

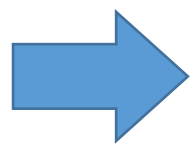
景観法第8条第1項

- 1 **景観行政団体は**、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地(水面を含む。以下この項、第十一条及び第十四条第二項において同じ。)の区域について、**良好な景観の形成に関する計画**(以下「**景観計画**」という。)を定めることができる。

※ 景観行政団体 = 横浜市

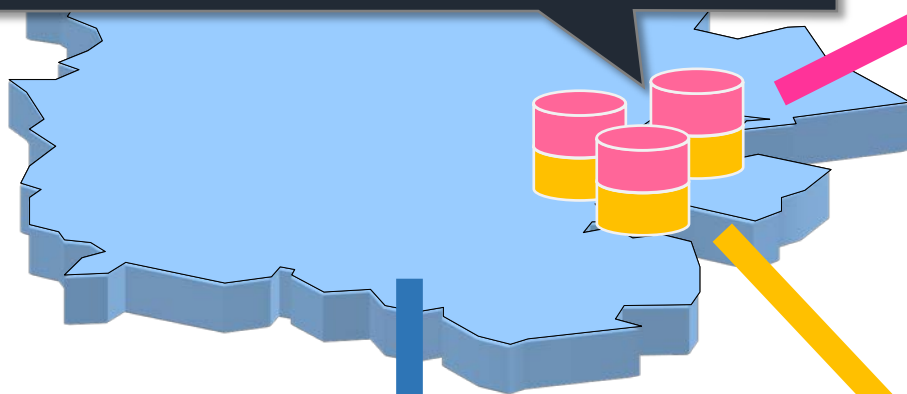
景観法第9条第2項・第8項

- 2 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）の意見を聴かななければならない。
- 8 前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。



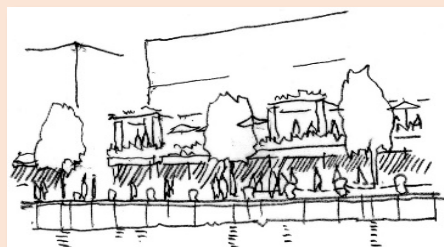
横浜市景観計画の策定時、変更時には
横浜市都市計画審議会に意見を聴くことが規定されています。

関内・MM21中央・MM21新港



②都市景観協議地区(景観条例)

- ・魅力を向上させる**定性的**な基準を定める
- ・事業者と横浜市で**協議**を行う



にぎわいの創出



歴史性の継承

①景観計画(景観法)

全市域に指定



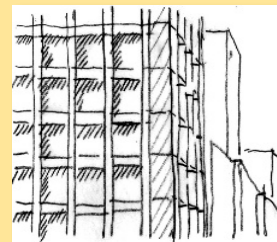
- ・斜面緑地の開発行為について、法の高さや緑化の制限を定める

(景観推進地区) ※景観計画の中で定義

- ・建物の形や色、建物高さ等の**定量的**な基準を定める
- ・**届出**や勧告等の緩やかな規制を行う



建物の高さ



建物の形や色

山手地区景観風致保全要綱

昭和47年に策定されて以来、山手地区およびその周辺の景観風致を保全し、かつ横浜にふさわしい眺望を確保するため、建築行為などを指導する目的で運用されてきた。

- ・建築物の高さ
- ・樹木の保存
- ・眺望への配慮
- ・色彩
- ・広告物
- 等

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

全市ルール

第2編 横浜市全域にかかる行為ごとの景観計画

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

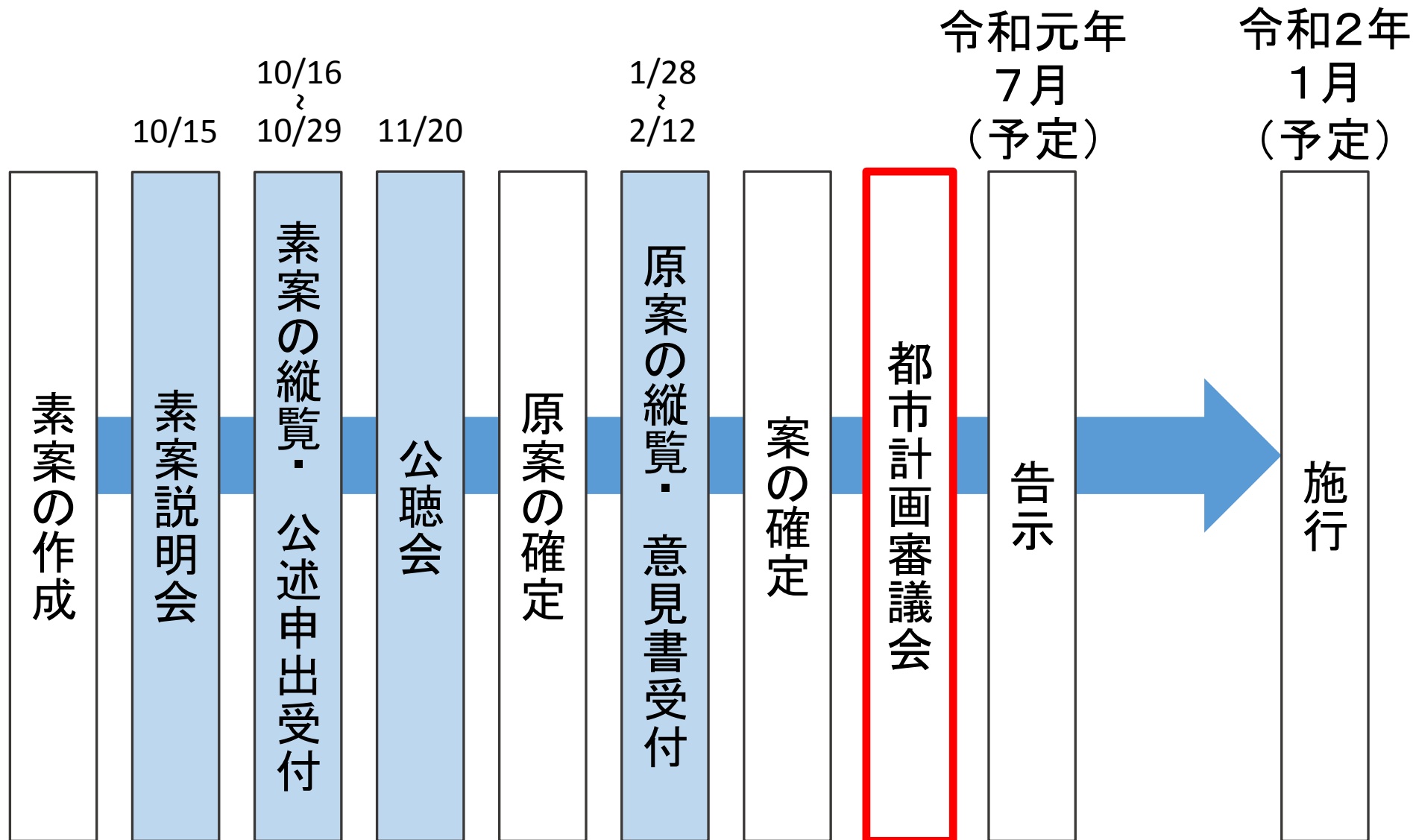
第2章 みなとみらい21中央地区における景観計画

第3章 みなとみらい21新港地区における景観計画

地区別ルール

追加 第4章 山手地区における景観計画

法定手続のながれ(景観法に基づく)





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

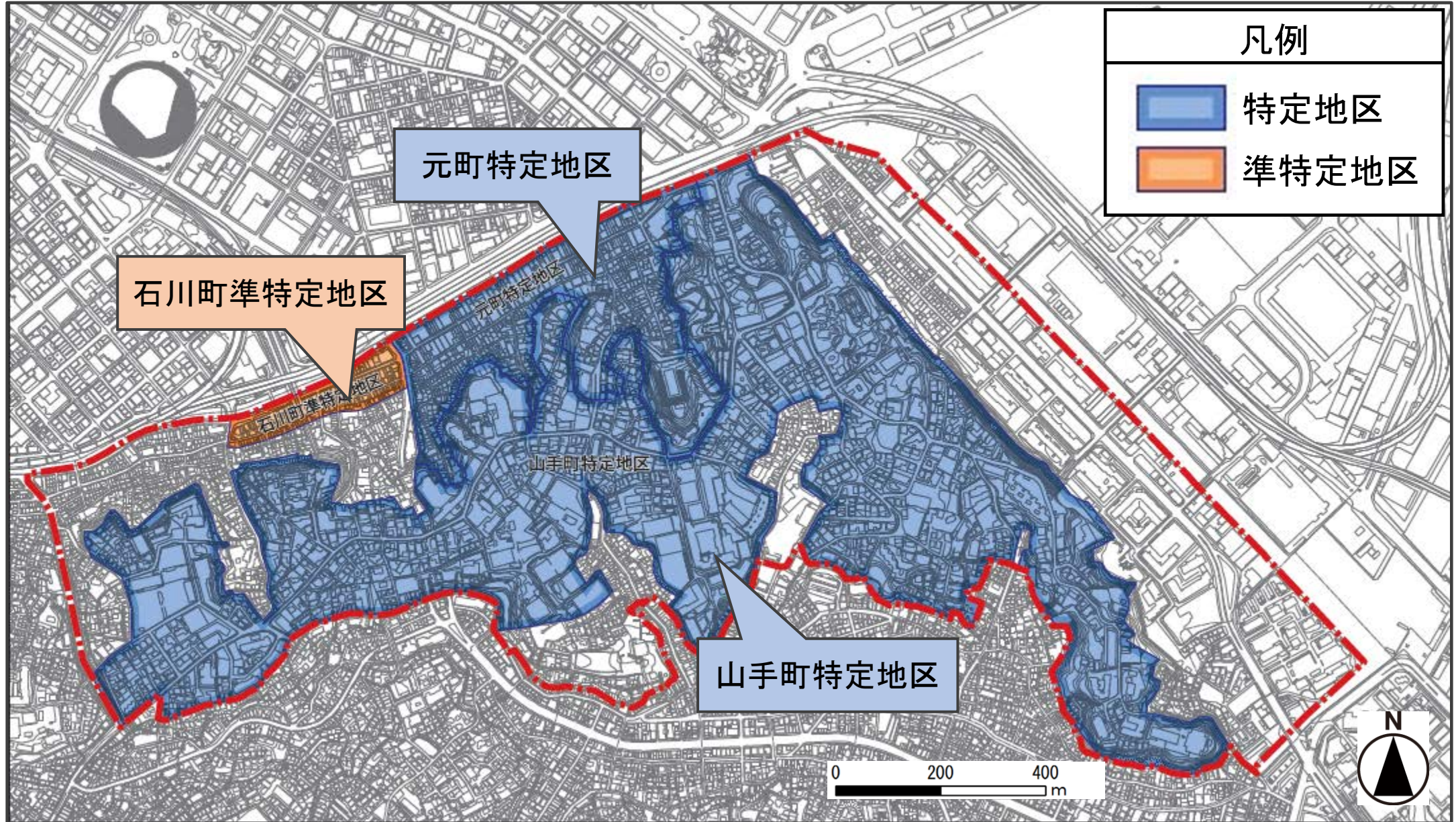
- 1 届出対象行為及び特定届出対象行為 } 対象行為
- 2 届出対象行為から除外する行為
- 3 行為の制限 } 具体的な制限内容
 - (1) 建築物及び工作物の形態意匠
 - (2) 樹木・緑地の保全
 - (3) 最高高さ
 - (4) 壁面の位置の指定

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



- 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。
- 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。
- 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。
- IV 緑豊かでゆとりと落ち着きのある街並みを形成する。
- 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。

- 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。

景観形成基準等

全域

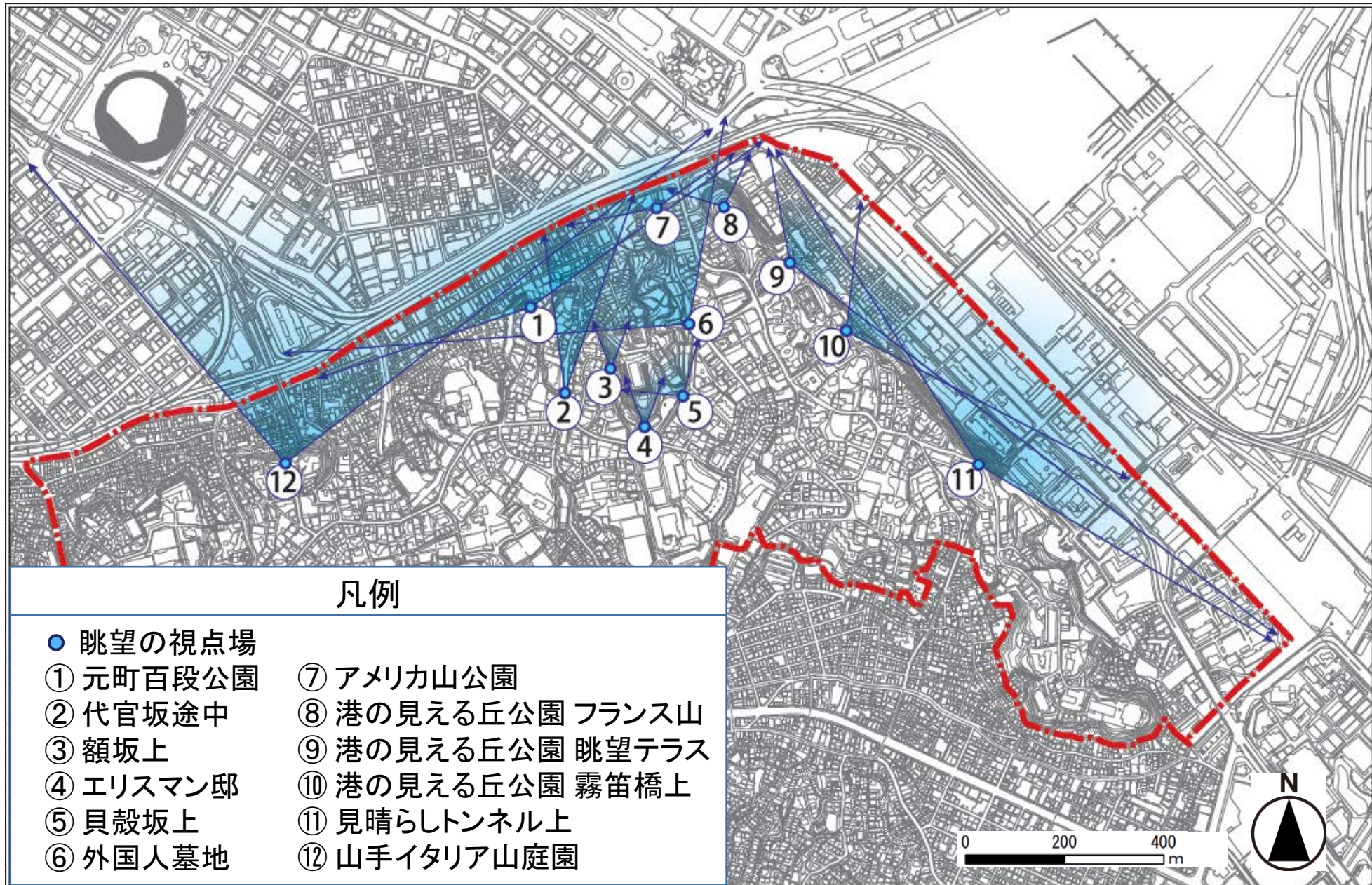
- ・眺望景観の確保
- ・色彩
- ・建築物の最高高さ
- ・屋外広告物の設置等に関する行為の制限に関する事項

元町特定地区・石川町準特定地区

- ・屋外広告物の設置等に関する行為の制限に関する事項

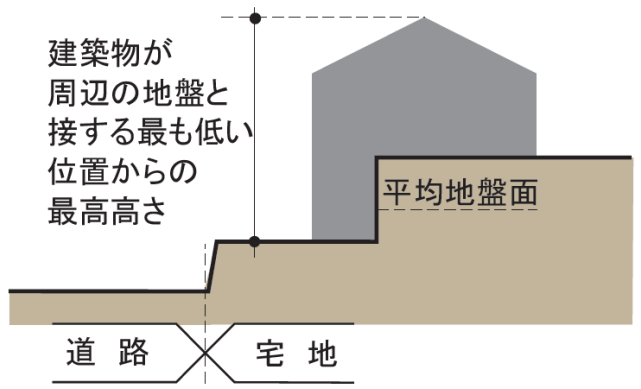


魅力的な眺望景観の形成



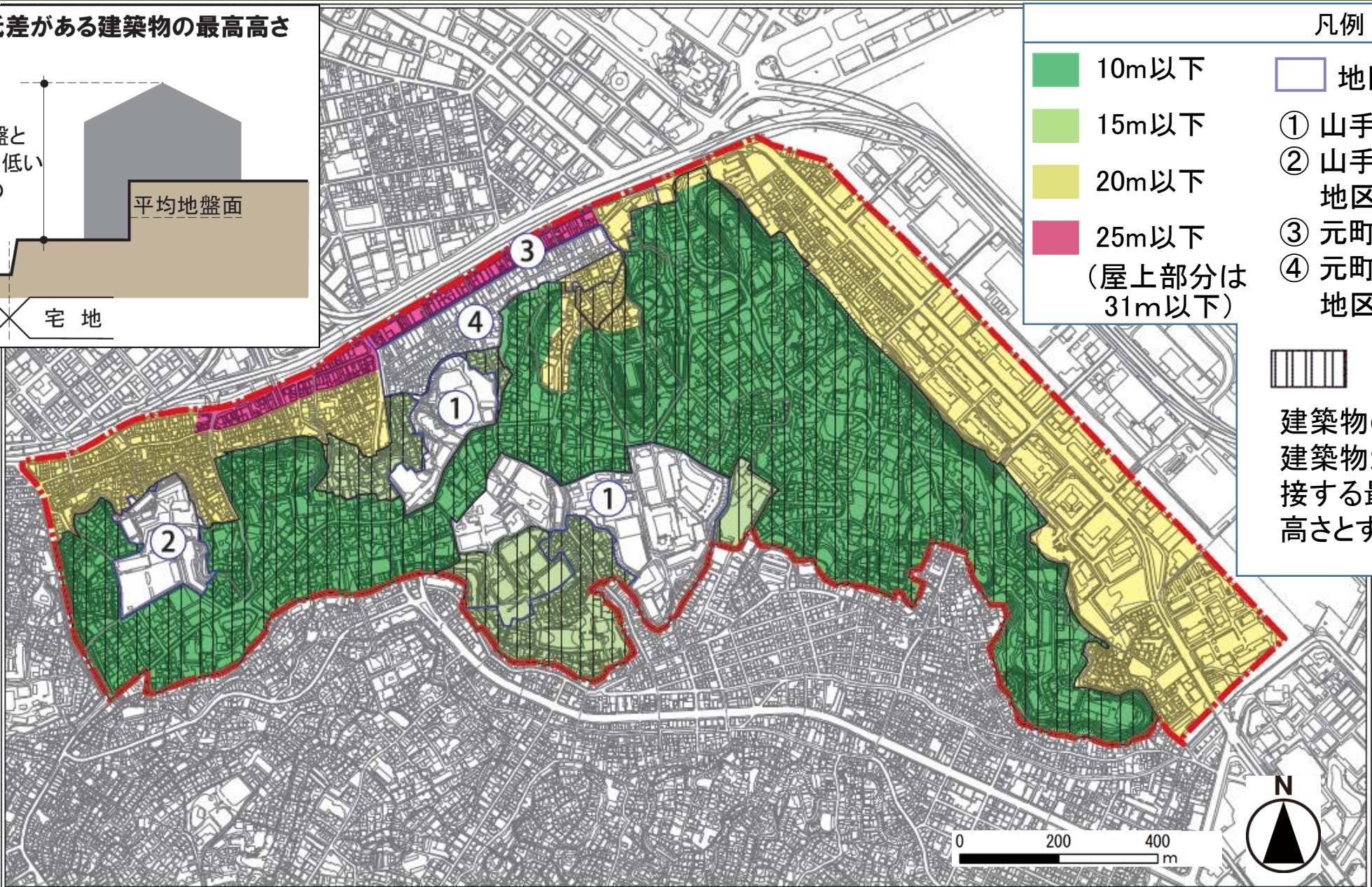
建築物の最高高さ

◎敷地に高低差がある建築物の最高高さ



- 10m以下
- 15m以下
- 20m以下
- 25m以下
(屋上部分は
31m以下)

- 凡例
- 地区計画
 - ① 山手町地区地区計画
 - ② 山手町西部文教地区地区計画
 - ③ 元町地区地区計画
 - ④ 元町仲通り街並み誘導地区地区計画
- 建築物の最高高さを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する区域



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。

景観形成基準等

全域

・樹木・緑地の保全



山手らしさを形成する大木の保全



既存樹木を生かした建替例

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。

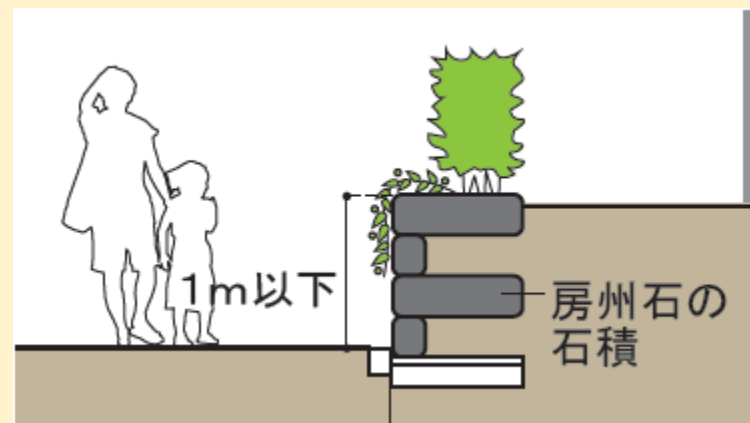
景観形成基準等

山手町特定地区

・街並みの形成



ブラフ積の例



断面イメージ

IV 緑豊かでゆとりと落ち着きのある街並みを形成する。

景観形成基準等

全域

- ・色彩

山手町特定地区

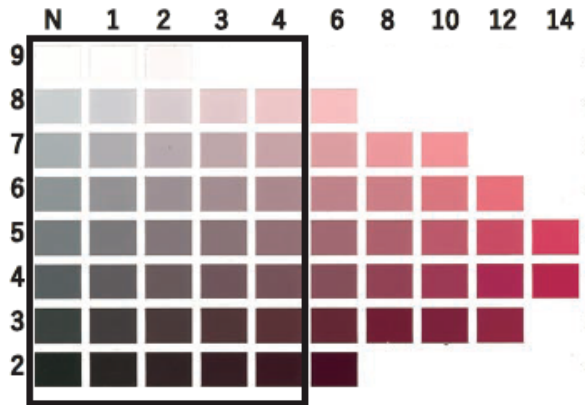
- ・街並み形成
- ・屋外広告物の設置等に関する行為の制限に関する事項



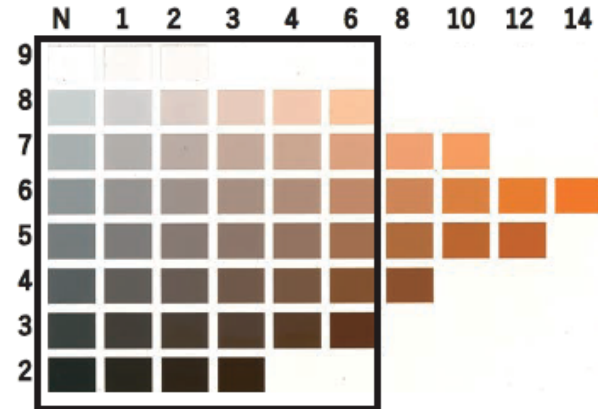
緑豊かで閑静な住宅地の形成

(例)

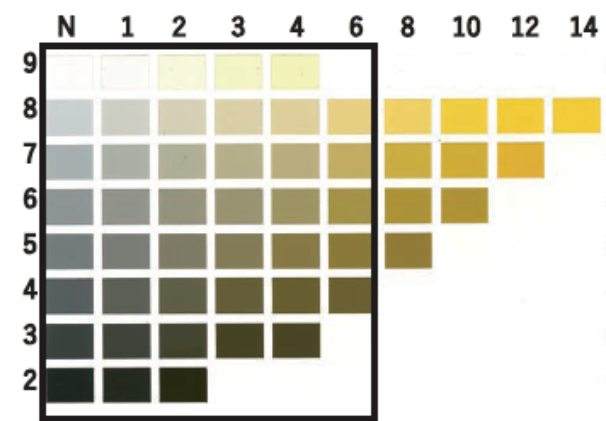
《R(赤)系》
2.5R



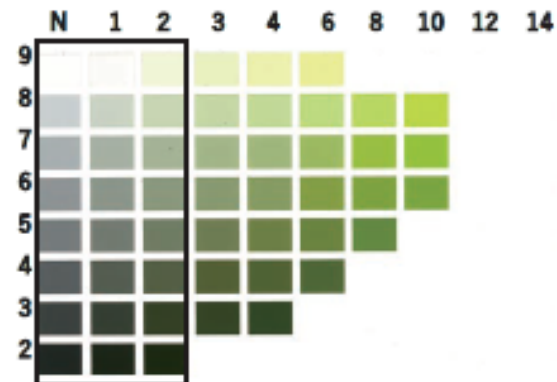
《YR(黄赤)系》
2.5YR



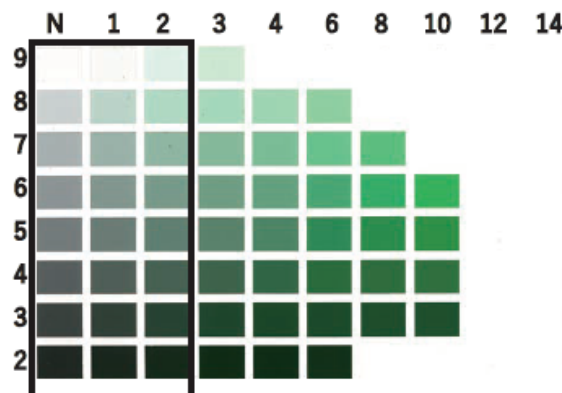
《Y(黄)系》
2.5Y



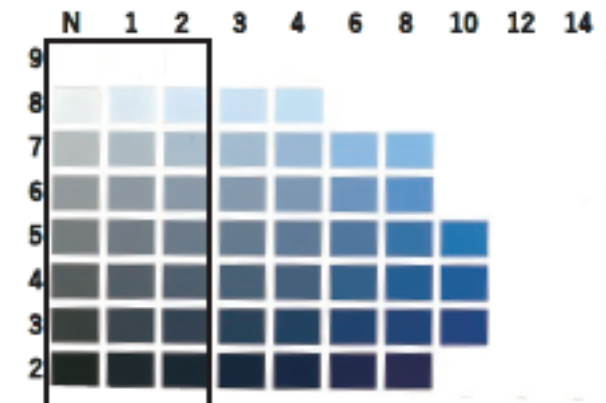
《GY(黄緑)系》
2.5GY



《G(緑)系》
2.5G



《PB(紫青)系》
2.5PB



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。

景観形成基準等

全域

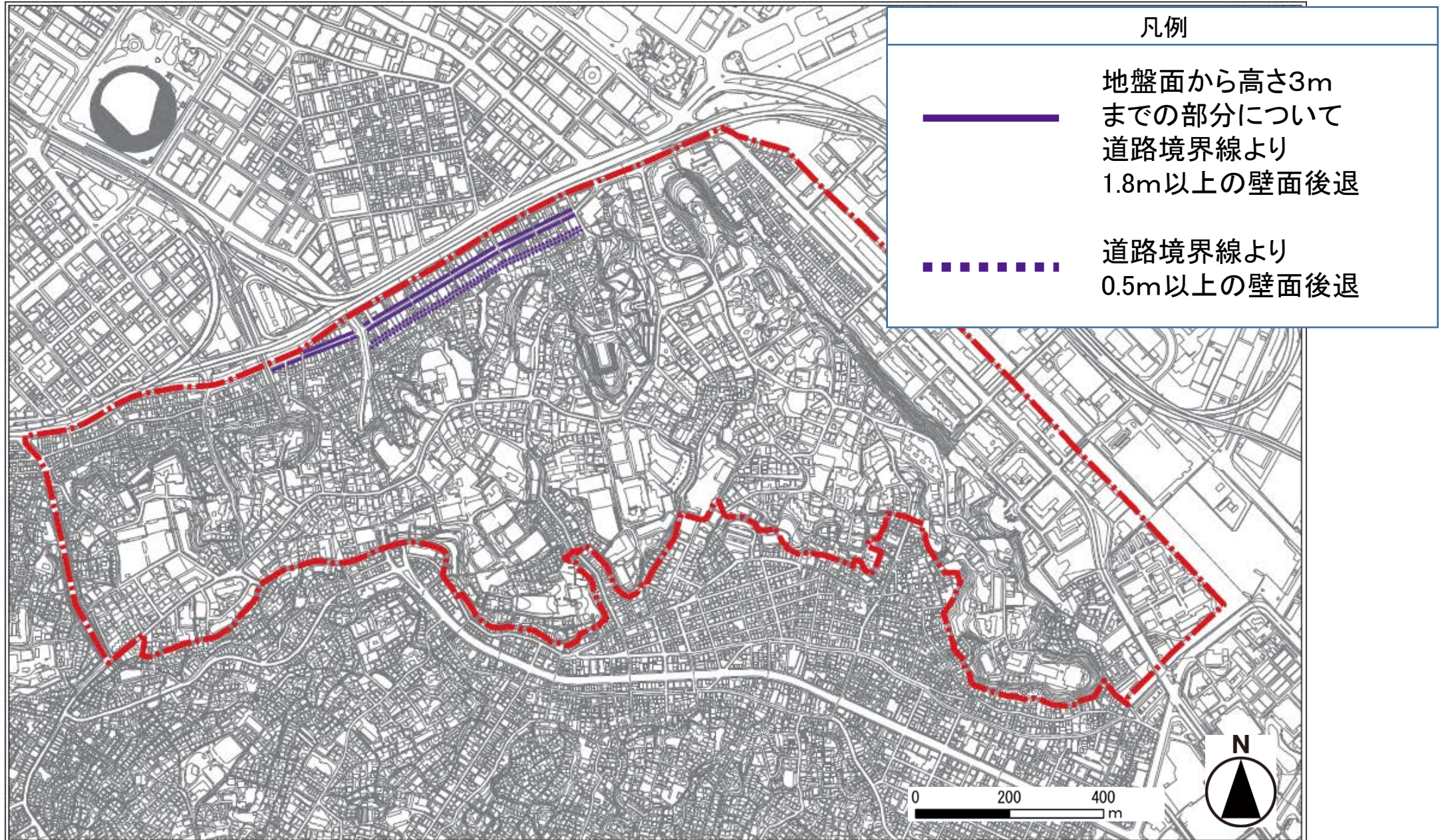
- ・壁面の位置の指定

山手町特定地区・元町特定地区

- ・街並み形成



店舗の賑わいの連続性に配慮した居住者用出入口



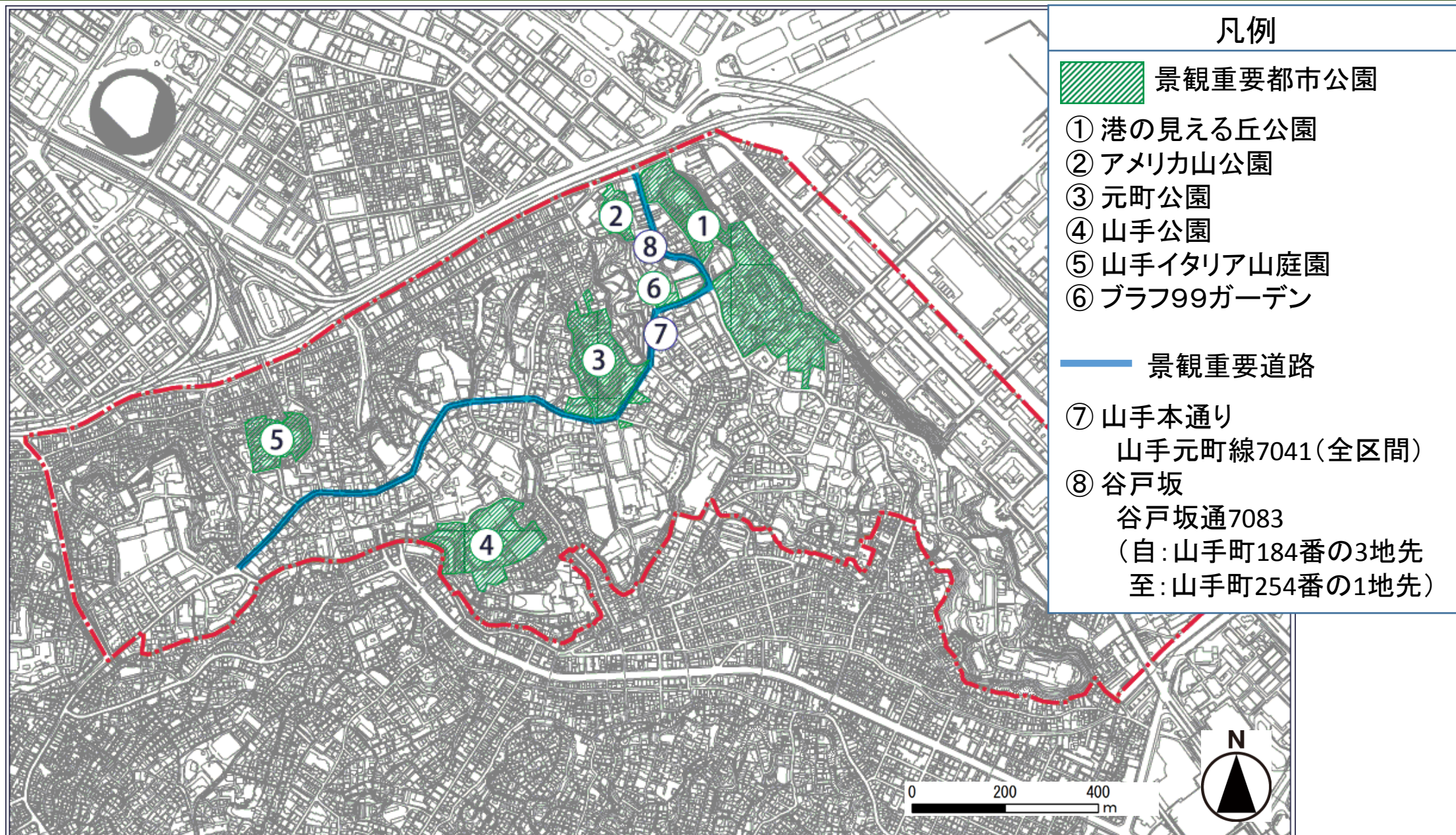
<景観重要樹木>

- (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

<景観重要建造物>

- (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

⇒今後、方針に基づき、指定の検討を行っていきます。



■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、

■景観重要道路

山手本通り、谷戸坂



港の見える丘公園



元町公園



山手本通り

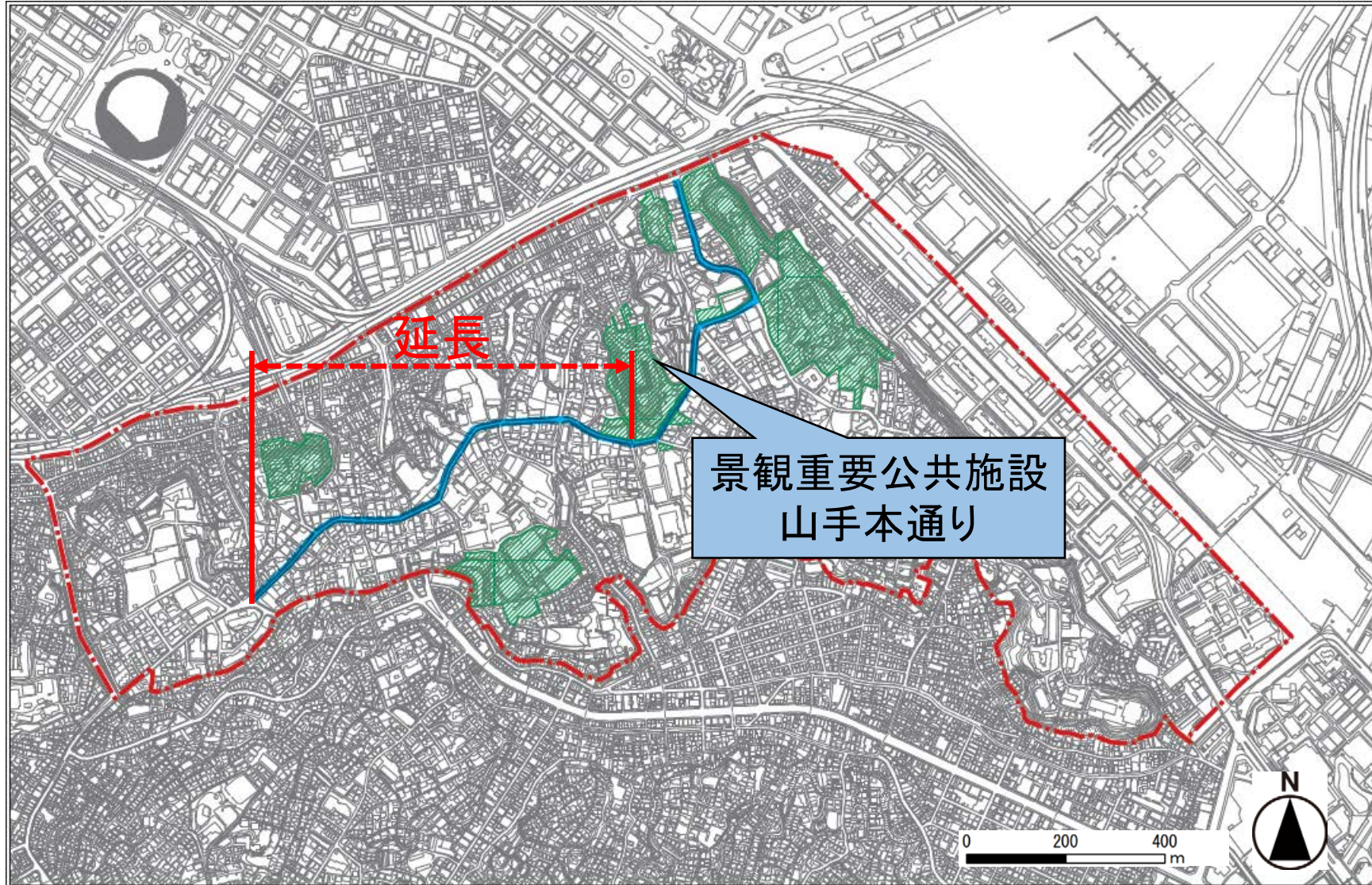
■公述意見

- 素案縦覧期間 平成30年10月16日から平成30年10月29日まで
- 公聴会 平成30年11月20日
- 公述人 4名

■意見書

- 原案縦覧期間 平成31年1月28日から平成31年2月12日まで
- 景観計画意見書 2通（反対1通、反対・その他1通）
（参考）都市景観協議地区意見書 1通（反対1通）

① 景観重要公共施設の山手本通りの指定区間の修正



② 山手町特定地区の屋外広告物の設置等に関する行為の制限の修正



山手地区の歴史を伝える広告物の事例



消火栓標識を利用する広告物の事例

意見の要旨(景観計画)概要

項目	主旨
①建築物及び工作物の形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ブラフ積が利活用されていない。 ・擁壁設置の法的規制を設けてほしい。
②樹木・緑地の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の伐採を認めないよう法的規制を設けてほしい。
③最高高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・計画図において、地区計画で定めたとおりの最高高さを定義し色塗りすべき。 ・景観計画区域全域で、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さ」とすべき。
④宅地の細分化、騒音・日照問題	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地の細分化、日照問題について、法的規制を設けてほしい。

意見の要旨 <①行為の制限(建築物及び工作物の形態意匠)>

反対意見

「イ地区別の景観形成基準(ア)山手町特定地区<街並み形成>」に「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。」と記載されているが、大規模開発では、ブラフ積は活用されず、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲されていない。現在進行中の宅地造成のための擁壁設置工事においても、住民の反対をよそに、一角にあるブラフ積石垣は解体予定である。このように、宅地造成のための擁壁設置には法的制限がない。擁壁の設置条件として、例外なく景観保全を基本目的とした法的規制を設けてほしい。



ブラフ積み擁壁

景観行政団体の見解 <①行為の制限(建築物及び工作物の形態意匠)>

山手地区における景観計画では、ブラフ積の景観保全を、「イ地区別の景観形成基準(ア)山手町特定地区<街並み形成>」の「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。」と明確に示したうえで、ブラフ積が今後も地区内の景観要素として残されるよう求めています。

また、ブラフ積が敷地内にない場合においても、擁壁などの新設の届出がなされた際には、擁壁の上部に植栽を行う、下垂れ性の植栽や擁壁の根締めに登はん性の植栽を行うなど、緑豊かな街路景観と調和させることを求めています。

意見の要旨 <②樹木・緑地の保全>

反対意見

ヒマラヤスギを始めとした多くの大木がマンション建設、駐車場建設、宅地開発のため伐採されてきた。「樹高5mを超える既存樹木は保全するものとする」とあるが、大規模開発において既存樹木の伐採が容認され続けている。現在進行中の宅地造成のための擁壁設置工事においても、住民の反対をよそに、残すと約束された木々が既に無くなっている。木々の伐採に関して、前述のような例外をこれ以上認めないよう、法的規制を設けてほしい。

景観行政団体の見解 <②樹木・緑地の保全>

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については届出対象行為としており、既存樹木の保全を求めています。やむを得ず伐採を行う必要があり、かつ必要最小限度として認めた場合においても、山手らしさを形成する樹木を宅地の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、通りの連続性へ配慮した緑化を求めています。

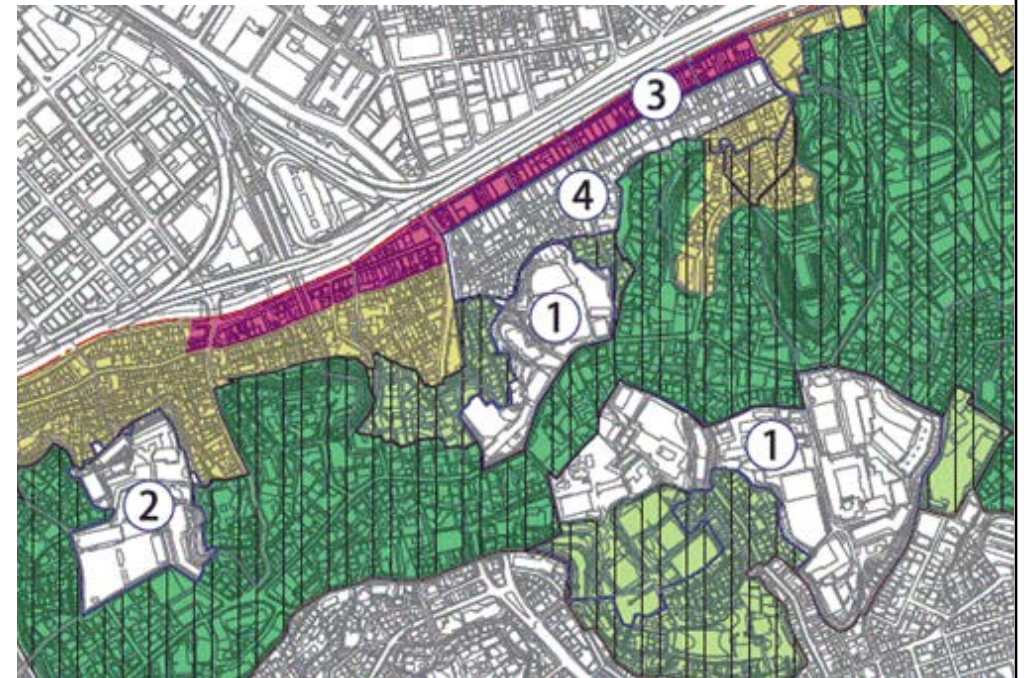
既存樹木を生かした建替例



意見の要旨 <③最高高さ>

反対意見

計画図4の3(建築物の最高高さ)において、地区計画に建築物の最高高さに関する定めがあるうち、③元町地区地区計画の区域のみが最高高さ25m以下と規定されており、その他の地区計画区域における最高高さについては規定されていない。(中略)これでは景観計画において建築物の最高高さは、地域の特性にふさわしいものとなるようには定められていない。したがって、計画図4の3において、①山手町地区地区計画、②山手町西部文教地区地区計画、④元町仲通り街並み誘導地区地区計画の区域についても、地区計画で定めたとおりの高さの最高限度を定義し、色塗りすべきである。



計画図4の3(建築物の最高高さ)抜粋

意見の要旨 <③最高高さ>

反対意見

山手地区景観風致保全要綱の主な審査内容における「(2)建築物の高さ」では、建築物の最高の高さは、「地区計画により高さの制限が定められた区域については、地区計画の制限によります。」と記載されているが、建物の高さについては、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さで、建築物の屋上構造物を含みます。」とあり、地区計画の制限による高さの制限とは区別されている。したがって、建築物の高さの算定方法は、地区計画により高さの制限が定められた区域も含め、計画区域全域に対して、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さ」とすべきである。(原案の規定では、当該地区計画が改廃されると、山手地区景観風致保全要綱の高さの規定が適用されず、高さの限度が、位置及び規模が一体として地域の特性にふさわしくなくなってしまう、景観法施行令に反する恐れがあるのではないか。)

景観行政団体の見解 <③最高高さ>

山手地区景観風致保全要綱では、保全区域内の建物の高さについて、「建物が周囲と接する最も低い所からの高さ」としていますが、地区計画を定めている区域内では、これまでも地区計画の制限を適用しています。また、地区計画区域内で定める建築物の最高高さ等は、都市計画法施行令第7条の7に基づき、一体として当該区域の特性にふさわしいものになるように定められています。したがって、景観計画に移行した後も、これまでの運用通り、地区計画区域内は地区計画の制限によるものとし、景観計画計画図4の3では、地区計画区域を白抜きにして表示します。白抜きにした区域では、地区計画で定める最高高さの制限がかかるため、その高さ以内で建築物の建築等がされることとなります。なお、今後、仮に地区計画で定める内容が見直される場合には、景観計画で定められている内容をふまえて、見直しを行うこととなります。

意見の要旨 <④宅地の細分化、騒音・日照問題>

その他意見

大規模開発によって宅地が細分化されている。例外をこれ以上認めないよう、法的規制を設けてほしい。

擁壁設置工事に伴い、周辺住民は長期間、騒音や振動に悩まされている。また、結果生じる周辺に及ぼす日照問題について法的規制を設けてほしい。

景観行政団体の見解 <④-1 宅地の細分化>

宅地の細分化に対しては、地域特性に応じて建築物の敷地面積の最低限度を定めるなどの制限を付加することも考えられますが、その場合、地権者の方の私権を制限することになるため、地権者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。今後地域の皆様で合意形成を図っていく意向があれば、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等、状況に応じた適切な手法により、敷地面積の最低限度を検討する支援を市も行っていきたいと考えています。また、山手地区における景観計画・都市景観協議地区を補完するものとして策定予定の山手地区都市景観形成ガイドラインでは、ゆとりある敷地と緑豊かな街並みの形成をまちづくりの方針として明確にしていきます。

景観行政団体の見解 <④-2 騒音・日照問題>

今回の横浜市景観計画の変更及び山手地区都市景観協議地区の策定は、これまで当該地区で運用してきた山手地区景観風致保全要綱(昭和47年策定)を現状に合わせて整理し、制度移行を行うものです。

したがって、日照に影響を与える一要素である建築物の最高高さについては、現行の山手地区景観風致保全要綱に規定があることから、景観計画においても規定します。一方で、工作物の高さについては規定されていないため、今回の制度移行では規定しませんが、擁壁などの工作物に対しては、緑豊かな街路景観と調和させる意匠についての基準を設けることで、周辺への配慮を求めていきます。

近隣の建設工事の騒音・振動に関する御相談については、環境創造局大気・音環境課にお問合せください。

