

- 宇都宮都市計画用途地域の変更について（宇都宮市決定）
 - 宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（宇都宮市決定）
- 【小幡・清住土地区画整理事業区域】

1 都市計画変更の趣旨

小幡・清住土地区画整理事業による都市基盤整備の進展に伴い、中心市街地にふさわしい土地利用を推進するため用途地域を変更し、新たに近隣商業地域に指定される地域については、都市防災上の観点から建築物の不燃化を促進し火災に強い都市を形成するため、準防火地域を指定するものである。

2 地区の概要と上位計画の位置付け

(1) 地区の概要

小幡・清住土地区画整理事業区域は、JR宇都宮駅から約2.0km、本市の中心市街地の北西に位置しており、現況は、狭い道路や行き止まり道路が多く、従来からの土地利用形態が残る住居や商業、工業などが混在し、老朽家屋が多く立地するなど、防災面や地区住民の生活環境の課題が多い地区である。

そのような中、現状での市街地形態を生かしつつ、都市計画道路等の整備・改良、土地利用と合わせて、老朽家屋の整備改善を一体的に行う土地区画整理事業を実施し、中心市街地の活性化に寄与する都心業務地・居住地にふさわしい基盤の整備により、安全・安心な住環境を有するまちづくりが進められている。

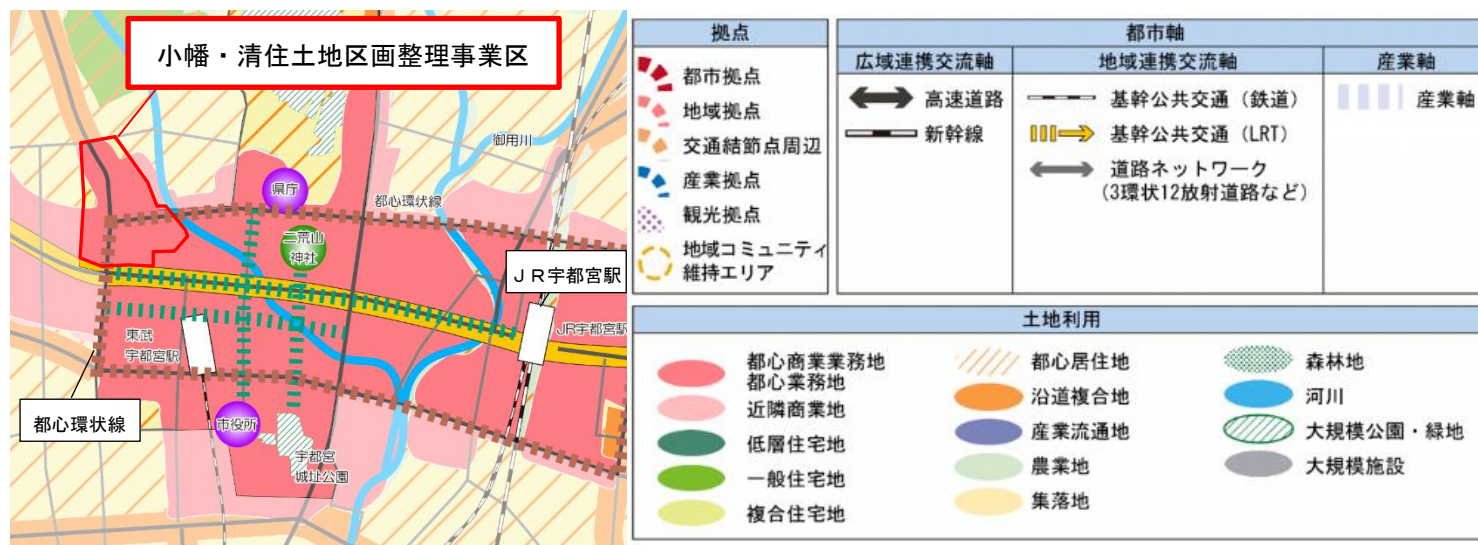
(2) 上位計画の位置付け

宇都宮市都市計画マスタープラン：

小幡・清住地区では、土地区画整理事業の推進により、都市計画道路など都市基盤の充実を図り、まちなか居住を促進する安全で快適な居住環境を形成するとしている。

また、当該地区の土地利用については、都心商業業務地、都心業務地、都心居住地として位置付けている。

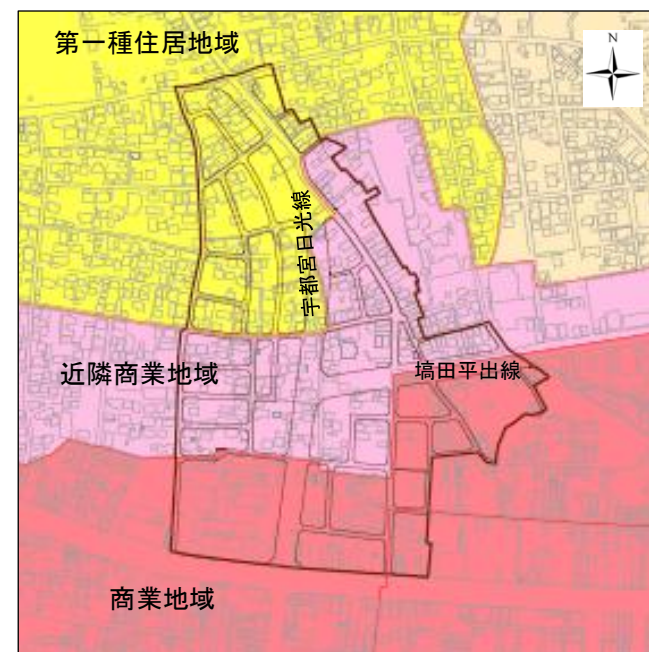
■地域整備方針図（宇都宮市都市計画マスタープラン）



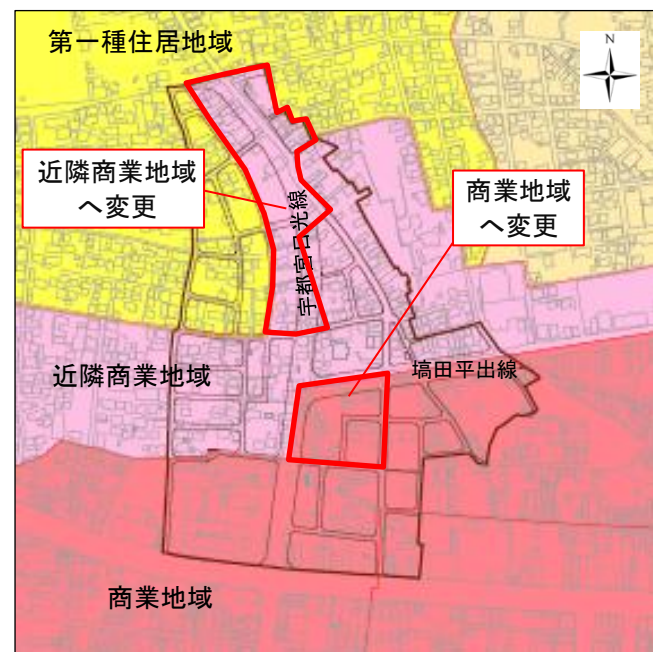
3 用途地域の変更の理由

土地区画整理事業による都市基盤整備の進展に伴い、中心市街地にふさわしい土地利用を鑑み都心環状線（宇都宮日光線、塙田平出線）の内側を「商業地域」に、宇都宮日光線の沿線を「近隣商業地域」に変更する。また、後背地の住宅地については住環境を保護するため、現在指定されている「第一種住居地域」を継承するものである。

■変更前の用途地域



■変更後の用途地域



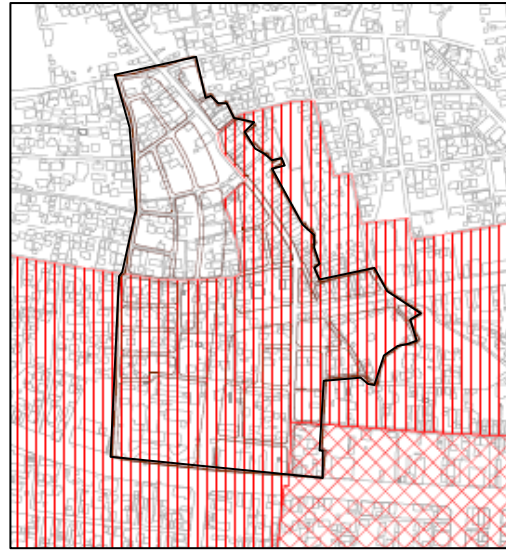
■用途地域と建築物の制限の例（○：立地可能 その他記載内容は立地条件）

| 用途地域 | 住宅・共同住宅等 | 店舗等 | 事務所等 |
|----------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|
| 第一種住居地域 (建ぺい率60%、 容積率200%) | | ○ ・店舗等の床面積 3,000㎡以下 | ○ ・事務所等の床面積 3,000㎡以下 |
| 近隣商業地域 (建ぺい率80%、 容積率200%) | ○ ・制限なし | ○ ・制限なし | ○ ・制限なし |
| 商業地域 (建ぺい率80%、 容積率400%) | | | |

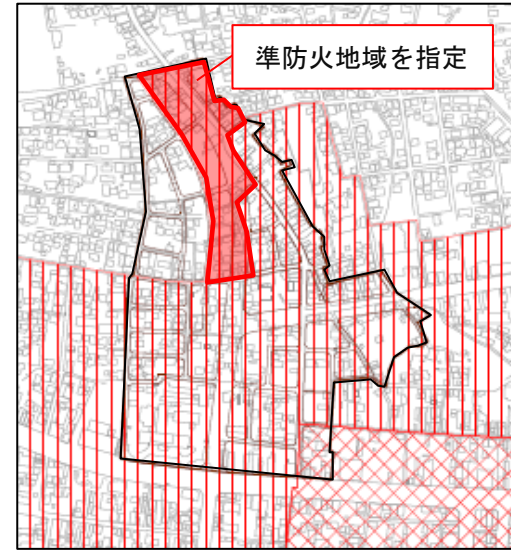
4 準防火地域の変更の理由

用途地域の変更に伴い、近隣商業地域（容積率200%，建ぺい率80%）に指定する地域において、都市防災上の観点から市街地の不燃化を促進し火災に強い都市を形成するため、準防火地域を指定するものである。

■変更前の準防火地域



■変更後の準防火地域



■準防火地域の主な制限内容

| 延床面積 地上階数 | 500㎡以下 | 500㎡超 1500㎡以下 | 1500㎡超 |
|-----------------|--|------------------|--------|
| 4階以上 | ①耐火建築物 又は ②延焼防止建築物 | | |
| 3階以上 | ①準耐火建築物 又は ②準延焼防止建築物 | | |
| 2階以下 (木造に限る) | ①外壁等を防火構造、外部開口部を防火設備 又は ②周囲への延焼リスクを低減できる建築物 | | |
| 2階以下 (木造を除く) | ①外壁開口部を防火設備 又は ②周囲への延焼リスクを低減できる建築物 | | |

5 スケジュール

