



### 3 豊かな田園・自然と共生するまちづくりの推進

- 上越市の特徴である豊かで優良な農地を次世代に引き継ぎ、良好な景観と農業生産の維持を目指します。
- 多面的な機能を有する森林地域を保全し、自然環境と調和した生活や生産機能の確保を目指します。
- 自然環境の維持保全や限りある資源の有効活用に取り組み、環境にやさしいまちづくりを目指します。
- 地勢・気候に起因する「雪」を本市の強みとして、克・利・親雪に取り組みます。

### 4 災害に強いまちづくりの推進

- 雪災害、土砂災害などによる被害を軽減し、市民の安全・安心を確保するため、官民連携により災害に強いまちづくりを目指します。
- 大規模災害への備えや市民の防災意識向上を図り、市民が安全・安心に暮らし続けられるまちづくりを推進します。

## 第3節 まちづくりの分野別方針

### 1 土地利用の方針

○多様な都市機能\*や優良な農地、豊かな自然を有するエリアそれぞれの特性をいかし、育む「めりはりのある土地利用」を推進します。

土地は、人々の暮らしや産業活動などの基盤となる限られた資源であるため、生活環境の向上や自然環境・景観の保全、防災などの視点から、すこやかなまちの形成に向け、市民や事業者の皆さんとともに計画的な土地利用を推進します。

これまでに整備された道路や公園、公共施設、建築物などの既存ストック\*を有効活用しながら、社会経済情勢の変化に対応し、市の持続的な発展を可能とする土地利用を推進します。

#### 市街地

##### 住居系土地利用



##### 商業系土地利用



##### 工業系土地利用



#### 田園地域



#### 中山間地域





表 市街地の土地利用区分と方針

区分		用途地域	土地利用の方針
住居系	住宅を主とする低層低密な住宅地	 第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅以外の用途の混在を抑制し、閑静でゆとりある良好な住環境の形成を推進し定住を促進します。</li> </ul>
	生活利便施設混在型住宅地	 第一種中高層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活を支える店舗や教育・交流施設などが身近にある暮らしやすい住環境の形成を推進し、定住を促進します。</li> <li>多様なニーズを踏まえながら、地域特性をいかした住宅地の整備・供給に努めます。</li> <li>無秩序な店舗・事業所などの立地を抑制して良好な住環境の保全を推進します。</li> </ul>
		 第一種住居地域	
	沿道商業混在型住宅地	 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境と調和する沿道の商業・業務施設などの立地を許容し、身近な商業地と良好な住環境が共存できる便利な市街地環境の形成を推進します。</li> </ul>
	商業混在型高層住宅地	 商業地域 準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅の誘導やオープンスペースの確保などにより、官公庁・店舗・娯楽施設などの様々な都市機能をいかした、利便性の高い住宅地の形成を推進します。</li> <li>老朽化した都市基盤の更新などにより多様なニーズに応じた誰もが暮らしやすい住環境の向上に努め、定住を促進します。</li> </ul>
商業系	生活利便商業集積地	 近隣商業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する住宅地の生活環境と調和を図りつつ、生活に密着した小規模な日用品店舗などの立地を誘導します。</li> <li>地域の活性化を促進するため、日常的に市民が利用しやすい商業地の形成を推進します。</li> </ul>
	商業集積地	 商業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちのにぎわい創出や市民生活の利便性向上を図ります。</li> <li>上越地域全体の商業圏域を支える集客性の高い商業施設や観光・交流施設などの集積を誘導します。</li> </ul>
工業系	流通業務地	 準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の住環境と共存し、かつ工業地としての利便性を向上させる流通関連施設の誘導を推進します。</li> <li>周辺の生活環境や土地利用、交通ネットワークに影響を与える恐れのある、大規模集客施設の立地抑制に取り組みます。</li> </ul>
	工業集積地	 工業地域 工業専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業集積を維持・誘導し、工業地としての利便性向上を推進します。</li> <li>工業に特化する地域は住宅などの混在防止に取り組みます。</li> <li>工業及び住宅が混在する地域は、適正な工場配置や緑地空間の維持により、住環境と共存する土地利用を推進します。</li> <li>未利用地や工場跡地については、産業基盤維持のため、産業分野の施策と連携して計画的な企業誘致に取り組むとともに、社会経済情勢などの変化による市場ニーズの動向を見極め、工場の操業環境や周辺の市街地環境に影響を及ぼさないよう柔軟な土地利用を進めます。</li> </ul>
	港湾業務地	 臨港地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>県や産業分野の施策と連携して物流機能やエネルギー関連産業、製造業などの機能の集積を推進します。</li> <li>工場跡地では、社会経済情勢などの変化による市場ニーズの動向を見極め、工場の操業環境や周辺の市街地環境に影響を及ぼさないよう柔軟な土地利用を進めます。</li> </ul>

## (1) 市街地

### 《基本的な考え方》

- 市街地は、暮らしを支える都市機能\*が集積し、上越市全体の都市的な活動を支える地域です。
- 人口減少などの社会経済情勢の変化などを踏まえ、市街地の適正な規模の維持を推進します。
- 市街地に「住居系土地利用」、「商業系土地利用」、「工業系土地利用」のそれぞれの土地利用を適正かつ計画的に配置・誘導しながら、誰もが快適に暮らし続けられる市街地の形成に取り組みます。
- 社会経済情勢を踏まえた住宅系・商業系・工業系の土地利用の変化や、住民・事業者ニーズを見極めながら柔軟な土地利用を進めるとともに、市街地内で十分に活用されていない土地の解消を推進します。

### 1) 住居系土地利用の方針

- 住環境の特性から既存の住宅地を「住宅を主とする低層低密な住宅地」「生活利便施設混在型住宅地」「沿道商業混在型住宅地」「商業混在型高層住宅地」の4つに分け、適正な規模の住宅・宅地の供給を誘導します。
- 市民が安心して快適に生活できる住環境を形成するための基盤整備に努めます。

#### ①住宅を主とする低層低密な住宅地

【山麓線の背後地、五智公園東側など】

#### 方針

・住宅以外の用途の混在を抑制し、閑静でゆとりある良好な住環境の形成を推進し定住を促進します。

#### 《土地利用のイメージ》

○身近に豊かな自然があり、静かでゆとりある敷地で戸建て住宅が多い地域。小・中学校や医院・診療所が身近にあり、暮らしやすい住環境を有する地域

#### くらし



- ・ゆとりある敷地の戸建て住宅で生活できる
- ・静かな住環境の中で落ち着いた生活ができる
- ・豊かな自然環境や農地が身近にある
- ・豊かな自然環境のもとで子育てしやすい

#### 静かで暮らしやすい住宅地



直江津周辺地域



高田周辺地域





## ②生活利便施設混在型住宅地

【幹線道路の沿道や、商業・工業系の土地利用と隣接する住宅地】

### 方針

- ・ 日常生活を支える店舗や教育・交流施設などが身近にある暮らしやすい住環境の形成を推進し、定住を促進します。
- ・ 多様なニーズを踏まえながら、地域特性をいかした住宅地の整備・供給に努めます。
- ・ 無秩序な店舗・事業所などの立地を抑制して良好な住環境の保全を推進します。

### 《土地利用のイメージ》

- 戸建て住宅や共同住宅が立地し、スーパーや商店などが身近にあり、利便性の高い生活ができる地域

**くらし**

- ・ 幅の広い生活道路\*や公園などの都市基盤\*が整い、冬期でも安全で暮らしやすい
- ・ 職住近接の住まい方ができる
- ・ 利便性の高い環境で子育てしやすい



### 店舗などが身近にある住宅地



高田周辺地域



春日山周辺地域

## ③沿道商業混在型住宅地

【都市拠点近郊、鉄道駅の徒歩圏及び主要幹線道路の沿道など】

### 方針

- ・ 住環境と調和する沿道の商業・業務施設などの立地を許容し、身近な商業地と良好な住環境が共存できる便利な市街地環境の形成を推進します。

### 《土地利用のイメージ》

- 戸建て住宅や共同住宅が立地する地域
- 交通量の多い道路の沿道に面し、スーパーなどの商業施設や事務所などが身近にあり、便利でにぎやかな地域

**くらし**

- ・ スーパーやホームセンター、コンビニエンスストアなどが近くにあり、日常的な買い物がしやすい
- ・ 職住近接の住まい方ができる



一般国道8号  
(大湫・頸城(西部)地域)



主要地方道上越新井線  
(春日山周辺地域)

#### ④商業混在型高層住宅地（高密度な土地利用が可能な地域）

【高田駅、春日山駅、直江津駅周辺】

方針

- ・中高層住宅の誘導やオープンスペース\*の確保などにより、官公庁・店舗・娯楽施設などの様々な都市機能\*をいかした、利便性の高い住宅地の形成を推進します。
- ・老朽化した都市基盤\*の更新などにより多様なニーズに応じた誰もが暮らしやすい住環境の向上に努め、定住を促進します。

#### 《土地利用のイメージ》

- 中高層マンションなどの集合住宅や、商業、医療、行政などの様々な施設が集積し、利便性が高い地域
- 徒歩圏に様々な生活利便施設や駅などの公共交通があり暮らしやすい住環境

くらし



- ・多様なライフスタイルが実現できる
- ・歩いて暮らせる範囲で商業や医療など利便性の高いサービスを受けられる
- ・まちのにぎわいが享受できる



複合施設(高田周辺地域)



中高層マンション(春日山周辺地域)

## 2) 商業系土地利用の方針

- 既存の商業集積地を維持し、魅力を高めるため、市内の商業集積地をその立地特性や役割に応じて、「生活利便商業集積地」「商業集積地」に分け、地域特性に応じた商業施設の立地を誘導します。
- 消費需要や地域ニーズを踏まえ、必要に応じて実情にあった土地利用を検討します。
- 商業系土地利用以外の地域においては、幹線道路沿道や郊外部における無秩序な商業施設の立地抑制に取り組みます。

### ①生活利便商業集積地

#### 方針

- ・ 隣接する住宅地の生活環境と調和を図りつつ、生活に密着した小規模な日用品店舗などの立地を誘導します。
- ・ 地域の活性化を促進するため、日常的に市民が利用しやすい商業地の形成を推進します。

#### 《土地利用のイメージ》

- 日常生活を支える店舗などが集積し、隣接する住環境と調和する身近な商業地
- 生鮮食料品や薬などの最寄品\*のほか、衣服など買回り品を扱う商業施設が立地  
(例) 飲食店、本屋、服屋などの商店 など



雁木のある商業地  
(高田周辺地域)



身近な商業地(柿崎地域)

### ②商業集積地

#### 方針

- ・ まちのにぎわい創出や市民生活の利便性向上を図ります。
- ・ 上越地域全体の商業圏域\*を支える集客性の高い商業施設や観光・交流施設などの集積を誘導します。

#### 《土地利用のイメージ》

- 都市拠点や主要な鉄道駅の周辺など、上越地域の商圈を担う商業地
- 市内外の誘客性を持つ多様な商業施設や観光・交流施設が集積し、にぎわいと活気がある (例) デパート、ショッピングセンター、衣料品店などの専門店など



高田本町商店街  
(高田周辺地域)



上越インターチェンジ周辺  
(春日山周辺地域)

### 3) 工業系土地利用の方針

- 既存の工業集積地を、立地や集積する機能から「流通業務地」「工業集積地」「港湾業務地」に分け、直江津港や高速道路などの交通結節点としての立地特性をいかし、企業の立地を誘導します。
- 工業集積地の周辺には多くの住宅地が隣接することから、工業系土地利用と居住環境との共存を図り、良好な市街地環境の形成を促進します。
- 工業用地の有効活用に向けて、産業分野の施策との連携により工場内緑地の緩和や地域の実情に合った土地利用の規制・誘導、地域との交流の場となる産業団地の形成を図ります。

#### ① 流通業務地

##### 方針

- ・ 周辺の住環境と共存し、かつ工業地としての利便性を向上させる流通関連施設の誘導を推進します。
- ・ 周辺の生活環境や土地利用、交通ネットワークに影響を与える恐れのある、大規模集客施設の立地抑制に取り組みます。

#### 《土地利用のイメージ》

- 産業の利便性を高める流通関連施設と住環境が共存する地域
- 交通結節点との結びつきが強く、広域的な交通アクセスを有する地域



上越インターチェンジ周辺の流通業務団地(直江津周辺地域)