

第3章

立地適正化を図る区域等

1 本計画で定める区域

(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、それぞれの区域から外れた場所で、一定規模以上の住宅開発や建築・開発行為を行う場合は、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※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奨励するもので、強制的に集めようとするものではありません。

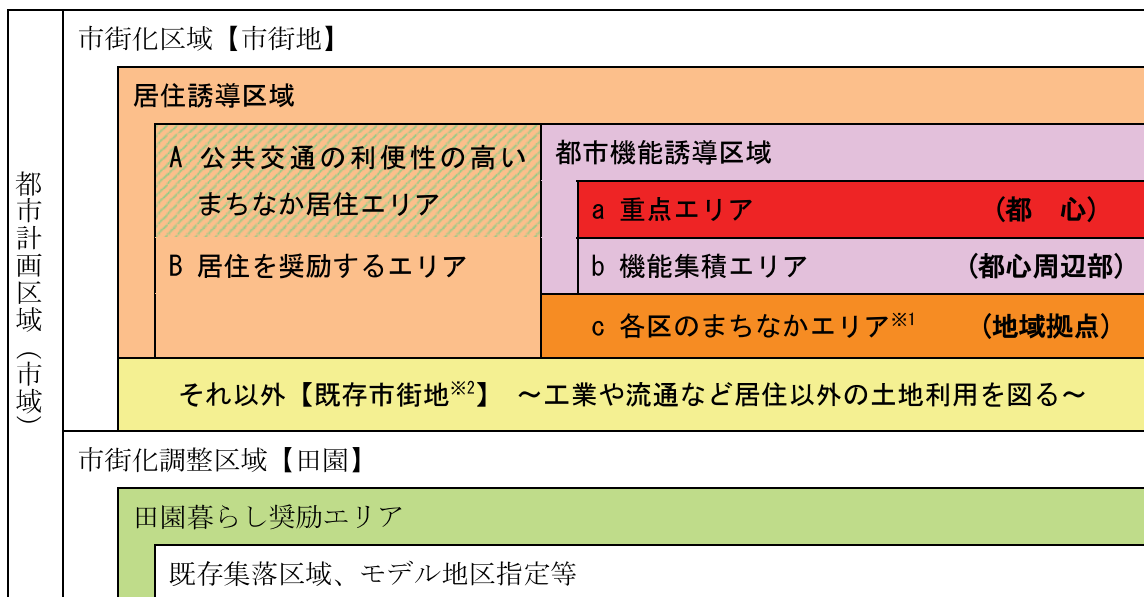


図 区域・区分の整理

※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) 立地適正化を図る区域

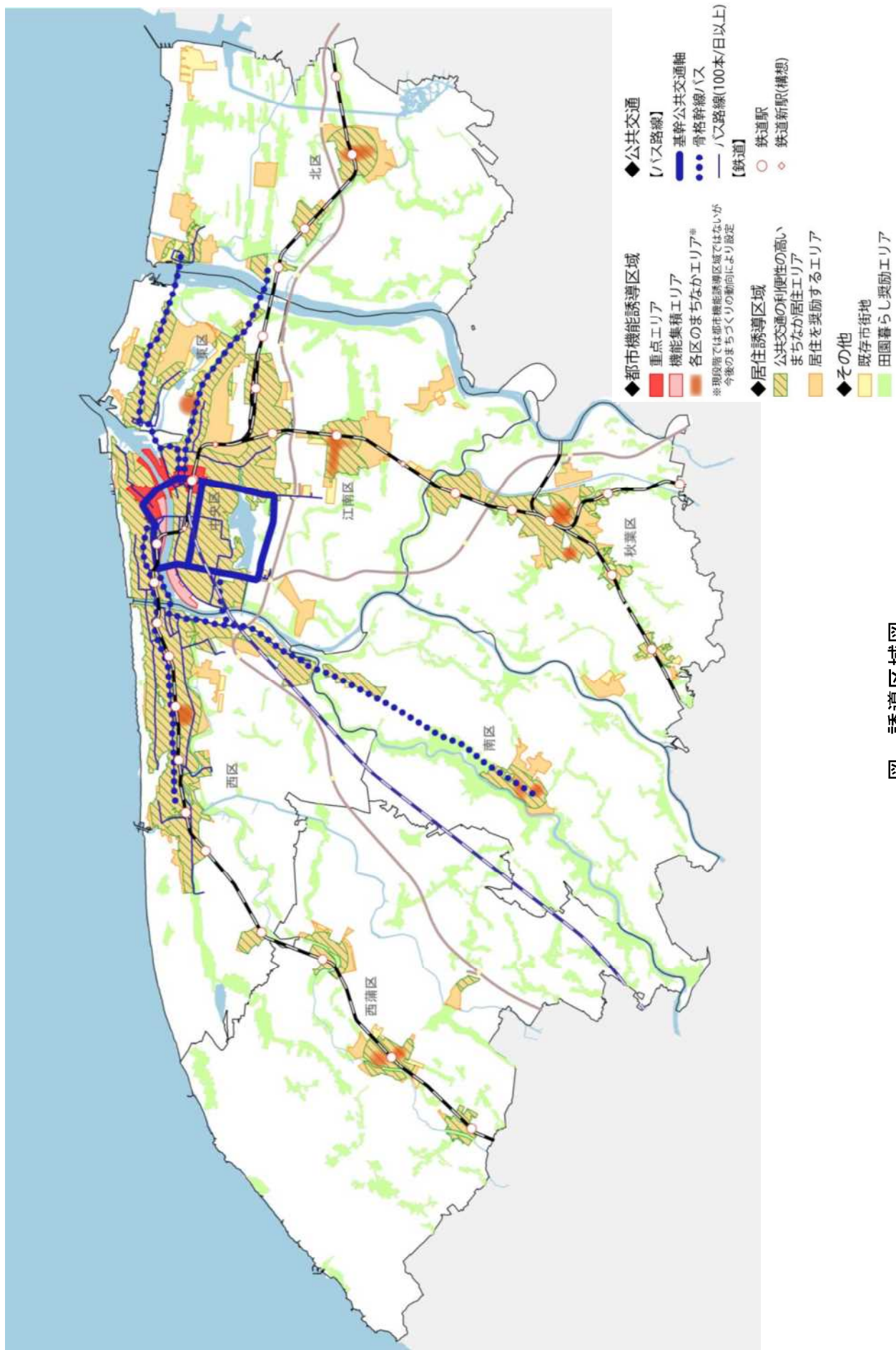


図 誘導区域図

(3) 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 |
| A 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 |
| B 居住を奨励するエリア | 本計画上において、居住誘導区域に位置づけるエリア |
| 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 |
| a 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 |
| b 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 |
| c 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 |
| 田園暮らし奨励エリア | 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・活性化を図るエリア <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |

2 居住誘導区域の設定

市街化区域内に居住誘導区域を定めることで、市街地における生活利便性施設やサービス機能の維持・充実を図りながら、本市の居住の柱として一定程度の居住人口密度を維持し、生活圏（区）の自立性を確保しようとするものです。このため、「居住を奨励するエリア」を本市の居住誘導区域とします。

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域の設定に当たっての基本的な考え方

- ① 都市機能や居住が一定程度集積した拠点やその周辺であること
（合併前の旧市町村のまちの変遷について特に配慮）
- ② 都心や地域拠点の中心部に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、それぞれの拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的であること
- ③ 日常生活に必要なサービス機能の利用圏人口が持続的に維持されることが見込まれること

■ 日常生活に必要なサービス機能

| 機能 | 施設 | 考え方 |
|------|----------------------|--|
| 公共交通 | 鉄道駅 | ○居住し続ける上で、日常生活に深く関わり、住民の暮らしの根幹に関わる施設や生活を充実させるための施設が身近にあることが望まれます。 |
| | 路線バス | |
| 商業 | スーパー（生鮮食品を扱う店舗）、コンビニ | ○それぞれの施設までの距離は、徒歩圏（300m圏内）に位置しながら、アクセスできることが理想ですが、本計画では、自転車での移動なども考慮し1km圏内を施設立地の適正な範囲として解釈しています。 |
| 医療 | 診療所 | |
| 福祉 | 通所介護・福祉施設（デイサービス等） | |
| 子育て | 児童福祉施設、保育施設、学校 等 | |
| 交流 | コミュニティセンター、公民館 等 | |
| 安心安全 | 市役所、区役所、出張所などの行政機関 | |

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成



商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リテイルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

(2) 区域に設定するエリア

- ① 市街化区域内の商業系・住居系の用途地域
- ② 準工業地域のうち、次に該当する連担するエリア
 - ア DID地区（人口集中地区：40人/ha以上）
 - イ 地区計画で住居系建築物を推奨している地区

(3) 区域に含めないエリア

- ① 市街化区域内の工業専用地域及び工業地域に指定される用途地域
- ② 臨港地区、流通業務地区、白山風致地区を除く風致地区に指定される地域地区
- ③ 一団となった5ha以上の非可住地（公共空地、公園緑地、工業、工専等）
- ④ 工業団地
- ⑤ 航空機騒音防止法における第1種区域
- ⑥ 土砂災害防止法における土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
- ⑦ 都市再生特別措置法第81条第11項、同法施行令第22条で、居住誘導区域に含まないこととされている区域

(4) まちなか居住の推進

「居住を奨励するエリア」のうち、将来にわたり持続可能な都市づくりを実現するための望ましい居住の範囲として「公共交通の利便性の高いまちなか居住エリア」を設定します。また、本計画上においては、居住の中心核と位置づけ、本市におけるまちなか居住を象徴するエリアとして取り扱うこととします。

- ① 鉄道駅から半径1km圏内
- ② パーク&ライド駐車場のある高速バスの停留所のうち、1日に100本以上運行されている停留所から半径1km圏内（鉄道と同等と解釈）
- ③ 基幹公共交通軸*沿線の片側1km圏内
- ④ 骨格幹線バス路線*沿線の片側500m圏内
- ⑤ 1日に100本以上運行されているバス路線沿線の片側300m圏内

※ いがた交通戦略プランで位置づけられる交通ネットワークの呼称

※ ②③については、鉄道と同等と解釈して圏域を設定

(5) 今後の取扱い

本計画は、都市計画マスタープランに即した計画として、現状の市街化区域内の土地利用の考え方を整理したものであり、市街化区域の見直しなどの結果を踏まえ、必要に応じて区域等の修正や変更をしていく必要があります。

現状において、市街地拡大については、市全体や各区の持続的な発展につながる質の高い開発に限定していくこととしており、郊外土地利用の調整制度を活用するなどしながら市街地形態の適切な維持を図っていきます。

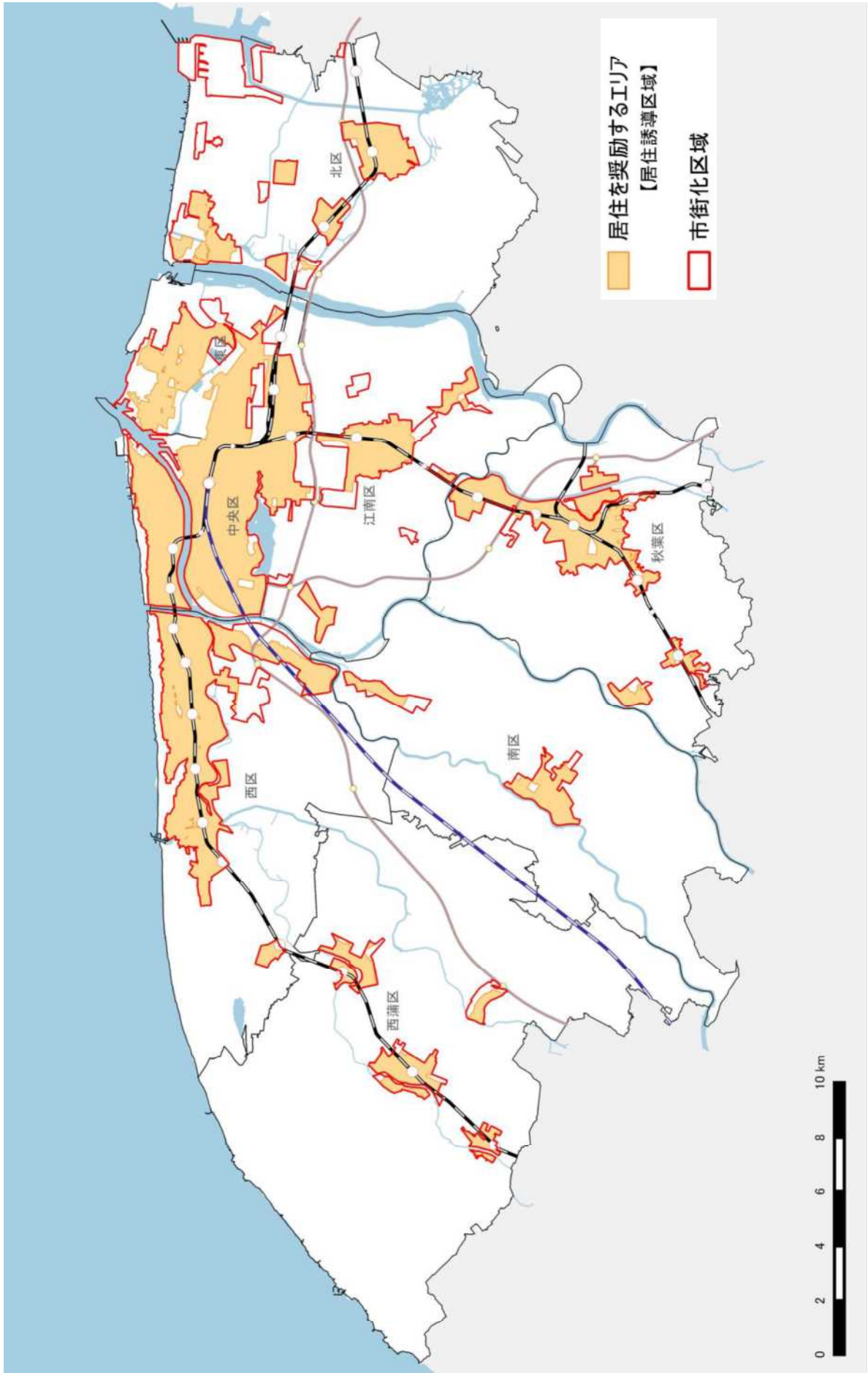


図 居住誘導区域図

3 都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域を考える上で、それぞれの生活圏の自立性を高める拠点機能や本市全体の活力の牽引などの観点から、都市計画マスタープランに位置づけられる都心、都心周辺部、地域拠点において設定します。

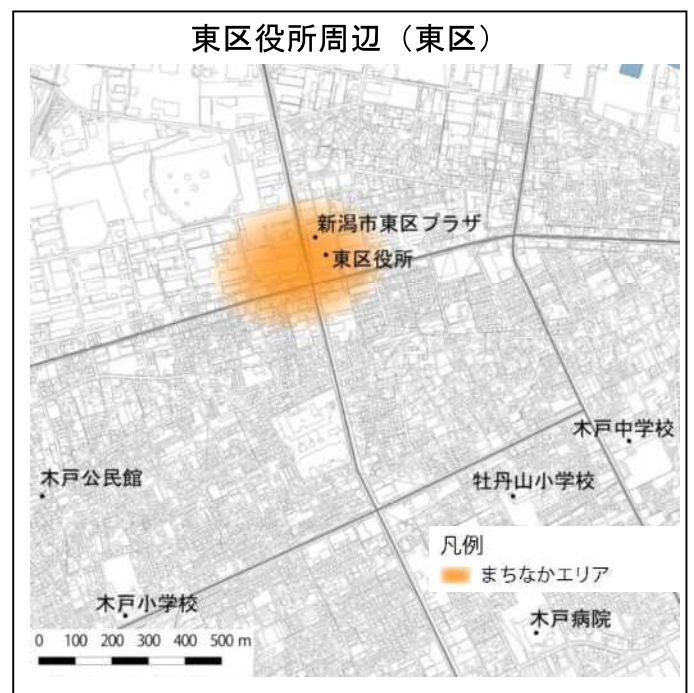
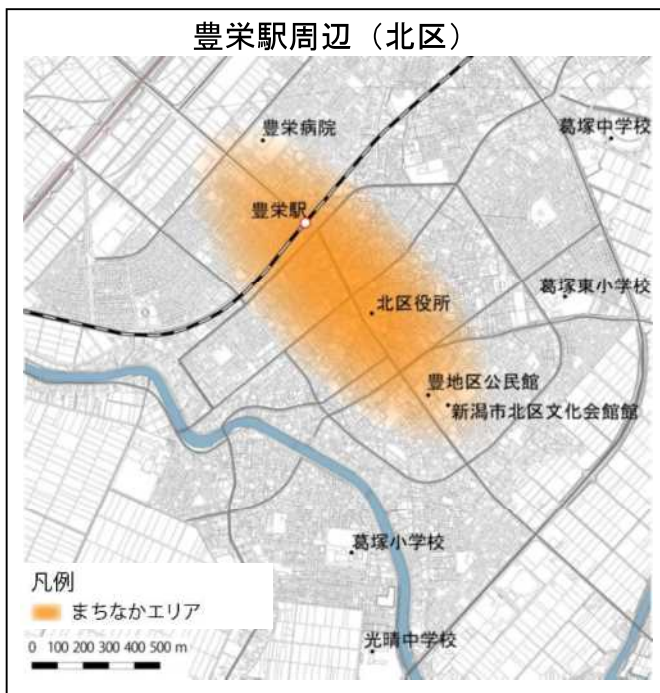
なお、地域拠点に設定する「各区のまちなかエリア」については、現段階において都市機能誘導区域に含めないこととします。今後のまちづくりの動向を見ながら必要に応じて設定することとします。

(2) 対象とするエリア

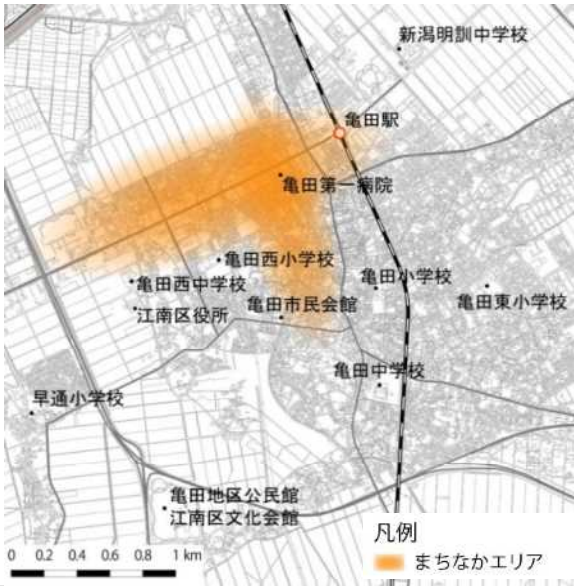
| 区分 | 定義 | 対象 |
|---|---|--|
| a 重点エリア 都心 | ○中枢的な業務・商業機能が集積し、民間による都市機能立地に関わる事業（再開発事業など）が重点的に取組み、多様な交流・賑わいを創出するエリア | 【都心軸】 古町～万代～新潟駅 周辺（万代口・南口） |
| | | 【交流軸】 万代島～万代 |
| | ○高次都市機能が既に集積しており、今後も様々な魅力・交流から新たな情報や文化を発信していくことで市全体の活力を牽引するエリア | 都市再開発促進地区 周辺 |
| b 機能集積 エリア 都心周辺部 | ○広域圏を対象とした医療、福祉、商業、文化、教育、交流、行政等の高次都市機能を活かして各種サービスの効率的な提供を図る都心を補完するエリア | 白山周辺 |
| | | 新光町・美咲町周辺 |
| | ○高度利用によるまちなか居住の推進などが、地区計画等により見込まれるエリア ○移動しやすく質の高いサービスが提供される基幹公共交通軸沿線など交通環境が充実したエリア | 鳥屋野潟南部 ※市街化調整区域のため 都市機能誘導区域には 含まれていない |
| c 各区の まちなか エリア 地域拠点 | ○生活圏（区）の中心として、まちなかを形成しているエリア ○それぞれの地域で育まれてきた歴史や個性の中心を担ってきた要衝 ○古くから地域の拠点としての商店街などが存在してきた地域の核（主に商業系用途地域） ○公共交通で都心やそれぞれの地域拠点間を円滑にアクセスが可能なエリア ○地域防災の核として機能する区役所や複合機能を有した公共施設等が立地しているエリア | 豊栄駅周辺（北区） |
| | | 東区役所周辺（東区） |
| | | 亀田駅周辺（江南区） |
| | | 新津駅・秋葉区役所 周辺（秋葉区） |
| | | 南区役所周辺（南区） |
| | | 西区役所周辺（西区） |
| 巻駅周辺（西蒲区） | | |



図 都市機能誘導区域図
(以下は、各区のまちなかエリア図)



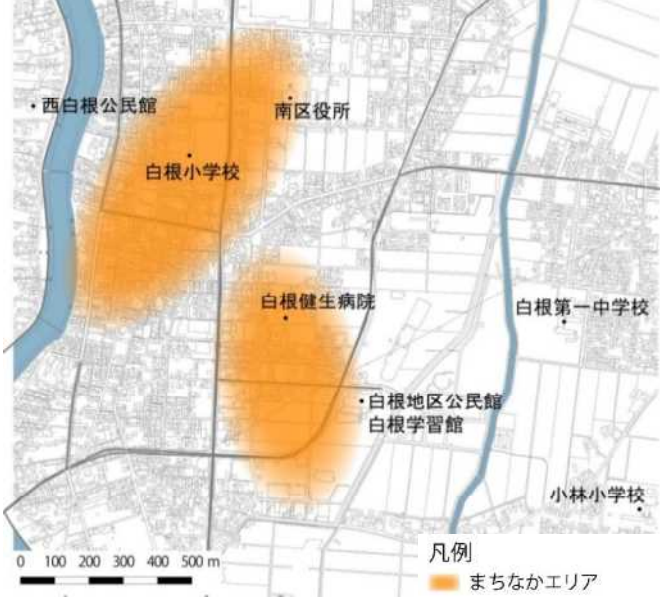
亀田駅周辺（江南区）



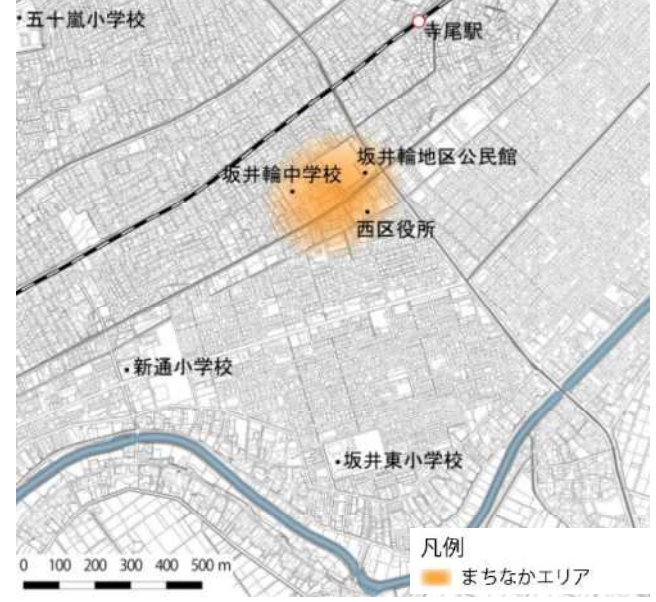
新津駅・秋葉区役所周辺（秋葉区）



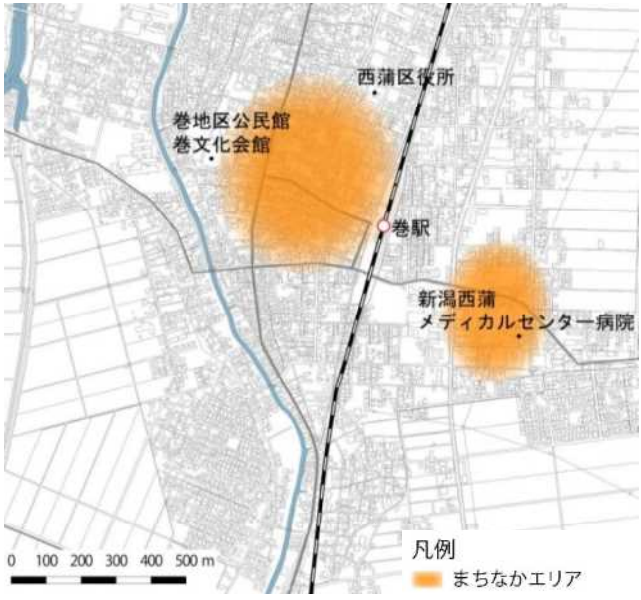
南区役所周辺（南区）



西区役所周辺（西区）



巻駅周辺（西蒲区）



4 都市機能誘導施設の設定

都市再生特別措置法では、都市機能誘導区域において都市機能増進施設として、医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設を定めることとされています。

このため、本計画では、都市機能誘導区域において、既存施設の継続立地や区域内での機能更新・複合化、新規施設の立地等を促進していくことを基本としながら、都市機能誘導を図るべき施設について次のとおり定めます。

表 都市機能誘導施設の設定

| 対象となる施設規模 | | 設定の考え方 | 重点 | 機能集積 |
|--------------|----------------------------------|---|-----|------|
| | | | エリア | エリア |
| 商業 | ・店舗面積 3,000 m ² 以上の施設 | 広域的な集客力をもつ商業店舗の立地継続や機能更新、新規立地などの誘導を図る | ○ | ○ |
| 医療 | ・200床以上の病床を有する病院 | 高度医療や救急医療の確保に寄与するため医療施設の誘導を図る | ○ | ○ |
| 教育 | ・大学や専門学校（サテライトキャンパスを含む） | 広域的な教育施設の誘導を図る | ○ | — |
| 交流 | ・国際コンベンション施設等 | 広域的・国際的な交流や賑わいの機能強化につながる高次・高度な交流施設の誘導を図る | ○ | — |
| | ・アリーナ、芸術文化会館等 | 広域的な文化交流機能を強化するため広域文化交流施設の誘導を図る | ○ | ○ |
| 安心安全 (行政) | ・広域行政施設 | 広域的な行政機能を担う施設の誘導を図る | — | ○ |
| | ・その他行政施設 | 本市の中核的な行政機能を担う施設の誘導を図る（市役所等） | ○ | — |
| その他 | ・複合施設 3種類以上の機能※を有した施設 | ワンストップでサービスを受けられる利便性の高い拠点施設として、商業、医療、教育、高齢者福祉、子育て、交流、安心安全など、多様な機能を連携させた複合施設の誘導を図る | ○ | ○ |

○：都市機能誘導施設

※ 複合施設における3種類以上の機能とは、①商業、②医療、③教育、④交流、⑤安心安全（行政）、⑥高齢者福祉、⑦子育ての7つの機能のうち、いずれか3種類以上の機能を有した施設を想定しています。

5 届出制度について

本計画で定める居住誘導区域や都市機能誘導区域から外れた場所で、一定規模以上の住宅開発や建築・開発行為を行う場合は、行為を行う 30 日前までに行為の種類や場所について、市長への事前届出（都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条）が必要となります。

これは、持続可能な都市づくりに向け、届出という本市とのやり取りを通じ、よりきめ細やかな土地利用を緩やかに図ろうとするもので、強制的に住む場所や各種施設の立地を集めようとしたり、区域外となるエリアに立地する施設や住宅等を直ちに移転させたりするものではありません。

(1) 居住誘導区域と事前届出（都市再生特別措置法第 88 条）

区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合は、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 m²以上の規模のもの

【建築等行為】

- 3 戸以上の住宅新築
- 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) 都市機能誘導区域・誘導施設と事前届出（都市再生特別措置法第 108 条）

区域外で一定規模以上の都市機能誘導施設の開発・建築等行為を行う場合は、届出が必要となります。

(3) 勧告など

いずれの届出内容等がその誘導区域外へ何らかの影響を及ぼす可能性がある場合において、必要があるときは、市が届出者に対して開発行為の縮小や誘導区域内への施設立地等について勧告することがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあつせん等を行うことがあります。

(4) 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、罰則が設けられています。