

本パンフレットに関することは下記までお気軽にお問い合わせください。

宇都宮市 都市整備部 NCC 推進課 都心部まちづくり推進室

TEL : 028-632-2564

Email : u55000805@city.utsunomiya.tochigi.jp

内容は、今後も更に
充実していきます



宮の街ナカ^{エキ}Xサイト

みんなで取り組む都心部まちづくりガイド

宇都宮の街ナカを
一緒にワクワクする
空間に

宇都宮の街ナカを
一緒にワクワクする
空間に



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



令和7年4月改訂  宇都宮市

目指す都心部まちづくりの姿



詳細は「都心部まちづくりプラン」を参照ください

ライトラインを基軸とした公共交通と一体となった魅力ある都心部を形成するため、居心地が良く、歩いて楽しいウォーカブルな空間に変えていく官民協働のまちづくりを推進しています。

●人の滞在、まちのにぎわい

公共的な空間を活用したオープンカフェ等、人が滞在・交流できる、にぎわいあふれる空間を形成します。

●物流活動の効率化

共同荷さばき場の創出等により人や交通の影響がなく、効率的に物流活動が行える環境を整備します。

●人と多様な交通の共存 (人 / 自転車 / 車・公共交通)

街ナカの空間をかしこく使い分け、歩く人と街ナカを回遊する様々な交通が共存できる空間を形成します。

●多様な活動に使える

壁面後退やオープンスペースの創出等により、歩きや飲食、休憩等に使える空間を形成します。

●良好な街ナカ景観の形成

敷地等の緑化や地域資源を生かした景観形成等により宇都宮らしさが感じられる街並みを形成します。

●過度な自動車の流入の抑制 ●交通結節機能の充実

駐車場の適正配置やシェアモビリティ等の充実により、目的地までの移動を便利で快適にします。

目指す都心部 まちづくりの姿 (イメージ)

●市民活動を支える 多様なまちの機能の充実

民間開発の促進等により、住む人・働く人・学ぶ人の多様なニーズに応えるまちの機能を充実します。

エリアの価値向上に資する建物性能の向上



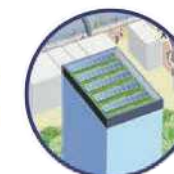
防災施設等の整備



デジタル基盤の整備



バリアフリー施設



脱炭素向上設備等

■「宮の街ナカ^{エキ} サイト」とは

目指す都心部まちづくりの実現に向け、官民協働でワクワクする空間にする「宮の街ナカ^{エキ} サイト」を始動します。

「宮の街ナカ^{エキ} サイト」は、事業費の補助や容積率の緩和等、様々な場面で使える支援メニューをご用意し、街ナカにお住まいの方や来訪される方、進出・立地、建物の更新などを検討されている事業者等を後押しする取組です。ぜひご活用ください。



■ウォーカブルな空間の形成に 取り組む民間開発を誘導 P5-9

【概要】

ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げていくため、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行います。

STEP1

土地や建物の上手な活用の仕方を検討したい方への支援

- 市職員による助言やまちづくりの専門家の派遣
- 【制度】まちなか整備アドバイザーの派遣

STEP2

事業を実施する方への支援

- 事業費補助
- 【制度】土地区画整理事業・優良建築物等整備事業・市街地再開発事業
- 容積率緩和
- 【制度】高度利用地区・総合設計制度

■居住や店舗、オフィス等の誘致 P10, 15～16

【概要】

都心部の目指す街ナカの形成を促進するため、医療や教育・福祉などの「都市の機能」や、飲食・物販などの「まちの機能」の導入に向けた支援を行います。

【制度】

- ・都市機能誘導施設立地促進補助金（病院、専門店等の立地）
- ・都市活動支援機能誘導施設立地促進補助金（コンビニ等の立地）
- ・オフィス企業立地支援補助金
- ・サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業補助金

※各段階に応じて必要な制度をご活用ください。
また、各制度を組み合わせた支援も可能です。

■駐車場の量や配置の適正化

P11-12

【概要】

人中心のウォーカブルな空間の形成に向け、街ナカへの過度な自動車の流入抑制や、街ナカのにぎわい・魅力の向上につながる民有地の有効活用を促進するため、駐車場の量や配置の適正化を進めます。

【内容】

- 条例の改正 →公共交通利用促進に資する取組を行う事業者に対する附置義務
駐車台数の緩和
- 敷地外での附置（隔地）の確保

【制度】

・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

■質の高い魅力ある都市空間の 形成を誘導

P13-14

【概要】

人中心のウォーカブルなまちづくりを一層推進するとともに、質の高い魅力ある都市空間を形成していくため、官民が連携・協働して取り組む都心部の望ましい状態の実現に向けた誘導に取り組めます。

【制度】

景観形成の手引きの活用・景観出前講座・景観アドバイザーの派遣
緑化ガイドラインの活用



まちづくりに貢献する民間開発のイメージ

ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げていくため、ゆとりある歩行空間の確保や多様なまちの機能の導入など、まちづくりに貢献する民間開発への支援を行います。
※詳しくは制度紹介②③へ

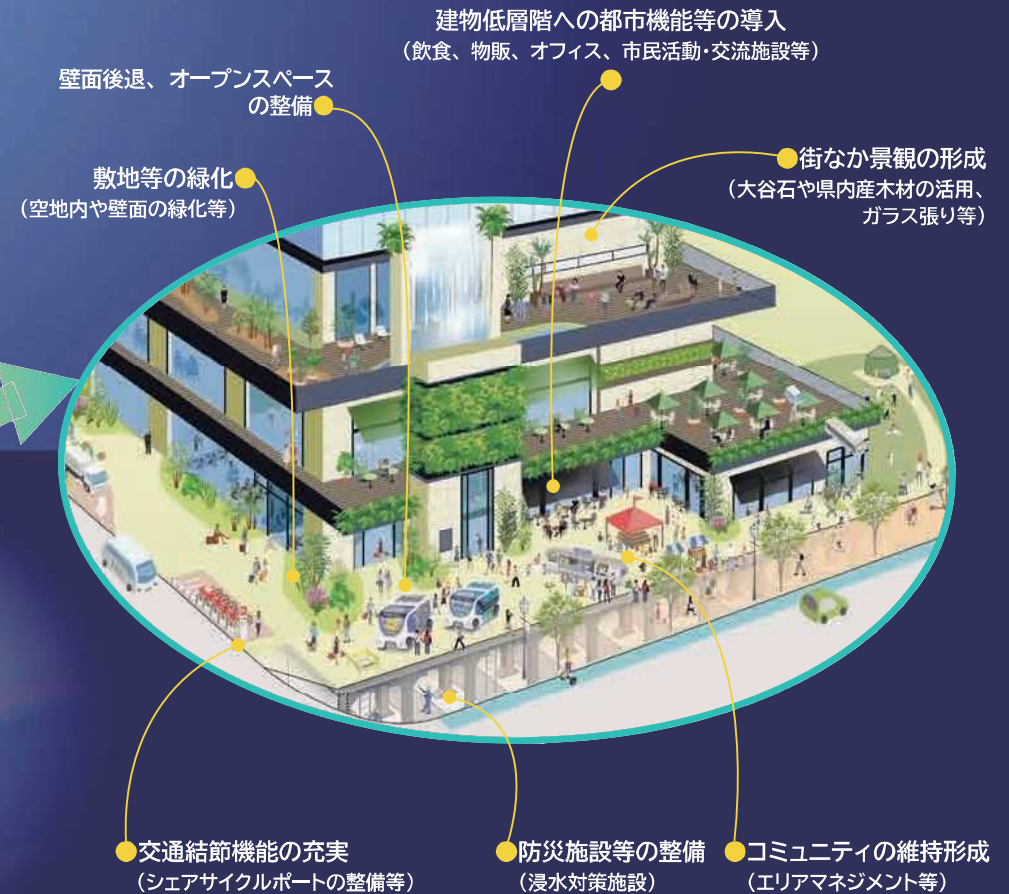
公共貢献メニュー例



こんな事業をどうやって考えたらいいの？

→まちづくりの専門家の派遣（まちなか整備アドバイザーの派遣）をご活用ください！

土地や建物の共同化などによる有効活用を検討したい権利者の方々に、まちづくりの専門家を派遣して、事業計画の検討などをお手伝いする制度があります。
詳しくは市の HP をご確認ください。



制度紹介①

基盤整備・空間形成 未利用地の有効活用に向けた基盤整備

制度の詳細はこちらから →

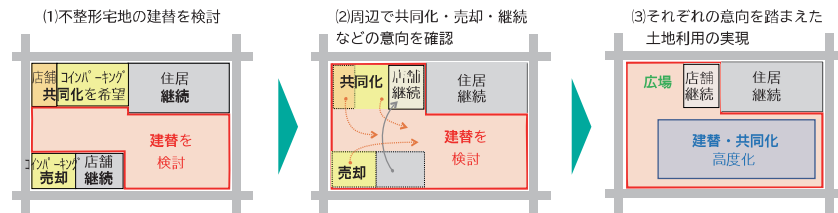


都心部地区などにおける居住や都市機能などの誘導に向け、細分化されている土地や未利用地が混在する地区で、土地の入れ替えや集約をしながら有効活用を図ることができる「柔らかな区画整理」の活用を支援しています。

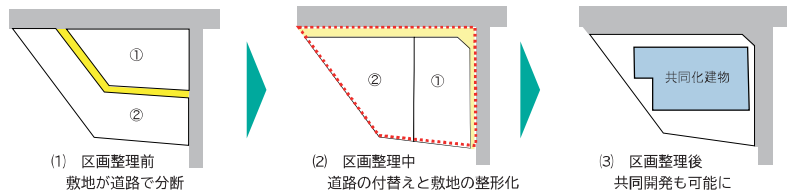
「柔らかな区画整理」とは、地区の実情などに応じて柔軟に土地区画整理事業を活用して、「小規模」「短期間」「民間主導」で事業を実施するものです。

できること（都心部でのイメージ）

① 土地が細分化して有効活用が難しい土地を集約して有効活用を図る
相互に入り組んだ敷地を対象に換地手法を用いて敷地の集約化を行い、共同で土地の有効活用を図ることができます。



② 既存の道路を再編（付け替え）し街区を一体化して有効活用を図る
土地を分断している細街路などを付け替えて、敷地を一体化して有効活用を図ることができます。



支援内容と要件

制度名	土地区画整理事業補助金	
対象区域	高次都市機能誘導区域＊1	都市機能誘導区域（居住誘導区域含む）
対象の面積	概ね0.1ha以上（指定容積率による換算事業面積が0.5ha以上）	原則0.5ha以上 ※市長が認める場合は0.3ha以上
対象者	個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社	
補助の内容	公共施設整備に係る費用の1/3	
補助対象	※都市機能誘導施設や都市活動支援施設が充足していないエリアにおいて、都市機能誘導施設等が立地する区画を整備する場合、公共施設整備に係る費用の1/2	
補助額		

＊1 都心部地区では、市の支援制度に加え、国の空間再編賑わい創出事業なども活用できる場合がありますので、詳しくはご相談ください。

制度紹介②

基盤整備・空間形成 ウォーカブルな空間の形成に取り組む民間開発を誘導

■ 優良建築物等整備事業／市街地再開発事業

土地の共同化や都市機能等の高度化を図り、空地を確保しながら耐火建築物を整備することや、道路等の公共施設の整備を行うことにより、安全で快適な都市環境を創出することを目的に、本市独自の公共に貢献する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を行います。

対象区域



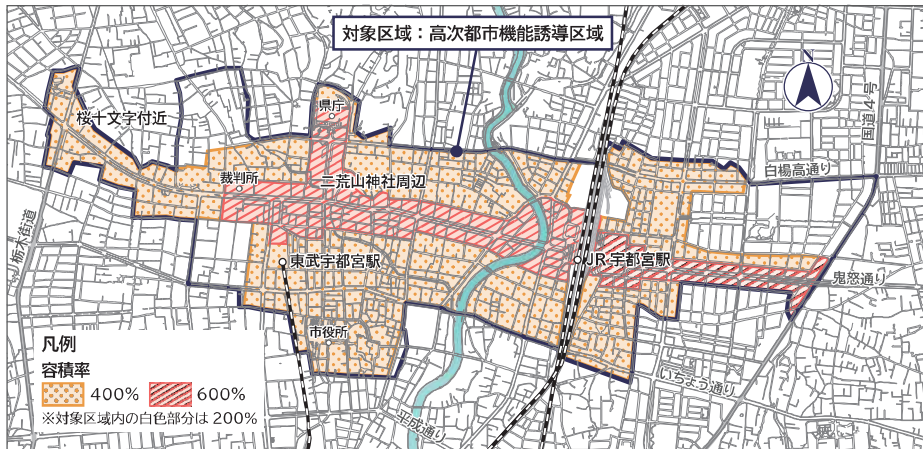
支援内容と要件

制度名	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業
支援の内容	事業費	事業費
補助対象	・建物除却費 ・共同施設整備費 ・補償費 ・調査設計費 等	・建物除却費 ・共同施設整備費 等
補助額	各補助対象の2/3 等 （国1/3、市1/3） 上限：総事業費の1/2	各補助対象の2/3 等 （国1/3、市1/3） 上限：総事業費の1/3
要件	・壁面後退などの「公共貢献メニュー」に取り組むこと（P5-6 参照） ・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 ・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	
各制度の詳細		

■ 高度利用地区／総合設計制度

ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げていくため、ゆとりある歩行空間の確保や多様なまちの機能導入等の要件を満たす建物の容積率を緩和し、土地の合理的かつ健全な高度利用と、オープンスペースや緑化などの都市機能の更新を図ることを目的としています。

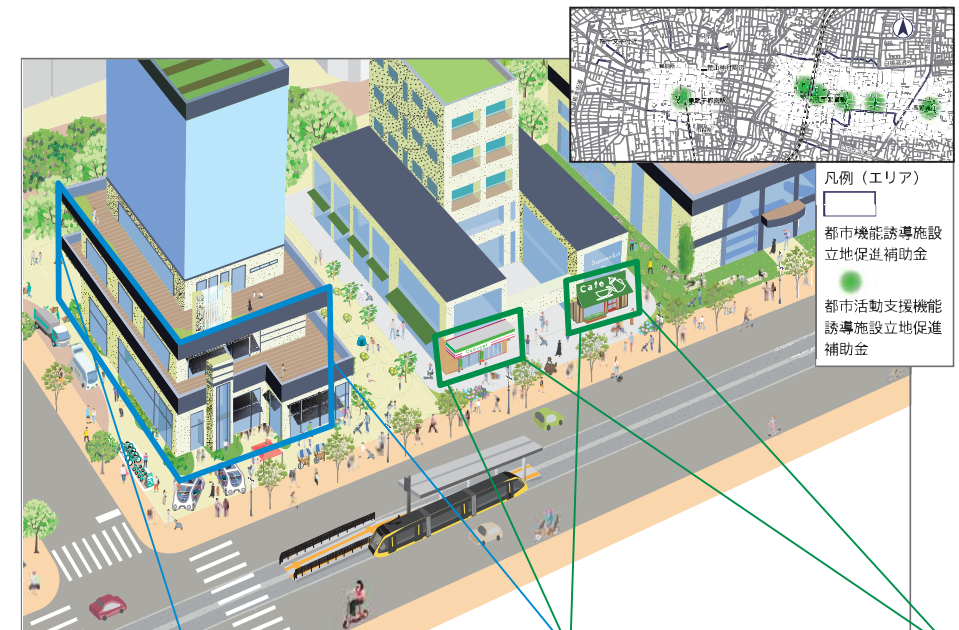
対象区域



支援内容と要件

制度名	高度利用地区	総合設計制度（都心部タイプ）
支援の内容	容積率緩和	容積率緩和
対象区域	高次都市機能誘導区域内（「商業地域」のみ）	高次都市機能誘導区域
地区の規模	原則 5,000 m ² 以上	1,000 m ² 以上（用途地域により異なる）
容積率の最高限度	指定容積率の 1.5 倍又は+300%のいずれか小さい数値 (容積率緩和のイメージ) 指定容積率600%の地区⇒最大900%に！ 指定容積率400%の地区⇒最大600%に！	指定容積率の 1.5 倍又は+200%のいずれか小さい数値 (容積率緩和のイメージ) 指定容積率600%の地区⇒最大800%に！ 指定容積率200%の地区⇒最大300%に！
要件	・建蔽率の低減 ・敷地等の緑化 ・壁面の位置の制限 ・環境負荷の低減 ・広場等有効な空地 ・防災施設等の整備 ・文化機能等の導入	・国の許可準則に適合すること ・壁面後退などの「公共貢献メニュー」に取り組むこと（P5-6 参照） ・地区計画や建築協定等の「まちづくりのルールづくり」の策定に努めること 等
各制度の詳細		

都心部などにおいて医療・福祉、子育て支援、商業、コンビニエンスストアなどの施設を誘導・充実するため、その整備に係る費用を補助します。



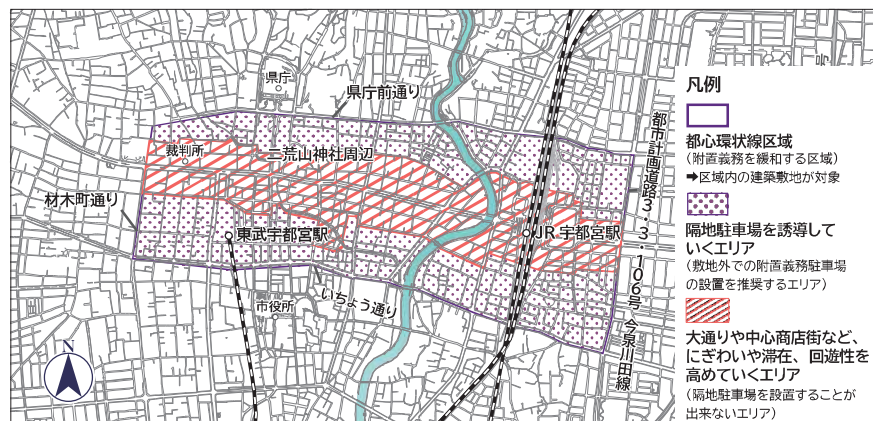
制度名	都市機能誘導施設立地促進補助金	都市活動支援機能誘導施設立地促進補助金
対象施設	大規模商業施設、専門店※、スーパー・ドラッグストア、病院（専門医療）、大学、博物館・美術館 等 ※ 物販（雑貨、書籍、スポーツ用品等の6種）を販売し、店舗面積1,000m ² 以上	コンビニエンスストア 都市活動支援施設※ ※ 仕事や勉強、交流の場としての空間を提供する施設（飲食店等の施設併用可）で、店舗の延床面積が50 m ² 以上かつ200 m ² 程度以下
対象者	対象施設を新築もしくは増築、改築、大規模改修、取得またはテナント入居し改修、賃借し、自ら施設を運営してサービス提供を行う事業者	施設整備費・改修費・家賃の10%
補助率	施設整備費 1億円（3億円） 改修費 3,300万円（1億円） 賃借料 500万円/年（1,500万円/年） ※（ ）は都心部、賃借料は3年間	施設整備費 5,000万円 改修費 1,650万円 賃借料 250万円/年 ※賃借料は3年間
限度額	施設整備費 1億円（3億円） 改修費 3,300万円（1億円） 賃借料 500万円/年（1,500万円/年） ※（ ）は都心部、賃借料は3年間	施設整備費 5,000万円 改修費 1,650万円 賃借料 250万円/年 ※賃借料は3年間
対象区域	高次都市機能誘導区域 等 ※他区域についてはQRコードをご参照ください	ライトライン停留場や鉄道駅などの周辺
各制度の詳細		



■ 駐車場附置義務

都心部において街路空間を多様な交通が移動する空間や人が滞在する空間などに、かしこく使い分け、「人中心のウォーカブルな空間の形成」に向けて、街ナカへの過度な自動車の流入抑制や、街ナカのにぎわい・魅力の向上につながる民有地の有効活用を促進するため、駐車場の量や配置の適正化の取組を推進しています。

附置基準の見直しの対象範囲



附置基準の見直しの内容

条例改正の概要

ア 附置義務台数の緩和【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、附置義務台数を緩和

【150㎡/台→300㎡/台】

●公共交通利用促進に資する取組を行う事業者に対し、附置義務台数をさらに緩和

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、街ナカ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)
承認条件	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

附置基準の見直し効果のイメージ

附置義務駐車場を設けていた空間を、広場や店舗の拡大に、有効に活用できます。



附置基準に関する取組

●公共交通利用促進に資する取組

対象用途	取組内容	緩和率
特定用途 及び	公共交通利用促進 PR（パンフレットの配布など）【必須】	—
	従業員のエコ通勤の実施	5%
	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	10%
非特定用途	端末交通との結節機能整備	10%
	その他公共交通の利用促進に資する措置として事業者提案を求めるもの	5%

取組の項目は自由に選択できます。（緩和率の上限は30%）

建築物の用途の分類については以下の通りです。

特定用途： 店舗、事務所、ホテル など 非特定用途： マンション、学校、学習塾 など

●隔地制度の活用と一体となった取組

隔地の制度を活用していただく場合、隔地先の駐車場から、施設等へのアクセス性を確保する取組も一体的にご検討ください。（シェアモビリティポートの設置等）

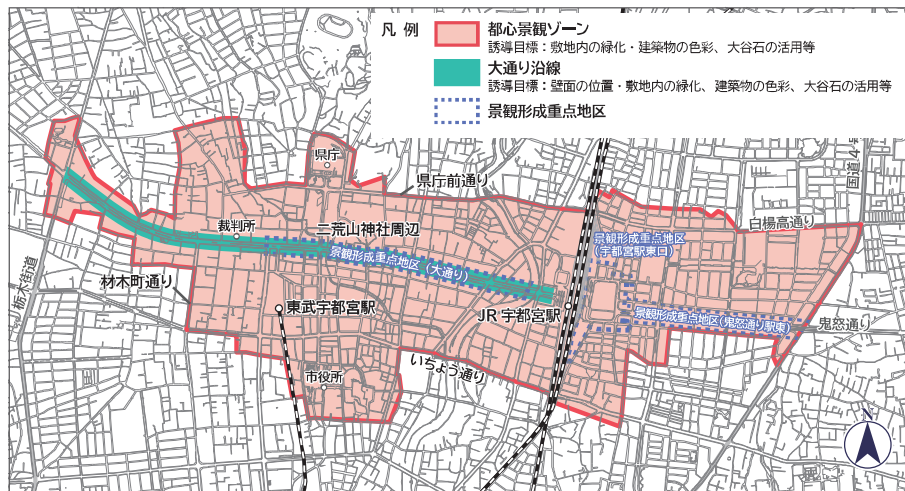


■ 景観形成の手引き

NCCの形成に向け、人と多様な交通が共存する魅力ある将来像の実現を目指し、人中心のウォーカブルなまちづくりを一層推進するとともに、質の高い魅力ある都市空間を形成していくため、都心部において官民が連携・協働して良好な景観形成に取り組む指針として「景観形成の手引き」をとりまとめています。

都心部において、建築物等を設計する際の手引きとしてご活用ください！

対象区域



都心部の望ましい状態の実現に向けた誘導目標

都心部の望ましい状況が実現され、質の高い都市景観へ積極的に誘導するため、景観計画等の基準を明確化した誘導目標を設定します。

なお、公共貢献メニューの景観配慮と連携した誘導目標としています。

望ましい状態	誘導目標	対象
①ゆとりある空間の形成	・ 壁面後退の距離の明確化（数値化） → 高さ4m以下の部分は2m以上	大通り沿線
②身近に緑が感じられる空間の形成	・ 敷地内の緑化面積の明確化（数値化） → 敷地面積の10%以上	都心景観ゾーン
③宇都宮らしさが感じられる街並みの形成	・ 色彩景観ガイドラインへの誘導 ・ 景観形成重点地区の基準への誘導 ・ 建築物等への大谷石等の使用の促進 → 現行基準等を活用した誘導	都心景観ゾーン
④建物の低層階が街路から施設を利用する人の姿や商品が見える構造	・ 建物の低層階の開放的デザインへの誘導 ・ 商店街や住宅地など地域の特性に合わせた照明の誘導 → 現行基準等を活用した誘導	都心景観ゾーン

都心部における目指す空間イメージ

人中心のウォーカブルな街ナカを形成し、将来にわたりゆとりある空間や身近に緑を感じられる空間など、質の高い都市空間の形成。

③宇都宮らしさが感じられる街並みの形成

- ・ 景観形成重点地区の基準への適合
- ・ 建築物等への大谷石等の使用

④低層階が街路から施設を利用する人の姿や商品が見える構造

- ・ 建物の低層階の開放的デザインへの誘導
- ・ 地域の特性に合わせた照明の設置



①ゆとりある空間の形成

- ・ 壁面後退の距離を高さ4m以下の部分は2m以上確保

②身近に緑が感じられる空間の形成

- ・ 敷地内の緑化面積を敷地面積の10%以上確保

緑化ガイドライン

具体的な緑化手法や配置方法等については、『緑化ガイドライン』に参考例をまとめているので、ご活用ください。

詳細はこちらから



景観づくりの支援制度

魅力ある都心部の景観の創出には、地域の個性を活かした、市民協働による景観づくりが重要です。本市では、そのような地域の景観づくりを支援するため、景観出前講座や景観アドバイザー派遣等を行っています。

●制度と内容

制度	内容
景観出前講座	市民・事業者のみなさんと一緒に協力して美しい景観づくりを進めるために、職員が講師となっております
景観アドバイザー派遣	景観に関する各分野の専門家から市が選任したアドバイザーを派遣し、地域の景観づくりに対する具体的な助言等を行います

制度紹介⑦ 「まちの機能」の導入などに向けた支援

詳細は、各制度の市 HP をご確認ください

都心部の目指す街ナカの形成を促進するため、医療や教育・福祉などの「都市の機能」や、飲食・物販などの「まちの機能」の導入に向けた支援を行っています。

オフィス企業立地支援補助金

対 象	以下全ての条件を満たす法人（※シェアオフィス等の場合は、②③は不要） ①新・増設するオフィスでの常用雇用者数が下記のいずれかに該当する法人 （オフィスを単独で立地する場合：6名以上 ※シェアオフィス等の場合は3名以上、オフィスを工場等と併設して立地する場合：21名以上） ②新・増設したオフィスで市内の新規従業員等を1名以上雇用 ③新・増設したオフィスで事務職の女性の割合が2割以上 ④財務の健全性が確保されていること ⑤指定の業種に該当すること
補助内容 ※「栃木県女性活躍オフィス立地・拡大補助金」（以下「県制度」という。）を除く他類似の補助金等の交付決定を受けた事業については、適用除外となるため、ご相談ください。	改修費補助 市街化区域：1/3 以内、都市機能誘導区域：1/2 以内 【上限額：500万円（増設、市内拡大移転の場合は100万円）】 賃借料補助 市街化区域：1/3以内、都市機能誘導区域：1/2 以内 【上限額：3年間で250万円※】 ※県制度の交付を受けた事業者は、県制度の期間（2年間）終了後1年間を市制度にて支援（県交付額を含め上限 600 万円） シェアオフィス等使用料補助 1/2以内【上限額：3年間で90万円】（市外企業のみ） 税額補助 都市機能誘導区域：1/2以内【上限額：3年間で100万円】 雇用補助 新規従業員一人当たり 正規雇用：10万円※¹ 非正規雇用：5万円※¹ 【上限額：2,000万円※²】 ※¹ 新卒者・女性の雇用に対して上乗せあり（1人当たり各10万円） ※² 県制度の交付を受けた事業者は、県制度の補助対象者を除いた新規雇用等を市にて支援

サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業補助金

対 象	居住誘導区域内にサービス付き高齢者向け住宅を新築または既存建物（現在サービス付き高齢者向け住宅であるものは除く）をサービス付き高齢者向け住宅に改修する事業者等
補助内容	・居住部分 1㎡あたり1万円 ・高次都市機能誘導区域に限り1戸あたり20万円加算 【上限額：国の補助金とあわせて建築費の1/10】

若年夫婦・子育て世帯及び新卒採用者等家賃補助金

対 象	居住誘導区域内（高次都市機能誘導区域含む）の民間賃貸住宅に新たに転入する若年夫婦等の世帯
補助内容	世帯員の中に市外からの転入者がいる場合：（上限12万円＋子ども一人につき1万円加算） 世帯員の中に市外からの転入者がいない場合：（上限6万円＋子ども一人につき1万円加算）

マイホーム取得支援事業補助金

対 象	居住誘導区域内（高次都市機能誘導区域含む）に新たに家を新築や購入する世帯
補助内容	世帯員の中に市外からの転入者がいる場合： （上限 85 万円＋子ども一人につき 5 万円加算） 世帯員の中に市外からの転入者がいない場合： （上限 50 万円＋子ども一人につき 5 万円加算）

都市機能誘導施設浸水対策促進補助金

対 象	都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点のうち、浸水ハザードエリア内において、誘導施設を運営して事業を行う事業者
補助内容	浸水対策費用の 1/3（上限額：止水板・防水扉の設置 100 万円、排水ポンプの設置 100 万円、電気設備等の移設・嵩上げ 500 万円）

中心商業地にぎわいづくり促進補助金

対 象	中心市街地内に日中営業する店舗として出店する事業者 （支援対象業種：小売、飲食※、サービス、医療・社会福祉、教育・学習支援業） ※飲食は酒類の提供をしないこと
補助内容	内外装改造費の 30～50%（上限額：150万円） 経営財務診断費の1/2（上限額：16,500円）

家庭向け脱炭素化促進補助金

対 象	自ら居住する市内の住宅に下記システムを設置する者及び自ら所有する車両を購入する者
補助内容	①太陽光発電システム⇒補助額：基本額1万円/kW(上限額：8万円)、 既築加算2万円/kW(上限額：16万円) ②ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、LCCM住宅(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅 ⇒補助額：20万円(居住誘導区域等) ③設置型蓄電池⇒補助額：2万円/kWh(上限額：20万円) ④エネファーム⇒補助額：2万円 ⑤給電性能を備えた BEV⇒補助額：20万円 ⑥HEMS(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)⇒補助額：1万円

空き家・空き地活用バンク



立地適正化計画に基づく 税制措置

（国が出した税制措置（土地等を譲渡した場合、固定資産税等）の特例）



事例紹介

「宮の街ナカ^{ミヤ}ザイト」を活用して、街なかをワクワクした空間にする取組が実現しています。

民間開発の事業化に向けたまちづくりの専門家の派遣 (まちなか整備アドバイザーの派遣)

制度を活用した方の感想

《共同化に向けた進め方がわからなかったAさん》

土地や建物の共同化を周りの人と話し合いた
いと思っていたが、どうやって進めて良いか悩
んでいたところ、アドバイザーから勉強会の進
め方や、勉強会の活動を支援してもらい、まちづ
くりを検討する組織をつくることができました！
同じように悩んでいる人は一度市に相談して
みると良いと思います！



勉強会の様子

《自分の土地や建物の更新で悩んでいたBさん》

将来の土地と建物の活用を考えているときにこの制度を知り、申し込み
ました。
アドバイザーの方が親身になり、共同化をはじめとする、複数の案を出
していただいたことで、こちらも検討の幅が広がり、次のステップに進む
ことができました。



医療や商業、福祉施設などへの補助金

施設立地への補助（都市機能誘導施設立地促進補助金）



出典：宇都宮脳脊髄センターシンフォニー病院HP

補助施設：宇都宮脳脊髄センター
シンフォニー病院
施設区分：病院（専門医療）
補助内容：施設整備費（新築）

補助金を活用した方の感想

都心部に市民の生活を支える専門病院
を開院でき、宇都宮市が進める便利で暮
らしやすいまちづくりに貢献できたと感
じています。



まちづくりに貢献する民間開発への補助金

優良建築物等整備事業

施行者：池上町地区優良建築物等
整備事業組合
所在地：宇都宮市池上町2番地地内
建築物の概要
面積：約13,000㎡（延床）
高さ：約50m
用途：宿泊、飲食



制度を活用した方の感想

ビルの建替えを考えているときにこの制
度を知り、事業によって宇都宮のまちなか
の発展に貢献できると考え、活用したいと
思いました。

この制度を活用することで、資金面でも
安定した計画が立案できました。

また、この建替えをきっかけとして将来
の池上町をより良くしていきたいという思
いが、周囲の方々にも伝わり、地区独自の
「まちづくりのルール※」がまとまったこ
とも大きな成果と感じています。



※策定した「まちづくりのルール」
についてはこちらから →



施設の浸水対策への補助（都市機能誘導施設浸水対策促進補助金）



補助施設：介護保険サービス提供施設
補助内容：止水板の設置

補助金を活用した方の感想

近辺の河川の氾濫等から、施設を利用する
方の安全を守るため、浸水対策を講じる必要
があると考えていました。今回、この補助支
援制度を知り、検討の後押しとなりました。

