



備前堀沿道地区

『景観重点地区』

# 景観づくりの手引き



— 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 —

水戸市 都市計画部 都市計画課

## — 備前堀沿道地区 景観重点地区のご案内 —

備前堀沿道地区は、水戸市で初めて景観重点地区に指定したエリアです。

景観重点地区では、建築物や工作物、屋外広告物について、景観法・市景観条例に基づき、原則、規模に関わらず、行為前の届出が必要となります。

この手引きは、備前堀沿道地区において、建築物の建築や改修、工作物の建設、屋外広告物の設置等を行う方に向けて、景観法や市景観条例に基づく届出・事前協議の手続きと、市が設計内容を確認するための景観形成基準や参考となる景観形成イメージをまとめたものです。

**！ まずは次の3点をご確認ください ！**

### 1 計画地は景観重点地区に含まれていますか？

区域図により、計画地が景観重点地区内に含まれているかを確認してください。

景観重点地区内では、建築物や工作物、屋外広告物について、原則、規模に関わらず、行為前の届出が必要となります。

➔ 詳細は「1 対象区域」2ページへ

### 2 どのような行為を計画していますか？

次のような行為を計画している場合は、規模が小さくても、原則として届出の対象となります。

- ✓ 建築物の新築・増築・改築・移転
- ✓ 建築物の外観が変わる修繕・模様替え・色彩の変更
- ✓ 塀・柵・コインパーキング・自動販売機などの工作物の建設・設置
- ✓ 屋外広告物の表示・設置・変更 など

➔ 詳細は「2 届出・事前協議の対象行為」3ページへ

### 3 どのような景観配慮が必要ですか？

この地区では、次のような観点での景観配慮(景観形成基準)を重視しています。

- ✓ 備前堀の歴史的風景との調和
- ✓ 落ち着いた街並み
- ✓ 緑の潤い創出

➔ 詳細は「3 地区の景観形成の考え方」5ページ

「4(1) 景観形成基準【建築物・工作物】」6ページ

「5(1) 景観形成基準【屋外広告物】」13ページへ

届出に係るQ & Aは、12ページをご覧ください。

## はじめに

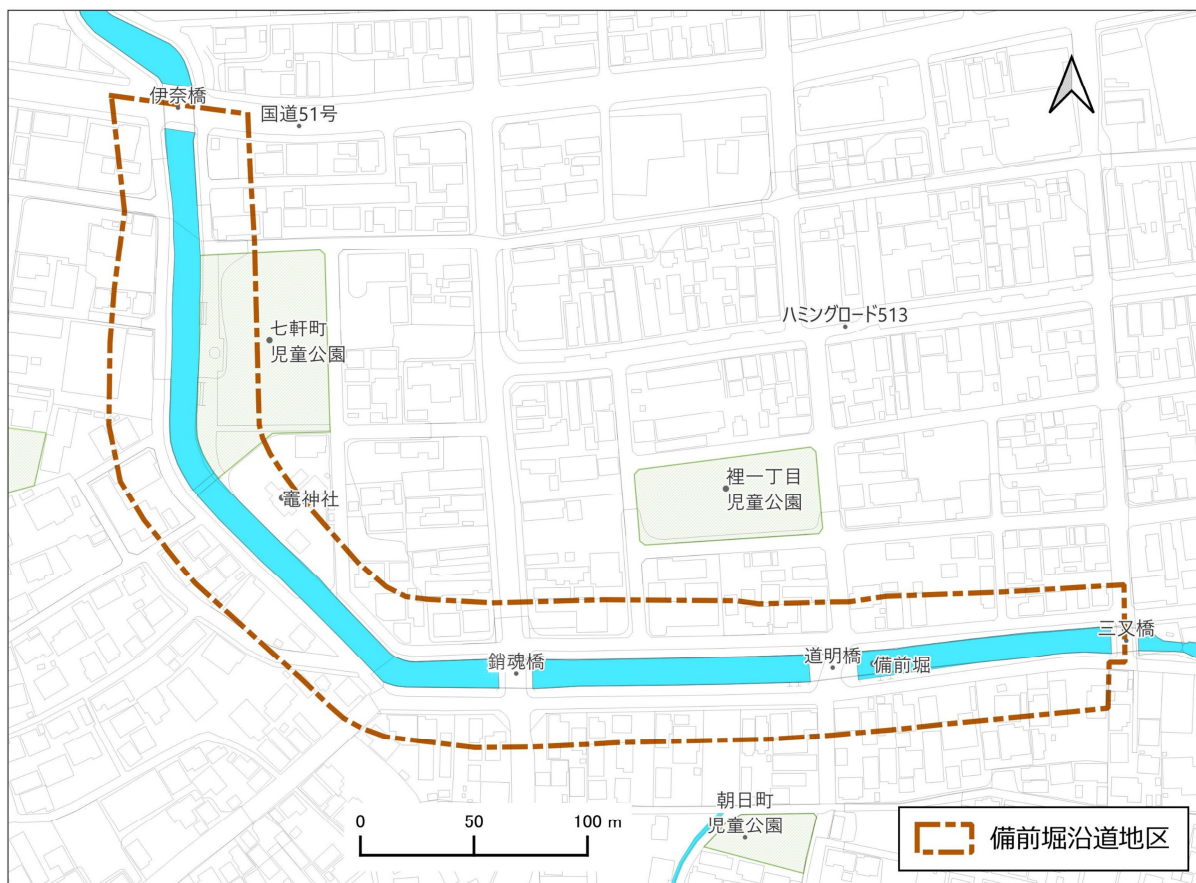
備前堀沿道地区は、本市の下市地区に位置し、本町商店街に隣接した備前堀とその沿道地区です。備前堀は、江戸時代初期に農業用水と干波湖の洪水対策のため作られた歴史的な用水堀であり、昔から、地域の人々の生活に密着した水辺空間として親しまれてきました。

こうした歴史的背景を生かし、備前堀周辺では、1988（昭和63）年から2001（平成13）年にかけて、歴史的な風景を意識した景観整備が行われ、沿道の街並みと水辺が一体となった都市空間が形成されてきました。さらに、備前堀の伊奈橋から三又橋までの沿道区域において、備前堀の歴史性を生かした良好な景観の形成を進めていくため、2002（平成14）年に「景観重点地区」に指定しています。

本手引きは、こうしたこれまでの景観形成の積み重ねを踏まえ、備前堀沿道地区ならではの景観の特徴や考え方を整理するとともに、今後の建築計画等の検討にあたって、関係者間で共有していくためのものです。本地区における建築や各種行為を検討する際の参考として、本手引きを活用いただくことで、地区の景観特性に配慮した計画づくりにつながることを期待しています。

## 1

### 対象区域



**【区域】** 柳町1丁目、白梅4丁目、本町1丁目及び紺屋町の各一部  
(伊奈橋から三又橋までの備前堀沿いの通りに接した敷地又は空地)

**【面積】** 約 4.7 ヘクタール

## 2

## 届出・事前協議の対象行為

景観重点地区では、建築物・工作物・屋外広告物の行為を行う場合、原則として、事前に市への届出が必要です。このうち、特に大規模な建築物等については、届出の前に事前協議の手続きが必要となります。

また、建築物・工作物の行為が完了した際には、完了届の提出が必要です。

なお、屋外広告物は、水戸市屋外広告物条例による許可申請が必要な場合、その許可申請の中で景観形成基準への適合を確認するため、届出書の提出を別途行う必要はありません。

### (1) 届出の対象行為

景観法第16条に基づく届出が必要な行為は、次のとおりです。

#### ◆景観重点地区

対象物	行為の種類	規模等	根拠法令
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築、増築、改築、移転</li> <li>・ 外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更</li> </ul>	延べ面積が10㎡を超えるもの	景観法
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築、増築、改築、移転</li> <li>・ 外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更</li> </ul>	規模に関わらず次の工作物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門、塀、垣、柵、擁壁 その他これらに類するもの<sup>※1</sup></li> <li>・ 駐車場、駐輪場 その他これらに類するもの</li> <li>・ 自動販売機 その他これに類するもの</li> <li>・ アンテナ、鉄塔 その他これらに類するもの<sup>※1</sup> <sup>※2</sup></li> <li>・ 電気、水道、ガス等の供給施設、製造施設、貯蔵施設、ごみ処理等の処理施設 その他これらに類するもの</li> <li>・ 野球場等の運動施設、観覧車等の遊戯施設 その他これらに類するもの</li> <li>・ 橋りょう、横断歩道橋、高架道路、高架鉄道 その他これらに類するもの</li> <li>・ 煙突、記念塔、高架水槽 その他これらに類するもの<sup>※1</sup></li> <li>・ 市長が指定するもの</li> </ul>	
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 表示、設置、変更、改造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自家広告物等<sup>※3</sup>以外の広告物（一般広告物）</li> <li>・ 自家広告物等のうち、表示面積の合計<sup>※4</sup>が1㎡を超えるもの</li> </ul>	景観条例

【届出書の提出期限】 **建築物・工作物：行為着手の30日より前**（注）

**屋外広告物：行為着手の30日前**

※1 鉄道の線路敷地内の運転保安に関するものを除きます。

※2 架空電線路用及び電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のものを除きます。

※3 自己の事業所、営業所、作業所その他自己の営業の用に供する物件若しくは自己の住宅又はその敷地に、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するための屋外広告物又は掲出物件

※4 その事業所等及び敷地における表示面積の合計のこと

## (2) 届出前の事前協議の対象行為

景観法第 16 条に基づく届出前に、市条例に基づく事前協議を行う必要がある行為は、次のとおりです。

### ◆水戸市全域

対象物	行為の種類	規模等
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築、増築、改築、移転</li> <li>・ 外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高さが 45m を超えるもの</li> <li>又は</li> <li>・ 延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup> を超えるもの</li> </ul>
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もの		

【申出書の提出期限】景観法届出の 60 日以上前（設計変更が可能な段階での提出をお願いします。）

※上記行為に該当する場合は、「(3)事前協議の手続き」(19 ページ)をご確認ください。

### 届出が不要な行為

次の行為は、景観法第 16 条に基づく行為前の届出は不要です。（詳細は景観法及び水戸市景観条例をご参照ください。）

#### 【主な届出が不要な行為】

- ・ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
- ・ 仮設の工作物の建設等
- ・ 景観重要建造物について、市長の許可を受けて行う増築、改築、移転、除却その他外観を変更する行為
- ・ 文化財保護法による重要文化財等の許可等に係る行為
- ・ 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物の建築等
- ・ 建築物の増築、改築又は移転であって、当該行為に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup> 以下のもの
- ・ 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更であって、当該行為に係る部分の面積の合計が 10 m<sup>2</sup> 以下のもの

(注) 設計変更を命じることがある「特定届出対象行為」（景観法第 17 条第 1 項に基づく制度）

次の行為は、周辺景観への影響が特に大きいため、景観法に基づく特定届出対象行為として、市条例に定めています。（事前協議の対象行為と原則同じです。）

対象物	行為の種類	規模等
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築、増築、改築、移転</li> <li>・ 外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高さが 45m を超えるもの</li> <li>又は</li> <li>・ 延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup> を超えるもの</li> </ul>
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		

#### この行為に該当すると

- ・ 景観形成基準(形態・意匠)に適合しない場合、市が設計の変更を命じる場合があります。
- ・ このような場合、必要な調査等を行うため、工事に着手できる時期を最長で90日間延長することがあります。

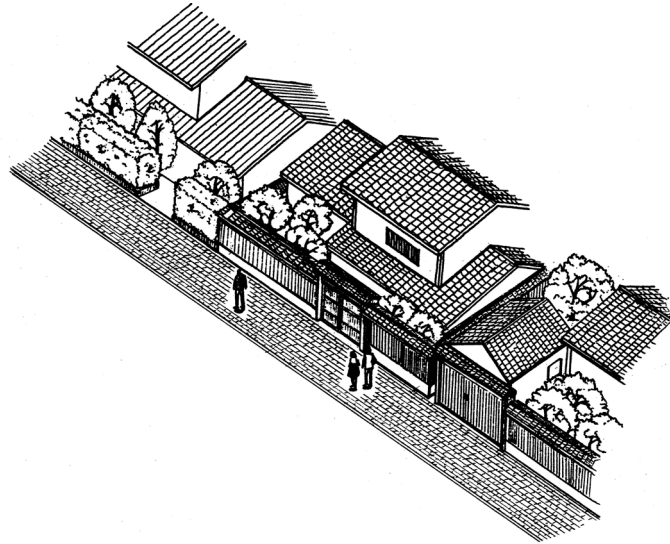
# 3

## 地区の景観形成の考え方

### 基本目標

#### 『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』

備前堀の持つ歴史性との調和を図りながら、和風による緩やかな統一感のあるまちなみの創出を目指します。  
緩やかな統一とは、備前堀沿いを歩く人の視点を重視し、対岸のまちなみを眺めたり、橋の上から風景を楽しんだりするときに、まちなみが整っていると感じる程度の統一をいいます。



### (1) 景観形成基準【建築物・工作物】

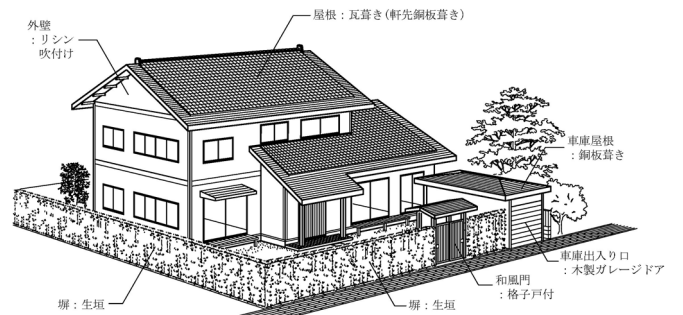
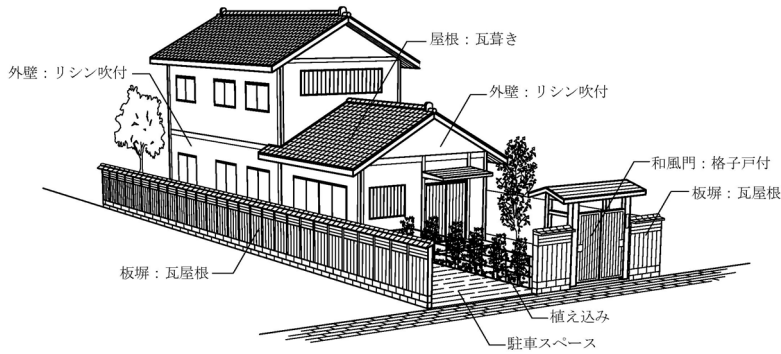
次の基準を基本とし、建築物又は工作物の規模が、市全域における届出対象規模(大規模建築物等)に該当する場合は、大規模建築物等の景観形成基準も適用します。(大規模建築物等の景観形成基準は、「水戸市全域 大規模建築物・工作物の景観法に基づく届出制度の手引き」をご確認ください。)

#### ◆建築物

項目	景観形成基準											
配置	・ 街並みの連続性のため、周辺建物の壁面線にそろえるよう努める。やむを得ずそろえられない場合は、道路に面して植栽等を設けるなど、街並みの連続性を保つよう努める。											
高さ	・ 概ね3階以下とする。ただし、概ね3階を超える部分を備前堀沿道から後退させるなど、周辺の街並みとの連続性が保たれる場合は、この限りでない。											
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 伝統的な形態・意匠、素材、色彩を取り入れるよう努める。</li> <li>・ 勾配屋根を基調とし、平屋根は避けるよう努める。やむを得ず平屋根とする場合は、ひさしを設けるなどの工夫をし、勾配屋根を基調とした街並みの連続性を保つよう努める。</li> <li>・ 勾配屋根やひさしは、瓦ぶきや金属板ぶきを基調とするよう努める。</li> <li>・ 屋外設備や付帯施設は、目立ちにくい配置や目隠し修景、周囲に馴染む設置方法や色彩等により、備前堀等の公共空間からの見え方に配慮する。</li> <li>・ 日よけを設ける場合、突き出し幅は道路境界を越えないようにし、色彩は周辺景観に調和するよう工夫する。</li> </ul>											
色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の街並みと調和した落ち着いた色彩とする。</li> <li>・ 以下の色彩基準の範囲内とし、原則、色相はYR、Y、GYとする。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>色彩基準</b>(マンセル表色系による)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR、Y、GY</td> <td rowspan="2">3以上8以下</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>G、BG、B、PB、P、RP、R</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>制限なし</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;適用除外&gt;</p> <p>次のいずれかに該当するものは、マンセル表色系による数値基準によらないことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 他の法令の規定により上記基準以外の色彩の使用が義務付けられているもの</li> <li>2 歴史的又は文化的事由等により、社会通念上認められているもの</li> <li>3 アクセントカラーとして使用する色彩(原則として1方向につき屋根及び壁面の見付面積の10%以下とする。また、店舗等の商業系用途については15%以下とする。なお、アクセントカラーの部分がルーバー等で覆われる場合は、その見付面積を除いた面積とする。)</li> <li>4 良好な景観形成に資するものとして、次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木材、土壁、漆喰、石材などの自然素材や、無着色の瓦などの材料によるもの</li> <li>・ 景観資源である建築物等の色彩</li> <li>・ 地域の特色に資するものとして市長が認めるもの(その審査に当たっては、景観専門委員の意見を聴くことを原則とする。)</li> </ul> </li> </ol>	色相	明度	彩度	YR、Y、GY	3以上8以下	6以下	G、BG、B、PB、P、RP、R	4以下	N	制限なし	—
色相	明度	彩度										
YR、Y、GY	3以上8以下	6以下										
G、BG、B、PB、P、RP、R		4以下										
N	制限なし	—										
敷地	・ 備前堀に面する部分は、植栽等を施し、潤いある空間を創出する。											

# ● 景観形成イメージ

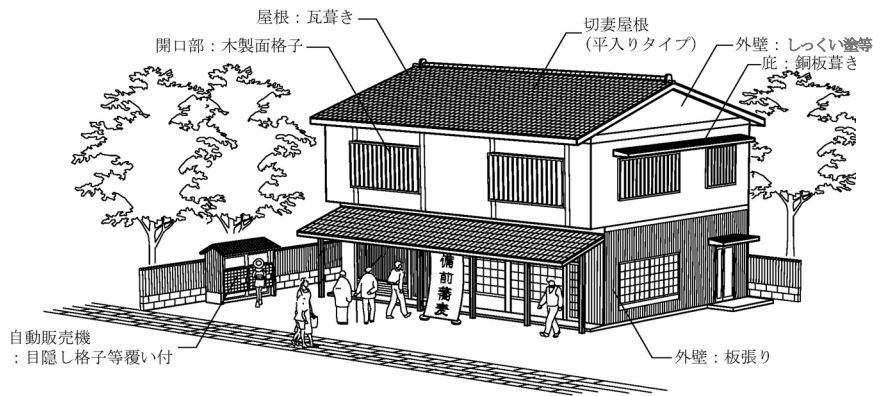
## 【住宅の場合】



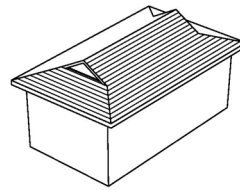
切妻屋根 (妻入り) の場合

切妻屋根 (平入り) の場合

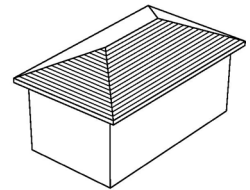
## 【商業施設の場合】



## 【その他の屋根形状】

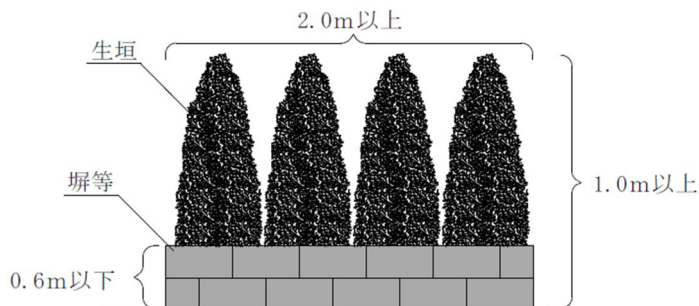


入母屋屋根



寄棟屋根

## 【植樹・植栽の例】

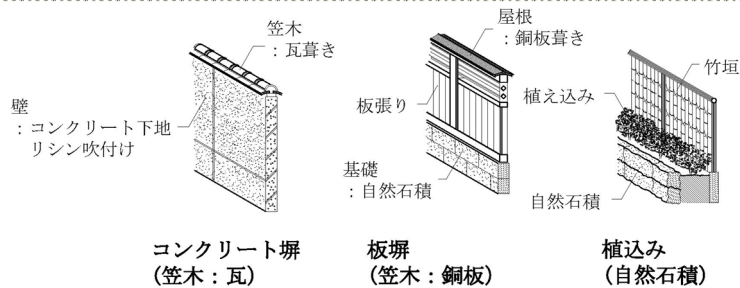


## ◆工作物

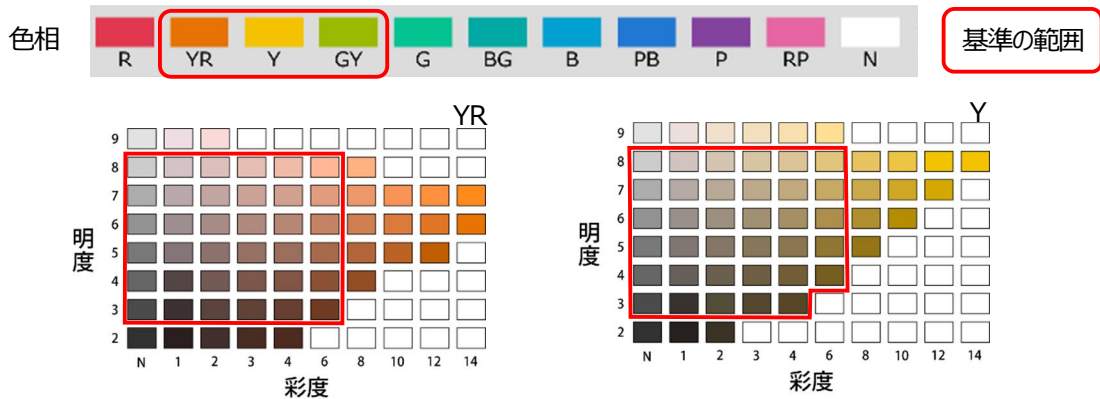
項目	景観形成基準
共通	・ 色彩は、原則、建築物の例による。
門・塀等	・ 備前堀に面して設置する場合は、伝統的な形態・意匠、素材、色彩を取り入れるよう努め、建物本体や周囲の景観と調和したものとする。
自動販売機	・ 独立した設置は行わず、建物の中に組み込んだ構造とし、販売機本体が突出しないように努める。やむを得ず独立して設置する場合は、目隠しなどの工夫をし、周辺の景観と調和させる。
その他の工作物	・ 備前堀の雰囲気을妨げないような配置、高さ、規模、形態・意匠に配慮する。

## ●景観形成イメージ

### 【垣・柵・塀の形態】



### <参考>マンセル表色系による色彩基準について



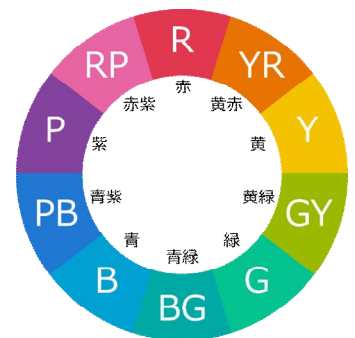
### マンセル表色系とは？

マンセル表色系は、色を定量的に表す体系である表色系の1つで、色彩を色の三属性(色相、明度、彩度)によって表現するものである。(産業標準化法に基づく日本産業規格 Z8721 に規定)

**色相** 色合いを指し、赤(R)、黄赤(YR)、黄(Y)、黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)の10種類の基本色で示す。

**明度** 色の明るさを指し、0～10の数値で、数値が大きいほど明るい色を示す。

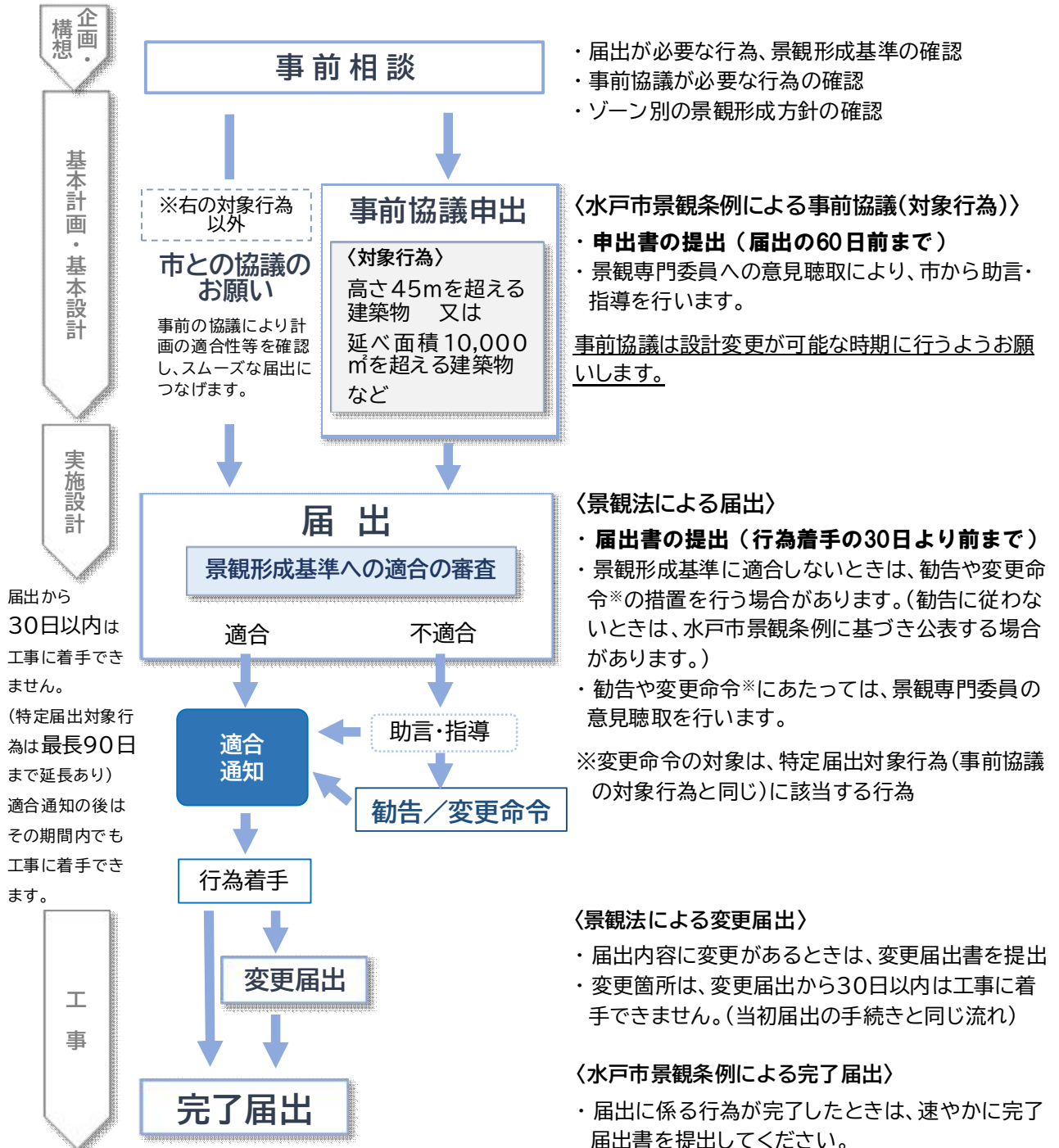
**彩度** 色の鮮やかさの度合いを指し、0～14程度までの数値で、数値が大きいほど鮮やかな色彩となる。鮮やかな数値は色相によって異なり、赤(R)や黄赤(YR)等の原色は14程度、青(B)、青緑(BG)等は8～10程度である。色味のない白、黒、グレーといった無彩色はNで表し、彩度0となる。



## (2) 手続きの流れ【建築物・工作物】

景観法に基づく届出が必要となる行為について、行為前から完了までの主な手続きの流れは次のとおりです。

設計の流れ(参考)



〈景観法による届出〉：国の機関又は地方公共団体が行う行為は「通知」となります。(法第16条第5項)

### (3) 必要書類【建築物・工作物】

#### ア 行為前届出に必要な書類

◆**建築物** 正本・副本2部提出してください。適合審査のうえ、副本を返却します。

書類		明示すべき事項	新築 改築	増築 移転	修繕 模様替 色彩の変更
景観計画区域内 行為(変更)届出書		(様式は水戸市公式ホームページからダウンロード)	○		○
現況写真		・ 行為地及び周辺状況(周囲の建物や土地の状況 など)が確認できるカラー写真	○		○
図面	位置図	・ 行為地の位置及び周辺状況 など	○		○
	配置図	・ 行為地の敷地境界、敷地内における建築物の位 置、道路形状 など	○		○
	平面図	・ 各階の利用計画及び屋上設備の設置状況 など	○		
	立面図 (彩色した4面)	・ 建築物の高さ ・ 屋根や外壁等の使用材料 ・ 屋根、外壁、シャッター、扉、庇等の色彩(マンセル 値) ・ 屋上設備の設置状況 など	○		○
	外構図	・ 外構計画(植栽、塀・フェンス、駐車場、駐輪場、 ごみ置場、屋外設備、舗装 など)	○		
	敷地・建築・床 面積求積図	・ 各面積算定	○		
その他	完成予想図	・ 建築物の色彩や計画及び外構計画 ・ 周辺の街並み等の状況 など	○		○
	景観コンセプト	・ 周辺景観との調和や統一感 など	○		○
	屋外設備や付 帯施設のカタロ グ等	・ デザイン、サイズ、色彩(マンセル値) など	○		○
	屋外広告物の 計画図	・ 屋外広告物の位置 ・ 屋外広告物のデザイン、サイズ、色彩(マンセル 値) など	○		○

※ 手続きを委任する場合は、委任状(委任者の押印要)を添付してください。

※ 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。

※ 屋外広告物については、市屋外広告物条例に基づく許可手続き又は市景観条例に基づく届出が別途必要になります。

◆**工作物** 正本・副本2部提出してください。適合審査のうえ、副本を返却します。

書 類		明 示 す べ き 事 項	新設 増築 改築 移転	修繕 模様替 色彩の変更
景観計画区域内 行為(変更)届出書		(様式は水戸市公式ホームページからダウンロード)	○	○
現況写真		・ 行為地及び周辺状況(周囲の建物や土地の状況など)が確認できるカラー写真	○	○
図面	位置図	・ 行為地の位置及び周辺状況 など	○	○
	配置図	・ 行為地の敷地境界、敷地内における工作物の位置、工作物の色彩(マンセル値)、道路形状 など	○	○
	平面図・立面 図・詳細図	・ 工作物の形状、高さ、使用材料、色彩(マンセル値) など	○	○
その他	色彩が確認できるもの(カタログ等)	・ 工作物の形状、サイズ、色彩(マンセル値) など	○	○

※ 手続きを委任する場合は、委任状(委任者の押印要)を添付してください。

※ 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 行為完了後届出に必要な書類**

書 類	明 示 す べ き 事 項
景観計画区域内 行為完了届出書	(様式は水戸市公式ホームページからダウンロード)
完成写真	・ 建築物又は工作物の外観及び外構の状況がわかるカラー写真 ・ 完了届出書に記載する工事完了日以降に撮影したもの
立面図・完成予想図	・ 景観計画区域内行為(変更)届出書に添付したもの(カラー) ※図面どおりに施工されていることを確認のうえ、提出してください。

※手続きを委任する場合は、委任状(委任者の押印要)を添付してください。(行為前の届出書に添付した委任状から内容の変更がない場合は、添付不要です。)

※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。

## Q & A

**Q** この地区では、どんな工事でも届出が必要ですか？

**A** 外観に関わる工事を行う場合は、原則として必要です。

景観重点地区のため、規模の大小にかかわらず、原則として届出の対象となります。  
ただし、建築物の外観変更を伴う修繕等で、変更部分の合計面積が10㎡以下の場合など、届出が不要となる場合もあります。

**Q** 外壁を塗り替えますが、元と同じ色彩で塗り替える場合、届出は必要ですか？

**A** 不要です。ただし、元の色彩が基準にあっていない場合は、基準の範囲内に変更していただくとともに、届出の手続きを行ってください。

**Q** 屋根の葺き替えも届出の対象になりますか？

**A** 外観が変わる場合は、届出の対象になります。

屋根の形状・材料・色彩など、外観が変わる場合は、事前に届出を行ってください。

**Q** 塀やフェンスの設置も届出は必要ですか？

**A** 必要です。門・塀・柵・擁壁などは、工作物として届出の対象です。

特に備前塀に面する部分については、形態・素材・色彩に配慮してください。

**Q** 自動販売機の設置も対象になりますか？

**A** 届出の対象です。工作物として届出を行ってください。

原則として建物に組み込むなど、周辺景観との調和に配慮してください。

**Q** 届出は、いつまでに提出すればよいですか？

**A** 建築物・工作物は、工事着手の30日より前までに提出してください。

屋外広告物は、工事着手の30日前までに提出してください。（水戸市屋外広告物条例による許可申請の場合も工事着手の30日前までに提出してください。）

内容によっては、設計の見直しをお願いする場合がありますので、できるだけ早めのご相談をお願いします。

**Q** 届出を出さずに工事してしまうとどうなりますか？

**A** 景観法に基づき罰則が適用される場合があります。

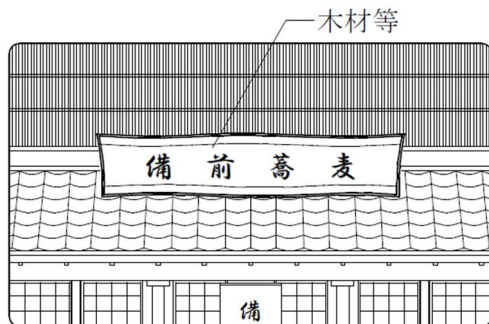
# 5

## 景観形成基準と手続き【屋外広告物】

### (1) 景観形成基準【屋外広告物】

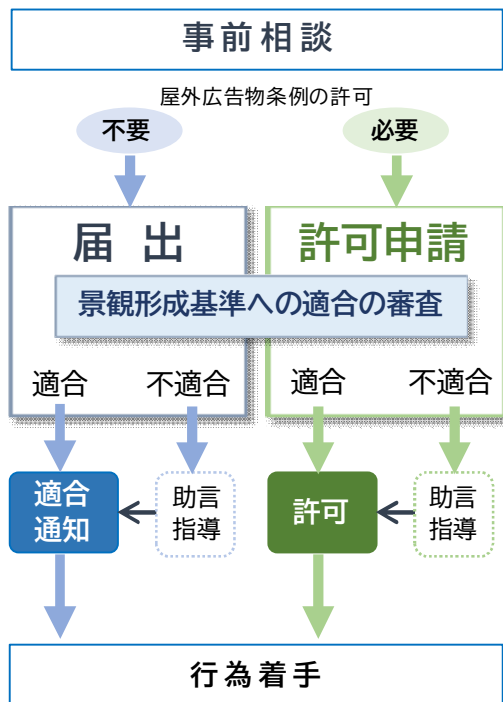
項目	景観形成基準
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己利用以外の広告物は、設置しないように努める。</li> <li>・点滅するネオンサインは、設置しない。</li> <li>・窓面を利用した広告や、貼り紙、立て看板などの広告は行わないよう努める。</li> <li>・袖看板の突き出し幅は道路境界を越えないようにし、本体の建築物の高さを超えないものとする。</li> <li>・周辺景観との調和に配慮する。</li> </ul>

### ●景観形成イメージ



## (2) 手続きの流れ【屋外広告物】

屋外広告物についての手続きの流れは次のとおりです。



- ・届出が必要な行為、景観形成基準の確認
- ・水戸市屋外広告物条例の許可が必要な行為の確認
- ・景観形成基準への適合の事前確認

事前相談は計画変更が可能な時期に行うようお願いいたします。

### 〈水戸市景観条例による届出〉

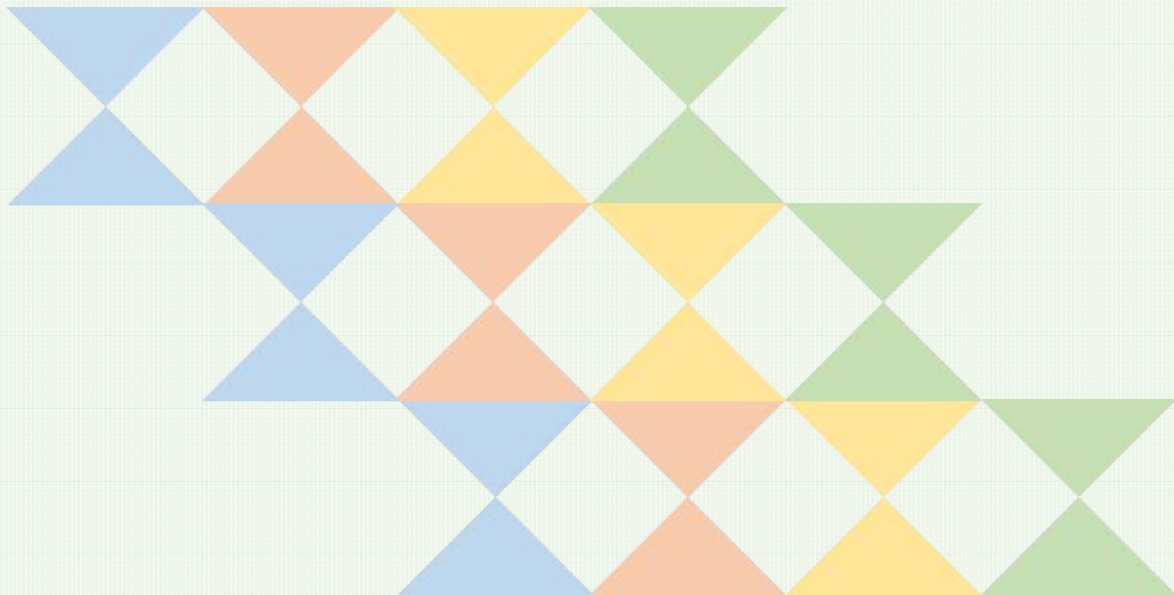
- ・届出書の提出（行為着手の30日前）
- ・水戸市屋外広告物条例による許可申請が必要な場合は、その許可申請の中で景観形成基準への適合を確認するため、届出書の提出を別途行う必要はありません。
- ・計画内容は、景観形成基準のほか、水戸市屋外広告物条例による基準に適合する必要があります。

## (3) 必要書類【屋外広告物】

正本・副本の2部提出してください。適合審査のうえ、副本を返却します。

書類	明示すべき事項
景観重点地区 行為届出書	(様式は水戸市公式ホームページからダウンロード)
位置図	・ 行為地の位置及び周辺状況 など
配置図	・ 行為地の敷地境界、敷地内における建築物の位置、道路形状 など
意匠図	・ 縮尺、屋外広告物の寸法、色彩及び意匠がわかるもの ・ 建築物に設置する場合は、当該建築物の寸法
現況写真	・ 行為地及び周辺状況が確認できるカラー写真

※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。



提出先・問合せ先

**水戸市 都市計画部 都市計画課**

〒310-8610 水戸市中央 1-4-1

TEL : 029-232-9206

FAX : 029-224-1117

令和8年4月発行

