

新幹線新駅周辺地区の土地利用方針

平成22年12月

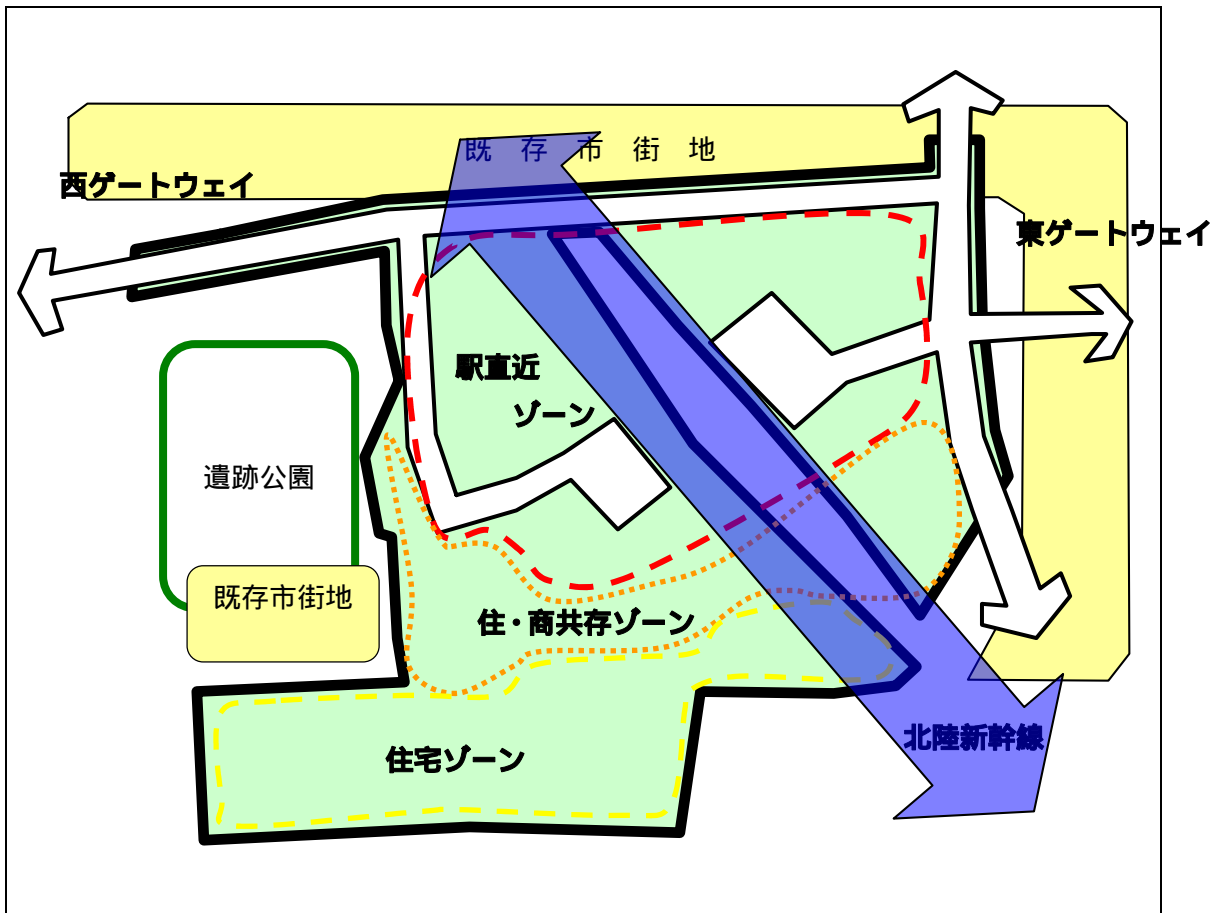
新潟県上越市

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 |
| ．新幹線新駅周辺地区の土地利用方針の考え方 | ．．．． | 3 |
| ．新幹線新駅周辺地区の土地利用方針 | ．．．． | 8 |
| ．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

上位計画等に基づく新駅周辺地区の位置づけ

- 広域的（北信越地域）な拠点性の強化
 - ・ゲートウェイとしての特性を活かした整備
 - ・質の高い新都市空間の形成
 - ・既存市街地の機能の強化

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】

既存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

公共交通の結節機能を強化
高いホスピタリティのサービス機能を提供

2) 広域的（北信越地域）な拠点性の強化

高速交通体系の拠点性を生かしたまちづくり
広域的な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

ゲートウェイとしての特性を最大限に活かす業務施設や駅利用者の利便を促進する施設を整備
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

4) 既存市街地の機能の強化

新駅周辺地域において必要な機能を配置
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

5) 良好な環境の形成と活用

田園景観、遺跡公園、山並み眺望と調和し、これらを活かしたまちづくり
新たな玄関口にふさわしい、安全・安心で快適な生活環境の形成

ゾーニング

ゾーン全体：良好な環境の形成

土地区画整理事業計画と整合した適正な規模・機能の商業・業務施設を誘導（渋滞・夜間騒音等の防止）
一定の遊技施設や風俗系店舗を制限
釜蓋遺跡を活かす機能、釜蓋遺跡に至る動線等の配置

商業地域

駅周辺にぎわいゾーン：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重視
地域住民の利便施設を立地
戸建て住宅を規制

公共空間（駅前広場など）：交通結節機能の充実

新幹線からバス、タクシー、自家用車等に快適に乗り換えられる機能の確保・強化

商住複合いきいきゾーン：小規模商業・業務施設と住宅の共存

地域住民の利便施設の立地を重視
新幹線駅周辺に必要な施設を立地
戸建て住宅、共同住宅等を立地

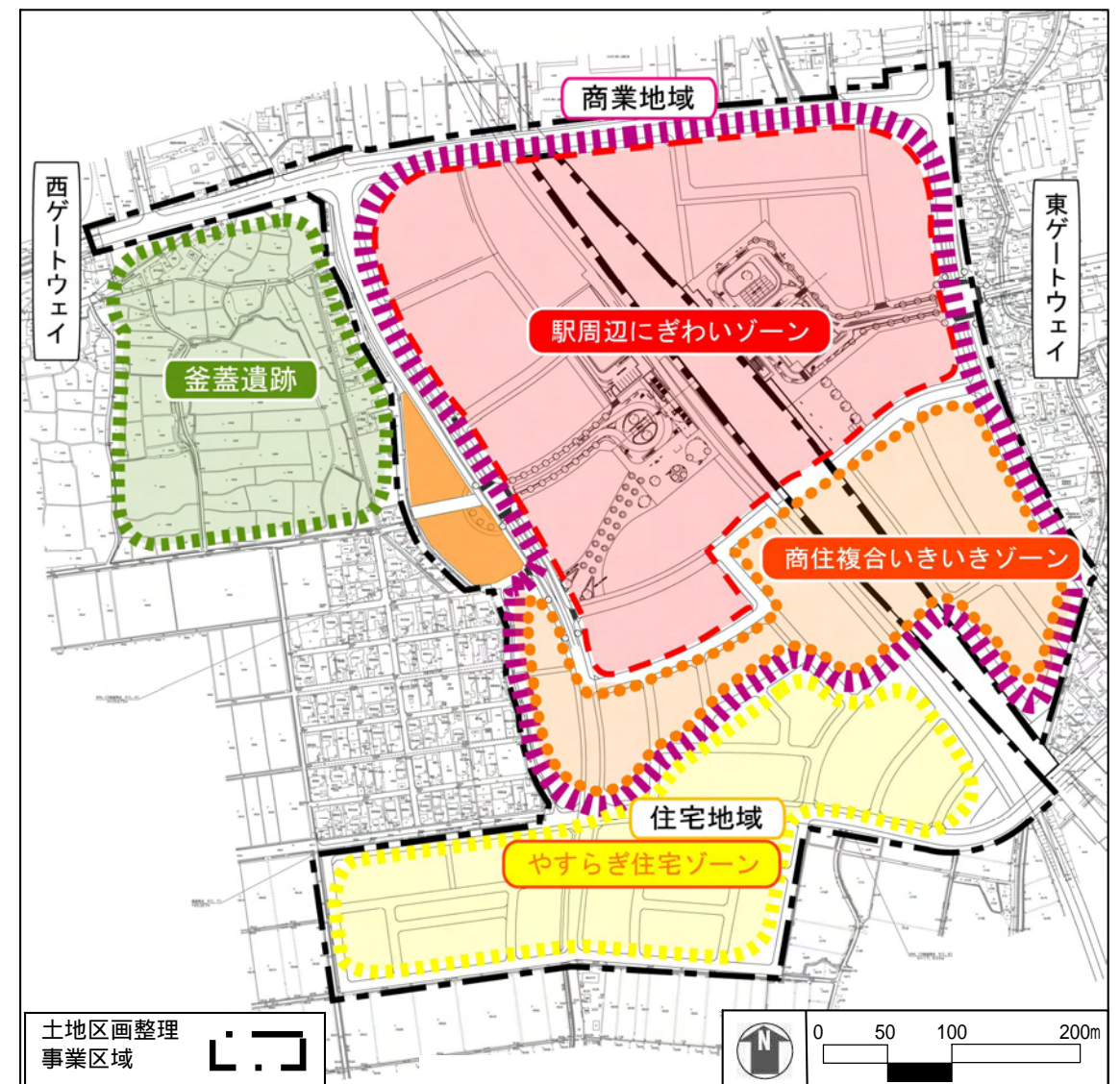
住宅地域

やすらぎ住宅ゾーン：良好な住宅地の形成

戸建て中心の良好な住宅環境に特化

地区全体のゾーニング図

| 面積 | ・土地区画整理事業区域 | ： 28.47 ha |
|----|-------------|------------|
| | 内宅地面積 | ： 14.14 ha |
| | ・釜蓋遺跡公園 | ： 5.30 ha |



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策定調査報告書（平成 11 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

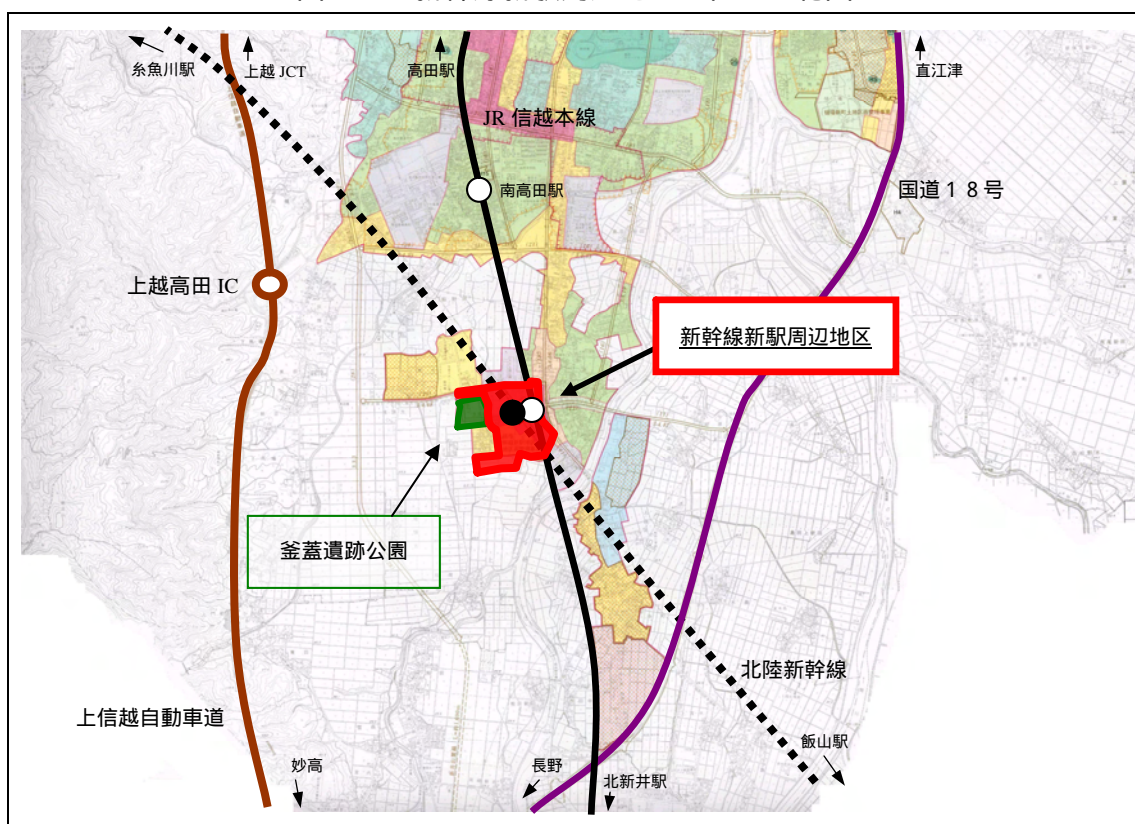
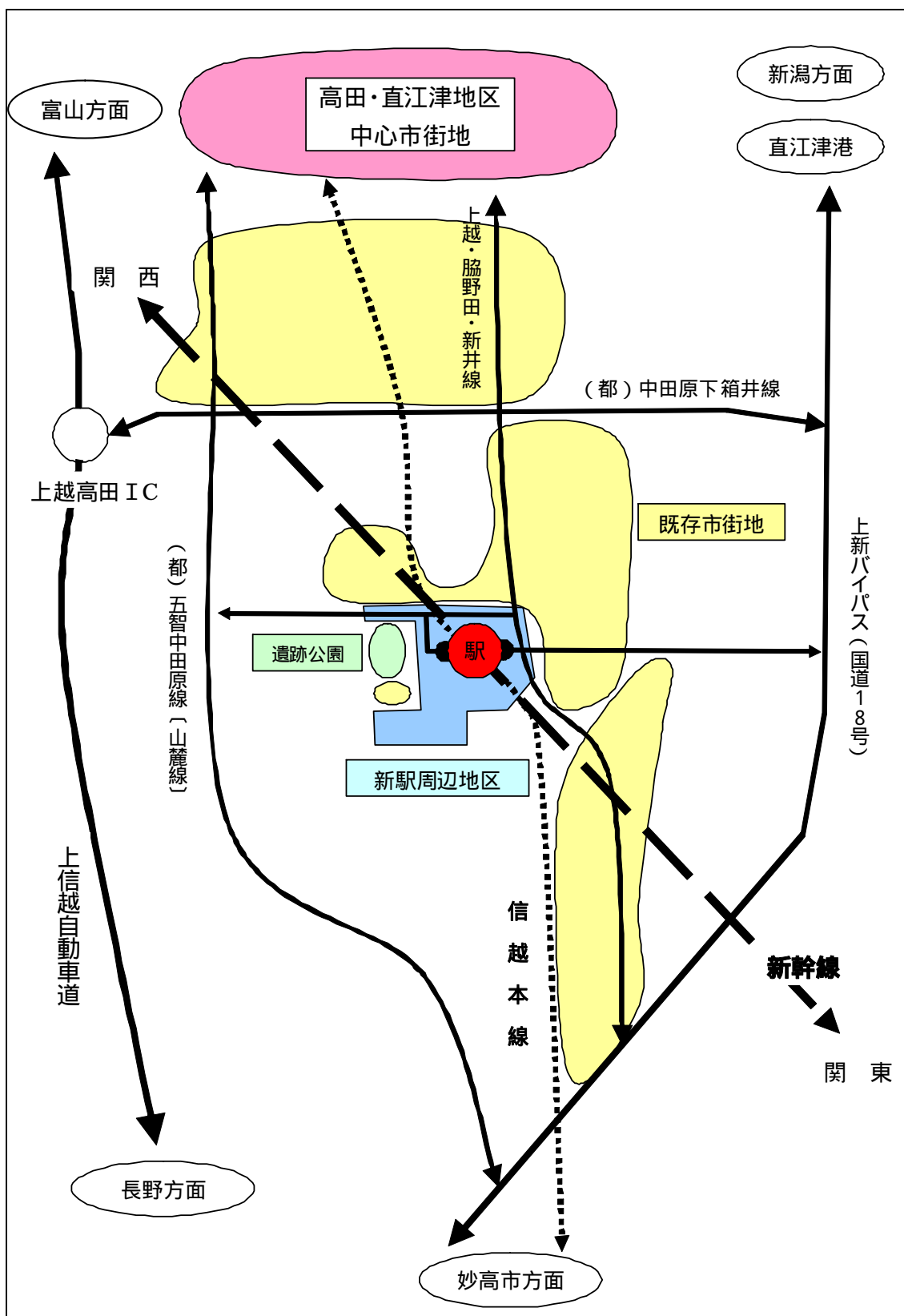
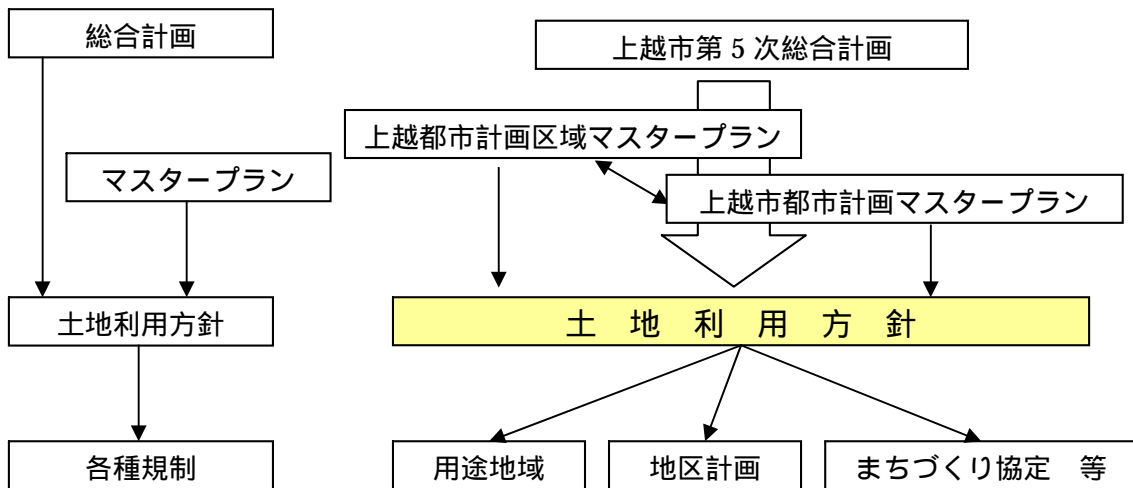


図. 2 新幹線新駅近郊の交通施設、土地利用の概要



．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



関連する上位計画の概要

上越市第5次総合計画

策定者：上越市

策定期間：平成16年3月（平成19年12月改定）

計画期間：～平成26年度

策定根拠：地方自治法第2条第4項により策定が義務付けられた総合計画

位置付け：議会の議決を経て定める上越市におけるまちづくりの最上位計画

上越都市計画区域マスタープラン

策定者：新潟県

策定期間：平成16年5月（平成21年3月改定）

計画期間：～平成32年度

策定根拠：都市計画法第6条の2により、すべての都市計画区域について、都道府県が策定を義務付けられた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（＝都市計画区域マスタープラン）」

位置付け：都市計画手続を経て定まる都市計画

都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

上越市都市計画マスタープラン

策定者：上越市

策定期間：平成 11 年 4 月（平成 16 年 12 月一部改定）

計画期間：～平成 27 年度

策定経緯：都市計画法第 18 条の 2 により策定が義務付けられた当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（＝市町村マスタープラン）

位置付け：都市計画手続を要しない都市計画に関する方針

市町村マスタープランは、総合計画並びに都市計画区域マスタープランに即して定められる当該市町村の都市計画に関する基本的な方針。

市町村が定める都市計画は、基本的な方針に即したものでなければならない。

2. 上位計画における当地区の方向性と考慮すべき事項

(1) 上位計画における当地区の方向性

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を位置付けている。

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。

上越都市計画区域マスタープラン（新潟県決定）

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。**

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）

第5次総合計画

ゲートウェイ（玄関口）に位置づけている。

ゲートウェイとしての特性を活かした整備と質の高い新都市空間の形成
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。

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

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

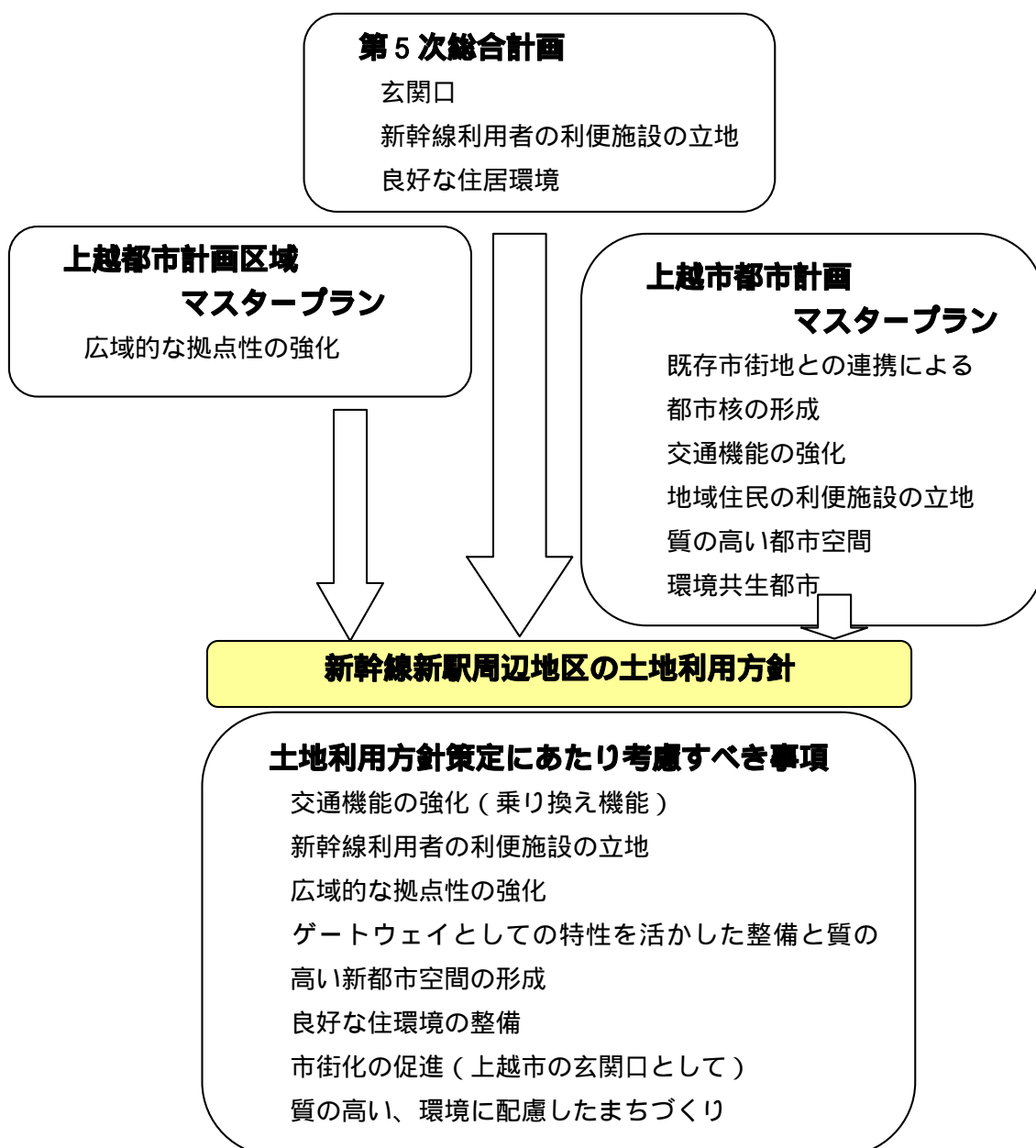
環境共生型都市

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）

- 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）
- ゲートウェイとしての特性を活かした整備と質の高い新都市空間の形成
- 良好な住環境の整備
- 市街化の促進（上越市の玄関口として）
- 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



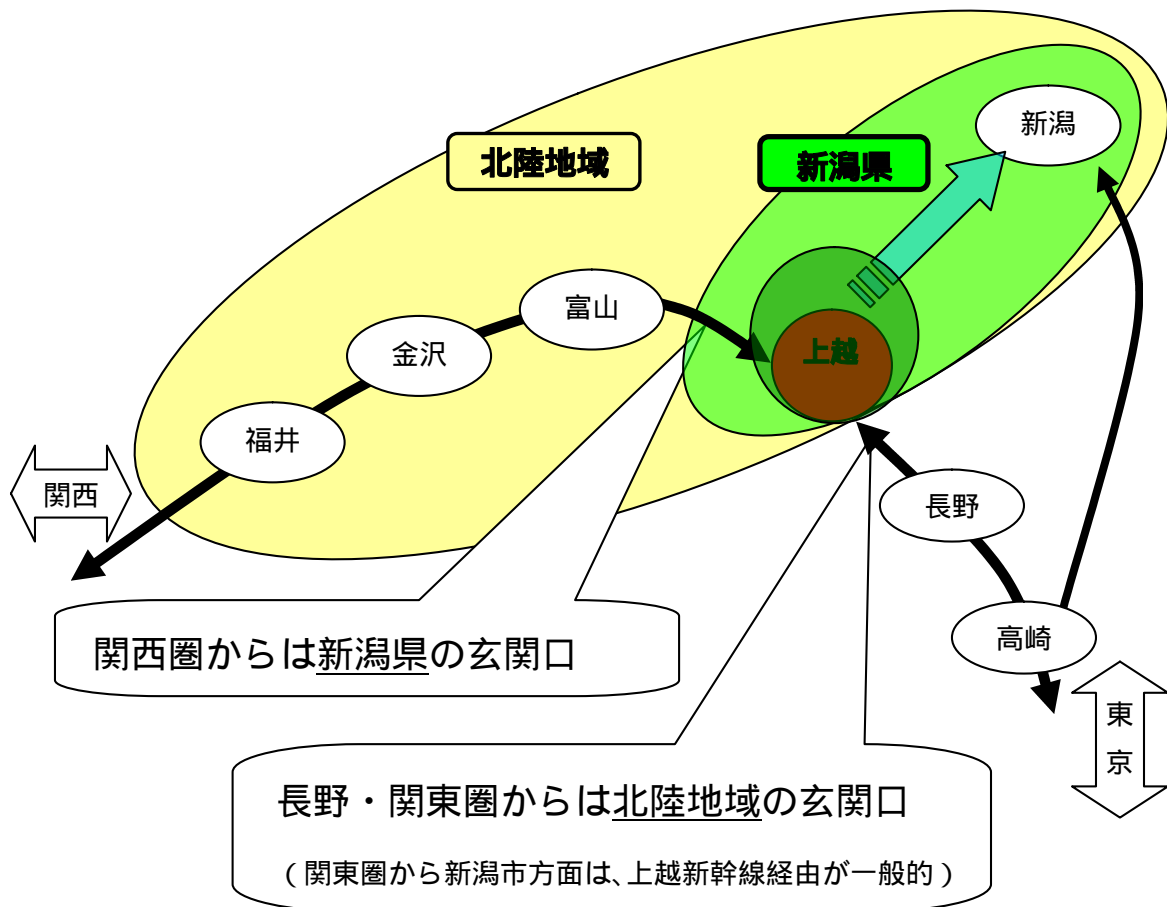
3. 上越市における新駅ならびに新駅周辺地区の役割

【新幹線新駅周辺整備計画策定検討調査報告書より】

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。