

風致地区

—都市における良好な自然的景観の維持—



水戸ならではの歴史、自然を生かした
魅力ある「みと」づくり





風致地区とは

風致地区は、都市における風致（＝都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観）を維持するため、都市計画法に基づいて定められる地域地区で、樹林地や水辺地、郷土意識の高い土地などの自然的な要素と一体となって良好な景観の形成が望まれる地区です。

水戸市では、昭和8年に、三の丸、千波風致地区が指定され、現在では合計7地区が指定されています。

風致地区制度は、自然的要素の保全を図りつつ、建築物や工作物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為の際に、一定の規制を行うことで、風致の維持を図るものです。また、良好な都市環境を提供し、都市生活にいうおいや快適性をもたらすものであり、さらに、都市の自然的、歴史的、郷土的特色を後世にまで伝えることともなり、極めて意義深いものです。

風致地区内において、建築物の建築等を行う場合には、「水戸市風致地区条例」（H27. 4. 1施行）に基づき、あらかじめ、市長の許可が必要となります。



許可が必要な行為

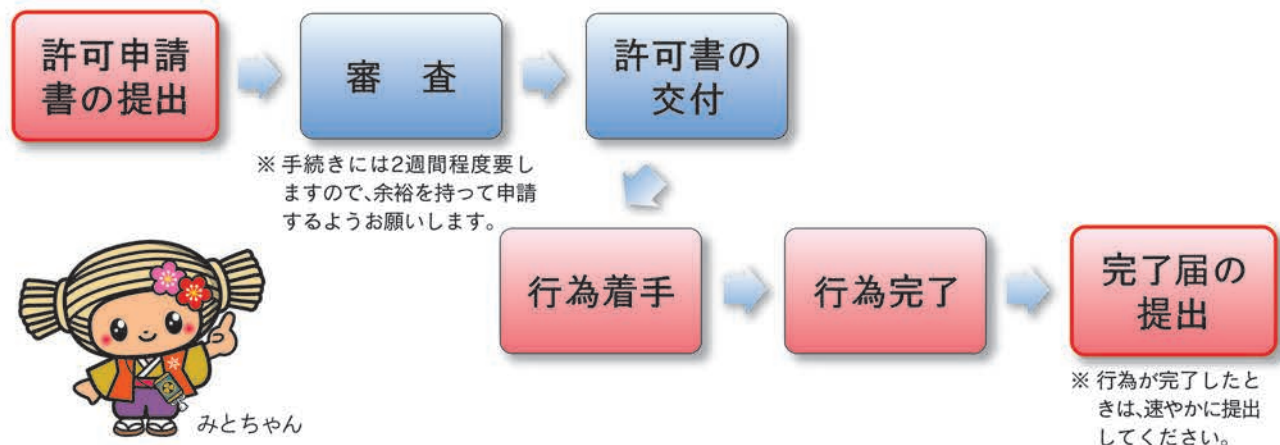
風致地区内において、次に掲げる行為をするときは、あらかじめ、市長の許可を受けてください。

1. **建築物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更**
床面積10㎡以下の建築物等は、許可不要です。
2. **工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更**
高さ1.5m以下の工作物等は、許可不要です。
3. **宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更**
10㎡以下で、高さ1.5mを超えるのりを生ずる切土・盛土を伴わない行為等は、許可不要です。
4. **木竹の伐採**
間伐、枝打ち、整枝等の木竹の保護のために通常行われる行為等は、許可不要です。
5. **土石の類の採取**
6. **水面の埋立て又は干拓**
7. **屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積**

それぞれの行為を行う場合には、風致に配慮をしていただくことが必要です。風致保全方針をご確認いただき、風致の維持が図れるように計画してください。



手続きの流れ



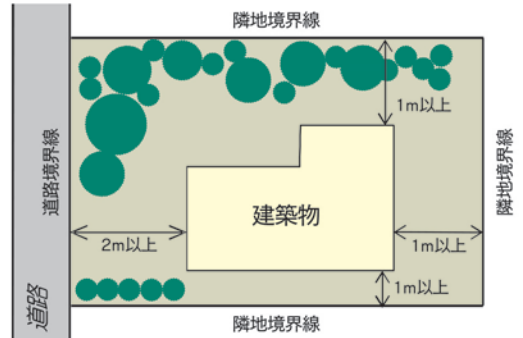


主な許可基準

許可にあたっては、次のような許可の基準に合わせ、「風致と著しく不調和でないこと」や「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」が許可の要件となります。

1. 建築物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

- ・ 建ぺい率 **40%以下**
- ・ 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離
道路に接する部分 **2m以上**
その他の部分 **1m以上**
- ・ 高さ **15m以下**
(第一種低層住居専用地域は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)
※マンセル表色系 (日本工業規格Z8721) に定める彩度と明度
- ・ 緑化率^{※1} **10%以上**
※1 緑化率 建築物の敷地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合



※外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は有効幅です。

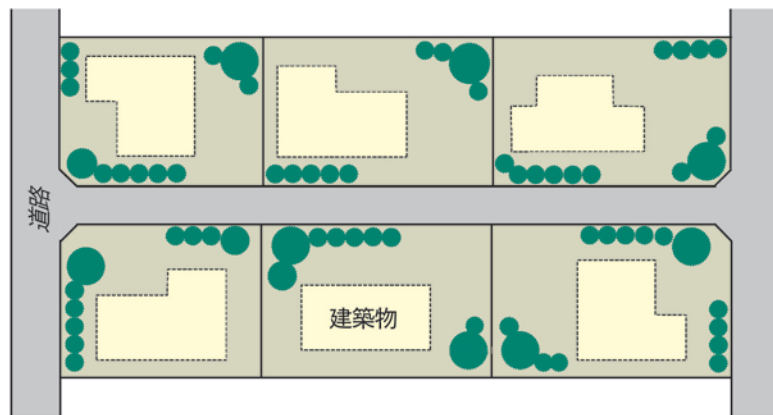
2. 工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

- ・ 高さ 擁壁その他これに類する工作物 **5m以下**
その他の工作物 **15m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)

擁壁などの工作物は、圧迫感や冷たい印象を与えやすいため、前面に植栽を行う、または表面を自然石風にするなどして、風致と調和させるようにしてください。

3. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- ・ 緑化率^{※2} **10%以上**
- ・ 木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- ・ 高さが**2m**を超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと (1haを超える場合)
- ・ 高さが**2m**を超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴うものは適切な植栽等を行うこと (1ha以下の場合)
- ※2 緑化率 宅地の造成等に係る土地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合



4. 木竹の伐採

次のいずれかに該当すること。

- ・ 上記1から3の行為を行うために必要な最小限度の木竹の伐採
- ・ 森林の択伐
- ・ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐 (伐採面積1ha以下)
- ・ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

※許可の際には、風致の維持に必要な条件を付すこともあります。
詳細は、担当課へお問い合わせください。



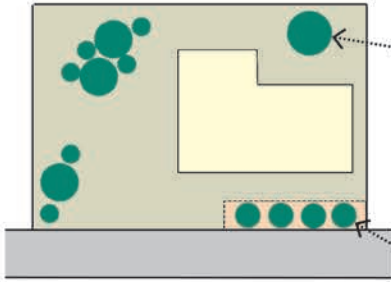


緑化について

風致地区内では、良好な自然的景観を維持するため、建築物の建築や宅地の造成等を行う場合に、10%以上の緑地※3を確保する必要があります。また、現況が木竹林のところを開発する場合には、できる限り既存の樹木を残し、必要に応じて新たな植栽を行っていただきます。

緑化率算定にあたっての緑地の面積は、土地への水平投影面積とし、次のような方法により算定してください。

※3緑地 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地



樹木は樹高の1/2を直径とする円を描いてください。樹高は「成長時に想定される樹高」又は「植樹時の樹高の2倍」のいずれか低い方です。

(注意)

- ・建築物や敷地外に係る部分は算入できません。
- ・芝生やプランター等の移動可能なものは算入できません。

【単独木の場合】

緑地の面積は、樹冠の水平投影面積とし、その面積は、樹高の1/2を直径とする円の面積とします。ただし、樹高は、「成長時に想定される樹高」又は「植樹時の樹高の2倍」のいずれか低い方です。

(計算例) 成長時に想定される樹高が5mで、植樹時の樹高が2mの場合
樹高は、植樹時の樹高の2倍となり4m
直径=4m/2=2m
樹冠の面積 (=緑地の面積) = 2×2×3.14÷4=3.14㎡

【緑化のために縁石等で明確に区画した場合】

緑地の面積は区画した部分の面積とします。ただし、一定の樹木の植栽が必要です。

(計算例) 区画した部分が長辺5m、短辺2mの場合
区画した部分の面積 (=緑地の面積) = 5×2=10㎡



許可申請書の添付書類 (提出部数: 2部)

行為の種類	図面の種類	明示すべき事項
建築物の新築、改築、増築又は移転	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに建築物の新築、改築、増築又は移転(以下「新築等」という。)を行う土地の位置
	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、建築物の位置、土地の高低、建築物の壁面後退距離、敷地の接する道路の位置及び幅員、木竹の位置、樹種及び樹高、敷地面積の求積根拠並びに緑化率の算定根拠
	平面図	縮尺、間取り並びに建築面積及び延べ面積の求積根拠
	立面図	縮尺、地盤面、軒及びひさしの出、建築物の高さ並びに仕上げに用いる材料の種別及び色彩
建築物の色彩の変更	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに建築物の色彩の変更を行う土地の位置
	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、建築物の位置及び敷地の接する道路の位置
	立面図	縮尺、地盤面、建築物の高さ並びに仕上げに用いる材料の種別及び色彩
工作物の新築等	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに工作物の新築等を行う土地の位置
	配置図	縮尺、方位、工作物の位置及び土地の高低
	平面図	縮尺、形状及び寸法
	立面図又は展開図	縮尺、地盤面、工作物の高さ並びに仕上げに用いる材料の種別及び色彩
工作物の色彩の変更	断面図	縮尺、地盤面、形状及び寸法
	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに工作物の色彩の変更を行う土地の位置
	配置図	縮尺、方位及び工作物の位置
宅地の造成等	立面図又は展開図	縮尺、地盤面、工作物の高さ並びに仕上げに用いる材料の種別及び色彩
	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに宅地の造成等に係る土地の位置
	土地利用計画図	縮尺、方位、土地利用、宅地の造成等に係る土地の区域の境界線、木竹の位置、樹種及び樹高、当該区域面積の求積根拠及び緑化率の算定根拠
	造成計画平面図	縮尺、方位、宅地の造成等に係る土地の区域の境界線、切土又は盛土をする土地の部分及びのり又は擁壁の位置
木竹の伐採	造成計画断面図	縮尺、切土又は盛土をする前後の地盤面及び切土又は盛土の高さ
	位置図	方位、道路及び目標となる地物並びに木竹の伐採に係る土地の位置
	平面図	縮尺、方位、伐採する木竹の位置又は伐採に係る土地の区域、樹種及び樹高並びに当該区域面積の求積根拠

備考1 立面図又は展開図については、建築物又は工作物を着色し、マンセル表色系(日本工業規格Z8721)に定める色相、明度及び彩度を記載してください。

2 「宅地の造成等」の申請に添えることとなっている造成計画平面図及び造成計画断面図については、盛土部分を赤色で、切土部分を黄色で着色してください。



完了届の添付書類 (提出部数: 1部、返却が必要な場合は2部)

- ・許可申請書に添付した図面一式
- ・完了写真(全景及び植栽状況が確認できるもので、4方向から撮影したもの)

※ 手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

担当課 水戸市都市計画部都市計画課 TEL:029-224-1111 (内線427)



2015.8作成

■ 水戸市風致地区条例

平成26年12月22日
水戸市条例第52号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第38条第1項の規定に基づき、風致地区内における都市の風致を維持するための規制に関し、必要な事項を定めるものとする。

(風致保全方針の策定)

第2条 市長は、風致地区内における都市の風致の維持に関する方針(以下「風致保全方針」という。)を定めるものとする。

2 風致保全方針は、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 市内の風致地区全体の風致の維持に関する事項
- (2) 風致地区ごとの風致の維持に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、風致の維持に関し必要な事項

3 市長は、第1項の規定により風致保全方針を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 前項の規定は、風致保全方針を変更する場合について準用する。

(許可を要する行為)

第3条 風致地区内において、次の各号に掲げる行為(以下「対象行為」という。)をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。

(1) 建築物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更。ただし、次に掲げる行為を除く。

ア 新築、改築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であり、かつ、新築、改築又は増築後の建築物の高さが15メートル以下である建築物の新築、改築又は増築

イ 移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下である建築物の移転

ウ 建築物の屋根、壁面その他これらに類する部分以外の部分の色彩の変更

エ 床面積の合計が10平方メートル以下である建築物の色彩の変更

(2) 建築物以外の工作物(以下「工作物」という。)の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更。ただし、次に掲げる行為を除く。

ア 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの新築、改築、増築又は移転

イ 消防若しくは水防の用に供する望楼又は警鐘台の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

ウ 建築物に付属する物干場、受信用の空中線系(その支持物を含む。以下同じ。)その他これらに類する工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

エ 認定電気通信事業(電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。)又は有線電気通信設備(有線電気通信法(昭和28年法律第96号)第2条第2項に規定する有線電気通信設備をいう。以下同じ。)を用いて行われるラジオ放送(放送法(昭和25年法律第132号)第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。)の業務(放送法施行規則(昭和25年電波監理委員会規則第10号)第142条第1号ロ(1)に規定する共同聴取業務に限る。以下同じ。)の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるもの新築(有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)、改築、増築、移転又は色彩の変更

オ 農林漁業を営むために行う工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更で、用排水施設(幅員2メートル以下の用排水路を除く。))又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置に伴う工作物以外の工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

カ アからオまでに掲げるもののほか、次に掲げる行為

(7) 新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下である工作物の新築、改築、増築又は移転

(イ) その高さ(増築を伴う色彩の変更にあつては、増築後の高さ)が1.5メートル以下である工作物の色彩の変更

(ウ) 煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外の工作物の色彩の変更

(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(以下「宅地の造成等」という。))。ただし、次に掲げる行為を除く。

ア 宅地の造成等を行う土地の面積が10平方メートル(建築物の存する敷地内において行われる宅地の造成等にあつては、10平方メートル又は当該建築物の建築面積のいずれか広い面積)以下であり、かつ、その高さが1.5メートルを超えるのを生ずる切土又は盛土を伴わない宅地の造成等

イ 農林漁業を営むために行う宅地の造成等。ただし、次に掲げる行為(その面積が10平方メートルを超え、又はその高さが1.5メートルを超えるのを生ずる切土若しくは盛土を伴うものに限る。))を除く。

(7) 用排水施設(幅員2メートル以下の用排水路を除く。))又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置に伴う土地の形質の変更

(イ) 宅地の造成又は土地の開墾

(4) 木竹の伐採。ただし、次に掲げる行為(建築物の存する敷地内において行われる木竹の伐採にあつては、当該敷地の面積に対する木竹が保全される土地の面積の割合が10パーセント以上であるものに限る。))を除く。

ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保護のため通常行われる木竹の伐採

イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ウ 自家の生活の用に供するために必要な木竹の伐採

エ 仮植した木竹の伐採

オ 対象行為以外の行為又は次条第1項各号若しくは第2項各号に掲げる行為に必要な測量、実地調査、施設の保守その他これらに類する行為に支障となる最小限度の木竹の伐採

カ 建築物の敷地に存する高さ5メートル以下の木竹の伐採

キ 農林漁業を営むために行う木竹の伐採で森林の択伐又は皆伐以外のもの

(5) 土石の類の採取。ただし、次に掲げる行為を除く。

ア 土石の類の採取の面積が10平方メートル(建築物の存する敷地内において行われる土石の類の採取にあつては、10平方メートル又は当該建築物の建築面積のいずれか広い面積)以下であり、かつ、高さが1.5メートルを超えるのを生ずる切土又は盛土を伴わない土石の類の採取

イ 農林漁業を営むために行う土石の類の採取

(6) 水面の埋立て又は干拓。ただし、水面の埋立て又は干拓を行う部分の面積が10平方メートル(建築物の存する敷地内において行われる水面の埋立て又は干拓にあつては、10平方メートル又は当該建築物の建築面積のいずれか広い面積)以下のものを除く。

(7) 屋外における土石、廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。))又は再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。))の堆積。ただし、次に掲げる行為を除く。

ア 土石、廃棄物又は再生資源の堆積を行う部分の土地の面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの

イ 農林漁業を営むために行う土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(許可の特例)

第4条 次の各号に掲げる行為については、前条の規定にかかわらず、同条の許可を受けることを要しない。

(1) 都市計画事業の施行として行う行為

(2) 国、都道府県若しくは市町村又は都市計画施設を管理することとなる者が都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為

(3) 非常災害に対処するため必要な応急措置として行う行為

(4) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

(5) 風致地区内において行う工事に伴い必要となる対象行為(前条第1号及び第4号に掲げる行為を除く。))で、土地の一時的な利用のためにするもの(当該工事の施行期間中に当該行為前の状態に戻されるものに限る。))

2 次の各号に掲げる行為(前項各号に掲げるものを除く。))については、前条の規定にかかわらず、同条の許可を受けることを要しない。この場合において、当該行為をしようとする者は、あらかじめ市長にその旨を通知しなければならない。

(1) 高速自動車国道若しくは道路法(昭和27年法律第180号)による自動車専用道路(以下「高速自動車国道等」という。))の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧(高速自動車国道等と高速自動車国道等以外の道路(道路運送法(昭和26年法律第183号)による一般自動車道を除く。))とを連絡する施設の建設及び改築を除く。))又は道路法による道路(高速自動車国道等を除く。))の改築(小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。))、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為

(2) 河川法(昭和39年法律第167号)第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項に規定する準用河川の改良工事の施行又は管理に係る行為

(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為

(4) 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為

(5) 土地改良法(昭和24年法律第195号)による土地改良事業の施行に係る行為(水面の埋立て及び干拓を除く。))

(6) 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為(水面の埋立て及び干拓を除く。))

(7) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設(駅、換車場、車庫その他これらに類するもの(次号において「駅等」という。))の建設を除く。))又は管理に係る行為

(8) 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)による鉄道事業又は索道事業(索道事業者が行うものに限る。))で、一般の需要に応ずるもの用に供する施設の建設(鉄道事業にあつては、駅等の建設を除く。))又は管理に係る行為

(9) 気象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

(10) 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(11) 認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(12) 放送法による基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(13) 電気事業法(昭和39年法律第170号)による電気事業の用に供する電気工作物の設置(発電の用に供する電気工作物の設置を除く。))又は管理に係る行為

(14) ガス事業法(昭和29年法律第51号)によるガス工作物の設置(液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物(圧縮天然ガスに係るものを除く。))の設置を除く。))又は管理に係る行為

(15) 水道法(昭和32年法律第177号)による水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する施設、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法(昭和33年法律第79号)による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為

(16) 道路交通法(昭和35年法律第105号)による信号機の設置又は管理に係る行為

(17) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為

(18) 都市公園法(昭和31年法律第79号)による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為

3 国又は地方公共団体の機関及び規則で定める法人が行う行為(第1項各号及び前項各号に掲げるものを除く。))については、前条の規定にかかわらず、同条の許可を受けることを要しない。この場合において、当該行為をしようとするときは、あらかじめ市長に協議をしなければならない。

(許可の要件)

第5条 市長は、第3条の許可の申請に係る行為が別表に定める基準に適合する場合でなければ、同条の許可をしてはならない。

(許可の条件)

第6条 市長は、風致地区内の風致を維持するために必要な限度において、第3条の許可に条件を付することができる。

(水戸市都市景観審議会への諮問等)

第7条 市長は、第3条の許可に係る申請の審査に関し必要があると認めるときは、水戸市都市景観条例(平成4年水戸市条例第4号)第31条に規定する水戸市都市景観審議会又は学識経験を有する者に意見を聴くものとする。

(監督処分)

第8条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、風致地区内の風致を維持するため必要な限度において、この条例の規定によつてした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物、工作物若しくは物件(以下「建築物等」という。))の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この条例の規定若しくはこれに基づく処分違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは建築物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは建築物等を使用する権利を取得した者

(2) この条例の規定若しくはこれに基づく処分違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。))又は請負契約によらないで自ら当該工事を行っている者若しくはした者

(3) 第6条の規定により許可に付された条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により第3条の許可を受けた者

2 市長は、前項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、同項各号に掲げる者を過失がなく確知することができないときは、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合において、相当の期限を定め、その期限までに当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、自ら又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(立入検査)

第9条 市長は、この条例の規定による権限を行うため必要がある場合においては、その職員に当該土地に立ち入らせ、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(委任)

第10条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第11条 第8条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、500,000円以下の罰金に処する。

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条の規定に違反して、許可を受けずに対象行為をした者
- (2) 第6条の規定により許可に付された条件に違反した者

(両罰規定)

第13条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、前2条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に行われている行為については、なお従前の例による。

別表 (第5条関係)

区分		許可の基準
1 建築物の新築	仮設の建築物	当該建築物の規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
	地下に設ける建築物	当該建築物の位置及び規模が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	前2項に掲げる建築物以外の建築物	次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。ただし、当該建築物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 ア 当該建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。 イ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。 ウ 当該建築物の高さが15メートル以下であること。 エ 当該建築物の色彩が規則で定める色彩の基準(以下「色彩基準」という。)に適合すること。 オ 当該建築物の敷地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合が10パーセント以上であること。 (2) 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
2 建築物の改築	次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。ただし、当該建築物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 ア 改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。 イ 改築後の建築物の色彩が色彩基準に適合すること。 ウ 当該建築物の敷地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合が10パーセント以上であること。 (2) 改築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
3 建築物の増築	仮設の建築物	増築後の建築物の規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
	地下に設ける建築物	増築後の建築物の位置及び規模が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
		次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

	前2項に掲げる建築物以外の建築物	と。ただし、当該建築物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 ア 増築後の建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。 イ 当該増築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から当該増築に係る建築物の敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。 ウ 当該増築部分の建築物の高さが15メートル以下であること。 エ 当該増築部分の建築物の色彩が色彩基準に適合すること。 オ 増築後の建築物の敷地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合が10パーセント以上であること。 (2) 増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
4 建築物の移転		次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。ただし、当該建築物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 ア 移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。 イ 移転後の建築物の敷地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合が10パーセント以上であること。 (2) 移転後の建築物の位置が当該移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
5 建築物の色彩の変更		次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 色彩基準に適合すること。ただし、当該建築物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 (2) 変更後の建築物の色彩が当該変更の行われる建築物の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
6 工作物の新築	仮設の工作物	当該工作物の規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
	地下に設ける工作物	当該工作物の位置及び規模が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	前2項に掲げる工作物以外の工作物	次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 当該工作物の高さ及び色彩が規則で定める高さの基準(以下「高さの基準」という。)及び色彩基準に適合すること。ただし、当該工作物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 (2) 当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
7 工作物の改築		次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。ただし、当該工作物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。 ア 改築後の工作物の高さが改築前の工作物の高さを超えないこと。 イ 改築後の工作物の色彩が色彩基準に適合すること。 (2) 改築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
8 工作物の増築	仮設の工作物	増築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
	地下に設ける工作物	増築後の工作物の位置及び規模が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	前2項に掲げる工作物以外の工作物	次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (1) 増築後の工作物の高さ及び色彩が高さの

	<p>基準及び色彩基準に適合すること。ただし、当該工作物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>
9 工作物の移転	<p>移転後の工作物の位置が当該移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>
10 工作物の色彩の変更	<p>次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。</p> <p>(1) 色彩基準に適合すること。ただし、当該工作物の敷地について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 変更後の工作物の色彩が当該変更の行われる工作物の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>
11 宅地の造成等	<p>次の各号に掲げる要件のいずれにも該当し、かつ、宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>(1) 当該宅地の造成等に係る土地の面積に対する、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の割合が、10パーセント以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地の区域について、風致保全方針に照らして風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 当該宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>(3) 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。 ア 高さが2メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土 イ 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ市長が指定したもの（以下「指定森林」という。）の伐採</p> <p>(4) 1ヘクタール以下の宅地の造成等で高さが2メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うこと等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。</p>
12 木竹の伐採	<p>次の各号に掲げる要件のいずれかに該当し、かつ、当該木竹の伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>(1) 第3条第1号、第2号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採</p> <p>(2) 森林の択伐</p> <p>(3) 伐採後の成林が確実に認められる森林の皆伐（指定森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの</p> <p>(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採</p>
13 土石の類の採取	<p>採取の方法が露天掘りでなく（必要な埋戻し又は適切な植栽を行うこと等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>
14 水面の埋立て又は干拓	<p>次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すること。</p> <p>(1) 適切な植栽を行うこと等により当該埋立て又は干拓後の地貌が当該埋立て又は干拓の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。</p> <p>(2) 当該埋立て又は干拓に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>
15 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<p>土石、廃棄物又は再生資源を堆積する土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>

■ 水戸市風致地区条例施行規則（抜粋）

平成27年2月20日
水戸市規則第8号

- (建築物等の色彩の基準)
- 第11条 条別列表1の部前2項に掲げる建築物以外の建築物の項の規則で定める色彩の基準は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 彩度が6以下であること。
 - (2) 明度が8以下であること（彩度が1を超える有彩色に限る。）。
- 2 前項第1号の彩度及び同項第2号の明度は、工業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本工業規格Z8721に定める彩度及び明度とする。
- (工作物の高さの基準)
- 第12条 条別列表6の部前2項に掲げる工作物以外の工作物の項の規則で定める高さの基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める高さ以下であることとする。
- (1) 擁壁その他これに類する工作物 5メートル
 - (2) 前号に掲げる工作物以外の工作物 15メートル

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。

■ 風致地区内における都市の風致の維持に関する方針（風致保全方針）

平成27年4月1日
水戸市告示第83号

1 市内の風致地区全体の風致の維持に関する事項

- ・ 斜面緑地や千波湖などの自然的要素、水戸城跡や借楽園などの歴史的要素などを本市の風致資源の骨格とし、これらの風致資源と調和した景観の維持・保全を図る。
- ・ 水戸駅から大工町方面に至る馬の背状の台地と千波湖畔などの低地で構成される高低差のある変化に富んだ自然的眺望景観の維持・保全を図る。
- ・ そのほか、一団の住宅地等においても、周辺の自然的要素と調和した景観の維持・保全を図るとともに、緑化を促進することにより、自然的景観の創出・充実を図る。

2 風致地区ごとの風致の維持に関する事項

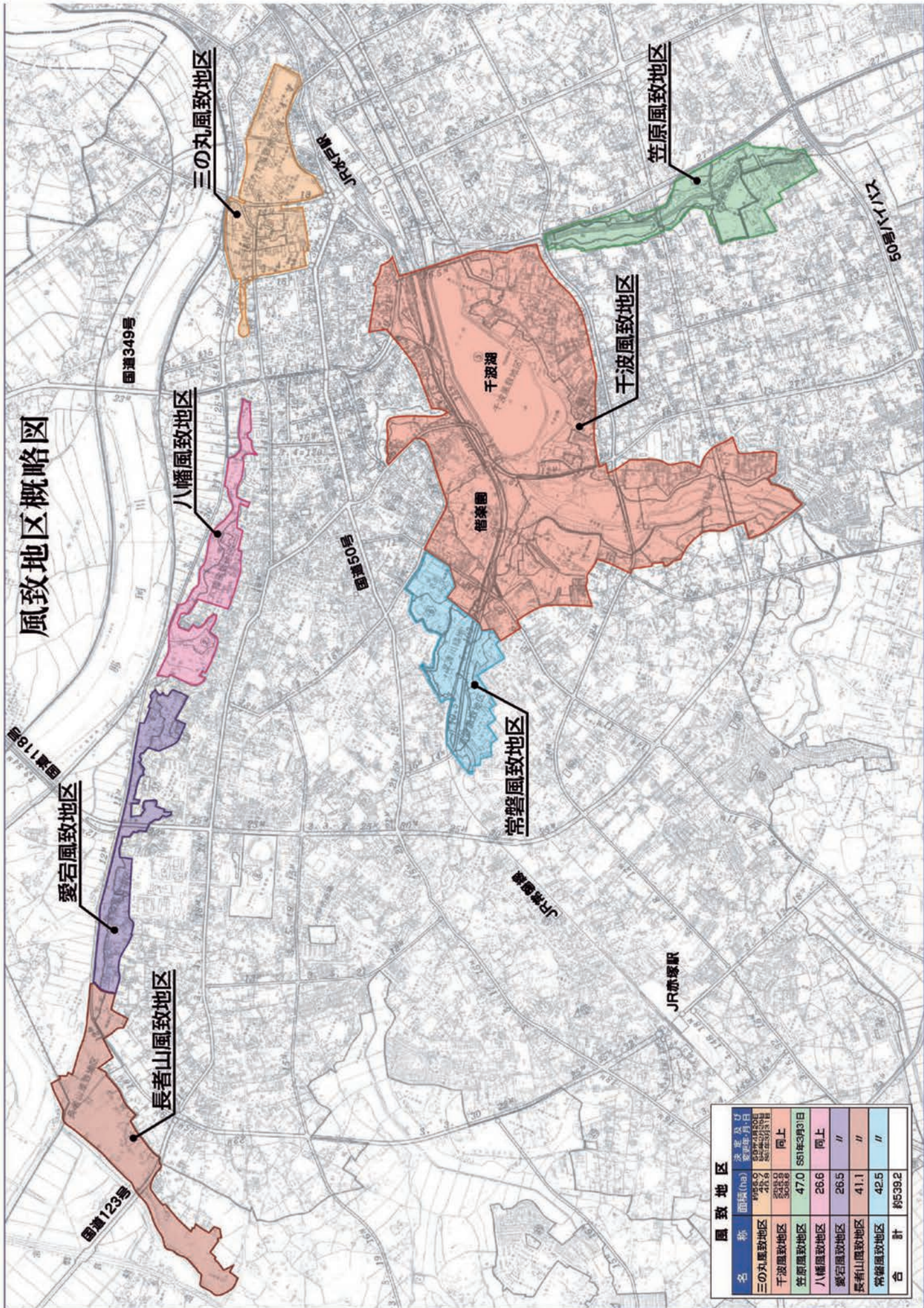
次の地区ごとにそれぞれに掲げる景観を維持・保全することにより、地区の風致の維持を図る。

- (1) 三の丸風致地区
 - ・ 水戸城跡や旧弘道館をはじめとした歴史的資源と調和した景観
 - ・ 斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
- (2) 千波風致地区
 - ・ 千波湖、桜川、沢渡川などの水辺地、桜川緑地をはじめとする緑地と調和した景観
 - ・ 斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
 - ・ 常磐公園や借楽園（好文亭）をはじめとした歴史的資源と調和した景観
 - ・ 千波湖を中心とした眺望景観
- (3) 笠原風致地区
 - ・ 逆川緑地と周辺の斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
 - ・ 逆川や笠原水源池などの水辺地と調和した景観
 - ・ 笠原水道や笠原古墳群などの歴史的資源と調和した景観
- (4) 八幡風致地区
 - ・ 斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
 - ・ 保和苑などの水辺地と調和した景観
 - ・ 水戸八幡宮などの寺社等の歴史的資源と調和した景観
- (5) 愛宕風致地区
 - ・ 斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
 - ・ 曝井などの水辺地と調和した景観
 - ・ 愛宕神社や愛宕古墳などの歴史的資源と調和した景観
 - ・ 歴史的資源や住宅地の背後の樹林地と調和した景観
- (6) 長者山風致地区
 - ・ 斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
 - ・ 田野川の水辺地と調和した景観
 - ・ 寺社などの歴史的資源と調和した景観
- (7) 常磐風致地区
 - ・ 沢渡川緑地や斜面地などの一団の樹林地と調和した景観
 - ・ 沢渡川などの水辺地と調和した景観



(水戸名勝)常磐公園ヨリ仙波沼ヲ望ム(水戸百年より)

風致地区概略図



名称	面積(ha)	指定年月日
三の丸風致地区	45.6	昭和三十九年三月三日
千波風致地区	205.0	同上
笠原風致地区	47.0	昭和三十九年三月三日
八幡風致地区	26.6	同上
愛宕風致地区	26.5	〃
長者山風致地区	41.1	〃
常磐風致地区	42.5	〃
合計	約539.2	