

事業計画書

(第一回変更(軽微) 令和8年1月7日認可公告)

宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発組合

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

宇都宮駅西口大通り南地区

(2) 事業の名称

宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

宇都宮駅西口大通り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。また、宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業が令和 8 年に竣工予定となっている。

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、当地区を含む JR 宇都宮駅西口周辺については、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。

都心部まちづくりプラン（令和 6 年 2 月）において、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エリアと位置付けられており、民間開発等においては、人中心のウォーカ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こととしている。

宇都宮市都市部ランドデザイン（平成 14 年 8 月）においては、戦略プロジェクトの抽出・実施として、当地区を含む JR 宇都宮駅西口周辺事業として、「市

街地再開発事業等の推進による宿泊・商業・都心居住機能の導入促進」、「駅西口の低利用地の有効活用」等と位置付けられ、新たな機能の集積と更新を図り、広域玄関口として整備を図るとされている。

また、平成 25 年 3 月に策定された「JR 宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想」においては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、駅西口の周辺地区のポテンシャルを活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とされている。

したがって当事業では、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 宇都宮駅西口の駅前広場と田川の間に位置している。周辺では宇都宮駅西口第一地区で商業・業務施設が整備されており、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おり、宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業においては店舗と集合住宅が建設中である。

(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 3 丁目 1 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
10 番 1 の一部及び 12 番の一部

(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 0.5 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、商業施設・業務施設・都市型住宅を導入する。

また、県都の玄関口として景観や街並みに配慮したまちづくりを進めるとともに、施行地区に面する県道 196 号線、県道 1 号線沿いに 4 m、市道 104 号線、市道 8 号線沿いに 2 m 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

敷地内東側の低層棟においては、駅からの視認性が高く、アプローチしやすいため、1 階から 3 階までを商業施設とする。また、低層棟 4 階から 6 階にはオフィスやクリニック等を配置する。敷地内西側には高層の住宅棟を配置し、1 階は店舗及び住宅の共用部分、2 階は住宅の共用部分、3 階から 29 階においては、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、ランドマーク性に配慮したデザインとする。また、住宅へのアプローチは、1 階南西角と、将来接続予定の駅前からのデッキレベルである 2 階の北側の 2 か所とし、自動車の出入口を比較的交通量の少ない南側の市道 104 号線に設けることで、合理的な空間構成の実現を図る。

県都の玄関口である立地を意識し、建物外観の色彩の調和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、低層棟 2 階店舗は、将来接続予定の駅前デッキ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、緑のつながりを意識しながら緑化を計画する。

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 3,100 m ²	約 2,100 m ²	約 35,800 m ² (うち容積対象約 25,500 m ²)	約 67%	約 810%

(ハ) 各階床面積表等

用途	住宅、商業、業務、駐車場(約 290 台)	
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造	
規模	地上 29 階、塔屋1階	
最高高さ	約100m	
階	用 途	床 面 積
1F	住宅・商業・駐車/駐輪	6,320 m ²
2F	住宅・商業	1,350 m ²
3F	住宅・商業・駐車/駐輪	1,390 m ²
4F	住宅・商業・業務	1,240 m ²
5F	住宅・商業・業務	1,240 m ²
6F	住宅・商業・業務	1,240 m ²
7F	住宅	960 m ²
8F	住宅	960 m ²
9F	住宅	960 m ²
10F	住宅	960 m ²
11F	住宅	960 m ²
12F	住宅	960 m ²
13F	住宅	960 m ²
14F	住宅	1,020 m ²
15F	住宅	1,020 m ²
16F	住宅	1,020 m ²
17F	住宅	1,020 m ²
18F	住宅	1,020 m ²
19F	住宅	1,020 m ²
20F	住宅	1,020 m ²
21F	住宅	1,020 m ²
22F	住宅	1,020 m ²
23F	住宅	1,020 m ²
24F	住宅	1,020 m ²
25F	住宅	1,020 m ²
26F	住宅	1,020 m ²
27F	住宅	1,010 m ²
28F	住宅	1,010 m ²
29F	住宅	1,020 m ²
PH	共用	10 m ²
計	—	35,810 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
4 0 m ² 台	3 戸	区分所有
5 0 m ² 台	4 0 戸	区分所有
6 0 m ² 台	4 9 戸	区分所有
7 0 m ² 台	9 3 戸	区分所有
8 0 m ² 台	3 8 戸	区分所有
9 0 m ² 台	3 8 戸	区分所有
1 0 0 m ² 超	1 8 戸	区分所有
計	2 7 9 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

県道 196 号線、県道 1 号線、市道 104 号線、市道 8 号線沿いに歩行者用空地を設ける。特に県道 196 号線、県道 1 号線は樹木や足元の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

県道 196 号線、県道 1 号線沿いに 4 m、市道 104 号線、市道 8 号線沿いに 2 m の壁面の後退線を設定する。

なお、壁面後退区域の管理は、施設建築物の所有者が行う。

(ニ) 交通動線

イ) 車の動線

駐車場については、敷地南側の市道 104 号線からの入出庫とする。

ロ) 人の動線

地上 1 階レベルは駅前から田川方面に人の流れが想定されるため、県道 196 号線沿いに店舗を配置した。

また、将来的に駅広場 2 階レベルデッキからアクセスしやすい東側に商業のエントランスを配置して人の流れをつくり、住宅 2 階エントランスのある北西側へもスムーズに誘導するなど、回遊性のある動線としている。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設の内容

※ () 内は全幅員を表す

種別	名 称	幅 員	延 長	備 考
都市計画 道路	県道 1 9 6 号線	1 5 . 0 m (3 0 . 0 m)	約 90m	整備済
	県道 1 号線	9 . 0 m (1 8 . 0 m)	約 55m	整備済
区画道路	市道 1 0 4 号線	3 . 0 m (6 . 0 m)	約 99m	整備済

※境界鋸等を設置する。

(2) 設計図

添付書類 (3) の通り。

5. 事業施行期間

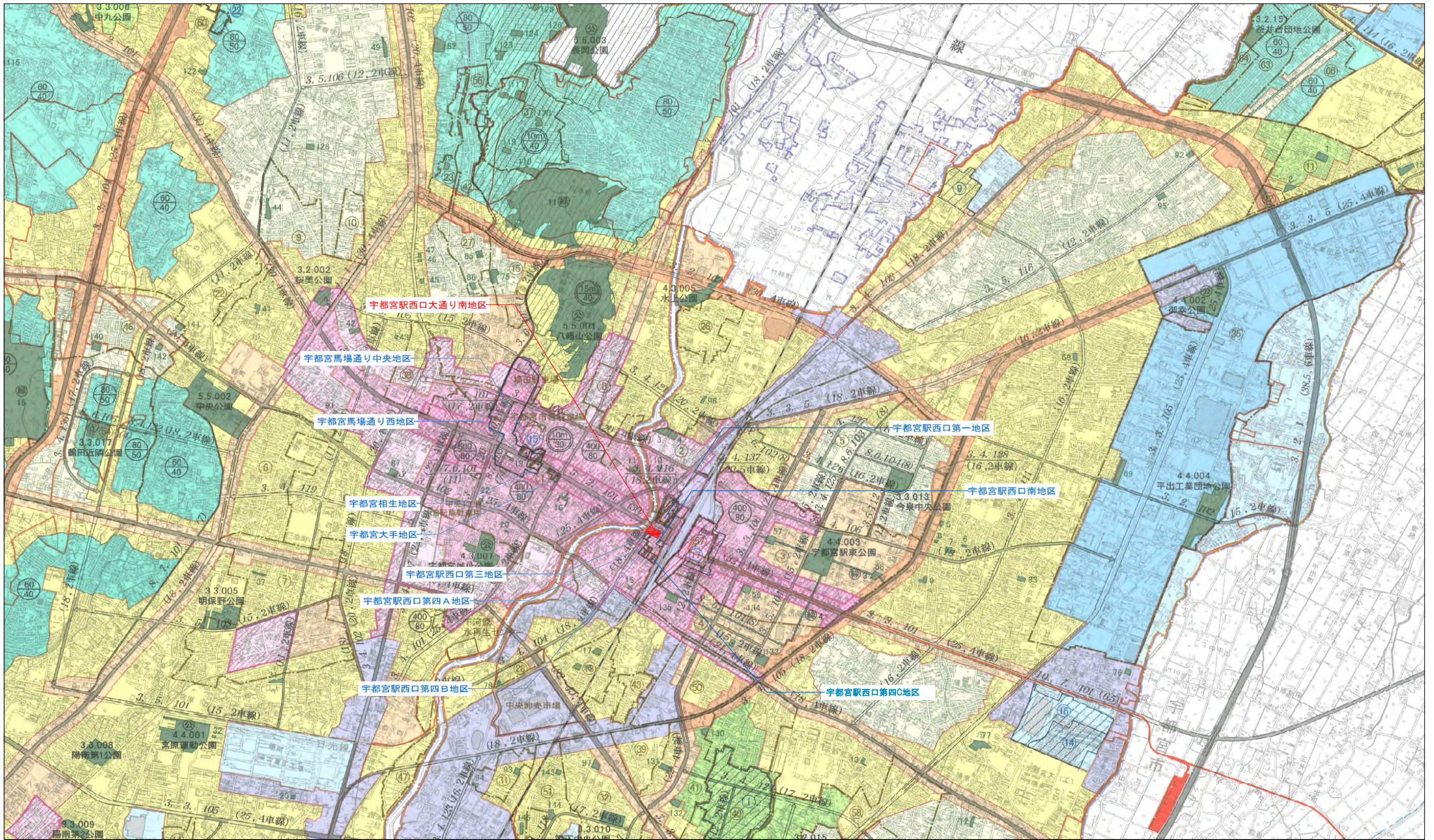
事業施行期間	自	組合設立認可公告の日
	至	令和 13 年 3 月 31 日

6. 資金計画

(1) 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	10,023,904	調 査 設 計 計 画 費	1,181,400
防 災 省 エ ネ ま ち づ く り 緊 急 促 進 費 補 助 金	560,000	土 地 整 備 費	440,000
参 加 組 合 員 負 担 金	14,493,253	補 償 費	2,754,207
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	0	工 事 費	19,932,550
そ の 他	0	借 入 金 利 子	262,000
借 入 金	0	事 務 費	259,000
		予 備 費	248,000
		借 入 金 償 還	0
合 計	25,077,157	合 計	25,077,157



施行地区位置図

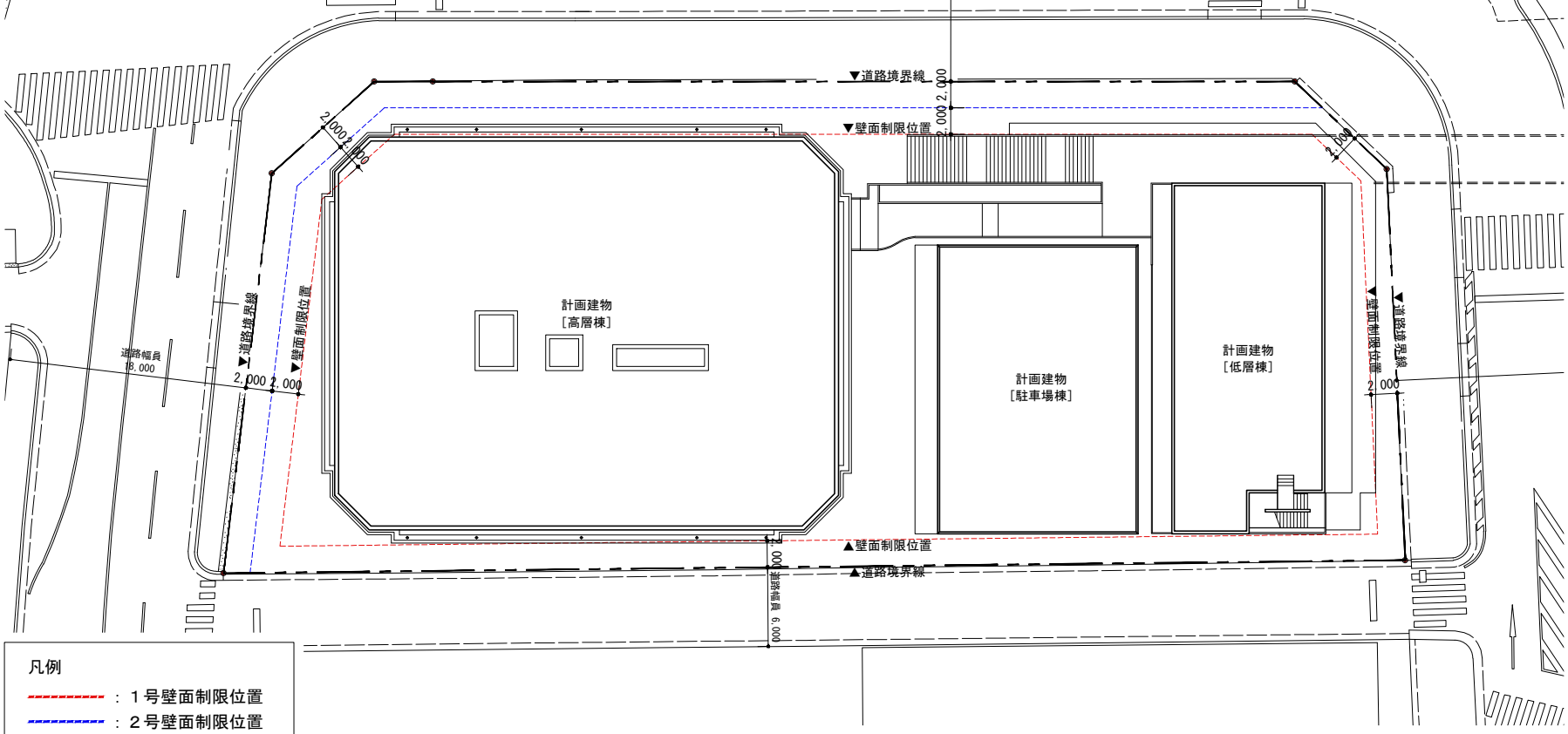
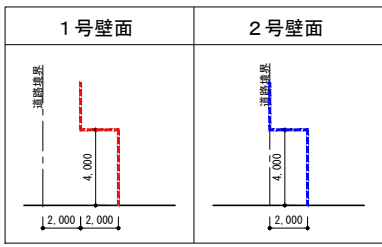
S=1/25000(A3)



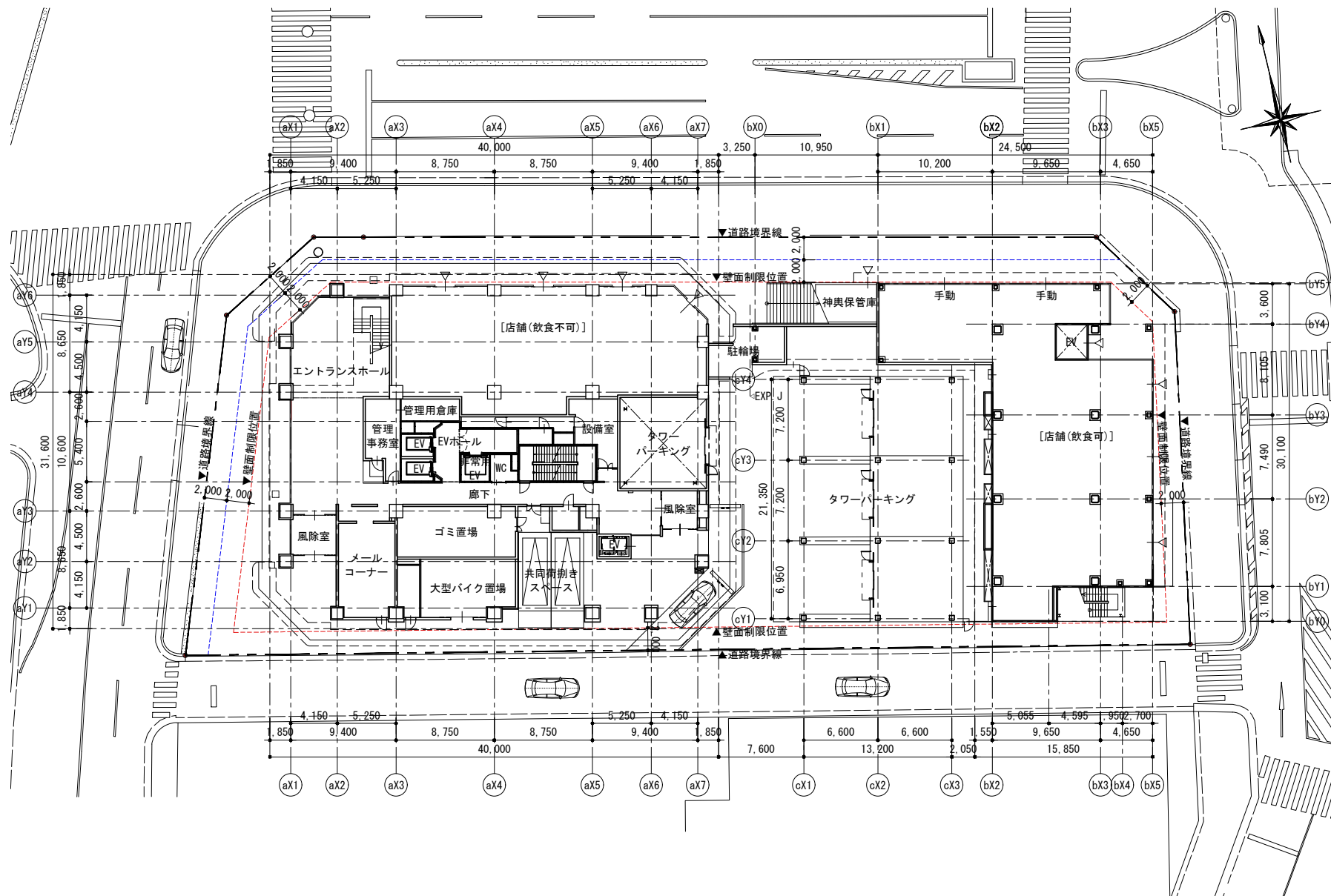
宇都宮駅西口大通り南地区
第一種市街地再開発事業施行地区

施行地区区域図

S=1/2500 (A4)

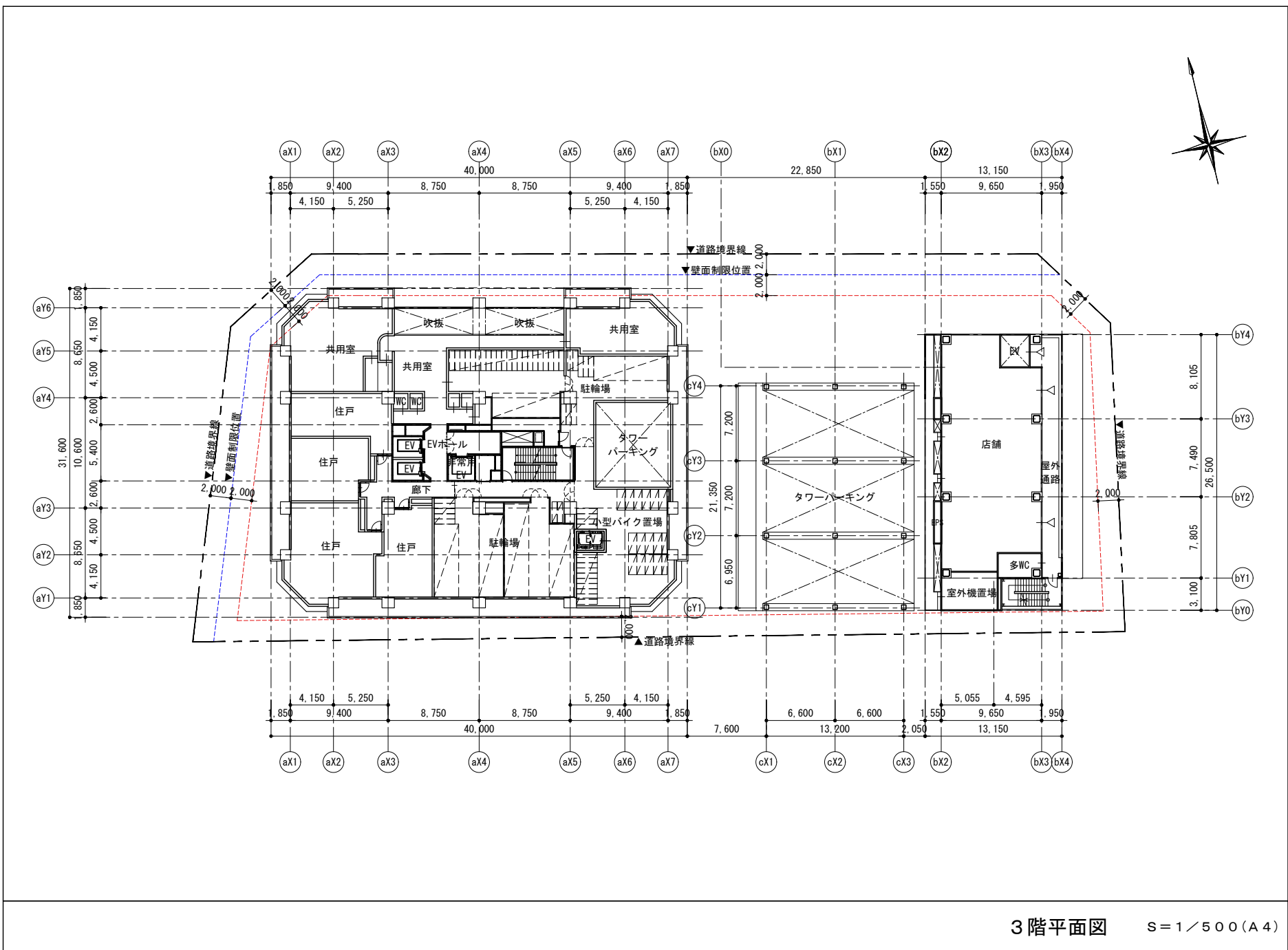


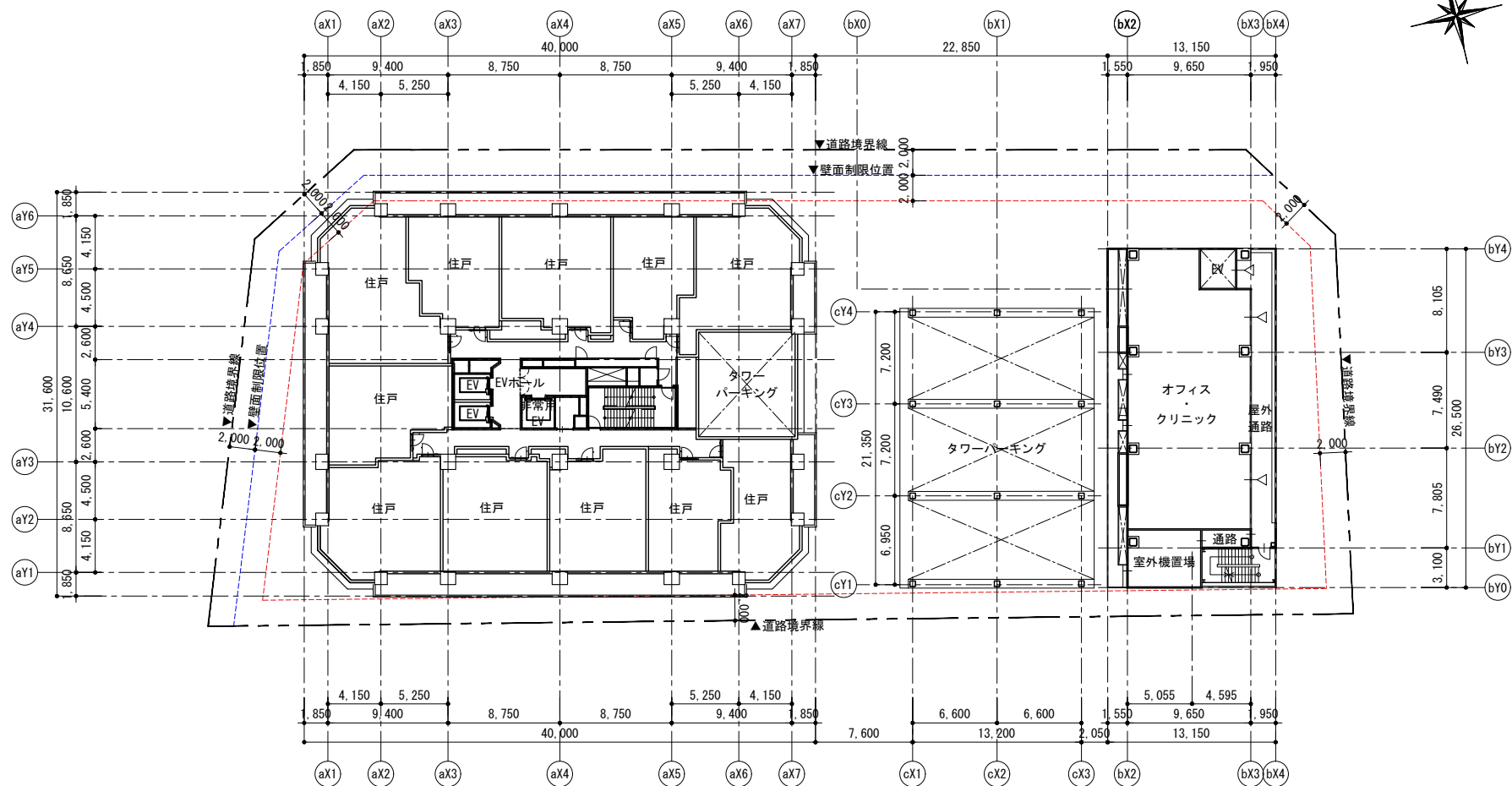
- 凡例
- : 1号壁面制限位置
 - : 2号壁面制限位置



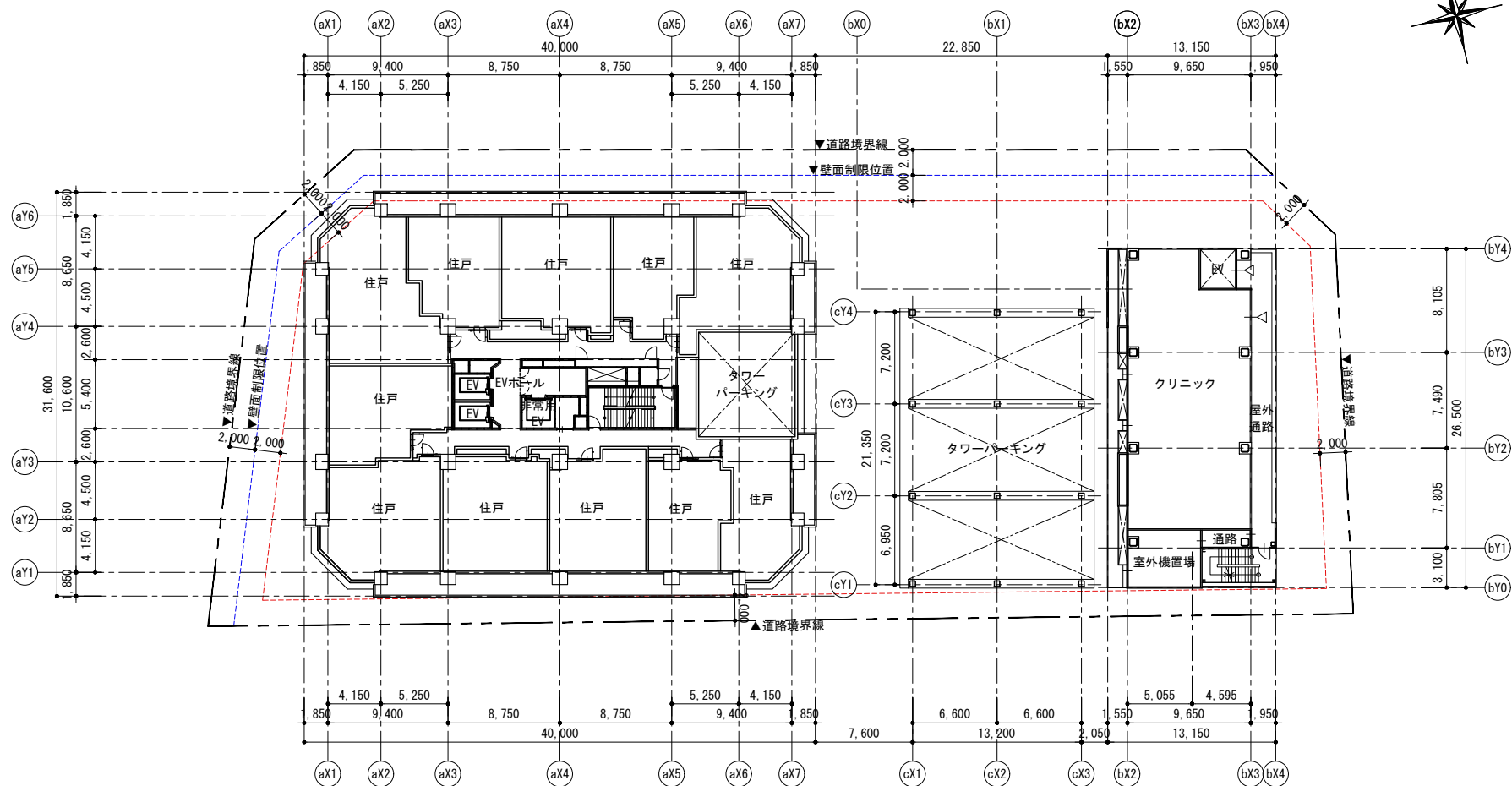
1階平面図

S=1/500(A4)



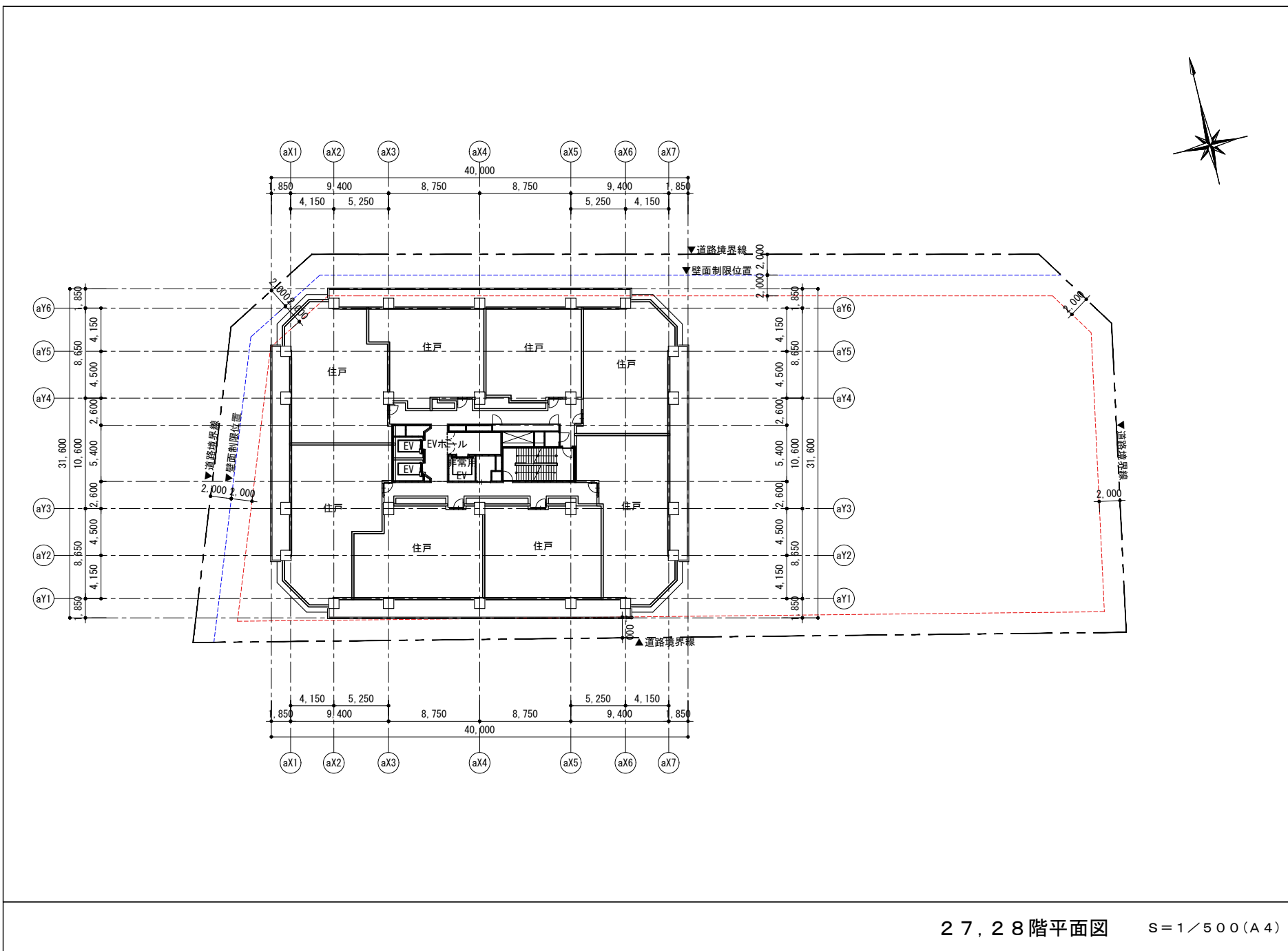


4階平面図（低層棟：4，6階平面図） S=1/500(A4)



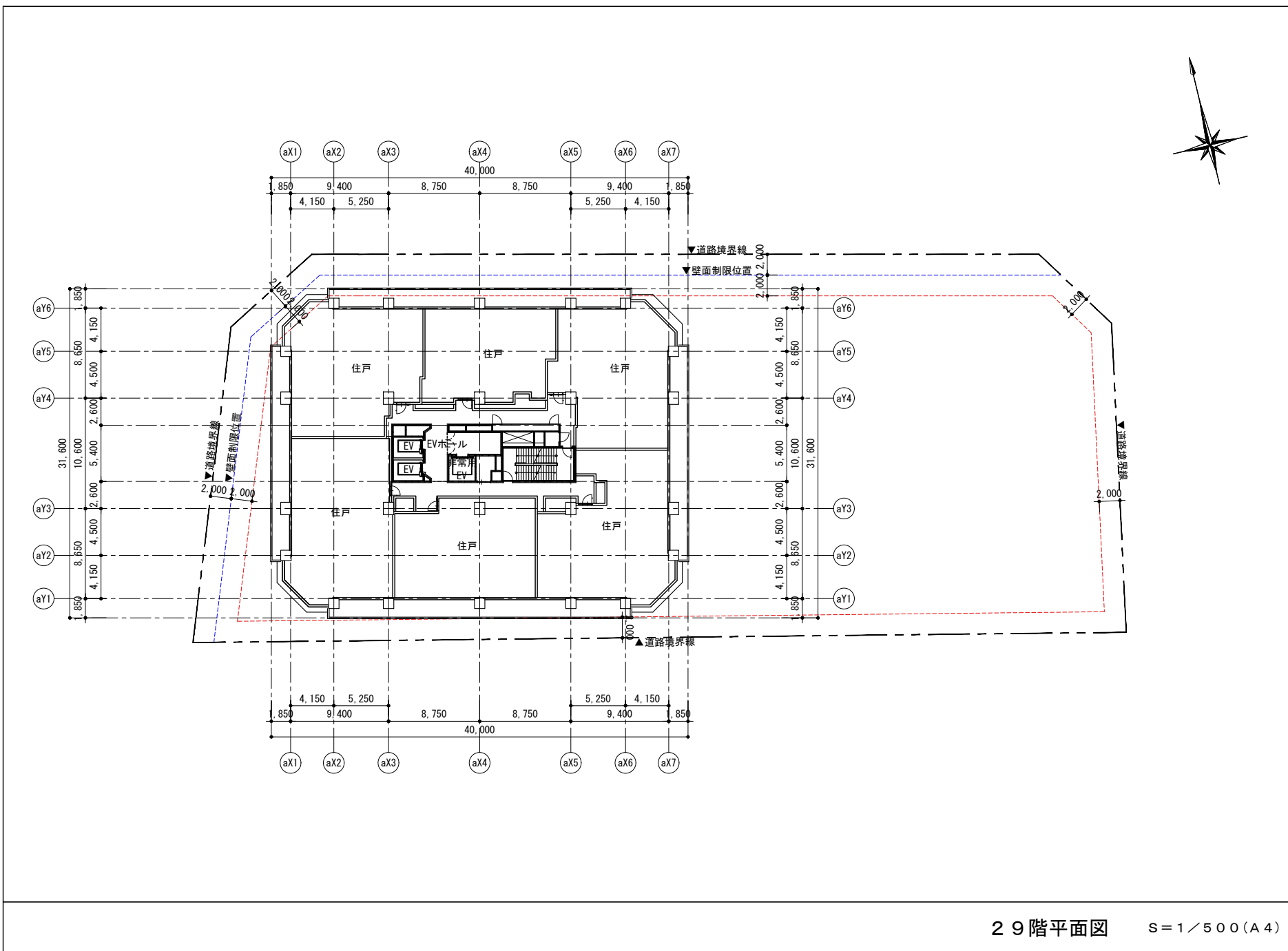
5 ～ 13 階平面図 (低層棟 : 5 階平面図)

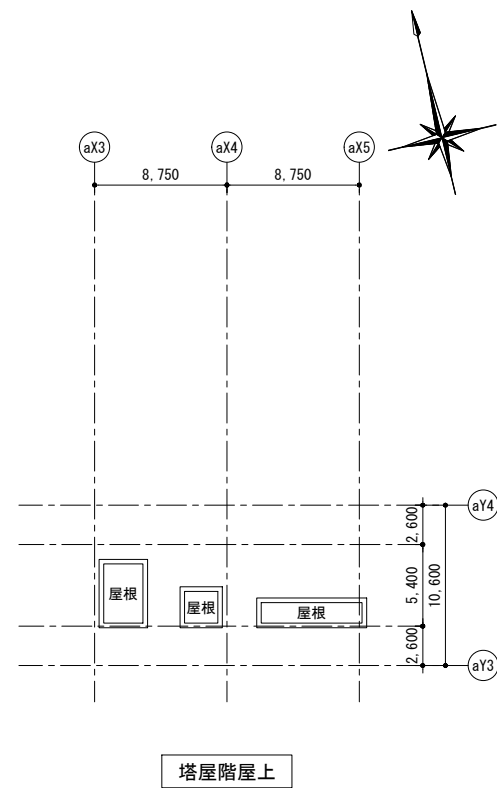
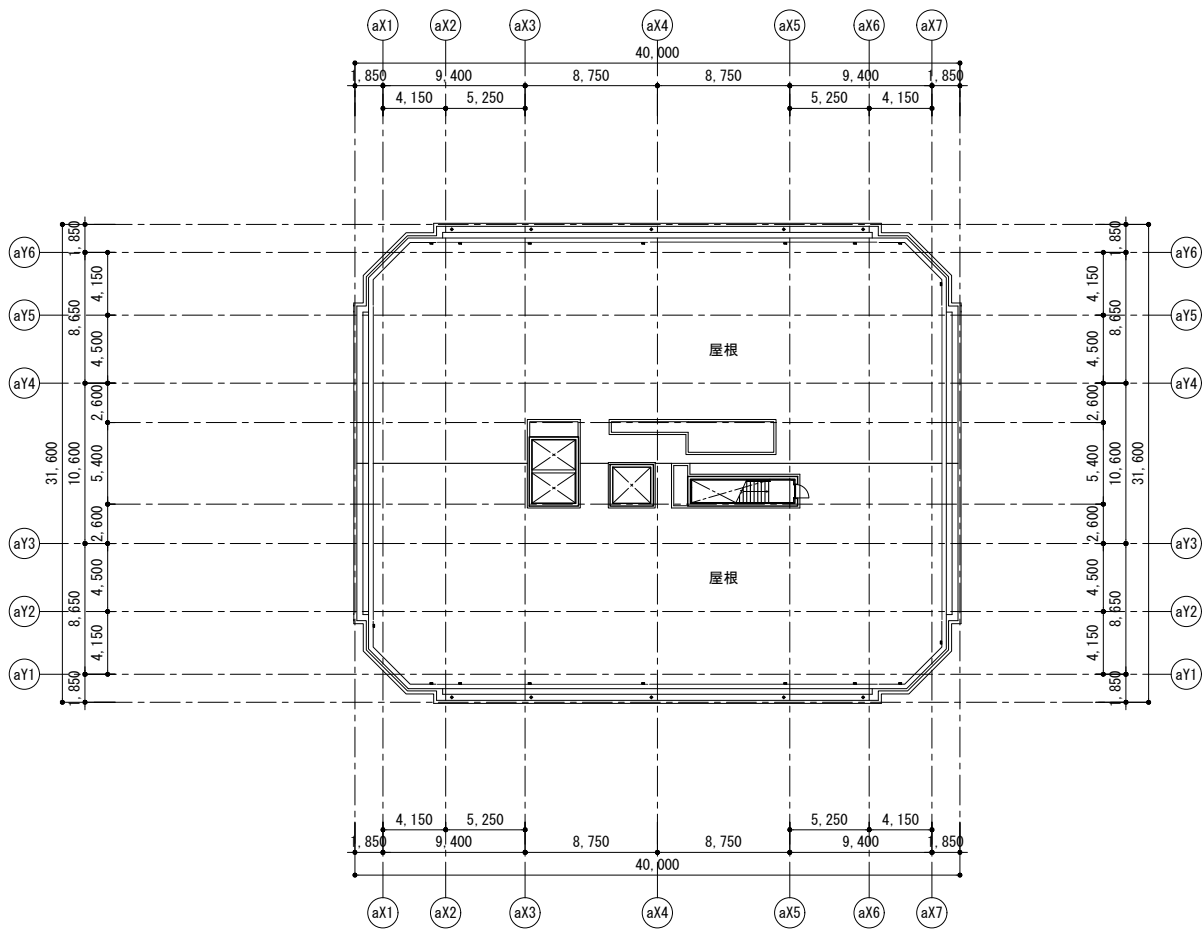
S = 1 / 500 (A4)



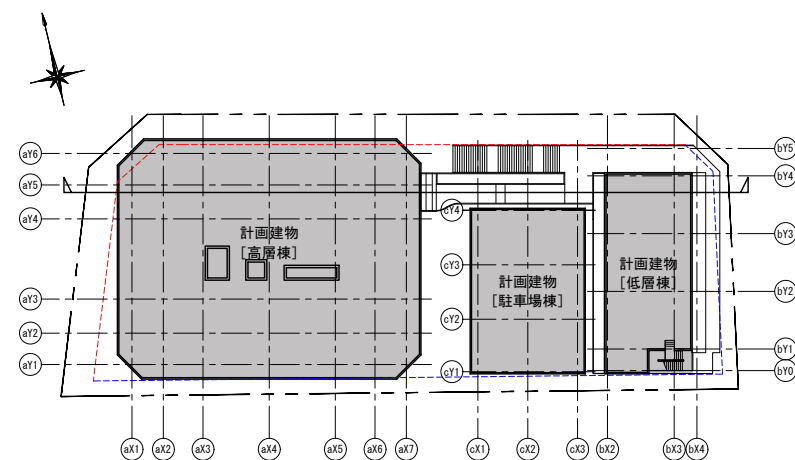
27, 28階平面図

S=1/500 (A4)

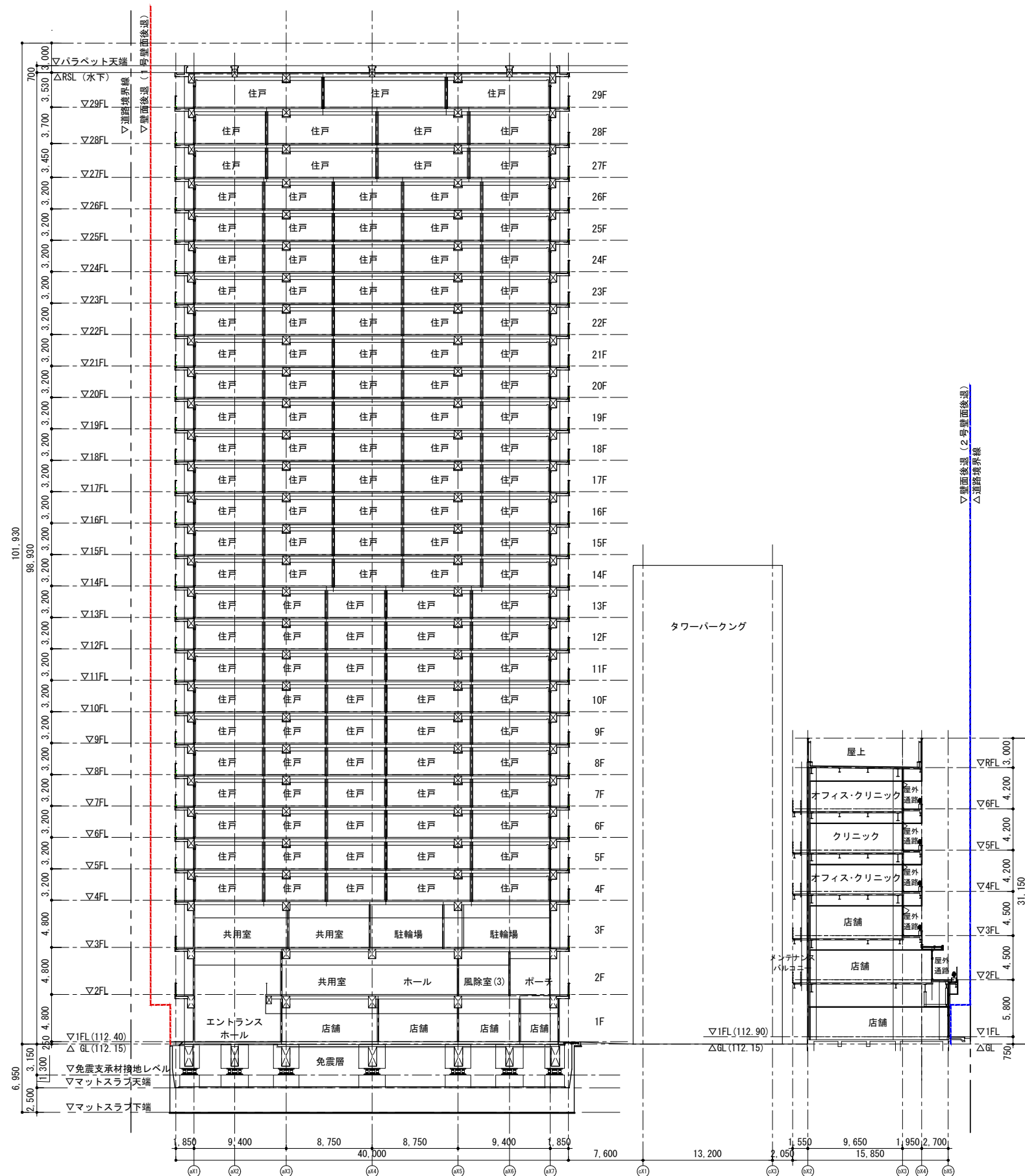


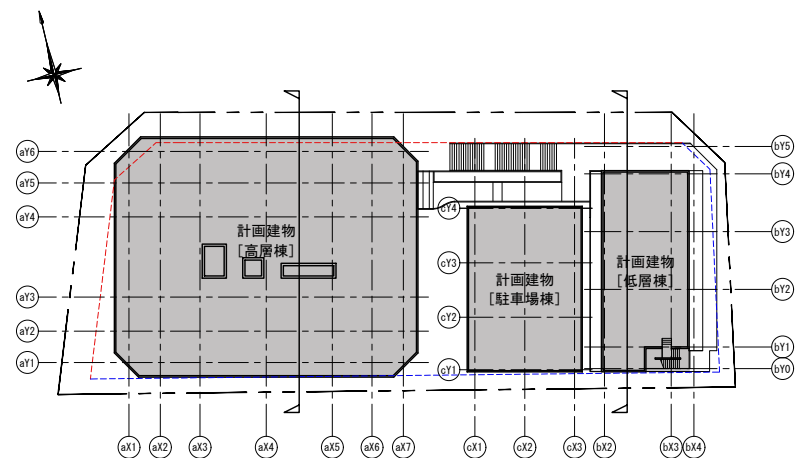


屋上階平面図 S=1/500(A4)



断面キープラン





断面キープラン

