

上越市都市計画審議会議案

と き 令和7年2月17日（月）午後2時から
ところ 上越市役所 木田第一庁舎 401 会議室

上 越 市

目 次

諮問案件（新潟県決定）

第 1 号議案	上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	1
第 2 号議案	上越都市計画区域区分の変更	11

付議案件（上越市決定）

第 3 号議案	上越都市計画用途地域の変更	23
第 4 号議案	上越都市計画地区計画の変更	31
第 5 号議案	上越都市計画下水道の変更	39

第 1 号議案

上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
(新潟県決定)

上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（新潟県決定）

上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

(案)

上越都市計画
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)

平成29年3月
(令和7年3月一部改定)

新潟県



上越都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

I 都市計画の目標

1 基本的事項

(1) 目標年次

上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の目標年次は令和12年とする。

(2) 範囲及び規模

本都市計画区域は、新潟県の南西部に位置し、上越市の一部によって構成される単独の都市計画区域である。

本区域の範囲及び規模は次のとおり。

都市計画区域名	市町村名	範囲	規模
上越 都市計画区域	上越市	行政区域の一部	26,063 ha
計			26,063 ha

2 当該都市計画区域における都市づくりの方針

(1) 当該都市計画区域の概況

①都市の形成状況

本都市計画区域の西部には広大な丘陵地、山地が広がっており、海岸部と合わせて久比岐県立自然公園に指定されている。本区域中央を関川が縦断し、北側の日本海へと注いでいる。

市街地は、関川の河口付近の直江津市街地と中流の平野部の高田市街地を中心に連続して形成されてきた。また直江津から頸城区、大潟区へと連続して海岸沿いに市街地が形成されている。また、南部は妙高市市街地と、東部は柿崎区市街地とそれぞれ連なって形成されている。

市街地の東側には水田地帯が広がっており、その中に集落が点在して形成されている。

②都市の成り立ちと近年の動向

本都市計画区域は、奈良時代に国府が置かれ、北国街道と北陸道を

結ぶ交通の要衝として栄えてきた。また、高田地区は城下町として、直江津地区は港町として発展してきた。

平成17年に14市町村が合併し、現在の上越市となった。

本区域は、平成27年3月に開業した北陸新幹線や北陸自動車道、上信越自動車道の整備により、新潟市や長野県、富山県などの隣県をはじめ関東、関西地方とも広域的な高速交通ネットワークが形成されている。また、ほくほく線、妙高はねうまライン、日本海ひすいライン、J R信越本線、国道8号、18号、その他多くの国県道によって、柏崎市、十日町市、妙高市、糸魚川市方面などを結ぶ交通ネットワークが形成されている。

産業面においては、頸城区に県営南部産業団地が形成されている他、上越I C周辺や大潟スマートI C周辺、直江津港周辺には交通利便性を活かした工業、流通業務地が形成されている。さらに、地域の新しい玄関口となる上越妙高駅周辺では、交通利便性を活かした商業、業務機能の集積を進めている。

大潟区では、豊かな自然環境や歴史資源を活用した公園緑地として、大潟水と森公園の整備が進められ、レクリエーションの場として活用が図られている。

重要港湾直江津港においては、火力発電所やL N G受入基地が稼働し、広域的なエネルギー供給基地としての重要な役割を担っている。

現在、地域高規格道路「上越魚沼地域振興快速道路」の整備に加えて、上信越自動車道の4車線化が進められており、交通結節点としての優位性がさらに高まることが予想されている。

本区域を構成する上越市の人口は、本県人口のピークであった平成7年における国勢調査結果の約212千人と比較し、平成22年では約204千人となり、人口減少に転じている。また、高齢化率（65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合）は、約19%から約27%に推移している。今後、人口減少や高齢化の進行が想定されることから、生産年齢人口や税収の減少により、将来、都市機能の維持が困難となっていくことが懸念される。

参考図面 附図－1：都市構造図

（2）当該都市計画区域の都市づくりの目標

新潟県の都市計画は、「人口減少」「高齢化」「環境保全」「防災」を重要課題と捉え、今後の都市づくりの共通目標像を持続可能な「コンパクトな都市」づくりとする。

地域の状況を踏まえ、本都市計画区域では、都市づくりの目標を次のとおり定める。

①高次都市機能の充実

都市機能の充実により、都市の魅力や活力を高め、拠点性の向上を目指す。また、各拠点を広域的なネットワークで結ぶことにより、拠点間の連携の強化を目指す。

さらに、今後の人口減少や高齢化を見据え、中心市街地及び拠点地域に都市機能の誘導を進め、にぎわいの創出を目指す。

②恵まれた広域交通ネットワークを活かした交流の促進

恵まれた広域交通ネットワークを活かし、各都市拠点や交流拠点など、相互の連携の強化を図り、圏域内外との多様な交流の促進と産業の振興を目指す。

③特徴的な自然環境の保全と活用

山岳から海岸まで変化に富んだ自然環境、豊かな田園や森林、水辺空間を保全し、自然と調和した都市を目指す。また、農山漁村の歴史・産業・文化、優れた景観などを継承し、地域が誇れる資源として活用することを目指す。

④災害に対して安全・安心に暮らせる都市

地震、水害、津波、土砂災害、雪害など多様な災害リスクに対して、災害の発生を抑制する防災対策と、被害を最小化する減災対策を図り、安全に安心して暮らし続けることのできる都市を目指す。

Ⅱ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1 区域区分の有無

本都市計画区域は区域区分を定める。

本区域は昭和59年から区域区分を定めており、上越圏域の広域拠点として都市機能及び人口が集積し、交流や産業などの多様な都市活動が展開している。さらに今後も都市的土地利用が見込まれることから、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、区域区分を定める。

2 区域区分の方針

区域区分は、都市計画法に規定する「都市計画に関する基礎調査」を基にして、人口や産業規模の推計を行い、その見直しの必要性を判断する。

(1) 人口

本都市計画区域における令和12年の人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		147千人	おおむね 136千人
市街化区域内人口		125千人	おおむね 118千人
市街化調整区域内人口		22千人	おおむね 18千人

・令和12年の市街化区域内人口には保留人口を含まない。令和12年の人口は、平

成27年の国勢調査結果を踏まえた国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に算定している。

(2) 産業

本都市計画区域における令和12年の産業の規模を次のとおり想定する。

区分 \ 年次		平成27年	令和12年
生産規模	工業出荷額	4,269億円	5,281億円
	卸小売販売額	3,798億円	3,297億円

・工業出荷額及び卸小売販売額は、工業統計調査、商業統計調査及び経済センサスの過去の傾向を基に推計。なお、工業出荷額は政策的要素を加味している。

(3) 市街化区域の規模及び配置の方針

市街化区域は、市街地に配置すべき人口、産業を適正に収容できる規模とする。

市街化区域の規模の設定については、「都市計画に関する基礎調査」を踏まえ、人口及び産業の見通しに基づき、必要な面積を算定し、その範囲内で行う。

この場合、市街化区域内において未利用、低利用となっている区域については、必要な規制誘導策を講じて有効な利用を図り、低未利用地を多く残したままでの市街化区域の拡大は行わない。

なお、新たに市街化区域を配置する場合には、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件に配慮し、かつ計画的、一体的な市街地形成の見通しを判断し、適正に行う。

また、市街化区域内の土地のうち、今後も営農が継続されることが確実に認められるなど市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域への編入を検討する。

本都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年次	令和12年
市街化区域面積	おおむね 4,474ha

(保留面積は含まない。)

都市計画の変更理由書

【都市計画の内容】

1. 都市計画区域の規模

都市計画区域名	規 模		備考
	変更前	変更後	
上越都市計画区域	26,055 ha	26,063 ha	8 ha増
計	26,055 ha	26,063 ha	8 ha増

2. 区域区分の方針

(1) 人口

(単位：千人)

区分 年次	変更前			変更後		
	都市計画 区域内人口	市街化 区域内人口	市街化調整 区域内人口	都市計画 区域内人口	市街化 区域内人口	市街化調整 区域内人口
平成 22 年 (基準年)	149	126	23			
平成 27 年 (基準年)				147	125	22
平成 32 年 (目標年次)	おおむね 145	おおむね 128	おおむね 17			
令和 12 年 (目標年次)				おおむね 136	おおむね 118	おおむね 18

(2) 産業

(単位：億円)

区分 年次	変更前		変更後	
	工業出荷額	卸小売販売額	工業出荷額	卸小売販売額
平成 22 年 (基準年)	3,624	3,980		
平成 27 年 (基準年)			4,269	3,798
平成 32 年 (目標年次)	3,707	3,236		
令和 12 年 (目標年次)			5,281	3,297

第 1 号議案

(3) 市街化区域の規模及び配置の方針

年次	平成 32 年 (変更前)	令和 12 年 (変更後)	備考
市街化区域面積	おおむね 4,468ha	おおむね 4,474ha	6ha 増

(保留面積は含まない。)

【都市計画の変更の必要性】

直江津港湾区域の公有水面埋立に伴い、都市計画区域の面積の変更を行うもの。

現行の区域区分の方針の目標年次が令和 2 年であることから、都市計画基礎調査の結果に基づき変更を行うもの。

第 2 号議案

上越都市計画区域区分の変更（新潟県決定）

大和三丁目 地区

石 沢 地区

上越都市計画区域区分の変更（新潟県決定）

上越都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

区分 \ 年次		平成 27 年 (基準年)	令和 12 年 (目標年次)
都市計画区域内人口	都市計画区域内人口	147.4 千人	135.9 千人
	市街化区域内人口	125.1 千人	117.7 千人
	配分する人口	—	117.7 千人
	保留する人口	—	—
	(特定保留)	—	—
	(一般保留)	—	—

都市計画の変更理由書

【都市計画の内容】

上越都市計画区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）において、大和三丁目地区（約 0.7ha）及び石沢地区（約 0.5ha）を市街化調整区域に編入する。

なお、これにより、市街化区域及び市街化調整区域の面積を次のとおり変更する。

	変更前 (ha)	変更後 (ha)	増減 (ha)
市街化区域の面積	4,475	4,474	1 減
市街化調整区域の面積	21,588	21,589	1 増

【都市の将来像における位置付け】

当該地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、生活利便施設混在型住宅地に位置付けられている。

【都市計画の変更の必要性】

将来の人口、産業の見通しを踏まえて令和 7 年 3 月改定予定の「上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、上越都市計画区域マスタープラン）」及び市街地形成の見通しから区域区分の変更を行うもの。

当該地区は市街化区域内の農地であり、都市的土地利用が見込まれない状況を鑑み、営農を継続するため、市街化調整区域に編入するものである。

【位置、区域及び規模の妥当性】

上越都市計画区域マスタープランの市街化区域の規模及び配置の方針において、「市街化区域内の土地のうち、今後も営農が継続されることが確実と認められるなど市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域への編入を検討する」としている。

当該地区は、これまでの土地利用状況を鑑み、周辺の農地と一体となって営農を継続する土地を変更対象区域としており、本件の位置、区域、規模は妥当である。

総 括 表

1. 基本方針

(1) 都市計画区域の概要

上越都市計画区域は、上越市のみで構成する都市計画区域である。

都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域等の面積規模は、次のとおりである。

都市計画区域等の面積規模（最終変更：令和 3 年 7 月 6 日）

（単位：ha）

市町村名	行政区域	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
上越市	97,389	26,063	4,475	21,588

(2) 変更方針

将来の人口、産業の見通しを踏まえて令和 7 年 3 月改定予定の上越都市計画区域マスタープラン及び市街地形成の見通しから区域区分の変更を行う。

大和三丁目地区（約 0.7ha）及び石沢地区（約 0.5ha）について、市街化区域内の農地であり、都市的土地利用が見込まれない状況を鑑み、営農を継続するため、市街化調整区域に編入する。

第 2 号議案

2. 変更までの時間的経緯

上越都市計画における区域区分については、昭和 59 年 12 月に当初決定を行い、その後、平成 3 年 3 月、平成 13 年 3 月及び平成 21 年 3 月に計 3 回の一斉全体見直しを行っている。

その間、昭和 62 年 8 月、平成 16 年 3 月、平成 18 年 3 月、平成 19 年 10 月、平成 21 年 12 月、平成 22 年 12 月、平成 26 年 11 月、平成 29 年 10 月及び令和 3 年 7 月に随時変更を行い、現在に至っている。

今回変更までの区域区分の経緯

新規・変更 年月日	計画決定等	都市計画区域 (ha)	市街化区域 (ha)	市街化調整区域 (ha)
昭和 59 年 12 月	当初決定	25,928	3,548	22,380
昭和 62 年 8 月	随時変更	25,928	3,572	22,356
平成 3 年 3 月	第 1 回見直し	25,962	3,992	21,970
平成 13 年 3 月	第 2 回見直し	25,962	4,334	21,628
平成 16 年 3 月	随時変更	25,962	4,364	21,598
平成 18 年 3 月	随時変更	26,026	4,433	21,593
平成 19 年 10 月	随時変更	26,026	4,437	21,589
平成 21 年 3 月	第 3 回見直し	26,026	4,434	21,592
平成 21 年 12 月	随時変更	26,048	4,456	21,592
平成 22 年 12 月	随時変更	26,055	4,463	21,592
平成 26 年 11 月	随時変更	26,055	4,468	21,587
平成 29 年 10 月	随時変更	26,063	4,468	21,595
令和 3 年 7 月	随時変更	26,063	4,475	21,588

3. 変更の内容

(1) 人口

(単位：千人)

	前回計画			今回計画		
	行政区域	都市計画 区 域	市 街 化 区 域	行政区域	都市計画 区 域	市 街 化 区 域
平成 22 年 (基準年)	204	149	126			
平成 27 年 (基準年)				197	147	125
平成 32 年 (目標年次)	190	145	(1) 128			
令和 12 年 (目標年次)				172	136	118

市街化区域の平成 32 年人口には保留を含む。() 内は、その内数である。

(2) 面積及び人口密度

行政 区域 (ha)	都市 計画 区域 (ha)	変更前 市街化 区域 (ha)	今回変更面積			変更後 市街化 区域 (ha)	保留 された 区域 (ha)	可住地 人口 密度 (人/ha)
			追加 (ha)	除外 (ha)	増減 (ha)			
97,389	26,063	4,475	0	1	-1	4,474	0	48

第 2 号議案

4. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所

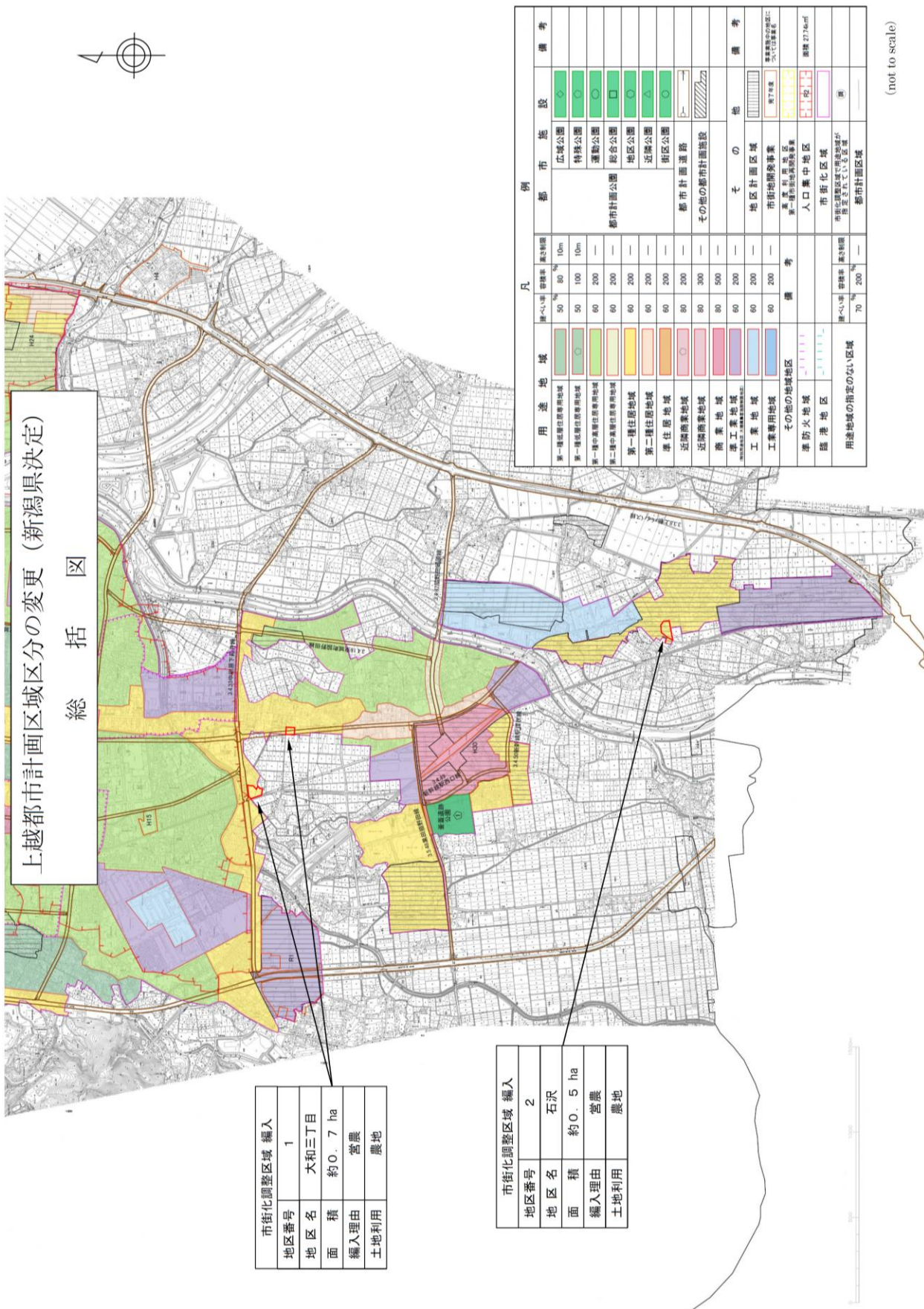
該当なし

(2) 市街化調整区域編入予定箇所

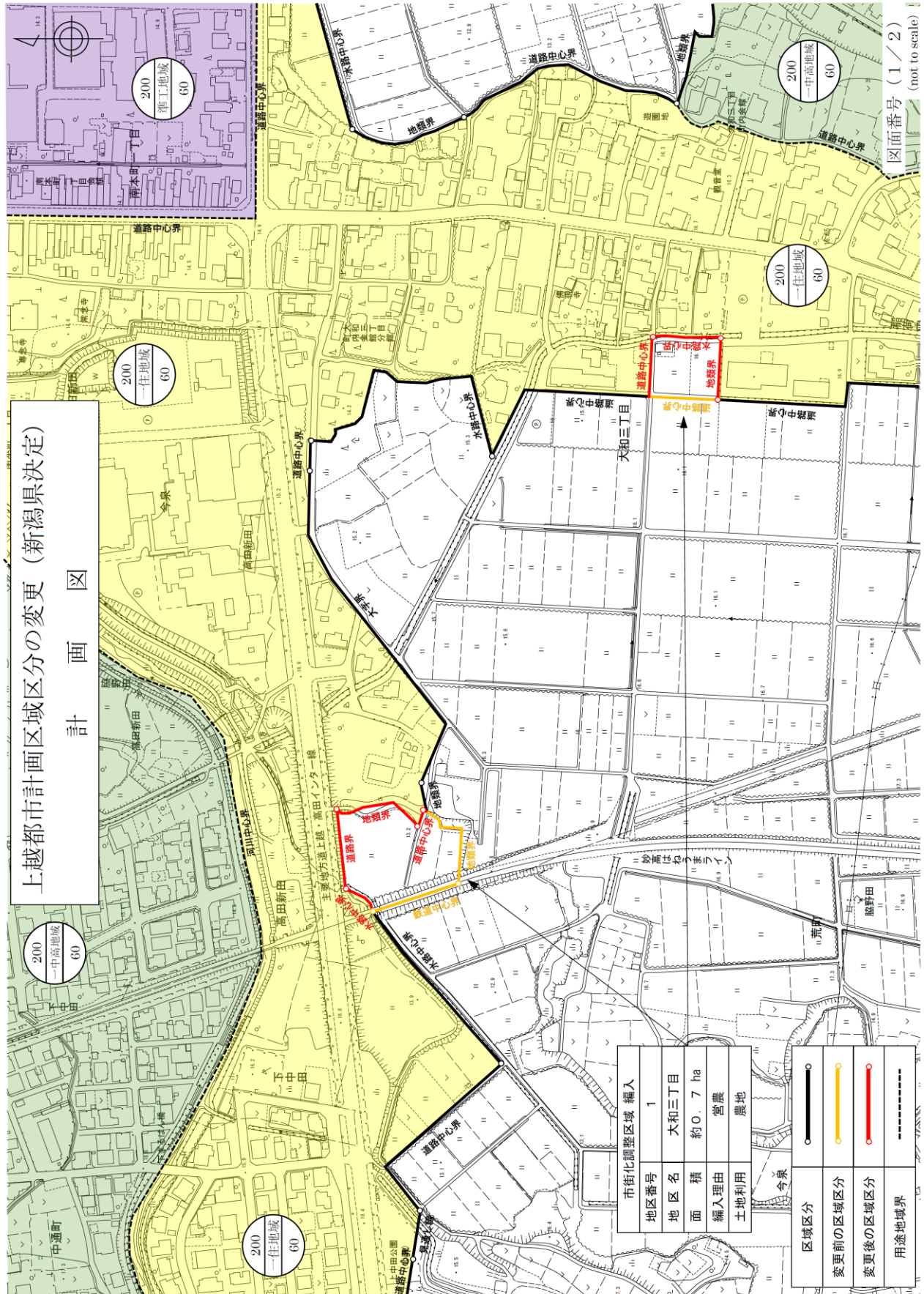
番号	市町村名	地区名	面積	予定用途	編入理由	備考
1	上越市	大和三丁目	0.7ha	農地	営農	
2	上越市	石沢	0.5ha	農地	営農	
	計	2 地区	1.2ha			

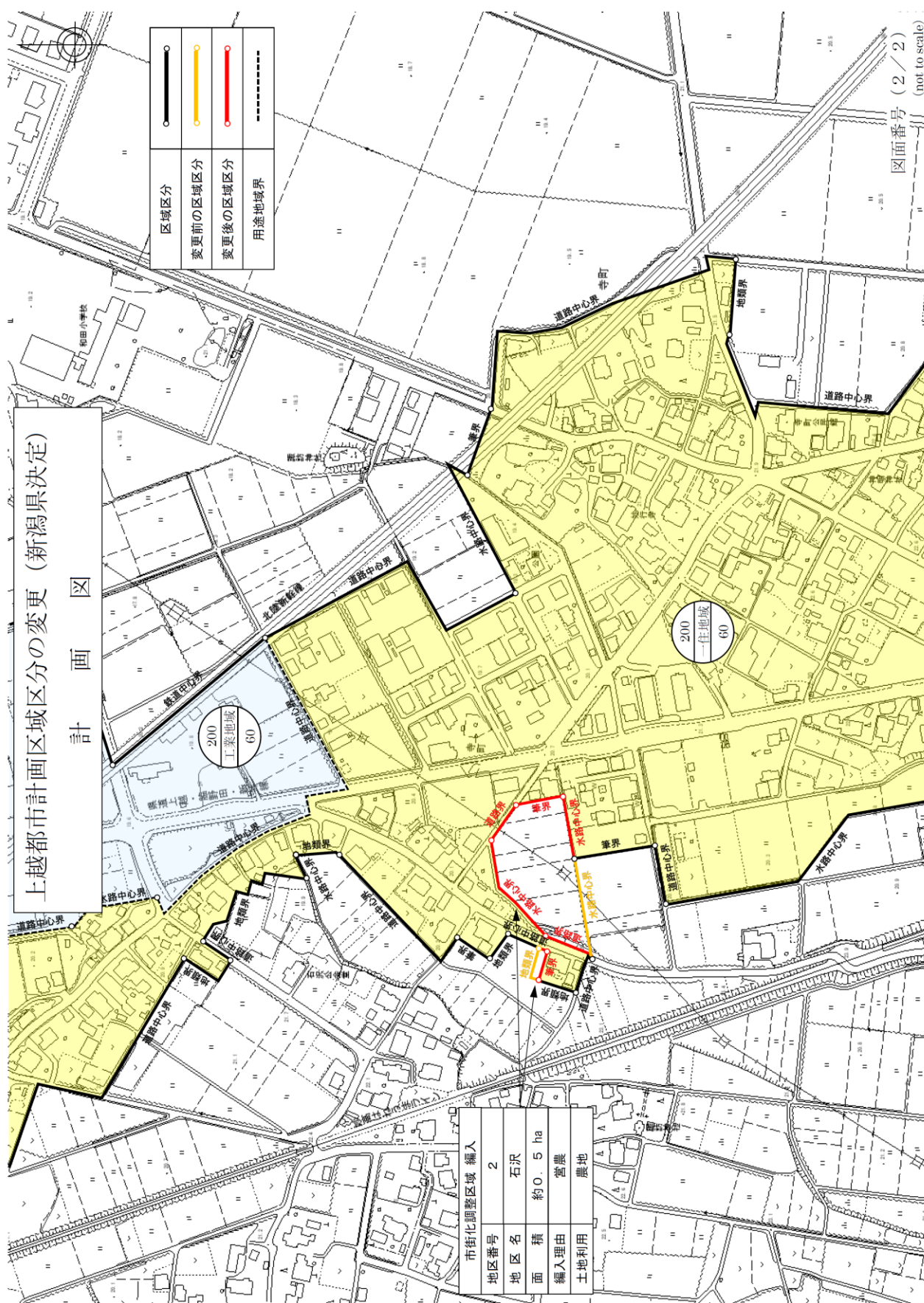
(3) 市街化区域編入が保留される箇所

該当なし



第2号議案





第 2 号議案