

(3) 事前協議の手続き

水戸市では、良好な景観の形成を誘導するため、景観法に基づく届出前の建築計画等に反映できる早期の段階から、事業者と市が景観に関する協議を行う「事前協議」の手続きを設けています。

ア 制度の概要

事前協議制度は、景観法に基づく届出に先立ち、事業者と水戸市が、建築物等の設計内容について協議を行う制度です。

対象となる行為は、規模が大きい建築物など、周辺景観への影響が特に大きいと考えられる行為です。

事前協議では、水戸市景観専門委員の意見を踏まえ、市から事業者に対して良好な景観の形成に向けた助言・指導の内容を通知します。事業者は、これらの意見について計画への反映を検討のうえ、市に対応内容を回答し、協議が整った段階で、市から事業者に対して事前協議終了通知書を交付します。

景観法に基づく届出前の設計変更が可能な早い段階で事前協議を行うことにより、良好な景観の形成をより一層推進するとともに、届出後の大きな修正や手戻りを防ぎ、円滑な事業の進行につなげます。

イ 対象行為

次のいずれかに該当する建築物等の行為は、事前協議の対象となります。

- ・高さが45メートルを超える建築物
- ・延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物
- ・その他、形態・意匠等について総合的な景観調整が必要と市長が判断する建築物又は工作物

※ 上記規模に該当する建築物であっても、小規模な増築や限定的な範囲にとどまる外観変更等は、事前協議の対象とならない場合がありますので、事前に市に相談をお願いします。

ウ 事前協議の方法

(ア) 事前協議の申出

- ・協議方法や手続き、必要書類等について、事前に担当窓口にご相談ください。
- ・協議の申出は、景観法に基づく届出又は通知に先立ち、**届出等の60日前まで**に行ってください。
- ・協議結果を計画に反映できるよう、**できる限り早期に協議を始めてください。**

【申出時の必要書類】 書類一式7部提出

- ・景観計画区域内行為事前協議申出書
- ・現況写真
- ・位置図、配置図、平面図、立面図(彩色した4面)、外構図
- ・完成予想図(景観シミュレーション)
- ・景観コンセプト
- ・屋外広告物の計画図

※必要に応じてその他資料を提出していただくことがあります。

(イ) 事前協議の流れ



(ウ) 景観専門委員の意見聴取

- ・ 景観専門委員は、建築、都市計画、景観、色彩などの学識経験者です。
- ・ 各専門分野の立場から景観に関する意見を聞き、その意見を踏まえて協議を行います。
- ・ 意見聴取は、以下のいずれかの方法で行います。
 - 【会議】 景観専門委員、事業者・設計者及び市職員が集まり、現地確認や意見交換等を行いながら、意見聴取を行います。

※実施例 大型店舗、マンション、市街地再開発事業、市民会館、市庁舎 など

【個別】 市職員が個別に景観専門委員の意見聴取を行います。