

◇ 土地利用の基本戦略案

1. 土地利用に関連する現状と課題

【人口・居住】
 ○人口減少や少子高齢化が進行しており、今後、一層人口減少が進む見通し
 ○特に農村集落では、地域コミュニティが高齢化・弱体化しており、さらなる維持・活性化が必要
 ○人口集積は都心部から市街化区域全体に分散して拡大しており、既成市街地や農村集落等においては建造物の老朽化が進行するとともに空き家・空地や低未利用地が増加し、都市のスポンジ化が進行
 ○一方、世帯数は今後も増加傾向であるほか、社会情勢の変化や東京一極集中の是正が求められるなか、多様な暮らし方、住まい方へのニーズは高まっており、地方への移住・移転促進の契機

【公共交通】
 ○新バスシステムや駅周辺整備等の公共交通を利用しやすい環境整備が進行し、バス利用者の減少を抑制

【都市活力・魅力】
 ○市全体の地価は下げ止まり、都市部では上昇に転換している一方で、求心力が低下している都心の地価は、政令市や北陸2市（金沢市・富山市）と比較すると停滞しており、郊外部では下落が続いている
 ○地方創生や農業特区等による新たな取り組みが展開されているなかで、交通利便性や用地不足等を背景とした多様なビジネス需要への受け皿確保や産業の活性化を促進するための環境整備が必要
 ○豊かな自然・歴史・文化等の多様な地域資源を有し、水辺空間やまちなか景観の整備・魅力化が進行しており、引き続きのこれらの推進による都市と農村の魅力づくりが必要

【防災・減災】
 ○異常気象などを背景に、地震・津波・水害・雪害等の自然災害が激化・大規模化し、市民の安全意識が一層の高まっており、防災とまちづくりの一層の連携が必要

防災・減災
ICT 技術

2. 今後の土地利用の基本戦略

■将来的な土地需要の縮小を見据えた市街地の拡大抑制
 ① 今後は、これまで以上に市街地拡大を抑制（長期的には人口密度に合わせた市街地規模を維持）
 ② 今後の土地需要に対しては、低密度化・スポンジ化が進行する既成市街地での対応を基本
 ③ 本市の持続的な発展につながる真に必要な質の高い開発に限り、新たな市街化を許容

■新湧らしい田園環境を支えるための農村集落の維持・活性化
 ④ 中心性のある農村集落を維持していくための土地利用を推進（集落の規模・特性・意向等に適した土地利用の展開に向けた方針・方策を検討）

■多様な都市活動の受け皿となる土地（低未利用地）の有効利用
 ⑤ 高次都市機能が集積する都心部における土地の高度利用を促進
 ⑥ 利便性の高い既成市街地等における低未利用地の活用促進
 ⑦ 社会環境の変化に伴う多様なライフスタイル・ニーズ（移住・定住、産業・就労、観光・交流 等）に対応した土地利用を推進

■地域固有の特色を活かした質の高い都市空間の形成
 ⑧ 地域の歴史・文化を継承した魅力ある環境の創出

<土地利用の基本戦略（エリア別イメージ）>

■エリア分類

市街化区域	立地適正化計画の区分等	土地利用の基本戦略								制度イメージ[次頁]
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
市街化区域	都市機能誘導区域（重点エリア）	○				○	○	○	○	高次都市機能の集積・高度化、歴史・文化資源の活用 I. 地区環境保全・再生まちづくり制度 (1) (2)
	都市機能誘導区域（機能集積エリア）	○				○	○	○	○	各種サービスの効率的な提供 I. 地区環境保全・再生まちづくり制度 (2) (3)
	各区のまちなかエリア	○				○	○	○	○	拠点性の強化、まちなか居住の促進
	公共交通の利便性の高いまちなか居住エリア	○				○	○	○	○	積極的な居住誘導
	居住奨励エリア	○				○	○	○	○	ゆとりある居住環境の確保
上記以外	既存市街地 ※工業・流通等							○	○	企業ニーズに応じた土地利用の推進
市街化調整区域		○								市街化の抑制 II. 郊外土地利用の調整制度
田園暮らし奨励エリア	生活拠点				○				○	小さな拠点の形成、機能強化 III. 田園集落づくり制度
	その他								○	集落の活性化・特色化、定住の促進

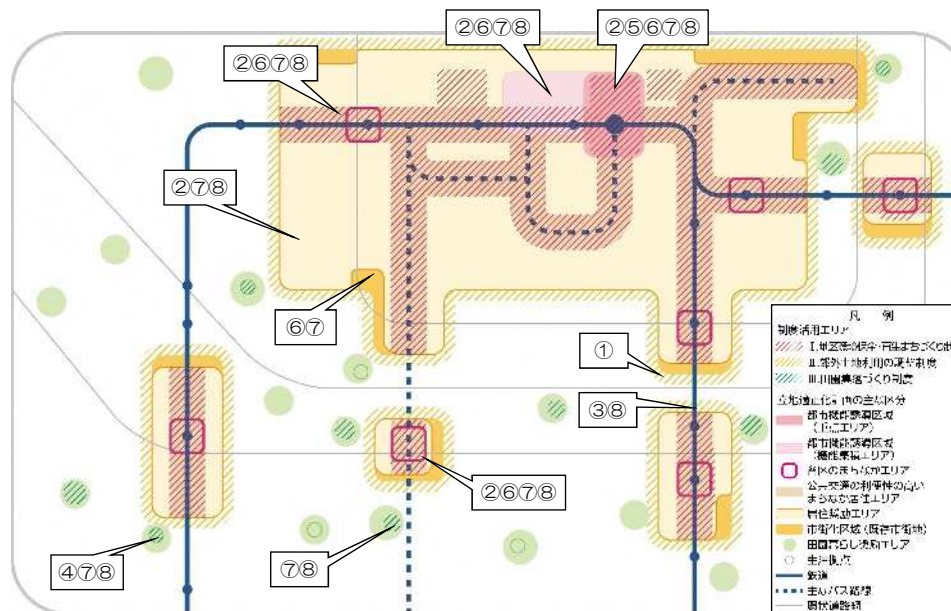


図 エリア分類と基本戦略（制度活用）のイメージ

◇都市づくり推進のための3つの制度の見直し(案)

※第6章の運用方策(計画を実現する制度)に反映

1. 都市づくり推進のための3つの制度の概要

■制度創出の背景・目的(現行計画策定時)

- ・人口減少への転換期であり、少子高齢化や人口減少を見据えた市街地形成が必要
- ・人口増加を背景に拡大してきた市街地の適切な維持・保全が必要
- ・成熟した都市づくり・地域づくりに向けて、既成市街地における居住環境の改善や地域コミュニティの育成が必要
- ・合併した新市において、農地の保全とともに農村地域における地域振興や活性化が必要



■制度見直しの背景

- ・人口減少や少子高齢化の進行、地域コミュニティの高齢化・弱体化
- ・建造物の老朽化の進行、空き家・空地や低未利用地の増加、都市のスポンジ化の進行
- ・地方への移住・移転促進の契機
- ・交通利便性や用地不足等を背景とした多様なビジネス需要
- ・産業の活性化を促進するための環境整備の必要性
- ・水辺空間やまちなか景観の整備・魅力化が進行
- ・異常気象などを背景に、自然災害が激甚化・大規模化

I. 地区環境保全・再生まちづくり制度

【目的】

- ・既成市街地における身近な暮らしやすさの向上
- ・地区住民・事業者等との協働による既存の都市ストックや地域の魅力を活かした住環境の改善や保全

【制度(手法)】

- ・都市計画制度等の活用による市街地の環境整備や老朽建築物等の更新

【具体的な取り組み】

- ・「高度利用地区」による土地の有効活用と市街地の更新
- ・「まちなか再生建築物等整備事業」による市街地の更新と住環境の改善



<見直しの方向性>

- ・新たな課題に対応するための**制度の拡充**
- ・**具体的手法の明確化**

I. 地区環境保全・再生まちづくり制度

(1) 都心の魅力化

- 対象エリア : 重点エリア(都市機能誘導区域)
- 取組イメージ : 民間プロジェクト等を誘発するための都市再生関連制度を活用した規制緩和や魅力化、土地の高度利用や集積化(新潟都心の都市デザインの推進等)

(2) 都市のスポンジ化対策

- 対象エリア : 既成市街地内の空き家・空地等が増加しているエリア
- 取組イメージ : 都市計画関連制度を活用した低未利用地の有効活用や都市のスポンジ化対策を促進する仕組みの創設

(3) 居住誘導の推進

- 対象エリア : 公共交通の利便性の高いまちなか居住エリア(居住誘導区域)
- 取組イメージ : 対象エリアへの居住誘導を促進するための新たな仕組みや支援策の検討

II. 郊外土地利用の調整制度

【目的】

- ・市街地拡大を抑制し、現在の市街地の規模を維持
- ・市街化調整区域での開発は、市の持続的発展につながるもののみ限定

【制度(手法)】

- ・調整区域内開発許可制度の運用による開発の質の担保(開発構想の必要性や妥当性等の評価)

【具体的な取り組み】

- ・H23線引き見直しにおいて、13地区(277ha)を編入
- ・企業立地プランに基づく新たな工業団地の確保に向けて、R2に8地区(74ha)を編入

- ・人口減少等の環境変化に対応した**制度の厳格化**

II. 郊外土地利用の調整制度

□開発の質の担保

- 対象エリア : 市街化区域周辺部の市街化調整区域
- 取組イメージ : 個々の開発構想の必要性や妥当性等を評価する仕組みによる市街地の拡大抑制

III. 田園集落づくり制度

【目的】

- ・農村集落における定住人口や就業の場を増加による集落の維持活性化
- ・市街化調整区域における無秩序な市街化の防止と農用地区域における農業振興

【制度(手法)】

- ・農村集落(市街化調整区域)における開発要件の緩和と条例による住宅等の開発の促進
- ・「地区計画」による集落内の維持・活性化につながる住民主体のルールづくり

【具体的な取り組み】

- ・条例による住宅等の開発・建築許可(H26.1~H31.3: 1,576件)
- ・市街化調整区域における地区計画の策定(3地区)



- ・より幅広い課題に対応するための**制度の緩和(特色化)**

III. 田園集落づくり制度

□中心集落の機能強化、集落の特色化

- 対象エリア : 生活拠点や特に維持活性化を図るべき集落
- 取組イメージ : 集落住民の主体的な活動促進と独自基準の地区計画制度を活用した集落の特色化・活性化

◇ 都市づくり推進のための3つの制度の推進イメージ

I. 地区環境保全・再生まちづくり制度
(1) 都市の魅力化

- ・ 高次都市機能の集積が実現
- ・ 質の高い都市空間を形成

都市中心部・副都心ゾーン
 都市中心部・副都心ゾーンは、高次都市機能を集積し、都市の魅力化を図ります。また、都市空間の質を高めるための施策を実施します。

水辺ゾーン
 水辺の環境を保全し、都市の魅力化を図ります。また、水辺空間の質を高めるための施策を実施します。

中央ゾーン
 中央部の環境を保全し、都市の魅力化を図ります。また、中央部の空間の質を高めるための施策を実施します。

非中央ゾーン
 非中央部の環境を保全し、都市の魅力化を図ります。また、非中央部の空間の質を高めるための施策を実施します。

大規模ゾーン
 大規模な開発を行うエリアで、都市の魅力化を図ります。また、大規模な空間の質を高めるための施策を実施します。

I. 地区環境保全・再生まちづくり制度
(2) 都市のスポンジ化対策

- ・ 空き家の有効活用
- ・ 低未利用地の有効活用

空き家を地域の茶の間として活用(北区)

空き家を除去し、コミュニティ農園として活用(中央区)

低未利用地を集約し、子育て施設や交流広場として活用(※イメージ)

※都市計画関連制度の活用による推進イメージ

I. 地区環境保全・再生まちづくり制度
(3) 居住誘導の推進

- ・ 利便性の高い既成市街地への誘導
- ・ 多様なニーズに対応した土地利用

通勤や通学などの移動を快適にする公共交通の充実

生活圏(※)の拠点としてのまちなか形成

自転車利用促進の推進や歩行者の利便性を高めるための施策の実施

駅前や駅南側を核として、都市機能を誘導する

地域の利便性として、日常生活を支えるまちなかの拠点として

※当該エリアの暮らしのイメージ(立地適正化計画パンフレット)

III. 田園集落づくり制度
 □ 中心集落の機能強化、集落の特色化

- ・ 中心性のある集落の実現

特色ある取り組みにより、集落の維持・活性化を促進

農業特区効果を発揮した食文化の発信

※当該エリアの暮らしのイメージ

