第３章　誘導区域、誘導施設の設定

１．都市機能誘導区域の検討

（１）基本的な考え方

燕市が抱える課題やまちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を踏まえつつ、次の基本的な考え方に基づき都市機能誘導区域を検討します。

各拠点における市街地の現状や都市機能、公共交通の状況、基幹的な道路等の配置、燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針等を踏まえ、河川等で分断されることなく徒歩等で容易に回遊することができる一体的なエリアとして設定します。

（２）都市機能誘導区域の設定方針

基本的な考え方を踏まえつつ、次の方針に基づき具体的な都市機能誘導区域を検討します。

≪都市機能誘導区域に含めることを基本とする区域≫

① 生活拠点や広域連携拠点の中心となる鉄道駅の周辺で医療、福祉、商業等の都市機能が集積し、徒歩等で容易に回遊することができるエリア
　※鉄道駅から概ね 800m
② 鉄道駅にアクセスするバス路線の沿線のうち、①と一体を成す区域で都市機能が集積するエリア
③ 商業地域（都市の中心として都市機能が集積）
④ 燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針に基づき設定する連携生活拠点のエリア

≪都市機能誘導区域に含めない区域≫

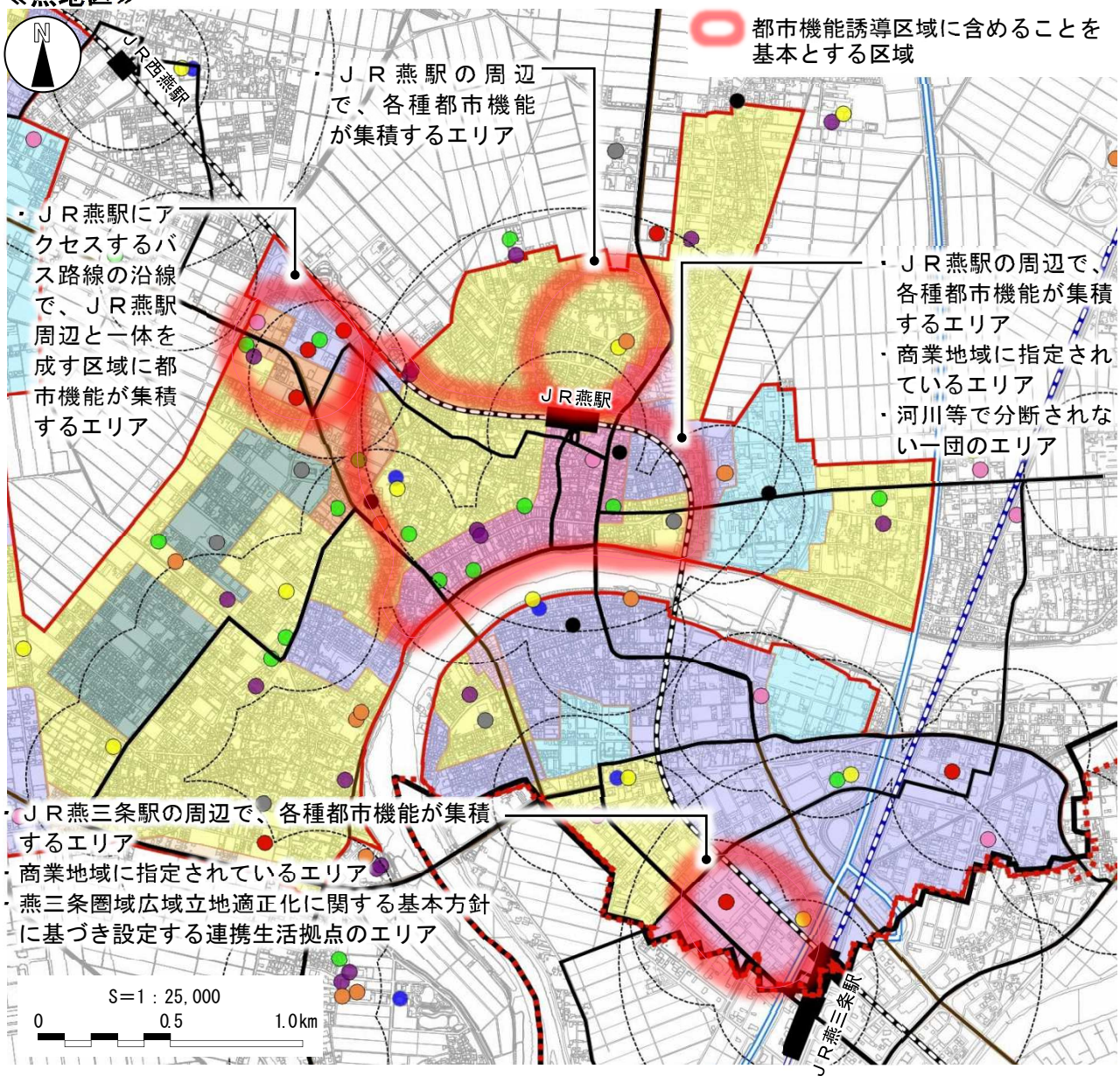
① 第一種低層住居専用地域（閑静な住宅地としての環境保全が必要）
　※ただし、政策的な施設整備、公共施設の再編計画等がある場合は、この限りではない。

（３）都市機能誘導区域の検討

①　都市機能誘導区域に含めることを基本とする区域の検討

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、生活拠点や広域連携拠点の中心となる鉄道駅の周辺等で都市機能が集積し、市街地が分断されず一体を成すエリアを中心に検討します。

≪燕地区≫



凡　例

- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域
- 新幹線
- ＪＲ線
- 高速道路
- 国道・主要地方道
- バス路線
- 公共交通徒歩圏
  - 鉄道（800m）
  - バス（300m）

【都市機能】

- 病院
- 診療所（内科・外科）
- 高齢者福祉施設
- 保育園・幼稚園・認定こども園
- 子育て支援施設
- 学校施設
- 商業施設（1,000 ㎡以上）
- コンビニエンスストア
- 郵便局
- 公共施設

【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
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

図 3-1-1：燕地区都市機能誘導区域の検討

≪吉田地区≫

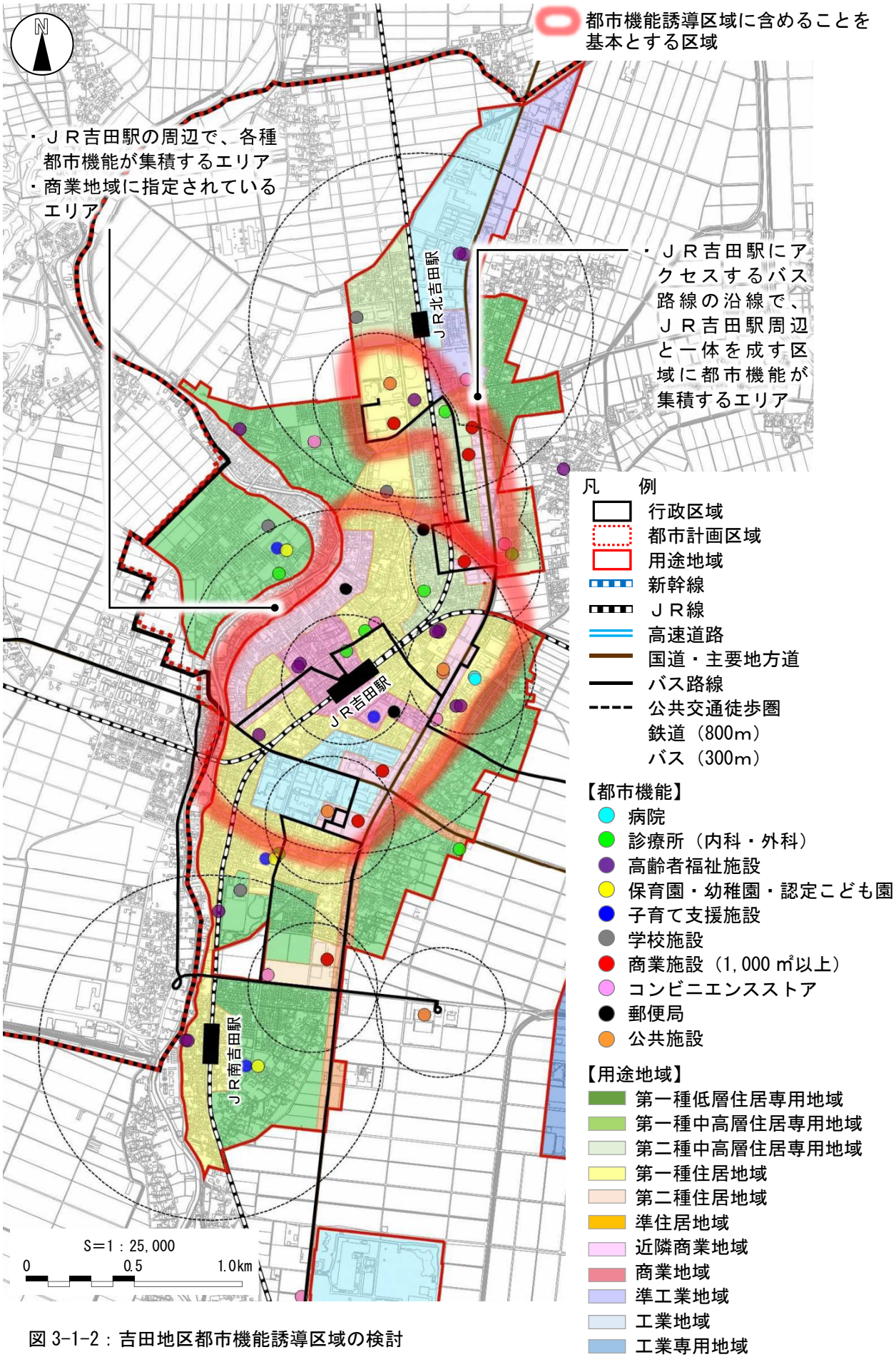


図 3-1-2：吉田地区都市機能誘導区域の検討

≪分水地区≫

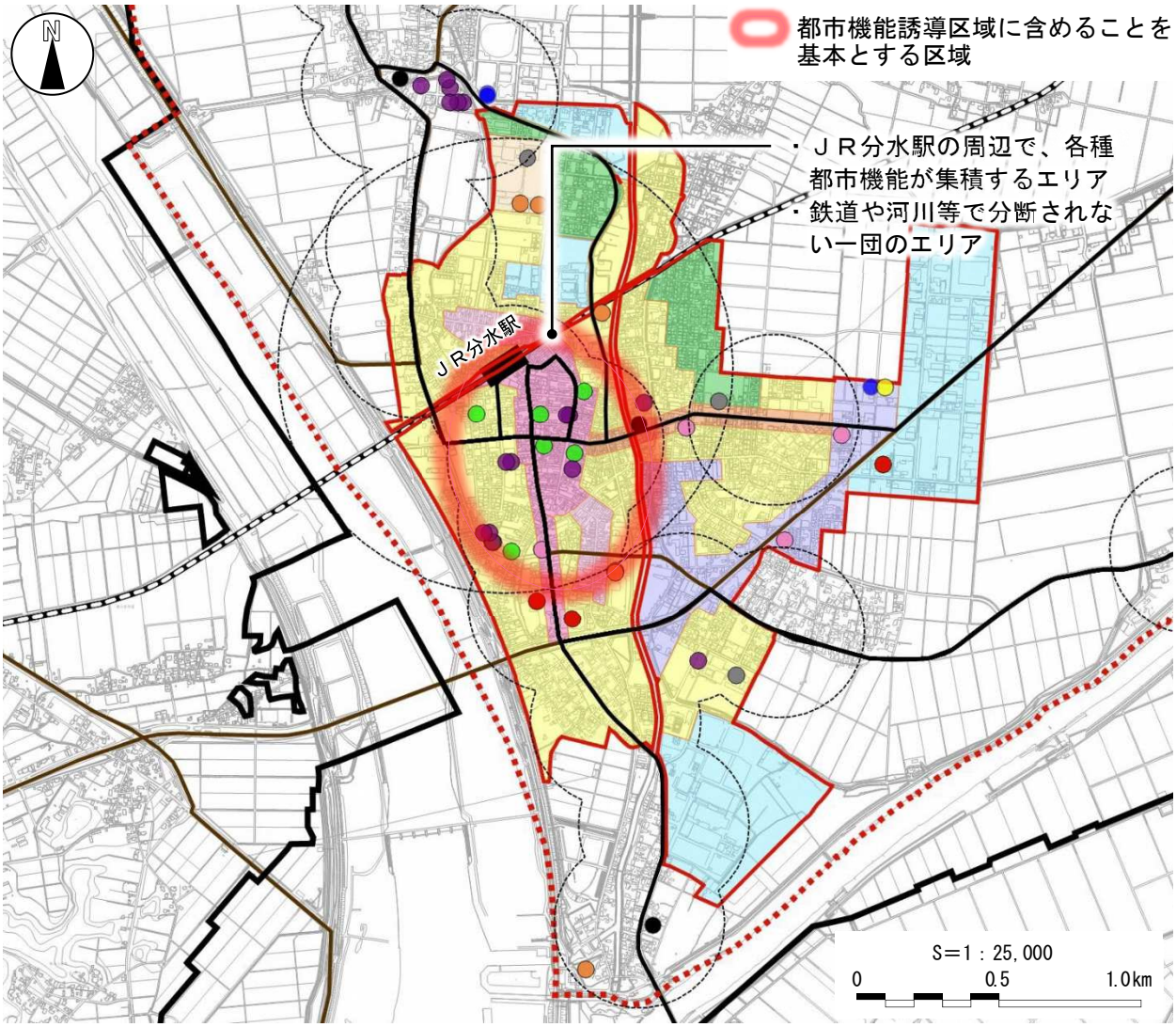


図 3-1-3：分水地区都市機能誘導区域の検討

②　都市機能誘導区域に含めない区域

≪第一種低層住居専用地域≫

閑静な低層住宅地としての環境保全を図る区域として、建ぺい・容積率が厳しく制限されている第一種低層住居専用地域には、都市機能誘導区域を設定しません。

ただし、政策的な施設整備、公共施設の再編計画等がある場合は、この限りではありません。

２．誘導施設の検討

（１）都市機能の必要性に係る検討

燕市では、人口減少や高齢化の進展、地場産業の衰退、市街地の拡散、厳しい財政状況等により生じる様々な都市の課題に対応するため、「ものづくり産業の活性化と働き盛り世代の移住・定住によるまちなか居住の促進」により、市民が快適に暮らし続けることができる健全な都市の持続を目指していきます。

この実現に向けては、まちなかでの暮らしに必要な機能、まちなかの魅力向上に必要な機能を維持または誘導することが重要です。

そこで、「第１章の２（３）都市機能の立地状況」で整理した都市機能を中心に、現状での充足状況や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）に基づく将来的な需要、また、都市の骨格構造に与える影響等を踏まえ、誘導施設として位置づける必要性を検討します。

≪まちなかでの暮らしに必要な機能≫

・日常的な生活サービス機能である医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、学校施設、商業施設

≪まちなかの魅力向上に必要な機能≫

・子育て世代でもある働き盛り世代にとっての魅力となり得る、子育てや教育環境の充実に資する文化施設

表 3-2-1：誘導施設として位置づける必要性

都市機能	必　要　性
医療施設	・市民の安心な生活を身近で支える診療所は、現状では概ね充足している状況です。しかし、将来にわたり誰もが安心して健やかに暮らしていくためには、「まちなか」における医療サービスの持続的な提供が必要と考えます。 このことから、**『診療所（内科・外科）』**、診療所と一体的に立地する**『調剤薬局』**を誘導施設に位置づけ、これらの維持・誘導を図ります。
高齢者福祉施設	・今後、高齢化率は上昇するものの高齢者数は、増減を繰り返しながらほぼ横ばいで推移する見通しです。また、高齢者福祉施設も現状では概ね充足している状況です。しかし、高齢者が「まちなか」において安全で安心して快適な生活を送るためには、医療施設等のほか、高齢者の自立した生活の支援、日々の介護や見守りサービス等の持続的な提供が必要と考えます。 このことから、**『地域包括支援センター』**、**『老人デイサービスセンター』**、**『小規模多機能型居宅介護施設』**を誘導施設に位置づけ、これらの維持・誘導を図ります。

都市機能	必　要　性
子育て支援施設	・保育施設等は、まちなか以外の既存集落等にも立地しており、今後も人口分布に応じて全市的に配置されるべき施設です。ただし、子どもを持つ働き盛り世代にとって働きやすく、子育てしやすい環境を創出するためには、「まちなか」における多様な子育てニーズへの対応が必要と考えます。 このことから、**『認定こども園』**、**『幼稚園』**、**『保育園』**、**『児童館』**を誘導施設に位置づけ、これらの維持・誘導を図ります。 ・また、少子化が進展する中、子どもを産み育てやすい環境を創出するためには、働き盛り世代の出産・子育て等に対する不安の解消や子育て世代間の交流促進など、身近な地域で子育てを支える仕組みが必要と考えます。 このことから、**『子育て支援センター』**を誘導施設に位置づけ、維持・誘導を図ります。
学校施設	・小中学校は、まちなか以外の既存集落等にも立地しており、今後も人口分布に応じて全市的に配置されるべき施設です。ただし、今後は、少子化に伴う児童、生徒数の減少が進む中、「まちなか」における機能の維持を念頭に、学校施設の再編・適正配置を推進する必要があると考えます。 このことから、**『小学校』**、**『中学校』**を誘導施設に位置づけ、これらの維持・誘導を図ります。
商業施設	・食品スーパー等の商業施設は、概ね充足している状況です。しかし、将来にわたり、利便性の高い生活環境を維持していくためには、市民のまちなか居住を支える商業サービスの持続的な提供が必要と考えます。 ・また、一定規模以上の商業施設が郊外部に立地することで、都市の骨格構造に大きな影響を及ぼすことも懸念されます。 これらのことから、**『各種商品小売業、飲食料品小売業に該当する店舗で店舗面積が 1,000 ㎡を超えるもの』**を誘導施設に位置づけ、維持・誘導を図ります。
文化施設	・子育てや教育環境の充実が期待される文化施設としては図書館が考えられます。また、図書館は多世代の方が日常的に利用する施設であり、働き盛り世代のみならず、多世代のまちなか居住を促進する効果も期待されます。 このことから、**『図書館』**を誘導施設に位置づけ、維持・誘導を図ります。

（２）誘導施設の設定

先の必要性を踏まえ、燕市における誘導施設を以下のとおり設定します。

表 3-2-2：誘導施設一覧

都市機能		法的位置づけ等
医療施設	診療所（内科・外科）	「医療法第 1 条の 5」
	調剤薬局	「医療法第 1 条の 2」
高齢者福祉施設	地域包括支援センター	「介護保険法第 115 条の 39」
	老人デイサービスセンター	「老人福祉法第 5 条の 3」
	小規模多機能型居宅介護施設	「老人福祉法第 5 条の 2」
子育て支援施設	認定こども園	「就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条」
	幼稚園	「学校教育法第 1 条」
	保育園	「児童福祉法第 7 条」
	児童館	「児童福祉法第 40 条」
	子育て支援センター	「児童福祉法 6 条の 3」
学校施設	小学校	「学校教育法第 1 条」
	中学校	「学校教育法第 1 条」
商業施設	各種商品小売業、飲食料品小売業に該当する店舗で店舗面積が 1,000 ㎡を超えるもの	「大規模小売店舗立地法第 2 条」
文化施設	図書館	「図書館法第 2 条第 1 項」

また、燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針による連携生活拠点誘導施設は以下のとおりです。

なお、これらの施設の整備は三条市が行い、本市は三条市と連携を図りながら、両学校の安定した運営に向けた学生確保に関する取組（周知活動）、地元企業の発展や地域医療体制の充実に向けた両学校卒業生の地元就職等に関する取組（周知活動）を行います。

表 3-2-3：燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針による連携生活拠点誘導施設

教育施設	・ものづくりが将来にわたって存続していく上で欠かすことのできない人材を育成するため、実践に活かせる技能を高めるための実習や実学を中心とした大学 ・三条市立大学
	・慢性的な医療系人材不足を改善するため、看護職員の養成などを総合的に展開できる医療系高等教育機関 ・三条看護・医療・歯科衛生専門学校

３．居住誘導区域の検討

（１）基本的な考え方

燕市が抱える課題やまちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を踏まえつつ、次の基本的な考え方に基づき居住誘導区域を検討します。

ＪＲ燕駅、ＪＲ吉田駅、ＪＲ分水駅、ＪＲ燕三条駅の周辺に広がる既存の用途地域を基本とし、人口密度水準を確保することで、都市機能が持続的に維持できる適正な規模で設定します。

（２）居住誘導区域の設定方針

基本的な考え方を踏まえつつ、次の方針に基づき具体的な居住誘導区域を検討します。

≪居住誘導区域に含めることを基本とする区域≫

① 都市機能や人口が集積するエリア
　※人口集積の目安は人口集中地区の基準やコンビニエンスストア等が存続できる利用圏人口等を考慮し 40 人/ha以上
② 都市の拠点に公共交通で比較的容易にアクセスできるエリア
　※鉄道駅から 800m、バス停から 300m
③ ②の条件を満たし、整備された都市基盤を有効に活用すべきエリア

≪居住誘導区域に含めない区域≫

① 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
② 工業専用地域（住宅等の建設が制限）

≪総合的な判断が必要な区域≫

① 浸水想定区域（浸水深、浸水継続時間）
② 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）

本市では、今後、著しい人口の減少や高齢化の進展が想定される市街地の中心部において、現在の人口や生活サービス機能等の維持・向上を図り、誰もが快適に暮らし続けることができるコンパクトなまちづくりに向けて、居住誘導区域を設定します。

＜整備された都市基盤を有効に活用すべきエリア＞とは

須頃郷土地区画整理事業（燕市施行）により基盤が整備されたＪＲ燕三条駅周辺では、近年、様々な都市機能や住宅等の立地が進んでおり、市街化が進行しています。特に若い世代の進出が顕著で、2010 年時点の高齢化率は概ね 5%未満と極端に低く、若い世代にとって魅力のあるエリアとなっています。また、燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針に基づき連携生活拠点を形成することで、エリアの魅力・利便性は、今後、ますます高まるものと考えられます。

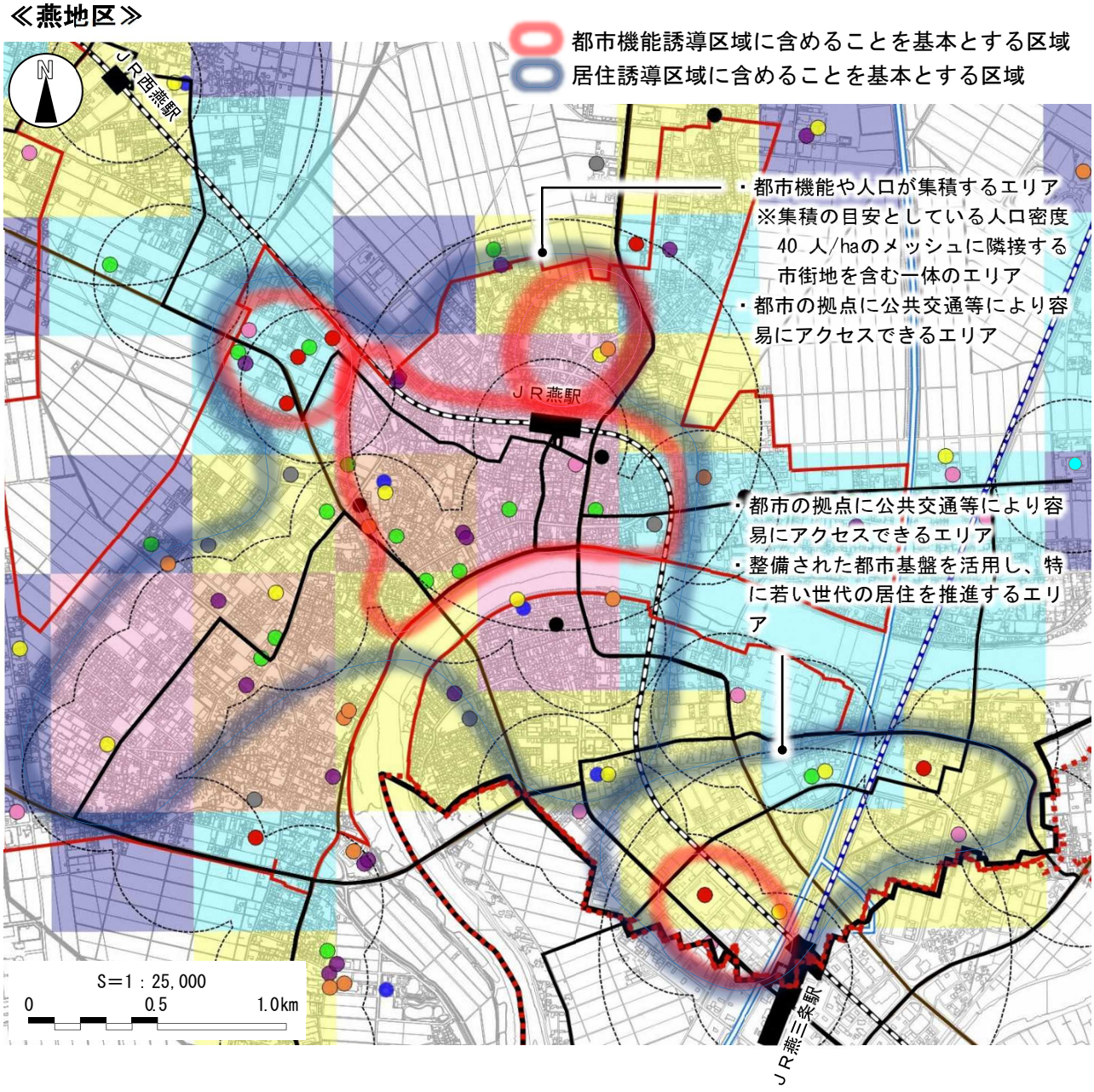
このため、当該エリアも居住誘導区域に位置づけ、様々な誘導施策を展開することで、若い世代の他都市への転出を抑制するとともに、用途地域外で行われる住宅地開発を抑制することで、居住の集約化を図ります。

（３）居住誘導区域の検討

①　居住誘導区域に含めることを基本とする区域の検討

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、都市機能や人口が集積し、都市の拠点に公共交通で比較的容易にアクセスできるエリアや、整備した都市基盤の活用が期待されるエリアを中心に検討します。

≪燕地区≫



凡　例
- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域
- 新幹線
- ＪＲ線
- 高速道路
- 国道・主要地方道
- バス路線
- 公共交通徒歩圏
  - 鉄道（800m）
  - バス（300m）

【都市機能】
- 病院
- 診療所（内科・外科）
- 高齢者福祉施設
- 保育園・幼稚園・認定こども園
- 子育て支援施設
- 学校施設
- 商業施設（1,000 ㎡以上）
- コンビニエンスストア
- 郵便局
- 公共施設

【人口密度】2020 年
- 5 人/ha 未満
- 5～10 人/ha 未満
- 10～20 人/ha 未満
- 20～30 人/ha 未満
- 30～40 人/ha 未満
- 40 人/ha以上
  ※500mメッシュ

図 3-3-1：燕地区居住誘導区域の検討（人口集積・都市機能）

≪吉田地区≫

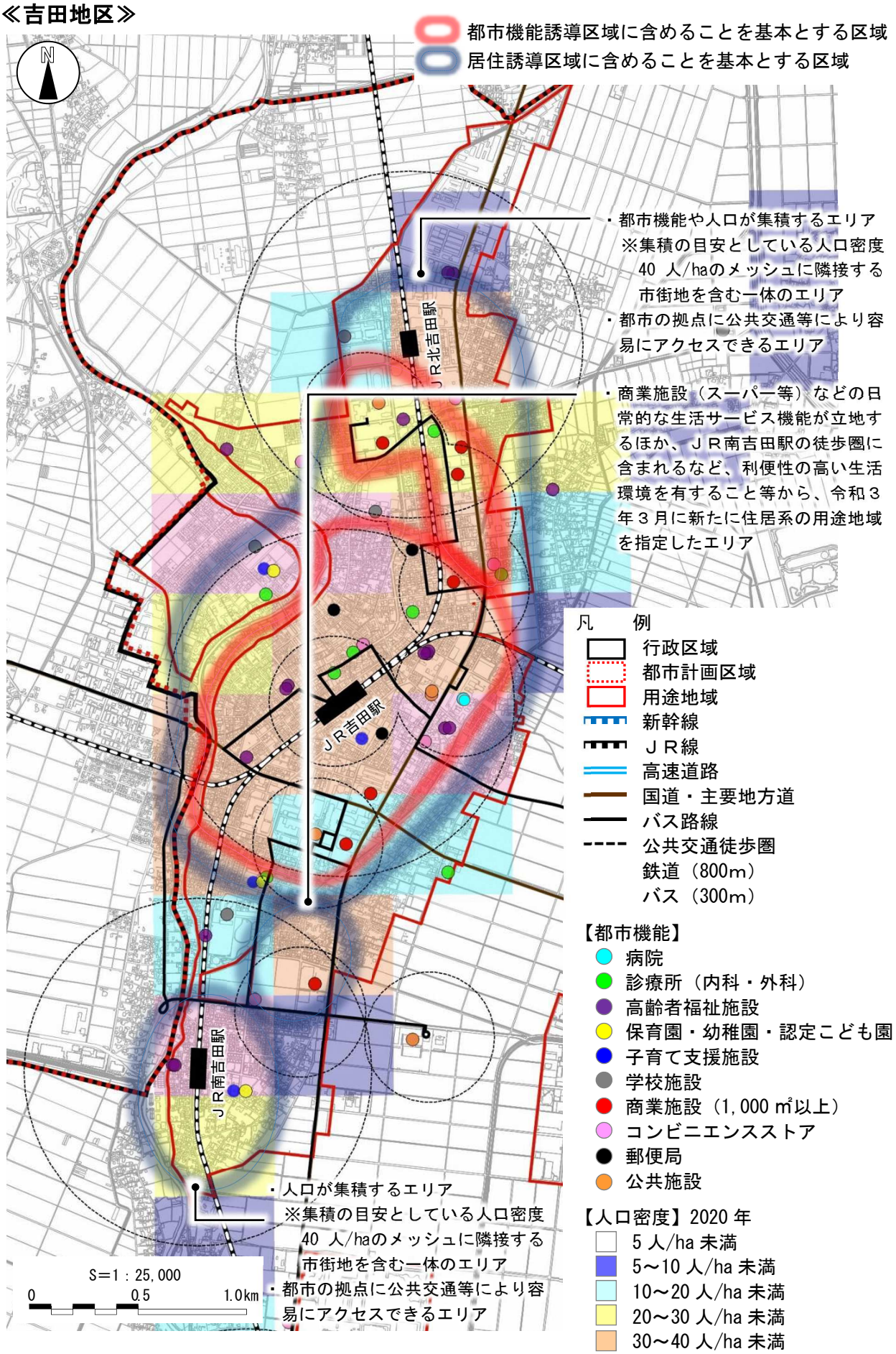
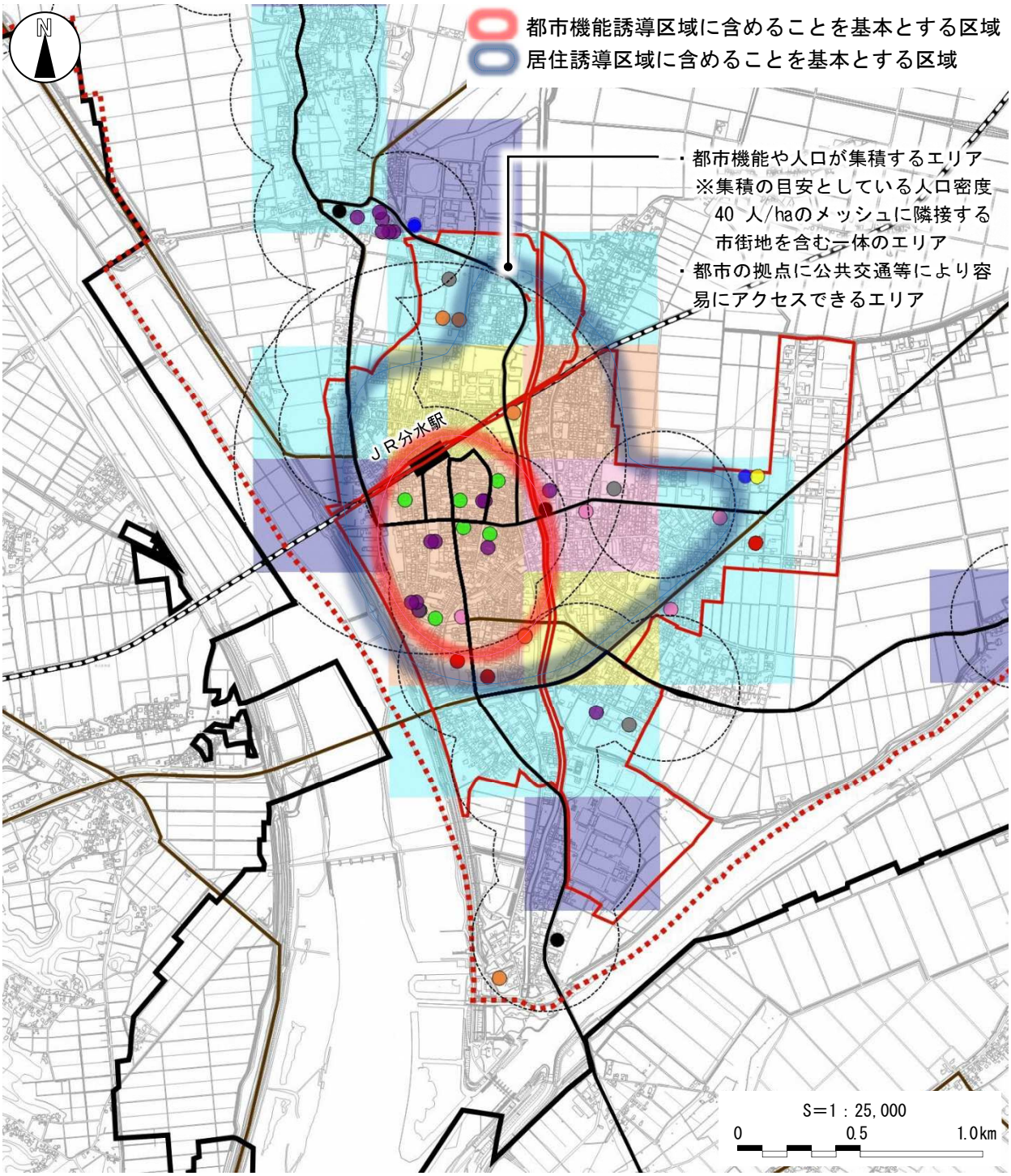


図 3-3-2：吉田地区居住誘導区域の検討（人口集積・都市機能）

≪分水地区≫



凡　例
- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域
- 新幹線
- ＪＲ線
- 高速道路
- 国道・主要地方道
- バス路線
- 公共交通徒歩圏
  - 鉄道（800m）
  - バス（300m）

【都市機能】
- 病院
- 診療所（内科・外科）
- 高齢者福祉施設
- 保育園・幼稚園・認定こども園
- 子育て支援施設
- 学校施設
- 商業施設（1,000 ㎡以上）
- コンビニエンスストア
- 郵便局
- 公共施設

【人口密度】2020 年
- 5 人/ha 未満
- 5～10 人/ha 未満
- 10～20 人/ha 未満
- 20～30 人/ha 未満
- 30～40 人/ha 未満
- 40 人/ha以上
  ※500mメッシュ

図 3-3-3：分水地区居住誘導区域の検討（人口集積・都市機能）

②　居住誘導区域に含めない区域

≪土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域≫

国上地区の一部に、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り）が指定されています。

居住誘導区域の設定を検討する用途地域内には指定されていません。

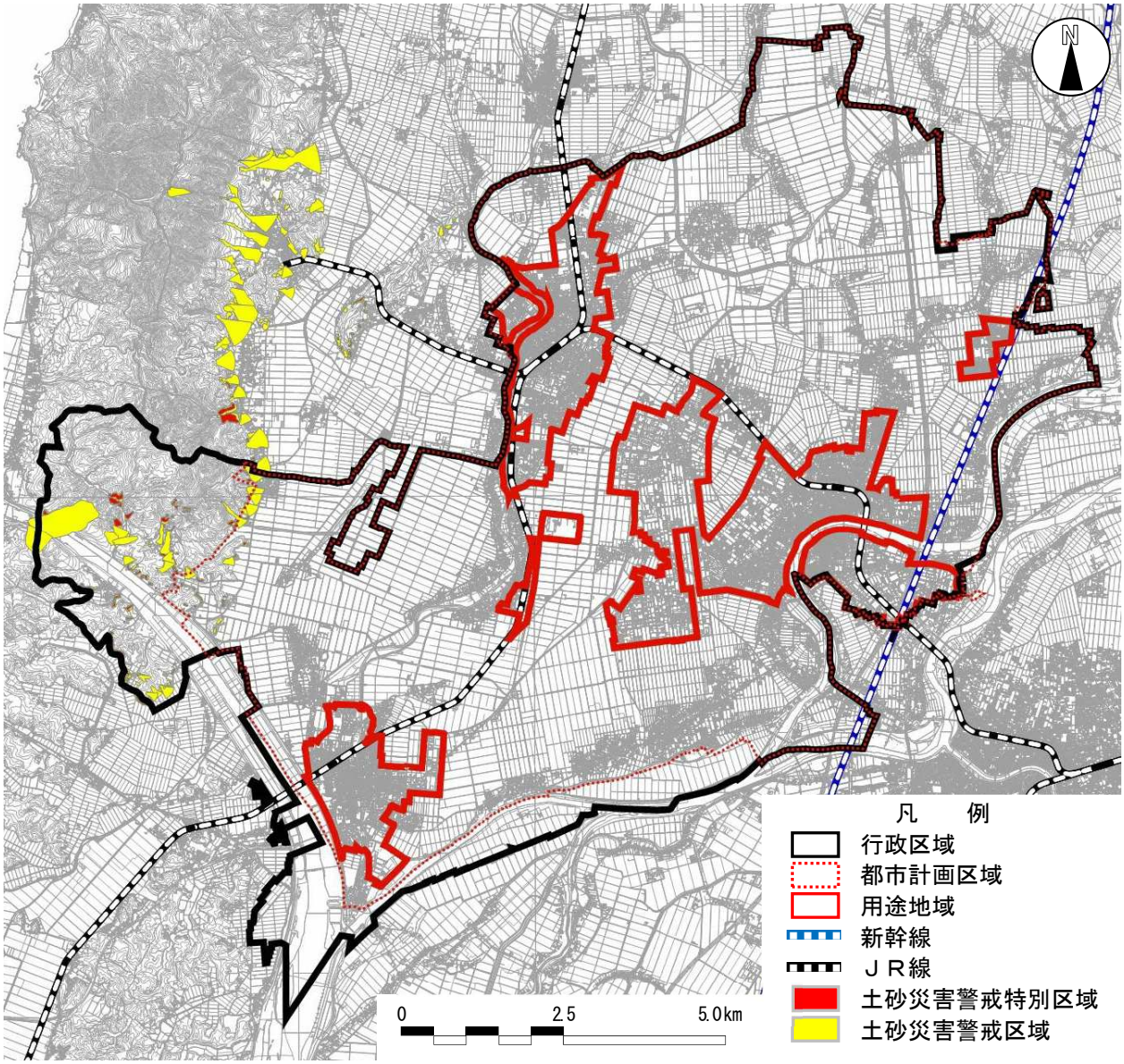


図3-3-4：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域図（出典：燕市土砂災害ハザードマップ）

≪工業専用地域≫

法令により住宅の建設が制限されている工業専用地域には、居住誘導区域を設定しません。

③　総合的または慎重な判断が必要な区域

≪浸水想定区域≫

都市機能や人口が集積する用途地域内の大部分が信濃川や大河津分水路等が氾濫した場合の浸水想定区域に含まれています。これらの区域を居住誘導区域から除外することは合理的でないことから、治水対策のほか、防災訓練の充実、防災体制・連携の強化、避難体制の強化、意識啓発、災害・防災情報の充実等といったソフト施策を講じることを前提に、居住誘導区域の除外要件にはしないこととします。

現在、大河津分水路の大規模改修（拡幅）やＪＲ燕三条駅周辺での排水対策事業が行われており、水害に対する安全性は徐々に高まりつつあります。

≪家屋倒壊等氾濫想定区域≫

燕地区の中ノ口川沿岸、分水地区の大河津分水路沿岸等の一部が、家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれていますが、浸水想定区域と同様の考え方により、居住誘導区域の除外要件にはしないこととします。

（４）居住誘導区域の適正規模の検証

・居住誘導区域の設定方針に基づいて設定した 2010 年における居住誘導区域内の人口密度は 36.9 人/ha となっています。2020 年には、34.9 人/ha まで減少しましたが、人口減少下においても一定の生活サービス機能を有する利便性の高い市街地環境を維持するためには、2010 年時点の人口密度を将来においても確保していくことが必要です。

・2040 年時点において、現在の居住誘導区域内人口密度を維持するには、居住誘導区域内の人口を国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも 7,722 人増やすことになり、これは居住誘導区域外に居住する人口（37,888 人）の 20%程度に相当します。

・本計画では誘導施策の更なる推進と充実等により、転出人口の抑制（特に減少の著しい働き盛り世代）や区域外から区域内への居住誘導の推進等を図ることで、この目標を目指していくものとします。

表 3-3-1：居住誘導区域の適正規模の検証

	15 歳未満	15―64 歳	65 歳以上	合計	人口密度
a　2010(H22)年	4,208 人	19,513 人	8,146 人	31,866 人	36.9 人/ha
b　2020(R2)年	3,565 人	17,830 人	9,047 人	30,442 人	34.9 人/ha
c　2040 年	2,186 人	13,116 人	9,152 人	24,454 人	28.1 人/ha
d(c−a)　増減数	−2,022 人	−6,397 人	1,006 人	−7,412 人	−8.8 人/ha

※2020 年、2040 年の居住誘導区域の面積は約 871.6ha（当初計画時 863.2ha に吉田地区の拡大部分（8.4ha）を追加

	居住誘導区域	居住誘導区域外	全市人口
2010(H22)年 （国勢調査）	31,866 人 （38.9%）	50,010 人 （61.1%）	81,876 人 （100.0%）
2040 年 （国立社会保障・人口問題研究所）	24,454 人 （39.2%）	37,888 人 （60.8%）	62,342 人 （100.0%）
	↓	↓	↓
2040 年 （立地適正化による目標）	32,176 人 （51.6%）	30,166 人 （48.4%）	62,342 人 （100.0%）

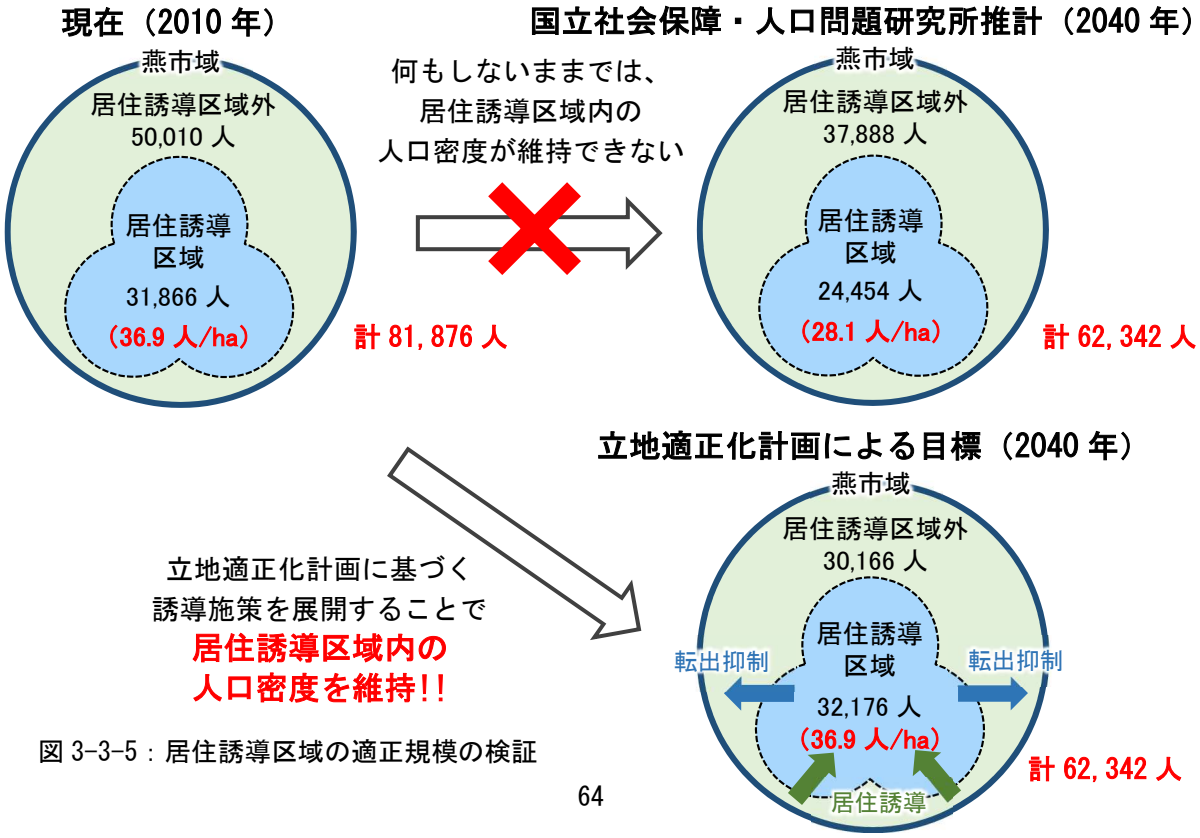


図 3-3-5：居住誘導区域の適正規模の検証

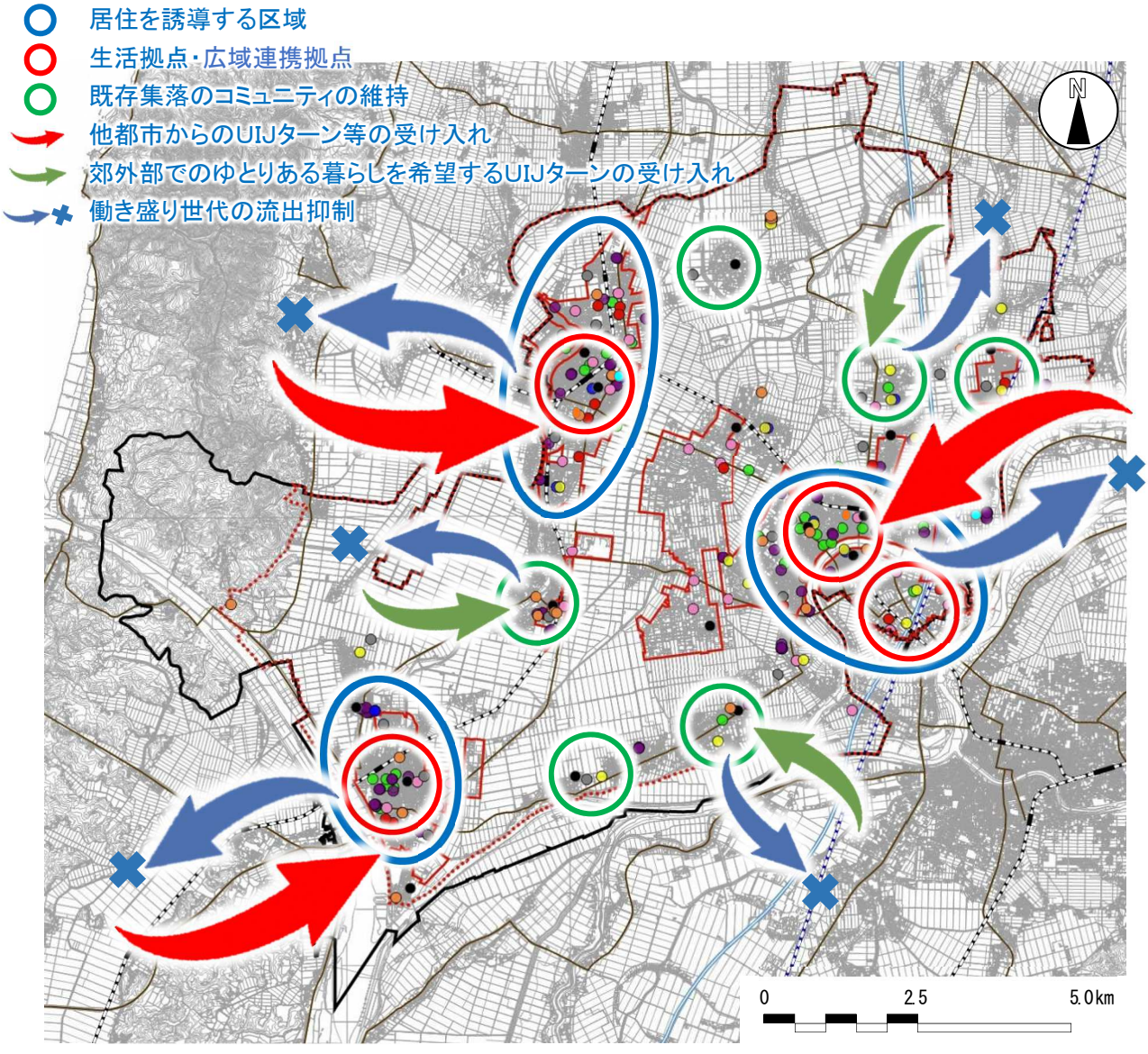
（５）全市的な居住の誘導方針

居住誘導区域や集落等エリアを含め全市的な居住の誘導方針を次のように設定します。

① 燕市の医療･福祉･子育て･商業等様々な関係施策との連携を図りながら、若年層や働き盛り世代の人口流出の抑制、市外からの移住と市内での住替を促進し、持続的なコミュニティの維持を図ります。

② 都市部において、居住地としての魅力や付加価値を維持・向上させるほか、インセンティブの付与等により居住の誘導を促す「ゆるやかな誘導」を基本とします。

③ 居住を誘導する区域にすべての人口を集積させるものではなく、公共交通等の充実と自動車交通との分担を図ることで、集落等エリアの生活環境やコミュニティも維持します。



凡　例

- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域
- 新幹線
- ＪＲ線
- 高速道路
- 国道・主要地方道

【都市機能】

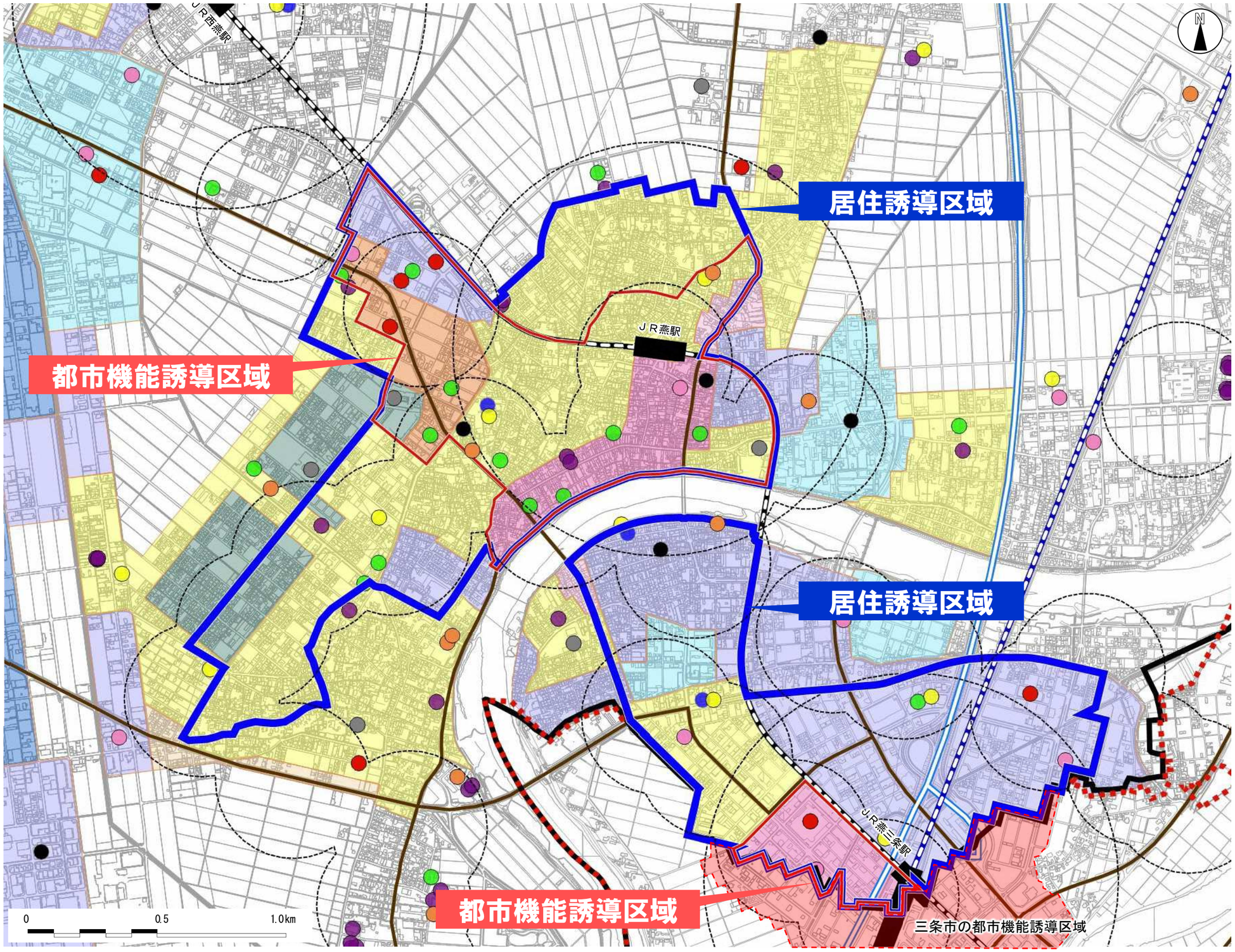
- 病院
- 診療所（内科・外科）
- 高齢者福祉施設
- 保育園・幼稚園・認定こども園
- 子育て支援施設
- 学校施設
- 商業施設（1,000 ㎡以上）
- コンビニエンスストア
- 郵便局
- 公共施設

図 3-3-6：居住誘導のイメージ

４．都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定

（１）燕地区

これまでの検証結果を踏まえ、燕地区の都市機能誘導区域、居住誘導区域を次のように設定します。



凡　例
- 行政区域
- 都市計画区域
- 新幹線
- ＪＲ線
- 高速道路
- 国道・主要地方道
- 公共交通徒歩圏

【都市機能】
- 病院
- 診療所（内科・外科）
- 高齢者福祉施設
- 保育園・幼稚園・認定こども園
- 子育て支援施設
- 学校施設
- 商業施設（1,000 ㎡以上）
- コンビニエンスストア
- 郵便局
- 公共施設

【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
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

図 3-4-1：燕地区の誘導区域

（２）吉田地区

これまでの検証結果を踏まえ、吉田地区の都市機能誘導区域、居住誘導区域を次のように設定します。

図 3-4-2：吉田地区の誘導区域

（３）分水地区

これまでの検証結果を踏まえ、分水地区の都市機能誘導区域、居住誘導区域を次のように設定します。

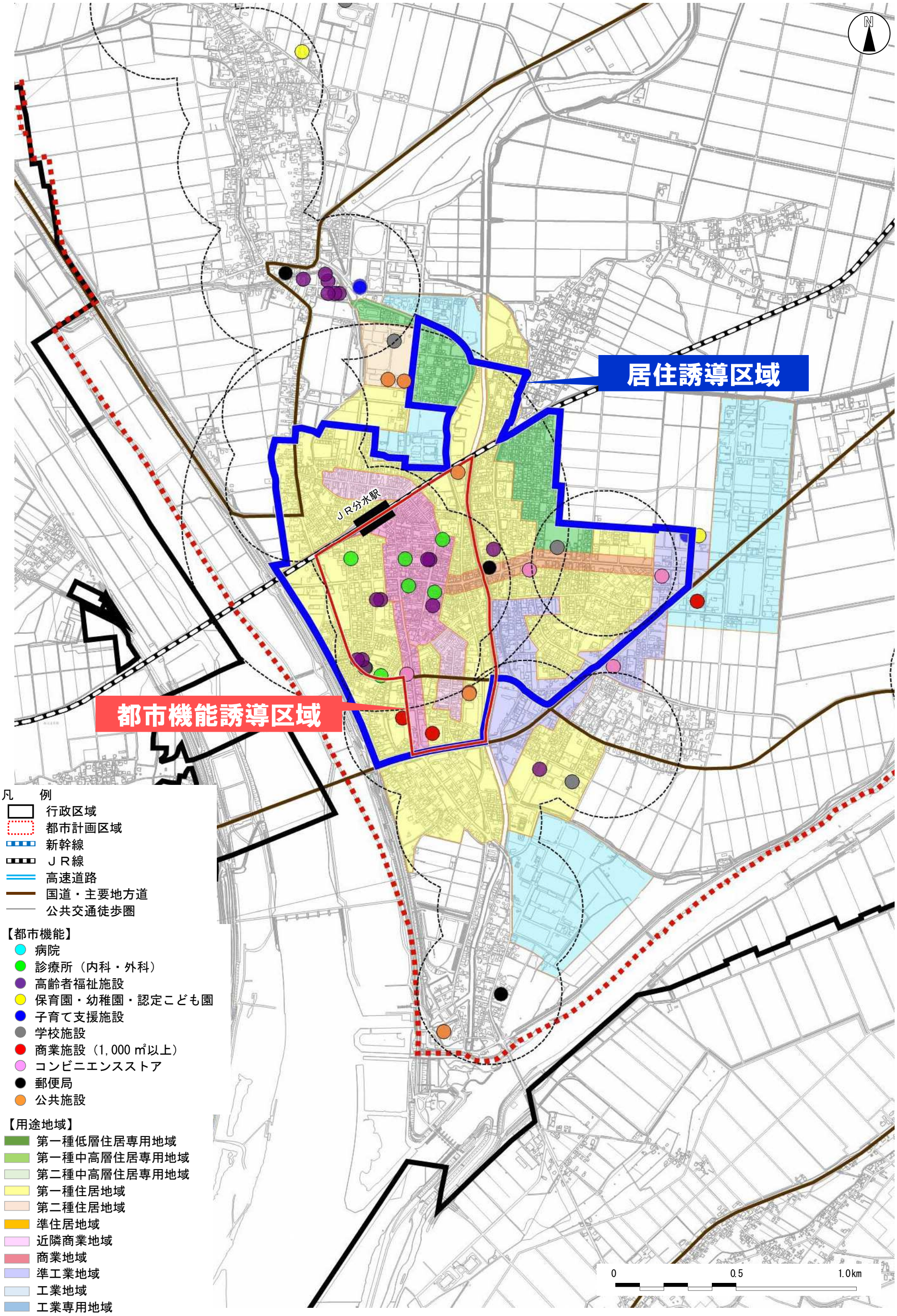


図 3-4-3：分水地区の誘導区域