

### 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	・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。	
	生活利便施設混在型住宅地	第一種中高層住居専用地域	・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。	
		第二種中高層住居専用地域		
	沿道商業混在型住宅地	第一種住居地域	・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。	
	商業混在型高層住宅地	第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域		
商業系	商業系	商業地域 準工業地域	・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。	
商業系	生活利便商業集積地	近隣商業地域	・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。	
工業系	商業系	商業集積地	商業地域	・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。
	工業系	流通業務地	準工業地域	・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。
		工業集積地	工業地域 工業専用地域	・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。 ・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。 ・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。 ・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。
	工業系	港湾業務地	臨港地区	・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。 ・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。

## (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  
(大潟・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)

#### ② 工業集積地

##### 方針

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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や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。

#### 《土地利用のイメージ》

- 広域交通網へのアクセスが良く、地域産業を支える工業施設が集積した地域



新潟県南部産業団地と直江津港



工業集積地(直江津周辺地域)

#### ③ 港湾業務地

##### 方針

- ・ 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。
- ・ 工場跡地については、社会経済情勢などの変化や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。

#### 《土地利用のイメージ》

- 港湾関連施設が集積し、工業の業務の利便性の向上を図る地域で、物流・広域交流を支える地域



直江津港周辺(直江津周辺地域)



港湾関連施設(直江津周辺地域)  
(中部電力株式会社提供)

コラム  
4

工業系土地利用に関わる取組

～工業団地と良好な居住環境との共存に向けて～

上越市では、産業と良好な居住環境との共存を図るため、住宅が隣接する新潟県南部産業団地においては産業分野の施策に基づき緑地帯を設け、良好な居住環境の確保に努めています。

これらの産業分野の取組を促進しつつ、工業団地内における適切な規模の緑地・公園の配置を推進します。

また、各工場敷地内においては、適切な規模の緑地の適切な配置を誘導し、事業者との連携により工業団地内の緑化を促進します。



産業団地周辺の緑地帯  
(大潟・頸城(西部)地域)

～工業用地の有効活用に向けた産業分野との連携による取組～

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以下の取組を進めます。

●工場内緑化の緩和

既存の産業集積地の有効活用を図るため、工場内緑化を緩和し企業活動の活性化を推進します。

●地域の実情に合った土地利用の規制・誘導

特に、分譲が進まない工業団地においては、市民や地権者と連携・協議し、必要に応じて事業者ニーズや実情に合った土地利用の規制・誘導を検討します。

また、長期間遊休地となっている工業地については、社会経済情勢の変化に応じて、市街化調整区域\*への編入や用途地域\*の見直しを検討します。

●地域との交流の場となる工業団地の形成

既存の都市基盤\*や工業団地の有効活用を図る観点から、地域との交流の場となる工業団地の形成を図ります。

このため、工場見学などの学習・研修ニーズが発生した場合には、土地利用の見直しなどを検討します。

(2) 田園地域

《基本的な考え方》

- 田園地域は、優良農地が多く存在し、上越市の基幹産業である農業を支える農業生産地域としての役割を担います。
- 関係施策と調整を図りながら優良な農地や自然環境、農村部のゆとりある住環境、景観の形成・保全を図ります。
- 無秩序な開発を抑制するとともに、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、適正な土地利用を誘導します。

①集落

方針

- ・農村特有の美しく緑豊かな自然環境や暮らしと調和のとれたゆとりある居住空間の維持・保全に努めます。
- ・関係施策と連携し、集落コミュニティの維持・活性化を支援します。

《土地利用のイメージ》

- ゆとりある敷地の戸建住宅を中心とした低層住宅地
- 農村風土と調和し、豊かな自然環境に囲まれたやすらぎのある住環境を有する



くらし

- ・平坦な道で市街地にアクセスしやすい
- ・豊かな自然環境のもとで子育てができる
- ・ゆとりある敷地で、園芸や家庭菜園が楽しめる
- ・地域コミュニティとの関わりを持ちやすい



農村環境と調和した住宅地  
(上越東部田園地域)



優良農地に囲まれた集落  
(頸城(東部)・吉川・三和地域)

②農地

方針

- ・平野部の水田地帯においては、農林分野の施策により農業生産性の向上と農業所得を増加させるため、地域の実情に応じながら、大区画ほ場整備や地域の担い手への農地の集積、集約などを促進します。
- ・良好な田園景観を形成する重要な地域であることから、適切な開発誘導により今後も維持・保全を図ります。

《土地利用のイメージ》

- 生産性の高い大規模な優良農地が分布する地域
- 古くから水源が豊富であり、用水機能が充実していることから良好な水田が多く、基幹産業である稲作の中心を担う
- 田畑の持つ保水機能や、良好な田園景観を有する



大規模な優良農地  
(頸城(東部)・吉川・三和地域)



大区画ほ場整備  
(上越東部田園地域)

③身近な自然地

方針

- ・レクリエーション活動の観点から、貴重な動植物の生息・生育環境や土壌保全機能を有する森林・水辺においては、市民との協働や関係分野との連携により自然環境の維持・保全を図ります。

《土地利用のイメージ》

- 河川・湖沼の水辺や草地、森林など多様な自然が分布する地域
- 多様な動植物の生息・生育の場である自然環境を有する
- 市民が豊かな自然にふれることのできる空間を有する



地域資源のはさ木  
(上越東部田園地域)



多様な自然のある大池  
(頸城(東部)・吉川・三和地域)

(3) 中山間地域

《基本的な考え方》

- 自然環境や景観を保全するとともに、水源かん養\*などの公益的機能\*を維持するため、森林の適切な管理と農地の保全に加え、各種施策と連携しながら人や地域の支え合いなどにより中山間地域の暮らしを支援します。
- 集落は、自然環境と調和した里山らしい住環境の形成を図ります。

①集落

方針

- ・集落機能の維持を支援するため、中山間地域の施策に基づく取組と連携しながら、開発の規制誘導や生活基盤の維持に取り組みます。
- ・複数の集落が集まる地域において、商店、診療所など日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を形成するため、地域の人と相談しながら遊休地の利活用について検討するとともに、適正な維持管理を働きかけます。

《土地利用のイメージ》

- 豊かな森林環境に囲まれたうるおいある住環境を有する地域
- 古くからの集落が多く、独自の歴史や風土が残る



暮らし

- ・地域に根付いた風土・文化や、地域コミュニティと深く結びついた暮らしができる
- ・週末居住や季節による二地域居住など、住まい方の多様な選択ができる

自然環境に囲まれた集落



安塚・浦川原・大島地域



上越西部中山間地域



②農地

方針

- ・農業生産活動が持続的に行われるよう、農林分野との施策に基づき基盤整備や中山間地域等直接支払制度などの活用により、耕作放棄地\*の発生を抑制し、農産物の安定生産を促進します。
- ・市内外からの体験学習など、地域活性化の取組を促進します。

《土地利用のイメージ》

- 山の斜面を利用した棚田や農地が分布する地域
- 洪水防止、水源かん養\*など様々な公益的機能\*を有する



農地の保全・管理  
(安塚・浦川原・大島地域)



一面に広がる棚田  
(牧・板倉・清里地域)

③守るべき自然地

方針

- ・美しい自然景観などを後世に引き継ぐため、農林分野との施策に基づき水源かん養\*や災害抑制などの様々な公益的機能\*を維持し、市民全体で豊かな森林環境の保全を図ります。
- ・都市部と中山間地域に居住する市民の交流を支援し、交流人口の拡大と地域の活力向上を促進します。
- ・森林を健全で活力ある状態で維持していくため、農林分野の施策に基づき、森林の保全・間伐などを促進します。
- ・上越市水道水源保護条例\*などにより水源及び上流地域を保護し、水質の保全に努めます。

《土地利用のイメージ》

- ブナやナラなどの森林、水源かん養機能を担う広葉樹の天然林などが分布する地域
- 洪水緩和、水源かん養\*に加え、水質浄化や二酸化炭素の吸収など様々な公益的機能\*を有する
- 市民のレクリエーションや自然にふれることのできる場である

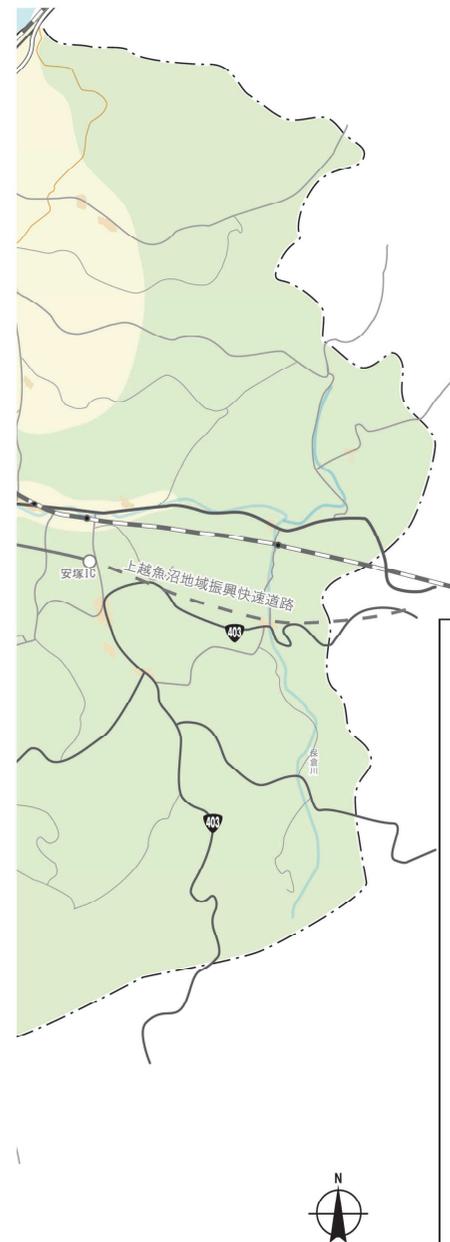
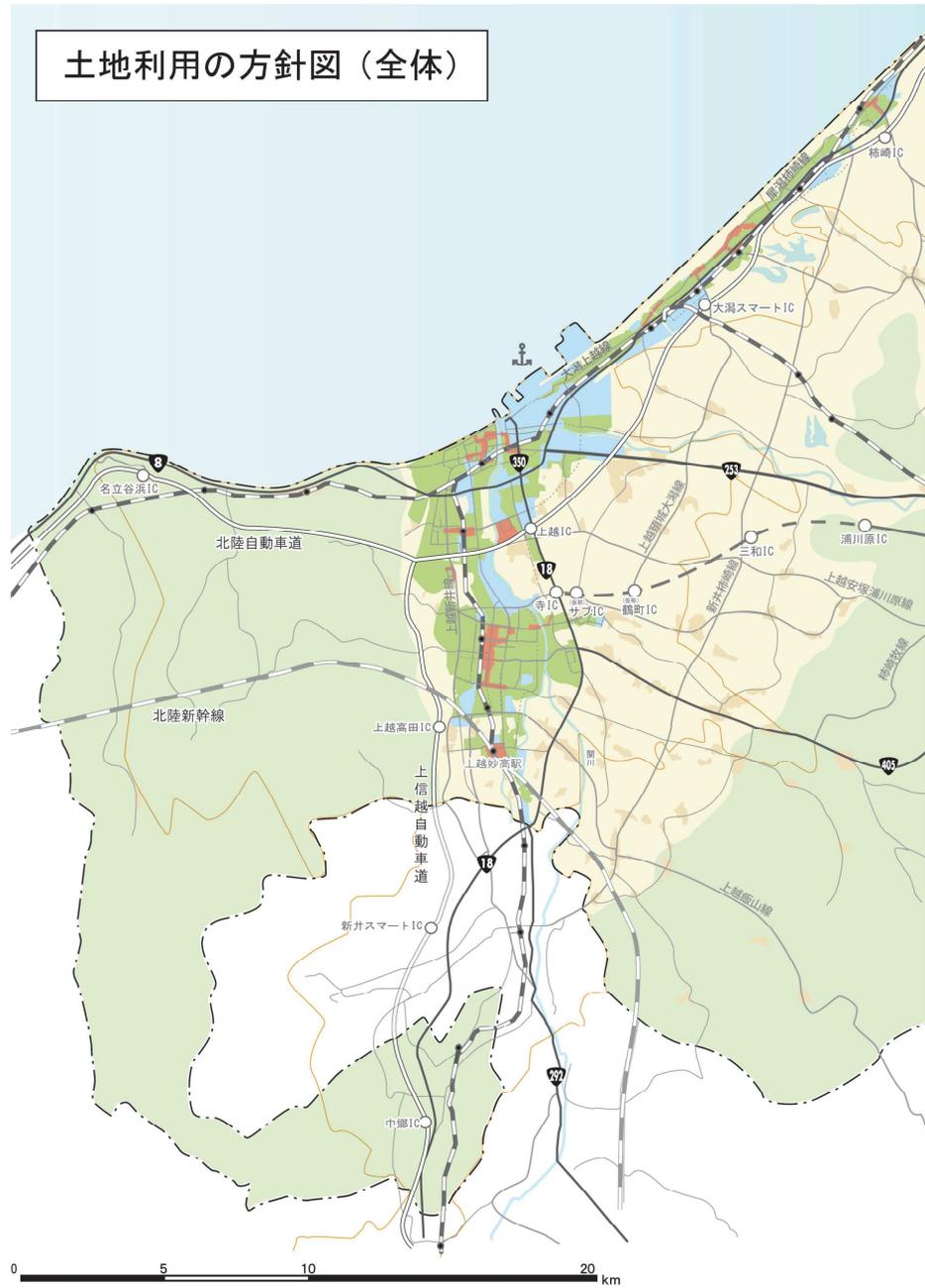


自然豊かな森林環境  
(安塚・浦川原・大島地域)



水源かん養の保全活動  
(上越西部中山間地域)

土地利用の方針図（全体）



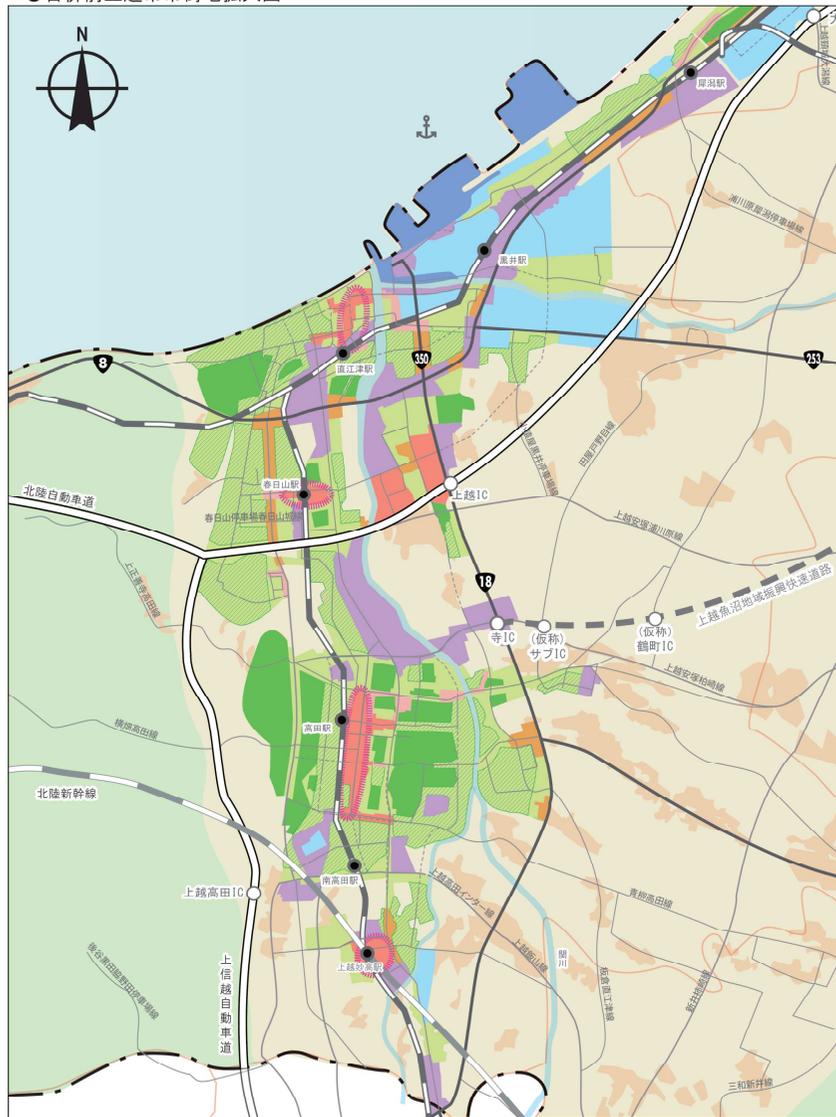
**凡例**

市街地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#92d050;"></span>	住居系土地利用
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4682b4;"></span>	工業系土地利用
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff8c00;"></span>	商業系土地利用
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#fff2cc;"></span>	田園地域
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c8e6c9;"></span>	中山間地域
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f4b084;"></span>	集落
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span>	都市計画区域
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span>	河川
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	鉄道
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	新幹線
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid grey;"></span>	高速道路	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	国道	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	高規格道路	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	主要地方道	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	その他の幹線道路	

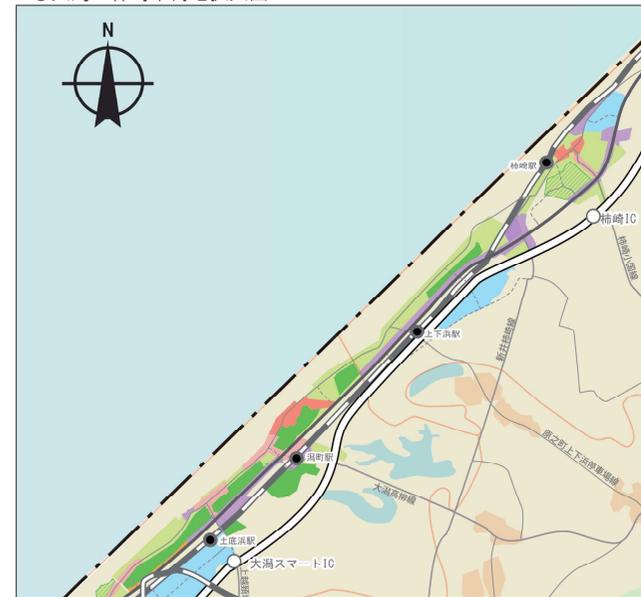
※道路：実線は現状  
点線は計画・構想

# 土地利用の方針図（市街地拡大）

●合併前上越市市街地拡大図



●大潟・柿崎市街地拡大図



凡例						
市街地		住宅を主とする低層住宅地		生活利便施設混在型住宅地(中高層)		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		港湾業務地
		工業集積地		流通業務地		
		商業集積地		生活利便商業集積地(一部、沿道商業混在型住宅地を含む)		
		田園地域				
		中山間地域				
		集落				
		都市計画区域				
		河川				
		鉄道				
	新幹線					
	高速道路					
	国道					
	高規格道路					
	主要地方道					
	その他の幹線道路					

※道路：実線は現状  
点線は計画・構想

## 2 拠点の方針

○各地区の拠点の機能に応じ、「暮らしを支える拠点」の構築を目指します。

暮らしを支える都市機能\*が集積したまとまりのある拠点の形成を図ります。

### 都市拠点



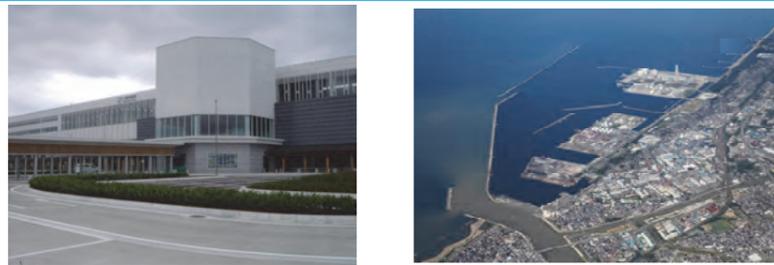
### 地域拠点



### 生活拠点



### ゲートウェイ



## (1) 都市拠点

《基本的な考え方》

- 交通の利便性が高く、多様な都市機能\*が集積するエリアで、上越市の都市活動の中心となっている直江津駅周辺、春日山駅周辺、高田駅周辺を『都市拠点』として位置づけます。
- 都市的ライフスタイルを可能とする居住環境と上越市の経済発展の原動力となる都市機能\*の集積を図るとともに、市内外からの交通アクセス性を高め、多様な人々が集まり、交流や連携が生まれるにぎわいのある拠点を目指します。

### ◆直江津駅周辺

- 方針**
- ・市民生活の利便性を高め、鉄道沿線地域の拠点となるまちを目指します。
  - ・既存の都市機能\*に加え、商業、交流機能などの立地を促進します。
  - ・歴史を感じさせるまちなみや日本海を一望できる景観などの個性的な資源を活用するとともに、近隣にある直江津港の存在を踏まえ、新水族博物館の建設など市内外からの交流を促進する機能の充実を図ります。
  - ・生活の利便性や回遊性を向上させるため、既存の都市機能\*の維持・更新やまちなかへの機能配置を誘導します。
  - ・他分野との連携により空き店舗の利用促進や地域活動の支援などのソフト\*政策を展開し、商業活性化や居住環境の向上を促進します。

### 《拠点のイメージ》

- 信越本線、妙高はねうまライン、日本海ひすいライン、ほくほく線が直江津駅で結節し、新幹線開業後も新潟や長野、関東、北陸方面を結ぶ鉄道の結節点としての機能を果たす
- 古くから交通の要衝として栄え、上越市を訪れる人々の玄関口であり、周囲にはホテルや飲食店、図書館など、都市機能\*が集積する
- 歴史を感じさせるまちなみや日本海を一望できる景観などの地域資源を有する
- 水族博物館の建て替えが予定され、市内外との交流拡大が期待される



直江津学びの交流館  
(直江津周辺地域)



水族博物館  
(直江津周辺地域)



直江津駅周辺の中高層マンション  
(直江津周辺地域)



独立行政法人労働者健康福祉機構  
新潟労災病院(直江津周辺地域)



◆春日山駅周辺

方針

- ・行政、文化・スポーツなどの行政機能の集積を推進するとともに、上杉謙信ゆかりの春日山への玄関口であることをいかし、文化・交流の拠点となるまちを目指します。
- ・暮らしやすい居住環境の維持・形成に取り組みます。

《拠点のイメージ》

- 高田、直江津の中間に位置する
- 市役所や文化会館、総合体育館などの都市機能\*が集積する
- 隣接地には、総合病院や警察署、科学館、観光物産センター、リージョンプラザなどの都市機能\*が立地する
- 幹線道路沿線には、スーパーや薬局、飲食店などの商業施設や業務施設が立地している



上越市役所(春日山周辺地域)



春日山駅周辺の中高層マンション(春日山周辺地域)



新潟県厚生農業協同組合連合会  
上越総合病院(春日山周辺地域)



春日山(春日山周辺地域)

◆高田駅周辺

方針

- ・既集積している都市機能\*やまちの歴史的価値をさらに高める観点から必要な都市機能\*の集積や歴史的まちなみの保存・活用を促進します。
- ・歴史文化などの地域資源を活用しまちなかの回遊性の向上、空き店舗などの既存ストック\*の活用などにより賑わいの向上を図ります。
- ・定住を促進するため、狭隘道路\*の拡幅や市街地再整備による住宅地整備を検討し、居住環境の向上を促進します。

《拠点のイメージ》

- 日本一の長さを誇る雁木や高田城の跡に造られた高田公園、城下町の風景を残す町家、60余りの寺が連なる寺院群など、歴史的・文化的資源が多く、上越市の商業・文化の中心
- 医院・診療所や介護老人福祉施設、裁判所、税務署、ビジネスホテルなどの都市機能\*が集積する
- 高層マンションや共同住宅なども多く、冬期でも歩いて暮らせる居住環境が整う



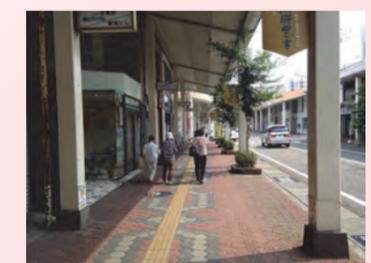
複合施設(高田周辺地域)



高田駅前周辺(高田周辺地域)



城下町高田を特徴づける雁木(高田周辺地域)



高田本町商店街(高田周辺地域)

## (2) 地域拠点

### 《基本的な考え方》

- 日常生活に必要な機能に加え、周辺の生活拠点を支える機能が集積し、地区内及び周辺地区の日常生活を支える柿崎区、大潟区、浦川原区、板倉区の中心的エリアを『地域拠点』として位置づけます。
- 日常生活に必要な機能に加え、周辺の生活拠点を支える機能の維持・集積を図るとともに、地区内の集落や地区外からの交通アクセスを確保し、人々や団体が集まり、交流や連携が生まれる拠点を目指します。
- 自然に囲まれ市街地にもアクセスしやすい便利な居住地としての整備・誘導を検討します。

### 方針

- ・公民館やスーパーなどの日常生活に必要な機能に加え、医院・診療所やホームセンターなど周辺の生活拠点を支える機能の維持・集積を誘導します。
- ・地区内の集落や地区外との交通アクセスを確保し、人々や団体が集まり、交流や連携が生まれる拠点の形成を推進します。
- ・生活の利便性向上を図るため、既存施設や空き地などを有効活用した機能的な施設の誘導に努めます。
- ・都市計画区域外に立地する地域拠点においては、地域住民及び関係の施策との連携を図りつつ、都市機能\*の維持・集積に向けた方策を検討します。

### 《拠点のイメージ》

○日常生活に必要な機能（集会施設、食料品店、子育て施設、郵便局など）に加え、周辺の生活拠点を支える機能（医院・診療所、ホームセンターなど）が集積する



板倉区の中心的エリア  
(牧・板倉・清里地域)



大潟区の中心的エリア  
(大潟・頸城(西部)地域)



柿崎区の中心的エリア  
(柿崎地域)



浦川原区の中心的エリア  
(安塚・浦川原・大島地域)

## (3) 生活拠点

### 《基本的な考え方》

- 日常生活に必要な機能が集積する安塚区、大島区、牧区、頸城区、吉川区、中郷区、清里区、三和区、名立区の中心的エリアを『生活拠点』として位置づけます。
- 日常生活に必要な機能の維持・集積を図るとともに、地区内の集落や地区外からの交通アクセスを確保し、人々や団体が集まり、交流や連携が生まれる拠点を目指します。
- 自然に囲まれ市街地にもアクセスしやすい便利な居住地としての整備・誘導を検討します。

### 方針

- ・日常生活に必要な機能の維持・集積を図ります。
- ・地区内の集落や地区外からの交通アクセスを確保し、人々や団体が集まり、交流や連携が生まれる拠点の形成に努めます。
- ・地域住民同士の支え合いによる地域づくりや地域交流を促すため、中山間地域の施策と連携し、地域住民の交流の場や施設などの交流施設づくりを支援します。
- ・暮らしの不安解消を図るため、空き施設などの活用を基本として、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に加え、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。
- ・宅配サービスや移動販売などによる買い物環境の向上に取り組む中山間地域の施策や事業者と連携し、空き施設などを活用した生活を支える機能（日用品・食料品店など）の誘導方策を検討します。

### 《拠点のイメージ》

○各地区の中心部で、日常生活を支える機能（集会施設、食料品店、子育て施設、郵便局など）が集積する



大島区の中心的エリア  
(安塚・浦川原・大島地域)



吉川区の中心的エリア  
(頸城(東部)・吉川・三和地域)



頸城区の中心的エリア  
(大潟・頸城(西部)地域)



清里区の中心的エリア  
(牧・板倉・清里地域)

## (4) ゲートウェイ

### 《基本的な考え方》

- 広域交通の結節点として交通の利便性を生かした都市機能\*が集積し、市内外を行き来する人や物の玄関口である上越妙高駅周辺、直江津港周辺、上越インターチェンジ周辺を『ゲートウェイ』として位置づけます。
- 広域交通が結節し、市内から市外へ、市外から市内への広域的な人や物の移動の玄関口としての特性をいかした機能の集積を促進します。
- 上越魚沼地域振興快速道路\*の整備促進により関東・魚沼方面からの新たな玄関口となることが予定される寺インターチェンジ周辺については、今後、道路整備の進捗状況を考慮してゲートウェイとしての位置づけを視野に、ふさわしい機能を整備・誘導することを検討します。

### ◆上越妙高駅周辺

#### 方針

- ・観光やビジネスを目的とした来訪者をもてなすにふさわしい環境整備や都市基盤\*の充実を図りながら、市内外への円滑な移動を実現する交通結節点としての利便性の確保や広域的な拠点性を高める機能の集積を促進します。
- ・周辺住民の生活利便性を高めるため、交通・産業分野の施策と連携し、周辺の住宅地と調和する小規模商業施設などの誘導や良好な住宅地の形成を促進します。
- ・長期的な周辺の開発動向を踏まえながら、この地にふさわしい土地利用を進めます。

### 《拠点のイメージ》

- 首都圏や北陸圏から上越地域の新たな玄関口となる



人や物の玄関口の上越妙高駅  
(上越妙高駅周辺地域)

### ◆上越インターチェンジ周辺

#### 方針

- ・広域交通ネットワークを活用できる充実した環境をいかし、既存の商業・物流機能の充実を促進します。

### 《拠点のイメージ》

- 北陸自動車道と一般国道18号(上新バイパス)とが接続する
- 高速交通ネットワークに恵まれていることから、大規模な商業施設や専門店など、広域的で集客性の高い商業・流通業務施設が集積する



交通結節点である上越インターチェンジ周辺(春日山周辺地域)

### ◆直江津港周辺

#### 方針

- ・エネルギー港湾\*としての特徴をいかしつつ、物流拠点として利便性を高め、物流やエネルギー関連企業、製造業などの集積を促進します。
- ・上越市と佐渡市をつなぐ小木直江津航路をいかして、事業者や産業分野の施策との連携により広域観光ルートを開発し、交流人口の増加を図ります。

### 《拠点のイメージ》

- 重要港湾\*である直江津港は、国内外への航路を有し、国内最大級のLNG\*基地やLNG\*火力発電所が立地。国際貿易港として、また、エネルギー港湾\*としての役割を担う
- 直江津港の背後地には工場が多く立地
- 次世代エネルギー「メタンハイドレート\*」の生産拠点支援港の可能性などエネルギー港湾\*として更なる発展が期待される



物流拠点である直江津港周辺  
(直江津周辺地域)



物流拠点である直江津港周辺  
(直江津周辺地域)

### ◆ゲートウェイとしての位置づけを視野に、ふさわしい機能の整備・誘導を検討する地域【寺インターチェンジ周辺】

#### 方針

- ・上越魚沼地域振興快速道路\*の整備により、関東・魚沼方面からの新たな玄関口となることが予定されることから、今後の道路整備の進捗状況を考慮してゲートウェイとしての位置づけを視野に、それにふさわしい機能を整備・誘導することを検討します。

### 《拠点のイメージ》

- 整備が進む上越魚沼地域振興快速道路\*と一般国道18号の結節点であり、魚沼方面からの玄関口として機能することが期待される
- 整備が進む上越総合運動公園内に今後、県立武道館の建設が予定されるなど、市内外から人々が集まる交流拠点となる



新たな玄関口となる上越魚沼地域振興快速道路周辺  
(上越東部田園地域)  
高田河川国道事務所提供