

# 第28回宇都宮市景観審議会

日時：令和6年10月10日（木）  
午後3時15分～5時15分

場所：14大会議室

1. 開 会
2. 挨拶
3. 議 事

## 諮問事項

- 議案第1号 宇都宮市景観計画の変更について  
宇都宮市景観計画のゾーニングの変更（公開）
- 議案第2号 宇都宮市景観計画の変更について  
景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）の指定（公開）
- 議案第3号 広告物景観形成地区の指定について  
広告物景観形成地区（鬼怒通り駅東地区）の指定（公開）

4. その他
5. 閉 会

議 案 第 1 号

# 景観計画の変更について

宇都宮市景観計画のゾーニングの変更について

- 1 現状
- 2 関連計画とゾーニングについて
- 3 ゾーニング変更の経緯
- 4 ゾーニング変更の必要性
- 5 関連計画の変更について  
    用途地域の変更・高次都市機能誘導区域の変更
- 6 ゾーニングの変更について
  - (1) 用途地域の変更に伴う見直し
    - ア 見直しの概要
    - イ 影響と効果
  - (2) 高次都市機能誘導区域の変更に伴う見直し
    - ア 見直しの概要
    - イ 影響と効果
- 7 今後のスケジュール

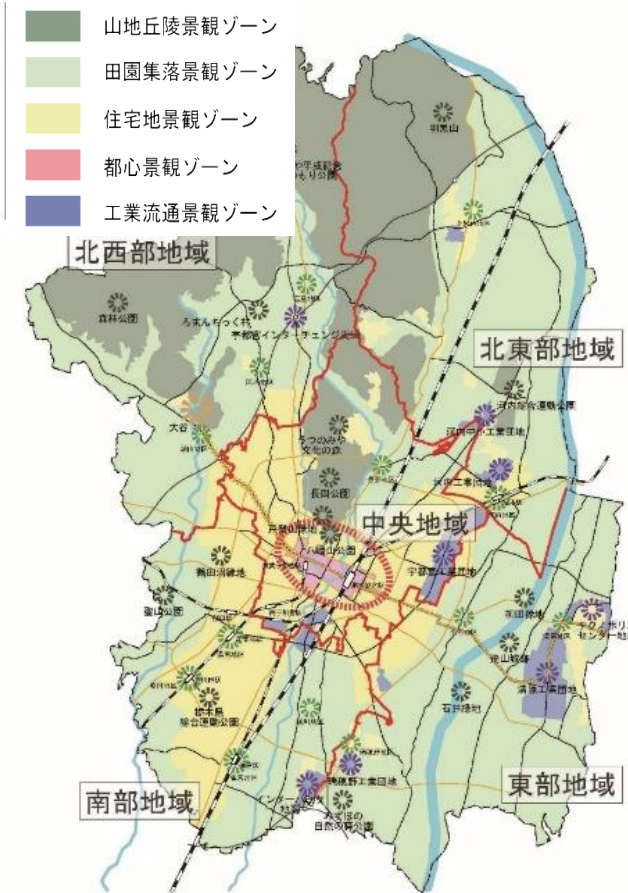
# 1 現状

## 【現状】

景観計画では、「土地利用」の状況などから、市域全域を類型化した**5つのゾーン**に分け、景観特性に応じて、緩やかな規制・誘導を行い、地域の特徴である景観資源を活かした良好な景観づくりを推進している。

### 《ゾーン別景観特性》

| 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なるゾーンで、宇都宮市の中心として栄え、J R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 |
| 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                          |



### 《対象地域を景観計画のゾーンごとに定めている基準》

色彩景観ガイドライン

⇒ ゾーンごとに望ましい色彩の範囲を設定

都心部の景観形成の手引き (R5.9)

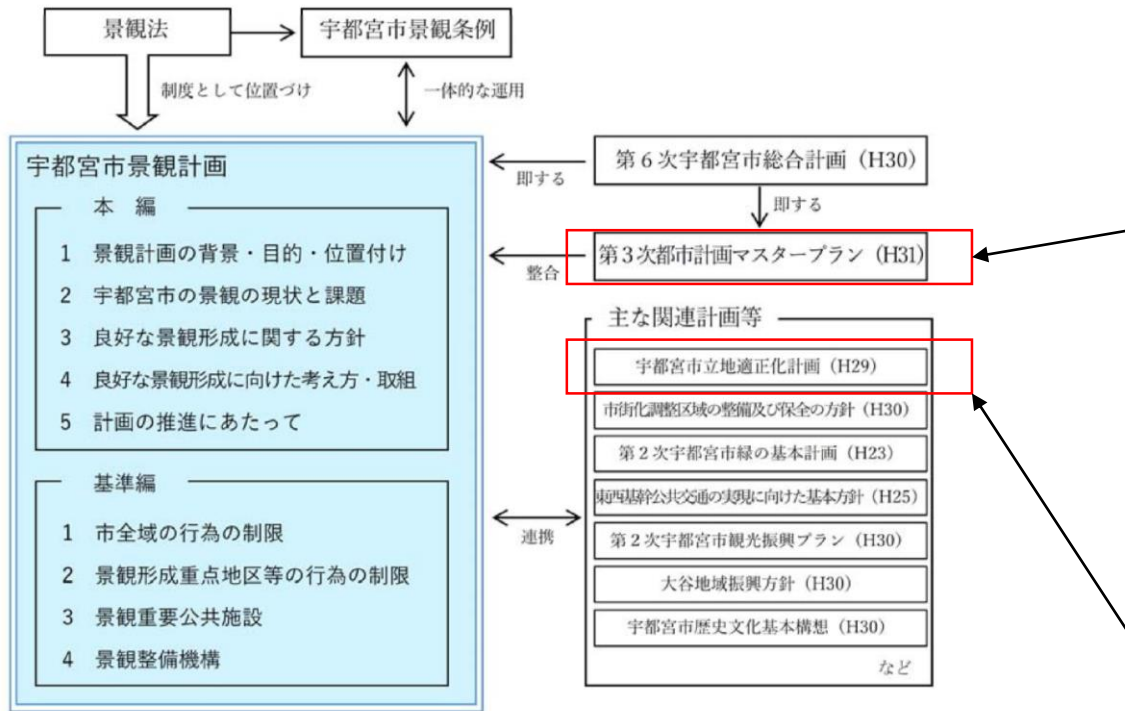
⇒ 対象エリア：都心景観ゾーン

景観事前協議制度 (R6.7)

⇒ 対象エリア：都心景観ゾーン、景観形成重点地区等

## 2 関連計画とゾーニングについて

景観計画では「社会環境の変化や総合計画，都市計画マスタープランなど関連計画の改定により，必要に応じて計画の見直しを行います」としている。



景観計画のゾーニングは土地利用をもとにゾーニングしているため，**都市計画マスタープラン**に基づいた土地利用に関する計画（用途地域）と連携する必要がある。

景観計画では都心景観ゾーンを“高次都市機能誘導区域からなるゾーン”としているため，**立地適正化計画**の高次都市機能誘導区域と連携を図る必要がある。

景観計画の位置付け

# 3 ゾーニング変更の経緯

## 《ゾーニング変更の経緯》

### H19.9 景観計画策定

景観特性に関係の深い「自然」や「土地利用」の状況から市域全域を5つのゾーンにゾーニング

### H31.3 景観計画改定

上位計画である都市計画マスタープランを踏まえゾーニングを修正  
(都市計画マスタープラン：市域全域の土地利用の方針を示す地域特性を踏まえたまちづくりの将来の方向を示すもの。)

### R6.4 施行 景観計画変更

関連計画と連携し、一体的にまちづくりを行うため  
都心景観ゾーンを都心環状線の内側のエリアから  
高次都市機能誘導区域に変更。



## 4 ゾーニング変更の必要性

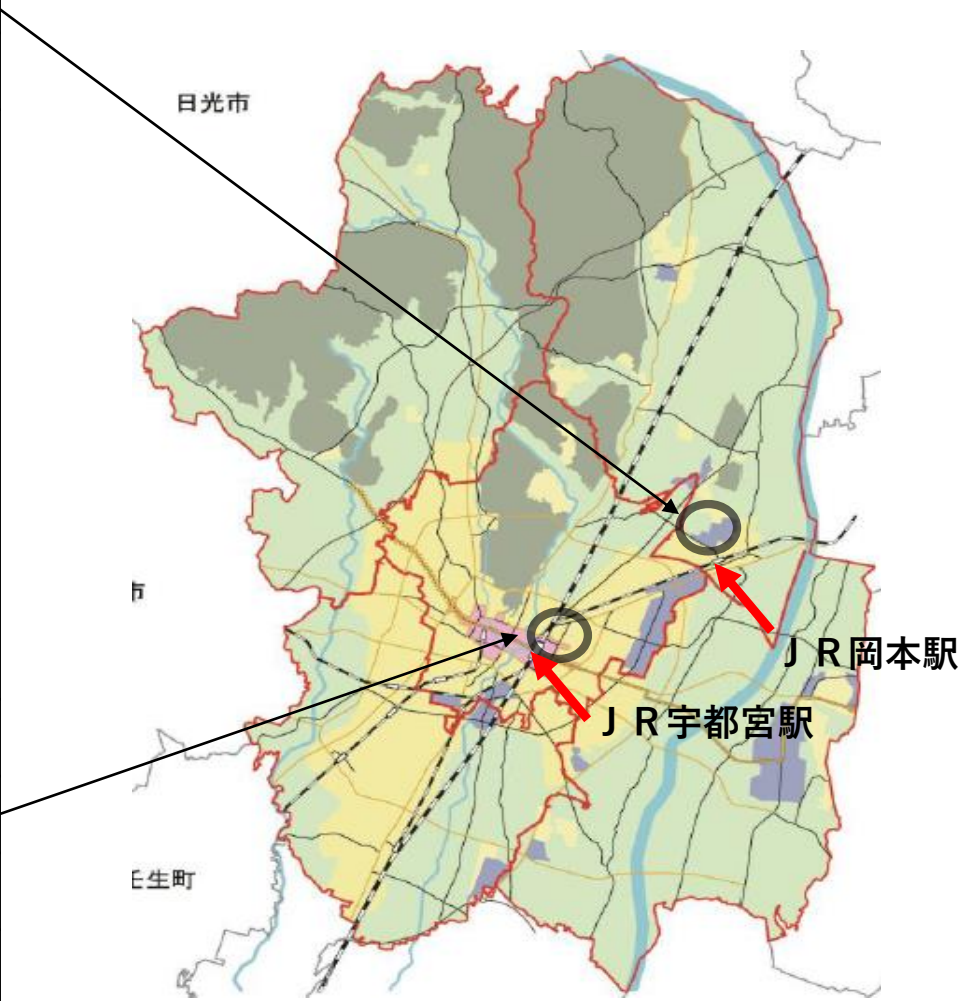
ゾーニング変更の必要性について下記の通り整理

- 1 都市計画マスタープランにおける土地利用に関する地域指定（用途地域・地区計画など）が変更されることで現行の**土地利用に変化が生じる可能性がある場合、ゾーニングを変更する**
- 2 立地適正化計画で定められている**高次都市機能誘導区域が変更された場合**、高次な都市機能が誘導される区域であり、都心の景観へ誘導する必要があるため、**ゾーニングを都心景観ゾーンに変更する**

5 関連計画の変更について  
用途地域の変更・高次都市機能誘導区域の変更

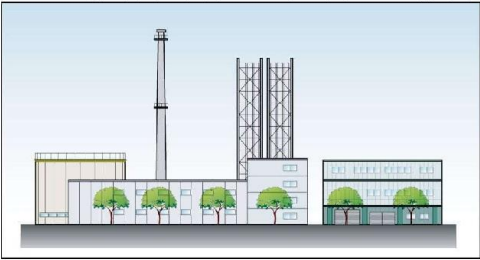
関連計画において以下の変更があるため、景観計画のゾーニングの変更について検討する。

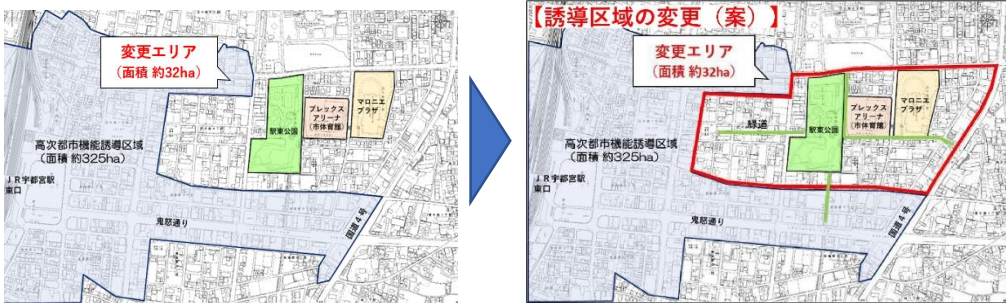
| 用途地域の変更（ゾーニング変更の必要性 1 に該当）    |                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 時期                            | R6.3                                                                                                              |
| 場所                            | JR岡本駅から北西に約1.0kmの区域約15.2ha<br> |
| 変更内容                          | 用途を工業系から住宅系へ変更                                                                                                    |
| 立地適正化計画の変更（ゾーニング変更の必要性 2 に該当） |                                                                                                                   |
| 時期                            | R6.9                                                                                                              |
| 場所                            | JR宇都宮駅東口より東に約1.0kmの約32ha                                                                                          |
| 変更内容                          | 高次都市機能誘導区域を変更                                                                                                     |



|    | 用途地域の変更                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 景観計画の対応                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内容 | <p>用途地域を工業専用地域・第一種住居地域から第二種住居地域へ変更</p> <div> <div> ■ 変更前の用途地域 </div> <div>  </div> <div> <div> ■ 変更後の用途地域 </div> <div>  </div> </div> </div> | <p>工業流通景観ゾーンから住宅地景観ゾーンへ変更</p> <div> <div> ■ 工業流通景観ゾーン </div> <div> ■ 住宅地景観ゾーン </div> <div> ■ 田園集落景観ゾーン </div> <div>  </div> </div> |
| 理由 | <p>周辺住宅と調和を図りつつ、岡本駅周辺の地域拠点としての拠点性向上にも繋がるよう、地域拠点に不足する施設を補完できる複合的な商業施設等の立地を目指し、周辺の土地利用状況、一体性、区域界を原則として地形・地物等とすることなどの観点から、<u>工業専用地域や第1種住居地域も含め、「第2種住居地域」へ変更</u>するもの</p>                                                                                                                                            | <p>工場としての景観を保全していた地区に、新たに商業施設や住宅地が建設される予定であり、変更区域を落ち着いたのある住宅地の景観へ誘導していく必要があるため、<u>工業流通景観ゾーンから住宅地景観ゾーンへ変更</u>する</p>                                                                                                    |
| 備考 | <p>該当地区の地区計画の手引きに住宅地景観ゾーンの色彩に誘導する旨記載。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                       |

6 ゾーニングの変更について  
(1) 用途地域の変更に伴う見直し イ 影響と効果

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 影響 | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・ 色彩景観ガイドラインの望ましい色彩の範囲が変わる</li><li>・ 景観計画に基づく行為の制限（景観形成基準）については、変更無し</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 効果 | <div><div>色彩景観ガイドライン</div><div><ul style="list-style-type: none"><li>・ 基調色は低彩度の色彩を原則とし、外壁は高明度の色彩を使用することで日常生活の場として飽きのこない落ち着いたある色彩景観へ誘導する。</li></ul></div><div><div><div>【工業流通景観ゾーン】</div><div><div><div>基調色<br/>(屋根)</div><div>基調色<br/>(外壁)</div><div>準基調色<br/>(外壁)</div></div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div><div>9<br/>8<br/>7<br/>6<br/>5<br/>4<br/>3<br/>2</div><div>高↑(明度)↓低</div><div><div>N 1 2 3 4 6 8 10 12 14</div><div>低←(彩度)→高</div></div></div></div></div><div><div>【住宅地景観ゾーン】</div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div><div>9<br/>8<br/>7<br/>6<br/>5<br/>4<br/>3<br/>2</div><div>高↑(明度)↓低</div><div><div>N 1 2 3 4 6 8 10 12 14</div><div>低←(彩度)→高</div></div></div></div><div><div>誘導後（調和した建築物・工作物）</div><div></div></div><div><div>誘導後（調和した建築物）</div><div></div></div></div></div></div></div> |

|    | 高次都市機能誘導区域の変更                                                                                                 | 景観計画の対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内容 |                             | <div> <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 住宅地景観ゾーン <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 都心景観ゾーン </div>  |
| 理由 | <p>スポーツまちづくりの進展を踏まえ、駅東公園を中心に周辺の公共施設との相乗効果の発揮や、国道4号など主要な道路や緑道などの自動車・歩行者ネットワークを勘案し、<b>高次都市機能誘導区域を変更</b>するもの</p> | <p>高次な都市機能が誘導される区域となり、質の高い魅力ある都市の景観に誘導するため、変更区域を<b>住宅地景観ゾーンから都心景観ゾーンに変更</b>する</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| 影響                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <div></div> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 色彩景観ガイドラインの望ましい色彩の範囲が変わる</li><li>・ 景観計画に基づく行為の制限（景観形成基準）については、変更無し</li><li>・ 都心部の手引き・景観事前協議制度の対象区域となる</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 効果                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <table><tr><th data-bbox="293 499 1414 578">色彩景観ガイドライン</th><th data-bbox="1414 499 2509 578">対象となる施策</th></tr><tr><td data-bbox="293 578 1414 1399"><div></div><div>・ 高明度の色彩を使用し、アクセント色を効果的に用いることで賑わいのある色彩景観に誘導することができる</div><div><div><div>【住宅地景観ゾーン】</div><div><div><div>基調色<br/>(屋根)</div><div>基調色<br/>(外壁)</div><div>準基調色<br/>(外壁)</div></div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物）</div></div><div><div><div>【都心景観ゾーン】</div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物・広告物）</div></div></div></td><td data-bbox="1414 578 2509 1399"><div></div><div>【都心部の景観形成の手引き】（誘導目標を明確化）</div><div>緑化       ： 敷地面積の10％以上</div><div>街並み     ： 大谷石等の使用の促進</div><div>              低層階の物理的・視覚的透過性の向上</div><div><div>【事前協議制度】</div><div>大規模建築物※等に対し、「事前協議制度」が義務付けられる。</div><div>行為着手の90日前までに申し出が必要。</div><div>※大規模建築物：建築物で高さ10m又は建築面積1,000㎡を超えるもの等</div><div></div><div>より良好な景観形成の推進を図ることができる</div></div></td></tr></table> | 色彩景観ガイドライン | 対象となる施策 | <div></div> <div>・ 高明度の色彩を使用し、アクセント色を効果的に用いることで賑わいのある色彩景観に誘導することができる</div> <div><div><div>【住宅地景観ゾーン】</div><div><div><div>基調色<br/>(屋根)</div><div>基調色<br/>(外壁)</div><div>準基調色<br/>(外壁)</div></div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物）</div></div><div><div><div>【都心景観ゾーン】</div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物・広告物）</div></div></div> | <div></div> <div>【都心部の景観形成の手引き】（誘導目標を明確化）</div> <div>緑化       ： 敷地面積の10％以上</div> <div>街並み     ： 大谷石等の使用の促進</div> <div>              低層階の物理的・視覚的透過性の向上</div> <div><div>【事前協議制度】</div><div>大規模建築物※等に対し、「事前協議制度」が義務付けられる。</div><div>行為着手の90日前までに申し出が必要。</div><div>※大規模建築物：建築物で高さ10m又は建築面積1,000㎡を超えるもの等</div><div></div><div>より良好な景観形成の推進を図ることができる</div></div> |
| 色彩景観ガイドライン                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 対象となる施策                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <div></div> <div>・ 高明度の色彩を使用し、アクセント色を効果的に用いることで賑わいのある色彩景観に誘導することができる</div> <div><div><div>【住宅地景観ゾーン】</div><div><div><div>基調色<br/>(屋根)</div><div>基調色<br/>(外壁)</div><div>準基調色<br/>(外壁)</div></div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物）</div></div><div><div><div>【都心景観ゾーン】</div><div><div><div>GY系<br/>(黄緑系)</div><div>高↑(明度)↓低</div><div>低←(彩度)→高</div></div><div><div>9</div><div>8</div><div>7</div><div>6</div><div>5</div><div>4</div><div>3</div><div>2</div><div>N</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>6</div><div>8</div><div>10</div><div>12</div><div>14</div></div></div></div><div>誘導後（調和した建築物・広告物）</div></div></div> | <div></div> <div>【都心部の景観形成の手引き】（誘導目標を明確化）</div> <div>緑化       ： 敷地面積の10％以上</div> <div>街並み     ： 大谷石等の使用の促進</div> <div>              低層階の物理的・視覚的透過性の向上</div> <div><div>【事前協議制度】</div><div>大規模建築物※等に対し、「事前協議制度」が義務付けられる。</div><div>行為着手の90日前までに申し出が必要。</div><div>※大規模建築物：建築物で高さ10m又は建築面積1,000㎡を超えるもの等</div><div></div><div>より良好な景観形成の推進を図ることができる</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 7 今後のスケジュール

|      |       |                |
|------|-------|----------------|
| 令和6年 | 1月    | 素案の縦覧          |
|      | 2月    | 公聴会            |
| 令和7年 | 1月    | 都市計画審議会, 景観審議会 |
|      | 2月    | 景観計画変更         |
|      | 4月 1日 | 施行             |