

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くにあたり、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つた場合に、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つた場合に、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）

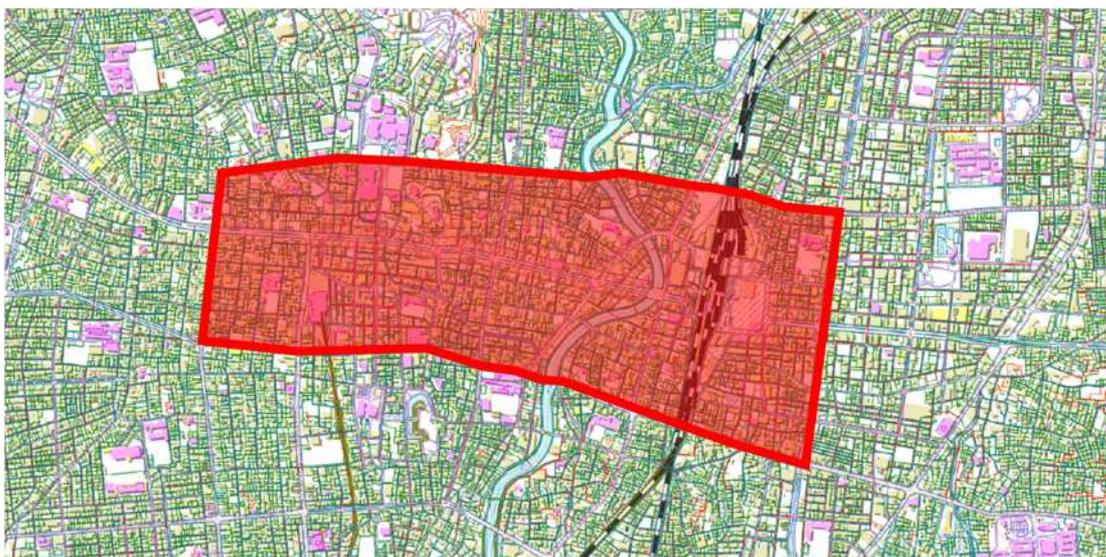
適用日：令和6年10月1日以降に行為に着手するもの（予定）

(8) 事前協議制度の流れ

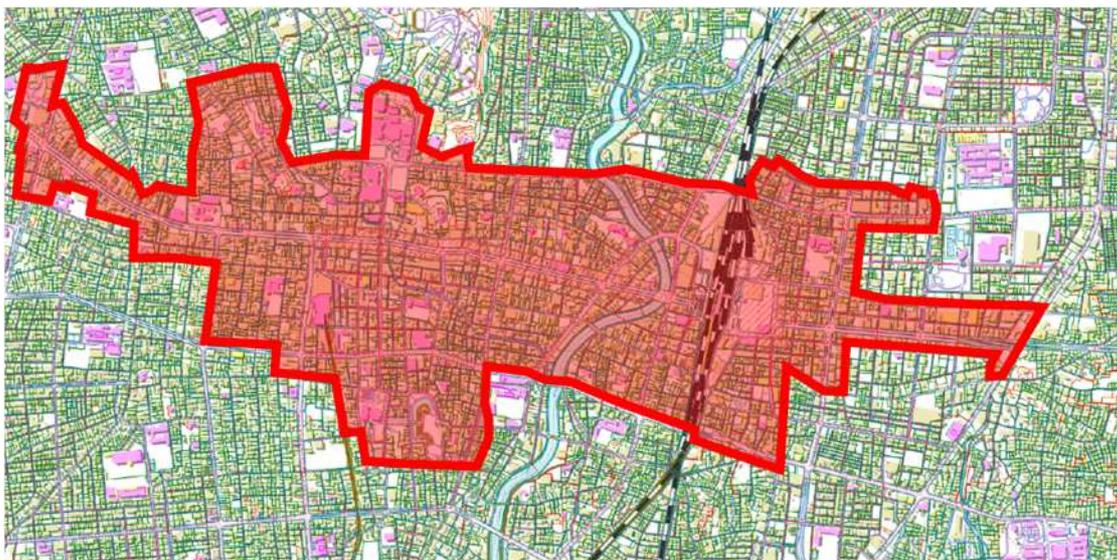
（仮称）事前協議制度フロー図

・ ・ 参考資料 2

【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、J R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

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】

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	
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, クラッシュ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】

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	
	⑤	広告塔，広告板等	
	⑥	鉄筋コンクリート柱，鉄柱，木柱等	高さ15mを超えるもの
	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	
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ます。