住めば愉快だ宇都宮 UTSUNOMIYA
宇都宮市 Utsunomiya City

説 明 資 料 ２

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

【趣旨】

景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）の指定について諮るもの

景観形成重点地区の概要

宇都宮市 Utsunomiya City

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

目次

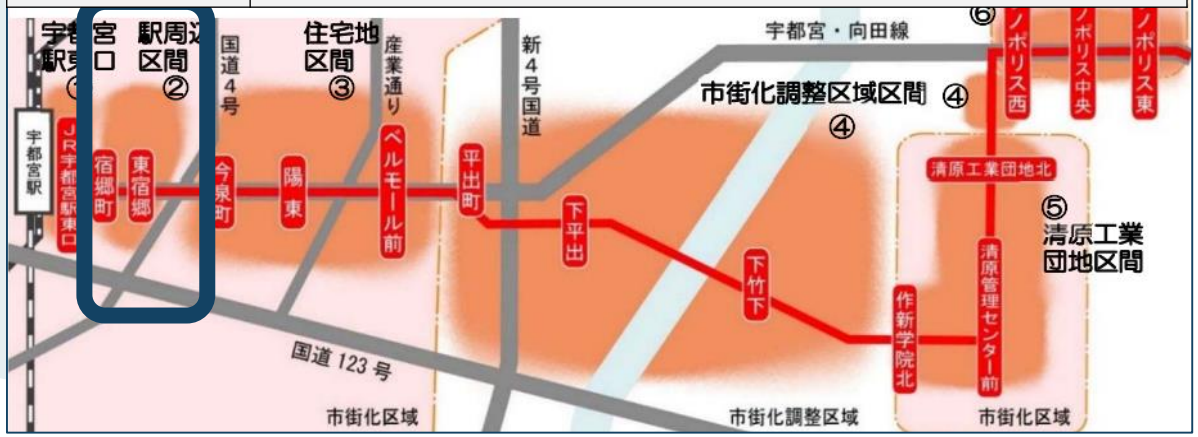
１　背景
２　経過
３　地区指定の目的と想定される効果
４　景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）の指定について
　⑴　景観形成の基本的な考え方
　⑵　景観形成重点地区の指定（案）
５　今後のスケジュール

1　背景

(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）。

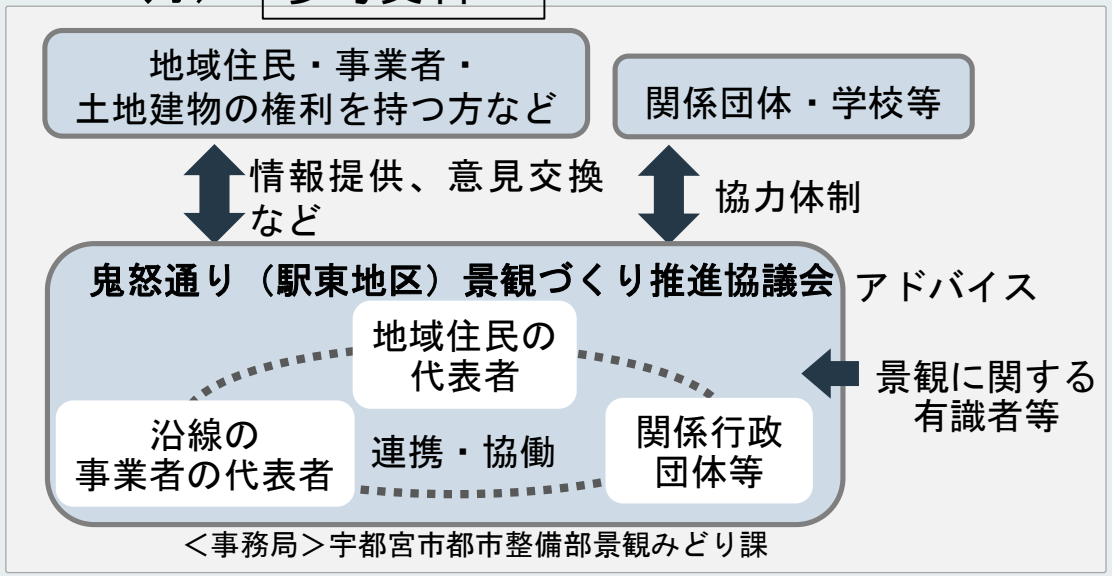
駅周辺区間（ＪＲ宇都宮駅東口～国道４号）	
景観形成の方針	中高層建築物群が集積する賑わいと風格を感じる沿線景観の形成
取組の方向性	・魅力と風格のある駅前空間との連続性に配慮した景観の形成 ・ＬＲＴ車両とその背景の街並みが一体となって，調和や賑わいが感じられる沿線景観の形成



(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１



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（協議会）
　　１０月　景観審議会
　　１１月　地元・権利者説明会
　　素案の縦覧

3　地区指定の目的と想定される効果

宇都宮市 Utsunomiya City

○　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」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

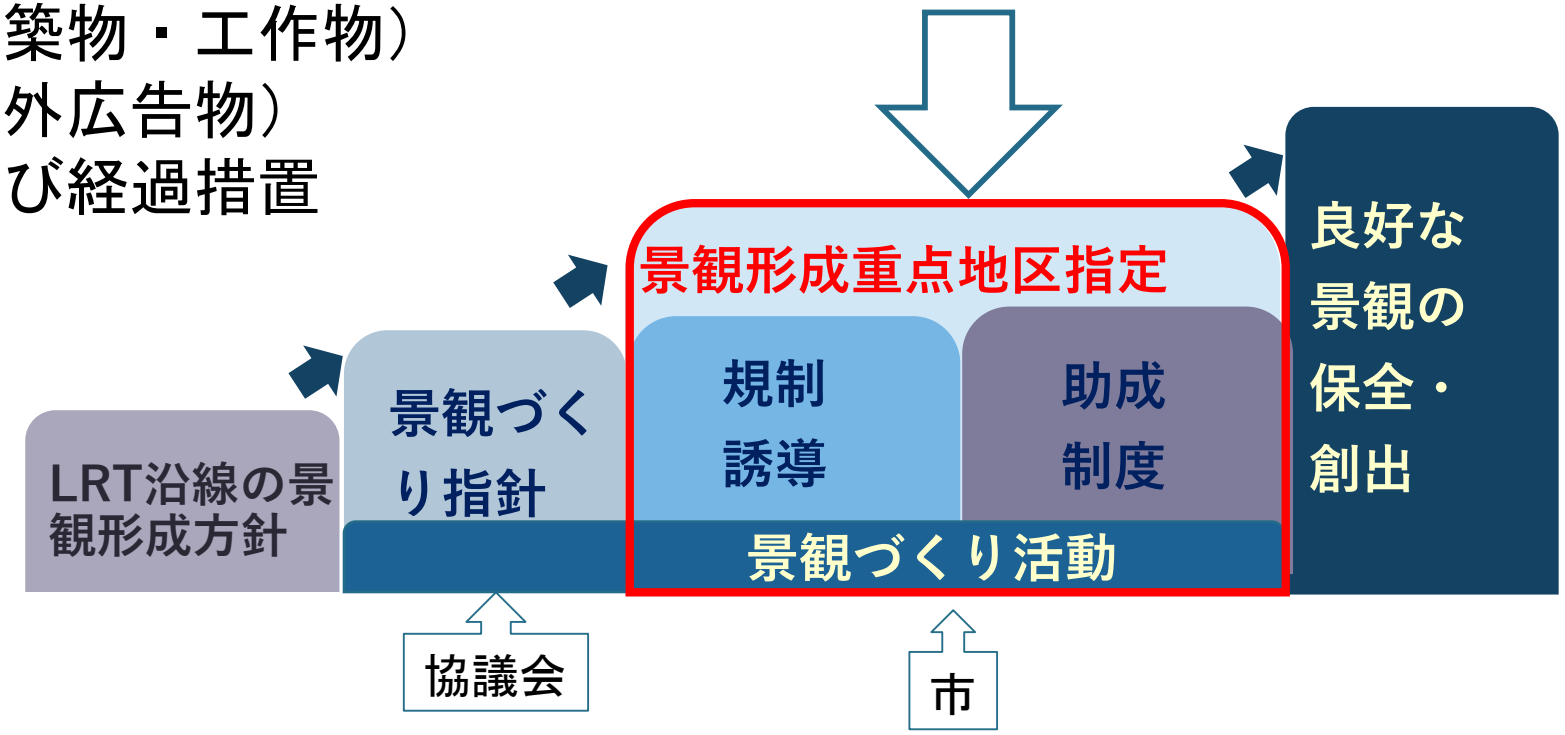
景観づくり指針

ＬＲＴ沿線の景観形成方針

4　景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）の指定について

宇都宮市 Utsunomiya City

⑴　景観形成の基本的な考え方
⑵　景観形成重点地区の指定（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



4　景観形成重点地区（鬼怒通り駅東地区）の指定について

宇都宮市 Utsunomiya City

⑴　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。

⑵　景観形成重点地区の指定（案）

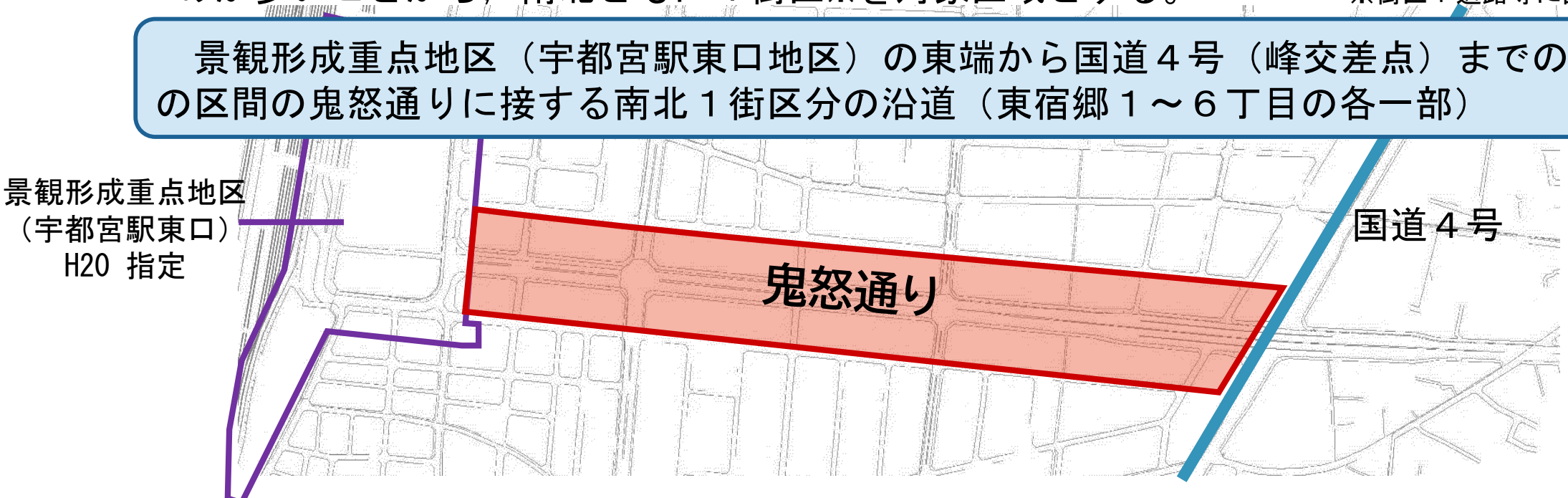
①　位置及び区域

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　景観形成重点地区の指定について

(2)　景観形成重点地区の指定（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　景観形成重点地区の指定について

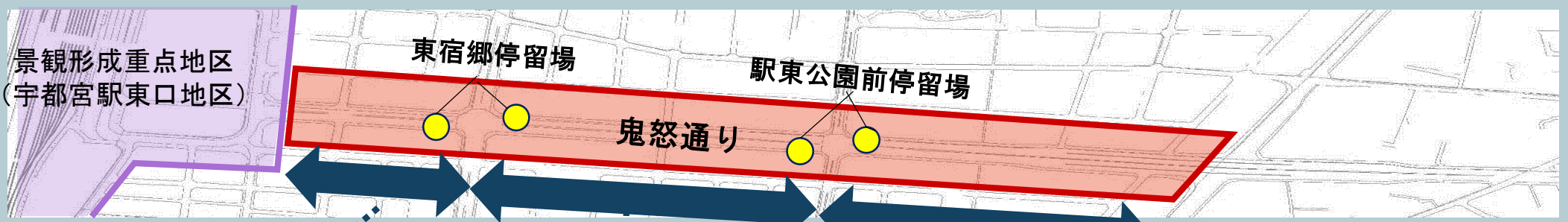
(2)　景観形成重点地区の指定（案）

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	中央ゾーン 東宿郷停留場～駅東公園前停留場	東ゾーン 駅東公園前停留場～国道４号
・宿泊系・商業系施設 ・低層と中高層の建築物	・低層は商業系，中高層は業務系施設 ・中高層の建築物	・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　景観形成重点地区の指定について

⑵　景観形成重点地区の指定（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　景観形成重点地区の指定について

(2)　③　行為の制限

宇都宮市 Utsunomiya City

ア　景観形成基準（建築物・工作物）

※◎は義務付，〇は努力義務

区間共通

〇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

〇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

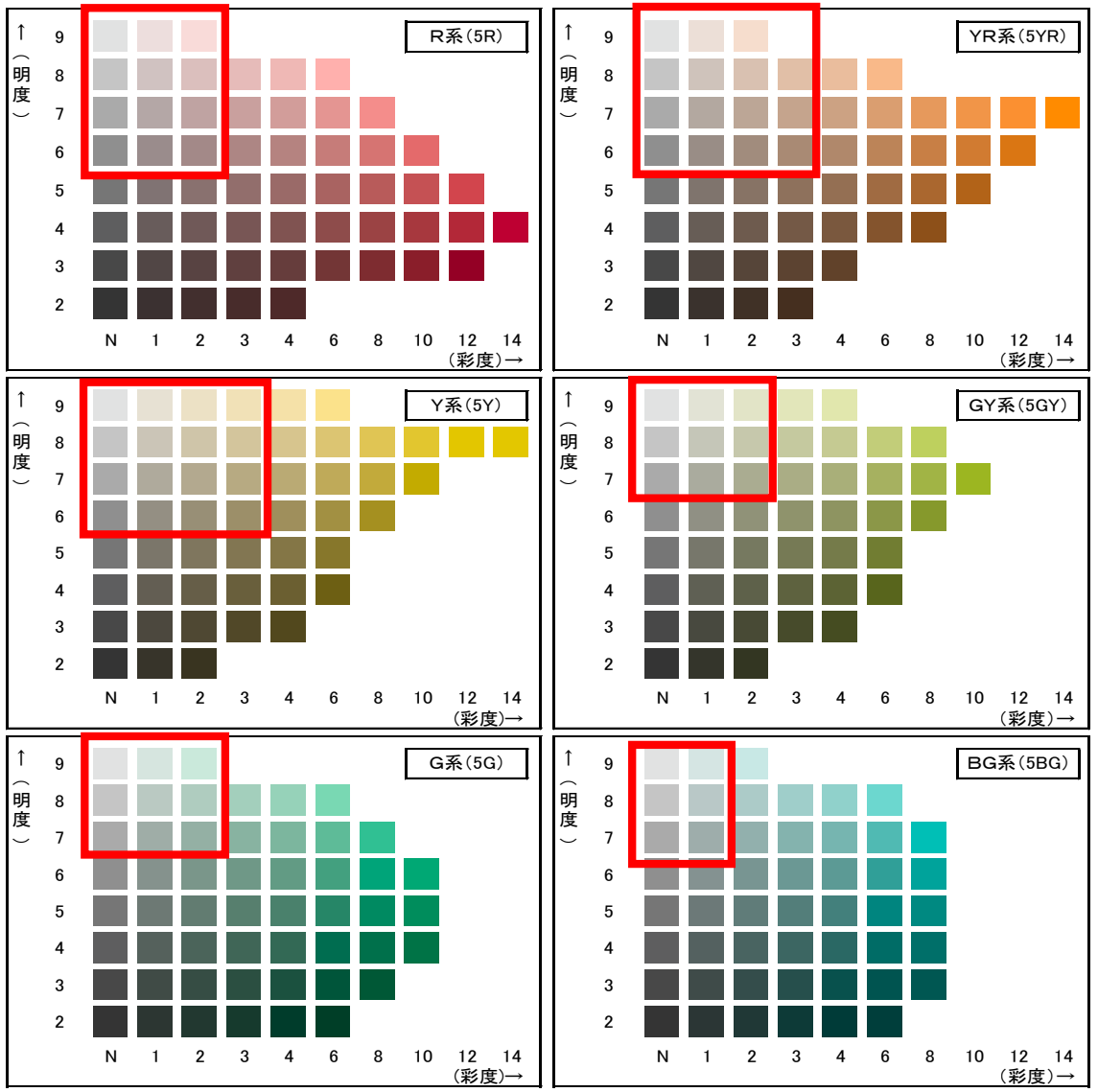
◎地場産材・自然素材を使用

◎【独自】敷地内の緑化面積は10%以上

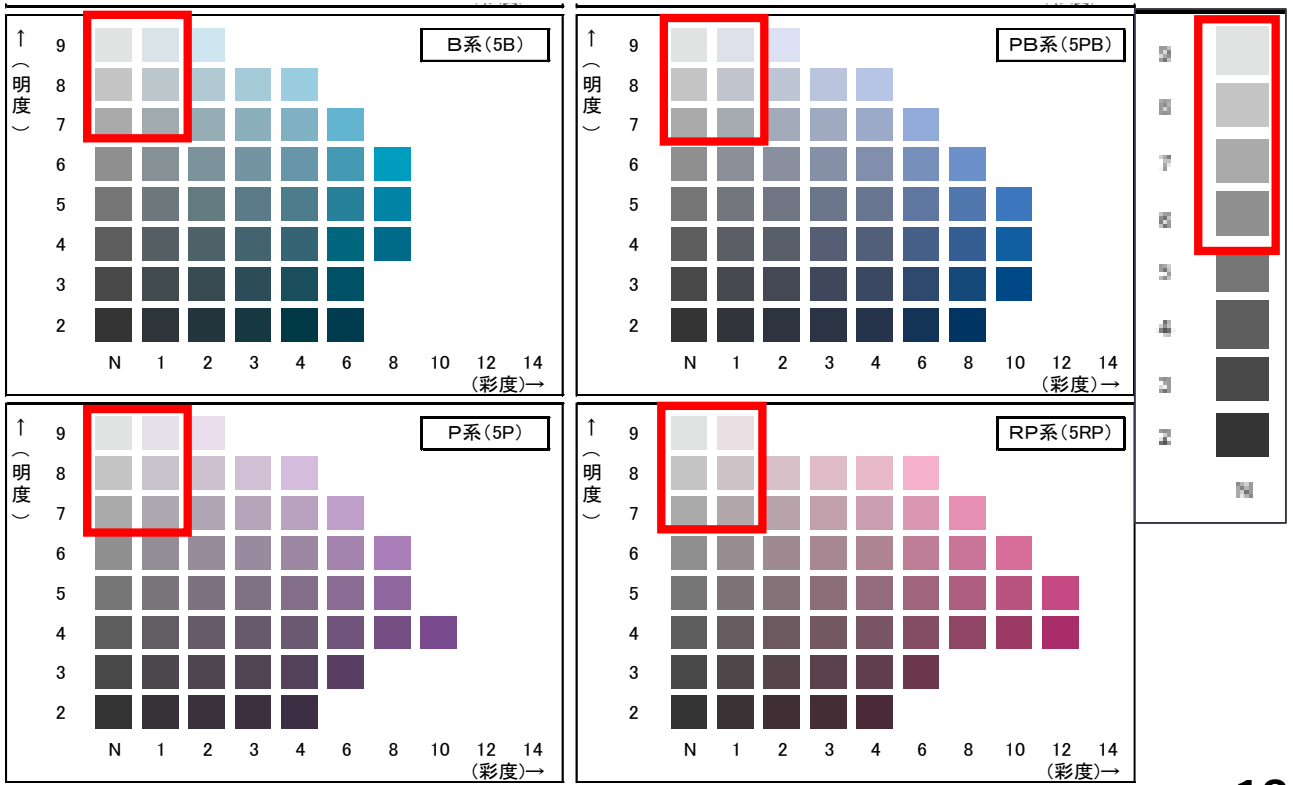
◎平面駐車場の修景

4　景観形成重点地区の指定について

⑵　③　行為の制限　（建築物・工作物（屋根・外壁）の色彩基準）

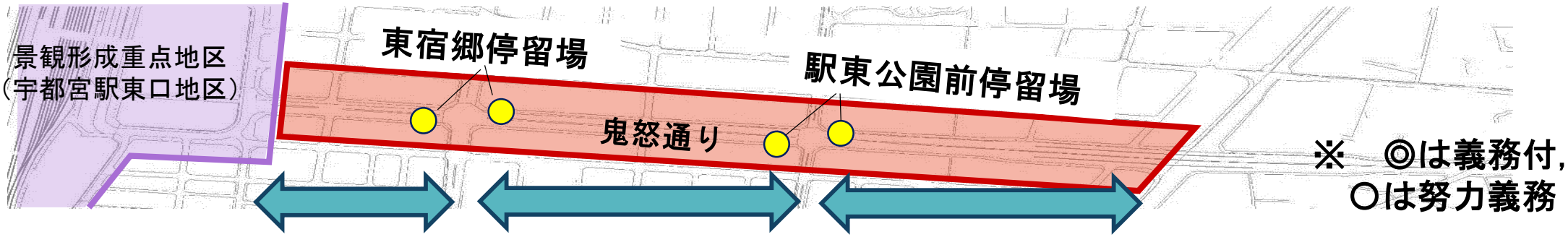


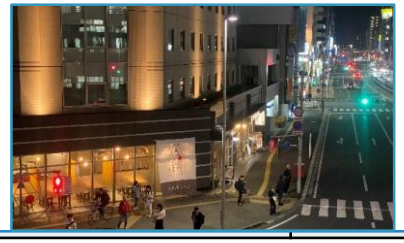
建築物の屋根・外壁の色彩は、ＹＲ（黄赤）やＹ（黄）系、Ｎ（グレー）系の**低彩度・高明度色**を基本とする。
→**壁面の3/4は赤枠内の色を使用する**



4　景観形成重点地区の指定について

(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

宇都宮市 Utsunomiya City

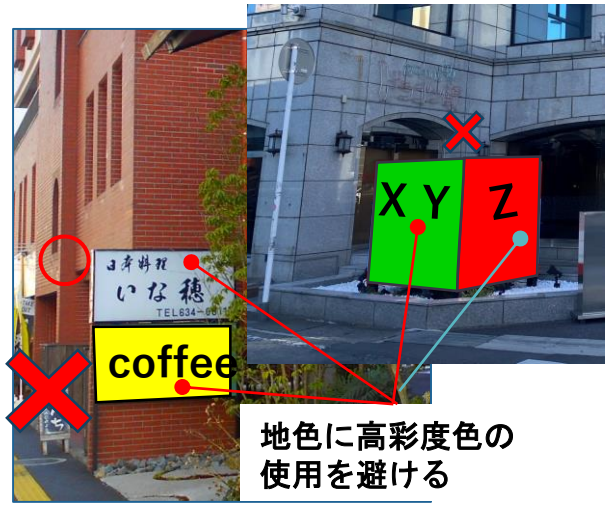
	基準（案）	「都心部の景観形成の手引き」（Ｒ５策定）	他の景観形成重点地区等 大通り地区（Ｈ２３指定）	駅東口地区（Ｈ２０指定）	白沢地区（Ｈ２４指定）
壁面位置	鬼怒通りに面する中高層は周辺と揃える		大通りに面する中高層階は周辺と調和に努める		
屋根・外壁の色彩	高明度・低彩度	屋根：低彩度 外壁：高明度・低彩度	屋根：低彩度 外壁：高明度・低彩度	高明度・低彩度	屋根：低彩度・低明度／外壁：ＹＲ，Ｙ，Ｒ，Ｎ系のみ
建物の低層部	・（商業店舗の場合）ショーウィンドウ，ガラス張りなど開放的なつくり ・シースルーシャッター ・壁面後退等快適な空間の創出	・ガラス張り等 ・壁面後退	・ガラス張り等開放的なつくり ・シースルーシャッター ・大谷石の使用	・壁面後退（※地区計画で義務付） ・ショーウィンドウ	
緑化	**敷地内１０％以上**	１０％以上	具体的な数値基準なし	具体的な数値基準なし	具体的な数値基準なし
駐車場	・平面駐車場を届出対象行為 ・植栽等による修景		大通りに面する部分の緑化	駅前広場通りに面して出入口を設置しない	
照明	・駅東口～駅東公園：賑わい ・駅東公園～４号：落ちつき		夜間景観に配慮した照明（バンバは賑わい）	賑わいと風格ある夜間景観	柔らかな光源，情緒ある夜間景観

4　景観形成重点地区の指定について

(2)　③　行為の制限

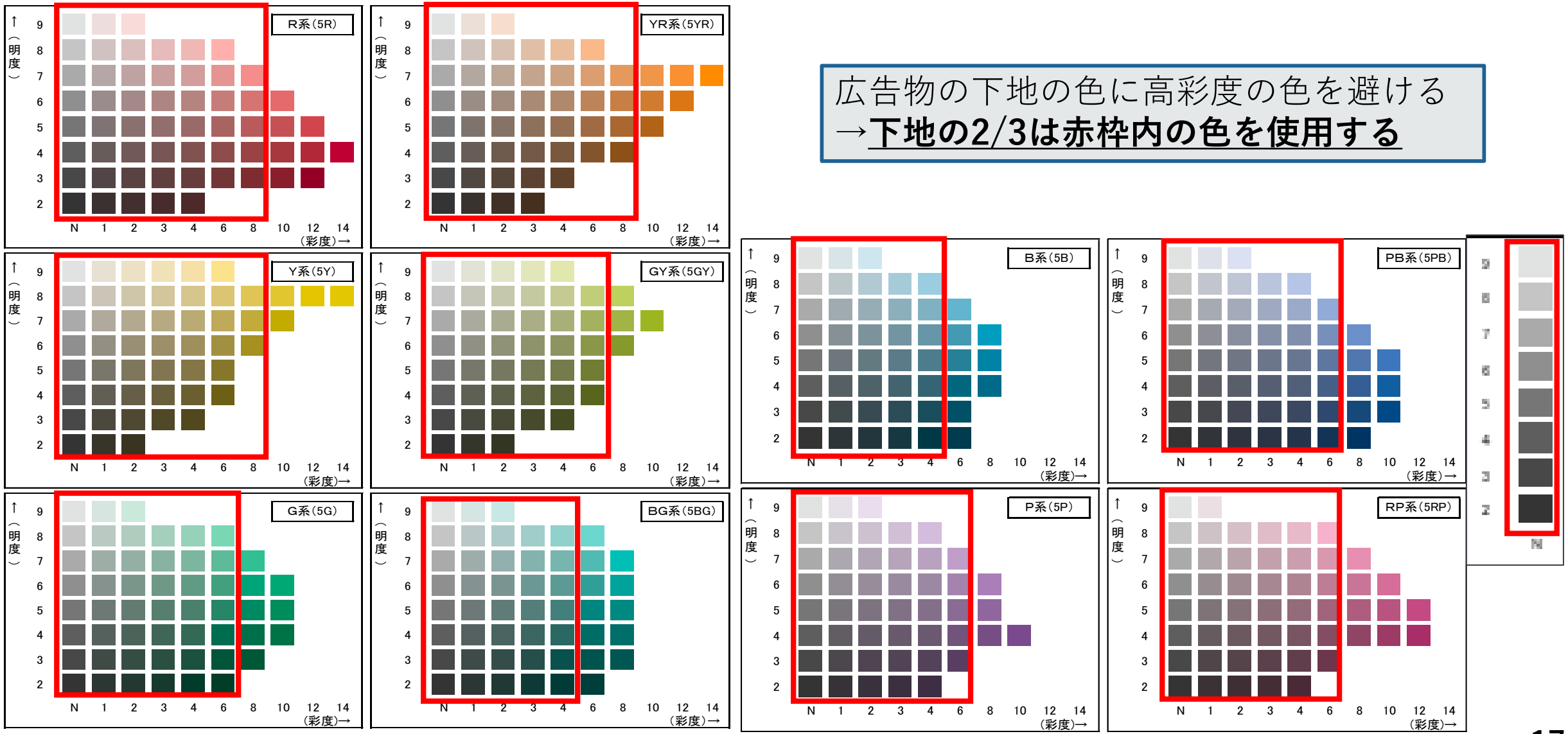
イ　景観形成基準（屋外広告物）

※◎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 敷地あたりの表示面積や高さの制限

4　景観形成重点地区の指定について

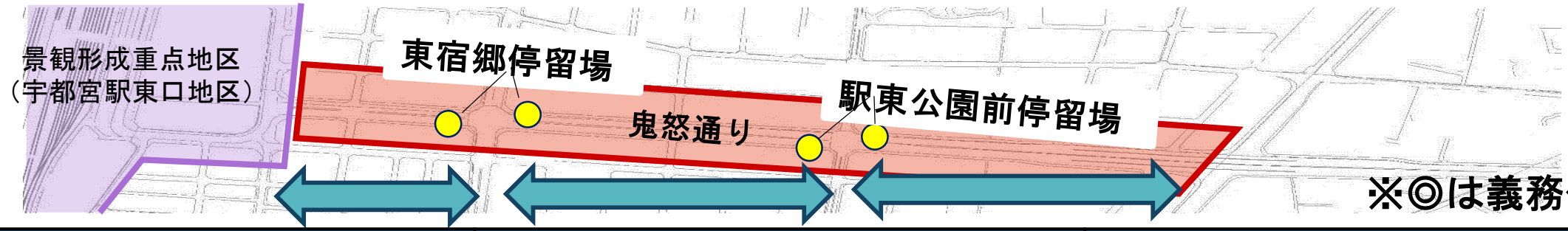
(2)　③　行為の制限　（屋外広告物の色彩基準）



広告物の下地の色に高彩度の色を避ける
→**下地の2/3は赤枠内の色を使用する**

4　景観形成重点地区の指定について

(2)　③　イ　景観形成基準（屋外広告物）



区間別	西ゾーン	中央ゾーン	東ゾーン
	◎袖看板の制限 	◎袖看板の制限
	◎広告物の照明の制限 		◎広告物の照明の光量や映像装置の制限

［参考］現行基準及び他の景観形成重点地区との比較

宇都宮市 Utsunomiya City

	基準（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×　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　3階以上は同基準	50㎡以内／基，1壁面1/3以内 窓・開口部をふさがない

4　景観形成重点地区の指定について

(2)　③　行為の制限

宇都宮市 Utsunomiya City

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）

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７年	１月３０日	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・公布
	４月　１日	施行