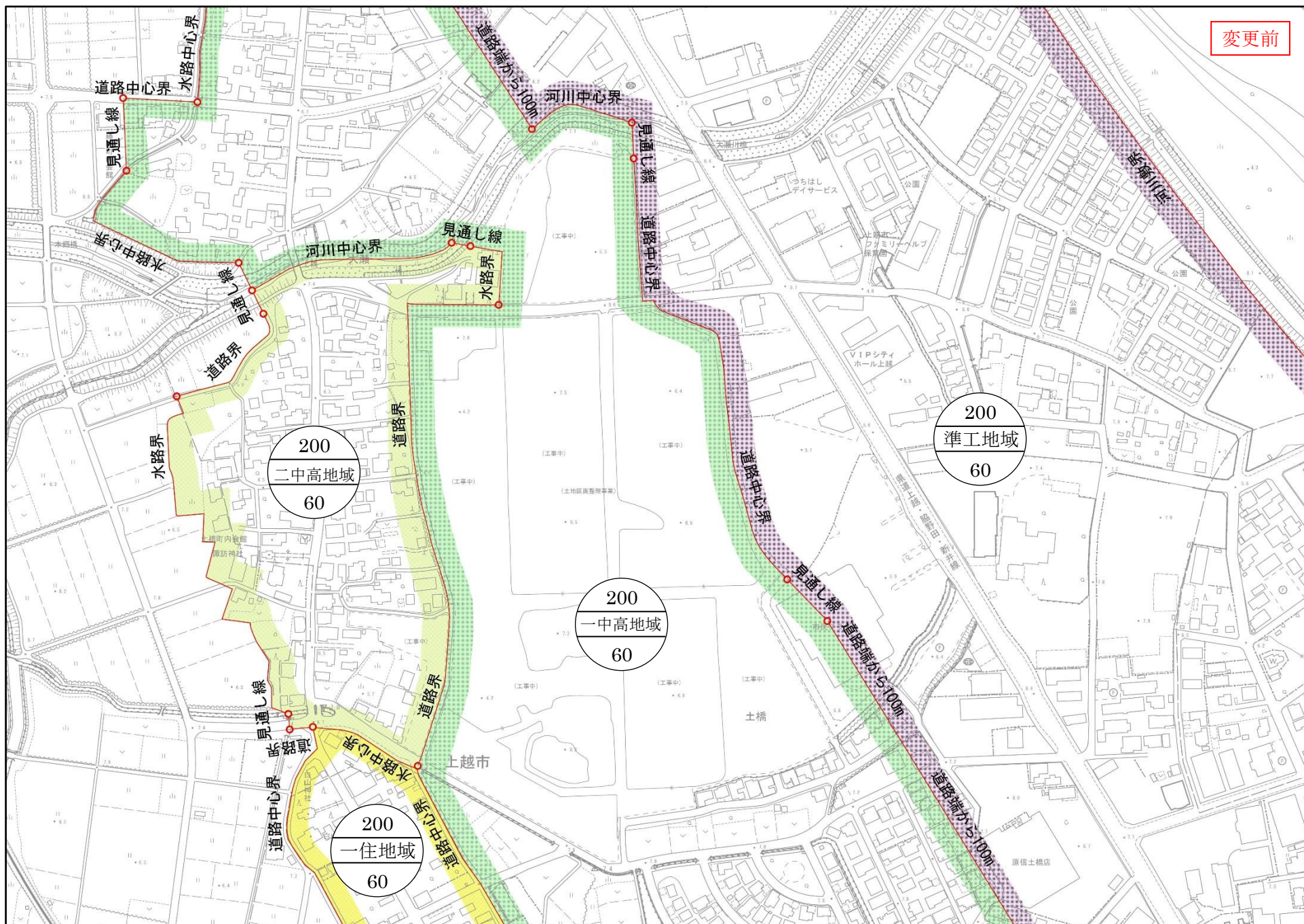
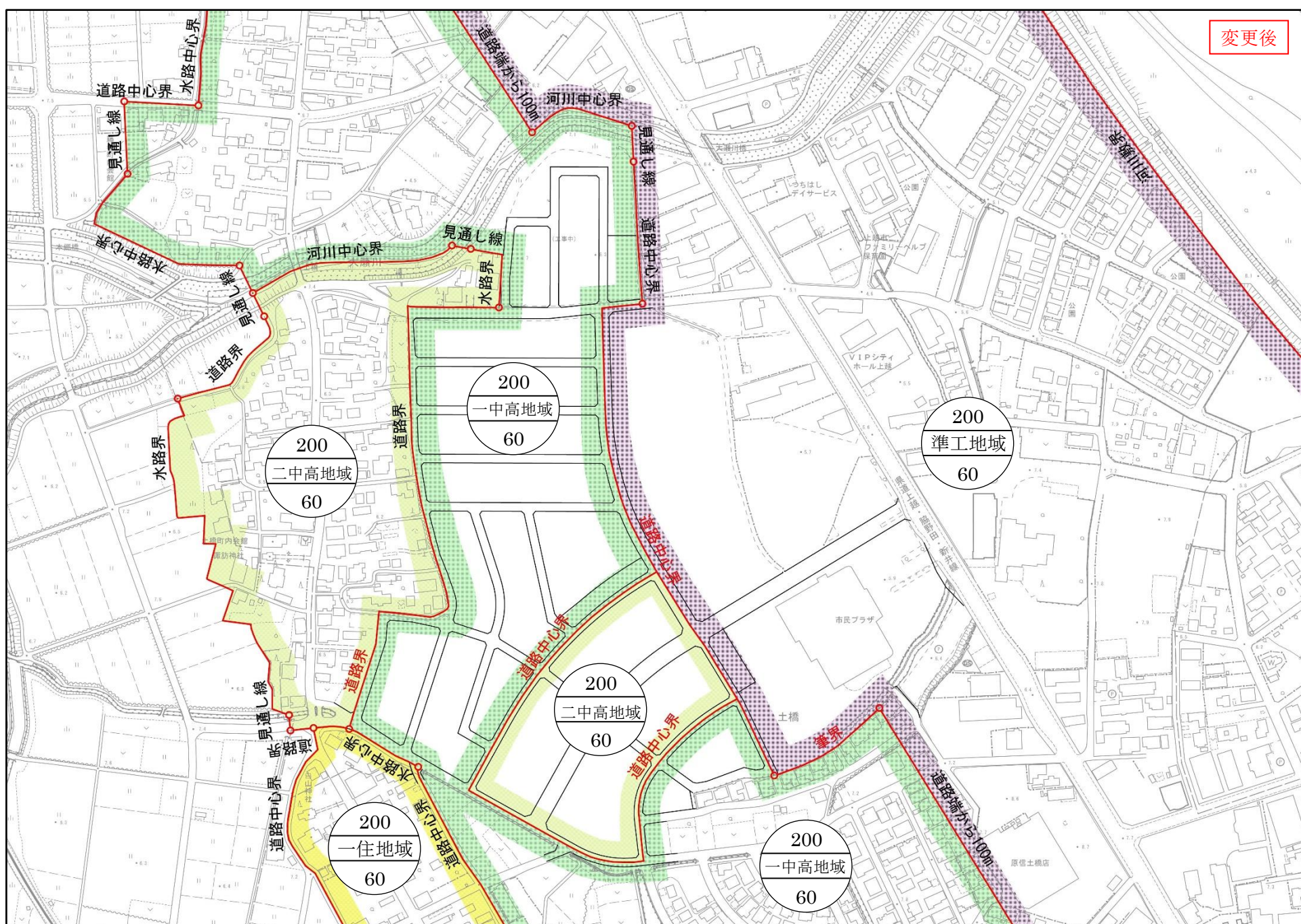


新旧対照計画図

変更前









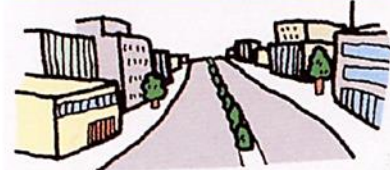



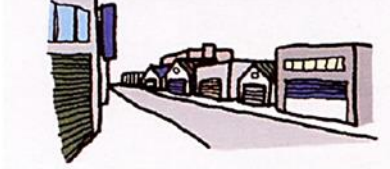


変更後



～用途地域～

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。

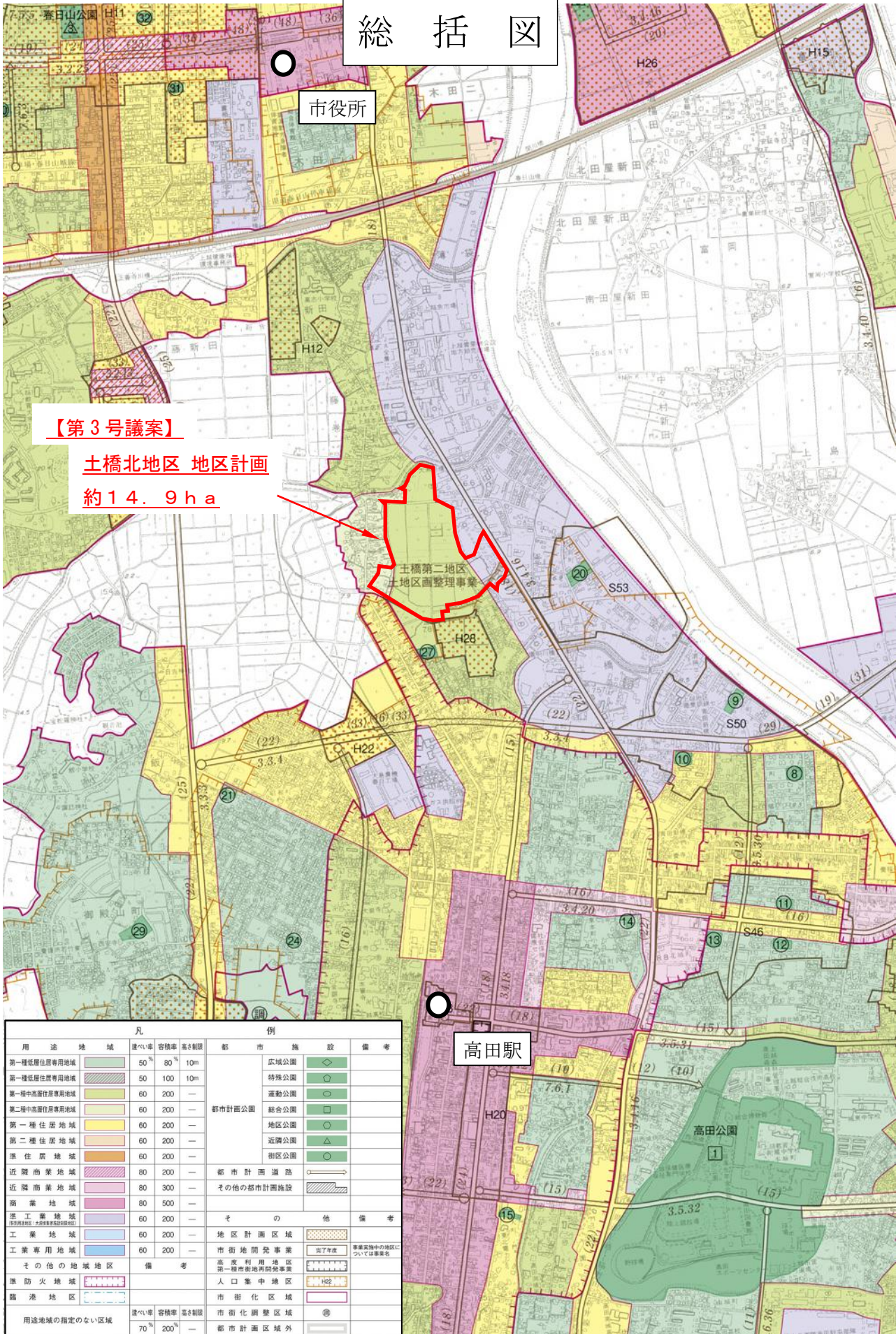
上越市では、第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く、11種類の用途地域を指定しています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>		

出典：「みらいに向けたまちづくりのために」（国土交通省）
<https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/tochiriyou/index.html>

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築部の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	二階以下かつ床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗、飲食店等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1)	○	1)：物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可 2)：農産物直売所、農家レストラン等のみ建築可能 3)：当該用途に供する部分が2階以下1,500㎡以下の場合に限り建築可能 4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 5)：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能 ※：大規模集客施設制限地区
	二階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え500㎡以下の一定の店舗、飲食店等	×	×	○	○	○	○	○	2)	○	○	○	○	1)	○	
	上記以外の店舗、飲食店	×	×	×	3)	4)	5)	5)	×	○	○	5)※	5)	5)	5)	
事務所等		×	×	×	3)	4)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	3)：当該用途に供する部分が2階以下1,500㎡以下の場合に限り建築可能 4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
ホテル、旅館		×	×	×	×	4)	○	○	×	○	○	○	×	×	○	4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	×	×	×	×	4)	○	○	×	○	○	○	○	×	○	4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	5)	5)	×	○	○	○	5)	5)	5)	5)：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	5)	5)	×	○	○	○	5)	×	5)	5)：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	6)	×	○	○	×	×	7)		6)：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡未満の場合に限り建築可能 7)：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	
・公学校施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	3)	4)	○	○	8)	○	○	○	○	○	○	3)：当該用途に供する部分が2階以下1,500㎡以下の場合に限り建築可能 4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 8)：農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	9)	○	○	○	○	○	○	9)：農作物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り建築可能
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で、危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	10)	10)	11)	×	12)	12)	○	○	○	○	10)：作業場の床面積が50㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり） 11)：作業場の床面積が150㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり） 12)：作業場の床面積が300㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり）	

総括図



【第3号議案】
土橋北地区 地区計画
約14.9ha

凡		例		備考	
用途	地域	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市計画施設
第一種低層住居専用地域		50%	80%	10m	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
第一種住居地域		60	200	—	総合公園
第二種住居地域		60	200	—	地区公園
準住居地域		60	200	—	近隣公園
近隣商業地域		80	200	—	街区公園
近隣商業地域		80	300	—	都市計画西道路
商業地域		80	500	—	その他の都市計画施設
準工業地域		60	200	—	その他
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	容積率	高さ制限	市街化調整区域
		70%	200%	—	都市計画区域外

上越都市計画地区計画の決定理由書
(土橋北地区)

【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、高田周辺地域の生活利便施設混在型住宅地及び流通業務地に位置付けられ、住宅地では日常生活を支える店舗や教育・交流施設などが身近にある暮らしやすい住環境の形成を推進し、定住を促進することとしており、流通業務地である主要幹線道路の沿道では、住環境に配慮した沿道の商業・業務施設などの立地を適正に図れるよう、身近な利便施設や良好な住環境が共存できる市街地環境の形成に向けた土地利用を推進することとしています。

また、上越市立地適正化計画では、高田地区の都市機能誘導区域に指定しており、中心市街地の都市機能を補完するエリアとしています。

【地区計画の必要性】

土橋第二地区土地区画整理事業の事業計画に基づいた土地利用を図るため、用途地域の規制に加えて、きめ細かな地区レベルのルールを定める必要があることから、地区計画を策定するものです。

【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区計画の区域は、土橋第二地区土地区画整理事業の区域とほぼ同様であるため、位置、区域及び規模は妥当です。

35. 土橋北地区 地区計画

令和 年 月 日告示

名 称	土橋北地区 地区計画	
位 置	上越市土橋、大字土橋	
面 積	約 14.9 ha	
区域の整備・開発保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、県道上越脇野田新井線に近接しており、高田地区中心市街地から直線距離で約 1.6km に位置するなど、交通と生活の利便性に優れた地区である。地区の東側には様々な市民活動の拠点となっている上越市市民プラザが立地しており、地区内の幹線道路沿いの街区は地域住民や施設利用者の利便性を向上させる物品販売や飲食店等の立地が見込まれる。また、地区の西側及び南側の既存集落が隣接している街区については、戸建て住宅等の立地が見込まれる。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等を適正に誘導することにより、用途の混在等から住環境を保全し、健全でゆとりある市街地の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>調和のとれた良好な市街地を目指すため、地区中央部は交通の利便性を活かし、商業及び業務施設を誘導する。また、地区の西部及び南部は、周辺住宅地を含めた快適な居住環境の形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途、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、健全で良好な住環境の形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A地区は物品販売及び飲食店等を主体とした商業施設や、業務施設を誘導する。 ・ B地区は物品販売及び飲食店、事務所等を誘導する。 ・ 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専用住宅、店舗併用住宅等を誘導する。 ・ D地区は隣接した住宅地の良好な環境を考慮した健全な専用住宅を誘導する。

35. 土橋北地区 地区計画

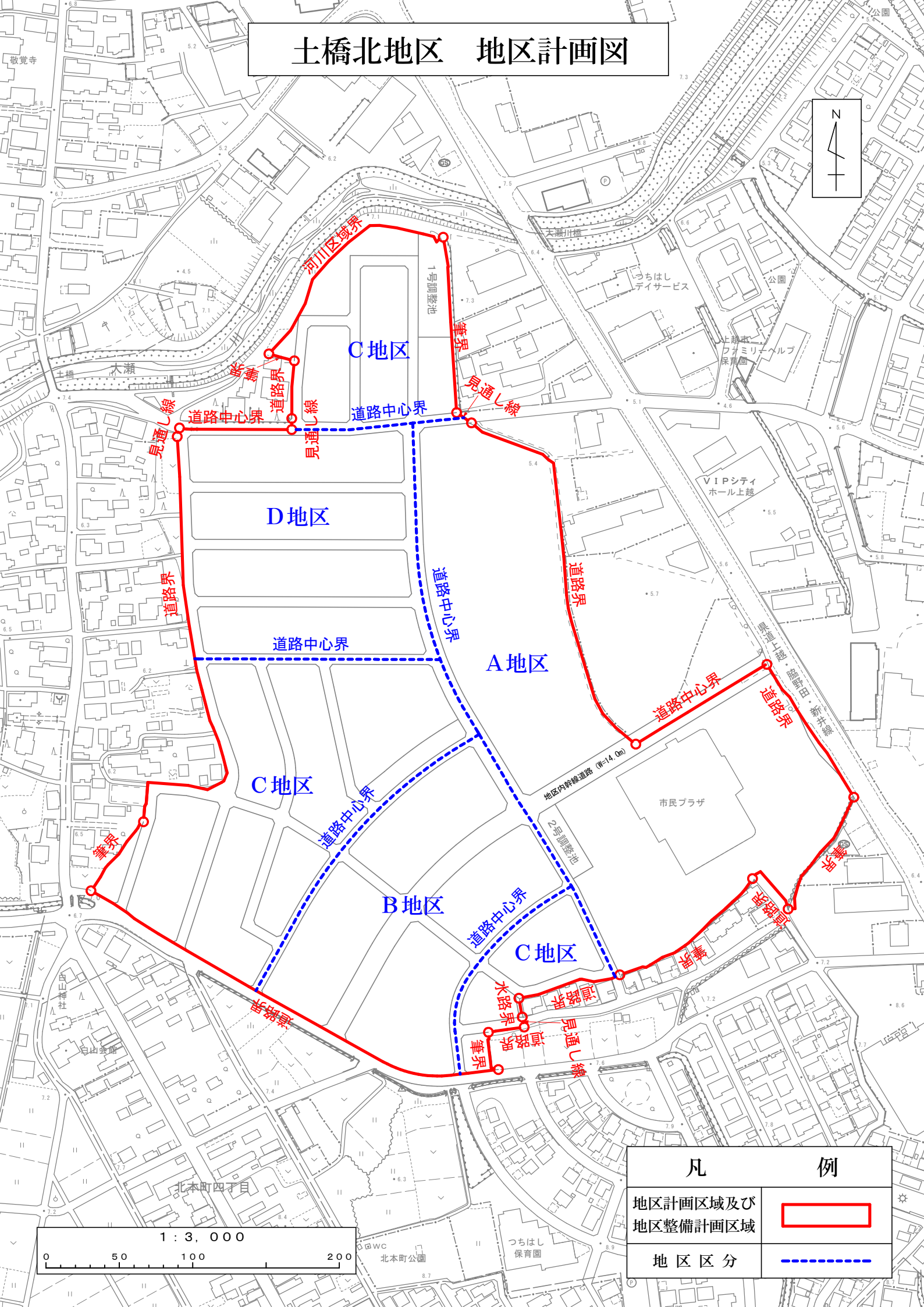
地区の区分	区分の名称	A地区 (準工業地域)	B地区 (第二種中高層 住居専用地域)	C地区 (第一種中高層 住居専用地域、 第二種中高層住 居専用地域)	D地区 (第一種中高 層住居専用地 域)
	区分の面積	約 4.8 ha	約 2.6 ha	約 5.0 ha	約 2.5 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 専用住宅、兼用住宅、併用住宅、共同住宅、長屋 (2) 建築基準法、別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの (3) 畜舎 (4) 建築基準法、別表第二(へ)項に掲げる建築物(第二種住居地域内に建築してはならない建築物)	/	/	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 専用住宅
	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、625㎡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	/	建築物の敷地面積の最低限度は、185㎡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制限	/	/	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から10m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面から敷地境界線(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2.0m以上とする。	/	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(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及び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。	/



35. 土橋北地区 地区計画

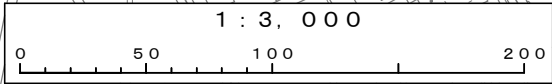
	建築物の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。	
	屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、設置してはならない。 (1) 自己の敷地内に設置し、自己の用に供するもの。 (2) 地上に露出する部分において壁面の位置の制限を越えていないもの (3) ネオン等は、点滅しないもの。 (4) 蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの。	
	垣又は柵の制限	/	道路に面して設ける垣または柵（門柱は除く。）の高さは、道路の路肩又は歩道面から 1.2m 以下とする。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

土橋北地区 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	



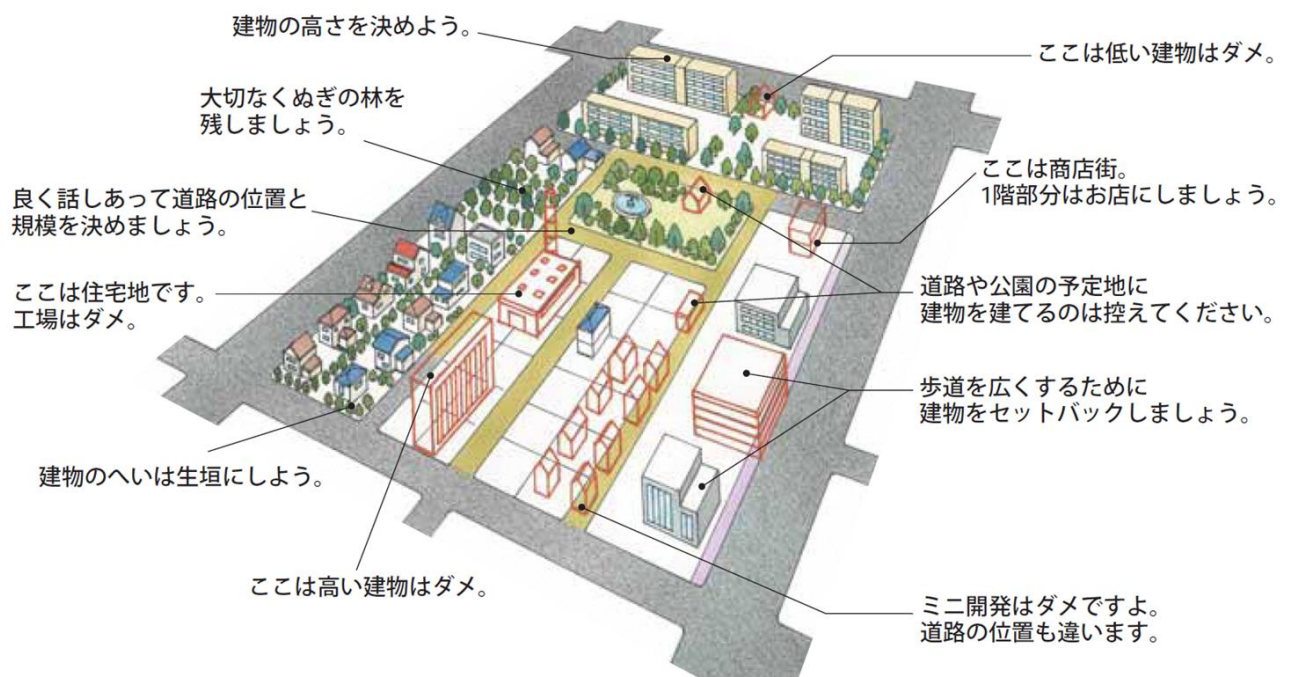
～地区計画～

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなど、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めることが可能です。

上越市では、土地地区画整理事業による新市街地や市街化区域編入時の乱開発防止などに地区計画を積極的に活用しており、現在では34地区(総面積約598.3ヘクタール)が指定されています。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途(緩和も含む)、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地



出典：「みらいに向けたまちづくりのために」(国土交通省)
(<https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/tochiriyou/index.html>)