

### 3 エリア別土地利用

多様な都市機能<sup>18</sup>を有する「市街地」、優良農地を有する「田園地域」、豊かな自然環境を有する「中山間地域」において、それぞれの特性をいかし、育む土地利用を推進します。

#### (1) 市街地

市街地は、都市計画区域のうち、上越都市計画区域の市街化区域及び柿崎都市計画区域の用途が設定されている地域を対象とします。今後、市街地の低密度な拡大を抑制するとともに、現在の市街地内の十分に活用されていない土地について優先的な活用を促進します。

この中で、特に多様な機能集積と市内外からの求心力を確保するエリアを「都市拠点」として位置付けるとともに、日常生活に最低限必要な都市機能の集積を確保する「地域拠点」や「生活拠点」、市の玄関口としてふさわしい環境整備を推進する「ゲートウェイ」及び特定の用途利用を促進する「その他の市街地」など、それぞれの地域特性に応じた土地利用を推進します。

##### ① 都市拠点

多様な都市機能や利便性の高い交通ネットワークを有する高田駅、直江津駅、及び春日山駅周辺を「都市拠点」として位置付け、それぞれの個性に合わせた都市機能の集積を促進します。

また、都市拠点同士を結ぶ公共交通ネットワークの機能強化によって、3つの都市拠点を一体的なゾーンとして、調和のとれたまちづくりを推進します。

これらにより、都市的ライフスタイルを可能とする居住環境と当市の経済発展の原動力を兼ね備えた、当市の“かお”としてにぎわいあふれるまちを目指します。

##### ○ 高田駅周辺

都市機能の多様性や集積度、バス路線の集積度などが市内で最も高く、都市拠点の中でも中心的存在となる地区です。

既に集積している商業、業務、医療、交流、居住などの都市機能や、雁木や町家などに象徴される歴史的価値をさらに高める観点から、各種都市機能の集積や歴史的まちなみの保存と活用を促進します。また、市民や来訪者の交通アクセス性や拠点内での回遊性を高めるため、公共交通機関の利便性向上策と連携した機能配置を推進します。

##### ○ 直江津駅周辺

直江津駅は、新潟、東京、長野、金沢の各方面を結ぶ鉄道の結節点であり、市の玄関口としての特性を持っています。また、古くからの商店街が残っているほか、その周辺は教育機能の集積度が比較的高い地域です。

北陸新幹線開業後は、市の玄関口としての機能は新幹線新駅〔上越（仮称）駅〕が中心となりますが、市内における鉄道の結節点としての地位は変わらないことから、今後も既存の都市機能<sup>18</sup>に加え、商業、交流機能などの立地を促進し、市民生活の利便性を高めることによって、高田駅周辺地区の役割を補完し、鉄道沿線地域の拠点となるまちを目指します。

また、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し、さらには近隣にある直江津港の存在を踏まえながら、市内外からの交流促進に寄与する機能配置を促進します。

### ○ 春日山駅周辺

春日山駅は、高田駅と直江津駅の間位置し、駅周辺には、住宅をはじめ行政、文化・スポーツなどの都市機能の集積度が比較的高い地域です。

これらの機能集積や、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、幅広い年齢層によるにぎわいと風格のあるまちを目指します。

## ② 地域拠点・生活拠点

拠点の4つの要件（p.72参照）を満たし得る各地区の中心的エリアについては、その集積度や都市拠点との位置関係に応じて、「地域拠点」または「生活拠点」と位置付け、その集積をいかした取組や居住空間の確保を図ります。

## ③ ゲートウェイ（玄関口）

新幹線新駅、上越インターチェンジ、直江津港周辺については、市の玄関口としての特性をいかした整備を促進します。

### ○ 新幹線新駅〔上越（仮称）駅〕周辺

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、都市拠点を始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、良好な居住環境の整備を行います。

### ○ 上越インターチェンジ周辺

北陸自動車道、上信越自動車道、国道8号、同18号などの交通ネットワークを活用できる恵まれた環境をいかし、物流機能等の充実を図ります。

また、現在大規模な商業施設が集積する区域における商業施設や公共公益施設<sup>37</sup>の立地については、圏域における需要の動向や市民の利便性に加え、都市拠点の機能維持や地域経済・行財政への影響などを多面的に考慮し、慎重に検討を行います。

### ○ 直江津港周辺

国内外への旅客・貨物航路を有する重要港湾であり、国内最大級のLNG<sup>8</sup>火力発電所やLNG受入基地の建設などに象徴されるエネルギー港湾として

の特長をいかし、物流機能や製造業等の機能集積や、交流機能の整備を促進するとともに、周辺の居住環境への配慮を十分に行います。

#### ④ その他の市街地

その他の市街地については、それぞれの地域特性に応じた住居系、商業系、工業系などの用途地域を設定し、各地域の機能分担を促進します。

- 新たな住宅建設については、各拠点や市街地の人口密度を高める観点から、人口及び世帯動向を踏まえ、既成市街地内の未利用地に誘導します。

また、安全・安心な居住環境を確保するため、防災機能の強化や公園緑化などの整備を推進します。

- 最寄品<sup>39</sup>を中心とした近隣型商業施設の立地については、消費需要の動向や、市民の利便性、居住環境への影響を踏まえつつ、適正規模の立地誘導を図ります。また、買回品<sup>40</sup>を中心とした大規模な商業施設の立地については、行財政、地域経済、環境に与える影響も含めて多面的に考慮し、慎重に検討を行います。

- 工場等の新規立地や移転については、既存の工業団地をはじめとした工業用地への集積を促進するとともに、緑化等による良好な環境整備を促進します。

既存の工業用地での対応が難しい規模の新規立地や既存工場用地の拡張に対しては、その業種・業態に応じた周辺環境への影響やインフラ<sup>19</sup>整備の必要性などを考慮し、対応します。

## (2) 田園地域

田園地域は、市街化区域に隣接する東部から南部にかけての平坦地域の農地を対象とします。

基本的には、農業の生産性の向上を図る「農業振興地域」として位置付けるとともに、地区の中心的エリアについては、農業振興地域での安定的な生活を確保するための「地域拠点」または「生活拠点」として位置付けます。

### ① 農業振興地域

当市の特徴でもある広大で豊かな田園環境は、先人が長い年月の中で守り育んできた優良農地であり、近年はその景観や環境保全機能などについても評価がされつつあります。

このことから、今後も安全かつ安定した食料生産を目指し、稲作を中心とした農産物の生産機能の向上を図るとともに、農地が持つ景観や環境保全機能の面からも保全を推進します。一方、工業や商業などの他用途への転用は原則として抑制します。

また、集落地については、農村らしい生活環境や景観の保全を促進します。

### ② 地域拠点・生活拠点

田園地域の中でも、拠点の4つの要件（p.72参照）を満たし得る各地区の中心的エリアについては、その集積度や都市拠点との位置関係に応じて、地域拠点または生活拠点と位置付けます。

日常生活に最低限必要な都市機能<sup>18</sup>の確保や立地を促進するとともに、公共交通ネットワークの充実により、生活行動や人と人のつながりを強めていくことで、地区内外との交流を促進する機能の立地についても検討します。

また、拠点の属する地区内において、近い将来、地域コミュニティの維持が困難になると予想される集落が複数存在する場合については、魅力的なライフスタイルの提示を前提としながら、拠点内での定住人口確保を目指した居住促進策について検討します。

### (3) 中山間地域

中山間地域は、平地の外縁部から山間地に至るまとまった平坦な耕地の少ない地域を対象とします。

基本的には、天然林を中心とした「環境保全地域」や、自然環境と調和した日常生活や生産活動を営む「環境共生地域」として位置付けるとともに、地区の中心的エリアについては、環境共生地域での安定的な生活を確保するための「地域拠点」または「生活拠点」として位置付けます。

#### ① 環境保全地域

天然林などを中心とした森林地域は、緑のダムとしての水源かん養<sup>41</sup>機能や、保水・浄化機能、野生動植物の生息・生育の場としての生態系保全機能、地球温暖化の原因物質である二酸化炭素を吸収・貯蔵する機能などの多面的な機能を有しています。また、ありのままの自然が残る森林地域は、見る人に感動や心の安らぎを与えてくれるレクリエーション空間としての役割も果たします。

このことから、乱開発や不法投棄を抑制し、環境保全を推進します。

#### ② 環境共生地域

豊かな自然環境の中で人々が生活を営む中山間地域は、その地域特性に応じた農産物の生産機能を有するとともに、保水・浄化機能、土砂災害等の防止機能などの環境保全機能を担う大切な地域です。

今後、環境問題や自然災害の深刻化が想定される中で、中山間地域の担う役割はこれまで以上に重要となることから、山林から平地、海へのつながりを改めて認識し、山林及び里山の荒廃等を市全体の問題としてとらえながら、維持・保全を推進します。あわせて、地域の特性をいかした市民のレクリエーションや自然学習の場などとして、自然環境と共生した利用を推進します。

また、集落地については、山里らしい生活環境や景観の保全を推進します。

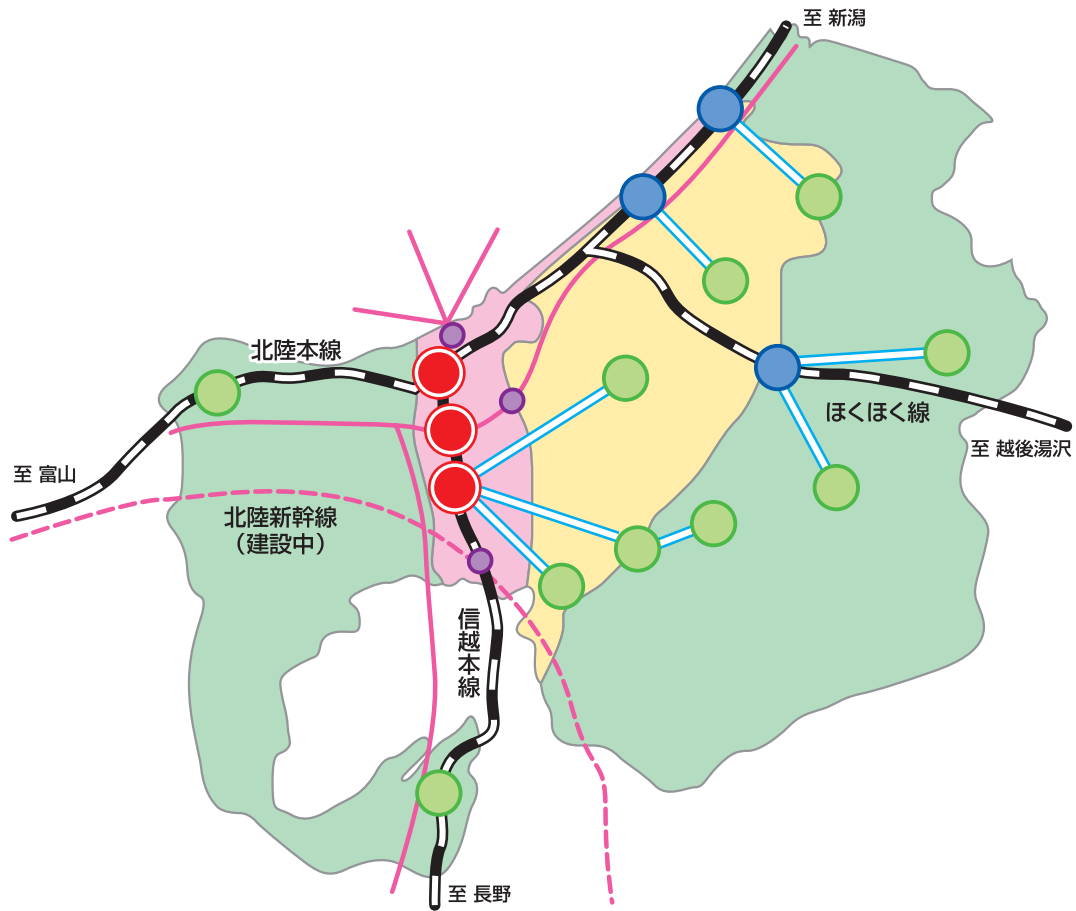
#### ③ 地域拠点・生活拠点

中山間地域の中でも、拠点の4つの要件（p.72参照）を満たし得る各地区の中心的エリアについては、その集積度や都市拠点との位置関係に応じて、「地域拠点」または「生活拠点」と位置付けます。

日常生活に最低限必要な都市機能<sup>18</sup>の確保や立地を促進するとともに、公共交通ネットワークの充実により、生活行動や人と人のつながりを強めていくことで、地区内外との交流を促進する機能の立地についても検討します。

また、拠点の属する地区内において、近い将来、地域コミュニティの維持が困難になると予想される集落が複数存在する場合については、魅力的なライフスタイルの提示を前提としながら、拠点内での定住人口確保を目指した居住促進策について検討します。

都市構造及びエリア別土地利用のイメージ



	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)		

※ 各拠点及び交通ネットワークの具体的な場所については、前述の要件に沿って検討するものとする。