

第 1 0 7 回宇都宮市都市計画審議会

- 議案第 2 号 宇都宮都市計画高度利用地区の変更について
(バンバ地区)
- 議案第 3 号 宇都宮都市計画公園の変更について
(バンバにぎわい公園)
- 議案第 4 号 宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
(宇都宮バンバ地区)

令和 8 年 8 月 3 日
都市整備部都市計画課

- 宇都宮都市計画高度利用地区・公園の変更（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）

1 都市計画決定・変更の趣旨

バンバ地区においては、市街地再開発準備組合を中心として、市街地再開発事業によるまちづくりの検討を進める中、ライトライン延伸への期待感の高まりを受けて、市街地再開発事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用や壁面後退、公園の移設により、ゆとりのある居心地がよい空間やにぎわい・交流空間の創出と商業・宿泊施設・都市型住宅などまちの機能の一体的な整備を図るため、本地区に高度利用地区、公園及び第一種市街地再開発事業を定めようとするものである。

2 地区の位置と現況

本地区は、「宇都宮」の発祥の地である二荒山神社周辺に位置し、高次な都市機能の集積や本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いる。

本地区は、「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」において、都心商業業務地として、市街地再開発事業などにより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や市民の交流、憩いの場の整備による回遊空間の創出といった整備方針を掲げているほか、「都心部まちづくりプラン」において、ライトライン駅西側延伸を見据え、県都宇都宮の顔として、街路空間の滞在機能の強化などに取り組むこととしている大通り沿線と、歴史軸として歴史や文化にふれながら、かつての仲見世の復活を想起させるにぎわい・交流空間の形成に取り組むこととしているバンバ通り沿線に属している。



○ 宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）

3 高度利用地区の変更の内容

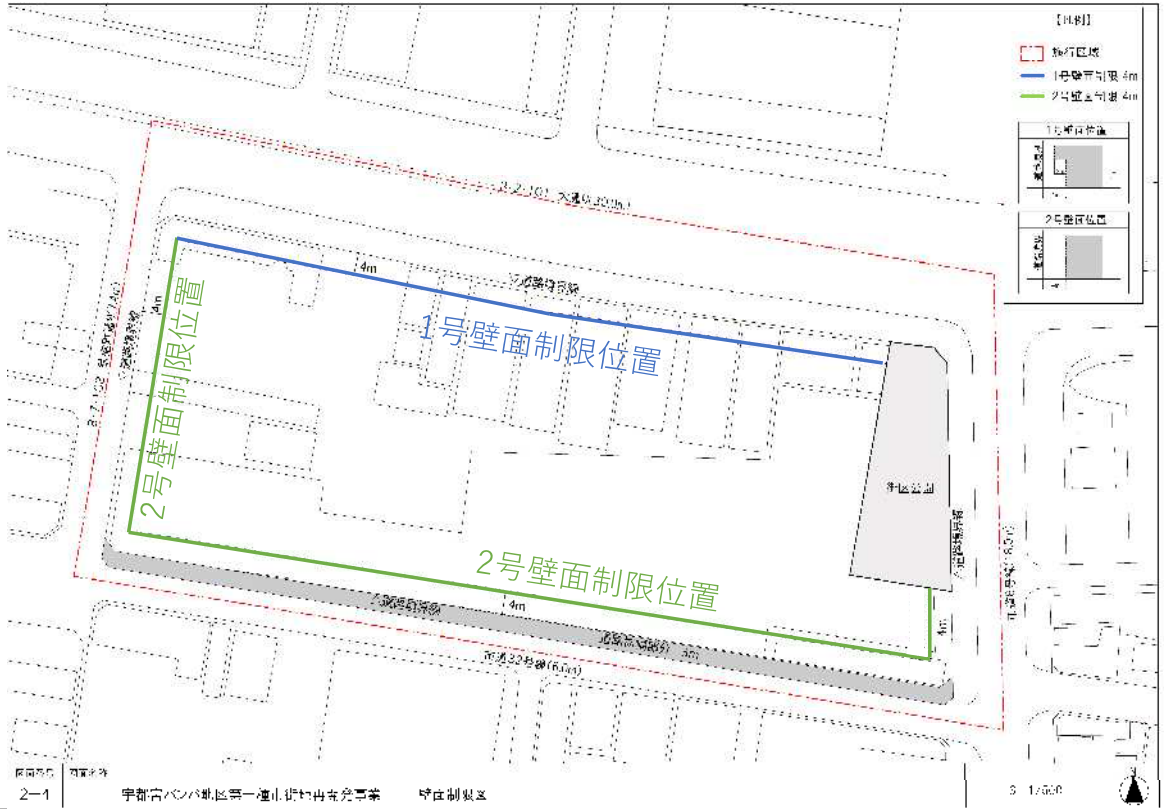
高度利用地区の変更（バンバ地区）

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。

■ 都市計画に定める内容

面積	約 1. 3 h a
建築物の容積率の 最高限度	6 0 0 %以下
建築物の容積率の 最低限度	2 0 0 %以上
建築物の建蔽率の 最高限度	7 0 %以下
建築物の建築面積の 最低限度	2 0 0 m ² 以上
区域及び 壁面の位置の制限	右図の 1 号壁面(青線), 2 号壁面(緑線)のとおり

【壁面制限図】



用途地域：商業地域（容積率 6 0 0 %，建ぺい率 8 0 %） 3

○ 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）	－ 1 0 % ～ － 2 0 %	＋ 5 0 %
	－ 3 0 %	＋ 1 0 0 %
② 壁面の位置の制限（必須）	2 m以上※， 4 m以上	＋ 5 0 %
③ 広場等有効な空地	敷地面積の 1 0 %以上	＋ 1 0 0 %
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	＋ 1 0 0 %
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 1 0 %以上）	＋ 5 0 %
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	＋ 2 5 %
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）	＋ 5 0 %
	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	＋ 2 5 %
	c 1 6 5 ㎡以上の一時避難スペースの設置（努力）	＋ 2 5 %
	● 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	＋ 2 5 %
	e 1 6 5 ㎡以上の一時避難スペースの設置	＋ 2 5 %
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

○ 宇都宮都市計画公園の変更（宇都宮市決定）

4 公園の変更の内容

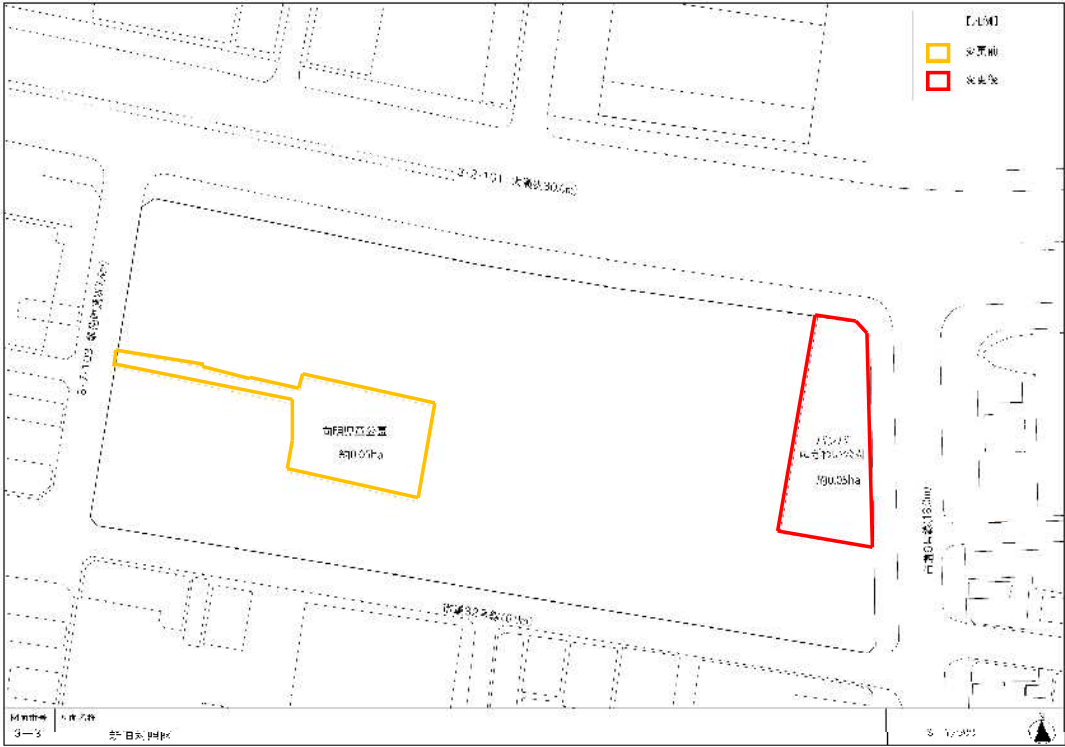
公園の変更（バンバにぎわい公園）

市街地再開発事業に関連して、これまでの地域の街区公園としての機能に加え、周辺の道路やバンバ市民広場との一体的に活用できる空間とすることで、ゆとりある居心地のよい空間やにぎわい・交流を生み出す市民活動の場などを創出するため、公園の名称及び位置を変更しようとするものである。

【新旧対照図】

■ 都市計画に定める内容

種別	街区公園
名称	バンバにぎわい公園
位置	馬場通り 2 丁目
区域	右図のとおり
面積	0.05ha



○ 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）

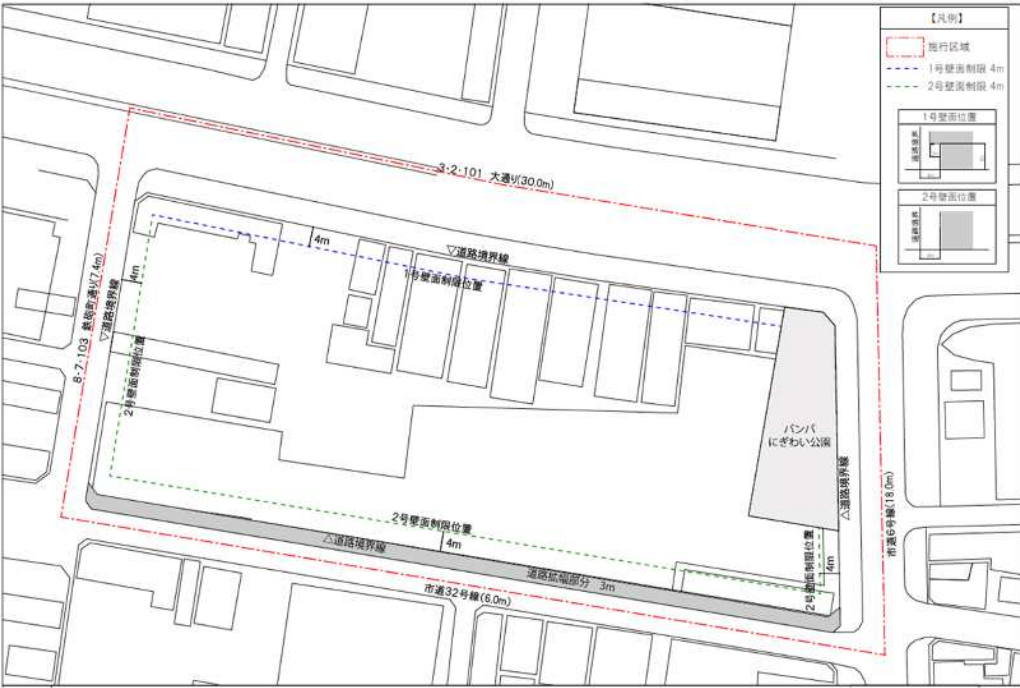
5 第一種市街地再開発事業に定める内容

第一種市街地再開発事業の決定（宇都宮バンバ地区）

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、第一種市街地再開発事業を決定とするものである。

■ 都市計画に定める内容

名称	宇都宮バンバ地区第一種市街地再開発事業
施工区域	右図(赤線)のとおり
施行区域の面積	約1.3ha
公共施設の配置及び規模	幹線道路：3・2・101大通り (幅員15.0m, 延長約150m) 特殊街路：8・7・103鉄砲町通り (幅員3.7m, 延長約70m) 区画道路：市道6号線 (幅員9.0m, 延長約70m) 市道32号線 (幅員3.0m, 延長約170m) 街区公園：バンバにぎわい公園 (面積：約0.05ha)



○ 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）

5 第一種市街地再開発事業に定める内容

■ 都市計画に定める内容

【完成イメージパース（R8.3時点）】

建築物の整備に関する計画	建築面積：約 5, 9 0 0 m ² 延床面積：約 4 9, 8 0 0 m ² (容積対象)：(約 3 4, 5 0 0 m ²) 主要用途：住宅, 店舗, ホテル, 駐車場 壁面の位置の制限：歩行の障害とならない庇, アーケード, 照明施設, 植栽類, サイン類, ベンチ又は車止め等については適用しない。
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積：約 8, 0 0 0 m ² 整備計画：南北道路へのアクセスに配慮した幅員約 4 mの空地など歩行者の滞在空間等を設ける



現時点でのイメージであり、今後変更となる可能性があります。

- 宇都宮都市計画高度利用地区・公園の変更（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）

6 経過と今後の予定

都市計画素案の作成

都市計画素案の縦覧（令和8年4月6日～20日）

※ 意見申出書の提出なし

公聴会（令和8年5月11日）

※ 公述希望者がいなかったため，開催なし

都市計画案の作成

都市計画案の縦覧（令和8年6月16日～6月30日）

※ 意見書の提出なし

都市計画審議会（令和8年8月3日）

県との協議

都市計画決定（変更）の告示