資料５

新潟市立地適正化計画改定に関する有識者会議（第1回）

【本編】

１．立地適正化計画の概要
２．計画改定の背景
３．本市の現状・課題

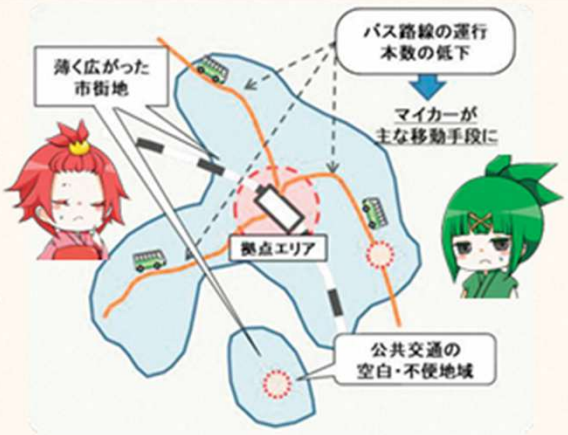
1．立地適正化計画の概要

立地適正化計画の必要性

- 人口減少や少子高齢化が進む中、このままでは日常生活に必要な施設や移動手段の確保、災害時の安全性などにおいて、**市民生活への影響が出てくる恐れ**がある。
- そのため、コンパクト・プラス・ネットワークに取り組み、人口減少下においても**生活利便性と安全・安心を備えた、誰もが暮らし続けられる持続可能な都市構造**を実現する必要がある。

このまま何もしないと・・・

薄く広がった市街地のまま人口減少・少子高齢化が進むと、商業・医療・福祉などの生活サービスや公共交通の維持が難しくなり、まちの賑わいがなくなったり、道路や下水道などのインフラ設備の維持管理や災害対応が困難になるなど、都市の持続性が失われてしまう恐れがあります。

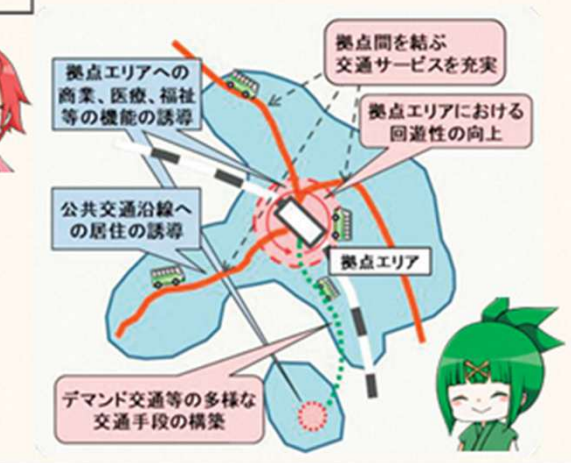


コンパクト・プラス・ネットワークに取り組むことで・・・

○コンパクト・プラス・ネットワークによる効果（例）

- 生活利便性の維持・向上
- 地域経済の活性化
- 行政コストの削減
- 地球環境負荷の低減
- 居住地の安全性強化

などの効果が期待され、人口減少下においても都市の持続的な発展と暮らしやすさの維持につながります。



出典：新潟市都市計画基本方針

1．立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、コンパクト・プラス・ネットワークを実現するため、**都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月施行）により新たに制度化**された、市町村が定めることができる計画。
- 立地適正化計画は、都市計画区域を対象とし、住宅及び都市機能施設の立地の適正化に関する基本方針や、都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域、誘導するための施策等を定めるもの。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- ○ 人口減少・高齢者の増加
- ○ 拡散した市街地
- ○ 頻発・激甚化する自然災害

■ 都市の生活を支える機能の低下

○医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に

○公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

○地域の産業の停滞、企業の撤退

○中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

○社会保障費の増加

○インフラの老朽化への対応

■ 都市部での甚大な災害発生

○被害額の増加、都市機能の喪失

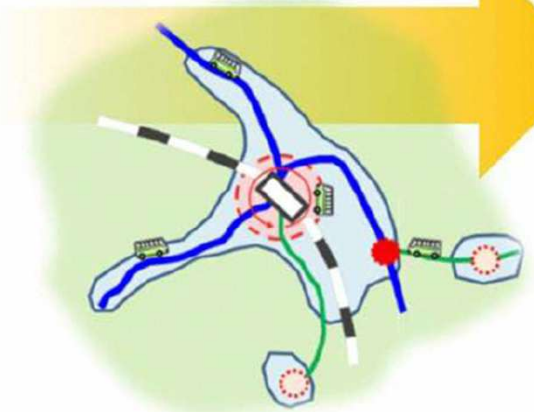
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

＋

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進

➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大

➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制

➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減

➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施

➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

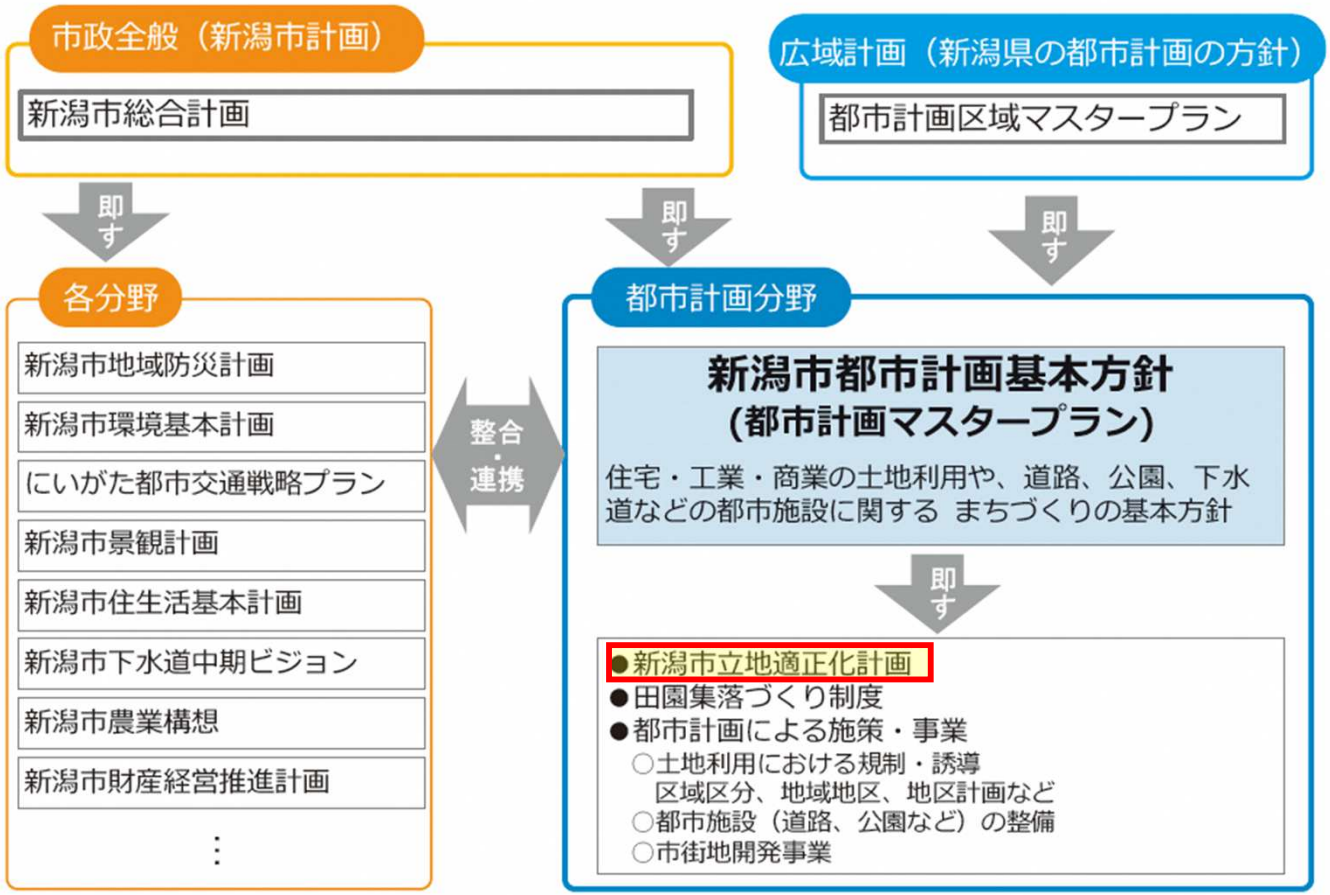
出典：国土交通省資料

1．立地適正化計画の概要

新潟市立地適正化計画の位置づけ

- 本計画は、本市の上位計画である**「新潟市総合計画」**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ている。
- 居住や都市機能の誘導施策は、**関連する各分野の計画と整合・連携**を図りながら展開する。

■立地適正化計画と都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）の関連性



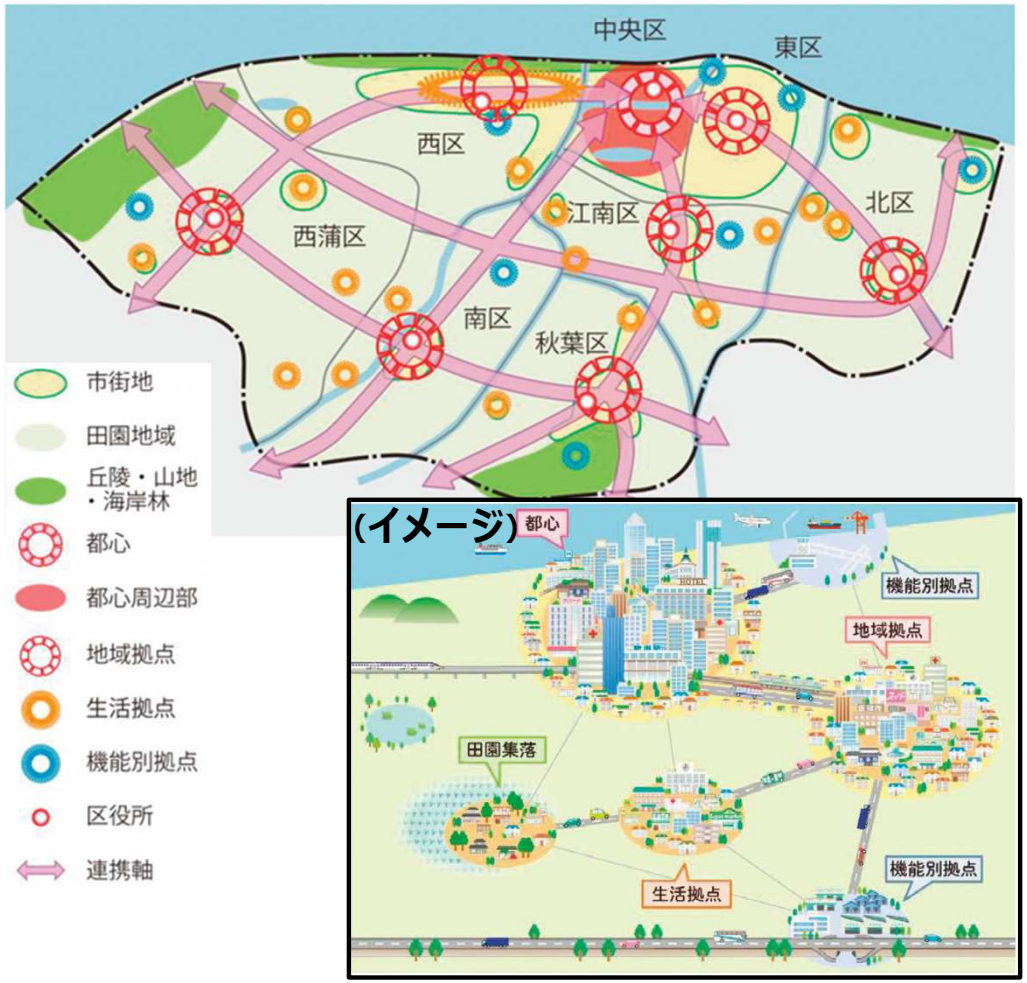
出典：新潟市都市計画基本方針

1．立地適正化計画の概要

本市が目指す都市構造「多核連携都市　新潟」（新潟市都市計画基本方針より）

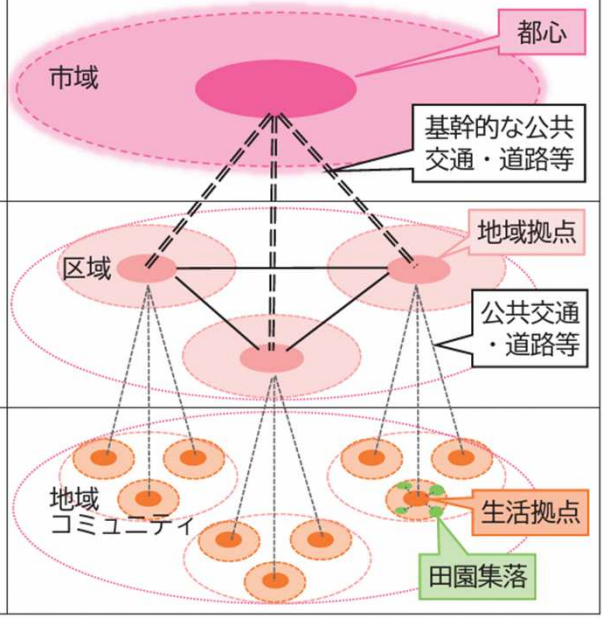
- 都市・地域の拠点がそれぞれの利用圏域や地域特性等によって異なる機能や役割を持ち、それらがネットワークでつながり、互いに連携することで、機能共有や相互補完が図られることが重要。
- 本市は、**市全体を牽引する都心を中心に、8区における地域拠点と生活拠点等がネットワークでつながり、互いに支え合う多核連携都市の都市構造**を目指す。

■「多核連携都市」の概念図



■各拠点が担うべき機能と連携イメージ

拠　点		イメージ
都　心	市全体や広域都市圏をけん引する中心として、商業・業務・医療・福祉・文化・教育など多様な高次都市機能が集積	
地域拠点	区の中心として、都心や他の拠点との連携・役割分担のもと、地域特性に応じた都市機能が集積	
生活拠点	地域コミュニティにおける日常生活を支える日常利便サービス機能が集積	



出典：新潟市都市計画基本方針

1．立地適正化計画の概要

現在の新潟市立地適正化計画（概要）

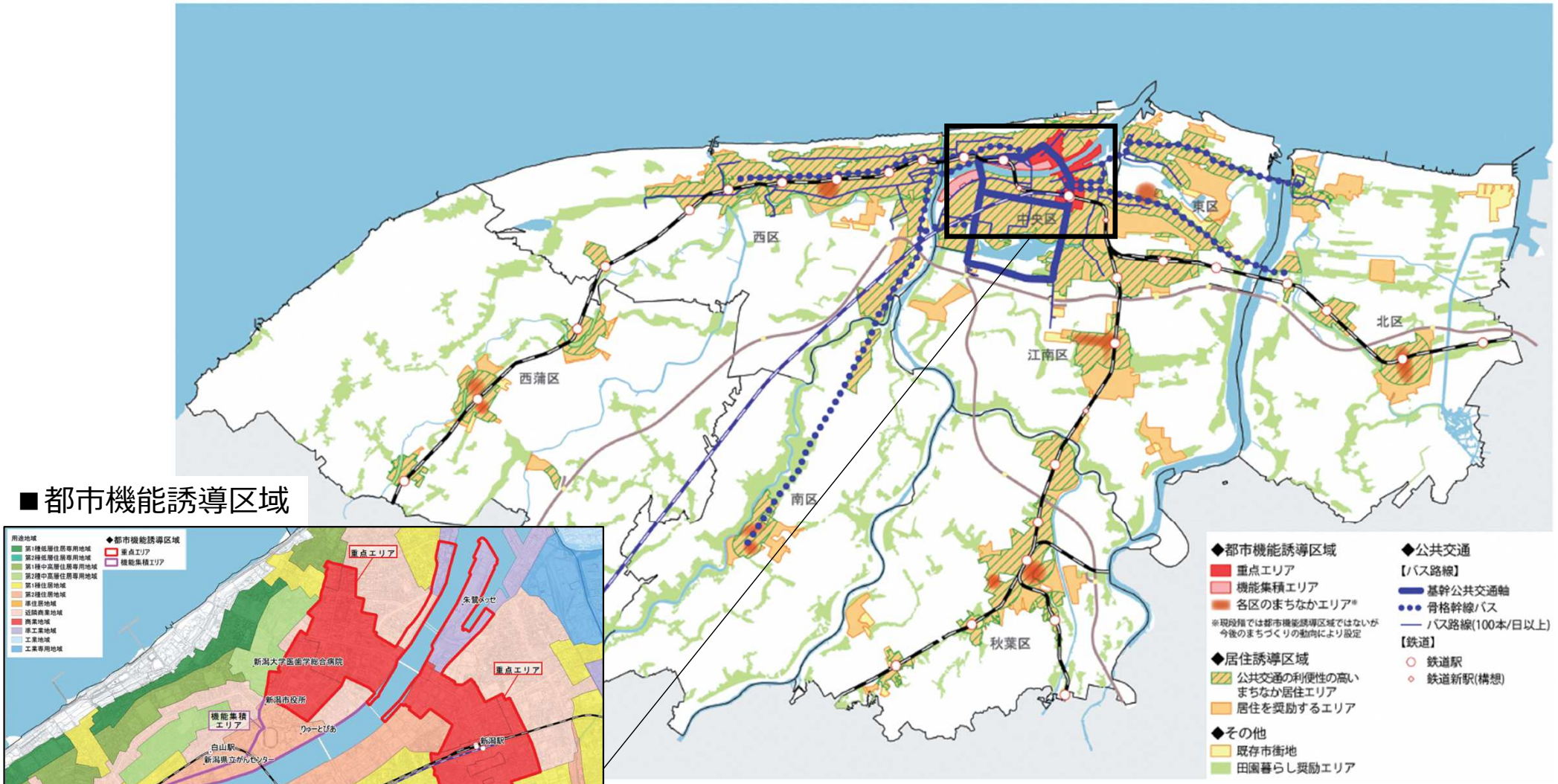
- 本市でも人口減少や高齢化などの社会情勢に対応するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、**平成29年3月に「新潟市立地適正化計画」を策定**した。
- 都心及び都心周辺部に都市機能誘導区域、公共交通の利便性が高いエリアを中心に居住誘導区域を設定し、従来の土地利用計画に加え、緩やかな土地利用の誘導を行っている。





1．立地適正化計画の概要

現計画における居住誘導区域および都市機能誘導区域



■都市機能誘導区域

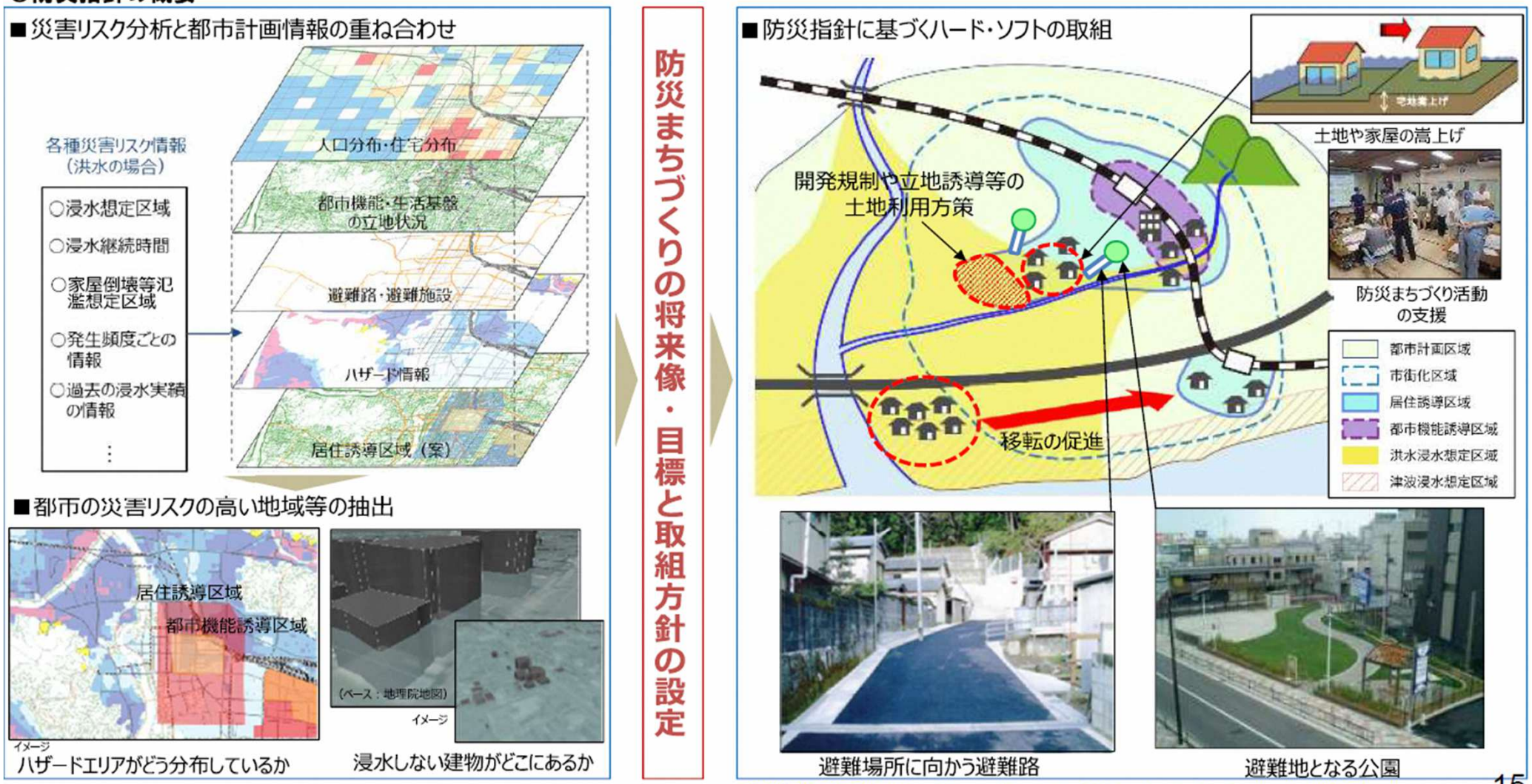
新潟市域（都市計画区域）	72,645ヘクタール	
市街化区域	13,076ヘクタール	18.0%
居住誘導区域	10,351ヘクタール	14.2%
都市機能誘導区域	393ヘクタール	3.8%

1．立地適正化計画の概要

都市再生特別措置法の改正（令和2年6月）による防災指針の義務付け

- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策などを定める**「防災指針」の作成が新たに追加**された。

○防災指針の概要



防災指針の手引き：https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html

15

出典：国土交通省資料

1．立地適正化計画の概要

現行計画策定時からの都市の状況の変化

- **居住誘導区域の人口割合は増加**しているが、**人口密度は減少**している。
- 誘導施設の立地割合は増加している。また、生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率について、医療施設と商業施設は増加している。
- ➢ **都心および都心周辺部（都市機能誘導区域）では、高次都市機能が集積している。居住誘導区域の生活利便性も向上**している。
- **公共交通沿線の徒歩圏人口カバー率及び公共交通分担率が増加**している。
- **一人当たり歳出額は増加**している。**居住誘導区域内平均住宅宅地価格は増加**している。

都市の状況の変化

視点	指標		策定時点	現時点	増減
①居住人口	居住誘導区域の人口割合【%】		70.17%（H28）	71.07%（R7）	増
	居住誘導区域の人口密度【人/ha】		54.0人/ha（H28）	51.6人/ha（R7）	減
②都市機能	誘導施設の都市機能誘導区域内における立地割合【%】		28.2%（H28）	28.9%（R6）	増
	居住誘導区域における生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率【%】		-	-	-
		医療施設	97.4%（H28）	98.0%（R7）	増
		福祉施設	92.8%（H28）	89.0%（R7）	減
		商業施設	97.6%（H28）	98.5%（R7）	増
③公共交通	公共交通路線の徒歩圏人口カバー率【%】		75.5%（H28）	80.2%（R4）	増
	公共交通分担率【%】		5.8%（H28）	6.0%（R4）	増
④財政	1人当たり歳出額【千円/人】		442.7千円/人（H28）	593.7千円/人（R6）	増
	居住誘導区域内平均住宅宅地価格【円/㎡】		60,283円/㎡（H28）	64,627円/㎡（R6）	増

2．計画改定の背景

新潟市立地適正化計画改定の背景

- 現行の立地適正化計画の目標年次は令和10年頃としており、**目標年次が近づいている**。
- 現行計画の策定後、約10年が経過する中で、**社会情勢の変化や、それを受けた国の政策方針・法制度の変更、本市の近年の取組状況を反映させる必要がある**。　（詳細は資料編参照）

社会情勢の変化	立地適正化計画に関連する国の政策方針・法制度の変更
①コロナ禍を経たライフスタイルの変化【P1】	①防災指針作成の義務化【P3】
②災害の激甚化【P1】	②居住誘導区域からの災害危険区域の除外【P3】
③インフラの老朽化【P2】	③特定業務施設等の誘導を位置づけ【P3】

本市の近年の取組状況

①上位・関連計画の改定【P4】	④区域区分の見直し【P5】
②都市再生緊急整備地域における再開発事業【P4】	⑤公共施設の再編【P5】
③鳥屋野潟南部開発計画【P5】	⑥公共交通に係る取組【P6】

※頁数は資料編の該当頁を示す

2．計画改定の背景

新潟市立地適正化計画改定の背景

- 国の政策方針・法制度の変化、本市の近年の取組を踏まえ、計画改定の必要性があることから、居住誘導区域の見直し、都市機能誘導区域の見直し、防災指針の作成の3つを主な改定項目とした。

国の政策方針・法制度の変更	計画改定に向けた視点	主な改定内容
①防災指針作成の義務化	命に関わる災害リスク区域の除外	⑴居住誘導区域の見直し
②居住誘導区域からの災害危険区域の除外		
③特定業務施設等の誘導を位置づけ	新たな都市機能誘導施設の位置づけ	
本市の近年の取組		
①上位・関連計画の改定	上位計画との整合	⑵都市機能誘導区域の見直し
②都市再生緊急整備地域における再開発事業	都市機能誘導（都心）の継続・拡充	
③鳥屋野潟南部開発計画	新たな都市機能誘導区域の設定	
④区域区分の見直し	新市街地の反映	⑶防災指針の作成
⑤公共施設の再編	新たな都市機能誘導区域の設定（地域拠点）	
⑥公共交通に係る取組	公共交通網の変化への対応	

3．本市の現状・課題

本市の現状

・改定に向けた検討にあたり、本市の現状について以下の項目で整理した。（詳細は［資料編］参照）

⑴住まいや交通の状況	①人口（人口分布、これまで・これからの人口推移、全年代・高齢者の人口密度、DID地区の変遷）**【P7~P12】**
	②公共交通（運行本数、現行の運行本数で見たまちなか居住エリア、運行本数・利用者数の変化、徒歩圏人口カバー率）**【P13~P17】**
	③生活サービス施設（医療・福祉・商業施設の徒歩圏人口カバー率）**【P18~P20】**
	④住宅地開発**【P21】**
	⑤公共施設・インフラ資産**【P22】**
⑵土地利用や都市機能の状況	⑥まちなかエリアにおける行政機能の立地状況**【P23】**
	⑦用途地域の分布**【P24】**
	⑧土地利用等の変化（都市的な土地利用、都心の建物用途）**【P25~P26】**
	⑨誘導施設（商業・医療・教育施設等の立地状況）**【P27】**
	⑩空き地・空き家の分布**【P28~P29】**
	⑪地価**【P30】**
	⑫特定業務施設のイメージ**【P31】**
⑶災害リスクの主な状況	⑬災害リスク（洪水、土砂災害、津波）**【P32~P33】**

※頁数は資料編の該当頁を示す

3．本市の現状・課題

- ［資料編］で整理した現状分析等を踏まえ、 本市が目指す「多核連携の都市構造」の実現に向け、適正な土地利用を緩やかに誘導する観点から検討すべき課題を整理した。

	本市の現状	課題
⑴住まいや交通の状況	・**全市域で人口減少が続き**、将来推計では**まちなか居住エリアでも40人/ha未満(DID地区ではない)の地域が発生する可能性**がある ・**居住誘導区域等の人口密度は低下**しているが、**生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は98%以上と高水準** ・**バスの運行本数が減少**し、まちなか居住エリアの設定条件と実態が乖離 ・老朽化による**インフラ維持更新費の増大**が見込まれる	・居住誘導区域における人口密度の維持 ・居住誘導区域における生活利便性の維持 ・公共交通サービスレベルの変化に応じた「まちなか居住エリア」の見直し
⑵土地利用や都市機能の状況	・都市機能誘導区域は都心及び都心周辺部のみで、中央区以外は未設定 ・区の地域拠点等において、公共施設の再編などにより都市機能を集約する地域がみられる ・**都心では地価が上昇**する一方、**各区中心部では地価が下落**	・区ごとの生活を支える地域拠点における都市機能の誘導 ・施設の集約状況を踏まえた誘導施設 ・各区の魅力向上に向けたまちなかエリア等における特色を活かしたまちづくりの展開 ・都心における新潟駅南北一体化の効果発現
⑶災害リスクの主な状況	・居住誘導区域の大部分が**洪水浸水想定区域に含まれ、垂直避難が困難な浸水深3.0m以上**の地域も存在、**山裾部には土砂災害リスクが存在** ・津波浸水想定区域が居住誘導区域の多くを含み、**避難ビル等500m圏外の地域も存在**	・災害リスクを踏まえた居住や都市機能の誘導及び対策方針の検討

※赤字：良い面、青字：悪い面