

五泉市 立地適正化計画

平成29年3月
新潟県五泉市

目 次

第1章	計画の策定にあたって	1
	(1) 計画策定の背景と目的	1
	(2) 立地適正化計画制度の概要	2
	(3) 計画の区域と期間	4
第2章	計画の位置付け	5
	(1) 立地適正化計画の位置付け	5
	(2) 上位・関連計画の概要	6
第3章	都市の現況と将来見通し	12
	(1) 都市の現状把握	12
	(2) 将来見通し	29
	(3) 居住施設及び都市機能増進施設の現況	35
	(4) 立地の適正化に関する課題の整理	43
第4章	立地の適正化に関する基本的な方針	46
	(1) 都市づくりの方向性	46
	(2) 将来都市構造	48
第5章	居住誘導区域に関する事項	50
	(1) 基本的な考え方	50
	(2) 居住誘導区域の設定	52
	(3) 届出制度	60
第6章	都市機能誘導区域に関する事項	62
	(1) 基本的な考え方	62
	(2) 都市機能誘導区域の設定	64
	(3) 立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）の設定	69
	(4) 届出制度	71
第7章	居住及び都市機能を誘導するための施策	74
	(1) 居住を誘導するために講ずる施策	74
	(2) 都市機能を誘導するために講ずる施策	75
	(3) 各区域共通の施策	76
第8章	計画の推進に向けて	77
	(1) 計画の推進方策	77
	(2) 目標値の設定	78
参考資料		79
	(1) 計画の策定経過	79
	(2) 市民アンケート結果概要	89

第1章 計画の策定にあたって

(1) 計画策定の背景と目的

五泉市は、新潟県のほぼ中央に位置し、北西部は県都新潟市に接しています。三方を白山や菅名岳などの山地・丘陵地に囲まれ、早出川に代表される清流が市の中央部を流れる、肥沃な土地と豊かな自然に育まれたまちです。

本市は、平成18年に旧五泉市と旧村松町の1市1町が合併し、新生「五泉市」となりました。合併後の平成21年に新たな都市計画マスタープランを策定し、「2つの市街地の魅力向上と連携、集落環境との調和」という将来像を掲げ、集約型都市構造によるコンパクトな都市づくりに取り組んでいるところです。

人口は平成27年時点で約5万1千人となっており、昭和60年以降は減少傾向で推移し、今後も人口減少が進行していくことが予想されています。

全国的にも人口減少や少子高齢化が進行しており、わが国の人口は平成20年をピークに減少に転じています。人口が減少し、市街地の居住が低密化すれば、一定の人口密度に支えられてきた公共交通や医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が、将来的に困難になりかねない状況にあります。さらに、人口減少や高齢者の増加という人口動態の変化に加え、都市基盤や公共施設等が更新時期を迎えつつあり、老朽化への対応も併せて求められています。今後、市税収入の増加が見込めない中で、社会保障費や既存施設の維持更新費の増大などが見込まれており、より一層の厳しい財政運営となっていくことが予想されます。

このような中、平成26年8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、市町村は閣議決定された都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図る「立地適正化計画」を作成することができることとなりました。また、同年11月には「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みが設けられました。

立地適正化計画は、都市全体の観点から、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能増進施設と居住施設の立地誘導や、公共交通の充実等に関する方針を示す包括的なマスタープランです。本市では、立地適正化計画の策定により、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携を図り、子どもから高齢者までが安心して快適に暮らせるように、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による持続可能な都市づくりを推進していきます。

(2) 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、今後の人口減少や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誘導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。

この誘導区域の制度は、①立地の誘導を図る一定のエリア、②誘導したい機能、③当該エリアにおいて講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わず、生活サービス施設や居住の誘導を図るものであり、これまでの土地利用規制等とは異なる新しい仕組みです。

なお、誘導区域の区域外では、一定規模以上の住宅や誘導施設の開発等を行う場合に、事前の届出が必要になります。これは、誘導区域外における開発等の動きを把握するためのものです。

また、立地適正化計画の策定により、国等による財政・金融・税制等の様々な支援措置や都市計画上の特例措置等を活用することができます。これにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて居住や都市機能の誘導を図り、一定の人口密度を維持することが可能になると考えられます。

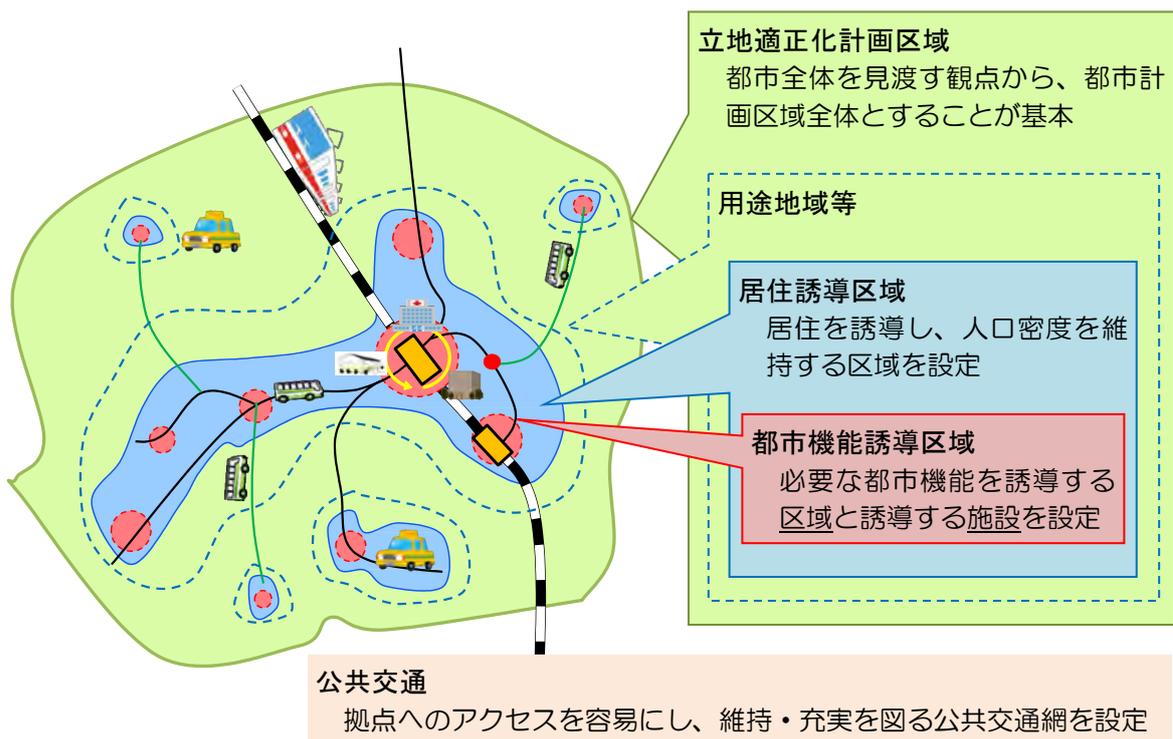


図 立地適正化計画のイメージ

資料：国土交通省資料をもとに作成

表 立地適正化計画の意義と役割

項目	内容
1. 都市全体を見渡したマスタープラン	立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。
2. 都市計画と公共交通の一体化	居住や都市の生活を支える機能の誘導による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り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。
3. 都市計画と民間施設誘導の融合	民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。
4. 市町村の主体性と都道府県の広域調整	計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。
5. 市街地空洞化防止のための選択肢	居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。
6. 時間軸をもったアクションプラン	計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。
7. まちづくりへの公的不動産の活用	財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

資料：国土交通省 HP

【立地適正化計画に定める事項（都市再生特別措置法第81条第2項）】

- 1) 立地適正化計画の区域
- 2) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 3) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）と市町村が講ずべき施策
- 4) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）と市町村が講ずべき施策
- 5) 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（都市機能誘導施設）とその整備に関する事業
- 6) その他、住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項

(3) 計画の区域と期間

1) 計画の区域

立地適正化計画は、都市全体を見渡す観点から、原則として都市計画区域全域を対象とすることが基本となります（都市計画運用指針より）。

このため、本市においても、都市計画区域全域を立地適正化計画の区域とします。

なお、本市は非線引き都市計画区域であり、市域 35,191ha のうち、都市計画区域 16,329ha、用途地域 787ha となっており、市域全体の約 46.4%が都市計画区域（＝立地適正化計画区域）になります。



図 計画の対象範囲

2) 計画の期間

本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望するとともに、その先の将来も考慮して策定します。

ただし、「五泉市都市計画マスタープラン」の計画期間が平成 37 年度であることも踏まえ、上位・関連計画の改定状況等を考慮しながら、概ね 5 年ごとに評価し、見直しを行っていくこととします。

第2章 計画の位置付け

(1) 立地適正化計画の位置付け

本計画は、「五泉市総合計画」を上位計画とし、関連する他分野の計画や施策との整合・連携を図りながら、本市の都市づくりに関する事項について定めるものとします。

なお、本計画は、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」として定めるとともに、同法第82条の規定に基づき、「五泉市都市計画マスタープラン」の一部として位置付けます。

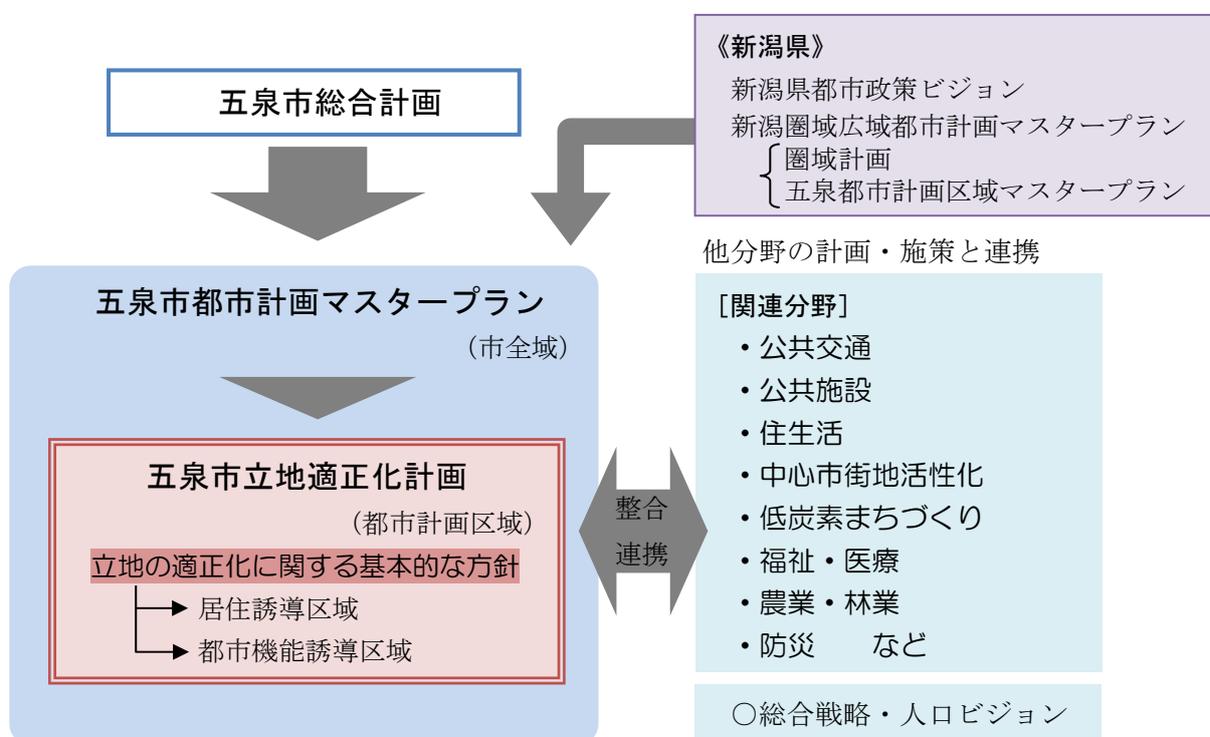


図 計画の位置付け

(2) 上位・関連計画の概要

1) 五泉都市計画区域マスタープラン [計画期間：平成 19～32 年度]

新潟県では、県内の各都市が共通に目指す都市像を、持続的な発展が可能な「コンパクトな都市」としており、県土づくりの骨格となる基本的な考え方として、「ネットワークによる県土づくり」を提示し、「交流」と「連携」の基本的考え方のもとで、県土形成を推進していくとしています。

<p>都市づくりの目標 (五泉都市計画区域)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安全に、安心して暮らせる都市の形成 ・豊かな自然環境の継承 ・地域に根差した産業の発展・促進 ・にぎわいのある中心市街地の再生 ・適切な開発誘導による田園環境の保全
--------------------------------	---

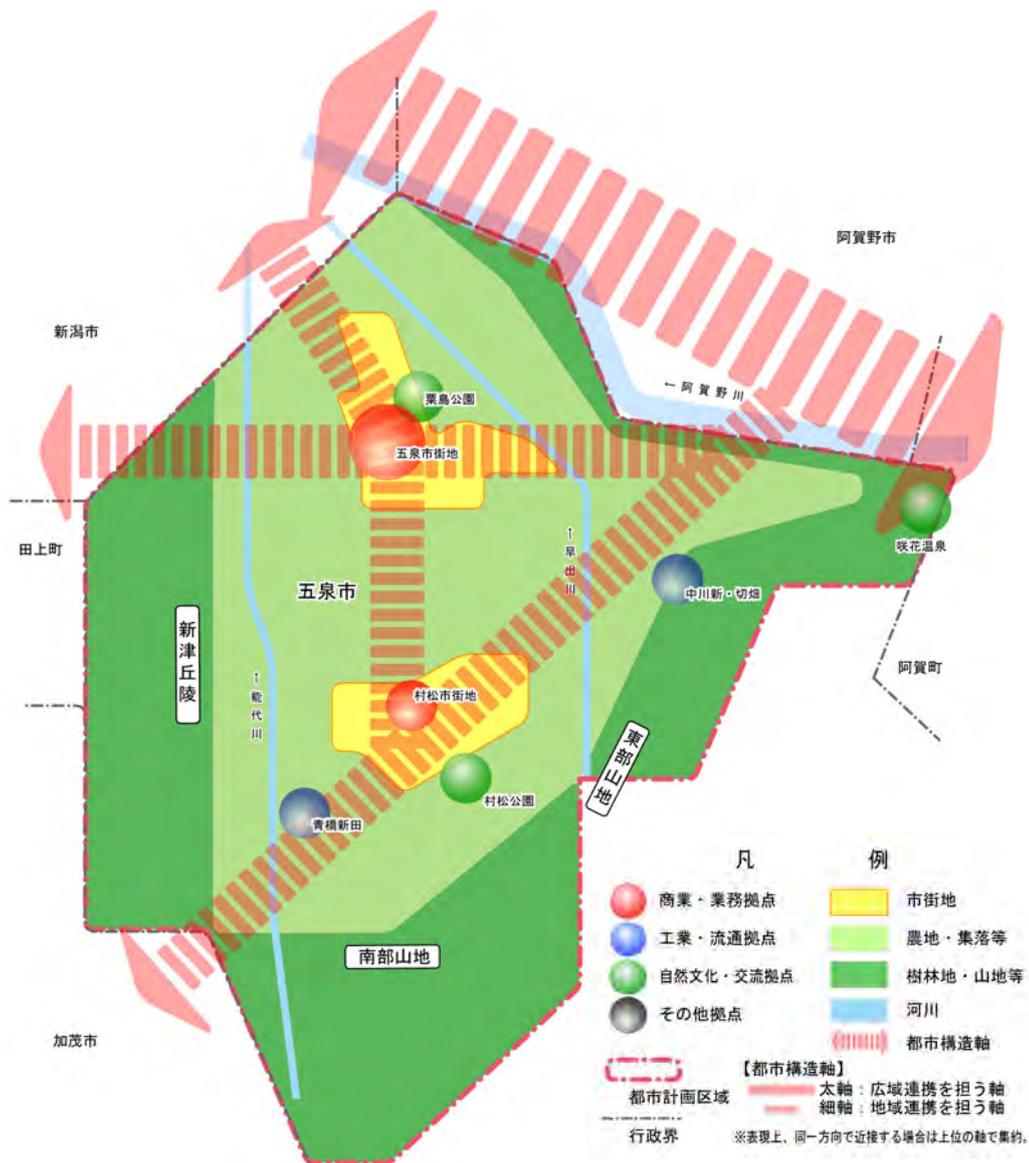


図 五泉都市計画区域マスタープランの都市構造図

2) 第2次五泉市総合計画〔計画期間：平成29～38年度（基本構想）〕

第2次五泉市総合計画では、市民の誰もが安全・安心な環境で、潤いや安らぎを感じながら「ずっと」幸せに暮らし続けることができるまちをめざすとともに、市民と一体となってさらなる歩みを進め、より良い未来に向かってまちづくりに取り組んでいく姿勢として、将来像を『ずっと五泉。～次の一步を、ともに未来へ～』としています。

この将来像を実現するために、「いきいき」「安心」「ふれあい」「活気」「快適」の5つの視点を基本政策として継承し、まちづくりの分野を超えて横断的に施策を進めることとしています。



図 第2次五泉市総合計画における5つの基本政策

基本政策	具体的な政策
1. いきいきの泉 ～笑顔あふれる いきいきのまち～	<input type="checkbox"/> 子どもたちが明るくいきいきとしているまちづくり <input type="checkbox"/> ともに学び生きがいをもてるまちづくり <input type="checkbox"/> 一人ひとりが活躍できるまちづくり
2. 安心の泉 ～信頼あふれる 安心のまち～	<input type="checkbox"/> 安心して子育てができるまちづくり <input type="checkbox"/> 健康で安心して暮らせるまちづくり <input type="checkbox"/> 安全な生活環境を守るまちづくり <input type="checkbox"/> 非常時に十分な対応ができるまちづくり
3. ふれあいの泉 ～交流あふれる ふれあい豊かなまち～	<input type="checkbox"/> 青少年を地域ぐるみで育むまちづくり <input type="checkbox"/> 地域で支える福祉のまちづくり <input type="checkbox"/> 多様な文化にふれあえるまちづくり
4. 活気の泉 ～賑わいあふれる 活気あるまち～	<input type="checkbox"/> 活力ある商工業を育むまちづくり <input type="checkbox"/> 魅力ある農林業を育むまちづくり <input type="checkbox"/> 地域の魅力を活かし高めるまちづくり
5. 快適の泉 ～潤いあふれる 快適なまち～	<input type="checkbox"/> 一人ひとりが快適な生活環境を守るまちづくり <input type="checkbox"/> 誰もが快適に暮らせるまちづくり
6. 基本構想・基本計画の実現のために ～市民協働と信頼による自立したまち～	<input type="checkbox"/> 市民と行政による協働のまちづくり <input type="checkbox"/> 効率的・効果的に行政経営が行われているまちづくり

3) 五泉市都市計画マスタープラン [計画期間：平成 22～37 年度]

五泉市都市計画マスタープランでは、集約型都市構造の実現に向けて、五泉市版コンパクトシティの形成を掲げています。この中で、五泉市街地と村松市街地を 2 つの中心拠点として位置付け、それぞれの特徴を活かした都市形成を行いながら、合併による一体感の醸成や産業・生活面の質的向上を図るため、周辺の農村集落地域を合わせた 3 地域の相互連携により、社会・環境・経済の面から持続可能な都市を形成していくとしています。

目標都市像	2 つの市街地の魅力向上と連携、集落環境との調和
都市づくりの課題 (方向性)	<ul style="list-style-type: none"> ・五泉市の歴史文化を活かした新たな魅力あるまちの形成 ・地域資源の連携による風格とうるおいのあるまちの形成 ・若者にも魅力ある働き場のあるまちの形成 ・子どもたちが健全かつ安全に育つまちの形成 ・五泉市らしさのあるコンパクトなまちの形成
5 つの戦略	<ul style="list-style-type: none"> ①都市の魅力向上 ②街なかの再生 ③農村集落環境の維持と保全 ④移動環境の改善 ⑤参加・協働の仕組み

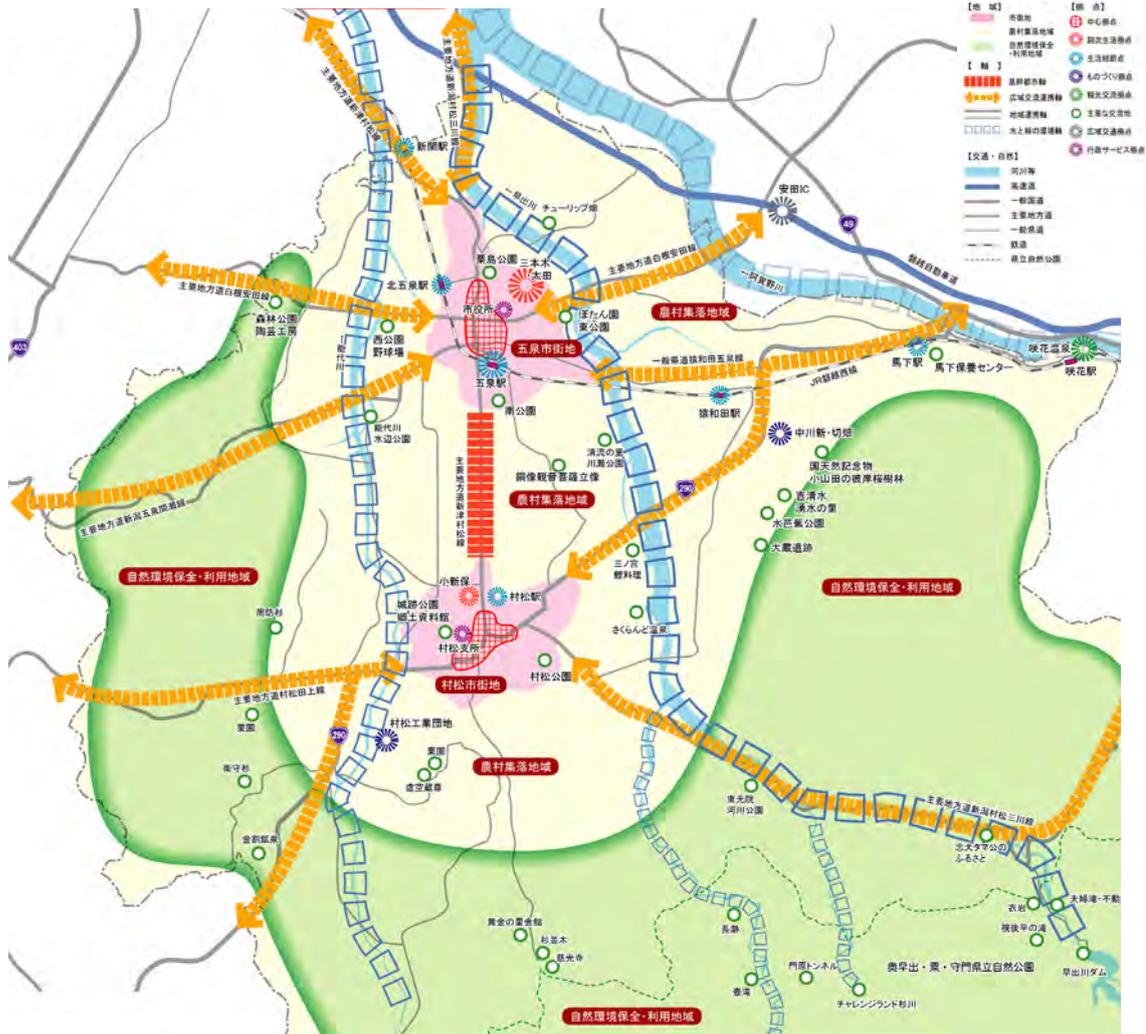


図 五泉市都市計画マスタープランの将来都市構造

5) 五泉駅周辺地区都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）〔計画期間：平成25～29年度〕

都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）では、五泉市及び周辺地区の公共交通の結節点である五泉駅周辺地区を中心拠点と位置付け、都市機能集約化を推進し、未利用地である旧蒲原鉄道敷地の有効活用を図るとしています。特に、高齢化に対応できる福祉機能を有するエリアとしての再構築や子育て世代にとって楽しい空間づくりを推進し、「歩いて楽しむまちづくり」を目指しています。

<p>目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> 交通機能の改善：公共交通の結節点として重要なJR五泉駅周辺を、より利便性を高め、誰もが利用しやすい環境に整備する にぎわい再生：地域の居住性の維持・向上を図るとともに、人が集まり、活気ある空間を創出して、まちを元気にする 福祉機能の集約化：駅を中心としたエリアに福祉施設を整備し、市民のより健康的な生活を育む
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺のにぎわいや、玄関口としての魅力が乏しい。 中央連絡橋通路がバリアフリー化されていない。 鉄道及び駅に接続する公共交通の利便性が低い。特に五泉駅南側における交通アクセスは良くない。 地区内に狭あいな市道が多い等、居住環境が十分でない。 既存の地域包括支援センター施設が高齢者や障害者などの利用者にとって訪れにくい場所にある。 少子高齢化への対応として中心市街地に福祉機能がない。 子育て世代の楽しめる空間が少ない。
<p>区域の整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域包括支援センター等を中心とした福祉機能の強化 歩いて楽しむまちづくり

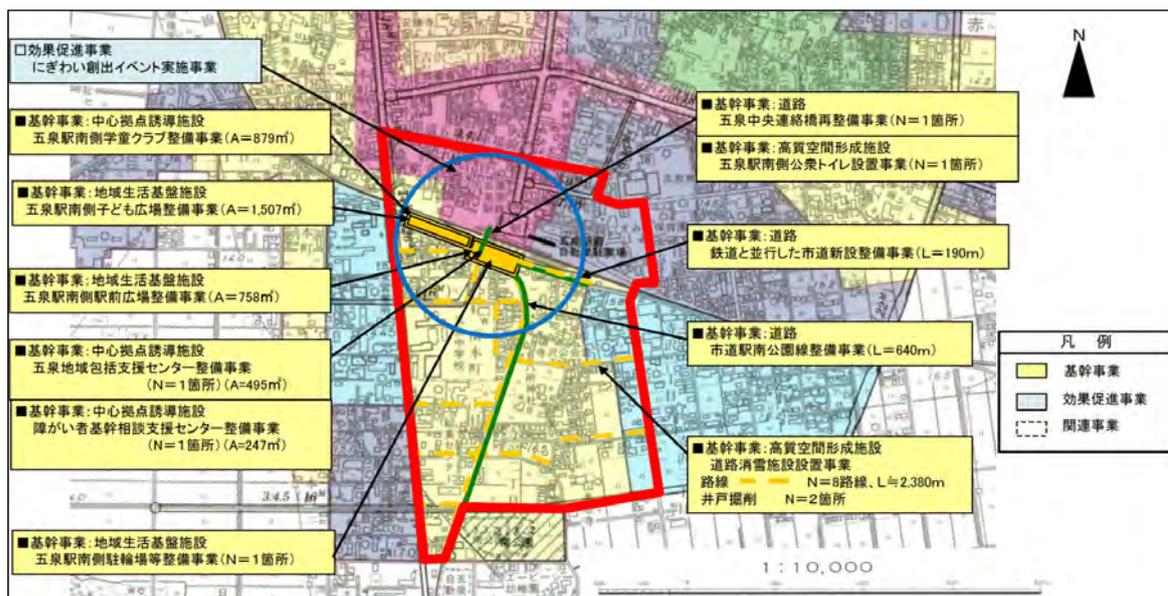


図 五泉駅周辺地区 整備方針概要

6) 五泉市地域公共交通総合連携計画 [計画期間：平成22～31年度]

五泉市地域公共交通総合連携計画では、地域生活を支える公共交通について、利用者や地域、交通事業者のそれぞれの視点に立ち、関係機関が連携することにより、五泉市の公共交通の活性化及び再生を総合的かつ一体的に推進するとしています。

利用者・地域の視点では、「住民や地域の需要に即し、かつ利用拡大につながる公共交通の実現」を、交通事業者・運営者の視点では、「安定的な運営につながる体制の確立、利用促進に寄与する施策の実施」を基本的な方針として掲げています。

目標像	誰でもどこでも気軽に移動できるまち・五泉
計画課題	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少が進む中での公共交通の維持充実 ・増加する高齢者に対応した優しい公共交通体系の構築 ・市の財政負担軽減と利用者の利便確保に配慮した地域密着型の交通網の構築 ・既存インフラとしての鉄軌道の有効利用 ・行政との連携の中で交通事業者が民業として持続可能な公共交通体系 ・地球環境保全の視点からの公共交通への転換促進 ・まちの活性化の視点からの公共交通の検討
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な市民の暮らしと地域活力を支える公共交通の整備 ・通勤・通学の利便と安心の確保 ・市民と行政の協働による公共交通体系の整備 ・無駄のない効率的な公共交通体系への転換



図 公共交通の再編イメージ

第3章 都市の現況と将来見通し

(1) 都市の現状把握

1) 人口・世帯の動向

① 人口推移

昭和35年以降の五泉市の人口は、昭和60年の62,781人をピークに減少傾向に転じ、平成27年時点で51,404人まで減少しています。

年齢3区分別人口では、15歳未満の年少人口が減少する一方で、65歳以上の老年人口が増加し、平成7年には老年人口が年少人口を上回りました。老年人口は、その後も増加傾向で推移しており、平成27年時点で総人口の33%を占めています。

働く世代である生産年齢人口は、高度経済成長期の昭和45年頃までは増加傾向にありましたが、それ以降は減少し続けています。

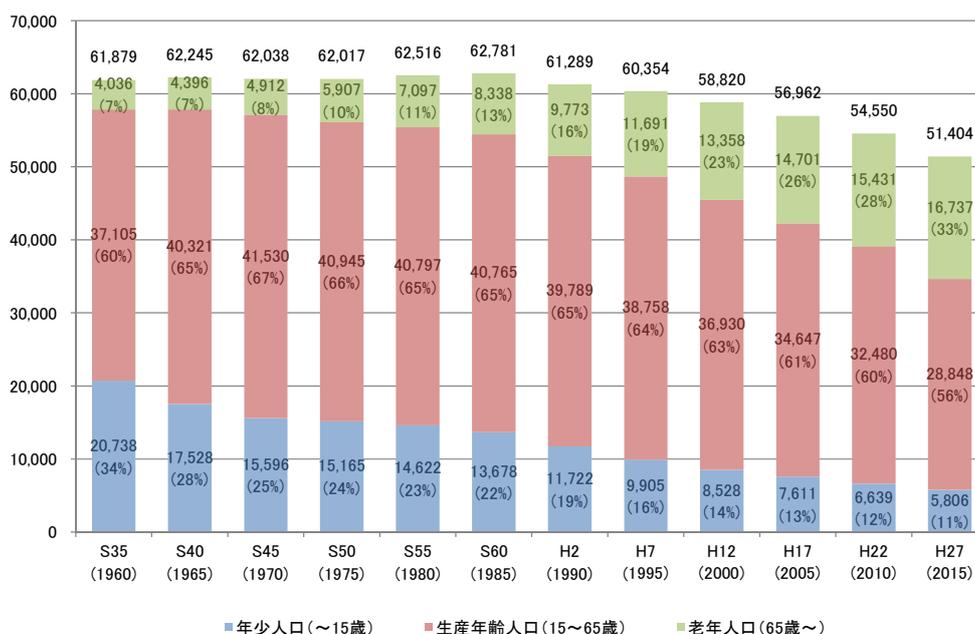


図 総人口と年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

② 世帯推移

世帯数は一貫して増加傾向で推移しているものの、人口減少に伴い、増加幅は小さくなってきており、平成27年時点で16,945世帯となっています。

世帯人員は、核家族化に伴い減少傾向で推移しており、平成27年時点で3.03人となっています。

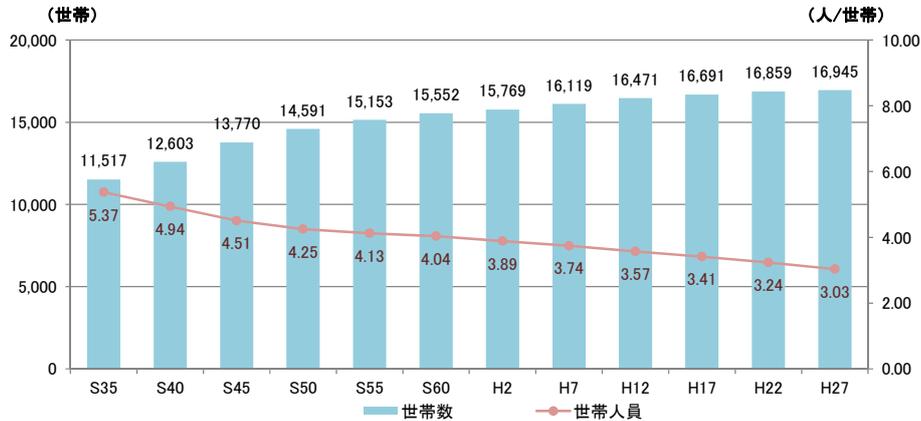


図 世帯数と世帯人員の推移

資料：国勢調査

③ 人口密度分布

4分の1地域メッシュ（約250m）による人口分布では、五泉地域の五泉駅東側や北五泉駅周辺で人口密度が高く、40人/haを超えるメッシュが多く見られます。

村松地域では、村松商店街周辺等の人口密度が比較的高く、40人/haを超えるメッシュが見られます。

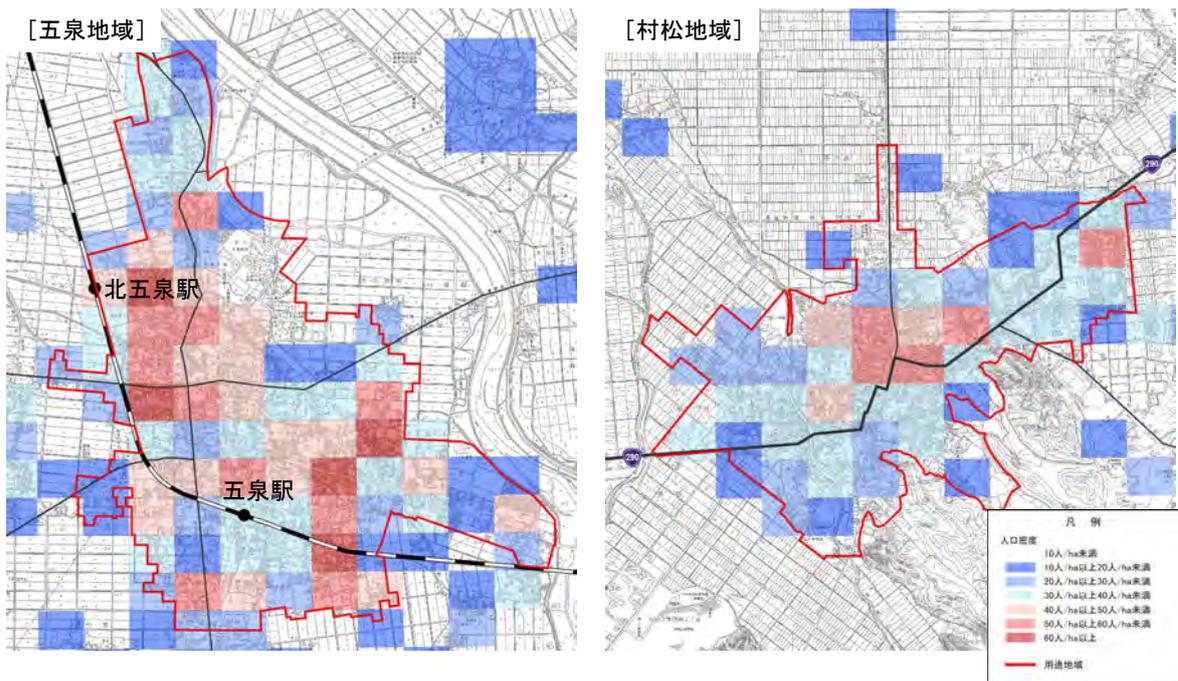


図 250mメッシュによる人口分布

資料：H22 国勢調査

④ 人口増減

平成12年と平成22年の人口を比較すると、五泉地域の北五泉駅周辺や三本木3丁目、横町2丁目などで特に人口が増加しています。一方で、五泉駅北西部や本町周辺、村松地域等では人口が減少しています。

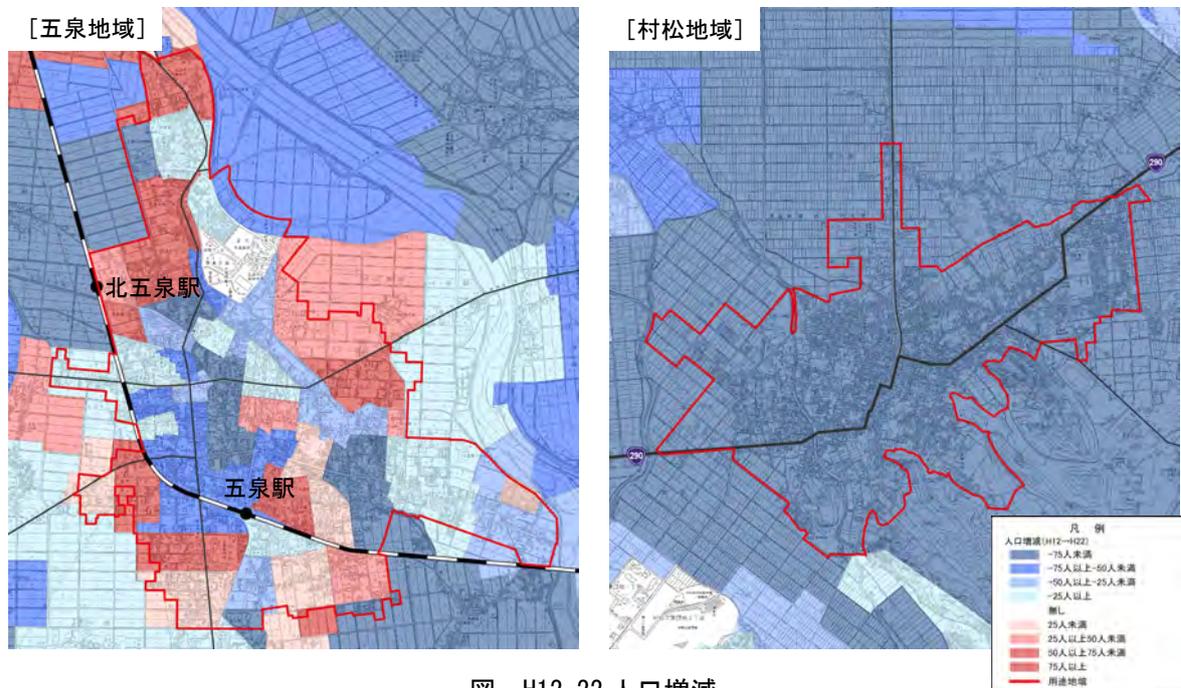


図 H12-22 人口増減

資料：H12, 22 国勢調査

⑤ 高齢化率

高齢化率では、村松地域や五泉地域の本町周辺等で高く、人口が減少している地区ほど高齢化率が高い傾向にあります。

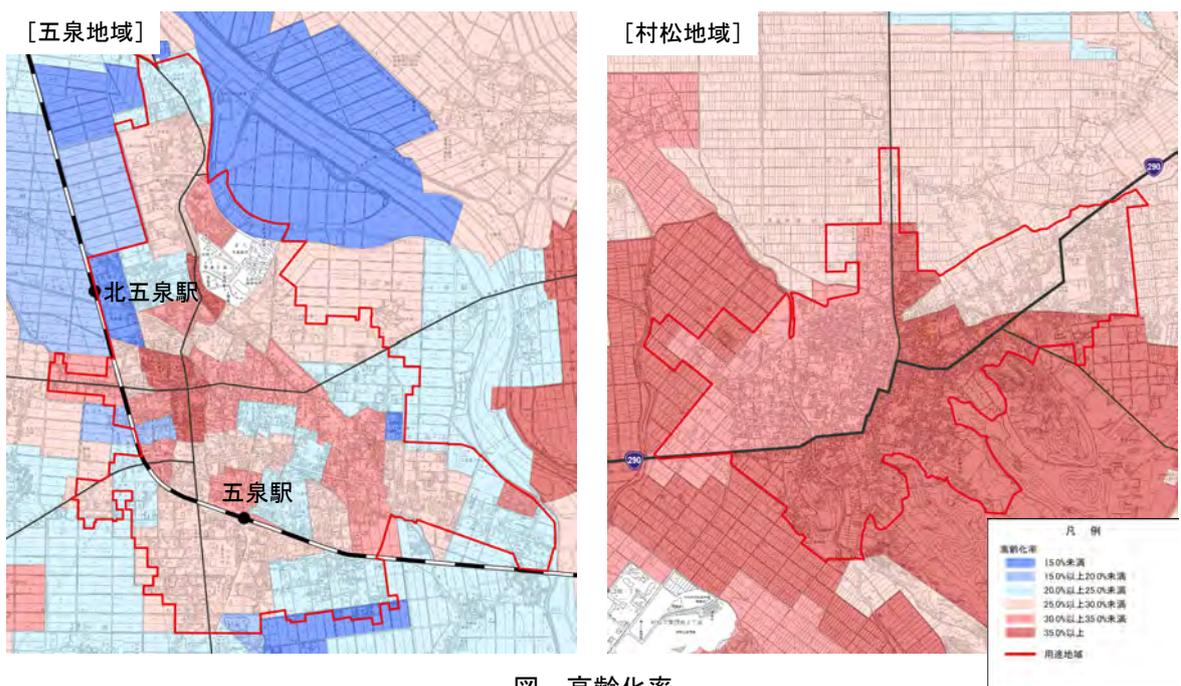


図 高齢化率

資料：H22 国勢調査

2) 土地利用・市街地の状況

① 土地利用現況

用途地域内の土地利用では、住宅用地が約半数の48.3%を占めています。

都市的土地利用では、五泉地域の五泉市役所周辺や三本木周辺、村松地域の県道新津村松線の沿道や南部郷総合病院周辺等に商業用地や公共公益用地が集積しています。

自然的土地利用では、村松地域の北東側の用途地域境界部分に、農地等の低未利用地がまとまって残っています。

表 用途地域内の土地利用別面積

土地利用用途	五泉地域		村松地域		合計		
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
自然的土地利用	田	34.4	7.3	36.2	11.1	70.6	8.9
	畑	10.2	2.2	14.6	4.5	24.8	3.1
	山林	0.0	0.0	13.5	4.1	13.5	1.7
	水面	1.4	0.3	1.7	0.5	3.2	0.4
	その他自然地	0.7	0.1	6.6	2.0	7.3	0.9
都市的土地利用	住宅用地	236.0	50.3	148.4	45.5	384.5	48.3
	商業用地	38.7	8.2	10.7	3.3	49.4	6.2
	工業用地	26.7	5.7	16.9	5.2	43.6	5.5
	公共公益用地	40.3	8.6	33.3	10.2	73.7	9.3
	道路	56.6	12.1	32.0	9.8	88.6	11.1
	交通施設用地	4.9	1.0	0.9	0.3	5.8	0.7
	公共空地	11.4	2.4	3.9	1.2	15.3	1.9
	その他空地	7.9	1.7	7.1	2.2	15.0	1.9
合計	469.3	100.0	326.0	100.0	795.3	100.0	

※都市計画基礎調査の結果であり、公表の用途地域面積とは一致しない。

資料：H19 都市計画基礎調査をもとに H27 時点で修正して作成

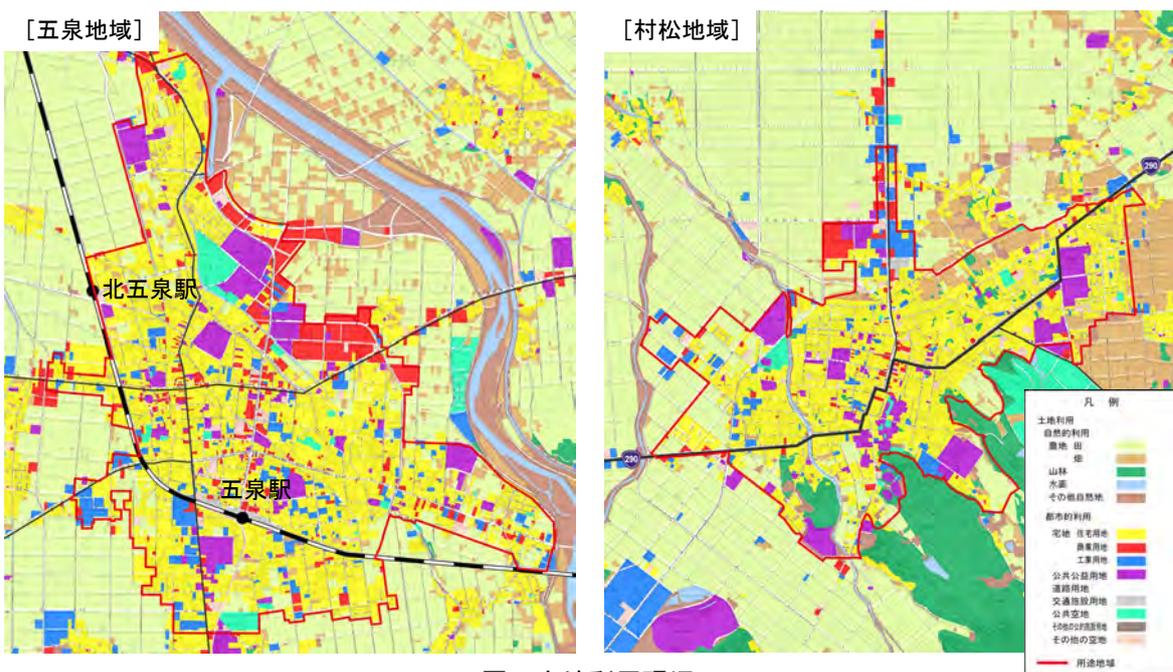


図 土地利用現況

資料：H19 都市計画基礎調査をもとに H27 時点で修正して作成

② 法規制

五泉市では、市域の北西側 16,329ha の範囲が都市計画区域に指定されており、このうち五泉地域と村松地域の市街地 787ha の範囲を用途地域に指定しています。用途地域の周辺は農用地区域となっており、さらに外縁部が森林地域となっています。

用途地域には、五泉市の総人口の約半数にあたる 27,497 人（51.7%）が居住しています。

用途別では、五泉駅北側やその周辺の幹線道路沿道、村松商店街周辺の幹線道路沿道に商業系用途地域、五泉駅南側の一部で工業系用途地域を指定しています。

表 都市計画区域及び用途地域の面積・人口

	行政区画		
		都市計画区域	
		都市計画区域	用途地域
面積 (ha)	35,191	16,329	787
行政区画に占める面積の割合	-	46.4%	2.2%
人口※ (人)	53,144	52,616	27,497
行政区画に占める人口の割合	-	99.0%	51.7%

資料：H27 新潟県の都市計画（※人口は住民基本台帳による）

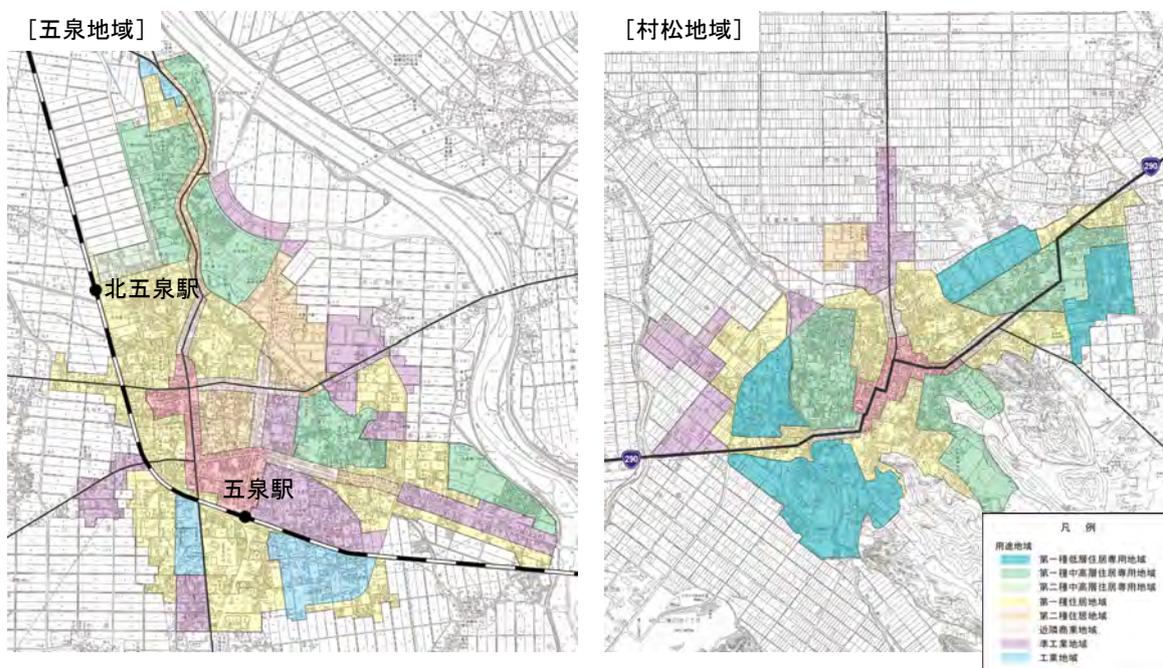


図 用途地域

資料：五泉市都市計画総括図

③ DID (人口集中地区) の変遷

DID は五泉地域及び村松地域の市街地に設定されており、平成 22 年の DID 人口はそれぞれ 15,475 人、7,545 人、DID 面積はそれぞれ 359ha、203ha となっています。

DID 面積は拡大してきましたが近年は横ばいとなっています。一方 DID 人口では、五泉地域は平成 7 年以降、村松地域は昭和 60 年以降減少に転じ、市街地の低密化が進行しています。平成 22 年村松地域の人口密度は 37.2 人/ha と 40 人/ha を下回っています。

表 DID 人口と面積の推移

	五泉地域			村松地域		
	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
S45	16,498	200	82.5	9,674	150	64.5
S50	15,206	210	72.4	9,691	160	60.6
S55	15,327	250	61.3	9,805	180	54.5
S60	15,987	290	55.1	9,850	180	54.7
H2	16,462	340	48.4	9,295	190	48.9
H7	16,534	340	48.6	9,050	210	43.1
H12	16,108	349	46.2	8,422	202	41.7
H17	15,833	355	44.6	7,929	198	40.0
H22	15,475	359	43.1	7,545	203	37.2

資料：国勢調査

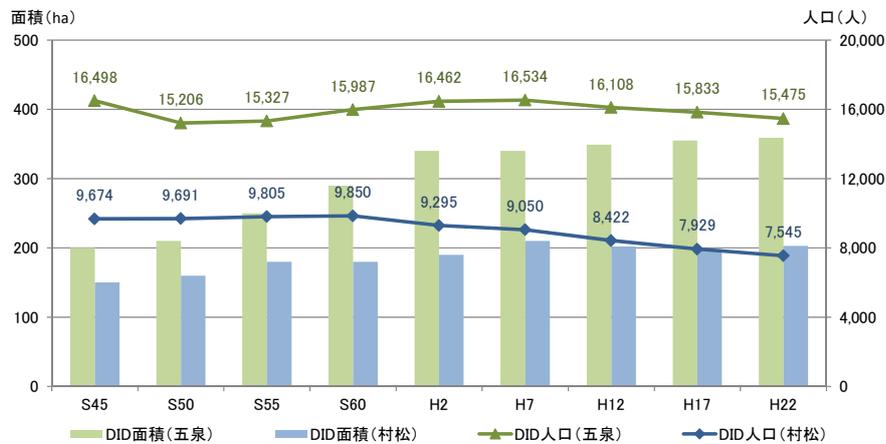


図 DID 人口と面積の推移

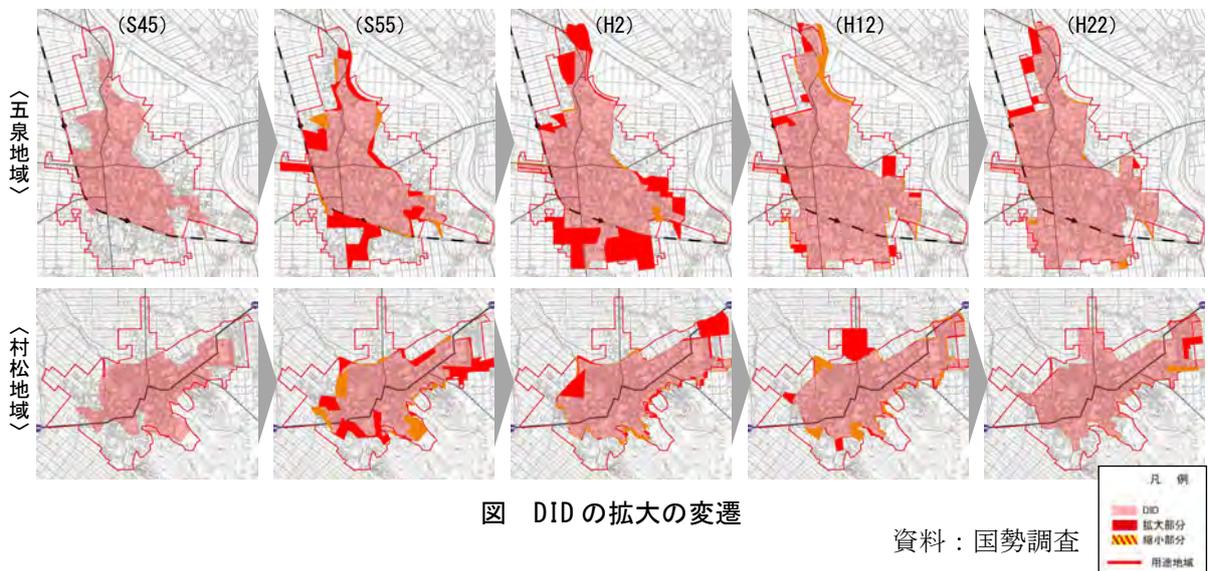


図 DID の拡大の変遷

資料：国勢調査

3) 都市構造

① 都市構造の評価

「都市構造の評価に関するハンドブック (H26. 8 国土交通省)」によるコンパクトな都市構造の評価では、新潟県平均と比較して、生活利便性やエネルギー/低炭素に関する指標等が高く、全体的にコンパクトな都市構造を形成していると言えます。

一方で、徒歩圏における医療機関、公園、緊急避難所の立地や歩道整備率等の水準が低く、都市再生整備計画等で掲げている「歩いて楽しむまちづくり」という観点からは課題が見られます。

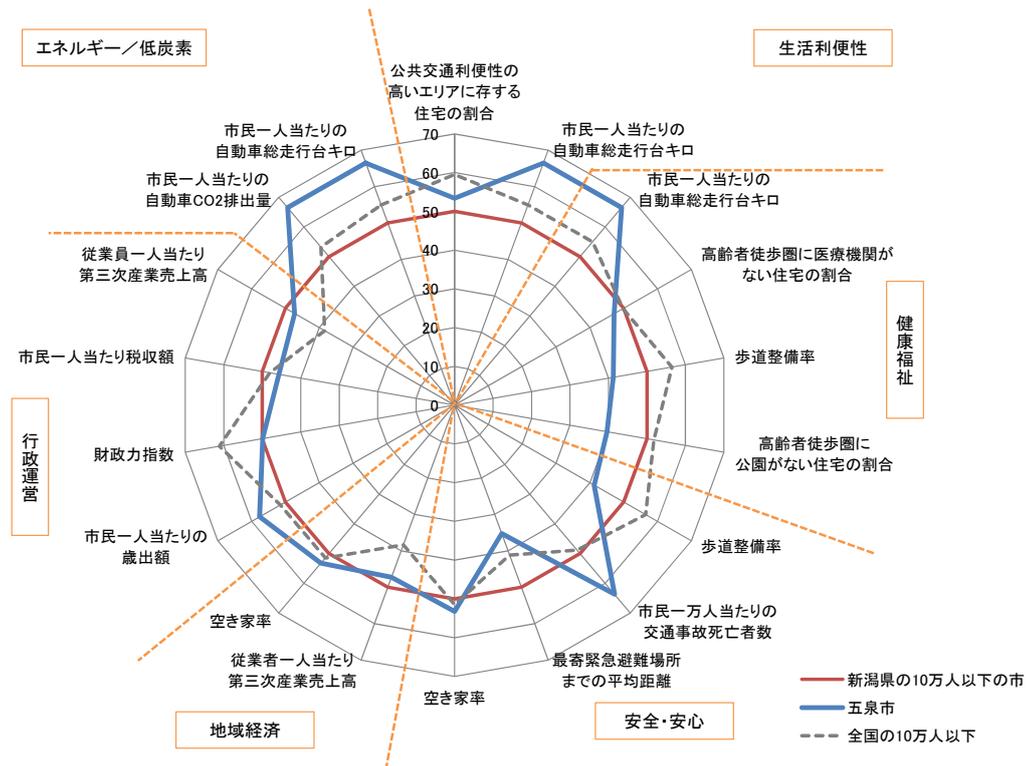


図 五泉市の都市構造の評価（新潟県及び全国との比較）

表 都市構造の評価指標

指標	五泉市	県内10万人以下平均値	全国10万人以下平均値
公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合 (%)	38	33	46
市民一人当たりの自動車総走行台キロ (台キロ/日)	8.2	17	14.2
高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合 (%)	69	66	66
歩道整備率 (%)	31	40	47
高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合 (%)	81	61	58
市民一人当たりの交通事故死者数 (人)	0.18	0.54	0.57
最寄緊急避難場所までの平均距離 (m)	829	556	719
空家率 (%)	6.6	8	7.3
従業者一人当たり第三次産業売上高 (百万円)	11.6	12	9.4
市民一人当たりの歳出額 (千円)	379	592	550
財政力指数	0.45	0.45	0.57
市民一人当たり税収額 (千円)	86	117	103
市民一人当たりの自動車CO2排出量 (t-CO2/年)	0.69	1.42	1.28

資料：「都市構造の評価に関するハンドブック (H26. 8 国土交通省)」をもとに作成

② 公共交通

鉄道駅は、JR 磐越西線の五泉、北五泉、猿和田、馬下、咲花の5駅があり、近年の乗車人員では、五泉駅が微減、北五泉駅が微増傾向で推移しています。バスは、五泉市街地と村松市街地を結ぶ路線のほか、五泉駅や五泉市役所周辺を通るルートが一日あたり60便以上運行しており、その路線沿線では比較的利便性が高い状況にあります。

また、平成22年より運行している乗合タクシー「さくら号」の運行により、交通空白地域を解消しています。

ふれあいバス及び乗合いタクシーの乗車人員は、平成26年度まで増加傾向で推移していたものの、平成27年度の年間利用者数は前年度より微減し、ふれあいバスは121,616人、乗合いタクシーは49,435人となっています。人口減少社会の中、市民の移動手段として公共交通の維持・確保を図り、持続可能なものとするのが重要な課題となっています。

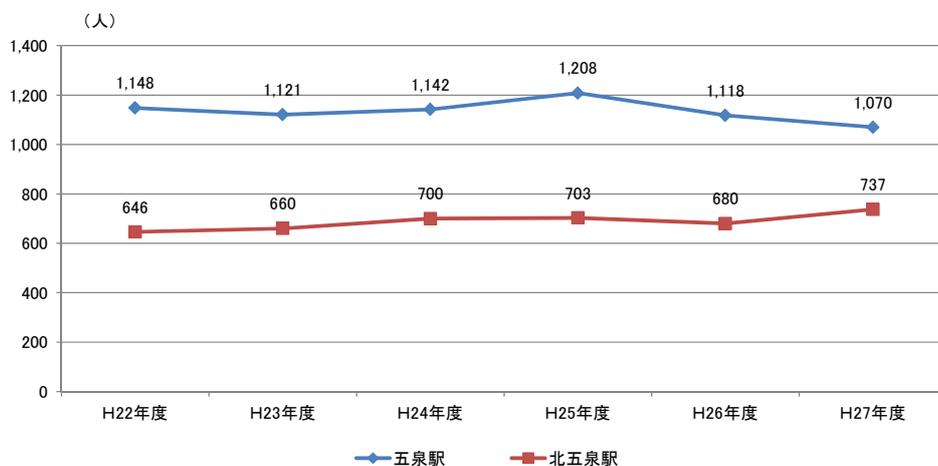


図 各駅の乗車人員の推移

資料：JR 東日本

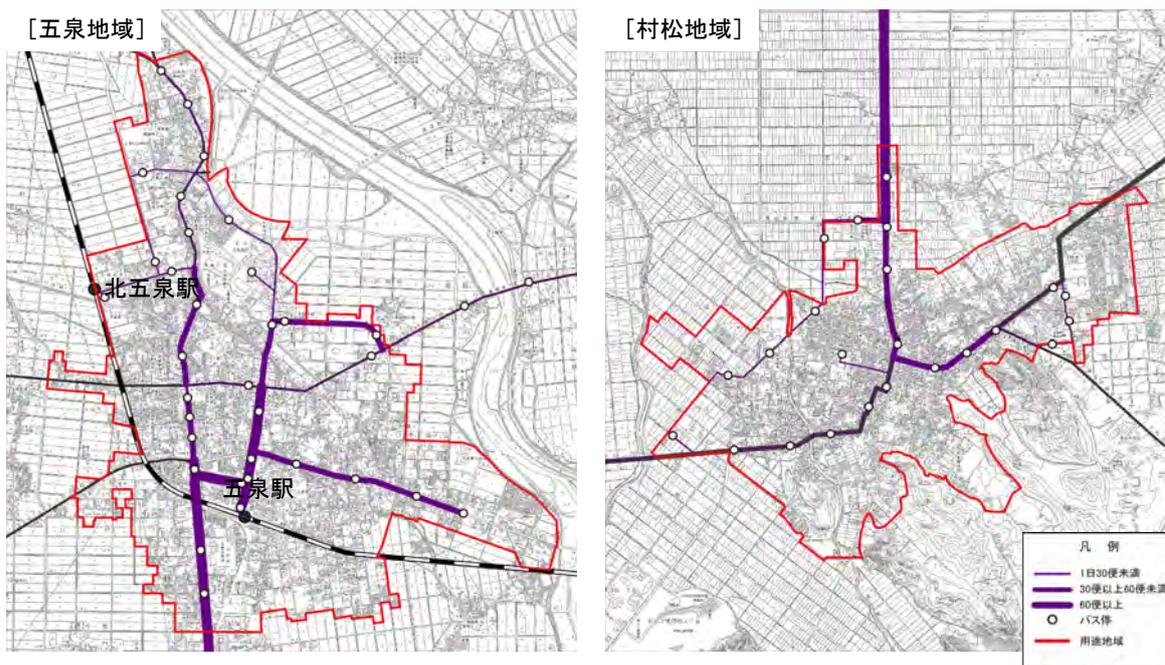


図 市街地周辺のバスルートと運行状況

資料：五泉市地域公共交通活性化協議会資料をもとに作成

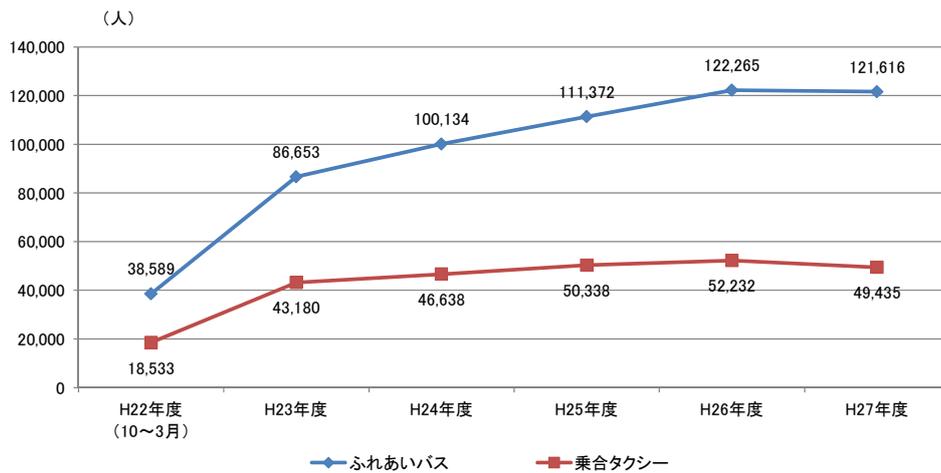


図 ふれあいバス・乗合タクシーの乗車人員の推移

資料：五泉市資料



図 ふれあいバスの運行路線と乗合タクシー運行エリア

資料：五泉市地域公共交通活性化協議会資料

4) 経済活動・地価

① 小売業の推移

小売業では、年間商品販売額、店舗数、従業者数がいずれも減少傾向で推移しています。また、市全体の売り場面積は、平成14年以降は減少している一方で、一店舗あたりの売り場面積は増加しており、小売店舗の大型化の傾向がうかがえます。

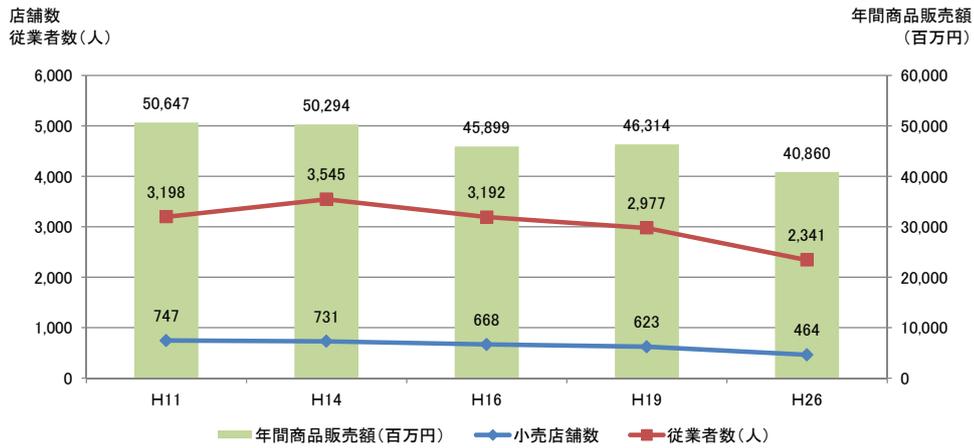


図 小売業の年間商品販売額・店舗数・従業者数の推移

資料：商業統計

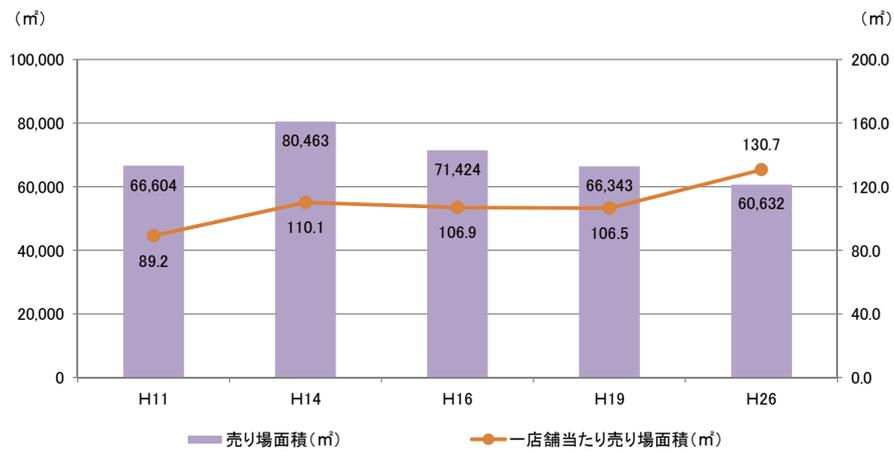


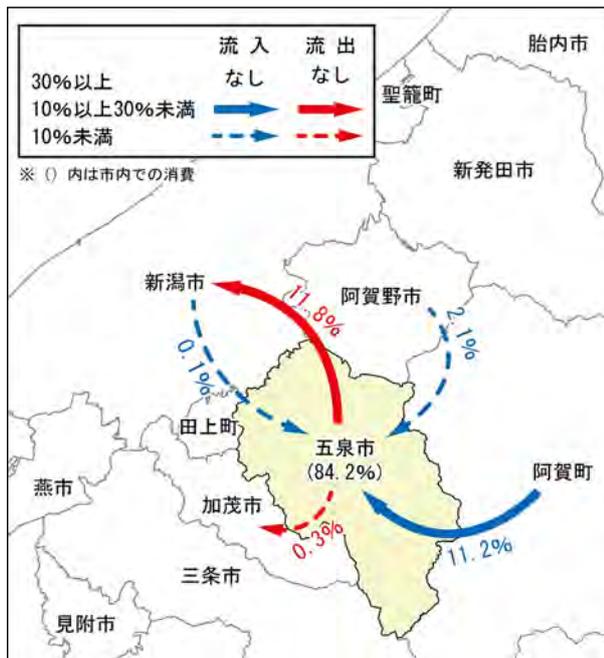
図 売り場面積の推移

資料：商業統計

② 消費動向

最寄品の消費動向では、五泉市民の84.2%が市内で行っており、多くの市民が日常的な買物を身近な地域で行っていることが窺えます。一方の買回品では、五泉市民の43.9%が市内で行っており、ほぼ同じ割合の43.7%は新潟市で行っています。

また、周辺自治体からの流入では、最寄品、買回品ともに阿賀町からの流入が見られます。

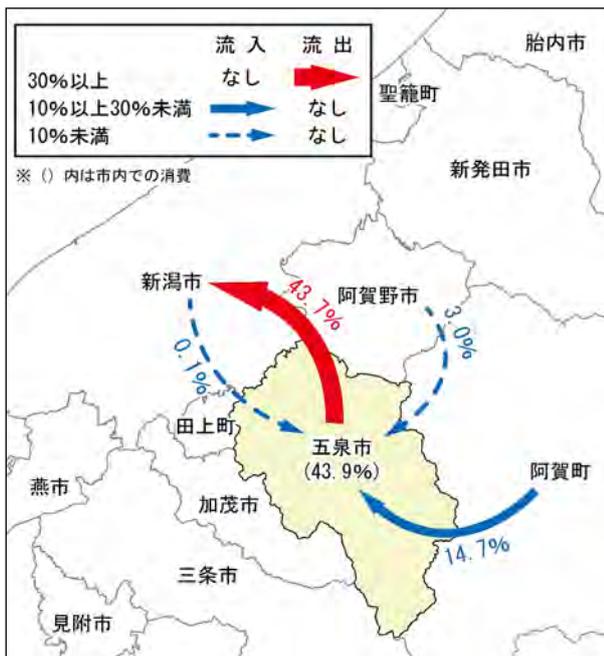


※最寄品とは、日用品や食料品など購買頻度が高く、消費者が時間をかけずに購入するような商品のことで、当該調査では以下の品目を指します。

- ・日用雑貨
- ・生鮮食料品（肉・魚・野菜）
- ・一般食料品（菓子・パンを含む）

図 最寄品の消費動向

資料：H25 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書



※買回品とは、衣料品や家電製品など購入頻度が低く、消費者が品質や価格を比較検討して慎重に選ぶ商品のことで、当該調査では以下の品目を指します。

- ・呉服・寝具
- ・高級衣料（背広・外出着）
- ・服飾品・アクセサリ
- ・靴・カバン
- ・時計・メガネ・カメラ
- ・家庭電気製品
- ・家具・インテリア
- ・文具・書籍
- ・レジャー・スポーツ用品
- ・おもちゃ・楽器・コンパクトディスク
- ・贈答品

図 買回品の消費動向

資料：H25 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書

③ 地価の動向

新潟県地価調査による地価の動向では、いずれの基準値でも年々下落傾向にあり、特に五泉駅前の商業地の下落が大きく、平成14年の85,000円から平成28年には31,000円と5割以下まで下落しています。

一方で、近年の下落幅は小さくなっており、下げ止まりの兆しが見えています。

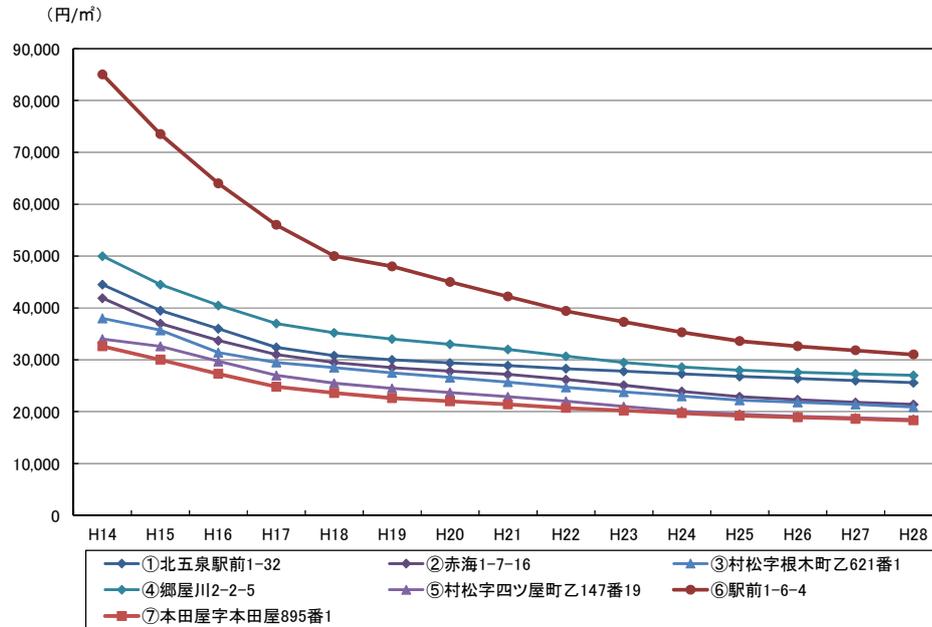


図 基準地の価格の推移

資料：新潟県地価調査

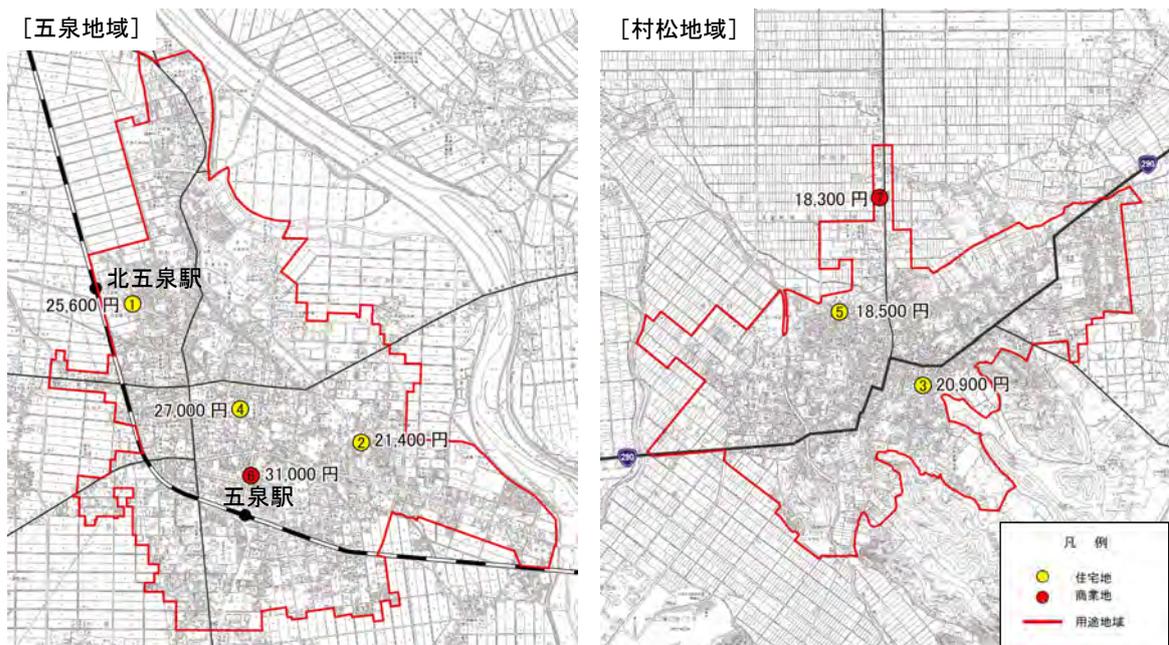


図 基準地の分布（価格はH28）

資料：新潟県地価調査

5) 災害

① 災害履歴

五泉市では、これまでに多くの災害に見舞われており、特に豪雨や台風等による浸水被害が多く発生しています。

表 過去の災害履歴（大雨・台風による洪水・暴風雨災害）

年月	災害の種類	被害戸数
S51. 8. 6	豪雨（51.8 水害）	五泉：床下浸水 22、村松：床上浸水 4、床下浸水 133
S53. 6. 26	豪雨（6・26 水害）	五泉：床上浸水 325、床下浸水 427、土砂流入 430 村松：床上浸水 6、床下浸水 288
S56. 6. 22	大雨	五泉：床上浸水 14、床下浸水 125、村松：床下浸水 13
S56. 8. 23	台風 15 号	五泉：床上浸水 15、村松：床上浸水 8、床下浸水 29
S57. 8. 2	台風 10 号	村松：住家一部破損 2
S57. 9. 13	台風 18 号	五泉：浸水 3
S58. 9. 16	降ひょう	五泉：窓ガラス破損 53 戸
S63. 8. 26	豪雨	五泉：床上浸水 24、床下浸水 280
H3. 8. 8	豪雨	五泉：床下浸水（戸数不明）、村松：床下浸水 14
H7. 8. 2	大雨	五泉：床上浸水 5、床下浸水 65
H10. 8. 4	豪雨	五泉：床上浸水 19、床下浸水 127、村松：床下浸水 22
H10. 8. 12	豪雨	五泉：床上浸水 20、床下浸水 268、村松：床下浸水 2
H11. 5. 25	暴風	村松：建物被害 2
H12. 7. 15～16	豪雨	五泉：床上浸水 56、床下浸水 237 村松：床上浸水 22、床下浸水 302
H13. 7. 19	豪雨	五泉：床上浸水 18、床下浸水 169、村松：床下浸水 17
H16. 7. 13	豪雨（7・13 水害）	五泉：床下浸水 3+床上浸水 3、床下浸水 3 村松：床上浸水 1、床下浸水 54
H17. 8. 10	豪雨	五泉：床下浸水 3、村松：床上浸水 1、床下浸水 25
H17. 8. 15	豪雨	五泉：床下浸水 12、村松：床下浸水 1
H17. 8. 18	豪雨	五泉：床下浸水 13
H23. 7. 27～30	新潟福島豪雨	床上浸水 37、床下浸水 382

資料：五泉市地域防災計画（H27. 10）

② 災害危険箇所

五泉市には、計 381 箇所の土砂災害警戒区域が指定されており、このうち 264 箇所が特別警戒区域に指定されています。なお、用途地域内での指定はありません。

一方で、五泉地域の東側から北部にかけて早出川が流れており、用途地域内の北東側半分以上の範囲に浸水想定区域*が広がっています。特に、五泉市役所や総合会館周辺の浸水想定深が 1.0m 以上と深くなっています。村松地域では、用途地域内の西側の五部一川や滝谷川周辺に浸水想定区域が存在します。

※100年に1回程度の降雨により、河川が氾濫した場合に想定される浸水の状況

表 土砂災害警戒区域の指定数

	急傾斜	土石流	地滑り	合計
土砂災害警戒区域	145	229	7	381
特別警戒区域	137	127	0	264

資料：新潟県土木部砂防課（H28.9.30 現在）

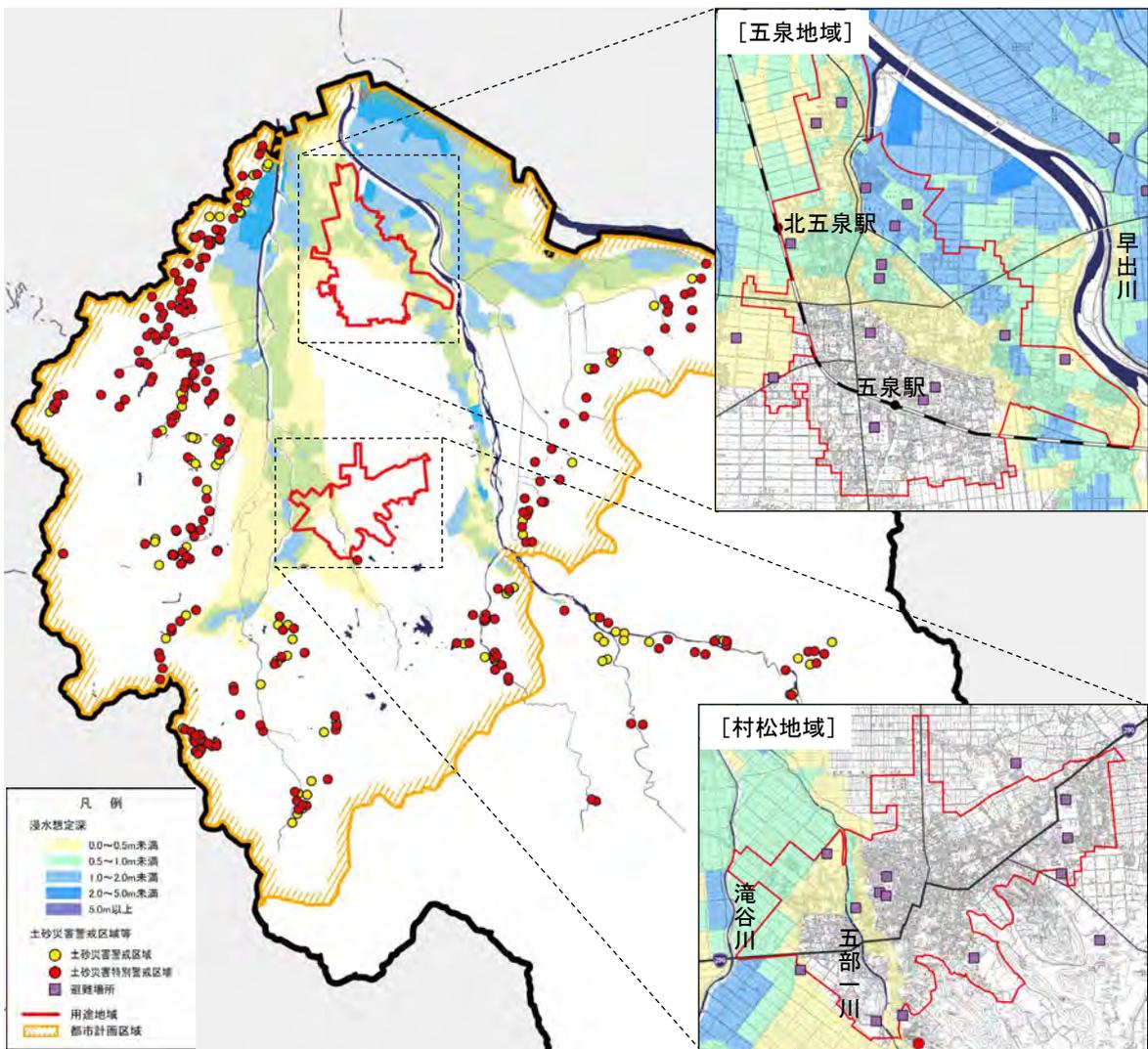


図 災害危険箇所

資料：五泉市防災マップ

6) 財政

五泉市の財政規模は、概ね増加傾向で推移しており、平成26年度時点で246億円まで増加していますが、このうち、自主財源（地方税、使用料・手数料、財産収入）は50～60億円で横ばいとなっています。歳出では、扶助費が微増傾向で推移しています。

今後の人口減少や少子高齢化等に伴い、地方税等の自主財源の減少とともに、扶助費や公債費等の義務的経費は増加していくことが予想されます。

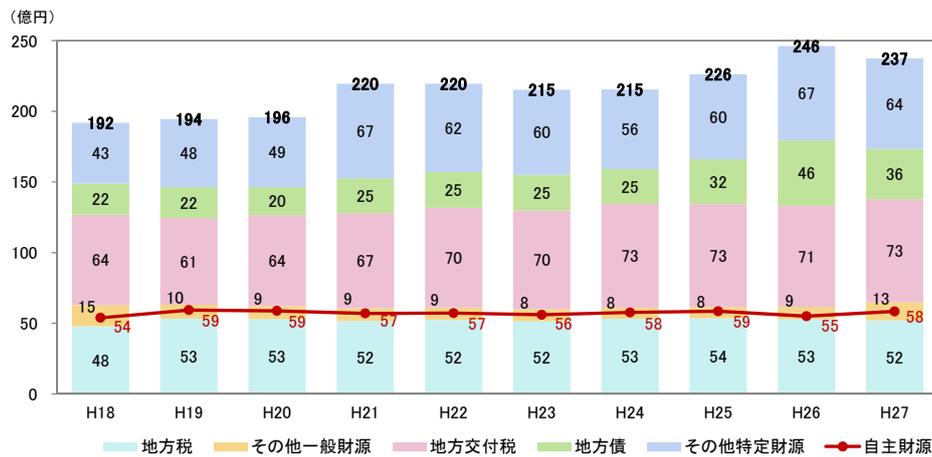


図 歳入の推移（普通会計）

資料：総務省地方財政状況調査

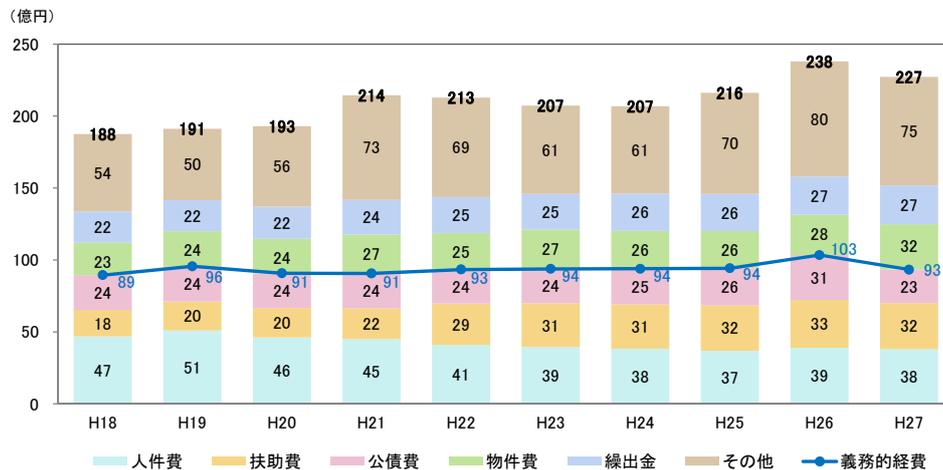


図 歳出の推移（普通会計）

資料：総務省地方財政状況調査

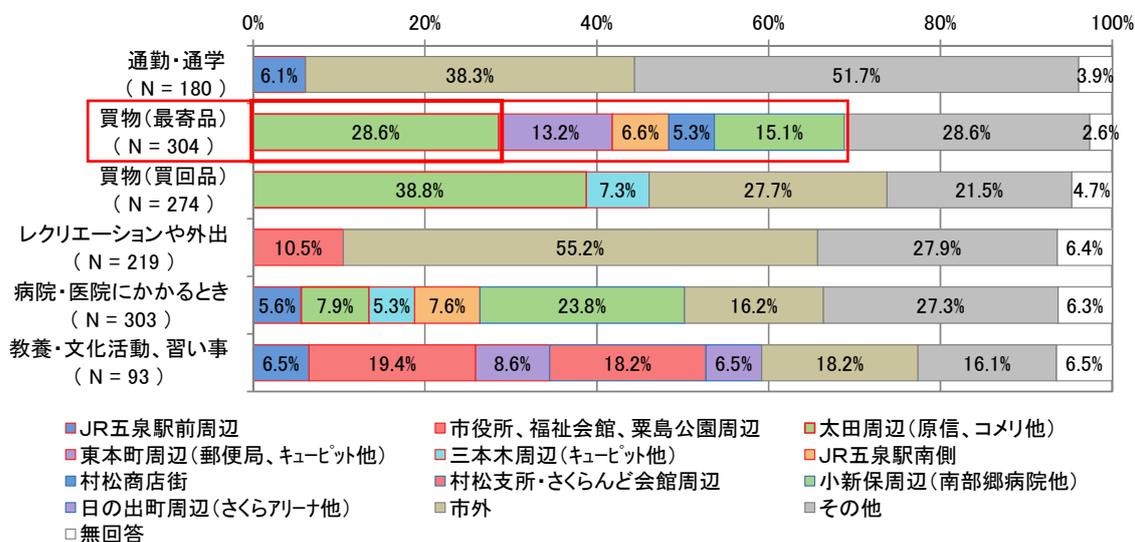
7) 市民意識

① 日常の生活行動

日常における生活行動の行き先を見ると、最寄品の買物において、五泉及び村松の市街地を利用する人が約7割を占めており、特に「太田周辺」を利用する人が多くなっています。

移動手段については、自動車で移動する人がすべての行動において約7割以上を占めている一方、最寄品の買物や文化活動等では、徒歩や自転車の割合が比較的高くなっています。

また、徒歩圏内における各生活サービス機能の満足度では、金融・商業機能の満足度が高く、医療や行政機能の不満足度が高くなっています。



※各項目で5%を超える行き先のみ表示しており、それ以外の行き先は「その他」に含む

図 日常における生活行動の行き先

資料：五泉市立地適正化計画策定に関するアンケート調査 (H27. 11)

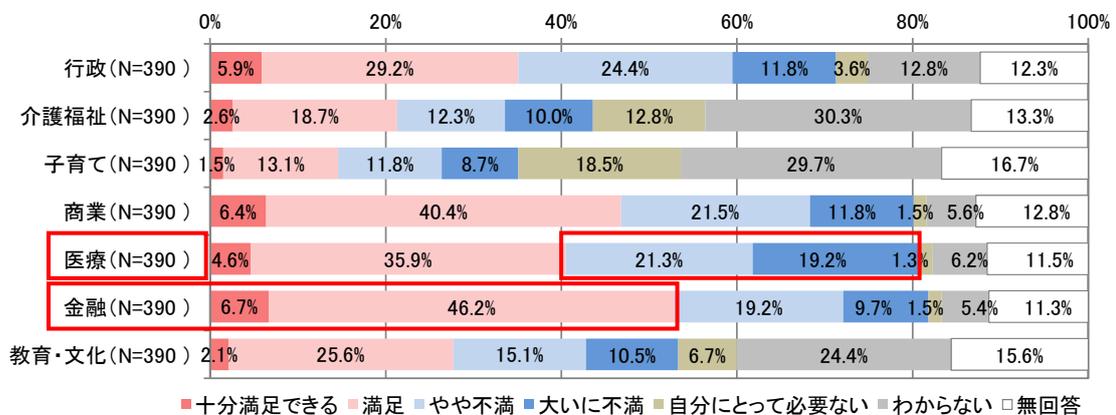


図 徒歩又は自転車で行ける範囲の生活サービス機能の満足度

資料：五泉市立地適正化計画策定に関するアンケート調査 (H27. 11)

② 充実すべき都市機能

市街地に充実すべき都市機能では、「高度な医療機能」を求めている人が全体の8割以上と最も高いほか、若い世代では「子育て機能」や「商業機能」、高齢者では「高齢者福祉機能」を求めている割合が高くなっています。

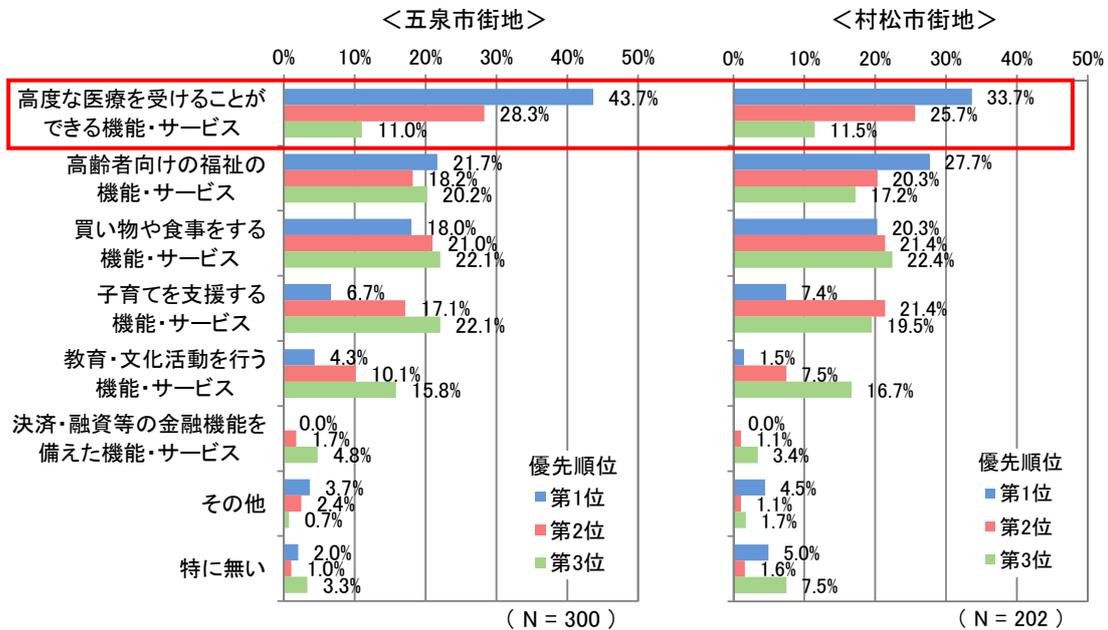


図 市街地に充実すべき機能・サービス

資料：五泉市立地適正化計画策定に関するアンケート調査 (H27. 11)

③ 住み替え意向

今後の住み替え意向を見ると、市内で住み替えの可能性のある人が全体の約2割となっており、若い人ほど住み替え意向は高く、50代で約21%、40代で約29%、30代では約34%となっています。

また、住み替え時の条件としては、買物や通院、通勤や通学の利便を優先する人が約4~5割と多く、次いで購入費・家賃等の費用面 (39%)、宅地・家屋の広さ (34%)、公共交通の利便 (31%) となっています。

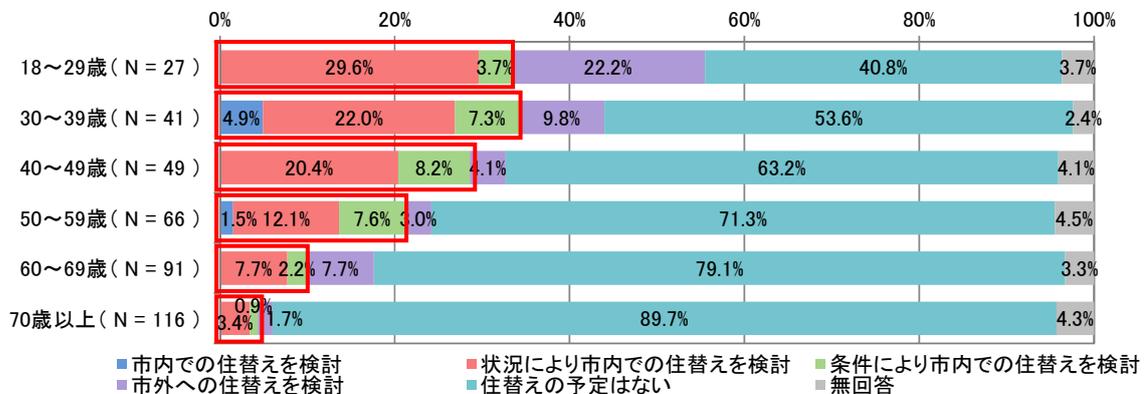


図 今後の住み替え意向

資料：五泉市立地適正化計画策定に関するアンケート調査 (H27. 11)

(2) 将来見通し

1) 人口・世帯

① 人口推計

五泉市では、今後さらに人口減少が加速し、20年後の平成47年には、現在（H22国勢調査）の人口の73.8%となる40,264人まで減少することが予想されています。特に、生産年齢人口や年少人口の減少が顕著であり、より一層の高齢化が進行する見通しです。

なお、「五泉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」における人口減少対策を講じた場合の将来展望でも、平成47年時点で44,025人まで減少することが予想されています。

また、老年人口の割合は今後も増加し続ける見通しですが、総数は平成32年をピークに減少に転じ、その後75歳以上の後期高齢者も平成42年以降減少に転じる見通しです。

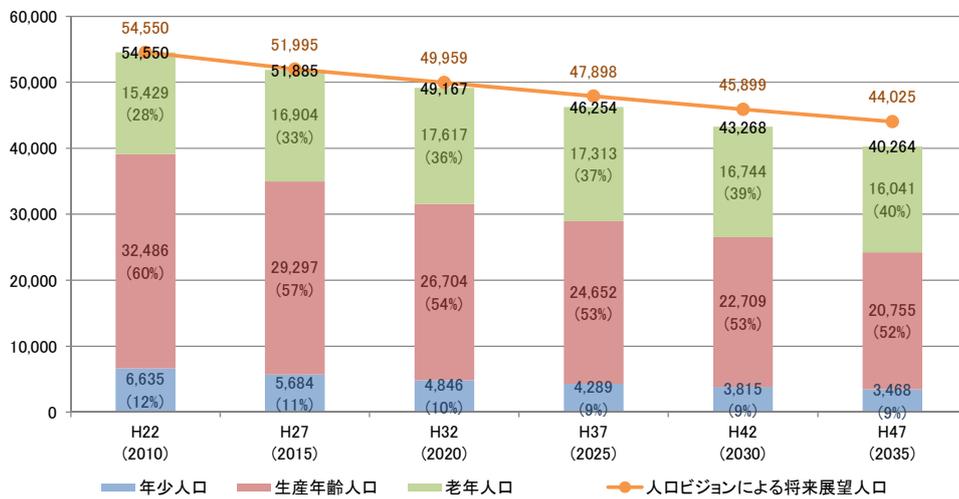


図 3 区分別人口の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所、五泉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略

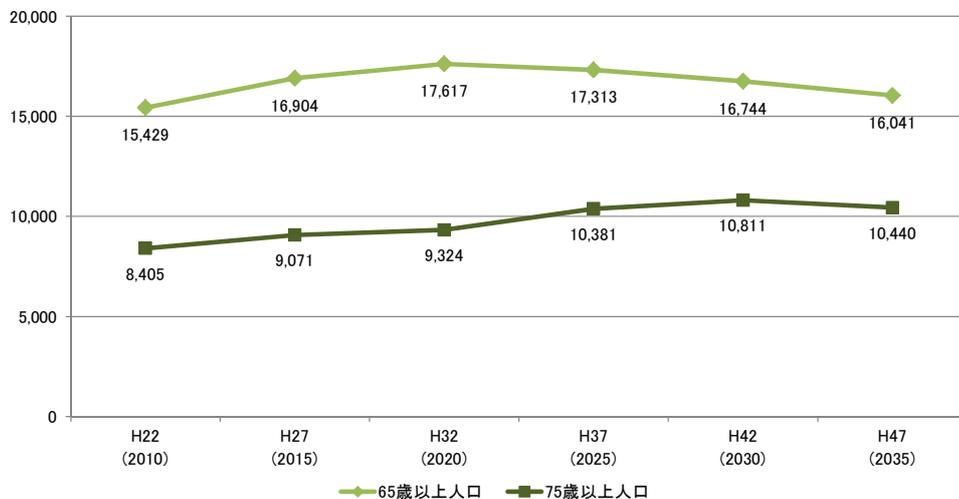


図 高齢者人口の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所

② 世帯推計

五泉市の世帯数は、核家族化の進行等により、人口減少の中でも増加傾向で推移してきましたが、今後は減少に転じる見通しとなっています。特に三世帯世帯の減少が顕著であり、核家族世帯の増加とともに高齢者も含めた単独世帯の増加が一層進行することが予想されます。

世帯数の減少は、その住まいとなる住宅等の立地に直接影響を与えるものであり、宅地需要の減少に伴う空き家の増加や地域コミュニティの希薄化等も懸念されます。

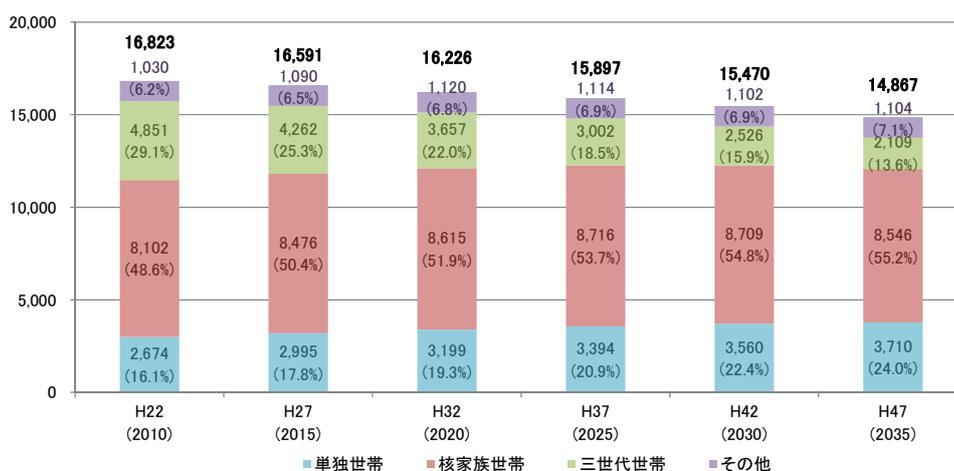


図 世帯別の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所をもとに作成

③ 人口密度推計

人口密度の将来推計では、現在 40 人/ha を超える五泉駅北側や北五泉駅周辺、村松商店街周辺等の高密度な地区においても、人口減少の影響により低密化が進行し、40 人/ha を超える地区はごく一部のみになることが予想されます。

医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスは、一定の人口密度によって支えられているものであり、市街地の低密化が進行すると、これらのサービスの提供が将来的に困難になりかねない状況にあります。

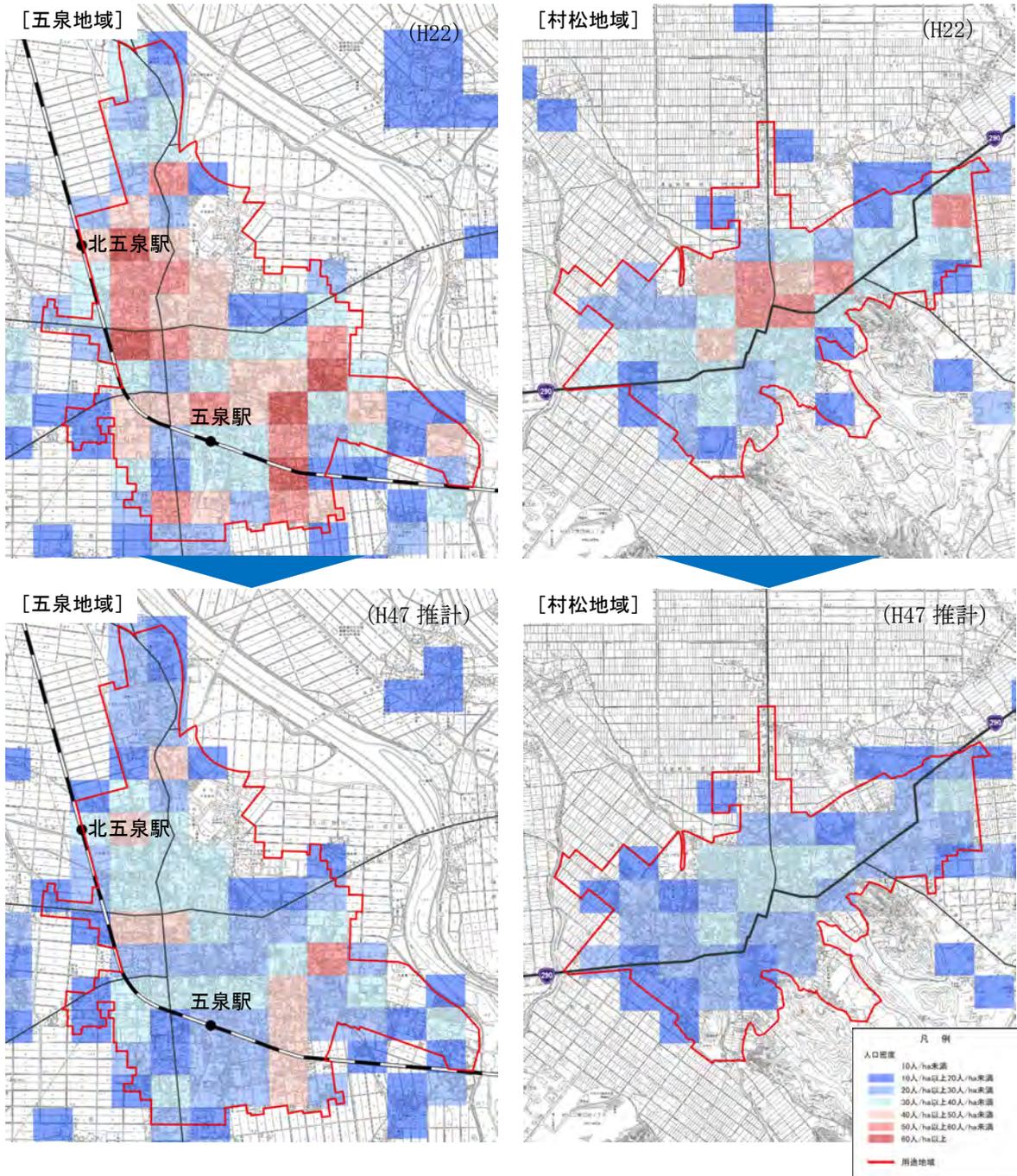


図 市街地人口密度の現状と将来推計

※将来人口密度の推計は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を利用し、市全域の将来人口増減率を各地区に一律に乗じて算出

資料：H22 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所をもとに作成

2) 財政

五泉市の財政状況は、今後の生産年齢人口の減少による市税の減少や、老年人口の増加による扶助費の増加等により、今後ますます厳しくなることが予想されます。

さらに、公共施設の老朽化等に伴い、改修や建替え等による維持・更新費用がさらに増大していくことが予想されます。

具体的には、総合会館の大規模改修の時期となる平成 30～31 年、本庁舎の建替え時期となる平成 52～54 年の更新費用が特に大きくなる見込みであり、今後 40 年間の年平均費用は 21 億円で、直近 5 年間の年平均費用（13.2 億円）の約 1.6 倍の金額になります。道路や橋梁、上下水道といったインフラ施設の更新費用を加えると、今後 40 年間の年平均で約 47.5 億円となり、直近 5 年間の年平均費用（32.9 億円）の約 1.4 倍の金額になります。

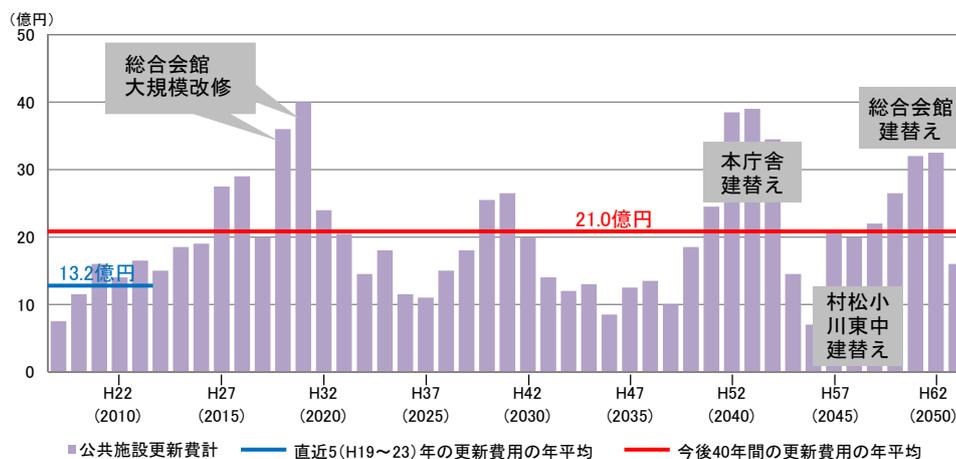


図 公共施設の将来更新費用の推計

資料：五泉市の公共施設の現状と更新費用の推計（H25. 11）をもとに作成

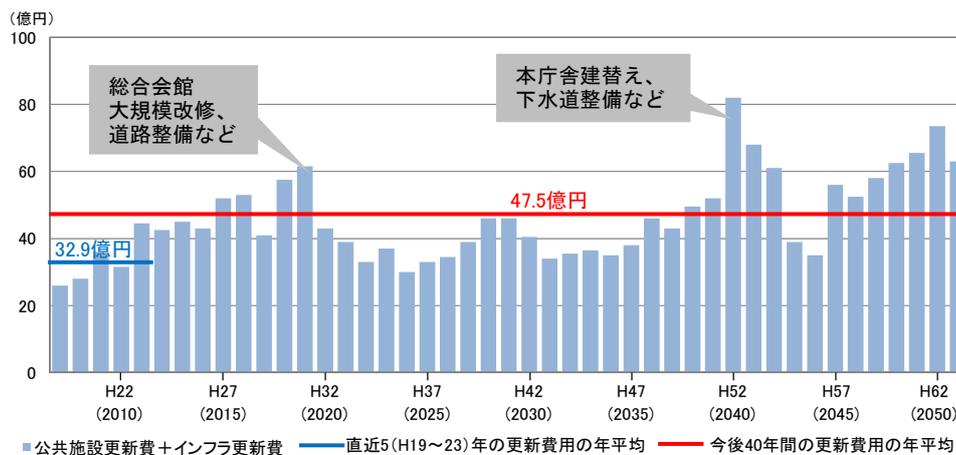


図 公共施設及びインフラ施設の将来更新費用の推計

資料：五泉市の公共施設の現状と更新費用の推計（H25. 11）をもとに作成

3) 市街地規模の試算

概ね20年後の将来人口推計をベースに、一定程度の人口密度を維持できるような市街地の規模を検討します。

なお、市街地の人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使用し、市全体の将来人口増減率を各用途地域に一律に乗じて算出します。また、維持すべき人口密度の水準は①現状の人口密度を維持した場合、②40人/haとした場合の2通りを想定します。

① 五泉地域

五泉地域は、現在の用途地域内人口が17,532人、人口密度が37.5人/haです。概ね20年後の平成47年の推計では12,941人まで減少し、人口密度は27.7人/haまで低下する見通しです。

これに対し、現在の人口密度37.5人/haを維持するためには、市街地規模を122ha縮小した345haとする必要があります。

また、人口密度を40.0人/haとするためには、市街地規模を143ha縮小した324haとする必要があります。

表 人口密度維持するための市街地規模の試算（五泉地域）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
現在の用途地域 (H22 国調)	17,532	467	37.5
概ね20年後の用途地域 (H47 推計)	12,941		27.7
現在の人口密度を維持するための市街地規模の目安	12,941	345	← 37.5
人口密度40人/haを維持するための市街地規模の目安	12,941	324	← 40.0

現在の人口密度を維持
 人口密度40人/haを維持

資料：国立社会保障・人口問題研究所をもとに作成

【参考】人口ビジョンの将来展望人口をもとにした市街地規模の試算（五泉地域）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
現在の用途地域 (H22 国調)	17,532	467	37.5
概ね20年後の用途地域 (H47 推計)	14,149		30.3
現在の人口密度を維持するための市街地規模の目安	14,149	377	← 37.5
人口密度40人/haを維持するための市街地規模の目安	14,149	354	← 40.0

現在の人口密度を維持
 人口密度40人/haを維持

資料：五泉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略をもとに作成

② 村松地域

村松地域は、現在の用途地域内人口が 10,261 人、人口密度が 32.1 人/ha です。概ね 20 年後の平成 47 年の推計では 7,574 人まで減少し、人口密度は 23.7 人/ha まで低下する見通しです。

これに対し、現在の人口密度 32.1 人/ha を維持するためには、市街地規模を 84ha 縮小した 236ha とする必要があります。

また、人口密度を 40.0 人/ha とするためには、市街地規模を 131ha 縮小した 189ha とする必要があります。

表 人口密度維持するための市街地規模の試算（村松地域）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	
現在の用途地域（H22 国調）	10,261	320	32.1	現在の人口 密度を維持
概ね 20 年後の用途地域（H47 推計）	7,574		23.7	
現在の人口密度を維持するための 市街地規模の目安	7,574	236	← 32.1	←
人口密度 40 人/ha を維持するための 市街地規模の目安	7,574	189	← 40.0	← 人口密度 40 人/ha を維持

資料：国立社会保障・人口問題研究所をもとに作成

【参考】人口ビジョンの将来展望人口をもとにした市街地規模の試算（村松地域）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	
現在の用途地域（H22 国調）	10,261	320	32.1	現在の人口 密度を維持
概ね 20 年後の用途地域（H47 推計）	8,281		25.9	
現在の人口密度を維持するための 市街地規模の目安	8,281	258	← 32.1	←
人口密度 40 人/ha を維持するための 市街地規模の目安	8,281	207	← 40.0	← 人口密度 40 人/ha を維持

資料：五泉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略をもとに作成

(3) 居住施設及び都市機能増進施設の現況

1) 居住施設

① 立地状況

五泉地域では、用途地域北東部の商業施設や公共施設が集積している地区を除いて一体的に住宅等が分布しており、県道新津村松線の沿道には店舗併用住宅が集積しています。また、北五泉駅周辺には共同住宅が集積しています。

村松地域では、国道 290 号や県道新津村松線の沿道に店舗併用住宅が集積し、山王団地周辺に共同住宅が集積しています。

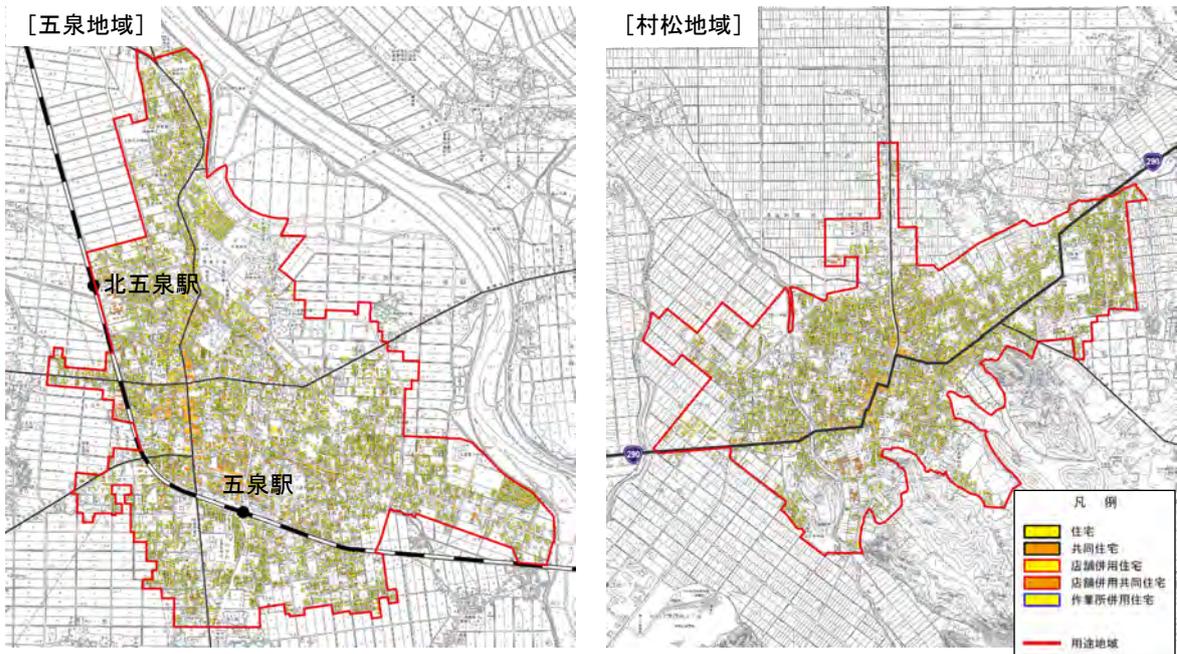


図 居住機能の分布

資料：H19 都市計画基礎調査

② 新規住宅着工戸数

新築住宅着工戸数では、消費税増税前の平成 25 年を除くと、近年は微増傾向で推移しています。千人当たりの住宅着工戸数は、新潟県と比較して少なくなっています。

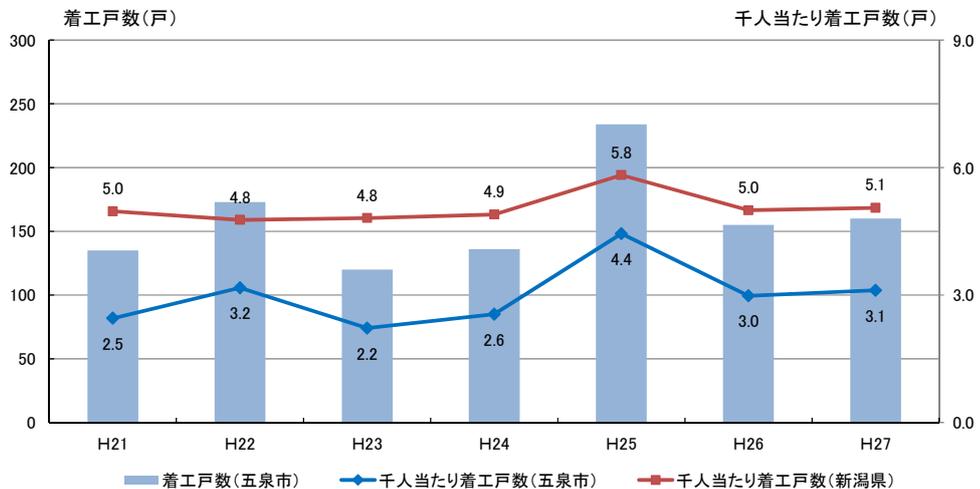


図 新設住宅着工戸数の推移

資料：建築着工統計調査

2) 医療施設

① 立地状況

病院[※]は五泉地域に1箇所、村松地域に2箇所ありますが、村松地域の南部郷総合病院は、平成31年に五泉地域へ移転する予定となっています。診療所[※]は、五泉地域では市街地の広範囲にわたって分布しており、村松地域では、商店街周辺に集積しています。

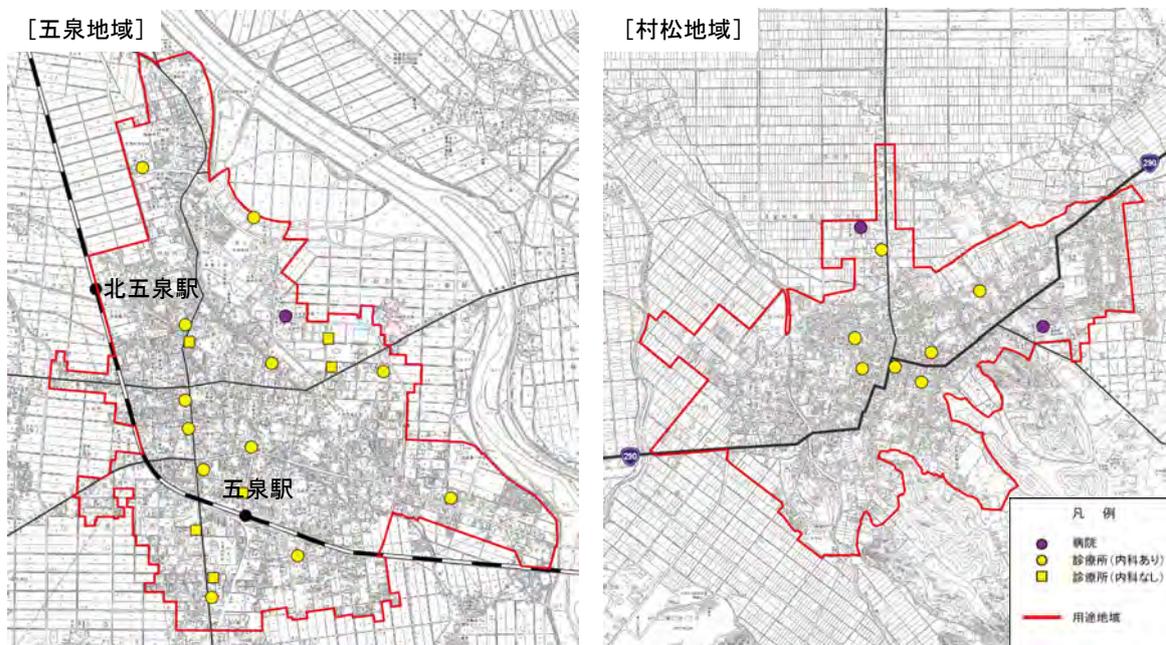


図 医療施設の分布

資料：五泉市HP「五泉市内の医療機関」、新潟県診療所名簿をもとに作成

※病床数20床以上の入院施設をもつ医療機関を「病院」、無床もしくは病床数19床以下の入院施設をもつ医療機関を「診療所」という。

② 充足状況

施設数では、病院が3施設(518床)、診療所が38施設(11床)あり、人口1万人当たりの病院の病床数は98.6床と新潟県(125.7床)及び全国(123.4床)の水準と比較して若干低い状況です。また、診療所は7.2施設で、新潟県(7.3施設)と同水準にあります。

五泉市は、比較的専門性の高い保健医療活動が完結できる二次保健医療圏では「新潟圏域」に属しており、他圏域と比較して病床数は充実している状況にあります。

表 医療施設の状況

		施設数	病床数	人口1万人 当たり病床数
病院	五泉市	3	518	98.6
	新潟県	131	29,065	125.7
	全国	8,493	1,568,261	123.4
診療所	五泉市	38	11	7.2
	新潟県	1,687	786	7.3
	全国	100,461	112,364	7.9

資料：厚生労働省「医療施設調査」(H26.10.1)

新潟県「福祉保健年報」(H25.10.1)

表 二次保健医療圏域の基準病床数と既存病床数

二次保健 医療圏域	基準 病床数	既存病床数 (H24.10.1現在)
下越	2,216	1,910
新潟 (五泉市、新潟市、 阿賀野市、阿賀町)	7,029	9,314
県央	2,134	2,056
中越	4,685	4,254
魚沼	1,960	1,591
上越	2,344	2,234
佐渡	683	580
合計	21,051	21,939

資料：第5次新潟県地域保健医療計画(H23.3)

3) 介護福祉施設

① 立地状況

介護福祉施設は、通所型施設においても送迎が行われており、市街地内外に関わらず、幹線道路沿道等のアクセスしやすく、一定規模の敷地（駐車スペース等）を確保しやすい箇所に立地する傾向にあります。

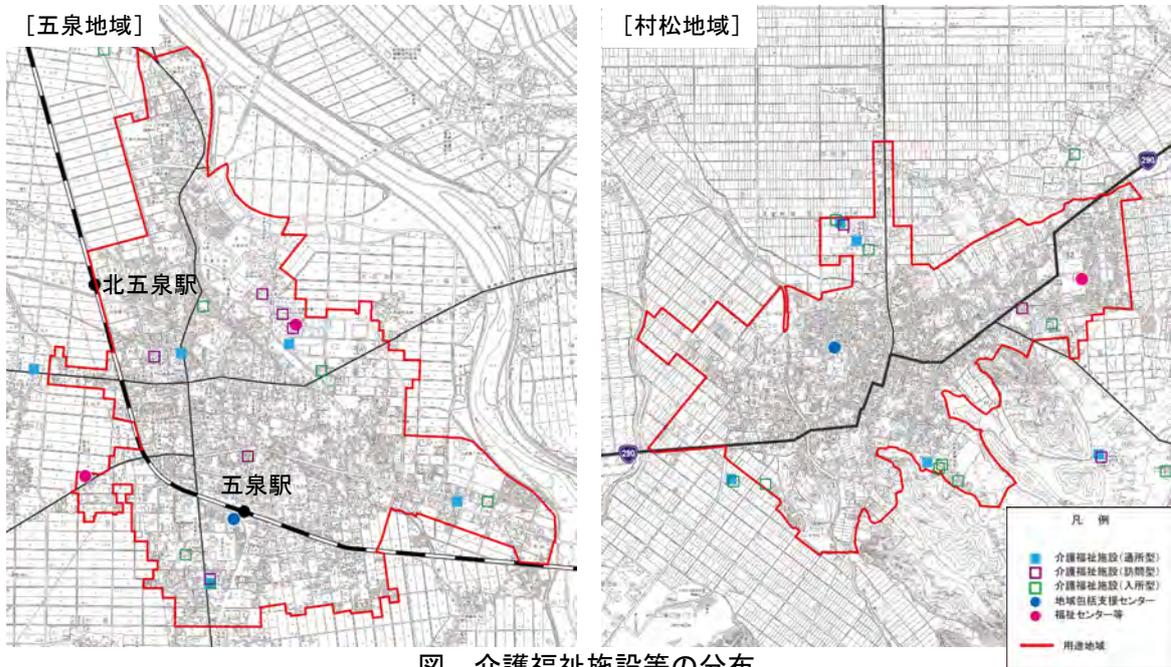


図 介護福祉施設等の分布

資料：五泉市 HP「くらしの情報」、介護サービス情報公表システムをもとに作成

② 充足状況

通所型施設では、通所介護が 12 施設（定員 9,607 人）、通所リハビリテーションが 2 施設（定員 1,179 人）あり、稼働率はいずれも約 9 割と高い状況にあります。

65 歳以上の市民を対象にしたニーズ調査では、現在利用している介護サービスとして通所介護（デイサービス）が最も多く、通所リハビリテーション（デイケア）も比較的多くなっています。また、市内の居宅介護支援事業所に対する調査では、通所リハビリテーションが不足しているという意見が約 7 割と高くなっています。

本市の高齢者人口は今後も増加傾向で推移していくことが見込まれており、利用者が多い通所型施設の需要は、今後も高まっていくものと考えられます。

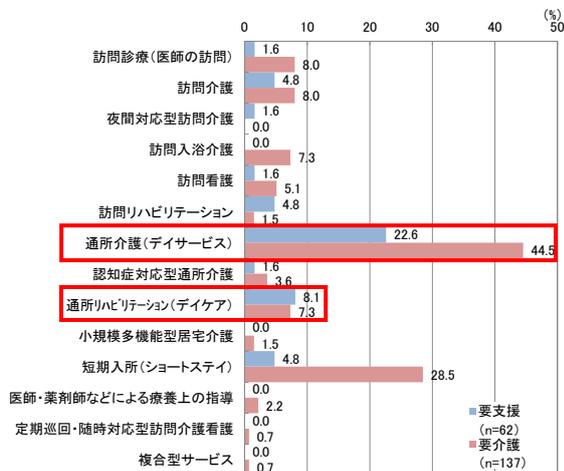


図 利用している在宅サービス

資料：日常生活圏域ニーズ調査（H26. 2～3）
※H26. 2. 1 現在、65 歳以上の市民 2,000 人を対象に実施

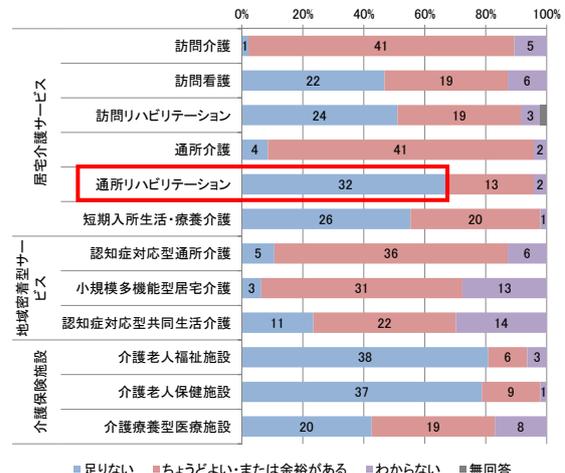


図 介護サービス供給量についての意見

資料：介護サービスの供給量に係る調査（H26.6）
※居宅介護支援事業所に所属する介護支援専門員を対象に実施

表 市内の介護サービス事業所の稼働率

サービスの種類	事業所数	定員	利用者	稼働率
通所介護	12	9,607	8,363	87.1%
通所リハビリテーション	2	1,179	1,052	89.2%
訪問介護	8	-	1,378	-
訪問入浴介護	-	-	-	-
訪問看護	1	-	445	-
訪問リハビリテーション	2	-	1,603	-
居宅療養管理指導	-	-	-	-
短期入所生活介護	8	4,503	4,031	89.5%
短期入所療養介護	1	-	41	-
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	-	-	-	-
夜間対応型訪問介護	-	-	-	-
認知症対応型通所介護	3	1,007	748	74.3%
小規模多機能型居宅介護	6	141	133	94.3%
認知症対応型共同生活介護	5	1,919	1,875	97.7%
地域密着型特定施設入居者生活介護	-	-	-	-
地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護	4	3,565	3,503	98.3%
複合型サービス	-	-	-	-
居宅介護支援	15	1,727	1,321	76.5%
介護老人福祉施設	4	10,387	10,250	98.7%
介護老人保健施設	1	2,742	2,624	95.7%
介護療養型医療施設	1	1,218	1,134	93.1%

※市内のサービス事業所を対象に実施

資料：介護サービス事業所稼働率調査（H26.8）

入所型施設では、特別養護老人ホームの待機者数はH26.5.1現在で463人いるものの、このうち施設入所の必要性の高い人（在宅で要介護認定4～5）は80人であり、今後の基盤整備により、概ね待機者が解消される見込みとなっています。

表 介護福祉施設の状況と基盤整備計画

		H26.5.1現在	H27	H28	H29
特別養護老人ホーム待機者数		463人			
うち、施設入所の必要性の高い人 （在宅で要介護4以上）		80人	-	-	-
基盤 整備 計画	介護老人福祉施設	-	1事業所 (60床)	-	-
	地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護	-	△1事業所** (△29床)	-	-
	認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	-	-	-	1事業所 (9床)

資料：五泉市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（H27.3）

※地域密着型特別養護老人ホームが広域型特別養護老人ホームへ転換するため減少となっているが、平成26年度中に1事業所29床を整備するため、定員に変動はなし

4) 子育て支援施設

① 立地状況

子育て支援施設は、保育園や幼稚園、小学校、学童クラブや子育て支援センターが市街地内外に分散して立地しているほか、認定こども園と小規模保育所が五泉地域に1箇所ずつ、病児保育施設が村松地域に1箇所立地しています。

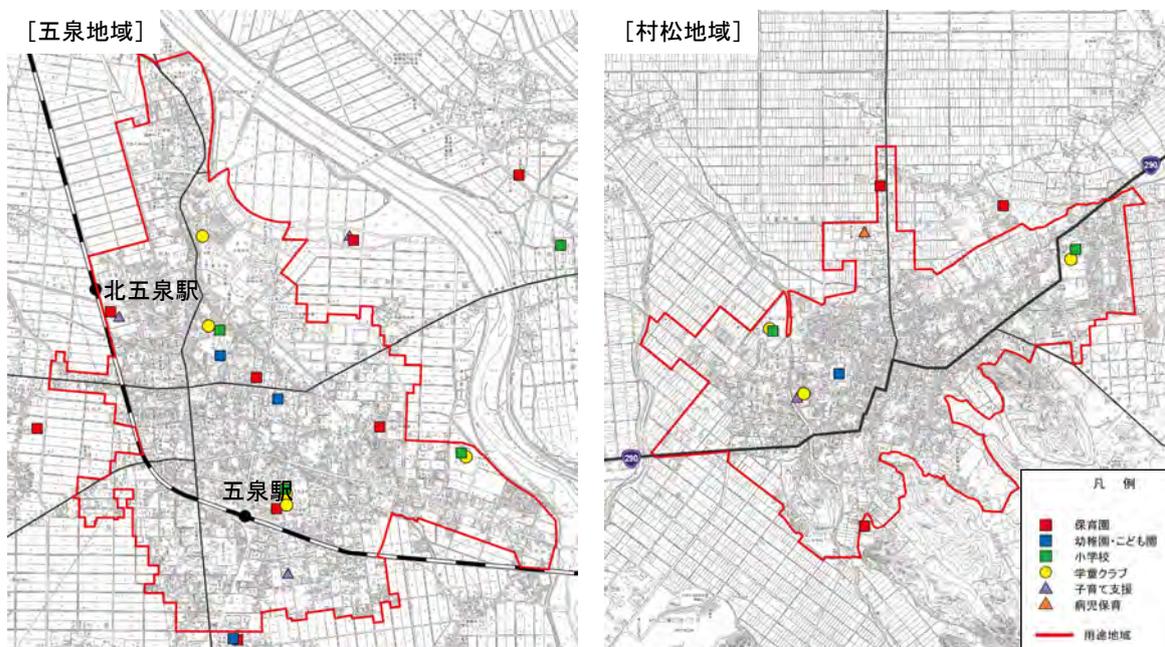


図 子育て関連施設の分布

資料：五泉市HP「子育てべんり帳」をもとに作成

② 充足状況

保育園や幼稚園等の教育・保育施設は合計21箇所あり、市内の児童数に対して充足している状況です。今後、児童数の減少が続く見通しの中で、施設数は概ね充足できる見込みです。

また、学童クラブは10施設あり、平成27年度から対象が小学6年生までとなり需要の増加が見込まれるものの、施設数は概ね充足できる見込みです。

表 五泉市の子育て関連施設の状況

区分	平成25年		平成26年		平成27年		平成28年	
	施設数	児童数	施設数	児童数	施設数	児童数	施設数	児童数
保育園	15	1,181	15	1,234	16	1,265	16	1,226
幼稚園	4	272	4	253	3	225	3	228
認定こども園	-	-	-	-	1	32	1	27
小規模保育所	-	-	-	-	1	6	1	7
学童クラブ	10	330	10	372	10	404	10	431

※各年4月1日現在（学童クラブは8月1日現在、幼稚園のH25、26は各年5月1日現在）

区分	施設数	延べ利用者数		
		平成25年度	平成26年度	平成27年度
子育て支援センター	4	30,420	25,387	23,662
病児保育施設	1	-	231	286

資料：五泉市こども課資料

5) 学校教育施設

① 立地状況

学校教育施設は、小学校及び中学校が市街地内外に分散して立地しているほか、2つの高等学校が五泉地域と村松地域にそれぞれ立地しています。

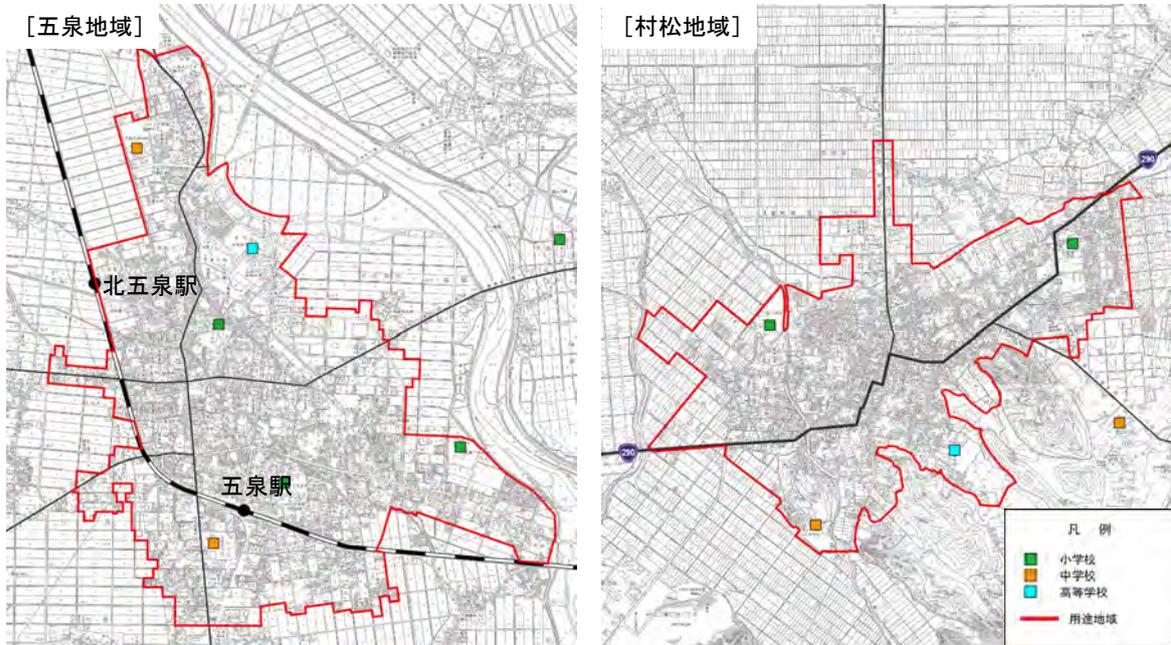


図 学校教育施設の分布

資料：五泉市 HP「学校一覧」をもとに作成

② 充足状況

五泉市内の学校施設は、平成 27 年に十全小学校と村松小学校が統合したことにより、小学校 9 施設、中学校 5 施設、高等学校 2 施設となっています。各学校施設の利用者である年少人口は、減少傾向で推移しており、今後も減少が続く見通しです。

表 学校教育施設の状況

	小学校		中学校	
	施設数	児童数	施設数	生徒数
五泉市	9	2,450	5	1,396
新潟県	487	114,134	238	60,358
全国	20,601	6,543,114	10,484	3,465,245

資料：新潟県統計課「学校基本調査速報」(H27. 5. 1)

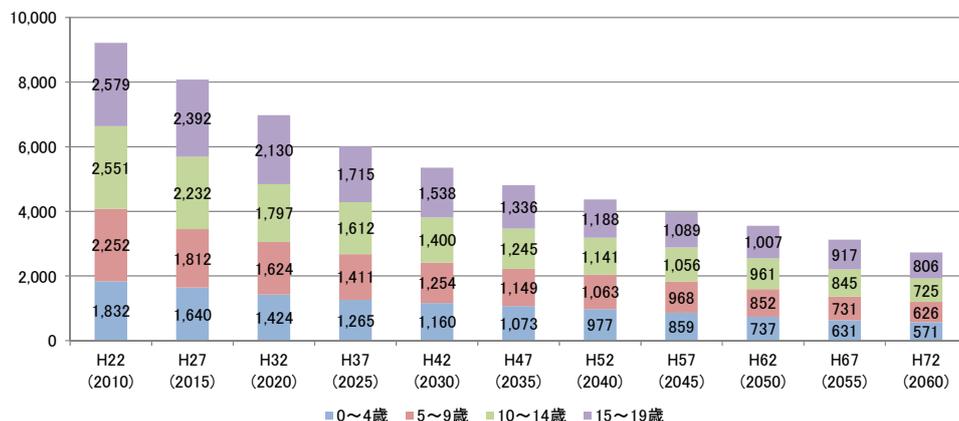


図 五泉市の0～19歳人口の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所

6) 文化交流施設

① 立地状況

文化交流施設は、図書館や会館等が五泉市街地、村松市街地にそれぞれ立地しています。このほか、村松市街地には、郷土資料館や4つの体育施設が立地しており、文化交流施設が充実しています。

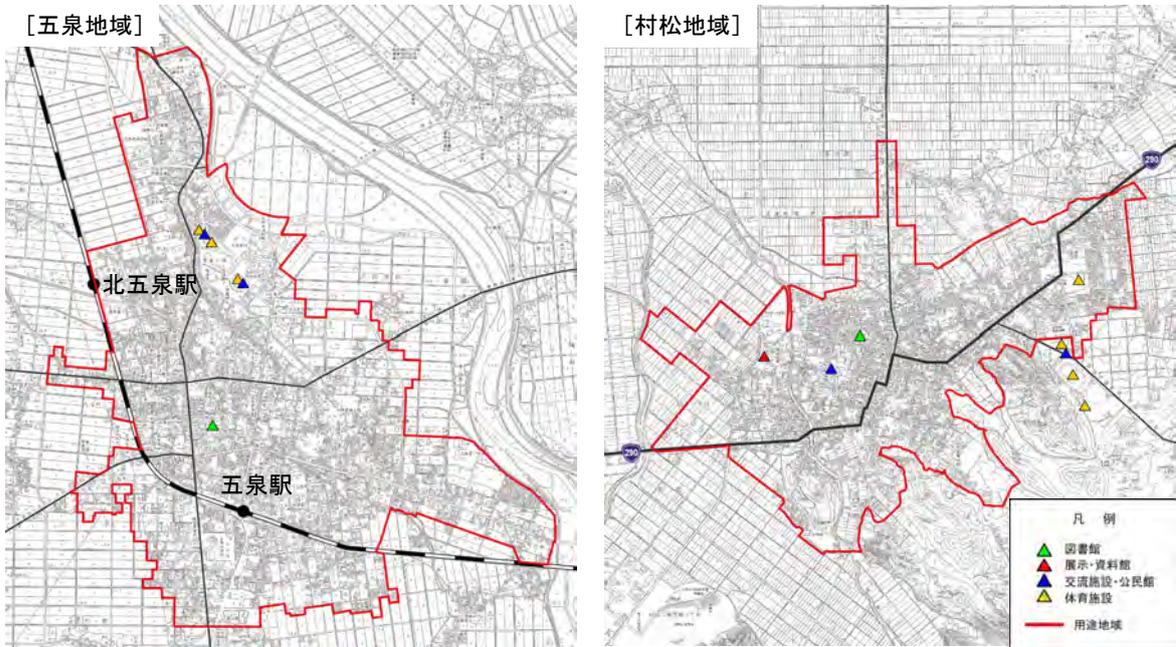


図 文化交流施設の分布

資料：五泉市 HP「施設案内」をもとに作成

表 用途地域内に立地する文化交流施設

種類	五泉地域（用途地域内）	村松地域（用途地域内）
図書館	・五泉市立図書館	・五泉市立村松図書館
展示・資料館	—	・五泉市村松郷土資料館
交流施設・公民館等	・総合会館 ・勤労青少年ホーム	・さくらんど会館
体育施設	・総合会館 ・勤労青少年ホーム ・五泉市民プール	・さくらアリーナ（村松体育館）

7) 商業施設

① 立地状況

五泉地域では、県道猿和田五泉線以北、県道新津村松線以東の地域に食料品を扱うスーパーや日用品を扱うホームセンター、ドラッグストア等の大規模な小売店が集積し、高い利便性を有しています。また、県道猿和田五泉線及び県道新津村松線の沿道には、本町商店街等の小規模な商業施設が集積しています。

村松地域では、小新保周辺にスーパー、ホームセンター、ドラッグストアといった大規模な小売店が集積しているほか、地域内に2箇所のスーパーが立地しており、国道290号沿道の村松商店街には小規模な商業施設が集積しています。

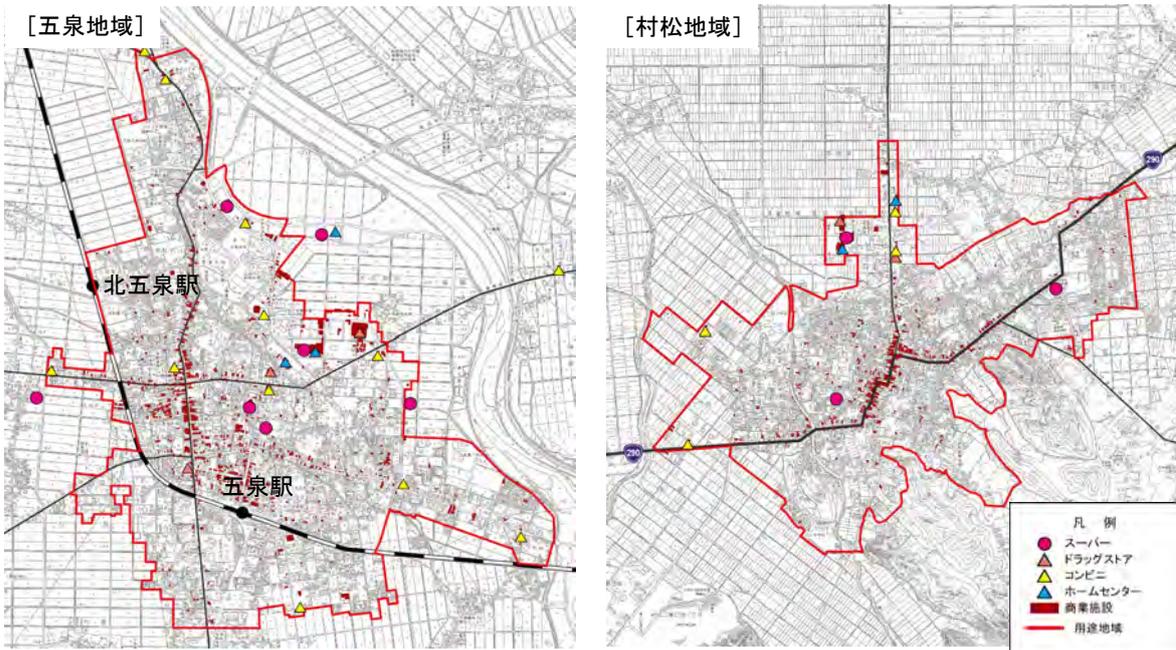


図 商業施設の分布

資料：H19 都市計画基礎調査、i タウンページをもとに作成

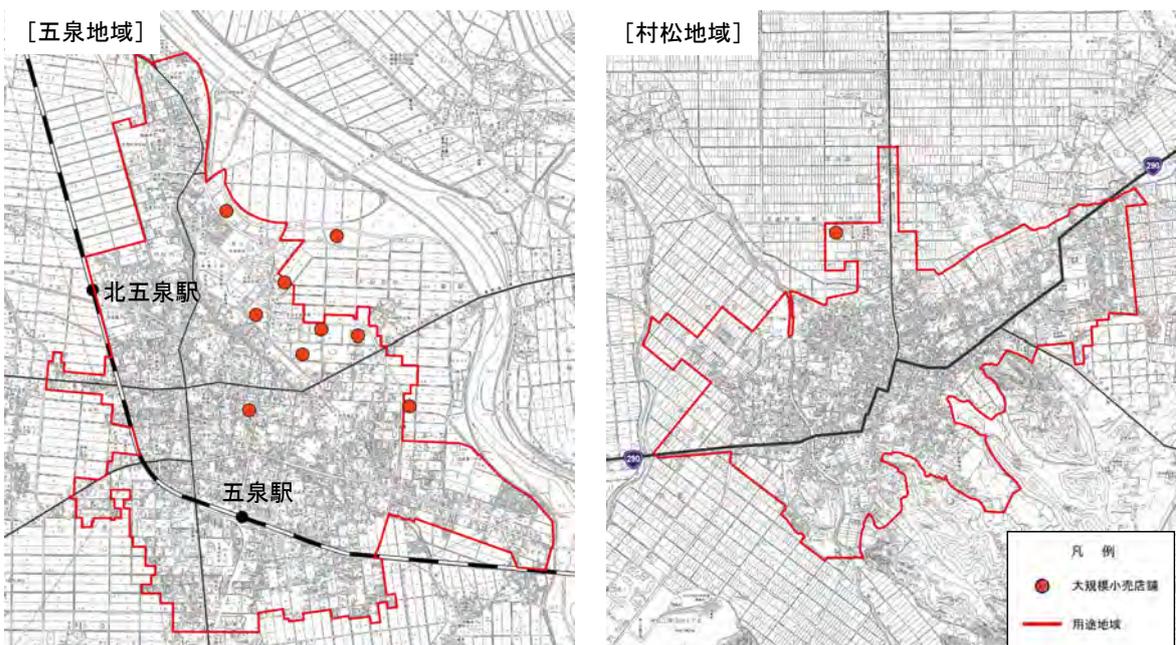


図 大規模小売店舗の分布

資料：新潟県大規模小売店舗一覧表 (H28. 9. 30 時点)

(4) 立地の適正化に関する課題の整理

1) 人口・市街地に関する課題

本市の総人口は、昭和60年以降減少に転じ、今後も人口減少が進行する見通しです。現状のまま人口減少が進行すると、一定の利用者人口に支えられている商業や医療、福祉、子育て等の日常的な生活サービスの提供が、将来的に困難になりかねない状況にあります。

特に市街地では、これまでの高密度な居住人口や周辺地域からの来訪者等により一定の利用者を確保し、多様な都市機能施設が立地してきましたが、居住者の高齢化や車社会を背景とした空洞化等も進行しており、施設の撤退やサービス低下の可能性とともに、空き家・空き地の増加や施設の老朽化等も懸念されます。

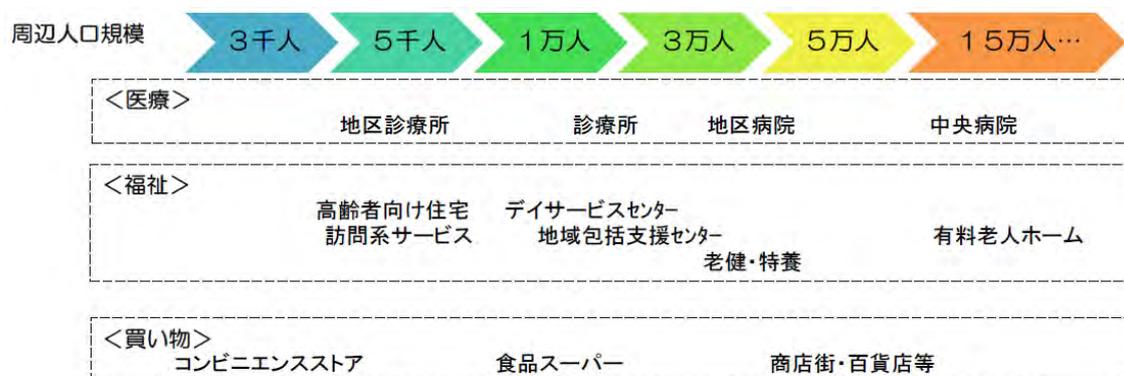
加えて、全市的には増加傾向で推移している世帯数も今後は減少に転換する見込みであり、微増傾向で推移している新規住宅の需要も、減少していくことが予想されます。

今後は、人口が集積している市街地における人口密度の維持とともに、施設の適切な維持管理や有効活用を図り、人口減少社会に対応した集約型の都市構造による持続可能な都市を形成していくことが必要です。

2) 都市機能施設に関する課題

医療や介護福祉、子育て支援等の都市機能施設は、本市の都市規模に対して概ね充足している状況にあります。特に市街地では、五泉地域、村松地域ともに商業等も含めた多様なサービス機能を徒歩圏で利用できる地区が多く、コンパクトな市街地を形成していると言えます。

一方で、今後は少子化に加えて、平成32年以降は高齢者人口も減少局面に入る見込みであり、長期的には医療や介護福祉等の需要も減少していくことが予想されます。総人口が減少し、各施設利用者の減少が予想される中で、現在の利便性の高い市街地環境を維持していくためには、利用圏域に対して一定程度の人口密度を維持するとともに、居住者・利用者の多様なニーズに対応できるよう、各種機能の集約化や複合化により、生活サービス機能を維持・充実していくことが必要です。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

図 身近な生活サービス施設の機能と周辺人口の規模

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法関連資料

3) 都市構造・公共交通に関する課題

本市の用途地域内には多くの都市機能施設が集積しているとともに、人口密度は県内の非線引き都市と比較しても高く（34.9人/ha）、既にコンパクトな都市構造を形成していると言えます。公共交通についても、「地域公共交通総合連携計画」の推進等により、五泉地域と村松地域の両市街地間及び市街地内は比較的利便性が高い状況にあります。

一方で、全市的な都市構造では、徒歩圏における医療機関・公園・緊急避難所の立地や歩道整備率等の水準が他都市と比較して低い水準にあります。本市では、総人口の48.3%が用途地域外に居住しており、市街地の集約化とともに、これら周辺地域における居住環境の維持や生活サービスの確保が求められています。

今後は、市街地におけるコンパクトな都市構造の維持とともに、周辺地域とのアクセス性の強化・充実により、各地域の利便性を確保し、全市的にコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を形成していくことが必要です。

表 公共交通の利用区分による地域区分の設定

		バス		
		バス停から 300m		バス停から 300m 外
		30 本/日以上	30 本/日未満	-
鉄道	駅から 500m	便利地域		
	駅から 500m 外			

※「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」では、公共交通の徒歩圏を鉄道駅 800m、バス停 300m としているが、自動車移動が一般的である本市の状況等を考慮し、鉄道駅 500m、バス停 300m として設定している。

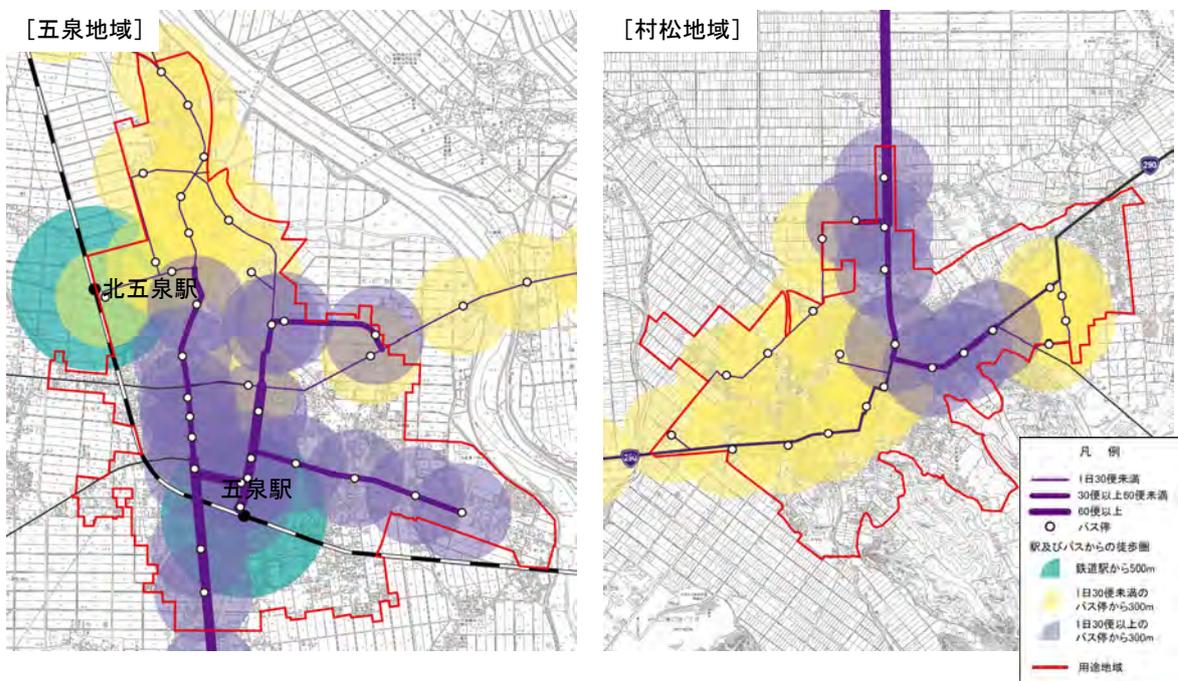


図 市街地周辺の公共交通の利用環境

資料：五泉市地域公共交通活性化協議会資料をもとに作成

4) 経済・財政に関する課題

人口減少や少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少により、今後の市税収入（自主財源）は減少傾向で推移していくことが予想されます。加えて、老年人口の増加に伴う介護医療費等の社会保障費の増加により、現役世代の負担の増加等も懸念されます。

また、公共施設やインフラ施設の老朽化も顕著であり、改修や建替え等による維持更新費用が増大し、財政運営がさらに厳しさを増すものと予想されます。

経済活動についても、生産年齢人口の減少に伴う就業者数や商品販売額の減少のほか、地価の下落や市街地の高齢化・空洞化等もあり、固定資産税等の収入の減少とともに、都市活力の低下が懸念されます。

こうした厳しい経済・財政状況が予想される中で、公共施設の適切な維持管理や長寿命化、公的不動産等の有効活用等による負担の軽減や効率的・効果的な財政運営を図るとともに、コンパクト化の推進や中心拠点の魅力向上等により、都市活力を維持していくことが必要です。

5) 安心・安全に関する課題

本市は、三方を山地・丘陵地に囲まれ、豊かな自然環境を有する一方で、早出川に隣接する五泉市街地の北東側の半分以上は、浸水想定区域[※]に指定されており、降雨により早出川が氾濫した場合には、0.0～2.0m 未満の浸水の恐れがあります。本市では、平成23年の新潟福島豪雨をはじめ、これまでも豪雨や台風等の浸水被害が発生しており、河川改修等の治水対策の推進による一層の安全確保が求められます。

近年は、東日本大震災や熊本地震をはじめとした地震災害のほか、関東・東北豪雨などの局地的な豪雨等による土砂災害や風水害などの自然災害が多発しており、都市防災に対する市民意識も高まっています。このため、災害の危険性を考慮した土地利用や公共インフラの維持・更新等とともに、災害時の情報の伝達・周知や警戒・避難体制の強化など、ソフト面の対策もより一層重要となってきています。

人口密度の低下や高齢化により、地域におけるコミュニティ活動の停滞が懸念されている中で、市街地の防災性の向上と合わせたソフト・ハード両面の取り組みによる安心・安全な都市の形成が必要です。

※ 100年に1回程度の降雨により、河川が氾濫した場合に想定される浸水の状況

第4章 立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 都市づくりの方向性

今後、都市全体において人口減少や少子高齢化の進行が予想される中で、将来に渡って都市の活力を維持し、持続可能な都市づくりを進めていくためには、都市サービスを支える各種機能がまとまり、誰もが利用しやすいまちの形成が必要であり、これまでの人口増加や車社会を背景とした郊外拡散型の都市構造から、市街地集約型の都市構造に転換していくことが求められています。

本市では、「五泉市都市計画マスタープラン（H21.3）」の中で、都市づくりの基本的な考え方として「五泉市版コンパクトシティ」を掲げ、社会・環境・経済の面から持続可能な都市を目指し、集約型都市構造の実現に向けて、いち早くコンパクトな都市の形成に取り組んできました。

その後、より一層の人口減少が進む中で、人口減少社会の克服に向けた「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の下、本市においても「五泉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（H28.10）」を策定し、子育て支援施策等を柱とした持続可能な都市の形成に取り組んでいるところです。

本計画では、人口減少社会を見据えたこれまでの都市づくりをさらに推し進めていくため、本市の都市の状況に応じた居住や都市機能の立地誘導を行い、市街地の人口密度を維持していくとともに、周辺地域も含めた地域間の連携を強化し、人口減少の中にあっても持続可能なコンパクトな都市の形成を目指します。なお、これまでの本市における都市づくりの取り組み等も踏まえ、本計画における都市づくりの方向性を次のとおりとします。

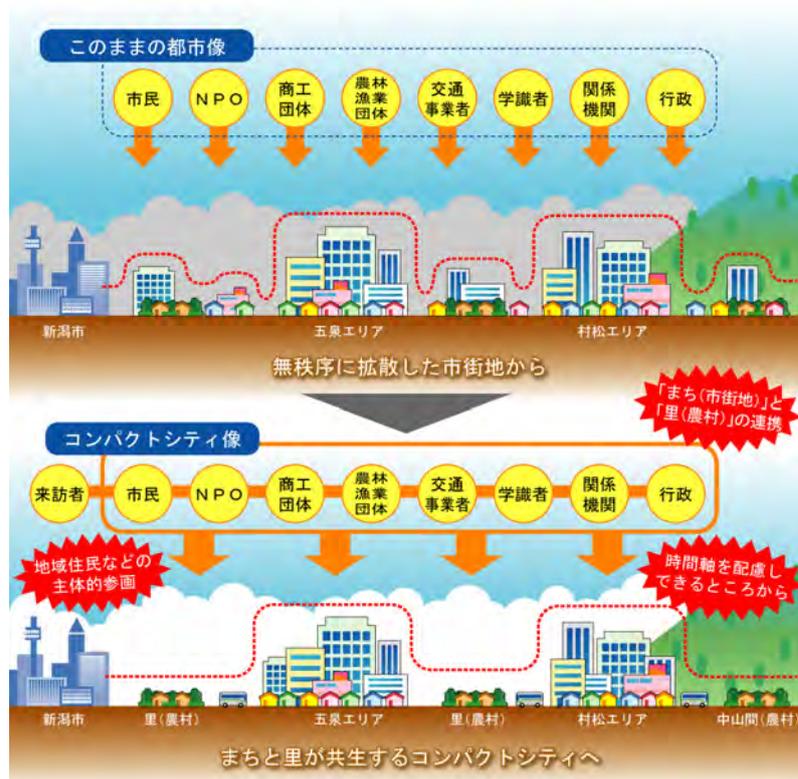


図 五泉市都市計画マスタープランにおけるコンパクトシティのイメージ

■ 多様な子育てニーズへの対応と地域の魅力を活かし安心して住み続けられるまち

- ・若い世代をはじめ、多様化するライフスタイルやニーズに対応し、安心できる子育て環境の創出を図ります。
- ・本市の有する豊かな自然環境や新潟市へ近接している立地特性等を活かし、市内外からの移住・定住の促進を図ります。
- ・多くの人に居住場所として五泉市を選んでもらえるように、利便性の高い市街地環境と魅力的な居住環境の形成を図ります。

■ 快適な都市サービスを享受できる歩いて楽しいまち

- ・人口減少下においても都市の活力を維持できるように、市街地における居住人口の確保とともに、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市サービスの維持・向上を図ります。
- ・高齢者をはじめ、誰もが生涯に渡っていきいきと健康に暮らせるように、徒歩や自転車が安心安全でいられる空間を創出し、歩いて楽しいまちづくりを図ります。
- ・市街地の空き家・空き地や低未利用地の有効活用を図り、各都市機能の集約化と魅力的な都市空間の形成を図ります。

■ 五泉市街地、村松市街地、周辺集落が連携したどこでも暮らしやすいまち

- ・五泉、村松の両市街地は、それぞれ特徴の異なる都市機能を維持していくとともに、不足する機能を相互補完できるように、両市街地の連携強化を図ります。
- ・周辺集落では、自然・田園に囲まれたゆとりのある居住環境を維持していくとともに、公共交通等による市街地との結びつきを強化するなど、利便性の確保を図ります。
- ・市街地と集落の有機的な連携を図り、まち（市街地）と里（集落）が共生するコンパクトシティの形成を図ります。

(2) 将来都市構造

本市では、五泉と村松の両市街地に、医療・福祉・商業・教育・行政等の多様な都市機能が集積し、それぞれ特徴の異なる拠点を形成しており、基幹都市軸である主要地方道新津村松線により結ばれています。また、これらの拠点を取り囲むように周辺集落が分布しており、都市と農村の調和したコンパクトな都市構造を形成しています。

今後の人口減少社会においても、五泉市全体としての生活利便性を確保し、活力ある都市環境を維持していくために、都市計画マスタープランで掲げる拠点と軸による都市の構造をより強化し、コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市構造を構築していくこととします。

1) 居住及び都市機能の立地

【居住誘導区域】

五泉及び村松の市街地では、今後の人口減少下においても多様な生活サービスを確保し、都市の活力を維持していくため、居住の立地を誘導し、人口密度の維持を図ります。

【都市機能誘導区域】

五泉及び村松市街地の各拠点では、各種サービスの効率的な提供により、利便性の高い市街地環境を維持・形成していくため、各種都市機能の立地を誘導し、拠点性の強化と集約化を図ります。

【基幹集落】（※関連計画との連携等により推進）

用途地域外となる周辺集落では、現在の居住環境を維持していくため、基幹集落における生活サービスの維持に努め、一般集落も含めた居住環境の維持を図ります。

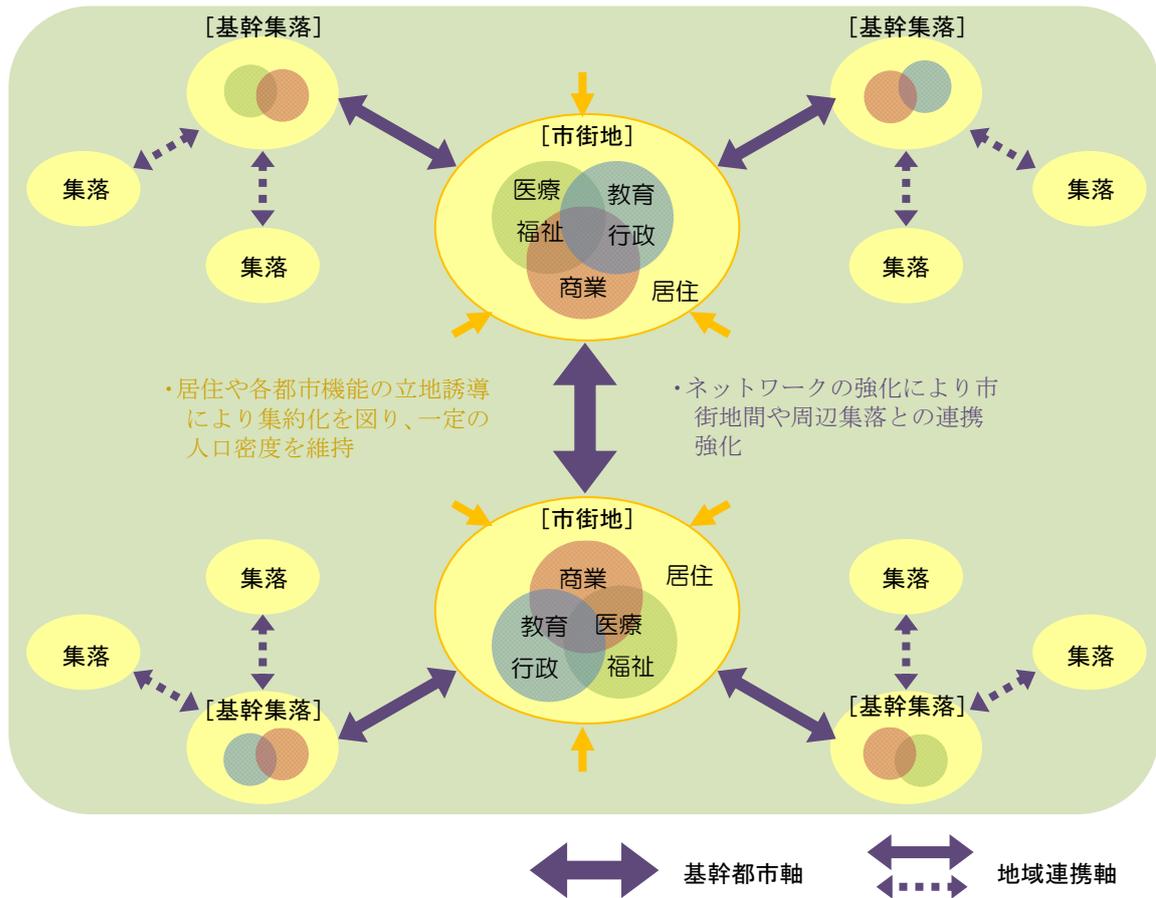
2) 公共交通の配置

【基幹都市軸】

五泉、村松の拠点機能を相互補完するため、両拠点間を連携し、バスを中心とする利便性の高い公共交通軸の維持を図ります。

【地域連携軸】

周辺集落においても拠点の生活サービスを享受するため、基幹集落を中心に市街地と周辺集落を連携し、乗合タクシー等のコミュニティ交通を中心とする公共交通の維持を図ります。



区域	概要	
市街地	居住誘導区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域のうち、居住の立地を誘導する区域 ・五泉及び村松の市街地内に設定
	都市機能誘導区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域のうち、各種都市機能の立地を誘導する区域 ・五泉及び村松の居住誘導区域内に設定 ・五泉、村松それぞれの拠点を形成し、基幹都市軸により連携
周辺集落	基幹集落 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺集落のうち、一定の生活サービス機能が立地し、周辺地域の中で拠点となる区域 ・小さな拠点を形成し、五泉や村松の市街地と地域連携軸により連携
	一般集落 	<ul style="list-style-type: none"> ・基幹集落の生活圏であり、農村集落等の居住を中心とする区域

図 五泉市が目指す将来都市構造 (イメージ)

第5章 居住誘導区域に関する事項

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、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し、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、居住を誘導すべき区域です。このため、都市全体において良好な居住環境を確保するとともに、効率的な都市経営が行われるように、人口や土地利用、交通、財政等の都市の現状及び将来の見通しを踏まえて設定します。

本市では、豊かな自然環境や新潟市へ近接している立地特性等を活かすとともに、多様化するライフスタイルやニーズに対応した安心して住み続けられる居住環境を創出し、今後の人口減少の中でも市内外からの移住・定住を促進していきます。

本市における居住誘導区域は、これらの移住・定住の受け皿として、生活サービス機能の立地や公共交通によるアクセス性などの面から特に利便性が高く、将来に渡って人口密度を維持していく範囲とし、既存の用途地域内に設定します。

なお、居住誘導区域の設定にあたっては、都市再生特別措置法や都市計画運用指針で示されている事項等を踏まえ、以下の条件を満たす区域とします。

本市における居住誘導区域の概要

《区域の要件》

- ・用途地域内
- ・都市機能や居住が集積している都市の拠点及びその周辺の区域
- ・公共交通により、比較的容易に拠点へアクセスすることができ、都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・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
- ・現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、将来人口の見通しを踏まえた適切な範囲

《居住誘導区域に含まない区域、又は含まないことを検討する区域》

- ・災害発生の恐れのある区域
(災害危険区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域等)
- ・農用地区域、農地・採草放牧地
- ・自然公園特別区域、保安林、原生自然環境保全地域等
- ・工業専用地域等の法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・空地化が散在・進展している区域 など

◇区域設定の考え方（要件）

- ・用途地域内
- ・都市機能や居住が集積している都市の拠点及びその周辺の区域
- ・公共交通により、比較的容易に拠点へアクセスすることができ、都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・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
- ・現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、将来人口の見通しを踏まえた適切な範囲

◇居住誘導区域の検討

五泉及び村松の用途地域内において、以下を検討

●人口及び市街地規模の将来見通し（居住誘導区域の面積目安の検討）

将来の人口推計をもとに、現在の人口密度を維持するための目安となる人口及び市街地の規模を検討

●市街地の居住状況と生活サービス（サービス利便性等の検討）

都市の現状・課題・将来見通し等を踏まえ、市街地の概況を把握し、各視点から居住誘導区域への適否を判断

→人口分布、生活サービス施設、公共交通、アクセス性 など

●居住に適さない区域の検討

法・指針等により居住誘導区域に含まないこととされている区域をはじめとする災害の危険性のある区域や保全すべき区域等の居住に適さない区域の検討・除外

→災害危険箇所、法・条例等による建築制限、農地・自然 など

◇居住誘導区域の設定

上記の検討結果を総合的に判断し、居住誘導区域を設定する

図 居住誘導区域の検討フロー

(2) 居住誘導区域の設定

1) 人口及び市街地規模の将来見通し

居住誘導区域は、将来の人口減少の中にあっても、居住を誘導し、人口密度を維持していく範囲に設定します。

このため、概ね20年後（H47）の市街地（用途地域）における人口推計をベースとし、一定の人口密度を維持できる市街地の規模を居住誘導区域の面積の目安とします。

表 居住誘導区域の目安（国立社会保障・人口問題研究所の推計値による）

	H47 人口推計 (人)	維持すべき人口密度 (人/ha)	居住誘導区域 (=将来の市街地規模)の 面積目安 (ha)
五泉地域	12,941	40.0	324
		37.5 (現在の人口密度)	345
村松地域	7,574	40.0	189
		32.1 (現在の人口密度)	236

【参考】人口ビジョンの将来展望人口をベースにした居住誘導区域の目安

	H47 人口推計 (人)	維持すべき人口密度 (人/ha)	居住誘導区域 (=将来の市街地規模)の 面積目安 (ha)
五泉地域	14,149	40.0	354
		37.5 (現在の人口密度)	377
村松地域	8,281	40.0	207
		32.1 (現在の人口密度)	258

2) 市街地の居住状況と生活サービス

① 現在の人口分布

一定の人口集積を図る観点から、将来の人口見通しを踏まえるとともに、現在の人口密度が高い地区（40人/ha程度）やその周辺の一体的な区域の居住状況を考慮し、居住誘導区域を設定します。

なお、新たな開発予定地等は、居住誘導区域に含まないこととします。

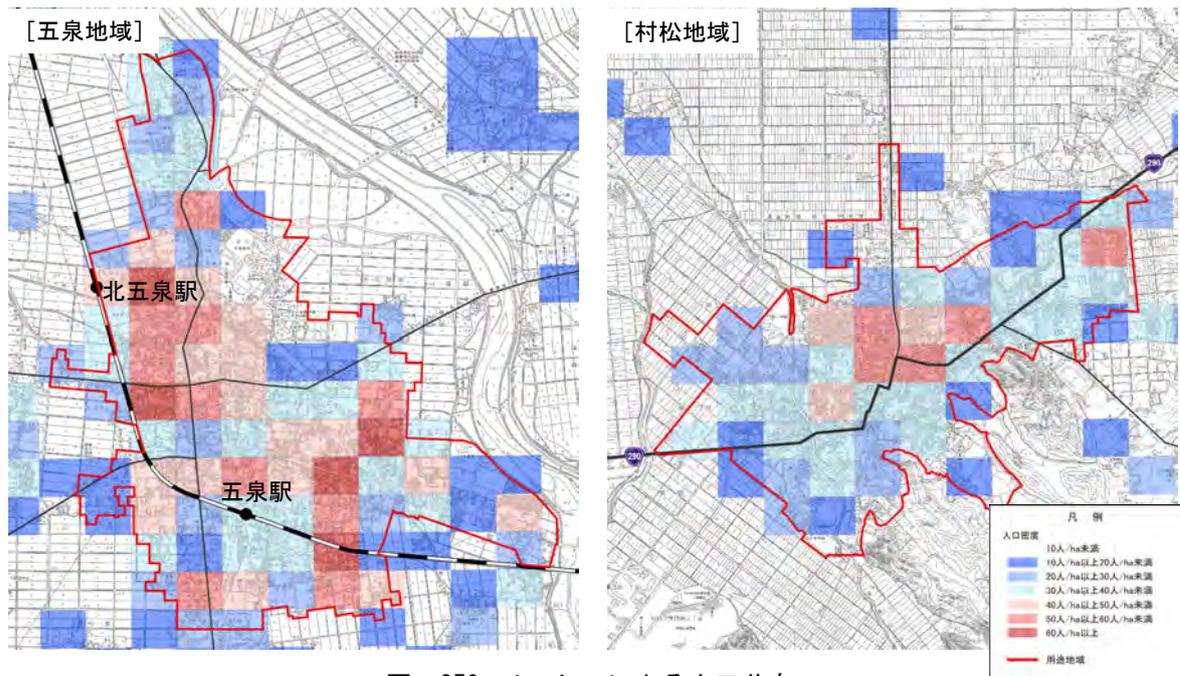


図 250m メッシュによる人口分布

資料：H22 国勢調査

② 生活サービス施設の立地とアクセス性

身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によって支えられており、徒歩等による利用圏や当該人口を踏まえて、居住誘導区域を設定します。

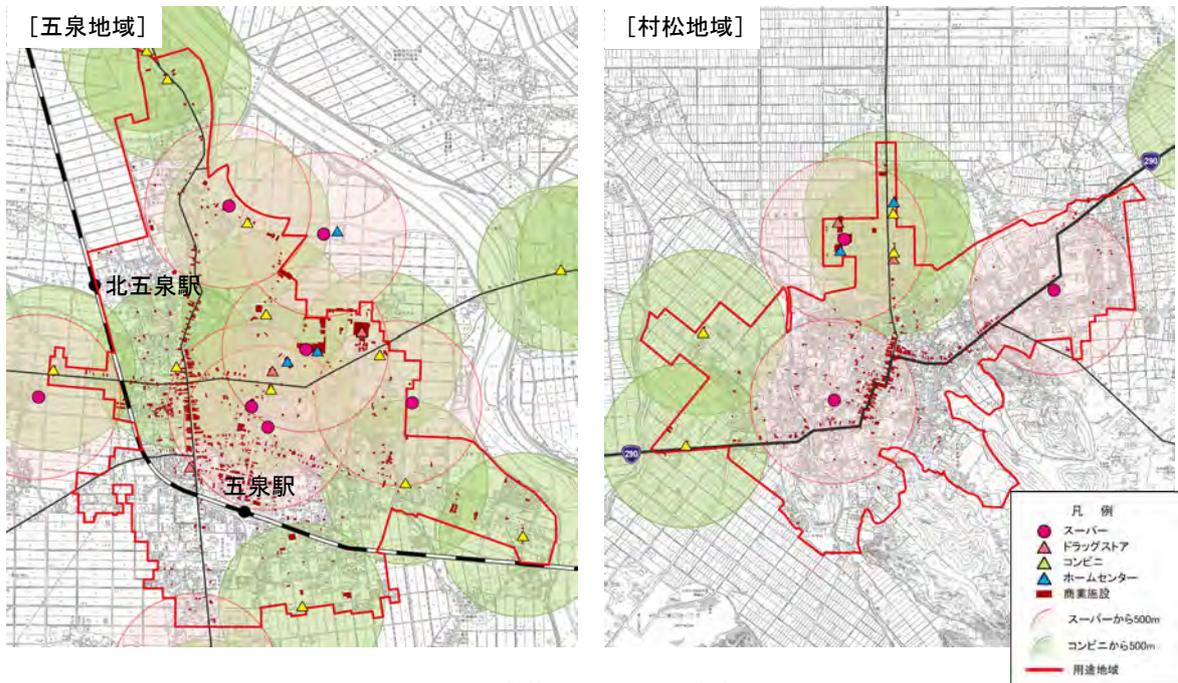


図 商業施設の分布と徒歩圏

資料：H19 都市計画基礎調査、i タウンページをもとに作成

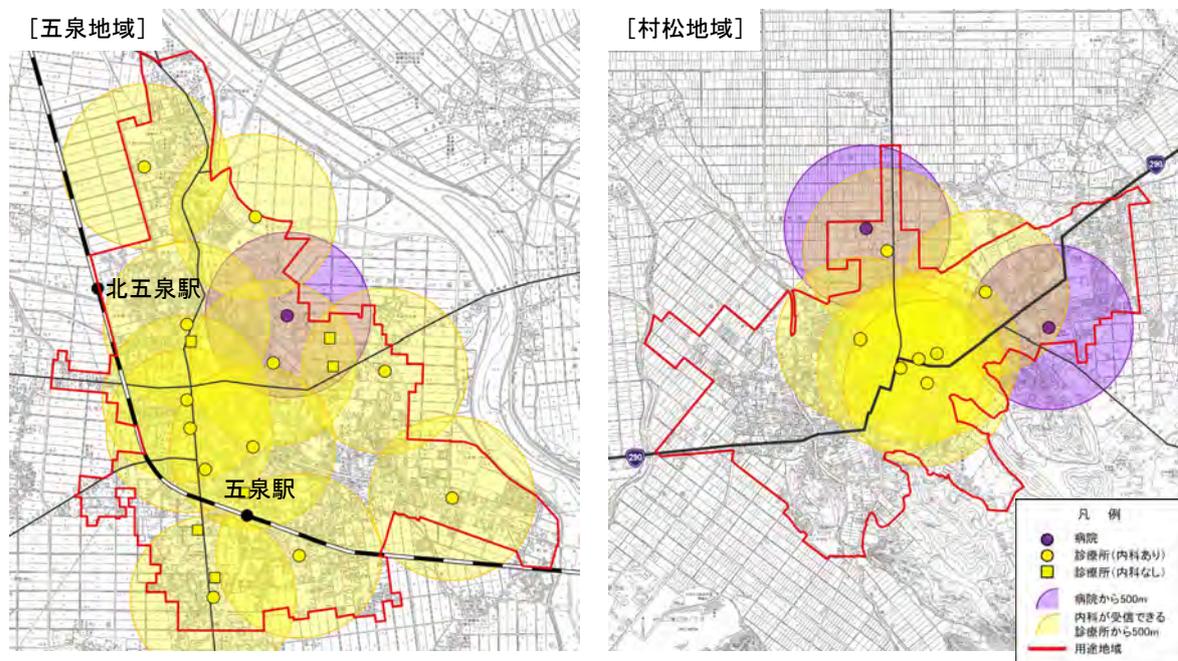


図 医療施設の分布と徒歩圏

資料：五泉市 HP「五泉市内の医療機関」、新潟県診療所名簿をもとに作成

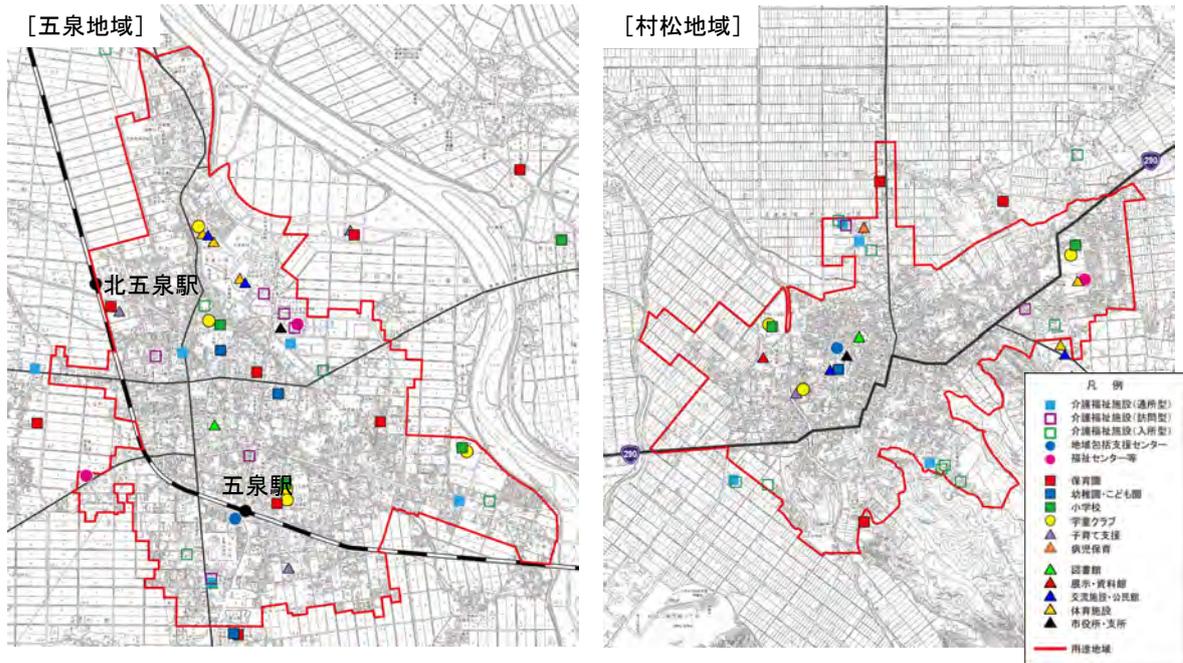


図 子育て関連・介護福祉・文化交流施設の分布

資料：五泉市HP、介護サービス情報公表システムをもとに作成

③ 公共交通の利便性

公共交通による拠点等へのアクセス性を確保するため、運行便数の多いバス停や鉄道駅等の利便性が高い公共交通の徒歩圏の範囲等を考慮し、居住誘導区域を設定します。

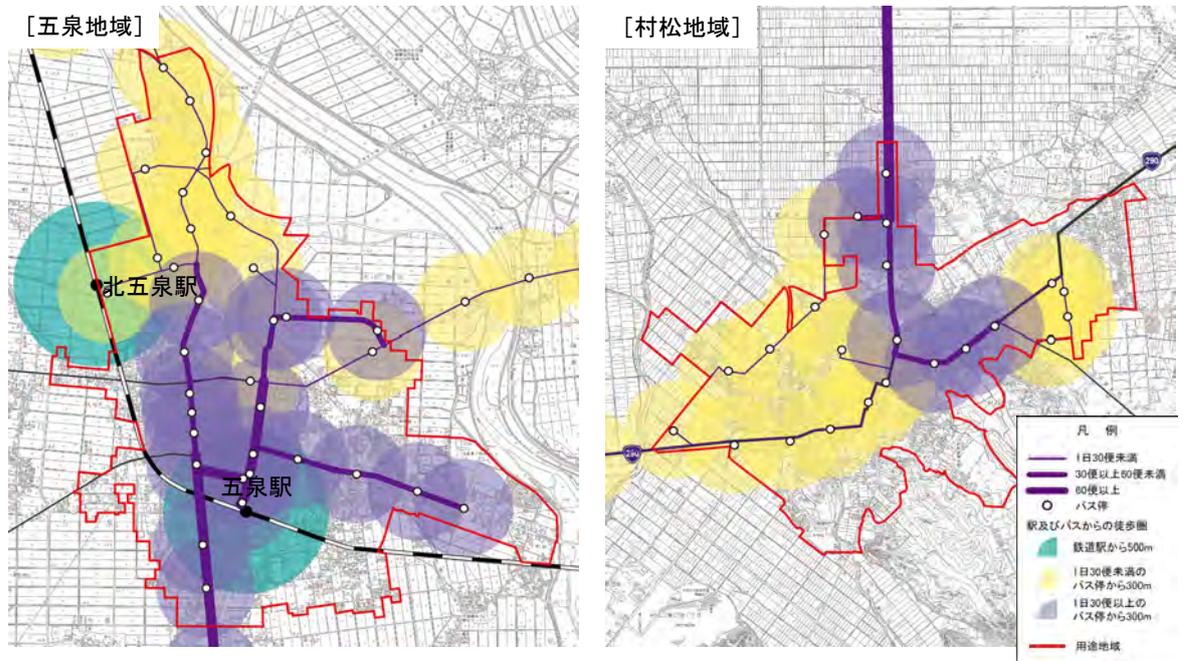


図 公共交通の運行状況と利用環境

資料：五泉市地域公共交通活性化協議会資料をもとに作成

3) 居住に適さない区域の検討

都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、災害の危険性を有する区域や農地や自然等の保全すべき区域など、居住誘導区域に含まないこと等とする区域が示されています。

災害に対する安全性を確保し、土地利用の実態に合った区域設定を行うため、居住に適さない区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

表 居住誘導区域に含まないこと等とされている区域
(都市再生特別措置法・都市計画運用指針より)

法・指針による規定		用途地域内の有無
居住誘導区域に含まないこととされている区域 (都市再生特別措置法第81条第11項)	市街化調整区域	なし
	災害危険区域のうち、条例により住宅等の建築が禁止されている区域	なし
	農用地区域、農地、採草放牧地	なし
	自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域・特別地区等	なし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害特別警戒区域	なし
	津波災害特別警戒区域	なし
	災害危険区域(1)の災害危険区域を除く)	なし
	地すべり防止区域	なし
	急傾斜地崩壊危険区域	なし
適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	なし
	津波災害警戒区域	なし
	洪水浸水想定区域	あり
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	なし
	調査結果等により判明した災害発生のおそれのある区域	なし
居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等の法令により住宅の建築が制限されている区域	なし
	特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	なし
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域等	なし
	工業系用途地域が定められているもの工場の移転により空地化が進展している区域等	なし

① 洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域は、五泉市街地の北東側一帯や村松市街地の西側に指定されています。これは、100年に1回程度の降雨により、河川が氾濫した場合の浸水を想定しているものです。五泉市街地は早出川の流域に位置していることから、居住や都市機能が集積している多くの範囲が浸水想定区域に含まれています。

これらの区域では、今後の河川改修や浸水対策等の推進と併せて、適切な情報発信や避難対応、体制整備等のソフト面の対策を実施することにより、災害リスクは軽減できるものと考えられます。

このため、洪水浸水想定区域に含まれる区域においても、その他の市街地状況等を総合的に勘案し、居住誘導区域を設定することとします。

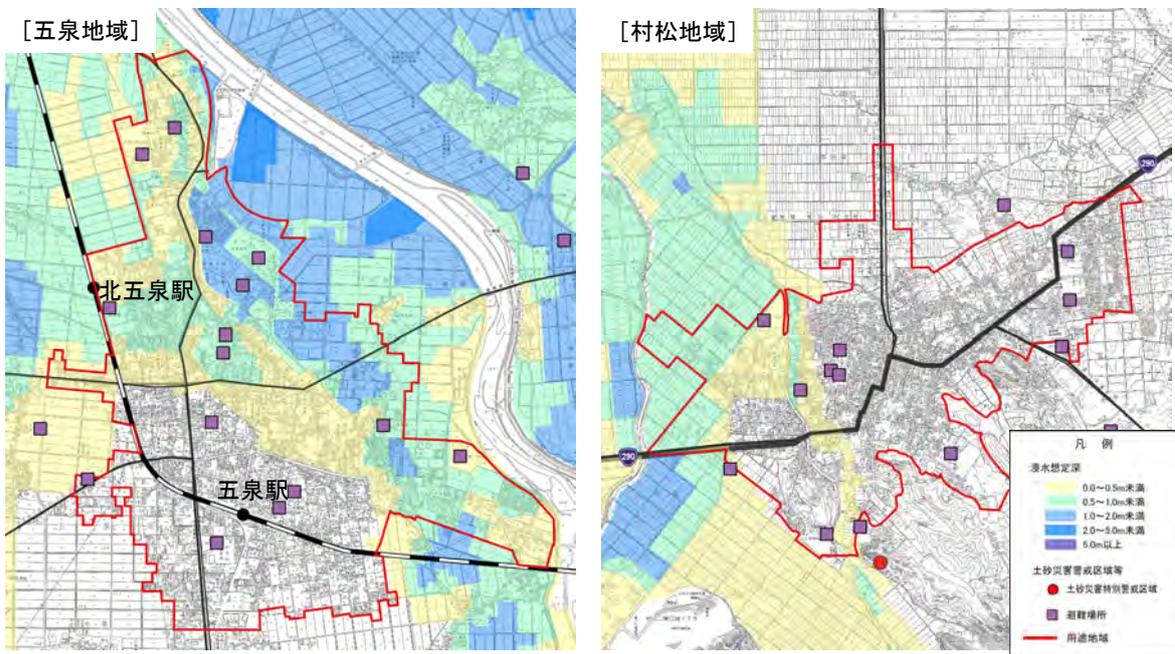


図 災害危険箇所

資料：五泉市防災マップ

② 農地・自然

用途地域内には、法や指針で示されている農地・自然等は存在しないものの、用途地域縁辺部にはまとまった農地や自然が残っており、農業振興施策等との連携により保全を図っていくことも考えられます。このため、現在の土地利用状況を踏まえて、まとまった農地や自然等の保全すべき土地については、居住誘導区域に含まないこととします。

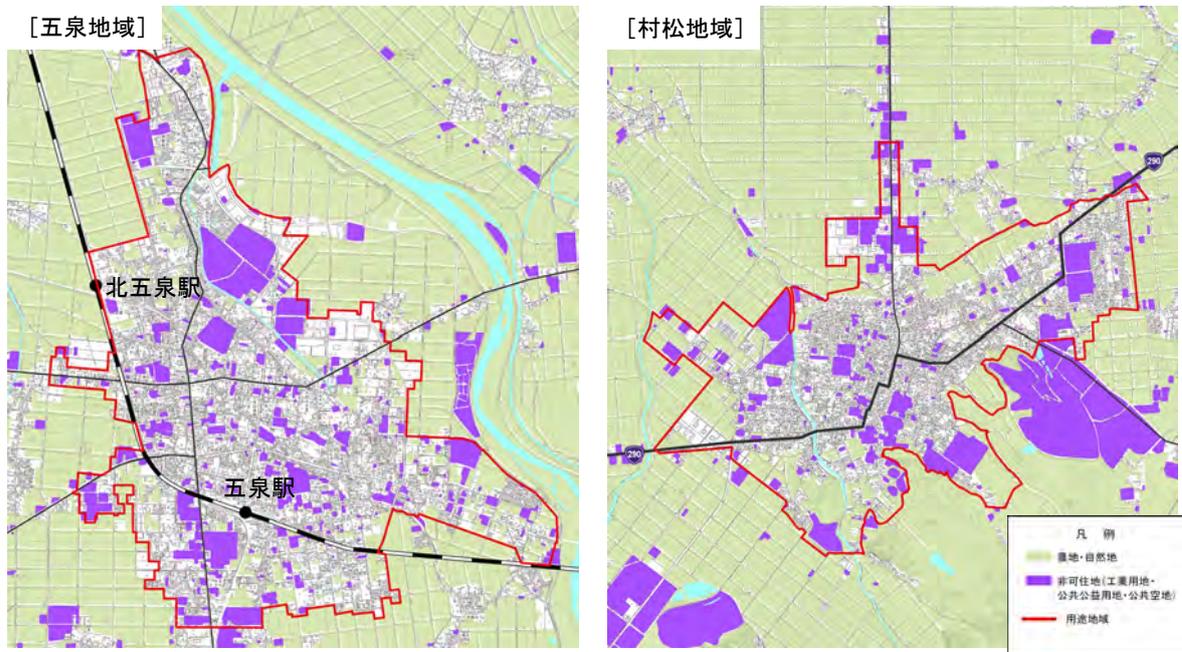


図 土地利用現況

資料：H19 都市計画基礎調査をもとに H27 時点で修正して作成

4) 居住誘導区域の設定

1) ～3) の状況を総合的に検討し、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

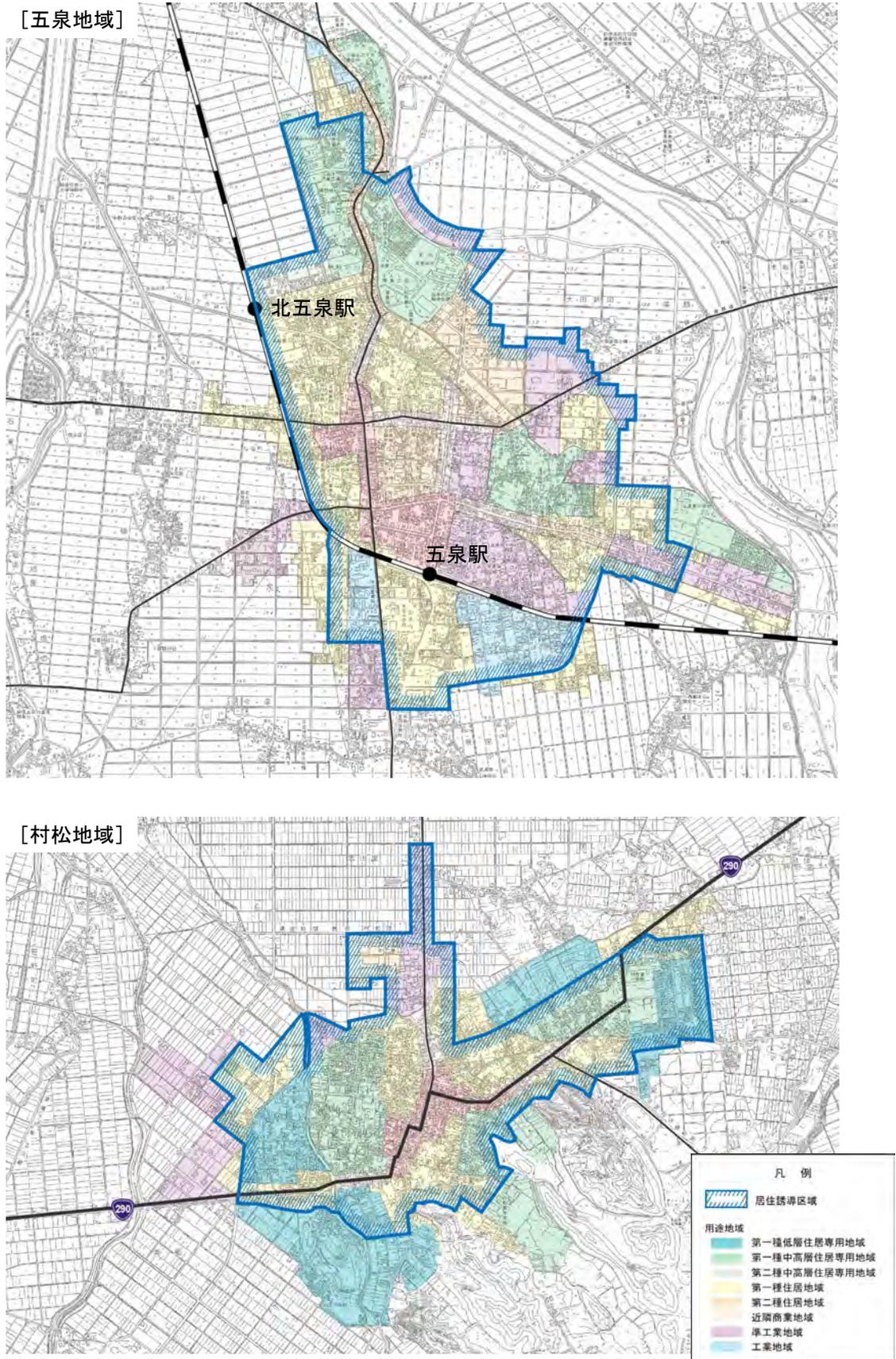


図 居住誘導区域の範囲

(3) 届出制度

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、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、行為着手の 30 日以上前の届出が必要になります。

また、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、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項に基づく勧告を行う場合があります。

1) 届出の対象となる行為

① 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 m²以上のもの

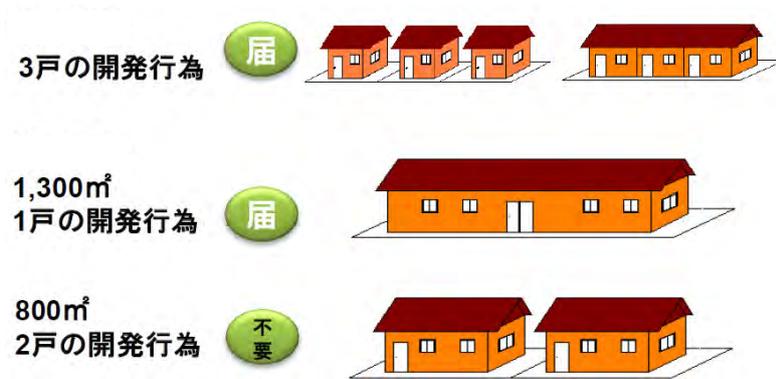


図 居住誘導区域外の届出制度のイメージ（開発行為）

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法関連資料

② 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 居住誘導区域外の届出制度のイメージ（建築等の行為）

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法関連資料

2) 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が届出の対象です。

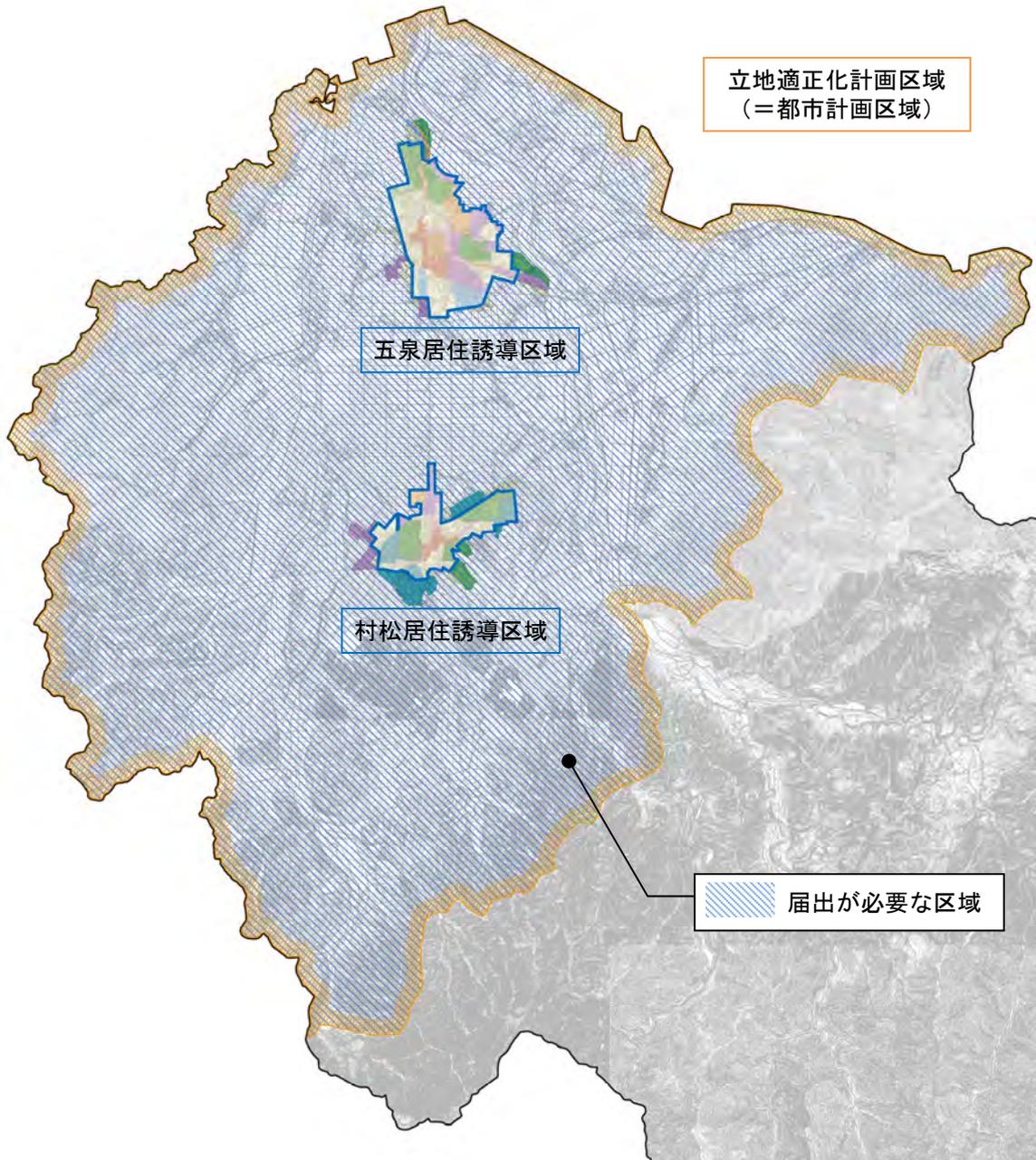


図 住宅等に係る届出が必要な区域

第6章 都市機能誘導区域に関する事項

(1) 基本的な考え方

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都市の拠点に誘導・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を図る区域です。これにより、居住誘導区域への居住の誘導と併せて、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に進めるものです。このため、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、人口や経済活動、公共交通へのアクセス等を勘案して、各地域の拠点となるべき区域を設定します。

なお、都市機能誘導区域は、一定のエリアに誘導したい機能とそのための支援措置を事前明示することにより、エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、区域の範囲と併せて、誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定します。この際、当該区域の人口構成や将来見通しのほか、施設の充足状況や配置等を勘案して、それぞれの拠点に必要な施設を設定します。

本市では、今後の人口減少社会を克服するために、多様な子育てニーズへの対応や快適な都市サービスの提供等により、持続可能な都市の形成を目指していきます。

本市における都市機能誘導区域は、これらも含めた本市の都市活動の拠点として、都市計画マスタープランで位置付けている五泉及び村松の中心拠点を基本とし、都市機能の集積による効率的・効果的なサービス提供を図っていく範囲とします。

なお、都市機能誘導区域の設定にあたっては、都市再生特別措置法や都市計画運用指針で示されている事項等を踏まえ、以下の条件を満たす区域とします。

本市における都市機能誘導区域の概要
<p>〈〈区域の要件〉〉</p> <ul style="list-style-type: none">・居住誘導区域内・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域・一定程度の都市機能が充実している範囲かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲 など <p>〈〈都市機能誘導の考え方〉〉</p> <ul style="list-style-type: none">・将来的に住替え意向のある若い世代等が、居住場所を選択する要件となるような施設を誘導施設として位置付け、それらの立地誘導を図る・上記と併せて、多様な都市機能の複合化や連携による拠点性の強化を図る・誘導施設の立地誘導とともに、公共交通の強化・充実のための施策を実施する

◇区域設定の考え方（要件）

- ・ 居住誘導区域内
- ・ 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域
- ・ 都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- ・ 都市の拠点となるべき区域
- ・ 徒歩や自転車等により都市機能施設間を容易に移動できる範囲

◇都市機能誘導区域の検討

五泉及び村松の用途地域内において、以下を検討

●都市の拠点となるべき区域（拠点の位置付け）

都市計画マスタープランをはじめとする上位・関連計画等において、拠点として位置づけのある区域を検討

●市街地の概況と都市機能施設（集積状況やアクセス性等の検討）

都市の現状・課題・将来見通し等を踏まえ、市街地の概況を把握し、各視点から都市機能誘導区域への適否を判断

→都市機能施設の集積、基幹公共交通 など

◇都市機能誘導区域の設定

上記の検討結果を総合的に判断し、都市機能誘導区域を設定する

図 都市機能誘導区域の検討フロー

(2) 都市機能誘導区域の設定

1) 都市の拠点となるべき区域

各種都市機能を都市の拠点に誘導・集約する観点から、都市計画マスタープランにおける拠点としての位置づけ等を踏まえるとともに、その他関連計画における位置づけ等も勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

① 五泉市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランでは、「中心拠点」として五泉及び村松市街地の中心部が位置付けられているほか、その周辺に「副次生活拠点」や「生活結節点」、「行政サービス拠点」が位置付けられています。

- ・中心拠点：都市的サービス機能を維持し、賑わいと魅力を発信する拠点
- ・副次生活拠点：中心拠点と一体となって市民生活を支える拠点
- ・生活結節点：地域の玄関口として、日常生活のための移動時に利用する場所
- ・行政サービス拠点：市民の行政サービスの中心となる市役所及び支所



図 五泉市都市計画マスタープランにおける拠点の位置付け

② 五泉都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランでは、「商業・業務拠点」として五泉及び村松の中心部が位置付けられています。

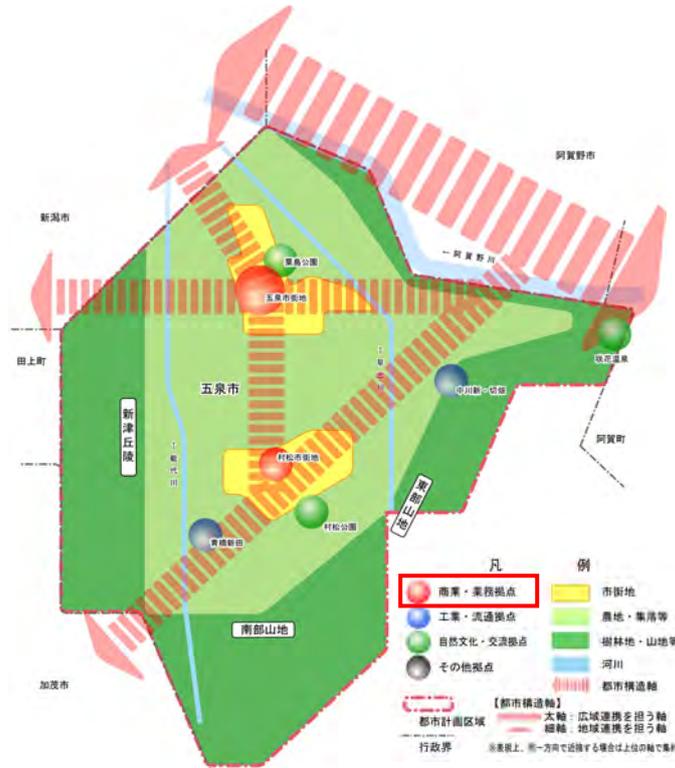


図 五泉都市計画区域マスタープランにおける拠点の位置付け

③ 都市再構築戦略事業（都市再生整備計画）

まちの活力の維持・増進や持続可能な都市構造への再構築を目的とする都市再構築戦略事業の対象地区として、五泉駅周辺地区が位置付けられています。

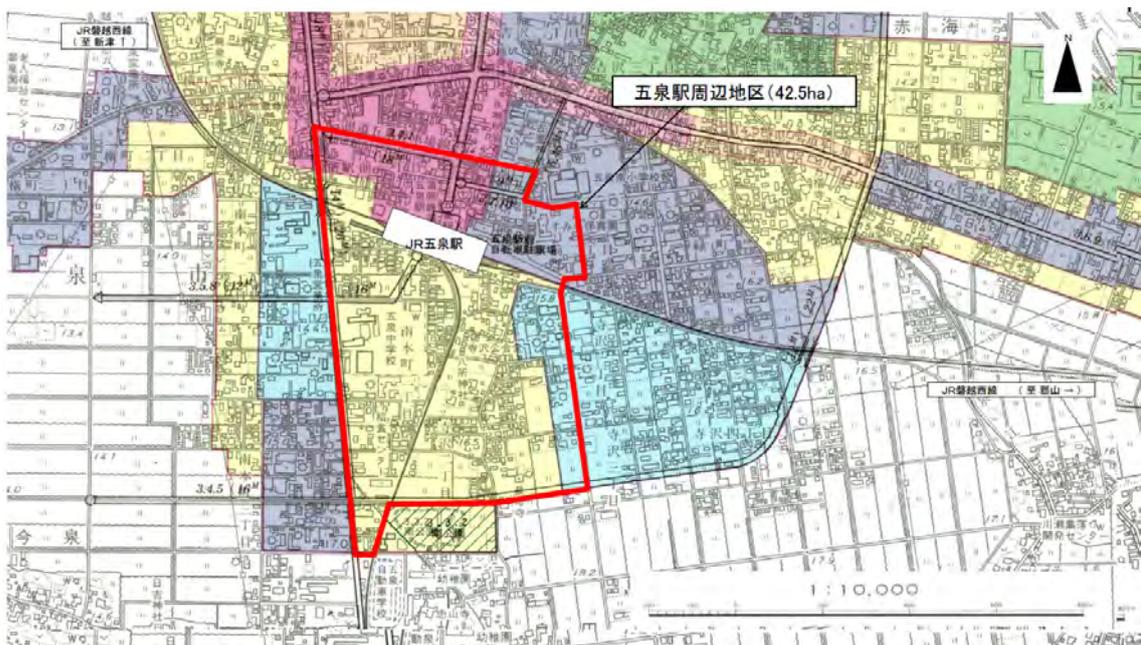


図 都市再構築戦略事業（都市再生整備計画）の対象地区

2) 市街地の概況と都市機能施設

① 身近な都市機能施設の集積状況

拠点において効率的・効果的なサービスを提供できるように、各種都市機能施設の立地や集積状況等を勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

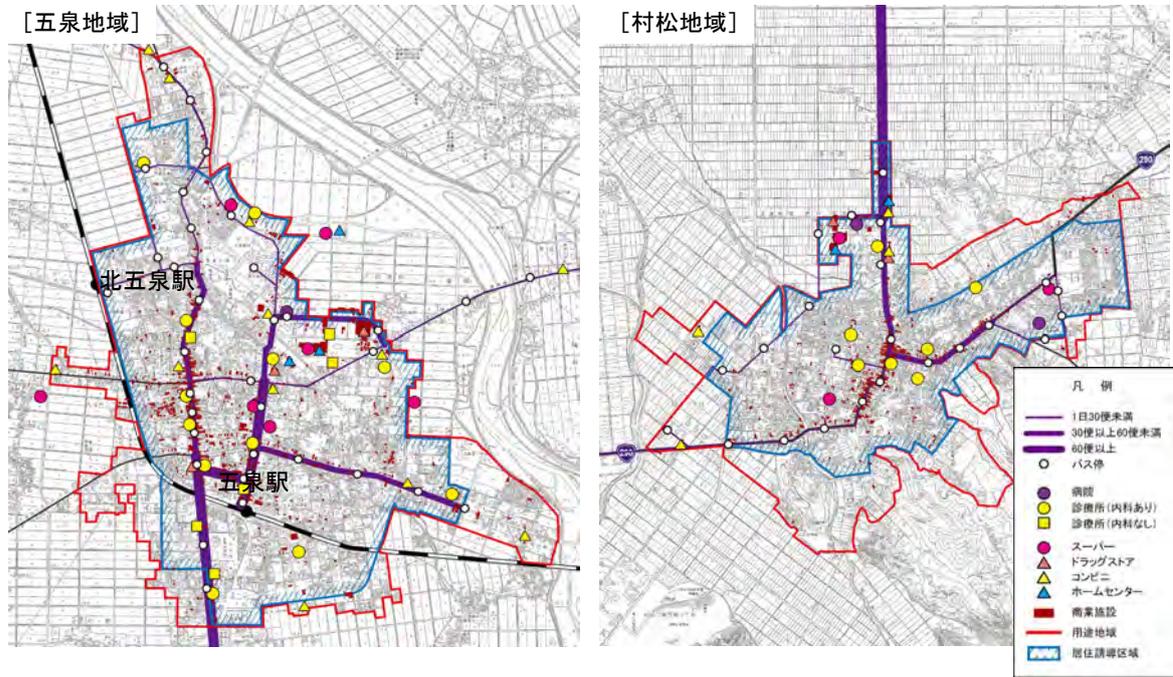


図 身近な生活サービス施設の分布（医療・商業）

資料：五泉市HP、H19都市計画基礎調査、iタウンページをもとに作成

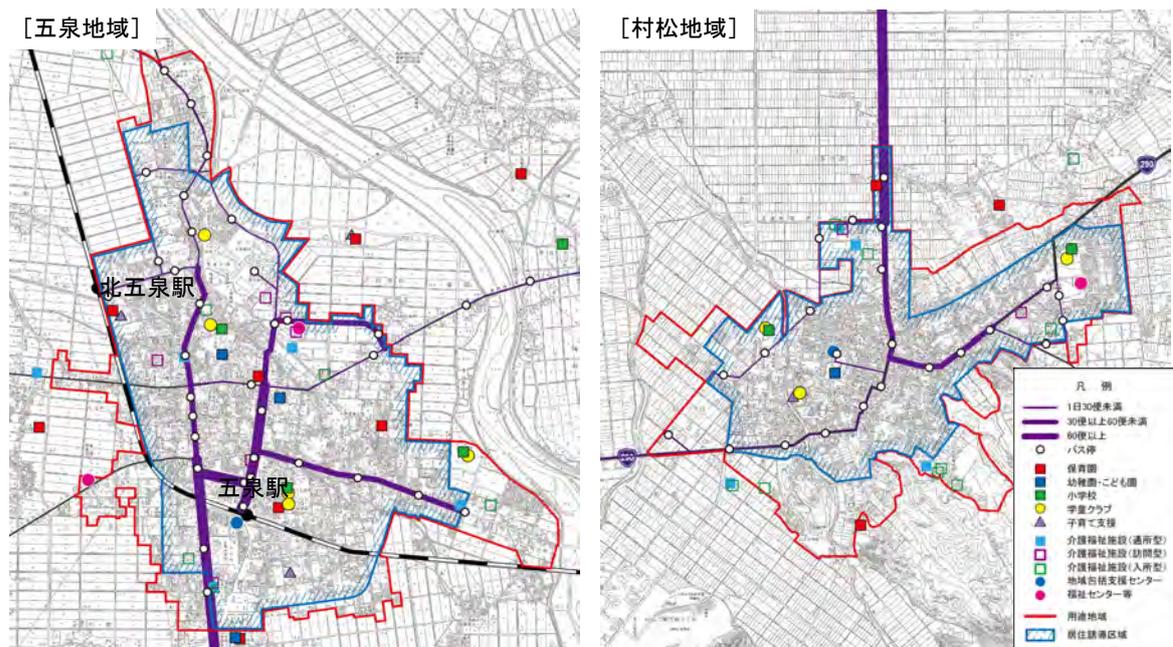


図 身近な生活サービス施設の分布（介護福祉・子育て支援）

資料：五泉市HP、介護サービス情報公表システムをもとに作成

② 基幹公共交通

公共交通や徒歩・自転車等による回遊性を確保するため、運行便数の多いバス停や鉄道駅等の利便性が高い公共交通の徒歩圏の範囲や都市機能施設へのアクセス性等を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

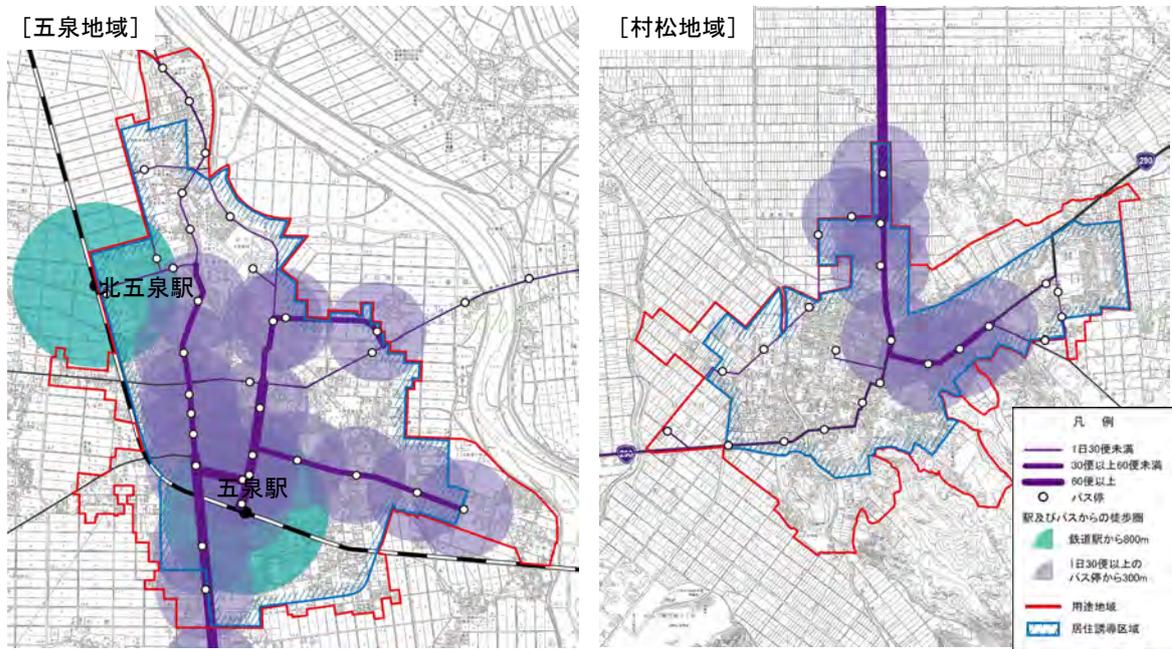


図 公共交通の運行状況と利用環境

資料：五泉市地域公共交通活性化協議会資料をもとに作成

3) 都市機能誘導区域の設定

1) ～2) の検討を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

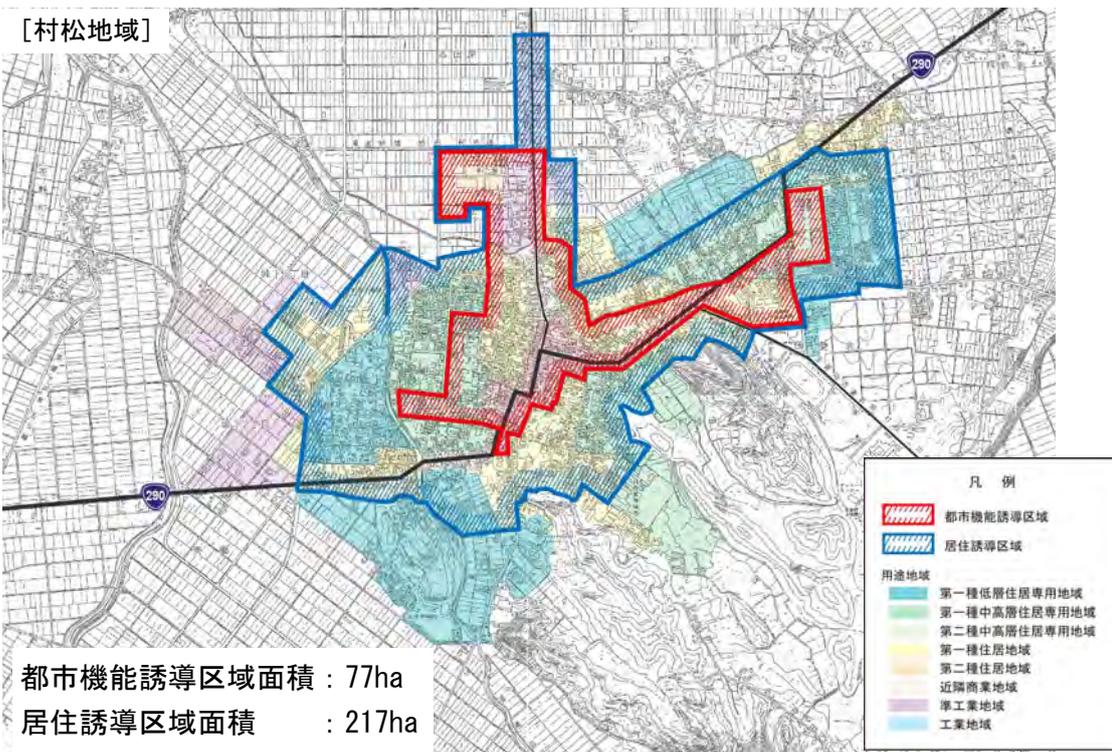
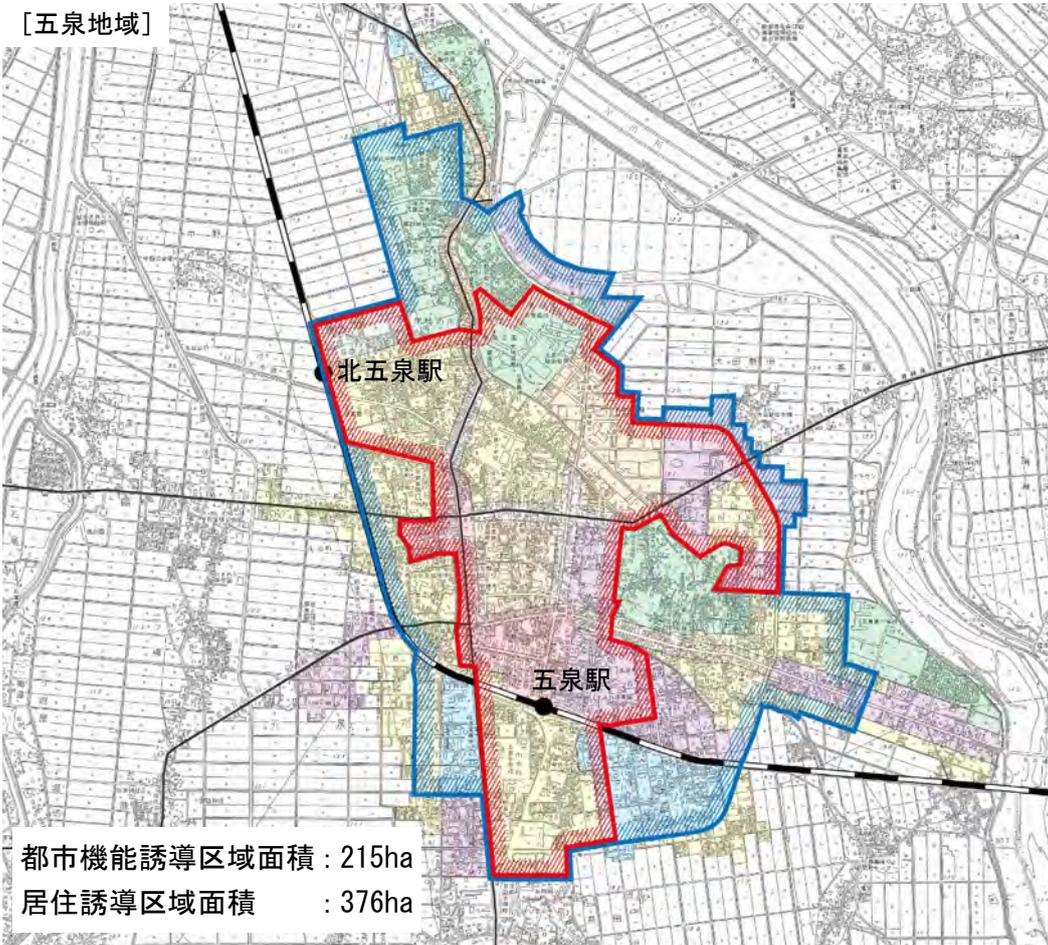


図 都市機能誘導区域の範囲

(3) 立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）の設定

1) 都市機能増進施設の充足状況と必要性

誘導施設は、周辺地域を含めた都市全体の居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため、今後の人口減少下においても、都市機能誘導区域内に維持・確保していく施設です。

このため、本市における都市機能増進施設の充足状況やサービス利便性等を勘案し、各都市機能誘導区域に維持・確保すべき誘導施設を設定します。

表 本市における都市機能増進施設の概況と充足度

都市機能	概況
①子育て支援	<p>施設水準は概ね充足しているが、人口減少対策としての重要度は高い</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象児童数に対する施設数は、全市・各地域ともに概ね充足 年少人口は今後も減少傾向であり、幼稚園・保育園の今以上の将来需要は低い 一方で、アンケートや庁内意見としてより拡充した子育て関連機能の必要性が挙げられている 総合戦略においても子育て支援は重要な位置づけ 老朽化に伴い、保育園や子育て支援センター等の整備が必要
②医療	<p>施設水準は概ね充足しているが、アンケートにおいて不満の声あり</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口あたりの施設数や病床数の水準としては、全国や新潟県と同程度であり、概ね充足 立地状況では、村松市街地の東部や西部を除いて概ね徒歩圏に分布 一方で、アンケートや庁内意見として、「診療科目が少ない」等が挙げられている
③介護福祉	<p>通所型介護施設等が一部不足しており、当面の将来需要は高い</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所リハビリテーション・訪問看護といった医療系のサービスが、一部で不足している状況と考えられる 老年人口は今後も当面は増加傾向であり、将来的な需要は高い アンケートにおいても「足りない」、「待っている人が多い」等の意見 一方で、送迎があるため、市街地内での必要性は必ずしも高くない
④商業	<p>市街地内では、一部の地区を除いて概ね徒歩圏に分布</p> <ul style="list-style-type: none"> 食料品店は、五泉駅の南部・東部等を除いて、市街地の多くの範囲で徒歩圏に分布。 日用品店についても、市街地の多くの範囲で徒歩圏に分布 アンケートでは「ショッピングセンターや大型店の誘致」、「商店街の活性化」等の意見
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> 教育文化機能については、駐車場の必要性等もあり、市街地内における必要性は高くない アンケートでも教育文化機能や金融機能の市街地内での需要は高くない

※現状分析及び庁内意見等をもとに作成

2) 誘導施設の設定

前述の都市機能誘導の考え方を踏まえるとともに、本市における都市機能増進施設の状況等を勘案し、本計画における誘導施設として「子育て支援施設」を設定します。

また、多様な都市機能の複合化や集積による相乗効果を図るため、「医療施設」、「介護福祉施設」、「商業施設」を併せて誘導施設として設定します。

なお、本市における誘導施設は、既存施設の都市機能誘導区域外への流出を防ぎ、現在の都市機能を維持・強化していくための施設とします。

■ 都市づくりの方向性

多様な子育てニーズへの対応と地域の魅力を活かし安心して住み続けられるまち
 快適な都市サービスを楽しむ歩いて楽しいまち
 五泉市街地、村松市街地、周辺集落が連携したどこでも暮らしやすいまち

■ 都市機能誘導の考え方

- ・将来的に住替え意向のある若い世代等が、居住場所を選択する要件となるような施設を誘導施設として位置付け、それらの立地誘導を図る
- ・上記と併せて、多様な都市機能の複合化や連携による拠点性の強化を図る
- ・誘導施設の立地誘導とともに、公共交通の強化・充実のための施策を実施する

表 本計画における誘導施設（五泉・村松共通）

分類	誘導施設
子育て支援施設	保育園
	幼稚園
	認定こども園
	学童クラブ※
	子育て支援センター
医療施設	一般病院
	診療所（内科、外科、小児科）
介護福祉施設	老人福祉センター
	地域包括支援センター※
	障がい者基幹相談支援センター※
商業施設	大規模小売店舗

※学童クラブ、地域包括支援センター、障がい者機関相談支援センターについては、「都市再構築戦略事業（五泉駅周辺地区都市再生整備計画）」により、中心拠点誘導施設として「五泉駅南側学童クラブ」、「五泉地域包括支援センター」「五泉市障がい者機関相談支援センター」を整備

(4) 届出制度

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、都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、行為着手の30日以上前の届出が必要になります。

また、届出された行為が都市機能誘導区域内における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、都市再生特別措置法第108条第3項に基づく勧告を行う場合があります。

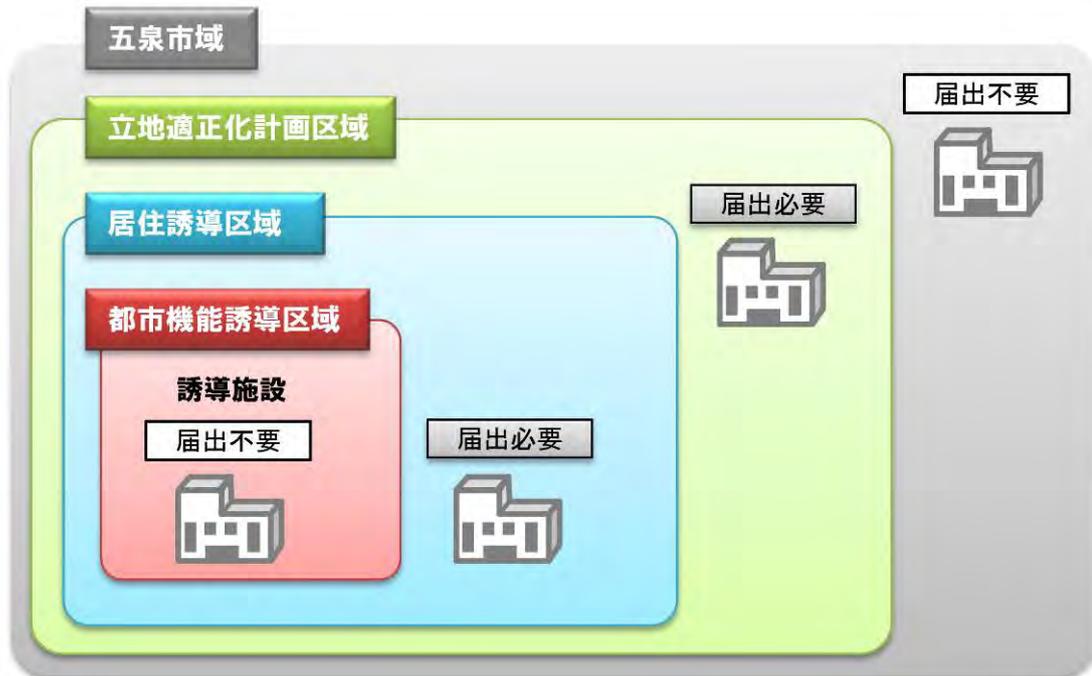


図 都市機能誘導区域外の届出制度のイメージ

資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法関連資料をもとに作成

1) 届出の対象となる行為

誘導施設は、人口減少の中にあっても、周辺地域を含めた都市全体の居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため、都市機能誘導区域内において維持・確保していく施設です。

① 開発行為

- ・都市機能誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

② 開発行為以外

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

2) 届出の対象となる施設（誘導施設）

届出の対象となる誘導施設は、以下のとおりです。

表 届出の対象となる誘導施設一覧

分類	誘導施設	対象（法的位置づけ等）
子育て支援施設	保育園	児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所
	幼稚園	学校教育法第 1 条に定める幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
	学童クラブ	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める地域子育て支援拠点事業を行う事業所
医療施設	一般病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所 (内科、外科、小児科)	医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所のうち、内科、外科、小児科のいずれかを含むもの
介護福祉施設	老人福祉センター	老人福祉法第 20 条の 7 に定める老人福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 に規定する地域包括支援センター
	障がい者 基幹相談支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 77 条の 2 に規定する基幹相談支援センター
商業施設	大規模小売店舗	店舗面積 1,000 m ² 以上の小売店舗

3) 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が対象です。

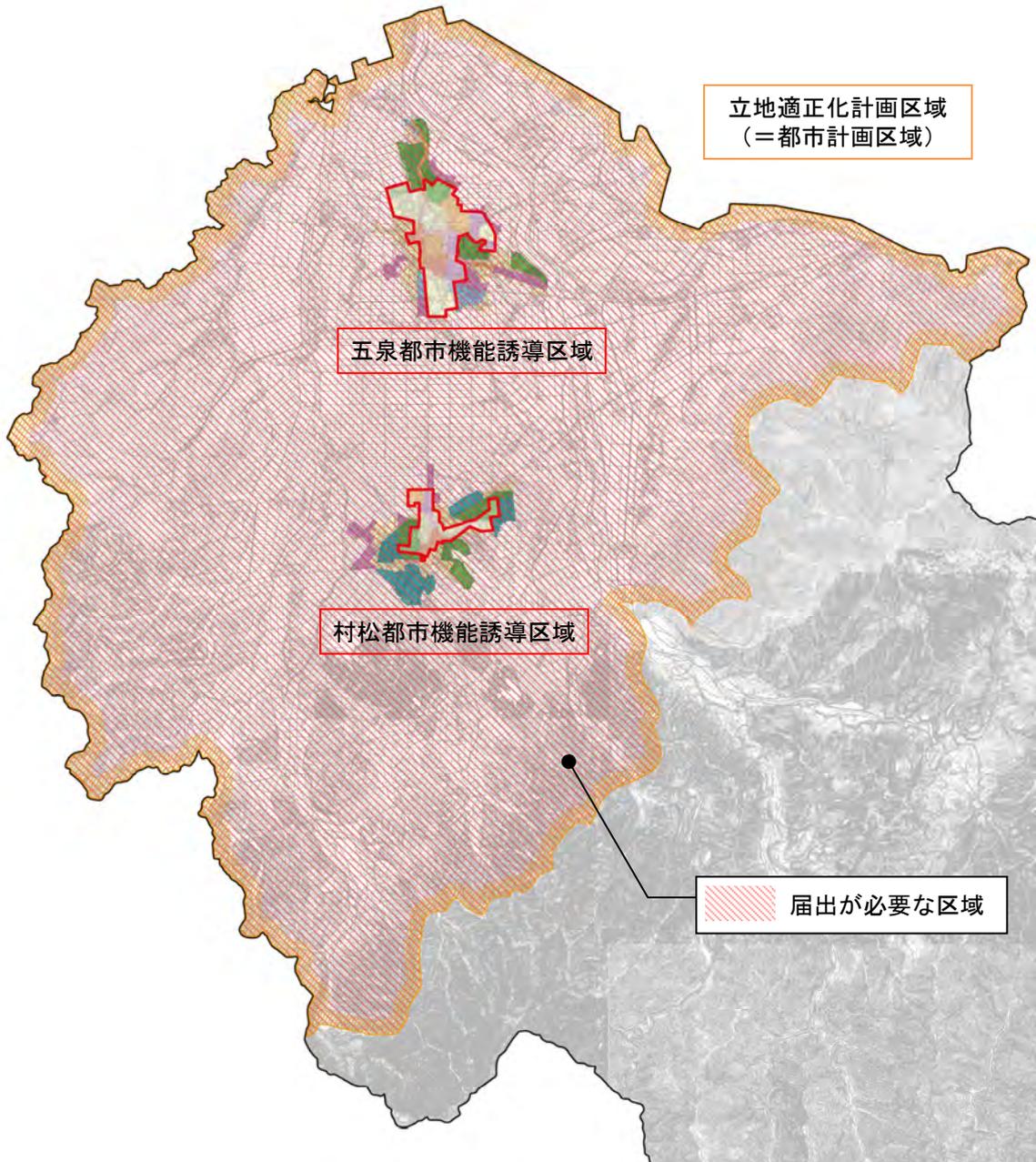


図 都市機能誘導施設に係る届出が必要な区域

第7章 居住及び都市機能を誘導するための施策

(1) 居住を誘導するために講ずる施策

居住誘導区域では、市内外からの居住を誘導するために、住宅等の立地誘導や居住環境の向上等に資する支援施策を行い、移住・定住の促進を図ります。

1) 住宅等の立地誘導に関する取り組み

本市への転入者の状況を見ると、20代後半から50代前半を中心に、住宅取得等を理由とする転入者が多くなっています。

美しい自然に囲まれた五泉での豊かな暮らしの魅力を活かし、若い世代の定住や市外からの移住を促進するため、住宅取得費用や家賃、リフォーム費用等に対する支援の充実を図ります。なお、将来的には、居住誘導区域を対象とした支援の拡充等についても検討します。

併せて、ホームページやセミナー等を活用した情報発信や移住相談等のサポートを行い、移住・定住に向けた支援体制の強化を図ります。

2) 空き家等の活用に関する取り組み

人口減少や少子高齢化の進行等により、今後の空き家や空き施設等の増加が懸念される中で、これらを有用な財産として捉え、移住・定住の受け皿としての利活用を促進します。

特に、市街地における空き家や空き施設等の発生抑制や有効活用に向けて、空き家ストックを把握するための台帳の作成・更新や空き家バンク制度の創設等により、利活用可能な中古住宅の流通による移住・定住の促進を図ります。

また、空き家や空き施設等を適正に管理・活用するため、広報やホームページ等による情報提供や啓発を行うとともに、所有者や地域コミュニティに対する支援等を検討します。

3) 居住環境や地域コミュニティの向上に関する取り組み

居住誘導区域における快適な居住環境の形成や歩いて楽しいまちづくりに向けて、公共空間におけるバリアフリー化等の推進や道路・公園等の魅力的な空間づくりに取り組みます。

併せて、災害に強い安心・安全なまちづくりに向けて、防災施設の整備や水害対策、地域防災体制の強化や意識啓発等に取り組みます。

また、高齢化やコミュニティの希薄化等による地域力の低下が懸念される中で、市民と行政が協力し、互いが持てる力を十分に発揮できるように、地域づくり活動に関する情報発信や活動への支援、担い手の確保等に努めます。

(2) 都市機能を誘導するために講ずる施策

都市機能誘導区域では、事業者等による誘導施設（子育て支援施設・医療施設・介護福祉施設・商業施設）の立地を促進するために、必要な土地の確保や費用の補助、環境整備等の支援施策を行い、区域内の拠点性の維持・強化を図ります。

1) 民間事業者による誘導施設の立地誘導に関する取り組み

誘導施設の立地場所として考えられる空き家や空き地等については、積極的な情報発信や適正管理の促進等による有効活用を図ります。

また、民間事業者による誘導施設の立地を誘導するため、将来的な費用の補助等の支援について検討します。

2) 公共施設の整備・再編・複合機能化に関する取り組み

本市では、道路や上下水道等のインフラを含む多くの公共施設を有しており、築30年を超えて大規模改修や建替えの時期を迎える施設も多くあります。

これらの機能を長期的な視点で維持・管理し、効率的な行政サービスを提供していくため、公共施設の再編や複合機能化を積極的に推進するとともに、都市機能誘導区域内での立地について検討します。

なお、公共施設の整備・再編・複合機能化にあたっては、「五泉市公共施設等総合管理計画」との連携・整合を図っていきます。

3) 公有地・公共施設の有効活用に関する取り組み

都市機能誘導施設の整備にあたっては、都市機能誘導区域内にある五泉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、財政負担の軽減に努めます。

また、民間事業者による都市機能施設の整備に際しても、公有地や公共施設等の公的不動産の提供・複合利用について検討し、都市機能誘導区域内への立地誘導を図ります。

4) 拠点（都市機能誘導区域）の環境整備に関する取り組み

子育て支援については、多様な子育てニーズに対応した保育サービスの充実や安心して子育てができる環境づくり等の全市的な支援施策と併せて、都市機能誘導区域内での学童クラブ等の施設整備や既存施設の維持更新等を推進し、子育て支援環境の充実を図ります。

介護福祉については、「悠遊館」や「いきいきシニアプラザむらまつ」をはじめとした高齢者が気軽に集い、日常生活の中で自然に社会参加できる交流の場の充実を図ります。

また、子育て支援及び高齢者の健康増進に寄与するよう、誘導施設と連携し、南公園をはじめとする公園の整備・活用を推進します。

このほか、都市機能誘導区域内に立地する公的な誘導施設の維持や機能拡充を図るとともに、五泉駅周辺整備や公共空間の緑化等を推進し、民間施設との相互連携による拠点性の強化を図ります。

(3) 各区域共通の施策

1) 公共交通の充実に関する取り組み

公共交通による広域的なアクセス性を維持し、都市機能誘導区域と居住誘導区域や周辺集落の円滑な移動環境を確保するため、市街地と周辺地域のネットワーク化を図るとともに、ふれあいバス及び乗合タクシーさくら号の運行や赤字路線バスへの運行支援などにより、公共交通の維持・向上を図ります。

また、多くの市民が公共交通を利用し持続可能なものとしていくために、啓発活動等を継続的に実施し、利用の促進に努めます。

このほか、五泉市地域公共交通総合連携計画等との連携・整合を図りつつ、公共交通の利便性向上を図ります。

2) 都市計画等の関連制度の活用に関する取り組み

都市における土地利用コントロールを適切なものとするため、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します。

必要に応じて、都市機能誘導施設の立地を誘導するための特定用途誘導地区等の各種制度を活用や用途地域の見直し等を検討し、コンパクトなまちづくりの維持・推進を図ります。

3) 届出制度による施設立地の適正化

都市再生特別措置法に基づく届出制度により、居住誘導区域外における住宅開発や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します。

また、居住誘導区域内における住宅等の立地及び都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障がある場合には、住宅等や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います。

これにより、居住誘導区域内への住宅等の立地や都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設の立地の適正な誘導を図ります。

4) 国等の支援を受けて行う取り組み

都市再構築戦略事業をはじめとする国による財政上の支援制度を活用し、誘導施設の整備や市街地環境を向上するために必要な都市施設の整備等について検討します。

また、誘導施設に対する税制上の特例措置や、都市再生法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置等の国が直接行う支援施策の周知を図り、民間事業者による都市機能誘導区域内への立地を促進します。

第8章 計画の推進に向けて

(1) 計画の推進方策

本計画は概ね20年後の都市の姿を展望する長期的な視点に立った計画です。その間には、社会経済状況の変化等も予想されます。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。

このため、上位・関連計画等の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・事業の実施状況について調査・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・検討していきます。また、必要に応じて適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行っていきます。

これらのPDCAサイクルにより適切な進捗管理を行い、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進を図っていきます。

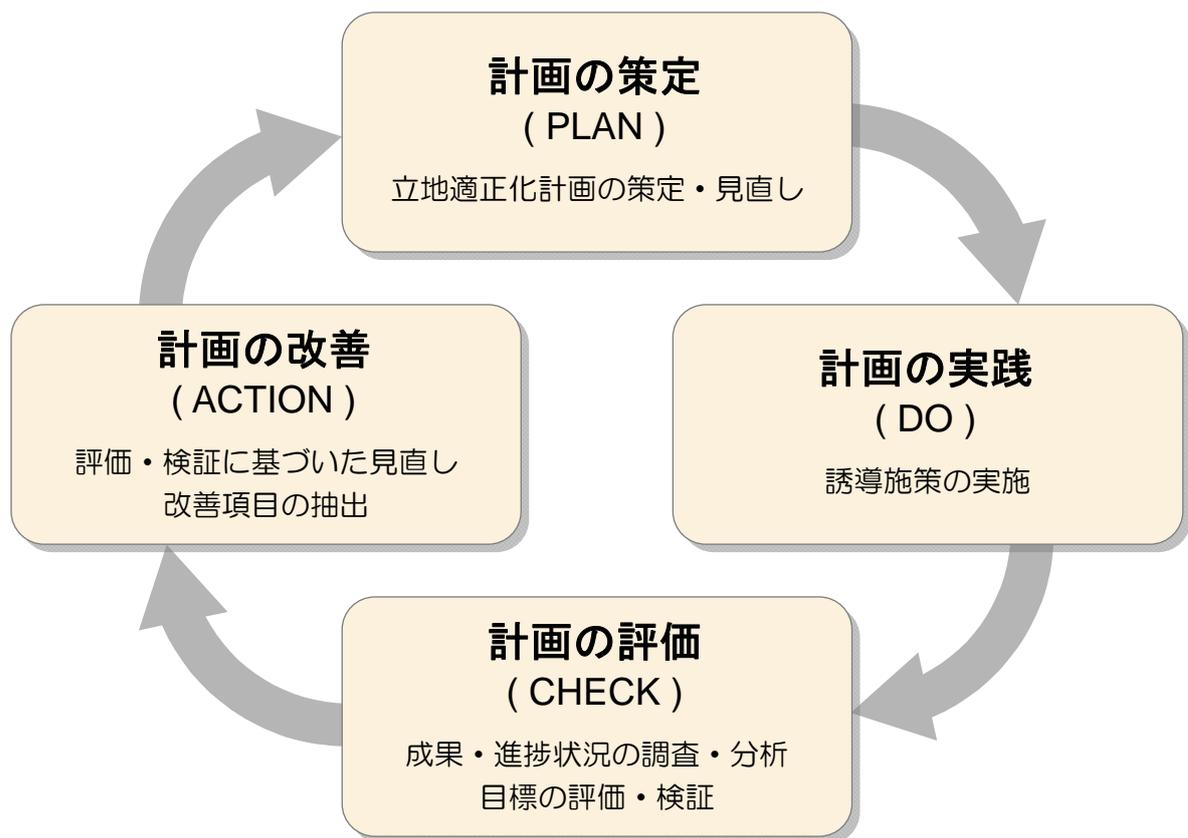


図 PDCA サイクルによる計画の進捗管理

(2) 目標値の設定

本計画を推進するための目標値を、以下のとおり設定します。

なお、居住誘導区域の目標値である 40 人/ha は、都市計画法施行規則における既成市街地の人口密度の基準であり、本地の市街地として目指すべき基準とします。

対象	評価項目		現状値	目標値 (平成 48 年度)	
居住 誘導区域	居住誘導区域内の 人口密度 (人/ha)		34.3 ^{※1} (人口 : 20,364 人)	40.0	
都市機能 誘導区域	誘導施設 充足率	面積カバー率 ^{※2}	子育て支援施設	72.1%	95%
			医療施設	94.2%	95%
			商業施設	75.6%	95%
		人口カバー率 ^{※3}	子育て支援施設	24.5%	30%
			医療施設	31.7%	30%
			商業施設	24.9%	30%
公共交通	公共交通利用者数 (人) (ふれあいバス・乗合タクシー「さくら号」)		171,051 (H27)	現状維持	

※1：居住誘導区域内の人口密度の現状値は、H22 国勢調査の 4 分の 1 地域メッシュ人口を居住誘導区域の範囲で按分して算出。

※2：面積カバー率は、都市機能誘導区域の面積に対し、区域内に立地する誘導施設から徒歩圏 500m の範囲をカバーしている区域の割合。

※3：人口カバー率は、市全域の人口に対し、区域内に立地する誘導施設から徒歩圏 500m の範囲をカバーしている人口の割合。なお、人口は H22 国勢調査の 4 分の 1 地域メッシュ人口の面積按分による。

参考資料

(1) 計画の策定経過

年月日	内容
平成 27 年 10 月 16 日 (金)	第 1 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会
平成 27 年 11 月 11 日 (水)	第 1 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議
平成 27 年 11 月 27 日 (金)	五泉市都市計画審議会
平成 27 年 11 月 27 日 (金) ～12 月 14 日 (月)	立地適正化計画策定のための市民アンケート調査
平成 27 年 11 月 30 日 (月)	第 1 回 五泉市都市再生協議会
平成 28 年 2 月 12 日 (金)	第 2 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議
平成 28 年 3 月 17 日 (木)	第 2 回 五泉市都市再生協議会
平成 28 年 6 月 30 日 (水)	第 2 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会
平成 28 年 7 月 21 日 (木)	五泉市都市計画審議会
平成 28 年 7 月 21 日 (木)	第 3 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議
平成 28 年 8 月 8 日 (月)	第 3 回 五泉市都市再生協議会
平成 28 年 10 月 6 日 (木)	第 4 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議
平成 28 年 11 月 25 日 (金)	第 5 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議
平成 28 年 12 月 20 日 (火)	第 3 回 五泉市立地適正化計画庁内策定委員会
平成 28 年 12 月 27 日 (火)	第 4 回 五泉市都市再生協議会
平成 29 年 1 月 10 日 (火) ～2 月 9 日 (木)	パブリックコメント
平成 29 年 2 月 2 日 (木)	市民説明会 (村松地域)
平成 29 年 2 月 3 日 (金)	市民説明会 (五泉地域)
平成 29 年 3 月 16 日 (木)	五泉市都市計画審議会

1) 策定体制

五泉市立地適正化計画の策定は、以下に示す体制で行いました。

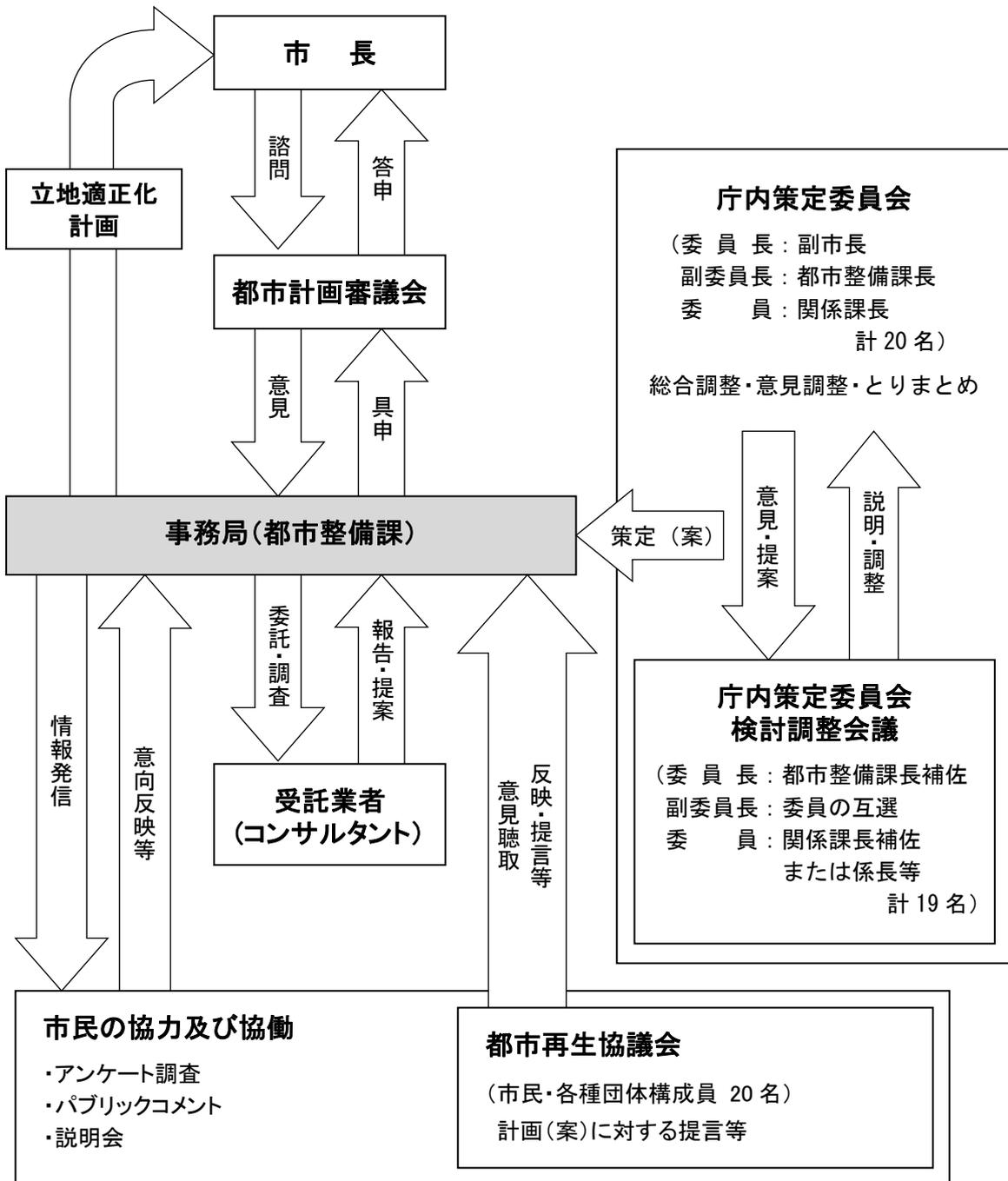


図 五泉市立地適正化計画策定体制

五泉市立地適正化計画庁内策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 五泉市都市計画マスタープランに基づき、「コンパクトシティ」を実現するため、都市機能や居住に関連する施設等の立地を一定の区域に誘導する計画（以下「立地適正化計画」）を策定することを目的とし、立地適正化計画庁内策定委員会（以下「委員会」）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は前条の目的を達成するため、次に挙げる事項について調査及び検討を行う。

- (1) 立地適正化計画に関する策定及び変更に関すること
- (2) 立地適正化計画の推進及び進行管理に関すること
- (3) 立地適正化に関する施策及び事業の総合調整に関すること
- (4) その他立地適正化に関する必要と認められる事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長・副委員長・委員をもって組織する。

- 2 委員長は副市長、副委員長は都市整備課長をもって充てる。
- 3 委員は、別表第1に掲げるものをもって充てる。

(委員長及び副委員長の職務)

第4条 委員長は会務を総理し、その代表となる。

- 2 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会は委員長が招集し、その議長になる。

- 2 委員長は必要に応じて関係者の出席を求め、意見又は説明を聞くことができる。

(検討調整会議)

第6条 委員会に第2条に規定する事項について、専門的に調査・検討又は調整するため、立地適正化計画庁内策定委員会検討調整会議（以下「検討調整会議」という。）を設置する。

- 2 検討調整会議は検討調整会議委員長、検討調整会議副委員長及び検討調整会議委員をもって組織する。
- 3 検討調整会議委員長は都市整備課長が指名した者、検討調整会議副委員長は委員の互選をもって充て、検討調整会議委員は別表第2に掲げる組織のうちから所属長が指名する者をもって充てる。
- 4 検討調整会議は検討調整会議委員長が招集し、会議を主宰する。
- 5 検討調整会議副委員長は検討調整会議委員長を補佐し、検討調整会議委員長に事故あるときはその職務を代理する。
- 6 第3項に掲げる者のほか、検討調整会議委員長が必要と認めるときは、指名する者を検討調整会議に加えることができる。

- 7 検討調整会議委員長は必要に応じて関係者の出席を求め、意見又は説明を聞くことができる。
- 8 検討調整会議委員長は、当該調査・検討又は調整した内容について委員長に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は都市整備課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年10月1日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

総務課長 地域振興課長 企画政策課長 財政課長 税務課長 市民課長 環境保全課長 健康福祉課長 高齢福祉課長 こども課長 農林課長 商工観光課長 農業委員会 学校教育課長 上下水道局長 生涯学習課長 スポーツ推進課長 消防長

別表第2 (第6条関係)

総務課 地域振興課 企画政策課 財政課 税務課 市民課 環境保全課 健康福祉課 高齢福祉課 こども課 農林課 商工観光課 農業委員会 学校教育課 上下水道局 生涯学習課 スポーツ推進課 消防長

五泉市都市再生協議会設置要綱

(設置)

第1条 五泉市立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）の策定にあたり、市民等の意見をこれに反映させるため、五泉市都市再生協議会（以下「都市再生協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 都市再生協議会は次に掲げる事項について提言等を行う。

- (1) 立地適正化計画に関すること
- (2) その他コンパクトシティの推進に関して必要と認められる事項

(組織)

第3条 都市再生協議会は20人以内の委員をもって組織する。

2 委員は五泉市都市再生協議会検討調整会議委員、市民及び各種団体の構成員から市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は委嘱の日から立地適正化計画の策定の終了をもって終えるものとする。

(会長及び副会長)

第5条 都市再生協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の中から市長が指名する。
- 3 会長は会務を総理する。
- 4 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第6条 都市再生協議会の会議は会長が必要と認めるときに召集する。

- 2 都市再生協議会の会議においては会長が議長となる。
- 3 会長は必要があると認められるときは委員以外の者を会議に出席させることができる。

(庶務)

第7条 都市再生協議会の庶務は都市整備課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか都市再生協議会の運営に関し必要な事項は会長が定める。

附 則

この要綱は平成27年10月1日から施行する。

表 五泉市都市再生協議会 委員名簿

(順不同、敬称略)

NO	区分	氏名	団体名	備考
1	行政	瀬戸 民枝	新潟県 新津地域整備部	H27. 10. 1～H28. 3. 31
		相羽 朋紀		H28. 4. 1～
2		大塚 治幸	新潟県 新津農業振興部	H27. 10. 1～H28. 3. 31
		碓井 潤		H28. 4. 1～H28. 8. 28
		梁川 健史	新潟県 農林振興部	H28. 8. 29～
3		市議会	熊倉 政一	五泉市議会
4	農業	刈部 達男	早出川土地改良区	
5		樋口 哲夫	新潟みらい農業協同組合 五泉支店	
6	商業	岩城 良雄	五泉商工会議所	
7		藤木 俊則	村松商工会	
8	交通	久保 康博	五泉乗合バス協議会	
9	観光	尾坂 勝	五泉市観光協会	
10	福祉	捧 直人	社会福祉法人中東福祉会	
11		深井 健一	五泉市社会福祉協議会	
12	居住 (不動産)	間船 努二郎	新潟県宅地建物取引業協会新津支部	
13		伊藤 敏夫	五泉市建設業協同組合	
14		木村 孝幸	新潟ファイナンシャルデザイン (ファイナンシャルプランナー)	
15	医療	西村 明博	医療法人社団真仁会	
16	環境	五十嵐 哲夫	五泉市公衆衛生協会	
17	教育	建石 弥厚	五泉市 PTA 連絡協議会	H27. 10. 1～H28. 3. 31
		亀山 拓永		H28. 4. 1～
18		古田 修	五泉市校長会	
19	景観、 文化財	樋口 正弘	市民（識者）	
20	金融	大沼 成勝	北越銀行 五泉支店	H27. 10. 1～H28. 3. 31
		赤松 孝幸		H28. 4. 1～

2) 五泉市立地適正化計画について（意見書）

平成 29 年 2 月 29 日

五泉市長 伊藤 勝美 様

五泉市都市再生協議会
会長 深井 健一

五泉市立地適正化計画について（意見書）

五泉市立地適正化計画の策定にあたり組織された「五泉市都市再生協議会」では、平成 27 年 10 月 1 日に告示された五泉市都市再生協議会設置要綱に基づき、4 回にわたり会議を開催し、検討を行ってまいりました。

その結果、「五泉市立地適正化計画（素案）」について了承し、以下に示す事項を意見として申し述べます。

記

今後の五泉市のまちづくりを進めていくにあたり、引き続き市民や事業者の意見及び提案を取り入れ、官民の連携による都市計画・都市形成を推進していただくようお願いします。

この度の五泉市都市再生協議会にて協議された内容は、これからの五泉市政に寄与するためのものであり、五泉市立地適正化計画がこれからの五泉市のまちづくりに的確かつ効果的に実施されることを願い意見するものです。

都市計画マスタープランと立地適正化計画が、五泉市におけるその他の計画と有機的に連携して実施され、五泉市のまちづくりに相乗効果をもたらすことを期待します。

【意見】

1 立地適正化計画の周知徹底について

本計画及び都市再生特別措置法に基づく届出制度等について、広く市民や事業者、関係団体等に公表し、五泉市のまちづくりを計画的に進めていただきたい。

特に居住及び誘導施設の届出制度については、市民や事業者に直接影響があることから、周知徹底に努め、滞りなく運用できるように努めていただきたい。

2 立地適正化計画の目的及び実施について

都市計画マスタープランにおける「コンパクトシティ」の具体的な展開として策定する本計画の実施にあたり、社会問題である人口減少および少子高齢化等を背景とした市街地の低密度化の抑制、持続可能な市政運営の推進という目的に鑑み、居住や施設の立地誘導のみにとらわれることなく、都市と農村地域の調和・連携にも留意し、五泉市の持続可能な都市づくりを計画的かつ効率的に進めていただきたい。

計画の推進にあたっては、誘導区域内はもとより、誘導区域外に居住する市民が不自由なく暮らすことができるよう、公共交通及び地域交通との密接な連携を図り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に尽力していただきたい。

3 立地適正化計画の実施に伴う施策の在り方について

今後、計画の実現に向けて検討されるであろう各種施策については、本計画で掲げる都市づくりの方向性に従い、都市計画分野のみならず、教育・福祉・交通・環境等の多岐にわたる視点からの実施を検討していただきたい。

特に子育て関連分野については、五泉市総合戦略で掲げる「子育てしやすいまち」の実現と併せて、子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住のきっかけとなるような幅広いサービスの充実及びアピールに取り組んでいただきたい。

また、居住誘導及び都市機能誘導にあたっては、関係機関との調整や民間事業者とも連携のうえ、適正なまちづくりの推進を図っていただきたい。

4 立地適正化計画の評価と見直しについて

本計画が概ね20年後の都市の姿を展望する長期的な計画であることから、今後の社会情勢や地域状況の変化等の的確な把握に努めるとともに、計画の進捗管理や見直しについても視野に入れ、着実な計画の推進を図っていただきたい。

3) 五泉市立地適正化計画について（諮問・答申）

五 都 第 7 2 2 号
平成27年11月27日

五泉市都市計画審議会
会長 古田 常蔵 様

五泉市長 伊藤 勝美

五泉市立地適正化計画について（諮問）

五泉市の最上位計画である第1次五泉市総合計画の考え方を受け、平成21年3月に五泉市都市計画マスタープランが策定されました。

この計画では、集約型都市構造（コンパクトシティ）を実現するため、目標とする都市像を「2つの市街地の魅力向上と連携、集落環境との調和」と定め、道路や下水道等のインフラ整備と併せて公共交通ネットワークの充実を図ってまいりました。

少子化、超高齢社会、経済のグローバル化による都市間競争の激化、家族形態の多様化、ICTの普及によるライフスタイルの変化など、社会情勢が大きく変化する中、20年後の2035年における五泉市の人口は約4万人と推計されております。人口減少に伴い、市街地の人口密度の薄まりと高齢者の割合増加により生活・経済活動が困難になるおそれがあります。

五泉市の厳しい財政状況の中、持続可能な都市経営、「住んで良かった住みたいまち五泉」を展開するためには、居住機能や都市機能を集積したコンパクト＋ネットワークの推進が急務となっております。立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に規定され、都市再生基本方針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、都市計画マスタープランの高度化版という位置づけであります。

都市計画審議会は、都市計画法によりその権限に属させられた事項について調査審議することとされています。五泉市立地適正化計画原案について、貴審議会より答申をいただきたく、ここに諮問いたします。

平成29年3月16日

五泉市長 伊藤 勝美 様

五泉市都市計画審議会
会長 古田 常 蔵



五泉市立地適正化計画について（答申）

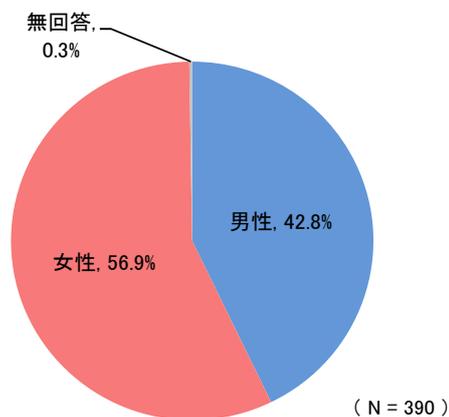
平成27年11月27日付け五都第722号の文書にて諮問を受けた「五泉市立地適正化計画」について、平成29年3月16日に開催した五泉市都市計画審議会において、承認いたしましたので答申いたします。

(2) 市民アンケート結果概要

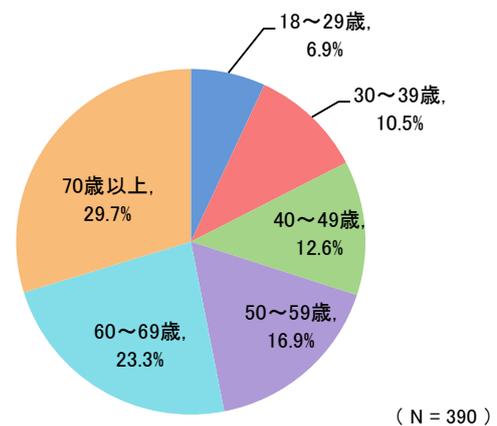
- ・調査目的 : これからの都市形成の在り方に関する住民の意識を把握し、立地適正化計画の検討及び策定に反映すること
- ・調査期間 : 平成 27 年 11 月 27 日 (金) ~平成 27 年 12 月 14 日 (月) [17 日間]
- ・調査対象 : 五泉市に居住する 18 歳以上の方から、無作為に抽出した 1,000 人
- ・調査方法 : 郵送配布・郵送回収 (無記名回答)
- ・回答者数 : 390 人 (回収率 39.0%) ※締切遅延分も入力

A. 回答者の属性

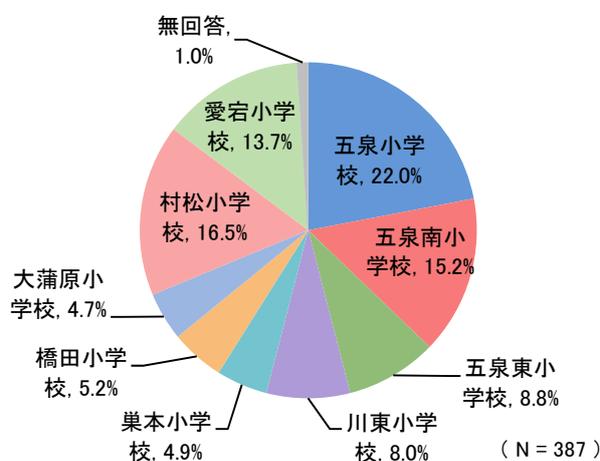
問 あなたの性別をお答えください。



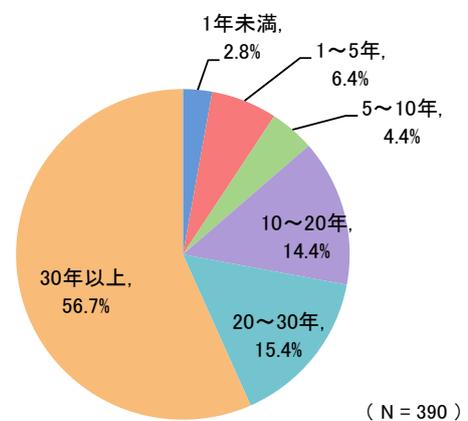
問 あなたの年齢をお答えください。



問 あなたのお住まいの小学校区をお答えください。

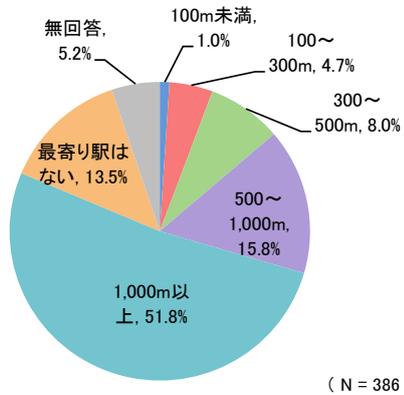


問 あなたのお住まい (自宅) の居住歴をお答えください。

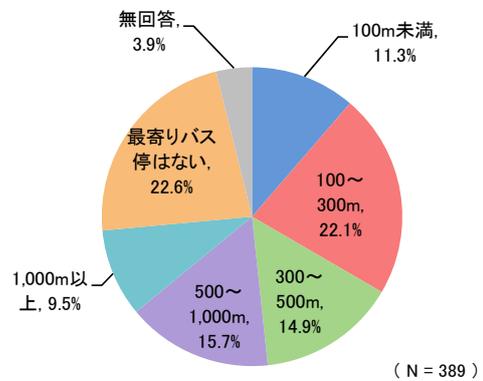


B. 日常の移動や行動について

問 自宅から最寄りの鉄道駅までの距離はどのくらいですか。

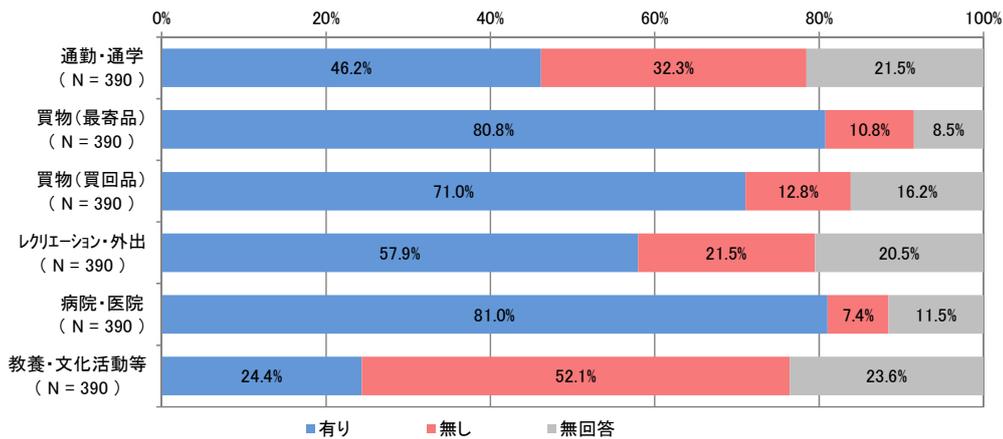


問 自宅から最寄りのバス停までの距離はどのくらいですか。

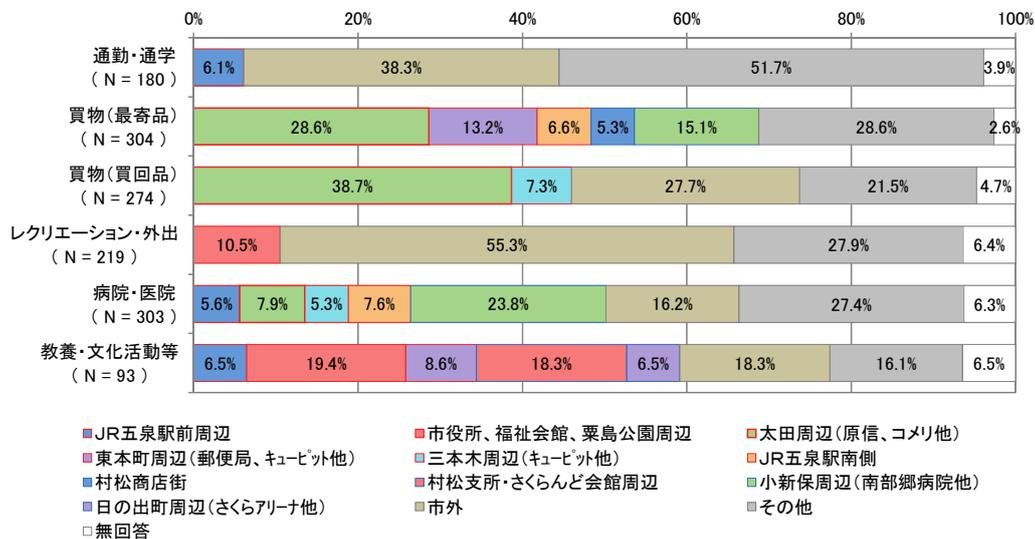


問 普段の生活で行う次の行動について、その有無と主な「行き先」をお答えください。

<行動の有無>



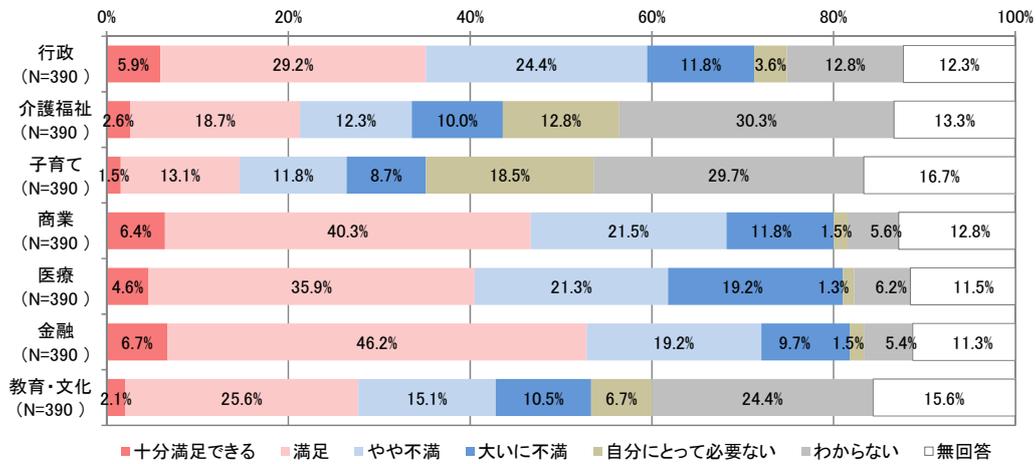
<行き先>



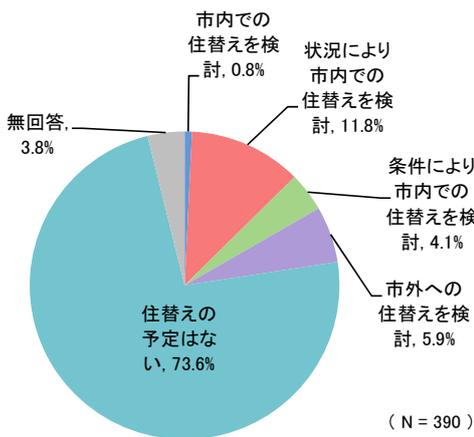
※各項目で5%を超える行き先のみ表示しており、それ以外の行き先は「その他」に含む

C. 居住機能や都市機能について

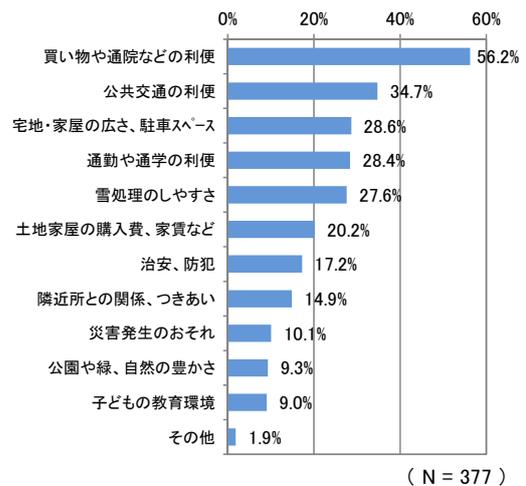
問 お住まいの場所から徒歩・自転車で行ける範囲内で、次の機能は満足できますか。



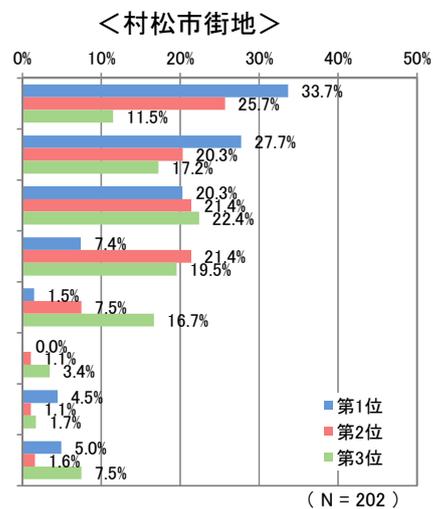
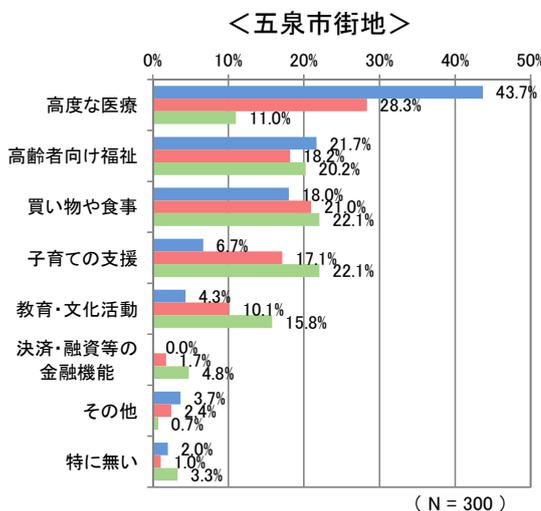
問 現在お住まいの場所から、住み替える意向はありますか。



問 あなたにとって、仮に住み替えるとした場合の条件は何ですか。



問 現在の市街地において、より充実すべき機能・サービスは何だと思いますか。



五泉市立地適正化計画



【編集・発行】五泉市 都市整備課

〒959-1692 新潟県五泉市太田1094番地1

TEL 0250-43-3911 (代)

FAX 0250-41-0006