

妙高市立地適正化計画

2019年度～2030年度(令和元年度～令和12年度)



令和2年3月
(令和4年3月改訂)

新潟県妙高市

目 次

第1章. 立地適正化計画の概要	- 1 -
1-1 立地適正化計画とは	- 1 -
(1) 背景・目的	- 1 -
(2) 計画の位置付け	- 2 -
(3) 計画に定めるべき事項	- 3 -
(4) 対象区域	- 4 -
(5) 目標年次・見直しの考え方	- 5 -
第2章. 現状および課題	- 6 -
2-1 上位・関連計画の整理	- 6 -
(1) 上位・関連計画の概要	- 6 -
2-2 現状把握	- 14 -
(1) 人口等	- 14 -
(2) 土地利用	- 28 -
(3) 都市機能	- 33 -
(4) 公共交通	- 43 -
(5) 地価	- 45 -
(6) 災害等	- 47 -
(7) 財政	- 50 -
(8) 降雪量等	- 52 -
(9) 市民意向	- 54 -
2-3 まちづくりの課題	- 60 -
(1) 現状分析から見える問題点	- 60 -
(2) まちづくりの課題の整理	- 62 -
第3章. 立地の適正化に関する基本的な方針	- 63 -
3-1 まちづくりの基本的な考え方	- 63 -
(1) 基本的な考え方	- 63 -
(2) まちづくりの方針	- 64 -
3-2 まちづくりのテーマ及び誘導方針の整理	- 65 -
3-3 課題解決のための誘導方針	- 66 -
3-4 目指すべき都市の骨格構造の設定	- 68 -
(1) 中心拠点	- 68 -
(2) 地域拠点	- 68 -
(3) 公共交通軸・交通結節点	- 69 -

目 次

第4章. 居住誘導区域の設定	- 71 -
4-1 居住誘導区域の概要	- 71 -
4-2 居住誘導区域の検討	- 72 -
(1) 居住誘導区域の設定方針	- 72 -
(2) 居住誘導区域の設定	- 81 -
第5章. 都市機能誘導区域の設定	- 82 -
5-1 都市機能誘導区域の概要	- 82 -
5-2 都市機能誘導区域の検討	- 83 -
(1) 都市機能誘導区域の設定方針	- 83 -
(2) 都市機能誘導区域の設定	- 87 -
第6章. 誘導施設の設定	- 88 -
6-1 誘導施設の概要	- 88 -
(1) 基本的な考え方	- 88 -
(2) 誘導施設として定めることが想定される施設	- 88 -
6-2 誘導施設の設定	- 89 -
(1) 都市機能ごとの誘導施設の誘導方針	- 89 -
(2) 誘導施設の設定	- 90 -
第7章. 立地適正化計画の推進	- 91 -
7-1 誘導施策	- 91 -
(1) 基本的な考え方	- 91 -
(2) 本市が取り組む立地適正化計画推進のための施策	- 91 -
(3) 都市のスポンジ化対策に係る施策	- 94 -
(4) 国の支援を受けて市が行う施策	- 94 -
7-2 目標指標の設定	- 95 -
7-3 期待される効果	- 96 -
7-4 届出制度について	- 98 -
(1) 居住誘導区域外における届出	- 98 -
(2) 都市機能誘導区域外における届出	- 99 -
(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止についての届出	- 99 -
7-5 計画の推進	-100 -
(1) PDCAサイクルによる進行管理	-100 -
(2) 協働・連携による計画推進	-101 -

第1章 立地適正化計画の概要

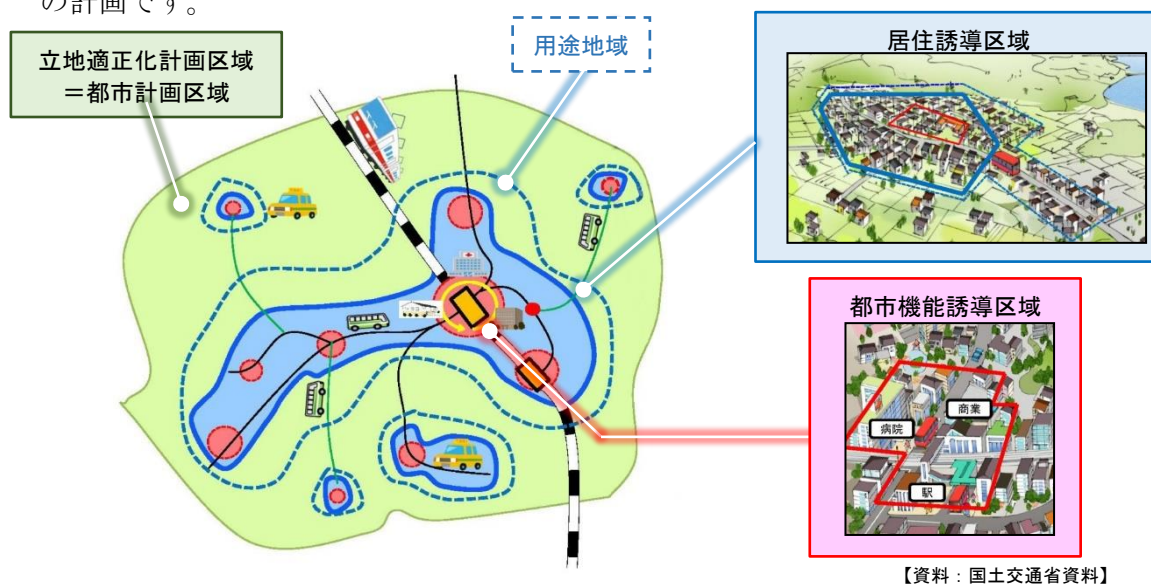
1-1 立地適正化計画とは

(1) 背景・目的

多くの地方都市では、急速な少子高齢化を背景に、今後さらに人口減少が進むことが予測され、高齢者や子育て世代が安心できる健康で快適な生活環境の実現や、財政面および経済面における持続可能な行政経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした背景から、住民や民間事業者と行政が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法（以下「法」という。）が一部改正され（2014（平成26）年8月施行）、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。（法第81条第1項）

この計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の配置、公共交通による施設等へのアクセスなど、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携による「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指すための計画です。



【資料：国土交通省資料】

図. 立地適正化計画のイメージ

本市においても、人口減少、郊外への市街地拡散などが進行しており、「まちなかの人口密度の低下」、「中心市街地の賑わいの減少」、「市民の生活利便性の低下」など様々な影響が懸念されます。

本計画では、こうした諸問題に対応するため、市街地の中心拠点に住宅や都市機能の誘導を図りながら、人口減少が進む中でも一定の人口密度を保ち、市民の日常生活に必要な都市機能の維持することで、持続可能なまちづくりに取り組みます。

また、それ以外の地域であっても、医療・福祉・商業等の都市機能が今後も市内の中心拠点に維持され、公共交通によってアクセスしやすい中心拠点にまとまって立地することは、過度に自動車に頼らずに、効率よく利便性の高いサービスを受けることができるため、全市民にとってメリットを享受できるまちづくりが期待できます。

(2) 計画の位置付け

本計画は、妙高市の総合計画や新潟県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、本市の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮されたものでなければなりません。(法第 81 条第 12・13 項)

また、本計画は持続可能なまちづくりを目指すための計画であり、交通や公共施設管理、商業振興や観光振興、教育、医療・福祉など様々な分野の計画と連携を図りながら、集約型の都市構造の構築に向けて適正な誘導施策を実施していきます。

なお、本計画が法定の手続きにより公表された時は、本市の都市計画マスタープランの一部とみなされます。(法第 82 条)

本市における本計画の位置づけは以下のとおりです。

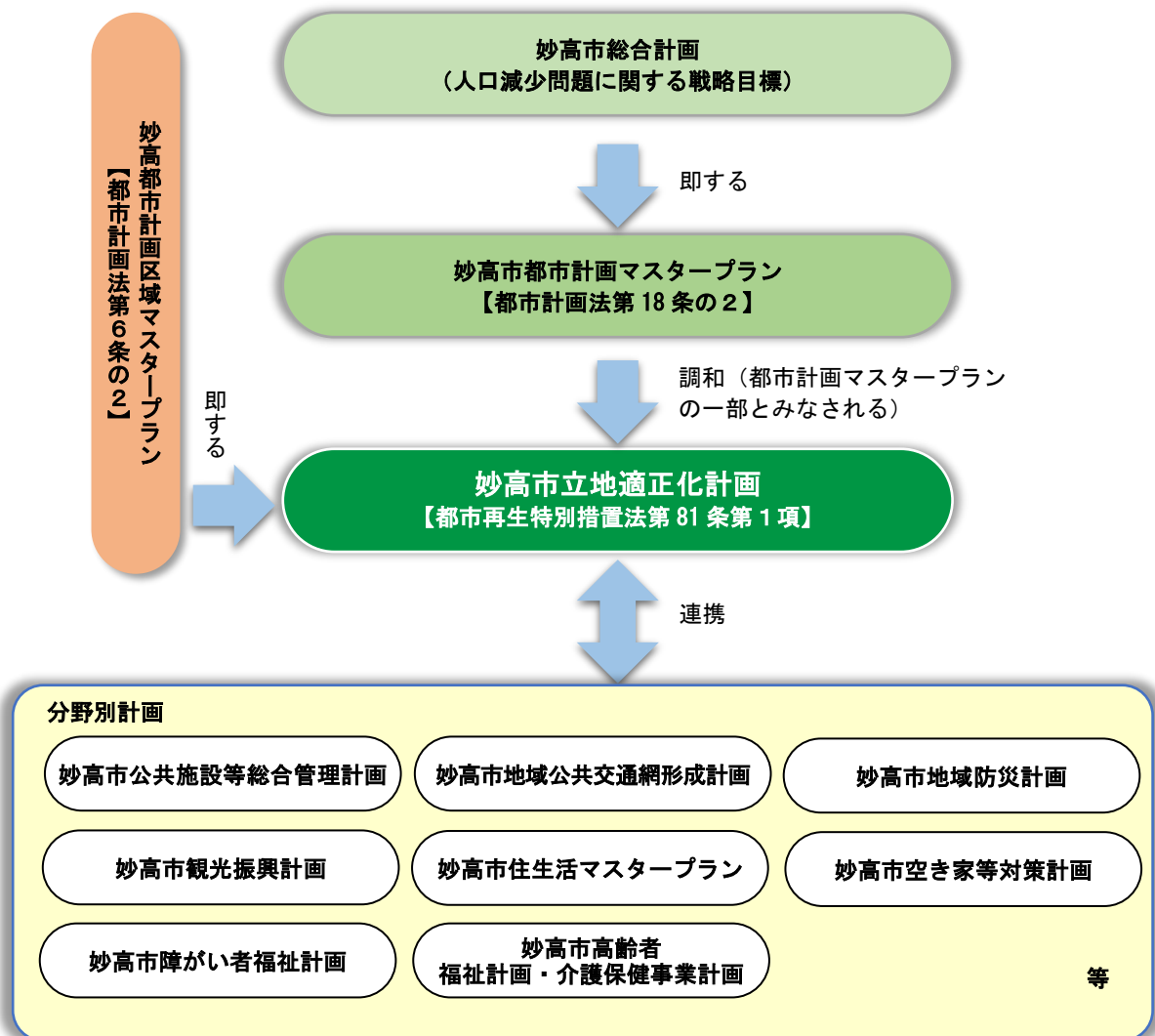


図. 妙高市立地適正化計画の位置づけ

(3) 計画に定めるべき事項

立地適正化計画には、その区域を記載するほか、概ね以下に掲げる必須事項（法第81条第2項）を記載するものとされています。

(必須事項)

記載事項	説明
立地適正化計画の区域	●都市計画区域全域とします。
立地の適正化に関する基本的な方針	●中長期的に市民の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像とその実現のための主要な方針を整理します。また、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置および公共交通の充実を図るための施策について基本的な方向性を記載します。
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、市民生活に欠かせない福祉・子育て支援・商業等の都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。 ●原則として、用途地域内において設定されるもので、都市の人口や土地利用、交通、財政の現状と将来見通しを勘案しつつ、区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、公共投資や公共施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めます。
都市機能誘導区域	●福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域です。 ●原則として、居住誘導区域内において設定されるもので、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。
誘導施設	●都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設で、当該区域および都市全体の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます。

(4) 対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本とされています。(都市計画運用指針)

このため、本計画の対象区域は、妙高都市計画区域(妙高市)とします。

現在の都市計画区域は2005(平成17)年に新井市、妙高高原町、妙高村の3市町村が合併したことにより、上越市中郷区(旧中郷村)を挟んで南北に分かれており、本市は大きく北側の新井地域と南側の妙高地域および妙高高原地域に区分されます。

妙高市都市計画マスタープランでは各地域のまちづくりの基本的な考え方を概ね以下のように示しています。

- ・新井地域は、都市計画区域のうち唯一用途地域が指定されており、新井駅を中心とした新井地域の中心市街地は、既存の都市基盤や集積している各種都市機能を活かしながら、本市の中心拠点にふさわしい魅力と賑わいのあるまちづくりを目指すものとしています。
- ・妙高高原地域は、妙高山麓の自然を生かした安らぎと交流のまちづくりを目指すものとしています。
- ・妙高地域は、生活利便性を高めるとともに、優良農地や歴史・文化資源を活用したまちづくりを目指すものとしています。

本計画では、中心拠点である新井駅周辺を核として、都市機能や居住を集約していくエリア、中心拠点の都市機能との連携を図るエリアを考え、持続可能なまちづくりを目指すものとします。

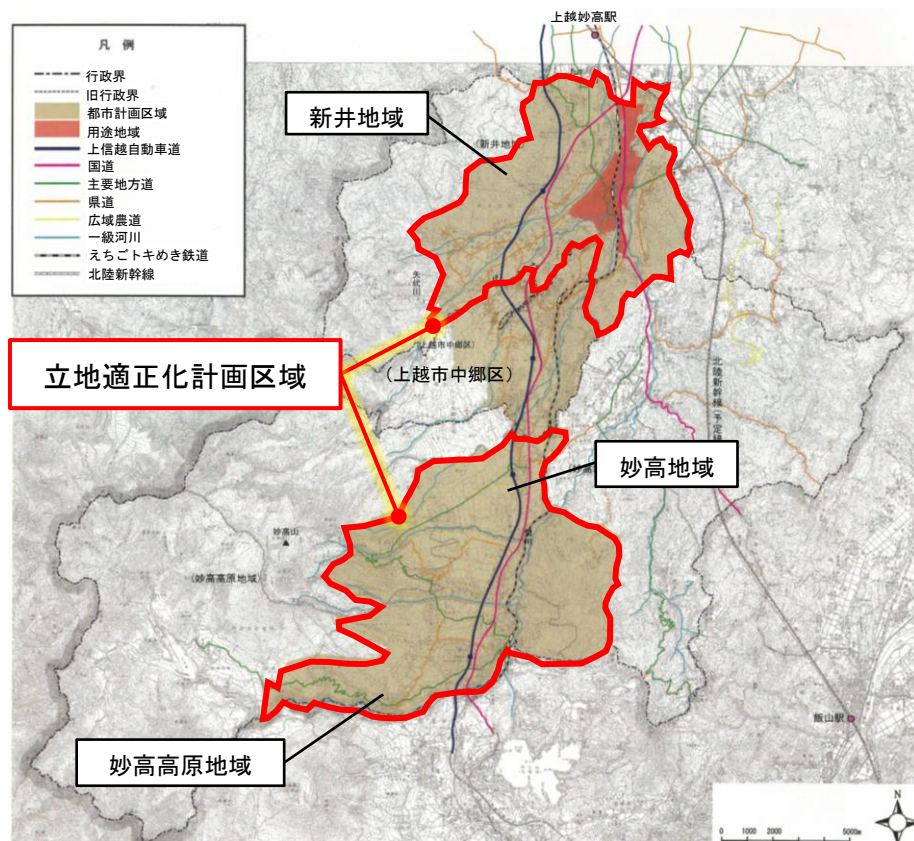


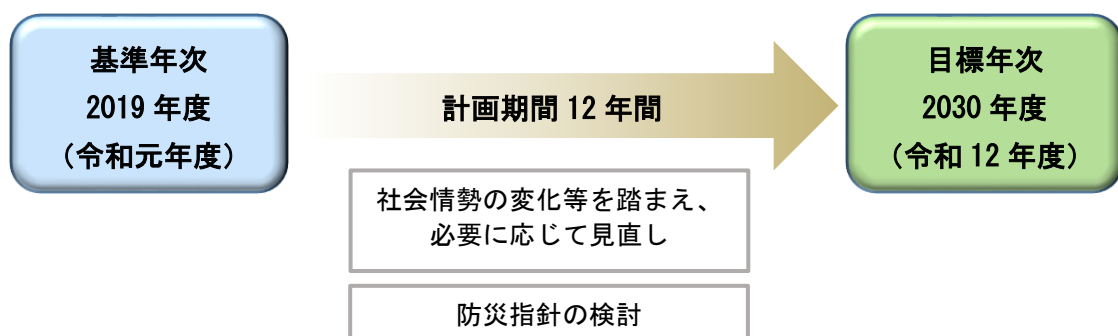
図. 妙高市立地適正化計画区域

(5) 目標年次・見直しの考え方

本計画は、将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望することとしており、本市では 2019（令和元）年度を基準年次とし、2011（平成 23）年度に策定された関係計画である妙高市都市計画マスタープランに合わせて、2030（令和 12）年度を目標年次とします。

また、都市計画運用指針では、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきであるとされていることから、本計画の見直しについては、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて柔軟に行うものとします。

令和 2 年の都市再生特別措置法の改正により、居住誘導区域等における災害リスクの分析と災害リスクの高い地域を抽出し、本計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組む必要があります。そのため、今後、災害リスクの分析や関係機関等との綿密な調整、地域住民等との合意形成に向けて具体的な検討を進めていきます。



第2章. 現状及び課題

2-1 上位・関連計画の整理

本計画は、「妙高市総合計画」や「妙高市都市計画マスタープラン」などの上位・関連計画の基本的な考え方などを踏まえ、連携・整合を図ります。

(1) 上位・関連計画の概要

1) 妙高市総合計画【2019（令和元年）年12月策定予定（第3次計画）】

総合計画は、本市のまちづくりの基本理念や目指す姿、その実現に必要な施策を体系的に示すものです。

■将来像

生命地域の創造
～人、自然、全ての「生命」が輝く妙高～

■本計画と関連する土地利用の基本方針（抜粋）

- 新井駅周辺を都市構造上の中心となる「中心拠点」に位置付けるとともに、北新井駅周辺、関山駅周辺、妙高高原駅周辺を、中心拠点を補完し地域住民の生活拠点となる「地域拠点」に位置付け、これらの拠点と各地域を交通ネットワークで結び、住みやすい持続可能な都市環境の構築を目指します。
- 都市計画用途地域内については、用途に合った土地利用を誘導するとともに、中心市街地に設定した都市機能誘導区域への都市機能の誘導と、住居専用地域や商業地域を中心に設定した居住誘導区域への居住の誘導に努めます。なお、当初都市計画用途地域設定時からの変動や土地利用の動向を踏まえて、用途地域の見直しを行います。
- 学校、保育園の統廃合などにより、活用されなくなった公共施設、用地等については、公共施設再配置計画に沿いながら、地域に必要な施設用地へ転用を図るなど、有効活用に努めます。
- 市街地における空き家、空き店舗、空き地などは民間とも連携しながら、活用を促進するとともに、老朽化した空き家、空き店舗については、防災の観点から密集市街地の解消のための防災空地として活用するなど、道路除雪の堆雪場や防災空地として活用するなど、安全・安心に居住できる空間に配慮した対策を講じます。

■人口減少問題に関する戦略目標

- I 社会減に関する戦略
 - (1) 妙高市における安定した「雇用」の創出と人材育成
 - (2) 妙高市への「人の流れ」の創出
- II 自然減に関する戦略
 - (1) 結婚を奨励する施策の推進
 - (2) 出産の希望をかなえる施策の推進
 - (3) 子育てしやすいまちづくりの推進

2) 妙高都市計画区域マスタープラン【2017（平成29）年3月策定】

「妙高都市計画区域マスタープラン」は、新潟県が定める妙高都市計画区域の整備、開発および保全の方針を示す計画です。

■都市づくりの目標

新潟県の都市計画は、「人口減少」「高齢化」「環境保全」「防災」を重要課題と捉え、今後の都市づくりの共通目標像を持続可能な「コンパクトな都市」づくりとする。

地域の状況を踏まえ、本都市計画区域では、都市づくりの目標を次のとおり定める。

①都市機能の誘導と広域交通ネットワークを活かした交流の促進

- ・今後の人口減少や高齢化を見据え、中心市街地及び拠点地域に都市機能の誘導を進め、にぎわいの創出を目指す。また、各都市拠点や交流拠点など、相互の連携の強化を図り、圏域内外との多様な交流の促進と産業の振興を目指す。

②特徴的な自然環境の保全と活用

- ・山岳から平野までの変化に富んだ自然環境、豊かな田園や森林、水辺空間を保全し、自然と調和した都市を目指す。また、農山漁村の歴史・産業・文化、優れた景観などを継承し、地域が誇れる資源として活用することを目指す。

③災害に対して安全・安心に暮らせる都市

- ・地震、水害、土砂災害、雪害など多様な災害リスクに対して、災害の発生を抑制する防災対策と、被害を最小化する減災対策を図り、安全に安心して暮らし続けることのできる都市を目指す。

■本計画に関連する主要な都市計画の決定の方針（抜粋）

○市街地の土地利用の方針（基本方針）

本都市計画区域では、都市機能や生活利便性の維持・向上を図るため、今後は、無秩序な市街地の拡大は抑制し、防災面や環境面にも配慮した計画的な土地利用を行う。また、道路、下水道、河川、公園などの既存の都市施設、空き家や空き地などを有効に活用するとともに、公共公益施設等の再編を行うなど、市街地の規模や役割に応じた効率的な土地利用を図る。さらに、立地適正化計画制度の活用による商業、医療、福祉などの都市機能や居住の誘導と公共交通の効果的な連携により、移動しやすく環境負荷の少ない都市構造の形成に資する土地利用を行い、コンパクトな都市づくりを目指す。

○主要用途別の土地利用の方針（商業地）

商業地は、多様な商業施設が集積し、都市のにぎわいの中心となる地区である。個性があり魅力的な市街地の形成とにぎわいの創出を図るとともに、新たな商業機能の適正な立地を誘導しながら、都市全体の商業の動向や、鉄道、道路などの交通ネットワークを考慮し、都市に必要な規模を配置する。新井駅周辺地区は、都市機能の誘導とともに、求心力の向上やにぎわいの創出を目指す。

○特に配慮すべき課題等を有する市街地の土地利用の方針（土地の高度利用）

新井駅周辺地区は、既存の商業機能の充実を図るとともに、本都市計画区域の中心商業地として、また多様な都市機能を備えた拠点を形成するため、機能集積、土地の高度利用を図る。

○白地地域（用途地域の指定のない妙高地域や妙高高原地域）の土地利用の方針

・地域区分別の土地利用の方針

ア 自然地域

イ 農業地域

ウ 集落地域

白地地域内には、自然や田園環境に調和した低層戸建住宅を主体としたゆとりある集落地が形成されている。これらの地域においては、適切な開発の規制、誘導を行い、周辺環境と調和したゆとりある居住環境の維持、形成を図る。

エ 混合地域

二本木駅、妙高高原駅周辺の集落及び松ヶ峯地区、国道 18 号、県道新井中郷線の沿線は、土地利用が混在しながら一定程度の土地利用がなされている。これらの地域では、環境の悪化防止及び改善を促進するため、農林漁業との調整を図った上で特定用途制限地域や地区計画を活用することなどにより、開発の適正な規制、誘導を図る。

オ 特定地域

既に住宅団地として整備されている地区は、一層の居住環境の向上を図る。

民間開発による別荘地などについては、周辺環境と調和を図りながら、居住環境の維持、向上を図る。

3) 妙高市都市計画マスタープラン【2011（平成23）年3月策定】

「妙高市都市計画マスタープラン」は、都市及び地域の目指すべき将来像の方向性とその実現のための主要課題、それに対応した整備方針を示すとともに、地域ごとの特性を活かした将来のあるべき姿を描き、妙高市の都市づくりの「指針」として定めるものです。

■都市づくりのテーマ

人と自然にやさしい ふれあい交流都市
～生命が輝く 妙高～

■本市における都市づくりの考え方

○生命地域における集約型都市構造の考え方

- ①自然との共存共栄、自然・市民・来訪者の相互扶助により、暮らしと営みの維持・創造による持続的発展が可能な都市を目指すことを基本とする。
- ②役所、支所周辺、交通結節点等まちの中心地は、人々の交流や生活の利便性向上のため、既存の集積を活かしつつ、都市基盤の整備や都市機能の複合化、広域ネットワークの活用により、集落等との役割分担のもと、本市の発展と活性化を目指す。
- ③市街地の周辺に広がる集落と農地は、必要最低限の都市基盤の整備と集落間での連携により、生活と生産の場として維持するとともに、交流と市街地に身近な自然を提供する場として、本市の発展に寄与する。
- ④市街地と集落・農地を囲む自然豊かな農林は、保全と活用のバランスのもと、交流と都市に安全・安心、やすらぎと潤いを提供する場として、本市の発展を支える。

■本計画に関連する都市づくりの方針

○住宅系土地利用

- ・住宅地については、ゆとりとふれあいに満ちた心豊かな暮らしの舞台として、既存施設の活用と都市基盤の充実により、高齢者や障がい者などに優しく、安全性・快適性を高める土地利用を図ります。

○商業・業務系土地利用

- ・商業・業務地については、住宅地との位置関係に配慮し、徒歩や自転車といった身近な環境負荷の少ない交通手段でも利用可能な位置に配置し、交流の場としての活用も可能な土地利用を図ります。

○公共交通

- CO₂等の環境負荷の低減、来訪者及び高齢化の進展への対応を考慮し、誰もが円滑に移動できる交通体系を形成するため、交通事業者や地域住民との連携・協働により、適切な交通手段を検討し、持続可能な公共交通の実現に取り組みます。

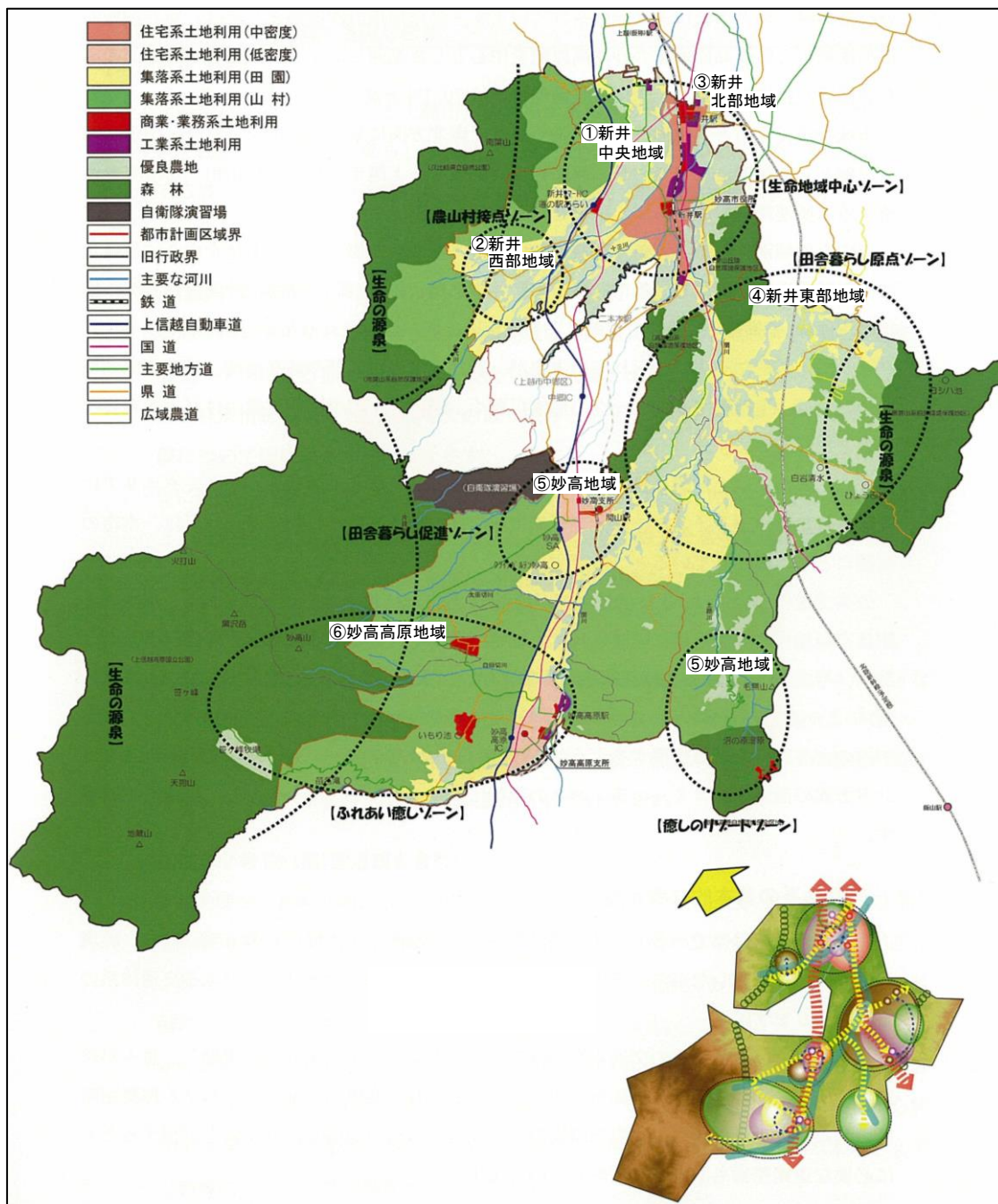


図. 土地利用構想

■地域別のまちづくりの基本方針

- ①新井中央地域【生命地域中心ゾーン】
- ・ 既存の都市基盤や集積している各種都市機能を活かしながら、生命地域の中心にふさわしい、魅力と賑わいのある交流拠点、ゆとりと活力のまちづくりを目指します。
- ②新井西部地域【農山村接点ゾーン】
- ・ 優良農地や歴史・文化・観光資源を保全・活用し、内外交流の促進による、潤いと賑わいのまちづくりを目指します。
- ③新井北部地域【生命地域中心ゾーン】
- ・ 人口増加や北陸新幹線開業による都市的土地利用の需要が高まるものと想定されますが、現状の土地利用に関する規制を基本とし、計画的市街地整備を誘導し、生活利便性とゆとりの居住環境が共存するまちづくりを目指します。
- ④新井東部地域【田舎暮らし原点ゾーン】
- ・ 「生命地域の創造」に資する集約型都市構造の構築という考え方を踏まえ、豊かな自然と地域コミュニティの形成を大事にする、ゆとりと安心、地域資源を活用するまちづくりを目指します。
- ⑤妙高地域【田舎暮らし促進ゾーン】【癒しのリゾートゾーン】
- ・ 生活利便性を高めるとともに、優良農地や歴史・文化資源を活用し、内外交流の促進による、“農”ある暮らしのまちづくりを目指します。
- ⑥妙高高原地域【ふれあい癒しゾーン】
- ・ 妙高山麓の雄大な自然に見守られ、四季と温もりが感じられる安らぎの交流まちづくりを目指します。

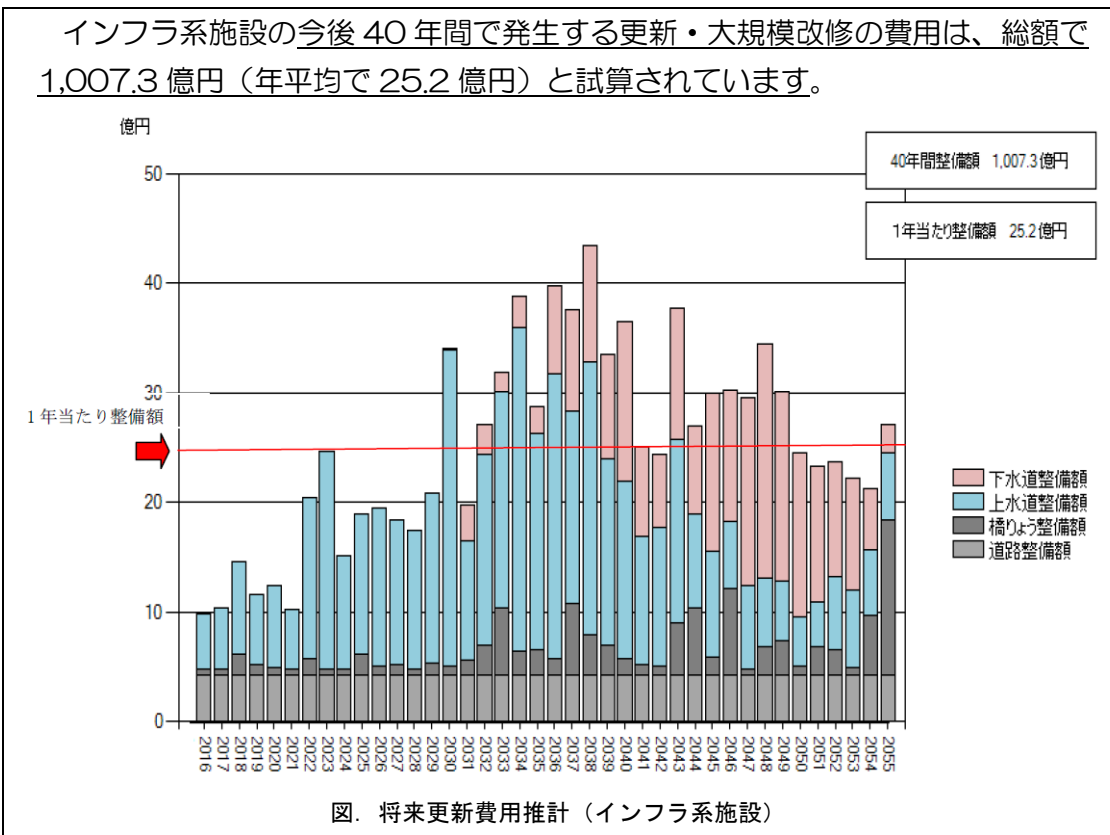
4) 妙高市公共施設等総合管理計画【2015（平成 27）年 9 月策定】

「妙高市公共施設等総合管理計画」は、本市が所有する庁舎や学校、体育館、公営住宅などの「建物系施設」のほか、道路・橋りょう・公園やガス・上下水道管等の「インフラ系施設」の公共施設等の状況を把握するとともに、市を取り巻く現況及び将来の見通しを分析し、これらを踏まえた公共施設等の維持管理・更新等のあり方の基本的な方針を定めるものです。

■公共施設等の管理の基本方針

- ①保有総量の抑制 ～量を抑制する～
 - ・既存施設等の統廃合・複合化／・廃止・除却等の検討
- ②維持管理の見直し ～長期に使用する～
 - ・長寿命化・耐震化の推進／・点検・診断の徹底
- ③運営方法の見直し ～民間の力を取り入れる～
 - ・運営方法の見直し
- ④資産の有効活用 ～資産を活かす～
 - ・新たな歳入の確保／・地域での活用

■将来更新費用推計（インフラ系施設）



5) 妙高市地域公共交通網形成計画【2020（令和2）年3月策定予定】

「妙高市地域公共交通網形成計画」は、急速な人口減少と高齢者の増加及び拡散した市街地など、本市の課題を踏まえた地域の公共交通網のあり方を整理し、今後の公共交通のより効率的な維持・確保のため、公共交通ネットワークの構築を目指して策定するものです。

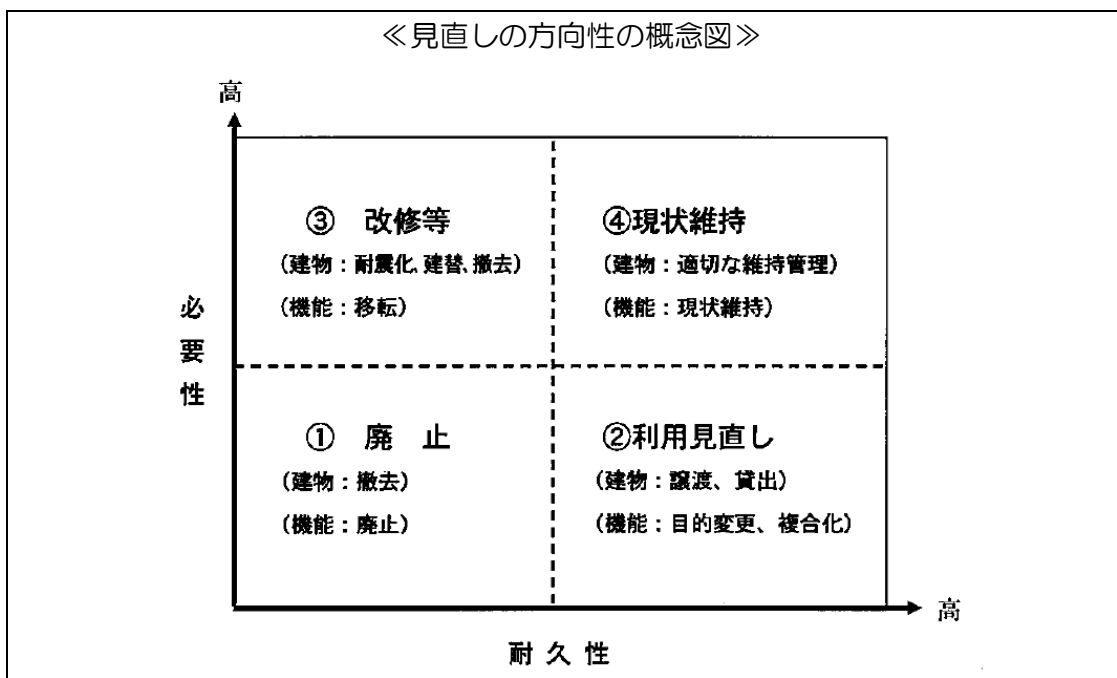
6) 妙高市公共施設有効活用・再配置計画【2014（平成26）年3月策定】

「妙高市公共施設有効活用・再配置計画」は、市の管理運営する施設を対象として、持続可能な市民サービスの提供に向けて中長期的な視野に立ち、施設の廃止や他用途への転用など施設配置の最適化を図るために策定するものです。

■基本方針

- | | |
|----------------|------------|
| (1) 必要性、耐久性の検証 | (2) 公平性の確保 |
| (3) 有効活用の促進 | (4) 地域性の配慮 |

■公共施設見直しの方向性



2-2 現状把握

(1) 人口等

- ・全市的な人口減少が進む中において、「新井駅周辺」「妙高高原駅周辺」「関山駅周辺」では、多くの地区で市の平均を上回る減少率となっている一方、「北新井駅周辺」では、ほとんどの地区で人口が増加している。
- ・子どもと子育て世代の人口は「新井駅周辺の中心市街地」で市平均を大幅に上回る減少率を示している一方、「北新井駅周辺」や「宅地整備が行われたエリア（高柳）」などでは増加率が高い。
- ・人口密度は「新井駅周辺の中心市街地」、「北新井駅周辺」、「宅地整備が行われたエリア（姫川原、学校町、渋江町）」などで高い。
- ・人口集中地区の変遷より、市街地は拡大傾向。また、将来は、さらなる人口減少に加え、少子高齢化が進行する見込み。

1) 人口・世帯・世帯人員

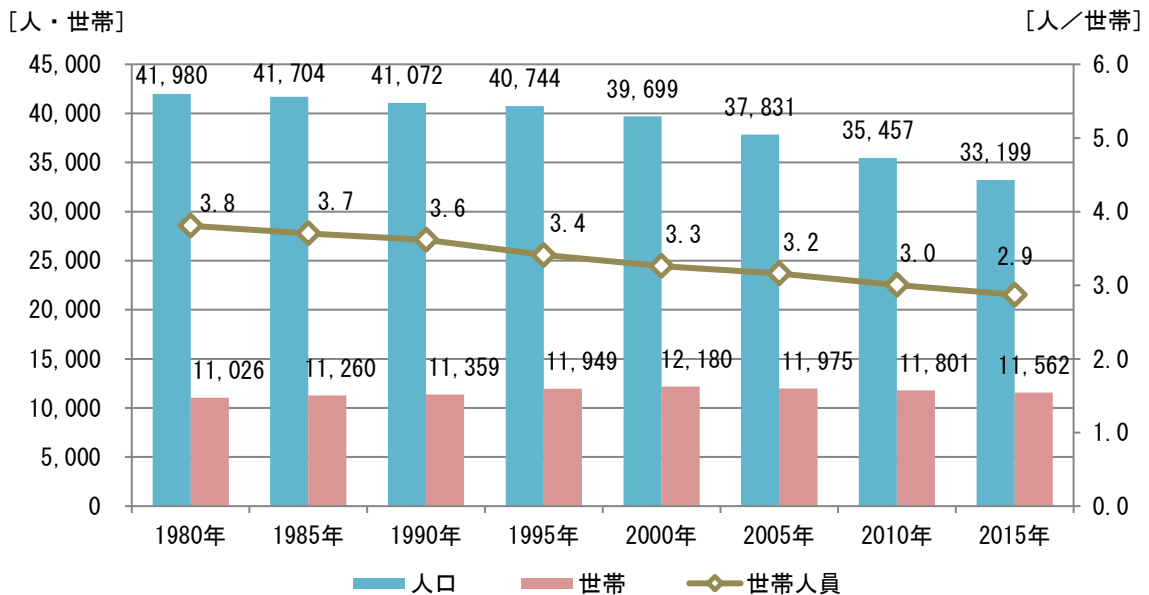
本市の1980（昭和55）年から2015（平成27）年の人口、世帯数の推移を見ると、人口は減少傾向にあり、減少率も大きくなってきています。

世帯数は、おおむね11,000～12,000世帯の間で推移していますが、2000（平成12）年以降減少傾向が続いています。

表. 人口・世帯数・世帯人員の推移

区 分	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
人口(人)	41,980	41,704	41,072	40,744	39,699	37,831	35,457	33,199
増減率(%)	-	▲ 0.7	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 2.6	▲ 4.7	▲ 6.3	▲ 6.4
世帯数	11,026	11,260	11,359	11,949	12,180	11,975	11,801	11,562
増減率(%)	-	2.1	0.9	5.2	1.9	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 2.0
世帯人員 (人/世帯)	3.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2	3.0	2.9
増減率(%)	-	▲ 2.7	▲ 2.4	▲ 5.7	▲ 4.4	▲ 3.1	▲ 4.9	▲ 4.4

【資料：各年国勢調査】



【資料：各年国勢調査】

図. 人口・世帯数・世帯人員の推移

2) 人口密度

①地区別人口密度

本市の2015(平成27)年の地区別人口密度を見ると、都市計画区域内のほとんどの地区が5人/ha以下である一方、用途地域内では35人/ha以上の地区もあるなど、相対的に人口密度が高くなっています。特に、新井駅周辺の中心市街地である朝日町1丁目、中央町や、過去に土地区画整理事業が施行された学校町、渋江町においては、人口密度が高くなっています。

表. 用途地域内の地区別人口密度(35人/ha以上)

地区	地区面積 (ha)	2015年人口 (人)	地区別人口密度 (人/ha)
朝日町1丁目	5.8	218	38
白山町1丁目	14.0	633	45
田町2丁目	5.0	249	49
学校町	18.0	738	41
渋江町	8.0	322	40
美守3丁目	10.0	391	39
中央町	7.4	266	36
関川町1丁目	9.2	462	50
妙高市全体(参考)	44,563	33,199	0.74

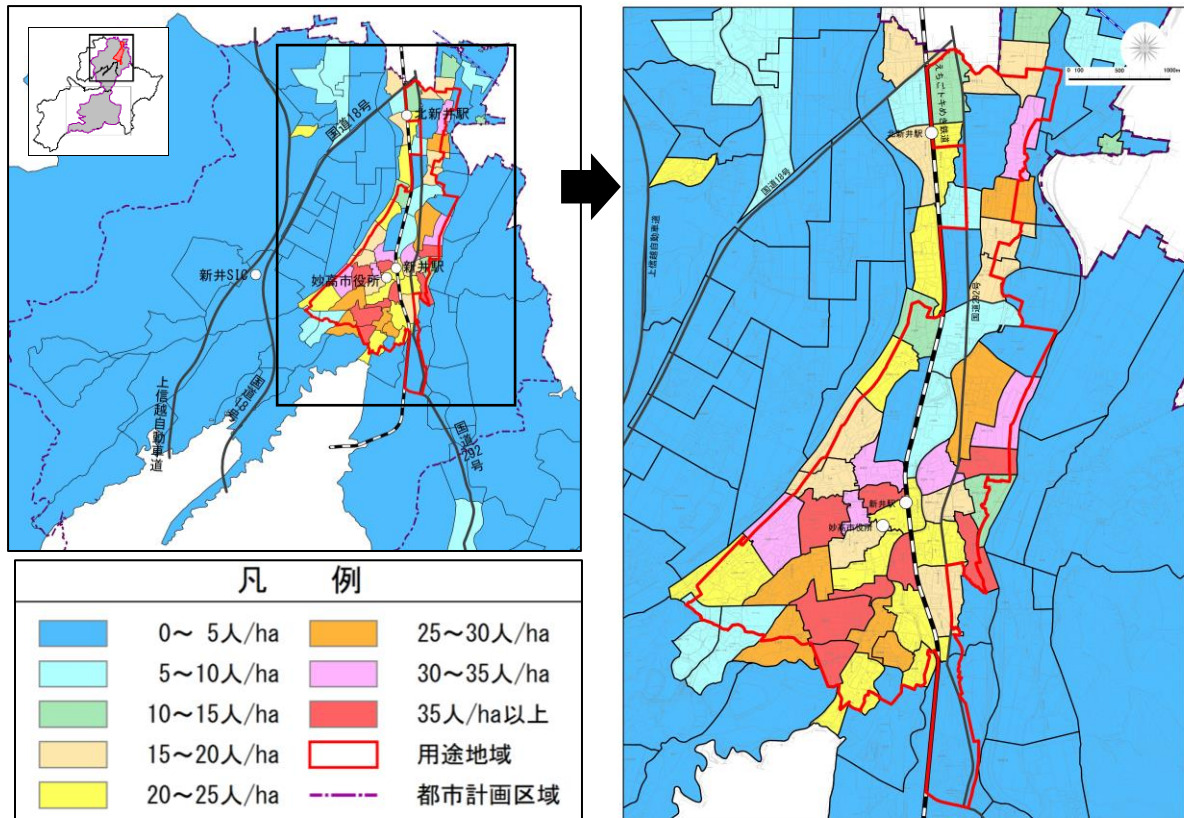
【資料：2015年国勢調査】

②メッシュ別人口密度

用途地域および周辺の100mメッシュの人口密度をみると、地区別と同様に新井駅周辺の中心市街地が高いことに加えて、北新井駅周辺や過去に市が宅地開発を行った姫川原で20人/ha以上と人口密度が高くなっています。

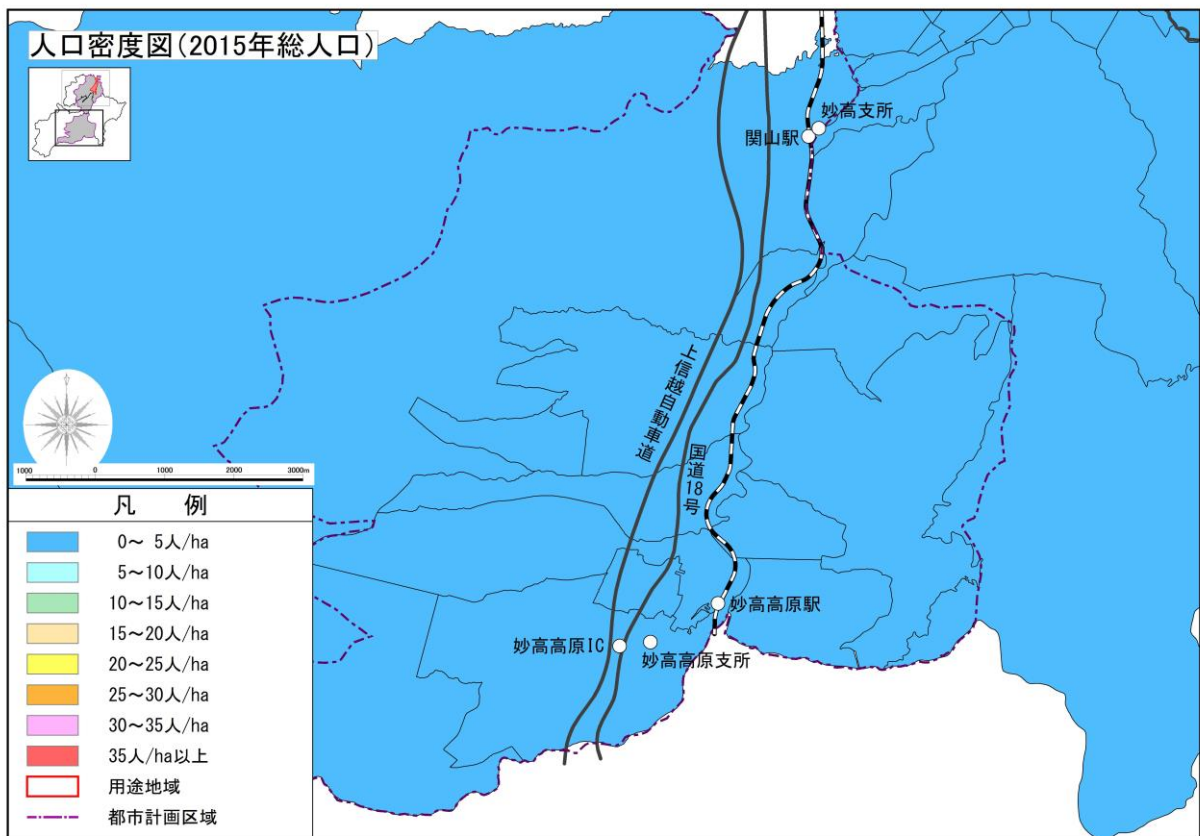
※100mメッシュ人口の算出方法について

100mメッシュの人口については、500mメッシュ(2015年国勢調査)を基本とし、都市計画基礎調査における土地利用現況から、100mメッシュにおける住居系土地利用面積比を算出し、500mメッシュの人口データに乗じて算出しています。



【資料：2015年国勢調査】

図. 地区別の人口密度（新井地域）



【資料：2015年国勢調査】

図. 地域別の人口密度（妙高高原地域・妙高地域）

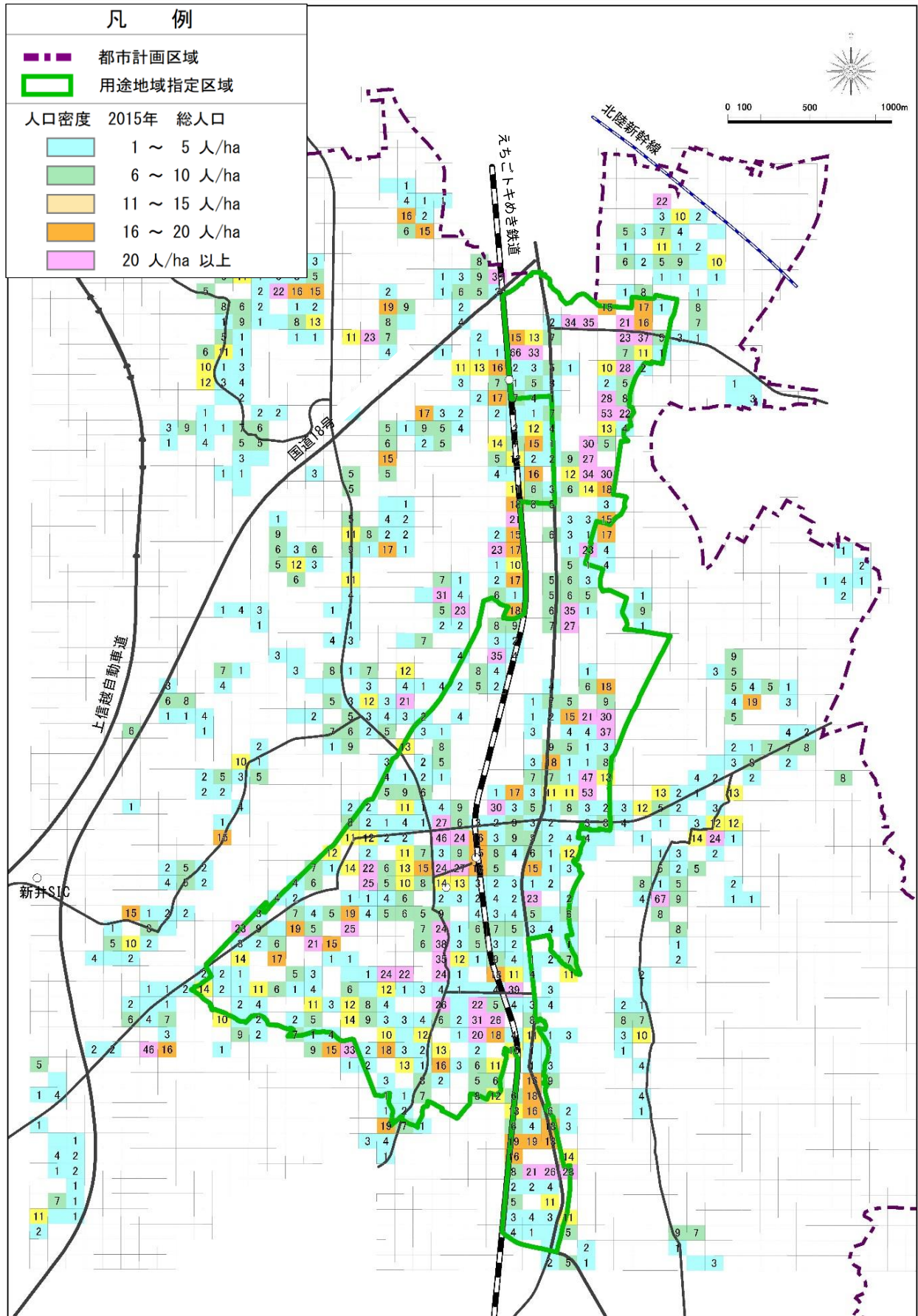
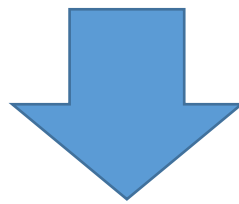
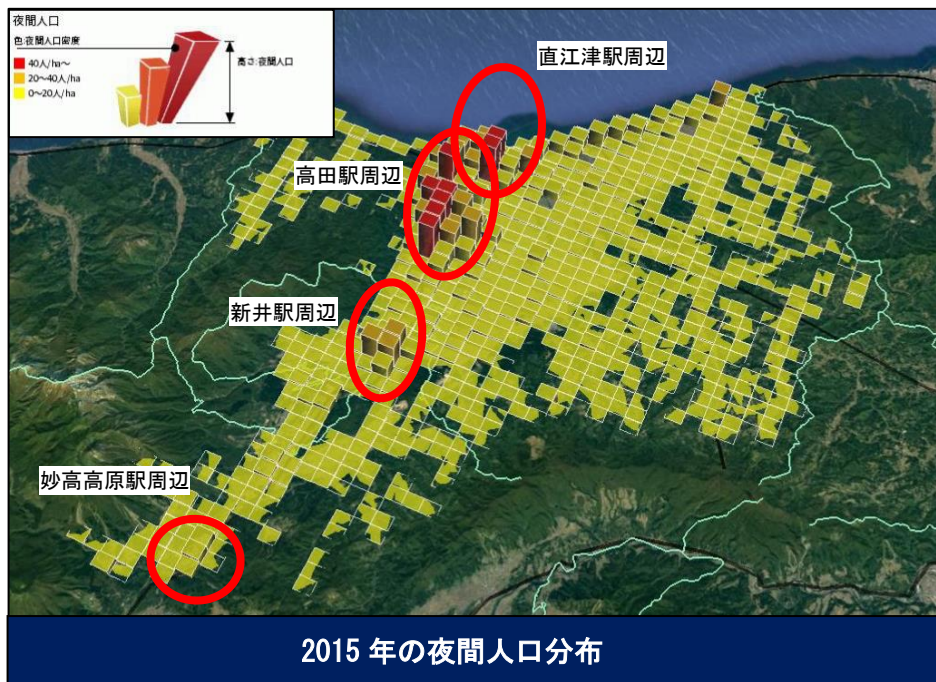


図. メッシュ別の人口密度 (2015年)

③人口分布の変化



1970年に新井駅周辺には人口密度が40人/haの範囲があり、妙高高原駅周辺にも20~40人/haの範囲がありましたが、2015年にはそのどちらも無くなっており、駅周辺における人口密度が低下しています。また、隣接する上越市も同様に駅周辺の人口密度が減少していることが分かります。



【資料：都市構造可視化計画より作成】

3) 人口増減

2005（平成17）年から2015（平成27）年における地域別の人口増減率を見ると、全市的な人口減少傾向の中、特に山間部および用途地域外において、一部の地区を除き減少率が約10～30%の地区が多くなっています。

用途地域内を見ると、全市において12.2%の人口減少率を示しているのに対し、北新井駅周辺では、ほとんどの地区で人口が増加しています。特に、柳井田町2丁目、同4丁目、上百々1丁目および月岡2丁目などでは、20%以上の高い増加率を示しており、また、土地区画整理事業等により住宅地としての基盤が整備されている石塚町2丁目や高柳1丁目、同2丁目も、30%以上と高い増加率を示しています。

一方、新井駅周辺では、多くの地区で市の平均を上回る減少率となっており、特に駅前の東雲町、田町1丁目、中町、上町などでは、20～30%と高い減少率を示しています。

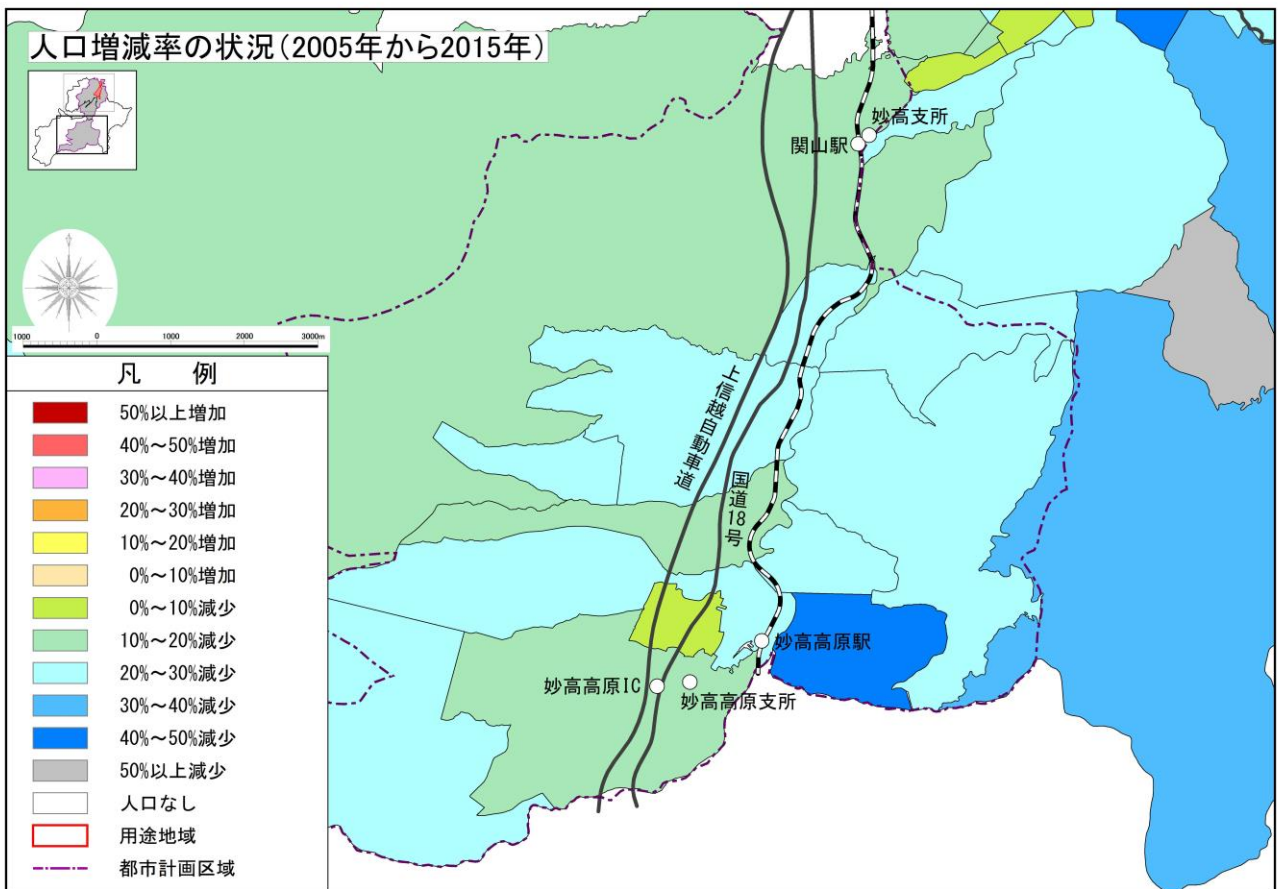
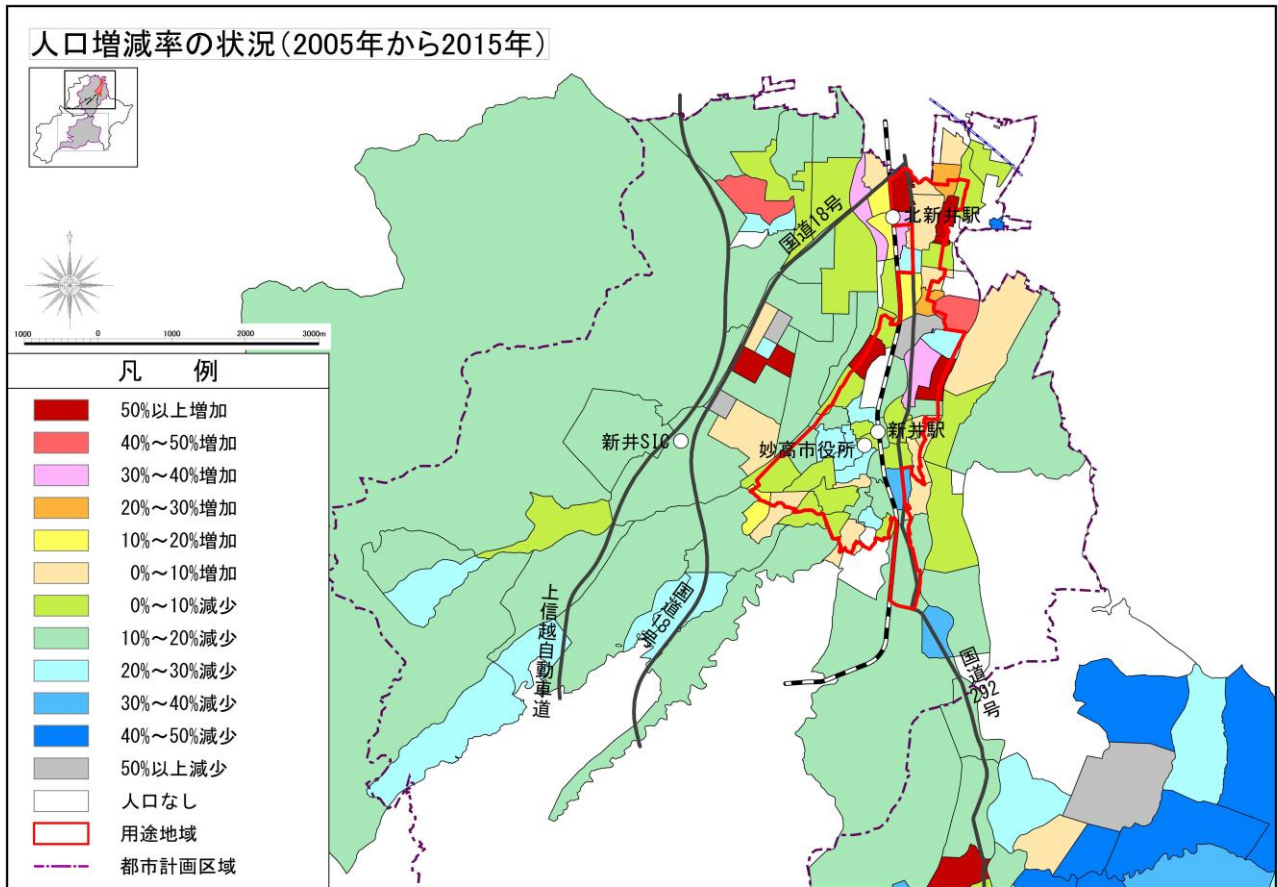
また、用途地域外を見ると、妙高高原駅周辺および関山駅周辺においても、市の平均を超える減少率となっており、特に、妙高高原駅の東側の兼俣地区では、40%以上と最も高い減少率を示しています。

表. 鉄道駅周辺（駅から半径1km）等における人口増減率

地 区		2005年人口	2015年人口	2005→2015年 増減率
新井駅周辺 (抜粋)	上町	214	157	-26.6%
	中町	197	146	-25.9%
	下町	248	212	-14.5%
	朝日町2丁目	130	106	-18.5%
	東雲町	414	320	-22.7%
	田町1丁目	377	279	-26.0%
	中央町	321	266	-17.1%
	石塚町2丁目	206	310	50.5%
	高柳1丁目	487	675	38.6%
	高柳2丁目	313	543	73.5%
	合 計*	9,344	8,223	-12.0%
北新井駅周辺 (抜粋)	柳井田町2丁目	160	211	31.9%
	柳井田町4丁目	38	168	342.1%
	上百々1丁目	195	242	24.1%
	月岡2丁目	283	431	52.3%
	合 計*	4,507	5,141	14.1%
妙高高原駅周辺	大字田口	1,586	1,203	-24.1%
	大字兼俣	42	25	-40.5%
	大字関川	1,965	1,582	-19.5%
	大字毛祝坂	206	187	-9.2%
	大字蔵々	27	19	-29.6%
	合 計	3,826	3,016	-21.2%
関山駅周辺	大字葎生	312	219	-29.8%
	大字上中村新田	177	150	-15.3%
	合 計	489	369	-24.5%
妙高市全体(参考)		37,831	33,199	-12.2%

【資料：2015年国勢調査】

※駅から半径1kmに位置する全ての地区の合計値



【資料：各年国勢調査を基に作成】

図. 地域別の人口増減率(2005→2015年)(上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域)

4) 年齢3区分別人口

本市の1980（昭和55）年から2015（平成27）年の年齢3区分別人口の推移を見ると、総人口が減少傾向にある中、老年人口が増加傾向にあり、1980年の老年人口の全体に占める割合が約13%だったものが、2015年には約34%に上昇しています。

一方、年少人口と生産年齢人口は減少傾向にあり、2015年の年少人口割合は約11%、生産年齢人口割合は約55%となっており、少子高齢化が進行しています。

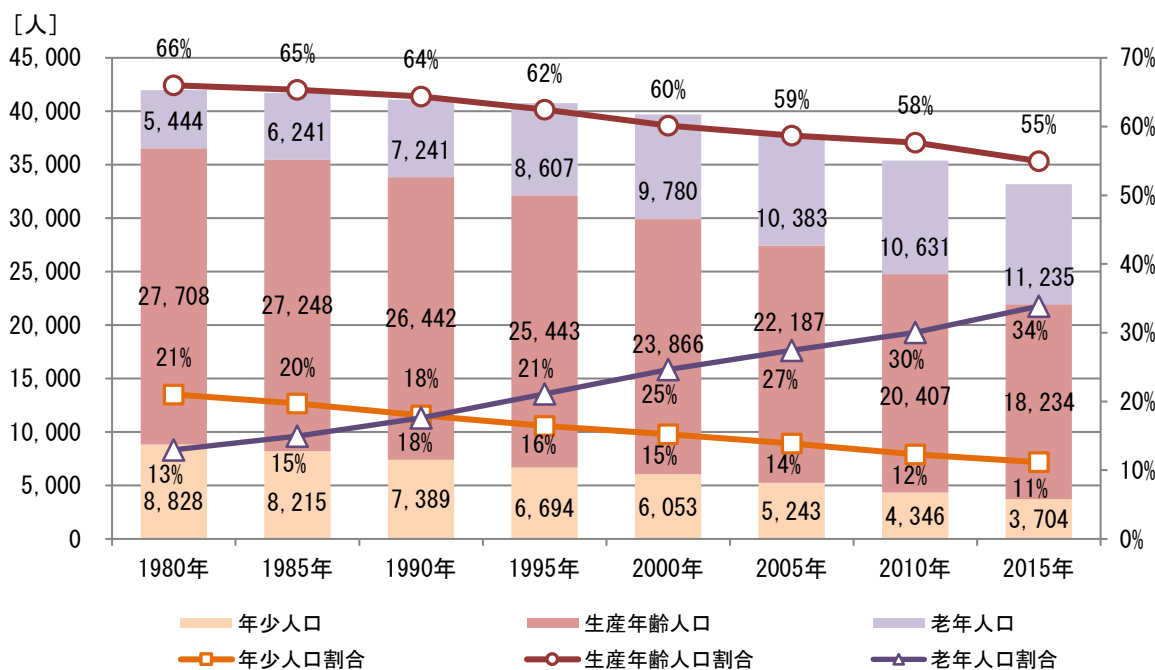
表. 年齢3区分別人口の推移

(単位: 人)

区分	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
年少人口 (15歳未満)	8,828 21.0%	8,215 19.7%	7,389 18.0%	6,694 16.4%	6,053 15.2%	5,243 13.9%	4,346 12.3%	3,704 11.2%
生産年齢人口 (15～64歳)	27,708 66.0%	27,248 65.3%	26,442 64.4%	25,443 62.4%	23,866 60.1%	22,187 58.7%	20,407 57.7%	18,234 55.0%
老年人口 (65歳以上)	5,444 13.0%	6,241 15.0%	7,241 17.6%	8,607 21.1%	9,780 24.6%	10,383 27.5%	10,631 30.0%	11,235 33.9%
合計*	41,980 100%	41,704 100%	41,072 100%	40,744 100%	39,699 100%	37,813 100%	35,384 100%	33,173 100%

【資料：各年国勢調査】

※：年齢不詳の人口を除く



【資料：各年国勢調査】

図. 年齢3区分別人口の推移

5) 用途地域および周辺における子ども・子育て世代の人口増減

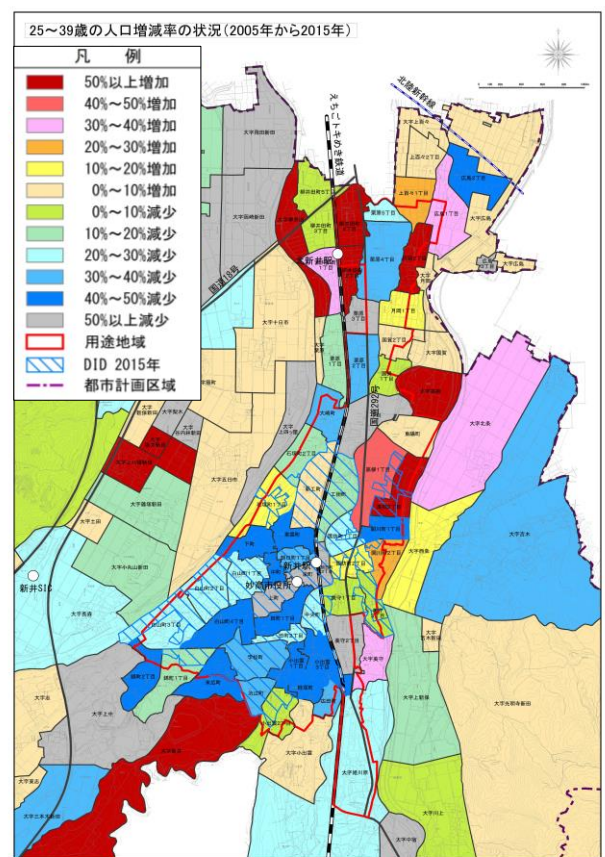
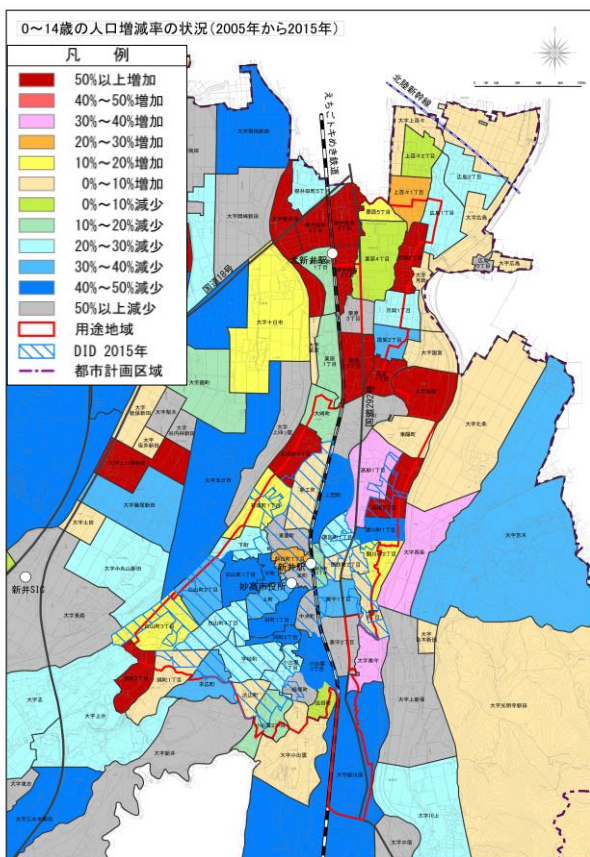
用途地域および周辺における 2005（平成 17）年から 2015（平成 27）年の子ども（年少人口：0～14 歳）・子育て世代（20～39 歳）の人口増減を見ると、市全体でそれぞれ-29.4%（子ども）、-23.8%（子育て世代）の減少率を示しているのに対し、新井駅周辺においては減少率が 50%以上の地区が見られ、それらの地区では総人口の減少率よりも子ども・子育て世代の減少率が大きくなっています。

一方、北新井駅周辺や土地区画整理事業などで宅地整備が行われたエリアでは、増加率が 50%以上となっている地区が見られます。

表. 用途地域および周辺における子ども・子育て世代の人口

地区	総人口			子ども(0～14歳)人口			子育て世代(20～39歳)人口		
	2005年(人)	2015年(人)	2005→2015年増減率	2005年(人)	2015年(人)	2005→2015年増減率	2005年(人)	2015年(人)	2005→2015年増減率
栄町	131	128	-2.3%	19	9	-52.6%	27	13	-51.9%
田町1丁目	377	279	-26.0%	44	22	-50.0%	52	27	-48.1%
美守2丁目	450	293	-34.9%	118	41	-65.3%	135	53	-63.3%
柳井田町2丁目	160	211	31.9%	22	45	104.5%	43	65	51.2%
柳井田町4丁目	38	168	342.1%	8	28	250.0%	13	56	330.8%
高柳2丁目	313	543	73.5%	74	112	51.4%	82	153	86.6%
妙高市全体(参考)	37,831	33,199	-6.3%	5,243	3,704	-29.4%	7,441	5,664	-23.8%

【資料：各年国勢調査】



【資料：各年国勢調査】

図. 用途地域および周辺における子ども・子育て世代の人口増減率(左：子ども(0～14歳)、右：子育て世代(20～39歳))

6) 将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計を見ると、2035（令和17）年には23,988人に、また、2060（令和42）年には13,679人まで減少すると見込まれています。

2015（平成27）年の本市の人口は、33,199人であり、2060年には約40%まで減少すると予測されています。

年齢3区分人口の将来予測では、2035年に年少人口割合が9.0%、生産年齢人口割合が47.7%、老年人口割合が43.3%となり、2015年の11.2%、55.0%、33.9%と比べると人口全体の減少に加え、少子高齢化が今後も一層進行することが見込まれています。

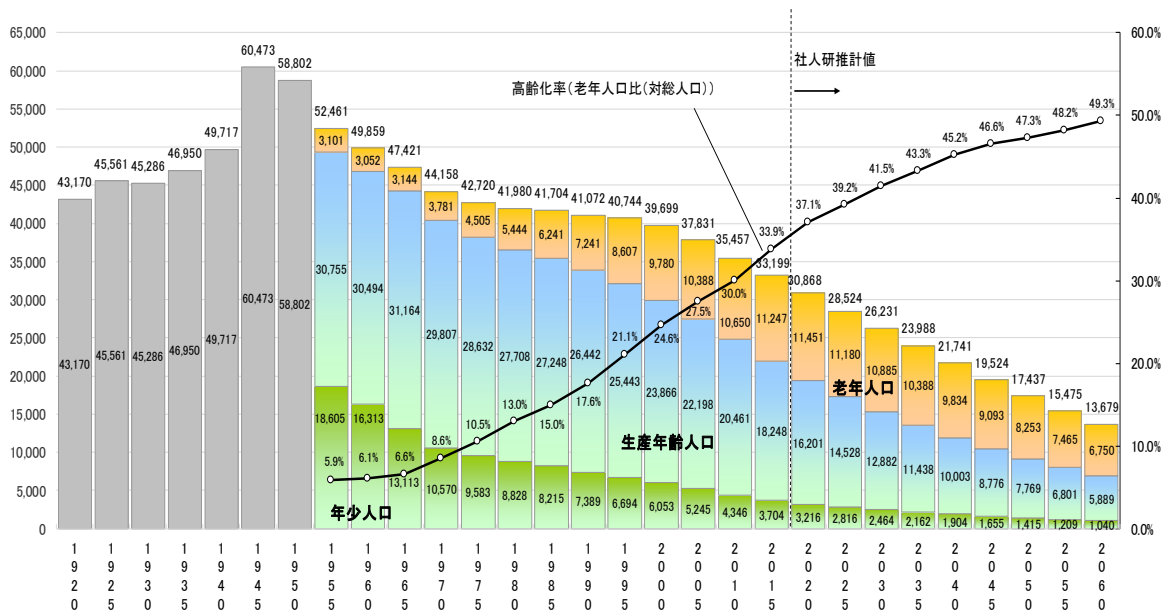
表. 将来人口の推計値（2020～2060年・年齢3区分割合）

（単位：人）

区分	2015年*	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
年少人口	3,704	3,216	2,816	2,464	2,162	1,904	1,655	1,415	1,209	1,040
	11.2%	10.4%	9.9%	9.4%	9.0%	8.8%	8.4%	8.1%	7.8%	7.6%
生産年齢人口	18,248	16,201	14,528	12,882	11,438	10,003	8,776	7,769	6,801	5,889
	55.0%	52.5%	50.9%	49.1%	47.7%	46.0%	45.0%	44.6%	44.0%	43.1%
老年人口	11,247	11,451	11,180	10,885	10,388	9,834	9,093	8,253	7,465	6,750
	33.9%	37.1%	39.2%	41.5%	43.3%	45.2%	46.6%	47.3%	48.2%	49.3%
合計	33,199	30,868	28,524	26,231	23,988	21,741	19,524	17,437	15,475	13,679
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

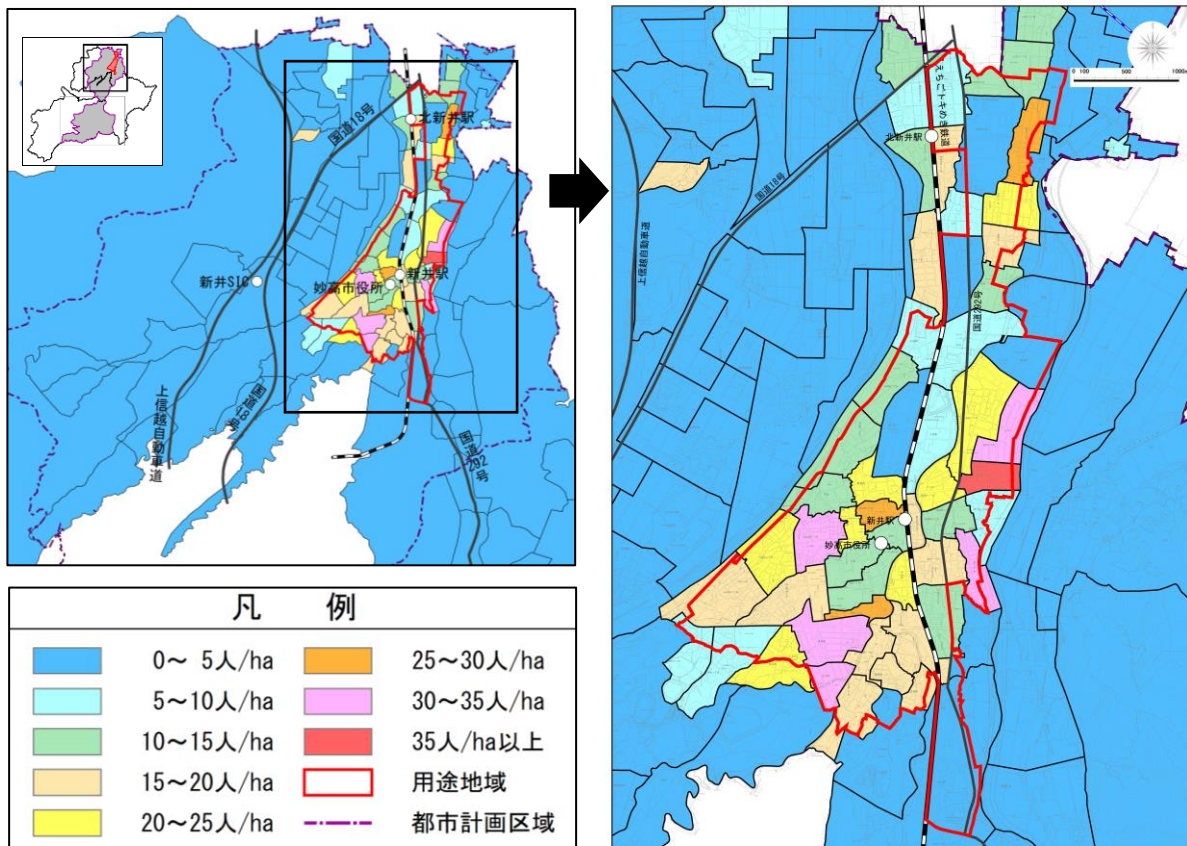
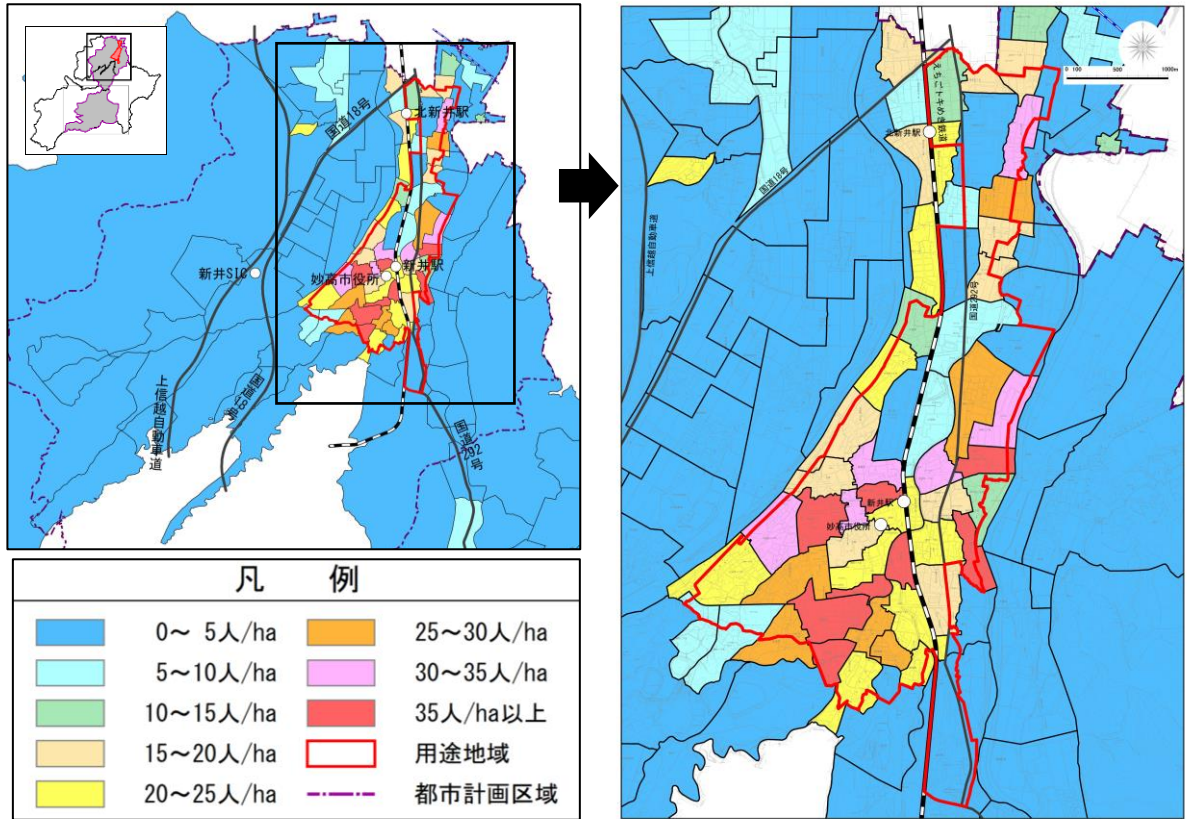
※基準人口である2015年は、2015年国勢調査の「年齢・国籍不詳をあん分した人口（参考表）」を用いている。

【資料：2015年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所資料（2020年～）】



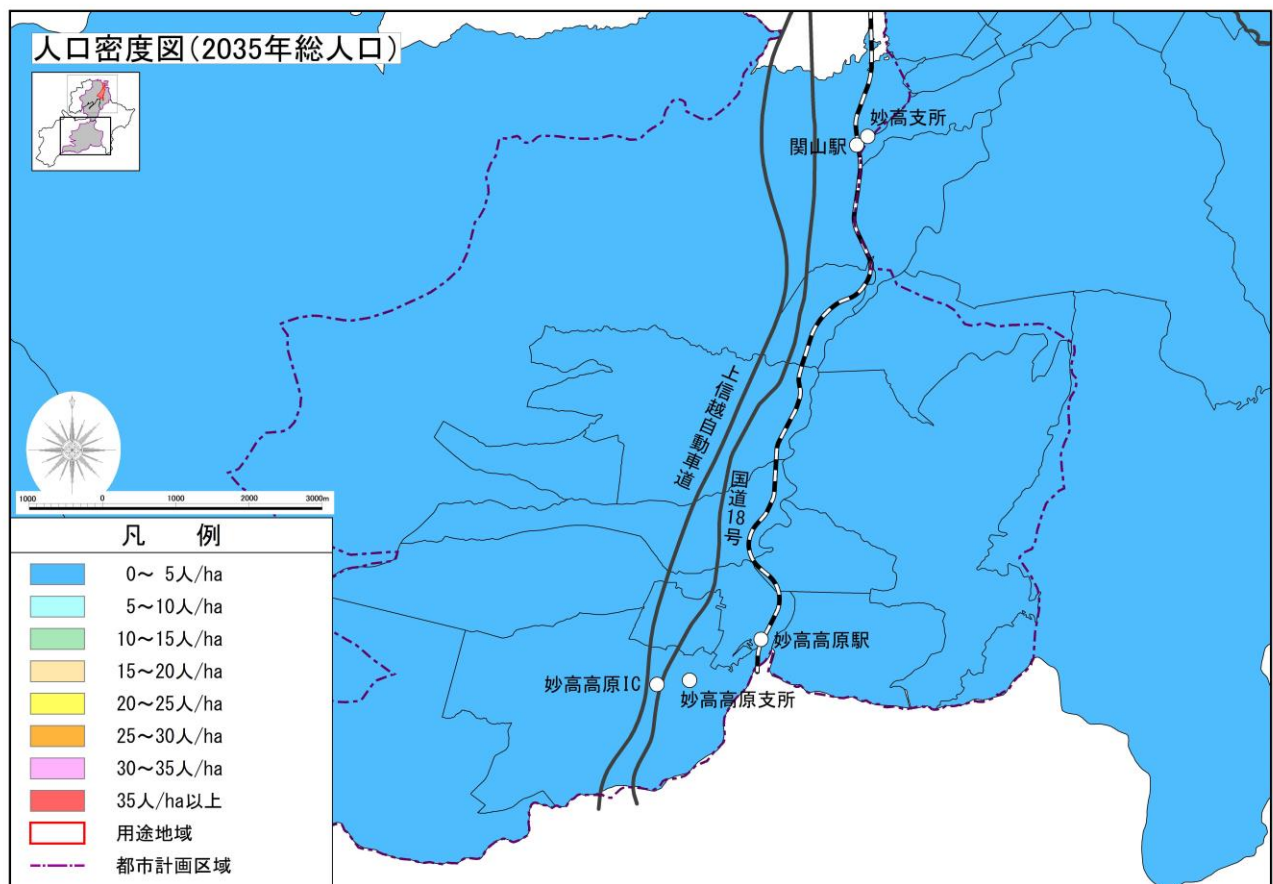
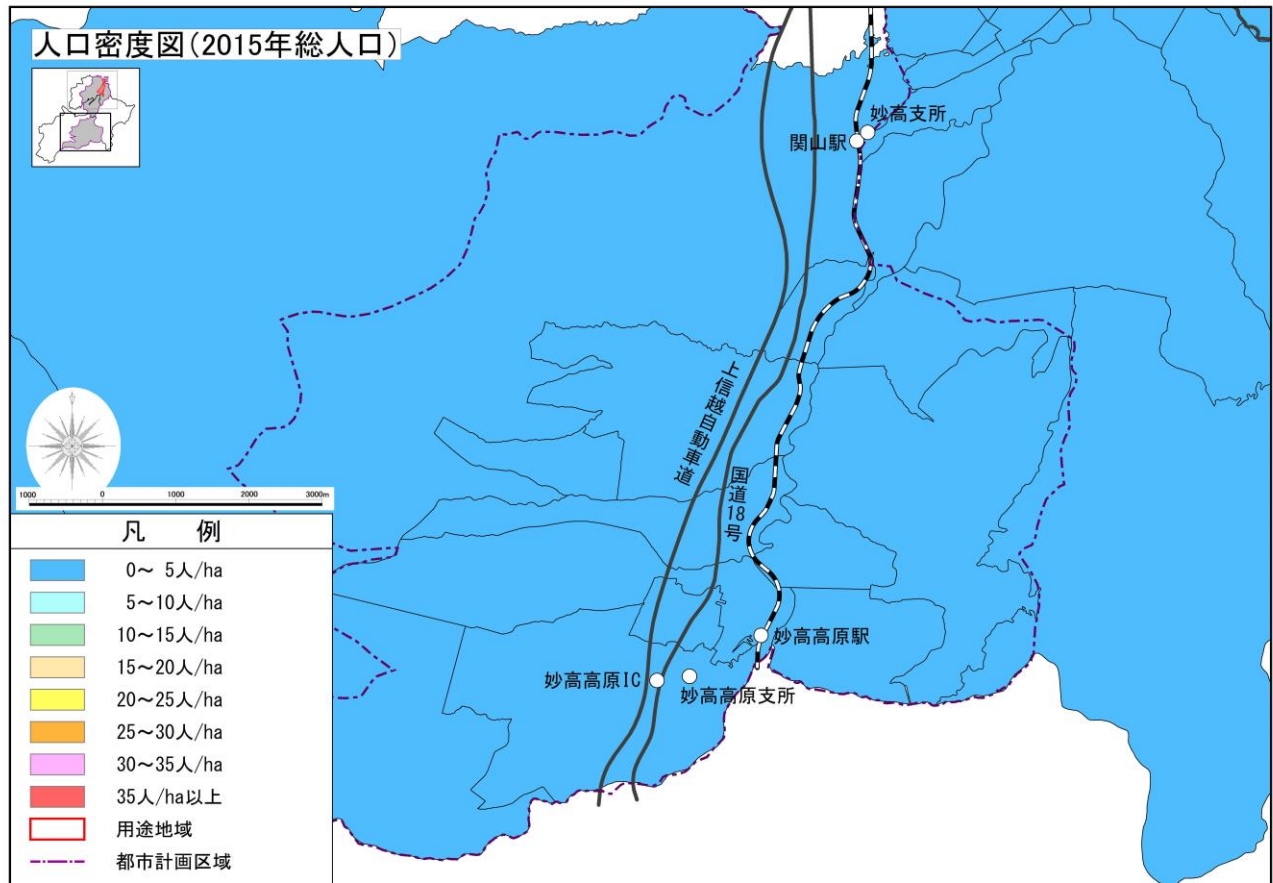
【資料：各年国勢調査（～2015年）、国立社会保障・人口問題研究所資料（2020年～）】

図. 将来人口の推計（1920～2060年・年齢3区分割合）



【資料：2015年国勢調査を基に作成】

図. 将来人口動向予測（2015→2035年）（人口密度）（総人口：新井地域）



【資料：2015年国勢調査を基に作成】

図. 将来人口動向予測 (2015→2035年) (人口密度) (総人口：妙高高原地域・妙高地域)

7) 人口集中地区 (DID)

本市の1980(昭和55)年から2015(平成27)年の人口集中地区(DID)人口の推移を見ると、1995(平成7)年をピークに、減少傾向にあります。

一方、DID面積は2005(平成17)年に減少したものの、その後増加傾向にあります。

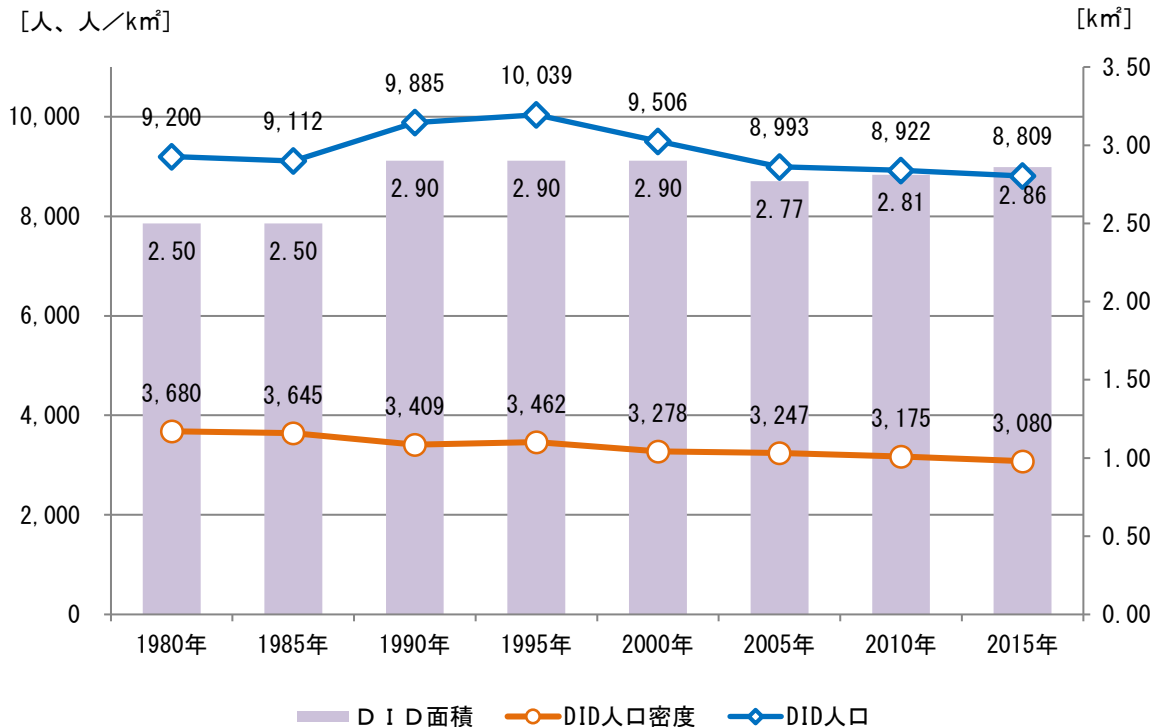
DID人口密度については、DID人口やDID面積に変化が見られる中、おおむね減少傾向にあります。

また、1980(昭和55)年時点と2015(平成27)年時点のDID指定区域の推移(次頁参照)を見ると、用途地域指定区域南部の白山町、錦町、学校町のほか、同じく北東部の高柳などにおいて、区域の拡大が見られます。

表. 人口集中地区 (DID) の推移

区 分	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
DID人口(人)	9,200	9,112	9,885	10,039	9,506	8,993	8,922	8,809
前 回 調査比	実 数	—	▲ 88	773	154	▲ 533	▲ 513	▲ 71
	増減率	—	▲ 1.0	8.5	1.6	▲ 5.3	▲ 5.4	▲ 0.8
DID面積(km ²)	2.50	2.50	2.90	2.90	2.90	2.77	2.81	2.86
DID人口密度(人/km ²)	3,680	3,645	3,409	3,462	3,278	3,247	3,175	3,080

【資料：各年国勢調査】



【資料：各年国勢調査】

図. 人口集中地区 (DID) の推移

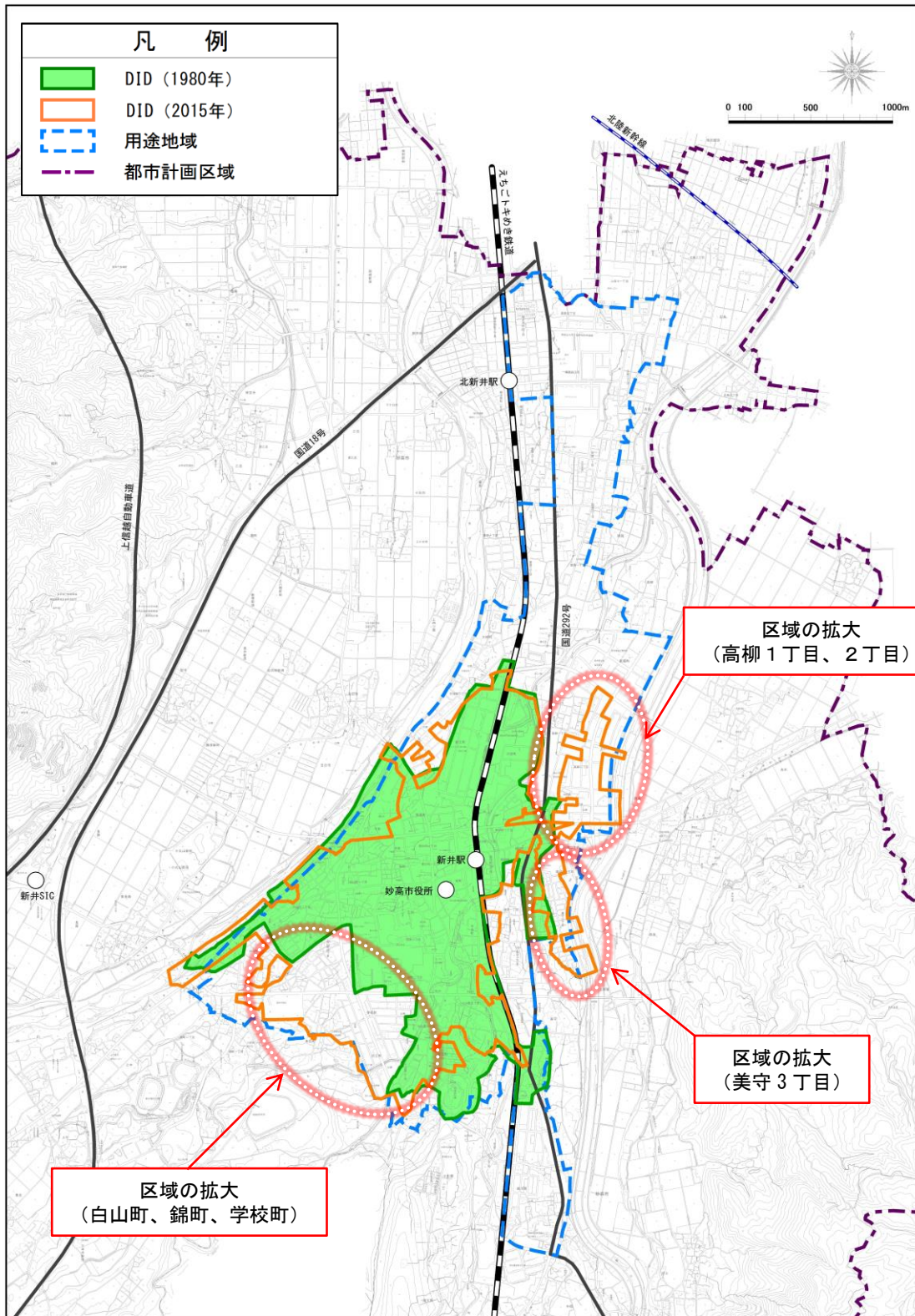


図. DID 指定区域の推移 (1980→2015 年)

【資料：国土数値情報】

(2) 土地利用

- ・市街化は、約 40 年間で拡大傾向にある。
- ・用途地域界の周辺には「農地」が多く、新井駅周辺の中心市街地、宅地整備が行われたエリア（学校町、渋江町）には「空地」が点在。
- ・市内の空き家は、約 60%が「新井地域」に立地。

1) 土地利用の変遷

新井地域の 1976 (昭和 51) 年の土地利用をみると、新井駅周辺の中心市街地に宅地 (建物用地) が集中しており、用途地域の北側および南端は田が広がっています。

2014 (平成 26) 年になると、市の北側では用途地域のほとんどが宅地化されており、約 40 年間で市街化が進行しました。北新井駅周辺および新井駅北東部や用途地域の南端にあった田は広範囲で宅地となっています。

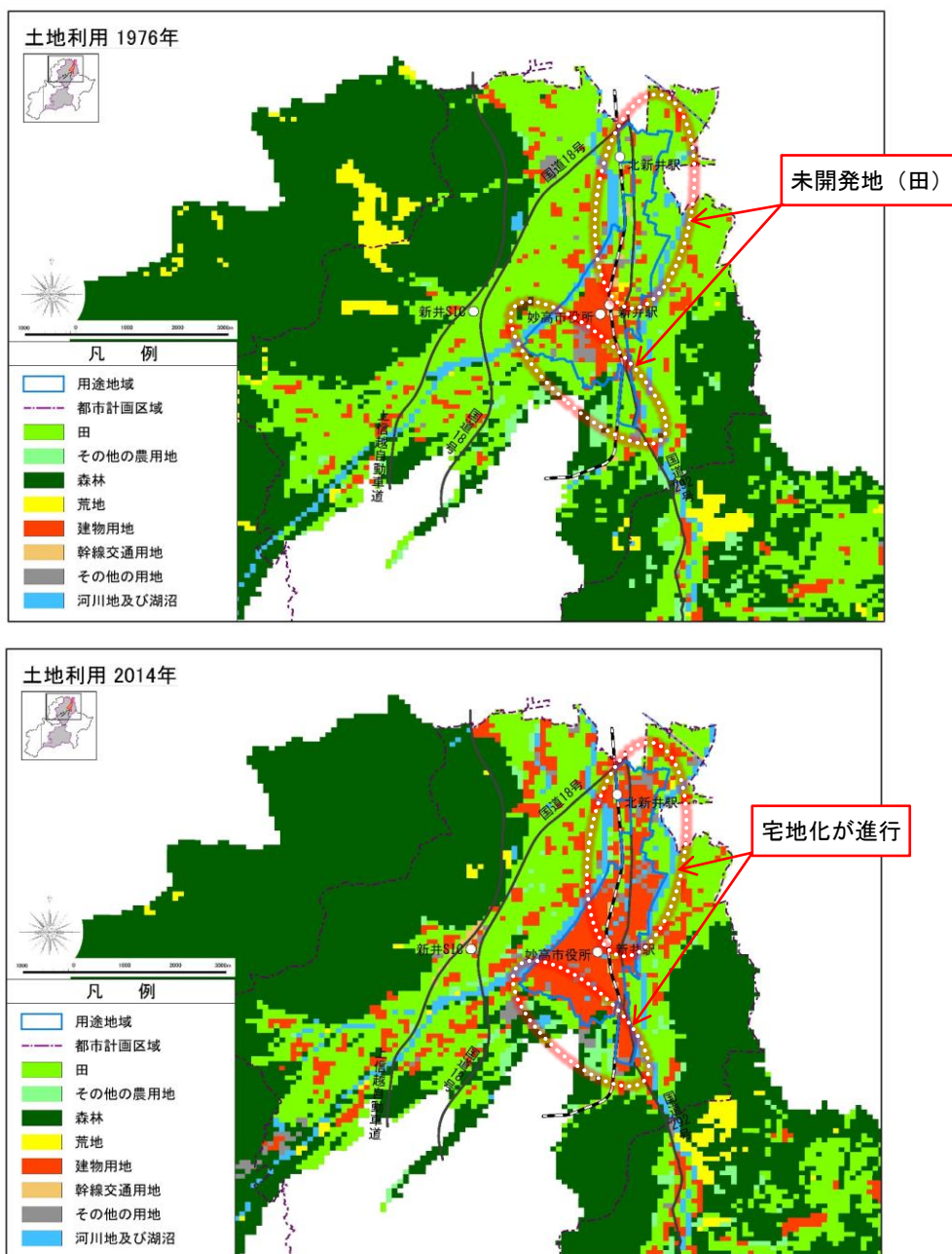
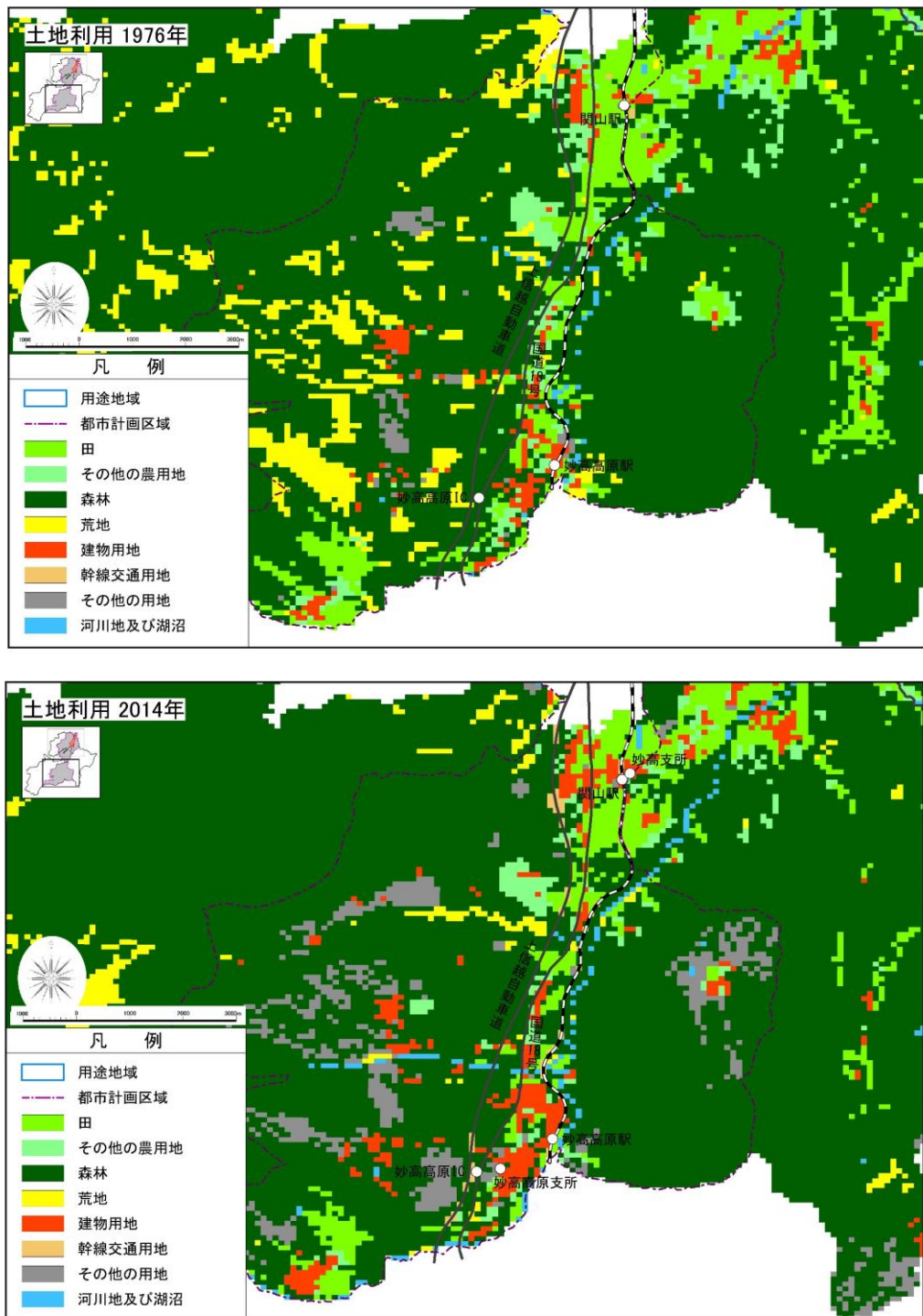


図. 土地利用の状況 (新井地域) (上: 1976 年、下: 2014 年) 【資料: 国土数値情報より作成】

妙高高原地域、妙高地域の1976（昭和51）年の土地利用をみると、宅地は駅周辺に立地しています。

2014（平成26）年になると、妙高高原地域、妙高地域でも支所や駅を中心として、周辺部に向かって田が宅地化されました。



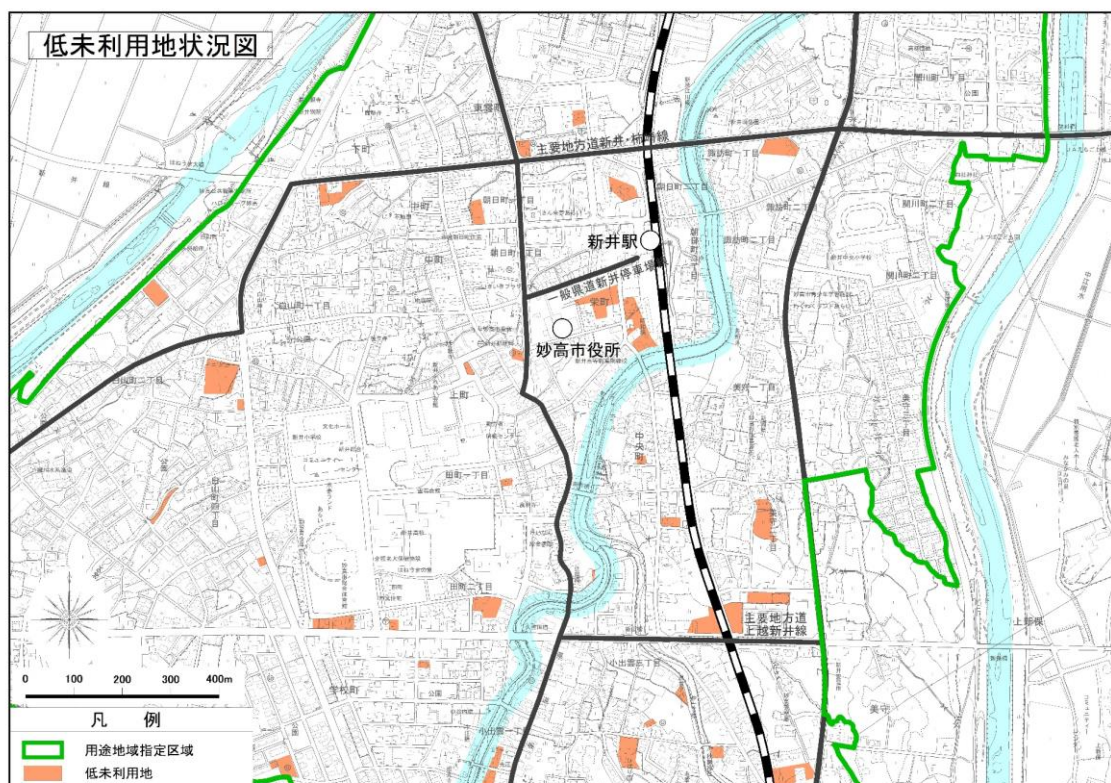
【資料：国土数値情報より作成】

図. 土地利用の状況（妙高高原地域・妙高地域）（上：1976年、下：2014年）

2) 低未利用地（用途地域内）

本市の用途地域内の低未利用地（都市計画基礎調査における平面駐車場、建物跡地などの空地）は9.3haであり、用途地域内における低未利用地が占める割合は約1.6%となっています。

低未利用地の分布を見ると、新井駅周辺の中心市街地およびその周辺に点在しています。



【資料：都市計画基礎調査】

図. 新井駅周辺の中心市街地およびその周辺の低未利用地分布状況

3) 開発動向

1998（平成10）年以降2018（平成30）年までの本市における開発行為（都市計画区域内で行われる3,000㎡以上の建築を目的とした土地の区画形質の変更）の届出件数の総数を見ると、市合計で29件となっており、地域別では、新井地域が23件と最も多く、全体の約80%を占めています。妙高高原地域と妙高地域は、ともに3件、約10%となっています。

新井地域においては、中川の国道292号沿道で商業施設、月岡（用途地域の北部）で一団の住宅団地開発、錦町（用途地域の中央部）や小出雲（用途地域の南西部）で子育て支援施設などの開発行為が行われています。

また、妙高高原地域においては関川地区でスポーツ施設など、妙高地域では関山地区での都市農村交流施設や桶海地区におけるスポーツ施設などの開発行為が行われています。

表. 開発動向

(単位: 件)

地 域	開発箇所	件数 (構成比)
新井地域	石塚町	2
	小出雲	2
	月岡	2
	東陽町	2
	中川	2
	長森	2
	猪野山	1
	岡崎新田	1
	栗原	1
	工団町	1
	国賀	1
	志	1
	神宮寺	1
	諏訪町	1
	錦町	1
	西野谷新田	1
宮内	1	
小 計		23 (79.3%)
妙高高原地域	関川	2
	田口	1
小 計		3 (10.3%)
妙高地域	関山	2
	桶海	1
小 計		3 (10.3%)
合 計		29 (100.0%)

【資料：開発行為台帳（1998（平成10）年以降）】

4) 空き家の状況

本市の空き家実態調査結果（2018（平成30）年度）によると、空き家の戸数は市全体で合計514戸、特定空き家（そのまま放置すれば倒壊等の恐れのある不適切な管理状態の空き家）は合計58戸となっています。

地域ごとに見ると、空き家は新井地域が最も多く、全体の約60%を占めています。

また、特定空き家は、妙高高原地域が最も多く、全体の50%以上を占めています。

住所地別の空き家の戸数を見ると、空き家、特定空き家とも、大字関川、田口、杉野沢など、いずれも妙高高原地域の地区において多く存在しています。

空き家の増加は、全国的にも社会問題となっており、特に本市は豪雪地帯であり、観光地でもあることから、屋根からの落雪の危険性の増大や景観の悪化等が懸念されます。また、市街地における防災・防犯上も周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れがあり、適切な維持管理が望まれます。

表. 地域別空き家、特定空き家の戸数

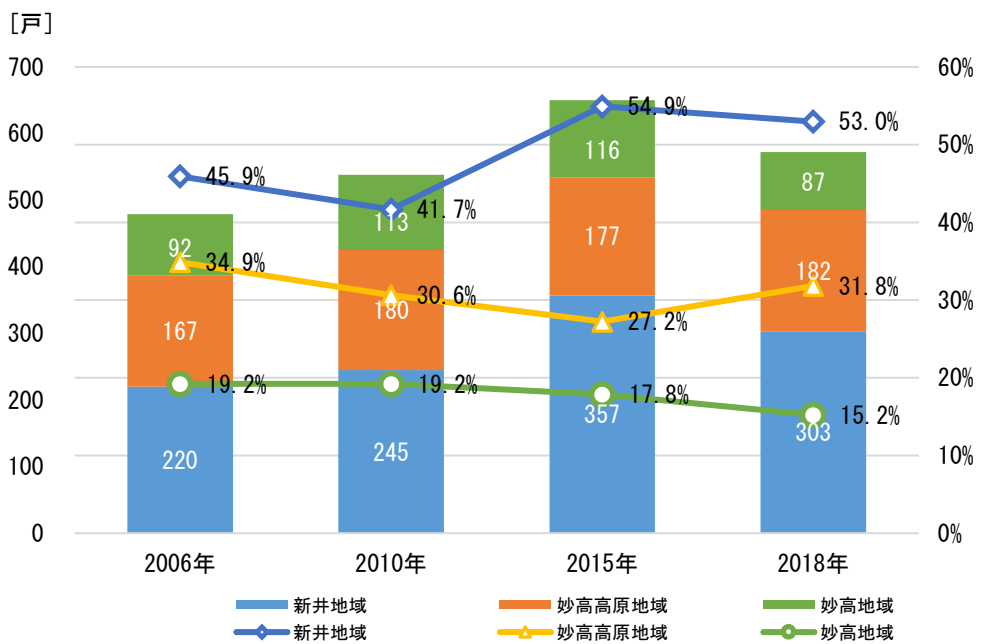
地域	空き家(戸)	構成比	特定空き家(戸)	構成比
新井地域	288	56.0%	15	25.9%
妙高高原地域	152	29.6%	30	51.7%
妙高地域	74	14.4%	13	22.4%
合計	514	100.0%	58	100.0%

【平成30年度妙高市空き家実態調査結果】

表. 3地域別の空き家戸数と全市に占める割合の推移

調査年	空き家数(戸)				構成比		
	新井地域	妙高高原地域	妙高地域	合計	新井地域	妙高高原地域	妙高地域
2006年	220	167	92	479	45.9%	34.9%	19.2%
2010年	245	180	113	538	41.7%	30.6%	19.2%
2015年	357	177	116	650	54.9%	27.2%	17.8%
2018年	303	182	87	572	53.0%	31.8%	15.2%

【資料：妙高市空き家対策調査結果】



※棒グラフ：空き家数、折れ線グラフ：構成比

【資料：妙高市空き家対策調査結果】

図. 3地域別の空き家戸数と全市に占める割合の推移

(3) 都市機能

- ・子育て支援施設や福祉施設は、「鉄道駅周辺に限らず市内各所」に点在。
- ・スーパーやコンビニエンスストアなどの商業施設は、国道沿道に集積。

1) 商業施設

スーパーやコンビニエンスストアなどの商業施設は、28 箇所（スーパー等 7 箇所、コンビニエンスストア 15 箇所、薬局 5 箇所、大型電気店等 1 箇所）立地し、うち、用途地域内には 16 箇所立地しています。

商業施設は、用途地域内に全体の約 60%が集中しているとともに、鉄道駅から半径 1 km の範囲内かつ国道 292 号沿道に集積立地しています。

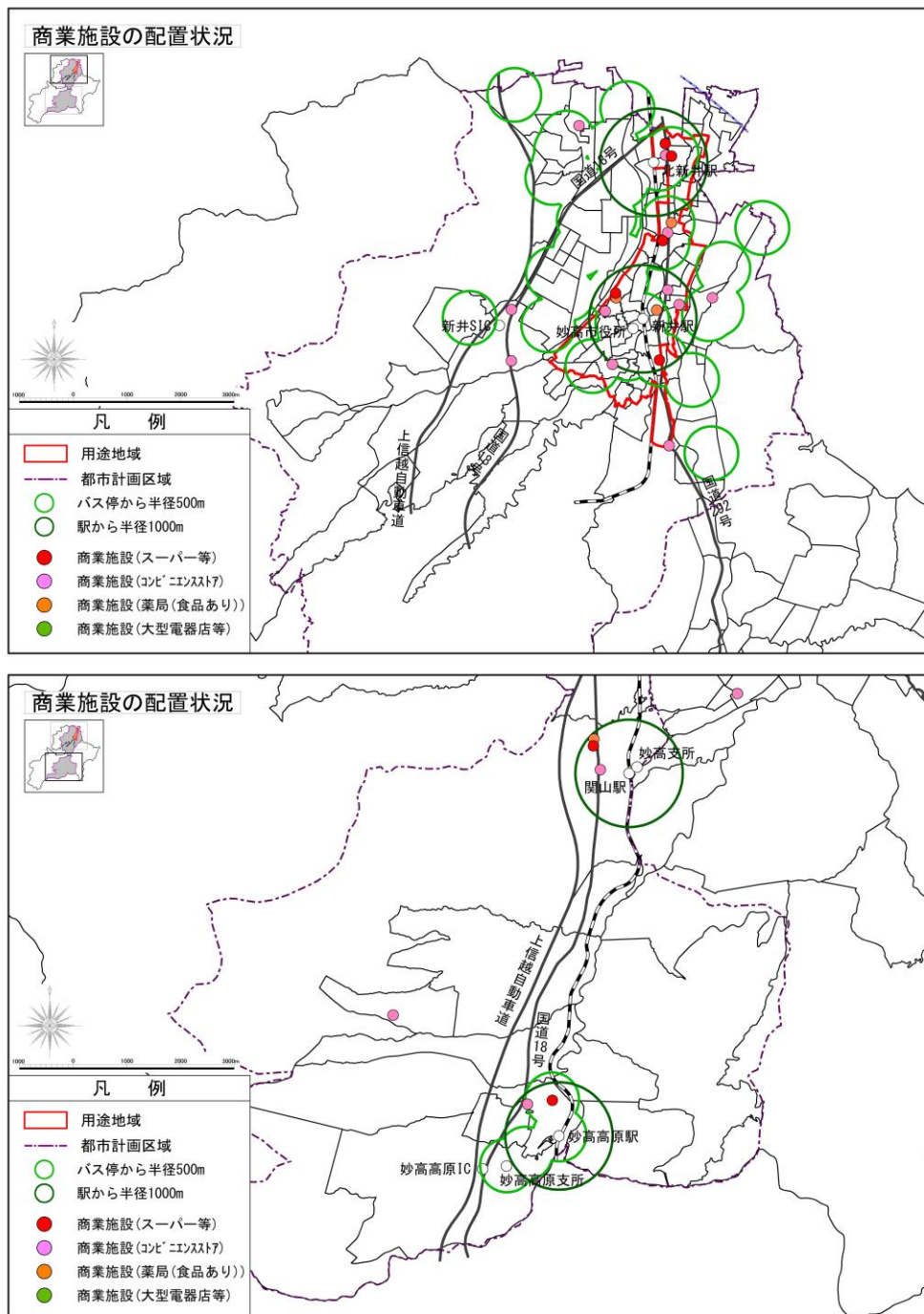
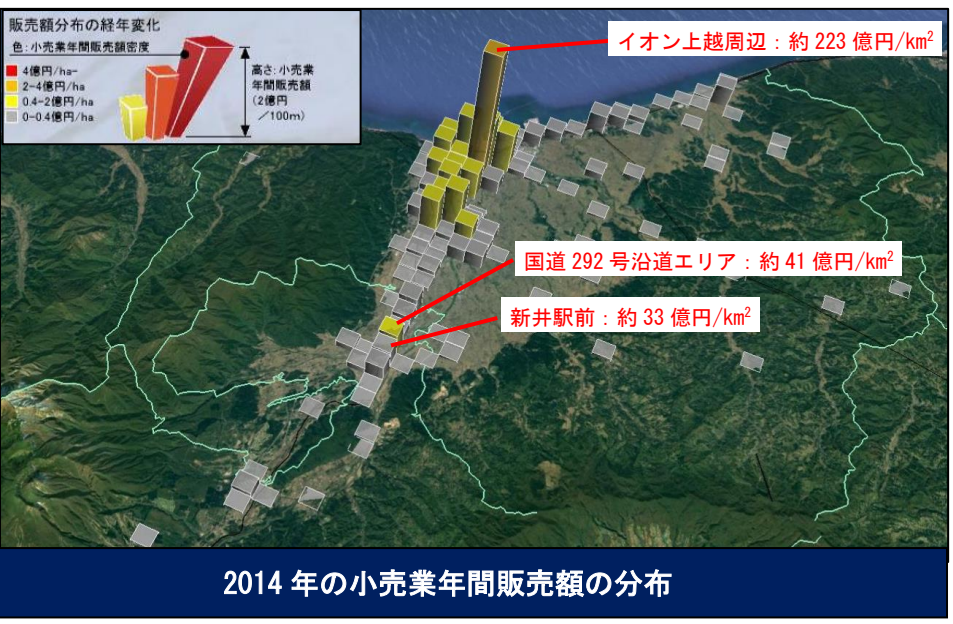
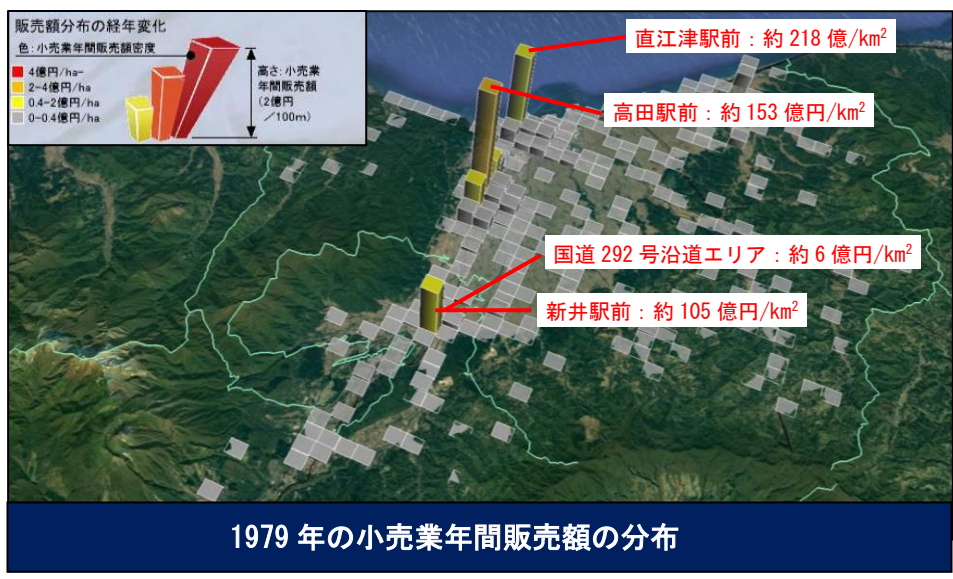


図. 商業施設の立地状況（上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域）

①小売業販売額の分布

1979 (昭和 54) 年から 2014 (平成 26) 年の約 35 年間で、小売業年間販売額密度 (商業統計調査) の変化をみると、本市で最も小売業年間販売額密度が大きい新井駅前のエリア (1km メッシュ) では、約 105 億円/km² (1979 年) から約 33 億円/km² (2014 年) まで減少しています。

また、国道 292 号沿いの商業施設が集積立地しているエリア (1km メッシュ) では、年間販売額が約 6 億円/km² (1979 年) から約 41 億円/km² (2014 年) に増加し、年間販売額が最も高いエリアが中心市街地から国道 292 号沿道へ変化しています。



【資料: 都市構造可視化計画より作成】

②商店街（商業集積地）の状況

2014（平成26）年の商業統計調査による本市の商店街（商業集積地：商業地域および近隣商業地域であって、商店街を形成している地区。一つの商店街とは、小売店、飲食店およびサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるもの）は11箇所あり、うち9箇所は中心市街地に立地しています。

1994（平成6）年から2014年の全商店街の商店数および年間商品販売額（小売業）の推移を見ると、1994（平成6）年以降、商店数、年間商品販売額ともに減少傾向にあります。

商店数は、新井駅周辺で1994年に176あったものが2014年には80、北新井駅周辺では38から11、妙高高原駅周辺では26から17とそれぞれ大幅に減少しています。また、年間商品販売額は、新井駅周辺で9,386百万円（1994年）から2,846百万円（2014年）、北新井駅周辺では8,283百万円（1994年）から813百万円（2014年）、妙高高原駅周辺では2,457百万円（1994年）から314百万円（2014年）とそれぞれ大幅に減少しています。

表. 本市における商業集積地※

No.	地域	商業集積地
1	新井駅周辺	横町商店街
2		田町商店街
3		上町商店街
4		白山町商店街
5		中町商店街
6		朝日町商店街
7		諏訪町商店街
8		下町商店街
9		栄町商店街
10	北新井駅周辺	新井ショッピングセンター
11	妙高高原駅周辺	駅前通り商店街

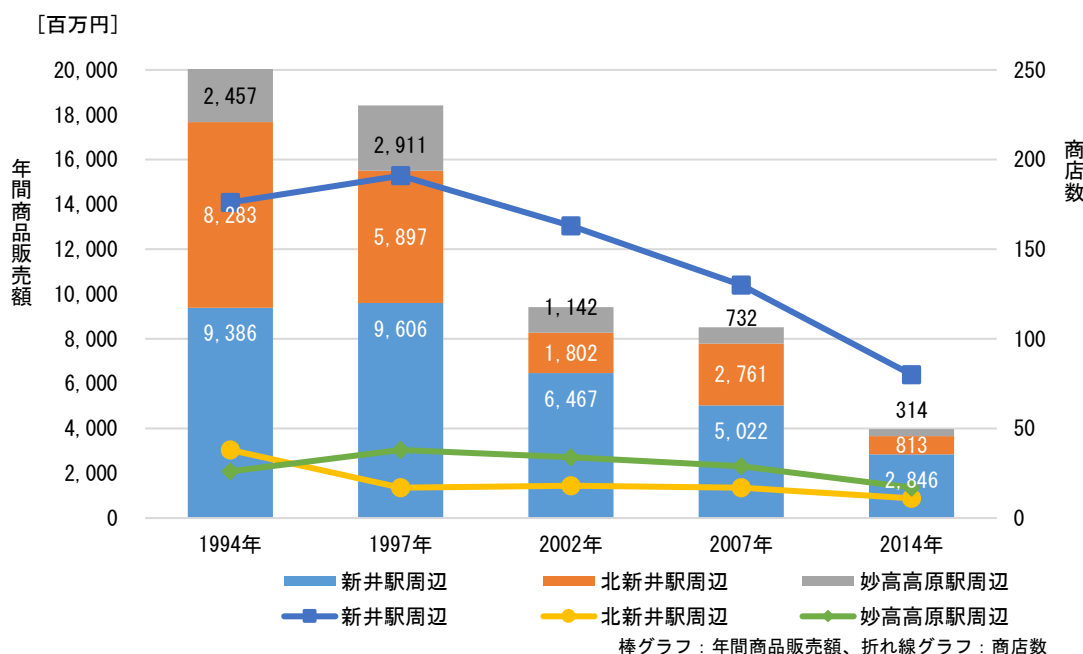
【資料：各年商業統計調査】

※関山駅周辺には、商業集積地が立地していません。

表. 商業集積地における商店数、年間商品販売額の推移

調査年	商店数				年間商品販売額（百万円）			
	新井駅周辺	北新井駅周辺	妙高高原駅周辺	合計	新井駅周辺	北新井駅周辺	妙高高原駅周辺	合計
1994年	176	38	26	240	9,386	8,283	2,457	20,126
1997年	191	17	38	246	9,606	5,897	2,911	18,414
2002年	163	18	34	215	6,467	1,802	1,142	9,411
2007年	130	17	29	176	5,022	2,761	732	8,515
2014年	80	11	17	108	2,846	813	314	3,973

【資料：各年商業統計調査】



【資料：各年商業統計調査】

図. 商業集積地における商店数、年間商品販売額の推移

2) 金融機関・郵便局

金融機関は29箇所（銀行3箇所、信用金庫6箇所、労働金庫1箇所、郵便局12箇所、簡易郵便局7箇所）立地しており、うち用途地域内には11箇所立地しています。

金融機関のほとんどが鉄道駅から半径1kmの範囲内に立地しており、特に新井駅周辺への立地が目立つ一方、郵便局は用途地域外にも比較的多く立地しています。

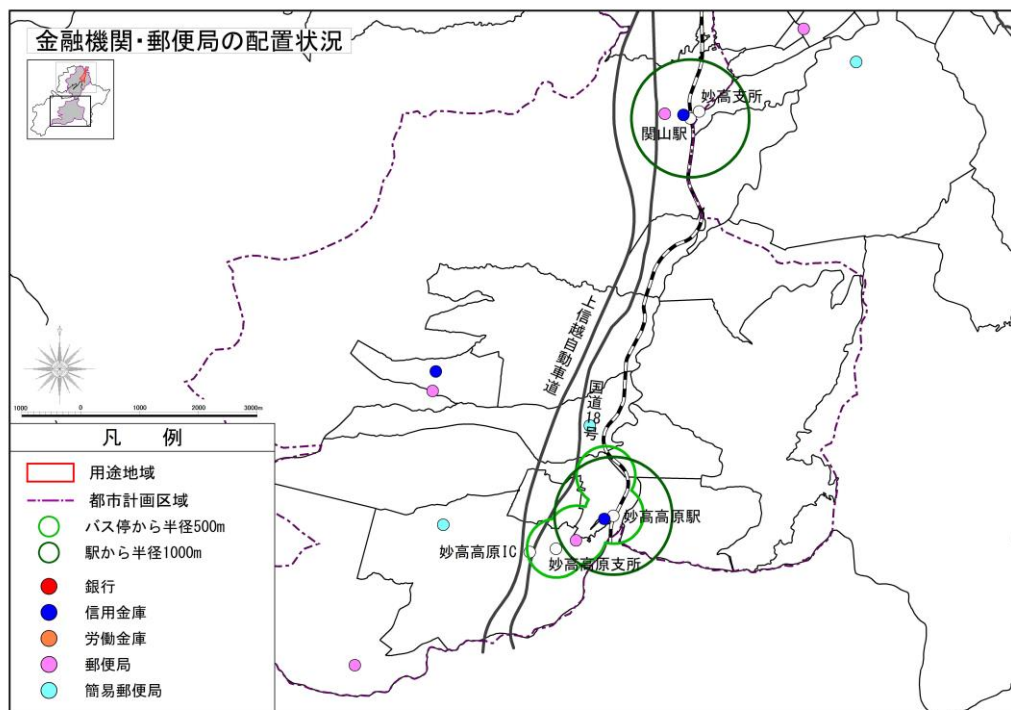
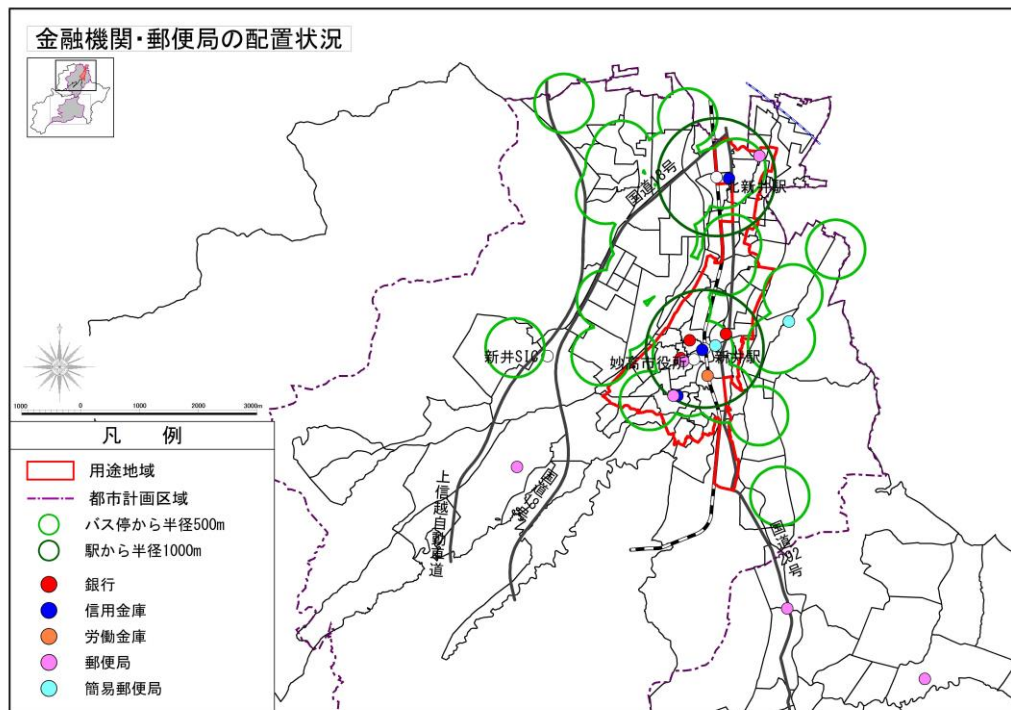


図. 金融機関・郵便局の立地状況（上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域）

3) 医療機関（総合病院・診療所・歯科医院）

医療機関は23箇所（総合病院2箇所、診療所9箇所、歯科医院12箇所）立地しており、うち用途地域内には18箇所（総合病院1箇所、診療所8箇所、歯科医院9箇所）立地しています。

医療機関はほとんどが鉄道駅周辺に立地しており、特に新井駅周辺への立地が目立ちます。

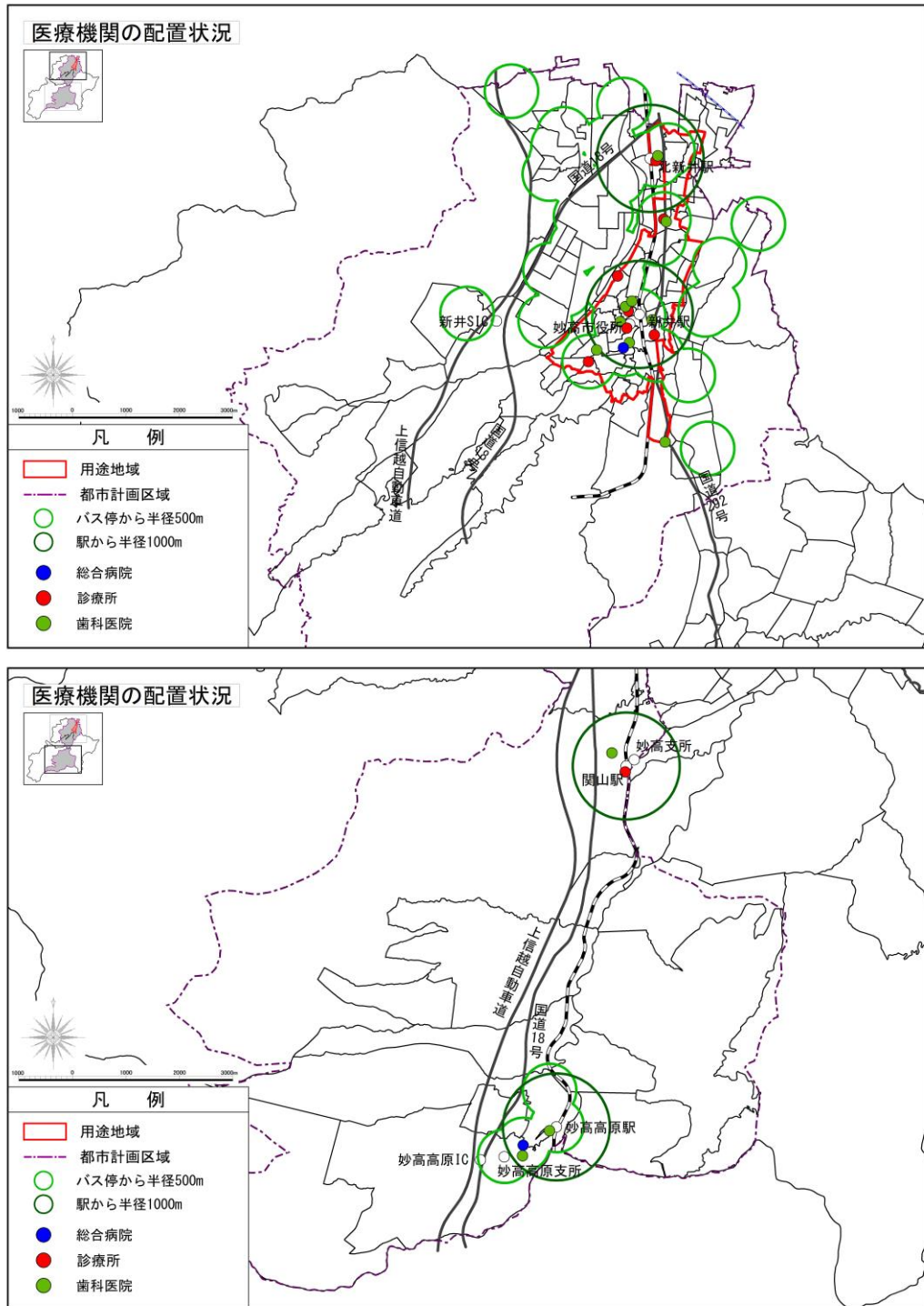


図. 医療機関の立地状況（上：新井地域、下：妙高原地域・妙高地域）

4) 子育て支援施設（保育園・認定こども園・放課後児童クラブ）

子育て支援施設は20箇所（保育園7箇所、認定こども園4箇所、早期療育施設1箇所、放課後児童クラブ8箇所）立地しています。

子育て支援施設は、鉄道駅周辺に限らず市内各所に分散しています。

また、放課後児童クラブは、教育施設（小学校）の立地と連動しています。

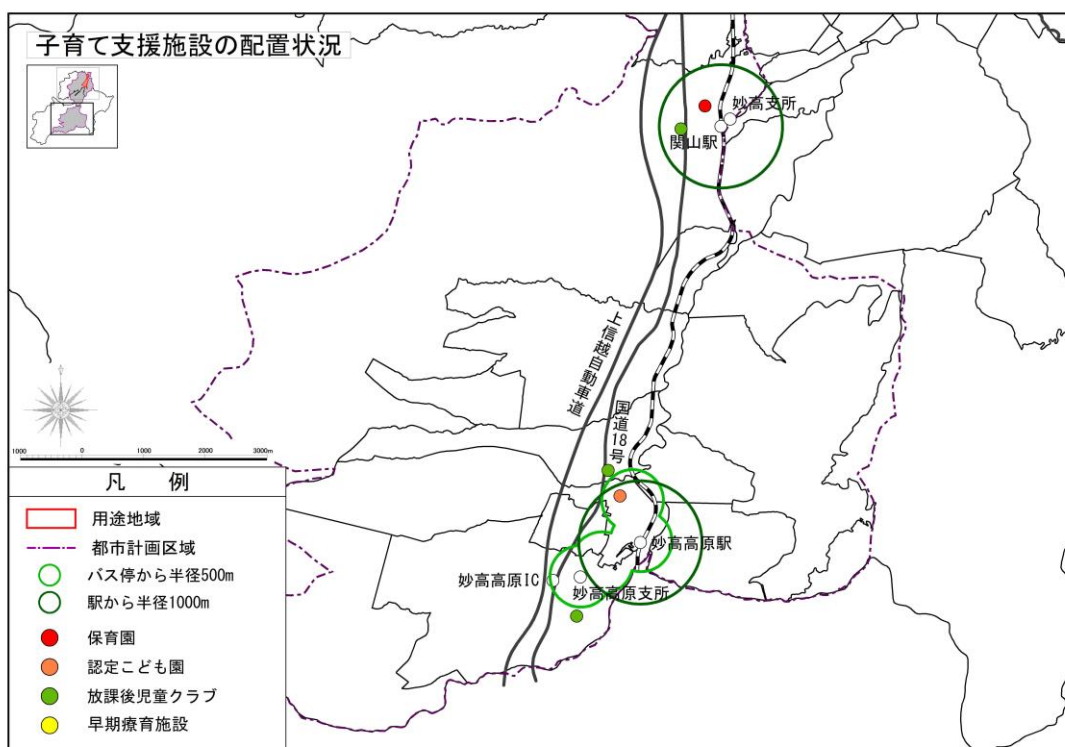
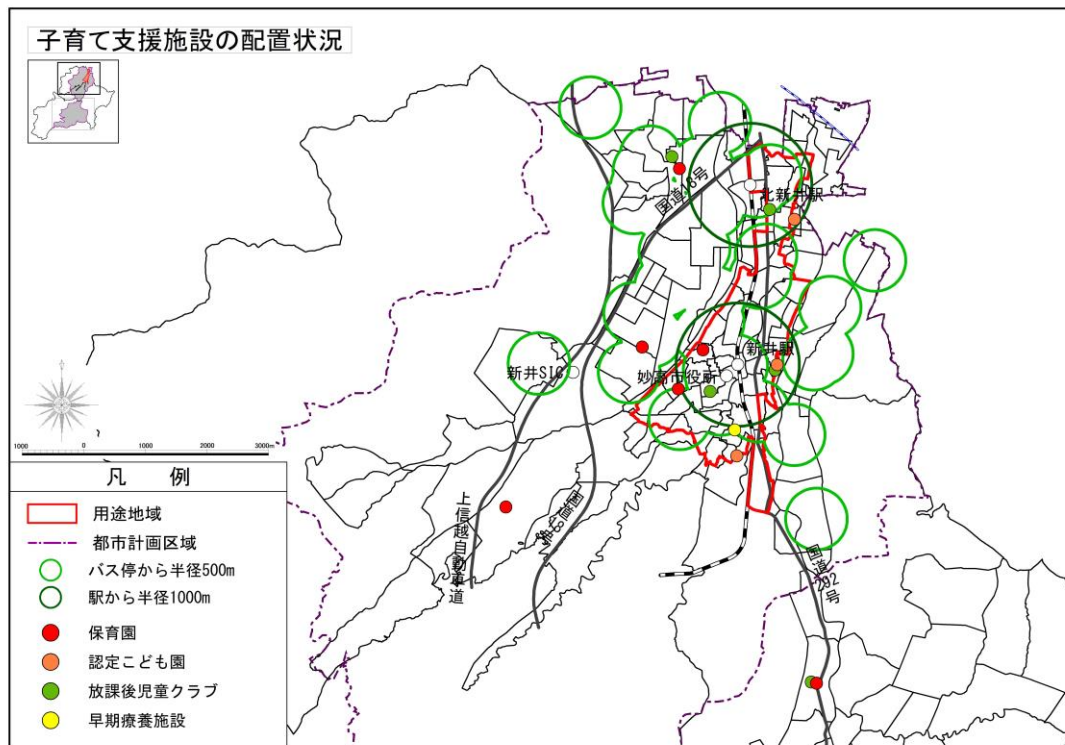


図. 子育て支援施設の立地状況（上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域）

5) 福祉施設（高齢者福祉施設、障がい者福祉施設）

福祉施設は 36 箇所（高齢者福祉施設 24 箇所、障がい者福祉施設 12 箇所）立地しており、うち用途地域内には 17 箇所（高齢者福祉施設 10 箇所、障がい者福祉施設 7 箇所）立地しています。

用途地域内での立地も多く見られますが、それ以外の地域も含め広範囲に立地することが特徴的であり、鉄道駅周辺に限らず市内各所に分散しています。特に自然環境が豊かな妙高高原地域への立地も目立ちます。

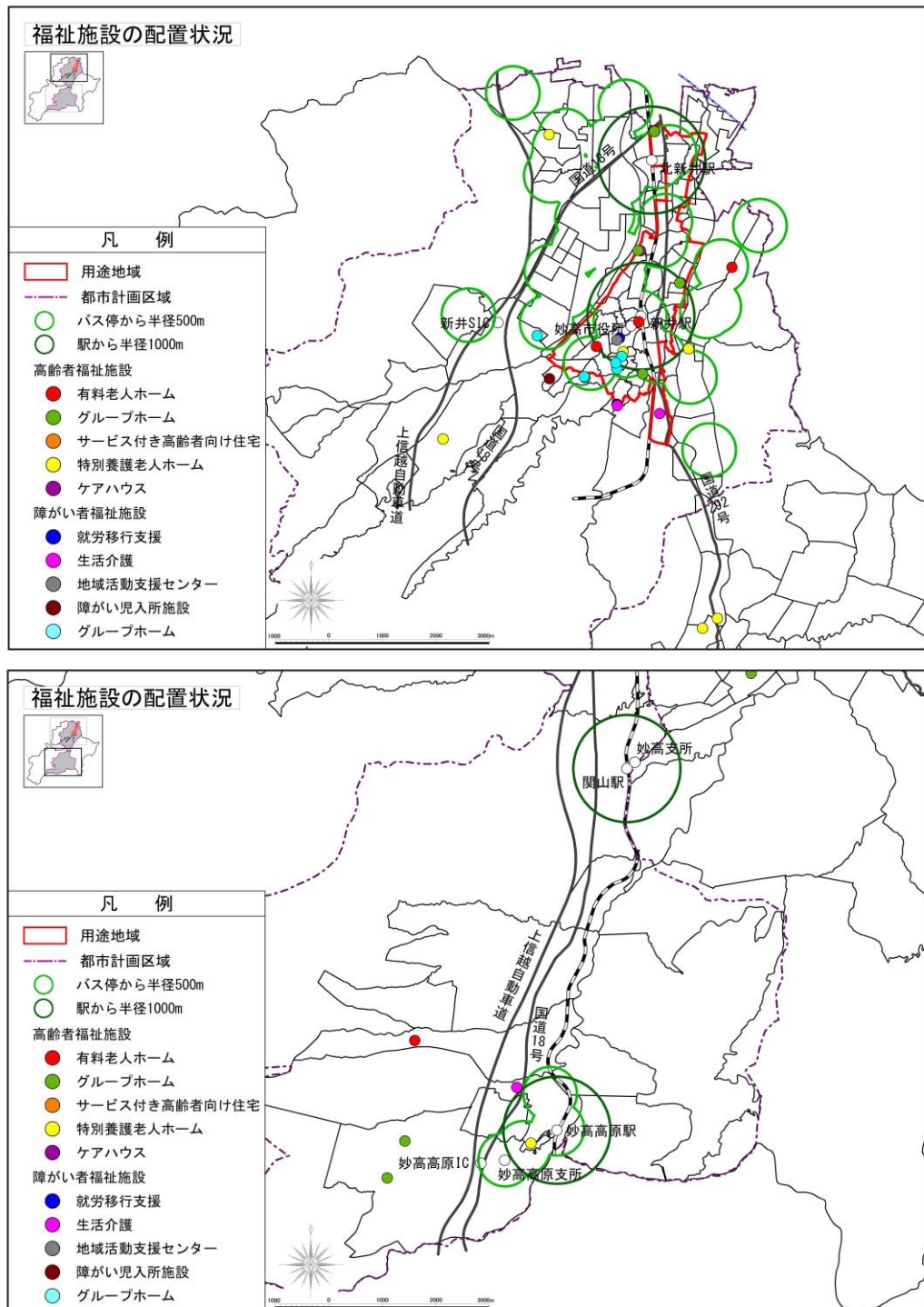


図. 福祉施設の立地状況（上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域）

6) 教育・文化交流施設

教育施設は、人口に応じてバランス良く立地しており、小学校や中学校以外の総合支援学校や高校も立地しています。また、小学校、中学校は鉄道駅周辺に限らず市内各所に立地しています。

文化・交流施設は、鉄道駅（北新井駅を除く）周辺に多く立地しています。

コミュニティセンター等は、他の施設に比べ数多く立地する施設であり、市内の広範囲に分散して立地しています。

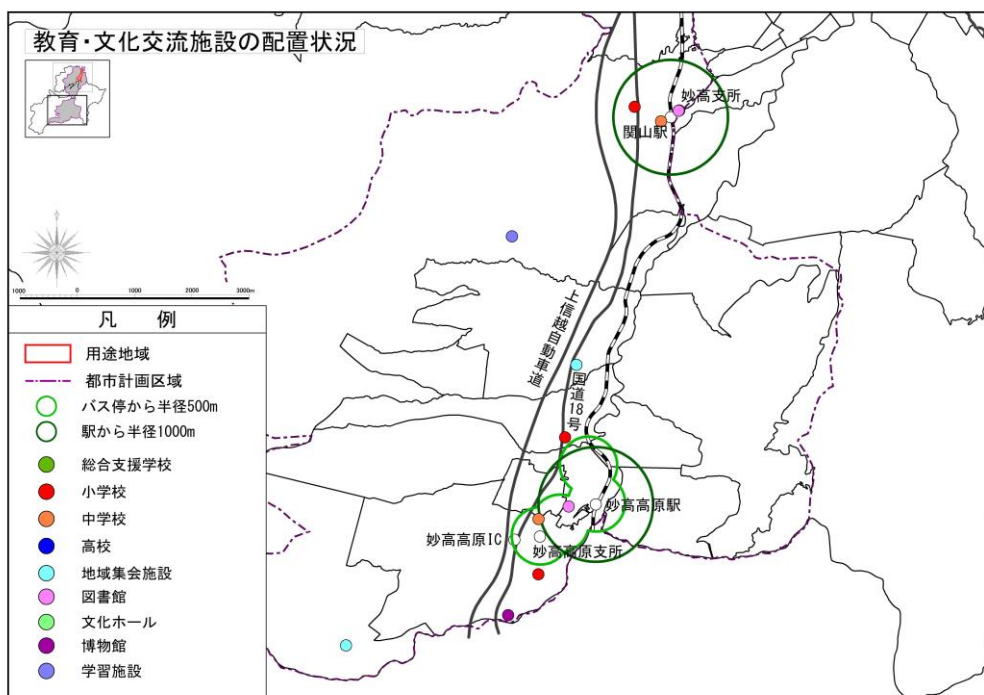
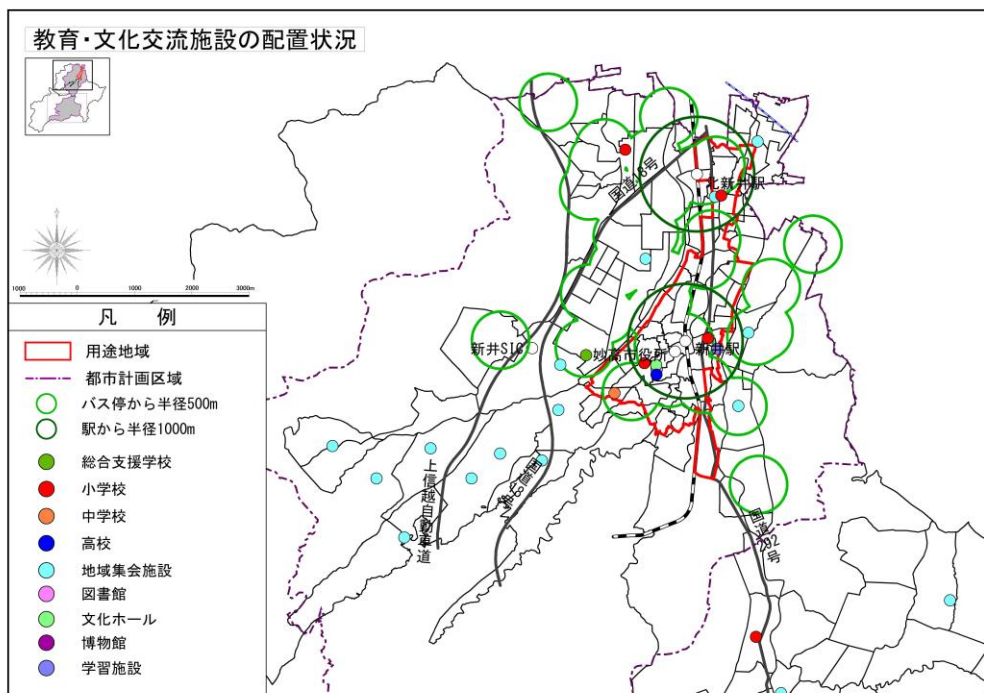


図. 教育・文化交流施設の立地状況（上：新井地域、下：妙高高原地域・妙高地域）

7) 都市機能の集積地について

用途地域周辺における居住の動向や施設の立地状況、公共交通の利便性などを踏まえ、本市における都市機能の集積地を分析します。

分析については、地域特性を把握するため 100mメッシュごとに分析を行います。分野は本計画にとって重要と考えられる「人口」、「都市施設」、「公共交通」、「土地利用」の4分野とし、以下の項目について重み付けを設定し、合計点を算出します。

総合的に見ると、新井駅を中心に桃色(13~15点)のメッシュが分布し、「新井駅周辺」の評価が最も高く、次に北新井駅を中心に橙色(10~12点)のメッシュが広く分布し、「北新井駅周辺」の評価が高いという結果となりました。

表. 都市機能の集積分析についての評価項目と点数

分野	項目	重み付け	点数
人口	人口密度(2015年)	10~20人/ha	1点
		20~30人/ha	2点
		30~40人/ha	3点
		40人/ha以上※ ¹	4点
	人口密度増減(2005→2015年)	2005年から2015年で人口密度が増加している	1点
	将来人口密度(2035年)	30~40人/ha	1点
40人/ha以上※ ¹		2点	
都市施設	施設から800m圏内(徒歩圏)※ ²	市役所	1点
		医療施設	1点
		金融機関	1点
		郵便局	1点
		商業施設(スーパー・コンビニ・ドラッグストア)	1点
		子育て支援施設	1点
		福祉施設	1点
		教育施設	1点
		文化・交流施設	1点
		公共交通	駅・バス停の利用圏域
北新井駅から1km圏域※ ³	2点		
ピーク時1~2本のバス停から300m圏域※ ² …Ⓐ	1点		
ピーク時3本以上のバス停から300m圏域※ ² …Ⓑ	2点		
Ⓐ、Ⓑが重複する圏域	3点		
市および公団・公社によって住宅地の建設を目的として行われた開発行為の開発区域	5点		
合計(満点)			26点

※¹: 人口集中地区(DID)の基準値(国勢調査)

※²: 一般的な徒歩圏は半径800m、バス停は誘致距離を考慮し300m(「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月、国土交通省都市局都市計画課))

※³: 徒歩移動の限界距離である「鉄道駅から徒歩20分(直線距離で1km)」(アクセシビリティ指標活用の手引き(案)(平成26年、国土技術政策総合研究所))

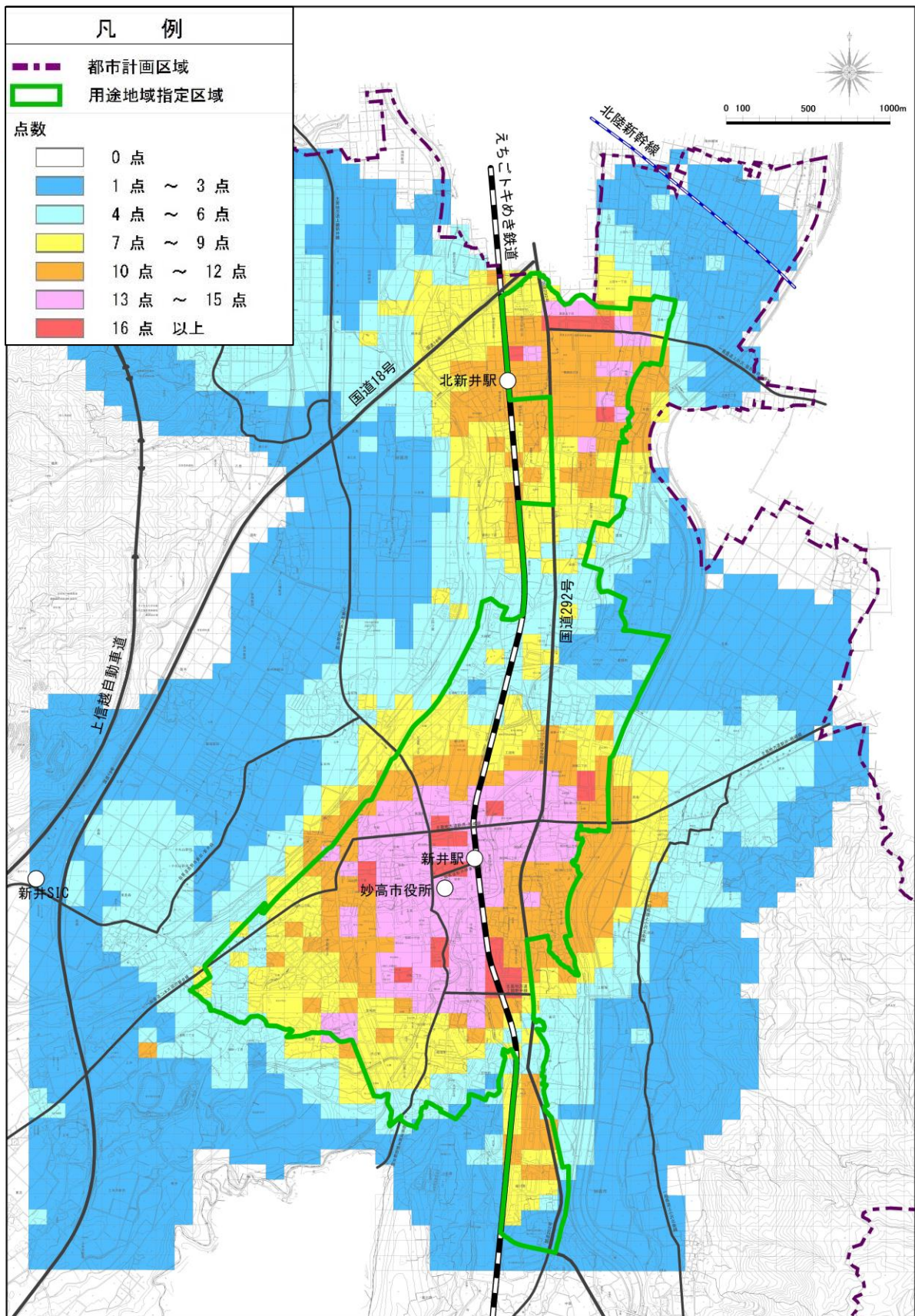


図. 都市機能の集積状況 (用途地域内)

(4) 公共交通

- ・ 鉄道、市営バス、コミュニティバスの中では最も多く利用される鉄道。特に利用者が多いのは新井駅。
- ・ 鉄道、コミュニティバスの利用者が近年減少する中、市営バスの利用者は増加。

1) 鉄道の利用状況

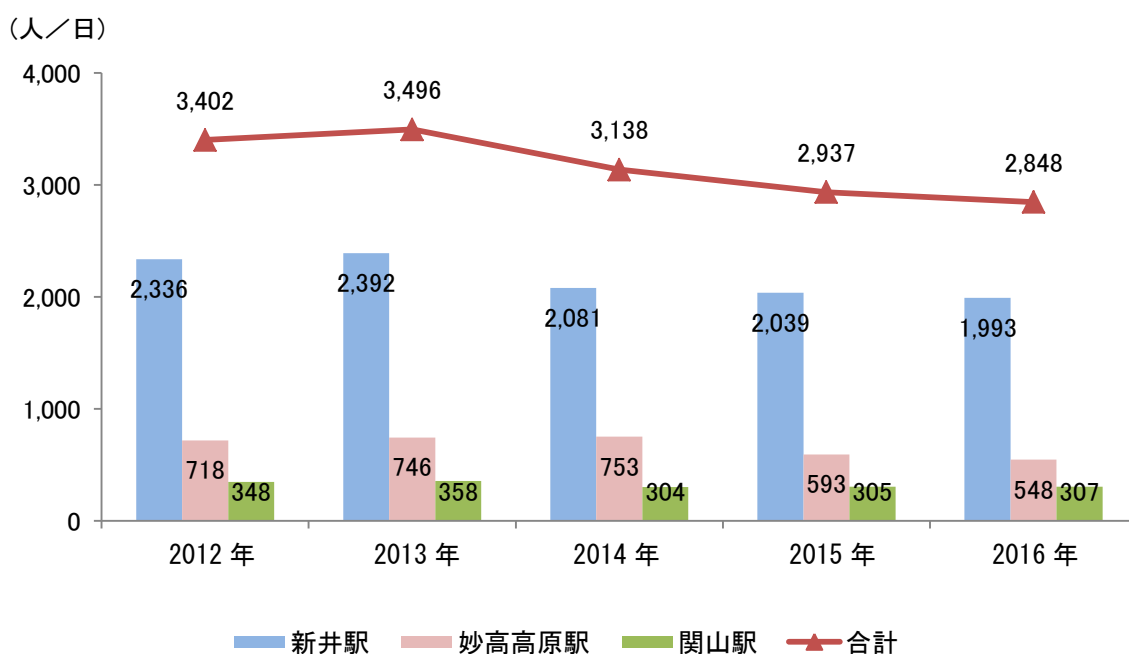
2012（平成24）年から2016（平成28）年までの鉄道の利用状況は、下図のとおりとなっています。

新井駅、妙高高原駅および関山駅を合わせた合計では、2013（平成25）年をピークに2014（平成26）年以降に減少し、2016（平成28）年では1日当たり約2,850人となっています。

3駅の中では新井駅の利用者が各年最も多くなっていますが、2013年までは微増傾向にあったものの、2014年以降、減少しており、2016年時点で1日あたり約1,990人となっています。

妙高高原駅の利用者は、2014年までは微増傾向にあったものの、2015（平成27）年以降、減少しており、2016年時点で1日あたり約550人となっています。

関山駅の利用者は、2013年までは微増傾向にあったものの、2014年以降、減少しており、2016年時点で1日あたり約300人となっています。



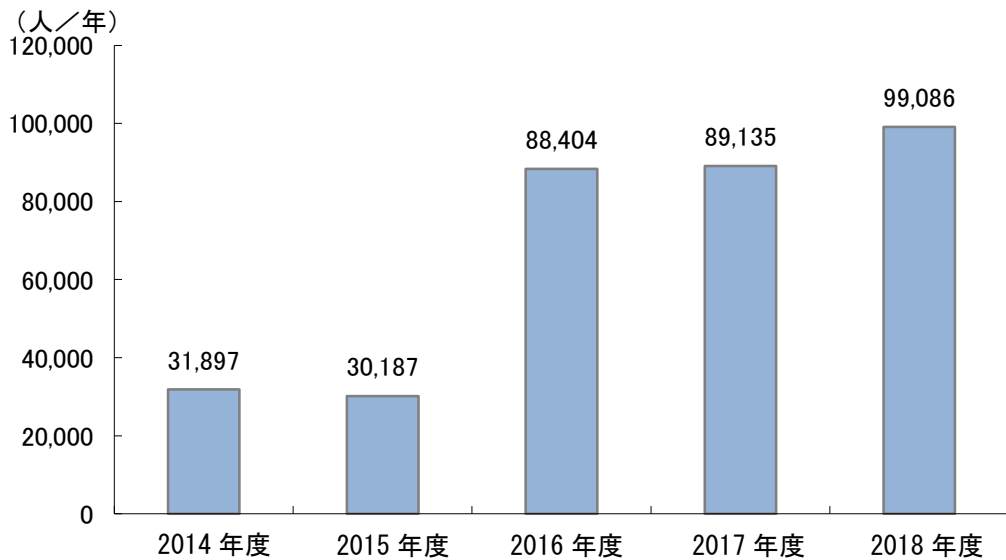
【資料：えちごトキめき鉄道（株）】

図. 鉄道の利用状況

2) 市営バスの利用状況

2014（平成 26）年度から 2018（平成 30）年度までの市営バスの利用状況は、下図のとおりとなっています。

市営バスの利用者は、路線バスから市営バスへの移行（2016 年 4 月）に伴う路線数の増加もあり、利用者数は増加傾向で、2018 年度には年間約 99,000 人となっています。これは、1 日平均で見ると約 271 人となります。



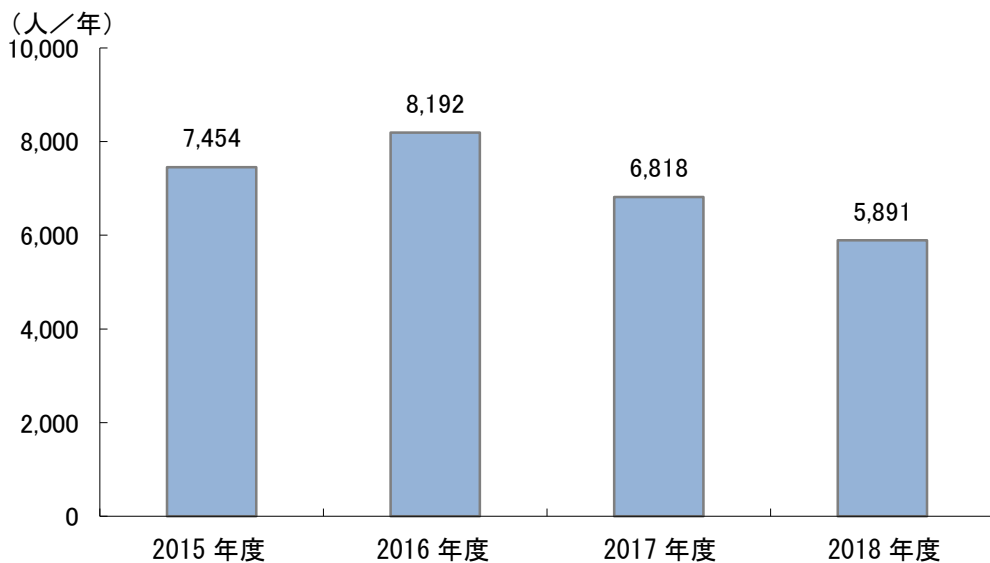
【資料：妙高市資料】

図. 市営バスの利用状況

3) コミュニティバスの利用状況

2015（平成 27）年度から 2018（平成 30）年度までのコミュニティバスの利用状況は、下図のとおりとなっています。

2017（平成 29）年度からは減少傾向を示しており、2018 年度では年間約 5,900 人となっています。これは 1 日平均で見ると約 16 人となります。



【資料：妙高市資料】

図. コミュニティバスの利用状況

(5) 地価

・地価は、概ね20年間の変遷を見ると、全市的に下落傾向。特に、本市の中心市街地である「新井駅周辺」や、代表的な観光地である「赤倉」の下落が顕著。

妙高市のA～Iの9地点（下記参照）における地価公示標準地の2000（平成12）年から2017（平成29）年までの価格の変遷を見ると、全地点において減少傾向となっています。

その中でも他の地点に比べ公示地価が高かったA地点の赤倉字南およびG地点の朝日町の下落が目立っています。

特に、A地点（赤倉字南469番14外）は、2000（平成12）年に81,400円/㎡だったものが、2017（平成29）年には20,600円/㎡と70%以上下落しており、周辺地域有数の温泉・スキー場としての活力の低下が懸念されます。

また、G地点（朝日町1-3-4）も同様に、2000（平成12）年に115,000円/㎡だったものが、2017（平成29）年には48,800円/㎡と50%以上も下落しており、本市の中では高い地価を維持していますが、中心市街地である新井駅周辺の低迷が続いています。

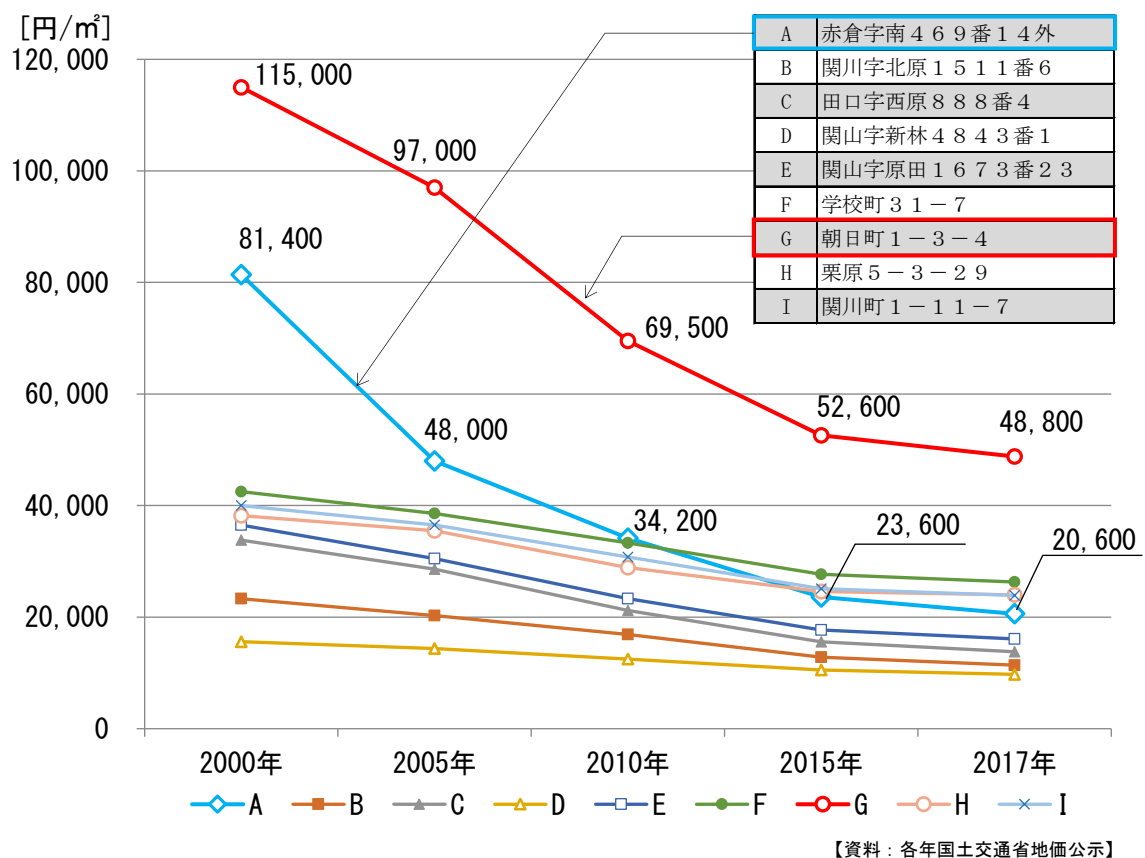
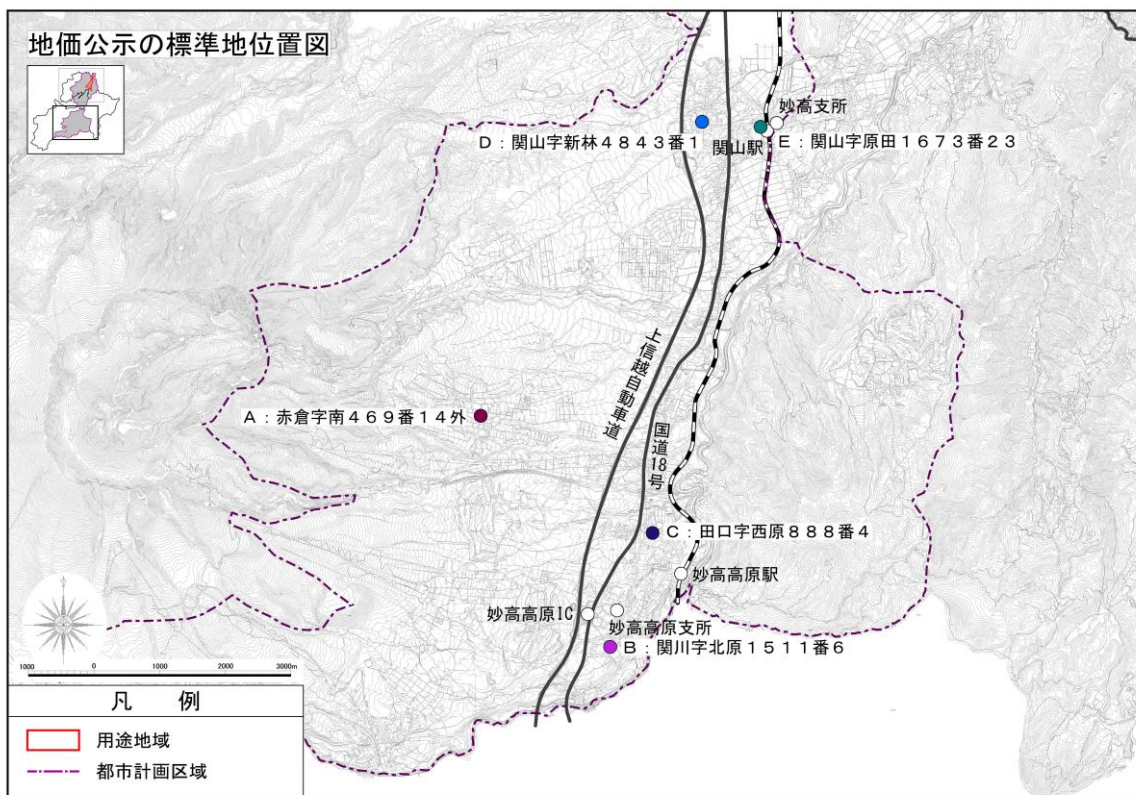
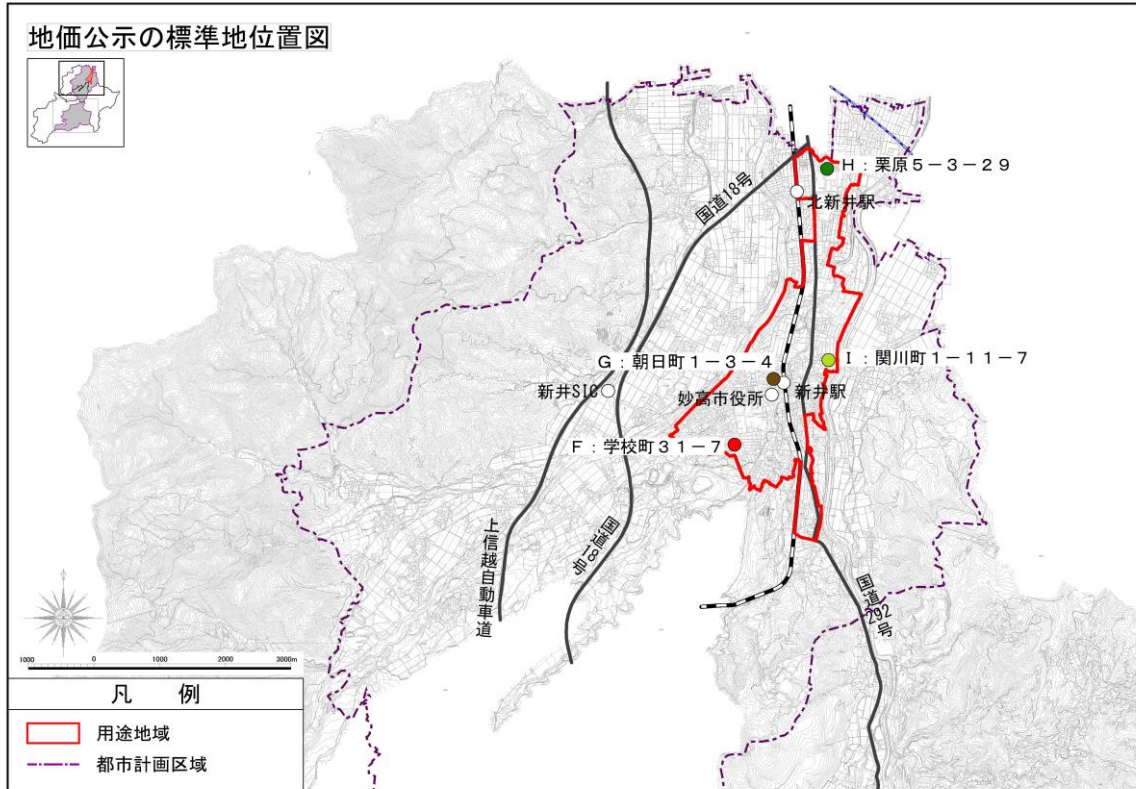


図. 地価公示標準地の価格の推移



【資料：2018年国土交通省地価公示】

図. 地価公示標準地（上：新井地域、下：妙高地域・妙高高原地域）

(6) 災害等

- ・新井地域における渋江川沿いの一部の市街地では「浸水」、用途地域外の山間地域では「土砂災害」の危険性が高い。
- ・主な災害発生状況は、「豪雪による災害」の発生回数が最も多く、家屋の倒壊被害や人身事故もこれまでに発生している。

1) 災害発生状況

本市では、主に集中豪雨に伴う土砂崩れ、地すべり、低地の浸水、田畑の冠水のほか、台風の襲来に伴う家屋の倒壊、豪雪による被害などが発生しています。

災害種別のなかでも最も発生回数が多い豪雪による災害について過去の記録をみると、災害の多くは概ね12月下旬から2月上旬にかけて発生しており、家屋の倒壊などの被害や雪下ろし作業中の人身事故が発生しています。

なお、地震もたびたび発生していますが、大きな被害が生じる危険性が高まる震度5（強震）以上の地震は発生していません。

表. 主な災害発生状況

発生年	災害種別	被害状況
昭和33年	台風	(妙高地域) 橋流失 10 箇所、道路決壊 30 箇所、耕地冠水流出 8ha
昭和44年	大洪水	(妙高地域) 床下浸水 7 棟、田流冠水 17 箇所、農業用施設被害 14 箇所、道路決壊 29 箇所、橋梁流失 2 橋、堤防決壊 1 箇所
昭和45年	雪崩（表層なだれ）	(妙高地域) 死亡者 2 名、負傷者 3 名
昭和53年	地すべり 土石流	(妙高高原地域) 死亡者 13 名、負傷者 1 名、住家全壊 13 棟、住家半壊 5 棟
昭和56年	地すべり	(新井地域・上馬場) 住家全壊 8 棟、非住家全壊 10 棟
昭和57年	台風	(新井地域) 住家流出 3 棟、非住家流出 1 棟、床上浸水 7 世帯、床下浸水 18 世帯、道路決壊 35 箇所、河川護岸決壊 78 箇所
昭和60年	豪雪	(新井地域) 死亡者 6 名、負傷者 28 名、住家一部損壊 1,052 棟、非住家全壊 32 棟、非住家半壊・一部損壊 546 棟、床上浸水 17 世帯、床下浸水 115 世帯
平成7年	集中豪雨	住家流出 11 棟、非住家流出 22 棟、住家半壊・一部損壊 5 棟、床上浸水 52 世帯、床下浸水 48 世帯、道路決壊 36 箇所、落橋 6 箇所、河川護岸決壊 92 箇所、田流冠水 39.5ha
平成18年	豪雪	死亡者 7 名、負傷者 23 名、住家半壊・一部損壊 6 棟、非住家全壊 15 棟、非住家半壊・一部損壊 11 棟、床下浸水 10 世帯
平成23年	豪雪	負傷者 13 名、住宅半壊・一部損壊 7 棟、非住宅全壊 2 棟、非住宅半壊・一部損壊 8 棟、床下浸水 1 棟
平成24年	豪雪	死亡者 3 名、負傷者 42 名、住宅全壊 1 棟、住宅半壊・一部損壊 16 棟、非住家全壊 27 棟、非住家半壊・一部損壊 26 棟、床上浸水 1 世帯、床下浸水 14 棟
平成25年	豪雪	負傷者 3 名、床下浸水 1 棟

【出典：妙高市地域防災計画】

2) 浸水等災害発生 の 想定

① 浸水想定

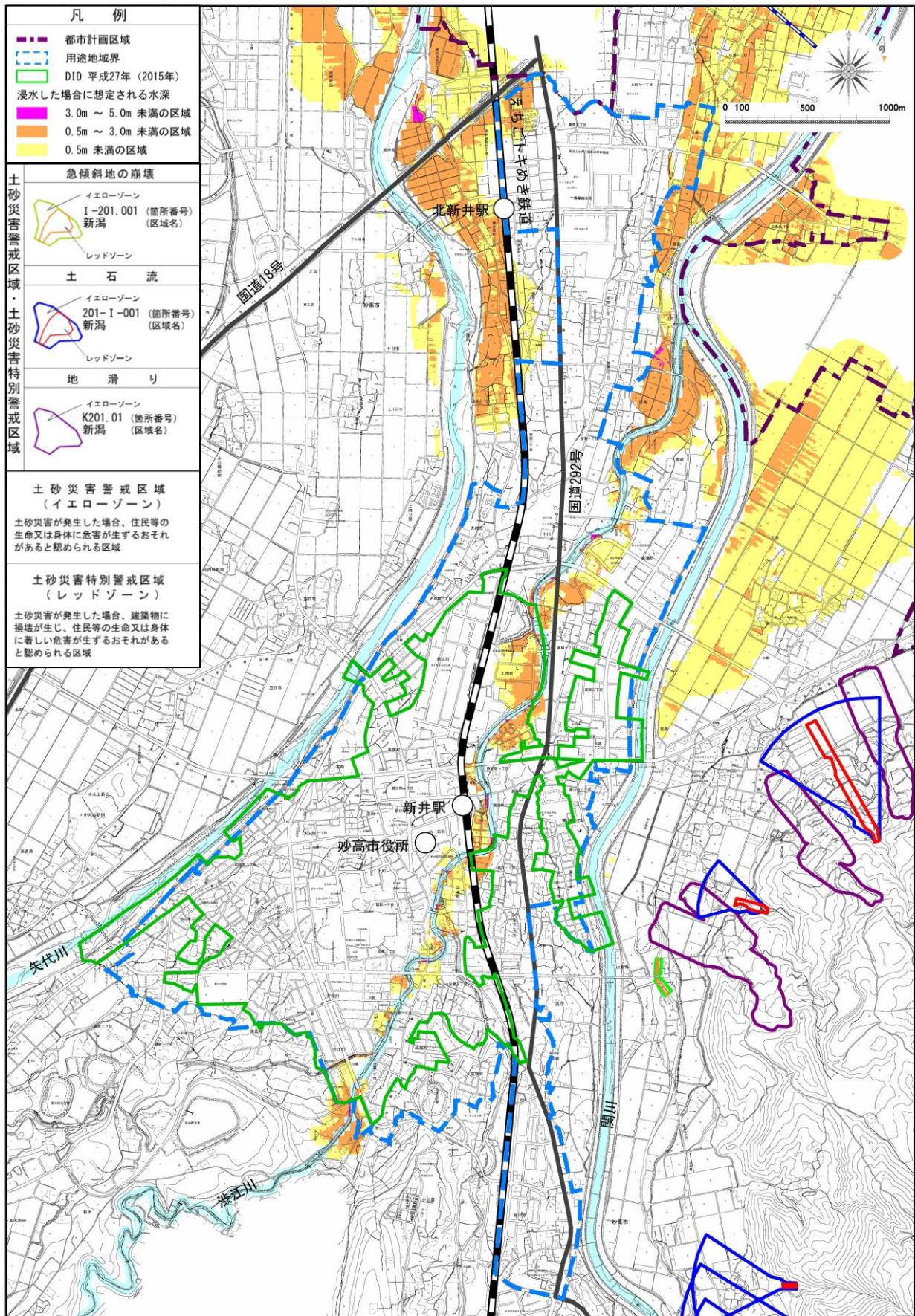
新井地域の市街地は、関川、矢代川、渋江川の大きな河川の流域に囲まれているという地形的な特徴があり、梅雨時期や台風などによる集中豪雨を起因として、水害発生の恐れがあります。

新潟県の浸水想定（計画規模：1年間にその規模を越える降雨が発生する確率が概ね1/30～1/150）によると、市北端部の矢代川と関川周辺の低地田園部において、0.5～3.0mの浸水想定区域が広く指定されています。また、新井駅から南北約2kmの渋江川沿いにおいても、0.5mを中心とした浸水が想定されています。その区域内および周辺には、新井駅をはじめ、妙高市役所、新井消防署、けいなん総合病院等の重要公共施設や多くの住宅、店舗等が立地していることから、適正な防災対策を講じることが求められます。

② 土砂災害危険箇所

関川沿いの大字川上周辺等が土砂災害（特別）警戒区域に指定されていることをはじめ、本市は、多くが山間地域であることから、土石流やがけ崩れ、山崩れ、地すべりの土砂災害発生の危険性が高い地域であると言えます。

なお、市北部の低地部に指定されている用途地域は、浸水想定区域に指定されていますが、土砂災害危険箇所の指定はありません。



【資料：土砂災害警戒箇所は新潟県HP、浸水想定区域は妙高市資料】

図. 土砂災害警戒箇所、浸水想定区域（新井地域）（計画規模浸水想定）

(7) 財政

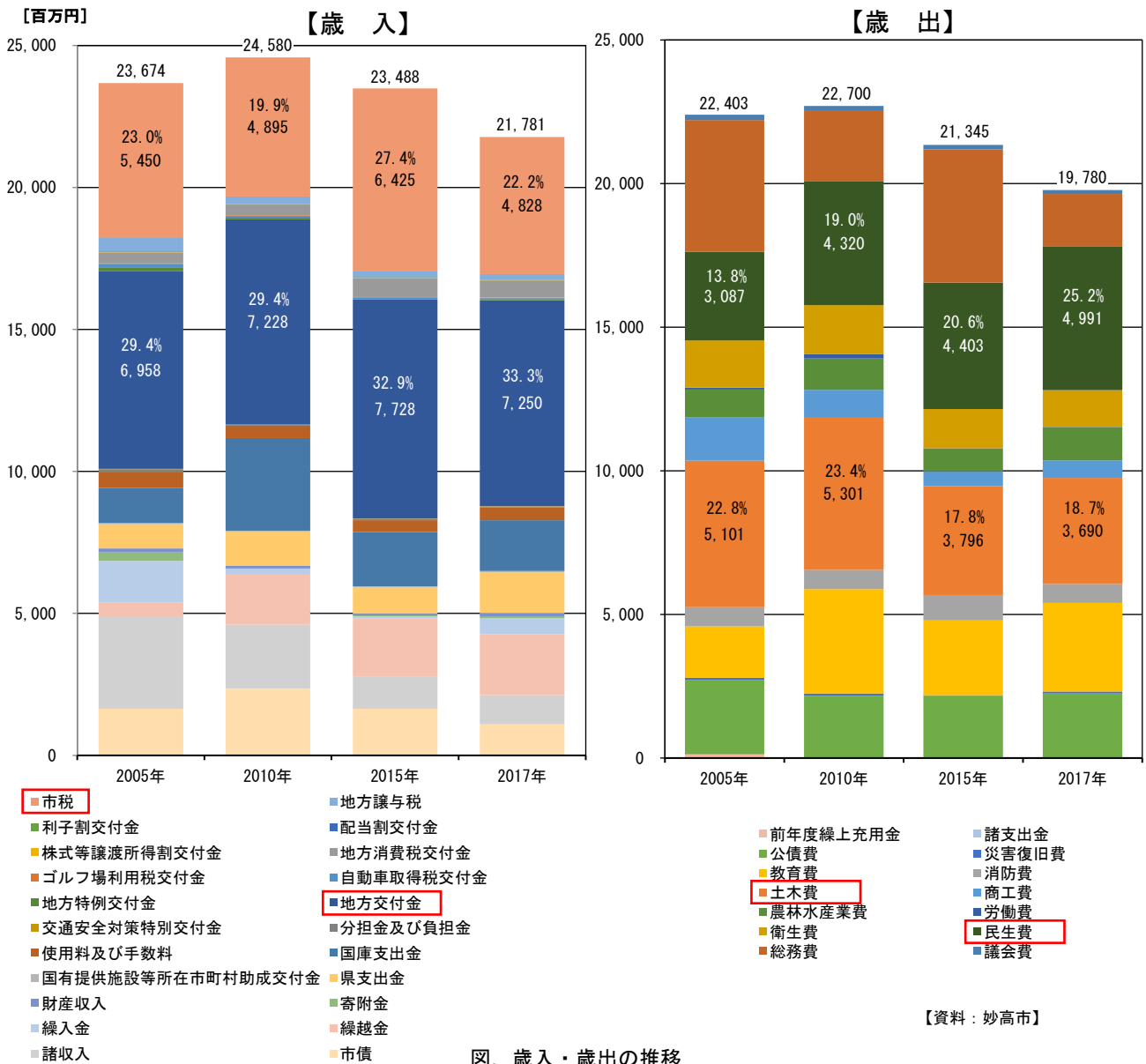
・人口減少に伴い、歳入・歳出ともに減少傾向。更に、少子高齢化や公共施設の維持補修費等の増加も予想するため、将来的な財政状況が悪化する見込み。

1) 歳入・歳出

2005（平成17）年から2017（平成29）年の歳入と歳出の推移は、2010年以降、歳入、歳出ともに減少傾向にあります。

2017年を見ると、歳入は、おおむね市税と地方交付金の割合が多く、全体の過半を占めており、歳出は、民生費と土木費の割合が多く、全体の4割以上を占めています。

また、近年歳出総額は減少傾向にありますが、民生費は年々増加しているため、歳出総額に占める割合は増加しています。今後の少子高齢化の進展により、さらなる民生費の増加が見込まれるとともに、都市インフラの老朽化対応のための投資的経費の増加も見込まれることから、将来的には財政状況の悪化が懸念されます。



2) 公共施設の維持補修費

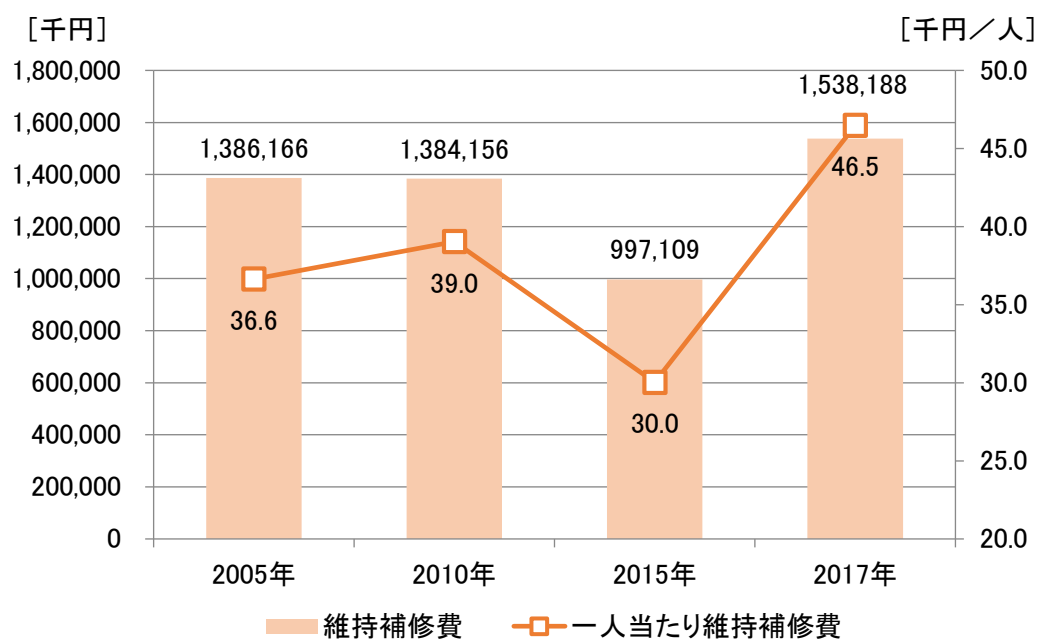
2005（平成17）年から2017（平成29）年の公共施設の維持補修費の変遷を見ると、2015年に減少したものの、2017年には増加に転じ、年間約15.4億円となり、2005年、2010年に比べても高い値となっています。

また、一人当たり維持補修費も同様の傾向を示しており、2017年では約4.7万円／人となっています。

今後も施設等の維持補修費については、人口の減少傾向が続いていく中で、施設の老朽化に伴う修繕経費や耐用年数に伴う更新などが見込まれるため、ますます一人当たりの維持補修費の負担額が増加していくことが懸念されます。

年 度	維持補修費 (千円)	人 口 (人)	一人当たり維持補修費 (千円／人)
2005年	1,386,166	37,831	36.6
2010年	1,384,156	35,457	39.0
2015年	997,109	33,199	30.0
2017年	1,538,188	33,096	46.5

【資料：妙高市、人口は住民基本台帳（2017年）および各年国勢調査】



【資料：妙高市】

図. 公共施設の維持補修費の変遷

(8) 降雪量等

・特別豪雪地域である市域の中で、降雪量が比較的少ない「新井地域」が住居系の土地利用に適している。

1) 降雪量・最大積雪深

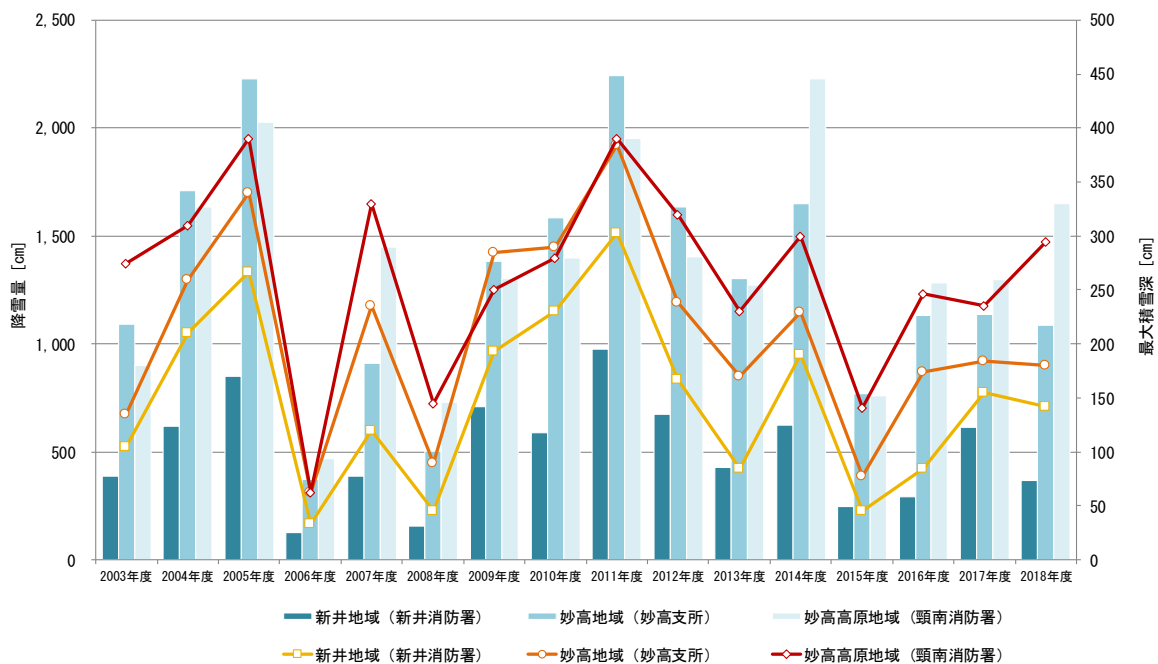
各地域の2003年度から2018年度までの降雪量および最大積雪深の推移を見ると、年度によりばらつきが見られるものの、多い年度で降雪量が2,243cm(2011年度：妙高地域)、最大積雪深が390cm(2005年度、2011年度：妙高高原地域)など、日本有数の豪雪地域であることがわかります。

また、3地域を比較すると、降雪量、最大積雪深ともに、新井地域が比較的少なく、住居系の土地利用に適していることがわかります。

表. 地域別降雪量および最大積雪深の推移

(単位：cm)

年 度	新井地域(新井消防署)		妙高地域(妙高支所)		妙高高原地域(頸南消防署)	
	降雪量計	最大積雪深	降雪量計	最大積雪深	降雪量計	最大積雪深
2003年	387	105	1,094	135	899	275
2004年	620	210	1,708	260	1,634	310
2005年	849	267	2,226	340	2,025	390
2006年	127	33	374	62	467	62
2007年	388	120	909	235	1,447	330
2008年	156	45	503	90	731	145
2009年	708	193	1,384	285	1,305	250
2010年	587	230	1,584	290	1,397	280
2011年	976	303	2,243	384	1,953	390
2012年	674	167	1,634	238	1,401	320
2013年	430	85	1,303	170	1,272	230
2014年	623	190	1,652	229	2,226	300
2015年	249	45	771	78	759	141
2016年	293	85	1,131	174	1,281	246
2017年	612	155	1,138	184	1,297	235
2018年	370	142	1,085	180	1,647	295



【資料：妙高市降積雪データ】

図. 地域別降雪量および最大積雪深の推移

2) 除雪費

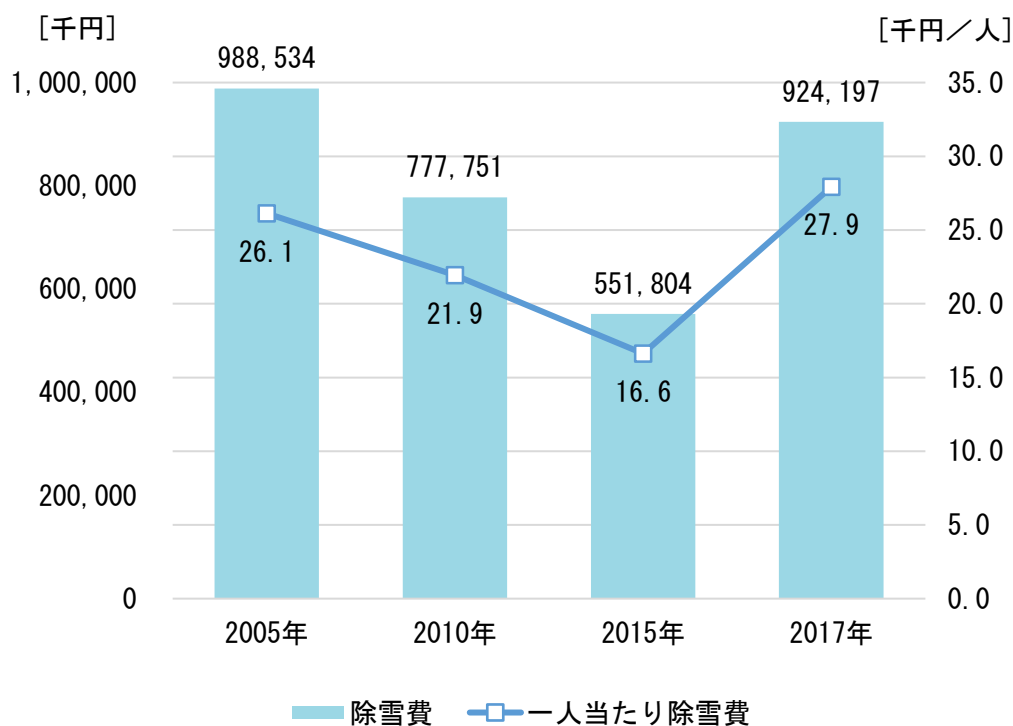
2005（平成17）年度から2017（平成29）年度の除雪費の推移は、年度により除雪費にばらつきが見られますが、概ね降雪量に比例して増減しています。

人口の減少傾向が続いている中、現状の除雪の水準を維持するためには、公共施設の維持補修費と同様に一人当たりの負担額が増加していくことが懸念されます。

表. 除雪費の推移

年 度	除雪費 (千円)	人 口 (人)	一人当たり除雪費 (千円/人)
2005年	988,534	37,831	26.1
2010年	777,751	35,457	21.9
2015年	551,804	33,199	16.6
2017年	924,197	33,096	27.9

【資料：妙高市、人口は住民基本台帳（2017年）および各年国勢調査】



【資料：妙高市、人口は住民基本台帳（2017年）および各年国勢調査】

図. 除雪費の推移

(9) 市民意向

- ・今後のまちづくりは、「集約型のコンパクトなまちづくり」を志向。
- ・日常生活の活動について、重要度が高く、満足度が低いのは、「買い物」と「公共交通」である。
- ・中心市街地に必要とされる施設は、「商業施設」と「医療施設」である。
- ・都市機能の望ましい立地場所は、「新井地域」である。
- ・居住地の選択条件の上位3項目は、「買い物の利便性」、「保健・医療・福祉の良好な環境」、「雪の処理の容易性」である。
- ・移住（転出）の理由は、「雪の処理が大変」が最も多い。
- ・60%近くの人が公共交通の運行本数やバス停までの距離、乗り換えを不便と感じている。
- ・地域の状況に応じながら、通院や買い物時、あるいは高齢者にとって利便性の向上を望む声が多い。

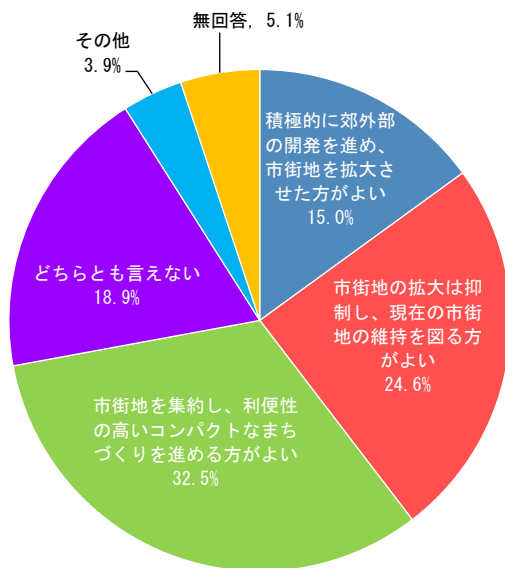
1) 調査概要

本市に居住する満15歳以上の市民から1,000人を無作為に抽出し、アンケート調査を実施しました。調査期間等は以下のとおりです。

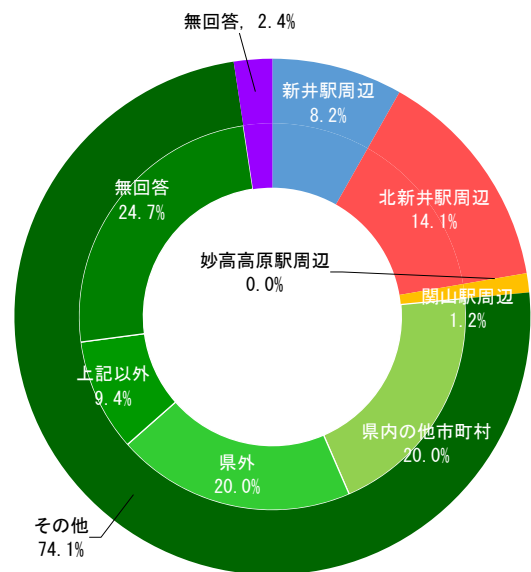
- 調査期間：平成30年11月～平成30年12月
- 配布回収方法：郵送による配布・回収
- 配布数：1,000通 ●回収数467通 ●回収率：46.7%

2) 調査結果の抜粋（全ての設問に対する調査結果は資料編を参照）

①今後のまちづくりについての意向

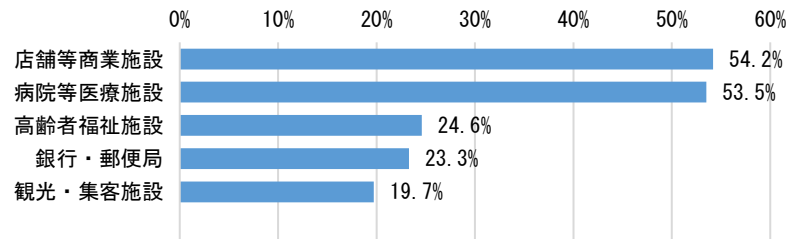


②移りたい場所

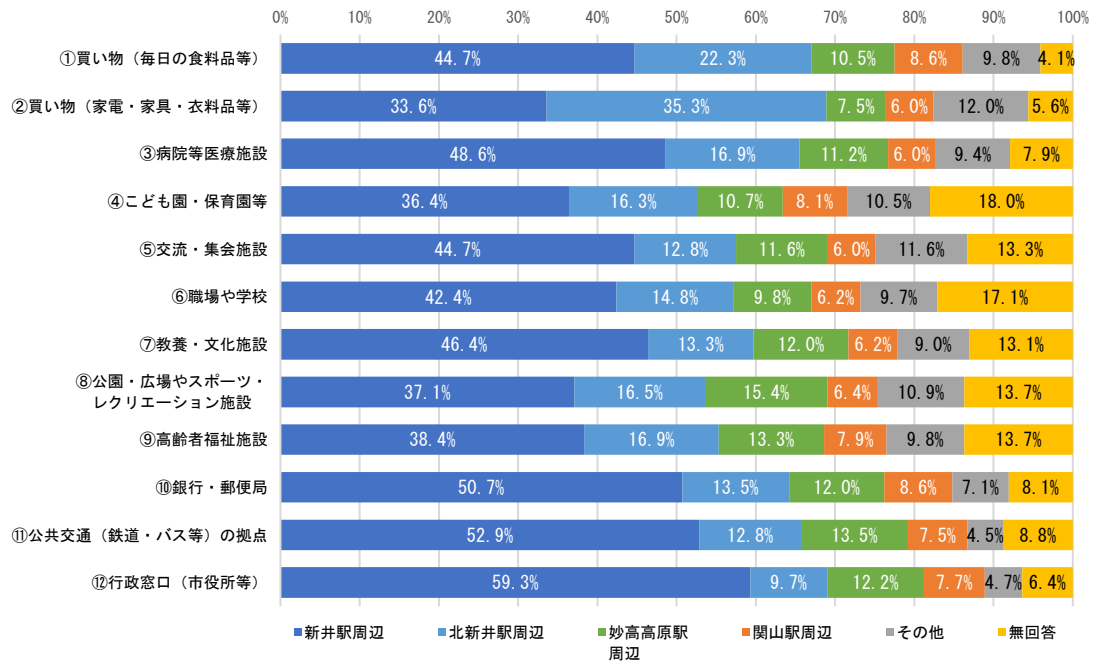


※回答率(%)は、別質問で「今の場所から移りたい」、「できれば今の場所から移りたい」と回答した人数の合計85人を分母とし算出。
 ※場所が特定できないような回答は、「上記以外」にカウント

③ 中心市街地（新井駅から概ね1km）に必要な施設（上位5位）



④ 施設機能の望ましい立地場所



⑤ 日常生活の満足度×重要度のクロス分析

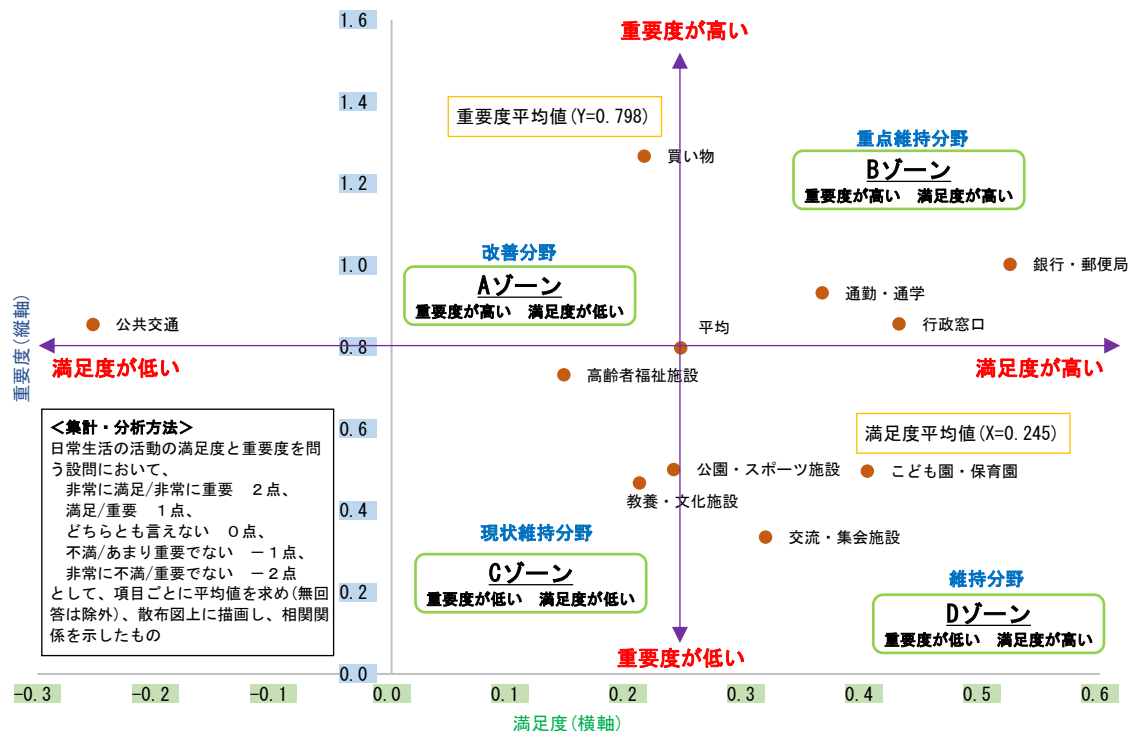
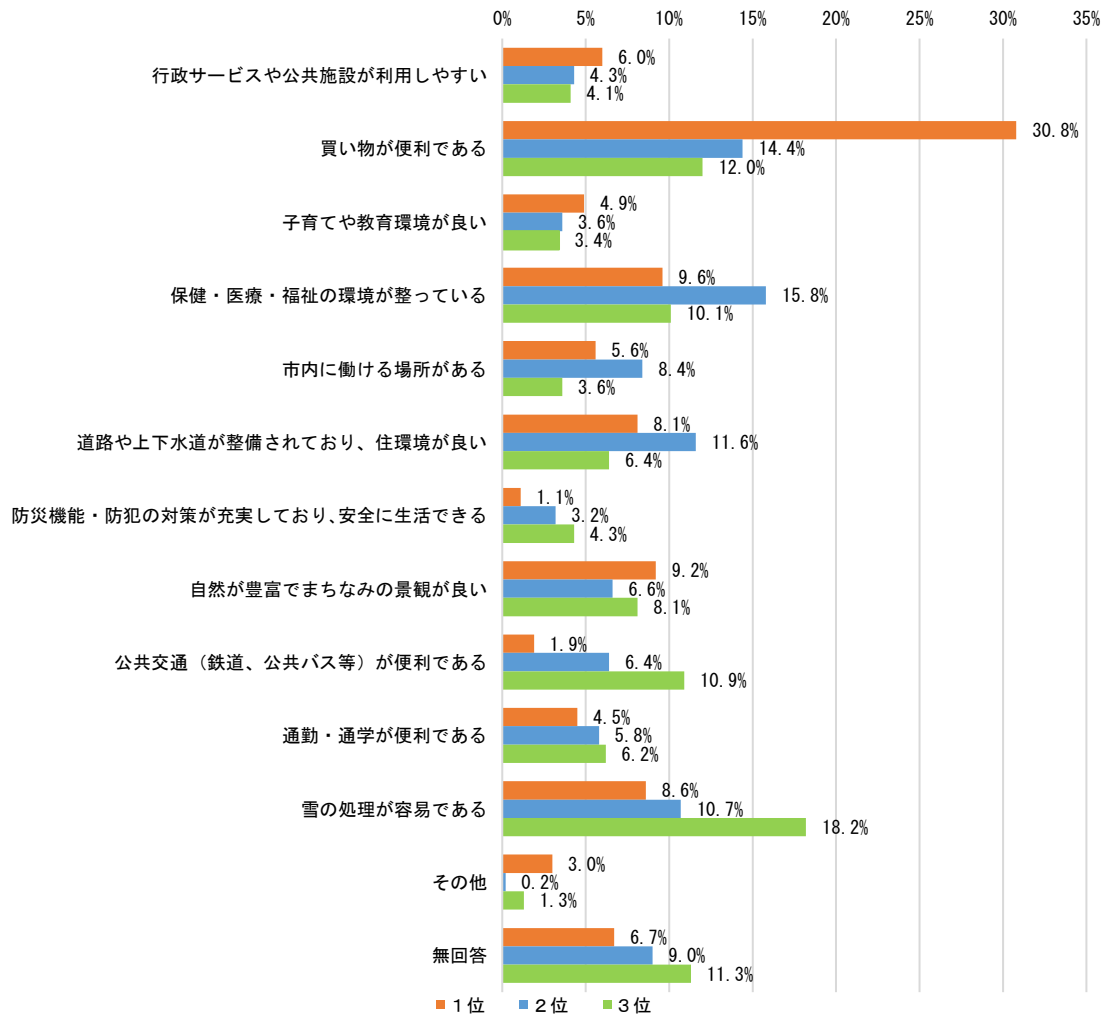
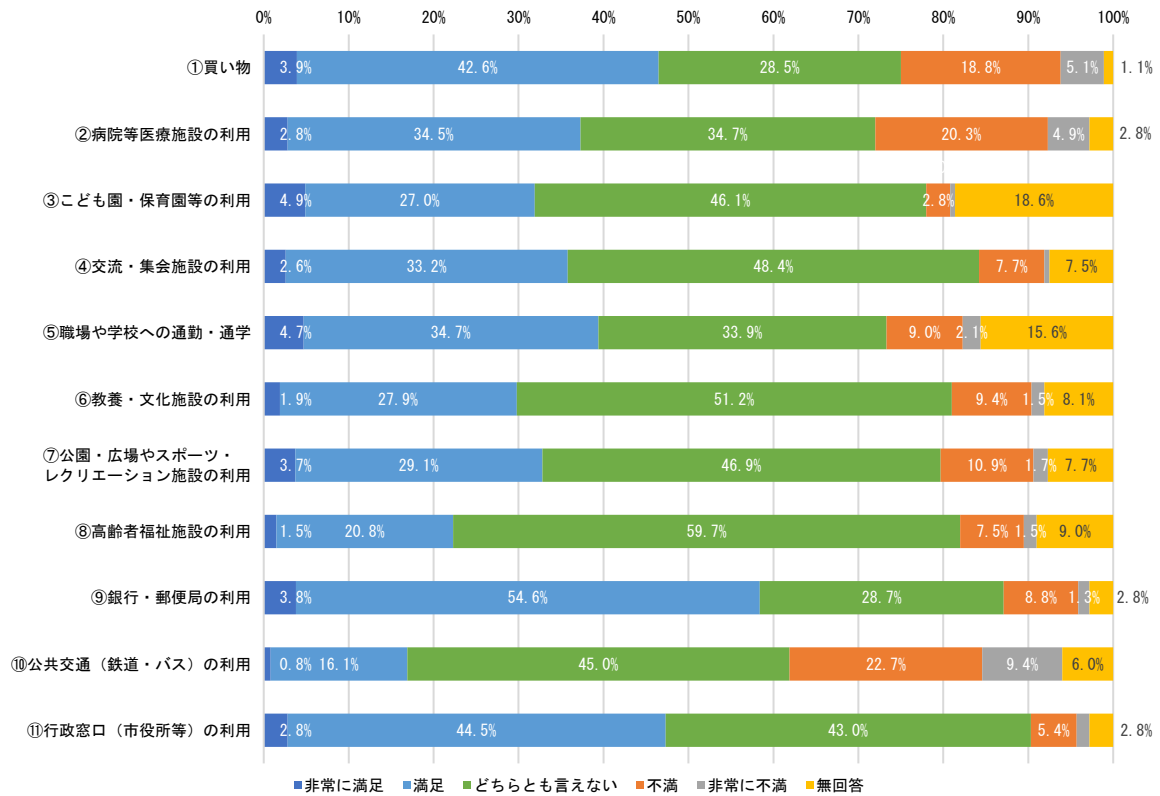


図. 日常生活の活動 満足度と重要度の相関散布図【ポートフォリオ分析】

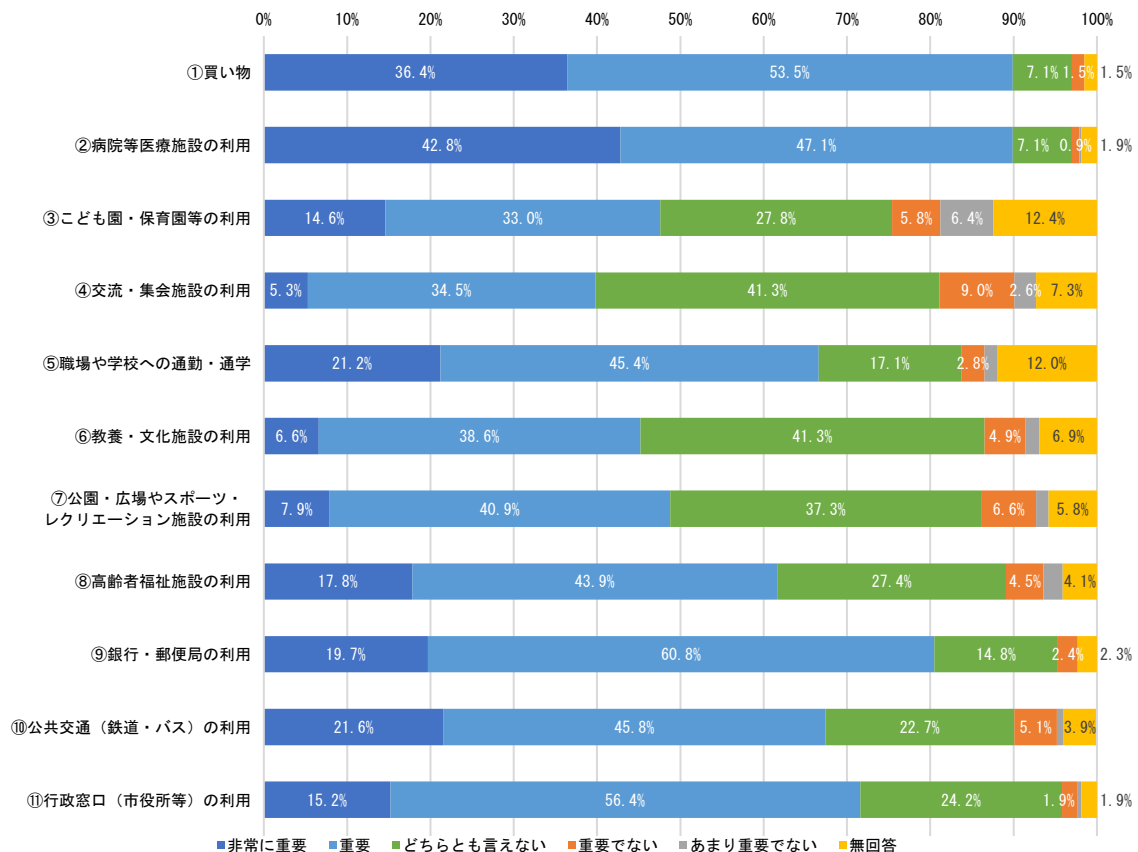
⑥現在住んでいる場所に住み続ける、または別の場所に移る場合に優先する条件



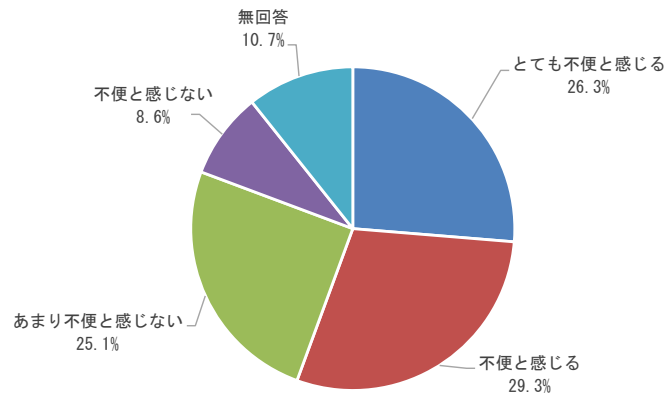
⑦日常生活における活動の満足度



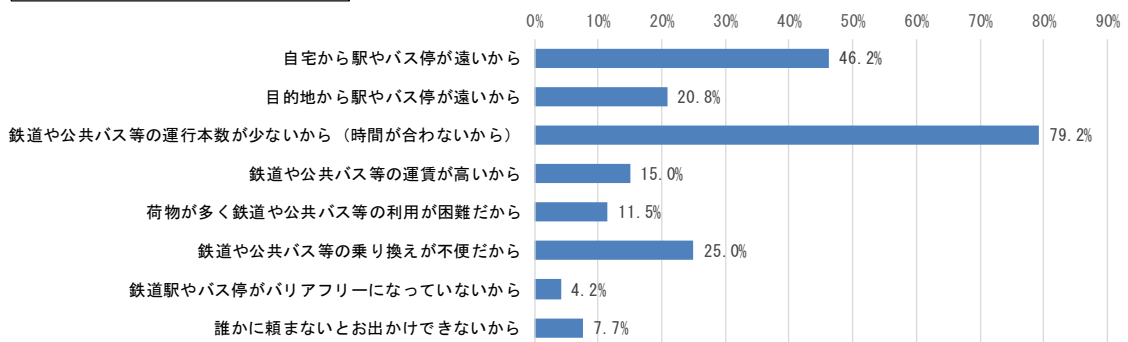
⑧日常生活における活動の重要度



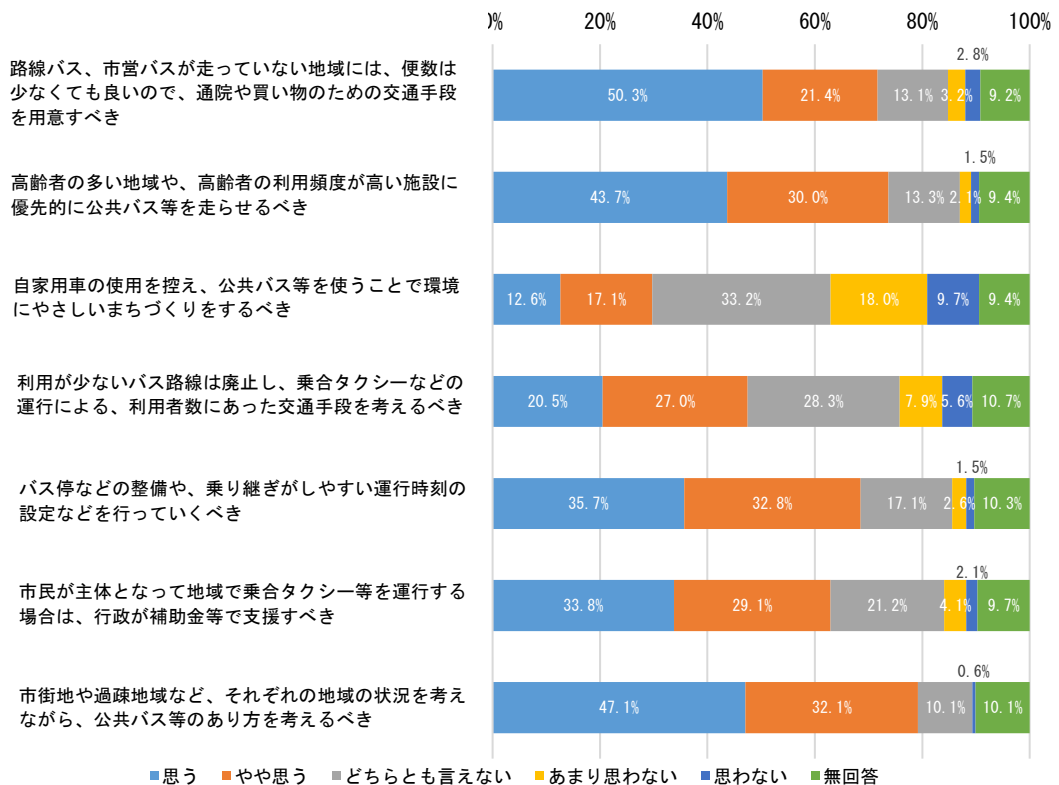
⑨公共交通の満足度



公共交通の利用に不便を感じる理由



⑩公共バス等のあり方



3) 妙高市まちづくり市民意識調査結果（平成30年）

本計画策定のために実施した市民意向調査結果に加えて、妙高市総合計画の策定のために実施した市民アンケート調査の結果を示します。

①調査概要

本市に居住する満15歳以上の市民から1,000人を無作為に抽出し、アンケート調査を実施しました。調査期間等は以下のとおりです。

●実施期間：平成30年4月
●配布回収方法：郵送による配布・回収
●配布数：1,000通 ●回収数404通 ●回収率：40.4%

②調査結果の抜粋

■移住（転出）意向



【資料：平成30年度 妙高市まちづくり市民意識調査結果報告書】

■今後のまちづくりの重要度について

順位	項目	重要度
1	克雪対策の推進	1.41
2	雇用・労働環境の充実	1.36
3	企業誘致の促進と市内企業の活性化	1.23
4	医療保険制度等の持続的運営	1.21
5	防災体制の確立	1.16
6	商業の振興とにぎわいの創出	1.15
7	子育て支援の充実	1.14
8	効果的な観光情報の発信	1.10
9	快適な生活環境の確保	1.10
10	四季を通じた観光誘客の推進	1.09
11	ガス・水道の安定供給	1.08
12	観光基盤の整備	1.08
13	幼児の教育・保育環境の充実	1.07
14	防犯・交通安全対策の推進	1.07
15	総合的な健康づくりの推進	1.06
16	観光客受入体制の充実	1.04
17	確かな学力の育成	1.04
18	健全な財政運営の推進	1.04
19	良質な住環境づくり	1.03
20	健やかな心と体の育成	1.02
21	豊かな自然環境の保全と活用	1.01
22	地域での助け合い、支え合いの推進	1.01
23	学習環境の整備	1.00
24	生活排水対策の推進	1.00

【資料：平成30年度 妙高市まちづくり市民意識調査結果報告書】

2-3 まちづくりの課題

(1) 現状分析から見える問題点

前節までに整理した人口、土地利用、都市機能等の現状分析を行うと、本市の問題点は以下のように整理されます。

問題点① 都市の活力低下に大きく影響を与える若い世代の減少および流出

- ・本市の年少人口は、1980年から2015年にかけて約52%減少し、2015年の総人口に占める割合は、約11%となっており、全国と比べ1.5ポイント下回っています。[p. 21]
- ・年少人口の将来の割合は、2035年では約9%、2060年では約7.6%にまで減少することが見込まれています。[p. 23]
- ・少子化による影響に加えて、市民意向の分析結果から、若い世代にとって重要度が高い「買い物」環境に対する満足度が低い [p. 55] ことも、減少や流出傾向に影響を及ぼしているものと推察されます。
- ・若い世代は、本市の未来を担う重要な世代であることから、この減少傾向を抑制しなければ、今後ますます消費の減少や労働力、地域活動の担い手の不足など、都市としての活力の低下に拍車がかかることが懸念されます。

問題点② 都市としての賑わい、魅力を低下させる中心市街地の空洞化の進行

- ・2005（平成17）年から2015（平成27）年における新井駅周辺の人口減少率は20～30%となっており、その中でも、0～14歳と20～39歳の子ども・子育て世代の人口は、減少率がそれぞれ50%以上の地区が見られ、高い減少率を示しています。[p. 19, 22]
- ・将来の人口動向に大きな影響を及ぼすこれらの世代の減少は、中心市街地の持続的発展に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。
- ・中心市街地の魅力が低下しているため、中心市街地（朝日町）の地価は、2000（平成12）年から2017（平成29）年にかけて50%以上も下落していると推測されます。[p. 45]
- ・中心市街地では、核となるスーパー等の商業施設が撤退したため、市民意識調査の結果として、中心市街地に必要な施設は、「店舗等商業施設」が50%以上（複数回答）になったと推測されます。[p. 33, p. 55]
- ・中心市街地の商店街の事業所数や年間商品販売額は過去20年間で大幅に減少しており、空き店舗が増加するなど市街地の空洞化が進行していることが伺えます。[p. 35]
- ・現状のままでは、中心市街地の賑わい、商業地としての求心力のさらなる低下が懸念されます。

問題点③ 市民生活にとって大きな負担・脅威となる雪や災害

- ・特別豪雪地帯である本市では、移住意向の理由として「雪の処理の大変さ」が最も多く挙げられているばかりでなく、今後のまちづくりにおいて「克雪対策の推進」の重要度が最も高くなっており、雪問題への取り組みによっては、さらに人口流出の進行が懸念されます。[p. 59]
- ・今後も除雪対策に対する重要度がますます高まっていくことを考えると、サービス水準は高めていく必要があるものの、人口減少の影響も含め、市民一人当たり除雪費はさらに増加していくことから [p. 53]、今後も市街地の拡大が進行していくと、効率的かつ経済的な除雪等の克雪対策が困難となることが懸念されます。
- ・また、近年、全国的に豪雨による被害が毎年のように発生しており、本市においても低地部に形成された新井地域の市街地において、浸水被害のリスクがあるため [p. 48, 49]、今後の居住地として安全なところに誘導し、大きな被害が発生することを抑制する必要があります。

問題点④ 市民生活を支える都市機能の利便性・持続性の低下

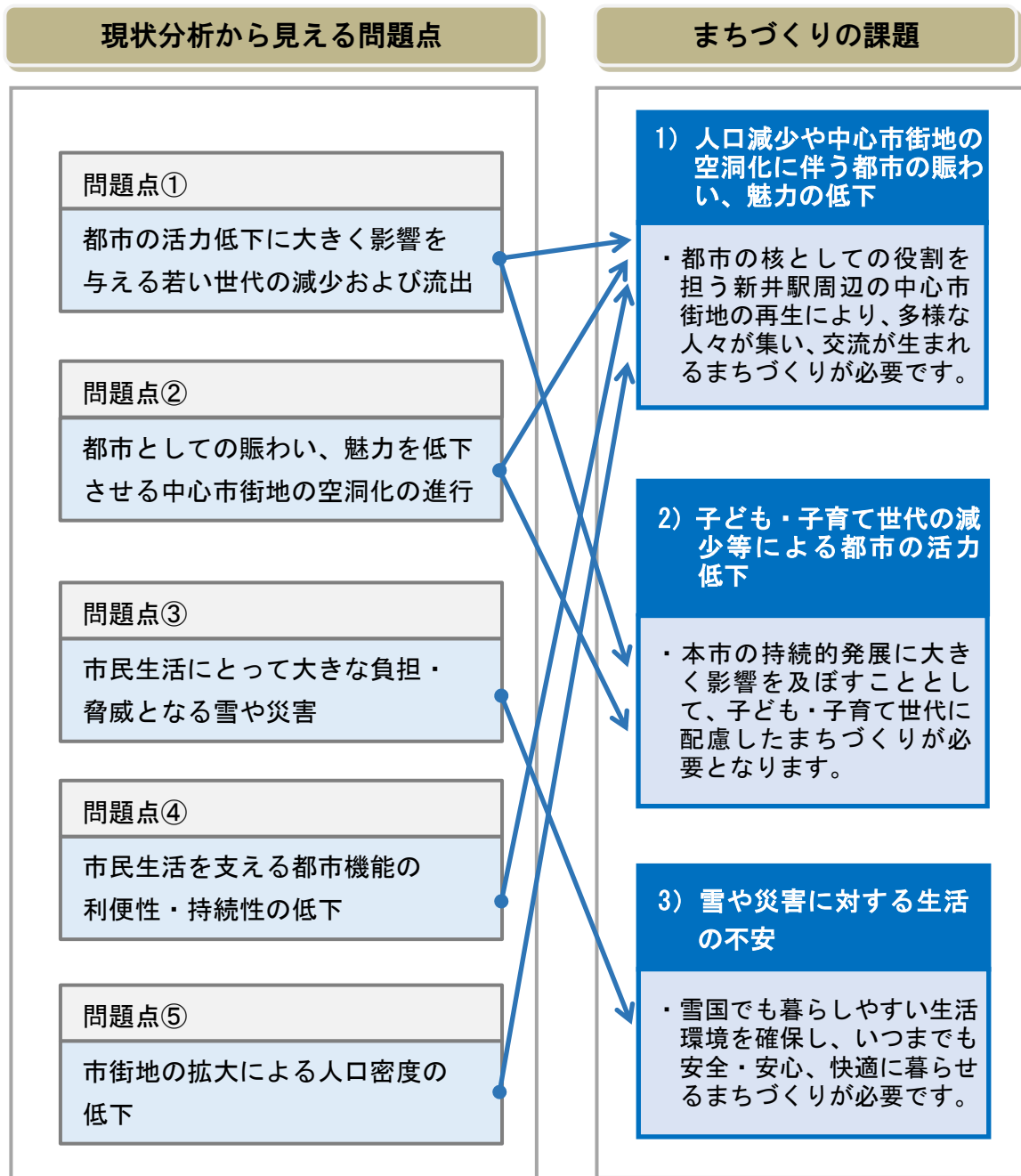
- ・現在、中心市街地においては、金融機関をはじめ、医療施設、文化施設など市民生活を支える都市機能の多くが立地しており [p. 36~40]、これらの施設の利用に対しての満足度は一定の水準となっていますが、中心市街地での人口減少がこのまま継続すると、これまで一定規模数の市民が暮らすことで成り立っていた施設が撤退し、中心市街地の利便性が低下していくことが懸念されます。
- ・2005（平成 17）年から 2017（平成 29）年にかけて約 1.3 倍に増大した市民一人当たりの公共施設維持補修費 [p. 51] についても、人口減少や老朽化する施設の更新のため、今後さらに負担が増加することで、現状のサービス水準の維持が困難となり、生活の利便性が低下することが懸念されます。
- ・現在の公共交通に対しては不便と感じる人が 60% 近くを占めており、その理由としては、「運行本数が少ない」、「駅やバス停が遠いこと」に次いで、「鉄道駅やバスの乗り換えが不便」が 25.0% となっており [p. 58]、利用者は路線バスなどの二次交通への乗り換えを重要視していると考えられます。
- ・公共バスのあり方としては、地域の状況に応じながら、通院や買い物時、あるいは高齢者にとって利便性の向上を望む声が多い [p. 58] ことから、地域（居住地）から都市機能の多くが立地する中心市街地へアクセスすることができる公共交通網を維持することが非常に重要です。

問題点⑤ 市街地の拡大による人口密度の低下

- ・本市における DID 人口密度は、1980（昭和 55）年から 2015（平成 27）年の約 35 年の間に 3,680 人/km² から 3,080 人/km² に減少、区域面積は 0.36km² 拡大しています。[p. 26, 27] この傾向を踏まえると、将来は人口減少や少子高齢化が進行する中で、市街地の空洞化と人口密度の低下が懸念されます。
- ・北新井駅周辺では、用途地域外にも宅地造成が進行している現状があり、その地域には優良農地や浸水想定区域の指定がされているため、災害発生の危険性が低く、都市機能の利便性が高い住宅適地に誘導する必要があります。[p. 28, 49]
- ・全市的に人口減少が進行しているにもかかわらず、住宅地および商業施設の郊外化が進行することにより、人口密度の低下や空き家・空き地のさらなる増加など、市街地の低密度化が懸念されます。
- ・本市においても人口減少や高齢化の進行が予想されること [p. 23]、鉄道駅周辺に各種都市機能が集積立地していること [p. 33~42]、「市街地を集約し、利便性の高いコンパクトなまちづくり」を支持している市民意向 [p. 54] も踏まえると、今後本市においては、集約型都市構造を目指すことが重要となります。

(2) まちづくりの課題の整理

現状分析から見える問題点を踏まえると、本市のまちづくりの課題は以下の3つに整理されます。



第3章. 立地の適正化に関する基本的な方針

3-1 まちづくりの基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

妙高市総合計画や妙高市都市計画マスタープランなど、本市の上位・関連計画では、拡散型都市構造から、少子・高齢社会に対応した歩いて暮らせるコンパクトな集約型都市構造を目指すことを基本に、地域間ネットワークによる有機的連携を図り、豊かな自然環境と共生しながら、雪国でも住みやすい持続可能なまちづくりを目指しています。

本計画においても、全市的なまちづくりの方向性との整合を図りながら、効果的な都市機能の誘導、公共交通等による連携により、さらに住みやすい妙高市の実現を目指すこととし、まちづくりのテーマを次のとおり設定します。

<まちづくりのテーマ>

生命地域の創造
～人、自然、全ての「生命」が輝く妙高～

(2) まちづくりの方針

まちづくりのテーマや、先に整理した課題等を踏まえ、本市におけるまちづくりの方針を次のように定めます。

本市では、計画的に市街化を図るエリアとしている用途地域内において都市機能等の集積を進めたいと考えるため、用途地域外である妙高高原地域、妙高地域は都市機能等の誘導の対象外とします。

今後、市街化を図る区域の拡大を抑制し、用途地域において適正な市街地の誘導を目指すことが、立地適正化計画の趣旨からもまちづくりの前提となります。

その中で、本市の中心として発展してきた新井駅周辺の市街地においては、人口減少や空き家の顕在化を踏まえ、中心市街地としての活性化を総合的に推進していくものとします。

新井駅周辺市街地においては、雪国でも快適・安心に暮らせる環境確保とともに、高齢化の進展を見据えた公共交通の維持と利便性の向上を図りながら、公共施設の集約的配置、医療・福祉・商業施設の適正な配置により、いつまでも快適に、安心に暮らし続けられる生活環境を維持・確保していくものとします。

さらに、魅力ある商業空間の形成をはじめ、子育て、文教・学習機能の充実など、次代を担う若者をはじめとする、多世代の交流を創出するまちづくりを進め、効果的なまちなかの活性化や定住促進を図っていくものとします。

また、新井駅周辺市街地とその他の駅を中心とした周辺地域とは、鉄道・バスによるネットワークを活かした地域間の連携により、広域的な市民の生活利便性の維持に努めるものとします。



<まちづくりの方針>

将来に向けて持続可能な、利便性の高い都市環境の整備を行い、中心市街地とアクセスしやすい公共交通ネットワークにより、雪国でも快適・安心に暮らし続けられるまちづくりを進めます。

※妙高市立地適正化計画においては、新井駅周辺の再生と公共交通を活用した各地域間連携・交流による、コンパクト&ネットワークのまちづくりを基本に、市民の総合的な生活環境の向上を目指すとともに、将来にわたって持続可能なまちづくりを目指します。

3-2 まちづくりのテーマ及び誘導方針の整理

前章で整理したまちづくりの課題から、まちづくりのテーマ、誘導方針までの流れを以下のとおり整理します。

【まちづくりの課題】

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|
| 1) 人口減少や中心市街地の空洞化に伴う都市の賑わい、魅力の低下 | 2) 子ども・子育て世代の減少等による都市の活力低下 | 3) 雪や災害に対する生活の不安 |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|



【まちづくりのテーマ】

生命地域の創造
 ～人、自然、全ての「生命」が輝く妙高～

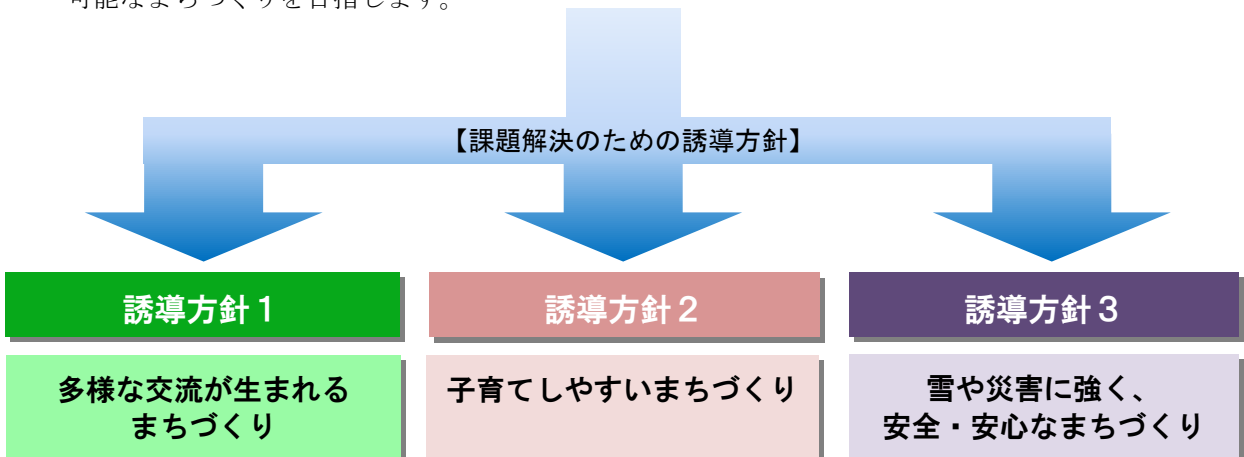


【まちづくりの方針】

将来に向けて持続可能な、利便性の高い都市環境の整備を行い、中心市街地とアクセスしやすい公共交通ネットワークにより、雪国でも快適・安心に暮らし続けられるまちづくりを進めます。

※新井駅周辺の再生と公共交通を活用した各地域間連携・交流による、コンパクト&ネットワークのまちづくりを基本に、市民の総合的な生活環境の向上を目指すとともに、将来にわたって持続可能なまちづくりを目指します。

【課題解決のための誘導方針】



3-3 課題解決のための誘導方針

まちづくりの方針を実現するため、課題解決のための誘導方針を以下のように定めます。

方針1：多様な交流が生まれるまちづくり

新井駅周辺においては、既存の都市機能の維持・充実及び有効活用をはじめ、多様な交流を促進する施設の配置などにより、求心力のある、まちなかの賑わい再生を図ります。

中心市街地内の低未利用地や空き店舗等の有効活用を図りながら、若い世代が魅力を感じる商業機能や多機能で複合的な都市機能の誘導を図り、多様な交流が生まれる空間の創出を図ります。

また、市民の日常生活の移動手段としての公共交通について、中心拠点や生活拠点へのアクセス性の維持・向上に努めます。



写真. 新井駅周辺中心市街地



写真. 市営バス

方針2：子育てしやすいまちづくり

全市的に人口減少が進展する中で、特に本市の未来を担う年少人口や子育て世代の人口減少を抑制するため、子育て世代や、若者のニーズに即した複合的支援施設等の充実・立地など、市民や市民団体、民間事業者とも協働しながら子育てしやすい環境や学習しやすい環境の確保を図ります。



写真. 妙高市図書館

方針3：雪や災害に強く、安全・安心なまちづくり

特別豪雪地帯に指定されている本市では、特に冬期においても住みやすい快適な住環境確保のための支援を講じるとともに、今後も除雪管理システム等の効果的な運用により、雪国でも住みやすいまちづくりを進めます。

また、新井駅周辺地域においては、多様な都市機能を快適・安全に利用できるよう、子どもや高齢者に配慮した安全・安心な歩行者空間の確保を図ります。

道路、河川、砂防等の既存インフラ施設については、災害発生時の被害拡大抑制を図るため、雪や災害に強い改修を順次進めていきます。

さらに、雪害や地震、水害等自然災害に対するハード、ソフト両面での総合的な防災対策により、安全・安心な暮らしの確保を図ります。



写真. 渋江川に隣接する住宅地

3-4 目指すべき都市の骨格構造の設定

居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に向けて、妙高市の都市構造上の課題やまちづくりの方針等を踏まえ、本市の目指すべき都市構造を設定します。

設定にあたっては、本市の都市構造上の中心となる「中心拠点」及びそれを補完しながら地域住民等の生活の拠点となる「地域拠点」とともに、中心拠点と地域拠点及びその他各地域内を連絡する「公共交通軸」及び「交通結節点」を位置づけます。

(1) 中心拠点 [用途地域内 新井駅周辺]

新井駅周辺は、古くから市の中心地として栄え、市役所等行政中枢機能をはじめ、総合病院や文化ホール、各種商業施設等の拠点的都市機能が集積している地域であり、市民生活にとって重要なサービスを得られるため、市全体の「中心拠点」として位置づけます。

新井駅周辺中心拠点においては、今後も既存の生活・都市機能の維持を図るとともに、必要な生活・都市機能を誘導し、本市の都市核として再構築を図ります。



写真. 新井駅周辺中心市街地

(2) 地域拠点 [用途地域内 北新井駅周辺][用途地域外 妙高高原駅周辺][用途地域外 関山駅周辺]

本市の地域拠点は、新井駅周辺中心拠点を補完する北新井駅周辺地域拠点、妙高高原駅周辺地域拠点及び関山駅周辺地域拠点を位置づけます。

【北新井駅周辺地域拠点（用途地域内）】

北新井駅周辺地域拠点は、新井駅周辺中心拠点との近接性や国道 292 号沿道等の商業施設等の立地を活かした生活利便性の高い暮らしの場として、新井駅周辺中心拠点とともに新井地域の一体的なまちづくりを担っていくものとします。



写真. 北新井駅周辺

【妙高高原駅周辺地域拠点（用途地域外）】

妙高高原駅周辺地域拠点は、妙高高原駅周辺の生活拠点として、妙高高原駅周辺に立地する妙高高原支所（妙高高原メッセ）をはじめ、金融・郵便、医療、商業及び小中学校、運動施設等の都市機能の維持を図ります。



写真. 妙高高原駅周辺

【関山駅周辺地域拠点（用途地域外）】

関山駅周辺地域拠点は、妙高地域の生活拠点として関山駅周辺に立地する妙高支所や金融・郵便、医療、商業及び小中学校等の都市機能の維持を図ります。



写真. 関山駅周辺

（3）公共交通軸・交通結節点【えちごトキめき鉄道・地域内公共バス】

本市の公共交通軸であるえちごトキめき鉄道は、前述の新井駅周辺中心拠点と各地域拠点及び上越市や長野市などの近隣の中核都市や北陸新幹線駅を連絡するとともに、市民の市域内及び広域的連携を支える重要な都市軸であり、将来にわたり一定程度のサービス水準を確保します。

また、新井駅、北新井駅、妙高高原駅および関山駅を交通結節点として位置づけます。

交通結節点においては、新井駅周辺中心拠点及び各地域拠点と各地域間へのスムーズな移動を可能とし、地域住民の日常生活の移動手段として、公共バス等の機能維持を図ります。

また、地域住民の利用者・利用頻度等の状況により、誘導施設の立地に対応したバスの運行等についても検討するなど、快適で安心な移動環境の充実に努めます。

写真. えちごトキめき鉄道
(妙高はねうまライン)

写真. 市営バス

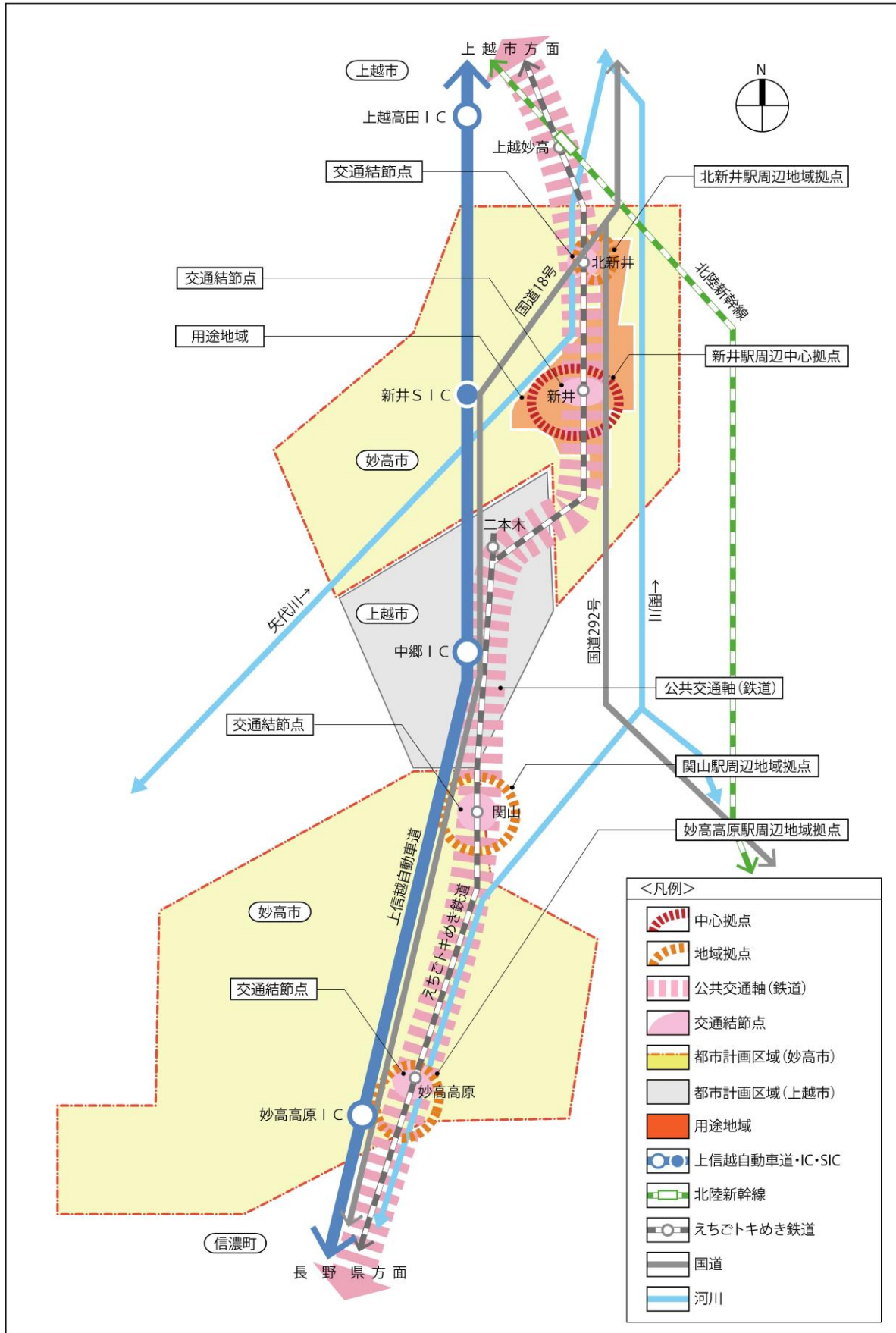


図. 都市の骨格構造イメージ

第4章. 居住誘導区域の設定

4-1 居住誘導区域の概要

居住誘導区域は、都市再生特別措置法で「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるもの」と規定されています。

都市計画運用指針では、「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、居住を誘導すべき区域」とされています。

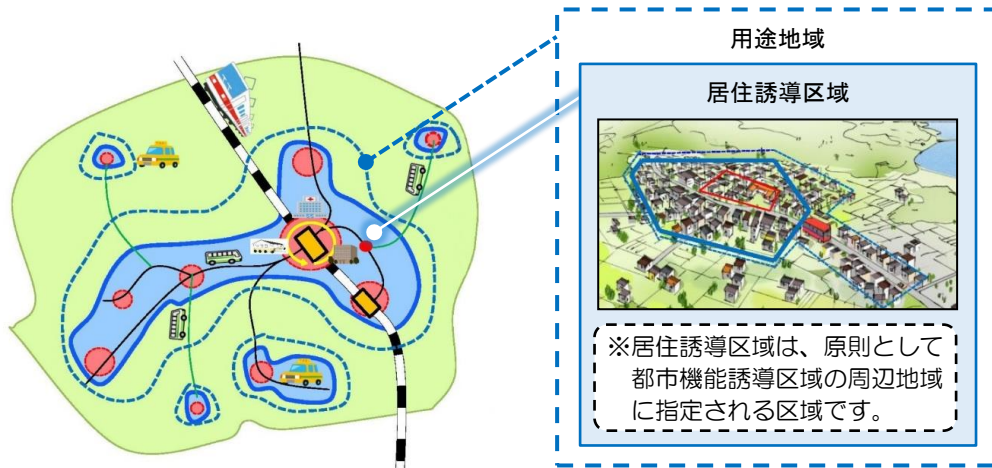


図. 居住誘導区域のイメージ

4-2 居住誘導区域の検討

(1) 居住誘導区域の設定方針

本市の居住誘導区域は、以下のような流れに基づき定めます。

なお、居住誘導区域は、一定の土地利用ルールがあり、計画的な市街化を図る区域である用途地域指定区域内に設定します。

■ステップ1：居住誘導区域を定めることが考えられる範囲を想定エリアとして抽出

まず、都市計画運用指針における、「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」の考え方にに基づき、本市における居住誘導区域にふさわしい想定エリアを抽出します。

都市計画運用指針における「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」		居住誘導区域にふさわしい想定エリア
①	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> 旧新井市、旧妙高高原町、旧妙高村の中心部のうち、古くより市の中心地として栄え、市役所等行政中枢機能をはじめ、総合病院や文化ホール、各種商業業務施設等の都市機能が集積している、新井駅周辺中心拠点及び北新井駅周辺地域拠点
②	都市の中心拠点及び地域拠点へ公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通及び都市機能の利用圏として、おおむね鉄道駅から半径1km圏※を基本
③	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度維持の観点から、特に人口が集積しているDIDを基本 土地区画整理事業の施行区域など、市が過去に基盤整備を行い、住宅が集積している区域

※『アクセシビリティ指標活用の手引き(案)』(平成26年、国土技術政策総合研究所)に示される徒歩移動の限界距離である「鉄道駅から徒歩20分(直線距離で1km)」の定義を基に、鉄道駅利用圏域を駅から半径1km圏内として設定します。

●抽出エリア

結果

- ・新井駅周辺のDID
- ・新井駅中心拠点及び北新井駅周辺地域拠点
- ・石塚土地区画整理事業施行区域、参賀北部土地区画整理事業施行区域、姫川原住宅団地

次に

想定エリアのうち、居住誘導区域から除外する区域を確認

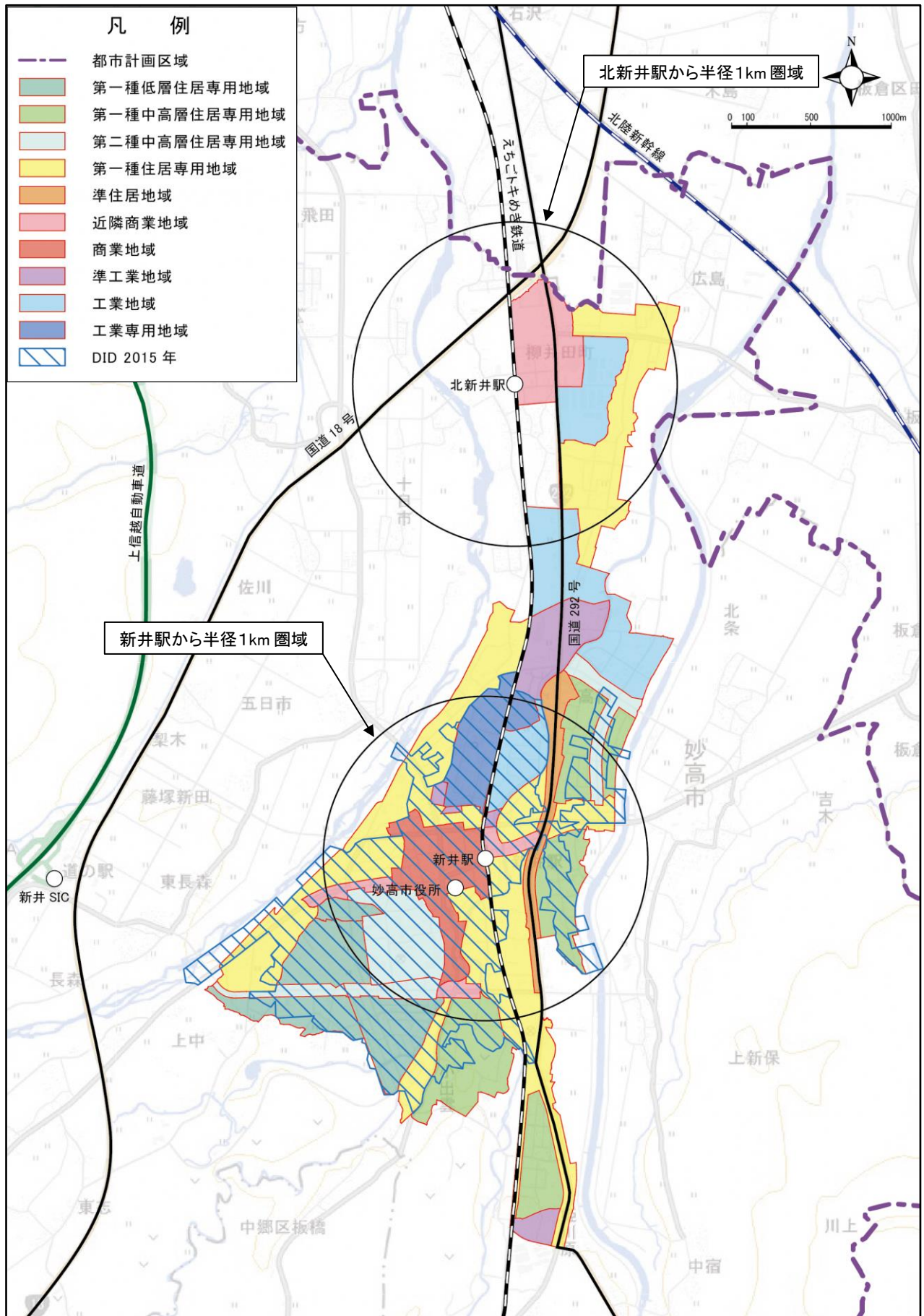


図. 用途地域、DID及び鉄道駅から半径1kmの範囲

■ステップ2：想定エリアの中で災害発生リスクを考慮し、除外するかどうかを判断

●除外するエリア

都市計画運用指針における「居住誘導区域に原則として含まないこととする区域」については、前項の想定エリアから除外し、居住誘導区域に含まないものとします。

都市計画運用指針における「居住誘導区域に原則として含まないこととする区域」		想定エリア内での状況
①	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)	・指定無し
②	災害危険区域	・指定無し
③	地すべり防止区域	・指定無し
④	急傾斜地崩壊危険区域	・指定無し

結果

想定エリア内（用途地域内）には、「居住誘導区域に原則として含まないこととする区域」の指定はありません

●災害リスクを考慮するエリア

都市計画運用指針において、災害リスク等への対応方策を総合的に勘案し、暮らしの安全性が確保されているかどうかを判断するとされている以下の区域について、想定エリア内の状況を整理します。

都市計画運用指針における当該要件		想定エリアにおける状況等
①	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	・指定無し
②	浸水想定区域	・矢代川と関川に挟まれ、渋江川が流れる想定エリア内には浸水想定区域が指定されています。 ・浸水想定区域内においても市街地が形成され、主要な都市機能が立地しています。
③	土砂災害警戒区域等における基礎調査や津波浸水想定区域及びその他の調査結果等により判明した災害のおそれのある区域	・指定無し

結果

想定エリア内に含まれる、②浸水想定区域の取り扱いについて検討します

次に

該当区域等を居住誘導区域に含めるべきかを個別に検討します

要件② 浸水想定区域についての検討

- 想定エリア一帯は、矢代川、関川に挟まれた低地部に形成された市街地であり、その中心部を渋江川が流れています。想定エリア内では、渋江川沿いの広範囲が計画規模の降雨によって浸水が懸念される浸水想定区域となっています。
- 渋江川隣接地の広範囲には 0.5～3.0m、またその周辺には 0.0～0.5m の浸水が想定されています。
- 想定エリア内を流れる渋江川周辺においては、住宅をはじめ、各種都市機能が立地し、多くの市民が生活しているエリアであり、まちづくり上の観点からも周辺市街地と一体的に市街地形成を図っていく必要があります。
- 洪水による浸水被害から地域の安全を確保するための整備を進め、築堤、河道掘削など流下能力の向上などに努めます。
- 災害の発生を抑制する防災対策、被害を最小化する減災対策、各種防災システムを活用した防災情報等の情報発信や関係機関と連携した防災講座等の実施をはじめとしたソフト対策を図ります。
- 特に浸水想定区域に含まれているエリアでは、被害を軽減するため、洪水ハザードマップの作成・周知などより、住民の防災意識の向上を図ります。
- 以上のハード・ソフト両面の対策により、浸水深の想定が 0.0～0.5m のエリアまたは、土地区画整理事業の施行区域や中心市街地など良好なインフラが整っているエリアは、十分な安全性を確保することで居住誘導区域に含めることとします。



結果

総合的な浸水対策を講じ、一部のエリアを居住誘導区域に含めます

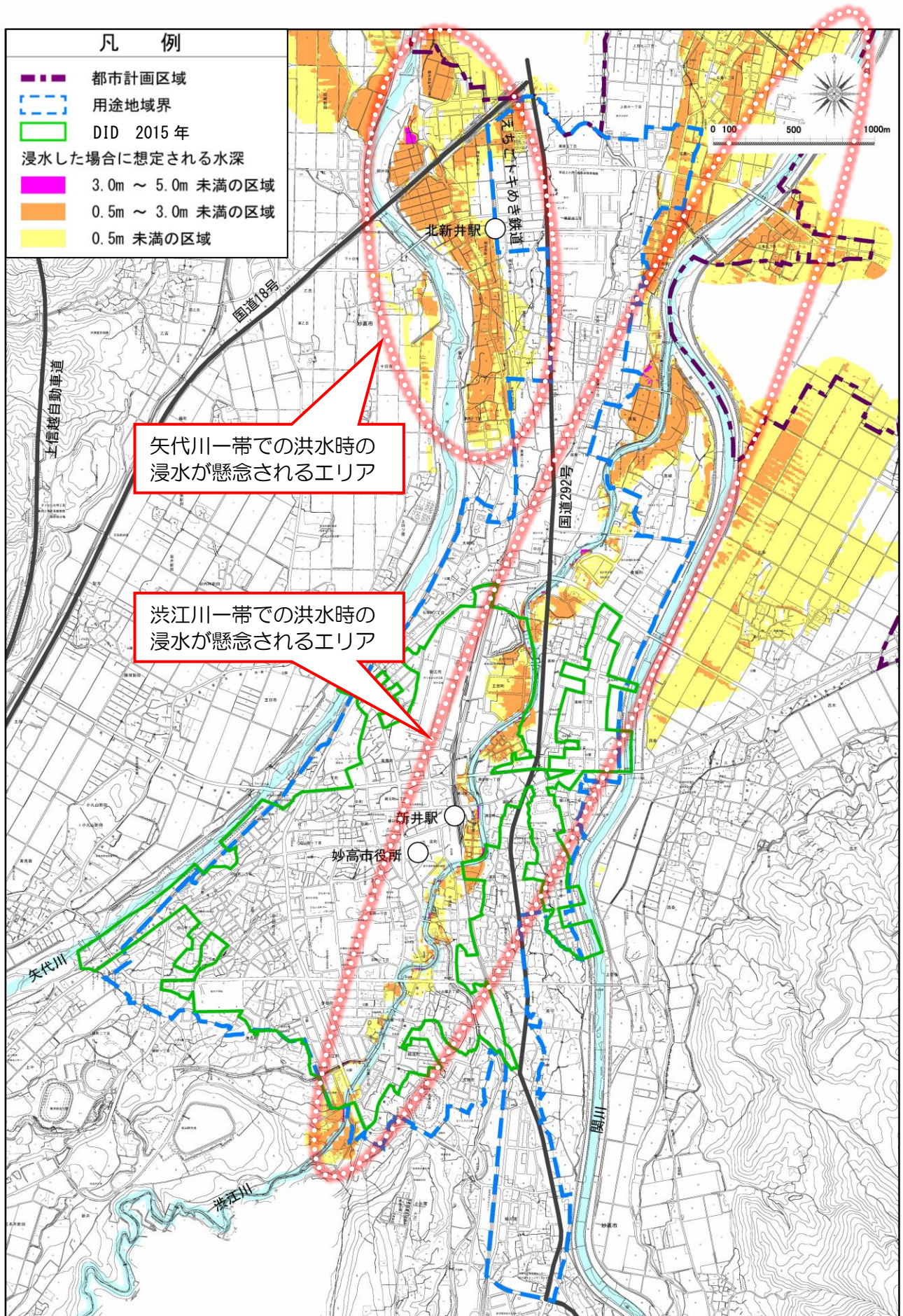


図. 浸水想定区域 (計画規模浸水想定)

■ステップ3：住宅等が立地できない、あるいは積極的に居住を誘導しない区域を除外

- 想定エリア内には、工業専用地域が指定されており、本市の工業拠点として機能しています。
- 工業専用地域は土地利用規制上、住宅や店舗、病院、学校等の立地が認められないため、居住誘導区域には含めないものとします。
- また、その他に、大規模な工場等が立地する工業地域、比較的小規模な工場等と住宅、店舗等が混在立地する準工業地域が指定されています。
- これらの地域は、工業専用地域と連続する形で一体的な工業系の土地利用が図られており、工業専用地域と同様に、積極的に居住を誘導する区域ではないと考えられることから、居住誘導区域に含めないものとします。

結果

住宅等が立地できない工業専用地域のほか、
一体的な工業系の土地利用が図られている工業地域及び準工業地域についても、
居住誘導区域から除外します

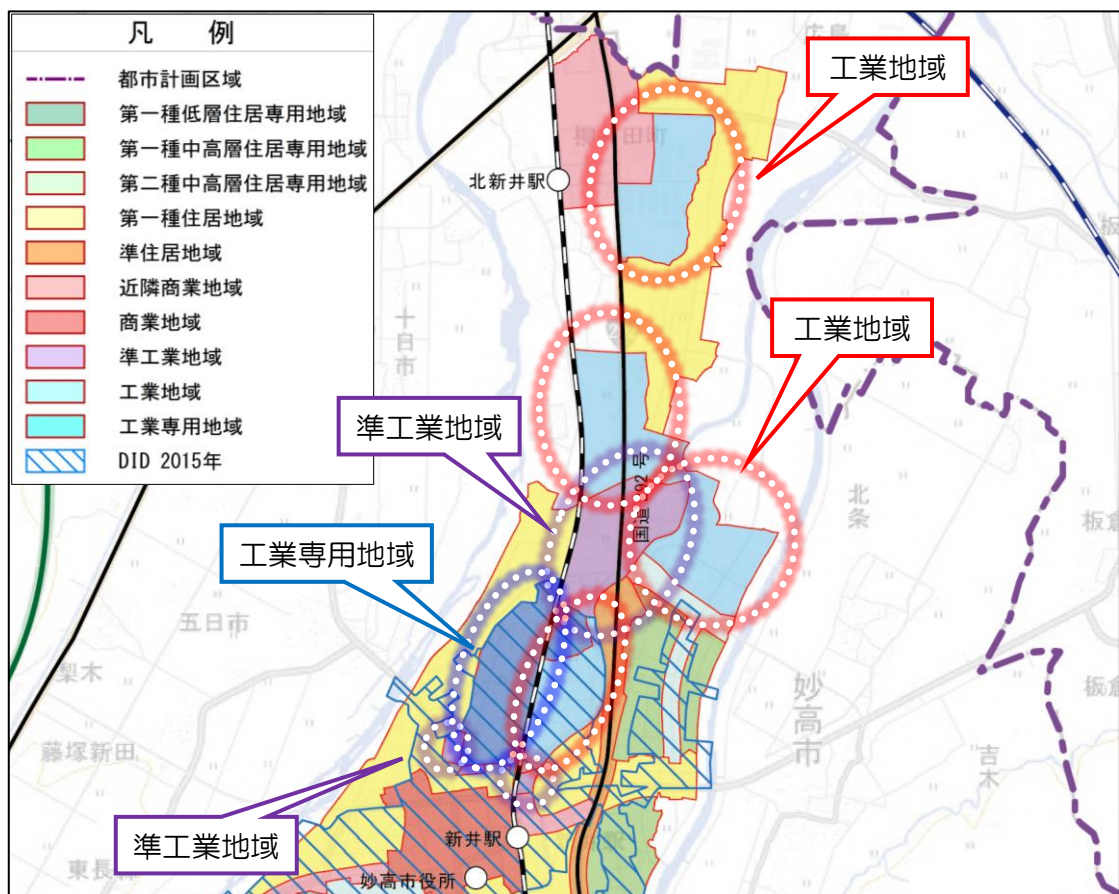


図. 工業系用途地域の指定区域

■ 区域の境界の調整

これまでの各ステップの結果を踏まえるとともに、本市における市街地整備や土地利用の状況等を含めて、総合的に判断し、居住誘導区域を設定します。

なお、居住誘導区域の区域線の考え方は以下のとおりです。

- ①都市計画等により定めた用途地域、道路等都市施設の区域、土地区画整理事業施行区域界など、明確な境界が判断できる区域とします。
- ②区域境界が明確に判断できるよう、地形地物（道路、河川、構造物等の線）に基づいた区域とします。（道路の場合には、道路の中心線とします。）
- ③その他、土地境界線等に基づいて設定します。

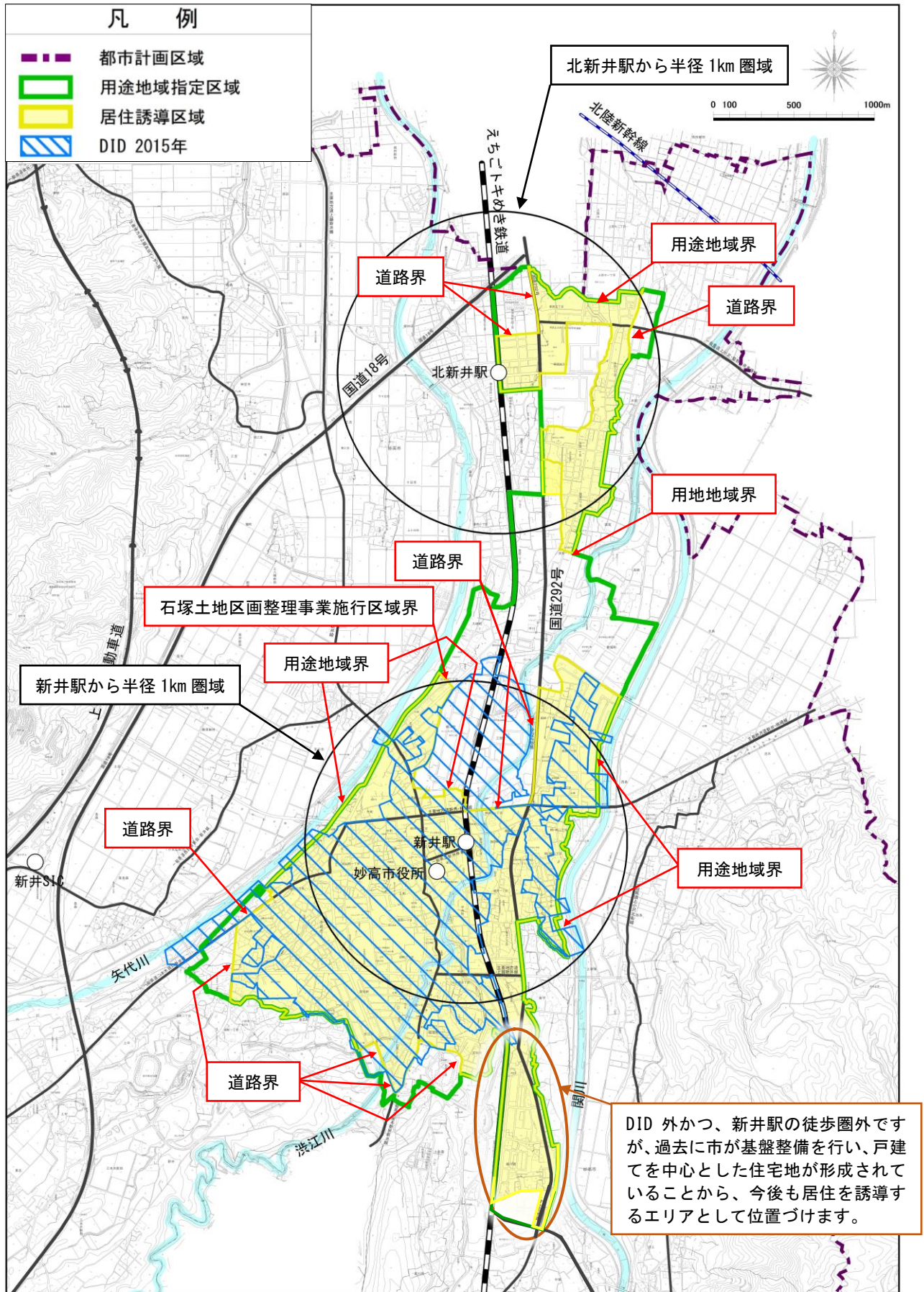


図. 鉄道駅利用圏域および DID による居住誘導区域設定の考え方

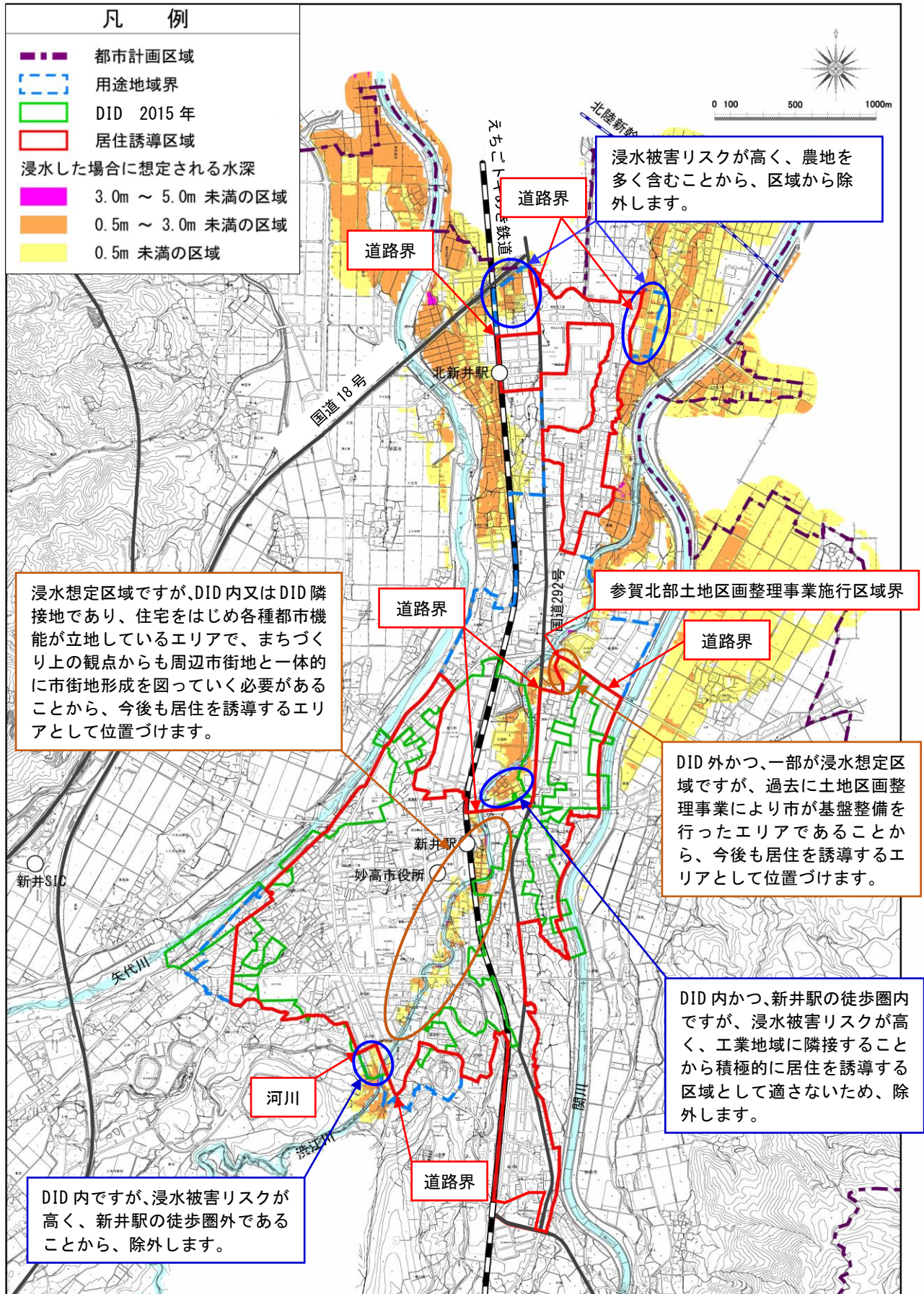


図. 浸水想定区域による居住誘導区域設定の考え方

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下のとおり設定します。

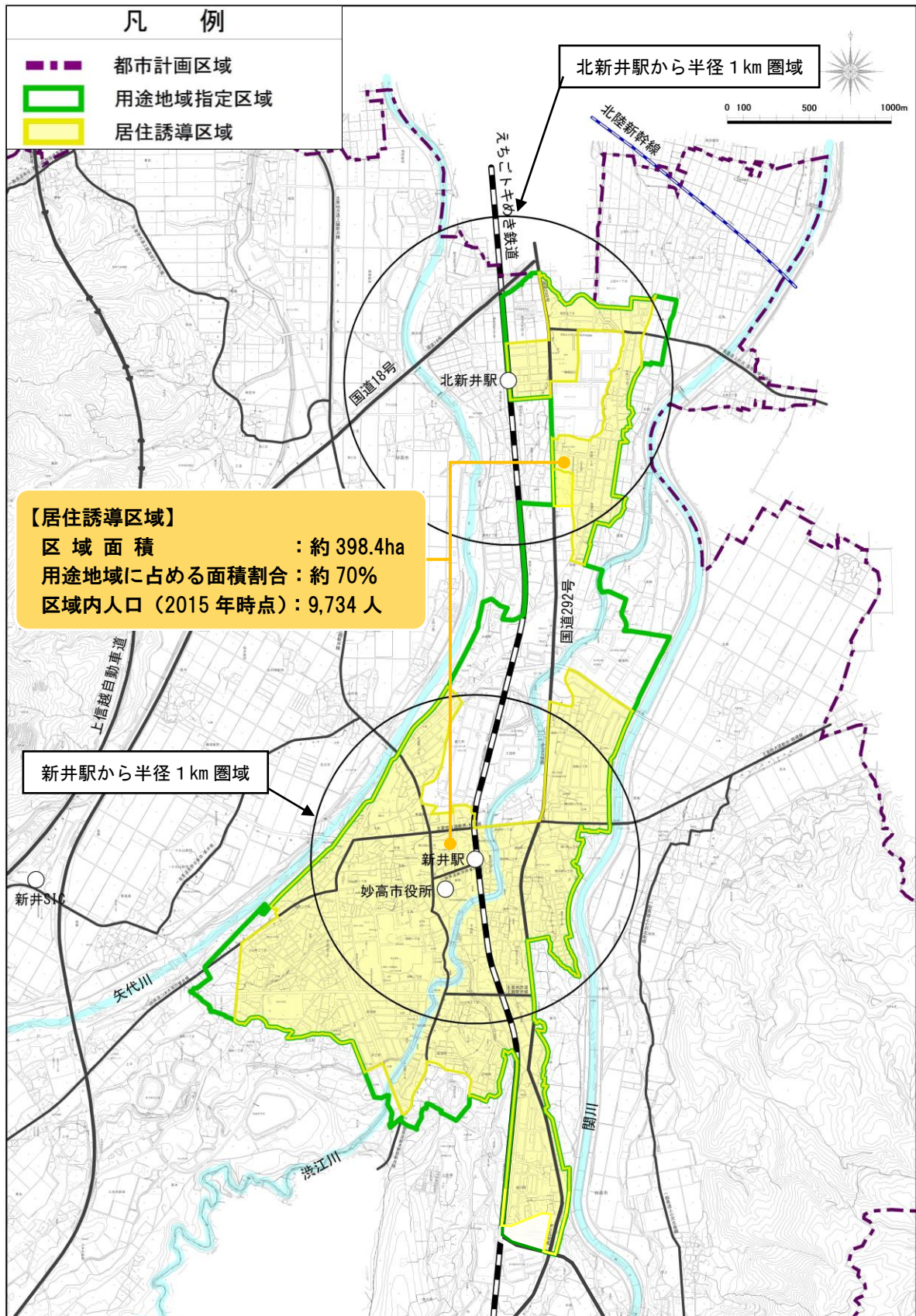


図. 居住誘導区域

第5章. 都市機能誘導区域の設定

5-1 都市機能誘導区域の概要

都市機能誘導区域は、「医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域」で、都市再生特別措置法では、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする」と規定されています。

また、都市計画運用指針では、「原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活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が図られるよう定めるべきである」とされています。

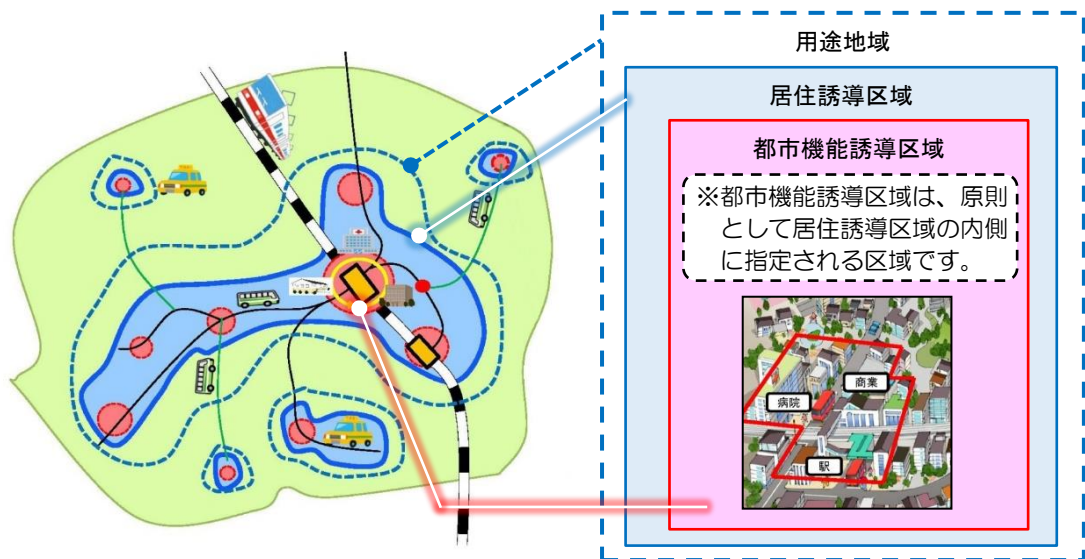


図. 都市機能誘導区域のイメージ

5-2 都市機能誘導区域の検討

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、先に設定した居住誘導区域内に設定することを前提に、次に示すステップに基づき設定を行います。

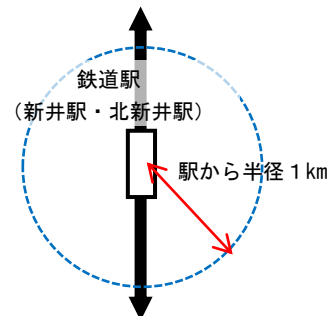
■ステップ1：鉄道駅を拠点とした徒歩圏内を基本範囲として設定

状況と視点を踏まえた基本的考え方

- ・本市の重要な公共交通としては鉄道と公共バスがあります。
- ・居住誘導区域内には、えちごトキめき鉄道の新井駅と北新井駅が立地しています。
- ・公共バスについては、新井駅に近接するバスターミナルが拠点となり、市営バス等のコミュニティバスが、主要な公共施設や周辺地域と連絡しています。
- ・公共交通の拠点である鉄道駅から、効率的に徒歩圏内で都市機能を利用できるコンパクトなまちづくりに適したエリアを基本範囲として選定します。

結果

●新井駅及び北新井駅から半径1 kmの範囲を基本とし、検討します。



■ステップ2：公共施設等都市機能の立地状況により選定

状況と視点を踏まえた基本的考え方

- ・ 商業施設は新井駅周辺、北新井駅周辺ともに一定の立地は見られますが、市役所をはじめ、金融機関、医療機関、文化・交流施設などの多くの市民が利用する都市機能は、新井駅周辺に集積立地しています。
- ・ 居住誘導区域をはじめとして、都市機能誘導区域外に住む市民に対しても、公共交通により区域内の公共施設等の都市機能の利用を促し、効率的なサービスの提供を図るという観点からも、新井駅周辺が誘導するエリアとして望ましいと考えられます。

結果

●都市機能が集積立地する新井駅周辺を選定します。



写真 妙高市役所



写真 けいなん総合病院



写真 妙高市文化ホール



写真 新井高等学校

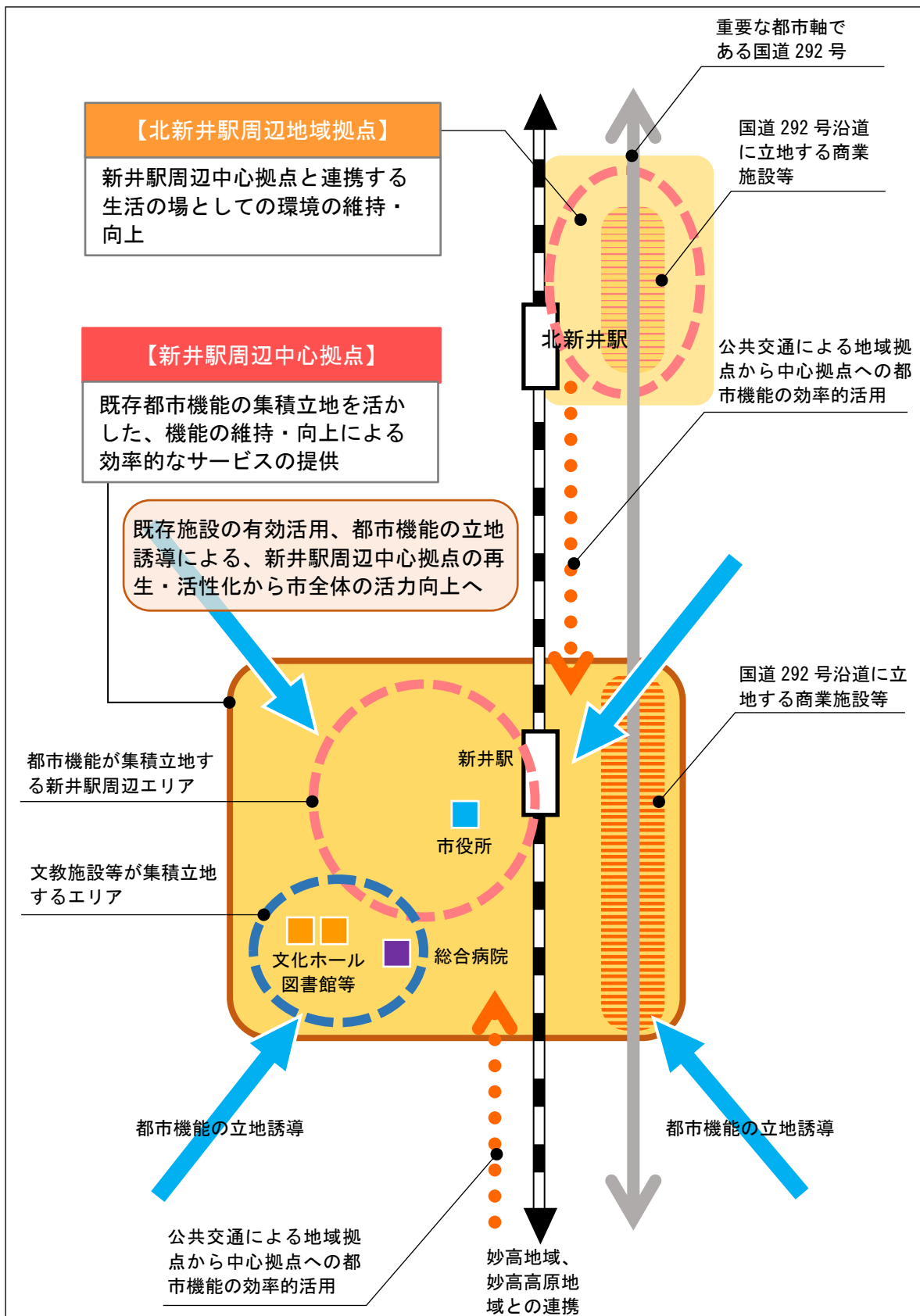


図. 新井駅周辺中心拠点と北新井駅周辺地域拠点等の関係

■ステップ3：都市計画上の区域の一体性、明確さを考慮し具体の区域を設定

- ・区域の設定にあたっては、一体的な都市機能の活用・配置が可能であることが求められます。
- ・また、都市機能の適正な立地誘導を図るため、用途地域の指定状況を念頭に、事業者にも分かりやすく幹線道路等で囲われた明確なエリア設定が求められます。

結果

- 商業系用途地域や、その隣接地の一体性を確保しつつ、道路界で明確に区分します。

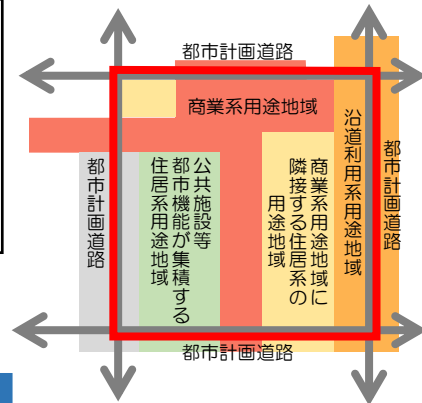


図. 都市機能誘導区域の設定

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

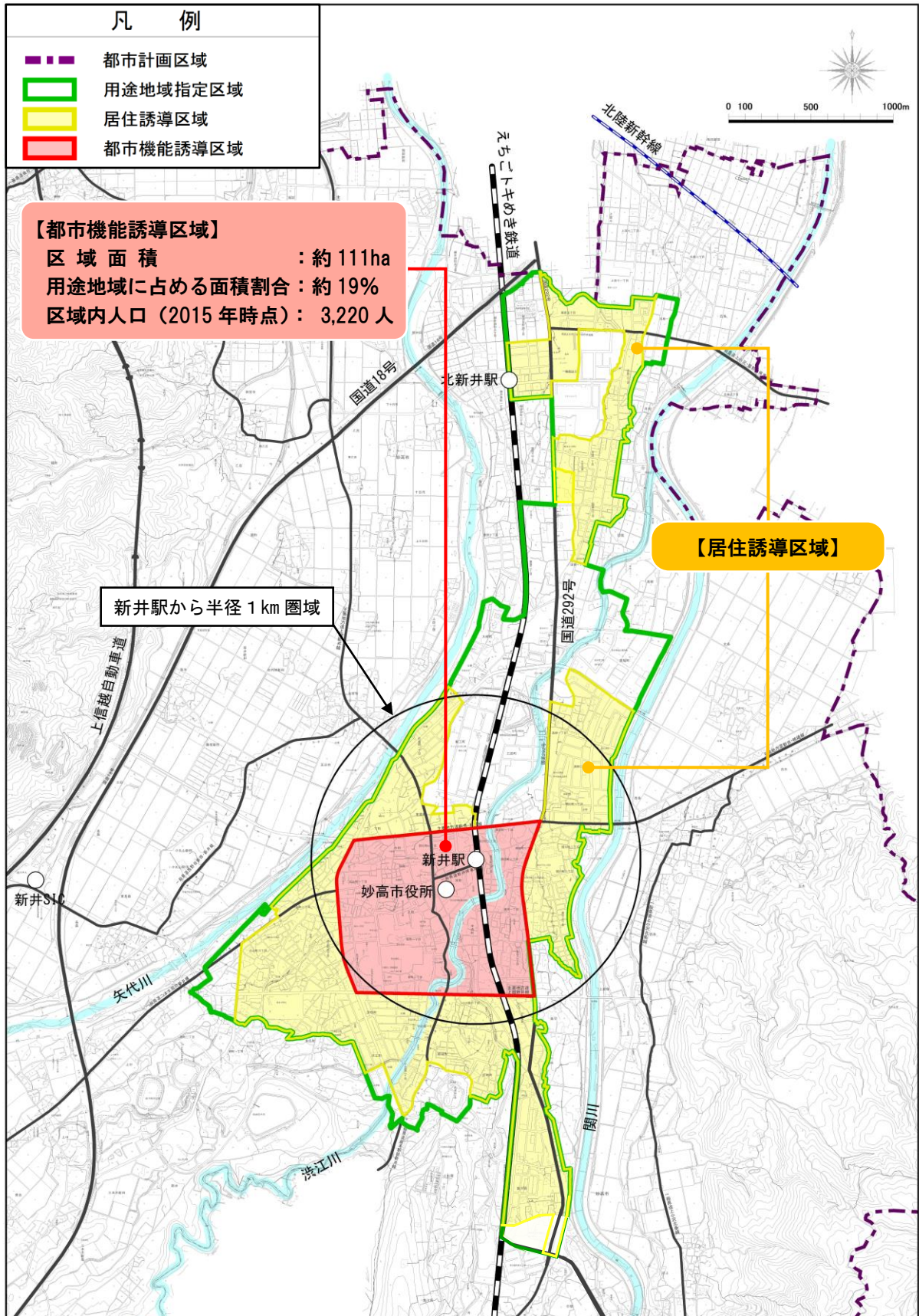


図. 都市機能誘導区域

第6章. 誘導施設の設定

6-1 誘導施設の概要

(1) 基本的な考え方

誘導施設とは、都市再生特別措置法で「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設[※]」とされており、都市計画運用指針では、「都市機能誘導区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい」とされています。

※都市機能増進施設：都市機能の増進に著しく寄与するもので、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設をいいます。

(2) 誘導施設として定めることが想定される施設

都市計画運用指針では、誘導施設として定めることが想定される施設として以下のよう施設が挙げられています。

○集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設

図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設 等

○行政サービスの窓口機能を有する市役所や支所等の行政施設

○子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設

子育て支援施設、保育園 等

○高齢化等の中で必要性の高まる施設

病院・診療所等の医療施設、デイサービスセンター、グループホーム、ケアハウス等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、サービス付き高齢者向け住宅 等

6-2 誘導施設の設定

(1) 都市機能ごとの誘導施設の誘導方針

本市の都市機能について、その位置づけと誘導方針を以下のように定めます。

①商業機能

- ・市民の生活利便性の向上の観点から、中心市街地に不足する日常生活の買い物ができる都市機能として、食料品スーパーを誘導施設に位置づけ、新規店舗の立地誘導を図ります。
- ・国道292号沿道や北新井駅周辺等の都市機能誘導区域外に立地する既存商業施設については、市民の利便性や地域の活力維持の観点から、その機能の維持を図っていくものとします。

②金融機関・郵便局

- ・現金の引出・振込・預入が可能な窓口機能のある金融機関については、日常生活に不可欠な都市機能ですが、既に都市機能誘導区域内に一定の立地が見られること、また、郵便局についても、その他各地域に必要不可欠な施設であるため、誘導施設には位置づけず、既存の施設を維持していくものとします。

③医療機能

- ・医療機能のうち総合病院については、都市機能誘導区域と妙高高原駅周辺に立地しており、本市の高度医療を支えていることから、誘導施設には位置づけず、既存の施設を維持していくものとします。
- ・診療所（個人医院などを含む）については、都市機能誘導区域に集約化を図るよりも、市内各地域に分散して立地し、住民に医療サービスを持続的に提供していくことが望ましいことから、誘導施設には位置づけず、既存の施設を維持していくものとします。

④子育て支援機能

- ・保育園は、園児数の減少や園舎の老朽化から、統合・再配置が必要となっています。保育園は、子育て世代の暮らしを支援する施設として重要な都市機能であることから、誘導施設に位置づけ、効率的な施設の維持・更新により、子育て世代等が暮らしやすい生活環境の確保を図ります。
- ・その他、子どもを遊ばせたり、一時預かりや子育てについての相談をしたりすることができる子育て支援施設を誘導施設に位置づけ、商業施設や図書館等とも連携を図りながら、子育て世代に対する支援を行うとともに、親子および親子同士の多様な交流を促進します。

⑤福祉機能

- ・現状の福祉施設の立地状況を見ると、都市機能誘導区域内に一定の立地が見られますが、高齢化社会の進展や障がい者等の自立支援に向けて、当該施設の必要性は益々高くなると考えられます。
- ・高齢者や障がい者等の利用者の利便性と安心して健やかに暮らせる環境の確保を図るため、誘導施設に位置づけます。

⑥教育・文化交流機能

- ・市内外の多くの人々に利用され、教育・文化交流の拠点となる図書館については、市民の生涯にわたる自主的な学習活動を支え、利用者の多様化するニーズを踏まえて、幅広い観点から社会に貢献することが求められていますが、施設の老朽化が進むとともに、施設規模が小さく、高齢者や障がい者への配慮も十分でないなどの課題を抱えています。
- ・図書館は、高度情報化が進む中、サービスの充実を進めて、利便性の確保を図っていく必要があり、交流機能などを併設した複合的な施設とすることで、中心市街地の拠点として、多世代の交流やまちなかの活性化に繋がる効果が期待できることから、誘導施設に位置づけます。
- ・総合文化ホールや総合コミュニティセンター、学校などの施設は、既に都市機能誘導区域内に集積して立地しており、市民の教育・文化交流を支える拠点となっていることから、誘導施設には位置づけず、現状の機能を維持していくものとします。

⑦行政機能

- ・行政機能の中心的な拠点として、市役所本庁が都市機能誘導区域に立地しているほか、妙高高原地域と妙高地域には、地域における拠点として役割を担う支所が立地しています。今後も市域全体に、きめ細やかな行政サービスを提供していくためには、本庁だけでなく、各地域に立地する支所との連携が必要不可欠なことから、行政機能は、誘導施設には位置づけず、現状の機能を維持していくものとします。

(2) 誘導施設の設定

「6-2 (1) 都市機能ごとの誘導施設の誘導方針」を踏まえ、誘導施設に位置づける施設は、下表のとおりとします。

都市機能	誘導施設	根拠法・定義
①商業	食料品スーパー	日本標準産業分類の産業小分類における「各種食料品小売業」
②子育て支援	保育園（統合園）	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所
	子育て支援施設	乳幼児一時預かり施設（厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って施設を整備・運営するものに限る）および乳幼児と子育てをしている親同士の交流を図ることを主な目的とする施設
③福祉	グループホーム	介護保険法第 8 条第 20 項に規定する「認知症対応型共同生活介護」についてのサービスを提供する施設および障害者総合支援法第 5 条に規定する「障害福祉サービス」を提供する施設
	ケアハウス	老人福祉法第 20 条の 6 に規定する施設
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法第 5 条第 1 項に規定する施設
④教育・文化交流	図書館（交流機能複合型施設を含む）	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館

第7章 立地適正化計画の推進

7-1 誘導施策

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域における施設の立地誘導及び居住誘導区域における居住の誘導を図るため、「3-3 課題解決のための誘導方針」で示した3つの方針を踏まえ、以下に示す施策の実施により、本計画を推進します。

(2) 本市が取り組む立地適正化計画推進のための施策

1. 都市機能の誘導施策

1-1 多機能複合施設の整備

- ・子育て世代をサポートする子育て支援施設や、子どもから高齢者まで多くの市民から利用され親しまれる図書館など多機能複合施設を新井駅周辺に整備し、市民の主体的な学びを支えるとともに、市民が集い地域に活力をもたらす交流を生み出す場づくりを進めます。

1-2 統合園（保育園）の整備

- ・第三保育園・斐太南保育園・矢代保育園の統合整備を計画的に進めるとともに、安全で快適な保育環境を維持するため、幼児教育・保育施設の長寿命化計画を策定し、計画的かつ効率的な改修・整備を行います。

1-3 商業施設の立地誘導

- ・空き店舗等の既存ストック※を有効活用しながら商業施設の立地誘導を図り、中心市街地の賑わいや魅力の創出を図ります。



写真：有効な活用が望まれる空き店舗

※既存ストック…今までに整備されてきた民間や公共の建築物、広場、道路等の施設

1-4 空き店舗、未利用地等の民間活用への支援

- ・ 中心市街地の空き地や空き店舗等は、リノベーション※などによる民間活用を促進します。
- ・ 「商店街活性化支援事業」による空き店舗出店者への支援の充実を図るとともに、新規出店等に係る融資制度や補助制度などにより新規創業や創業後の持続的発展を支援します。

※リノベーション…間取りから内装・配管などをゼロから考え直し、目的に合わせて作り替えることで機能を刷新し、新しい価値を生み出す改修のこと

1-5 商業の活性化

- ・ 商店街が実施する活性化イベントや買い物弱者対策など、地域内消費を促す取組を支援します。
- ・ えちごトキめき鉄道と連携したイベントの開催や、高校生や若者を巻き込んだマルシェ※など六十朝市の魅力向上のための取組を支援します。

※マルシェ…「市場」という意味の言葉で、複数の商人が集まって開催される朝市などのこと

1-6 中心市街地へアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持

- ・ 通学、通勤、通院、買い物など市民生活に必要な公共交通を確保するため、公共交通結節点の新井駅を中心に利便性の高い公共交通ネットワークを構築するとともに、市民、来訪者等の利用促進を図ります。
- ・ えちごトキめき鉄道の安定経営に向けて、利用促進策を協議するとともに、老朽化する駅施設の更新について検討していきます。
- ・ 地域の特性に応じて、路線バス、市営バス、コミュニティバス、乗合タクシーなど効率的で利便性の高いバス交通網を整備し、公共バスの利用促進を図ります。

1-7 誰もが安心して快適に利用できるユニバーサルデザインの普及

- ・ 公共的な施設の整備にあたっては、「バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）」や「新潟県福祉のまちづくり条例」に基づき、誰もが利用しやすい施設整備を推進し、ユニバーサルデザインのまちづくりを着実に進めます。

2. 居住の誘導施策

2-1 移住定住の促進

- ・移住定住者の拡大に向けて、民間事業者等と連携しながら、空き家登録情報制度による低廉で優良な中古住宅の紹介を行うとともに、若い世代や子育て世帯の住宅取得等に対する支援の充実を図ります。

2-2 雪国に適した良好な住環境づくり

- ・屋根雪処理の負担や危険の少ない克雪住宅の普及支援のほか、断熱性や気密性、採光などの冬期の生活面に配慮した住宅の普及について、民間事業者とも連携しながら進めるほか、克雪施設の長寿命化と計画的な施設整備、持続可能な除雪体制の構築など、誰もが安心して快適に住み続けられる居住環境づくりを進めます。

2-3 雪、災害に強いインフラ整備

- ・災害の発生するおそれのある場所では、開発許可制度等の運用により新規の開発を抑制するとともに、公共的な施設は立地場所の安全性、避難路、避難場所等を踏まえたものとなるよう誘導を図ります。
- ・消雪パイプや流雪溝等の克雪施設をはじめ、道路、河川、砂防等のインフラの改修等を進めるほか、災害に強く、街並みにも配慮した無電柱化等の新たな整備手法も検討しながら、防災・減災に向けた都市機能の強化を図ります。
- ・洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、築堤、河道掘削など流下能力の向上などに努めます。

2-4 地域の災害対応力の向上

- ・自主防災組織が災害時に十分な機能を発揮できるように、防災士をはじめとした地域防災リーダーとの連携による実践的な防災訓練を実施し、災害時の避難対応や避難所運営の体制強化を図ります。
- ・各種防災システムを活用した防災情報等の情報発信や関係機関と連携した防災講座等の実施をはじめとしたソフト対策を図ります。
- ・特に浸水想定区域に含まれているエリアでは、被害を軽減するため、洪水ハザードマップの作成・周知などより、住民の防災意識の向上を図ります。

(3) 都市のスポンジ化対策に係る施策

1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

①利用指針

<都市機能誘導区域内>

広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨

<居住誘導区域内>

既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨

②管理指針

<空き家>

定期的な空気の入れ換え等の適切な管理を行うこと

<空き地等>

雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

①低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域又は居住誘導区域

②低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、居住誘導区域における住宅等

(4) 国の支援を受けて市が行う施策

国の既存補助制度を活用した公的施設や都市基盤の整備等を今後も引き続き実施していくほか、「都市機能立地支援事業」（民間事業者等への直接補助）や「都市再構築戦略事業」（社会資本整備総合交付金）などの活用を検討していきます。

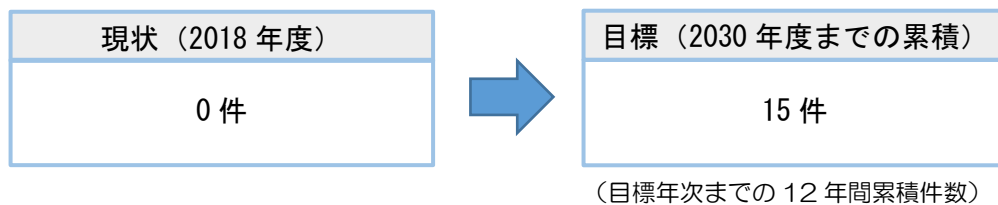
7-2 目標指標の設定

「7-1 (2)～(4)」で位置づけた各種誘導施策を計画的かつ一体的に推進し、以下に掲げる目標指標の達成を目指します。

①多様な交流が生まれるまちづくりに関する指標

多様な交流が生まれるまちづくりの実現に向けて、商業施設の立地誘導や空き店舗、未利用地等の民間による活用支援などの施策に取り組みます。このため目標指標は、都市機能誘導区域における新規の開業件数とします。

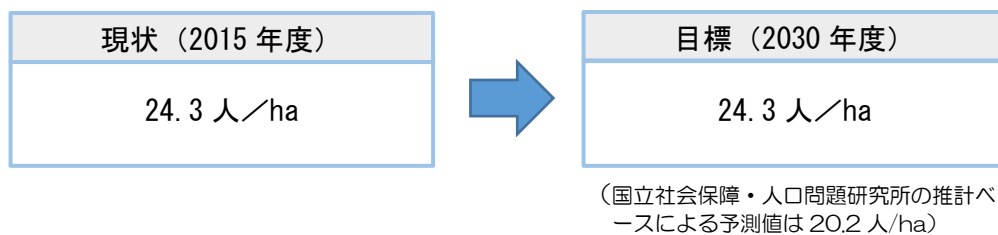
●都市機能誘導区域における新規の開業件数



②子育てしやすいまちづくりに関する指標

子育てしやすいまちづくりの実現に向けて、図書館など多機能複合施設や統合園の整備など、子育てしやすい環境づくりを進めながら移住定住の促進に取り組みます。このため目標指標は、居住誘導区域の人口密度とします。

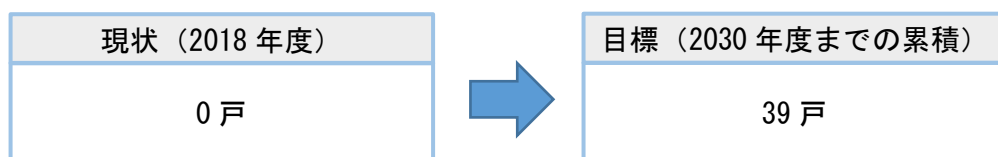
●居住誘導区域の人口密度



③雪や災害に強く、安全・安心なまちづくりに関する指標

雪や災害に強く、安全・安心なまちづくりの実現に向けて、特別豪雪地帯である本市では、雪処理の大変さが定住にあたっての大きな課題となっていることから、屋根雪処理の負担や危険の少ない克雪・耐震住宅の普及支援など、雪国に適した良好な居住環境づくりが必要です。このため目標指標は、居住誘導区域における住宅の克雪化数とします。

●居住誘導区域における住宅の克雪化数 (市克雪住宅化支援制度の活用数)



7-3 期待される効果

前節で掲げた目標指標の達成により、以下に示すような効果が期待されます。

①多様な交流が生まれるまちづくりに関する効果

都市機能誘導区域内において、空き店舗等の活用などによる魅力ある商業施設等をはじめとする多様な都市機能を配置することにより、若者も魅力を感じる中心市街地となり、賑わいがあり、利便性の高い生活環境が確保されます。

これにより、その中心市街地内で暮らす人々が徒歩や自転車等で買い物や飲食をしたり、他の地域の人々が公共交通を利用して中心市街地に訪れたりする機会が増加し、人々の往来で活気ある中心市街地となることが期待されます。

具体的には、中心市街地における歩行者・二輪車交通量の増加を効果とします。

●都市機能誘導区域における新規の開業促進



効果指標	現状値 (2018年度)	効果 (2030年度)	備考
中心市街地における歩行者・二輪車交通量の増加	907人	1,200人	上町、中町、下町、栄町、朝日町の歩行者・二輪車交通量

②子育てしやすいまちづくりに関する効果

居住誘導区域内への移住定住の促進とともに、子育て支援施設の立地誘導により、本市の将来を担う子どもに対する支援を強化することで、子ども・子育て世代が居住誘導区域内に定住し、一定の人口密度が維持されます。

また、人口密度が維持されることにより、将来にわたって、子育てに寄与する施設や環境の維持、拡充が図られることによって、子どもや子育て世代にとっての利便性が高まり、子育て支援に対する満足度が向上する効果が期待できます。

具体的には、「妙高市子ども・子育て支援に関するアンケート調査」の「子育て支援に対する市民満足度」の割合の向上を効果とします。

●居住誘導区域の人口密度の維持

効果指標	現状値 (2018年度)	効果 (2030年度)	備考
子育て支援に対する市民満足度の向上	75.5%	80.0%	妙高市子ども・子育て支援に関するアンケート調査

③雪や災害に強く、安全・安心なまちづくりに関する効果

雪や災害に対する市民の不安を解消することは、市民が末永く本市に暮らし続け、また、移住定住の促進を図っていく上で必要不可欠な取組です。

特に豪雪地帯である本市では、冬期における暮らしに対する市民の負担感や不安感が大きいことから、雪処理の負担が少なく災害にも強い克雪住宅の普及支援や、高気密、高断熱などの冬期の生活面に配慮した住宅の普及促進は、こうした市民の負担感や不安感を解消することにつながります。また、消雪パイプや流雪溝などの克雪施設の長寿命化と計画的な整備を図ることにより、暮らしの満足度を高める効果も期待できます。

具体的には、総合計画策定時に実施する「妙高市まちづくり市民意識調査」の「住みやすさに対する市民満足度」の割合の向上を効果とします。

●居住誘導区域における住宅の克雪化数

効果指標	現状値 (2018年度)	効果 (2030年度)	備考
住みやすさに対する市民満足度の向上	74.8%	80.0%	妙高市まちづくり市民意識調査

7-4 届出制度について

(1) 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

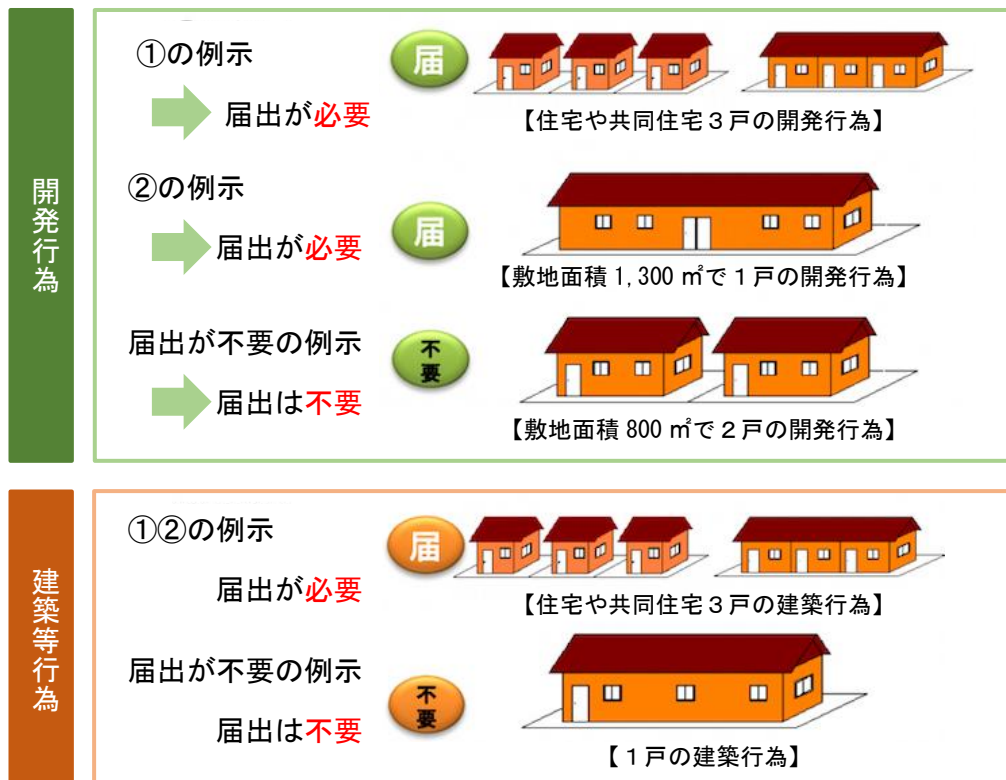
なお、この届出制度は開発行為等を禁止するものではなく、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、必要に応じて情報提供や事前協議等を行いながら、適切な立地誘導を図っていくことを目的としています。

1) 開発行為

- ① 3 戸以上の住宅（戸建て住宅、共同住宅等）の建築を目的とする開発行為
- ② 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 m²以上のもの

2) 建築等行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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



【資料：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）を基に作成】

(2) 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに市長への届出が義務付けられます。

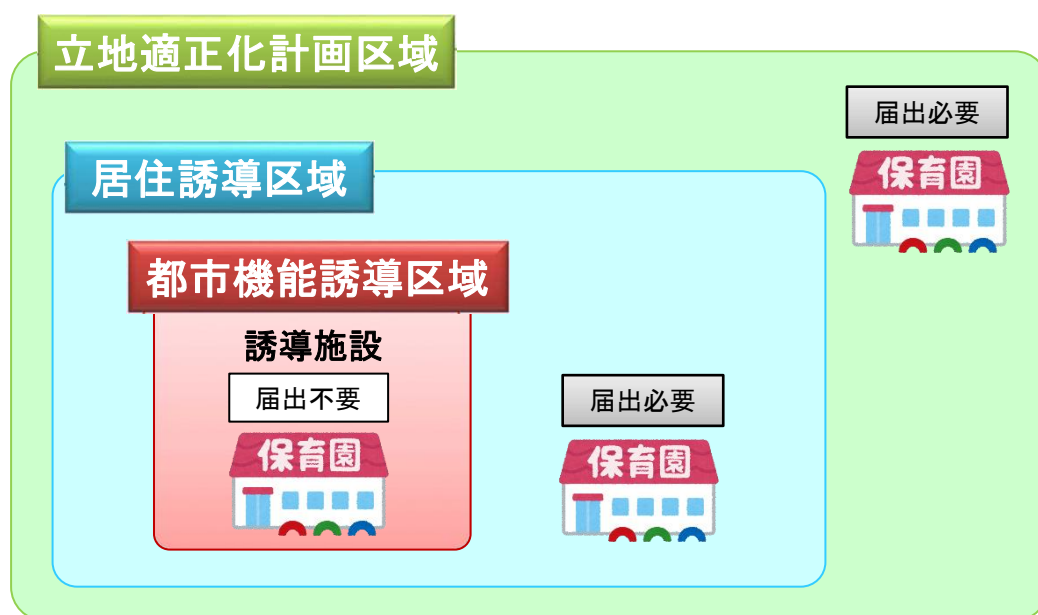
なお、この届出制度は開発行為等を禁止するものではなく、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する動向を把握し、必要に応じて都市機能誘導区域内において市が実施する施策の情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

1) 開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

2) 開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



【資料：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）を基に作成】

(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止についての届出

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、その30日前までに市長への届出が義務付けられます。

7-5 計画の推進

(1) PDCAサイクルによる進行管理

序章でも示したとおり、本計画は、2030年度までを計画期間としていますが、本計画策定後、概ね5年ごとに施策の実施状況等を把握し、評価・分析を行うとともに、本計画の進捗状況や妥当性等を検証します。

その結果により、必要に応じて居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設等を見直し、新たな設定、位置づけを検討します。

その際には、本計画のみならず、国・県等の総合的なまちづくりの方向性との整合を図るとともに、本市総合計画や都市計画マスタープラン等の上位関連計画における各種関連施策の位置づけなども踏まえるものとします。

このように、目標・計画の策定から各種施策の実施、達成状況の把握、評価・検証及び評価に基づく施策の改善の一連のPDCAサイクルの考え方を基本に本計画の進行管理を行います。

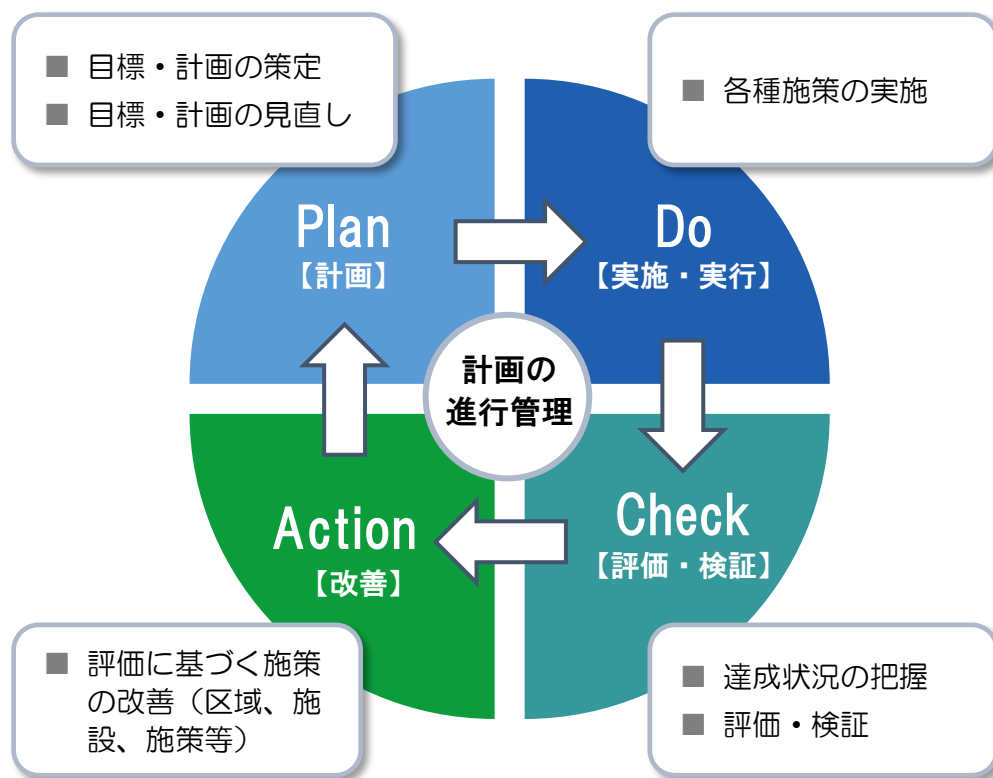


図. PDCAサイクルによる計画の進行管理イメージ

(2) 協働・連携による計画推進

本計画の推進にあたっては、市民、事業者、行政がそれぞれの立場を認識し、果たすべき役割に応じて、協働で各種施策を効率的・効果的に展開していくことが望めます。

市民は、少子高齢社会に対応したコンパクト&ネットワークのまちづくりについて理解するとともに、本市が進める各種まちづくりの施策に対し協力し、かつ、まちづくりの主役は市民であることを自覚し、身近なまちづくりに積極的に参画していくことが求められます。

事業者は、本計画の趣旨を理解し、市民生活を支える各種都市機能等の維持・向上とともに、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に努めることが求められます。

行政は、本市のまちづくり上の課題やあるべき都市構造を念頭に、市民の快適、便利で安全・安心な生活環境を維持・向上していくため、必要な都市基盤整備とともに、効果的に誘導施策を展開し、居住及び都市機能の誘導を図っていきます。また、市民や事業者がよりまちづくりに参画・貢献できるよう、各種支援や情報提供・発信等を行っていきます。

また、今後も人口減少、少子高齢社会が進行することが予想される中、国・県が実施する誘導施策との連携や、本市のみならず周辺自治体との広域的な連携策の展開も進めていきます。

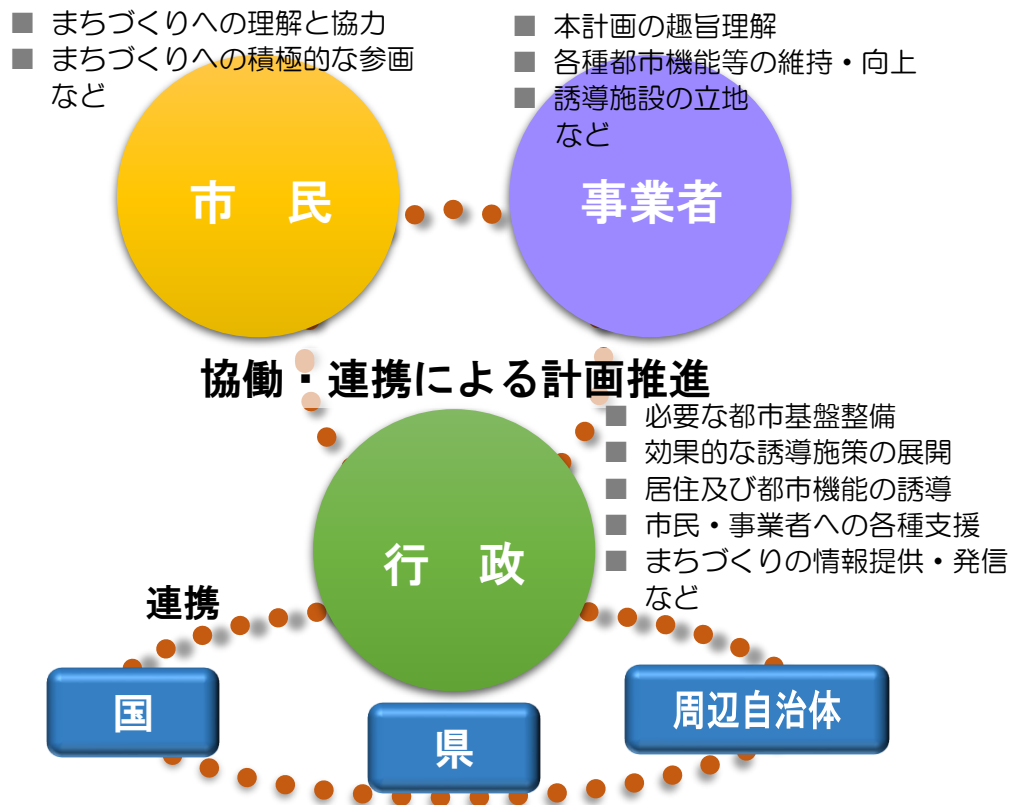


図. 協働による計画推進のイメージ

