

宇都宮都市計画高度利用地区の変更（素案）

バンバ地区

令和8年4月

（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	—
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
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
高度利用地区 (バンバ地区)	約1.3ha	60/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	—
合 計	約7.52ha					

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。

「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とを図るため、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	—
	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
	<b>高度利用地区 (バンバ地区)</b>	<b>約1.3ha</b>	<b>60/10 以下</b>	<b>20/10 以上</b>	<b>7/10 以下</b>	<b>200㎡ 以上</b>	—
	計	約7.52ha					
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。							
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
	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。						

# 都市計画の素案の理由書

## 1. 種類・名称

宇都宮都市計画高度利用地区の変更  
バンバ地区

## 2. 理由

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付けられている。

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（令和6年10月一部見直し））において、本地区は、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。

さらに、本地区は、都心部における人中心の居心地の良いウォークアブルなまちづくりなどの取組方針や施策、官民協働によるまちづくりの進め方などを取りまとめた、「都心部まちづくりプラン（令和6年2月）」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。

こうした上位計画、地理的特性を踏まえ、本地区においては、人とライトライン等の公共交通が共存する魅力的で居心地がよく歩きたくなる空間整備が求められており、これまで市街地再開発準備組合を中心として、歩行空間や多様な市民活動の場の創出、宇都宮らしい街並みの形成、多様なまちの機能の充実などまちづくりに貢献する市街地再開発事業の検討を推進してきた。

このような背景のもと、ライトライン延伸への期待感の高まりを受けて、本地区における市街地再開発事業事業化への機運が高まっているところ、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を定めようとするものである。