

三条市立地適正化計画改定について

1 立地適正化計画とは

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するため、おおむね 20 年後の都市の姿を展望して、市町村が策定する計画です。平成 26 年度に改正された都市再生特別措置法に基づき制度化され、持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通といった、さまざまな都市機能の立地誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワークの考えを推進していくためのものです。

三条市では、平成 29 年 3 月に制定され、平成 30 年 3 月に一部変更を行っております。

2 改定の背景

○上位計画となる「三条市都市計画マスタープラン」が令和 6 年度で目標年次に達するため、令和 5 年度から次期計画の策定に向けた基礎調査を行い、令和 7 年度中の公表に向けて改定作業を進めています。

○令和 2 年 6 月には都市再生特別措置法が改正され、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりの推進として「防災指針」の策定が立地適正化計画の記載事項に位置付けられました（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 5 号）。

○立地適正化計画は概ね 5 年ごとに、施策の達成状況の調査、分析、評価（中間評価）を行うよう努め、必要がある場合は計画の見直しを行うものとされています（都市再生特別措置法第 84 条第 1 項）。

3 改定の概要

今回の「三条市立地適正化計画」改定にあたっての主な業務内容は以下のとおりです。

- ①改定作業中の「三条市都市計画マスタープラン」をはじめとした、本計画策定後に策定・改定された上位・関連計画（裏面参照）との整合を図る。
- ②防災指針の策定
- ③概ね 5 年ごとに行う施策の達成状況の調査、分析により、評価（中間評価）を行い、必要がある場合は計画の見直しを行う。
- ④現行計画において、当市に合った評価指標の再考を行うとしていることから、評価指標等の再考を行う。【三条市立地適正化計画 P110】

表 上位関連計画一覧

No	計画名	策定年月	計画期間	概要
1	三条市総合計画	R5. 4	R5～R10 年度	市の最上位計画で、市が目指すまちの姿を定め、その実現に向けた各分野の具体的な施策の体系や目標値、取組を示す。
2	燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針	H29. 4	目標年次： R19 年	人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりを進めるため、これまでの広域行政としての連携や日常的なつながりを活かし、一体となったまちとして、連携強化や機能分担を行い、効率的な都市運営を図っていくための基本方針。
3	県央圏域広域都市計画マスタープラン	H29. 3	目標年次： R12 年	圏域を構成する都市間のつながりや圏域共通の目標・将来像の実現に向けた広域的な都市づくりの方針を示すもの。
4	三条都市計画区域マスタープラン	H29. 3	目標年次： R12 年	県の都市計画マスタープランであり、三条都市計画区域の都市づくりの目標を示すもの。
5	三条市都市計画マスタープラン	R8. 3 (予定)	※改定作業中	
6	三条市デジタル田園都市構想総合戦略	R5. 4	R5～R7 年度	地域の個性を生かしながらデジタルの力によって地方創生の取組を加速化・深化させることで、「全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会」の実現を目指すもの。
7	三条市地域公共交通計画	R6. 6	R6～R10 年度	持続的かつ効果的な公共交通の運行を実現するための公共交通部門におけるマスタープラン。
8	三条市空家等対策計画	R5. 4	R5～R11 年度	本市における空家等対策の基本的方針を定め、管理不全な状態にある空家等の発生抑制等を図るためのもの。
9	第2期すまいる子ども・若者プラン	R2. 3	R2～R6 年度	少子化に歯止めをかけ、子ども・若者を取り巻く様々な課題を解決するため、子育て支援の向上の取組みを定めるもの。

4 改定スケジュール

三条市立地適正化計画の改定作業は以下のスケジュールで進めていきます。

立地適正化計画 改定スケジュール

項目		令和6年度										令和7年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		4月～9月					10月～3月					4月～9月					10月～3月																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
全体計画	計画の見直し																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

5 中間評価に用いる評価手法について

- 立地適正化計画改定にあたり、①生活利便性、②健康・福祉、③安全・安心、④地域経済、⑤行政運営、⑥エネルギー/低炭素の評価分野で中間評価を実施
- 現行計画での評価指標は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を使用

現況及び将来における都市構造のコンパクトさを、生活の利便性、健康・福祉など6つの分野から多角的に評価する手法

評価手法の概要

1. 評価分野

- 都市構造を評価する分野として以下の6分野を設定
 - ①生活利便性 ②健康・福祉 ③安全・安心
 - ④地域経済 ⑤行政運営 ⑥エネルギー/低炭素

2. 評価指標

- 各評価分野ごとに、都市のコンパクトさとの関連性、当該分野における市民、民間、行政等の視点等を勘案し、評価指標を設定
- 評価指標の一部は、現況評価のみならず、将来予測評価も可能

3. 全国平均値の提示

- 評価指標毎に、可能な限り、現状における全国平均値、都市規模別平均値を算定・提示

評価手法の活用イメージ

1. 現況評価

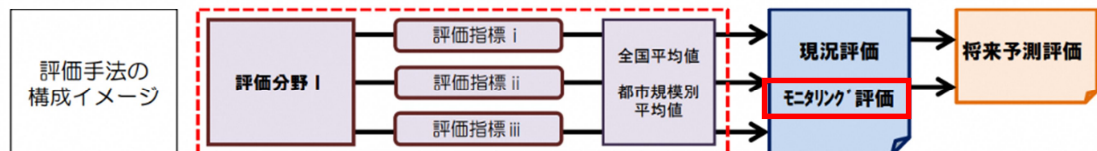
- 都市構造の現状を評価し、類似規模都市とも比較しながら、都市政策上の課題を抽出、整理。

2. マスタープランの検討・目標値の設定

- 趨勢で推移した場合も含め複数の将来都市構造を比較評価し、目指すべき将来都市構造を検討。
- 現況評価値や将来予測評価値をもとに、マスタープランに基づくまちづくりにより達成しようとする目標値を検討。

3. モニタリング評価

- 例えば5年毎に、各種計画に基づくまちづくりの進捗状況を目標値に照らし評価。



参考：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブックの概要」

6 中間評価における評価分野ごとの分析結果のまとめ

①生活利便性

- 居住誘導区域における人口密度が減少している一方、日常生活サービス施設の充足率は増加
- 日常生活サービス施設等の各都市機能の利用圏の人口密度が減少
- 公共交通沿線の人口密度はある程度維持され、デマンド交通等により市内の公共交通利便性が向上

②健康・福祉（※一部現時点で算出不可のため暫定評価）

- 高齢者福祉施設・保育所の利用圏はある程度の利便性を維持

③安心・安全（※一部現時点で算出不可のため暫定評価）

- 市民1万人当たりの交通事故死亡者数は減少

④地域経済

- 市内全体のサービス産業の活性化は進んでいる一方、都市機能誘導区域内の従業人口が減少
- 居住誘導区域内の住宅地地価が下落傾向

⑤行政運営

- 税収や歳出は増加傾向にあり、財政力指数も概ね現状を維持

⑥エネルギー/低炭素

- 自動車CO₂排出量は減少傾向にあり、自動車の利用や移動距離が減少

7 中間評価（評価指標による現況比較と各評価分野における現況の評価）【一覧表】

評価分野		評価指標	単位	現時点	計画 策定時	計画策定時と比較した現況の評価
1 生活利便性	居住機能の適切な誘導	①日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	17.6	14.4	居住誘導区域内の人口密度は市全体の人口減少率以上の減少が見られることから、まだ居住誘導の取組による効果が表れていない状況であり、引き続き区域内に居住を誘導する取組を進める必要がある。 また、日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率では、医療施設は県央基幹病院の開院等が影響し若干の改善が見られ、福祉施設は数値上の比較はできないものの、施設が増加している状況等から改善していると考えられる。また、商業施設も三条駅東側に大型商業施設が立地する等、施設の増加による改善が見られる。 そして、これらに公共交通の徒歩圏を加えた「日常生活サービスの徒歩圏充足率」では、駅周辺等への上記施設の立地が進んでいること等から、日常生活サービスの充足率は改善していると考えられる。今後も都市全体の生活利便性をさらに向上させるため、都市機能誘導区域や公共交通の結節点周辺への都市機能の誘導や、その周辺への居住の誘導を進める必要がある。
		②居住を誘導する区域における人口密度	人/ha	39.4	43.1	
		③医療施設の徒歩圏人口カバー率	%	67.3	66.8	
		④福祉施設の徒歩圏人口カバー率	%	73.2※2	41.0	
		⑤商業施設の徒歩圏人口カバー率	%	58.2	56.2	
	都市機能の適正配置	⑥医療施設の利用圏平均人口密度	人/ha	17.4	20.6	各施設の利用圏平均人口密度はどの施設に対しても減少しており、市全体の人口減少率よりも大きく減少が進んでいる。これは医療・福祉・商業等の都市機能が新たに都市機能誘導区域外に立地したことや、都市機能誘導区域やその周辺の居住誘導区域内の居住人口密度が低下したことによるものと考えられる。今後はさらに医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を居住誘導の取組と連携しながら進める必要がある。 一方で、都市機能誘導区域の上須頃地区においては、高等教育機関の開校や県央基幹病院の開院により都市機能の集積が図られている。
		⑦福祉施設の利用圏平均人口密度	人/ha	14.1※2	25	
		⑧商業施設の利用圏平均人口密度	人/ha	23.6	29.5	
	公共交通の利用促進	⑨公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	10.5	12.4	鉄道・路線バスによる公共交通沿線地域の人口密度は減少しているものの、市全体の人口減少率より減少率が低い状況であるため、状況は改善していると言える。また、本市ではデマンド交通を市内広範囲で展開しており、停留所も増加していることで、市内全体の公共交通のサービス水準は向上している。
2 健康・福祉	都市生活の利便性向上	①高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	%	※1	59.4	（※現時点で算出不可の指標があるため暫定評価） 保育所の利用者の徒歩圏充足率は概ね現状を維持しており、高齢者福祉施設については数値上の比較はできないものの、施設が増加している状況等から、ある程度の利便性を確保していると言える。今後も日常生活サービス機能の利用者の利便性を維持するとともに、高齢者福祉施設に関しては都市機能誘導施設の設定も視野に入れた検討を行う必要がある。
		②高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	70.9※2	56.3	
		③保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率	%	69.3	70.0	
	歩きやすい環境の形成	④高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	%	※1	75.9	（※現時点で算出不可のため未評価）
3 安心・安全	市街地の安全性の確保	①市民1万人あたりの交通事故死亡者数	人	0.4	0.48	（※現時点で算出不可の指標があるため暫定評価） 市民1万人あたりの交通事故死亡者数は現行計画時点から若干減少しているが、年により変動するものであるため、直接的に市街地の安全性が確保されているとは言えない。
		②最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	※1	557	
	市街地荒廃化の抑制	③空き家率	%	※1	4.1	（※現時点で算出不可のため未評価）
4 地域経済	サービス産業の活性化	①従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	16.1	14.5	従業者一人当たりの第三次産業の売上高は増加が見られ、市内全体のサービス産業の活性化は進んでいると考えられる一方で、都市機能誘導区域内の従業人口密度は市全体の人口減少率以上に減少が進んでおり、市全体の高齢化による従業人口の減少や、サービス産業の都市機能誘導区域外への分散等が要因と考えられる。医療・福祉・商業等のサービス産業の機能の誘導を進め、都市機能誘導区域内の昼間人口の増加を図る必要がある。 一方で、都市機能誘導区域である上須頃地区における高等教育機関の開校等により、若者の雇用創出のための取組が進められている。
		②従業人口密度（都市機能を誘導する区域）	人/ha	19.6	23.7	
		③小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床効率）	万円/㎡	75.5	75.8	
	健全な不動産市場の形成	④平均住宅宅地価格（居住を誘導する区域）	千円/㎡	39.9	44.1	居住誘導区域内の住宅地地価は現行計画時点から下落傾向にあるため、居住誘導区域内への適切な居住誘導や、それに合わせた都市機能の適正配置を進めることで、都市の魅力・活力を向上し地価の向上につなげる必要がある。
5 行政運営	安定した税収の確保	①市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	千円	123.9	115	市民一人当たりの税収や歳出は増加傾向にあり、都市の財政力を示す財政力指数はほぼ現状維持の状態で安定した税収の確保が図られている。今後も人口減少が進む中でも、安定した行政運営や税収確保のため、産業の活発化や若者世代の人口流出防止の取組等が必要である。
		②市民一人当たり_歳出額	千円	655.7	498	
		③財政力指数	-	0.58	0.62	
6 エネルギー／低炭素	CO ₂ 排出量	①市民一人当たりの自動車CO ₂ 排出量	t-CO ₂ /人	1.77	1.88	市民一人当たりの自動車CO ₂ 排出量は現行計画時点から減少しており、自動車の利用や移動距離が減少していることがうかがえる。今後も利便性の高い公共交通網整備や、公共交通利用の促進、居住誘導や都市機能の集約により市全体の自動車CO ₂ 排出量の削減を図る必要がある。

※1. 現時点（R6.6時点）では最新データ（令和5年住宅・土地統計調査（市区町村集計））が未公表のため算出不可
※2. 福祉施設は現行計画時点から抽出する施設の定義を変更しているため、関連する指標について数値上の比較はしない。（策定時は「ケアハウス」「在宅支援センター」を対象としているが、最新の国土数値情報データ（R5）では分類が変更されているため、「老人福祉センター」「老人デイサービスセンター」「老人（在宅）介護支援センター」を対象としている）

：数値が低い方が良い指標
：向上している指標
：低下している指標