

# 三条市立地適正化計画

令和8年3月改定

三条市

## 目次

序章	立地適正化計画の目的	4
1	策定の背景と目的	
2	立地適正化計画の概要	
3	立地適正化計画の位置付け	
4	計画対象区域	
5	計画期間	
第1章	現況把握及び将来の見通し	8
1	現状及び将来の見通し	
(1)	人口・世帯数	
(2)	産業	
(3)	土地利用	
(4)	建物	
(5)	都市施設	
(6)	公共交通	
(7)	災害・防災	
(8)	財政状況	
2	今後の都市づくりに向けた課題	
第2章	立地適正化計画に関する基本的な方針	42
1	将来都市像	
2	まちづくりの方針	
3	目指すべき都市の骨格構造	
4	居住誘導及び都市機能誘導の方針	
第3章	誘導区域及び誘導施設	47
1	居住誘導区域の設定	
(1)	居住誘導区域の設定方針	
(2)	居住誘導区域の設定	
2	都市機能誘導区域の設定	
(1)	都市機能誘導区域の設定方針	
(2)	都市機能誘導区域の設定	
3	都市機能誘導施設	
(1)	誘導施設の設定方針	
(2)	誘導施設の設定	
(3)	誘導施設への位置付け	

**第4章 誘導施策等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63**

- 1 誘導施策の設定
- 2 届出制度について
  - (1) 居住誘導区域
  - (2) 都市機能誘導区域

**第5章 防災指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67**

- 1 防災指針とは
  - (1) 目的
  - (2) 防災指針策定の流れ
  - (3) 災害リスク分析の手順
- 2 災害リスク分析と課題の抽出
  - (1) 災害リスクに係る基本的事項
  - (2) 三条市内のハザード情報の整理（マクロ分析）
  - (3) 居住誘導区域内におけるリスク分析（ミクロ分析）
  - (4) リスク分析による課題の抽出
- 3 防災まちづくりの将来像と取組方針の検討
  - (1) 防災まちづくりの将来像
  - (2) 課題を踏まえた取組方針
- 4 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
  - (1) 取組方針に基づく具体的な取組及びスケジュール
  - (2) 防災指針の目標値の設定

**第6章 計画推進方策の検討及び目標値の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 108**

- 1 計画の推進方策の検討
- 2 目標値の設定

**資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 113**

- 1 都市構造の評価指標からみた三条市の状況
- 2 災害リスク分析

## 序章 立地適正化計画の目的

### 1 策定の背景と目的

全国的な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、地域の活力低下や自治体の財政の縮小などが問題となっている中で、本市においても人口減少に伴う歳入の減少、高齢化社会による社会福祉費の増大、公共施設の老朽化による維持管理更新費の増大など、より一層厳しい状況になることが推測されており、人口減少・少子高齢化社会に対応したまちづくりを進めることが急務となっています。

人口減少社会の中で今ある「まち」が暮らしやすいまちであるために、インフラ、公共施設、公共交通、そして土地利用に対して、少ない財源の中でも持続可能な都市として発展できるよう、総合的な都市整備と再構築を進めていく必要があります。

このような背景に基づき、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向けた行政と住民や民間事業者等が一体となって、持続可能なコンパクトなまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法が改正されました（平成 26 年 8 月施行、以下「法」という）。

立地適正化計画は、法の一部改正により市町村が策定できることになった計画です（法 81 条第 1 項）。

本市においては、大学進学等に伴う顕著な若年層の人口流出とその後の人口復元力の弱さがあり、こうした流れを転換し、人口動態の改善へ繋げる必要があります。また商業施設の郊外化による空家・空店舗問題が顕在化し、中心市街地の魅力が低下することにより、人口減少傾向に拍車がかかる恐れがあることから、これらの問題に対応するまちづくりが必要になります。

このような背景から、今日の社会経済情勢等を踏まえながらそれぞれの地域の地の利を活かした都市機能の再構築を図り、既成市街地の人口密度を保つため、持続可能な都市経営の実現、中心市街地の魅力向上、次世代とともに安心して住み続けることのできる環境の創出を目的として都市計画区域におけるまちづくりのマスタープランの一部として平成 29 年 3 月に「三条市立地適正化計画」を策定しました。

その後、令和 2 年 6 月に頻発する自然災害をはじめとした都市課題に対応し、安全で魅力的なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法が改正されました。この中で、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりの推進や「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出等の方針が盛り込まれました。

本市においても、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりを進めるため、災害リスクを回避・低減するための総合的な対策を盛り込んだ「防災指針」を策定するとともに、5 年ごとの中間評価や近年の社会情勢を踏まえた施策・事業の見直しを行うため、立地適正化計画を改定しました。

## 2 立地適正化計画の概要

人口急減や超高齢化等の様々な課題に直面している中、都市機能を拠点エリアへ集約し、その周辺へ居住を誘導するとともに、公共交通等により拠点へのアクセスを確保する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を図るため、立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画では、一定の人口密度を維持するため、生活サービス機能の適切な立地と公共交通網との連携を図るための方針や区域（誘導区域）、立地の誘導を図るために講じる施策等を設定します。

### 【計画に記載すべき主な事項（都市再生特別措置法第81条第2項）】

#### ●立地適正化計画の「区域」

→都市計画区域内で設定し、基本的には都市計画区域全体を対象とします。

#### ●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」

→都市の現状・課題を整理し、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。

#### ●「居住誘導区域」（市町村が講じる施策を含む）

→人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を設定します。

#### ●「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」（市町村が講じる施策を含む）

→医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域を設定します。また、原則としてこの都市機能誘導区域は居住誘導区域内において設定します。

→この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（誘導施設）を定めます。

#### ●誘導施設の立地を図るために必要な事業等

→設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。

#### ●防災指針

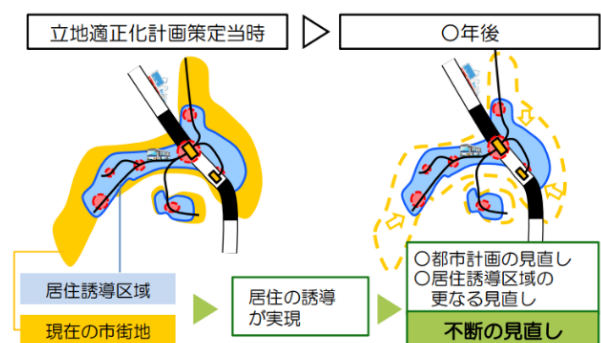
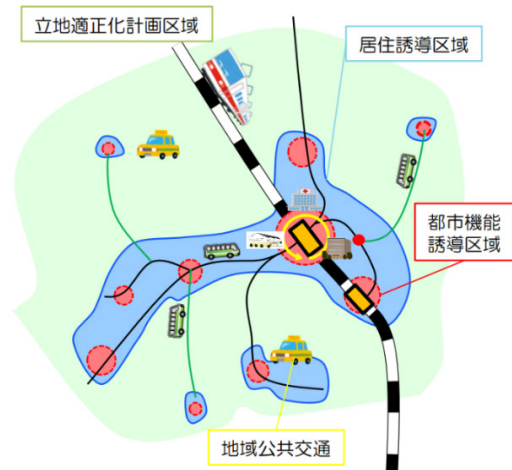
→災害リスクを踏まえた課題を抽出し、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けます。

#### ●施策や事業、取組の推進に関連して必要な事項

→都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度について、必要に応じてその導入を検討し、立地適正化計画に位置付けます。

#### ●その他立地の適正化を図るために必要な事項

→その他、任意の事項として、各種施策や取組を必要に応じて立地適正化計画に位置付けます。



(資料) 国土交通省「立地適正化計画パンフレット」

### 3 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、「三条市総合計画」、新潟県の策定する「三条都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに「三条市都市計画マスタープラン」とも整合し、関連する諸計画との整合性、連携が図られるよう配慮されたものでなければなりません（法第 81 条 17 項）。

また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、「三条市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます（法第 82 条）。

また、三条市と燕市が共同で作成した「燕三条圏域 広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、実現に向けた具体的な施策を定めます。

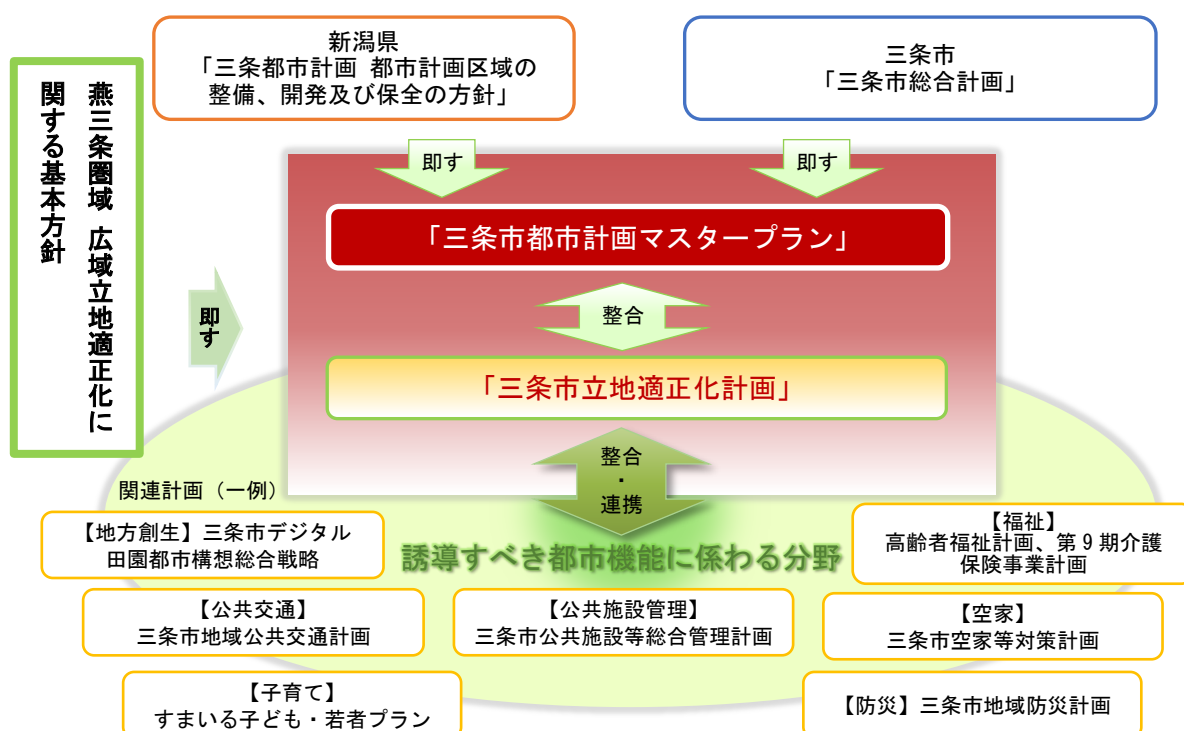
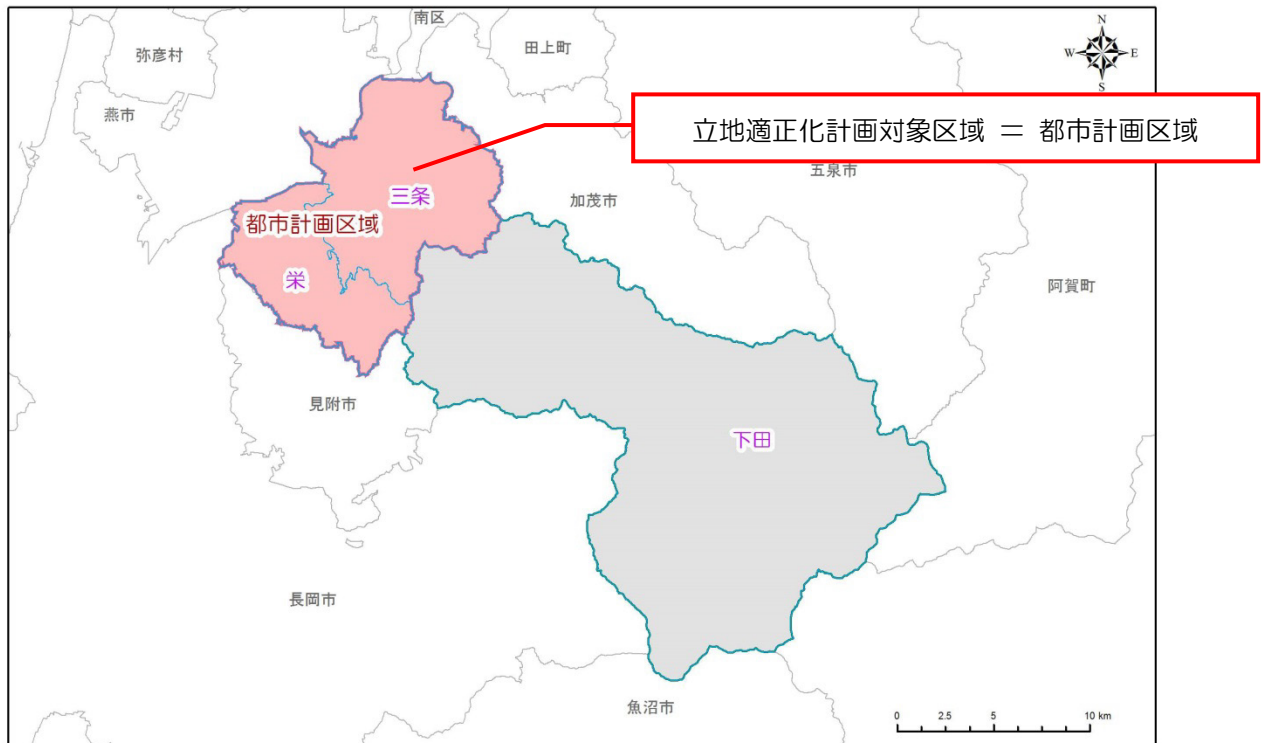


図 立地適正化計画の位置づけ

## 4 計画対象区域

国の方針では、立地適正化計画の区域は、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とすることが基本となります。そのため、本市においては、国の方針に基づき都市計画区域である合併前の旧三条市地区及び旧栄町地区とします。



## 5 計画期間

立地適正化計画の検討にあたっては、将来像としておおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられますが、併せてその先の将来も考慮することが必要であるとされています（都市計画運用指針）。またおおむね 5 年ごとに施策の実施状況を調査、分析及び評価を行うよう努め、必要がある場合には計画を変更するものとされています（法第 84 条第 1 項）。さらに、その際には、持続可能な都市経営を実現するという観点から、将来人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係から精査することが望ましいとされています（都市計画運用指針）。

これらから、本計画の策定は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望して策定を行うこととします。

なお、本計画の当初策定は平成 29 年 3 月となりますが、各種都市機能の立地状況などの現況調査を平成 27 年度に行っています。このため、本計画における「現在」を平成 27 年、「20 年後」を令和 17 年と設定します。

計画期間 平成 28 年度～令和 17 年度

# 第1章 現況把握及び将来の見通し

## 1 現状及び将来の見通し

### (1) 人口・世帯数

#### 1) 総人口・世帯数の推移

全国的に人口減少社会へ移行しつつある中で、本市も例外ではなく、昭和60年をピークに、減少傾向で推移しています。平成27年には10万人を下回り、令和2年には94,642人となっています。

また、総人口が減少するなかで、高齢化率は上昇しています。令和2年時点での市の高齢化率は33.3%であり、全国平均の28.6%（令和2年度国勢調査人口等基本集計結果）を上回っています。また、今後も少子化、長寿命化の傾向が続いた場合、高齢化率は更に上昇すると予測されています。

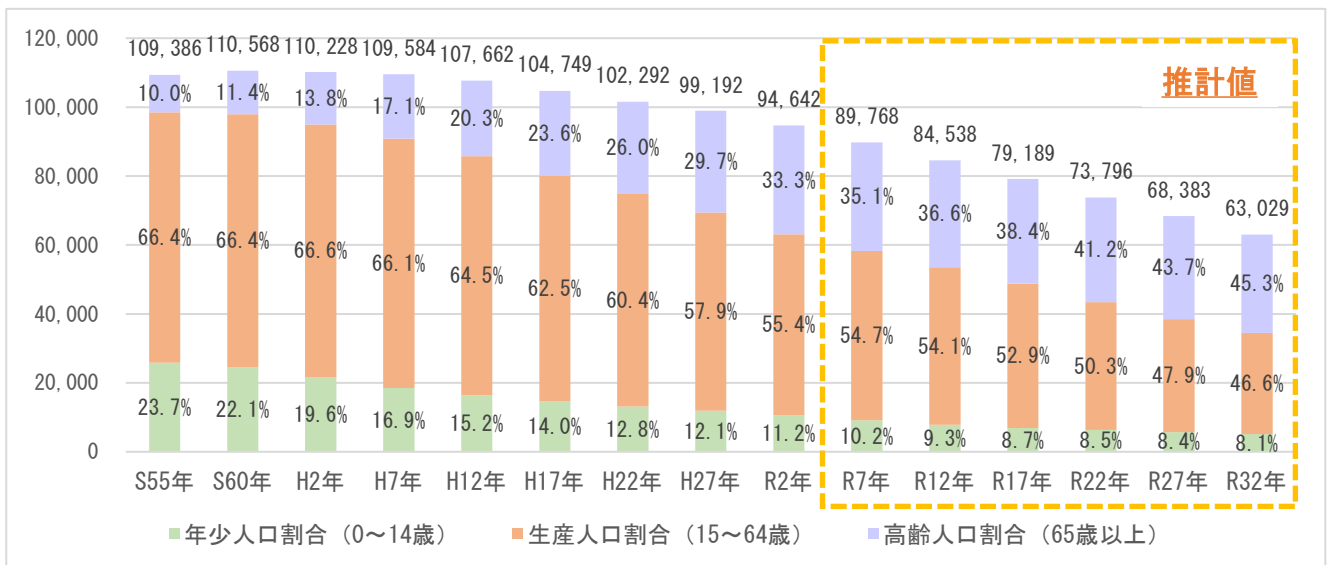


図 総人口の推移

出典：国勢調査（昭和60年～令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」（令和7年～令和32年）

一方、世帯数の推移を見ると、昭和55年から一貫して増加しています。世帯数の増加と人口減少に伴い、1世帯当たりの人口が減少しています。

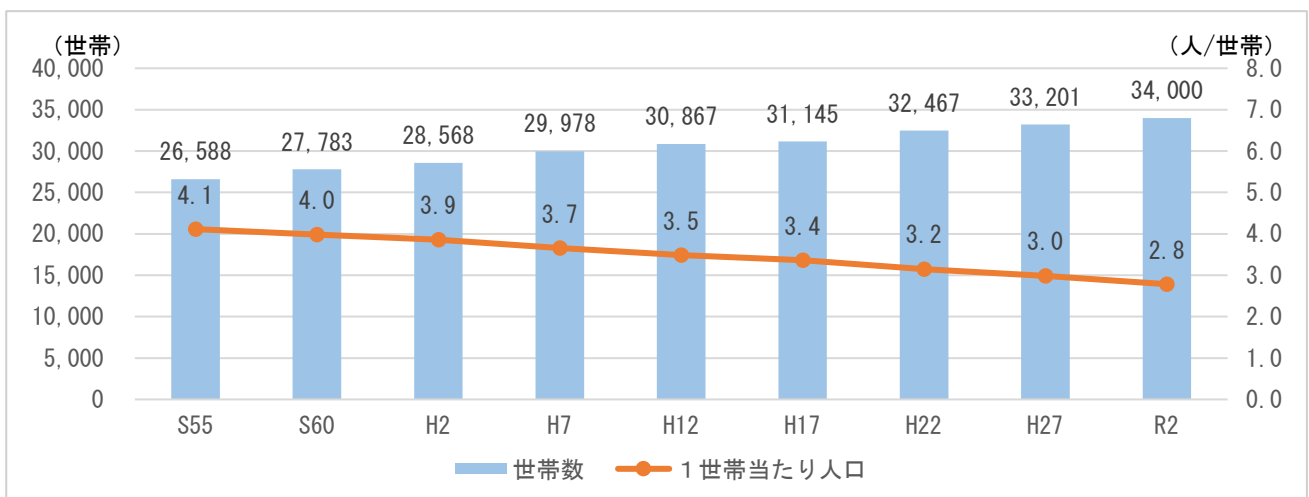


図 世帯数の推移

出典：国勢調査

## 2) 都市計画区域

都市計画区域内での人口については、総人口の減少に伴い減少傾向にあります。

令和2年では、総人口の約9割が都市計画区域内に居住しており、都市計画区域面積が現在の面積まで増加した平成17年と比較しても、都市計画区域内人口比率は若干上昇しています。

また、将来推計では今後も都市計画区域内人口は総人口の減少に伴い減少し、都市計画区域内人口比率も上昇が続くと予測されています。

表 都市計画区域人口の推移と将来推計

	総人口 (人)			都市計画区域内人口率	都市計画区域面積 (ha)
	行政区域	都市計画区域	都市計画区域外		
昭和55年(1980)	109,386	86,012	23,417	79%	7,801
昭和60年(1985)	110,568	87,085	23,483	79%	
平成2年(1990)	110,228	86,570	23,658	79%	
平成7年(1995)	109,584	86,407	23,177	79%	
平成12年(2000)	107,662	85,112	22,550	79%	
平成17年(2005)	104,749	93,589	11,160	89%	12,101
平成22年(2010)	102,292	92,024	10,268	90%	
平成27年(2015)	99,192	89,728	9,464	90%	
令和2年(2020)	94,642	86,137	8,505	91%	
令和7年(2025)	89,768	82,060	7,708	91%	-
令和12年(2030)	84,538	77,710	6,828	92%	
令和17年(2035)	79,189	73,145	6,044	92%	
令和22年(2040)	73,796	68,536	5,260	93%	
令和27年(2045)	68,383	63,864	4,519	93%	
令和32年(2050)	63,029	59,172	3,857	94%	

※都市計画区域内人口は、現況(S55~R2)と将来推計(R7~R32)で算出方法が異なるため参考値とする

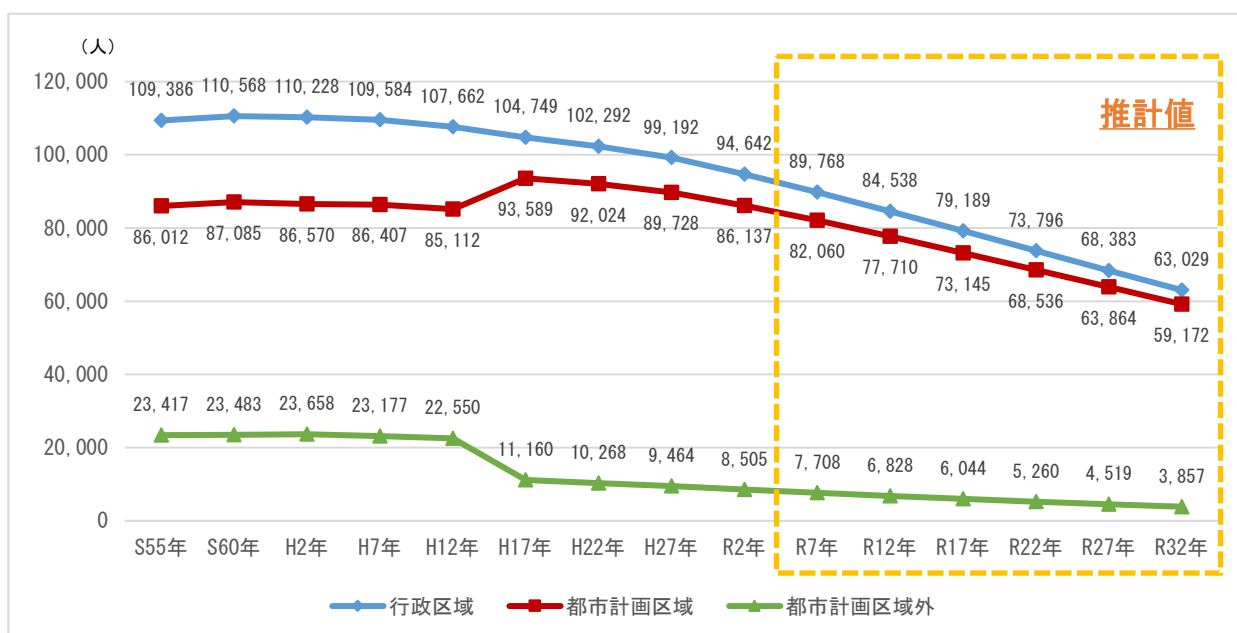


図 都市計画区域人口の推移と将来推計

出典：令和4年都市計画基礎調査、国勢調査（昭和55年～令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」（令和7年～令和32年）

### 3) 人口動態（自然増減・社会増減）

#### ア 自然増減

本市人口の自然動態は、令和2年で出生563人、死亡1,283人で差引き720人の自然減少となり、減少傾向が続いています。また減少幅は拡大し続けており、過去最大となっています。

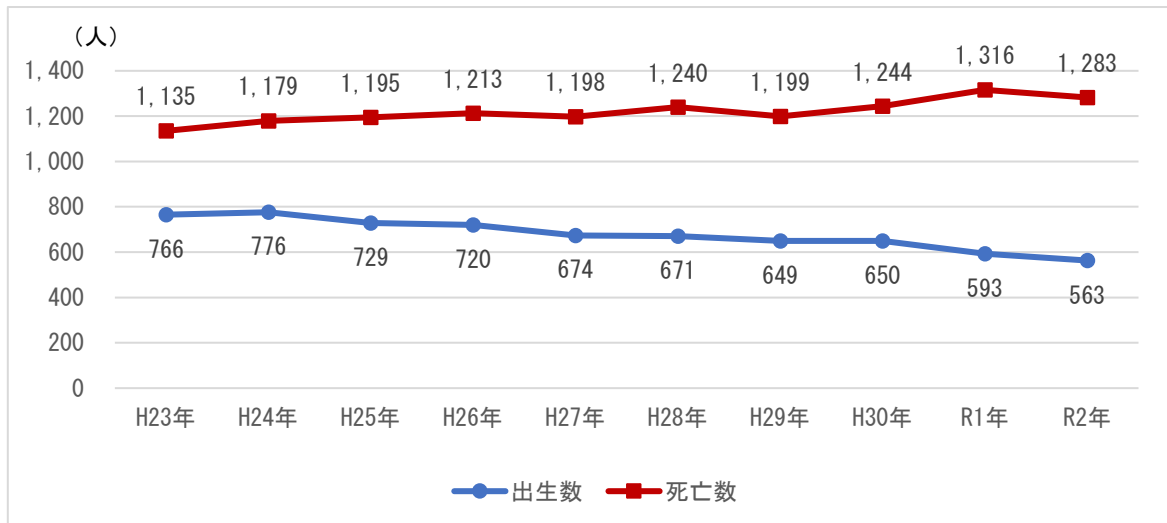


図 人口の自然増減推移

出典：新潟県人口移動調査

#### イ 社会増減

本市人口の社会動態は、令和2年で、転出2,209人、転入1,630人で差引き579人の転出超過となっています。過去10年間で連続して転出超過が続いています。

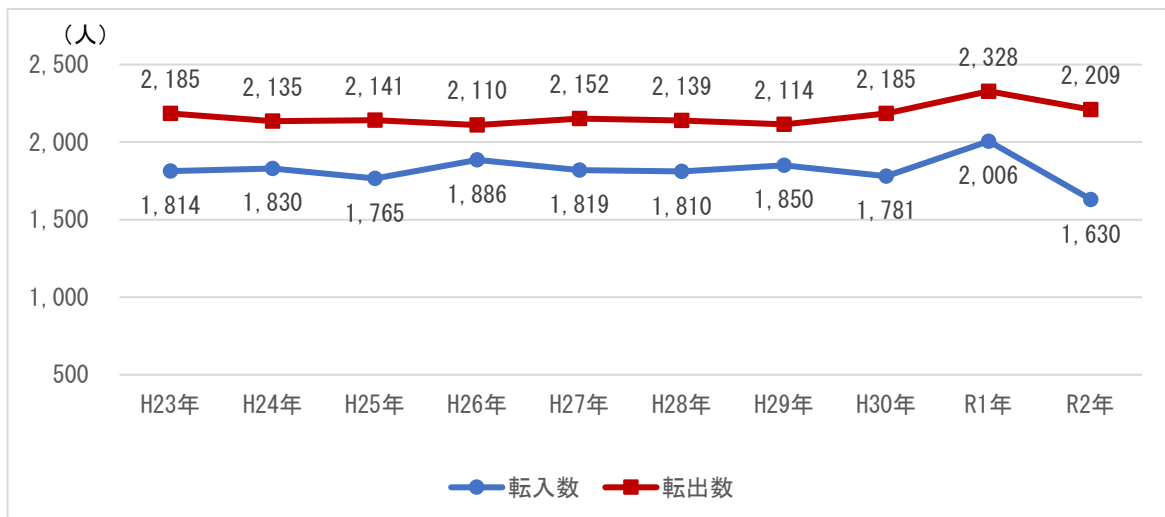


図 人口の社会増減推移

出典：新潟県人口移動調査

#### 4) DID 人口、面積の変遷

昭和 45 年と比較して、令和 2 年の DID 面積は 2.4 倍になっており、裏館地区や大崎地区、月岡地区等の周辺に大きく拡大しています。一方で、人口は大きな変動が無く、DID の人口密度は低下傾向にあり、低密度化が進んでいると言えます。

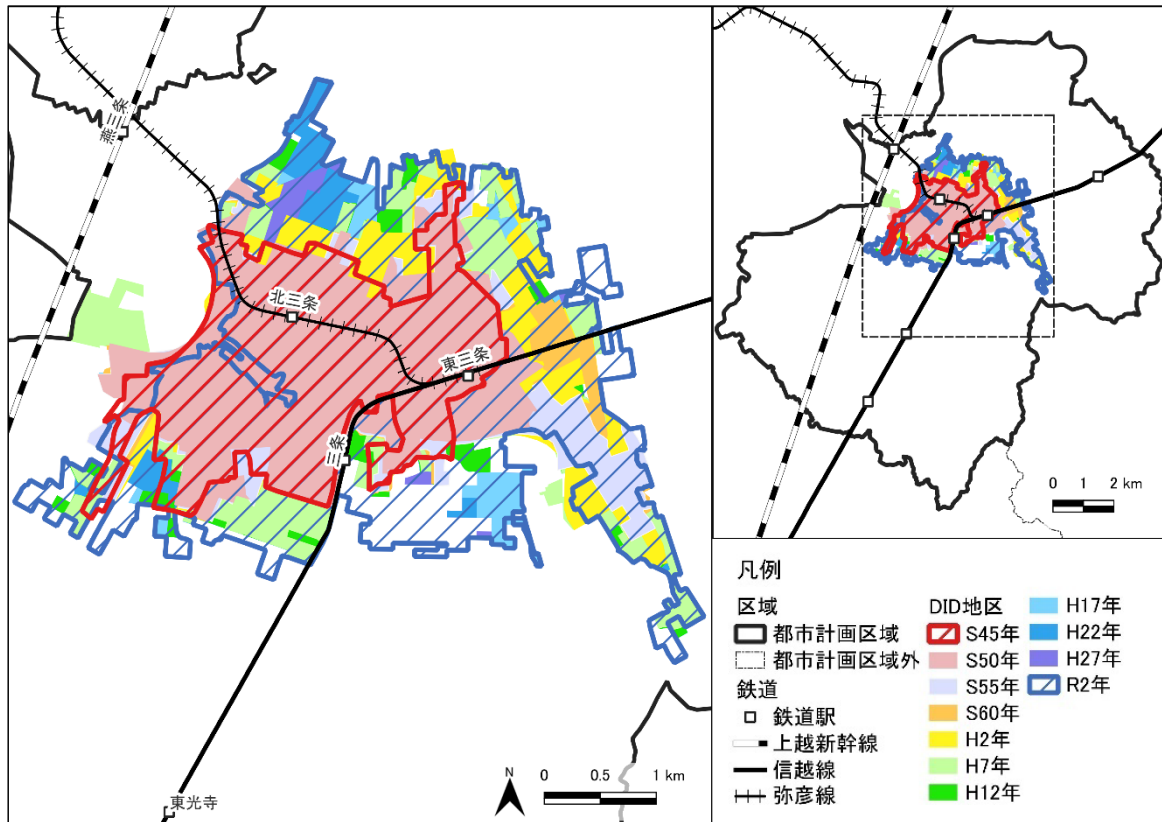
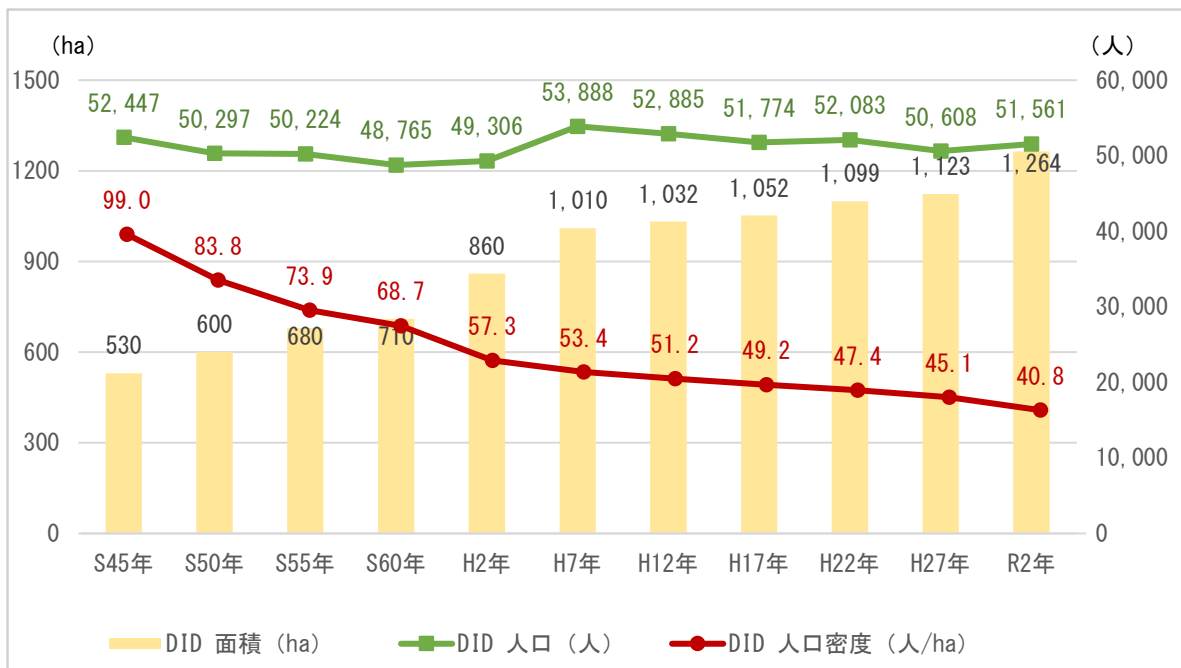


図 DID の変遷 (昭和 45 年～令和 2 年)

出典：国勢調査



※平成 12 年までの値は、旧三条市、旧栄町、旧下田村を合算した数値

図 DID の面積と人口推移

出典：国勢調査

## 5) 国勢調査小地域別人口

### ア 人口増減 (100mメッシュ図)

<現況>

令和2年の人口メッシュを見ると、用途地域内では、100mメッシュ内におおよそ50人～100人のメッシュが多く分布しており、用途地域の外では、100mメッシュ内におおよそ10人～50人のメッシュが分布しています。特に東三条駅・北三条駅周辺や本成寺周辺地区、興野地区等に人口の多いメッシュが集中しています。新幹線燕三条駅周辺地区は、人口メッシュが多くないことが分かります。

一方で、平成27～令和2年の人口増減では、全体的に減少にある中、特に北三条駅や東三条駅周辺の中心市街地の人口が大きく減少していることがわかります。一方で須頃地区周辺や三条駅から月岡地区にかけて、また裏館地区から興野地区にかけて、緩やかですが人口が増加していることが分かります。

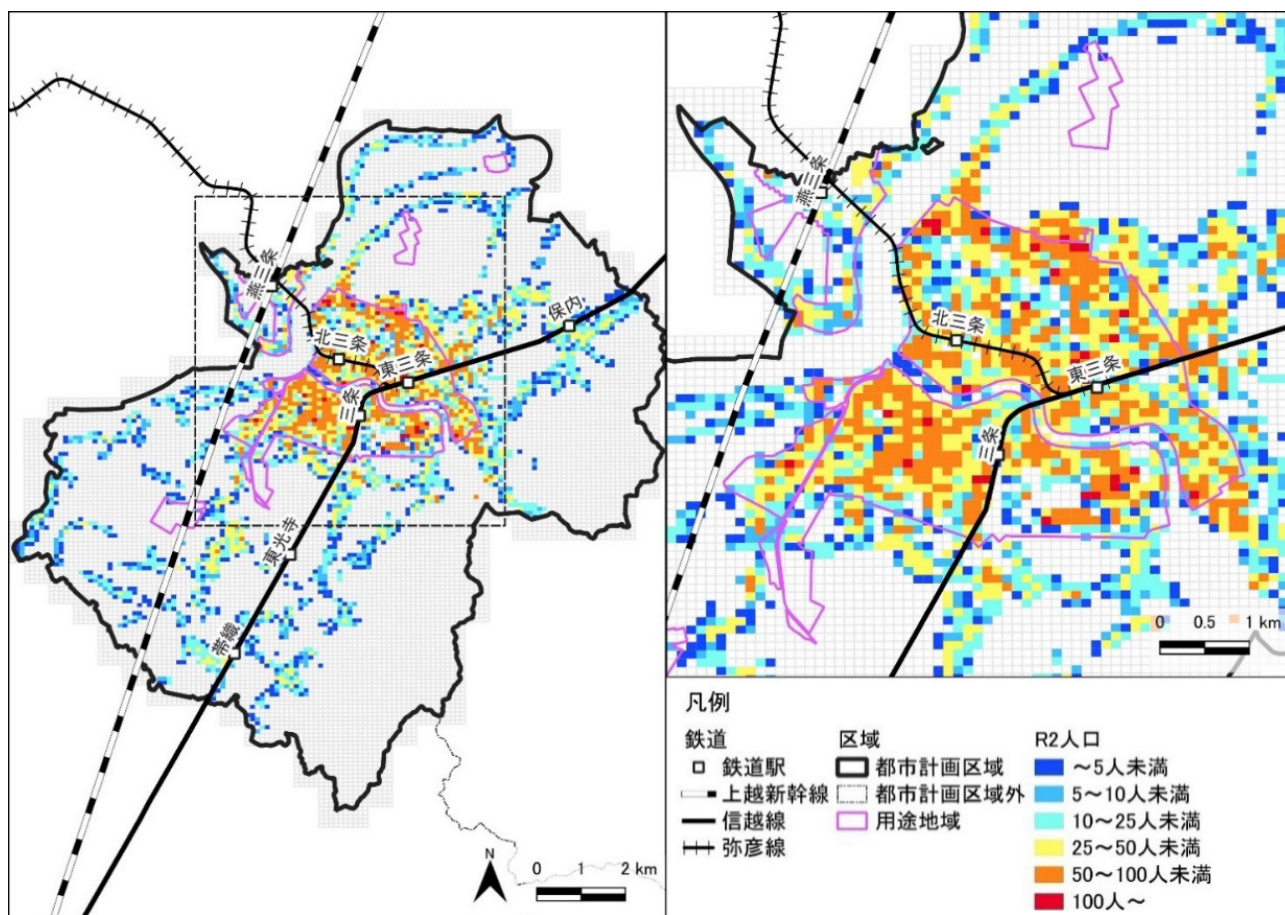


図 令和2年 人口分布

出典：令和2年国勢調査

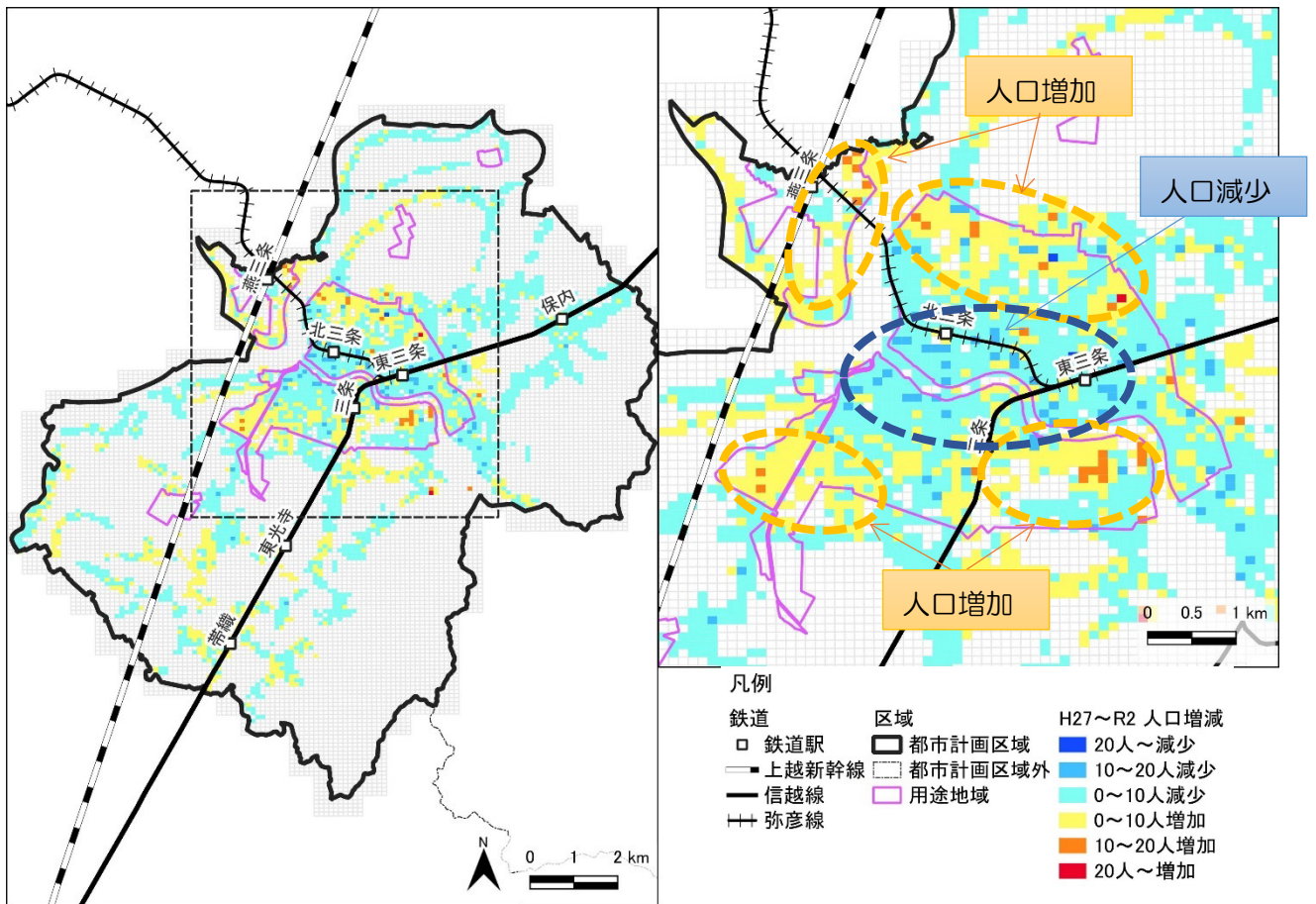
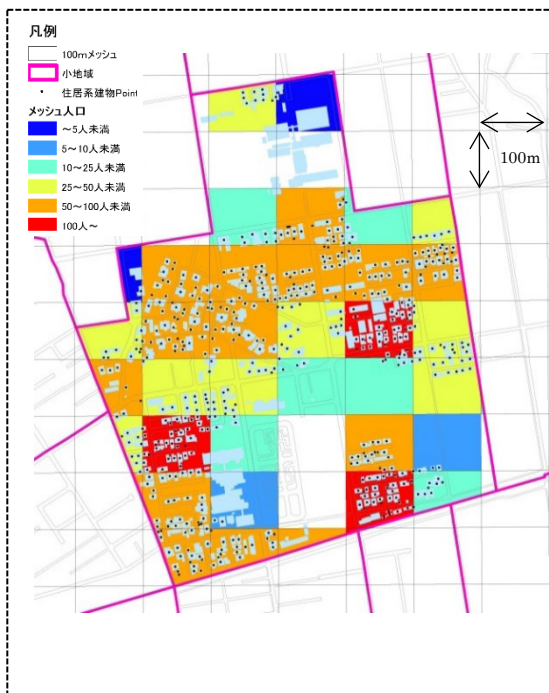


図 平成 27～令和 2 年 人口増減

出典：平成 27 年、令和 2 年国勢調査



人口メッシュとは、国勢調査の小地域を同じ大きさのメッシュ（ここでは約 100m 四方の区域）に区切って、表現したものです。小地域のデータと作成したメッシュ形状とを地理情報システム (GIS) を利用して、小地域内の人口を各メッシュに配分します。配分する方法はいくつかありますが、今回は「住宅建物配分」として、それぞれのメッシュに含まれる住宅戸数をウェイトとして、小地域内人口を配分する方法を採用しています。

単純な計算例)

小地域に居住する人口が 1000 人、住居系建物棟数が 540 棟、このメッシュに存在する住居系建物棟数が 57 棟の場合、

$$57/540 = 10.55\% \quad \text{配分人口} : 1000 \times 10.55\% = 105.5 \text{ 人}$$

このようにして現況部分（平成 27 年～令和 2 年）のすべてのメッシュで、配分計算を行っています。メッシュごとの人口が配分されると、メッシュごとの人口密度も計算することができます。

<将来推計>

将来的な地区ごとの人口の推計（令和17年）では、旧市街地を中心に人口が減少する地域が点在しており、用途地域の中心部、用途地域外でより大きく人口が減る予測となっています。

現況では特に現在宅地化が進んでいる裏館地区、須頃地区、直江町地区等の用途地域縁辺部や三条駅東側で人口が増加しており、将来においても、全体の人口が減る予測の中で、それらの地区やその周辺において、人口が増加する予測となっています。

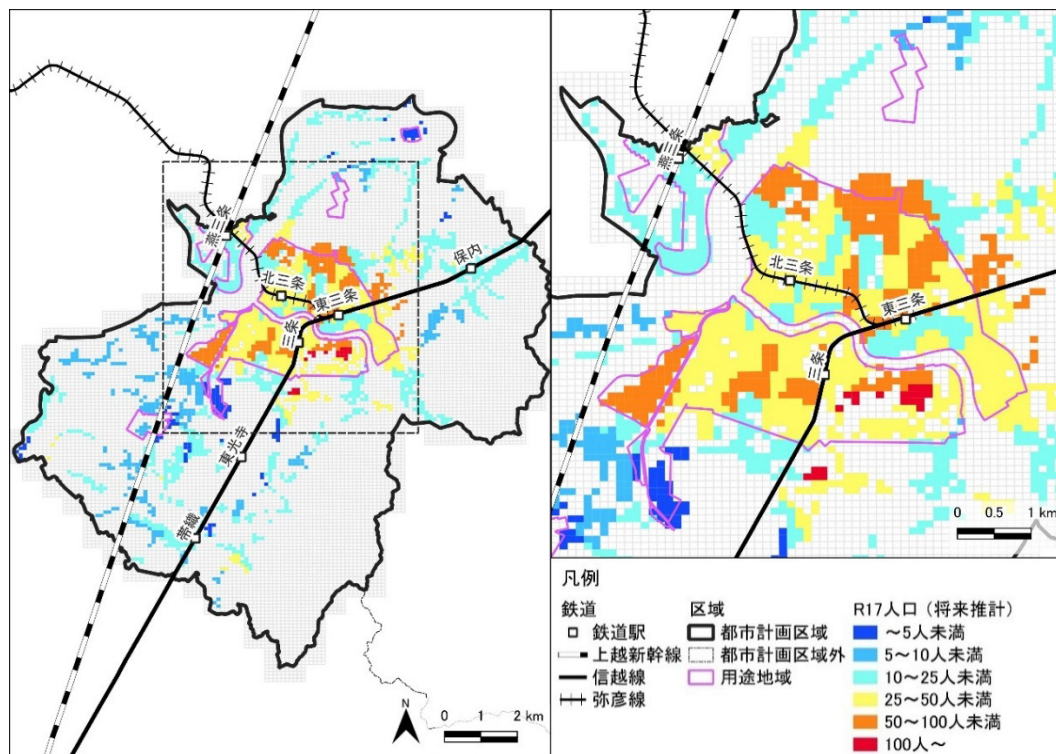


図 令和17年人口分布

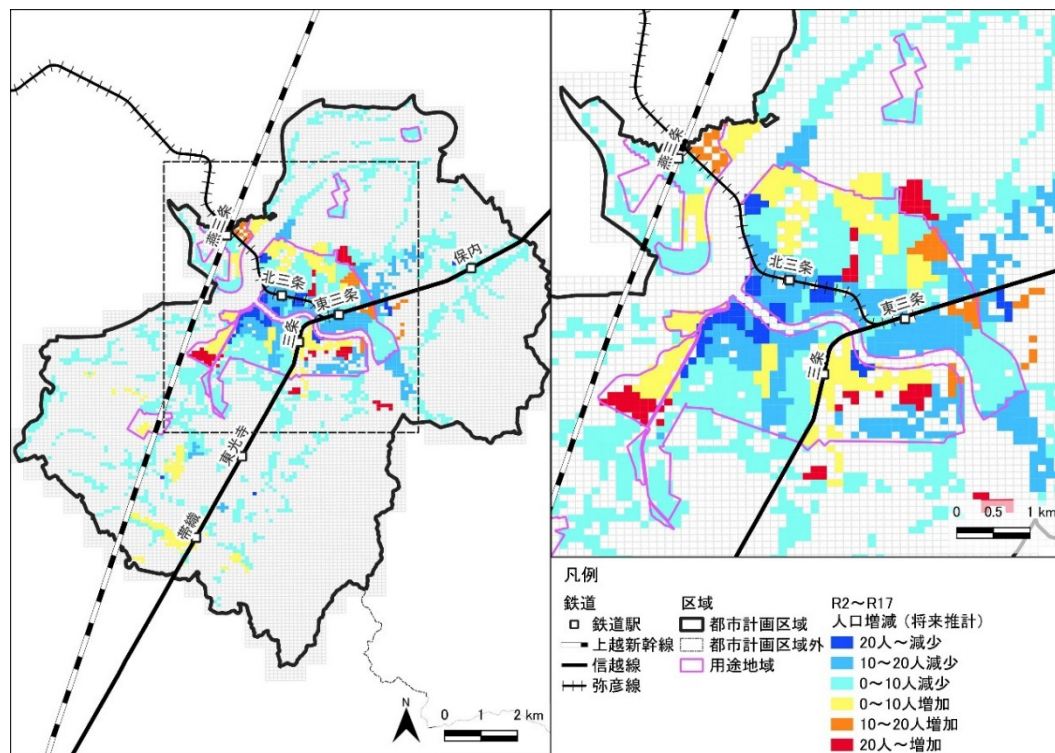


図 令和2年~令和17年 人口増減

出典：国土技術政策総合研究所（将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版））

## イ 高齢化率の推移 (100mメッシュ図)

<現況>

令和2年の人口メッシュを見ると、用途地域内では、北三条駅から三条駅にかけての地域を中心に高齢化率が高くなっており、旧市街地においては全体的に高齢化が進んでいると言えます。

平成27～令和2年の高齢化率の推移では、用途地域内に高齢化率が5%以上上昇した箇所が全体的にみられ、今後用途地域内では更なる高齢化が進む可能性があります。

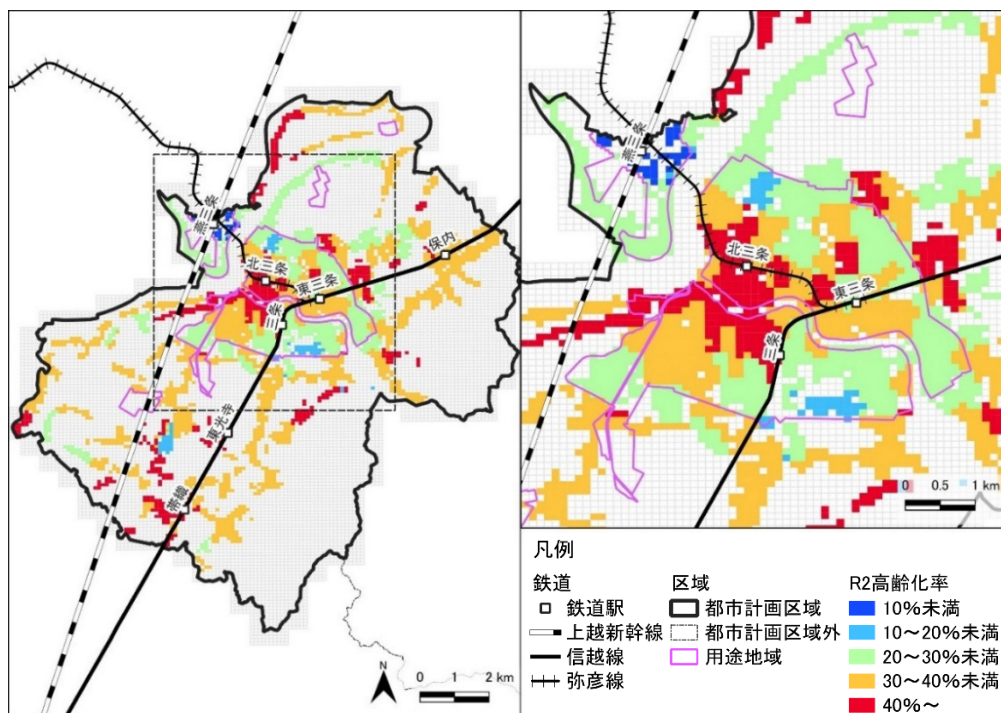


図 令和2年 高齢化率

出典：令和2年国勢調査

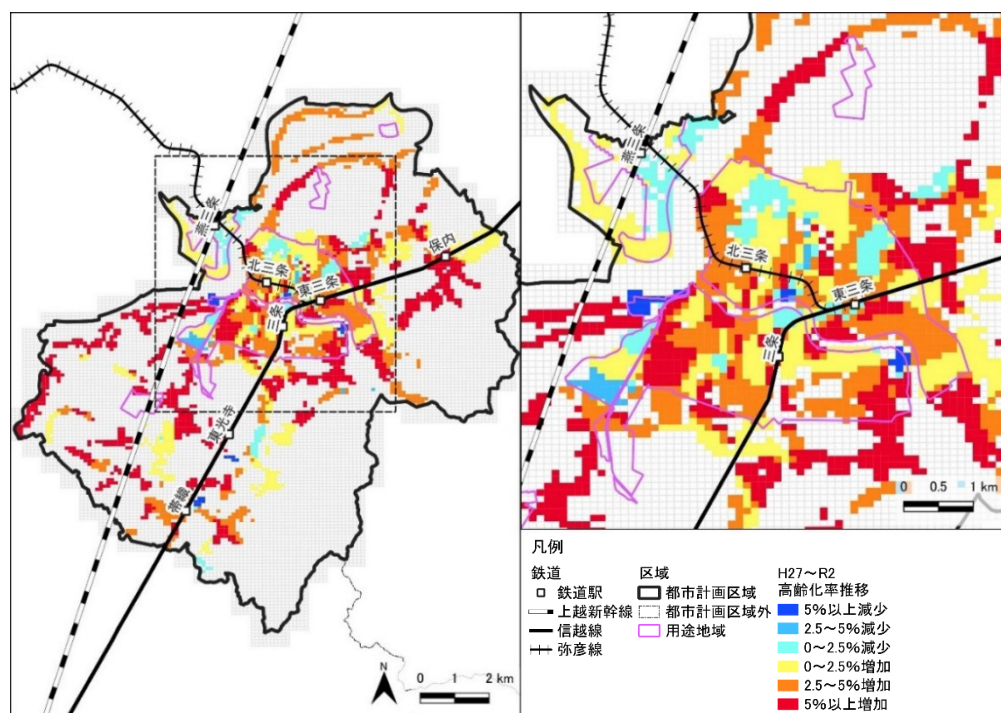


図 平成27～令和2年 高齢化率の推移

出典：平成27年、令和2年国勢調査

<将来推計>

将来的な地区ごとの高齢者人口の推計（令和17年）では、旧市街地を中心に高齢化率が極めて高くなる予測となっており、用途地域内の広範囲が5%以上増加する予測となっています。一方、比較的若い世代が居住している裏館地区、須頃地区、直江町地区や三条駅東側等においては、高齢化率が30%以下と高齢者の占める割合が抑えられており、高齢化率の増加幅も少ない予測となっています。

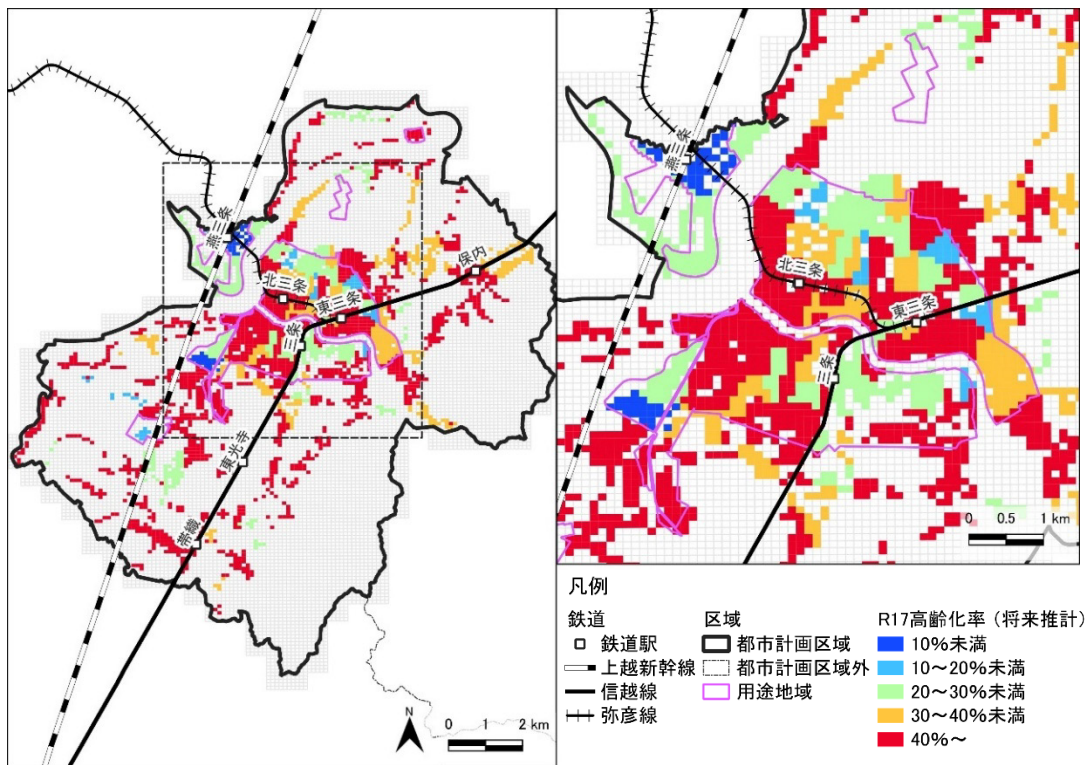


図 令和17年高齢化率

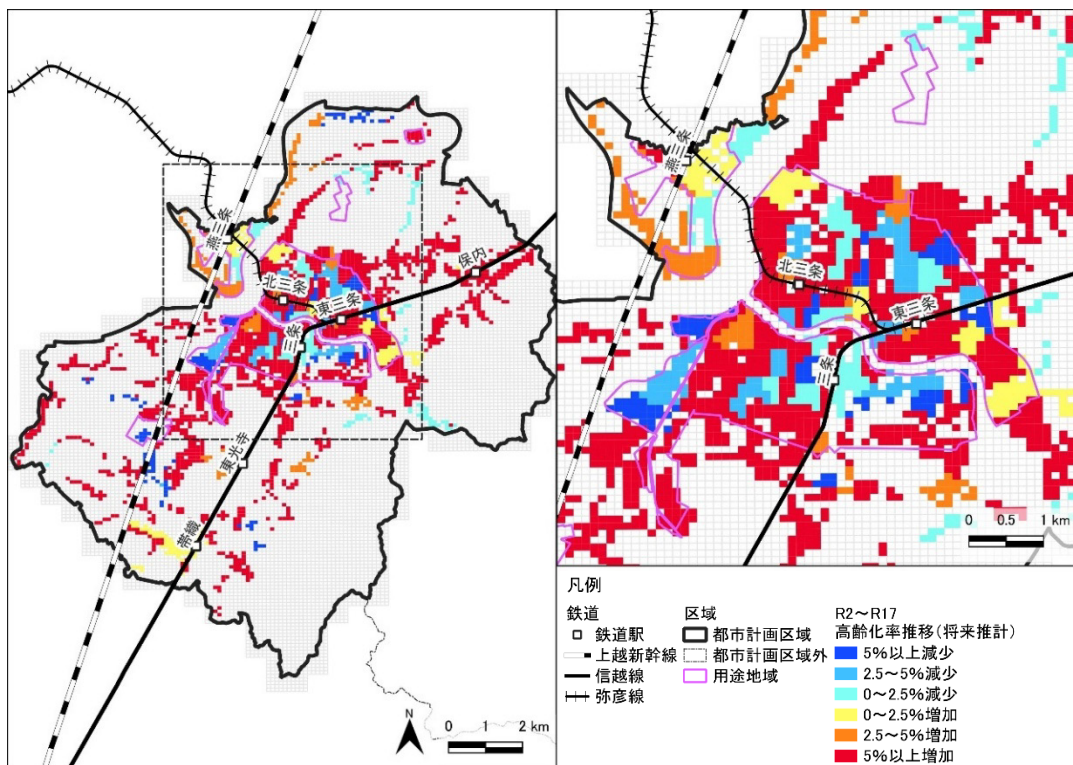


図 令和2年～令和17年 高齢化率の推移

出典：国土技術政策総合研究所（将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版））

### ウ 年少率の推移 (100mメッシュ図)

<現況>

令和2年の15歳以下人口の全人口に対する割合(年少率)を見ると、用途地域内では、裏館地区等の新規住宅地で年少率が高いものの、北三条駅や三条駅周辺の中心市街地では10%未満のメッシュが広がっており、年少率が低いことが分かります。

平成27～令和2年の年少率の推移では、曲淵地区や直江町地区等の新興住宅地で増加しているものの、用途地域内の広い範囲で減少傾向にあります。

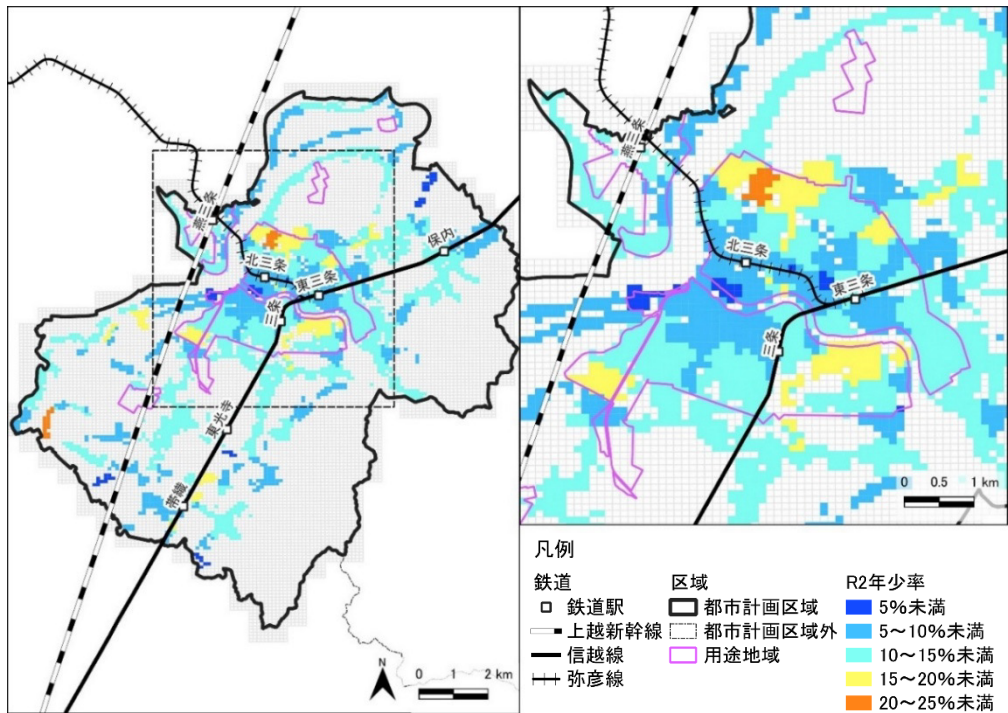


図 令和2年 15歳以下人口の全人口に対する割合(年少率)

出典：令和2年国勢調査

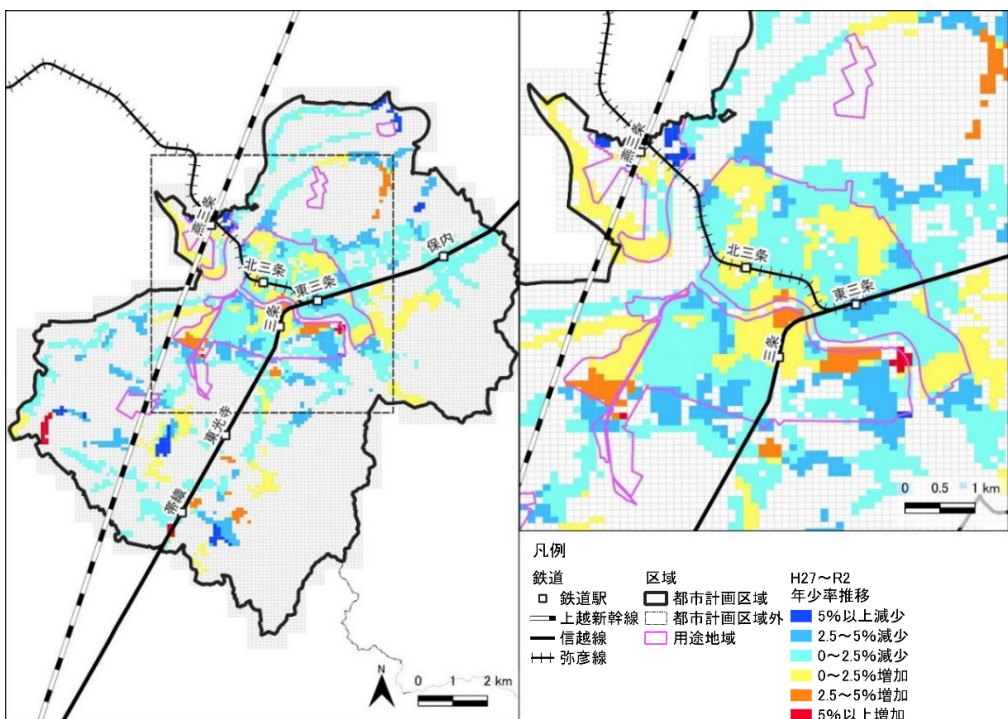


図 平成27～令和2年 年少率の推移

出典：平成27年、令和2年国勢調査

<将来推計>

将来的な地区ごとの年少率の推計（令和17年）では、高齢化率と同様旧市街地を中心に年少率が極めて低くなる予測となっており、用途地域内の広範囲が減少する予測となっています。一方、近年宅地化が進んでいる裏館地区や直江町地区のほか、三条駅周辺や東三条駅周辺の一部で、年少率が増加する予測となっています。

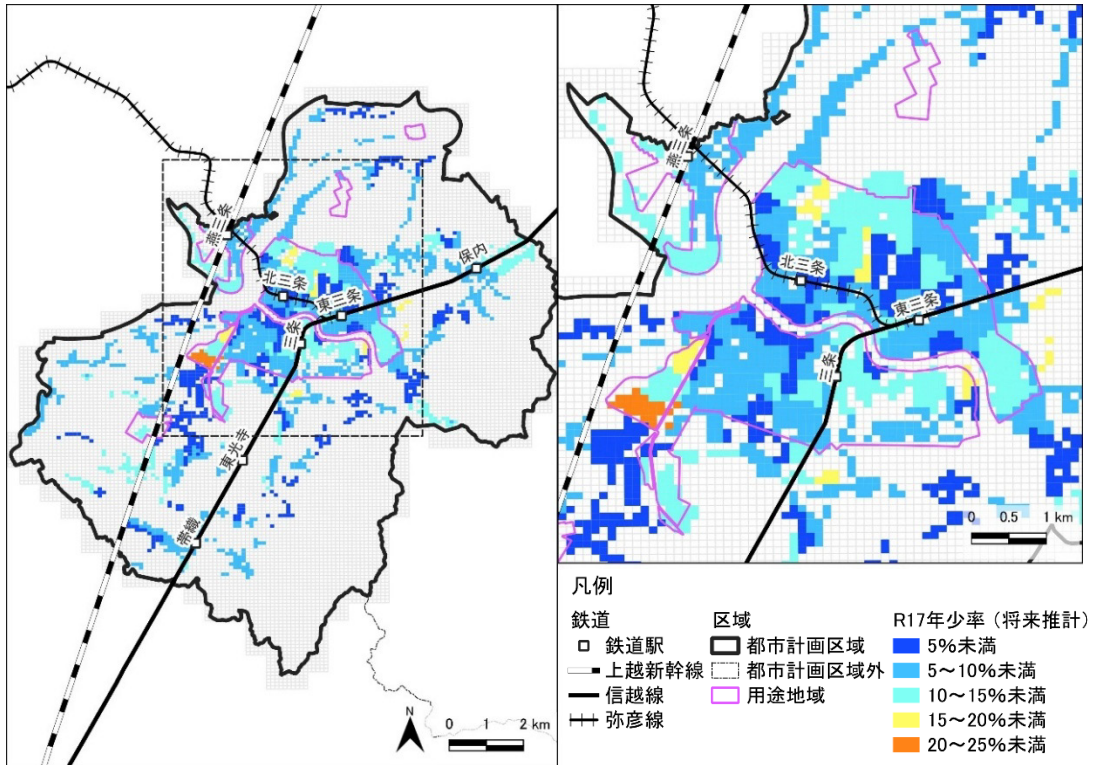


図 令和17年 15歳以下人口の全人口に対する割合（年少率）

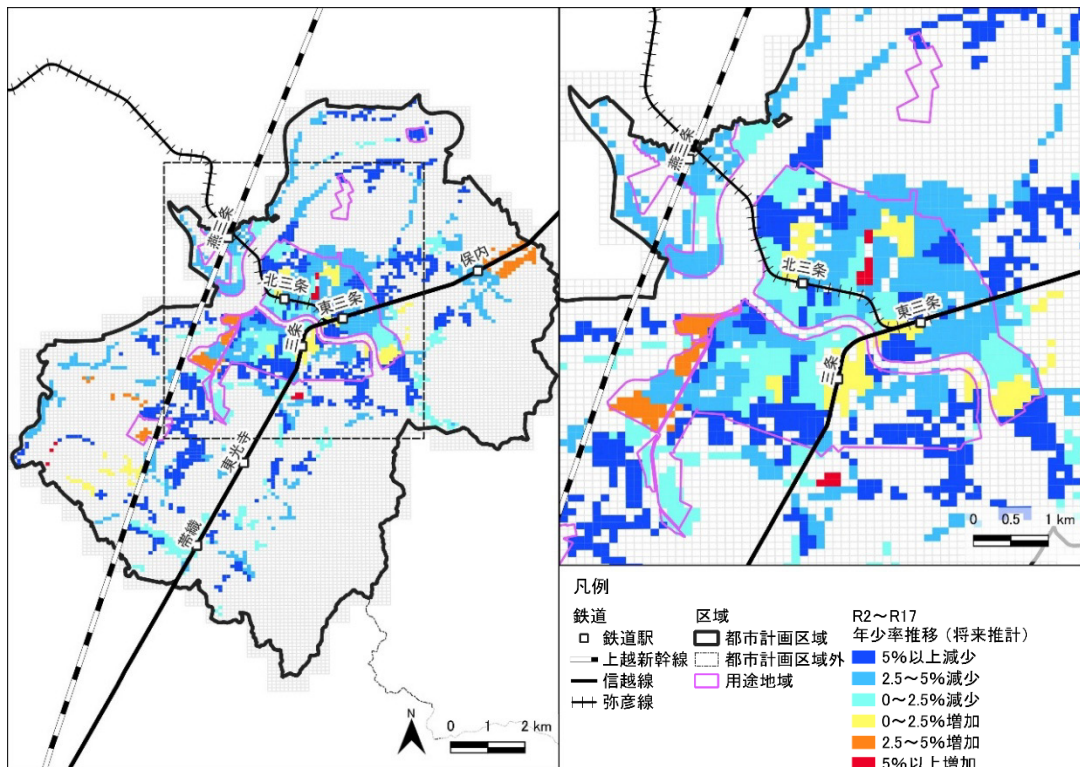


図 令和2年～令和17年 年少率の推移

出典：国土技術政策総合研究所（将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版））

## エ 人口密度の推移（100mメッシュ図）

<現況>

都市計画区域内における人口密度は、令和2年の人口密度メッシュを見ると、用途地域内では、おおよそ50人/ha～75人/haのメッシュが広く分布しており、100人/haのメッシュも見られます。一方、用途地域の外では、10人/ha～30人/haのメッシュが多く見られます。これは郊外部における農業用地や山林といった可住地以外の土地利用の影響もあります。

平成27～令和2年の人口増減では、人口密度の増加している地域と、減少している地域に分かれており、特に北三条駅周辺地域の人口密度が大きく減少し、裏館、直江町、三条駅東側、燕三条駅周辺地域で人口密度が増加していることが分かります。

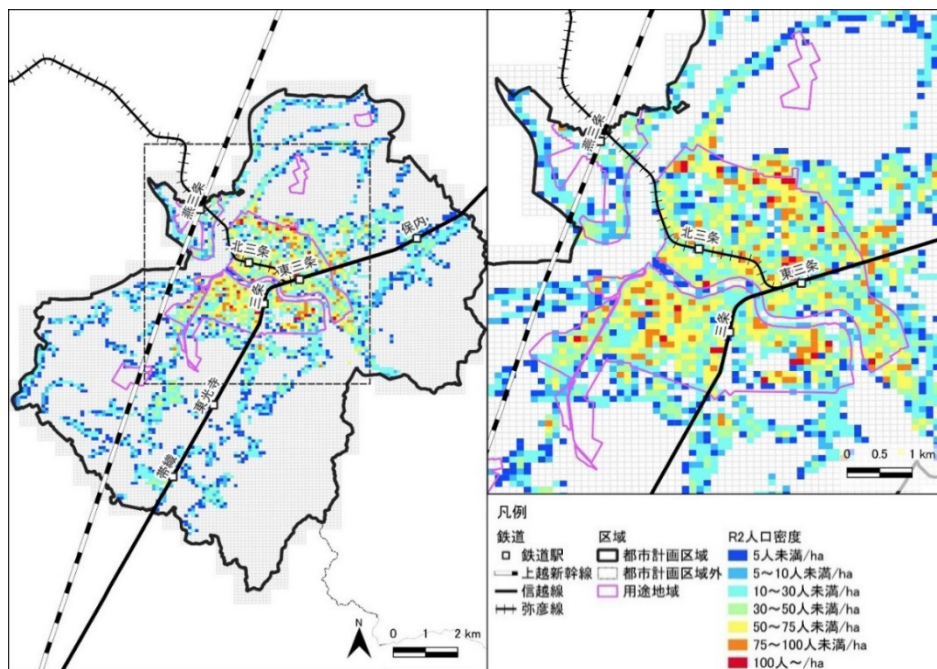


図 令和2年 人口密度

出典：令和2年国勢調査

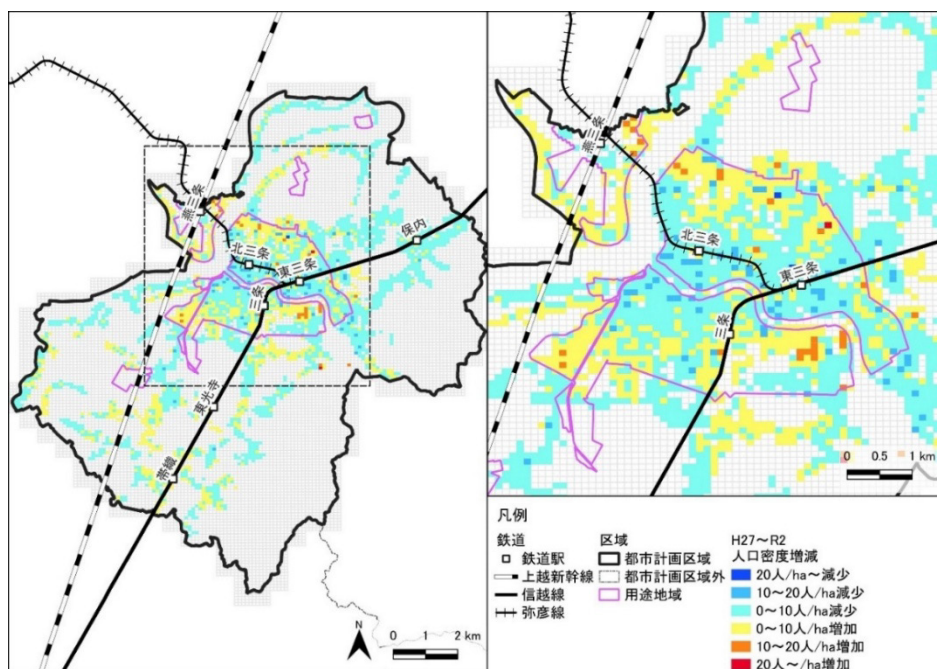


図 平成27～令和2年 人口密度増減

出典：平成27年、令和2年国勢調査

<将来推計>

将来的な地区ごとの人口密度の推計（令和17年）では、駅周辺等の中心部でも30人/haを下回るエリアが増える一方、直江町地区や裏館地区、新光町地区等の用途地域縁辺部や三条駅東側は50人/haを上回る予測となっています。令和2年からの増減を見ると、全体の人口が減る予測の中で、用途地域縁辺部や三条駅東側で人口密度が増加する予測となっています。

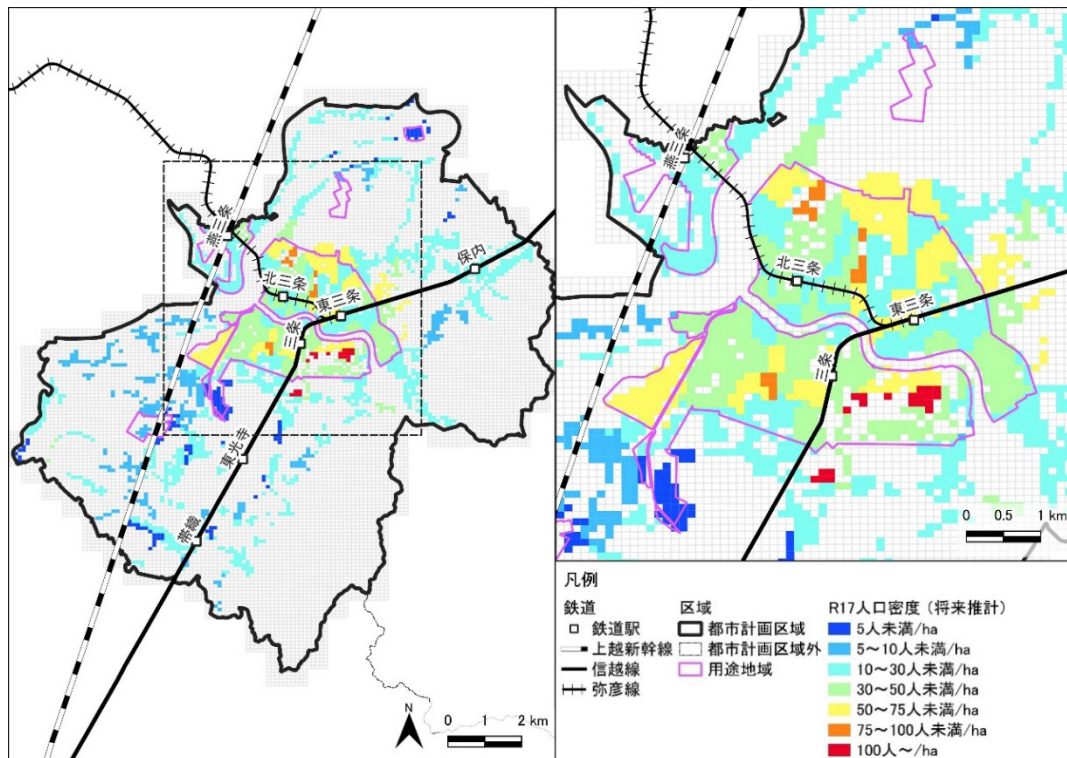


図 令和17年 人口密度の推移

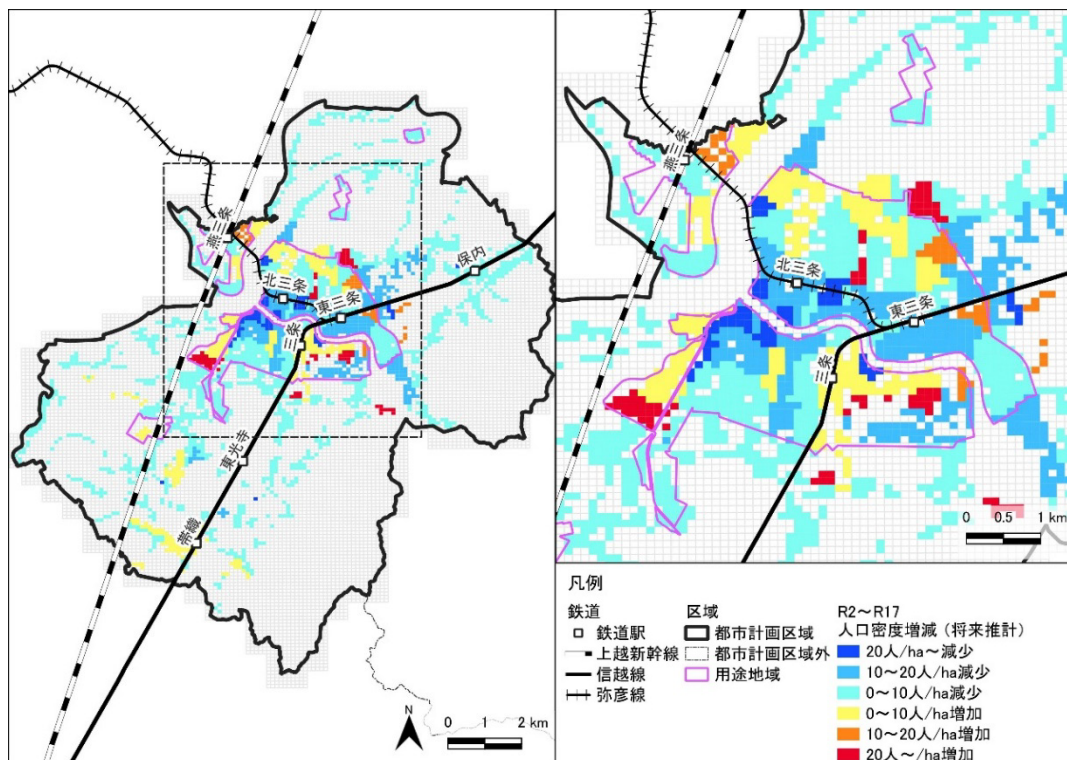


図 令和2年～令和17年 人口密度増減

出典：国土技術政策総合研究所（将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版））

## (2) 産業

本市は、全国的には「金物のまち三条」として知られ、信濃川と五十嵐川が合流する地域に古くから発達してきた「ものづくり」のまちとして、鍛冶技術をベースとした金属産業が集積し、多彩な加工技術を持った県央地域の中核的な都市として発展してきました。

また、信濃川の豊かな水と、越後平野の肥沃な大地の恵みを受けて、米どころ新潟を代表する稲作はもとより、果物、野菜農業も盛んです。

### 1) 産業大分類別就業者数の推移

市内の就業者数は平成7年をピークに減少を続けています。令和2年では、就業者の約6割弱がサービス業を始めとする第3次産業に従業し、第1次産業、第2次産業の就業者数は減少傾向にあります。

また、令和2年の就業者数について、新潟県平均と比較してみると、第2次産業に就業している割合が高いことが特徴です。(令和2年国勢調査比較)

表 就業者数の状況

	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
就業者数合計	57,979	59,367	60,150	56,849	54,309	51,257	51,179	49,378
第1次産業	5,336 9.2%	3,602 6.1%	3,663 6.1%	2,804 4.9%	2,949 5.4%	2,135 4.2%	2,343 4.6%	1,998 4.0%
第2次産業	24,698 42.6%	26,000 43.8%	25,476 42.4%	22,981 40.4%	20,985 38.6%	18,105 35.3%	18,432 36.0%	17,472 35.4%
第3次産業	27,918 48.2%	29,746 50.1%	30,968 51.5%	30,933 54.4%	30,316 55.8%	29,612 57.8%	29,535 57.7%	28,650 58.0%

(上段：人、下段：構成比)  
※合計には「分類不能」を含む

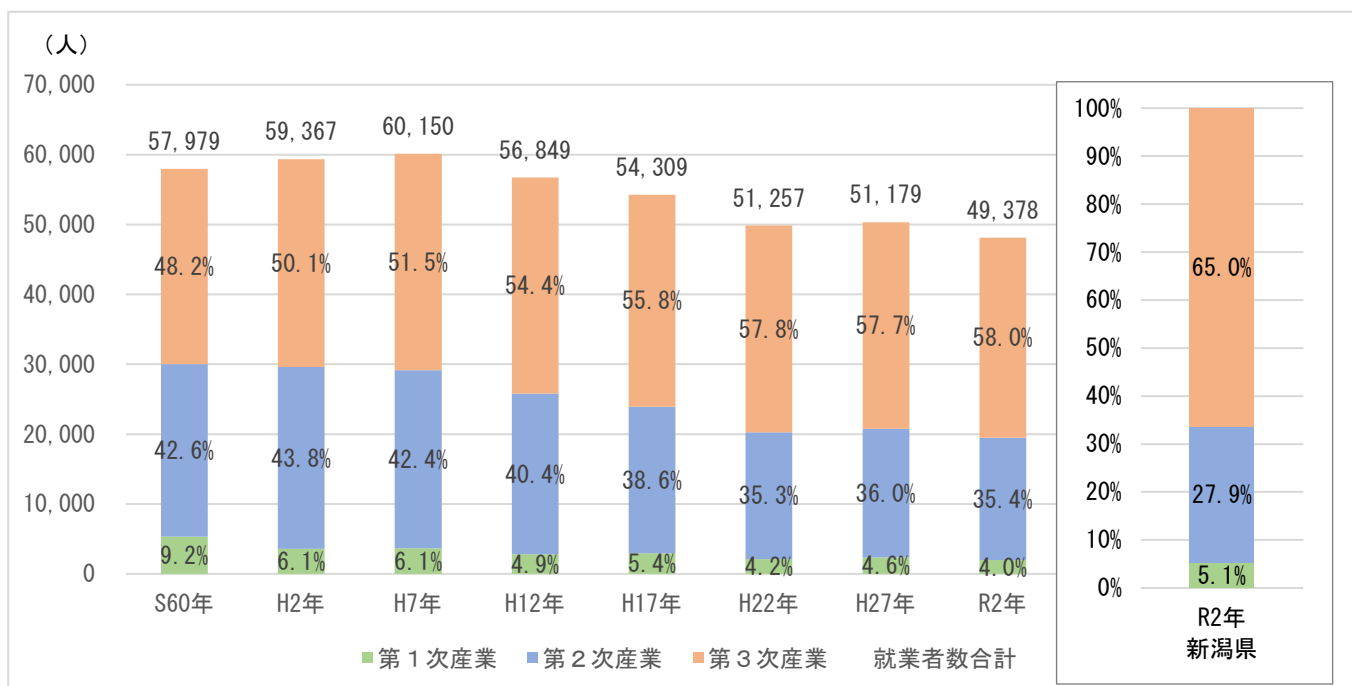


図 就業者数の状況

出典：国勢調査

## 2) 事業所数の分布状況

令和3年の事業所分布を見ると、北三条駅周辺の旧市街地において、事業所が多く分布していることがわかります。但し、平成18年から令和3年の増減傾向を見ると、旧市街地において、事業所数が減少している傾向が分かります。

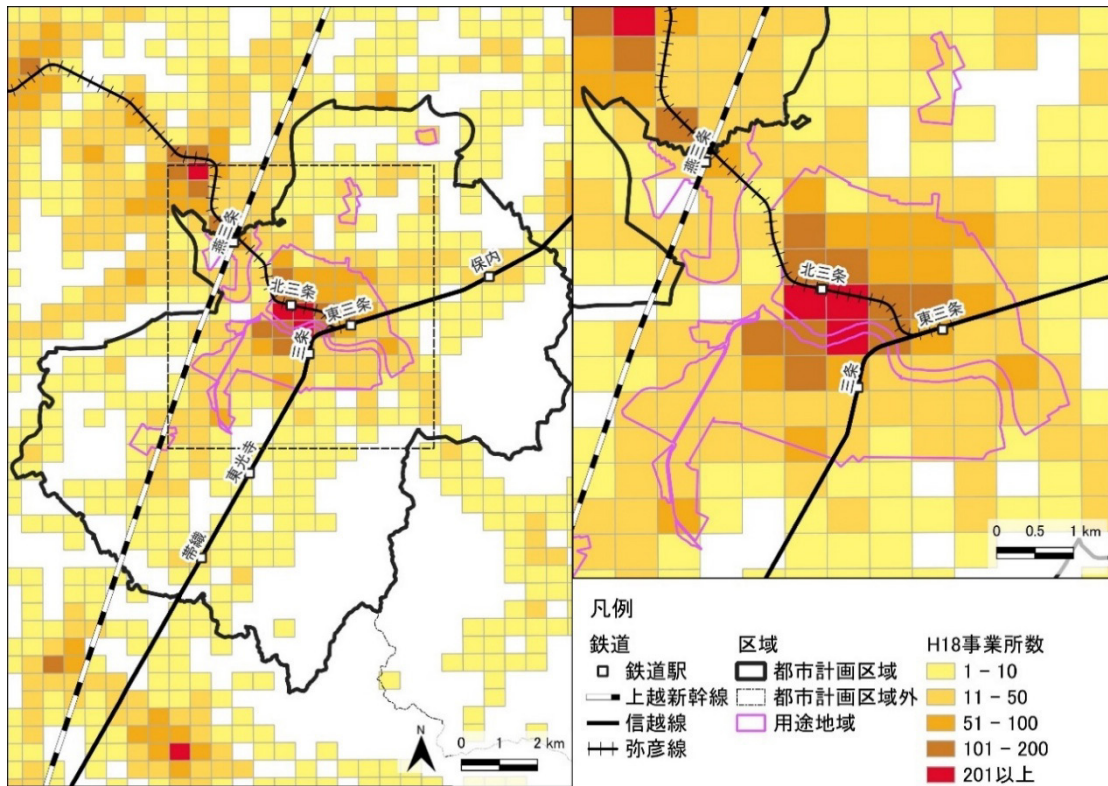


図 平成18年事業所数の状況 (500mメッシュ)

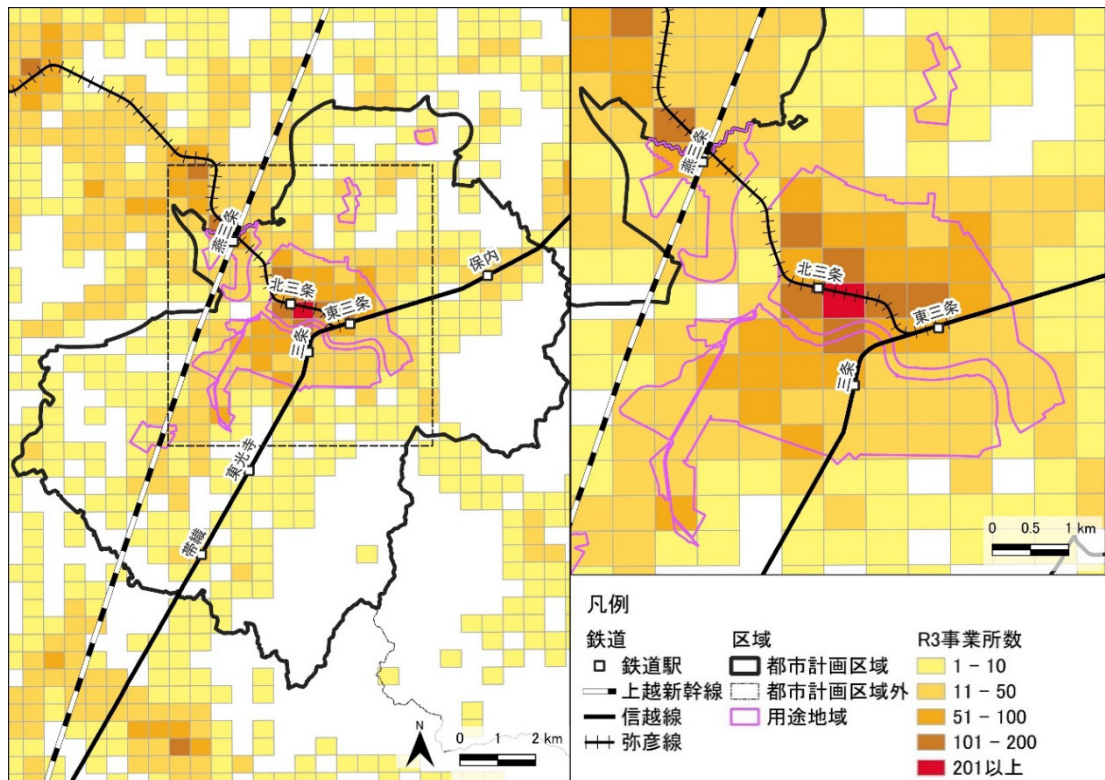


図 令和3年事業所数の状況 (500mメッシュ)

出典：事業所・企業統計調査（平成18年）、経済センサスー活動調査（令和3年）

### (3) 土地利用

#### 1) 土地利用現況 (GIS 図)

都市計画区域内の土地利用は自然的土地利用が約 73%、都市的土地利用が約 27%を占めます。用途地域内は都市的土地利用が約 84%を占め、そのうち約 4 割が住宅用地です。

表 土地利用別面積

土地利用区分	都市計画区域		用途地域内		用途地域外	
	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比
田	4392.2	36.5%	161.3	10.9%	4230.9	40.1%
畑	759.3	6.3%	46.3	3.1%	713.0	6.7%
山林	2837.6	23.6%	0.5	0.0%	2837.1	26.9%
水面	326.3	2.7%	9.7	0.7%	316.6	3.0%
その他自然地	474.7	3.9%	26.4	1.8%	448.3	4.2%
自然的土地利用 小計	8799.7	8790.1	73.0%	244.3	16.5%	8545.8
住宅用地	1119.1	9.3%	458.9	31.0%	660.2	6.3%
商業用地	221.3	1.8%	145.2	9.8%	76.1	0.7%
工業用地	463.1	3.8%	160.5	10.8%	302.6	2.9%
公益施設用地	256.3	2.1%	113.6	7.7%	142.7	1.4%
道路用地	916.9	7.6%	233.6	15.8%	683.3	6.5%
交通施設用地	52.7	0.4%	16.5	1.1%	36.2	0.3%
公共空地	74.1	0.6%	13.7	0.9%	60.4	0.6%
その他空地	150.6	1.3%	95.2	6.4%	55.4	0.5%
都市的土地利用 小計	3254.1	27.0%	1237.2	83.5%	2016.9	19.1%
不明	0.3	0.0%	0.0	0.0%	0.3	0.0%
合計	12044.5	100.0%	1481.5	100.0%	10563.0	100.0%

※面積の算出は GIS 上の計算によるため実際の面積とは異なる

出典：令和 4 年都市計画基礎調査

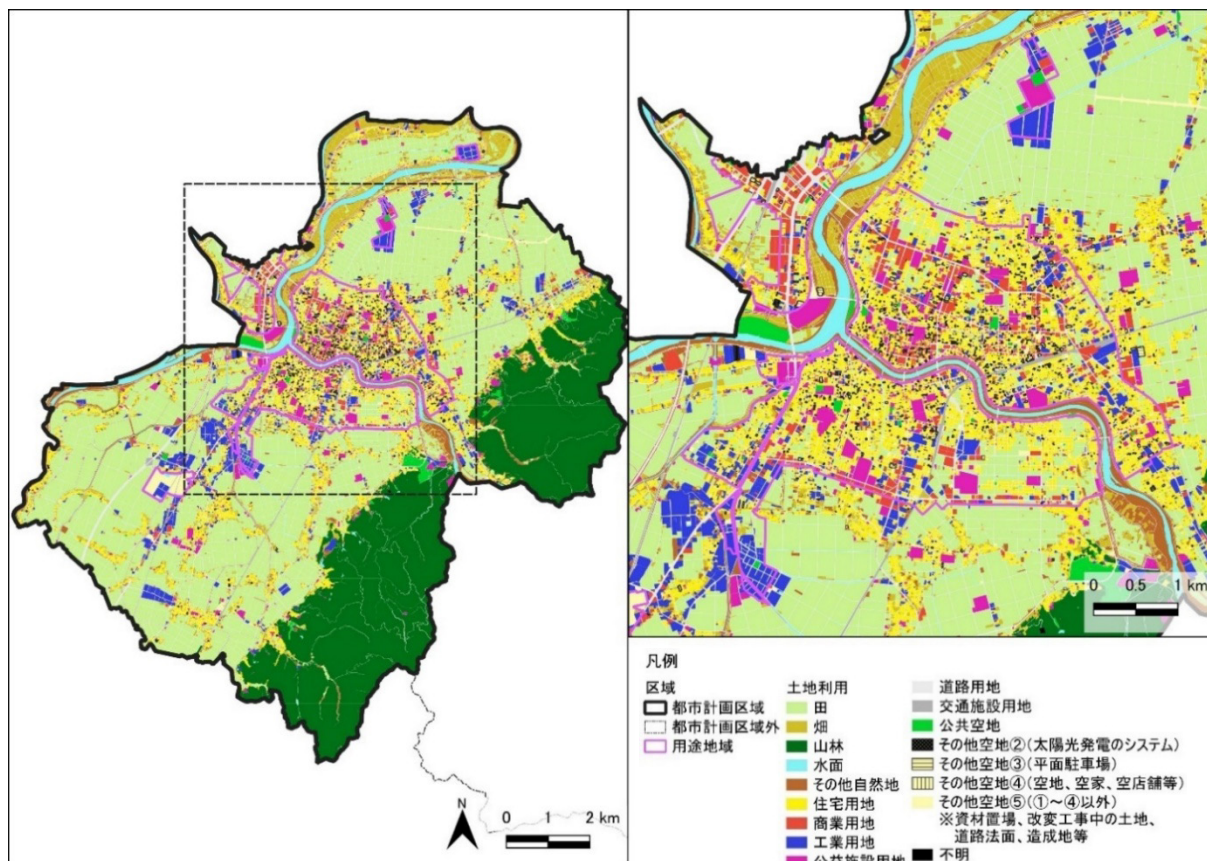


図 土地利用現況図

出典：令和 4 年都市計画基礎調査

## 2) 指定用途地域と土地利用現況との整合性

用途地域の多くが住居系用途の指定を受けています。商業系用途は燕三条駅を中心とした一帯と市役所の周辺や三条中央商店街、一ノ木戸商店街、東三条商店街等の商店街の周辺に指定され、工業系用途は用途地域内全体にわたって、点在して指定されています。商業系用途、工業系用途地域内で、住居系土地利用の割合が高く、土地利用の混在の状況が見られますが、これは、古くから家内制手工業の町として栄えてきた歴史があり、職住近接のまちの成り立ちといえます。

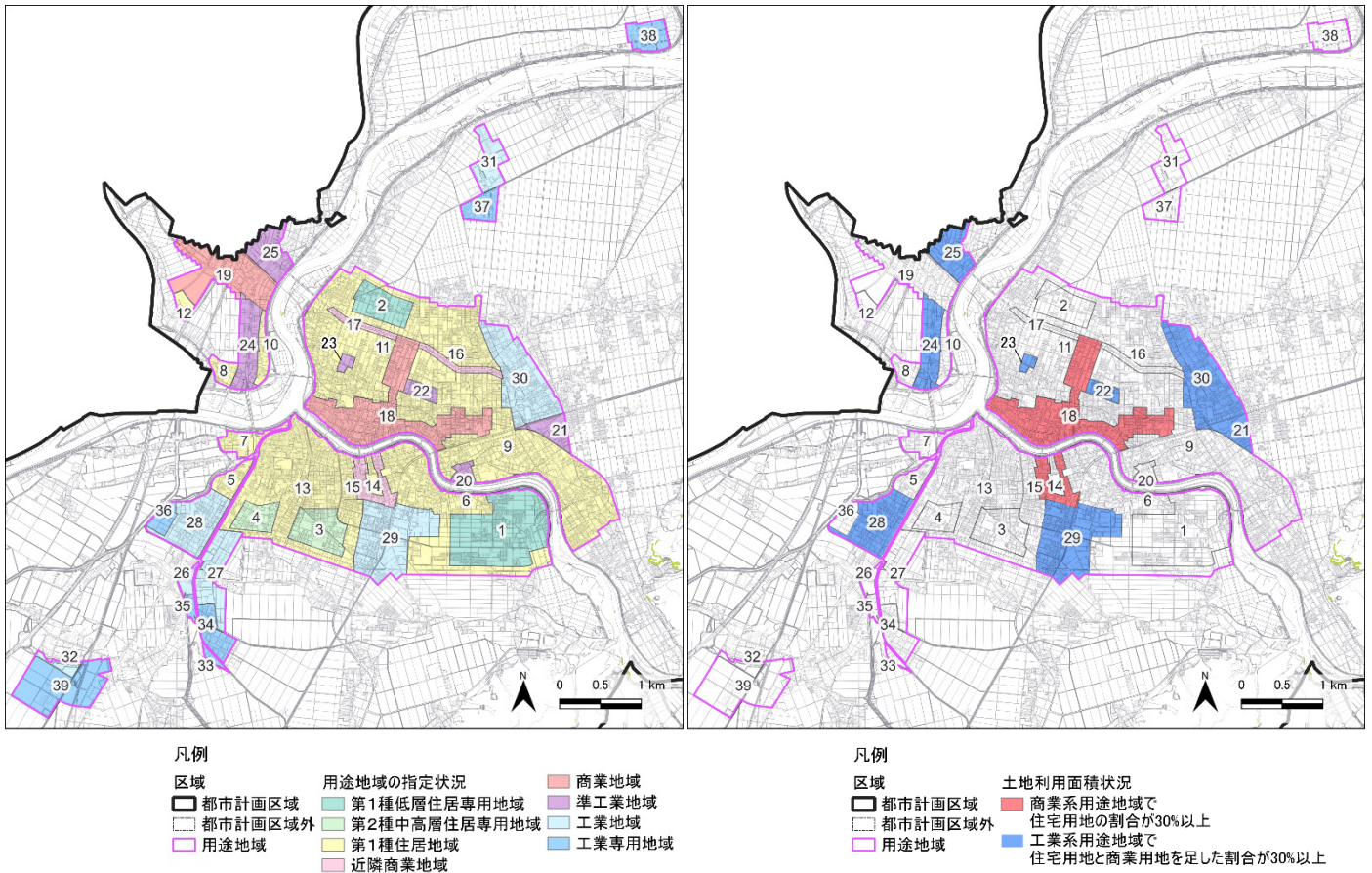


図 用途地域の指定状況（左）と用途地域別の土地利用面積状況（右）

出典：三条市資料、令和4年都市計画基礎調査

表 指定用途地域ごとの土地利用面積集計結果

図No	土地利用 用途地域	面積(ha)		住宅用地	商業用地	工業用地	田	畑	山林	水面	その他自然 地	公益施設 用地	道路用地	交通施設 用地	公共空地	その他 空地	計
		構成比															
1	第1種低層住居専用地域	33.1	1.2	0.4	32.0	4.0	0.0	0.8	3.5	2.6	13.0	0.0	0.6	2.3	93.4		
		35.4%	1.2%	0.5%	34.2%	4.3%	0.0%	0.8%	3.8%	2.7%	13.9%	0.0%	0.7%	2.5%	100.0%		
2	第1種低層住居専用地域	8.8	0.4	0.0	9.1	0.2	0.0	0.1	0.1	2.3	3.5	0.0	0.0	0.6	25.1		
		35.2%	1.4%	0.0%	36.5%	0.8%	0.0%	0.4%	0.3%	9.2%	13.9%	0.0%	0.0%	2.4%	100.0%		
3	第2種中高層住居専用地域	11.6	0.4	1.1	1.8	1.0	0.0	0.5	0.5	7.7	4.0	0.0	0.0	1.0	29.5		
		39.2%	1.5%	3.7%	6.2%	3.4%	0.0%	1.7%	1.5%	25.9%	13.5%	0.0%	0.0%	3.2%	100.0%		
4	第2種中高層住居専用地域	6.0	1.2	0.5	3.7	1.1	0.0	0.0	0.2	0.9	2.0	0.0	0.0	0.5	16.2		
		37.1%	7.7%	3.3%	22.7%	6.6%	0.0%	0.0%	1.4%	5.5%	12.6%	0.0%	0.1%	2.9%	100.0%		
5	第1種住居地域	5.7	0.3	1.0	0.7	1.3	0.0	0.0	0.4	0.3	1.6	0.0	0.4	0.2	12.0		
		47.7%	2.7%	8.3%	5.5%	11.1%	0.0%	0.0%	3.3%	2.9%	13.7%	0.0%	3.1%	1.7%	100.0%		
6	第1種住居地域	32.1	6.4	5.5	19.0	5.8	0.1	0.6	2.6	10.6	17.6	1.7	0.3	2.7	105.0		
		30.6%	6.1%	5.2%	18.1%	5.5%	0.1%	0.5%	2.5%	10.1%	16.7%	1.7%	0.3%	2.6%	100.0%		
7	第1種住居地域	4.3	0.6	1.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.4	5.1	2.3	0.0	0.0	0.1	14.4		
		30.0%	4.2%	7.1%	1.4%	1.7%	0.0%	0.1%	2.9%	35.3%	16.2%	0.0%	0.0%	1.0%	100.0%		
8	第1種住居地域	3.3	0.9	0.2	1.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.6	1.1	0.0	0.0	0.0	8.0		
		40.6%	11.4%	2.5%	11.9%	11.0%	0.0%	0.3%	0.3%	7.5%	13.7%	0.0%	0.4%	0.3%	100.0%		
9	第1種住居地域	88.5	16.8	16.1	11.2	7.0	0.0	0.8	2.8	16.9	30.9	3.8	2.3	9.0	206.2		
		42.9%	8.2%	7.8%	5.4%	3.4%	0.0%	0.4%	1.4%	8.2%	15.0%	1.9%	1.1%	4.4%	100.0%		
10	第1種住居地域	4.7	0.3	0.4	0.2	0.8	0.0	0.0	0.7	0.1	1.3	0.0	0.0	0.8	9.3		
		50.9%	3.0%	4.8%	1.7%	8.6%	0.4%	0.0%	7.5%	1.2%	13.8%	0.0%	0.0%	8.1%	100.0%		
11	第1種住居地域	78.9	18.7	8.7	17.0	6.3	0.2	0.5	1.4	18.1	27.8	1.1	1.1	7.4	187.4		
		42.1%	10.0%	4.7%	9.1%	3.4%	0.1%	0.3%	0.7%	9.6%	14.8%	0.6%	0.6%	4.0%	100.0%		
12	第1種住居地域	0.3	0.0	0.0	3.7	1.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	5.6		
		4.6%	0.0%	0.0%	66.1%	18.2%	0.0%	0.1%	3.7%	0.0%	7.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
13	第1種住居地域	70.1	15.4	6.9	3.3	4.4	0.1	1.7	1.3	15.3	25.4	0.0	3.2	8.1	155.3		
		45.2%	9.9%	4.5%	2.1%	2.8%	0.1%	1.1%	0.9%	9.9%	16.3%	0.0%	2.0%	5.2%	100.0%		
14	第1種住居地域	1.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	3.8	0.6	0.0	0.0	0.1	5.9		
		18.3%	1.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	1.3%	64.5%	10.5%	0.0%	0.0%	2.4%	100.0%		
15	近隣商業地域	8.3	2.8	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.7	3.3	0.7	0.0	1.4	17.7		
		47.1%	15.6%	1.9%	0.0%	0.2%	0.0%	0.1%	0.3%	4.2%	18.8%	4.0%	0.1%	7.8%	100.0%		
16	近隣商業地域	0.9	3.2	0.8	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.4	2.5	0.0	0.0	0.3	8.9		
		10.4%	36.6%	8.9%	3.9%	3.2%	0.0%	0.3%	0.5%	4.1%	28.6%	0.0%	0.5%	2.9%	100.0%		
17	近隣商業地域	0.5	3.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	2.1	0.0	0.0	0.1	7.0		
		7.0%	42.5%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	10.5%	29.6%	0.0%	0.0%	2.1%	100.0%		
18	商業地域	33.2	19.3	2.4	0.0	0.4	0.0	0.1	0.2	11.3	17.2	0.7	0.5	9.0	94.1		
		35.3%	20.5%	2.5%	0.0%	0.4%	0.0%	0.1%	0.2%	12.0%	18.3%	0.7%	0.5%	9.5%	100.0%		
19	商業地域	4.2	13.2	0.6	16.4	0.5	0.0	0.0	2.0	0.4	13.2	2.6	0.7	2.0	55.7		
		7.5%	23.7%	1.1%	29.5%	0.9%	0.0%	0.0%	3.5%	0.7%	23.6%	4.7%	1.3%	3.6%	100.0%		
20	準工業地域	1.4	0.1	1.8	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.7	0.9	0.0	0.0	0.6	5.6		
		24.2%	1.3%	32.2%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	0.9%	12.9%	17.0%	0.0%	0.0%	10.0%	100.0%		
21	準工業地域	2.1	2.3	4.3	0.2	0.1	0.0	0.1	0.2	0.0	1.9	2.6	0.0	0.1	13.8		
		15.0%	16.3%	31.2%	1.5%	0.8%	0.0%	0.7%	1.3%	0.1%	13.5%	18.7%	0.1%	0.8%	100.0%		
22	準工業地域	3.0	0.8	1.3	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	1.2	0.0	0.1	0.4	7.4		
		40.7%	10.9%	18.0%	2.4%	1.3%	0.0%	0.5%	2.0%	1.4%	16.4%	0.0%	1.6%	4.9%	100.0%		
23	準工業地域	0.6	1.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.4	0.0	0.0	0.4	3.2		
		18.0%	36.1%	2.4%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	18.6%	12.0%	0.0%	0.0%	11.8%	100.0%		
24	準工業地域	2.7	10.8	3.1	1.3	0.6	0.0	0.0	0.7	0.1	6.5	0.1	0.0	1.2	27.1		
		10.0%	39.7%	11.3%	4.7%	2.1%	0.0%	0.1%	2.6%	0.4%	23.9%	0.5%	0.0%	4.6%	100.0%		
25	準工業地域	2.0	6.5	1.1	3.0	0.6	0.0	0.0	0.3	0.1	8.3	0.4	0.9	0.1	23.3		
		8.6%	27.9%	4.8%	12.9%	2.7%	0.0%	0.0%	1.4%	0.4%	35.5%	1.6%	3.9%	0.4%	100.0%		
26	工業地域	0.5	0.0	1.7	0.0	0.8	0.0	0.0	0.6	0.1	0.4	0.0	0.0	0.6	4.8		
		11.1%	0.2%	35.0%	0.0%	16.6%	0.0%	0.7%	13.0%	1.9%	8.3%	0.0%	0.0%	13.2%	100.0%		
27	工業地域	2.5	1.9	10.2	10.1	2.5	0.0	0.2	1.6	0.0	3.0	0.0	0.0	0.2	32.0		
		7.7%	5.9%	32.0%	31.5%	7.7%	0.1%	0.5%	4.9%	0.0%	9.3%	0.0%	0.0%	0.5%	100.0%		
28	工業地域	11.8	1.6	8.3	4.5	2.5	0.0	0.9	2.6	0.2	5.3	0.0	0.5	1.2	39.5		
		30.0%	4.0%	21.1%	11.3%	6.3%	0.0%	2.3%	6.6%	0.6%	13.5%	0.0%	1.3%	3.1%	100.0%		
29	工業地域	14.9	7.9	14.4	11.7	1.6	0.0	0.6	1.2	1.6	10.3	2.0	0.1	1.4	67.6		
		22.0%	11.7%	21.2%	17.3%	2.3%	0.0%	0.9%	1.7%	2.3%	15.3%	3.0%	0.1%	2.0%	100.0%		
30	工業地域	22.3	6.1	9.8	5.1	2.0	0.0	0.2	0.8	2.0	9.9	0.1	0.1	2.8	61.3		
		36.5%	10.0%	16.1%	8.4%	3.3%	0.0%	0.4%	1.3%	3.3%	16.1%	0.1%	0.1%	4.5%	100.0%		
31	工業地域	0.1	1.4	4.0	1.5	0.0	0.0	0.1	0.2	9.7	1.4	0.0	2.2	0.3	21.0		
		0.4%	6.9%	19.2%	7.2%	0.2%	0.0%	0.4%	1.1%	46.3%	6.7%	0.0%	10.5%	1.2%	100.0%		
32	工業地域	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	3.0	5.4		
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.2%	0.0%	0.3%	19.8%	0.0%	0.0%	54.7%	100.0%		
33	工業専用地域	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	2.5		
		0.0%	0.0%	74.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	3.7%	0.0%	20.2%	0.0%	0.0%	0.9%	100.0%		
34	工業専用地域	0.0	0.1	12.8	0.2	0.0	0.0	0.3	0.1	0.0	2.7	0.0	0.5	0.0	16.8		
		0.0%	0.4%	76.6%	1.3%	0.0%	0.0%	1.6%	0.5%	0.0%	16.2%	0.0%	3.2%	0.2%	100.0%		
35	工業専用地域	0.0	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	3.8		
		0.0%	0.0%	79.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	4.5%	0.8%	15.1%	0.0%	0.0%	0.2%	100.0%		
36	工業専用地域	0.0	0.0	3.1	4.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.5	0.0	0.0	0.6	8.6		
		0.0%	0.0%	35.9%	48.4%	0.3%	0.0%	0.5%	1.3%	0.4%	6.3%	0.0%	0.0%	7.0%	100.0%		
37	工業専用地域	0.0	0.0	10.8	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	12.9		
		0.0%	0.0%	83.6%	0.4%	0.1%	0.0%	0.4%	1.8%	0.0%	13.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
38	工業専用地域	0.0	0.0	13.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	2.8	0.0	0.6	0.0	17.3		
		0.0%	0.0%	76.6%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	1.9%	1.7%	16.2%	0.0%	3.3%	0.0%	100.0%		
39	工業専用地域	0.0	0.4	8.9	0.1	0.4	0.0	1.0	0.7	0.0	4.3	0.7	0.0	36.7	53.3		
		0.1%	0.8%	16.7%	0.1%	0.8%	0.0%	1.9%	1.3%	0.0%	8.1%	1.4%	0.0%	68.8%	100.0%		
計		459.5	145.2	160.6	161.6	46.6	0.5	10.1	26.6	113.4	233.5	16.7	14.2	95.2	1483.6		
		31.0%	9.8%	10.8%	10.9%	3.1%	0.0%	0.7%	1.8%	7.6%	15.7%	1.1%	1.0%	6.4%	100.0%		

：前頁の「商業系用途地域で住宅用地の割合が30%以上」、「工業系用途地域で住宅用地と商業用地を足した割合が30%以上」に該当する部分

※面積の算出はGIS上の計算によるため実際の面積とは異なる

#### (4) 建物

##### 1) 建物用途現況

建物棟数は、令和4年基礎調査の時点で都市計画区域内では約62,000棟存在し、棟数では約8割、建築面積では約6割が住宅系建物となっています。

表 建物用途別建築面積（都市計画区域）

	住宅	併用建物	専用工場 専用倉庫	専用店舗 事務所	その他	合計
棟数（棟）	46,187	2,459	5,663	3,345	4,444	62,098
割合（％）	74.4	4.0	9.1	5.4	7.2	100.0
面積（㎡）	4,144,303	305,544	1,826,407	676,709	740,328	7,693,290
割合（％）	53.9	4.0	23.7	8.8	9.6	100.0

出典：令和4年都市計画基礎調査

また、令和5年の住宅・土地統計調査では、全市域の住宅系建物のうち、ほとんどが専用住宅となっています。建築年数別住宅戸数割合では、旧耐震基準の建物である昭和56年以前の建物も3割ほど存在しています。

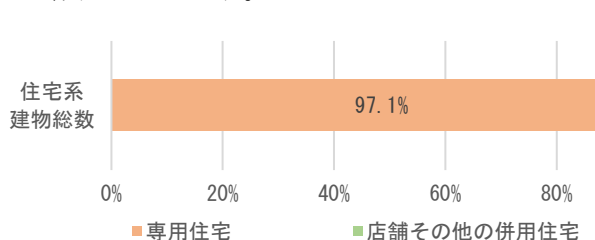


図 住宅系建物用途割合  
出典：令和5年住宅・土地統計調査

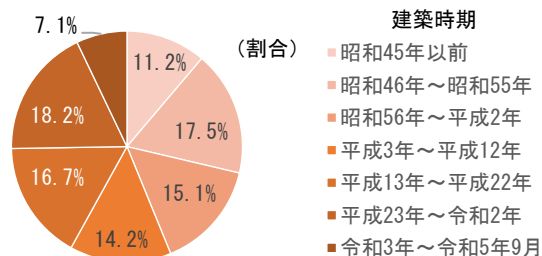


図 建築時期別住宅戸数割合  
出典：令和5年住宅・土地統計調査

## 2) 地区別建物棟数密度

分布状況を見ると、用途地域内の旧市街地は、郊外部と比較して建物棟数密度が高くなっています。

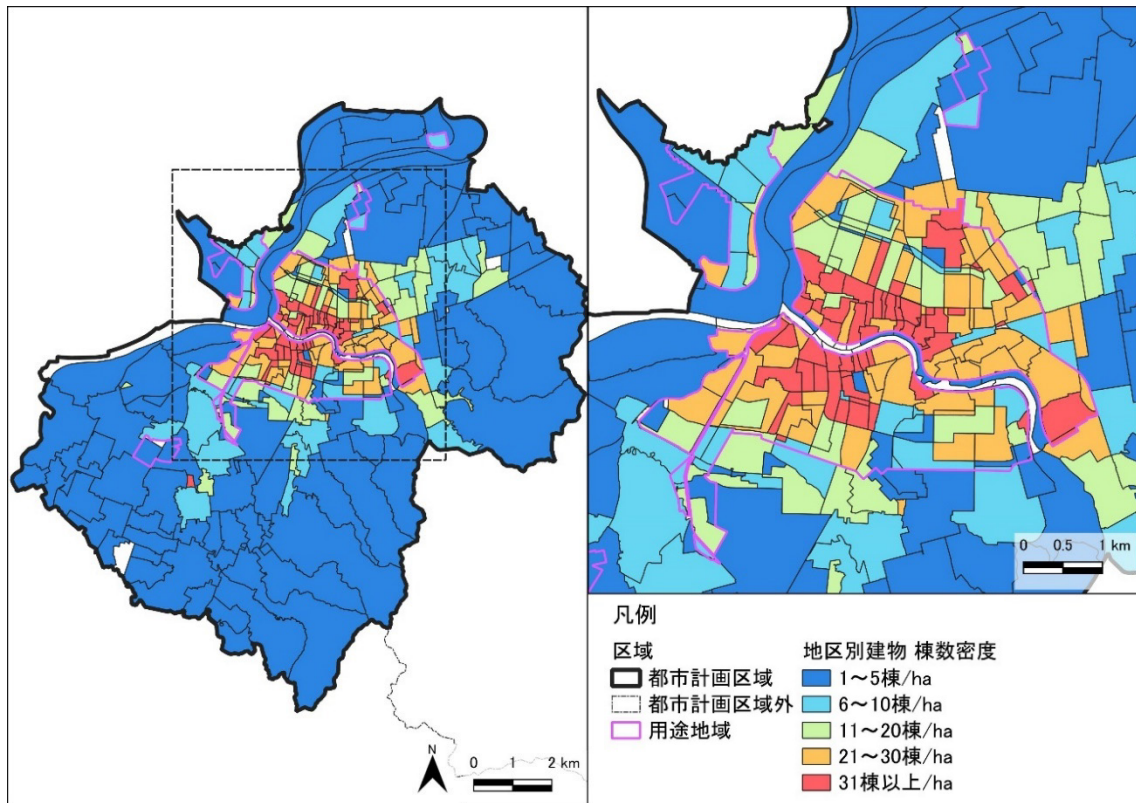


図 建物棟数密度（基礎調査区ベース）

出典：令和4年都市計画基礎調査

(5) 都市施設

1) 都市計画道路の整備状況

本市には都市計画道路 41 路線が都市計画決定されています。市内の都市計画道路の総延長は 74.84km で、その完成率は 43.3%です。これは新潟県の平均 55.2%を下回っています。(令和6年3月時点)

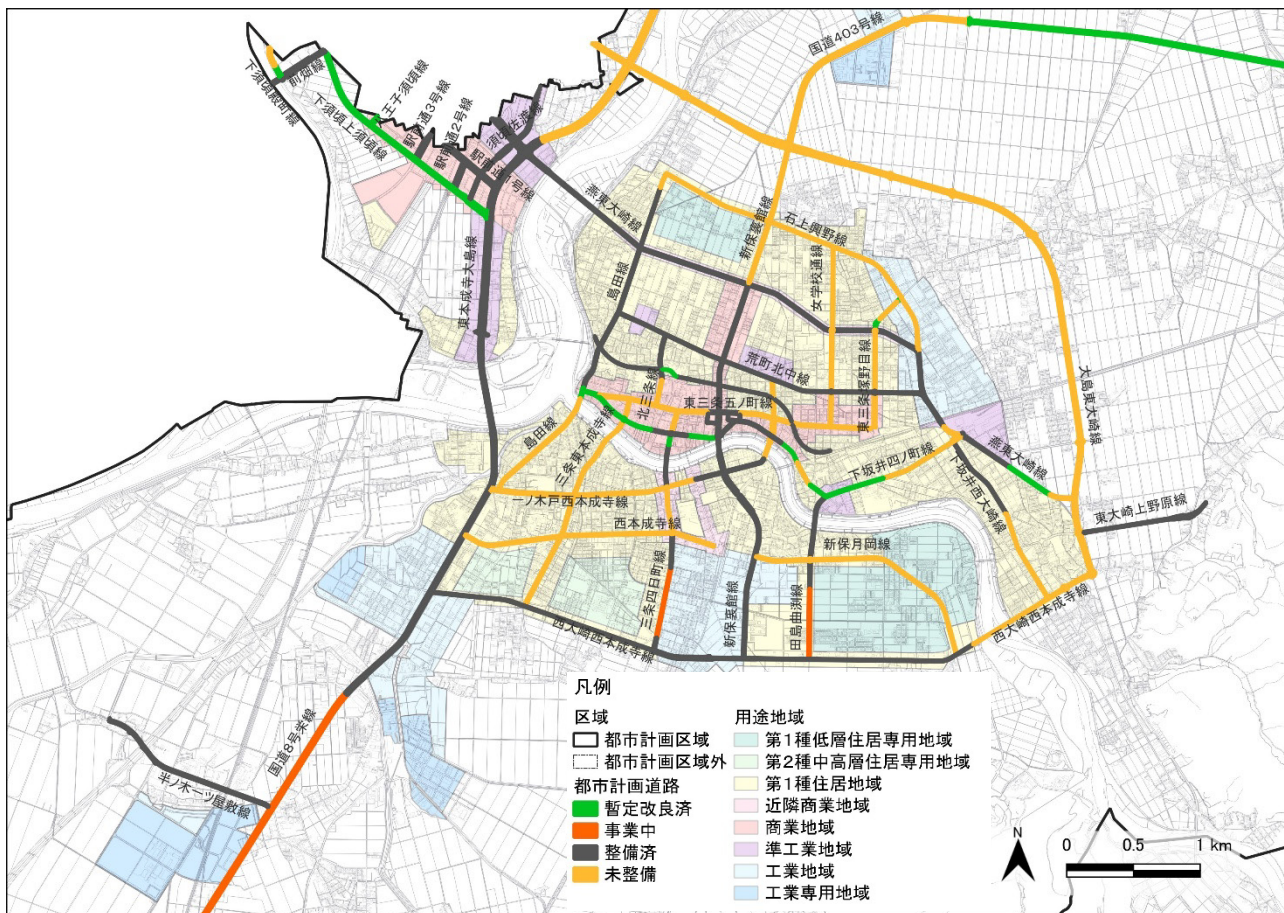


図 都市計画道路整備状況

出典：「三条市都市計画情報公開システム」データを基に作成

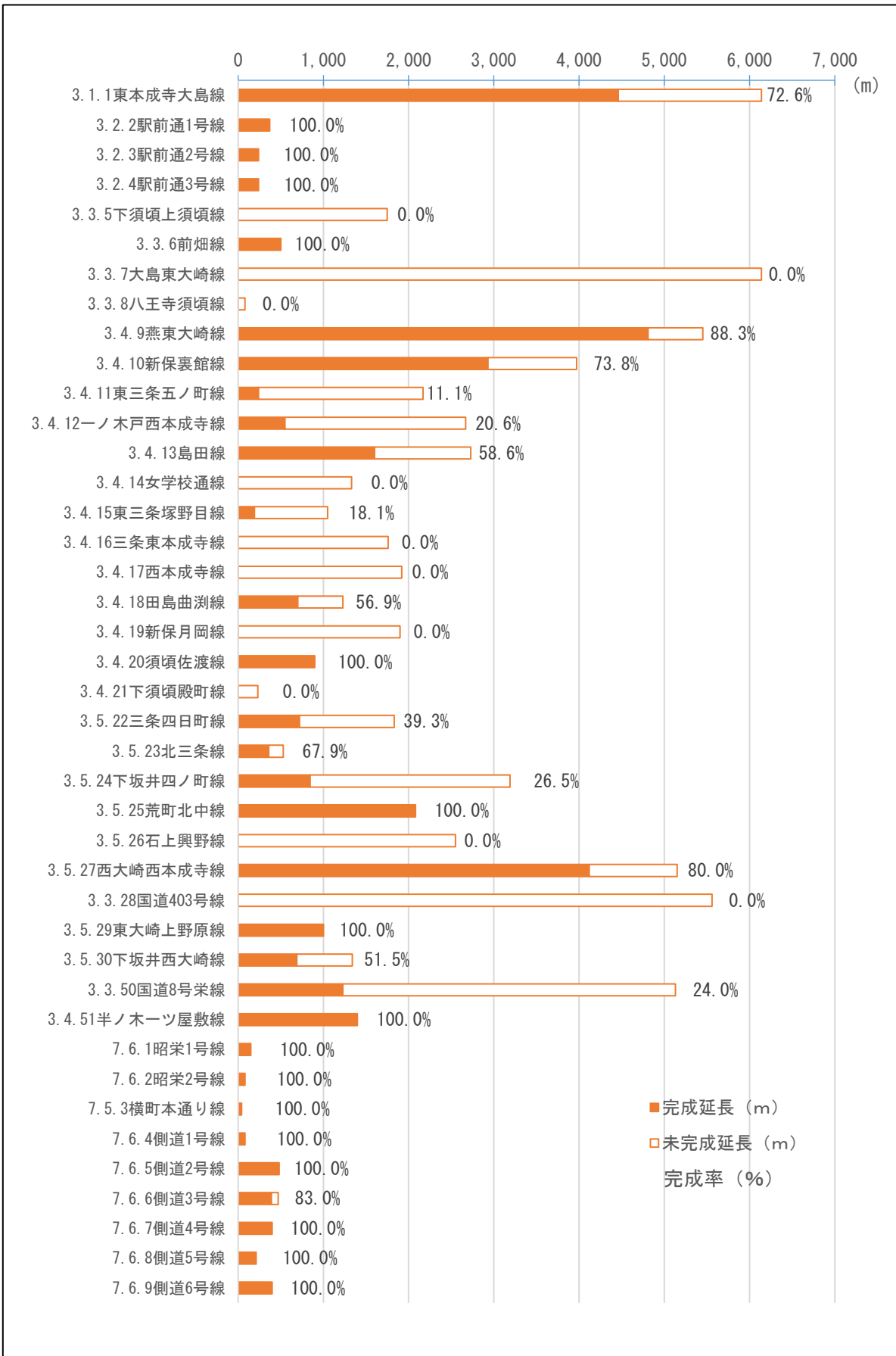
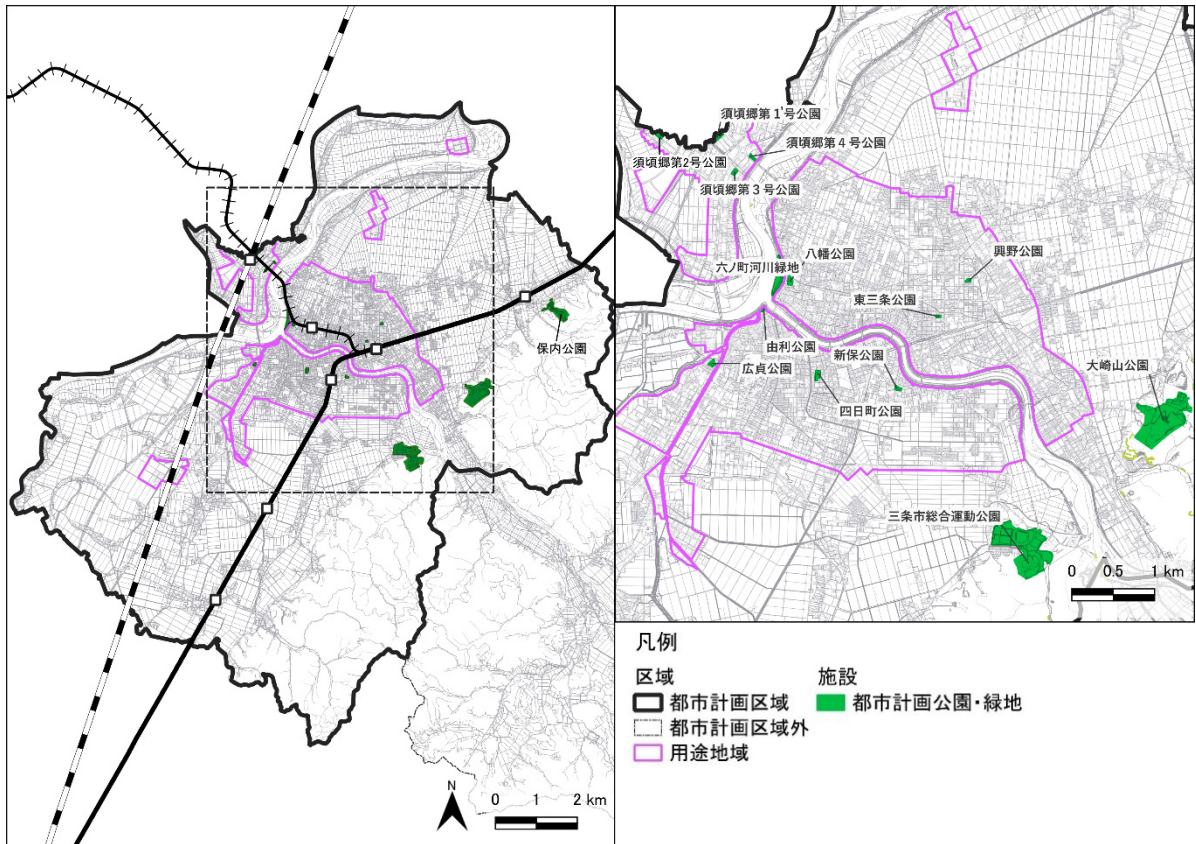


図 都市計画道路の整備状況一覧

出典：新潟県の都市計画（令和6年度版）

## 2) 都市計画公園の整備状況

本市の都市計画公園は15か所(61.53ha)が都市計画決定されており、そのうち13か所(55.69ha)が開設されています。



図表 都市計画公園・緑地整備状況

出典：三条市資料

番号	種別	公園名	計画決定面積 (ha)	開設面積 (ha)
2.2.1	街区公園	八幡公園	0.78	0.78
2.2.2	街区公園	四日町公園	0.44	0.44
2.2.3	街区公園	新保公園	0.22	0.22
2.2.4	街区公園	広貞公園	0.37	0.37
2.2.5	街区公園	興野公園	0.17	0.17
2.2.6	街区公園	東三条公園	0.10	0.10
2.2.7	街区公園	由利公園	0.23	0.23
2.2.8	街区公園	須頃郷第2号公園	0.45	0.45
2.2.9	街区公園	須頃郷第3号公園	0.28	0.28
2.2.10	街区公園	須頃郷第4号公園	0.23	-
3.2.1	近隣公園	須頃郷第1号公園	0.60	-
4.4.1	地区公園	保内公園	8.80	8.80
5.5.1	総合公園	大崎山公園	24.10	24.10
6.5.1	運動公園	三條市総合運動公園	23.80	18.79
1	緑地	六ノ町河川緑地	0.96	0.96
計(15公園)			61.53	55.69

出典：新潟県の都市計画(令和6年度版)

### 3) 都市公園等の徒歩圏

都市公園等の徒歩圏域を「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づき 800m で設定した場合、都市計画公園の人口カバー率は 35% でありカバー率は低いといえます。一方、その他の公園（児童公園、開発行為を伴う公園、その他公園等）、オープンスペース等都市計画決定していない公園、緑地を含めた場合、都市公園等の人口カバー率は 91.8% で都市計画区域内のほとんどの人口をカバーしています。

表 都市公園等徒歩圏人口

	都市公園等徒歩圏内人口		都市計画区域内人口
	都市計画公園（整備済）		
令和 2 年 100m メッシュ人口	30,485	79,095	86,137
都市計画区域内人口カバー率	35.4%	91.8%	-

出典：国勢調査、三条市資料

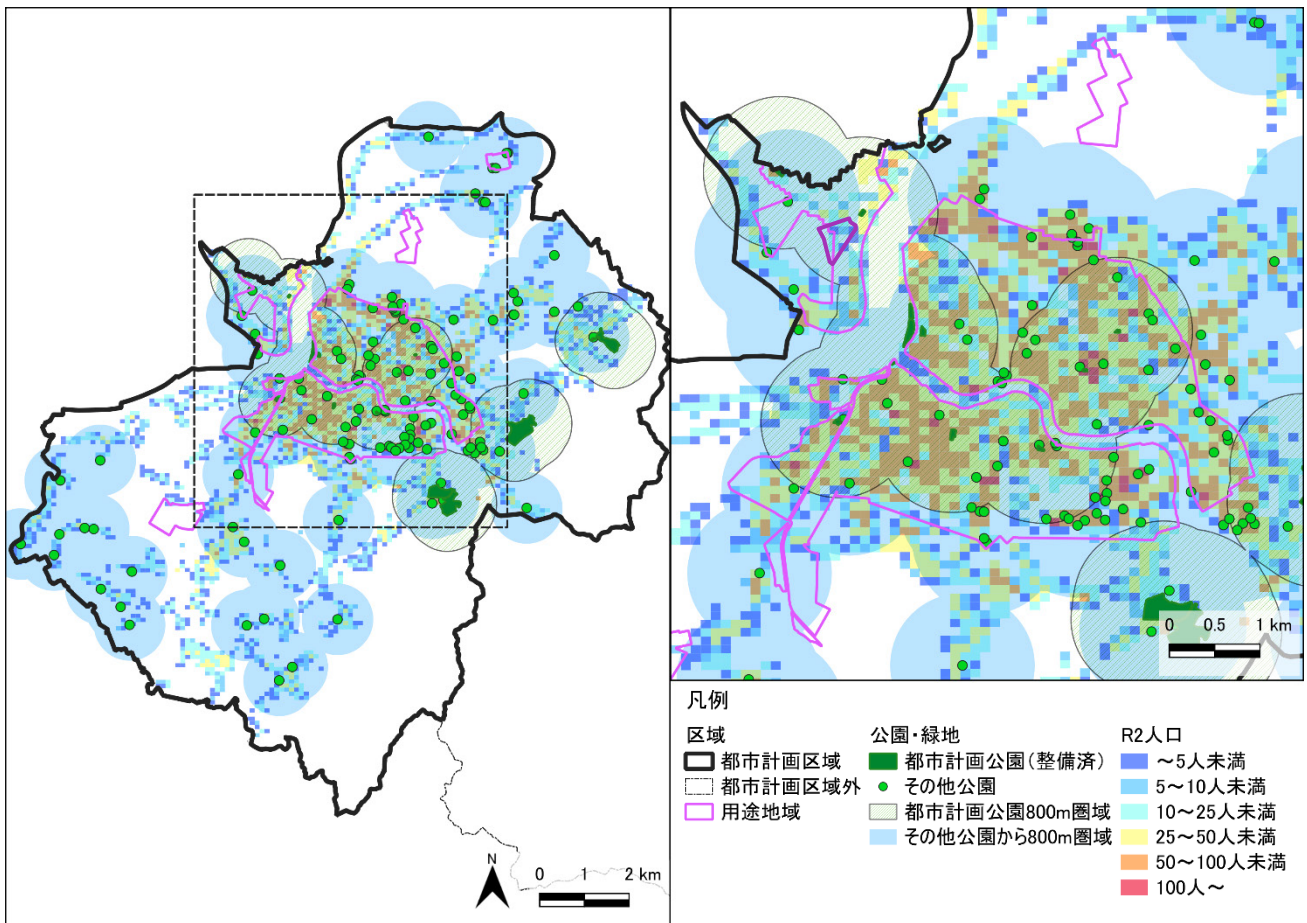


図 都市公園等徒歩圏と令和 2 年人口メッシュ

出典：国勢調査、三条市資料

#### 4) 下水道の状況

下水道処理人口普及率とは、下水道（国土交通省所管）の整備状況を示す指標であり、各自治体の総人口に対する下水道を利用できる区域の定住人口の割合です。三条市の下水道処理人口普及率は令和4年度末で16.7%と極めて低い状況です。

なお、三条市では、集合処理方式として公共下水道事業のほか、農業集落排水事業により、市が汚水処理施設を整備し管理を行っています。

公共下水道は三条地域、栄地域、下田地域それぞれの中心部で整備されており、平成30年度の見直しにより計画（実施予定）区域は北三条駅、東三条駅周辺や三条駅西側の地区等に縮小されています。

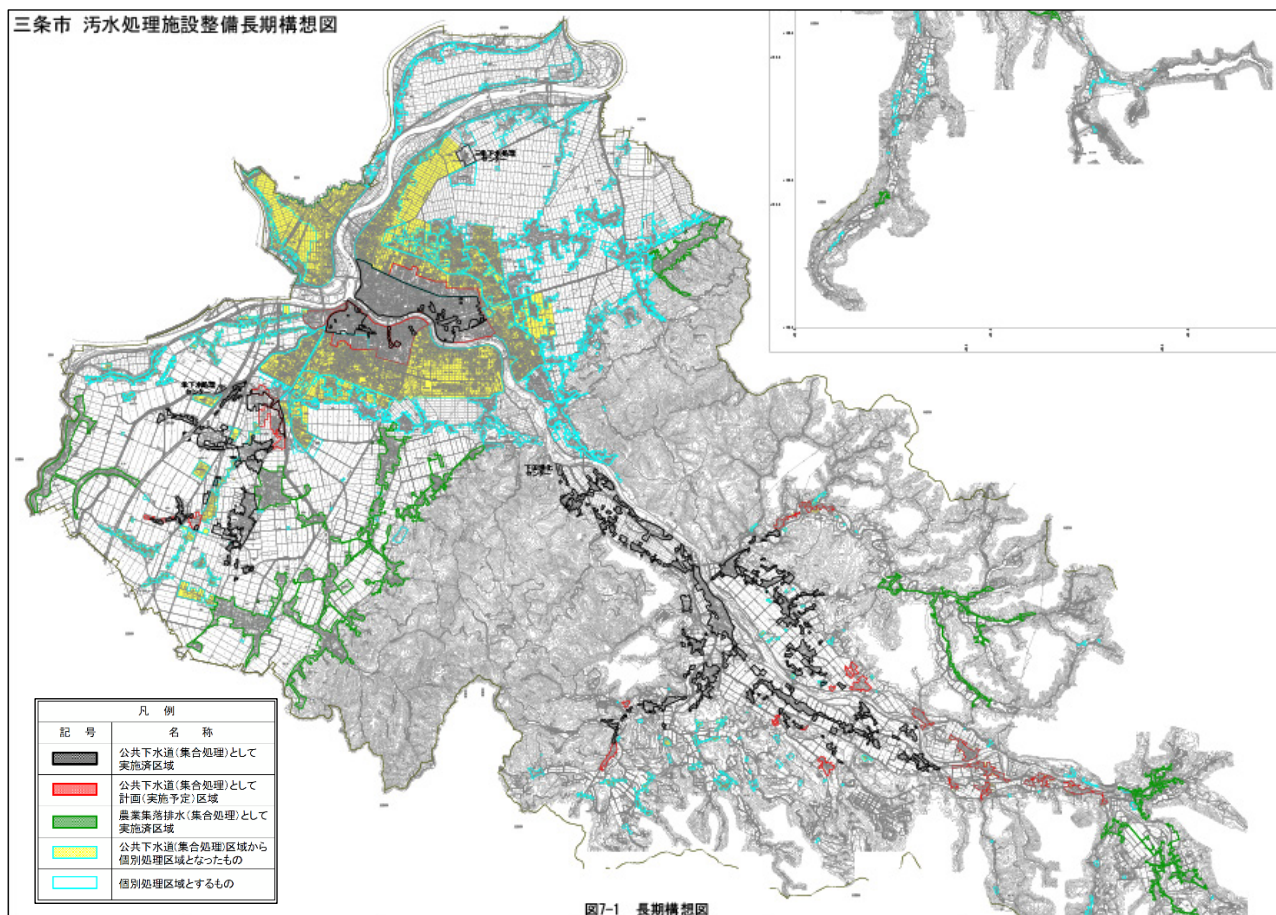


図 三条市汚水処理施設整備長期構想図

出典：三条市汚水処理施設整備構想

表 汚水処理施設整備現況

	新潟県	三条市
汚水処理人口普及率※	89.7%	49.3%
下水道接続率	90.1%	66.4%
下水道処理人口普及率	78.2%	16.7%

※汚水処理人口普及率：各自治体の総人口に対する下水道及び集落排水施設を利用できる区域内の定住人口と、合併処理浄化槽の利用人口の合計値の割合

出典：新潟県の汚水・下水道処理人口普及率（令和4年度）

## (6) 公共交通

### 1) 鉄道

鉄道網としては上越新幹線、信越本線及び弥彦線の3路線があります。市内には7つの鉄道駅がありますが、駅別の乗車人員は東三条駅の利用が最も多く、次いで燕三条駅、三条駅となっています。また、用途地域内の居住区域の半分以上が、駅から1km圏域（徒歩約15分圏内）にあり、一部本成寺地区や月岡地区、裏館地区等の周辺が圏外となっています。

また、東三条駅は市内の主要なバス路線が乗り入れし、バスプールやバス待合所が整備されており、バスと鉄道との乗り換えターミナルとして機能しています。

表 駅別1日平均の乗車人数 令和4年

駅名	乗車人数/日
燕三条	1,802
北三条	312
東三条	2,191
三条	1,599
(保内)	-
(帯織)	-
(東光寺)	-

※ ( ) は無人駅

出典：JR 東日本

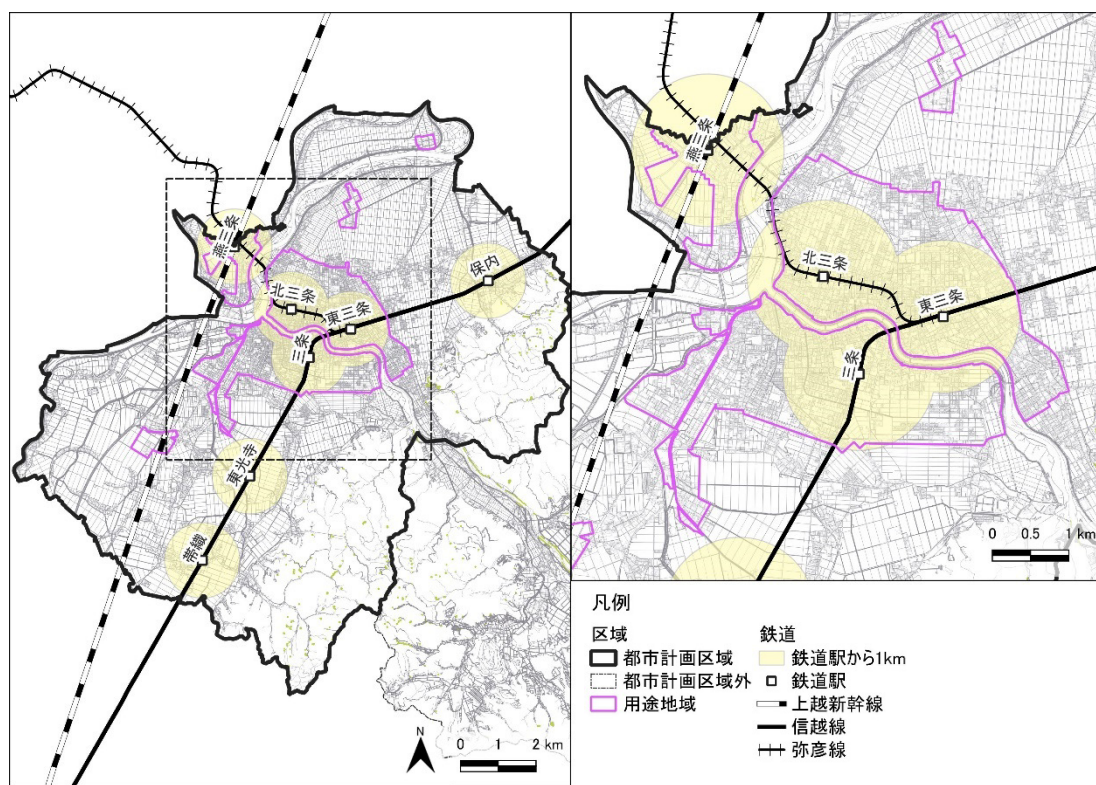


図 駅から1km圏域

出典：国土数値情報（鉄道）

## 2) バス交通

本市のバス路線網は東三条駅を中心に放射状に伸び、他地区と結ぶ形態となっています。特に東三条駅～一ノ木戸・中央商店街が、バス路線が多く集中する基幹軸となっています。

一方でその他の路線の運行本数は、通勤・通学、帰宅時に偏っています。そのため、三条市では、デマンド交通「ひめさゆり」(1日当たり平均利用者が約218人(令和4年度))、高校生通学ライナー(1日当たり平均利用者が約90人)、井栗地区コミュニティバス(1日当たり平均利用者が約6人)、市内循環バス「ぐるっとさん」(1日当たり平均利用者が約130人)等の運行を行い、利用ニーズに即した効率的な公共交通の運用を行っています。これらの路線バスやデマンド交通等のバス停留所からの300m圏域では、用途地域内の居住区域をほぼ網羅しています。

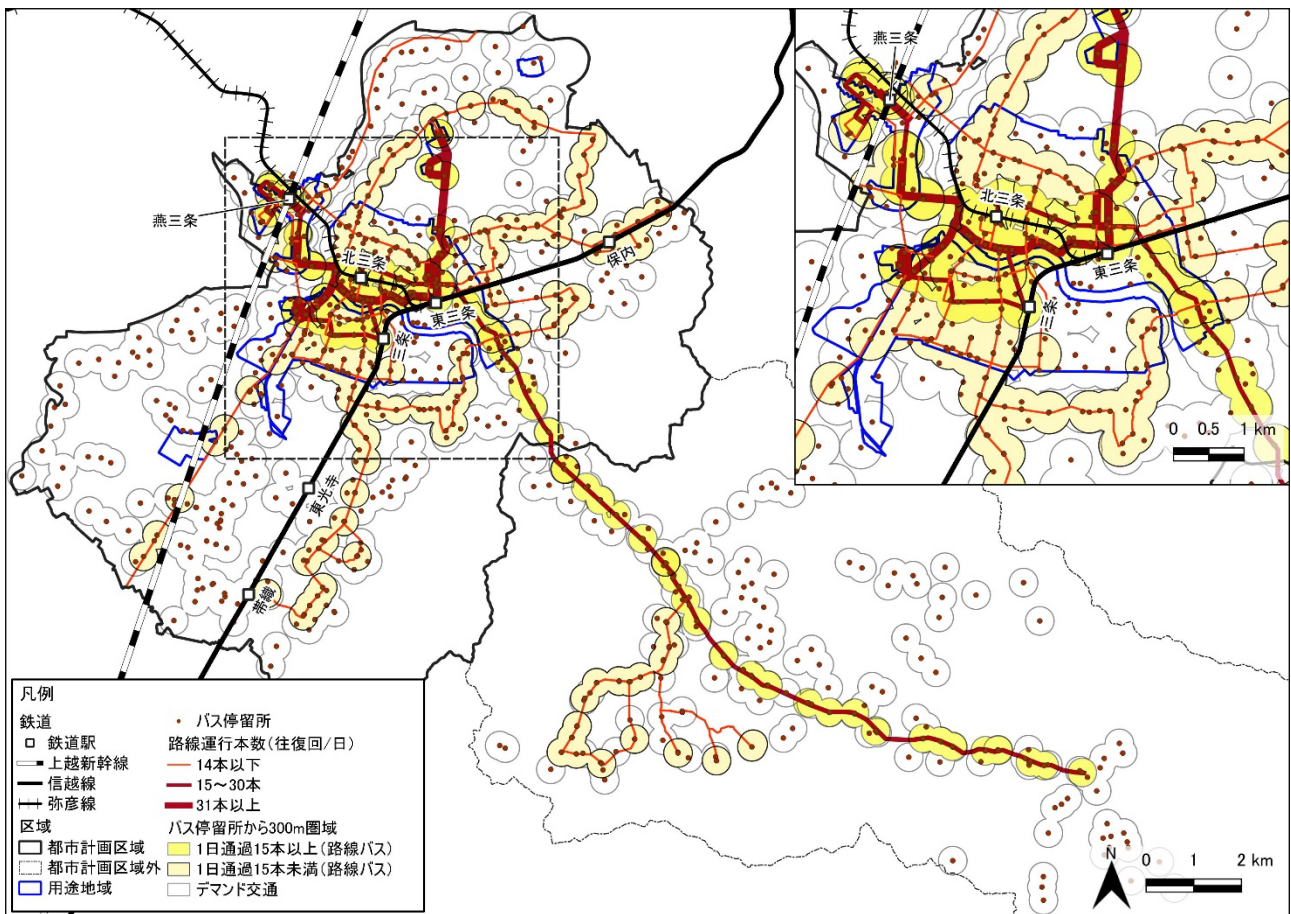


図 バス誘致図

出典：三条市各公共交通の時刻表を基に作成 (R6.6月現在)

### 3) 公共交通の誘致圏

本市の用途地域の大半が、鉄道駅から1 km 圏以内及びバス停留所から 300mの圏域に含まれており、市全域で見てもほとんどの居住圏域がデマンド交通等を含めたバス停留所から 300mの圏域に含まれることから、公共交通を利用しやすい都市形態といえます。

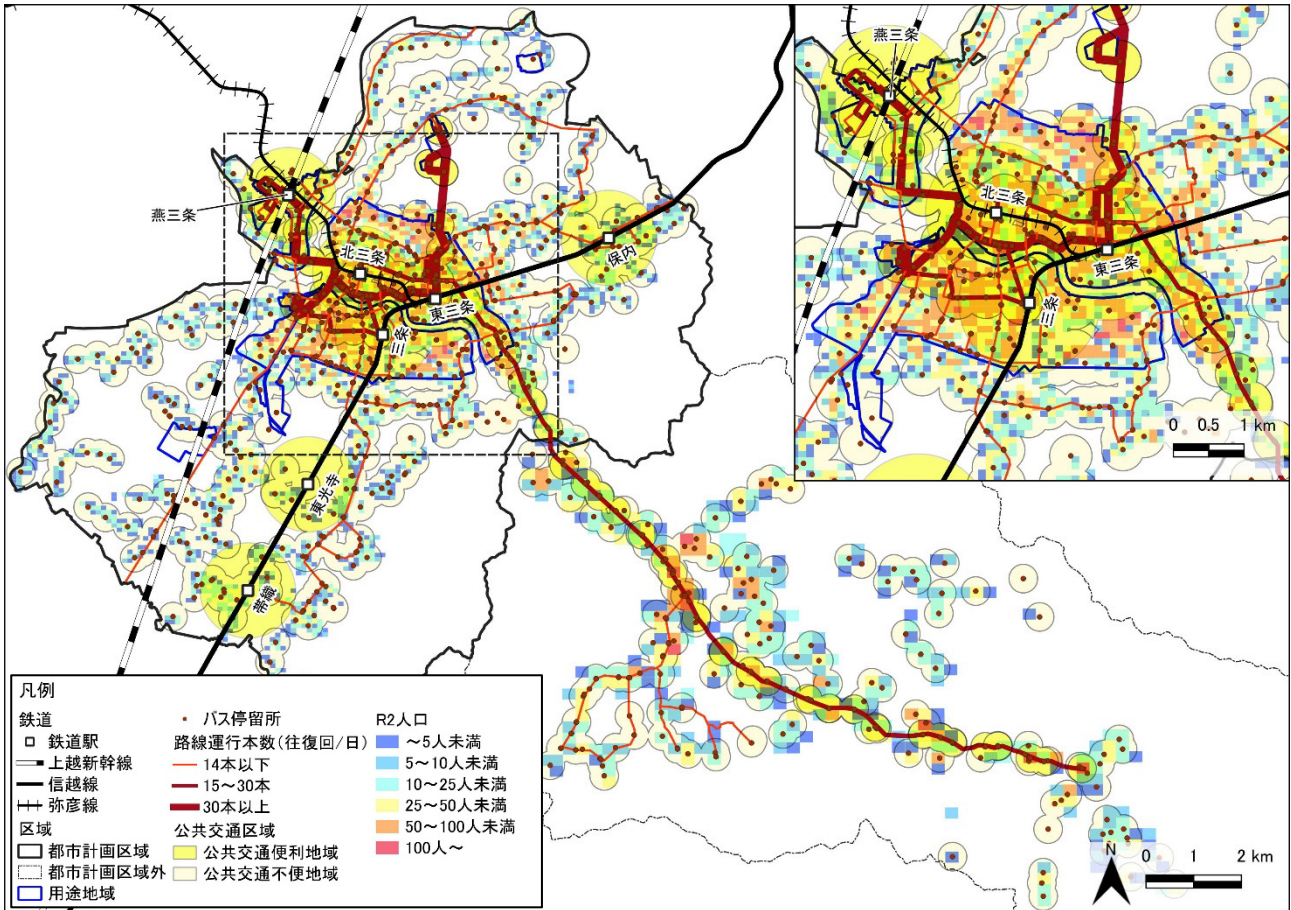


図 公共交通現況図

出典：三条市各公共交通の時刻表を基に作成（R6.6月現在）

#### 公共交通便利地域、不便地域、空白地域の定義

		バス		
		バス停から 300m圏内		バス停から 300m圏内外
鉄 道	駅から 1km 圏内	運行本数 15 回/日 (往復) 以上	運行本数 15 回/日 (往復) 未満	
		駅から 1km 圏外	公共交通 不便地域	

※「立地適正化計画作成の手引き（令和6年4月）国土交通省」を参考に設定

- ・ 駅から1 km 以内、又はバス停留所から 300m以内に居住している人口：47,375 人（圏域内の令和2年メッシュ人口を合計して算出）
- ・ 用途地域内の人口：47,416 人（用途地域内の令和2年メッシュ人口を合計して算出）
- ・ 圏内人口／用途地域内の人口：47,375 人／47,416 人=99.9%

(7) 災害・防災

1) 法規制

市域を信濃川や、五十嵐川のほか、刈谷田川、布施谷川、貝喰川等の一級河川が横断しており、特に五十嵐川と信濃川の合流点では、外水氾濫の被害が生じやすい地形となっています。そのため、都市計画区域の半数、用途地のほぼ全域で、河川の洪水浸水想定区域に指定されています。

山際では土砂災害（特別）警戒区域の指定がありますが、用途地域内には指定がありません。

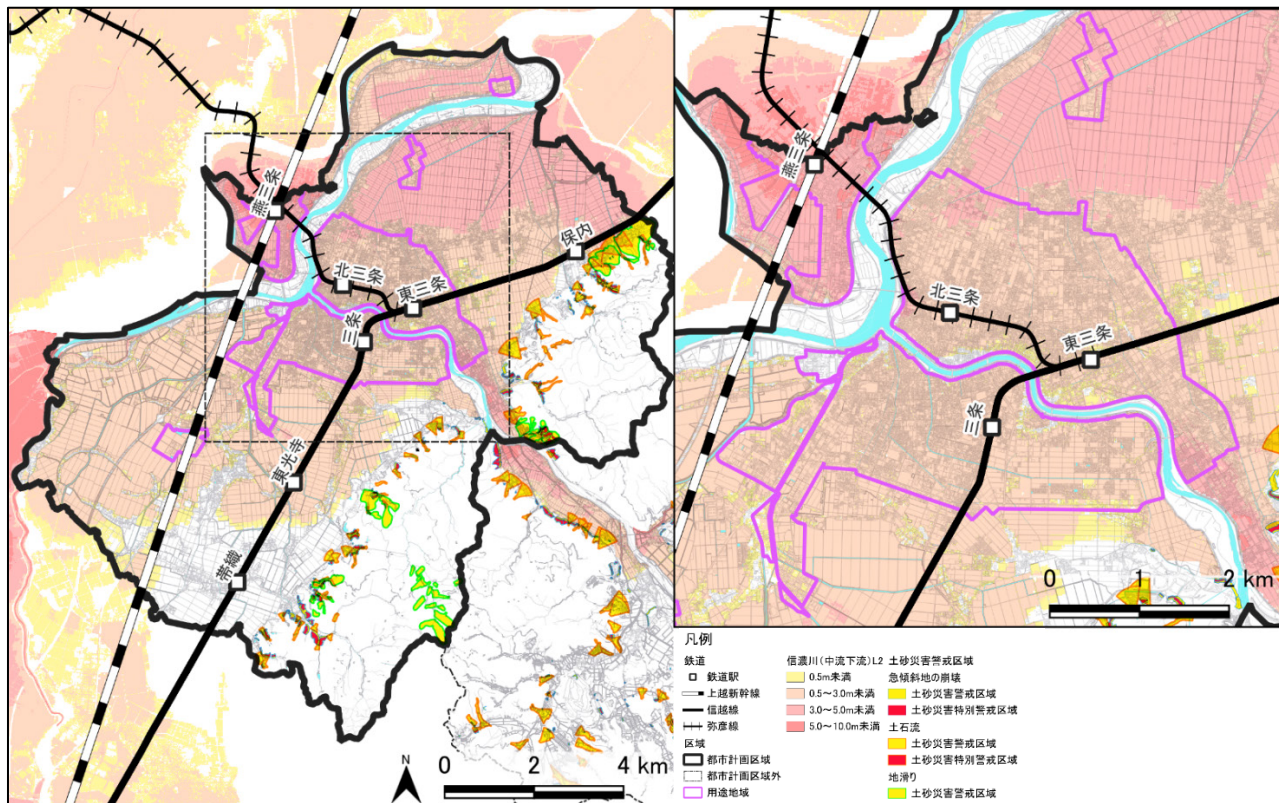


図 信濃川（中流下流）洪水浸水想定区域図（想定最大規模 L2、支川等溢水を表示）

出典：国土交通省北陸地方整備局信濃川河川事務所（平成 28 年 12 月）

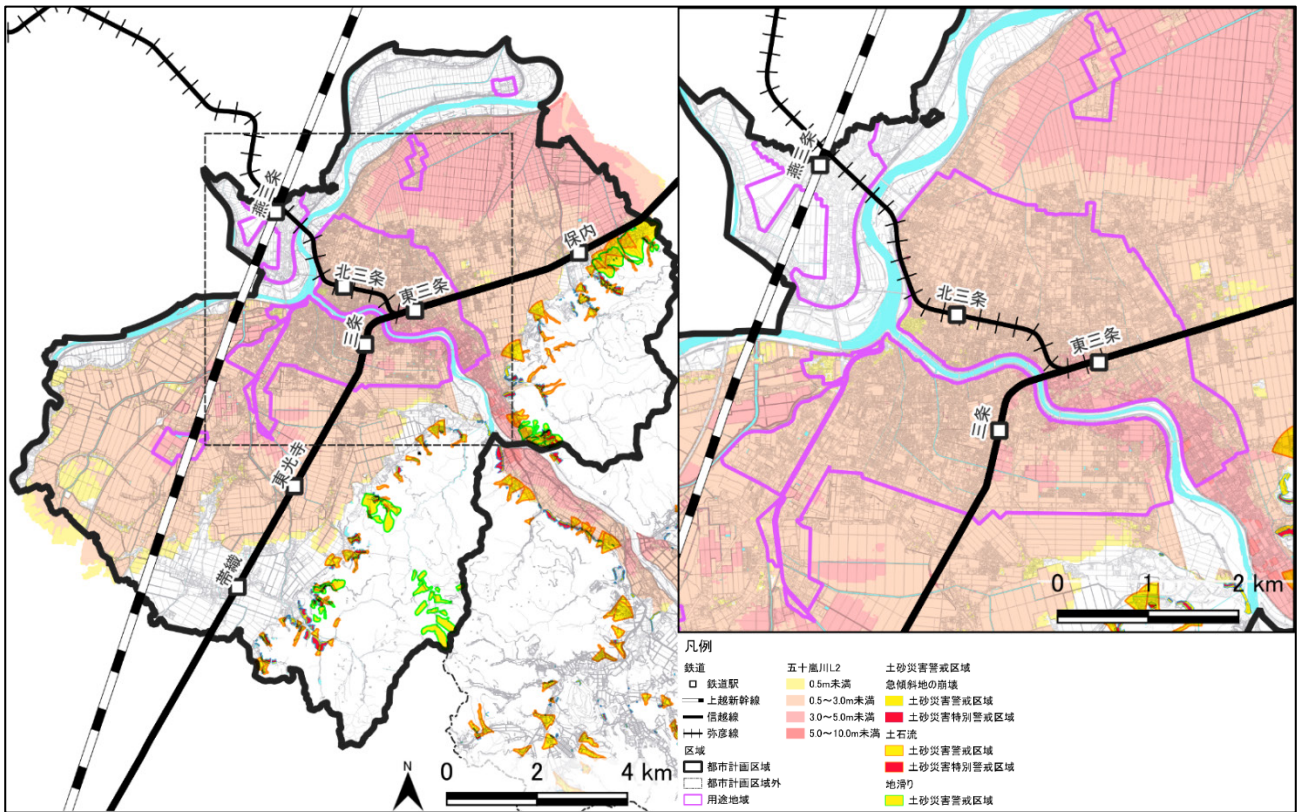


図 信濃川水系五十嵐川洪水浸水想定区域図（想定最大規模 L2）

出典：新潟県洪水浸水想定区域図（平成 30 年 6 月）

## 2) 避難所

令和6年現在、指定避難所として市域全域において1次・2次避難所を39箇所、その他避難所を30箇所指定しています。

実際の開設状況や浸水時の道路通行規制等により、必ずしも徒歩で避難できない場合があります。

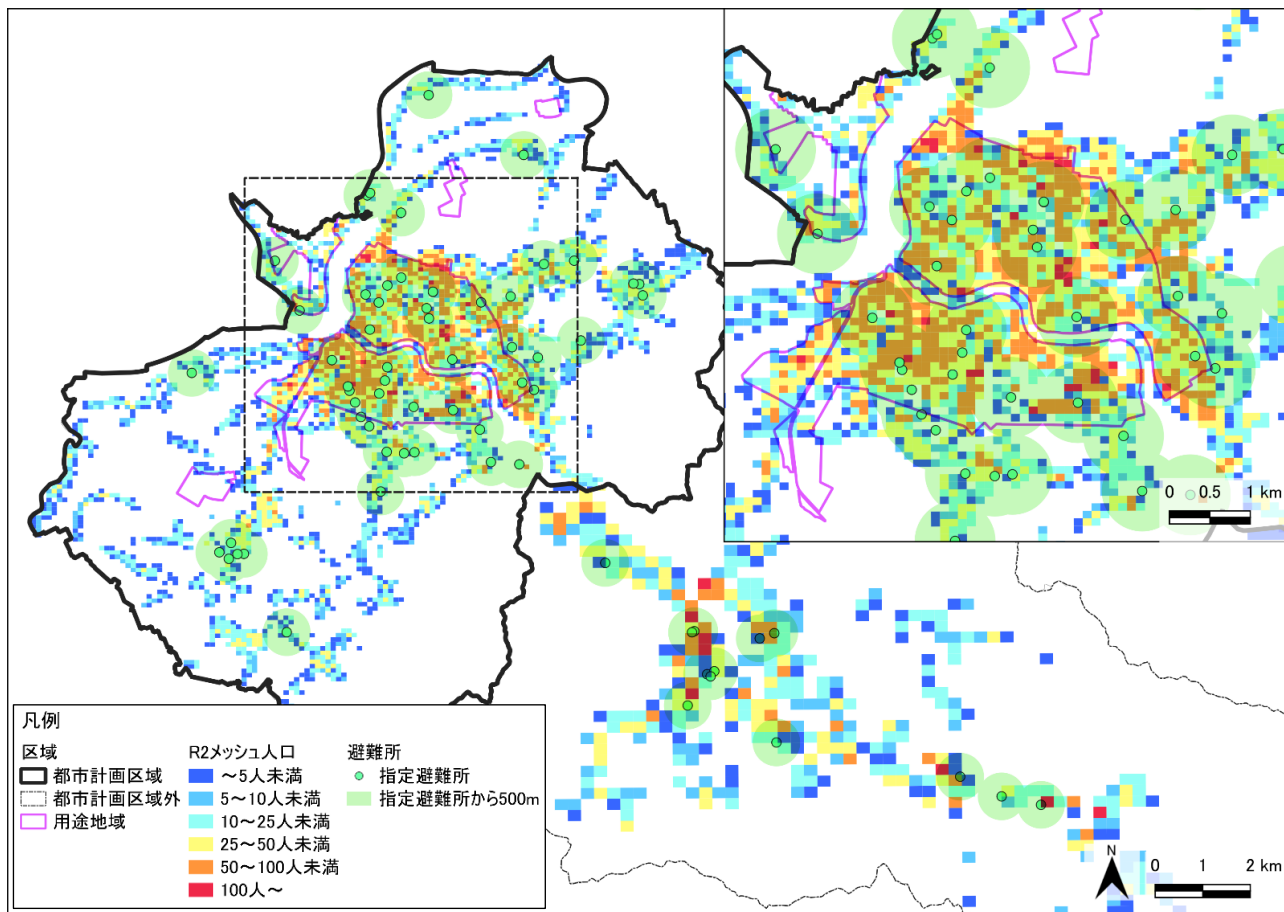


図 避難所と歩行圏域

出典：三条市地域防災計画

## (8) 財政状況

近年10年間の財政状況について、歳入の総額は、約500億円前後で推移しており、人口減少の中でも自主財源の市税は概ね同額を維持しています。また、令和2年度は国の新型コロナウイルス交付金の影響により、国・県支出金が増加しています。

歳出では、職員の定員適正化計画等の推進により人件費の削減が図られているものの、高齢化に伴う扶助費の増高が見られ、今後も増加が見込まれます。全体の歳出額が特に多くなっている令和2年度では、歳入同様新型コロナウイルス交付金による補助費等の増加が影響しています。

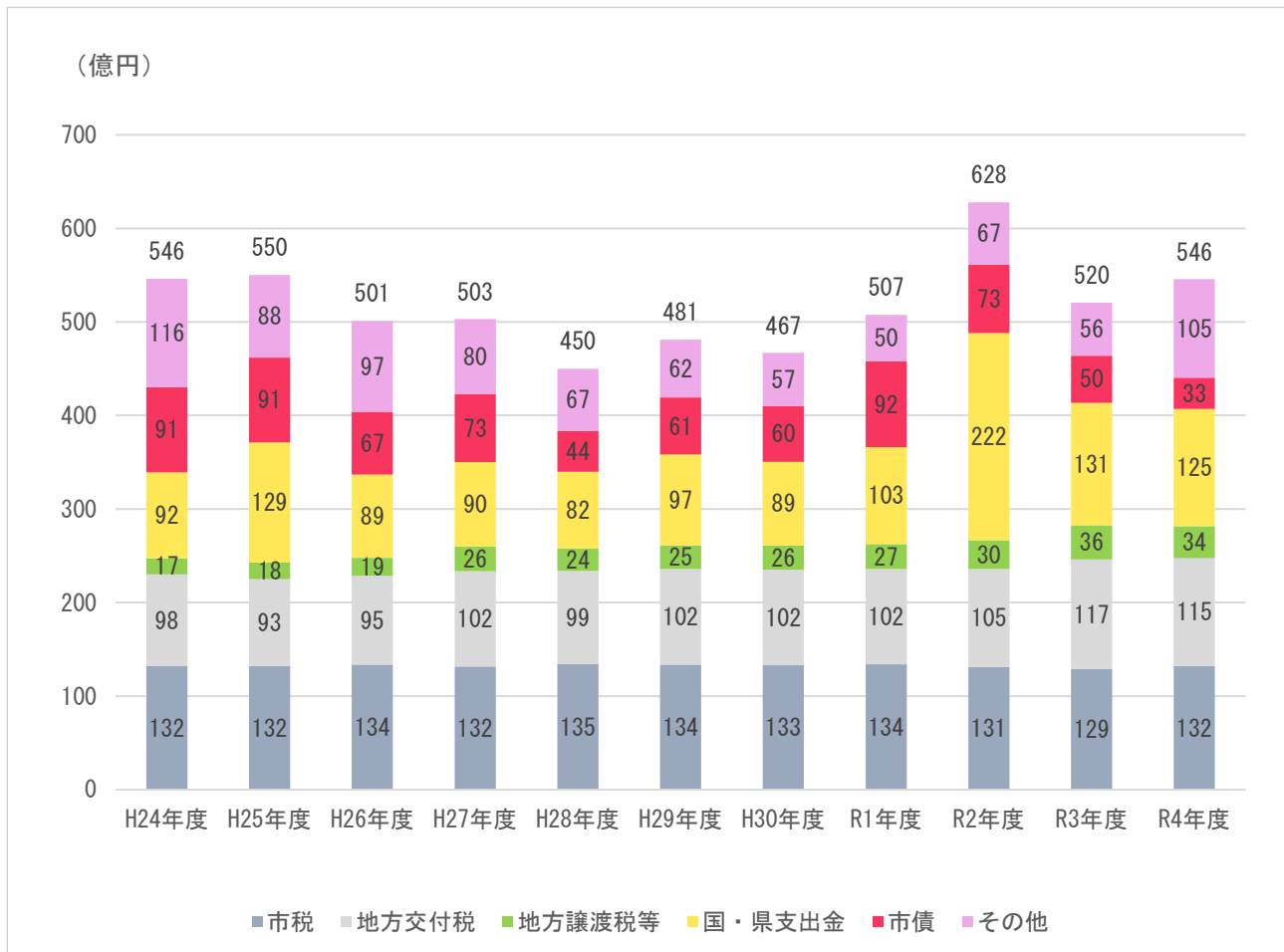


図 歳入決算額の推移(普通会計)

出典：総務省「地方財政状況調査」

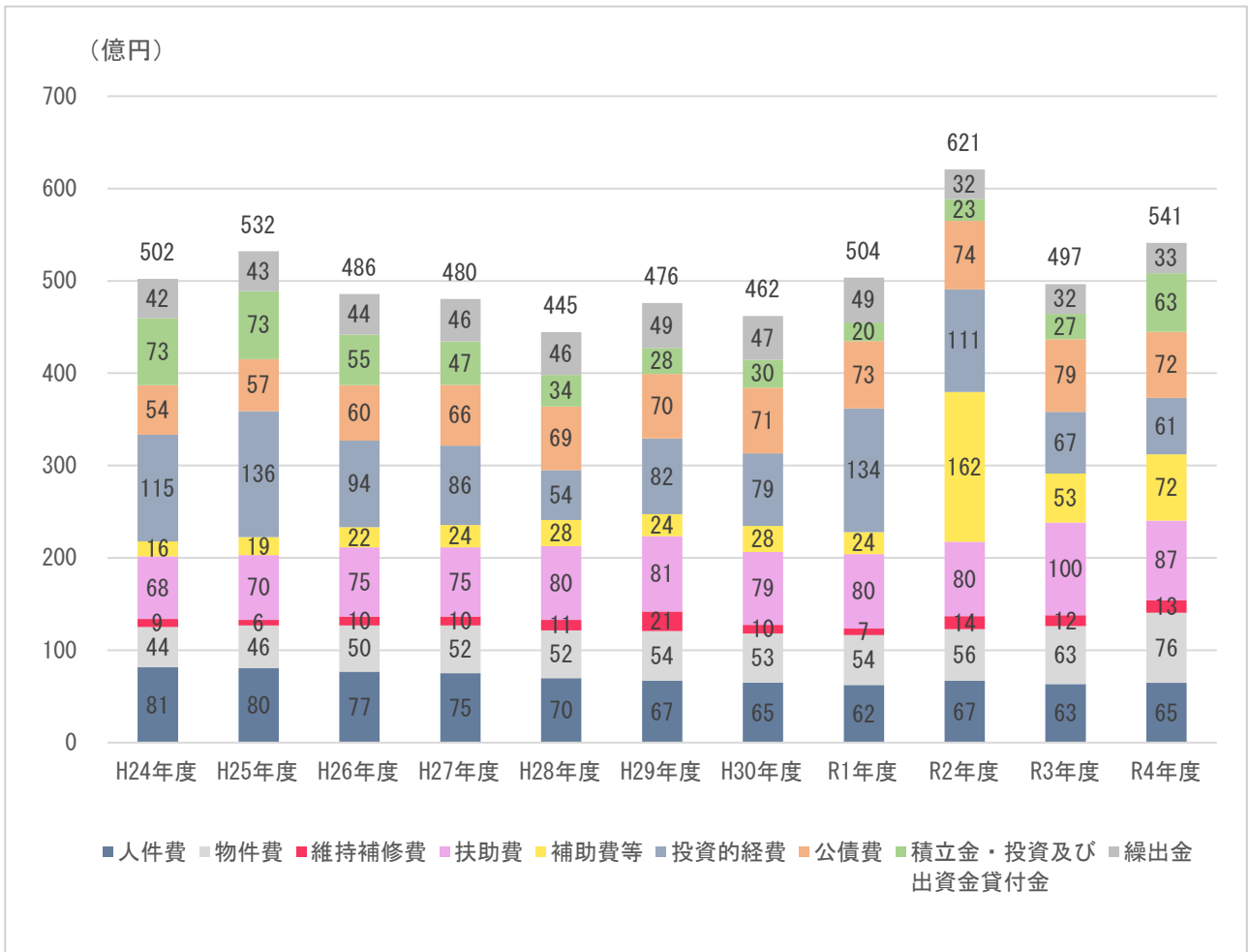


図 歳出決算額の推移(普通会計)

出典：総務省「地方財政状況調査」

## 2 今後の都市づくりに向けた課題

これまでの現状分析を踏まえ、本市の都市づくりに向けた課題として「少子高齢化、人口減少への対策」、「中心市街地の魅力向上」、「市街地と周辺地域の移動利便性の確保」「都市経営の効率化」の4つに整理しました。

### <都市の現状・課題のまとめ>

#### (1) 人口

- ・人口減少（生産年齢人口の減少、中心市街地での高齢化の進行）
- ・人口密度の低下に伴うコミュニティ活動の停滞や住民の生活を支えるサービス機能の低下

#### (2) 産業

- ・就業者数・事業所数の減少による地場産業の衰退（人口減少等の影響による経済活動の低下）
- ・中心市街地の空洞化への対応

#### (3) 土地利用

- ・商業機能の郊外化や中心市街地における商店街の衰退
- ・須頃地区における都市機能集積による広域交流拠点の形成

#### (4) 建物

- ・中心市街地における住宅等の老朽化、空き家化の進行

#### (5) 都市施設

- ・都市計画道路を始めとする幹線道路網の整備
- ・中心市街地を始めとした下水道の整備

#### (6) 公共交通

- ・市街地と各拠点を結ぶ効率的かつ利便性の高い交通ネットワークの形成
- ・中心市街地とその周辺を結ぶ公共交通サービスの充実

#### (7) 災害・防災

- ・中心市街地や須頃をはじめとした浸水リスクの低減
- ・安心・安全な市街地環境の形成

#### (8) 財政状況

- ・一般財源の減少や高齢化に伴う扶助費の増加等による財政負担の増加

### <都市づくりの課題>

#### ア 少子高齢化、人口減少への対応

- ・学ぶ若者や働く若者が集うまちの実現
- ・居住と都市機能の集積による市街地の人口密度の維持
- ・だれもが居住しやすい安心・安全な市街地環境の創出

#### イ 中心市街地の魅力向上

- ・中心市街地の行政機能やスポーツ・文化・娯楽機能等の公共施設の集積
- ・都市基盤の改善と商店街の再生促進による魅力ある商業空間の形成

#### ウ 市街地と周辺地域の移動利便性の確保

- ・市街地内や各拠点地域を結ぶ交通ネットワークの維持
- ・中心市街地と下田地域間の公共交通サービスの充実

#### エ 都市経営の効率化

- ・公共施設等の統廃合・長寿命化、既存ストックの活用等による財政負担の軽減

## 第2章 立地適正化計画に関する基本的な方針

### 1 将来都市像

三条市立地適正化計画を市民や事業者、行政等、まちづくりに関わる各主体が連携して効果的に進めるためには、実現を目指す都市の姿を共有することが重要です。

上位計画である「三条市総合計画」（計画期間：平成27年度～平成34年度）では、目指す将来の姿として「豊かな自然に恵まれた 歴史と文化の息づく 創意にみちた ものづくりのまち」を掲げています。

また「三条市都市計画マスタープラン」（令和8年3月）においても、総合計画の考え方を共有し、本市の持つ地域資源を最大限活かしながら、市民一人一人から選ばれて次代まで住み継がれるまちづくりの実現を目指すこととしています。

その考え方を踏襲しつつ、本市の都市構造上の課題を踏まえた将来都市像を次のように設定します。

～ 将来都市像 ～

**豊かな自然に恵まれた 歴史と文化の息づく 創意にみちた ものづくりのまち**

本市は、世界に誇るものづくりのまちであり、また先人から脈々と受け継がれてきた歴史や文化、下田郷に代表される豊かな自然など、多彩な魅力に満ちたまちです。現在の少子高齢化、人口減少社会にあっても、そうした三条市の素晴らしさを、今と変わらない姿で存続させていくためには、人々の暮らしに対する目線も大切にしたい、それぞれの地域の生活環境、歴史や文化などが継承され、住み慣れた土地に住み続けていくことができる多極分散型の都市構造を堅持していくことが不可欠です。

そのため、本市の市街地では、立地適正化計画に基づいて現在の用途地域を拠点としてコンパクトな都市構造を維持するとともに、郊外部においては、豊かな自然や優良農地の保全とともに農村集落の良好な生活環境を守ります。

そして、それら市街地と郊外部を既存の公共交通やデマンド交通等、公共性のある交通手段で連絡し、身近に接続できるよう連携を強化することによって、将来にわたって存続し続けていくことができる力強いまちづくりを目指します。

### 2 まちづくりの方針

本市は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると年間1,000人程度のペースで人口が減少していくことが見込まれています。中心市街地を中心とする用途地域においても人口増減率や高齢化率から、今後も人口減少と人口密度の低下が予想されます。

中でも注目すべきは、生産年齢人口が令和17年には、現在の4分の3になると見込まれています。また各世代の人口を見ると20～24歳の世代が15～19歳だったころと比べ大幅に人口を減らしています。これは高校卒業後の進学等に伴う人口減少であり、大学卒業後の就職等に伴う人口増加が小さく、特に出産の中核を担う20～39歳の女性はほとんど戻ってこない状況にあります。こうした流れを転換し、人口動態の改善へとつなげていくためには、若年層を中心とした人口動態の改善を実現するまちづくりが必要です。

将来にわたってこのまちの活力を維持し続けていくためには、その魅力を磨き上げ、子どもから高

年齢者までの誰もが、このまちに「住みたい」と実感できるまちづくりを進めていくことが必要です。

都市計画マスタープランにおいても、「質が高く機能的な都市づくり（濃密で成熟した都市への転換）」を目標に掲げ、居住機能及び都市機能の集約化による、いわゆる“コンパクト・プラス・ネットワーク”で機能的な都市の形成と、都市施設や社会インフラの選択と集中による高質で持続可能なまちづくりを目指しています。

現状・課題や目指すべき都市構造を踏まえた上で、三条市立地適正化計画においては、現在の用途地域（中心市街地地区、須頃地区、上須頃地区）を拠点としたコンパクトなまちづくりを継続していくとともに、市街地と周辺とのネットワークの維持を図ることを基本的な方針とします。

## **方針 1 居住や都市機能の集約による人口密度の維持**

拠点地域の活力や生活利便性を維持していくために必要な一定の人口密度を維持します。

既存の都市基盤を活かしつつ、居住機能や都市機能の誘導、都市施設や社会インフラの選択と集中を図りコンパクトなまちづくりを促進します。

また、「三条市総合計画」を踏まえ、「働く場」としての魅力を維持向上させつつ、「生活の場」としての魅力を高め、本市の特徴を踏まえた若年層の転出の抑制、転入の促進及び自然動態の改善によるまちづくりを促進します。

## **方針 2 中心市街地の魅力向上による都市活力の維持**

中心市街地は、古くから生活の営みに不可欠な売り買いの場であるとともに、交流の場でもあり、それがまちににぎわいや活力をもたらしていました。

しかし、近年において商業機能の郊外化や後継者不足による空き店舗が増加しているとともに、これに伴い商店街での買い物客や多くの人が行き交う場が少なくなっていることから、中心市街地における人と人との交流の機会が失われ、閑散とした商店街となり交流の拠点としての機能が失われつつあります。そのため中心市街地の魅力向上を図り、用途地域内の拠点性の向上を図ります。

また、須頃地区及び上須頃地区は令和6年に開院した県央基幹病院をはじめ、教育機能及び地元地権者による土地区画整理事業等によって、広域的、基幹的な様々な都市機能の集積を図ります。

## **方針 3 市街地と周辺地域とのネットワークの強化**

市街地内や拠点間の交通手段を確保し、利便性の向上を図るため、鉄道や路線バスのほか、市内循環バスやデマンド交通の維持・充実など、市民の移動需要に応じた利便性の高い公共交通サービスを確保します。特に、地域拠点であり観光需要が高い下田地域とまちなかの交通手段の強化を図ります。

須頃地区及び上須頃地区では教育機能や県央基幹病院の開設等に伴う将来のまちの姿を見据えたバス路線等の確立を目指します。また、鉄道、バス路線の乗り継ぎを含めた利便性の高い公共交通ネットワークの構築を確保します。

### 3 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの方針や「三条市都市計画マスタープラン」の将来都市構造を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造として、核となる「拠点」及び「軸（公共交通）」の考え方を以下のとおり設定します。

#### （1）拠点の考え方

##### 【 中心拠点 】

##### ①中心市街地地区

中心市街地地区は、東三条駅、三条駅、北三条駅を結ぶ範囲を中心とした既成市街地と市役所三条庁舎周辺において、歴史や伝統文化を語る地域資源と既成商店街を中心とした商業機能や業務機能、居住機能の活性化により、にぎわいと落ち着きが共存する中心拠点として位置付けます。

中心市街地地区では、医療・福祉・子育て・商業・行政等の日常的なサービス機能の集約を図り、これらの機能を維持するために必要な人口密度を維持するとともに、豊富な地域資源を活かした市民の交流の場を創出し、都市の活力と生活利便性の維持向上を図ります。

##### ②須頃地区・上須頃地区

須頃地区・上須頃地区は、燕三条駅や三条燕 IC、国道 8 号等の広域的な交通結節機能を活かした高次都市機能の集積を高め、市の発展を牽引する中心拠点として位置付けます。

須頃地区・上須頃地区では、市内外から多くの人々が集い、働くといった広域交流を目指し、近年新たに設置された医療・教育機能等の高次都市機能の維持・充実により、地元企業の発展や地域医療体制の充実を図るほか、商業、文化、交流、研究開発、コンベンション機能等の集積を図り、県央圏域の表玄関として魅力ある都市空間を形成します。

##### 【 地域拠点（栄地域、下田地域） 】

旧市町村の中心地であり、地域の生活拠点である栄地域（栄庁舎周辺）と下田地域（下田庁舎周辺）を地域拠点として位置付けます。

地域拠点は誘導区域には設定しませんが、都市機能誘導区域の考え方を踏襲し、各種公共機能や地域の利便性の向上に資する商業・業務機能等の都市機能を維持していきます。

また、これとあわせて公共交通による中心拠点等との交通ネットワークの維持・充実を図ることで、地域コミュニティを維持していきます。

##### 【 広域連携地域拠点（八木ヶ鼻温泉周辺） 】

国道 289 号八十里越の開通に伴い福島県とつながる玄関口として、八木ヶ鼻温泉周辺を広域連携地域拠点として位置付けます。

広域連携地域拠点は誘導区域には設定しませんが、都市機能誘導区域の考え方を踏襲し、各種公共機能や地域の利便性の向上に資する商業・業務機能等の都市機能を維持していきます。

また、これとあわせて公共交通による中心拠点等との交通ネットワークの維持・充実を図ることで、地域コミュニティを維持していきます。

## (2) 交通軸の考え方

### 【 広域交通軸 】

中心拠点と、広域都市間を連絡する JR 上越新幹線のほか、北陸自動車道、JR 弥彦線、JR 信越本線、路線バスの近隣都市を連絡する区間を広域交通軸として位置づけます。

広域交通軸の結節点となる拠点地域に居住や生活サービス機能を誘導し、生活利便性を確保するほか、高次都市機能の集約により近隣都市との連携強化を図ります。

また、広域交通軸と拠点間交通軸との結節点では、乗り換え等の利便性を向上させることで広域の移動利便性の充実を図ります。

### 【 拠点間交通軸 】

各拠点と地域拠点間を連絡する公共交通（路線バス等）や、中心拠点内を循環する公共交通（市内循環バス等）を拠点間交通軸として位置づけます。

拠点間交通軸の結節点となる各拠点地域に居住や各都市機能を誘導し、ネットワークの維持や利便性向上により都市の生活利便性を確保します。



図 目指すべき都市の骨格構造のイメージ

## 4 居住誘導及び都市機能誘導の方針

立地適正化計画では、医療・福祉・商業等の都市に必要なサービス機能を誘導するエリアとなる「都市機能誘導区域」、及びこれらのサービス機能を利用しやすい居住環境を構築していくための「居住誘導区域」を設定します。

また、「都市機能誘導区域」には誘導すべき都市機能増進施設として、「都市機能誘導施設」を設定します。「都市機能誘導施設」として設定された施設については、必要に応じて国等の支援を受けることができます。

この「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の設定に先立ち、まちづくりの方針や目指すべき都市の骨格構造を踏まえた居住誘導及び都市機能誘導の方針を設定します。

### (1) 居住の誘導に関する方針

人口減少社会にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、これまでのまちの成り立ちも踏まえ、都市基盤が整備され、居住や都市機能が集積している等、既に拠点が形成されている範囲やその周辺的生活利便性の高い範囲を基本とし、都市の安全性等も考慮した範囲に居住を誘導します。

また「三条市総合計画」との整合及び「燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、若年層を中心とした人口動態の改善等により人口を誘導します。

### (2) 都市機能の誘導に関する方針

都市機能を誘導する範囲は、「三条市都市計画マスタープラン」との整合及び「燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造で設定した拠点地域を基本とし、駅やバスターミナルなどに近い業務や商業施設などの都市機能が一定程度充実し、周辺からの公共交通によるアクセスの利便が高く、徒歩や自転車などで容易に移動できる範囲を設定します。

なお、都市全体の人口が減少していくなかでは、拠点内に集積する都市機能を維持していくことを基本とし、各拠点の位置づけや役割を考慮し、拠点ごとに誘導すべき都市機能を設定します。