

水戸市風致地区条例の運用基準

平成27年4月1日施行
令和4年8月31日改正

第1章 総則

1 趣旨

この基準は、水戸市風致地区条例（平成26年水戸市条例第52号。以下「条例」という。）及び水戸市風致地区条例施行規則（平成27年水戸市規則第8号。以下「施行規則」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 風致地区条例による許可の基本的な考え方

(1) 風致保全方針との整合

「風致地区」とは、「良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域」であり、指定対象とされているのは、「樹林地若しくは樹林に富める土地（市街地を含む。）であって、良好な自然的景観を形成しているもの」又は「水辺地（水面を含む。）、農地その他市民意識からする郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの」である。

風致地区制度の目的は、風致地区内における建築物の新築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為を行うときに、一定の規制を行うことで、風致の維持を図るものである。

どのような自然的景観を有するかは、風致地区ごとに特性があることから、水戸市では、条例第2条の規定に基づき風致保全方針を定め、守るべき風致の内容を明らかにしている。

許可にあたっては、当該風致保全方針で定めた風致の内容に基づき、道路、公園その他の公共空間からの良好な自然的景観を守ることを基本的な考え方として、判断することとなる。

(2) 風致地区内外にまたがる土地について

計画する土地が風致地区の内外にまたがる場合は、風致地区内に存する部分についてのみ風致地区条例の許可基準が適用される。これは、条例が風致地区内の建築物の建築等の行為を規制するものであるためである。

3 用語の定義

用語の定義は、原則として、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。ただし、これと異なる用語及びその他の用語については、次のとおりである。

- (1) 建築物 建築基準法第2条第1項第1号に規定する建築物（門、塀及び観覧のための工作物を除く。）をいう。
- (2) 工作物 土地又は建築物に定着して設置されるもののうち、(1)に規定する建築物以外のものをいう。
- (3) 地下に設ける建築物 建築基準法において地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面

- 上1メートルを超えないものをいう。
- (4) 地下に設ける工作物 地上に露出する部分を有するもの以外のものをいう。
 - (5) 工作物の高さ 地盤面からの高さをいう。高さは、工作物が定着する部分における地盤面からの高さとし、最高の高さを当該工作物の高さとする。
 - (6) 色彩の変更 新築、改築、増築及び移転に該当せず、単に外観の色彩を変更する行為をいう。次のような修繕や修復にあたる行為については、色彩の変更に該当しない。
 - ア 古くなった瓦を以前のものと同じもので葺き替える行為
 - イ 剥落した外壁のモルタルを元の色及び材質で塗り直す行為
 - ウ サイディングボード仕上げの外壁を元の色及び材質で張り替える行為
 - (7) 緑化率 建築物の敷地の面積（宅地の造成等にあつては、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をいう。ただし、宅地の造成等に係る土地の面積については、当該宅地の造成等の後に、公共施設として移管又は公共空間として利用されることが確実な道路、公園、緑地、調整池等を除いた面積とする。
 - (8) 宅地の造成 主として建築物を建築するために行う土地の形質の変更をいう。
 - (9) 土地の開墾 主として田畑等の用に供するために行う土地の形質の変更をいう。
 - (10) 土地の形質の変更 土地の形状又は土地の性質を変更するために、切土、盛土又は整地を行うことをいう。ただし、土地の性質の変更が伴わない場合にあつては、整地を除く。
 - (11) のり 切土又は盛土で生じる傾斜面のことをいう。
 - (12) 森林 森林法（昭和26年法律第249号）第2条第1項に規定する森林をいう。
 - (13) 露天掘り 坑道をつくらずに地表から直接に掘り進んで採掘することをいう。
 - (14) 埋立て 水面に土砂を運び入れ地盤を高めて新たに陸地をつくることをいう。
 - (15) 干拓 水面を堤防で締め切り、排水して新たに陸地を造ることをいう。

第2章 許可基準

1 建築物の新築, 改築, 増築, 移転又は色彩の変更

(1) 仮設の建築物

ア 仮設の建築物は、建築基準法第85条各項に列記された用途の建築物を対象とし、特定行政庁による仮設の許可を受けたものとする。ただし、当該仮設の許可については、建築基準法の緩和を受ける必要がなく、通常の建築確認の手続きによる場合は、設置期間が明確であり、かつ、その期間後に撤去されることが確実であることを条件として、取り扱うこととする。

イ 規模、形態及び意匠については、仮設の建築物及び地下に設ける建築物以外の建築物の許可基準に適合するように努めること。

(2) 地下に設ける建築物

ア 当該工事に伴う掘削、木竹の伐採等により、地貌が変化することが想定されるため、地貌の変化により風致を損なうことがないように、位置、規模を決定すること。

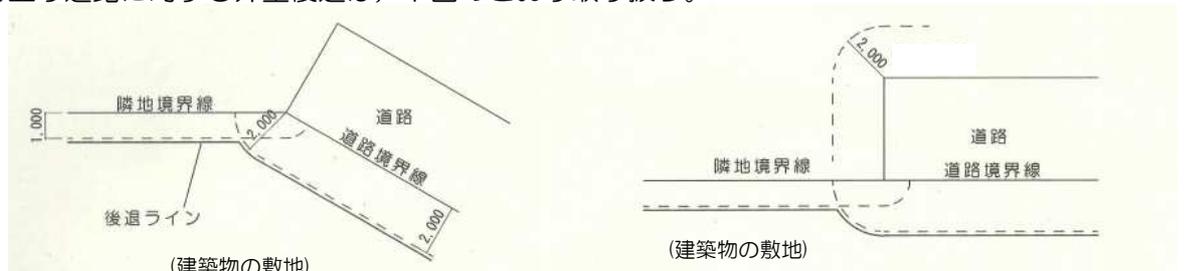
(3) (1)と(2)以外の建築物

① 外壁後退

ア 建築面積に算入される部分は、外壁後退の対象とする。

イ ドライエリアを構成する外壁で、地階扱いとなる部分については、外壁後退の対象としない。

ウ 行止り道路に対する外壁後退は、下図のとおり取り扱う。



エ 敷地と道路との間に他の土地がある場合は、他の土地と道路との境界から2メートル以上かつ敷地と他の土地との境界から1メートル以上後退させること。

オ 敷地の境界が風致地区外に存する場合には、当該敷地の境界が道路との境界にあつては2メートル以上、隣地との境界にあつては1メートル以上後退させること。

カ 建築基準法施行令第135条の22の規定に該当する場合で、道路、公園その他の公共空間から見え易い位置に植栽を行うなどにより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、ただし書きにより緩和の対象とする。

キ 柱と屋根のみの開放性の高い自動車車庫で、当該自動車車庫の合計の床面積が30平方メートル以下のものにあつては、道路、公園その他の公共空間から見え易い位置に植栽を行うなどにより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、ただし書きにより緩和の対象とする。

② 高さ

- ア 建築物の高さが周辺の風致へ与える影響が大きいことから、ただし書きの適用は、公益上必要な建築物として次に掲げるものを原則とする。
- (ア) 国又は地方公共団体が所有または維持管理（指定管理者を含む。）する建築物
 - (イ) 医療法第1条の5第1項に規定する病院（複合用途となる場合を除く。）
 - (ウ) 学校教育法第1条に規定する学校（複合用途となる場合を除く。）
- イ 改築の場合において、改築後の高さは、従前の地盤面からの高さまでとする。

③ 色彩

- ア 周辺の建築物と色調を合わせるなど、周辺の景観との調和に配慮すること。

④ 緑化率

- ア 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算定については、次に掲げる方法によること。

区分	算定方法
単独木（新植）	(ア) 樹冠の水平投影面積とする。 (イ) 樹冠の面積は、樹高の2分の1を直径とする円の面積とする。ただし、図鑑等により算出根拠が明確な場合にあっては、樹高を上限として樹高の2分の1を超えても良い。 (ウ) 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」のいずれか低い方によること。 (エ) 敷地外への水平投影面積又は他の樹木の樹冠と重なっている場合に重複して算出された面積は不算入とする。
単独木（既存）	(ア) 樹冠の水平投影面積とする。 (イ) 樹冠の面積は、枝張りを直径（長短の平均値）とした円の面積とする。 (ウ) 敷地外への水平投影面積又は他の樹木の樹冠と重なっている場合に重複して算出された面積は不算入とする。
緑化のために縁石等で明確に区画した土地の部分	(ア) 次に掲げる基準のいずれも満たす場合には、明確に区画した土地の部分の水平投影面積とする。 <ul style="list-style-type: none"> a 樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。 $A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ <ul style="list-style-type: none"> A 当該部分の水平投影面積（単位：平方メートル） T₁ 高さ4メートル以上の樹木の本数 T₂ 高さ2.5メートル以上4メートル未満の樹木の本数 T₃ 高さ1メートル以上2.5メートル未満の樹木の本数 T₄ 高さ1メートル未満の樹木の本数 b 樹木の高さは、「成長時に想定される樹高」又は「植樹時の樹高の2倍」のいずれか低い方によること。

	<p>c aの樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。</p> <p>(イ) 他の樹木の樹冠と重なっている場合に重複して算出された面積は不算入とする。</p>
生垣	<p>(ア) 生垣の延長にその幅を乗じた面積の水平投影面積とする。</p> <p>(イ) 敷地外への水平投影面積又は他の樹木の樹冠と重なっている場合に重複して算出された面積は不算入とする。</p>
集団をなす樹木	<p>(ア) 複数の樹木が接している等の集団をなす樹木については、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積とする。</p> <p>(イ) 敷地外への水平投影面積又は他の樹木の樹冠と重なっている場合に重複して算出された面積は不算入とする。</p>

イ 次のようなものは不算入とする。

- a プランター等の移動可能なもの
- b 水面, 石
- c 芝その他の地被植物
- d 四方建築物に囲まれ, 明らかに望見不可であるもの

ウ 風致の維持及び都市環境の保全のため, 平屋建ての場合は, 成長時の高さが3メートル以上の樹木, 2階建て以上の場合, 4メートル以上の樹木を植栽するなど, 積極的な植栽に努めること。

エ 緑化の方法(位置, 樹種等)については, 周辺風致の向上へ寄与するよう努めること。

⑤ 位置, 規模, 形態及び意匠

ア 歴史的建造物の近傍や街路景観の揃っているところでは, 高さや壁面線, 形態等の連続性に配慮すること。

イ アルミやステンレス, ガラスなどの光沢性のある材料を使用する場合は, 周辺の景観との調和に配慮すること。

ウ 数値基準に適合する場合であっても, 位置, 規模, 形態及び意匠が, 新築等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判断される場合には, 不許可とする。

2 工作物の新築, 改築, 増築, 移転又は色彩の変更

(1) 擁壁その他これに類する工作物

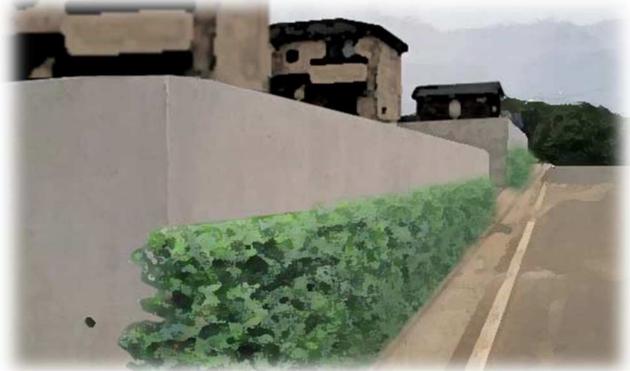
ア 擁壁その他これに類する工作物の高さが2メートルを超える場合は, 次のいずれかに掲げる方法によることを原則とする。

- a 前面に植栽スペースを設け、生け垣又は隣同士の木の枝が接する程度の間隔での植栽を行うこととし、成長時の樹高が、擁壁の高さの2分の1以上になるものとする。植栽スペースの幅は、成長時の樹高の3分の1以上の幅を確保すること。
(例：樹高3メートルは幅1メートル)

<イメージ>



(一般的な擁壁の例)



(aによる擁壁の例)

- b 自然的景観に調和させるよう、自然石積み擁壁又は表面が自然石若しくは擬石の擁壁とすること。

<イメージ>



(自然石積み擁壁)



(擬石の擁壁)

- c 表面をつる植物により緑化すること。

<イメージ>



(一般的な擁壁の例)



(cによる擁壁の例)

イ その他これに類する工作物とは、人工物により面となるものをいう。

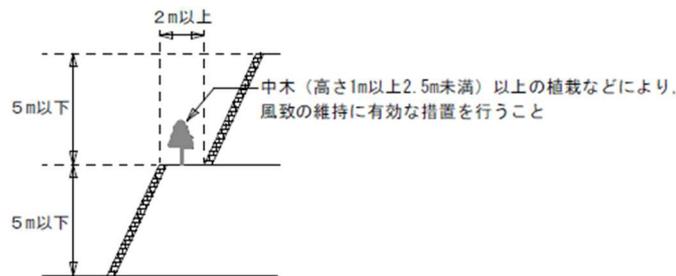
＜その他これに類する工作物の例＞



(法面保護：モルタル吹付)

ウ 擁壁の上部に、構造上これと切り離して塀を設ける場合に、擁壁の下端から塀の天端までの高さが5メートルを超えるとときは、当該塀は透過性の高いものとする。

エ 擁壁の高さがやむを得ず5メートルを超える場合は、幅2メートル以上の小段を設け、小段内に中木（高さ1m以上2.5m未満）以上の植栽を行うなどにより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、ただし書きにより緩和の対象とする。



オ 高さの算定は、低い地盤面からとし、最高の高さを当該工作物の高さとする。

カ 色彩については、周辺の景観との調和に配慮すること。

キ 数値基準に適合する場合であっても、位置、規模、形態及び意匠が、新築等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判断される場合には、不許可とする。

(2)(1)以外の工作物

ア 屋外広告物の色彩の基準は、下表に掲げる基準によること。

色彩の基準	
支柱・枠等	条例の色彩基準による。
板面	屋外広告物条例の基準を準用する。 <ul style="list-style-type: none"> ・特別規制地区 表示面積の4分の1を超えて彩度8を超える色彩を使用しない。 ・特別規制地区以外の風致地区 表示面積の4分の1を超えて彩度12を超える色彩を使用しない。

- イ 太陽光発電施設に係る工作物については、次に掲げる基準によること。
 - (ア) 道路、公園等の公共空間から容易に望見できる場所には設置しないこと。ただし、やむを得ず公共空間側に設置する場合は、植栽等の目隠し措置を施すことにより、容易に望見できないようにすること。
 - (イ) 樹木が存する場合は、なるべく伐採しないような計画とすることにより、風致の維持に努めること。
- ウ 鉄塔、鉄柱については、次に掲げる基準によること。
 - (ア) 色彩については、周辺の景観との調和に配慮すること。
 - (イ) 道路、公園等の公共空間に面する場合には、土地に定着する部分の周囲に植栽を行うことにより、周辺の景観との調和に配慮すること。
- エ 数値基準に適合する場合であっても、位置、規模、形態及び意匠が、新築等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判断される場合には、不許可とする。

3 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- (1) 緑化率については、1(3)④によること。
- (2) 宅地の造成等により生じるのりについては、次に掲げる基準によること。
 - ア 長大なのり面が生じないように、地形を生かした造成を行うことを原則とする。
 - イ のり面は、適切な植栽が可能な勾配とすること。
 - ウ のり面は、全面を芝等により緑で覆い、かつ周辺の植栽と調和した植栽を行うこと。
- (3) 風致の維持に支障を及ぼさないよう、切土又は盛土の高さについては、次に掲げる基準によること。ただし、宅地の造成等を行う土地について、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 1ヘクタールを超える宅地の造成等 2メートル以下
 - イ 1ヘクタール以下の宅地の造成等 5メートル以下

4 木竹の伐採

- (1) 周辺に与える影響を勘案し、代替措置をとるよう努めること。
- (2) 条例により緑化率の適用を受けた土地にあっては、伐採後において、当該緑化率に適合しなければならないものとする。

5 土石の類の採取

- (1) 露天掘りの場合は、採取から埋戻しまでの計画が、申請時に定まっていること。

6 水面の埋立て又は干拓

- (1) 水面の埋立て又は干拓は、地貌の変化が著しく風致に与える影響が大きいことから、必要最小限度とすること。

7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

- (1) 道路、公園等の公共空間からの景観を阻害しないよう、生垣等の植栽により堆積物が直接見えないようにすること。

第3章 その他

1 都市計画法による開発行為の完了手続きとの関係

- (1) 条例による完了手続きと都市計画法による開発行為の完了手続きは、同時期に行うことを原則とする。ただし、気候等の関係で、当該開発行為の完了手続きまでに植栽することが困難な場合は、植栽完了までの間、現地に植栽計画（樹種、時期）についての看板を設置することとし、植栽完了後に完了手続きを行うこと。