

上越市都市計画審議会 次第

と き 令和3年5月11日（火）午後2時から
ところ 上越文化会館 4階 大会議室

1 開 会

2 付 議

3 都市整備部長挨拶

4 議案審議

○諮問案件（新潟県決定）

第1号議案 上越都市計画区域区分の変更

第2号議案 上越都市計画臨港地区の変更

第3号議案 上越都市計画道路の変更

○付議案件（上越市決定）

第4号議案 上越都市計画用途地域の変更

第5号議案 上越都市計画特別用途地区の変更

第6号議案 上越都市計画地区計画の変更

第7号議案 上越都市計画下水道の変更

第8号議案 上越都市計画ごみ焼却場の変更

○報告案件

第9号議案 上越市立地適正化計画の変更

5 答 申

6 閉 会

上越市都市計画審議会議案

と き 令和3年5月11日（火）午後2時から
と ころ 上越文化会館 大会議室

上 越 市

目 次

諮問案件（新潟県決定）

- 第1号議案 上越都市計画区域区分の変更・・・・・・・・・・ 1
- 第2号議案 上越都市計画臨港地区の変更・・・・・・・・・・ 17
- 第3号議案 上越都市計画道路の変更・・・・・・・・・・ 27

付議案件（上越市決定）

- 第4号議案 上越都市計画用途地域の変更・・・・・・・・・・ 33
- 第5号議案 上越都市計画特別用途地区の変更・・・・・・・・・・ 45
- 第6号議案 上越都市計画地区計画の変更・・・・・・・・・・ 51
- 第7号議案 上越都市計画下水道の変更・・・・・・・・・・ 59
- 第8号議案 上越都市計画ごみ焼却場の変更・・・・・・・・・・ 77

報告案件

- 第9号議案 上越市立地適正化計画の変更・・・・・・・・・・ 83

第 1 号議案

上越都市計画区域区分の変更（新潟県決定）

八 千 浦 地区

港町二丁目 地区

土 橋 地区

石 沢 地区

上越都市計画区域区分の変更（新潟県決定）

上越都市計画における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、変更する。

2.人口フレーム（変更なし）

区分	年次	平成 22 年 (基準年)	令和 2 年 (目標年次)
都市計画区域内人口		149 千人	145 千人
市街化区域内人口		126 千人	128 千人
配分する人口		—	127.4 千人
保留する人口		—	0.6 千人
(特定保留)		—	0.6 千人
(一般保留)		—	0 千人

都市計画の変更理由書

【都市計画の内容】

八千浦地区（約 9.0ha）及び港町二丁目地区（約 0.01ha）は、重要港湾に指定されている直江津港港湾区域の公有水面埋立地等であり、港湾施設として整備した岸壁及び道路等を港湾管理者が管理運営を行うことから、臨港地区に指定するため市街化区域に編入するものです。

また、土橋地区（約 1.9ha）及び石沢地区（約 0.2ha）は、市街化区域の農地であり、都市的土地利用が見込まれないことから、営農を継続するため市街化調整区域に編入するものです。

なお、区域区分の変更により、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します。

	変更前	変更後	増減
市街化区域の面積	4,468 ha	4,475 ha	7 ha 増
市街化調整区域の面積	21,595 ha	21,588 ha	7 ha 減

【都市の将来像における位置付け】

八千浦地区及び港町二丁目地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、拠点のゲートウェイに位置付けられており、土橋地区及び石沢地区は、田園地域に隣接した市街地です。

【都市計画の変更の必要性】

八千浦地区及び港町二丁目地区は、港湾施設として整備した岸壁及び道路等を港湾管理者が管理運営を行うため臨港地区に指定するものであり、土橋地区及び石沢地区は、都市的土地利用が見込まれないことから、土地所有者が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り、本件の変更は必要であるものと考えます。

【位置、区域及び規模の妥当性】

八千浦地区及び港町二丁目地区は、港湾管理者が管理運営を行う港湾施設の区域を指定しており、土橋地区及び石沢地区は、土地所有者の意向を踏まえ、営農を継続する土地を区域として指定していることから、本件の位置、区域及び規模は妥当であるものと考えます。

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す。

都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域の面積規模は、次のとおりです。

都市計画区域等の面積規模（最終変更：平成 29 年 10 月）

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 ha	26,063 ha	4,468 ha	21,595 ha

(2)変更方針

八千浦地区（約 9.0ha）及び港町二丁目地区（約 0.01ha）は、重要港湾に指定されている直江津港港湾区域の公有水面埋立地等であり、港湾施設として整備した岸壁及び道路等を港湾管理者が管理運営を行うことから、臨港地区に指定するため市街化区域に編入するものです。

また、土橋地区（約 1.9ha）及び石沢地区（約 0.2ha）は、市街化区域の農地であり、都市的土地利用が見込まれないことから、営農を継続するため市街化調整区域に編入するものです。

第1号議案

2.変更までの時間的経緯

上越都市計画の区域区分は、昭和59年12月に当初決定し、平成3年3月、平成13年3月及び平成21年3月の計3回、定期見直しを行いました。

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月及び平成26年11月に随時変更を行っています。

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	市街化区域	市街化調整区域
昭和59年12月	当初決定	25,928 ha	3,548 ha	22,380 ha
昭和62年8月	随時変更	25,928 ha	3,572 ha	22,356 ha
平成3年3月	第1回 定期見直し	25,962 ha	3,992 ha	21,970 ha
平成13年3月	第2回 定期見直し	25,962 ha	4,334 ha	21,628 ha
平成16年3月	随時変更	25,962 ha	4,364 ha	21,598 ha
平成18年3月	随時変更	26,026 ha	4,433 ha	21,593 ha
平成19年10月	随時変更	26,026 ha	4,437 ha	21,589 ha
平成21年3月	第3回 定期見直し	26,026 ha	4,434 ha	21,592 ha
平成21年12月	随時変更	26,048 ha	4,456 ha	21,592 ha
平成22年12月	随時変更	26,055 ha	4,463 ha	21,592 ha
平成26年11月	随時変更	26,055 ha	4,468 ha	21,587 ha

3.変更の内容

(1)人口

	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	204 千人	149 千人	126 千人	204 千人	149 千人	126 千人
令和 2 年	190 千人	145 千人	128 千人	190 千人	145 千人	128 千人

(2)面積及び人口密度

行政区域	都市計画区域	変更前市街化区域	今回変更面積			変更後市街化区域	保留された区域	可住地人口密度
			追加	除外	増減			
ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	人/ha
97,389	26,063	4,468	9	2	7	4,475	10	53

第1号議案

4.箇所別調書

(1)市街化区域編入予定箇所

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	八千浦	9.0ha	工業系	公的開発	
2	上越市	港町 二丁目	0.01ha	工業系	公的開発	
	計	2地区	9.01ha			

(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
3	上越市	土橋	1.9ha	農地	営農	
4	上越市	石沢	0.2ha	農地	営農	
	計	2地区	2.1ha			

(3)市街化区域編入が保留される箇所

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	大貫東	9.7ha	—	—	
	計	1地区	9.7ha			

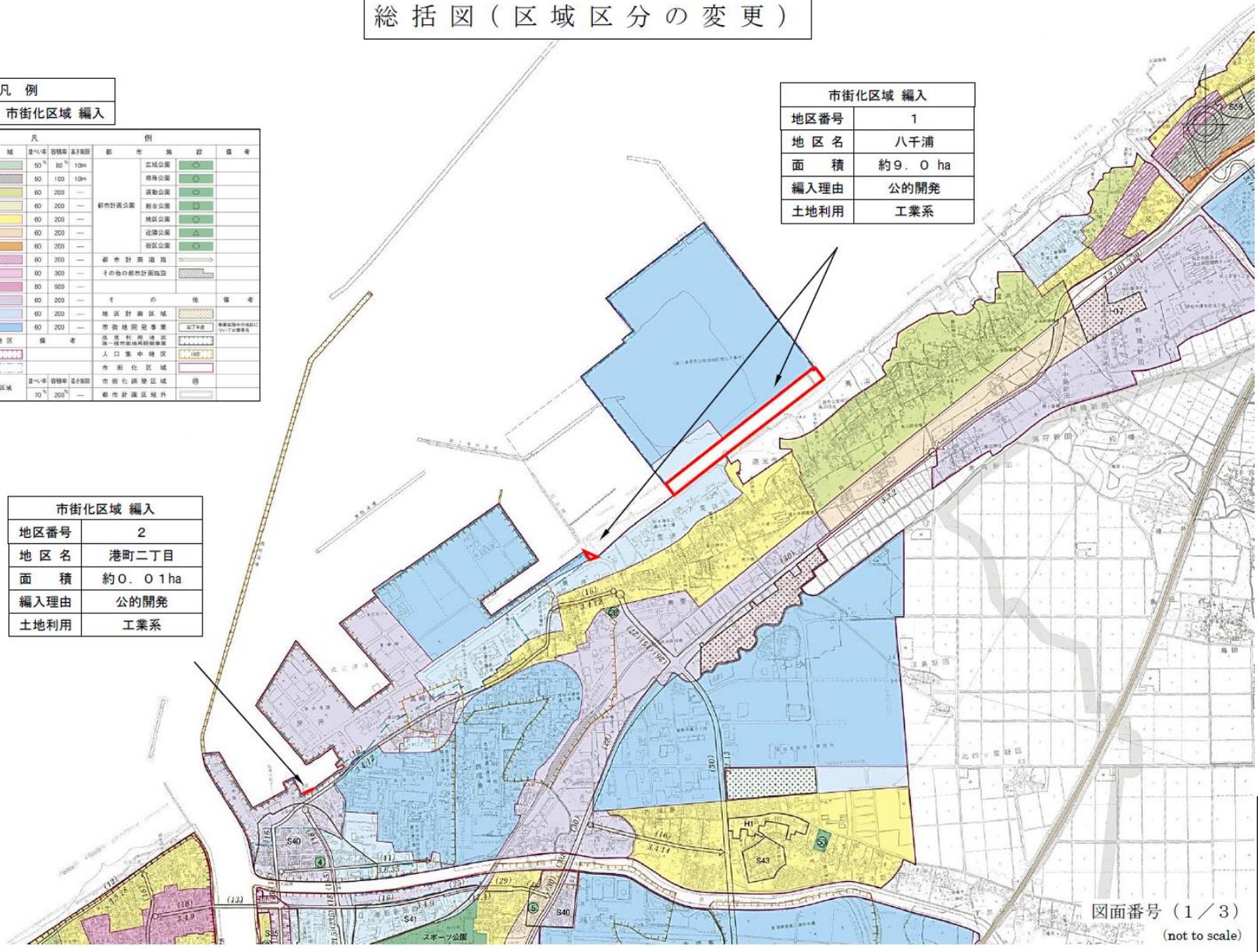
総括図（区域区分の変更）

凡例	
	市街化区域 編入

用途地域	凡例	容積率	高さ制限	新市施設	備考
第一種住居地域	50	80	15m	広域公園	○
第二種住居地域	50	100	15m	特種公園	○
第三種住居地域	60	200	—	運動公園	○
第一種中密度住居地域	60	200	—	総合公園	□
第二種中密度住居地域	60	200	—	地区公園	○
第一種住居地域	60	200	—	近隣公園	△
第二種住居地域	60	200	—	街区公園	○
準住居地域	60	200	—	—	—
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	—	—	高層利用地区	—
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	20	200	—	市街化区域	—
				市街化調整区域	—
				都市計画区域外	—

市街化区域 編入	
地区番号	1
地区名	八千浦
面積	約9.0 ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系

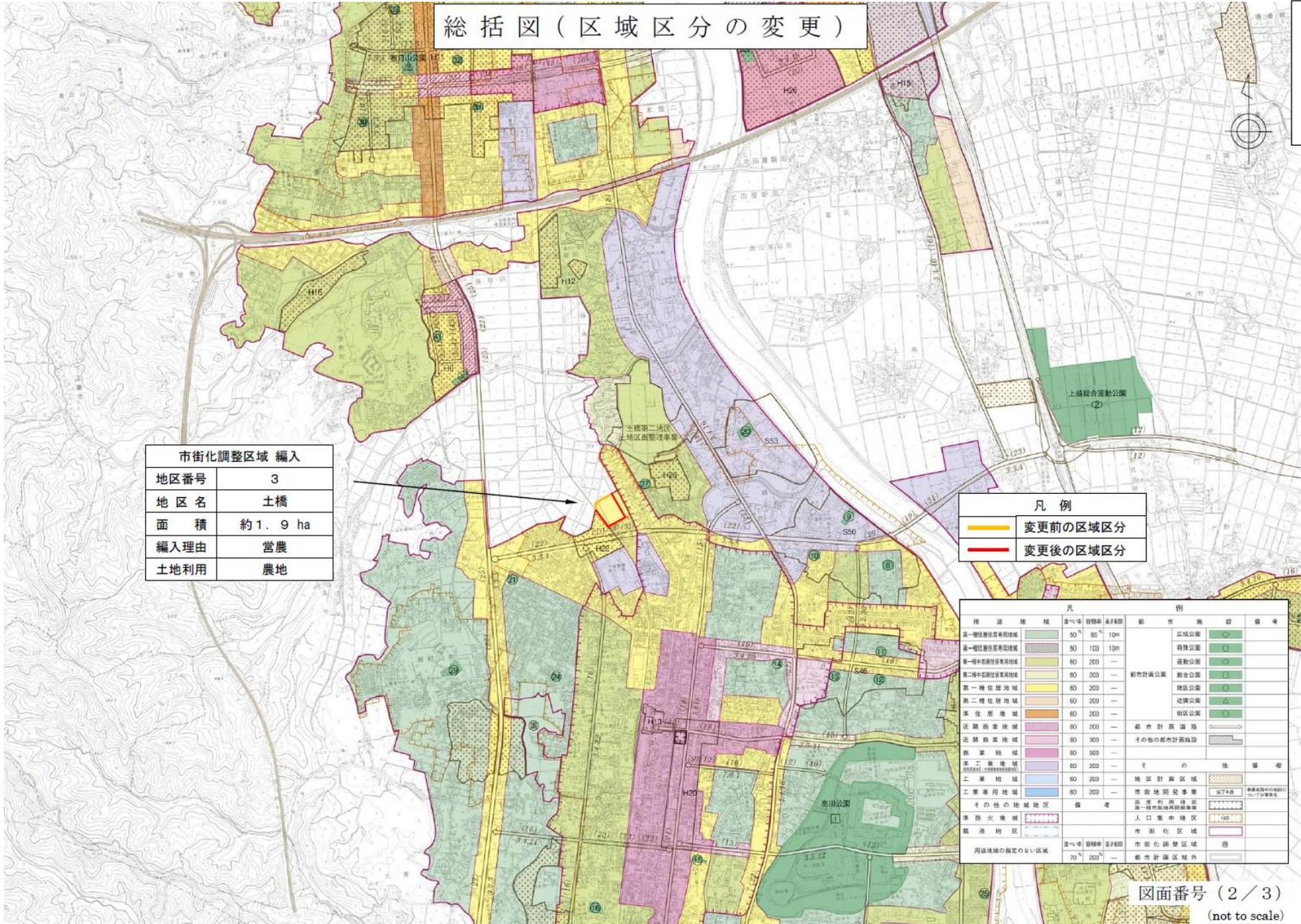
市街化区域 編入	
地区番号	2
地区名	港町二丁目
面積	約0.01 ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系



図面番号 (1/3)
(not to scale)

第1号議案

総括図（区域区分の変更）



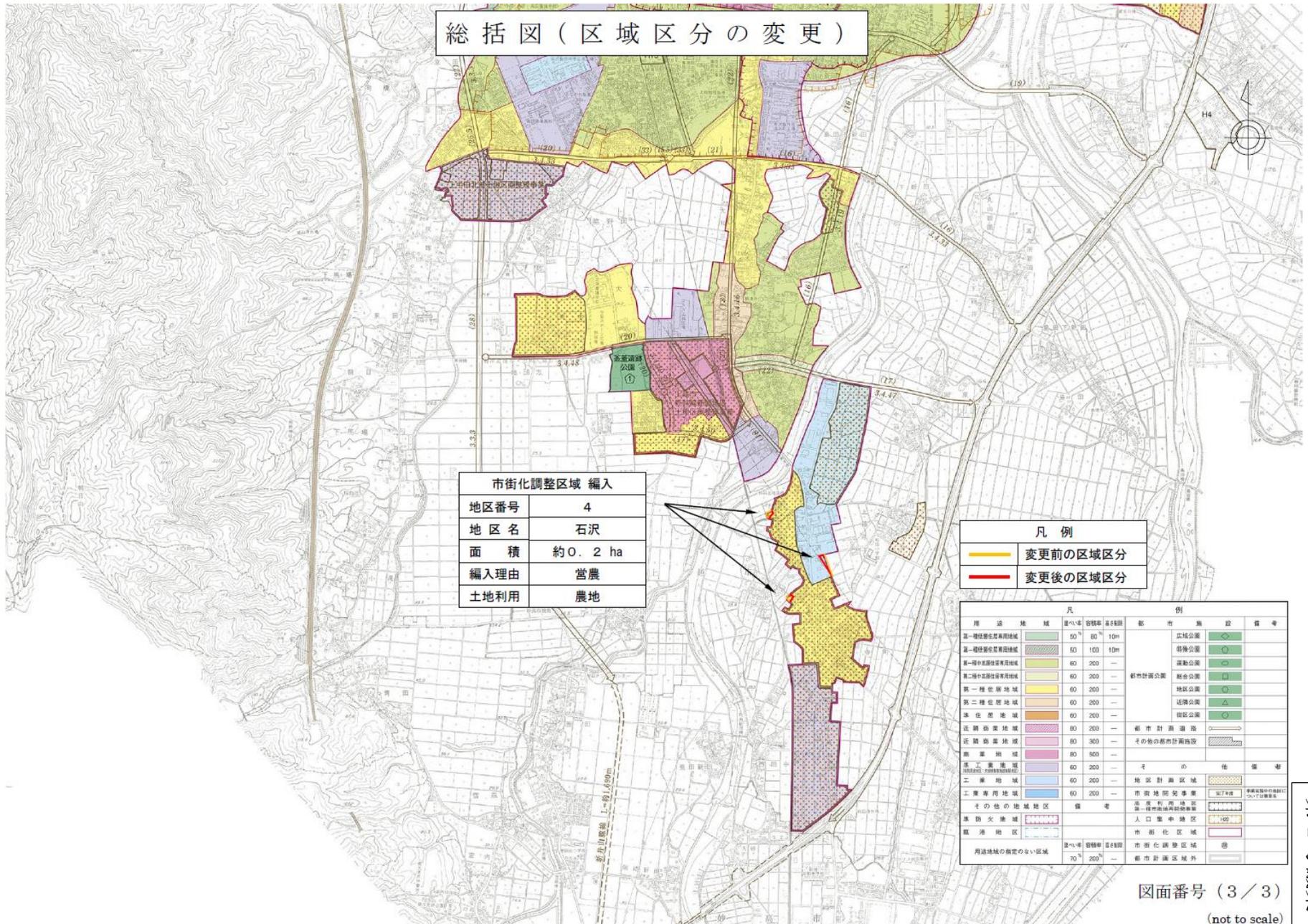
市街化調整区域 編入	
地区番号	3
地区名	土橋
面積	約 1.9 ha
編入理由	営農
土地利用	農地

凡例	
	変更前の区域区分
	変更後の区域区分

用途地	種	建ぺ率	容積率	高さ制限	備考	例
第一種住居地域	第一種住居地域	50%	80%	10m		広域公園
第一種住居地域	第一種住居地域	50%	100%	10m		特種公園
第一種中密度住居地域	第一種中密度住居地域	60%	200%	—		運動公園
第二種中密度住居地域	第二種中密度住居地域	60%	200%	—		総合公園
第一種住居地域	第一種住居地域	60%	200%	—		地区公園
第二種住居地域	第二種住居地域	60%	200%	—		近隣公園
準住居地域	準住居地域	60%	200%	—		街区公園
近隣商業地域	近隣商業地域	80%	300%	—	都市計画道路	
近隣商業地域	近隣商業地域	80%	300%	—	その他の都市計画施設	
商業地域	商業地域	80%	500%	—		
準工業地域	準工業地域	60%	200%	—	その他	備考
工業地域	工業地域	60%	200%	—	地区計画区域	
工業専用地域	工業専用地域	60%	200%	—	市街地開発事業	
その他の地域地区	その他の地域地区	備考			高度利用地区	
					第一種市街地再開発事業	
					人口集中地区	
準防火地域	準防火地域				市街化区域	
臨海地域	臨海地域				市街化調整区域	
用途地域の指定のない区域	用途地域の指定のない区域	建ぺ率 70%	容積率 200%	高さ制限	備考	市街化調整区域外

図面番号 (2/3)
(not to scale)

総括図（区域区分の変更）



市街化調整区域 編入	
地区番号	4
地区名	石沢
面積	約0.2 ha
編入理由	営農
土地利用	農地

凡例	
	変更前の区域区分
	変更後の区域区分

用途地域	凡	例
第一種住居地域	50 ⁺ 80 ⁺ 10m	広域公園
第二種住居地域	50 100 10m	特種公園
第一種市街地住居地域	60 200 —	運動公園
第二種市街地住居地域	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 —	複合公園
近隣商業地域	80 300 —	複合公園
商業地域	80 500 —	複合公園
準工業地域	60 200 —	その他の都市計画施設
工業地域	60 200 —	その他の都市計画施設
工業専用地域	60 200 —	その他の都市計画施設
その他の地域地区	備考	備考
集約地区	備考	備考
集約地区	備考	備考
用途地域の指定のない区域	70 ⁺ 200 ⁺ —	備考

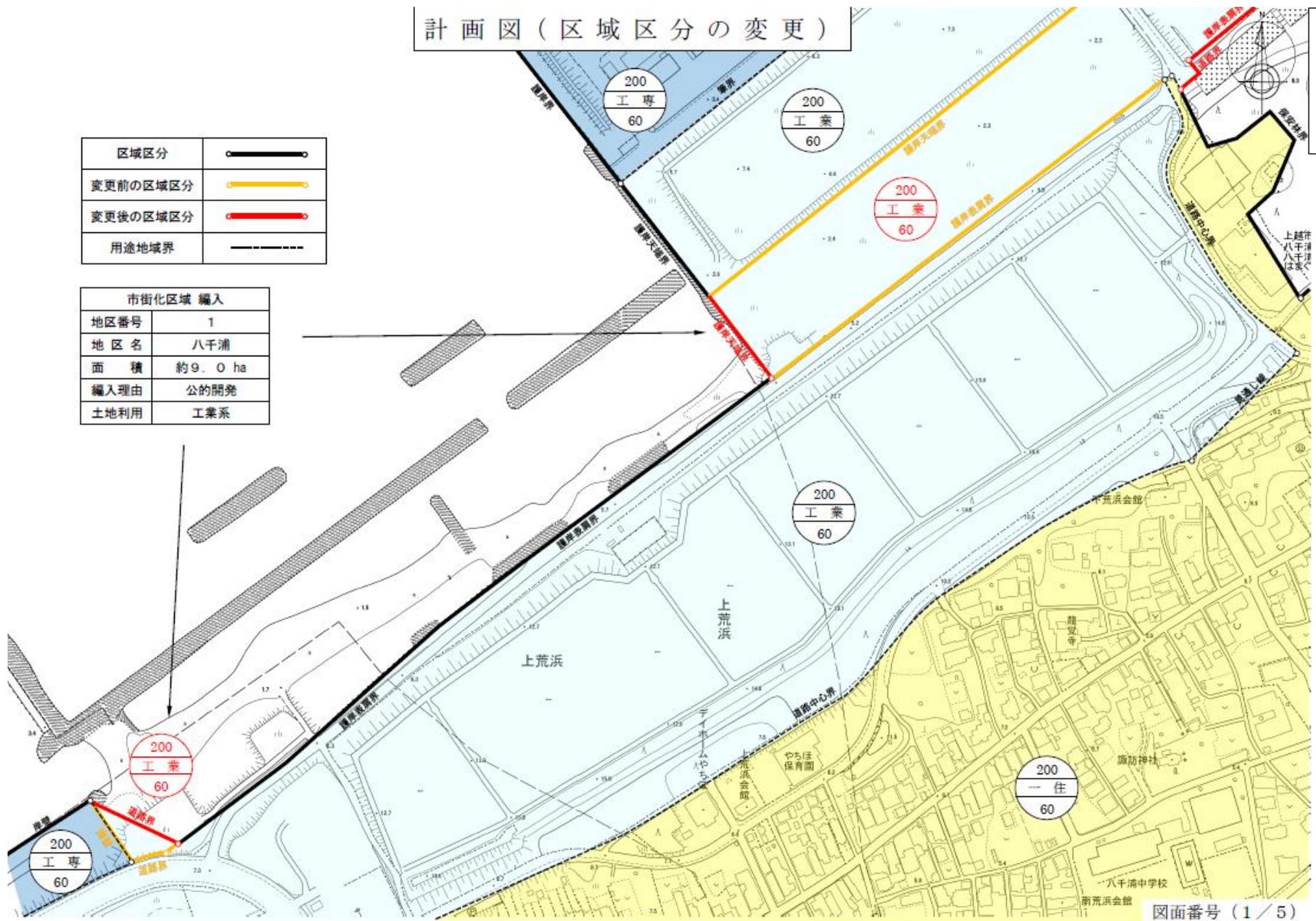
第1号議案

図面番号 (3 / 3)
(not to scale)

計画図（区域区分の変更）

区域区分	
変更前の区域区分	
変更後の区域区分	
用途地域界	

市街化区域 編入	
地区番号	1
地区名	八千浦
面積	約9.0 ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系

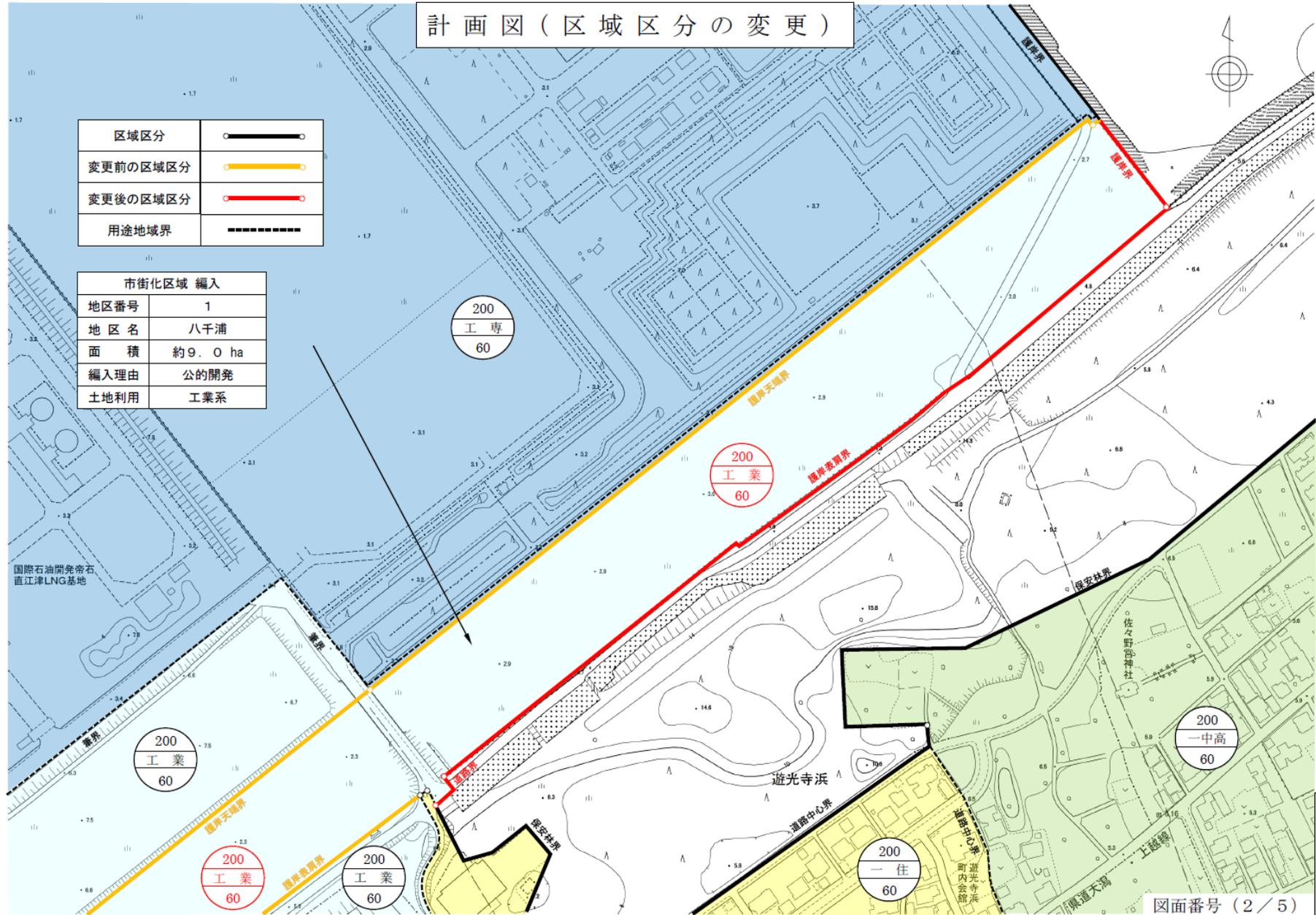


図面番号 (1/5)
(not to scale)

計画図（区域区分の変更）

区域区分	
変更前の区域区分	
変更後の区域区分	
用途地域界	

市街化区域 編入	
地区番号	1
地区名	八千浦
面積	約9.0 ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系



国際石油開発帝石
直江津LNG基地

図面番号 (2 / 5)
(not to scale)

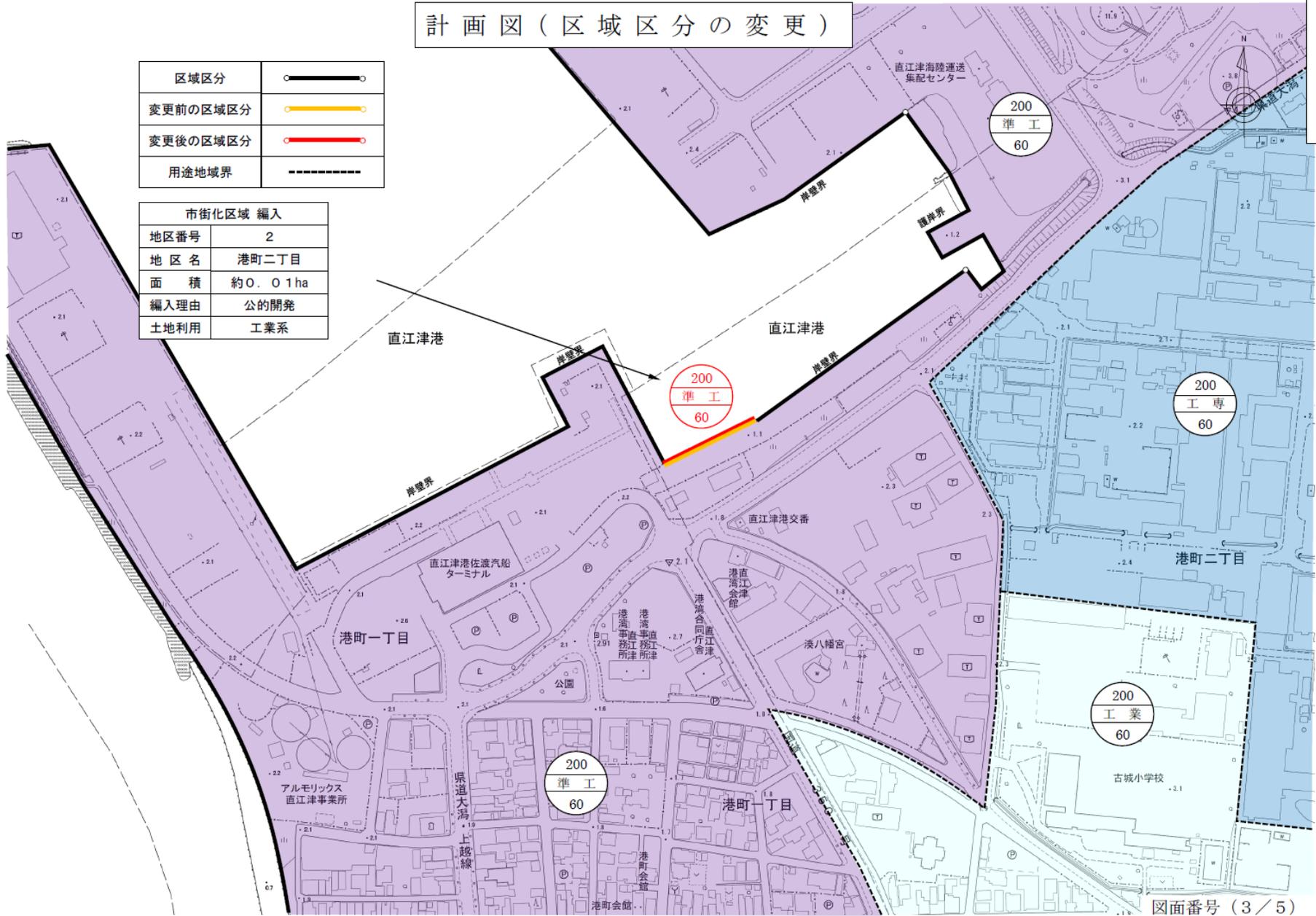
第1号議案

計画図（区域区分の変更）

第1号議案

区域区分	
変更前の区域区分	
変更後の区域区分	
用途地域界	

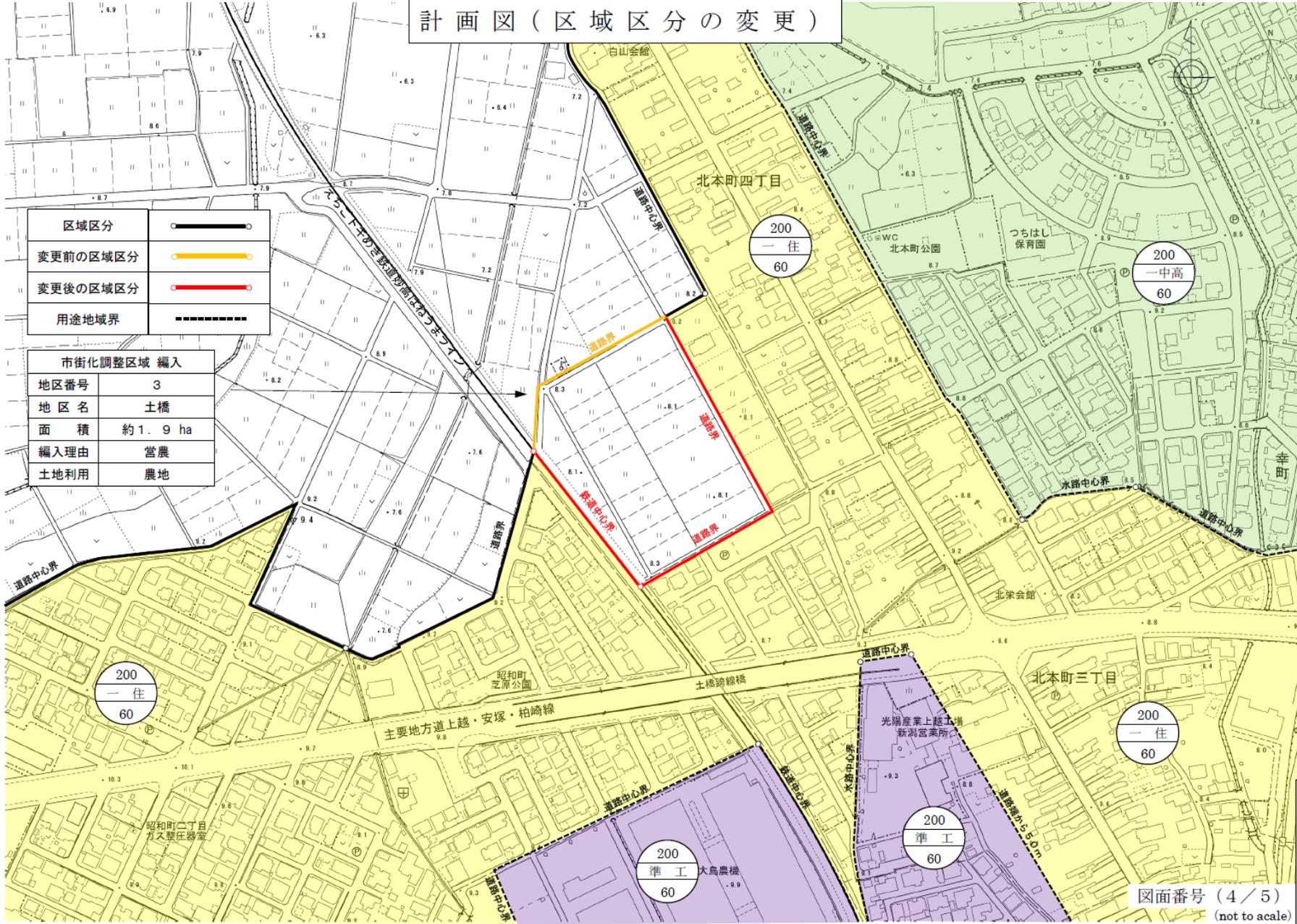
市街化区域 編入	
地区番号	2
地区名	港町二丁目
面積	約0.01ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系



図面番号 (3/5)

(not to scale)

計画図（区域区分の変更）



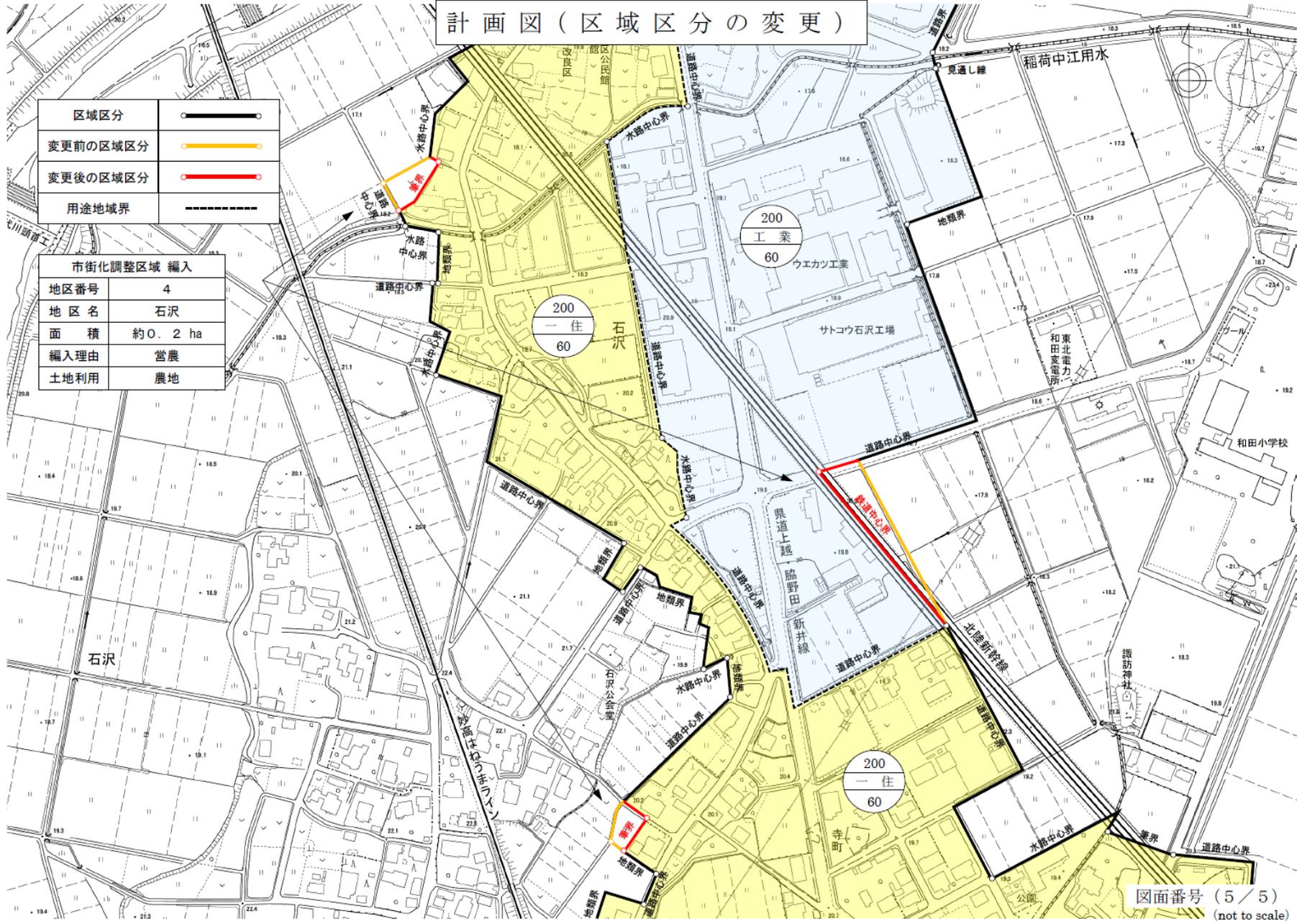
区域区分	
変更前の区域区分	
変更後の区域区分	
用途地域界	

市街化調整区域 編入	
地区番号	3
地区名	土橋
面積	約 1.9 ha
編入理由	営農
土地利用	農地

第1号議案

図面番号 (4/5)
(not to scale)

計画図（区域区分の変更）



区域区分	
変更前の区域区分	
変更後の区域区分	
用途地域界	

市街化調整区域 編入	
地区番号	4
地区名	石沢
面積	約0.2 ha
編入理由	営農
土地利用	農地

図面番号 (5/5)
(not to scale)