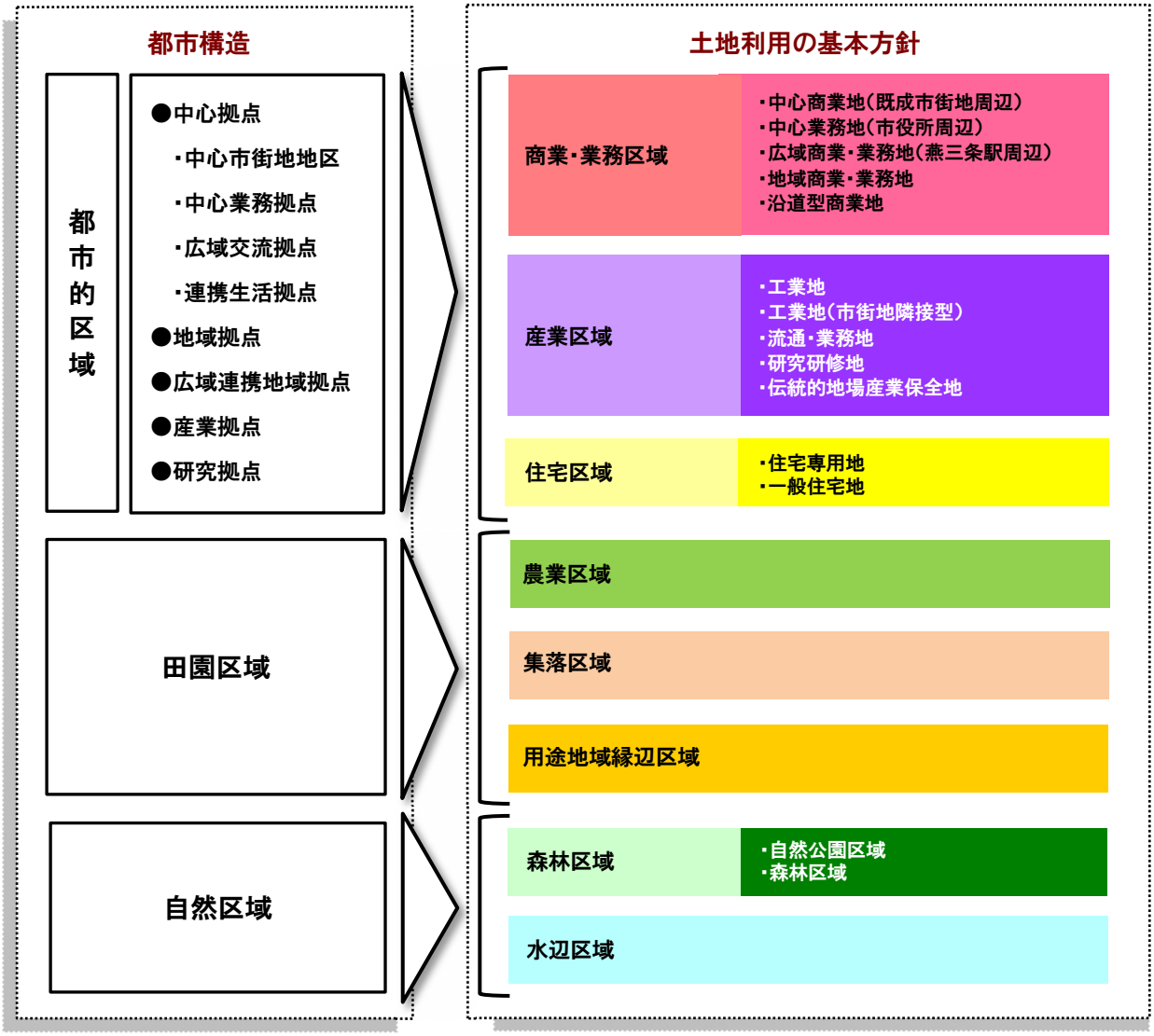
第4章 土地利用の基本方針

土地利用の基本方針では、「将来土地利用(ゾーニング)」と「拠点」「軸」におけるそれぞれの位置づけを踏まえ、土地利用に関するより具体的な方針と方針の実現に資する施策等の考え方を示します。



1 都市的区域の配置方針

（1）商業・業務区域

主に、商業機能が集積している区域や地域の拠点として各種の公共施設などが集積する区域を商業・業務区域とし、都市基盤の改善や機能の強化、さらには土地の高度利用※の促進により、商業・業務機能等の集積を図るとともに、「三条市立地適正化計画」の誘導施策に基づき土地利用の誘導を行います。

① 中心商業地

中央、昭栄通り、一ノ木戸、東三条の各商店街で構成される中心商業地は、古くから拓(ひら)けた既成市街地にあり、三条の歴史を感じさせる街並みが残る反面、家屋の密集や狭隘道路といった都市構成上の課題を抱えており、中心商業地としての求心力の低下とともに市街地の空洞化も顕著となっています。

このことから、これまでに培(つちか)われてきた市街地の風情、歴史文化的な地域資源などを活かすとともに、市民の生活を支える商業・業務区域としての都市基盤を改善し、商店街の再生を促進することで、内外から多くの人々が集まり、働き、憩う、にぎわいと魅力のある商業空間の形成を図ります。

また、まちなかの回遊性を向上させることにより、集客力のある三条市立図書館「まちやま」への来訪者を中心商業地へと誘導し、賑わいと活力の再生を図ります。

さらに、「三条市立地適正化計画」の誘導施策に基づき、魅力ある居住機能の誘導を行います。

■ 中央、昭栄通り、一ノ木戸、東三条の各商店街で構成される中心商業地

- 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
- 三条市立図書館「まちやま」をきっかけとした新たな人の流れの創出による賑わいと活力の再生
- 「三条市立地適正化計画」に基づく居住機能の誘導

② 中心業務地

市役所三条庁舎周辺地区を中心業務地とし、業務機能の集積を図る区域と位置づけることで、利便の増進を図ります。

■ 市役所三条庁舎周辺

- 業務機能の集積による利便性の向上

※「土地の高度利用」：道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用すること。

③ 広域商業地

＊改定時点で開業している場合は表現修正

燕三条駅を中心とする須頃地区は、土地区画整理事業※により都市基盤が整い、北陸自動車道三条・燕インターチェンジにも近いことから、広域圏での利便性が非常に高く、済生会新潟県央基幹病院、三条市立大学及び三条看護・医療・歯科衛生専門学校が整備されたほか、大型商業施設の開業が予定される*など、医療・教育・商業機能が集積する地区として、広域商業地として位置づけるとともに、引き続き各種商業機能等の集積を促進します。

また、須頃地区へのアクセス道路となる市道上須頃 262 号線の整備を推進するとともに、その沿線については、適切な土地利用の形成を図ります。

■ 燕三条駅周辺

- 広域的観点に立った都市機能の集積
- 道路整備によるアクセス性の向上及び沿線の適切な土地利用の形成

④ 地域業務地

市役所栄庁舎周辺地域や下田庁舎周辺地域については、各地域の拠点として日常的に利用される公共公益施設の維持・向上を図ることで、地域の利便性を確保します。

■ 市役所栄庁舎周辺地域や下田庁舎周辺地域

- 日常的に利用される公共公益施設の維持・向上

⑤ 沿道型商業地

「3.4.9 燕東大崎線」「3.5.27 西大崎西本成寺線」「国道８号（3.1.1 東本成寺大島線）須頃地区区間」沿線の一部については、背後に広がる住宅地との調和に配慮するとともに、沿道型の商業業務施設などの土地利用の適正な誘導を図ります。なお、「3.5.27 西大崎西本成寺線」沿線についても、商業系用途地域への見直し等により適正な誘導を目指します。

■ 「3.4.9 燕東大崎線」「3.5.27 西大崎西本成寺線」「国道８号須頃地区区間」の沿線(一部)

- 沿道型商業業務施設の土地利用の適正な誘導

※「土地区画整理事業」：都市計画法に定められる「市街地開発事業」の一つで、一定のまとまりのある範囲を対象に、必要な道路や公園を確保しながら住宅地等の土地の区画を整序等を行う事業。
（「市街地開発事業」：土地区画整理事業や市街地再開発事業など都市基盤を確保しながら、住宅地や商業地などを総合的に整備することを目的とした、都市計画法に定められる事業手法の総称。）

（2）産業区域

主に、工場が集積している区域を産業区域とし、既存産業の振興を図る区域と位置づけます。

また、生産性向上に向けた企業規模の拡大への柔軟な対応として、現状の土地利用を踏まえた工業系用途地域の拡大や特定用途制限地域の導入を視野に入れ、既存の工業地周辺を基本に、周辺の土地利用や環境に配慮しながら産業基盤の維持に努めます。

① 工業地

工場集積地や工業団地は、本市を支える重要な産業基盤であることから、今後も良好な生産環境を維持します。

■ 既存の工場集積地、工業団地

● 用途地域又は特定用途制限地域の導入の検討による産業基盤の維持

② 工業地（市街地隣接型）

塚野目地区、東新保地区、直江町地区等については、都市基盤が十分でなく、住宅と工場の混在やスプロール化※が進展しているため、都市基盤の計画的な整備や、周囲の住環境へ影響の少ない工場の立地を誘導する地区計画制度※等の活用により、住・生産環境の改善を図ります。

■ 都市基盤が十分でない工業地

● 都市基盤の整備や地区計画制度等の活用による住・生産環境の改善

③ 流通・業務地

今後の地域産業の発展、活性化に向けては、立地特性を活かした多様な産業立地の促進が重要です。広域的な交通利便性が高い国道８号沿線については、工業流通団地をはじめ、流通・業務機能の適正な誘導を図ります。

■ 国道８号沿線

● 立地特性を活かした流通・業務機能の適正な誘導

④ 研究研修地

須頃地区の燕三条地場産業振興センター、三条市立大学については、研究・研修地として環境の維持や向上を図ります。

■ 須頃地区

● 研究研修地としての環境の維持、向上

※「スプロール」:［sprawl 手足を伸ばす、不規則に広がるの意］都市が不規則に虫食い状態で、無計画に郊外へと拡大して行くこと。

※「地区計画制度」: 地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりを目指すため、住民と市が協力して行う、都市計画法に定められた制度。地区の目標や方針を定めるほか、公園などの施設の配置や建築物の建て方など、まちづくりの具体的な内容について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めることができる。

⑤ 伝統的地域産業保全地

特別工業地区※については、周囲の居住環境との調和に配慮するとともに、今後とも歴史・伝統のある利器工匠具製造業をはじめとした伝統的地域産業及び関連産業等の保護、育成を図ります。

また、産業拠点である三条鍛冶道場のある北三条駅周辺についても、伝統的地域産業を伝承し、保全する場としての活用を促進します。

■ 中心市街地の周囲に指定される特別工業地区

- 歴史ある伝統的地域産業等及び関連産業等の保護、育成
- 伝統的地域産業を伝承し、保全する場としての活用の促進

（3）住宅区域

主に、住居がまとまって立地している区域を住宅区域とし、生活基盤の改善、秩序ある開発行為等の誘導や土地利用制限の見直し等により、暮らしやすい居住空間の維持、創出を図る区域と位置づけ、「三条市立地適正化計画」に基づき居住誘導を図ります。

①住宅専用地

主に中低層の住宅により構成される第一種低層住居専用地域※及び第二種中高層住居専用地域※は、良好な居住環境が保全されていますが、地域内には多くの農地を残しているのが現状です。

このことから、これらの地域については、現在の良好な居住環境を保全するとともに、生活道路の整備といった生活基盤を整備・拡充し宅地化を促すことで、定住化促進と転入の受皿となる中低層戸建住宅※の立地を図ります。また、「三条市立地適正化計画」に基づき、居住誘導を図ります。

■ 第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域

- 中層及び低層住宅地としての環境保全及び改善
- 生活基盤の整備・拡充による宅地化、市街地の更新の促進
- 「三条市立地適正化計画」に基づく居住誘導

※「特別工業地区」： 特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境保護を図るため定める地区。三条市では、市の主要産業である金属工業とその関連産業の保護育成を目指す地区として、「特別工業地区」を指定している。

※「第一種低層住居専用地域」: 用途地域の1種類で、低層住宅の住環境を保護することを目的に、都市計画法に基づいて指定される区域であり、住宅の他、小規模店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などの建築物等を建てることができる。

※「第二種中高層住居専用地域」: 用途地域の1種類で、主に中高層住宅の住環境を保護することを目的に、都市計画法に基づいて指定される区域であり、住宅の他、店舗及び事務所の床面積が 1,500 ㎡未満かつ2階以下の建築物等を建てることができる。

※「低層戸建住宅」: 3階までの低い階数で、アパートやマンションなど複数世帯が集合して居住する住宅でない一戸建の住宅。

② 一般住宅地

本市の住宅地は、多くが第一種住居地域※に指定されています。また、中心部に近い一部の地域では特別工業地区が指定され、工場等の立地が認められているのも大きな特徴です。しかし、いずれの地域も古くからの市街地では家屋の密集度合いが高いことなど、生活環境や防災面での安全性に課題が見受けられ、人口の流出傾向も続いています。

このことから、第一種住居地域等が指定されている地域については、都市基盤の改善等の生活環境の向上に向けた取組を推進するとともに、地場産業の保護、育成も含め、地域の特性に応じた土地利用の促進や「三条市立地適正化計画」の誘導施策に基づく居住誘導により、既成市街地の再生と人口流出の抑制を図ります。

また、市役所栄庁舎周辺地域、下田庁舎周辺地域の外側に広がる地域を一般住宅地と位置づけ、生活基盤の整備改善を図ります。

■ 第一種住居地域

- 道路改良等の生活環境の向上に向けた取組の推進
- 地域特性に応じた土地利用の促進
- 「三条市立地適正化計画」に基づく居住誘導

■ 市役所栄庁舎周辺地域・下田庁舎周辺地域

- 生活基盤の整備改善

※「第一種住居地域」: 用途地域の1種類で、住居の環境を保護することを目的に、都市計画法に基づいて指定される区域であり、住宅の他、店舗及び事務所の床面積が 3,000 ㎡未満の建築物等や環境影響の小さいごく小規模な工場を建てることができる

2 田園区域の配置方針

（1）農業区域

農業は、本市産業の重要な柱の一つであり、農地は景観形成、環境保全や防災面において多様な機能を有していることから、農用地区域をはじめとする優良農地の無秩序な転用等を防止し、生産環境の適切な保全方策を講じることとします。

■ 農用地区域をはじめとする優良農地

- 無秩序な転用等の防止による生産環境の適切な保全

（2）集落区域

一定規模のまとまりを持つ集落区域については、周辺環境との調和を勘案しながら、地域の状況を踏まえた土地利用や生活基盤の適切な整備・拡充により環境の改善を図ります。

また、農地の周囲に点在する集落地等については、周辺環境と調和した居住環境を形成していることから、集落特性に応じた土地利用や生活基盤の適切な整備・拡充により環境の保全を図ります。

■ 集落区域

- 地域の状況を踏まえた適切な土地利用の維持
- 道路や給排水施設といった生活基盤の適切な整備・拡充

（3）用途地域縁辺区域

用途地域の縁辺（周辺）の区域については、一部で用途地域外への市街地の拡大が見受けられます。今後も無秩序な開発が懸念されることから、当該地域の土地利用現況や都市基盤の現状、法規制の状況等を勘案しながら、無秩序な開発を抑制し良好な環境の保全を図ります。

■ 用途地域無指定地域

- 用途地域縁辺区域における、無秩序な開発の抑制

3 自然区域の配置方針

（1）森林区域

① 自然公園区域

自然公園については、市域のみならず圏域の貴重な自然空間であることから、ここに広がる森林の適切な管理・保全を促進します。また、自然に親しむことのできる場としても活用します。

■ 自然公園（越後三山只見国定公園、奥早出粟守門県立自然公園）
- 森林の適切な管理・保全の促進
- 自然に親しむことのできる場としての活用

② 森林区域（その他）

丘陵地及び山間地については、水源かん養※機能や景観形成、環境保全・防災など多様な機能を有する空間であり、市の風景を特徴づける山並み景観を構成していることから、森林の適切な管理・保全を促進します。

特に集落区域に接する、いわゆる里山※については、都市的な土地利用が行われやすいことから、適切な土地利用の誘導と雑木林等身近な樹林地の管理・保全を促進します。また、身近な自然に親しむことができる場としての活用を検討します。

さらに、八木ヶ鼻周辺地域等アウトドア施設などレクリエーション・交流の場としての活用も促進します。

■ 丘陵地及び山間地（自然公園区域を除く）
- 里山、丘陵地、山間地の森林等の適切な管理・保全の促進
- 身近な自然に親しむことのできる場としての活用の検討
- 八木ヶ鼻周辺地域のアウトドア施設など、レクリエーション・交流の場としての活用の促進

（2）水辺区域

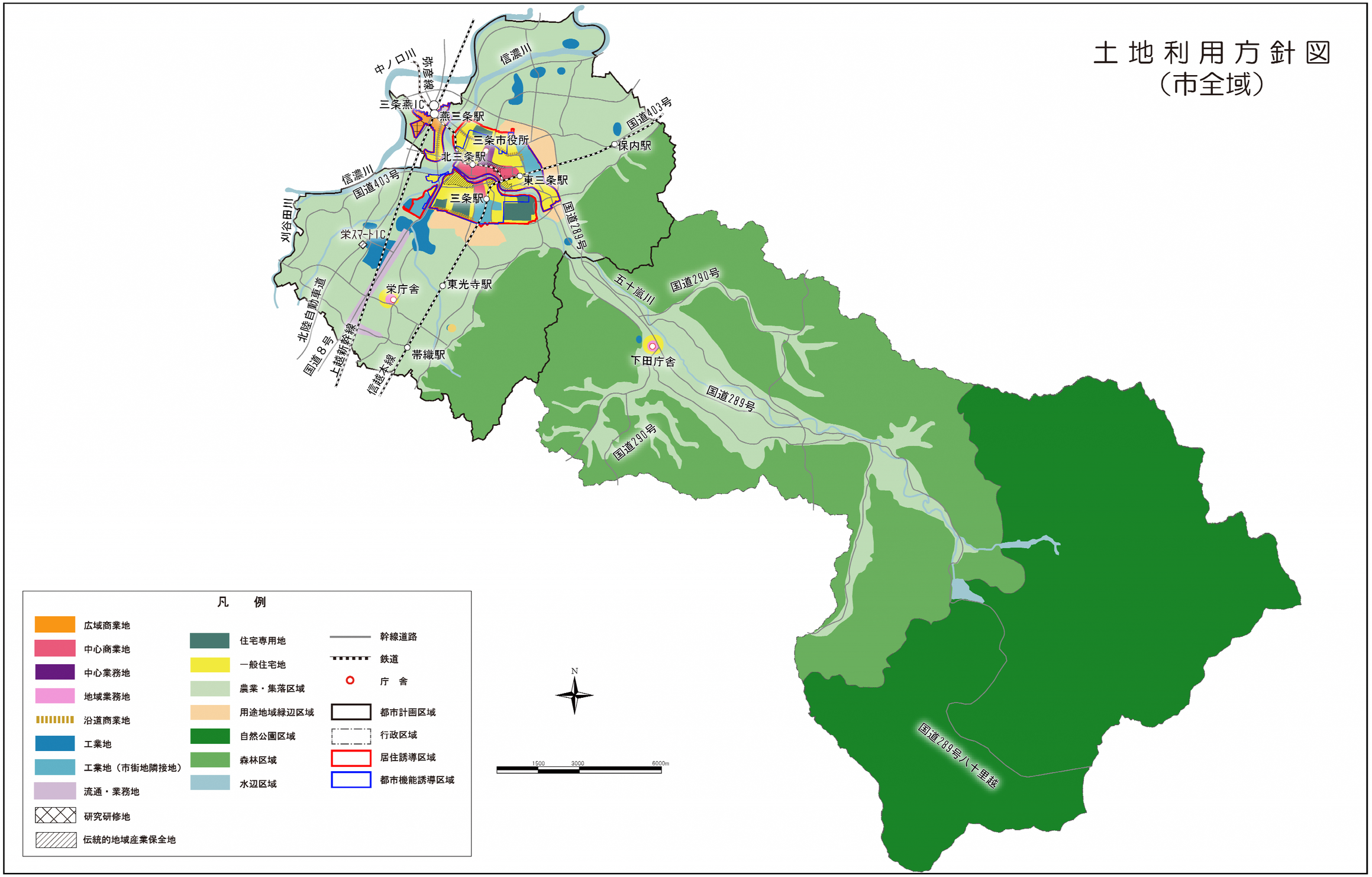
市内を流れる信濃川、五十嵐川、刈谷田川やその他の中小河川などについては、河川改修により安全性の向上を図ります。また、河川緑地等においては、各種レクリエーション・イベント等を通じて水と親しむことのできる空間としても活用します。

■ 信濃川、五十嵐川、刈谷田川やその他の中小河川など
- 河川改修による安全性の向上
- 水と親しむことのできる空間としての活用

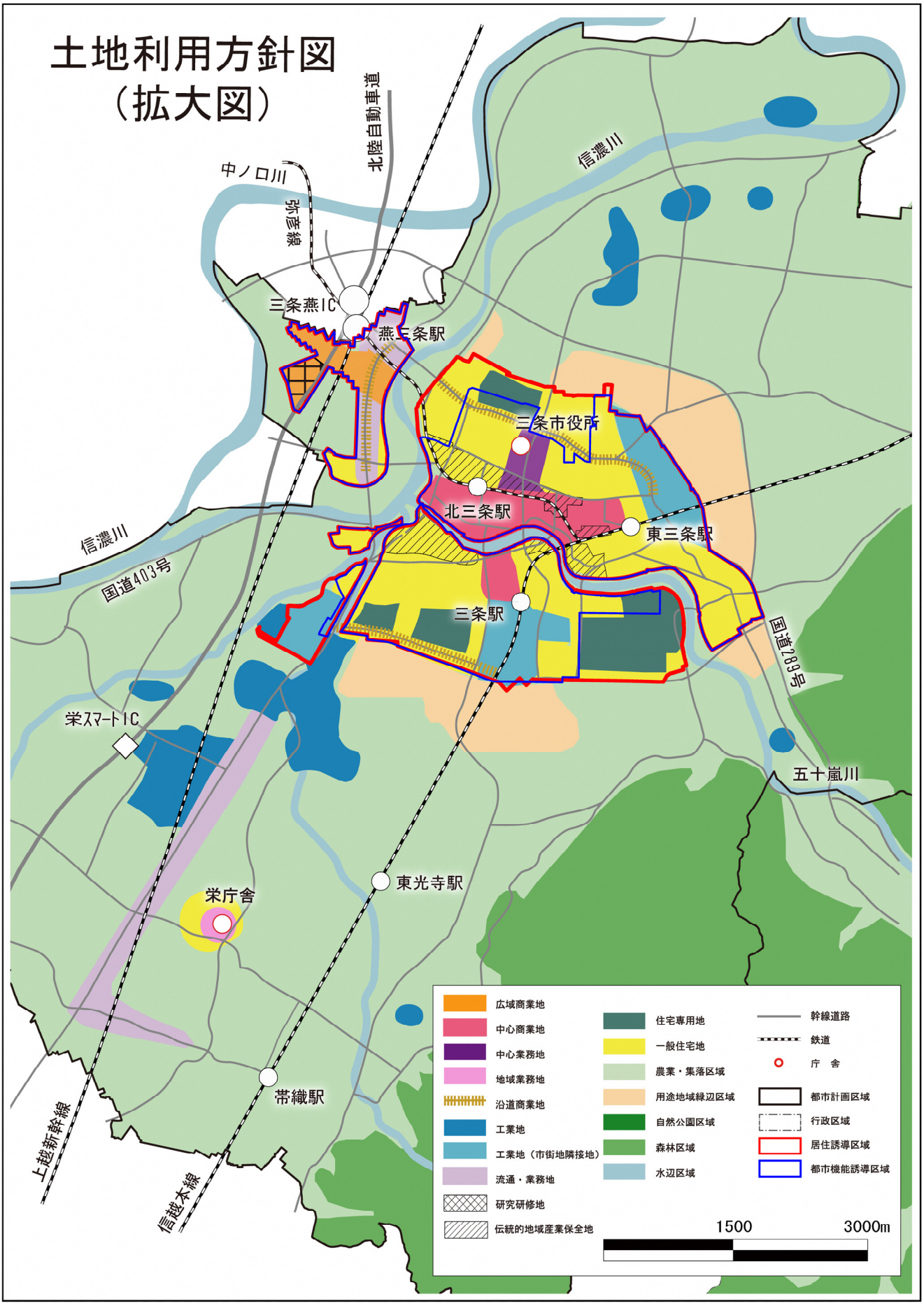
※「かん養」：徐々になじませて養い育てること。自然にしみこむように養成すること。ここでは、雨水などの水を蓄える機能のこと。

※「里山」：一般に人里近くにあって、暮らしと関わりが深い身近な低山・丘陵地・森林などの自然空間。維持には、伐採・下草刈などの定期的な管理を要する。

□　**土地利用方針図**


土地利用方針図
（市全域）
中ノ口川
弥彦線
信濃川
三条燕IC
燕三条駅
三条市役所
国道403号
保内駅
北三条駅
東三条駅
三条駅
刈谷田川
栄スマートIC
国道289号
五十嵐川
国道290号
栄庁舎
東光寺駅
北陸自動車道
国道8号
上越新幹線
信越本線
帯織駅
下田庁舎
国道289号八十里越
凡　例
広域商業地
中心商業地
中心業務地
地域業務地
沿道商業地
工業地
工業地（市街地隣接地）
流通・業務地
研究研修地
伝統的地域産業保全地
住宅専用地
一般住宅地
農業・集落区域
用途地域縁辺区域
自然公園区域
森林区域
水辺区域
幹線道路
鉄道
庁　舎
都市計画区域
行政区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
N
1500
3000
6000m

□　**土地利用方針図（拡大図）**


土地利用方針図
（拡大図）
北陸自動車道
信濃川
中ノ口川
弥彦線
三条燕IC
燕三条駅
三条市役所
北三条駅
東三条駅
三条駅
信濃川
国道403号
国道289号
栄スマートIC
五十嵐川
栄庁舎
東光寺駅
帯織駅
上越新幹線
信越本線
広域商業地
中心商業地
中心業務地
地域業務地
沿道商業地
工業地
工業地（市街地隣接地）
流通・業務地
研究研修地
伝統的地域産業保全地
住宅専用地
一般住宅地
農業・集落区域
用途地域緑辺区域
自然公園区域
森林区域
水辺区域
幹線道路
鉄道
庁　舎
都市計画区域
行政区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
1500
3000m