

議案第1号

宇都宮都市計画高度利用地区の変更

宇都宮駅西口南地区

(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 建ぺい率の 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. 2 h a	6 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	6 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （宇都宮駅西口 第三地区）	約 0. 1 7 h a	7 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （相生地区）	約 0. 5 4 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （宇都宮駅西口 第四 C 地区）	約 0. 4 h a	5 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 （宇都宮駅西口 第四 A 地区）	約 0. 2 1 h a	6 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （馬場通り中央地区）	約 0. 7 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （馬場通り西地区）	約 0. 4 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	7 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
高度利用地区 （宇都宮駅西口 第四 B 地区）	約 0. 3 h a	5 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 （宇都宮大手地区）	約 0. 4 h a	7 5 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	敷地の最低 規模 5 0 0 m ² 以上
高度利用地区 （宇都宮駅西口南 地区）	約 0. 2 h a	7 0 / 1 0 以下	2 0 / 1 0 以上	5 / 1 0 以下	2 0 0 m ² 以上	
合 計	約 5. 5 2 h a					

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 5 3 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 / 1 0、同項第 1 号及び第 2 号又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2 / 1 0 を加えた数値とする。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、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 建ぺい率の 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	敷地の最低規模 500㎡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	
	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	
	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	
	<u>高度利用地区</u> <u>(宇都宮駅西口南地区)</u>	<u>約0.2ha</u>	<u>70/10</u> <u>以下</u>	<u>20/10</u> <u>以上</u>	<u>5/10</u> <u>以下</u>	<u>200㎡</u> <u>以上</u>	
計	約5.52ha						
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6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	敷地の最低規模 500㎡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	
	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	
	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	
	計	約5.32ha					
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
宇都宮駅西口南地区

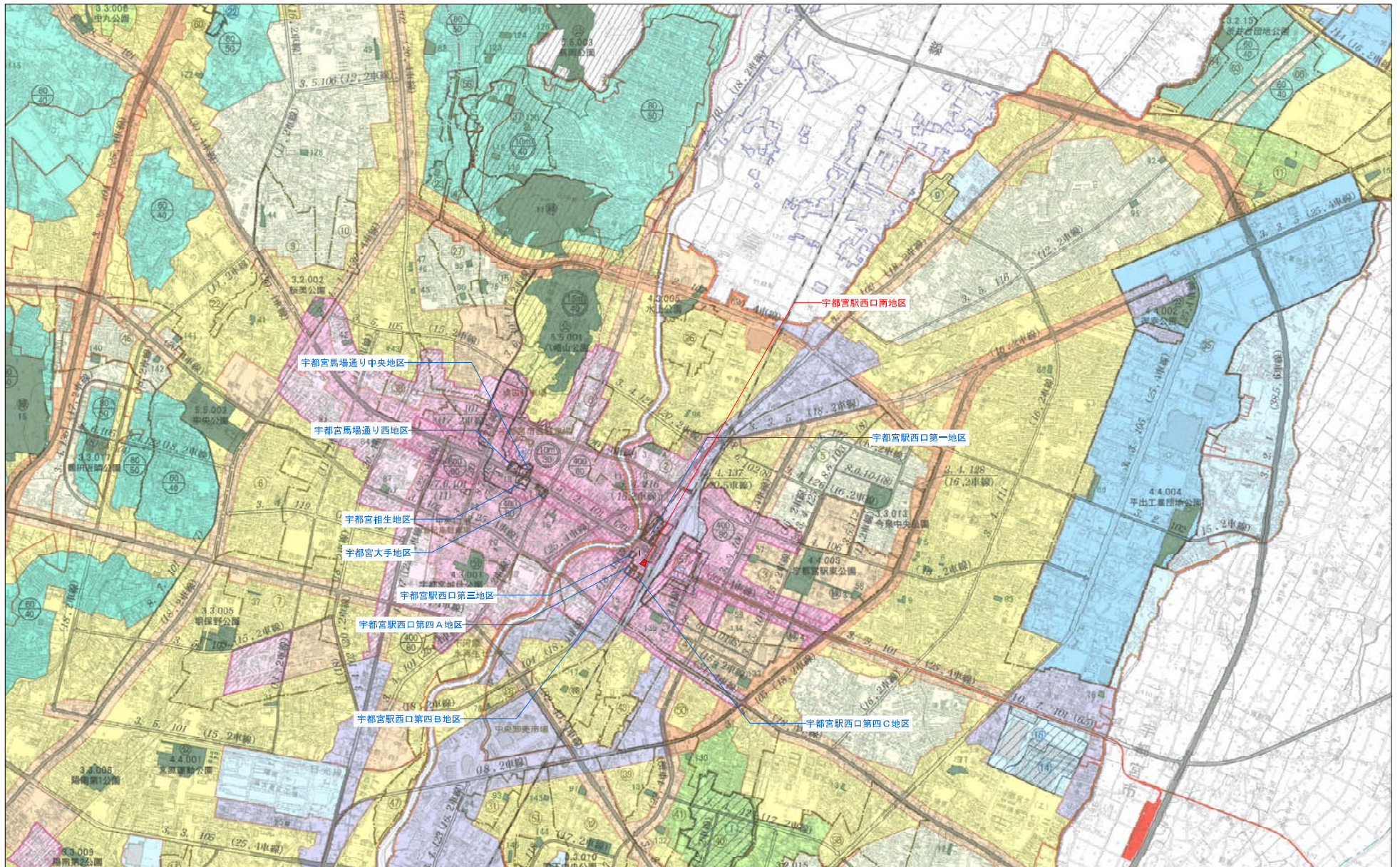
2. 理由

JR 宇都宮駅西口地区は、JR 宇都宮駅に近接しており、昭和 57 年の新幹線の開通、昭和 58 年の駅西口広場の拡張などにより、大きく環境が変化してきた。宇都宮駅西口周辺における市街地再開発事業としては、平成 2 年に宇都宮駅西口第一地区、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 地区が完成してきているところである。

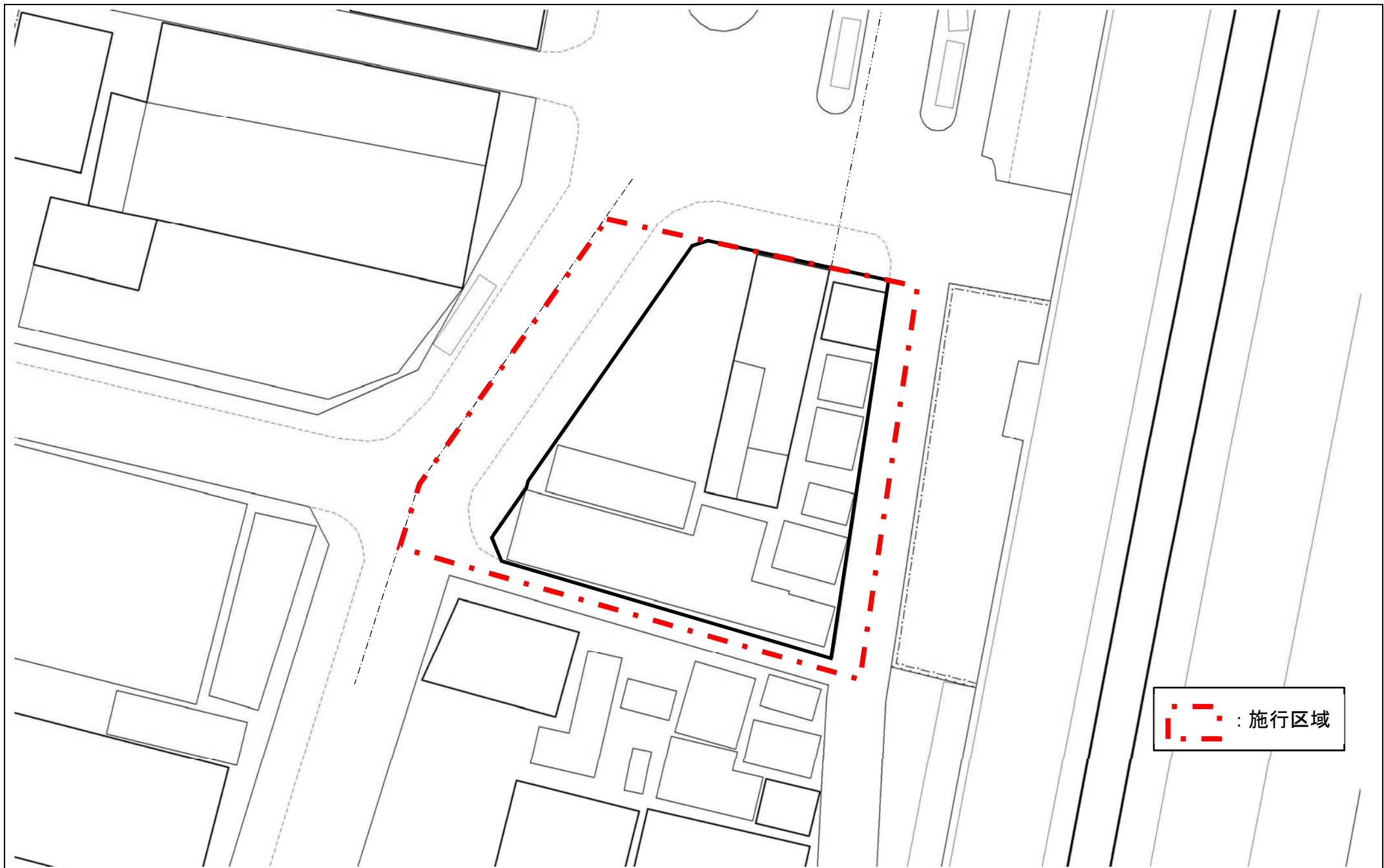
第 3 次宇都宮市都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）において、当地区は、都心商業業務地・都心業務地として、交通結節機能の強化、市街地再開発事業等による都市機能の更新、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出、本市の玄関口にふさわしい広域交流機能の導入検討と位置付けられている。

また、宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画（平成 24 年 3 月）においては、再開発手法等を用いた建築物整備の推進を位置付けるとともに、JR 宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想（平成 25 年 3 月）においても、整備に向けた基本方針として、市街地再開発事業の推進を掲げ、導入機能イメージとしては商業機能、住宅機能等とし、想定される街づくり方策として市街地再開発事業を位置付けている。

このような背景のもと、平成 30 年 12 月に設立された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が進められ、事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口南地区全体に高度利用地区を定めようとするものである。



図面番号 3-1	図面名称 宇都宮都市計画 高度利用地区の変更 宇都宮駅西口南地区 宇都宮市 総括図 (都市計画図)	S=1/25000
-------------	---	-----------



図面番号

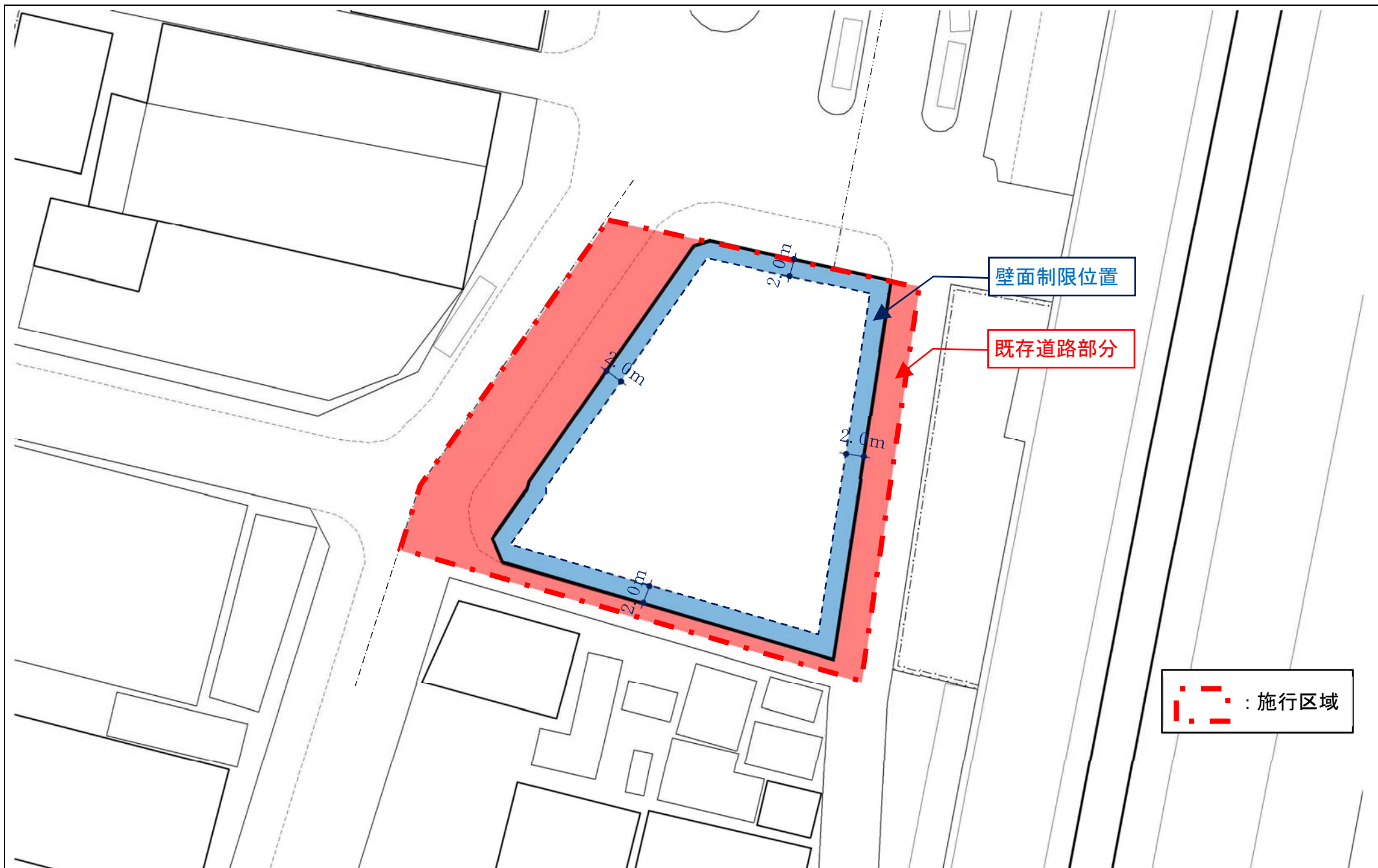
1

図面名称

宇都宮都市計画高度利用地区の変更 宇都宮駅西口南地区

計画図

S = 1 / 500



図面番号

2

図面名称

宇都宮都市計画高度利用地区の変更 宇都宮駅西口南地区 壁面制限図

S = 1 / 500