

市街地再開発事業（宇都宮駅西口第四B地区）に関する都市計画案について

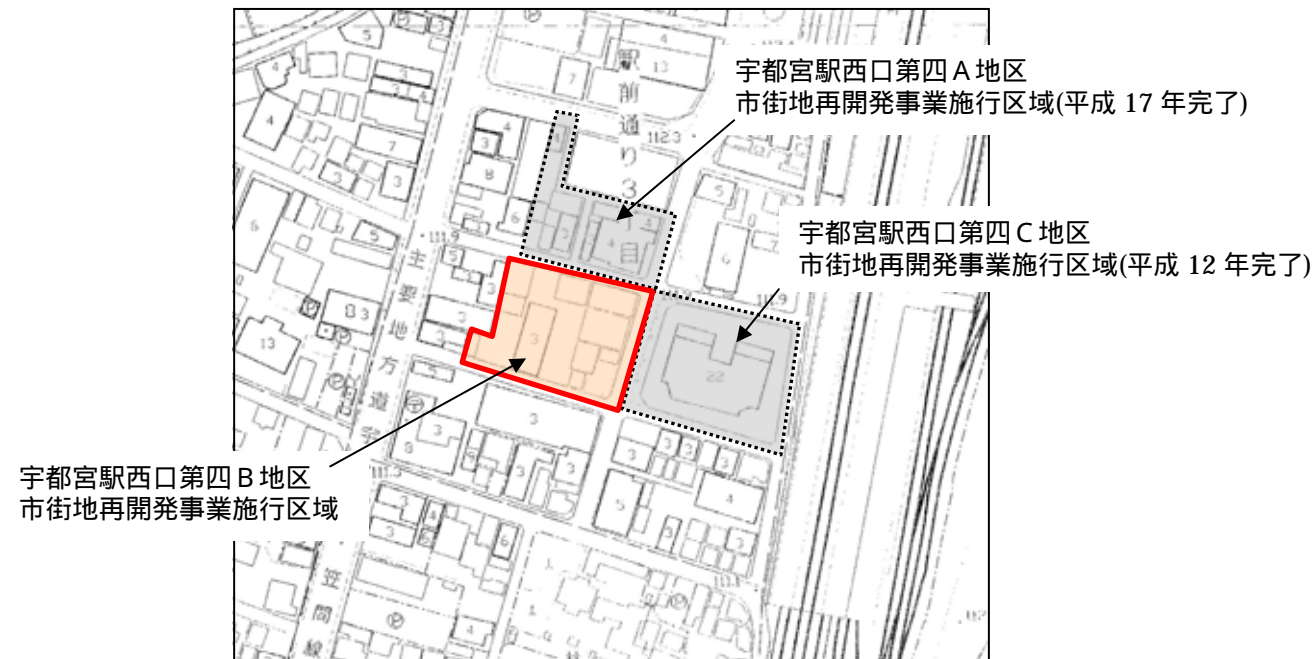
- (1) 宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更（宇都宮市決定）
- (2) 宇都宮都市計画高度利用地区の変更（宇都宮市決定）
- (3) 宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定（宇都宮市決定）
「宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業」

都市計画決定の趣旨

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、中心市街地活性化の中心拠点として整備を進めるため、宇都宮駅西口第四B地区について防火地域への変更、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を決定するもの。

地区の位置と概要

当該地区は、駅前の一等地にありながら低層で古い建物が多く、あわせて平面駐車場も数多く存在しており、土地の有効活用が望まれている。また、耐火性の低い建築物も目立ち、防災の面でも不安があるため、再開発による整備が必要になっている。また近年では、隣接街区である第四C地区（オヴェストタワー）や第四A地区（ロイネットホテル）が建設され、周辺街区の都心機能や居住環境整備が進んでいるが、首都圏への通勤圏内に位置しているという地理的利点から勤労者等の流入が増加しており、さらなる都心機能を支援する施設の創出が望まれている。このため当地区では、都市型住宅と宿泊施設を併設した、複合型居住施設の建設を検討している。



上位計画による位置付け

- (1) 宇都宮都市計画マスタープラン

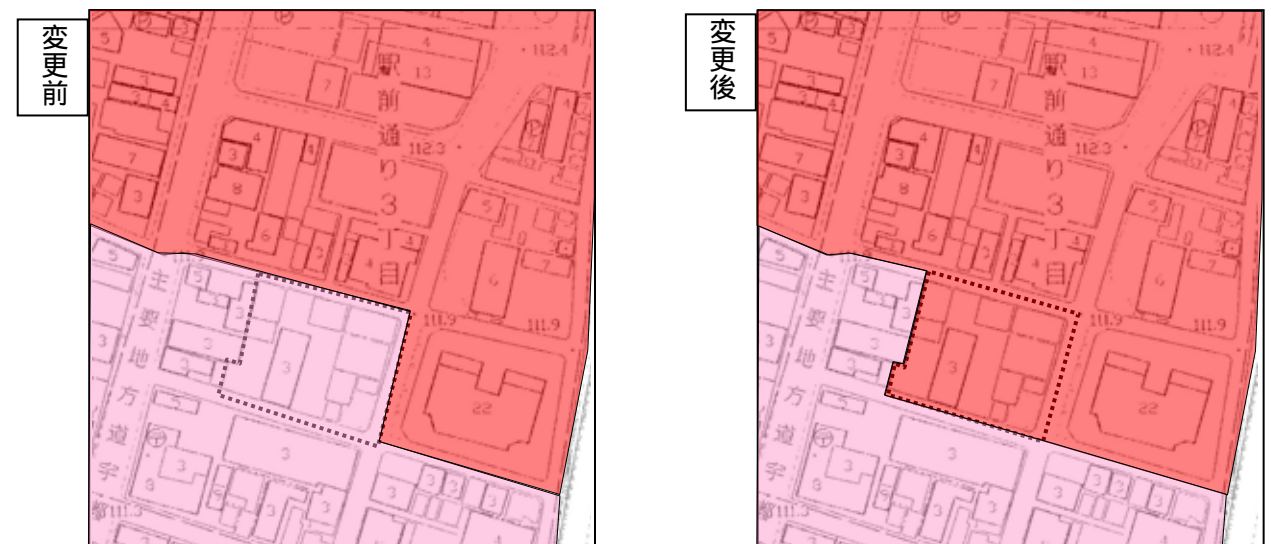
土地利用の方針 (都心商業業務地)	広域的商業地域やオフィス機能などの既存の機能を活かしつつ、新たな商業地域業務機能などの集積を図り、宇都宮都市圏の中核となる地区として、公共交通の結節点であるJR宇都宮駅周辺及び大通り地区周辺に配置する
整備方針	市街地再開発事業等により、建物の共同化や商業業務施設と公共施設との一体整備を進めるほか、都市型の中高層住宅の立地を誘導するなど、土地利用の高度化を進める

- (2) 宇都宮都心部グランドデザイン及び市街地総合再生計画

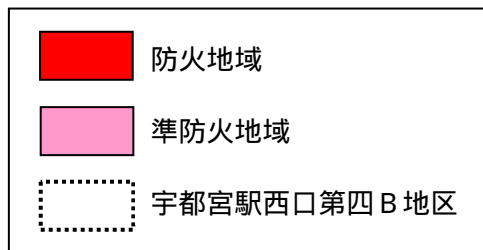
宇都宮都心部 グランドデザイン	中核都市の宇都宮にふさわしい賑わいと「高次な都市機能を備えた多様性のあるまち」を目指し、センターコアとJRコアを配置しJRコアでは東口及び西口周辺地区の整備を促進し、西口周辺には宿泊・商業・都心居住機能の導入する
市街地総合再生計画	駅西口第四B地区では「都心機能支援ゾーン」と位置付け、利便性の高い立地を活かした様々なタイプの住宅を導入して都心居住を促進し、駅周辺の利便性を高める施設を配置する

都市計画案の内容

- (1) 宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更



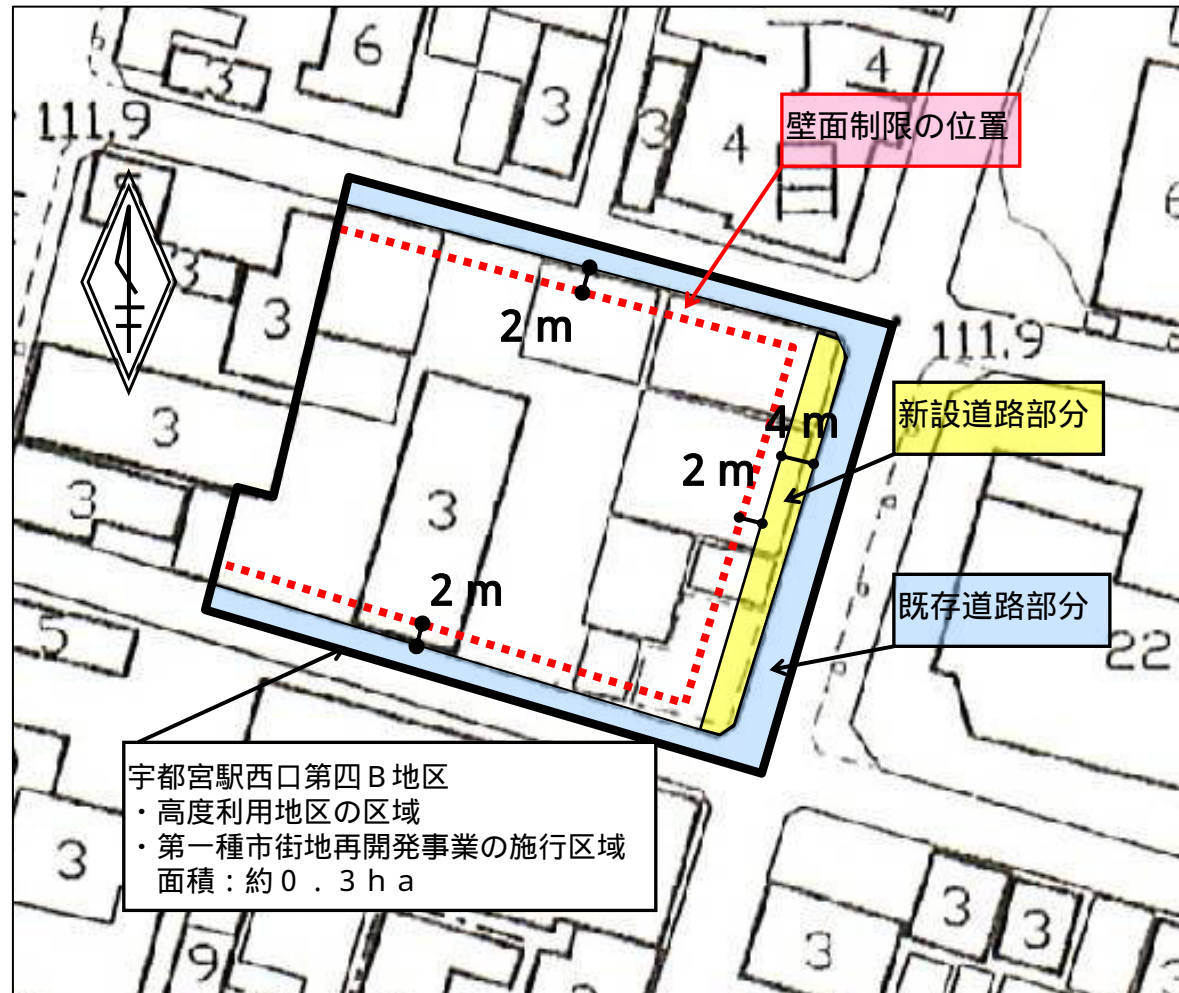
現在、駅西口第四B地区は、商業地域で容積率400%、建ぺい率80%で準防火地域の指定となっている。市街地再開発事業によって、地区全体の土地の高度利用が図られ、市街地の不燃化を促進し、建築物等の耐火性を高める必要があることから、駅西口第四B地区全体を防火地域に変更する。



(2) 宇都宮都市計画高度利用地区の変更

市街地再開発事業(宇都宮駅西口第四B地区)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、「宇都宮駅西口第四B地区 区域面積約0.3ha」について高度利用地区を定める。

区域及び壁面の位置の制限



建築物に関する制限の内容

高度利用地区	宇都宮駅西口第四B地区
面積	約0.3ha
建築物の容積率の最高限度	550%
建築物の容積率の最低限度	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	50%
建築物の建築面積の最低限度	200㎡
敷地の最低規模	500㎡

(3) 宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業の決定

施行区域等

左図参照

建築物整備計画

	建築計画
敷地面積	約2,300㎡
建築面積	約1,400㎡
建ぺい率	約61%(緩和適用)
延べ床面積 (容積率対象面積)	約16,500㎡ (約12,600㎡)
容積率	約550%
用途	ホテル, 共同住宅
駐車台数	約120台