

上越市 都市計画審議会

令和7年10月7日

上越市における景観計画の運用と 景觀行政の取組の概要

上越市における景観計画の運用

景観法に基づく景観計画の策定

- 景観法に基づく景観計画は、自治体の独自性が發揮できるよう、景観に関する規制内容等を定めることができる。
- 上越市では平成21年度に景観計画を策定し、景観計画区域や景観づくり重点区域、行為の制限等に関する事項を定めるとともに、上越市景観条例を定め、届出制度の運用による良好な景観の形成を図っている。



(参考) 景観法の対象地域のイメージ



各種法令に基づく景観形成に資する地区指定の推進

- 良好的な景観づくりを推進するため、地域の特色に応じたきめ細やかな規制誘導方策が有効であり、地域独自のまちなみに関するルールづくりは重要な要素の一つ。
- 各種法令の趣旨により目的や制限の内容、強制力の異なる複数の地区指定手法が存在することから、各地区的位置や特性に応じて適切な地区指定の誘導が必要。

■ 景観に関する主な地区指定の種類

<地区計画>

根拠法令：都市計画法

良好な環境の街区を整備・開発・保全するための制度
(R7.3月現在：35地区)

大貫東地区
土橋北地区
ほか33地区

<景観づくり重点区域>

根拠法令：上越市景観条例

景観づくりを推進するため、条例で定めた制度
(R7.3月現在：2地区)

安塚地区
南本町三丁目

<景観協定>

根拠法令：景観法

美化活動等のソフト的なルールを定められる制度

<景観地区>

根拠法令：景観法・都市計画法・建築基準法
良好な景観形成を図るため強制力のある制度

景観法 第8条（景観計画）第7項

○都市計画区域について定める景観計画は、都市計画法第6条の2第1項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に適合するものでなければならない。

景観法 第9条（策定の手続き）第2項

○景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域に係る部分について、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならぬ。

景観計画で定める事項



都市計画で定める事項

整合等について都市計画審議会において意見を聞く

第2号議案

上越市景観計画の変更

上越市景観計画の変更

良好な景観づくりの実現手法

- 5-1. 景観計画区域
- 5-2. 良好な景観づくりのための方針
- 5-3. 行為の制限に関する事項**
- 5-4. 景観重要建造物の指定方針
- 5-5. 景観重要樹木の指定方針
- 5-6. 屋外広告物の表示及び設置に関する行為の制限に関する事項
- 5-7. 景観重要公共施設の整備に関する事項及び許可等の基準
- 5-8. 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項

別冊-1

第5章 [別冊]

1

2

3

4

第5章
良好な景観づくりの実現手法

(1) 一般区域における行為の制限

一定規模以上の建築物・工作物の建設行為や土地の区画変更については、上越市の景観に与える影響が大きいと考え、その行為の基準を定めます。
詳細は、本節末尾の「(1)-1. 一般区域における行為の制限」を参照ください。

■対象区域：一般区域（景観づくり重点区域以外の上越市全域）

(2) 景観づくり重点区域における行為の制限

景観計画区域のうち、特に良好な景観づくりを推進していくこうとする「景観づくり重点区域」においては、その区域の住民を中心とした景観づくりの担い手とともに、より具体的・積極的に、区域の特性を活かしたきめ細かな行為の基準を示す「景観づくり地区計画」を定め、景観づくりを図ります。
詳細は、本節末尾の各地区計画（(2)-1～3）を参照ください。

■対象区域：景観づくり重点区域内

【指定済みの景観づくり重点区域】

(2)-1 安塚地区（上越市安塚区の全域）

合併前の旧安塚町時代から景観づくりに積極的に取り組んでおり、合併後も市民による景観づくりや環境整備の有志活動が行われ、地域の活性化やコミュニティの醸成などに貢献し、住民の生活に浸透しています。

(2)-2 南本町三丁目地区（上越市南本町三丁目の一部）

平成9年頃から雁木通りを中心とした景観づくりに取り組んでおり、住民の活動により地域コミュニティをはぐくみ、まちを魅力的にする活動に取り組んでいます。

(2)-3 大町五丁目地区（上越市大町五丁目の全域）

平成21年から、住民の総意で、統一感のある景観をいかした雁木の保存・修繕に取り組んでおり、町内外の日常生活に欠かせない歴史・文化を感じさせる雁木を守り、育て、創り出していく活動を行っています。

別冊-3

上越市景観計画の変更

(2)-3. 大町五丁目地区景観づくり地区計画

令和7年月日告示

◆地区の概要

範 囲	位 置	上越市大町五丁目
	面 積	約 4.8 ha
方 針		<ul style="list-style-type: none"> 生活通路として先人の知恵でつくられた雁木を町内会全体で協力して守り、高田の（雪の町）雁木を大切に残し伝え、住む人々に安らぎ、癒しを与えてくれるまちづくりを目指す。 雁木通りの雁木や建物が連続するまちなみを継承し、統一感のあるまちなみをつくる。 季節の変化を感じられる風情ある雁木通りのまちなみをつくる。 県内外から訪れる人々に雁木のまちの良さや雪国の大らしぶりが印象的に感じられるまちづくりを目指す。
届出対象とする行為		区域内の建築物・工作物について、次のいずれかに該当する行為を行う場合。 ア. 新築、新設、増築、改築、移転 イ. 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

景観づくり重点区域は、計画図表示のとおり

◆行為の基準

対象	対象事項	基 準
建築物・工作物	総 体	<ul style="list-style-type: none"> 雁木通りには、原則として雁木を設ける。 雁木通りには、通行を妨げる工作物等を設置しない。
	形 态	<ul style="list-style-type: none"> 雁木は落とし式（下屋式）を基本とする。やむを得ず他の形態とする場合は、雁木通りの連続性を損なわないように配慮する。 雁木の屋根の仕上げは、瓦葺き、金属板葺き（長尺金属板葺き、平葺き）とし、折板葺きは除く。 雁木軒先が見えないような立上がり幕板等は設置しない。 雁木の屋根は勾配屋根を原則とする。 雁木の柱や庇は、道路管理区域内に出ないようにする。
	構 造	<ul style="list-style-type: none"> 雁木の構造は、木造を基本とする。やむを得ず鉄骨造とする場合は、雁木通りの連続性を損なわないように配慮する。
	幅 員	<ul style="list-style-type: none"> 雁木の有効幅員は、1.5m以上確保する。
	歩行面	<ul style="list-style-type: none"> 雁木の歩行面は、滑りにくく、平たんな構造を基本とする。 隣接する雁木とは段差をつけない。また、雁木の歩行面と道路面が接する場合は、極力、段差をつけない。

別冊-15

大町五丁目地区景観づくり地区計画 地区計画図



別冊-17

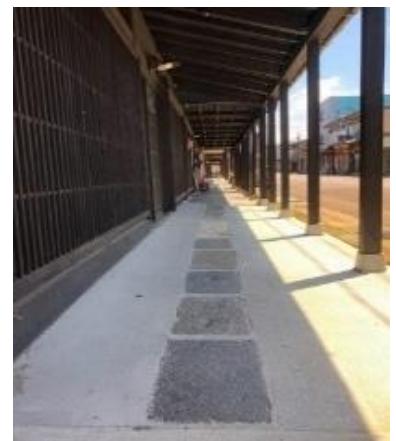
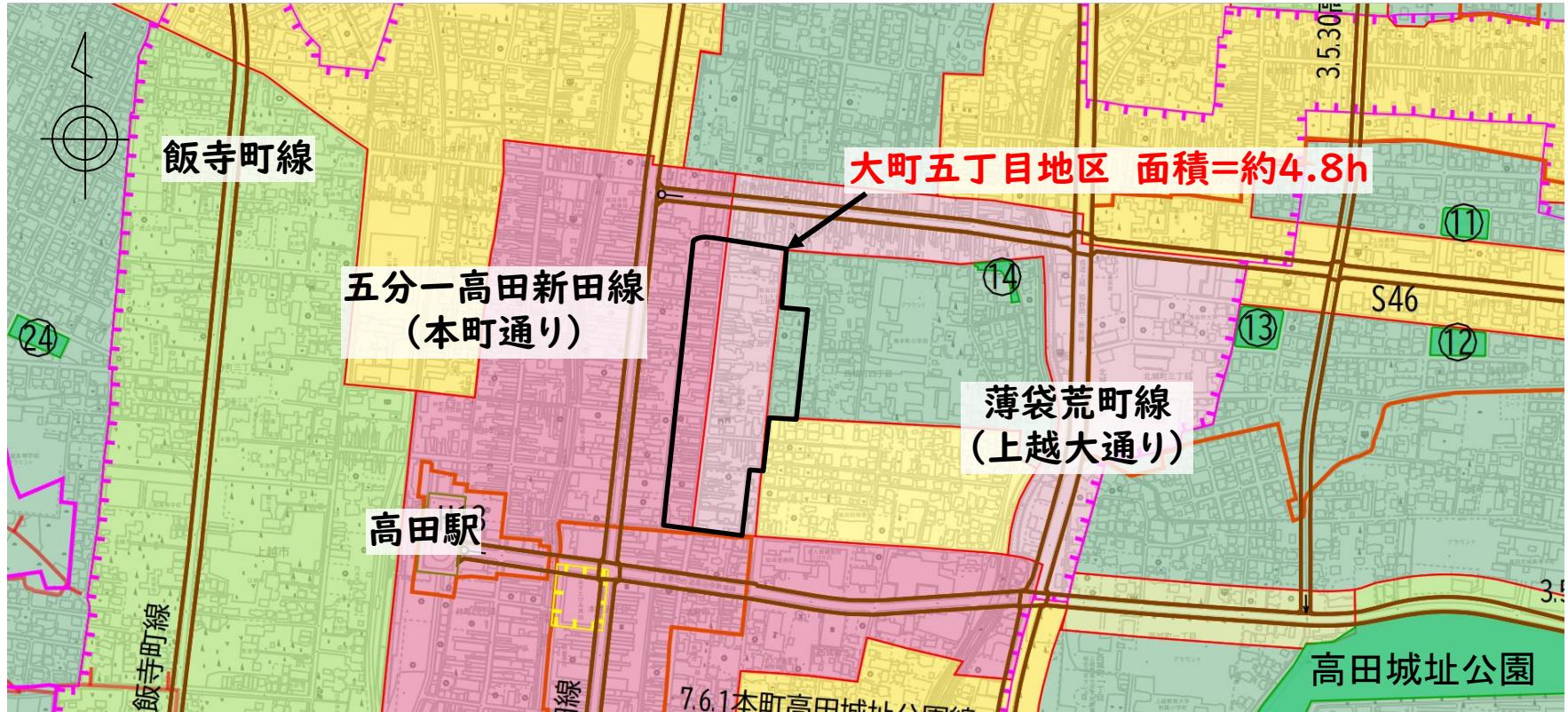
景観づくり重点区域とは

- ◆ 良好的な景観づくりを推進していくこうとする地域で、より具体的・積極的に区域の特性を活かしたきめ細やかな行為の基準を設け、景観づくりを図る区域。
- ◆ 区域の指定にあたっては「景観づくり地区計画」を定める。
- ◆ 区域内で「景観づくり地区計画」に定める基準に概要する行為を行おうとする場合は上越市景観条例に基づき、市に対して届け出なければならない。

大町五丁目地区の指定の経緯

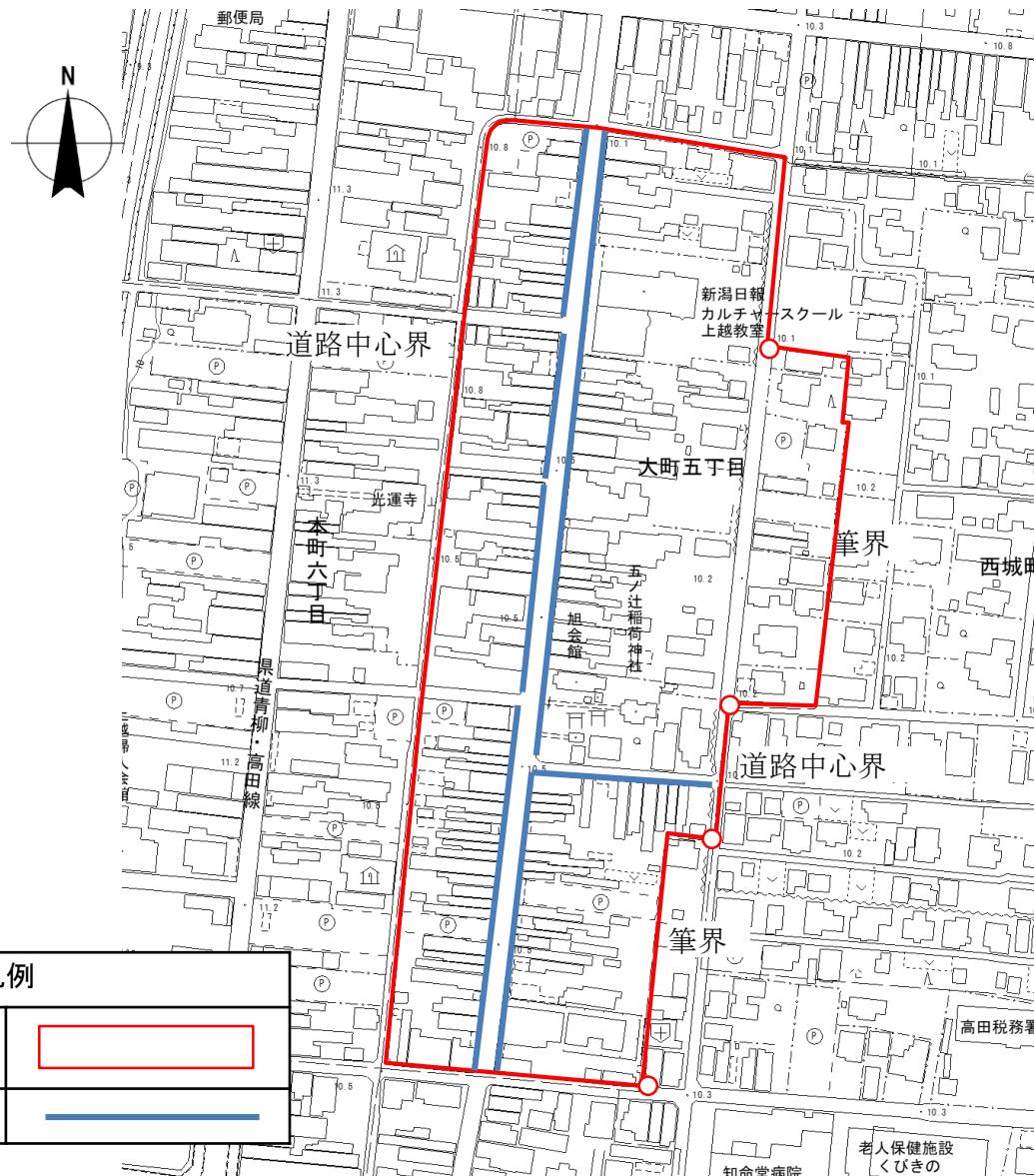
- ◆ 令和7年3月に大町五丁目町内会から「景観づくり重点区域の指定に関する提案書」を受領。（上越市景観条例第10条第2項に基づく提案）
- ◆ 雁木を活用した魅力ある街なみを保存・継承していくために、町内会が主体となって、様々な活動を行ってきており、景観づくり重点区域の指定を行うことは妥当であるため、景観づくり重点区域の指定の手続きを進める。

位置図



大町五丁目地区景観づくり地区計画①(範囲)

- 位置：上越市大町五丁目 面積：約4.8ha

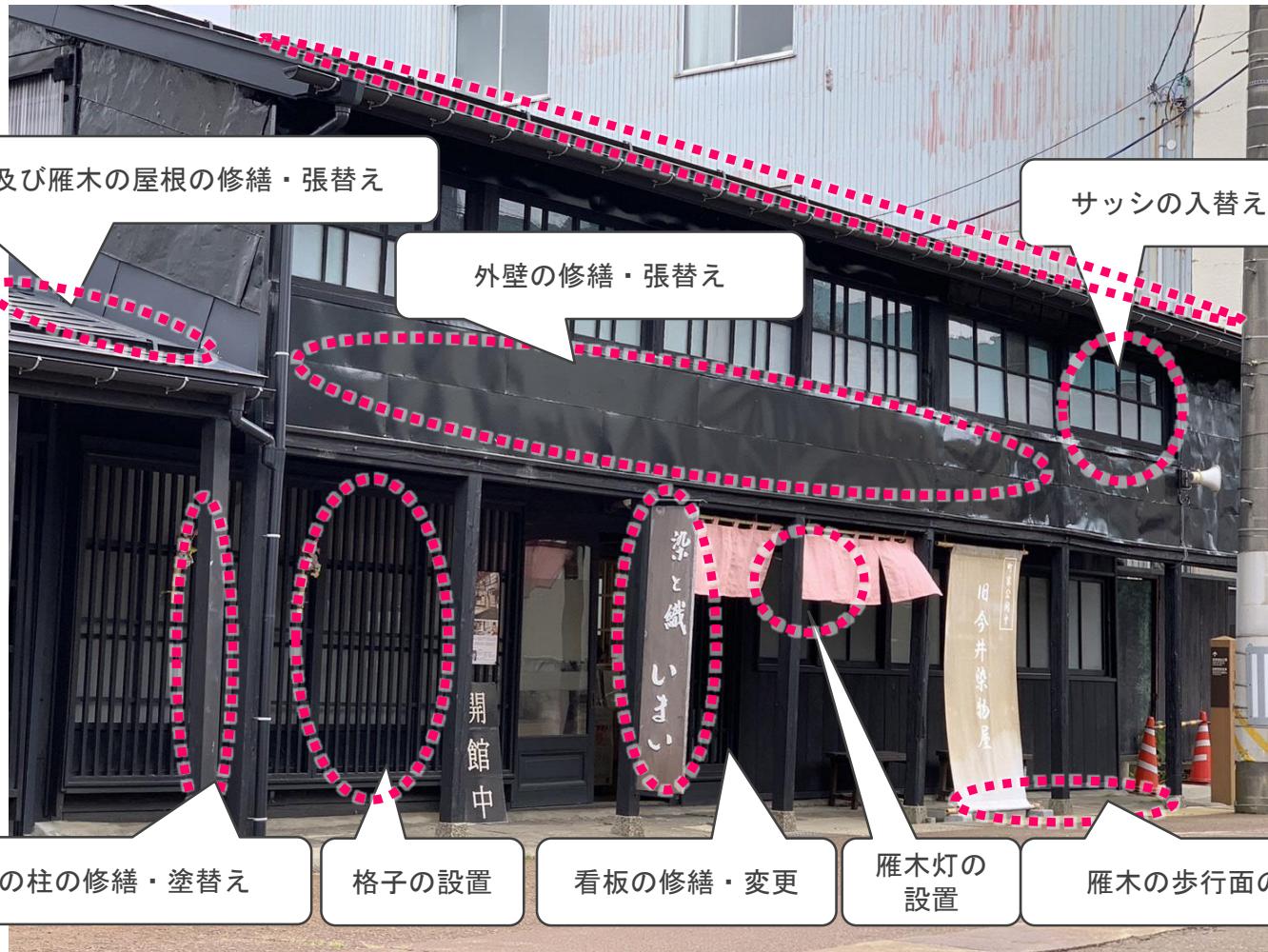


大町五丁目地区景観づくり地区計画①（方針）

- 生活通路として先人の知恵でつくられた雁木を町内会全体で協力して守り、高田の（雪の町）雁木を大切に残し伝え、住む人々に安らぎ、癒しを与えてくれるまちづくりを目指す。
- 雁木通りの雁木や建物が連続するまちなみを継承し、統一感のあるまちなみをつくる。
- 季節の変化を感じられる風情ある雁木通りのまちなみをつくる。
- 県内外から訪れる人々に雁木のまちの良さや雪国の暮らしぶりが印象的に感じられるまちづくりを目指す。



- 区域内の建築物・工作物について、次のいずれかに該当する行為を行う場合。
 - ア. 新築、新設、増築、改築、移転
 - イ. 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色の変更



【総体】

- 雁木通りには、原則として雁木を設ける。
- 雁木通りには、通行を妨げる工作物等を設置しない。



原則として雁木を設ける。



工作物等は設置しない

【構造】

- 雁木の構造は、木造を基本とする。やむを得ず鉄骨造とする場合は、雁木通りの連續性を損なわないように配慮する。

基本



木造

やむを得ず鉄骨造とする場合



鉄骨造

【色彩】

- 建築物の外壁、屋根、雁木の色は、周辺のまちなみから突出することなく落ち着いた色とする。
 - 落ち着いた色とは、「上越市環境色彩ガイドライン」の環境色彩基準の範囲を超えない色とする。



上越市環境色彩ガイドライン

【その他】

- 自動販売機の色は建築物の色彩と同様の色となるよう配慮する。
- 通路に面して窓や室外機等を設置する場合は、格子等で目隠しをするよう配慮する。
- 雁木灯等の照明は、温かみのある電球色に近い色となるように配慮する。

自動販売機

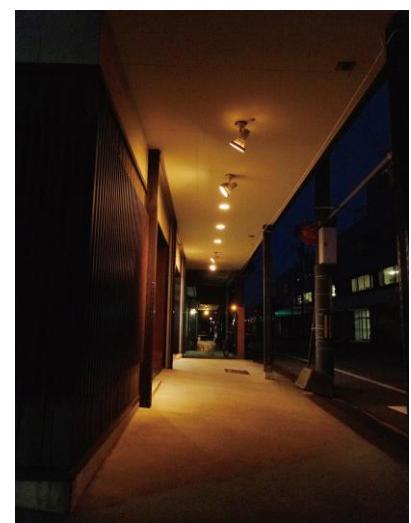


周辺の建物の色と調和するように
自動販売機を茶系とした例

窓や室外機等の格子等による目隠し



雁木灯



温かみのある電球色：
色温度：3,000K (ケルビン)

景観形成・保全の方針(上越市都市計画マスターplan第3章「全体構想」)

地域特性に応じた 景観形成・保全の方針

〈市街地〉

市街地景観
主要沿道景観

〈田園地域〉

田園景観
海辺景観

〈中山間地域〉

里地里山景観
森林景観

市を代表する景観形成・ 保全の方針

市を代表する 景観の形成・保全

人々が育んだ歴史文化や
地域特性を活かした景観形成

市民・事業者の意識啓発

《市を代表する景観の例》



高田の雁木
(高田周辺地域)



夕日の沈む日本海
(名立地域)

周辺と調和した建築物・工作物等の誘導による 景観形成・保全の方針

- 周辺の景観に配慮した色彩の建築物・工作物の誘導や関係機関と連携した規制・誘導
- 専門家のアドバイザー制度による、よりよい景観づくりの推進



雪山と桜の遠景
(中郷地域)

計画の実現に向けた取り組み(上越市都市計画マスターPLAN第5章「実現化方策」)

全域の取組

地域特性をいかした景観づくり  面

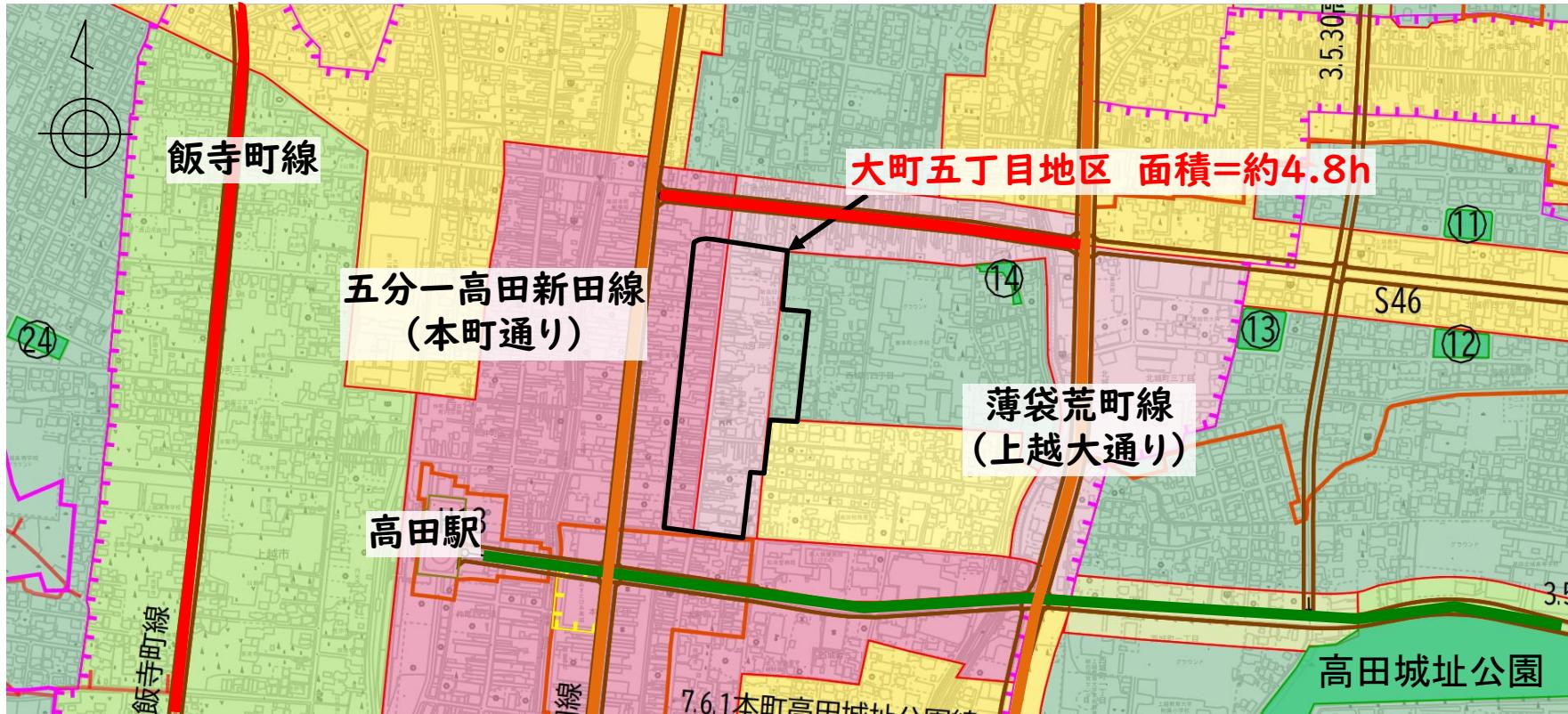
- 上越市らしい特色ある景観の形成・保全を図るため、上越市景観計画(平成 21 年策定)に基づく取組を推進します。また、地域ニーズの変化などを踏まえながら、必要に応じて本都市計画マスターPLANに基づき、景観計画区域*、景観づくり重点区域*など計画の見直しを行い、より充実した景観づくりの実現を目指します。
- 上越市景観条例により景観づくり重点区域*に指定している安塚区においては、今後も区域指定を維持し、地域に調和した美しい景観づくりを総合的、計画的に推進します。
- 景観に関する市民への情報提供・意識啓発や、色彩ガイドライン、景観アドバイザー制度の運用などにより、引き続き市民、専門家の方々と協働し、景観づくりに取り組みます。

上越市景観計画の運用

美しい景観を守り育していくため、平成 21 年に市全域を景観計画区域*とする「上越市景観計画」を策定し、景観の形成・保全に取り組んでいます。

安塚区では、合併前から景観づくりに積極的に取り組んでいることから、全域を「景観づくり重点区域*」に指定しています。

上越市としての特徴的な景観を現す一定の範囲や、今後数年の間に都市基盤整備など事業実施が予定されているなど、大きな変動が予想され、景観の保全や規制・誘導が必要とされる区域、また、住民意識の高まりにより、発意があった場合も、「景観づくり重点区域*」としていくことを検討し、その区域の特性をいかしたきめ細やかな景観づくりを図っていきます。



【都市計画法に基づく各種指定】

- **区域区分** : 市街化区域
- **用途地域** :
 - 商業地域 (建蔽率: 80% 容積率: 500%)
 - 近隣商業地域 (建蔽率: 80% 容積率: 300%)
 - 第一種低層住居専用地域 (建蔽率: 80% 容積率: 50%)

● 補助的用途地域 : 準防火地域

【立地適正化計画に基づく区域指定】

- **指定区域** : 居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導重点区域

今後のスケジュール

令和7年

3/25

4/28

7/9～
7/23

7/30

本日

10/15

年内

提案書の收受

提案に対する回答

上越市景観計画、重点区域の
指定素案の縦覧

公聴会開催

上越市都市計画審議会

上越市景観審議会

決定告示

意見なし