

都市再生整備計画(第1回変更)

えちごゆざわえきしゅうへんちく
越後湯沢駅周辺地区

新潟県 ゆざわまち
湯沢町

令和4年12月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークラブル推進事業	□

目標及び計画期間

都道府県名	新潟県	市町村名	湯沢町	地区名	越後湯沢駅周辺地区	面積	31	ha							
計画期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度	交付期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度

目標

- 大目標: 自然にあつまるまち湯沢
- 目標1: 越後湯沢駅周辺の拠点性の強化とバリアフリー化の推進
- 目標2: 多様な世代が交流する快適な暮らしと生活の充実
- 目標3: 誰もが歩きたくなる道路空間整備による賑わい創出

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 昭和30年に5村が合併し湯沢町として発足して以来、昭和57年に上越新幹線、昭和60年に関越自動車道が開通し、新幹線駅でもある越後湯沢駅を中心として行政機関や病院、商業などの都市機能が集約された中心市街地を形成している。また、関越自動車道湯沢IC付近には町内の小中学校を統合した湯沢学園を中心に教育・福祉・交流の拠点が形成されている。
 広域的には、南魚沼市及び魚沼市と「魚沼地域定住自立圏」を形成し、圏域全体として生活機能、結びつきやネットワーク及び圏域マネジメントに連携して取り組んでいる。
 越後湯沢駅周辺地区は、湯沢都市計画区域マスタープランにおいて、多くの観光客が賑わう拠点として位置付けられている。
 しかしながら、若者・子育て世代の人口減少、中心市街地における空き家・空き店舗の増加により、まちの空洞化や地域の魅力低下が懸念される。
 そこで、若者・子育て世代や観光客などが集まる拠点を形成し、中心市街地の都市機能と利便性の高い居住地の維持・向上を図り、人口減少社会に対応した、コンパクトなまちづくりを推進する。
 同時に、公共施設の更新・統合・廃止・誘導を推進し、余剰施設については公的不動産民間活用について検討を図る。

まちづくりの経緯及び現況

- ・本町は、新潟県の最南部に位置し、古くから天然資源である温泉とスキー場適地に恵まれ、バブル期には年間1,000万人の観光客を数えるリゾート地として発展してきた。
- ・昭和57年に上越新幹線、昭和60年に関越自動車道が相次いで開通し、東京から新幹線で約90分、高速道路でも約2時間で結ばれており、山間地としては非常に恵まれた高速交通環境が整備されている。
- ・計画区域は湯沢町の中心にあり、JR越後湯沢駅を挟み、小説「雪国」の舞台として知られる温泉街がある駅西側と商店街がある駅東側で構成される。
- ・駅西側は、バブル期にはマンションや宿泊施設・店舗が数多く立地するなど、地域の街なみには統一性が見られなくなっている。
- ・駅東側は、以前は町の中心として活気ある地域であったが人口減少等により活気を失っている状況にある。
- ・平成11年度より温泉通りの活性化に取り組み、平成26年度から地域住民が主体となって「湯沢温泉通り歩行景観整備事業推進委員会」及びその下部組織として「建物部会」「道路部会」「店づくり部会」を設立し、定期的に会合を開きながら、活力ある温泉街の再生に向けたまちづくり活動を展開している。また、平成30年度より、越後湯沢駅東口駅前広場運用検討会議を開催している。

課題

- ・観光客数は横ばいで推移しており、6割は冬季のスキー客が占めており、通年を通して多くの人々が訪れる魅力づくりが必要である。
- ・人口減少による町中心部の賑わいの減少が懸念されるなか、年間400万人以上の観光客が訪れており、これらの交流人口を町の活力として活用することが必要である。
- ・若者の転出や出生率の低下により少子高齢化が進行しており、定住人口や交流人口以外に若者に選ばれる居住環境を提供する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

- 【湯沢町総合計画】
- ・「自然」にあつまるまち湯沢」を将来像として定め、多様な主体による計画的で着実なまちづくりを推進を掲げている。
- ・地域資源を生かした通年観光の魅力づくり、交流拠点づくりと観光客を含めた地域活動の推進などを重点戦略としている。

【湯沢町観光振興計画】

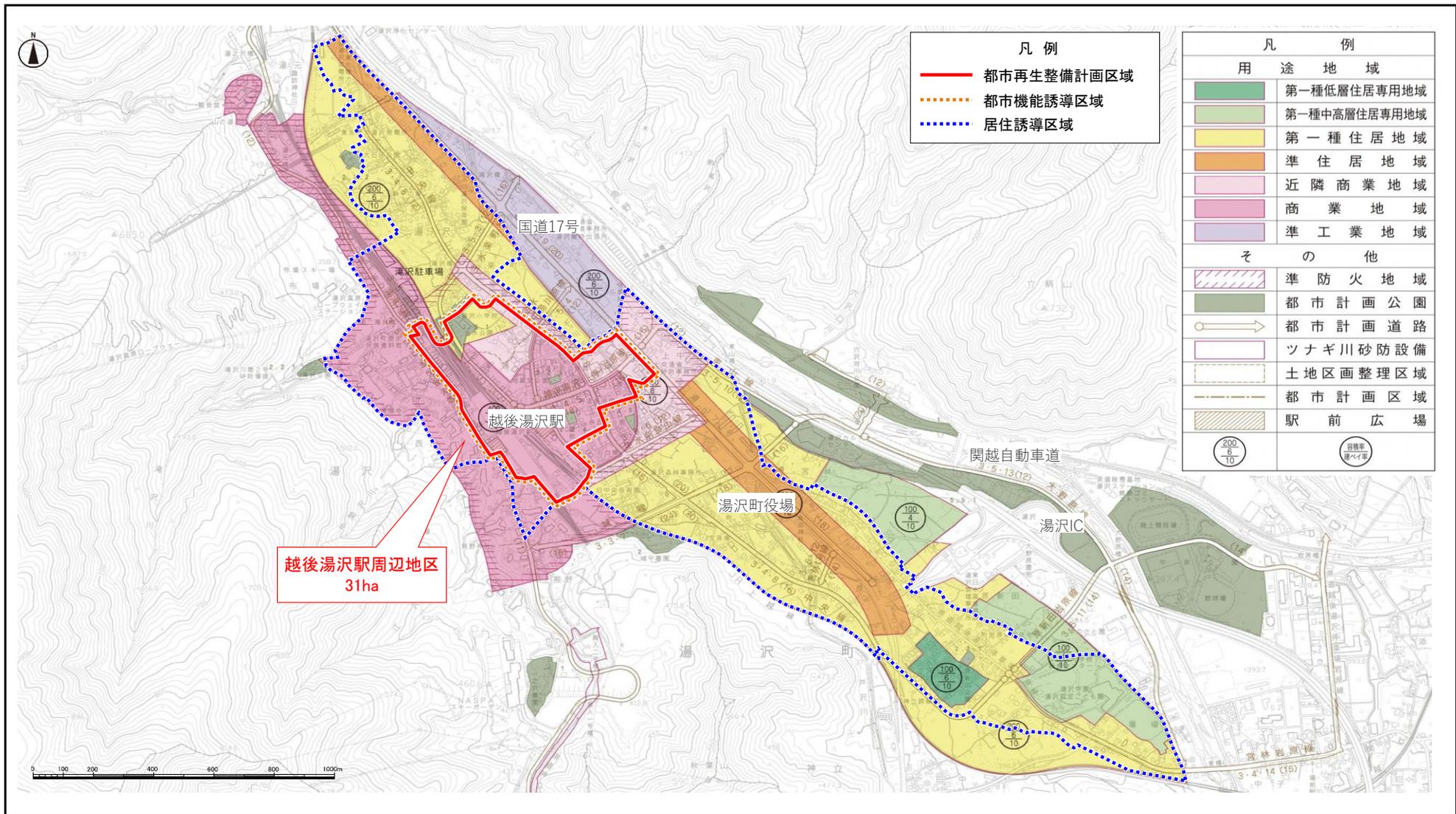
- ・越後湯沢駅周辺については、雪との共存で作り上げてきた街並み・景観の保全による、都会には無い「もう一つの日本」の演出のための景観整備を掲げている。

【湯沢都市計画区域マスタープラン】

- ・「都市機能の誘導と広域交通ネットワークを活かした交流の促進」を都市づくりの目標の1つに掲げている。
- ・越後湯沢駅周辺地区については、多くの観光客でにぎわう拠点として、土地利用の効率化などにより、商業集積とにぎわいの創出を図ることとしている。

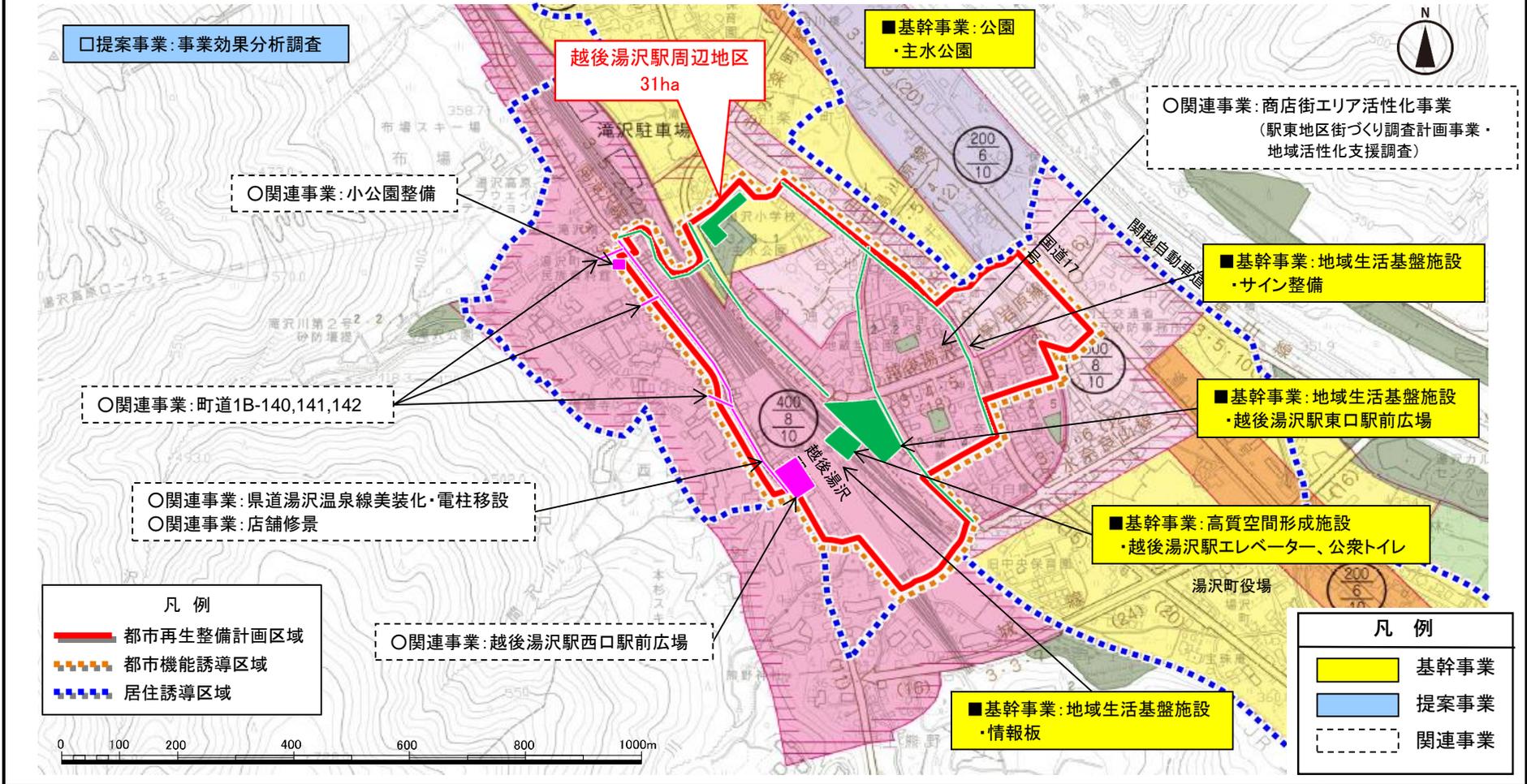
計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>目標1: 越後湯沢駅周辺の拠点性の強化とバリアフリー化の推進 ・越後湯沢駅東口駅前広場、エレベーター、公衆トイレのバリアフリー化等によって、公共交通機関相互の乗継動線のバリアフリー化を行い、誰にでも気軽に利用できる交通結節点とする。</p>	<p>■基幹事業: 地域生活基盤施設(越後湯沢駅東口駅前広場) ■基幹事業: 高質空間形成施設(越後湯沢駅エレベーター) ■基幹事業: 高質空間形成施設(越後湯沢駅公衆トイレ) ■基幹事業: 地域生活基盤施設(情報板)</p>
<p>目標2: 多様な世代が交流する快適な暮らしと生活の場の充実 ・近隣住民のレクリエーション需要を満たす「憩いと健康の空間」「子どもがのびのびと遊べる空間」を創出。 ・駅や主要観光施設に近く観光客等の来訪者も見込める場所に「景観・街並みの価値向上に資する空間」「人々が集い・ふれあえる交流空間」を創出。</p>	<p>■基幹事業: 公園(主水公園) □提案事業: 事業効果分析調査</p>
<p>目標3: 誰もが歩きたくなる道路空間整備による賑わい創出 ・歩いて楽しく、誰もが歩きたくなる道路空間に再構築する。</p>	<p>■基幹事業: 地域生活基盤施設(サイン整備) □提案事業: 事業効果分析調査</p>
<p>その他</p>	

越後湯沢駅周辺地区(新潟県湯沢町)	面積 31 ha	区域 湯沢1丁目、湯沢2丁目、湯沢3丁目、湯沢4丁目の一部、湯沢5丁目の一部、大字湯沢の一部、大字神立の一部
-------------------	-------------	---



えちご ゆざわ えきしゅうへん ゆざわ まち
越後湯沢駅周辺地区(新潟県湯沢町) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 自然にあつまるまち湯沢	JR越後湯沢駅の乗降客数 (人/日)	6,351 (H30年度) →	7,500 (R6年度)
	目標1: 越後湯沢駅周辺の拠点性の強化とバリアフリー化の推進	主水公園を使用した各種イベント等開催回数 (回/年)	0 (H30年度) →	2 (R6年度)
	目標2: 多様な世代が交流する快適な暮らしと生活の場の充実	湯沢温泉線の通行者数 (人/日)	1,076 (H27年度) →	1,300 (R6年度)
	目標3: 誰もが歩きたくなる道路空間整備による賑わい創出			

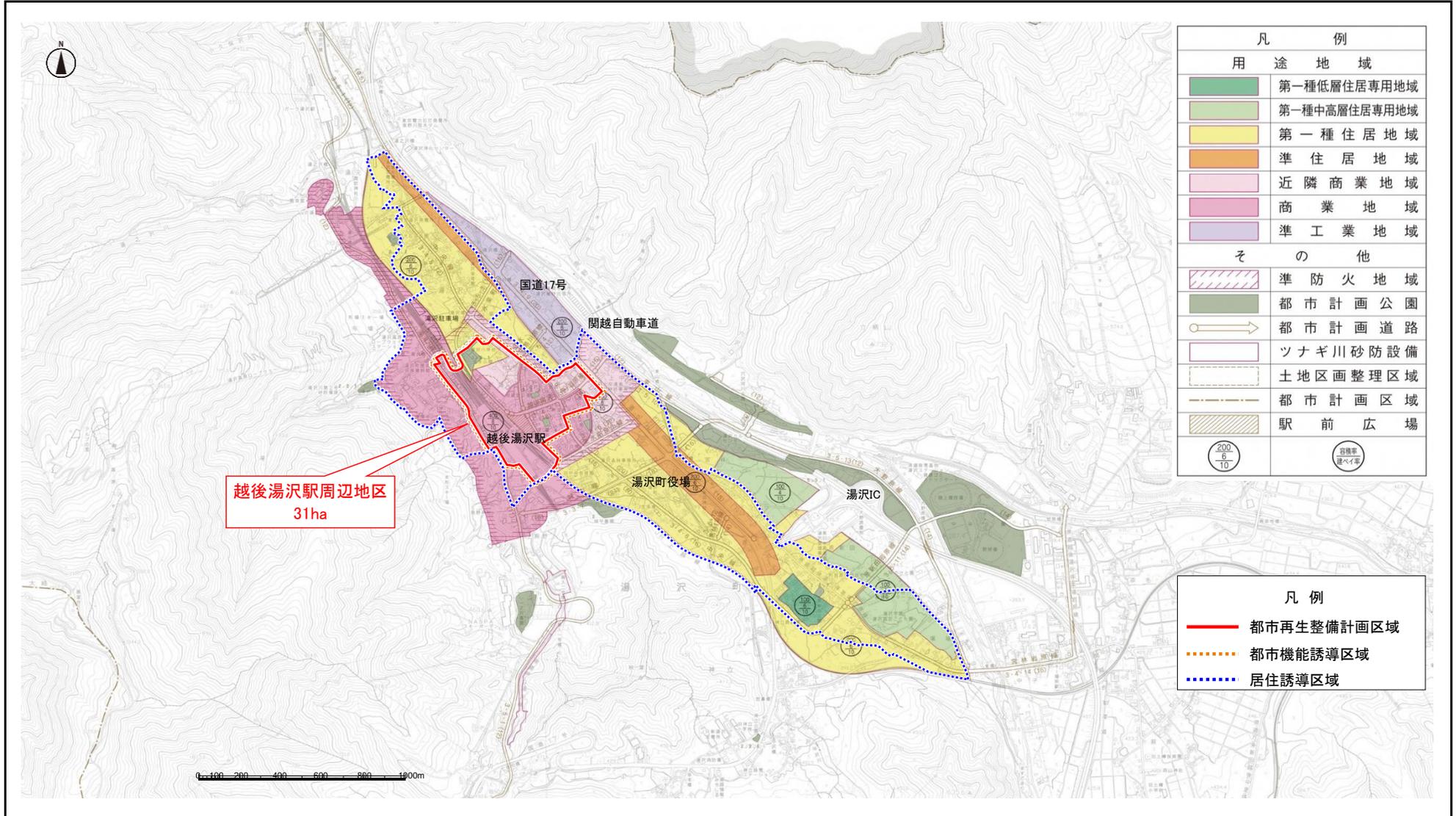


都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

えちご ゆざわ えき しゅうへん
越後湯沢駅周辺地区 (新潟県ゆざわ まち湯沢町)

越後湯沢駅周辺地区(新潟県湯沢町) 現況図



凡 例	
用 途 地 域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
そ の 他	
	準防火地域
	都市計画公園
	都市計画道路
	ツナギ川砂防設備
	土地区画整理区域
	都市計画区域
	駅前広場

凡 例	
	都市再生整備計画区域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域

交付限度額算定表(その1)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	637.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	6,731.0 百万円	X ≤ Yゆえ、	本計画における交付限度額	637.0 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	-------------	----------	--------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 124,000 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積 (m ²)	310,000	
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定め	区域の面積が10ha未満の地区	0.50
	最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
	その他の地域	0.40

Ci 202,700 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値 (円/m ²)	44,300
単位面積あたりの標準的な補償費	
当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	0.001
標準補償費 (円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 0 百万円

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積 (m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

Ap 64,349 m²

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積 (m ²)	0

個別公共施設の積み上げ

	面積 (m ²)	割合
道路	58,925	0.19
公園	5,424	0.02
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	64,349	0.21

Cnを考慮しない場合の交付限度額 (Y1) 6,731 百万円

ΣCn 0 円

下水道	0 円
区域面積 (m ²)	310,000
うち現況の供用済み区域面積 (m ²)	
標準整備費 (円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物) 0 円

上限床面積 (m ²)	9,400
標準整備費 (円/m ²)	424,300

調整池 0 円

調整池の容積 (m ³)	
標準整備費 (円/m ³)	140,000

河川 0 円

河川整備延長 (m)	
標準整備費 (円/m)	3,700,000

住宅施設 0 円

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般
北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
特別地区	49,120,000	35,690,000
大都市地区	37,170,000	30,180,000
多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
奄美地区	39,520,000	35,640,000
沖縄地区	30,280,000	30,280,000
一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

施設建築物の延べ面積 (m ²)	
標準共同施設整備費 (円/m ²)	132,000

電線共同溝等 0 円

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費 (円/m)	680,000

人工地盤 0 円

人工地盤の延べ面積 (m ²)	
標準整備費 (円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額 (Y2) 6,731 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>

交付限度額(X1)	637.0 百万円
-----------	-----------

<都市再生整備計画事業>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)

【当初から都市構造再編集中支援事業を実施する地区の場合】

※本シートについて、各自治体が交付限度額を算出する上での参考として添付しているものです。事業毎に状況が異なりますので、各自治体の責任において適切に交付限度額を算出するようお願いいたします。

交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

○ 交付対象事業費

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(事業費の単位:百万円)

<都市機能誘導区域内>

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	1,272.000
	提案事業合計(B)	2.000
	合計(A+B)	1,274.000

(事業費)

(事業費)

(事業費)

以下の2つの条件それぞれについて、該当する場合は0を入力。

都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合	
提案事業枠2割拡充の適用	

※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非線引き用途地域)の面積に占める割合。

<都市機能誘導区域外>

交付対象事業費	基幹事業合計(C)	
	提案事業合計(D)	
	合計(C+D)	0.000

(事業費)

(事業費)

(事業費)

$(10/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D))$ (α1) ※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: $(9/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D))$	1,274.000	①
$(10/9 \times (A+C))$ (α2) ※提案事業2割拡充を適用する場合: $(10/8 \times (A+C))$		②
交付限度額(①、②の小さい方×1/2)	637.000	③(国費)

○ 交付限度額、国費率

交付対象事業費(A+B+C+D)	1,274.0
------------------	---------

(事業費)

交付要綱に基づく交付限度額 (③を1万円の位を切り捨て)	637.0	④(国費)
国費率	0.500	⑤(国費率)

公園(都市公園補助事業採択要件外)

公園等名(*1)	種別等(*2)	事業主体(*3)	概要(面積(m ²)等) (*4)	交付期間内 事業費(百万円)	交付期間内事業費内訳			備考(*5)
					設計費 (百万円)	用地費 (百万円)	施設整備費 (百万円)	
主水公園	近隣公園	湯沢町	10,724	925.0	33.0		892.0	園路広場、植栽・修景施設、休憩施設、遊戯施設、便益施設、管理施設、その他
合計	—	—	—	925.0	33.0		892.0	—

*1 公園等名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。

*2 「種別等」欄には、都市公園の種別である「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「特定地区公園」、「総合公園」、「運動公園」、「動植物公園」、「歴史公園」、「広域公園」、「レクリエーション都市」、「風致公園」、「墓園」、「緩衝緑地」、「都市緑地」、「緑道」のいずれかを記入。

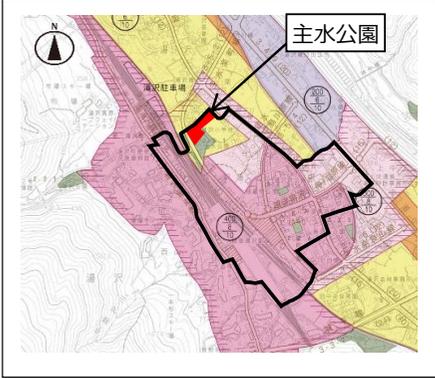
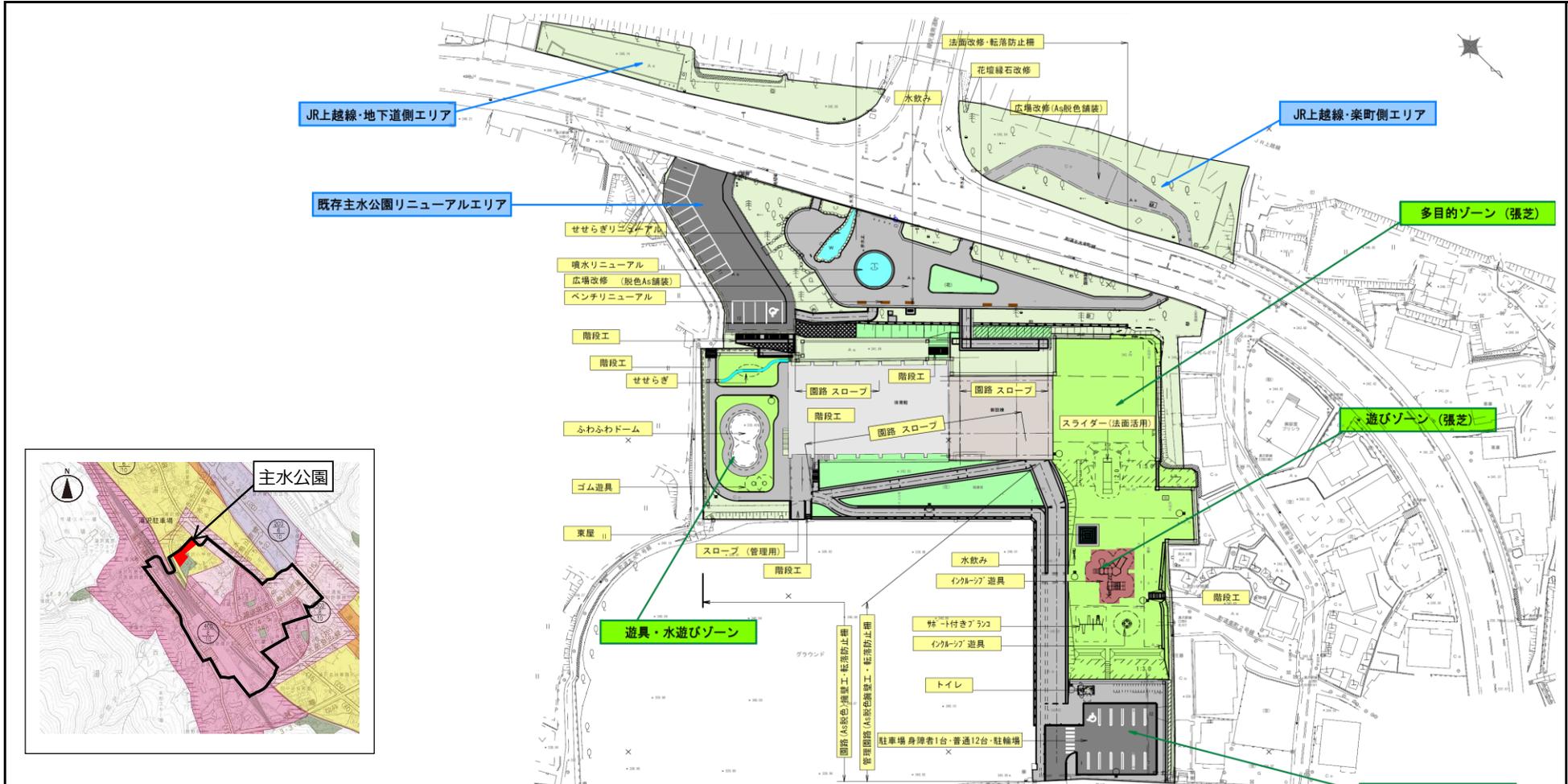
都市公園でない場合は「無」を記入し、「概要(面積等)」欄に制度上の位置付け(条例設置公園等)を簡潔に記載。

*3 「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

*4 「概要(面積(m²)等)」欄には、都市公園でない場合に公園としての制度上の位置づけを記入する他、計画面積(単位:m²)等を記入すること。

*5 「備考」欄には整備する主な施設(園路、植栽、あずまや、体験学習施設等)を簡潔に記載。

*6 青色で着色してあるセルは自動計算されるので入力しないこと。



事業内容	事業費	事業年度	規模等
<p>学校跡地の活用による新たな魅力向上、さらに、防災機能の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 近隣住民のレクリエーション需要を満たす「憩いと健康の空間」「子どもがのびのびと遊べる空間」を創出。 ● 駅や主要観光施設に近く観光客等の来訪者が多く通る場所に立地していることから、「景観・街並みの価値向上に資する空間」「人々が集い・ふれあえる交流空間」を創出。 ● 災害時の避難場所・避難所に指定されていることから、現在の防災機能を維持拡充。 	<p>925百万円</p>	<p>R2:85百万円(学校解体工事設計) R3:257.5百万円(公園実施設計、校舎解体) R4:226百万円(体育館改築工事) R5:240百万円(整備済区域公園工事、新設区域公園工事) R6:193百万円()</p>	<p>園路広場、植栽・修景施設、休憩施設、遊戯施設、便益施設、管理施設、その他</p>

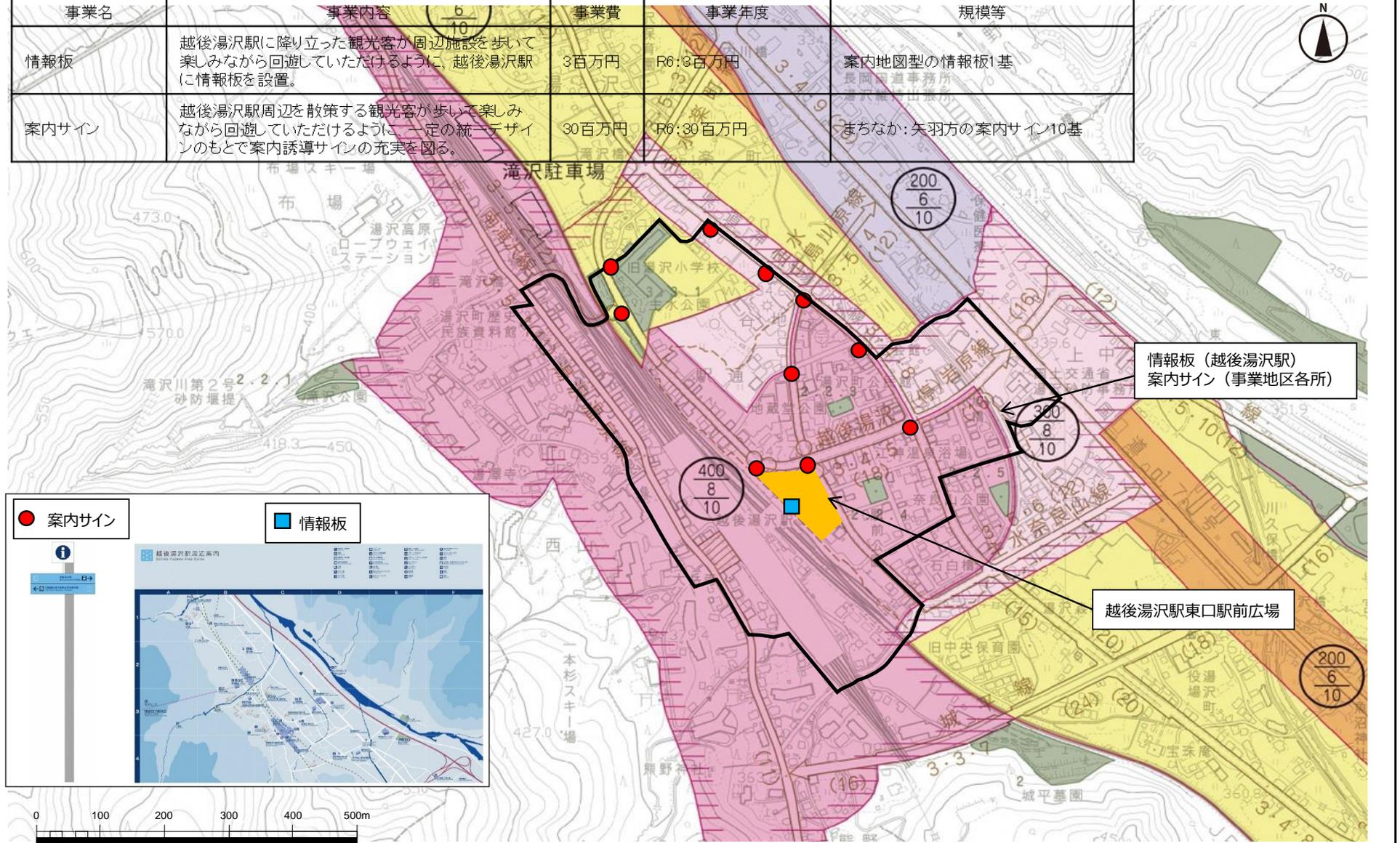
地域生活基盤施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 (路線名等)	事業主体	概要 (面積、幅員、 延長、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳				備考
					設計費	用地費	施設整備費	うち購入費	
緑地									
広場	越後湯沢駅東口広場	湯沢町	A=6,800㎡	1.5	0.0	—	1.5	—	
駐車場									
自転車駐車場									
荷物共同集配施設									
公開空地									
情報板	越後湯沢駅情報板	湯沢町	N=1基	3.0	1.0	—	2.0	—	
情報板	案内サイン	湯沢町	N=10基(まちなか)	30.0	2.0	—	28.0	—	
地域防災施設									
人工地盤									
合計	—	—	—	34.5	3.0	—	31.5	—	

【地域生活基盤施設】

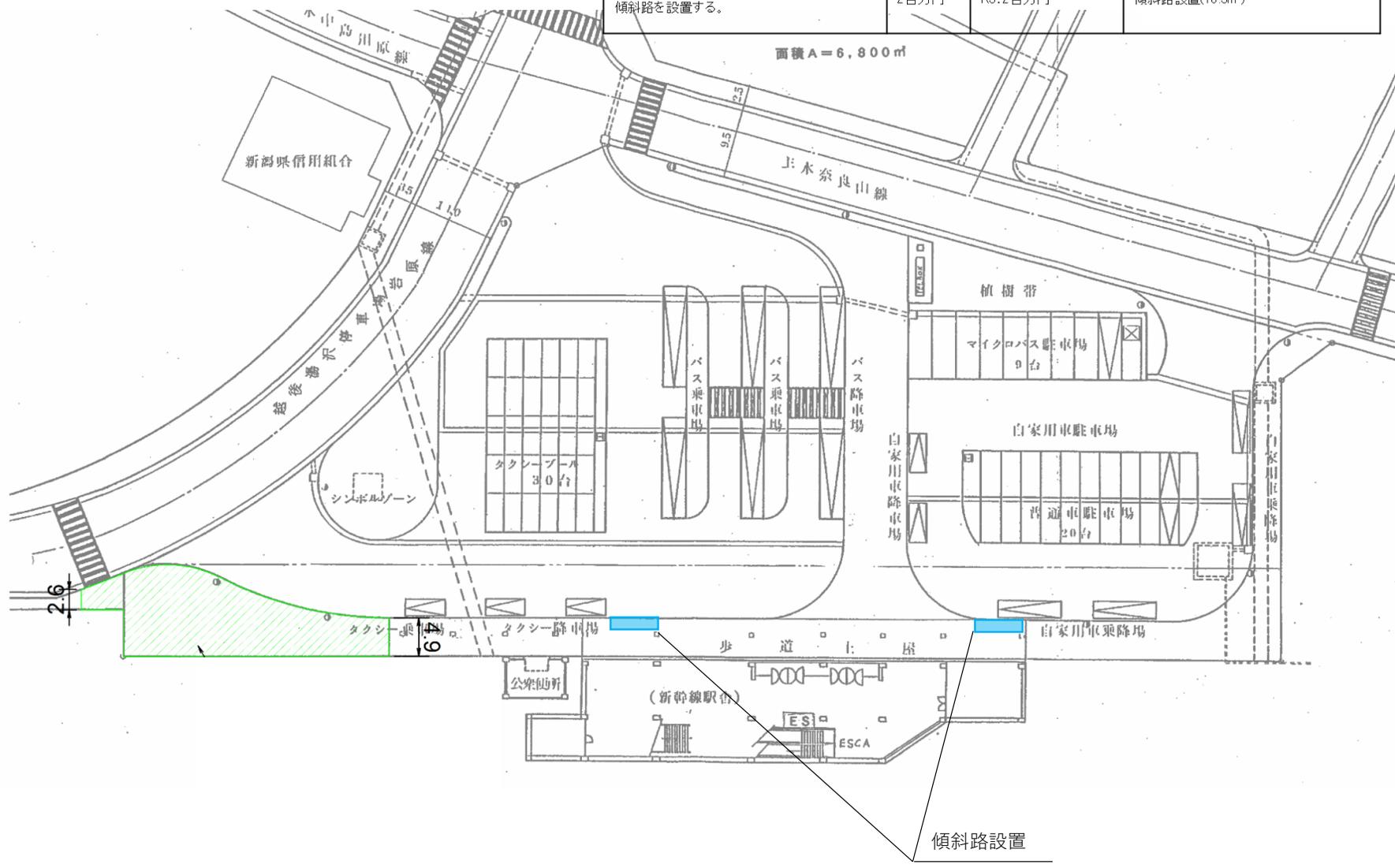
事業名	事業内容	事業費	事業年度	規模等
情報板	越後湯沢駅に降り立った観光客が周辺施設を歩いて楽しみながら回遊していただけるように、越後湯沢駅に情報板を設置。	3百万円	R6:3百万円	案内地図型の情報板1基
案内サイン	越後湯沢駅周辺を散策する観光客が歩いて楽しみながら回遊していただけるように、一定の統一デザインのもとで案内誘導サインの充実を図る。	30百万円	R6:30百万円	まちなか:矢羽方の案内サイン10基



【地域生活基盤施設】

越後湯沢駅東口駅前広場整備イメージ

事業内容	事業費	事業年度	規模等
越後湯沢駅東口のバリアフリー化を図るため、傾斜路を設置する。	2百万円	R3:2百万円	傾斜路設置(16.5㎡)



傾斜路設置

高質空間形成施設

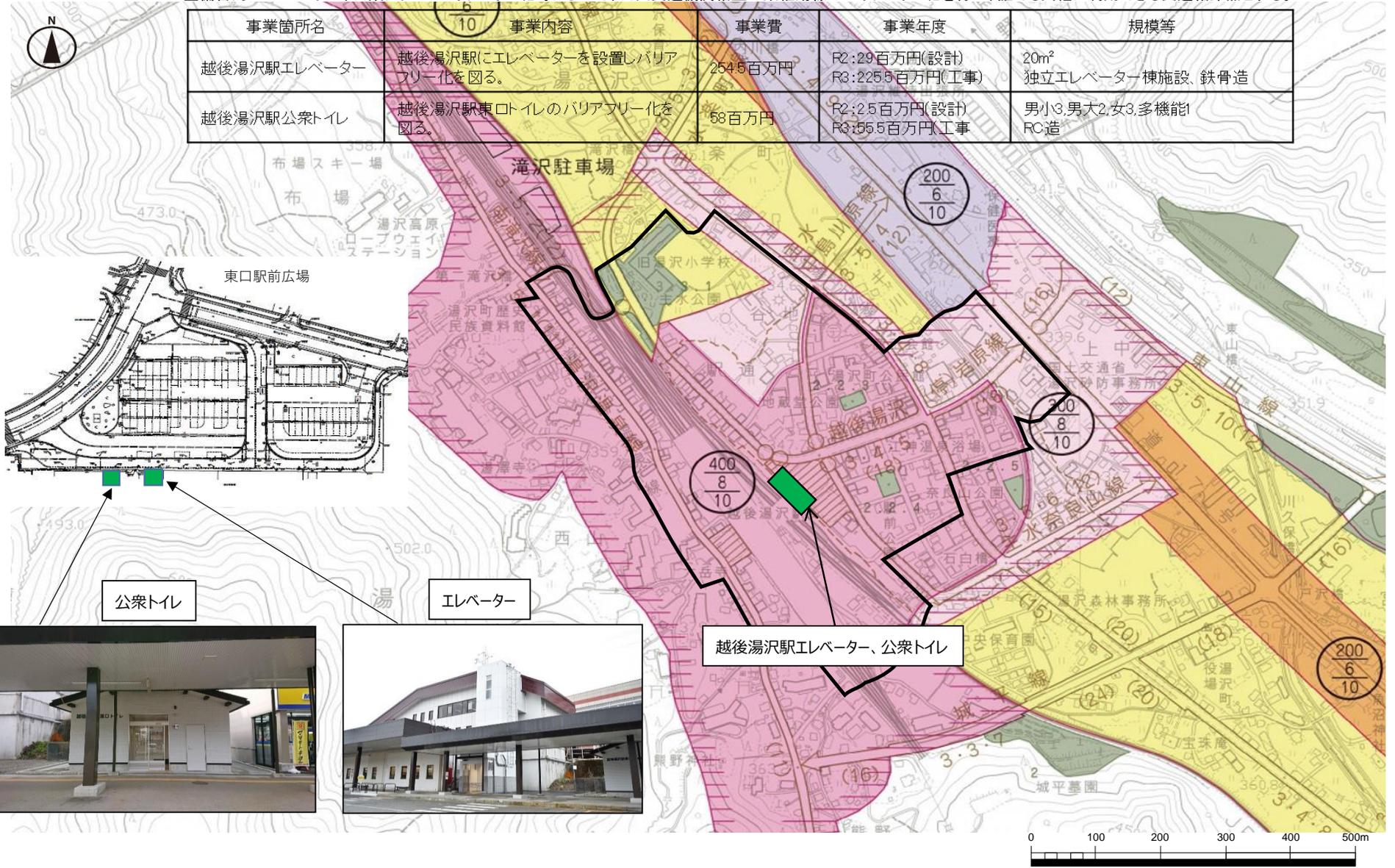
単位:百万円

交付対象施設	施設名	事業主体	概要 (箇所数、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費	施設整備費	
歩行支援施設、障害者誘導施設等	越後湯沢駅	湯沢町	エレベーター	254.5	29.0	—	225.5	
	越後湯沢駅	湯沢町	バリアフリー対応 公衆トイレ	58.0	2.5	—	55.5	
合計	—	—	—	312.5	31.5	—	281.0	

【高質空間形成施設】

整備目的:エレベーター、公衆トイレのバリアフリー化等によって、公共交通機関相互の乗継動線のバリアフリー化を行い、誰でも気軽に利用できる交通結節点とする。

事業箇所名	事業内容	事業費	事業年度	規模等
越後湯沢駅エレベーター	越後湯沢駅にエレベーターを設置しバリアフリー化を図る。	254.5百万円	R2:29百万円(設計) R3:225.5百万円(工事)	20m ² 独立エレベーター棟施設、鉄骨造
越後湯沢駅公衆トイレ	越後湯沢駅東口トイレのバリアフリー化を図る。	58百万円	R2:2.5百万円(設計) R3:55.5百万円(工事)	男小3,男大2,女3,多機能1 RC造



公衆トイレ

エレベーター

越後湯沢駅エレベーター、公衆トイレ



都市再生整備計画 事業事前評価シート

計画の名称:越後湯沢駅周辺地区都市再生整備計画

事業主体名:新潟県湯沢町

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○