

# 新 潟 市 立地適正化計画（案）

平成29年3月 日

新 潟 市

# 都市機能の更新

雇用・交流人口の拡大

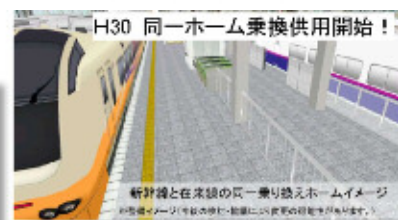
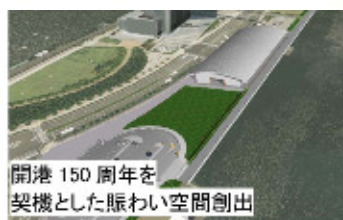
人口減少・超高齢化への対応

田園の維持

各種サービスの維持

まち・ひと・しごと  
創生総合戦略

人口流出を抑制し、流入を促進



取組み

都市計画  
マスタープラン  
を踏まえた都市づくり  
の方向性をより  
具体的に  
明示



## 担う機能

土地利用施策の今後の方向性について、本市の都市計画マスタープランを踏まえて、改めて整理したものです。本計画では、都心、都心周辺部、地域拠点が担う機能を明示します。

## 区域設定

市街化区域において、まちなか等を対象に望まれる都市機能を誘導するとともに公共交通と連動した良好な居住誘導を図るものです。このため、二つの誘導区域を設定します。

## 誘導施策

本計画では、土地利用の考え方を明確に示して様々な誘導方策を取入れようとするものです。これにより、まちづくり・福祉・子育て等に対して国の支援制度を活用することができます。

計画目標

将来にわたり持続可能な都市の実現



適正な土地利用のすがたを**共有**

# 新潟市立地適正化計画（案）

## 目次

～ あらまし ～

～ はじめに ～

### 序章 立地適正化計画の目的

1	立地適正化計画制度とは	序- 1
2	計画の位置づけと目標年次	序- 3
3	計画の対象区域	序- 4
4	計画の構成	序- 4
5	都市づくりの方向と計画策定の目的	序- 5

### 第1章 本市の現状と課題の整理

1	都市の特性・概況	1- 1
2	市街地の変遷	1- 7
3	人口の状況	1-13
4	交通基盤	1-22
5	産業・生活サービス	1-28
6	財政など	1-36
7	都市の生き立ちと課題の整理	1-39

### 第2章 立地適正化に向けた基本的な方針

1	まちづくりの方針	2- 1
2	目指す都市の骨格構造	2- 3

### 第3章 立地適正化を図る区域等

1	本計画で定める区域	3- 1
2	居住誘導区域の設定	3- 4
3	都市機能誘導区域の設定	3- 7
4	都市機能誘導施設の設定	3-10
5	届出制度について	3-11

### 第4章 立地適正化を図るための誘導施策

1	基本的な考え方	4- 1
2	誘導施策	4- 3

### 第5章 評価・改善の考え方と評価指標の設定

1	評価・改善の考え方	5- 1
2	評価指標の設定	5- 2

～ おわりに ～

## ～ はじめに ～

本市は、平成の大合併によって、古くから港町として栄えてきた新潟湊のまちと、舟運の要衝として生活・生業の中心として栄えてきた複数の在郷町とが一体となって、本州日本海側初の政令市を誕生させました。

本市の総合計画『にいがた未来ビジョン』（平成27年4月）では、「地域・田園・自然の力を活かし、健康で安心して暮らせるまちづくり」、「日本海開港都市の拠点性を活かし、創造的に発展を続けるまちづくり」を理念として掲げ、目指す都市像を「市民と地域が学び高め合う、安心協働都市」、「田園と都市が織りなす、環境健康都市」、「日本海拠点の活力を世界とつなぐ、創造交流都市」と定め、現在、産業、都市づくり、環境、観光・交流、子育て・地域包括支援、財産経営等、様々な分野の政策・施策の実施と連携により、活力と魅力にあふれる都市づくりに取り組むことを掲げています。

一方、全国の地方都市における今後のまちづくりの課題として、人口の急激な減少や超高齢化が急速に進むことが予測されるなか、安心安全への適切な対応や限られた経営資源の集中的・効率的な活用への対応が求められており、特に、市街地が拡散している地方都市においては、喫緊の課題とされています。こうした課題に対応するためにも、都市全体を持続可能な構造に見直していくことが有効であるとし、平成26年8月に『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方に基づく『立地適正化計画制度』が創設されました。

本市では、『新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）』（平成20年7月）を策定し、都市づくりの理念として「持続的に発展する政令市」、「誰もが暮らしやすい個性ある地域」を掲げるとともに、目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市 ー新潟らしいコンパクトなまちづくりー」と定め、国の方針に先行して、都市をめぐる社会状況の変化を前提とした今後の都市づくりの方向性を示しています。

本計画は、国の法改正を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市づくりの実現に向けた動きをさらに加速させるため、本市の立地適正化計画として具体的な取組方針をまとめています。既存の市街化区域内の土地利用の考え方を明確に示して、様々な誘導方策を取り入れることで、市民の暮らしの質を高めようとするものです。

# 1 立地適正化計画制度とは

今後、急速に進む人口減少や高齢化に対応するため、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方で都市全体の構造を見直し、地域の特性に応じた持続可能な都市づくりを進めるための計画を定め、コンパクトシティ形成を推進する制度です。

平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の一部改正によって創設された制度です。

多くの地方都市では、これまでの人口増加に伴う郊外開発などにより市街地を拡大してきましたが、今後、急速に進む人口減少や超高齢化に対応するためには、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方で、都市全体の構造を見直すことが不可欠と言われております。本計画は、こうした背景を踏まえ、公共交通の充実と連携しながら、生活サービス機能の計画的な配置、人口密度の維持などにより、将来にわたり持続可能な都市構造の実現を図ろうとするものです。

## 居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成の取組みを推進

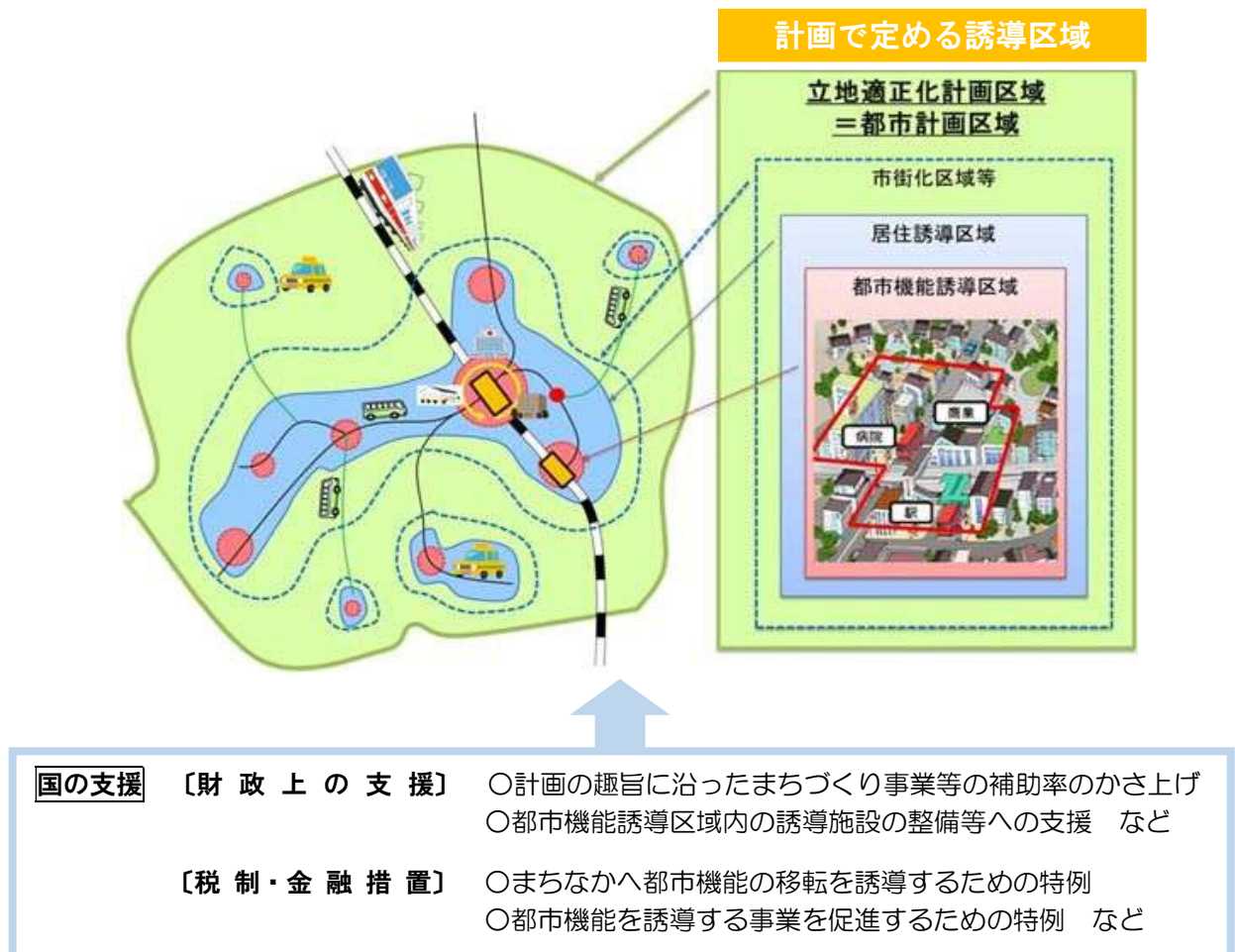


図 立地適正化計画の概要

(出典：国土交通省資料を基に作成)

■届出のしくみ

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の外に、新たに誘導施設に該当するものを整備する場合や、居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅の建築等を行う場合には、法に基づく届出が必要になります。

**[注] 現にある区域外の住宅（居住）や施設（都市機能）の立地を制限したり、直ちに移転や撤去などを必要とするものではありません。**

① 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市再生特別措置法 第108条〔建築等の届出等〕

立地適正化計画において都市機能誘導区域ごとに定めた「誘導施設」を有する建築物の開発行為又は建築行為をその区域の外で行おうとする場合、市長への届出が必要となります。（行為着手の30日前まで）

届出が必要となる行為

【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

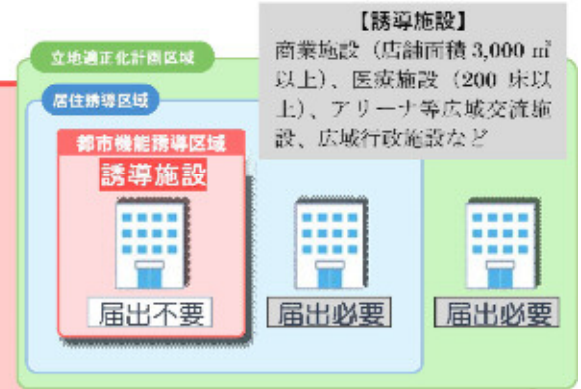
- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

勸告

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の立地の誘導に支障があると認めるとき  
⇒市長は、必要な勸告をすることができます。

あっせん

市長は、必要と認めるときは、勸告を受けた者に、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他必要な措置を講じるよう努めなければなりません。



② 居住誘導区域外での建築等の届出等

都市再生特別措置法 第88条〔建築等の届出等〕

立地適正化計画において定めた居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合、市長への届出が必要となります。（行為着手の30日前まで）

届出が必要となる行為

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1,000㎡以上のも
- 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行為

【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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を新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①②）とする場合

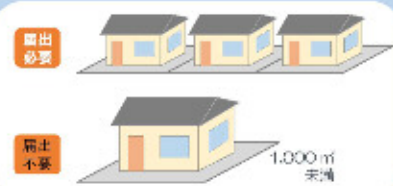
勸告

- ・居住誘導区域内の住宅等の立地の誘導に支障があると認めるとき  
⇒市長は、必要な勸告をすることができます。

あっせん

市長は、必要と認めるときは、勸告を受けた者に、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

〔例示〕



（※）寄宿舎、有料老人ホーム等

## 2 計画の位置づけと目標年次

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、本市の市政全般の指針となる「にいがた未来ビジョン」や「新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）」に即した計画として位置づけます。

計画に示す、居住や都市機能の誘導は、関連する計画との連携により施策展開を講ずるものとします。また、ファシリティマネジメント、産業、環境、文化、観光、景観、子育て、地域包括ケアシステム、安心安全、健康・医療・介護などといった多様な観点を取込むことで、市民が暮らしやすさを実感できる都市づくりの実現に努めることとします。

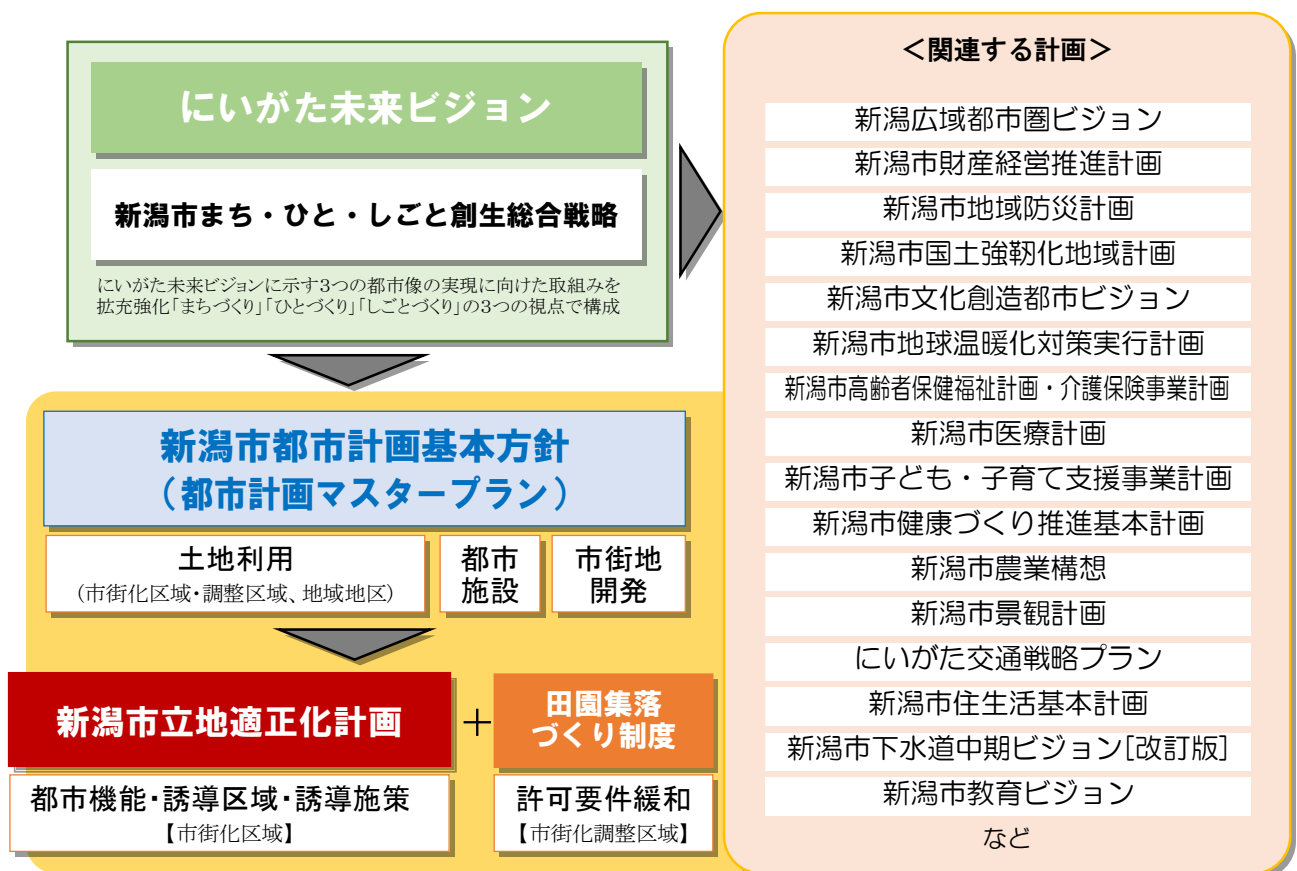


図 計画の位置づけ

### (2) 計画の目標年次

本計画は、新潟市都市計画基本方針の一部となる計画であることから、目標年次についても同様として、概ね平成40年ごろを見据えることとします。

策定後は、5年間の計画として調査、分析及び評価を行うことが望まれており、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。



### 3 計画の対象区域

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、新潟都市計画区域のうち、新潟市全域の 72,645ha とします。

また、都市再生特別措置法で規定されている都市機能誘導区域と居住誘導区域については、市街化区域のうち、法令や指針に基づいた区域を抽出して設定しています。

### 4 計画の構成

<b>新潟市立地適正化計画</b>	
<p><b>計画のあらまし</b></p> <p><b>序章 立地適正化計画の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 立地適正化計画制度とは</li> <li>2 計画の位置づけと目標年次</li> <li>3 計画の対象区域</li> <li>4 計画の構成</li> <li>5 都市づくりの方向と計画策定の目的</li> </ul> <p><b>第 1 章 本市の現状と課題の整理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 都市の特性・概況</li> <li>2 市街地の変遷</li> <li>3 人口の状況</li> <li>4 交通基盤</li> <li>5 産業・生活サービス</li> <li>6 財政など</li> <li>7 都市の生い立ちと課題の整理</li> </ul>	<p><b>第 2 章 立地適正化に向けた基本的な方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 まちづくりの方針</li> <li>2 目指す都市の骨格構造</li> </ul> <p><b>第 3 章 立地適正化を図る区域等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 本計画で定める区域</li> <li>2 居住誘導区域の設定</li> <li>3 都市機能誘導区域の設定</li> <li>4 都市機能誘導施設の設定</li> <li>5 届出制度について</li> </ul> <p><b>第 4 章 立地適正化を図るための誘導施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 基本的な考え方</li> <li>2 誘導施策</li> </ul> <p><b>第 5 章 評価・改善の考え方と評価指標の設定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 評価・改善の考え方</li> <li>2 評価指標の設定</li> </ul>

## 5 都市づくりの方向と計画策定の目的

### (1) 都市づくりの方向

本市では、平成20年に「新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）」を策定し、人口・経済の成長を前提とした市街地の拡大や都市基盤整備など、これまでの都市づくりを方向転換し、長期的視点から進むべき方向に舵を切ることを、今後のまちづくりの方向性として示しています。

この計画の策定から約8年が経過した現在、都市をめぐる状況が、より一層大きく変化するなかで、都市の目指す姿やその実現のための取組方針をまとめ、より具体的に進める必要があります。

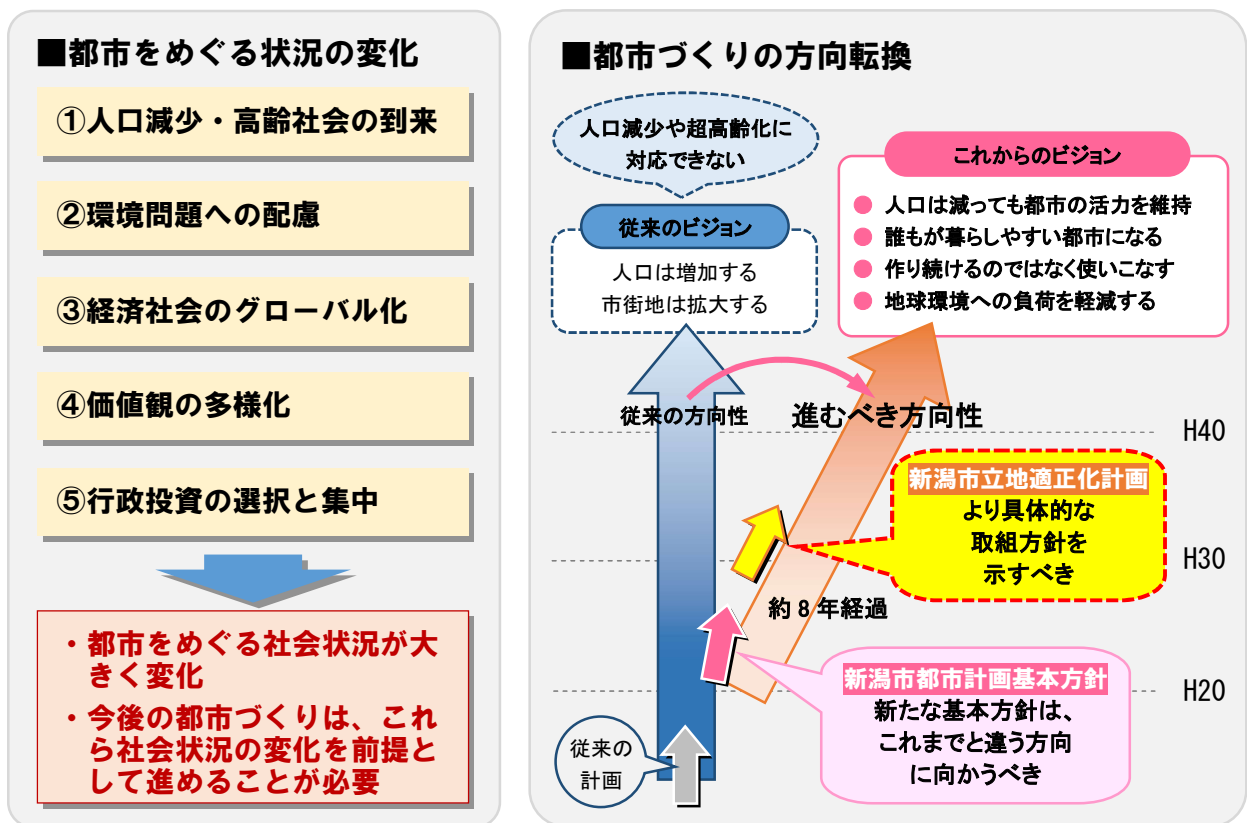


図 都市をめぐる状況の変化と都市づくりの方向転換

(2) 計画策定の目的

本市では、田園と都市が互いに恵み合い、都市と自然・田園が調和するまちづくりを進めることにより、新潟の持つ歴史、文化に新たな光を当ててきました。

本計画では、市街化区域における土地利用施策としての今後の方向性について、都市計画マスタープランを踏まえ、改めて整理するもので、将来のまちづくりにおいて、さらに区域を拡大する方向性を示すものではなく、既存の市街化区域内の土地利用の考え方を明示して、様々な誘導方策を取入れようと策定するものです。

また、本市の特徴でもある広大な田園の維持・活性化にも「田園集落づくり制度」を積極的に活用するなど、一体的に取り組むを進めることとします。



図 都市づくりのシナリオ

(3) 計画策定の意義

本計画の策定を通じて、他分野との連携を進め、居住や都市機能の誘導を図ることで、低密度な市街地の拡大を抑制するとともに、人口減少下においても適正な立地誘導に取り組むことによって、様々な効果が期待されます。

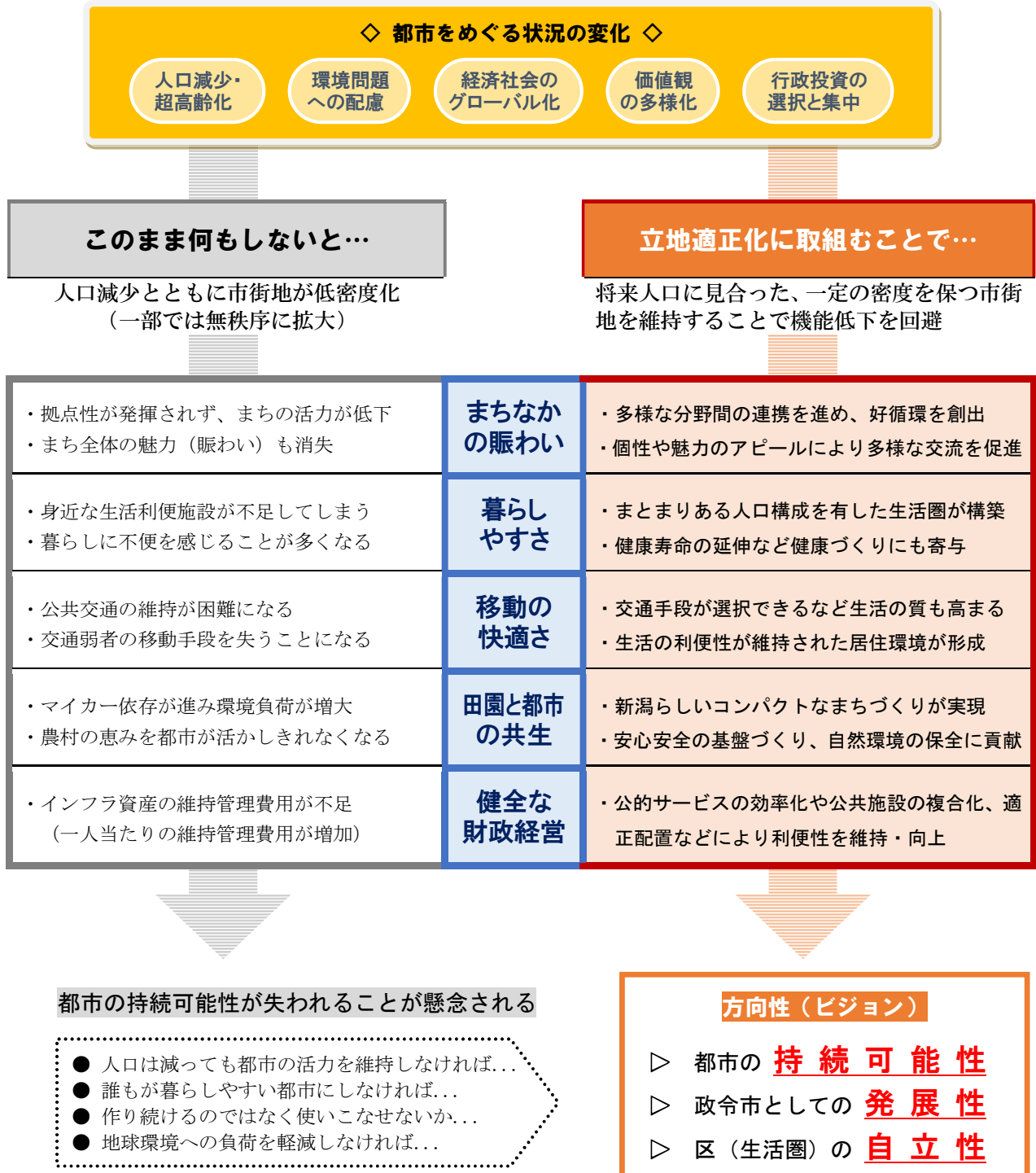


図 計画策定の意義