

## 32. 上越妙高駅周辺地区 地区計画

令和元年 11 月 28 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）
		A-1地区（商業地域）	A-2地区（商業地域）		
	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	<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</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性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(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</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</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性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(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</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性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(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</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)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。）</p> <p>(2)延べ床面積が 150 m<sup>2</sup>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</p> <p>(3)延べ床面積</p>

### 32. 上越妙高駅周辺地区 地区計画

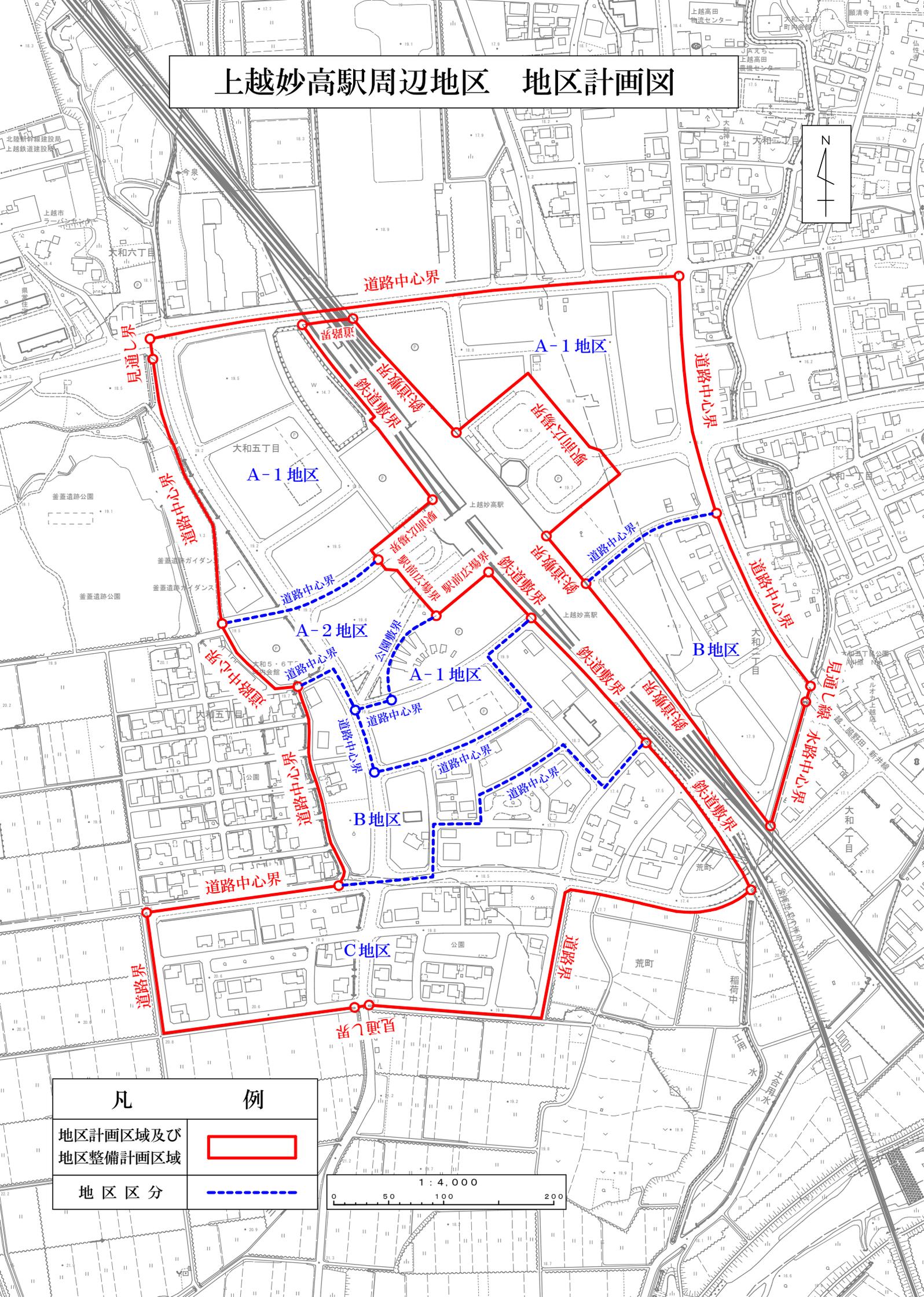
		のあるもの	な施設は除く。 (4)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの		が 150 m <sup>2</sup> 以下の事務所(併用住宅を含む)。 (4)延べ床面積が 150 m <sup>2</sup> 以下の倉庫 (5)延べ床面積が 50 m <sup>2</sup> 以下の作業場
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地の最低限度は、500 m <sup>2</sup> (約 150 坪)とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (2)公益上必要な建築物の敷地	建築物の敷地の最低限度は、230 m <sup>2</sup> (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表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

	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	<p>(A、B地区)</p> <p>(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</p> <p>(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)</p> <p>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。</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> <p>(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>
	垣又は柵の構造の制限	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。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 上越妙高駅周辺地区 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	

