

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）

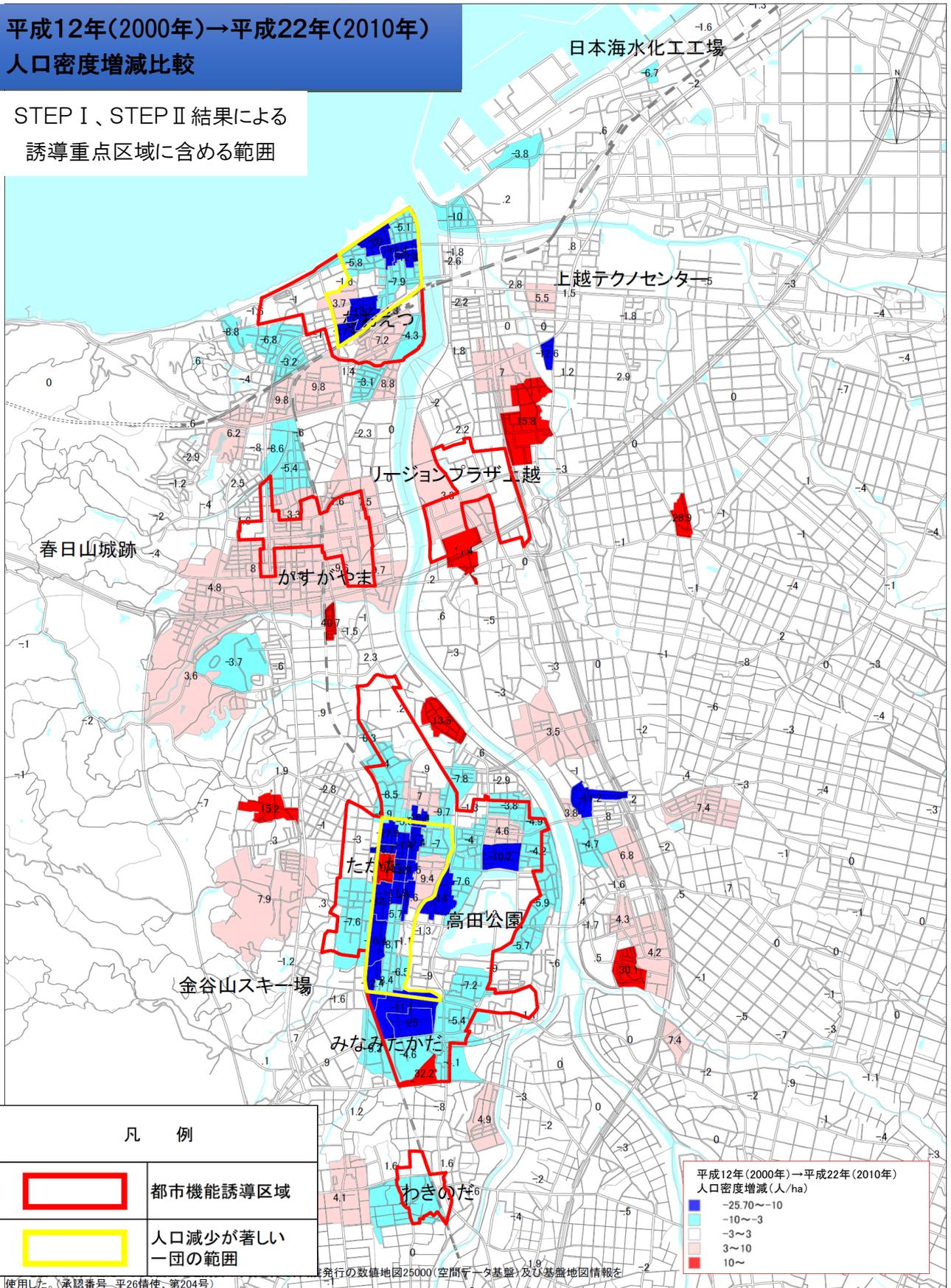
南本町3丁目	大手町	本町1丁目	本町2丁目	本町3丁目
本町4丁目	本町5丁目	本町6丁目	本町7丁目	北本町1丁目
仲町1丁目	仲町2丁目	仲町3丁目	仲町4丁目	仲町5丁目
仲町6丁目	大町1丁目	大町2丁目	大町3丁目	大町4丁目
大町5丁目	西城町3丁目	西城町4丁目	東本町1丁目	東本町2丁目

◆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

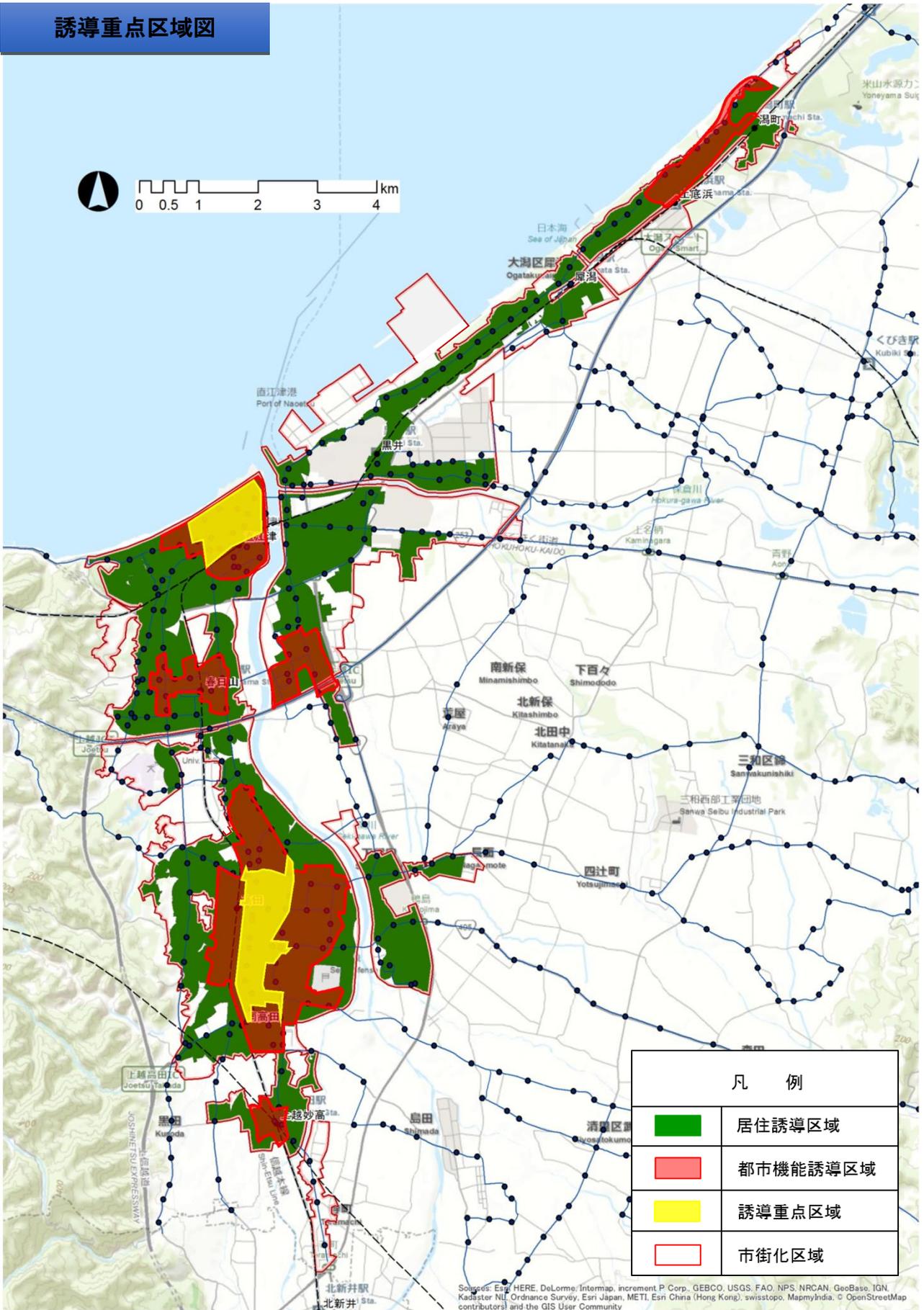
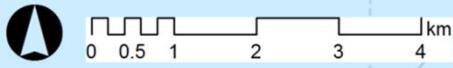
1/37000

0

1

5km

誘導重点区域图



凡 例	
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域
	誘導重点区域
	市街化区域

Source: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors) and the GIS User Community

第7章 施策

7-1 誘導施策

7-1-1 誘導施策の概要

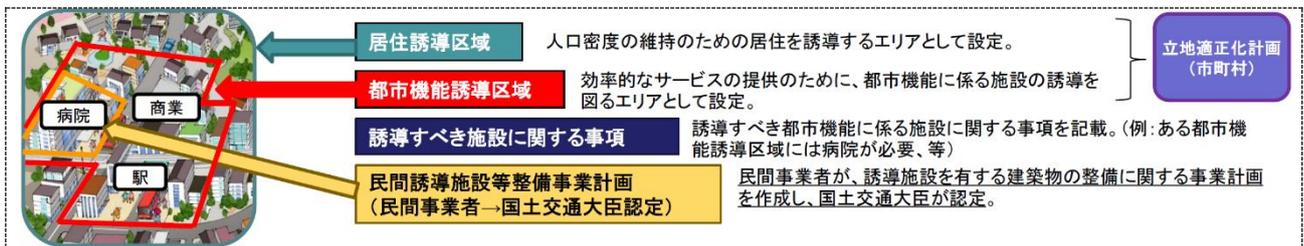
居住や都市機能の誘導を推進するため、国が直接行う施策、国の支援を受けて上越市が行う施策、上越市が独自に行う施策の方針を本計画に示します。

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。



出典：「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」(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：令和4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、都市構造再編集中支援事業等を活用し、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再編に必要な道路・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）
- ・低未利用土地権利設定等促進計画（事業区域：誘導重点区域内）
- ・立地誘導促進施設協定（対象区域：居住誘導区域又は都市機能誘導区域内） など

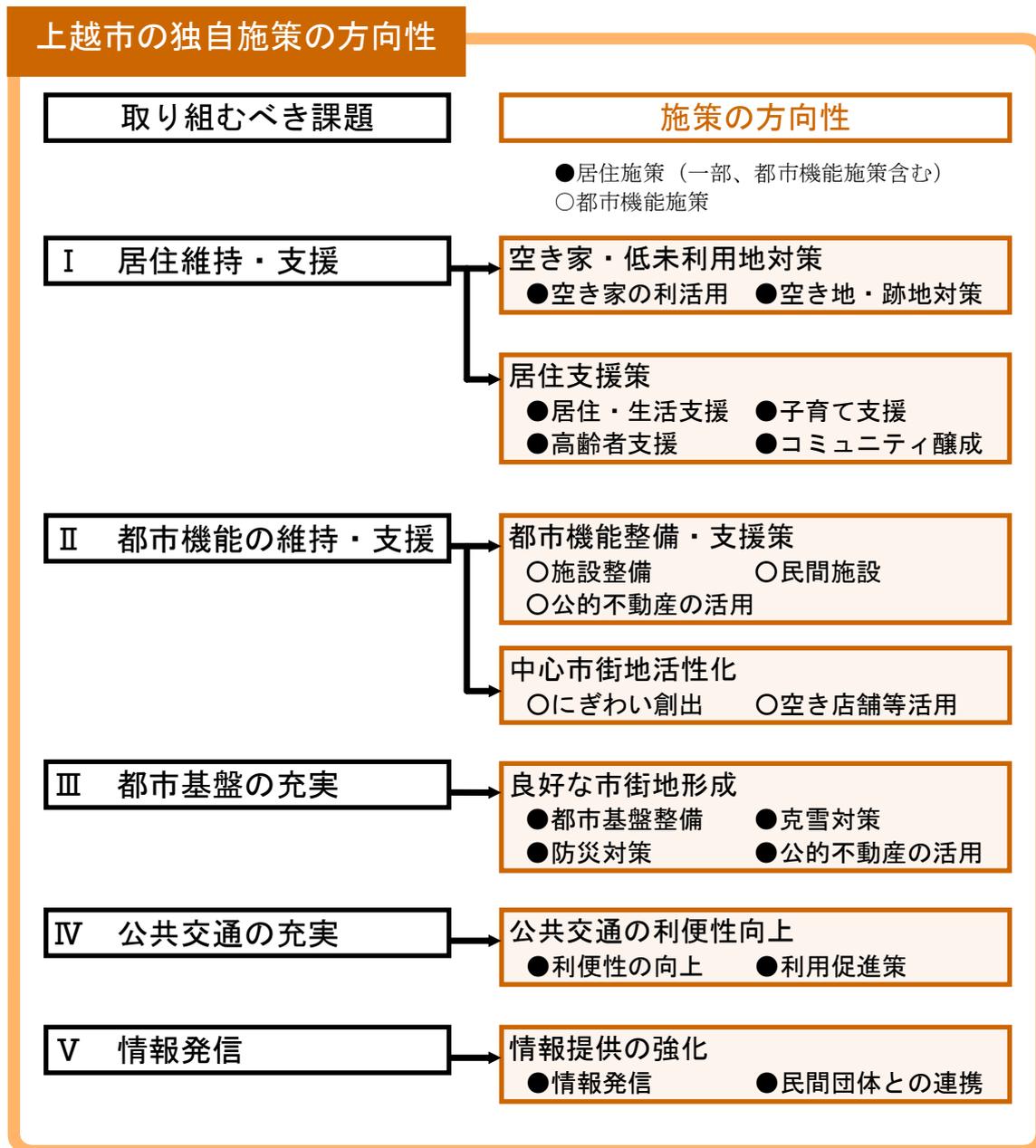
○魅力ある拠点の形成や都市の再構築を図るための各種施策

- ・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 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 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

7-1-6 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

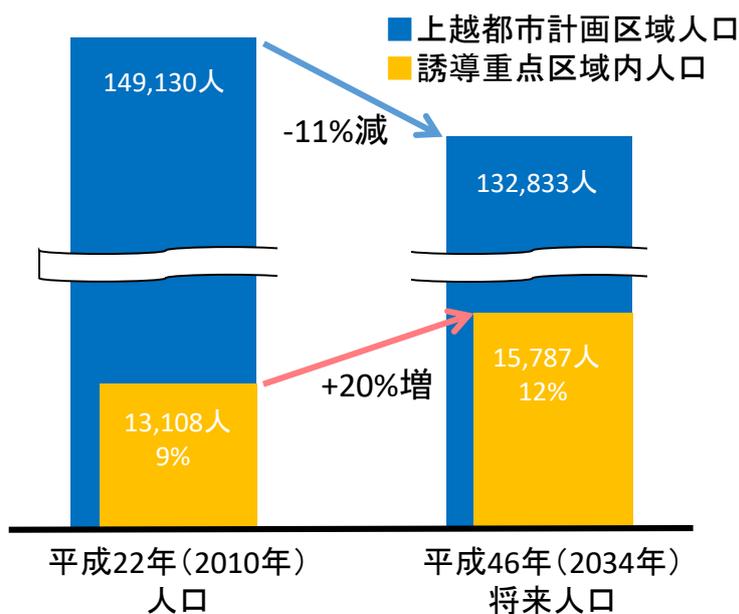
本計画の計画区域である上越都市計画区域の人口が減少傾向にある中、誘導重点区域内の将来人口密度を80人/haと設定し、誘導重点区域内の人口割合を、現在の9%から将来12%まで引き上げることを目標とします。

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

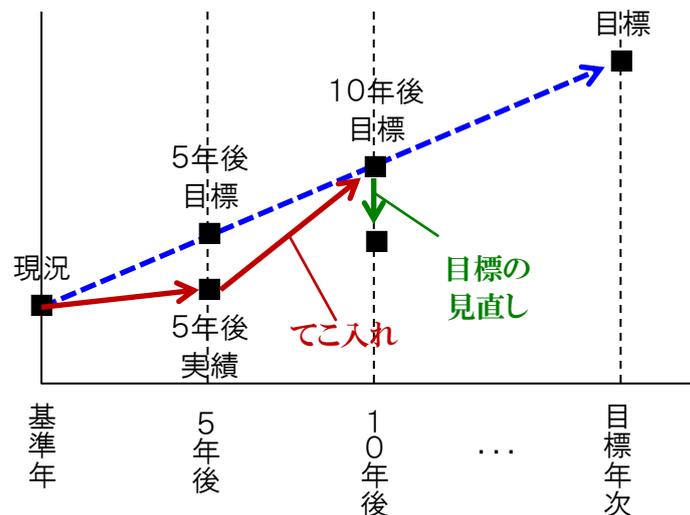
第8版都市計画運用指針（平成28年（2016年）9月改訂版 国土交通省）では以下のように記述されています。

（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

○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



資料：国土交通省

届出書の提出

届出書(様式)を記入し、該当する資料を添付したものを上越市へ提出

●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、計画に定められた誘導施設に対し下記の行為を行う場合、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

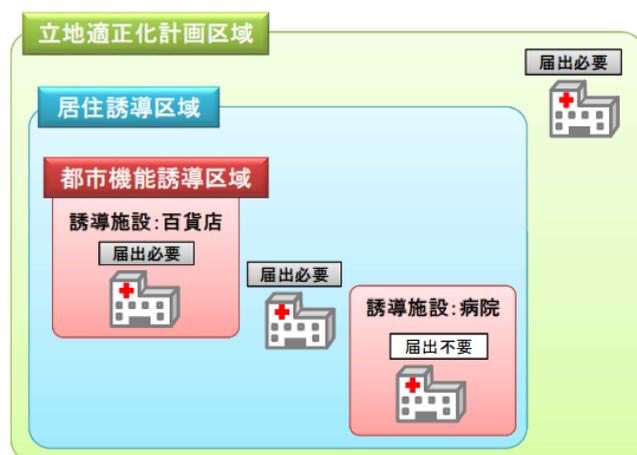
建築行為等※

- 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

休廃止

- 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

※ただし、都市機能誘導区域内の開発行為、建築行為等で当該区域の誘導施設に該当する場合は届出不要



資料：国土交通省

届出書の提出

届出書(様式)を記入し、該当する資料を添付したものを上越市へ提出

● 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

● 休廃止の場合は以下の資料を添付

- ① 位置図（縮尺2,500分の1以上）

上越市立地適正化計画

平成29年 3月策定

平成30年 7月改訂

平成31年 4月改訂

令和 2年 4月改訂

令和 3年 7月改訂

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