

上越市立地適正化計画（変更案）について

【変更概要】

多くの都市において、空き地及び空き家等がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化し、都市における生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の問題を生じさせ、まちづくりの取組を推進するうえで大きな障害となっています。

このような状況を踏まえ、国は、平成30年7月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、市町村が都市のスポンジ化対策に取り組めるよう、新たな制度を創設したところで

当市においても、空き地及び空き家等の対策と管理がまちづくりにとって課題であり、国の新たな制度を活用するには、都市再生特別措置法の規定に基づいて「低未利用土地利用等指針」を定め、立地適正化計画に記載する必要があることから、上越市立地適正化計画を変更し、空き地及び空き家等の有効活用と適正管理を推進するものです。

上越市立地適正化計画の変更内容

追加

7-1-5 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

低未利用土地利用等指針

上越市は、空き地及び空き家等の低未利用土地の管理について、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対して、自らの責任において適切に管理するよう協力を依頼しています。また、空き家等については、適切な管理と合わせ、空き家情報バンクの運用等による利活用の促進にも取り組んでいます。

これらの取組に加え、立地適正化計画では居住や都市機能の誘導を推進するための具体的な施策として、複数の土地の利用権等を交換、集約及び区画再編等を行うことができる「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」制度の活用も見込まれることから、低未利用土地の利用促進や発生の抑制等に向けて適切な対策を図るため、低未利用土地の利用及び管理指針について、次のとおり定めます。

○利用指針

<居住誘導区域>

住宅の立地を推奨すること

居住者の利便を高める広場や施設等の利用を推奨すること

<都市機能誘導区域>

医療・福祉・商業等の都市機能誘導施設又は住宅の立地を推奨すること

都市機能誘導施設の利用者又は居住者の利便を高める広場や施設等の利用を推奨すること

○管理指針

適切な管理がなされていない空き地及び空き家等は、火災等の防災上の課題や、犯罪の温床となるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。また、立木、雑草等の繁茂による地域の生活環境の悪化を助長するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながることから、所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう定期的な除草等を行い、自らの責任において空き地及び空き家等の適切な管理に努めること。

低未利用土地権利設定等促進事業区域

○低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

誘導重点区域内

○低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：所有権、地上権、賃借権等

立地を誘導すべき誘導施設等：住宅又は都市機能誘導施設の立地等

都市のスポンジ化対策として、国が新たに創設した制度の概要

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)
 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

<制度フロー>

市町村：低未利用土地権利設定等促進計画を作成
 ↓
 計画の対象とする土地・建物に関する権利を有する者の同意を取得
 ↓
計画の公告
 ↓
 ①計画に沿って権利の設定等が行われる
 ②市町村長が必要な登記を一括して実施

支援措置
【税制】
 (登録免許税)計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
 ⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)
 所有権の移転登記(本則2%→1%)
 (不動産取得税)計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

<制度活用イメージ>

①低未利用地の集約(利用権の交換)
 ②土地の利用権の交換
 ③A・C・Dの土地にまちづくり会社(Y)の利用権を設定
 ④カフェに転用(まちづくりファンドで支援)
 ⑤交流広場を(Y)が駐輪場と一体管理
 ※「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能
 *周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

出典：国土交通省

立地誘導促進施設協定制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)
 レクリエーション用の広場(交流広場)、地域の催しの情報提供のための広告塔(インフォメーションボード)など、地域コミュニティやまちづくり団体(土地所有者等)が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定を締結(都市再生推進法人などが管理)

(※)権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定
 ⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導(ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

○ 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与
 ○ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

支援措置
 都市再生推進法人が、協定の目的となる土地及び償却資産を有料で借り受けたもの以外で、管理する場合には、その用に供する土地・償却資産に係る固定資産税・都市計画税について、課税標準を2/3に軽減(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)
 ※対象施設 道路、通路、公園、緑地、広場の土地及び償却資産

<制度活用イメージ>

<制度フロー>

①協定の締結(全員合意)
 ・施設の種類、規模
 ・施設の整備・管理の方法等
 複数の土地所有者及び借地権者
 ↓
 ②協定の認可申請
 ↓
 ③協定の認可・公告
 ↓
 ④施設の整備・管理(承継効を付与)

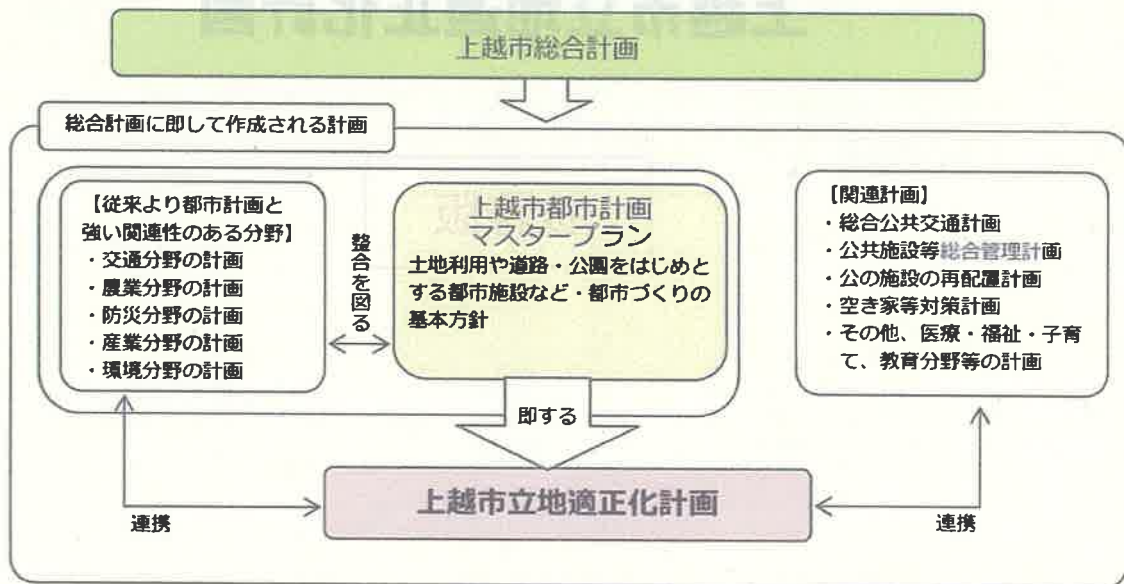
市町村長
 ↓
 協定への参加をあっせん
 ↓
 協定隣接地の土地所有者等
 ↓
 協定への参加を要請

出典：国土交通省

1-2 位置付け

本計画は、市の将来像やそれを実現するための政策を総合的・体系的に示したまちづくりの最上位計画である上越市第6次総合計画（平成26年（2014年）12月策定）と土地利用や道路・公園をはじめとする都市施設など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（平成27年（2015年）8月策定）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、居住や生活サービス機能などのまさに人々の生活に密着したまちづくりを実現するため、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・環境などの分野はもとより、これまでの都市計画ではあまり意識されてこなかった医療・福祉・健康・子育て・教育・交流・コミュニティなどの幅広い分野の政策とも連携し、整合性を図ります。



1-3 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。

3-3-5 立地適正化計画で定める各区域の位置付け

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各区域の位置付けは以下のとおりです。

1 居住誘導区域について【第4章参照】

- ・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として設定します。
- ・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します。

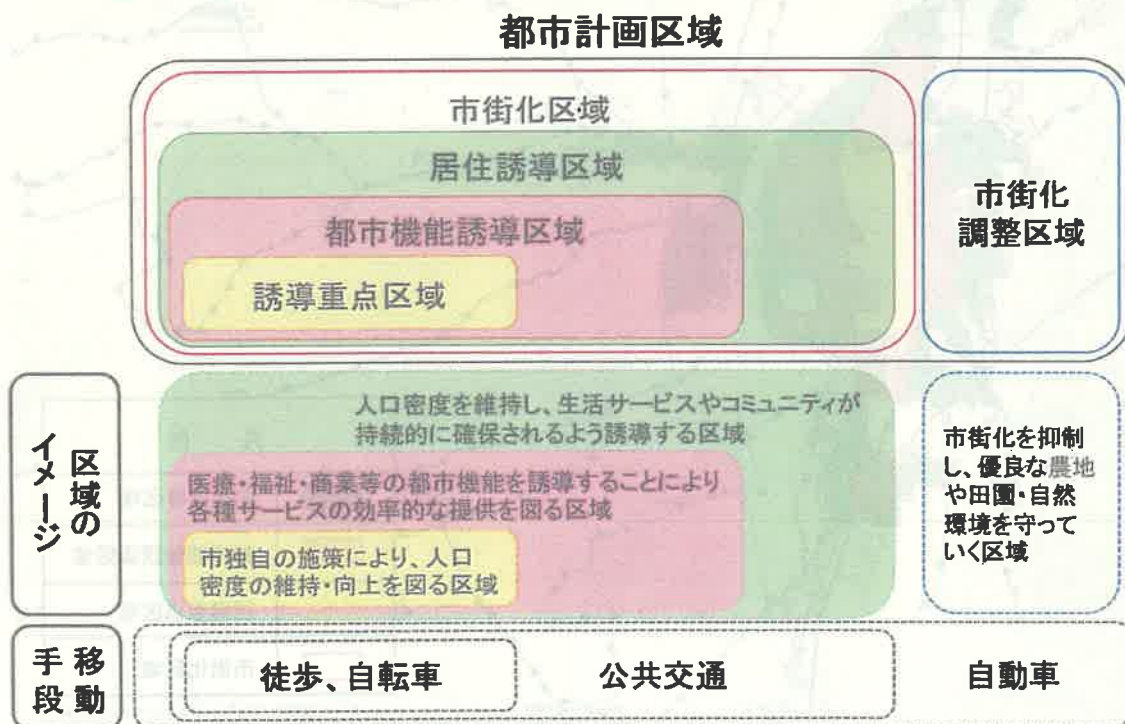
2 都市機能誘導区域について【第5章参照】

- ・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区域として設定します。
- ・上越市都市計画マスタープランの各拠点の役割や特性を踏まえた区域を設定します。
- ・都市機能誘導区域内に立地を誘導することで、都市機能の増進に寄与する施設を都市機能誘導施設として設定します。

3 誘導重点区域について【第6章参照】

- ・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・向上を図る区域として設定します。

4 各区域の位置付けについて



変更経緯の概要

上越市立地適正化計画の変更

事 項	時 期	備 考
市都市計画審議会	令和元年 10 月 30 日	
パブリックコメントの実施	令和元年 11 月 14 日から 令和元年 12 月 13 日まで	(予定)
市都市計画審議会 (パブリックコメントの結果報告)	令和 2 年 2 月 7 日	(予定)
パブリックコメントの結果公表	令和 2 年 2 月 17 日から 令和 2 年 3 月 17 日まで	(予定)
上越市立地適正化計画の改訂	令和 2 年 4 月 1 日	(予定)