

① 上越市立地適正化計画の概要

② 今回の変更内容について

③ 防災指針について

④ **中間評価について**

⑤ 今後の予定について

④ 中間評価について ～評価の実施内容～

- 人口、土地利用、都市機能、公共交通、地価等の観点から都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、計画策定時に設定した指標および誘導施策を評価する
- 評価の結果に基づき、課題および今後の取組方針を整理し、計画へ反映する

【評価の流れ】

① 誘導施策の実施状況の確認

② 社会経済情勢の変化等の確認

③ 計画に掲げた目標の達成状況の確認

④ 総合評価、課題の整理 **【現在】**

⑤ 今後の取組方針の整理

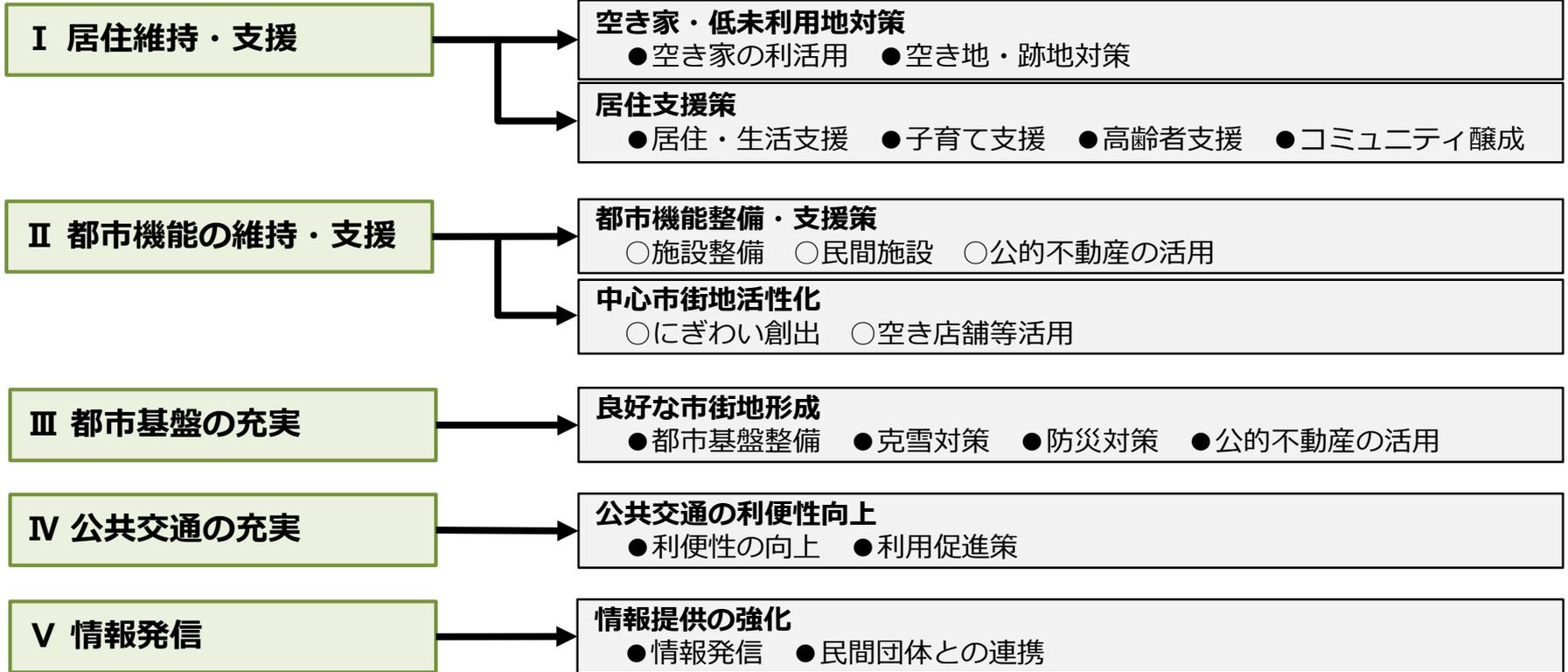
④ 中間評価について ～施策の方向性～

施策の方向性

- I 居住維持・支援 空き家、空き地対策を中心に居住を支援する
- II 都市機能の維持・支援 住環境の利便性向上やまちの賑わいを取り戻すため、既存の施設を維持し、不足している施設を誘導する
- III 都市基盤の充実 良好な市街地形成を図る
- IV 公共交通の充実 公共交通の利便性の向上、利用促進を図る
- V 情報発信 上記の取組と連携しながら情報発信を強化し、相乗効果を図る

取り組むべき課題

施策の方向性 ※●居住施策（一部、都市機能施策含む）、○都市機能施策

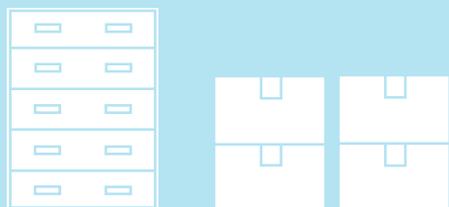


④ 中間評価について ～施策の取組事例（Ⅰ 居住維持・支援）～

上越市まちなか居住推進事業補助金（令和4年度～）

- 「空き家の利活用を推進する施策」と「良好な住環境の整備、まちの魅力向上を図る施策」の支援制度を創設し、高田地区、直江津地区で実施

空き家を活用するための準備



空き家の片付け支援
(経費の1/2補助・上限20万円)

R4～R5実績：3件

若者・子育て世帯をまちなかに



空き家の購入支援
(1/2補助・上限100万円)

まちなかの暮らしを気軽に体験



お試し居住家賃支援
(家賃の1/2補助・上限2万円/月)

リフォームして暮らし続ける



住宅のリフォーム支援
(経費の1/2補助・上限100万円)

R4～R5実績：4件

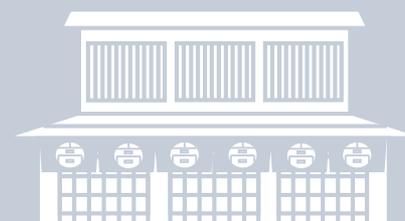
まちなかの魅力を向上



街なみの修景整備支援
(経費の5/6補助・上限30万円/m)

R4～R5実績：10件

空き家を活用した出店を後押し



空き家の店舗改装支援
(経費の1/2補助・上限～200万円)

R4～R5実績：8件 45

④ 中間評価について ～施策の取組事例（Ⅱ 都市機能の維持・支援）～

都市構造再編集中支援事業（国の補助金制度）

- 立地適正化計画に基づき、市や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して国から支援を受ける

■ 城下町高田地区都市再生整備計画（H30～R2）

- ・ 豊かな市民生活の享受やまちなかの魅力向上等によるまちなか居住の促進
- ・ 歴史・文化をいかした回遊促進による交流人口の増加

高田世界館前の広場整備（H30～R1）

- ✓ 民有地から公有地にすることで景観保全
- ✓ イベントや市民憩いの広場へ

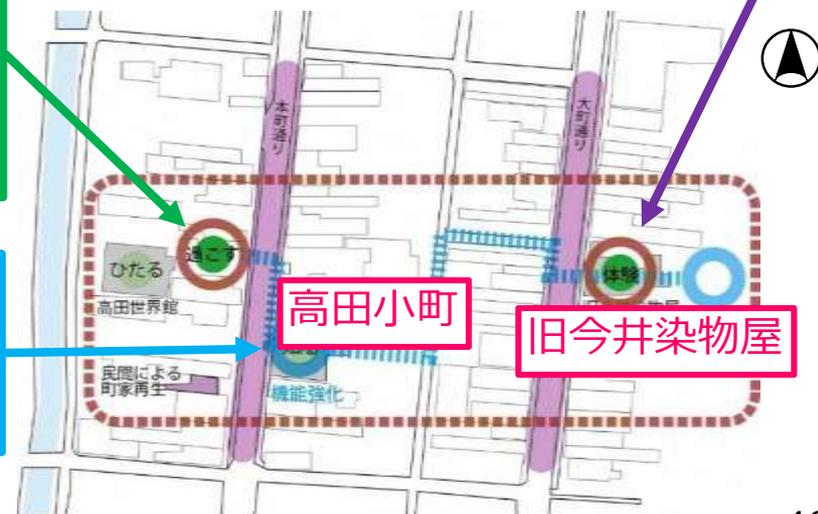


駐車場の整備（R1～R2）

- ✓ 大型バスも駐車可能

旧今井染物屋の改修（H30～R2）

- ✓ 歴史・文化を発信し、伝統産業を体験



④ 中間評価について ～施策の取組事例（Ⅲ 都市基盤の充実）～

上越市まちなか高度利用整備事業補助金（令和元年度～）

○ 国の補助制度を活用し、宅地の供給やマンションの建設、生活に必要な病院や学校、商業施設等を整備する民間事業者に対し、整備費用を補助

直江津駅、高田駅周辺において、マンションや都市機能施設を整備する事業者の方に費用の一部を補助します。
まちなかの課題解決やビジョンに合致する事業には支援をさらに充実します。



1 補助対象区域 上越市立地適正化計画に定める「誘導重点区域」

直江津地区 対象町内

- 西本町1丁目 ● 西本町2丁目 ● 西本町3丁目
- 西本町4丁目 ● 中央1丁目 ● 中央2丁目
- 中央3丁目 ● 中央4丁目 ● 中央5丁目
- 住宅町

高田地区 対象町内

- 南本町3丁目 ● 大手町 ● 本町1丁目
- 本町2丁目 ● 本町3丁目 ● 本町4丁目
- 本町5丁目 ● 本町6丁目 ● 本町7丁目
- 北本町1丁目 ● 本町1丁目 ● 本町2丁目
- 本町3丁目 ● 本町4丁目 ● 本町5丁目
- 本町6丁目 ● 大町1丁目 ● 大町2丁目
- 大町3丁目 ● 大町4丁目 ● 大町5丁目
- 西本町3丁目 ● 西本町4丁目 ● 東本町1丁目
- 東本町2丁目

2 補助の要件

- 〈優良建築物等整備事業の場合〉**

 - 3階建て以上の耐火または準耐火建築物を建築すること
 - 敷地が原則として幅員6m以上の道路に4m以上接すること
 - 一定以上の空室を確保すること等

〈市街地再開発事業の場合〉

 - 概ね4階以上の建築物を建築すること
 - 既存の耐火建築物が概ね1/3以下であること
 - 一定以上の空室を確保すること等

3 補助対象項目

- 誘致設計計画費（事業計画作成費、建築設計費等）
 - 土地整備費（建築物除却費、補償費等）
 - 共同施設整備費（地下・昇降施設等の共用部分等）
- ※ 補償費も補助対象！

4 補助金額の算定方法

$$\text{補助金額} = \text{補助対象事業費} \times (60\% + a + b) \times \frac{2}{3} \text{ 以内}$$



a. 高度利用エリア（下図 線沿線）での整備：20%



b. 都市機能施設の整備

立地適正化計画に定める都市機能施設整備状況

施設種別	施設	整備状況	加算率
教育施設	幼稚園	○	0%
	小学校	○	10%
	中学校	○	10%
	高等学校	○	10%
文化・スポーツ施設	公民館	○	0%
	図書館	○	10%
福祉施設	高齢者施設	○	0%
	障害者施設	○	0%
医療施設	診療所	○	0%
	病院	○	15%
商業施設	小売店	○	0%
	飲食店	○	0%
その他	公園	○	0%
	駅前広場	○	0%

※ ①～④ 並存の場合は、最も高い率を採用

いずれかの層層の過半以上に都市機能施設（下記①～④）を整備した場合、掛率をアップします。

- ① 立地適正化計画に定める都市機能施設整備で、全体計画書提出時に同層施設なし…20%
- ② 市民の利便を高める施設で、全体計画書提出時に同層施設なし…15%
- ③ 立地適正化計画に定める都市機能施設整備で、全体計画書提出時に同層施設あり…15%
- ④ 市民の利便を高める施設で、全体計画書提出時に同層施設あり…10%
- ⑤ 整備なし…0%

算出のイメージ（高田地区）



5 補助金額の限度額

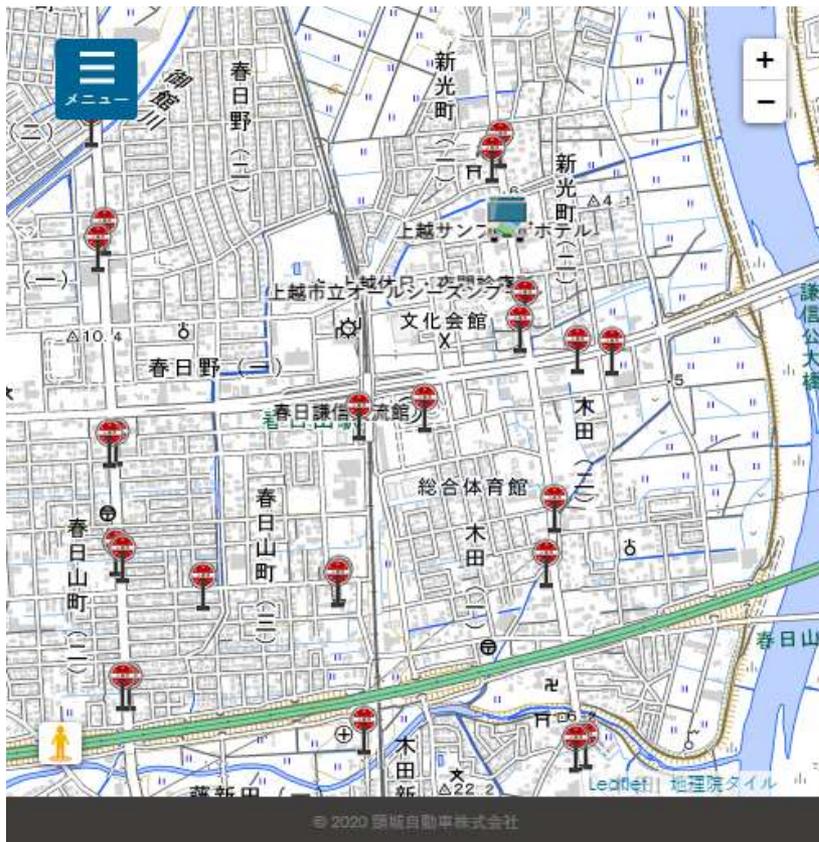
- 建築費（誘致設計計画費、共同施設整備費）：12億円
- 土地整備費（除却費、補償費）：4億円

④ 中間評価について ～施策の取組事例（Ⅳ 公共交通の充実）～

上越市バスロケーションシステム（令和2年度～）

- スマートフォンまたはパソコンからウェブサイトへ接続することで、路線バスの位置をリアルタイムで確認できたり、バス停ごとの時刻表を確認できる「上越バスロケーションシステム」を運用し、バス利用者の利便性を向上

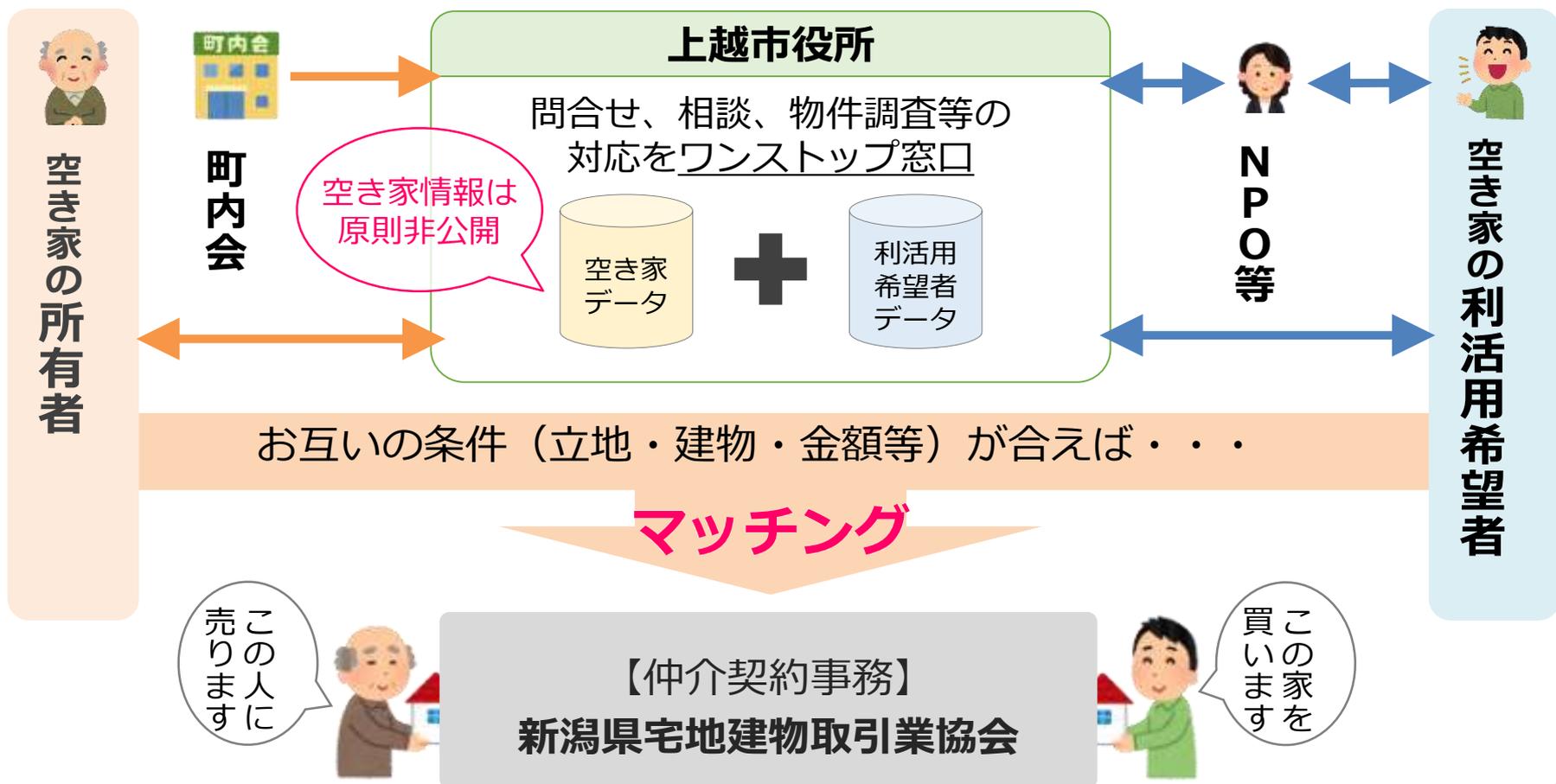
上越市バスロケーションシステム



④ 中間評価について ～施策の取組事例（V 情報発信）～

空き家マッチング制度（令和4年度～）

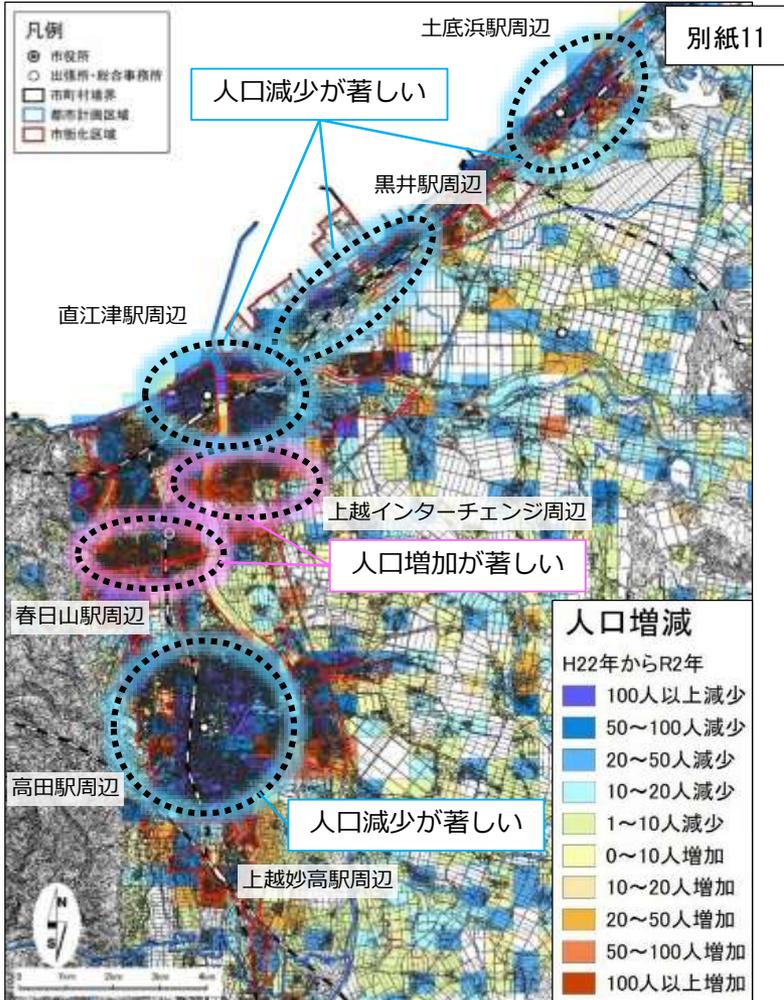
- 空き家の有効活用とまちなかの定住を促進するため、市、町内会、NPO団体等が連携し、まちなかにある空き家の所有者と利活用希望者をマッチングする
- 活用可能な“隠れ物件”の掘り起こしを行い、これまでに2件のマッチングに成功



④ 中間評価について ～社会経済情勢の変化等の調査・分析（人口）～

- 平成22年（基準年）と令和2年の国勢調査における人口増減を見ると、高田駅、直江津駅、黒井駅および土底浜駅周辺では50人以上減少しているエリアがみられる
- 一方で、春日山駅や上越 I C 周辺では、50人以上増加しているエリアがみられる

【図】人口増減図（平成22年→令和2年）（500mメッシュ）



■ 誘導区域の人口及び増減率

年次	居住誘導区域		都市機能誘導区域		誘導重点区域	
	人口 (人)	増減率 (H22比)	人口 (人)	増減率 (H22比)	人口 (人)	増減率 (H22比)
平成22年	116,264	-	36,347	-	13,108	-
平成27年	115,271	▲0.9%	34,696	▲4.5%	12,436	▲5.1%
令和2年	111,046	▲4.5%	32,502	▲10.6%	11,447	▲12.7%

■ 誘導重点区域の各地区の人口及び増減率

年次	直江津地区		高田地区	
	人口 (人)	増減率 (H22比)	人口 (人)	増減率 (H22比)
平成22年	5,095	-	8,013	-
平成27年	4,738	▲7.0%	7,698	▲3.9%
令和2年	4,420	▲13.2%	7,027	▲12.3%

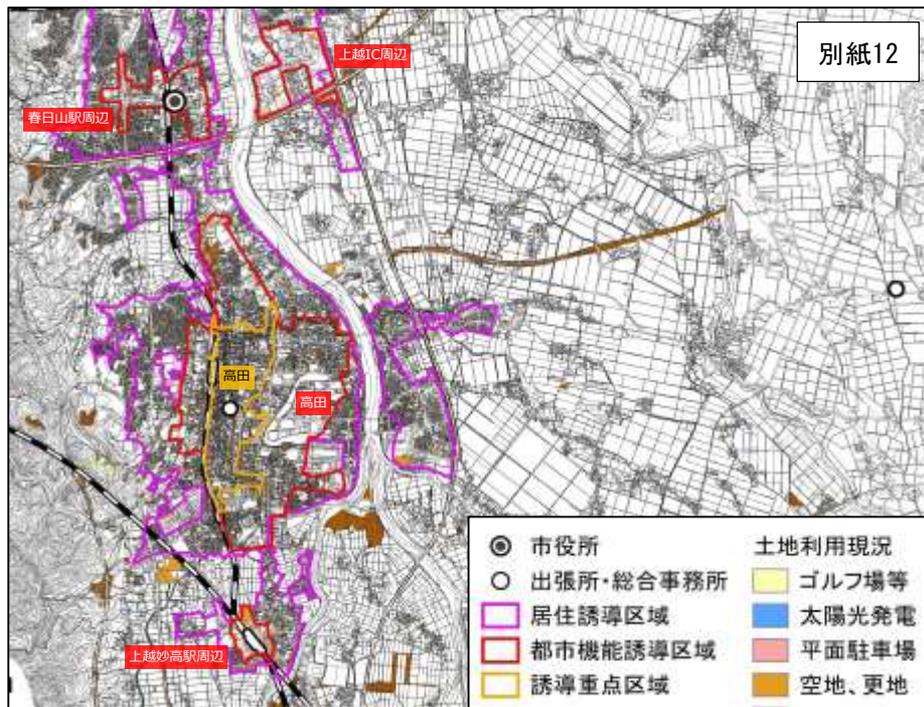
④ 中間評価について ～社会経済情勢の変化等の調査・分析（土地利用）

- 未利用地の面積割合では平面駐車場や空き地・更地が多く、区域全体に点在している
- 土地利用を図るべき誘導重点区域内において、未利用地の割合が多い状況になっている

【図】未利用地分布図（令和5年時点）

（北部）

（南部）



別紙12

● 市役所	土地利用現況
○ 出張所・総合事務所	ゴルフ場等
□ 居住誘導区域	太陽光発電
□ 都市機能誘導区域	平面駐車場
□ 誘導重点区域	空地、更地

出典：令和5年度上越市都市計画基礎調査

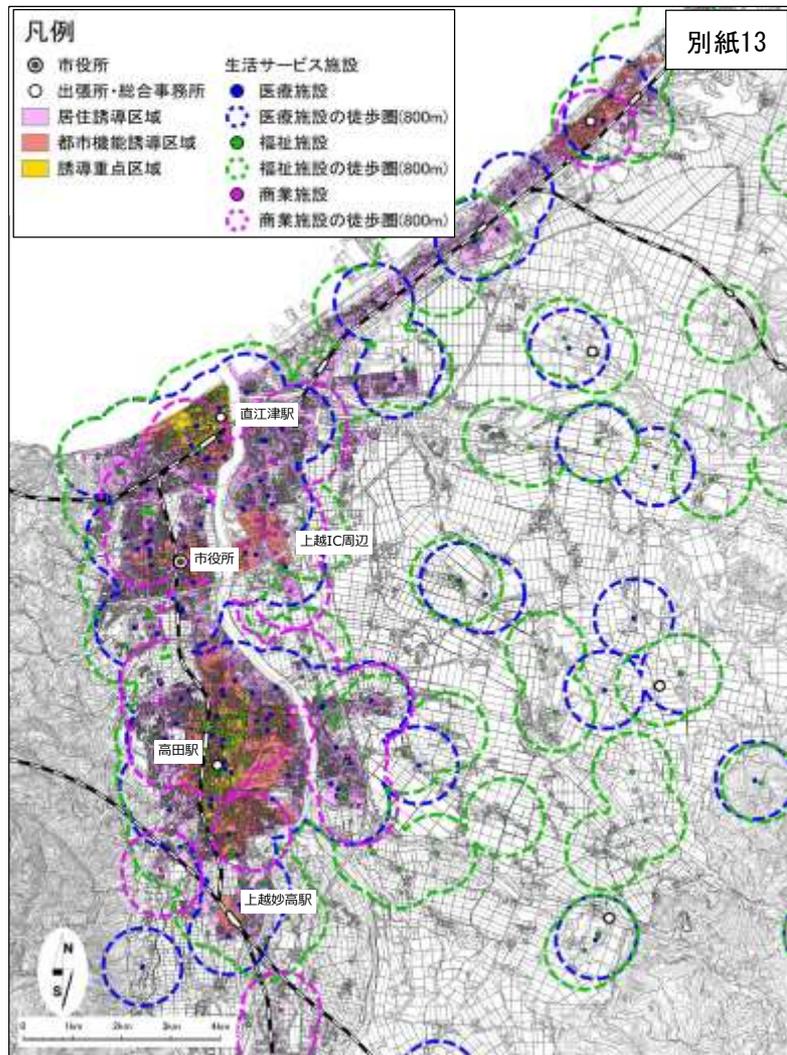
■ 誘導区域別の未利用地の面積（ha）

区域	ゴルフ場等	太陽光発電	平面駐車場	空き地、更地	その他	計	※割合
居住誘導区域	0.2	1.0	36.8	162.6	28.5	229.2	6.9%
都市機能誘導区域	0	0.1	25.0	61.0	8.8	95.1	8.3%
誘導重点区域	0	0	12.2	19.3	1.0	32.5	11.9%

※割合：区域面積全体に対する未利用地の割合

- 各施設の半径800mに居住する人口のカバー率は、医療・高齢者福祉施設で増加している
- 居住誘導区域内の人口の約6割が医療、高齢者福祉、商業施設すべてに徒歩でアクセス可能

【図】生活サービス施設カバー率（令和6年時点）



■ 誘導区域別の生活サービス施設カバー率 ※上越市調べ

区域	種類	平成29年			令和6年		
		面積 (ha)	人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口 (人)	人口カバー率 (%)
居住誘導区域		3,326.0	116,264	100.0	3,326.0	111,046	100.0
	医療施設	2,936.3	105,893	91.1	2,973.8	102,557	↑ 92.4
	高齢者福祉施設	2,973.3	103,633	89.1	3,100.1	104,590	↑ 94.2
	商業施設	2,119.2	78,479	67.5	2,082.3	73,958	↓ 66.6
	生活サービス施設	1,946.4	71,840	61.8	1,967.3	70,585	↑ 63.6

<種類>

- 医療施設（病院、診療所）
- 高齢者福祉施設（通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設、老人ホーム等）
- 商業施設（新潟県HPで公表している店舗面積1,000㎡以上の小売店舗）
- 生活サービス施設（医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の徒歩圏の重複エリア）

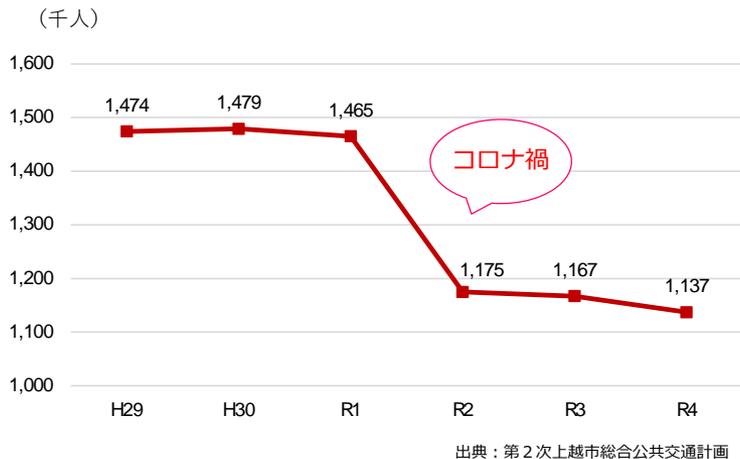
<人口カバー率算出方法>

- ・ 医療施設、高齢者福祉施設、商業施設のカバー率は、居住誘導区域の人口を分母とし、各施設の半径800m圏域（一般的な徒歩圏）の人口を分子として割合を算出。
- ・ 生活サービス施設の人口カバー率は、医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の徒歩圏が重複するエリア内の人口を分子として割合を算出。

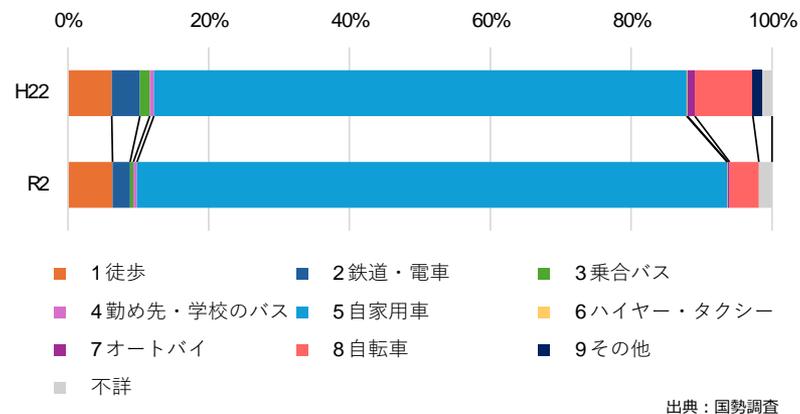
出典：施設・新潟県HP、介護サービス情報公表システム（厚生労働省）

- バス輸送人員の推移は、コロナ禍の影響により大きく減少している
- 居住誘導区域内の公共交通徒歩圏カバー率（駅・バス停から半径800m圏域の人口割合）は、ほぼ横ばいとなっており、公共交通の利用環境が維持されている

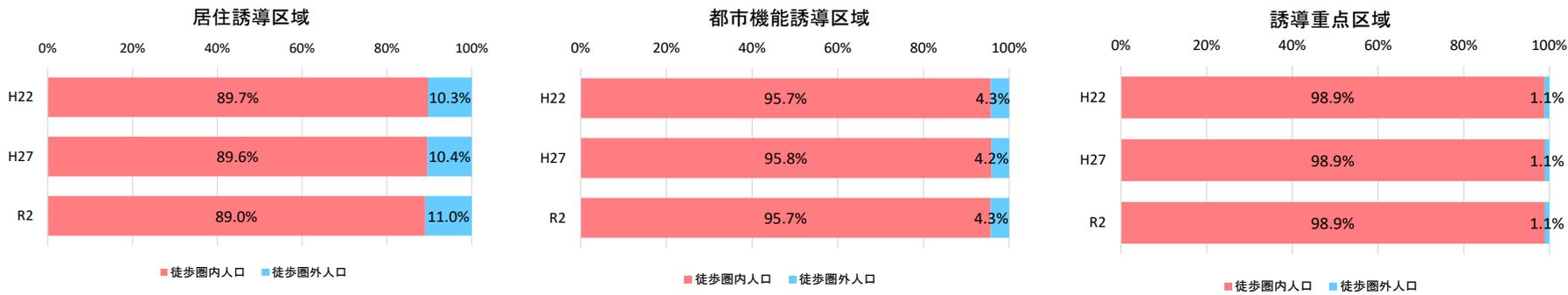
バスの輸送人員



移動手段分担率



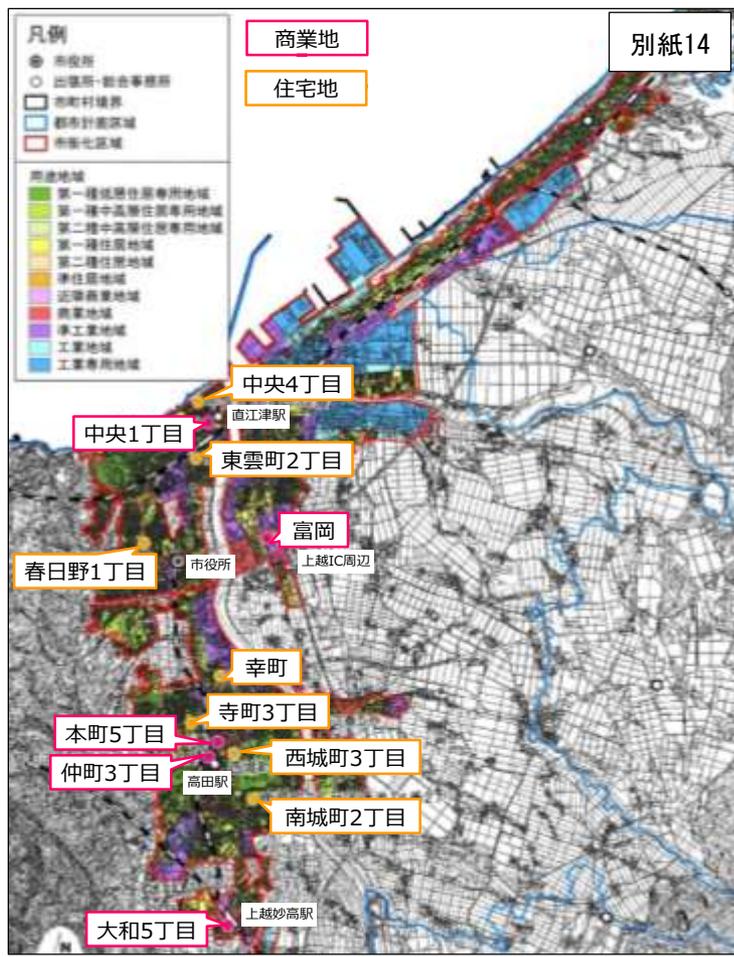
公共交通徒歩圏カバー率（800m圏域）



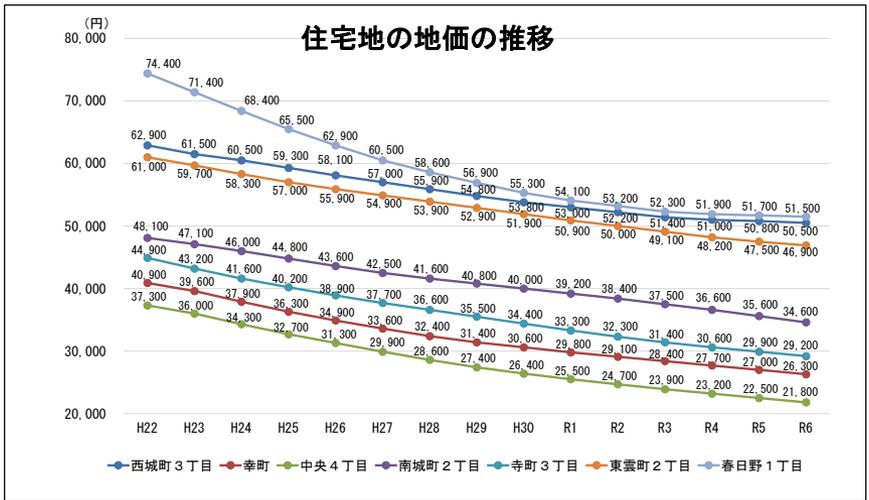
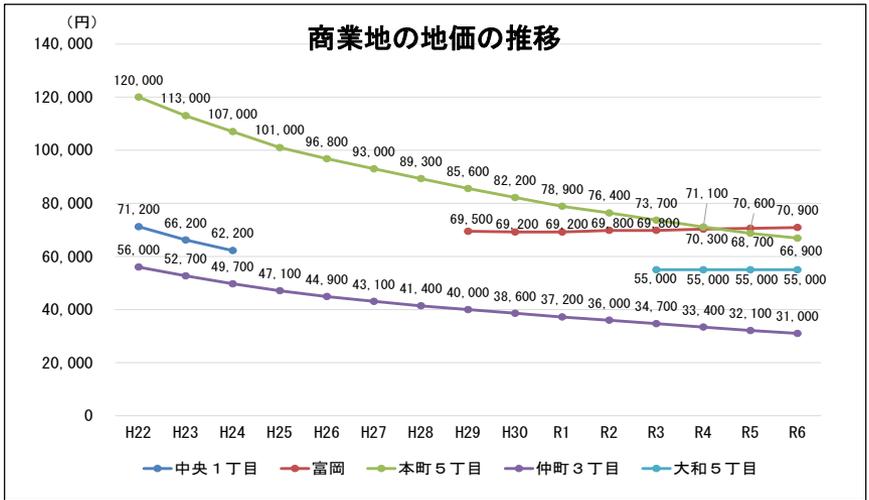
④ 中間評価について ～社会経済情勢の変化等の調査・分析（地価）～

- 商業地における地価の推移は、高田駅周辺（本町5丁目地点、仲町3丁目地点）が減少傾向。一方で、上越インターチェンジ周辺（富岡地点）は増加傾向
- 住宅地における地価の推移は、全地点で緩やかな減少傾向になっており、特に高田駅北側（幸町地点、寺町3丁目地点）で減少幅が大きい

【図】地価位置図



出典：国土数値情報

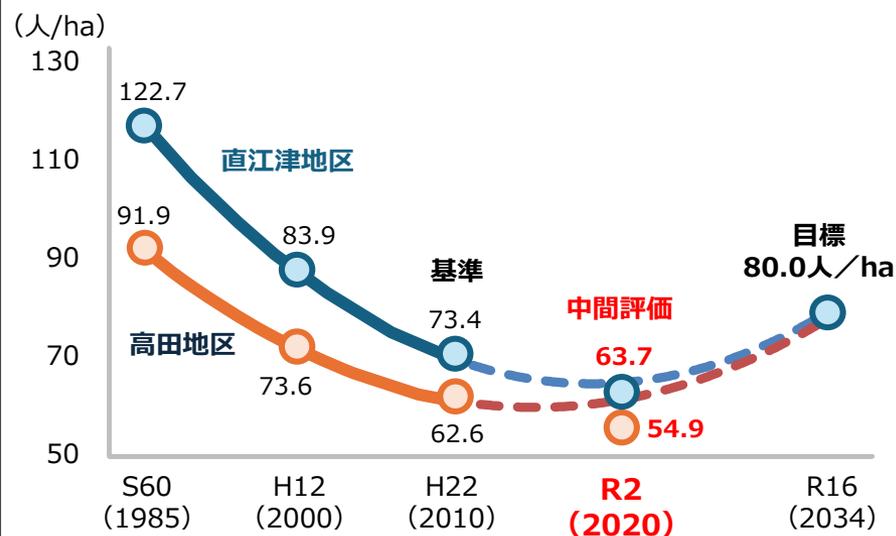


④ 中間評価について ～目標値の評価（人口密度）～

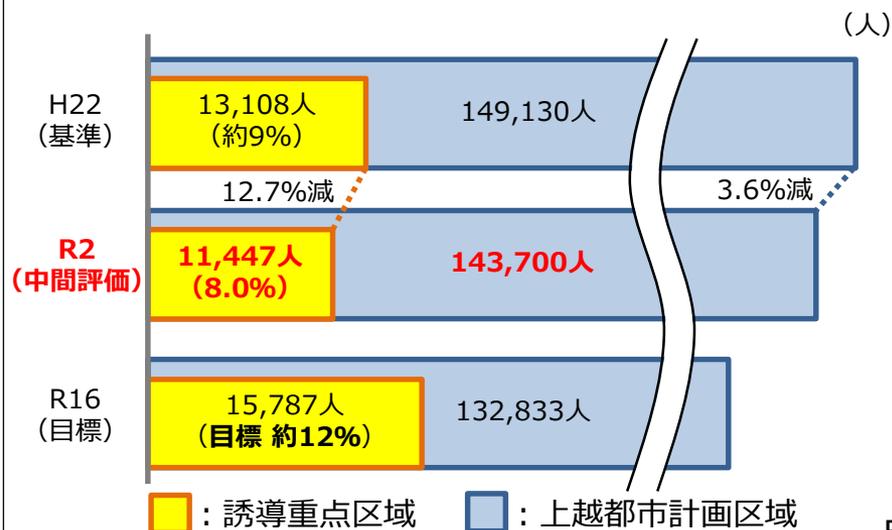
○ 計画の目標値として設定している誘導重点区域内の人口密度および人口割合は、基準年（平成22年）よりも減少しており、段階的目標値にも未達の状況である

指標		平成22年（2010年） 【基準値】	令和2年（2020年） 【中間評価値】	令和16年（2034年） 【目標値】
誘導重点区域内の人口密度	高田	62.6 人/ha	54.9 人/ha (段階的目標値 59.4 人/ha)	80.0 人/ha
	直江津	73.4 人/ha	63.7 人/ha (段階的目標値 64.9 人/ha)	80.0 人/ha
上越都市計画区域に対する誘導重点区域内の人口割合		約 9 %	8.0 %	約 12 %

誘導重点区域の人口密度



上越都市計画区域に対する誘導重点区域内の人口割合



④ 中間評価について ～施策集で定めている指標項目～

○ 上越市立地適正化計画の施策集において、施策の有効性を確認するための指標項目を次のとおり設定している

① 誘導重点区域内の人口の社会動態

地区	基準値 平成27年 (2015年)	段階的目標値 令和2年 (2020年)
高田	△47人	転出超過の抑制
直江津	△90人	

出典：住基台帳

② 誘導重点区域内の歩行者交通量

地区	基準値 平成28年 (2016年)	段階的目標値 令和2年 (2020年)
高田	774人	増加
直江津	557人	

出典：上越市中心市街地交通量調査

③ 誘導重点区域内の事業所数（民間小売業・卸売業）

地区	基準値 平成26年 (2014年)	段階的目標値 令和元年 (2019年)
高田	269事業所	維持
直江津	178事業所	

出典：経済センサス

④ 公共交通の利用者数

駅	基準値 平成27年 (2015年)	段階的目標値 令和2年 (2020年)
高田駅	2,162人	維持
直江津駅	1,778人	

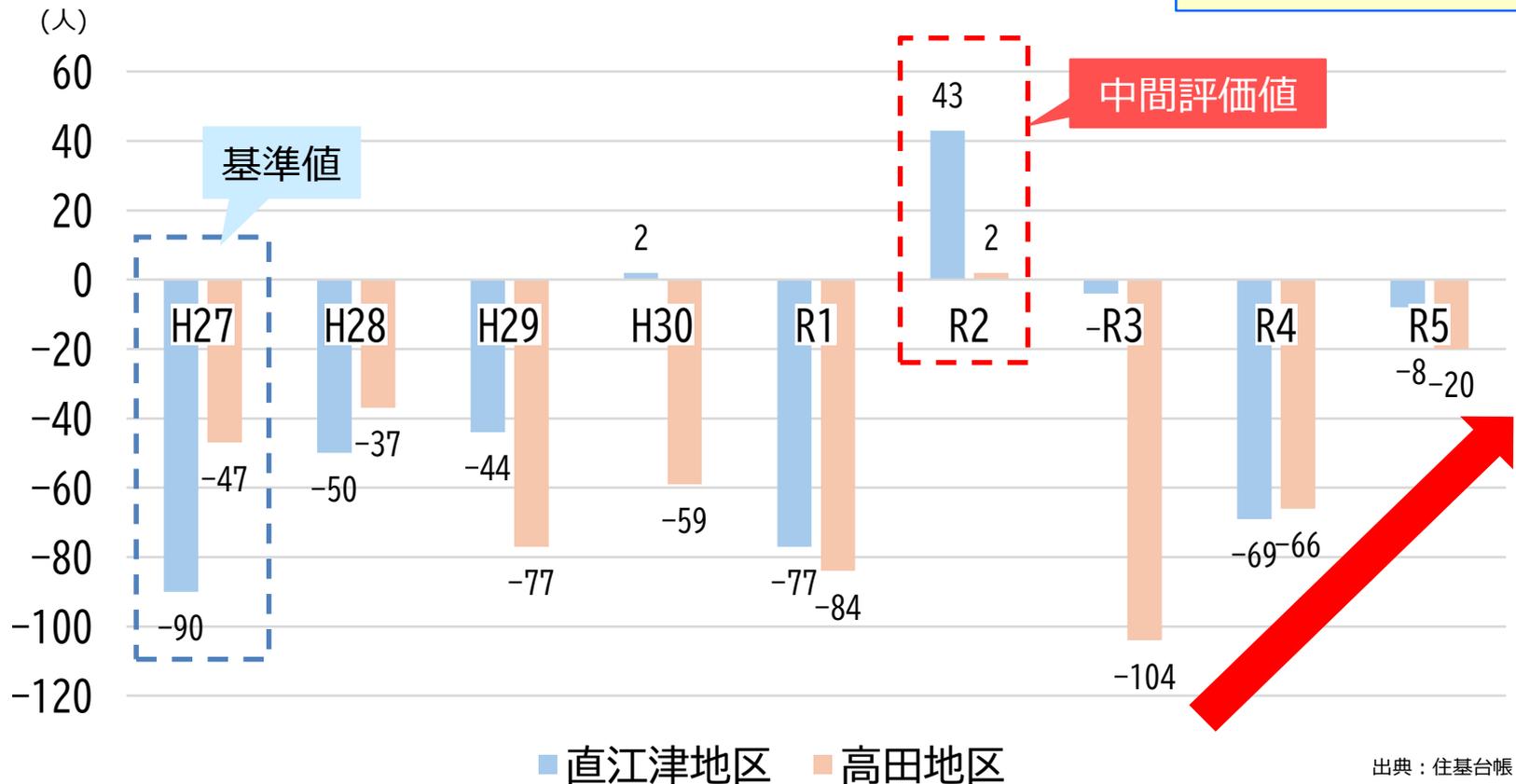
出典：えちごトキめき鉄道株式会社HP

④ 中間評価について ～施策集で定めている指標項目（社会動態）～

- 令和2年時点で直江津地区および高田地区は転入超過となっており、段階的目標である「転出超過の抑制」を達成している
- その後、転出超過に転じているが、転出数は減少傾向となっており、今後社会動態が均衡する見込み

【図】 誘導重点区域内の人口の社会動態

目標値：転出超過の抑制



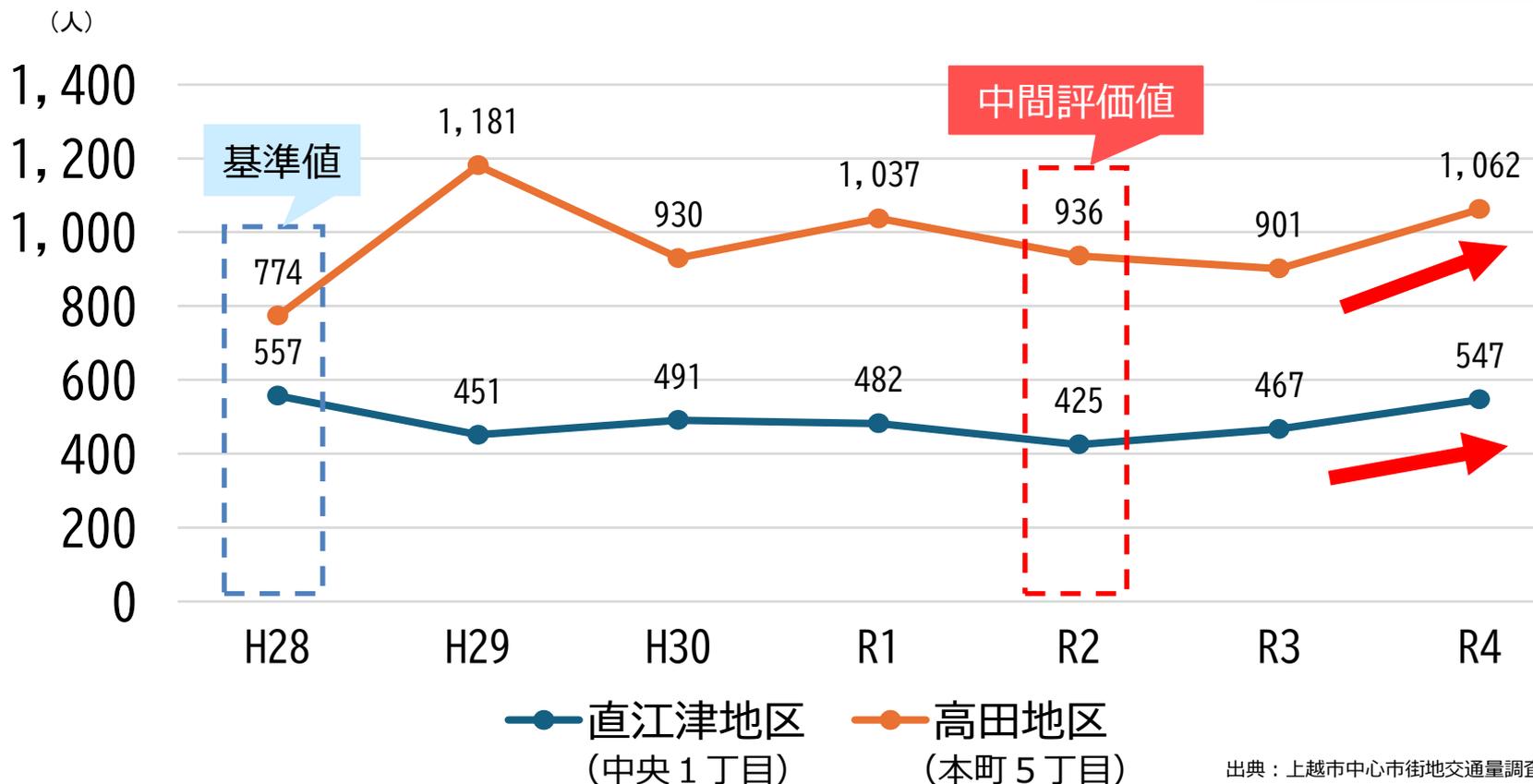
出典：住基台帳

④ 中間評価について ~施策集で定めている指標項目（歩行者交通量）~

- 令和2年は基準値よりも直江津地区で約2割減、高田地区で約2割増
- 令和4年は基準値よりも直江津地区は若干下回るが、高田地区は約4割増加し、目標はおおむね達成できている

【図】 誘導重点区域内の歩行者交通量

目標値：増加



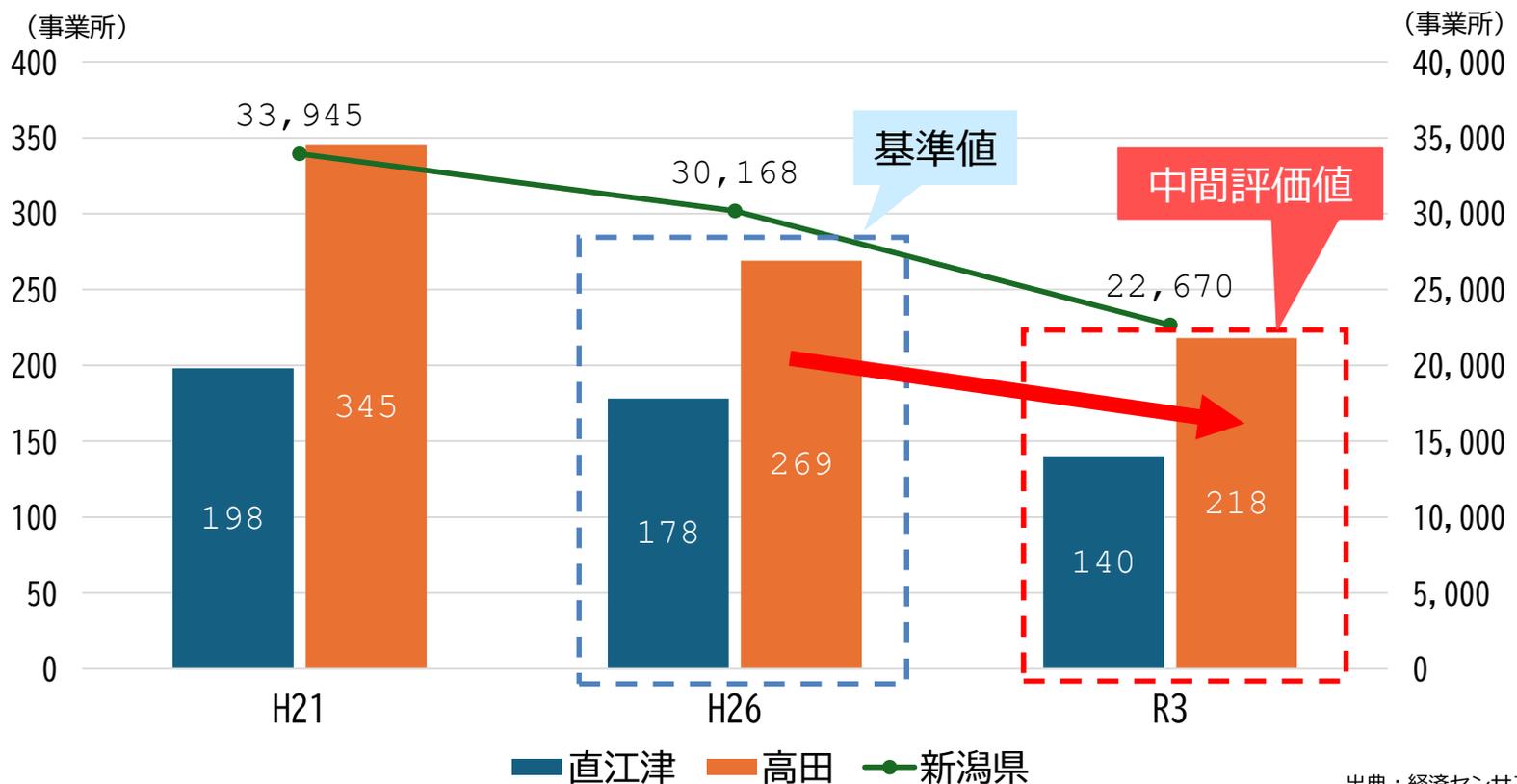
出典：上越市中心市街地交通量調査

④ 中間評価について ～施策集で定めている指標項目（事業所数）～

- 令和3年は高田地区および直江津地区で基準値よりも減少
- 新潟県内においても事業所数は減少しており、コロナ禍の影響による店舗閉業などが影響しているものと推察される

【図】 誘導重点区域内の事業所数（民間小売・卸売業）

目標値：維持



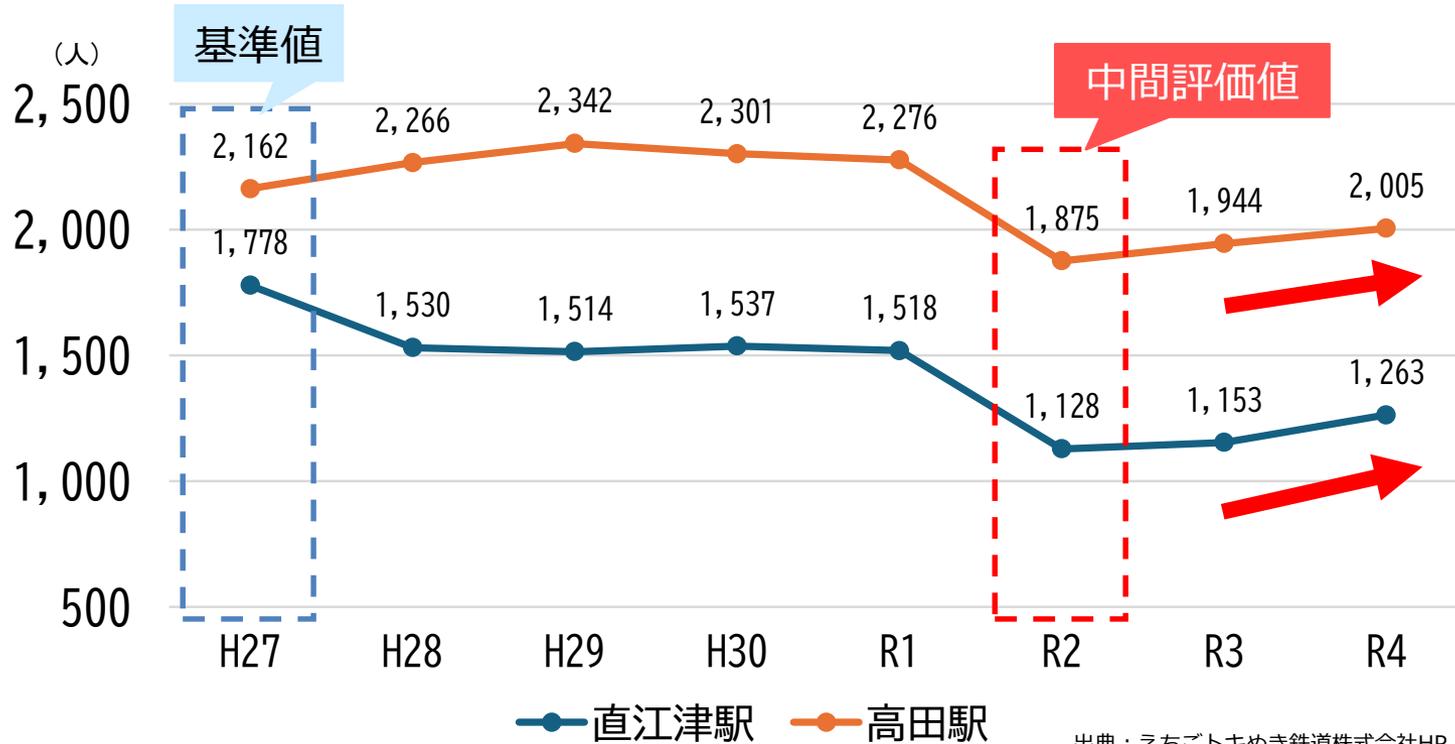
出典：経済センサス

④ 中間評価について ～施策集で定めている指標項目（公共交通）～

○令和2年時点は直江津駅・高田駅ともに利用者数は減少しているが、近年は両駅ともに利用者数が増加傾向にあり、今後は基準値を上回ることが期待される

【図】公共交通の利用者数（1日平均乗車人員）

目標値：維持



出典：えちごトキめき鉄道株式会社HP

④ 中間評価について ～評価結果を踏まえた今後の方針（案）～

- 人口減少および少子高齢化は、計画策定時の推計値よりも進行している
- 社会経済情勢の変化はコロナ禍の影響もあるが、計画策定時点の傾向と比較して大きな変化は見られない
- 計画の目標である誘導重点区域内の人口密度および人口割合は段階的目標値を下回る状況であるが、施策の有効性を評価する指標項目において社会動態や歩行者交通量等に改善の兆しが見られる

今後の方針（案）

- 引き続き、各分野の関連計画と連携し、空き家や低未利用地の利活用を促進するための施策を継続するとともに、今後は「まちなか居住が進まない根幹的な課題の解決」に向けて、住環境や都市基盤（狭隘道路や不良街区の再編等）のハード整備を研究し、誘導区域における人口密度の向上を目指す

- 
- An illustration of Joetsu City, showing a river with a bridge, buildings, and mountains in the background. The text is overlaid on this illustration.
- ① 上越市立地適正化計画の概要
 - ② 今回の改変更内容について
 - ③ 防災指針について
 - ④ 中間評価について
 - ⑤ 今後の予定について

⑤ 今後の予定について

