

説明資料

第103回宇都宮市都市計画審議会

宇都宮都市計画高度利用地区の変更について (池上町地区)

令和7年4月23日
都市整備部都市計画課

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

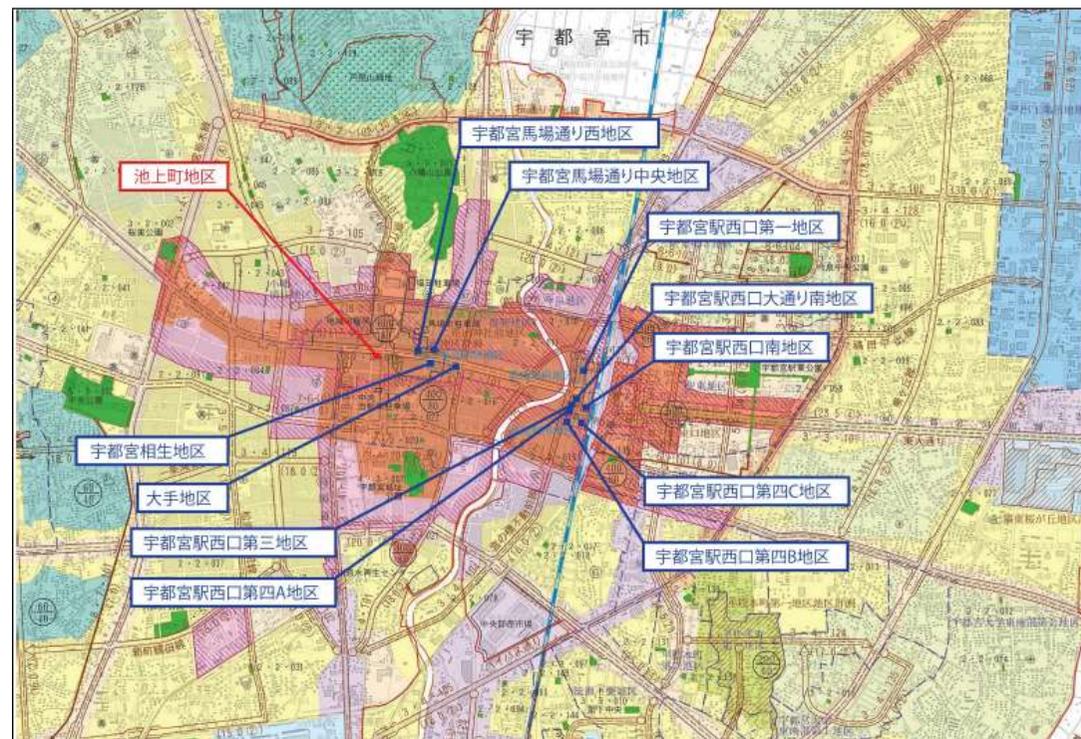
1 都市計画決定・変更の趣旨

池上町地区においては、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。

2 地区の位置と現況

池上町地区は、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な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。

本地区を含む大通りを中心とする中心商店街周辺は、「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」において、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」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。



宇都宮都市計画高度利用地区の変更

(参考) 優良建築物等整備事業とは

- 土地の共同化・高度化を図り、空地を確保しながら耐火建築物を整備するとともに、飲食店や物販店などの「まちの機能」を導入し、安全で快適な都市空間を創出する事業
- 壁面後退や敷地の緑化などの「公共貢献メニュー」を取り入れることにより、既存建物の除去費や共同施設の整備費等に対して国と市から補助

▼対象区域



優良建築物等整備事業などの都心部のまちづくりに係る施策を取りまとめた
宮の街ナカXサイトを令和5年に策定



宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

3 上位計画への位置付け

第6次宇都宮市総合計画改定基本計画 (R5. 2)	施策の方向性	都市拠点における市街地再開発事業等の促進による高次で多様な都市機能の集積促進などにより、地域特性を生かした安全で魅力ある拠点の形成に取り組む。
第3次宇都宮市都市計画マスタープラン (H31. 3 (R6. 10一部見直し))	土地利用の方針 (全体構想)	市街地再開発事業など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的整備、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進める。 また、広域的な商業・業務機能を核とした文化、行政、交流など多様な機能の集積促進と、出店促進をはじめとした中心商店街の活性化を図りながら、魅力ある商業地としての形成を図る。
	都市整備の方針 (全体構想)	都市拠点においては、県都にふさわしい高次な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ため、小規模駐車場など低未利用地等の有効活用を図りながら、市街地再開発事業等による都市機能の更新や複合的で高度な土地利用を促進する。 大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、商業・業務・住居など多様な都市機能の集積を図るための再開発等を促進する。
	地域整備方針 (地域別構想)	大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、市街地再開発事業等による都市機能の更新を推進するとともに、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出を図る。
都心部まちづくりプラン (R6. 2)	空間形成に向けた施策	東西都心軸（大通り）・南北都心軸（シンボルロード）や拠点エリア等においては、景観形成の誘導・目に映る緑の充実など宇都宮らしい街並みの形成や、都市機能・交通機能の強化に取り組む。 大通りと拠点エリア等については、街なかの中心として、人中心の居心地の良いウォーカブルな空間形成や機能強化を重点的に推進するため、まちづくりに貢献する民間開発の促進に取り組む。

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

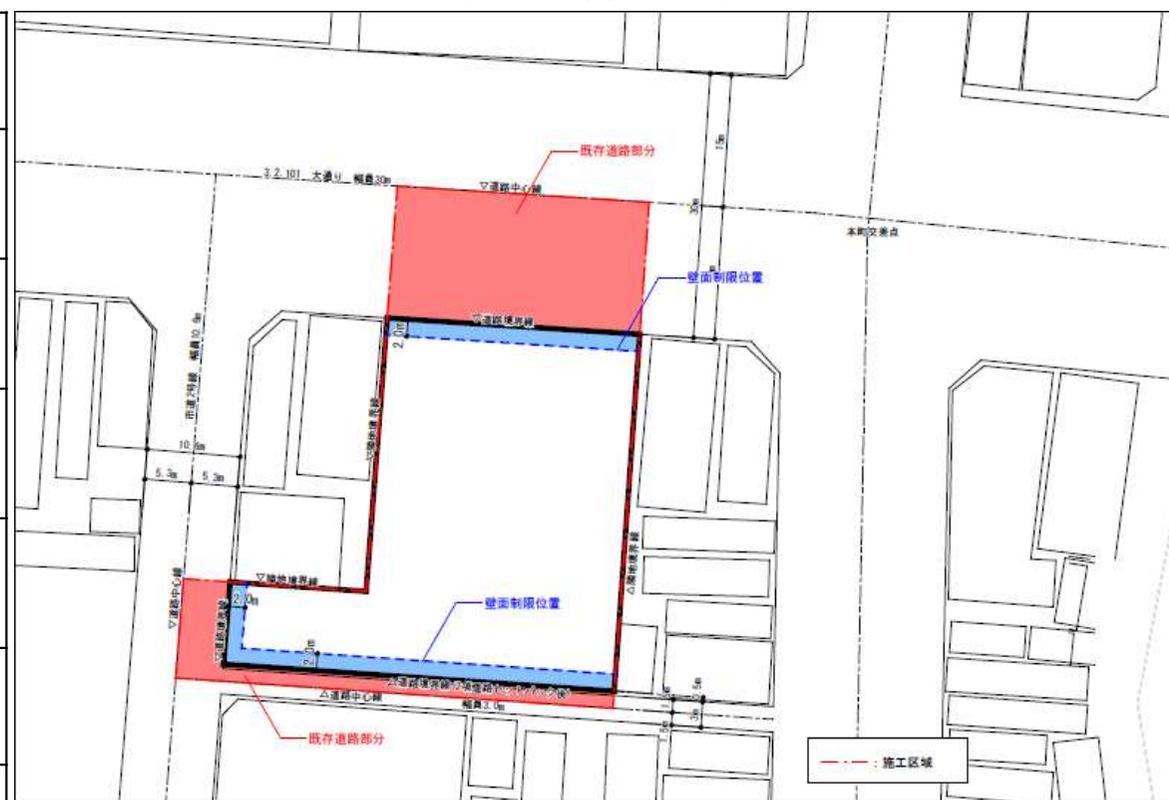
4 都市計画案の内容

優良建築物等整備事業の具体化に伴い，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，高度利用地区を変更しようとするものである。

■ 高度利用地区に定める内容

【壁面制限図】

面積	約0.2ha
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	70%以下
建築物の建築面積の最低限度	200㎡以上
敷地の最低規模	500㎡以上
壁面の位置の制限	北側，西側及び南側 2m



用途地域：商業地域（容積率600%，建ぺい率80%）

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

（参考）池上町地区優良建築物等整備事業の概要

名称	池上町地区優良建築物等整備事業
事業地	宇都宮市池上町2番地5 ほか
建物用途	宿泊施設 ほか
規模	地上14階地下1階
高さ	約50m
敷地面積	約1,500㎡
建築面積	約1,000㎡
延床面積（容積対象）	約10,500㎡

<建物イメージ>



<経緯>

令和6年	6月	権利者が事業の検討を開始
	11月	池上町地区優良建築物等整備事業組合設立
	12月	周辺説明会開催（16日）

<今後の事業スケジュール（予定）>

令和	7年	4月	解体工事
	8年	4月	本体工事着工
	10年	10月	本体工事竣工
	11年	9月	事業組合解散・清算

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

赤枠が本件事業に該当

（参考）容積率緩和の要件

【要件】	制限（基準）	容積率緩和
① 建蔽率の低減（必須）	-10% ~ -20%	+50%
	-30%	+100%
② 壁面の位置の制限（必須）	2m以上※, 4m以上	+50%
③ 広場等有効な空地	敷地面積の10%以上	+100%
④ 文化機能等の導入	床面積200㎡以上のホールやギャラリー等機能の導入	+100%
⑤ 敷地等の緑化（必須）	敷地内の空地, 建物の壁面などを緑化（緑化率10%以上）	+50%
⑥ 環境負荷の低減	太陽光発電やEVステーション等の創エネ・蓄エネなどの脱炭素向上設備等を設置	+25%
⑦ 防災施設等の整備（必須・努力）	● 浸水想定エリア内（必須・努力）	
	a 止水板等の設置（必須）	+50%
	b 雨水貯留施設の設置（努力） ・地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha ・地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha	+25%
	c 165㎡以上の一時避難スペースの設置（努力）	+25%
	● 浸水想定エリア外（努力）	
	d 雨水貯留施設の設置 ・地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha ・地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha	+25%
e 165㎡以上の一時避難スペースの設置	+25%	
⑧ 住宅の立地誘導	運用しない	—

※ 歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は2.0m以上

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

5 スケジュール

都市計画素案の作成

都市計画素案の縦覧（令和7年1月14日～28日）

公聴会（令和7年2月17日）

※ 公述希望者がいなかったため、中止

都市計画案の作成

都市計画案の縦覧（令和7年3月12日～26日）

都市計画審議会（令和7年4月23日）

審議会の議を経て決定

都市計画決定（変更）の告示