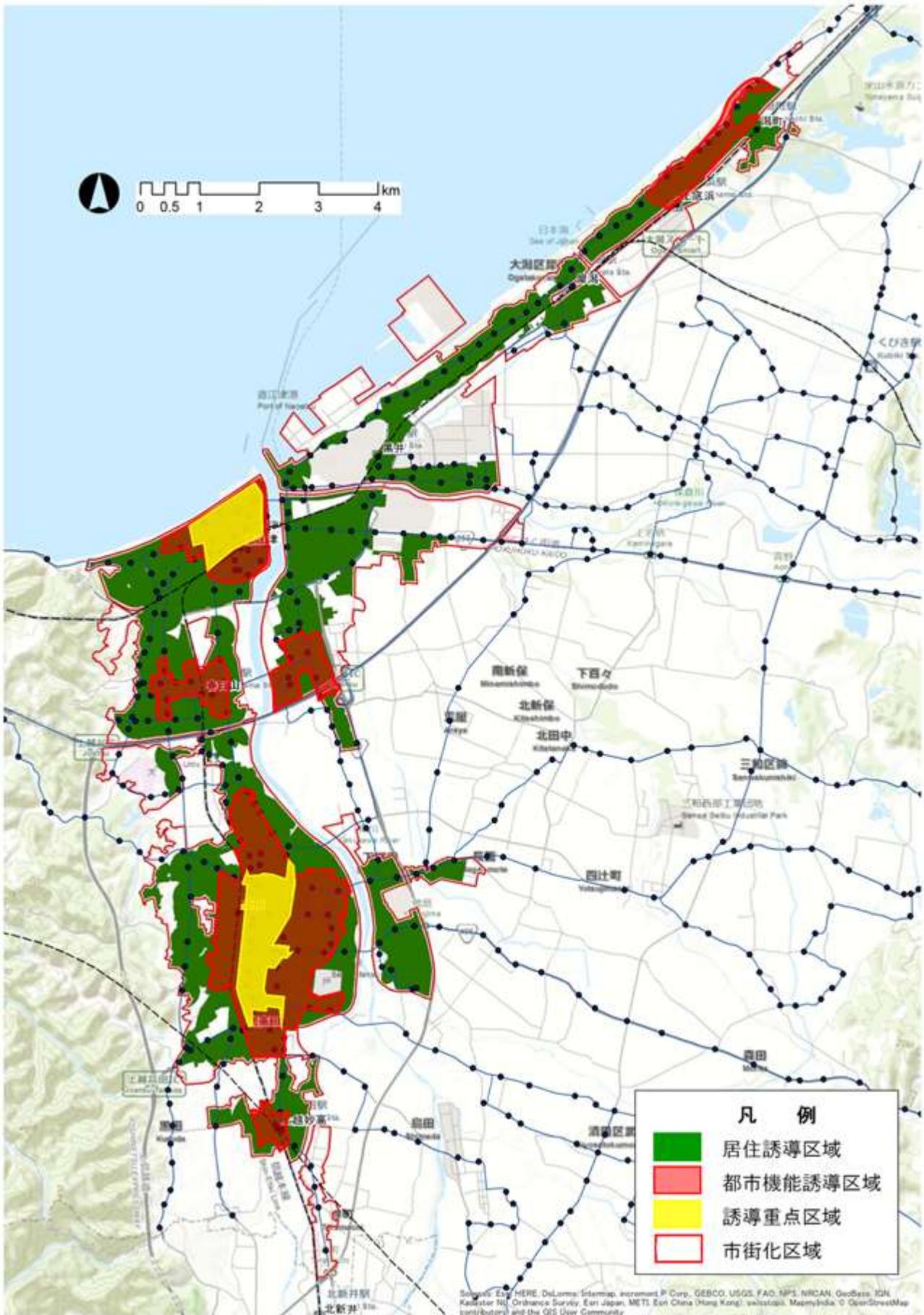
施策の方向性

計画書の中で示された課題に対し、5つの視点を軸に施策に取り組みます。

- 居住維持・支援の視点では、空き家、空き地対策を中心に居住を支援します。
- 都市機能の維持・支援の視点では、住環境の利便性向上やまちのにぎわいを取り戻すため、既存の施設を維持し、不足している施設は誘導します。
- 都市基盤の充実の視点では、良好な市街地形成を図ります。
- 公共交通の充実の視点では、公共交通の利便性の向上、利用促進を図ります。
- 情報発信の視点では、上記の取組と連携しながら情報発信を強化し、相乗効果を図ります。



上越市立地適正化計画区域図



1 実施する施策(案)

I 居住維持・支援

○空き家の利活用による補助

事業概要	市外からのUIJターン等の移住者を迎え入れることで空き家の解消を図るとともに、区域内人口の増加により、地域活力の向上に寄与する。
対象区域	誘導重点区域内
事業主体	UIJターン等の市外からの移住者
担当窓口	建築住宅課
運用開始	平成29年度（予定）
カテゴリ	居住維持・支援 > 空き家・低未利用地対策 > 空き家の利活用

II 都市機能の維持・支援

○都市再構築戦略事業 ※詳細はP8、P9参照

事業概要	まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現を図ることを目的に、都市機能誘導施設等を整備する。
対象区域	都市機能誘導区域内
事業主体	上越市
担当窓口	企画政策課（直江津地区）、都市整備課（高田地区）
運用開始	実施中
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 都市機能整備・支援策 > 施設整備

○都市機能誘導施設の支援

事業概要	都市機能誘導区域内で新築・建替えを行う施設に対する支援。 （公的不動産の活用）
対象区域	都市機能誘導区域内
事業主体	民間事業者
担当窓口	都市整備課
運用開始	平成29年度（予定）
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 都市機能整備・支援策 > 民間施設

○【関連施策】上越妙高駅周辺地区商業地域進出企業奨励金

事業概要	上越妙高駅周辺地区商業地域内において上越市が指定する施設を新設する事業者の方に新規に取得した固定資産（土地を除く）の課税額に次の割合を乗じて奨励金として交付する。 第1年度:100/100、第2年度:60/100、第3年度:40/100
対象区域	上越妙高駅周辺地区商業地域（概ね都市機能誘導区域内）
事業主体	民間事業者
担当窓口	新幹線・交通政策課
運用開始	実施中
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 都市機能整備・支援策 > 民間施設

○【関連施策】上越妙高駅周辺地区商業地域レンタルオフィス・サポート事業補助金

事業概要	上越妙高駅周辺地区商業地域内において、賃貸オフィスへ新たに入居する企業に対して家賃の一部を3年間補助する。
対象区域	上越妙高駅周辺地区商業地域（概ね都市機能誘導区域内）
事業主体	民間事業者
担当窓口	新幹線・交通政策課
運用開始	実施中
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 都市機能整備・支援策 > 民間施設

○【関連施策】上越妙高駅周辺地区商業地域建築資金借入利子前払事業補助金

事業概要	上越妙高駅周辺地区商業地域内において、上越市が指定する施設を建設する事業者のうち、金融機関から融資を受ける方に利子支払額相当分（最大10年）を一括払いで補助する。（補助率1%）
対象区域	上越妙高駅周辺地区商業地域（概ね都市機能誘導区域内）
事業主体	民間事業者
担当窓口	新幹線・交通政策課
運用開始	実施中
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 都市機能整備・支援策 > 民間施設

○【関連施策】空き店舗等利用促進事業

事業概要	中心市街地商店街の空き店舗に出店する際に改築及び雇用に係る経費の一部を補助し、商店等の出店を促進する。
対象区域	上越市中心市街地における空き店舗等利用促進補助金交付要綱に規定する区域（概ね誘導重点区域内）
事業主体	民間事業者
担当窓口	産業振興課（商業・中心市街地活性化推進室）
運用開始	実施中
カテゴリ	都市機能の維持・支援 > 中心市街地活性化 > 空き店舗等活用

Ⅲ都市基盤の充実

○水に親しむプロジェクト

事業概要	ガス水道局と連携し「水に親しめる空間」として都市公園内に噴水等を整備し、子どもたちの健やかな育成や多世代の交流の場を創出するとともに、災害時の給水拠点となるよう都市防災の強化を図る。
対象区域	都市機能誘導区域内
事業主体	上越市
担当窓口	都市整備課
運用開始	平成29年度（予定）
カテゴリ	都市基盤の充実 > 良好な市街地形成 > 都市基盤整備

○街なか高度利用整備事業

事業概要	国の制度である市街地整備事業等を推進する一定のエリアを定め、民間開発を支援する。
対象区域	都市機能誘導区域内
事業主体	民間事業者
担当窓口	都市整備課
運用開始	平成29年度（予定）
カテゴリ	都市基盤の充実 > 良好な市街地形成 > 都市基盤整備

IV公共交通の充実

○【関連施策】バス交通ネットワークの再編

事業概要	上越市バス交通ネットワーク再編計画に基づき、拠点間輸送システムの再編として直江津駅や高田駅等へ乗り入れ、拠点への接続を改善し、利便性向上を図る。
対象区域	全市
事業主体	民間事業者
担当窓口	新幹線・交通政策課
運用開始	実施中
カテゴリ	公共交通の充実 > 公共交通の利便性向上 > 利便性向上

○【関連施策】バスの利用促進

事業概要	直江津駅と高田駅を起点とした通学100円バスの対象路線を拡大し、市街地における利便性向上と利用促進を図る。
対象区域	全市
事業主体	民間事業者
担当窓口	新幹線・交通政策課
運用開始	実施中
カテゴリ	公共交通の充実 > 公共交通の利便性向上 > 利用促進策

V情報発信

○【関連施策】上越市空き家情報バンク制度（空き家バンク）

事業概要	空き家の有効活用と市外からの定住を促進するため、市内にある空き家情報をホームページで公開する。
対象区域	全市
事業主体	公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会
担当窓口	建築住宅課
運用開始	実施中
カテゴリ	情報発信 > 情報提供の強化 > 情報発信

○【関連施策】空き店舗情報の発信

事業概要	空き店舗情報をホームページで公開し、商店等の出店を促進する。
対象区域	上越市中心市街地における空き店舗等利用促進補助金交付要綱に規定する区域 (概ね誘導重点区域内)
事業主体	上越市中心市街地活性化協議会
担当窓口	産業振興課(商業・中心市街地活性化推進室)
運用開始	実施中
カテゴリ	情報発信>情報提供の強化 >情報発信

○【関連施策】市有財産遊休地情報の発信

事業概要	売却可能な市有地をホームページで公開し、積極的な利活用を図る。
対象区域	全市
事業主体	上越市
担当窓口	用地管財課(財産運用室)
運用開始	実施中
カテゴリ	情報発信>情報提供の強化 >情報発信

都市再構築戦略事業の概要

○都市再構築戦略事業（直江津地区）

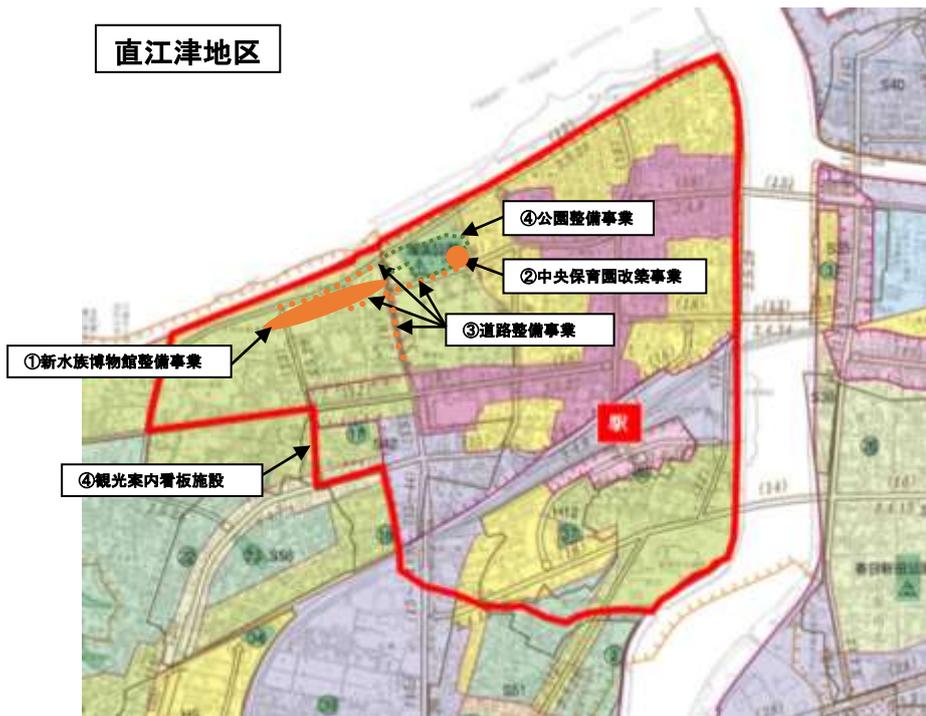
事業	事業箇所名	事業主体	規模
中心拠点誘導施設	①新水族博物館整備事業	上越市	延床 8,500m ²
	②中央保育園改築事業	上越市	延床 2,000m ²
道路	③道路整備事業	上越市	328m、127m、160m、200m
公園	④公園整備事業	上越市	修景施設等
地域生活基盤施設	④観光案内看板施設	上越市	16基

○都市再構築戦略事業（高田地区）

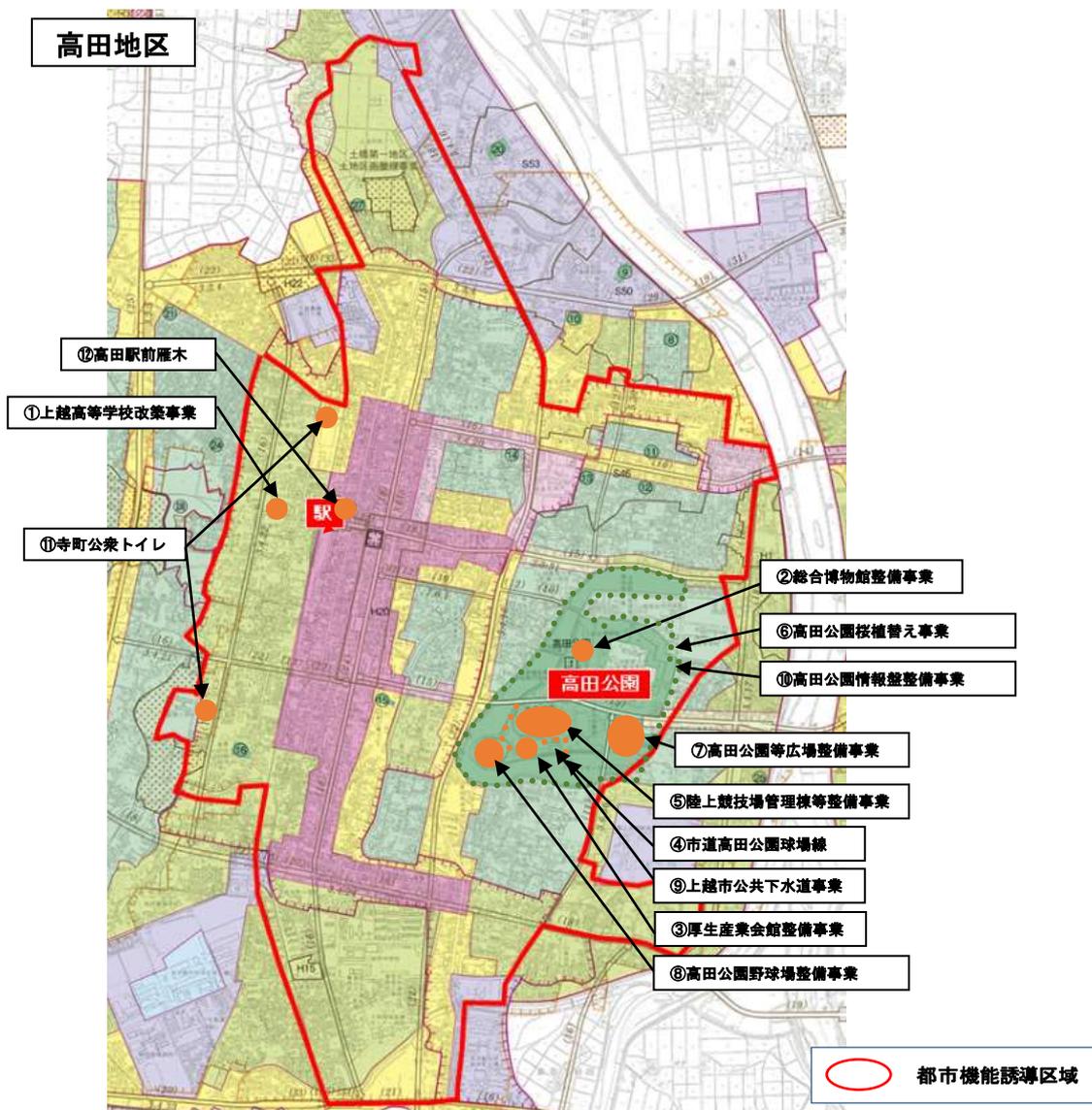
事業	事業箇所名	事業主体	規模
中心拠点誘導施設	①上越高等学校改築事業	民間	延床 7,750m ²
既存建造物活用事業 (中心拠点誘導施設)	②総合博物館整備事業	上越市	延床1,260.77m ²
高次都市施設	③厚生産業会館整備事業	上越市	延床 4,977.80m ²
道路	④市道高田公園球場線	上越市	L=581m
公園	⑤陸上競技場管理棟等整備事業	上越市	競技施設等
	⑥高田公園桜植替え事業	上越市	N=80本
	⑦高田公園等広場等整備事業	上越市	A=11000m ²
	⑧高田公園野球場整備事業	上越市	外野拡張等
下水道	⑨上越市公共下水道事業	上越市	L=330m
地域生活基盤施設	⑩高田公園情報盤整備事業	上越市	25基
高質空間形成施設	⑪寺町公衆トイレ	上越市	2棟
	⑫高田駅前雁木	上越市	L=52.4m

○都市再構築戦略事業位置図

直江津地区



高田地区



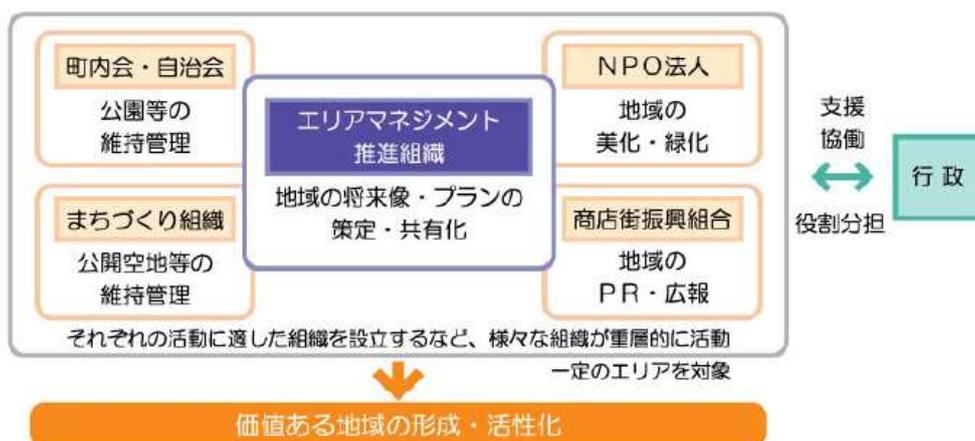
2 今後、実施を検討する施策

カテゴリ	事業名（仮称）	検討概要	対象予定区域
居住維持・支援	公共下水道排水設備 工事に対する助成	公共下水道排水設備工事を行うものを対象に 助成を行うことで居住環境の向上を目指す。	誘導重点区域
	街なか憩いの場創出	空き家の除却等で生まれたオープンスペース を活用し、地域住民の憩いの場、やすらぎの 場を提供することを目的とするとともに、家 屋の延焼防止など防災面の強化を図る。	誘導重点区域
都市基盤の充実	上越市道路整備計画 との連携	既存事業である本事業について、誘導施設や 他の施策と連携し、住みやすいまちを目指す。	未定
	除雪体制の拡充	雪国における居住の重要課題である雪対策に ついて、当該エリアに特化した対策を検討し、 良好な居住環境を確保する。	誘導重点区域
公共交通の充実	バス路線の再編	バスの利便性向上のため、区域内の拠点間、 居住エリアと拠点を結ぶ路線について、次期 再編計画より連携し、バス利用を促す。	全市
	バスの利便性向上	バス事業者と連携し、バスの利便性の向上を 図り、利用を促す。	全市

上記以外にも、定期的に新規施策を検討し、実施の見通しが立ち次第、本施策集に反映します。また、国の支援事業の活用を検討し、居住・都市機能の誘導を進めます。

施策の推進にあたっては、関係者がまちづくりのコンセプトを共有し、主体的なまちづくりを進めることができるよう、エリアマネジメント¹の導入を検討します。

【エリアマネジメントの概念図】



資料：国土交通省資料

¹ エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、住民・事業主・地権者等により主体的に取り組むもの。

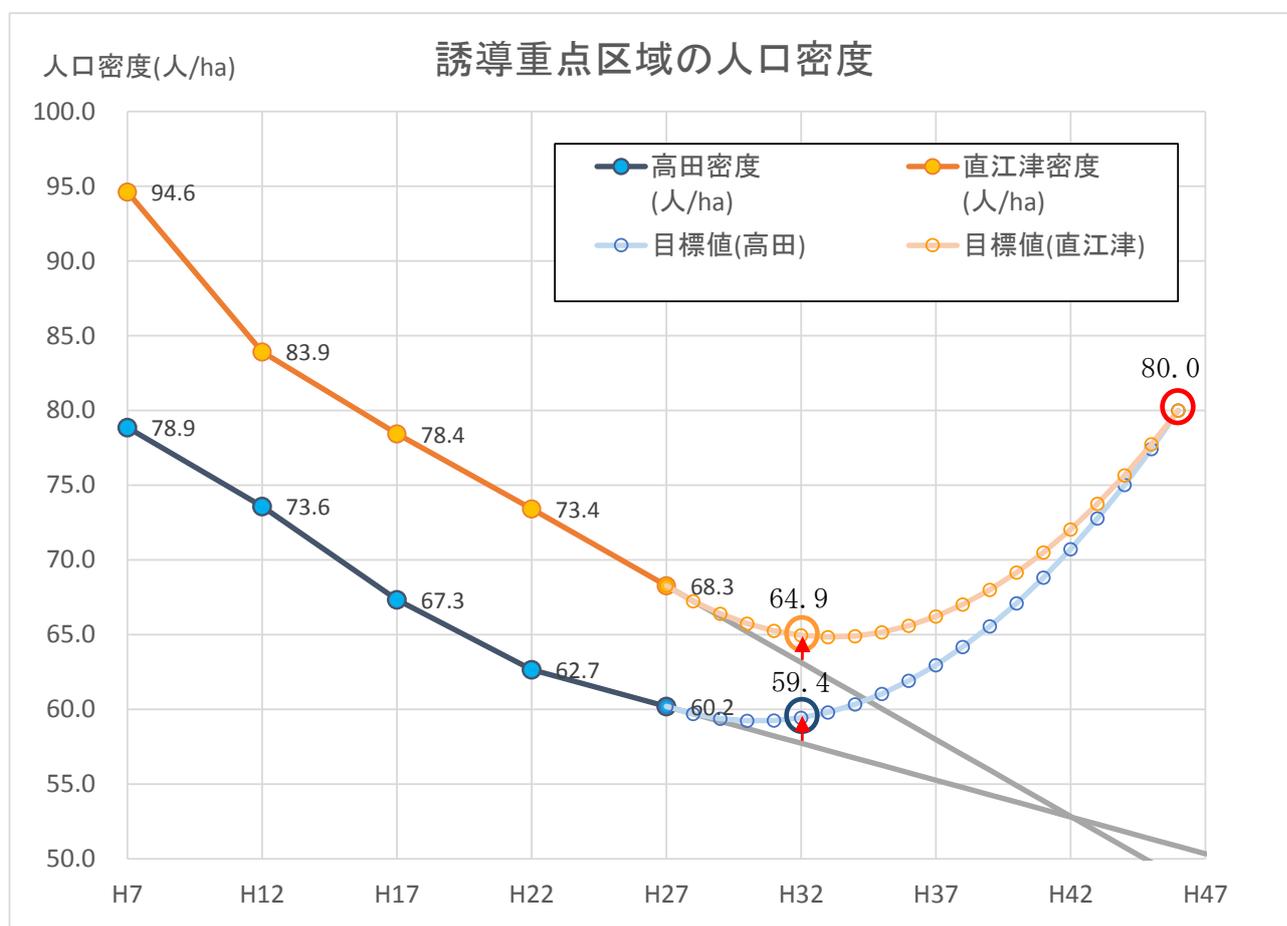
3. 進捗の管理

計画の中間目標

計画の目標では最終年度である平成46年に高田、直江津の誘導重点区域を80人/haとしており、5年後の見直し時の中間目標として、平成32年の値を以下の通り設定します。

誘導重点区域の人口密度

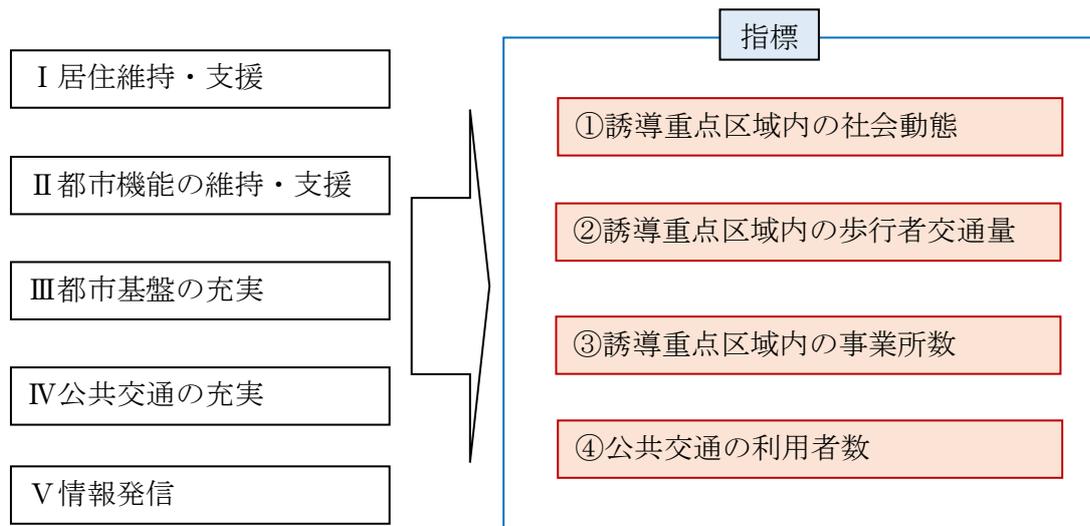
	基準値 (H27)	中間目標 (H32)	備考
直江津地区	68.3	64.9	
高田地区	60.2	59.4	



資料：国勢調査資料より作成

施策の指標項目

施策の進捗度合を計るために、5つの視点を軸に対して以下のとおり指標を設定します。



指標の基準値及び目標値

本指標は、施策の有効性を確認し、計画の中間目標値を達成するための補助として利用します。なお、目標値は計画の見直しサイクルである概ね5年後に実施します。

① 誘導重点区域内の社会動態

	基準値 (H27)	目標 (H32)	備考
直江津地区	-90人	転出超過の抑制	
高田地区	-47人	転出超過の抑制	

※数値は、上越市創造行政研究所調べ。集計期間は前年10月～9月末の1年間

② 誘導重点区域内の歩行者交通量

	基準値 (H28)	目標 (H32)	備考
直江津地区	557人	増加	中央1丁目旅館附船屋前
高田地区	774人	増加	本町5丁目あすとびあ高田前

※数値は、上越市中心市街地交通量調査による。

調査地点の平日・休日歩行者交通量の平均値。5月～6月調査（平日1回・休日1回）

③ 誘導重点区域内の事業所数（民間小売業、卸売業）

	基準値 (H26)	目標 (H31)	備考
直江津地区	178	維持	
高田地区	269	維持	

※数値は、平成26年経済センサス - 基礎調査

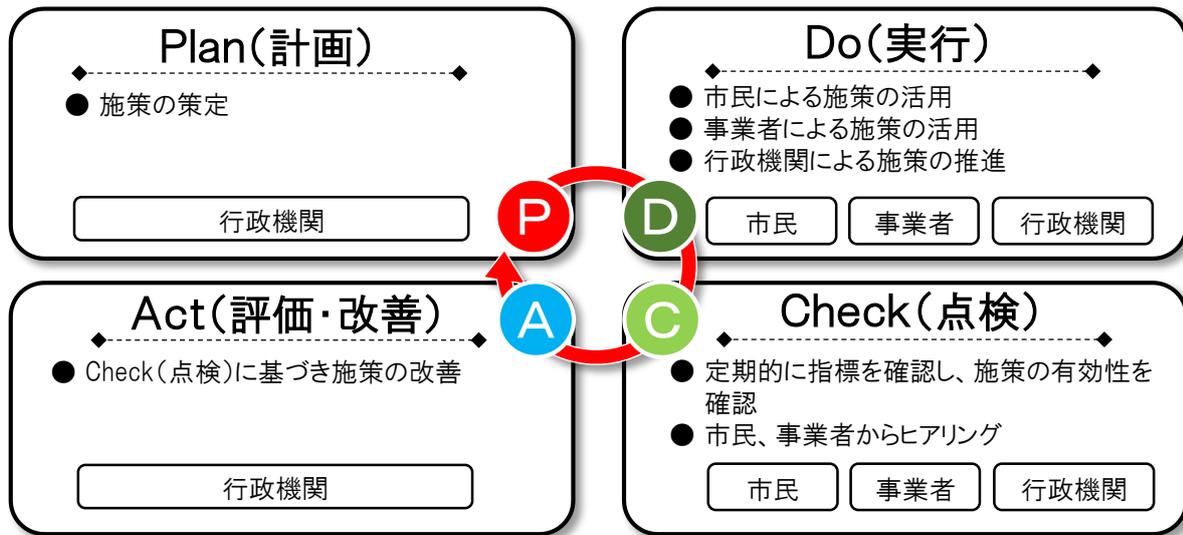
④ 公共交通の利用者数

	基準値 (H27)	目標 (H32)	備考
直江津駅	1,778人	維持	1日平均乗車人員
高田駅	2,162人	維持	1日平均乗車人員

※数値は、鉄道事業者公表値。

進捗管理

PDCAサイクルの考えに基づき、施策の進捗管理を毎年実施します。



パブリックコメントで寄せられたご意見と市の考え方

案件名	上越市立地適正化計画(案)	担当課	都市整備課
-----	---------------	-----	-------

No.	ご意見	分類	反映状況	市の考え方
1	本計画の趣旨について、10年・20年・それ以上先を見据えた計画でしょうかから若い世代の意見も重要になると思います。 今後も計画について広く周知に努め市民説明会、公聴会、アンケート等を実施して広く市民の意見をお聞きするべきだと思います。	策定プロセス	無し	計画内容に関するご意見ではないため、本計画(案)に反映できませんが、ご意見は、計画の周知や計画を見直す際の参考とさせていただきます。
2	今後誘導を行うべき地域の空き家と空き地が増えることが予想されますので、しっかりした政策や対策を講じて下さい。	施策	無し	本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。 なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。
3	計画の上越市の居住誘導や都市誘導は既存の地域に誘導するということですか？新たな開発は禁止になるのでしょうか？	その他	無し	本計画(案)は、新たな開発を禁止するものではなく、居住や都市機能を設定したエリアへ緩やかに誘導するための計画です。 ただし、誘導区域外における一定規模以上の開発行為等については、届出の対象となります。
4	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に設定しますと記載されていますが、路面上に雪があれば高齢者や障害者等は100mでもつらい道のりだと思いますので、雪が多い地域である本市の独自の観点から分析し、まちづくりに取り組むことも必要です。	区域の設定	無し	居住誘導区域の設定にあたっては、公共交通の利用圏域を降雪期などの一定期間に限定せず、年間を通じた一般的な数値を採用することが妥当と考えます。また、雪国の独自性を踏まえて徒歩圏域を狭めることにより、本来、利便性の高い居住エリアが除外されたり、誘導すべき区域が点在するなどの問題が生じると考えます。
5	高田の都市機能誘導区域内に大規模商業施設、既存の上越地域医療センター病院等の医療施設、高齢介護福祉関連施設等の誘導や安全な道路に拡幅することが可能でしょうか？ また、高田は雁木等風格と風情ある歴史的建造物も多いので、建築や景観に関する様々な制度を活用し、地域の特性やニーズ等も踏まえたまちづくりが必要だと思います。	施策	無し	本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。 なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。
6	将来的に付属小学校の移転を検討して頂きたい。正確には付属小学校と中学です。特に移転を検討して頂きたいのが本丸跡にある中学です。	施策	無し	本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。

No.	ご意見	分類	反映状況	市の考え方
7	<p>駅周辺地域へ居住や施設を誘導させる計画は、交通量の増加、駐車場の問題、安全面の問題、騒音等様々な懸念が生じるので、かえって住みにくい地域になる可能性が高いです。</p> <p>上越市の現状と課題に対応する方策としては既存ストックの有効活用と同時に新たな開発も必要だと思います。</p> <p>高田と春日山の中間地点の田園地域に新駅を設置して、高田と春日山を繋ぐ新たな一部都市機能拠点区域と広域防災拠点として、大規模商業施設、ホームセンター、スーパー、基盤病院、郵便局、高齢者や障害者関連施設等の誘導、集積を図り、高田や春日山、鉄道沿線地域の利便性の向上や効率化が図られるのではないのでしょうか。</p>	区域の設定	無し	<p>本計画(案)は、市街化区域内の居住及び都市機能としての利便性を図る上で必要な区域を設定するものであり、市街化区域外については本計画(案)の対象としておりません。</p> <p>なお、ご意見は、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
8	<p>旧大通り沿い周辺の今後の方向性や県道上越大通りの一部の4車線化、自転車専用レーン等の検討が必要です。</p>	施策	無し	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。</p> <p>なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。</p>
9	<p>上越妙高駅は都市機能誘導区域又は当市の玄関口として、観光客の快適な滞在、生活拠点としての住民の日常的な生活を支える施設の誘導は必要となり、メリットも多い地域ではありますが、デメリットも多い地域なので慎重に誘導を図ることが望ましいと思います。</p>	施策	無し	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。</p> <p>なお、本計画(案)の上位計画である「上越市都市計画マスタープラン」では、当該地域におけるまちづくりの方針として、観光やビジネスを目的とした都市機能の集積を目指しており、ご意見は、今後策定する、施策の参考とさせていただきます。</p>
10	<p>今後、上新バイパスの寺周辺はゲートウェイとして、総合運動公園の整備等に伴い、広域な交流の窓口になる可能性が高いと感じますが、総合運動公園や周辺の今後の方向性を教えてくださいませんか？</p> <p>もし、将来的なビジョンとして総合的な運動公園を整備するのであれば、新たな交流や交通の要衝として近場に地場産商品を扱う道の駅や飲食店等検討しても良いのではないのでしょうか。</p>	区域の設定	無し	<p>本計画(案)は、市街化区域内の居住及び都市機能としての利便性を図る上で必要な区域を設定するものであり、市街化区域外については本計画(案)の対象としておりません。</p> <p>なお、寺インターチェンジ周辺については、本計画(案)の上位計画である「上越市都市計画マスタープラン」に記載のとおり、ゲートウェイにふさわしい機能の整備・誘導を検討します。</p>
11	<p>不公平かもしれませんが高田、直江津の空き家対策として若い世代を対象に空き家リフォーム費用を助成しても良いと思いますが、地域によっては景観の配慮により、建築制限等も必要になると思います。上越市では伝統的な町家や雁木等を保存、継承して後世に残す重点区域などに設定されているのでしょうか？</p>	施策	無し	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。</p> <p>なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。</p> <p>また、伝統的な町家や雁木等を保存、継承して後世に残す重点区域は定めていませんが、雁木については、連たんする雁木がある地域を対象に、市民の雁木保存・活用への取り組みを支援しています。</p>
12	<p>中心市街地(商業地)に、にぎわいや活気がある満足度については良くわかりますが重要度とは？今の現状から見ると地域に賑わいや活気はどれくらい重要か？ってことですか？</p>	その他	無し	<p>ご意見のとおり、にぎわいや活気がどの程度重要と考えているかを示したアンケート結果です。</p>

No.	ご意見	分類	反映状況	市の考え方
13	<p>今現在市内の主要駅である高田駅、春日山駅、直江津駅が市内のバス路線の(交通結節点)バスターミナルの様な役割を担っており、上越総合病院周辺、中央病院周辺等はサブターミナルの様な乗り換えの場になっているかと思えます。</p> <p>そこで提案させて頂きたいのが総合運動公園周辺の総合バスターミナルの設置です。</p> <p>路線の組み方によりますが中山間地域や一部市街地や郊外の利用者は、今まで直接行けた場所へ行くには総合バスターミナルで乗り継ぎが必要になりますが、上越市全体が学校、基盤病院、商業施設等、施設と施設、地域と地域、各方面への移動の乗り継ぎが円滑化され、効率よく運行できるのでバス路線や往来本数の削減になり新たな路線を組むことができます。多くの路線バス乗り入れることでお年寄り、障害者、子供、観光客等にも分かりやすく安心、安全で今以上に利用しやすい状況になります。</p>	施策	無し	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。</p> <p>なお、ご意見は、今後の公共交通施策の参考とさせていただきます。</p>
14	<p>直江津地区における当該地について、過去に中心市街地活性化事業で話題になった案件や所属議員様のお話しなどを基に要望をとりまとめたもので、いずれも行政が商工会議所、町内会、地権者等と積極的に関わって推進し、特にインフラ及び公的施設の整備については、中、長期的視野に立った予算組みが必要です。</p> <p>【直江津駅北口周辺の開発について】 旧総合生協、JT、ハイマート駐車場及び図書館駐車場一帯に複合ビルを誘致する。 ・高齢者向けマンション ・医療・医院 ・コンビニ、ミニスーパー ・交流施設 ・保育施設 ・立体駐車場</p> <p>【現南小学校の土地利用】 直江津小学校との統合又は新設し、南小学校の土地に物産センターを誘致する(第3セクター可) ・特産物売場 ・展示施設 ・食堂 ・JA</p> <p>【道路整備インフラについて】 西本町通り、駅前通り、駅前～三ツ屋中央線の都市計画道路の整備 ・アーケード ・消火栓、防災道路 ・防火地域、準防火地域の建築物不燃化 ・水族館、文化施設のアプローチ</p> <p>【スポーツ交流施設】 上越北厚生会館及び海浜公園周辺一帯に多目的体育館を新設する。 ・駐車場の整備 ・児童公園併設</p>	施策	無し	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。</p> <p>なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。</p>

No.	ご意見	分類	反映状況	市の考え方
15	<p>1)都市計画法では、用途地域が指定されており、建築基準法によって建築物の制約条件等が定められておりますが、本計画(案)もその制約を受けるのでしょうか。</p> <p>2)大潟区には、町時代に造成した未売の『住宅地』とオーダメード方式の『工業専用地域』が残存しており、都市機能誘導区域への対象施設である「医療施設や社会福祉施設」の設置が可能となるよう、本案の施行にあわせて、用途変更できないものなのでしょうか。</p> <p>3)本計画(案)の都市拠点、誘導重点区域への施策の優先遂行が懸念されるので、「具体的な手立て」と「実施スケジュール」を計画(案)に織り込んでいただきたいと思えます。</p> <p>4)本案による施策の遂行、具現化に際しては、地域協議会への説明、或いは「諮問」も考えておられるのでしょうか。また、地域協議会の意見や提言も受け入れていただけるのでしょうか。</p>	<p>施策 その他</p>	<p>無し</p>	<p>本計画(案)は、居住機能や都市機能に関する土地利用と施策の方向性を示しており、具体的な施策・事業については、別途検討することとしております。 なお、ご意見は、今後策定する施策の参考とさせていただきます。</p> <p>1)～3)のご意見についてですが、本計画(案)は、居住や都市機能における建築物の誘導範囲を示すものであり、建築物の用途や構造等の詳細に関しては、都市計画法及び建築基準法により、制約を受けることとなります。 用途地域の変更は、都市づくりの基本方針を定めた「上越市都市計画マスタープラン」に適合しなければ、原則、用途地域を変更することはできません。 ただし、立地適正化計画と整合を図る必要がある場合は、都市計画の見直しも検討する必要があると考えております。</p> <p>次に4)のご意見についてですが、地域協議会への諮問については、上越市地域自治区の設置に関する条例第7条第2項第3号により「市が策定する基本構想等のうち、地域自治区の区域に係る重要事項」としており、この「市が策定する基本構想等」については、議会議決の対象となる市の総合計画に関する記載内容(地区別計画など)のことを指しており、本計画はそれにあたらないことから諮問は行いません。 ただし、地域協議会からの要請があれば、説明を行い、意見を伺うことは可能です。</p>

赤字：追加事項

資料 2 上越市立地適正化計画（案）等の修正箇所

前回の上越市都市計画審議会の上越市立地適正化計画（案）から修正した箇所は次のとおりです。

○修正箇所

① 本計画に対する留意点（該当するページ：表紙の裏面）

土砂災害特別警戒区域及び洪水浸水区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）は、当該区域の追加や変更が公表された場合、その時点で居住誘導区域から除外したものとみなすことを追記しました。

② 第 7 章 7-1-1 誘導施策の概要

具体的な施策については、別冊施策集に定めることを追記しました。

③ 軽微な文言修正を行いました。

7-1 誘導施策

7-1-1 誘導施策の概要

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の方針を本計画に示します。

なお、具体的な施策については、別冊施策集に定めます。

7-1-2 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、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

資料：国土交通省

- 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1/5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)
 適用期限：平成30年3月31日までに認定を受けること

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 (都市再生特別措置法に基づき市町村が指定した団体) 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

1. 施策の目的、位置付け

施策の目的

今後予測される大幅な人口減少に対し、住み続けられるまちを維持するため、誘導重点区域の人口増加を目標に居住誘導区域への緩やかな人口集約を目指します。この実現のためには、計画で定められた区域へ誘導するための、具体的な取組が必要です。

施策集では、上越市立地適正化計画を推進するため都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設の誘導とあわせ、人口減少の著しい誘導重点区域を中心に施策を実施し、住環境改善・まちの魅力向上、居住の誘導促進等により、効果的に人口密度の維持・向上を図ります。

施策集の位置付け

本施策集は、上越市立地適正化計画を推進するための施策を取りまとめた冊子です。施策は新規施策の追加や既存施策の変更があり、定期的に更新する必要があるため計画とは別に定めます。

