

本日の配布資料確認

- ・次第
- ・説明用スライド資料(縮小版)
- ・景観計画変更の市素案(山手地区における景観計画)
- ・山手地区都市景観協議地区(素案)

「山手地区景観計画(素案)」
「山手地区都市景観協議地区(素案)」

説明会

平成30年10月15日(月)
横浜市都市整備局

1

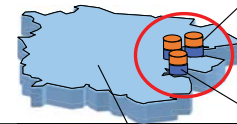
2

1 横浜市の景観制度(二本柱)～景観法・景観条例～

景観計画 都市景観協議地区

【現在の運用状況】

関内地区、みなとみらい21中央地区、みなとみらい21新港地区の3地区で地区ごとのルールを運用しています。



②景観条例「都市景観協議地区」

- ・魅力を向上させる**定性的**な基準を定めます。
- ・事業者と横浜市で**協議**を行います。



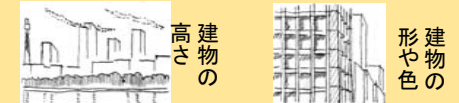
①景観法「景観計画」 (全市域)

- ・斜面緑地の開発行為について、法の高さの制限、緑化の制限を定めます。



(景観推進地区)

- ・建物の形や色、建物高さ等の**定量的**な基準を定めます。
- ・**届出**・勧告等の緩やかな規制を行います。



1 横浜市の景観制度について

3

4

2 現在の横浜市景観計画の構成

景観計画

横浜市景観計画

第1編 横浜市における景観形成

- 景観計画の区域
- 良好な景観の形成に関する方針
- 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

第2編 横浜市全域にかかる行為ごとの景観計画

全市のルール

第1章 斜面緑地における開発行為に関する景観計画

第3編 景観推進地区ごとの景観計画

第1章 関内地区における景観計画

地区ごとのルール

第2章 みなとみらい21中央地区における景観計画

第3章 みなとみらい21新港地区における景観計画

5

3 景観計画への山手地区の追加

景観計画

横浜市景観計画の変更

第1編 横浜市における景観形成

- 景観計画の区域
- 良好な景観の形成に関する方針
- 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

第2編 横浜市全域にかかる行為ごとの景観計画

全市のルール

第1章 斜面緑地における開発行為に関する景観計画

第3編 景観推進地区ごとの景観計画

第1章 関内地区における景観計画

地区ごとのルール

第2章 みなとみらい21中央地区における景観計画

第3章 みなとみらい21新港地区における景観計画

第4章 山手地区における景観計画 ← 地区の追加

6

4 制度化のための手続き

景観計画

都市景観協議地区

景観計画変更の素案・都市景観協議地区素案の作成

景観計画変更の素案等の説明会の開催(本日)

景観計画変更の素案等の縦覧・公述申出受付 10/16(火)~10/29(月)

公聴会の開催 11/20(火)

景観計画変更の原案・都市景観協議地区(原案)の確定

景観計画変更の原案・都市景観協議地区(原案)の縦覧・意見書受付

景観計画変更の案・都市景観協議地区(案)の確定

都市美対策審議会・都市計画審議会の意見聴取

景観計画(変更)・都市景観協議地区の策定の告示

条例手続き

景観計画(変更)・都市景観協議地区の施行

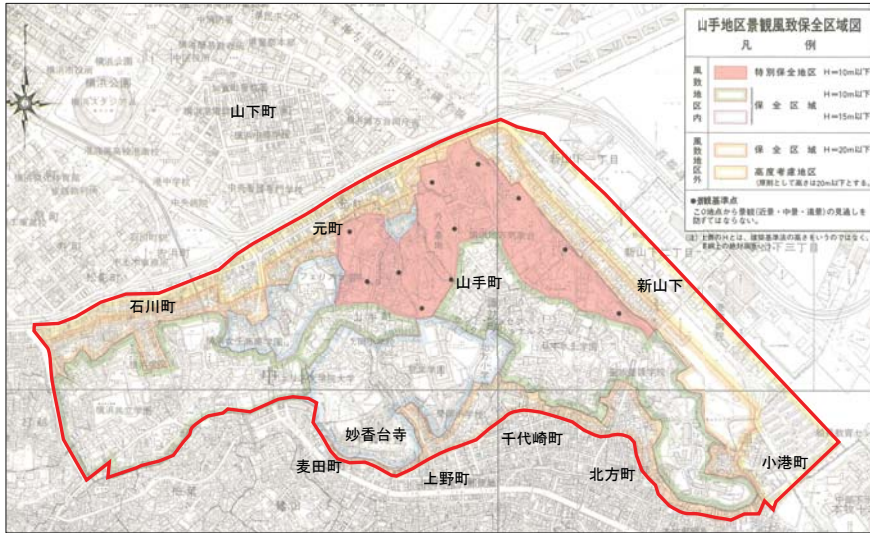
住民意見
反映のための
必要な措置

7

2 「山手地区景観計画」及び「山手地区都市景観協議地区」の市素案について

8

山手地区景観風致保全要綱(区域)



9

山手地区景観風致保全要綱(基準)

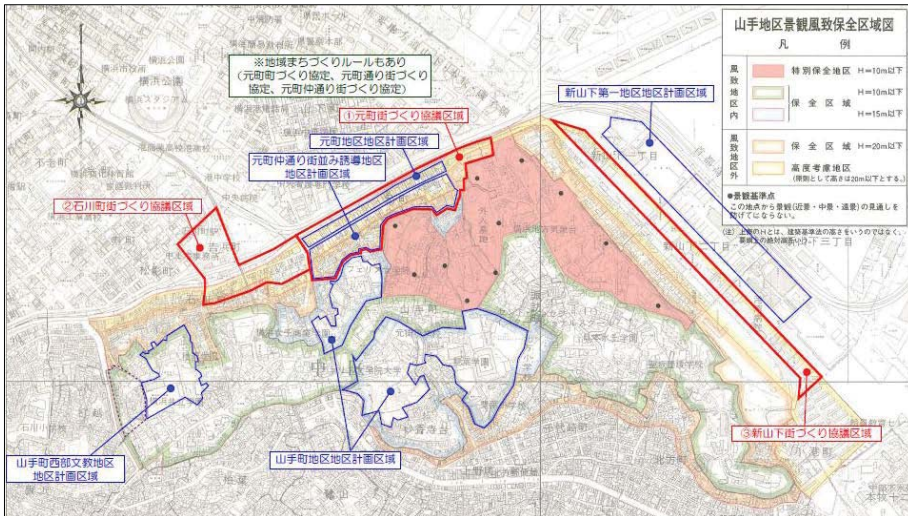
要綱に基づく主な指導内容(現在)

- ① 眺望の確保
 - ▶眺望点からの眺望を妨げないように配慮する
- ② 樹木等の保全
 - ▶敷地内の樹木をできるかぎり保全する
- ③ 色彩・形態・外観
 - ▶地区の歴史やまちなみ、住環境に配慮したものとする
- ④ 建築物の高さ
 - ▶建物が周囲と接する最も低い所からの高さとする
- ⑤ 広告物・サイン
 - ▶必要最小限とし、眺望点等から見える側面については原則不可



10

山手地区における現在の景観ルール



11

近年の課題

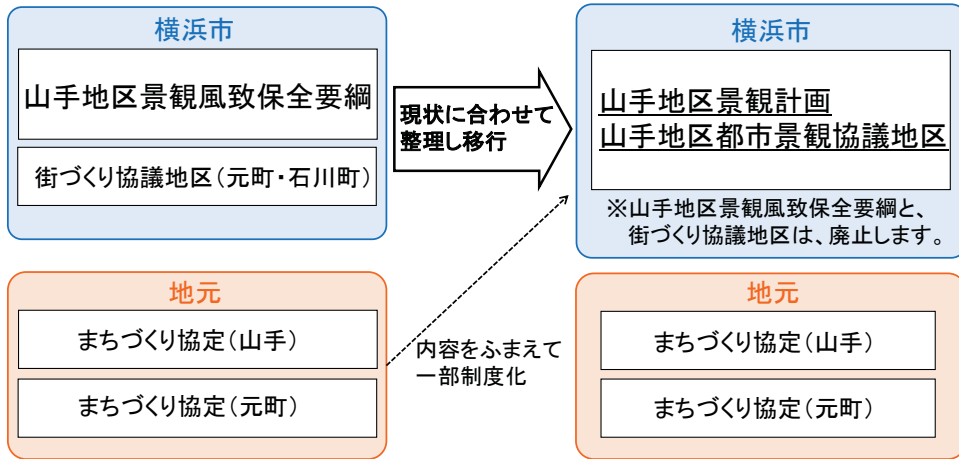
- 要綱での指導は、行政手続法が施行されたことにより、「相手方による任意の協力」の範囲に留まっている。
- 開発行為、宅地造成等により、既存の大木、土木遺構などがやむを得ず撤去されるケースが多い。
- 地区内の大規模な公有地及び民間所有地の売却並びに土地利用転換が増加している。



要綱等の既存のルールを法律に基づいて制度移行する。

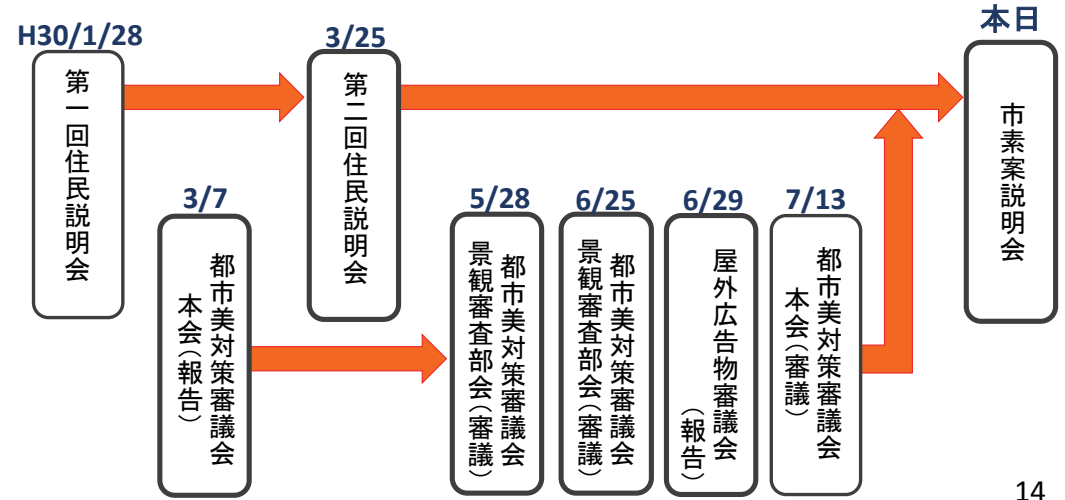
12

山手地区景観風致保全要綱等からの移行



13

これまでの検討経緯



14

景観計画 全体構成

景観計画

- 第1 良好な景観の形成に関する方針
 - 1 全域の方針
 - 2 地区別の方針
- 第2 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
 - 1 届出対象行為及び特定届出対象行為 } 対象行為
 - 2 届出対象行為から除外する行為
 - 3 行為の制限
 - (1) 建築物及び工作物の形態意匠 } 具体的な制限内容
 - (2) 樹木・緑地の保全
 - (3) 最高高さ
 - (4) 壁面の位置の指定
- 第3 景観重要建造物の指定の方針
- 第4 景観重要樹木の指定の方針
- 第5 屋外広告物の表示・設置に関する行為の制限
- 第6・第7 景観重要公共施設に関する基準

15

都市景観協議地区 全体構成

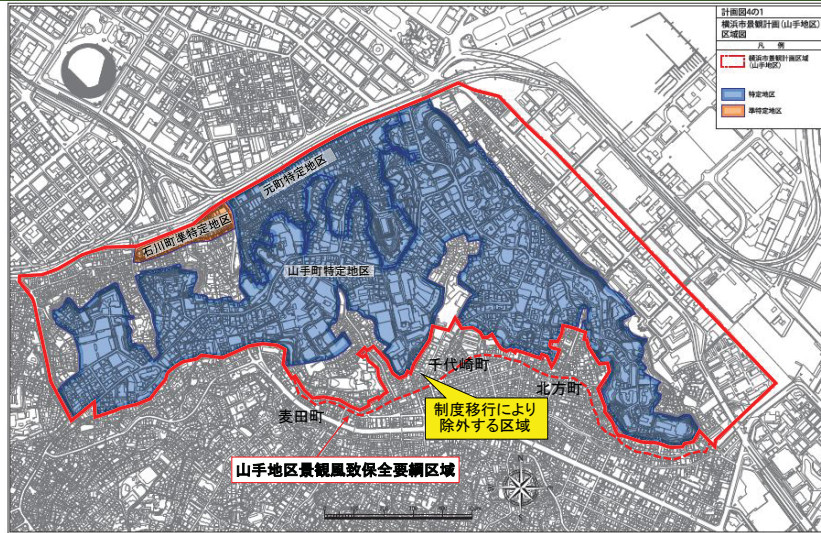
都市景観協議地区

- 第1 都市景観協議地区の名称
- 第2 都市景観協議地区の位置及び区域
- 第3 魅力ある都市景観を創造するための方針
 - 1 山手地区全域の方針
 - 2 地区別の方針
- 第4 都市景観形成行為 } 対象行為
- 第5 特定都市景観形成行為 } 都市美対策審議会意見聴取対象行為
- 第6 行為指針
 - 1 山手地区全域の行為指針 } 具体的な協議内容
 - 2 地区別の行為指針

16

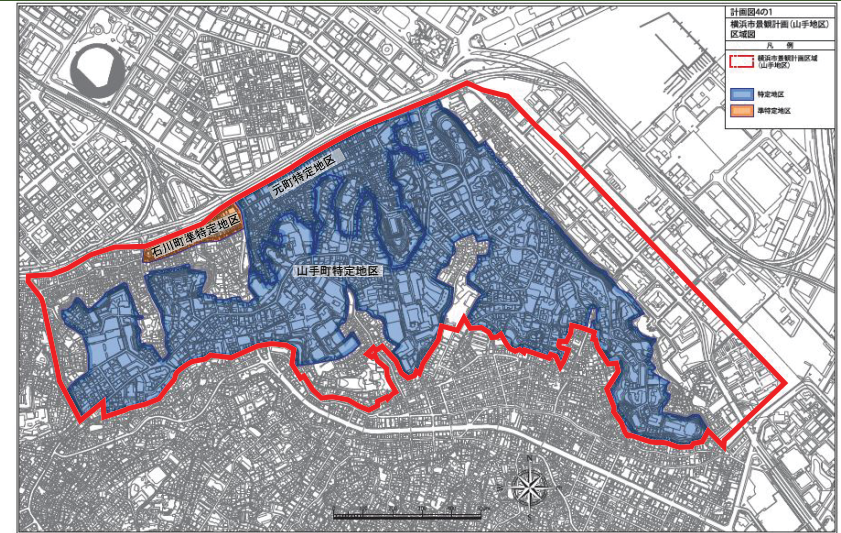
対象区域

景観計画 都市景観協議地区



対象区域(全域)

景観計画 都市景観協議地区



全域の方針

景観計画<第1> 都市景観協議地区<第3>

I 山手の丘から港や市街地への良好な眺望を保全し、ミナト横浜を感じる眺望景観の形成を図る。



19

全域の方針

景観計画<第1> 都市景観協議地区<第3>

II 樹木やまとまりのある緑の保全により、緑豊かな地区の環境を維持する。



20

全域の方針

景観計画<第1> 都市景観協議地区<第3>

Ⅲ 居留地時代から継承された歴史的な建造物や土木遺構などによる歴史や異国情緒を感じる景観を保全し、活用する。



21

全域の方針

景観計画<第1> 都市景観協議地区<第3>

Ⅳ 緑豊かでゆとりと落ち着きのある街並みを形成する。



22

全域の方針

景観計画 都市景観協議地区

Ⅴ 地区ごとの魅力ある通りを軸線とした、歩いて楽しめる歩行者空間を形成する。



23

行為の制限・行為指針(全域) <眺望景観の確保>

景観計画<第2> 都市景観協議地区<第6>

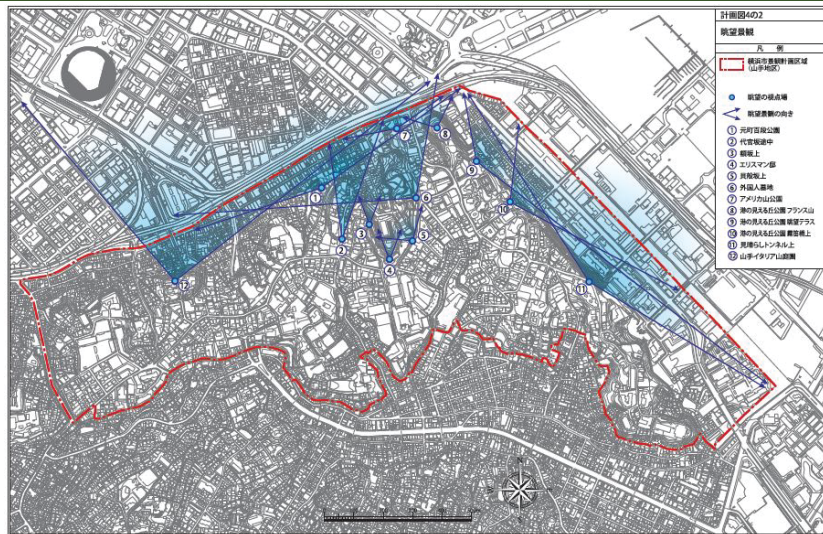
景観計画
行為の
制限

建築物の屋上に設置する設備及び工作物並びに土地に定着する工作物(鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。)は、計画図4の2に示す「眺望の視点場」から望める位置に設置しないなど、港や海水面、市街地への眺望景観を阻害しない形態意匠とするものとする。ただし、機能上、安全上やむを得ないと市長が認めた場合は、この限りでない。

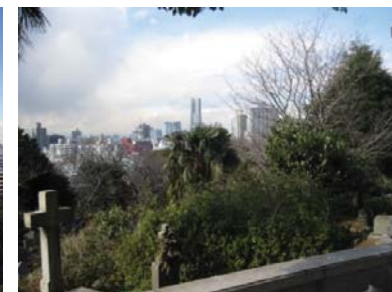
都市景観
協議地区
行為指針

- ア 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの眺望の魅力を高めるよう、建築物などの壁面の向きや幅、形態、色彩などのデザインを工夫する。
- イ 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの眺望景観を阻害しないよう、工作物は高さやデザインを工夫する。

24



港の見える丘公園



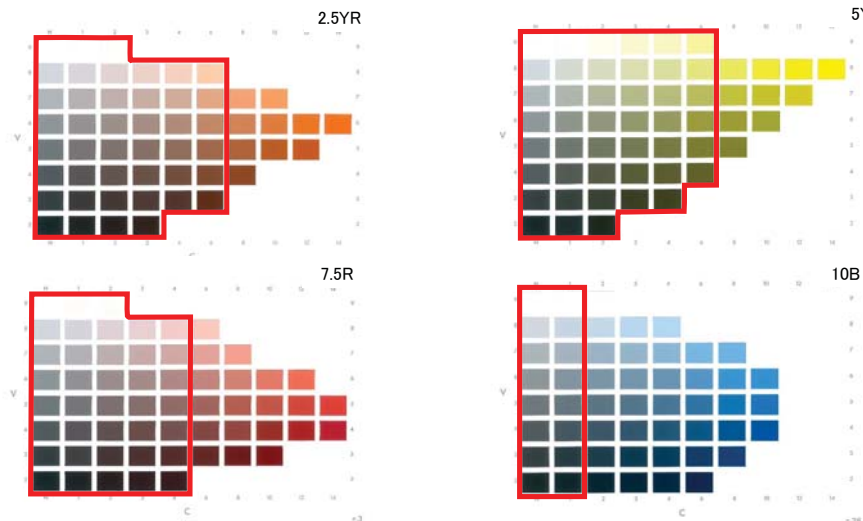
外国人墓地

景観計画
行為の
制限

建築物又は工作物の色彩は、蛍光色を用いてはならない。
また、次のいずれかに該当する場合を除き、マンセル表色系でYR、Yは彩度6以下、Rは彩度4以下、それ以外の色相は彩度2以下とするものとする。

- (ア) 建築物の外壁の一部に使用するものとして、建築物全体の形態意匠と調和していると市長が認めた場合
- (イ) レンガなど、地区の個性にあった材料を使用し、周辺の景観と調和していると市長が認めた場合
- (ウ) 次のいずれかに該当する歴史的な建造物及び土木遺構
 - a 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって重要文化財として指定された建造物、同法の規定によって文化財に登録された建造物、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)又は横浜市文化財保護条例(昭和62年条例第53号)の規定によって文化財として指定された建造物及びその他の歴史的景観を保全するため市長が認めたもの
 - b 景観法(平成16年法律第110号)の規定によって指定された景観重要建造物
 - c 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例(平成18年条例第2号)の規定によって指定された特定景観形成歴史的建造物
 - d 歴史を生かしたまちづくり要綱(昭和63年都第214号)によって認定又は登録された歴史的建造物

(例)



都市景観協議地区
行為指針

建築物などの色彩は、周囲の緑豊かな環境や景観と調和した落ち着いた色彩とする。

景観計画
行為の制限

ア 敷地内の既存樹木(樹高5m又は高さ1.2mの幹の周囲が1.5mを超える樹木)は保全するものとする。ただし、やむを得ず伐採を行う必要があり、必要最小限度であると市長が認めた場合は、山手らしさを形成する樹木をシンボルツリーとして道路から望見できる位置に植樹するなど、補植を行うものとする。

イ 斜面緑地は保全するものとする。ただし、管理上、安全上やむを得ないと市長が認めた場合は、法面を緑化するなど、緑の補植を行うものとする。

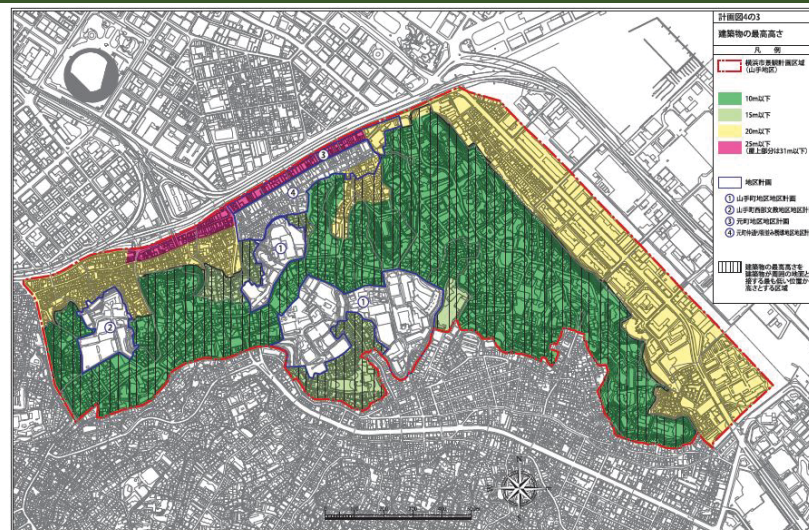
景観計画
行為の制限

建築物の最高高さは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第9項に規定する地区計画等に、建築物の最高高さに関する定めがある場合を除き、計画図4の3に示す数値以下とするものとする。

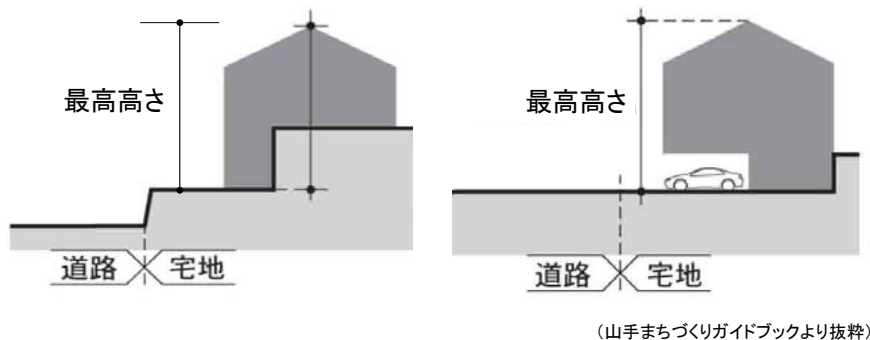
なお、建築物の昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分は、面積に関わらず建築物の高さに含めるものとする(ただし、屋上突出物は含めない。)

また、計画図4の3に示す斜線のかかる区域における建築物においては、建築物が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さで計画図4の3に示す数値以下とするものとする。

ただし、この規定の施行の際、現に建築物が存する敷地において、同種の用途に供する建築物を建てる場合であり、山手地区の良好な景観の形成に支障がないと市長が認めた場合は、この限りでない。



※「建築物が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さ」とは



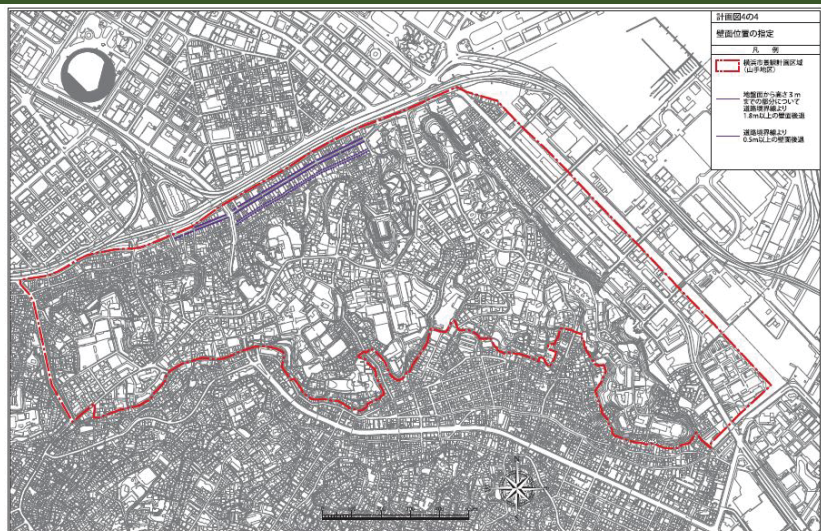
(山手まちづくりガイドブックより抜粋)

景観計画

行為の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図4の4に示す壁面後退の位置を超えて建築してはならない。ただし、この制限を超えた位置にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- ア 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって重要文化財として指定された建築物、同法の規定によって文化財に登録された建築物、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)又は横浜市文化財保護条例(昭和62年条例第53号)の規定によって文化財として指定された建築物及びその他歴史的景観を保全するため市長が認めたもの
- イ 景観法(平成16年法律第110号)の規定によって指定された景観重要建築物
- ウ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例(平成18年条例第2号)の規定によって指定された特定景観形成歴史的建築物
- エ 歴史を生かしたまちづくり要綱(昭和63年都庁第214号)によって認定又は登録された歴史的建築物
- オ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの
- カ 公共用歩廊
- キ 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープ
- ク 壁面の位置の制限によって生じる空地において、空地の機能を阻害しないと市長が認めたもの



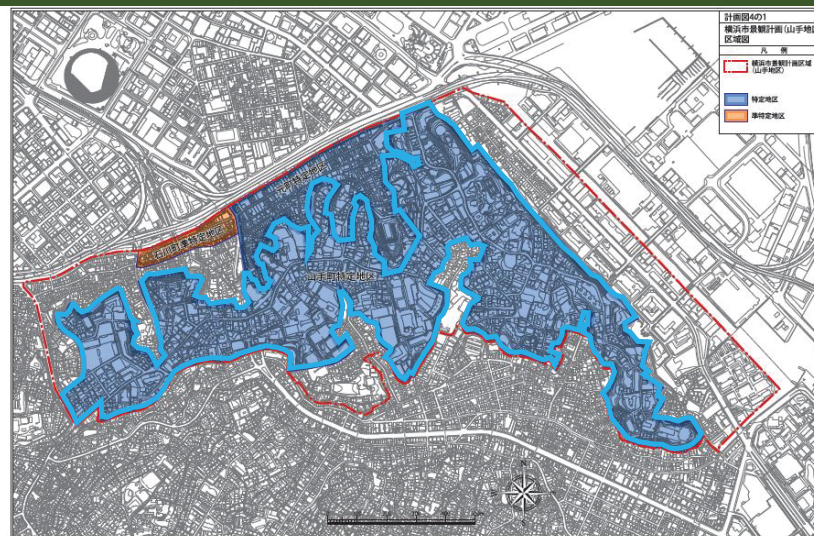
景観計画

行為の制限

屋外広告物は、計画図4の2に示す「眺望の視点場」に向かって設置しないものとする。ただし、「眺望の視点場」から見通すことができないなど、「眺望の視点場」からの景観を阻害しないと市長が認めた場合は、この限りでない。

都市景観協議地区
行為指針

- ア 屋外広告物は、都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」に向かって設置せず、山手の丘からの眺望に十分配慮する。
- イ 魅力的な街路景観を形成するよう、秩序ある広告景観を創出する。



旧外国人居留地として形成された街の歴史や文化を継承し、ゆとりある敷地と緑豊かな街並みを形成する。

住宅・文教地区としての良好な環境を保全し、来街者も歩いて楽しめる歩行者空間を形成する。



景観計画
行為の制限

- a 山手本通りに面して設ける塀などの工作物は、緑化を行う又は生垣とするなど、緑豊かな街路景観を形成する形態意匠とするものとする。
- b 道路に面して設ける擁壁などの工作物は、当該工作物の上部に植栽を行うなど、通りの連続した街並みを阻害しない形態意匠とするものとする。
- c 道路に面してブラフ積などの歴史的な土木遺構が敷地内にある場合は、積極的に利活用し、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲するなど、歴史ある街並みを継承する形態意匠とするものとする。
- d 駐車場及び駐輪場の道路境界に面する部分は、植栽又は工作物などで修景を行うなど、通りの連続した街並みを阻害しない形態意匠とするものとする。

行為の制限(山手町特定地区) <街並み形成>

景観計画<第2>

景観計画
行為の
制限

- e 駐車場(一戸建の住宅は除く。)の出入口となる部分は、道路に面する幅を小さくするなど、通りの連続した街並みを阻害しない形態意匠とするものとする。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模、形状等により、やむを得ない場合はこの限りでない。
- f ゴミ置き場及び自動販売機などの工作物は、道路に面して設けないものとする。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模、形状等により、やむを得ず道路に面してゴミ置き場を設ける場合は、植栽又は工作物などで修景を行うなど、閑静な住宅地の街並みを阻害しない形態意匠とするものとする。

41

行為指針(山手町特定地区) <街並み形成に関する事項>

都市景観協議地区<第6>

都市景観
協議地区
行為指針

- (ア) 山手町特定地区の異国情緒ある街並みを継承し、ゆとりある敷地による閑静な住宅地を形成する。
- (イ) 山手町特定地区の骨格となる山手本通り及び坂道に沿っては、見通し景観に配慮する。
- (ウ) 建築物などは、敷地内の既存樹木を極力保存することを前提とした配置とする。
- (エ) 敷地内の緑化により、緑豊かな街並みを創出する。
- (オ) 建築物などは、地区の歴史的な景観や街並みに配慮したデザインとする。

42

行為指針(山手町特定地区) <街並み形成に関する事項>

都市景観協議地区<第6>

都市景観
協議地区
行為指針

- (カ) 駐車場及び駐輪場は、街並みを阻害しないよう配置やデザインを工夫する。
- (キ) 西洋館や歴史的な建造物を改修する場合は、従前の外観を継承したデザインとする。
- (ク) 山手本通りに面する敷地以外での飲食店などの営業は避ける。また、山手本通りに面する敷地での飲食店の営業時間は住居専用地域にふさわしい時間帯とし、夜間照明などは周辺に配慮したものとする。

43

行為の制限(山手町特定地区) <屋外広告物の設置等>

景観計画<第5>

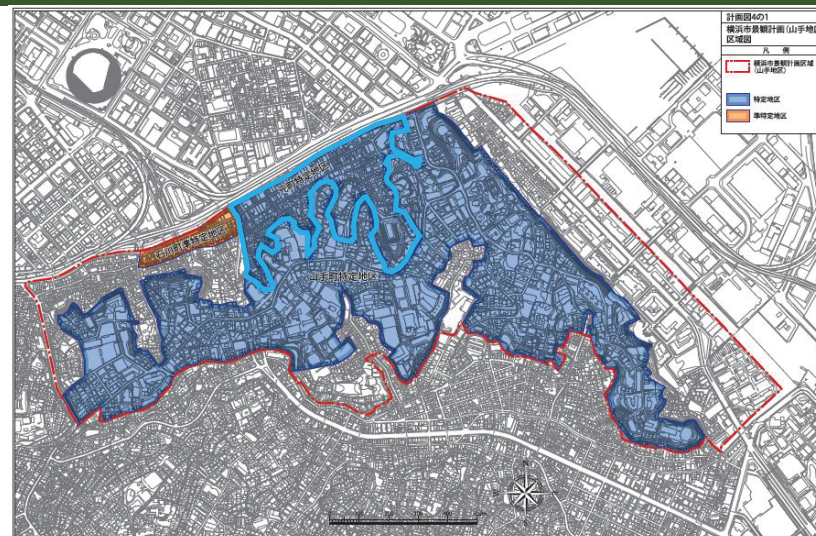
景観計画
行為の
制限

- ア 屋上看板は、設置することができない。
- イ 屋外広告物は、自己の住宅、店舗、事業所、営業所等又はこれらの敷地内に、自己又は自己の営業若しくは事業及び自己の所在、名称、屋号、営業内容等に限り、設置等できるものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (ア) 公共的な目的又は公衆の利便に供する目的で表示し、又は設置する広告物等
 - (イ) 宣伝、集会、行事、催事等のために一時的に設置等する広告物等
 - (ウ) 表示面積が1㎡以下の広告物等

44

都市景観協議地区
行為指針

(ア) 山手の歴史的な景観と調和し、閑静な住宅地の環境に配慮した規模、位置、色彩、照明などとする。



横浜の開港以来発展してきた商店街の歴史や文化を継承し、連続した歩行者空間と秩序ある街並みを形成する。



景観計画
行為の制限

a 共同住宅の居住者用出入口、駐輪場出入口、ゴミ置き場などとなる建築物又は工作物の部分は、位置や規模を工夫し、通りの賑わいの連続性を妨げない形態意匠とするものとする。

行為指針(元町特定地区) <街並み形成に関する事項>

都市景観協議地区<第6>

都市景観協議地区
行為指針

- (ア) 元町特定地区の歴史や文化を大切に、個性的で魅力ある街並みを形成する。
- (イ) 元町通りに面する建築物の低層部は、店舗・飲食店などの賑わいのある機能の導入を推進する。
- (ウ) 元町仲通りに面する建築物の低層部は、店舗・飲食店、作業所などの賑わいのある機能の導入を推進する。
- (エ) 元町特定地区にふさわしくない機能の立地は避ける。(例として、風俗営業等の施設など)
- (オ) 元町通りに面する1階部分には、駐車場、駐輪場、車路の設置は避ける。

49

行為指針(元町特定地区) <街並み形成に関する事項>

都市景観協議地区<第6>

都市景観協議地区
行為指針

- (カ) 元町仲通りに面しては、月極駐車場、時間貸駐車場の設置は避ける。
- (キ) 店舗などには夜間でも歩いて楽しめるよう、軒下などに夜間照明を設置する。

50

行為の制限(元町特定地区) <屋外広告物の設置等>

景観計画<第5>

景観計画
行為の制限

屋上看板は、設置することができない。

51

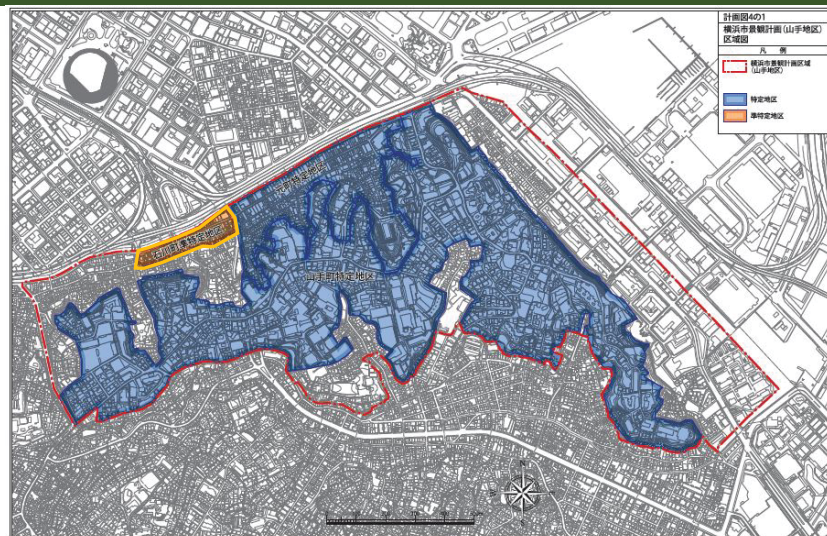
行為指針(元町特定地区) <屋外広告物に関する事項>

都市景観協議地区<第6>

都市景観協議地区
行為指針

- (ア) 屋外広告物の大きさは最小限とし、特徴的な通りの街並みに調和した規模、位置、色彩などとする。
- (イ) 屋外広告物に照明装置を使用する場合は、内照方式を避けるなど、しつらえを工夫する。

52



山手、中華街などの観光地への最寄り駅である起点としての地域の特性を生かし、元町と連続した歩行者空間と賑わいのある街並みを形成する。



都市景観協議地区
行為指針

- (ア) 山手地区の玄関口として、活気と賑わいのある景観を創出する。
- (イ) 建築物の低層部は、商業、業務、サービス施設などの賑わいのある機能の導入を推進する。
- (ウ) 石川町準特定地区にふさわしくない機能の立地は避ける。(例として、風俗営業等の施設など)
- (エ) 敷地内の建築物の外壁は、茶系又は白系などの周辺と調和した色彩を基調とする。

景観計画
行為の制限

屋上看板は、設置することができない。

景観計画

山手地区は、旧外国人居留地としての歴史性を象徴する建造物や住宅・文教地区を形成する文化資源などにより、歴史ある街並みが継承されている。

このような歴史や文化を感じられる都市景観を構成している次のような建造物を指定する。

- (1) 開港の歴史を伝える建造物
- (2) 異国情緒を感じさせる建造物
- (3) 都市の発展の歴史を伝える建造物
- (4) 山手地区の特徴的な街並みを構成する形態意匠の建造物

景観計画

山手地区は、公園、斜面緑地、宅地内などの豊かな緑に囲まれている。地区全域に点在している大木及び古木は、街の景観を特徴づける貴重な存在であり、長い年月をかけて形成された歴史と文化のある街並みと共存し、山手地区の街並みの形成に欠かせないものとなっている。

このような山手地区の景観を形成している次のような樹木を指定する。

- (1) 公共施設の緑を補完し、緑の連担を形成している樹木
- (2) 木陰をつくり、やすらぎや憩いの空間を創出している樹木
- (3) 山手地区の歴史を伝える樹木
- (4) 山手地区の特徴的な街並みを構成する樹木

景観計画

景観重要都市公園

港の見える丘公園(ブラフ99ガーデン・税関跡地含む)、元町公園、山手公園、アメリカ山公園、山手イタリア山庭園、



景観計画

景観重要道路

山手本通り(旧市電敷石範囲)、谷戸坂



届出対象行為

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転(増築又は改築については、外観の変更を伴わないものを除く。)
- (2) 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又は色彩の変更
- (3) 工作物の新設、増築、改築又は移転(改築については、外観の変更を伴わないものを除く。)
- (4) 工作物の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
- (5) 樹高5m又は高さ1.2mの幹の周囲が1.5mを超える木竹の伐採

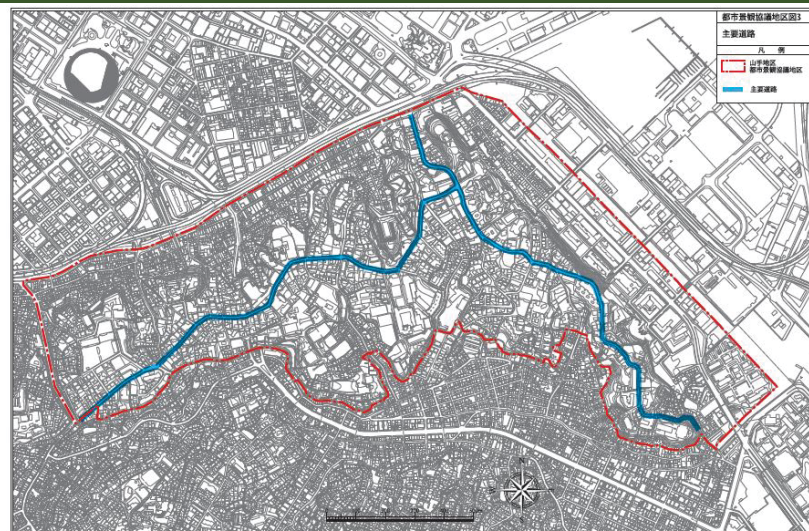
都市景観形成行為

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転(外観の変更を伴わない増築若しくは改築又は仮設建築物のうち工事現場事務所若しくは催事等のために一時的に設置するもので景観への影響が少ないと市長が認めるものは除く。)
- (2) 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又は色彩の変更
- (3) 土地に定着する工作物(鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。)又は建築物に定着する工作物(鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。)の新設、増築、改築又は移転(外観の変更を伴わない改築は除く。)
- (4) 土地に定着する工作物(鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。)又は建築物に定着する工作物(鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。)で、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
- (5) 屋上看板、壁面看板、そで看板又は広告塔及び広告板の屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置(催事等のために一時的に設置するもので景観への影響が少ないと市長が認めるものは除く。)

特定都市景観形成行為

- (1) 山手町特定地区において、都市景観協議地区図に示す主要道路に面する敷地内の建築物で、建築面積が400㎡を超える建築物の新築、増築、改築又は移転(外観の変更を伴わない増築若しくは改築又は仮設建築物のうち工事現場事務所若しくは催事等のために一時的に設置するもので景観への影響が少ないと市長が認めるものは除く。)
- (2) 都市景観協議地区内の建築物で、建築面積が1,000㎡を超える建築物の新築、増築、改築又は移転(外観の変更を伴わない増築若しくは改築又は仮設建築物のうち工事現場事務所若しくは催事等のために一時的に設置するもので景観への影響が少ないと市長が認めるものは除く。)

ただし、周辺の景観に与える影響が少ないもの又は一戸建の住宅で、山手地区の魅力的な景観形成に支障がないと市長が認めた場合は、この限りでない。



今後のスケジュール(予定)

景観計画変更の素案・都市景観協議地区素案の作成

景観計画変更の素案等の説明会の開催(本日)

景観計画変更の素案等の縦覧・公述申出受付 10/16(火)~10/29(月)

公聴会の開催 11/20(火)

景観計画変更の原案・都市景観協議地区(原案)の確定

景観計画変更の原案・都市景観協議地区(原案)の縦覧・意見書受付

景観計画変更の案・都市景観協議地区(案)の確定

都市美対策審議会・都市計画審議会の意見聴取

景観計画(変更)・都市景観協議地区の策定の告示

条例手続き

景観計画(変更)・都市景観協議地区の施行

65

問い合わせ先

○ 景観計画等の手続に関する問合せについて 都市整備局景観調整課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1 市庁舎6階
(TEL)045-671-3470 (FAX)045-663-8641

○ 景観計画の市素案等の内容に関する問合せについて 都市整備局都心再生課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1 市庁舎6階
(TEL)045-671-2673 (FAX)045-664-3551

66