

## 第5号議案

上越都市計画特別用途地区の変更（上越市決定）

港町二丁目 地区



## 上越都市計画特別用途地区の変更（上越市決定）

都市計画特別用途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

「区域は計画図表示のとおり」

## 理由

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であり、港湾施設として整備した岸壁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ものです。

については、市街化区域への編入に伴い準工業地域の用途地域に指定することから、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に指定するものです。

上越都市計画特別用途地区の変更理由書

**【都市の将来像における位置付け】**

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います。

**【都市計画の変更の必要性】**

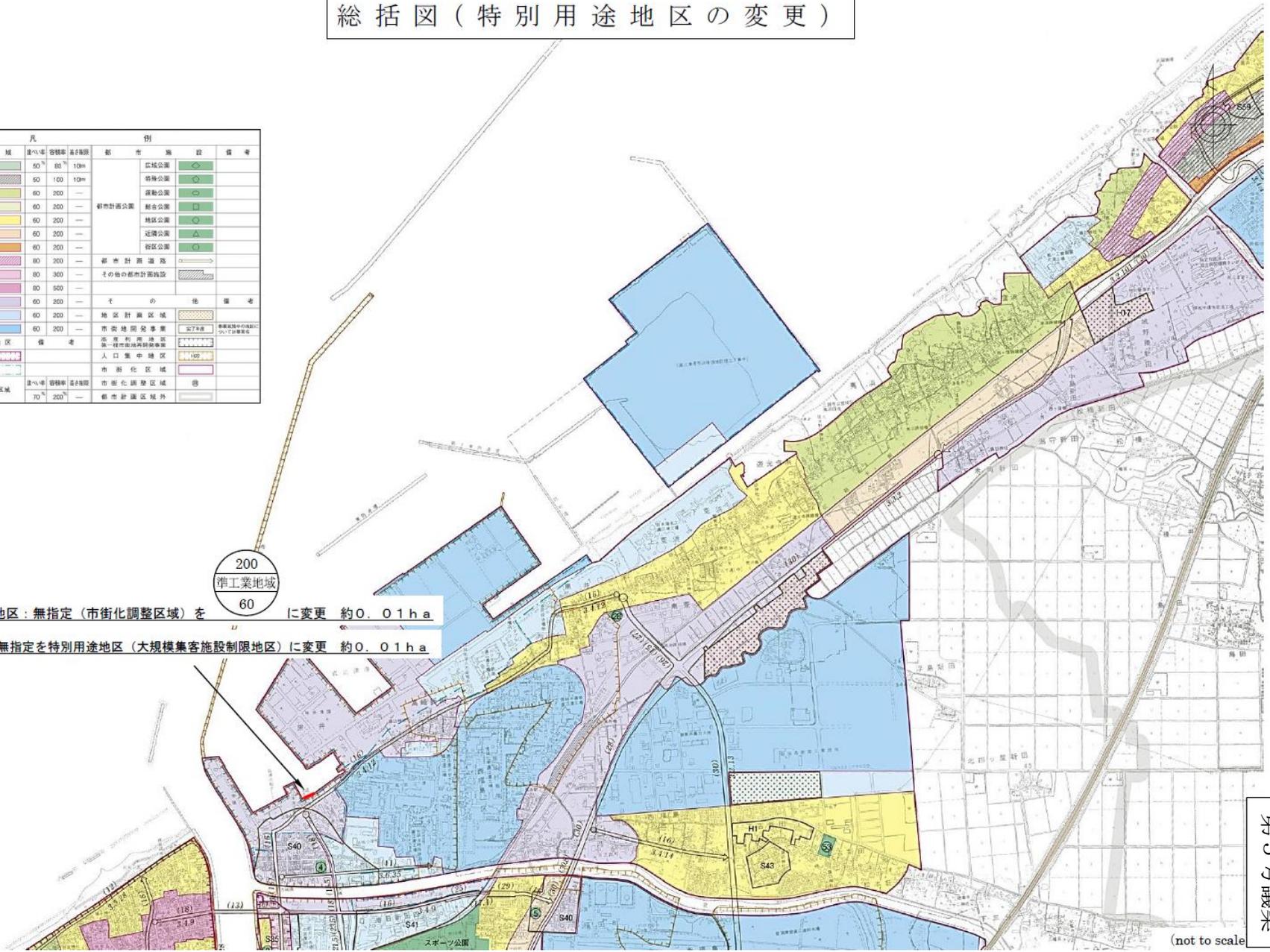
特別用途地区（大規模集客施設制限地区）は、上越市内の準工業地域全域に指定するため、本件の変更は必要であるものと考えます。

**【位置、区域及び規模の妥当性】**

臨港地区の指定に伴い市街化区域に編入した準工業地域を区域としていることから、本件の位置、区域及び規模は妥当であるものと考えます。

総括図（特別用途地区の変更）

用途地	凡	例		
用途地	容積率	高さ制限	都市施設	備考
第一種住居地域	50%	80m	広域公園	○
第二種住居地域	50%	100m	特許公園	○
第三種住居地域	60%	200m	運動公園	○
第一種中密度住居地域	60%	200m	総合公園	□
第二種中密度住居地域	60%	200m	緑地公園	○
第一種住居地域	60%	200m	近隣公園	△
第二種住居地域	60%	200m	街区公園	○
準住居地域	60%	200m	都市計画道路	→
近隣商業地域	80%	300m	その他の都市計画施設	■
近隣商業地域	80%	300m		
商業地域	60%	500m		
準工業地域	60%	200m	その他	備考
工業地域	60%	200m	地区計画区域	
工業専用地域	60%	200m	市街地開発事業	○
その他の用途地区	備考		高度利用地域	■
準防火地域			第一種市街地開発事業	■
臨海地区			人口集中地区	■
用途地域の指定のない区域	容積率	高さ制限	市街化調整区域	■
	70%	200m	都市計画区域外	■



200  
準工業地域  
60

港町二丁目地区：無指定（市街化調整区域）を 準工業地域 60 に変更 約0.01ha

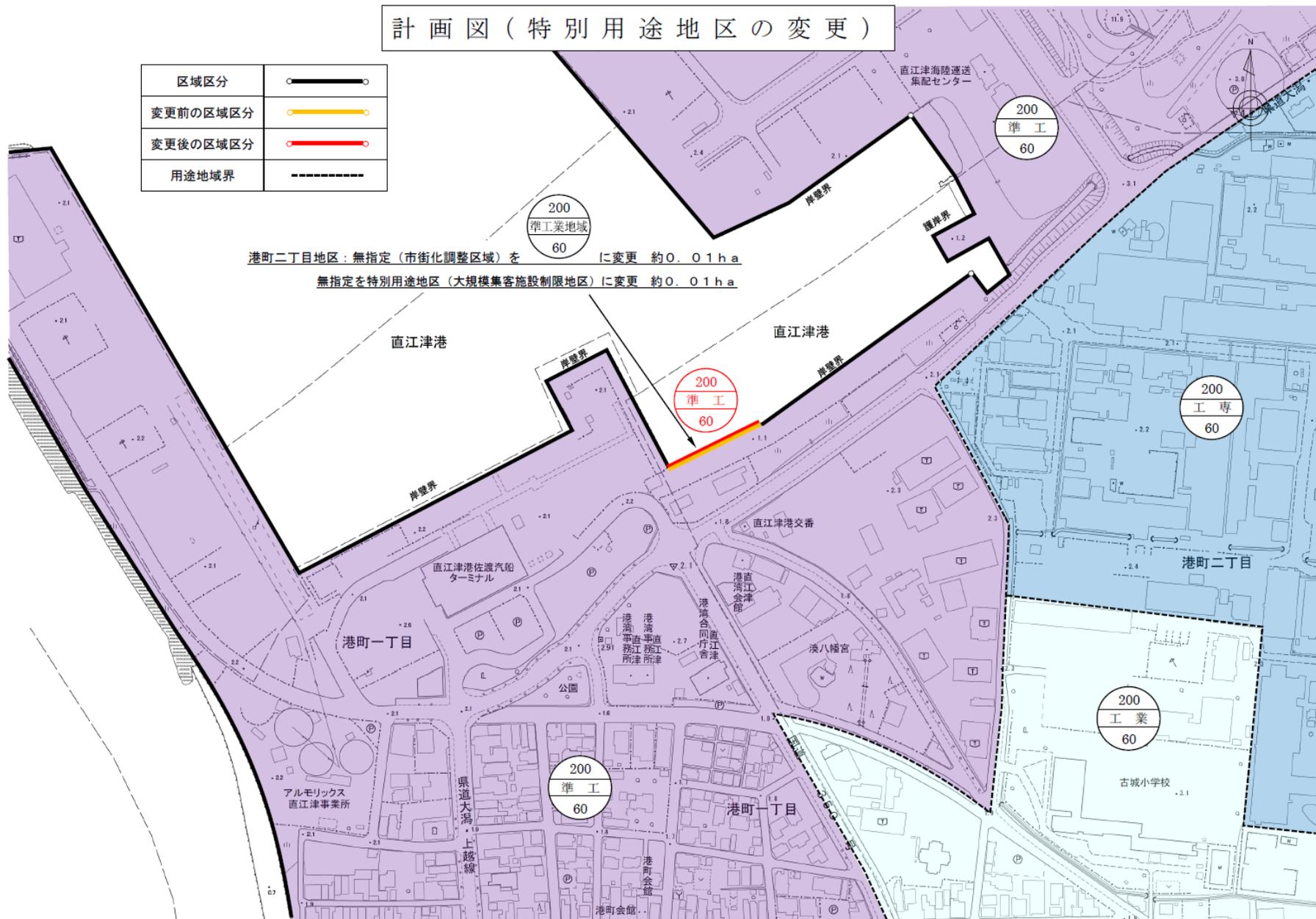
無指定を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に変更 約0.01ha

第5号議案

(not to scale)

### 計画図（特別用途地区の変更）

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

(not to scale)

## 第6号議案

上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

石沢・寺町 地区



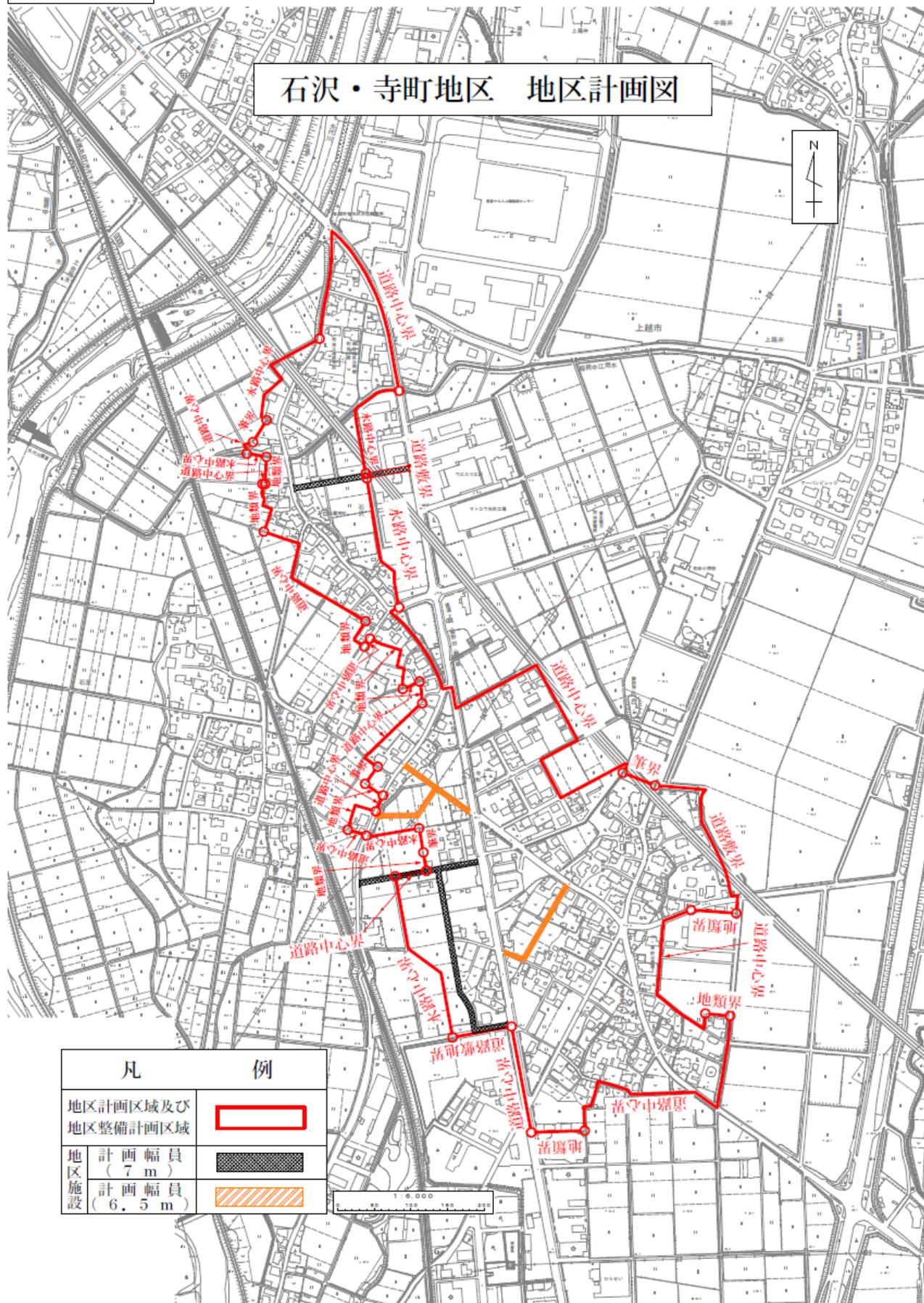
## 24. 石沢・寺町地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		石沢・寺町地区 地区計画	
位 置		上越市大字石沢、大字寺町	
面 積		約 25.3 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、高田市街地南部に位置する農村集落を中心とした地区である。また、旧国道 18 号が本地区を縦貫していることから業務系の企業が立地しており、その背後地は既存集落を中心に一部住宅団地化が成されている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、適正な用途制限を行うことにより、既存の業務系企業と既存集落との調和のとれた住宅地の形成を目標とする。</p>	
	土地利用の方針	矢代川以南の住宅地として、既存集落を含む周辺地域の環境の維持及び保全に努め、健全な土地利用を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区内の道路を適性に配置し、整備を図ることにより、住宅地としての機能を確保する。	
	建築物等の整備の方針	住宅地の良好な環境形成及び保全のため、用途を制限するとともに一宅地当たりの敷地面積及び壁面位置の適正な制限を設けることにより、周辺と整合のとれたまちづくりを行う。	
地区整備計画	面 積	約 25.3 ha (第一種住居地域)	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法、別表第二 (に) 項第三号に掲げるもの  (2)建築基準法、別表第二 (に) 項第四号に掲げるもの  (3)建築基準法、別表第二 (に) 項第五号に掲げるもの  (4)建築基準法、別表第二 (に) 項第六号に掲げるもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。) の敷地の最低限度は、298 m<sup>2</sup>以上とする。ただし、230 m<sup>2</sup>以上で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全ての土地を 298 m<sup>2</sup>以上に分割して生じた残りの土地は、この限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物 (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 2.3m 以下のものは除く。) の外壁面又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)道路境界線より 2.0m  (2)隣地境界線より 1.5m</p>
	地区施設の配置及び規模	道路 (区画道路) : 幅員 7m 延長 615m、幅員 6.5m 延長 320m	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

石沢・寺町地区 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 計画幅員 (7 m)	
地区 施設 計画幅員 (6.5 m)	

上越都市計画地区計画（石沢・寺町地区）の変更理由書

**【都市の将来像における位置付け】**

石沢・寺町地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、田園地域に隣接した市街地です。

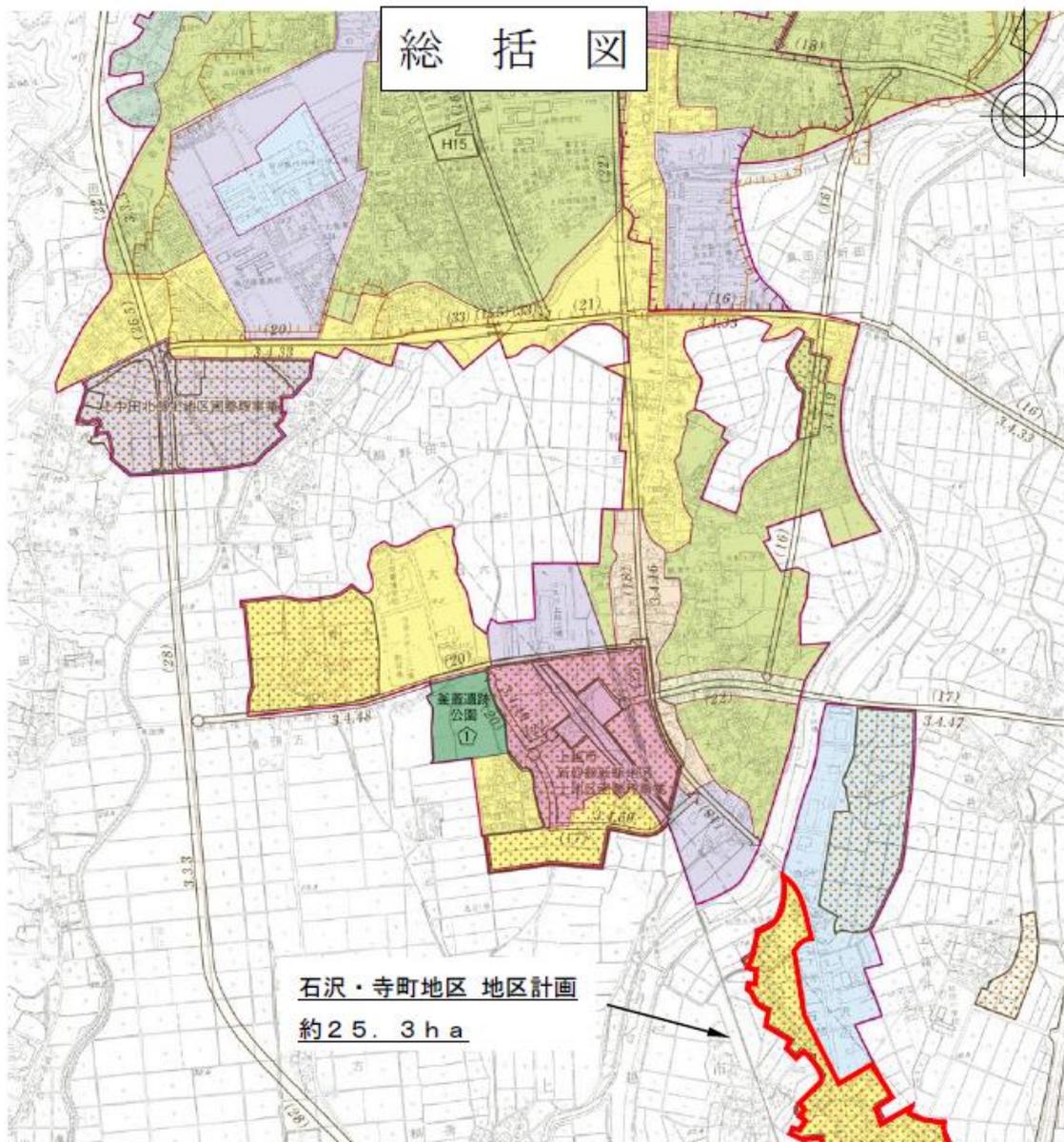
**【都市計画の変更の必要性】**

石沢・寺町地区の変更箇所は、都市的土地利用が見込まれず、土地所有者が営農を継続する意向であることから、市街化調整区域に編入するため、地区計画の区域から除外するものであり、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】**

石沢・寺町地区は、土地所有者の意向を踏まえ、都市的土地利用が見込まれない市街化区域の農地を区域にしていることから、市街化調整区域の編入に伴い、地区計画の区域から除外するものであり、本件は妥当であると考えます。

総括図



石沢・寺町地区 地区計画  
約25.3ha

凡		例	
用途地域	建ぺい率 容積率 高さ制限	都市施設	備考
第一種住居専用地域	建ぺい率 50% 容積率 80% 高さ制限 10m	広域公園	◇
第一種住居専用地域	建ぺい率 50% 容積率 100% 高さ制限 10m	特殊公園	○
第一種中高層住居専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	運動公園	◇
第二種中高層住居専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	総合公園	□
第一種住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	地区公園	◇
第二種住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	近隣公園	△
準住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	街区公園	○
近隣商業地域	建ぺい率 80% 容積率 200%	都市計画道路	→
商業地域	建ぺい率 80% 容積率 300%	その他の都市計画施設	▨
工業専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	その他	備考
工業地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	地区計画区域	▨
工業専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%	市街地開発事業	完了予定 事業実施中の地区については事業名
その他の地域地区	備考	高度利用地区 第一種市街地開発事業	H22
準防火地域		人口集中地区	▨
臨港地区		市街化調整区域	▨
用途地域の指定のない区域	建ぺい率 70% 容積率 200%	都市計画区域外	○

(not to scale)

## 24. 石沢・寺町地区の地区計画見直し内容

名称	変更ありません。
位置	<u>市街化調整区域に編入する区域を除外</u> しました。
面積	<u>除外する区域の面積(約0.1ha)を減</u> らしました。
地区計画の目標	変更ありません。
土地利用の方針	変更ありません。
地区施設の整備の方針	変更ありません。
建築物等の整備の方針	変更ありません。
面積	<u>除外する区域の面積(約0.1ha)を減</u> らしました。
建築物等の用途の制限	変更ありません。
建築物の敷地面積の最低限度	変更ありません。
壁面の位置の制限	変更ありません。
地区施設の配置及び規模	変更ありません。

