新発田市　立地適正化計画

（概要版）

第２回　改訂

目　　次

1　立地適正化計画の目的・内容等 1
2　当市の現状と都市づくりに向けた課題 2
3　当市の立地適正化に関する基本的な方針 3
4　居住誘導に関する事項 5
5　都市機能誘導に関する事項 8
6　防災指針 12
7　計画の推進に関する事項 14

1　立地適正化計画の目的・内容等

（1）立地適正化計画とは

立地適正化計画は、今後の人口減少・少子高齢社会に対応した持続可能な都市を実現するため、一定の人口密度を維持し、生活サービス機能の適切な立地を図るための方針や区域（誘導区域）を設定し、立地の誘導を図るために講じる施策等を示すものです。

（2）計画の位置付け

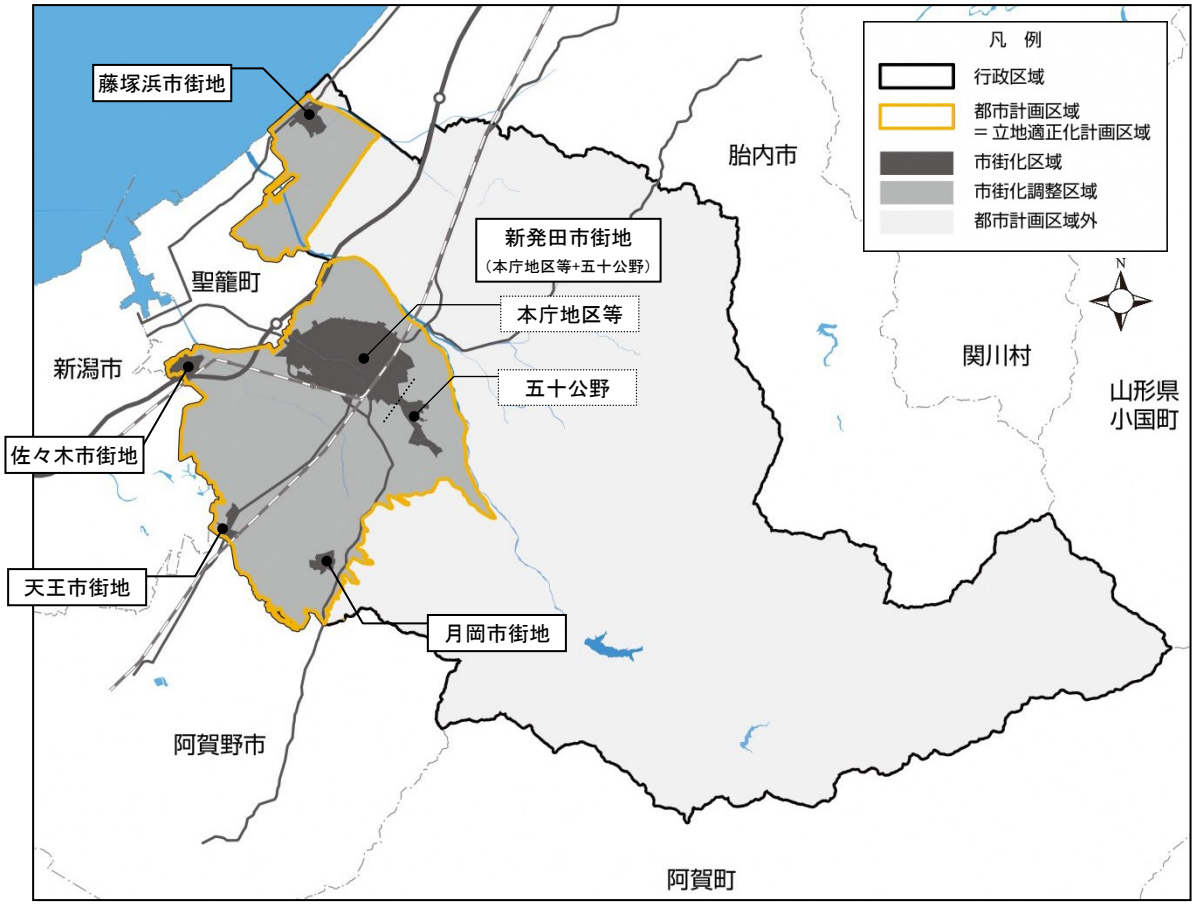
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるもので、同法第 82 条の規定に基づき、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

このため、「新発田市都市計画マスタープラン」と同様に、「新発田市まちづくり総合計画」を上位計画として、このうちの都市づくりに関わる事項について定めるものとし、その他の各分野の関連計画との連携・整合を図ります。

（3）計画対象地域・期間

〇対象地域は、都市計画区域の全域（10,669ha）

〇計画期間は平成 28 年度から概ね 20 年間、目標年度は令和 18 年度。



■図 1-1　計画の対象区域

2　当市の現状と都市づくりに向けた課題

新発田市の都市づくりに向けた課題として、「生活利便性の維持・確保」「中心市街地の活性化」「都市生活基盤の整備充実」「市街地の安全性の向上」「都市経営の効率化」の５つに整理しました。

■図 2-1　都市づくりに向けた課題

3　当市の立地適正化に関する基本的な方針

（1）新発田市の目指すべき都市構造

現状及び上位・関連計画から新発田市の目指すべき都市構造を「新発田市街地を都市拠点として都市サービス機能を集積させるとともに、新発田市街地と地域拠点等が公共交通等により結ばれ身近にアクセスすることができる都市構造」とします。この都市構造はこれまでのまちづくりによる現在の都市構造と合致するものであることから、これまでのまちづくりを継続し、現在の都市構造等の維持・向上を図ります。

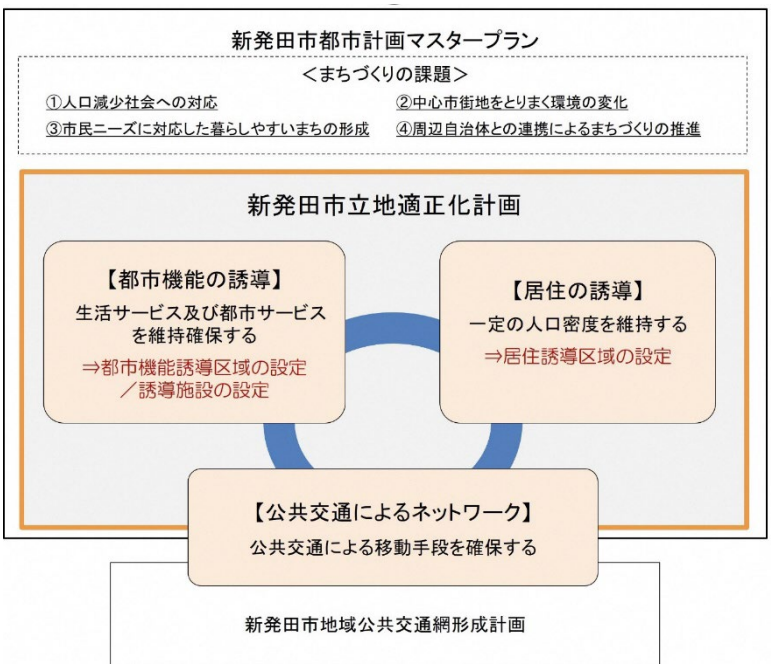


図 3-1　立地適正化計画の必要性

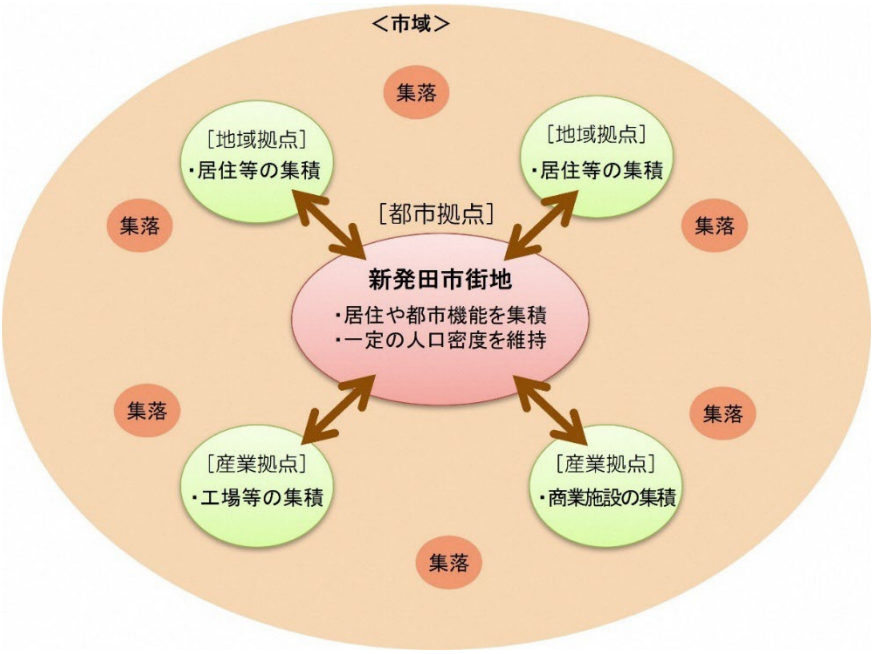


図 3-2　新発田市の目指す都市構造（概念図）

（2）立地適正化計画の３つの方向性

現状・課題や目指すべき都市構造を踏まえ、３つの基本的な方向性を掲げます。

【1】コンパクトなまちづくりの継続

今後も無秩序な市街地拡大を抑制し、計画的に整備してきた道路や公園等の社会資本ストックを無駄なく最大限に活用して、市街化区域全域を対象とした人口の確保、生活環境の維持と向上を図ります。

【2】新発田市街地における都市サービス機能の維持・充実

新発田市街地では、都市サービスの提供を今後も継続していくため、高密度な人口の維持を図るとともに、都市機能施設等の立地と新発田城や清水園などの歴史的・文化的資源及びネットワークの活用による賑わいの創出により、都市拠点としての更なる充実と向上を図ります。

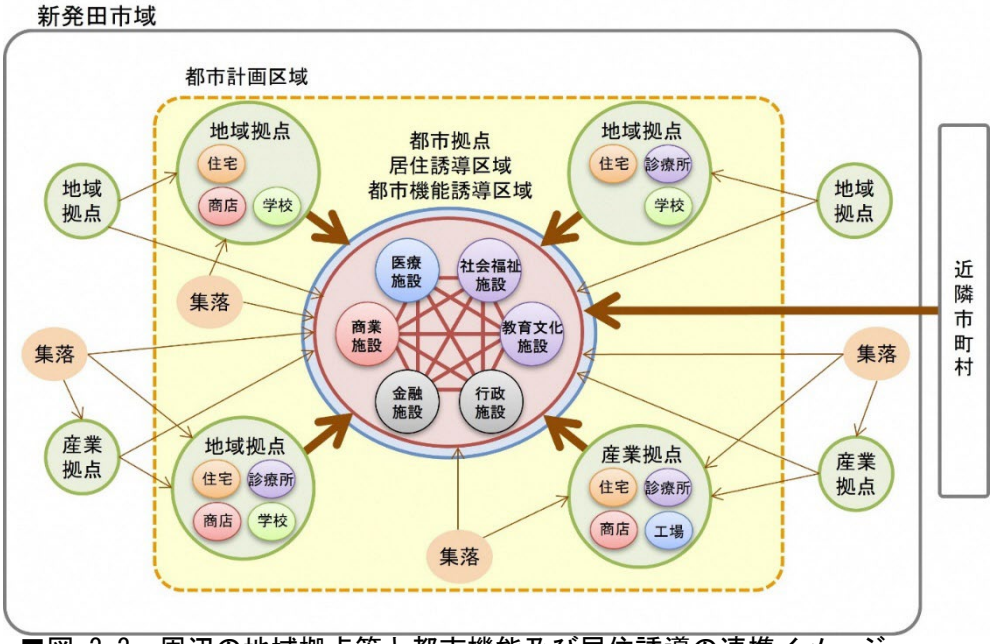
【3】周辺の地域拠点における生活環境の維持とネットワークの強化

加治川、稲荷岡、中浦などの地域拠点においては、これまで同様に地域や産業の拠点としての役割を継続させるため、現在の生活環境や居住人口の維持を図るとともに、放射道路等のインフラの維持と充実を図ります。

併せて、都市機能施設等が集積している新発田市街地とのネットワークについて強化等を図り、地域拠点等からのアクセス性が高い「コンパクト・プラス・ネットワーク」という持続可能な都市づくりを推進します。

（3）居住誘導及び都市機能誘導の方針

居住の誘導に関する方針	・大幅な人口減少下においても身近な生活サービスや地域コミュニティなどの市街地環境を持続的に確保していくため、主として社会増となる居住者を市街地内に誘導。 ・住み替えなどの機会に併せて市街地への居住が促されるような環境を整備し、地域特性に応じた生活サービス機能や公共交通等のネットワークの充実と強化を図る。
都市機能の誘導に関する方針	・都市的サービスの効率的な提供を図るために、誘導区域外の生活サービスについても考慮しつつ、都市機能施設の維持・充実等により都市の拠点としての充実と向上を図り、まちなかの魅力を高める。 ・新発田市街地での集積について維持・充実等が図れるような環境の整備とともに、周辺地域からのアクセスの強化を図るため、公共交通等のネットワークの充実と強化を図る。



■図 3-3　周辺の地域拠点等と都市機能及び居住誘導の連携イメージ

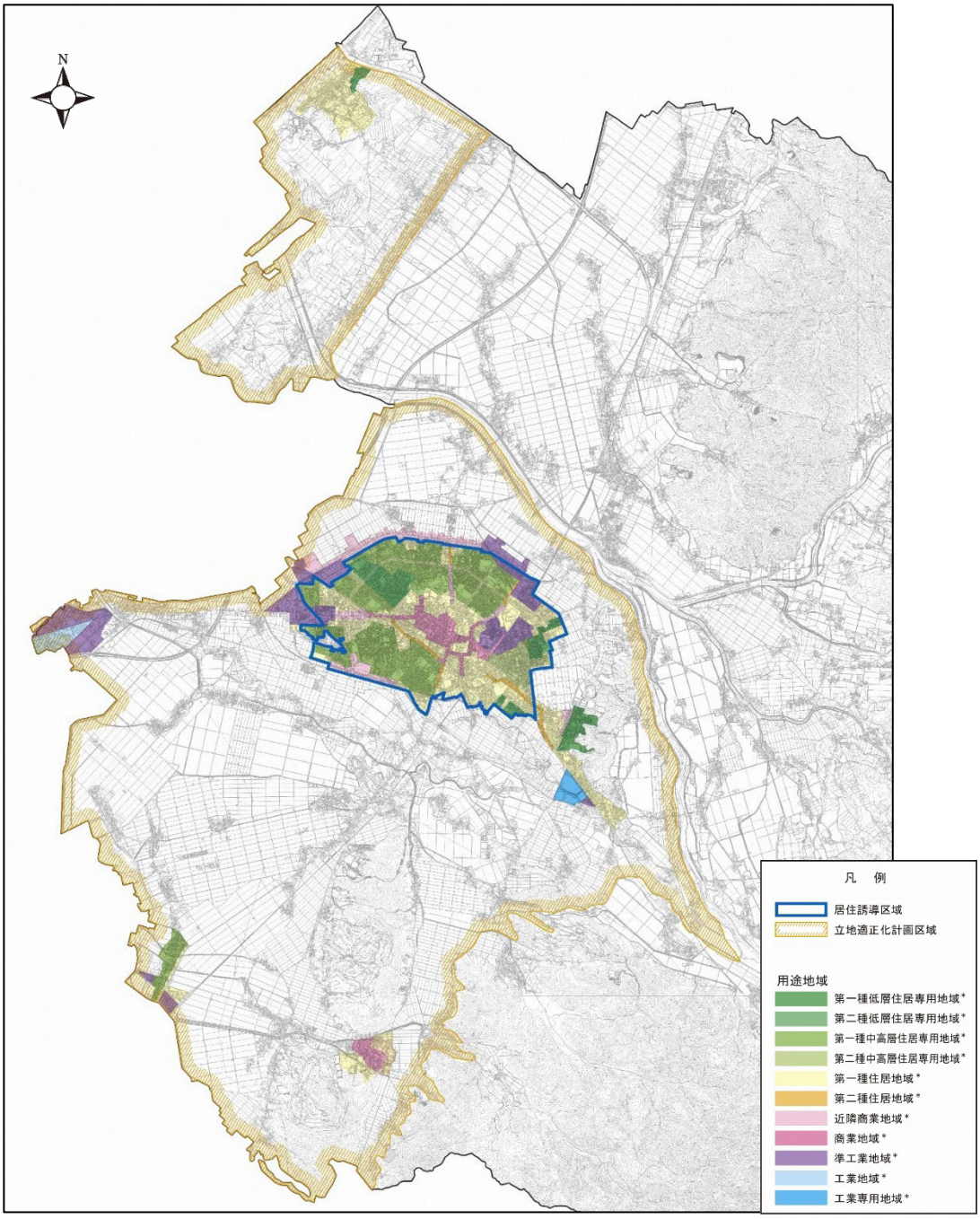
4　居住誘導に関する事項

（1）居住誘導区域

○土地利用の状況や都市基盤や公共交通の状況、将来人口予測及び災害発生リスク等を踏まえ、次の考え方で設定します。

【含める区域】
① 現在の人口密度が高く、将来も人口密度を維持できる区域
② 概ね市の都市幹線道路網の外環状より内側の区域
③ 都市拠点に利便性の良い交通でアクセスできる区域

【含めない区域】
① 土砂災害特別警戒区域のほか、土砂災害警戒区域等の一部
② 洪水浸水想定区域（想定最大規模Ｌ２）で３．０ｍを超える区域
③ 地区計画で住宅を制限している区域
④ 国道７号沿線で近隣商業地域及び準工業地域（工業系土地利用に限る）



■図 4-1　居住誘導区域の範囲

（2）居住誘導施策

○居住誘導区域では、居住環境の向上や公共交通の確保等について取り組みます。

■表 4-1　居住誘導施策

<table>
<tr><th colspan="3">施策・支援</th><th>概要</th></tr>
<tr><td rowspan="2">法に基づく施策</td><td colspan="2">●居住誘導施設の届出制度</td><td>・届出制度により、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握。
・住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合には、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。</td></tr>
<tr><td colspan="2">●都市計画制度の活用</td><td>・都市計画制度の適正な運用を図り、無秩序な市街地の拡散を抑制。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">重視する市の施策</td><td rowspan="3">●都市生活基盤の整備充実のための施策</td><td>①道路・公共交通の整備に関する施策</td><td>・市街地の街路整備、通学路危険箇所整備、道路施設の適正管理、都市間・地域間道路の整備促進などの検討。
・公共交通については、生活交通の見直しによる公共交通空白域の減少のほか、公共交通による広域的なアクセス性を向上し、都市機能誘導区域と周辺の地域拠点等（佐々木、藤塚浜、天王、月岡等）の円滑な移動環境を構築するため、鉄道や各種バスの乗り継ぎ・利便性向上、羽越本線・白新線の利便性向上などについて検討。
・都市機能誘導区域内においては、市街地循環バスなどにより商店街・商業施設・医療機関等の都市機能の集積地の回遊性の向上とともに、公共交通の利用促進を検討。
・このほか、新発田市地域公共交通網形成計画等との連携・整合を図りつつ、公共交通の利便性向上を図る。</td></tr>
<tr><td>②その他都市基盤施設の整備に関する施策</td><td>・下水道整備や市街地雨水排水整備、排水路改築などの更なる事業の進捗や下水道の接続率の向上を推進。
・住宅・住環境については、公共的施設の整備基準に適合した整備推進について検討。
・公園・緑地施設については、市街地内の公園整備について検討。また、都市公園の「長寿命化計画」に則った遊具等の計画的な更新事業を行い、安心・安全な公園の整備を図る。
・各地域間の道路交通等連携強化による土地利用の円滑化について検討。</td></tr>
<tr><td>③住宅取得等の定住の促進に関する施策</td><td>・住宅取得等の定住を促進させる施策を検討。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">●市街地の安全性向上のための施策</td><td>①防災性の強化に関する施策</td><td>・防災基盤整備や急傾斜地崩壊対策などの水害・土砂災害対策や、防災意識の啓発・高揚に向けた検討を行う。</td></tr>
<tr><td>②住環境整備に関する施策</td><td>・市街地における空き家の実態を把握。
・区域内において、防犯意識の高揚により犯罪を起こさせない環境の整備とともに、交通安全のための環境整備や交通事故防止の啓発活動の実施のほか、騒音や悪臭等の公害の防止に向けた取り組みを検討。</td></tr>
<tr><td>国等の支援</td><td colspan="2">●国等の支援制度の活用</td><td>・都市構造再編集中支援事業をはじめとする国の財政上の支援制度の活用を検討。
・国の税制上の特別措置や民間都市開発推進機構による金融支援など、国等による支援策の周知を図り、民間事業者等による立地の誘導について検討。</td></tr>
</table>

（3）届出制度（適用年月日：平成 29 年 3 月 31 日）

○立地適正化計画区域のうち、居住誘導区域外において住宅等の開発や建築等の行為を行う場合には、行為着手の 30 日以上前の届出が必要になります。

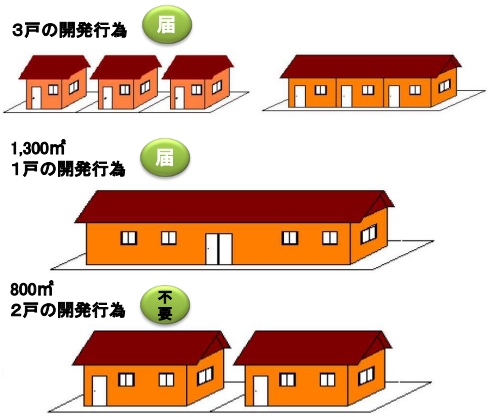
○届出された行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、住宅等の立地を適正なものとするために、勧告を行う場合があります。

◆届出の対象となる行為

開発行為

・3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

・1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

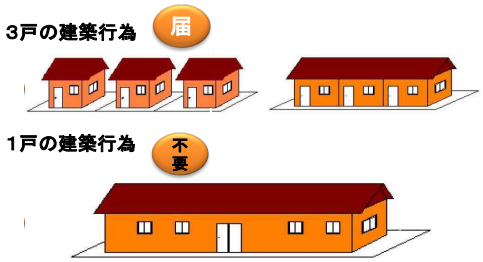


■図 4−2　居住誘導区域外の届出制度のイメージ（開発行為）

開発行為以外

・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

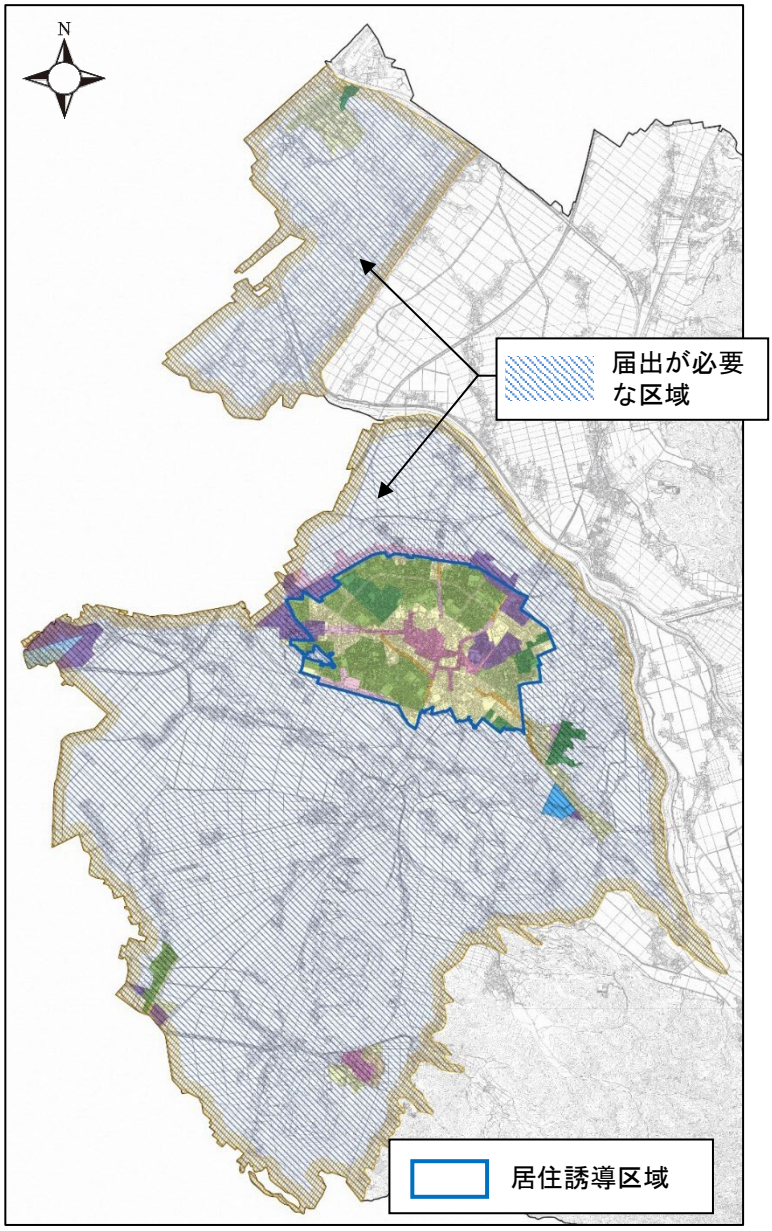
・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合



■図 4−3　居住誘導区域外の届出制度のイメージ（建築等の行為）

◆届出の対象となる区域

・立地適正化計画区域（都市計画区域）のうち、居住誘導区域外の区域



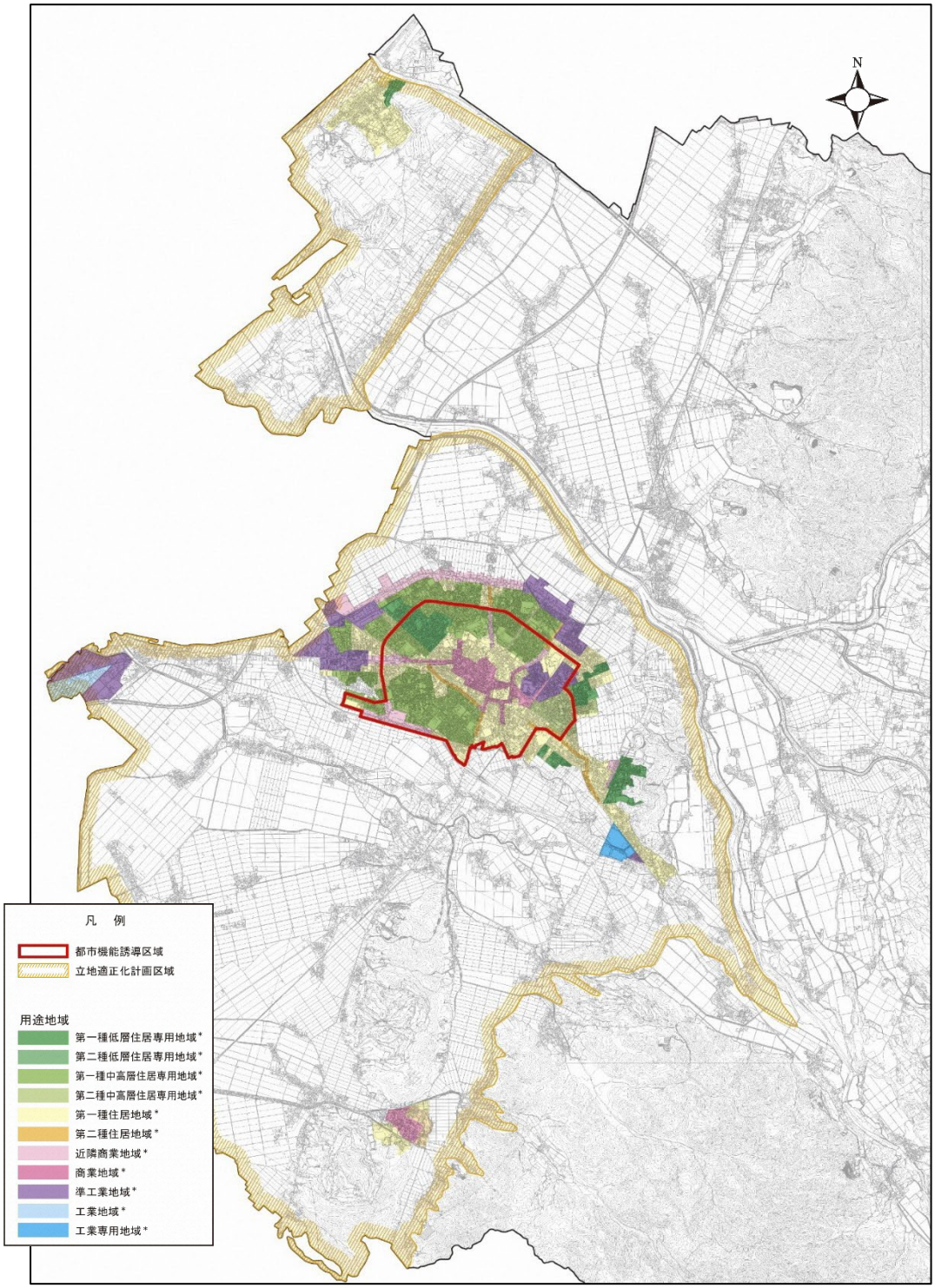
■図 4-4　住宅等に係る届出が必要な区域

5　都市機能誘導に関する事項

（1）都市機能誘導区域

○都市機能の誘導に関する方針に基づき、次の考え方で設定します。

① 概ね市の都市幹線道路網の中環状より内側の区域
② 都市機能誘導施設が集積している区域
③ 都市拠点に利便性の良い交通でアクセスできる区域



■図 5-1　都市機能誘導区域の範囲

（2）都市機能誘導施設

○現状において新発田市街地内に立地し都市の生活を支えるサービスを提供している医療・社会福祉・教育文化・商業・金融及び行政の各施設を、新発田市における都市機能誘導施設として設定します。

■表 5-1　届出の対象となる施設（都市機能誘導施設）

分類	誘導施設
行政施設	市役所、市役所別館等、コミュニティセンター
医療施設	病院（地域医療支援病院及び特定機能病院を含む）、診療所、調剤薬局
社会福祉施設	老人福祉施設（福祉センター・デイサービスセンター・介護支援センター等）、児童福祉施設（保育園・児童館等）、母子福祉施設、障害福祉サービスを行う施設（生活介護・機能訓練・就労継続支援等）などの施設
教育文化施設	認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館・公民館、博物館・博物館相当施設、文化施設、生涯学習施設、体育施設
商業施設	大型商業施設、スーパー等、商店街内店舗、コンビニエンスストア
金融施設	金融機関、郵便局

※法的位置付けの詳細は、本計画書を参照

（3）都市機能誘導施策

○都市機能誘導施設の立地を維持及び誘導するために、必要となる土地の確保、費用の補助、公共交通の確保、その他支援措置について検討を行います。

■表 5-2　都市機能誘導施策

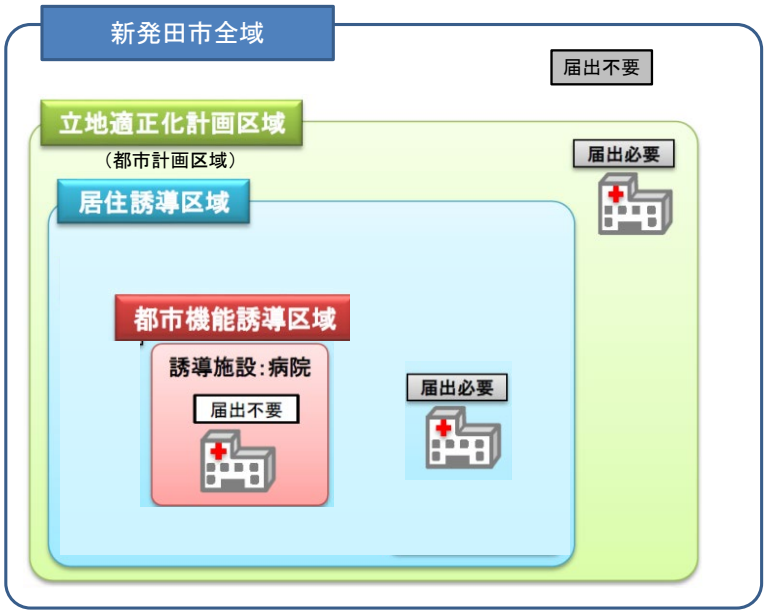
施策・支援		概要
法に基づく施策	●都市機能誘導施設の届出制度	・都市機能誘導区域外における誘導施設の開発等の動きを把握。 ・誘導施設の立地の維持と誘導を図る上で支障がある場合には、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。
	●都市計画制度の活用	・都市計画制度の適正な運用を図り、無秩序な市街地の拡散を抑制。 ・必要に応じて、都市機能誘導施設の立地を誘導するために地区計画等の制度を活用し、コンパクトなまちづくりの維持と推進を図る。

施策・支援			概要
重視する市の施策	●生活利便性の維持・確保のための施策	①子育てサービスに関する施策	・より質の高い保育及び幼児教育を提供し、安心して子育てができる環境整備のほか、多様化する保育ニーズに応じて、病児・病後児保育、延長保育、一時預かり保育等の各種保育サービスや、児童クラブ等の子育て支援サービスの更なる充実を図る。
		②福祉サービスに関する施策	・障がい者・障がい児福祉については、供給が不足している施設の整備を促進。 ・高齢者福祉については、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを継続していけるよう、認知症施策や生活支援サービスの充実など、地域包括ケアシステム構築に向けた取り組みを推進。
		③教育・文化サービスに関する施策	・学校環境について、小中学校施設整備など学校施設の長寿命化計画による計画的整備を検討。 ・青少年育成については、放課後児童クラブや放課後子ども教室の計画的整備などについて検討を行う。
		④その他の施策	・情報通信技術を活用した市民の生活利便性の向上を図る。
	●中心市街地の活性化のための施策	①生活環境整備に関する施策	・中心市街地整備について、「新発田市中心市街地活性化基本計画」及び「都市再構築戦略事業」におけるハード事業の推進のほか、中心市街地活性化につながる未利用施設・財産利活用の検討。
		②中心市街地活性化に関する施策	・官民が協力し合い、市役所（ヨリネスしばた）の「札の辻広場」で各種イベント等を開催し、市民及び市街来訪者が多数訪れ交流する、魅力と賑わいにあふれたまちづくりに取り組む。 ・狭あいな街区や道路を解消し、安全で魅力的な住宅地の形成を促進するため、市街地再開発事業等や住宅密集地の面的整備事業について、民間事業者の力を活用し、実施可能な事業を検討。 ・空き店舗等については、空き家対策事業や官民連携によるエリアマネジメントに取り組み、まちなかの活性化を推進。
	●都市経営の効率化のための施策		・効率的な行政サービスの提供を行うため、公共施設の再編や複合機能化においては、都市機能誘導区域内での立地について検討。 ・都市機能誘導区域内にある新発田市が保有する遊休地や低未利用地、公共施設の再編等により生み出される余剰地等の有効活用を図り、財政負担の平準化について検討。 ・公共施設整備の適正化や公有財産の有効活用について検討します。
国等の支援	●国の支援制度の活用		・都市構造再編集中支援事業をはじめとする国の財政上の支援制度の活用を検討。 ・国の税制上の特別措置や民間都市開発推進機構による金融支援など、国等による支援策の周知を図り、民間事業者等による施設の立地について誘導を検討。

（4）届出制度（適用年月日：平成 29 年 3 月 31 日）

○立地適正化計画区域のうち、都市機能誘導区域外において都市機能誘導施設の開発や建築等の行為を行う場合には、行為着手の 30 日以上前の届出が必要になります。

○届出された行為が誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、都市機能誘導施設の立地を適正なものとするために、勧告を行う場合があります。



■図 5-2　都市機能誘導区域外の届出制度のイメージ

◆届出の対象となる行為

開発行為

・都市機能誘導施設の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

・都市機能誘導施設を新築しようとする場合
・建築物を改築し、都市機能誘導施設とする場合
・建築物の用途を変更し、都市機能誘導施設とする場合
・都市機能誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

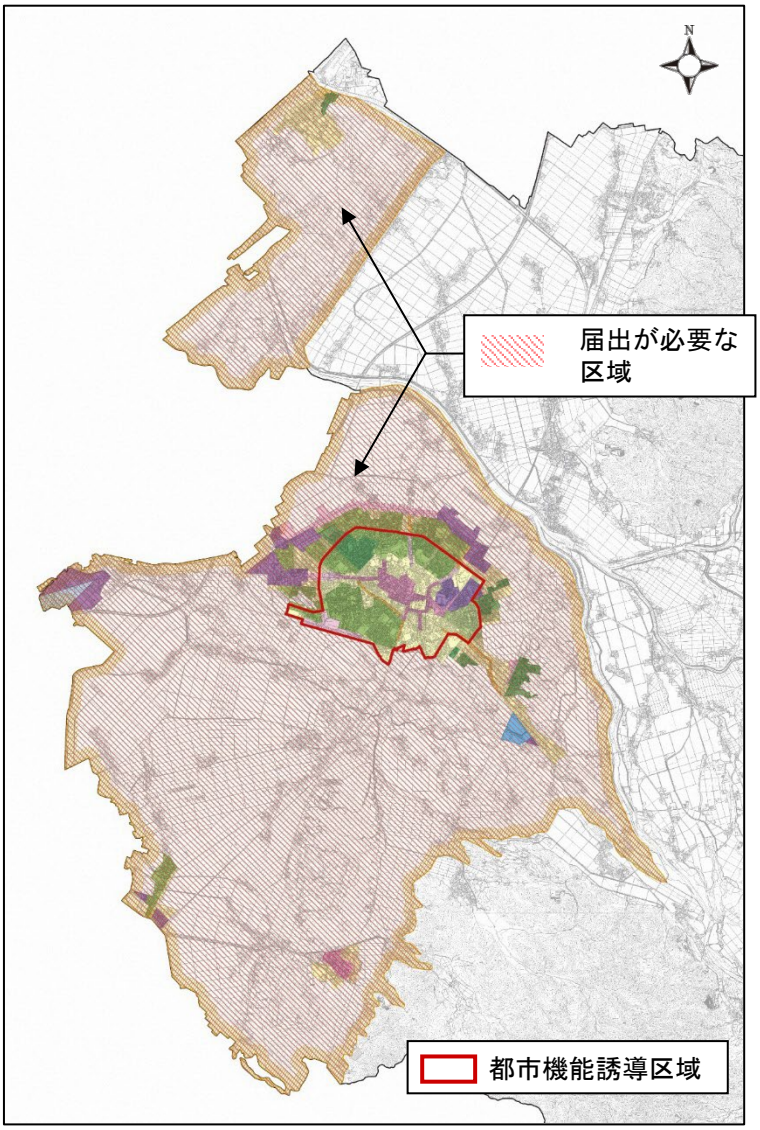
◆届出の対象となる施設

（都市機能誘導施設）

※[表 5－1]で定めた都市機能誘導施設

◆届出の対象となる区域

・立地適正化計画区域（都市計画区域）のうち、都市機能誘導区域外の区域



■図 5-3　都市機能誘導施設に係る届出が必要な区域

6　防災指針

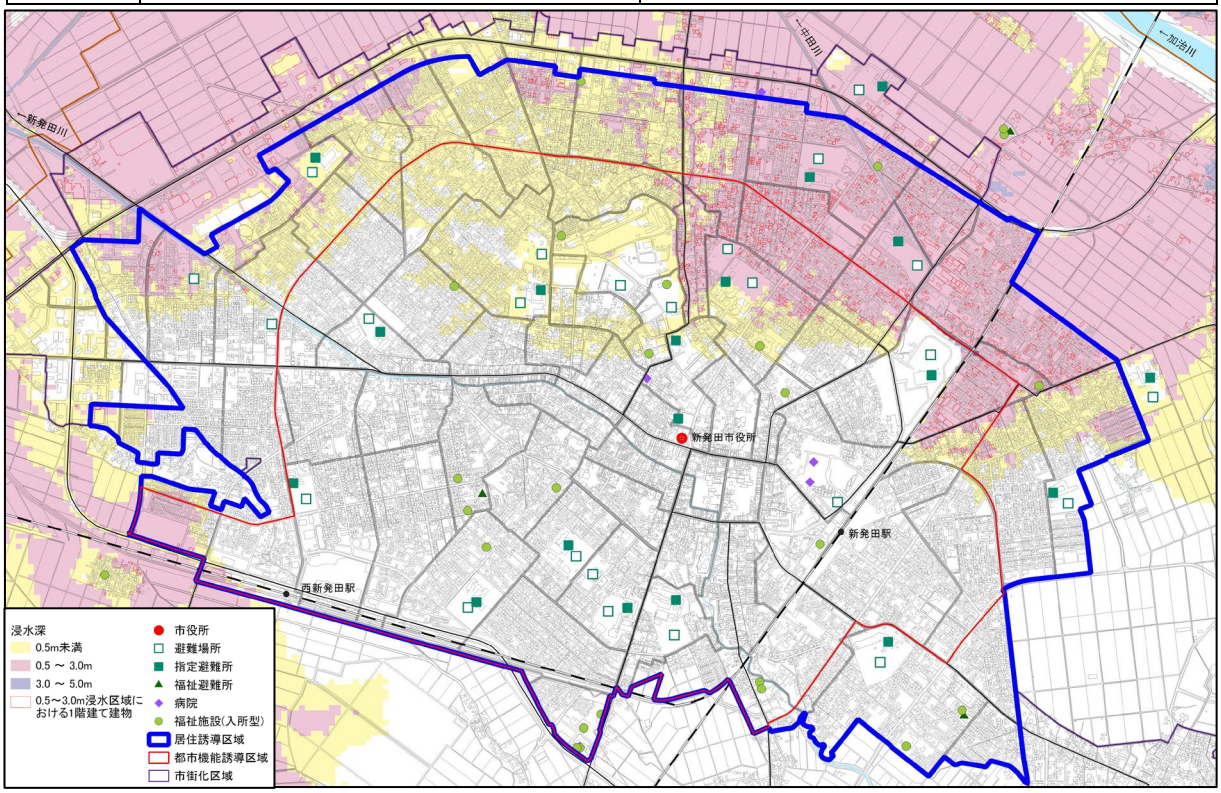
（1）防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害ハザードエリアにおける具体的な取り組みと併せて立地適正化計画に定めるものです。

（2）防災上の課題と取組方針

災害に強いまちづくりを実現するためには、防災上の現状と課題を踏まえ、防災・減災対策を着実に進めていくことが重要です。このため、災害種別や地区の状況に応じた防災まちづくりの取組方針を以下に示します。

災害	課題	方針
洪水 （外水）	・農地等を中心とした広範囲にわたる浸水リスクあり ・居住誘導区域の一部に浸水リスクあり ・0.5～3.0m の浸水想定区域の一部に垂直避難が困難な地区が存在	・災害リスクの高いエリアの開発規制や誘導区域からの除外 ・河川改修や防災施設の整備等の防災・減災対策となるハード整備の推進 ・災害時の情報発信や連携・協力体制の強化などのソフト対策の推進
雨水出水 （内水）	・居住誘導区域に 0.1m の浸水想定区域が点在	・河川改修や防災施設の整備等の防災・減災対策となるハード整備の推進（再掲） ・雨水幹線等の排水施設整備や維持管理の強化
地震	・既成市街地において旧耐震建造物や狭あい道路、木造密集地等の危険箇所が存在	・地域の危険箇所を解消するための老朽化した市街地や住宅等の更新 ・災害時の情報発信や連携・協力体制の強化などのソフト対策の推進



■図 6-1　居住誘導区域における洪水浸水想定区域（加治川：想定最大規模 L2【※1/1,000 確率】）

（3）防災まちづくりの将来像

（将来像）
『市民、防災団体、関係機関との連携による災害に強いまち』

（4）実施プログラム

○取組方針に基づく実施プログラムを以下のとおり設定します。

■表 6-2　実施プログラム（居住誘導区域）

※都市計画区域における実施プログラムは本編参照

No	取組	リスク方針	対策	災害種別	実施主体	実施時期の目標		
						短期（5 年）	中期（10 年）	長期（20 年）
1	居住誘導区域の見直し	回避	土地利用	洪水	市	本改訂と合わせて実施		
2	中田川改修	低減	ハード	内水	県	→	→	→
3	中田川流域ポンプの適正管理	低減	ハード	内水	市	→	→	→
4	道賀排水機場の適正管理	低減	ハード	内水	市	→	→	→
5	西名柄排水機場の適正管理	低減	ハード	内水	市	→	→	→
6	民間調整池買収事業	低減	ハード	内水	市	→	→	
7	下水道雨水施設の整備及び維持管理	低減	ハード	内水	市	→	→	→
8	東豊ｺﾐｭﾆﾃｨ防災ｾﾝﾀｰ建設事業	低減	ハード	洪水・地震	市	→		
9	アイネスしばた（防災公園）の機能維持	低減	ハード	洪水・地震	市	→	→	→
10	住宅密集地及び狭あい道路の解消	低減	ハード	地震	市・事業者	→	→	→
11	市街地再開発事業等の活用検討	低減	ハード	地震	市・事業者	→	→	→
12	福祉避難所の検討（民間施設の利活用）	低減	ソフト	洪水・地震	市・事業者	→	→	→
13	木造耐震改修事業	低減	ソフト	地震	市	→	→	→
14	防災対策推進事業	低減	ソフト	洪水・地震	市・住民	→	→	→

（5）目標値

○本計画における防災指針の目標値を以下のとおり設定します。

■表 6-3　目標値

	指標値	範囲	基準値（令和 3 年）	中間値（令和 8 年）	目標値（令和 18 年）
1	浸水深 0.5～3.0m 居住人口の浸水想定区域の避難所を除く避難所収容率	居住誘導区域	84.1%	90.0%	100.0%
2	浸水深 0.5～3.0m の 1 階建の割合	居住誘導区域	5.1%	4%	3%
3	旧耐震基準の建物の割合が50%以上の地区数	居住誘導区域	6 地区	3 地区	0 地区
4	自主防災組織率	市	90.6%	93.1%	96.1%

7　計画の推進に関する事項

（1）目標値の設定

○計画の進捗と達成状況を評価・管理するための計画目標値を下記の通り設定します。

■表 7－1　計画目標値

	指標値（単位）	基準値	中間値 （令和 8 年度）	目標値 （令和 18 年度）
1	居住誘導区域内の人口密度（人/ha）	47.3	47.3	47.3
2	市内での買回品＊の買い物割合（%）	75.5	77.5	78.5

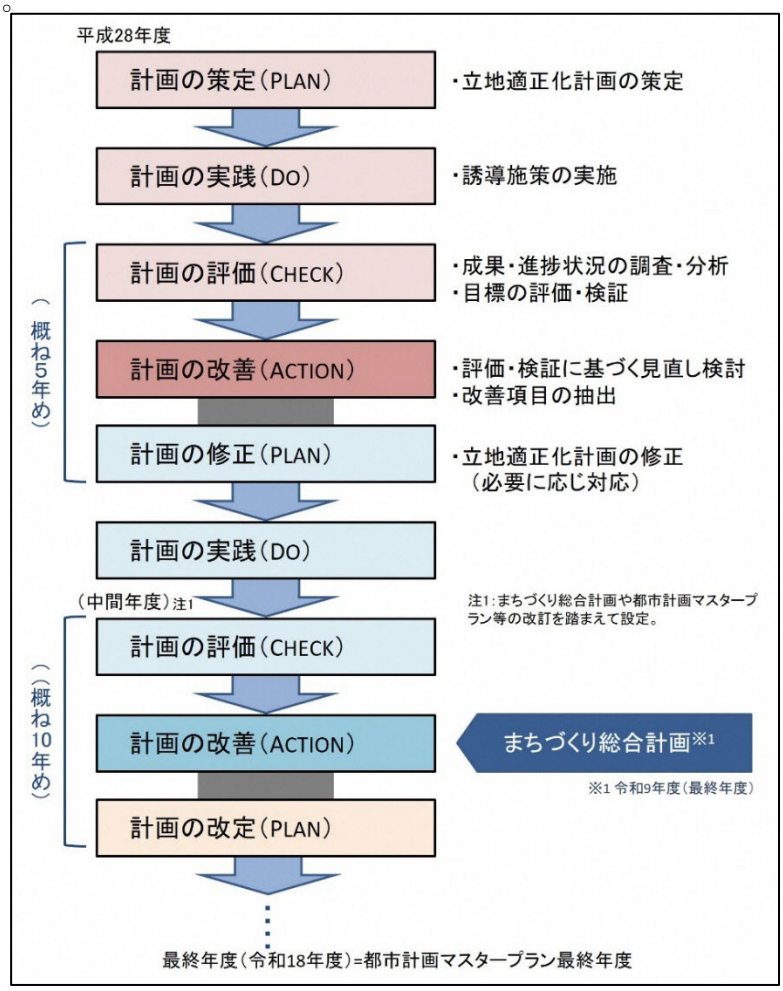
＊買回品：購入頻度が低く、消費者が品質や価格を比較検討して慎重に選ぶ商品
（呉服・寝具、高級衣料、服飾品・アクセサリー等）

（2）施策の達成状況に関する評価方法

○計画を着実に実行していくためには、取り組みの進捗状況をチェックし、必要に応じて見直しを行うことが必要です。

①上位・関連計画等の進捗や見直しとの整合を図りつつ、概ね 5 年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況を把握するとともに、中間年や目標年において調査・分析・評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討する。

②まちづくり総合計画や都市計画マスタープラン等の改定にあわせて、「都市計画審議会」等からご意見をいただきながら、既存の誘導施策の見直しや新たな誘導施策の追加等を検討し、立地適正化計画の見直し等を適切に行う。



■図 7-1　計画の進捗管理イメージ

新発田市立地適正化計画

【概要版】

平成２９年	３月	策定
平成２９年	３月３１日	公表
令和　３年	９月	第１回改訂
令和　３年	９月２０日	公表
令和　４年	３月	第２回改訂
令和　４年	３月３１日	公表

新発田市