

第1章 立地適正化計画とは

1 「立地適正化計画」の策定背景と目的

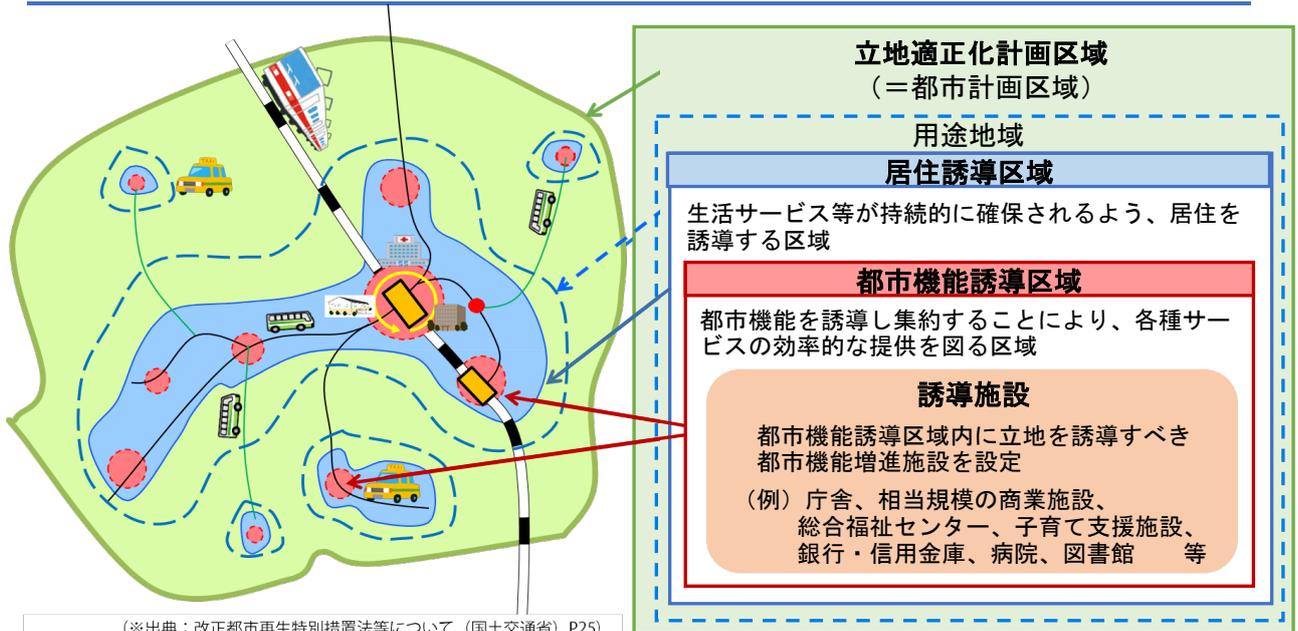
阿賀野市を含む多くの地方都市では、これまで人口増加とともに郊外開発が進み市街地が拡散してきました。しかし、昨今の急速な人口減少により、拡散した市街地が低密度化することで、都市機能の提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

このような中で、すべての世代が快適な暮らしを確保し、財政面・経済面で持続可能な都市経営を実現するためには、住居や都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）がまとまって立地し、それらへの公共交通等を使ったアクセスが可能な、より適正な都市構造への再構築が必要とされました。

こうした背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年 8 月）により、市町村が住居や都市機能増進施設を誘導する区域や、区域への誘導方法を定める「立地適正化計画」を策定できるようになりました。

そして今回、阿賀野市都市計画マスタープランの改定に併せ、概ね 20 年後を見据えてコンパクトなまちづくりの推進を図る「阿賀野市立地適正化計画」を策定します。

2 「立地適正化計画」のイメージ



(※出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）P25)

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

市町村内の、最も大きな拠点（ターミナル駅周辺等）1箇所に、全てを集約させる

全ての人口を集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で集約させる

拠点連携型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。

全ての人口の集約を図るものではない

既存の集落やコミュニティを否定するものではない。農山村部や里地里山の保全は必要。

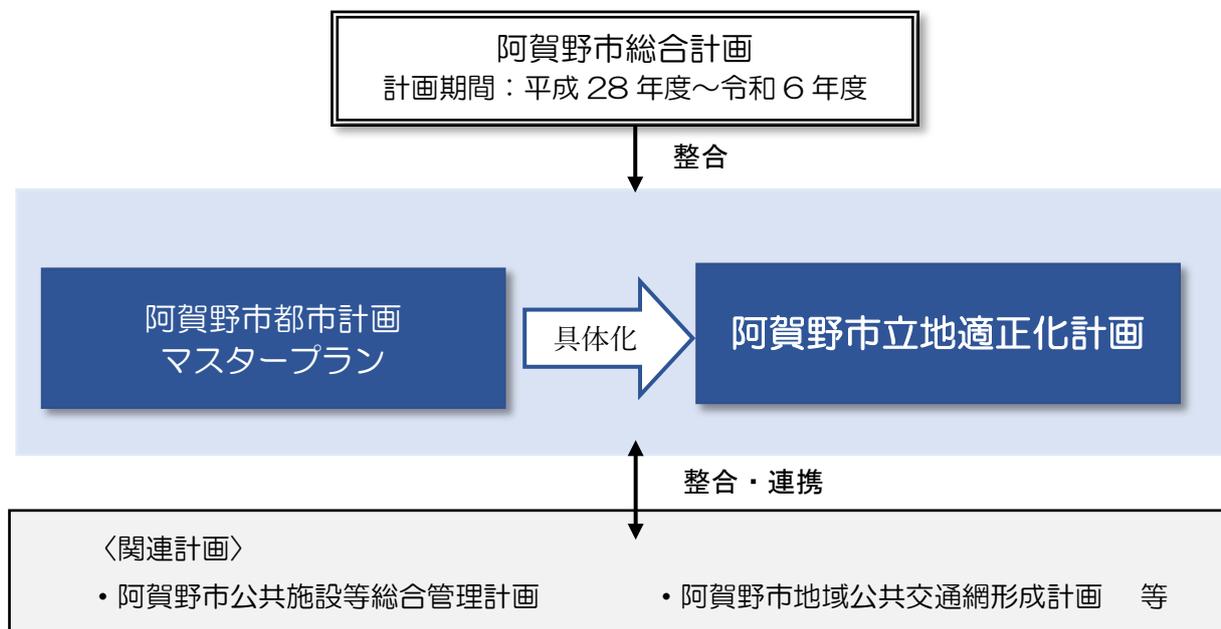
緩やかな誘導による集約

インセンティブを活用し、時間をかけながら居住の集約化を誘導。

3 計画の内容

3-1 計画の位置づけ

阿賀野市立地適正化計画は、上位計画となる阿賀野市総合計画との整合を図りつつ、阿賀野市都市計画マスタープランを具体化して将来都市像の実現を目指すものです。

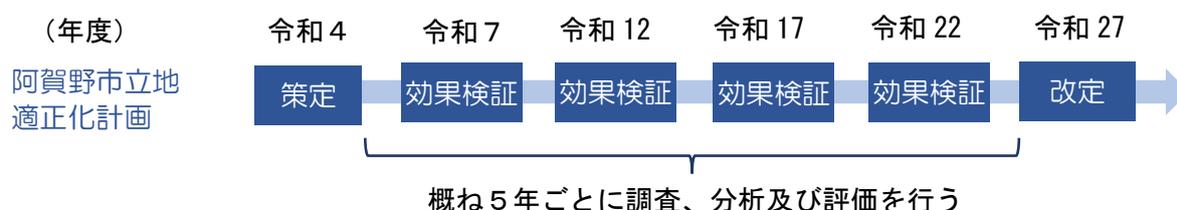


3-2 計画の記載事項

■必ず定める事項	
・ 立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）	・ 立地の適正化に関する基本方針
・ 居住誘導区域の設定と誘導施策	・ 都市機能誘導区域の設定と誘導施策
・ 誘導施設と整備事業等	・ 防災指針

3-3 計画期間と目標年度

計画期間は、都市計画運用指針で「一つの将来像として、概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。」とされていることから、策定年度を令和 4 年から令和 27 年までとし、概ね 5 年ごとに調査、分析及び評価を行い、必要に応じて見直しを行います。



4 上位関連計画の整理

4-1 上位計画の整理

○阿賀野市総合計画

平成 28 年 3 月に策定した「阿賀野市総合計画（2016-2024）」に基づき、本市の持つ特性、魅力を活かしながら、人口・経済・地域社会の課題に取り組み、「元気で明るく活力のある魅力的なまち」の実現に向け、各種施策が進められています。

・基本構想

基本構想として以下のように、まちづくりの方向性及びその実現化に向けた 10 の指標を定めています。

阿賀野市のまちづくりの方向性

- 1** 五頭連峰、五頭温泉郷、瓢湖などの自然環境、阿賀野川の恵みによって営まれる農業、窯業などの地場産業、こうした**地域資源を活かしたまちづくり**を進めます。
- 2** 新潟市に近い**地理的条件を活かしたまちづくり**を進めます。
- 3** 安田、京ヶ瀬、水原、笹神の**4地区の特徴を活かしたまちづくり**を進めます。

方向性	地域資源を活かす	地理的条件を活かす	4地区の特徴を活かす
人口減少を抑制する	1 阿賀野市の人口 (44,756人)		
	2 年少人口(15歳未満)割合 (11.7%)		
	3 社会人口増減数 (▲195人/年)		
地域を活性化する	4 昼夜間人口比率 (88.9%)		
	5 人口千人当たり市内総生産額 (30億7,970万円)		
	6 1人当たり市町村民所得 (2,323千円)		
	7 人口千人当たり市内事業所数 (43.9事業所)		
	8 人口千人当たり市内従業者数 (361.2人)		
	9 阿賀野市が住み良いと思う市民割合 (69.3%)		
	10 阿賀野市の定住意識がある市民割合 (67.9%)		

・基本計画

基本計画の政策体系では、7つの政策を設定し、政策下に28の施策を置き、115の基本事業が組み込まれています。本計画は、5つの政策の柱どれにも密接に関係しており、本計画の推進により、5つの政策の柱の実現に貢献する必要があります。



また、特に本計画は「施策 5-1 土地の有効活用」と関係性が強く、基本事業の実現に向けた事業展開を図る必要があります。

政策 5 生活に密着した住環境整備の促進

施策 5-1 土地の有効利用

施策の目指す姿

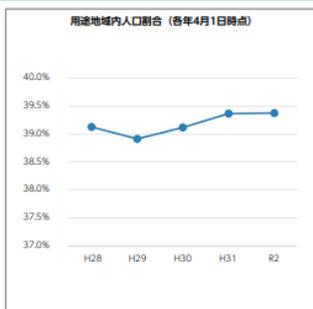
各地区の特性を踏まえたバランスのとれた土地の有効活用が行われています。

施策の成果指標

指標名	現状値 (令和元年度)	目標値 (令和6年度)	説明
住宅、商業、工業、農業、公園などのバランスがとれた土地活用が行われていると思う市民の割合	38.3%	50.0%	まちづくりアンケートで「阿賀野市では、住宅、商業、工業、農業、公園などのバランスがとれた土地活用が行われていると思いますか。」の問いに対し、「思う」どちらかといえば思う」と回答した市民の割合です。

施策をとりまく環境変化と課題 / 施策の基本方針

- 地域資源を活用し様々な地域情報の発信により、市内外の人が集う交流拠点として地域の活性化を図るとともに、阿賀野バイパスへの交通アクセスの利点を活かした防災拠点として「道の駅」の整備を推進します。
- 人口減少や高齢化が加速する中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、公共交通と連携してコンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進します。
- 農業振興や自然環境の保全に配慮し、適正な開発誘導による良好な居住環境の形成を図ります。また、国道49号阿賀野バイパスのインターチェンジ付近で、市街地に連坦する区域は、土地の有効利用を促進します。
- 建物の適正管理を推進するため、住宅の改修取得を支援し、空き家等の発生を抑制しながら定住化を推進します。また、空き家についても適正な管理がされるよう所有者への助言指導を積極的に行います。
- 市を代表する観光地でもあり、健康づくりの場としても多くの利用がある瀬湖水きん公園を中心として、公園の適切な維持管理を行います。

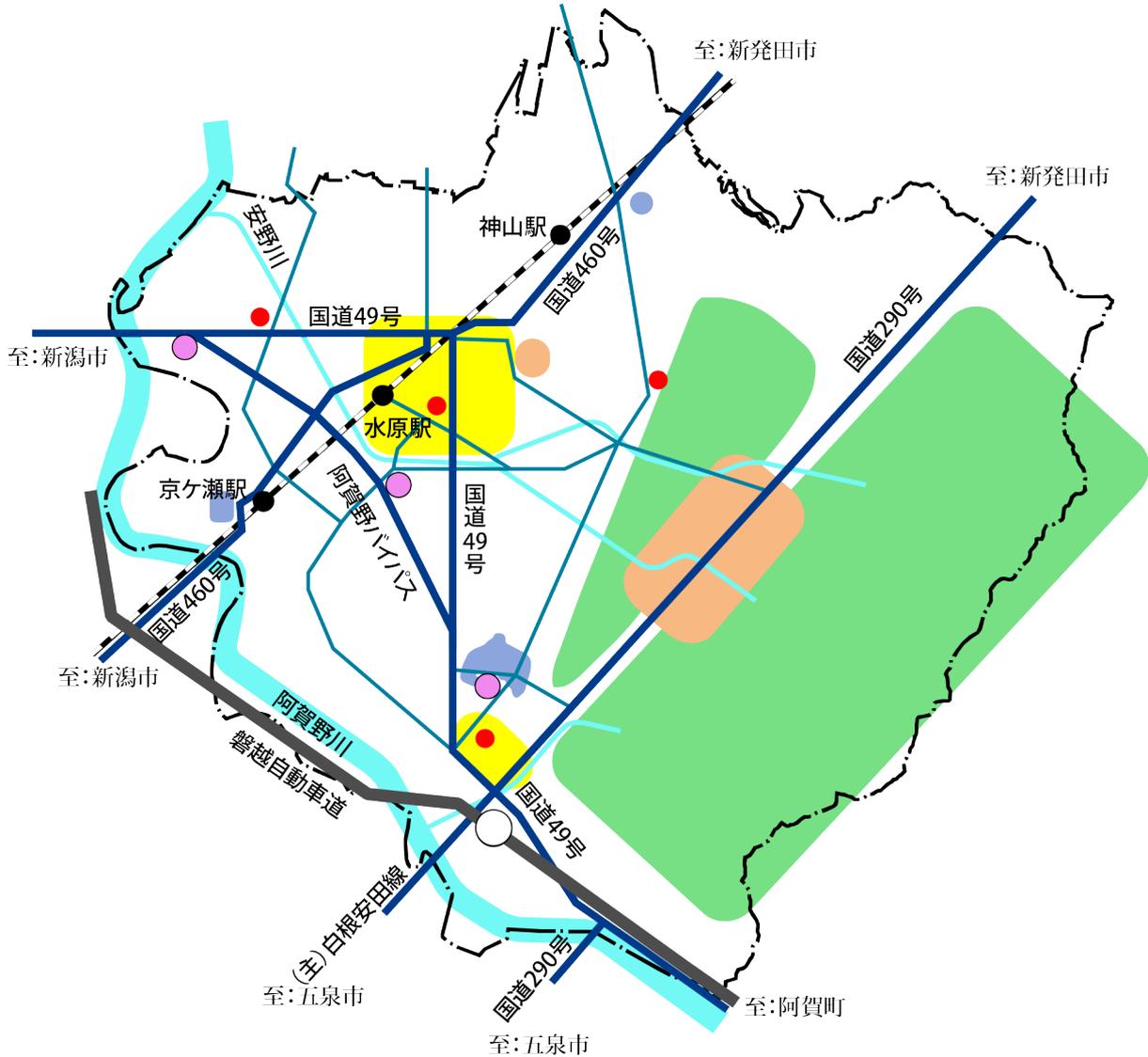


国連サミットで採択された17の持続可能な開発目標(SDGs)との関連性

基本事業の構成				
基本事業名	目指す姿	指標名	現状値 (令和元年度)	目標値 (令和6年度)
01 交流拠点としての「道の駅(仮称)あがの」の推進	市民生活の利便性の向上が図られ、市内外の人との交流が盛んになる拠点づくりが進められています。	「道の駅(仮称)あがの」の進捗率(～R4)	6%	100%
02 適正な開発の促進	用途地域内の未利用地が活用されています。	全建築申請中に占める都市計画用途地域内の申請割合 年間農地開発面積に占める用途地域内開発面積の割合	40.9%	上げる
03 家屋の適正管理	建物が安全なかたちで有効に活用されています。	老朽危険空き家件数 木造住宅の耐震化率	81件 76.4%	今後設定 今後設定
04 公園の維持管理と整備充実	公園の維持管理が十分に行われ、安全かつ快適に利用されています。	憩の場としての公園の満足度	67.2%	70.0%

○阿賀野市都市計画マスタープラン

「阿賀野市都市計画マスタープラン」は、総合計画と整合を図りながら都市計画の基本方針を定めたものです。都市づくりの基本理念を「選ばれる魅力的なまちを目指し、ともに進めるまちづくり」と定め、将来都市像を「地域の魅力とやさしさがあふれるまち 阿賀野」と定め、下図のように将来都市構造が示されています。



凡 例

	広域幹線道路		市街地
	幹線道路		行政拠点・公共交通機関の拠点
	緑地・山林		交流活動拠点
	水辺の軸		観光・レクリエーション拠点
	高速道路・I C		工業団地
	鉄道・駅		

4-2 関連計画等の整理

○阿賀野市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 2 月）

公共施設等を将来にわたって総合的かつ計画的に維持管理していくための基本的な方針を定めたものです。公共施設等の将来目標量として、「公共施設（建物）は、30 年間で延べ床面積を 20%削減する」と定めています。

基本方針 1 保有量の適正化

- ・ 公共施設等の将来目標量の設定
- ・ 統合や廃止の推進方針

基本方針 2 維持管理の適正化

- ・ 点検・診断等の実施方針
- ・ 維持管理・修繕・更新等の実施方針
- ・ 安全確保の実施方針
- ・ 耐震化の実施方針
- ・ 長寿命化の実施方針
- ・ 省エネルギー化の実施方針

基本方針 3 施設運営の適正化

- ・ 民間活力（PPP/PFI 等）の導入方針
- ・ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針
- ・ 広域的連携

○阿賀野市地域公共交通網形成計画（平成 29 年 3 月）

公共交通の目標像として、「誰もが快適な生活を送れるまち 阿賀野市」の実現に向けて、以下の 3 つの目標を定め、施策を実施することとしています。

