

北上駅東口土地利活用に伴う都市計画用途地域及び準防火地域の変更について

令和2年3月版 資料
都市整備部都市計画課



1. 変更の趣旨

- 大型工場の進出に伴い、関連企業の進出が見込まれ市の情勢が変化している状況にあり、市の交通拠点である北上駅周辺の整備の必要性が高まっています。
- 工業団地への玄関口である北上駅東口の土地利活用を進め、エリアの利便性の向上、安全安心なまちづくりを図るため、都市計画用途地域を商業地域に変更するとともに、新たに準防火地域を指定しようとするものです。

2. 変更の概要

変更地区 北上駅東口周辺地区 1ha

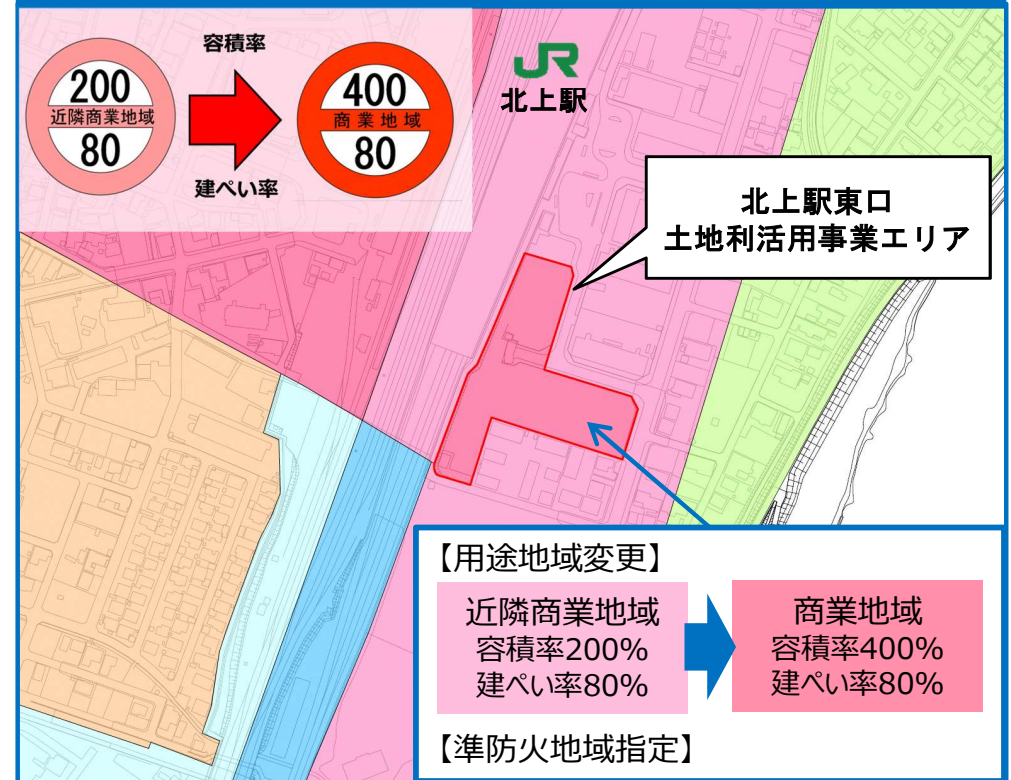
| | 変更前 | 変更後 |
|-------|--------|-------|
| 用途地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 |
| 容積率 | 200% | 400% |
| 建ぺい率 | 80% | 80% |
| 準防火地域 | 指定なし | 準防火地域 |

※準防火地域は、昭和45年に当初決定してから変更されておらず、現在の地形と大きく乖離している箇所があることから、現在の地形に合わせて境界線の見直しを行います。（別紙）

3. 都市計画決定までのスケジュール

| | | |
|------|-----|----------------------|
| 令和元年 | 11月 | 議会説明(市議会全員協議会)、県事前協議 |
| | 12月 | 住民説明会・案の縦覧、県事前協議回答 |
| 令和2年 | 1月 | 市都市計画審議会、県本協議申し出 |
| | 2月 | 県本協議回答 |
| | 3月 | 庁議決定、都市計画変更告示 |

【変更地区】北上駅東口周辺地区 1ha



4. 商業地域内の用途制限

- 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を図る地域です。
- 商業地域では、危険性が高い工場や危険物貯蔵施設等を除く全ての建築（風俗営業施設を含む）が可能となります。
- 容積率が400%となるため、より土地の有効利用が可能となります。

➢北上駅東口周辺地区は、今後の土地利用状況を見ながら用途地域の見直しを検討することとする。

5. 準防火地域の指定

1 【北上駅東口周辺地区】

土地利用の方針による、市街地整備と土地利用の整合を図るため、北上都市計画準防火地域の変更（拡大）を行いません。

2 【北上駅西口周辺地区】

北上市の準防火地域は、昭和45年7月1日に指定されたが、今日では、北上駅前の市街地形成が変化し一部の区域界に不整合が生じている。今回駅前の土地利用状況を鑑み、準防火地域区域の区域境界の見直しを行ない、今後のまちづくりを見据えて現況に即した明確な区域となるよう変更します。

※ 資料3ページの別図参照

準防火地域とは

○ 準防火地域は、市街地の火災の危険を防ぐための地域です。

個々の建物の防火性能を高めることによって、大地震後、市街地で火災が発生した場合に延焼を抑え、避難と消火活動の時間を確保し、被害の軽減を図るためのものです。

○ 変更の目的

北上都市計画用途地域の変更に伴い、市街地の火災の危険を防ぐため、今回変更する商業地域を準防火地域に指定します。

準防火地域の指定に伴う建築物の構造制限

準防火地域で一定規模以上の建物を建てる場合は、耐火建築物や準耐火建築物とする必要があります。

※耐火建築物：壁、柱、床、はり、屋根、階段が、通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するために必要な耐火性能を有する建築物。

※準耐火建築物：通常の火災による延焼を抑制するために必要な性能を有する建築物。

参考：（例）準防火地域における木造2階建住宅

➤ 今回の準防火地域の変更において不適格建築物なし。

木造2階建住宅を新築又は増改築する場合、屋根及び延焼の恐れのある部分の開口部などについて、防火措置を講じる必要があります。

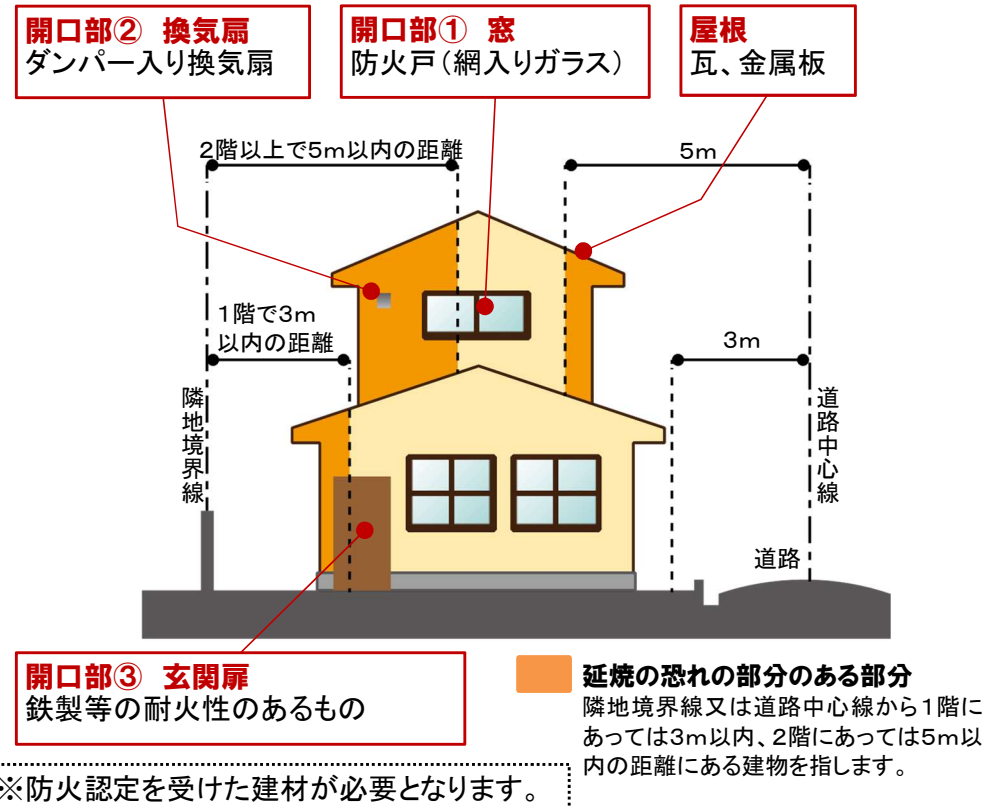


表 各部分の防火措置の内容

| | |
|--------|--|
| 開口部 | ①窓：窓ガラスは網入りガラスにするなど防火戸にする ②換気扇：ダンパー仕様（火災時に開口部をふさぐ構造のもの）にする ③玄関扉：鉄製または防火認定を受けたものにする |
| 屋根 | 瓦やスレートなどの不燃材料を使う |
| 外壁及び軒裏 | 防火構造として認められている燃えにくい材料（モルタルやタイル）による被覆、防火認定を受けたサイディングなどを使う |

別図 北上駅東口土地利用に伴う北上都市計画用途地域の変更及び準防火地域の変更について

準防火地域面積 変更後 240ha (変更前 239ha)

