

宇都宮都市計画高度利用地区の変更

大手地区

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第一地区)	約 2.2ha	$\frac{6.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{6}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第三地区)	約 0.17ha	$\frac{7.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{5}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (相生地区)	約 0.54ha	$\frac{7.0}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{7}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 C 地区)	約 0.4ha	$\frac{5.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{5}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	敷地の最低規模 500 m ² 以上
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 A 地区)	約 0.21ha	$\frac{6.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{7}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (馬場通り中央地区)	約 0.7ha	$\frac{7.0}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{7}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (馬場通り西地区)	約 0.4ha	$\frac{7.0}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{7}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 B 地区)	約 0.3ha	$\frac{5.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{5}{1.0}$ 以下	200 m ² 以上	敷地の最低規模 500 m ² 以上
高度利用地区 (大手地区)	約 0.4ha	$\frac{7.5}{1.0}$ 以下	$\frac{2.0}{1.0}$ 以上	$\frac{5}{1.0}$ 以下	200 m²以上	敷地の最低規模 500 m²以上
計	約 5.32ha					

注) ただし、建築物の建築面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。

「位置、区域及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

[理由書]

市街地再開発事業に関連して、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、本案のように変更しようとするものである。

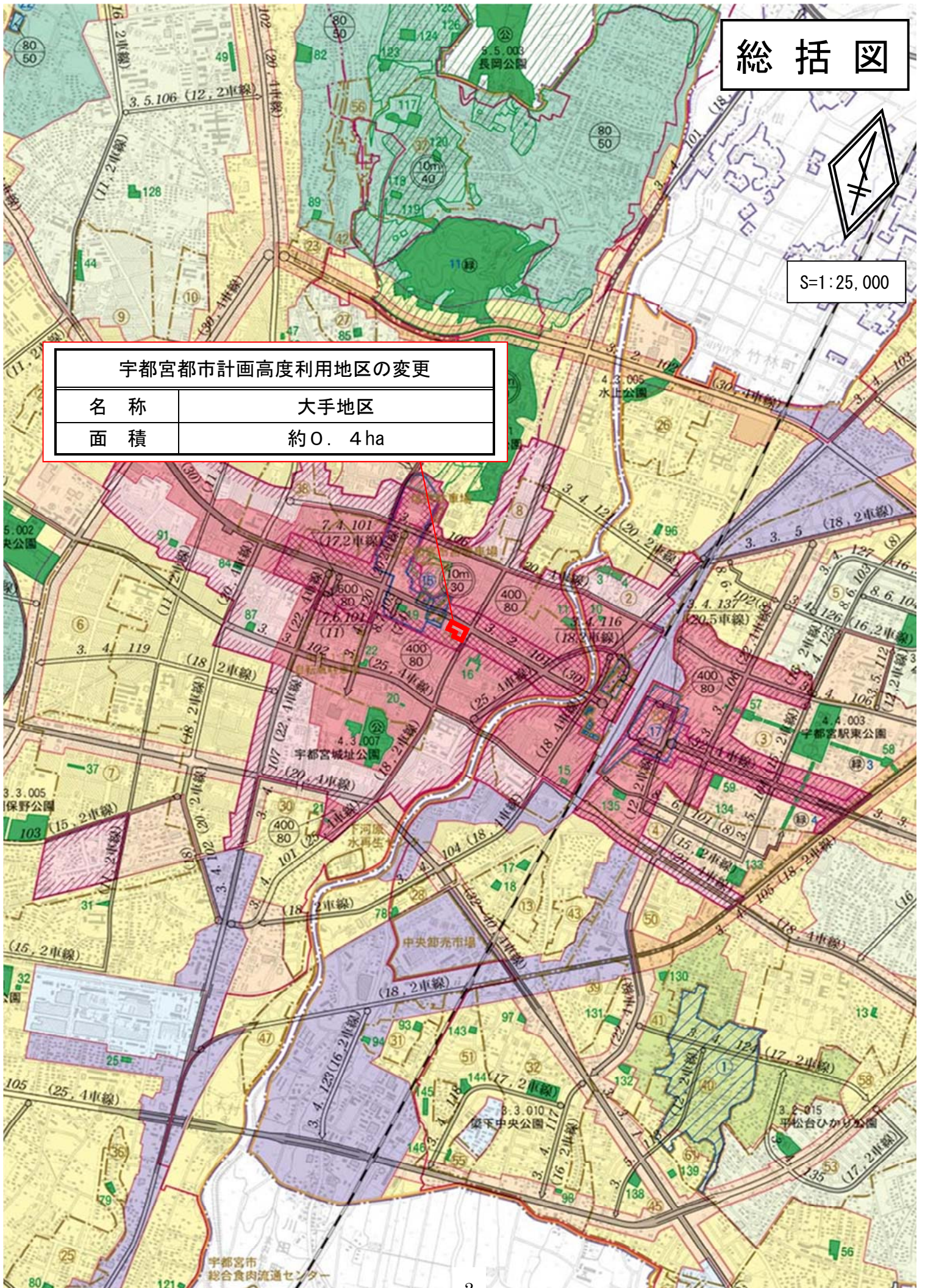
総括図



S=1:25,000

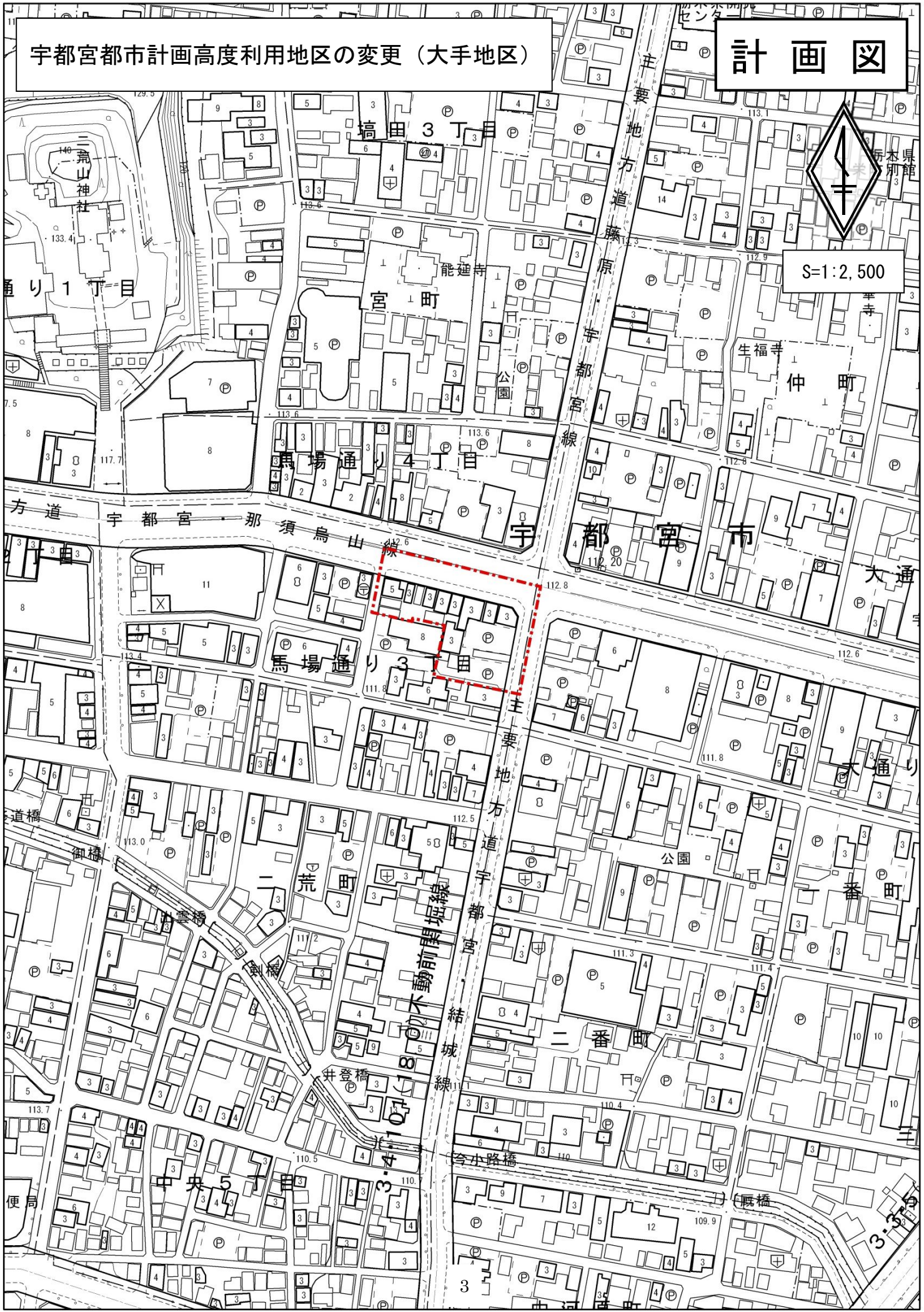
宇都宮都市計画高度利用地区の変更

名称	大手地区
面積	約0.4ha



宇都宮都市計画高度利用地区の変更（大手地区）

計画図

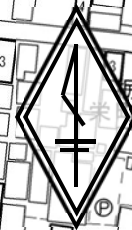


S=1:2,500

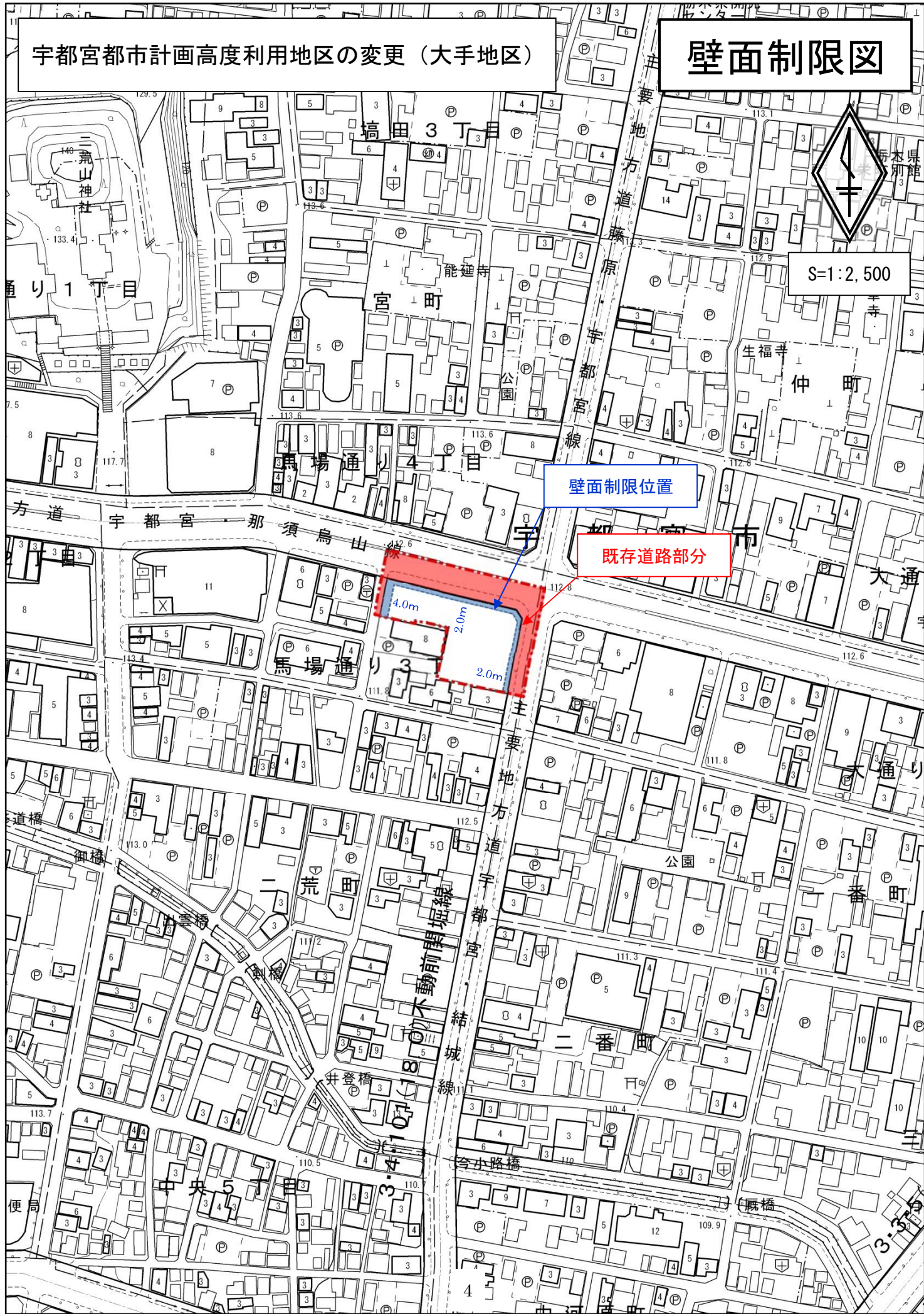


宇都宮都市計画高度利用地区の変更（大手地区）

壁面制限図

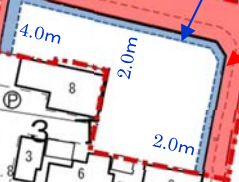


S=1:2,500



壁面制限位置

既存道路部分



宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定

大手地区第一種市街地再開発事業

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定（宇都宮市決定）

都市計画大手地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

（ ）内は全幅員を表す。

名 称		大手地区第一種市街地再開発事業				
面 積		約 0.4ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	3・2・101 号 大通り	約 15m (約 30m)	約 90m	都市計画道路 整備済
			3・4・101 号 不動前関掘線	約 9m (約 18m)	約 60m	都市計画道路 整備済
	区画道路	市道 43 号線	約 3m (約 6m)	約 40m	既存市道整備済	
	下水道		公共下水道整備済			
	その他の公共施設		名 称	面 積	備 考	
		—	—	—		
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約 1,800 m ²	約 27,800 m ² 容積対象面積 (19,700 m ²)	約 7/10	約 75/10	商業・業務施設, 住宅, 駐車場	
	備 考					
	<p>(1) 高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度 75/10 ・容積率の最低限度 20/10 ・建ぺい率の最高限度 5/10 <p>ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築面積の最低限度 200 m² ・敷地の最低規模 500 m² ・壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。 <p>(2) 駐車台数 約 240 台</p>					
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画			
	約 2,600 m ²		壁面後退を行い、快適な歩行者空間を確保する。			
住宅建設の目標	戸 数		備 考			
	約 230 戸		一戸あたりの平均規模 約 76 m ²			

容積率について、敷地面積と延べ床面積を四捨五入して表記することにより、最高限度をこえた数値となるが、事業では、最高限度を超えないものとする。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

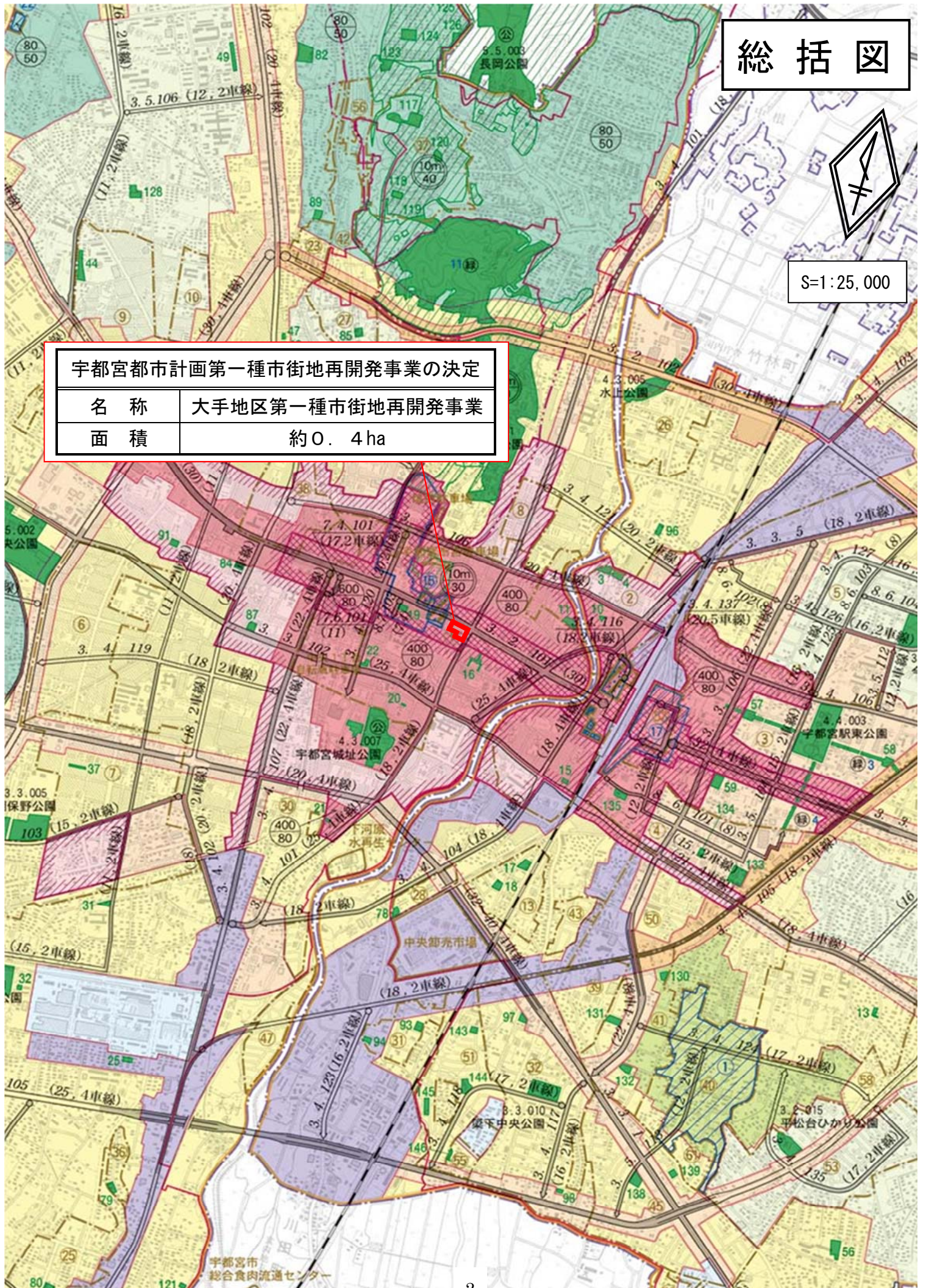
理由:本地区における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため本案のように都市計画を決定するものである。

総括図



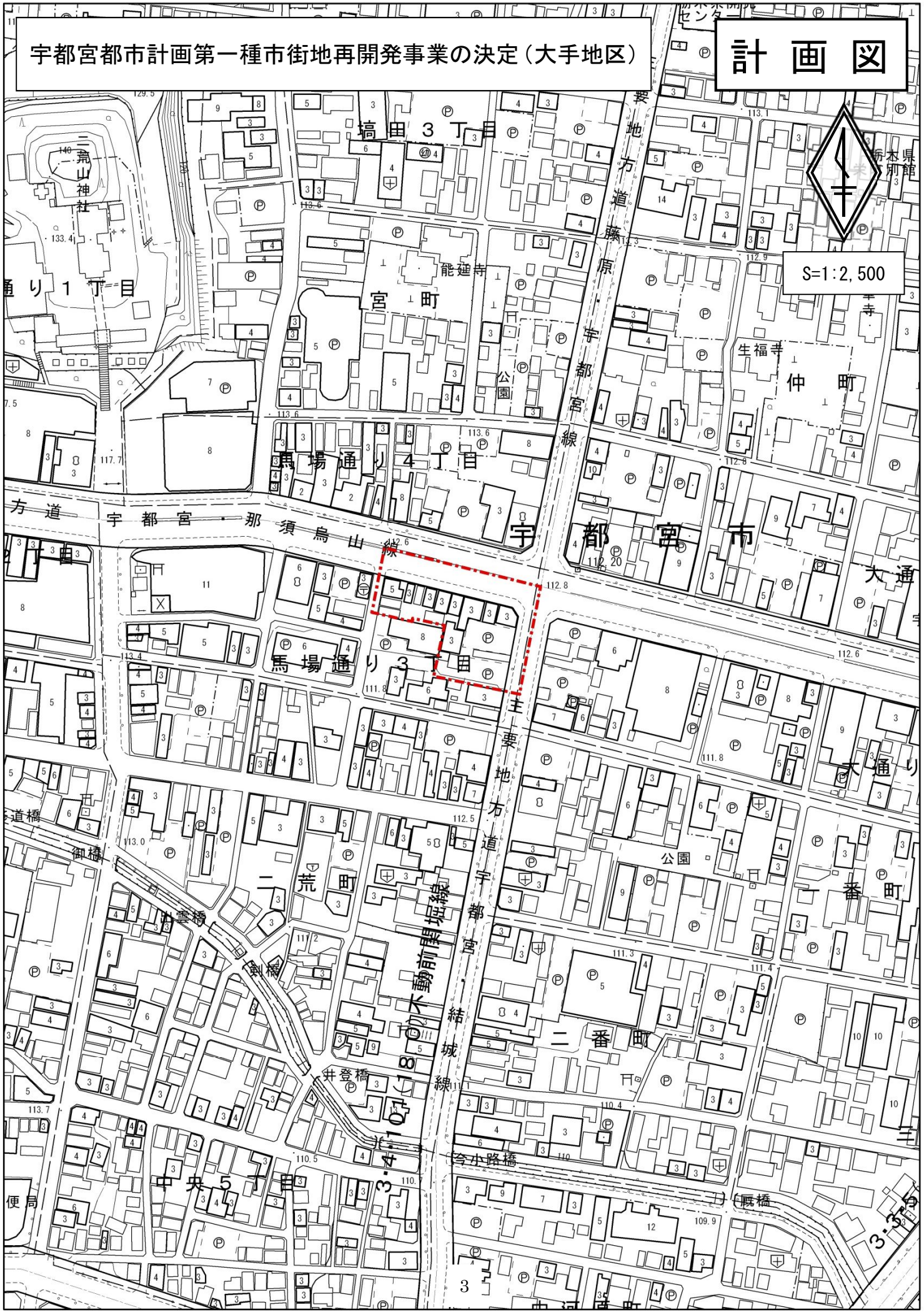
S=1:25,000

宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定	
名称	大手地区第一種市街地再開発事業
面積	約0.4ha



宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定(大手地区)

計画図



S=1:2,500



高田3丁目

宮1町

馬場通り4丁目

馬場通り3丁目

荒町

中央5丁目

宇都宮市

生福寺

仲町

大通

大通

番町

公園

二番町

不動前線

結城線

今小路橋

概橋

通り1丁目

方道

道橋

便局

栃木県別館

寺

大通

大通

番町

3-3-5

市街地再開発事業（大手地区）に関する都市計画案について

議案第1号 宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

議案第2号 宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定（宇都宮市決定）

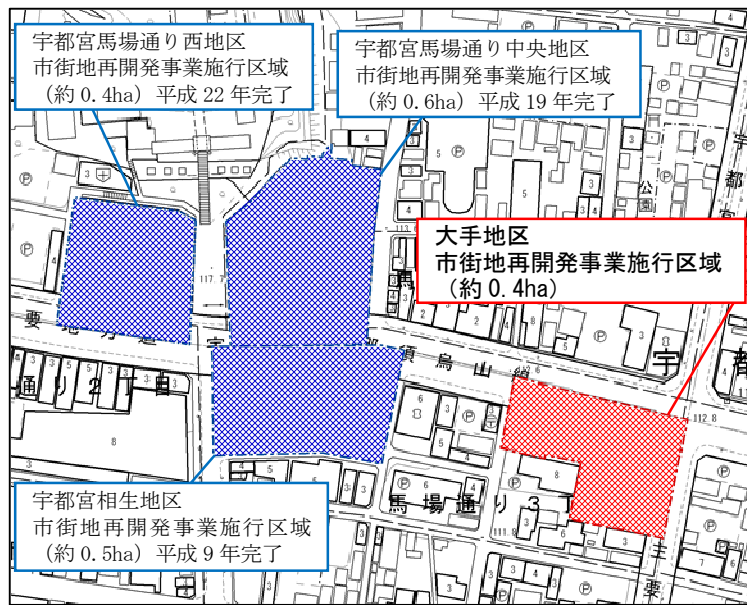
「大手地区第一種市街地再開発事業」

1. 地区の位置

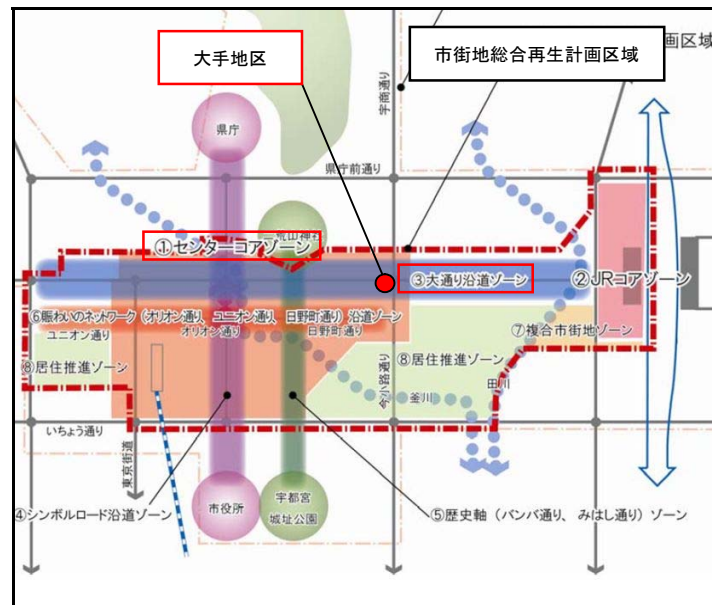
当地区は、JR 宇都宮駅から西に約1 km、都市計画道路3・2・101号大通り（主要地方道 宇都宮・那須烏山線）と都市計画道路3・4・101号不動前関掘線（主要地方道 宇都宮・結城線）との交差点の南西角に位置している。また、平成24年3月に策定した「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」において、宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域内に位置している。

当地区近隣では、「相生地区（宇都宮パルコ）」、「馬場通り中央地区（うつのみや表参道スクエア）」、「馬場通り西地区（シティタワー宇都宮）」において、再開発事業が完了するなど、中心市街地にふさわしい都市機能の集積を推進している。

■位置図



■宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画



2. 地区の現況

当地区は、昭和30年代に防火建築帯造成事業として建設されたビルが多く、既存建築物の老朽化が進むとともに、土地の有効利用が十分に図れていない状況にあり、防災上、都市景観上、早期改善が望まれている。

そのような中、市街地再開発事業の実施に向け、昭和63年に準備会を設立、平成19年3月に宇都宮大手地区市街地再開発準備組合が設立され、平成25年3月に準備組合と参加組合員予定者（3者）により「組合参加に関する覚書」を締結し、活動を推進しているところである。

3. 都市計画決定の主旨

都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的に、都心拠点にふさわしい住宅、商業・業務施設等を配置した施設建築物を整備するため、大手地区において高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を都市計画に定める。

4. 上位計画による位置づけ

総合計画（H20・3） 第5次宇都宮市	市街地再開発事業の促進	中心市街地の活性化や、安全・安心で快適な居住環境を整備するため、市街地再開発事業を促進する。
マスタープラン（H22・4） 第2次宇都宮市都市計画	土地利用の方針	都市機能の更新と土地の高度利用を図り、中心市街地活性化などの取り組みと連携しながら、商業業務機能の集積を図り、宇都宮市の核となる地区として公共交通の結節点である JR 宇都宮駅や大通り周辺に配置する。
	整備方針	市街地再開発事業等により、土地の高度利用を図りながら、建物の共同化や商業業務施設と公共施設との一体整備、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地の誘導を進める。
市街地総合再生計画（H24・3） 宇都宮市都心部地区	土地利用の考え方	「センターコアゾーン」は、宇都宮市の中心部としての顔を持つゾーンであり、核的な商業施設等の賑わい空間をベースとしながら、商業・業務・住居等の複合的な機能の集積を図ることとしており、「大通り沿道ゾーン」は、宇都宮のメインストリートとして、沿道の賑わいや風格が感じられるような土地利用を誘導し、中高層の市街地を形成する。 (大手地区は、「センターコアゾーン」及び「大通り沿道ゾーン」に位置づけられている)
	大手地区市街地再開発事業の推進	大手地区では、市街地再開発事業により商業・業務・住宅等の導入を図り、都心機能強化と老朽建築物の更新を促すことで、災害に強い市街地形成の推進や都心居住の促進を図る。

5. 都市計画案の内容

○高度利用地区について

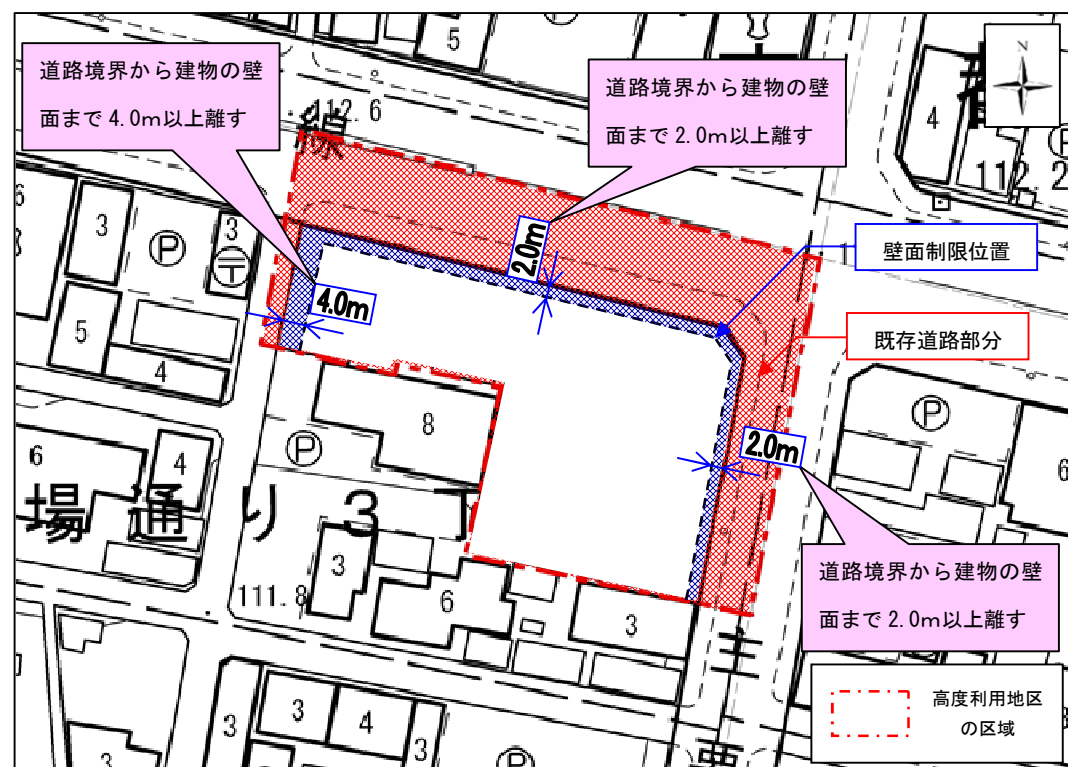
市街地再開発事業（大手地区）に関連して、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「大手地区、区域面積約0.4ha」について高度利用地区を定める。

高度利用地区で定める内容は下表のとおり。

内 容	
区域面積	約0.4ha
建築物の容積率の最高限度	750%以下
建築物の容積率の最低限度	200%以上
建築物の建ぺい率の最高限度	50%以下
建築物の建築面積の最低限度	200㎡以上
敷地面積の最低規模	500㎡以上
壁面の後退距離	大通りから2.0m以上
	不動前閑堀線から2.0m以上
	市道43号線から4.0m以上

■高度利用地区の区域と壁面の制限位置

高度利用地区の変更における区域と、壁面の制限位置は下図のとおり。



○第一種市街地再開発事業について

第一種市街地再開発事業で定める内容は下表のとおり。

内 容		
名 称	大手地区第一種市街地再開発事業	
面 積	約0.4ha	
建築物の整備	敷地面積	約2,600㎡
	建築面積	約1,800㎡
	建ぺい率	約70%
	延べ床面積 (容積率対象面積)	約27,800㎡ (約19,700㎡)
	容積率	約750%
	用 途	商業・業務, 住宅, 駐車場
	駐車台数	約240台
	住宅戸数	約230戸

■再開発事業の施行区域

市街地再開発事業の施行区域は下図のとおり。

