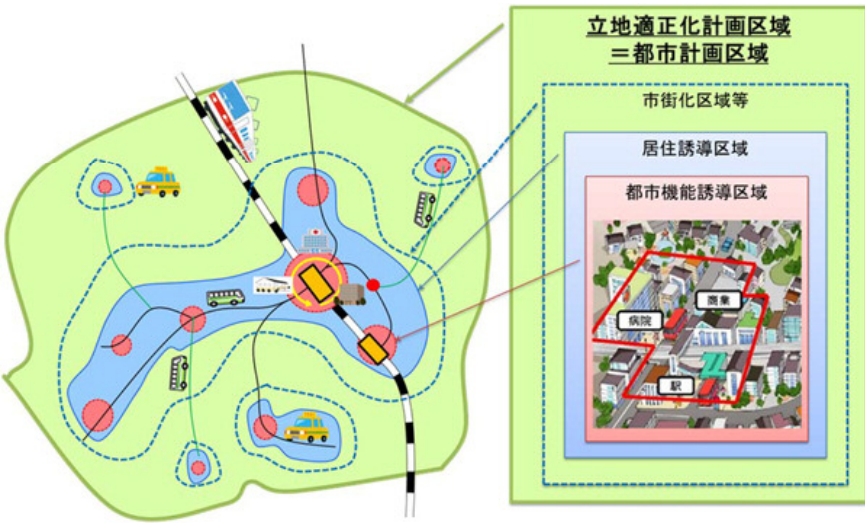


## 立地適正化計画制度とは 序章 | 立地適正化計画の目的 関連

- 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適正に誘導するとともに、公共交通と連動した良好な居住誘導を図るものです。
- 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。

★平成26年8月  
都市再生特別措置法が一部改正され立地適正化計画が制度化

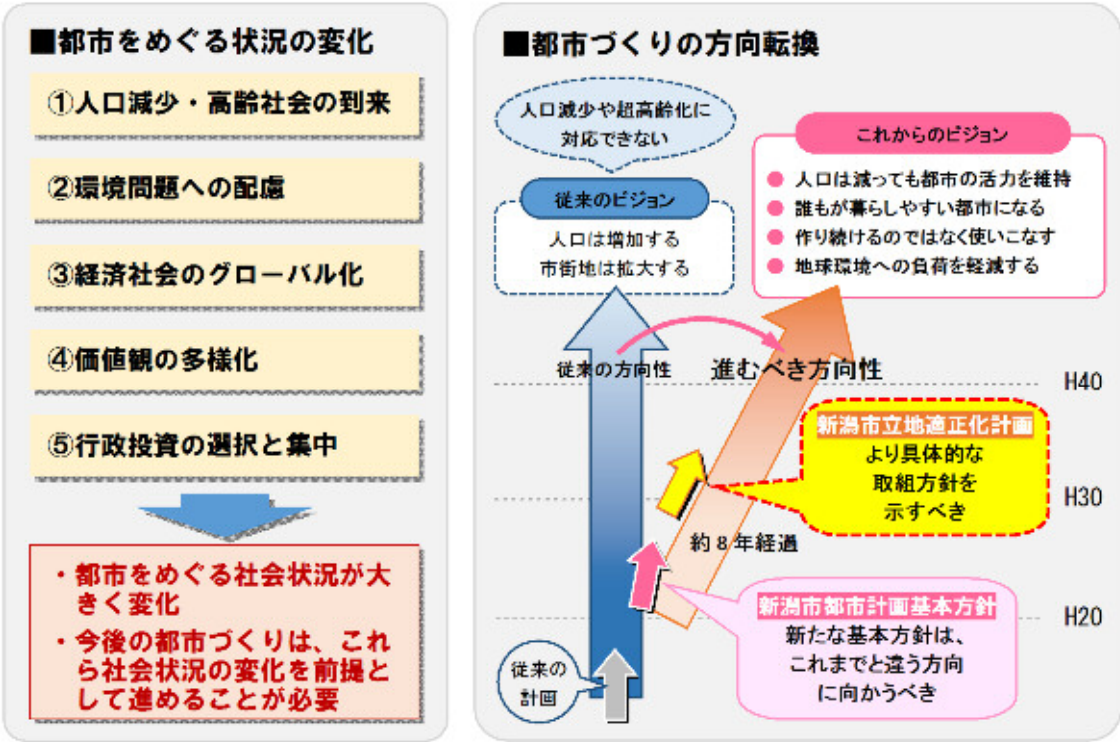
★全国の約290都市が計画策定に取り組む



## 計画策定の目的 序章 | 立地適正化計画の目的 関連

- 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て、改めて整理したものです。
- 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確に示して、様々な誘導方策を取入れていこうとするものです。

### 今後の都市づくりの方向 ~新潟市都市計画基本方針より~



- 本計画は、市民の皆様と「適正な土地利用のすがたを共有」するために策定するものです。このため、それぞれの拠点が担う機能や区域、それを誘導していく施策等について明確化します。

**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

H30 同一ホーム乗換供用開始!

開港 150 周年を契機とした賑わい空間創出

花街文化の活用

機能の再集積

南北市街地の一体化

新たな産業集積地の創出

規制緩和による賑わい空間創出

規制緩和による農家レストラン設置

移住・定住の促進

再開発の促進

新潟駅南口を 広域交流の玄関口へ

低未利用地の活用

**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**

土地利用施策として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。

- 多様な連携・交流を促進しながら、本市における喫緊の都市づくりの課題解決に向けた取組方針をまとめています。

新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）

理念	〔都市全体〕 持続的に発展する政令市 / 〔地域〕 誰もが暮らしやすい個性ある地域
目指す都市の姿	田園に包まれた多核連携型都市 ~新潟らしいコンパクトなまちづくり~

人口減少・超高齢化への対応

雇用・交流人口の拡大

都市づくりの課題

都市機能の更新

田園の維持

各種サービスの維持

**方針3** 市街地と自然・田園の維持

**方針2** 広域交流拠点としての強化

**方針1** 多核連携の充実と自立

生活圏レベルの理念  
誰もが暮らしやすい個性ある地域

全市レベルの理念  
持続的に発展する政令市

実現に向けた、より具体的な取組方針

新潟市立地適正化計画

将来にわたり持続可能な都市づくりに向け、適正な土地利用を緩やかに誘導

多様な交流

都市機能及び居住の維持・充実

多様な連携

西蒲区 西 区 南 区 秋葉区 江南区 中央区 東 区 北 区

地域拠点 地域拠点 地域拠点 地域拠点 地域拠点 都心 都心周辺部 地域拠点

田 園 新たな産業集積地の創出 多様な体験・交流の促進 農村集落の維持・活性化

都 心 花街文化・水辺空間の活用 多様な機能の再集積 広域交流機能の強化・充実 ...

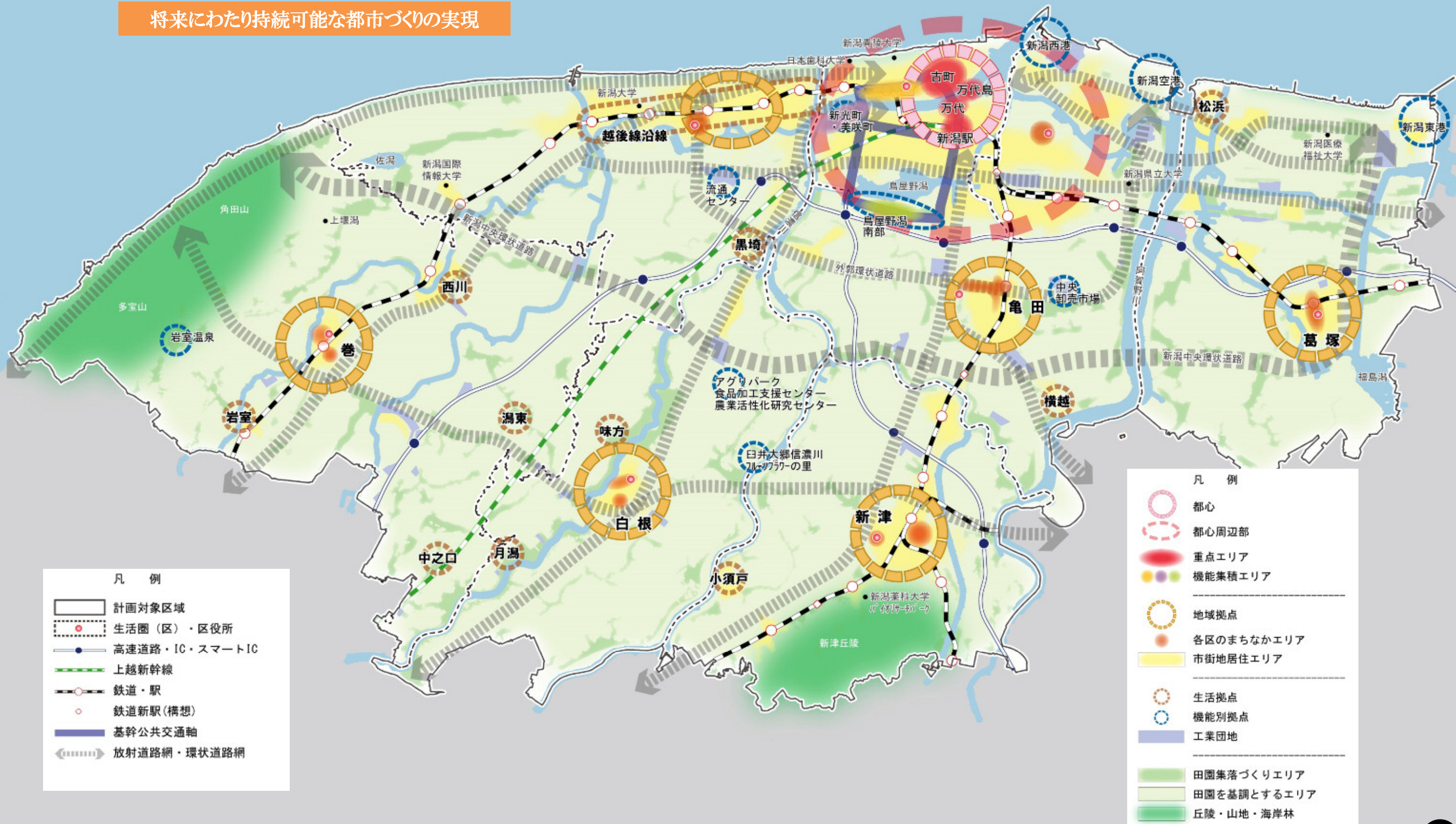
都心周辺部 暮らしやすさのさらなる充実 効率的なサービス提供の維持 基幹公共交通軸の強化

地域拠点 地域特性に応じた個性や魅力の活用 生活利便の維持 地域福祉・子育て支援の充実

# 都市の骨格構造図（案）

田園に包まれた多核連携型都市  
 —新潟らしいコンパクトなまちづくり—

将来にわたり持続可能な都市づくりの実現



- ◇ 中枢的な業務・商業機能が集積する都市の象徴的な市街地
- ◇ 様々な魅力・交流から新たな情報や文化が創造・発信される拠点
- ◇ 高次都市機能が集積した「都市の顔」に例えられる中心的なまちなか

○ 都心軸について

- ・新潟駅から古町地区に連なる中心市街地を本市の‘都心軸’とします。
- ・本市にあるまちなかの中でも、中枢的な業務・商業機能が集積され、多くの人々やモノが集まる好循環を生み出す地域です。

○ 交流軸について

- ・万代シティと万代島(朱鷺メッセ)を結ぶ信濃川沿いの空間を‘交流軸’とします。
- ・萬代橋周辺のやすらぎ堤や港といった本市の個性をさらに磨き上げることで、賑わいを創出する地域です。

【高次都市機能とは】

日常生活の圏域を超えて、広域的に多くの人々を対象にした質の高いサービスを提供する機能のことを言います。

機能強化に向けた方向性

都心軸と交流軸を連動させることで市全体を牽引する活力を創出



重点エリアにおける都市機能

機能集積エリアにおける都市機能

エリア

古町地区

◇商業・業務が一体となった中心的なまちなか

みなとまちから続く商業・飲食の中心地であり、特色ある食文化が色濃く残る。非日常的な都市型サービスなど、多様な機能の再集積を図り都心回帰モデルとしての機能強化を図る。

コンセプト

- みなとまちの歴史を活かした花街文化の活用
- 商店街の魅力向上

課題

万代地区

◇萬代橋周辺の水辺空間と商業による賑わいのまち

大規模な商業施設が集積し、交通ターミナル機能を併せ持つ。

信濃川やすらぎ堤を活用した地区内外との回遊性を高め、まちなかに広がりある賑わいを創出する。

- 公共跡地の活用（旧運輸局）
- 交通ターミナル機能の効果的活用

新潟駅周辺地区（万代口）

◇広域交流拠点機能を強化

新潟駅に訪れる人々に日本海側の拠点都市に相応しい風格と機能を印象付ける街並みを創出するとともに、東大通り沿いに業務機能の集積を図るなど、広域交流拠点としての機能強化を促進する。

- 老朽建築物の更新
- 新潟の陸の玄関口として風格ある景観形成

新潟駅周辺地区（南口）

◇広域交流の玄関口としての交通ターミナル機能の強化

新潟駅の高架化に伴いこれまで分断されてきた南北の市街地が一体化する。低未利用地の活用や交通ターミナル機能の充実、情報発信力の向上など、広域交流の玄関口としての充実を図る。

- 鳥屋野潟南部方面への公共交通軸の延伸
- 低未利用地の活用

共通の課題

まちなか居住の促進・オフィスビルの更新・回遊性の向上・賑わいの創出

エリア

白山周辺地区

◇都心近接型の立地特性を活かし各種サービスの効率的提供を維持

広域医療、福祉、文化、教育等の高次都市機能が集積しており、利便性の高い暮らしが実現可能。また、基幹公共交通軸沿線であり、公共交通による施設へのアクセス性にも優れ、サービスレベルの維持を図る。

コンセプト

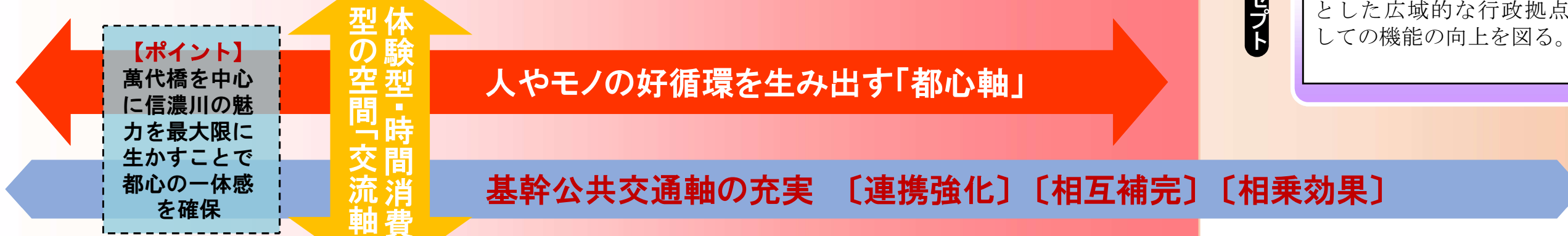
エリア

新光町・美咲町地区

◇広域的な行政機能の向上

国の行政施設と県庁を核とした広域的な行政拠点としての機能の向上を図る。

コンセプト



エリア

万代島地区

◇国際交流拠点機能を活用した多様な交流を促進  
開港150周年を契機とした各種取組みを通じ、賑わい空間を整備するなど、万代地区と連動した賑わいを創出する。

コンセプト

課題

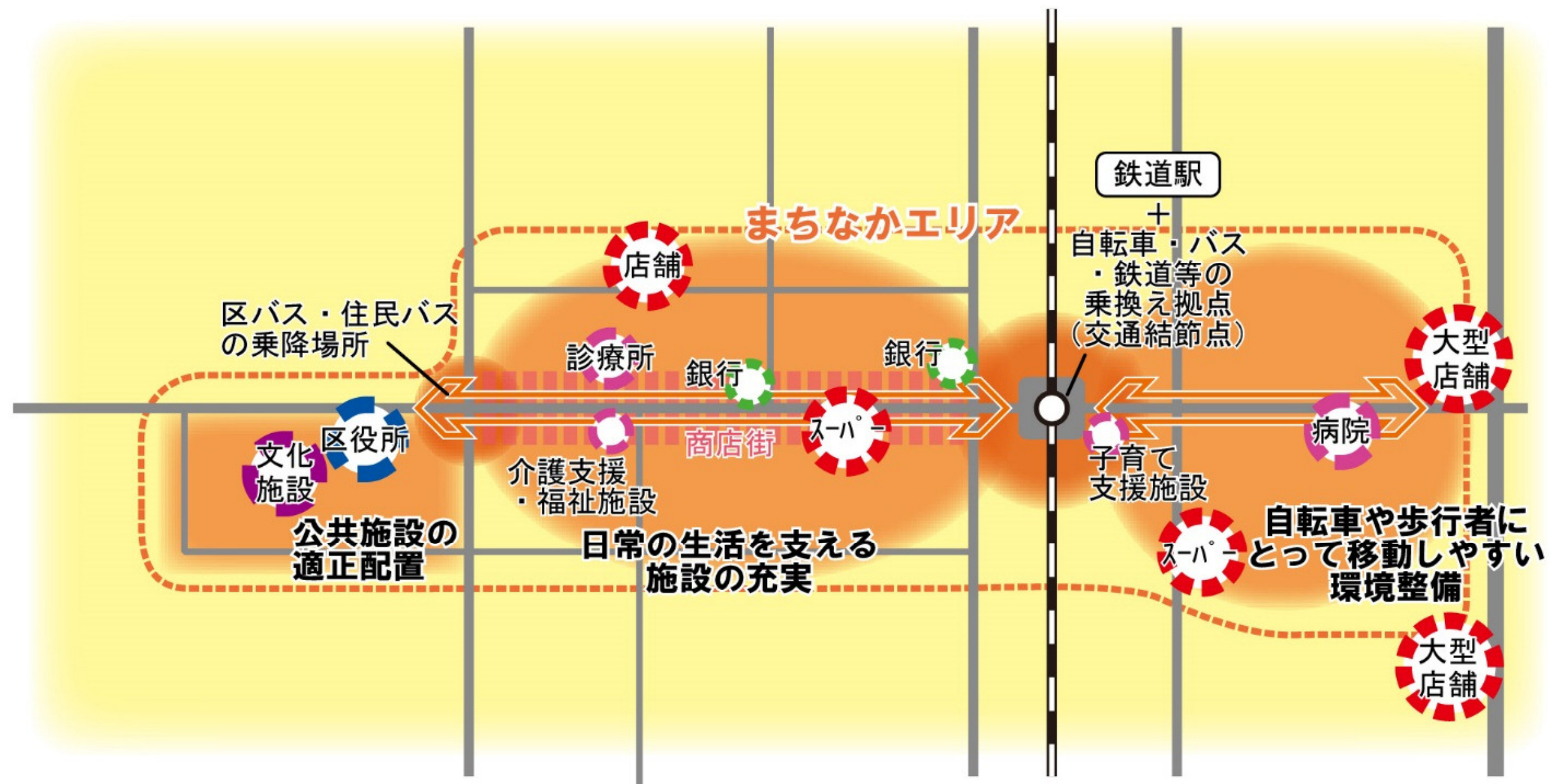
- 公共交通アクセスの改善
- 信濃川沿いの空間（交流軸）の活用
- 新たな賑わい創出

鳥屋野潟南部地区

鳥屋野潟や高速道路ICなどの立地特性を活かしたアメニティーゾーンの形成を図る。

## 日常生活を支えるまちなかの拠点として...

- ◇ それぞれの地域で育まれてきた歴史や個性を持ち、中心を担ってきた要衝
- ◇ 古くから地域の拠点としての市や商店街などが存在してきた地域の核
- ◇ 各区（生活圏）の中心であり、まちなかを形成する市街地
- ◇ 日常生活での人の出逢いや顔が見える場としての身近な交流拠点



### 各区の地域拠点(まちなかエリア)

生活圏(区)の自立性、暮らしの利便性、多世代の暮らしの魅力を高めるため、人との出会いや顔が見えるまちなかの形成に向け、都市機能の維持・充実を図ります。

#### ◇鉄道駅や商店街、公共施設等をつなぐ 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- 例) > 移動の快適さ・歩きやすさの充実
- > 駅や商店街の利便性を活かした動線の形成と都市機能の集積
- > 自転車・バス・鉄道等の乗り換え拠点(交通結節点)機能の充実と利便性を高める機能集積の誘導
- > 公共交通利用促進の推進やインセンティブの提供

#### ◇まちなかに出かけたくなる魅力づくりの充実 (高齢者・子育て世帯への対応)

#### ◇空き店舗・空き家・空き地の活用

#### ◇周辺の自然・田園環境や食産業、地域の伝統文化等を 活かした体験・学習・交流機能の誘導

- 例) > 伝統的な「市」の継承
- > 地産地消の促進(農産物直売所や農家レストラン)
- > 自然、農業体験などによる観光・交流の促進

#### ◇子育て・健康づくり支援拠点機能の充実 (大学や病院、地域包括ケア、子育て支援等との連携)

- 例) > 親子・多世代交流、健康相談、トレーニング、リハビリ

#### ◇産学連携、NPO等の地域活動拠点機能の充実

#### ◇地域内雇用の創出・職住近接のまちづくりの提案

#### ◇公共施設再編に伴う多機能化や複合化施設への転換 など

### 居住を推奨するエリア・既存市街地における居住

利便性や都市基盤等を活かし、多様な世代が居住地として選択する魅力を充実させていきます。

#### ◇鉄道駅や商店街、公共施設等をつなぐ 歩いて暮らせるまちづくりの推進

#### ◇空き家・空き地の利活用の促進

#### ◇定住・移住の促進

#### ◇既成市街地の再生、老朽建物更新の促進

#### ◇生活サービス施設の維持・充実 など

### 田園集落づくりエリアにおける居住

農業後継者や田園の「食」産業を支える就業者の継続的な移住も想定し、集落の維持・活性化を図ります。

#### ◇田園集落づくり制度の活用

#### ◇集落の暮らしを支えるコミュニティの維持

#### ◇集落の魅力を活かした定住・移住の促進

#### ◇農村ならではの体験・交流機会の創出

#### ◇生活サービス施設の維持 など

# 誘導区域等の設定（案）

## (1) 基本的な考え方

本計画では、市街化区域内の必要な区域において、都市再生特別措置法に基づく、『都市機能誘導区域』と『居住誘導区域』を設定することとします。

それぞれの誘導区域では、現状で区域外となるエリアで立地している施設や住宅等を直ちに移転させるようなものではなく、今後、新たな施設整備を行う場合や、新規の建築・開発の計画を検討される際の目安とするために設定するものです。

また、それぞれの区域外で施設整備や一定規模以上の建築等を行う場合には、法に基づく届出が必要となります。これにより適正な土地利用を緩やかに誘導<sup>※</sup>しようとするものです。

※ ここでいう「誘導」とは、長期的に、緩やかに、住む場所や各種施設の立地を推奨するもので、強制的に集めようとするものではありません。

図 区域・区分の整理



※1 各区のまちなかエリアについて、現段階においては都市機能誘導区域には含まれません。今後のまちづくりの動向を見ながら必要に応じて設定することとします。

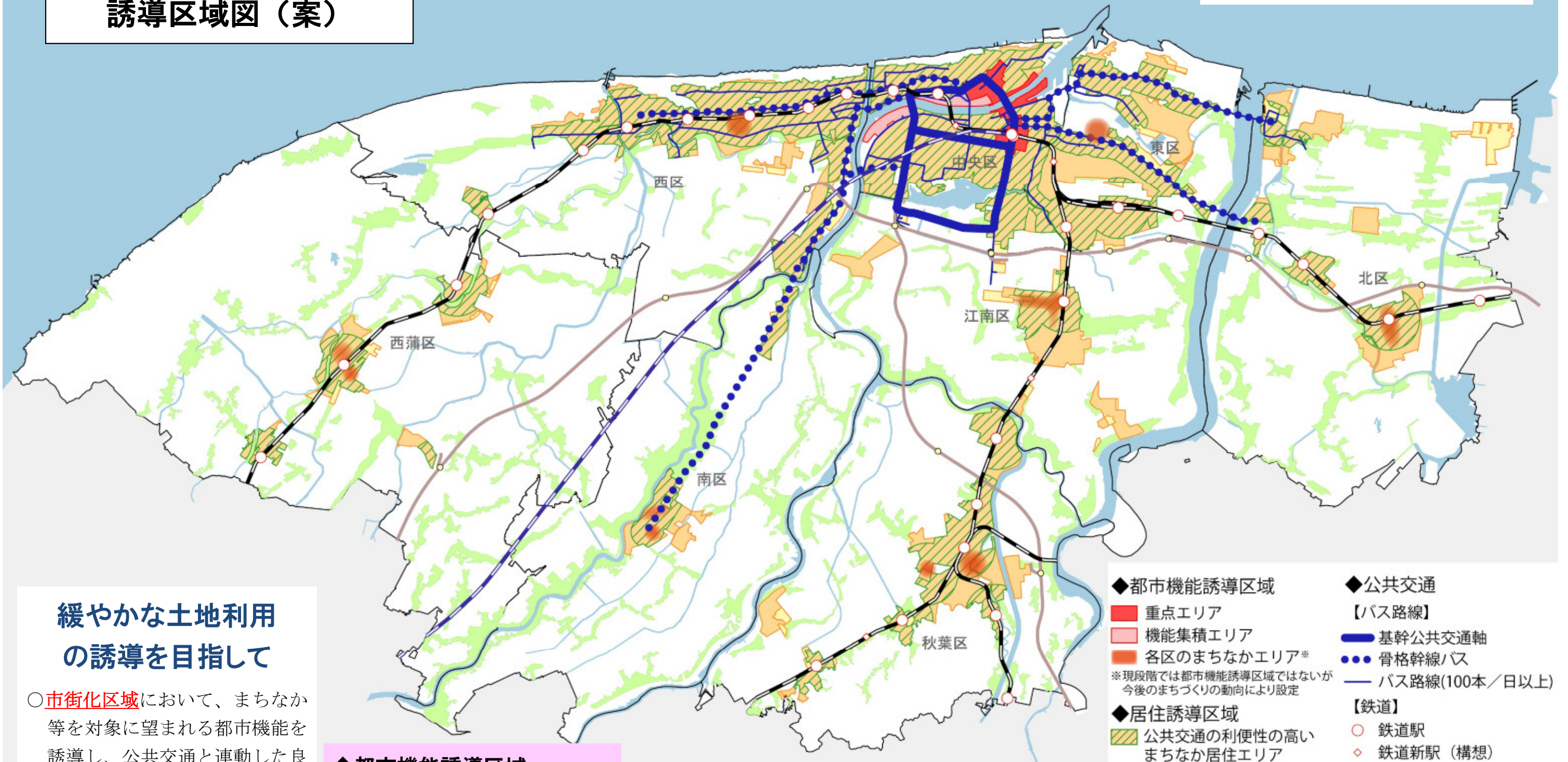
※2 居住誘導区域に含まれない既存の市街地においては、現存する工業や流通など居住以外の土地利用を図る地域として、今ある都市基盤を活かしていくエリアとするもので、居住を否定しているものではありません。

## (2) 用語の定義

居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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に居住を誘導すべき区域
公共交通の利便性の高いまちなか居住エリア	移動しやすいまちづくりを実現する観点からも、特に自動車の利用が困難な高齢者や若年者を含むすべての人の移動手段が確保される公共交通の利便性の高い圏域について、居住の中心核として本計画上に位置づけるエリア
居住を推奨するエリア	本計画において、居住誘導区域に位置するエリア
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心的な拠点や生活の拠点に誘導し、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を図る区域
重点エリア	本市の中核的な業務・商業機能や高次都市機能が集積した都心に位置するエリア
機能集積エリア	本市の都心を補完するものとして、広域圏を対象とした各種サービスの効率的な提供を図られる都心周辺部に位置するエリア
各区のまちなかエリア	生活圏（区）の中心としてまちなかを形成しているなど、各区の地域拠点等に位置するエリア
既存市街地	現存する工業や流通など居住以外の土地利用を図る地域として、今ある都市基盤を活かしていくエリア（居住誘導区域には含まれない）
市街化区域	既に市街地になっている区域や概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべきものとし、公共施設を整備したり、面的な整備を行うことにより積極的に整備・開発を行っていく区域
市街化調整区域	市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る区域
田園集落づくりエリア	無秩序な開発の抑制を図りながら、住宅などの開発・建築要件の緩和や地区計画（移住モデル地区を含む）の活用などにより、農村集落の維持活性化を目的としたエリア ・既存集落区域（概ね50戸以上の建築物で構成される集落） ・既存宅地（区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地）
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域



# 誘導区域図（案）



## 緩やかな土地利用の誘導を目指して

- 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し、公共交通と連動した良好な居住誘導を図っていきます。
- 居住空間の質的な向上を図るため、多様化する暮らしやニーズに対応したまちづくりの実現に向け計画を策定するものです。
- ここでいう「誘導」とは、長期に緩やかに住む場所や各種施設の立地を推奨するもので、強制的に集めようとするものではありません。

### ◆都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心的な拠点や生活の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を図る区域



別途定める誘導施設を有する建築物の開発行為や建築行為を行う場合、届出が必要となります。

### ◆居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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に居住を誘導すべき区域



区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、届出が必要となります。

- 【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
- 【建築等行為】
  - 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

- ◆都市機能誘導区域
  - 重点エリア
  - 機能集積エリア
  - 各区のまちなかエリア\*
  - ※現段階では都市機能誘導区域ではないが今後のまちづくりの動向により設定
- ◆居住誘導区域
  - 公共交通の利便性の高いまちなか居住エリア
  - 居住を推奨するエリア
- ◆その他
  - 既存市街地
  - 田園集落づくりエリア
- ◆公共交通
  - 【バス路線】
    - 基幹公共交通軸
    - 骨格幹線バス
    - バス路線(100本/日以上)
  - 【鉄道】
    - 鉄道駅
    - 鉄道新駅(構想)

## 今後の策定スケジュール（案）

平成28年 11月15日	都市計画審議会
11月17～30日	各区自治協議会へ素案概要を説明
12月 中旬	市議会常任委員 協議会報告
12月 下旬	<パブリックコメント（30日間）>
平成29年 3月	市議会常任委員 協議会報告
3月	都市計画審議会（予定）
3月 末	計画策定・公表