

事業計画書

(第三回変更(軽微)令和6年12月10日認可公告)

宇都宮駅西口南地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称 -----	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的 -----	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区 -----	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要 -----	3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間 -----	6
6. 資金計画 -----	7
7. 添付資料 -----	8
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
①施設建築物設計図	
②施設建築敷地の設計図	
③公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
宇都宮駅西口南地区
- (2) 事業の名称
宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
宇都宮駅西口南地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

JR 宇都宮駅西口周辺地区は、昭和 57 年の新幹線開通、昭和 58 年の駅西口広場の拡張整備、平成 2 年の駅ビル開業などにより大きく環境が変化してきた。また、当施行地区は宇都宮駅西口の駅前広場に面しており県都宇都宮の玄関口に位置している。しかしながら現況は敷地形状が細分化されており、老朽化した建物が目立ち、平面駐車場も存在しているなど、土地の高度利用や用途の転換、防災対策が遅れており、土地の利用状況が著しく不健全な状況にある。

(2) 事業の目的

当施行地区のある JR 宇都宮駅西口周辺では、平成 2 年の宇都宮駅西口第一地区をはじめとして、平成 12 年に宇都宮駅西口第四 C 地区、平成 17 年に宇都宮駅西口第四 A 地区、平成 23 年に宇都宮駅西口第四 B 地区が市街地再開発事業によって整備されてきたところである。

第 3 次宇都宮市都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）において、当地区は、都心商業業務地・都心業務地として、交通結節機能の強化、市街地再開発事業等による都市機能の更新、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出、本市の玄関口にふさわしい広域交流機能の導入検討と位置付けられている。

また、宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画（平成 24 年 3 月）において、再開発手法等を用いた建築物整備の支援を行うとされており、導入機能イメージとしては商業機能、住宅機能等とされ、想定される街づくり方策として市街地再開発事業が位置付けられるとともに、JR 宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想（平成 25 年 3 月）においても、整備に向けた基本方針として、市街地再開発事業の推進が掲げられている。

当事業では、これらの位置づけを踏まえ、立地特性を十分に生かした高度利用と都市機能の更新を行うとともに、都心居住の更なる促進や歩行者空間の整備と合わせた賑わいのある駅前空間を創出することにより、駅周辺、ひいては宇都宮市全体の活性化に寄与することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当施行地区は、JR 宇都宮駅西口駅前の南側に位置している。周辺では宇都宮駅西口第四 A 地区第一種市街地再開発事業や宇都宮駅西口第四 B 地区第一種市街地再開発事業によりホテルが整備されている。また、宇都宮駅西口第四 B 地区第一種市街地再開発事業や宇都宮駅西口第四 C 地区第一種市街地再開発事業により集合住宅が整備されている。

(2) 施行地区の位置図

別添書類 (1) の通り。

(3) 施行地区の区域

栃木県宇都宮市駅前通り三丁目 3 番

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

(4) 施行地区の区域図

別添書類 (2) の通り。

(5) 施行地区の面積

約 0.2 ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区の立地特性である駅前の利便性を活かし、高度利用を図りながら、低層部に商業施設、高層部に都市型住宅を導入する。

また、宇都宮の玄関口の顔づくりのため、景観や街並みに配慮したまちづくりを進めるとともに、施行地区に面する市道 8 号線、市道 9 号線、市道 105 号線沿いに 2m の壁面の後退線を設定することで、ゆとりある外部空間を創出し、防災性の向上を図るとともに、歩行者空間を十分に確保する等、ひとや環境に優しいまちづくりを進める。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

1 階から 3 階の低層部においては、駅からの視認性が高く、アプローチしやすい敷地北側に商業施設を配置し、敷地東側に住宅の共用部を配置する。一方、自動車入口を敷地西側の市道 8 号線とし、合理的な空間構成の実現を図る。

4 階から 20 階の高層部においては、様々なニーズに対応する住宅の専有部をできるだけ採光や通風、眺望を確保できるように効率的に配置するとともに、駅前のランドマーク性に配慮したデザインとする。

県都の玄関口である立地を意識し、建物外観の色彩や県産材である大谷石等の活用、サインデザインの統一など魅力的な景観形成を図る。

外周部道路に面した部分は建物のセットバックによって十分な歩行者空間を設ける。特に 1 階店舗は歩道と一体となった計画とすることで駅前の賑わいが連続するような空間づくりとし、2F、3F 店舗は外部テラスからのアプローチとし更なる賑わいを創出する。

その他、災害に強いまちづくりに寄与するため、帰宅困難者の受け入れや防災備蓄倉庫の整備、浸水対策などを行う。また、駅前広場から市道 8 号線に向けて緑のつながりを意識しながら 2F、3F テラスに緑化を計画する。

共生社会の実現に向けて、バリアフリーやわかりやすいサインデザインを行う。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率
約 1,300 m ²	約 800 m ²	約 13,370 m ² (うち容積対象約 8,920 m ²)	約 60%	約 700%

(ハ) 各階床面積表等

用途	住宅、商業、駐車場(102台)	
構造	鉄筋コンクリート造	
規模	地上20階、地下1階	
最高高さ	約80m	
階	用途	床面積
B1F	駐輪場・機械室	400 m ²
1F	住宅・商業	680 m ²
2F	住宅・商業	2,000 m ²
3F	商業・機械室	580 m ²
4F	住宅	570 m ²
5F	住宅	570 m ²
6F	住宅	570 m ²
7F	住宅	570 m ²
8F	住宅	570 m ²
9F	住宅	570 m ²
10F	住宅	570 m ²
11F	住宅	570 m ²
12F	住宅	570 m ²
13F	住宅	570 m ²
14F	住宅	570 m ²
15F	住宅	570 m ²
16F	住宅	570 m ²
17F	住宅	570 m ²
18F	住宅	570 m ²
19F	住宅	570 m ²
20F	住宅	570 m ²
RF	住宅	20 m ²
計	—	13,370 m ²

住宅建設の概要

分譲住宅

戸当たり専有面積	戸数	備考
20～40 m ² 台	4戸	区分所有
50 m ² 台	14戸	区分所有
70 m ² 台	57戸	区分所有
80 m ² 台	14戸	区分所有
90 m ² 超	12戸	区分所有
計	101戸	—

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

良好な都市環境形成に資する快適な歩行者空間を確保するため、壁面後退及び歩道状空地の整備を行う。

(ロ) 空地の整備

市道8号線、市道9号線、及び市道105号線沿いに歩行者用空地を設ける。特に市道8号線は樹木や足元の緑化、ポケットパークの整備、タワーパーキングの壁面緑化など緑のつながりを意識した整備を行う。

(ハ) 壁面後退

市道8号線、市道9号線、及び市道105号線沿いに2mの後退線を設定する。

(ニ) 交通動線

イ) 車の動線

駐車場については、敷地西側の市道8号線からの入出庫とする。

ロ) 人の動線

商業のエントランスを駅からのアプローチがしやすい北側、住宅のエントランスを東側とするなど、動線を分離して利用しやすくしている。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設の内容

※ () 内は現在の道路幅員

	種類	名称	幅員	延長	備考
道 路	区画道路	市道8号線	8.95m (8.95m)	約44m	整備済
	区画道路	市道9号線	2.0m (2.0m)	約51m	整備済
	区画道路	市道105号線	3.25m (3.25m)	約43m	整備済

(2) 設計図

添付書類(3)の通り。

5. 事業施行期間

事業施行期間 自 組合設立認可公告の日
至 令和8年12月28日

6. 資金計画

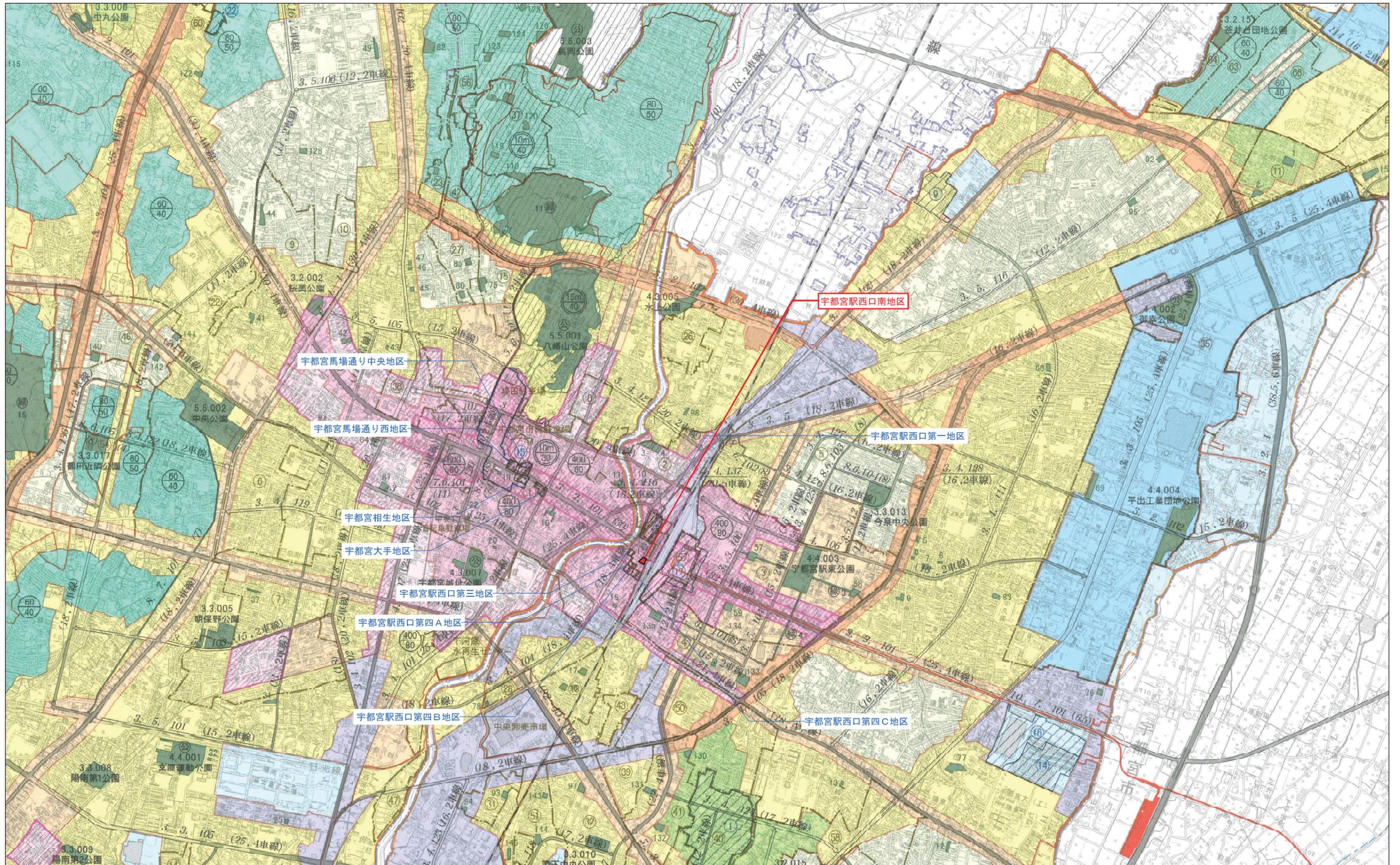
(単位：千円)

収 入 金		支 出 金	
市街地再開発事業補助金	2,650,000	調査設計計画費	482,970
防災省エネまちづくり 緊急促進費補助金	555,000	土地整備費	143,000
参加組合員負担金	3,680,284	補償費	580,452
公共施設管理者負担金	0	工事費	5,518,539
そ の 他	65,585	借入金利子	66,168
借 入 金	0	事務費	159,740
		そ の 他	0
		借入金償還	0
合 計	6,950,869	合 計	6,950,869

7. 添付書類

(1) 施行地区位置図		S=1:25,000
(2) 施行地区区域図		S=1:2,500
(3) 設計図		
①施設建築物設計図	配置図	S=1:400
	地下1階平面図	S=1:400
	1階平面図	S=1:400
	2階平面図	S=1:400
	3階平面図	S=1:400
	4・5階平面図	S=1:400
	6～17階平面図	S=1:400
	18～20階平面図	S=1:400
	R階平面図	S=1:400
	東西断面図	S=1:400
	南北断面図	S=1:400
	北側立面図	S=1:400
	西側立面図	S=1:400
②施設建築敷地の設計図		S=1:400
③公共施設の設計図		S=1:400

(1) 施行地区位置図

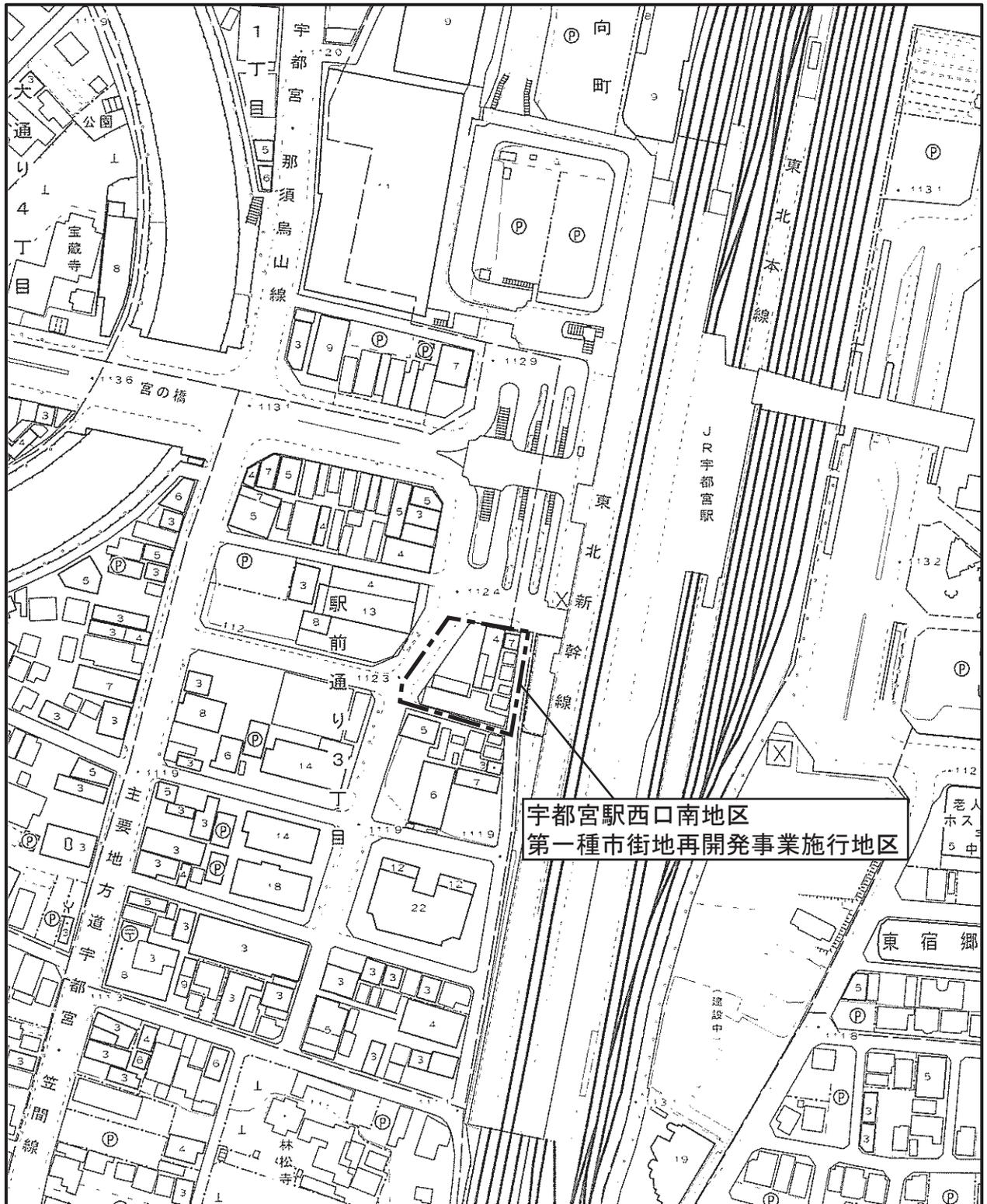


宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業 位置図

S = 1 / 25,000



(2) 施行地区区域図

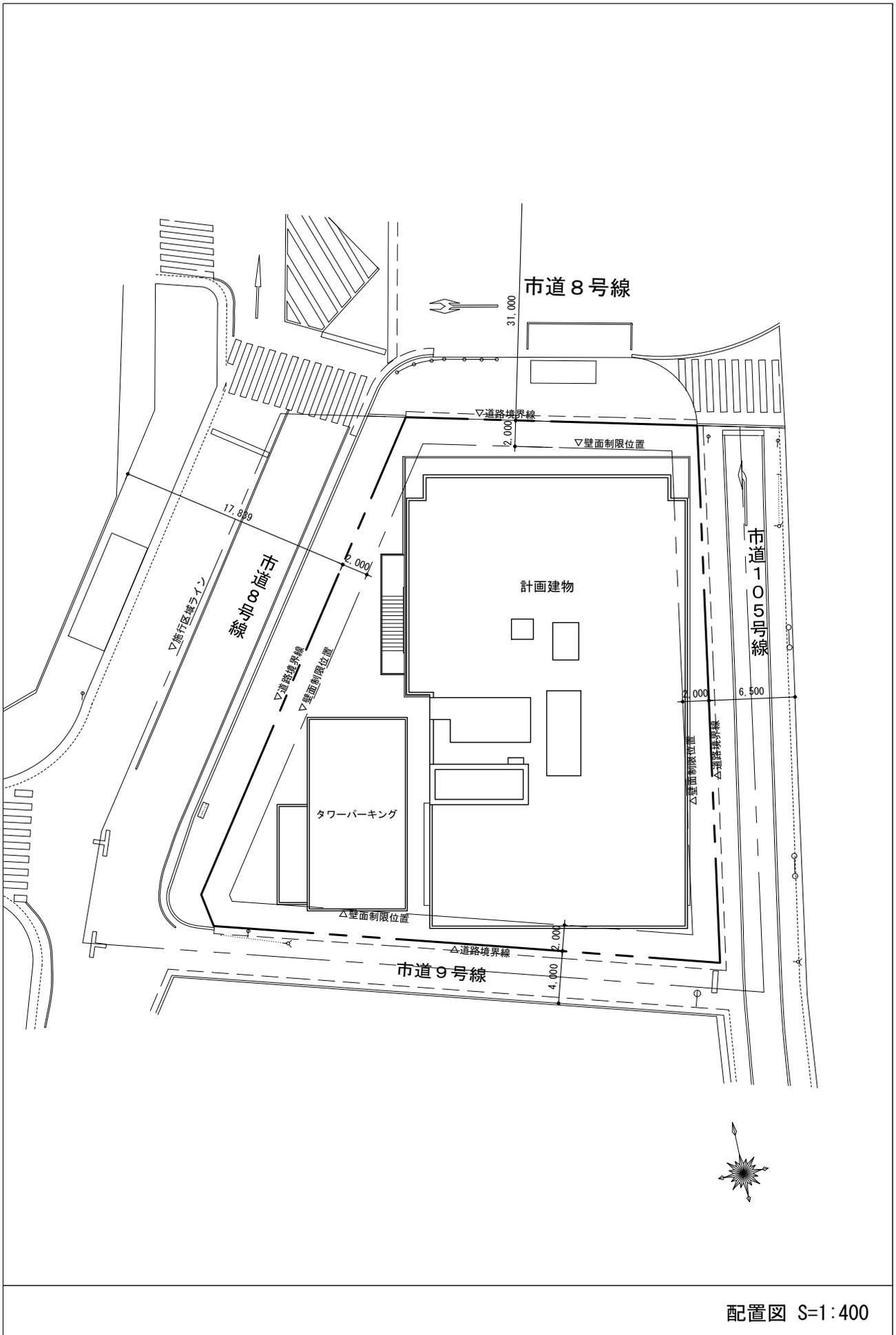


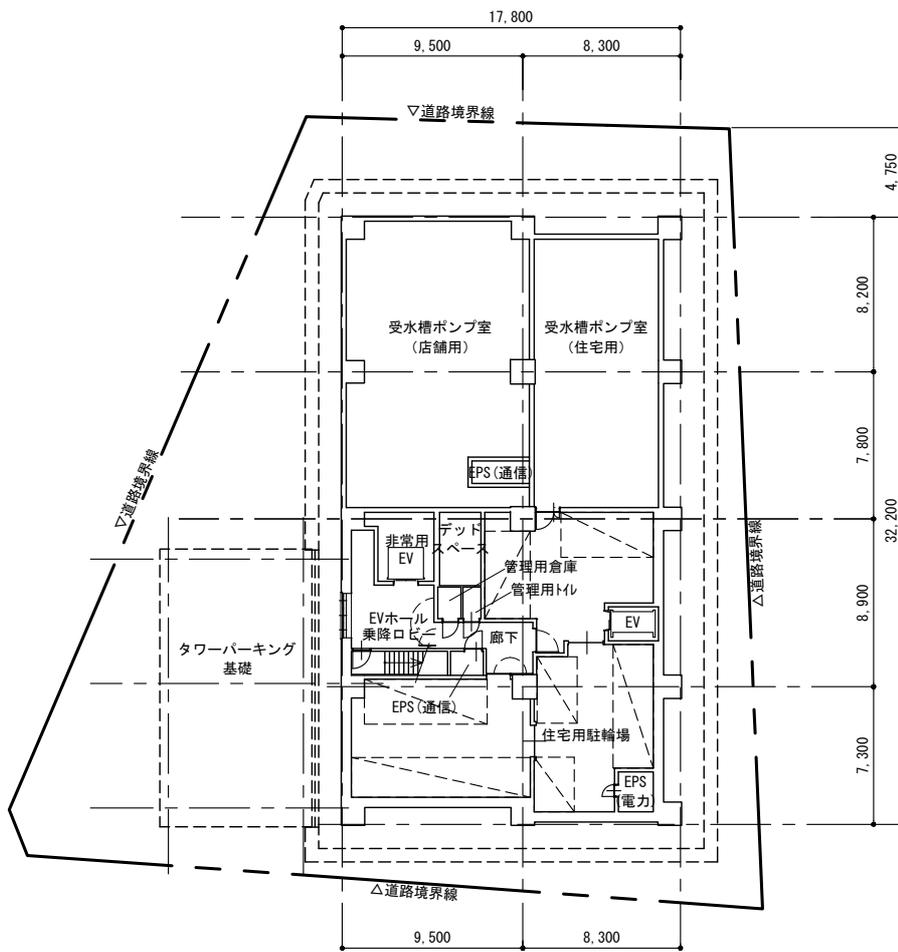
宇都宮駅西口南地区
第一種市街地再開発事業施行地区

施行地区区域図

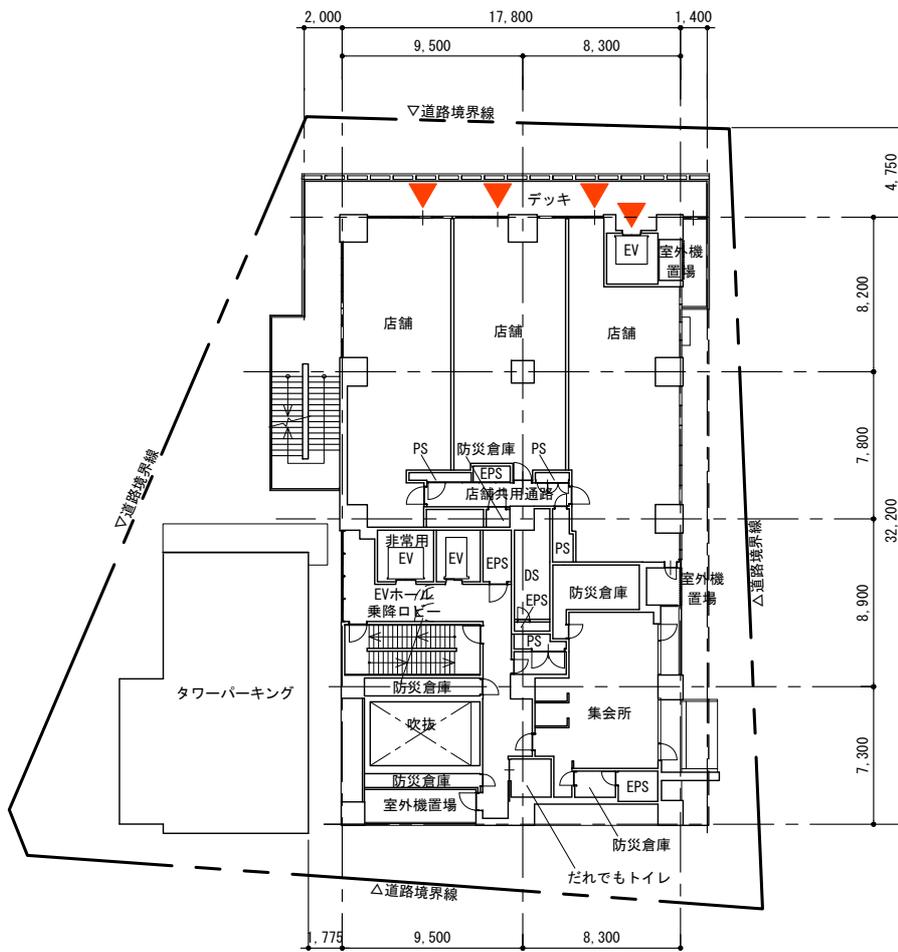
S=1/2,500



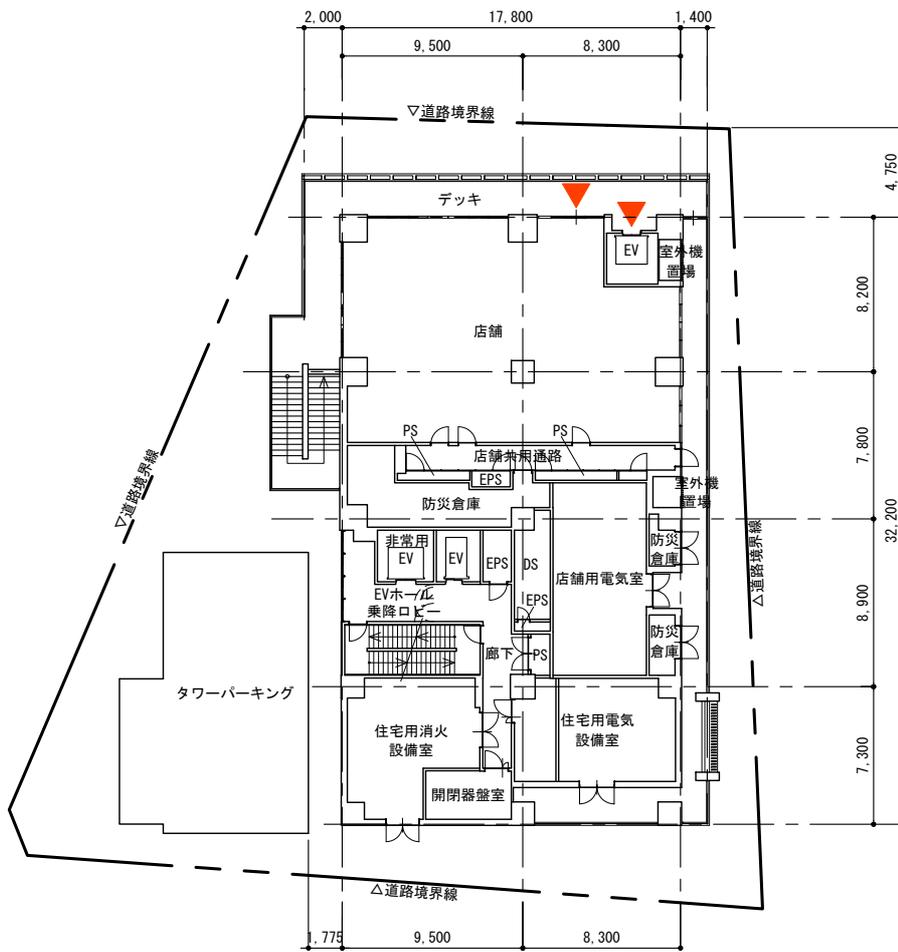




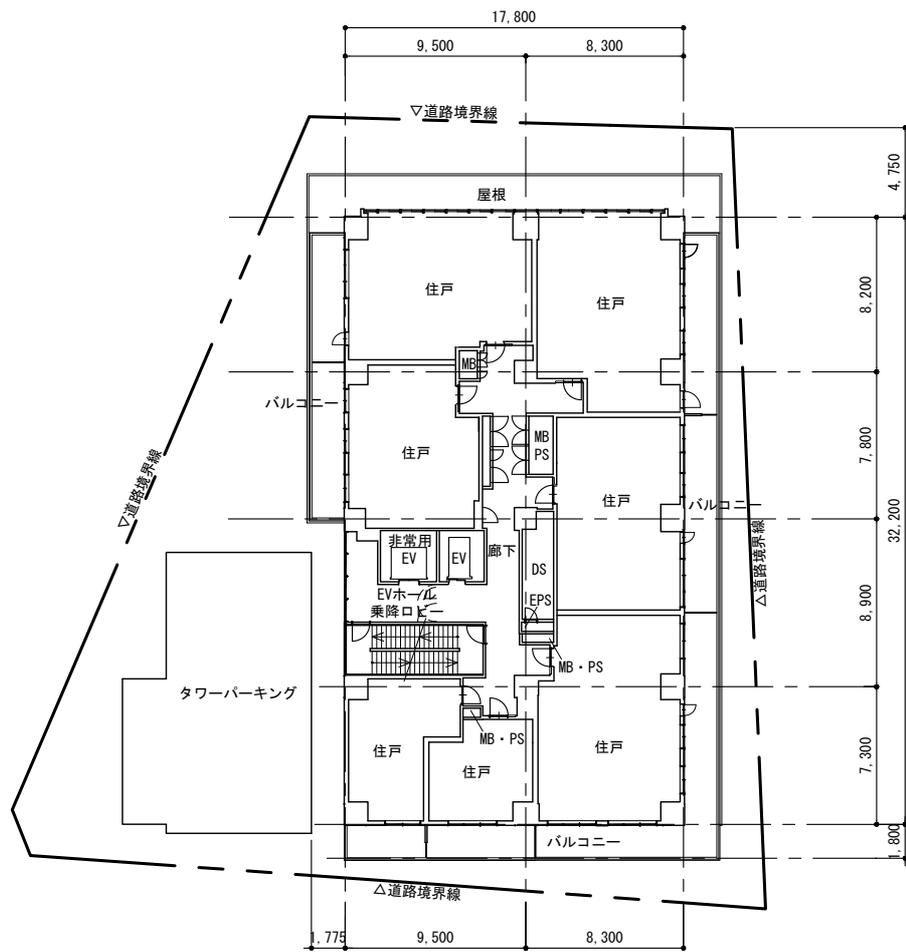
地下1階平面図 S=1:400



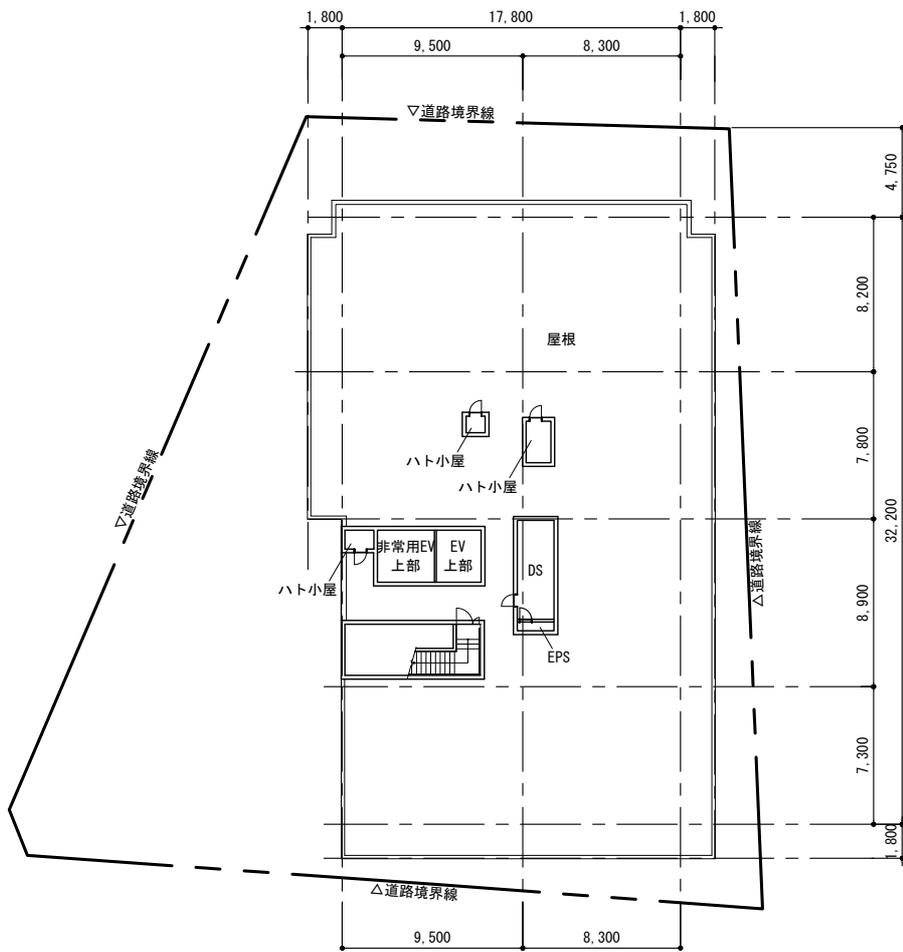
2階平面図 S=1:400



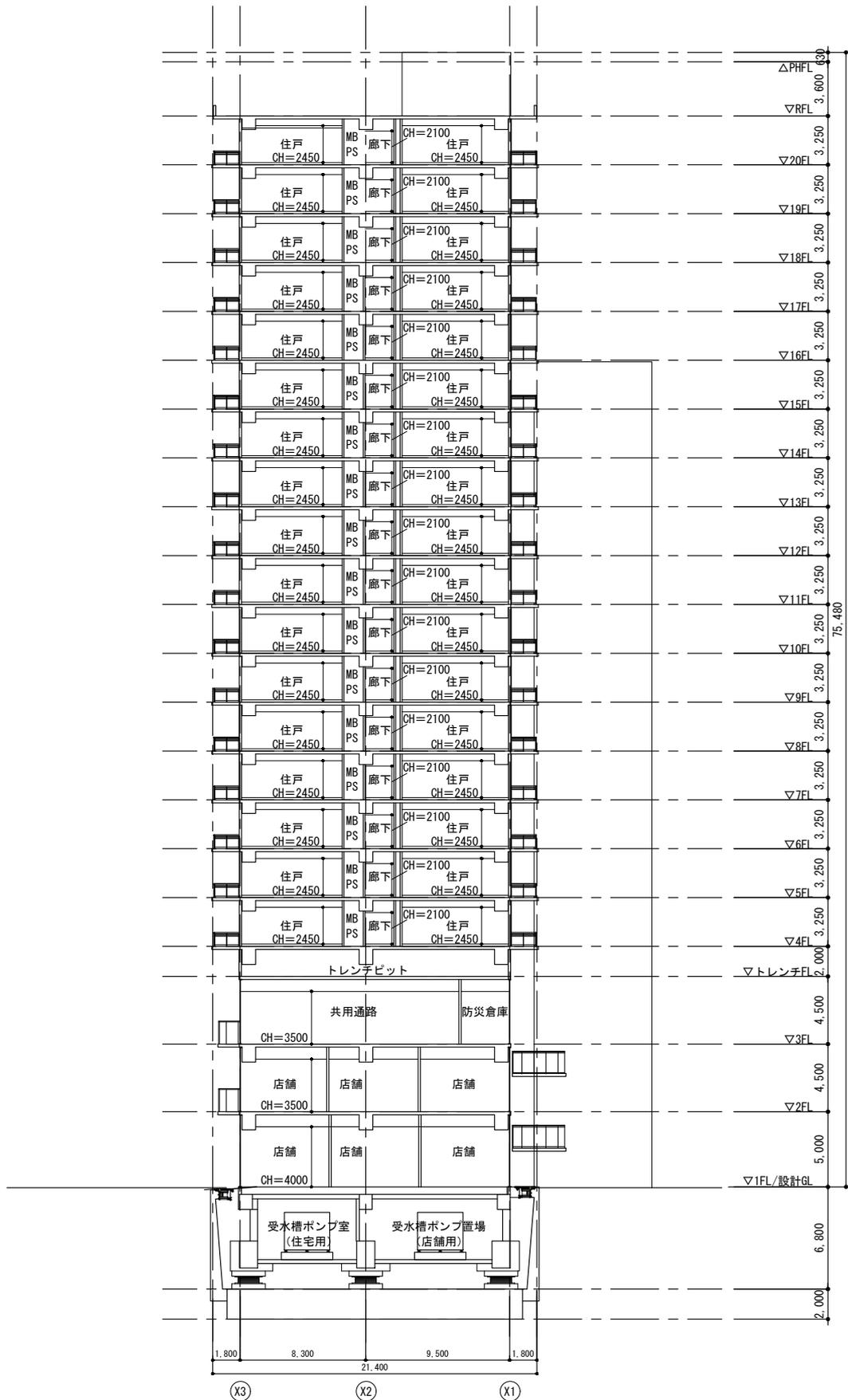
3階平面図 S=1:400



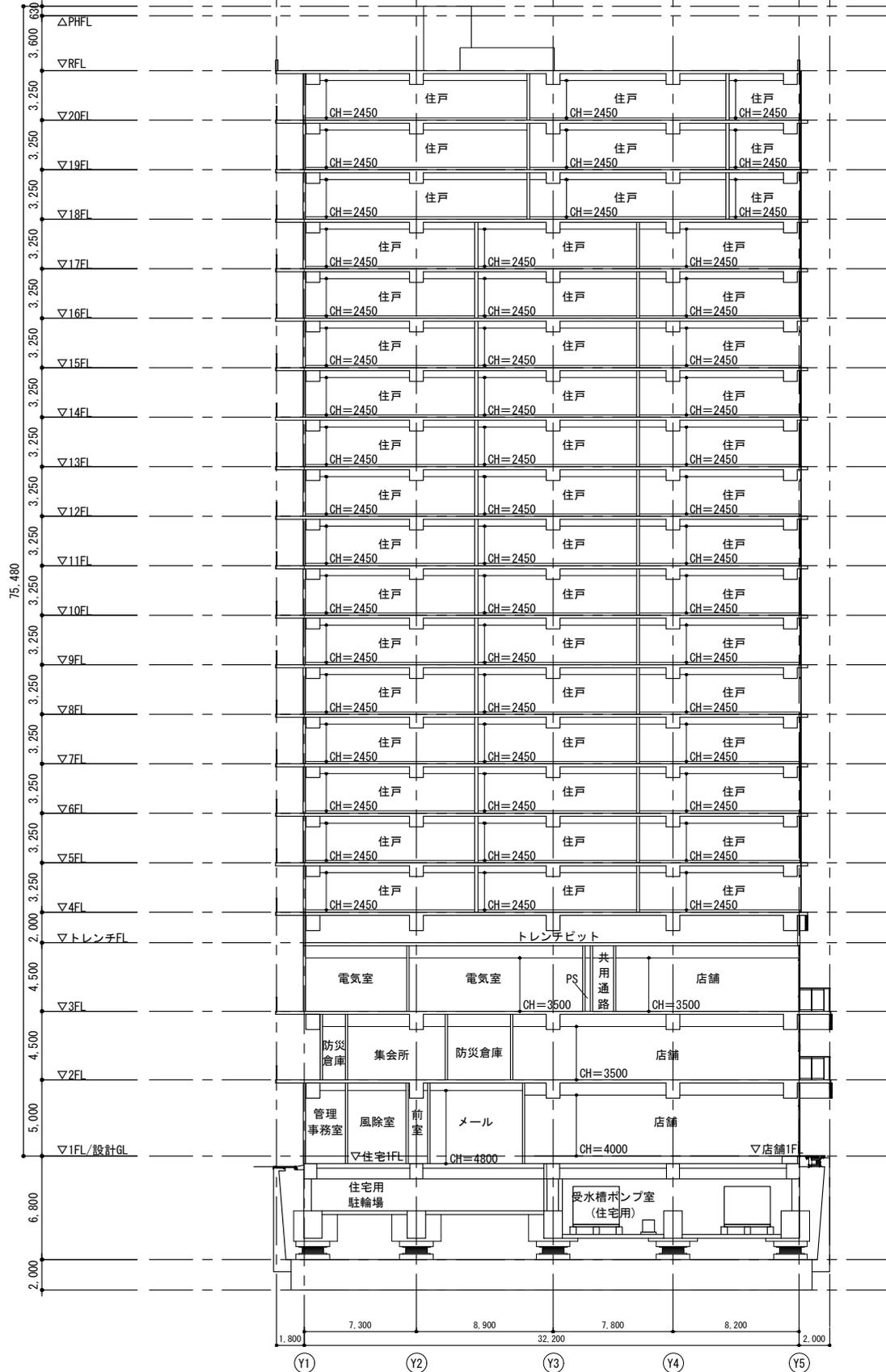
4・5階平面図 S=1:400



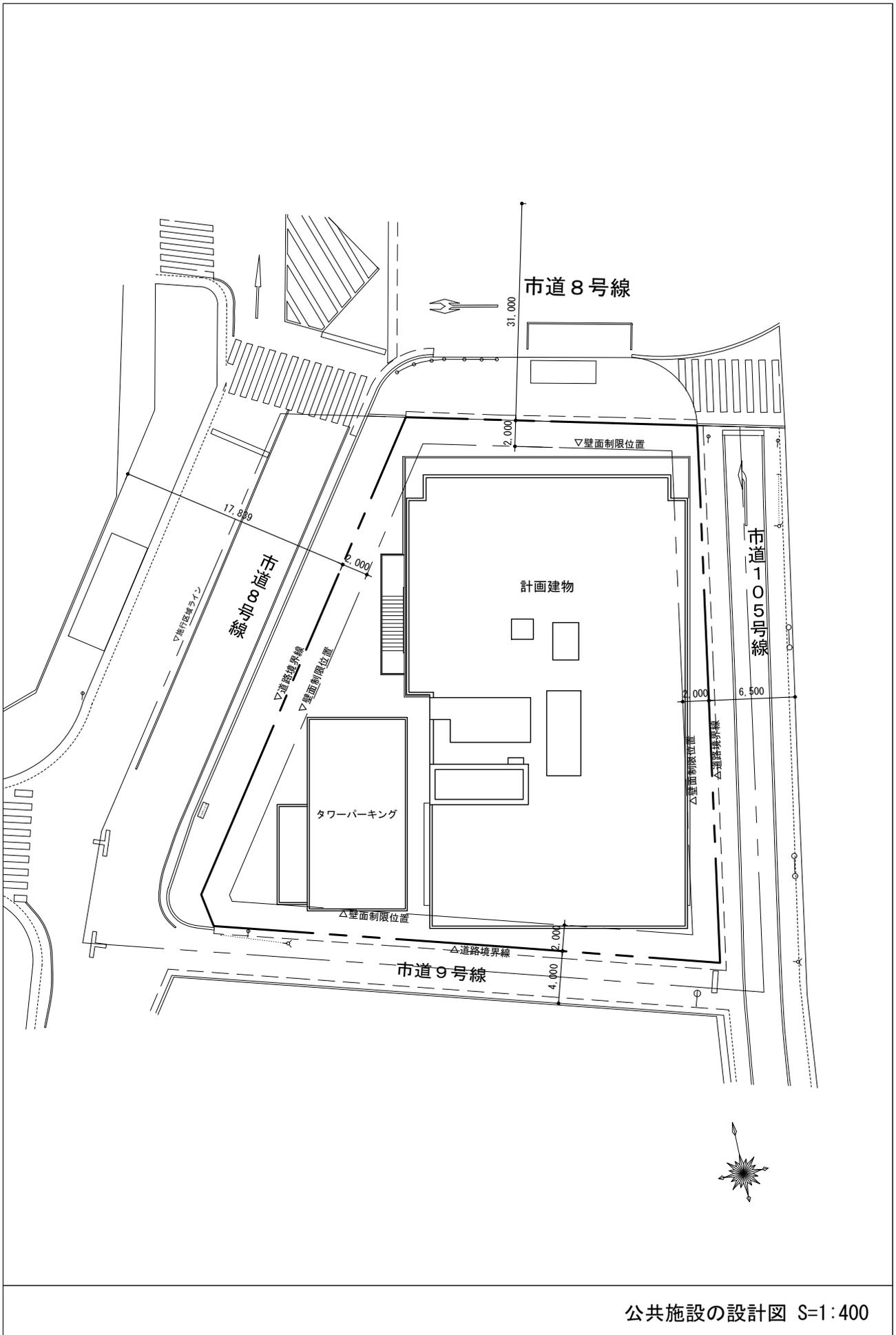
R階平面図 S=1:400



東西断面図 S=1:400



南北断面図 S=1:400



公共施設の設計図 S=1:400