

宇都宮市景観事前協議制度

宇都宮市景観事前協議制度について

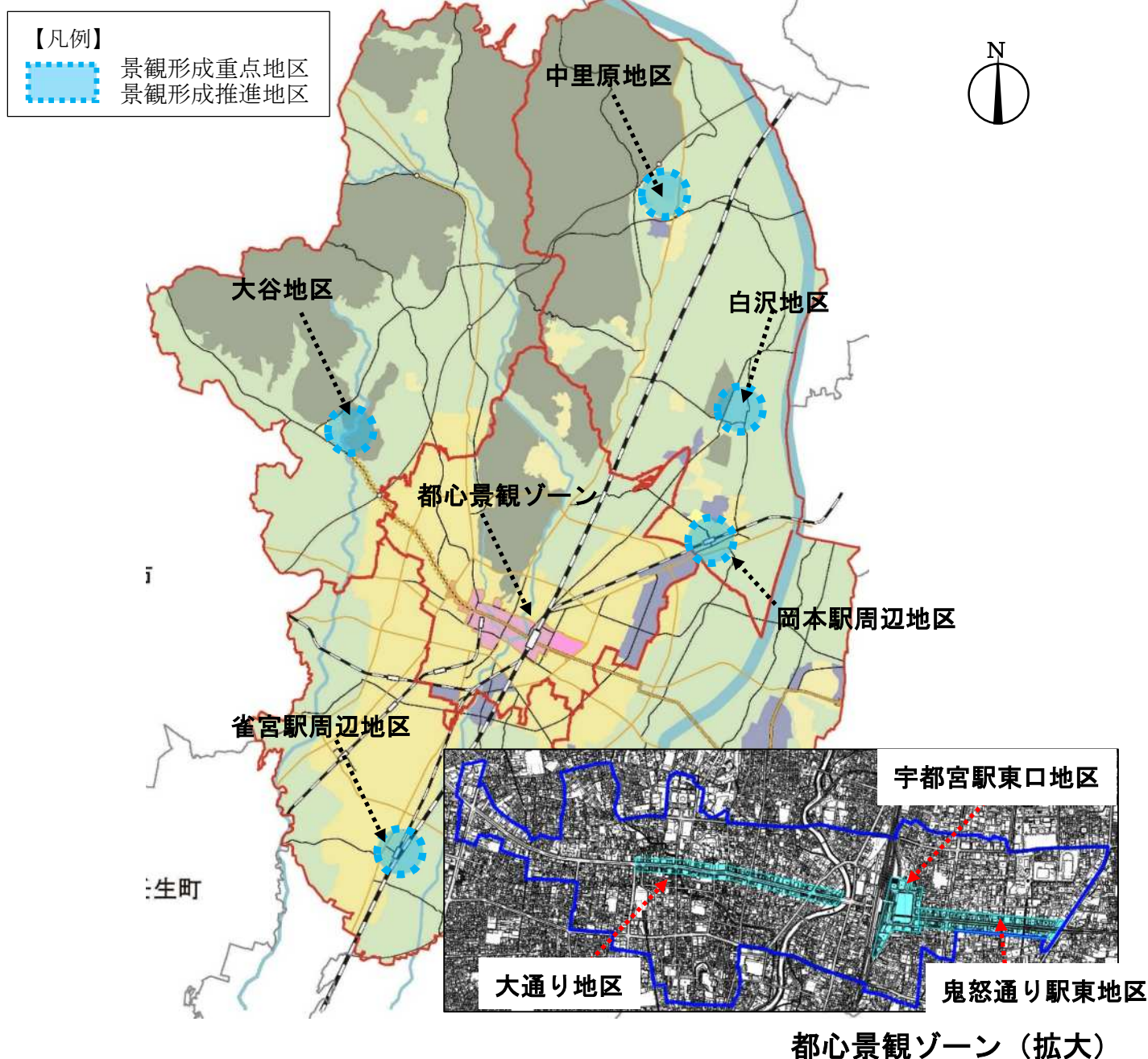
宇都宮市では、より景観に配慮した建物などへの誘導が行えるよう、建築計画などに反映できる早期の段階から、建主等と積極的に協議・調整を行う、宇都宮市景観事前協議制度を創設し、令和6年7月1日から運用が始まります。

1 制度の概要

景観事前協議制度は、良好な景観形成を一層推進するため、景観法の届出に先立ち宇都宮市と協議を行う制度です。対象区域は、**景観形成重点地区、景観形成推進地区及び都心景観ゾーン**になります。

対象規模のうち、周辺の景観に著しく影響を及ぼす大規模建築物等については、景観審議会の専門部会の意見を聴き、要請書を作成・通知しますので、建主や事業者などは計画への反映を検討し、回答が必要になります。

【対象区域位置図】詳細は、7ページ以降を参照ください。



2 対象行為，対象規模

対象行為，対象規模については，対象区域により異なりますのでご注意ください。

対象区域	対象行為	対象規模
(1) 景観形成重点地区及び景観形成推進地区	①建築物の新築，増築，改築若しくは移転	建築確認が必要なもの
	②工作物の新設，増築，改築若しくは移転	建築確認が必要なもの
	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2分の1（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
	⑤平面駐車場（大通り地区，鬼怒通り駅東地区のみ）	すべて

対象区域	対象行為	対象規模
(2) 都心景観ゾーン	①建築物の新築，増築，改築若しくは移転	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	さく，塀，擁壁等で高さ5mを超えるもの，煙突，排気塔等で高さ10mを超えるものなど
	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2分の1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

表1 工作物の対象行為

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	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	

注意：屋外広告物については，宇都宮市屋外広告物条例の許可を受ける場合，景観法の届出の対象外となりますが，景観事前協議制度においては，周辺の景観との調和の観点から協議の対象となりますのでご注意ください。

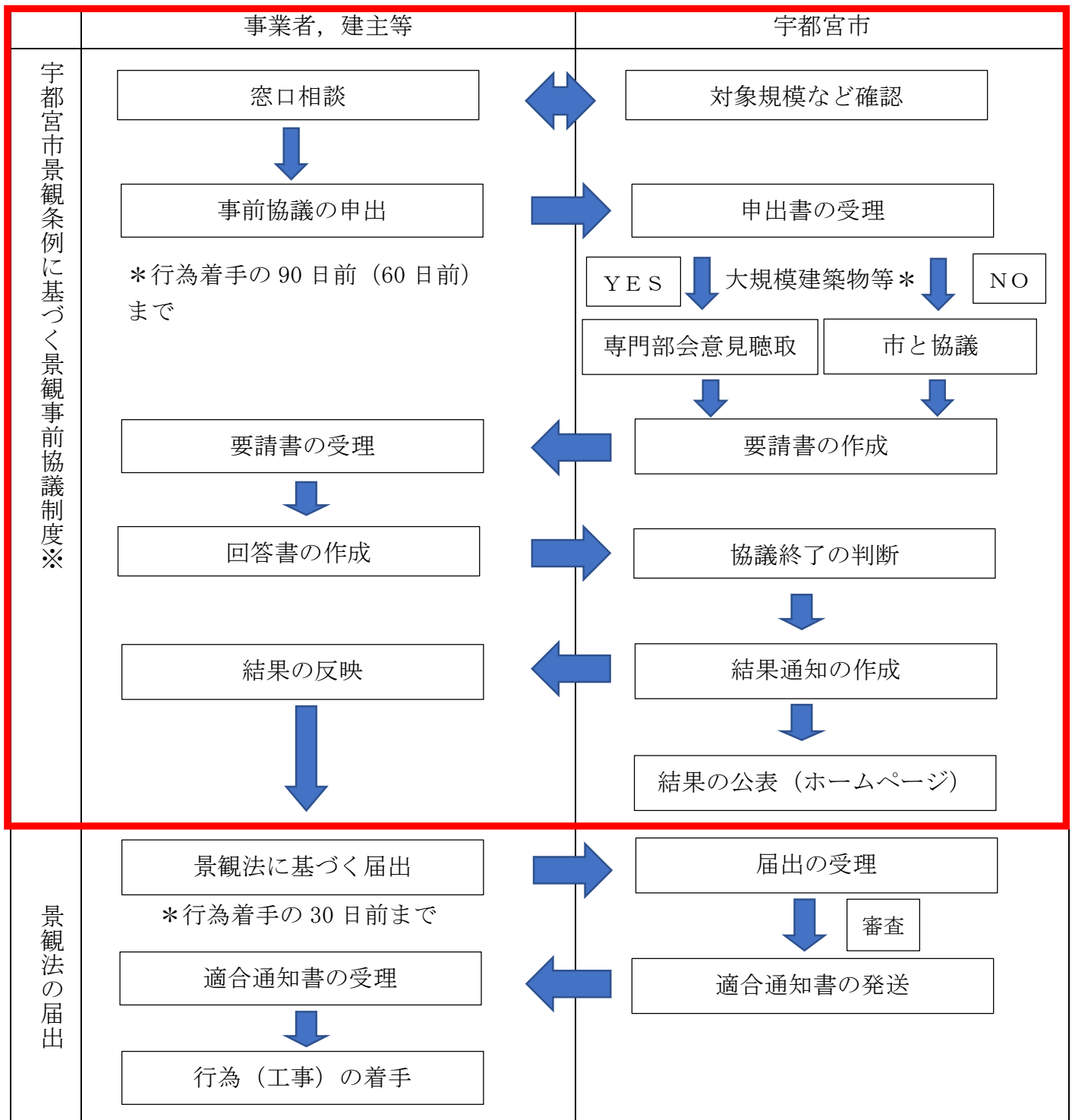
3 景観事前協議の流れ

景観形成重点地区、景観形成推進地区及び都心景観ゾーンにおいて、景観法第16条第1項の規定による届出又は同条第5項の規定による通知を要する行為をする者は、当該行為に係る計画について、あらかじめ、市長との事前協議が必要となります。

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日前までに申出が必要になります。大規模建築物等に該当する場合、専門部会に意見を聴き、要請書を送付いたします。

協議結果を計画に反映するため、出来るだけ早く協議を始めてください。

【フロー図】



※ 太枠内を景観事前協議として、宇都宮市景観条例により制度化しています。

* 大規模建築物等の詳細は、4ページを参照ください。

4 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。

5. 必要な手続き

(1) 事前協議の申出

事前協議（変更）申出書（様式第15号）に必要書類を添付し、申出を行ってください。申出時には、2部提出ください。また、景観審議会専門部会の対象となる大規模建築物等については、会議開催の2週間前までに5部提出してください。

【申出時の必要書類】

行為の種類	時期など	提出物	部数
建築物の建築等及び 工作物の建設等	申出時	申出書、位置図、カラー 現況写真、配置図、立面 図、植栽配置図、外構 図、主要部分の断面図、 平面図、計画地周辺調査 報告書、完成予想図	2部
	専門部会が必要な場合	上記の図書	5部（会議の2 週間前までに）
開発行為	申出時	申出書、位置図、カラー 現況写真、現況図、計画 図、主要部分の断面図、 平面図、計画地周辺調査 報告書、完成予想図	2部
	専門部会が必要な場合	上記の図書	5部（会議の2 週間前までに）

(2) 事前協議の方法

① 市との協議

提出いただいた内容を確認し、より景観に配慮した建築物になるよう協議を行います。

【専門部会の意見聴取】

周辺の景観に著しく影響を及ぼす大規模建築物等については、景観審議会の専門部会で、建築、都市計画、景観、ランドスケープなどの専門的な知識を有する有識者の意見を聴き、その意見を踏まえた協議を行います。

※ 専門部会は原則、非公開です。

② 要請書の送付（市→建主など）

市及び専門部会の意見を踏まえ、市の意見を取りまとめた「事前協議対象行為に関する要請書（様式第17号）」を作成し、建主などに送付します。

③ 回答書の提出（建主など→市）

建主などは、要請書に対する考え方について、事前協議対象行為に関する回答書（様式第18号）により回答し、回答内容を補足するための資料を添えて市に提出します。

④ 再協議

回答書の提出後に協議が調わないと市長が認めたときは、再度、専門部会に意見を聴く場合があります。

(3) 協議の終了の判断

協議が調った場合又は、協議が調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、協議を終了します。

(4) 協議終了後の対応

協議終了後は、以下のとおり対応します。

①協議結果の通知

市は、建主などに、事前協議結果通知書（様式第21号）により協議結果を通知します。

②協議結果の公表

市は、景観事前協議の協議内容（行為の概要、完成予想図、協議結果等）をホームページにより公表します。

(5) 協議終了後の手続き

①協議内容の変更

協議終了後に協議に係る事項を変更しようとする場合は、あらかじめ変更の協議をする必要があります。

②景観法に基づく届出等

協議終了後は、協議結果の通知後に、行為着手の30日前までに景観法に基づく届出や通知を行います。

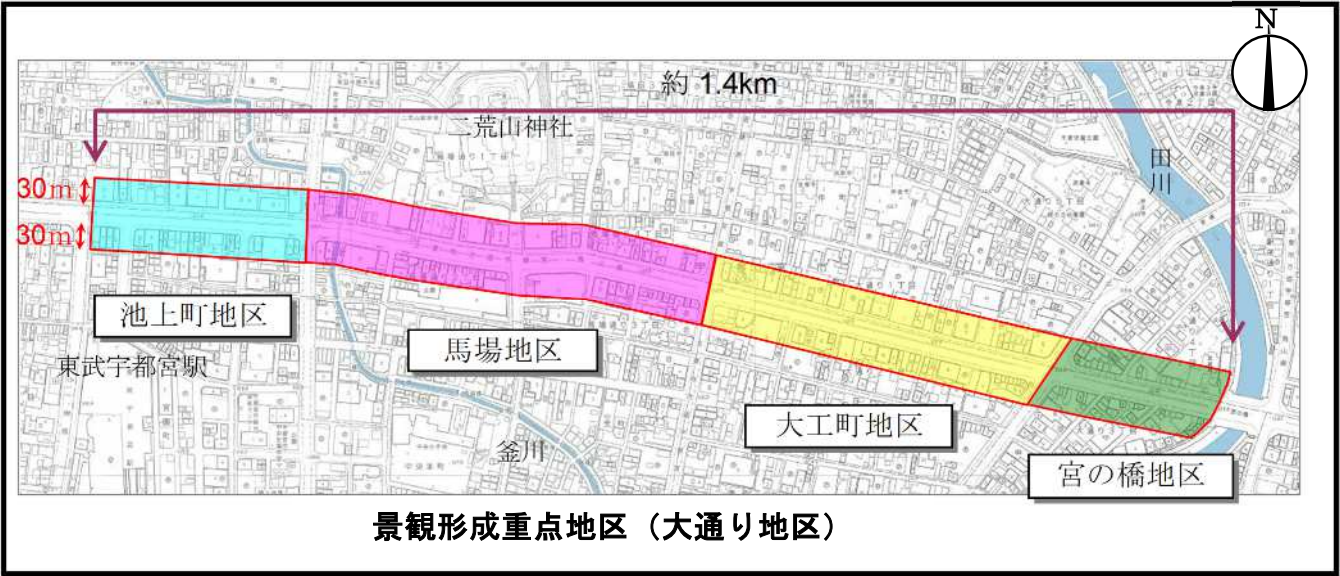
(6) 協議に係る勧告など

以下の場合に、宇都宮市景観条例に基づき勧告及び公表を行う場合があります。

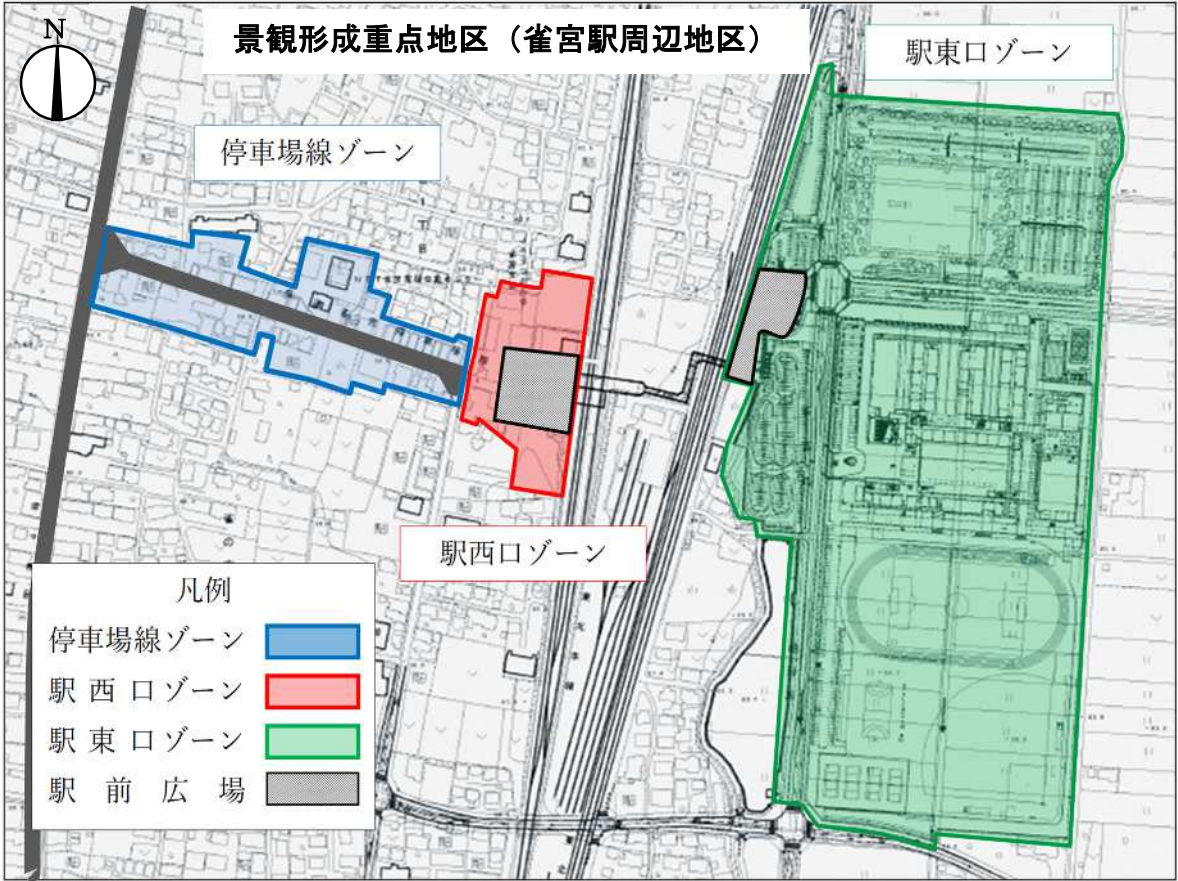
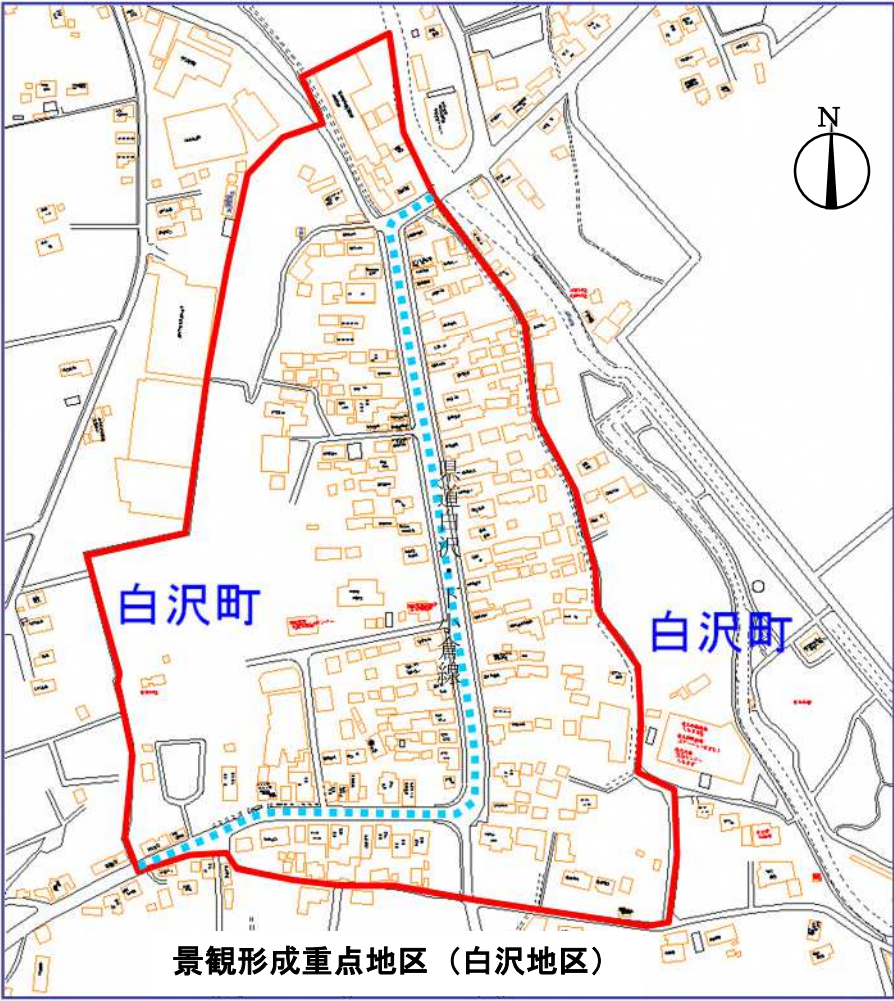
- ・事前協議をせず、又は虚偽の内容に基づいて協議をしたとき
- ・変更に係る事前協議をせず、又は虚偽の内容に基づいて協議をしたとき
- ・事前協議が終了していない場合において、景観法の届出や通知を行ったとき
- ・事前協議が終了していない場合において、景観法の届出や通知を行わず、行為に着手したとき

なお、相当の理由がなく勧告に従わなかった場合については、公表することができる。

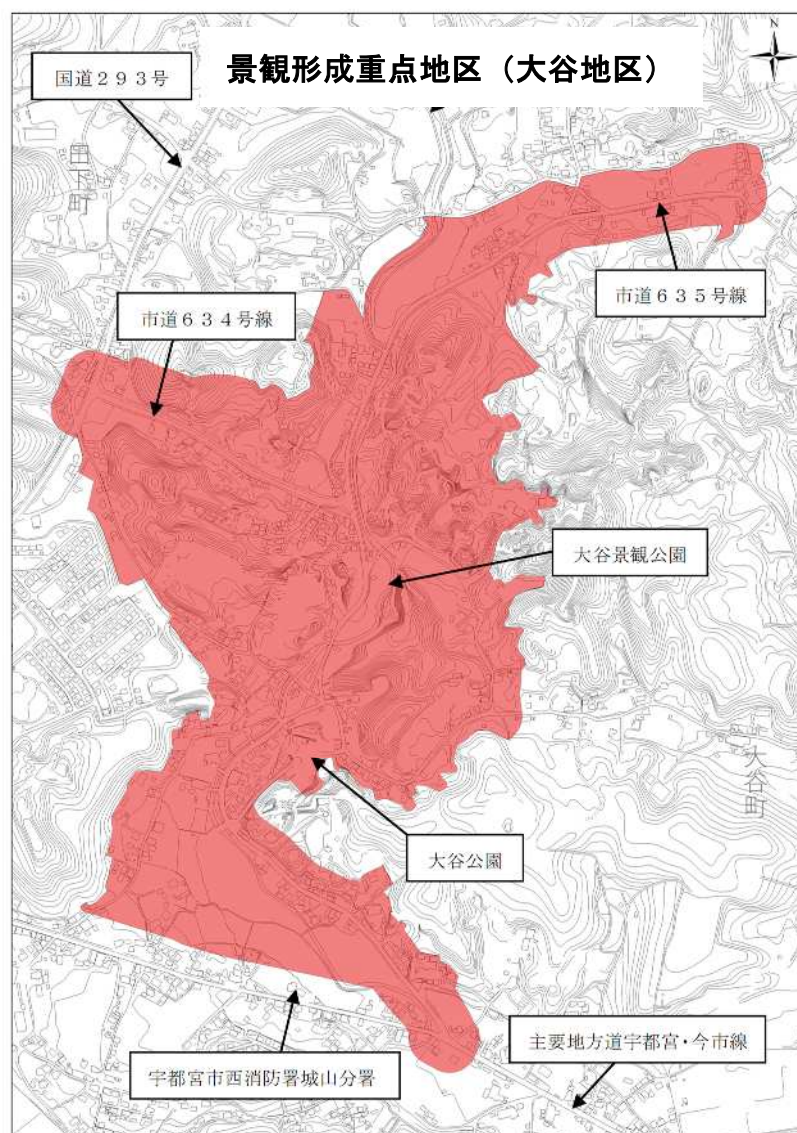
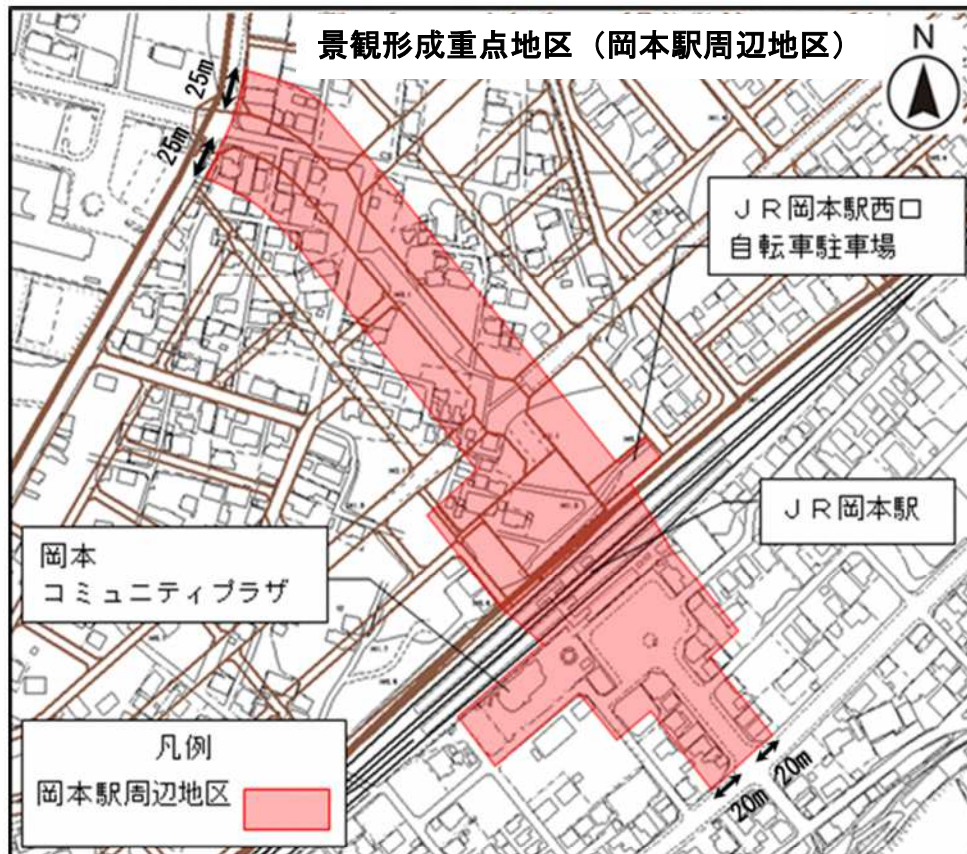
6 景観事前協議の対象区域詳細



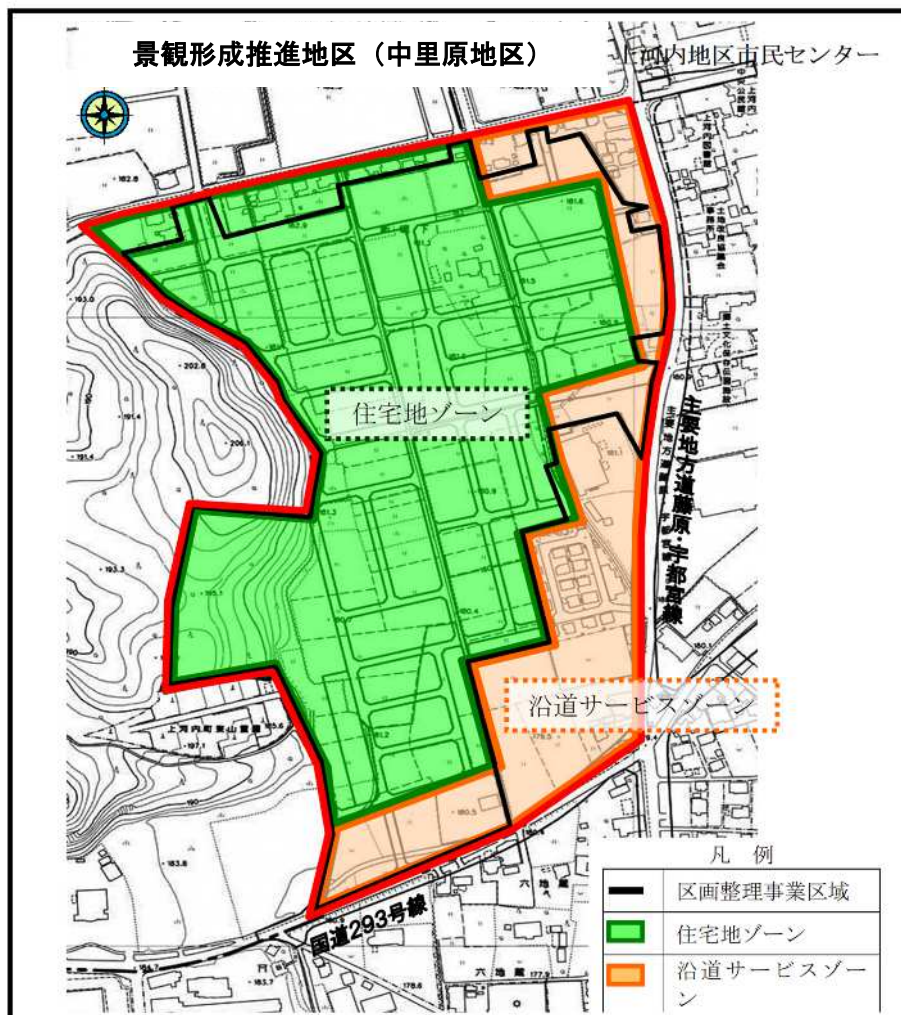
6 景観事前協議の対象区域詳細



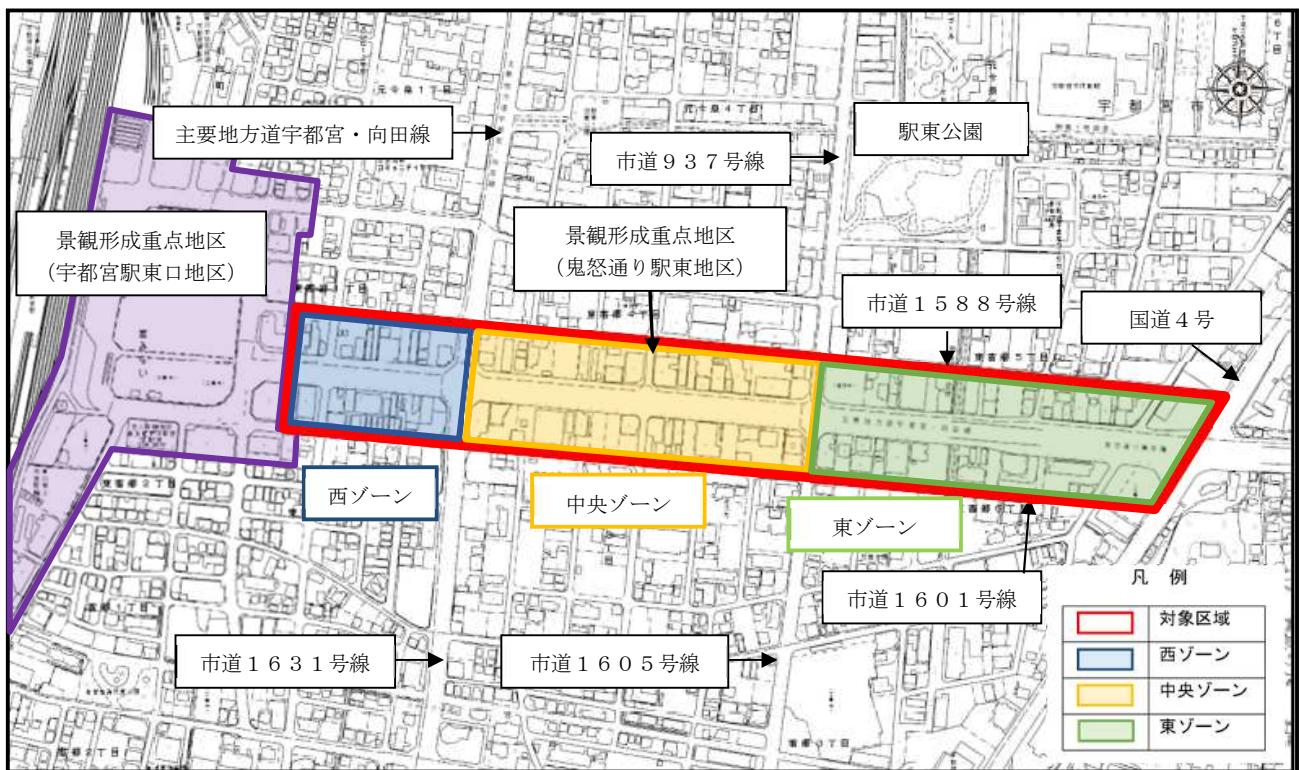
6 景観事前協議の対象区域詳細



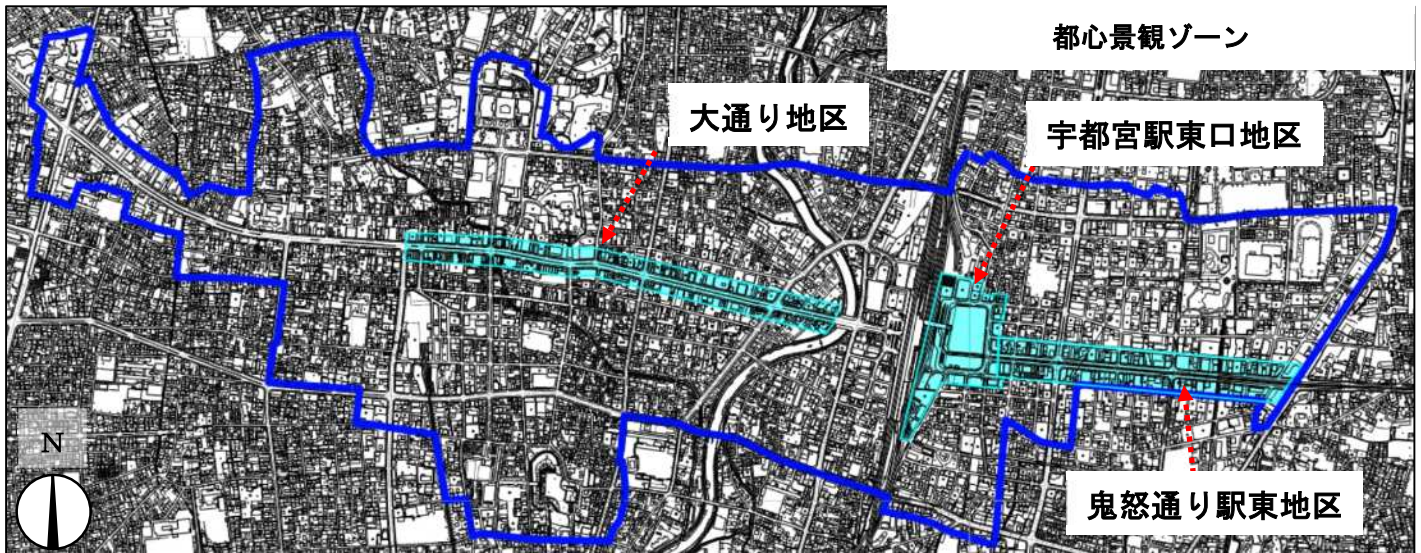
6 景観事前協議の対象区域詳細



景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）



6 景観事前協議の対象区域詳細



memo

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The word "memo" is printed at the top left corner. The rest of the page is filled with evenly spaced horizontal lines, typical of notebook paper.

景観事前協議制度の問合せ先

宇都宮市 都市整備部

景観みどり課 都市景観グループ（本庁舎１０階）

電 話：０２８－６３２－２５６８

FAX：０２８－６３２－５４２１

E-mail：u55002100@city.utsunomiya.tochigi.jp

ホームページURL

<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/shisei/machizukuri/keikan/1033892.html>

