

30. 土橋南地区 地区計画

令和元年 11 月 28 日 告示

名 称		土橋南地区 地区計画	
位 置		上越市昭和町二丁目、大字土橋	
面 積		約 4.0 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、主要地方道上越新井線と国道 18 号（上新バイパス）を結ぶ都市計画道路飯門田新田線に隣接していることから、交通の利便性に優れた地区である。</p> <p>また、高田地区中心市街地から直線距離で約 1 km に位置するなど、日常生活において必要となる施設や商業地が近距離に集積されていることから、将来活発な土地利用が見込まれる地区でもある。</p> <p>このため、都市計画道路飯門田新田線に接する地区とその他の地区を区分し、建物用途の混在等による地区内の環境悪化等を未然に防止するとともに、良好な景観形成を積極的に推進することにより、秩序あるまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な市街地形成を目指し、都市計画道路飯門田新田線に接する A 地区は、幹線道路沿いの利便性を活かした商業業務系施設を誘導し、B 地区については、住宅を主体とした建築物を誘導する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に沿って、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、健全で良好な生活環境の形成を図る。</p> <p>A 地区は、都市計画道路飯門田新田線に接する特性を活かし、商業業務施設の誘導を図るが、周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れのある建築物等については、建築できないものとする。</p> <p>B 地区は、主に住宅及び店舗併用住宅を誘導し、大規模又は深夜営業を行う店舗、飲食店及び大規模な事務所を排除することにより、住宅地として良好な生活環境の形成を図る。</p>	
地区整備計画	区分の名称	A 地区（第一種住居地域）	B 地区（第一種住居地域）
	区分の面積	約 0.6 ha	約 3.4 ha
	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等に供する施設</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 建築基準法、別表第二（に）項第三号に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法、別表第二（い）項に掲げるもの（第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物。）</p> <p>(2) 延べ床面積が 500 m²以下で 2 階までの店舗及び飲食店で深夜営業を行わないもの</p> <p>(3) 延べ床面積が 500 m²以下で 2</p>

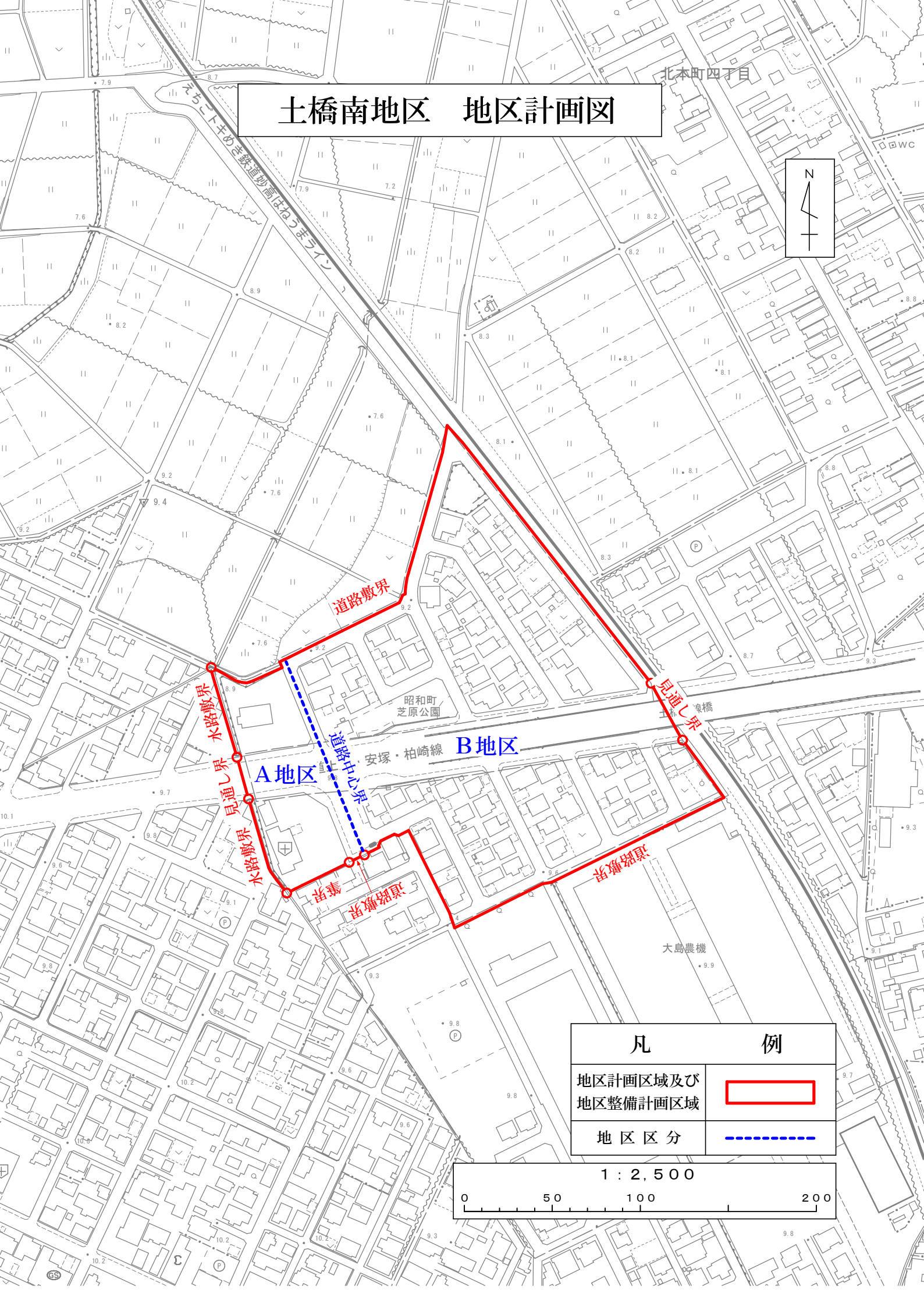
30. 土橋南地区 地区計画

		(4)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの (5)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの	階までの事務所
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、198㎡とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地	
	建築物等の高さの最高限度	建築物及び工作物の高さの最高限度は、前面道路の路肩又は歩道面(都市計画道路飯門田新田線を除く。)から12mとする。 敷地の盛土(築山等は除く。)高は、前面道路の路肩又は歩道面(都市計画道路飯門田新田線を除く。)から30cm以下とする。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線(隅切部分、消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。)までの距離は1.0m以上とする。ただし、独立した建築物で物置又は車庫に類する用途に供し、軒の高さが3.0m以下のものにあつては60cm以上とする。	
	建築物等の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。	
	屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、設置してはならない。 (1)自己の敷地内に設置し、自己の用に供するもの (2)地上に露出する部分が壁面の位置の制限を越えないもの (3)ネオン等は、点滅しないもの (4)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの (5)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの	
	垣又は柵の構造の制限	垣または柵(道路の路肩又は歩道面からの高さが1.2m以下の及び門柱は除く。)は、生垣とする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

土橋南地区 地区計画図

北本町四丁目



水路敷界
見通し界
水路敷界

道路敷界

道路中心界

境界

道路敷界

崖線別界

見通し界

A地区

B地区

凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区区分	

