

# 上越市都市計画審議会 次第

と き 令和元年10月30日(水) 午前10時から

ところ 上越市役所木田庁舎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(上越市決定)

第1号議案 上越都市計画地区計画の変更(下荒浜地区 他33地区)

○報告案件

上越市立地適正化計画(変更案)について

5 答 申

6 連絡事項等

7 閉 会

# 上越市都市計画審議会議案

と き 令和元年 10 月 30 日（水）午前 10 時から  
と ころ 上越市役所 4 階 401 会議室

上 越 市

## 目 次

第 1 号議案	上越都市計画地区計画の変更 (下荒浜地区 他 33 地区)	・・・・・・・・ 1
報告案件	上越市立地適正化計画 (変更案) について	・・・・・・・・ 98

## 上越都市計画地区計画の変更

- 1.下荒浜地区、2.福橋地区、3.福田地区、4.安江地区、
- 5.上源入・下源入地区、6.横曾根・小猿屋・荒屋地区、
- 7.三田新田地区、8.下門前・富岡地区、9.関川東部オフィス  
アルカディア地区、10.石橋地区、11.春日山地区、
- 12.木田新田地区、13.大学前地区、14.岩木地区、15.戸野目  
地区、16.子安鴨島地区、17.樋場新町地区、18.大貫地区、
- 19.大貫・寺町地区、20.大和4地区、21.上中田地区、
- 22.青木地区、23.和田地区、24.石沢・寺町地区、25.上箱井  
地区、26.南和田地区、27.犀潟駅南地区、28.下吉地区、
- 29.大日地区、30.土橋南地区、31.下門前・塩屋新田地区、
- 32.上越妙高駅周辺地区（変更前：新幹線新駅周辺地区）、
- 33.土橋東地区、34.大貫東地区

上越都市計画地区計画の変更理由書

【都市計画の変更の必要性】

上越都市計画における地区計画は、平成3年に初めて都市計画決定されて以来、約28年が経過しており、法律における表現や用途制限に合わせて、全地区で見直しを図るものです。

今回の見直しにより、制限する内容に変更はありませんが、都市計画の適用に際し、関係法令の改正があった場合でも、適切に地区計画に反映できることから、都市計画の変更は必要なものと判断しております。

【位置、区域及び規模の妥当性】

本件は、地区計画の表現を見直すものであり、位置及び区域等に変更ありません。

# 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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、渦川の改修が具体化された段階で、緑地の整備を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>
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	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2)建築基準法、別表第二(に)項第六号に掲げるもの</p> <p>(3)建築基準法、別表第二(を)項第二号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二(を)項第三号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二(を)項第四号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二(を)項第五号に掲げるもの</p> <p>(7)建築基準法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの</p> <p>(8)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの</p> <p>(9)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの</p> <p>(10)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの</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。)の敷地面積の最低限度は、500 m<sup>2</sup>とする。</p>
	地区施設の配置及び規模	<p>道路(区画道路):幅員 12m 延長 625m、幅員 9m 延長 760m</p>

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 下荒浜地区 地区計画図



道路境界

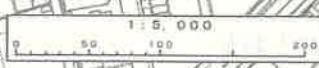
大学界

法界

法界境界

法界境界

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



## 2. 福橋地区 地区計画

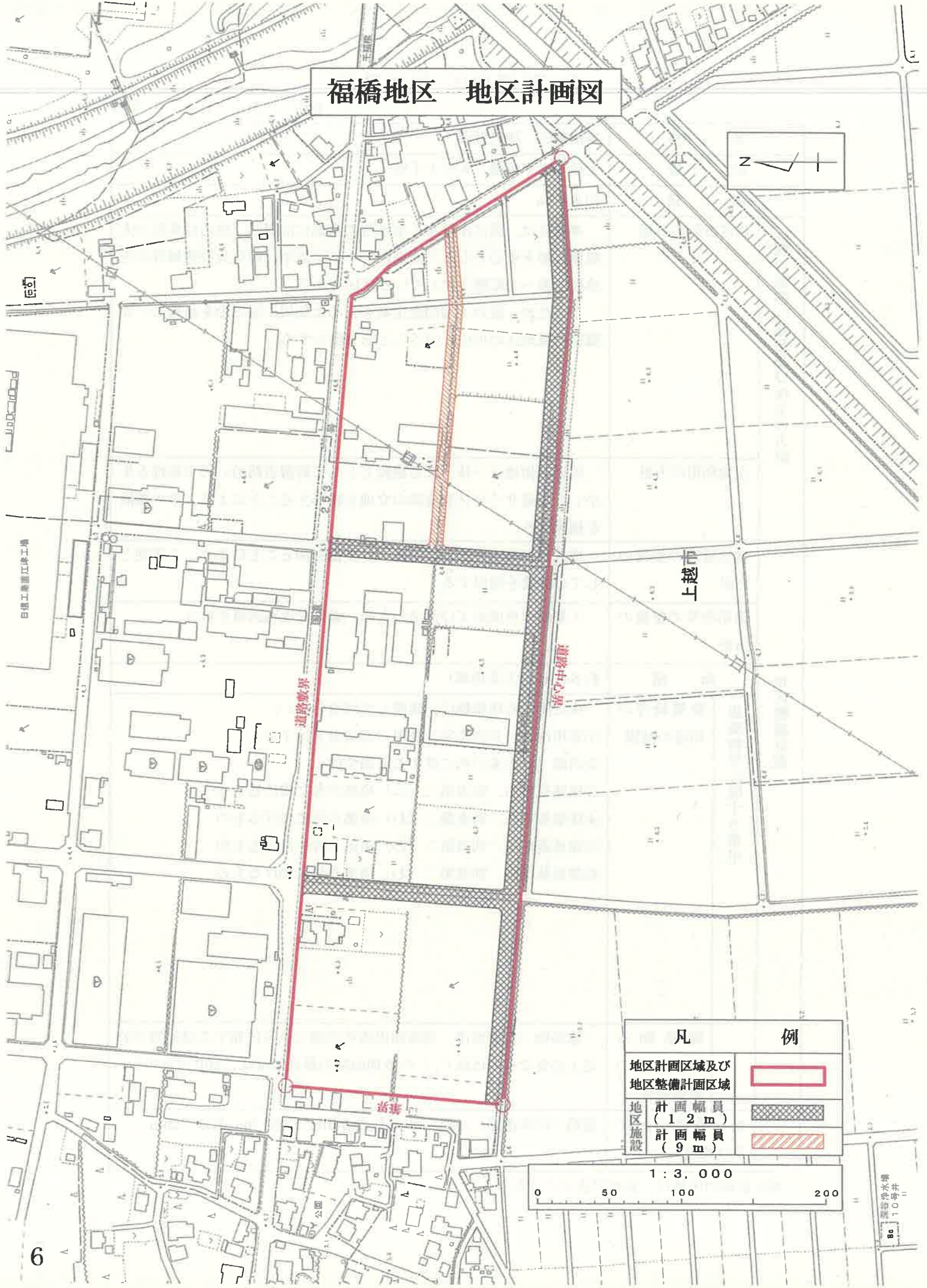
令和 年 月 日 告示

名 称		福橋地区 地区計画
位 置		上越市大字福橋、大字上千原
面 積		約 8.8 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、直江津臨海工業地帯の南部に位置し、周辺は既存の大規模工場を中心とした工業地区であり、近年は電気及び機械等の先端型産業への転換が進んでいる地区である。</p> <p>このため、既存工場関連企業を含めた新規工場立地を誘導し、先端型工業地区の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺市街地と一体となる施設とともに幹線道路沿いの立地性を生かし、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路を適正に配置し、整備を図ることにより、工業地としての機能を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業地の形成および保全のため、適切な規制誘導を行う。</p>
地区整備計画	面 積	約 8.8 ha (工業地域)
	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)専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2)店舗（卸売業の用に供する店舗を除く。）</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（に）項第六号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（わ）項第六号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二（わ）項第七号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二（わ）項第八号に掲げるもの</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。）の敷地面積の最低限度は、500 m<sup>2</sup>とする。</p>
	地区施設の配置及び規模	<p>道路（区画道路）：幅員 12m 延長 940m、幅員 9m 延長 225m</p>

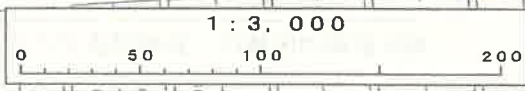
地区計画の区域は、計画図表示のとおり



# 福橋地区 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 計画幅員 (12m)		
地区 施設 計画幅員 (9m)		



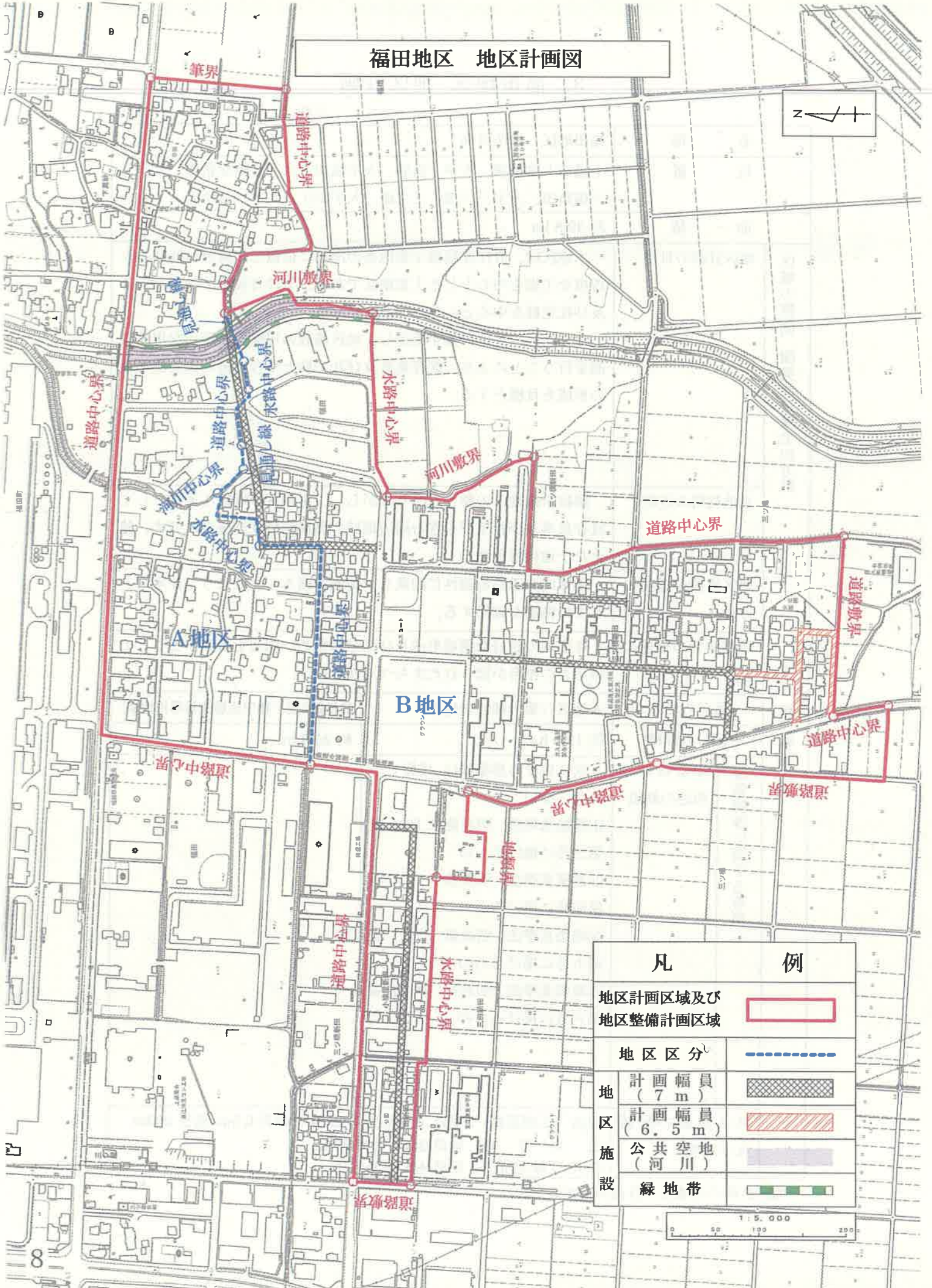
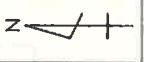
### 3. 福田地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

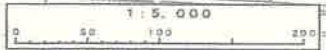
名 称		福田地区 地区計画	
位 置		上越市大字福橋、大字下真砂、大字福田、大字小猿屋新田、大字三ツ橋新田、大字三ツ橋、三ツ橋、大字安江、大字三田新田	
面 積		約 39.8 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、直江津臨海工業地帯の南部に位置し、周辺は既存の大規模な工場を中心とした工業地区であり、その背後地には既存集落及び社宅群を中心とした住宅地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、地区施設の担保及び適正な用途規制を行うことにより、既存集落及び社宅群と整合が図られた住宅地の形成を目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>隣接市街地との整合を図りながら、工業地区の背後住宅地として既存集落及び社宅群を含む周辺地域の環境維持及び保全に努め、健全な土地利用を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>住宅地の良好な環境形成及び保全のため、用途を規制することで周辺との整合が図られたまちづくりを行う。</p>	
地区整備計画	区分の名称	A地区（第一種住居地域）	B地区（第一種中高層住居専用地域）
	区分の面積	約 13.9 ha	約 25.9 ha
	建築物等に関する事項	<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</p> <p>(2)建築基準法、別表第二（に）項第四号に掲げるもの</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（に）項第五号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（に）項第六号に掲げるもの</p>	/
地区施設の配置及び規模	<p>道路（区画道路）：幅員 7m 延長 1,297m、幅員 6.5m 延長 293m</p> <p>公 共 空 地：幅員 24m 延長 288m</p> <p>緑地（緑地帯）：幅員 4m 延長 576m</p>		

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 福田地区 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			
地区施設	計画幅員 (7 m)		
	計画幅員 (6.5 m)		
	公共空地 (河川)		
	緑地帯		



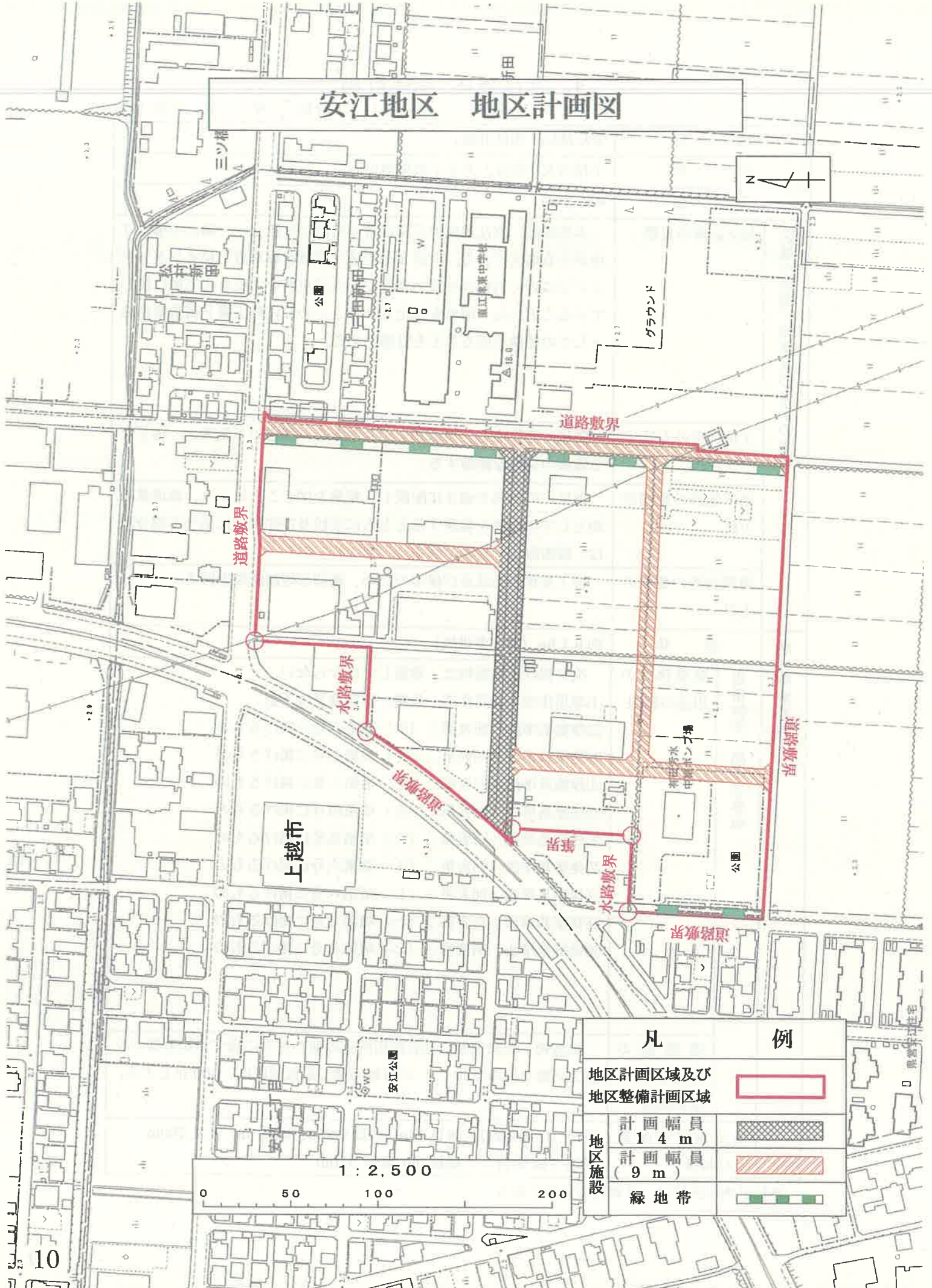
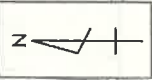
#### 4. 安江地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		安江地区 地区計画
位 置		上越市大字安江、大字小猿屋新田
面 積		約 6.1 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南部に位置し、一部に工場の立地がある地区である。国道 8 号沿道で北陸自動車道上越インターチェンジに近く利便性の良い地区であるが東西を学校と住宅地に接していることから、環境を悪化させることのない軽工業と流通業務地としての整備を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	隣接する住宅地との調和を図りながら、周辺の工業地と一体となる施設の立地を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区内の道路を適正に配置し、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学校及び住宅地に面する部分には、緩衝緑地の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	軽工業地の形成及び保全のため、適切な規制誘導を図る。
地区整備計画	面 積	約 6.1 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、500㎡とする。
	地区施設の配置及び規模	道路(区画道路):幅員 14m 延長 220m、幅員 9m 延長 760m 緑地(緑地帯):幅員 5m 延長 370m

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 安江地区 地区計画図



道路敷界

道路敷界

水路敷界

道路敷界

境界

水路敷界

道路敷界

道路敷界

## 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 (14 m)	
計画幅員 (9 m)	
緑地帯	

1 : 2,500



## 5. 上源入・下源入地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		上源入・下源入地区 地区計画		
位 置		上越市上源入、下源入		
面 積		約 5.8 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、流通業務団地の北側で国道 18 号の東側に位置し、北陸自動車道上越インターチェンジ、春日山地区及び国道 18 号を結ぶ都市計画道路中屋敷藤野新田線に近接し、広域交通網に恵まれた住宅地である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、住宅地にふさわしい建築物の誘導と良好な景観形成を積極的に推進することにより、秩序ある街づくりを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	調和のとれた良好な市街地形成を目指し、魅力ある住宅地の創設と住環境の維持保全に努め、健全な土地利用を図る。		
	建築物等の整備の方針	建築物の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、良好な住環境の確保を目的とする。また、共同住宅については、地区の住環境との調和を考慮し、駐車場や緑地を確保する。		
地区整備計画	区分の名称	A地区（第一種住居地域、第一種低層住居専用地域）	B地区（第一種住居地域）	
	区分の面積	約 4.2 ha	約 1.6 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>建築基準法、別表第二（い）項に掲げるもの（共同住宅、長屋については、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 40 m<sup>2</sup>以上のものとする。）</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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 30 cm以下とする。</p>		
	壁面の位置の制限	<p>建物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線（隅切部分、消火栓及びゴミ集積所用地との境界は除く。）までの距離は 1.5m 以上とする。ただし、敷地一辺の最短距離（隅切部分については、2 辺の交点までの距離。）が 13m 以下の場合それに交差する辺にあつては 1.2m 以上、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 60 cm以上とする。</p>		

## 5. 上源入・下源入地区 地区計画

建築物の 意匠の制限	<p>建築物の基調色として使用できる色の範囲は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)色相は 1.25R～6.24GY の範囲とする</p> <p>(2)明度及び彩度は「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする</p>
屋外広告物 の制限	<p>次に掲げる屋外広告物以外は、設置してはならない。</p> <p>(1)自己の敷地内に設置し、自己の用に供するもの</p> <p>(2)壁面の位置の制限を越えないもの（高さが 3m 以下のものにあつては 60 cm 以上とする。）</p> <p>(3)ネオン等は、点滅しないもの</p> <p>(4)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの</p> <p>(5)A地区の屋上部分以外の場所に設置するもの</p>
垣又は柵の 構造の制限	<p>垣及び柵（道路の路肩又は歩道面からの高さが 1.2m 以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。</p>
その他	<p>宅内の雨水排水は、浸透枡に接続し機能を確保しなければならない。</p> <p>共同住宅や長屋を建築する場合は、次に掲げる要件を満たさなければならない。</p> <p>(1)敷地の外周に高さ 1m 以上の生垣（土砂流出防止に供するブロック等は道路の路肩又は歩道面から 30 cm 以下とし、その高さも含める。）を設置すること</p> <p>(2)1 住戸につき 2 台以上の駐車スペースを確保すること</p> <p>(3)駐車場への出入口は 2 箇所以下とし、1 箇所あたりの出入口の幅は 6m 以下とすること</p>

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 上源入・下源入地区 地区計画図

道路中心界

道路敷界

A地区

B地区

グサンプラザ

道路敷界



B地区

道路敷界

A地区

道路中心界

道路敷界

凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区区分	

1 : 2,000

0 50 100



鹿島神社

上源入会館

上源入



## 6. 横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

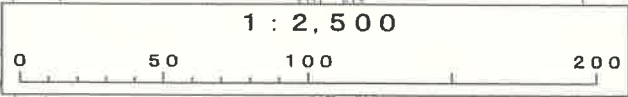
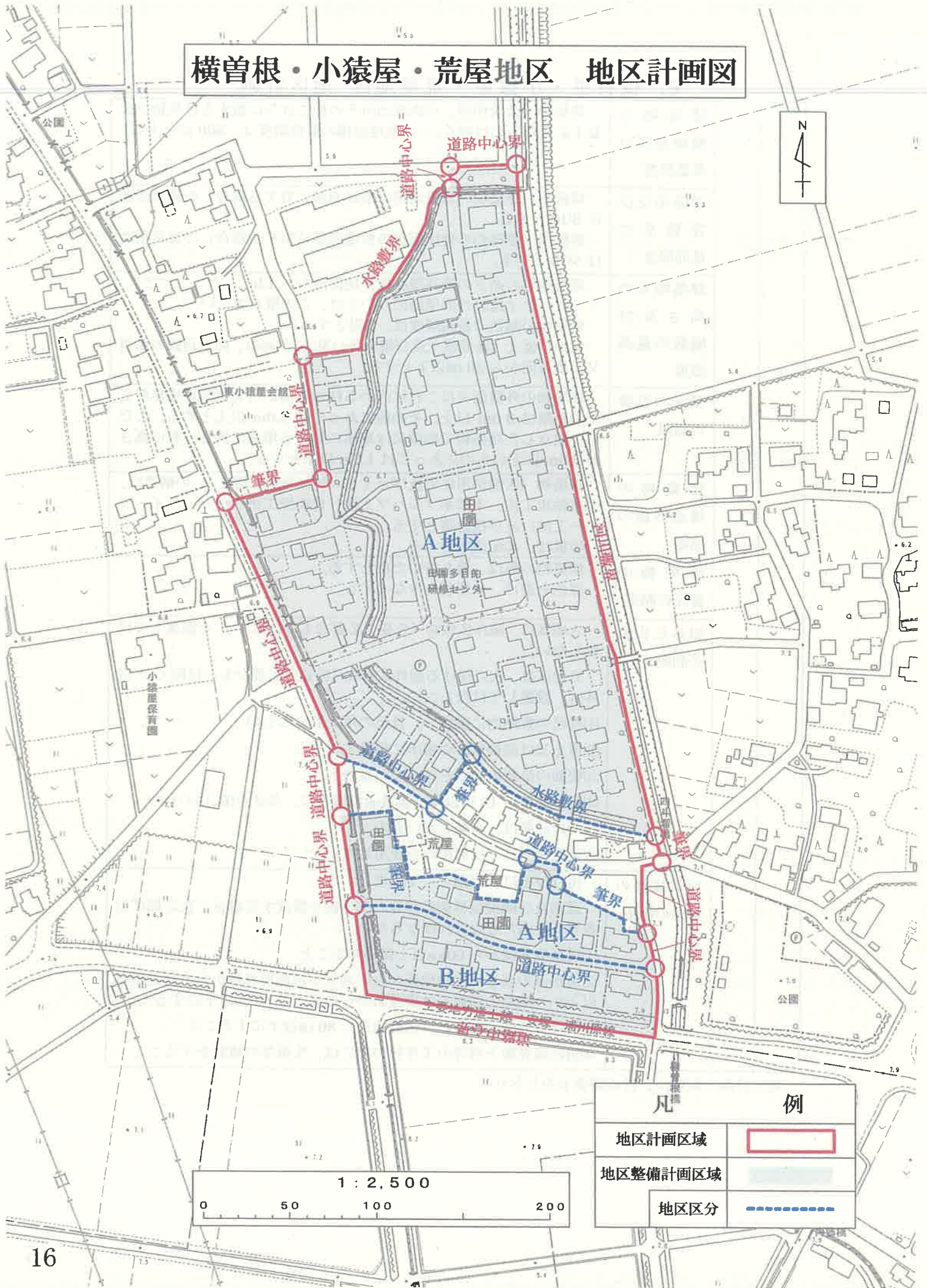
名称		横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画	
位置		上越市田園、大字横曽根、大字荒屋	
面積		約 7.3 ha	
区域の整備、 開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、頸城平野の広大な農地に囲まれた田園地帯であり、周辺既存集落は屋敷林に覆われた広い敷地を持った農家住宅が多く、緑に囲まれた自然豊かな地区である。</p> <p>また、主要地方道上越安塚浦川原線及び一般県道田屋戸野目線、一般県道小猿屋黒井停車場線に囲まれ、交通の利便に優れた地区であり、市街地からは約2kmと都市的機能を享受できる位置にあるが、周辺は農業投資も行われた優良農地であり、既存集落と併せて農村環境を維持していく必要がある地域でもある。</p> <p>近年の農業情勢の変化の中で農村の活力を維持及び発展させるため、農村ならではの魅力を生かした住環境整備を行うとともに、コミュニティ形成による定住人口の確保と都市と農村の連携による地域農業の新たな展開を図ることとし、地域特性を踏まえつつ周辺の自然環境の保全に配慮しながら、農村定住を促し、農村活性化を進める必要がある。</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で、環境の悪化等を未然に防止するとともに健全でゆとりある田園居住空間を計画的に誘導し、農村と調和したまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>農村風土と調和のとれた良好な居住空間を形成するとともに、周辺既存集落を含めた環境の維持及び保全に努め、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>地域特性に配慮した優良田園住宅の建設を目指し、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、道路と建築物の一体的なゆとりある空間を確保するとともに冬期克雪及び良好な田園居住環境を形成することを目的とする。</p> <p>A地区は、一戸建専用住宅（優良田園住宅）又は公益上必要な建築物を建築し、良好な住宅環境と農村交流の場を確保する。</p> <p>B地区は、周辺住環境を考慮した健全な小規模店舗等の併用住宅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(用途地域の指定のない区域)	B地区(用途地域の指定のない区域)
	区分の面積	約 5.7 ha	約 0.7 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく優良田園住宅である一戸建専用住宅</p> <p>(2)公益上必要な建築物</p>
		<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく優良田園住宅である一戸建専用住宅</p> <p>(2)自己の業務に供する小規模の店舗併用住宅(業務の用に供する部分の用途は、都市計画法第34条第1号に規定する用途に限る。なお、店舗併用住宅の場合は、優良田園住宅の認定を受けることができない。)</p>	

## 6. 横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画

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、500㎡とする。
建蔽率及び容積率の最高限度	建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度は3/10とする。 容積率（建築物の延床面積の敷地面積に対する割合）の最高限度は5/10とする。
建築物等の高さ及び階数の最高限度	建築物等の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。ただし、コミュニティ施設の展望部については、この限りでない。 建築物の階数の最高限度は、3階とする。 敷地の盛土（既成盛土及び築山等は除く。）高は、前面道路の路肩又は歩道面から30cm以下とする。
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北側敷地境界線までの距離は3.0m以上、その他にあつては2.0m以上とする。ただし、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3.0m以下のものにあつては1.0m以上とする。
建築物の構造形態の制限	建築物（店舗併用住宅及びコミュニティ施設は除く。）の構造は、木造軸組工法、木質系プレハブ工法、枠組壁工法（ツー・バイ・フォー工法）及び校倉造とする。 屋根は、勾配屋根とする。
建築物の意匠の制限	建築物の色は、落ち着いた色とする。 原色を避け、使用色を少なくする。
屋外広告物の制限	A地区は、屋外広告物（公益上必要なものは除く。）を設置してはならない。 B地区は、次に掲げる屋外広告物（公益上必要なものは除く。）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)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの (3)壁面の位置の制限を越えないもの (4)表示面積が10㎡以内（複数面の場合は、合計面積。）のもの (5)ネオン等は、点滅しないもの (6)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの
垣又は柵の構造の制限	垣及び柵は、原則として生垣とする。 道路及び隣接境界側に塀等の工作物を設置する場合、次に掲げる各要件を満たさなければならない。 (1)道路境界線から60cm以上後退すること (2)道路側の高さは、地盤面からの高さが道路境界線からの後退距離以下かつ道路の路肩又は歩道面からの高さが80cm以下にすること (3)隣接境界側の高さは、地盤面から80cm以下にすること (4)道路境界線と塀等の工作物の間には、生垣等の植栽をすること

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画図



凡	例
地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区区分	

## 7. 三田新田地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

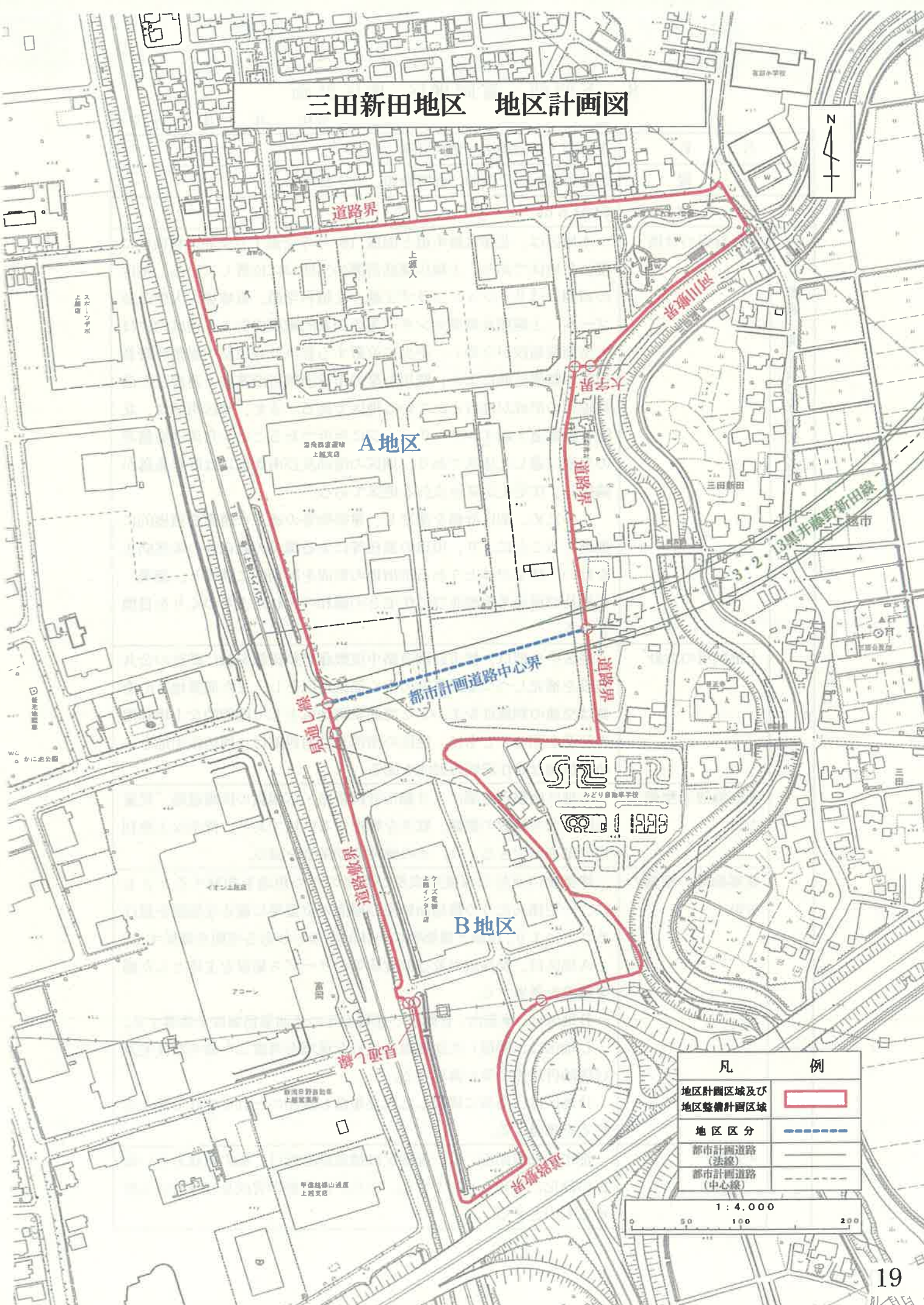
名 称		三田新田地区 地区計画	
位 置		上越市大字三田新田、大字富岡、大字上源入、大字安江	
面 積		約 19.6 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、北陸自動車道と国道 18 号の交差する交通の利便性に優れた地区であり、上越広域経済圏の玄関口に位置している。中央に計画されている都市計画道路黒井藤野新田線の整備により、直江津港背後の工業地と北陸自動車道上越インターチェンジを結ぶ流通業務系の立地に適した地区となる。また、地区に隣接して既存集落が存在する。</p> <p>このため、建築物等の適正な誘導を積極的に推進し、既存集落の環境に配慮するとともに、用途の混在等による地区内の環境悪化等を未然に防止しながら、主に流通系施設を誘導する。</p>	
	土地利用の方針	北陸自動車道と国道 18 号の交差する立地性を生かし、主に流通業務系施設の立地を誘導する。	
	建築物等の整備の方針	良好な流通業務地の環境を形成するため、建築物等の用途を規制するとともに一宅地当たりの最低敷地面積及び壁面の位置等を定める。また、敷地内の積極的な緑化についても適正に誘導する。	
地区整備計画	区分の名称	A地区（準工業地域）	B地区（準工業地域）
	区分の面積	約 12.8 ha	約 6.8 ha
	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)専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿（当該区域に存する事業所の敷地又は隣接地における当該事業所のための社員寮の建築についてはこの限りでない。）</p> <p>(2)店舗等の床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を越えるもの</p> <p>(3)畜舎</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（い）項第六号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二（は）項第四号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二（に）項第五号に掲げるもの</p> <p>(7)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</p> <p>(8)建築基準法、別表第二（を）項第二号に掲げるもの</p>

## 7. 三田新田地区 地区計画

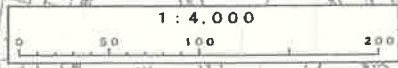
		(9)建築基準法、別表第二(を)項第三号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(を)項第四号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(を)項第五号に掲げるもの (12)建築基準法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (13)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (14)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (15)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの	(9)建築基準法、別表第二(を)項第四号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(を)項第五号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (12)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (13)建築基準法、別表第二(わ)項第七号及び第八号に掲げるもので、深夜営業を行うもの
	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、500㎡とする。	
	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敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路黒井藤野新田線沿いは、道水路境界線より3.0m以上 (2)区画道路沿いは、道水路境界線より3.0m以上 (3)隣地境界線より2.0m以上	
	その他	地区北側の上源入住宅団地に面する敷地は、2.0m以上の幅で高木による並木状の植栽帯を設けるものとする。 その他の敷地にあつては、道路に面する側は、高木等の植樹及び敷地内の緑化に努めるものとする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 三田新田地区 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	
都市計画道路 (法線)	
都市計画道路 (中心線)	



## 8. 下門前・富岡地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

	名 称	下門前・富岡地区 地区計画
	位 置	上越市富岡、下門前、藤野新田、大字富岡
	面 積	約 51.8 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、北陸自動車道と国道 18 号の交差する交通の利便性に優れた地区であり、上越広域経済圏の玄関口に位置している。地区の西側にはリージョンプラザ上越、上越科学館、野球場、大型公認プール、上越観光物産センター等の公共的施設があり、地区内には大型商業施設が立地し、中央に位置する都市計画道路中屋敷藤野新田線の整備延伸により、関川左岸の市役所周辺商業地と連続した商業地区の形成が進行されている地区である。また、地区南部は、北陸自動車道上越インターチェンジに至近であることから流通業務系の立地に適した地区であり、地区の南部及び南西部には既存集落が隣接し、住宅化が見込まれる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導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、健全でゆとりある市街地の形成を計画的に誘導し、商業、業務及び流通系施設並びに住宅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>地区中央部は、都市計画道路中屋敷藤野新田線を軸に既存の公共施設を補完しつつ関川東岸の中心商業地区とし、また商業地区の南側は交通の利便性を生かした流通業務地区として機能的な土地利用の促進を図るとともに、地区の南部及び南西部は、周辺住宅地を含めた快適な居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により都市計画道路・広幅員の区画道路、児童公園等公共施設の整備、拡充を推進する区域であり、健全な土地利用の増進ができるよう、その維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の良好な環境形成及び保全のため用途を規制するとともに、一宅地あたりの敷地面積及び壁面の位置等に適正な制限を設けることにより、道路と建築物の一体的なゆとりある空間を確保する。</p> <p>A地区は、物品販売及び飲食店等のサービス施設を主体とした商業施設を誘導する。</p> <p>B地区は、事務所、倉庫及び運輸業等の流通業務施設を誘導する。</p> <p>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住宅及び店舗併用住宅等を誘導する。</p> <p>D地区は、南側に隣接した既存集落と調和のとれた良好で健全な住宅を誘導する。</p>
	その他	<p>都市計画道路沿いは、緑地又は植栽帯を設け、極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。また、街路樹の育成及び保持にも努めるものとする。</p>

8. 下門前・富岡地区 地区計画

地区整備計画	区分の名称		A地区			B地区 (準工業地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (準工業地域、第一種低層住居専用地域)
			A-1地区 (準住居地域、第二種住居地域)	A-2地区 (準工業地域)	A-3地区 (準工業地域)			
	区分の面積		約 43.3 ha			約 2.0 ha	約 4.7 ha	約 1.8 ha
			約 11.6ha	約 21.3ha	約 10.4ha			
	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) ぱちんこ屋又は射的場 (3) 畜舎 (4) 工場 (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(エ)項第六号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(カ)項第六号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ハ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ニ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 建築基準法、別表第二(セ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準	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) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ヘ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ヌ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 建築基準法、別表第二(セ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準	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) 畜舎 (3) 工場 (4) 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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(エ)項第二号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(セ)項第三号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(セ)項第五号に掲げるもの (9) 建築基準法、別表第二(セ)項第六号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 工場 (3) 建築基準法、別表第二(ロ)項第三号に掲げるもの (4) 建築基準法、別表第二(ロ)項第四号に掲げるもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外のもの(容積率、建蔽率、高さ制限については、第一種低層住居専用地域の制限を適用する。)	

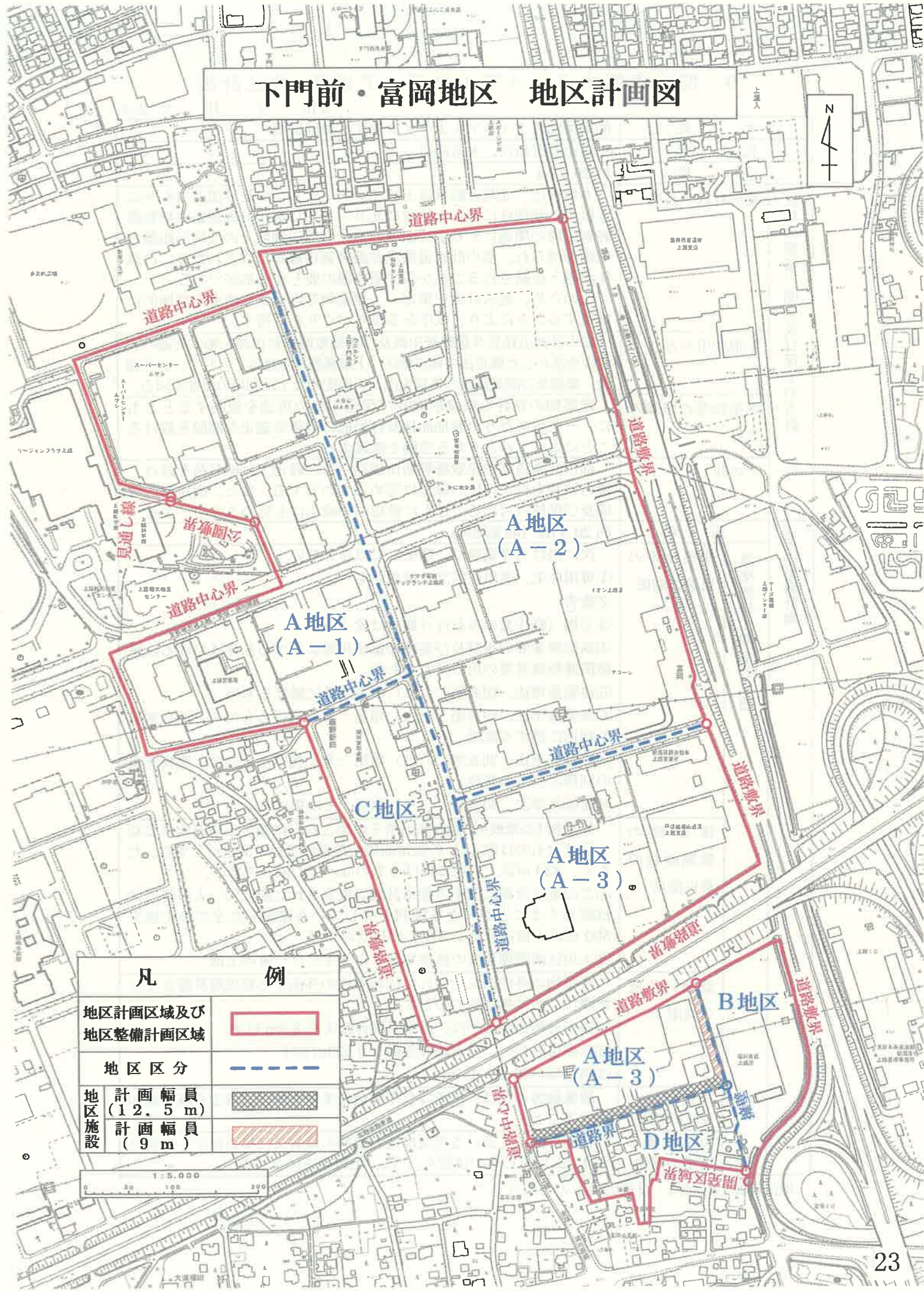


8. 下門前・富岡地区 地区計画

			法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの	法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもので深夜営業の利用に供する施設	るもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (12)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、500㎡以上とする。ただし、330㎡以上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500㎡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	(B地区)	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㎡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			
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敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路沿いは、道水路境界線より3.0m以上 (2)区画道路沿いは、道路境界線より2.0m以上 (3)隣地境界線より1.5m以上		建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする (1)北側は、道路又は隣地境界線より2.0m以上 (2)その他にあつては、道路又は隣地境界線より1.5m以上			
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、生垣を主体とする。					
地区施設の配置及び規模		道路(区画道路):幅員12.5m 延長約231m、幅員9m 延長約109m	(B地区)	(C地区)	(D地区)		

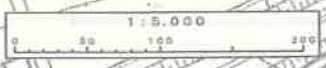
地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 下門前・富岡地区 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	
地区 計画幅員 (12.5 m)	
地区 施設 計画幅員 (9 m)	



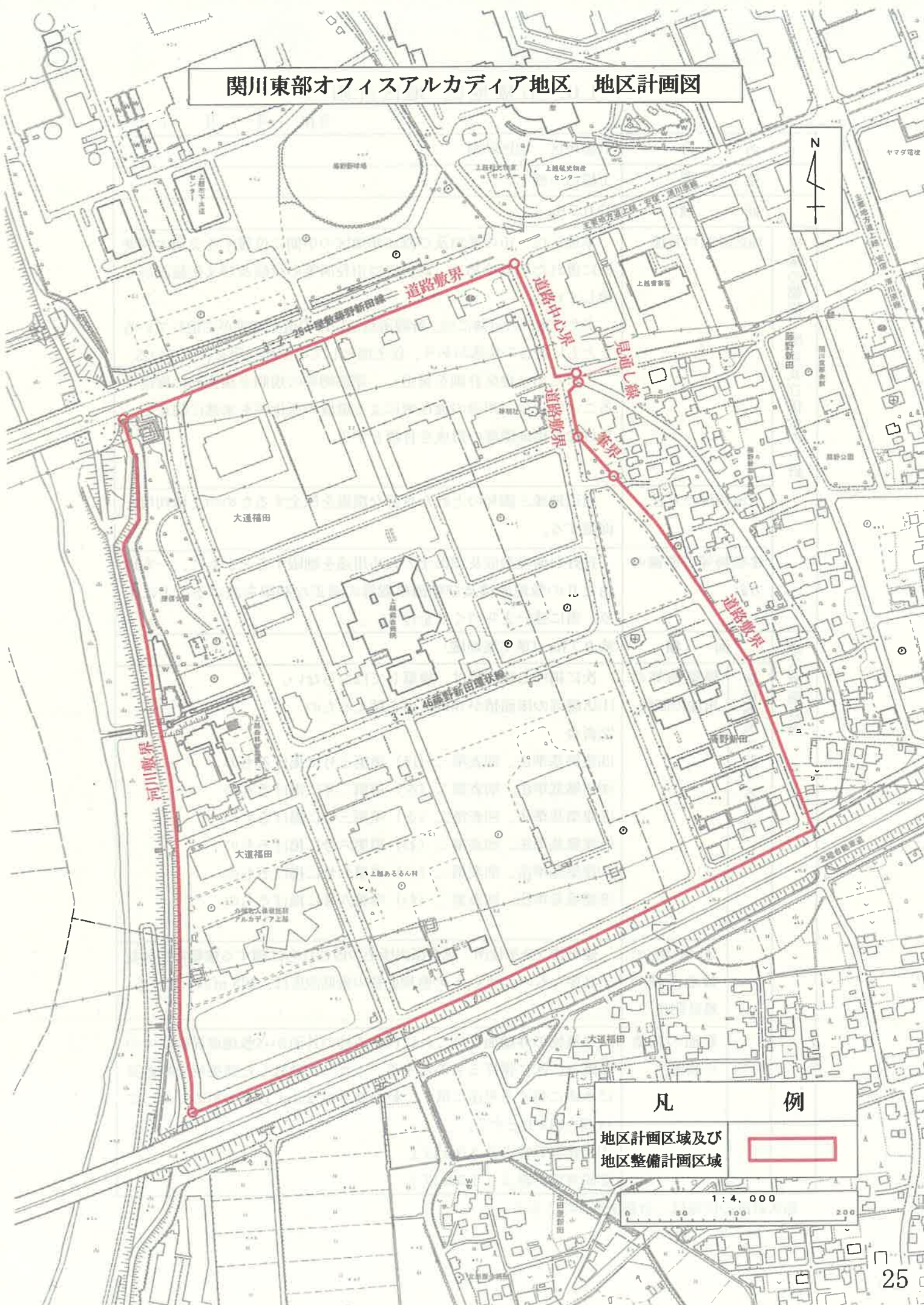
## 9. 関川東部オフィスアルカディア地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

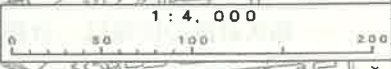
名 称		関川東部オフィスアルカディア地区 地区計画
位 置		上越市藤野新田、大道福田
面 積		約 29.9 ha
区域の整備、 開発及び保全の 方針	地区計画の目標	本地区は、北陸自動車道上越インターチェンジ及び国道 18 号に近接する利便性に優れた位置にあり、さらに都市計画道路中屋敷藤野新田線の開通により関川西側の市役所周辺地域との時間的距離の短縮が図られ、都市計画道路黒井藤野新田線が造成された後には直江津港と直結されることから、業務地の要となる地区である。 このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導を積極的に推進することにより、秩序あるまちづくりを目指す。
	土地利用の方針	都市計画道路黒井藤野新田線及び中屋敷藤野新田線を軸に交通の利便性を活かした拠点法の拠点地区「上越業務拠点地区」として、公共施設、業務及び商業施設の集積を図り、機能的な土地利用の促進を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の良好な環境形成及び保全のため用途を規制するとともに、一宅地あたりの敷地面積及び壁面の位置等適正な制限を設けることにより、ゆとりある空間を確保する。
	その他	都市計画道路中屋敷藤野新田線沿いは、緑地又は植栽帯を設け、極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。また、街路樹の育成及び保持に努めるとともに敷地内の緑化にも努めるものとする。
地区整備計画	面 積	
	約 29.9 ha (商業地域)	
	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、兼用住宅又は併用住宅 (2)畜舎 (3)工場（軽作業のみを行う施設は除く。） (4)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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5)建築基準法、別表第二（に）項第五号に掲げるもの (6)建築基準法、別表第二（ほ）項第二号に掲げるもので、深夜営業の利用に供する施設 (7)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもので、深夜営業の利用に供する施設 (8)建築基準法、別表第二（り）項第二号に掲げるもの
	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、500 m <sup>2</sup> とする。ただし、330 m <sup>2</sup> 以上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全ての土地を500 m <sup>2</sup> 以上毎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
	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敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路沿いは、道水路境界線より 3.0m 以上 (2)区画道路沿い、道水路境界線より 2.0m 以上 (3)隣地境界線より 1.5m 以上
	建築物等の意匠の制限	建築物等の色は、派手な色や原色の多用を避け、周辺景観と調和させること。
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、生垣を主体とする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 関川東部オフィスアルカディア地区 地区計画図



凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	



# 10. 石橋地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		石橋地区 地区計画
位 置		上越市石橋
面 積		約 0.7 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域であり、周辺には市役所等の行政及び文化施設が立地している。</p> <p>また、地区の近隣には、幹線道路沿いに沿道型施設が立地しているとともに既存の集落があり、住宅地としての土地利用を行っている。</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を未然に防止し、良好な市街地環境の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺地域と調和のとれた良好な環境を保全するための土地利用を促進する。
	建築物等の整備の方針	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等の適正な制限を設けることにより、雪に強いまちづくりを行う。
地区整備計画	面 積	約 0.7 ha (準工業地域)
	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)店舗等の床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を越えるもの</p> <p>(2)畜舎</p> <p>(3)建築基準法、別表第二 (ほ) 項第三号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二 (を) 項第二号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二 (を) 項第三号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二 (わ) 項第六号に掲げるもの</p> <p>(7)建築基準法、別表第二 (わ) 項第七号に掲げるもの</p> <p>(8)建築基準法、別表第二 (わ) 項第八号に掲げるもの</p>
	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 m <sup>2</sup> 以上とする。
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。ただし、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 以下のものにあつては 60 cm 以上とする。</p> <p>(1)道路境界線より 2.0m 以上</p> <p>(2)隣地境界線より 1.5m 以上</p>

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

アムティ石橋

# 石橋地区 地区計画図



八幡

三交

石橋

道路中心界

境界

水路中心界

大豆

福荷中江用水

薄袋

県道上線・鹿野田・新井線

ひらせい  
ホームセンター  
新光町店

凡 例

地区計画区域及び  
地区整備計画区域



1 : 2,500

0 50 100 200

# 11. 春日山地区 地区計画

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><b>第三種中高層住居専用地域</b></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>(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</p> <p>(3)畜舎</p> <p>(4)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの</p> <p>(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</p>
	建築物等の用途の制限	<p><b>第一種住居地域</b></p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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</p>	

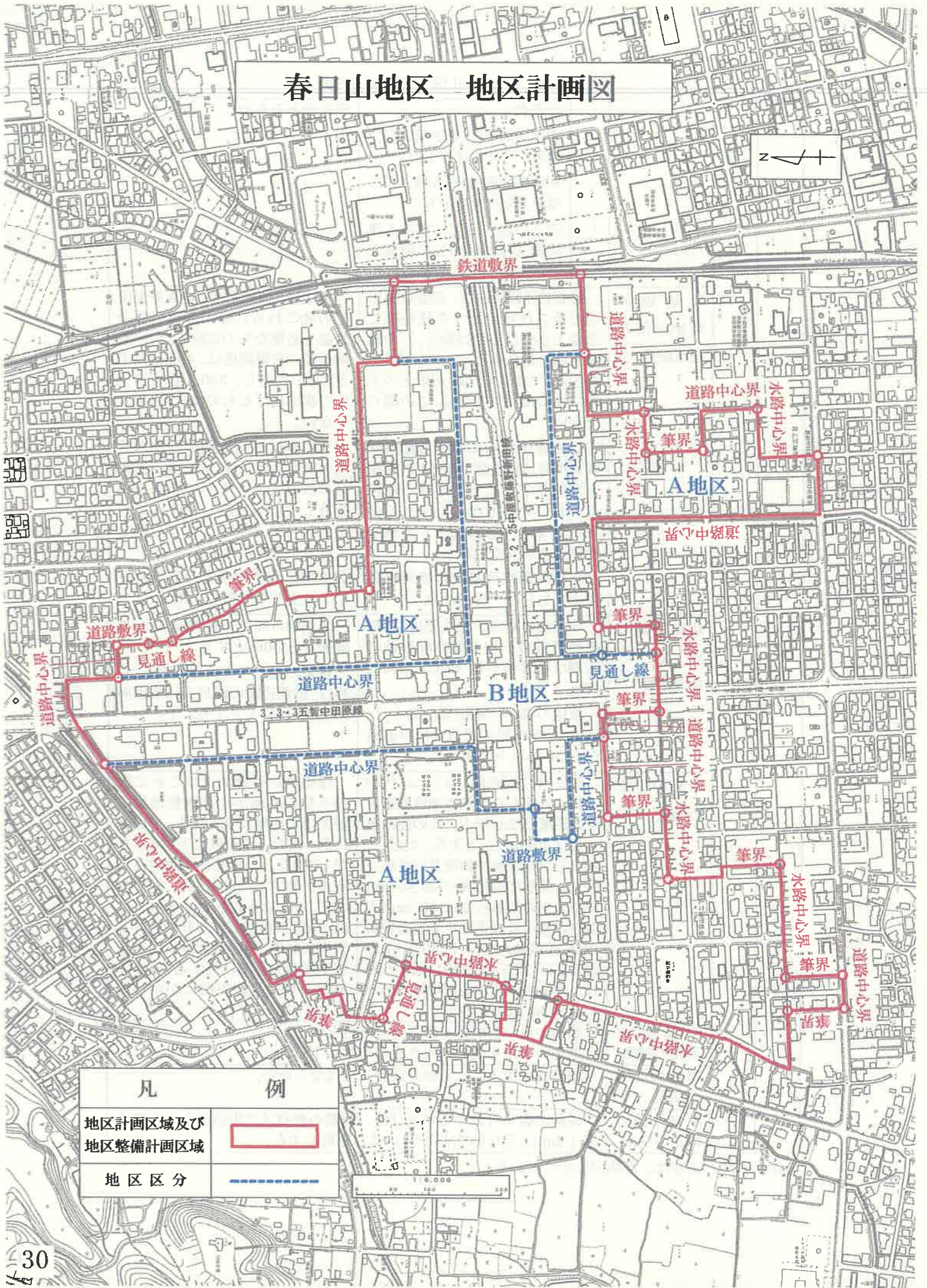
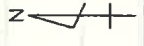
## 11. 春日山地区 地区計画

		(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	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	
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。	
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	