

第27回宇都宮市景観審議会

日時：令和6年1月11日（木）
午前10時00分～11時30分
場所：14A会議室

1. 開 会
2. 挨拶
3. 議 事

(1) 諮問事項

- 議案第1号 宇都宮市景観計画の一部変更について
宇都宮市景観計画のゾーニングの変更（公開）
- 議案第2号 都心部等における良好な景観形成の推進について
一定規模以上の建築物等への積極的な景観の誘導（公開）

(2) 報告事項

宇都宮市景観計画の中間評価について

4. 閉 会

議案第1号

宇都宮市景観計画の一部変更について

宇都宮市景観計画のゾーニングの変更

【趣旨】

景観計画のゾーニングの変更について諮るもの

【実施概要】

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 意見の募集内容 | 宇都宮市景観計画の一部変更について (議案第1号)
・宇都宮市景観計画のゾーニングの変更
都心部等における良好な景観形成の推進について (議案第2号)
・一定規模以上の建築物等への積極的な景観の誘導 |
| (2) 意見の募集期間 | 令和5年12月1日(金)～12月22日(金) |
| (3) 公表方法 | 行政情報センター(市役所1階), 各地区市民センター,
出張所, 生涯学習センター, 市ホームページ |
| (4) 意見の応募者数
意見数 | 0名
0件 |
| (5) 意見の処理状況 | 意見なしのため, 修正なし。 |

宇都宮市景観計画の一部変更（案）及び宇都宮市景観条例の一部改正（案）の概要

1 計画変更、条例改正の背景

宇都宮市では、景観法に基づく「宇都宮市景観計画」や宇都宮市景観条例に沿って、本市独自の景観を保全、活用、創出することで、市民同士の連帯感や郷土への愛着を育み、保全と調和に配慮した良好な景観形成を推進しています。

そのような中、都心部においては、JR宇都宮駅東口のまちびらきによる拠点の形成やLRT開業による民間開発の活性化、関連計画である「宇都宮市立地適正化計画」において高次な都市機能が誘導されるなど、本市の景観行政を取り巻く社会情勢等の変化に対応し、質の高い都市空間の創出や地域特性等を踏まえた良好な景観の形成に向け、より積極的に景観誘導を行っていきにあたり、宇都宮市景観計画と宇都宮市景観条例の一部を次のとおり改正等を行うものです。

※現段階において計画、条例に盛り込む内容（案）を記載しており、この内容がそのまま計画案、条例案になるものではありません。

2 計画変更の内容（案）

宇都宮市景観計画のゾーニングの変更

都心部において質の高い都市空間が創出されるよう、現在の都心景観ゾーンを見直し^{※1}、統一的な景観形成を進めます。

景観計画のゾーニングの変更に伴い、宇都宮市色彩景観ガイドライン^{※2}の誘導基準（マンセル値）が変更になります。

※1 都心景観ゾーンの変更区域・・・別紙1

※2 宇都宮市色彩景観ガイドラインマンセル表・・・参考資料1

3 条例改正の内容（案）

(1) 事前協議の導入

景観法第16条第1項若しくは第2項に基づく届出又は同条第5項に基づく通知を要する行為（一定規模以上の建築物等の建築等^{※3}）を行うもののうち、次に掲げる区域で行うものは、当該行為に係る計画について、あらかじめ、市長との協議を義務付けます。

協議の開始時期については、大規模建築物等^{※4}については、行為着手の90日前まで、大規模建築物等以外については、行為着手の60日前までとします。

また、市長は、良好な景観に著しく影響を及ぼすものと認めるときは、外部委員会（専門部会）に意見を聴くものとします。

【対象区域^{※5}】

ア 宇都宮市景観条例第5条に規定する景観形成重点地区及び景観形成推進地区

イ 宇都宮市景観計画に定める都心景観ゾーン

※3 一定規模以上の建築物等の建築等・・・別紙2

※4 大規模建築物等・・・別紙3

※5 対象区域図・・・別紙4

(2) 事前協議に係る指導及び助言

事前協議を行う場合において、市長は、必要と認めるときは、協議を行う者（以下「申出者」という。）に対して、良好な景観の形成に必要な措置を取ることを指導又は助言できるものとします。

(3) 協議の終了等

事前協議制度については、協議が整った場合又は、協議が整わない場合において申出者が協議終了の申出を行い、市長が相当の理由があると認めるときは、協議を終了するものとします。

市長は、協議が終了した際には、申出者に協議結果を通知します。

(4) 協議内容の変更に係る協議

事前協議を行った計画に変更が生じた場合、再度協議する制度とします。ただし、当該変更が、良好な景観の形成に影響を及ぼすおそれがない場合は、再協議を行わないものとします。

(5) 協議内容の公表

市長は、事前協議が終了した場合は、協議内容（行為の概要、完成予想図、協議結果等）をホームページで公表することができるものとします。

(6) 協議に係る勧告

市長は、以下の場合において必要な措置を講じるよう勧告することができるものとします。

市長は、勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができるものとします。

ア 協議をせず、又は虚偽の内容に基づき協議をしたとき

イ 変更に関わる協議をせず、又は虚偽の内容に基づき協議をしたとき

ウ 協議を成立させることができなかった場合に、景観法に基づく届出をした場合

エ 協議を成立させることができなかった場合に、景観法に基づく届出をせず、かつ、届出に係る行為に着手した場合

(7) 施行日など（予定）

施行日：令和6年7月1日（予定）

適用日：令和6年10月1日以降に行為に着手するもの（予定）

(8) 事前協議制度の流れ

（仮称）事前協議制度フロー図

・・・参考資料2

パブリックコメント資料（本資料）

【都心景観ゾーンの変更区域】

別紙 1

【変更前】



【変更後】



都心景観ゾーン・・・都市の活力や競争力をけん引する都市拠点の核となるゾーンで、宇都宮市の中心として栄え、JR宇都宮駅等の市の玄関口を有し、また、商業・業務の中核をなすゾーン

住宅地景観ゾーン・・・主に市街化区域内のゾーンで、住宅地又は住宅と店舗等との混在するゾーン

【一定規模以上の建築物等の建築等】

別紙 2

ア 景観形成重点地区及び景観形成推進地区

対象行為	対象規模
① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転	建築確認が必要となるもの
② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転	建築確認が必要となるもの
③ 建築物及び工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	変更の範囲が、建築物及び工作物の全体の1/2（50%）を超えるもの
④ 都市計画法で規定する開発行為	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの

イ 都心景観ゾーン

対象行為	対象規模
① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが10mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの
② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	表1（工作物の届出対象行為）のとおり
③ 都市計画法で規定する開発行為	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの

表1 工作物の届出対象行為

種別・内容	対象規模
① さく、塀、垣（生け垣を除く。）、擁壁等	高さ5mを超えるもの
② 煙突、排気塔等	高さ10mを超えるもの
③ 記念塔、電波塔、物見塔等	
④ 高架水槽、冷却塔等	
⑤ 広告塔、広告板等	高さ15mを超えるもの
⑥ 鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等	
⑦ 観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンド等の遊戯施設等	高さ10mを超えるもの又は築造面積1,000㎡を超えるもの
⑧ アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント等の製造施設等	
⑨ ガス、石油製品、穀物、飼料等を貯蔵し、又は処理する施設等	
⑩ 自動車車庫の用に供する施設等	
⑪ 汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設等	

【大規模建築物等】

別紙 3

対象行為	対象規模	
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが10mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの	
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	① さく、塀、垣（生け垣を除く。）、擁壁等	高さ5mを超えるもの
	② 煙突、排気塔等	高さ10mを超えるもの
	③ 記念塔、電波塔、物見塔等	
	④ 高架水槽、冷却塔等	高さ15mを超えるもの
	⑤ 広告塔、広告板等	
	⑥ 鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等	
	⑦ 観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンド等の遊戯施設等	高さ10mを超えるもの又は築造面積1,000㎡を超えるもの
⑧ アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント等の製造施設等	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの	
⑨ ガス、石油製品、穀物、飼料等を貯蔵し、又は処理する施設等		
⑩ 自動車車庫の用に供する施設等		
⑪ 汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設等		
都市計画法で規定する開発行為	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの	

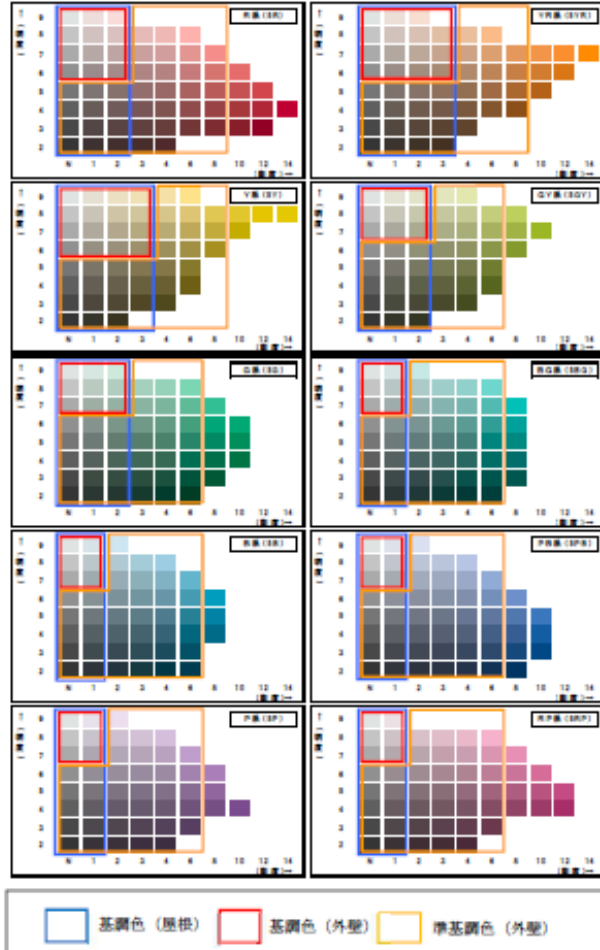
※ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の届出については、変更の範囲が、建築物及び工作物の各立面において1/2（50%）以内であるものを除きます。

※ 高さは、建築基準法に基づく高さとし、

パブリックコメント資料（参考資料）

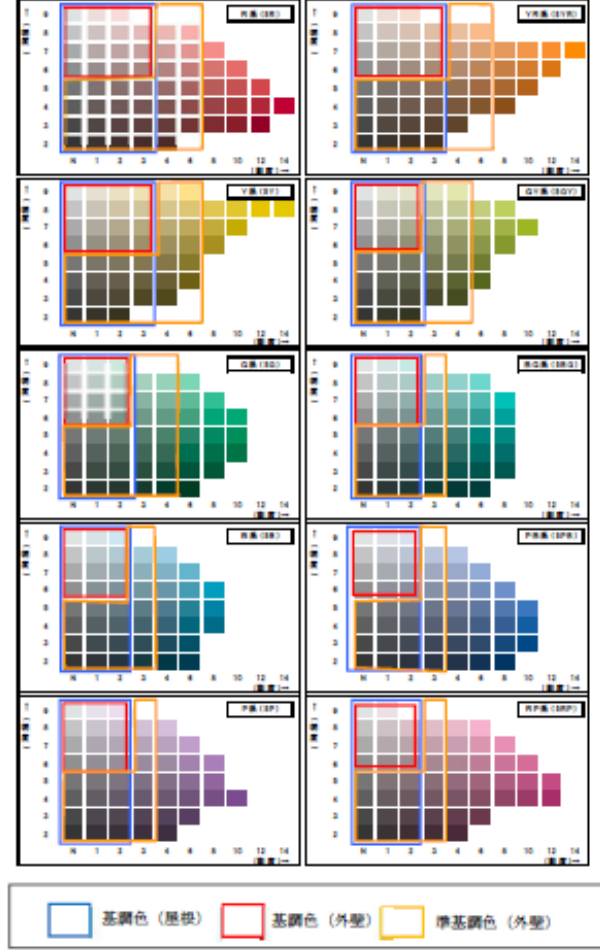
【参考資料1】宇都宮市色彩景観ガイドラインマンセル表

【都心景観ゾーン】

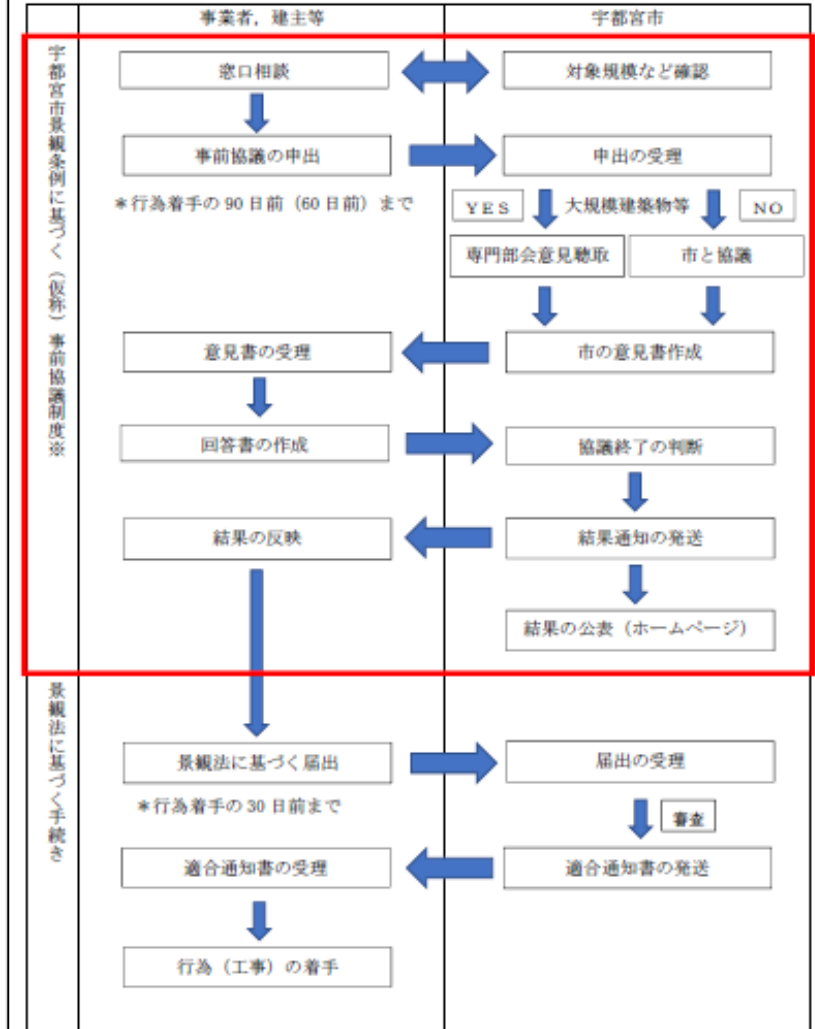


【参考資料1】宇都宮市色彩景観ガイドラインマンセル表

【住宅地景観ゾーン】



【参考資料2】（仮称）事前協議制度フロー図



※ 宇都宮市景観条例の一部改正による（仮称）事前協議制度の流れになります。
 ※ 太枠内を新たに（仮称）事前協議制度として制度化致します。

【議案第1号】宇都宮市景観計画の一部変更について

(5) 景観計画の対象区域

本市では、1991(平成3)年に「宇都宮市都市景観基本計画」を、2001(平成13)年には「宇都宮市都市景観ガイドライン」を策定するとともに、2007(平成19)年には、景観法に基づき「宇都宮市景観計画」を策定するなど、全市域を対象とした本市の魅力ある景観の創造に向け取り組んできたところです。また本市では現在、LRT整備や、ネットワーク型コンパクトシティの形成、地域資源である大谷石を活かした取組など、様々な景観形成や景観に関する施策事業が全市域で実施されています。

そのため、今後も引き続き、景観形成の取組を継続させ、宇都宮をさらに個性的で魅力ある都市に育て、次世代に引き継ぐため、宇都宮市全域を、景観法第8条第2項第1号の規定による景観計画の区域とします。

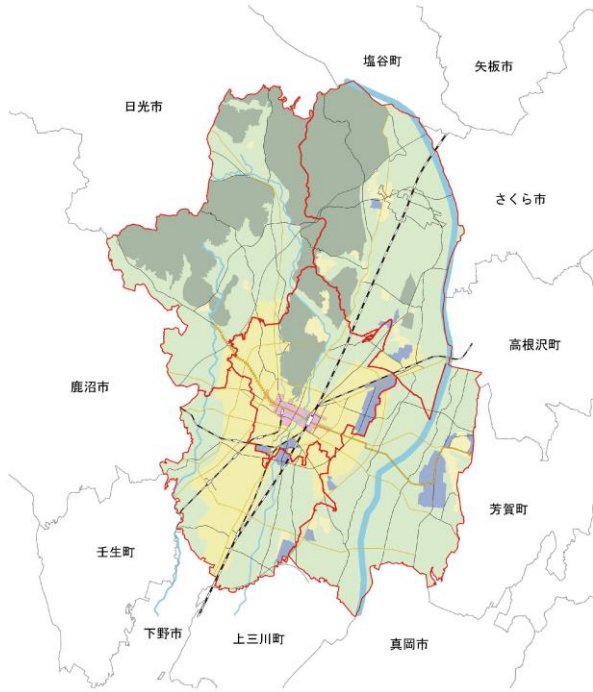


図3 景観計画区域図

(3) 地域別の景観形成方針

地域の特徴である景観資源を活かした景観形成を推進するため、都市計画マスタープランにおける地域別計画の地域区分である「北西部地域」「北東部地域」「中央地域」「東部地域」「南部地域」の5地域に区分し、景観特性に関係の深い「土地利用」の状況などから類型化した5つのゾーンである、「山地丘陵景観ゾーン」「田園集落景観ゾーン」「住宅地景観ゾーン」「都心景観ゾーン」「工業流通景観ゾーン」に分け、景観形成の方針を示します。

表1 地域に含まれる景観ゾーン

地域	山地丘陵景観ゾーン	田園集落景観ゾーン	住宅地景観ゾーン	都心景観ゾーン	工業流通景観ゾーン
北西部地域	○	○	○		
北東部地域	○	○	○		○
中央地域	○	○	○	○	○
東部地域		○	○		○
南部地域		○	○		○

表2 ゾーン別の景観特性

ゾーン別	景観特性
山地丘陵景観ゾーン	北部・北西部の山々と、山並みが市街地に伸びた宇都宮丘陵からなるゾーンで、本市の北面の山並みや市街地の緑の景観を形成するゾーン
田園集落景観ゾーン	鬼怒川、田川、姿川の周囲に広がる田園、鬼怒川東側や北西部山並みのすそ野に広がる田畑・果樹園、北西部地域の山あい広がる田園からなるゾーンで、田園風景の中に集落や平地林が点在するゾーン
住宅地景観ゾーン	主に市街化区域内のゾーンで、住宅地又は住宅と店舗等との混在するゾーン
都心景観ゾーン	都市の活力や競争力をけん引する、都市拠点の核となる高次都市機能誘導区域から成るゾーンで、宇都宮市の中心として栄え、JR宇都宮駅等の市の玄関口を有し、また、商業・業務の中枢をなすゾーン
工業流通景観ゾーン	大規模な工業団地やまとまった工場群、宇都宮市中央卸売市場が立地する地区及びテクノポリスセンター地区・インターパーク地区からなるゾーン



図8 地域別の景観類型図

【議案第1号】宇都宮市景観計画の一部変更について

3) 中央地域（本庁・宝木・豊郷）

中央地域の街並みは二荒山神社の門前町や宇都宮城の城下町の都市骨格を残しつつ、中心市街地を形成し、その付近にJ R宇都宮駅や東武宇都宮駅が存在しています。

また中心市街地の周辺には、豊郷台団地や戸祭台団地などの住宅地が多く形成されています。

【中央地域の景観形成方針】

自然と文化の調和を図りながら、憩いや安らぎを感じ、歩いて楽しめる景観を目指します。



【ゾーン別方針】

ゾーン	景観形成の方向
宇都宮丘陵の山地丘陵景観ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 八幡山などの丘陵の緑景観の保全 →建築物、工作物、広告物及び太陽光発電施設の高さ、色、デザインについて、丘陵の景観への配慮に努めます。 →丘陵の緑に配慮し、敷地内の道路に面する部分の生垣化や庭木などによる季節感を感じさせる緑化に取り組みます。

	<ul style="list-style-type: none"> 道路などからの眺望景観の保全 →沿道の斜面地や擁壁の緑化に取り組みます。 歴史・文化を感じさせる景観の保全 →長岡百穴古墳や瓦塚古墳等、及びその周辺の緑地を保全します。
豊郷の田園集落景観ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的な田園景観の保全・創出 →昔ながらの農家集落や長屋門など、伝統的な建造物を保全するとともに、大谷石建築物等の保全・活用に取り組みます。 →休耕田や用水路、あぜ道等において四季折々の花や緑が彩る沿道の魅力創出に努めるとともに、耕作放棄地の適正な維持管理に努めます。 →建築物、工作物、広告物及び太陽光発電施設の高さ、色、デザインについて、宇都宮丘陵への眺望や田園景観への配慮に努めます。
快適な市街地の住宅地景観ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 落ち着いた住宅地の景観形成 →建築物、工作物、広告物及び太陽光発電施設の高さ、色、デザインについて、街並みの景観への配慮に努めるとともに、敷地内の道路に面する部分の生垣化や庭木などによる季節感を感じさせる快適な街並み形成に取り組みます。 →夜間は交通や安全面に配慮した街路灯や門灯を設置するなど、落ち着いた住宅地の夜間景観の創出に努めます。 主要な幹線道路沿いの街並み景観の形成 →建築物、工作物、広告物及び太陽光発電施設の高さ、色、デザインについて、街並みの景観への配慮に努めるとともに、大規模商業施設の駐車場や、その周囲の緑化に取り組みます。 河川景観の保全 →駒生川など、親水性のある水辺景観の維持管理に努めます。 歴史・文化を感じさせる景観の保全 →点在する社寺の保全や、大谷石建築物等の保全・活用に取り組みます。 L R T沿線の景観づくり →郊外の住宅地にふさわしい、落ち着いた沿線景観を形成します。 →東側に広がる田園及び鬼怒川に配慮した沿線景観を形成します。
宇都宮の「顔」となっている都心景観ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 県都の玄関口としてふさわしい良好な駅前景観の形成 →J R宇都宮駅周辺において、本市の「顔」としての魅力ある景観形成に取り組みます。 →広告物について、駅前の風格と美観に配慮した、デザイン、色彩、形状による整備、及び適正な維持管理に取り組みます。 大通りなどにおける、風格や美しさ、賑わいを感じさせる歩いて楽しい沿道景観の保全・創出 →沿道商業施設の魅力と個性が感じられる街並みを形成します。 →安全で快適な歩行空間を形成します。 →建築物、工作物、広告物の高さ、色、デザインについて、沿道景観への配慮に努めます。

	<ul style="list-style-type: none"> →大通りに面する建築物の低層階や、広場、街路樹などのライトアップ等により、温かみや賑わいを感じる夜間景観の創出に努めます。 二荒の杜からの大通りや歴史軸の歴史と風格ある眺望の保全 →建築物、工作物、広告物の高さ、色、デザインについて、二荒の杜を中心とした、眺望景観・歴史景観への配慮に努めます。 カトリック松が峰教会の周辺（東武宇都宮駅周辺）における景観の保全 →建築物、工作物、広告物及び太陽光発電施設の高さ、色、デザインについて、教会や東武鉄道の大谷石擁壁の景観への配慮に努めます。 →空き地や駐車場などの低・未利用地の利活用促進とオープンスペースの確保に努めます。 潤いを感じさせる緑化の促進 →建築物や駐車場等、及びその敷地内の道路に面する部分、道路等への緑化に取り組み、都心部の緑景観を形成します。 まちなかの貴重な親水空間としての釜川や釜川沿道の景観づくり →自然や歴史などの釜川の魅力と調和した景観づくりに取り組み、地域住民や来訪者が憩い・集い・行き交う、水と緑が豊かなプロムナードを形成します。 →建築物、工作物、広告物の高さ、色、デザインについて、釜川の景観や釜川プロムナード沿道の街並みへの配慮に努めます。 →安らぎと潤いを感じられるよう、適正な維持管理に努めます。 歴史・文化を感じさせる景観の保全 →社寺、旧家、天然記念物の保全や、大谷石建築物等の保全・活用に取り組みます。 L R T沿線の景観づくり →県都の玄関口、L R Tの起点にふさわしい、風格ある道路空間を形成します。 →L R Tとその背景の街並みが一体となって、調和や賑わいを感じさせる沿道景観を形成します。 →建築物、工作物、広告物の高さ、色、デザインについて、L R Tの車窓からの眺めへの配慮に努めます。 →停留場や軌道などについて、街並みと調和した整備に取り組みます。 →土地区画整理事業に合わせた、歴史・文化の保全 →小幡・清住の旧街道の歴史と新たな街並みが調和した、街路景観を形成します。
宇都宮の産業を支える工業流通景観ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 緑豊かな工場の景観の保全 →工場内における緑地の適正な維持管理と植栽による緑化に努めます。

(6) 今後のスケジュール (案)

令和6年 2月
令和6年 4月～

都市計画審議会，告示，周知開始
宇都宮市景観計画施行

都心部等における良好な景観形成の推進について

一定規模以上の建築物等への積極的な景観の誘導

【趣旨】

(仮称) 景観事前協議制度の内容について諮るもの

(仮称) 景観事前協議制度について (宇都宮市景観条例等の改正)

(1) 導入の考え方

景観計画に基づく行為の制限（景観形成基準）による規制・誘導について、景観法の届出前の計画段階から、積極的に協議・調整を行うことで、より景観に配慮した建築物等になるよう仕組みを導入する。

【制度の位置付け】

宇都宮市景観条例，景観条例施行規則に基づく制度（令和6年3月議会上程）

(2) 事前協議の導入（条例）

景観法第16条第1項の規定による届出若しくは第5項の規定による通知を要する行為をする者の内，次に掲げる区域で行うものは，当該行為に係る計画について，あらかじめ，市長との事前協議を義務付ける。

協議の開始時期については，大規模建築物等については，行為着手の90日前まで，大規模建築物等に該当しない場合は，行為着手の60日前までとする。

また，事前協議の申出があった場合において，一定規模を超える建築物など良好な景観に著しく影響を及ぼすものと認めるときは，条例施行規則に基づく，専門部会に意見を聴くものとする。

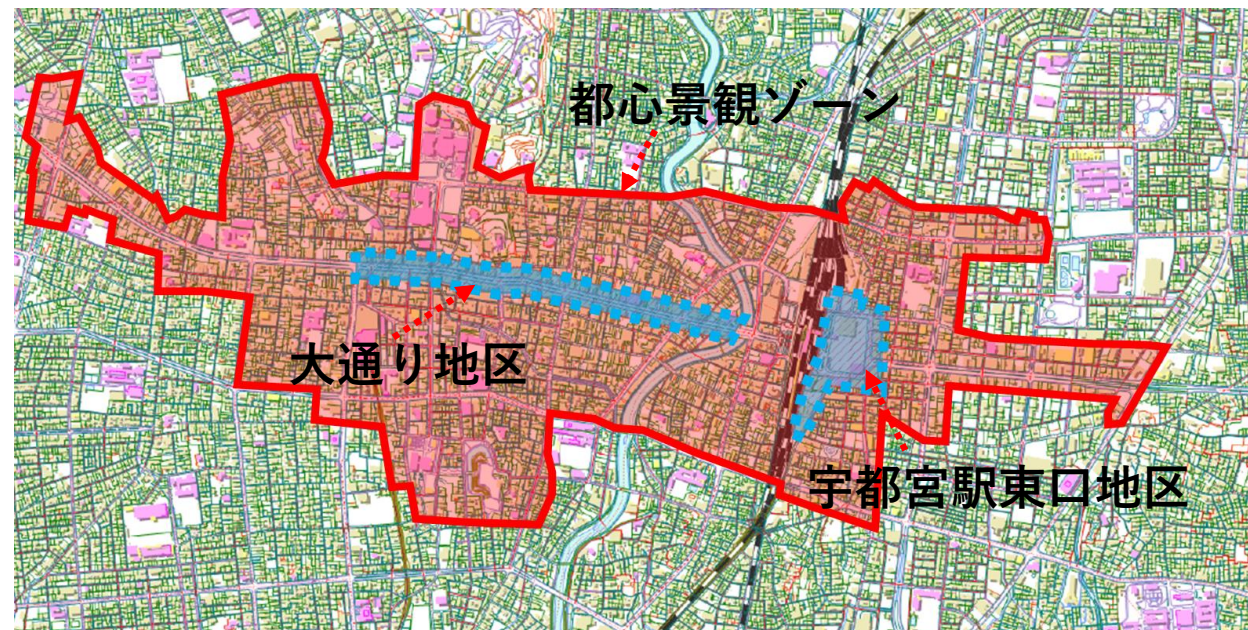
【対象区域】

- ア 景観条例第5条に規定する景観形成重点地区及び景観形成推進地区
- イ 景観計画に定める都心景観ゾーン

【議案第2号】 都心部等における良好な景観形成の推進について



【都心景観ゾーン】



【凡例】

- 都心景観ゾーン
- 景観形成重点地区, 景観形成推進地区

【専門部会】

本市の景観行政や地域特性を十分に理解している景観審議会の学識経験者等で構成し、本市の自然環境や歴史、対象区域周辺の街並みなど、地域特性を踏まえた的確な協議・調整を行う。

【審議事項等】

- ・ 景観形成重点地区の指定基準，都心部の景観形成の手引き，色彩景観ガイドライン等に基づき協議・調整を実施
- ⇒ 建築物等の配置，ボリューム，意匠，色彩，緑化，屋外広告物，周辺の景観との調和 等
- ※ 協議結果については，景観審議会へ報告するものとする。

【専門部会委員の専門分野】

- ・ 建築，景観，都市計画，デザイン，ランドスケープ など

【専門部会の人数】

- ・ 3名

(3) 事前協議に係る指導及び助言（条例）

事前協議を行う場合において、市長は、必要と認めるときは、協議を行う者に対して、良好な景観の形成に必要な措置を取ることを指導又は助言できるものとする。

(4) 協議の終了等（条例）

事前協議制度については、協議が整った場合又は、協議が整わない場合において申出者が協議終了の申出を行い、市長が相当の理由があると認めるときは、協議を終了するものとする。
市長は、協議が終了した際には、申出者に協議結果を通知する。

(5) 協議内容の変更に係る協議（条例）

事前協議を行った計画に変更が生じた場合、再度協議する制度とします。ただし、当該変更が、良好な景観の形成に影響を及ぼすおそれがない場合は、再協議を行わないものとする。

(6) 協議内容の公表（条例）

市長は、事前協議が終了した場合は、協議内容（行為の概要、完成予想図、協議結果等）をホームページで公表することができるものとする。

(7) 協議に係る勧告及び公表（条例） ・ ・ 【参考1】 参照

市長は、以下の場合において必要な措置を講じるよう勧告することができるものとする。

市長は、勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができるものとする。

ア 協議をせず、又は虚偽の内容に基づき協議をしたとき

イ 変更に関わる協議をせず、又は虚偽の内容に基づき協議をしたとき

ウ 協議を成立させることができなかった場合に、景観法に基づく届出又は通知をした場合

エ 協議を成立させることができなかった場合に、景観法に基づく届出又は通知をせず、かつ、届出又は通知に係る行為に着手した場合

(8) 施行日など（予定）

施行日：令和6年 7月1日

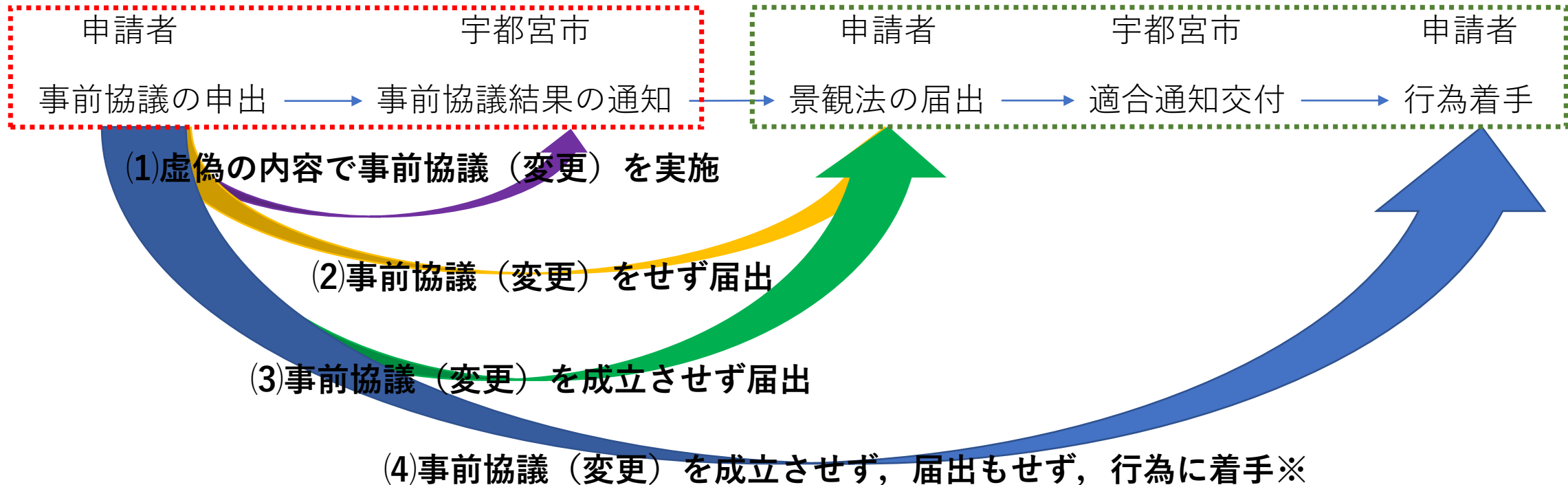
適用日：令和6年10月1日以降に行為に着手するもの

(9) 事前協議の流れ ・ ・ 【参考2】 参照

（仮称）景観事前協議制度の流れ（フロー図）を参照

【参考1】条例による勧告が適用される場合

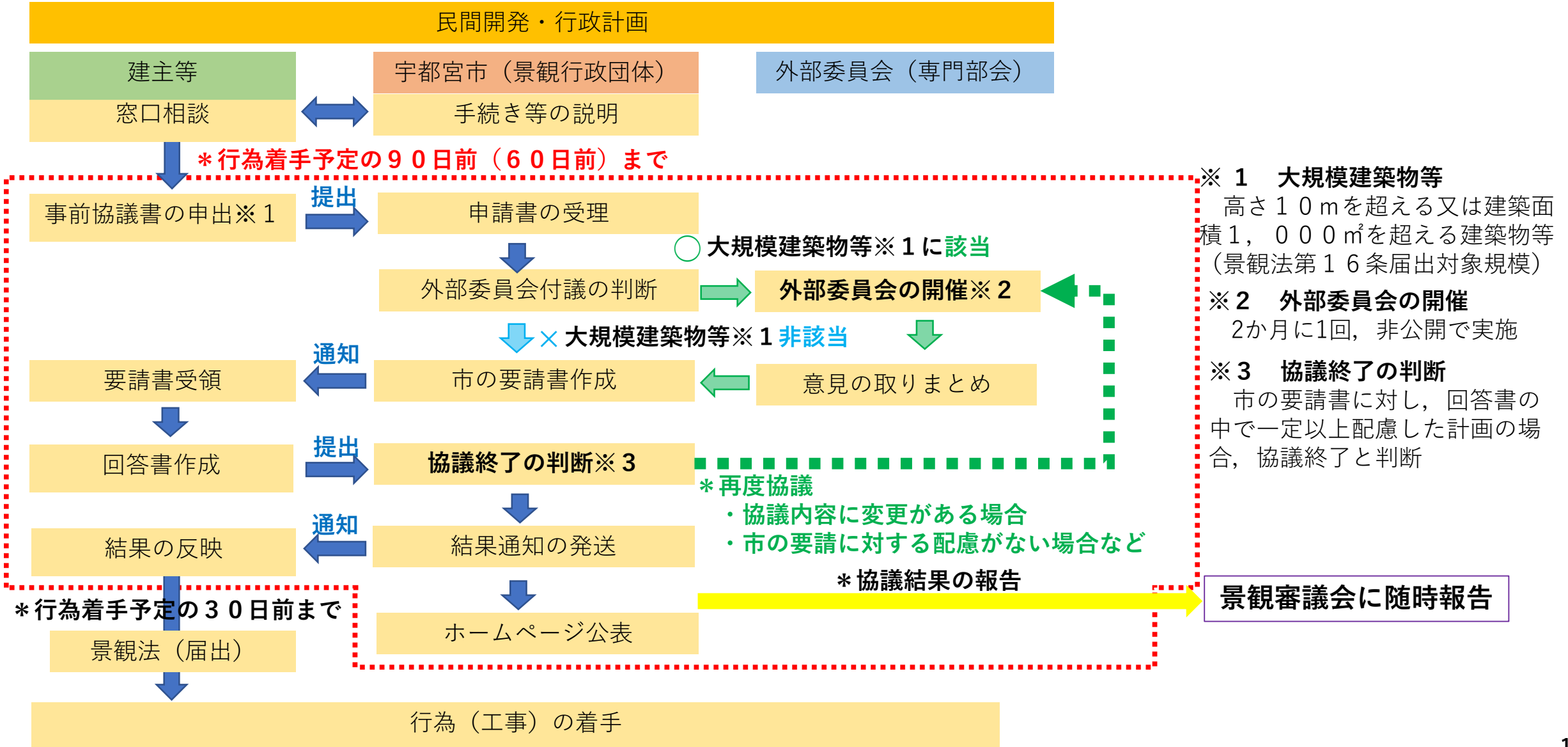
- (1) 虚偽の内容に基づいて協議をしたとき，又は虚偽の内容に基づいて変更に係る協議をしたとき
 - (2) 事前協議をしない場合，又は変更に係る事前協議をしない場合
 - (3) 事前協議を成立させず，景観法の届出又は通知を行ったとき
 - (4) 事前協議を成立させず，景観法の届出又は通知もせず，行為に着手したとき※
- ⇒ 勧告を行う場合は，景観審議会に意見を聴く。



※(4)事前協議 (変更) を成立させず，届出もせず，行為に着手した場合，景観法の罰則も対象。(法第103条)

【議案第2号】 都心部等における良好な景観形成の推進について

【参考2】 景観事前協議制度の流れ（フロー図）



(10) 今後のスケジュール (案)

令和6年	3月	議会上程 (宇都宮市景観条例の一部改正)
	4月～	制度の周知 (景観事前協議制度)
	7月～	景観条例の一部改正 (施行) 制度の運用開始