

上越市都市計画審議会議案

と き 令和5年2月9日(木) 午前10時30分から
と ころ 上越市役所 401 会議室

上 越 市

目 次

諮問案件

第1号議案	上越都市計画道路の変更（新潟県決定）	・・・・・・・・・・	1
-------	--------------------	------------	---

付議案件

第2号議案	柿崎都市計画用途地域の変更（上越市決定）	・・・・・・・・・・	7
第3号議案	柿崎都市計画特別用途地区の変更（上越市決定）	・・・・・・・・・・	13

第1号議案

上越都市計画道路の変更（新潟県決定）

3・4・48号 黒田脇野田線

上越都市計画道路の変更（新潟県決定）

都市計画道路中 3・4・48 号黒田脇野田線を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・5・48	黒田脇野田線	上越市 灰塚	上越市 大和 2丁目	上越市 青木	約 1,400m	地表式	2車線	12.5m	えちごトキめ き鉄道妙高は ねうまライン と平面交差の 幹線街路との 平面交差3箇 所

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

■3・4・48号 黒田脇野田線（変更後 3・5・48号 黒田脇野田線）

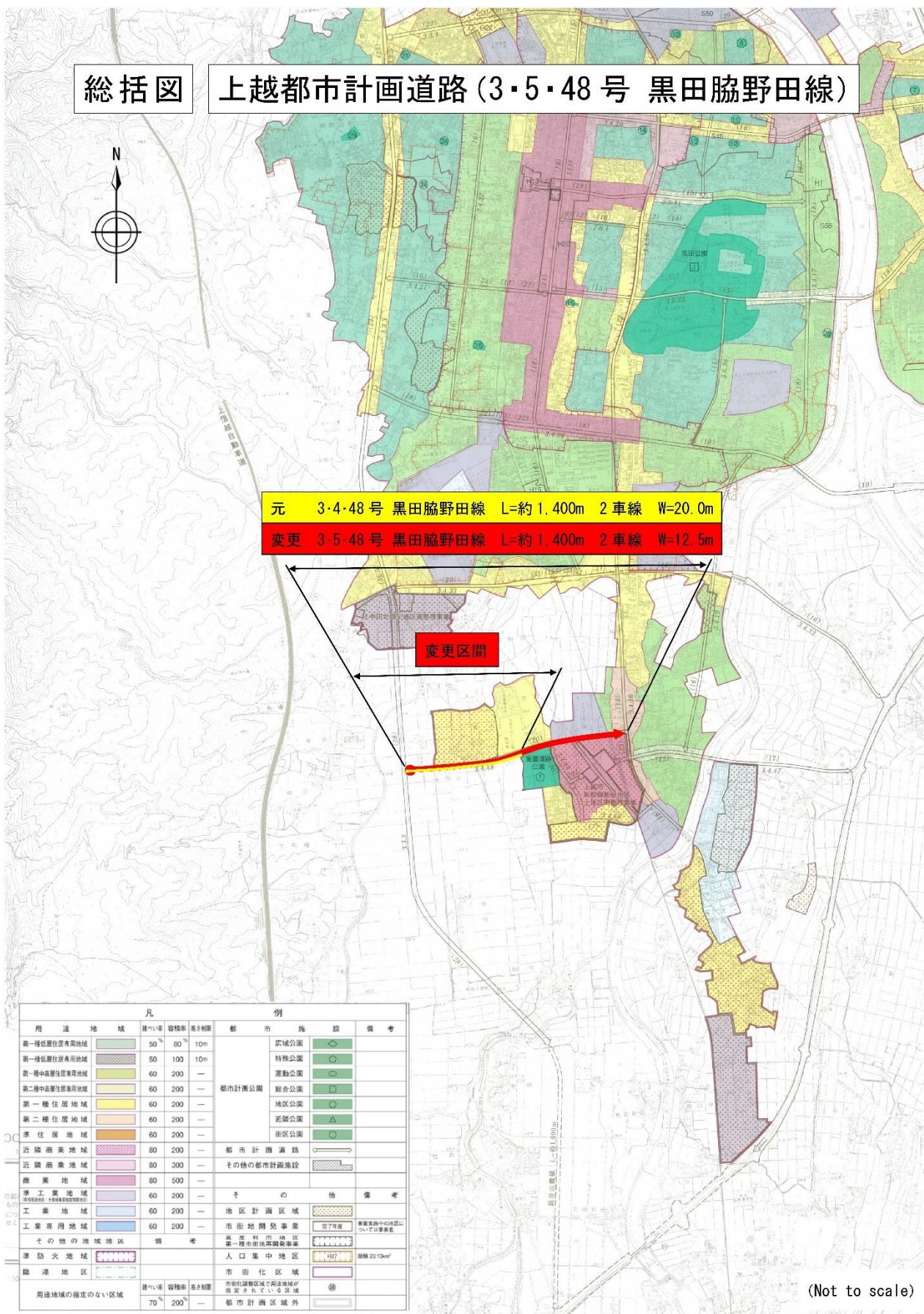
上越都市計画道路3・4・48号 黒田脇野田線（L=約1,400m）は平成16年に都市計画決定され、当時の都市計画マスタープランでは、当該路線周辺を新たな市街地形成を図る地区として位置付けており、円滑な交通処理と周辺環境への配慮から当該路線の計画幅員を20.0mとした。

当該路線の東側約660mについては、新幹線新駅地区土地区画整理事業により整備済みであるが、西側約740mが未整備であり、未整備区間の南側については、現行の都市計画マスタープランにおいて田園地域に位置付け、農村環境の維持のための適正な土地利用を図ることとしている。

今後も人口減少の継続が想定されるなか、将来の土地利用に大きな変化は見込めず、現計画の両側歩道の必要性は極めて低いと考えられることから、未整備区間である西側約740mの都市計画事業の事業化に伴い、今後の土地利用及び交通需要の動向を踏まえ片側歩道などとし、未整備区間の幅員を20.0mから12.5mに変更する。

総括図

上越都市計画道路(3・5・48号 黒田脇野田線)



元 3・4・48号 黒田脇野田線 L=約1,400m 2車線 W=20.0m

変更 3・5・48号 黒田脇野田線 L=約1,400m 2車線 W=12.5m

変更区間

凡		例		備考	
用途地域	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	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			高度利用地区 第一種市街地再開発事業	事業実施中の地区に ついては事業番号
準防火地域				人口集中地区	面積23%以下
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	容積率	高さ制限	市街化調整区域で用途地域が 指定されていない区域	◎
	70%	200%	—	都市計画区域外	

(Not to scale)

第 1 号議案

第2号議案

柿崎都市計画用途地域の変更

直海浜・馬正面地区

柿崎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 21 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10m	6.6 %
第一種中高層住居専用地域	約 19 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	6.0 %
第一種住居地域	約 131 ha	20/10 以下	-	-	-	41.4 %
近隣商業地域	約 3.9 ha	20/10 以下	-	-	-	1.2 %
商業地域	約 9.7 ha	40/10 以下	-	-	-	3.1 %
準工業地域	約 59 ha	20/10 以下	-	-	-	18.6 %
工業地域	約 73 ha	20/10 以下	-	-	-	23.1 %
合計	約 317 ha					100.0 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

直海浜・馬正面地区（約 6.5ha）は、旧柿崎運転免許センター跡地周辺の一団の範囲であり、令和 2 年 11 月の運転免許センターの機能移転以降、旧柿崎運転免許センター跡地が低未利用となっている状況を鑑み、利活用を促進するため用途地域を変更する。上越市都市計画マスタープランによる位置づけ、上越市内における近年の土地利用の需要、及び隣接する用途地域を鑑み、第一種住居地域から準工業地域へ変更する。

柿崎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】

当該地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、流通業務地に位置付けられている。

【都市計画の変更の必要性】

当該地区は、旧柿崎運転免許センター跡地周辺の一団の範囲であり、令和 2 年 11 月の運転免許センターの機能移転以降、旧柿崎運転免許センター跡地が低未利用となっている状況を鑑み、利活用を促進するため用途地域を変更する必要がある。

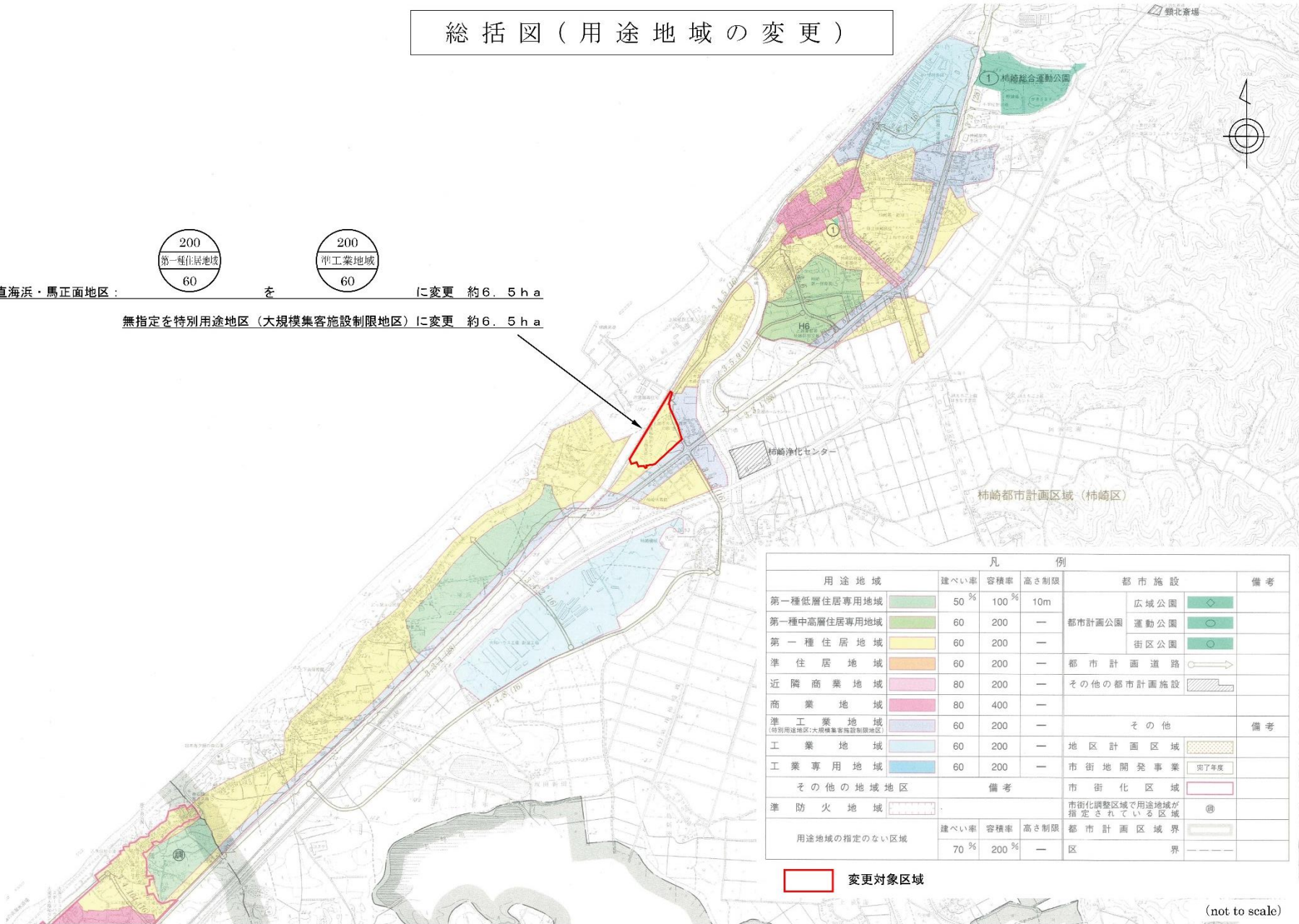
【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区は、北陸自動車道及び一般国道 8 号に近接する充実した環境を生かし、流通業務系施設の立地を誘導すべき区域に位置する。

当該地区の範囲は、旧柿崎運転免許センター跡地に加え、一体利用が予想される北側の区域を含む一団の範囲とする。また、上越市都市計画マスタープランによる位置づけ、上越市内における近年の土地利用の需要、及び隣接する用途地域を鑑み、第一種住居地域から準工業地域へ変更する。

総括図（用途地域の変更）

直海浜・馬正面地区：
 第一種住居地域（200/60）を 準工業地域（200/60）に変更 約6.5ha
 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6.5ha

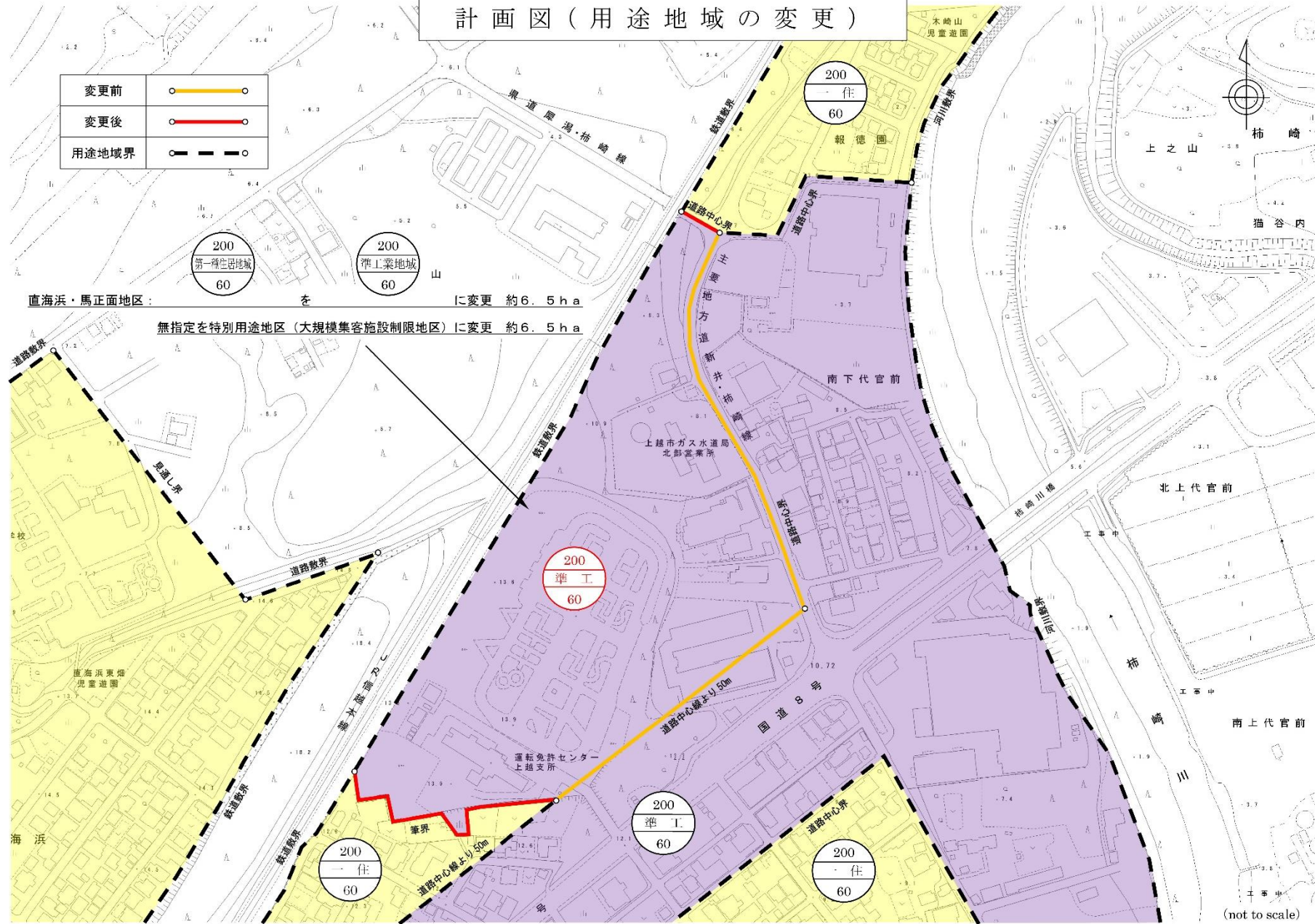


凡 例					
用途地域	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市施設	備考
第一種低層住居専用地域	50%	100%	10m	広域公園	◇
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	都市計画公園	○
第一種住居地域	60	200	—	街区公園	◎
準住居地域	60	200	—	都市計画道路	→
近隣商業地域	80	200	—	その他の都市計画施設	■
商業地域	80	400	—		
準工業地域 (特別用途地区(大規模集客施設制限地区))	60	200	—	その他	備考
工業地域	60	200	—	地区計画区域	■
工業専用地域	60	200	—	市街地開発事業	完了年度
その他の地域地区	備考			市街化区域	■
準防火地域	備考			市街化調整区域で用途地域が指定されている区域	◎
用途地域の指定のない区域	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市計画区域界	—
	70%	200%	—	区界	---

変更対象区域

(not to scale)

計画図（用途地域の変更）



第3号議案

柿崎都市計画特別用途地区の変更

直海浜・馬正面地区

柿崎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 59ha	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

直海浜・馬正面地区（約 6.5ha）は、旧柿崎運転免許センター跡地周辺の一団の範囲であり、令和 2 年 11 月の運転免許センターの機能移転以降、旧柿崎運転免許センター跡地が低未利用となっている状況を鑑み、利活用を促進するため用途地域を変更する。上越市都市計画マスタープランによる位置づけ、上越市内における近年の土地利用の需要、及び隣接する用途地域を鑑み、第一種住居地域から準工業地域へ変更する。

このことに伴い、当該地区を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に指定する。

柿崎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】

当該地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、流通業務地に位置付けられている。

【都市計画の変更の必要性】

当市では、大規模集客施設を計画的に配置するため、準工業地域全域を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に指定することとしている。

当該地区の用途地域を準工業地域に変更することに伴い、特別用途地区に指定する必要があることから、変更する必要がある。

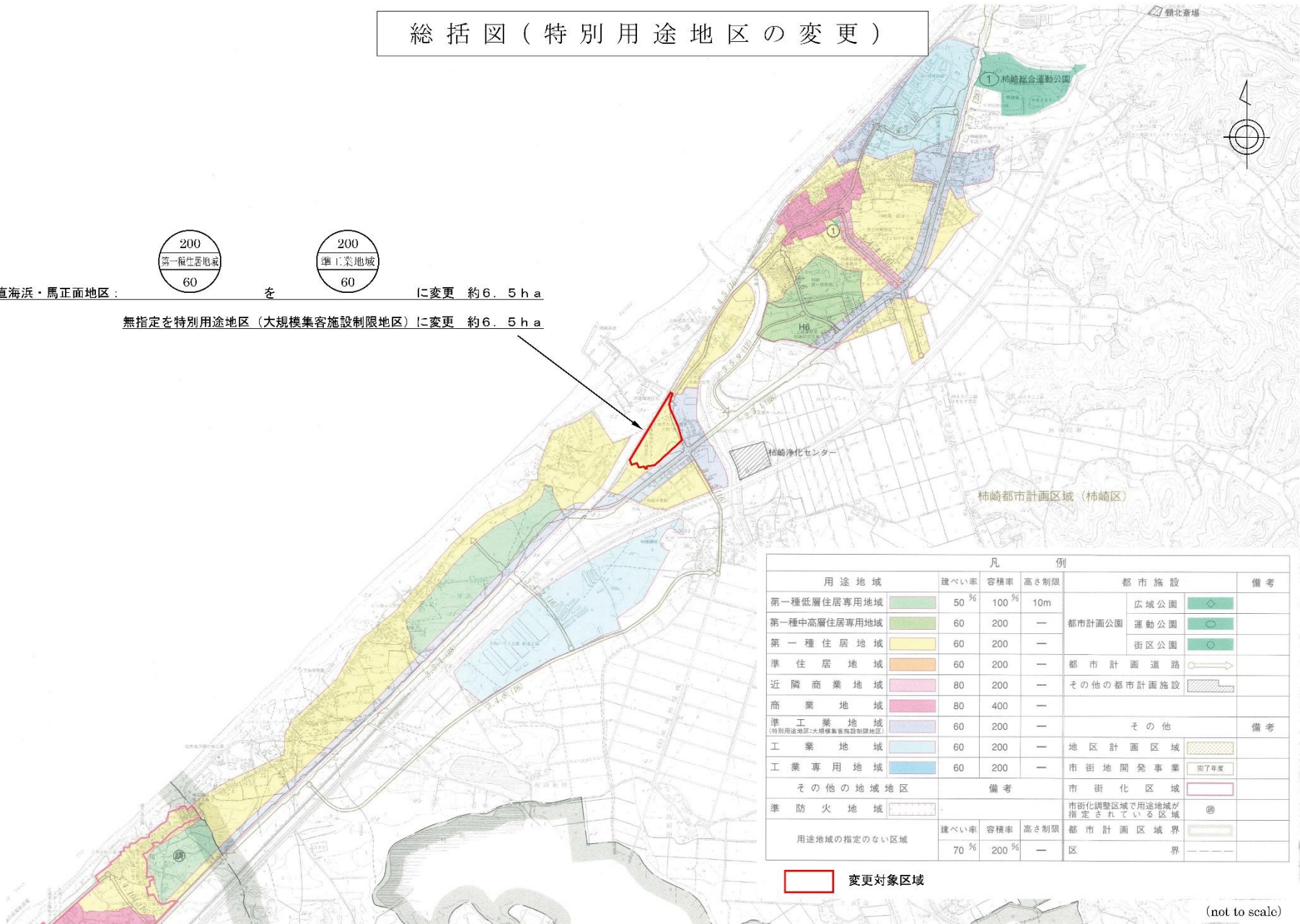
【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区は、北陸自動車道及び一般国道 8 号に近接する充実した環境を生かし、流通業務系施設の立地を誘導すべき区域に位置する。

当該地区を準工業地域へ変更することに併せ、特別用途地区に指定する。

総括図（特別用途地区の変更）

直海浜・馬正面地区：
 第一種住居地域（200/60）を 準工業地域（200/60）に変更 約6.5ha
 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6.5ha



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	[Green]	50%	100%	10m	広域公園	[Green Diamond]
第一種中高層住居専用地域	[Light Green]	60	200	—	都市計画公園	運動公園 [Green Circle]
第一種住居地域	[Yellow]	60	200	—	街区公園	[Green Circle]
準住居地域	[Orange]	60	200	—	都市計画道路	[White Arrow]
近隣商業地域	[Pink]	80	200	—	その他の都市計画施設	[Hatched Box]
商業地域	[Red]	80	400	—		
準工業地域 (特別用途地区・大規模集客施設制限地区)	[Light Blue]	60	200	—	その他	備考
工業地域	[Blue]	60	200	—	地区計画区域	[Dotted Box]
工業専用地域	[Dark Blue]	60	200	—	市街地開発事業	完了年度
その他の地域地区	[White]	備考			市街化区域	[Pink Box]
準防火地域	[White with Dotted]				市街化調整区域で用途地域が指定されている区域	[@]
用途地域の指定のない区域	[White]	建ぺい率	容積率	高さ制限	都市計画区域界	[Green Line]
		70%	200%	—	区界	[Dashed Line]

[Red Outline] 変更対象区域

(not to scale)

第3号議案

計画図（特別用途地区の変更）

