

議案第 1 号

宇都宮都市計画高度利用地区の変更

池上町地区

(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とおり変更する。

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 建蔽率の 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. 2 h a	6 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	6 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第三地区)	約 0. 1 7 h a	7 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (相生地区)	約 0. 5 4 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 C 地区)	約 0. 4 h a	5 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 A 地区)	約 0. 2 1 h a	6 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (馬場通り中央地区)	約 0. 7 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (馬場通り西地区)	約 0. 4 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	—
高度利用地区 (宇都宮駅西口 第四 B 地区)	約 0. 3 h a	5 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 (宇都宮大手地区)	約 0. 4 h a	7 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 (宇都宮駅西口 南地区)	約 0. 2 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 (宇都宮駅西口 大通り南地区)	約 0. 5 h a	8 7. 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 1 0 0 0 m ² 以上
高度利用地区 (池上町地区)	約 0. 2 h a	7 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m²以上
合 計	約 6. 2 2 h a					
注) ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建物にあっては 1 / 1 0、同項第 1 号及び第 2 号又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2 / 1 0 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〕

優良建築物等整備事業に関連して、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のように変更しようとするものである。

宇 都 宮 都 市 計 画 高 度 利 用 地 区
変 更 対 照 表

	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 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備 考
変 更 後	高度利用地区 (宇都宮駅西口第一地区)	約2.2ha	65/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第三地区)	約0.17ha	75/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (相生地区)	約0.54ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四C地区)	約0.4ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四A地区)	約0.21ha	65/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (馬場通り中央地区)	約0.7ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (馬場通り西地区)	約0.4ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四B地区)	約0.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮大手地区)	約0.4ha	75/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口南地区)	約0.2ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口大通り南地区)	約0.5ha	87.5/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 1000㎡以上
	高度利用地区 (池上町地区)	約0.2ha	75/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	計	約6.22ha					
注) ただし、建築物の建築面積の敷地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物にあっては1/10、同項第1号及び第2号又は同条第6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。							
変 更 前	高度利用地区 (宇都宮駅西口第一地区)	約2.2ha	65/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第三地区)	約0.17ha	75/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (相生地区)	約0.54ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四C地区)	約0.4ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四A地区)	約0.21ha	65/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (馬場通り中央地区)	約0.7ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (馬場通り西地区)	約0.4ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
	高度利用地区 (宇都宮駅西口第四B地区)	約0.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮大手地区)	約0.4ha	75/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口南地区)	約0.2ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 500㎡以上
	高度利用地区 (宇都宮駅西口大通り南地区)	約0.5ha	87.5/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	敷地の最低規模 1000㎡以上
	計	約6.02ha					
	注) ただし、建築物の建築面積の敷地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物にあっては1/10、同項第1号及び第2号又は同条第6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。						

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

宇都宮都市計画高度利用地区の変更
池上町地区

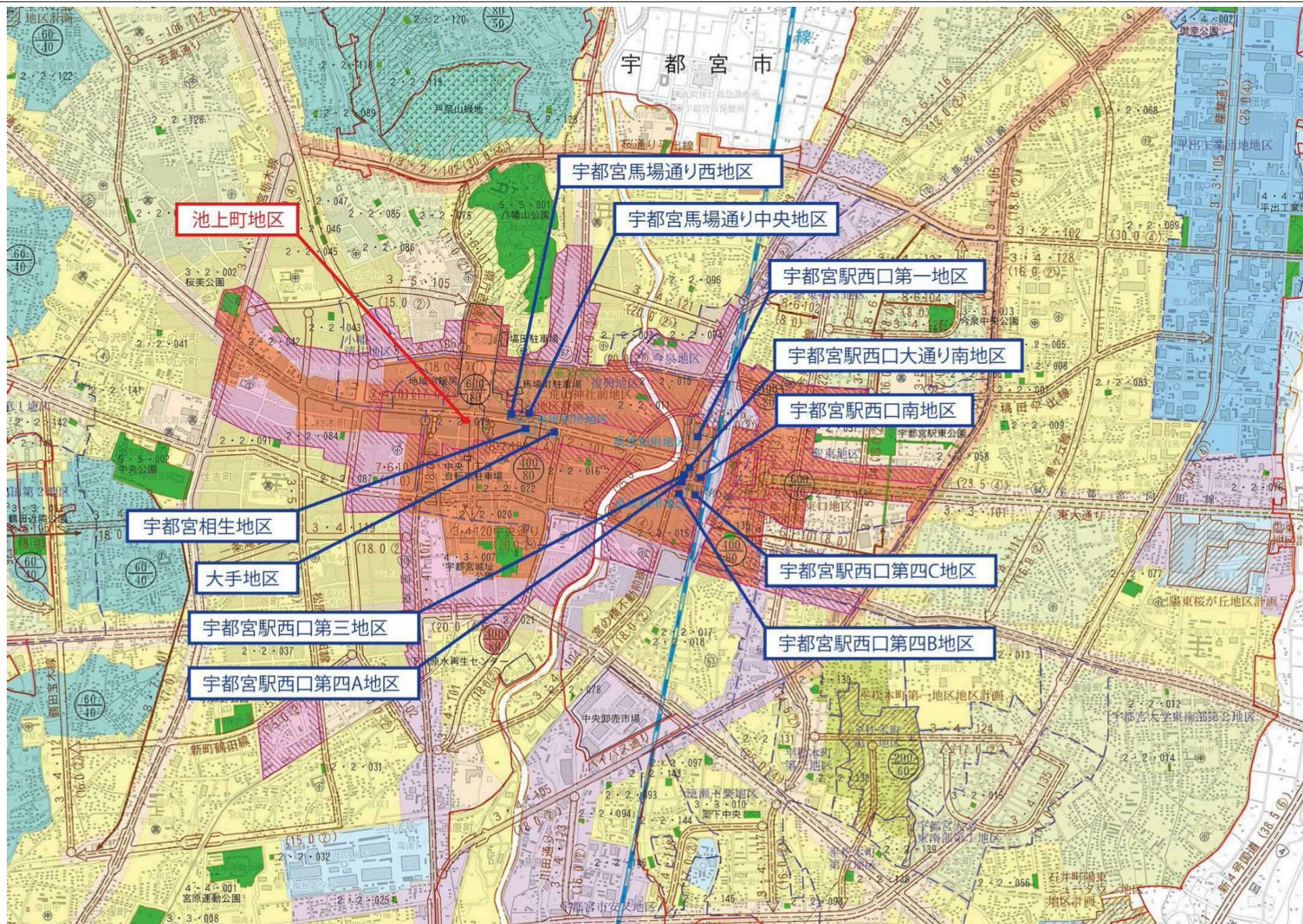
2. 理 由

本地区は、JR宇都宮駅西側の中心市街地であり、県都にふさわしい高次の都市機能の集積や都市の顔としてのにぎわい創出を図る都市拠点内に位置しており、大通りに面し、シンボルロードに近接している。

また、「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン（平成31年3月策定、令和6年10月一部見直し）」において、本地区を含む大通りを中心とする中心商店街周辺は、市街地再開発事業等による都市機能の更新や土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出といった整備方針を掲げているほか、

「宇都宮市都心部まちづくりプラン（令和6年2月）」においては、優良建築物等整備事業や市街地再開発事業などによる民間開発への支援、高度利用地区や総合設計制度による容積率の緩和などを行うことで、建築物の敷地等の統合や有効な空地の確保を図り、土地の高度利用やまちの機能の導入、沿道の居心地の良さの向上による安全で快適な都市環境の創出及びウォーカブルな空間の形成に取り組む施策を打ち出している。

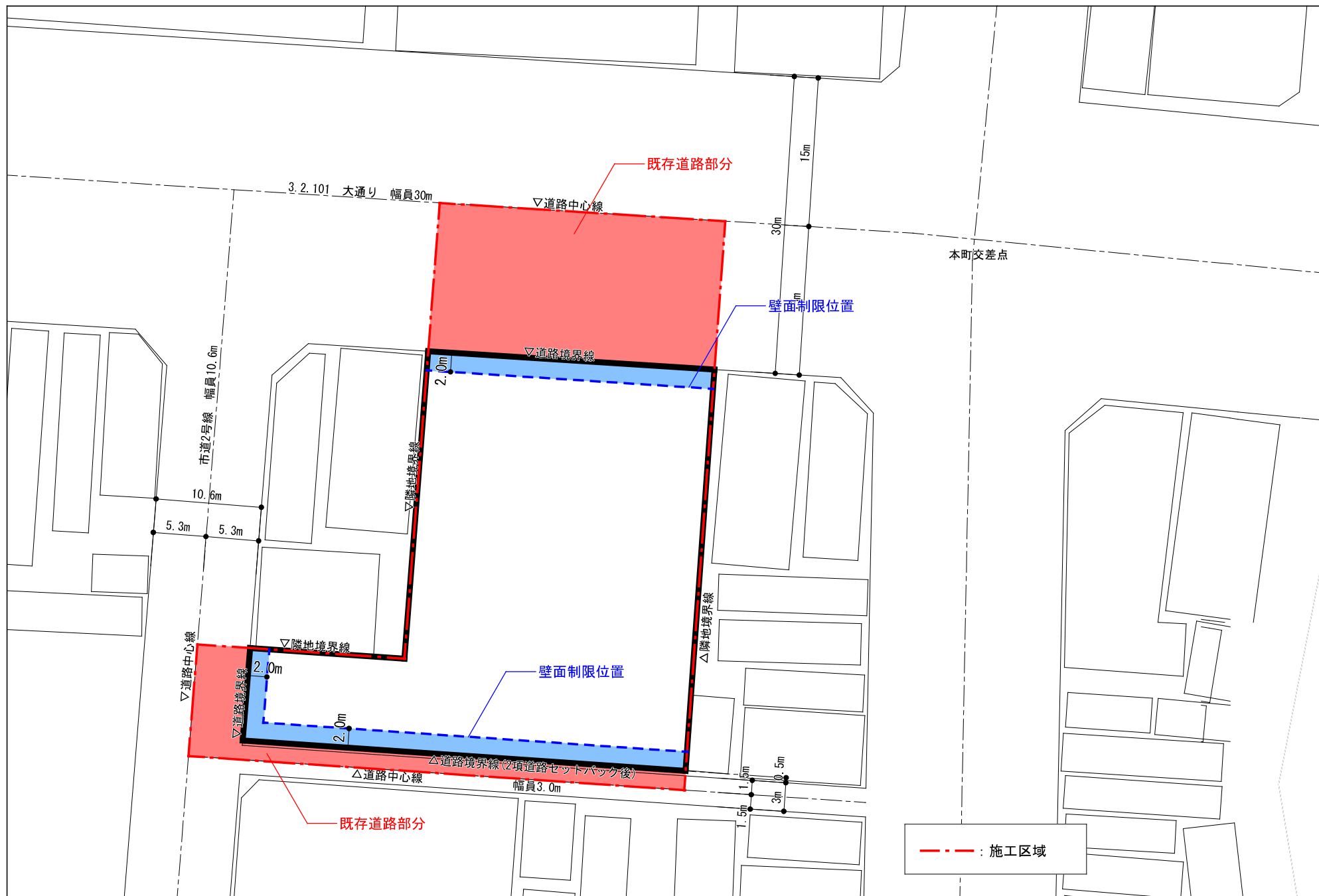
このような背景のもと、本地区における民間による優良建築物等整備事業の機運が高まっていることから、官民協働による都心部まちづくりを実現するため、高度利用地区を定めようとするものである。



図面番号
3-1

図面名称
宇都宮市都市計画高度利用地区の変更 池上町地区 宇都宮市 総括図 (都市計画図)

S=1/20000



図面番号
2

図面名称

宇都宮市都市計画高度利用地区の変更 池上町地区

壁面制限図

S=1/500