

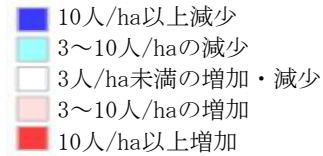
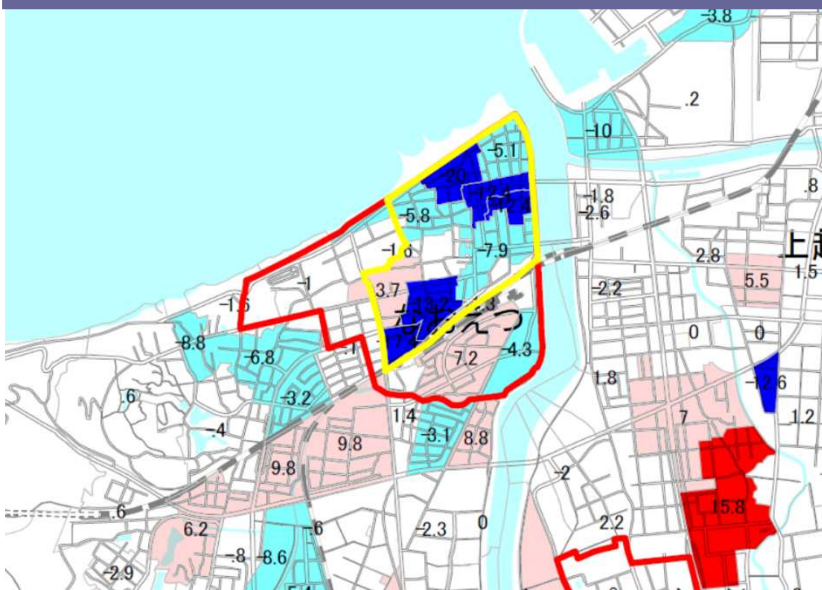
## (1) 誘導重点区域とは

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方針

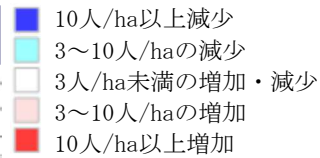
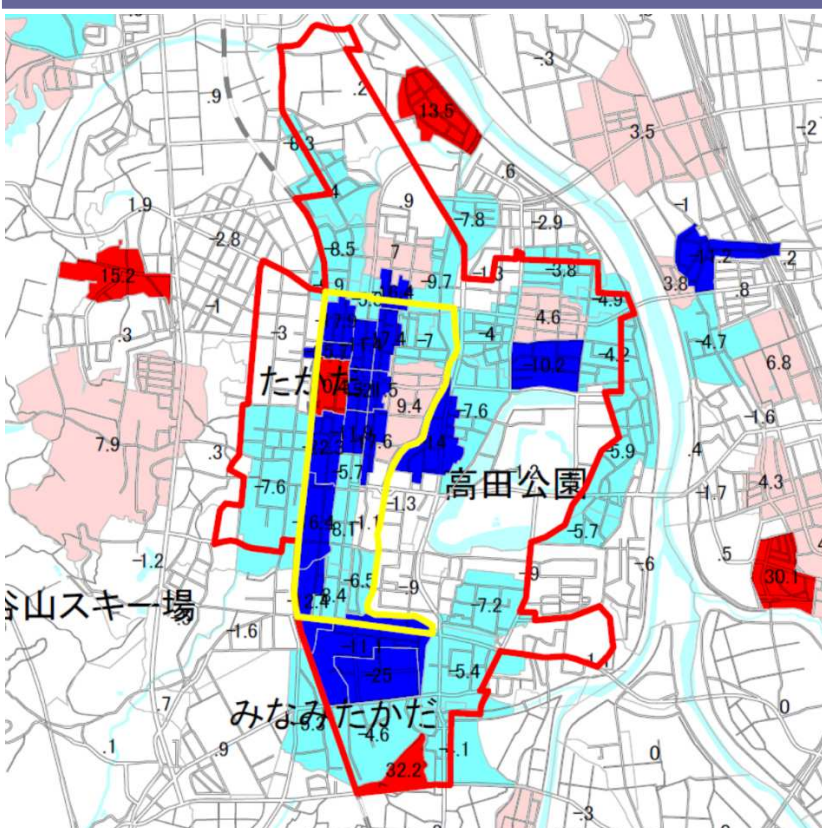
高田、直江津の中心部で、特に人口減少が著しい一団の範囲に存する町内会区域とします。

平成12年と22年の人口密度増減比較（直江津地区）




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）



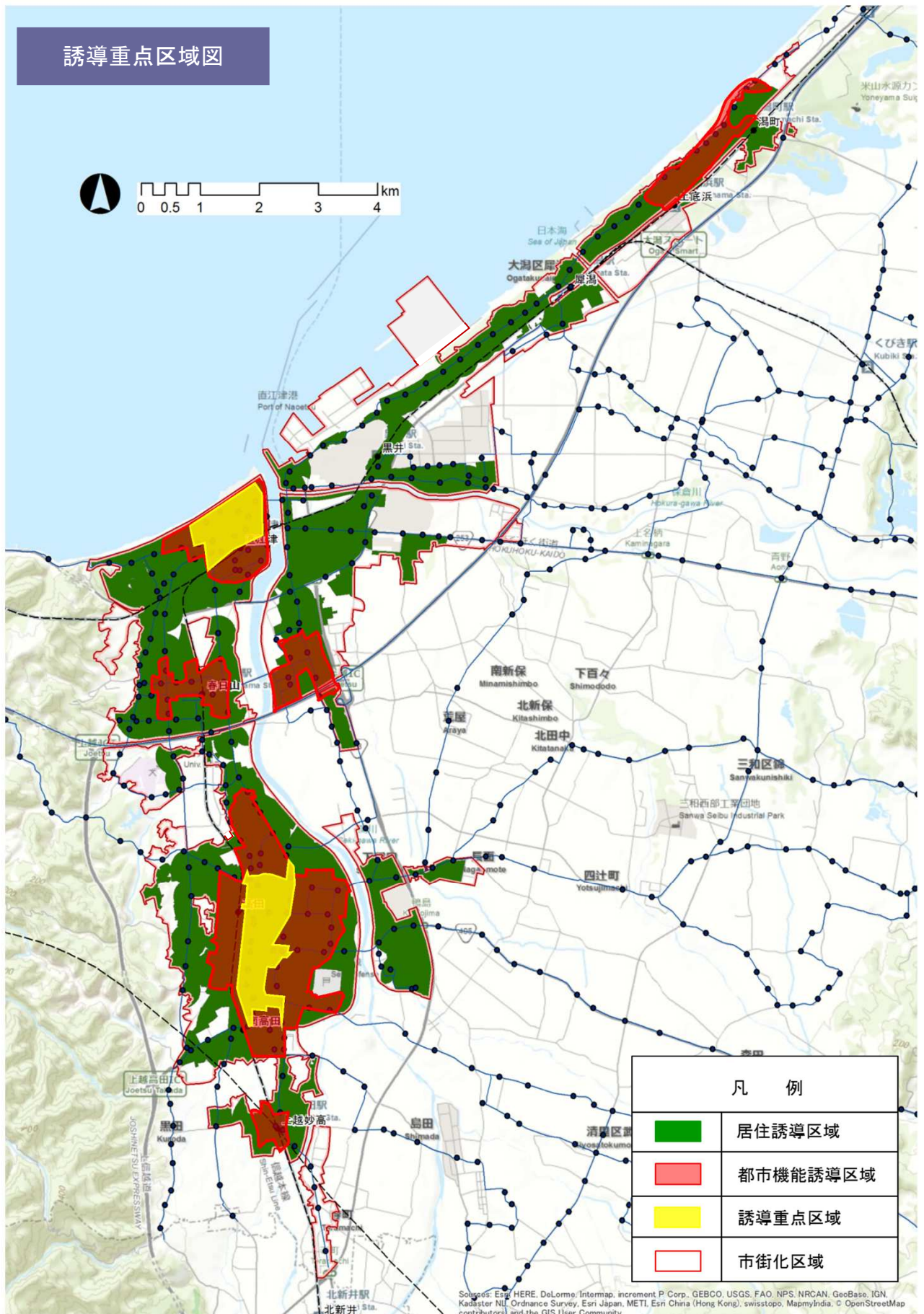
誘導重点区域に含まれる町内会  
(高田地区：25町内会)  
南本町3丁目  
大手町  
本町1丁目～7丁目  
北本町1丁目  
仲町1丁目～6丁目  
大町1丁目～5丁目  
西城町3丁目～4丁目  
東本町1丁目～2丁目

## 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。



## 7 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。

なお、具体的な施策については、別冊施策集に定めます。

### (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

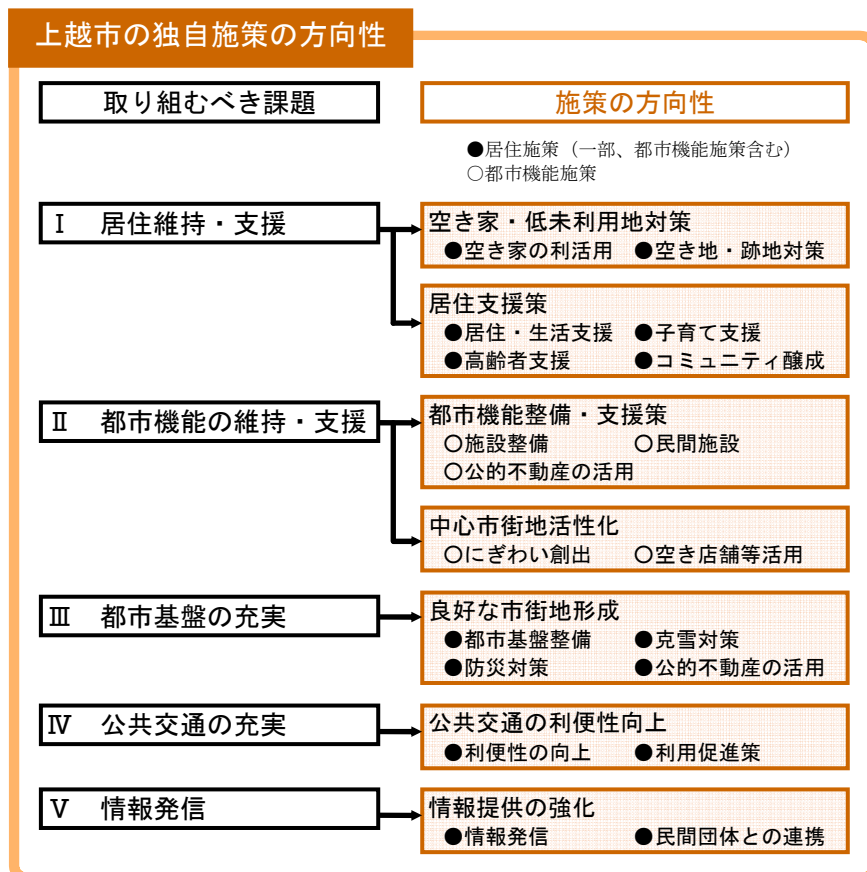
- 居住環境の整備  
空き家再生等推進事業や市街地再開発事業等を活用し、居住環境の整備改善を図ります。
- 都市機能の施設整備  
都市拠点においては、都市構造再編集中支援事業等を活用し、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再編に必要な道路・公園等の整備を進めます。
- 都市公園の機能再編  
居住環境向上のため、総合公園での都市公園ストック再編事業を活用した整備を進めま

#### 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、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
  - ・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。



## (4) 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

## 8 目標

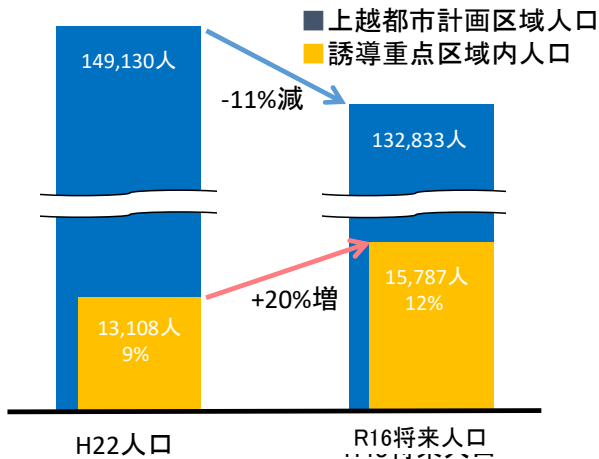
人口が減少傾向にある中、誘導重点区域内の将来人口密度を80人/haと設定し、誘導重点区域内の人口割合を、現在の9%から将来12%まで引き上げることを目標とします。

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) 令和16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	令和16年 (2034年) 人口	平成22年(2010年)～ 令和16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



## 9 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
- 建築行為等…………… ○ 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
- …………… ○ 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、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



上越市立地適正化計画  
概要版

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