

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～

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

- 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。

面

点

線

具体的な取組の概要一覧

市街地

市街地の取組 1 土地利用の規制・誘導

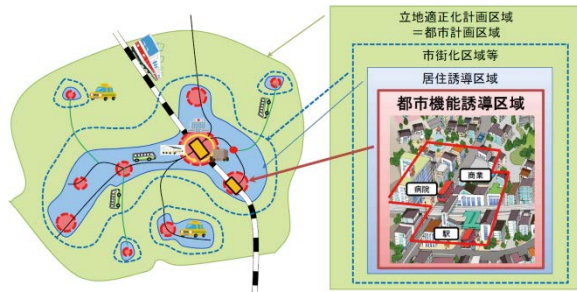
(用途地域の見直し、地区計画等の見直し)



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)



出典:国土交通省ホームページ

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)

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画(上越市総合公共交通計画)の策定)

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり (上越市景観計画)

≪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)・吉川・三和地域)

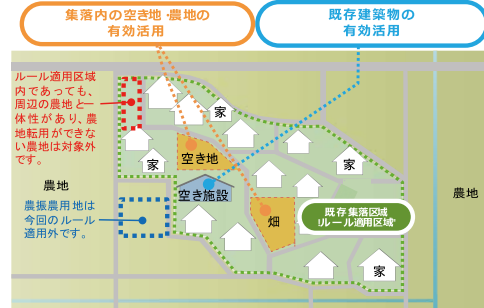


保全すべき中山間地域の優良農地
(牧・板倉・清里地域)

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)

★:都市計画が主体となって進める取組

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榮取川
(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)

市街地

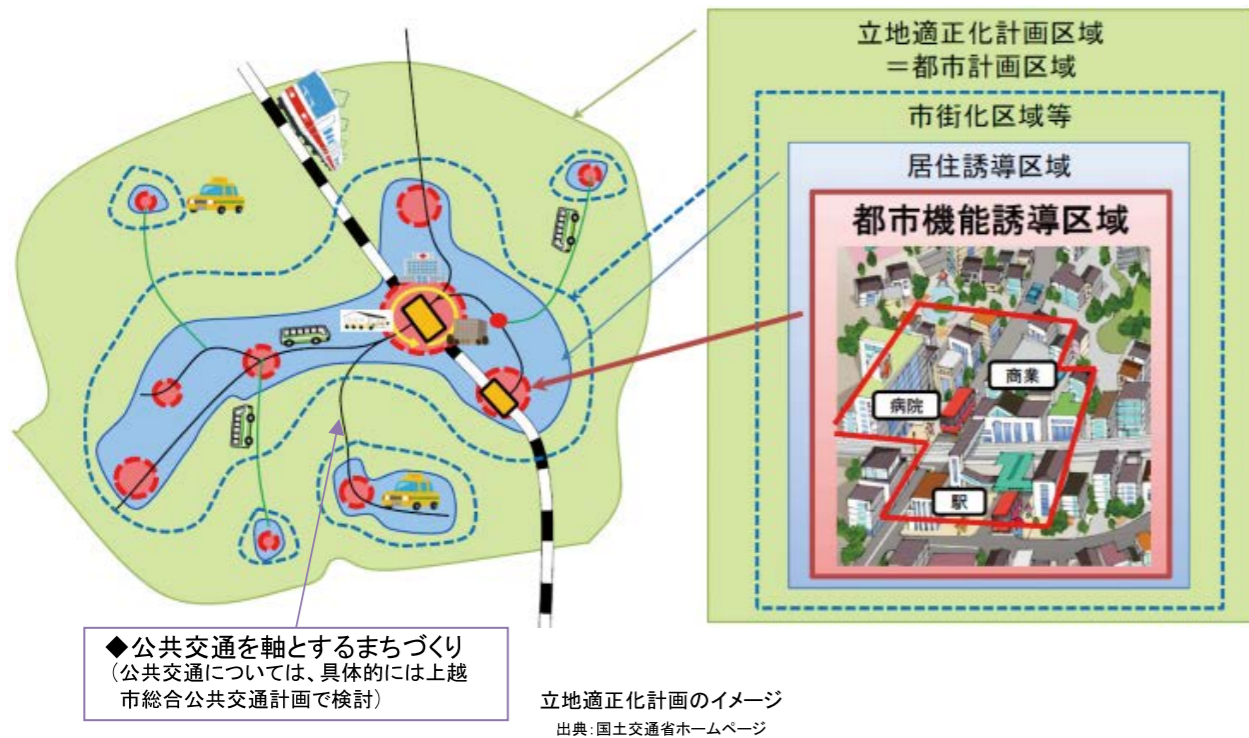
市街地の取組 1 土地利用の規制・誘導★（用途地域の見直し、地区計画等の見直し）

- 地域地区、地区計画等を見直しなど、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。



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）

- 快適で充実した都市（生活）空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造の形成に向けて、立地適正化計画の策定や空き家対策などに取り組めます。
- 立地適正化計画の策定にあたっては、事業者、市民の意見を聞く場を設けるとともに、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災など市内の各分野と連携を図り進めます。
- 検討にあたっては、居住や都市の生活を支える機能の誘導に加え、利用状況や地域の実情にあわせ効率化を図り、土地利用と地域交通の再編により連携しながら進めます。



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）

- 限られた財源の中で効果的・効率的なまちづくりを進めるため、既存ストックの活用の可能性、事業の緊急性・必要性を見極め、投資効果、波及効果などを検証し、都市施設の見直しを行い、計画・決定を行います。
- 長期にわたって未着手となっている都市計画道路は、その必要性や事業実現性を踏まえて、見直しを検討します。
- 検討にあたっては、交通機能の代替性や事業の実現可能性などの検証を行い、住民の合意形成などを踏まえて、慎重に進めます。

★：都市計画が主体となって進める取組

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）

- 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

田園地域の取組 2 農地の保全

- 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。



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）

- 集落の機能低下や農業の担い手の減少、良好な営農、自然環境を保全しつつ地域の活力を維持するための1つの方策として、土地利用規制の適正化を図ります。
- 平成25年度より、市街化調整区域において新たな土地利用のルールを運用していますが、地域の方々と相談しながら、ルールの条例化などのよりよい運用方法を検討します。

市街化調整区域の土地利用の適正化

（前提1）新たに農振農用地を除外せず、農地転用許可が見込まれる
（前提2）新たな公共施設（道路等）を整備しない

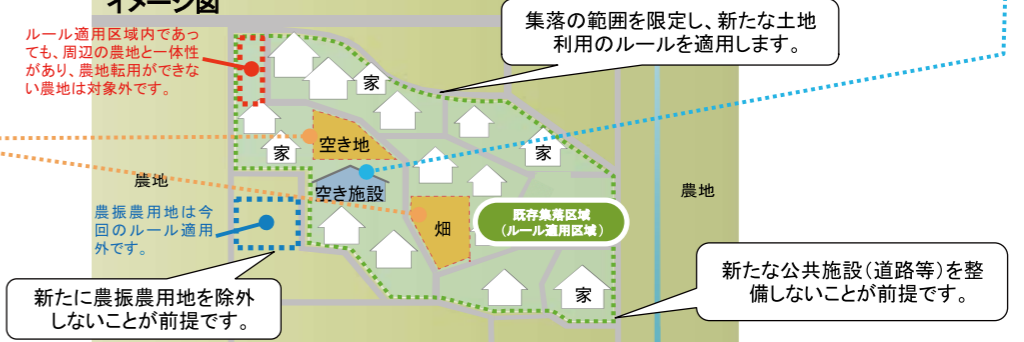
ルール1：集落内の空き地・農地の有効活用

集落の範囲を限定し、その範囲内では農家要件及び土地の所有要件等に関係なく、一定の利活用ができるようになります。
（例1）東京からの1ターンの方が、土地の要件（地目、所有期間等）を気にせず、集落に居住することが可能になります。
（例2）工場などの跡地利用については、新たなインフラ整備を伴わず、一団の土地利用で地域の環境に悪影響を及ぼさない範囲で、従前の建物の用途を変更し活用することができます。

ルール2：既存建築物の有効活用

既存施設の有効活用を図るため、地域の環境に悪影響を及ぼさない範囲で、建物の用途変更ができるようになります。
（例1）これまでは、建物用途の変更について、日本産業分類の中分類内での変更（例えば土木工事業→建築工事業）はできましたが、今回のルール変更では、より市街化調整区域に支障のない用途への変更が可能になります。（工場を倉庫に利用することはできますが、逆に、倉庫を工場に利用することは、周辺環境の悪化を招くためできません。）
（例2）農業、水産業の生産、加工、流通販売を業務展開する施設など、新たな地域ニーズに伴う施設の用途変更及び開発行為については、開発審査会に諮り、許可を得れば建築することができます。

イメージ図



田園地域の取組 4 生活の利便性向上（小さな拠点の検討）

- 担い手の育成や集落間の連携を図るため、地域ニーズを踏まえ、農林・地域振興分野など関係施策との連携により、生活の利便性向上に取り組めます。
- 田園地域、中山間地域における生活の利便性向上や集落コミュニティの維持・活性化を図るため、空き施設などの活用を図ることにより、歩いて動ける範囲での商店、診療所などの生活サービスや地域活動の場の確保、複数の集落と中心的なエリアをコミュニティバスで結ぶなどの支援を検討します。

★：都市計画が主体となって進める取組

中山間地域

中山間地域の取組 1 農地・森林の保全

- 森林法による森林の保全など関係法令による土地利用規制や、上越市水道水源条例に基づき、引き続き森林を保全します。必要に応じて、関係分野と連携しながら、都市計画の面から支援を検討します。
- 中山間地域振興基本条例に基づき産業の担い手の確保に取り組んでおり、必要に応じて都市計画の面からも支援を検討します。



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)

- 人口減少・少子高齢化が進む集落において住民の日常生活に対する不安の解消を図るため、暮らしやすい環境や地域の活力、コミュニティの維持・向上の方策として、安全で安心して地域の人々が暮らせるような取組を検討します。
- 検討にあたっては長期的な視点を大切に、地域の方々と慎重に必要性・実現性を検討します。

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)

- 担い手の育成や集落間の連携を図るため、地域ニーズを踏まえ、農林・地域振興分野など関係施策との連携により、生活の利便性向上に取り組めます。
- 田園地域、中山間地域における生活の利便性向上や集落コミュニティの維持・活性化を図るため、空き施設などの活用を図ることにより、歩いて動ける範囲での商店、診療所などの生活サービスや地域活動の場の確保、複数の集落と中心的なエリアをコミュニティバスで結ぶなどの支援を検討します。



▲安塚コミュニティプラザでの活動風景
出典：国土交通省国土政策局 集落地域の大きな安心と希望をつなぐ「小さな拠点」づくりガイドブック(本編) (H25.3)

全域

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画(上越市総合公共交通計画)の策定)

- 本都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づき、土地利用と一体となった公共交通の再編について、事業者、市民の意向を踏まえ、関係分野と連携を図りながら検討します。

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり★ (上越市景観計画)

- 上越市らしい特色ある景観の形成・保全を図るため、上越市景観計画(平成 21 年策定)に基づく取組を推進します。また、地域ニーズの変化などを踏まえながら、必要に応じて本都市計画マスタープランに基づき、景観計画区域、景観づくり重点区域など計画の見直しを行い、より充実した景観づくりの実現を目指します。
- 上越市景観条例により景観づくり重点区域に指定している安塚区においては、今後も区域指定を維持し、地域に調和した美しい景観づくりを総合的、計画的に推進します。
- 景観に関する市民への情報提供・意識啓発や、色彩ガイドライン、景観アドバイザー制度の運用などにより、引き続き市民、専門家の方々との協働し、景観づくりに取り組みます。

「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



施設の老朽化による再塗装のため、全面的に色彩変更した事例です。(増築部分除く)
上越市では、毎年市内の小・中学校の耐震や大規模改造工事に合わせてアドバイスを実施しています。

★：都市計画が主体となって進める取組

- 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。

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

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)

田園地域の取組 4 生活の利便性向上 (小さな拠点の検討)

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)

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)



中山間地域の取組 1 農地・森林の保全

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)

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画(上越市総合公共交通計画)の策定)

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり(上越市景観計画)★

★：都市計画が主体となって進める取組

2. 計画の実現に向けた仕組み

1 市民・事業者・行政の『協働』によるまちづくり

～まちづくりの主体の「協働」～

- 将来都市像を実現するため、市民（NPOなどの市民団体を含む）や事業者、行政が、目指す将来都市像や課題を共有し、それぞれの役割に応じて協働しながら、まちづくりを進めます。
- 都市計画マスタープランを実現するためには、様々な分野の多岐にわたる施策と連携する必要があるため、庁内の横断的な連携を取りながらまちづくりを推進します。



1) 市民参加の機会充実

- ・ 都市計画の決定・変更などの際に説明会、アンケート調査、ワークショップ、パブリックコメントなどを実施し、市民参加の機会を充実を図ります。
- ・ 道路や公園の維持管理をはじめとした様々なまちづくり活動を支援します。

2) 情報発信と意識啓発

- ・ 広報紙、ホームページ、パンフレットなどを通じてまちづくりに関する情報発信と意識啓発に取り組みます。

3) 市民・事業者・NPOなどへのまちづくり活動の支援

- ・ NPO法人、地域コミュニティ団体、町内会、消防団などの各種団体のまちづくり活動を積極的に支援します。
- ・ まちづくりに関する相談体制の維持・充実やまちづくり活動を支援するアドバイスや専門家の派遣などの取組を検討します。

4) 都市計画提案制度の活用

- ・ 都市計画の決定又は変更を地域自らが提案できる都市計画提案制度に関する情報提供や提案内容への助言などを行い、積極的に活用します。

5) 関係機関(国・県・周辺市町村)との連携・調整

- ・ 広域的な都市計画に影響を与える市町村間の調整事項については、本都市計画マスタープランに沿った考え方に基づき、連携・調整を図ります。
- ・ 広域ネットワークや観光周遊活性化などにおいて、連携・協力を働きかけ、国・県・周辺市町村との役割分担のもと進めていきます。

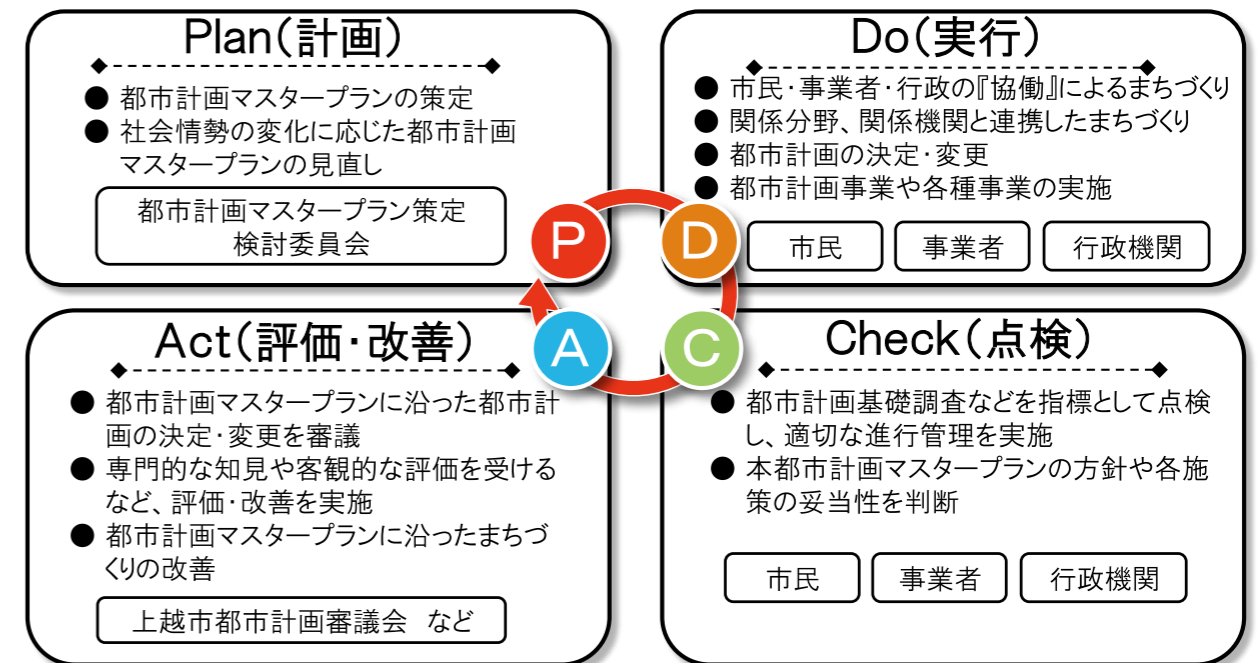
6) 分野横断的な連携体制のもとでのまちづくり推進(庁内)

- ・ 庁内の分野横断的な連携体制の確立を図り、本都市計画マスタープランとの整合を図りながらまちづくりを推進します。

2 計画の進行管理と見直し

～より良いまちづくりの「展開」～

- 都市計画基礎調査や国勢調査をはじめとした各種統計データを踏まえた点検により、まちづくりの過程を適切に進行管理し、社会経済情勢の変化などを踏まえて本都市計画マスタープランに基づくまちづくりの取組を客観的に評価します。
- 都市計画基礎調査の結果や総合計画と整合を図りながら、必要に応じて計画の見直しを行い、より良いまちづくりへと展開します。



1) 都市計画の決定・変更 Do(実行)

- ・ 市街化区域と市街化調整区域の区域区分、各種用途地域の指定など、土地利用や建築物などの適切な規制・誘導や具体的な都市整備事業の決定・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。
- ・ 部門別計画の見直しや、まちづくりの各種事業の実施にあたっては、本都市計画マスタープランとの整合を図り、総合的にまちづくりを進めます。

2) 関係者との調整・連携 Do(実行)

- ・ 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、各分野の関係者と調整・連携しながら進めます。

3) まちづくりの過程の進行管理 Check(点検)

- ・ 都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢の変化などを踏まえ、定期的に本都市計画マスタープランの方針や各施策の妥当性を判断し、まちづくりの過程を適切に進行管理します。

4) 都市計画マスタープランの見直し Act(評価・改善)

- ・ 点検・評価結果を踏まえ、総合計画と整合を図りながら、具体のまちづくり施策・事業などが本都市計画マスタープランで示す方針に沿って進んでいるかどうかを判断しつつ、必要に応じて計画の見直しを行います。
- ・ 見直しにあたっては、点検結果を広く市民に情報公開するとともに、計画目標年次の中間段階において、専門的な知見や客観的な評価を受ける場を設けるなど本都市計画マスタープランの見直し体制を整え、計画の改善を進めます。