

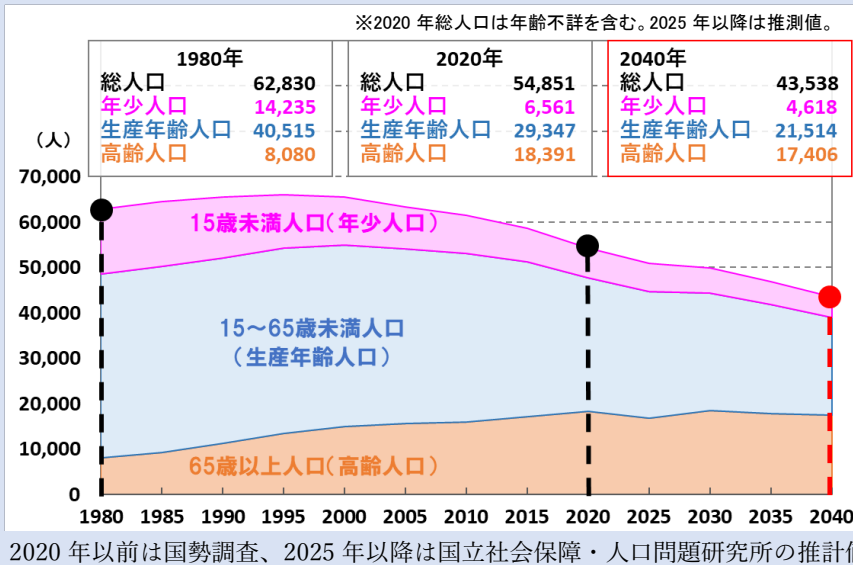
南魚沼市立地適正化計画 概要版

計画期間：2024(令和6)年度 - 2042(令和24)年度

立地適正化計画策定の背景

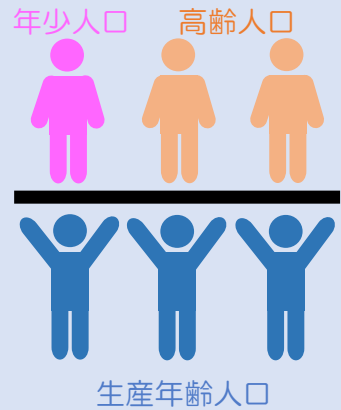
南魚沼市では、他の地方都市と同様に、急激な人口減少・少子高齢化が想定されます。これまでの開発により拡散した市街地で、人口密度の低下が進行すると、分散した都市機能をつなぐ公共交通の維持が困難になるほか、地域住民の消費に支えられている生活サービスの低下が懸念されます。

背景① 急激な人口減少・少子高齢化の進行が想定されます



2040年

生産年齢人口からの税収でほぼ同数の年少・高齢人口を支えなければなりません。



背景② 都市が拡大分散する時代から都市がスポンジ化する時代になってきています

2010年以前

公共施設や生活サービス施設が旧市街地の外側に建設され、それに伴い居住地も広がった(都市の拡大分散化)

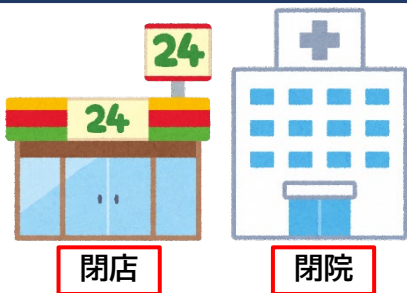
2040年

人口が減少すると閉店・閉所、空き地・空き家が増えてまちがスカスカになってしまう(都市のスポンジ化現象)

その結果...

市民生活に及ぼす影響

生活に必要な施設の減少



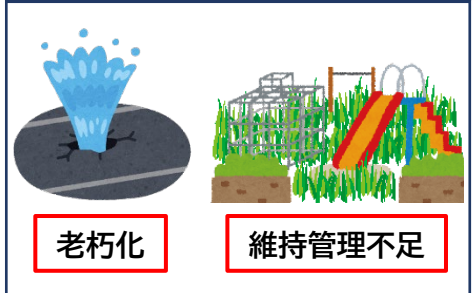
生活に必要な施設が撤退することで、生活の利便性が低下します。

公共交通の縮小・撤退



公共交通利用者の減少により、減便や廃線が増加する可能性があります。

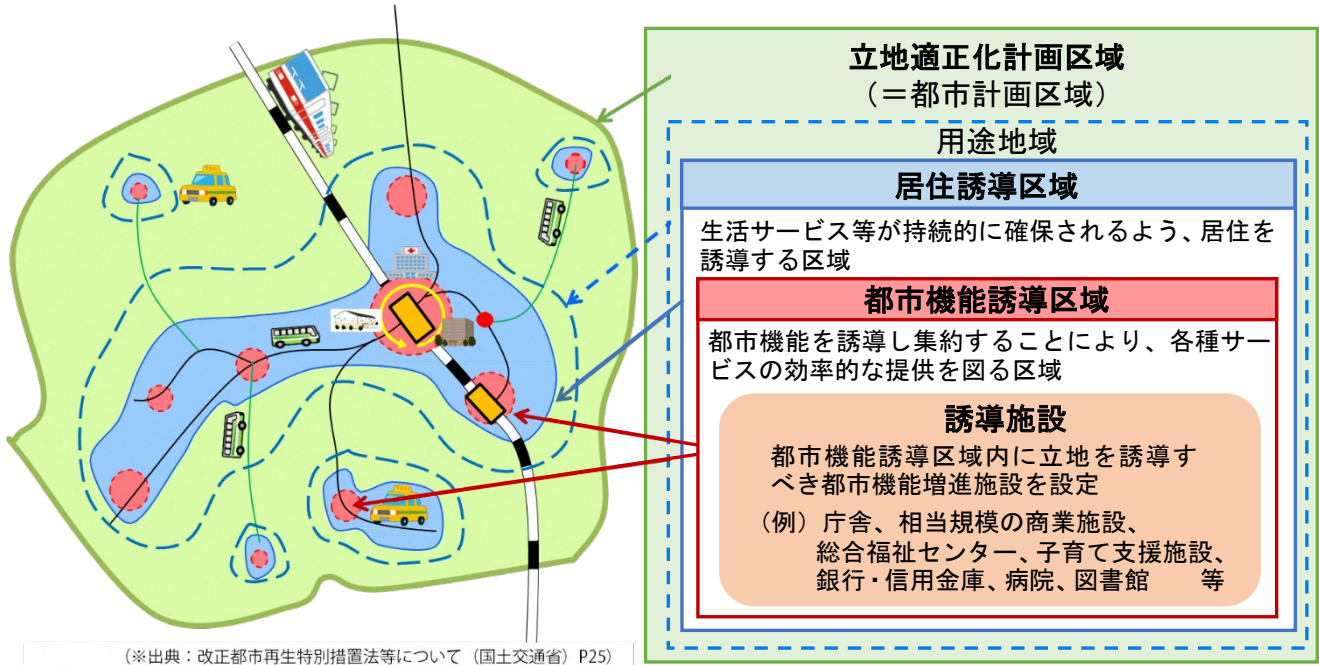
財政規模の縮小・公共施設の老朽化・行政サービスの低下



老朽化する公共施設の維持管理に必要な財源の不足や、維持管理が滞ることで、行政サービスの低下が予想されます。

立地適正化計画の目的・意義

立地適正化計画とは、人口減少による悪循環に陥らないために、公共・民間のサービス施設や居住の立地を一定の範囲に誘導し、その地域の人口減少や高齢化を抑制することで、コンパクトで安全・安心な、暮らしやすいまちを構築するための計画です。立地適正化計画では、用途地域内のなかで、都市機能誘導区域と居住誘導区域を定め、防災・減災にも配慮した都市機能や居住地の立地誘導を図っていきます。



南魚沼市の都市が抱える課題分析

市内の拠点に共通する問題点

- さらなる人口減少・少子高齢化が見込まれる
- 都市開発が進行し、市街地が拡大する恐れ
- 空き地・空き家がさらに増加する可能性
- 生活サービス施設※が流出・撤退する可能性
- 公共交通(鉄道・バス)の利用者数が少ない
- 日常的な自動車移動への依存
- 20～50代に運動不足の人の割合が高い
- 市の財政のさらなるひっ迫が予測される
- 水害・土砂災害による被害のリスクがある

5つの観点から見た都市が抱える重点課題

- 都市形態(人口動態や土地利用の変化)**
 - ① まちなかへの都市機能・居住の集約による人口密度の低下抑制
- 都市機能の持続性**
 - ② 都市機能増進施設の立地誘導とアクセス性の向上による利用人口の確保
- 都市の暮らし**
 - ③ 運動しやすく、徒歩・自転車による滞在・回遊性の高いまちなかの整備
- 都市運営の健全性**
 - ④ コンパクトなまちの形成を通じた投資の集中による財政のひっ迫への対応
- 災害に対する脆弱性**
 - ⑤ 治水対策事業に応じた段階的な災害リスクの回避・低減策の推進

※ 生活サービス施設：日常生活に欠かすことのできない医療・商業・福祉機能を有する施設

まちづくりの方針

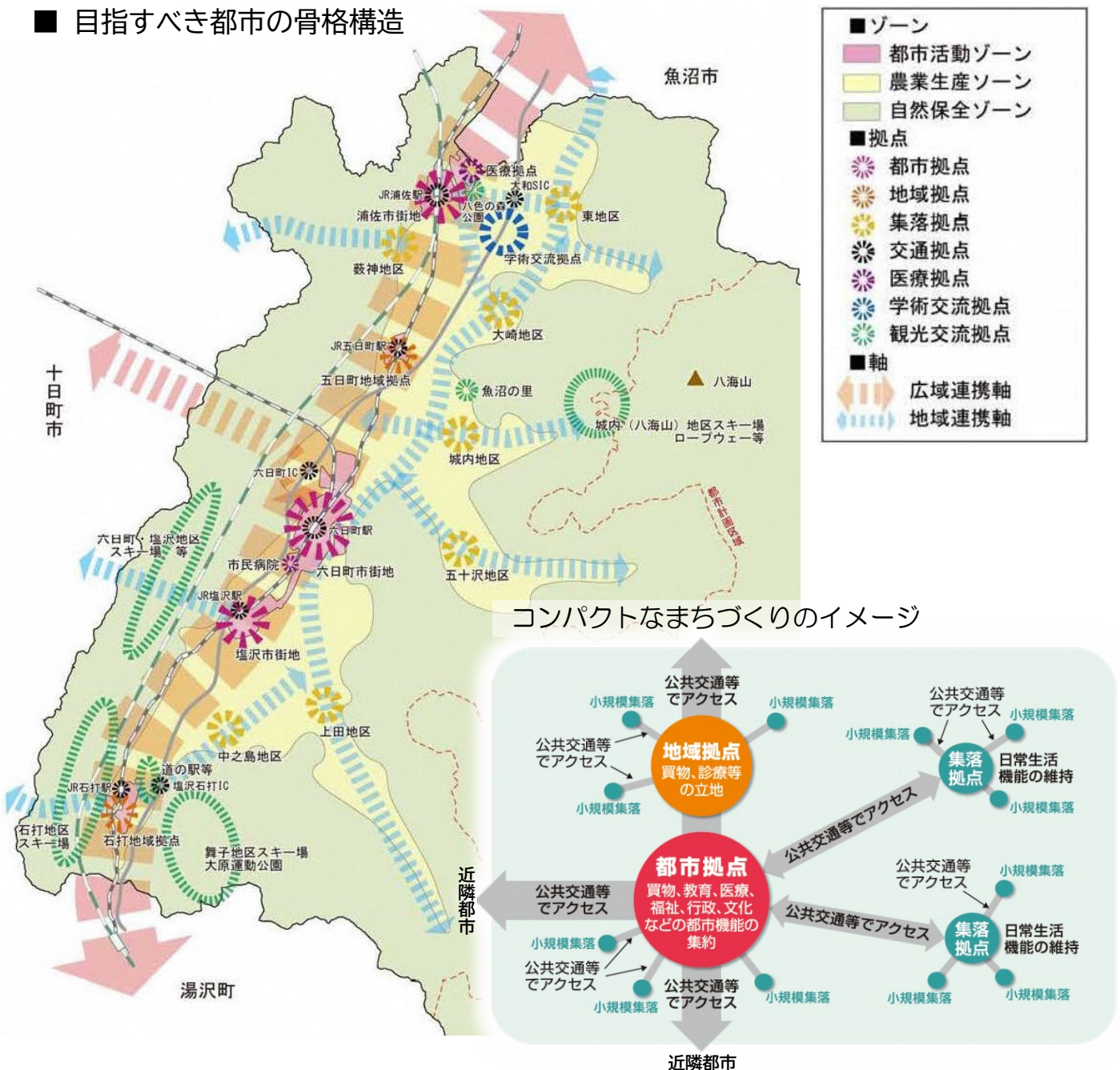
南魚沼市都市計画マスタープランの基本目標と、2ページで整理した重点課題を踏まえて、「課題解決の先に見据える姿」を検討しました。また、目指すべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランの「都市構造図」を踏襲し、これを基に「コンパクトなまちづくりのイメージ」の具体化を図ります。

課題解決の先に見据える姿

強靱な市街地形成と拠点間連携による都市活力の持続性向上

- 市街地の都市的役割や周辺拠点との関連性を明確にした中で、守るべき都市機能を明確化し、適切な居住の立地誘導、ネットワークの整備を図ることで人や経済の循環を効率化させ、都市活力の持続性を向上させます。
- 水害・土砂災害・雪害による被害を回避・低減させたいうえで、自然環境や景観と調和した健康的な生活ができるまちづくりを進めます。

目指すべき都市の骨格構造



各拠点の誘導方針、誘導方針に基づく誘導区域・誘導施設

■ 各拠点の誘導方針

拠点名	誘導方針	誘導区域の有無
都市拠点	<p>浦佐地区：浦佐駅周辺は新幹線駅（浦佐駅）を利用した生活拠点、学校周辺は災害リスクが低く生活利便の高い拠点の形成を図る。</p> <p>六日町地区：複合化・統廃合による建て替えを見据えた機能誘導を図る。病院周辺は防災機能等の誘導を図る。</p> <p>塩沢地区：歴史資源を中心に、来訪者向けのサービスと居住者向けの生活サービスの利用を促進するような居住誘導を図る。</p>	<p>都市機能誘導区域 浦佐・六日町</p> <p>居住誘導区域 浦佐・六日町・塩沢</p>
地域拠点	五日町、石打地区 ：居住者の暮らしの質の維持、集落と市街地を結ぶネットワークの維持を図る。	誘導区域を設定しない
集落拠点	東、藪神、大崎、城内、五十沢、上田、中之島地区 ：優良な田園風景の保全、居住者の暮らしの質の維持、集落と市街地を結ぶネットワークの維持を図る。	誘導区域を設定しない

■ 誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業など、市の根幹をなす都市機能を誘導、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域。都市機能誘導区域ごとに、立地誘導あるいは流出抑制を図るべき**誘導施設**を設定します。

▶ 本市では、都市機能誘導区域を**浦佐、六日町**地区に設定します。

都市機能誘導区域の検討方法：以下の①～④に該当する範囲を含む区域を検討

- ① 地区ごとの誘導方針に該当するエリア
- ② 駅に近い商業用途の地域、都市機能が一定程度充実している区域
- ③ 公共交通の利便性が高い区域[駅の徒歩圏(800m圏内)、停車頻度 10 本/日以上バス停の徒歩圏(300m圏内)]
- ④ 駅徒歩圏の大型商業施設や診療所の転出・流出を防ぐことを目的とした範囲

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、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に、居住の誘導を図る区域。

▶ 本市では、居住誘導区域を**浦佐、六日町、塩沢**地区に設定します。

居住誘導区域の検討方法：以下の STEP1～4 に基づく検討により適切な範囲を抽出

- STEP 1 基本的に居住誘導区域に含める区域 [都市計画運用指針に基づく範囲]**

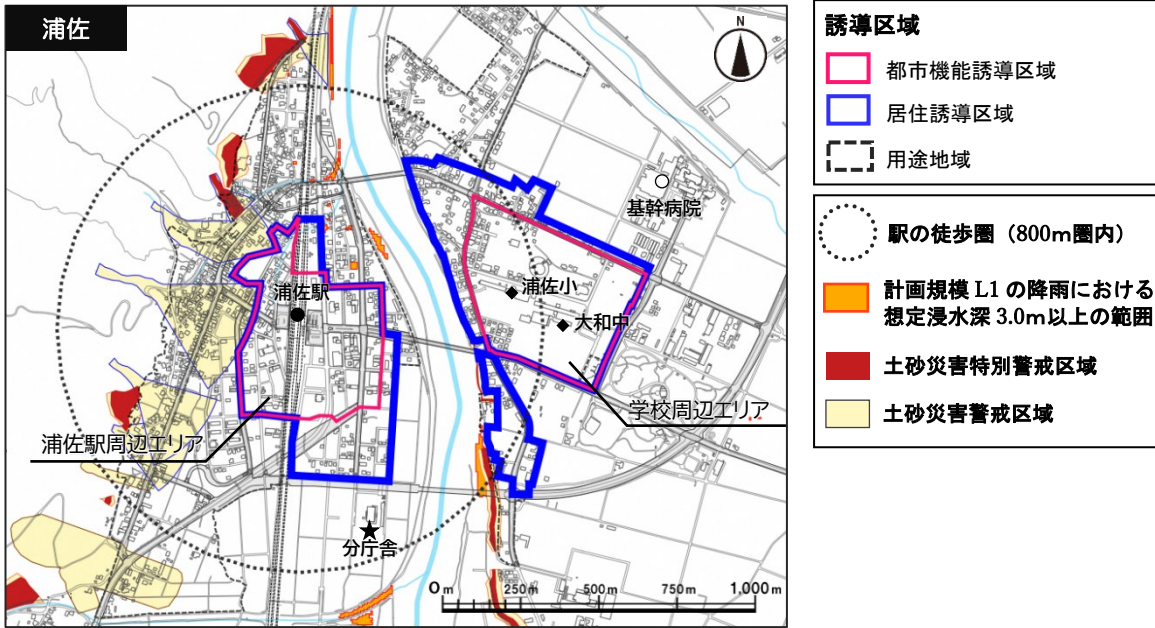
 - ・ JR 駅の徒歩圏(800m圏内)、停車頻度 10 本/日以上バス停留所の徒歩圏(300m圏内)
 - ・ 2040 年の将来人口密度が 10 人/ha 以上のエリア
- STEP 2 居住誘導区域に含めることを検討する区域**

 - ・ 2040 年の高齢化率が 30%以上のエリア
 - ・ まちなかの生活利便施設の徒歩圏(大規模小売店舗は 800m圏内、診療所は 500m圏内)
 - ・ 積雪時に安全性が担保される道路を中心とした範囲(消雪パイプの設置道路、除雪優先区間とされる県道)
- STEP 3 居住誘導区域からの除外を検討する区域**

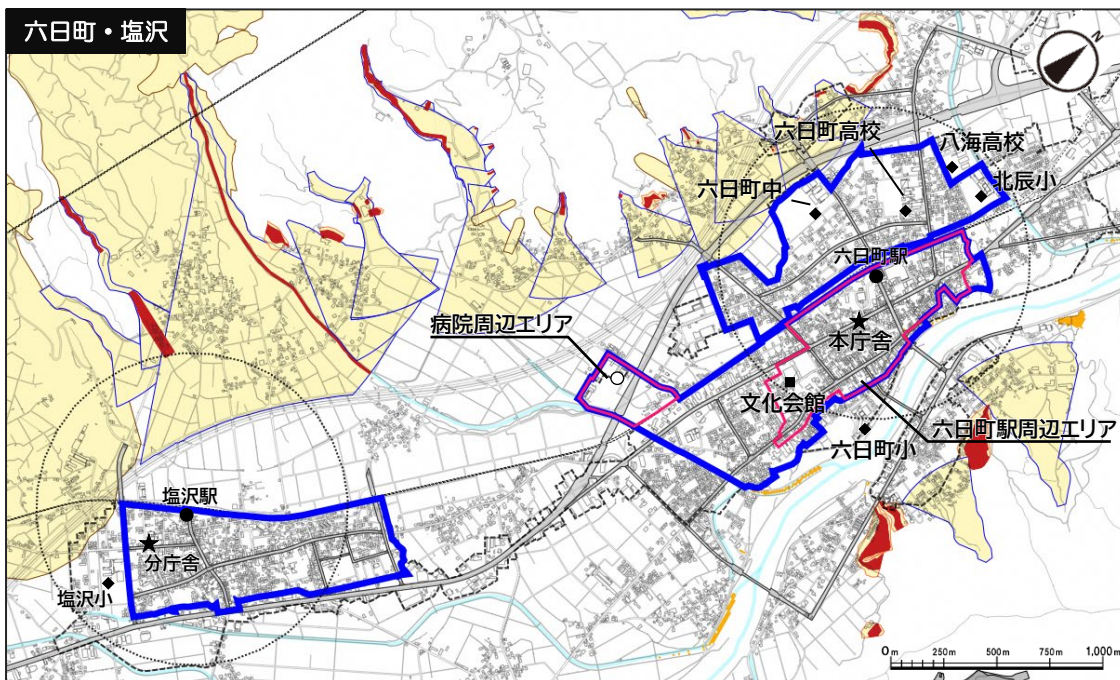
 - ・ 災害リスクが高い範囲(計画規模の浸水深 3.0m以上のエリア、土砂災害(特別)警戒区域)
 - ・ 工業の利便の増進を図る区域(準工業地域、工業地域)
 - ・ 用途地域縁辺部の保全すべき一団の農地(10ha 以上の連坦する農地)
- STEP 4 居住誘導区域外で土地利用規制を図るべき区域**

 - ・ 市街地拡大防止の観点から開発を抑制すべき範囲

■ 都市機能・居住誘導区域の範囲、誘導施設の一覧



誘導施設 ※すでに区域内に立地する施設、今後誘導を促していく施設を記載	
浦佐駅周辺エリア	分庁舎、地域包括支援センター、病院、診療所(内科・外科)、大規模小売店舗(敷地面積 1,000 m ² 以上の店舗のうち商品・飲食物品小売業に分類されるもの)、銀行、郵便局、JA(ATMの設置あり)
学校周辺エリア	通所介護施設、障がい者支援施設、サービス付き高齢者向け住宅、子育て支援センター、認定こども園、小学校・中学校、学童保育施設、中央公民館、地域交流センター、屋内スポーツ施設



誘導施設 ※すでに区域内に立地する施設、今後誘導を促していく施設を記載	
六日町駅周辺エリア	本庁舎、文化会館、中央公民館、図書館、小学校・中学校、屋内スポーツ施設、観光案内センター、診療所(内科・外科)、大規模小売店舗(敷地面積 1,000 m ² 以上の店舗のうち商品・飲食物品小売業に分類されるもの)、総合福祉センター、地域包括支援センター、通所介護施設、障がい者支援センター、サービス付き高齢者向け住宅、子育て支援センター、学童保育施設、銀行、郵便局、JA(ATMの設置あり)
病院周辺エリア	病院、通所介護施設、地域防災施設、地域交流センター

誘導施策

課題解決の先に見据える姿「強靱な市街地形成と拠点間連携による都市活力の持続性向上」

実現に向けた取組

取組1 移住・定住を促進させるための支援	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の新築・改修等に関する市の支援事業の中で居住誘導区域内における優遇措置(住宅リフォーム事業等)を検討 民間の支援制度の情報提供
取組2 空き地・空き家の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 国の支援事業「空き家対策総合支援事業」を活用した空き家・不良住宅の除却、有効利用 市の支援事業の推進(南魚沼市空き家バンク制度、南魚沼市空家等除却事業補助金) 低未利用土地利用等指針に基づく空き地・空き家の利用・活用の徹底、第三者利用を促進
取組3 公共施設の集約・再編、長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 誘導区域内における誘導施設(公共施設)の新設、複合化・統廃合、長寿命化 国の支援事業「都市構造再編集中支援事業」の積極的な活用
取組4 郊外の開発に対する管理	<ul style="list-style-type: none"> 届出制度による一定以上の開発・建築行為の動向把握 市街地の辺縁部に位置する一団の農地に対する居住誘導区域からの除外の検討 居住誘導区域外のうち、特に開発圧力が高いエリアに対して土地利用規制の検討
取組5 誘導区域と誘導施設の適正化	<ul style="list-style-type: none"> 目指すべき都市の形成に向けて必要な都市機能増進施設を誘導施設に設定 誘導施設の集約を図る範囲に都市機能誘導区域を設定 誘導施設の徒歩圏及び公共交通の利便性が担保される範囲に居住誘導区域を設定 必要に応じて誘導施設及び誘導区域の変更を検討 誘導区域の機能に併せた用途地域の変更を検討
取組6 公共交通の再編等によるニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> 市民バスの路線・運行本数の再編、鉄道との乗り継ぎの改善 誘導区域内の医院・スーパーマーケット等におけるバスの停留所の増設の検討 デマンド交通の実証実験の結果を踏まえたバスの増便の検討 誘導区域を軸とした交通利便性の維持・向上 牧之通り等の観光エリアにおける交通利便性の改善 誘導区域間(六日町⇄塩沢)におけるデマンド交通の導入検討
取組7 運動しやすく、滞在・回遊性の高いまちづくりの形成	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園等の機能集約・再編による立地に即した公園機能の構築 駅の徒歩圏内において冬期間でも活用可能な屋内運動施設の整備の検討 冬期間の歩行空間や、交通量の多い道路の安全性の確保 ウォーキングロードの周知、活用の促進 誘導区域内におけるサイクリングステーションやレンタサイクル施設の整備の検討 国の支援事業「まちなかウォーカーブル推進事業」を活用した、まちなかの歩行・交流空間の整備の検討
取組8 除雪対策の効率化	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域から新潟県除雪計画に定める第3種除雪区間(積雪時に通行止めの可能性がある区間)の除外の検討 誘導区域内の機械除雪路線について消雪パイプへの切り替えの検討 デジタル技術を活用した除雪体制の強化及び効率化の検討
取組9 防災指針に基づくハード・ソフトの防災・減災対策	<ul style="list-style-type: none"> 国や県との連携強化による治水対策事業の進捗状況を把握、居住誘導区域内における災害リスクの状況変化に応じた誘導区域の見直しの検討 南魚沼市地域防災計画と連携した避難場所の機能強化、備蓄の見直し、避難体制の強化 自主防災組織や要配慮者利用施設における情報伝達訓練、避難訓練の実施

取組1～9を促進させるための補助・支援

取組 10 現行の他計画との連携、国・県・民間の支援事業の活用	<ul style="list-style-type: none"> 集約都市形成支援事業、都市構造再編集中支援事業、みんな住マイル住宅改修補助金、長期優良住宅に係る固定資産税の軽減、U・Iターン促進住宅支援事業 等
---------------------------------	---

防災指針

居住誘導区域を対象に、自然災害に対するリスク評価を踏まえ、まちが災害に対して強靱でかつ避難が可能な構造になることを目的に、まちづくりの観点からの課題を捉え、具体的な施策を示します。

■ ハザード情報による災害リスク評価の結果

本市の都市計画区域全体では、水災害、土砂災害、地震災害の災害リスクがあります。

このうち、居住誘導区域に想定される災害リスクは、想定最大規模 [L2] の降雨時の外水氾濫による洪水被害と、地震災害です。

水災害リスクの評価基準は、浸水深 3.0m以上と3日間以上の継続した浸水、土砂災害リスクは、レッド・イエローゾーン等を災害リスクが高いと評価しています。評価した結果の詳細は計画本編をご覧ください。

※1 内水氾濫については、下水道課で浸水リスクを分析中。分析結果は「内水ハザードマップ（仮称）」として公表予定。
 ※2 本計画の誘導的手法では災害リスクのコントロールが困難であることから、講ずる対策の検討は行いません。

災害の種類	災害リスクの有無(リスク有は“○”)	
	誘導区域内	誘導区域外
水災害		
洪水(外水氾濫)		
計画規模 L1	—	○
想定最大規模 L2	○	○
雨水出水(内水氾濫)	※1	※1
津波・高潮	—	—
土砂災害		
土砂災害(特別)警戒区域	—	○
砂防指定地	—	○
急傾斜地崩壊危険区域	—	○
地すべり防止区域	—	○
地震災害	○※2	○※2

■ 防災まちづくり上の地域課題とそれに対する回避・低減策

浦佐

【浦佐駅以東】
問題：氾濫流による家屋倒壊等想定区域となっており、木造建物に倒壊等の被害が生じるおそれがある。
課題：リスクを踏まえた居住の誘導を図る必要がある。

氾濫流による家屋倒壊等想定区域
浦佐駅
避難所・避難場所が集中

六日町

【六日町駅以東】
問題：浸水が想定されるため、地域防災計画の中で「水害時は注意」とされている避難所が多い。
課題：浸水の状況に応じた適切な避難行動が必要。

「水害時は注意」とされる避難所
福祉避難所(収容可能人数30人)
十二沢川
魚野川
六日町駅

【浦佐駅周辺エリア全体】
問題：想定最大規模[L2]時に3.0m以上の浸水リスクがあり、水平避難が必須だが避難所の立地がない。
課題：水害時にも安全な避難所・避難場所を確保することによる水平避難の確実性の担保。

L2浸水深(m)

- 0.0~0.5m未満
- 0.5~3.0m未満
- 3.0~5.0m未満
- 5.0~10.0m未満

土砂災害特別警戒区域 ● 避難所、避難場所

- 土砂災害特別警戒区域 ● 指定避難所、指定緊急避難場所
- 土砂災害警戒区域 ● 指定緊急避難場所
- 土石流 ● 福祉避難所
- 地すべり ●
- 急傾斜 ●

【六日町・塩沢全体】
問題：避難行動要支援者が安全に避難できる福祉避難所が不足している。
課題：福祉避難所の確保が必要。

対象エリア	回避・低減策	実施主体	スケジュール		
			短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
浦佐駅周辺エリア全体	浦佐駅周辺エリアにおける避難所・緊急避難場所の確保	市	→		
	国道17号の高架区間について緊急避難場所としての活用を検討	市・国	→	→	
	水平避難を前提とした避難訓練の促進	市・市民	→	→	→
浦佐駅以東	木造建物を所有あるいは新築する者に対する注意喚起	市	→	→	→
浦佐地区全体	流域治水プロジェクト等について国と県との連携による情報収集・周知	国・県・市	→	→	
六日町・塩沢全体	病院周辺エリアに福祉避難所の機能を備えた避難所・避難場所を確保	市	→		
六日町駅以東	避難訓練の強化と自主防災組織の育成	市・市民	→	→	→
市内の居住誘導区域	洪水標識の設置による水害リスクの周知	市	→	→	→

評価指標及び数値目標の設定

評価指標	対象	現状値(基準年)	目標値(目標年)
1. 都市機能誘導区域内における誘導施設の立地数(何種類が立地しているか)	浦佐	7/16 (2023.3)	15/16 (2040)
	六日町	14/20	18/20
2. 居住誘導区域内の人口密度	居住誘導区域全体	31.6 人/ha	31.6 人/ha (2040)
	浦佐	18.3 人/ha	
	六日町	34.8 人/ha	
	塩沢	38.3 人/ha	
3. 日常的にバスを利用する人の割合(市民意識調査)	浦佐地域	21.1%	27.0%
	六日町地域	23.9%	30.0% (2040)
	塩沢地域	26.1%	33.0%
	その他の地域※1	15.4%	19.0%
4. 運動習慣のある人の割合(基礎健診データ)※2【南魚沼市いきいき市民健康づくり計画】	20～64 歳男性	28.2%	30.0% (2025)
	20～64 歳女性	16.9%	25.0%
5. 居住誘導区域における確実な避難が可能とされる人の割合	居住誘導区域全体	94.3%	100.0% (2040)
	浦佐	58.8%	
	六日町、塩沢	100.0%	
6. 居住誘導区域における洪水標識の設置数	居住誘導区域	0 か所 (2022)	50 か所 (2040)

※1 その他地域は、東、藪神、大崎、大巻、城内、五十沢、上田、中之島、石打

※2 目標値は、南魚沼市いきいき市民健康づくり計画の改定に合わせて変更します。

届出制度

立地適正化計画の計画区域(都市計画区域)内で以下のような行為を行う場合は、着手する30日前までに、市への「届出」が必要になります。

届出の対象となる行為の詳細や届出に必要な書類は市ウェブサイトの「届出制度の案内」、都市機能・居住誘導区域の詳細は同サイトの「誘導区域詳細図」を確認してください。

◆届出の対象となる行為

- I. 「都市機能誘導区域」外で、誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為及び建築行為
- II. 「都市機能誘導区域」内で、誘導施設を休止、または廃止しようとする行為
- III. 「居住誘導区域」外で、3戸以上または1,000㎡以上の住宅の建築を目的とする開発行為又は3戸以上の住宅の建築等行為