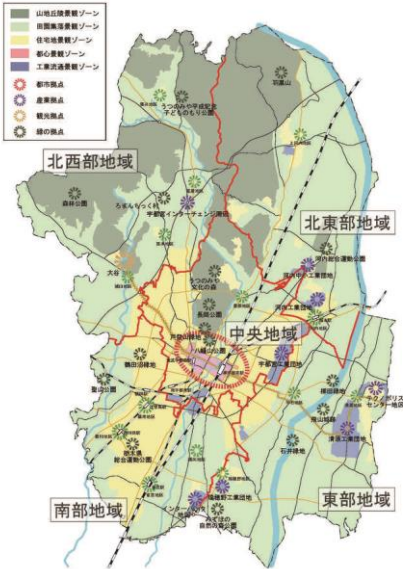


説明資料

景観形成重点地区等（鬼怒通り駅東地区）の指定について

景観形成重点地区等の概要

景観計画 (全市域)



一体的な運用

景観条例

屋外広告物
条例

景観形成の方針やルール（デザイン，色彩，緑化など） を定め，重点的に景観づくりを進める地区指定制度

景観形成重点地区

本市の特徴を有し，
本市の顔として
ふさわしい地区

- ・ 宇都宮駅東口地区（H20） ・ 白沢地区（H24）
- ・ 大通り地区（H25） ・ 雀宮駅周辺地区（H26）
- ・ 岡本駅周辺地区（H29） ・ 大谷地区（R3）

景観形成推進地区

地域の住民自ら
積極的に景観づくりに
取り組む地区

中里原地区（H22）

景観形成重点地区等の特徴

- ① 全ての建築物等が届出対象となることで，きめ細かな景観形成を図れる
- ② 不適合に対しては，景観審議会の意見を聴き，変更命令等を行うことができる。さらに，変更命令等に従わない場合には，罰則を適用することができるため，景観形成のルールと担保性が高まる。
- ③ 景観計画に適合する修景工事に対する助成制度※がある ※ 上限額等あり

広告物景観形成地区： 屋外広告物を対象に地区独自の基準（色彩・面積・高さなどのルール）を定め，景観形成を図る地区指定制度

- 1 背景
- 2 経過
- 3 地区指定の目的と想定される効果
- 4 景観形成重点地区等（鬼怒通り駅東地区）の指定について
 - (1) 景観形成の基本的な考え方
 - (2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）
- 5 今後のスケジュール

(1) 「LRT沿線の景観形成方針」（市）

- ・ ライトライン沿線の景観形成の基本的な考え方や景観の特性等により設定した6つの区間ごとの方針などを示す「LRT沿線の景観形成方針」を策定（令和2年3月）。

駅周辺区間（JR宇都宮駅東口～国道4号）

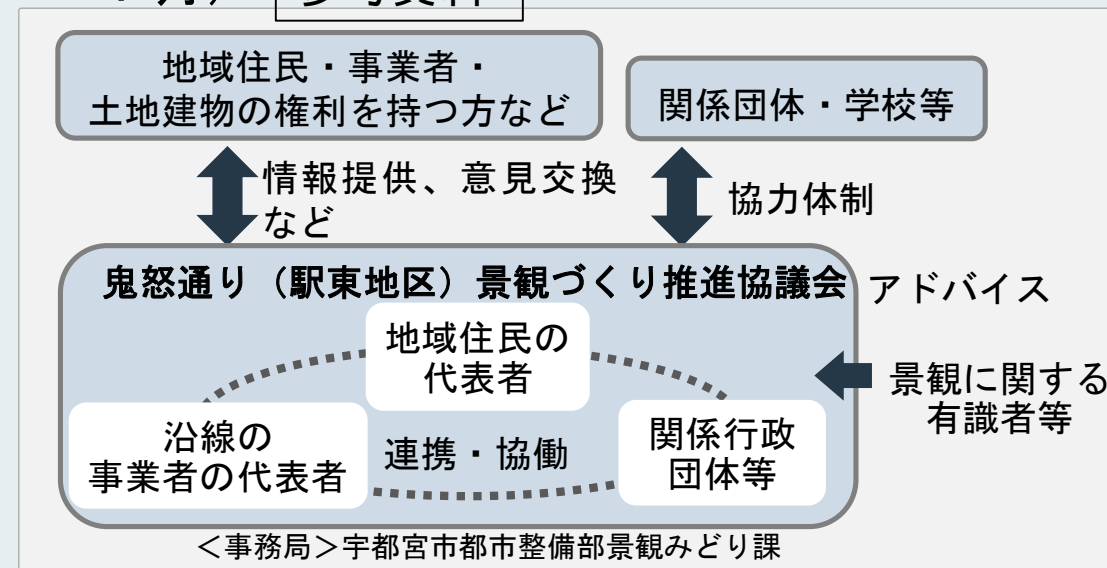
景観形成の方針	中高層建築物群が集積する賑わいと風格を感じる沿線景観の形成
取組の方向性	・ 魅力と風格のある駅前空間との連続性に配慮した景観の形成 ・ LRT車両とその背景の街並みが一体となって、調和や賑わいが感じられる沿線景観の形成



(2) 「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり指針」（景観づくり推進協議会）

- ・ 鬼怒通り沿道の魅力をさらに高めるため、住民や沿線事業者、行政機関で構成した「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり推進協議会」を設立（令和5年1月）。
- ・ 景観づくり活動の実践のほか、景観づくりの目標や方針等をまとめた「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり指針」を策定（令和6年7月）

参考資料



2 経過

- | | | | |
|----|----|------|-------------------------------|
| 令和 | 2年 | 3月 | 「LRT沿線の景観形成方針」策定 |
| | | 11月～ | LRT沿線駅周辺区間景観づくりワークショップ（計3回） |
| 令和 | 3年 | 2月 | 鬼怒通りの沿線事業者向けアンケート調査 |
| | | | ・ 景観の現状について |
| | | | ・ 景観づくりのアイデアについて |
| 令和 | 5年 | 1月～ | 鬼怒通り（駅東地区）景観づくり推進協議会（計8回） |
| | | | ・ 景観づくり指針の策定について |
| | | | ・ 景観づくり活動について |
| | | | ・ 景観形成重点地区等指定に係る景観形成基準等について |
| 令和 | 6年 | 3月 | 景観づくり指針についての意見交換会（地域住民，権利者向け） |
| | | 7月 | 「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり指針」策定 |

3 地区指定の目的と想定される効果

○ 地区指定の目的

宇都宮市景観計画に基づく「景観形成重点地区」及び宇都宮市屋外広告物条例に基づく「広告物景観形成地区」に指定することで、本市の顔となる通りとしての風格を持ち、賑わいや潤いを感じさせる景観を保全・創出していく。

○ 想定される効果

本市の玄関口であり、先行して景観形成重点地区に指定したＪＲ宇都宮駅東口地区からの連続性に配慮した景観形成が図られる。

また、建築物・工作物や屋外広告物をきめ細かく誘導することにより、調和や賑わいが感じられるライトライン沿線のまちなみが保全・創出される。

- ⇒ ・ **NCCの基軸となるライトラインと沿線の街並みが調和し、本市の新たな魅力が感じられる景観が形成されることで来街者の増加などによる賑わいが創出され、地域経済活動の活性化につながる。**
- ・ **地域住民などが主体性を持ち積極的に景観づくり活動を行うことで、地域の愛着の増進や景観に対する意識向上が図られ、良好な街並みの保全・創出につながる。**

良好な景観の保全・創出



景観形成重点地区指定

規制・誘導

助成制度

※宇都宮市魅力ある
都市景観づくり整備費補助金

景観づくり活動

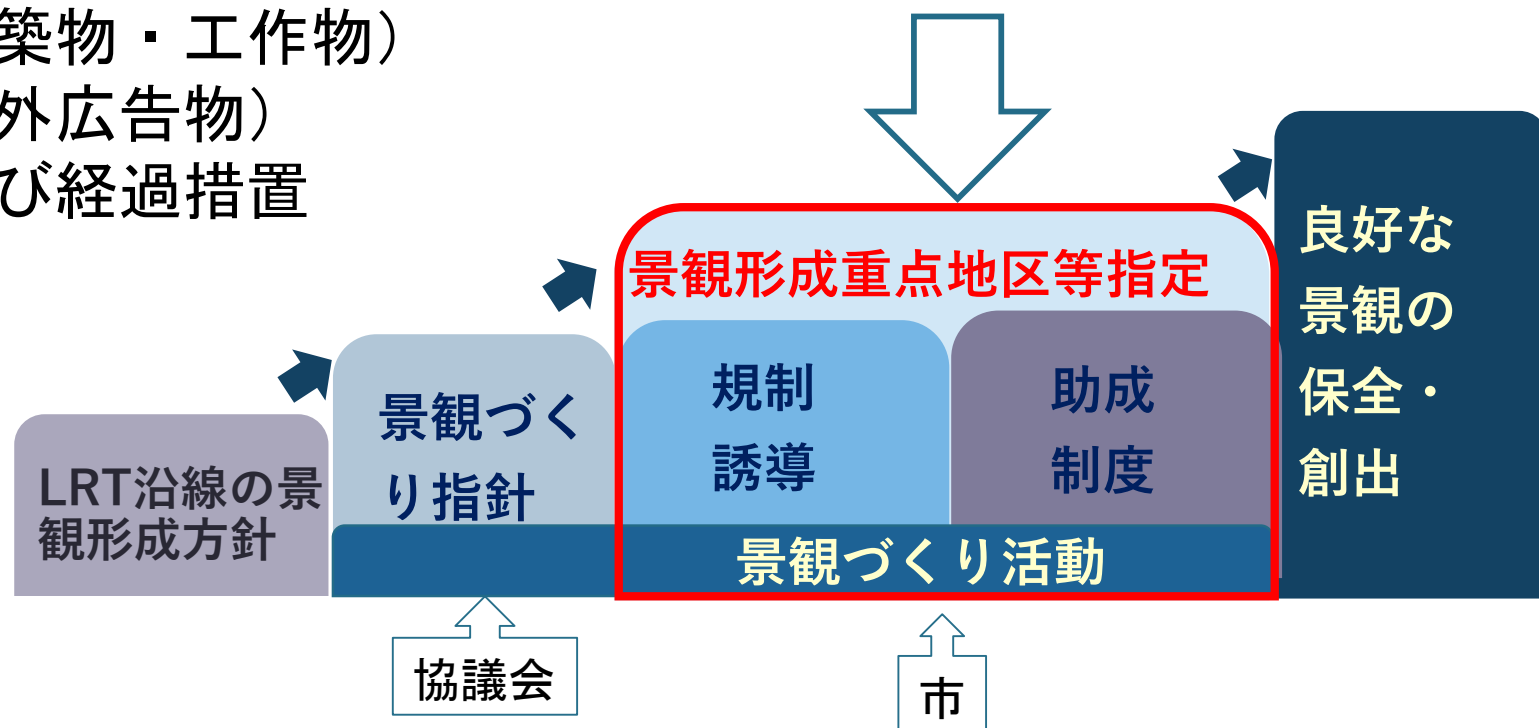
景観づくり指針

LRT沿線の 景観形成方針

4 景観形成重点地区等（鬼怒通り駅東地区）の指定について

- (1) 景観形成の基本的な考え方
- (2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）

- ① 位置及び区域
- ② 景観形成の目標，基本方針
- ③ 行為の制限
 - ア 景観形成基準（建築物・工作物）
 - イ 景観形成基準（屋外広告物）
 - ウ 届出等対象行為及び経過措置



(1) 景観形成の基本的な考え方

地域住民や沿線の事業者・行政機関で構成した「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり推進協議会」で策定した「鬼怒通り（駅東地区）景観づくり指針」の内容を踏まえた計画とする。

(2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）

① 位置及び区域

ライトラインの利用者や鬼怒通りを歩く人の視線に配慮した建築物等を対象とする。

→ 鬼怒通りに面する建築物は、南北とも平行に通っている道路までを1宅地としているものが多いことから、南北ともに1街区※を対象区域とする。

※街区：道路等に囲まれた一区画

景観形成重点地区（宇都宮駅東口地区）の東端から国道4号（峰交差点）までの約1kmの区間の鬼怒通りに接する南北1街区分の沿道（東宿郷1～6丁目の各一部）



4 景観形成重点地区等の指定について

(2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）

② 景観形成の目標と基本方針

景観形成の目標

宇都宮の顔となる通りとしての風格を持ち、
昼も夜も楽しめる景観の形成

景観形成の基本方針

- 1 宇都宮の顔となる景観の形成
- 2 乗って歩いて楽しい景観の形成
- 3 昼夜それぞれの魅力が感じられる景観の形成
- 4 沿道の環境に応じた景観の形成

4 景観形成重点地区等の指定について

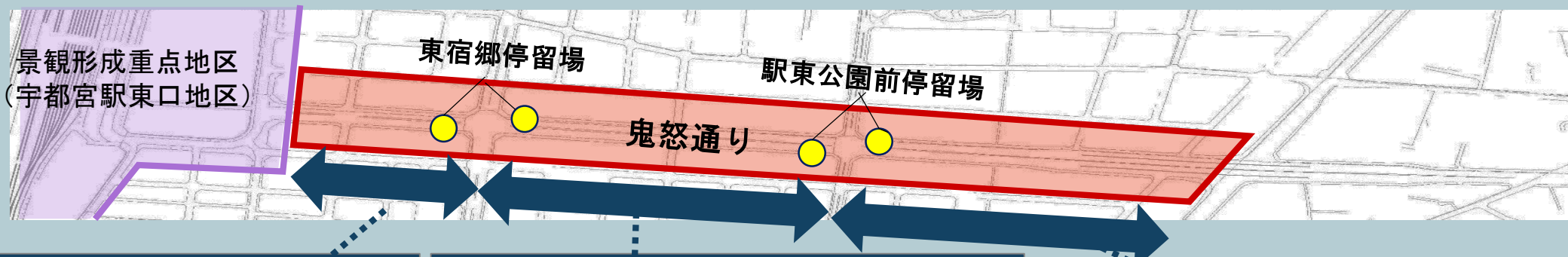
(2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）

③ 行為の制限

【特徴】

[建築物・工作物／屋外広告物 共通]

- ・ 建築物の用途やまちなみの特徴に応じて鬼怒通りを3つの区間に分け個別の基準を設ける。



西ゾーン
景観形成重点地区（宇都宮駅東口地区）東端～東宿郷停留場

- ・ 宿泊系・商業系施設
- ・ 低層と中高層の建築物

中央ゾーン
東宿郷停留場～駅前公園前停留場

- ・ 低層は商業系，中高層は業務系施設
- ・ 中高層の建築物

東ゾーン
駅前公園前停留場～国道4号

- ・ 商業・業務系や住宅系の施設
- ・ 低層～中高層の建築物

「賑わい」の誘導

「落ち着き」の誘導

4 景観形成重点地区等の指定について

(2) 景観形成重点地区・広告物景観形成地区の指定（素案）

③ 行為の制限

【特徴】

[建築物・工作物]

- ・ 鬼怒通り沿いの中高層建築物に壁面位置の基準を設け，ライトライン沿線としての秩序あるまちなみを保全・創出する。
- ・ 建築物の1階部分の配置や形態，緑化率等に独自基準を設け，ライトライン利用者や歩行者がまちの賑わいやうるおいを感じられる景観を創出する。

[屋外広告物]

- ・ 屋上広告物や中高層階への壁面広告物に表示等の基準を設け，秩序あるまちなみを形成する。

4 景観形成重点地区等の指定について

(2) ③ 行為の制限

ア 景観形成基準（建築物・工作物）

※◎は義務付，○は努力義務

区間共通

○中高層階の壁面位置を
周りの壁面位置と揃える



◎屋根・外壁は圧迫感を与え
ないよう配慮した色彩基準



秩序と風格ある
景観の形成

○鬼怒通りに面する壁面の後退，オー
プンスペース等快適な空間の創出

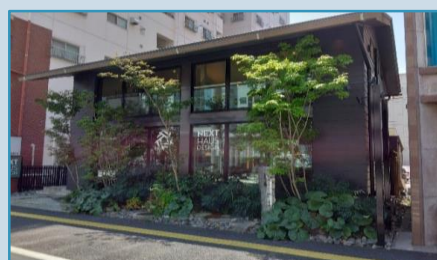


にぎわいや
うるおいの形成

◎地場産材・自然素材を使用



◎【独自】敷地内の緑化面積は10%以上

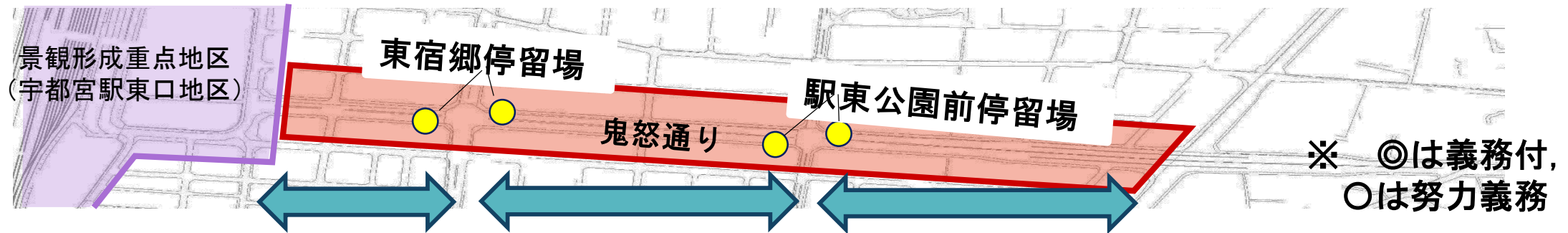


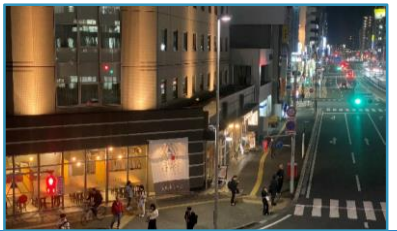
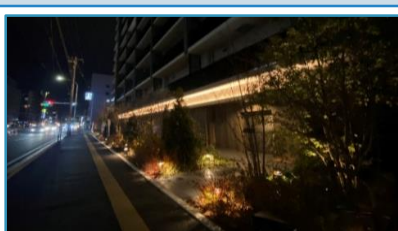
◎平面駐車場の修景



4 景観形成重点地区等の指定について

(2) ③ ア 景観形成基準（建築物・工作物）



西ゾーン		中央ゾーン	東ゾーン
区 間 別	○【独自】 玄関口にふさわしい街並みの形成を目指す駅東口と連続した景観形成 		
	○低層階が商業店舗の場合はガラス張りなど開放的な造り 	通りの特徴に応じた景観の形成	○落ち着いた雰囲気 
	○【独自】 賑わいの夜間景観  		○【独自】 落ち着いた夜間景観 

【参考】 他の景観形成重点地区等との比較

基準（素案）

他の景観形成重点地区等

壁面位置

鬼怒通りに面する中高層は
周辺と揃える

屋根・外 壁の色彩

高明度・低彩度

建物の 低層部

- ・（商業店舗の場合）ショーウィンドウ、
ガラス張りなど開放的なづくり
- ・シースルーシャッター
- ・壁面後退等快適な空間の創出

緑化

敷地内 10%以上

駐車場

- ・平面駐車場を届出対象行為
- ・植栽等による修景

照明

- ・駅東口～駅東公園：賑わい
- ・駅東公園～4号：落ちつき

「都心部の景観 形成の手引き」 （R5策定）

屋根：低彩度
外壁：高明度・
低彩度

- ・ガラス張り等
- ・壁面後退

10%以上

大通り地区 （H23指定）

大通りに面する
中高層階は周辺
と調和に努める

屋根：低彩度
外壁：高明度・
低彩度

- ・ガラス張り等開放
的なづくり
- ・シースルーシャッター
- ・大谷石の使用

具体的な
数値基準なし

大通りに面す
る部分の緑化

夜間景観に配慮
した照明（バン
パは賑わい）

駅東口地区 （H20指定）

高明度・
低彩度

- ・壁面後退（※地区
計画で義務付）
- ・ショーウィンドウ

具体的な
数値基準なし

駅前広場通りに
面して出入口を
設置しない

賑わいと風格
ある夜間景観

白沢地区 （H24指定）

屋根：低彩度・低
明度／外壁：Y R,
Y, R, N系のみ

具体的な
数値基準なし

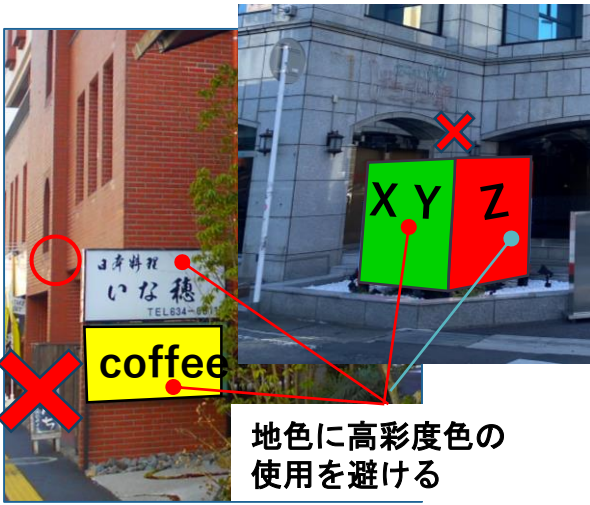
柔らかな光源、
情緒ある夜間
景観

4 景観形成重点地区等の指定について

(2) ③ 行為の制限

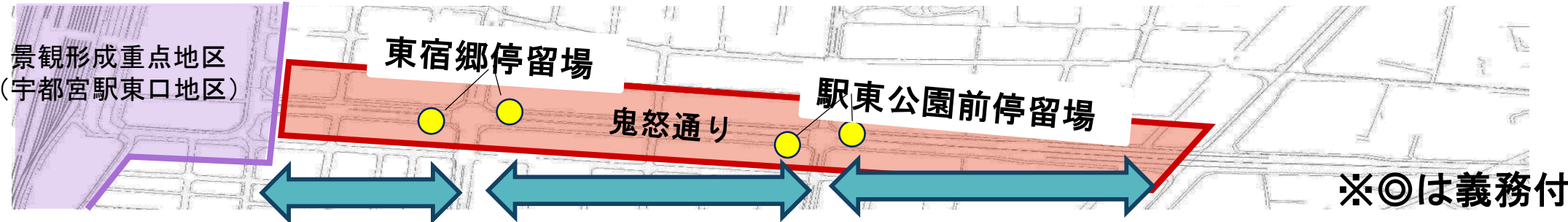
イ 景観形成基準（屋外広告物）

※◎は義務付

共通	◎地色の色彩基準  地色に高彩度色の使用を避ける	◎屋上広告物の制限  表示項目等の制限	◎壁面広告物の制限  表示項目等の制限	◎独立広告物の制限  表示項目等の制限

4 景観形成重点地区等の指定について

(2) ③ イ 景観形成基準（屋外広告物）



	西ゾーン	中央ゾーン	東ゾーン
区間別	◎袖看板の制限   3階以上の表示項目の制限		◎袖看板の制限  道路突き出し不可
	◎広告物の照明の制限  過度な点滅 		◎広告物の照明の光量や映像装置の制限  点滅、動光、映像装置×

【参考】 現行基準及び他の景観形成重点地区との比較

基準（素案）

他の重点地区

現行の基準（第3種許可地域）

下地の色彩	高彩度を避ける	大通り 駅東 同範囲の色彩制限	表示面の色彩が、建築物及び周囲の街並みと不調和でないこと
照明	過度な点滅禁止 映像装置等禁止	大通り 駅東 過度点滅 × 映像装置 ×	道路交通の安全を阻害する恐れがないこと
屋上 広告物	現行基準＋ ・表示内容が文字記号 ・地色の色彩制限	大通り 駅東 同基準 表示×（東部のみ箱文可）	板状→50㎡以内／面，100㎡以内／基 塔状→50㎡以内／面，200㎡以内／基
独立 広告物	現行基準＋ ・高さ6m以下（集合看板は10m） ・敷地内合計20㎡以内	大通り 駅東 （地区独自の基準なし） 同基準	板状→40㎡以内／面，80㎡以内／基 塔状→40㎡以内／面，160㎡以内／基 高さ15m以下
袖看板	現行基準＋ 3階以上は表示項目制限 5㎡／面，計10㎡以内 出幅：建築壁面から2m以内，道路×	大通り 駅東 3階以上は表示項目制限 高さ：軒高さ以下 出幅：1.5m，道路×	10㎡以内／面，合計20㎡以内 出幅：建築壁面から2m以内，道路から1m以内 高さ：地上から4.5m以上（歩道上は2.5m以上）
壁面 広告物	現行基準＋ ・箱文字で壁面との調和に配慮 ・3階以上は表示項目制限	大通り， 駅東 ・3階以上は文字記号 同基準	50㎡以内／基，1壁面1/3以内 窓・開口部をふさがない

4 景観形成重点地区等の指定について

(2) ③ 行為の制限

ウ 届出等対象行為及び経過措置

[建築物・工作物]

対象行為	届出対象
建築物の新築，増築，改築若しくは移転	すべて（建築確認が必要なもの）
工作物の新設，増築，改築若しくは移転	すべて（建築確認が必要なもの）
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各立面において1/2（50%）を超えるもの
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
平面駐車場の新設	すべて

景観形成重点地区指定の時点で，すでに建設されている建築物・工作物については，次の更新時（建築物・工作物の建替え・修繕，色の塗替えなど）に届出対象となり，景観形成基準が適用される。

[屋外広告物]

対象行為	許可申請対象
屋外広告物の設置・表示	すべて （自家用広告物が敷地内の表示面積の合計が5㎡を超えるもの）

広告物景観形成地区指定の時点で，許可を受けて掲出されている屋外広告物については，変更や改造をするときまでは引き続き表示しておくことができる。

5 今後のスケジュール

令和6年	1月	権利者説明会
		素案の縦覧
	12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，景観形成重点地区指定
	3月	宇都宮市景観条例改正
		宇都宮市屋外広告物条例施行規則改正
		広告物景観形成地区指定
	4月 1日	施行