



第5章

実現化方策

第5章では、全体構想、地域別構想の実現に向けた取組と仕組みづくりについて示します。

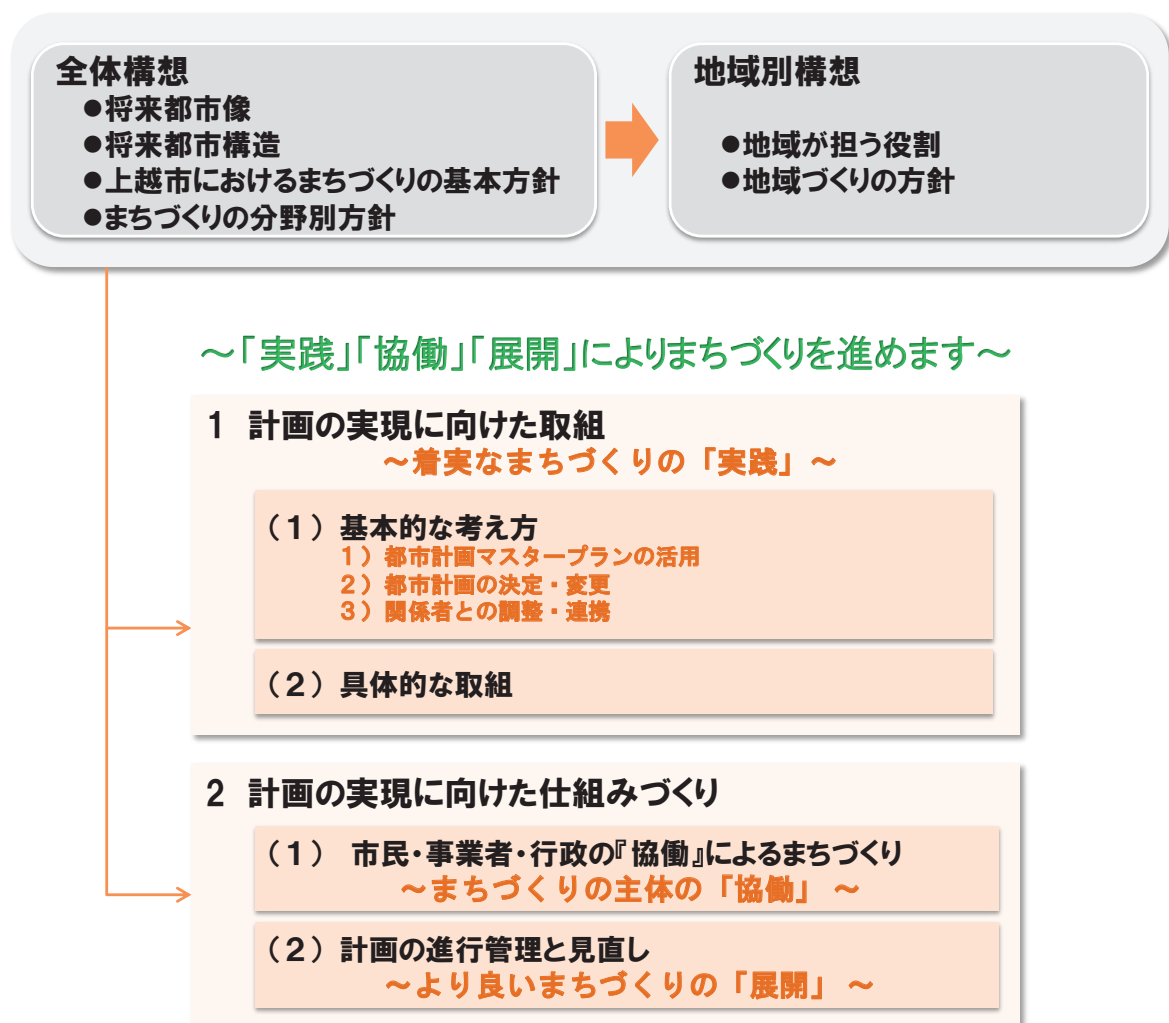
第1節 実現化方策の構成	250
第2節 実現化方策	251
1 計画の実現に向けた取組	251
2 計画の実現に向けた仕組み	269

第5章 実現化方策

～「実践」「協働」「展開」によりまちづくりを進めます～

第1節 実現化方策の構成

「全体構想」及び「地域別構想」の実現に向けて、都市計画及び関係分野・関係機関との連携による具体的な取組、協働による推進体制及び計画の進行管理・見直しによる運用の仕組みについて定めています。





第2節 実現化方策

1 計画の実現に向けた取組

(1) 基本的な考え方

～着実なまちづくりの「実践」～

将来都市像の実現に向けて、本都市計画マスタープランを活用し、着実にまちづくりを実践していきます。

- 土地利用や建築物などの規制・誘導などにかかわる事項の決定・変更にあたっては、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 各部門別計画づくりや具体のまちづくり施策の実施について、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 土地利用、道路、公園、公共交通、防災、環境、観光など、分野横断的なまちづくりにおいては、本都市計画マスタープランの方針との整合を図り、関係者と調整・連携しながら進めます。

(2) 具体的な取組

～着実なまちづくりの「実践」～

- 将来都市像の実現に向けて、都市計画マスタープランを活用し、着実にまちづくりを実践していきます。
- 本都市計画マスタープランでは、人口減少・少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応するため、都市計画が主体となる取組に加え、農業・観光など他分野が主体となり都市計画が支援しながら進める取組も含めて方針を定めています。
- 都市計画以外の分野が主体となる取組について、必要に応じて働きかけをし、庁内で連携しながら効果的・効率的にまちづくりを進めます。

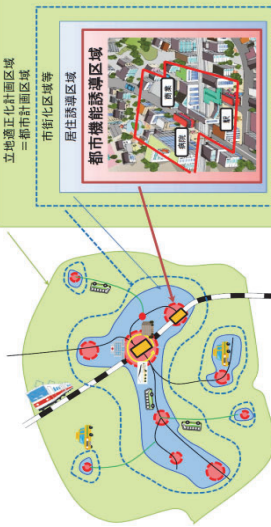
市街地

★
市街地の取組1 土地利用の規制・誘導
(用途地域の見直し、地区計画等の見直し)



地区計画等を活用した
地域づくりの例
(直江津周辺地域)

★
市街地の取組2 持続可能な都市構造の形成
(立地適正化計画の策定)



★
市街地の取組3 都市施設の決定・変更
(都市計画道路の見直し)

出典：国土交通省ホームページ

全域の取組

全域の取組

景観アドバイザー制度の活用事例(上越市立東本町保育園)



改修前



改修後

田園地域

★
田園地域の取組1 無秩序な開発の抑制
(都市計画区域の検討)

田園地域の取組2 農地の保全

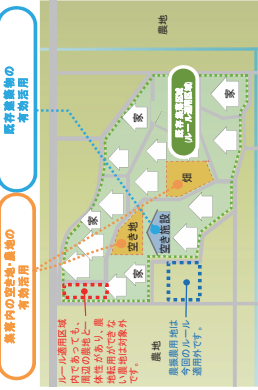


保全すべき
大規模な優良農地
(頸城(東部)・吾川・三和地域)

保全すべき
中山間地域の優良農地
(牧・板倉・清里地域)

★
田園地域の取組3 暮らし続けられる集落づくり
(市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

市街化調整区域の土地利用の適正化のイメージ



田園地域の取組4 生活の利便性向上
(小さな拠点の検討)

中山間地域

中山間地域の取組1 農地・森林の保全



保全すべき
田・麦ぶなの森園
(安塚・浦川原・大島地域)

水源保護地域のある桑取川
(上越西部中山間地域)

★
中山間地域の取組2 暮らし続けられる集落づくり
(市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

中山間地域の取組3 生活の利便性向上
(小さな拠点の検討)



小さな拠点
のイメージ

出典：国土交通省国土政策局【実践編】「小さな拠点」づくりガイドブック(概要)(H27.3)



住民参加の景観セミナー
(安塚・浦川原・大島地域)

具体的な取組の概要一覧

★：都市計画が主体となって進める取組



(用途地域の見直し、地区計画等の見直し)

- 地域地区、地区計画*等の見直しなど、土地利用や建築物などの適正な規制・誘導などに係る事項の決定または変更にあたっては、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 新たに生活環境の維持などに取り組む必要がある地域については、地区計画*等の土地利用規制・誘導の取組を検討します。
- 社会経済情勢の変化や地域の実情を踏まえ、周辺環境に配慮しながら見直しを行います。

上越市の地域地区

地域地区とは、将来の市街地を計画的に発展させ、秩序ある市街地の形成を図るため、土地・建物の用途及びその構造等を規制・誘導するものです。

上越市では、用途地域*(11種類)のほか特別用途地区*(大規模集客施設制限地区)、高度利用地区*、準防火地域*、臨港地区*を定めています。

上越市の用途地域

用途地域*とは、将来の市街地を計画的に発展させ、秩序ある市街地の形成を図るため、建物の用途及び形態などを規制、誘導する制度で、12種類の地域が定められています。

上越市では、現在、第2種低層住居専用地域を除いた11種類の地域を定めています。

表 上越市の用途地域

平成27年4月時点

用途名	面積 (ha)		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ制限 (m)
	上越都市計画区域	柿崎都市計画区域			
第1種低層住居専用地域	476	-	50	80	10
	129	21		100	
第1種中高層住居専用地域	866	19	60	200	-
第2種中高層住居専用地域	101	-	60	200	-
第1種住居地域	877	138	60	200	-
第2種住居地域	90	-	60	200	-
準住居地域	57	-	60	200	-
近隣商業地域	48	3.9	80	200	-
	40	-		300	
商業地域	17	9.7	80	400	-
	188	-		500	
準工業地域	834	52	60	200	-
工業地域	189	73	60	200	-
工業専用地域	587	-	60	200	-
合計	4,499	317			

用途地域の変更を行いました

- 都市計画提案制度に基づき用途地域*の変更を行いました。
・変更内容:「第1種中高層住居専用地域」→「第1種住居地域」
- 提案された計画に対し、上越市都市計画提案制度実施要綱に基づき都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうか総合的に評価・判断します。
- 要綱に定める市の判断基準は次の通りです。
 - ◇ 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること
 - ◇ 市のまちづくりに関する方針に適合するものであること
 - ◇ 周辺環境への影響に配慮されていること
 - ◇ 提案された都市計画に関する土地所有者等及び周辺住民への説明が十分行われており、理解が得られていること



田園地域の取組 1

無秩序な開発の抑制



(都市計画区域の検討)

- 主要地方道新井柿崎線、一般国道 253 号沿いは一定の生活機能が集積し、合併後の上越市東部における地域拠点と位置づけられる区域が連担するところであり、これまでの土地利用動向などを踏まえると、市内の東部に位置する平野部は法規制が弱く、今後も一定規模の都市的土地利用が図られることが予想されます。
- 土地利用の適正な誘導と良好な農地などを保全する観点から、人口減少や少子高齢化など、現状及び将来の社会経済情勢の変化を踏まえた上越市のまちづくりを十分検討した上で、都市計画区域*の指定について慎重に検討します。

上越市の都市計画区域のあり方に関する提言(平成 25 年 5 月)より

上越市の地区計画等(地区計画、集落地区計画)

地区計画*とは、地区の課題や特性に応じて、建築物の用途、形態の制限や、道路・公園などの公共施設の配置、規模について、ルールを定めるもので、住民に身近な地区レベルで住民の意向を反映させています。(都市計画法第 12 条の 5)

上越市では、都市計画法に基づく地区計画*のほか、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の計画的な整備と、適正な土地利用を図るための集落地区計画(集落地域整備法第 5 条)を定めています。



地区計画のイメージ



地区計画等を活用した地域づくりの例(直江津周辺地域)

地区計画の変更を行いました

- 社会経済情勢や生活環境の変化、住宅開発に求める要件にも変化が生じていることを背景に、市街地の土地利用の促進を図るため、平成 26 年に大貫・寺町地区計画の地区計画*の変更を行いました。
- 地区計画*の目標・方針との整合を図りながら、今後必要に応じて見直しを行います。

- 農振法や農地法による土地利用規制に基づき、引き続き優良な農地を保全します。必要に応じて、関係分野と連携を図りながら、都市計画の面からも支援を検討します。

農地法・農振法に基づく農地の保全

優良農地の確保のため、「農地法」による農地転用許可制度とあわせ、「農業振興地域の整備に関する法律(以下、農振法)」に基づく**農業振興地域制度**が設けられています。

農業振興地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域として、農振法に基づき都道府県が指定しています。

上越市では、農業振興地域を対象とした上越農業振興地域整備計画*を策定し、農用地利用計画や農業生産基盤の整備・開発計画、保全計画など土地利用や基盤整備について定めており、計画に基づき農地の保全、基盤整備などに取り組んでいます。

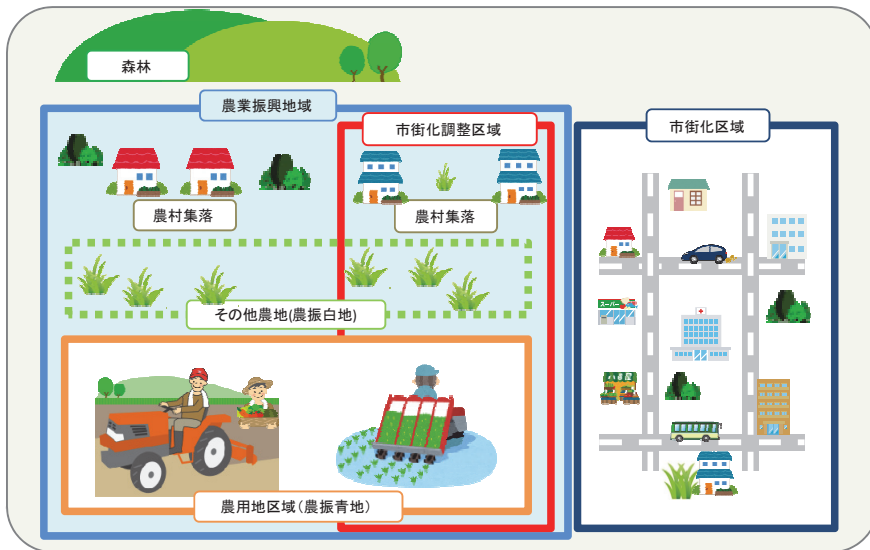
なお、農業振興地域整備計画*とは、優良な農地を保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するため市町村が定める総合的な農業振興の計画です。農業振興地域整備計画*の中で定めている農用地利用計画は、今後 10 年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地及び農用地区域内の農業上の用途を指定しています。



保全すべき大規模な優良農地
(頸城(東部)・吉川・三和地域)



保全すべき中山間地域の優良農地
(牧・板倉・清里地域)



農業振興地域、農用地区域のイメージ