

上越市都市計画審議会 次第

と き 令和2年7月28日（火）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 上越都市計画用途地域の変更（土橋地区）

第2号議案 上越都市計画特別用途地区の変更（土橋地区）

第3号議案 上越都市計画地区計画の決定（土橋北地区）

5 答 申

6 連絡事項等

7 閉 会

上越市都市計画審議会議案

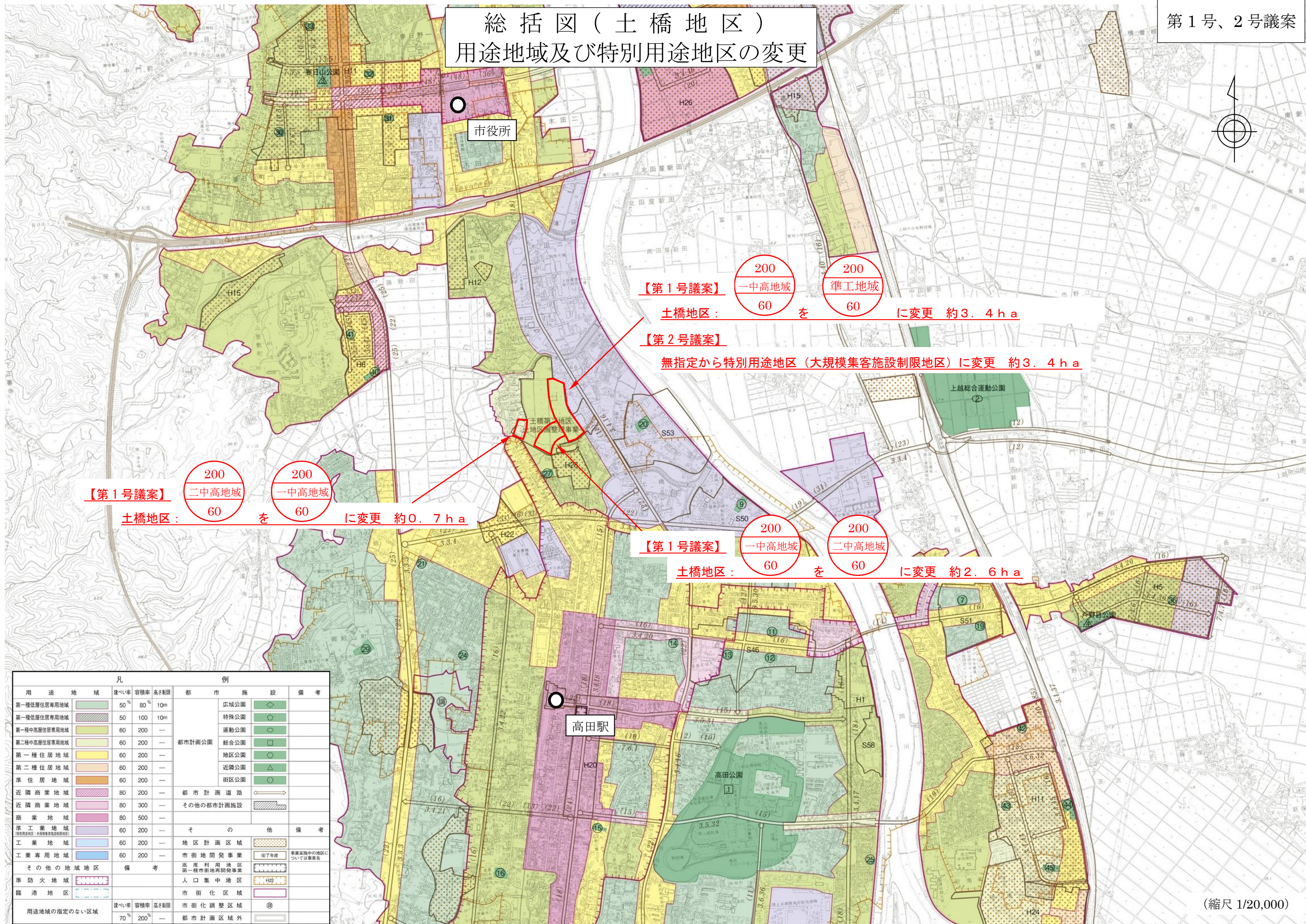
と き 令和2年7月28日(火) 午前10時から
と ころ 上越市役所 4階 401会議室

上 越 市

目 次

第 1 号議案	上越都市計画用途地域の変更（土橋地区）	
第 2 号議案	上越都市計画特別用途地区の変更（土橋地区）	・・・・・・・・・・ 1
第 3 号議案	上越都市計画地区計画の決定（土橋北地区）	・・・・・・・・・・ 9

総括図（土橋地区）
用途地域及び特別用途地区の変更



【第1号議案】
土橋地区： 200 一中高地域 を 60 準工地域 に変更 約3.4ha

【第2号議案】
無指定から特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に変更 約3.4ha

【第1号議案】
土橋地区： 200 二中高地域 を 60 一中高地域 に変更 約0.7ha

【第1号議案】
土橋地区： 200 一中高地域 を 60 二中高地域 に変更 約2.6ha

凡		例		備考	
用途地域	建ぺい率	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	広域公園	◇
第一種低層住居専用地域	50	100	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	—	総合公園	□
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	300	—	その他の都市計画施設	■
商業地域	80	500	—		
準工業地域	60	200	—	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	■
その他の地域地区	備考			高度利用地区	■
準防火地域				第一種市街地再開発事業	■
臨港地区				人口集中地区	■
用途地域の指定のない区域	建ぺい率	容積率	高さ制限	市街化調整区域	■
	70%	200%	—	都市計画区域外	■

(縮尺 1/20,000)

上越都市計画の変更理由書

【都市の将来像における位置付け】

当該区域は、上越市都市計画マスタープランにおいて、高田周辺地域の生活利便施設混在型住宅地及び流通業務地に位置付けられ、住宅地では日常生活を支える店舗や教育・交流施設などが身近にある暮らしやすい住環境の形成を推進し、定住を促進することとしており、流通業務地である主要幹線道路の沿道では、住環境に配慮した沿道の商業・業務施設などの立地を適正に図れるよう、身近な利便施設や良好な住環境が共存できる市街地環境の形成に向けた土地利用を推進することとしています。

また、上越市立地適正化計画では、高田地区の都市機能誘導区域に指定しており、中心市街地の都市機能を補完するエリアとしています。

【都市計画の変更の必要性】

当該区域は、上越市都市計画マスタープランや上越市立地適正化計画ともに都市機能の集積を誘導し、利便性の高い住宅地の形成に向けた土地利用を推進する地域としており、土橋第二地区土地区画整理組合から、都市計画法第 21 条の 2 に基づき都市計画の決定等の提案のあった区域について、市の土地利用方針と整合性がとれることから、用途地域を変更するものです。

また、用途地域を準工業地域に変更する約 3.4ha については、大規模集客施設の立地を制限するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定することに加え、地区計画を策定し建築物等の用途を制限します。

【位置、区域及び規模の妥当性】

土橋第二地区土地区画整理事業区域内の土地利用計画にあわせた用途地域の変更であり、位置及び区域は妥当です。

また、規模についても面積が約 6.7ha と都市計画の提案に必要な一定規模（0.5ha）以上を満たしています。

第1号、2号議案

上越都市計画の変更（上越市決定）

○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	
小計	約 129 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	10 m	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	-	-	19.2 %
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 901 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	-	-	
小計	約 40 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	2.0 %
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	
小計	約 196 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	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 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

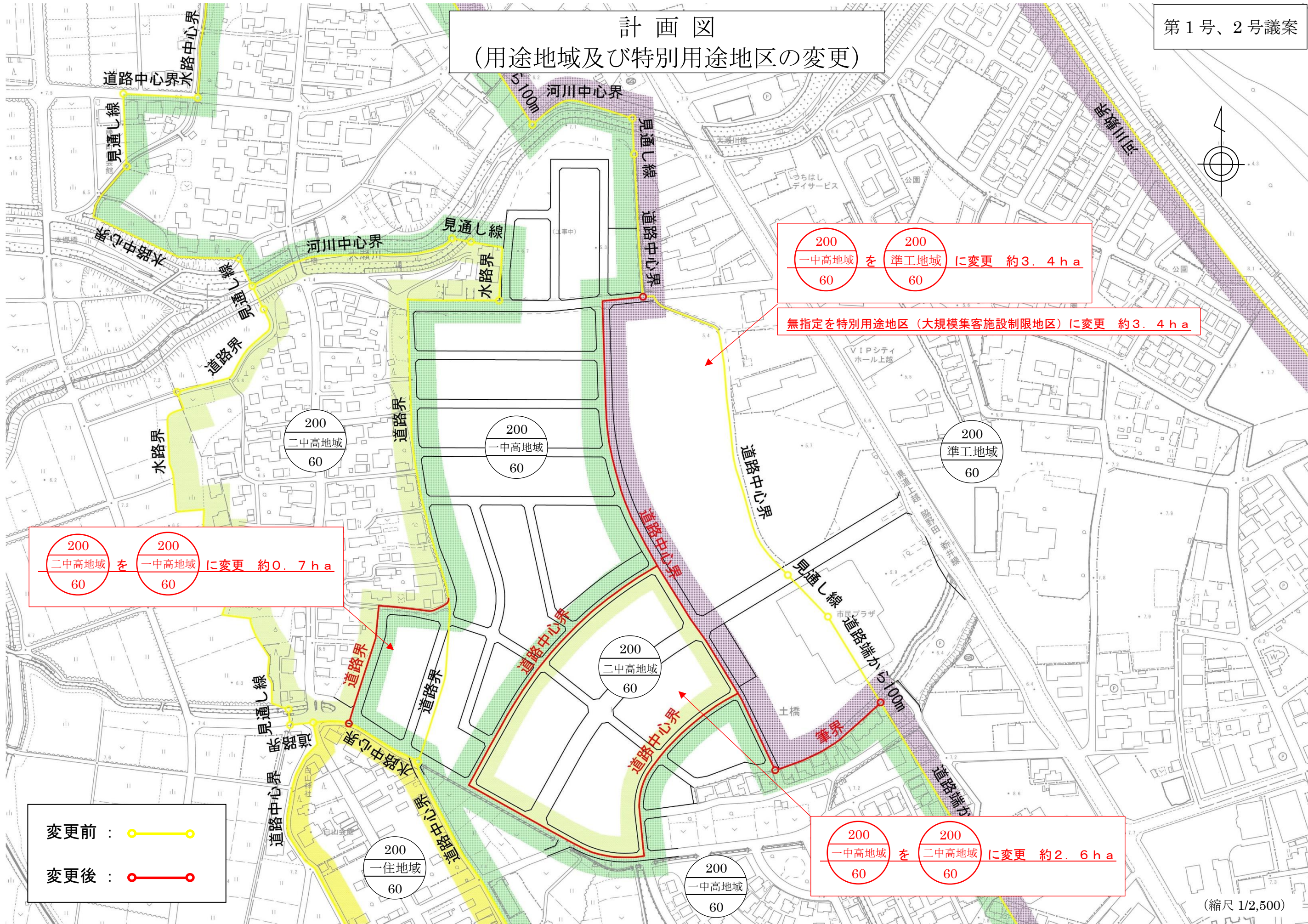
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

○特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を次のように変更する。

種類	面積	備考
特別用途地区 （大規模集客施設制限地区）	約 829ha	上越市内の準工業地域全域

「区域は計画図表示のとおり」

計画図 (用途地域及び特別用途地区の変更)



(縮尺 1/2,500)

用途地域 新旧対照計画書

変更前

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 866 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	19.3 %
第二種中高層住居専用地域	約 101 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	2.2 %
第一種住居地域	約 901 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					2.0 %
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 826 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	18.4 %
工業地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

「区域は新旧対照計画図のとおり」

変更後

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	-	-	19.2 %
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 901 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					2.0 %
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 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	4.2 %
工業専用地域	約 587 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	13.0 %
合計	約 4,499 ha					100.0 %

「区域は新旧対照計画図のとおり」

特別用途地区（大規模集客施設制限地区） 新旧対照計画書

変更前

種類	面積	備考
特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	約 826ha	上越市内の準工業地域全域

「区域は新旧対照計画図のとおり」

変更後

種類	面積	備考
特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	約 829ha	上越市内の準工業地域全域

「区域は新旧対照計画図のとおり」