

第4章 誘導区域の設定

1 誘導区域設定の考え方

1-1 誘導区域設定の基本的な考え方

誘導区域は、立地適正化計画作成の手引きの中で以下のように示されています。

都市機能誘導区域

各拠点地区の中心となる駅、バスの乗降場や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能増進施設※、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。

※都市機能増進施設：都市機能の増進に著しく寄与するもので、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設。

居住誘導区域

i) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バスの乗降場の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域。

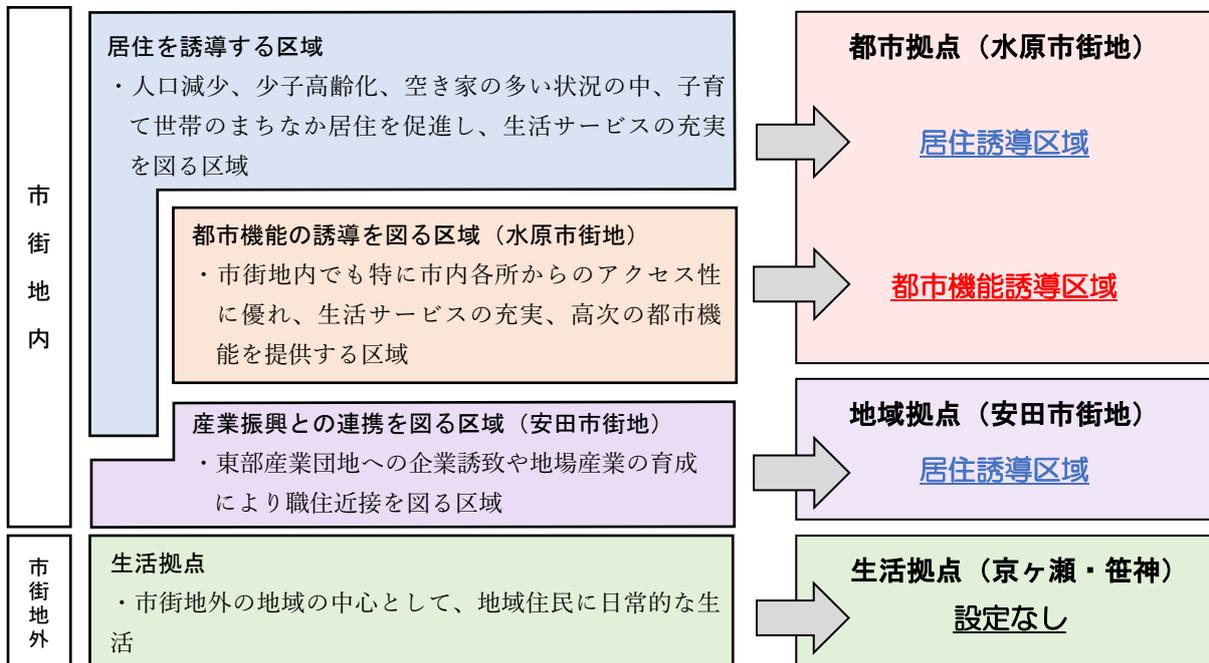
ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域。

iii) 災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域。

本計画では、第3章で示した誘導区域の誘導方針に基づき、誘導区域を以下のように定めます。



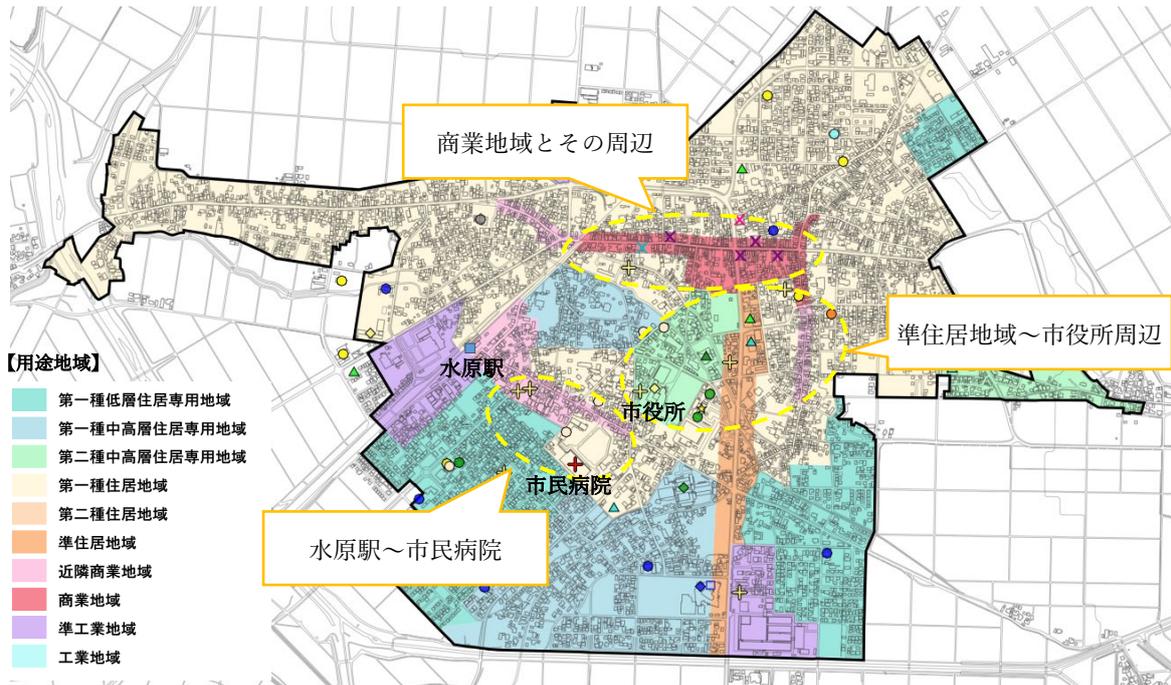
2 都市機能誘導区域の設定

2-1 都市機能誘導区域の検討

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）及び第3章に示した誘導方針に基づき、以下の設定方針に該当する範囲を候補地とした上で、用途地域界、道路・河川界等、明確な境界線で区域を設定することとします。

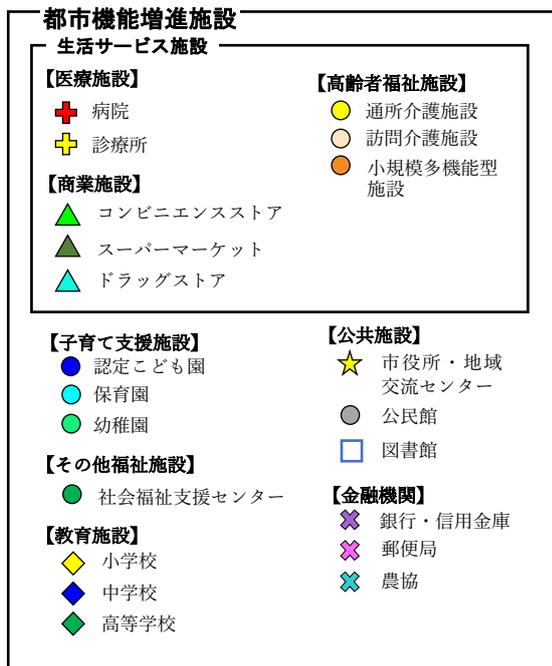
設定方針1 鉄道駅に近い業務・商業施設などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域

→下図の黄色枠内の範囲が該当します。



資料：阿賀野市

図 4-1 水原市街地 生活サービス施設とその他都市機能増進施設の集積状況

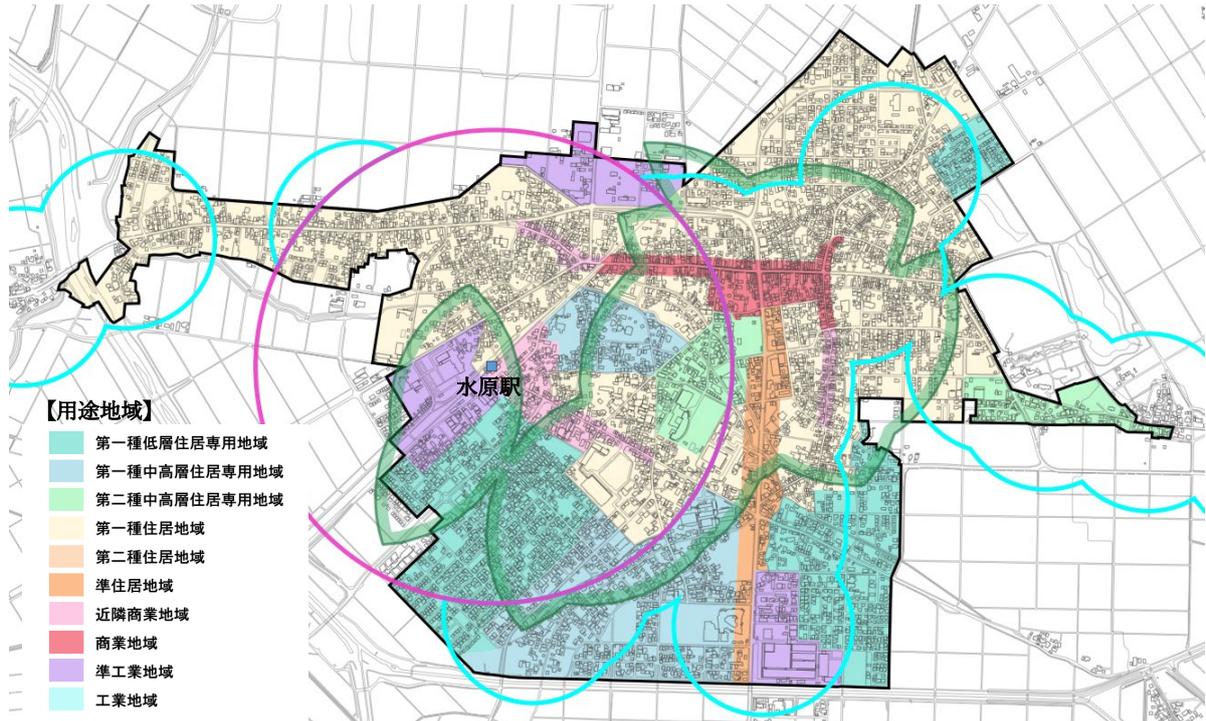


設定方針 2 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

→水原駅のサービス圏（駅半径 800m）、またはバスサービス圏（1日に 10 本以上停車するバスの乗降場半径 300m）の範囲が該当します。

設定方針 3 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

→生活サービス(医療・福祉・商業)施設の徒歩圏（施設半径 500m）に含まれる、あるいは近接する範囲が該当します。



資料：バスの運行本数（新潟交通(株)、会津乗合自動車、市営バスの時刻表より算出）、生活サービス施設（阿賀野市）

図 4-2 水原市街地 公共交通の利便性が高い範囲と生活サービス施設の徒歩圏

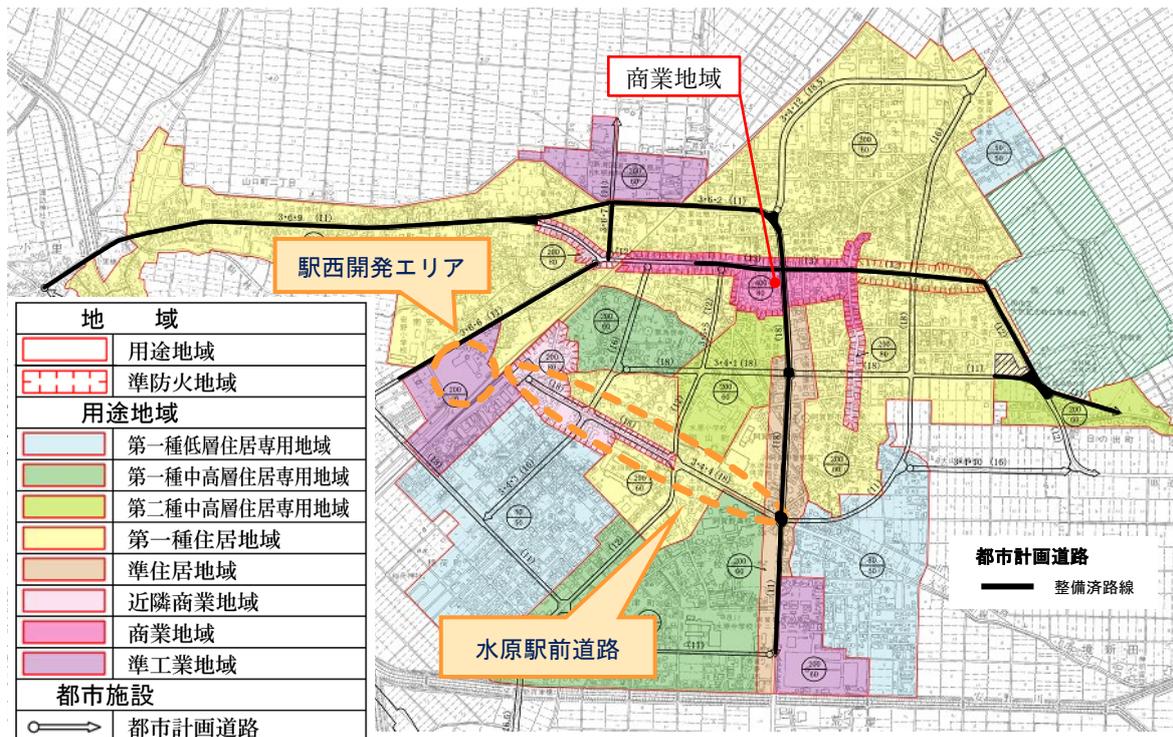
-  駅徒歩圏 800mの区域
 -  バス 10 本/日以上バスの乗降場からの徒歩圏 300m
 -  生活サービス施設*の徒歩圏（施設半径 500m）の重複エリア
- ※生活サービス施設の重複エリアは、医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の重複を示す。

設定方針 4 都市機能が立地誘導しうる範囲（商業系用途地域）（阿賀野市独自の方針）

→商業地域の範囲が該当します。

設定方針 5 政策的に立地誘導していく範囲（都市基盤整備予定区域）（阿賀野市独自の方針）

→水原駅東側の水原駅前道路沿道及び水原駅西側の開発エリアが該当します。
（下図のオレンジ枠内）



資料：都市計画基礎調査

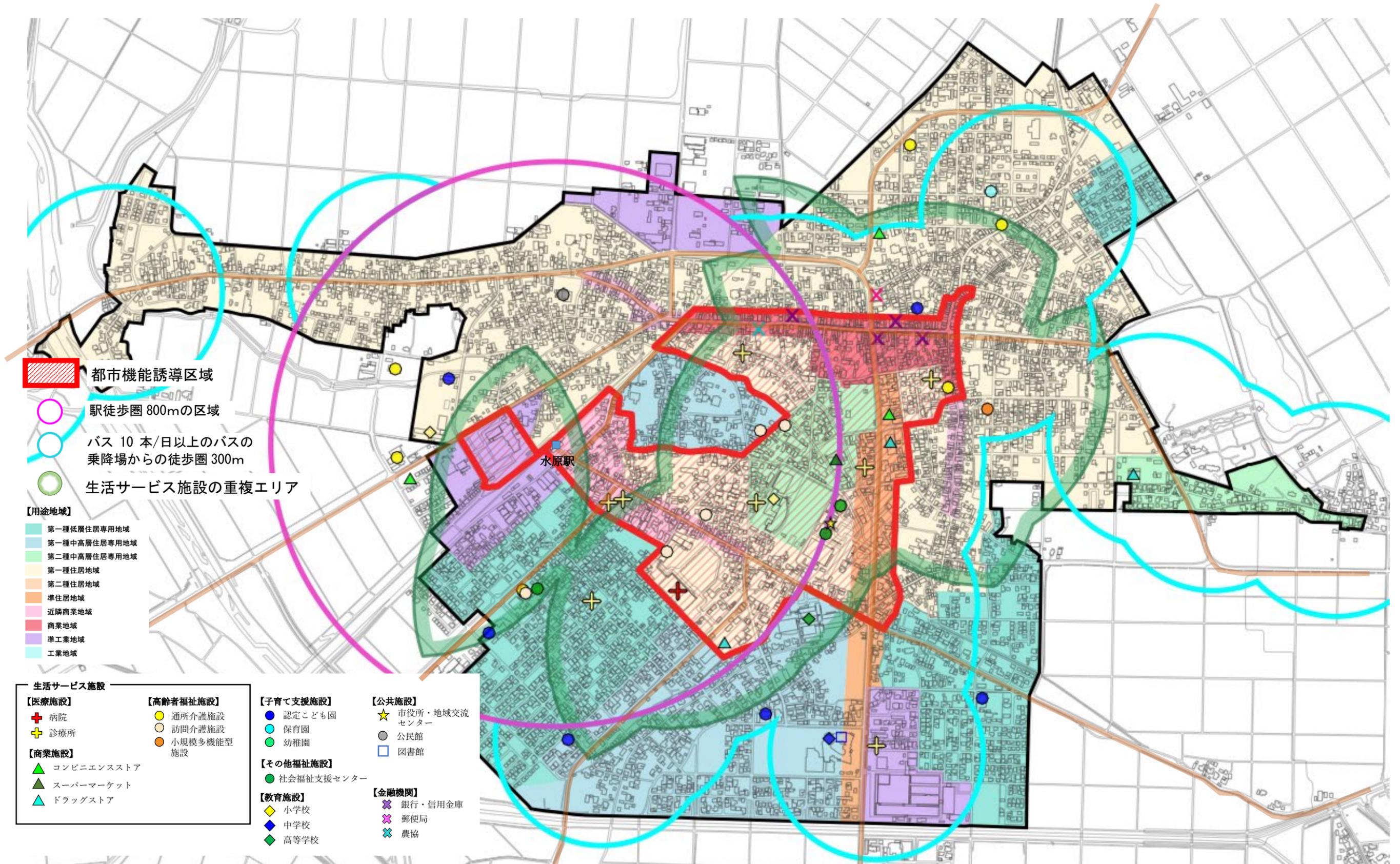
図 4-3 水原市街地 商業系用途地域の範囲と都市基盤整備予定区域の範囲

〈参考〉都市機能誘導区域の設定基準となる用語の定義と数値の根拠

設定基準	定義・根拠
駅のサービス圏 (駅から半径 800m)	駅からの徒歩圏のこと。半径 800mは、「都市構造の評価に関するハンドブック」の評価指標で一般的な徒歩圏とされる距離。
バスサービス圏 (バス 10 本/日以上 のバスの乗降場から半径 300m)	バスの乗降場からの徒歩圏のこと。 10 本/日以上の子バスの乗降場： 出退勤、登下校のピーク時 (6:00~9:00,17:00~20:00) に約 1 本/1 時間、昼間時に約 1 本/2 時間の運行頻度を確保しているバスの乗降場 バスの乗降場から半径 300m： 「都市構造の評価に関するハンドブック」の評価指標でバスの乗降場の誘致距離とされる距離。
生活サービス施設の 徒歩圏 (施設から半径 500m)	「都市構造の評価に関するハンドブック」の評価指標で高齢者の一般的な徒歩圏とされる距離。

2-2 都市機能誘導区域の詳細図

■都市拠点（水原市街地）



3 居住誘導区域の設定

3-1 居住誘導区域の検討

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）及び第3章に示した区域の設定方針に基づき、以下のステップにより候補地を設定した上で、用途地域界、道路・河川界等、明確な境界線で区域を設定することとします。

ステップ1：居住誘導区域に含めることを検討する範囲を抽出

誘導区域の設定方針に示した都市拠点（水原市街地）と地域拠点（安田市街地）における役割を踏まえ、それぞれの拠点に対して居住誘導区域に含めるべき範囲を検討します。

■都市拠点（水原市街地）の居住誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域へのアクセス性や、人口密度水準の維持あるいは向上により生活サービス施設等の持続性を向上させる観点から、設定方針を以下の様に設定します。

設定方針（居住誘導区域を定めることが考えられる区域）

- ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点（都市機能誘導区域）並びにその周辺
- イ) 公共交通を利用することで都市の中心拠点に比較的容易にアクセスすることができる。
かつ、生活サービス施設等の利用圏として一体的である区域
- ウ) 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。あるいは将来的にも集積が見込める区域

→上記の方針により、都市拠点では以下の範囲を、居住誘導区域に含めることを検討する範囲とします。

設定方針	設定方針に該当する範囲
ア	・都市機能誘導区域を内包する範囲
イ	・水原駅サービス圏（駅半径 800m）、またはバスサービス圏（1日に10本以上停車するバスの乗降場半径 300m） ・生活サービス施設の徒歩圏（施設半径 500m）に含まれる、あるいは近接 ・子育て支援施設、生涯学習施設*の徒歩圏（施設半径 500m）
ウ	・水原駅～市役所周辺 ・人口集中地区（DID地区）が40人/ha以上の区域が連坦する範囲 ・将来人口密度（令和27年）が40人/ha以上の範囲

※生活サービス施設：医療、商業、福祉など日常生活に欠かせないサービスを提供する施設。（病院、診療所、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア（生鮮食品を販売するもの）、通所・訪問介護施設、小規模多機能型施設が含まれる。）

※生涯学習施設：幅広い世代を対象に日常生活の糧になる講習・講座等を実施する施設。中央公民館や社会教育センターが該当する。

抽出されたエリアのうち、都市拠点では「水原駅サービス圏またはバスサービス圏」と「子育て支援施設への利便性が高い範囲」、「人口集中地区（DID地区）」が重複する範囲を原則的に居住誘導区域に含める範囲とします。

〈参考〉居住誘導区域の設定基準となる用語の定義と数値の根拠

設定基準	定義・根拠
駅のサービス圏(駅から半径 800m)	都市機能誘導区域における設定基準の定義・根拠と同様。
バスサービス圏(10本/日以上バスの乗降場から半径 300m)	
生活サービス施設の徒歩圏(施設から半径 500m)	

設定方針ア、イ、ウに該当する範囲は以下のようになります。

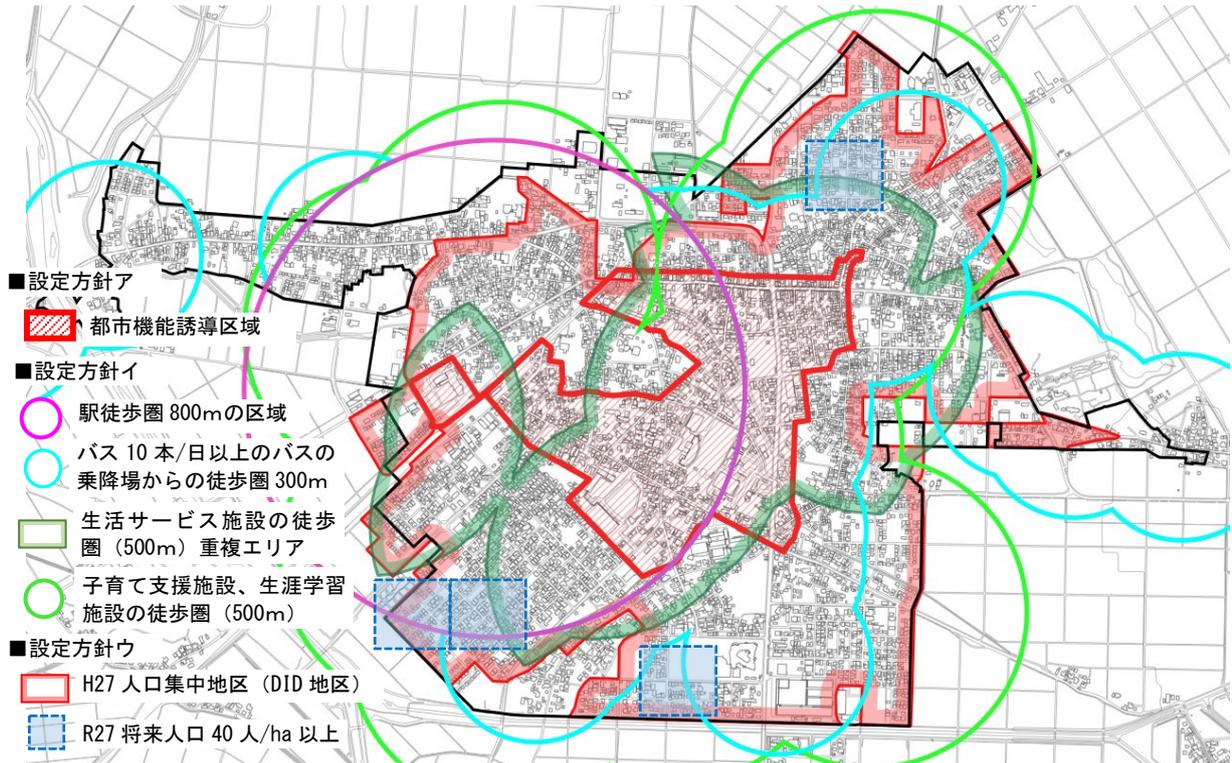


図 4-4 水原市街地 居住誘導区域の設定方針ア、イ、ウの範囲

そのうち、原則的に居住誘導区域に含める範囲（黄色の枠内）は以下のようになります。

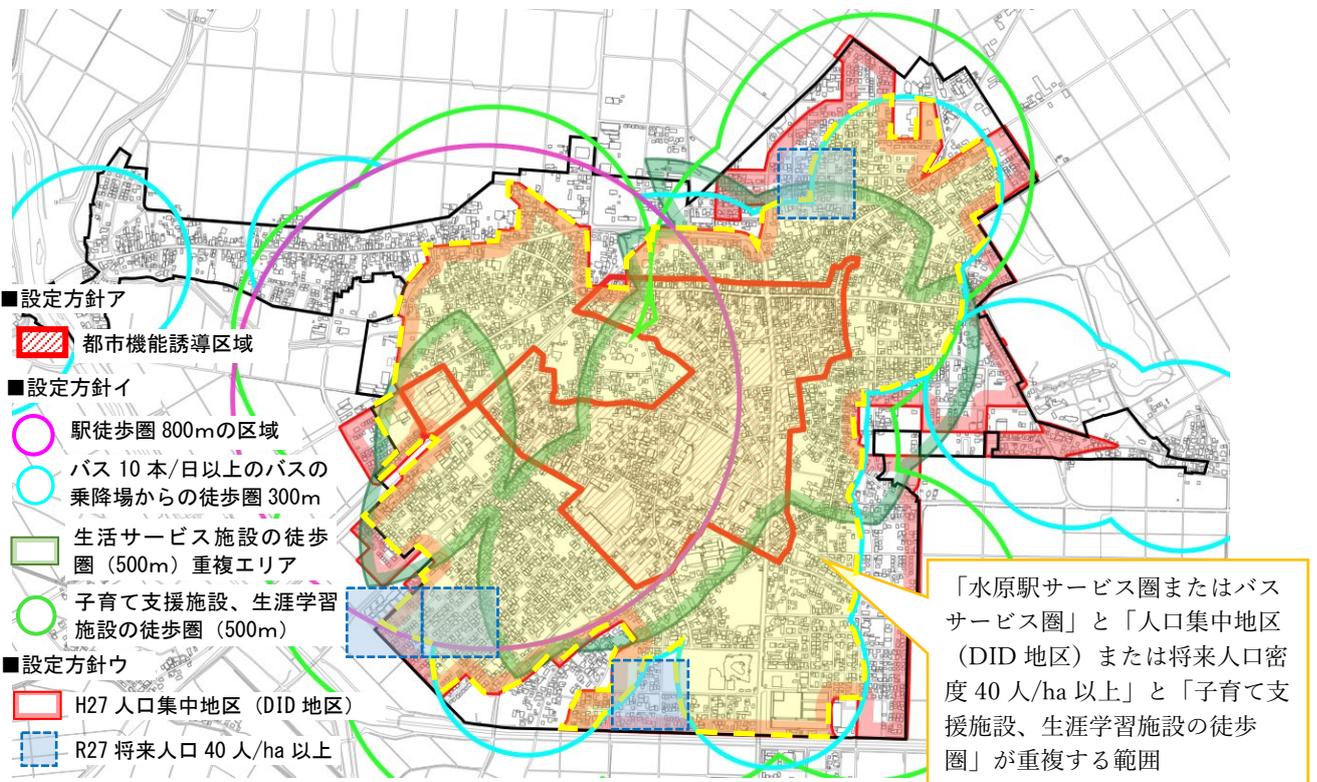


図 4-5 水原市街地 原則的に居住誘導区域に含める範囲

■地域拠点（安田市街地）の居住誘導区域の設定方針

他拠点や東部産業団地とのアクセス性、都市機能増進施設への利便性の観点から、設定方針を以下の様に設定します。

設定方針（居住誘導区域を定めることが考えられる区域）

- ア) 他拠点や東部産業団地へ公共交通によりアクセスすることができる区域
- イ) 地域拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ) 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

→上記の方針により、地域拠点の以下の範囲が抽出されます。

設定方針	設定方針に該当する範囲
ア	・バスサービス圏（1日に10本以上停車するバスの乗降場半径300m）
イ	・都市機能増進施設の徒歩圏（施設半径500m）に含まれる、あるいは近接
ウ	・安田交流センター周辺

抽出されたエリアのうち、地域拠点では「バスサービス圏」と「都市機能増進施設の徒歩圏」が重複する範囲を原則的に居住誘導区域に含める範囲とします。

設定方針ア、イ、ウに該当する範囲、原則的に居住誘導区域に含める範囲（黄色の枠内）は以下のようになります。

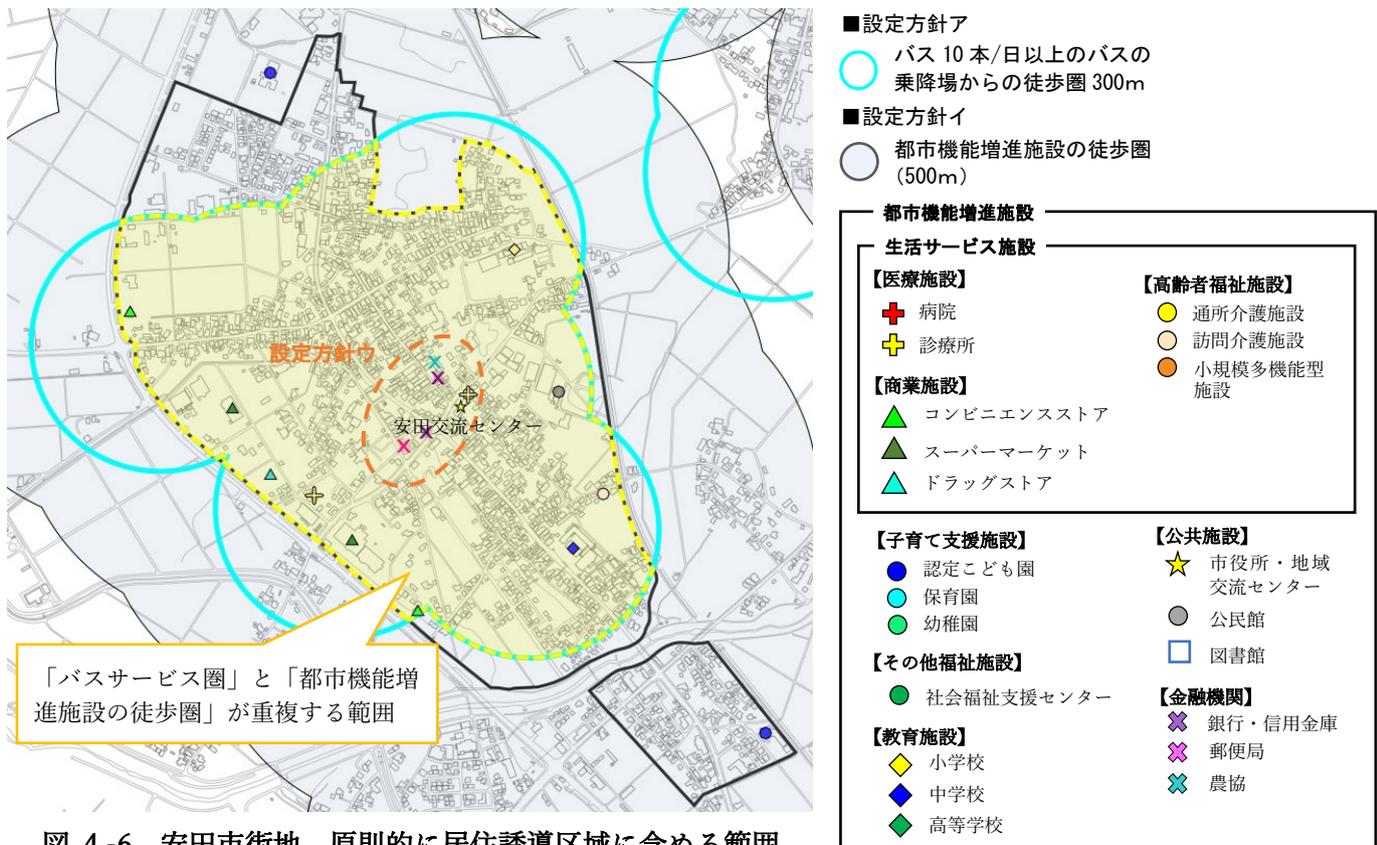


図 4-6 安田市街地 原則的に居住誘導区域に含める範囲

ステップ2：抽出した範囲の中で災害発生リスクが高い区域を除外する

■ 災害発生リスクに対する基本的な考え方

災害リスクの高い以下の区域は、都市計画運用指針に基づき、「居住誘導区域に原則として含まないこととする区域」としてステップ1で抽出した範囲から除外し、居住誘導区域に含まないこととします。

居住誘導区域に原則として含まないこととする区域

- 災害レッドゾーン
 - ・ 土砂災害特別警戒区域
 - ・ 地すべり防止区域
 - ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- 災害イエローゾーン
 - ・ 土砂災害警戒区域
- 洪水浸水災害
 - ・ 浸水深 3.0m以上（浸水深が一般的家屋の2階床下以上に相当）が想定される区域
- 災害危険区域

■ 除外するエリアの該当状況

ステップ1で抽出した範囲のうち、想定最大規模の降雨が発生した際、浸水深 3.0m以上が想定される区域に、都市拠点及び地域拠点の一部が該当します。

居住誘導区域に原則として含まないこととする区域	抽出した範囲での該当状況
災害レッドゾーン	
土砂災害特別警戒区域	無し
地すべり防止区域	無し
急傾斜地崩壊危険区域	無し
災害イエローゾーン	
土砂災害警戒区域	無し
洪水浸水災害	
浸水深 3.0m以上が想定される区域	都市拠点、地域拠点にあり
災害危険区域	無し

■ 浸水深 3.0m以上が想定される区域

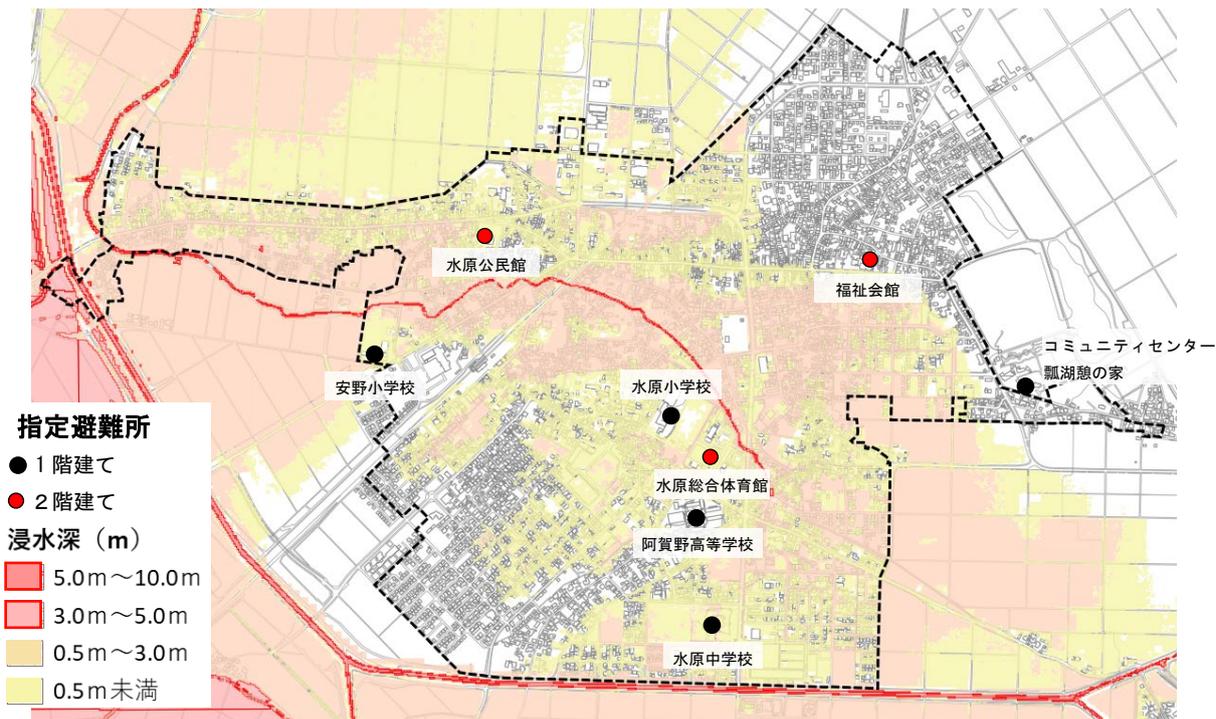


図 4-7 水原市街地 阿賀野川流域で想定される浸水深

(想定最大規模[L2]：4 8時間総雨量 382mm、H30 阿賀野川洪水ハザードマップを基に作図)

阿賀野川流域における浸水想定 3.0m以上の区域は在りません。

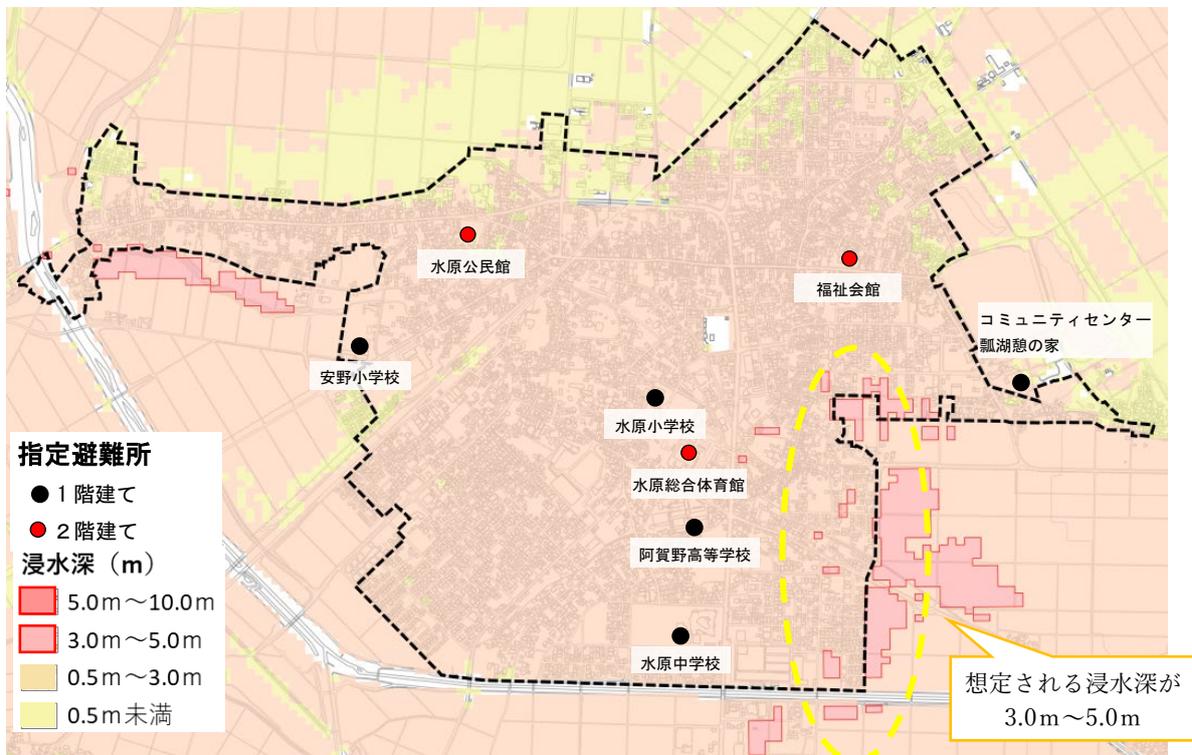


図 4-8 水原市街地 安野川流域で想定される浸水深

(想定最大規模[L2]：24時間で775mm、新潟県新発田地域振興局 R1 安野川洪水浸水想定区域図を基に作図)

安野川流域における浸水想定 3.0m以上の区域は市街地東部の農地等に一部みられます。

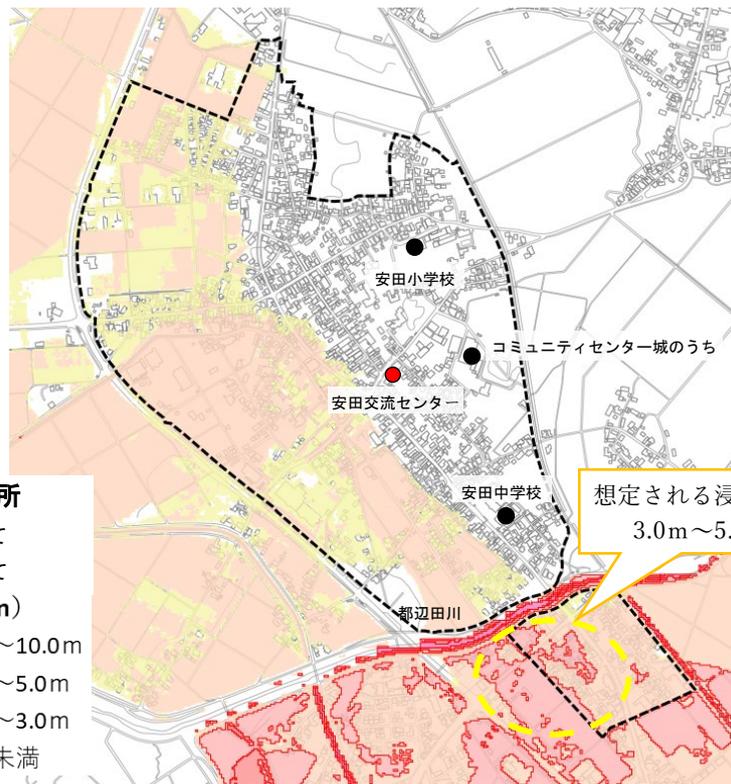


図 4-9 安田市街地 阿賀野川流域で想定される浸水深

(想定最大規模[L2] 4 8時間総雨量 382mm、H30 阿賀野川洪水ハザードマップを基に作図)

阿賀野川流域における浸水想定 3.0m以上の区域は都辺田川南部の農地に一部みられます。

ステップ3：住宅等が立地できない、あるいは居住を積極的に誘導しない区域の除外を検討

■ 居住誘導区域から除外する区域の基本的な考え方

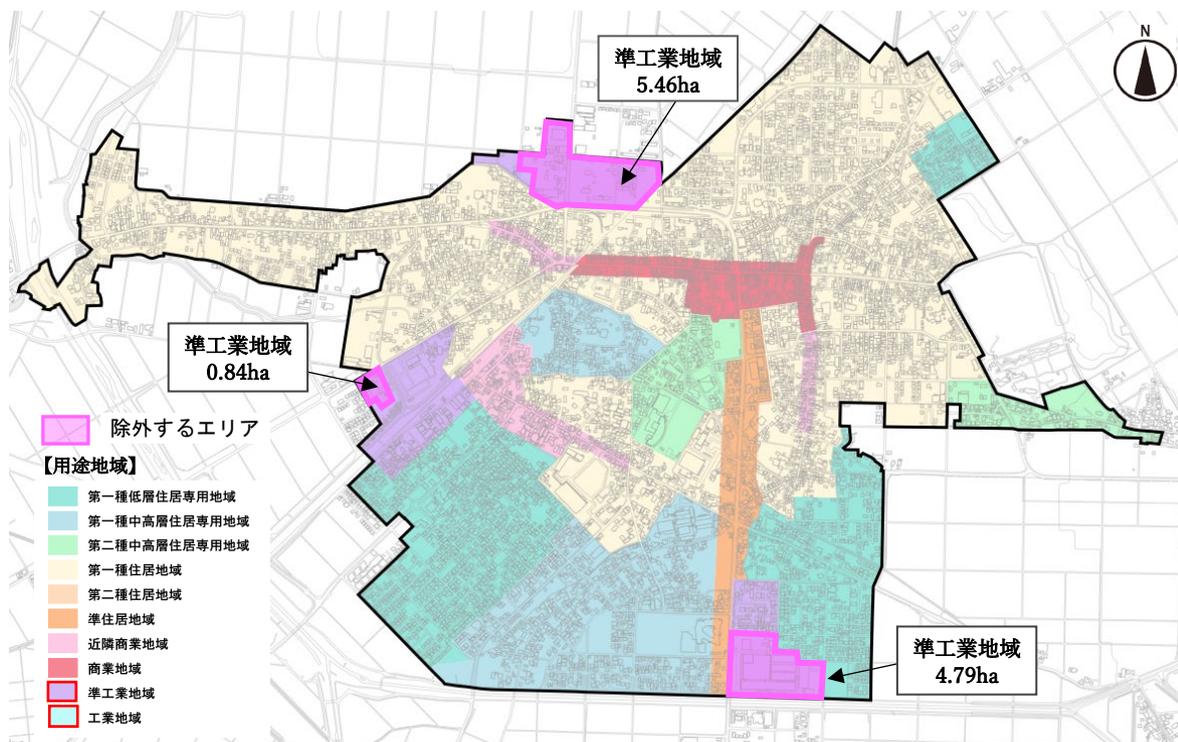
ステップ1で抽出され、ステップ2で除外されなかった範囲のうち、以下の項目に該当する区域は、該当箇所ごとに居住誘導区域からの除外を検討する。

- ・工業用途（工業地域、準工業地域）として利用されている区域
- ・大規模な公共施設が立地している区域
- ・一団（1.0ha以上）の農地として利用されている区域（特に市街地の外縁部）

■ 除外するエリアの該当状況

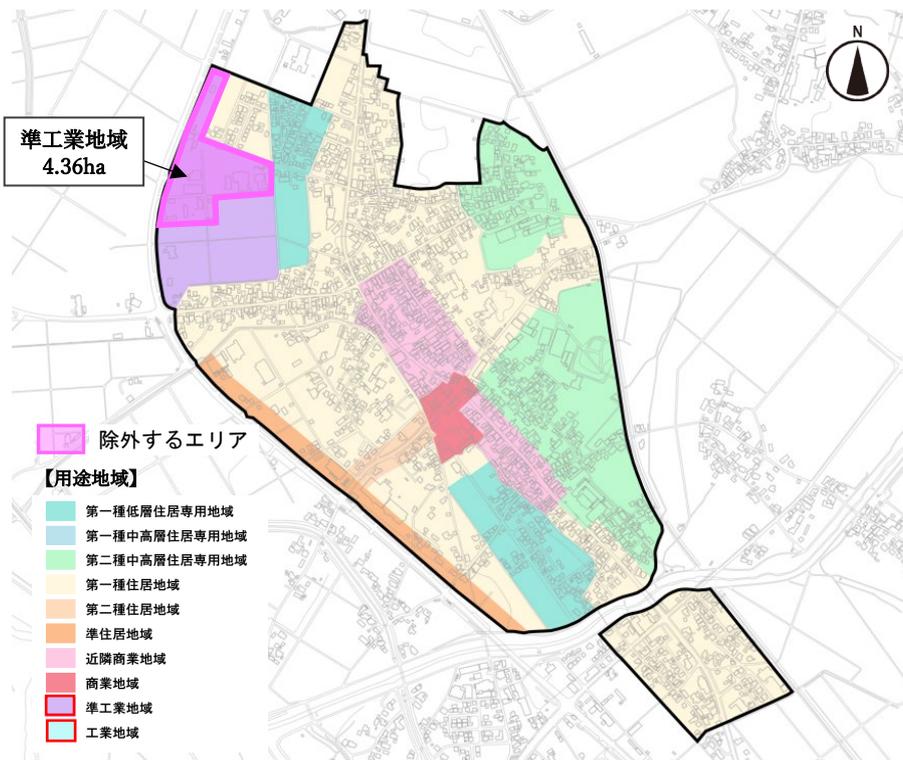
● 工業用途（工業地域、準工業地域）として利用されている区域

都市拠点（水原市街地）では、市街地北部（準工業地域）、西部（準工業地域）、南部（準工業地域）の計3か所が該当しています。地域拠点（安田市街地）では、市街地北西部（準工業地域）の1か所が該当しています。



資料：阿賀野市

図 4-10 水原市街地 工業用途として利用されている区域



資料：阿賀野市

図 4-11 安田市街地 工業用途として利用されている区域

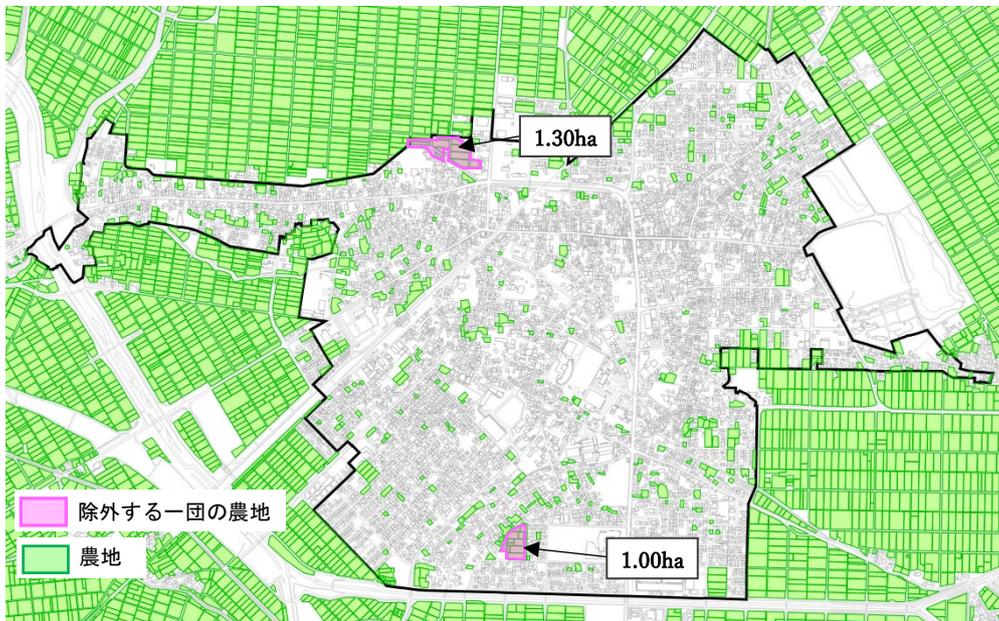
●大規模な公共施設が立地している区域

都市拠点（水原市街地）及び地域拠点（安田市街地）内に大規模な公共施設が立地している区域はありません。

●一団（1.0ha 以上）の農地として利用されている区域（特に市街地の外縁部）

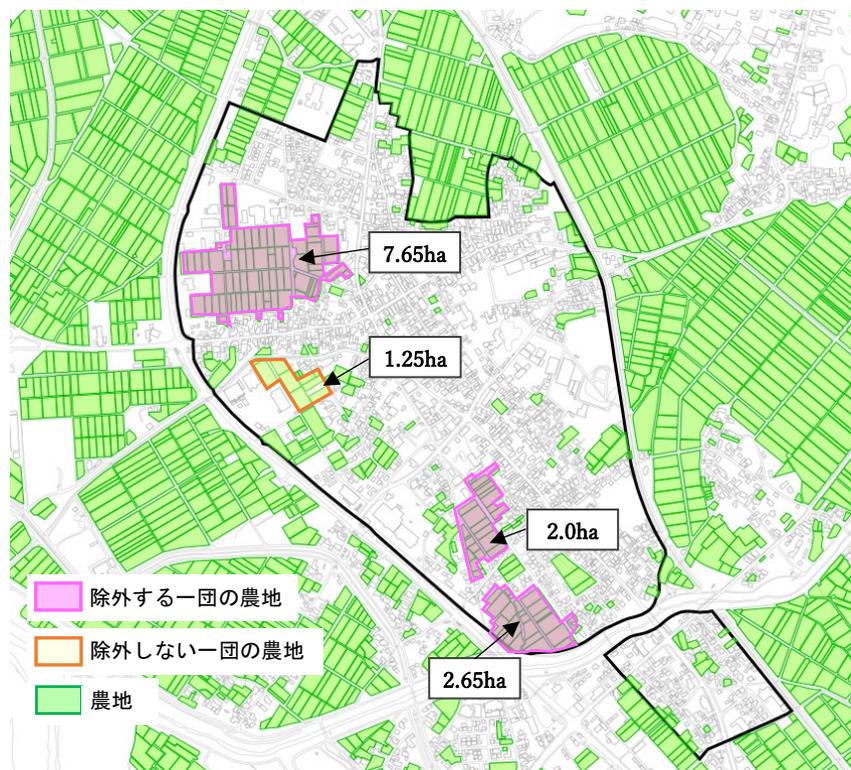
市街地外縁部の農地法第5条に掲げる農地のうち、営農意欲が高い概ね1ha以上のまとまりのある農地で、計画的な居住地の形成に支障をきたすものを一団の農地とし、居住誘導区域から除外することを検討します。

除外を検討する農地のうち、都市拠点で（水原市街地）では市街地北部、南部（準工業地域）の計2か所、地域拠点（安田市街地）では国道49号線沿いの計3か所を除外します。



出典：「筆ポリゴンデータ」（農林水産省）を加工して作成

図 4-12 水原市街地一団（1.0ha 以上）の農地として利用されている区域

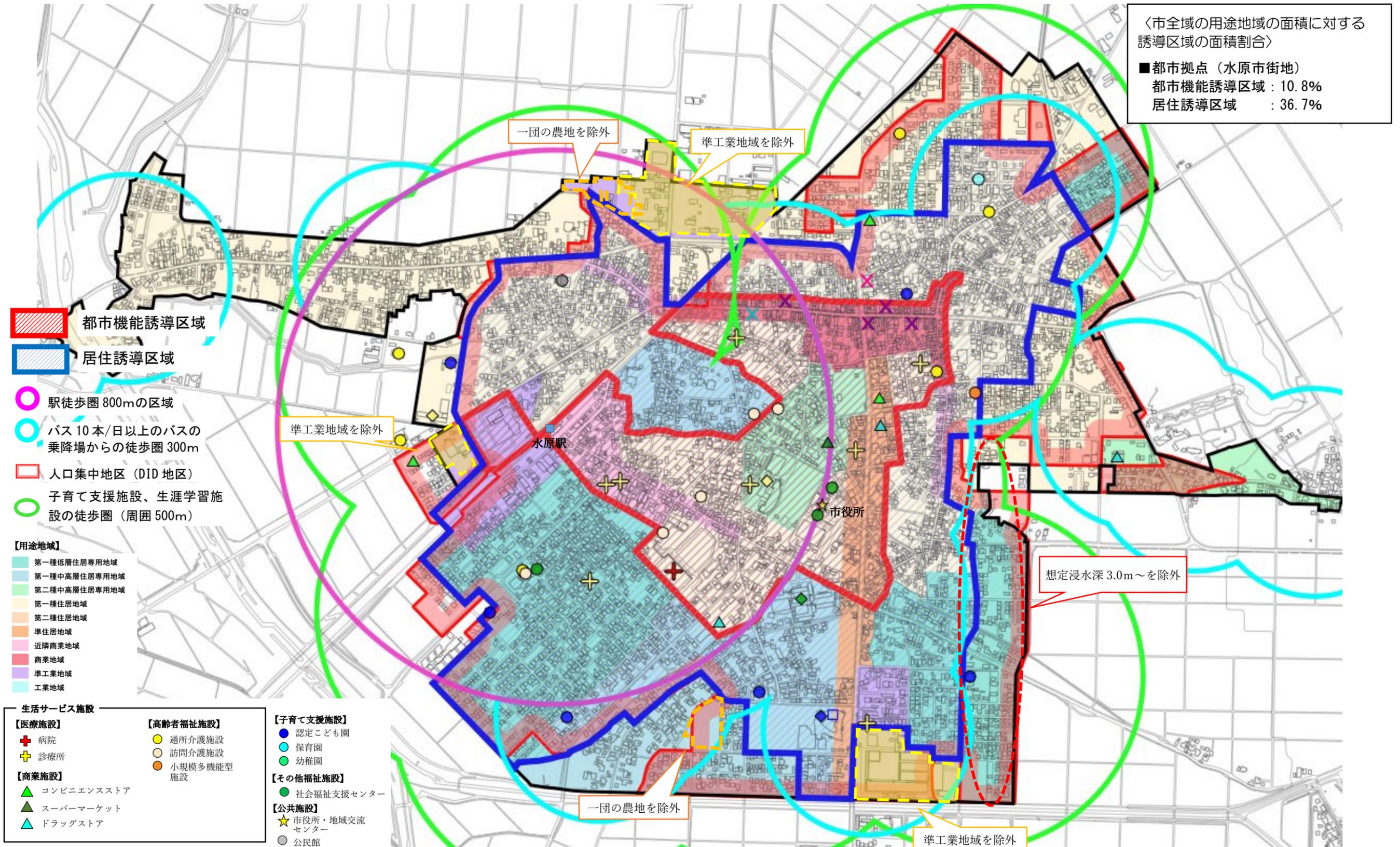


出典：「筆ポリゴンデータ」（農林水産省）を加工して作成

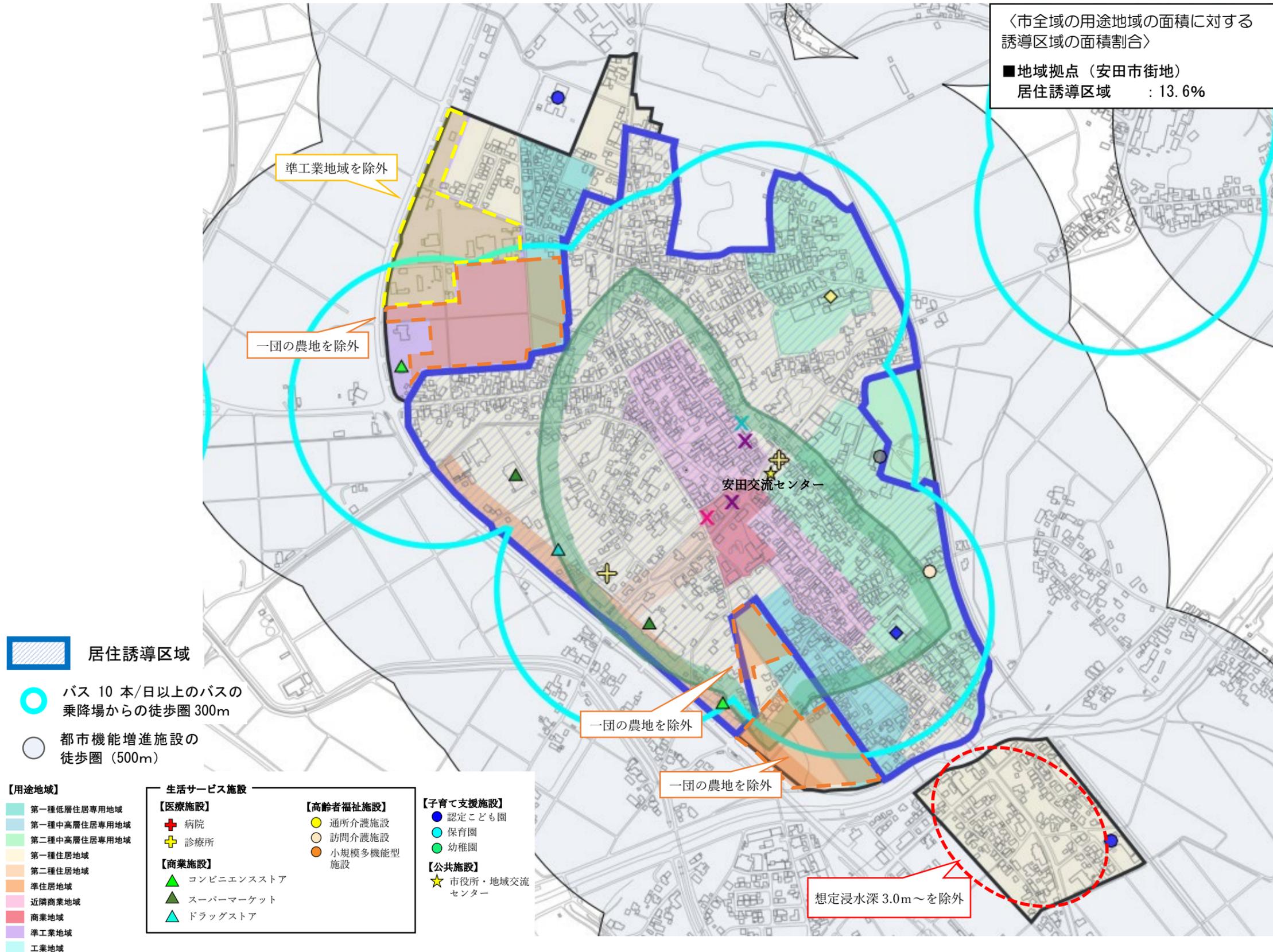
図 4-13 安田市街地一団（1.0ha 以上）の農地として利用されている区域

3-2 居住誘導区域の詳細図

■都市拠点（水原市街地）



■地域拠点（安田市街地）



4 誘導施設の設定

4-1 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、都市再生特別措置法と都市計画運用指針のなかで以下のように示されています。

都市再生特別措置法

都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設

都市計画運用指針

◆医療・福祉

病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

◆子育て・教育

子育て世代が居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園、保育園等の子育て施設又は小学校等の教育施設、その他科学施設

◆商業・文化

集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設

◆行政サービスの窓口機能を有する行政施設

なお、誘導施設の設定において以下のような事項に留意すべきとしています。

- 誘導施設は、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。
- 都市機能誘導区域外に誘導施設が立地する際は、届出制度の対象となるため、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合には、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。

4-2 誘導施設の設定方針

(1) 誘導区域における誘導方針

第4章の2，3節で設定した誘導区域における誘導施設の誘導方針を下表に定めます。

表 4-1 都市機能誘導区域内外における誘導施設の誘導方針

	既存の誘導施設	新規誘導施設
都市機能誘導区域	現状の機能を維持	積極的な誘導
上記区域以外	当面の間、機能を維持	誘導しない

(2) 誘導施設の各機能の内容整理

誘導区域内に立地することが望ましい都市機能増進施設の機能を整理します。

都市機能	高次都市機能	生活サービス機能
行政機能	中枢的な行政機能	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
介護福祉機能	全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能
子育て機能	全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能
商業機能	時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能
医療機能	総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能	日常的な診療を受けることができる機能
金融機関	決済や融資などの金融機能を提供する機能	日々の引き出し、預け入れなどができる機能
教育機能	高等学校等の高等教育を提供する機能	—
文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	地域における社会教育活動を支える拠点となる機能

4-3 誘導施設の設定

本市において、高次都市機能及び生活サービス機能を充足させるために、都市機能誘導区域内に立地することが望ましい誘導施設を下表のように定めます。

ただし、都市機能誘導区域内への誘導が難しい場合においても、居住誘導区域内への立地を指導していきます。

なお、都市機能誘導区域外に誘導施設と同じ機能を持つ施設を整備する場合には、原則として市への届出が必要となります。

誘導施設	
行政機能	
高次都市機能	本庁舎、保健センター
介護福祉機能	
高次都市機能	社会福祉センター、老人福祉センター、サービス付高齢者向け住宅
子育て機能	
高次都市機能	子育て支援センター
商業機能	
高次都市機能	中規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊戯場等の1棟当たりの床面積が3,000㎡を超えるもの）
生活サービス機能	大規模小売店舗（店舗1棟当たりの床面積1,000㎡を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗
医療機能	
高次都市機能	病院
金融機関	
高次都市・生活サービス機能	銀行
教育機能	
高次都市機能	高等学校
文化機能	
高次都市・生活サービス機能	文化ホール、社会教育センター、中央公民館、図書館

〈参考〉誘導施設の誘導根拠と施設の法律・定義

誘導施設	誘導する根拠、施設の法律・定義
行政機能	市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建替えを担保するため誘導施設に定める。
本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定される施設
保健センター	地域保健法第18条第1項に規定される施設
介護福祉機能	公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、関係機関との連絡・調整機能が低下し、必要なサービスが受けにくくなるおそれがあることから誘導施設に定める。
社会福祉センター	社会福祉法第14条第6項に規定される施設、 老人福祉法第20条の7に規定する施設
サービス付高齢者向け住宅	高齢者住まい法第5条第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援センターは、公共交通機関へのアクセスがよい地域に立地誘導し、センター的機能を担保する必要があるため、誘導施設に定める。
子育て支援センター	子ども・子育て支援法第7条第10項八に規定する子育て支援施設
商業機能	誘導区域内に立地する総合スーパーは、公共交通機関を移動手段とする市民の日常生活を支える機能として不可欠であり、現存施設が撤退あるいは郊外へ移転することを避けるため誘導施設に定める。
大規模小売店舗	大規模小売店舗法第2条第2項、日本標準産業分類に規定する店舗
医療機能	病院は、介護福祉機能と一体となる場合が多く、建替えや新たに立地される場合はより交通の利便性の高いエリアへの立地誘導が不可欠なため、誘導施設に定める。
病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融機関	銀行は金融再編のために施設の統廃合が進んでおり、誘導施設内に現存する銀行の郊外への移転を避けるため誘導施設に定める。
銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
教育機能	高等学校へのアクセスが悪い地域に立地した場合、高等学校に関連するサービス施設がその周囲に連坦し立地するおそれがあることから誘導施設に定める。
高等学校	学校教育法第五十条に規定する高等学校
文化機能	市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建替えを担保するため誘導施設に定める。
文化ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項に準ずる機能を有する施設
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
社会教育センター	社会教育法第2条に規定する社会教育の奨励に必要な施設
中央公民館	社会教育法第20条第1項に規定する公民館