

## (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・通知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・通知に先立ち、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。

対象物	行為の種類	規模等
建築物	・ 新築、増築、改築、移転 ・ 外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更	・ 地盤面からの高さ45mを超えるもの 又は ・ 延べ面積10,000㎡を超えるもの
上記のほか、建築物又は工作物の形態や意匠について総合的な調整が必要であると市長が認める行為		

※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などは、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。(新築の場合は、必ず事前協議が必要です。)

### ウ 事前協議の方法

#### (ア) 事前協議の申出

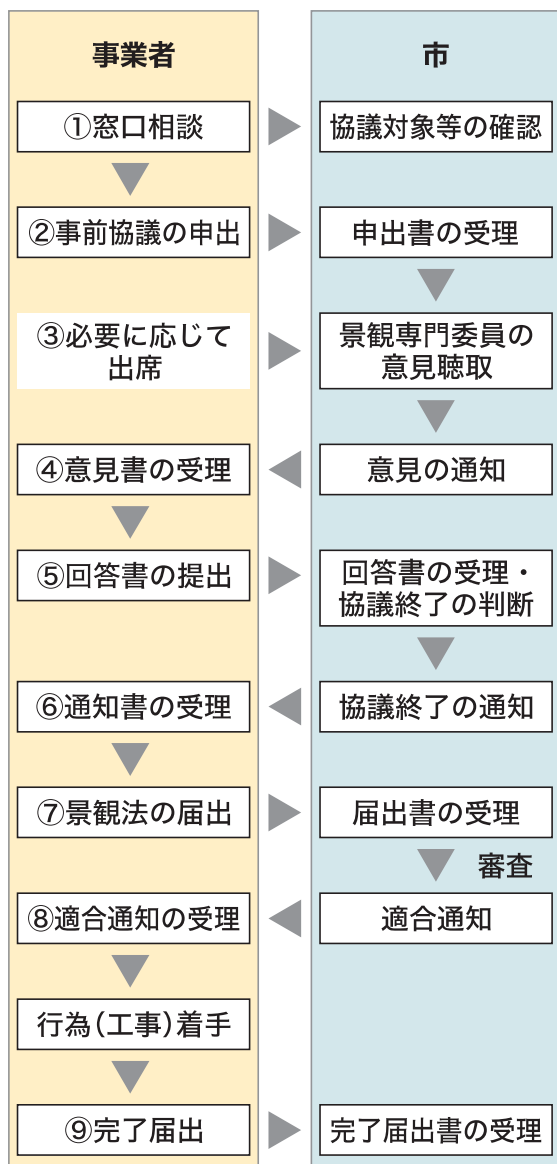
- ・ 協議の申出は、景観法に基づく届出・通知に先立ち、**届出等の60日前まで**に行ってください。
- ・ 協議結果を計画に反映できるよう、**できる限り早期に協議を始めてください。**
- ・ 協議方法や手続き、必要書類等について、事前に担当窓口にご相談ください。

#### 【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



※ 景観専門委員への意見聴取後に大幅な計画変更が生じた場合は、事前協議のやり直しが必要となる可能性があります。変更が生じた場合は、市にご相談ください。

- ① 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。
- ② 必要書類を揃え、景観法届出等の60日以上前に申出を行ってください。(設計変更が可能な段階での協議をお願いします。)
- ③ 景観専門委員の意見聴取を会議で行う場合は、事業者・設計者にご出席いただき、設計内容の説明や意見交換等を行っていただきます。(意見聴取までには事前準備等に約1か月程度要します。)
- ④ 市は、景観専門委員の意見を踏まえ、計画内容に対する意見を通知します。
- ⑤ 事業者は、意見への対応を検討し、市に回答します。回答にあたっては、必要に応じて回答内容を補足する図面等を添えて市に提出します。
- ⑥ 市は、事業者からの回答により事前協議が調ったと判断した段階で、事業者に協議終了を通知します。事業者は、景観法届出書類に協議結果を反映してください。
- ⑦ 景観法届出書類に事前協議終了通知書(写)を添付し、行為着手の30日より前までに届出を行ってください。
- ⑧ 市は、届出書を受理し、審査の上、適合を通知します。(届出書副本を返却します。)
- ⑨ 行為(工事)が完了したら、完了届出書を提出してください。

## (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、色彩などの分野の学識経験者です。
- ・ 市は、景観専門委員から専門的見地による意見を聴取し、その意見を踏まえて、事業者・設計者と協議を行います。
- ・ 景観専門委員への意見聴取は、案件の内容等に応じて、次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一堂に会し、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、景観専門委員に対して個別に意見聴取を行います。