

第4章 重点区域の位置及び区域

1 重点区域の設定の考え方

水戸市歴史的風致維持向上計画（第1期）において、重点区域「水戸市歴史的風致保存・形成区域」を設定し、弘道館や偕楽園といった歴史的建造物の整備をはじめ、周遊ルート of 整備や電線共同溝などの景観に配慮した道路整備、また、まちなみ景観の向上と祭礼行事等への支援など本市の歴史的風致の維持・向上に取り組みました。その結果、歴史的景観の向上とともに、まちなみの保存や民俗芸能等の住民の意識の高まりなどの一定の成果をあげています。

また、水戸城大手門や二の丸角櫓の復元事業など、現在も水戸城跡周辺では整備事業が進められています。また、弘道館について2016（平成28）年度に茨城県が「国指定特別史跡「旧弘道館」保存活用計画書」を策定し、今後さらなる整備事業を計画しているところです。

今回、第2期計画を策定するに当たり、歴史的風致の一部見直しを行い、3つの歴史的風致を設定しました。3つの歴史的風致は、「1梅まつりに代表される偕楽園や千波湖周辺の歴史的風致」、「2文武の伝統が息づく弘道館・水戸城跡周辺の歴史的風致」、「3郷土の祭礼にみる歴史的風致」です。このうち「3郷土の祭礼にみる歴史的風致」では、（1）下市に伝わる吉田神社の秋季祭礼、（2）古式ゆかしい八幡宮の祭礼、（3）東照宮の祭礼と水戸黄門まつりからみる中心市街地の賑わい、（4）武家のお祭り鹿島神社の祭礼、（5）虫切りで知られる有賀神社のお磯下り、（6）風土記の里に伝わる「ささらばやし」から構成されています。

また、「1梅まつりに代表される偕楽園や千波湖周辺の歴史的風致」では偕楽園、「2文武の伝統が息づく弘道館・水戸城跡周辺の歴史的風致」では弘道館、「3郷土の祭礼にみる歴史的風致」では八幡宮や薬王院といった水戸のシンボルともいえる歴史的建造物が含まれており、いずれも水戸城下町とその周辺に点在しています。さらに、祭礼についても、大串稲荷神社で行われる大串のささらばやしを除き、吉田神社・八幡宮・東照宮・鹿島神社の祭礼については、水戸城下町とその周辺で開催されています。有賀神社のお磯下りについても、大洗磯前神社へ向かう巡幸経路のなかで、水戸城下町周辺を通過します。以上のことから、本市の歴史的風致が水戸城下町を中心として構成されていることがわかります。

そこで、第2期計画におきましても、水戸城跡及びその城下町を中心とし、水戸城の要害として城下町の外縁部にある、偕楽園の借景を構成する千波湖をはじめとする水辺と公園、段丘に発達した斜面緑地、水戸藩の宗教統制により外縁部に配置された神社仏閣や共同墓地等を合わせて重点区域として設定することといたします。

設定に当たっては、都市計画法、景観法、市都市景観条例、市屋外広告物条例、市風致地区条例をはじめとする各種の保全措置及びこれらの歴史的風致を生かしたま

ちづくりが進められている範囲との整合を図ります。

図4-1 本市における歴史的風致の範囲図



2 重点区域の位置及び区域

(1) 歴史的風致と重点区域

本市における歴史的風致は、弘道館・水戸城跡周辺、偕楽園周辺、吉田神社・下市地区周辺、八幡宮・保和苑周辺、東照宮周辺、城東地区周辺など、水戸城跡を中心とした旧城下町の範囲周辺を中心として、顕著にみられる傾向があります。これらの地域は、戦災により大きな被害を受けたものの、水戸城下町の町割りを色濃く残し、弘道館、偕楽園、八幡宮などの歴史的建造物が現存しており、それらの周辺では梅まつりなどの伝統行事、北辰一刀流などの武芸、薬王院等の由緒ある各神社の祭礼など、歴史と伝統を反映した人々の活動が繰り広げられています。

そこで、重点区域は、以下の事項を考慮し、これら歴史的風致が集中して存在するとともに、歴史と伝統が繁栄した人々の活動が、一体となって市街地の良好な関係を形成している範囲とします。

ア 水戸城跡及び旧城下町の範囲

イ 都市計画法の規定に基づく次の風致地区の範囲

「三の丸風致地区」「千波風致地区」「常磐風致地区」「笠原風致地区」

「八幡風致地区」の全域及び「愛宕風致地区」の一部

ウ 水戸市景観計画において、「重点的に景観形成を図る地区」として位置付けされた次の地区の範囲

「偕楽園周辺地区」「三の丸周辺地区」「備前堀周辺地区」「保和苑周辺地区」

(2) 重点区域の名称と位置

ア 名称：水戸市歴史的風致保存・形成区域

イ 面積：約1,160ha

図4-2 水戸市全図からみた重点区域の位置

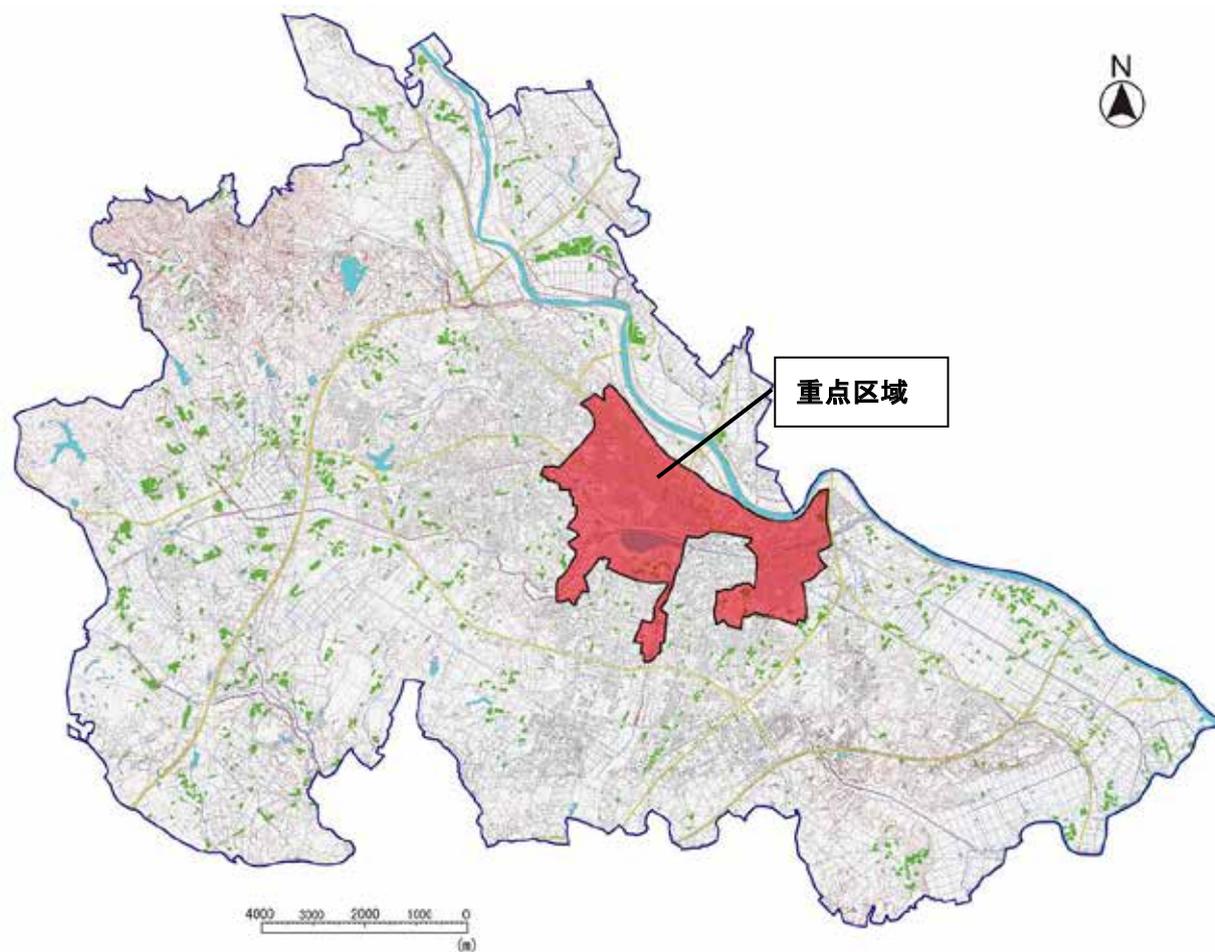
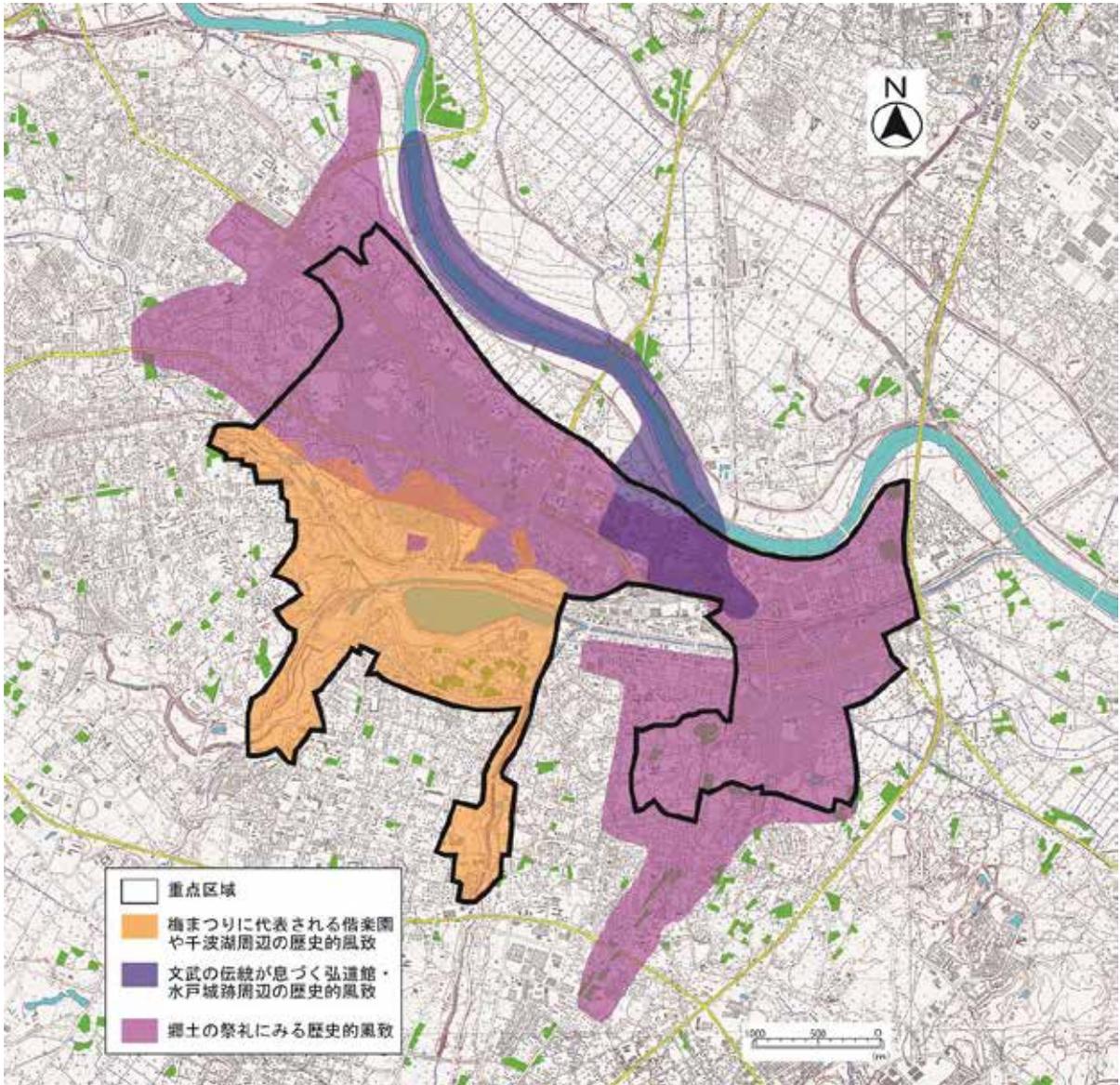


図4-3 重点区域の位置



(3) 重点区域の範囲

図4-4 重点区域の範囲図

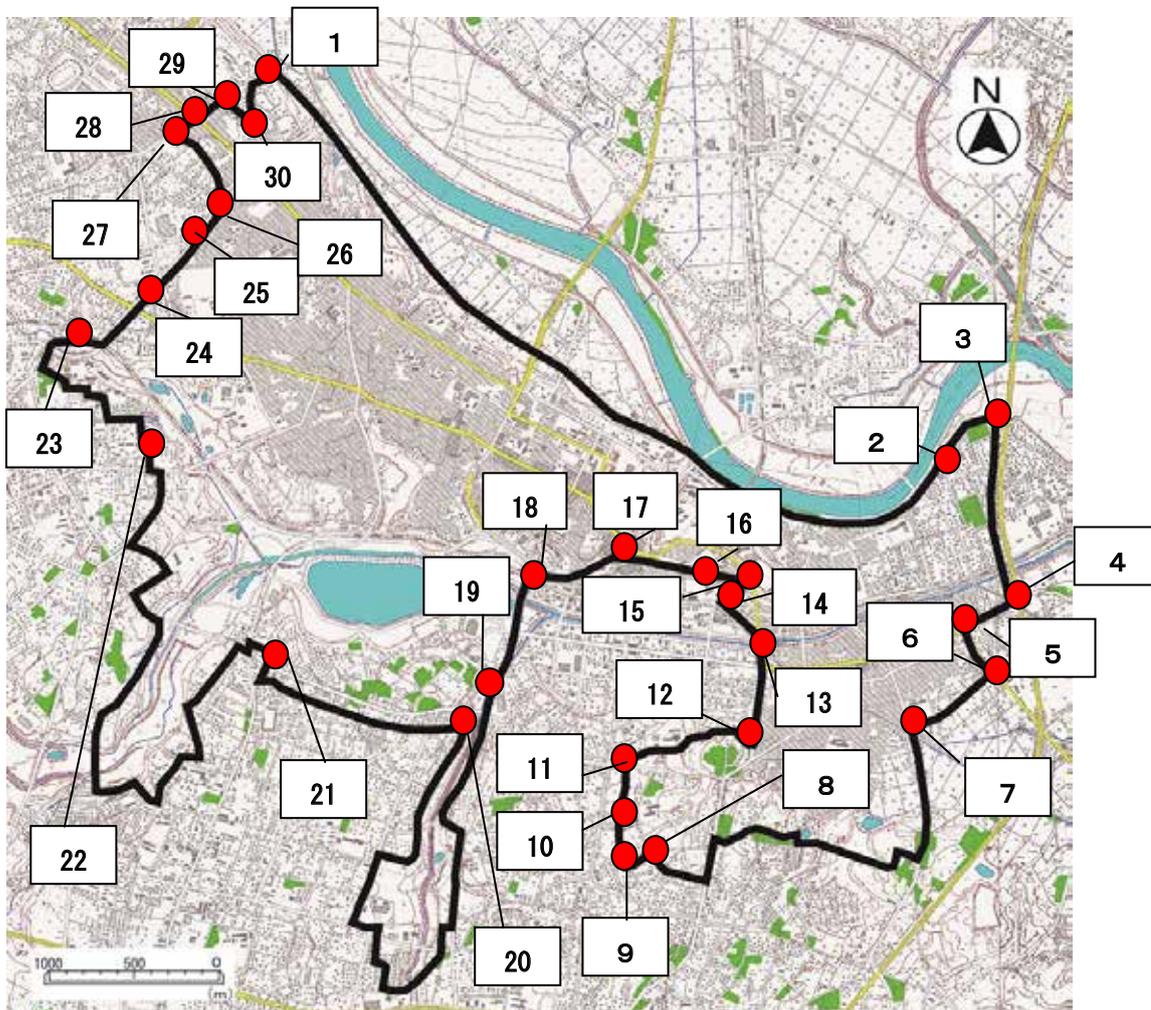


表4-1 各区域界について

エリア	区域界	参考
1 北辺	1～2 幹線市道5号線 2～3 那珂川の堤防	・水戸城跡及び城下町の北限に該当
2 東辺	3～4 国道6号線 4～5 県道小泉水戸線 5～6 国道51号 6～7 市道浜田153号線	・旧城下町の東限と南限が中心 ・国道6号沿道の「準住居地域」は城下町から外れるため除外

<p>3 南東辺</p>	<p>7～8 景観計画「備前堀周辺地区」区域界 8～9 市道駅南 141 号線 9～10 市道駅南 129 号線～市道駅南 126 号線～市道駅南 189 号線 10～11 市道駅南 110 号線周辺 11～12 市道駅南6号線 12～13 景観計画「備前堀周辺地区」区域界</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・水戸市景観計画の「重点的に景観形成を図る地区」である,「備前堀周辺地区」が中心 ・市道駅南3号線, 同8号線沿道の「近隣商業地域」及び「準住居地域」は除外
<p>4 南辺① (水戸駅周辺)</p>	<p>13～14 市道駅南 24 号線 14～15 市道駅南1号線 15～16 幹線市道1号線 16～17 国道 50 号 17～18 主要地方道水戸神栖線</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・旧城下町の南限が中心 ・駅前広場周辺や線路沿線は除外
<p>5 南辺② (千波湖周辺)</p>	<p>18～19 幹線市道3号線(南町・千波線) 19～20 都市計画「笠原風致地区」区域界 20～21 幹線市道 12 号線 21～22 都市計画「千波風致地区」区域界</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市景観法により定めた風致地区のうち,「笠原風致地区」と「千波風致地区」が中心 ・幹線市道 12 号線(通称「御茶園通り」)沿道の「第一種住居地域」については, 景観計画にて「借楽園から望む, 公園や千波湖及び千波湖南岸の斜面緑地等の自然景観を保全するエリア」に位置付けられているため区域に含める
<p>6 西辺</p>	<p>22～23 都市計画「常磐風致地区」区域界 23～24 県道赤塚馬口労線 24～25 市道上市 31 号線 25～26 県道上水戸停車場千波公園線 26～27 市道常磐 116 号線 27～28 県道石川袴塚線 28～29 市道常磐6号線 29～30 市道常磐 120 号線 30～1 景観計画「保和苑周辺地区」区域界</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市景観法により定めた風致地区のうち「常磐風致地区」を含む ・水戸市景観計画の「重点的に景観形成を図る地区」である,「保和苑周辺地区」の北限に該当 ・城下町隣接地として, 家屋敷が増加し, 近世以降に村でありながら町場化が進んだ地域を含む

図4-5 安政時代の城下町図

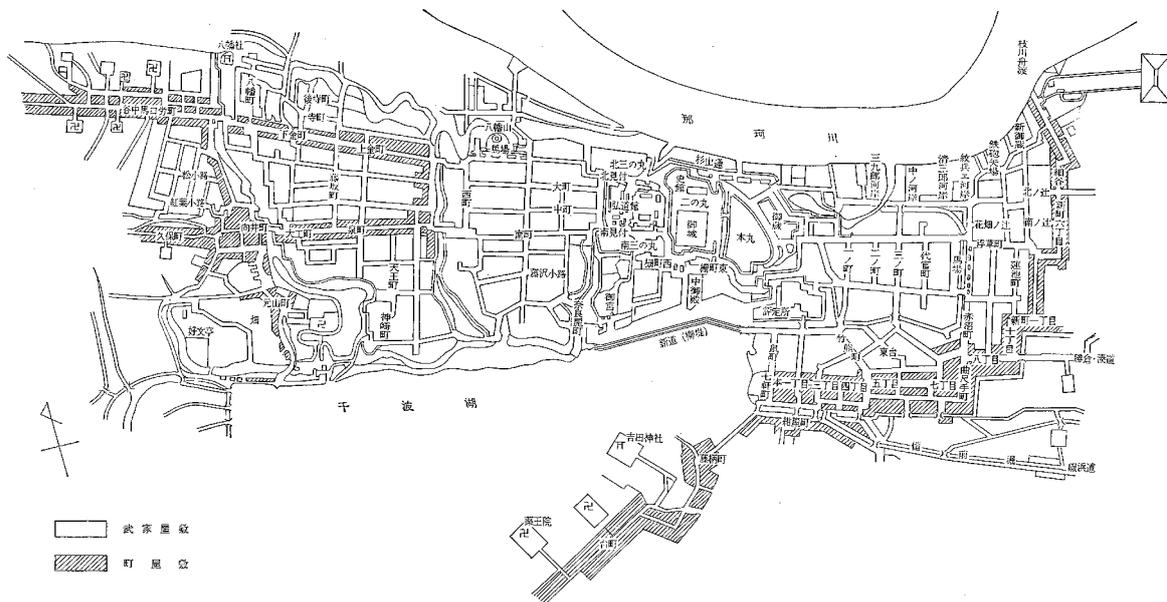
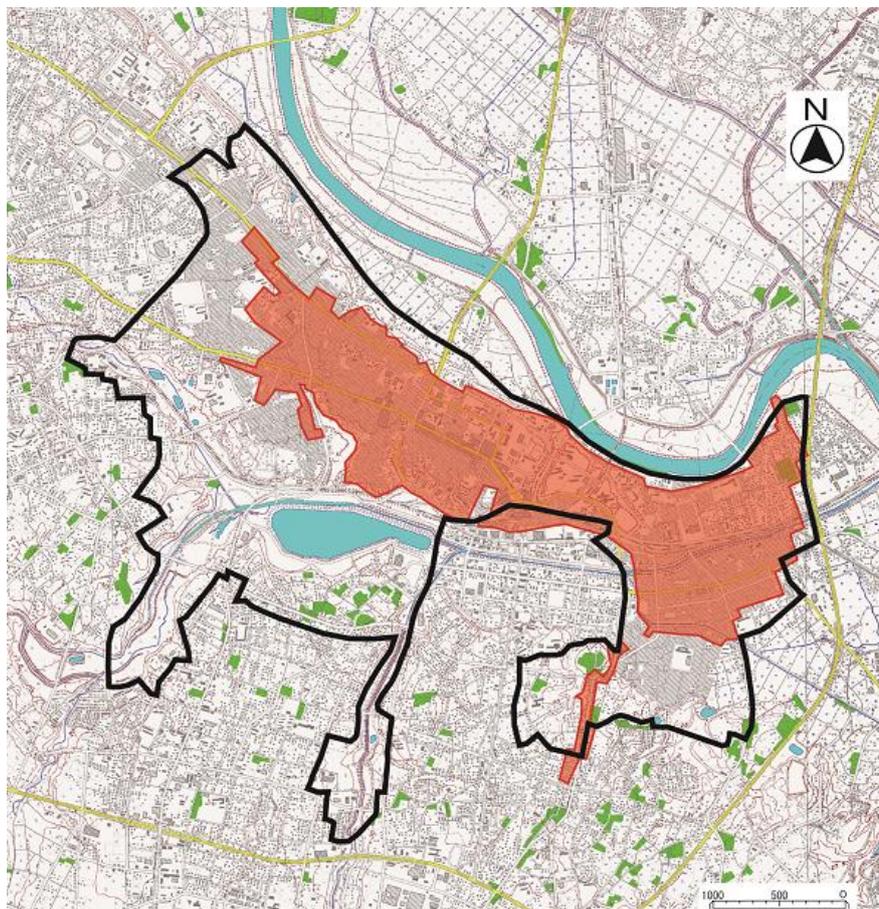


図4-6 重点区域における水戸城跡及び旧城下町の範囲



- …水戸城跡と旧城下町区域
- …重点区域

図4-7 重点区域内で歴史的風致に関わる歴史的建造物等

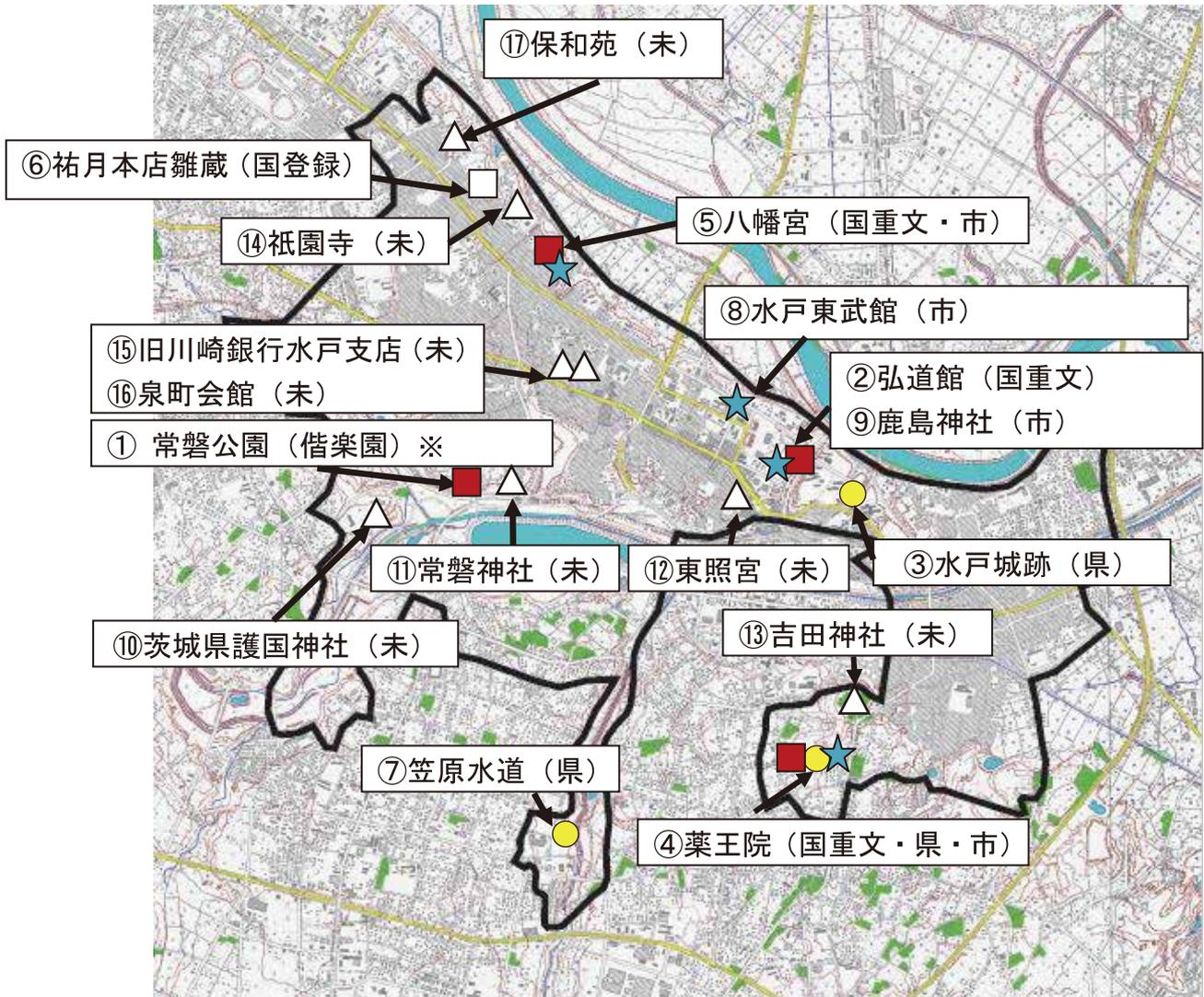


表 4 - 2 歴史的建造物等一覧

	名称		指定	区分
①	常磐公園 (借樂園)	常磐公園(借樂園)	国	記念物(史跡・名勝)
		好文亭	未指定	有形文化財
		表門	未指定	有形文化財
②	旧弘道館	旧弘道館	国	記念物(特別史跡)
		正庁・至善堂・正門附塀	国	重要文化財
		孔子廟戟門	未指定	有形文化財
③	水戸城跡	水戸城跡(壘及び堀)	県・市	記念物(史跡)
		旧水戸城薬医門	県	有形文化財
		大手橋	未指定	有形文化財
④	薬王院	本堂	国	重要文化財
		仁王門	県	有形文化財
		四脚門	市	有形文化財
⑤	八幡宮	本殿	国	重要文化財
		拝殿及び幣殿	市	有形文化財
		神楽殿	市	有形文化財
		随神門	市	有形文化財
⑥	祐月本店雛蔵		国	登録有形文化財
⑦	笠原水道		県	記念物(史跡)
⑧	水戸東武館		市	有形文化財
⑨	鹿島神社	本殿・拝殿・中門及び瑞垣	市	有形文化財
⑩	茨城県護国神社		未指定	有形文化財
⑪	常磐神社		未指定	有形文化財
⑫	東照宮		未指定	有形文化財
⑬	吉田神社		未指定	有形文化財
⑭	祇園寺	穢跡金剛尊天堂	未指定	有形文化財
⑮	旧川崎銀行水戸支店		未指定	有形文化財
⑯	泉町会館		未指定	有形文化財
⑰	保和苑		未指定	記念物(史跡)

3 重点区域の指定の効果

重点区域に設定する範囲は、本市を代表する都市景観ともいえる中心市街地及び古くからの既成市街地、並びに都市公園及び風致地区の範囲と合致しています。そのため、この範囲に重点的かつ一体的に歴史的風致の維持及び向上に関する各種の施策を推進することにより、本市の歴史まちづくりは大きく進展し、市全体に対しても各種施策の効果が波及していくことが期待できます。

まず、歴史的建造物の保全・復元とその周辺環境の整備により、城下町の歴史と伝統を踏まえた情緒や風情のある良好な市街地が形成され、多くの人が訪れ、歴史を感じられる空間の形成が進展し、市民の間に本市の歴史的背景を踏まえたまちづくりへの参加意識が高まることが期待されます。

また、各地区に受け継がれてきた祭礼、武道、民俗芸能、年中行事などの保存・伝承の機会と活動や発表の場の増大につながる建造物や周辺環境が整備されることにより、これらの活動の活性化が図られることが期待され、より多くの市民に活動の意義や愛護精神の浸透を図ることが可能となります。

こうして、歴史的風致の維持・向上が図られることにより、本市への来訪者が増大することが期待され、市民と来訪者との交流が活性化し、市民・来訪者双方が本市の歴史的・文化的資産への理解を深めるとともに、これらを生かしたまちづくりに対する意識・意欲が高まり、本市の歴史まちづくりをさらに進展させることとなります。

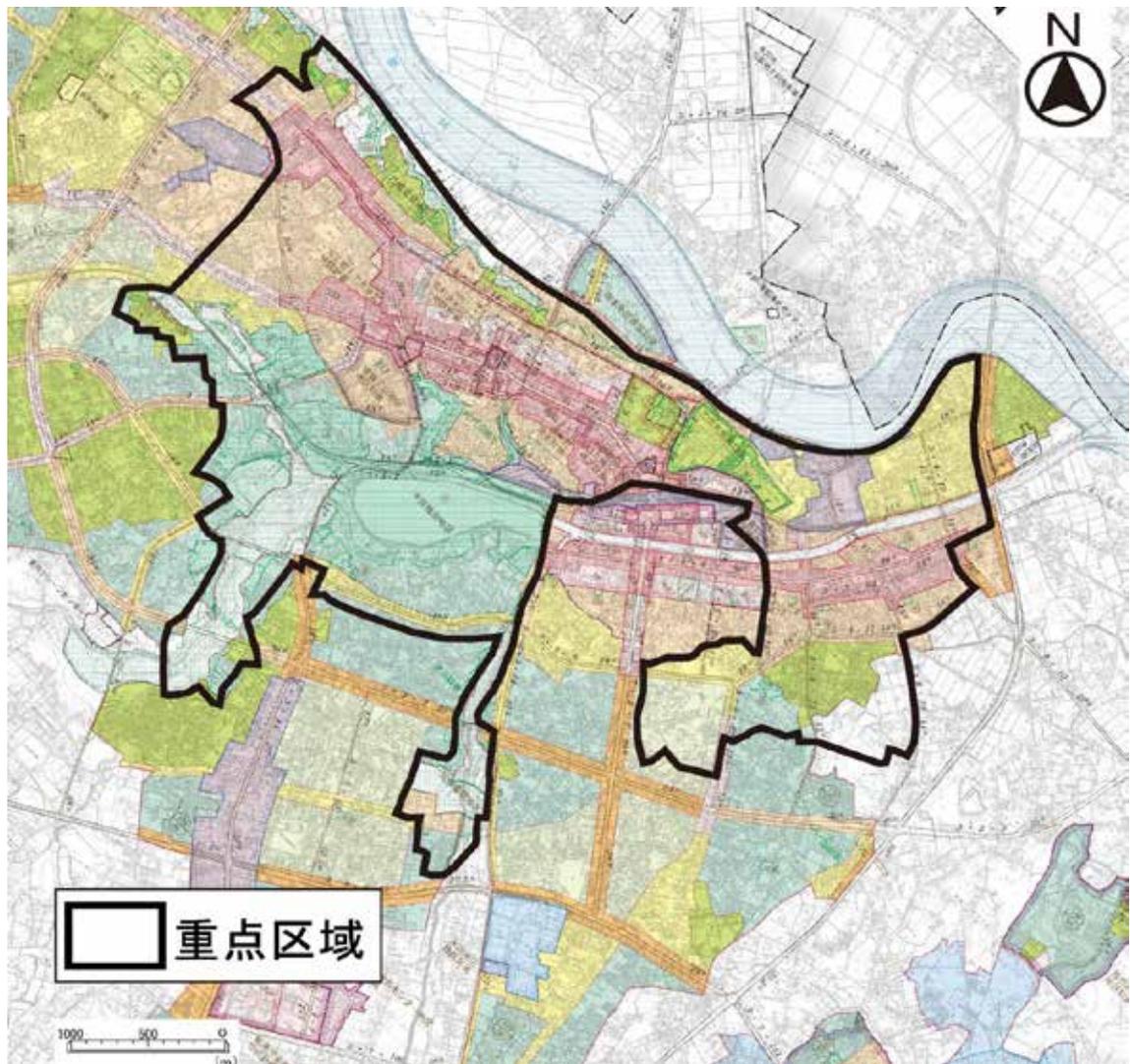
そして、本市を「歴史のまち」として全国に発信することが可能となり、歴史・文化を生かした地域振興につながるなど、観光面や産業面を含めた様々な分野に波及効果をもたらし、本市全体の活性化に寄与することができます。

そして、本市の将来都市像である「笑顔あふれる安心快適空間 未来に躍動する^{さきがけ} 魁のまち・水戸」の実現につながります。

4 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 都市計画の活用

図4-8 重点区域周辺の都市計画図

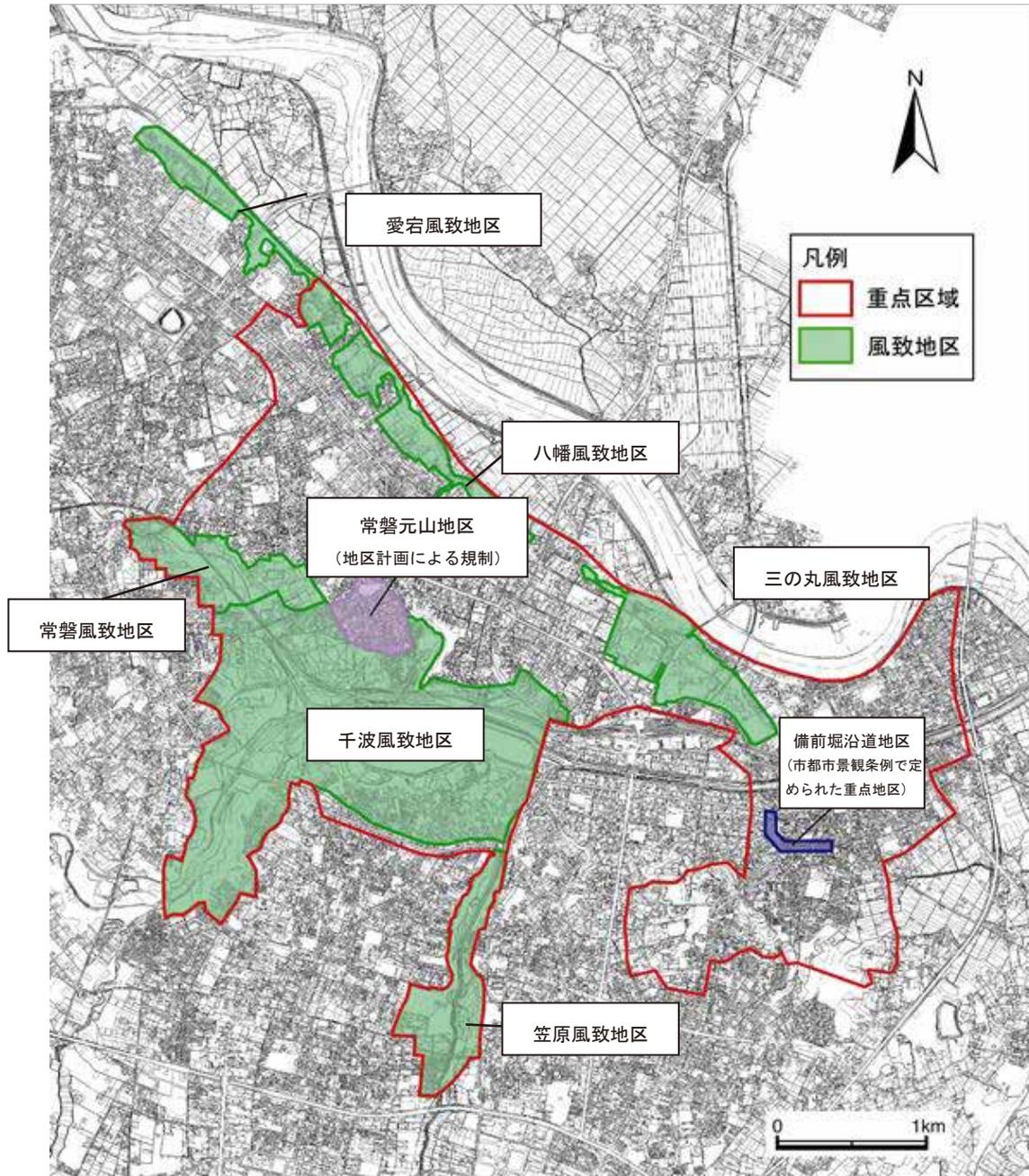


凡 例	
	都市計画区域(行政区域)
	市街化区域
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	貯蓄調整緑地
	道 路
	自動車専用道路
	市 会 路
	緑 地
	河 川
	駅 七 の 他
	第一種市街地再開発事業区域・高度利用地区等
	地区計画等
	特別用途地区

用途地域	建ぺい率 [%]	容積率 [%]	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	80	—
第一種中高層住居専用地域	60	200	第2種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第2種高度地区
第一種住居地域	60	200	第2種高度地区(※)
第二種住居地域	60	200	第3種高度地区(※)
準住居地域	60	200	第3種高度地区(※)
近隣商業地域	80	200	第4種高度地区(※) 第5種高度地区(※)
商業地域	80	200	第5種高度地区(※) 第6種高度地区(※)
準工業地域	60	200	第3種高度地区
工業地域	60	200	第3種高度地区

注 1. ※…自治体により適用多岐
2. 高度地区が適用されない場合は、第一種低層住居専用地域、高層利用地区、近隣地区、特別緑地保全地区(建築地の表土の敷土層が変更されている場合は除く)

図4-9 重点区域と風致地区の範囲図



ア 風致地区

重点区域には「三の丸風致地区」、「千波風致地区」、「常磐風致地区」、「笠原風致地区」、「八幡風致地区」の全域、及び「愛宕風致地区」の一部が含まれています。これらの区域の建築行為等については、「水戸市風致地区条例」に基づく許可が必要となり、周辺の風致との調和を図ることや風致の維持に必要な植栽等が許可の要件となっています。

(ア) 重点区域内の指定区域

三の丸風致地区（約 46.9ha）、千波風致地区（約 308.6ha）、
常磐風致地区（約 42.5ha）、笠原風致地区（約 47.0ha）、
八幡風致地区（約 26.6ha）、愛宕風致地区（約 26.5ha の一部）

(イ) 主な規制内容

○建築物の新築等

- ・建ぺい率：40%以下
- ・建物の外壁等の敷地境界からの距離：道路から2m以上、隣地から1m以上
- ・高さ：15m以下（第一種低層住居専用地域では10m以下）
- ・色彩：彩度6以下、明度8以下（彩度が1を超える有彩色に限る。）
- ・緑化率：10%以上
- ・形態及び意匠等：周辺の風致と著しく不調和でないこと

○宅地の造成、土地の形質の変更等

- ・高さ2mを超えるのりを生じる切土又は盛土を伴わないこと（1haを超える場合）
- ・宅地造成等に係る土地の緑化率10%以上であること

○木竹の伐採

- ・建築行為、宅地の造成等を行うための必要な最小限度の伐採

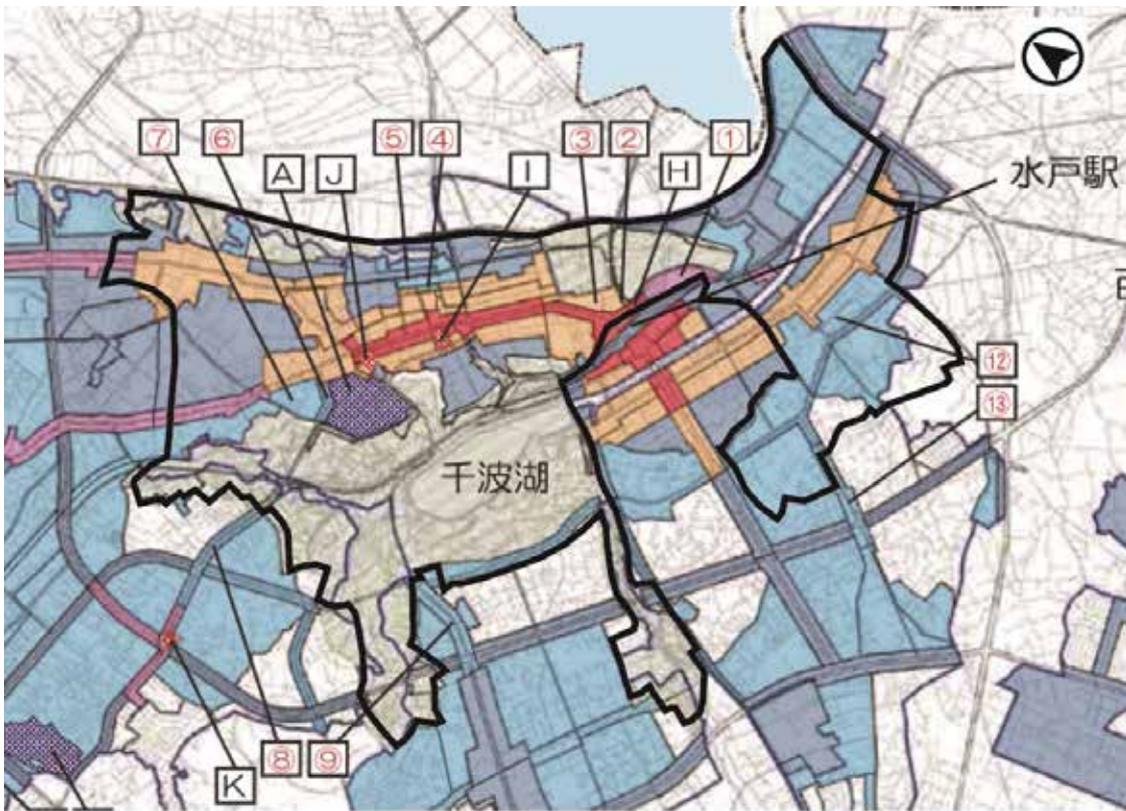
イ 高度地区

高度地区とは、都市計画に定める地域地区の一つで、建築物の高さの最高限度を定めることができます。

本市では、市街化区域全域において、高度地区の指定を行い、都市計画に定める用途地域ごとに15mから60mまでの高さの規制値を設定しています。

そのうえで、歴史的景観の保全などを目的として、弘道館周辺や偕楽園周辺などの重要な歴史的資源を有する地区等については、「良好な景観を保全すべき地区」として、地域の特性に応じた規制値を設定し、より強い規制を行っています。

図4-10 高度地区図（重点区域周辺）



◎高度地区以外の高さの基準が定められている地域地区
(高度地区は指定されていません)

地域地区名称	凡例	記号	地区名等
第一種低層住居専用地域			(10m以下)
風致地区			(15m以下)
地区計画		A	常磐元山地区
		B	石川2丁目地区(B地区)
		C	見和3丁目西地区
		D	赤塚駅南口地区
		E	河和田2丁目地区
		F	新泉庁舎周辺地区
		G	水戸二ノ外ノ地区(誘致施設地区1)
高度利用地区		H	水戸駅北口地区
		I	泉町1丁目南地区
		J	大工町1丁目地区
		K	見川2丁目地区

◎用途地域別対比表

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	高度地区種類	規制値	凡例
第一種中高層住居専用地域	40	100	第2種高度地区	2.0m以下	
第二種中高層住居専用地域	60	200			
第一種住居地域	60	200	第3種高度地区	2.5m以下	
第二種住居地域	60	200			
準住居地域	60	300	第4種高度地区	3.1m以下	
白鳥開発地域	80	200			
商業地域	80	300,400	第5種高度地区	4.5m以下	
	水戸駅南口・赤塚駅北口	80			
第一種工業地域	80	400	第6種高度地区	6.0m以下	
第二種工業地域	60	200			
工業専用地域	60	200	第3種高度地区	2.5m以下	
良好な景観を保全する地区		1	第1種高度地区	1.5m以下	
		2,4,10,11	第2種高度地区	2.0m以下	
		5,6,7,8,9,12,13	第4種高度地区	3.1m以下	
		1	第4種高度地区	3.1m以下	
		3	第5種高度地区	4.5m以下	

……重点区域

ウ 特別緑地保全地区等

「特別緑地保全地区」は、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより、現状凍結的に保全する制度であり、現在、上市緑地保全地区（約 24.0ha）を指定しています。

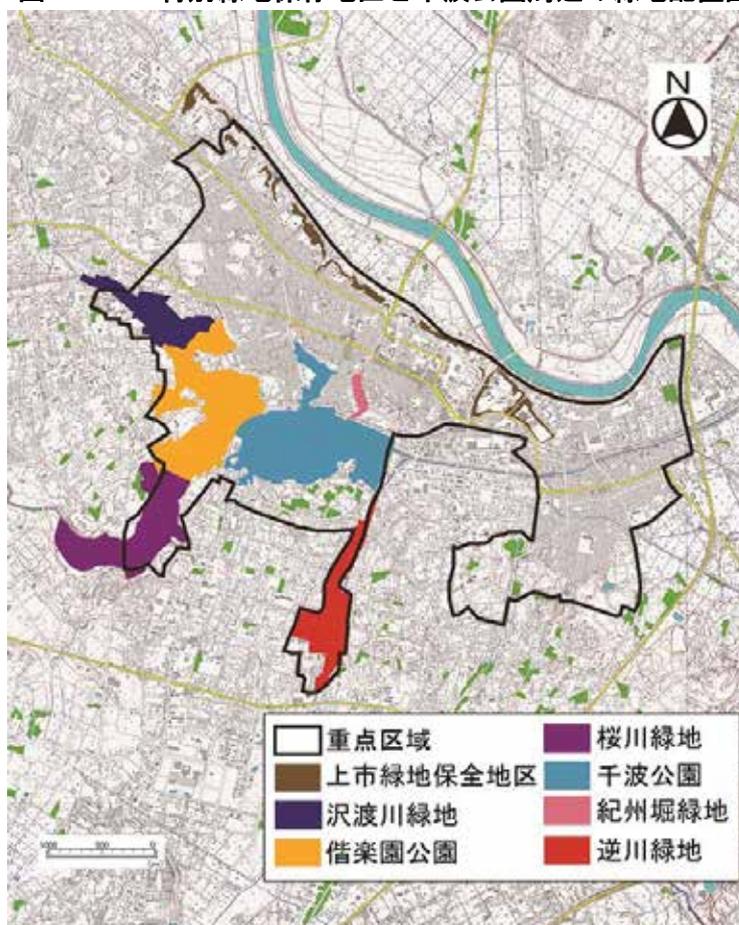
水戸台地北側の斜面状の緑地とそれに連なる社寺有地で、水戸第一高等学校斜面地から西方約 4.8km の国道 118 号線文京橋までの自然植生林と人工林を主体とした樹林地で構成されている緑地であり、都市環境における風致・景観上の重要な位置にあるとともに、住環境上も市民生活と密着した貴重な樹林地としての役割を果たしています。

また、偕楽園公園や千波公園は都市公園として茨城県や本市にて整備を進めています。

【指定区域】

○特別緑地保全地区	上市緑地保全地区	24.0ha
○総合公園	千波公園	85.4ha
○広域公園	偕楽園公園	56.7ha
○都市緑地	沢渡川緑地	18.7ha
	桜川緑地	46.7ha
	逆川緑地	32.8ha
	紀州堀緑地	1.5ha

図 4-11 特別緑地保存地区と千波公園周辺の緑地配置図



エ 地区計画

重点地区内の「常磐元山地区」では、現在の住環境を損なうことなく、隣接する風致地区との一体的な地域形成を目指すとともに、偕楽園公園や千波公園等の水と緑の自然環境に配慮し、低層及び中層の建築物を主体とした土地利用を図るため、地区計画による規制を行っています。

図4-12 常磐元山地区範囲



(2) 景観計画の活用

重点区域における歴史的風致の維持向上を図るため、景観法に基づき2008（平成20）年度に策定された水戸市景観計画で定められた諸施策との連携を図ります。

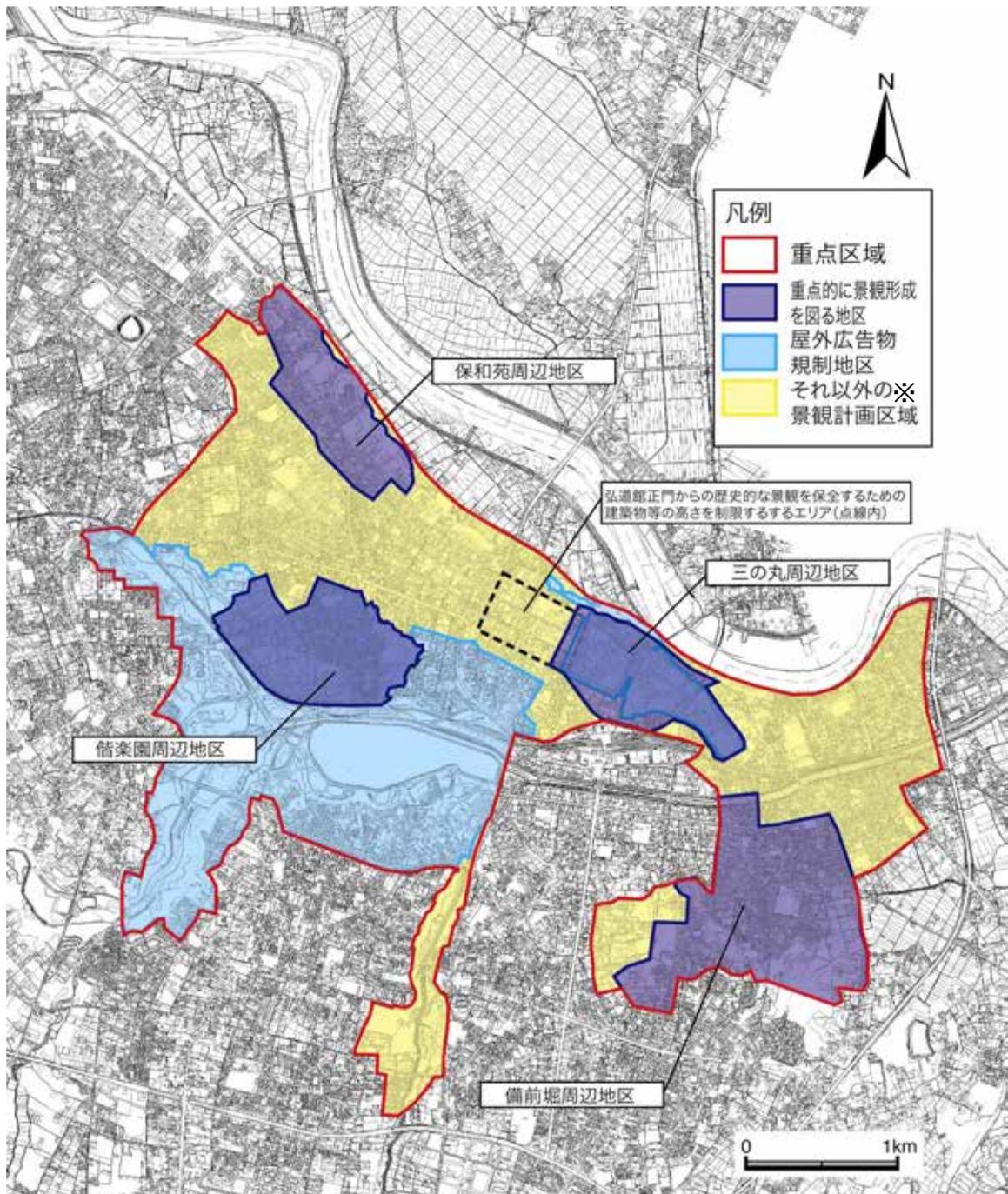
景観計画では、水戸市全域を景観計画区域に設定しているため、重点区域の全域において当該計画の施策が適用となります。当該計画では、「江戸時代の旧城下町のエリアを中心に存在する歴史景観の保全と再生に努める」ことが明記されており、特に、三の丸周辺地区（弘道館・水戸城跡周辺）、偕楽園周辺地区、保和苑周辺地区（上市地区）、備前堀周辺地区（下市地区）の4地区については、重点的に景観形成を図る地区に位置付けています。

景観計画区域における大規模建築物等については、都市景観専門委員の適合調査などを基に景観誘導を図ることとしています。特に、偕楽園・千波湖周辺と三の丸

周辺については、本市を代表する眺望景観の保全を図るため、i 建築物、ii 工作物について、偕楽園・千波湖からの眺望景観及び弘道館正門からの眺望景観に配慮するよう求めています。

加えて、(1)「高度地区」で建築物等の高さの基準を、また(3)「水戸市屋外広告物条例の運用」で屋外広告物の表示制限を定めており、これらの施策との連携により、重点区域における良好な市街地の環境の維持向上を図っています。

図4-13 重点区域における景観計画の施策



※範囲は市内全域

(3) 水戸市屋外広告物条例の運用

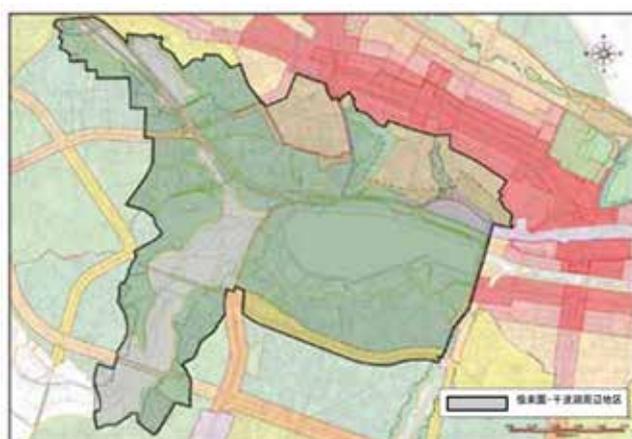
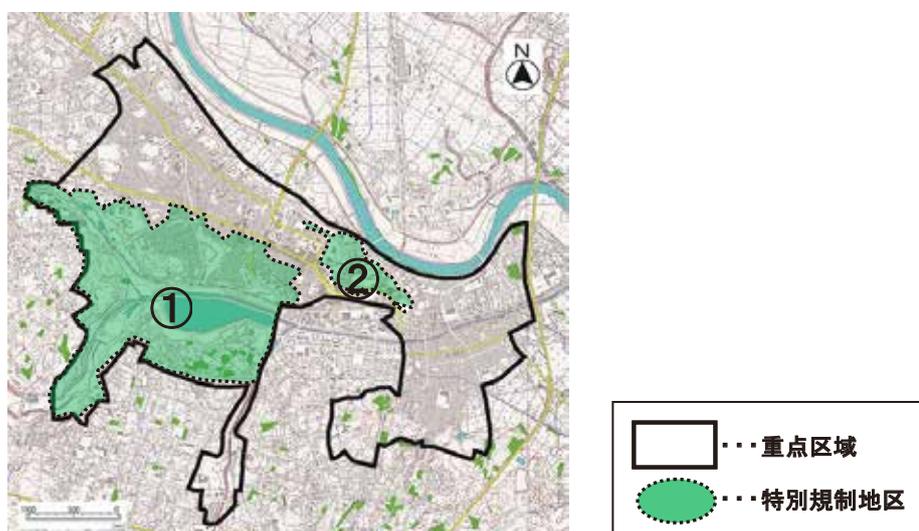
市内の屋外広告物については、良好な景観の形成などを目的として、水戸市屋外広告物条例に基づく規制を行っています。

そのうえで、本市を代表する魅力ある眺望景観の保全を図るため、偕楽園・千波湖周辺地区及び弘道館周辺地区については、「屋外広告物特別規制地区」に指定し、より強い規制を行っています。

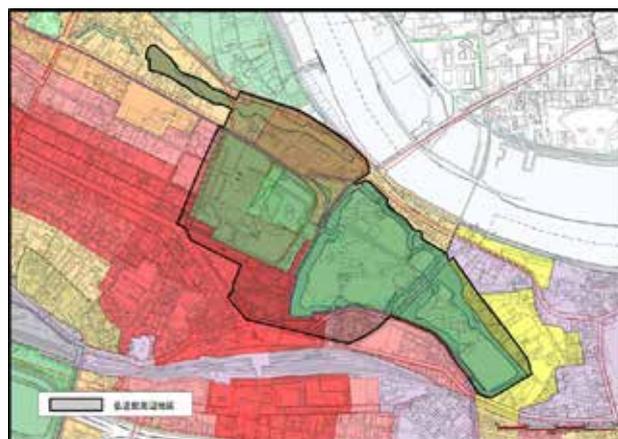
<特別規制地区の主な規制内容>

- ・アドバルーン，屋上利用広告物，電光装置等を用いる屋外広告物の禁止
- ・表示面積の1/4を超えて彩度8を超える色彩の使用の禁止

図4-14 水戸市屋外広告物条例の範囲



① 偕楽園・千波湖周辺地区



② 弘道館周辺地区

(4) 水戸市都市景観条例の運用

ア 都市景観市民団体・都市景観市民協定

「水戸市都市景観条例」に基づき、市内の一定地区において、優れた都市景観の形成を推進することを目的とした団体で、その活動が妥当と認められるものを「都市景観市民団体」に認定しています。

また、都市景観団体が優れた都市景観づくりのために定める建物の位置、規模、緑化等の基準を「都市景観市民協定」に認定します。

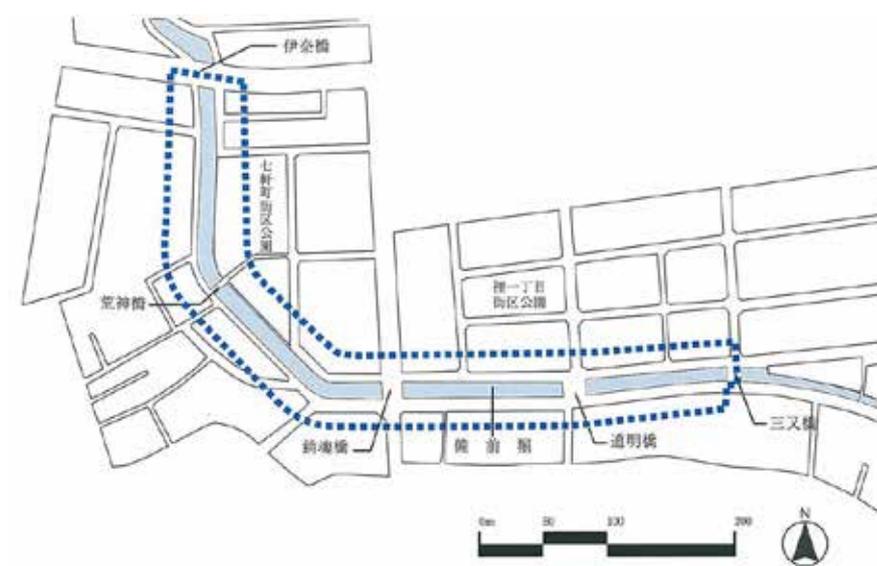
イ 都市景観重点地区

「水戸市都市景観条例」に基づき、優れた都市景観づくりを行う必要があると認める地区を、「都市景観重点地区」に指定しています。当該地区では、「地区都市景観計画」を策定し、地区住民と都市景観整備のための基準を作ることとします。また、地区内で、建築物、工作物等を造るときは市に届出を義務付け、景観基準に適合するよう努めるものとします。

(ア) 備前堀沿道地区

2000（平成12）年度に地元住民により発足された備前堀景観推進協議会について、2002（平成14）年度に都市景観市民団体として認定するとともに、備前堀沿道を都市景観重点地区に指定しています。また、備前堀の持つ歴史性との調和を図りながら、和風によるゆるやかな統一感のある街並みの創出を目指すため、都市景観づくりの基本目標を「歴史的親水空間と調和した落ち着いた潤いある街並みづくり」とした都市景観市民協定を認定しています。範囲はすべて本計画の重点区域に含まれています。

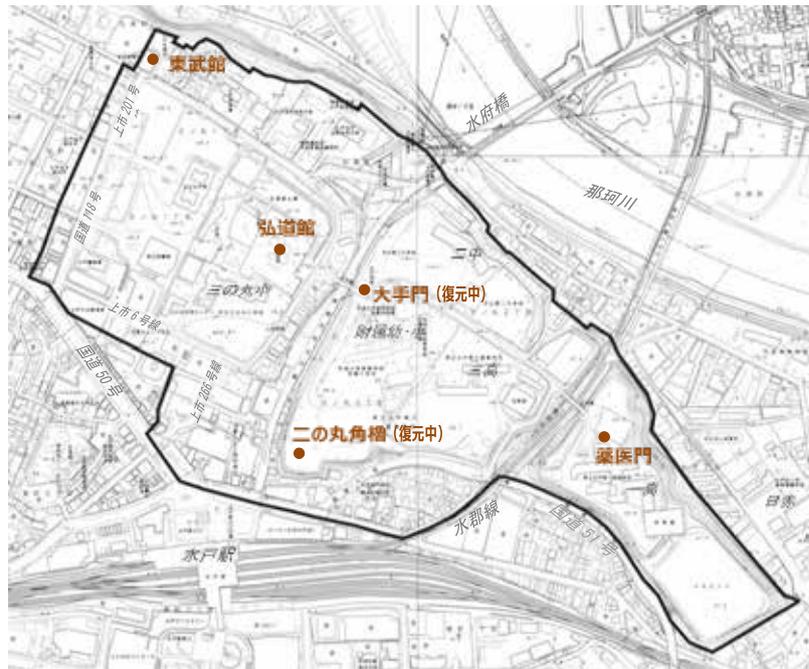
図4-15 備前堀沿道地区（約4.7ha）



(イ) 弘道館・水戸城跡周辺地区

「水戸市景観計画」において重点的に景観形成を図る地区に位置付けられている当該地区については、弘道館や水戸城跡をはじめとした歴史的資源と調和し、地区の歴史性を踏まえた景観の形成を図るため、都市景観づくりの基本目標を「歴史・文化のまちにふさわしい風格ある景観」と定め、2018（平成 30）年度に都市景観重点地区に指定しました。範囲はすべて重点区域に含まれています。

図 4-16 弘道館・水戸城跡周辺地区



(5) その他

その他、水戸市文化財保護・保存・活用基本計画（第2次）では、基本施策の一つとして歴史まちづくりを推進するとしており、市内全域を対象として、歴史的景観の保存・形成を図ることとしています。