

## 第4号議案

上越都市計画用途地域の変更（上越市決定）

八 千 浦 地区  
港町二丁目 地区  
土 橋 地区  
石 沢 地区



## 上越都市計画用途地域の変更（上越市決定）

都市計画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	12.9 %
	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
小計	約 581 ha					
第一種中高層住居専用地域	約 861 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	19.1 %
第二種中高層住居専用地域	約 103 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.3 %
第一種住居地域	約 899 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	-	-	1.9 %
	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 88 ha					
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	4.7 %
	約 196 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 213 ha					
準工業地域	約 829 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	18.4 %
工業地域	約 198 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.4 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,506 ha					100.0 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 理由

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の編入に伴い工業系の用途地域を指定するものです。

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の編入に伴い住居系及び工業系の用途地域を無指定にするものです。

上越都市計画用途地域の変更理由書

**【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、用途地域は工業系の港湾業務地として、隣接する既存の用途地域に合わせて指定しています。

また、土橋地区及び石沢地区は、土地所有者の意向を踏まえ、営農を継続する区域を指定しており、市街化調整区域の編入に伴い住居系及び工業系の用途地域を無指定にするものであり、本件の位置、区域及び規模は妥当であるものと考えます。

# 総括図（用途地域の変更）

凡		例	
用途地域	容積率	容積率	容積率
第一種住居地域	50%	80%	10m
第二種住居地域	50%	100%	19m
第一種中密度住居地域	60%	200%	—
第二種中密度住居地域	60%	200%	—
第一種住居地域	40%	200%	—
第二種住居地域	60%	200%	—
準住居地域	60%	200%	—
送迎商業地域	80%	200%	—
送迎商業地域	80%	300%	—
商業地域	80%	900%	—
準工業地域	60%	200%	—
工業地域	60%	200%	—
工業専用地域	40%	200%	—
その他の地域地区	備考	備考	備考
準防火地域	—	—	—
臨港地区	—	—	—
用途地域の指定のない区域	70%	200%	—

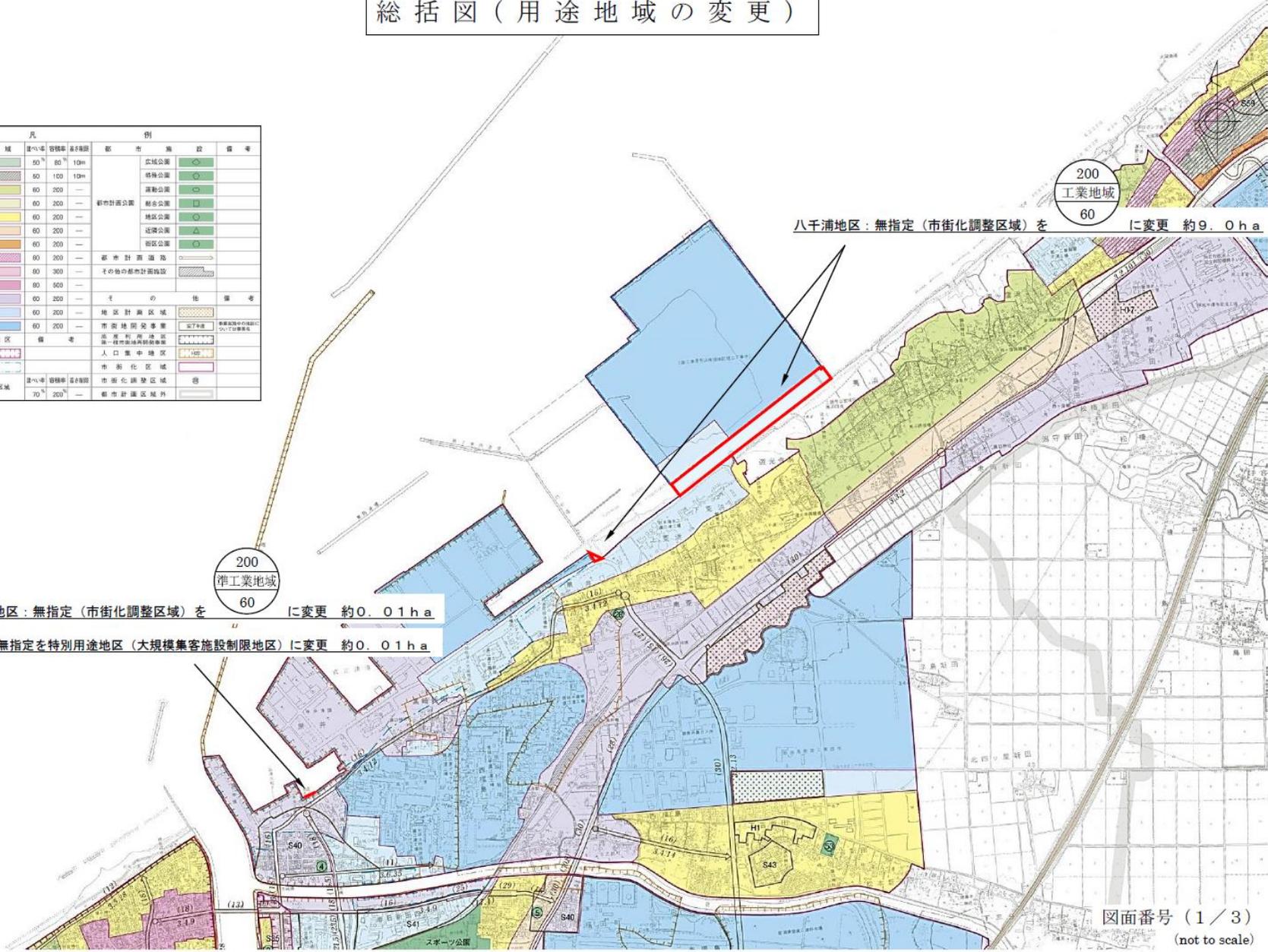
200  
工業地域  
60

200  
工業地域  
60

港町二丁目地区：無指定（市街化調整区域）を 約0.01ha に変更

無指定を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に変更 約0.01ha

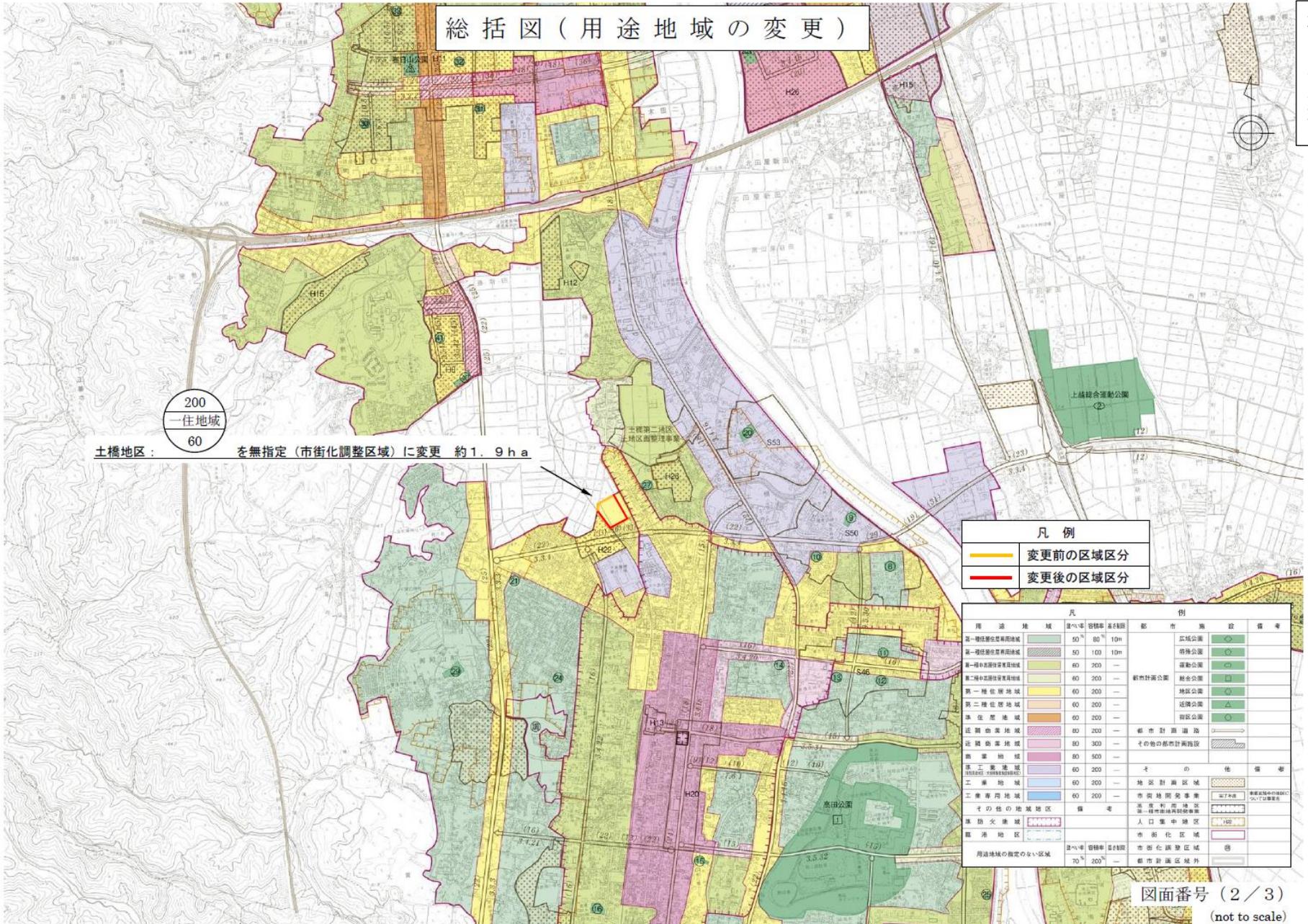
八千浦地区：無指定（市街化調整区域）を 約9.0ha に変更



図面番号 (1/3)  
(not to scale)

第4号議案

総括図（用途地域の変更）



土橋地区： を無指定（市街化調整区域）に変更 約 1.9ha

200  
—住地域  
60

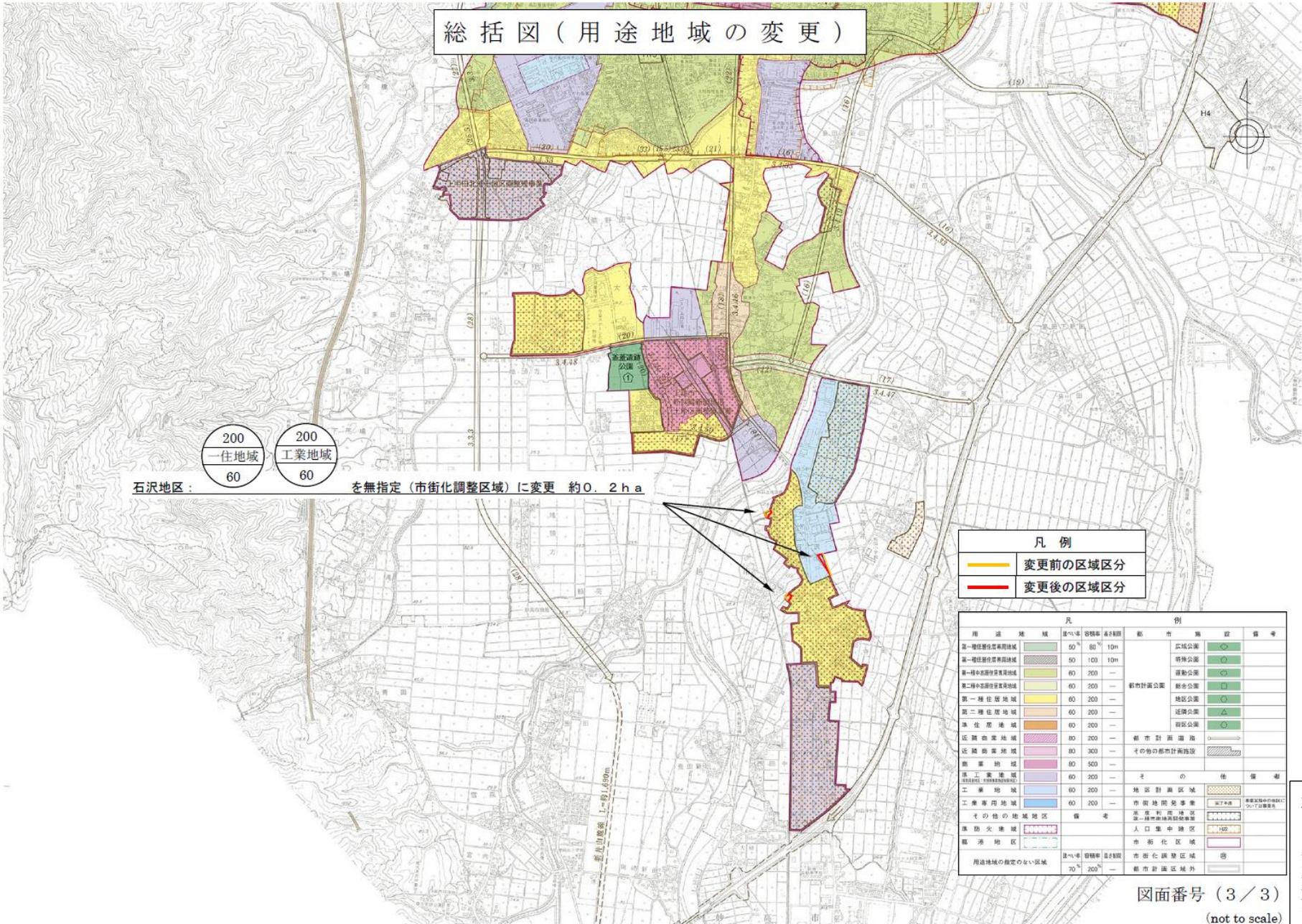
凡例

	変更前の区域区分
	変更後の区域区分

用途地域	建ぺ率	容積率	高さ制限	例	備考
第一種住居地域	50%	80%	10m	広域公園	◇
第一種住居専用地域	50%	100%	10m	特種公園	○
第一種中密度住居地域	60%	200%	—	運動公園	□
第二種中密度住居専用地域	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%	—	地誌公園	○
準住居地域	60%	200%	—	近隣公園	△
住居付商業地域	60%	200%	—	田舎公園	◇
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	—
工業専用地域	80%	500%	—	—	—
工業地域	60%	200%	—	その他	備考
工業専用地域	60%	200%	—	地区計画区域	—
その他の地域地区	備考	—	—	市街地開発事業	完了地域
準交通地域	—	—	—	高層利用地域地区	—
臨港地区	—	—	—	都市計画開発事業	—
用途地域の指定のない区域	建ぺ率	容積率	高さ制限	人口集中地区	100%
	70%	200%	—	市街化区域	—
	—	—	—	市街化調整区域	—
	—	—	—	都市計画区域外	—

図面番号 (2 / 3)  
(not to scale)

# 総括図（用途地域の変更）



200 住地域  
60

200 工業地域  
60

石沢地区： を無指定（市街化調整区域）に変更 約0.2ha

凡例

変更前の区域区分

変更後の区域区分

用途地域	建ぺい率	容積率	高さ制限	新市制	備考
第一種住居地域	60%	80%	10m	○	広域公園
第一種住居付農用地	50%	100%	10m	○	特殊公園
第一種中高層住居付農用地	60%	200%	—	○	運動公園
第二種中高層住居付農用地	60%	200%	—	□	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%	—	○	副都心公園
広域農用地	80%	200%	—	—	新市制計画道路
近隣商業地域	80%	300%	—	—	その他の都市計画施設
商業地域	80%	500%	—	—	その他の備考
準工業地域	60%	200%	—	—	地区計画区域
工業地域	60%	200%	—	—	市街地開発事業
工業専用地域	60%	200%	—	—	高層利用地区
その他の地域地区	備考	備考	備考	備考	第一種市街地開発事業
準防火地域	—	—	—	—	人口集中地区
臨港地区	—	—	—	—	市街化区域
用途地域の指定のない区域	建ぺい率 30%	容積率 200%	高さ制限 20m	—	市街化調整区域
				—	都市計画区域外

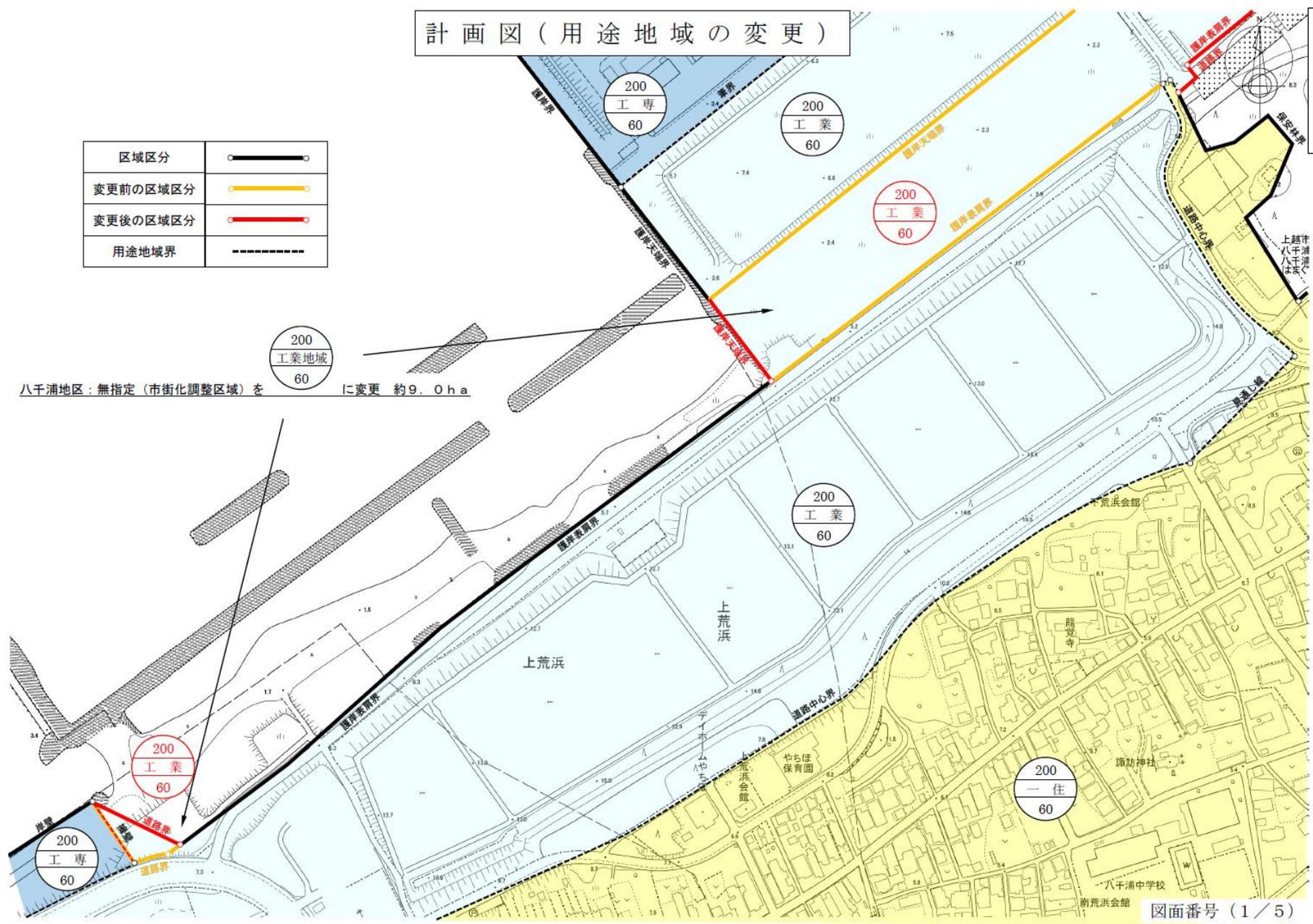
図面番号 (3/3)  
(not to scale)

第4号議案

計画図（用途地域の変更）

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	

八千浦地区：無指定（市街化調整区域）を に変更 約9.0ha

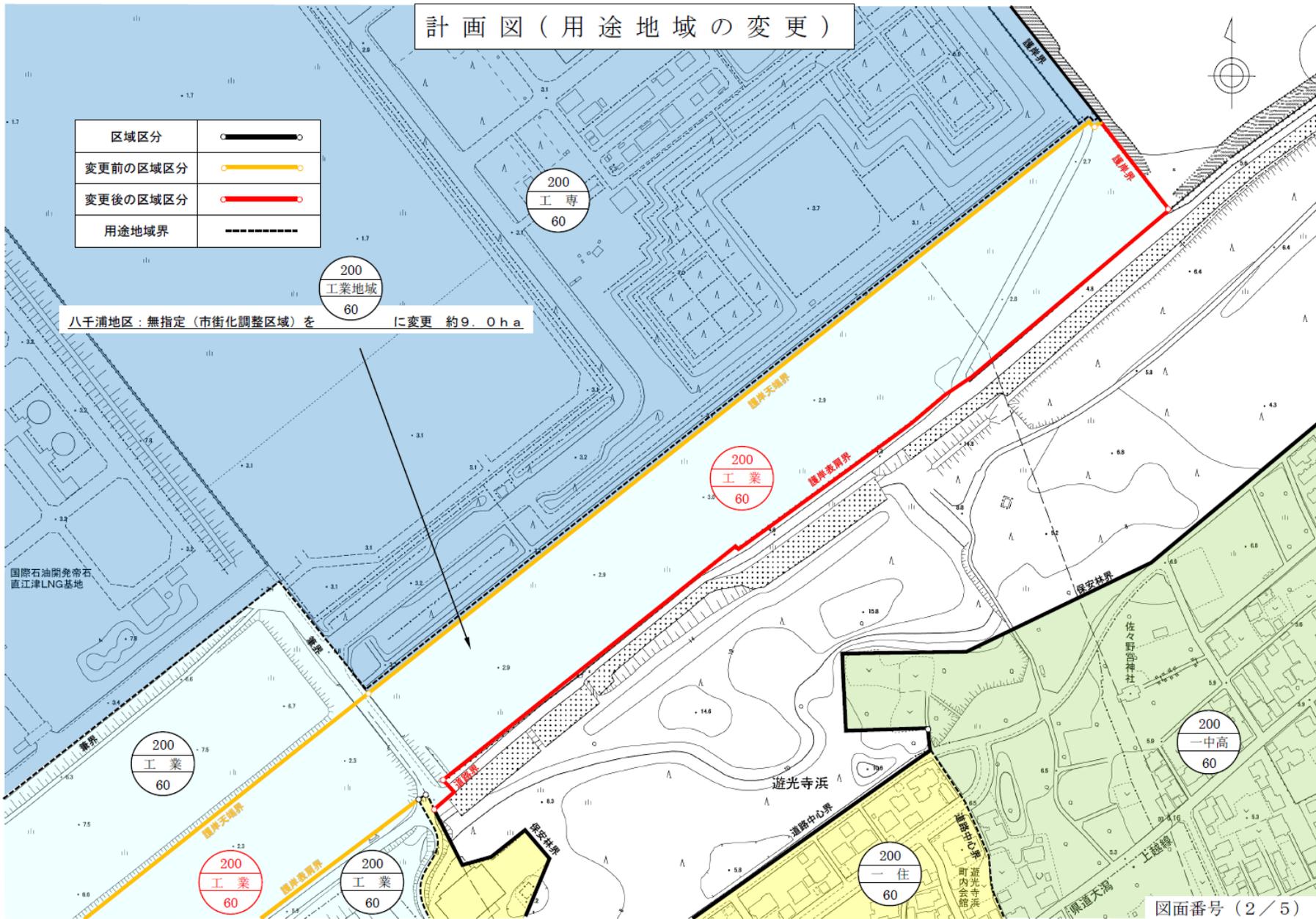


図面番号 (1/5)  
(not to scale)

計画図（用途地域の変更）

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	

八千浦地区：無指定（市街化調整区域）を 工業地域 60 に変更 約9.0ha

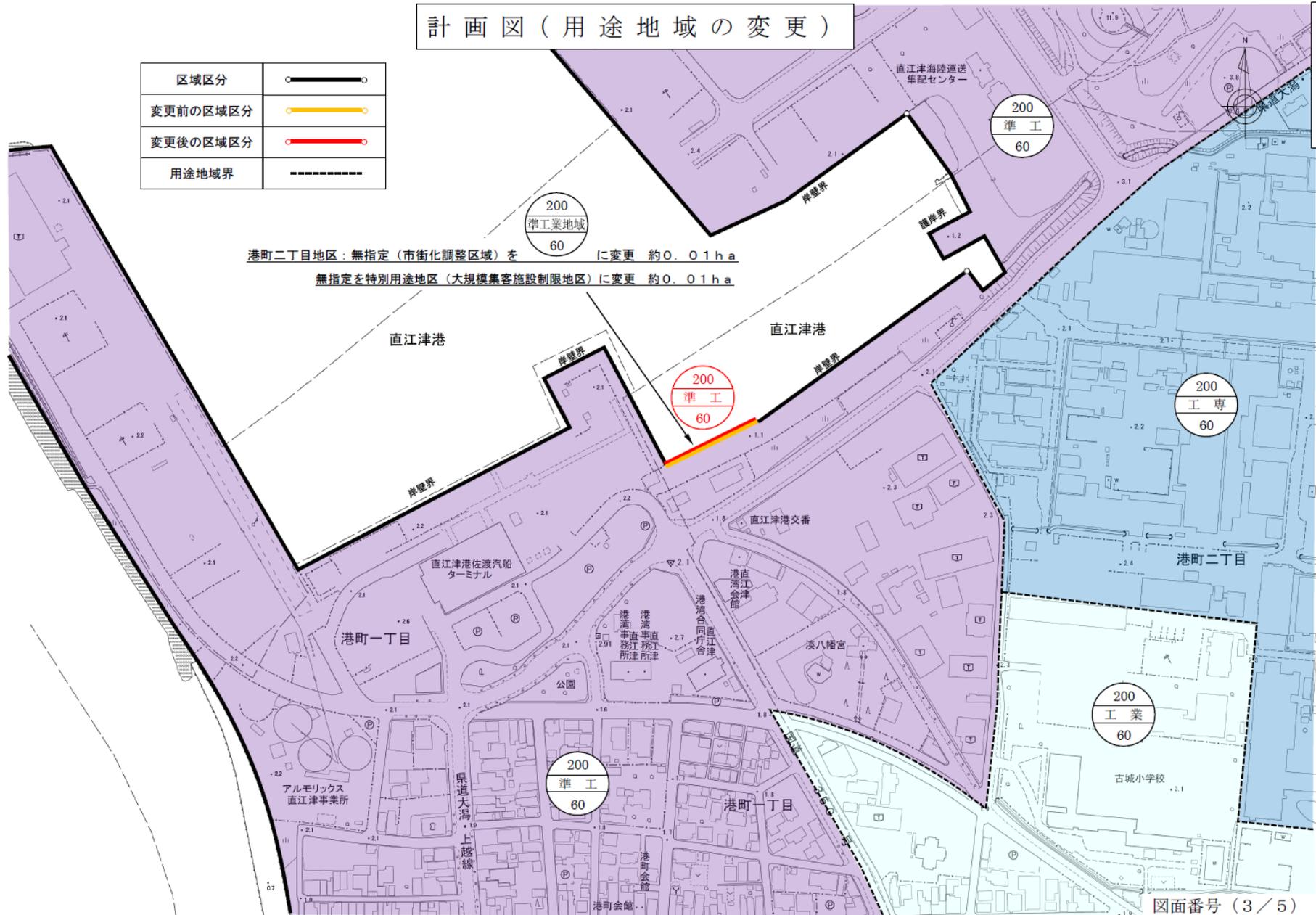


図面番号（2 / 5）  
(not to scale)

第4号議案

### 計画図（用途地域の変更）

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	



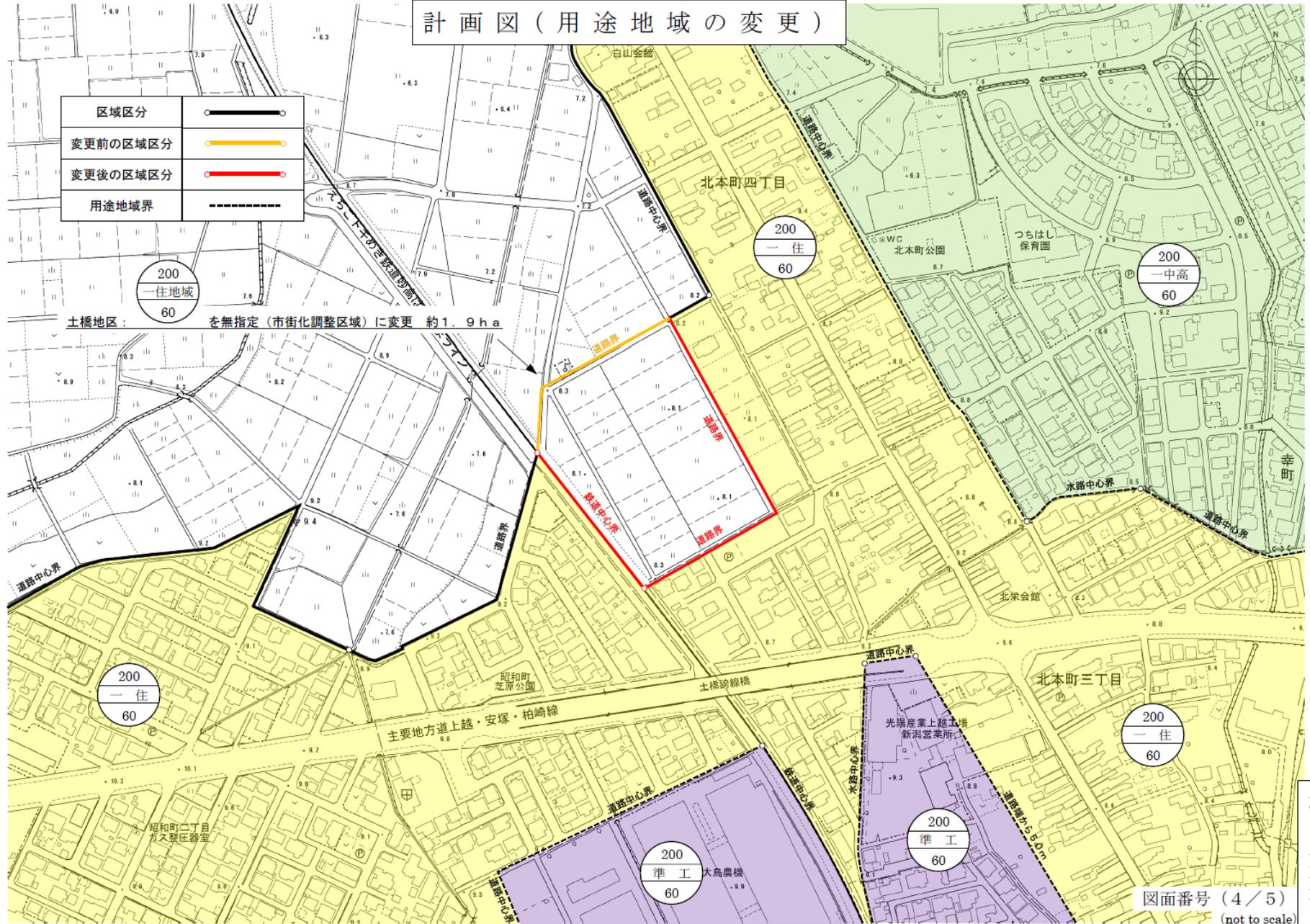
港町二丁目地区：無指定（市街化調整区域）を 準工業地域 に変更 約0.01ha  
 無指定を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に変更 約0.01ha

図面番号（3 / 5）

(not to scale)

計画図（用途地域の変更）

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	



土橋地区： を無指定（市街化調整区域）に変更 約1.9ha

第4号議案

図面番号 (4/5)  
(not to scale)

### 計画図（用途地域の変更）

