

第 3 号議案

上越都市計画用途地域の変更（上越市決定）

大和三丁目 地区
石 沢 地区

上越都市計画用途地域の変更（上越市決定）

上越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	
	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	
小計	約 581 ha					12.9 %
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 898 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	-	-	
	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 88 ha					1.9 %
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	
	約 196 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 213 ha					4.7 %
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 4,505 ha					100.0 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

大和三丁目地区（約 0.7ha）及び石沢地区（約 0.5ha）について、市街化区域内の農地であり、都市的土地利用が見込まれない状況を鑑み、営農を継続するため、市街化調整区域の編入に伴い第一種住居地域から無指定に変更する。

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】

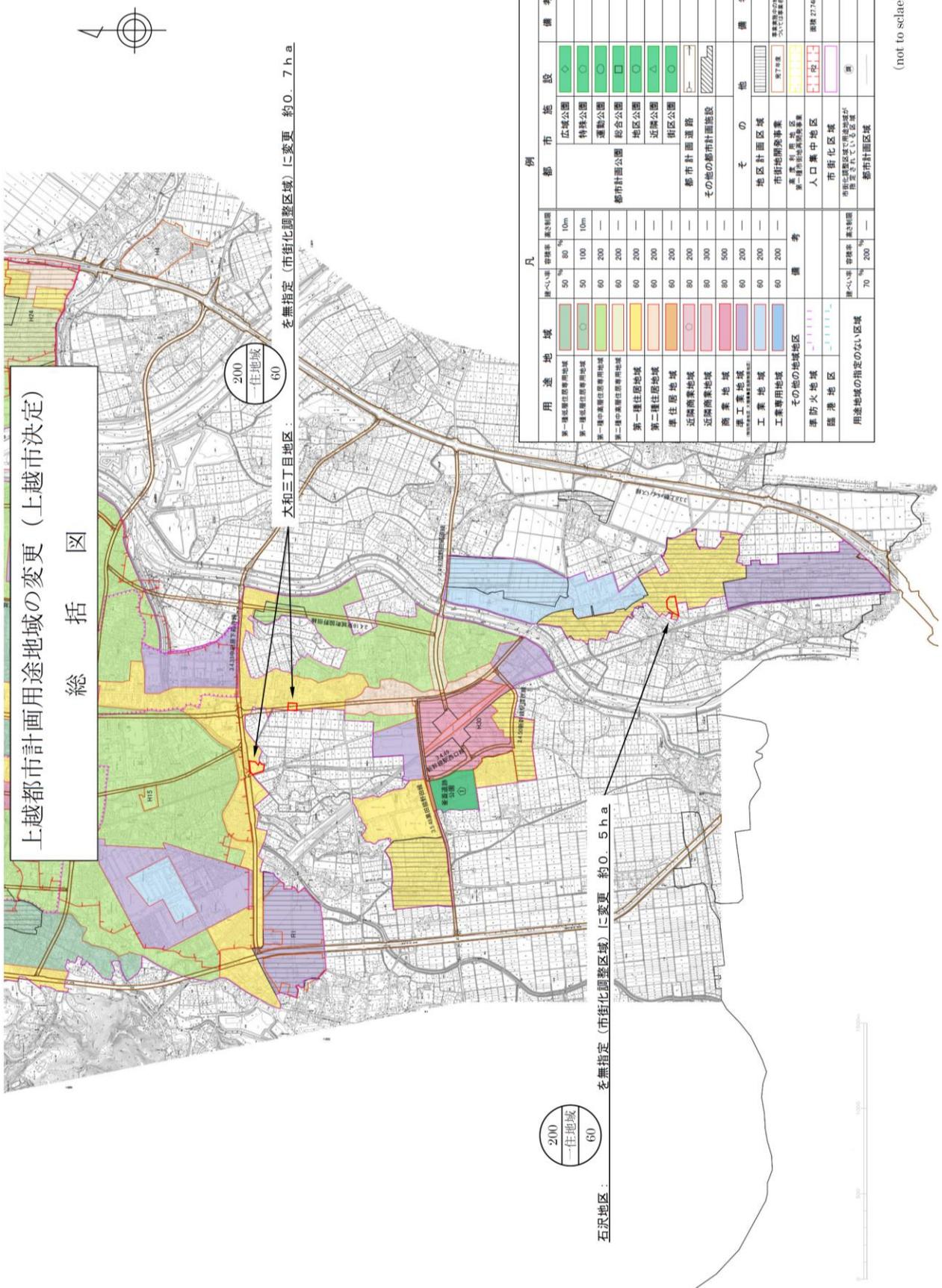
当該地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、生活利便施設混在型住宅地に位置付けられている。

【都市計画の変更の必要性】

当該地区は、市街化区域内の農地を市街化調整区域に編入することに伴い、用途地域を第一種住居地域から無指定に変更するものであり、本件の変更は必要である。

【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区は、これまでの土地利用状況を鑑み、周辺の農地と一体となって営農を継続する土地を変更対象区域としており、本件の位置、区域及び規模は妥当である。



上越都市計画用途地域の変更（上越市決定）
総括図

200 住地域
(60)

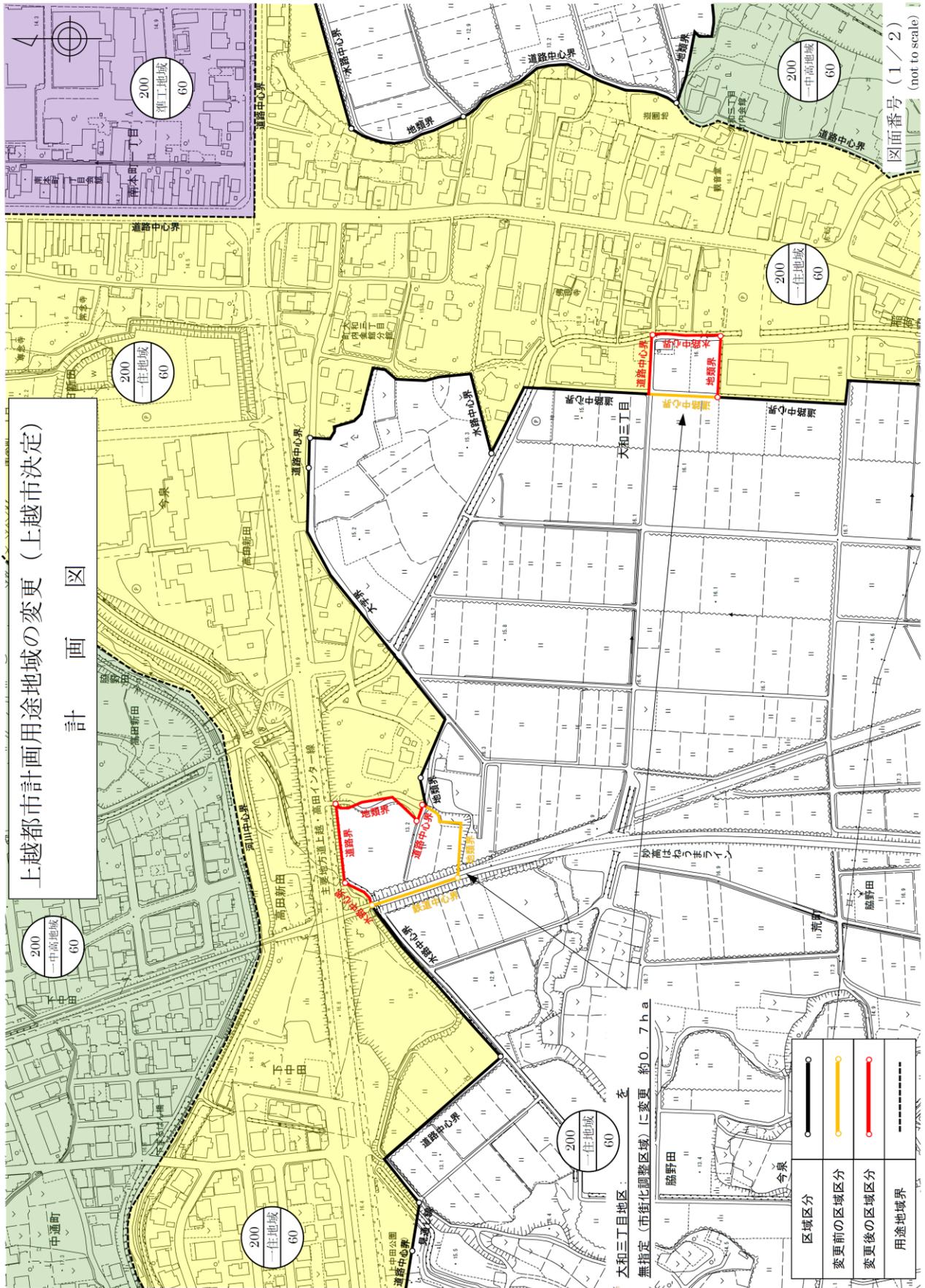
石沢地区：名無指定（市街化調整区域）に変更 約0.5ha

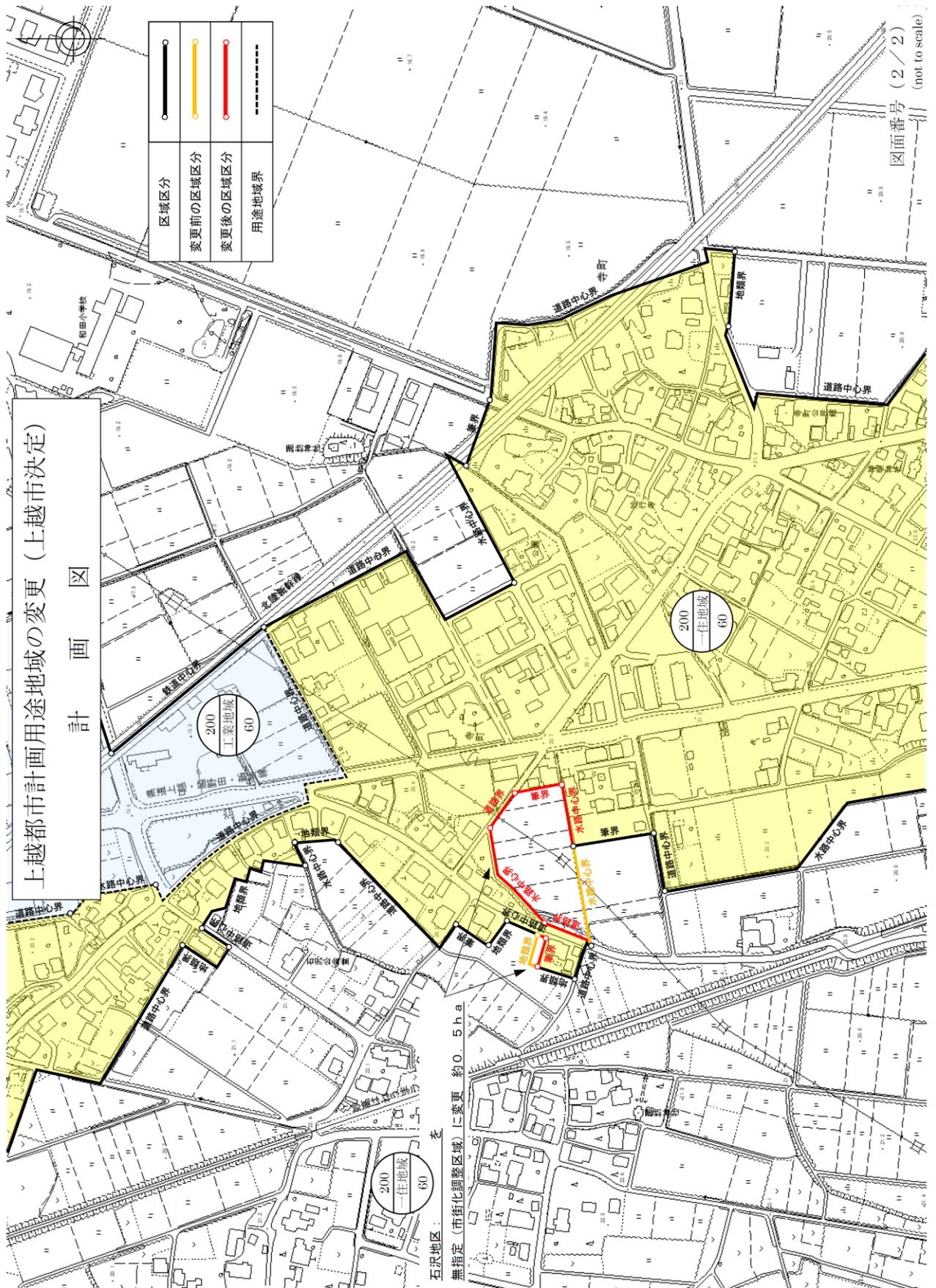
大和三丁目地区：名無指定（市街化調整区域）に変更 約0.7ha

用途地域	幅員率	高さ制限	都市施設	備考
第一種低層住居専用地域	50%	10m	広域公園	◇
第一種中層住居専用地域	50%	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%	500-	その他の都市計画施設	—
準工業地域	80%	500-	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	備考	備考	高度利用地区	—
準防火地域	—	—	第一種市街地再開発事業	—
臨港地域	—	—	人口集積地区	—
用途地域の指定のない区域	備考	備考	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	—

(not to scale)

第3号議案





第 3 号議案

第4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

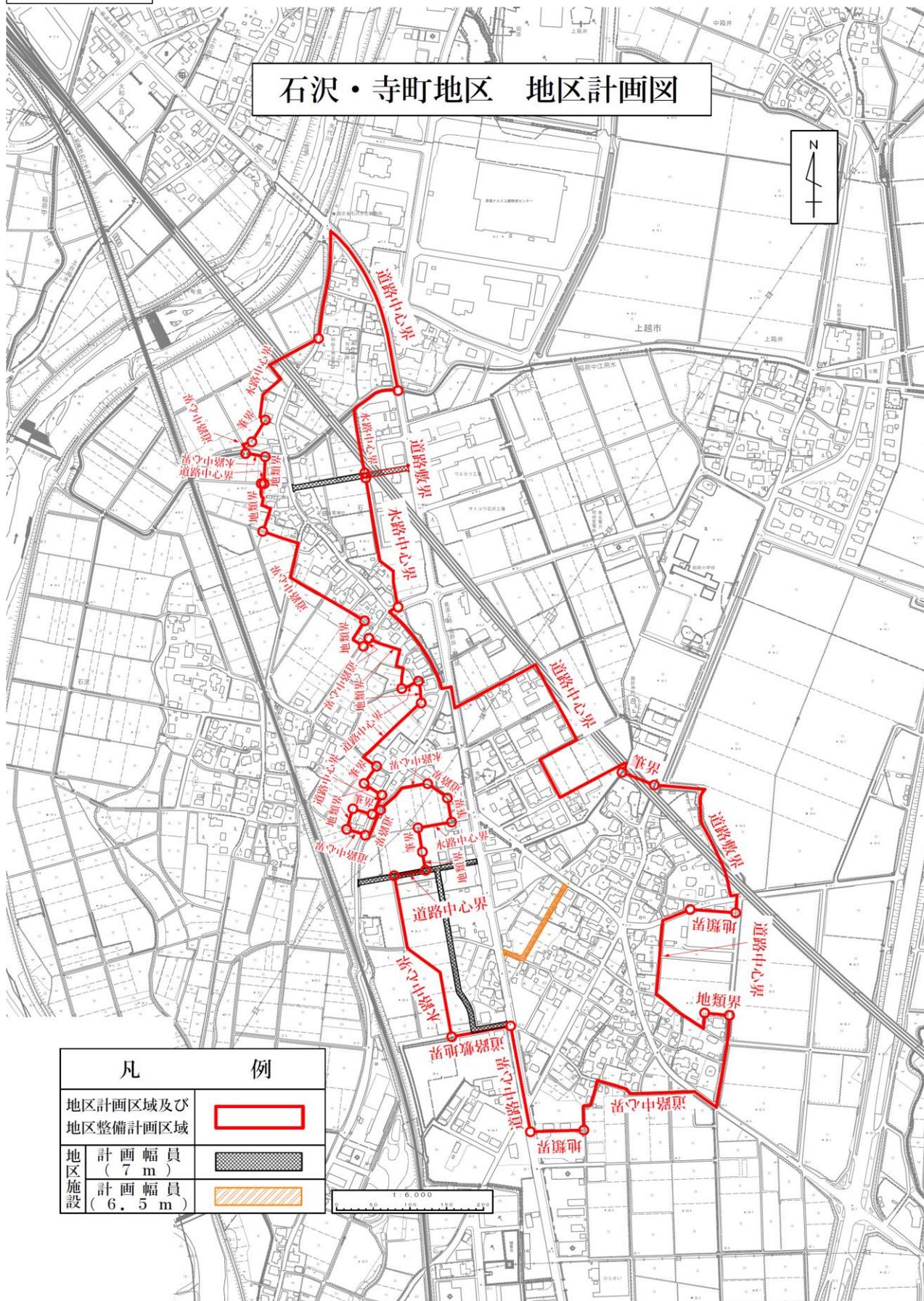
24. 石沢・寺町地区 地区計画

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 24.8 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 24.8 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 m²以上とする。ただし、230 m²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 m²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側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 150m

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 施設	計画幅員 (7 m)		
	計画幅員 (6.5 m)		

1:6,000

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】

当該地区は、上越市都市計画マスタープランにおいて、生活利便施設混在型住宅地に位置付けられている。

【都市計画の変更の必要性】

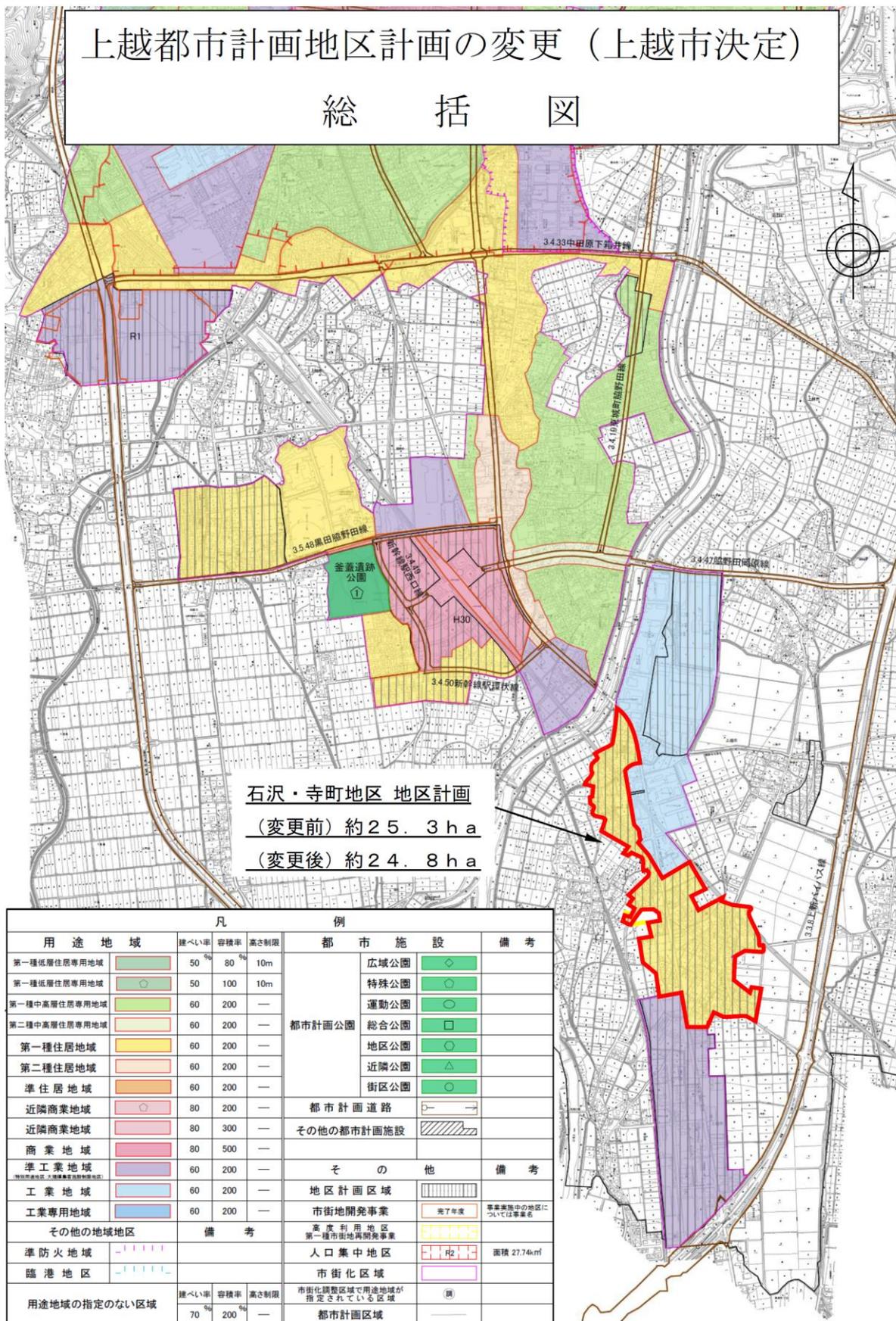
当該地区は、市街化区域内の農地を市街化調整区域に編入することに伴い、地区計画の区域から除外するものであり、本件の変更は必要である。

【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区は、これまでの土地利用状況を鑑み、周辺の農地と一体となって営農を継続する土地を変更対象区域としており、位置、区域及び規模は妥当である。

上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

総括図



(not to scale)

24. 石沢・寺町地区の地区計画見直し内容

名称	変更なし
位置	<u>市街化調整区域に編入する区域を除外</u>
面積	<u>除外する区域の面積(約 0.5ha)を減算</u>
地区計画の目標	変更なし
土地利用の方針	変更なし
地区施設の整備の方針	変更なし
建築物等の整備の方針	変更なし
面積	<u>除外する区域の面積(約 0.5ha)を減算</u>
建築物等の用途の制限	変更なし
建築物の敷地面積の最低限度	変更なし
壁面の位置の制限	変更なし
地区施設の配置及び規模	<u>除外する区域に係る道路(幅員 6.5m)の延長 170m を廃止</u>

第 4 号議案