

議案第1号

宇都宮都市計画高度利用地区の変更

宇都宮駅西口大通り南地区

(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2.2ha	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100 0㎡以上
合 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。

「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
	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。							
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
	計	約5.52ha					
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。							

理 由 書

1. 種類・名称

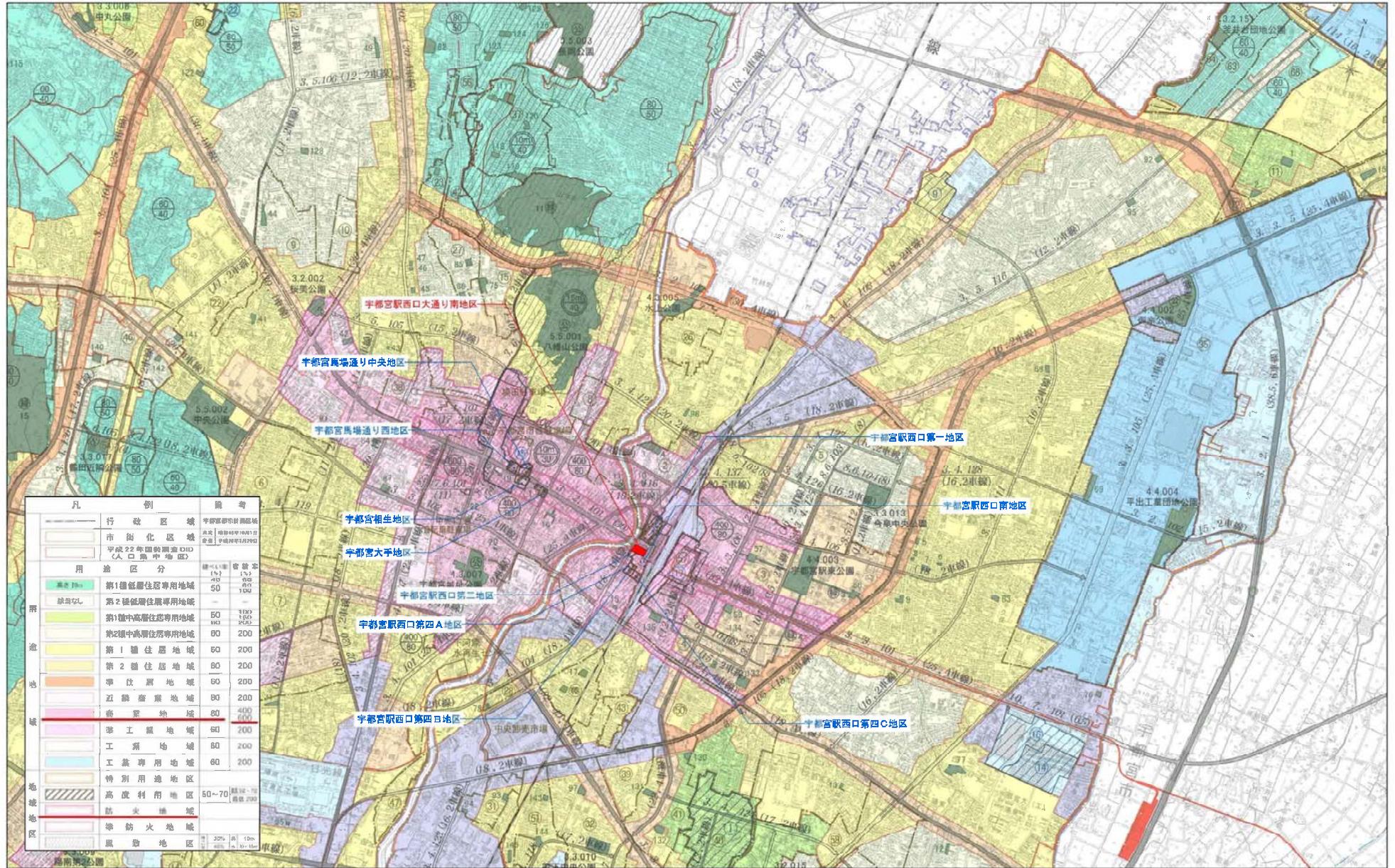
宇都宮都市計画高度利用地区の変更
宇都宮駅西口大通り南地区

2. 理 由

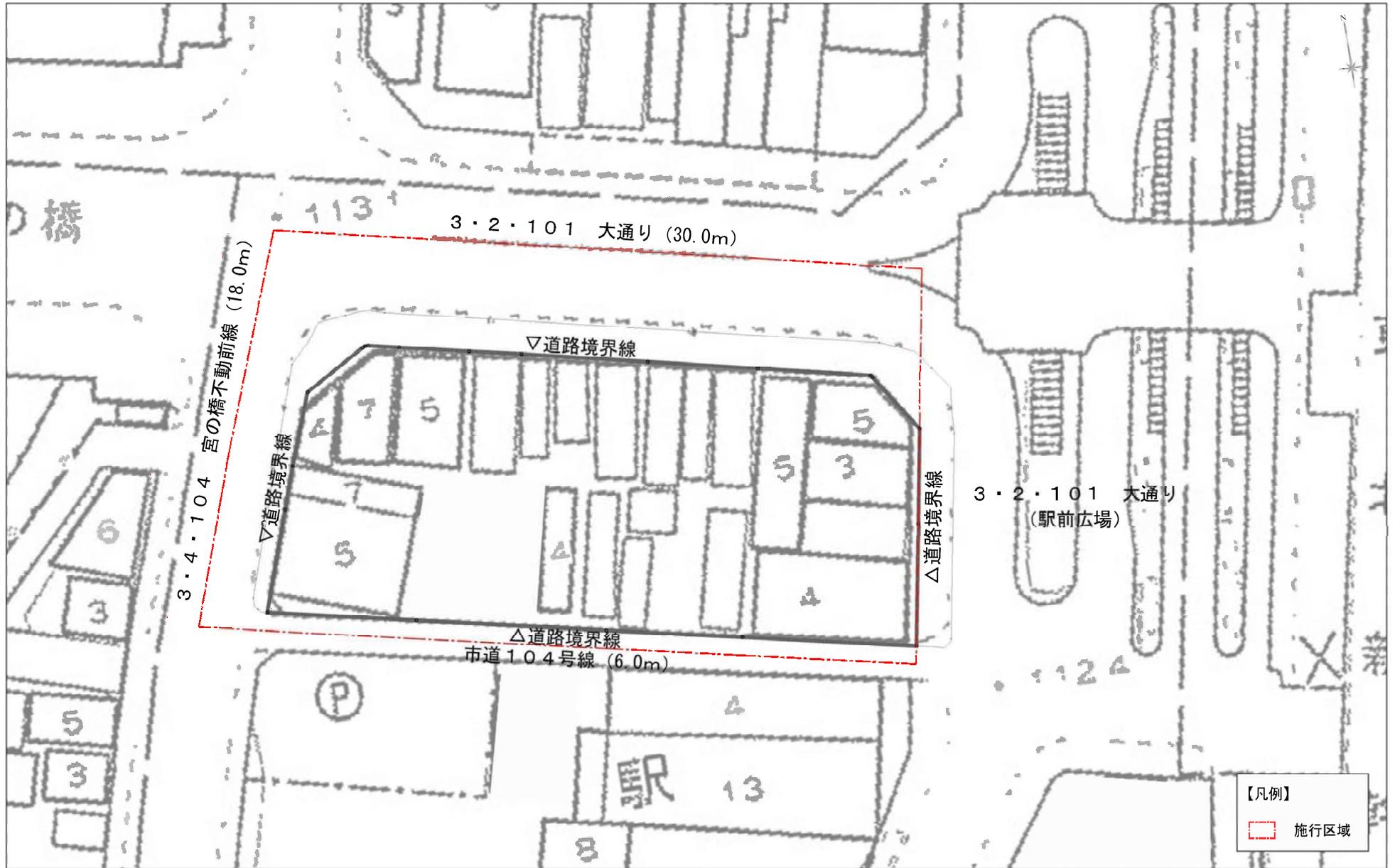
J R宇都宮駅西口周辺地区については、第3次宇都宮市都市計画マスタープラン（平成31年3月）において、当地区は都心商業業務地・都心業務地として、交通結節機能の強化、市街地再開発事業等による都市機能の更新、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出、本市の玄関口にふさわしい広域交流機能の導入検討と位置付けられている。

また、宇都宮市都心部まちづくりプラン（令和6年2月）においては、都心部における人中心のウォークアブルなまちづくりに向け、市街地再開発事業等のまちづくりに貢献する民間開発の促進を位置付けるとともに、J R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を掲げ、導入機能イメージとしては商業機能、住宅機能等とし、想定される街づくり方策として市街地再開発事業を位置付けている。

このような背景のもと、令和2年6月に設立された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が進められ、事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口大通り南地区に、高度利用地区を定めようとするものである。



図面番号	図面名称	宇都宮都市計画高度利用地区の変更 宇都宮駅西口大通り南地区	総括図	S=1/25000
1-1				



図面番号 1-2	図面名称 宇都宮都市計画高度利用地区の変更 宇都宮駅西口大通り南地区 計画図	S=1/500	
-------------	---	---------	--

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

宇都宮駅西口大通り南地区

(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）

都市計画宇都宮駅西口大通り南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		宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業				
面積		約0.5ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・2・101 大通り	15.0m (30.0m)	約90m	整備済
			3・4・104 宮の橋不動前線	9.0m (18.0m)	約60m	整備済
	区画街路	市道104号線	3.0m (6.0m)	約100m	整備済	
下水道		公共下水道整備済				
建築物の整備	建築物				主要用途	
	建築面積	延べ面積 (容積対象)		商業・業務・住宅		
	約1,800㎡	約36,400㎡ (約25,100㎡)				
	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 87.5/10 容積率の最低限度 20.0/10 建蔽率の最高限度 5.0/10 <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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。なお、壁面の位置の制限は、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	建築敷地面積	整備計画				
	約3,200㎡	人中心の居心地の良い快適な空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	整備計画				
	約270戸	—				

「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。

理 由 書

1. 種類・名称

宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定

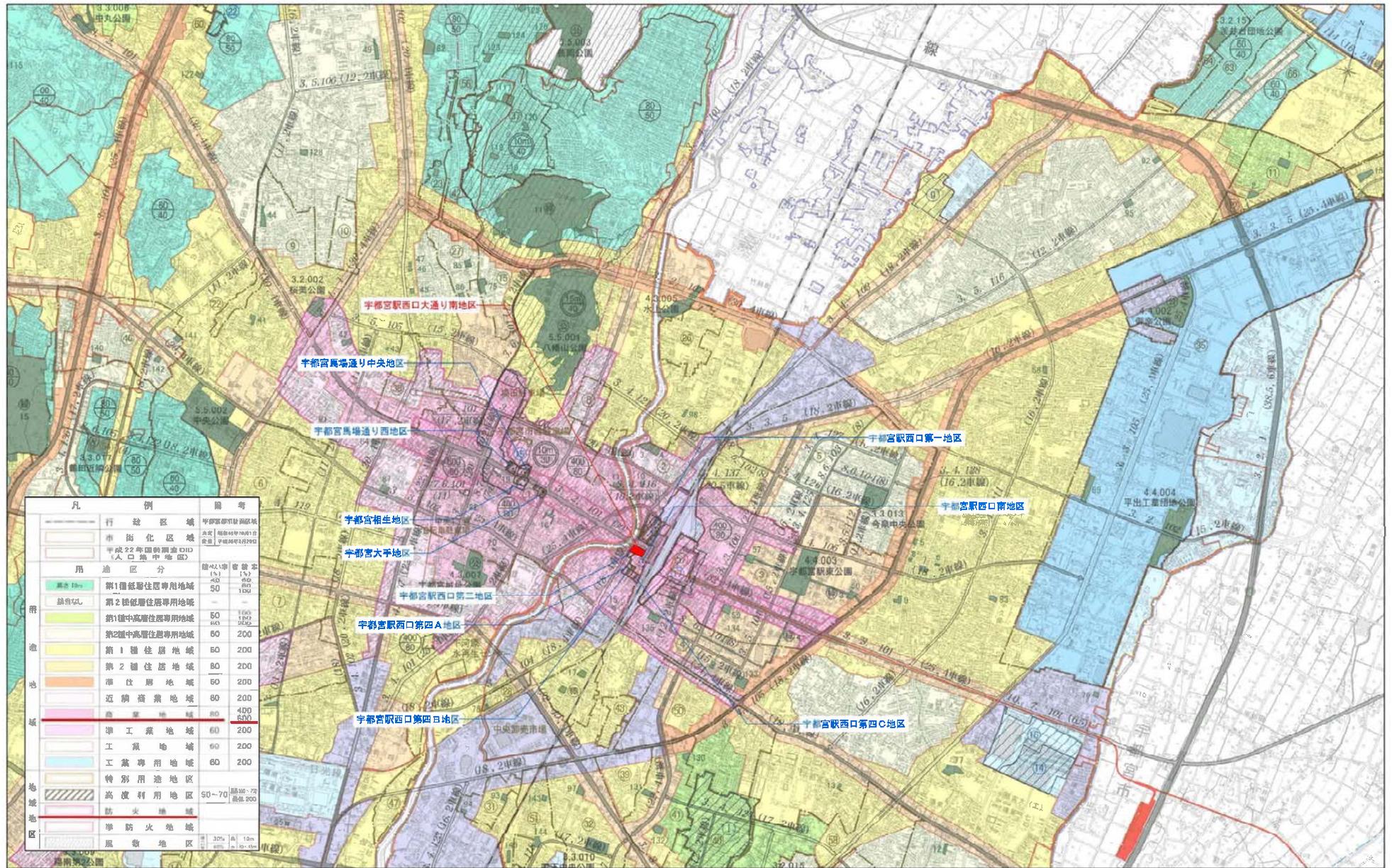
宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業

2. 理 由

J R宇都宮駅西口周辺地区については、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、宇都宮市都心部まちづくりプラン（令和6年2月）においては、都心部における人中心のウォークラブルなまちづくりに向け、市街地再開発事業等のまちづくりに貢献する民間開発の促進を位置付けるとともに、J R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を掲げ、導入機能イメージとしては商業機能、住宅機能等とし、想定される街づくり方策として市街地再開発事業を位置付けている。

このような背景のもと、令和2年6月に設立された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が進められ、事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業を決定しようとするものである。

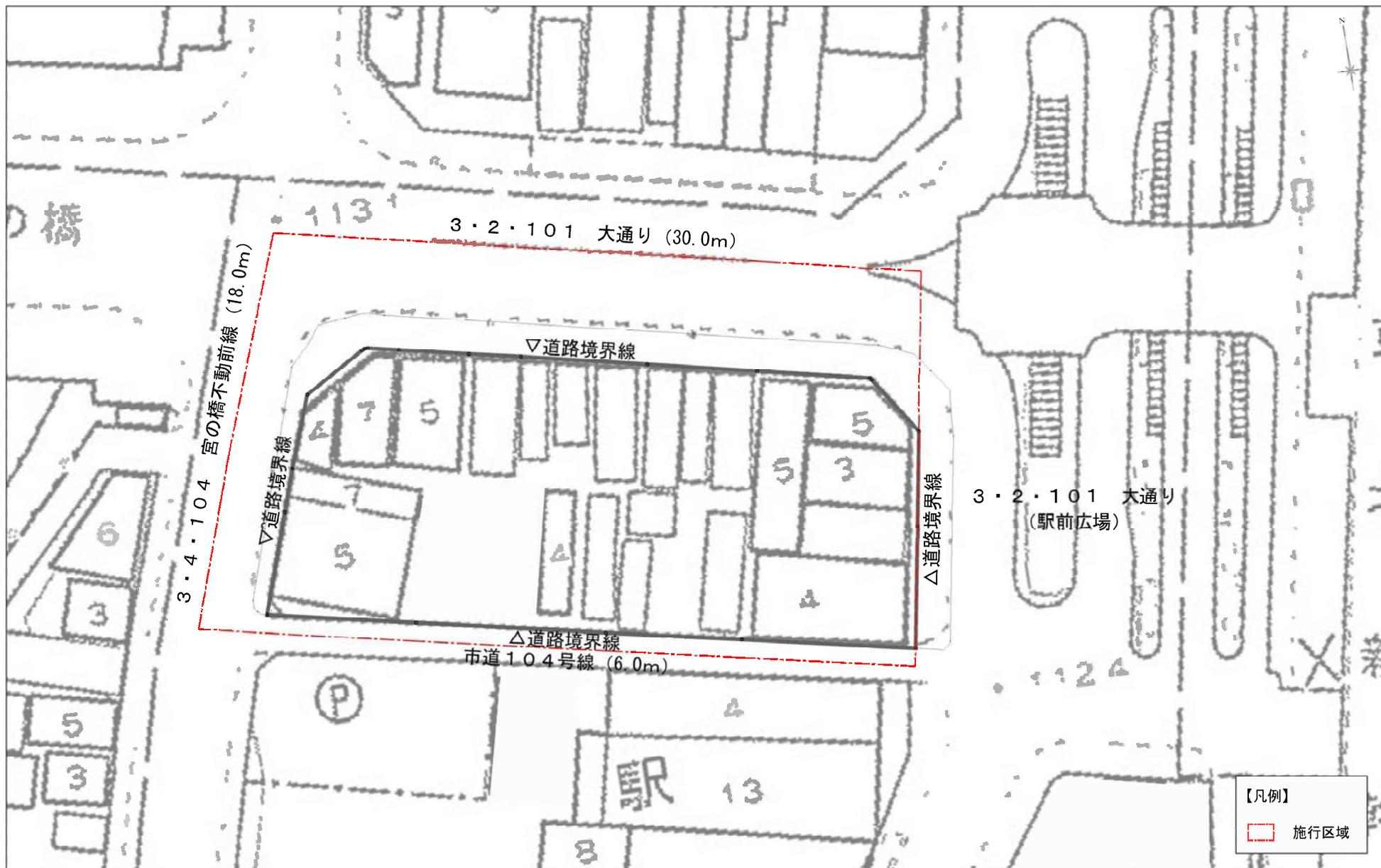


図面番号
2-1

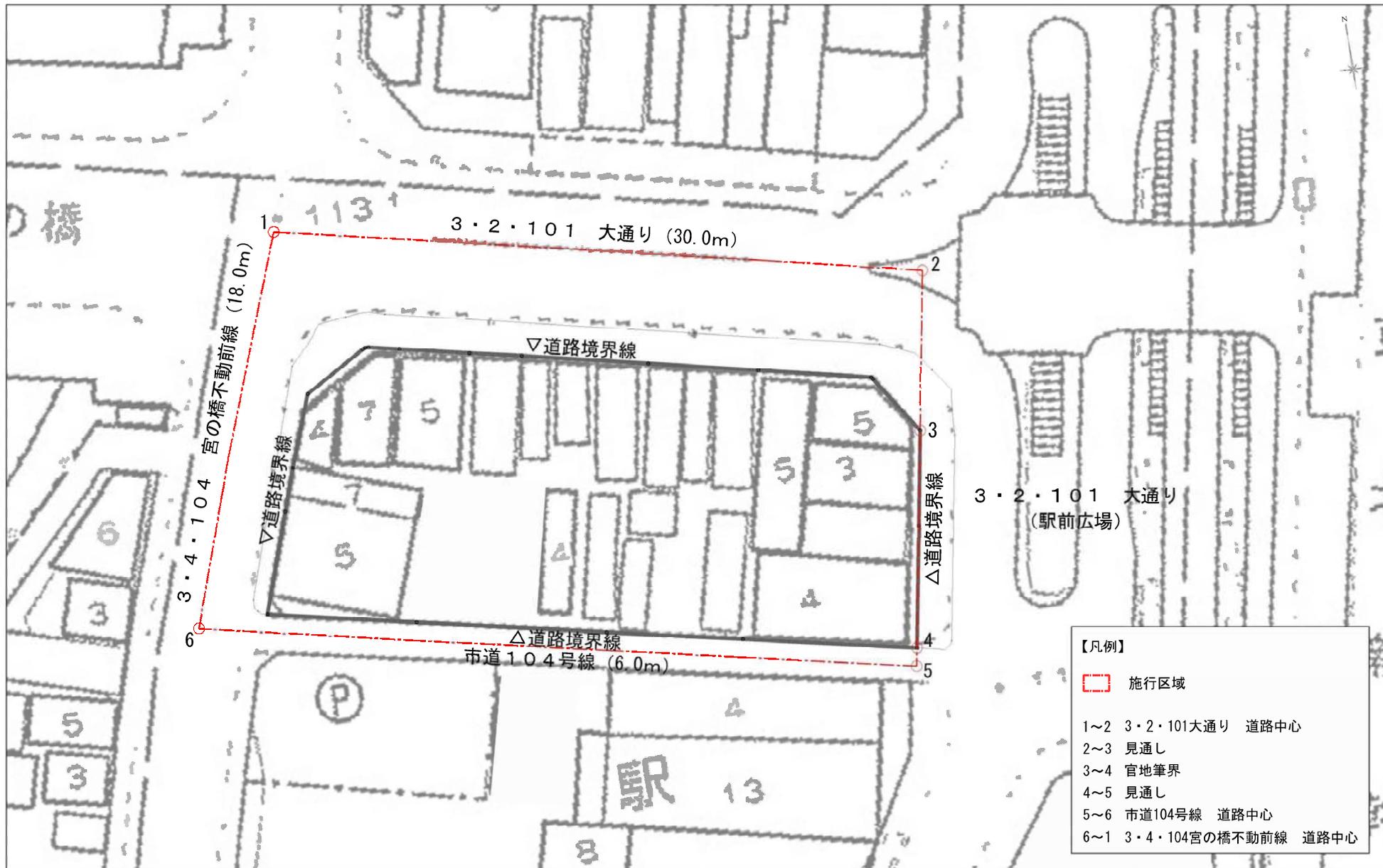
図面名称
宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業

総括図

S=1/25000



図面番号 2-2	図面名称 宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業 計画図	S=1/500	
-------------	--	---------	--



図面番号 2-3	図面名称 宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業 区域境界図	S=1/500	
-------------	--	---------	--

- 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）
「宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業」

1 都市計画決定・変更の趣旨

宇都宮駅西口大通り南地区においては、令和2年6月に設立された市街地再開発準備組合を中心とし、市街地再開発事業によるまちづくりの検討を進める中、事業への機運が高まったことから、土地の高度利用を図り、商業施設や業務施設、都市型住宅を一体的に整備するため、高度利用地区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。

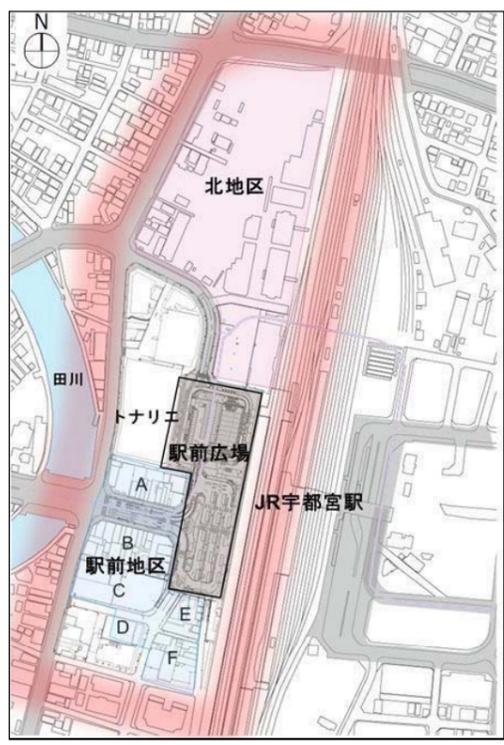
2 地区の位置と現況

宇都宮駅西口大通り南地区を含むJR宇都宮駅西口周辺地区は、広域交流拠点として県都の玄関口にふさわしい駅前広場の整備改善や駅前地区における市街地再開発事業の推進等の地区整備を一体的かつ効果的に推進するため、まちづくりの基本的な考え方を示した「JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想」を平成25年3月に策定したところである。

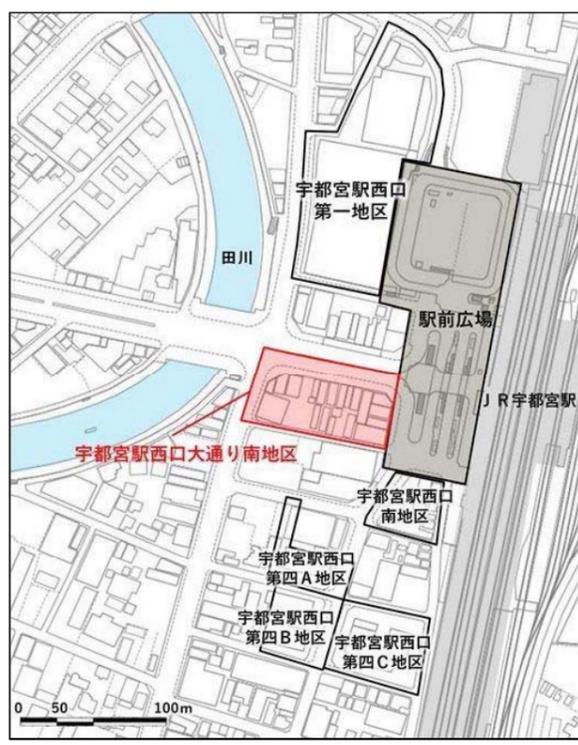
JR宇都宮駅西口周辺地区においては、駅から大通りへの開放的な空間の創出や、ライトラインや田川を活かした宇都宮らしさを感じることができる景観の形成、誰もが使いやすく安全・安心な歩行者動線の確保など、公共交通の乗継利便性の向上を図るとともに、人中心の居心地が良い、にぎわいにあふれた駅前空間の創出のため、市街地再開発事業などの民間事業と連携を図りながら、官民一体となった整備に向けて取り組んでいる。

高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとする宇都宮駅西口大通り南地区は、建物の老朽化や敷地が細分化していることから、JR宇都宮駅西口周辺地区整備の検討を反映させながら、土地の高度利用やオープンスペースの創出、駅前にふさわしい機能導入など魅力ある駅前の一体的な都市空間の形成に取り組むこととしている。

■位置図



JR宇都宮駅西口周辺地区

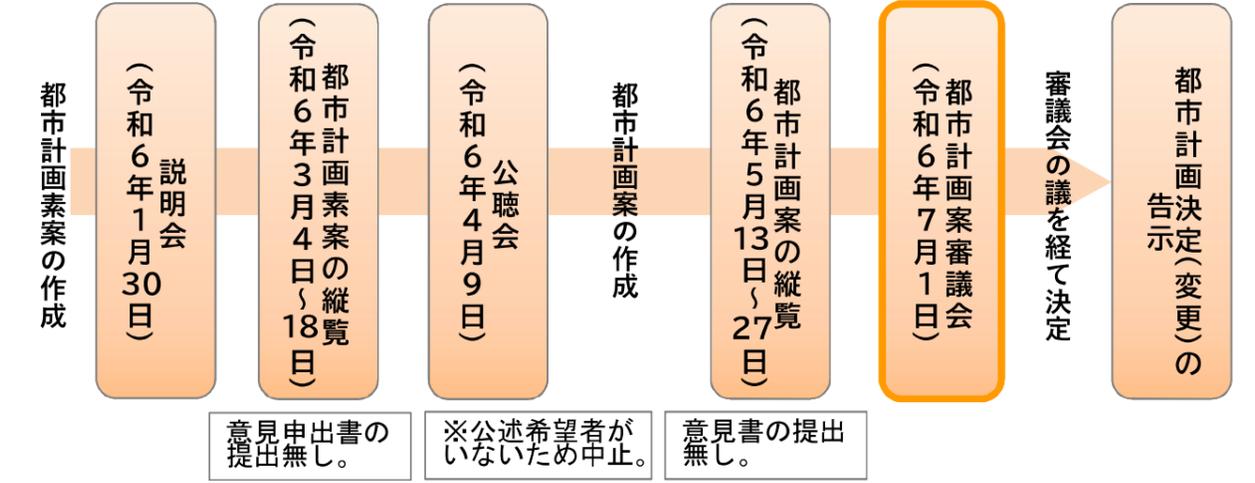


宇都宮駅西口大通り南地区

3 上位計画への位置づけ

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度で多様な都市機能の集積促進などにより、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）	土地利用の方針	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。
	整備方針	ライトラインや駅前広場等の交通基盤施設の整備による交通結節機能の強化や賑わい空間の創出、市街地再開発事業等による高次で多様な都市機能の導入など、本市の玄関口にふさわしい広域交流拠点の形成を推進する。
都心部まちづくりプラン（R6.2）	空間形成に向けた施策	JR宇都宮駅西口周辺は、県都の玄関口として、都市と水、緑が調和した空間の形成や、ヒト・モノ・情報が集まる広域的な交流拠点の形成を目指し、エリアの特色を生かした交通結節機能やまちの機能の強化に向け、周辺地区における民間開発等と一体となったまちづくりに取り組む。 民間開発等においては、人中心のウォークアブルな空間形成や機能強化を重点的に取り組むため、まちづくりに貢献する市街地再開発事業などを促進する。
JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想（H25.3）	都市機能・土地利用の基本方針	本市の発展を支える広域的な交通拠点・交流拠点の形成を目指し、駅西口周辺地区のポテンシャルを生かした土地の高度利用・複合的な利用を図ることとし、商業・業務機能や文化・交流機能などの高次な都市機能の集積、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けた街なか居住の推進を図る。

4 スケジュール



5 都市計画案の内容

(1) 高度利用地区

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、宇都宮駅西口大通り南地区について高度利用地区を定める。

■ 高度利用地区に定める内容	
面積	約0.5ha
建築物の容積率の最高限度	875%以下(※1)
建築物の容積率の最低限度	200%以上
建築物の建蔽率の最高限度	50%以下(※2)
建築物の建築面積の最低限度	200㎡以上
敷地の最低規模	1,000㎡以上
壁面の位置の制限	右図の1号壁面, 2号壁面のとおり

※1 宇都宮駅西口大通り南地区の用途地域は商業地域(容積率600%, 建蔽率80%)であり、建蔽率の低減や壁面の位置の制限等を定めることにより容積率の最高限度を設定。

※2 建築基準法での建蔽率の緩和を適用することができる。
(建築基準法第53条第3項第一号又は第二号, 同条第6項第一号)

(2) 第一種市街地再開発事業

土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業を決定する。

■ 第一種市街地再開発事業に定める内容	
名称	宇都宮駅西口大通り南地区 第一種市街地再開発事業
面積	約0.5ha
敷地面積	約3,200㎡
建築面積	約1,800㎡
延べ床面積 (容積率対象面積)	約36,400㎡ (約25,100㎡)
建物用途	商業・業務, 住宅(約270戸)

■ 高度利用地区及び市街地再開発事業の区域と、高度利用地区の壁面の制限位置は下図のとおり

