

宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

宇都宮バンバ地区

令和8年4月

（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）

都市計画宇都宮バンバ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		宇都宮バンバ地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約 1. 3 h a					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線街路	3・2・101 大通り	15.0m (30.0m)	約 150m	-	整備済
		特殊街路	8・7・103 鉄砲町通り	3.7m (7.4m)	約 70m	-	整備済
		区画街路	市道 6 号線	9.0m (18.0m)	約 70m	-	整備済
	市道 3 2 号線		3.0m (6.0m)	約 170m	-	整備済 拡幅予定	
公園及び 緑地	街区公園	バンバにぎわい公園	-	-	約 0.05ha	名称変更 移設	
建築物の整備に関する計画	建 築 物			主要用途			
	建築面積	延べ面積 (容積対象)					
	約 5, 9 0 0 m <sup>2</sup>	約 4 9, 8 0 0 m <sup>2</sup> (約 3 4, 5 0 0 m <sup>2</sup> )		住宅, 店舗, ホテル, 駐車場			
	備 考						
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。							
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画					
	約 8, 0 0 0 m <sup>2</sup>	建築敷地内に, 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。					
住宅建設の目標	戸 数	備 考					
	約 2 0 0 戸						

「施行区域, 公共施設の配置及び街区の配置は計画図等表示のとおり」

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。

# 都市計画の素案の理由書

## 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

宇都宮バンバ地区第一種市街地再開発事業

## 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、宇都宮バンバ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。