

- 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付けられている。

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・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）

3 上位計画への位置付け

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次で多様な都市機能の集積促進などにより、地域特性を生かした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 (R6. 10一部見直し))	土地利用の方針 (全体構想)	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。 また、広域的な商業・業務機能を核とした文化、行政、交流など多様な機能の集積促進と、出店促進をはじめとした中心商店街の活性化を図りながら、魅力ある商業地としての形成を図る。
	都市整備の方針 (全体構想)	都市拠点においては、県都にふさわしい高次な都市機能の集積や都市の顔としてのにぎわい創出を図るため、小規模駐車場など低未利用地等の有効活用を図りながら、市街地再開発事業等による都市機能の更新や複合的で高度な土地利用を促進する。 大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、商業・業務・住居など多様な都市機能の集積を図るための再開発等を促進する。
	地域整備方針 (地域別構想)	大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、市街地再開発事業等による都市機能の更新を推進するとともに、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出を図る。
都心部まちづくりプラン (R6. 2)	空間形成に向けた施策	東西都心軸（大通り）・南北都心軸（シンボルロード）や拠点エリア等においては、景観形成の誘導・目に映る緑の充実など宇都宮らしい街並みの形成や、都市機能・交通機能の強化に取り組む。 大通りと拠点エリア等については、街なかの中心として、人中心の居心地の良いウォーカブルな空間形成や機能強化を重点的に推進するため、まちづくりに貢献する民間開発の促進に取り組む。

- 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）

4 都市計画案の内容

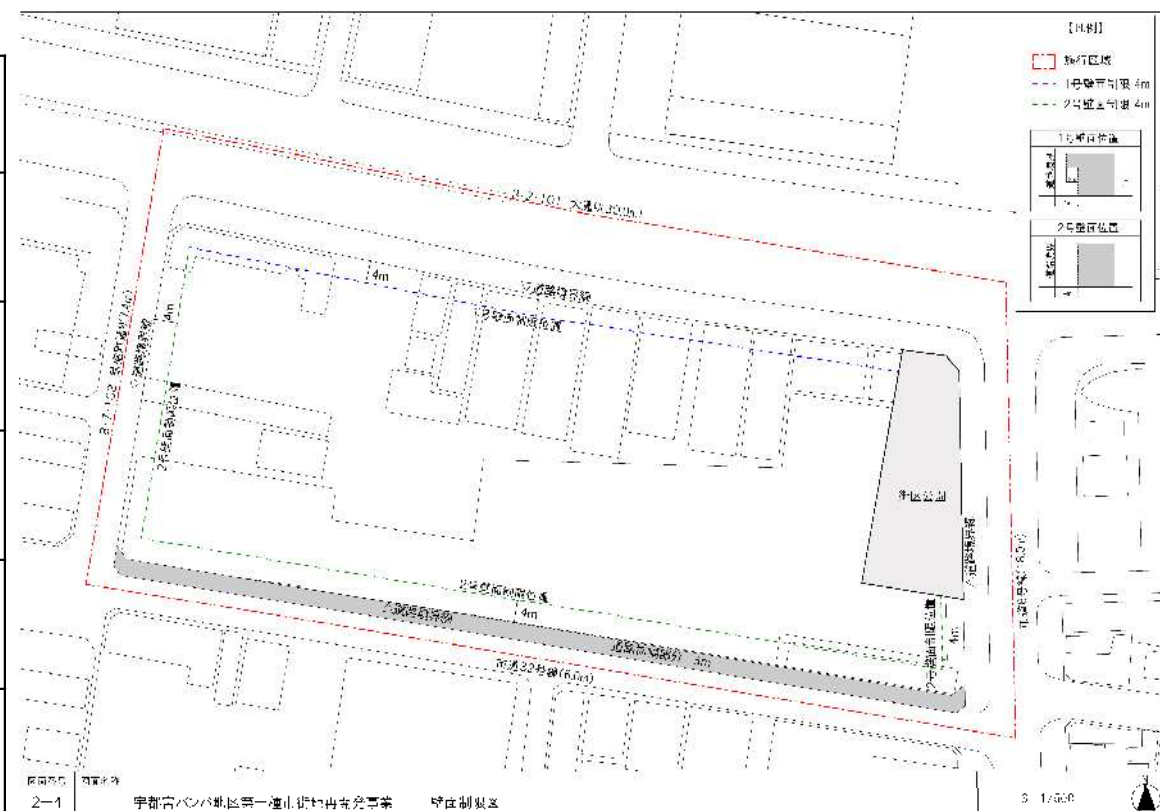
(1) 高度利用地区の変更（バンバ地区）

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。

【壁面制限図】

■ 都市計画に定める内容

面積	約 1.3 ha
建築物の容積率の 最高限度	600%以下
建築物の容積率の 最低限度	200%以上
建築物の建ぺい率の 最高限度	70%以下
建築物の建築面積の 最低限度	200㎡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



用途地域：商業地域（容積率600%，建ぺい率80%）

- 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）

4 都市計画案の内容

(2) 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）

4 都市計画案の内容

(3) 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しようとするものである。

【完成イメージパース（R8.3時点）】

■ 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
面積	約1.3ha
敷地面積	約8,000㎡
建築面積	約5,900㎡
延べ床面積 (容積率対象面積)	約49,800㎡ (約34,500㎡)
建物用途	住宅（約200戸）, 店舗, ホテル, 駐車場



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）

5 スケジュール

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）

公聴会（令和8年5月11日）

※ 公述希望者がいなかったため、開催無し

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）

※ 意見書を提出することができます。

都市計画審議会

審議会の議を経て決定

都市計画決定（変更）の告示