第１章　新発田市を取り巻く都市の現状・課題

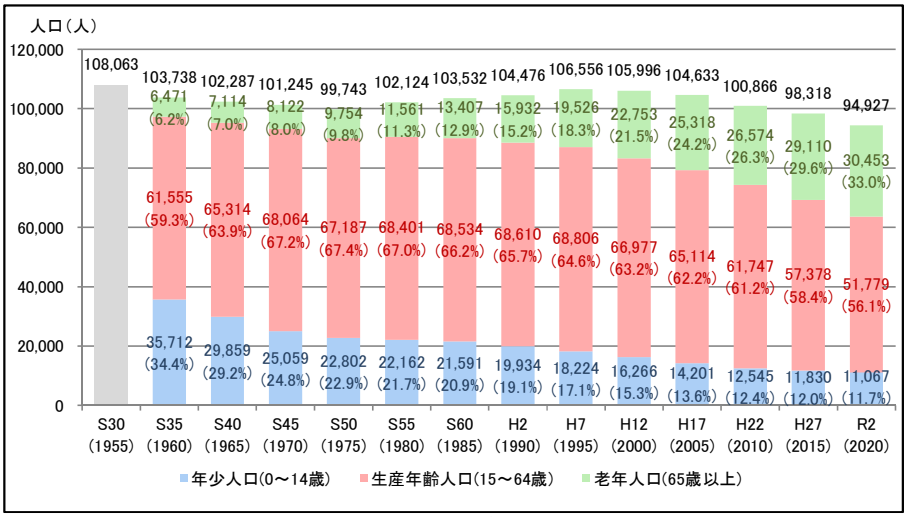
１　人口・高齢化

（１）現状

1）人口動向

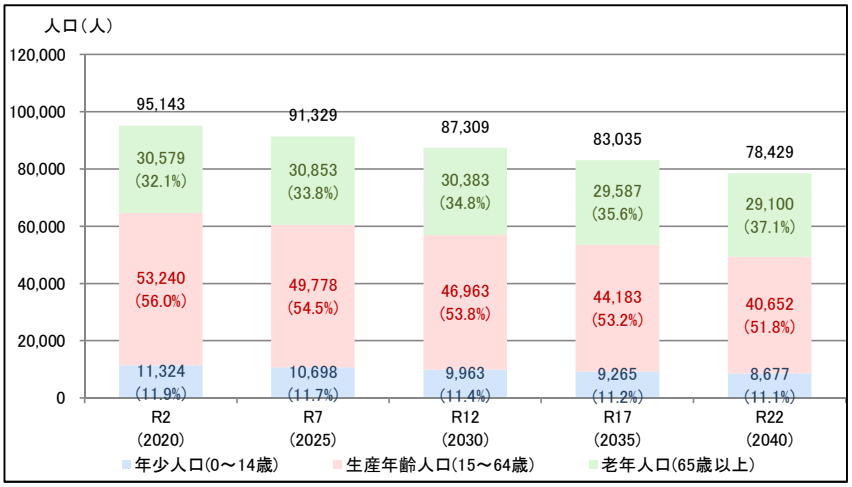
新発田市の国勢調査人口は、昭和 50 年から平成 7 年まで増加傾向で推移しておりましたが、平成 7 年をピークに以降は一貫して減少傾向で推移し、平成 27 年には 10 万人を下回り、令和 2 年には 94,927 人となりました。

また、国立社会保障・人口問題研究所*の推計によると、今後はさらに人口減少が加速し、おおよそ 20 年後の令和 22 年には、人口は約 7 万 8 千人まで減少する見通しとなっています。他の多くの自治体同様に生産年齢人口や年少人口の減少が進み、より一層の高齢化が進展する見通しです。



■図 1-1　年齢 3 区分別人口の推移　　資料：国勢調査

※年齢不詳の人口を含まない



■図 1-2　年齢 3 区分別人口の推計　　資料：国立社会保障・人口問題研究所

※国立社会保障・人口問題研究所による推計値
（H27 国勢調査人口を基準に H30.3 に推計）

2）人口密度

住民基本台帳*（R2.3.31 時点）によると、都市計画区域*内には新発田市の総人口の約 8 割にあたる 77,891 人が暮らしており、また、市街化区域*内では 58,764 人と市の人口の約 6 割の人が暮らしています。

各市街化区域の人口密度をみると、新発田市街地は 42.4 人/ha と高密度な市街地を形成しています。

佐々木市街地は、工業団地を中心とした工業系の土地利用がなされているため 1.3 人/ha と低くなっており、藤塚浜、天王、月岡の市街地は、20 人/ha 前後の人口密度を有しています。

■表 1-1　都市計画区域と市街化区域内人口

	行政区域		
		都市計画区域	
			市街化区域
人口（人）	96,614	77,891	58,764
行政区域に占める人口の割合	-	80.6%	60.8%

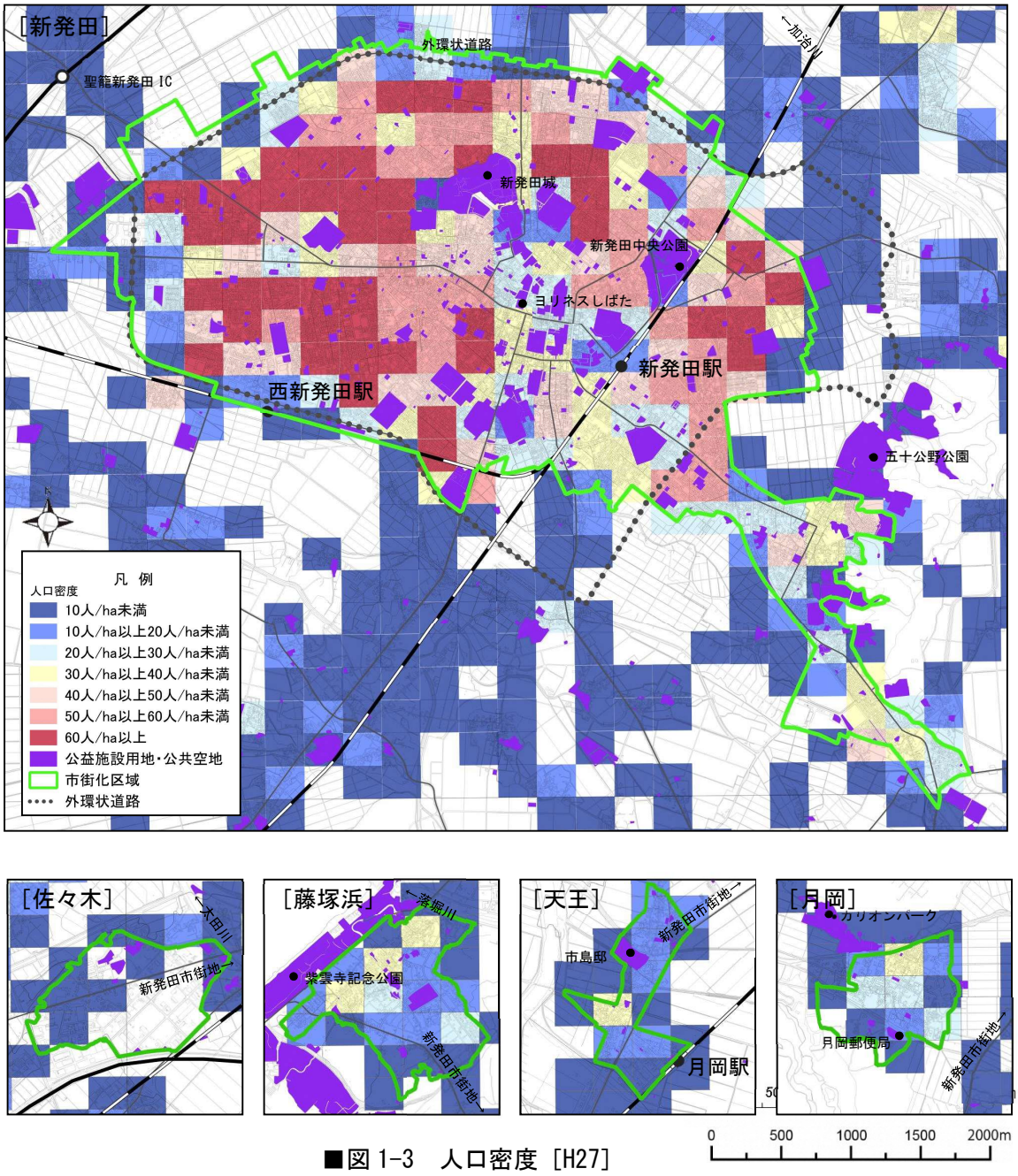
資料：R2 新潟県の都市計画（※人口は住民基本台帳（R2.3.31 時点）による）

■表 1-2　各市街化区域の人口・面積・人口密度（推計値）

市街化区域	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
新発田	54,728	1,291	42.4
（本庁地区等）	50,828	1,158	43.9
（五十公野）	3,899	133	29.4
佐々木	132	104	1.3
藤塚浜	2,046	99	20.7
天王	988	51	19.4
月岡	871	58	15.1
計	58,764	1,603	36.7

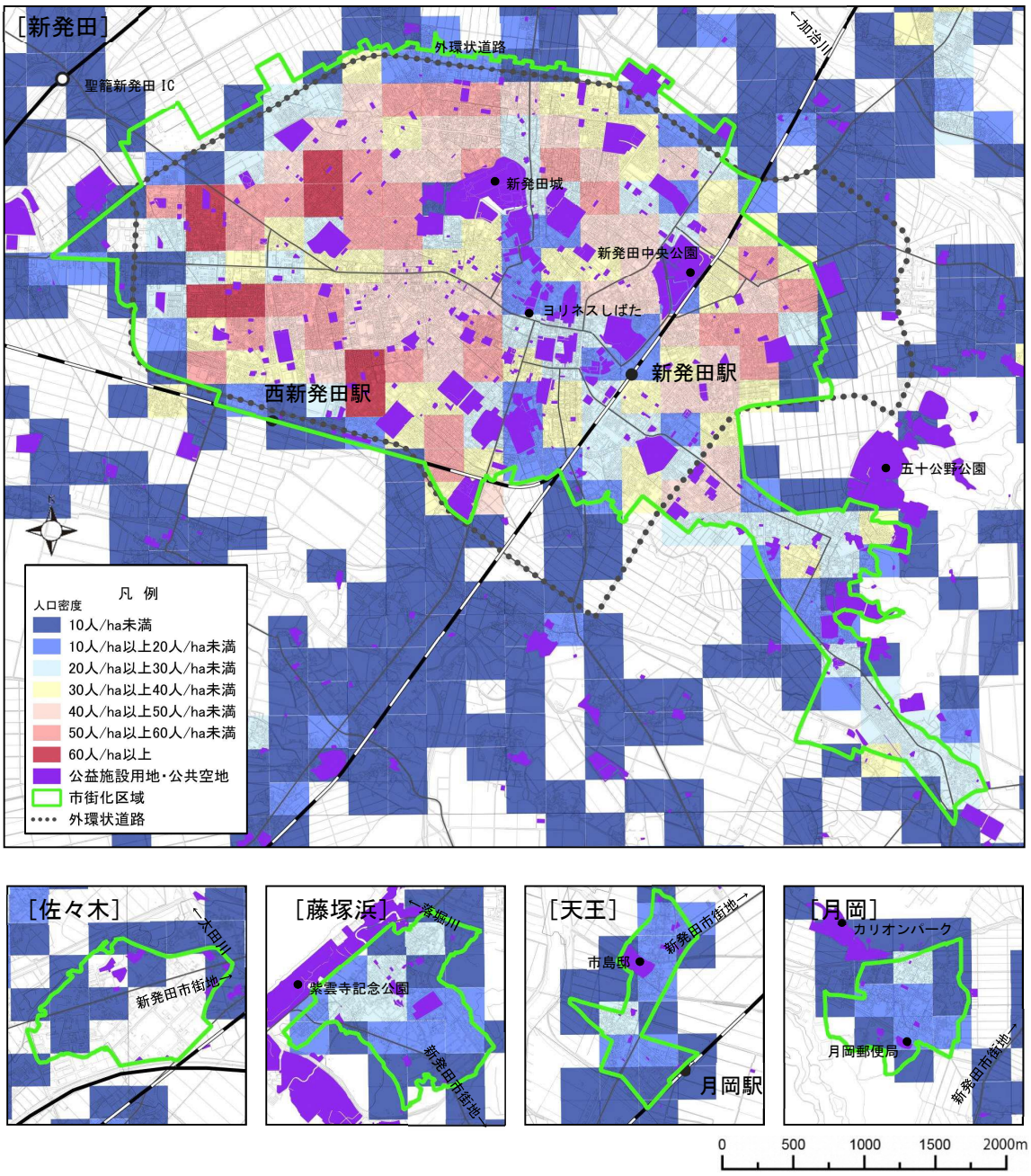
※上表の人口は、住民基本台帳（R2.3.31 時点）をもとに、H27 国勢調査の地区別人口の割合により算出。四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

国勢調査の地域メッシュ*統計データから各地区の人口密度をみると、新発田市街地の外環状道路の内側では、現在は多くの地区で 40 人/ha を超える高密な市街地を形成しています。しかしながら、今後の地区毎の人口減少について推測するにあたり、国立社会保障・人口問題研究所*の人口減少率を各地区に乗ずると、多くの地区で 40 人/ha を下回る見通しとなります（図 1-4）。



■図 1-3　人口密度［H27］

資料：H27 国勢調査



■図 1-4　将来人口密度［R22 推計］

資料：H27 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所*の推計をもとに作成

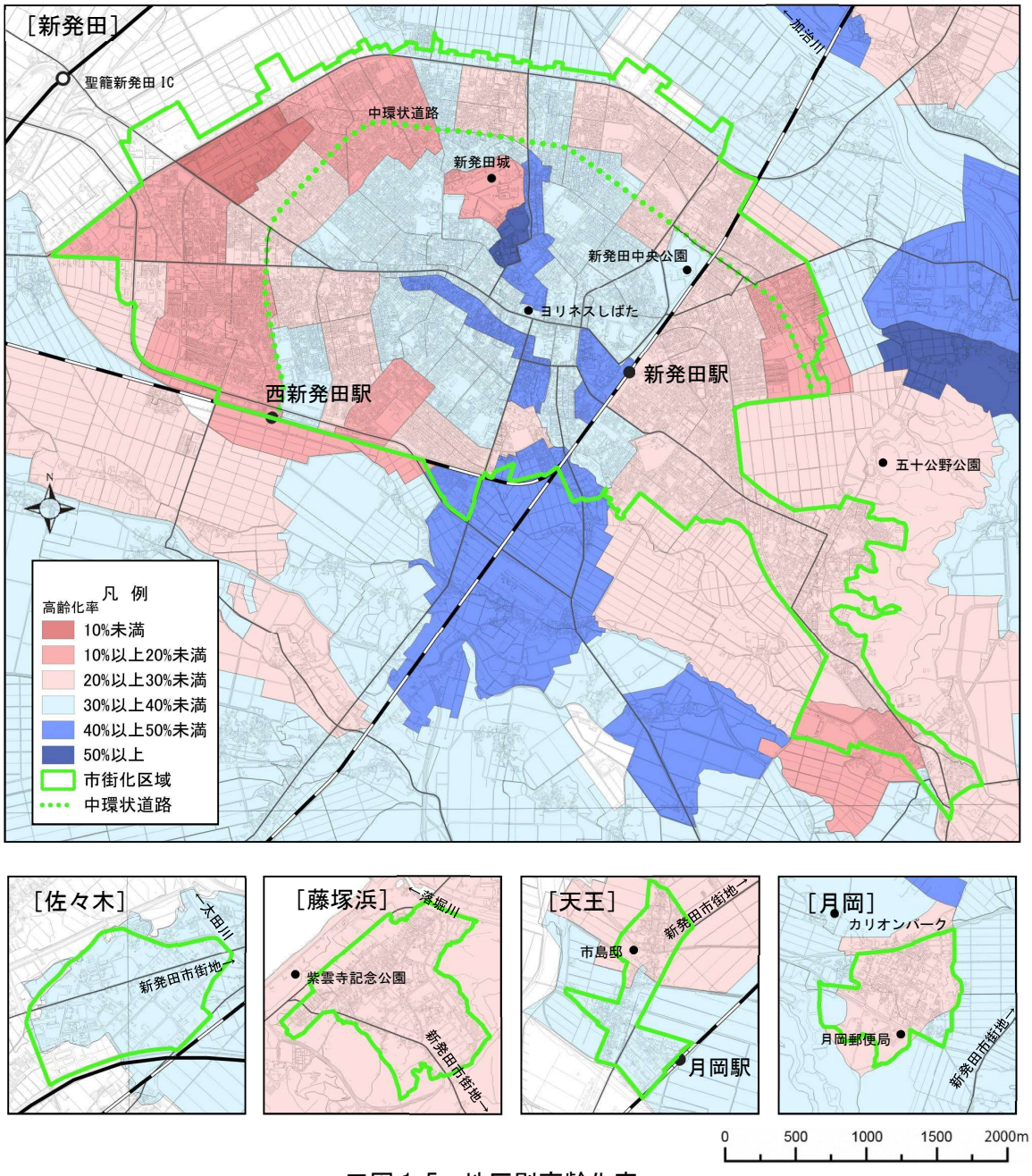
※将来人口密度の推計は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を利用し、市全域の将来人口増減率を各地区に一律に乗じて算出

3）高齢化率

平成 27 年の国勢調査によると新発田市全体の高齢化率は 29.6%となっています。

市全体と比較して、新発田市街地の高齢化率は、中環状道路の外側や JR 羽越本線以東など市街地の外側程低くなっています。その一方で、新発田駅前や中心市街地等の旧来の市街地中心部では 30%以上と高くなっています。

新発田市街地以外では、佐々木市街地や天王市街地の南部が比較的高く 30～40%となっており、藤塚浜市街地や天王市街地の北部、月岡市街地では 20～30%となっています。



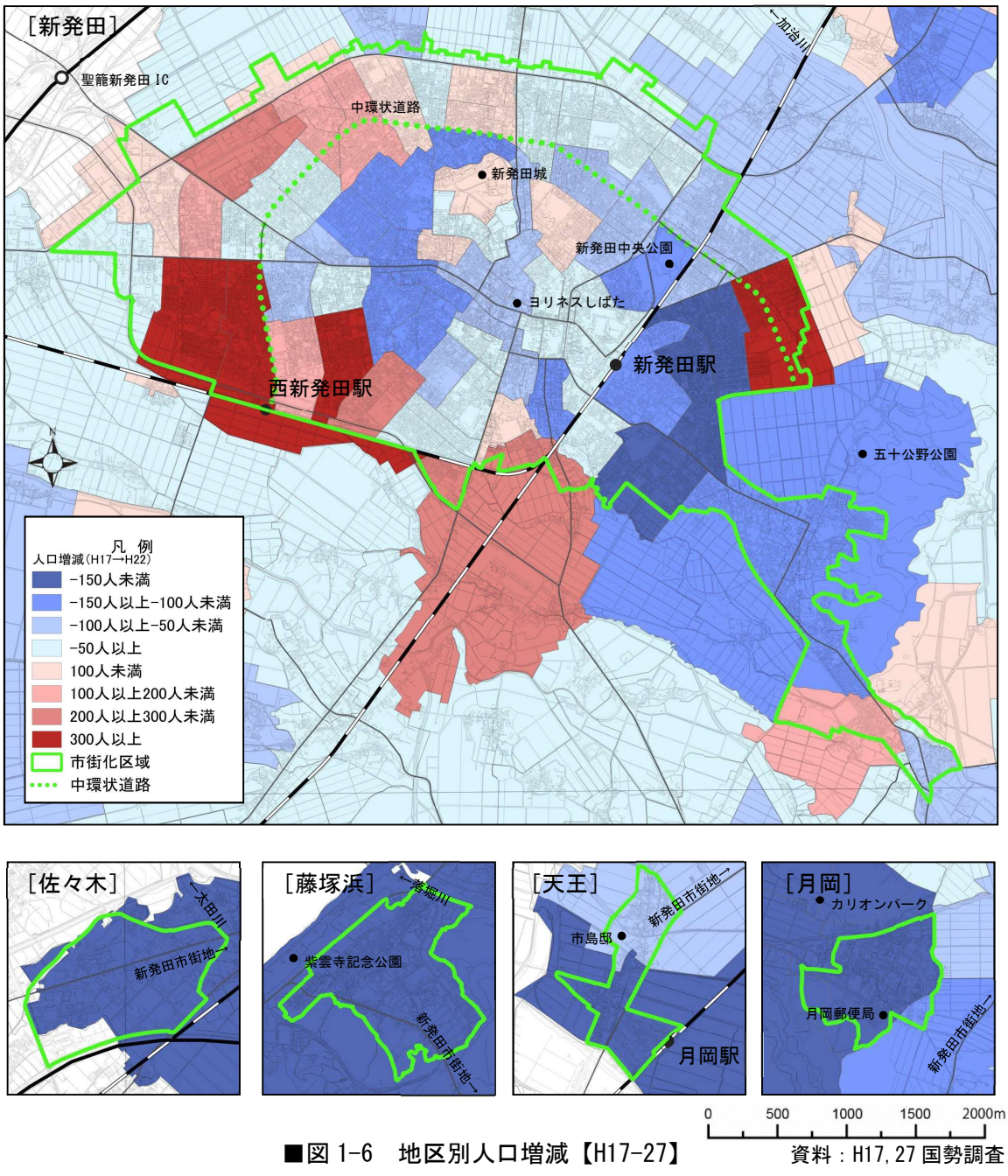
■図 1-5　地区別高齢化率

資料：H27 国勢調査

4）人口増減

新発田市街地の平成 17 年と平成 27 年の人口を比較してみると、近年宅地開発が行われた西新発田駅周辺や東新町等で特に増加しており、新発田市街地西部の中環状道路外側で増加地区が多くなっています。一方で、新発田駅前や中心市街地等の旧来の市街地中心部では、ほとんどが人口減少地区となっています。人口増加地区では高齢化率が低く、人口減少地区では高齢化率が高い傾向が見てとれます。これは住宅地開発等を要因にするものと考えられ、旧来の市街地では高齢化による自然減と併せて社会減*が発生し、新興住宅地等では若い世代を主とした定住により人口が増加したものと考えられます。

新発田市街地以外では、いずれの市街地においても減少しています。



■図 1-6　地区別人口増減【H17-27】　　資料：H17, 27 国勢調査

（２）人口・高齢化の視点からみた課題

新発田市全域の人口は、平成 7 年国勢調査人口をピークに、以降減少に転じており、今後も人口減少が進行することが見込まれています。

市街地においても、今後何も対策が講じられなければ、人口減少と人口密度の低下が進むことが予想されます。

人口密度の低下と連動して、地域におけるコミュニティ活動の停滞や、商業・医療・福祉・子育て支援・公共交通等、利用者人口に支えられている生活サービス*の低下が懸念されるところです。

併せて、生産年齢人口の減少や少子高齢化の進行により、市税の減少や扶助費*の増加等による財政負担の増加が予想されます。また、自動車を運転できない交通弱者の増加も予想されることから、過度に車に依存しなくてすむような都市づくりが求められます。

これらのことから、今後予想される人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを進めること、市街地においては人口密度を意識した人口減少対策を行い、適正な人口を維持していくことが課題となります。

【人口・高齢化の視点からみた課題】

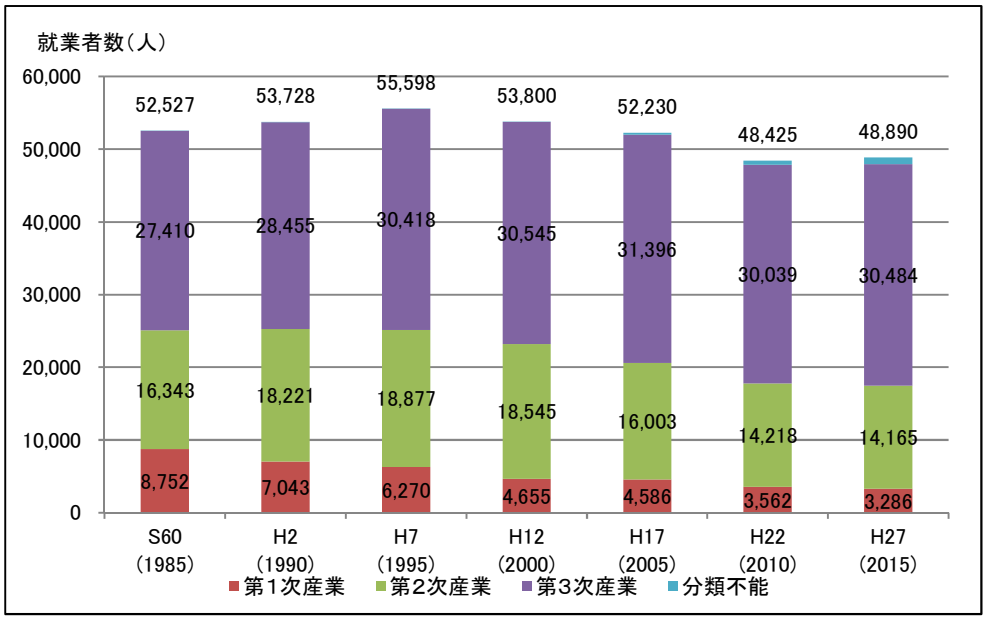
- **人口密度の低下に伴うコミュニティ活動の停滞や生活サービス機能の低下のおそれ**
- **人口減少や少子高齢化による市税の減少や扶助費の増加等の財政への影響**
- **高齢化等を背景とした過度に車に依存しない都市づくりへの対応**

２　社会経済

（１）現状

1）産業の動向

産業別就業者数は人口と同様に減少傾向にあり、平成７年をピークに減少しています。第１次産業*と第２次産業*は減少傾向が続いており、第３次産業*は平成 17 年までは増加傾向で推移していましたが、平成 22 年は減少し、平成 27 年にはまた増加しています。

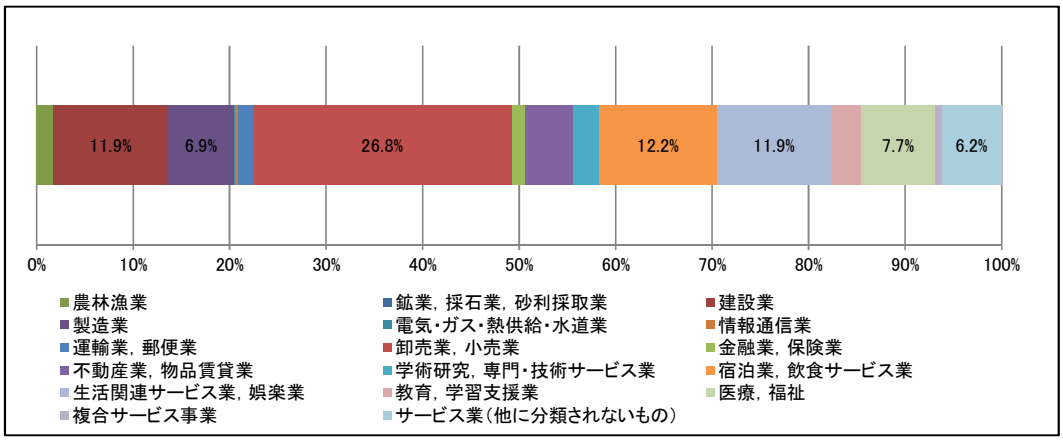


■図 1-7　産業別就業者数の推移

資料：国勢調査

平成 28 年時点の事業所数は 4,062 事業所であり、業種別では卸売業・小売業が最も多く 26.8%を占め、次いで宿泊業・飲食サービス業が 12.2%、建設業、生活関連サービス業,娯楽業がともに 11.9%となっています。

新発田市は、周辺自治体を含めた広域商圏の拠点となっていることもあり、卸売業・小売業や宿泊業・飲食サービス業の事業所割合が周辺自治体と比べて高くなっています。

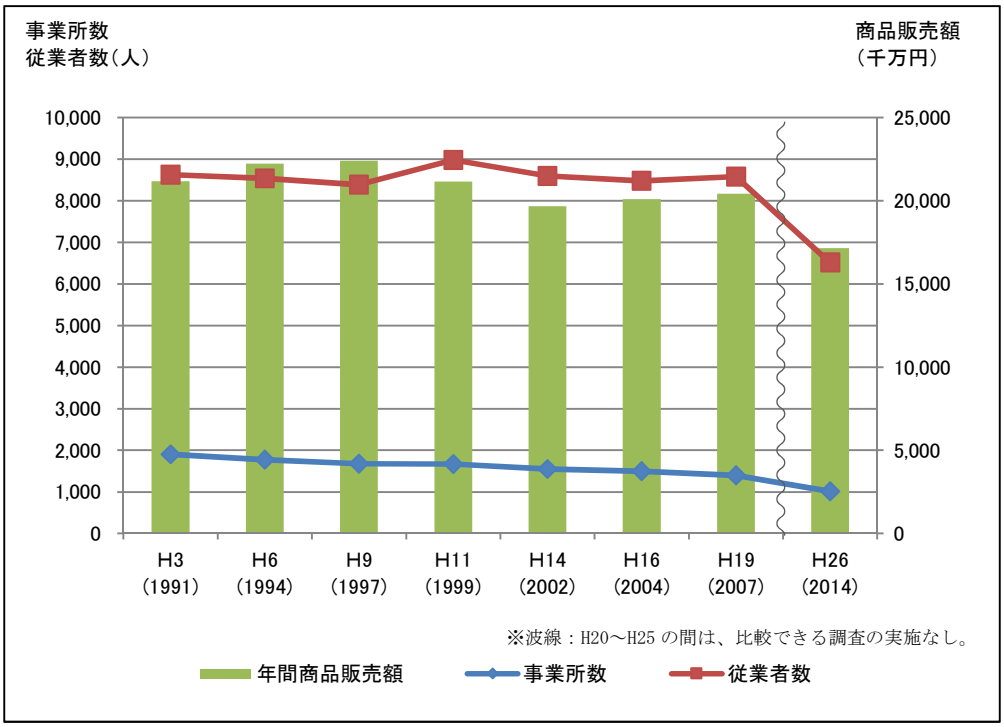


■図 1-8　業種別事業所数の割合

資料：H28 経済センサス

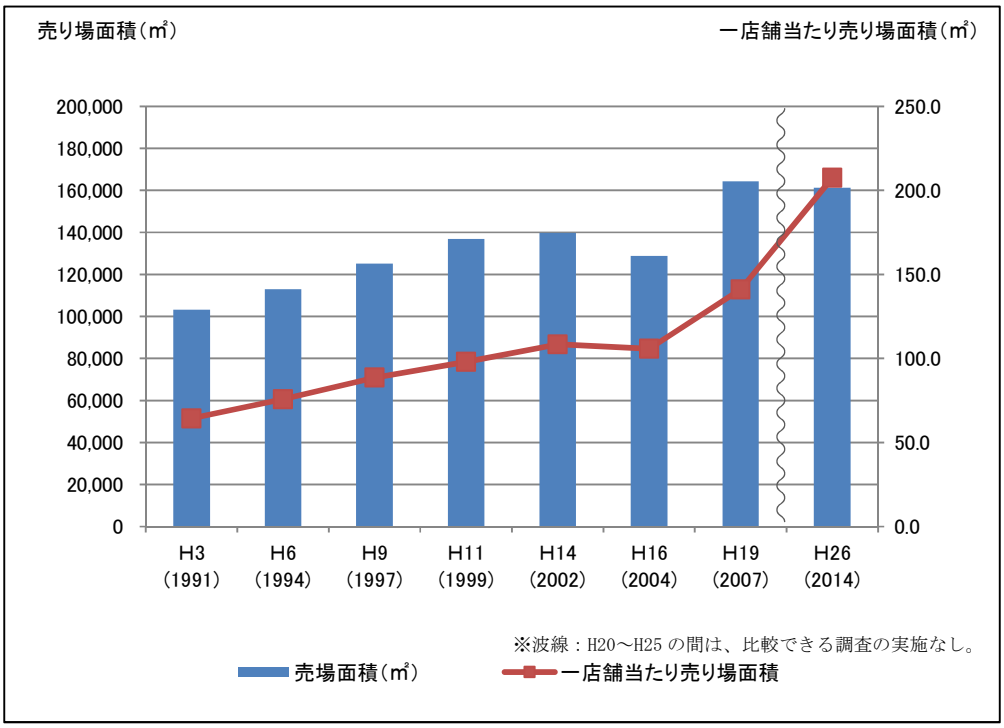
2）商業

年間商品販売額、事業所数、従業者数は、いずれも平成 19 年から平成 26 年にかけて減少しています。一方で、売場面積は増加傾向で推移しており、特に一店舗当たりの売場面積は、平成 16 年以降に急増しています。一店舗当たりの売場面積の急増は、西新発田駅前の開発による大型商業施設の新規出店によるものと考えられます。



■図 1-9　年間商品販売額等の推移

資料：商業統計調査



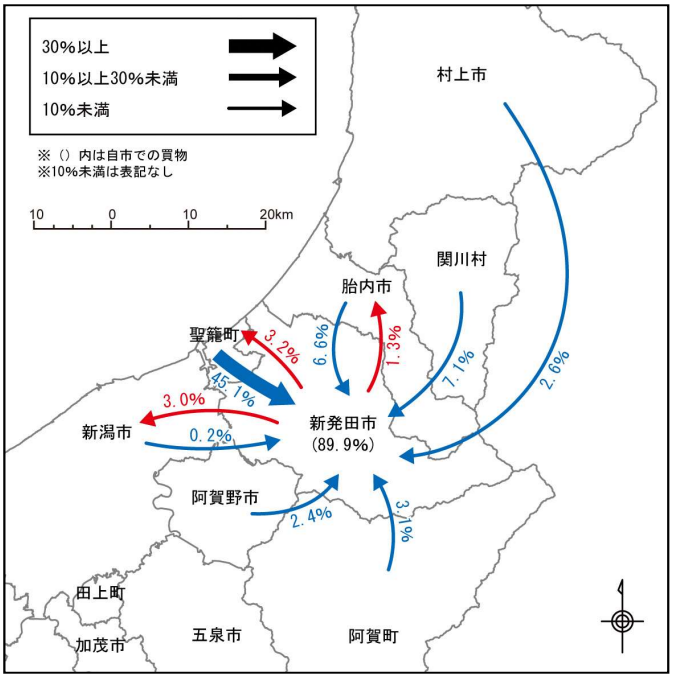
■図 1-10　小売業の売り場面積の推移

資料：商業統計調査

周辺自治体を含めた買物動向についての統計データを見ると、最寄品*においては、新発田市民の約 90%が市内で買物をしており、周辺自治体からの流入も多く、聖籠町からは約 45%もの流入を受けています。

買回品*では、新発田市民の約 73%が市内、約 12%が新潟市で買物をする傾向にあり、流入では聖籠町（約 60%）、胎内市（約 29%）、関川村（約 26%）から多くの流入を受けています。

買回品は流入が流出を大きく上回り、新発田市が近隣市町村を含めた商業サービスの拠点としての役割を担っていることがわかります。

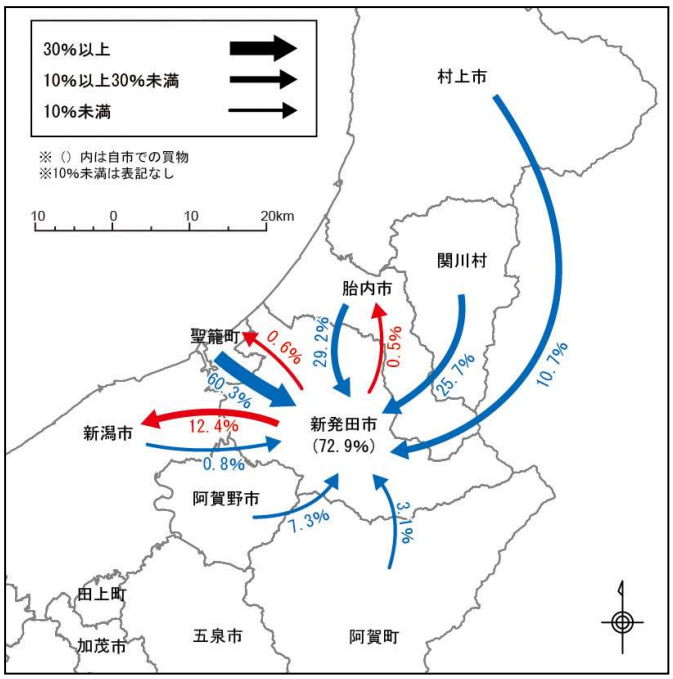


流出数	9,892 人
流入数	13,355 人

※最寄品とは、日用品や食料品など購買頻度が高く、消費者が時間をかけずに購入するような商品のことで、当該調査では以下の品目を指します。
- 日用雑貨
- 生鮮食料品（肉・魚・野菜）
- 一般食料品（菓子・パンを含む）

■図 1-11　最寄品の買物動向

資料：H28 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書（新潟県商業・地場産業振興課）



流出数	26,541 人
流入数	35,174 人

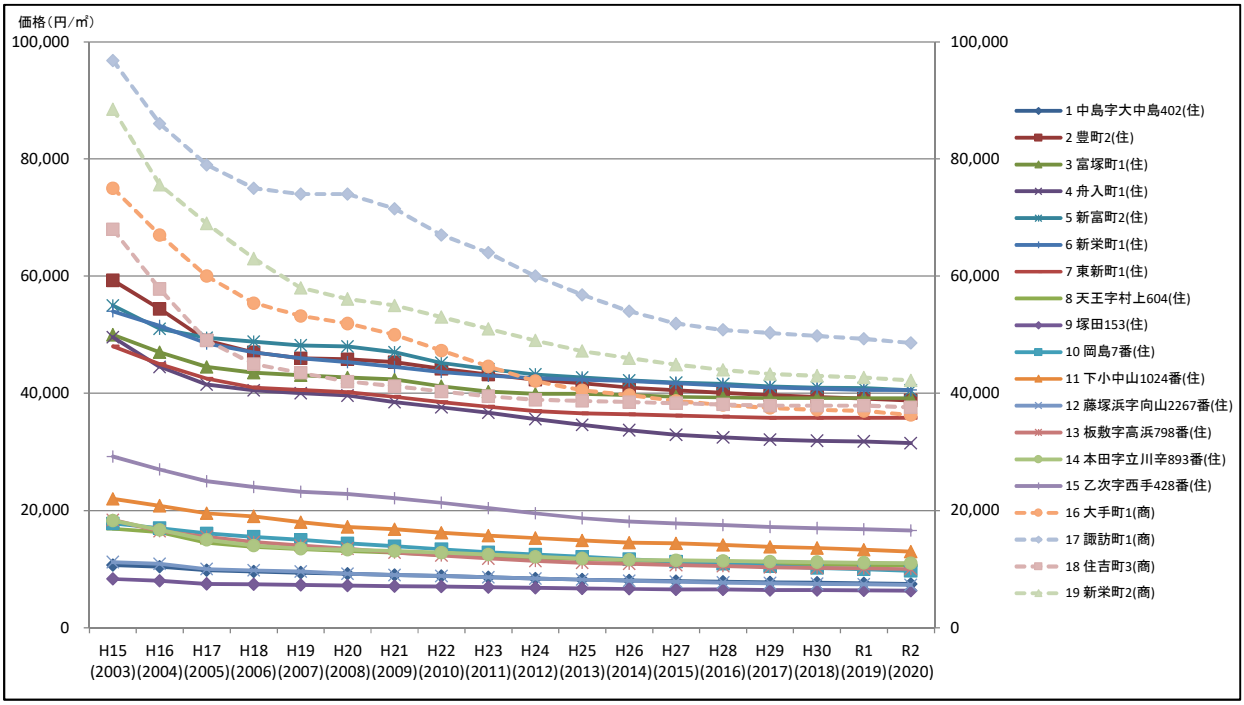
※買回品とは、衣料品や家電製品など購入頻度が低く、消費者が品質や価格を比較検討して慎重に選ぶ商品のことで、当該調査では以下の品目を指します。
- 呉服・寝具
- 高級衣料（背広・外出着）
- 服飾品・アクセサリー
- 靴・カバン
- 時計・メガネ・カメラ
- 家庭電気製品
- 家具・インテリア
- 文具・書籍
- レジャー・スポーツ用品
- おもちゃ・楽器
- コンパクトディスク
- 贈答品

■図 1-12　買回品の買物動向

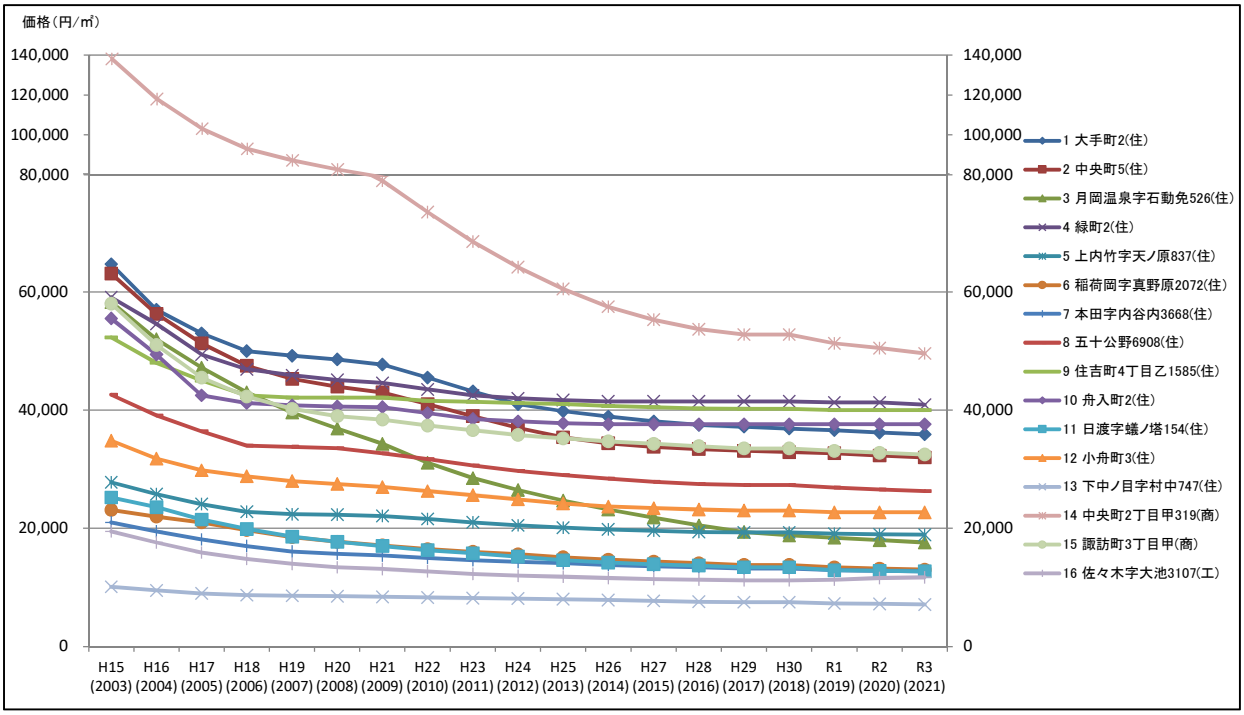
資料：H28 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書（新潟県商業・地場産業振興課）

3）地価

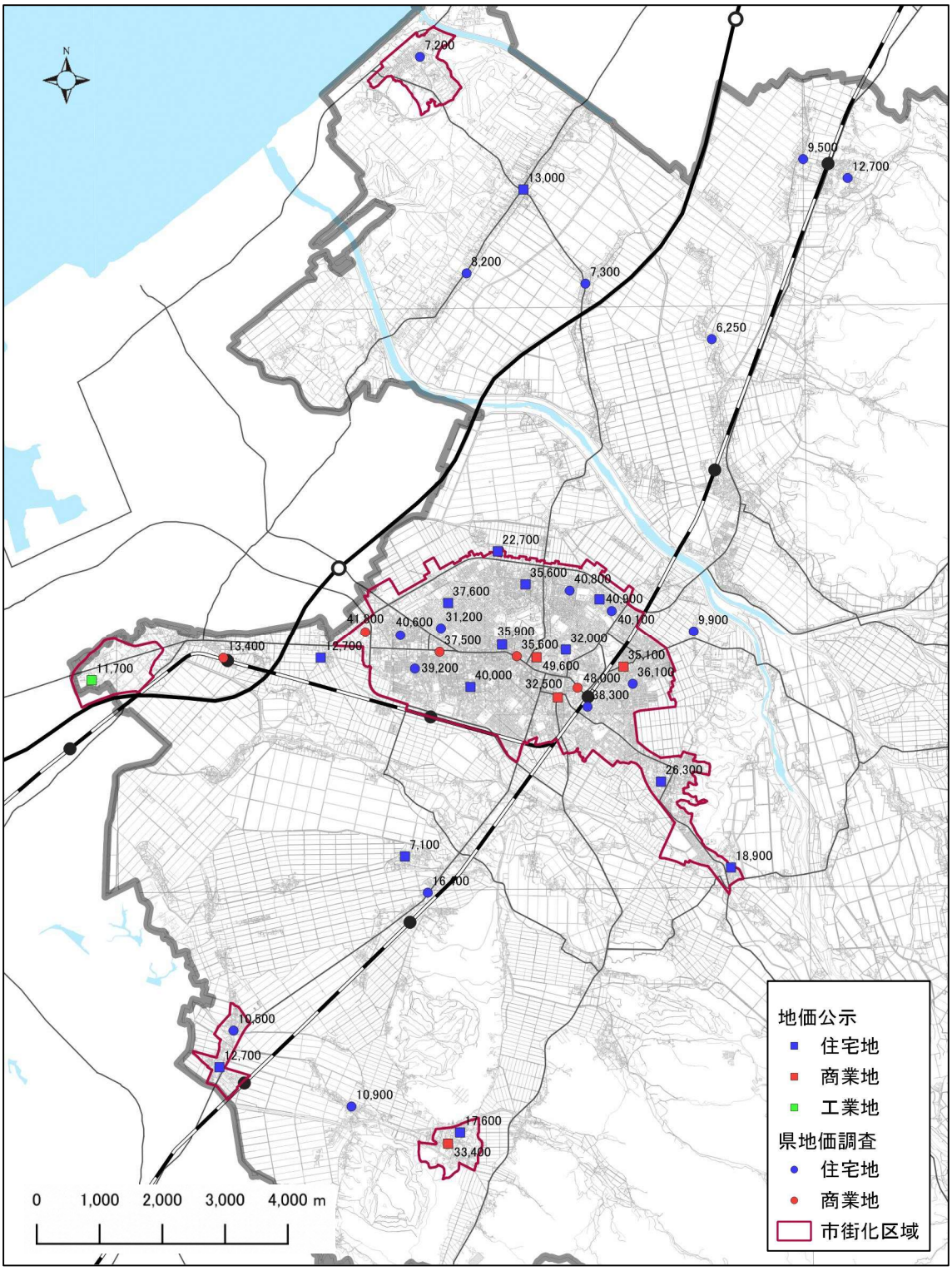
新潟県地価調査・地価公示による基準地・標準地の価格は、ゆるやかな下降傾向で推移していますが、商業地の下落は激しく、平成 15 年から令和 2 年にかけてすべての基準地・標準地で 5 割程度に下落しています。地価は全国的に下落傾向で推移しており、新発田市も同様の傾向が見られます。



■図 1-13　基準地の価格の推移　　資料：新潟県地価調査



■図 1-14　標準地の価格の推移　　資料：地価公示

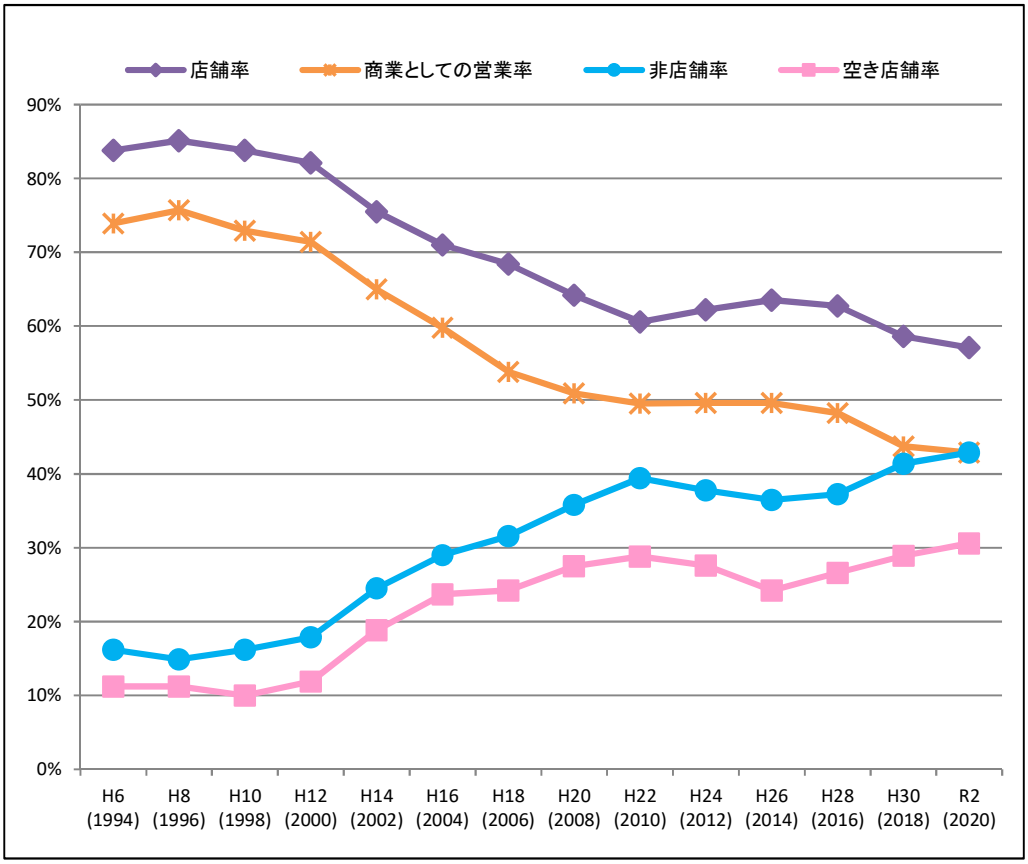


■図 1-15　基準地・標準地と価格の分布（単位：円／㎡）

資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査（調査年：令和３年）

4）新発田市街地中心部の商業集積

新発田市街地中心部では商店街等の商業機能が集積し、都市の中心的な役割を担ってきました。しかし近年では、自動車社会の進展、大型店の郊外出店等を背景として、空き店舗の増加等による商業機能の低下が進んでおり、新発田市街地中心部の人口減少や高齢化の進行と相まって中心市街地の空洞化が深刻化しています。



■図 1-16　中心市街地商店街の店舗率の推移

資料：新発田市空き店舗調査　年度別結果

（２）社会経済の視点からみた課題

人口減少等の影響により、新発田市の産業別就業者数や商品販売額は減少傾向にあります。また、事業所数や従業者数が減少する中で、大型商業施設の増加等から一店舗当たりの売場面積は増加しています。中心市街地では空き店舗の増加等による商業機能の低下など空洞化が深刻化しており、空洞化による魅力の低下等から地価が下降を続けています。地価の下落は、固定資産税など市の財源に影響を与えているものと考えられます。

一方で、卸売業・小売業の割合が高い新発田市は、周辺自治体からの買物流入が多いなど広域的な商圏の拠点を担っています。広域的な商業拠点としての魅力を高めていくとともに、市内外からのアクセスの充実により高齢者等の交通弱者にもやさしいサービス提供のあり方が求められます。

【社会経済の視点からみた課題】

- **人口減少等の影響による商業等の経済活力の低下**
- **中心市街地における商業機能の低下などの空洞化や地価の下落**
- **広域的な商圏の拠点を担う商業地における活力や魅力の向上**

3　市街地の広がり

（１）現状

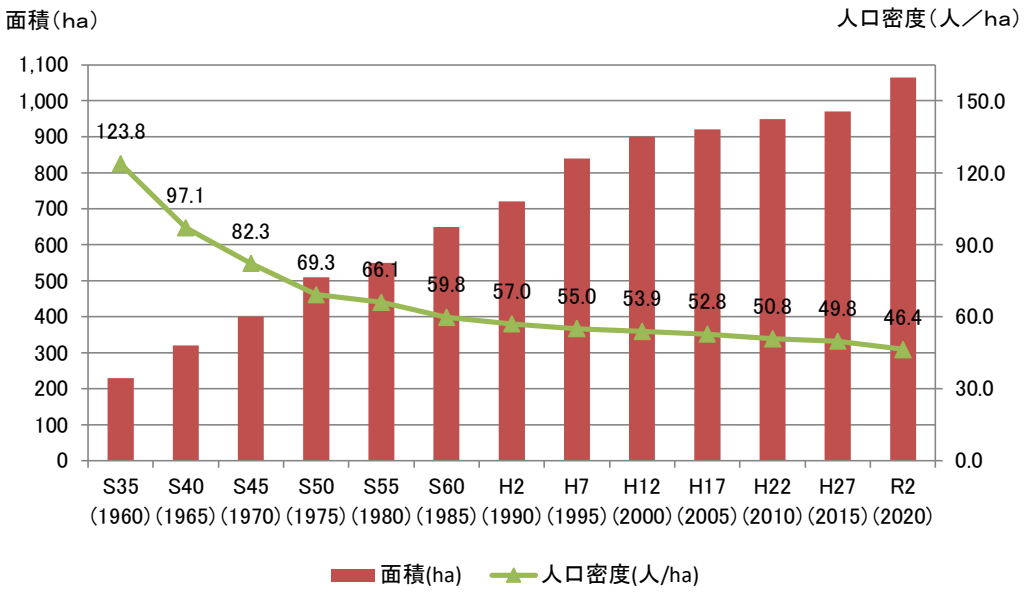
1）人口集中地区（DID）*

DID は新発田市街地のみに設定されており、令和 2 年の DID 人口は 49,405 人、DID 面積は 1,065ha となっています。昭和 35 年と比較すると DID 人口は約 1.7 倍、DID 面積は 4.6 倍に拡大しています。古くから城下町として形成されていた市街地を中心として、計画的な市街地の拡大と都市基盤等の整備を実施してきました（図 1-18）。

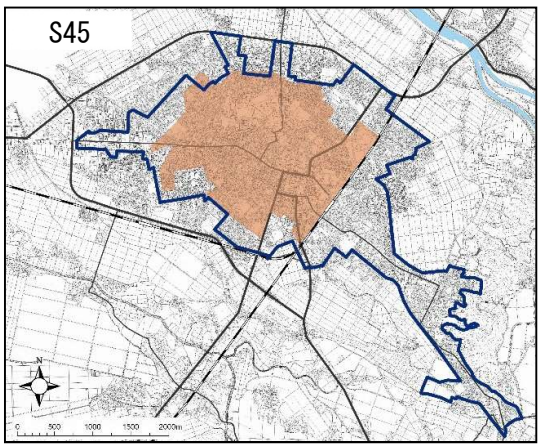
■表 1-3　DID 人口の推移

	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
S35（1960）	28,467	230	123.8
S40（1965）	31,084	320	97.1
S45（1970）	32,921	400	82.3
S50（1975）	35,327	510	69.3
S55（1980）	36,341	550	66.1
S60（1985）	38,877	650	59.8
H2（1990）	41,060	720	57.0
H7（1995）	46,237	840	55.0
H12（2000）	48,546	900	53.9
H17（2005）	48,629	921	52.8
H22（2010）	48,241	949	50.8
H27（2015）	48,368	971	48.8
R2（2020）	49,405	1,065	46.4

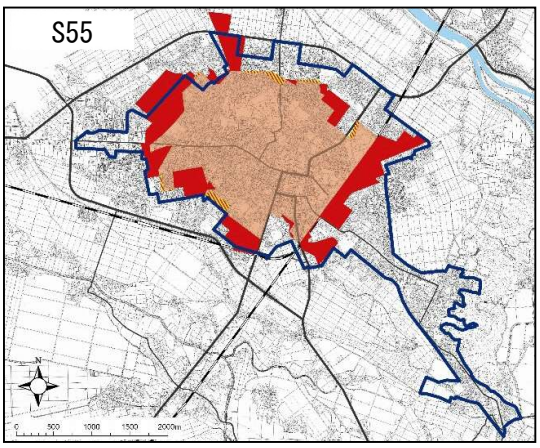
資料：国勢調査



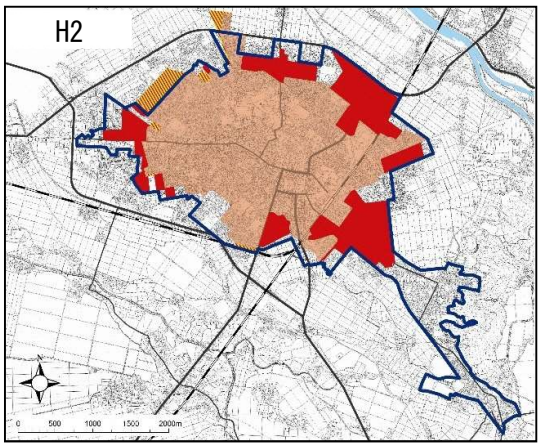
■図 1-17　DID 人口の推移　　資料：国勢調査



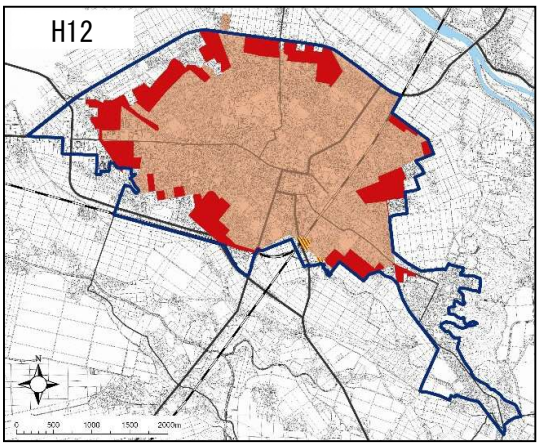
※市街化区域*は S45.11 当初指定時点



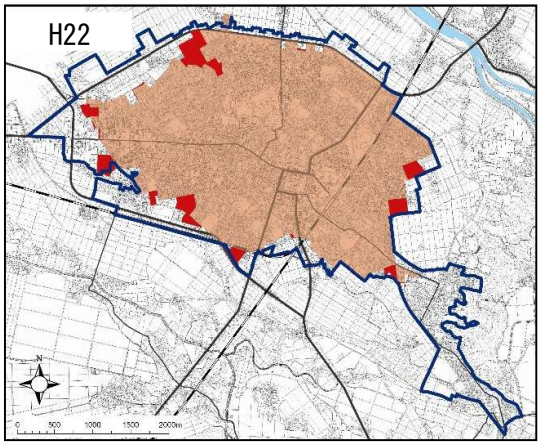
※市街化区域*は S53.6 見直し時点



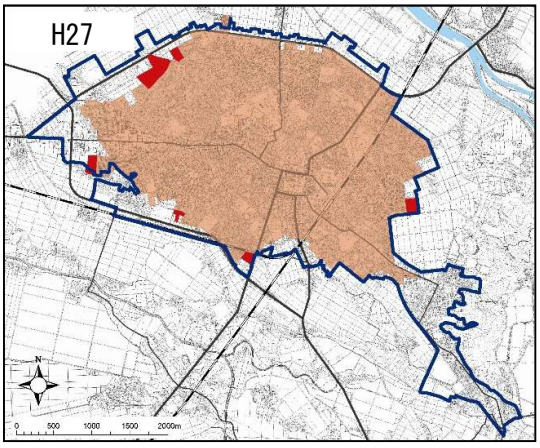
※市街化区域*は S61.3 見直し時点



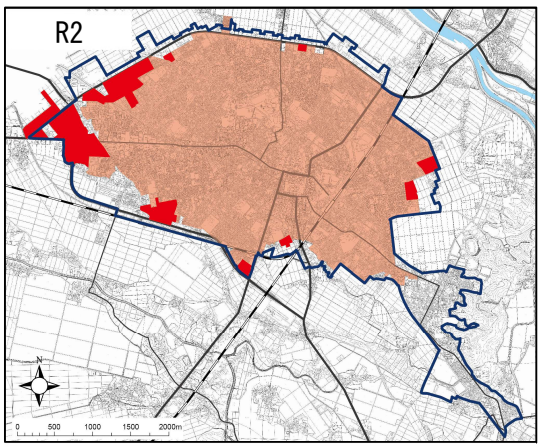
※市街化区域*は H12.2 見直し時点



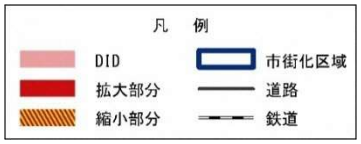
※市街化区域*は H23.3 見直し時点



※市街化区域*は H28.2 見直し時点



※市街化区域*は R6.3 見直し時点



■図 1-18　DID*の変遷

資料：国勢調査

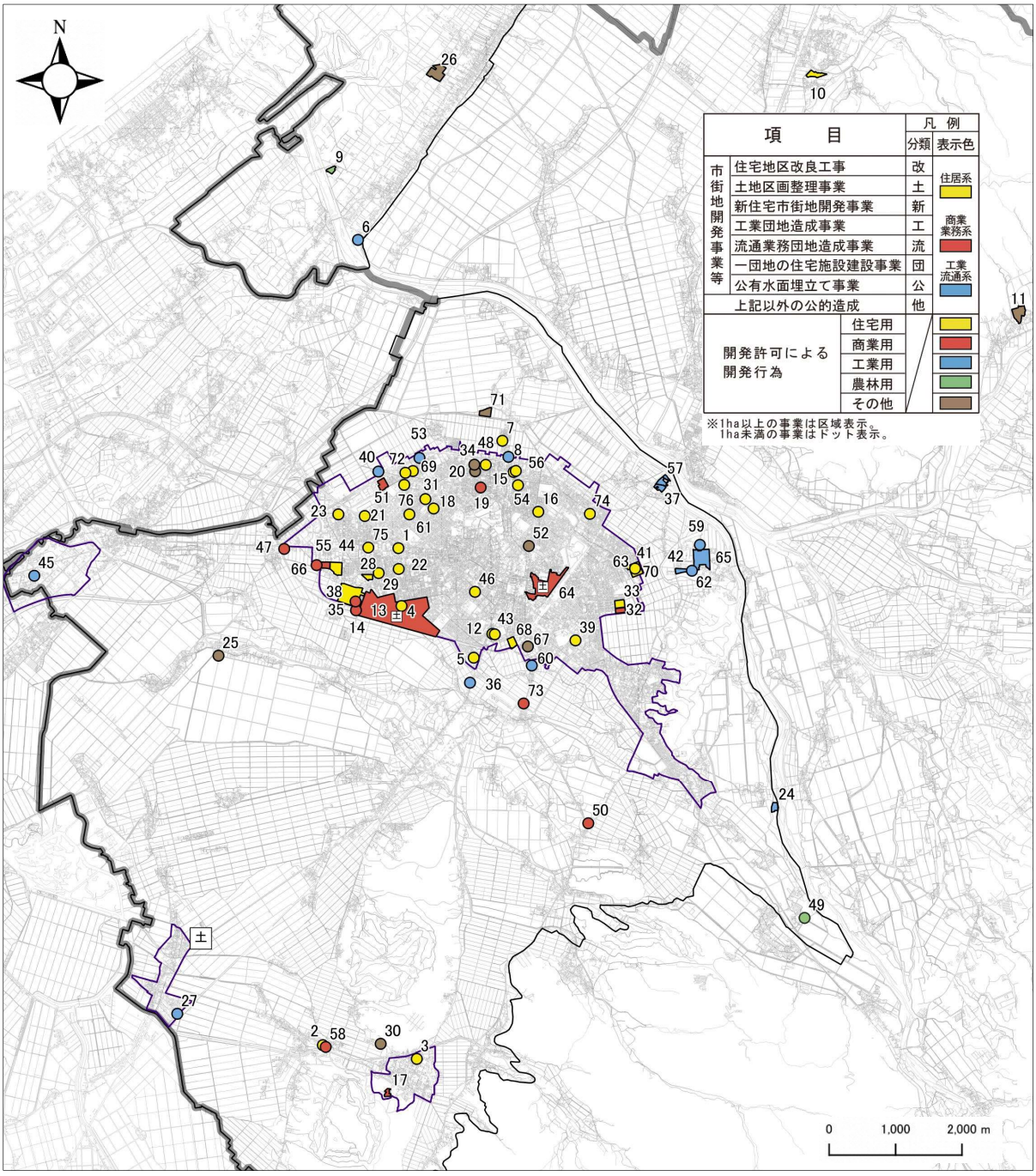
2）宅地開発の動向

新発田市では、平成 20 年以降、約 120ha（76 件）の大規模宅地開発（1,000 ㎡以上）が行われています。

大規模宅地開発は、市街地郊外の農村集落地でも必要とされる農産物加工所や地区集会所等を除いて、大半が新発田市街地内で行われています（表 1-4、図 1-19）。

■表 1-4　H20 以降の大規模宅地開発一覧

図面対象番号	名　　称	事業面積（㎡）	完了年度	図面対象番号	名　　称	事業面積（㎡）	完了年度
1	宅地分譲	2,219	H20	39	宅地分譲（新発田市）	4,138	H25
2	専用住宅	1,122	H20	40	自動車修理工場	1,447	H25
3	宅地分譲	1,834	H20	41	宅地分譲	11,645	H25
4	長屋	1,968	H20	42	農産物加工工場	13,229	H25
5	宅地分譲	6,349	H20	43	宅地分譲	2,494	H25
6	建築用事務所及び作業場	3,529	H20	44	宅地分譲、礼拝所	29,149	H25
7	宅地分譲	4,436	H20	45	事務所、倉庫等	8,680	H25
8	コンビニエンスストア（沿道型）	1,859	H20	46	アパート	1,350	H25
9	農産物集出荷貯蔵施設及び事務所	10,926	H21	47	店舗	1,350	H25
10	宅地分譲	29,198	H21	48	共同住宅	1,896	H25
11	宅地分譲(福祉・介護施設用地)	30,495	H21	49	木材加工場	2,255	H25
12	宅地分譲	1,903	H21	50	店舗	2,370	H25
13	西新発田駅前土地区画整理事業	404,000	H21	51	複合商業施設	18,587	H26
14	コンビニエンスストア（沿道型）	2,052	H22	52	介護老人福祉施設	9,702	H26
15	宅地分譲	6,728	H22	53	店舗兼自動車整備工場	1,608	H26
16	宅地分譲	1,152	H22	54	宅地分譲	2,030	H26
17	多目的複合施設	14,293	H22	55	店舗	13,815	H26
18	宅地分譲	1,299	H22	56	宅地分譲	1,973	H26
19	コンビニエンスストア	1,152	H22	57	酒製品工場及び倉庫	15,847	H26
20	保育園	3,474	H22	58	店舗	1,980	H26
21	宅地分譲	1,213	H22	59	総合建設業事務所、倉庫	3,263	H26
22	宅地分譲	1,990	H22	60	店舗兼事務所	1,245	H27
23	宅地分譲	7,979	H22	61	宅地分譲	1,889	H27
24	砂利洗浄施設及び事務所	12,685	H23	62	作業場	2,033	H27
25	地区集会所	1,789	H23	63	宅地分譲	8,354	H27
26	公立中学校	49,336	H23	64	新発田駅前土地区画整理事業	114,000	H28
27	倉庫	3,909	H23	65	食料工業団地造成	61,555	H28
28	宅地分譲	12,587	H23	66	店舗	4,479	H28
29	宅地分譲	2,644	H23	67	住宅型有料老人ホーム、デイサービス	3,461	H28
30	グループホーム	8,367	H23	68	宅地分譲	15,560	H28
31	宅地分譲	3,256	H23	69	宅地分譲	2,902	H28
32	宅地分譲（商業施設）	18,221	H24	70	宅地分譲	14,873	H28
33	宅地分譲	25,065	H24	71	社会福祉施設、車庫、倉庫	17,991	H29
34	介護施設(ショートステイ)	2,077	H24	72	宅地分譲	7,240	H29
35	店舗	6,344	H24	73	店舗	2,750	H29
36	事務所	1,805	H24	74	宅地分譲	2,948	H29
37	酒造および酒貯蔵庫	11,805	H25	75	宅地分譲	2,035	H29
38	宅地分譲	82,827	H25	76	長屋住宅	1,386	H29

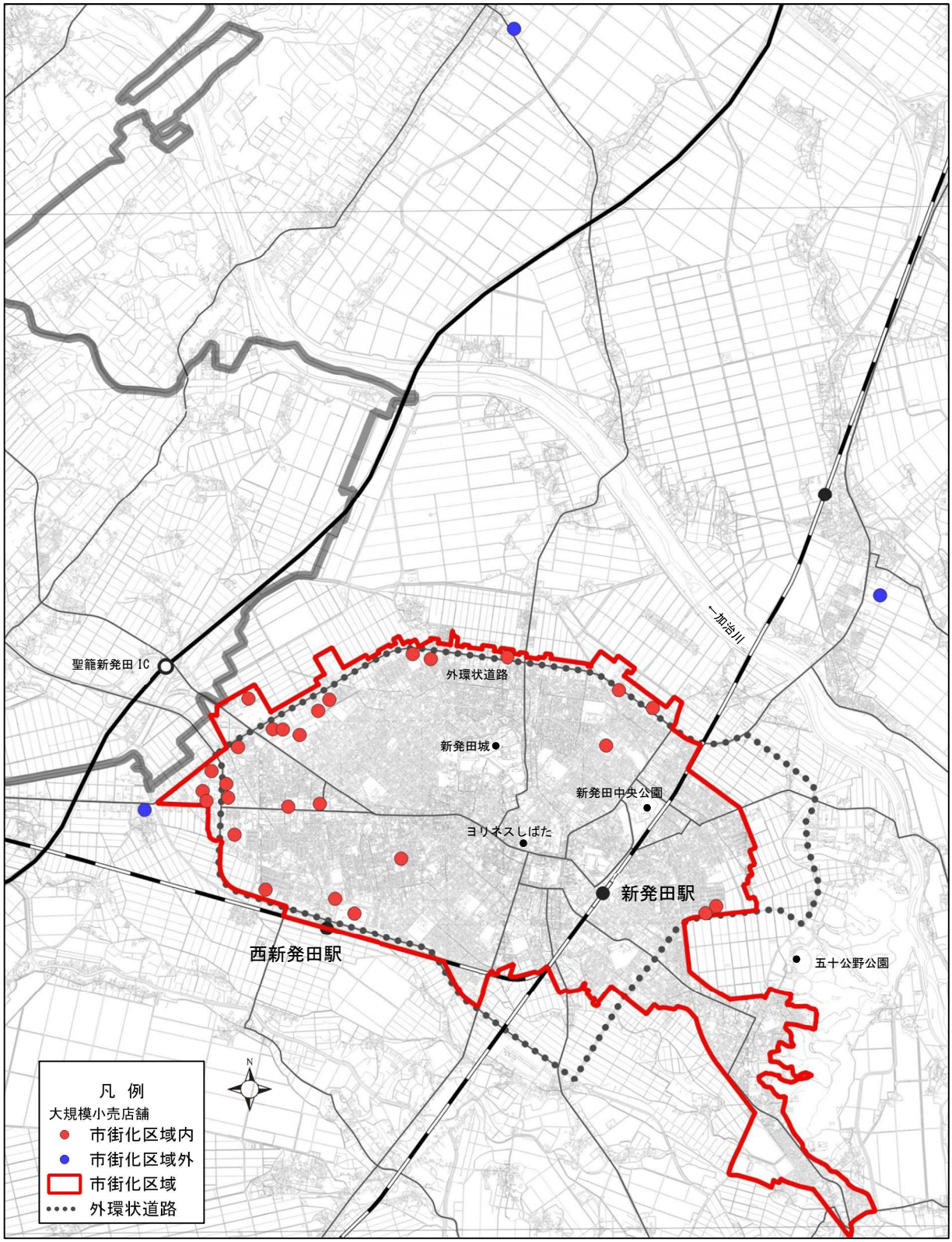


■図 1-19　H20 以降の大規模宅地開発

資料：H25・H29 都市計画基礎調査をもとに作成

3）大規模小売店舗

新発田市には 32 店舗の大規模小売店（1,000 ㎡以上）があり、うち 29 店舗が新発田市街地内に立地しています。特に外環状道路沿道に多くの店舗が立地しています。

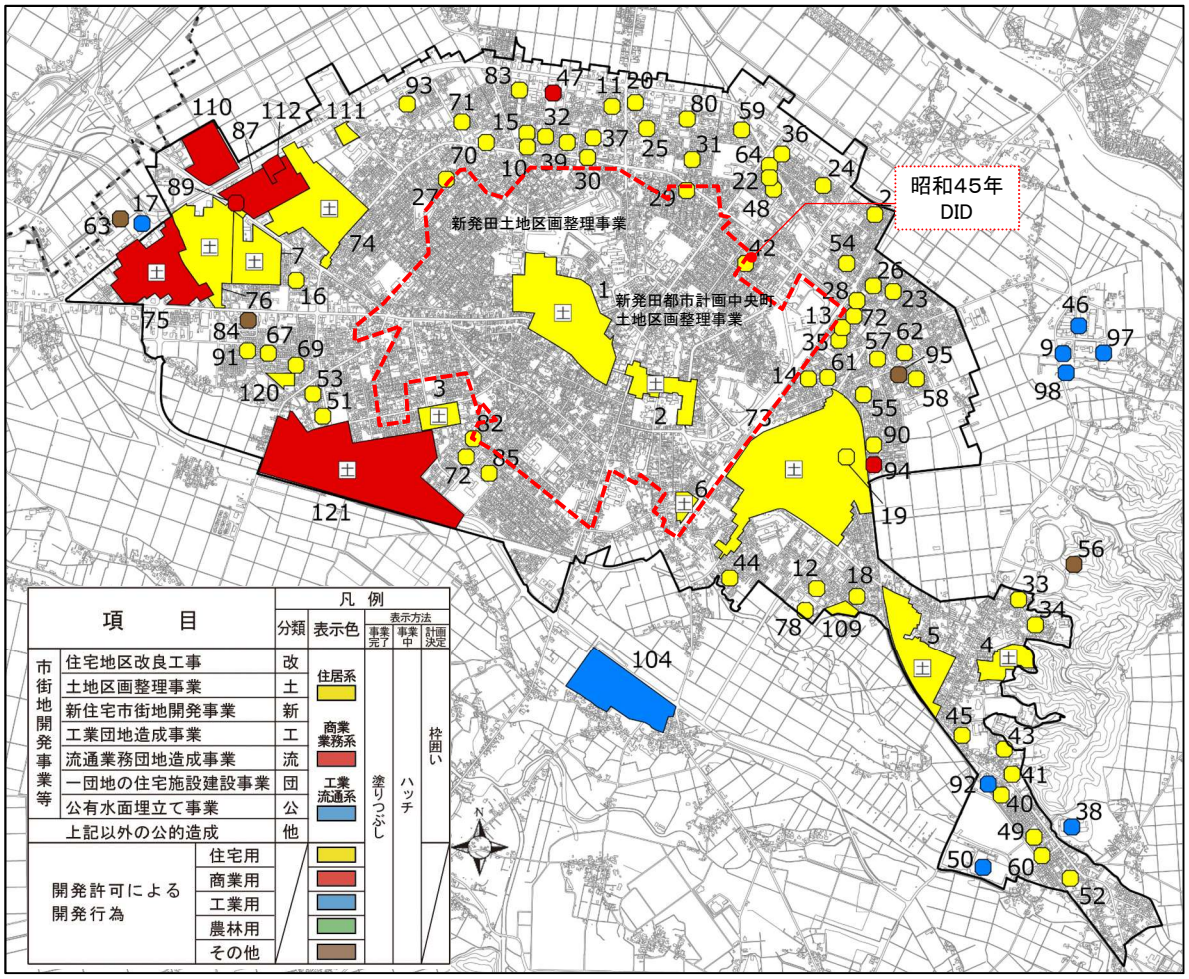


■図 1-20　大規模小売店舗の分布

資料：新潟県大規模小売店舗一覧表（R3.9 末時点）をもとに作成（R4.3 までの予定含む）

4）新発田市街地中心部

新発田市街地内の大規模な宅地開発は、ほとんどが昭和 45 年時の DID*地区の外側で行われています。市街地中心部は、2 つの土地区画整理事業*区域を除いて昭和 45 年以前から形成された街区形態となっており、狭あい道路*や家屋密集地が多く存在しています。



■図 1-21　新発田市街地中心部の状況

資料：都市計画基礎調査（H24 以前の大規模宅地開発位置図）をもとに作成

（２）市街地の広がりの視点からみた課題

新発田市では、昭和 50 年以降の人口増加や自動車社会の進展等を背景とした宅地需要等を受けて、市街地外縁部や幹線道路沿道の宅地開発を実施し、計画的に市街地を拡大してきました。今後もこれまでと同様に無秩序な開発を防ぐよう適正な開発誘導を行うとともに、これまでの整備効果を有効に活用し、都市活力を維持していくことが求められます。

一方で、中心部等の既成市街地では、人口減少や高齢化、空き店舗の増加等、都市活力が低下してきています。

また古い開発指導や開発指導がなかった時代に整備された住宅地内では、道路が狭あいであったり、住宅が密集している状況が多く見受けられ、通行や環境など日常の生活活動の不便さに加えて、災害時等の救急活動にも支障をきたすことが予想され、住環境の改善が求められています。

【市街地の広がりの視点からみた課題】

- **中心部等の既成市街地における空洞化や都市活力の低下**
- **狭あい道路*や住宅密集地の存在と、それらの地区における災害対応や環境改善の必要性**
- **無秩序な開発を防ぐための適正な開発誘導の継続と、これまでの整備効果の有効活用**

４　土地利用

（１）現状

1）土地利用現況

市街化区域*内では、43.7%が住宅用地として利用されています。

市街地別でみると、新発田市街地、藤塚浜市街地、天王市街地では住宅用地が最も多くなっています。他の市街地においては、住宅用地以外の土地利用が最も多くなっており、佐々木市街地では佐々木工業団地・西部工業団地等の工業用地が 48.5%、月岡市街地では温泉宿泊施設等の商業用地が 32.3%を占め、それぞれ特徴のあるまちづくりが進められています。

またそれぞれの市街地では、農地や山林等の自然的土地利用もなされており、自然と調和した都市環境が保全されています。

■表 1-5　市街化区域内の地区別土地利用面積

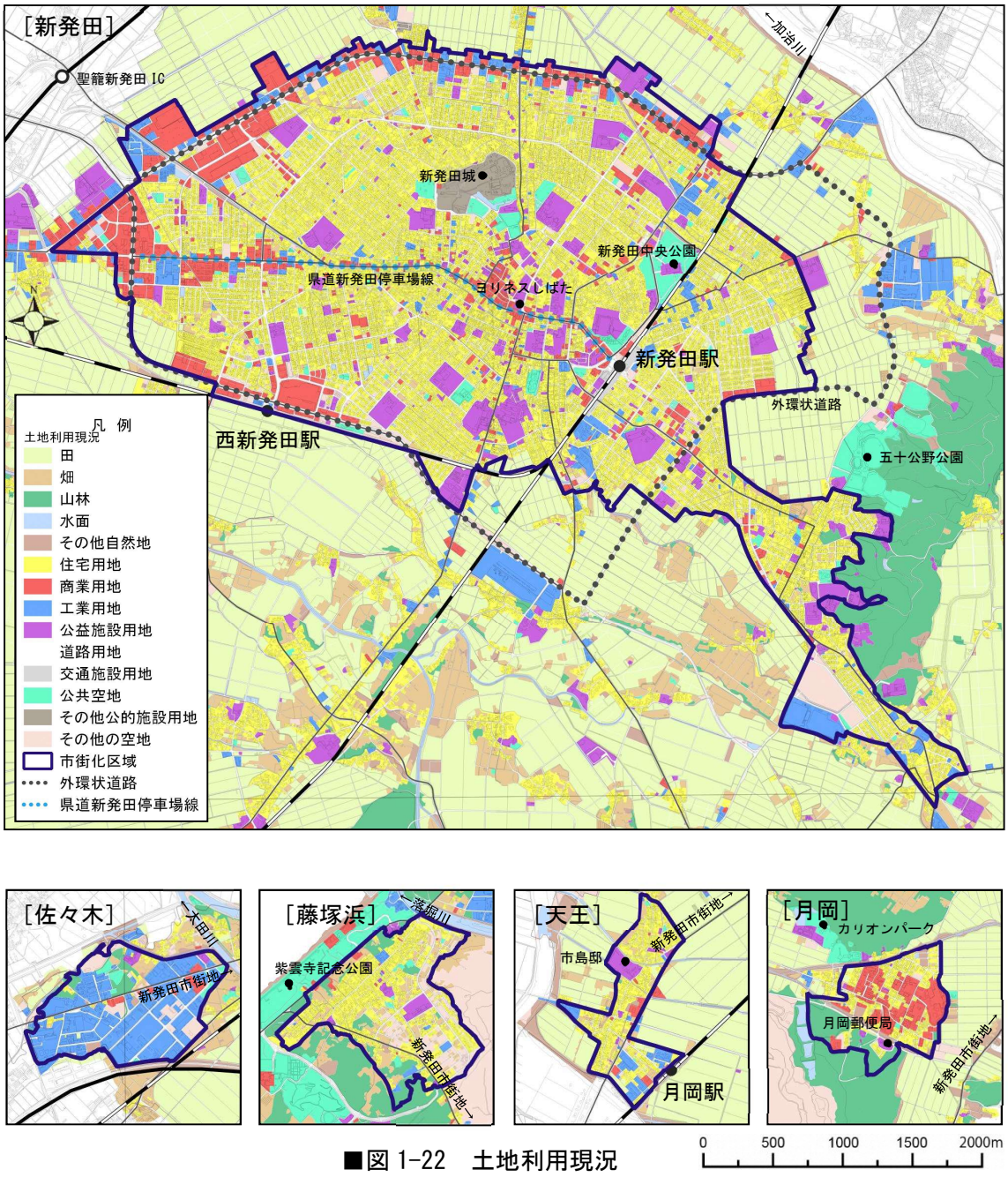
			新発田		佐々木		藤塚浜		天王		月岡		全体	
			面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合
			(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
自然的土地利用	農地	田	27.5	2.0	5.5	5.2	0	0	2	3.9	1	1.7	36	2.2
		畑	20.8	1.6	9.1	8.7	16	16.2	4.5	8.8	0.4	0.7	50.8	3.1
	山林		2.3	0.2	4.7	4.5	9.7	9.8	0.1	0.2	10.3	17.6	27.1	1.6
	水面		9	0.7	0.4	0.4	0	0	0.5	1	0.5	0.9	10.4	0.6
	その他の空地		3.5	0.3	4.6	4.4	0.4	0.4	0.5	1	3.2	5.4	12.2	0.7
都市的土地利用	宅地	住宅用地	622.2	**46.8**	2.8	2.7	43	**43.5**	24.1	**47.0**	15.5	26.5	707.6	**43.1**
		商業用地	135.4	10.2	2.3	2.2	0.9	0.9	1.8	3.5	18.9	**32.3**	159.3	9.7
		工業用地	57.5	4.3	50.8	**48.5**	2	2	6.1	11.9	0	0	116.4	7.1
	公共公益用地*		119.7	9	1.3	1.2	3.5	3.5	3.8	7.3	1.1	1.9	129.4	7.9
	道路用地		243.3	18.3	12.5	12	13.4	13.7	7.4	14.4	7.1	12.1	283.7	17.3
	交通施設用地		8.1	0.6	1.1	1.1	0	0	0.1	0.2	0	0	9.3	0.6
	公共空地		33.9	2.5	2.3	2.2	1.2	1.2	0.2	0.4	0.1	0.2	37.8	2.2
	その他公的施設用地		14.1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	14.1	0.9
	その他の空地		32.6	2.5	7.2	6.9	8.7	8.8	0.2	0.4	0.4	0.7	49.1	3
合計			1329.9	100.0	104.6	100.0	98.8	100.0	51.3	100.0	58.5	100.0	1643.1	100.0

資料：H29 都市計画基礎調査をもとに作成（R6.3 市街化区域編入を反映）

※面積は図上求積のため、市街化区域の指定面積とは一致しない

新発田市街地の土地利用では、新発田駅前から県道新発田停車場線沿道に商業施設が集積し、その周辺には多くの公共公益施設が立地し、これらを取り囲むように住宅地が広がっています。

また、さらに外側の外環状道路沿道に商業施設等が集積しています。



■図 1-22　土地利用現況

資料：H29 都市計画基礎調査

2）法規制等

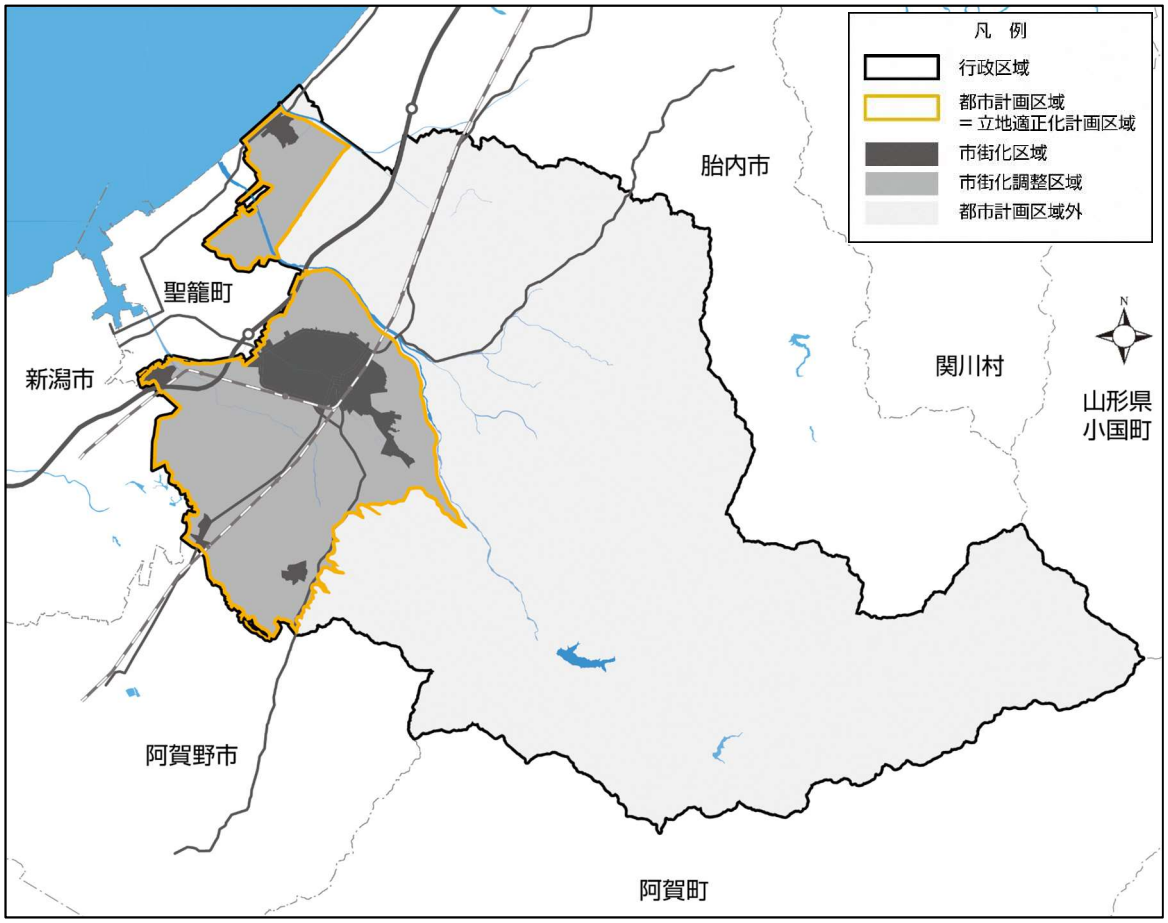
新発田市は新潟都市計画区域の一部に指定されており、行政区域のうち約 20%（10,669ha）が都市計画区域*に含まれています。また、新発田地域、紫雲寺地域、豊浦地域の一部が市街化区域*に指定されています。市街化区域外の都市計画区域は市街化を抑制する市街化調整区域*となっています。

また、市街化区域内には用途地域*を指定しているほか、地区計画*が舟入町、新栄町、富塚町、南バイパス沿道、東新町の 5 地区に設定されており（図 1-24）、建築物等の制限がありますが、これは用途地域に特化したきめ細かな土地利用を図るためのものです。

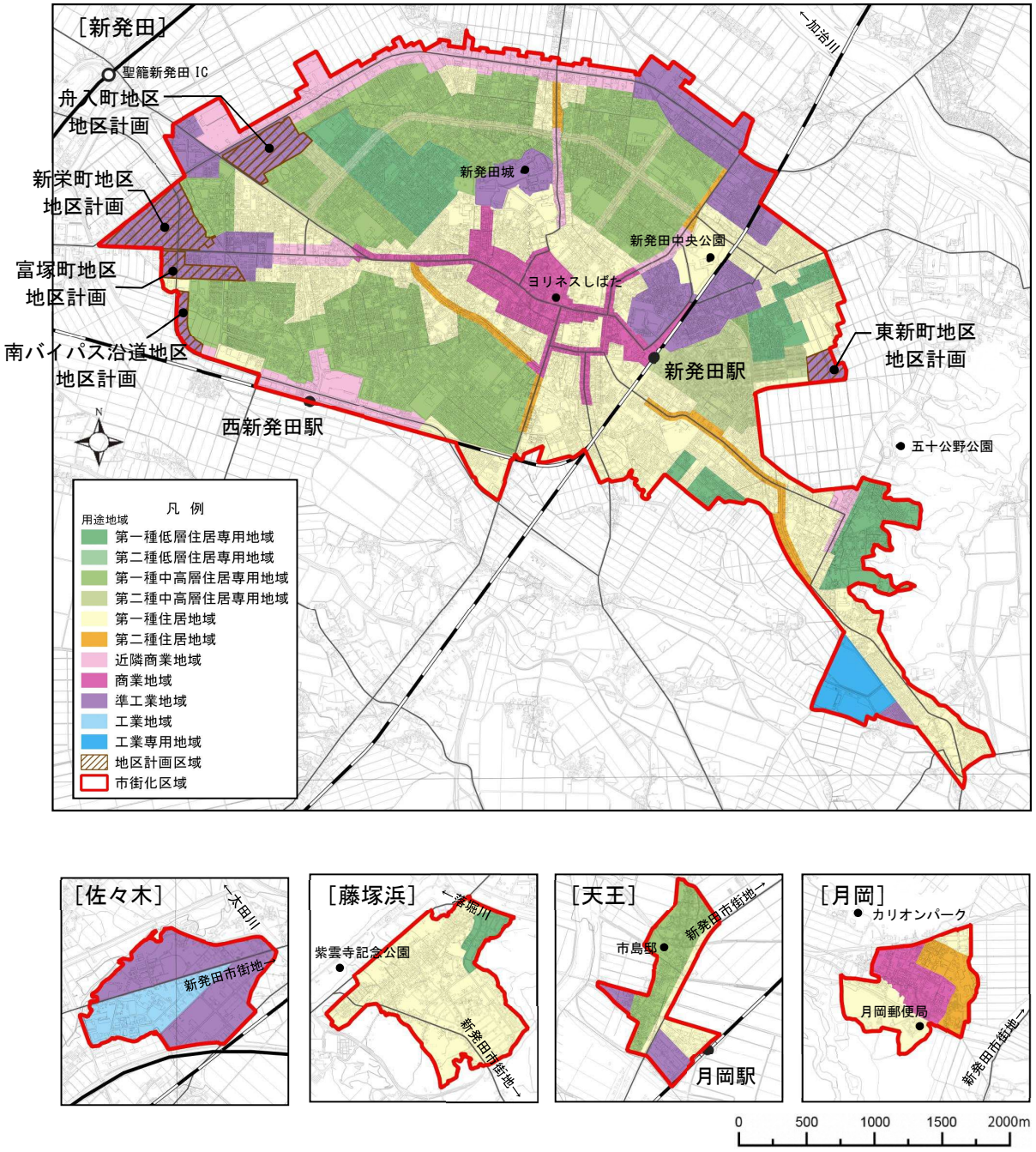
■表 1-6　都市計画区域・市街化区域内人口

	行政区域		
		都市計画区域	
			市街化区域
面積（ha）	53,311	10,669	1,603
行政区域に占める面積の割合	－	20.0%	3.0%
人口（人）	96,614	77,891	58,764
行政区域に占める人口の割合	－	80.6%	60.8%

資料：R2 新潟県の都市計画（※人口は住民基本台帳*（R2.3.31 時点）による）



■図 1-23　都市計画区域・市街化区域

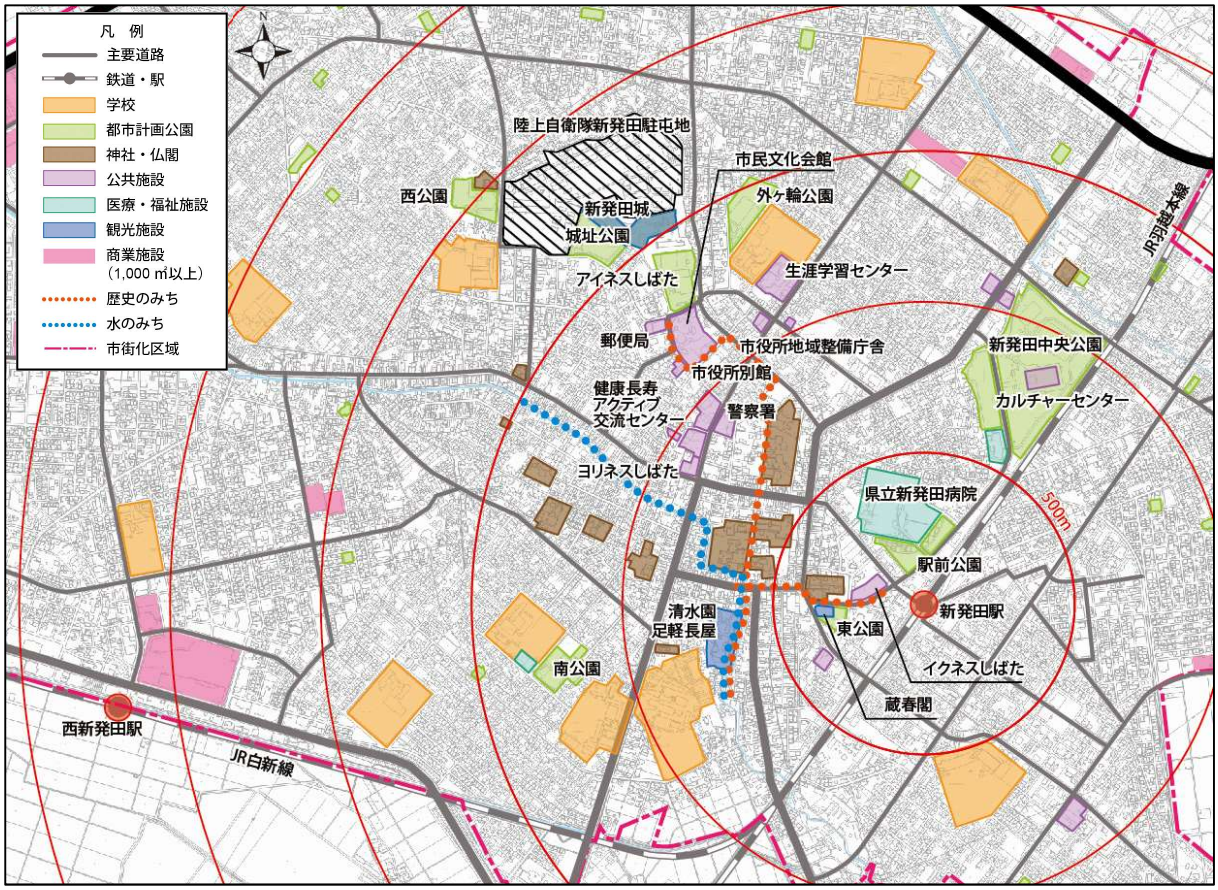

［新発田］
聖籠新発田 IC
舟入町地区
地区計画
新栄町地区
地区計画
富塚町地区
地区計画
南バイパス沿道地区
地区計画
西新発田駅
新発田城
新発田中央公園
ヨリネスしばた
新発田駅
東新町地区
地区計画
五十公野公園
加治川
N
凡 例
用途地域
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
地区計画区域
市街化区域
［佐々木］
大田川
新発田市街地
［藤塚浜］
紫雲寺記念公園
新発田市街地
［天王］
市島郵
新発田市街地
月岡駅
［月岡］
カリオンパーク
月岡郵便局
新発田市街地
0
500
1000
1500
2000m

■図 1-24　用途地域*

3）新発田市街地中心部での施設集積

新発田市街地の中心部には、市役所をはじめ、健康長寿アクティブ交流センター、警察署、郵便局等の公共公益施設が多く立地しています。平成 18 年度には、県北地方の基幹病院として新発田駅前に県立新発田病院・リウマチセンターが移転開院しています。また、平成 28 年度には新発田駅前複合施設（イクネスしばた）と公園（アイネスしばた）がオープンしたほか、市役所（ヨリネスしばた）がより中心部に移転しました。

また、新発田市街地の中心部には文化財も多く立地しており、「新発田城」は城郭内の建造物が現存するものとしては、新潟県内唯一であり、表門、旧二の丸隅櫓及び足軽長屋は国の重要文化財に指定されています。また、清水園は国の名勝として指定されているなど、歴史・文化遺産をまちの随所にとどめています。



■図 1-25　新発田市街地中心部の多様な施設集積

（２）土地利用の視点からみた課題

新発田市街地の中心部では、古くから商店街等の商業機能に加えて、行政機能や教育・文化・レクリエーション等の多様な都市機能が集積し、全市の中心的な役割を担ってきました。

しかし近年において、これらの地区では人口減少や高齢化が顕著であり、これに伴う空き家や空き地の増加といった問題を抱えているほか、公共施設の総合的かつ計画的な施設管理も求められています。

現状脱却とまちの活性化を目指し、近年では、平成 18 年に県立新発田病院及びリウマチセンターが新発田駅前に移転し、平成 28 年度には駅前複合施設（イクネスしばた）と公園（アイネスしばた）のオープン、市役所（ヨリネスしばた）の移転等、都市の再構築に向けた取り組みが具現化しつつあります。今後は、これらの都市機能集積と新発田城をはじめとした歴史的資源等との連携による市街地の魅力向上が求められます。

【土地利用の視点からみた課題】

●都市機能集積と歴史的資源等との連携による市街地中心部の魅力や活力の向上

●中心部に集積する行政や教育・文化等の公共施設の計画的な施設管理

５　公共交通

（１）現状

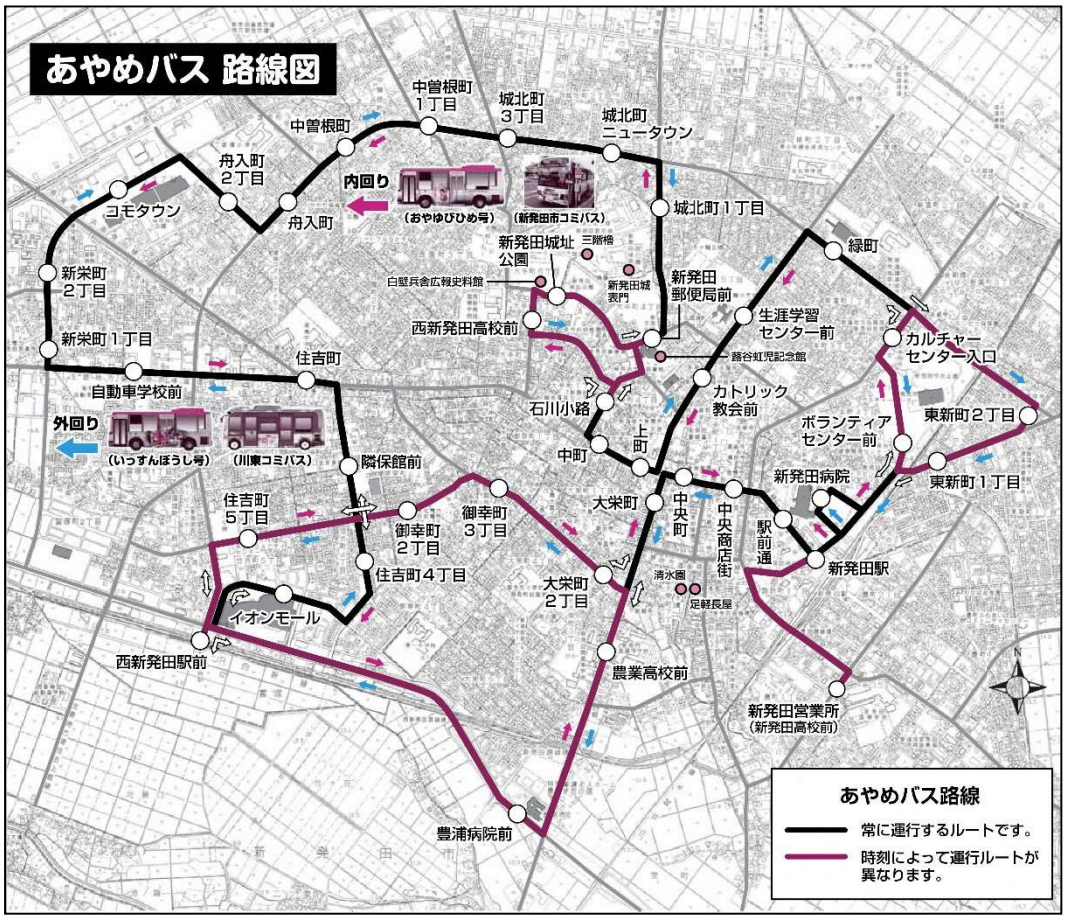
1）公共交通ネットワークと利用状況

鉄道は、JR 羽越本線（月岡駅、中浦駅、新発田駅、加治駅、金塚駅）と JR 白新線（佐々木駅、西新発田駅、新発田駅）の 2 路線が運行しており、2 路線は新発田駅で結節しています（図 1-27）。

新発田駅の 1 日平均乗車人員は、平成 12 年以降減少傾向で推移しており、令和 2 年は 3,035 人となっています。佐々木駅はほぼ横ばいで推移しており、令和 2 年は 723 人となっています（図 1-28）。

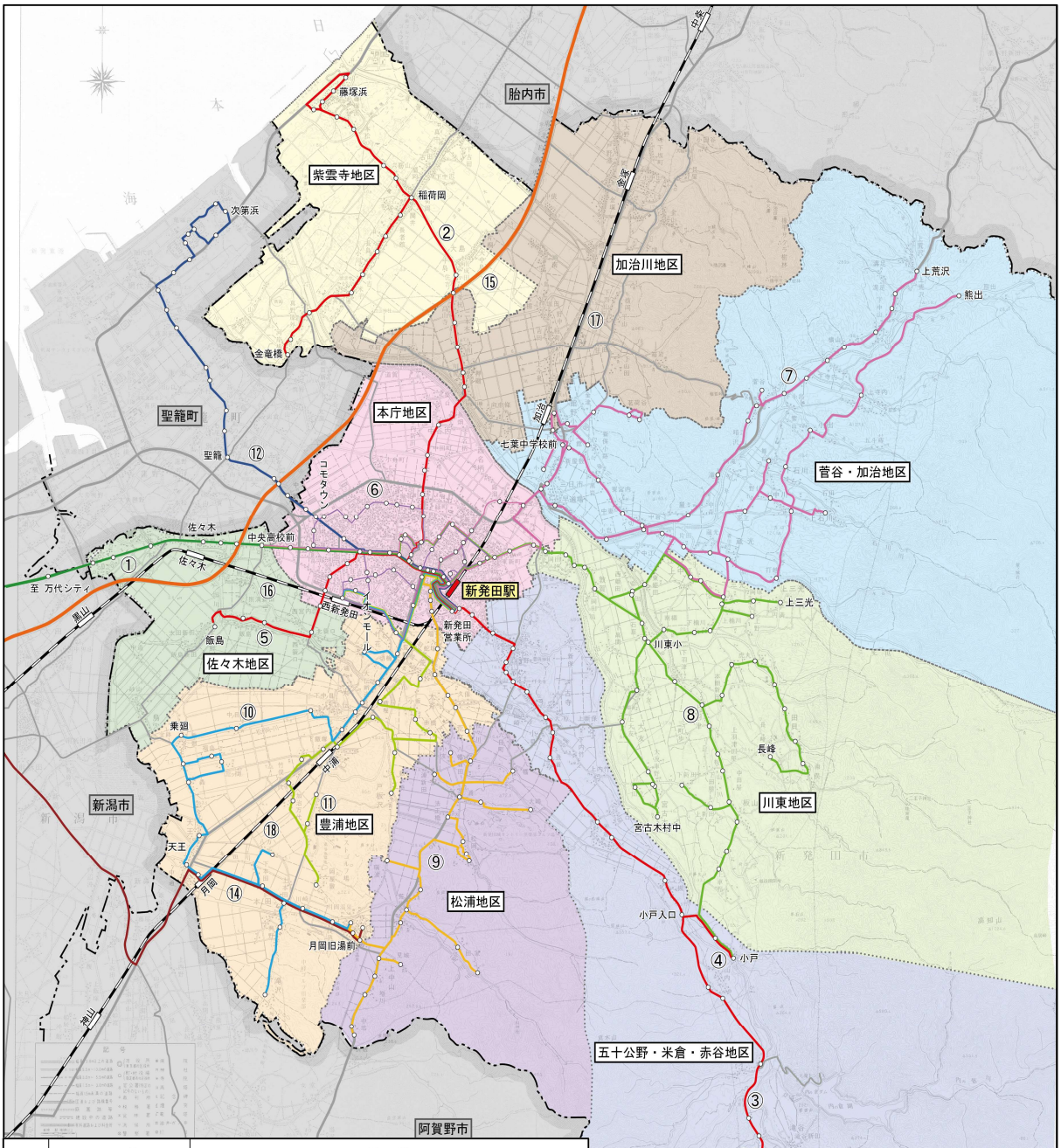
バス交通は、近隣市町を結ぶ広域系統、新発田市街地から放射状に各地区を結ぶ系統に加え、新発田市街地を循環するあやめバスが運行されています。この全てのバス路線は、新発田駅もしくは西新発田駅で結節しており、近隣市町や各地区から新発田市街地へのアクセスに利用されています（図 1-26、図 1-27）。

近年、バスの乗車人員は減少傾向で推移しており、令和 2 年度は、あやめバスで 63,905 人、新発田コミュニティバス（菅谷・加治）で 42,298 人、川東コミュニティバスで 36,678 人となっています。（図 1-29）。



■図 1-26　あやめバスの運行経路

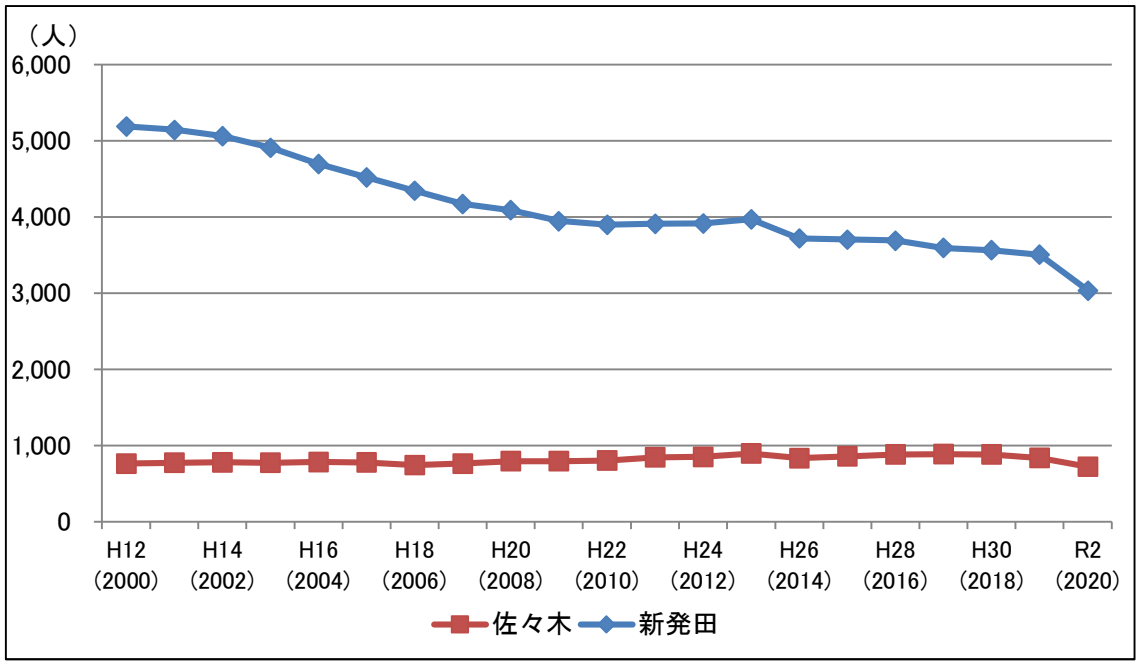
資料：新発田市（R3. 3）



	区　分	路　線
―	路線バス（営業路線）	①新発田営業所～木崎～万代シティ（木崎線）
―	路線バス（廃止代替路線）	②新発田営業所～稲荷岡～藤塚浜～金竜橋（藤塚浜・金竜橋線）
		③新発田営業所～小戸入口～赤谷六軒町（赤谷六軒町線）
		④新発田営業所～小戸入口～小戸～赤谷六軒町（赤谷六軒町線）
		⑤新発田営業所～飯島（飯島線）
―	あやめバス（市街地循環）	⑥新発田営業所～イオンモール～コモタウン～新発田営業所
―	新発田市コミュニティバス	⑦新発田駅～七葉中学校前～上荒沢・熊出
―	川東コミュニティバス	⑧新発田営業所～川東小～宮古木村中・小戸・長峰・上三光
―	松浦地区デマンド乗合タクシー	⑨まつうら号（松浦地区～豊浦地区～新発田駅）
―	豊浦地域コミュニティバス	⑩新発田営業所、西新発田駅～乗廻～月岡足湯前～滝沢（本田・天王号）
―	豊浦地域予約型乗合タクシー	⑪新発田営業所、西新発田駅～赤橋～大沢（中浦・荒橋号）
―	聖籠町エコミニバス はまなす号	⑫新発田営業所～コモタウン前～聖籠町役場～次第浜

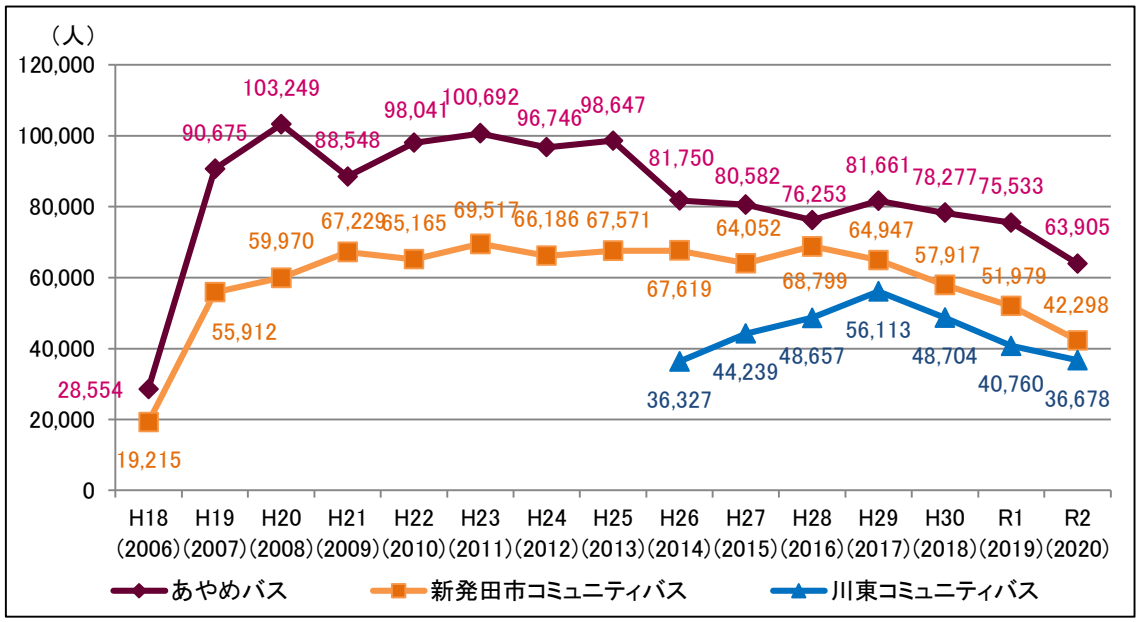
	区　分	路　線
―	三川駅～赤谷コミュニティワゴン	⑬赤谷連絡所～新谷～三川駅前
―	月岡温泉シャトルバス	⑭白玉の湯華鳳～月岡旧湯前～豊栄駅
―	高速バス	⑮万代シティ～山形駅前
―	鉄道	⑯新発田駅～新潟駅 ⑰新発田駅～秋田駅 ⑱新発田駅～新津駅

■図 1-27　鉄道・バス路線



■図 1-28　鉄道駅（有人）の１日平均乗車人員

資料：JR 東日本



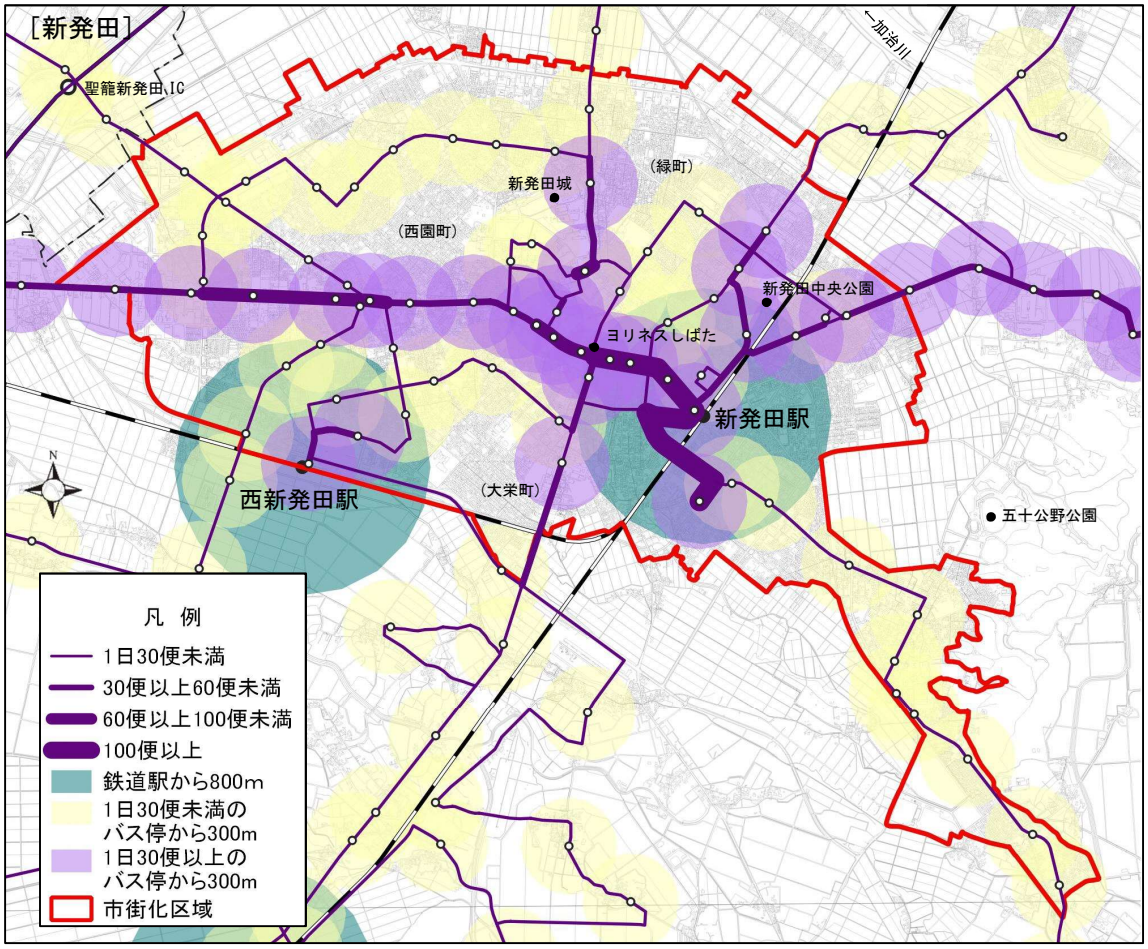
■図 1-29　コミュニティバスの乗車人員の推移

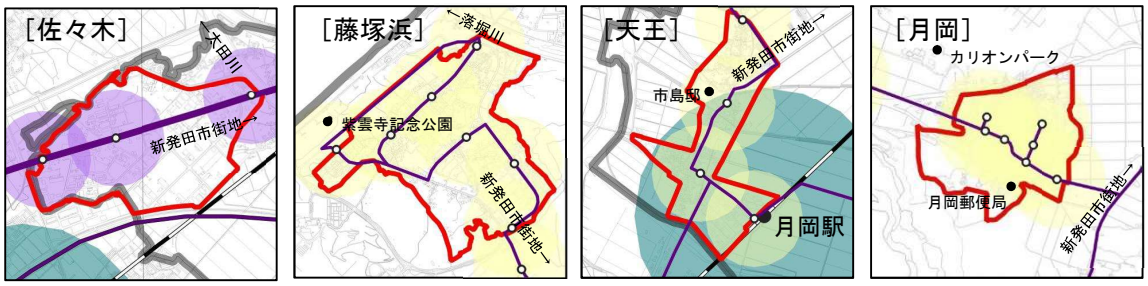
資料：新発田市

※あやめバスは平成 18 年 11 月、新発田市コミュニティバスは平成 18 年 10 月、
川東コミュニティバスは平成 26 年 4 月から運行

2）公共交通の利用圏域

「都市構造*の評価に関するハンドブック（国土交通省）」を基に鉄道駅の徒歩圏*を800m、バス停の徒歩圏を300mとし、一日の運行便数が30本以上のバス路線の徒歩圏を「便利地域」、30本未満の徒歩圏を「不便地域」、徒歩圏外を「空白地域」とすると、新発田駅前及び中心市街地の一帯が特に利便性が高い状況にある一方、新発田市街地の西園町、緑町、大栄町等や佐々木市街地の一部で空白地域が存在しています。





■図 1-30　公共交通の運行状況

資料：新発田市 HP「バス路線と時刻表」をもとに作成

［公共交通の利用区分による地域区分の設定］

		バス		
		バス停から 300m		バス停から 300m 外
		30 本/日以上	30 本/日未満	－
鉄道	駅から 800m	便利地域		
	駅から 800m 外		不便地域	空白地域

（２）公共交通の視点からみた課題

新発田市では、鉄道や路線バスの他にあやめバスやコミュニティバス・デマンドタクシーなどが中環状道路と放射軸を中心に運行しており、市街地外も含めて多くの地域をカバーしていますが、市街地においても公共交通の空白地域や不便地域が点在しています。この中には人口密度が高い居住地域も多く含まれており、都市サービス*を市街地内の住民が気軽に利用できるようにするためには、徒歩や自転車とあわせてタクシーを含めた公共交通における空白地域の解消やスムーズな乗り継ぎ等の更なる交通環境の充実や利便性の向上が求められます。

また、新発田市街地と周辺地域を結ぶ公共交通について、小型ワゴン車両を用い、１集落１停留所の設置を基本とした展開を計画しています。これにより周辺地域における空白地域の解消を図っています。

【公共交通の視点からみた課題】

- **●市街地に存在する公共交通空白地域や不便地域の解消**
- **●公共交通のスムーズな乗り継ぎ等の交通環境の充実や利便性の向上**
- **●新発田市街地と周辺市街地等を結ぶ公共交通サービスの充実**

６　都市基盤施設*

（１）現状

1）道路

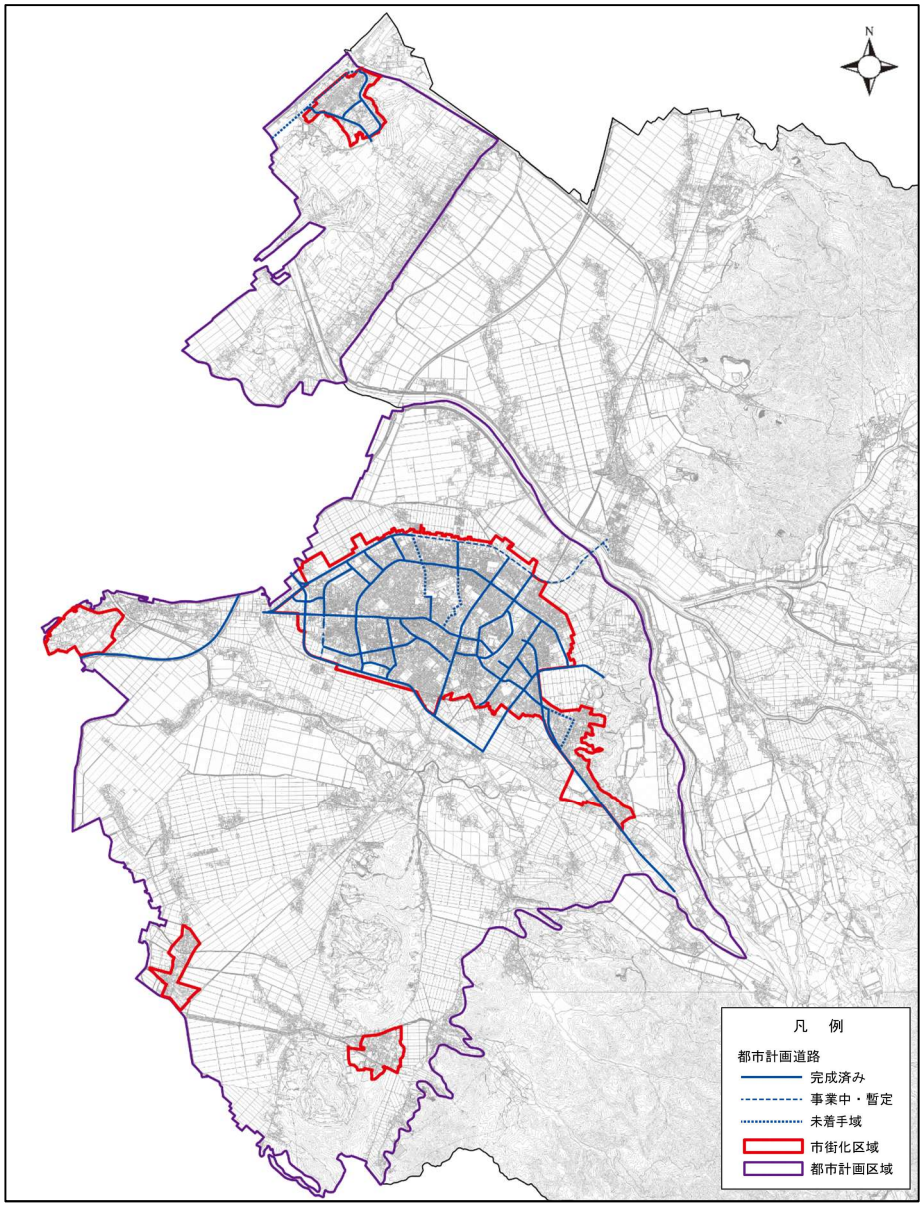
都市計画道路*では、37 路線（84.68 ㎞）の道路が都市計画決定され、その完成率は79.4%となっており、新潟県全体と比較しても高い水準にあります。

都市の拡大にあわせて計画的な道路整備を進めており、平成 28 年度には外環状道路及び中環状道路の全線開通により、市内の回遊性が一段と高まりました。

■表 1-7　都市計画道路の整備状況

	路線数	決定延長(km)	完成済延長(km)	完成率（%）
新発田市	37	84.83	67.73	79.8
新潟県全体	806	1847.66	1008.89	54.6

資料：R4 新潟県の都市計画（R4.3.31 現在）



■図 1-31　都市計画道路の整備状況（R6.3 時点）

2）公園

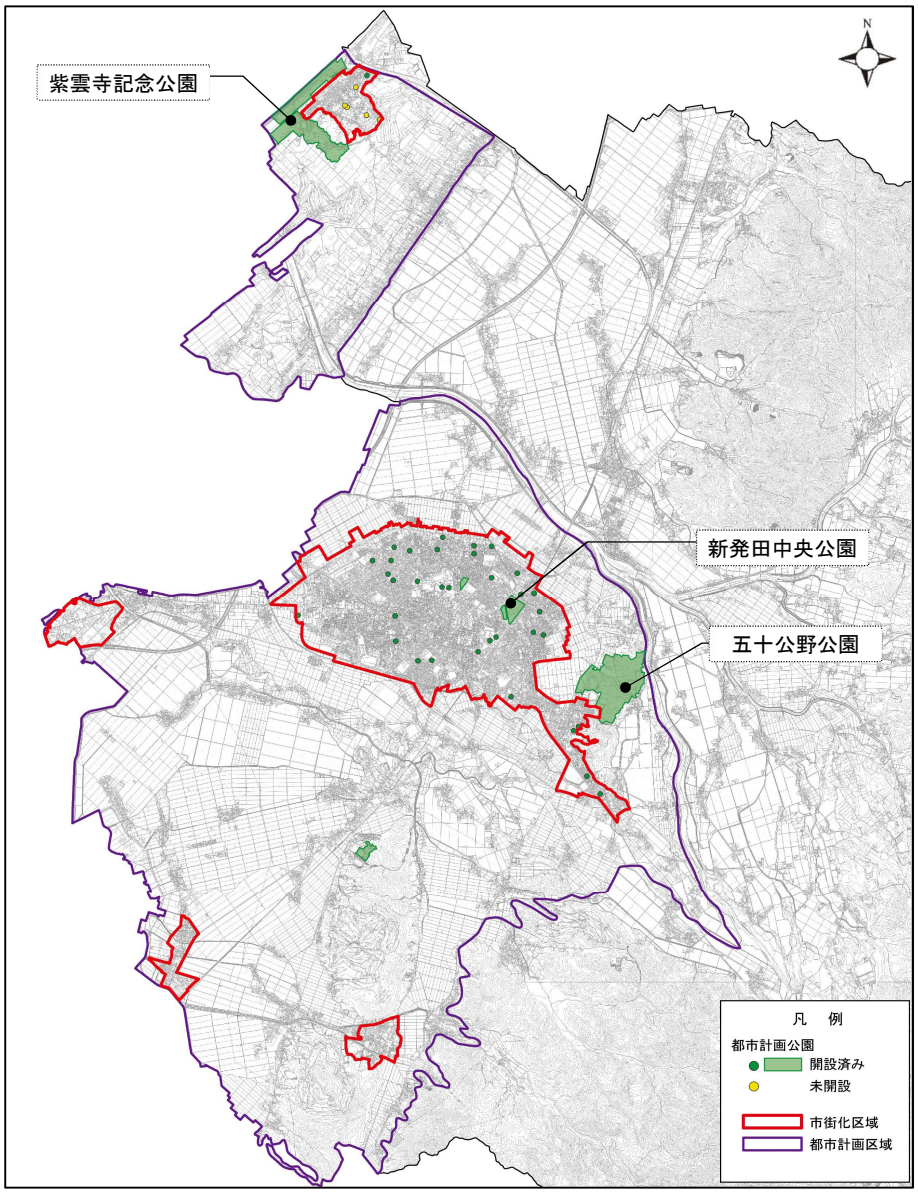
都市計画公園*では、47 か所の公園が都市計画決定されており、そのうち 42 か所が開設しています。新発田地域に五十公野公園と新発田中央公園の 2 か所の総合公園*があり、広域公園*としては紫雲寺記念公園があります。

都市計画区域*人口 1 人あたりの開設済み公園面積は 25.0m^{2}で、県平均の 9.4m^{2}を大きく上回っています。

■表 1-8　都市計画公園の整備状況

種類	施設数	計画決定面積（ha）	開設面積（ha）
街区公園	37（うち開設 33）	5.94	5.18
近隣公園	4	5.80	5.80
地区公園	2	9.80	9.80
総合公園	2	100.70	100.70
特殊公園	1	0.90	0.90
広域公園	1	79.70	79.70
計	47（うち開設 43）	202.84	202.08

資料：R4 新潟県の都市計画



■図 1-32　都市計画公園の整備状況

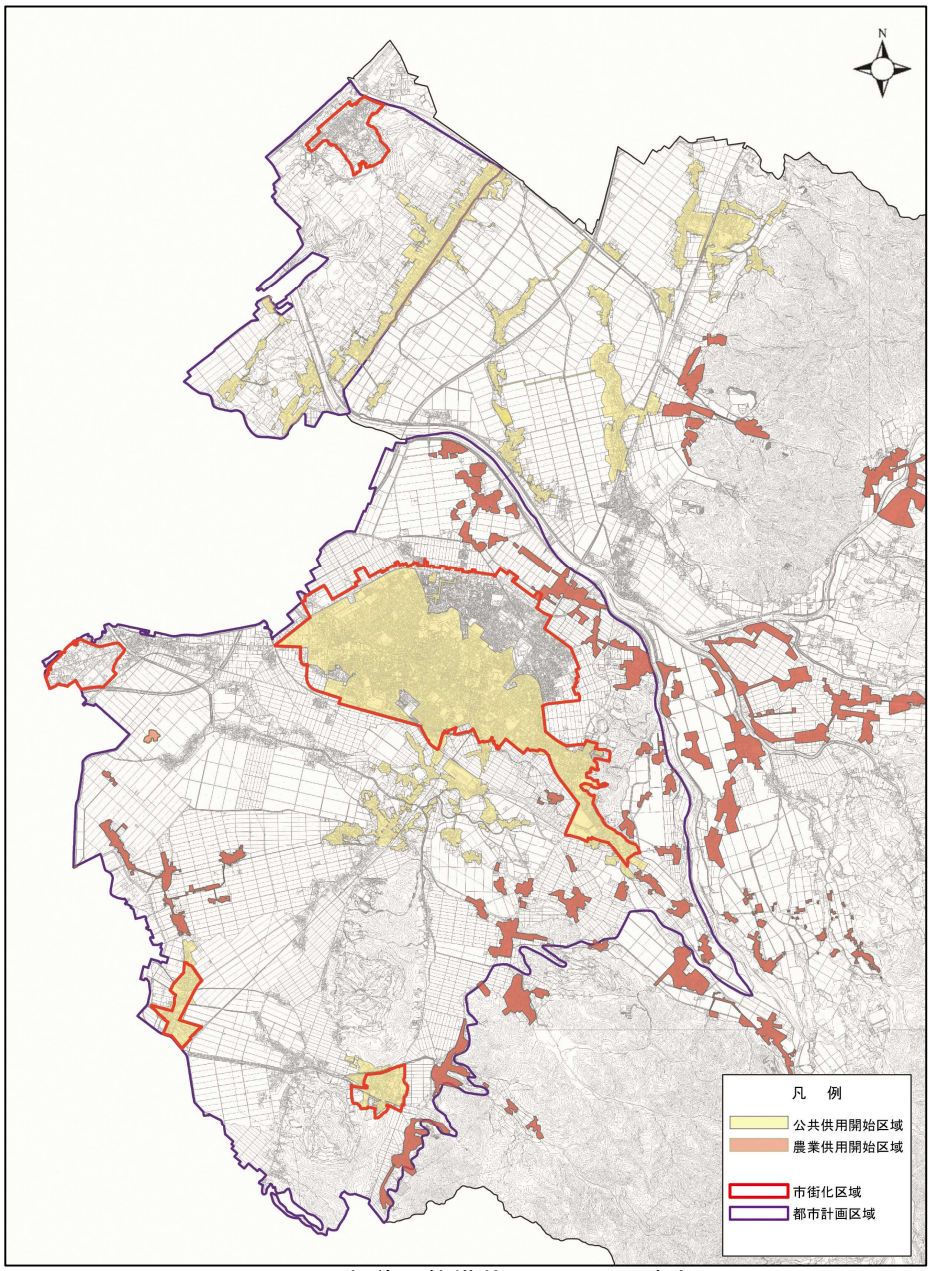
3）下水道

下水道は整備途上であり、令和 2 年度の下水道処理人口普及率*は 62.8%、下水道接続率*は 59.0%と、ともに新潟県全体と比較して低い状況にあります。

■表 1-9　下水道接続率等の近年の推移

	下水道処理人口普及率（%）		下水道接続率（%）	
	新発田市	新潟県	新発田市	新潟県
H28 年度	52.7	74.0	57.3	87.6
H29 年度	55.7	75.0	58.6	88.0
H30 年度	59.3	75.7	56.3	88.4
R1 年度	60.7	76.4	56.4	88.9
R2 年度	62.8	77.0	59.0	89.3

資料：新潟県下水道処理人口普及率



■図 1-33　下水道の整備状況（H29.2 時点）

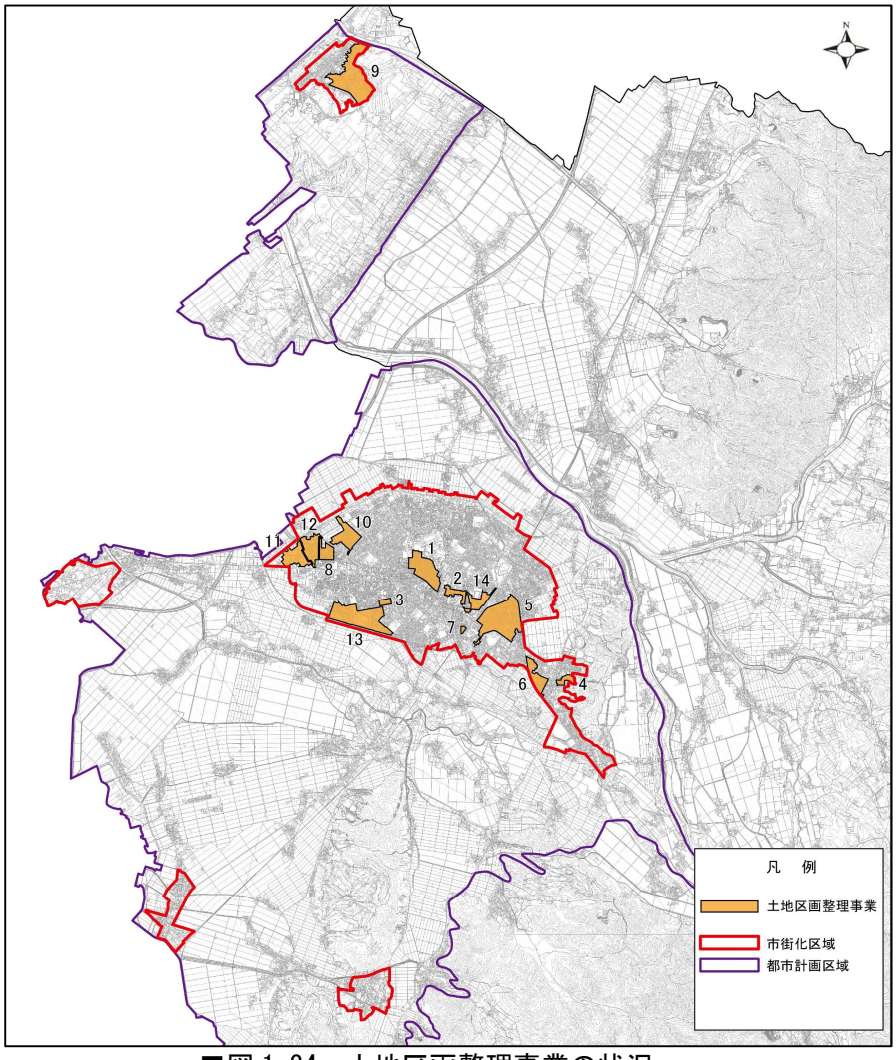
4）土地区画整理事業*

新発田市（土地区画整理組合）では、これまで新発田地域 13 か所、紫雲寺地域 1 か所の計 14 か所の土地区画整理事業を実施してきました。

■表 1-10　土地区画整理事業一覧

	事業名	施行面積（ha）	施行年度
1	新発田土地区画整理事業	24.4	S11～S19
2	新発田都市計画中央町土地区画整理事業	7.1	S44～S52
3	住吉団地土地区画整理事業	3.2	S46～S47
4	豊田土地区画整理事業	4.5	S48～S50
5	新潟都市計画事業新発田駅東土地区画整理事業	48.5	S54～H8
6	新潟都市計画事業五十公野土地区画整理事業	13.1	S55～S63
7	東町土地区画整理事業	1.4	S60～S63
8	新栄町土地区画整理事業	8.9	S61～H1
9	新潟都市計画事業藤塚土地区画整理事業(旧紫雲寺町)	43.8	S61～H11
10	新潟都市計画事業舟入町土地区画整理事業	18.1	H4～H9
11	新栄町中央土地区画整理事業	16.2	H5～H9
12	新潟都市計画事業新栄町東土地区画整理事業	15.2	H5～H11
13	新潟都市計画事業西新発田駅前土地区画整理事業	40.4	H12～H21
14	新潟都市計画事業新発田駅前土地区画整理事業	11.4	H15～H28
	計　14 か所	256.2	

資料：R2 新潟県の都市計画



■図 1-34　土地区画整理事業の状況

（２）都市基盤施設*の視点からみた課題

平成 28 年度に中環状・外環状道路が全通し都市の骨格が形成されたことにより、市内の回遊性が一段と高まったことから、物流を始めとする都市機能や環境が向上し、生産性の向上等が見込まれます。こうした都市計画道路*や都市計画公園*の整備状況は、新潟県全体と比較しても高くなっており、新発田市街地の整備水準は高い状況といえます。また、土地区画整理事業*では計画された全ての事業が実施済みです。

一方で、下水道処理人口普及率*や下水道接続率*は県内他自治体と比較しても低い状況にあります。新発田市街地内においても、北東部を中心に未整備区域が多く、未整備工区の早期着手と水環境改善の啓発により、より良い生活環境を整えていく必要があります。

今後はこれら市街地内における都市基盤施設の整備効果を最大限に活用し、都市活力を維持・向上していくことが求められます。

【都市基盤施設の視点からみた課題】

●新発田市街地をはじめとした下水道の早期整備の実現

●都市基盤施設の整備効果を最大限に活用した都市活力の維持・向上

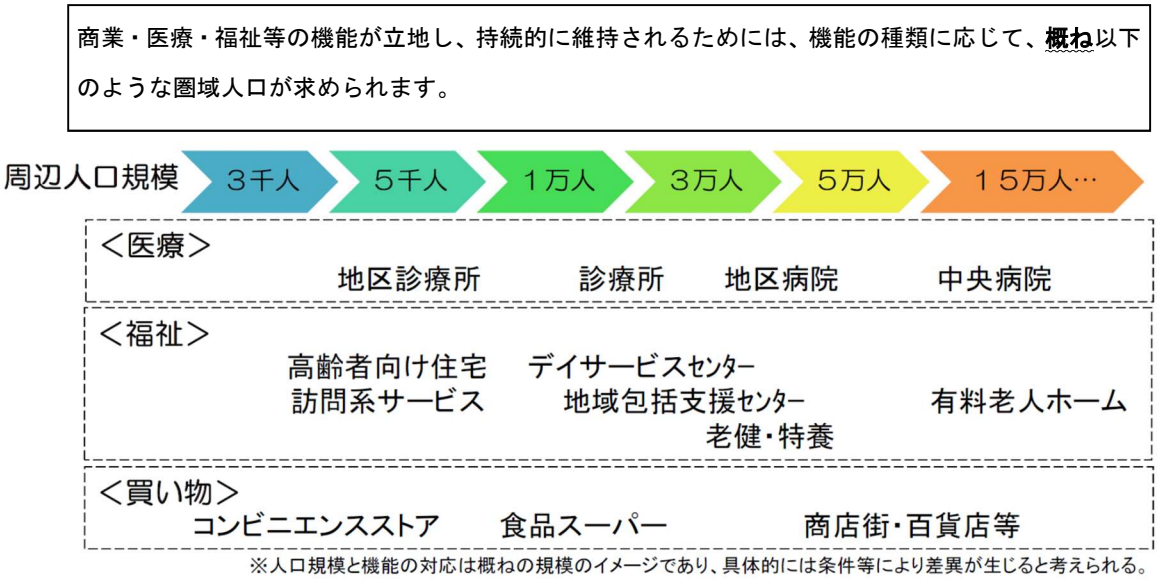
７　都市機能施設*

（１）現状

身近な生活利便施設である医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能施設は、その機能の種類や規模に応じた圏域人口により支えられているものとされています（図 1-35）。今後、人口減少が進むと施設の維持が困難になっていくことが考えられます。施設の維持が困難になることで、他市や他地域への都市機能施設の流出や、事業の廃止等による機能の低下につながることも予想されます。

都市機能施設の分析において、身近な生活サービス*施設については、各施設の立地分布と併せて、徒歩圏*でのカバー状況についても考慮することとします。

なお、徒歩圏については、「都市構造*の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において、一般的な徒歩圏として設定している半径 800m を使用し、高齢者向け施設については、同ハンドブックで高齢者徒歩圏として設定している半径 500m を使用します。



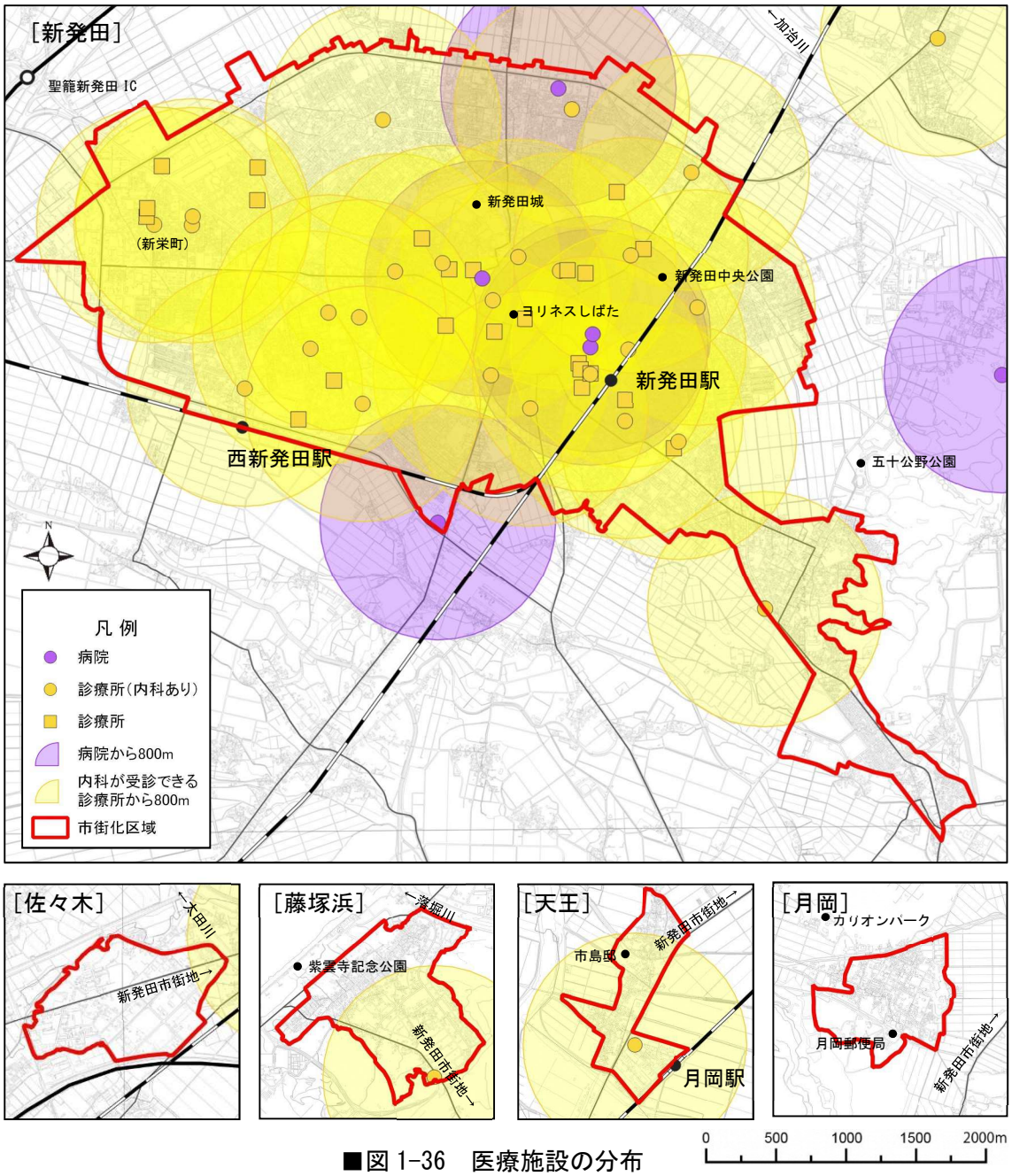
■図 1-35　身近な生活サービス施設の機能と周辺人口の規模

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法関連資料

1）医療

新発田市街地には病院が 5 か所立地しており、診療所は新発田駅や西新発田駅、中心市街地、新栄町の周辺等において広範囲に立地しています。また、市街地南東の縁辺部を除くほとんどの範囲が医療施設の徒歩圏*に含まれています。

その他の市街地では、藤塚浜市街地及び天王市街地において各１か所の診療所があり、その地域における医療を担っています。



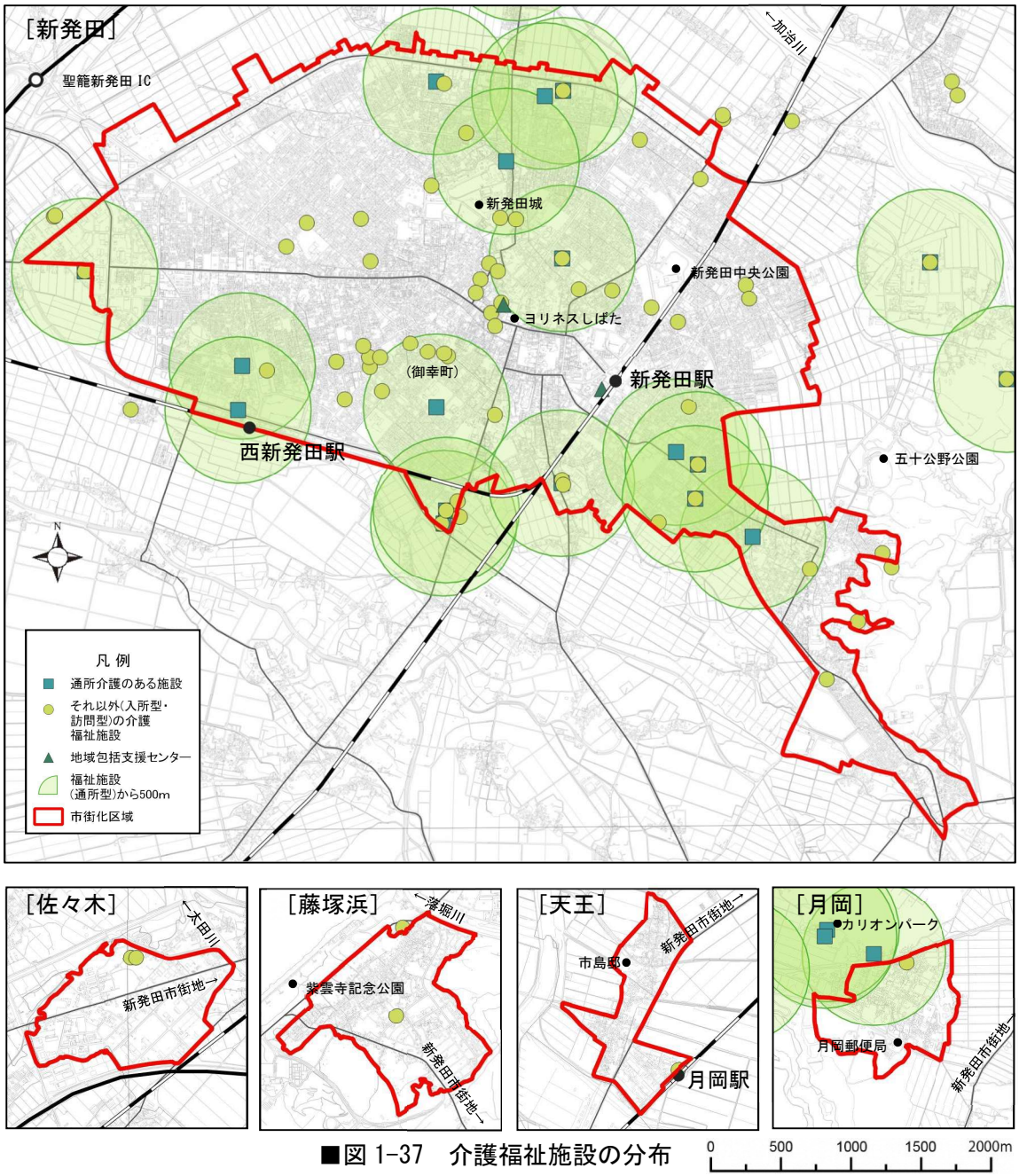
■図 1-36　医療施設の分布

資料：新発田市 HP、新発田北蒲原医師会 HP をもとに作成

2）介護福祉

新発田市街地においてはデイサービスセンター等の通所型介護施設*を含め介護福祉施設が市街化区域*縁辺部や幹線道路沿道等に多く立地しています。

その他の市街地では、いずれも通所型介護施設の立地はないものの、月岡市街地には隣接した場所に通所型介護施設が立地しており、一部の地区が徒歩圏*の範囲に含まれています。



■図 1-37　介護福祉施設の分布

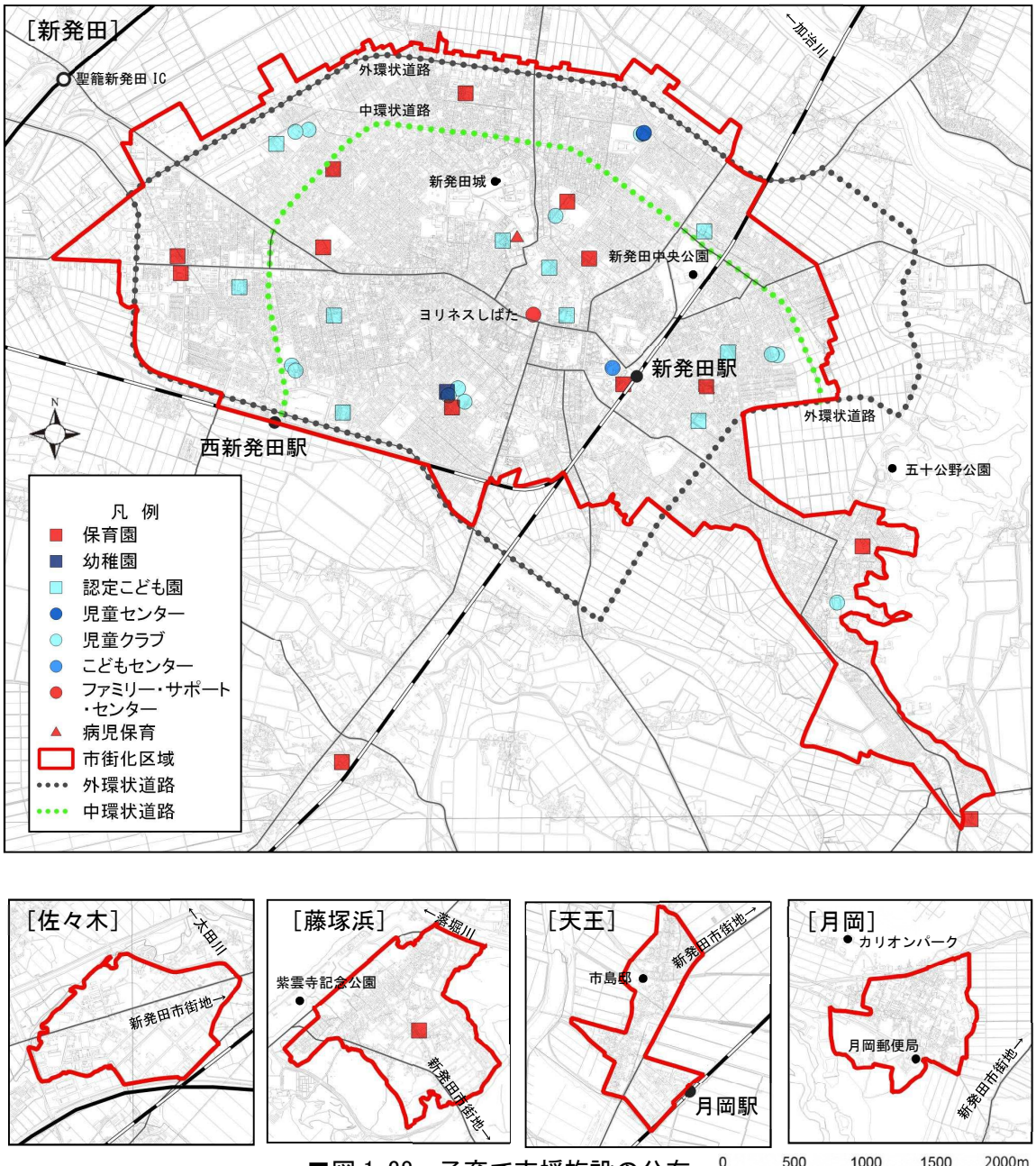
資料：新発田市 HP をもとに作成

3）子育て支援

幼稚園・保育園・認定こども園等は新発田市街地内に広く分布し、多くは中環状道路の内側に立地しています。

その他の市街地における子育て支援施設の立地は、藤塚浜市街地の藤塚浜保育園１園のみとなっています。

また、佐々木市街地の最寄り子育て支援施設としては近隣の市街化調整区域*にたから保育園が立地しています。天王市街地については新発田市街地へ向かう放射道路付近に豊浦保育園が、月岡市街地についても松浦保育園が立地し、各々の市街地からアクセスしやすい環境にあります。



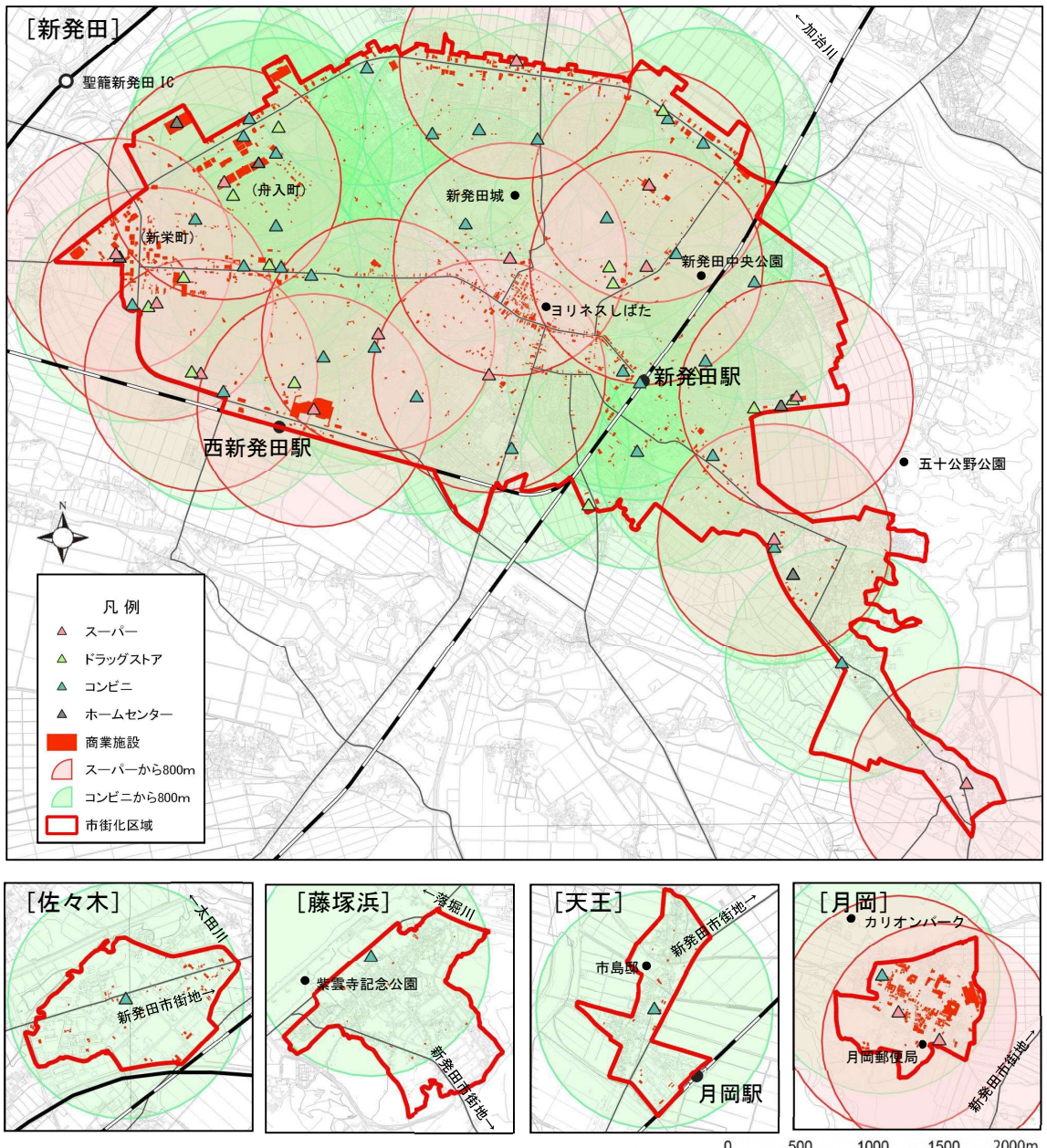
■図 1-38　子育て支援施設の分布

資料：新発田市 HP をもとに作成

4）商業

新発田市街地のうち新栄町・舟入町周辺や西新発田駅北側、新発田駅東側等においてスーパーマーケット（以下「スーパー」という。）、コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という。）、ドラッグストア、ホームセンターが立地しているほか、市街地中心部では商店街など小規模な商店等を含む商業施設が集積しています。また、新発田市街地ではすべての範囲で、スーパーもしくはコンビニの徒歩圏*に含まれています。

その他の市街地では、各市街地にコンビニが各 1 か所あるほか、月岡市街地ではスーパー2 か所と商業施設の集積が見られます。藤塚浜市街地南東の一部を除いて、スーパーもしくはコンビニの徒歩圏に含まれています。



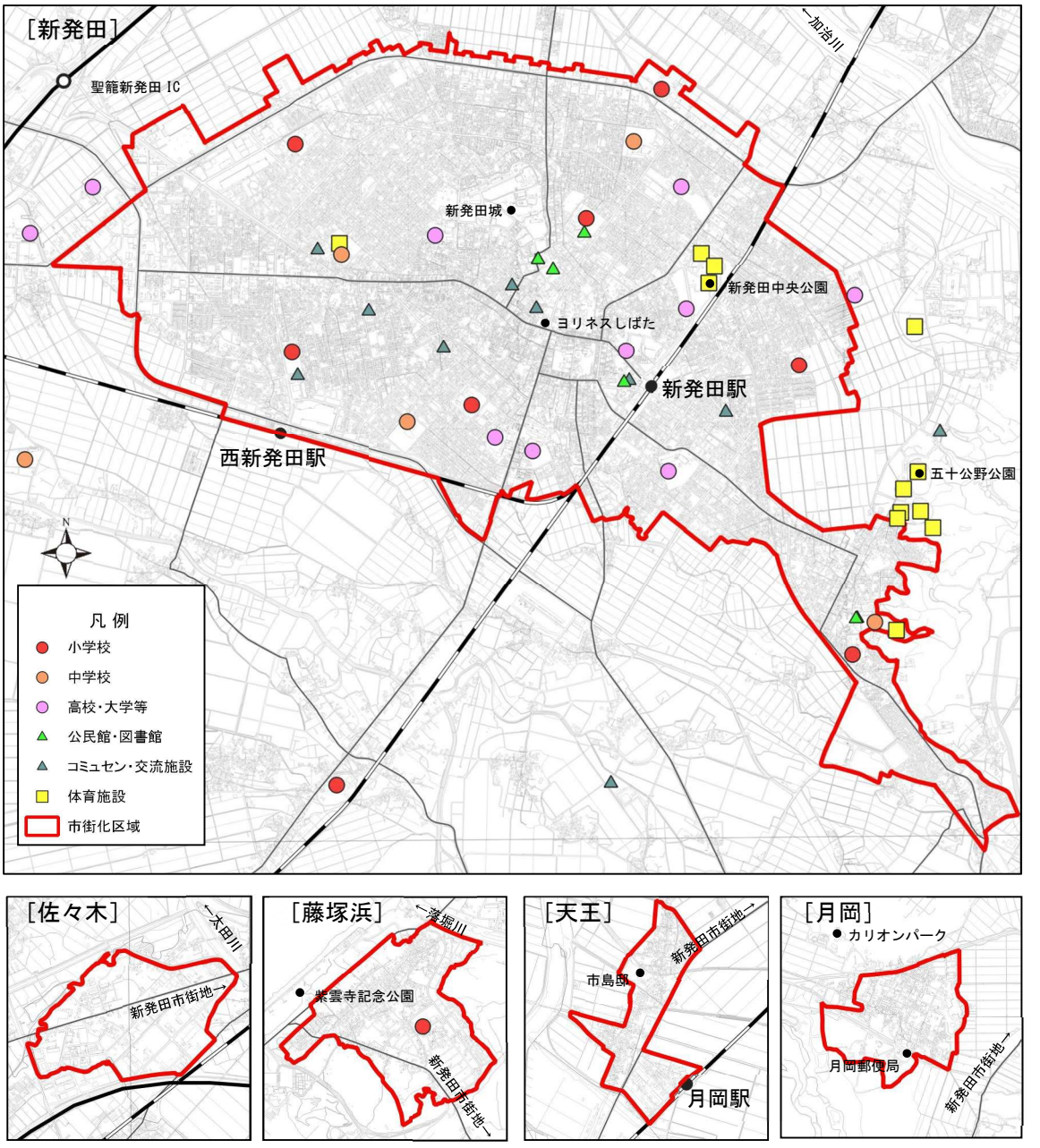
■図 1-39　商業施設の分布

資料：新発田市 HP、H25 都市計画基礎調査、ｉタウンページをもとに作成

5）教育・文化・交流

新発田市街地のうち新発田駅や中心市街地を中心に、広範囲にわたって交流センターや公民館等の様々な公共施設が立地しています。

その他の市街地については、藤塚浜市街地に小学校が 1 か所立地している他に、小学校・中学校・コミュニティセンター等の立地はないものの、各市街地における最寄りの教育・文化・交流施設の多くは、主要な幹線道路付近に分布しており、利用に際してのアクセスのしやすさは確保されています。



■図 1-40　教育・文化・交流施設の分布

資料：新発田市 HP をもとに作成

（２）都市機能施設*の視点からみた課題

新発田市街地には、新発田駅及び新発田市街地中心部や西新発田駅周辺、新栄町周辺や幹線道路沿道等において、全市的な都市サービス*を担う公共公益施設や身近な生活サービス*である医療や商業等の都市機能施設が集積しています。新発田市街地の多くは、これら都市機能施設の徒歩圏*に含まれています。

今後の人口減少により人口密度の低下が懸念される中で、現在の利便性の高い市街地環境を維持していくためには、利用圏域に対して一定程度の人口密度を維持するとともに、身近な生活サービス機能を維持・充実していくことが求められます。

一方、その他の市街地においては、生活サービス関連の施設が少ないことから、生活の利便性を確保するため、現在の施設の維持と、不足している施設の整備もしくは施設がある新発田市街地へのアクセス強化が求められます。

【都市機能施設の視点からみた課題】

- **新発田市街地における徒歩圏での身近な生活サービス機能の維持・充実**
- **周辺市街地における子育て支援・医療・介護福祉等の生活利便性の維持・確保のための施設整備もしくは新発田市街地へのアクセス強化**

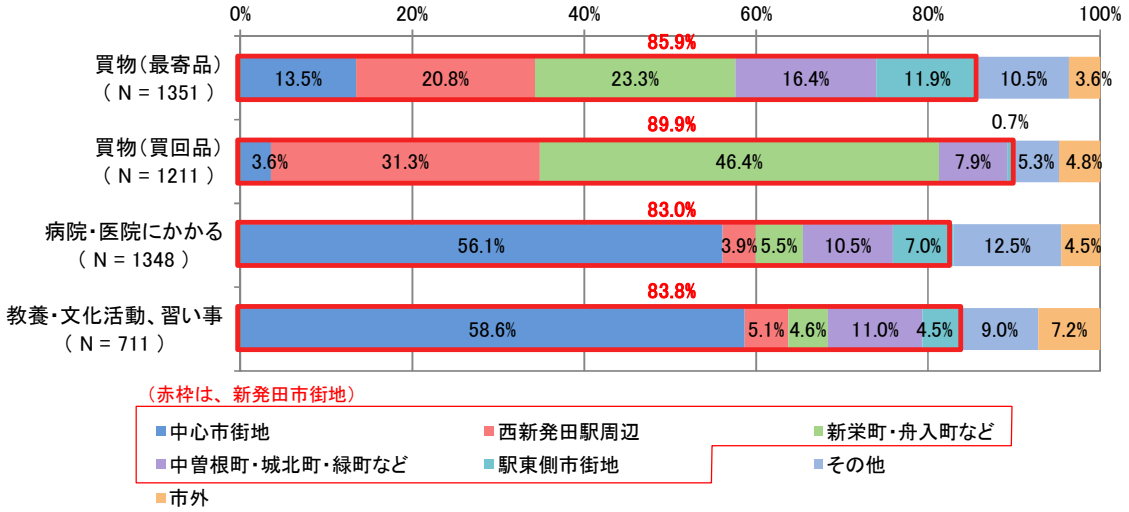
8　市民の日常生活行動

（１）現状

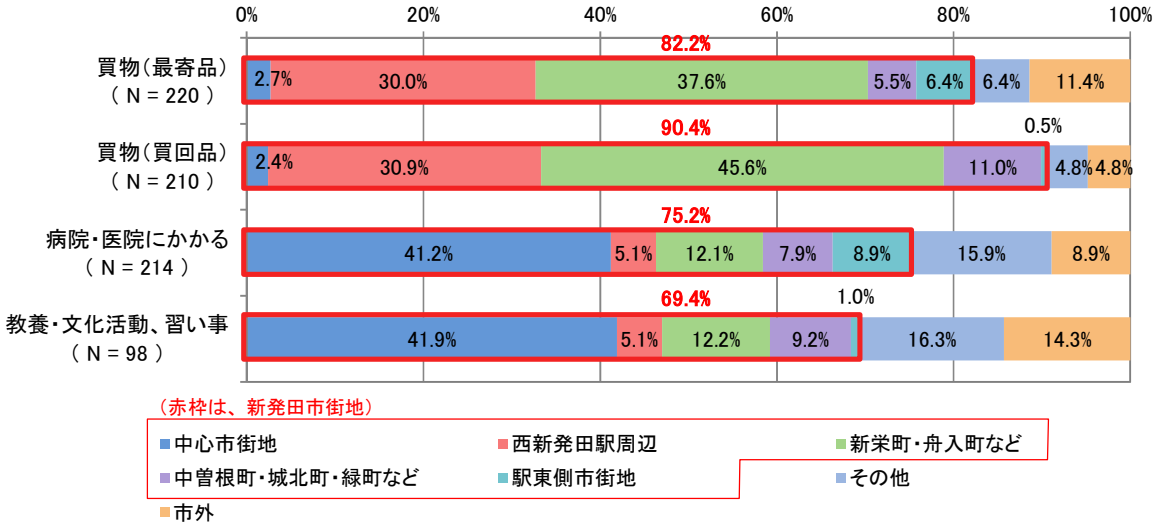
市民が目的ごとにどのエリアで行動している意識があるかについて、昨年度実施した「新発田市都市計画マスタープラン見直しに関するアンケート」を参照すると、日常における「買い物（最寄品*）」、「買い物（買回品*）」「病院・医院にかかる」「教養・文化活動、習い事」の 4 つの生活行動の主な行き先として、いずれの行動においても新発田市街地が多くを占めていることがわかります。これは、周辺の佐々木・豊浦・紫雲寺地区の住民だけで集計しても同様の傾向であり、新発田市民は市内での行動意識が高いことがわかります。

新発田市街地内での行き先は、中心市街地や西新発田駅周辺、新栄町・舟入町など、行動の種類や居住地によって傾向に差はあるものの、市民の多くは新発田市街地において生活サービス*の提供を受けたいと考えていることがわかります。

［全体］



［佐々木・豊浦・紫雲寺の住民］



■図 1-41　普段の生活活動の行き先

資料：新発田市都市マスタープラン見直しに関するアンケート（H27 年 12 月実施）

（２）市民の生活行動の視点からみた課題

中心市街地や西新発田駅周辺、新栄町・舟入町など、具体的な行き先は生活行動の種類や居住地によって異なるものの、市民の多くは新発田市街地において生活サービス*の提供を受けています。

新発田市街地内の住民はもとより、周辺の市街地等の住民も新発田市街地でサービスの提供を受けている傾向からも、当市全体の生活サービスの提供を新発田市街地が担っており、その状況をふまえた都市づくりが求められます。

【市民の生活行動の視点からみた課題】

●新発田市民の生活を支える新発田市街地における生活サービス機能の維持・充実

９　災害

（１）現状

1）災害危険箇所

平成 24 年に作成されたハザードマップ*（図 1-42）においては、新発田市街地の広範囲において 0.2m 未満の豪雨時の浸水想定エリアに含まれるほか、月岡市街地の県道月岡停車場月岡線以北等が浸水想定エリアに含まれており、一部では浸水想定深が 1.0-2.0m となっていますが、その後の河川改修により被災リスクは減少しています。

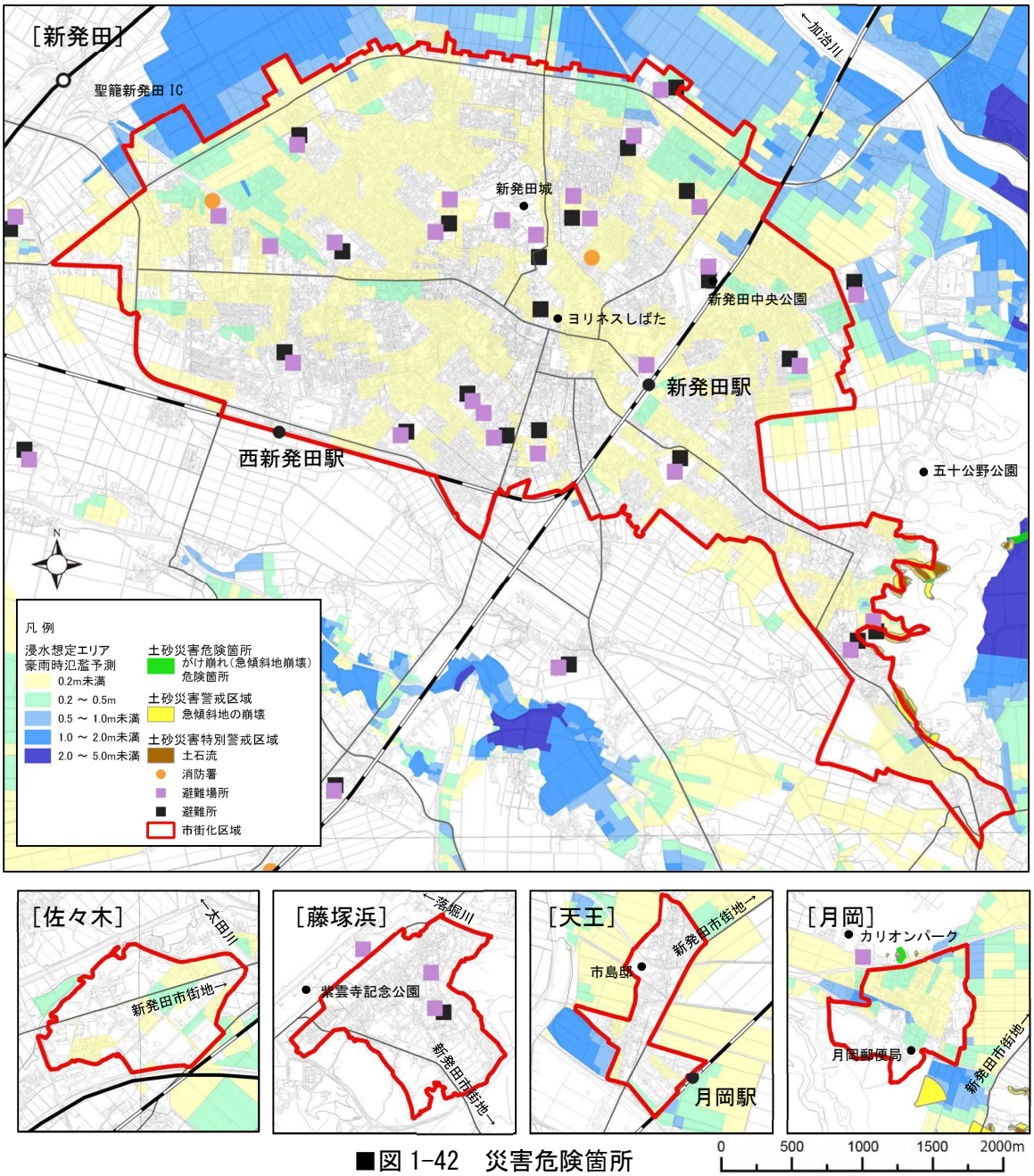
また、新発田市では 203 か所が土砂災害警戒区域*に指定されており、このうち 128 か所が特別警戒区域*に指定されています。市街地では、五十公野周辺の市街地縁辺部が警戒区域及び特別警戒区域のほか、がけ崩れ（急傾斜地崩壊）危険箇所に指定されていますが、治山事業により被災リスクは減少しており、また、指定箇所に隣接する区域は道路等の公共用地の割合が大きく、災害対策の体制づくり等も進められており、ハードとソフトの両面からの取り組みにより、被災リスクは減少しています。

治山・治水事業の推進等により被災リスクが減少するなか、ハザードマップにおける被害想定と実際の被害想定にずれが出てきていることなどから、平成 30 年度にハザードマップの見直しを行いました。

■表 1-11　土砂災害警戒区域の指定数

	急傾斜	土石流	地滑り	合計
土砂災害警戒区域	83	117	3	203
特別警戒区域	67	61	0	128

資料：新潟県土木部砂防課（R3.8.31 時点）



■図 1-42　災害危険箇所

資料：新発田市ハザードマップ*（H30.4）

2）災害発生履歴

新発田市では、これまでに多くの災害に見舞われており、特に豪雨による水害が多く発生していますが、下流域における整備や災害対策の体制づくり等が進められています。

■表 1-12　災害の履歴（S45 以降）

名称・発生年月日	災害の種類	災害の状況
46 年 6 月集中豪雨 (S46.6.28)	水害	・建物被害 床上浸水 508 棟、床下浸水 3,040 棟 ・被害総額 7 億円 ・災害救助法適用
53 年 6 月梅雨前線豪雨 (S53.6.26)	水害	・建物被害 床上浸水 257 棟、床下浸水 1,164 棟 ・被害総額 12 億円 ・災害救助法適用
昭和 56 年豪雪	豪雪	・人的被害 軽傷者 1 人 ・非住家被害 公共施設 1 棟、その他 22 棟
56 年 6 月梅雨前線豪雨 (S56.6.22)	水害	・建物被害 床上浸水 103 棟、床下浸水 834 棟 ・被害総額 3 億 9 千万円
昭和 59 年豪雪	豪雪	・建物被害 非住家倒壊 3 棟 ・道路、農林水産施設に被害 ・最大積雪深 1.48m（市街地）
昭和 60 年豪雪 (S59.12.30～ 60.2.28)	豪雪	・人的被害 死者 1 名 ・建物被害 一部損壊 14 棟 ・被害総額 6 億 5 千万円
新潟県北部地震 (H7.4.1)	地震	・人的被害　負傷者 10 ・建物被害　住家全壊 3、半壊 12、一部破損 541 県指定文化財市島家住宅「湖月閣」倒壊
10 年 8 月豪雨 (H10.8.4)	水害	・建物被害 床上浸水 18 棟、床下浸水 87 棟 ・被害総額 7 億 2 千万円
16 年 6 月水害 (H16.7.13)	水害	・被害総額 18,851 千円
17 年 6 月水害 (H17.6.27)	水害	・建物被害 床上浸水 1 棟、床下浸水 18 棟 ・被害総額 71,395 千円
18 年 7 月豪雨 (H18.7.13～15)	水害	・建物被害 床下浸水 10 棟 ・被害総額 69,900 千円
26 年 7 月豪雨 (H26.7.9)	水害	・建物被害 床上・床下浸水 2 棟 その他、一部被害多数 ・被害総額 約 7 億 2 千万円
令和 2 年 7 月豪雨 (R2.7.31)	水害	・17 地区、計 3,139 世帯、8,255 名に避難勧告を発令 ・広範囲の道路冠水、床上浸水 1 棟、床下浸水 44 棟、 土砂崩れなどが発生
令和 3 年 1 月豪雪	雪害	・人的被害 重傷者 5 名、軽傷者 3 名、その他 2 名 ・住家被害 一部損壊 8 人 ・非住家被害 全壊 13 棟、半壊 4 棟、一部損壊 6 棟 ・最大積雪深（令和 3 年 1 月 11 日） 新発田 130 ㎝、赤谷 234 ㎝、菅谷 153 ㎝、豊浦 150 ㎝、紫雲寺 95 ㎝、加治川 140 ㎝

資料：新発田市地域防災計画資料編令和 3 年 5 月修正

（２）災害の視点からみた課題

新発田市では、これまで水害を中心として多くの災害に見舞われてきましたが、治山・治水対策の推進等により、近年は大きな災害による被害は減少してきています。

しかしながら近年、東日本大震災をはじめとした地震災害のほか、局地的な豪雨等による土砂災害や風水害等の災害が都市内部でも多く発生しており、都市防災に対する市民意識も高まっているなかで、安心・安全な市街地の形成に向けてハードとソフトの両面から取り組みが進められています。

【災害の視点からみた課題】

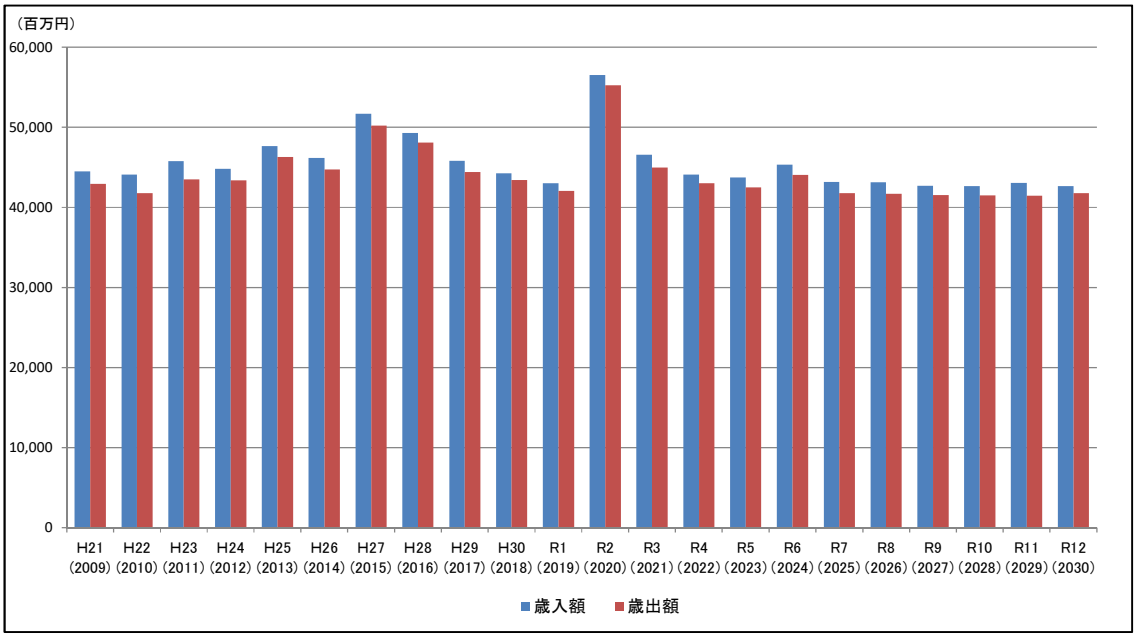
●多様な災害に対応できる安心・安全な市街地環境の形成

10　財政状況

（１）現状

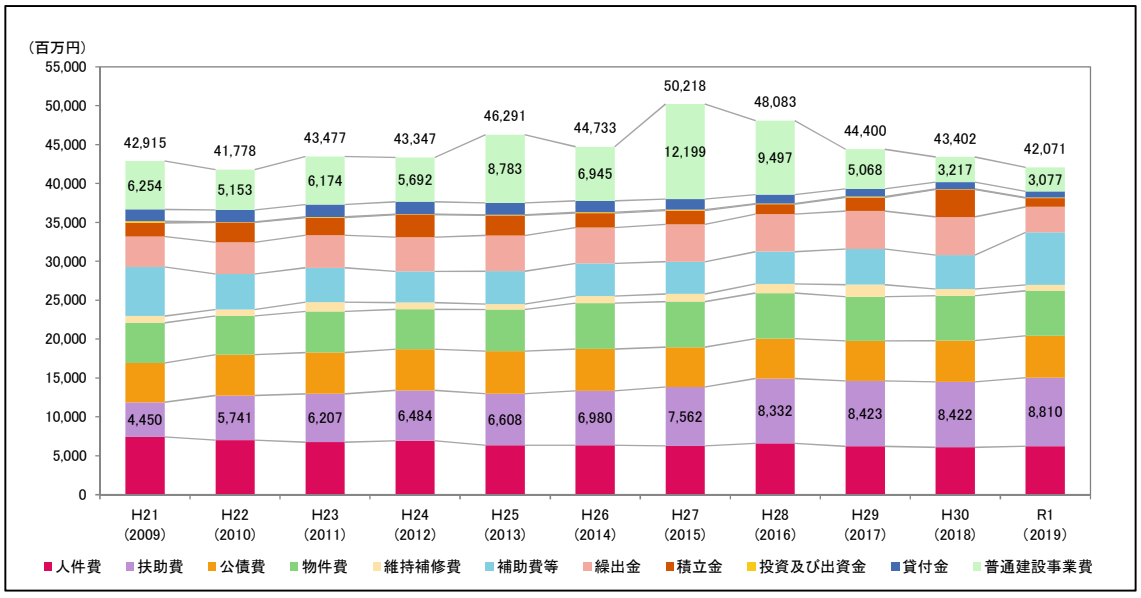
歳入額・歳出額は、平成 27 年度頃まで増加傾向にありましたが、これは合併建設計画*関連事業の推進による普通建設事業費*の影響が大きく、合併建設計画の主な基幹事業が終了した平成 28 年度以降は、歳入・歳出ともに減少しています。性質別歳出額の推移を見ると、扶助費*の変動が大きく、平成 21 年度から令和元年度にかけて約 40 億円増加しています。

また、公共施設の維持更新費は、令和 10 年頃まで減少傾向で推移する見込みですが、その後は公共建築物をはじめとした施設の老朽化等に伴い、維持管理費が増大していくことが予想されています。



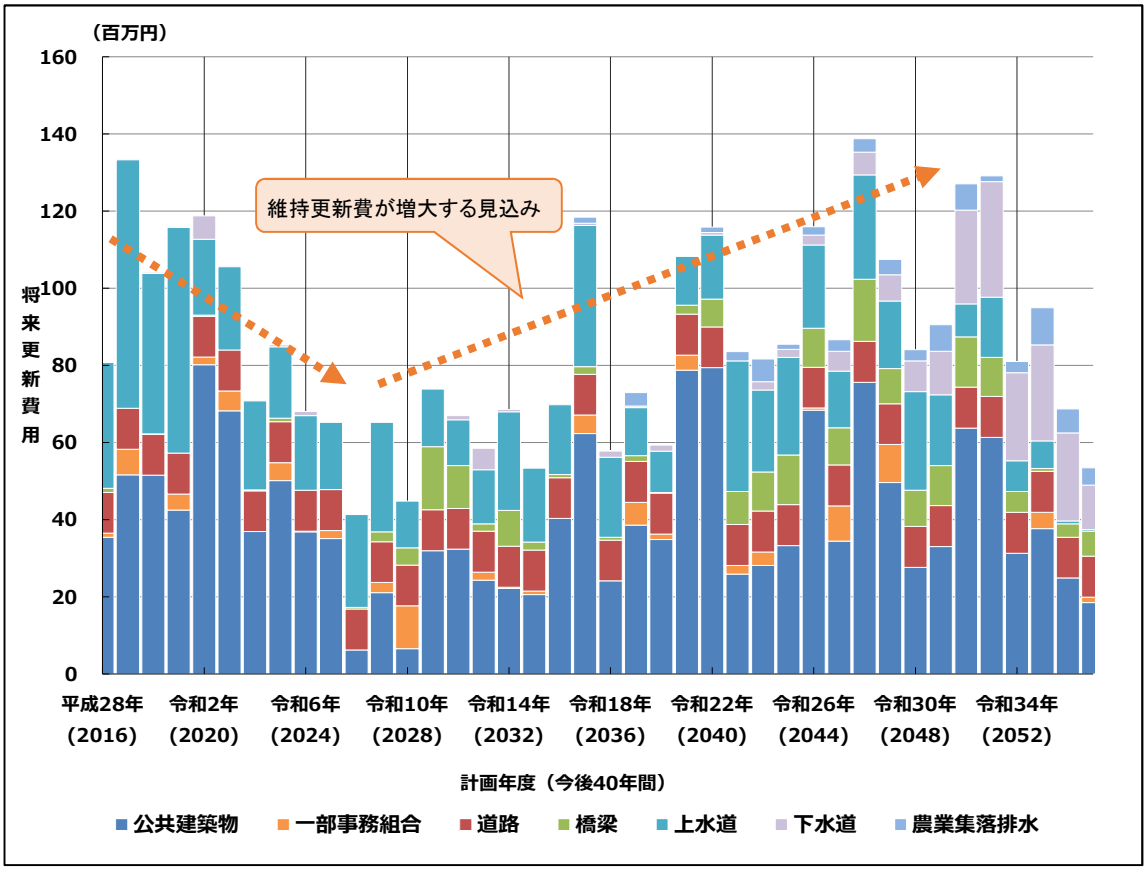
■図 1-43　歳入と歳出の推移（※R2 は決算見込み、R3 以降は推計値）

資料：新発田市財政計画（R3.2 現在）



■図 1-44　性質別歳出額の推移

資料：新発田市財政計画（R3.2 現在）



■図 1-45　公共施設等を総合した将来の年度別更新費用

資料：新発田市公共施設等総合管理計画をもとに作成

（２）財政の視点からみた課題

人口減少や少子高齢化の進行は、市税の減少とともに、高齢者の増加に伴う介護・医療費等の扶助費*の増加につながります。また、老朽化した公共施設の維持更新費の増大等もあいまって、今後はより一層、財政経営の厳しさが増すものと思われます。持続可能な都市経営を可能とするために、現在の市街地環境を有効に活用し、歳入面では税収の確保や国の財政支援の活用、歳出面では施設の適正管理等による財政負担の効率化など、効率的・効果的な財政運営が求められます。

【財政の視点からみた課題】

- **●人口減少や少子高齢化に伴う市税の減少や扶助費の増加等による財政負担の増加**
- **●老朽化した公共施設の維持更新費の増大による財政負担の増加**
- **●現在の市街地環境の有効活用による税収の確保と効率的・効果的な財政運営**