

市街地再開発事業（宇都宮駅西口南地区）に関する都市計画について

- 宇都宮都市計画高度利用地区の変更（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）
「宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業」

1. 都市計画決定・変更の趣旨

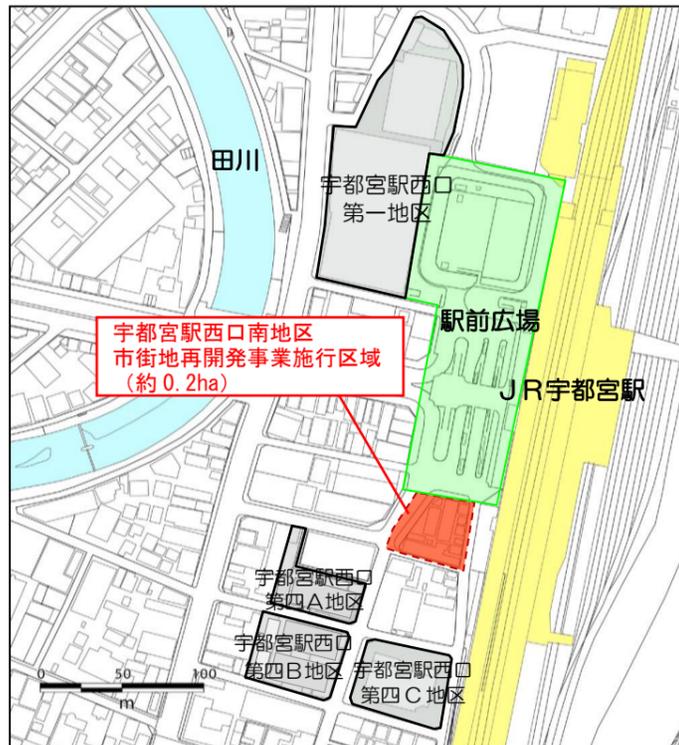
平成 30 年 12 月に設立された市街地再開発準備組合を中心として、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が進められ、事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口南地区において、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとするものである。

2. 地区の位置と現況

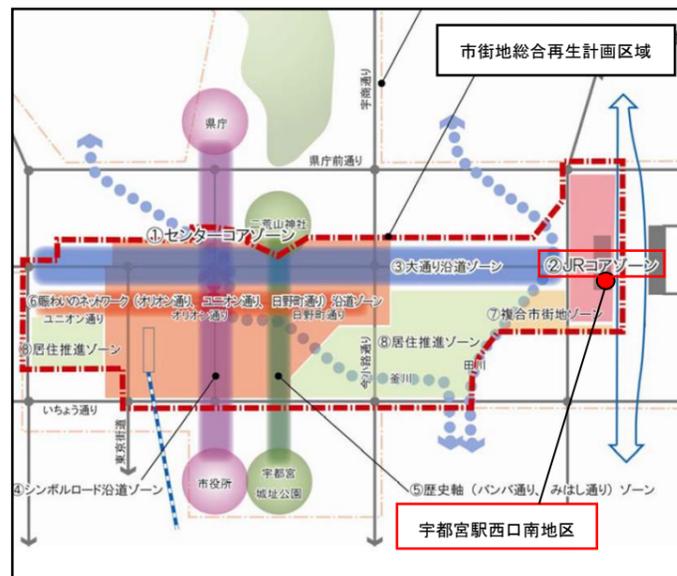
JR 宇都宮駅西口地区は、JR 宇都宮駅に近接しており、昭和 57 年の新幹線の開通、昭和 58 年の駅西口広場の拡張などにより、大きく環境が変化してきたところであり、宇都宮駅西口周辺における市街地再開発事業としては、平成 2 年に宇都宮駅西口第一地区、平成 12 年に宇都宮駅西口第四 C 地区、平成 17 年に宇都宮駅西口第四 A 地区、平成 23 年に宇都宮駅西口第四 B 地区が完成してきているところである。

高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとする宇都宮駅西口南地区においては、敷地が細分化されており、老朽化した建物が目立ち、平面駐車場も存在しているなど、土地の十分な有効活用ができていない状況である。

■位置図



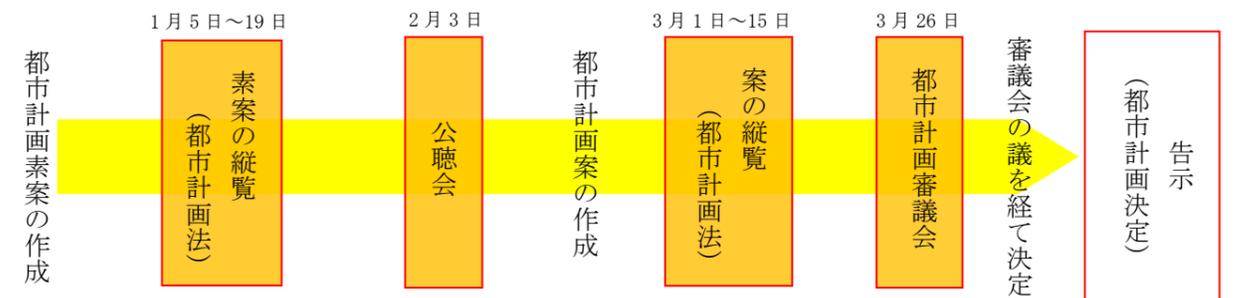
■宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画



3. 上位計画への位置づけ

第6次 宇都宮市 総合計画 (H30・3)	再開発等の促進	J R 宇都宮駅西口や中心市街地において、居住や商業・業務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。
第3次宇都宮市 都市計画 マスタープラン (H31・3)	土地利用の方針	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地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。
	整備方針	L R T や駅前広場等の交通基盤施設の整備による交通結節機能の強化や賑わい空間の創出、市街地再開発事業等による高次で多様な都市機能の導入など、本市の玄関口にふさわしい広域交流拠点の形成を推進する。
宇都宮市都心部 再生計画 (H24・3)	土地利用の考え方	「JR コアゾーン」は、鉄道やバスなどの交通結節点である特徴を活かし、本市の玄関口にふさわしい顔づくりや駅前の利便性を活かした「広域的・日常的な商業・サービス機能」、「住居機能」、交流の起点としての「情報・観光・宿泊機能」の強化と、地域経済活性化に資する「業務機能」の育成を図る。 (駅西口南地区は、「JR コアゾーン」に位置づけられている)
	駅西口南地区市街地再開発事業の推進	駅西口南地区では、市街地再開発事業により商業・業務・住宅等の導入を図り、都心機能強化と老朽建築物の更新を促すことで、災害に強い市街地形成の推進や都心居住の促進を図る。
JR 宇都宮駅西口 周辺地区整備 基本構想 (H25・3)	都市機能・土地利用の基本方針	本市の発展を支える広域的な交通拠点・交流拠点の形成を目指し、駅西口周辺地区のポテンシャルを生かした土地の高度利用・複合的な利用を図ることとし、商業・業務機能や文化・交流機能などの高次な都市機能の集積、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けた街なか居住の推進を図る。
	実現に向けた段階的な整備の検討	既存市街地において市街地再開発事業等による都市機能の集積や交通基盤施設整備などを行うものであり、地区整備が長期にわたることも想定されることから、各事業の進捗状況等を勘案しつつ、段階的な整備についても検討を行う。

4. スケジュール



5. 都市計画案の内容

○高度利用地区について

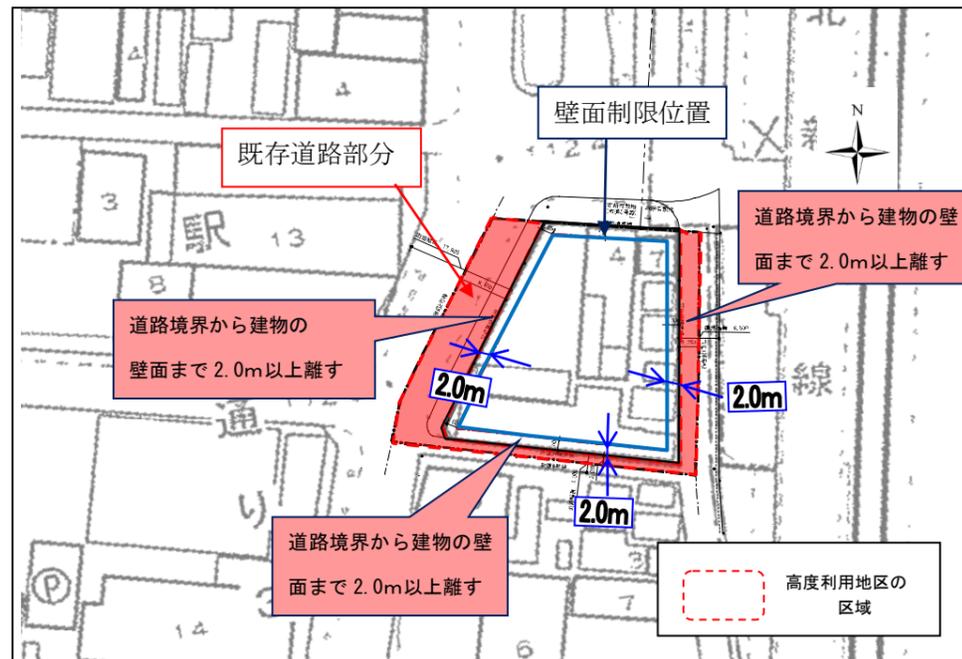
市街地再開発事業（宇都宮駅西口南地区）に関連して、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「宇都宮駅西口南地区、区域面積約0.2ha」について高度利用地区を定める。

高度利用地区で定める内容は下表のとおり。

内 容	
区域面積	約0.2ha
建築物の容積率の最高限度	700%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	50%以下
建築物の建築面積の最低限度	200㎡以上
壁面の後退距離	市道105号線から2.0m以上
	市道9号線から2.0m以上
	市道8号線から2.0m以上

■高度利用地区の区域と壁面の制限位置

高度利用地区の変更における区域と、壁面の制限位置は下図のとおり。



○第一種市街地再開発事業について

第一種市街地再開発事業で定める内容は下表のとおり。

内 容	
名 称	宇都宮駅西口南地区 第一種市街地再開発事業
面 積	約0.2ha

(参考)

建築物の整備	敷地面積	約1,300㎡
	建築面積	約850㎡
	建ぺい率	約70%*
	延べ床面積 (容積率対象面積)	約13,500㎡ (約8,700㎡)
	容積率	約700%
	用 途	商業施設・住宅

■再開発事業の施行区域

市街地再開発事業の施行区域は下図のとおり。

*建築基準法での建ぺい率の緩和による
(建築基準法第53条第3項第一号又は第二号、同条第6項第一号)

