

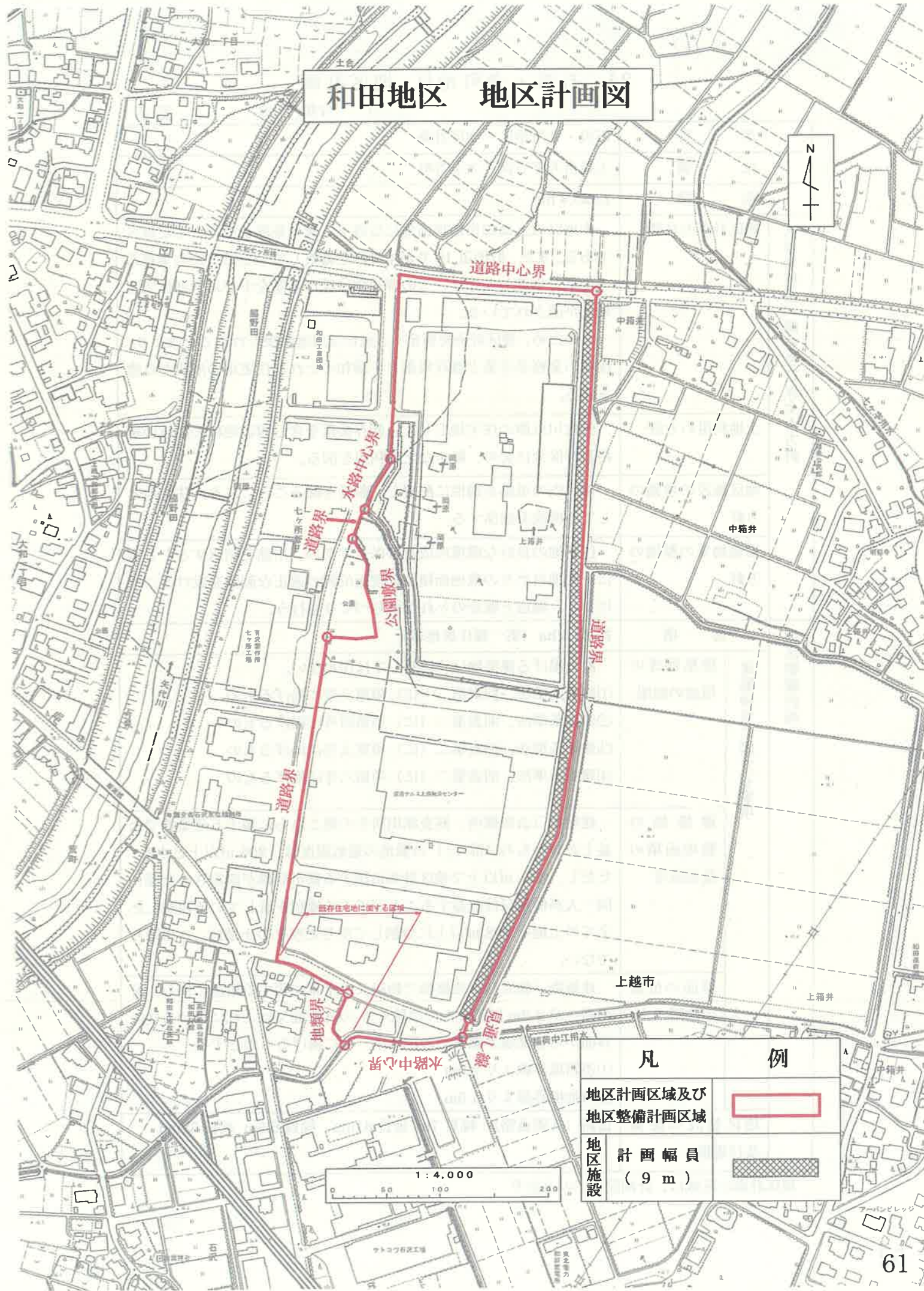
23. 和田地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		和田地区 地区計画	
位 置		上越市大字中箱井、大字上箱井、岡原、大字七ヶ所新田、大字石沢	
面 積		約 14.0 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、市街化区域の用途不適格工場や市街化調整区域の工場及び新幹線建設に伴う移転企業を受け入れる工業団地としての整備を目的とする。</p> <p>このため、建築物等の適正な誘導を積極的に推進し、用途の混在等による環境悪化等を未然に防止しながら、製造業及び運輸業等を誘導する。</p>	
	土地利用の方針	製造業及び運輸業等の立地を適正に誘導する。	
	地区施設の整備の方針	工業団地としての機能を確保するため、地区内の道路を適正に配置する。	
	建築物等の整備の方針	良好な工業団地の形成を図るため、建築物等の用途を適正に制限するとともに、壁面の位置等を定める。また、住宅地に隣接する敷地については、植栽帯を設置する。	
地区整備計画	面 積		約 14.0 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物は除く。）</p> <p>(2)畜舎</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（い）項第六号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（は）項第四号に掲げるもの</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)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</p> <p>(7)建築基準法、別表第二（わ）項第六号に掲げるもの</p> <p>(8)建築基準法、別表第二（わ）項第七号に掲げるもの</p> <p>(9)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、500㎡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。</p> <p>(1)区画道路に面する側は、道水路境界線より 2.0m 以上</p> <p>(2)隣地境界線より 1.5m 以上（住宅地側に隣接する場合は 3.0m 以上。）</p>	
	地区施設の配置及び規模	道路（区画道路）：幅員 9m 延長 700m	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

和田地区 地区計画図



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

1 : 4,000

0 50 100 200

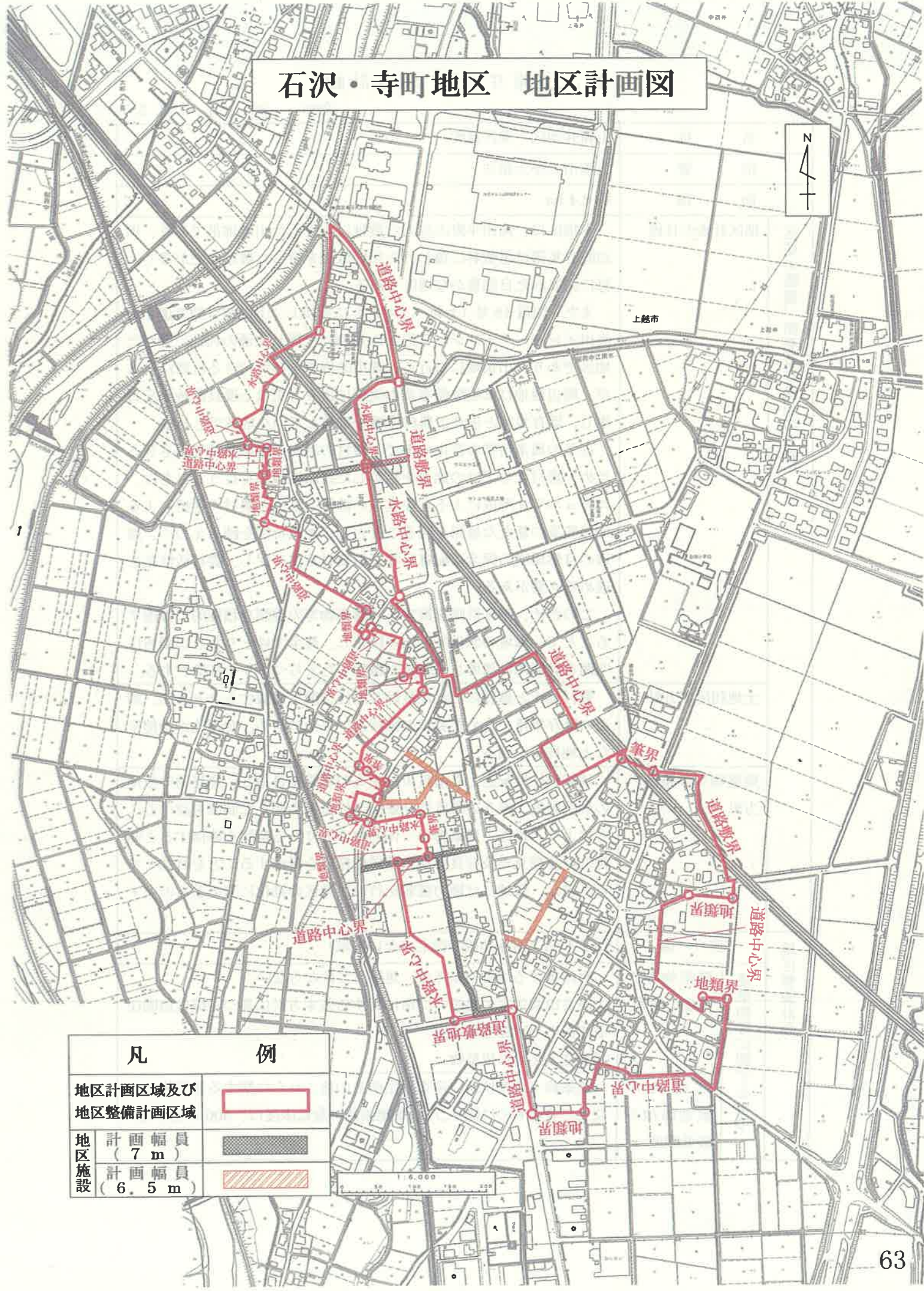
24. 石沢・寺町地区 地区計画

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 25.4 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 25.4 ha (第一種住居地域)
	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)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。</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 320m

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	
地区計画幅員 (7 m)	
地区施設 (6.5 m)	

25. 上箱井地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

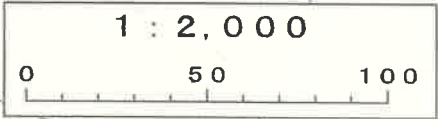
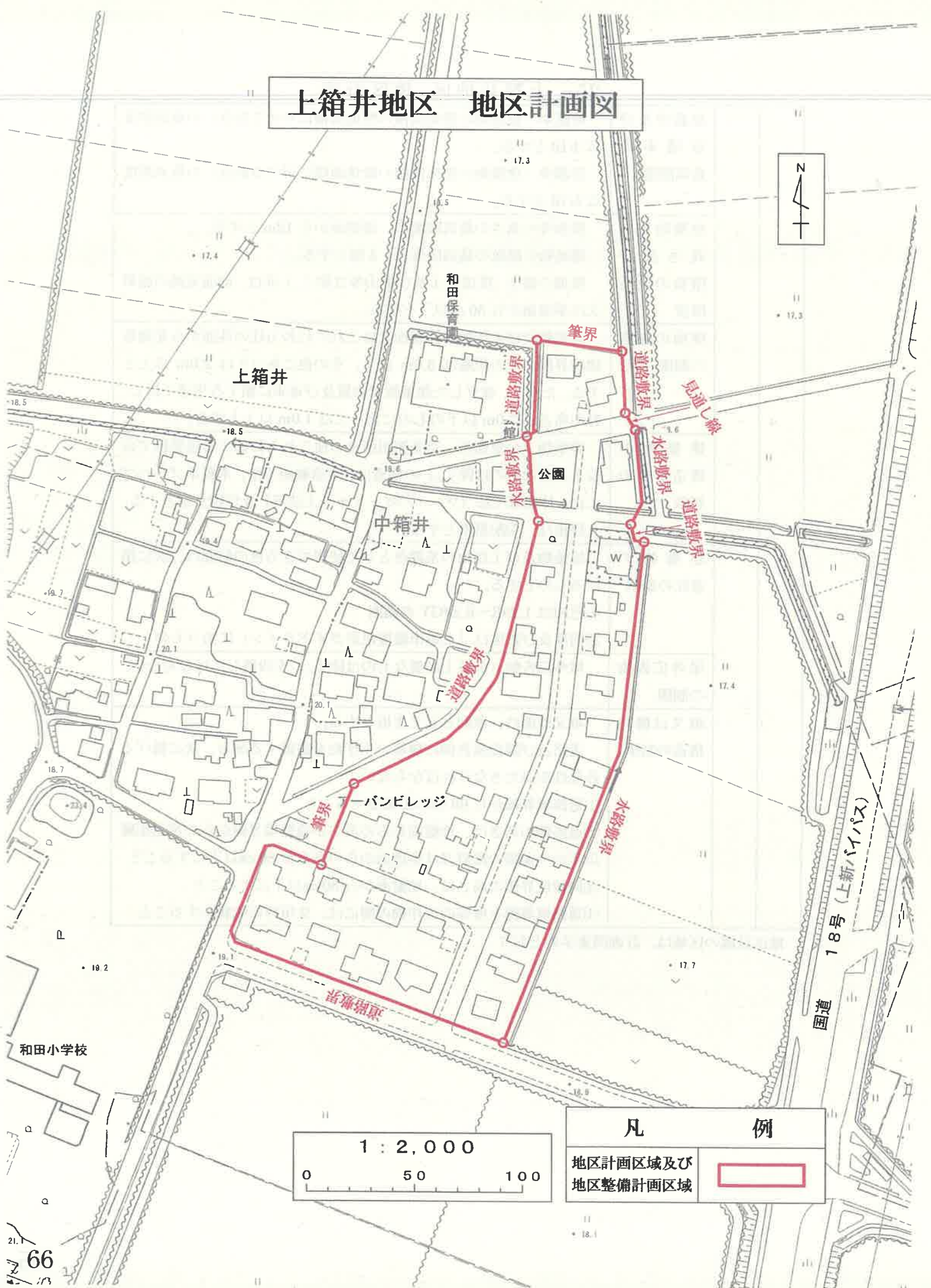
名 称	上箱井地区 地区計画		
位 置	上越市大字上箱井		
面 積	約 2.4 ha		
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、高田平野の広大な農地に囲まれた田園地帯であり、周辺既存集落は屋敷林に覆われた広い敷地を持った農家住宅が多く、緑に囲まれた自然豊かな地区である。</p> <p>また、国道 18 号（上新バイパス）に近接し、上信越自動車道上越高田インターチェンジから約 4 km 東側に位置し交通の利便に優れた地区であり、市街地にも近く、都市的機能を享受できる位置にあるが、周辺農地はほ場整備事業の実施により、更なる優良農地化を目指し、既存集落と併せて農村環境を維持していく地域でもある。</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防止し、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、周辺の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同時に、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。また、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	面 積	約 2.4 ha（用途地域の指定のない区域）	
	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>
		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 m²とする。</p>

25. 上箱井地区 地区計画

建蔽率及び容積率の最高限度	<p>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。</p> <p>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。</p>
建築物等の高さ及び階数の最高限度	<p>築物等の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。</p> <p>建築物の階数の最高限度は、3階とする。</p> <p>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。</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物及び工作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及び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。</p>
建築物の構造形態の制限	<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・フォー工法等）及び校倉造とする。</p> <p>屋根は、勾配屋根とする。</p>
建築物の意匠の制限	<p>建築物及び工作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</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</p>
屋外広告物の制限	<p>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。</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵は、原則として生垣とする。</p> <p>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。</p> <p>(1)道路境界線から60cm以上後退すること</p> <p>(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</p> <p>(3)隣接境界側の高さは、地盤面から80cm以下にすること</p> <p>(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</p>

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

上箱井地区 地区計画図



凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	

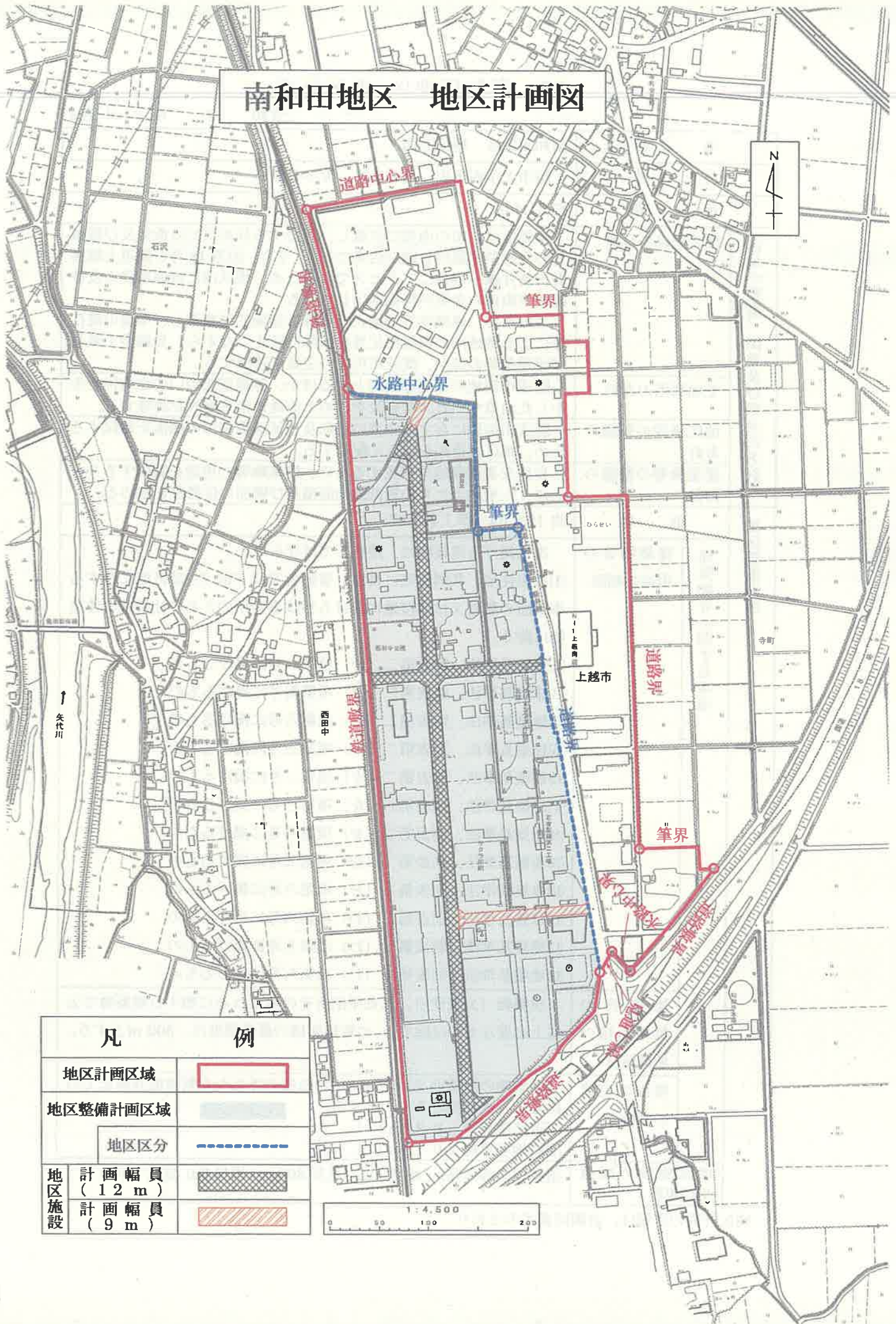
26. 南和田地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

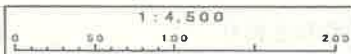
名 称		南和田地区 地区計画
位 置		上越市大字西田中、大字寺町、大字石沢
面 積		約 21.4 ha
区域の整備、 開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の南部に位置し、隣接する妙高市では電気及び機械等の先端型産業の立地が活発である。また、国道 18 号と県道上越脇野田新井線へ容易にアクセスできるため、地区内に流通業務系及び既成市街地の企業が移転進出している。</p> <p>このため、建築物等の適正な誘導を積極的に推進し、用途の混在等による地区内の環境悪化等を未然に防止しながら、先端型工業及び流通業務のほか、既成市街地の企業を誘導する。</p>
	土地利用の方針	既成市街地の業務移転地とするほか、幹線道路沿いの立地性を生かした沿道サービス型施設を含めた流通業務系施設を誘導する。
	地区施設の整備の方針	既成市街地に存する企業の移転及び流通業務等の機能を確保するため、地区内道路を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な業務環境を形成するため、建築物等の用途を制限するとともに、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。
地区整備計画	面 積	約 12.2 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、寄宿舍又は下宿（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物は除く。）</p> <p>(2)建築基準法、別表第二（い）項第六号に掲げるもの</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（は）項第四号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（に）項第六号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二（を）項第二号に掲げるもの</p> <p>(7)建築基準法、別表第二（を）項第三号に掲げるもの</p> <p>(8)建築基準法、別表第二（を）項第四号に掲げるもの</p> <p>(9)建築基準法、別表第二（を）項第五号に掲げるもの</p> <p>(10)建築基準法、別表第二（を）項第六号に掲げるもの</p> <p>(11)建築基準法、別表第二（わ）項第六号に掲げるもの</p> <p>(12)建築基準法、別表第二（わ）項第七号に掲げるもの</p> <p>(13)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、500 m ² 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面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 以上</p> <p>(2)隣地境界線より 1.5m 以上</p>
	地区施設の配置及び規模	道路（区画道路）：幅員 12m 延長 803m、幅員 9m 延長 194m

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

南和田地区 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			
地区計画幅員 (12 m)			
地区施設 計画幅員 (9 m)			



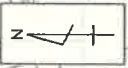
27. 犀潟駅南地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		犀潟駅南地区 地区計画
位 置		上越市大潟区犀潟
面 積		約 5.7 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、JR犀潟駅の南約 400m に位置し、地区中央には県道浦川原犀潟停車場線が通っている。</p> <p>また、本地区は土地区画整理事業により都市基盤を整備し、今後良好な住宅地の形成が見込まれている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な規制及び誘導を積極的に行うことにより、良好な居住環境の形成及び保持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	地区全体を住居の環境を守るための地域とし、住宅を主体とした建築物の立地誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造について、適切な制限を設ける。
地区整備計画	面 積	約 5.7 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。 建築基準法、別表第二(ほ)項に掲げるもの
	壁面の位置の制限	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 3.0m 以下のものは除く。)の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの距離は 1.0m 以上とする。
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路及び隣地境界に面する垣又は柵(高さ 1.2m 以下で透視可能なフェンスは除く。)は、生垣とする。</p> <p>フェンスの基礎及び土留めの天端の最高限度は、道路中心高から 50 cm とする。</p> <p>ただし、高圧送電線の鉄塔を囲むフェンス等、保安対策上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

犀潟駅南地区 地区計画図



犀潟駅工所

犀潟駅南地区

特別養護老人ホーム
しおさいの里

犀潟駅前公園

岩手県道

行政区域界

鉄道用地界

松瀬

松瀬

凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	



28. 下吉地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

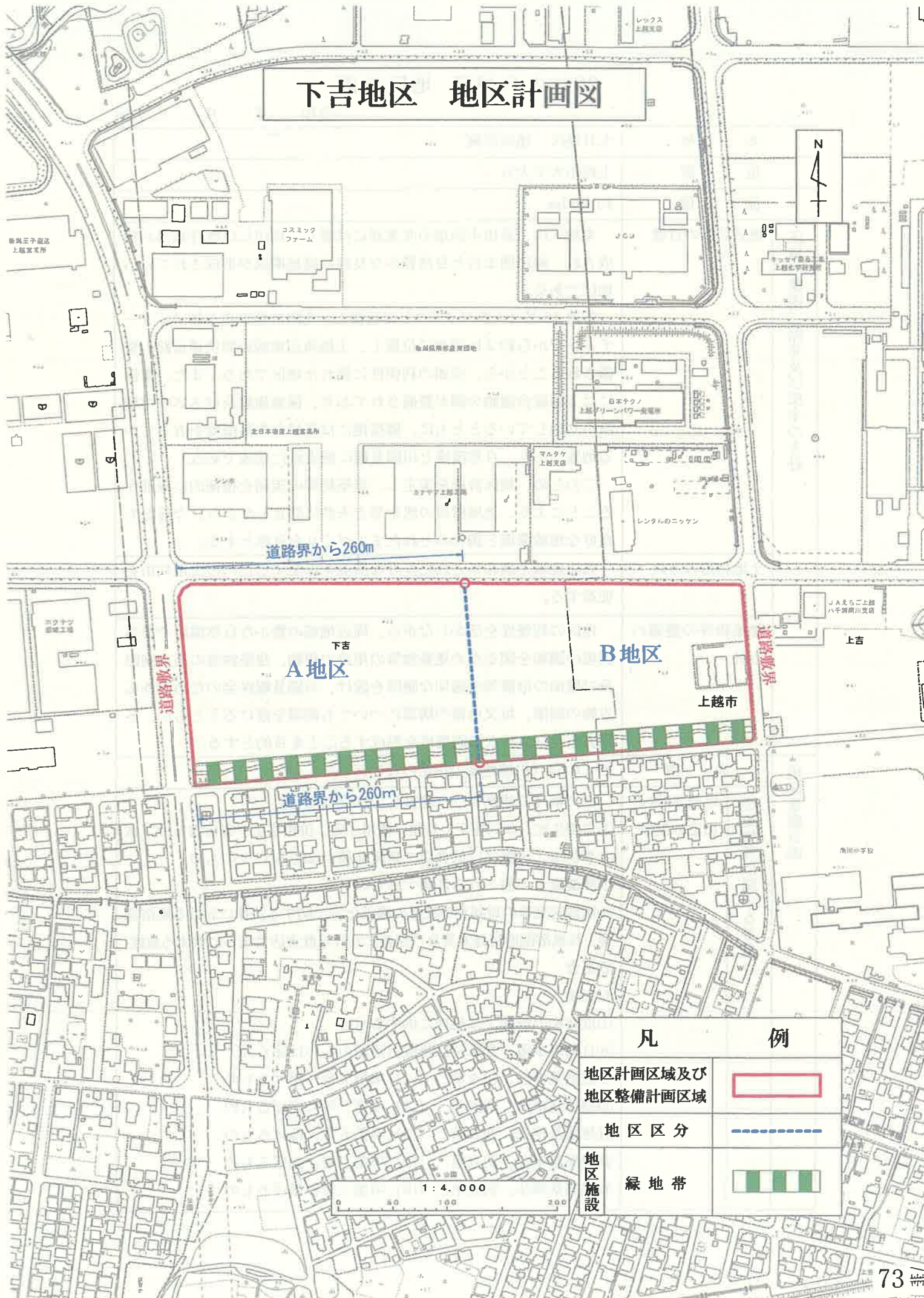
名 称		下吉地区 地区計画		
位 置		上越市頸城区下吉、上吉		
面 積		約 8.4 ha		
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、県南部産業団地内の南部に位置し、産業団地内は大規模工場を中心とした工業地区であり、さらに地区西側を通る都市計画道路黒井藤野新田線の整備により、直江津港と北陸自動車道上越インターチェンジを結ぶ工業及び流通系に適した地区である。</p> <p>また、地区南側に隣接して、良好な住宅地が広がっている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導を積極的に推進することにより、住宅地への環境の悪化等の未然防止を行うと共に地区周辺の利便性向上と健全でゆとりのある市街地の形成を計画的に誘導し、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	産業団地及び住宅団地の利便性向上や環境保全を目的とした施設の立地を誘導する。		
	地区施設の整備の方針	地区内の緑地を適正に配置し、整備を図ることにより、地区内及び周辺地域への環境保全に努める。		
	建築物等の整備の方針	良好な業務環境を形成するため、建築物等の用途を制限するとともに、壁面の位置等適正な制限を設けることにより、ゆとりのある空間を確保する。		
地区整備計画	区分の名称		A地区（工業地域）	B地区（工業地域）
	区分の面積		約 4.6 ha	約 3.8 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、兼用住宅、併用住宅、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物は除く。）</p> <p>(2)店舗等の床面積が 6,000 m²を超えるもの</p> <p>(3)深夜営業又は操業の利用に供する施設</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5)建築基準法、別表第二（い）項第五号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二（い）項第六号に掲げるもの</p>	<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、兼用住宅、併用住宅、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物は除く。）</p> <p>(2)店舗等の床面積が 1,000 m²を超えるもの</p> <p>(3)深夜営業又は操業の利用に供する施設</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5)建築基準法、別表第二（い）項第五号に掲げるもの</p> <p>(6)建築基準法、別表第二（い）項第六号に掲げるもの</p>

28. 下吉地区 地区計画

	(7)建築基準法、別表第二(は)項第四号に掲げるもの	(7)建築基準法、別表第二(は)項第四号に掲げるもの
	(8)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの	(8)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの
	(9)建築基準法、別表第二(ほ)項第三号に掲げるもの	(9)建築基準法、別表第二(ほ)項第三号に掲げるもの
	(10)建築基準法、別表第二(ぬ)項第二号及び第三号に掲げる工場	(10)建築基準法、別表第二(ぬ)項第二号及び第三号に掲げる工場
	(11)建築基準法、別表第二(ぬ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(11)建築基準法、別表第二(ぬ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	(12)建築基準法、別表第二(わ)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)項第七号に掲げるもの	(13)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの
	(14)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの	(14)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、巡査派出所及び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。	
壁面の位置の制限	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までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路に面する側は、道路境界線より3.0m以上 (2)区画道路に面する側は、道路境界線より2.0m以上 (3)隣地境界線より1.5m以上	
建築物等の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。	
屋外広告物の制限	建築物の屋上部分に広告物を設置してはならない。	
垣又は柵の構造の制限	垣または柵(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。	
地区施設の配置及び規模	緑地：幅員20m 延長512m	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

下吉地区 地区計画図



道路敷界

道路敷界

下吉
A地区

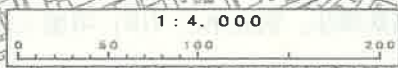
B地区

上越市

道路界から260m

道路界から260m

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 緑地帯	



29. 大日地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		大日地区 地区計画
位 置		上越市大字大日
面 積		約 4.0 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、高田市街地の北東部に位置し、周辺には既存集落が形成され、緑に囲まれた自然豊かな良好な緑地環境が形成されている地区である。</p> <p>国道 18 号（上新バイパス）に近接し、北陸自動車道上越インターチェンジから約 2 km 南側に位置し、上越魚沼地域振興快速道路も整備されることから、交通の利便性に優れた地区である。また、東側には上越総合運動公園が整備されており、保養施設及びスポーツ施設が立地しているとともに、隣接地には良好な集落環境を有している地域があり、自然環境と田園景観に恵まれた地域である。</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、地域環境の悪化等を未然に防止しながら、今後とも良好な地域環境と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>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の利便性を活かしながら、周辺地域の豊かな自然環境や集落環境の調和を図るため建築物等の用途の規制、建築物等の高さ制限及び壁面の位置等の適切な制限を設け、田園景観保全のため屋外広告物の制限、垣又は柵の構造についても制限を設けるとともに、冬期克雪及び良好な田園環境を形成することを目的とする。</p>
地区整備計画	面 積	約 4.0 ha（用途地域の指定のない区域）
	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)専用住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅、併用住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2)事務所、店舗又は飲食店で延床面積が 200 m²以上のもの</p> <p>(3)葬儀場その他これらに類するもの</p> <p>(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に供する施設</p> <p>(5)畜舎</p> <p>(6)工場</p> <p>(7)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(8)自動車車庫、倉庫又は物置（附属のものは除く。）</p> <p>(9)建築基準法、別表第二（い）項第五号に掲げるもの</p> <p>(10)建築基準法、別表第二（は）項第三号に掲げるもの</p> <p>(11)建築基準法、別表第二（に）項第五号に掲げるもの</p> <p>(12)建築基準法、別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの</p> <p>(13)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</p>

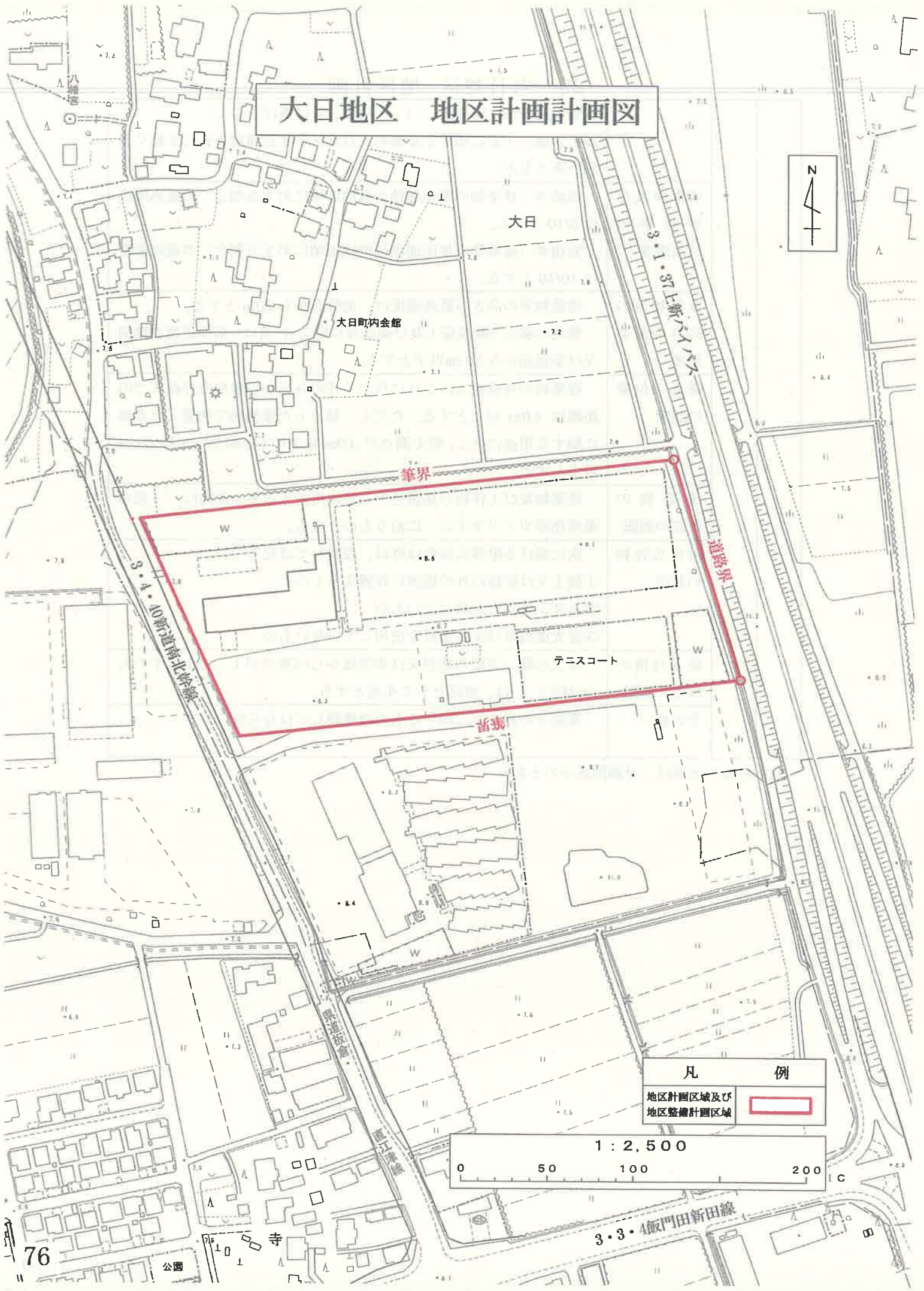
29. 大日地区 地区計画

	<p>(14)建築基準法、別表第二(一)項第三号に掲げるもの</p> <p>(15)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</p>
建蔽率及び容積率の最高限度	<p>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5/10とする。</p> <p>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10/10とする。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物等の高さの最高限度は、地盤面から20mとする。</p> <p>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。</p>
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4.0m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60cm以上とする。</p>
建築物の意匠の制限	<p>建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「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)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>(2)ネオン等は、点滅しないもの</p> <p>(3)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>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、原則として生垣とする。</p>
その他	<p>墓地その他これに類するものは建設してはならない。</p>

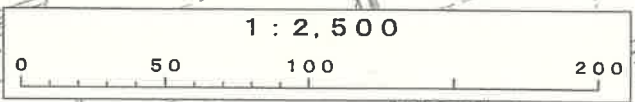
地区計画の区域は、計画図表示のとおり



大日地区 地区計画計画図



凡	例
地区計画区域及び 地区整備計画区域	



30. 土橋南地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名称		土橋南地区 地区計画	
位置		上越市昭和町二丁目、大字土橋	
面積		約 4.0 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、主要地方道上越新井線と国道 18 号（上新バイパス）を結ぶ都市計画道路飯門田新田線に隣接していることから、交通の利便性に優れた地区である。</p> <p>また、高田地区中心市街地から直線距離で約 1 km に位置するなど、日常生活において必要となる施設や商業地が近距離に集積されていることから、将来活発な土地利用が見込まれる地区でもある。</p> <p>このため、都市計画道路飯門田新田線に接する地区とその他の地区を区分し、建物用途の混在等による地区内の環境悪化等を未然に防止するとともに、良好な景観形成を積極的に推進することにより、秩序あるまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な市街地形成を目指し、都市計画道路飯門田新田線に接する A 地区は、幹線道路沿いの利便性を活かした商業業務系施設を誘導し、B 地区については、住宅を主体とした建築物を誘導する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に沿って、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、健全で良好な生活環境の形成を図る。</p> <p>A 地区は、都市計画道路飯門田新田線に接する特性を活かし、商業業務施設の誘導を図るが、周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れのある建築物等については、建築できないものとする。</p> <p>B 地区は、主に住宅及び店舗併用住宅を誘導し、大規模又は深夜営業を行う店舗、飲食店及び大規模な事務所を排除することにより、住宅地として良好な生活環境の形成を図る。</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（第一種住居地域）
	区分の面積	約 0.6 ha	約 3.4 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) 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に供する施設</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 建築基準法、別表第二（に）項第三号に掲げるもの</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) 建築基準法、別表第二（い）項に掲げるもの（第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物。）</p> <p>(2) 延べ床面積が 500 m²以下で 2 階までの店舗及び飲食店で深夜営業を行わないもの</p> <p>(3) 延べ床面積が 500 m²以下で 2</p>

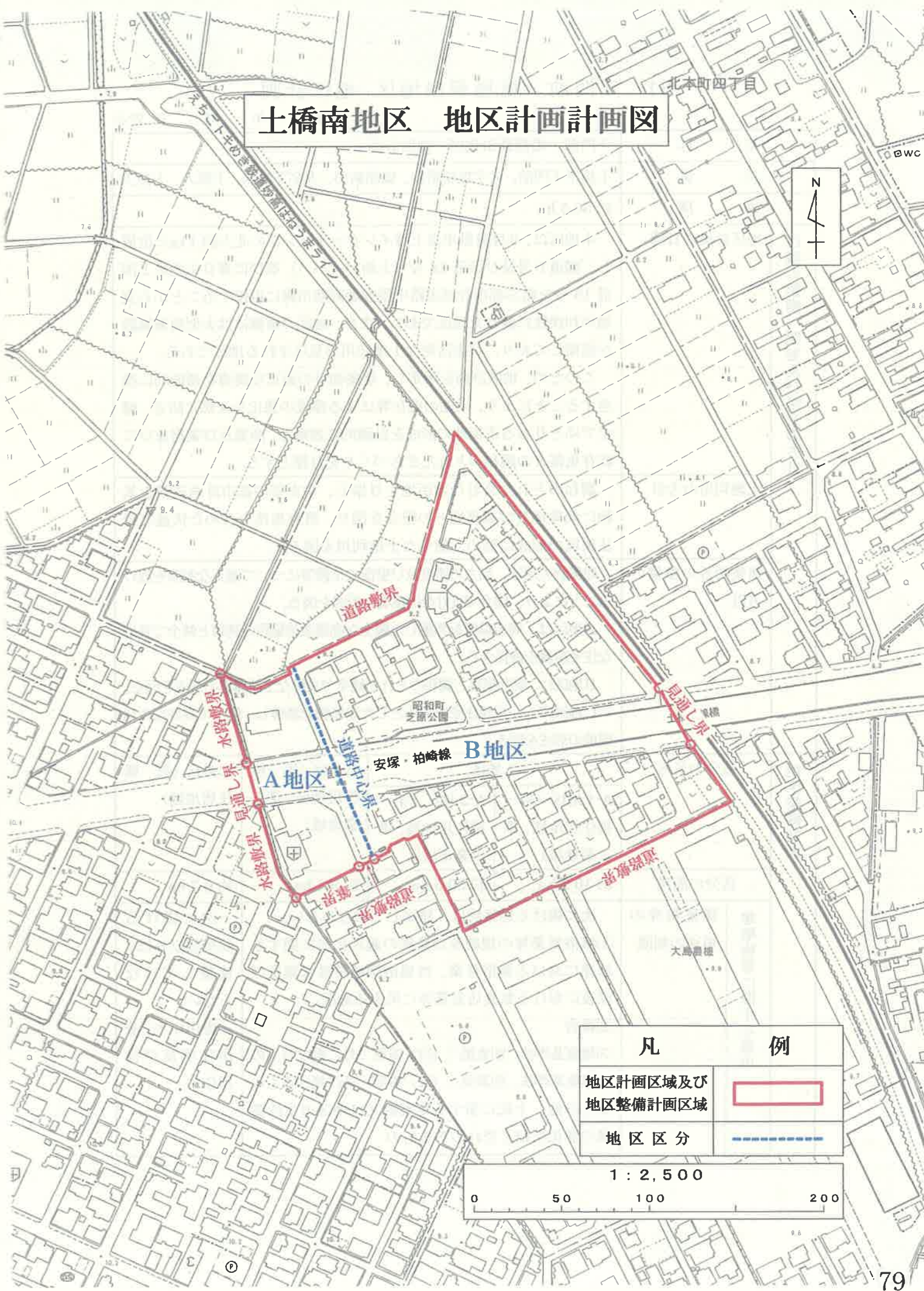
30. 土橋南地区 地区計画

	(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	階までの事務所
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、198 m ² とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)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の敷地	
建築物等の高さの最高限度	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(都市計画道路飯門田新田線を除く。)から12m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(都市計画道路飯門田新田線を除く。)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を除く。)までの距離は1.0m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60cm以上とする。	
建築物等の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。	
屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、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)地上に露出する部分が壁面の位置の制限を越えないもの (3)ネオン等は、点滅しないもの (4)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの (5)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの	
垣又は柵の構造の制限	垣または柵(道路の路肩又は歩道面からの高さが1.2m以下の及び門柱は除く。)は、生垣とする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

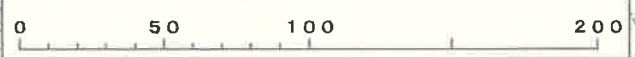
土橋南地区 地区計画計画図

北本町四丁目



凡	例
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区区分	

1 : 2,500



31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名称		下門前・塩屋新田地区 地区計画			
位置		上越市下門前、大字塩屋新田、塩屋新田、大字下源入、下源入、上源入			
面積		約 56.5 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、北陸自動車道上越インターチェンジの北方約 1 km に位置し、国道 8 号及び国道 18 号（上新バイパス）並びに春日山地区と国道 18 号を結ぶ都市計画道路中屋敷藤野新田線に近接することから交通の利便性に優れた地区である。また、地区の南側には大型商業施設が集積しており、将来活発な土地利用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を未然に防ぎ、健全でゆとりある市街地の形成を計画的に誘導し、商業及び業務並びに既存集落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商業地及び業務地との整合を図り、既存集落を含めた快適な居住環境の形成に努め、健全な土地利用を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、健全で良好な住環境の形成を図る。</p> <p>A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健全で良好な住宅環境を確保する。</p> <p>B地区は、既存集落と調和のとれた健全で良好な生活環境の形成を図る。</p> <p>C地区は、一戸建住宅を主体とした建築物を誘導し、健全で良好な生活環境の形成を図る。</p>			
地区整備計画	区分の名称	A地区		B地区（第一種住居地域、準工業地域）	C地区（第一種住居地域）
	区分の面積	約 10.2 ha	約 30.5 ha	約 9.1 ha	約 6.7 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に供する施設</p> <p>(2)畜舎</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</p> <p>(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</p>			<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>専用住宅、兼用住宅及び併用住宅</p>

31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

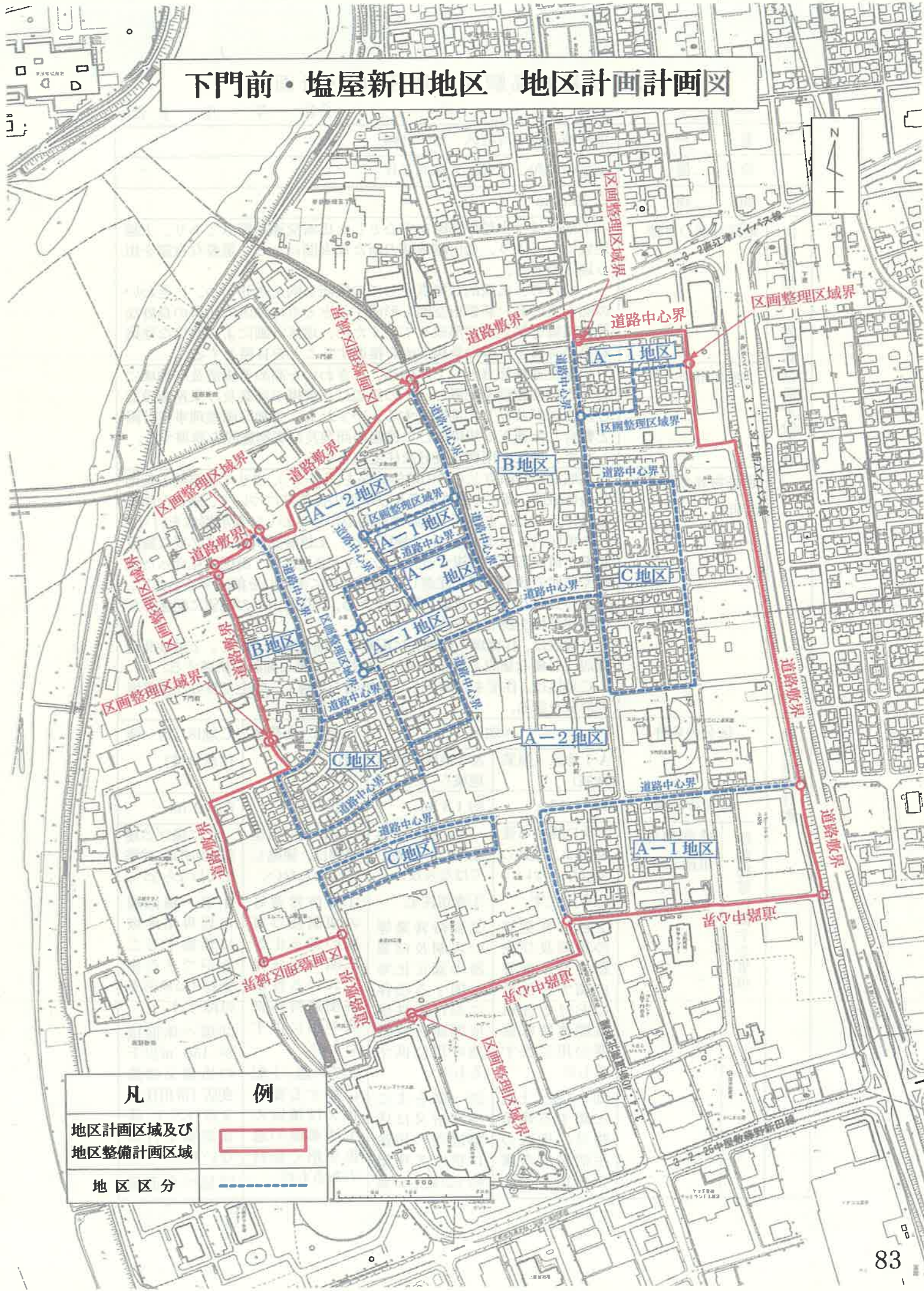
	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>(A地区)</p>	<p>建築物及び工作物の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。</p> <p>建築物及び工作物の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。 敷地の盛土（築山等は除く。）高は、前面道路の路肩又は歩道面から30cm以下とする。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>(A-1地区)</p>	<p>(A-2地区)</p> <p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は1.0m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1)ゴミ集積所 (2)独立した建築物で物置、車庫又はガス変圧施設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60cm以上とする (3)建築物又は工作物の高さが12mを超えるものにあつて</p> <p>(B、C地区)</p> <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（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は1.0m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1)ゴミ集積所 (2)独立した建築物で物置、車庫又はガス変圧施設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60cm以上とする</p>



31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

			は、外壁面又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は、その高さの 1/10 以上離すものとする	
	建築物の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。		
	屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、設置してはならない。 (1)地上に露出する部分が壁面の位置の制限を越えないもの (2)ネオン等は、点滅しないもの (3)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	(A地区) 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以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。	(B地区) 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1.5m以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。	(C地区) 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以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

下門前・塩屋新田地区 地区計画計画図



凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区区分	

32. 上越妙高駅周辺地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名称		上越妙高駅周辺地区 地区計画			
位置		上越市大和二丁目、大和五丁目			
面積		約 25.3 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、上越妙高駅を中心とした広域交通結節点であり、上越地域はもとより、北信越地域の新たな玄関口として重要な役割を担う地区である。</p> <p>このため、広域的な拠点としての機能を向上させつつ、にぎわいのある質の高い新都市空間を形成するとともに地区内住民の良好な居住環境を保全及び形成していくため、地区計画により適切な建築物等の誘導と良好な景観形成を推進することを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>広域交通結節点としての機能、にぎわいを高める機能及び地域における便利施設を配置し、その周辺は小規模な商業及び業務施設並びに住居が共存した地区とする。いずれも、土地区画整理事業計画と整合した適正な規模並びに機能の商業及び業務施設を誘導する。</p> <p>また、地区の南側は良好な住宅地とする。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>広域交通結節点としての機能確保を図りつつ、併せて建築物の敷地の最低限度、高さの最高限度及び壁面の位置等について、適正な制限を設けることにより、上越妙高駅周辺にふさわしい環境形成を行う。</p> <p>A地区（A-1地区、A-2地区）は、上越妙高駅周辺に必要な施設整備と環境形成を重視する。また、A-2地区は、街区に見合った規模や形態の商業形成を促進し、回遊性やにぎわいを創出すると共に、周辺の良好な山なみ景観を活かすため、妙高連山への眺望に配慮した低層建築物を誘導する。</p> <p>B地区は、住環境との調和に配慮した商業地域として、上越妙高駅周辺に必要な施設と地域住民の利便性に必要な施設を誘導する。</p> <p>C地区は、住宅を主体とした建築物を誘導し、健全で良好な住環境の形成を図る。</p>			
地区整備計画	区分の名称	A地区		B地区（商業地域）	C地区（第一種住居地域）
	区分の面積	約 11.1 ha	約 1.3 ha	約 5.8 ha	約 7.1 ha
建築物等に関する事項	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 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (3)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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)専用住宅 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (3)一階を主に事務所又は店舗以外の用途に供する建築物（公益上必要	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (2)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	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物（公衆浴場は除く。） (2)延べ床面積が 150 m ² 以下の店舗又は飲食店（併用住宅を含む。）で、深夜営業を行わないもの (3)延べ床面積

32. 上越妙高駅周辺地区 地区計画

		のあるもの	な施設は除く。 (4)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		が 150 m ² 以下の事務所(併用住宅を含む。) (4)延べ床面積が 150 m ² 以下の倉庫 (5)延べ床面積が 50 m ² 以下の作業場
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地の最低限度は、500 m ² (約 150 坪)とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)公益上必要な建築物の敷地	建築物の敷地の最低限度は、230 m ² (約 70 坪)とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)公益上必要な建築物の敷地		
	建築物等の高さ及び階数の最高限度	(A 地区)		(B 地区)	(1)建築物及び工作物の高さの最高限度は、地盤面から 12m とする (2)敷地の盛土(土地区画整理事業の造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 30 cm 以下とする (3)建築物等の高さの最高限度にかかわらず地上 4 階建以上の建築物は建築してはならない
	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壁面から敷地境界線までの距離は 1.5m 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 60 cm 以上とする。

32. 上越妙高駅周辺地区 地区計画

	<p>建築物等の意匠の制限</p> <p>建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。</p>	<p>屋外広告物の制限</p> <p>(A、B地区) (1)屋外広告物は、屋上又は最上階の屋根に設置してはならない (2)独立した屋外広告物の場合、その高さが前面道路の路肩又は歩道面から12mを越えるものは設置してはならない</p> <p>(C地区) 屋外広告物の合計面積が1敷地あたり10㎡以内かつ次に掲げるもの以外は、設置してはならない。 (1)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの (2)ネオン等は、点滅しないもの (3)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの (4)独立した屋外広告物の場合、その高さが前面道路の路肩又は歩道面から8m以下のもの</p> <p>垣又は柵の構造の制限</p> <p>道路（歩行者専用道路を除く。）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以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。</p>
--	---	---

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

33. 土橋東地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

名 称		土橋東地区 地区計画	
位 置		上越市土橋	
面 積		約 3.7 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、県道上越脇野田新井線及び都市計画道路飯門田新田線に近接しており、高田地区の中心市街地から直線距離で約 1.5 km に位置するなど、交通と生活の利便性に優れた地区である。 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、秩序あるまちづくりを目標とする。	
	土地利用の方針	周辺環境と調和のとれた良好な市街地形成を目指し、戸建住宅を主体とした健全な土地利用を図る。	
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に沿って、建築物の用途、敷地の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、住宅地として健全で良好な生活環境の形成を図る。	
地区整備計画	面 積	約 3.7 ha (第一種中高層住居専用地域)	
	建築物等に関する事項	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)共同住宅、長屋の用途で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 ² 未満の建築物 (2)用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² を超える店舗又は飲食店等 (3)深夜営業を行う店舗又は飲食店等
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、198 m ² とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)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の敷地
		建築物等の高さの最高限度	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。 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。
		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(隅切部分、消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。)までの距離は 1.2m 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道路との境界線から 1.0m 以上、道路以外の境界線については 60 cm 以上とする。
		建築物の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。
		屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、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)地上に露出する部分は、壁面の位置の制限を越えないもの (3)ネオン等は、点滅しないもの (4)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの (5)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵(門柱は除く。)の高さは、道路の路肩又は歩道面から 1.2m 以下とする。

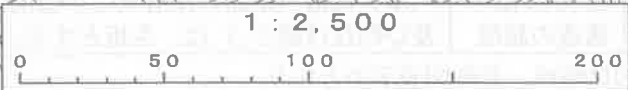
地区計画の区域は、計画図表示のとおり

土橋東地区 地区計画計画図



凡 例

地区計画区域及び
地区整備計画区域



34. 大貫東地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

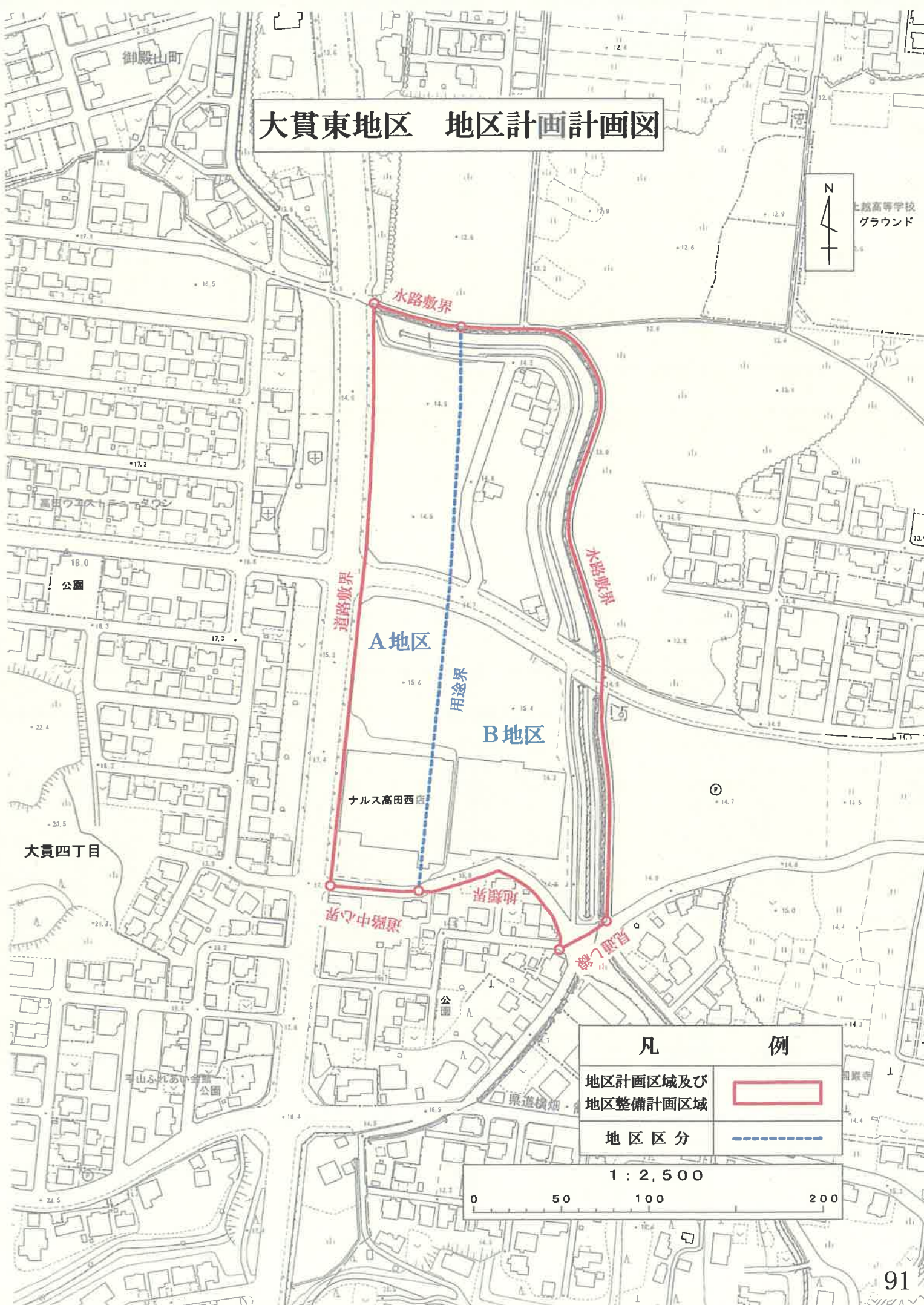
名 称		大貫東地区 地区計画	
位 置		上越市大貫四丁目	
面 積		約 4.6 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、高田駅から約 1 kmの距離にあり、都市計画道路五智中田原線に隣接する等、交通と生活の利便性に優れた地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導と良好な景観形成を積極的に推進し、秩序あるまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な市街地形成を目指し、健全な土地利用を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に沿って、建築物の用途、敷地の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、健全で良好な生活環境の形成を図る。</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（第一種低層住居専用地域）
	区分の面積	約 1.7 ha	約 2.9 ha
	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)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に供する施設</p> <p>(2)畜舎</p> <p>(3)建築基準法、別表第二（に）項第三号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二（に）項第五号に掲げるもの</p> <p>(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</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、198 m²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 12m とする。</p>	
	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（隅切部分、消火栓又はゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は 1.0m 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 60 cm 以上とする。</p>	
	建築物等の意匠の制限	<p>建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「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)地上に露出する部分は、壁面の位置の制限を越えないもの</p> <p>(3)ネオンは、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)屋上又は屋根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 以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。</p>	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

大貫東地区 地区計画計画図



上越高等学校
グラウンド

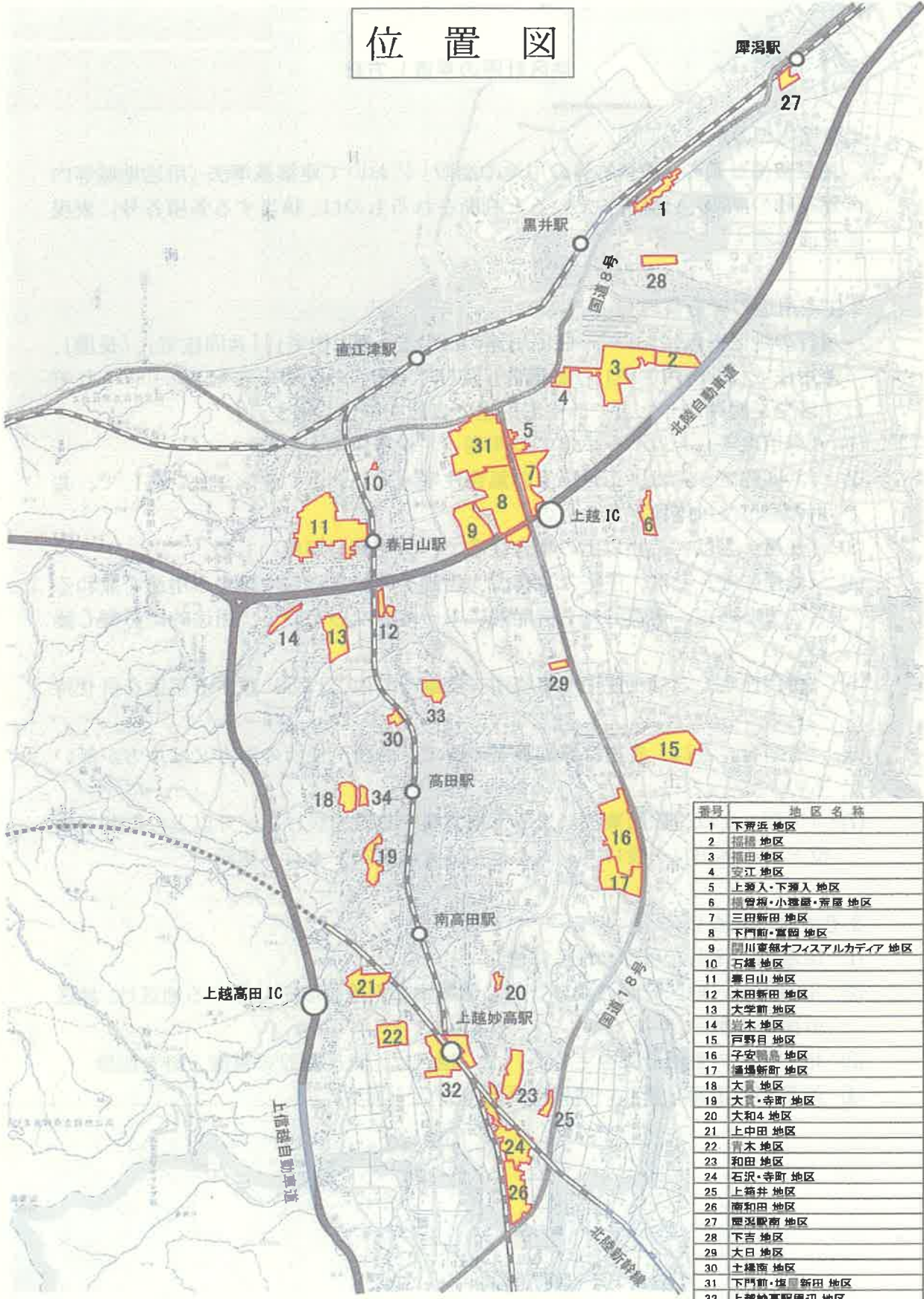


凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区区分	

1 : 2,500



位置図



番号	地区名称
1	下帯込地区
2	福地地区
3	播田地区
4	安江地区
5	上郷入・下郷入地区
6	横曾根・小郷屋・荒屋地区
7	三田新田地区
8	下門前・富田地区
9	間川寮額オフィスアルカディア地区
10	石郷地区
11	春日山地区
12	木田新田地区
13	大塚前地区
14	岩木地区
15	戸野目地区
16	子安地区
17	通場新町地区
18	大井地区
19	大井・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	上郷井地区
26	南和田地区
27	厩湯駅南地区
28	下吉地区
29	大日地区
30	土郷南地区
31	下門前・佐原新田地区
32	上越妙高駅周辺地区 (寒更前・新幹線新駅周辺地区)
33	土郷東地区
34	大冨東地区

地区計画の見直し方針

1.建築物等の用途の制限

地区整備計画の「建築物等の用途の制限」において建築基準法（用途地域等内の建築物の制限）を引用していると判断されるものは、該当する各項各号に表現を見直します。

2.住宅用途の区分整理

現行の地区計画において、住宅用途の区分を「専用住宅」、「共同住宅」、「長屋」、「兼用住宅」、「併用住宅」、「寄宿舍」及び「下宿」の7つの表記があり、それぞれの区分を明確にした上で、住宅用途の表記を整理します。

- (1) 「専用住宅」とは、一戸建ての住宅（二世帯住宅も含む）
- (2) 「共同住宅」とは、二戸以上の集合住宅（アパート、マンション等）で、共用の廊下又は階段があるもの
- (3) 「長屋」とは、二戸以上の集合住宅で、共用部分が無いもの
- (4) 「兼用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離し難いもの
- (5) 「併用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を併せ持つもの
- (6) 「寄宿舍」とは、各室は原則寝室のみで、台所・便所の両方又は片方が無いもの
- (7) 「下宿」とは、旅館業法による下宿営業（施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業）を行う施設

3.その他の見直し

- (1) 区域内の地名を現行の地名に修正
- (2) 用途地域と地区計画の双方で同じ建築物の用途制限をしている地区は、地区計画から削除
- (3) 地区施設の整備計画を定めていない地区は、地区施設の整備方針を削除
- (4) 地形図の情報を新しい情報に更新（カラー表示）

【変更前】

【変更後】

参考資料

下荒浜地区 地区計画

令和 年 月 日 告示

●管理番号を記載

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、 <u>黒井の各一部</u>	
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、<u>造成済みの黒井工業団地</u> <u>造成及び分譲中の</u>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、その機能を捕完する。</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、潟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
	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、<u>寄宿舎又は下宿</u></p> <p><u>(2)図書館、博物館、その他これに類するもの</u></p> <p><u>(3)ポーリング場、スケート場、又は、水泳場</u></p> <p><u>(4)まあじゃん屋、射的場、その他これに類するもの</u></p> <p><u>(5)ホテル、又は旅館</u></p> <p><u>(6)待合、料理店、キャバレー、舞踏場、その他これに類するもの</u></p> <p><u>(7)個室付浴場業に係る公衆浴場</u></p> <p><u>(8)劇場、映画館、演芸場又は観覧場</u></p> <p><u>(9)学校</u></p> <p><u>(10)病院</u></p> <p><u>(11)床面積の合計が15㎡をこえる畜舎</u></p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物</p> <p>の敷地面積の最低限度は、500㎡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

●地名の修正
●「一部」の表記を削除

●文言の修正

●用途地域の種類を記載

●住宅用途の区分整理に伴う修正

●建築基準法を引用している場合、該当する各項各号に表記を変更

●用途地域と地区計画で重複して規制している項目を削除

●全地区で統一した表記に変更

名称	下荒浜地区 地区計画	
位置	上越市大字下荒浜、 <u>大字黒井（削除）</u>	
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、<u>（削除）黒井工業団地（削除）</u>及び<u>（削除）</u>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、その機能を捕完する。</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、潟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 <u>（準工業地域）</u>
	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、<u>長屋</u>、寄宿舎又は下宿</p> <p><u>(8)建築基準法、別表第二（わ）項第六号に掲げるもの</u></p> <p><u>(9)建築基準法、別表第二（わ）項第七号に掲げるもの</u></p> <p><u>(10)建築基準法、別表第二（わ）項第八号に掲げるもの</u></p> <p><u>(3)建築基準法、別表第二（を）項第二号に掲げるもの</u></p> <p><u>(4)建築基準法、別表第二（を）項第三号に掲げるもの</u></p> <p><u>（削除）</u></p> <p><u>(5)建築基準法、別表第二（を）項第四号に掲げるもの</u></p> <p><u>(6)建築基準法、別表第二（を）項第五号に掲げるもの</u></p> <p><u>(7)建築基準法、別表第二（を）項第六号に掲げるもの</u></p> <p><u>(2)建築基準法、別表第二（に）項第六号に掲げるもの</u></p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物 <u>（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。）</u>の敷地面積の最低限度は、500㎡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

地区計画変更箇所一覧表

項目	変更地区	変更内容	変更地区名	
名称	1	新幹線新駅周辺→上越妙高駅	上越妙高駅周辺	
位置	34	旧町名の変更、全部又は一部の表記を削除	全地区該当	
面積	0	(変更ありません)	(該当なし)	
地区計画の目標	7	文言修正(施設名等の変更)	下荒浜、大和4、上中田、青木、犀潟駅南、上越妙高駅周辺、大貫東	
土地利用の方針	2	文言修正(施設名等の変更)	青木、上越妙高駅周辺	
地区施設の整備方針	22	地区施設(道路等)の整備計画を定めていない地区の整備方針を削除	上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田、下門前・富岡、関川東部OA、石橋、春日山、木田新田、大学前、岩木、戸野目、子安鴨島、樋場新町、大和4、上中田、上箱井、犀潟駅南、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺、土橋東	
建築物等の整備の方針	1	文言修正(施設名等の変更)	上越妙高駅周辺	
区分の名称	2	地区区分されている地区の用途地域の表記	横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田	
区分の面積	18	地区区分されていない地区の用途地域の表記	下荒浜、福橋、安江、関川東部OA、石橋、木田新田、岩木、大貫、大和4、青木、和田、石沢・寺町、上箱井、南和田、犀潟駅南、下吉、大日、土橋東	
建築物等の用途の制限	28	住宅用途区分の表記の統一、建築基準法別表の表記に一部変更	下荒浜、福橋、福田、安江、上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田、下門前・富岡、関川東部OA、石橋、春日山、大学前、戸野目、子安鴨島、樋場新町、大貫・寺町、上中田、青木、和田、石沢・寺町、南和田、下吉、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺、土橋東、大貫東	
建築物等の敷地面積の最低限度	27	公益上必要な建築物は適用除外	下荒浜、福橋、安江、横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田、下門前・富岡、関川東部OA、石橋、春日山、木田新田、大学前、岩木、戸野目、子安鴨島、樋場新町、大貫、大貫・寺町、大和4、青木、和田、石沢・寺町、上箱井、南和田、下吉、土橋南、土橋東、大貫東	
建蔽率及び容積率の最高限度	0	—		
建築物等の高さ及び階数の最高限度	15	高さの基点となる場所を統一(前面道路の路肩又は歩道面、地盤面)	上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、春日山、木田新田、岩木、戸野目、子安鴨島、樋場新町、上箱井、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺、土橋東、大貫東	
壁面の位置の制限	30	建築物からの基点を建築物の外壁面又はそれに代わる柱の外面に統一及び表記区分変更に伴う追記	上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田、下門前・富岡、関川東部OA、石橋、春日山、木田新田、大学前、岩木、戸野目、子安鴨島、樋場新町、大貫、大貫・寺町、大和4、上中田、青木、和田、石沢・寺町、上箱井、南和田、犀潟駅南、下吉、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺、土橋東、大貫東	
建築物の構造形態の制限	3	文言修正及び表記区分変更に伴う削除	横曽根・小猿屋・荒屋、樋場新町、上越妙高駅周辺	
建築物等の意匠の制限	7	上越市環境色彩ガイドラインに沿うものとして表記を統一	上源入・下源入、岩木、大日、土橋南、上越妙高駅周辺、土橋東、大貫東	
屋外広告物の制限	15	文言修正	上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、春日山、木田新田、大学前、岩木、子安鴨島、樋場新町、上箱井、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺、土橋東、大貫東	
垣又は柵の構造の制限	20	高さの基点となる場所を統一(前面道路の路肩又は歩道面)	上源入・下源入、横曽根・小猿屋・荒屋、下門前・富岡、関川東部OA、春日山、木田新田、大学前、岩木、戸野目、子安鴨島、樋場新町、上箱井、犀潟駅南、下吉、大日、土橋南、下門前・塩屋新田、上越妙高駅周辺	
地区施設の配置及び規模	1	延長誤記	安江	
その他	2	文言修正	上源入・下源入、三田新田	
図面	背景図の変更	34	背景図の変更	全地区該当
	凡例・表示の変更	9	凡例の変更	下荒浜、福橋、安江、横曽根・小猿屋・荒屋、三田新田、子安鴨島、大貫・寺町、青木、南和田

地区計画調書

地区計画変更箇所一覧表

番号	地区名称	当初決定	最終決定	地区計画調書														図面								
				名称	位置	面積	地区計画の目標	土地利用の方針	地区施設の整備方針	建築物等の整備の方針	区分の名称	区分の面積	建築物等の用途の制限	建築物等の敷地面積の最低限度	建築率及び容積率の最高限度	建築物等の高さ及び階数の最高限度	壁面の位置の制限	建築物の構造形態の制限	建築物等の意匠の制限	屋外広告物の制限	垣又は柵の構造の制限	地区施設の配置及び規模	その他	背景図の変更	凡例・表示の変更	
1	下荒浜	H3.3.29	H3.3.29	△		△						-	△	○	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	△
2	福橋	H3.3.29	H3.3.29	△								-	△	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	△
3	福田	H3.3.29	H13.5.24	△										○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	
4	安江	H3.3.29	H3.3.29	△								-	△	○	△	-	-	-	-	-	-	-	△	-	○	△
5	上源入・ 下源入	H17.12.20	H17.12.20	△					○					△	-	-	△	△	-	△	△	△	△	-	△	○
6	横曾根・ 小猿屋・ 荒屋	H13.6.13	H13.6.13	△					○				△	△	△		△	△	△		△	○	-	-	○	△
7	三田新	H13.3.30	H18.5.19	△					○				△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	△	○	△
8	下門前・ 富岡	H3.3.29	H30.3.30	△					○				○	△	-	-	△	-	-	-	-	△	-	-	○	
9	関川東部 オフィスア ルカディ	H15.12.12	H15.12.12	△					○			-	△	△	△	-	-	△	-	-	-	△	-	-	○	
10	石橋	H21.3.31	H21.3.31	△					○			-	△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
11	春日山	H3.3.29	H5.6.25	△					○				△	△	-	△	△	-	-	△	△	-	-	-	○	
12	木田新	H10.3.18	H10.3.18	△					○			-	△	-	△	-	△	△	-	-	△	△	-	-	○	
13	大学前	H6.2.25	H6.2.25	△					○				△	△	-	△	-	-	△	△	△	-	-	-	○	
14	岩木	H14.8.29	H14.8.29	△					○			-	△	-	△	-	△	△	-	△	△	△	-	-	○	
15	戸野目	H3.1.9	H30.3.30	△					○				○	△	-	△	△	-	-	△	△	-	-	-	○	
16	子安鴨	H7.8.11	H19.6.28	△					○				△	△	-	△	△	-	-	△	△	-	-	-	○	△
17	樋場新	H19.6.28	H19.6.28	○					○				△	△	-	△	△	○	-	△	△	-	-	-	○	
18	大貫	H13.3.30	H13.3.30	△								-	△	-	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
19	大貫・寺 町	H3.3.29	H25.8.30	△										○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	△
20	大和4	H21.3.31	H21.3.31	○		△			○			-	△	-	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
21	上中田	H21.3.31	H29.10.27	○		△			○				○	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-	-	○	
22	青木	H3.3.29	H16.6.29	△		△	△					-	△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	△
23	和田	H13.3.30	H13.3.30	△								-	△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
24	石沢・寺 町	H3.3.29	H21.3.31	△								-	△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
25	上箱井	H18.3.24	H18.3.24	△					○			-	△	△	△		△	△	-	-	△	○	-	-	○	
26	南和田	H3.3.29	H21.3.31	△								-	△	○	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	△
27	犀潟駅	H14.6.19	H14.6.19	○		△			○			-	△	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-	-	○	
28	下吉	H18.3.24	H30.3.30	△								-	△	△	△	-	-	△	-	-	-	-	-	-	○	
29	大日	H21.11.30	H21.11.30	△					○			-	△	○	-		△	△	-	△	△	△	-	-	○	
30	土橋南	H22.2.15	H22.2.15	△					○				△	△	-	△	△	-	△	△	△	△	-	-	○	
31	下門前・ 塩屋新	H23.2.18	H23.2.18	△					○				△	-	-	△	△	-	-	△	△	-	-	-	○	
32	上越妙 高駅周	H23.12.7	H23.12.7	○	△		△	△	○	△			△		-	△	△	○	△	△	△	△	-	-	○	
33	土橋東	H26.12.10	H26.12.10	△					○			-	△	△	△	-	△	△	-	△	△	△	-	-	○	
34	大貫東	H28.1.20	H28.1.20	△		△							△	△	-	△	△	-	△	△	△	△	-	-	○	
	変更 箇所	変更地区数		1	34	0	7	2	22	1	2	18	28	27	0	15	30	3	7	15	20	1	2	34	9	
		変更対象地区数		34	34	34	34	34	33	34	16	34	30	28	3	16	30	4	17	16	20	12	6	34	34	

○:全部変更 △:一部変更 空欄:変更なし -:対象外

都市計画の策定の経緯の概要

上越都市計画地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
市都市計画審議会 (方針協議)	平成 30 年 11 月 12 日	
関係機関協議 (県上越地域振興局)	令和元年 6 月 12 日 (協議) 令和元年 6 月 28 日 (回答)	
地元説明会	令和元年 6 月 13 日 (開始) 令和元年 7 月 2 日 (完了)	
原案の公告 原案の縦覧	令和元年 7 月 12 日 令和元年 7 月 12 日から 令和元年 7 月 26 日まで	
案の公告 案の縦覧	令和元年 9 月 13 日 令和元年 9 月 13 日から 令和元年 9 月 27 日まで	
市都市計画審議会	令和元年 10 月 30 日	
県知事との協議	令和元年 11 月 11 日	(予定)
県知事協議回答	令和元年 11 月 18 日	(予定)
決定の告示	令和元年 11 月 28 日	(予定)