

【中間報告】

糸魚川都市計画用途地域の変更について

1 用途地域の変更の経緯

本市では、合併後の平成19年に都市計画区域の統合を行ったものの、用途地域の指定については、現行の用途地域と現状の土地利用に乖離がみられる地区があるほか、用途地域内において低未利用地の都市的土地利用への転換が図られていない地区があるなど、用途地域本来の機能が十分に活かされていない状況となっている。

また、北陸新幹線の開業を控えたまちづくりや少子高齢化社会の到来など、近年の社会経済情勢の変化に対応した都市づくりが求められているため、都市計画マスタープランとの整合性を踏まえつつ、用途地域を変更する必要がある。

2 土地利用の課題

(1) 指定用途地域との乖離^{かいり}

開発計画が実現しなかった地区や用途地域指定当時から土地利用が変化したことなどにより、現行の用途地域と現状の土地利用に乖離がみられる地区がある。

このため、地区の特性に合った適正な用途地域を設定し、機能的な都市形成と良好な都市環境の形成を推進していく必要がある。

(2) 北陸新幹線の開業に併せて整備される都市計画道路や新幹線ルート周辺地区の土地利用の有効活用

北陸新幹線開業に伴い、市街地の活性化や賑わいを図るための建物誘導や低未利用地の有効活用の土地利用目的に併せて用途地域を見直す必要がある。

(3) 市街地のコンパクト化に向けた土地利用の誘導

本市の人口は今後も減少傾向で推移していくことが予測されており、人口減少社会を迎える中で都市機能を維持するには、コンパクトな都市空間の中で歩いて暮らせる都市づくりが求められている。

このため、今後は市街地の拡大を抑制し、コンパクト化に向けた土地利用の誘導を図るため、用途地域内の低未利用地の有効活用を推進する必要がある。

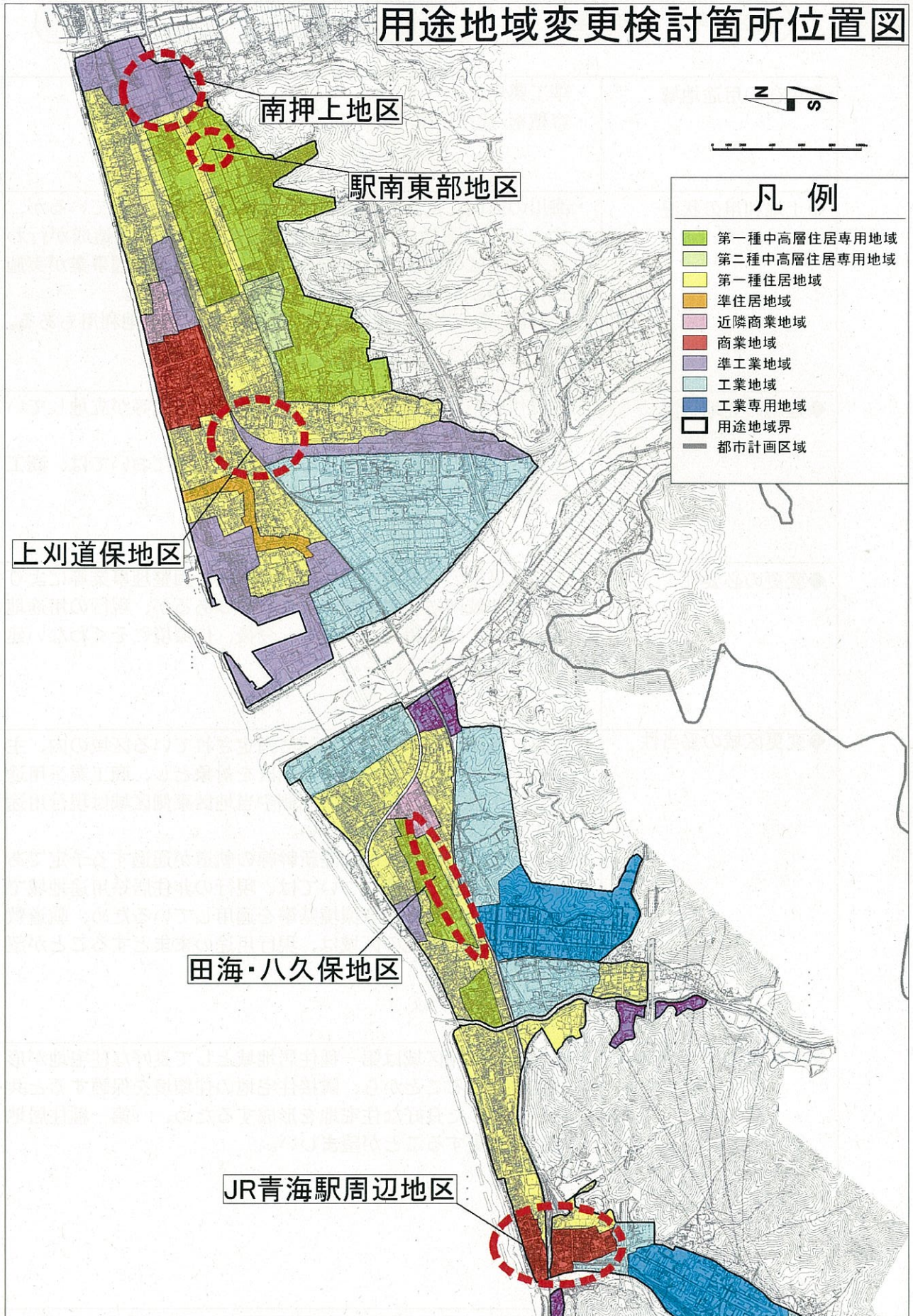
3 用途地域変更箇所

別紙「用途地域変更検討箇所位置図」のとおり

4 用途地域の変更案

地区番号	地区名	面積 (ha)	現行		変更案	
			用途地域	容積率/ 建ぺい率	用途地域	容積率/ 建ぺい率
1	南押上地区	9.9	準工業地域	200/60	第一種住居地域	200/60
2	駅南東部地区	1.1	第一種中高層住居専用地域	200/60	第一種住居地域	200/60
3	上刈道保地区	3.9	準工業地域	200/60	第一種住居地域	200/60
4	田海・八久保地区	5.4	第一種中高層住居専用地域	200/60	第一種住居地域	200/60
5	JR 青海駅 周辺地区	15.9	商業地域	400/80	第一種住居地域	200/80

用途地域変更検討箇所位置図



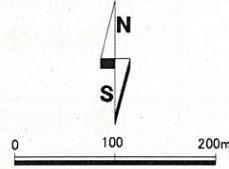
地区番号 1 南押上地区

◆現在の用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域 ・容積率/建ぺい率 (200/60)
◆土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・海川の西側に位置し、現在準工業地域に指定されているが、オーアイ工業撤退後の工場跡地については宅地造成が行われ、当地区の西側では住居系のミニ土地区画整理事業が実施される等、主に住居系の土地利用が進んでいる。 ・一部商業系の土地利用や一団の農地としての土地利用もある。
◆建物の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・主に住居系の建物で占められ、一部商業施設等が立地している。 ・当地区北側と東側に隣接する準工業地域内においては、商工業施設等が立地している。
◆変更の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・工場撤退後の宅地造成や住居系の土地区画整理事業等により準工業地域内に住宅地が形成されつつあるが、現行の用途地域のままでは、用途が混在し、今後、住環境にそぐわない建物の立地が懸念される。
◆変更区域の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域は現在、準工業地域に指定されている区域の内、主に住宅地が形成されている当地区を対象とし、商工業系用途の立地が目立つ北陸本線の北側や当地区東側区域は現行用途のままとすることが望ましい。 ・当地区の北側区域には北陸新幹線の軌道が通過する予定であるが、新幹線の整備については、現行の非住居系用途地域である準工業地域の騒音環境基準を適用しているため、軌道敷より約 100m以内の区域は、現行用途のままとすることが望ましい。
◆変更用途地域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の西側区域は第一種住居地域として良好な住宅地が形成されていることから、隣接住宅地の住環境を保護すると共に、連続した良好な住宅地を形成するため、「第一種住居地域」に変更することが望ましい。

用途地域変更（案）

地区名 南押上地区

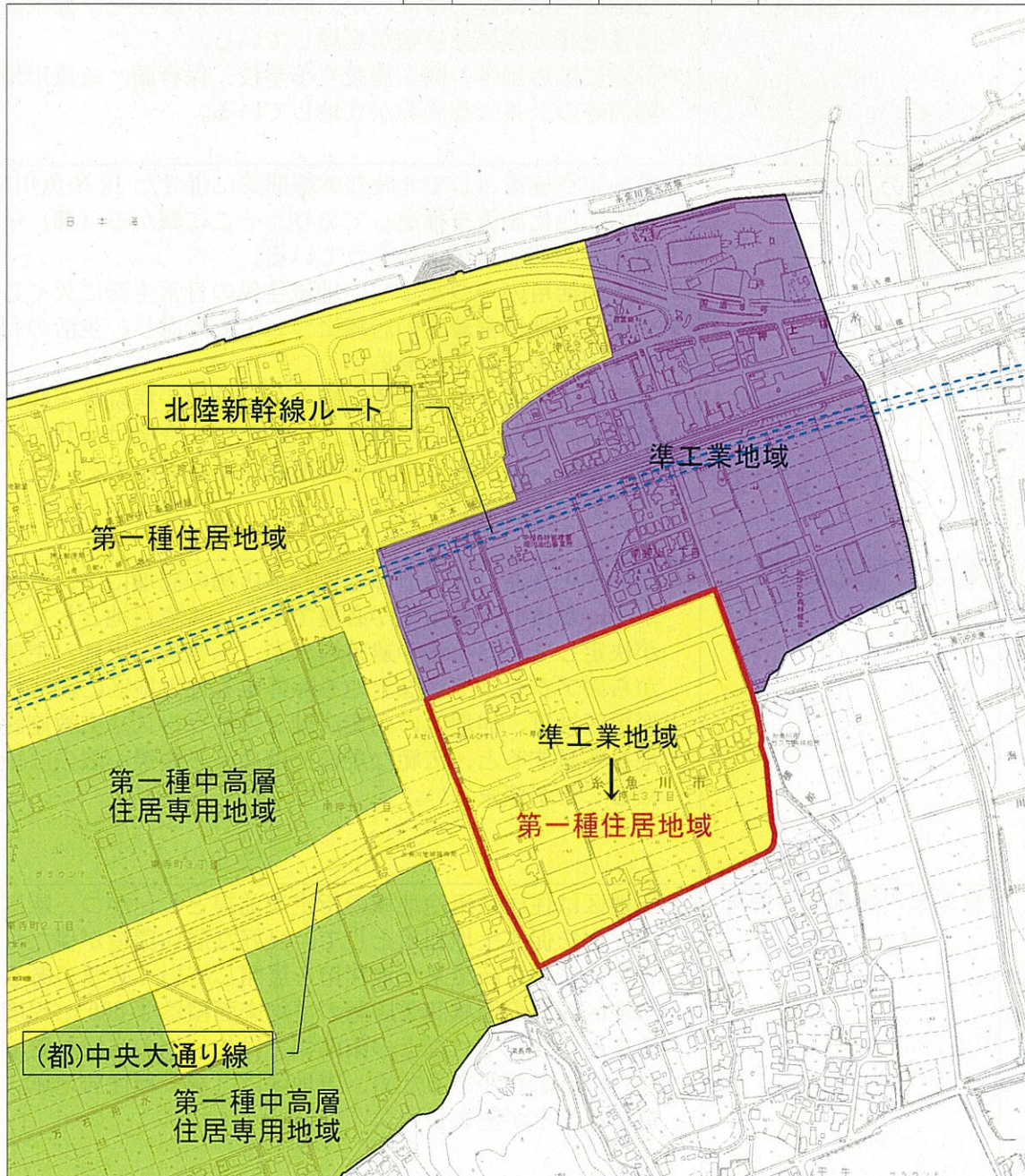
面積 9.9 ha



凡例

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域界
- 用途地域変更候補地
- 都市計画区域

地区 番号	現計画		変更案	
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
1	準工業地域	200/60	第一種住居地域	200/60

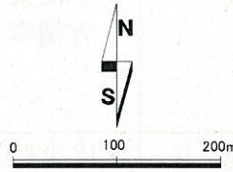


地区番号 2 駅南東部地区

◆現在の用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種中高層住居専用地域 ・容積率/建ぺい率 (200/60)
◆土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・(都)中央大通り線沿道の南側に位置し、農地として土地利用されている。 ・当地区周辺は、主に住居系の土地利用が進んでいるほか、沿道には商業系や公共施設系の土地利用もある。
◆建物の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区内には建物は無いが、周辺には戸建住宅や低中層の共同住宅等の住居系建物が立地している。 ・沿道には店舗等の商業施設や小学校、保育園、糸魚川地域振興局等の公共公益施設が立地している。
◆変更の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・市の重点施策として北陸新幹線開業に併せた JR 糸魚川駅周辺の活性化施策を推進しており、そこに繋がる(都)中央大通り線の利活用が求められている。 ・その利活用の一つとして、地域住民の日常生活に欠くことのできない地域密着型の店舗についても考慮し、生活の利便性の向上を図る必要がある。 ・(都)中央大通り線は糸魚川駅と公共施設や病院等を経由する路線バス運行ルートが確立されており、今後は公共交通を軸としたコンパクトな市街地を形成する必要がある。
◆変更区域の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・(都)中央大通り線沿道の地域商業店舗の立地には、敷地面積が1ha程度の未利用地が必要であり、住宅用地としての活用が決定している土地や遺跡の分布、不整形な土地、主要道路からのアクセス不良な土地を除外すると当地区に絞られる。 ・変更区域は、他地区の商業店舗とのバランスや文教施設の立地を考慮すると、広範な規模ではなく必要最小限の面積に留めることが望ましい。
◆変更用途地域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は住居系用途地域の指定を前提とし、かつ、駅周辺の活性化を促す土地利用として、良好な居住環境が保たれ、地域に密着した商業系土地利用を展開していく必要がある。 ・当地区周辺の地域商業店舗の平均床面積は3,000㎡程度であることから、それ以上の床面積では住宅地の良好な環境が損なわれる恐れがあるため、当地区は「第一種住居地域」に指定することが望ましい。

用途地域変更（案）

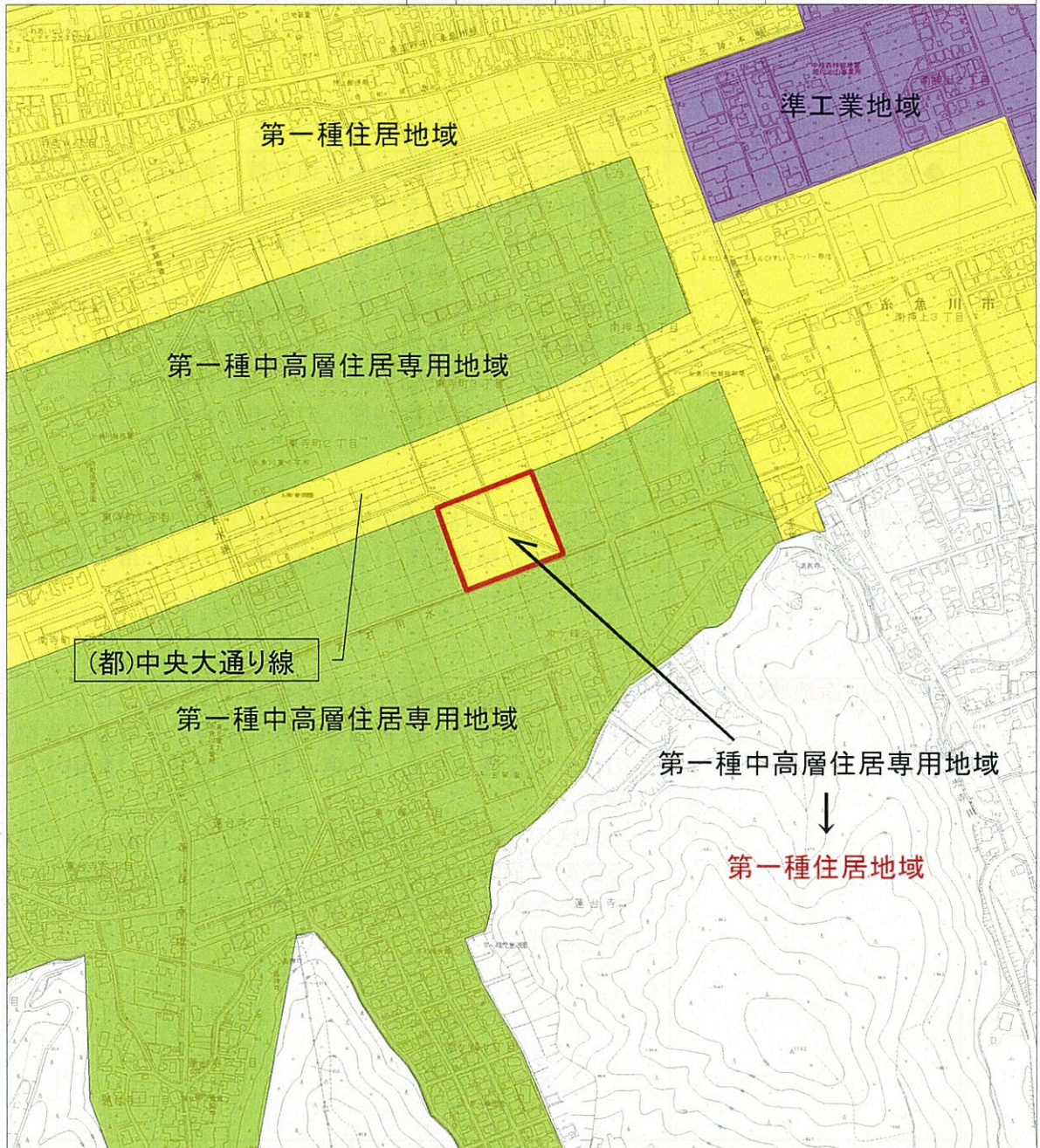
地区名	駅南東部地区
面積	1.1 ha



凡例

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域界
- 用途地域変更候補地
- 都市計画区域

地区 番号	現計画		変更案	
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
2	第一種中高層住居専用地域	200/60	第一種住居地域	200/60

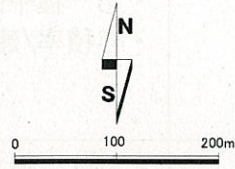


地区番号 3 上刈道保地区

◆現在の用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域 ・容積率/建ぺい率 (200/60)
◆土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 北陸本線と JR 大糸線、国道 148 号、(都) 中央大通り線（整備予定）に囲まれた区域で、大部分が農地として土地利用されていたが、現在住居系のミニ土地区画整理事業が実施されている。
◆建物の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・商業店舗が 1 棟あるが、都市計画道路の整備に伴い移転する予定である。
◆変更の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・北陸新幹線及び(都) 中央大通り線の整備計画に伴い、周辺未利用地の有効活用を図るため、(都) 中央大通り線北側において、住居系の土地区画整理事業を実施しており、良好な住宅地を形成する必要がある。 ・土地区画整理事業地内に、保育園及び子育て支援センター等の整備が予定されているため、保育園等の立地にふさわしい教育環境の形成や園児の通園の安全性確保を図ることを考慮すると、住居系用途地域への変更が必要である。
◆変更区域の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域は、(都) 中央大通り線の北側で住居系の土地区画整理事業が実施されているため、北側区域一帯を変更することが望ましい。
◆変更用途地域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系の土地区画整理事業を実施していることから、良好な住宅地の形成や、保育園等の教育環境の保護及び東側住宅地の住環境保護のため、「第一種住居地域」に変更することが望ましい。 ・当地区の西側は工業地域に隣接するが、国道 148 号は鉄道上を高架で横断しており、国道の両側で土地の連続性が分断しているため、住居系の用途地域の変更には支障がないものと考えられる。

用途地域変更 (案)

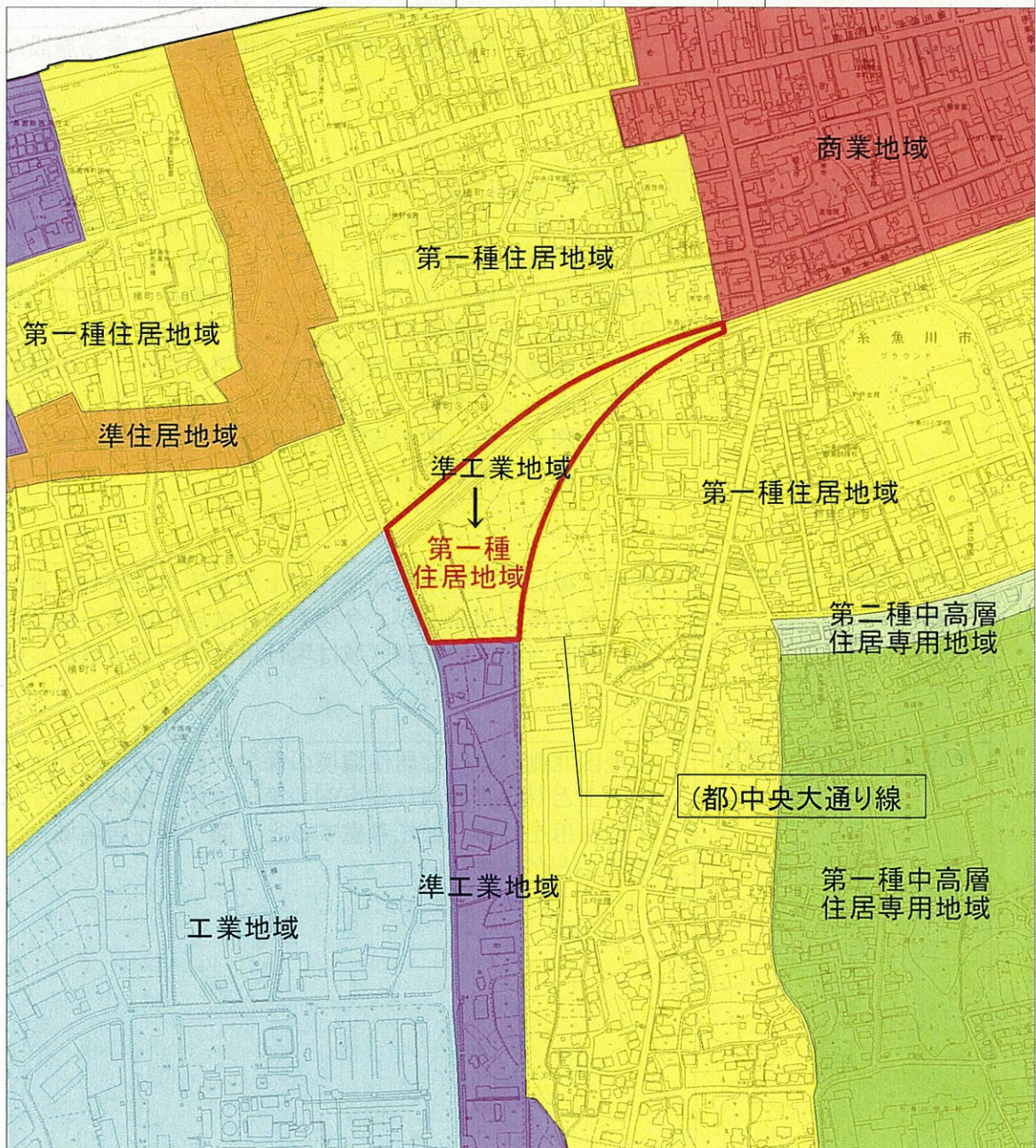
地区名	上刈道保地区
面積	3.9 ha



凡例

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域界
- 用途地域変更候補地
- 都市計画区域

地区 番号	現計画		変更案	
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
3	準工業地域	200/60	第一種住居地域	200/60

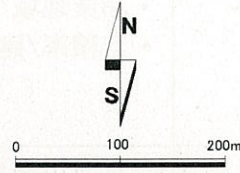


地区番号 4 田海・八久保地区

◆現在の用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種中高層住居専用地域 ・容積率/建ぺい率 (200/60)
◆土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・(都) 青海通り線の北側沿道に位置し、現在第一種中高層住居専用地域に指定されているが、住居系土地利用と商業系土地利用とが混在している。 ・一部農地として土地利用されている。
◆建物の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のほか、商店舗や事業所、公共施設、工業系施設が混在立地している。
◆変更の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の南側には、北陸新幹線が通過する予定であり、鉄道敷と並行するように配置されている第一種中高層住居専用地域の良好な居住環境を保全していく必要があるため、鉄道敷付近においては、バッファゾーン（緩衝帯）としての役割を担う用途地域の配置が求められる。 ・(都) 青海通り線の沿道地区には、住居のほか、商店舗や事業所等が立地しており、さらなる沿道の商業・業務系の利便性向上を図るため、中小規模の商業施設の配置を許容する用途地域の変更が望ましい。
◆変更区域の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域は土地利用の利便性向上が見込まれる(都) 青海通り線沿道一帯を対象とし、今後も良好な居住環境を保全する必要がある当地区の北側区域は現行用途のままが望ましい。
◆変更用途地域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区北側の良好な居住環境の保全や沿道の土地利用の利便性向上と(都) 青海通り線南側の第一種住居地域との一体的な土地利用を図ることを考慮すると「第一種住居地域」に変更することが望ましい。

用途地域変更（案）

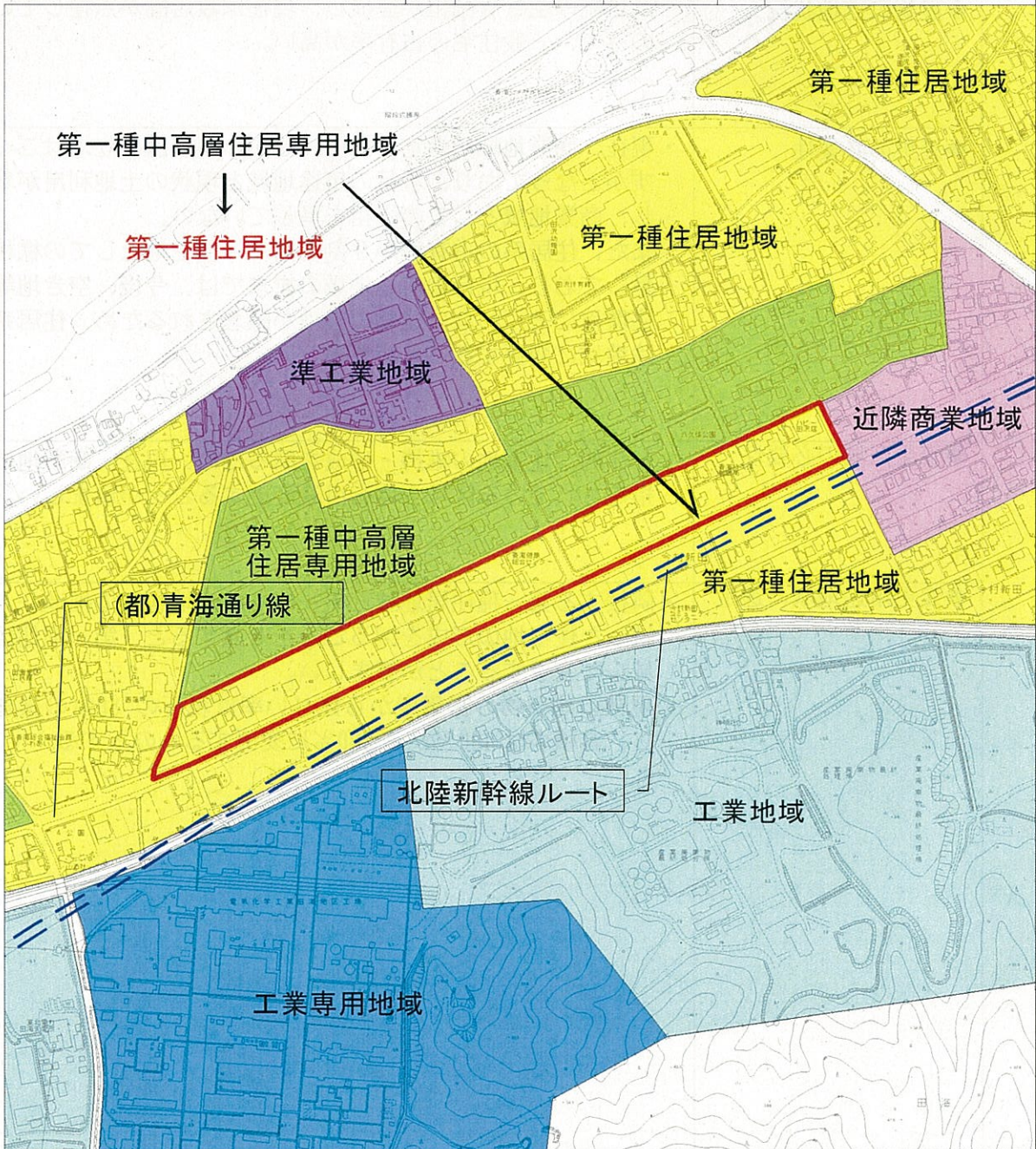
地区名	田海・八久保地区
面積	5.4 ha



凡例

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域界
- 用途地域変更候補地
- 都市計画区域

地区番号	現計画		変更案	
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
4	第一種中高層住居専用地域	200/60	第一種住居地域	200/60

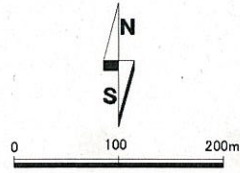


地区番号 5 JR 青海駅周辺地区

◆現在の用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・容積率/建ぺい率 (400/80)
◆土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・青海川の東側に位置し、商業地域に指定されているが、大部分が住居系土地利用で占められている。
◆建物の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・商店舗の空き店舗化が進展し、現在は数店舗が点在しているのみで、一般住宅の占有率が高い。
◆変更の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、商業地域に指定されているが、商店舗の立地はごくわずかとなっており、現行の用途地域と現状の土地利用が乖離し、商業地域としての様相を呈していない。 ・また、住居系の占有率が9割と高く、住宅地としての様相を呈しており、現行の用途地域のままでは、今後、空き地等に住環境にそぐわない建物の立地が懸念されるため、住居系用途地域に変更することが望ましい。
◆変更区域の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・一体的な住宅地の維持・形成を図るため、現在、商業地域に指定されている区域全体を用途変更することが望ましい。
◆変更用途地域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する第一種住居地域との一体的な土地利用の推進や、連続した住宅地の形成を図ることを考慮すると「第一種住居地域」に変更することが望ましい。 ・現在の建築物の密集度から建ぺい率は現行の80%のままとし、容積率は400%から200%に変更するものとする。

用途地域変更（案）

地区名	J R 青海駅周辺地区
面積	15.9 ha



凡例

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域界
- 用途地域変更候補地
- 都市計画区域

地区 番号	現計画		変更案	
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
5	商業地域	400/80	第一種住居地域	200/80

