

上越市都市計画審議会議案

と き 令和4年2月1日(火) 午後2時から
と ころ 上越市役所 401 会議室

上 越 市

目 次

付議案件

第1号議案	上越都市計画道路の変更（上越市決定）	・ ・ ・ ・ ・	1
第2号議案	上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）	・ ・ ・ ・ ・	7
第3号議案	一般廃棄物処理施設の敷地位置の 都市計画上の支障の有無について	・ ・ ・ ・ ・	25

第 1 号議案

上越都市計画道路の変更（上越市決定）

3・4・15号 春日新田石橋線

3・5・29号 善光寺浜線

上越都市計画道路の変更（上越市決定）

1. 都市計画道路中3・4・15号春日新田石橋線を3・4・15号東雲町石橋線に名称を改め、次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造			
	番号	路線名	起 点	終 点	主 な 経過地	延 長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差点の構造
幹線 街路	3・4・15	東雲町 石橋線	上越市 東雲町 2丁目	上越市 石橋 1丁目	—	約730m	地表式	2車線	16m	

2. 都市計画道路中3・5・29号善光寺浜線を廃止する。

理 由

上越都市計画道路について、人口減少や自動車交通需要等の社会情勢の変化に対応するため見直しを行った結果、都市計画道路の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

【都市の将来像における位置付け】

都市計画道路は、多様な機能を持っており都市の住民が社会生活を営むうえで、必要不可欠な都市施設の一つである。上越都市計画区域においても、昭和18年より順次都市計画決定され、現在64路線が都市計画道路として定められている。

一方で、都市計画決定から長期間が経過したにもかかわらず未着手の都市計画道路が多数存在し、これらの計画区域内では建築物の制限がかかり、長期にわたって地権者の土地利用に制限を与えている側面もある。

このような背景から上越市においても、新潟県都市計画道路見直しガイドラインに基づき、平成23年度から見直しの検討を開始し、路線別に順次見直す方針のもと、これまでに6路線の見直しを行ってきた。また上越市都市計画マスタープランでも、未着手の都市計画道路については、必要性や実現性などの見直しの検討を進めることとしている。

【都市計画の必要性】

都市計画道路は、住民の社会生活に必要なものであり、自動車交通の利用のみならず、市街地の誘導、防災機能等、様々な機能を持ち、将来の都市構造を踏まえ、都市の骨格となる重要な役割を担う都市施設として、これまで都市計画に定めてきた。

しかしながら、人口減少や自動車交通量が減少傾向にあることなど、都市計画決定時と比べ社会情勢が大きく変化している中で、都市計画道路の必要性そのものや道路整備に対する住民の意識も変化してきている。

そのため、社会情勢や実現可能性を踏まえ、都市計画道路の必要性を改めて見直すべき状況にあることから、必要性が低下した都市計画道路の変更を行うものである。

【位置、区域、規模の妥当性】

(1) 3・4・15号 東雲町石橋線

当該路線は、3・4・10号直江津港源入線及び3・5・26号御幸町国道線を東西に連絡する延長約1,770m、幅員16mの幹線街路である。昭和42年の都市計画決定以降、土地区画整理事業により一部区間の整備が完了しているが、一級河川関川との交差部及びその前後区間が未着手である。

当該路線の南北に整備済みの3・3・2号直江津バイパス線と3・4・34号直江津宮ノ前線の各区間により未着手区間の代替機能が確保されており、当該路線の一部区間を廃止しても都市計画道路のネットワークにより将来における交通量の処理は可能である。

事業の実現性は、未着手区間内に一級河川関川との交差部が存在し、長大橋梁の整備を必要とするため、整備することが困難な状況である。

以上のことから、当該路線の一部区間を廃止した場合、周辺の交通渋滞や地域住民の生活環境に支障が生じる恐れがなく、都市計画道路としての必要性及び事業実現性が低下しているため、当該路線の一部区間を廃止するとともに、名称を3・4・15号春日新田石橋線から3・4・15号東雲町石橋線に変更する。

(2) 3・5・29号 善光寺浜線

当該路線は、3・4・7号安国寺国府線、3・5・27号本町中央線及び3・5・28号国府東雲環状線を南北に連絡する延長約570m、幅員12mの幹線街路であり、昭和35年の都市計画決定以降、土地区画整理事業により南側の一部区間の整備が完了しているが、北側の一部区間が未着手である。

当該路線の東西に暫定整備済みの3・5・26号御幸町国道線と3・5・28号国府東雲環状線の各区間により未着手区間の代替機能が確保されており、当該路線を廃止しても都市計画道路のネットワークにより将来における交通量の処理は可能である。

事業の実現性は、未着手区間内に既成市街地が存在し、道路整備に伴い地域が分断されることに加え、多数の家屋が移転対象となるため、これまで築き上げてきたコミュニティに影響を与えることが懸念される。

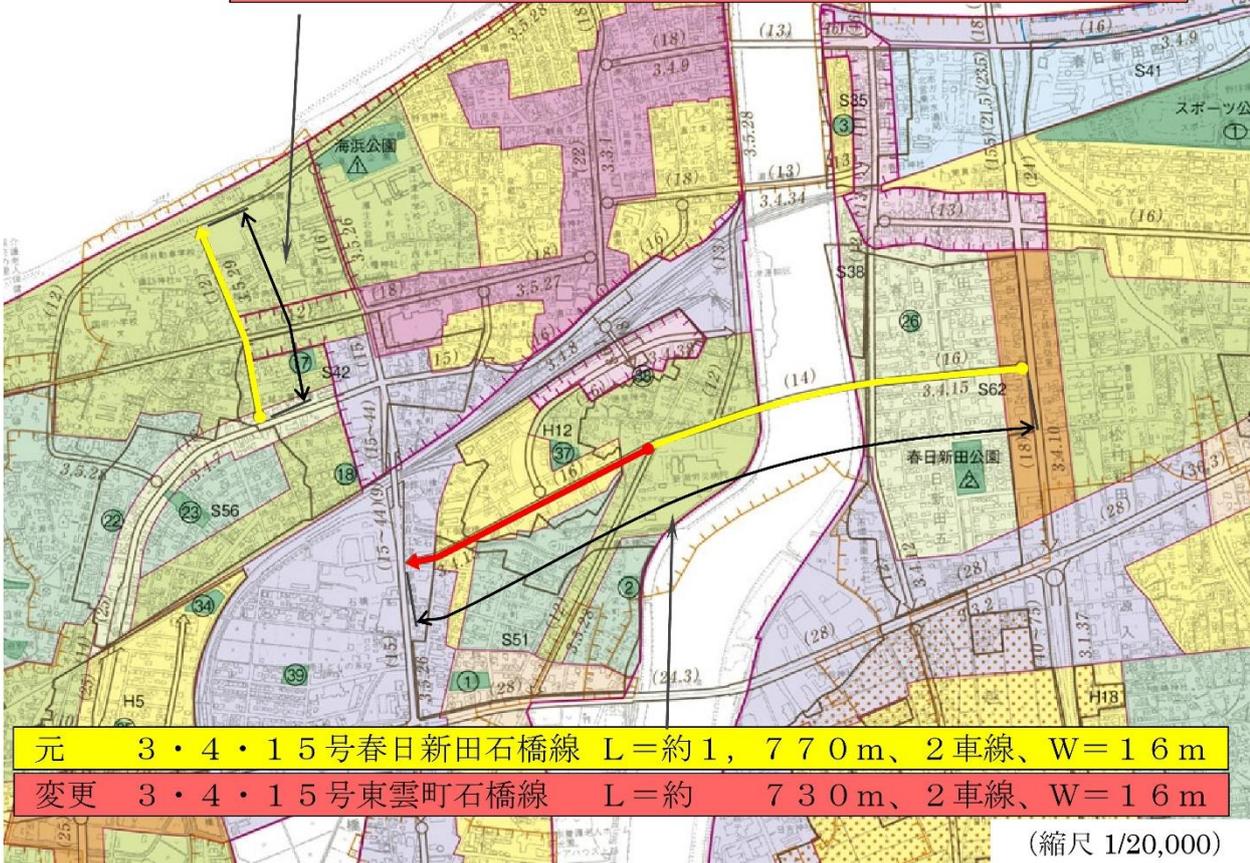
以上のことから、当該路線を廃止した場合、周辺交通渋滞や地域住民の生活環境に支障が生じる恐れがなく、都市計画道路としての必要性及び事業実現性が低下しているため、当該路線を廃止するものである。

総括図

上越都市計画道路（春日新田石橋線、善光寺浜線）

凡				例		
用途地域	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市	施設	備考
第一種低層住居専用地域	50%	80%	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	—		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	△
進住居地域	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	—	その他の備考		
準工業地域	60	200	—	地区計画区域	▨	事業実施中の地区については事業名
工業地域	60	200	—	市街地開発事業	完了年度	
工業専用地域	60	200	—	高度利用地区 第一種市街地再開発事業	H22	
その他の地域地区	備考			人口集中地区	H22	
準防火地域				市街化区域	■	
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	容積率	高さ制限	都市計画区域外	□	

元 3・5・29号善光寺浜線 L=約570m、W=12m
 変更 廃止



元 3・4・15号春日新田石橋線 L=約1,770m、2車線、W=16m
 変更 3・4・15号東雲町石橋線 L=約730m、2車線、W=16m

(縮尺 1/20,000)

第2号議案

上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

春日山 地区
土橋北 地区

上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

1. 春日山地区地区計画を「地区計画書」及び「地区計画図」表示のとおり、変更する。
2. 土橋北地区地区計画を「地区計画書」及び「地区計画図」表示のとおり、変更する。

理 由

「変更理由書」表示のとおり。

春日山地区 地区計画書

令和 年 月 日 告示

名 称		春日山地区 地区計画	
位 置		上越市春日山町1丁目、春日山町2丁目、春日山町3丁目、春日野1丁目、春日野2丁目、大豆1丁目	
面 積		約 59.2 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、市の高田及び直江津地区の中間に位置する交通の利便性に優れた地区である。また、地区の東側には市役所等の行政及び文化施設があり、西側には戦国の名将上杉謙信公由来の歴史的建物、地物等が多数みられ、住宅地及び商業地としての立地に恵まれた地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の規制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、健全でゆとりのある市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と商業系施設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>調和のとれた良好な市街地を目指し、中央部の都市計画道路を基軸に低密度住宅地と商業業務地との整合を図り、良好な生活空間の創出と環境維持保全に努め、合理的かつ健全な土地利用を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の敷地の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等の適正な制限を設けることにより、道路と建築物が一体的にゆとりある空間を確保するとともに冬期克雪を目的とする。</p> <p>A地区の西側は一戸建住宅を主体とし、東側は集合住宅及び業務施設を考慮した良好な環境を確保する。(都市計画道路五智中田原線を基軸とする。)</p> <p>B地区は、周辺環境を考慮した健全な商業業務施設の誘導と良好な住宅環境を確保する。</p> <p>A地区及びB地区の敷地には極力植栽を行い、地区の緑化に努めるものとする。</p>	
地区整備計画	区分の名称	A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、第一種住居地域)	B地区(第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域)
	区分の面積	約 40.0 ha	約 19.2 ha
	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>第三種中高層住居専用地域</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>火薬類、石油類及びガスなどの危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)一階を主に事務所又は店舗以外の用途に供するもの</p> <p>ただし、都市計画道路五智中田原線及び中屋敷藤野新田線に面しない土地については、この限りではない</p>

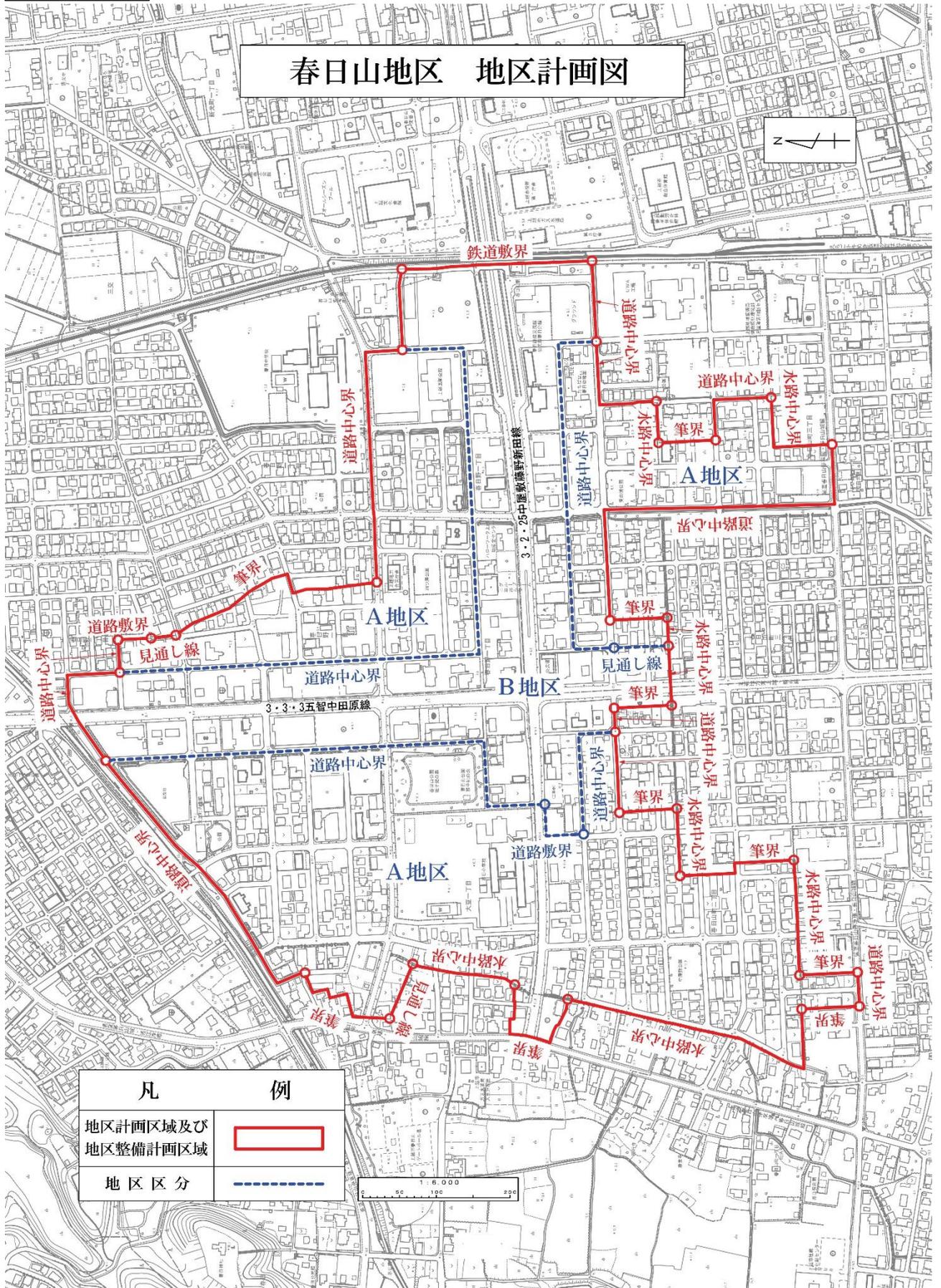
第2号議案

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	第一種住居地域 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)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風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設 (2)畜舎 (3)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの (4)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの (5)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの	(2)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風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設 (3)畜舎 (4)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの (5)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの (6)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの
		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、265㎡以上とする。ただし、230㎡以上の土地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㎡以上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	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、495㎡以上とする。ただし、330㎡以上の土地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495㎡以上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 ただし、専用住宅を建築する場合はA地区の敷地面積の最低限度を適用する
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、都市計画道路五智中田原線を軸に西側は地盤面から12m、東側は16m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。	建築物の高さの最高限度は、地盤面から30m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。

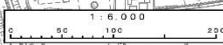
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から北側敷地境界線までの距離は2m以上、その他にあつては1.5m以上とする。ただし、独立した建築物で物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが3m以下のものにあつては60cm以上並びに都市計画道路中屋敷藤野新田線、中屋敷大豆線、区13.5-1号線及び区13.5-2号線に面する側は、建築物の用途及び規模にかかわらず2m以上とする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から北側敷地境界線までの距離は2m以上、その他にあつては1.5m以上とする。ただし、独立した建築物で物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが3m以下のものにあつては60cm以上並びに都市計画道路五智中田原線、中屋敷藤野新田線及び中屋敷大豆線に面する側は、建築物の用途及び規模にかかわらず2m以上とする。
		建築物の意匠の制限	建物の色は、明るく落ちついた色とする。 原色の多用を避け使用色をすくなくする。	
		屋外広告物の制限	建築物の屋上に広告物を設置してはならない。	
		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、生垣とする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

春日山地区 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	



上越都市計画地区計画（春日山地区）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、春日山周辺地域の生活利便商業集積地、沿道商業混在型住宅地、生活利便施設混在型住宅地及び生活利便施設混在型住宅地（中高層）に位置づけられています。また、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とともに、春日山駅周辺では、都市機能をいかした利便性の高い住宅地の形成に向けた土地利用を推進することとされている。

また、上越市立地適正化計画では、居住誘導区域に指定されているとともに、春日山駅周辺地区の都市機能誘導区域に指定され、謙信公通り（3・2・25 中屋敷藤野新田線）沿線及び山麓線（3・3・3 五智中田原線）沿線は、身近な機能をはじめとする都市拠点機能を補完するエリアとされている。

【地区計画の必要性】

当該地区計画は、調和のとれた良好な市街地を目指し、中央部の都市計画道路を基軸として、低密度住宅地である A 地区と商業系業務地である B 地区の整合を図ることとしている。

B 地区は、商業業務施設の誘導と良好な住宅環境の確保を建築物等の整備の方針としてきたが、更なる住居系土地利用を促すため、都市計画道路に面しない土地については住居系土地利用に対する規制を緩和し、建築物等の用途制限及び付随する内容を変更する。

【位置、区域及び規模の妥当性】

当該区域は春日山土地地区画整理事業の事業対象範囲とほぼ同一の範囲を対象とし、地区計画により一体的な街区として秩序ある土地利用を図る目的から平成3年に都市計画決定されている。本変更は、建築物等の用途制限及び付随する内容を変更するものであり、地区計画の位置、区域及び規模は既決定の内容から変更がないことから、妥当である。

総括図

春日山地区 地区計画 約59.2ha

用途地	地	城	凡			例			備考	
			建ぺい率	容積率	高さ制限	都	市	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	—			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	■	完了年度
その他の地域地区			備考					高層利用地区	■	事業実施中の地区については事業名
消防火地域								第一種市街地再開発事業	■	
臨港地区								人口集中地区	H22	
用途地域の指定のない区域			建ぺい率	容積率	高さ制限			市街化区域	■	
			70%	200%	—			市街化調整区域	◎	
								都市計画区域外	■	

(縮尺 1/20,000)

春日山地区地区計画見直し内容

名 称	変更なし
位 置	変更なし
面 積	変更なし
地区計画の目標	変更なし
土地利用の方針	変更なし
建築物等の整備の方針	変更なし
区分の名称	変更なし
区分の面積	変更なし
建築物等の用途の制限	<u>B 地区における商業業務施設以外の建築物の建築制限を、都市計画道路五智中田原線及び中屋敷藤野新田線に面しない土地については、対象外とする旨のただし書きを追加</u>
建築物の敷地面積の最低限度	<u>B 地区において専用住宅を建築する場合は A 地区の敷地面積の最低限度を適用する旨のただし書きを追加</u>
建築物等の高さの最高限度	変更なし
壁面の位置の制限	変更なし
建築物の意匠の制限	変更なし
屋外広告物の制限	変更なし
垣又は柵の構造の制限	変更なし

土橋北地区 地区計画書

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 17.0 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。

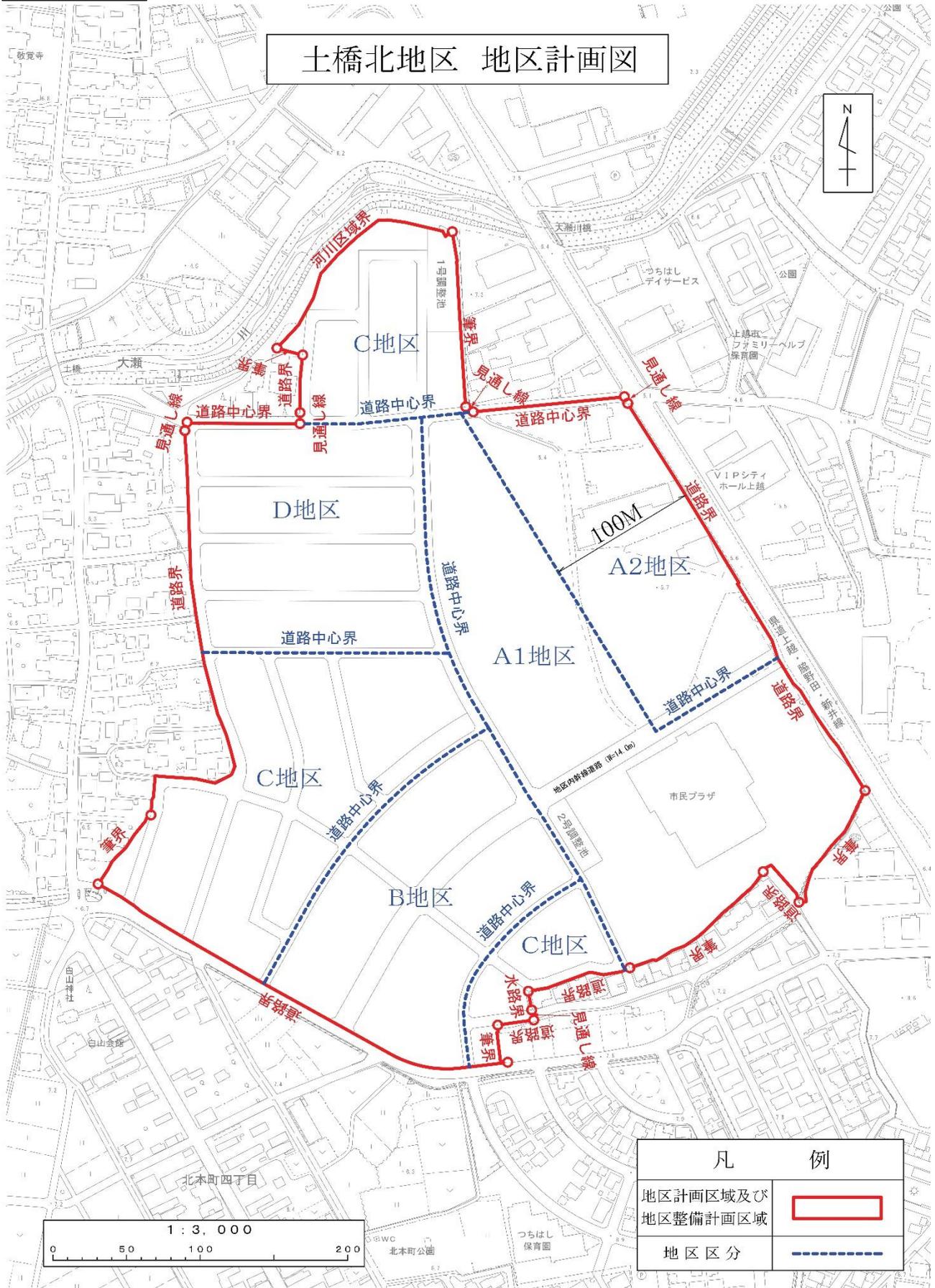
第2号議案

地区の区分	区分の名称	A地区		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)	D地区 (第一種中高層住居専用地域)
		A1地区 (準工業地域)	A2地区 (準工業地域)			
		約6.9ha				
地区整備計画	区分の面積	約4.6ha	約2.3ha			
	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、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)項第三号に掲げるもの (5)建築基準法、別表第二(り)項第二号に掲げるもの			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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。
		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	

上越都市計画地区計画（土橋北地区）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、高田周辺地域の生活利便施設混在型住宅地（中高層）及び流通業務地に位置づけられており、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されている。

また、上越市立地適正化計画では、居住誘導区域に指定されているとともに、高田地区の都市機能誘導区域に指定され、中心市街地の都市機能を補完するエリアとしている。

【地区計画の必要性】

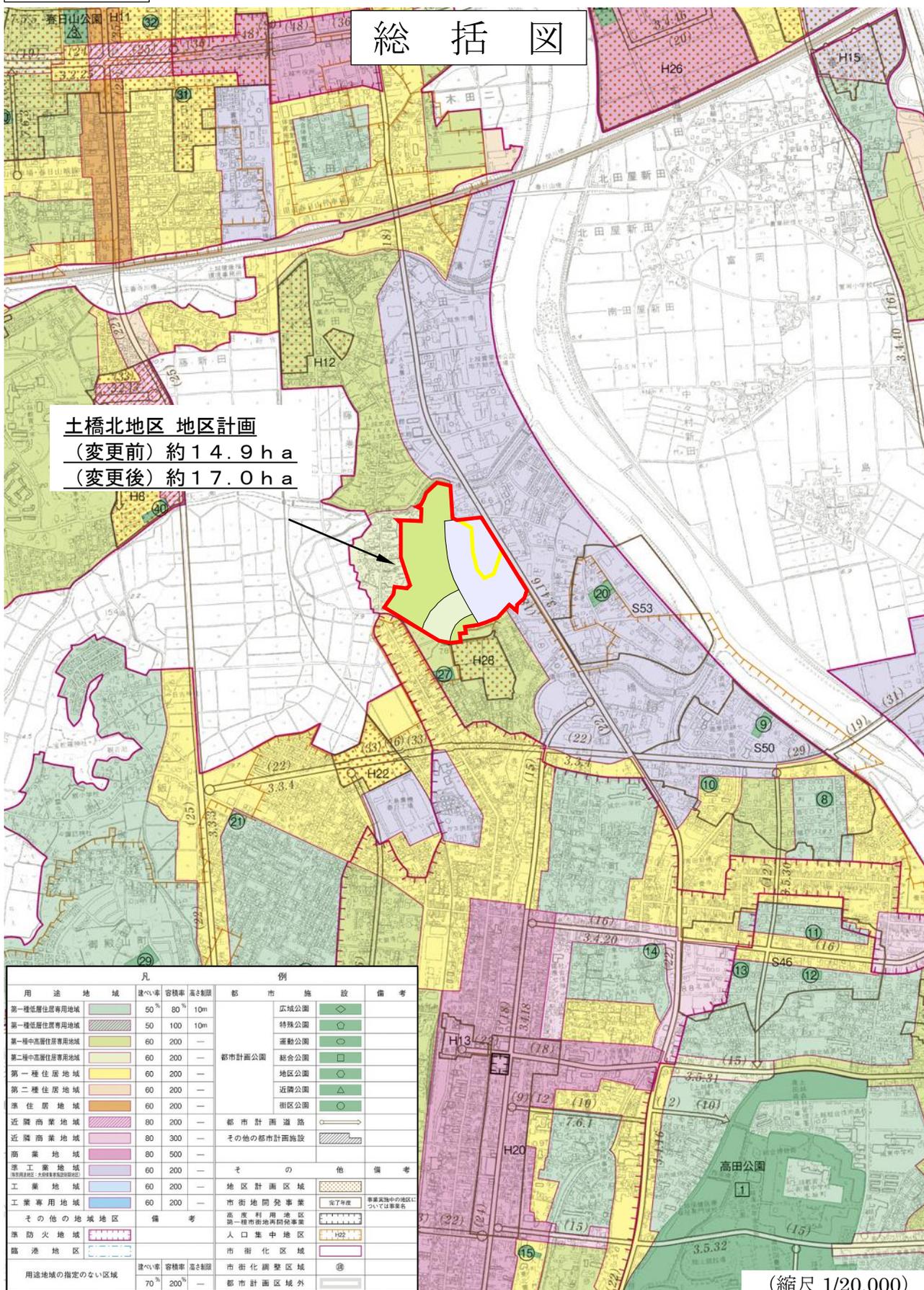
大字土橋地内において実施中の土橋第二地区土地区画整理事業の進捗に伴い、事業区域の隣接地において新たな土地利用が計画されていることから、当該範囲を現行の土橋北地区地区計画の区域に含め、各種制限の対象とすることで、現行の区域と一体的な街区として秩序ある土地利用を図ろうとするものである。

【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及びその隣接地である。今回追加する区域は土地区画整理事業の事業区域、一般県道上越協野田新井線及び市道国道土橋線に囲まれた区域であり、今後、現行の地区計画の区域と一体的な土地利用が計画されていることから、位置、区域及び規模は妥当である

総括図

土橋北地区 地区計画
 (変更前) 約 14.9 ha
 (変更後) 約 17.0 ha



凡		例		備考	
用途地	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市施設	
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	—	その他の備考	
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			第一種市街地開発事業	○
準防火地域				第二種市街地開発事業	○
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	○

(縮尺 1/20,000)

土橋北地区の地区計画見直し内容

名 称	変更なし
位 置	<u>現行の区域に隣接する区域を追加</u>
面 積	<u>追加する区域の面積(約 2.1ha)を加算</u>
地区計画の目標	変更なし
土地利用の方針	変更なし
建築物等の整備方針	変更なし
区分の名称	<u>追加する区域を A 地区に追加し、さらに A1 地区と A2 地区に区分</u>
区分の面積	<u>追加する区域の面積(約 2.1ha)を加算</u>
建築物等の用途の制限	<u>A1 地区は現行の A 地区の建築物の用途制限を設定する。 A2 地区は現行の A 地区の建築物の用途制限と同等とするが、 既存事業所が該当する用途制限のみを緩和</u>
建築物の敷地面積の最低限度	変更なし
建築物等の高さの最高限度	変更なし
壁面の位置の制限	変更なし
建築物の意匠の制限	変更なし
屋外広告物の制限	変更なし
垣又は柵の制限	変更なし

