

# 上越市都市計画審議会 次第

とき 令和7年10月7日（火）午前10時から  
ところ 上越市役所 木田第一庁舎 4階 401会議室

1 開会

2 付議

3 都市整備部長挨拶

4 議案審議

○付議案件

第1号議案 上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

○意見聴取案件

第2号議案 上越市景観計画の変更

5 その他

○報告案件

上越都市計画道路の見直し候補路線（案）に関する公聴会等の実施結果

6 答申

7 閉会

# 上越市都市計画審議会議案

とき 令和7年10月7日（火）午前10時から  
ところ 上越市役所 木田第一庁舎 401会議室

上 越 市

## 目 次

### 付議案件

第 1 号議案 上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）・・・・・・・・・・・・ 1

### 意見聴取案件

第 2 号議案 上越市景観計画の変更 ・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

## 第1号議案

上越都市計画地区計画の変更（上越市決定）

下荒浜 地区

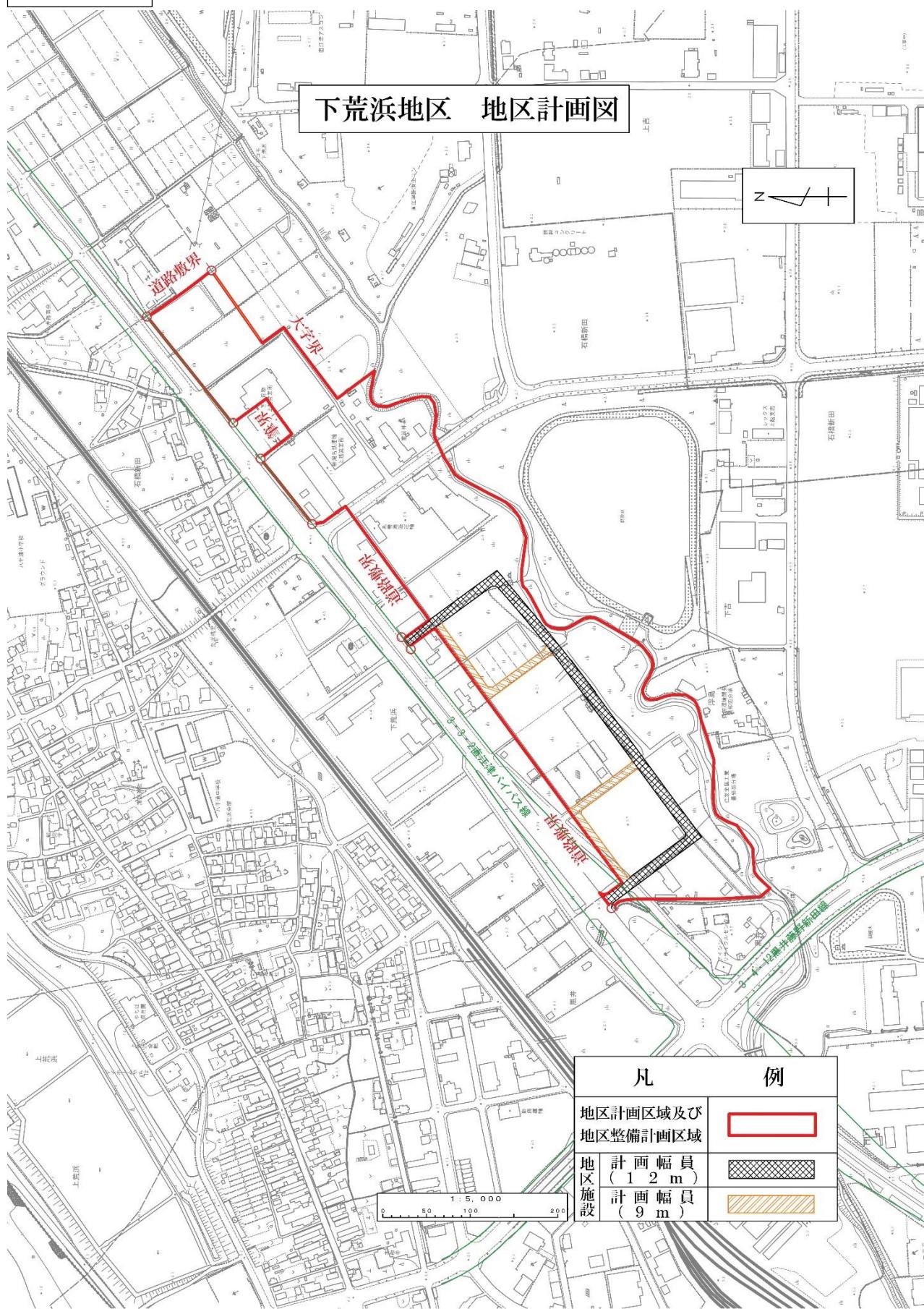


## 1. 下荒浜地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称	下荒浜地区 地区計画	
位 置	上越市大字下荒浜、大字黒井	
面 積	約 13.5 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、直江津臨海工業地帯の東端に位置し、国道8号に接しており、直江津港からの道路が整備され、北陸自動車道の上越インターチェンジに近いことから、地区内の沿道及び周辺において流通業務系の市街地形成が進んでいる。 周辺には、黒井工業団地及び西福島工業団地があり、同じく流通業務系を中心に市街地の形成が成されている。 このため、周辺市街地との一体又は補完する施設の立地を積極的に誘導することにより、流通業務地としての機能の維持増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺市街地と一体となる施設とともに幹線道路沿道の立地性を生かし、沿道サービス型施設の立地を誘導することにより、その機能を補完する。
	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、流通業務地としての機能を確保するとともに、潟川の改修が具体化された段階で、緑地の整備を行う。
	建築物等の整備の方針	流通業務地の形成及び保全のため、適切な規制誘導を行う。
地区整備計画	面 積	約 13.5 ha (準工業地域)
	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、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法、別表第二(に)項第六号に掲げるもの (3)建築基準法、別表第二(を)項第二号に掲げるもの (4)建築基準法、別表第二(を)項第三号に掲げるもの (5)建築基準法、別表第二(を)項第四号に掲げるもの (6)建築基準法、別表第二(を)項第五号に掲げるもの (7)建築基準法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (8)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (9)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物(公衆便所、巡回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、500 m <sup>2</sup> とする。
	地区施設の配置及び規模	道路(区画道路)：幅員12m 延長625m、幅員9m 延長360m

地区計画の区域は、計画図表示のとおり



## 上越都市計画地区計画（下荒浜地区）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、直江津周辺地域の流通業務地に位置付けられ、北陸自動車道、一般国道8号、直江津港、直江津駅などに近接する充実した環境をいかし、流通業務系施設の立地を誘導するため、地域のニーズを踏まえて土地利用の面から適切に支援するとともに、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、大規模商業施設の立地制限に関する土地利用規制の維持に取り組むこととしている。

### 【都市計画の変更の必要性】

当該地区の土地利用については、周辺市街地と一体となる施設とともに幹線道路沿道の立地性を生かし、沿道サービス型施設の立地を誘導することにより、その機能を補完する方針としている。

また、地区施設の整備については、地区内の道路を適性に配置し、整備を図ることにより、流通業務地としての機能を確保する方針としている。

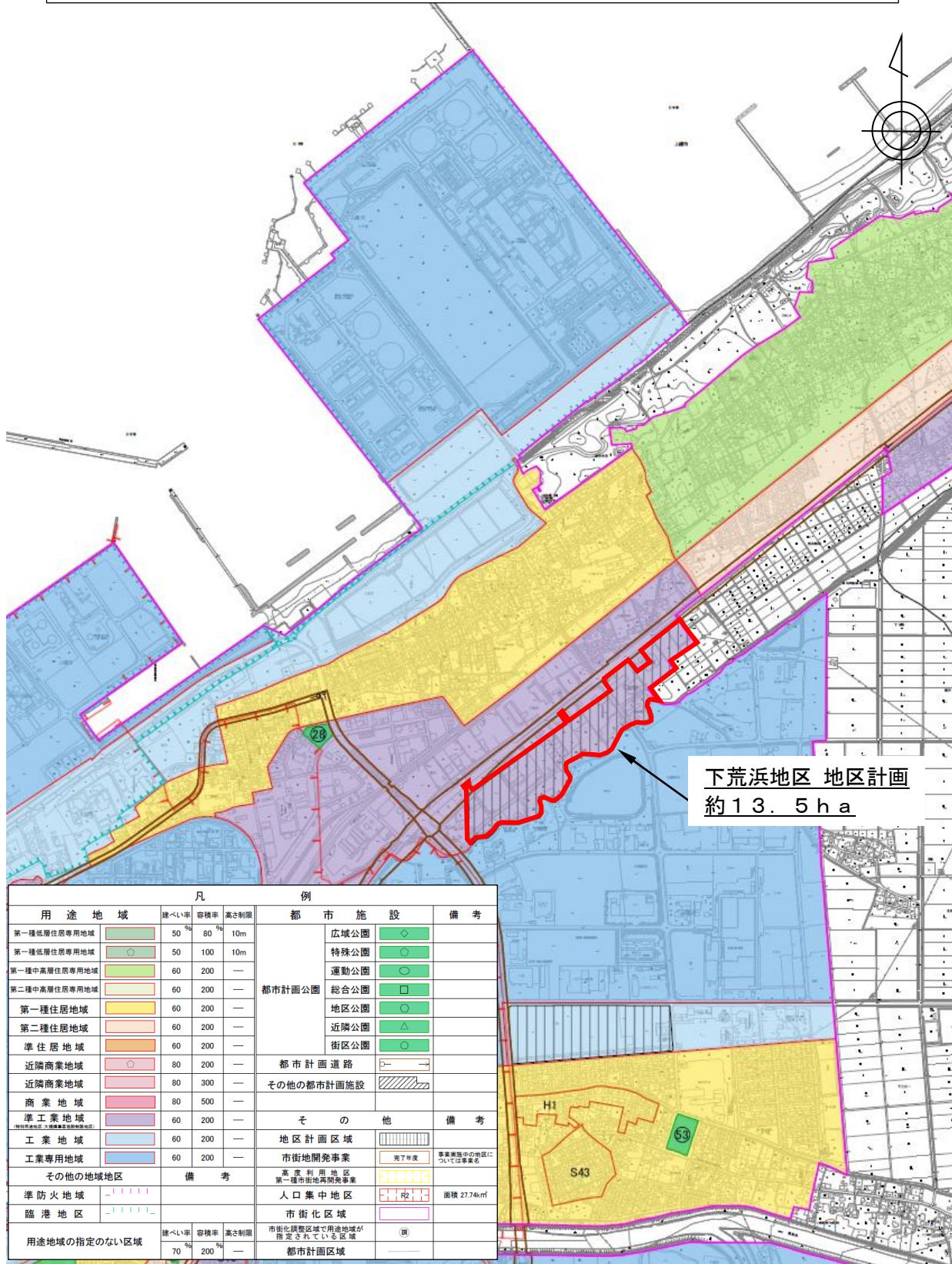
これらの方針に基づき、流通業務系施設の立地と市街地形成が進む中で、社会経済情勢等の変化により不要となった地区施設（道路）の一部を廃止するものであり、本件の変更是必要である。

### 【位置、区域及び規模の妥当性】

当該地区は、平成3年に市街化区域に編入された区域において、周辺市街地との一体又は補完する施設の立地を積極的に誘導することにより、流通業務地としての機能の維持増進を図る目的から、市街化区域編入と同時に都市計画決定している。

本変更は、地区施設の配置及び規模の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。

# 上越都市計画地区計画の変更（上越市決定） 総括図



(not to scale)

## 1. 下荒浜地区の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
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	変更なし
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>幅員9mの道路（区画道路）を延長760mから延長360mに変更（400m減）</u>



## 第2号議案

### 上越市景観計画の変更

景観づくり重点区域の指定に伴う変更  
(大町五丁目地区)



## 上越市景観計画の変更

### 1 内容

当市では、平成16年の景観法制定を受け、平成21年に上越市景観計画を策定し、「自然と風土がおりなす、上質な美しさが実現できるまち」の実現に向け各種施策を実施している。

良好な景観づくりを推進するため、市では、地域の特色に応じたきめ細やかな規制誘導方策として、上越市景観条例に定める景観づくり重点区域の指定の誘導を行っており、現在、手続きを進めている大町五丁目地区の景観づくり重点区域指定に伴い、当該内容を上越市景観計画に追加し、変更する。

## 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
届出対象 とする行為	<p>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。</p> <p>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</p>

景観づくり重点区域は、計画図表示のとおり

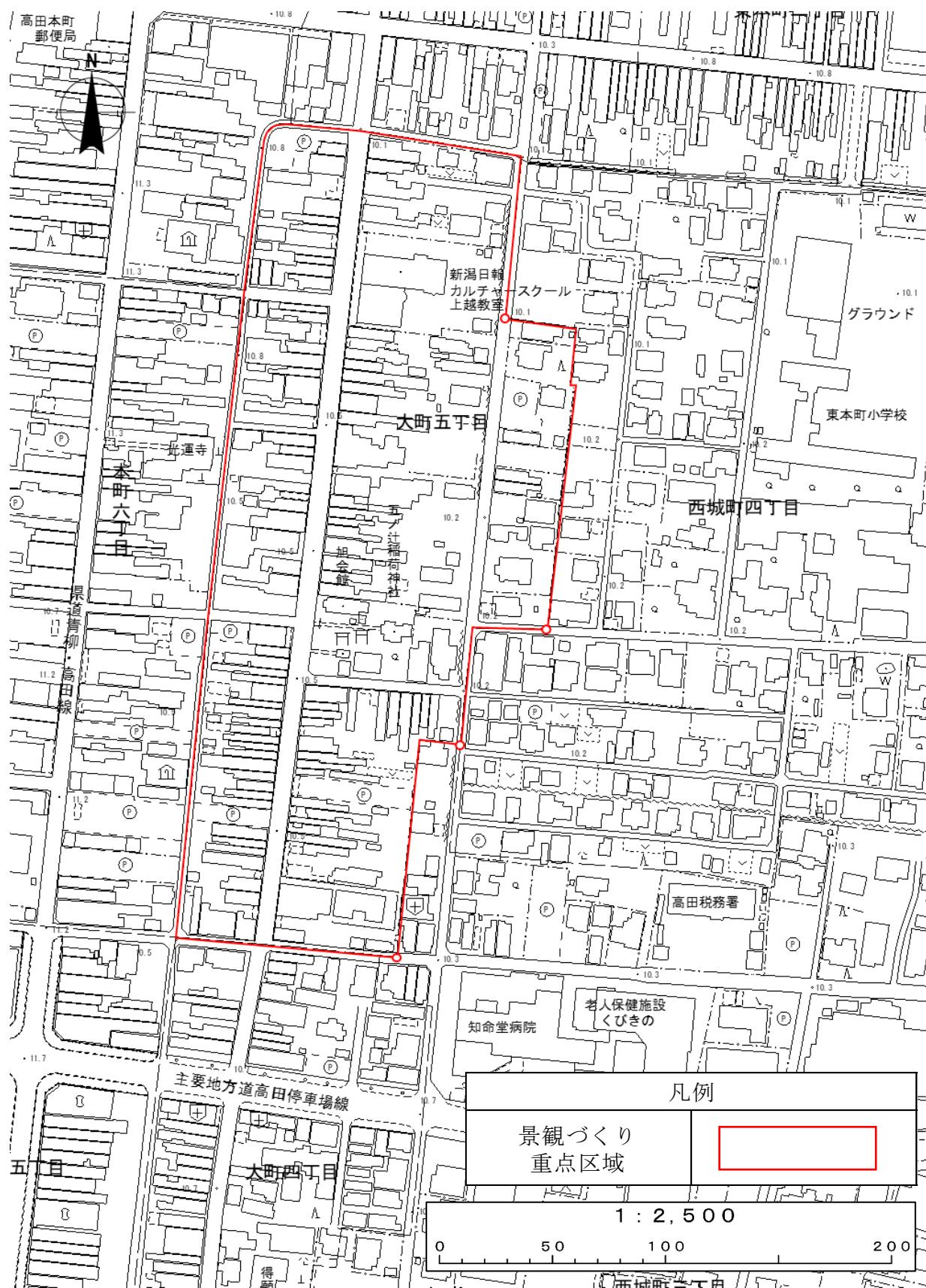
## ◆行為の基準

対象	対象事項	基 準
建築物・工作物	総 体	<ul style="list-style-type: none"> <li>雁木通りには、原則として雁木を設ける。</li> <li>雁木通りには、通行を妨げる工作物等を設置しない。</li> </ul>
	形 態	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>雁木の屋根は勾配屋根を原則とする。</li> <li>雁木の柱や庇は、道路管理区域内に出ないようにする。</li> </ul>
	構 造	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	幅 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>雁木の有効幅員は、1.5m以上確保する。</li> </ul>
	歩行面	<ul style="list-style-type: none"> <li>雁木の歩行面は、滑りにくく、平たんな構造を基本とする。</li> <li>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。</li> </ul>

## 大町五丁目地区景観づくり地区計画

建築物・ 工作物	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>看板等の屋外広告物は、連続雁木の連なりや風情を損なわないように、デザインに配慮する。</li> <li>看板等で雁木及び屋根を覆い隠すようなものは使用しない。</li> <li>電飾看板は使用しない。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>通路に面して窓や室外機等を設置する場合は、格子等で目隠しするよう配慮する。</li> <li>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。</li> </ul>

## 大町五丁目地区景観づくり地区計画 地区計画図





# 上越市 都市計画審議会

令和7年10月7日

## ○付議案件

第1号議案 上越都市計画地区計画の変更  
(上越市決定)

## ○意見聴取案件

第2号議案 上越市景観計画の変更

# 都市計画制度の概要

## 都市計画区域

都市計画区域マスターplan(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

## 区域区分

都市再開発の方針 等

市町村都市計画マスターplan(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

全体計画

個別計画

### 土地利用 (地域地区)

- 用途地域
- 特別用途地区
- 特定用途制限地域
- .....

### 都市施設

- 道路
- 公園
- 下水道
- .....

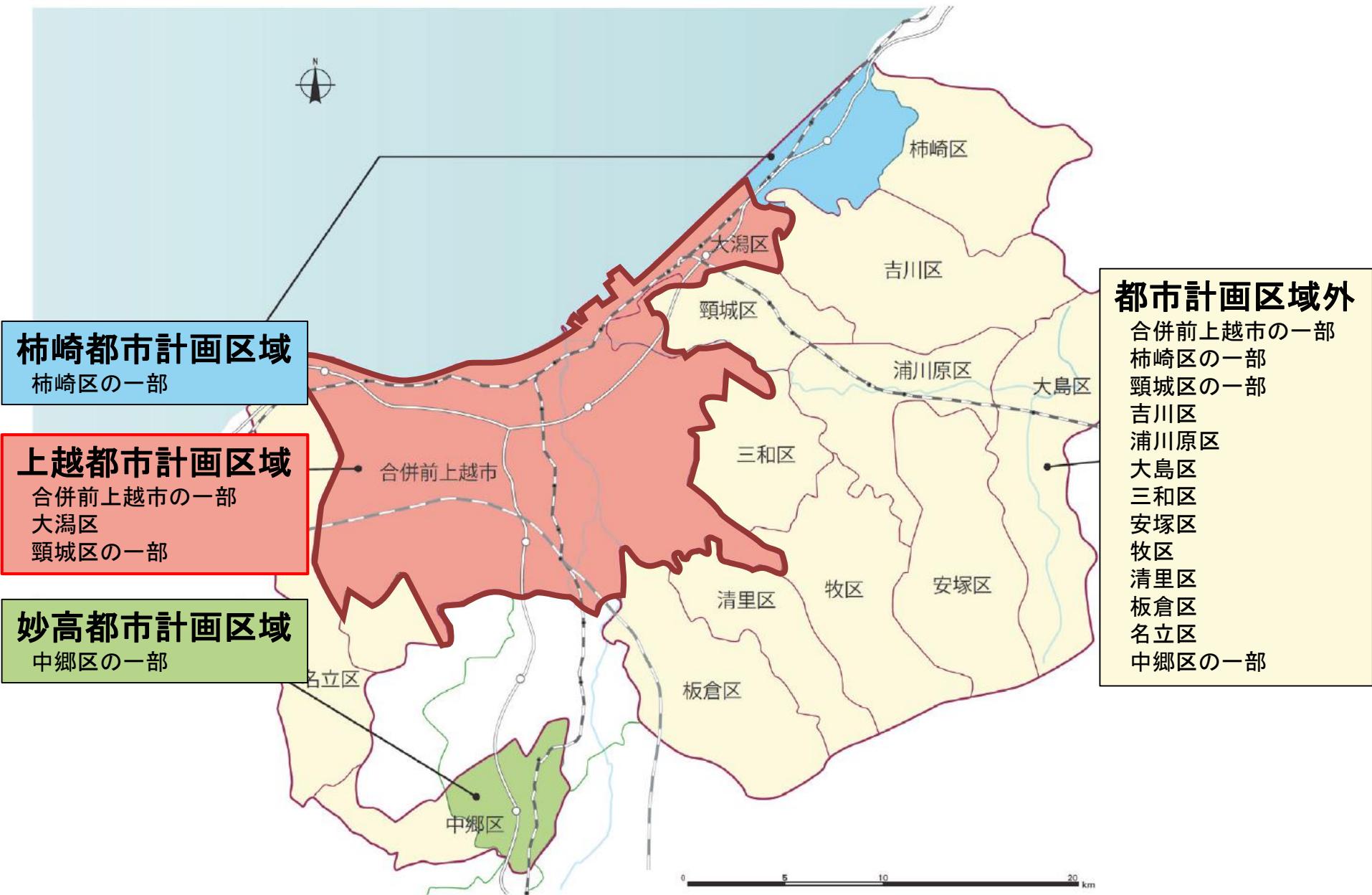
### 市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- .....

地区計画

第1号議案

# 上越市内の都市計画区域



# 都市計画の全体像

## ① 区域区分

## ② 土地利用（地域地区）

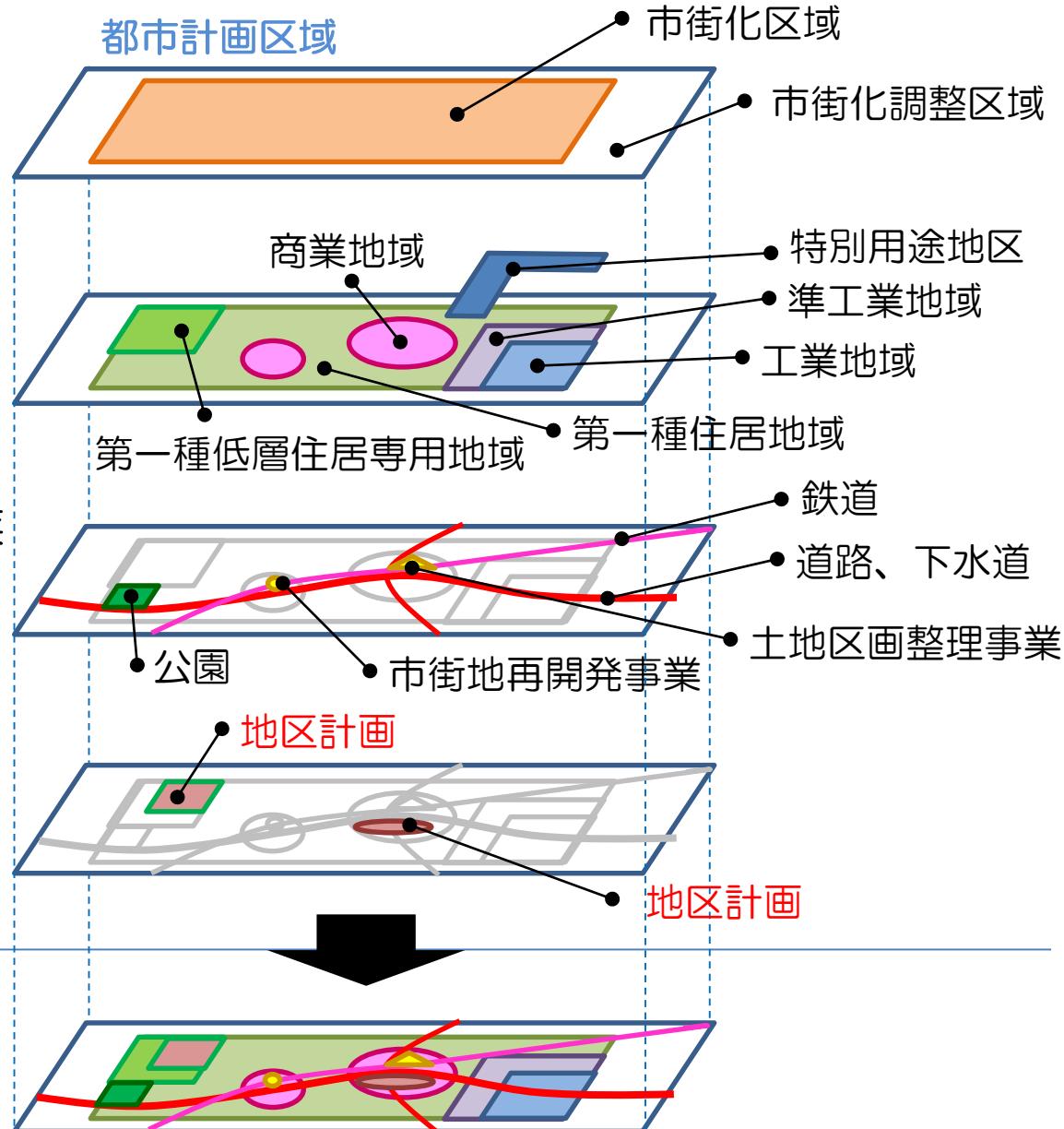
例) 用途地域  
特別用途地区  
特定用途制限地域 等

## ③ 都市施設・市街地開発事業

例) 道路  
公園  
下水道 等

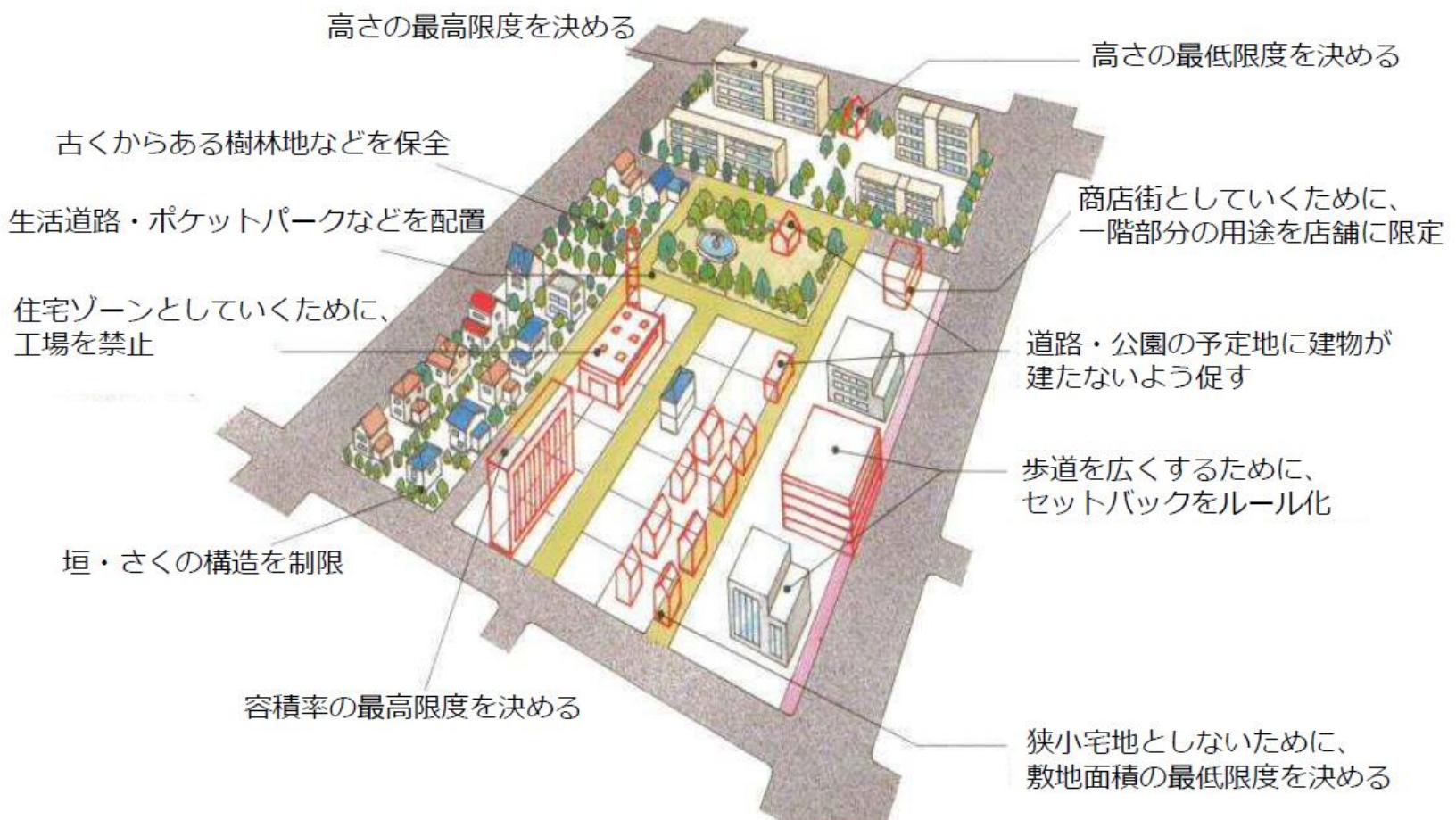
## ④ 地区計画

都市計画の全体像



# 地区計画について

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」



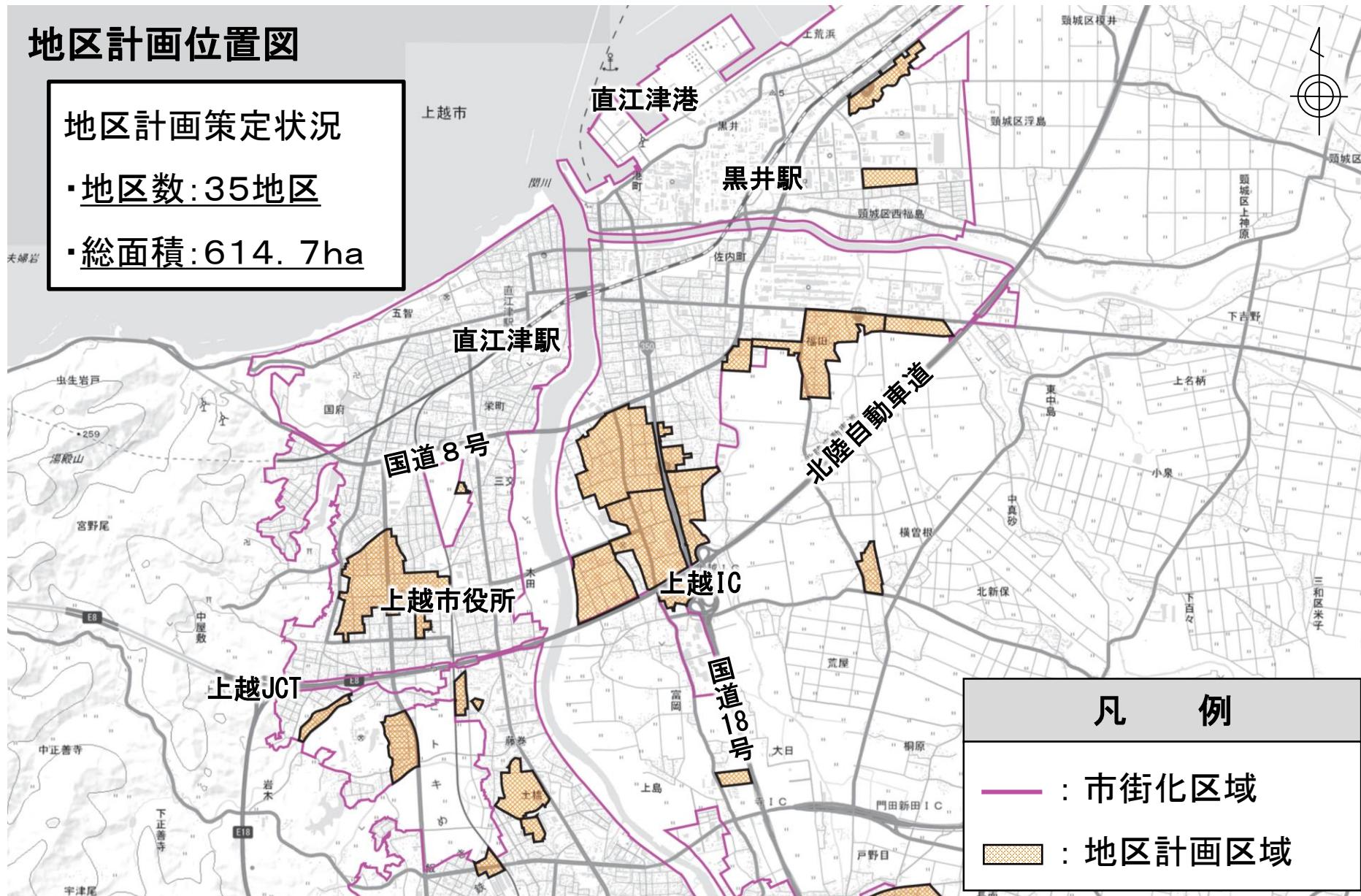
出典：国土交通省ホームページ

# 上越市における地区計画の策定状況

## 地区計画位置図

### 地区計画策定状況

- 地区数: 35地区
- 総面積: 614.7ha



### 凡 例

- 市街化区域 (Urbanized Area)
- 地区計画区域 (Planned Area)

※上越都市計画区域の一部を表示

# 第1号議案

上越都市計画地区計画の変更  
(上越市決定)

# 下荒浜地区地区計画の概要

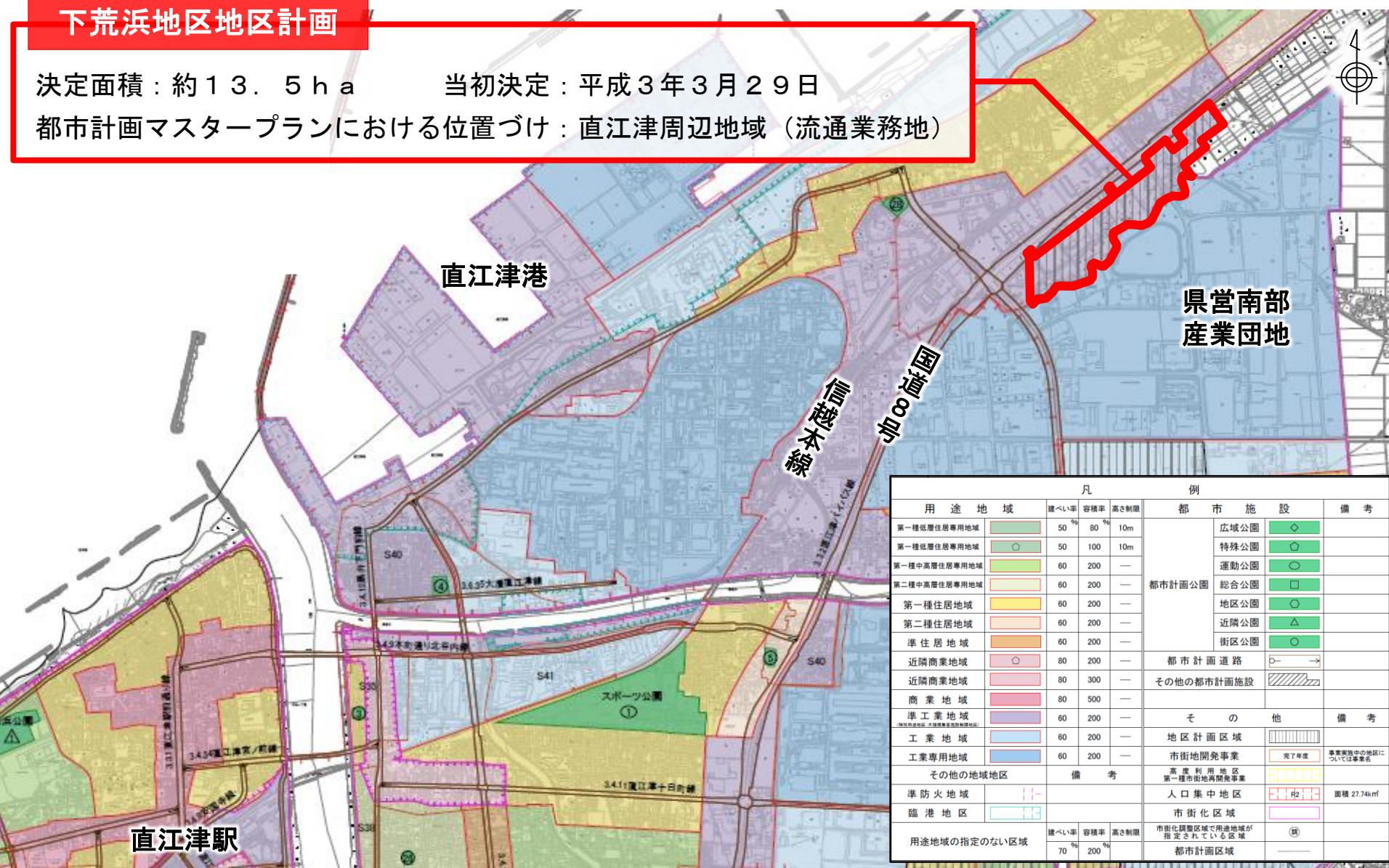
至 柏崎・新潟

## 下荒浜地区地区計画

決定面積：約 13.5 ha

当初決定：平成3年3月29日

都市計画マスター プランにおける位置づけ：直江津周辺地域（流通業務地）

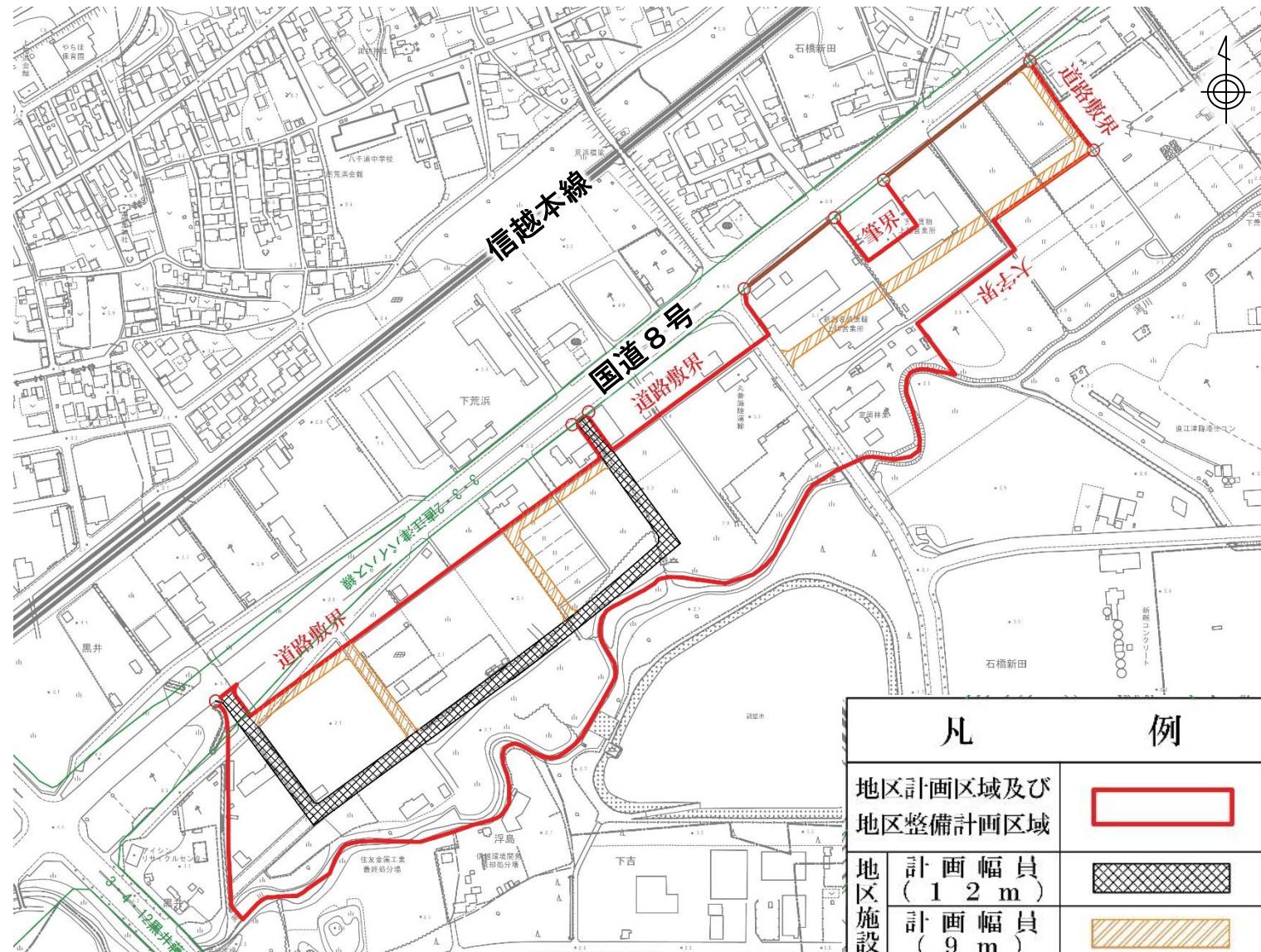


至富山

(Not Scale)

凡 例				
用 途 地 域	建 べ 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	都市計画公園
第一種中高層住居専用地域	50	100	10m	
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	
第二種中高層住居専用地域	60	200	—	
第一種住居地域	60	200	—	
第二種住居地域	60	200	—	
準住居地域	60	200	—	
近隣商業地域	80	200	—	
近隣商業地域	80	300	—	
商業地域	80	500	—	
準工業地域	60	200	—	その他の都市計画施設
工業地域	60	200	—	
工業専用地域	60	200	—	
その他の地域地区				
準防火地域				
臨港地区				
用途地域の指定のない区域	70 %	200 %		
備 考				
広域公園				
特殊公園				
運動公園				
総合公園				
地区公園				
近隣公園				
街区公園				
都市計画道路				
その他の都市計画施設				
そ の 他				備 考
地区計画区域				
市街地開発事業				完了年度
高 度 利 用 地 区				事業実施中の地区については事業名
第一種市街地開発事業				
人口集中地区	R2			面積 27.74km <sup>2</sup>
市 街 化 区 域				
市街化調整区域に用途地域が指定されている区域				(個)
都市計画区域				

## ○地区計画図



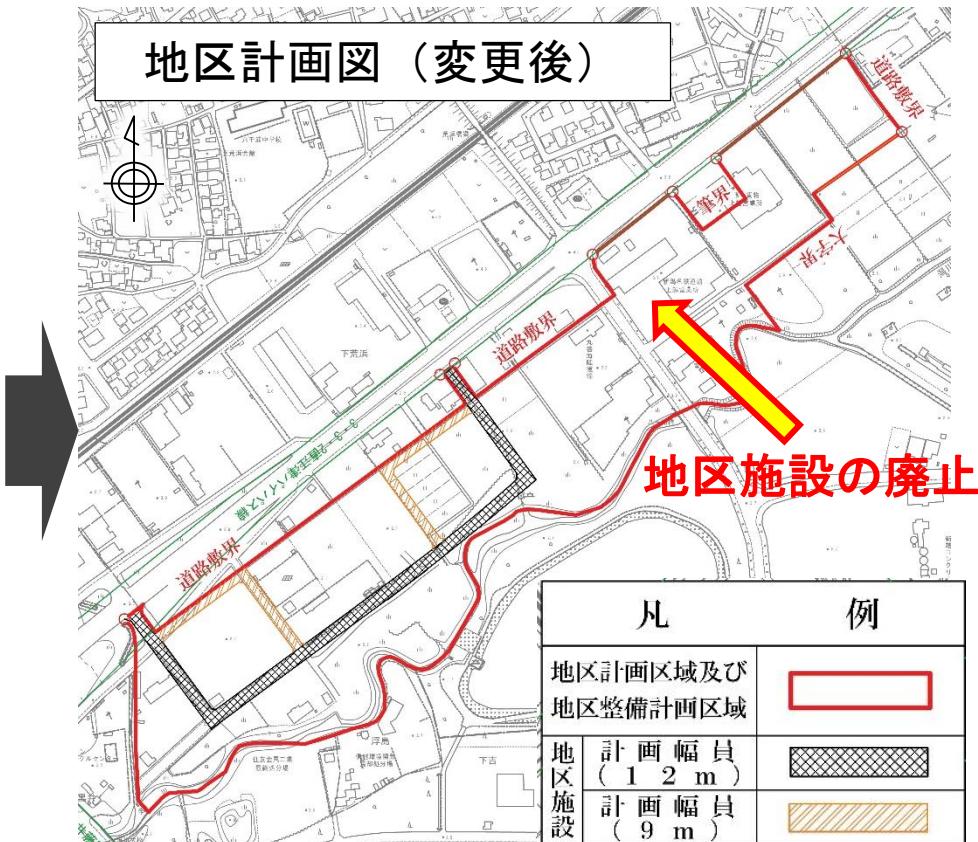
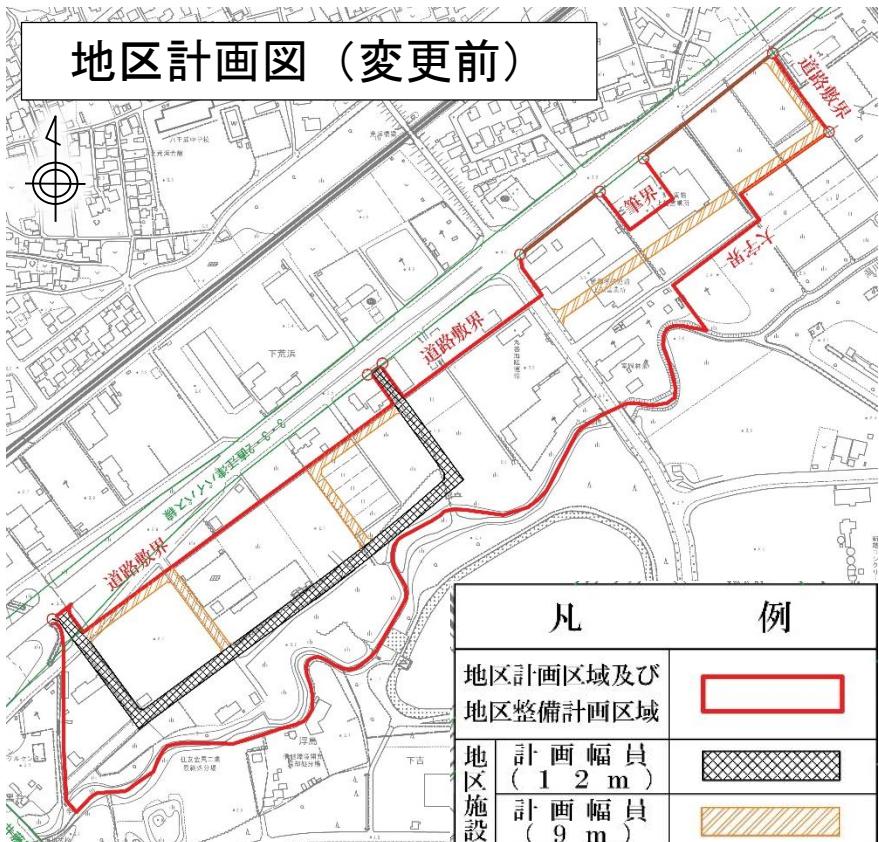
凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区施設 計画幅員 ( 12 m )	
計画幅員 ( 9 m )	

(Not Scale)

# 下荒浜地区地区計画の変更(上越市決定)

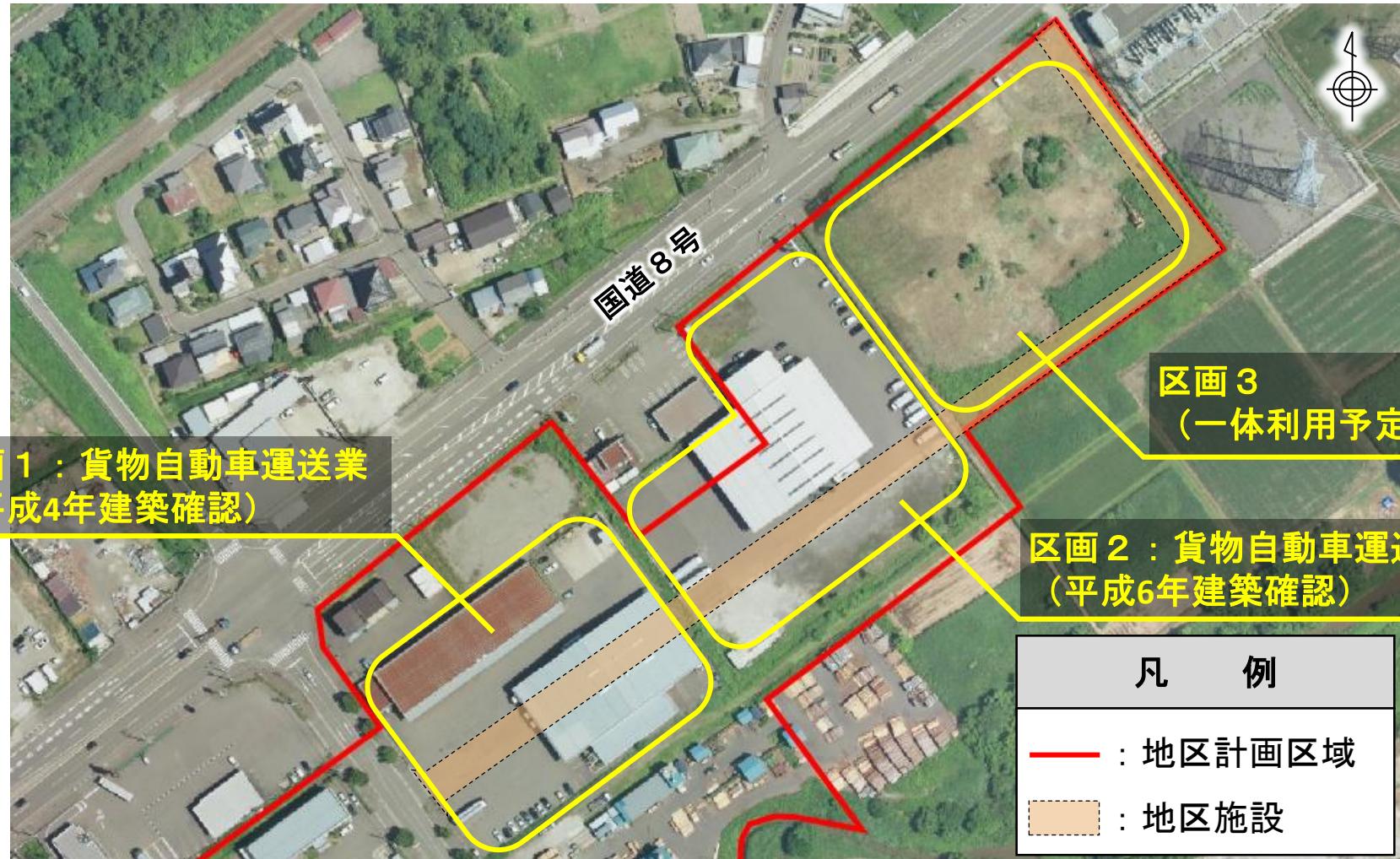
## ○変更の内容

変更内容	変更前	変更後	備 考
地区施設の配置及び規模	道路（区画道路） 幅員9m 延長760m	道路（区画道路） 幅員9m 延長 <u>360m</u>	延長400m減



## ○変更の理由

流通系業務施設の立地と市街地形成が進む中で、社会経済情勢等の変化により不要となった地区施設（道路）の一部を廃止する。



# 今後のスケジュール

# 今後のスケジュール

6/26～7/10

7/18～7/29

8/27～9/10

10/7

11月上旬～  
11月中旬

11月中旬

都市計画原案の縦覧

意見書の提出なし

新潟県へ意見照会

都市計画案の縦覧

意見書の提出なし

上越市都市計画審議会

新潟県知事協議

決定告示

