

見附市 立地適正化計画

令和7年3月

見 附 市

<目 次>

1. 見附市 立地適正化計画の位置づけ	1
(1) 立地適正化計画策定の背景と目的	1
(2) 立地適正化計画の概要	2
(3) 見附市のまちづくりと立地適正化計画の関連性	3
1) 見附市のまちづくりの経緯	3
2) 見附市のまちづくりの課題	4
3) 立地適正化計画の必要性	7
4) 立地適正化計画の位置づけと目的	9
(4) 立地適正化計画の対象区域と計画年次	10
1) 対象区域	10
2) 計画年次	11
2. 見附市の現状	13
(1) 見附市の概況	13
1) 見附市の地勢	13
2) 市街地の遍歴	15
(2) 都市の現状	17
1) 居住密度の現況	17
2) 将来人口と居住密度の予測	18
3) 高齢化	20
4) 低未利用地	21
5) 公共交通	23
3. 地域コミュニティ別にみた見附市の現状と課題	25
(1) 地域コミュニティの概要	25
1) 地域コミュニティとは	25
2) 地域コミュニティ区分と組織	26
(2) 地域コミュニティ別の状況と課題整理	27
1) 人口密度、高齢化等の状況	27
2) 生活サービスに係る施設充足度の状況	29
3) 移動手段、公共交通サービスの状況	37
4) 高齢者の外出率や地域活動の状況	41
5) 医療費や健康状態の状況	43
6) 地域コミュニティ別の状況	44
(3) 都市の状況と外出活動や医療費との関係からみた健康まちづくりの必要性	45
4. 見附市の将来都市像と基本方針	47
(1) 見附市の将来都市像	47
(2) まちづくりの基本方針	47
1) まちづくりの方向性	48
2) 市街地形成のあり方	48
3) 拠点市街地をつなぐ交通軸のあり方	49

5. 都市機能誘導区域と誘導施設・誘導施策	51
(1) 都市機能誘導区域の設定	51
1) 都市機能誘導区域とは	51
2) 都市機能誘導区域における基本的な方針	52
3) 都市機能誘導区域の設定	55
(2) 誘導施設	60
1) 誘導施設とは	60
2) 本市に必要な誘導施設	60
(3) 都市機能誘導施策	64
(4) 都市機能を誘導するための届出制度	65
6. 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンと誘導施策	67
(1) 居住誘導区域の設定	67
1) 居住誘導区域とは	67
2) 居住誘導区域の考え方の整理	70
3) ハザード等に関する区域の検討	71
4) 居住誘導区域の設定	75
(2) 地域コミュニティゾーンの設定	85
1) 地域コミュニティゾーンとは	85
2) 地域コミュニティゾーン設定時の考え方・設定手順	86
3) 地域コミュニティゾーンの設定	90
(3) 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンにおける居住誘導施策	103
1) 居住を誘導するための施策（居住誘導区域及び地域コミュニティゾーン）	103
2) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等（居住誘導区域）	104
3) 居住を誘導するための届出・勧告	105
7. 防災指針	107
(1) 基本的な考え方	107
1) 目的	107
2) 防災指針検討の流れ	107
3) 災害リスク分析の手順	108
(2) 災害リスク分析と課題の抽出	109
1) 災害リスクに係る基本的事項	109
2) 災害リスク分析（マクロ分析）	111
3) 災害リスクの高い地域等の抽出（ミクロ分析）	135
4) 防災上の課題の整理	143
(3) 防災まちづくりの取組方針の検討	147
1) 防災まちづくりに向けた将来像	147
2) 防災まちづくりの取組方針	147
(4) 防災指針の検討に係る具体的な取組、スケジュール、目標値の検討	148
1) 取組方針に基づく具体的な取組及びスケジュール	148
2) 防災指針の目標値の設定	149
8. 目標の設定と管理	151
(1) 目標指標と目標値の設定	151
(2) 期待される効果	151
(3) 目標の管理方策	152

1. 見附市 立地適正化計画の位置づけ

(1) 立地適正化計画策定の背景と目的

見附市は、新潟県のほぼ中央に位置し、市域の東から西へ流れる信濃川水系の刈谷田川流域に市街地を形成し、周囲には田園地帯や丘陵地帯が広がる豊かな自然に囲まれた都市です。

本市の人口は、平成 7 年国勢調査において 43,760 人でピークを迎え、以降は現在まで緩やかに減少し、令和 2 年国勢調査では 39,237 人となっています。少子化と高齢化が進行する中、本市では以前から健康を施策の中心に据えたまちづくりを進めてきており、第 4 次見附市総合計画ではコンパクトシティの形成を基本とするなど、全国に先駆けて持続可能なまちの形成に向けた政策に取り組んできました。

一方で、国では平成 26 年に都市再生特別措置法を改正し、都市の生活を支える都市機能の誘導と公共交通等の地域交通の再編との連携により「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進する立地適正化計画制度が創設されました。

また、第 5 次見附市総合計画では、都市の将来像に「スマートウェルネス みつけ」の実現を掲げ、体の健康だけではなく、人々が生きがいを感じ、安心して豊かな生活を送れる状態（健幸＝ウェルネス）をまちづくりの中核に据えた取組を実施してきました。この「スマートウェルネスみつけ」＝「住んでいるだけで健やかに幸せに暮らせるまち」を実現するため、平成 29 年 3 月 31 日に「見附市 立地適正化計画」を策定しました。

その後、令和 2 年 6 月には、頻発・激甚化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。

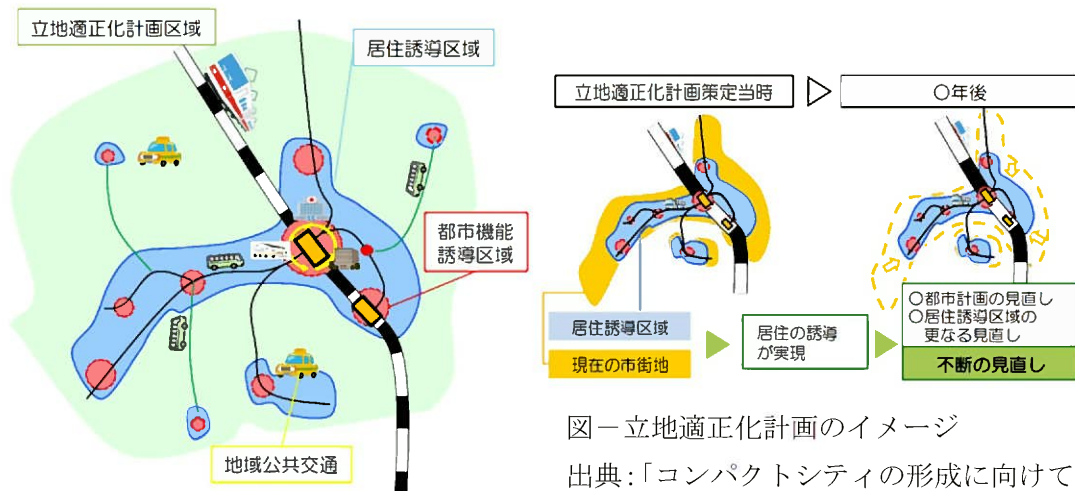
令和 6 年 1 月には能登半島地震が発生し、災害に強いまちづくりの形成が一層求められており、本市においても、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりを進めるため、災害リスクを回避・低減するための総合的な対策を盛り込んだ「防災指針」を策定するとともに、5 年ごとの中間評価や近年の社会情勢を踏まえた施策・事業の見直しを行うため、立地適正化計画を改訂することになりました。

(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「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現を具体に図るため、平成 26 年 8 月の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度が制度化されました。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】

- 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」
- 都市の居住者の居住を誘導すべき「居住誘導区域」と市町村が講ずべき施策
- 都市機能増進施設の立地を誘導すべき「都市機能誘導区域」と区域ごとにその立地を誘導すべき「誘導施設」、市町村が講ずべき施策
- 誘導施設の立地を図るために必要な事業
- 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）
- 施策や事業、取組の推進に関連して必要な事項
- その他住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項



図一 立地適正化計画のイメージ

出典:「コンパクトシティの形成に向けて
(平成 27 年 3 月)」国土交通省

■立地適正化計画の区域

- ・都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本

■居住誘導区域

- ・人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域

■都市機能誘導区域

- ・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を図る区域

(3) 見附市のまちづくりと立地適正化計画の関連性

1) 見附市のまちづくりの経緯

本市では、少子高齢化・人口減少社会の到来による社会保障費の負担の増加が懸念されることから、持続可能なまちづくりには社会保障費の抑制が重要と考え、平成 14 年から健康運動教室を開始するなど、以前から健康を施策の中心に据えてまちづくりを進めてきました。その後、各種計画にもとづき、まちづくりに取り組んでいます。

表一見附市のまちづくりの経過

年度	計画等	内容
平成 14 年度	健康運動教室の開始	エビデンスが確認された中心的健康施策
平成 15 年度	いきいき健康づくり計画	食生活、生きがい、運動、健（検）診の 4 本柱
平成 17 年度	見附市グランドデザイン策定	人口減少時代の縮合政策 (シュリンキングポリシー)
平成 18 年度	第 4 次見附市総合計画	「住みたい行きたい帰りたいやさしい絆のまち」 9 つの重点プロジェクト（後期基本計画）
平成 21 年度	SWC（スマートウェルネスシティ） 首長研究会の立ち上げ	歩いて暮せるまちづくりへの転換
平成 23 年度	スマートウェルネスシティ総合特区 の認定「スマートウェルネスみつけ」	「スマートウェルネス都市構想（歩いて暮す健康なまちづくり）」
	「見附市健幸基本条例」 「見附市歩こう条例」	健幸に関する関連条例
平成 25 年度	健幸づくり推進計画	健幸の総合政策
	特定地域再生計画	都市の集約化と地域の持続の基本方針
平成 26 年度	地域活性化モデルケース 「地域再生計画」	少子高齢化に対応し持続できる都市の実現
	「見附市 立地適正化計画」策定着手	コンパクトシティ形成の具体策
平成 27 年度	見附市総合戦略	地域創生、人口ビジョン達成に向けた戦略
平成 28 年度	第 5 次見附市総合計画	「住みたい行きたい帰りたいやさしい絆のまち」 『総合戦略』を重点戦略とした全体計画
令和元年度	SDGs 未来都市「自治体 SDGs モデル事業」に選定	「健幸都市の実現～ウォーカブルシティの深化と定着～」

平成 17 年度には、人口減少時代の縮合政策（シュリンキングポリシー）を基本とした「50 年後のグランドデザイン」を定め、その後の「第 4 次見附市総合計画」では、コンパクトシティの形成を基本とするなど、全国に先駆けて持続できるまちに向けた政策に取り組んできました。

さらに、平成 21 年度には、SWC（スマートウェルネスシティ）首長研究会を立ち上げ、狭義の健康施策から普段の生活で自然と必要な運動量が満たされる、歩いて暮せるまちづくり「スマートウェルネスシティ」への“都市構造の転換”を図ることとしました。

平成 23 年度には、スマートウェルネスシティ総合特区の認定を受け、その後、「見附市健幸基本条例」、「見附市歩こう条例」を制定し、平成 24 年度には、「見附市道の構造の技術的基準を定める条例」を策定しました。

平成 25 年度には、「健幸づくり推進計画」及び「特定地域再生計画」を策定し、超高齢化・人口減少社会に対抗できる「歩いて楽しめる市街地」と「持続可能な周辺地域」を目指して、都市再生に向けた具体策の提示を行い、平成 26 年度には、「地域活性化モデルケース」に選定され、“地方都市の過度の車依存から脱却して、歩いて暮せる健幸コンパクトシティの形成”の実現に向けた「地域再生計画」を策定しました。その後、コンパクトシティの形成を具体化するために、「見附市 立地適正化計画」策定に着手し、平成 29 年 3 月に公表しました（平成 31 年 3 月、令和 2 年 3 月一部改訂）。

平成 28 年度から令和 7 年度を計画期間とする「第 5 次見附市総合計画」においても、まちづくりの要素全てに「健幸」の理念を掲げ、超高齢・人口減少社会においても持続することができる「スマートウェルネスみつけ」の実現に向けた取組を進めています。

本市では、これまで取組んできた「スマートウェルネスみつけ」の実現に向けたまちづくりが、令和元年 7 月に国より「SDG s 未来都市」に選定され、SDG s の考えの普及や実現に向けた取組みを進めていくこととしています。

Smart Wellness City（スマートウェルネスシティ）＝健幸都市

超高齢・人口減少社会によって生じる様々な社会課題を自治体自ら克服するため、「健幸」をまちづくりの基本に据えた政策で持続可能なまちづくりモデルを確立する。



図ースマートウェルネスシティのイメージ

2) 見附市のまちづくりの課題

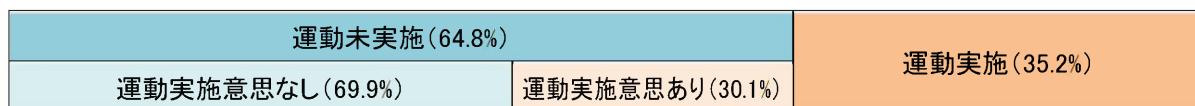
① 「健幸」施策上の課題

前述のとおり、本市では、従来から市民の「健幸」を施策の中心に据えてまちづくりを進めてきましたが、これまでの取組では望ましい運動習慣のある市民の数が伸び悩み、社会保障費の抑制効果は限定的でした。

平成 22 年度に筑波大学と共同で実施した「健康アルゴリズムに関する研究 2011」では、運動習慣のある市民は全体の約 35%にとどまり、運動習慣のない市民のうち約 7 割が運動を実施する意思もないことが判明しました。

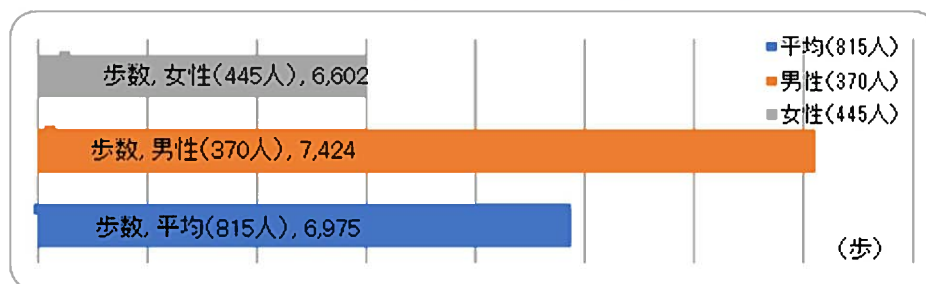
また、近年の研究から、自家用車の利用と糖尿病の発症には一定の関連があることも明らかにされており、移動手段を車に依存せざるを得ない地方都市環境が生活習慣病者等の増加に一定の影響を与えていることがわかります。

こうしたことから、過度に自動車依存せず公共交通や自転車、徒歩での移動を基本とした歩いて暮らせるまちづくりへの転換が、本市の重要な課題となっています。



図一運動未実施者と実施者の割合

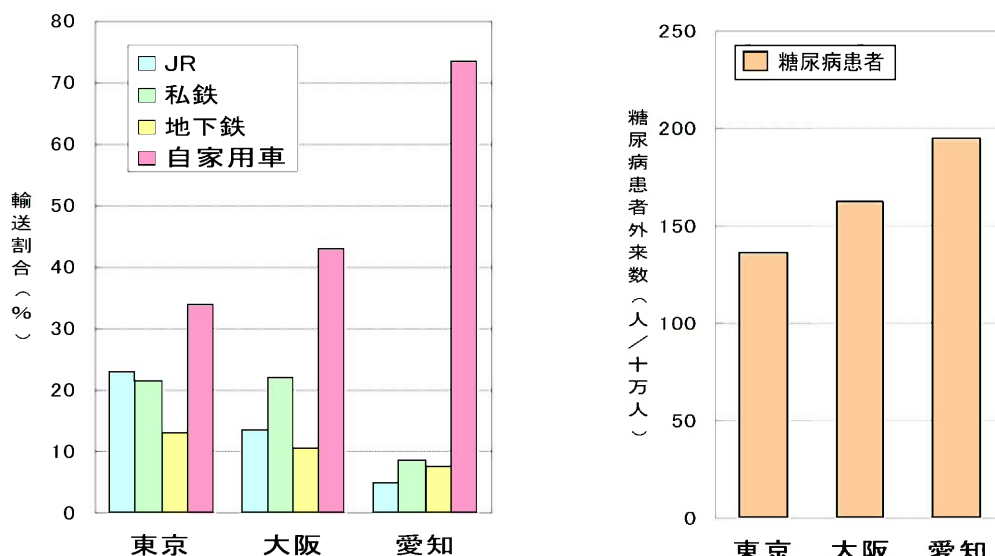
出典：見附市、「健康アルゴリズムに関する研究 2011」筑波大学久野研究室



図一 1 日の平均歩数

出典：「SWC 総合特区住民調査 2012」

生活習慣病の発症には地域の近隣環境因子も一定の影響がある



図一東京・大阪・愛知における自家用車の利用と糖尿病患者数

出典：為本浩至「肥満と糖尿病」8: 923, 2009 より引用

② 人口減少に伴う課題

持続可能なまちづくりをするためには、人口減少への対応が不可欠です。

平成 25 年度に策定した「特定地域再生計画」によると、本市の将来人口（2040 年）は 2010 年の 4.3 万人（住民基本台帳人口）から 3.1 万人に減少すると予測されており、現状のまま推移すると、居住密度も 38.3 人/ha から 27.6 人/ha へと低下すると考えられること、医療・福祉・商業といった生活サービス施設を維持していくためには、一定の人口規模が必要であることから、本市が検討すべき課題として以下を挙げています。

- 現状の市民の生活サービス機能の継続が困難となる恐れ
- 生活サービス施設への自動車利用の拡大
- 生活サービス機能の継続のためには過大な維持費が発生

このため、人口が減少しても市民が安心して生活できるよう、継続的に生活サービス機能を維持するために適切な居住密度をもつ市街地が必要です。また、高齢化社会に対応するためには、適切な居住密度をもつ市街地において、徒歩を基本とした生活圏に生活サービス施設が適切に立地していることが必要と考えられます。

そのためには、下記について具体的な施策の検討が必要となっています。

- ①適切な居住密度を維持できる市街地ゾーンエリアのあり方
- ②将来市街地ゾーンに対応する公共交通のあり方
- ③将来市街地ゾーンに対応する拠点地区のあり方

3) 立地適正化計画の必要性

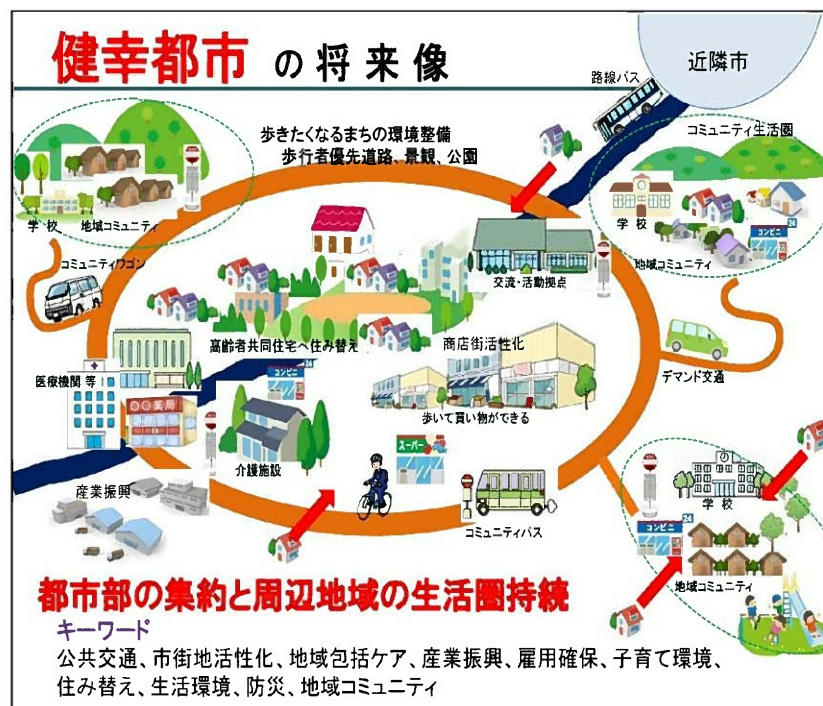
2) で述べたとおり、過度に自動車に依存せず、公共交通や自転車、徒歩での移動を基本とした歩いて暮らせるまちづくりへの転換が必要であること、市民の生活サービス機能の継続及びその過大な維持費、生活サービス施設への自動車利用の拡大がまちづくりの課題として挙げられました。

これらの問題解決のために、本市では「地方都市の過度の車依存から脱却して、歩いて暮らせる健康コンパクトシティの形成」を目指し、平成 26 年度に「地域再生計画」を策定し、下記 6 つの施策を掲げ、「都市部と周辺地域が持続できる健康都市」を推進していくこととしました。

- ・コンパクトシティの形成と誘導
- ・持続可能な集落地域づくり
- ・地域公共交通の再生
- ・中心市街地の活性化
- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・総合的な住み替え施策の推進

この施策の一つである、「コンパクトシティの形成と誘導」を実現するためには、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとなる立地適正化計画を策定することが不可欠となります。

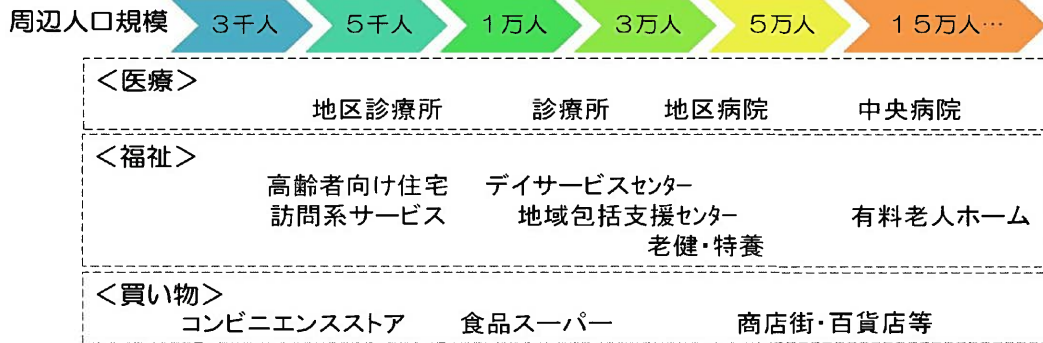
本市の立地適正化計画は平成 29 年（令和 2 年一部改訂）に策定し、5 年が経過し、それらの計画を踏まえたものにする必要があること、都市再生特別措置法等の一部改正（令和 2 年 6 月）により、頻発・激甚化する自然災害への対応として、居住や都市機能を誘導するエリアにおける防災対策・安全確保策となる「防災指針」の策定が必要になったことなどから、市の総合計画などの改定を踏まえ、「見附市 立地適正化計画（令和 2 年 3 月改訂）」を改訂するものです。



図一 健康都市の将来像

(参考) 利用人口と都市機能

○ 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。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000m規模）⇒周辺人口1～3万人

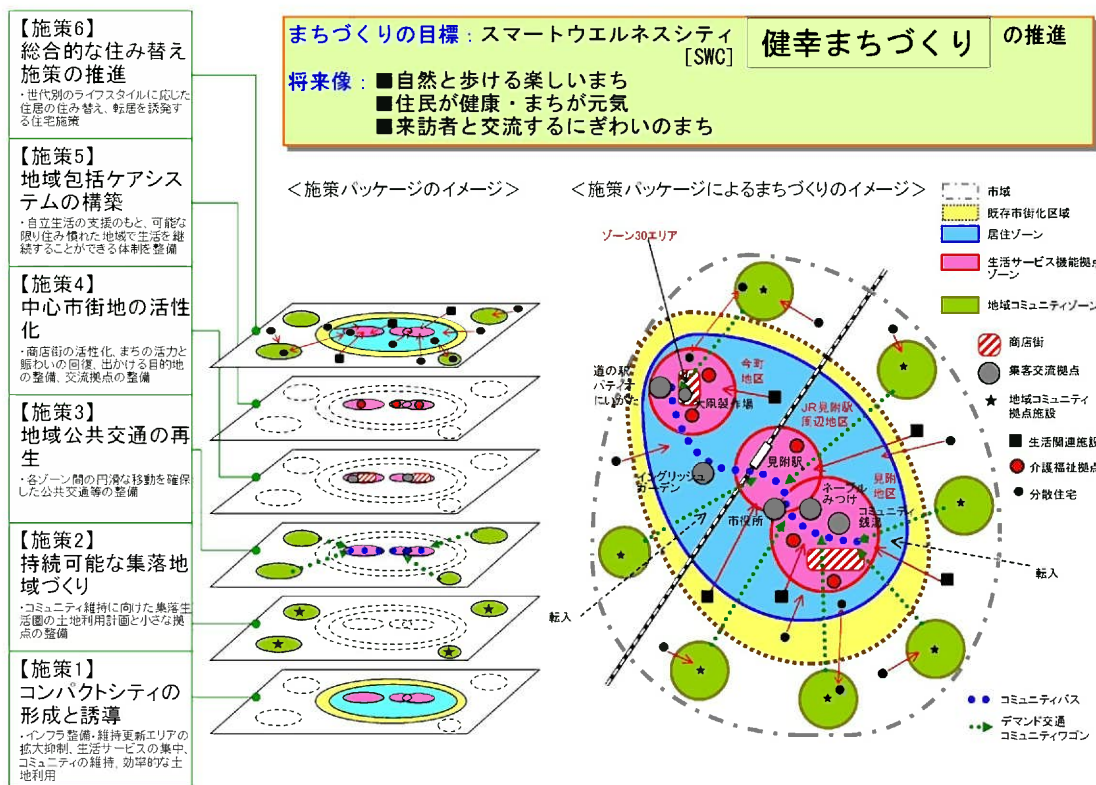
* ドラッグストア（1,000～1,500m規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 41

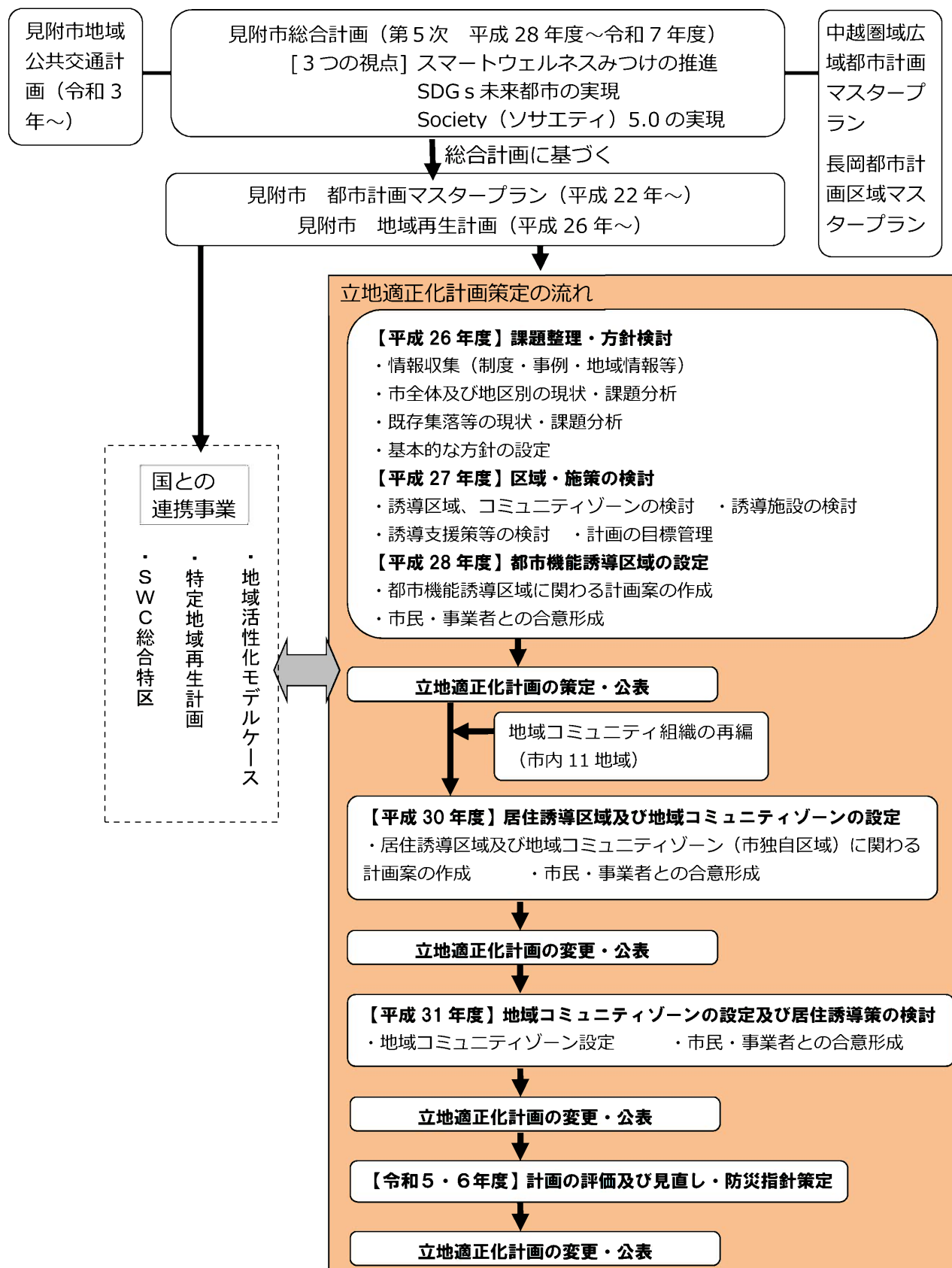
例えば、店舗が成立するための1つの基準となる商圈について、コンビニエンスストアは、一般的に半径 500m の範囲内に 3,000 人の人口、つまり、38.2 人/ha の居住密度が必要とされています。

居住密度が低下することにより、身近にあった生活サービス施設が撤退し、車を使わなければ利用できなくなる所に移転してしまう恐れがあります。



4) 立地適正化計画の位置づけと目的

立地適正化計画は、健幸都市の実現に向けて都市の基本的な考え方である都市計画マスタープラン及び地域再生計画を上位計画として以下の手順で検討し、都市構造の明確化、施策の具体化について定めていくことを目的とします。



1) 対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域とします。



2) 計画年次

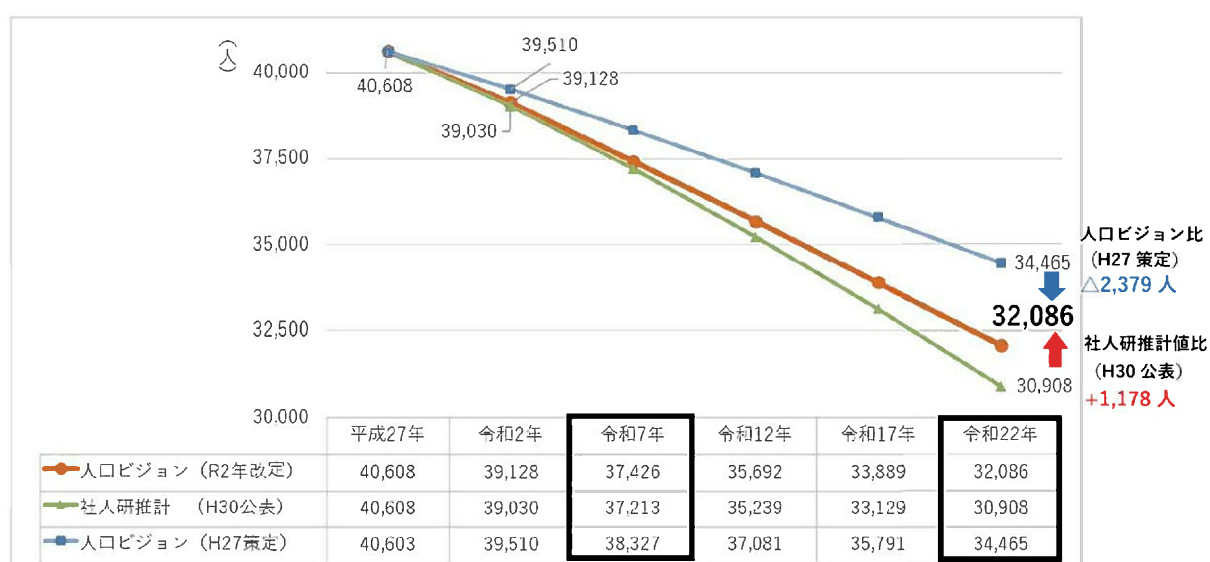
本市では、平成 27 年 9 月に令和 22（2040）年までの人口を推計した「見附市人口ビジョン」を策定しました（令和 2 年度改訂）。

また、第 13 版都市計画運用指針（令和 6 年 11 月改訂版 国土交通省）によると、立地適正化計画の検討にあたってはおおむね 20 年後の都市の姿を展望するとされています。

これらを踏まえて、

立地適正化計画の計画年次は 2040 年（令和 22 年）とします。

● 2040（令和 22）年 32,086 人（社人研推計比 +1,178 人）



図一市独自推計による人口の長期的な見通し

出典：見附市人口ビジョン（令和 2 年度改訂）

(調整用余白)