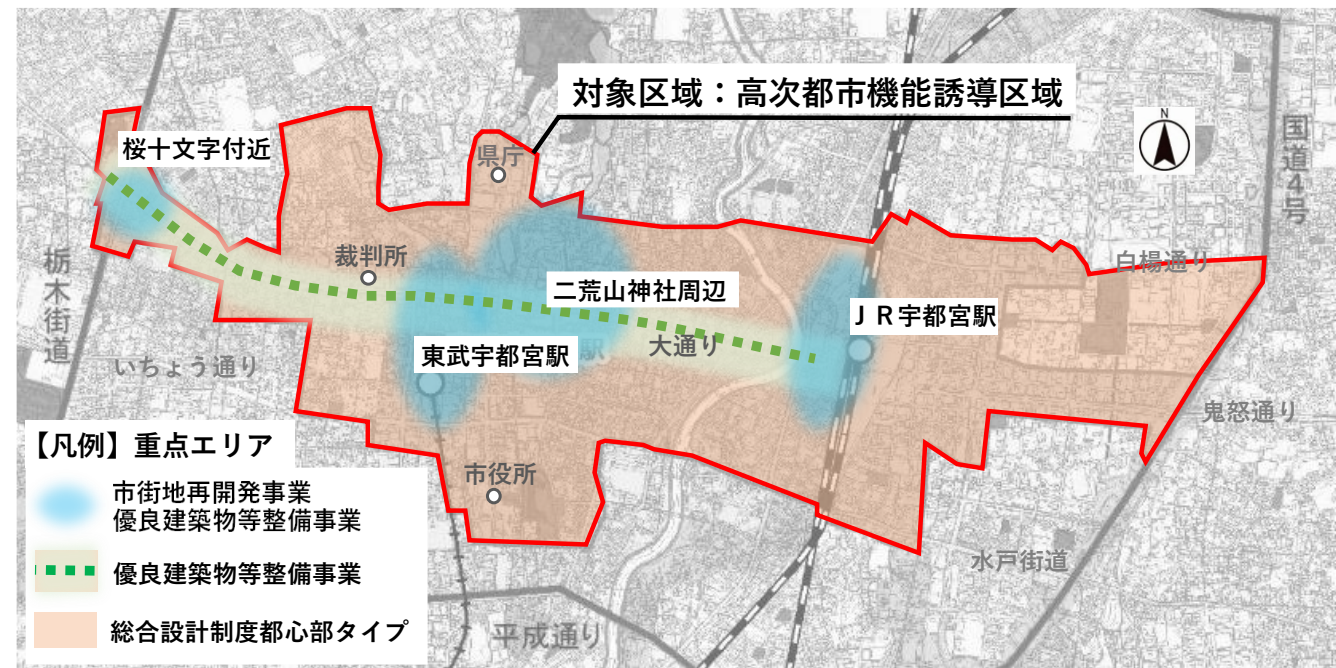


1 対象区域

本市の都心部で民間開発の支援を重点的に行うエリアを中心に、ウォーカブルな空間形成に向けたまちづくりを推進します。



2 支援内容と要件

本市独自の要件等を満たす優良な開発に対して、開発に係る費用の補助や容積率の緩和等の支援を行います。

制度名	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業※1	総合設計制度
支援の内容	事業費	事業費	容積率緩和
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物除却等費 共同施設整備費※2 補償費等 調査設計計画費 等 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物除却等費 共同施設整備費 ※2 補償費等 ※3 調査設計計画費 	
補助額	各補助対象の2/3 (国1/3, 市1/3)※4 上限：総事業費の1/2	各補助対象の2/3 (国1/3, 市1/3) ※4 上限：総事業費の1/3 ※5	
要件	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退等の「公共貢献メニュー」に取り組むこと (裏面表1) 地区計画等の「まちづくりのルールづくり」に取り組むこと (裏面表2) 費用便益分析結果における費用便益比が、1.0を超えるものであること 国の制度要綱に適合すること 等 		
その他	再開発プランナー等の専門家を派遣するなど、事業化に向けた検討も支援		

※1 優良再開発型共同化タイプ、都市再構築型人口密度維持タイプに限る
 ※2 駐車施設の整備費は、原則として附置義務台数のみが対象
 ※3 「公共貢献メニュー」の基準1の要件を満たす事業が対象
 ※4 「公共貢献メニュー」の基準1の要件を満たす事業は、嵩上げ措置有
 ※5 「公共貢献メニュー」の基準1の要件を満たす事業は補助の上限を1/2に引き上げ

公共貢献メニュー例



バリアフリー設備
(赤ちゃんの駅、
段差の解消等)

脱炭素向上設備等
(BELS取得、太陽光発電
システム等)



防災施設等の整備
(浸水対策施設、
支援物資倉庫等)



デジタル基盤の整備
(デジタルサイネージ、
公共wi-fi等)

共同荷さばき場の
整備

壁面後退、オープン
スペースの整備

敷地等の緑化
(空地内や壁面の
緑化等)

交通結節機能の充実
(シェアサイクルポート
の整備等)

建物低層階への都市
機能等の導入
(飲食、物販、
オフィス、市民活
動・交流施設等)

コミュニティの維持形成
(エリアマネジメント等)

街なか景観の形成
(大谷石や県内産木材の活用、
ガラス張り等)

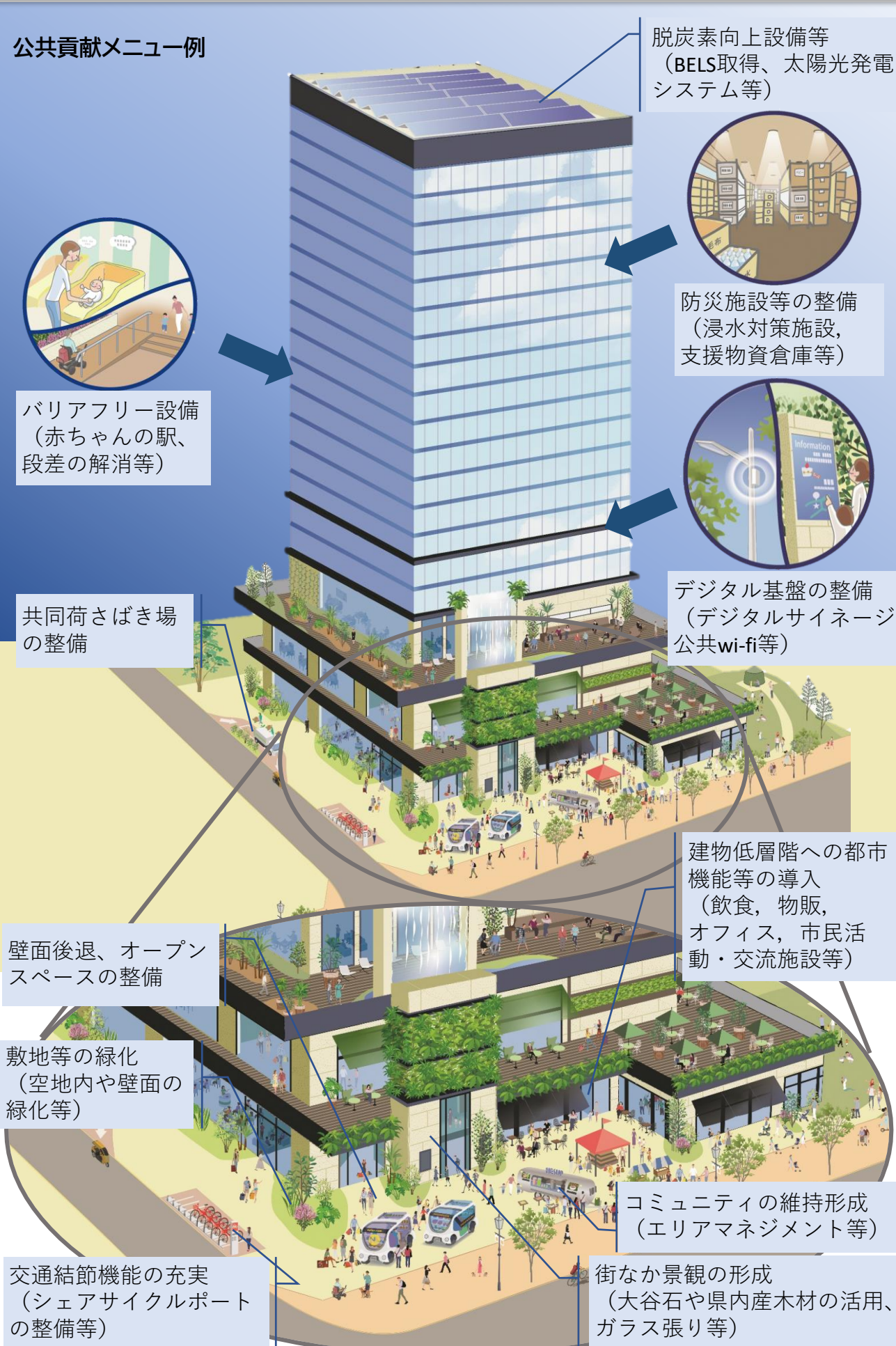


表1 公共貢献メニュー

	(基準1) 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	(基準2) 優良建築物等整備事業	(基準3) 総合設計制度
No.1 建物低層部への都市機能等の導入	【必須】 下記の機能を導入する。 ・都市機能（階数は問わない。）※1 ・まちの機能（1階及び2階）※2 例：都市機能（スーパー、子育て支援施設等）＋まちの機能（飲食店、物販店等）	【必須】 まちの機能を導入する。（1階）※2 例 飲食店、物販店等	【努力】 まちの機能を導入するよう努める。 （1階）※2 例 飲食店、物販店等
No.2 街なか景観の形成	【必須】 道路から見える1階から2階の範囲を以下の整備とする。 ・大谷石等と併せて、その他の県内産木材などの使用 ➤ 外構や外壁、内壁等に大谷石を使用するなど ・1階壁面の透過化 ➤ 壁のガラス張や、オープンテラスの設置等 宇都宮市景観計画に基づく誘導基準を満たすものとして、宇都宮市景観審議会等の意見を反映させ、市長が認めた計画とする。		
No.3 共同荷さばき場の整備	【必須】 敷地内に2台以上確保する。	【必須】 敷地内に1台以上確保する。	
No.4 駐車施設の大通りへの出入口の抑制	【必須】 大通りに出入口を設けない。（大通りのみに接道する敷地を除く。）		
No.5 壁面後退	【必須】 主要な街路及びその他の歩道がない道路に面する建物の高さ4m以下の部分は2m以上の壁面後退を行い公開空地を整備する。		
No.6 オープンスペースの整備	【必須】 壁面後退に加えて歩行者の滞在空間等を設ける。	【努力】 壁面後退に加えて歩行者の滞在空間等を設けるよう努める。	
No.7 コミュニティの維持形成	【努力】 施設の管理者は、エリアマネジメント組織等の設立及び活動を行うよう努める。		
No.8 自治会加入の促進	【必須】 施設の管理者は、入居者等が「自治会」に加入するよう周知を行う。		
No.9 防災施設等の整備	【必須】 ・浸水想定エリアでは、想定浸水深に応じた浸水対策（止水板・防水扉の設置等）を講じる。 ・水災害時等の避難支援施設（集会室、支援物資倉庫等）を設置する。	【必須】 ・浸水想定エリアでは、想定浸水深に応じた浸水対策（止水板・防水扉の設置等）を講じる。	
No.10 バリアフリー設備	【必須】 「宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」の基準を満たす施設とする。 ➤ 赤ちゃんの駅（複合施設等）、スロープの設置、高齢者や視覚障がい者に配慮した床材等		
No.11 脱炭素向上設備等	【必須】 ・創エネ・蓄エネなどの脱炭素向上設備等を設置することにより、住宅部分についてはZEH水準に、非住宅部分についてはZEB水準に適合すること。 ➤太陽光発電、EVステーション等	【必須】 ・創エネ・蓄エネなどの脱炭素向上設備等を設置する。 ➤太陽光発電、EVステーション等	【努力】 ・創エネ・蓄エネなどの脱炭素向上設備等を設置するよう努める。 ➤太陽光発電、EVステーション等
No.12 デジタル基盤の整備	【努力】 観光・交通・商業等の情報を発信するデジタルツールの整備や通信環境等の充実に努める。		
No.13 交通結節機能の充実	【必須】 公共交通の利用促進等を行う。 ➤ 案内板の設置、公共交通のパンフレットの配布、交通結節機能の整備（シェアサイクルポート等）など		
No.14 敷地等の緑化	【必須】 敷地内の空地や、建物の壁面等の緑化を行う。（緑化率10%以上）		
No.15 花と緑のまちづくり	【必須】 施設の管理者は、入居者等が「花と緑のまちづくり推進協議会」に加入するよう周知を行う。		
No.16 駐車施設の削減（条例による設置台数の最低台数有り）	【必須】 駐車施設の設置台数は「宇都宮市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例に定める附置義務台数」又は「大店立地法による台数」のいずれかの多い台数に2を乗じた台数以下とする。（住宅用の台数及び集約駐車場として市が認めるものを除く。）		【努力】 過度な設置台数とならないよう、駐車施設の削減に努める。

※1 立地適正化計画に定める都市機能

※2 まちの機能：卸売業・小売業、飲食サービス業、生活関連サービス業（理容・美容）、アミューズメント等

表2 まちづくりのルールづくり

目的	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	総合設計制度
まとまりのある地区において、まちづくりを推進するため、街区単位の指定を基本とし、周辺へ取り組みを波及させる。	都市計画（高度利用地区等）に敷地や建物等に関する事項を定める。	着工までに地区計画又は建築協定により、敷地や建築物等に関する事項を定める。	地区計画又は建築協定等の策定に努める。