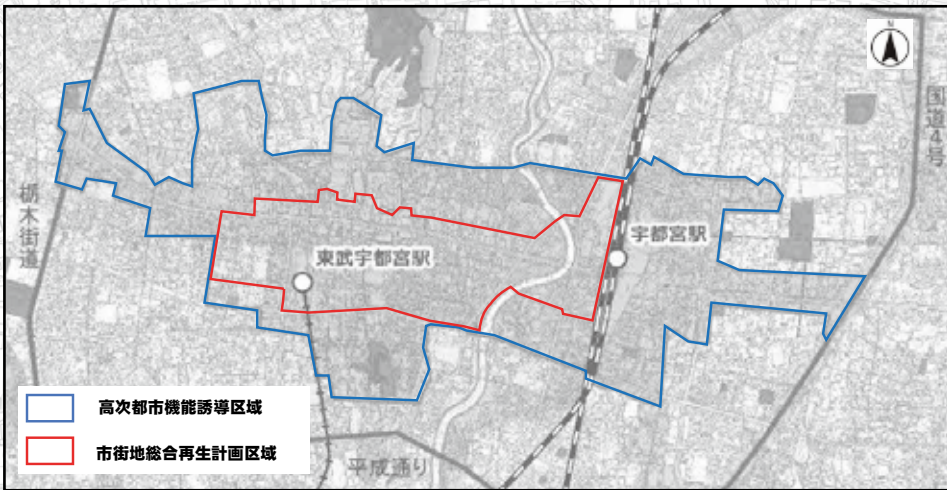


交通未来都市うつのみや

# うつのみやの 再開発

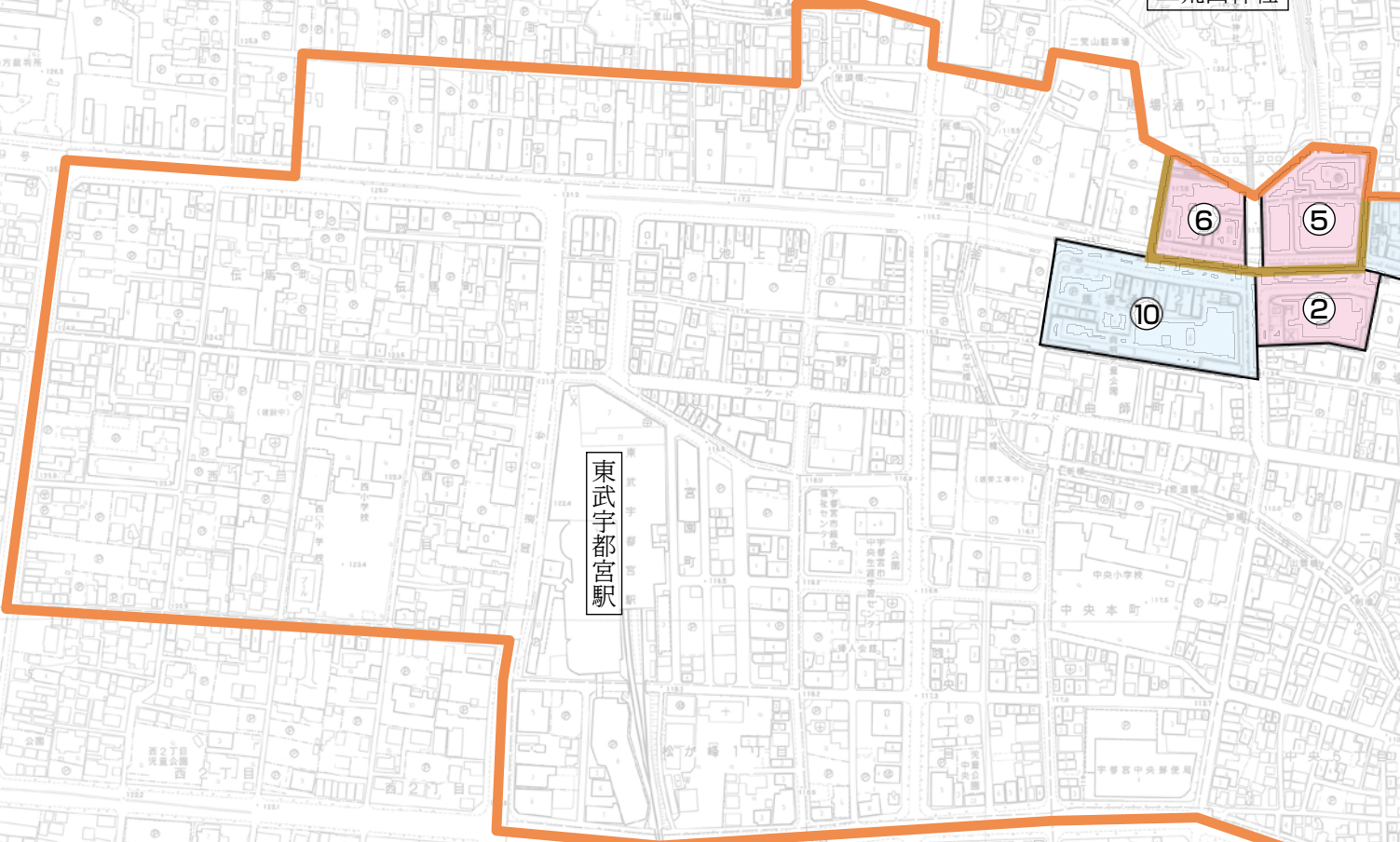
暮らしやすく魅力のある  
都市空間を形成するために



# 市街地再開発事業 位置図

栃木県庁

二荒山神社



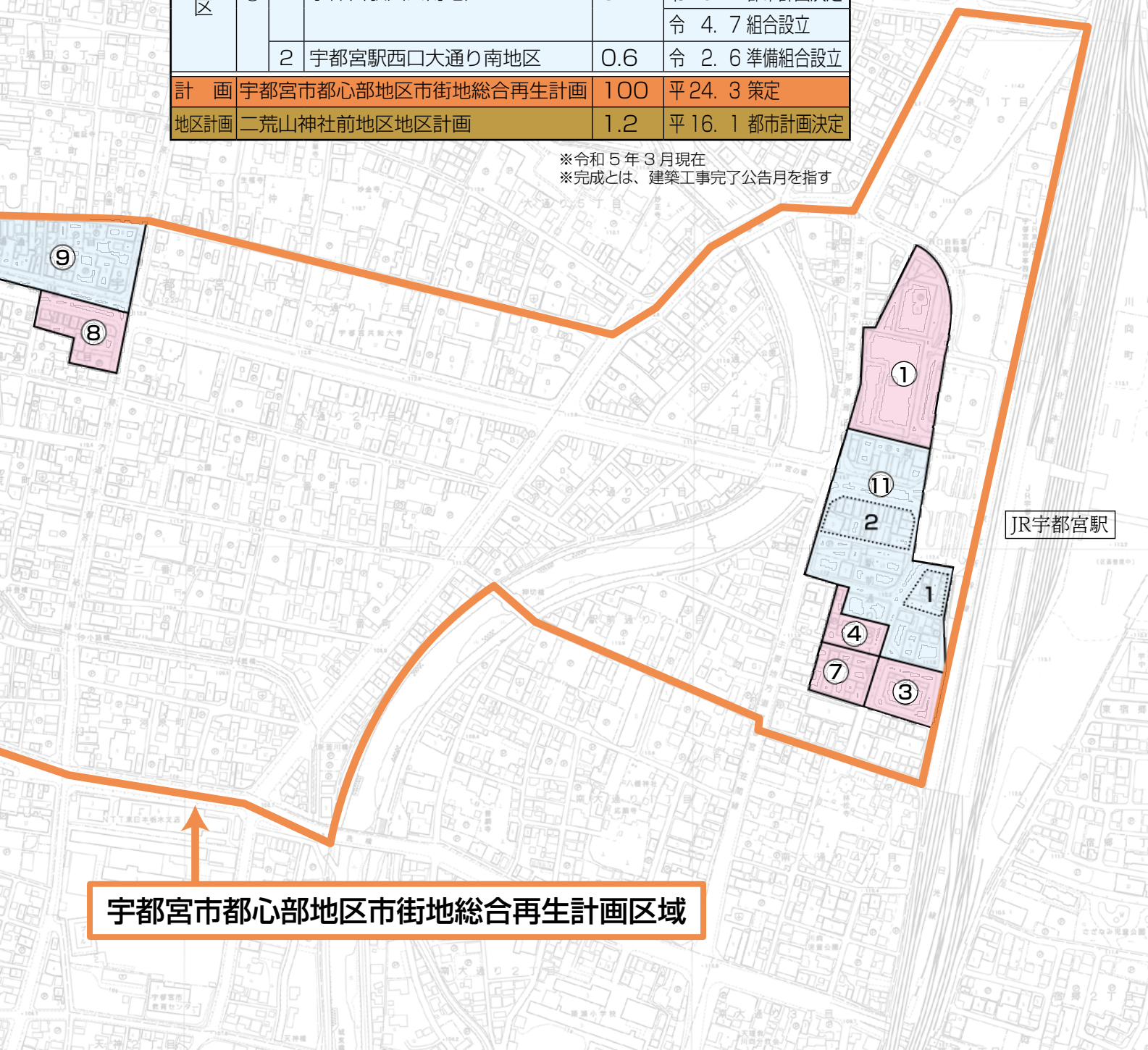
東武宇都宮駅

宇都宮市役所

	地区名	面積 ha	備考
完了地区	① 宇都宮駅西口第一地区	1.7	平 2.10 完成
	② 宇都宮相生地区	0.54	平 9. 3 完成
	③ 宇都宮駅西口第四C地区	0.4	平 12.10 完成
	④ // 第四A地区	0.21	平 17. 6 完成
	⑤ 宇都宮馬場通り中央地区	0.66	平 19. 7 完成
	⑥ 宇都宮馬場通り西地区	0.43	平 22.10 完成
	⑦ 宇都宮駅西口第四B地区	0.3	平 23. 2 完成
	⑧ 大手地区	0.4	平 31. 1 完成
事業検討地区	⑨ 千手・宮島地区	1.0	平 18. 7 準備組合設立
	⑩ バンバ地区	1.28	平 23. 4 準備組合設立
	宇都宮駅西口地区	2.2	平 24. 1 協議会設立
	⑪ 1 宇都宮駅西口南地区	0.2	平 30.12 準備組合設立
			令 3. 4 都市計画決定 令 4. 7 組合設立
2 宇都宮駅西口大通り南地区	0.6	令 2. 6 準備組合設立	
計 画	宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画	100	平 24. 3 策定
地区計画	二荒山神社前地区地区計画	1.2	平 16. 1 都市計画決定



※令和 5 年 3 月現在  
 ※完成とは、建築工事完了公告月を指す



JR宇都宮駅

宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域

# 宇都宮の市街地再開発事業

本市の中心市街地は、古くから二荒山神社の門前町や宇都宮城の城下町として栄え、長い歴史の中で伝統や文化を育むとともに、近年においては、商業や業務などの多様な都市機能が集積し、栃木県の政治・文化の中心として発展してきました。

しかしながら、大規模集客施設や人口の郊外流出に伴う都市機能の拡散により、商業の衰退が急速に進むとともに低未利用地が増加するなど、中心市街地の再生が喫緊の課題となっております。

このようなことから、本市では、一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的整備方針や整備手法等を定めた「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」に基づき、二荒山神社周辺やJ R宇都宮駅西口周辺において、市街地再開発事業による高次な都市機能の集積や都心居住の促進に取り組んでいます。

二荒山神社周辺	J R宇都宮駅西口周辺
平成元年3月 「バンバ地区再開発基本計画」策定	昭和56年3月 「宇都宮駅西口周辺整備審議会」の答申 (以下、宇都宮駅を略)
平成元年3月 「宇都宮相生地区再開発推進計画」作成	昭和57年8月 「西口地区まちづくり研究会」発足
平成2年3月 「大手地区再開発基本計画」策定	昭和58年11月 「西口地区再開発準備会」設立
平成3年3月 「大手地区再開発推進計画」作成	昭和60年3月 「西口地区再開発基本計画」策定(施行地区面積 6.6ha)
平成3年6月 「宇都宮相生地区再開発準備組合」設立	昭和61年3月 「西口地区再開発推進計画」作成
平成7年3月 「馬場通り中央地区再開発基本計画」策定	「西口第一地区準備組合」設立
平成8年3月 「馬場通り中央地区再開発推進計画」作成	平成2年10月 「西口第一地区第一種市街地再開発事業」完了
平成8年10月 「宇都宮馬場通り中央地区再開発準備組合」設立	平成3年8月 「西口第四B地区再開発準備組合」設立
平成9年3月 「宇都宮相生地区第一種市街地再開発事業」完了	平成8年4月 「西口第四C地区再開発準備組合」設立
平成10年3月 「千手・宮島地区再開発基本計画」策定	平成11月3月 「西口周辺地区市街地総合再生計画」策定
平成11年3月 「千手・宮島地区再開発推進計画」作成	平成12年10月 「西口第四C地区第一種市街地再開発事業」完了
平成17年7月 「宇都宮馬場通り西地区再開発準備組合」設立	平成13年4月 「西口第四A地区再開発準備組合」設立
平成18年7月 「宇都宮千手・宮島地区再開発準備組合」設立	平成17年5月 「西口第四A地区第一種市街地再開発事業」完了
平成19年3月 「宇都宮大手地区再開発準備組合」設立	平成23年3月 「西口第四B地区第一種市街地再開発事業」完了
平成19年7月 「宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業」完了	平成24年1月 「J R宇都宮駅西口地区まちづくり協議会」設立
平成22年12月 「宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業」完了	平成30年12月 「西口南地区市街地再開発準備組合」設立
平成23年4月 「バンバ地区市街地再開発準備組合」設立	令和2年6月 「西口大通り南地区市街地再開発準備組合」設立
平成31年1月 「宇都宮大手地区第一種市街地再開発事業」完了	令和4年7月 「西口南地区市街地再開発組合」設立
令和4年2月 「都心部まちづくりビジョン」策定	

# 完了地区

## ①宇都宮駅西口第一地区



事業名	宇都宮駅西口第一地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮駅西口第一地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市駅前通り1丁目4番6号			
事業規模	地区面積	1.7ha	建ぺい率	80%
	敷地面積	10,029㎡	延床面積	78,280㎡
	建築面積	7,970㎡	容積率	650%
	建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
	階数	地下1階、地上11階建		
	総事業費	17,463百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業</li> <li>●飲食、スポーツ、映画館</li> <li>●公共公益（市保健センター）</li> <li>●駐車場 470台、駐輪場</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：21、借地権者：15			
権利変換方式	全員同意による特則型（保留床処分方式）			
事業の経過	準備組合設立	昭和61年3月		
	都市計画決定	昭和62年10月		
	組合設立認可	昭和63年2月		
	権変計画認可	昭和63年9月		
	工事着工	昭和63年11月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成2年10月		

# 完了地区

## ②宇都宮相生地区



事業名	宇都宮相生地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮相生地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市馬場通り3丁目1番1号			
事業規模	地区面積	0.54ha	建ぺい率	81%
	敷地面積	3,140㎡	延床面積	25,210㎡
	建築面積	2,540㎡	容積率	700%
	建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ほか		
	階数	地下2階、地上10階建		
	総事業費	7,998百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業</li> <li>●神社、交番</li> <li>●駐車場 150台、駐輪場</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：17、借地権者：6			
権利変換方式	全員同意による特則型（共同ビル方式）			
事業の経過	準備組合設立	平成3年6月		
	都市計画決定	平成6年1月		
	組合設立認可	平成6年6月		
	権変計画認可	平成7年4月		
	工事着工	平成7年5月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成9年3月		

# 完了地区

## ③宇都宮駅西口第四C地区



事業名	宇都宮駅西口第四C地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮駅西口第四C地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市駅前通り3丁目7番1号			
事業規模	地区面積	0.4ha	建ぺい率	44%
	敷地面積	2,570㎡	延床面積	20,109㎡
	建築面積	1,118㎡	容積率	550%
	建物構造	鉄筋コンクリート造		
	階数	地下1階、地上23階建		
	総事業費	5,064百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅 168戸</li> <li>●駐車場 168台</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：5、借地権者：4			
権利変換方式	全員同意による特別型（保留床処分方式）			
事業の経過	準備組合設立	平成8年4月		
	都市計画決定	平成9年1月		
	組合設立認可	平成10年1月		
	権変計画認可	平成10年8月		
	工事着工	平成10年10月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成12年10月		

# 完了地区

## ④宇都宮駅西口第四A地区



事業名	宇都宮駅西口第四A地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮駅西口第四A地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市駅前通り3丁目5番12号			
事業規模	地区面積	0.21ha	建ぺい率	50%
	敷地面積	1,560㎡	延床面積	8,540㎡
	建築面積	783㎡	容積率	463%
	建物構造	鉄骨造		
	階数	地上14階建		
	総事業費	2,395百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ホテル</li> <li>●駐車場 89台</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：12、借地権者：1			
権利変換方式	都市再開発法第111条特則型（地上権非設定型）			
事業の経過	準備組合設立	平成13年4月		
	都市計画決定	平成15年7月		
	組合設立認可	平成15年12月		
	権変計画認可	平成16年3月		
	工事着工	平成16年4月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成17年6月		



# 完了地区

## ⑤宇都宮馬場通り中央地区



事業名	宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮馬場通り中央地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市馬場通り4丁目1番1号			
事業規模	地区面積	0.66ha	建ぺい率	87%
	敷地面積	3,860㎡	延床面積	24,628㎡
	建築面積	3,361㎡	容積率	510%
	建物構造	鉄骨造		
	階数	地上8階建		
	総事業費	6,613百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業</li> <li>●業務</li> <li>●公共公益（市民プラザ）</li> <li>●駐車場 256台</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：7、借地権者：13			
権利変換方式	都市再開発法第111条特別型（地上権非設定型）			
事業の経過	準備組合設立	平成8年10月		
	都市計画決定	平成16年1月		
	組合設立認可	平成17年3月		
	権変計画認可	平成17年12月		
	工事着工	平成18年4月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成19年7月		

# 完了地区

## ⑥宇都宮馬場通り西地区



事業名	宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮馬場通り西地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市馬場通り1丁目1番1号			
事業規模	地区面積	0.43ha	建ぺい率	72%
	敷地面積	2,267㎡	延床面積	22,328㎡
	建築面積	1,621㎡	容積率	700%
	建物構造	鉄筋コンクリート造		
	階数	地下1階、地上24階建		
	総事業費	7,761百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅 165戸</li> <li>●店舗</li> <li>●事務所</li> <li>●駐車場 185台</li> </ul>			
従前権利者	土地権利者：5、借地権者：1			
権利変換方式	全員同意による特則型（保留床処分方式）			
事業の経過	準備組合設立	平成17年7月		
	都市計画決定	平成18年3月		
	組合設立認可	平成19年3月		
	権変計画認可	平成20年2月		
	工事着工	平成20年12月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成22年10月		

# 完了地区

## ⑦宇都宮駅西口第四B地区



事業名	宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮駅西口第四B地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市駅前通り3丁目6番5号、9号			
事業規模	地区面積	0.3ha	建ぺい率	57%
	建築面積	1,289㎡	容積率	550%
		住宅	ホテル	計
	敷地面積	1,135㎡	1,135㎡	2,270㎡
	延床面積	9,521㎡	7,322㎡	16,843㎡
	建物構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
	階数	地下1階、地上18階建	地上14階	
	総事業費	4,890百万円		
建物用途	●住宅 86戸 ●ホテル ●店舗 ●駐車場 (住宅 88台、ホテル 72台)			
従前権利者	土地権利者：8、借地権者：4			
権利変換方式	全員同意による特則型（保留床処分方式）			
事業の経過	準備組合設立	平成3年8月		
	都市計画決定	平成19年11月		
	組合設立認可	平成20年5月		
	権変計画認可	平成21年2月		
	工事着工	平成21年7月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成22年11月(ホテル棟) 平成23年2月(住宅棟)		

# 完了地区

## ⑧宇都宮大手地区



事業名	宇都宮大手地区第一種市街地再開発事業			
事業施行者	宇都宮大手地区市街地再開発組合			
所在地	宇都宮市馬場通り3丁目4番7号			
事業規模	地区面積	0.4ha	建ぺい率	59%
	敷地面積	2,640㎡	延床面積	29,410㎡
	建築面積	1,550㎡	容積率	749%
	建物構造	鉄筋コンクリート造ほか		
	階数	地下1階、地上31階建		
	総事業費	11,169百万円		
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業</li> <li>●業務</li> <li>●住宅 237戸</li> <li>●駐車場 244台</li> </ul>			
従前権利者	土地所有者：17名			
権利変換方式	全員同意による特則型（保留床処分方式）			
事業の経過	準備組合設立	平成19年3月		
	都市計画決定	平成25年8月		
	組合設立認可	平成26年3月		
	権変計画認可	平成27年8月		
	工事着工	平成28年2月		
	工事竣工 (建築工事完了公告)	平成31年1月		

# 都心部地区市街地再生の基本方針

## ●都心部地区の目標

“賑わいと歴史，文化，暮らしやすさが一体となった”市民自らが  
愉しみ，誇れる宇都宮都心部の再生

## ●基本コンセプト

歩いて楽しいまち  
愉しく豊かに暮らせるまち  
人と環境にやさしいまち

## ●地区整備の基本方針

- 1 二核二軸の都市構造の明確化による都心機能強化の促進



- 2 都市基盤施設の整備や老朽建物の更新を促すなど災害に強い市街地形成の推進



- 3 適切な交通施設整備と交通結節機能の強化による，徒歩や自転車でまちを愉しめる都心部の環境づくりの推進



- 4 豊かなライフスタイルを実現するための居住環境整備と都心居住の促進



- 5 親水性や街路樹・公園・庭木等の花や緑を活かした，潤いを身近に感じる都心空間や街並み景観の形成



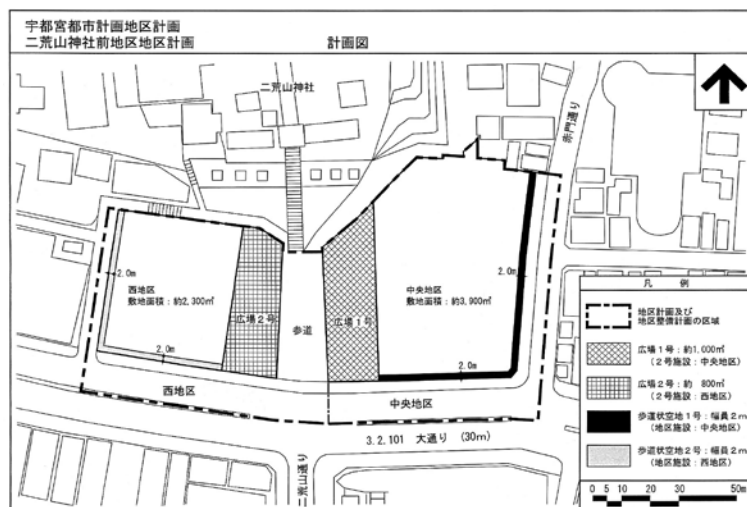
- 6 まちの課題を解決していく「まちづくり」とまちの資源を最大限活用する「まちづかい」が一体となった都心部地区の再生の推進



## 二荒山神社前地区・地区計画

宇都宮市都市計画マスタープラン（平成12年12月）において、二荒山神社前地区が存する中央地域は、栃木県の政治・経済・文化の中心として一層の発展を目指すため、その中核を担う地域として、より高度な都市機能の拡充強化を図ることが求められています。

また、宇都宮市都心部グランドデザイン（平成14年8月）において、本地区が存する「センターコア」は、高次な都市機能を備えた賑わいと多様性のあるまちの実現に向け、魅力ある都心部の形成をリードする中心地区と位置づけられ、賑わいの拠点として、商業機能・交流機能の充実および市民サービス機能・住居機能等の集積を図ることが求められています。このような位置づけのもと、都心部全体の活性化を図るための先導的な機能を整備する地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、宇都宮市の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、平成16年1月に本地区計画を定めました。



地区計画により位置付けた拠点広場

# 再開発事業とは

## ● 目的

市街地再開発事業とは、中心市街地において、老朽化した建物が密集し、道路が狭いなど生活環境が悪化していたり、有効な土地利用が図られていない地区で、土地の共同化と高度利用を図り、空地を確保しながら耐火建築物を整備するとともに、道路等の公共施設の整備を行うことにより、安全で快適な都市環境を創出するものです。

(図1 参照)

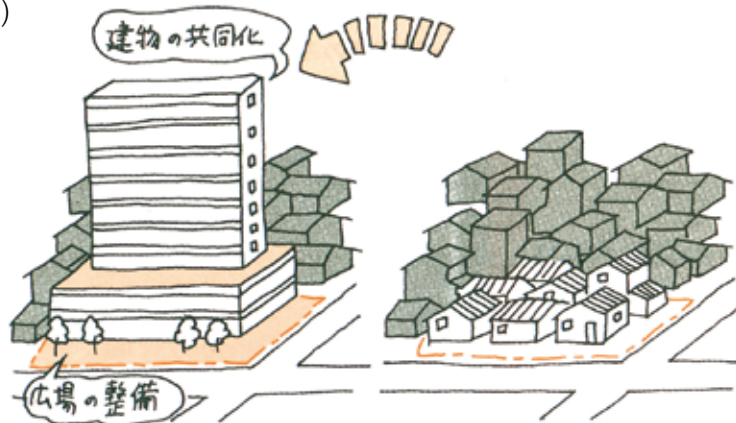


図1 事業の目的

(社団法人 全国市街地再開発協会「図解 市街地再開発事業」より)

## ● 事業のしくみ

市街地再開発事業は、「権利者」、「デベロッパー・テナント」、「地方公共団体」の3者により、成り立っています。

権利者は、現在所有している土地を提供しそこに新しいビルを建てます。次に、従前資産に見合った新しいビルの床（権利床）を取得します。高度利用を図っているため、権利床以外に余分な床（保留床）が生み出されます。この床をデベロッパーなどに売却することにより、新しいビルの建設資金など事業に必要な資金を生み出します。

また、地方公共団体は、まちづくりのための補助金や道路などを整備するための負担金を支払い、再開発事業を支援します。(図2 参照)

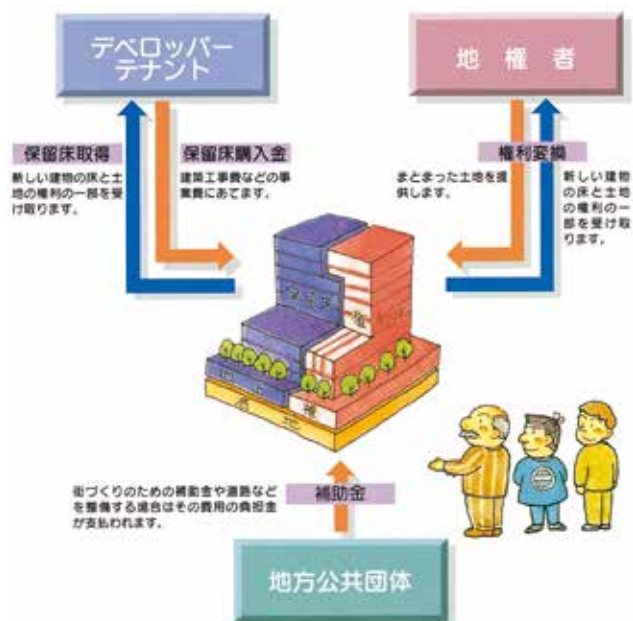


図2 事業のしくみ

(社団法人 全国市街地再開発協会「民間による市街地再開発事業のあらまし」より)

住めば  
愉快だ  
宇都宮

UTSUNOMIYA

宇都宮市都市整備部  
市街地整備課再開発室

〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

TEL028(632)2570



再生紙を使用しています