



HELLO, NEW CITY.

新しいまちの暮らし

スーパースマートシティうつのみや始動



都心部における拠点形成に向けた施策展開について

令和5年3月22日

## 都心部をウォーカブルなまちに官民が共に変えていくための 新たな施策を展開！！

～民間によるまちづくりを促進するための新たな支援制度の運用や  
附置義務駐車場の設置基準等を緩和します～

「都心部まちづくりビジョン」の実現に向け、人中心のウォーカブルなまちづくりをより一層推進できるよう、新年度から、新たに民間によるまちづくりを促進するための「優良建築物等整備事業の創設」など、実効性の高い様々な施策を展開していきます。

※ 実施に係る令和5年度当初予算案や条例改正案は、3月定例会に提出

### 1 新年度から展開する施策の概要

#### (1) 民間開発への支援充実

ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げていくため、民間開発に対し、これまでの「市街地再開発事業」、「総合設計制度」に、新年度から新たに運用する「優良建築物等整備事業」を加えることにより、ゆとりある歩行空間の確保や多様なまちの機能導入など、まちづくりに貢献する民間開発への支援を充実

#### 支援制度の概要 (別紙1)

対象区域：高次都市機能誘導区域

(今後10年間で事業を推進するエリアを設定)

支援内容：市街地再開発事業・・・・・・・・・・事業費支援＋容積率緩和  
優良建築物等整備事業 (※)・・・・・・・・事業費支援＋容積率緩和  
 総合設計制度・・・・・・・・・・容積率緩和

事業費支援の内容：共同施設整備費等の一部を補助

要件：国が示す補助要綱の内容に加え、本市独自に以下の要件を設定

- ・壁面後退などの「公共貢献メニュー」に挙げる取組を実施
- ・地区計画などの「まちづくりのルールづくり」を実施

#### ※ 民間開発への新たな支援である「優良建築物等整備事業」の概要

都心部で過ごす人々が共有できる空間の整備に係る費用などについて、土地や建物の共同化、高度化などに寄与する優れた建築物等に対し、簡素な手続きで支援が受けられる制度

裏面あり

<問い合わせ先> 都市整備部 市街地整備課再開発室 (民間開発への支援に関すること)  
 NCC推進課 (附置義務駐車場, 都市機能誘導に関すること)



HELLO, NEW CITY.

新しいまちの暮らし

スーパースマートシティうつのみや始動

住めば  
愉快だ  
宇都宮

UTSUNOMIYA

## (2) 過度な自動車の流入抑制や民有地の有効活用等に向けた附置義務駐車場の設置基準の緩和・見直し

大通りを中心とした商店街等が集積するエリアや自動車交通の骨格となる道路など都心部の特性を踏まえたウォークアブルな空間の形成に向け、都心部に散在し、過剰にある駐車場の量や配置の適正化を図るため、「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」の一部を改正（条例改正案は、3月定例会に提出）

### 条例改正の概要

附置義務の対象となるエリア内に「都心環状線区域」を新たに設定し、区域内において、下記の基準等について緩和及び見直し（区域の詳細は別紙2参照）

なお、既存の施設についても、改めて届出いただくことで新基準を適用していく。

### ア 附置駐車台数の緩和【令和5年4月1日から運用】

過度な自動車の流入抑制や民有地の有効活用を図るため、附置駐車台数を緩和

①特定用途（店舗、事務所など）について、算定基準（原単位）を緩和

	改正前	改正後
原単位	150㎡/台	300㎡/台

②公共交通利用促進に資する取組（※）を行う事業者に対し、設置台数を更に緩和

※公共交通利用促進PR（パンフの配布など）を必須に、従業員のエコ通勤の実施や、施設利用者の公共交通利用への割引サービス又は運賃補助などの取組

### イ 敷地外での附置（隔地）の要件の見直し【令和5年10月1日から運用】

歩きや自転車、バスなどに乗り換え、街なかを回遊する起点として、自動車でも郊外からアクセスしやすい都心環状線周辺に、隔地による附置義務駐車場の誘導を図るため、駐車場の隔地距離や承認条件を見直し

	改正前	改正後
距離	敷地からおおむね200m以内	都心環状線区域内で隔地可能（大通り周辺の一部の区域を除く）
承認要件	建築物の構造又は敷地の状態により市長がやむを得ないと認める場合	有効な土地利用に資するものとして市長が認める場合

## (3) 多様な都市機能の誘導強化に向けたテナント立地等への支援

市民や来街者など多くの方が訪れ、多様な活動・交流が生まれる空間の形成に向け、都心部の魅力向上や賑わい創出に資する民間施設（美術館や劇場、市民活動・交流施設などの文化・交流施設等）の立地や、テナント出店を支援するため、「都市機能誘導施設立地補助金」の支援対象を拡充

### 補助金の概要（下線部を拡充）

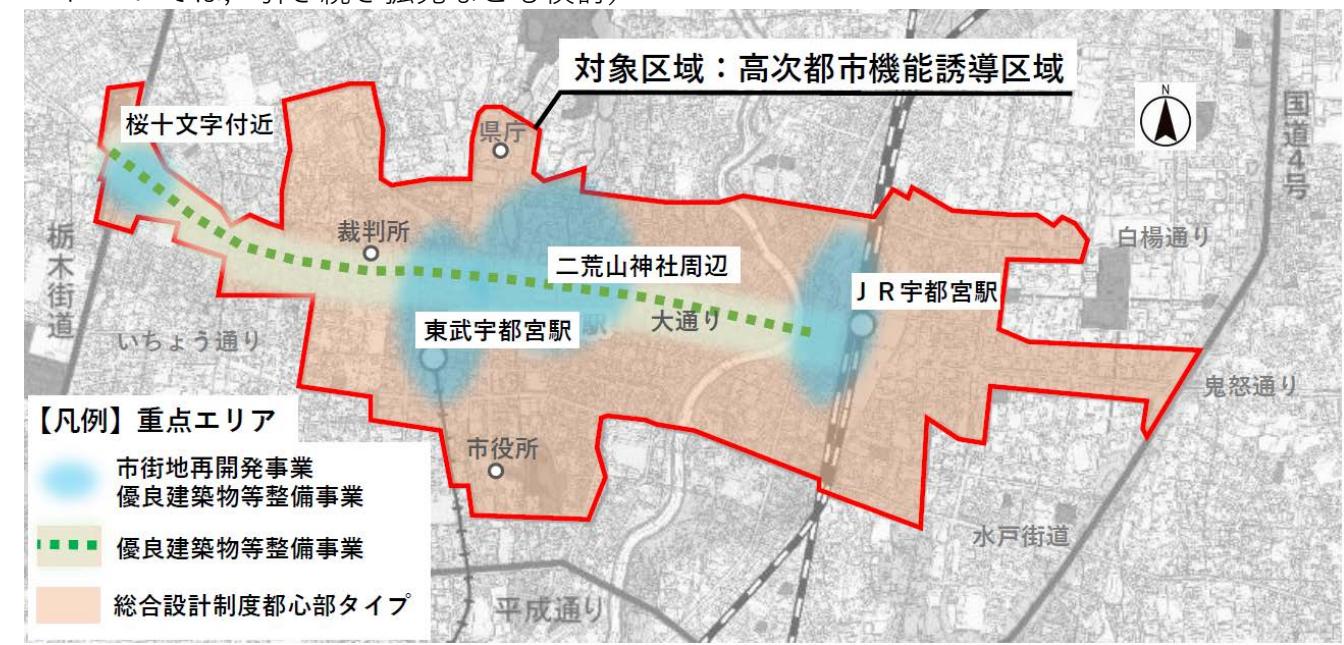
対象区域	高次都市機能誘導区域
誘導施設	医療・福祉、子育て支援、商業、文化・交流等
支援内容	施設整備費、家賃、入居時に要する改修費の一部 補助率：10% 上限額：①施設整備費3億円、②家賃1,500万円/年（3年間）、 ③改修費1億円

※テナント立地への支援は、駅周辺や地区市民センター周辺などの地域拠点等も対象

<問い合わせ先>都市整備部 市街地整備課再開発室（民間開発への支援に関すること）  
NCC推進課（附置義務駐車場、都市機能誘導に関すること）

### 1 対象区域

- ・「高次都市機能誘導区域」内における民間開発を対象
- ・今後10年間に於いて、当該区域内のまちなかのシンボル空間や駅周辺の交通結節点、大通り沿線などを「重点エリア」に設定し、本市が事業を推進（なお、重点エリアについては、引き続き拡充なども検討）



### 2 支援内容と要件

本市独自の要件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う。

制度名	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業（新規）	総合設計制度
支援の内容	事業費＋容積率緩和	事業費（＋容積率緩和）※1	容積率緩和
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物除却費</li> <li>・共同施設整備費</li> <li>・補償費</li> <li>・調査設計費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物除却費</li> <li>・共同施設整備費</li> <li>〔・補償費〕 ※1</li> <li>〔・調査設計費〕</li> </ul>	
補助額	各補助対象の2/3 (国1/3, 市1/3)※2 上限：総事業費の1/2	各補助対象の2/3 (国1/3, 市1/3)※2 上限：総事業費の1/3 ※3	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面後退などの「公共貢献メニュー」に取り組むこと（右図参照）</li> <li>・地区計画などの「まちづくりのルールづくり」に取り組むこと</li> <li>・国の制度要綱に適合すること 等</li> </ul>		
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		

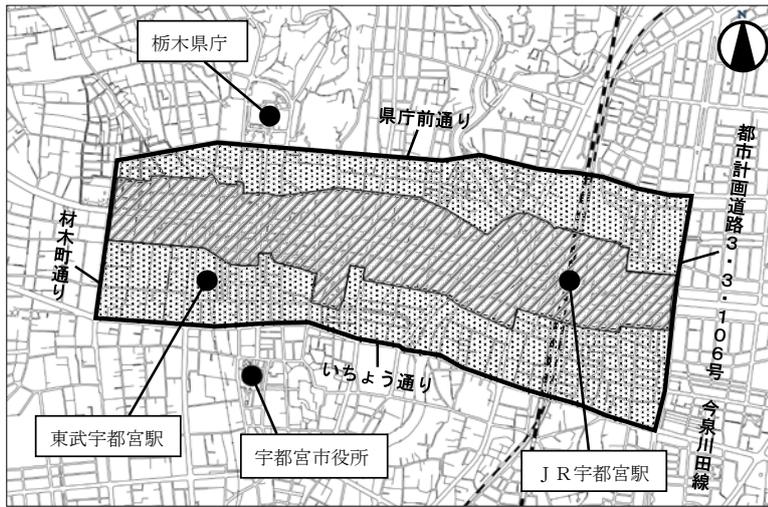
※1 事業が取り組む「公共貢献メニュー」の内容に応じて支援  
 ※2 別途嵩上げ措置有  
 ※3 計画の貢献度に応じて補助率の上限を1/2に引き上げ

### 公共貢献メニュー例

- 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）
- 建物の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）
- 交通結節機能の充実（シェアサイクルポートの整備等）
- 敷地等の緑化（空地内や壁面の緑化等）
- 壁面後退、オープンスペースの整備
- 共同荷さばき場の整備
- バリアフリー設備（赤ちゃんの駅、段差の解消等）

# 新基準の適用区域と条例改正による効果のイメージ

【新基準の適用区域】



(附置義務の対象となるエリア)  
都市計画法に定める「商業地域」  
又は「近隣商業地域」

都心環状線区域：  
隔地先に指定できる区域：  
隔地先に指定できない区域：

【条例改正による効果のイメージ】

