

## 第5章 都市機能誘導

## 5-1 都市機能誘導の考え方

### 5-1-1 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。

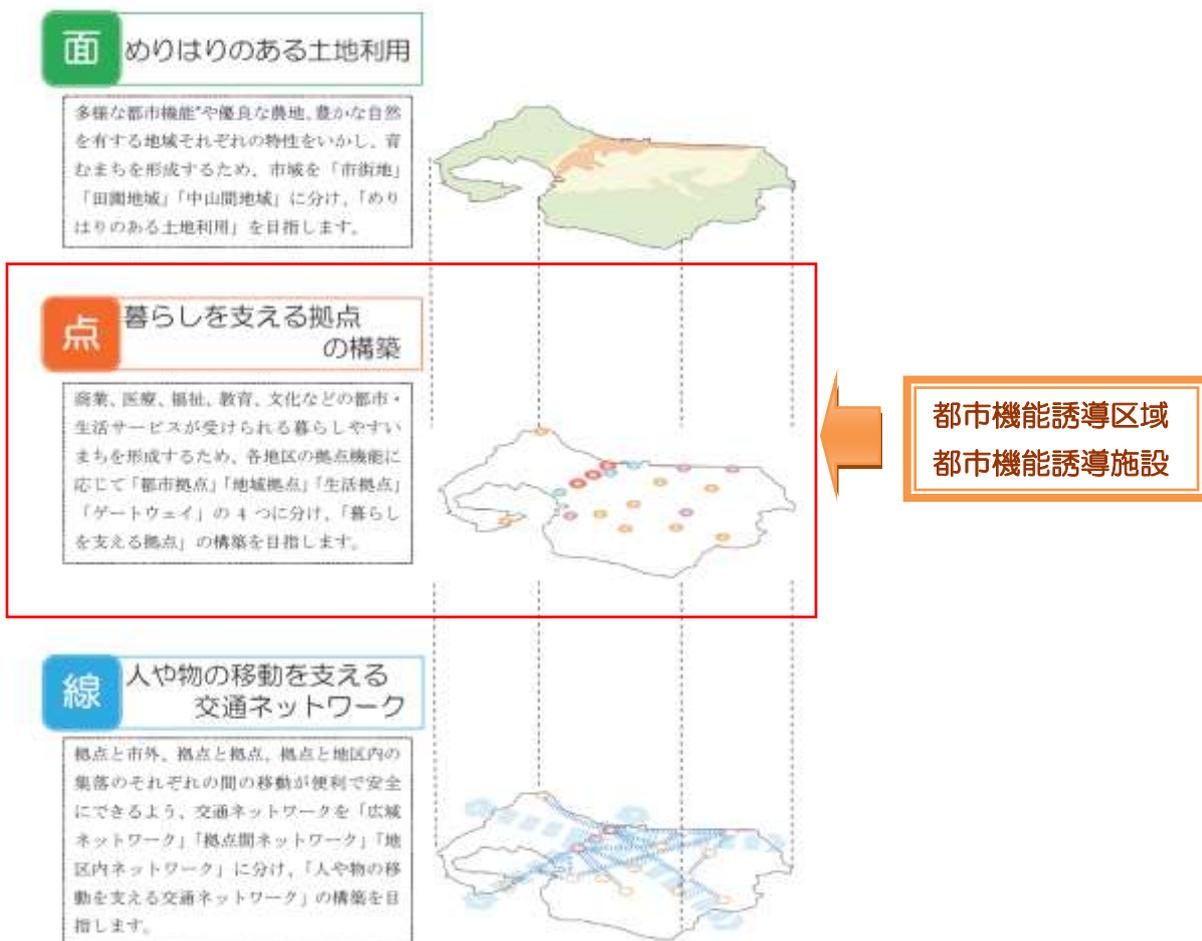
施設の「誘導」は、既存施設の維持・新規誘導のほか、複合化・機能強化の考え方を含みます。なお、都市機能誘導区域の設定は、都市機能誘導区域外の生活サービスを低下させるものではありません。

#### 【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

#### 上越市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

#### 立地適正化計画での都市機能



資料：上越市都市計画マスタープランを基に作成

## 5-1-2 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。

立地適正化計画の拠点は、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。

### 上越市都市計画マスタープランの拠点



資料：上越市都市計画マスタープランを基に作成

表一 上越市都市計画マスタープランの拠点と、立地適正化計画において位置付ける拠点

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、蒲川原区、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

□：立地適正化計画において位置付ける上越都市計画区域内の拠点

資料：上越市都市計画マスタープランを基に作成

## 5-2 都市機能誘導区域

### 5-2-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項第3号において「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」とされています。また、第8版都市計画運用指針（平成28年（2016年）9月改訂版 国土交通省）では、以下のとおり記載されています。

（第8版都市計画運用指針）

#### 【都市機能誘導区域の基本的な考え方】

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

#### 【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域】

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

## 5-2-2 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

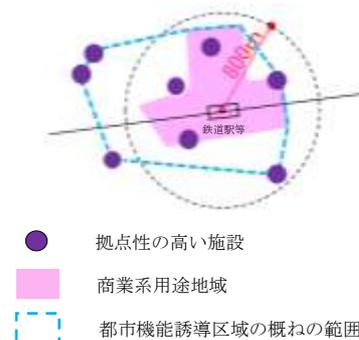
#### STEP I 基本となる範囲の設定

- 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。

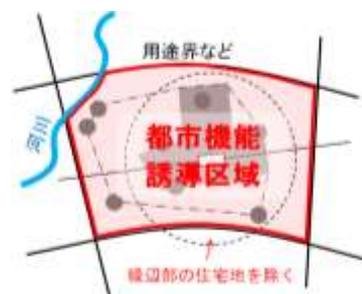


#### STEP III 都市機能誘導区域の設定

- 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



次頁以降に、拠点ごとの具体的な区域を示します。





## 高田地区

## STEP I



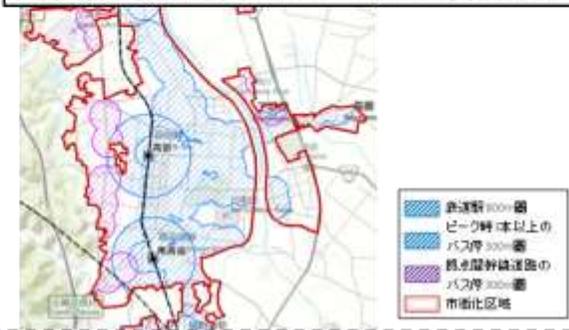
## STEP II



## STEP III



鉄道駅や運行頻度の高いバス停の徒歩圏域

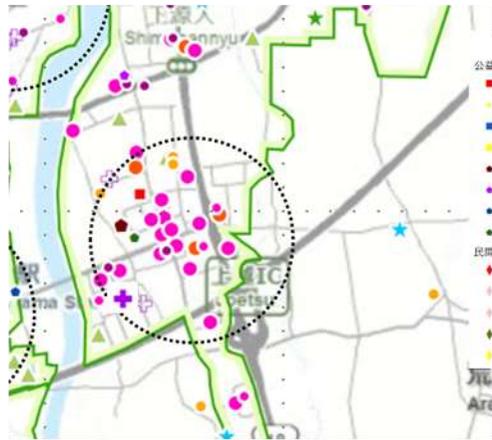






# 上越インターチェンジ周辺地区

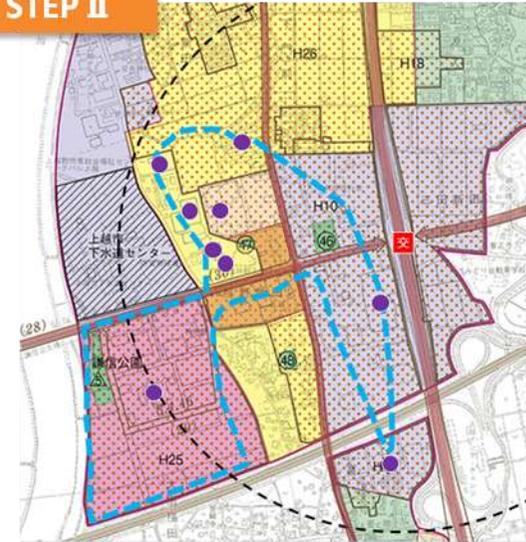
## STEP I



○ 拠点800m圏域

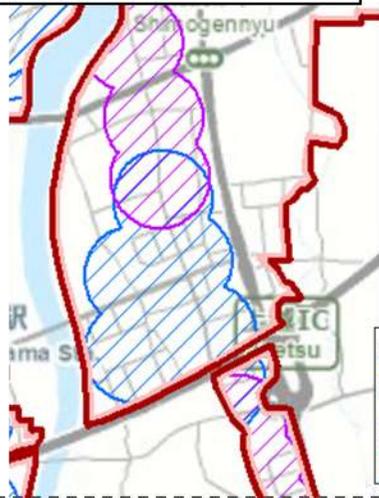
- | 凡例            |                  |
|---------------|------------------|
| <b>公益施設</b>   | <b>教育施設</b>      |
| ■ 市役所・出張所等    | ★ 小学校            |
| ● 交番・駐在所      | ★ 中学校            |
| ■ 消防署・分署      | ★ 高等学校           |
| ● 警察署         | ★ 大学             |
| ● 公民館・集会所     | ★ 専修学校           |
| ● 美術館         | ● 子育て施設          |
| ● 図書館         | ● 幼稚園            |
| ● 博物館         | ● 保育所            |
| <b>民間公益施設</b> | ▲ 地域包括センター       |
| ● 銀行          | ▲ 通所介護(小規模多機能含む) |
| ● 信用金庫        | <b>医療施設</b>      |
| ● 信用組合        | ● 医院・診療所         |
| ● 産業協同組合      | ● 病院             |
| ● 郵便局         | <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



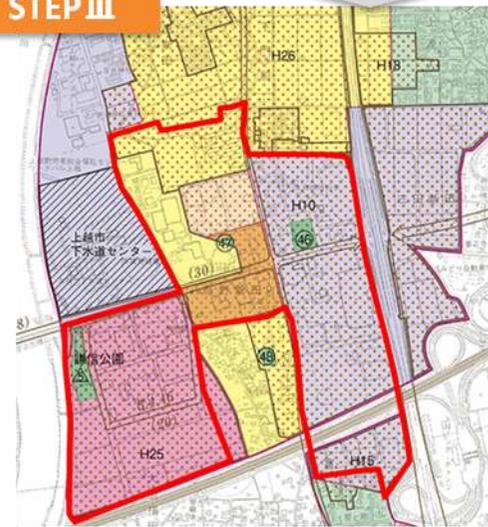
- 凡例
- 拠点性の高い施設
  - 商業地域
  - 近隣商業地域
  - 都市計画道路(大型幅含む)
  - 雁木のある道路
  - 1級水系(河川)
- 都市機能誘導区域の概ねの範囲

## 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

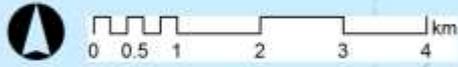


- 都市機能誘導区域

国土交通省 国土利用政策課 国土利用政策室 国土利用政策課 国土利用政策室 国土利用政策課 国土利用政策室 国土利用政策課 国土利用政策室 国土利用政策課 国土利用政策室

都市機能誘導区域図

【地域拠点】  
大潟区総合事務所周辺地区



【都市拠点】  
直江津地区

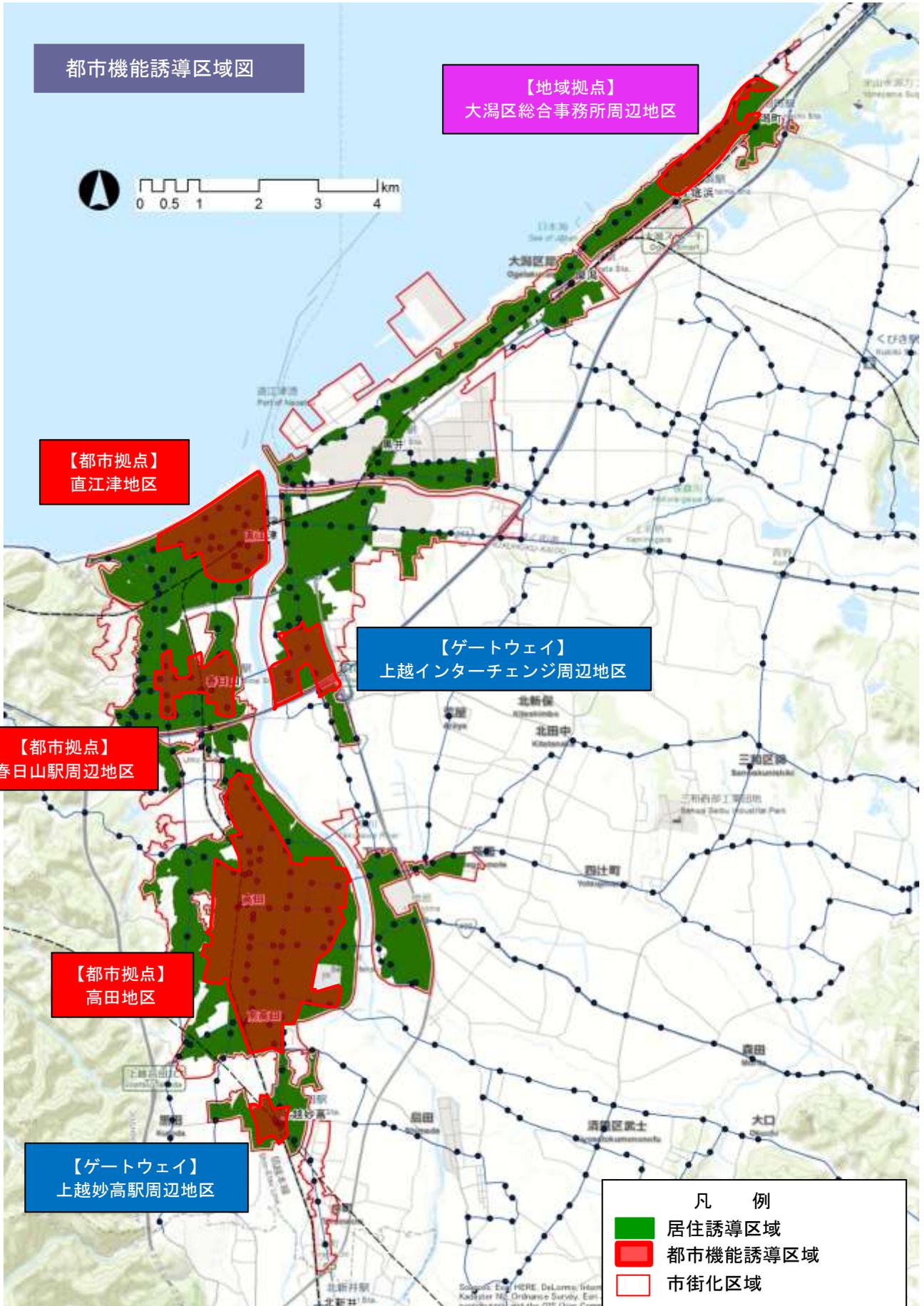
【ゲートウェイ】  
上越インターチェンジ周辺地区

【都市拠点】  
春日山駅周辺地区

【都市拠点】  
高田地区

【ゲートウェイ】  
上越妙高駅周辺地区

- 凡 例
- 居住誘導区域
  - 都市機能誘導区域
  - 市街化区域



Source: Esri, HERE, DeLorme, Garmin, GeoEye, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, Mapbox Labs, Swatch, and the GIS User Community

## 5-3 都市機能誘導施設

### 5-3-1 都市機能誘導施設とは

都市機能誘導施設（以下、誘導施設）は、都市再生特別措置法第81条第2項第3号では、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。

第8版都市計画運用指針（平成28年（2016年）9月改訂版 国土交通省）では、以下のとおり記載されています。

（第8版都市計画運用指針）

#### 【誘導施設の基本的な考え方】

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

#### 【誘導施設の設定】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

また、立地適正化計画作成の手引き（平成28年（2016年）4月11日版 国土交通省）では、拠点に必要な機能のイメージを以下のように提示しています。

(参考) 中心拠点 と 地域/生活拠点 国土交通省

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	● 中心拠点	● 地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例、本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例、地域包括支援センター、在宅介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例、保育所、こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例、相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例、食品スーパー、コンビニ
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例、病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例、診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例、銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例、郵便局、ATM
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化が中心の拠点となる機能 例、文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例、図書館支所、社会教育センター

一定の拠点性を  
持った機能が  
集積した拠点の  
イメージ

日常生活に必要な身近な機能が  
集積した拠点のイメージ

## 5-3-2 都市機能誘導施設の設定

上越市第6次総合計画の将来都市像を実現するためには、都市の魅力を高め、活力の維持・増進を図る必要があります。都市機能の検討にあたっては、中長期的視点に立って拠点等に誘導することが重要です。

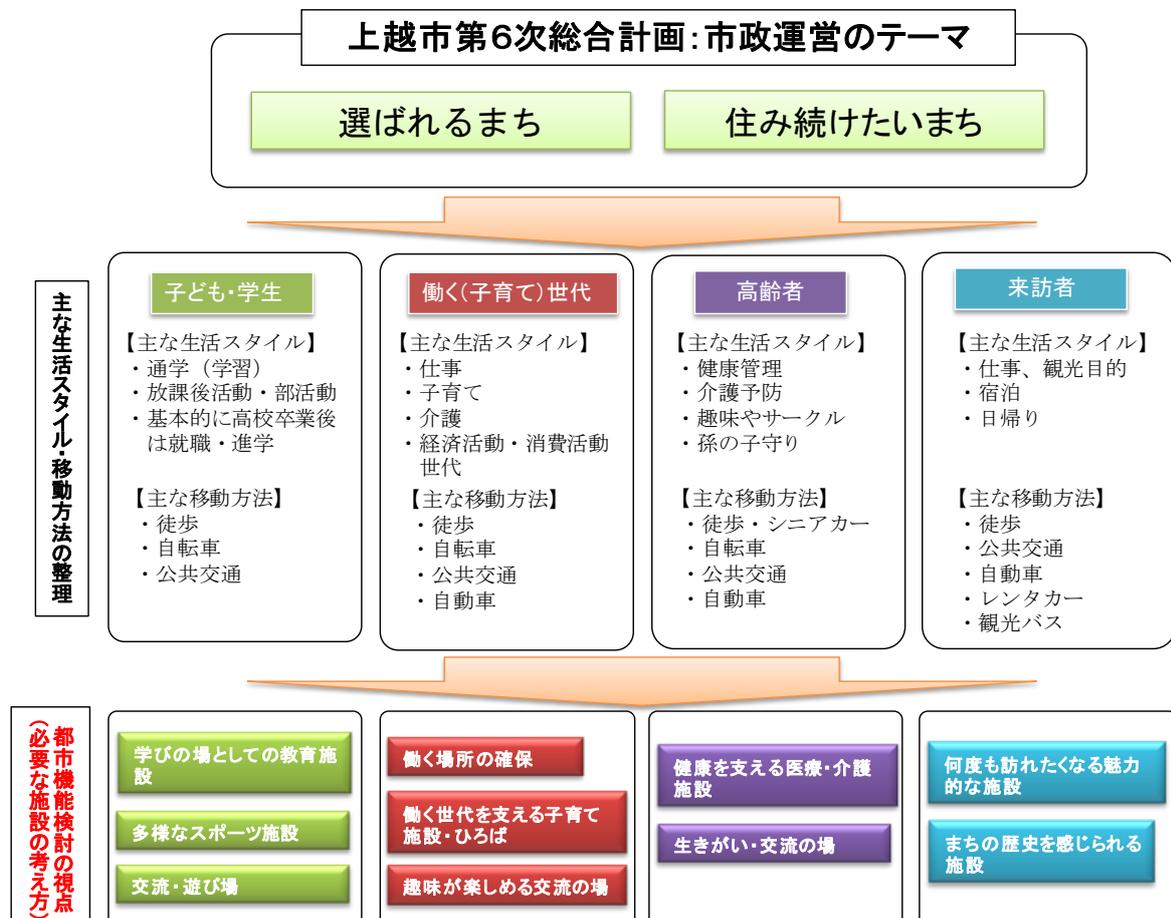
誘導施設は、上越市第6次総合計画で示す将来都市像実現に必要な施設を、各拠点の役割・特性に応じて設定します。

### 誘導施設の検討手順



### ① 都市機能の整理

都市機能の整理にあたっては、上越市第6次総合計画の市政運営のテーマである「選ばれるまち・住み続けたいまち」に必要な、多様な年代に必要な都市機能を検討の視点とします。



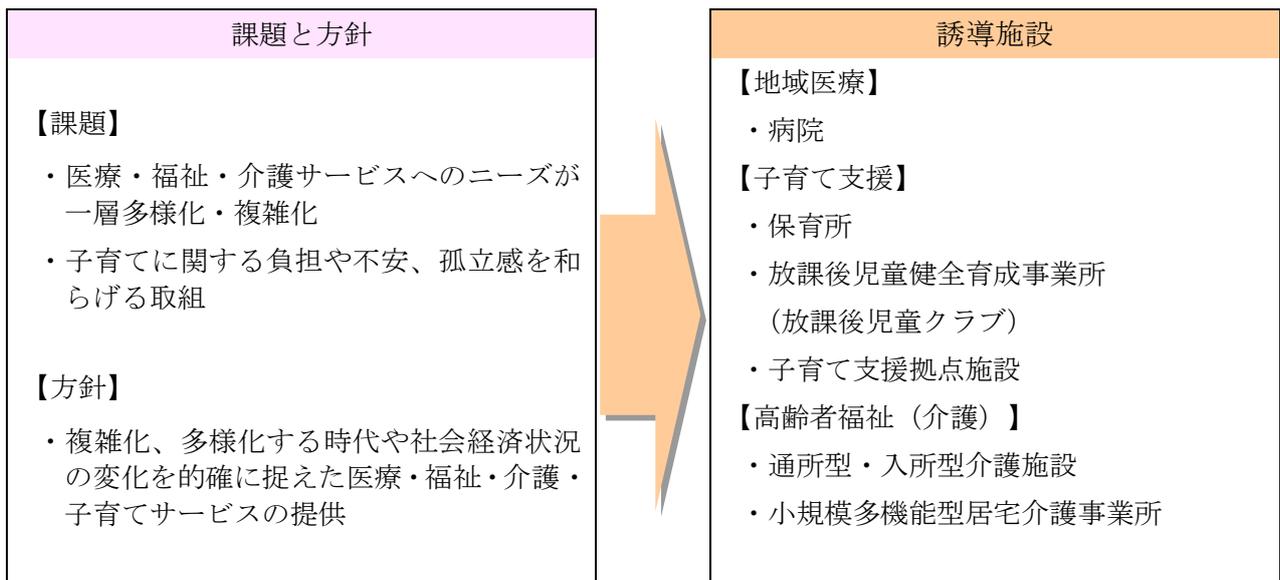
## ②誘導施設の抽出

具体的な誘導施設の抽出にあたっては、上越市第6次総合計画の政策分野ごとの課題・方針に基づき、誘導施設を抽出します。なお、道路、下水道等のインフラ施設等については、誘導施設には位置付けませんが、「将来都市像実現に必要な施設」として抽出します。

### 誘導施設

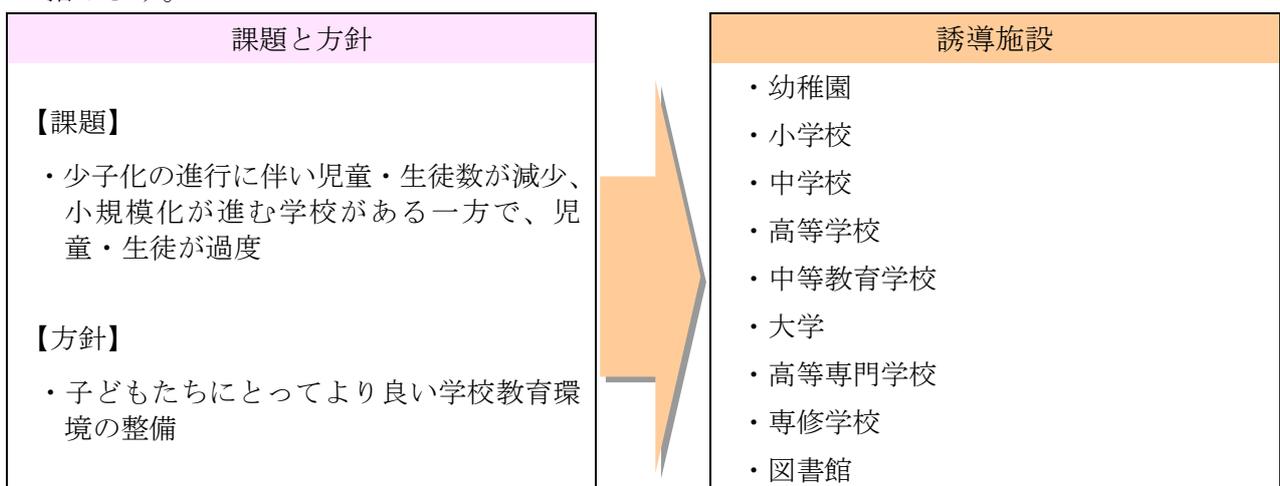
#### (1)健康福祉分野

- ・誰もが生涯を通じてこころと体の健やかさを保てる環境が整い、安心して自分らしく暮らせるまちを目指します。



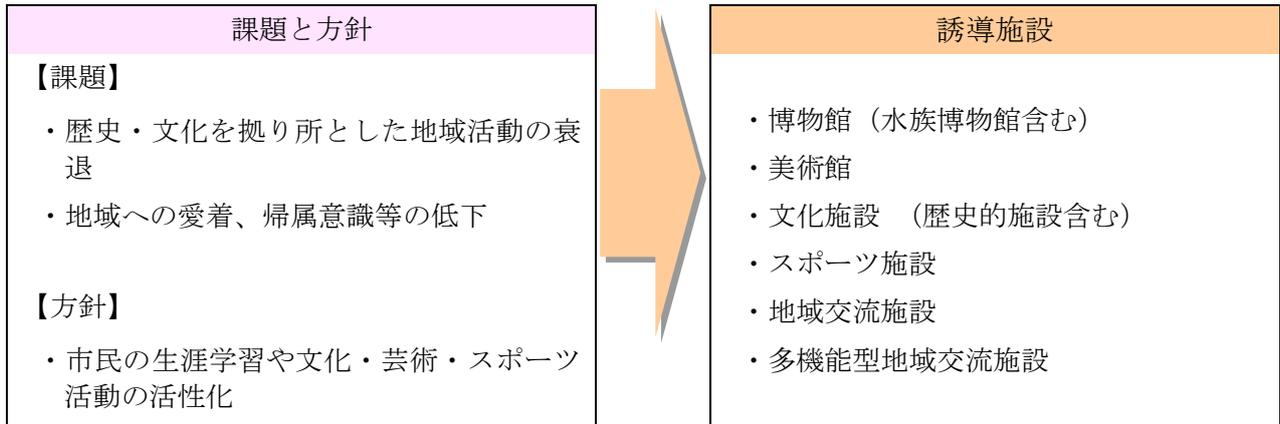
#### (2)教育分野

- ・学び高め合う環境が整い、まちの歴史・文化が誇らしく感じられ、心豊かに暮らせるまちを目指します。



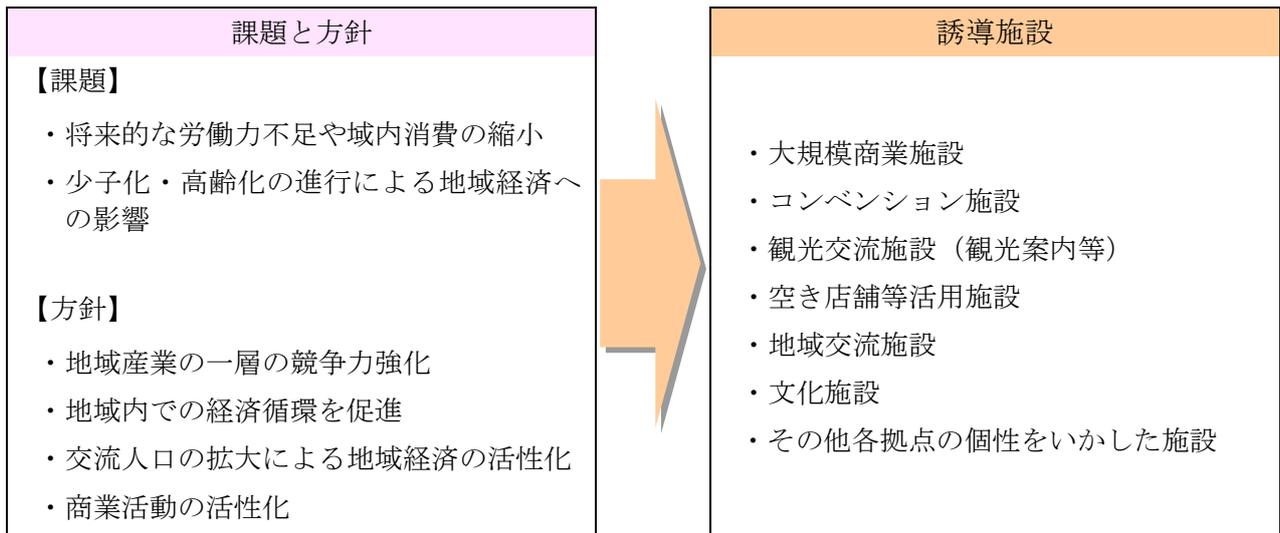
### (3)文化分野

- ・学び高め合う環境が整い、まちの歴史・文化が誇らしく感じられ、心豊かに暮らせるまちを目指します。



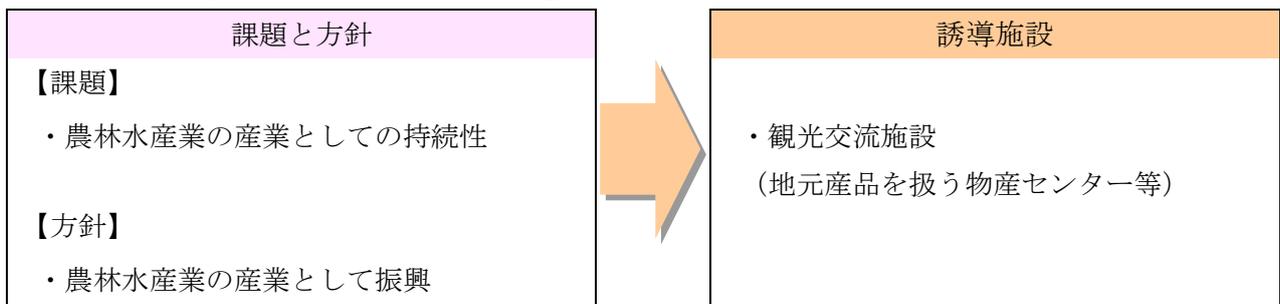
### (4)産業経済分野

- ・力強く自立性の高い地域経済が構築され、生活の糧となる働く場を選択することができ、生きがいをもって暮らせるまちを目指します。



### (5)農林水産分野

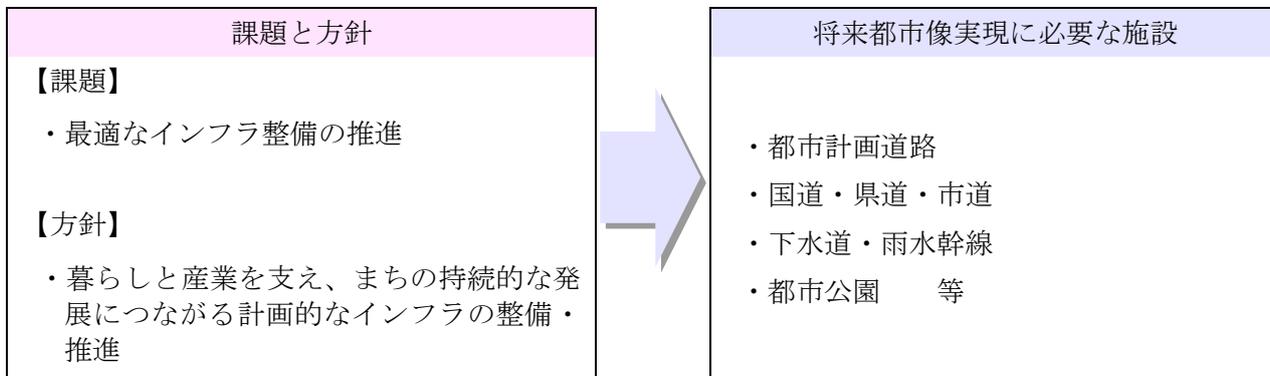
- ・なりわいとしての農林水産業や農山漁村に活力があり、そこから生み出される多様な恵みを受けて豊かに暮らせるまちを目指します。



## 将来都市像実現に必要な施設(インフラ施設等)

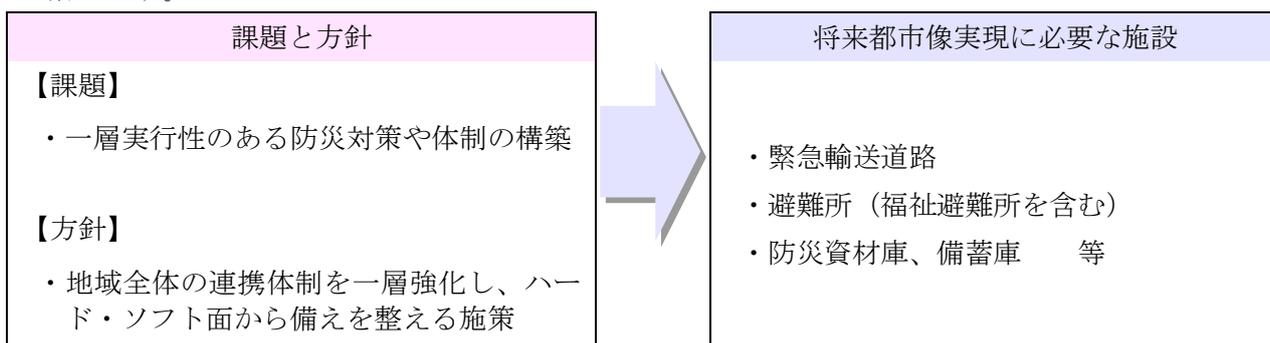
### (6)都市整備分野

- ・暮らしと産業を支える機能的・安定的な都市基盤が整い、魅力的な空間の中で快適に暮らせるまちを目指します。



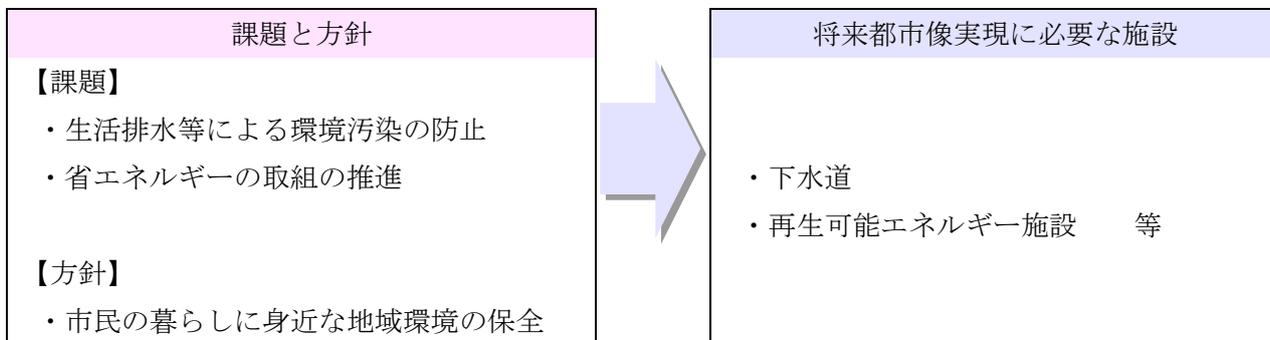
### (7)防災・防犯分野

- ・日頃から地域全体として災害や犯罪・事故等への備えが整い、安全・安心に暮らせるまちを目指します。



### (8)環境分野

- ・市民一人ひとりに環境に対する意識が根付き、自ら行動することにより、豊かな自然が大切に守られ、良好な環境の中で心地よく暮らせるまちを目指します。



### ③誘導施設の機能の分類

誘導施設の機能の分類にあたっては、市民生活を支える機能として「身近な都市機能」、一定の拠点性を持った「高次都市機能」、各拠点の役割・特性を踏まえた「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。

#### (1)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の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。

#### (2)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。

#### (3)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。

### 都市機能施設の分類



#### ④各拠点の役割・特性の整理

立地適正化計画で対象とする各拠点の位置付けとその役割・特性は、上越市都市計画マスタープランの拠点の考え方を踏まえ、以下のとおりとなります。

#### 各拠点の役割・特性

拠点		目指す拠点のすがた
都市拠点	直江津地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の都市機能に加え、商業、交流機能などの立地を促進（空き店舗等活用促進含む）</li> <li>歴史を感じさせるまちなみや日本海を一望できる個性的な資源を活用</li> <li>新水族博物館の建設など市内外からの交流促進に寄与する機能を充実</li> </ul>
	春日山駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設が集積している特徴を踏まえ、行政、文化、スポーツなどの都市機能を集積</li> </ul>
	高田地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>既集積している都市機能やまちの歴史的価値をさらに高める都市機能を集積</li> <li>歴史的まちなみの保存、活用</li> <li>地域資源を活用したまちなかの回遊性の向上や、空き店舗等の既存ストックの活用などによる賑わいの向上</li> </ul>
地域拠点	大潟区総合事務所周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活に欠かせない機能や、周辺の拠点を支える機能の維持・集積</li> <li>鶴の浜温泉を活用した交流とにぎわいの創出</li> </ul>
ゲートウェイ	上越妙高駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光やビジネスを目的とした来訪者をもてなすにふさわしい環境整備や都市基盤の充実</li> <li>市内外の円滑な移動を実現する交通結節点としての利便性や広域的な拠点性を高める機能を集積</li> </ul>
	上越インターチェンジ周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>高速道路と国道が接続し、大規模な商業施設等が集積している特徴を踏まえ、広域交通ネットワークをいかした機能を充実</li> </ul>



各都市機能誘導区域の役割・特性に応じて、誘導施設を位置付けます

## ⑤誘導施設の設定

6地区の都市機能誘導区域について、誘導施設を整理すると、以下のとおりです。

【誘導施設】

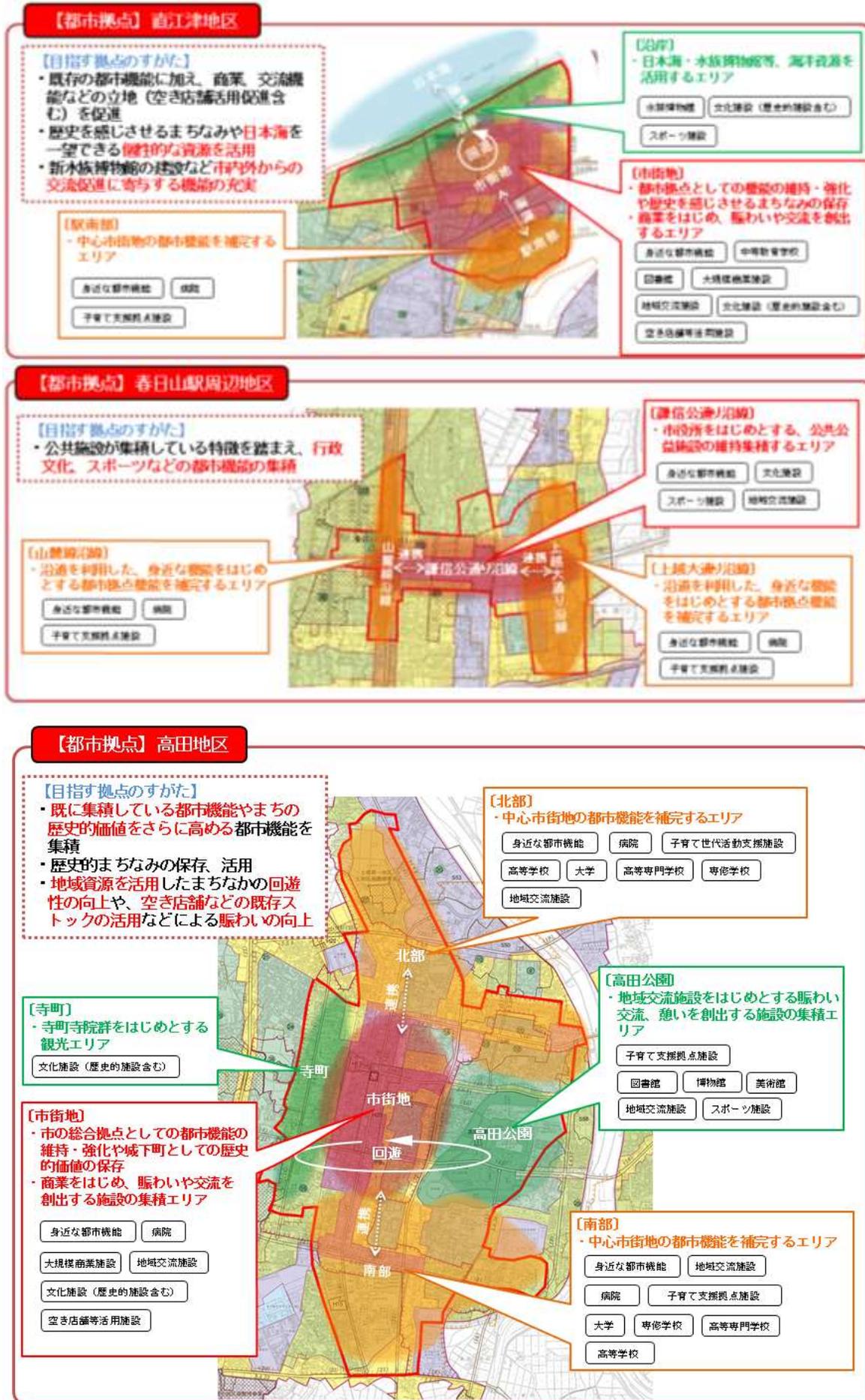
誘導施設		都市拠点			地域拠点	ゲートウェイ	
		直江津地区	春日山駅周辺地区	高田地区	大潟区総合事務所周辺地区	上越妙高駅周辺地区	上越インターチェンジ周辺地区
【身近な都市機能】	保育所	○	○	○	○	—	—
	放課後児童健全育成事業所 (放課後児童クラブ)	○	○	○	○	—	—
	通所型・入所型介護施設	○	○	○	○	—	—
	小規模多機能型居宅介護事業所	○	○*	○	○*	—	—
	幼稚園	○	○	○	○*	—	—
	小学校	○	○	○	○	—	—
	中学校	○	○	○	○	—	—
【高次都市機能】	病院	○	○*	○	○*	○*	○
	子育て支援拠点施設	○*	○*	○*	○*	—	—
	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）

各誘導施設の定義は、以下のとおりです。

誘導施設		定義
【身近な都市機能】	保育所	児童福祉法第39条第1項に定める保育所
	放課後児童健全育成事業所 (放課後児童クラブ)	児童福祉法第6条の3第2項に定める事業所
	通所型・入所型介護施設	「老人福祉法」「介護保険法」に定める施設であって、通所又は入所を主目的とする施設
	小規模多機能型居宅介護事業所	介護保険法第8条第19項に定める事業所
	幼稚園	学校教育法第1条に定める幼稚園
	小学校	学校教育法第1条に定める小学校
	中学校	学校教育法第1条に定める中学校
【高次都市機能】	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院
	子育て支援拠点施設	乳幼児の一時預かり機能を有する子育て支援の拠点施設
	高等学校	学校教育法第1条に定める高等学校
	中等教育学校	学校教育法第1条に定める中等教育学校
	大学	学校教育法第1条に定める大学
	高等専門学校	学校教育法第1条に定める高等専門学校
	専修学校	学校教育法第124条に定める専修学校
	図書館	図書館法第2条第1項に定める図書館
	博物館	博物館法第2条第1項に定める博物館、博物館法第29条に定める博物館相当施設
	美術館	博物館法第2条第1項に定める美術館
	大規模商業施設	店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超える商業施設（風営法第2条各項に該当する施設を除く）
【個性をいかした都市機能】	水族博物館	博物館法第2条第1項に定める博物館（水族博物館）
	地域交流施設	地域住民の相互交流を目的とし、文化・交流・コミュニティ活動を支える施設
	多機能型地域交流施設	地域住民の相互交流を目的とし、文化・交流・コミュニティ活動に加え、多様化するレクリエーション活動を支える多目的総合施設
	文化施設（歴史的施設含む）	観光やまちなかの賑わいを創出する文化施設（歴史的施設含む）
	スポーツ施設	体育館、水泳プール、運動場等の体育施設を有する公共施設
	空き店舗等活用施設	「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」の適用を受ける施設
	観光交流施設	観光客への観光案内や観光客と地域住民が交流するための施設
	研究施設	学術または開発研究機関
	宿泊施設	旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業を行う施設
	コンベンション施設	各種会議又はイベントを行う複合施設
温泉を有する施設	交流及び健康増進を目的とした温泉を有する施設	

(参考) 都市機能誘導区域と誘導施設のイメージ図



【地域拠点】大湯区総合事務所周辺地区

【目指す拠点のすがた】

- ・日常生活に欠かせない機能や、周辺の拠点を支える機能の維持・集積
- ・**湯の浜温泉**を活用した交流とにぎわいの創出

【市街地】

・地域拠点としての機能維持・集積

- 最近の都市機能 病院
- 子育て支援拠点施設
- 地域交流施設

【温泉街】

・温泉資源を活用した、にぎわいと交流を創出する施設集積

- 温泉を有する施設



【ゲートウェイ】上越妙高駅周辺地区

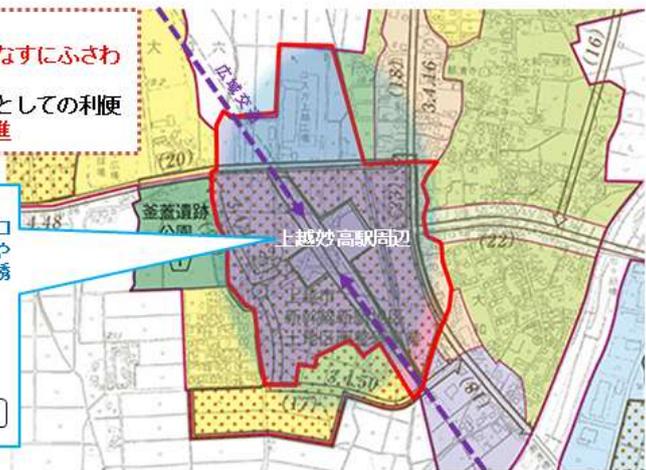
【目指す拠点のすがた】

- ・観光やビジネスを目的とした来訪者をもてなすにふさわしい**環境整備**や都市基盤の充実
- ・市内外の円滑な移動を実現する交通結節点としての利便性や**広域的な拠点性を高める機能の集積促進**

<上越妙高駅周辺>

・北陸新幹線を利用した広域交通の玄関口として、広域的な拠点性を高める機能や来訪者をもてなすにふさわしい施設を誘導

- 病院 大学 高等専門学校
- 専修学校 観光交流施設
- 研究施設 宿泊施設 コンベンション施設



【ゲートウェイ】上越インターチェンジ周辺地区

【目指す拠点のすがた】

- ・高速道路と国道が接続し、大規模な商業施設等が集積している特徴を踏まえ、**広域交通ネットワークをいかにした機能を充実**

<上越IC周辺>

・自動車を利用した広域交通の玄関口として、上越地域全体を支える商業・医療・交流施設の集積

- 病院 大規模商業施設
- 多機能型地域交流施設 観光交流施設
- コンベンション施設





## **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、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。

### 6-1-2 対象区域

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。

## 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、直江津地区を限定し、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（2000年）と平成22年（2010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確認します。

##### 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）、都市計画道路等で囲まれた一団の範囲を確認します。

##### STEP III 誘導重点区域の設定

- ◆上記STEP II の範囲に存する町内会区域を誘導重点区域として設定します。

#### 誘導重点区域に含まれる町内会

##### ◆高田地区（25町内会）

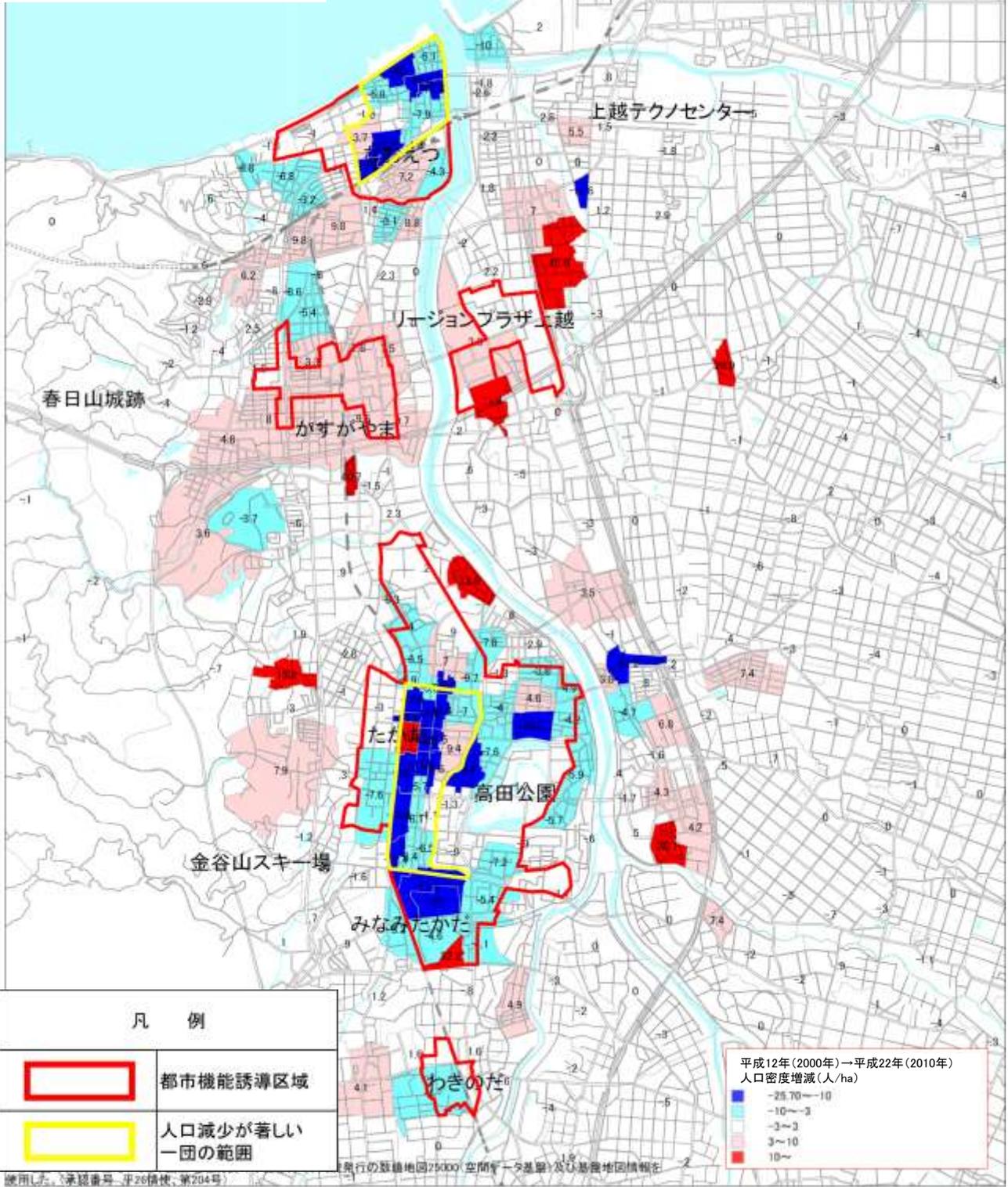
南本町3丁目	大手町	本町1丁目	本町2丁目	本町3丁目
本町4丁目	本町5丁目	本町6丁目	本町7丁目	北本町1丁目
仲町1丁目	仲町2丁目	仲町3丁目	仲町4丁目	仲町5丁目
仲町6丁目	大町1丁目	大町2丁目	大町3丁目	大町4丁目
大町5丁目	西城町3丁目	西城町4丁目	東本町1丁目	東本町2丁目

##### ◆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(2000年)→平成22年(2010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

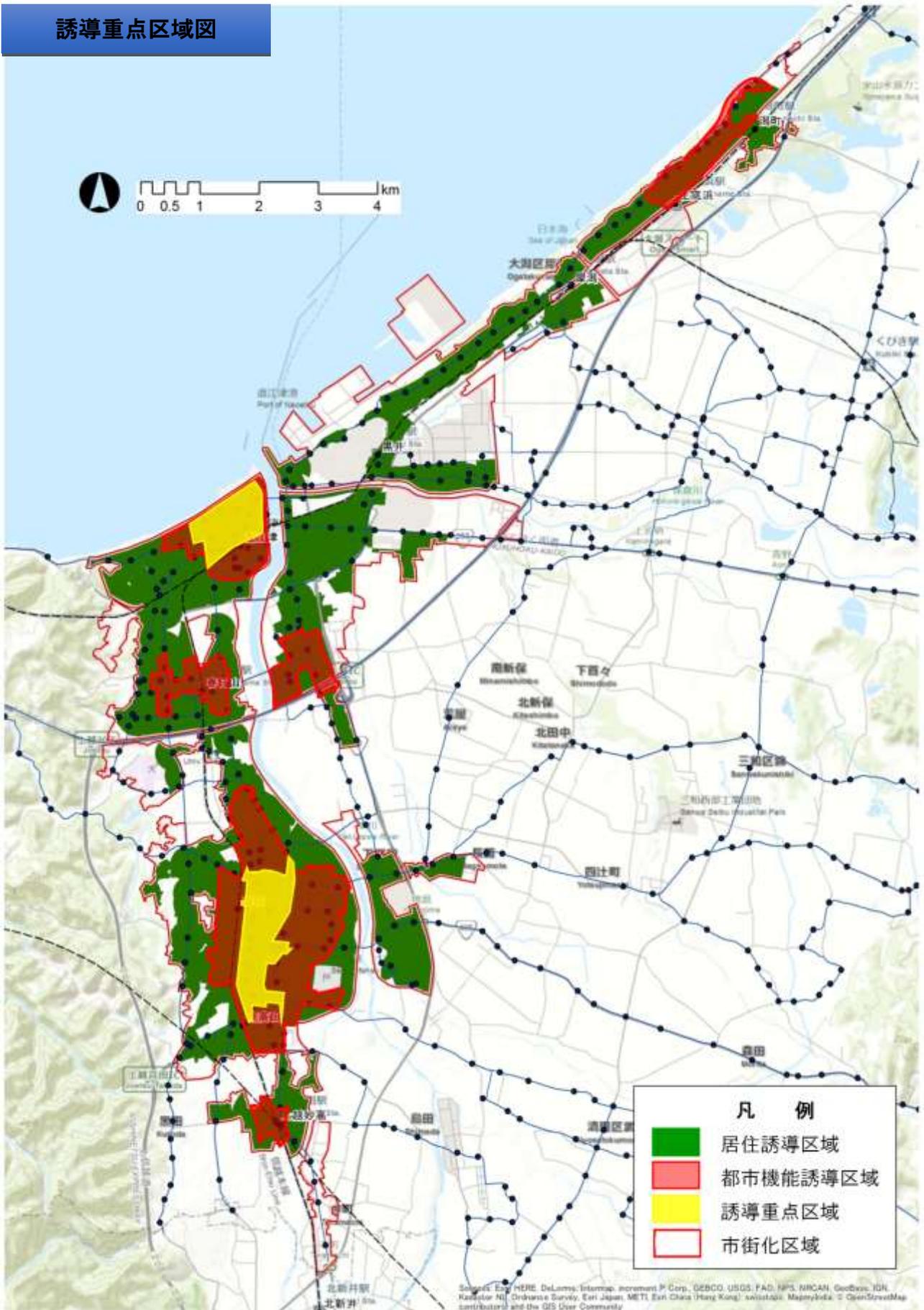


発行の基図: 国土地院 25000(空間データ基盤)及び基盤地図情報  
 利用した: 承認番号: 平26情使: 第204号  
 UserID = 103411

1/37000

0 5km

誘導重点区域图



## 第7章 施策

## 7-1 誘導施策

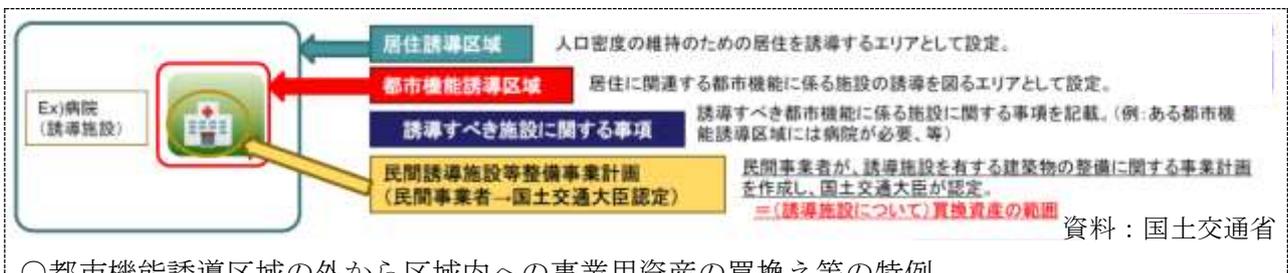
### 7-1-1 誘導施策の概要

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。

### 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。



- 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

### 7-1-3 国の支援を受けて上越市が行う施策

国の支援を受けて上越市が行う施策のうち、「代表的な施策」及び「活用可能な施策」は、以下のとおりです。

#### 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
- ・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） など

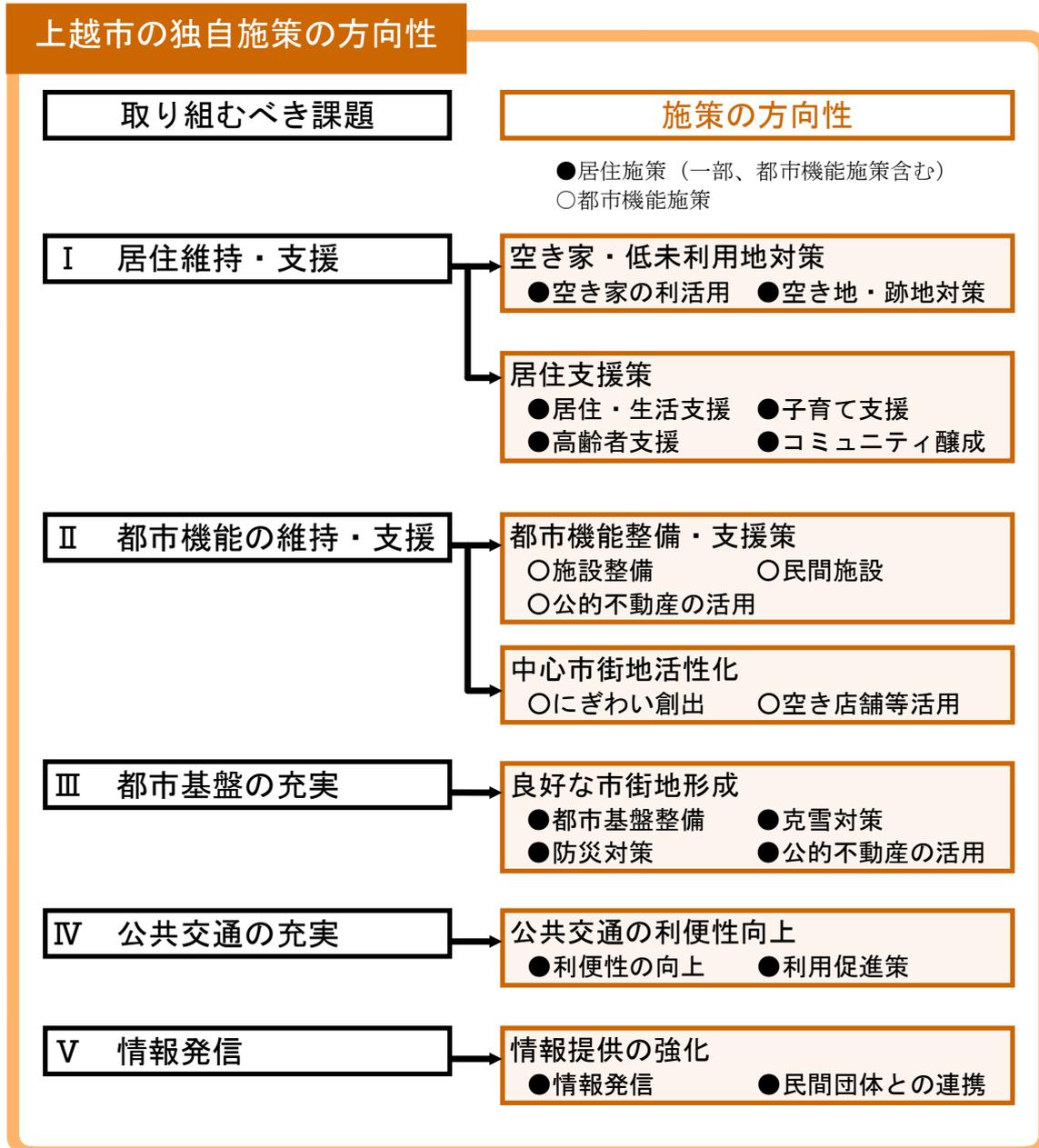
##### ○魅力ある拠点の形成や都市の再構築を図るための各種施策

- ・優良建築物等整備事業
- ・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
- ・防災街区整備事業
- ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業
- ・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ト等推進事業
- ・災害時業務継続地区整備緊急促進事業 など

上記施策の活用を検討し、居住・都市機能の誘導を進めます。

## 7-1-4 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。



## 7-1-5 施策の推進に向けて

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。

立地適正化計画の施策の推進においても、市民、事業者、行政の「協働」が必要です。



図一各主体の役割と協働のイメージ

資料：上越市都市計画マスタープラン



## 第8章 目標

## 8-1 目標値の設定

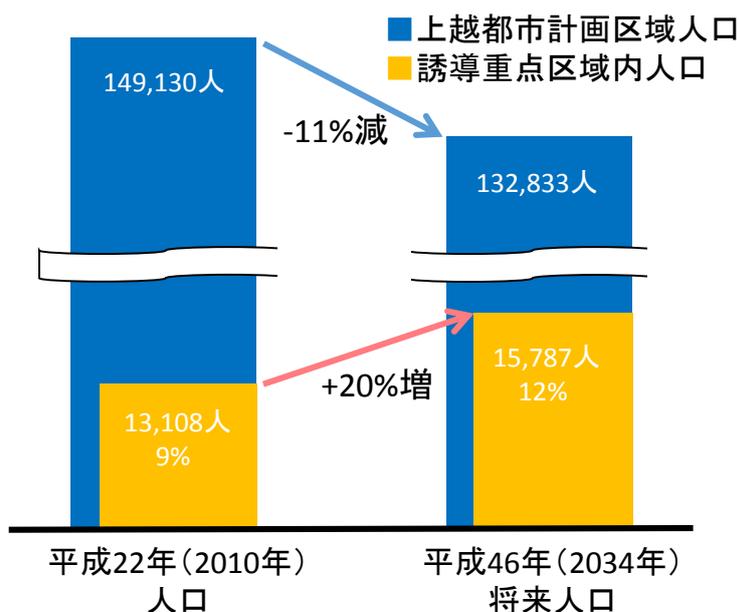
本計画の計画区域である上越都市計画区域の人口が減少傾向にある中、誘導重点区域内の将来人口密度を80人/haと設定し、誘導重点区域内の人口割合を、現在の9%から将来12%まで引き上げることを目標とします。

人口密度（単位：人／h a）

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



## 8-2 進行管理方策

### 8-2-1 評価と見直しのサイクル

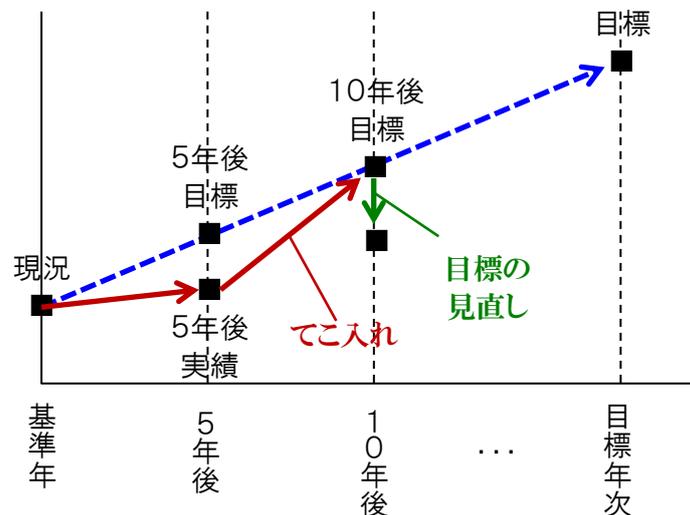
第8版都市計画運用指針（平成28年（2016年）9月改訂版 国土交通省）では以下のように記述されています。

（第8版都市計画運用指針）

#### 【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。





## 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、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



資料：国土交通省

### 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、上越市への届出が必要となります。

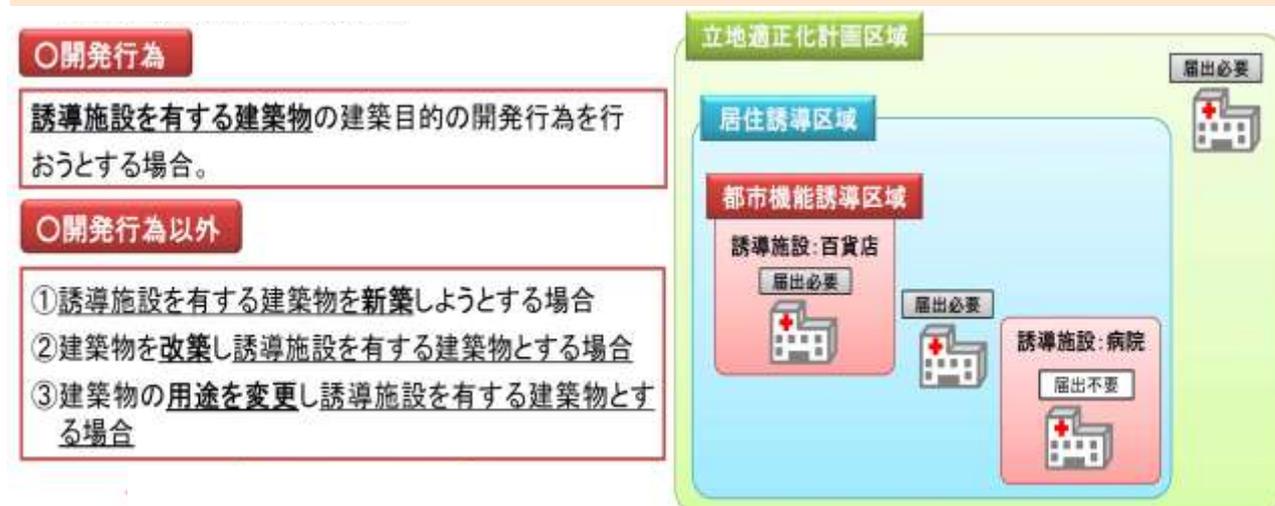
### 届出の対象となる行為

#### 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



資料：国土交通省

### 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



# 上越市立地適正化計画（案）

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

**資料 2** 上越市立地適正化計画（案）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 その他

軽微な文言修正を行いました。