

上越市都市計画審議会 次第

と き 令和2年2月7日（金）午後1時30分から
ところ 上越市役所木田庁舎4階 401会議室

1 開 会

2 付 議

3 都市整備部長挨拶

4 議案審議

○付議案件（上越市決定）

- 第1号議案 上越都市計画用途地域の変更（富岡地区）
- 第2号議案 上越都市計画特別用途地区の変更（富岡地区）
- 第3号議案 上越都市計画地区計画の変更（下門前・富岡地区）
- 第4号議案 上越都市計画公園の変更
5・6・1号 高田城址公園（変更前：5・6・1号 高田公園）
- 第5号議案 上越都市計画道路の変更
7・6・1号 本町高田城址公園線
（変更前：7・6・1号 本町高田公園線）

○報告案件

上越市立地適正化計画（変更案）のパブリックコメントの結果について

5 答 申

6 連絡事項等

7 閉 会

上越市都市計画審議会議案

と き 令和2年2月7日（金）午後1時30分から
と ころ 上越市役所 4階 401会議室

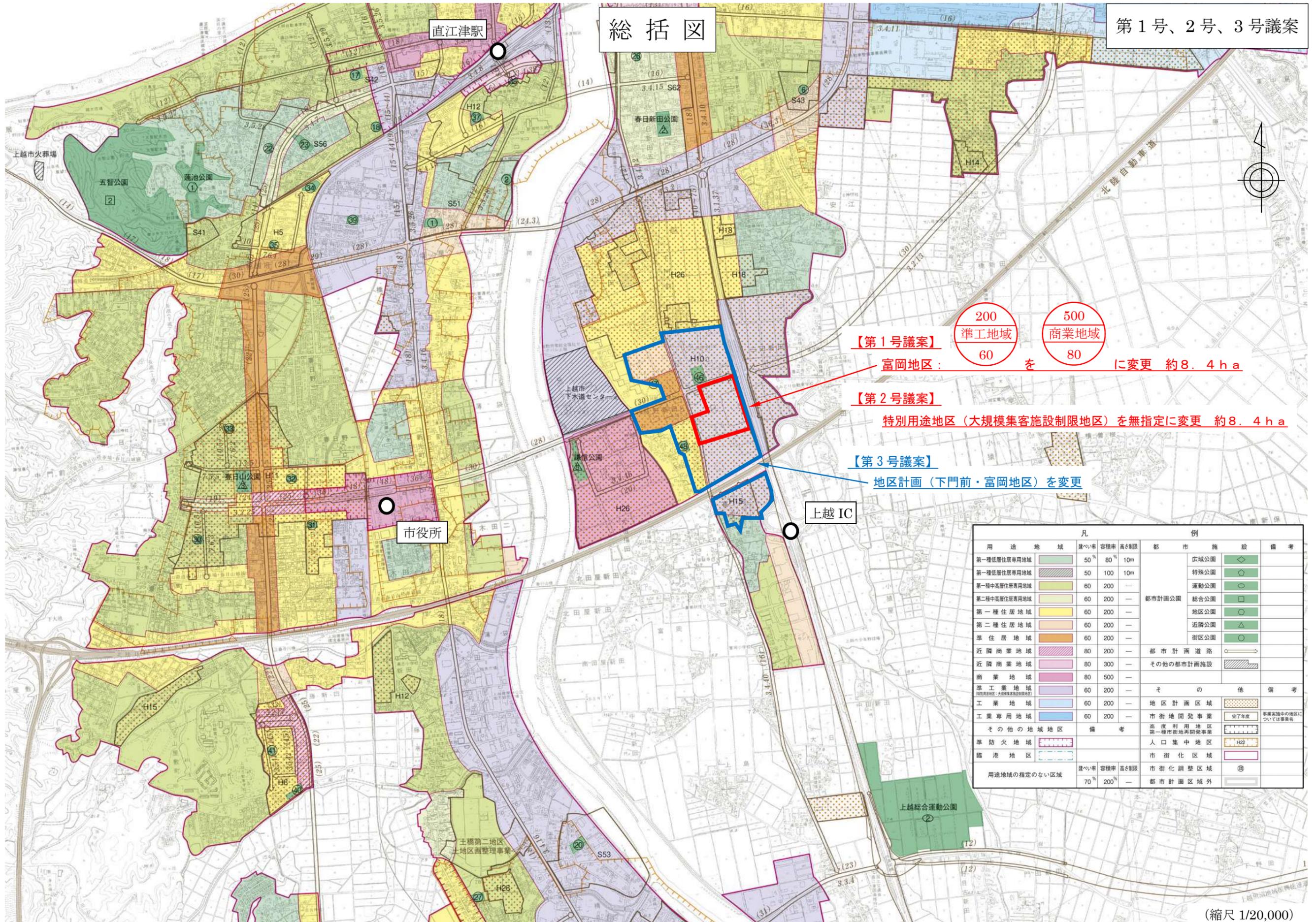
上 越 市

目 次

【第 1 号議案～第 3 号議案】	1
第 1 号議案 上越都市計画用途地域の変更（富岡地区）	
第 2 号議案 上越都市計画特別用途地区の変更（富岡地区）	
第 3 号議案 上越都市計画地区計画の変更（下門前・富岡地区）	
【第 4 号議案～第 5 号議案】	12
第 4 号議案 上越都市計画公園の変更	
5・6・1 号 高田城址公園（変更前：5・6・1 号 高田公園）	
第 5 号議案 上越都市計画道路の変更	
7・6・1 号 本町高田城址公園線	
（変更前：7・6・1 号 本町高田公園線）	
【報告案件】	
上越市立地適正化計画（変更案）のパブリックコメントの結果について	17

総括図

第1号、2号、3号議案



- 200 準工業地域
60 を 500 商業地域 80 に変更 約8.4ha
【第1号議案】 富岡地区：
- 【第2号議案】** 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を無指定に変更 約8.4ha
- 【第3号議案】** 地区計画（下門前・富岡地区）を変更

用途地域	凡	例
第一種低層住居専用地域	建ぺい率 50% 容積率 80% 高さ制限 10m	都市計画公園 広域公園
第一種低層住居専用地域	50 100 10m	特殊公園
第一種中高層住居専用地域	60 200 -	運動公園
第二種中高層住居専用地域	60 200 -	都市計画公園 総合公園
第一種住居地域	60 200 -	地区公園
第二種住居地域	60 200 -	近隣公園
準住居地域	60 200 -	街区公園
近隣商業地域	80 200 -	都市計画道路
近隣商業地域	80 300 -	その他の都市計画施設
商業地域	80 500 -	
準工業地域	60 200 -	その他 備考
工業地域	60 200 -	地区計画区域
工業専用地域	60 200 -	市街地開発事業
その他の地域地区	備考	高度利用地区
準防火地域		第一種市街地再開発事業
臨港地区		人口集中地区
用途地域の指定のない区域	建ぺい率 70% 容積率 200% 高さ制限 -	市街化区域
		都市計画区域外

(縮尺 1/20,000)

上越都市計画の変更理由書

【都市の将来像における位置付け】

当該区域は、上越市都市計画マスタープランにおいてゲートウェイに位置付けられ、上越インターチェンジ周辺の商業集積地として、上越地域全体の商業圏域を支える集客性の高い商業施設や観光・交流施設等の集積を誘導する地域に含まれています。

また、平成 29 年 3 月に策定した上越市立地適正化計画では、高速道路や国道からのアクセス性を利点に大規模な商業施設等が集積している区域の特徴を踏まえ、広域交通ネットワークをいかした機能の充実を図るため、都市機能誘導区域に指定しています。

【都市計画の変更の必要性】

当該区域周辺は、上越市都市計画マスタープランや上越市立地適正化計画ともに集客性の高い商業施設の集積を誘導しており、現状においても、大規模商業施設に加え、それを中心に各種店舗が立地するなど商業系の土地利用が形成されています。

しかし、用途地域の一部が準工業地域であり、かつ、特別用途地区に指定され大規模集客施設が制限されているため、上位計画や現状と整合が図られていない状況となっています。

本件は、市のまちづくりに関する方針に適合しているが、現用途地域の制限が支障となっている既存商業施設において、都市計画法第 21 条の 2 に基づき都市計画の決定等の提案があった区域を上位計画と整合を図るため、準工業地域から商業地域に変更し、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）から除外するものです。

また、用途地域を準工業地域から商業地域に変更することにあわせて、地区計画（下門前・富岡地区）の地区計画書に記載されている用途地域の表記に商業地域を追加し、変更するものです。

【位置、区域及び規模の妥当性】

当該区域の位置は、上越市都市計画マスタープランの商業集積地及び、上越市立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付けられ、区域については、道路により分断された街区となっている。

また、規模についても面積が約 8.4ha と一定規模（0.5ha）以上を満たしていることから、用途地域を変更するものです。

第 1 号、2 号議案

上越都市計画の変更（上越市決定）

○用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 452 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
小計	約 581 ha					12.9 %
第一種中高層住居専用地域	約 866 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	19.3 %
第二種中高層住居専用地域	約 101 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.2 %
第一種住居地域	約 901 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	20.0 %
第二種住居地域	約 90 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.0 %
準住居地域	約 57 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	1.3 %
近隣商業地域	約 48 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 88 ha					2.0 %
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 196 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 213 ha					4.7 %
準工業地域	約 826 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	18.4 %
工業地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

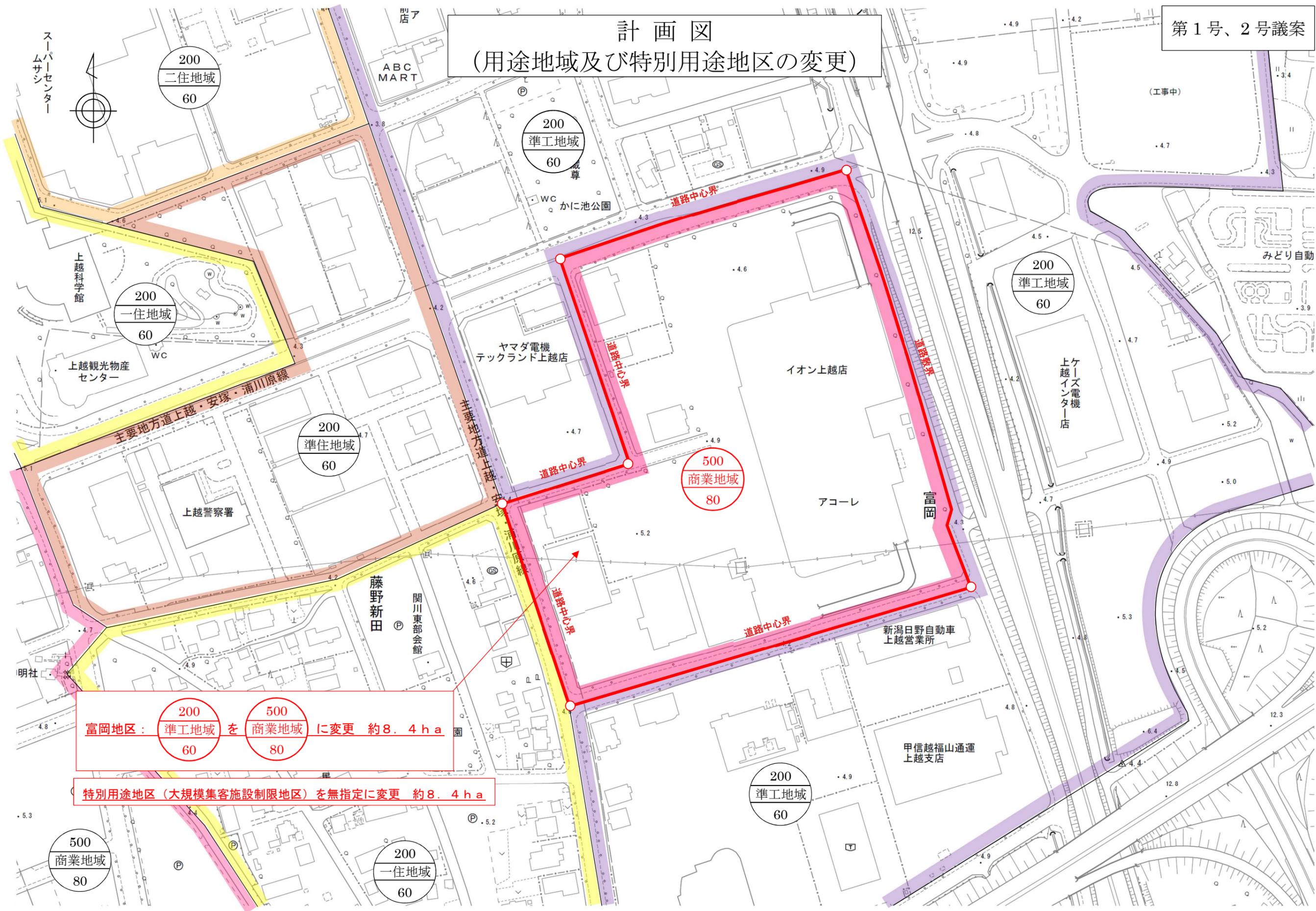
「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

○特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を次のように変更する。

種類	面積	備考
特別用途地区 （大規模集客施設制限地区）	約 826ha	上越市内の準工業地域全域

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

計画図 (用途地域及び特別用途地区の変更)



富岡地区：
200 準工地域 60 を 500 商業地域 80 に変更 約8.4ha

特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を無指定に変更 約8.4ha

用途地域 新旧対照計画書

変更前

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 452 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
小計	約 581 ha					12.9 %
第一種中高層住居専用地域	約 866 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	19.3 %
第二種中高層住居専用地域	約 101 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.2 %
第一種住居地域	約 901 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	20.0 %
第二種住居地域	約 90 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.0 %
準住居地域	約 57 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	1.3 %
近隣商業地域	約 48 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 88 ha					2.0 %
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 188 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 205 ha					4.6 %
準工業地域	約 834 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	18.5 %
工業地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

「位置及び区域は新旧対照計画図のとおり」

変更後

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 452 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
小計	約 581 ha					12.9 %
第一種中高層住居専用地域	約 866 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	19.3 %
第二種中高層住居専用地域	約 101 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.2 %
第一種住居地域	約 901 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	20.0 %
第二種住居地域	約 90 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.0 %
準住居地域	約 57 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	1.3 %
近隣商業地域	約 48 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 88 ha					2.0 %
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 196 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 213 ha					4.7 %
準工業地域	約 826 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	18.4 %
工業地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

「位置及び区域は新旧対照計画図のとおり」

特別用途地区（大規模集客施設制限地区） 新旧対照計画書

変更前

種類	面積	備考
特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	約 834ha	上越市内の準工業地域全域

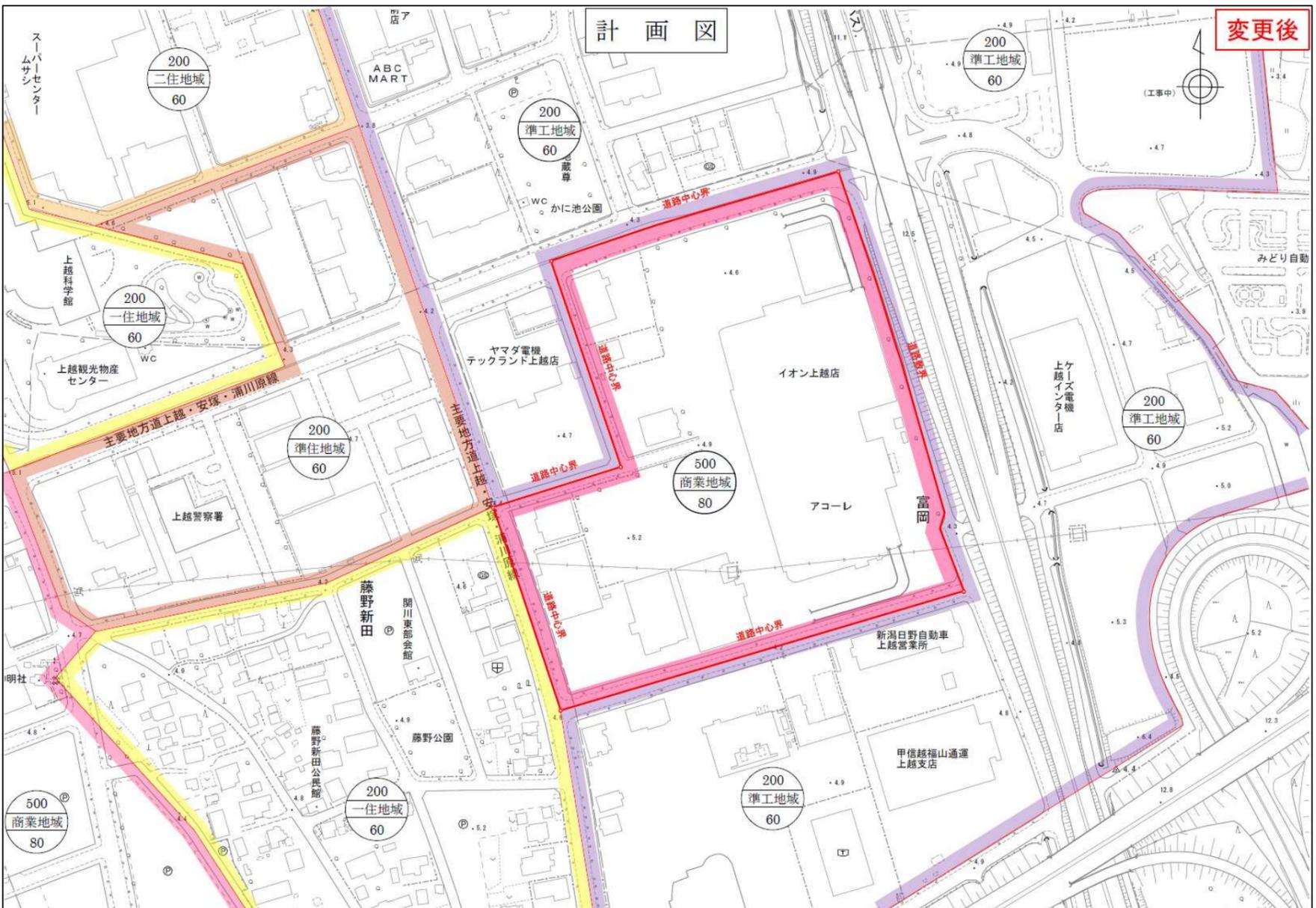
「位置及び区域は新旧対照計画図のとおり」

変更後

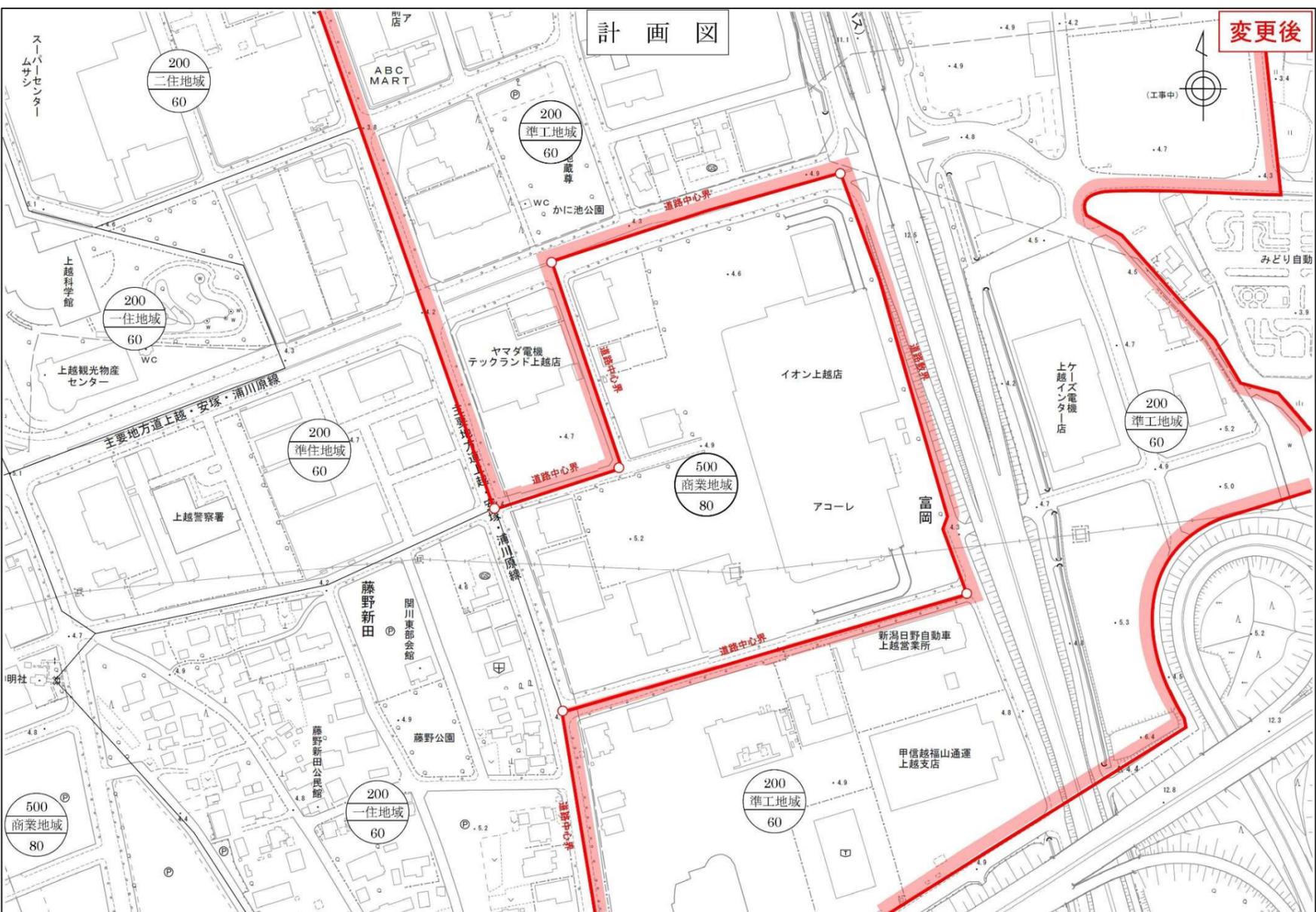
種類	面積	備考
特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	約 826ha	上越市内の準工業地域全域

「位置及び区域は新旧対照計画図のとおり」

用途地域 新旧対照計画図



特別用途地区 新旧対照計画図



8. 下門前・富岡地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称	下門前・富岡地区 地区計画	
位 置	上越市富岡、下門前、藤野新田、大字富岡	
面 積	約 51.8 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、北陸自動車道と国道 18 号の交差する交通の利便性に優れた地区であり、上越広域経済圏の玄関口に位置している。地区の西側にはリージョンプラザ上越、上越科学館、野球場、大型公認プール、上越観光物産センター等の公共的施設があり、地区内には大型商業施設が立地し、中央に位置する都市計画道路中屋敷藤野新田線の整備延伸により、関川左岸の市役所周辺商業地と連続した商業地区の形成が進行されている地区である。また、地区南部は、北陸自動車道上越インターチェンジに至近であることから流通業務系の立地に適した地区であり、地区の南部及び南西部には既存集落が隣接し、住宅化が見込まれる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導を積極的に推進することにより、用途の混在等による環境の悪化等の未然防止を行い、健全でゆとりある市街地の形成を計画的に誘導し、商業、業務及び流通系施設並びに住宅との調和のとれたまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区中央部は、都市計画道路中屋敷藤野新田線を軸に既存の公共施設を補完しつつ関川東岸の中心商業地区とし、また商業地区の南側は交通の利便性を生かした流通業務地区として機能的な土地利用の促進を図るとともに、地区の南部及び南西部は、周辺住宅地を含めた快適な居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により都市計画道路・広幅員の区画道路、児童公園等公共施設の整備、拡充を推進する区域であり、健全な土地利用の増進ができるよう、その維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の良好な環境形成及び保全のため用途を規制するとともに、一宅地あたりの敷地面積及び壁面の位置等に適正な制限を設けることにより、道路と建築物の一体的なゆとりある空間を確保する。</p> <p>A地区は、物品販売及び飲食店等のサービス施設を主体とした商業施設を誘導する。</p> <p>B地区は、事務所、倉庫及び運輸業等の流通業務施設を誘導する。</p> <p>C地区は、隣接した住宅地の良好な環境を考慮した健全な住宅及び店舗併用住宅等を誘導する。</p> <p>D地区は、南側に隣接した既存集落と調和のとれた良好で健全な住宅を誘導する。</p>
	その他	<p>都市計画道路沿いは、緑地又は植栽帯を設け、極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。また、街路樹の育成及び保持にも努めるものとする。</p>

8. 下門前・富岡地区 地区計画

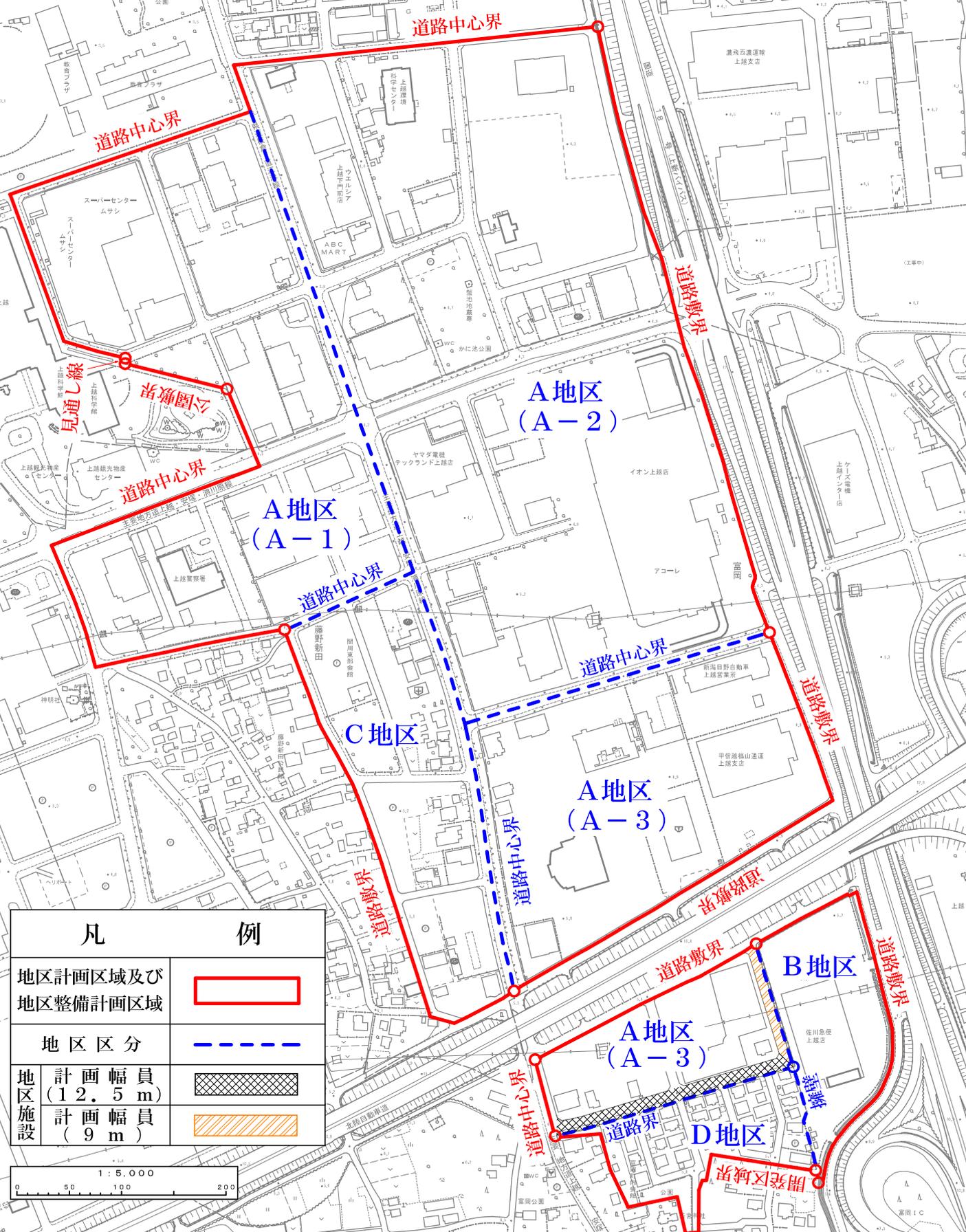
地区整備計画	区分の名称		A地区			B地区 (準工業地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (準工業地域、第一種低層住居専用地域)
			A-1地区 (準住居地域、第二種住居地域)	A-2地区 (準工業地域、商業地域)	A-3地区 (準工業地域)			
	区分の面積		約 43.3 ha			約 2.0 ha	約 4.7 ha	約 1.8 ha
			約 11.6ha	約 21.3ha	約 10.4ha			
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) ぱちんこ屋又は射的場 (3) 畜舎 (4) 工場 (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(エ)項第六号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(カ)項第六号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ヘ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ニ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ヘ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ニ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(エ)項第六号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(カ)項第六号に掲げるもの (9) 建築基準法、別表第二(ウ)項第六号に掲げ	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 工場 (3) 建築基準法、別表第二(ロ)項第三号に掲げるもの (4) 建築基準法、別表第二(ロ)項第四号に掲げるもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(エ)項第六号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準法、別表第二(ウ)項第六号に掲げ	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外のもの(容積率、建蔽率、高さ制限については、第一種低層住居専用地域の制限を適用する。)	

8. 下門前・富岡地区 地区計画

			法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの	法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもので深夜営業の利用に供する施設	るもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (12)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物(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は除く。)の敷地面積の最低限度は、500㎡以上とする。ただし、330㎡以上で次に掲げるものは、この限りでない。 (1)この地区計画に関する都市計画が決定された際、同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を500㎡ごとに分割して生じた残りの土地 (2)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地	(B地区)	建築物(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は除く。)の敷地面積の最低限度は、265㎡以上とする。ただし、230㎡以上で次に掲げるものは、この限りでない。 (1)この地区計画に関する都市計画が決定された際、同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を265㎡ごとに分割して生じた残りの土地 (2)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地			
	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面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路沿いは、道水路境界線より3.0m以上 (2)区画道路沿いは、道路境界線より2.0m以上 (3)隣地境界線より1.5m以上		建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする (1)北側は、道路又は隣地境界線より2.0m以上 (2)その他にあつては、道路又は隣地境界線より1.5m以上			
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵(道路の路肩又は歩道面からの高さが1.2m以下のものは除く。)は、生垣を主体とする。					
	地区施設の配置及び規模	道路(区画道路):幅員12.5m 延長約231m、幅員9m 延長約109m	(B地区)	(C地区)	(D地区)		

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

下門前・富岡地区 地区計画図



凡 例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区区分	
地区計画幅員 (12.5 m)	
地区施設計画幅員 (9 m)	

