

新幹線新駅周辺地区の土地利用方針

(案)

平成21年 月

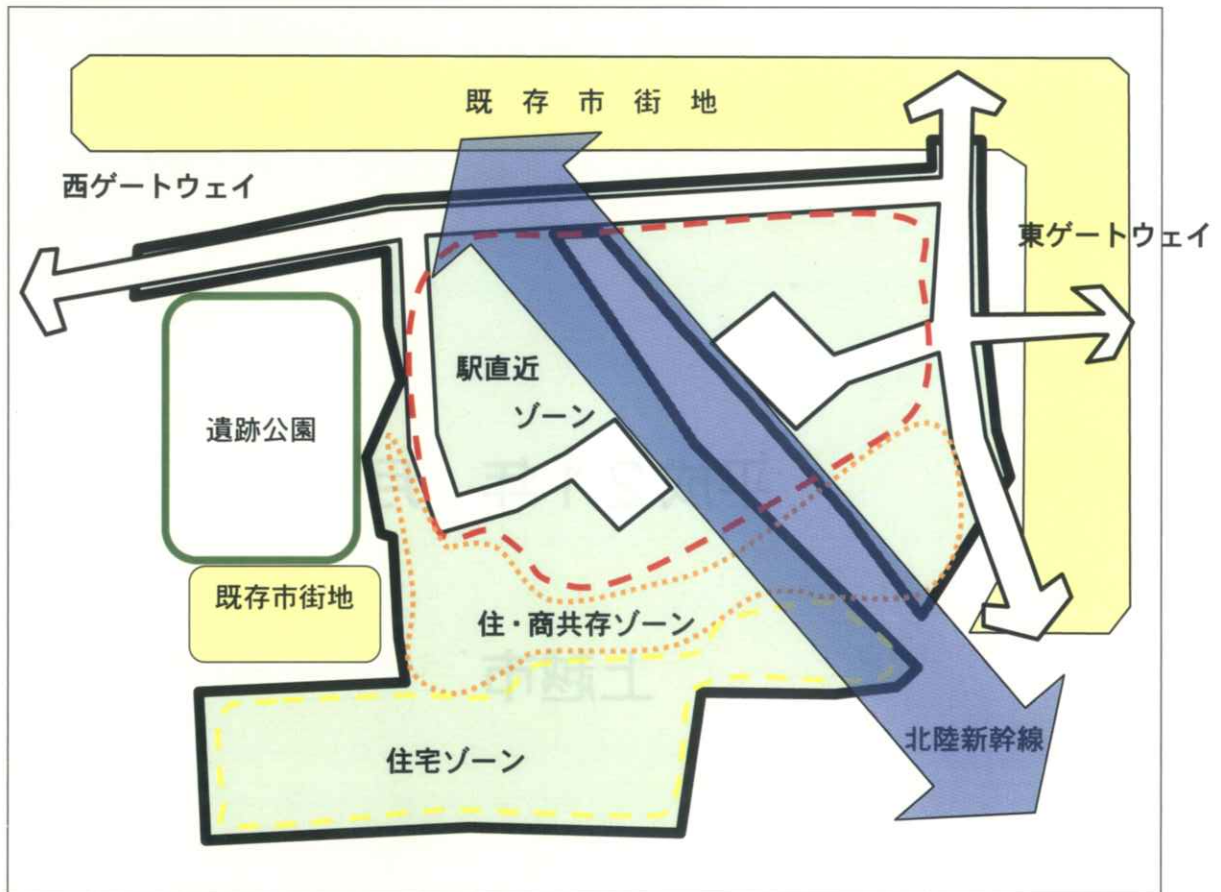
上越市

もくじ

■ 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針（概要版）

序. 土地利用方針の策定にあたって	.....	1
Ⅰ. 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針の考え方	.....	3
Ⅱ. 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針	.....	8
Ⅲ. ゾーニングと地区別の土地利用方針	.....	12
■ 参考資料、参考文献	.....	15

ゾーニング図（拡大版）



新幹線新駅周辺地区の土地利用方針（概要版）

1. 土地利用方針の考え方

- ◆ 新駅ならびに新駅周辺地区の役割
 - 【新幹線新駅周辺整備計画策定検討調査報告書より】
 - 【新駅の役割】
 - 玄関口、交通の結節点、観光の基点
 - 【新駅周辺地区の役割】
 - 利便性にくわえ環境や景観にも配慮
 - 中心市街地の商業機能との機能分担
 - 既成市街地の活性化を図る

土地利用方針策定にあたり考慮すべき事項

- 市街化の促進（上越市の玄関口として）
- 交通機能の強化（乗り換え機能）
- 新幹線利用者の利便施設の立地
- 広域的な拠点性の強化
- 大規模集客施設などは排除するが、地域住民の利便施設は配置する
- 良好な住環境の整備
- 質の高い、環境に配慮したまちづくり

◆ 上位計画

- 【第5次総合計画】
 - ゲートウェイ（玄関口）として位置づけ
 - 来訪者をもてなすにふさわしい環境整備、交通施設整備
 - 良好な住環境の整備
- 【上越都市計画区域マスタープラン】
 - 恵まれた交通利便性を生かした商業・業務系土地利用
- 【上越市都市計画マスタープラン】
 - 既成市街地との連携による都市核の形成
 - 交通機能の強化
 - 日常サービス機能の充実
 - 質の高いまちづくり、質の高い新都市空間
 - 環境共生型都市

基本の方針（土地利用方針）

1 新幹線利用者の利便性確保

- 【基本的な考え方】
 - 乗り換え機能を配置
 - サービス機能を配置
 - 高いホスピタリティの提供

2 広域的（北信越地域）な拠点性の強化

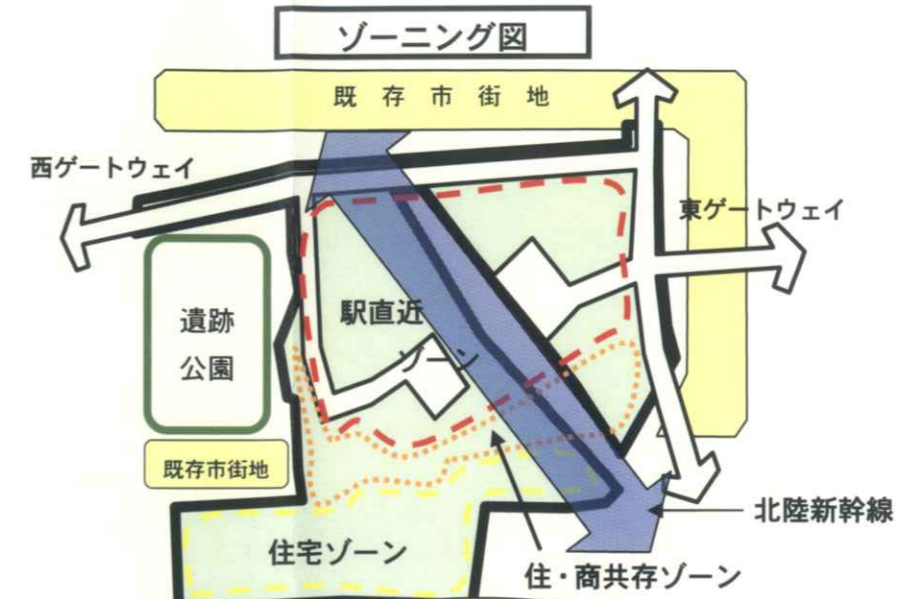
- 【基本的な考え方】
 - 高速交通体系の拠点性を生かしたまちづくり
 - 拠点性を高める施設の誘致

3 中心市街地との適正な機能分担

- 【基本的な考え方】
 - 中心市街地の商業施設等と適切な機能分担
 - 在来線などの交通機関を活用し、中心市街地において既に立地しているさまざま施設との連携

4 既存市街地の機能を強化

- 【基本的な考え方】
 - 脇野田地域において必要な機能（現在不足している機能）を配置
 - 周辺の自然豊かな環境や新幹線新駅に近接している利便性を活かした良好な住宅地の整備



地区全体

- 大規模な商業施設等を規制
 - 中心市街地との適正な機能分担を図る観点から、大規模な商業施設等の立地を規制
- 風俗営業料飲店舗等の制限
 - 上越市の新しい玄関口として、一定の遊技施設や風俗系店舗を制限

駅直近ゾーン

- 商業・業務施設に特化
 - 新幹線駅周辺に必要な施設の立地を促進
 - 地域住民の利便施設の立地を容認
 - 戸建て住宅を規制
 - （想定される土地利用）観光案内所、物販販売所、ビジネスホテル、レンタカー、コンベンション施設、企業の支店、銀行、スーパー など

住・商共存ゾーン

- 小規模商業・業務施設と住宅の混在
 - 地域住民の利便施設の立地を促進
 - （○ 新幹線駅周辺に必要な施設の立地を容認）
 - （想定される土地利用）地元企業の事務所、コンビニ、床屋、ホームセンター、アパート など

住宅ゾーン

- 住宅地に特化
 - 良好な住宅環境の創出、保存
 - （想定される土地利用）戸建て住宅 など

ゾーニング

序. 土地利用方針の策定にあたって

1. 策定の背景

- 本市は、平成 26 年度長野～金沢間の北陸新幹線開業（予定）に向け、北陸新幹線（仮称）上越駅周辺地区（以下「新幹線新駅周辺地区」という）において、様々な調査や計画（新幹線新駅周辺整備計画（平成 12 年度策定）など）、委員会を展開し、当地区のあり方に関して検討を重ねてきた。
- これらの検討結果を踏まえ、当地区の具体的な整備手法として、上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業（約 30ha）を平成 16 年度より着手し、新幹線開業に向けた準備を計画的に進めている。
- 上記のほか、新駅周辺の鉄道施設やアクセス道路等、各種整備が動き出している中、新幹線新駅周辺地区について、今後の土地利用に対する具体的な方針を示すことは、まちづくりのさらなる推進、発展を目指す上において大変重要である。

2. 目的

本方針は、新幹線新駅周辺地区について、上越市ならびに上越地域の玄関口にふさわしいまちづくりを進めるため、土地利用に関する上位計画やこれまでの検討結果を踏まえ、本市が目指す土地利用の方針を明らかにするために定めるものである。

3. 策定範囲

図. 1 新幹線新駅周辺地区の位置と範囲

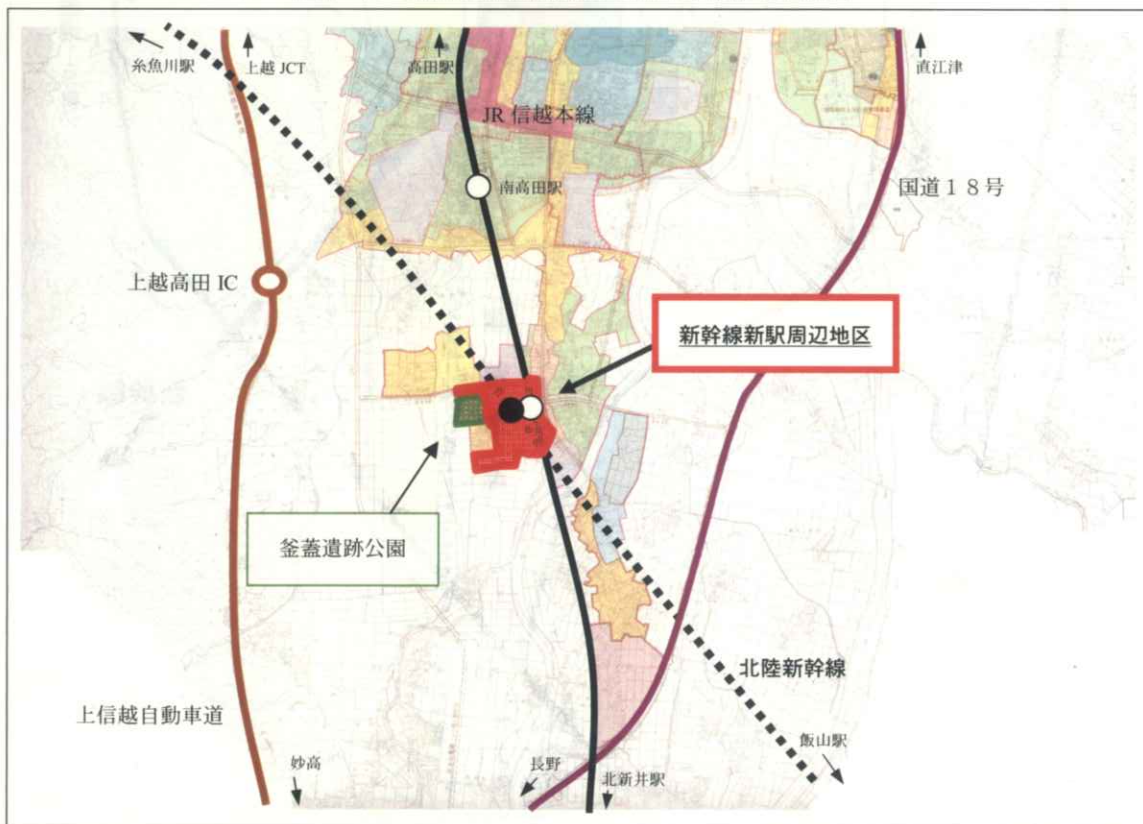
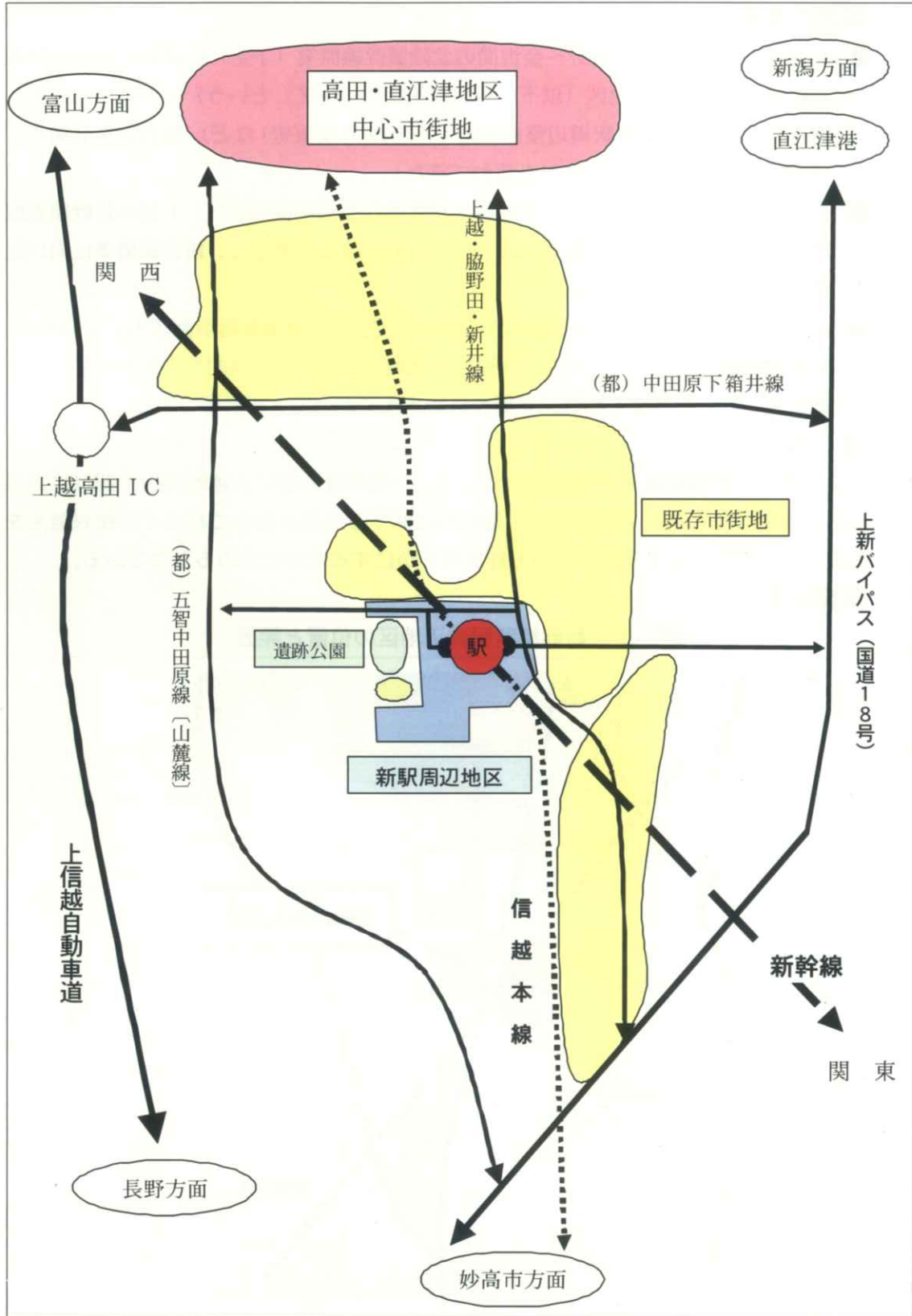


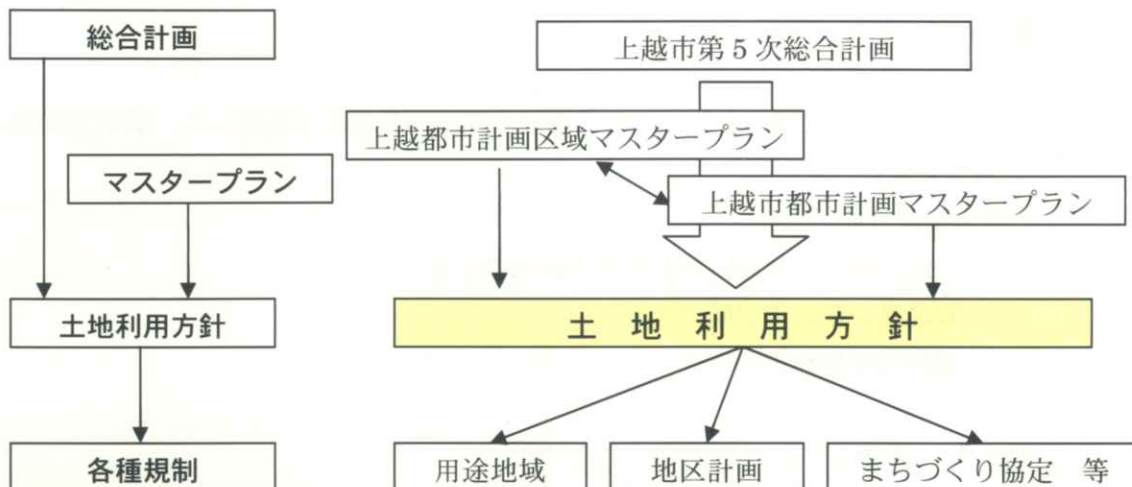
図. 2 新幹線新駅近郊の交通施設、土地利用の概要



1. 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針の考え方

1. 本土地利用方針の位置づけ

◆位置づけ



2. 上位計画における当地区の方角性と考慮すべき事項

(1) 上位計画における当地区の方角性

① 第5次総合計画

◆4章 土地利用構想

◎ゲートウェイ（玄関口）として新幹線新駅周辺地区に位置づけている。

○北陸新幹線開業後は、市の新たな玄関口となることから、観光や業務等を目的とした来訪者をもてなすにふさわしい環境整備とともに、都市拠点をはじめ市内との円滑な移動を実現する交通施設（駅、駐車場等）の整備を行います。

また、駅周辺の住宅地については、隣接する既存の住宅地との調和に配慮しながら良好な住環境の整備を行います。

② 上越都市計画区域マスタープラン（新潟県決定）

◆Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針

■市街地の土地利用の方針

○脇野田地区の新幹線新駅周辺地区は、本都市計画区域への新しい玄関口としての恵まれた交通利便性を活かし、土地区画整理事業により商業・業務系を中心とした土地利用を図る。

③ 上越市都市計画マスタープラン

◆2章 めざすべき都市像 —（将来都市構造）

■セントラルゾーン

○海と湊のまちづくり地区（直江津地区）、城と桜のまちづくり地区（高田地区）
等との連携による都市核の形成

○幹線道路網の形成による交通機能の強化

○近隣商業、行政、福祉等市民の日常生活の様々なサービス機能の充実

◆4章 地域別構想

■新幹線新駅周辺地域

○基本コンセプト

「上越の新たな玄関口として、周辺の自然環境や景観にも配慮した、**質の高いまちづくり**」

○都市整備方針

- ・上越の新しい**玄関口周辺地区の都市づくり**
- ・**質の高い新都市空間**の形成
- ・**環境共生型都市**の形成

(2) 考慮すべき事項（上位計画との整合）

① 第5次総合計画

○都市拠点ではなくゲートウェイ（玄関口）に位置づけている。

→大規模集客施設などの排除

○玄関口として、「来訪者をもてなすにふさわしい環境整備」「交通施設の整備」

→新幹線利用者の利便施設の立地

○良好な住環境の整備

→建物用途の混在を避ける。建物用途や形態などのコントロール。

② 上越都市計画区域マスタープラン

○恵まれた交通利便性を活かし、商業・業務系を中心とした土地利用

→広域的な拠点性の強化

③ 上越市都市計画マスタープラン

○既存市街地との連携による都市核の形成（セントラルゾーンの一角を形成）

→市街化の促進

○交通機能の強化

→乗り換え機能の充実

○日常サービス機能の充実

→地域住民の利便施設の立地

○質の高いまちづくり、質の高い新都市空間

→建物用途の混在を避け、形態などをコントロール

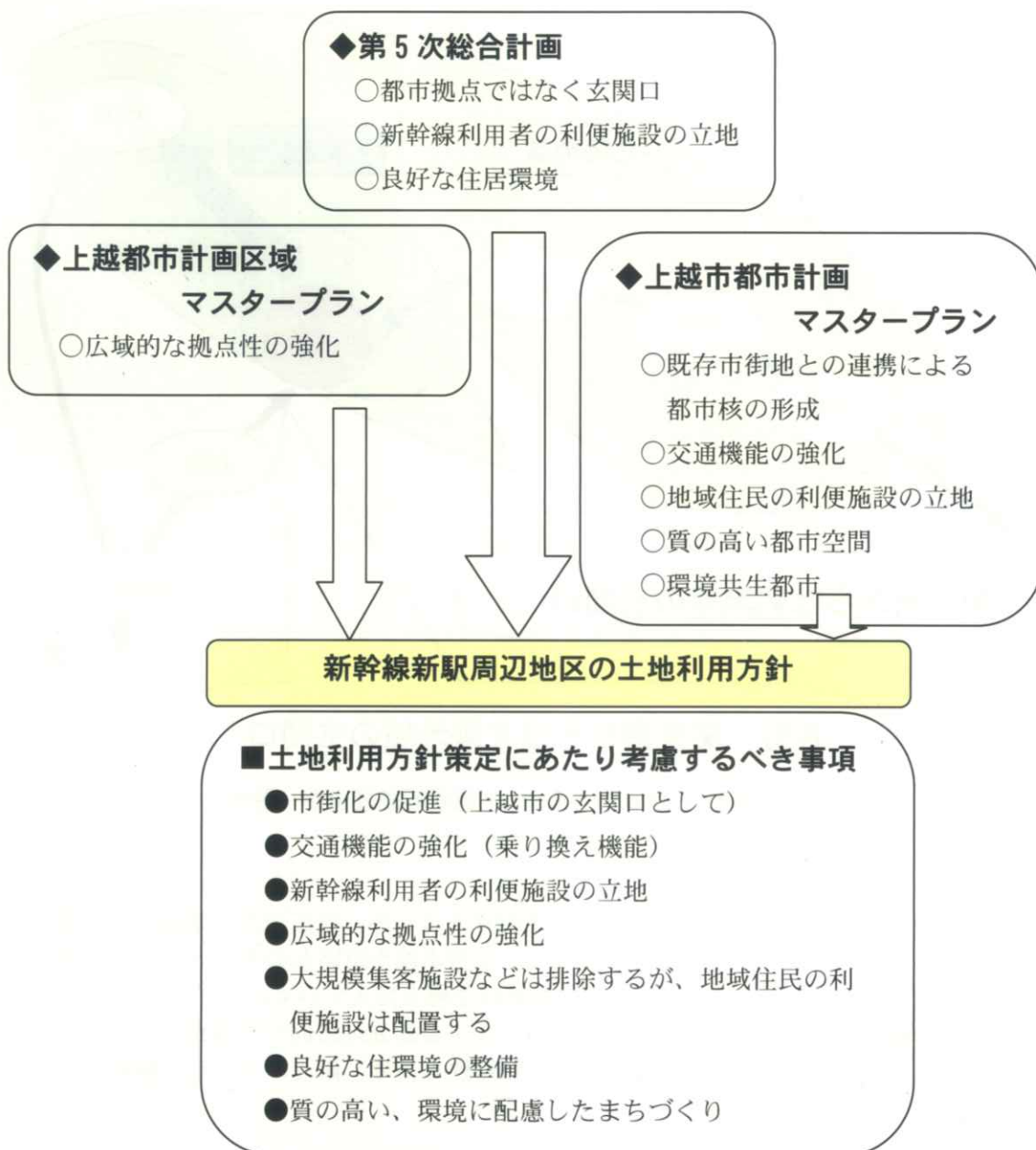
○環境共生型都市

→環境に配慮した整備、周辺環境との調和

◆考慮すべき事項（まとめ）

- 市街化の促進（上越市の玄関口として）
- 交通機能の強化（乗り換え機能：駅前広場、在来線移設、駐車場など）
- 新幹線利用者の利便施設の立地（観光案内所、ビジネスホテルなど）
- 広域的な拠点性の強化（コンベンション施設など）
- 大規模集客施設などは排除するが、地域住民の利便施設は配置する
- 良好な住環境の整備
- 質の高い、環境に配慮したまちづくり

図. 3 本土地利用方針の位置づけと考慮すべき事項

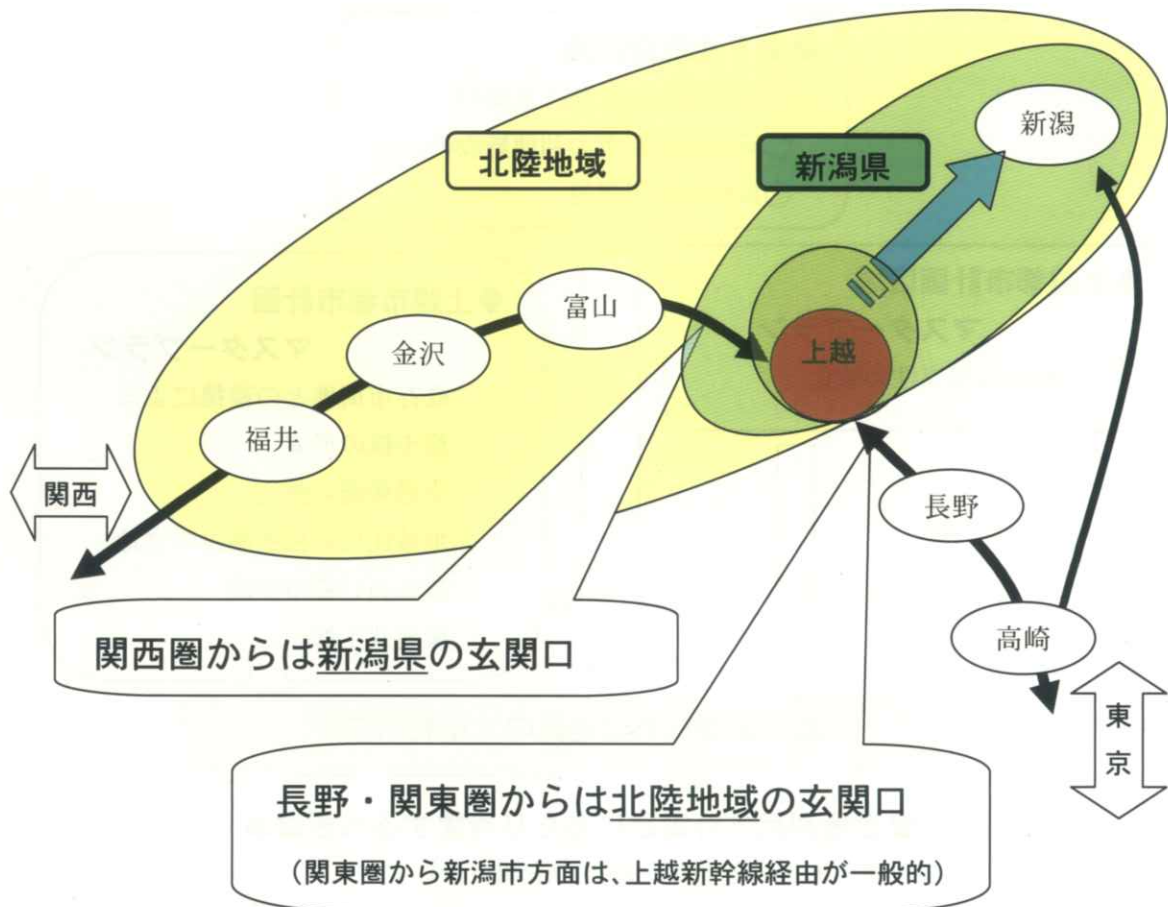


3. 上越市における新駅ならびに新駅周辺地区の役割

■新幹線新駅は、高速かつ大量輸送モードを有し、信越線と接続することが特徴である。したがってそのインパクトを最大限活かすことは、上越市ならびに上越地域の活性化に資する。

○玄関口…………… 上越市ならびに上越地域の玄関口（長野・関東圏からは北陸地域の玄関口、関西圏からは新潟県の玄関口）である。単なる地方中間駅でなく、地方中核都市の拠点駅として格調高い整備を行う。

図. 4 玄関口（ゲートウェイ）のイメージ

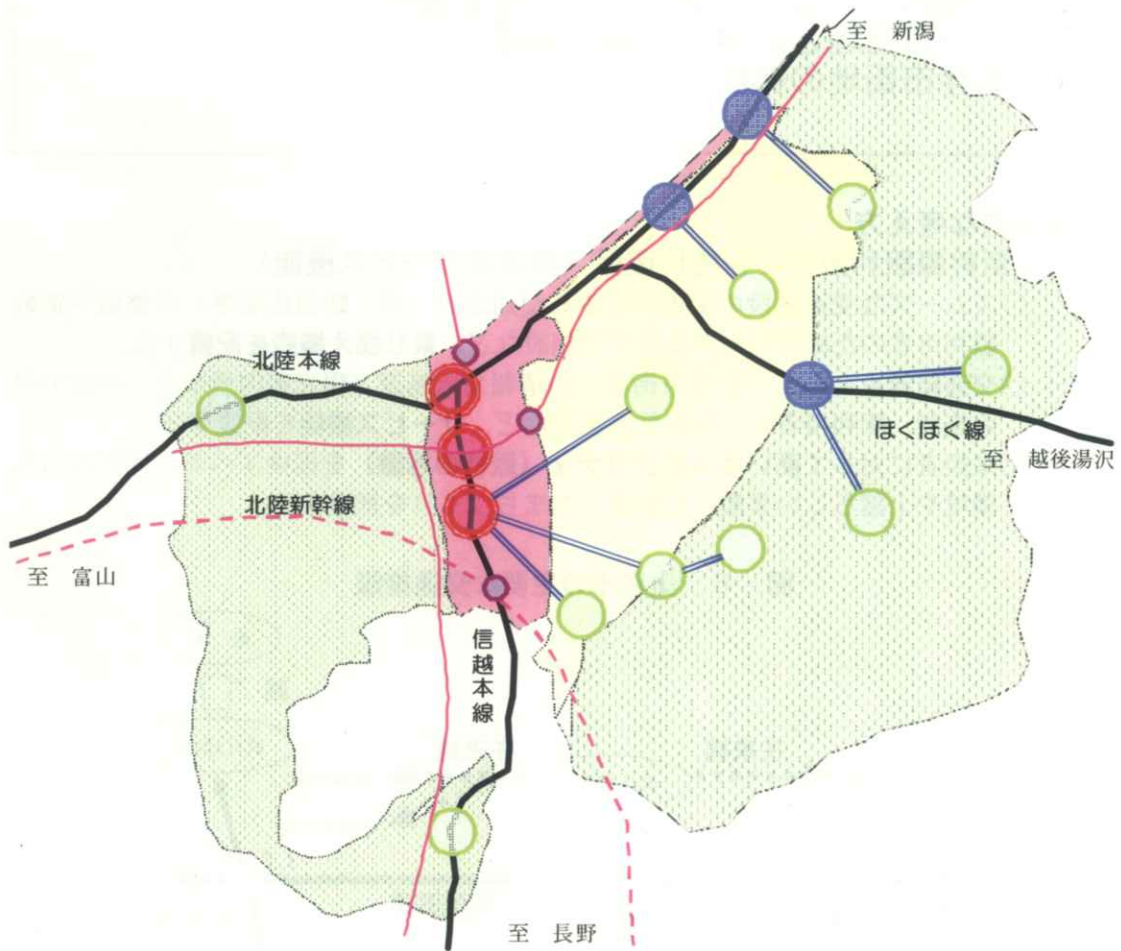


- 交通の結節点… 上越市の既成市街地をはじめ、直江津港や地域内の各拠点とを結ぶべく、信越本線や道路とのネットワークを図り、交通の接続抵抗を極力抑えていく。
- 観光の基点…… 佐渡を含む地域内の主要観光地に向かう基点となるべく、観光交通の結節性を高め、観光のサービス機能の充実を図る

■新駅周辺地区は、上越地域の玄関口であることから来街者に対して極めて高いホスピタリティ（歓待の意識）を提供すべく、利便性にくわえ環境や景観にも配慮する。

■新駅周辺地区の商業・サービス機能は、直江津や高田など中心市街地の商業機能を圧迫するような広域集客の性格を有するものであってはならない。逆に連携を図ることで既成市街地の活性化を図る。

図. 5 上越市の都市構造



	拠点	交通ネットワーク	土地利用
凡例	都市拠点	バス路線 (幹線バス)	市街地
	地域拠点	鉄 道	田園地域
	生活拠点	広域交通網	中山間地域
	ゲートウェイ (玄関口)		

II. 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針

- ◆ 「I. 新幹線新駅周辺地区の土地利用方針の考え方」を基に、当地区の土地利用方針を下記のとおりとする。

1. 新幹線新駅周辺地区の基本的方針（土地利用方針）

- (1) 新幹線駅利用者の利便性確保
- (2) 広域的（北信越地域）な拠点性を強化
- (3) 中心市街地との適正な機能分担
- (4) 既存市街地の機能を強化

2. 基本的な考え方

(1) 新幹線駅利用者の利便性確保（旅客サービス機能）

- スムーズな交通手段の変更ができる交通施設（駅、駅前広場等）の整備や新幹線利用者のためのパーク&ライド施設など、**乗り換え機能を配置**する。
- 交通結節点として、観光来街者への情報発信施設（観光案内所など）や宿泊対応施設、駅利用者への物販飲食施設など、**サービス機能を配置**する。
- 来街者に対して**高いホスピタリティ（歓待の意識）**を提供すべく、周辺の自然環境や上越らしい景観にも配慮したまちづくりを推進する。

図. 6 上越市の主要な交通施設

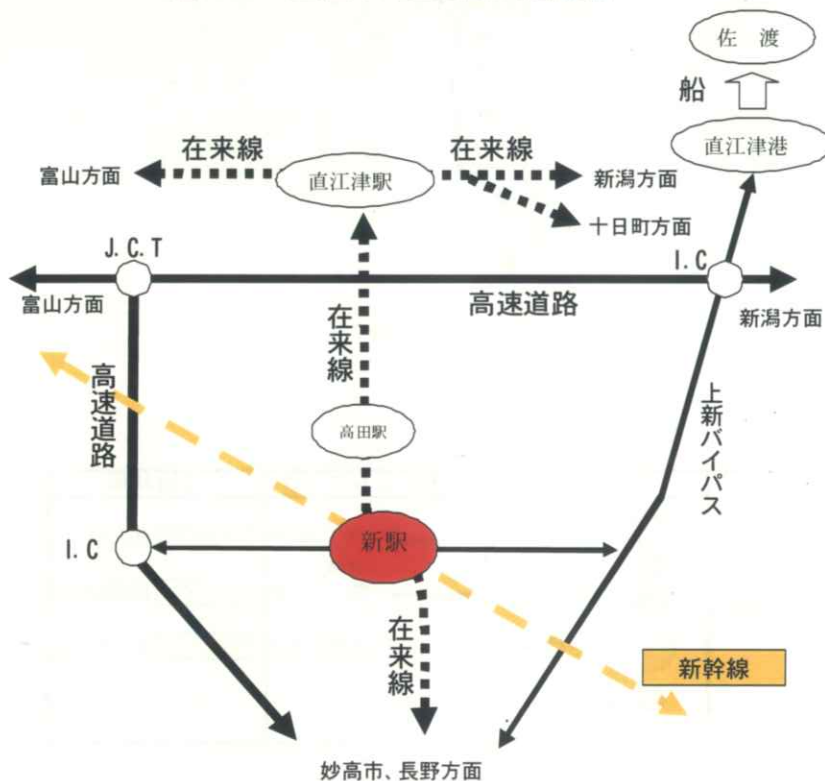
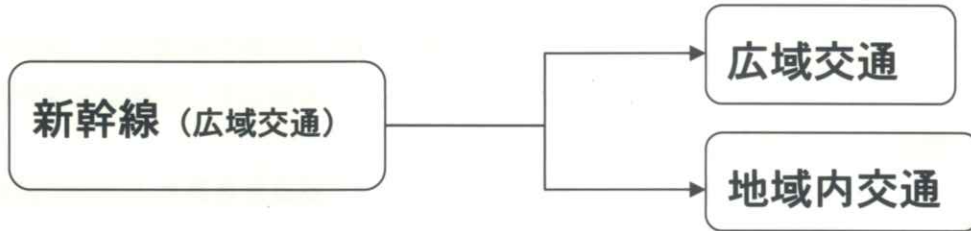
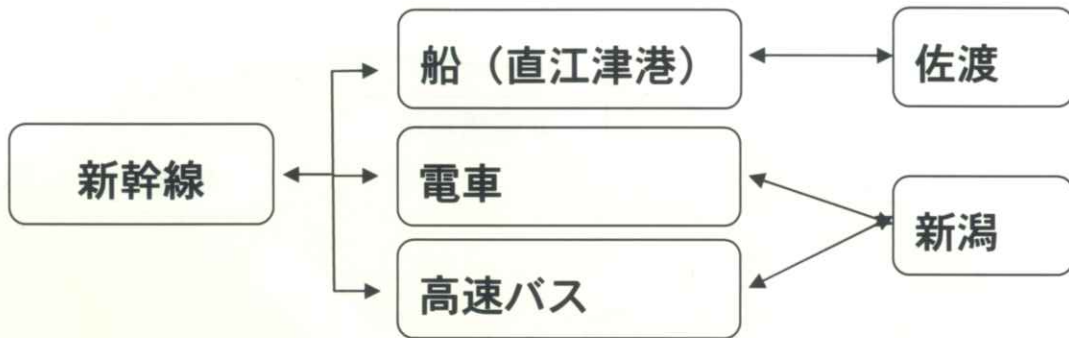


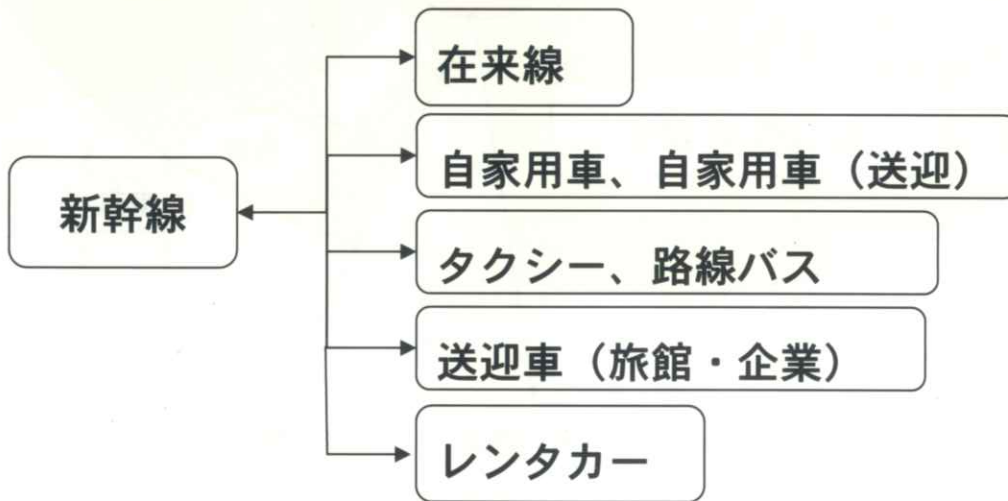
図. 7 乗り換えパターン



●例1 新幹線 (広域交通) ↔ 広域交通



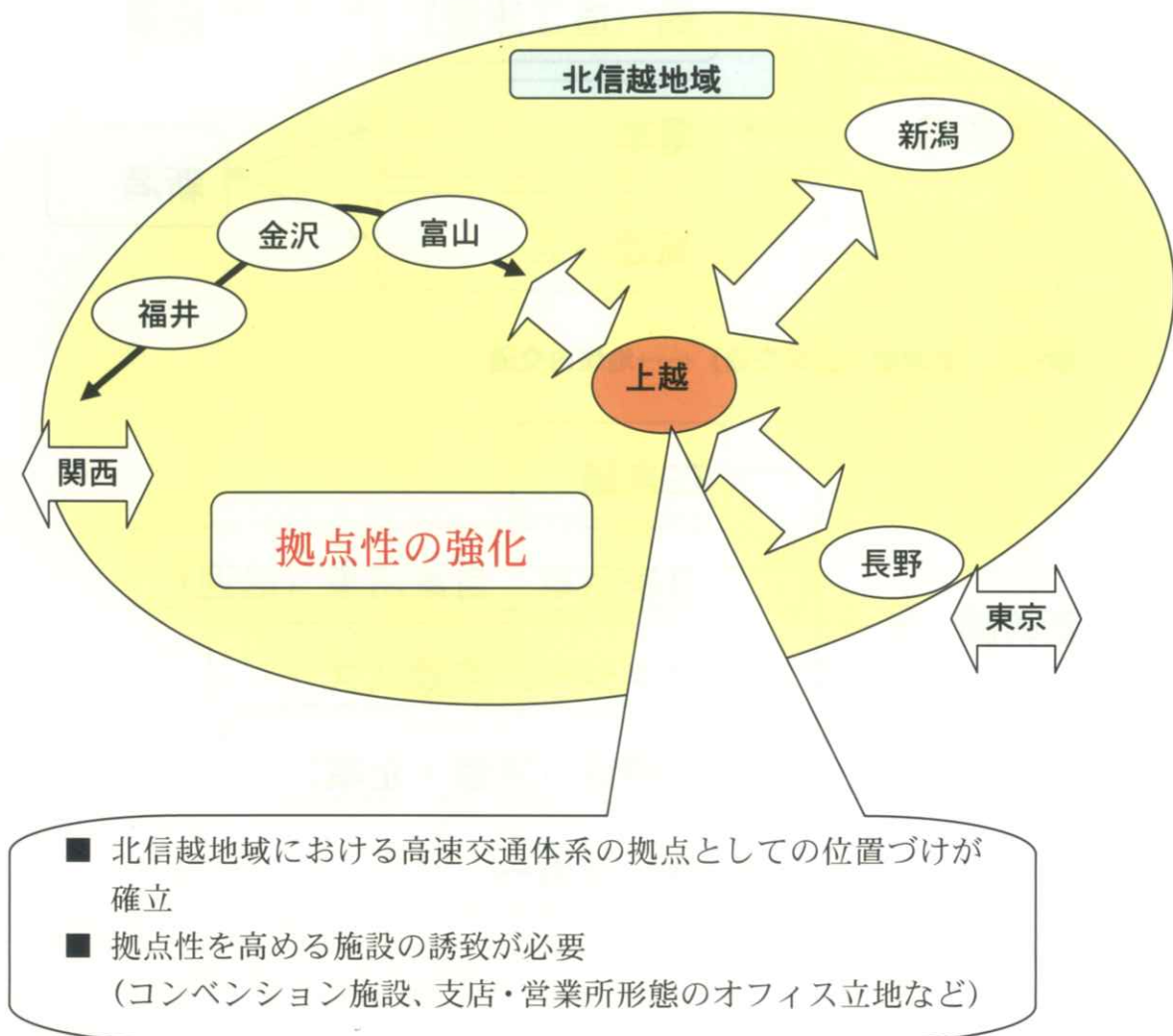
●例2 新幹線 (広域交通) ↔ 地域内交通



(2) 広域的（北信越地域）な拠点性の強化（広域結節拠点機能）

- 以前より上越市は、高速道路網において北信越地域の重要な結節点に位置している。
- また、新幹線の開業により上越と富山・金沢との時間距離が短縮され、鉄道網の面からも結節点としての重要性が高まり、北信越地域における**高速交通体系の拠点としての位置づけ**が確立する。
- よって、その優位性を活かし、北信越地域において**拠点性を高める施設の誘致**を進め、**交流人口を増加**させる。

図. 8 広域結節拠点



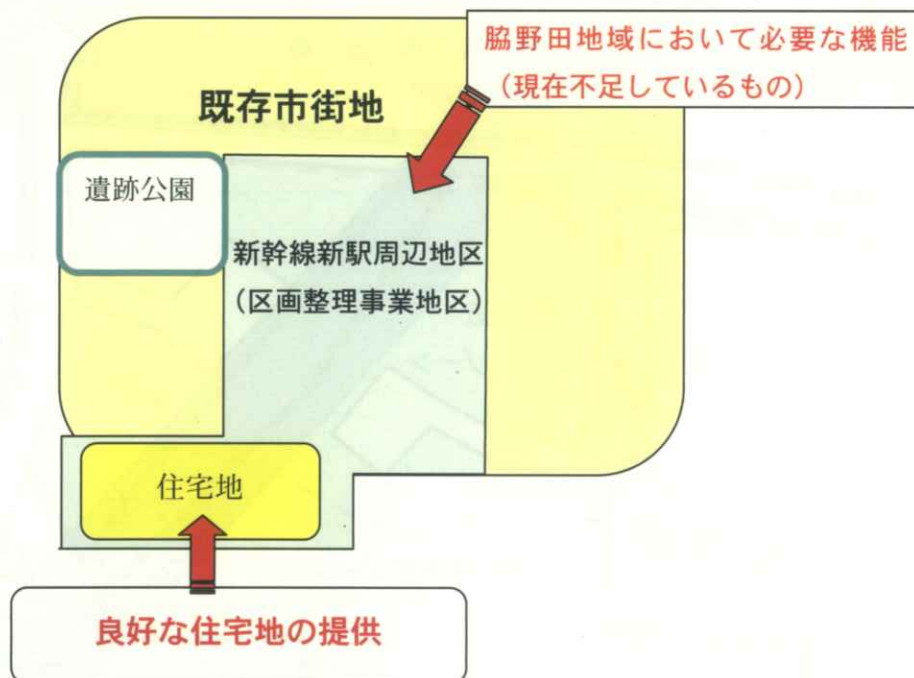
(3) 中心市街地との適正な機能分担

- 当地区においては、駅の利用者並びに当該地区の住民に対する利便を増進するため、各種の施設を整備するが、これらの施設は、**中心市街地の商業施設等と適正な機能分担**を図る。
- また、在来線などの交通機関を活用し、中心市街地において**既に立地しているさまざまな施設との連携**を図る。

(4) 既存市街地の機能を強化

- 周辺は市街地（脇野田地域）を形成していることから、当地区もその**市街地の一角を形成することとなる**。
- 在来線の脇野田駅は脇野田地域にとって重要な公共交通を担っていることから、脇野田地域にとって使いやすい駅となることが重要。
- 新幹線駅の設置により当地域の道路が整備され、地域内環境が変化する。
- よって、**脇野田地域において必要な機能（現在不足している機能）**を駅周辺地区に配置する。
- また、周辺の自然豊かな環境や新幹線新駅に近接した利便性を活かした**良好な住宅地の整備**を行う。

図. 9 利便施設の配置（イメージ図）



Ⅲ. ゾーニングと地区別の土地利用方針

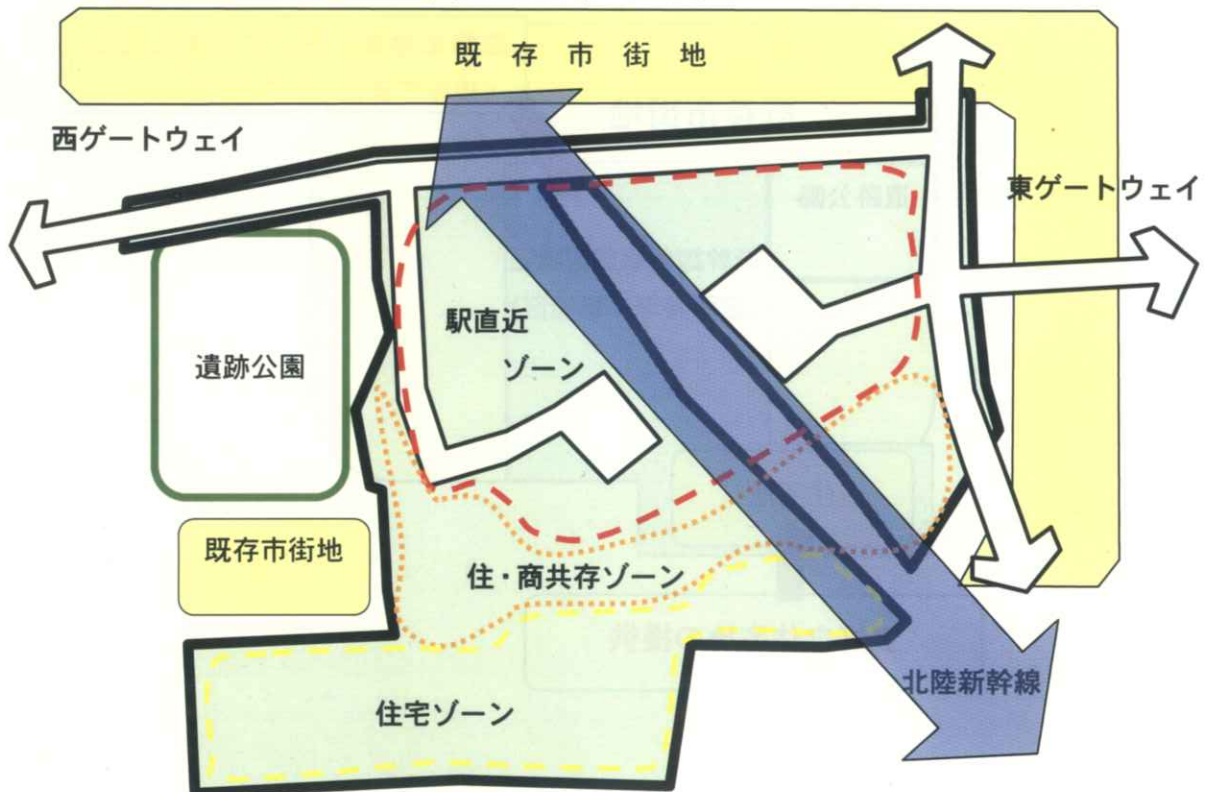
1. ゾーニング

◆新幹線新駅周辺地区の基本的方針を基に当地区のゾーニングを検討する。

ゾーニングエリアとイメージは下記のとおりとする。

- ① 駅直近ゾーン（駅周辺にぎわいゾーン）
 - 駅前広場を中心とした駅東口、西口に面する北側エリア。
 - 駅への近接性を活かして、商業、業務、サービスをはじめ、多様な施設を誘導する地区の顔となるゾーン。
- ② 住・商共存ゾーン（商住複合いきいきゾーン）
 - 駅直近ゾーンと住宅ゾーンの間位置するエリア。
 - 日常生活に必要な商業・サービス施設と低中層の都市型住宅が適度に混在し、駅周辺のにぎわいと良好な住宅地の中間的な性格を有するゾーン。
- ③ 住宅ゾーン（やすらぎ住宅ゾーン）
 - 当地区の南側に広がる田園地帯に接する駅からやや離れたエリア。
 - 周辺に広がる自然環境と調和のとれた良好な住宅地を提供するゾーン。

図. 10 ゾーニング



2. 各地区（ゾーン）の土地利用方針

◆ 地区全体

■大規模な商業施設等を規制

- 当地区は、新幹線駅利用者の利便性確保や既存市街地の機能強化を行いながらも、中心市街地の商業施設等と適正な機能分担を図る観点から、大規模な商業施設等の立地を規制する。

■風俗営業料飲店舗等の制限

- 当地区は、上越市の新しい玄関口として、質の高いまちづくりが求められることから、商業地域であっても、一定の遊技施設や風俗系店舗に制限を設ける。

◆各地区（ゾーン）

① 駅直近ゾーン

■商業・業務施設に特化（駅の利便機能、広域拠点機能、地域サービス機能）

- 新幹線駅周辺に必要な施設の立地を促進
- 地域住民の利便施設の立地を容認
- 戸建て住宅の規制

② 住・商共存ゾーン

■小規模商業・業務施設と住宅の混在

- 地域住民の利便施設の立地を促進
- (○新幹線駅周辺に必要な施設の立地を容認)

③ 住宅ゾーン

■住宅地に特化

- 良好な住宅環境の創出、保存

3. 想定される土地利用

① 駅直近ゾーン

○駅利用者の利便施設

(例) 観光案内所、物産販売所（みやげ物屋）、ビジネスホテル、飲食店、レンタカー、駐車場など

○広域拠点（北信越地域における）施設

(例) コンベンション施設、(各種) 北陸支店、北陸営業所など

○地域住民のサービス施設

(例) スーパーマーケット、ホームセンター、銀行、コンビニ、福祉施設など

② 住・商共存ゾーン

○地域業務施設

(例) 地元企業の事務所など

○地域住民のサービス施設

(例) 飲食店、コンビニ、床屋、クリーニング屋、弁当屋、スーパーマーケット、ホームセンター、町内会館など

○居住施設

(例) アパート、戸建て住宅、マンション、社宅など

③ 住宅ゾーン

○居住施設

(例) 戸建て住宅など

【 参 考 資 料 】

- 用途地域図（新幹線新駅周辺地区）・・・別紙1

【 参 考 文 献 】

- 上越市第5次総合計画（改定版）
- 上越都市計画区域マスタープラン
- 上越市都市計画マスタープラン
- 新幹線新駅周辺整備計画

新幹線新駅周辺地区の土地利用方針

平成21年 月

発 行 新潟県上越市

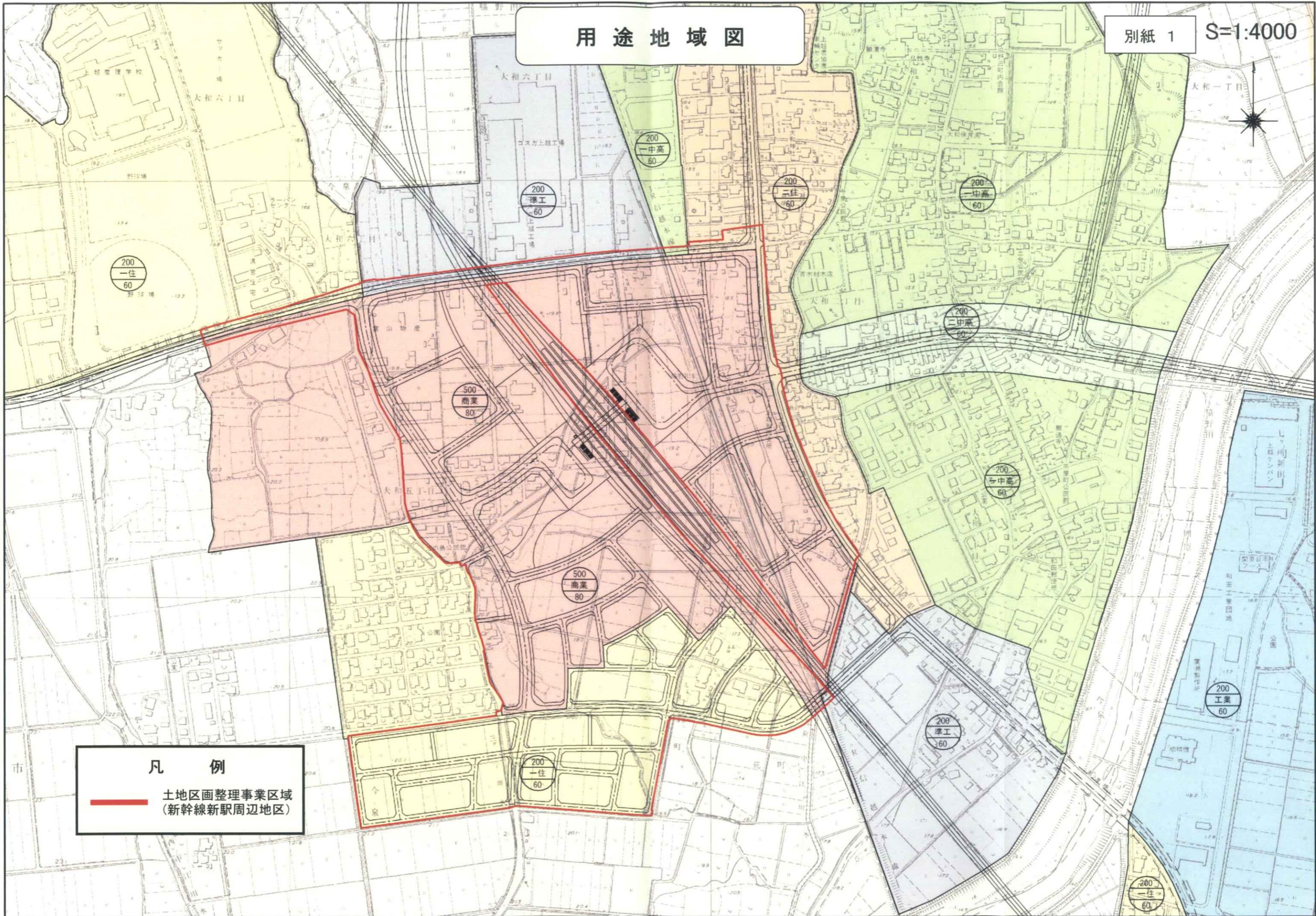
〒943 - 8601 新潟県上越市木田1丁目1番3号

TEL (025) 526 - 5111 FAX (025) 526 - 6111

URL <http://www.city.joetsu.niigata.jp/>

用途地域図

別紙 1 S=1:4000



凡 例

土地区画整理事業区域
(新幹線新駅周辺地区)

