

第2章 重点区域の位置及び区域

1 重点区域の設定について

(1) 基本的な考え方

重点区域は、本市における国指定文化財及びそれ以外の文化財の分布状況並びにこれまで本市及び本市住民が独自に歴史的風致の維持・向上に取り組んできた区域の状況、さらには本市において維持・向上すべき歴史的風致の考え方への合致性を踏まえ、歴史的建造物、遺跡及びそれらと一体で形成される区域で、水戸の伝統行事、武芸、祭礼など人々の諸活動に受け継がれている範囲を対象として設定する。

第1章3に掲げたとおり、本市における歴史的風致は、偕楽園周辺、弘道館・水戸城跡周辺、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に顕著にみられる傾向がある。これらの地域は、戦災により大きな被害を受けたものの、城下町時代の町割りを色濃く残し、弘道館、偕楽園、八幡宮、薬王院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、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る。

第1章5で掲げた歴史的風致の維持及び向上に関する課題、及び第1章7で掲げた市全体の歴史的風致の維持及び向上に関する方針を踏まえて、今後、重点的かつ一体的に施策を実施する区域を設定する場合、戦災などの影響で弘道館や偕楽園などの歴史的資産が点在して立地するような状況も鑑みた上で、現在の本市の市街地形成の基盤となりかつ現在もなお人々の暮らしや年中行事等と文化財が密接に関わっていると考えられる水戸城跡及びその旧城下町の周辺を中心に重点区域を設定するのが最も妥当であると判断される。さらに、旧城下町の外縁部については、かつて水戸城の要害であり偕楽園の借景を構成する千波湖をはじめとした水辺と公園、段丘に発達した斜面緑地、旧水戸藩の宗教統制により外縁部に配置された神社仏閣、共同墓地などがあり、これらの景観が相まって本市の歴史的風致が際立たされていると考えられたため、それらを含めて重点地区に設定し、その維持・向上を図ることとする。

また、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、県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ることとする。

(2) 市全体に期待される広域的な効果

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おり、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される。

まず、歴史的建造物の保全・復原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、本市の都市像の一つである「風格と安らぎのある」都市形成が進展し、市民の間に本市の歴史性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る。

また、各地区に受け継がれてきた祭礼、武道、民俗芸能、伝統行事などの保存・伝承の機会と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る。

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促進し、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る。

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、本市の将来都市像である「元気都市・水戸」の実現につながる。

2 区域の範囲と設定

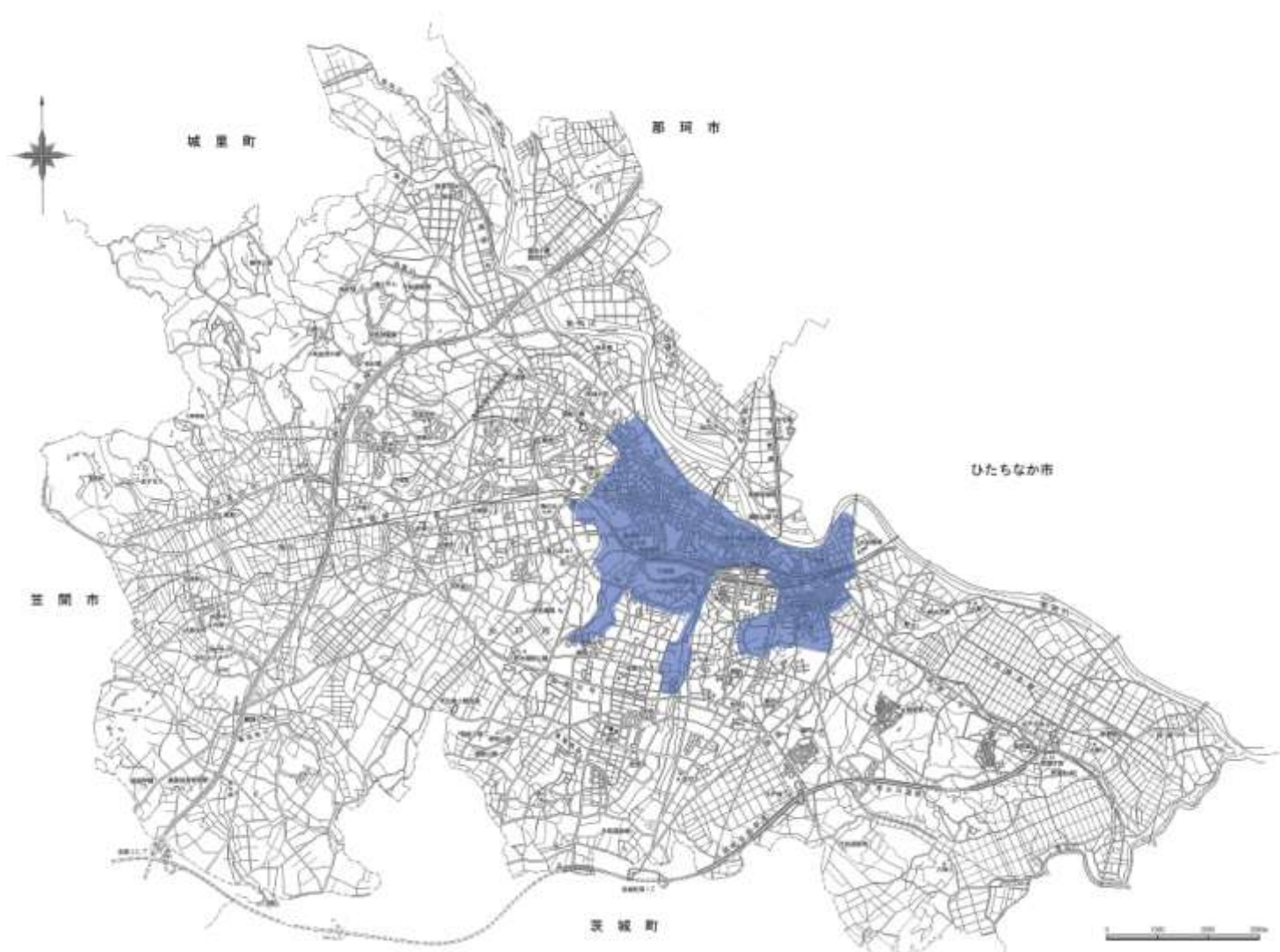
(1) 重点区域の範囲、名称及び面積

重点区域の範囲，名称及び面積は，次のとおりである。

【重点区域の名称】 水戸市歴史的風致保存・形成区域

【重点区域の面積】 約 1,160ha

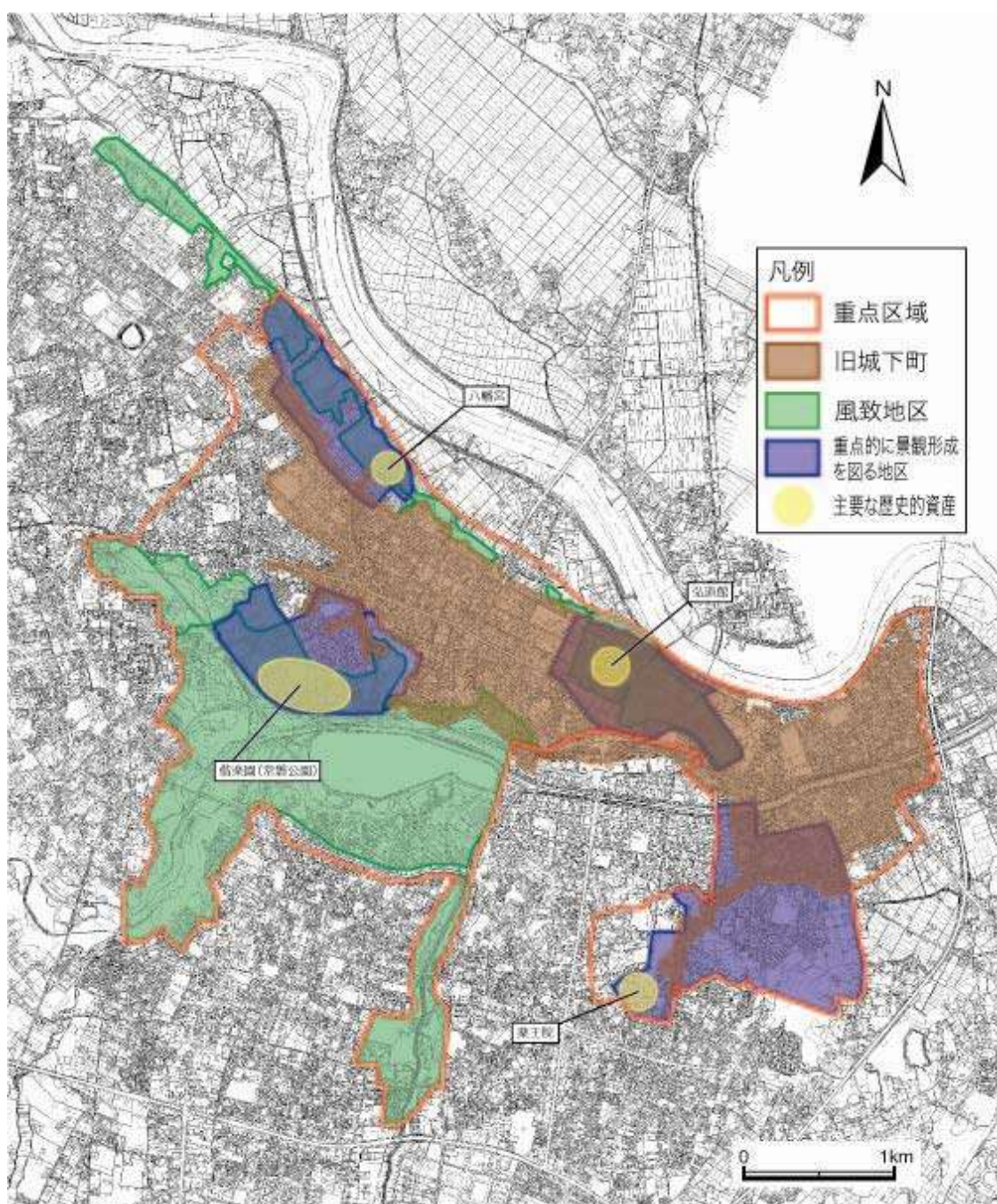
【重点区域图】



水戸市全図からみた重点区域の位置

(2) 区域の範囲の設定根拠

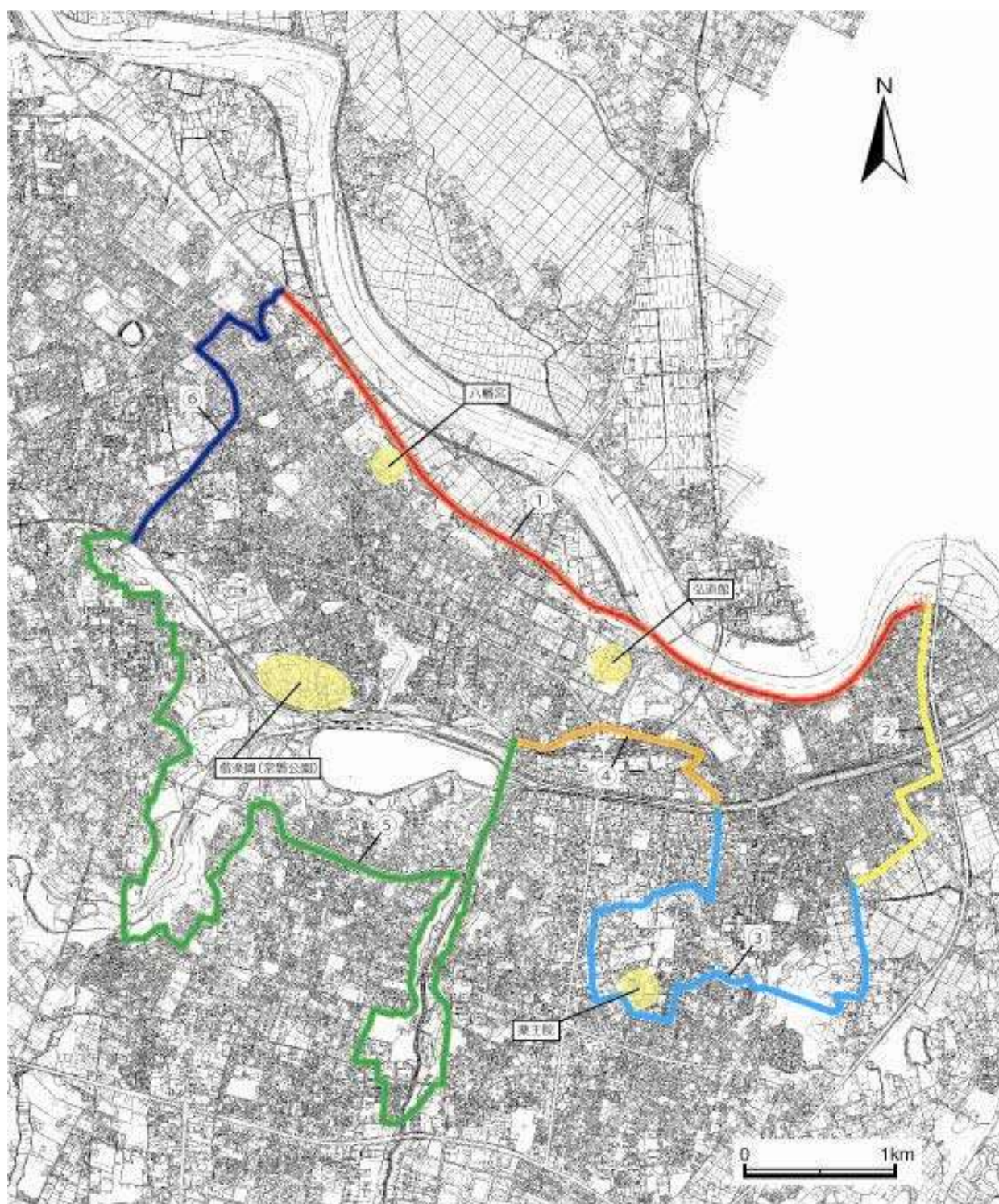
- 水戸城跡及び旧城下町の範囲（P67～68 参照）
- 都市計画法の規定に基づく次の風致地区の範囲（P90～91 参照）
「三の丸風致地区」「千波風致地区」「常磐風致地区」「笠原風致地区」「八幡風致地区」の全域及び「愛宕風致地区」の一部
- 水戸市景観計画において、「重点的に景観形成を図る地区」として位置付けされた次の地区の範囲（P72～76 参照）
「偕楽園周辺地区」「三の丸周辺地区」「備前堀周辺地区」「保和苑周辺地区」



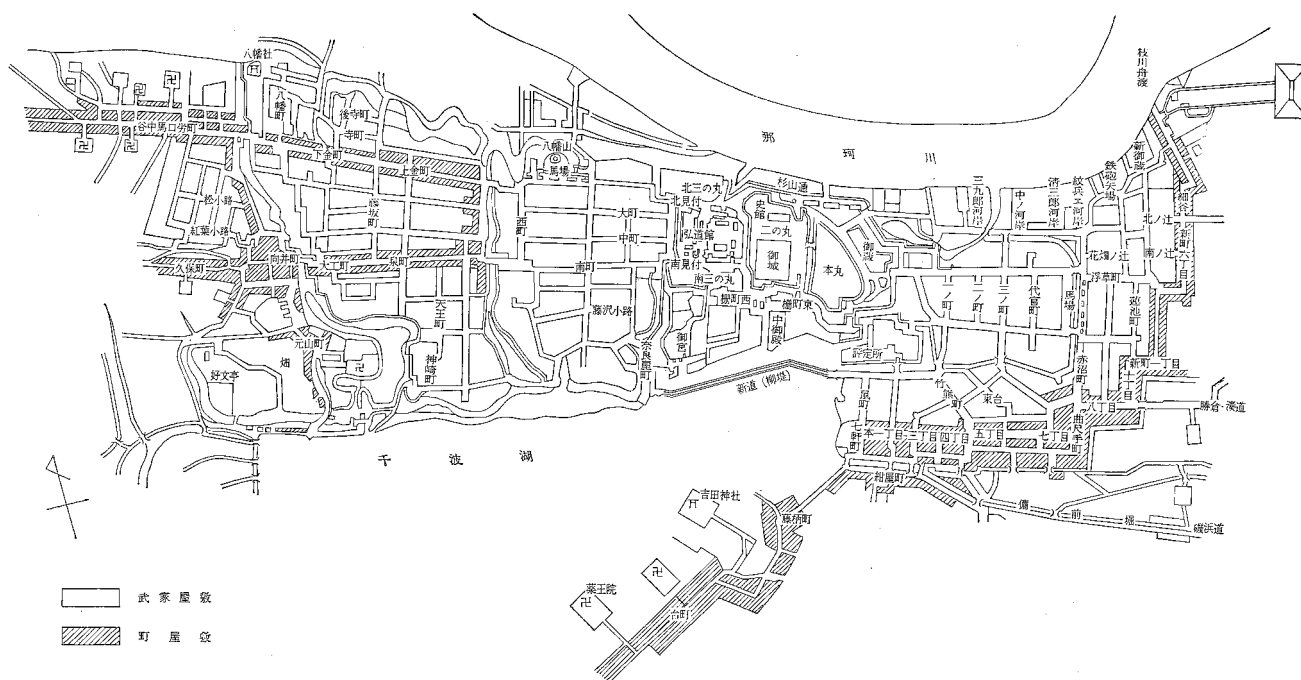
※ なお、区域界の設定に当たっては、上記の範囲を踏まえながら地形及び市街地の連担性、並びに市の景観形成施策などを考慮し、次のとおり、道路、堤防等の施設や都市計画法の規定に基づく地域地区の範囲とする。

- ①重点区域の北辺は、水戸城跡及び旧城下町の北限に該当することから、これらの構成要素である斜面緑地の下に沿って延びる幹線市道 5 号線及び那珂川の堤防を区域界とする。
- ②重点区域の東辺は、旧城下町である下市地区の東限に該当することから、国道 6 号線、県道小泉水戸線、国道 51 号、市道浜田 153 号線を区域界とする。ただし、国道 6 号沿道の「準住居地域」は旧城下町から外れるため区域から除外する。
- ③重点区域の南東辺は、旧城下町の下市地区の南限を中心に、そこから南へ延びる旧水戸街道沿いの吉田神社・薬王院の門前町、及びその周辺の緑地帯や良好な市街地を包括させることとする。したがって、景観計画で位置づけられた「備前堀周辺地区」の範囲までを区域界とし、吉田神社及び薬王院の西側については、緑地及び良好な市街地の環境を残す市道駅南 6 号線、同 3 号線、同 8 号線、同 128 号線、同 129 号線、同 141 号線で囲まれた範囲までを区域とする。ただし、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」は区域から除外する。
- ④重点区域の南辺のうち水戸駅周辺については、駅前広場周辺や線路沿線を除外するため、市道駅南 24 号線、駅南 1 号線、城東 50 号線、幹線市道 1 号線、国道 51 号、同 50 号、主要地方道水戸神栖線を区域界とする。
- ⑤重点区域の南辺のうち千波湖周辺については、「笠原風致地区」、「千波風致地区」、「常磐風致地区」の範囲までを区域界とする。ただし、千波風致地区の南側に接する幹線市道 10 号線（通称「御茶園通り」）沿道の「第一種住居地域」については、景観計画により「偕楽園から望む、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」（P83～84）に位置付けられているため区域に含める。
- ⑥重点区域の西辺は、旧城下町と関連を持つ八幡宮や桂岸寺の門前町、及び新屋敷など天保期以降市街化が進展し住居系の良好な市街地の環境を残す新荘地区周辺を含む範囲とし、これらの一体的な景観形成を図ることとし、市道常磐 119 号線、同 120 号線、同 6 号線、県道石川袴塚線、市道常磐 116 号線、幹線市道 23 号線、市道常磐 31 号線、県道赤塚馬口労線を区域界とする。なお、「愛宕風致地区」については、市街地の連担性を考慮し、市道常磐 119 号線以西を除外した。

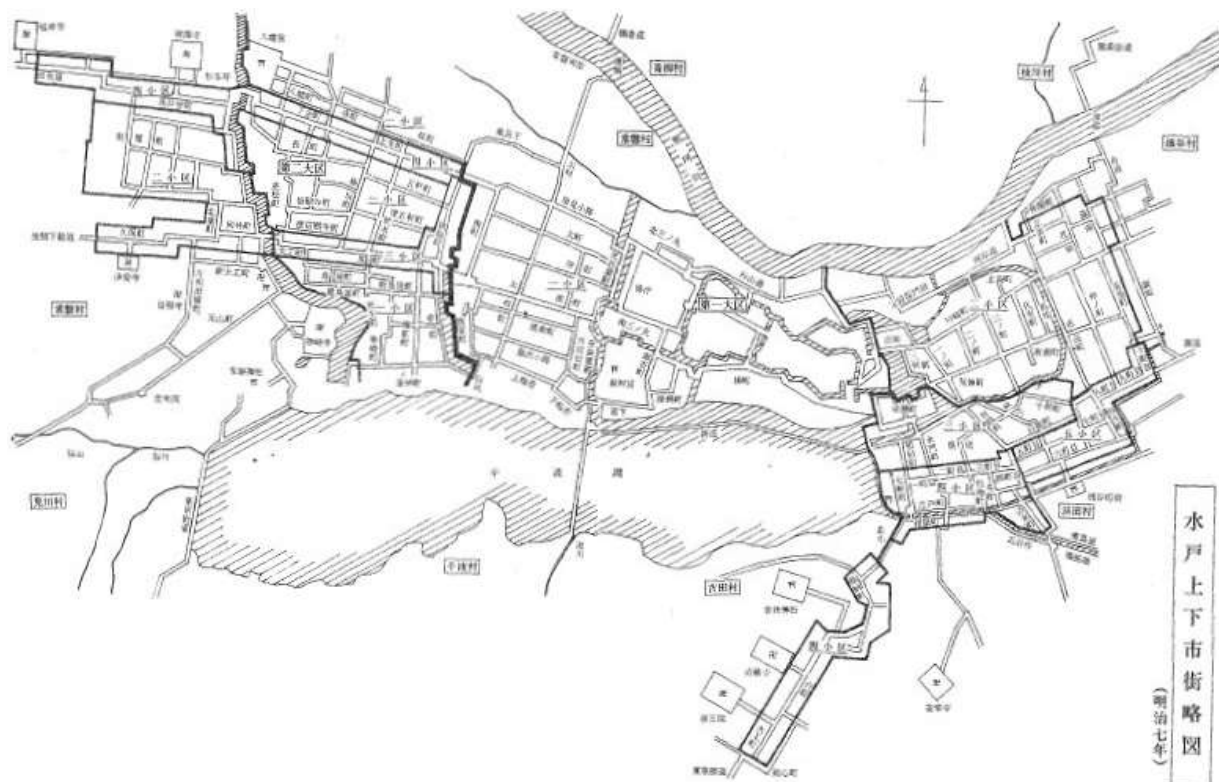
【重点区域の区域界】



【安政時代の城下町図】



【明治7年の水戸市街図】



【重点区域における主な建造物と人々の活動】



(3) 重点区域に立地する主な文化財

① 核となる重要文化財

名 称	保護の種別
旧弘道館	国指定特別史跡・重要文化財
常磐公園(偕楽園)	国指定史跡・名勝
八幡宮本殿	重要文化財
薬王院本堂	重要文化財

② 主要な文化財

名 称	保護の種別
水戸城跡	県指定史跡(壘及び濠), 県指定建造物(旧水戸城薬医門)
義公(徳川光圀)生誕の地	市指定史跡
藤田東湖生誕の地	市指定史跡
横山大観生誕の地	市指定史跡
八幡宮拝殿及び幣殿	市指定建造物
笠原水道	県指定史跡

③ エリア別の主な歴史的資源(太字は国指定文化財)

名 称	主な歴史的資源(太字は国指定文化財)
弘道館・水戸城跡 周辺	旧弘道館 , 旧水戸彰考館跡, 水戸城跡, 義公生誕の地, 藤田東湖生誕の地, 三の丸歴史ロード, 東照宮
偕楽園・千波湖 周辺	偕楽園 , 常磐神社, 七面製陶所跡, 別雷皇太神, 県立歴史 館, 好文亭表門通り, 偕楽園御成門通り, 千波公園
八幡宮・保和苑 周辺	八幡宮 , 愛宕山古墳 , 愛宕神社, 曝井, 馬塚古墳, 常磐共 有墓地, 水戸殉難志士の墓, 回天神社・回天館, 保和苑, 桂岸寺, 祇園寺
下市地区周辺	薬王院 , 吉田古墳 , 備前堀, 備前堀歴史ロード, 横山大観 生誕の地, 吉田神社, 常照寺, 善重寺, 酒門共有墓地, 宝 船寺, 安楽寺

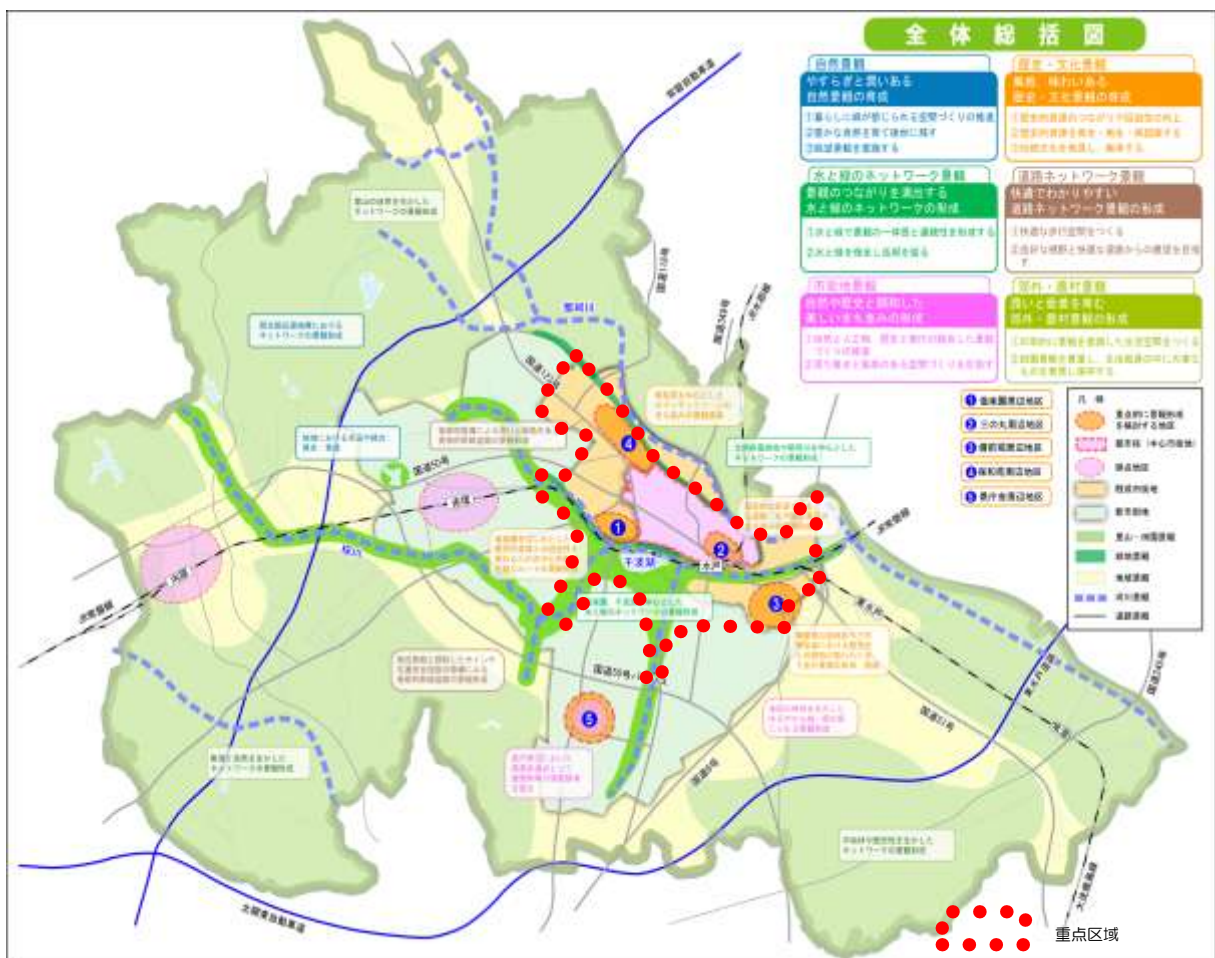
3 良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 景観計画の活用

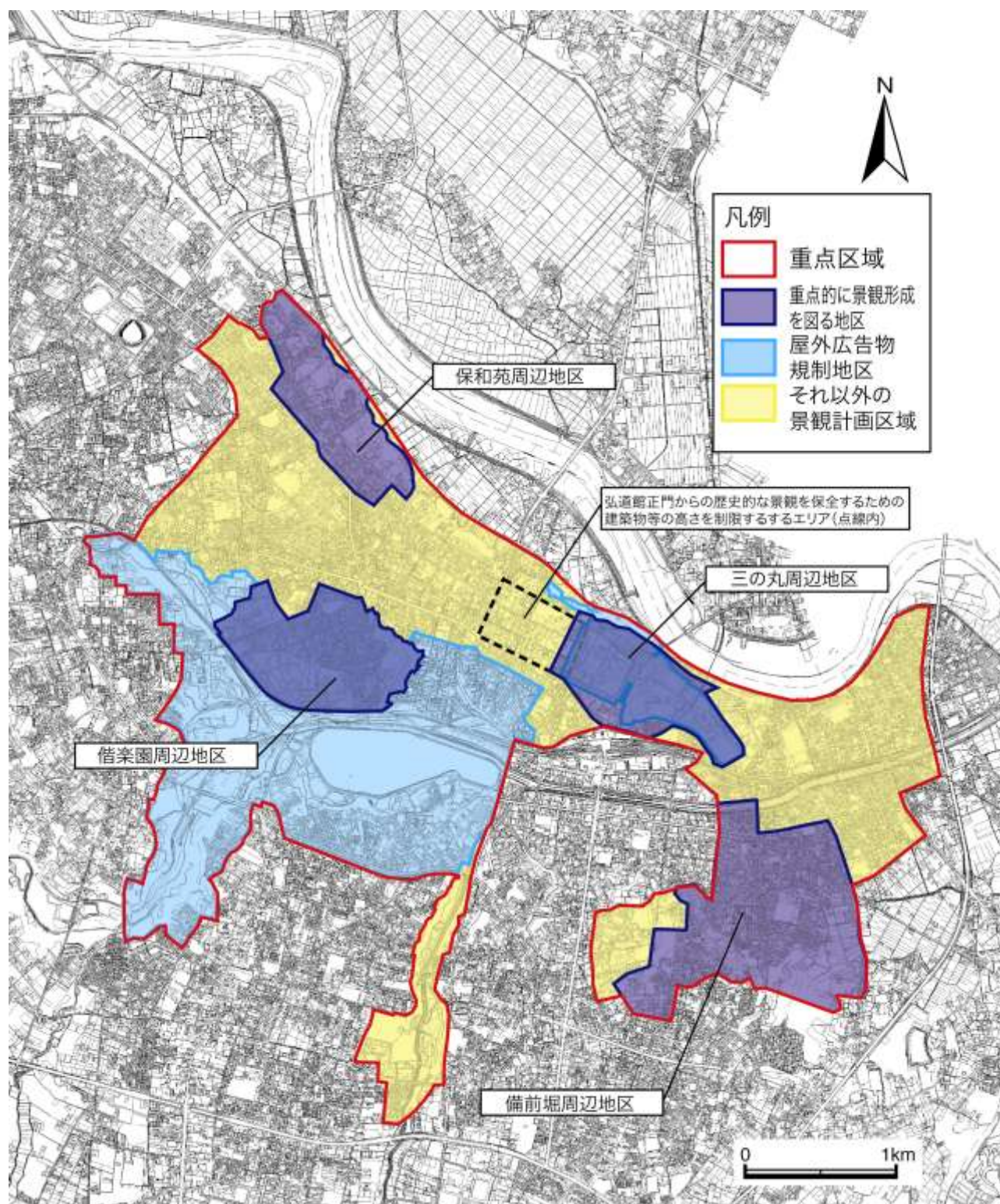
重点区域における歴史的風致の維持向上を図るため、景観法に基づき平成 20 年度に策定された水戸市景観計画で定められた諸施策との連携を図ることとする。

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る。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地区を重点的に景観形成を図る地区に位置付け、それぞれの景観形成方針の下に重点的に景観形成を図るよう努めることとしている。

また、景観計画区域における大規模建築物等については、独自の景観誘導基準や都市景観専門委員の適合調査を基に景観誘導を図ることとしている。特に、偕楽園・千波湖周辺と弘道館周辺については、建築物等の高さの基準や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が進展するものと考えられる。



【重点区域における景観計画の施策】



① 重点的に景観形成を図る地区

重点区域内の次の4つの地区については、「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ている。

ア) 三の丸周辺地区（弘道館・水戸城跡周辺）

水戸らしい景観イメージを強調するため、市の玄関口である水戸駅北口周辺と連携を図りながら弘道館周辺や義公生誕の地（黄門神社）周辺など「三の丸地区」を歴史ゾーンとして位置付け、水戸の歴史と文化が感じられる景観の形成を目指す。



《景観形成方針》

- 景観に配慮した公共施設の整備，風致地区内における建築物の高さの制限や意匠の誘導，大規模建築物や屋外広告物等の規制誘導などにより，その自然や歴史性などの特性を生かしたまちづくりに努める。
- 水戸駅に近接した義公生誕の地（黄門神社）は，周辺と融合した歴史資源として保全するとともに，周辺地区の良好な景観の誘導に努める。

イ) 偕楽園周辺地区

日本三名園の一つとして全国に知られる「偕楽園」の優れた景観を一層生かすため、周辺の元山町・常磐町や千波公園のエリアなどと一体的に、歴史と自然が調和した景観形成を図ることを目指す。



《景観形成方針》

- 中心市街地との回遊性を図るため、表門や御成門と中心市街地を結ぶ道路の景観整備及び沿道のまちなみ景観の形成に努める。
- 水戸市のシンボルでもある偕楽園・千波湖及び周辺の緑地の整備による、潤いのある水辺空間の形成に努めるとともに、千波湖の美しい景観、環境の保全のため、水質浄化を図る。
- 偕楽園から見た千波湖方面、千波湖から見た市街地方面の眺めを、水戸らしさを代表する景観として保全するため、水空間と緑の保全、自然景観に配慮した既成市街地のスカイライン形成を図る。

ウ) 保和苑周辺地区（上市地区）

保和苑，八幡宮，曝井などの歴史的遺産や，古くから寺町・花町として栄えた名残を残すまちなみを持つ「水戸のロマンチックゾーン」と呼ばれるエリアを，歴史的景観を今に残す貴重な空間と位置付け，一体的に景観形成を図ることを目指す。



《景観形成方針》

○地区内の歴史的資源をつなぐ軸となる道路や沿道の整備を推進し，新たな観光資源の創出に努める。

工) 備前堀周辺地区(下市地区)

城下町の風情を今に残し、本市の都市景観重点地区に指定されている「備前堀沿道地区」については、今後とも和風のまちなみの形成を推進するとともに、周辺の歴史的資源との連携による景観の形成を推進することを目指す。



《景観形成方針》

○備前堀をはじめ、周辺に多くの寺社を有する歴史に包まれた備前堀周辺地区については、伝統と今をつなぐ歴史の薫るまちづくりを推進するとともに、江戸時代からの商店街である本町通りや周辺の社寺などへの回遊性の向上に努める。

② 大規模建築物等の景観誘導

景観計画では、市内全域を景観計画区域に定めており、景観に大きな影響を及ぼす大規模建築物等については、「水戸市都市景観条例」により事前に景観法に基づく届出が必要となる。

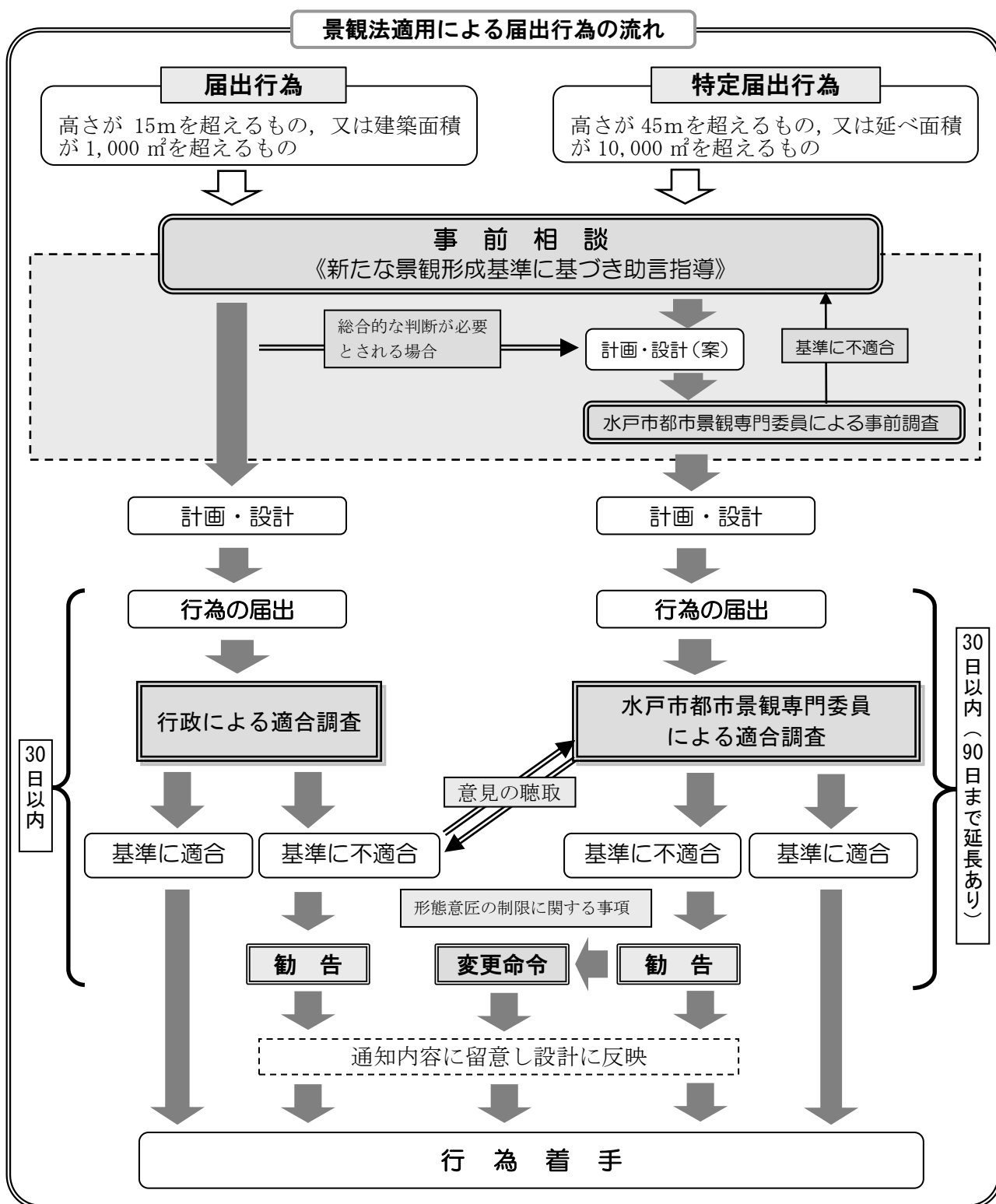
このことにより、重点区域内において歴史的風致の維持向上に大きな影響を及ぼすおそれのある建築行為等について規制・誘導を図っていくことが可能である。

【届出対象となる行為】

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で，下記に掲げる規模に該当する行為

項目	届出対象行為 (景観法第 16 条第 1 項)	特定届出対象行為 (景観法第 17 条第 1 項)
規模	建築物 高さが 15m を超えるもの，又は建築面積が 1,000 m² を超えるもの 工作物 ① 高さが 15m を超えるもの，又は敷地の用に供する面積が 1,000 m² を超えるもの（なお，当該工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては，その高さが 5m を超え，かつ，当該建築物と工作物の高さの合計が 15m を超えるもの） ○ 煙突，記念塔，高架水槽，鉄塔 ○ 野球場等の遊戯施設，運動施設 ○ 製造施設，貯蔵施設，水道，ガス等の供給施設，ごみ等の処理施設 ○ 駐車場，駐輪場 ○ アンテナ ○ その他これらに類するもの，及び市長が指定するもの ② 幅員が 10m を超え，又はその延長が 30m を超える橋梁，横断歩道橋その他これらに類する工作物 ③ 地盤面からの高さが 5m を超える高架道路，高架鉄道その他これらに類する工作物 ④ 地盤面からの高さが 5 m を超える擁壁その他これらに類する工作物	建築物 ① 高さが 45m を超えるもの，又は延べ面積が 10,000 m² を超えるもの ② 市長が総合的な判断を要すると認めるもの ※特定届出行為とは，景観計画に定められた形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において，当該行為に関し形態意匠の設計の変更等を命ずることができる行為

【行為の届出に関するフロー】



※ 水戸市都市景観専門委員会による適合調査

景観計画区域内における届出行為のうち、特に景観に大きな影響を及ぼすおそれのある行為（建築物の高さが45m超又は延べ面積が10,000㎡超）及び市長が総合的な判断を要すると認めるもの（重点的に景観形成を図る地区などにおける行為）については、特定届出行為として、学識経験者又は景観に関し優れた見識を有する「水戸市都市景観専門委員会」の適合調査を行うこととしている。

なお、市長が総合的な判断を要すると認める特定届出行為のうち、歴史的風致の維持向上を妨げる行為など、適合調査により景観計画に定められた形態意匠の制限に不適合であると判断された場合には、形態意匠の設計の変更等を命じることができるとしている。

【大規模建築物等の景観形成基準】

ア) 建築物等の形態意匠に関する基準

建築物について

項 目	留 意 点
意 匠	・ 周辺景観及びまち並みとの調和を図る。 一地域の持つ特性をふまえ、周辺のまち並みの景観に調和した規模及び意匠とすること。－ 【例】周辺の景観との連続性に配慮した屋根形状とする。 ・ 建築物全体として統一感のあるものとする。 【例】ベランダ、バルコニーなどについて外壁と調和した素材や色彩とする。
配 置	・ 建物の道路等公共空間に面する側は、オープンスペースの確保に努める。 一まち並みの連続性に配慮し、ゆとりをもたらす沿道空間を確保するよう努めること。－ 【例】壁面後退等によりゆとりの空間を確保し、歩行者に憩いや親しみを与える。 【例】角地にシンボルツリー等を配置してまちかどを印象づける。 【例】1階部分の壁面を後退させて、開放感のあるしつらえとし、緑化スペースや店先の演出などにより修景する。 ・ 立地場所がアイストップ等の地点にある場合は、道路等公共空間からの正面性を確保するように努める。 【例】アイストップとなる位置を活かして、うるおいのあるまちかどをつくる。 ・ 駐車場の出入口は、歩道等に配慮し、その幅が最小限となるように努める。 駐車場が2つ以上の道路に面する場合には、出入り口は背面又は側面道路を利用するように努める。 ・ 駐車場、自転車置き場等の付属建築物及びごみ収集場については、通行人の目に入りにくい配置となるように努める。 【例】周囲から見える部分は、緑化等により修景すること。

項 目		留 意 点
形 態 等	高 さ	・ 借樂園や千波湖からの眺望景観の保全に配慮する。 ・ 弘道館正門からの眺望景観の保全に配慮する。 ・ その他の地域については、まち並みのスカイラインに配慮する。 【例】周辺のまち並みの連続性に配慮し、著しく突出させないこと。 【例】隣接地との差がやむをえず大きくなる場合は、段階的な高さの構成とするなど、緩和に努めること。 ※詳細は「③建築物の行為の制限について」を参照のこと。
	外 壁	・ デザインにきめ細かく配慮する。 一通りに面する部分や、通りから望見される側壁が長大となる場合は、圧迫感や威圧感を軽減するような意匠・形態としながら周辺の景観との調和を図る。－ 【例】外壁の形態意匠に変化をつける。 【例】長大な壁面や周囲から突出する高層部は圧迫感を軽減するよう壁面後退に努めること。
	壁面設備	・ 極力露出させないこととする。 －設備類は通りから見えにくい配置とするか、周囲の緑化により修景する。－ 【例】可能なものは建築物内部に組み込むか、周囲の緑化等により修景する。 ・ やむを得ず外部に露出させる場合は、壁面と同色の仕上げ等を施して目立たなくする措置を講ずる。 【例】囲みのデザインや周囲の緑化が困難な場合は、素材、色彩等の工夫により建築本体との調和を図ること。
	屋上設備	・ 建物と一体化した壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を施すこととする。 ・ やむを得ず覆い措置ができない場合は、通行人の目に入りにくい位置に設置する。 【例】建物中央や塔屋の横等に配置し通行人から見えにくくすること
	屋外階段	・ 極力建物と調和したデザインや、ルーバー等の目隠しを用いることとする。 －通りから見えにくい配置とするか、建築物と一体的なデザインとする。－ 【例】建築物と同様の素材・色彩の壁面を設けること。 【例】建築物の外壁と調和したルーバー等による目隠しを設けること。
	ベランダ バルコニー	・ エアコンの室外機や洗濯物等が、極力通行人の目に入りにくい構造、デザインとなるよう配慮する。 【例】エアコンの室外機は、床置きとすること。やむをえない場合は、通行人の目に入りにくい位置に設置すること。 【例】物干しは、腰壁取り付けとし通行人の目に入りにくくすること。

項 目		留 意 点
形 態 等	付属建築物	・ 主体建物と調和したデザインにする。 【例】主体建物と調和した素材や色彩とすること。
	建築物の外構	・ 塀、柵等を設置する場合は、通りに威圧感を与えないように高さやデザインに配慮するとともに、植栽等で極力緑化をすること。 【例】まち並みや緑の連続性に配慮した構造，デザインとすること。 【例】緑化によりまち並みの潤いに配慮すること。 ・ 道路等公共空間に面するオープンスペースは、沿道としての一体感や連続性を確保するように配慮する。 【例】隣接地と壁面をそろえるなど連続性に配慮すること。 ・ 道路等公共空間に面する駐車場は、通りから目立たないように配慮すること。特に機械式等の立体駐車場を設置する場合は、無機質な空間を露出しないよう、植栽等により修景するなど周辺の環境に配慮すること。 【例】人工的な景観とならないよう、生垣等の緑化によりまち並みの潤いに配慮すること。
色 彩		◆別表「色彩誘導基準」を遵守すること。 ・ 基調となる色彩は、周辺景観と調和する低彩度のものとなるようにする。 【例】地域の特性と色彩が持つ特性との関係による配色調和に努めること。 【例】距離による色の見え方に配慮，工夫をすること。 ・ 彩度の高い色彩は、アクセントカラーとして建物及び周辺景観と調和する使い方をする。 一彩度の高い色彩は，誘目性が高いため，使用する場合は，周辺景観に十分配慮すること。一
材 料		・ 建物全体として統一感のあるものを使用すること。 ・ 周辺景観との調和が図れるものを使用すること。 【例】地域の特性を活かした材料を使用すること。 ・ 退色しにくく、損耗しにくいものを使用すること。 【例】周辺の景観と調和し，かつ長期間にわたって良好な景観を維持できるよう，耐久性及び耐候性に優れた材料を用いること。 ・ 高層建築物の高層部分については，外壁面にガラスを使用するなど，空と同化するように配慮する。
植樹・植栽		・ 植樹・植栽など極力緑化をすること。 【例】接道部の緑化により沿道の潤いを創出するとともに周辺への圧迫感の軽減に努めること。 【例】エントランスは，シンボルツリーを植栽するなど，魅力ある表情を創出すること。 ・ 道路等公共空間に面する部分は，開放性のある緑化を施すこと。 【例】接道部の緑化により沿道の潤いを創出するとともに周辺への圧迫感の軽減に努めること。

工作物について

項 目	留 意 点
意匠・配置・形態等	・ 周辺景観との調和を図る。 ・ 工作物全体として統一感のあるものとする。 ・ 建物と一体の場合には、主体建物と調和したデザインとなるよう配慮する。 ・ 偕楽園や千波湖からの眺望景観の保全に配慮する。 ・ 弘道館正門からの眺望景観の保全に配慮する。
色 彩	・ 基調となる色彩は、周辺景観と調和する低彩度のものとなるようにする。
材 料	・ 工作物全体として統一感のあるものを使用すること。 ・ 周辺景観との調和が図れるものを使用すること。 ・ 退色しにくく、損耗しにくいものを使用すること。
植樹・植栽	・ 植樹・植栽など極力緑化をすること。

イ) 色彩に関する基準

マンセル表色系（JIS Z 8721）による色相，明度，彩度の基準

	色 相									
	YR (黄赤)	Y (黄)	GY (黄緑)	G (緑)	BG (青緑)	B (青)	PB (青紫)	P (紫)	RP (赤紫)	R (赤)
基調となる色彩	彩度 6 以下 明度 3 以上		彩度 4 以下 明度 3 以上							
建築物の高さが 45mを超える部 分の色彩	彩度 2 以下 明度 7 以上			彩度 1 以下 明度 7 以上			彩度 2 以下 明度 7 以上			

※ 無彩色（N）については、基調となる色彩は明度 3 以上、建築物の高さが 45m を超える部分については、明度 7 以上とする。

③ 建築物等の行為の制限について

重点区域の中には、起伏にとんだ自然景観や斜面緑地、偕楽園や弘道館をはじめとする歴史的景観など、いにしえより、水戸に暮らす人のみならず多くの人たちに親しまれてきた数多くの優れた眺望景観がある。歴史的風致を維持向上させていくためには、このような良好な眺望景観を保全していかなければならない。そのため、景観計画では、建築物等の高さについて誘導を図ることとする。

ア) 偕楽園、千波湖周辺

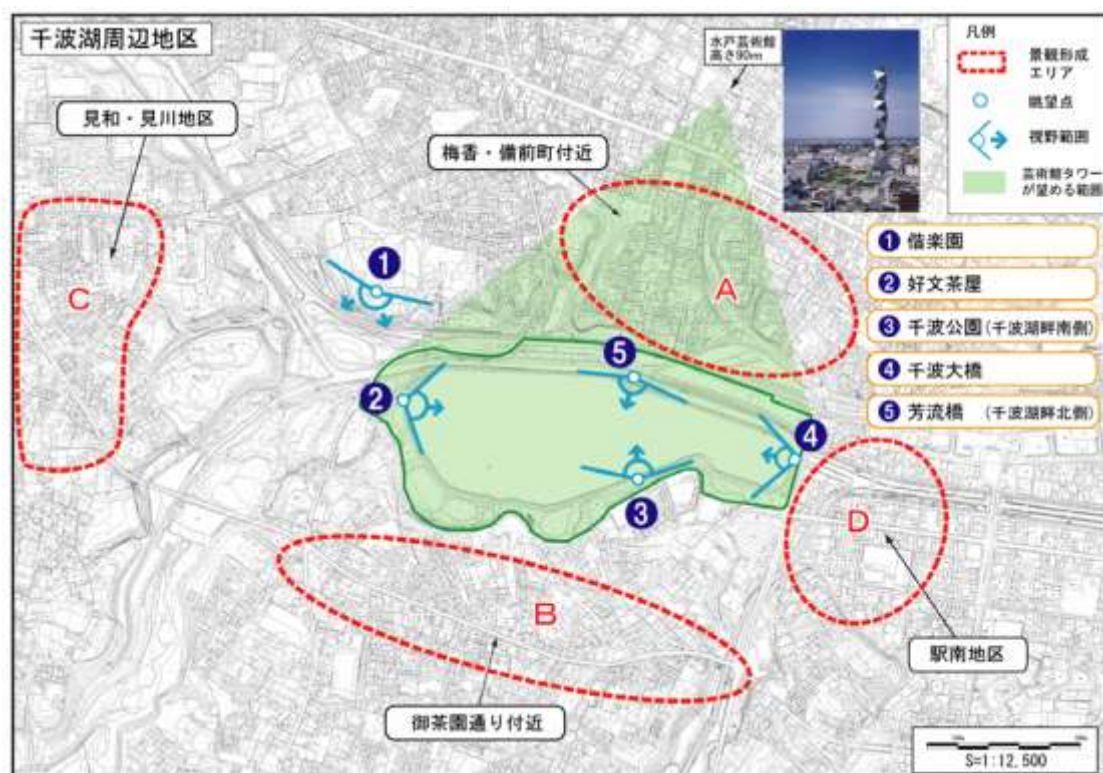
偕楽園から千波湖の眺めや、千波湖から偕楽園や市街地の眺めを保全するため、建築物等の高さに関する基準を設ける。

景観形成基準：偕楽園や千波湖からの眺望景観の保全に配慮する



偕楽園から見た千波湖方面

◆エリア別の景観形成基準



Aエリア

中心市街地の市街地景観と千波湖北側の斜面緑地との調和した景観形成を推進するエリア

—千波湖南岸から水戸芸術館のタワーが望めるよう配慮すること—



Bエリア

偕楽園から望む、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

—偕楽園からの自然景観を保全するため、建築物の高さについて配慮すること—



Cエリア

偕楽園から望む桜川、沢渡川緑地等の自然景観を保全するエリア

—偕楽園からの自然景観を保全するため、建築物の高さについて配慮すること—



Dエリア

千波湖から水戸駅南側の市街地を望むエリア

—千波湖からの良好な市街地景観を保全するため、スカイラインに配慮すること—



イ) 弘道館周辺

弘道館正門からの眺めを保全するため、建築物等の高さに関する基準を設ける。

景観形成基準：弘道館正門からの眺望景観の保全に配慮する



弘道館正門

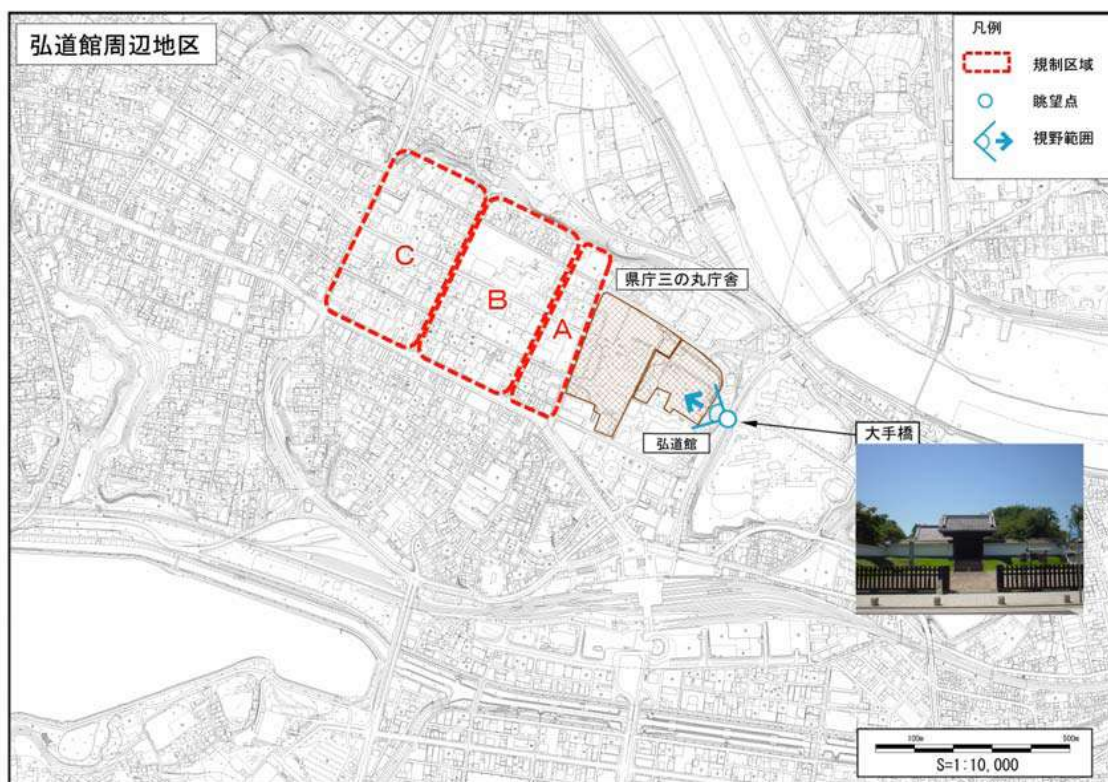
◆エリア内の景観形成基準

弘道館正門からの歴史的な景観を保全するため建築物等の高さを制限するエリア

Aエリア：建築物の高さを 56m以下とする

Bエリア：建築物等の高さを 70m以下とする

Cエリア：建築物等の高さを 105m以下とする



ウ) 建築物の高さ制限の導入について

重点区域内の建築物の高さの制限については、景観法に基づく条例の規制では強制力が伴わないため、今後、下記のとおり検討を行うものとする。

○商業・業務地等

重点区域内の歴史的資産及び良好な住環境や秩序ある都市環境の維持保全等のため、高さの制限について検討する。

なお、検討にあたっては、既に高度化が図られている地域や、地区計画などにより高さの制限を行っている地区など、それぞれの地域の特性を考慮しながら対応することとする。

○住居系の地域

重点区域内の歴史的資産や良好な住環境を維持保全していくため、市街地特性の類型ごとに対応した高さの規制について検討する。

○眺望景観の保全を目的とした高さ制限

【偕楽園、千波湖周辺からの眺望】

偕楽園から千波湖の眺めや、千波湖から偕楽園や市街地の眺めを保全するため、重点区域内の建築物の高さに関する強制力のある規制について検討する。

【弘道館周辺からの眺望】

弘道館正門からの眺めを保全するため、重点区域内の建築物の高さに関する強制力のある規制について検討する。

④ 屋外広告物の行為の制限について

景観計画に基づき、景観計画区域（水戸市全域）について、屋外広告物の表示及び掲出の設置に関する行為の制限を定める。特に、重点的に景観の形成を図る地区においては、地域の特性を踏まえた表示及び掲出の設置に関する行為の制限について位置付けることとする。

※屋外広告物法第6条で規定される「景観計画に即して定める屋外広告物条例」（水戸市屋外広告物条例）に基づき規制を図ることとする。

ア) 景観計画区域全域

まちの良好な景観や自然の美しさが損なわれないよう、屋外広告物の表示について規制を行い、各地域の景観と調和した広告物の誘導を図る。

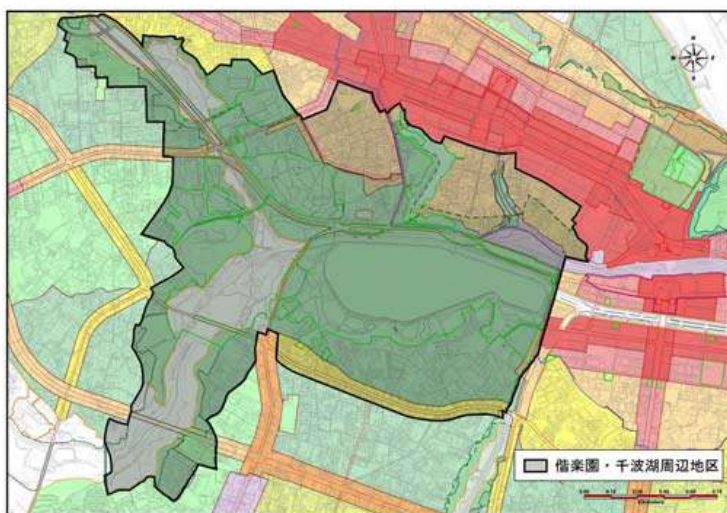
イ) 重点的に景観形成を図る区域

【偕楽園・千波湖周辺地区】

偕楽園、千波湖周辺地区については、風致地区等により茨城県屋外広告物条例の第1種禁止地域に指定され、屋外広告物の掲出が最低限に制限されている。

しかし、その周辺については許可地域であることから、屋上等への巨大な広告物の掲出が可能であり、偕楽園及び千波湖からの眺望景観を阻害するおそれがある。

そのため、現在の眺望を保全するため、屋外広告物の規制・誘導を図る。



●区域

千波風致地区・常磐風致地区
第一種住居地域
（御茶園通り沿道）
第二種住居地域
（天王町，備前町，梅香1丁目，梅香2丁目，元山町1丁目，元山町2丁目）

●表示の制限

屋上利用広告の禁止

アドバルーンの禁止

電光ニュース，ビジュアルボード等の禁止

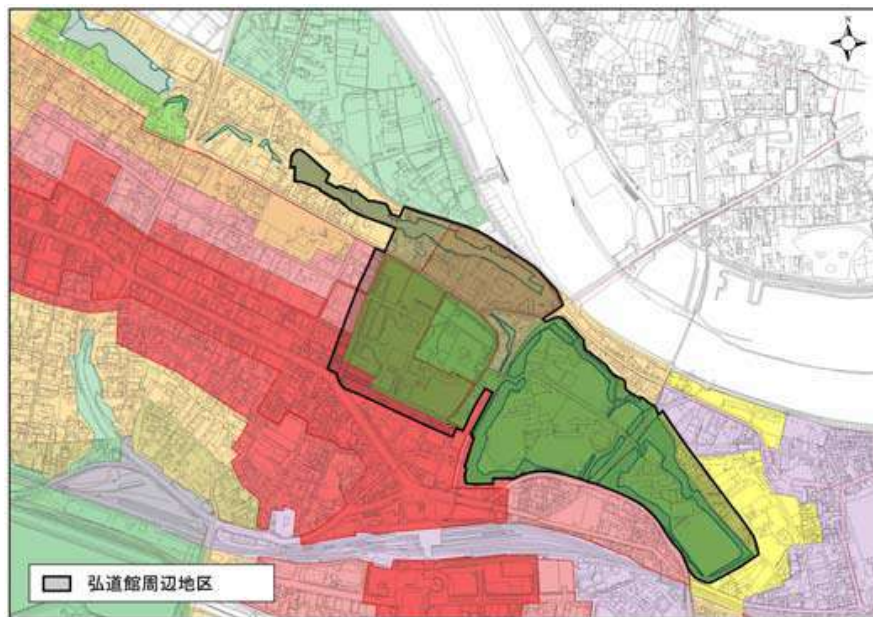
壁面利用広告，広告幕，突出広告等の高さや色彩等の制限

【弘道館周辺地区】

弘道館周辺については、風致地区であり茨城県屋外広告物条例において、第1種禁止地域に指定され、屋外広告物の掲出が最低限に制限されている。

しかし、その周辺については許可地域であることから、屋上に巨大な広告物や派手なネオンサイン等が掲出されると、弘道館正門からの眺望景観や弘道館周辺の景観が阻害されるおそれがある。

そのため、現在の景観を保全するため、屋外広告物の規制・誘導を図る。



●区域

三の丸風致地区

国道 118 号に接する敷地

(国道 50 号交差点から市道上市 201 号線交差点までの区間)

市道上市 6 号線に接する敷地

市道上市 201 号線に接する敷地

●制限の内容

偕楽園・千波湖周辺地区と同じ制限内容とする。

屋上利用広告の禁止

アドバルーンの禁止

電光ニュース、ビジュアルボード等の禁止

壁面利用広告、広告幕、突出広告等の高さや色彩等の制限

ウ) 屋外広告物条例の運用

これまで、「水戸市都市景観条例」及び「茨城県屋外広告物条例」により、屋外広告物の規制・誘導をしてきたところであるが、前者は景観法に基づかない水戸市独自の景観条例であったこと、後者は茨城県全体を対象とした屋外広告物条例であったことから、地域に即した屋外広告物の規制・誘導が難しい面もあった。

今般、「水戸市景観計画」を策定したことから、景観計画に即した「水戸市屋外広告物条例」を制定することにより、地域の特性を踏まえた屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の規制・誘導を図っていくこととする。

特に、重点区域における美しい景観を有する地区（景観計画に定める「重点的に景観形成を図る地区」など）については、重点的に保全・育成を図るとともに、通りなどを単位とした様々な地域の特性に配慮した規制誘導についても検討することとする。

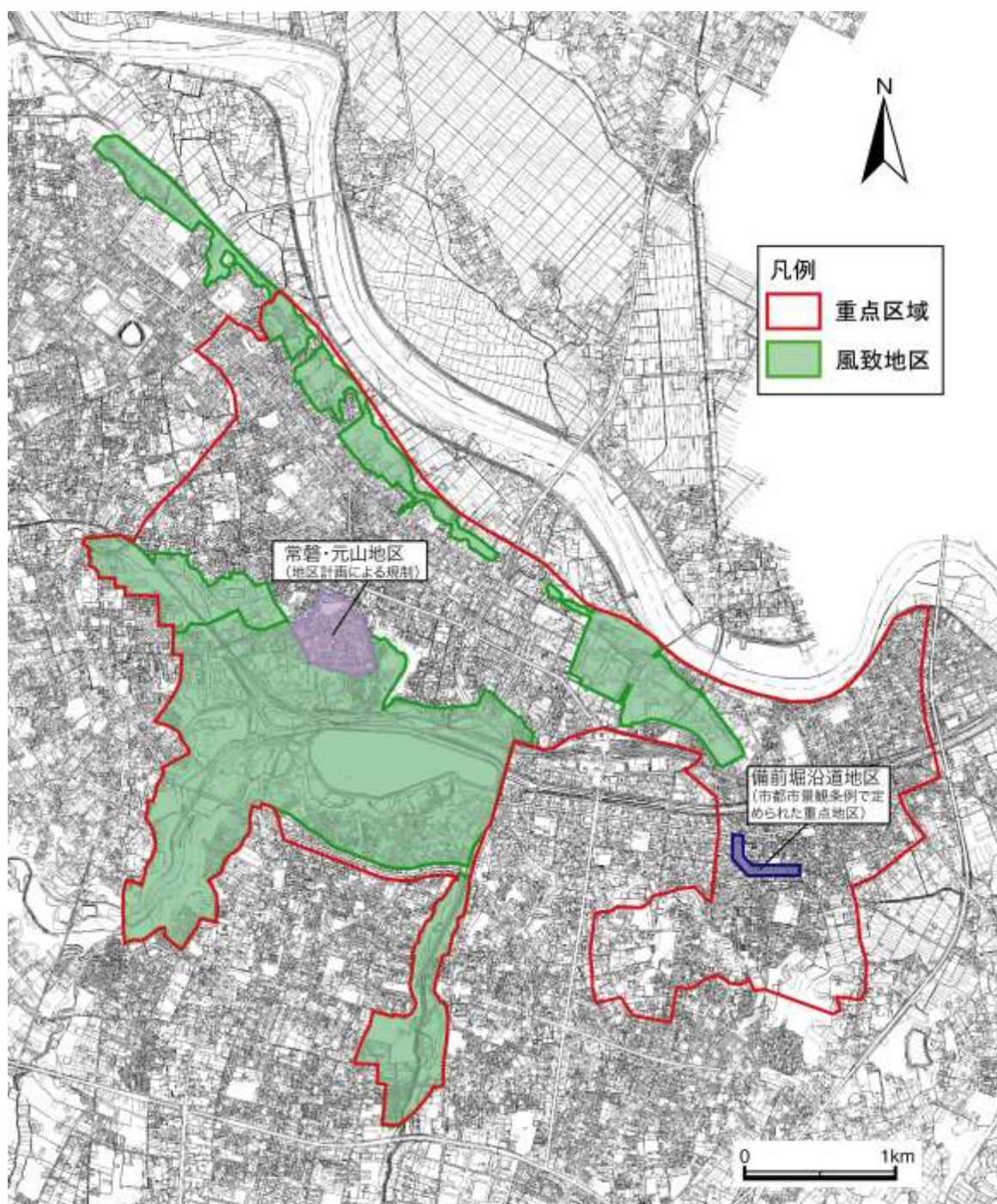
また、重点区域におけるその他の地区についても、まちの良好な景観や自然の美しさが損なわれないよう、屋外広告物の表示についての規制を行い、各地域の景観と調和した広告物の誘導を図ることとする。

広告物に関する誘導基準

- ・複数の広告物はコンパクトに集約化する。
- ・建築物の規模や周辺のまちなみと不調和な規模とならないよう配慮する。
- ・眺望景観や道路景観に配慮し、極力低層部に設置する。
- ・文化財をはじめとする歴史的資源や景観重要建造物、景観重要樹木などの、景観形成上重要な施設の隣接地にあっては、地域イメージを損ねないよう、掲出位置や意匠形態等に配慮する。
- ・建築物のデザイン、色彩、素材等との調和を図り、統一的なデザインとする。

(2) 都市計画の活用

【重点区域における都市計画等の範囲】



① 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」の一部が含まれる。これらの区域の建築行為等については、「茨城県風致地区内における建築行為等の規制に関する条例」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条件となっている。

【重点区域内の指定区域】

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

【主な規制内容】

○建築物の新築等

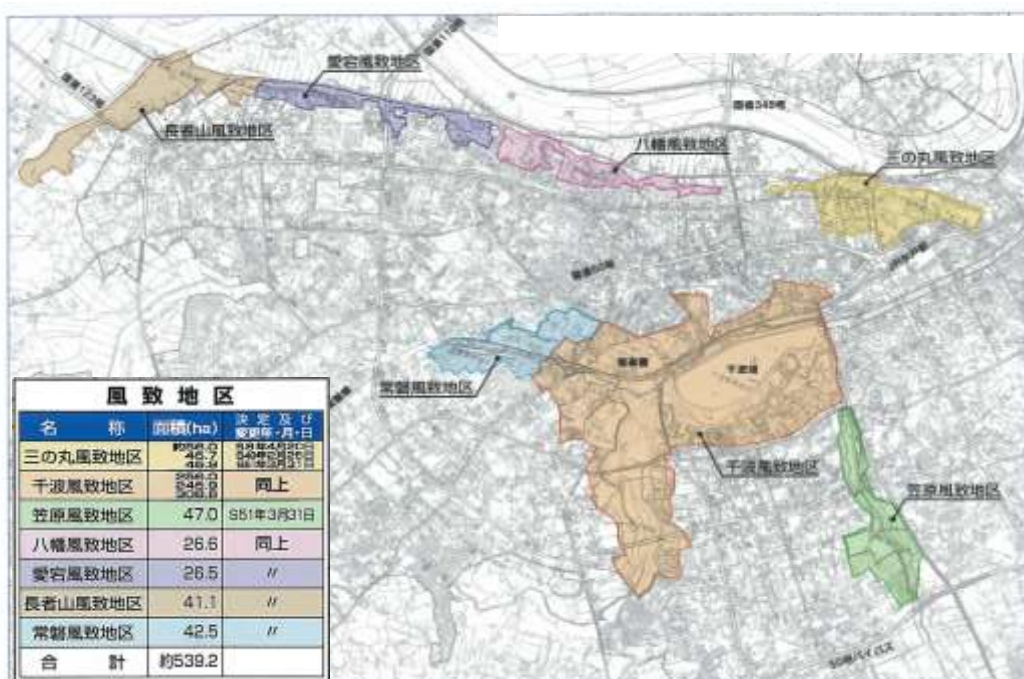
- ・建ぺい率：40%以下
- ・建物の外壁等の敷地境界からの距離：道路から2m以上、隣地から1m以上
- ・高さ：15m以下（第一種低層住居専用地域では10m以下）
- ・形体及び意匠：周辺の風致と著しく不調和でないこと

○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、宅地の造成を行うための必要な最小限度の伐採



② 特別緑地保全地区等

市街地を縁取るように那珂川や千波湖・桜川などに沿って形成されている斜面緑地や、市内を流れる水や緑の風景は、多くの人々がその豊かさに触れ、日常的にやすらぎを感じさせ、本市の歴史的風致の維持向上に寄与してきた。

これらの水と緑を保全していくため、水戸市の北側斜面緑地に特別緑地保全地区を指定し、台地の南側斜面と偕楽園公園や千波公園一体を公園や緑地に指定している。

【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



③ 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、緑のネットワークの核となる偕楽園公園や千波公園等と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る。

【主な規制内容】

○建築物の高さの最高限度：15m



(3) 都市景観条例の運用

① 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」に認定する。

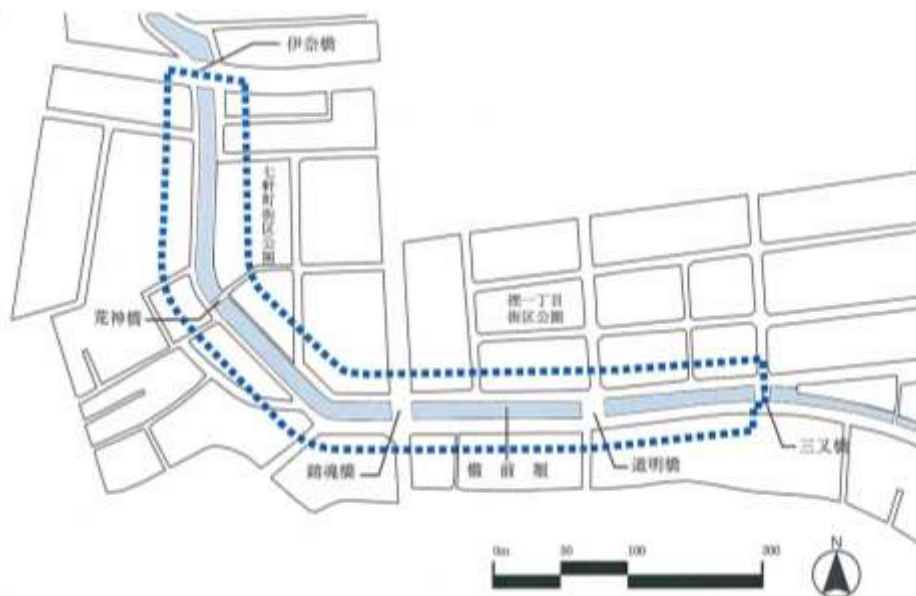
また、都市景観団体が優れた都市景観づくりのために定める建物の位置、規模、緑化等の基準を「都市景観市民協定」に認定する。

② 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」に指定する。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する。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づけ、景観基準に適合するよう努めるものとする。

③ 備前堀沿道地区

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、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る。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る。



備前堀沿道地区（約 4.7ha）