

第12回燕市都市計画審議会 次第

日 時 平成29年3月27日（月）
午後3時～

会 場 吉田産業会館 1階 第一会議室

1. 開 会

2. あいさつ

3. 委員自己紹介

4. 会長及び副会長の選任について

5. 報告事項

報告第1号 立地適正化計画の居住誘導区域、都市機能誘導区域（素案）について

6. その他

7. 閉 会

燕市都市計画審議会委員名簿

任期 平成28年5月1日～平成30年4月30日

区 分		氏 名	性別	役 職 名
都道府県及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第3条第1項・2項 都市計画法第77条の2第3項	学識経験者	櫻 井 甚 一	男	新潟県議会議員
		三 部 正 哉	男	三部正哉司法書士事務所
		樋 口 秀	男	長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 准教授
	市議会議員	山 崎 雅 男	男	産業建設常任委員長
		塙 豊	男	産業建設常任委員
		渡 邊 広 宣	男	産業建設常任委員
	関係行政機関の職員	宮 野 岳	男	三条地域振興局 地域整備部長
		有 木 祐 二	男	三条地域振興局 農業振興部長
		長谷川 治	男	燕市農業委員会会長
	公共団体及び公共的団体役職員	田 野 隆 夫	男	燕商工会議所会頭
		池 田 弘	男	日本金属ハウスウェア 工業組合理事長
		齋 藤 新 一	男	JA越後中央吉田支店長
		白 井 文 司	男	西蒲原土地改良区 南地区担当理事
	住民代表	丸 山 朝 子	女	主 婦
		小 林 理恵子	女	主 婦
		山 田 直 子	女	主 婦

※ 条例定数16名 現在委員数16名

○燕市都市計画審議会条例

平成 18 年 3 月 20 日

条例第 164 号

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき、同法によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、燕市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(組織)

第 2 条 審議会は、委員 16 人をもって組織する。

2 委員は、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令(昭和 44 年政令第 11 号)第 3 条第 1 項及び第 2 項に規定する者のうちから、市長が任命する。

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員及び専門委員)

第 3 条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員はその特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員はその専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長及び副会長)

第 4 条 審議会に会長及び副会長各 1 人を置き、会長は学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によって、副会長は委員の互選によって選任する。

2 会長は、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(議事)

第 5 条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(庶務)

第 6 条 審議会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(雑則)

第 7 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

平成 28 年度
燕市立地適正化計画策定
第 12 回燕市都市計画審議会 資料

目 次

1. 立地適正化計画制度の概要	1
2. 燕市の人口・世帯数の現状	2
3. 人口の将来見通し（社人研推計）	3
4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題	4
5. 都市づくりの理念	14
6. 目指すべき都市の骨格構造	15
7. まちづくりの方針	16
8. 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定方針	17

平成 29 年 3 月 27 日
燕市 都市整備部 都市計画課

1. 立地適正化計画制度の概要

1-1 「立地適正化計画」の目的・意義

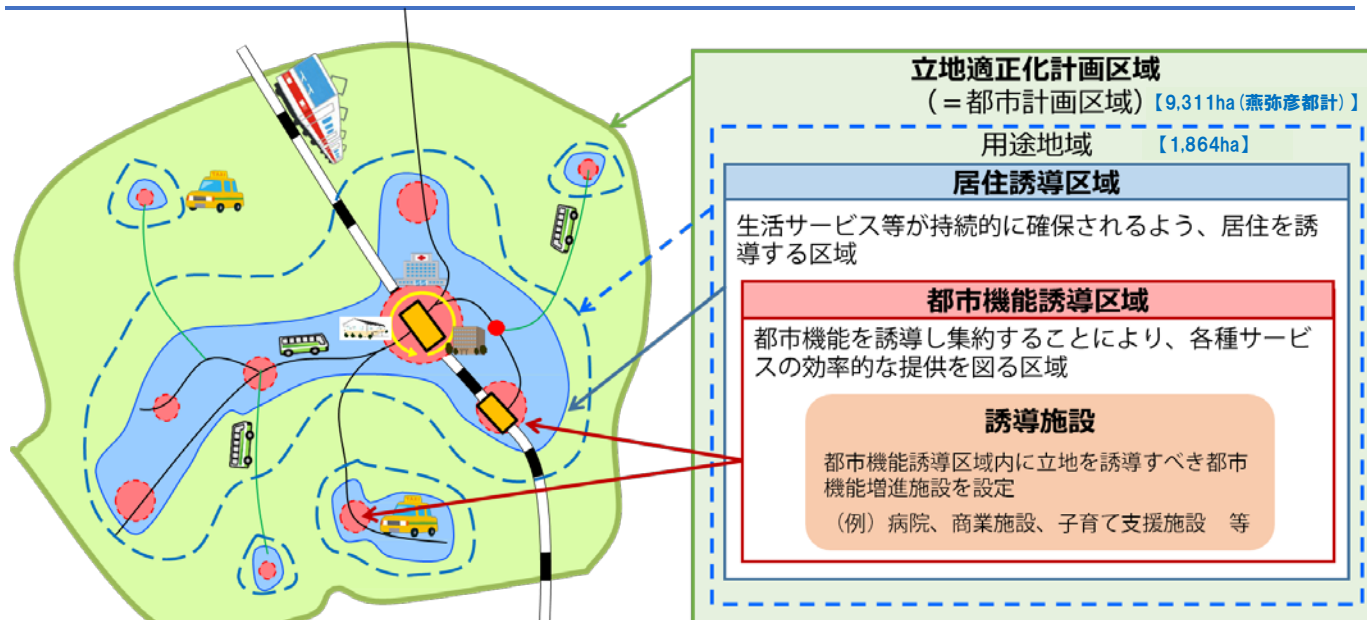
「立地適正化計画」の背景

■地方都市では、**市街地が拡散する中、人口減少や少子高齢化が進んでおり、生活サービスの低下が懸念**されます。また、**老朽化した公共施設の維持管理が厳しい財政状況を圧迫**しています。このため、**高齢者や子育て世代等の健康で快適な生活環境の実現や、財政上持続可能な都市の経営**が強く求められています。

「立地適正化計画」の目的・意義

- 都市再生特別措置法に基づく、**都市における居住、都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン（市町村都市計画マスタープランの「高度化版」）**。
- 医療・福祉・子育て支援・商業施設等や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする全ての住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の**都市構造**を形成していくための計画。

1-2 「立地適正化計画」のイメージ （資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省））



（※出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）P25）

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

市町村内の、最も大きな拠点（ターミナル駅周辺等）1箇所に、全てを集約させる。

全ての人口を集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる。

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で集約させる。

拠点連携型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。

全ての人口の集約を図るものではない

既存の集落やコミュニティを否定するものではない。農山村部や里地里山の保全は必要。

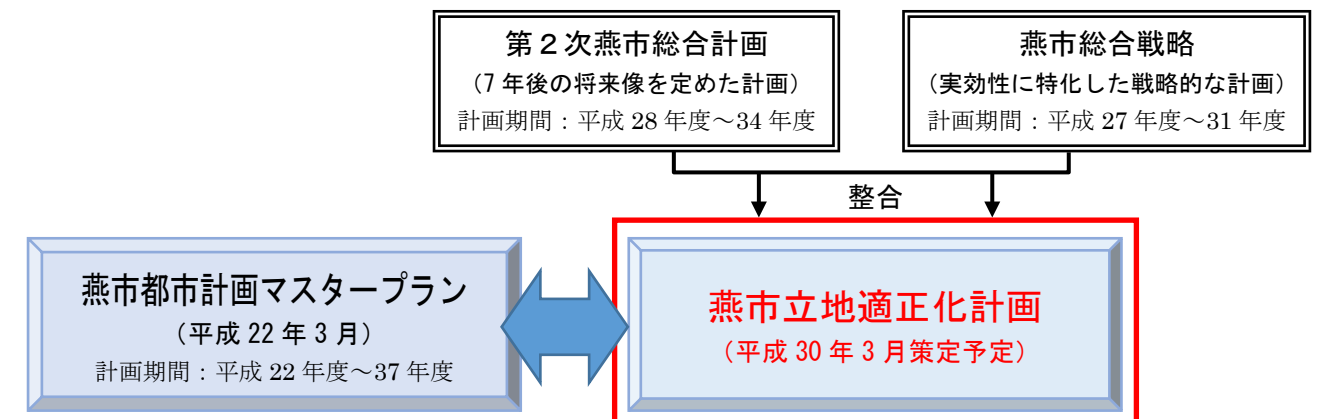
緩やかな誘導による集約

インセンティブを活用し、時間をかけながら居住の集約化を誘導。

1-3 計画の内容

（1）計画の位置づけ

燕市立地適正化計画は、上位計画となる第2次燕市総合計画等との整合を図りつつ、燕市都市計画マスタープランを具体化して将来都市像の実現を目指すものです。



（2）計画の記載事項

■必ず定める事項

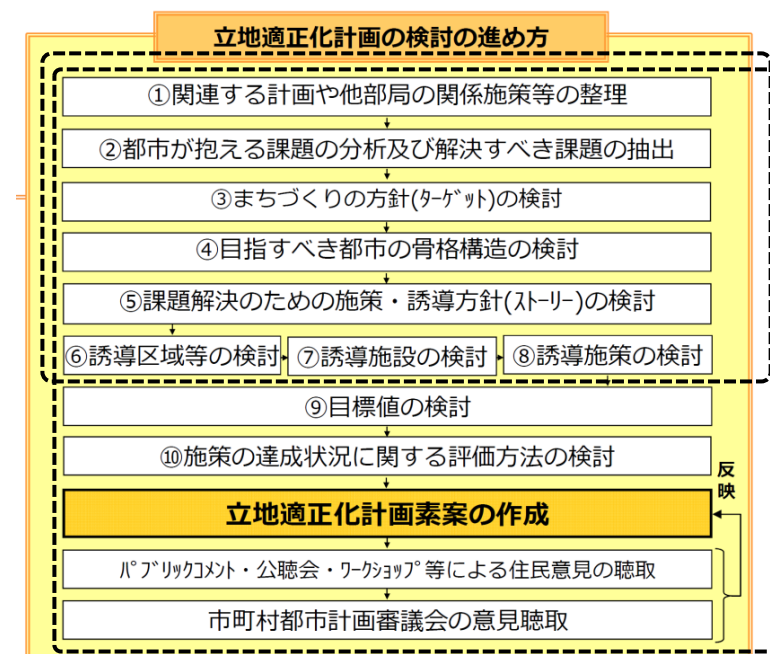
- ・立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）
- ・立地の適正化に関する基本方針
- ・居住誘導区域の設定と誘導施策
- ・都市機能誘導区域の設定と誘導施策
- ・誘導施設と整備事業等

・庁内関係各課で政策的な課題を共有した上で、**まちづくりの方針（ターゲット）**と課題解決に向けた**施策、誘導方針（ストーリー）**を明確にし、その実現に向けて必要となる**誘導施設や区域の設定**を行うことが必要。

（3）目標年次

概ね20年後の都市の姿を展望した上で、必要となる都市機能、居住を誘導すべき区域などについて検討します。**概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて適宜見直し**を行います。見直しは、都市計画マスタープランの見直しと併せて実施することが理想的です。

（4）検討の経過



＜H28年度の検討内容＞

- ・将来人口推計と将来見通しにおける都市構造上の課題を分析した上で、まちづくりの方針を設定する他、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設等の素案について検討。

＜H29年度の検討内容＞

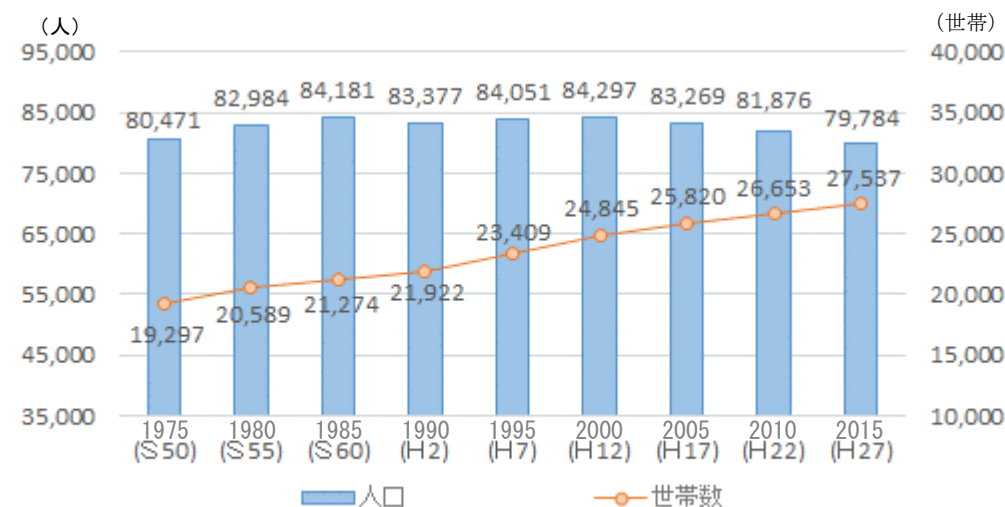
- ・H28年度の検討内容を精査。
- ↓
- ・目標値や評価方法等についての検討を行い、立地適正化計画（素案）を作成し、説明会、パブコメ、都計審等を経て計画を策定。

2. 燕市の人口・世帯数の現状

(1) 燕市の人口・世帯数の推移

燕市の人口は、平成 12 年の 84,297 人をピークに減少傾向に転じており、平成 27 年の人口は 79,784 人で、40 年前の昭和 50 年頃と同水準となっています。

一方、世帯数は、一貫して増加傾向を示しています。

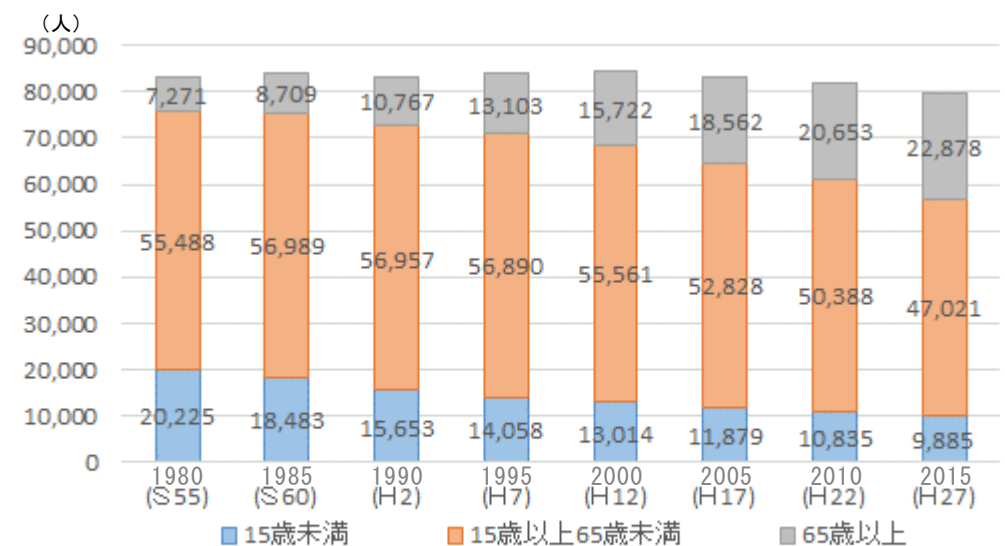


グラフー燕市の人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

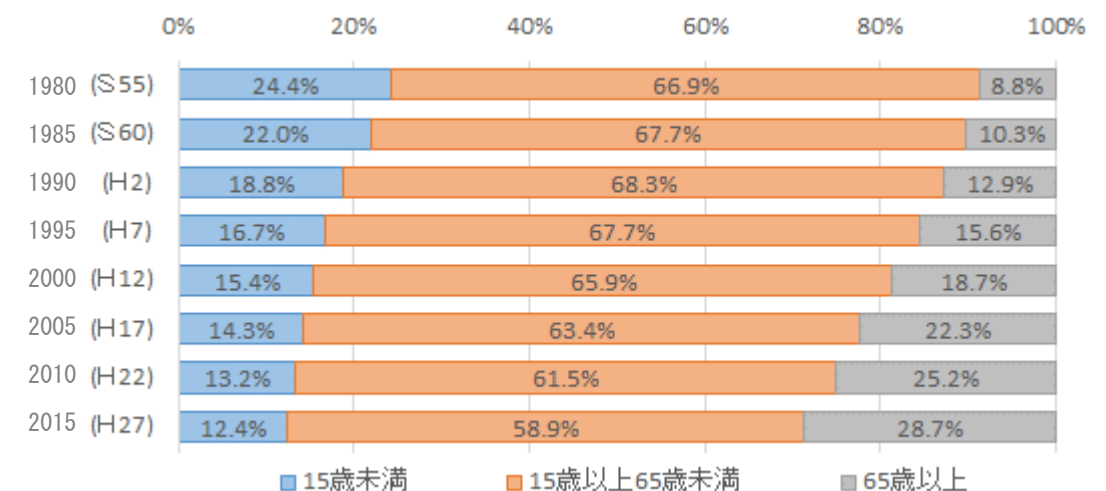
(2) 燕市の年齢構成別人口の推移

15 歳以上 65 歳未満の人口は昭和 60 年をピークに減少し、15 歳未満の人口と 65 歳以上の人口は平成 12 年に逆転するなど、少子高齢化が進んでいます。

平成 17 年には高齢化率が 21%を超え、超高齢社会に突入し、平成 27 年の高齢化率は 28.7%と全国平均（26.6%）を上回る状況となっています。



グラフー燕市の年齢構成別人口の推移（資料：国勢調査）※年齢不詳は 65 歳以上に含む

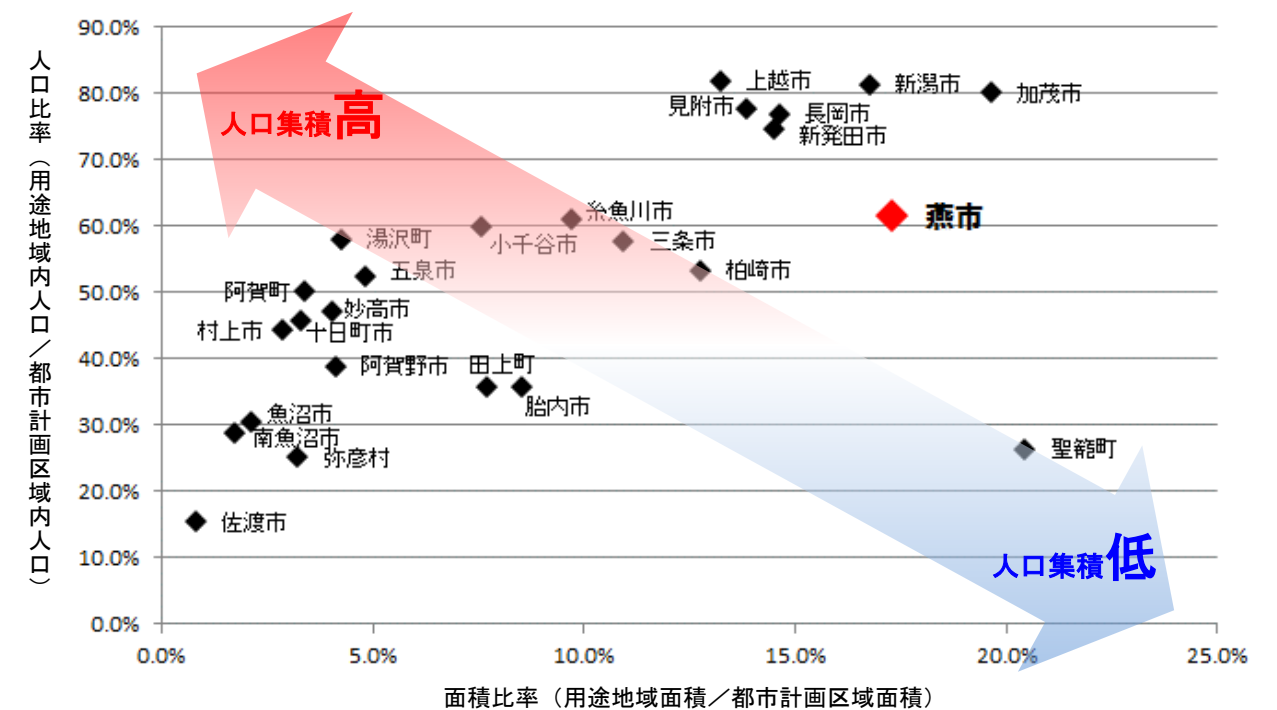


グラフー燕市の年齢構成別人口割合の推移（資料：国勢調査）※年齢不詳は 65 歳以上に含む

(3) 人口集積の状況

燕市の用途地域（住宅の立地が規制されている工業専用地域を除く）は 1,611ha が指定 されており、用途地域内には平成 27 年 3 月 31 日時点で 49,931 人が居住 しています。

これらの 都市計画区域（面積 9,311ha、人口 81,310 人）に占める比率は、面積が 17.3%、人口が 61.4%で、県内他都市の状況と比較すると、用途地域内への人口集積は比較的高いものの、都市計画区域に占める用途地域の割合が高いことが、要因の 1 つにあると考えられます。



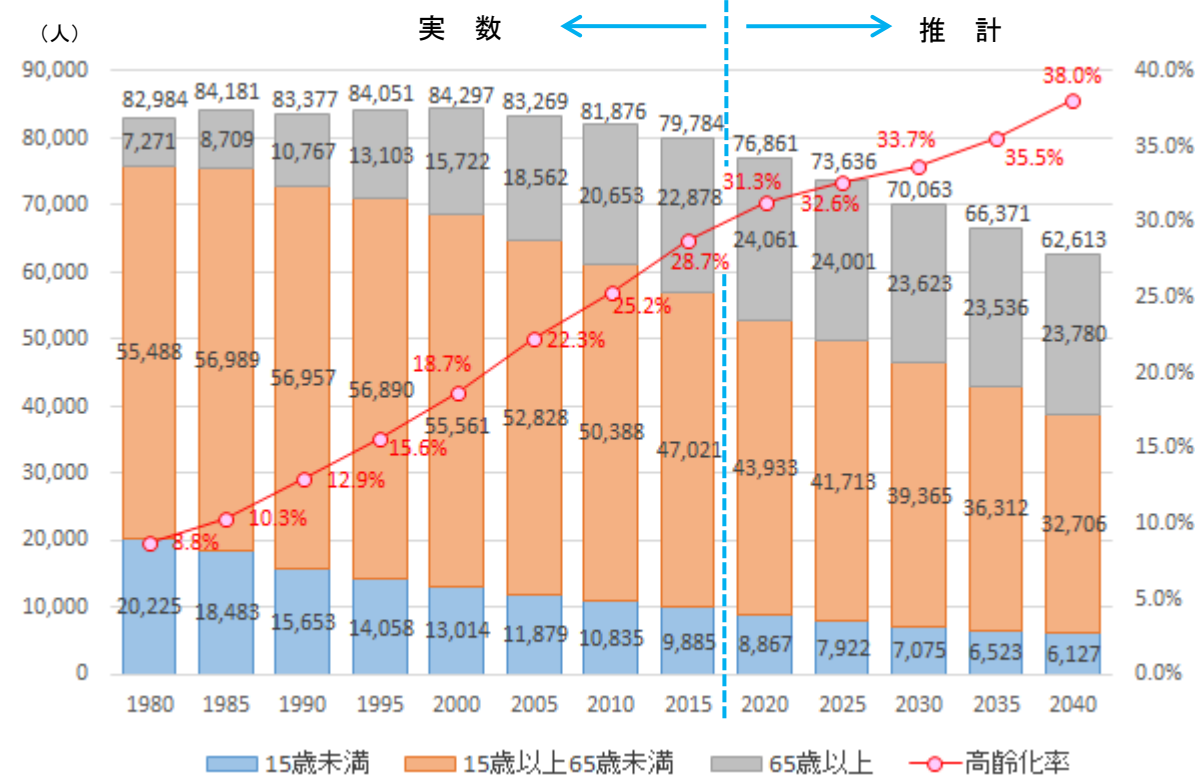
グラフー新潟県内各市町の都市計画区域に対する用途地域（工業専用地域を除く）の面積及び人口の比率（資料：新潟県の都市計画“資料編”（人口は H27. 3. 31 時点の住民基本台帳データ））

3. 人口の将来見通し（社人研推計）

（1）燕市の将来推計人口

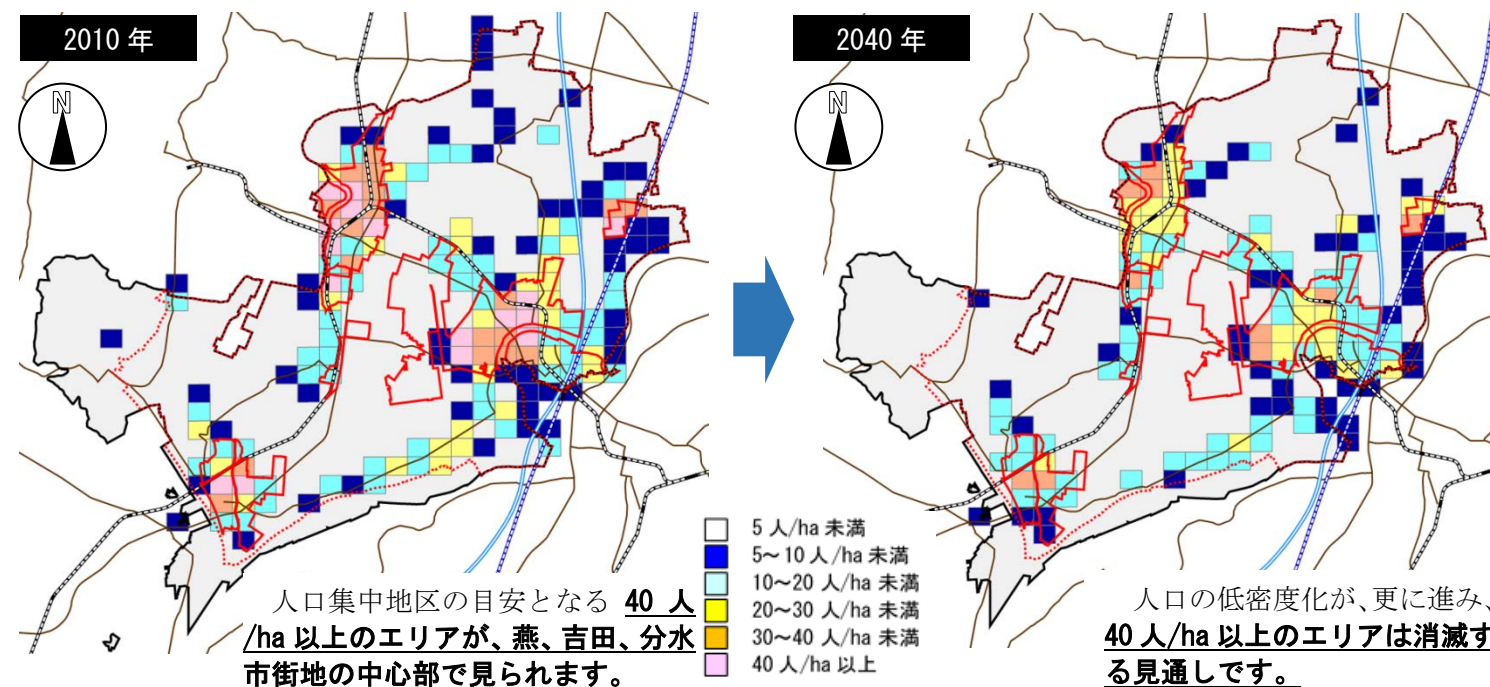
今後も人口減少が続き、市全体の人口は2040年には62,613人（平成27年から17,171人減）になると推計されています。

また、高齢化率は約9.3ポイント増加し、2040年には38.0%に達すると見込まれています。



グラフー燕市の将来人口推計（資料：国立社会保障人口問題研究所）※H27までは国勢調査

（2）500mメッシュ別人口密度の推移

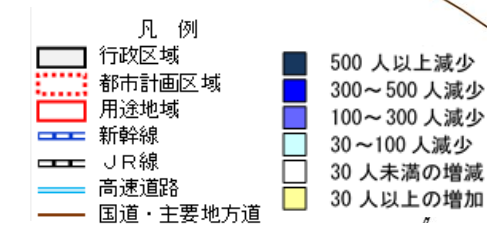


図ー500mメッシュ別人口密度の将来見通し（資料：国勢調査（2010年）国立社会保障人口問題研究所（2040年）

（3）500mメッシュ別人口の増減

全市的に人口は減少すると推計されており、特に燕、吉田、分水市街地の中心部で著しく減少する見通しです。

また、JR燕三条駅の周辺では、わずかに人口が増加する見通しです。

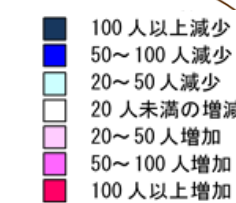


図ー500mメッシュ別人口増減（資料：国勢調査（2010年）国立社会保障人口問題研究所（2040年）

（4）500mメッシュ別高齢者人口の増減

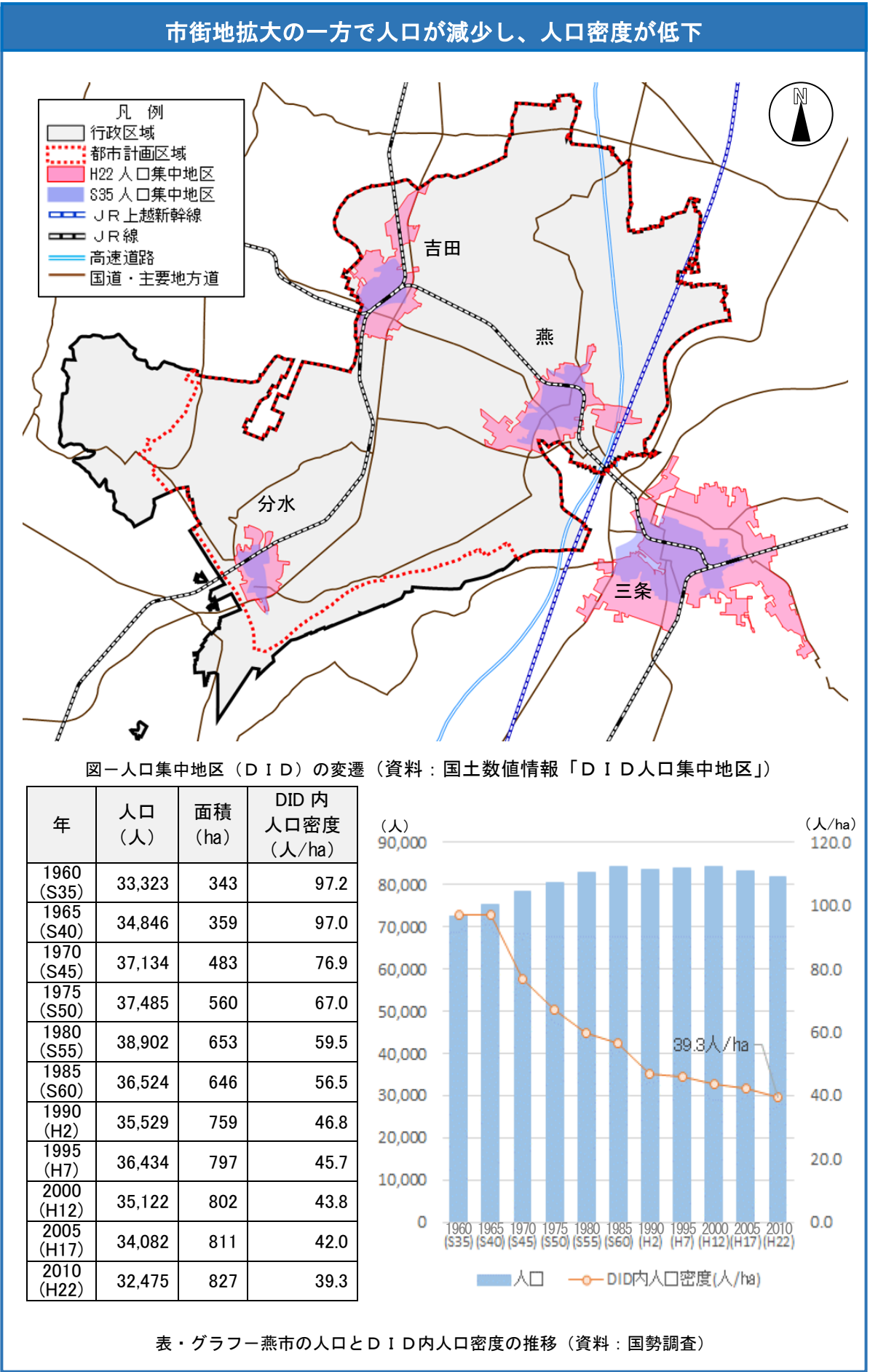
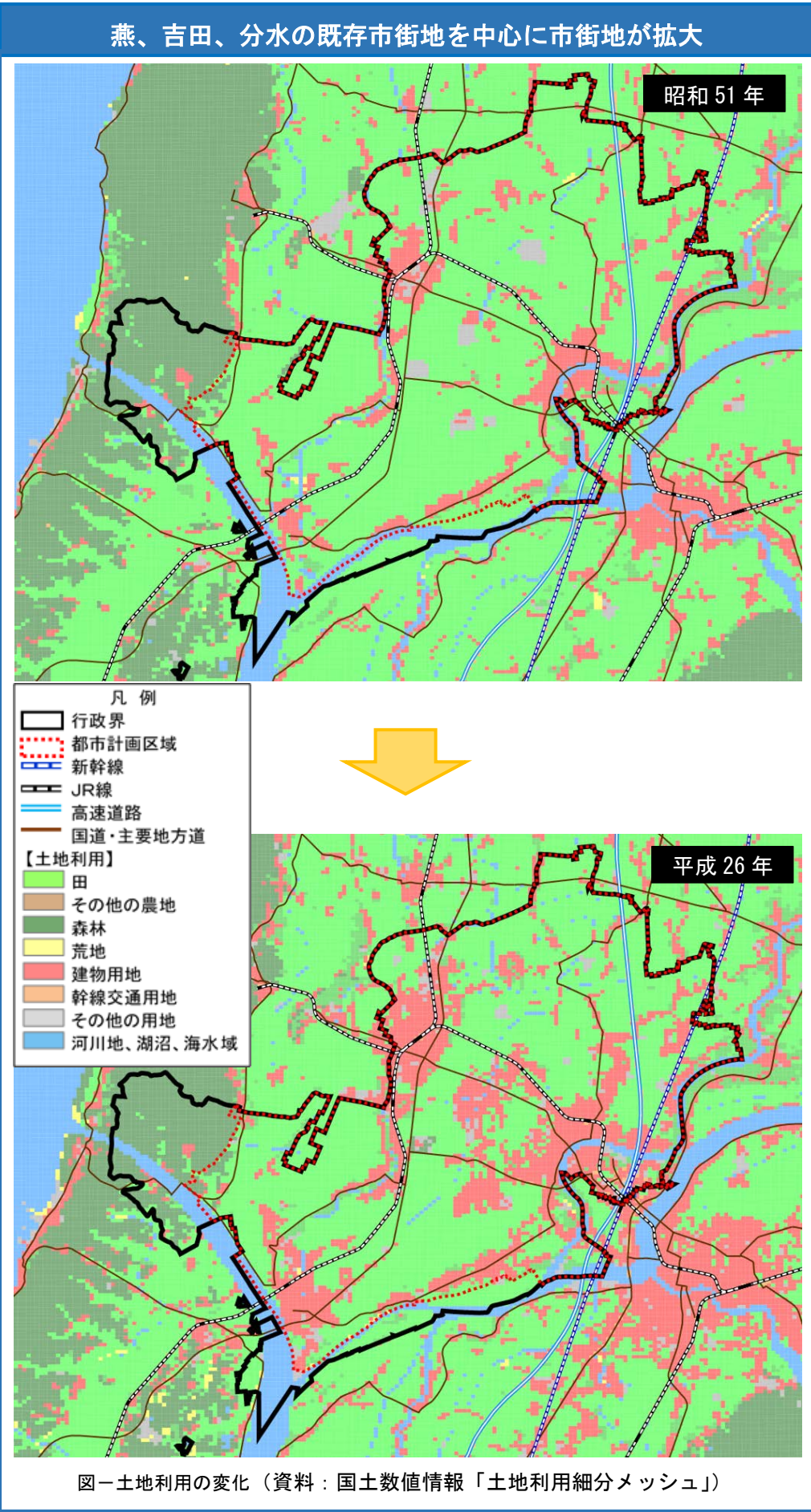
全市的に高齢者人口は増加すると推計されており、特にJR燕三条駅の周辺や新生町・花園町の住宅市街地、JR吉田駅と北吉田駅間の住宅市街地、JR分水駅東側の住宅市街地等で顕著となっています。

一方、燕、吉田、分水市街地の中心部（在来線の駅周辺）では、高齢者人口が著しく減少する見通しです。



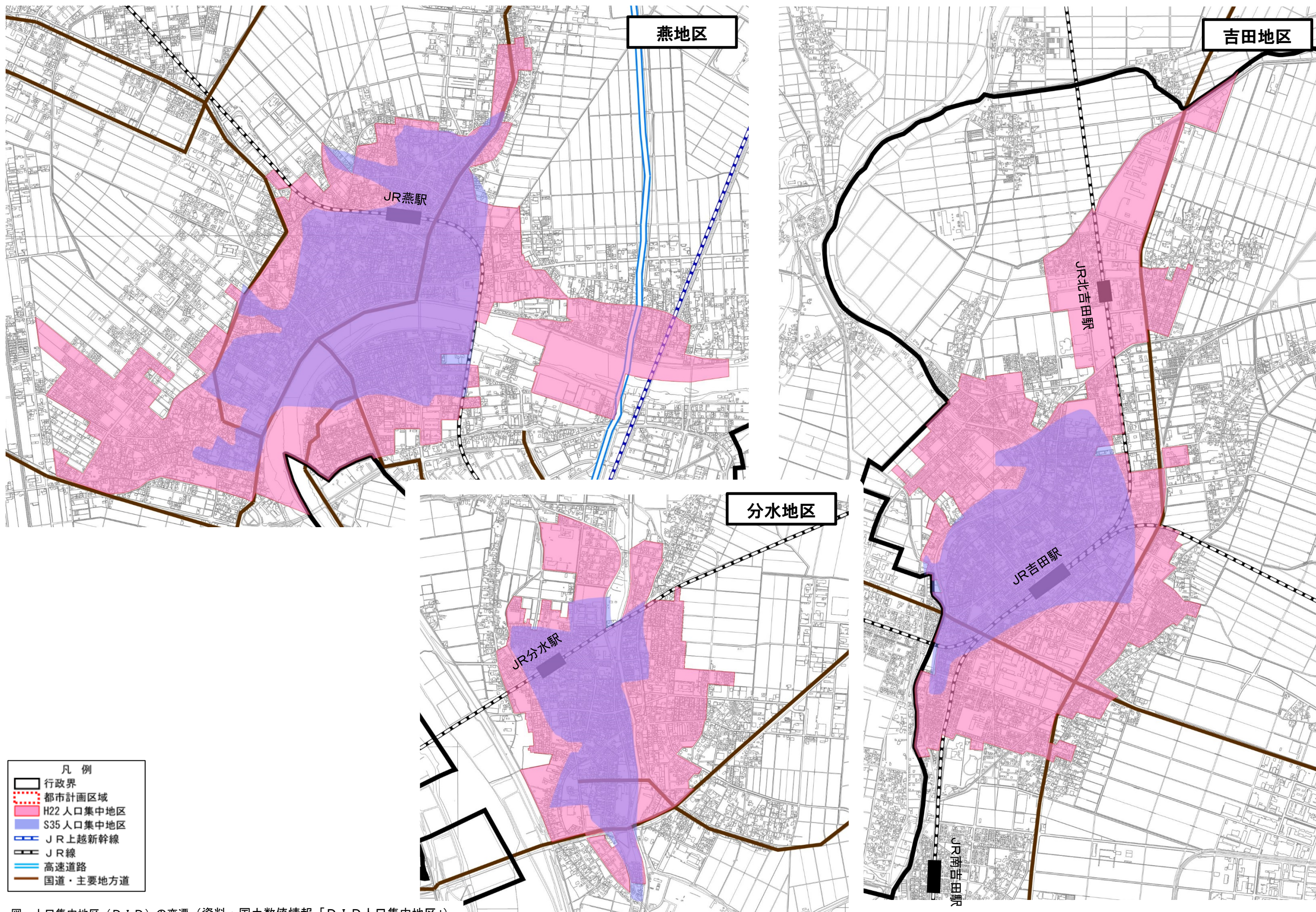
図ー500mメッシュ別高齢者人口増減（資料：国勢調査（2010年）国立社会保障人口問題研究所（2040年）

4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ①土地利用に係る課題



土地利用の実態と課題

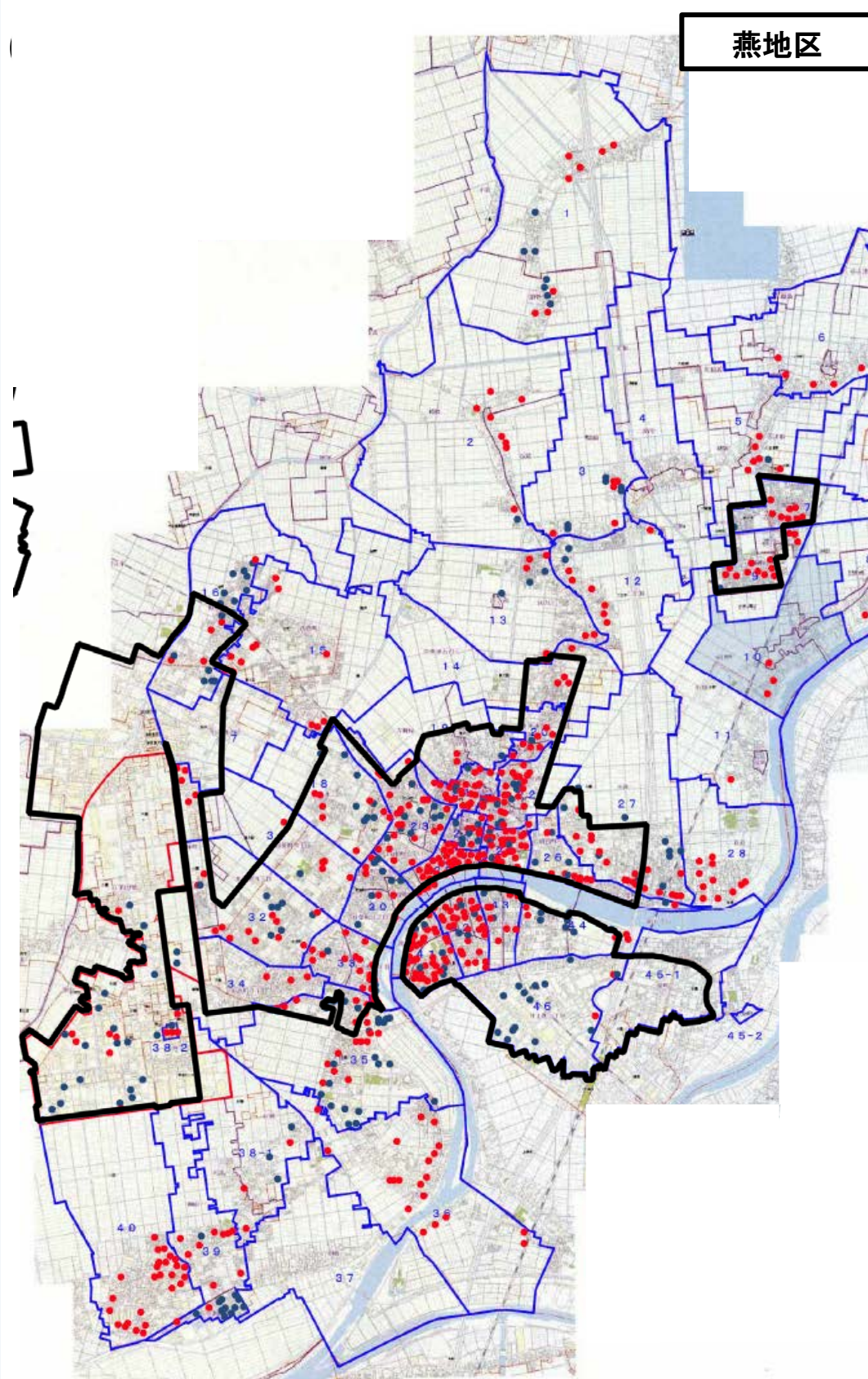
- ・ 更なる市街地の低密度化が懸念されます。
- ・ 燕市のD I D区域内人口は、昭和 55 年以降、減少傾向に転じており、平成 22 年では、昭和 35 年当時の水準にまで減少しています。
- ・ 一方、都市的土地利用は既存の市街地を中心に大きく拡大しており、平成 22 年のD I D区域面積は、昭和 35 年の約 2.4 倍にまで拡大しています。
- ・ この結果、D I D区域内の人口密度が低下し、市街地の拡散による低密度化が進んでいます。
- ・ 少子高齢化の進展等に伴い、特に都市部における人口減少が、より顕著になる見通しであることから、拡大した市街地のままでは、今以上に、密度の低い市街地になる恐れがあります。



図一人口集中地区（DID）の変遷（資料：国土数値情報「DID人口集中地区」）

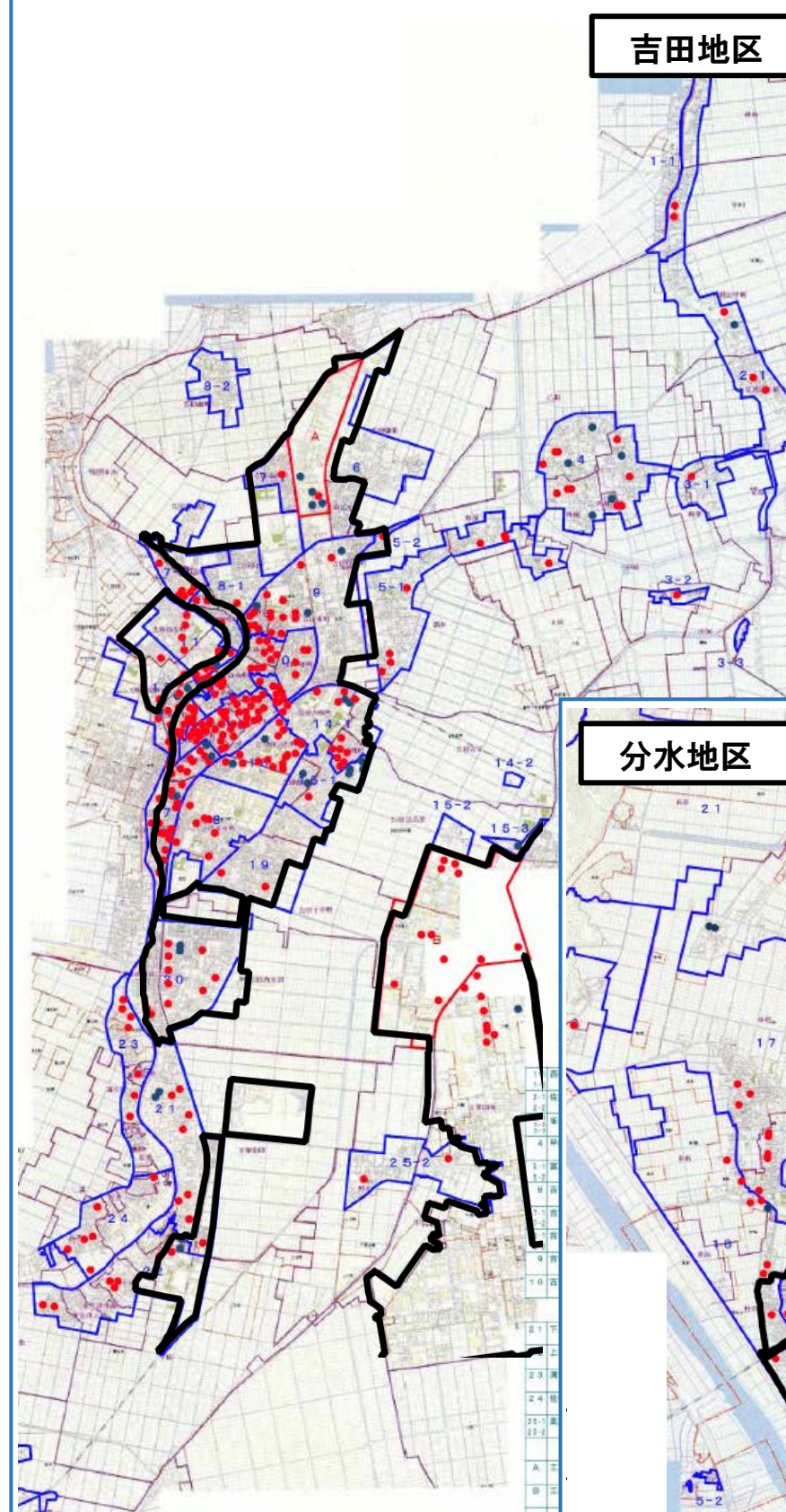
4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ①-1 空き家に係る課題

燕地区 空き家は市街地中心部に多数点在



図一空地・空き家の分布状況（燕地区）
（資料：燕市庁内資料）

吉田地区 空き家は市街地中心部に多数点在



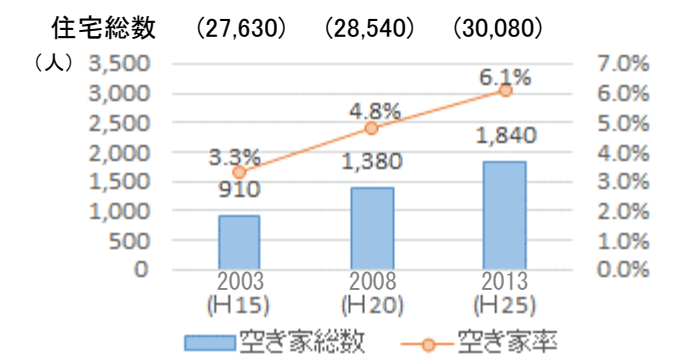
図一空地・空き家の分布状況（吉田地区）
（資料：燕市庁内資料）

吉田地区

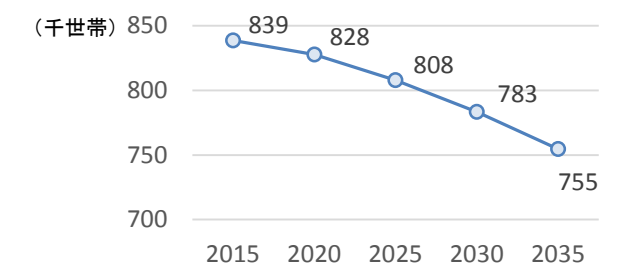
分水地区

空き家の実態と課題

- ・市街地中心部での空き家の増加が懸念されます。
- ・人口減少と核家族化による住宅総数の増加等に伴い、燕市の空き家は増加傾向にあります。
- ・燕、吉田、分水地区とも、市街地の中心部に空き家が多く点在しています。
- ・今後の人口減少や、県内世帯数の推計から燕市の世帯数の減少が予測されることから、市街地中心部での更なる空き家の増加が懸念されます。



グラフ空き家と空き家率の推移
（資料：住宅・土地統計調査）



グラフ新潟県の世帯数推計
（資料：国立社会保障人口問題研究所）

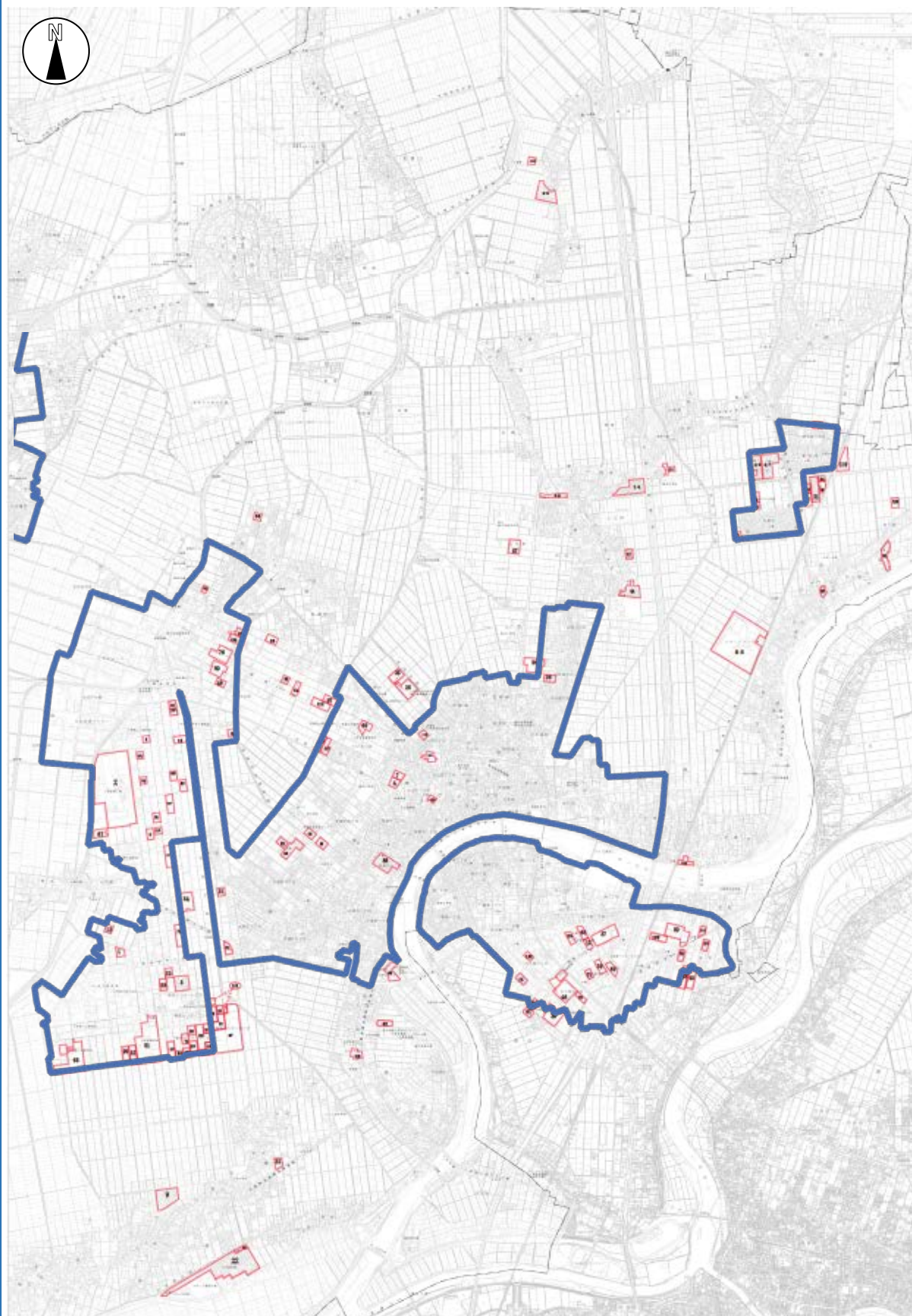
図一空地・空き家の分布状況（分水地区）
（資料：燕市庁内資料）

空き家は市街地中心部に多数点在

用途地域界 空き家 空地

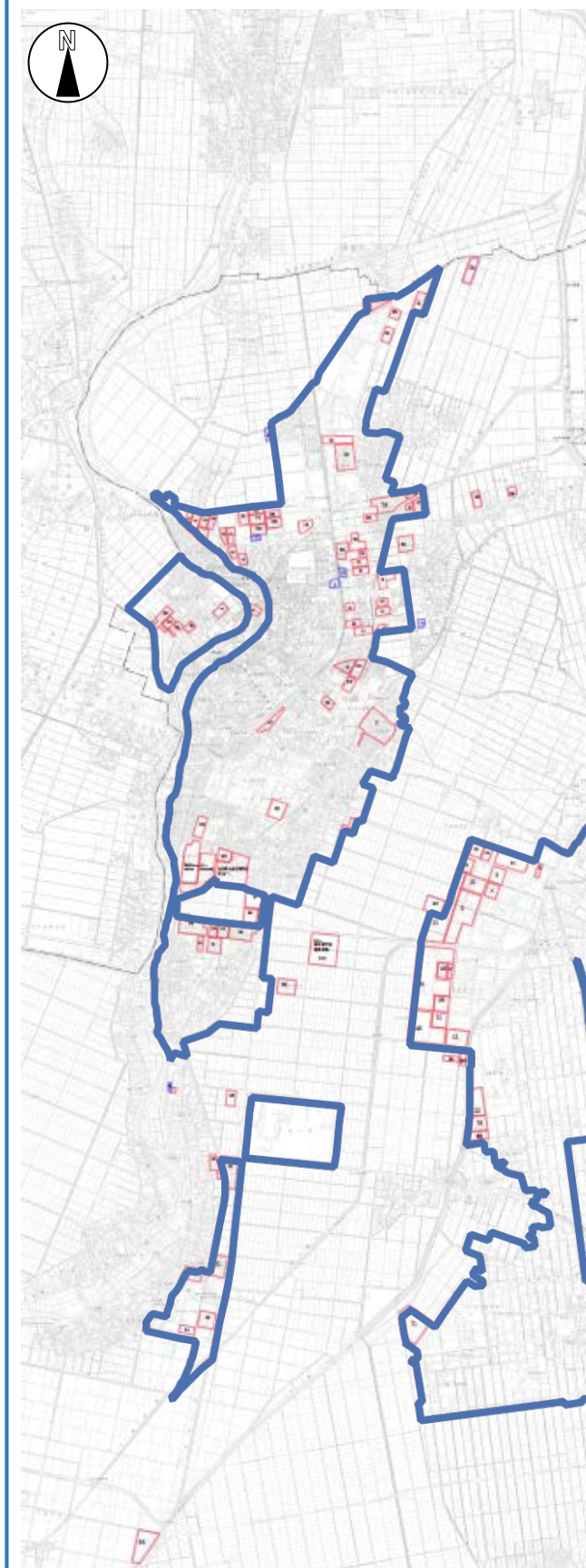
4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ①-2 開発行為に係る課題

燕地区 用途地域や既存集落の周辺部でも開発行為が行われている



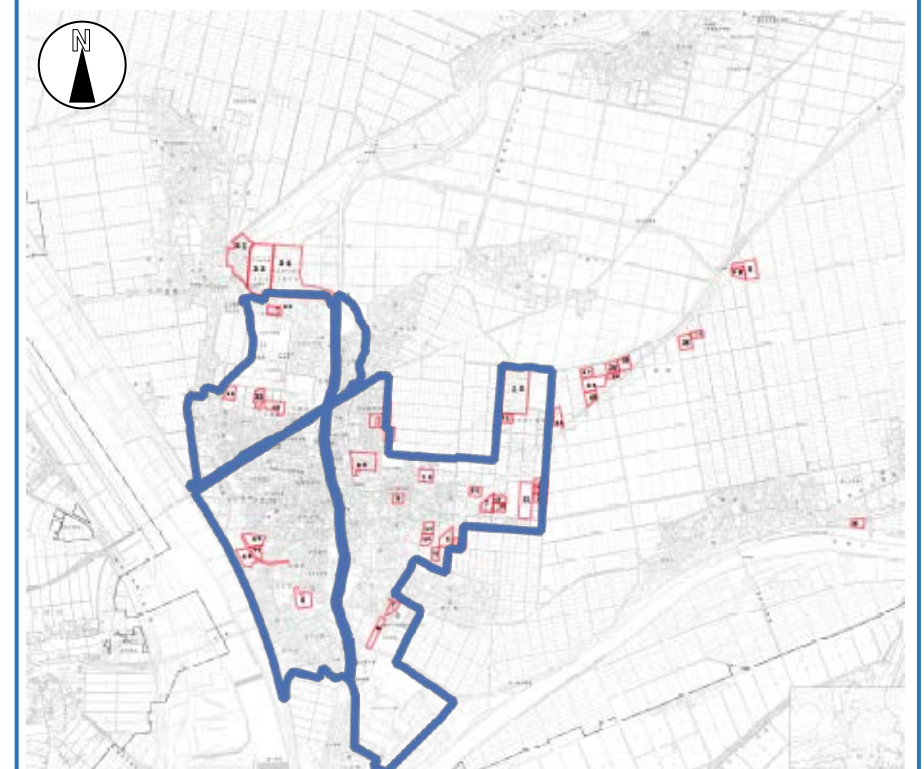
図一開発行為の動向（燕地区）
（資料：燕市庁内資料）

吉田地区 開発行為は概ね用途地域内



図一開発行為の動向（吉田地区）
（資料：燕市庁内資料）

分水地区 用途地域の周辺部でも開発行為が行われている



図一開発行為の動向（分水地区）
（資料：燕市庁内資料）

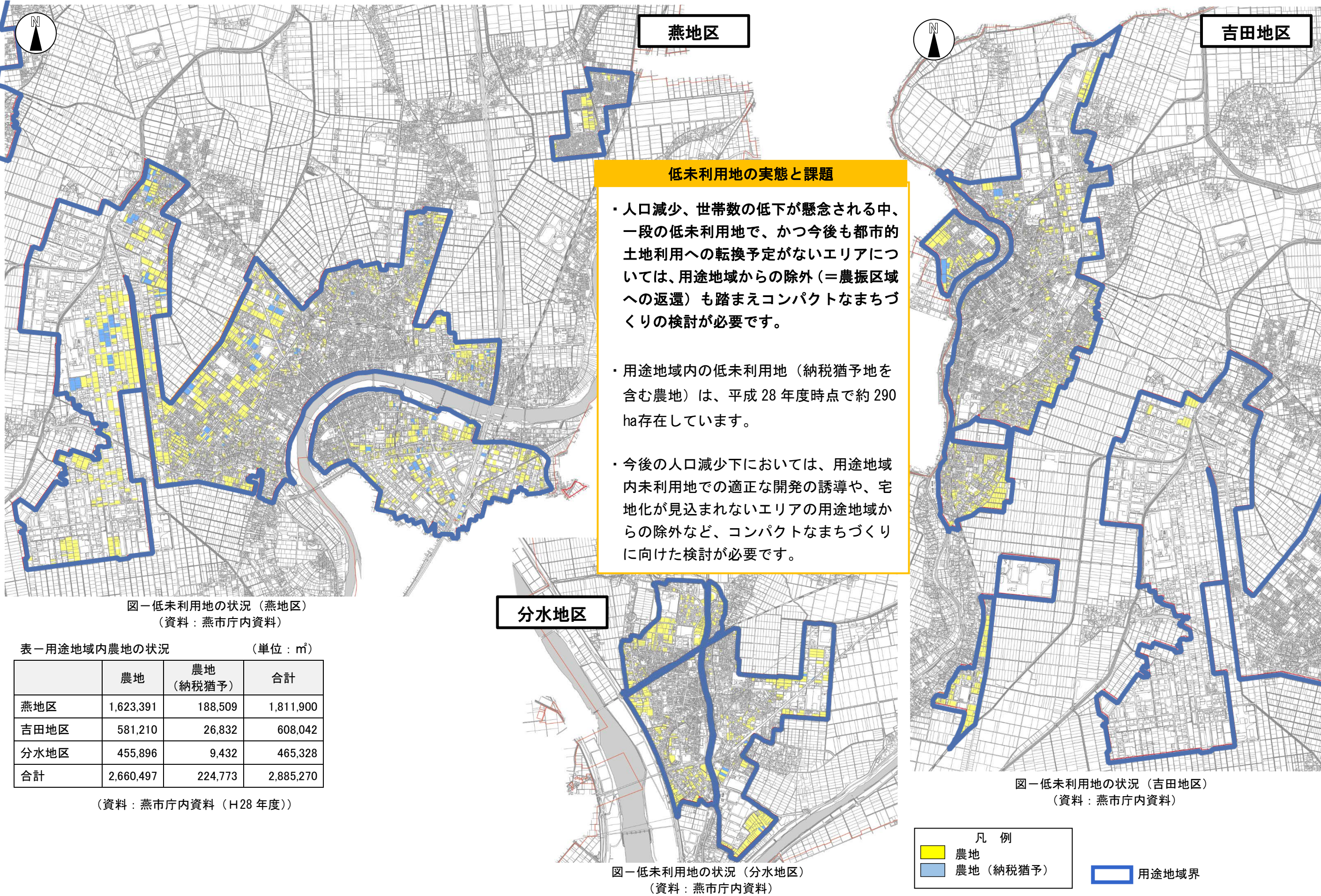
開発行為の実態と課題

- ・適正な開発の誘導によるコンパクトな市街地の形成が必要です。
- ・燕市における開発行為の動向を見ると、ほとんどが用途地域内で行われていますが、一部、用途地域や既存集落の周辺部でも見られます。
- ・今後の人口減少下においては、適正な開発の誘導によるコンパクトな市街地の形成が必要です。

用途地域界

4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ①-3 低未利用地に係る課題

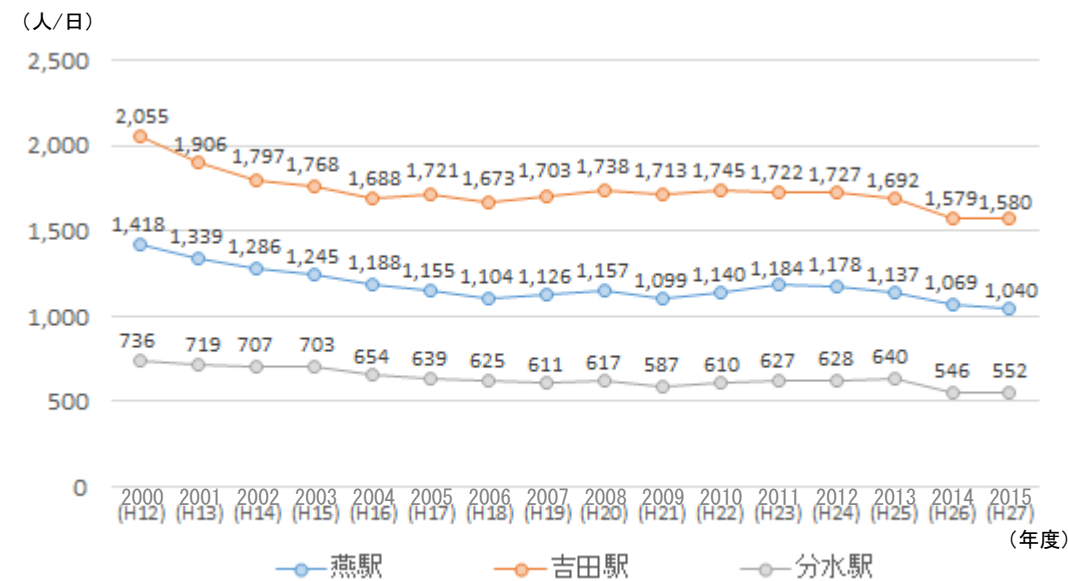
用途地域内には多くの低未利用地（納税猶予地を含む農地）が点在



4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ②公共交通に係る課題

鉄道（越後線、弥彦線）の乗車人員は減少傾向

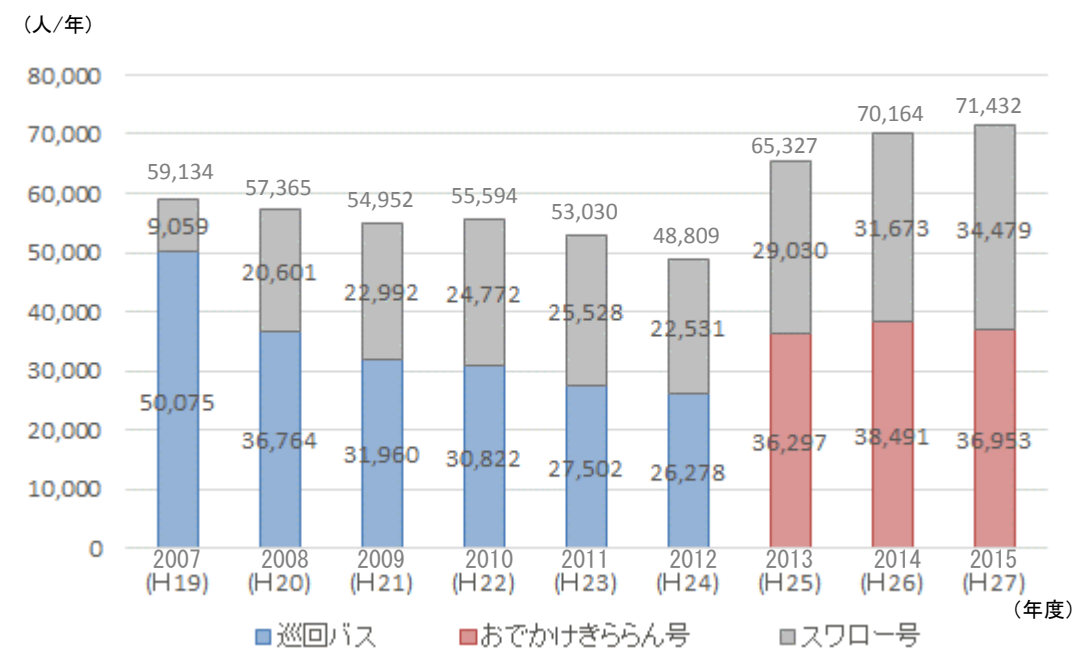
グラフー市内主要駅の乗車人員（一日平均）の推移



(資料：東日本旅客鉄道(株)資料)

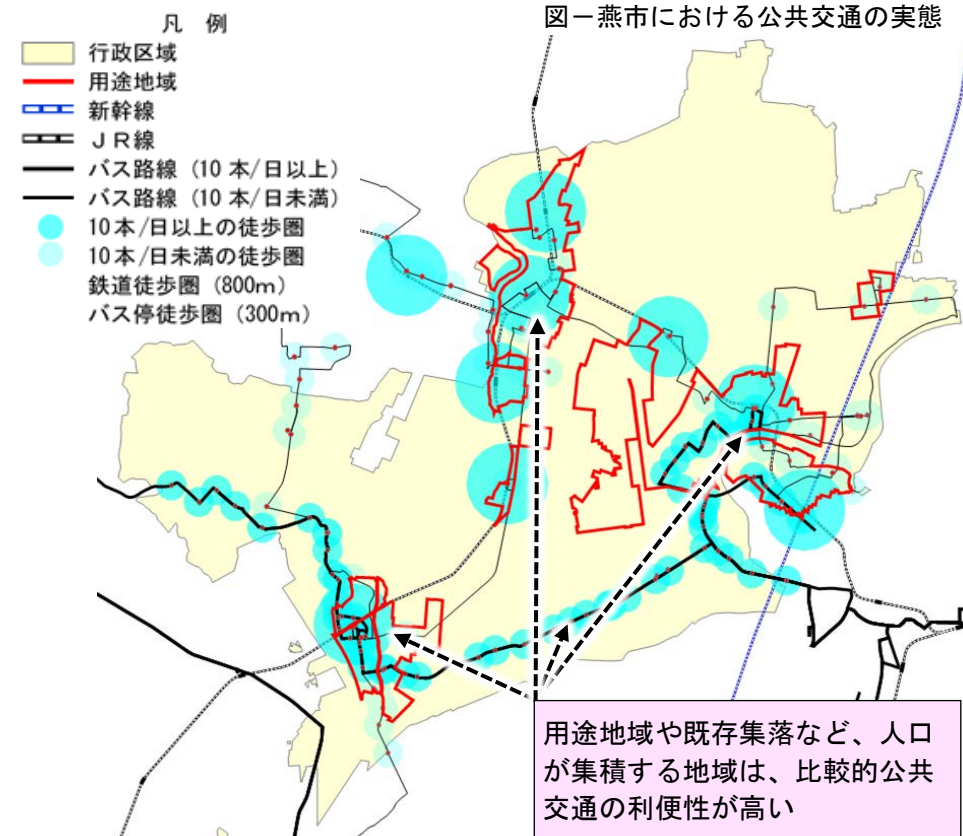
減少傾向にあった巡回バス等の乗車人員は、 デマンド交通（おでかけきららん号）の導入により回復基調

グラフー循環バス、巡回バス、デマンド交通の乗車人員の推移

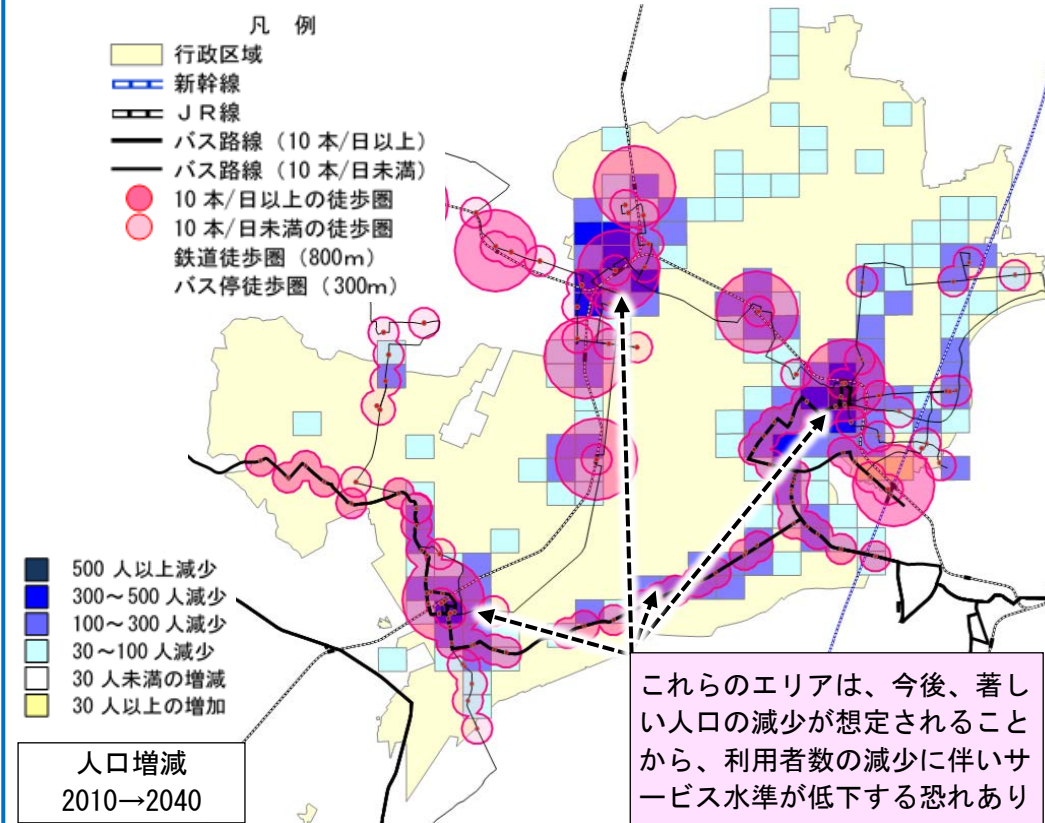


(資料：燕市庁内資料)

用途地域や既存集落など、相対的に人口が集積する地域をカバー 特に用途地域は、比較的公共交通の利便性が高い



図一 燕市における公共交通の実態と 500mメッシュ別人口の増減



公共交通の実態と課題

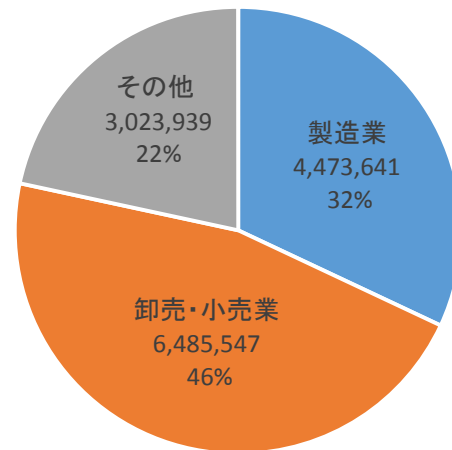
- ・公共交通空白地帯の増加が懸念されます。
- ・鉄道（JR）は、2路線（JR越後線、JR弥彦線）が運行し、周辺都市と連絡しています。
- ・平成12年度以降、各駅とも乗車人員は概ね減少傾向にあります。
- ・バスは、循環バスが2系統、路線バスが17系統運行しているほか、デマンド交通が西エリアと東エリアにわかれて運行しています。
- ・巡回バス等の乗車人員は、平成19年度以降、減少傾向にありましたが、平成25年度にデマンド交通（おでかけきららん号）を導入してからは回復基調にあります。市民ニーズに応じた運行形態や運行ルートの見直し等により、循環バス（スワロー号）やデマンド交通は、導入以降、安定して利用者数を伸ばしています。
- ・このような公共交通は、用途地域や既存集落など、相対的に人口が集積する地域をカバーしています。特に用途地域は、10本/日以上の運行本数があり、比較的公共交通の利便性が高い状況となっています。
- ・しかし、これらのエリアでは、今後、著しい人口の減少が想定されることから、利用者数の減少に伴うサービス水準の低下等により、公共交通不便地域（10本/日未満）や空白地域が増大する恐れがあります。

4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ③産業に係る課題

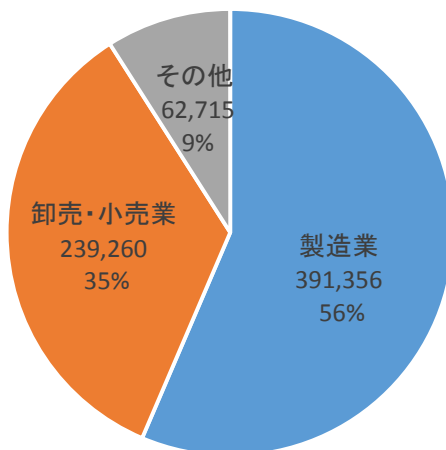
産業別（大分類）の売上は、製造業に占める割合が圧倒的に高い

グラフー産業別の売上高構成

【新潟県】



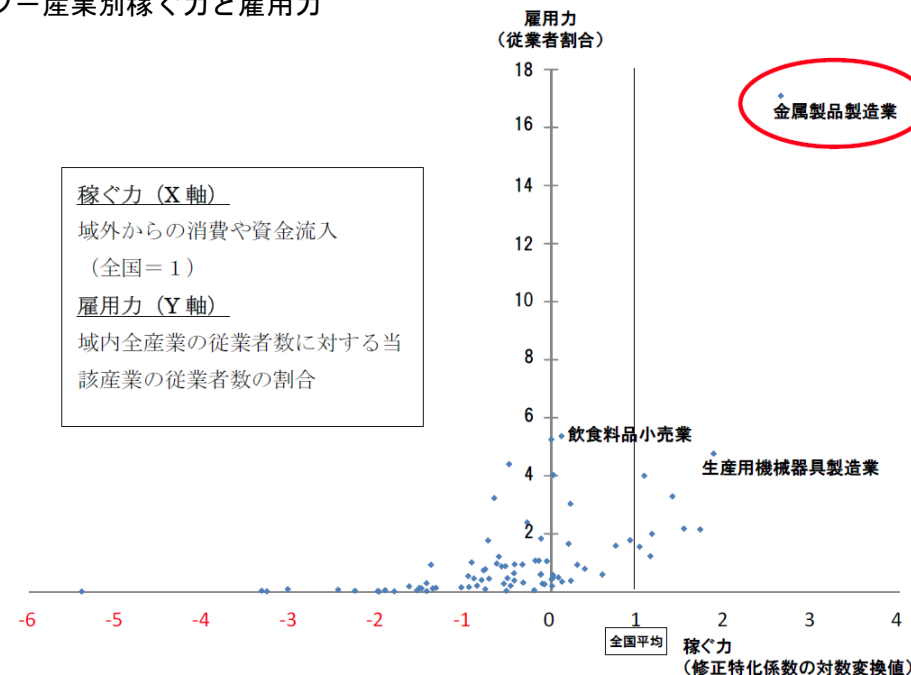
【燕市】



(資料：経済センサス活動調査 (2012 年))

「稼ぐ力」と「雇用力」は金属製品製造業に特化
特に「雇用力」は群を抜いて高い

グラフー産業別稼ぐ力と雇用力

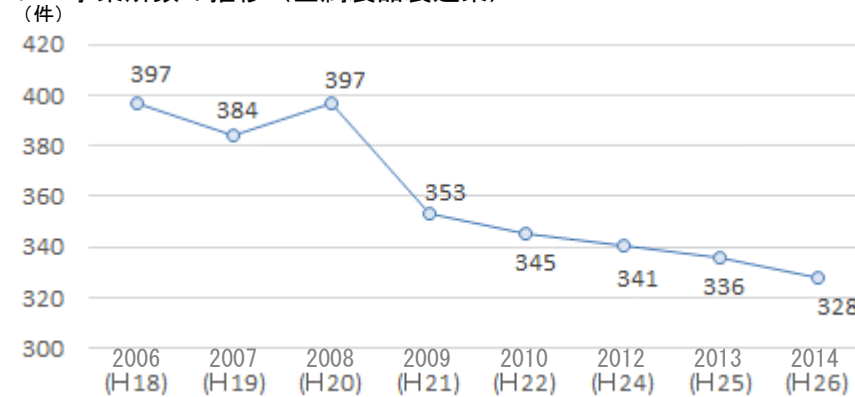


(資料：燕市まち・ひと・しごと創生総合戦略)
2012 年経済センサスを総務省統計局にて加工

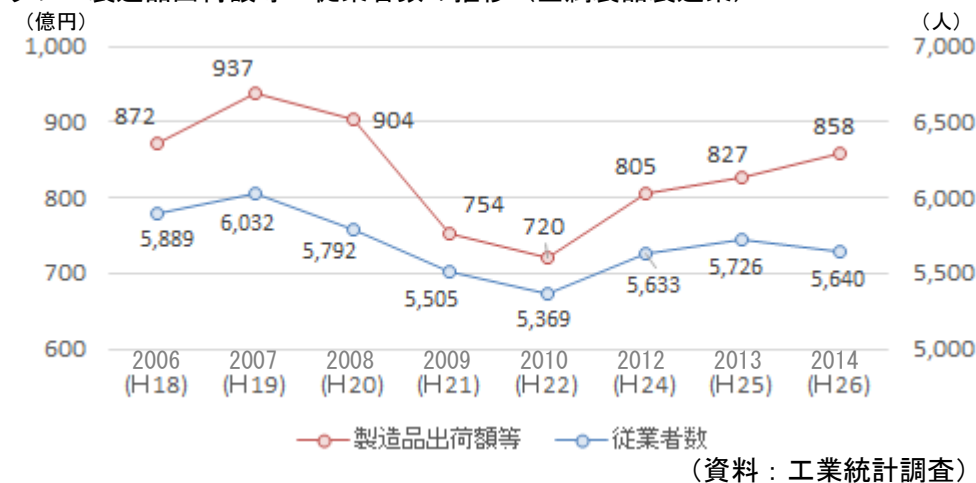
金属製品製造業の事業所数は減少傾向

従業者数、製造品出荷額等は、近年回復の基調にあるものの、中期的
には、ほぼ横ばいの状況

グラフー事業所数の推移 (金属製品製造業)

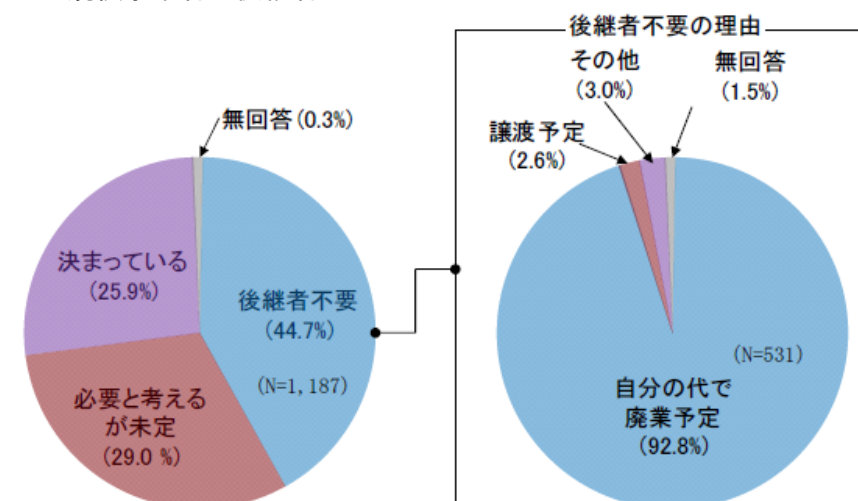


グラフー製造品出荷額等・従業者数の推移 (金属製品製造業)



後継者不足等により今後の事業の継承は厳しい見通し

グラフー小規模事業者の後継者について



(出典：燕商工会議所 2014 年「小規模事業者アンケート」)

産業の実態と課題

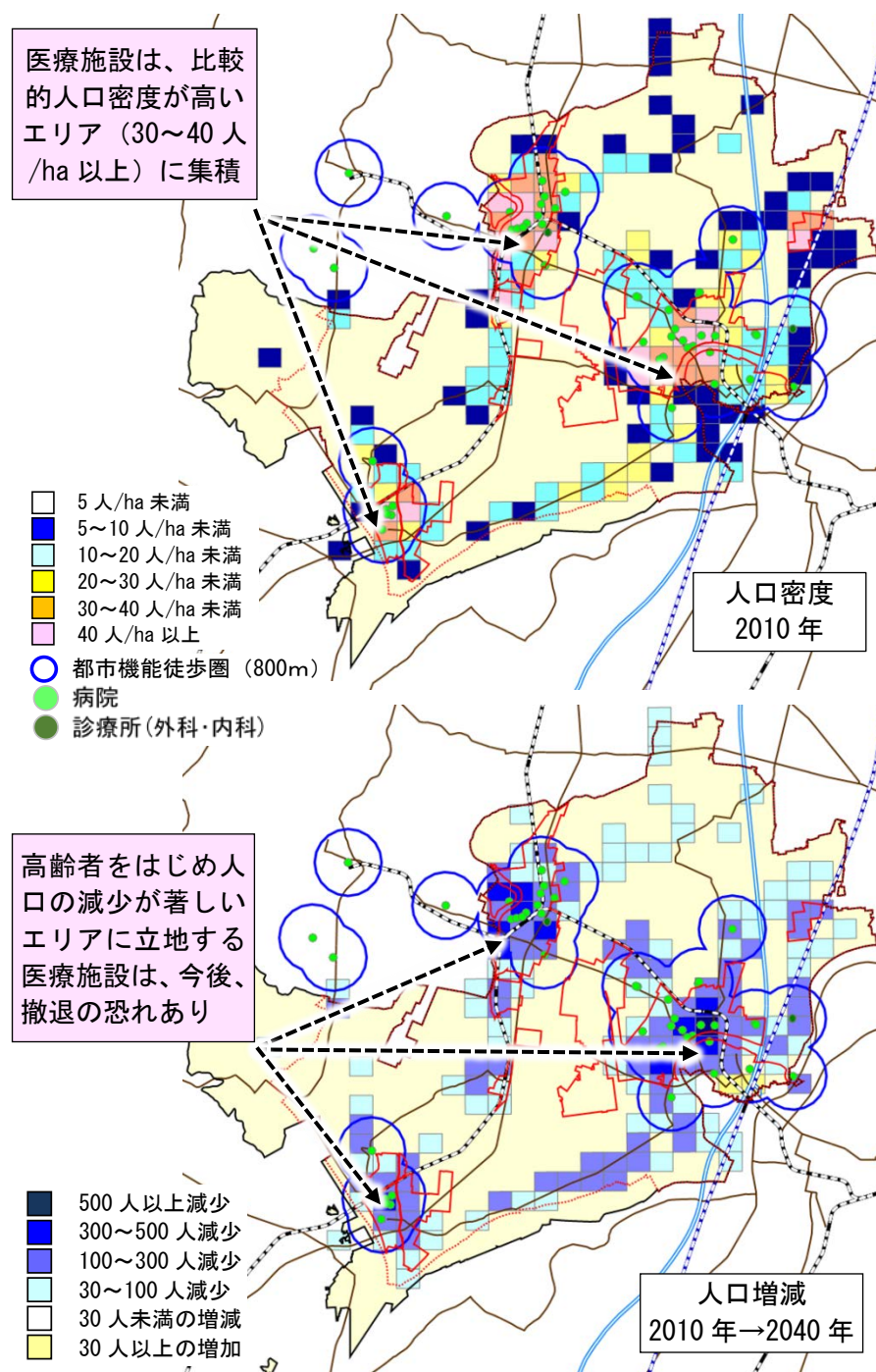
- ・燕市の雇用と経済を支える地域産業の衰退が懸念されます。
- ・燕市の産業別の売上高構成を見ると製造業に占める割合が圧倒的に高い状況です。
- ・また、産業における「稼ぐ力」と「雇用力」は、地域産業である金属製品製造業が群を抜いて高い状況です。
- ・ただし、金属製品製造業の事業所数は減少傾向にあり、製造品出荷額等や従業者数も近年、回復基調にはあるものの、中期的には、ほぼ横ばいの状況です。
- ・また、小規模事業者を対象としたアンケート調査によると、後継者不足の課題を抱える事業者が多い状況です。
- ・今後、少子化や若い世代の転出を要因とした人口減少が進めば、燕市の雇用と経済を支える地域産業の衰退が懸念されます。
- ・また、企業誘致の引き合いはあるものの、工業系用途地域内に点在する納税猶予地が工業団地の集約・再編の制約となっているため、新たな企業誘致の仕組みづくりについて、検討していく必要があります。

4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ④日常的な生活サービス機能に係る課題

「医療施設」の立地状況と課題

一部、医療施設の撤退が懸念されます。

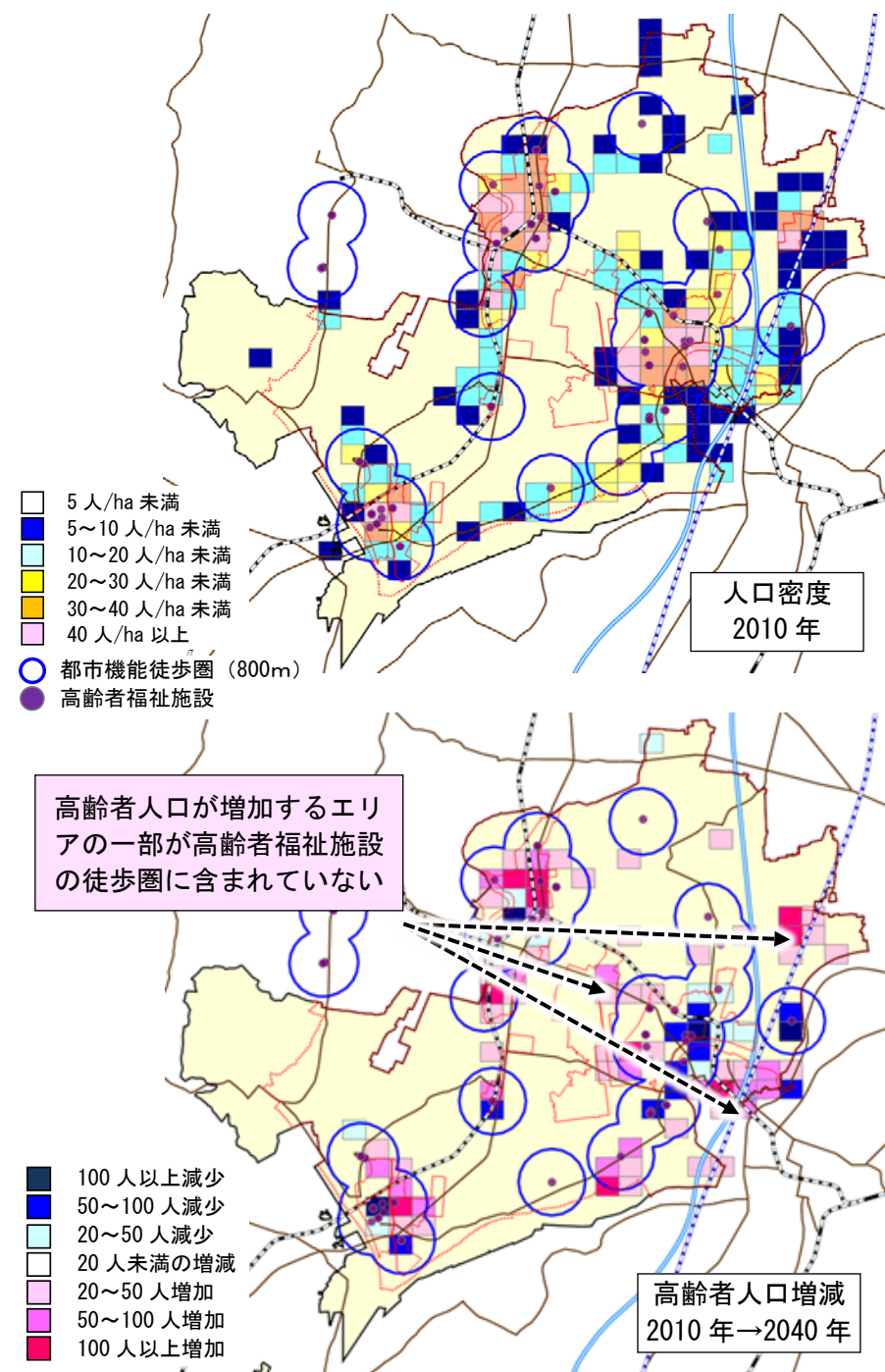
- ・医療施設は、用途地域内の比較的人口密度が高いエリア（30～40人/ha以上）に集積しており、徒歩圏（800m圏内）に多くの人口が居住しています。
- ・しかし、これらのエリアでは、高齢者をはじめ、今後、著しい人口の減少が想定されることから、一部施設の撤退等により、徒歩でのアクセスが困難な空白地域が発生する恐れがあります。また、空白地域に居住する人口比率も増大する恐れがあります。



「高齢者福祉施設」の立地状況と課題

高齢者福祉施設の不足が懸念されます。

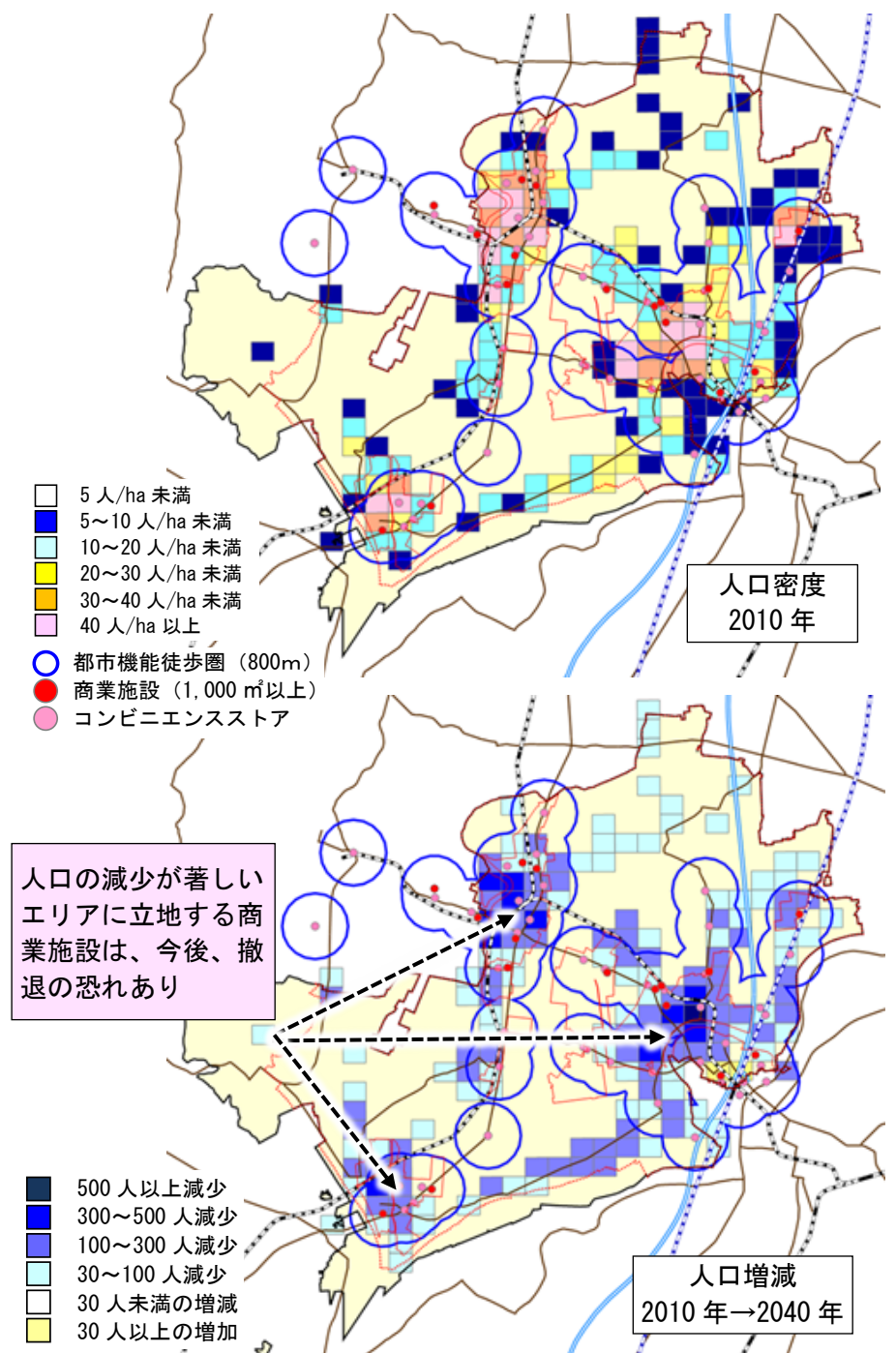
- ・高齢者福祉施設は、バスでの送迎等があるため、郊外部でも一定の立地が見られますが、多くは用途地域内に立地しています。
- ・燕市では、高齢者人口の増加が想定されるエリアの一部が、高齢者福祉施設の徒歩圏（800m）に含まれていない状況です。



「商業施設」の立地状況と課題

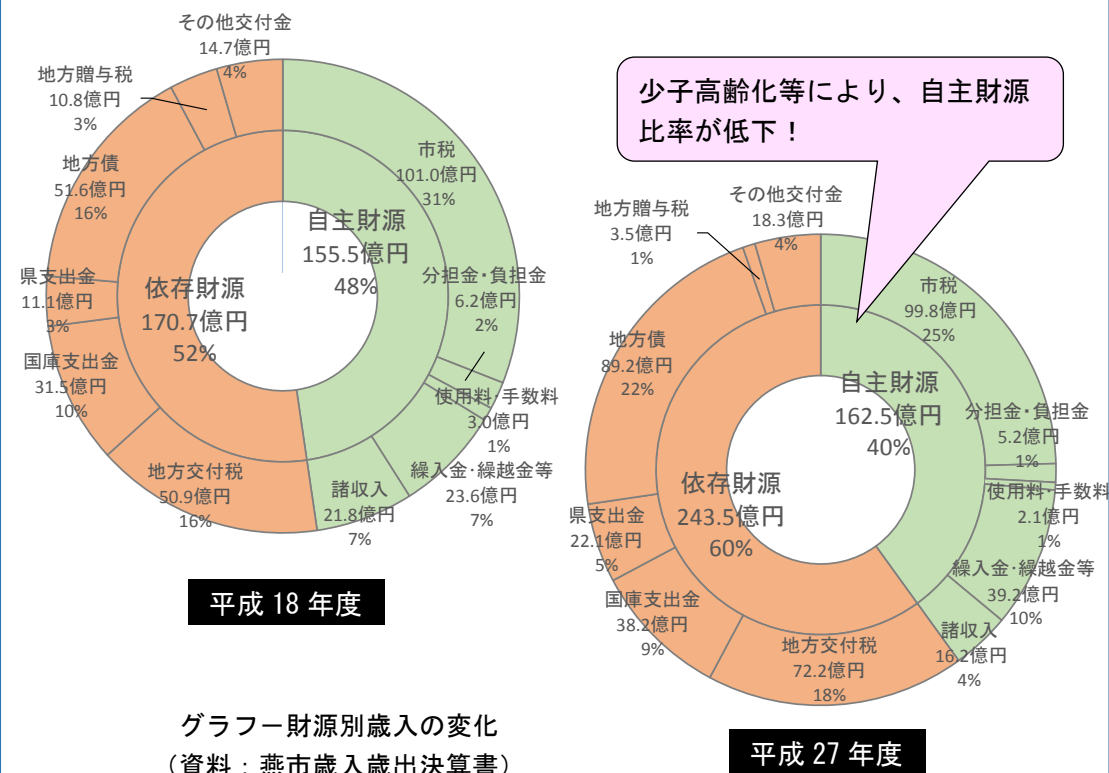
一部、商業施設の撤退が懸念されます。

- ・商業施設（延べ床面積1,000㎡以上）やコンビニエンスストアは、一部ロードサイド型のものを除き、多くは比較的人口密度の高いエリアに立地しています。
- ・しかし、これらのエリアでは、今後、著しい人口の減少が想定されることから、一部施設の撤退等により、徒歩でのアクセスが困難な空白地域が発生する恐れがあります。また、空白地域に居住する人口比率も増大する恐れがあります。

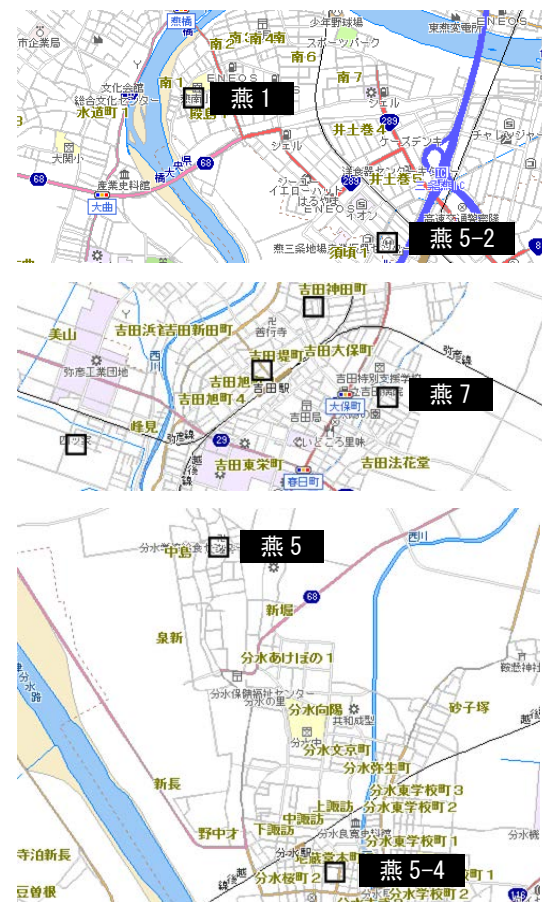
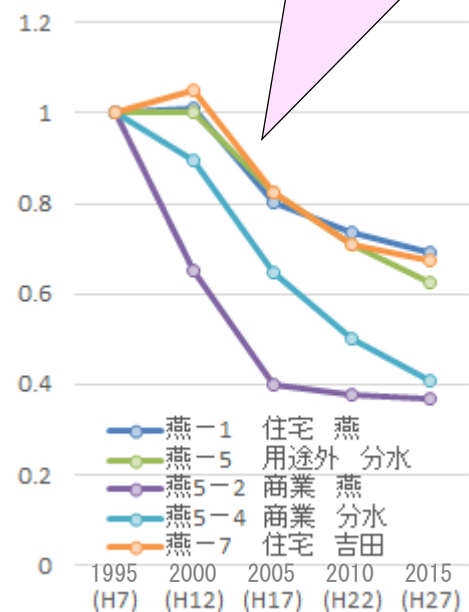


4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ⑤経済活動・財政に係る課題

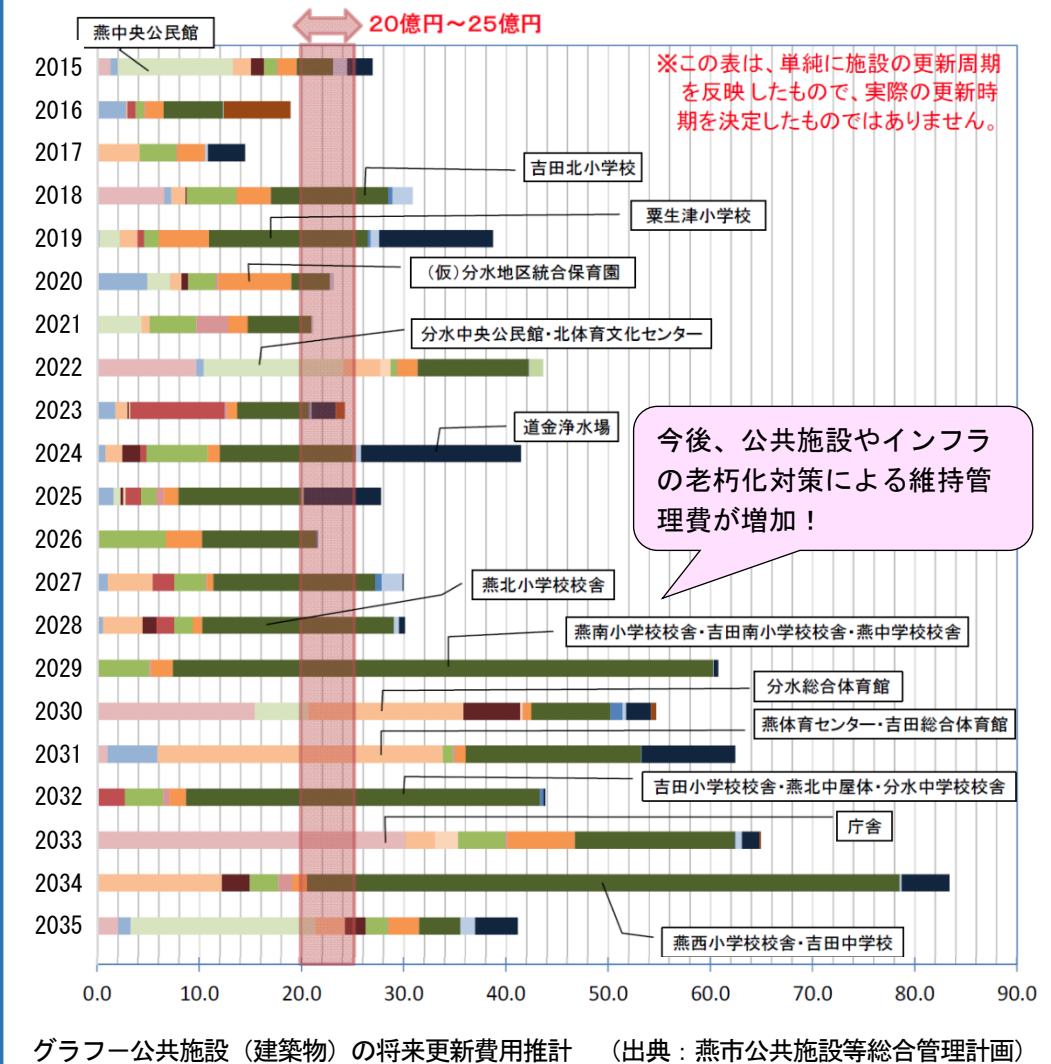
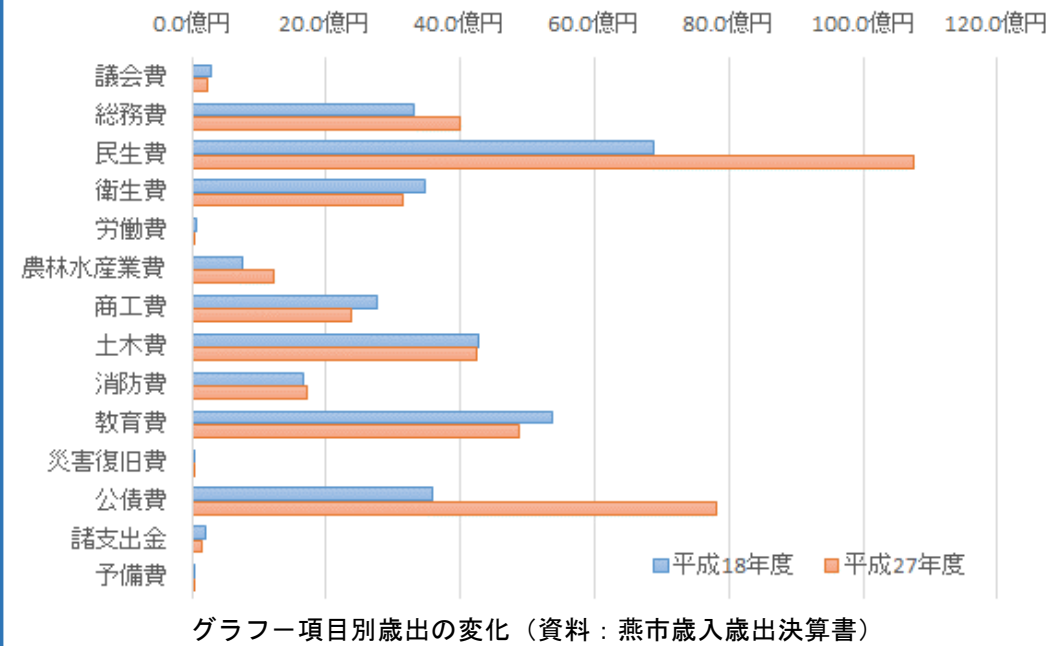
少子高齢化や人口減少、地価の下落等により自主財源比率が低下



市街地の中心部（商業地域）で地価が大幅に下落（H7 から H27 の 20 年間で約 4 割まで下落）！



高齢化の進行等により「民生費」が大幅に増加 今後、公共施設の維持管理費が大幅に増加



財政の現状と課題

- ・財政状況は、今後、ますます厳しくなることが懸念されます。
- ・人口減少や少子高齢化の進展に伴う市民税の減少や、地価の下落による固定資産税の減少等により、自主財源比率が低下しています。
- ・一方、歳出に関しては、高齢化の進行等により、民生費が大幅に増加しています。
- ・また、高度成長期に整備された都市インフラ等が、今後、一斉に更新時期を迎えることから、今後もこれらの維持・補修に係る費用の増加が見込まれます。
- ・今後の少子高齢化の進行や市街地の低密度化による自主財源の減少、及び公共施設の維持管理の増大等により、効率的に都市を維持できない状況を招く恐れがあります。



- 庁舎等施設
- 医療保健福祉施設
- 消防施設
- 教職員住宅
- 集会施設
- 保養観光施設
- 児童福祉施設
- その他施設
- 文化施設
- 産業振興施設
- 学校教育施設
- インフラ系関連施設
- スポーツ施設
- 市営住宅等施設
- 公園施設
- 環境衛生施設

4. 燕市の現状及び将来見通しにおける課題 ⑥都市構造の評価

都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課 H26.8）に基づき評価対象分野ごとの評価を行います。評価指標は、10万人以下の都市の平均値が示され、本市の実態と比較することで評価が可能な以下の指標とします。

表一 燕市の都市構造に係る評価項目

評価対象分野	評価指標	利用データ	算出方法
生活利便性	□公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	住宅・土地統計調査（H20）都道府県編「最寄交通機関までの距離別住宅数」	市町村別の最寄交通機関までの距離別住宅数の総数に占める、駅まで1km圏内、もしくはバス停まで200m圏内の住宅数の割合
	□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	道路交通センサス（H22）	乗用車の市区町村別自動車走行台キロ（台キロ/日）を都市の総人口で除して算出
健康・福祉	□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	（再掲）	（再掲）
	■高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	住宅・土地統計調査（H20）都道府県編「最寄医療機関までの距離別住宅数」	市町村別の最寄医療機関までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合
	□歩道整備率	道路交通センサス（H22）	歩道が設置された道路延長を一般道路実延長で除して算出
	■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	住宅・土地統計調査（H20）都道府県編「最寄公園までの距離別住宅数」	市町村別の最寄公園までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合
安全・安心	□歩道整備率	（再掲）	（再掲）
	■市民一人万人あたりの交通事故死亡者数	(財)交通事故総合分析センター 全国市区町村別交通事故死者数（H22）	1万人あたり死者数
	■最寄りの緊急避難場所までの平均距離	住宅・土地統計調査（H20）都道府県編「最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数」	最寄の緊急避難場所までの距離帯別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出
	■空き家率	住宅・土地統計調査（H20）	空き家数（その他住宅）を住宅総数で除して算出
地域経済	■従業者一人当たり第三次産業売上高	経済センサス（H24）第3次産業（電気・ガス、情報通信業、運輸業、金融業等の業務分類（F～R））の売上金額合計	第三次産業売上高を第三次産業従業者人口で除して算出
	■空き家率	（再掲）	（再掲）
行政運営	□市民一人当たりの歳出額	統計で見る市区町村のすがた（H24）「歳出決算総額」	歳出決算総額を都市の総人口で除して算出
	□財政力指数	統計で見る市区町村のすがた（H24）総務省 地方公共団体の主要財政指標一覧「財政力指数」	財政力指数
	■市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	統計で見る市区町村のすがた（H22）「市町村民税」、「固定資産税」	市町村民税及び固定資産税の総額を都市の総人口で除して算出
	■従業者一人当たり第三次産業売上高	（再掲）	（再掲）
エネルギー/低炭素	■市民一人当たりの自動車CO2排出量	（自動車走行台キロ）H22道路交通センサス（台キロあたりガソリン消費量）国土交通白書	小型車の自動車交通量（走行台キロ/日）に、実走行燃費を除して燃料消費量を求め、燃料別CO2排出係数（ガソリン）を乗じて、年換算してCO2排出量を算出
	□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	（再掲）	（再掲）

※ ■は、項目の代表的な指標 □は、■の指標を代替、または補完する参考資料

（1）都市構造に係る評価の総括

健康・福祉や安全・安心に係る評価の一部で全国平均を下回る状況がありますが、生活利便性（公共交通等）や地域経済、行政運営、環境負荷（低炭素）は、全国平均を上回る結果となっています。

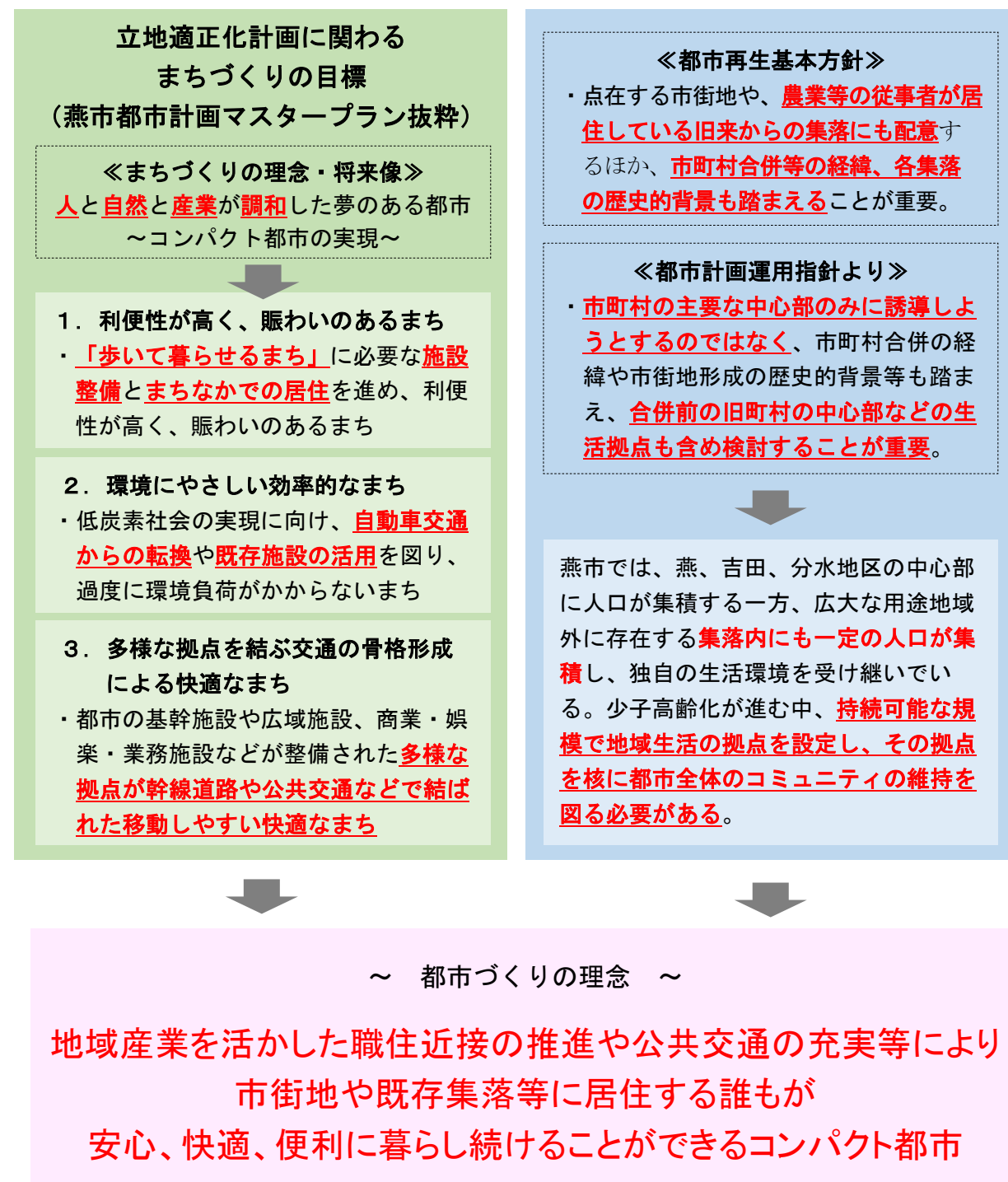
評価分野・評価軸		評価指標	燕市	全国平均 (人口10万人以下)	評価
生活利便性	◎居住機能の適切な誘導	□公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	56 %	46 %	○
		□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	8.2 台キロ/日	14.2 台キロ/日	○
健康・福祉	◎徒歩行動の増加と市民の健康の増進	□〈再掲〉市民一人当たりの自動車総走行台キロ	8.2 台キロ/日	14.2 台キロ/日	○
	◎都市生活の利便性向上	■高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	70 %	66 %	×
		□歩道整備率	45 %	47 %	×
	◎歩きやすい環境の形成	■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	79 %	58 %	×
安全・安心	◎歩行者環境の安全性の向上	□〈再掲〉歩道整備率	45 %	47 %	×
	◎市街地の安全性の確保	■市民一人万人あたりの交通事故死亡者数	0.73 人	0.57 人	×
		■最寄り緊急避難場所までの平均距離	450 m	719 m	○
	◎市街地荒廃化の抑制	■空き家率	4.8 %	7.3 %	○
地域経済	◎サービス産業の活性化	■従業者一人当たり第三次産業売上高	13.6 百万円	9.4 百万円	○
	◎健全な不動産市場の形成	■〈再掲〉空き家率	4.8 %	7.3 %	○
行政運営	◎都市経営の効率化	□市民一人当たりの歳出額	414 千円	550 千円	○
		□財政力指数	0.68	0.57	○
	◎安定的な税収の確保	■市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	116 千円	103 千円	○
		■〈再掲〉従業者一人当たり第三次産業売上高	13.6 百万円	9.4 百万円	○
エネルギー/低炭素	◎運輸部門の省エネ・低炭素化	■市民一人当たりの自動車CO ₂ 排出量	0.69 t-CO ₂ /年	1.28 t-CO ₂ /年	○
		□〈再掲〉市民一人当たりの自動車総走行台キロ	8.2 台キロ/日	14.2 台キロ/日	○

○：全国平均を上回る ×：全国平均を下回る

5. 都市づくりの理念

立地適正化計画は、上位計画（将来都市像）との整合を図りながら、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を設定し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを基本的な考え方とする計画です。

先に整理した将来見通しを踏まえた都市構造上の課題を踏まえつつ、燕市都市計画マスタープランのまちづくりの将来像『人と自然と産業が調和した夢のある都市～コンパクト都市の実現～』に含まれる概念や、既存集落の取り扱いに係る国の方針等を考慮し、都市づくりの理念を次のように設定します。



～燕市都市計画マスタープランの抜粋～

(2) 燕市のまちづくりの理念と将来像

総合計画の理念の中心にある『人』と将来像に込められた『自然』『産業』を踏襲するとともに、都市計画マスタープラン策定にあたり開催した燕市都市計画マスタープラン策定委員会からの意見により『夢』をキーワードとし、さらに、新潟県のまちづくりの考え方、コンパクト都市を踏まえ、将来像を次のとおりとします。

『人と自然と産業が調和した夢のある都市』
～コンパクト都市の実現～

(3) 燕市が目指す「コンパクト都市」(集約型都市)

燕市で考えるコンパクト都市は、「地域資源*が有機的に組み立てられ、相互に有効に活用されていく都市」を一つの考えに置き、具体的には、JR燕駅、JR吉田駅、JR分水駅周辺の「歩いて暮らせる区域」と、市の「基幹的な公共施設（新庁舎、警察署）集積地」及び「商業、娯楽施設などの都市施設集積地（上越新幹線燕三条駅、北陸自動車道三条・燕インターチェンジ周辺）」が公共交通などでネットワークするまちと考えます。

また、豊かな環境（自然や田園風景）に囲まれ、安心して住み続けることができる（生活規模にあった必要な施設が揃っている）、無理のないまち（今までに整備してきた都市基盤・施設を有効に活用している）を燕市が目指すコンパクト都市とします。

図 2-3-3 燕市が目指すコンパクト都市のイメージ

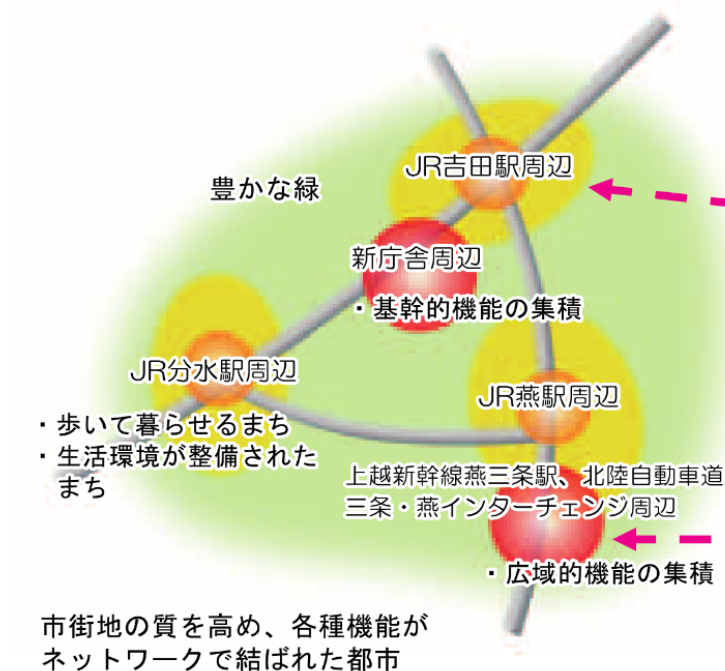
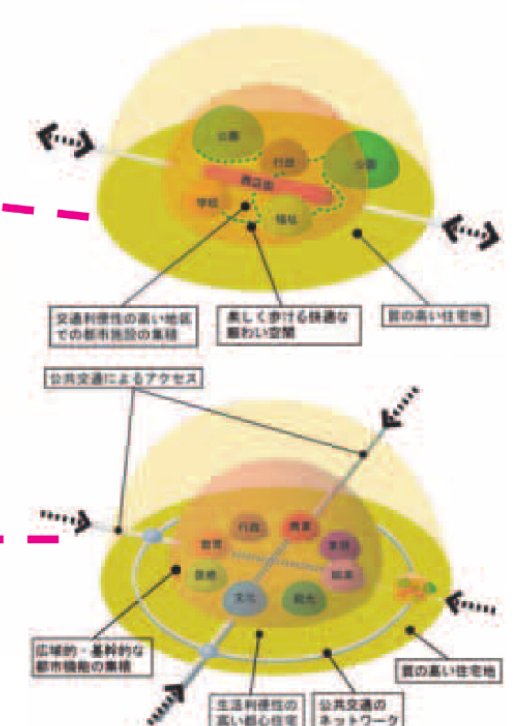


図 2-3-4 「拠点」のイメージ



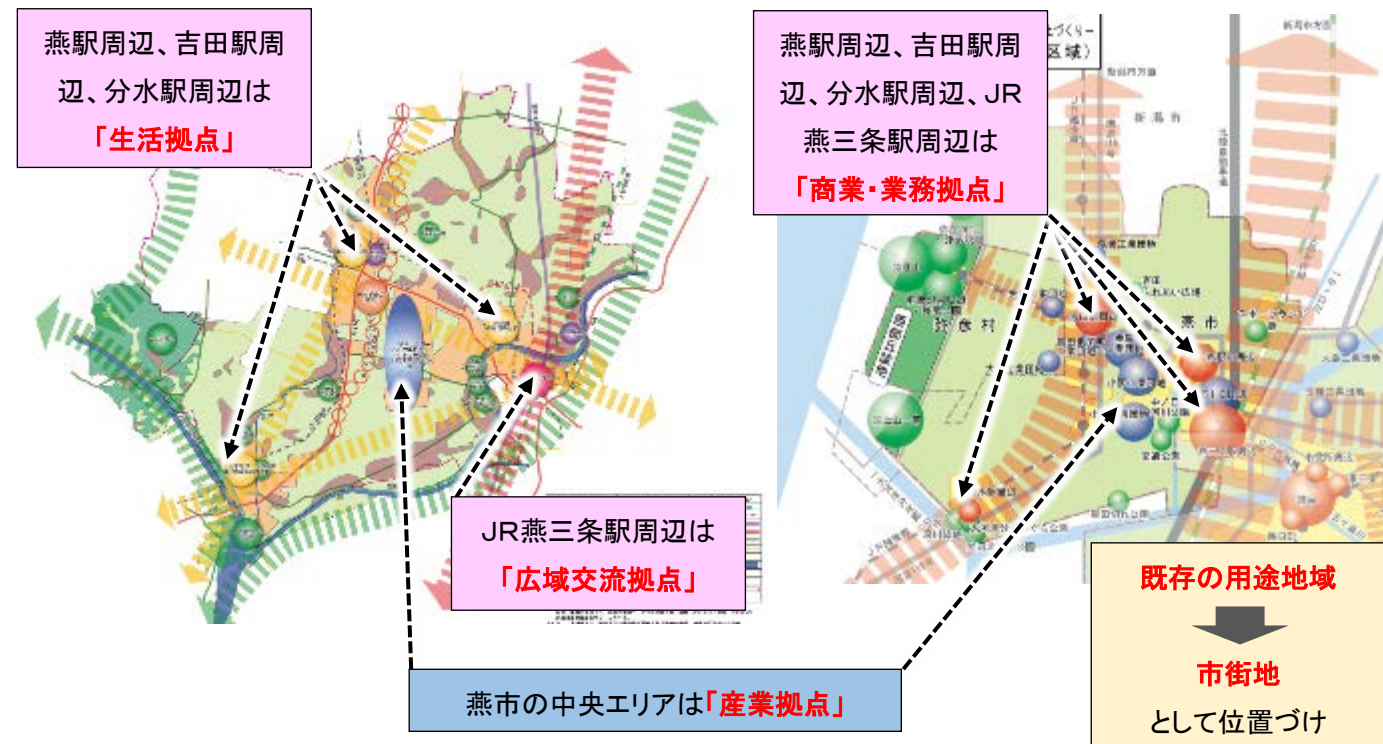
資料：21 世紀新潟県都市政策ビジョン（全体編）

6. 目指すべき都市の骨格構造

(1) 上位計画における市街地等の位置付け

「燕市都市計画マスタープラン」や「燕弥彦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の土地利用方針においては、既存の用途地域を市街地として位置づけています。

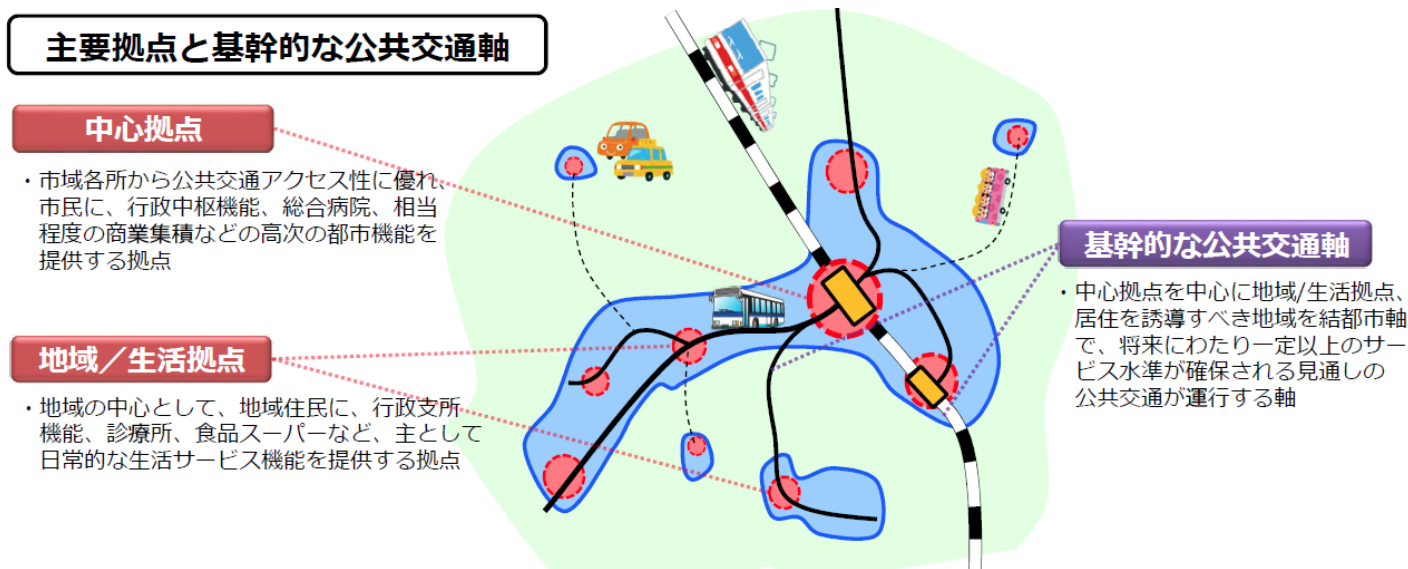
また、燕三条駅、燕駅、吉田駅、分水駅の周辺は賑わいの拠点として、また燕市の中央エリアは産業拠点として位置づけています。



(出典: 燕市都市計画マスタープラン)

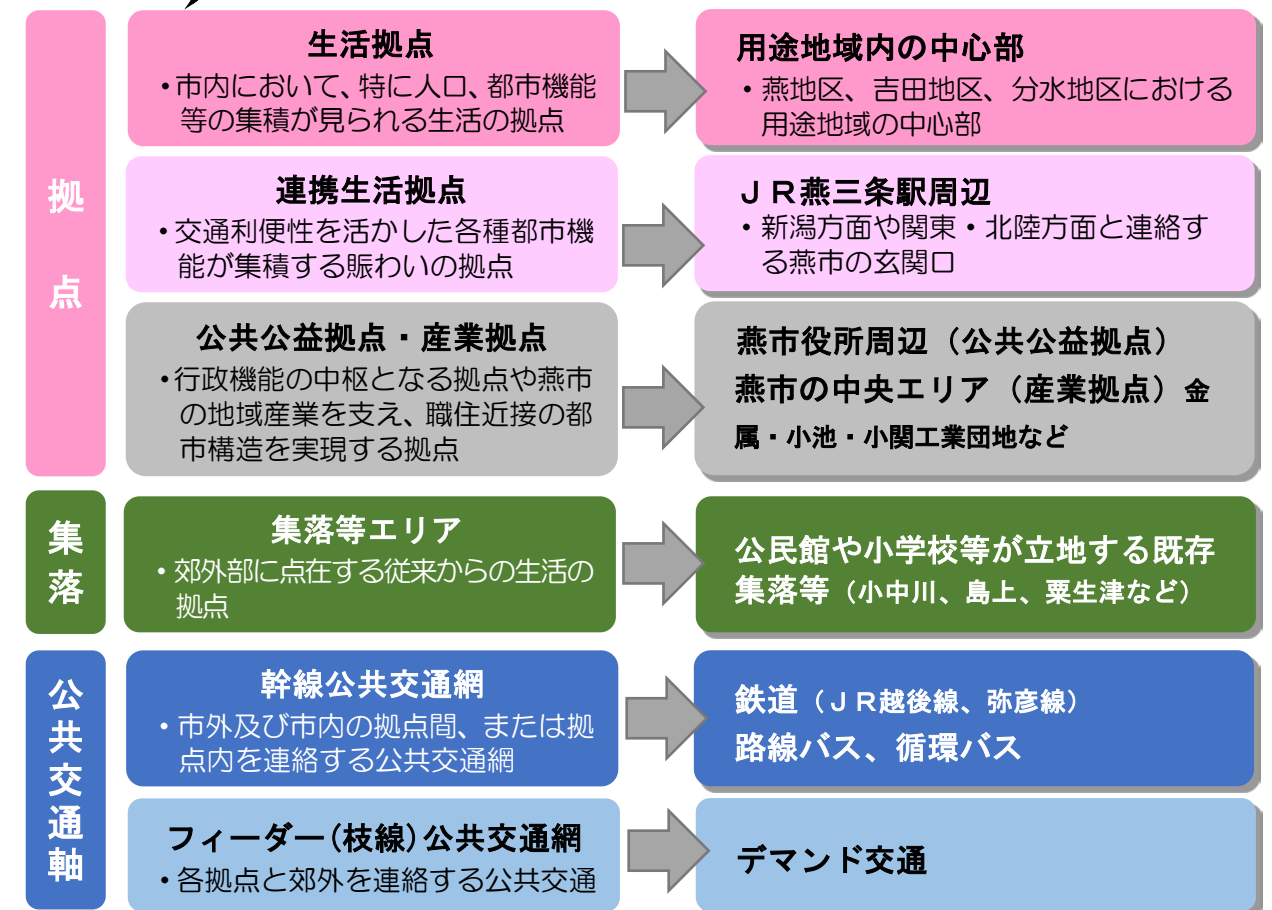
(出典: 燕弥彦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

(2) 都市の骨格構造

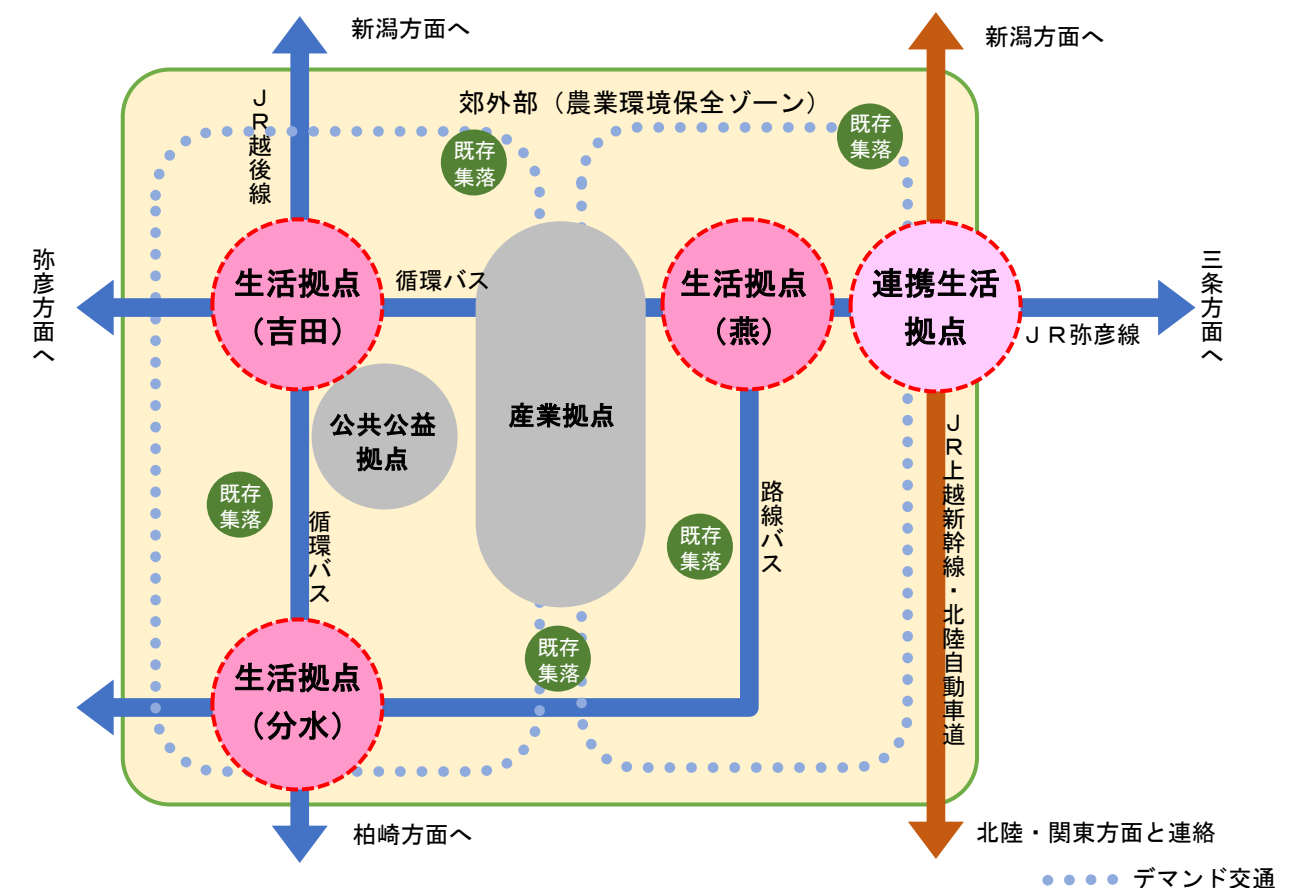


都市の骨格構造の考え方(出典: 立地適正化計画作成の手引き 国土交通省)

合併に伴う新庁舎が、既存市街地の中心部ではなく、市域の人口重心や地理的重心を考慮して現在の位置に整備されたことや、上位計画における都市構造の考え方等を考慮し、拠点の段階は設けず(中心拠点は設定せず)、燕、吉田、分水市街地の中心部を『生活拠点』として位置づけ、公共交通の充実により、相互の都市機能を補完しつつ、日常生活をはじめとする多様な利便性を高める都市構造を実現します。



■都市の骨格構造のイメージ



7. まちづくりの方針

(1) まちづくりのターゲット

人口減少・超高齢化社会下においても、都市の魅力を失うことなく、健全で、誰もが安全・安心、健康、快適に暮らし続けることができる都市を構築するためのターゲットを次のように設定します。

◆燕市の地域産業等の活性化を図り、人口減少下においても地域の活力を維持していくためには、

職住近接
の実現等による

働き盛り世代
の定住・移住の
促進

地域産業の活性化等により、身近な働く場を創出し、働き盛り世代の減少を極力抑制することが重要

・燕市の上位・関連計画等に位置付けられる様々な施策との連携を図りながら、安定した雇用の創出や定住促進による新しい人の流れの創出、結婚・出産・子育て支援等の充実による子どもを産み育てやすい環境の創出

《効果》 働き盛り世代の定住、U I J ターンによる地域活力の維持
地域産業の活性化 ※働き盛り世代：20 歳～60 歳

◆これまで、人口減少下においても市街地が拡大

↓ このまま人口減少が進めば、日常生活に必要なサービス機能の維持が困難

↓ 高齢化率は、2040 年時点で 38.0%と推計（全国平均 36.1%）

↓ 高齢者割合の増加や高齢化の進行で、社会保障費の負担は増大し、健全な都市の維持に大きな影響

高齢者等

の安全・安心・便利で
健康な暮らしの維持

人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりが必要

・市街地の人口密度や生活サービス機能の維持、公共交通の充実等により、高齢者や障がい者等を含め、すべての人が、歩いて暮らせる環境づくり

《効果》 行動範囲が広がることで高齢者の健康寿命が延伸
⇒ 社会保障費の抑制
⇒ 親の介護等に係る負担の軽減や、家庭や地域で子供たちを見守る体制が整うことで、働き盛り世代が働きやすい環境が創出される

◆自主財源が減少する状況下では、

公共施設

の再編・適正管理に
よる財政支出の抑制

公共施設の再編・適正管理により財政支出を抑制することが必要

・燕市公共施設等総合管理計画（H27.3）等との整合を図りながら、公共施設を適正管理

《効果》 財政支出（公共施設の維持・更新費）の抑制

(2) 居住の誘導方針

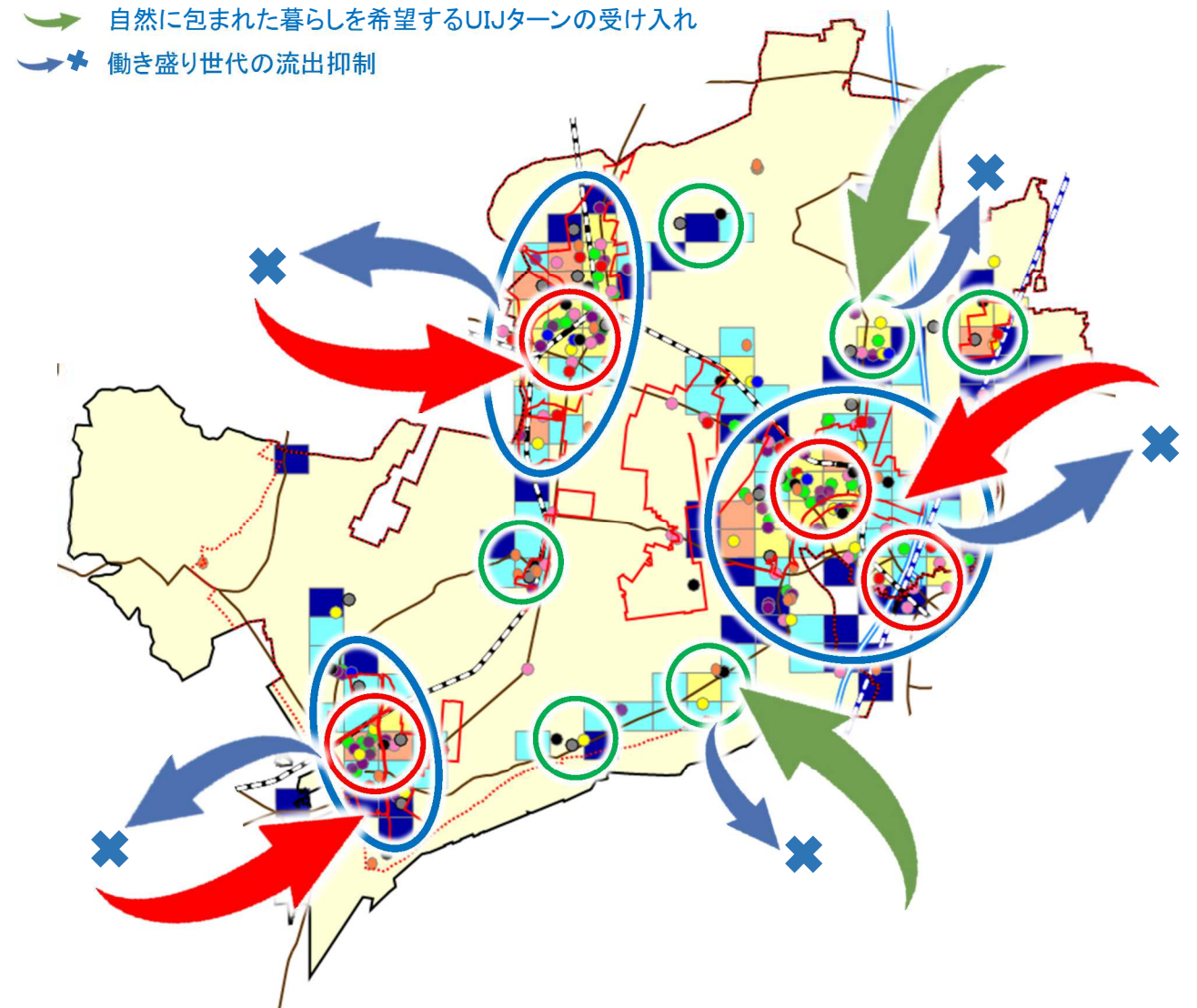
概ね既存の用途地域を、「居住を誘導する区域」とし、次の方針により居住を誘導

①市街地の拡大を抑制し、燕市の上位・関連計画に位置づけられる様々な施策との整合を図りながら、働き盛り世代の人口流出の抑制、市外からの移住と市内からの住み替えを促進し、持続的なコミュニティの形成を図ります。

②居住を誘導する区域に、全ての人口の集積を図るものではなく、公共交通等の充実により、伝統文化や豊かな自然と共存する既存集落等のコミュニティを維持します。

③強制的な誘導ではなく、都市部において、生活サービス機能や公共交通が充実した良好な居住環境の創出やインセンティブの付与等による「ゆるやかな誘導」を基本とします。

- 居住を誘導する区域
- 生活拠点
- 既存集落のコミュニティの維持
- 他都市からのU I J ターン等の受け入れ
- 自然に包まれた暮らしを希望するU I J ターンの受け入れ
- 働き盛り世代の流出抑制



8. 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定

燕市の人口・世帯数

- 人口は、平成12年をピークに減少。平成27年の人口は79,784人で、40年前の昭和50年頃と同水準。世帯数は、増加傾向。
- 用途地域内への人口集積は比較的高いが、都市計画区域に占める用途地域の割合も高い。**

燕市の将来人口推計

- 概ね20年後の**2040年**には、**人口62,613人（平成27年から17,171人減）**、**高齢化率38.0%**になる見込み。
- 人口は、燕、吉田、分水地区の中心部で著しく減少**し、DIDの目安となる40人/ha以上のエリアは消滅。
- 高齢者人口**は、中心部で減少、**中心部の周辺で著しく増加**。

燕市の現状

- 市街地が拡大する中、DID人口は著しく減少。
- 空き家は増加傾向で市街地中心部に集積。
- 用途地域の周辺部で開発行為が点在
- 用途地域内に低未利用地が点在（約290ha）
- 公共交通は用途地域や既存集落での利便性が高い
- 都市機能（医療、福祉、商業等）は、人口密度が高いエリアに集積
- 少子高齢化等により自主財源比率が低下
- 高齢化の進行等により民生費が増大
- 公共施設等の老朽化対策に係る維持管理費が増大

将来見通しにおける課題

- 更なる市街地の低密度化
- 市街地中心部での**空き家の増加（治安・防災の課題）**
- 適正な開発の誘導によるコンパクトな市街地の形成**
- 公共交通空白地帯等の増加
- 医療施設や商業施設の一部**撤退による利便性の低下**
- 高齢者福祉施設の不足**
- 財政不安の増加**

コンパクトな市街地の形成による効率的な都市経営が不可欠

都市づくりの理念

地域産業を活かした職住近接の推進や公共交通の充実等により市街地や既存集落等に居住する誰もが安心、快適、便利に暮らし続けることができるコンパクト都市

まちづくりのターゲット

- 職住近接の実現等による**働き盛り世代**の定住・移住の促進
- 高齢者等**の安全・安心・便利で健康な暮らしの維持
- 公共施設**の再編・適正管理による財政支出の抑制

《居住の誘導方針》

働き盛り世代の人口流出の抑制、都市部における生活サービス機能の充実、公共交通の利便性向上等による、既存集落のコミュニティの維持も踏まえたゆるやかな誘導

《居住誘導区域の設定（都市計画運用指針）》

居住誘導区域設定の基本的な考え方

- 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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう設定する。
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ設定する。
- 居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営の効率性に配慮し設定する。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している**都市の中心拠点及び生活拠点、その周辺の区域**
- 都市の中心拠点及び生活拠点に**公共交通で比較的容易にアクセス**することができ、そこに立地する**都市機能の利用圏として一体的**である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、**都市機能や居住が一定程度集積**している区域

居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域、災害危険区域、農用地区域、保安林の区域 など

原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域 など

対策等を踏まえた総合的な判断が必要とされる区域

- 土砂災害警戒区域、浸水想定区域 など

居住誘導区域に含めることについて慎重な判断が必要とされる区域

- 工業専用地域等住宅建築が制限されている区域、居住が集積せず空地等が散在する区域、工業系用途地域で空地化が進展する区域 など

立地適正化計画の区域＝都市計画区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

《都市機能誘導区域の設定（都市計画運用指針）》

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- 居住誘導区域内**において、医療・福祉・商業等の都市機能を**都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約**することにより、これらの各種サービスの**効率的な提供**が図られるよう設定する。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、**都市機能が一定程度充実**している区域
- 周辺からの**公共交通によるアクセスの利便性が高い**区域
※規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、**徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲**

【居住誘導区域の設定方針】

JR燕駅、吉田駅、分水駅、燕三条駅の周辺に広がる既存の用途地域を基本としますが、**都市計画区域に占める用途地域面積の割合が県内他都市と比較して高いことや、用途地域内に多数の低未利用地が存在**すること等を踏まえつつ、次の視点から設定します。

- 都市機能が集積し将来においても一定の人口集積が見込まれるエリアに設定
- 公共交通によるアクセス性に優れたエリアに設定
- 総合的、慎重な判断が必要なエリアは地区の実態等を踏まえ設定の是非を判断
- 都市機能が持続的に維持できる適正な規模で設定

【都市機能誘導区域の設定方針】

居住誘導区域内において、次の視点から設定します。

- 公共交通の利便性に優れ、かつ、都市機能が集積するエリアに設定
- 集約・再編等の具体的計画がある公共施設や高次都市施設を含みエリアを設定
- 地形地物で分断されず、徒歩や自転車で容易に回遊できるエリアに設定

平成 28 年度
燕市立地適正化計画策定
第 12 回燕市都市計画審議会 資料

目 次

1. 居住誘導区域、都市機能誘導区域（素案）	1
2. 居住誘導区域等の候補地の検討	12
3. 誘導施策（参考資料）	13

平成 29 年 3 月 27 日
燕市 都市整備部 都市計画課

1. 居住誘導区域・都市機能誘導区域（素案）

1－1 居住誘導区域の検討

（１）都市機能が集積し将来においても一定の人口集積が見込まれるエリア

一定の人口集積の考え方については、本市の用途地域内人口密度の現状や都市機能の利用圏人口等を考慮し、20 人/ha以上を目安とします。

2040 年の将来人口において、20 人/ha以上の人口密度が確保できるエリアは、原則、居住誘導区域に含めるものとします。

《一定の人口集積の考え方》

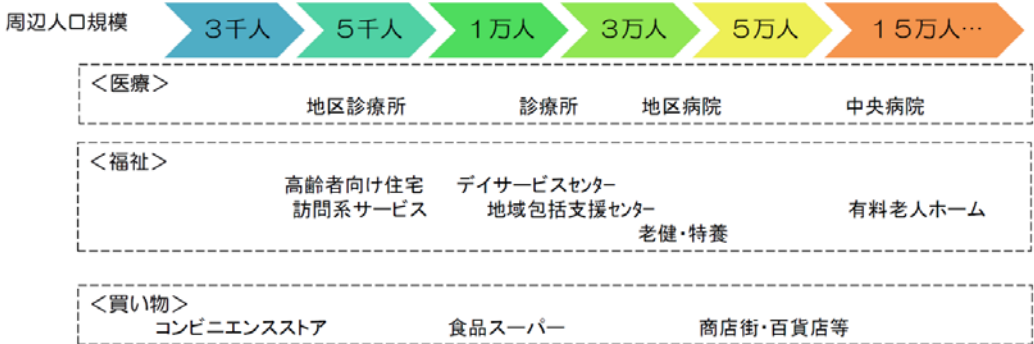
- 一定の人口集積については、日常生活に必要な都市機能の利用圏人口とその徒歩圏から算定した人口密度を目安とします。
- 徒歩圏については、高齢者徒歩圏の 500mを用いることが考えられますが、この場合、利用圏人口が最も少ないコンビニエンスストアでも約 38 人/haの人口密度が必要となり、平成 26 年度末時点の用途地域内人口密度（工業専用地域を除く）が、約 31 人/haの本市においては現実的ではありません。
- このため、健康寿命を延伸する基本方針の考え方を踏まえ、一般的な徒歩圏 800mを用いて算定した下表を参考に 20 人/ha以上を一定の人口集積があるエリアの目安とします。

表－都市機能の立地に必要な人口密度

都市機能	利用圏人口	徒歩圏距離 徒歩圏面積	都市機能の立地に 必要な人口密度
コンビニエンスストア	3,000 人	800m 約 200 ha	15 人/ha
地区診療所、訪問サービス	5,000 人		25 人/ha
診療所、デイサービスセンター 食品スーパー	10,000 人		50 人/ha

図－都市機能の利用圏人口

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションにより国土交通省作成

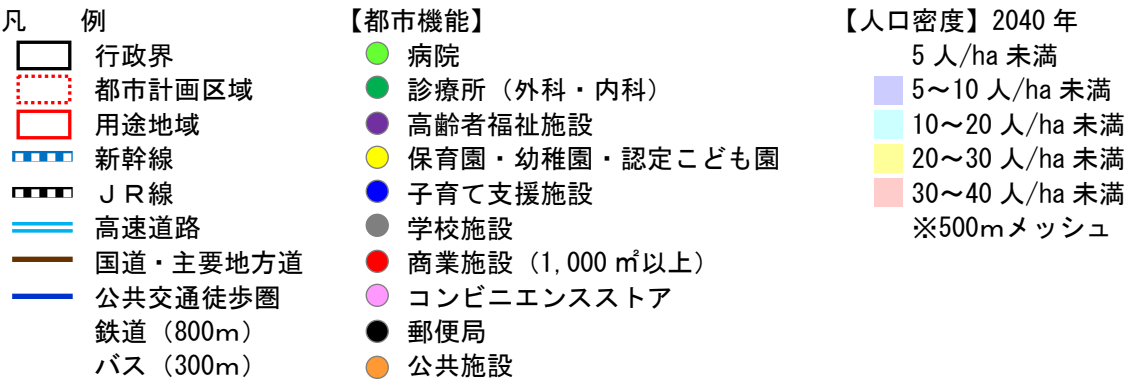
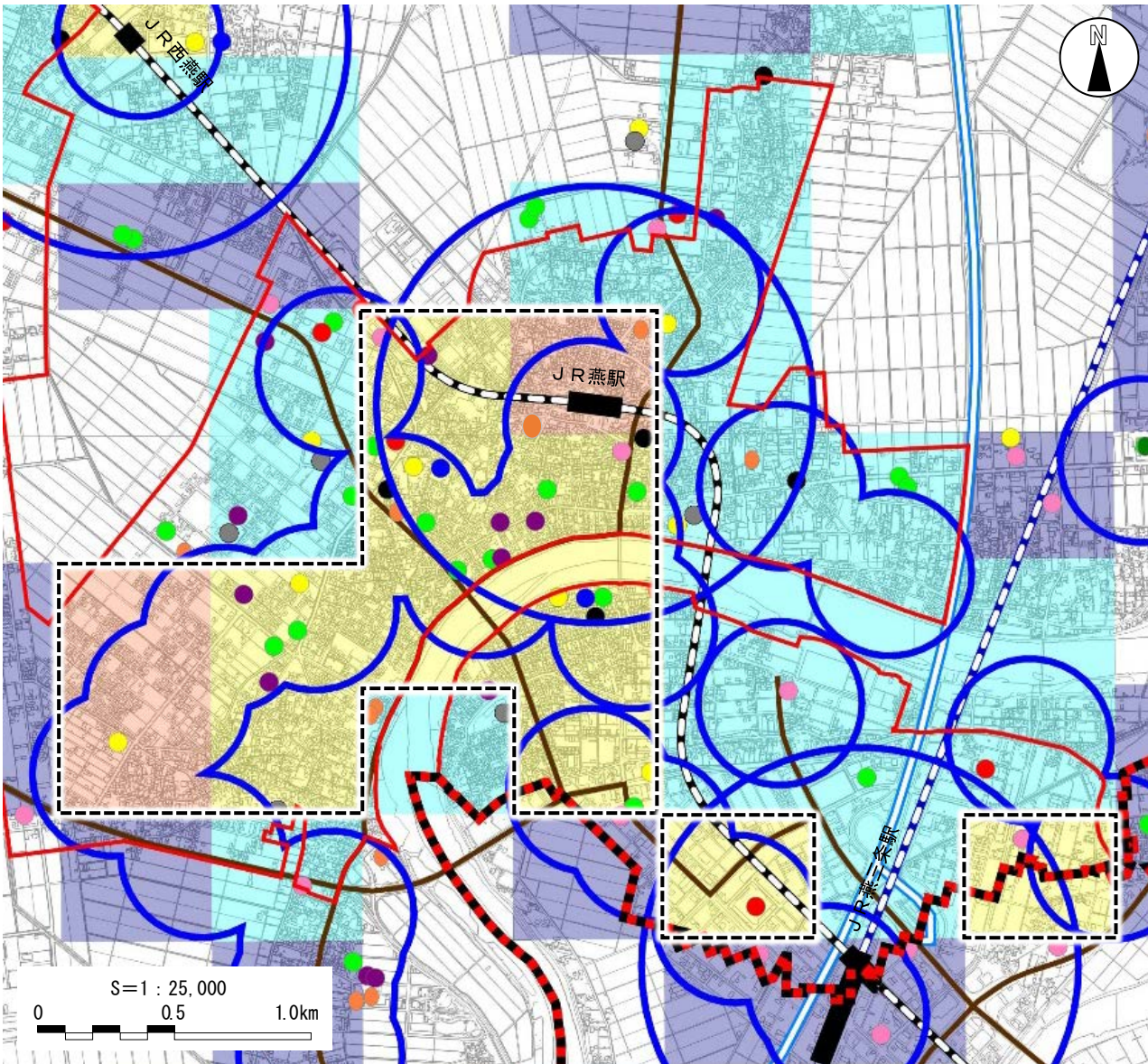
（２）公共交通によるアクセス性に優れたエリア

鉄道駅から 800m、バス停から 300mを公共交通のアクセス性に優れたエリアと捉え、原則、居住誘導区域に含めるものとします。

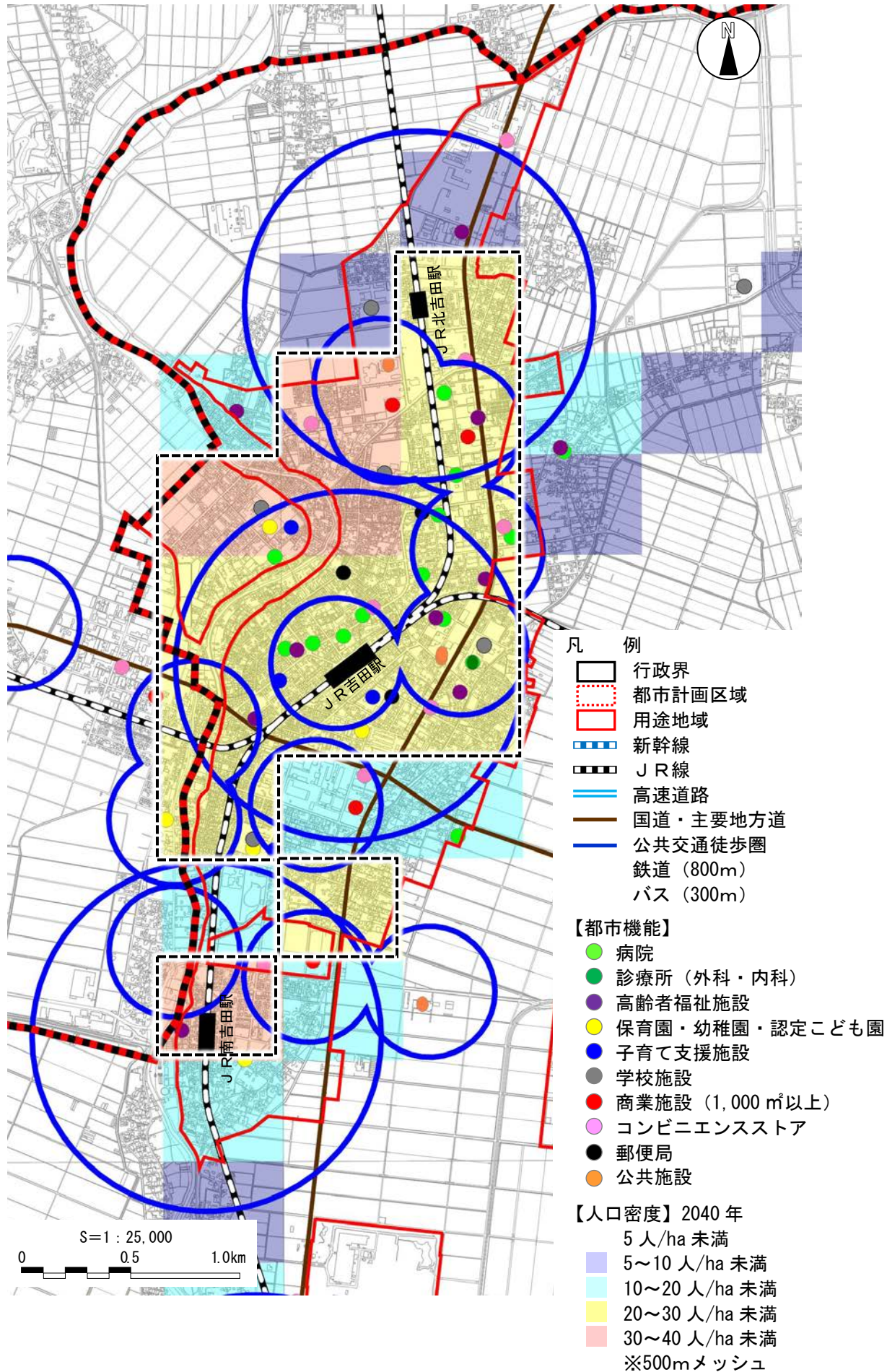
《徒歩圏の考え方》

- 鉄道駅の徒歩圏 800m、バス停の徒歩圏 300mは、「都市構造の評価に関するハンドブック（H26. 8、国土交通省都市局都市計画課）」によるもの

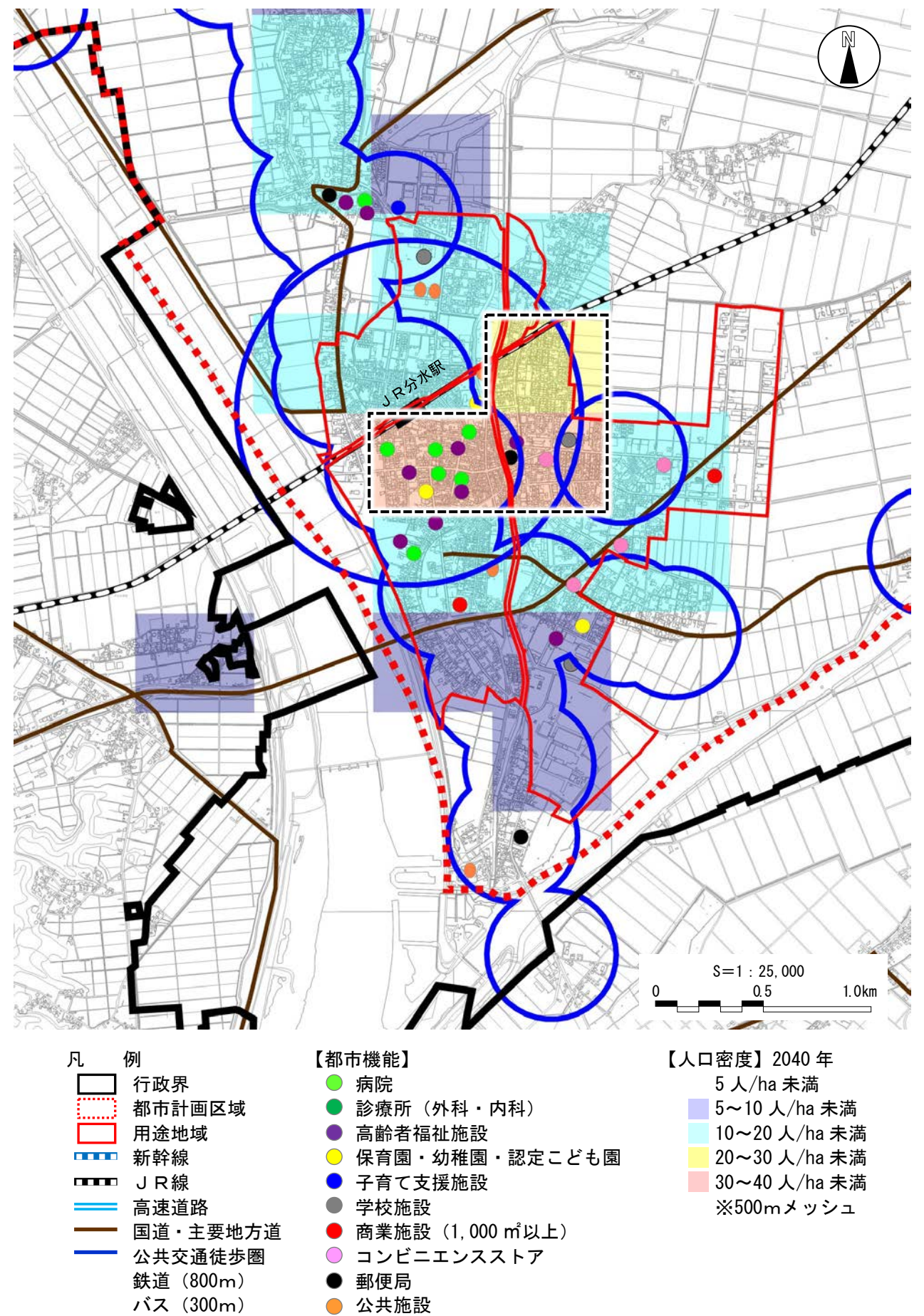
《燕地区》



《吉田地区》



《分水地区》



（３）総合的、慎重な判断が必要なエリア

基本的な考え方で示した居住誘導区域に含まない区域や慎重な判断が望まれる区域のうち、燕市の用途地域内に該当するものは次のとおりです。

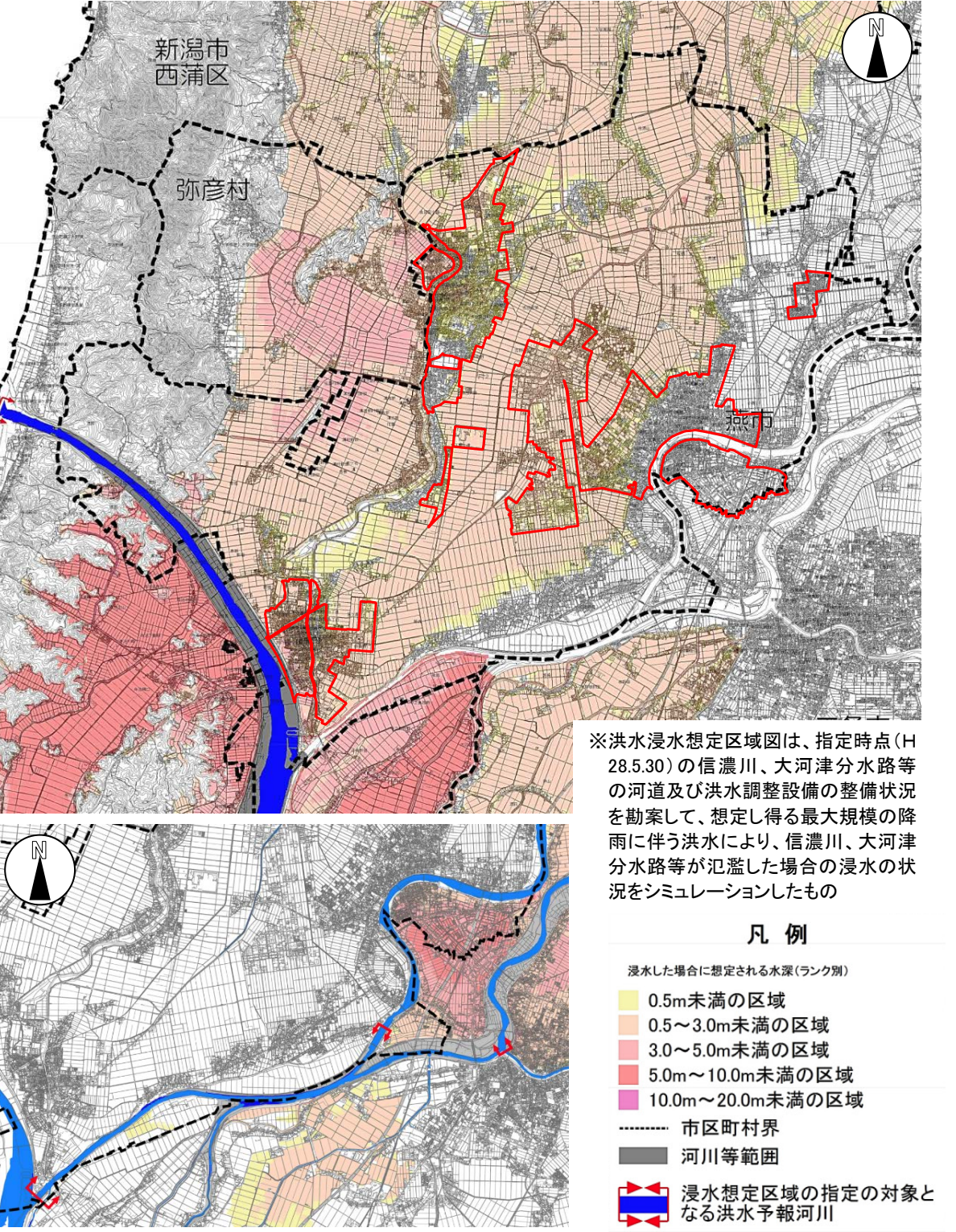
項 目	燕市で該当する区域
居住誘導区域に含まない区域	・ 該当なし
原則、居住誘導区域に含まない区域	・ 該当なし
対策等を踏まえた総合的な判断が必要な区域	・ 浸水想定区域
居住誘導区域に含めることについて慎重な判断が必要な区域	・ 居住が集積せず空地等が散在する区域で、居住の誘導を図るべきでないとする区域 ・ 工業系用途地域で空地化が進展する区域

① 対策等を踏まえた総合的な判断が必要な区域（浸水想定区域）

人口や都市機能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、排水対策や防災情報の周知、避難体制の強化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。

排水対策に関しては、現在、大河津分水路の大規模改修（拡幅）やＪＲ燕三条駅周辺等内水多発地域での抜本的な改修が行われており、水害に対する安全性は徐々に高まりつつあります。

図一洪水浸水想定区域図 出典：国土交通省北陸地方整備局信濃川河川事務所



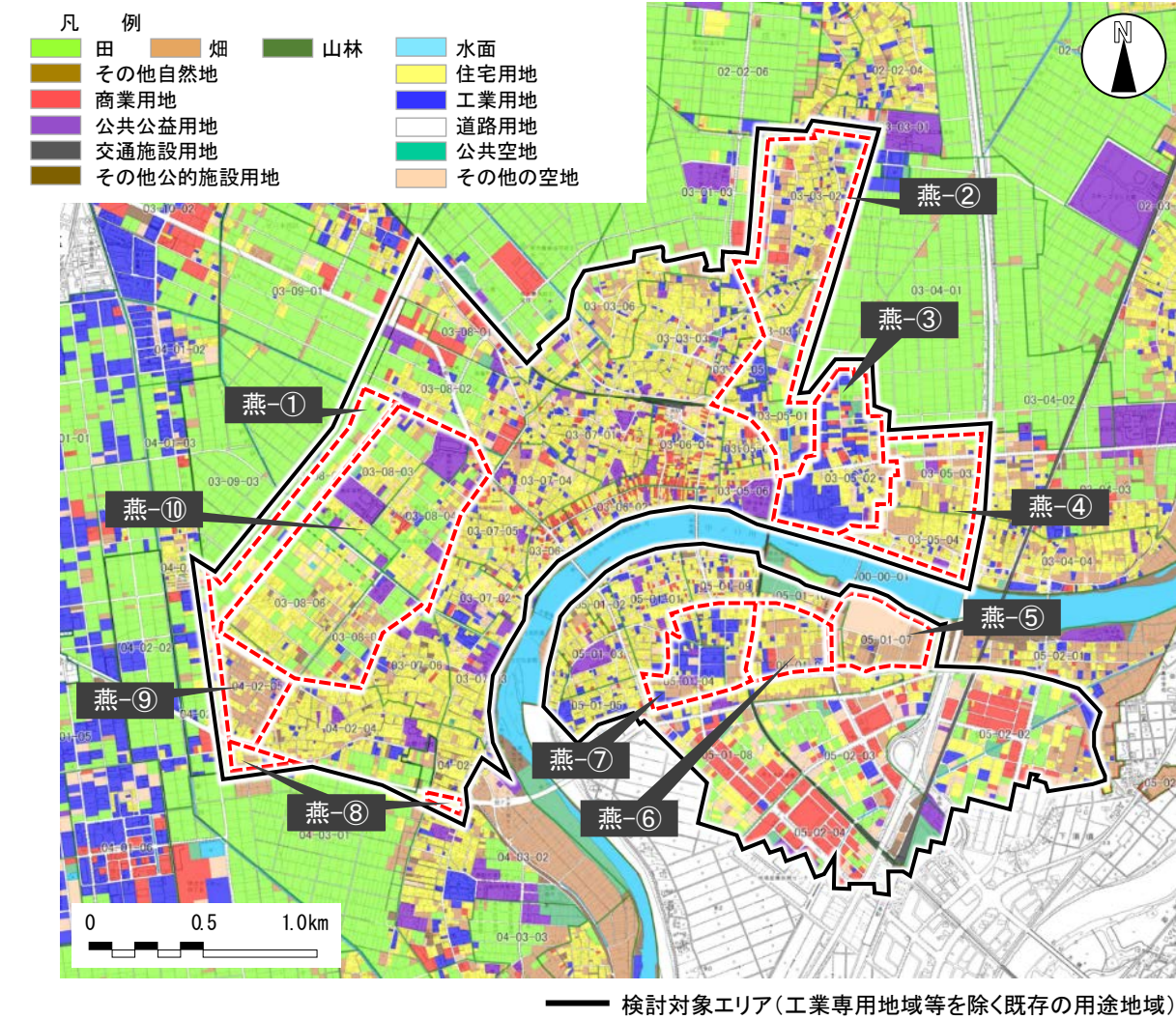
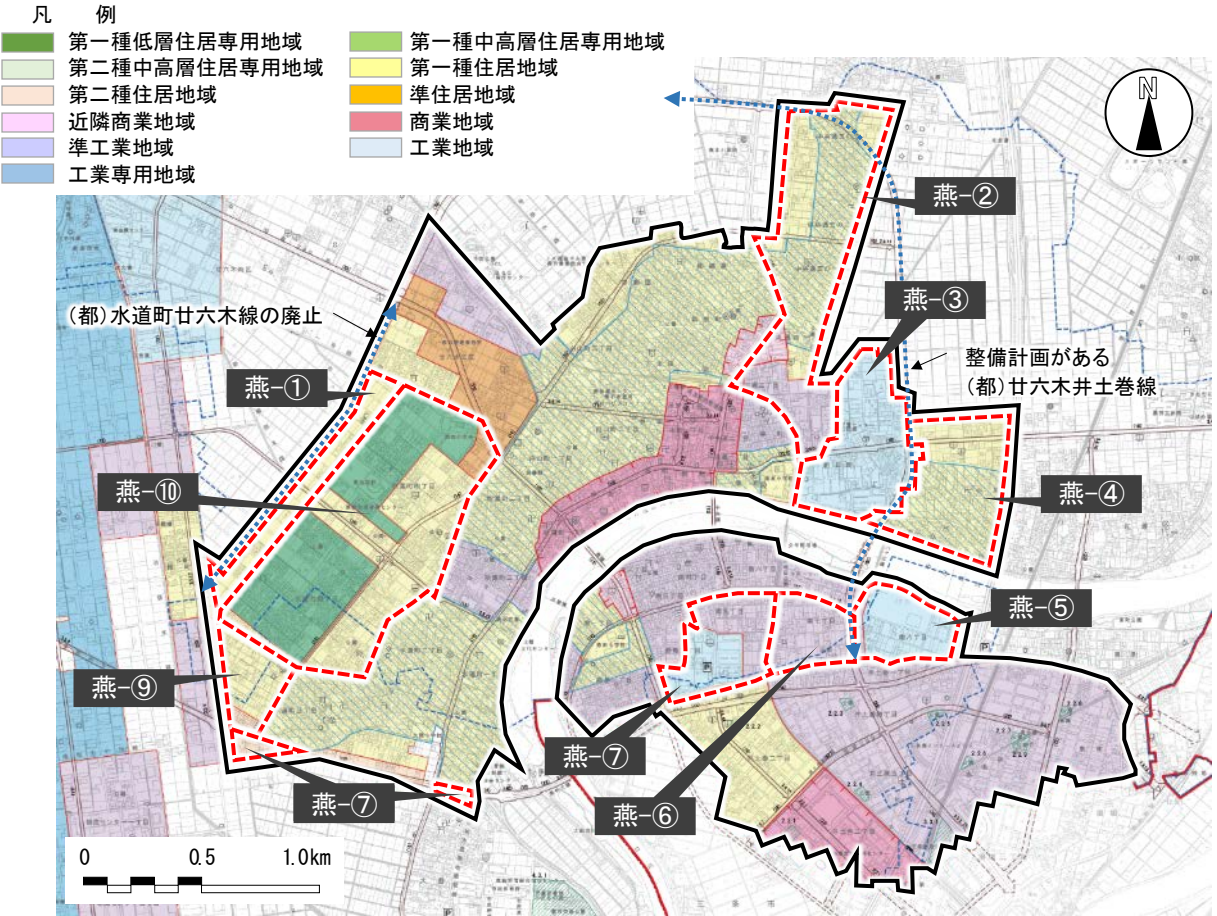
② 居住誘導区域に含めることについて慎重な判断が必要な区域

居住が集積せず空地等が散在する用途地域内の一団の低未利用地や、工業系用途地域で空地化が進展する区域、また、住宅と工場が混在する地域等については、エリアごとに検討を行い、居住誘導区域の設定に関しては、次の方針とします。

《燕地区》

検討 エリア	人口 密度が (20人／ ha以下)	都市 機能の 集積が 少ない	大部分が公共交通の徒歩圏外	土 地 利用が 混在	一 団の未 利用地 が存在	工 業地 域を含 む	土 地 利用方 針が住 居系以 外	考 察
燕-①	●	●	●		●			大部分が農地等の未利用地であり、西側に隣接する(都)水道町廿六木線も廃止の方針であることから居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-②	●							用途地域外の農地を含むメッシュであるため、メッシュ単位の人口密度は低いものの、用途地域内には一定の人口集積があり、周辺には生活に必要な都市機能が一定程度立地することから、居住誘導区域に含める方針とします
燕-③	●	●		●		●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-④	●	●			●			都市的土地利用と農地等の低未利用地が混在するが、一定の人口集積があり、(都)廿六木井土巻線の整備による宅地需要の向上も見込まれることから、居住誘導区域に含める方針とします
燕-⑤	●	●		●	●	●		大部分が農地や駐車場等の低未利用地で工業地域に指定されていることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-⑥	●	●			●			人口や都市機能の集積が少なく、農地等の低未利用地も多いことから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-⑦		●		●		●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-⑧	●	●	●					人口や都市機能の集積が少なく、市街地の外郭を形成する主要地方道燕分水線の外側に位置することから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-⑨	●	●	●		●			人口や都市機能の集積が少なく、大部分が農地等の低未利用地であることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
燕-⑩			●	●	●			都市的土地利用と農地等の低未利用地が混在するが、人口や都市機能が一定程度、集積することから、居住誘導区域に含める方針とします

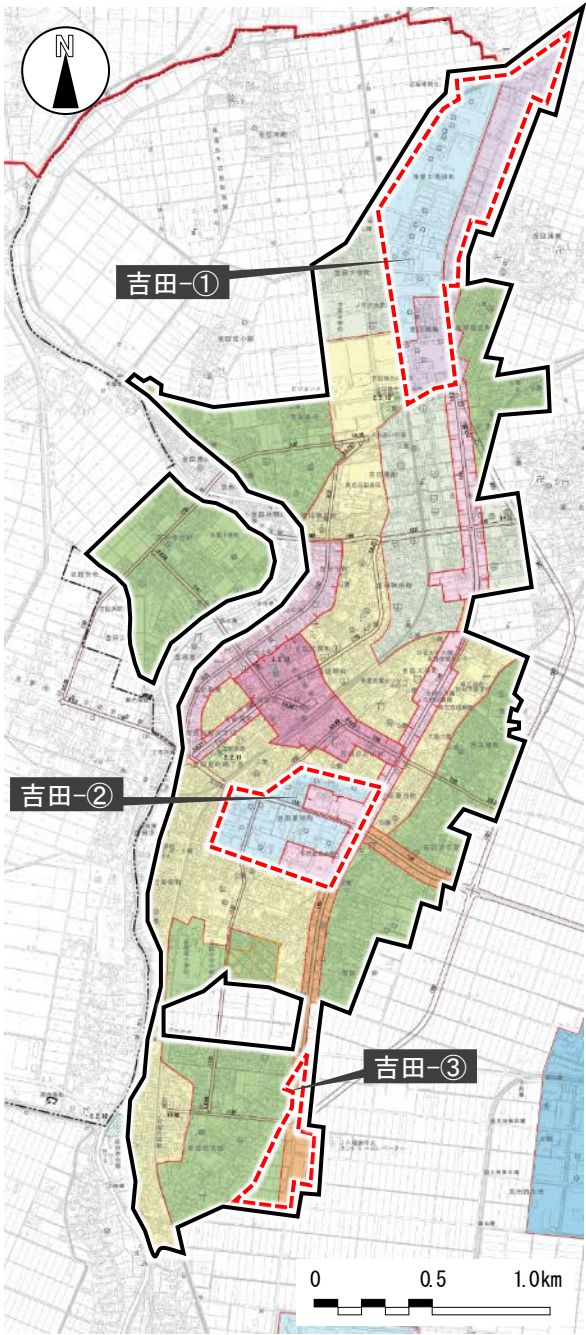
※該当する項目が多いほど、居住誘導区域に含まない要素が大きくなる



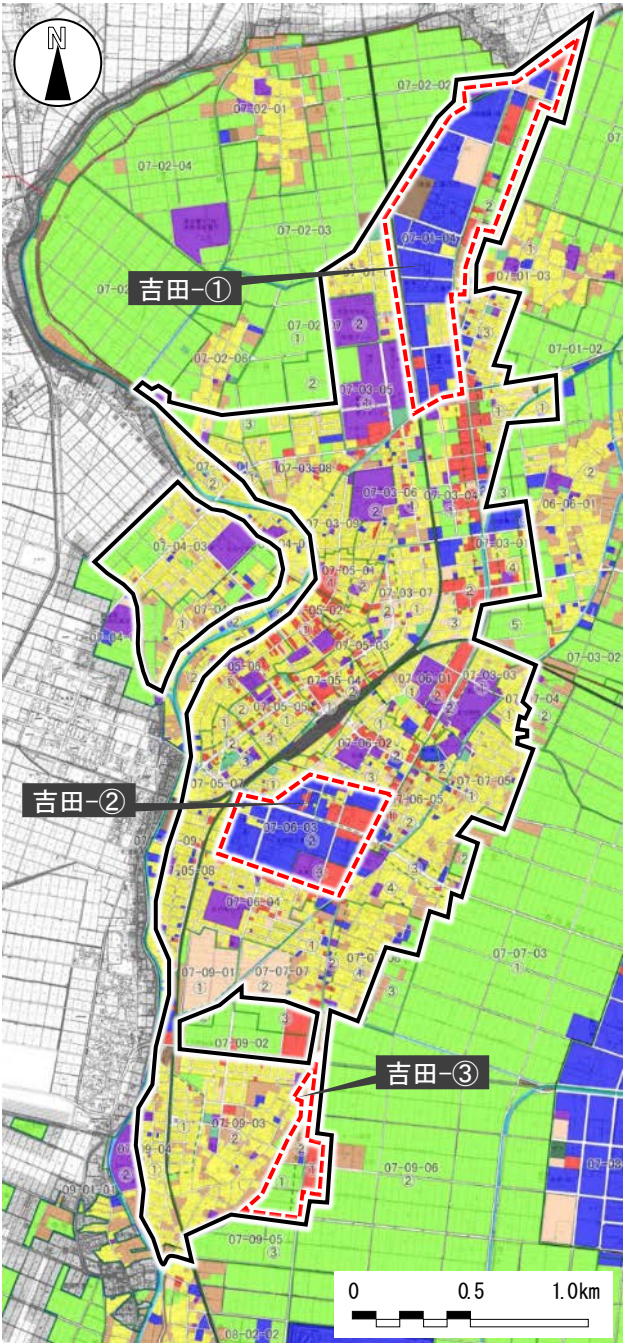
《吉田地区》

検討 エリア	人口 密度が（20人／ha以下）	都市機能の集積が少ない	大部分が公共交通の徒歩圏外	土地利用が混在	一団の未利用地が存在	工業地域を含む	土地利用方針が住居系以外	考 察
吉田-①	●	●		●		●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
吉田-②	●			●		●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
吉田-③	●	●			●			人口や都市機能の集積が少なく、大部分が農地等の低未利用地であることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします。

※該当する項目が多いほど、居住誘導区域に含まない要素が大きくなる



- 凡 例
- 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



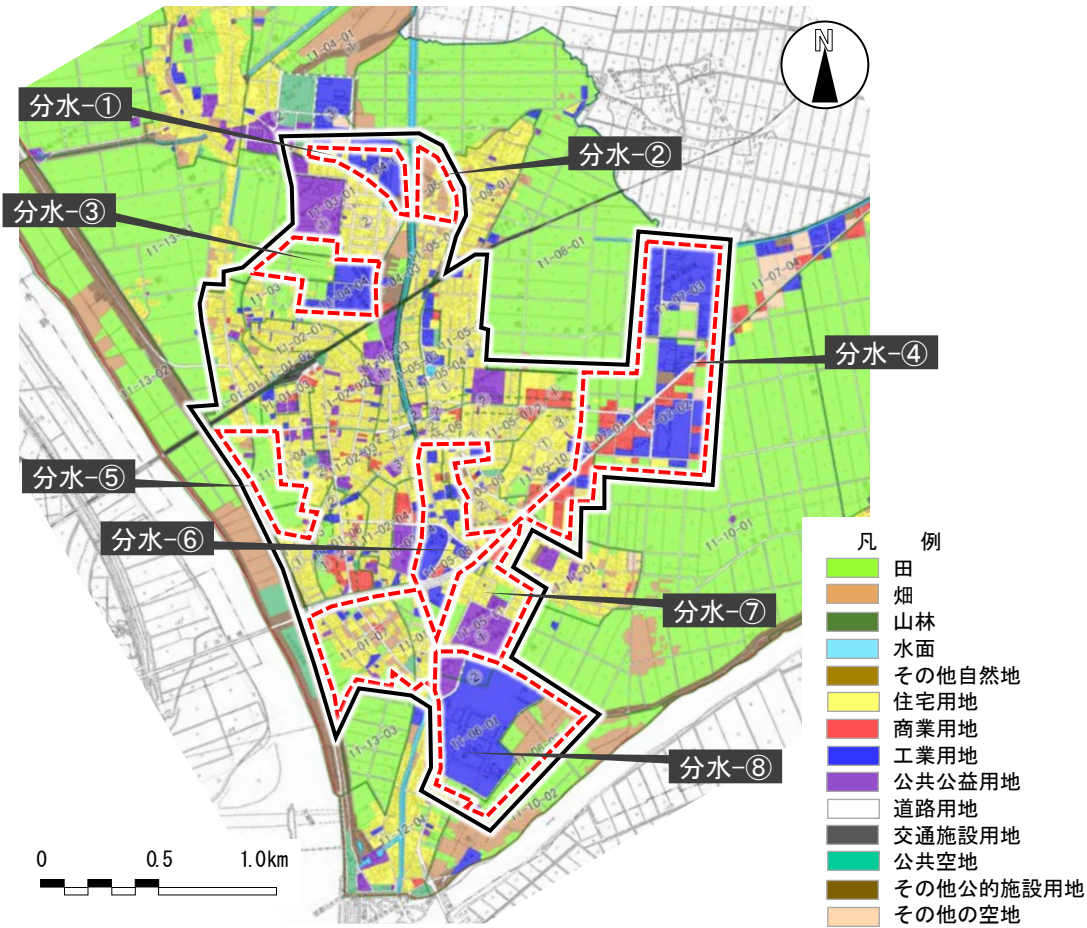
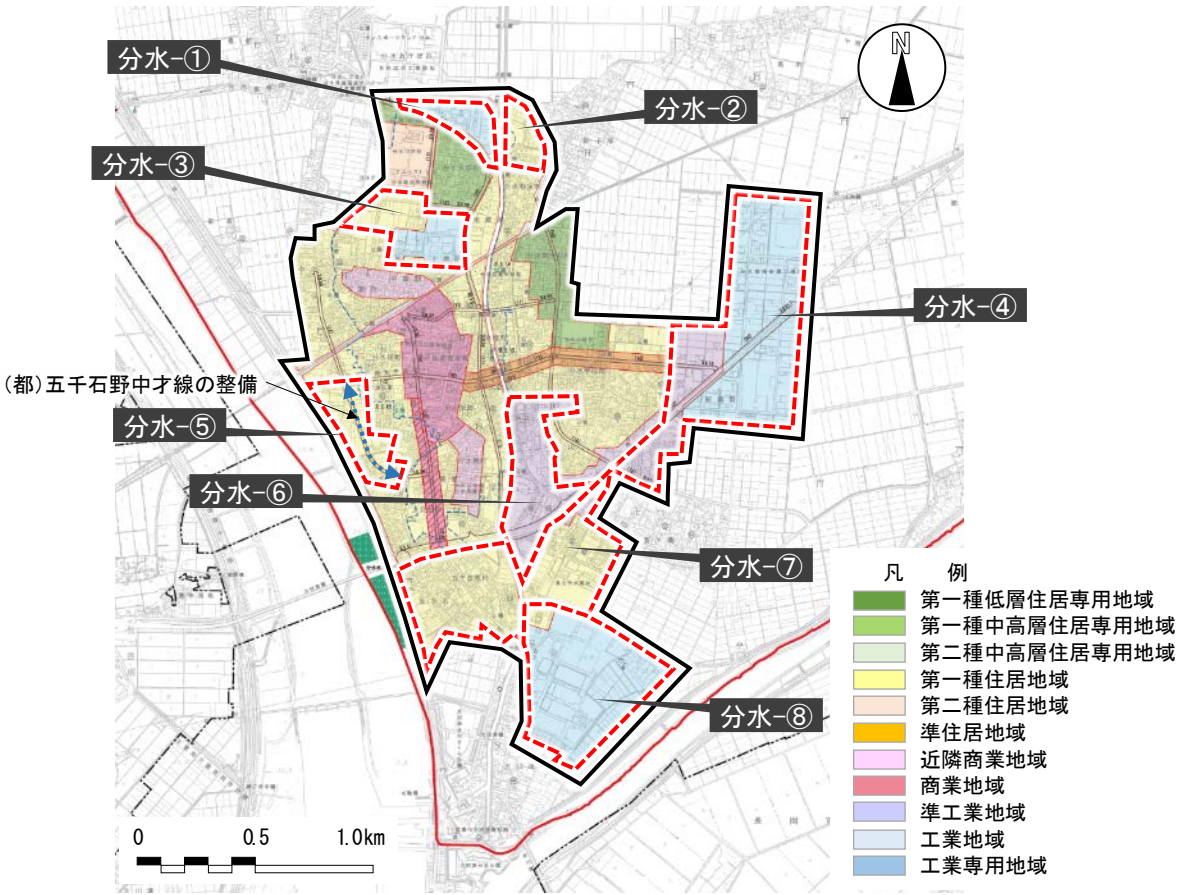
- 凡 例
- 田
 - 畑
 - 山林
 - 水面
 - その他自然地
 - 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公共公益用地
 - 道路用地
 - 交通施設用地
 - 公共空地
 - その他公的施設用地
 - その他の空地

—— 検討対象エリア（工業専用地域等を除く既存の用途地域）

《分水地区》

検討 エリア	人口 密度が (20人／ ha以下)	都市 機能の 集積が 少ない	大部分が公共交通の徒歩圏外	土地利用が混在	一団の未利用地が存在	工業 地域を 含む	土地 利用方針が住居系以外	考 察
分水-①	●	●	●	●		●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-②	●	●	●		●			人口や都市機能の集積が少なく、農地等の低未利用地も多いことから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-③	●	●			●	●		人口や都市機能の集積が少なく、大部分が工業系の土地利用や農地等の低未利用地であることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-④	●	●	●	●	●	●	●	大部分が工業系の土地利用や農地等の低未利用地で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-⑤	●	●			●			燕市の幹線道路に位置づけられ、住宅地の骨格を形成する(都)五千石野中才線の整備により、近年、住宅地開発が行われていることから、居住誘導区域に含める方針とします
分水-⑥	●	●		●			●	人口や都市機能の集積が少なく、土地利用が混在し、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-⑦	●	●			●			人口や都市機能の集積が少なく、農地等の低未利用地も多いことから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします
分水-⑧	●	●			●	●	●	大部分が工業系の土地利用で、都市計画MPでも工業・流通業務ゾーンに位置づけられることから、居住誘導区域に <u>含めない</u> 方針とします

※該当する項目が多いほど、居住誘導区域に含まない要素が大きくなる



—— 検討対象エリア(工業専用地域等を除く既存の用途地域)

1－2 都市機能誘導区域の検討

（１）公共交通の利便性に優れ、かつ、都市機能が集積するエリア

《燕地区》

J R 燕駅の徒歩圏を中心に都市機能が集積するエリアや既存の商業地域を含み都市機能誘導区域を設定します。

J R 燕三条駅の徒歩圏を中心に、交通利便性を活かした商業施設をはじめとする各種都市機能が集積する区域を含み都市機能誘導区域を設定します。

《吉田地区》

J R 吉田駅の徒歩圏や燕市循環バスの停留所を中心に都市機能が集積するエリアや既存の商業地域、近隣商業地域を含み都市機能誘導区域を設定します。

《分水地区》

J R 分水駅の徒歩圏を中心に都市機能が集積するエリアや既存の商業地域、近隣商業地域を含み都市機能誘導区域を設定します。

（２）集約・再編等の具体的計画がある公共施設や高次都市施設を含むエリア

計画内容が把握できた段階で整理

1-3 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定

《燕地区》

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

凡 例

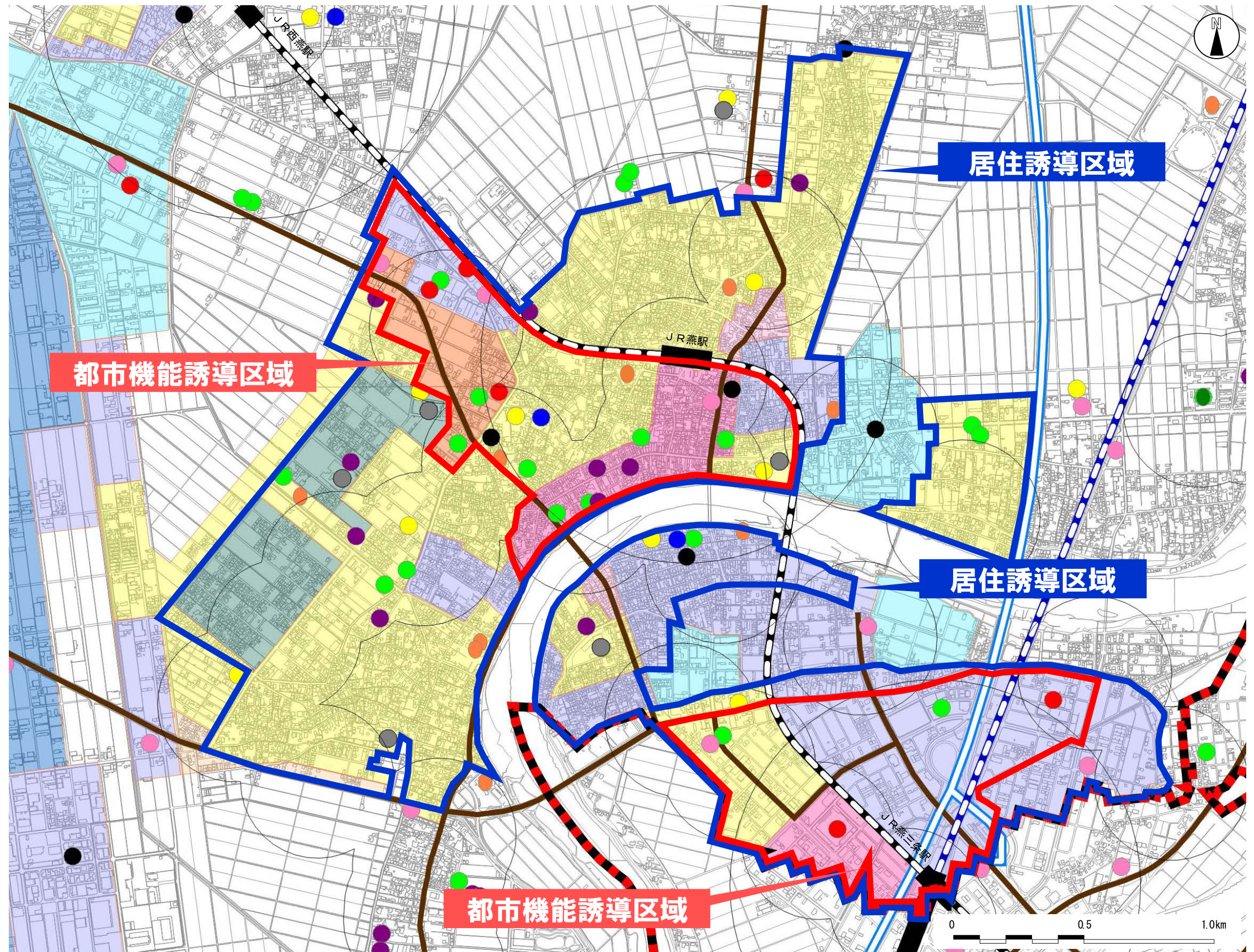
- 行政界
- 都市計画区域
- 新幹線
- J R 線
- 高速道路
- 国道・主要地方道
- 公共交通徒歩圏

【都市機能】

- 病院
- 診療所（外科・内科）
- 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

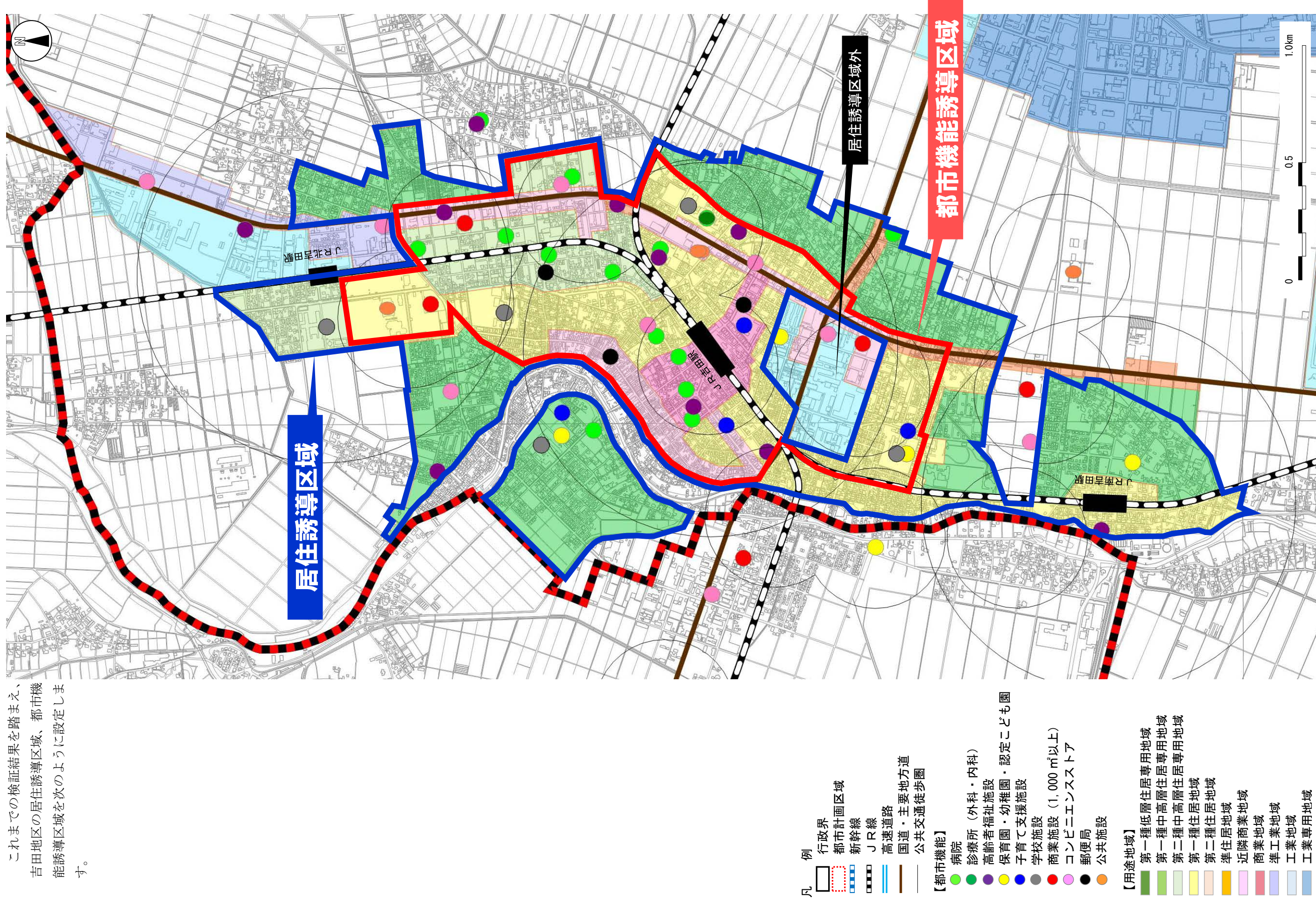
【用途地域】

- 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



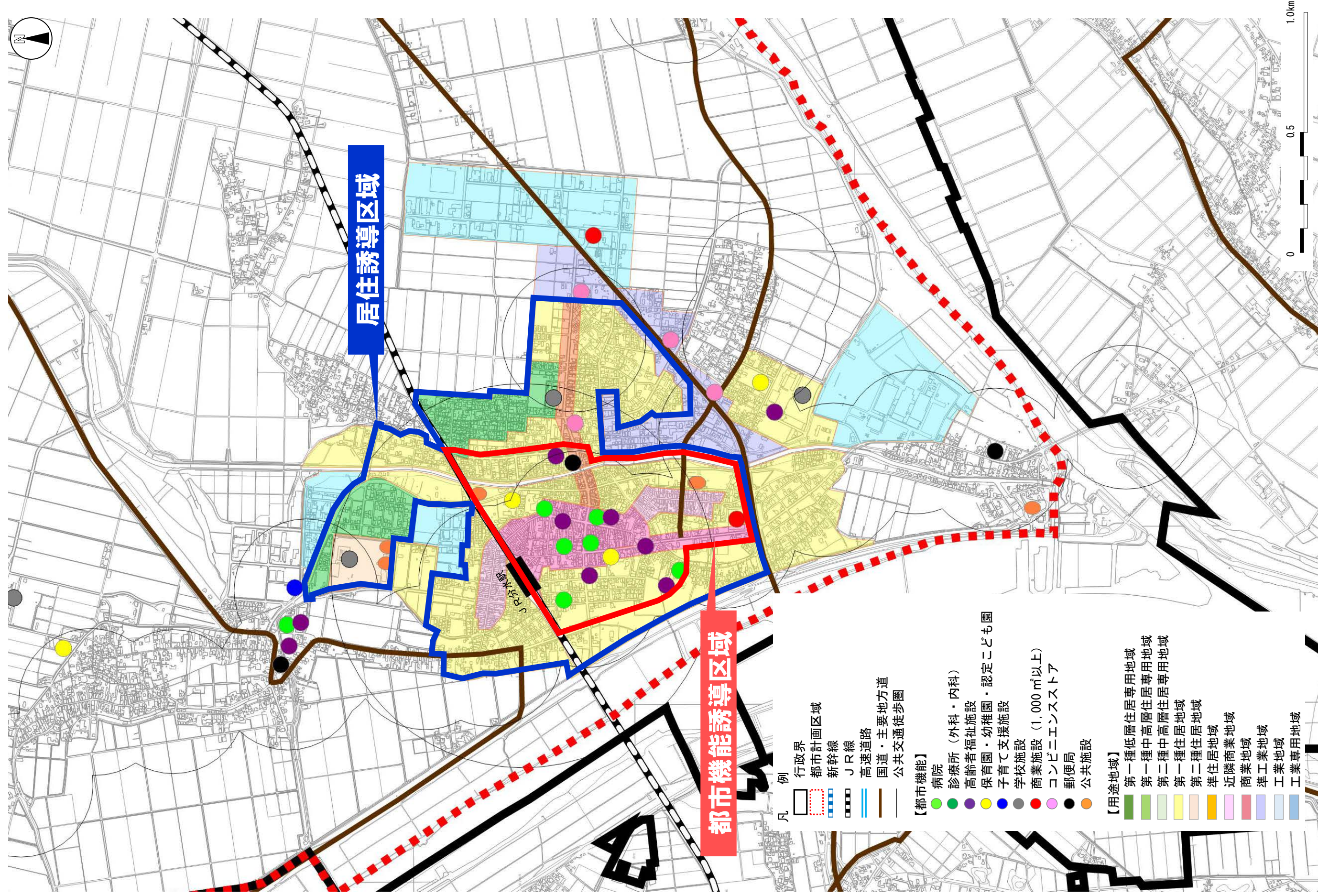
《吉田地区》

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



《分水地区》

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



1－4 居住誘導区域、都市機能誘導区域における届出・勧告制度

届出・勧告制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握するためのものです。居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、または都市機能誘導区域外で誘導施設に係る開発行為や建築行為を行う場合には、着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。

なお、届出により、誘導施設や居住の誘導等に何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行う場合があります。

（１）居住誘導区域に係る届出・勧告

都市計画区域内かつ居住誘導区域外で行われる以下の行為が対象となります。

【開発行為(※1)】

① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
(例 アパートやマンションなど)

② 1 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
(例 二世帯住宅など規模の大きい住宅)

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めるものの建築目的で行う開発行為
(例 社員寮や有料老人ホームなど)

【建築等行為(※2)】

① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
(例 アパートやマンションなど)

② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例 社員寮や有料老人ホームなど)

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示
3戸の開発行為

届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

届

800㎡
2戸の開発行為

不要

（２）都市機能誘導区域に係る届出・勧告

都市計画区域内かつ都市機能誘導区域外で行われる以下の行為が対象となります。

【開発行為(※1)】

・ 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】

・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

・ 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

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

誘導施設:百貨店
届出必要

届出必要

誘導施設:病院
届出不要

届出必要

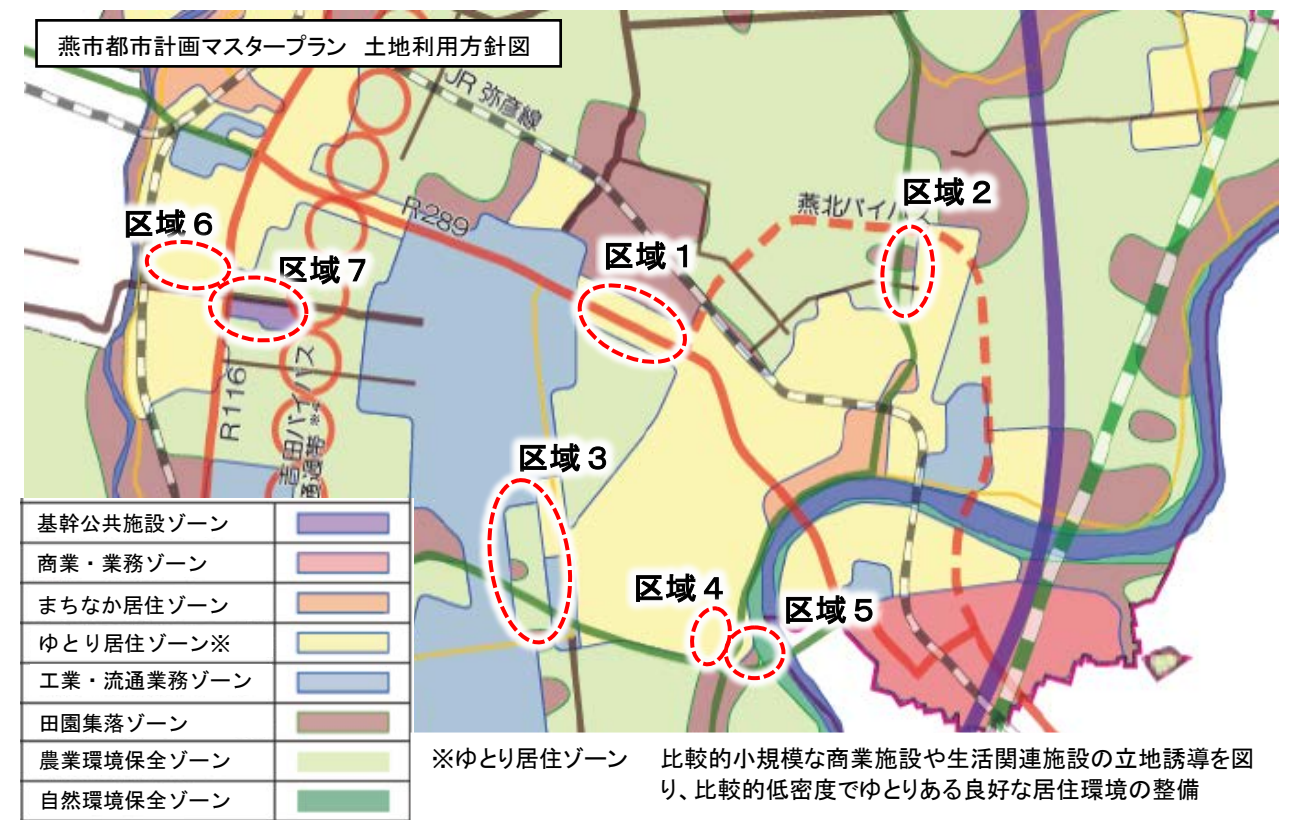
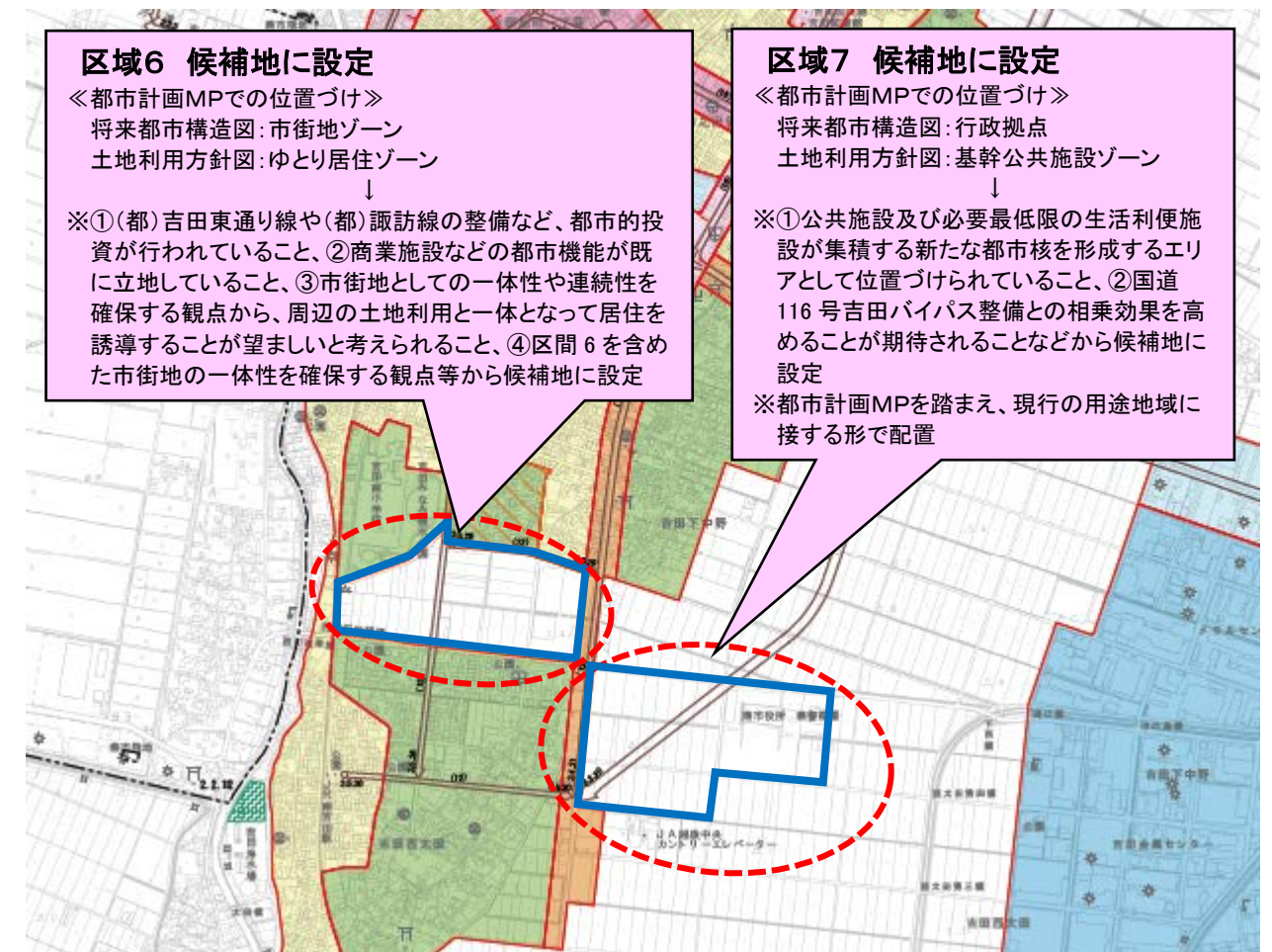
2. 居住誘導区域等の候補地の検討

居住誘導区域や都市機能誘導区域は、用途地域内での設定が原則であるため、燕市街地において懸案となっている以下の区域については、現時点で居住誘導区域や都市機能誘導区域に含めることはできません。

ただし、燕市の政策として、かつ将来的に用途地域を指定することを前提に都市的土地利用への転換を目指す場合には、居住誘導区域等の候補地として位置づけることが考えられます。

都市計画マスタープランの位置づけや実態等を考慮し、各区域の候補地としての位置づけについては次の通りとします。

※候補地の立地適正化計画への位置づけについては、新潟県や国土交通省との事前の協議を経ることが必要です。



3. 誘導施策（参考資料） ※各課への意見照会や小部会等を経て整理した整備方針・具体的施策（まちづくりの目標と関連付けて、今後、整理）																						
課題の柱		関連する部署																			整備方針・具体的施策	
		総務課	地域振興課	防災課	用地管財課	企画財政課	生活環境課	商工振興課	農政課	都市計画課	土木課	下水道課	農業委員会	水道局	学校教育課	子育て支援課	社会教育課	健康づくり課	社会福祉課	長寿福祉課		
1	安全・安心な生活環境の整備による定住促進	地域コミュニティの維持	66	1 2																		1 まちづくり協議会支援事業 2 イキイキまちづくり支援事業 66 自治会との連絡調整
		防災性の向上			3 4 5					6										7	3 防災拠点（市役所）と連絡網（モノ・情報）の整備 4 市役所周辺の防災拠点としての機能集約とインフラ整備 5 災害対策事業（防災教育の推進） 中学生に対する支援者教育等 6 内水多発地域の抜本的な改修 7 建物の耐震化・不燃化・難燃化（特に密集市街地）	
		子どもを産み・育てやすい					10											47 49			10 若年層の雇用創出と子どもを産み育てやすい環境の整備 47 子育て総合相談機能の整備 49 子どもシェルター事業（行き場のない子どもが羽を休める場の設置）（検討）	
		高齢化社会等への対応					11				31							50	55		11 高齢者にやさしい社会基盤づくり 31 側溝修繕事業（歩行者の安全性確保） 50 公共施設や道路・歩道、住宅等のユニバーサルデザイン化 55 介護予防・日常生活支援総合事業（歩いていける交流・活動の場の充実）	
		医療体制の充実					15														15 県央基幹病院を核とした医療体制の充実	
		中心市街地等の活性化					13		19 20 21		65											13 空洞化するまちなかへ人を呼び込む対策 19 まちなかにぎわい創出支援事業（ツバメルシェ開催事業） 20 商店街活性化事業 21 つばめ産学協創スクエア事業 65 燕市空家等対策計画に掲載の施策
2	都市機能の整備・充実				8				28					38	39	41	44	48 52 53 54	57 58 59 60		8 国家戦略特区（都市機能の用地確保に向けた柔軟な農振除外）（申請中） 28 納税猶予地を含む開発に向けた仕組みづくり（相続税負担を見込んだ開発者による費用負担等の仕組みづくり）（検討） 38 学校施設の適正配置（統廃合）の具体化 39 燕市幼稚園・保育園適正配置実施計画に基づく既存園の統廃合 41 学校施設の適正配置（統廃合）と整合した公民館の一体的整備（検討） 44 燕市保健センター（旧吉田保健センター）の改修 48 子育て支援施設（子育て世代包括支援センター）整備事業（検討） 52 グループホームの設置（検討中） 53 重度心身障がい児者支援施設の設置（検討中） 54 地域生活拠点（障がい者等の生活の拠点）等の整備（検討中） 57 地域密着型特別養護老人ホーム（定員29名）の設置 平成29年5月開設予定 58 （広域型）特別養護老人ホーム（定員100名）の設置 平成30年4月開設予定 59 地域密着型特別養護老人ホーム（定員29名）の設置 平成30年4月開設予定 60 認知症高齢者グループホーム（定員18名）の設置 平成30年4月開設予定	
																					14 高度成長期に整備された都市基盤の老朽化対策 29 老朽化した公園遊具・施設の長寿命化計画に基づく改修 30 民間活力を活かした総合・地区公園の効率的な維持管理 32 幹線道路舗装修繕事業 33 污水处理施設整備の効率化（燕市污水处理施設整備構想（素案）掲載の施策） 36 浄水場施設再構築事業（3浄水場の統廃合による水道事業の効率化） 37 学校施設の長寿命化計画の策定 38 学校施設の適正配置（統廃合）の具体化 39 燕市幼稚園・保育園適正配置実施計画に基づく既存園の統廃合 40 公民館の耐震改修・バリアフリー化・長寿命化 41 学校施設の適正配置（統廃合）と整合した公民館の一体的整備（検討） 44 燕市保健センター（旧吉田保健センター）の改修 46 燕市公共施設等総合管理計画に基づき、市民ニーズを踏まえた施設の統廃合、リノベーション、コンバージョン 56 燕市公共施設等総合管理計画に基づき、市民ニーズを踏まえた施設の統廃合、コンバージョン 61 公営住宅ストック総合改善事業 62 市営団地解体事業 63 石綿セメント管更新事業 64 公共スポーツ施設の適正管理（改築、統廃合、他施設との集約化等）	
3	公共施設の適正管理、集約・再編				46	14			29 30	32	33		36 63	37 38	39		40 41 64	44	56	61 62		
4	公共交通の利便性向上					18											42 43	45	51		18 燕市公共交通基本計画掲載の施策 42 公民館を含めた循環バス、路線バスの運行ルートの再編（検討） 43 公共交通を軸としたまちづくり 45 燕市公共交通基本計画掲載の施策（高齢者の社会参加の促進） 51 地域生活支援事業（障がい者等の移動支援事業）（検討中）	
5	産業の活性化				9	12		22 23 24														9 国家戦略特区（産業基盤の強化に向けた用途地域内納税猶予地の取扱緩和）（申請中） 12 新分野進出支援と産業観光や農商工連携の強化 22 工場適地指定エリアへの工場立地集約（企業立地支援制度による支援） 23 工場等建設資金利子補給金制度 24 空き工場等活用促進補助制度
6	実情に応じた土地利用規制・緩和の実施				8 9	16 17			27	28		35										8 国家戦略特区（都市機能の用地確保に向けた農振除外）（申請中） 9 国家戦略特区（産業基盤の強化に向けた用途地域内納税猶予地の取扱緩和）（申請中） 16 状況変化に合わせた線引きの見直し（農地と用途地域の線引きが複雑に入り組んでいる箇所） 17 農振法等に対する構造改革特区の申請（提案） 27 国家戦略特区（優良農地の保全）（申請中） 28 納税猶予地を含む開発に向けた仕組みづくり（相続税負担を見込んだ開発者による費用負担等の仕組みづくり）（検討） 35 一定の農地の用途地域からの除外（農地への返還）
7	優良農地の保全							25 26				34										25 農地集積・集約化促進事業 26 農地中間管理事業 34 農地の集積・集約化

燕市立地適正化計画 作業工程表

