

三条市立地適正化計画(案)

(概要版)

【目次】

1. 立地適正化計画の目的	2
2. 現況の把握及び将来の見通し	2
3. 立地適正化に関する基本的な方針	3
4. 誘導区域及び誘導施設	4
5. 誘導施策等	5
6. 防災指針	6
7. 目標値の設定	8

令和 8 年 3 月改定

三条市

1. 立地適正化計画の目的

■策定の背景と目的

本市では、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平成 29 年 3 月に「三条市立地適正化計画」を策定しました。

また、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。

■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。

■計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、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。



■計画期間

計画期間は、都市計画運用指針において概ね 20 年後の都市の姿を展望するとされていることを踏まえ、平成 28 年度（2016）から令和 17 年度（2035 年）とします。

2. 現況把握及び将来の見通し

<都市の現状・課題>

人口	生産年齢人口の減少、中心市街地の高齢化の進行
産業	就業者数・事業所数の減少による地場産業の衰退
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
都市施設	中心市街地の都市計画道路や下水道の整備
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
災害	中心市街地や須頃地区をはじめとした浸水リスクの低減
財政	一般財源の減少や財政負担の増加

<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

3. 立地適正化に関する基本的な方針

■将来都市像

「三条市総合計画」や「三条市都市計画マスタープラン」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

■まちづくりの方針

現状・課題や目指すべき将来都市像を踏まえた上で、まちづくりの方針を次のように設定します。

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。

また、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。

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るため、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。

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。

■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。



4. 誘導区域及び誘導施設

■誘導区域

居住を誘導し生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保する「居住誘導区域」や、医療・福祉、商業等の都市機能を誘導し各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」を設定します。

誘導区域は、まちづくりの方針を踏まえつつ、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が高い「中心市街地地区」及び「須頃地区・上須頃地区」を基本に設定します。

【居住誘導区域設定条件】※用途地域内を前提条件

《区域に含めることを検討するエリア》

- ①都市機能の持続的確保が可能な人口密度を有する範囲（30人/ha）
- ②日常生活サービス施設や公共交通の利用圏（施設徒歩圏800m、鉄道駅徒歩圏800m、バス停留所徒歩圏300m）
- ③都市基盤が整備されている（見込まれる）区域（道路、下水道等）

《区域に含めないことを検討するエリア》

- ①居住に適さない用途や土地利用（農地・工業等の土地利用等）
- ②災害リスクの高い区域（計画規模L1における浸水深3.0m以上等）

【都市機能誘導区域設定条件】

※居住誘導区域内を前提条件

《区域に含めることを検討するエリア》

- ①公共交通利用圏（鉄道駅から800m、バス停留所から300m）
- ②都市機能が集積している地域または見込まれる区域（医療施設、社会福祉施設、教育・文化施設、商業施設）

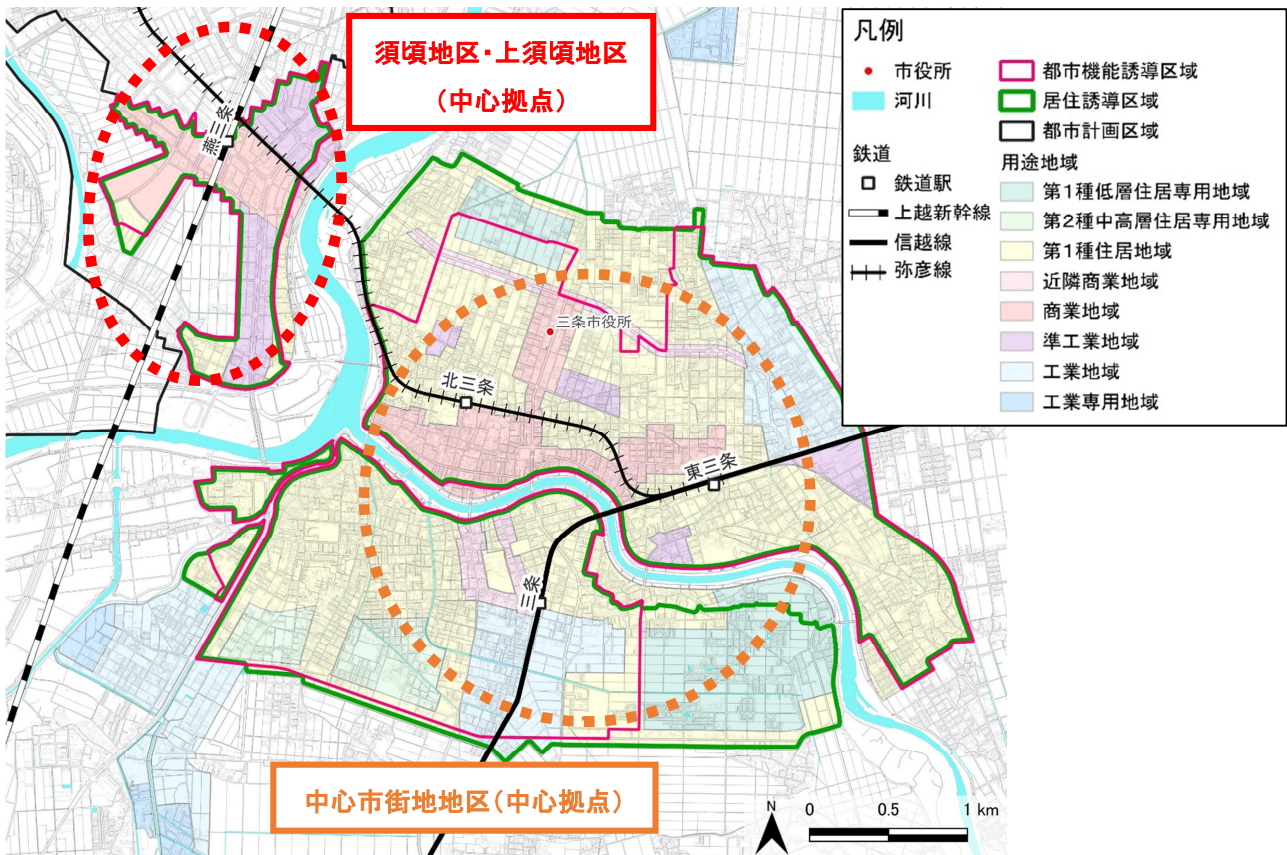


図 誘導区域図

■都市機能誘導施設

都市機能誘導区域の拠点ごとに誘導すべき都市機能（都市機能誘導施設）は、「医療施設」「社会福祉施設」「教育・文化施設」「商業施設」とし、各拠点の位置づけや役割を考慮して以下のとおり設定します。

表 拠点地区ごとの都市機能誘導施設

拠点地区	医療施設		社会福祉施設		教育・文化施設				商業施設		
	病院	診療所	母子福祉センター	保育所 保育園	幼稚園 認定 こども園	小・中 学校等	高等 学校等	大学等	図書館 博物館ほか 体育館	大規模 小売店舗 (1,000㎡以上)	スーパー マーケット、 食料品店
中心市街地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
須頃・上須頃	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●

5. 誘導施策等

■誘導施策

誘導区域において、居住や都市機能誘導施設等の誘導を図るための施策として、関連する上位・関連計画に位置付けられた施策なども踏まえ、中心市街地の活性化や移住・定住の促進等に関する施策を総合的に展開していきます。

表 誘導施策一覧

項目	施策の内容	居住誘導	都市機能誘導
中心市街地の活性化	中心市街地空き家改修事業等補助金（新規出店事業）の活用		●
移住・定住の促進	空き家改修補助金（移住・定住補助金）の活用	●	
	結婚新生活支援補助金の活用	●	
	「フラット35 地域連携型」の活用	●	
	学生まちなか居住促進事業補助金の活用	●	●
災害対策の推進	排水路整備等の内水対策	●	
	住宅の耐震化	●	
都市基盤の整備	都市計画道路整備の推進	●	
	公共下水道整備の推進	●	
子育て・教育環境の充実	子どもの遊び場の充実	●	
	多様な保育ニーズへの対応	●	
地域活動の維持、活性化	三条マルシェ等のまちなかイベントの継続実施		●
	三条市立図書館「まちなか」、体育文化会館「たいぶん」などの拠点を生かしたイベントの充実		●
利便性の高い公共交通サービスの確保	市内循環バス「ぐるっとさん」のキャッシュレス決済導入	●	●
	AI デマンド交通導入とデマンド交通の全日運行	●	●
交通結節点の機能強化	交通結節点の整備		●
	乗り継ぎ利便性の向上		●
拠点間の交通手段の確保 公共交通の維持	中心拠点と広域連携地域拠点との交通ネットワークの見直し検討	●	●
	既存路線の見直しや利用促進による事業者の採算性向上	●	●

■届出制度

立地適正化計画では、居住誘導区域外または都市機能誘導区域内外において、以下の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する30日前までに、市への届出が必要になります。

居住誘導区域

●開発行為

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

●建築等行為

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

都市機能誘導区域

●開発行為(都市機能誘導区域外)
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

●開発行為以外(都市機能誘導区域外)

①誘導施設を有する建築物を新設する場合
②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

●休廃止(都市機能誘導区域内)
誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

出典：「立地適正化計画の手引き【基本編】」（令和7年4月改訂版）

6. 防災指針

防災指針は、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の確保を図るための指針であり、災害ハザードエリアにおける具体的な取り組みと併せて立地適正化計画に定めるものです。

■災害リスク分析と課題の抽出

本市では、洪水や雨水出水等の水災害のほか、土砂災害、地震災害等の災害リスクがあります。マイクロ分析では洪水を対象に、人口・家屋・避難所等の都市の情報を重ね合わせて分析を行い、避難等による人命の安全確保の検証を行いました。

災害リスク分析を踏まえた防災上の課題について、居住誘導区域内において、避難所の収容人数の不足のほか、一部エリアにおける避難困難者の発生や避難後の孤立リスク等の課題があります。

<災害ハザード情報>

災害種類	ハザード情報
1. 洪水	【信濃川、五十嵐川、刈谷田川等】 ①浸水想定区域 ②浸水継続時間 ③家屋倒壊等氾濫想定区域
2. 雨水出水 (内水)	内水浸水想定区域
3. 土砂災害	①土砂災害特別警戒区域 ②土砂災害警戒区域
4. 地震	①想定最大震度 ②液状化危険度
5. ため池	最大浸水深

<マイクロ分析（洪水）>

ハザード	主な都市の情報	分析の視点
浸水想定区域	避難所分布、収容人数+人口分布	分析① ・避難所の活用可否 ・避難所への収容可否 ・徒歩による避難の可否
	建物階数	分析② ・垂直避難の可否
	要配慮者利用施設	分析③ ・要配慮者の避難可否
浸水継続時間	建物階数+避難所徒歩圏	分析④ ・避難所や垂直避難建物の孤立リスク
家屋倒壊等氾濫想定区域	建物分布(木造建築)	分析⑤ ・家屋倒壊の危険性

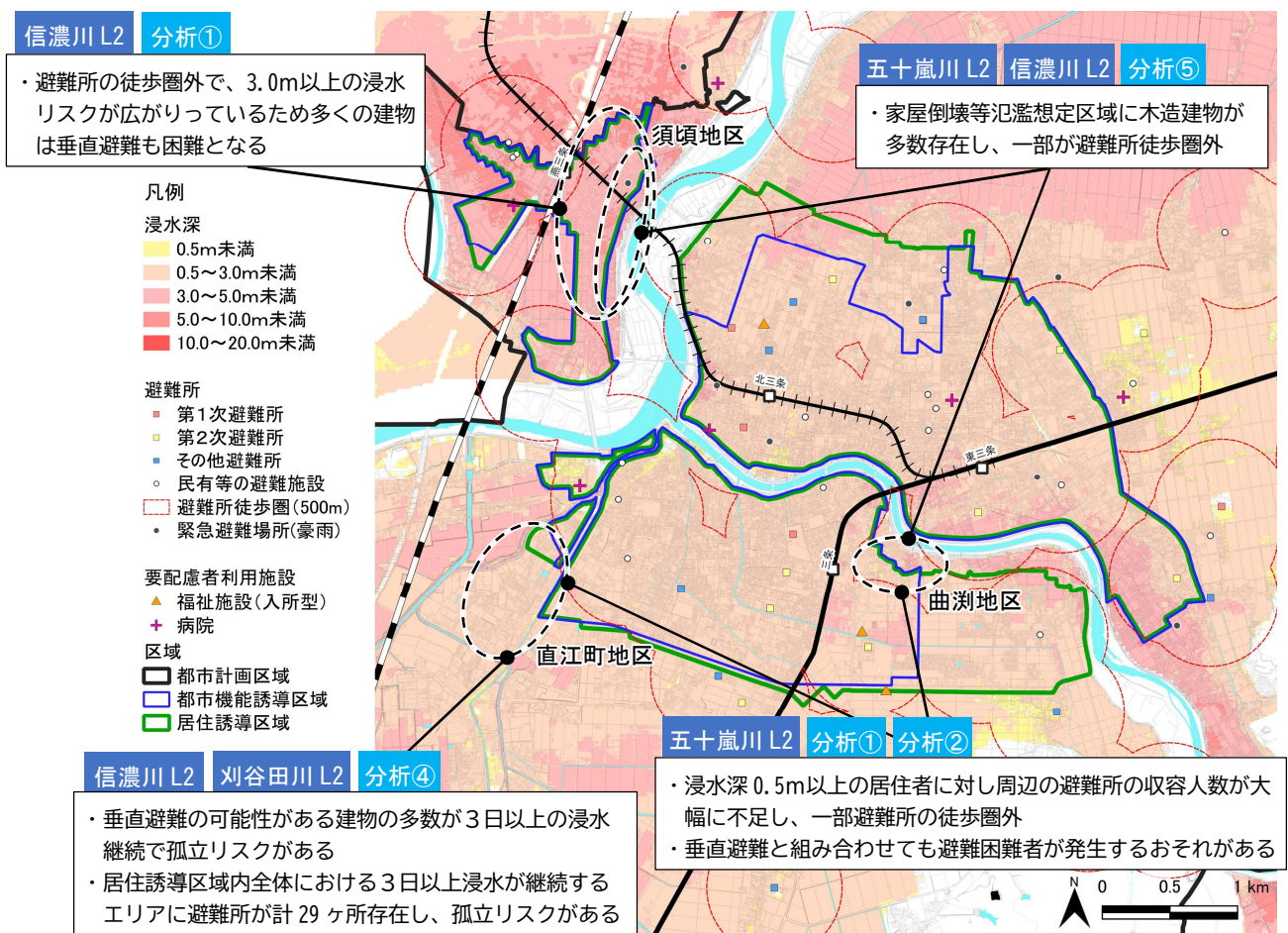


図 居住誘導区域の防災上の課題（想定最大規模 L2）

■防災まちづくりの方向性

上位計画等を踏まえた防災まちづくりの方向性として、「居住の安全性向上」と「市民の防災力向上」の2つの視点を定めます。

<防災まちづくりの視点>

視点① 居住誘導と防災指針の取組による
居住の安全性向上

視点② 避難体制や防災意識の強化による
市民の防災力向上

■取組方針具体的な取組及びスケジュール

防災上の課題や防災まちづくりの方向性を踏まえた取組方針、取組方針ごとのハード対策、ソフト対策の各種取組内容やスケジュール等を以下のとおり設定します。

取組方針	具体的取組（ハード、ソフト）	スケジュール			実施主体
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	
1. 河川の洪水対策	①-1 信濃川水系流域治水プロジェクト 2.0【信濃川下流部】に基づく信濃川河川改修（河道掘削、堤防拡幅、築堤、水衝部対策、耐震対策）				国
	①-2 下条川、布施谷川、新通川、貝喰川改修				新潟県
2. 雨水の流出抑制	②-1 調整池の整備 ・興野第1雨水調整池 ・西大崎雨水調整池 ・下坂井雨水調整池				三条市
	②-2 三条排水区 浸水対策、雨水幹線等整備				三条市
3. 土砂災害対策	③ 土砂災害（特別）警戒区域の開発許可の厳格化				三条市
4. 避難所の充実	④-1 災害時における非常用物資の提供に関する民間企業等との協定				三条市
	④-2 避難所等の避難時の環境を向上させるパーティション等の物資の備蓄の推進				三条市
	④-3 民間施設等の一時避難場所としての活用に関する協定等の検討				三条市
5. 災害に強い住宅・施設等への改修	⑤-1 住宅等の耐震化の促進				三条市
	⑤-2 路盤改良による液状化の抑制				三条市
6. 避難体制の構築・強化	⑥-1 自治会による自主防災組織の育成・強化				三条市
	⑥-2 防災訓練の継続実施、参加促進				三条市
	⑥-3 マイ・タイムライン作成支援				新潟県
	⑥-4 地区防災マップ（地区避難計画）の作成支援				三条市
7. 住民への情報発信・意識啓発	⑦-1 ハザードマップ等による災害リスクの周知				三条市
	⑦-2 あらゆる手段による防災情報の発信（防災行政無線、三条市メール配信サービス、各種 SNS 等）				三条市
	⑦-3 防災に関する学校教育の推進				三条市
	⑦-4 三条市水防学習館を活用した防災学習や防災情報発信の推進				三条市

7. 目標値の設定

本計画の進捗と達成状況を評価・管理するための目標値を設定します。目標年次は、本計画の目標年次である令和 17（2035）年とします。

指標については、都市機能・居住の誘導等による都市の集約化や高密度化を評価するほか、これらコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを通じて発現が期待される効果を評価するため、①居住人口、②都市機能、③公共交通、④財政、⑤産業、⑥防災に関する指標を設定します。

なお、計画目標は、中間年での調査・分析・評価や、上位・関連計画の見直し等を踏まえて、適宜見直すこととします。

分野	指標	単位	従前値 (H29 年)	現状値	中間目標値 (R12 年)	目標値 (R17 年)
(1)居住人口	居住誘導区域内人口密度	人/ha	37.0 (H27 年)	36.1 (R2 年)	34.7	34.0
(2)都市機能	都市機能誘導区域内の 生活サービス施設の割合	医療	65.5 (38/58)	66.7 (42/63) (R7 年)	66.7 以上	66.7 以上
		商業	69.8 (30/43)	59.6 (31/52) (R7 年)	59.6 以上	59.6 以上
(3)公共交通	市内循環バス「ぐるっとさん」利用者数	人/年	30,330	37,654 (R5 年)	38,000 (R10 年 ^{※1})	38,000
	下田地区のバス利用者数		53,115	58,839 (R5 年)	57,000 (R10 年 ^{※1})	57,000
(4)財政	居住誘導区域内の平均宅地価格	円/m ²	44,773	41,413 (R7 年)	40,300	39,300
(5)産業	市内企業における製造品出荷額	億円	2,936	3,275 (R4 年)	3,275 以上	3,275 以上
(6)防災	災害危険エリア外の居住人口割合 ^{※2}	%	86.9 (H27 年)	87.1 (R2 年)	88.5	90.0
	自助行動について学習した人数 ^{※3}	人	200	620 (R4 年)	2,000	3,000
	共助に関する研修会等に参加した団体数 ^{※3}	団体	15	15 (R4 年)	50	70

※1. 公共交通の中間目標年次は「三条市地域公共交通計画」の目標年と整合し令和 10 年とする

※2. 「災害危険エリア」は計画規模 L1 における 3.0m 以上浸水、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害（特別）警戒区域と定義

※3. 総合計画の「災害に強いまちづくり」における成果指標「出前講座や防災訓練等で災害時取るべき行動を学習、実践した人数」「共助を促進するための訓練や研修会等への参加団体数」を活用