

第1編 横浜市における景観形成

第1 景観計画の区域

横浜市の行政区域（地先公有水面を含む）（以下、「横浜市全域」という。）とする。

ただし、横浜市全域のうち、地区に応じた良好な景観を形成する地区（以下、「景観推進地区」という。）を、計画図1の1に示す区域（以下、「関内地区」という。）、計画図2に示す区域（以下、「みなとみらい21中央地区」という。）、計画図3の1に示す区域（以下、「みなとみらい21新港地区」という。）および計画図4の1に示す区域（以下、「山手地区」という。）とし、当該地区ごとに制限を適用するものとする。

第2 良好な景観の形成に関する方針

横浜市では、市民・事業者・行政が共有すべき内容をまとめた景観形成の指針として、「横浜市景観ビジョン」を定めています。また、「横浜市景観計画」と、「横浜市魅力ある都市景観の形成に関する条例（以下、「景観条例」）」に基づく「都市景観協議地区」の2つの制度を定め、運用しています。

「横浜市景観計画」では、横浜市全域を対象とした基準を定めたほか、地区に応じた良好な景観を形成する地区（景観推進地区）を指定し、行為制限や必要な手続きについて定めており、基本的・定量的なルールにより景観形成を図っています。

「都市景観協議地区」では、景観条例に基づき、魅力ある都市景観の創造が特に必要とされる区域を定め、一定の行為に対し横浜市との協議（都市景観協議）を行うことを、行政の手続きとして位置づけています。

景観ビジョンの理念を踏まえ、全市民で共有される価値観を実現するための景観計画の活用と、市民・事業者・行政が共に議論し様々なアイデアを出し合う都市景観協議地区の推進により、市内全域で良好な景観を保ちつつ地区の特性に応じた景観形成を図ることを、横浜市における良好な景観の形成に関する方針とします。

1 良好な景観形成の意義

横浜市では、「魅力と個性のある人間的な都市空間の創造」を目標に、市民・事業者・行政が協力しながら、長い年月をかけて、豊かな水・緑環境や歴史的建造物などを生かした先進的なまちづくりを進めてきました。みなとみらい21地区の整ったスカイライン、海からの美しい夜景、関内地区の歴史的建造物を中心とした開港以来の歴史を感じさせる街並みなど、横浜ならではの景観を求めて、多くの観光客が横浜を訪れています。また住宅地や商店街などでは、市民自らが街の景観づくりにたずさわることにより、安らぎや親しみのある街並みがつくられ、地域への愛着も育まれています。「良好な景観の形成」は豊かな市民生活の実現につながることに加えて、観光や産業分野を含めた都市全体の活力向上に結びつく大切な取組です。

また現在、横浜市においても人口減少や高齢社会の時代を迎え、今後、人口構成や産業構造の変化などに対応し、集約・再生型のまちづくりが必要となることが想定されています。市民生活の豊かさや、観光振興や企業誘致等の都市間競争の視点からも、良好な景観を維持し、新たに創出することは、より一層欠かせない取組です。良好な景観は横浜に関わる全ての人々共通の資産であると考え、市民や事業者の創意工夫や既存ストックをいかしながら、市民・事業者・行政が

協力して、景観面からも更なる魅力づくりを進めていくことが求められています。

2 良好な景観形成の考え方

広大な都市である横浜市において、「良好な景観」は場所により異なります。下に示す「横浜らしい景観をつくる10のポイント」と、地形や歴史、都市機能、計画上の位置づけ等から景観の特徴で6つのエリアに分類した「地域ごとの景観づくりの方向性」を手がかりに、その場所ならではの景観の将来像を考え、良好な景観形成を図ります。また、景観推進地区においては、これらに加えて地区ごとに示される方針をふまえて良好な景観を形成します。

【横浜らしい景観をつくる10のポイント】

- ① 街の個性と調和の取れた魅力的な街並みの形成
- ② 安全で快適な歩行者空間の景観づくり
- ③ 歴史的景観資源の保全と活用による景観づくり
- ④ 水と緑の保全・活用と創出による景観づくり
- ⑤ 身近な生活空間での景観づくり
- ⑥ 人々の交流や賑わいの景観づくり
- ⑦ 街の個性を引き立たせる夜間景観
- ⑧ 周囲に比べ、高さや大きさのある建築物の景観的工夫
- ⑨ 屋外広告物の景観的配慮
- ⑩ 想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観づくり

【地域ごとの景観づくりの方向性】

① 臨海部

物流・生産機能の再編などの変化にあわせて、スケールの大きさをいかした景観づくりを進めていきます。

② 都心部

多様な人々の交流や街の活力を生む横浜の顔として、都心臨海部と新横浜都心の2大拠点の景観づくりを進めていきます。

③ 高密度な既成市街地

親しみのある街並みや高低差をいかした景観づくりを進めていきます。

④ 郊外駅前および周辺

地域住民が街への誇りや愛着を深め、来街者と共に賑わうなど、様々な人との交流をいかした景観づくりを進めていきます。

⑤ 郊外住宅地

年代や生活スタイルにあわせた、様々な街の使い方による身近な景観づくりを進めていきます。

⑥ 水・緑と農のある郊外

身近にある自然環境を実感できる、水・緑や農とのふれあいを通した景観づくりを進めていきます。

第3 景観重要建造物の指定の方針

横浜市は、開港以来の歴史文化を生かした景観、港と市民が接することのできる水際線、憩いの空間を持つ活気ある商業地、歴史ある住宅地・新しい住宅地の街並み景観の形成を行ってきたほか、生活や生業が自然に働きかけて形成された谷戸や里山の景観、緑や水辺を生かした都市づくりを行い、多様で個性と魅力ある街をつくってきました。

豊かな水・緑と歴史的建造物や先進的なまちづくりが織り成す景観は、横浜の特徴かつ最大の魅力であり、「横浜らしさ」の重要な要素となっています。

このような都市景観を構成する次のような建造物を景観重要建造物として指定するものとします。

ただし、景観推進地区で別途定める場合はこの限りではないものとします。

- (1) 港町や異国の文化を伝える建造物
- (2) 横浜の発展の歴史を伝える建造物
- (3) 谷戸や里山などの自然景観を構成する形態意匠の建造物
- (4) 地域独自の個性と魅力ある街並みを構成する形態意匠の建造物

第4 景観重要樹木の指定の方針

横浜市は、開港以来の歴史文化を生かした景観、港と市民が接することのできる水際線、憩いの空間を持つ活気ある商業地、歴史ある住宅地・新しい住宅地の街並み景観の形成を行ってきたほか、生活や生業が自然に働きかけて形成された谷戸や里山の景観、緑や水辺を生かした都市づくりを行い、多様で個性と魅力ある街をつくってきました。

豊かな水・緑と歴史的建造物や先進的なまちづくりが織り成す景観は、横浜の特徴かつ最大の魅力であり、「横浜らしさ」の重要な要素となっています。

このような都市景観を構成する次のような樹木を景観重要樹木として指定するものとします。

ただし、景観推進地区で別途定める場合はこの限りではないものとします。

- (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) 地域の歴史を伝える樹木
- (4) 地域の特徴的な街並みを構成する樹木

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1 区域

横浜市全域とする。

第2 良好な景観の形成に関する方針

本市には、緑の七大拠点など、まとまった樹林地のほか、地形的特色から多くの斜面緑地が残されており、その景観は市民に潤いと安らぎを与えています。この斜面緑地は、横浜市の魅力を高める貴重な景観要素であり、その特徴を生かしつつ、良好な街並み景観を形成していくことが求められています。

本市では、既に、「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（以下、「地下室マンション条例」という。）」等を制定し、斜面地における共同住宅を周辺の住環境と調和するよう誘導しています。

しかし一方で、戸建住宅など、地下室マンション以外の開発では、斜面緑地が失われるとともに、高い擁壁が築造されるなど、周囲へ圧迫感を与えている場合がみられます。

そこで、さらに「斜面緑地における開発行為に関する景観計画」により、これらの開発についても、良質な環境を備えた開発計画を誘導し、斜面緑地の地形や緑と調和した良好な景観の形成を図る必要があります。

このような背景を踏まえ、次の3つの考え方に基づいて、斜面緑地における開発を適切に誘導し、また、良好な維持管理等により、将来にわたり緑の環境を維持します。

- I 開発行為により生じる法面は、圧迫感が軽減するよう工夫する。
- II 道路沿いの法の前面を中心に適切な植栽を誘導する。
- III 本景観計画に定める内容は、都市計画法に基づく開発許可の基準とする。

第3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1 制限対象行為

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、同法第29条第1項の許可を要するもののうち、開発区域面積が500㎡以上で、予定される建築物の用途が地下室マンション条例第2条の規定による地下室建築物となる共同住宅、長屋及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものを除くものの用に供するもの。（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条に規定する地目（以下「登記地目」という。）又は地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第10号に規定する土地課税台帳に登録された地目が、山林であるか否かを判断する日の5年以上前（この項の規定の施行から5年を経過する前には、この項の規定の施行日）から継続して山林でない土地において行う開発行為を除く。なお、登記地目が山林である日とは、登記の日付による。）

2 行為の制限

斜面緑地における良好な景観の形成のための行為の制限の景観形成基準は、次のとおりとする。
 なお、市長が、周辺の環境を害するおそれがなく景観上支障がないと認め、又は、公益上やむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

<法の高さの制限>

- (1) 切土又は盛土によって生じる法（地表面が水平面に対し角度をなす土地（擁壁、階段、土留を兼ねる建築物の部分を含む。）をいい、小段等によって上下に分離された法がある場合において、下層の法面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層の法面の下端があるときは、その上下の法は一体のものとみなす。）の高さ（法の前面の上端と下端（法の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。）との垂直距離をいう。）は、道路境界線から水平距離 1 m 以内にあつては 3 m 以下、その他にあつては 5 m 以下とするものとする。ただし、景観の形成を図る上で、法の位置を道路境界線から水平距離 0.5 m 以上後退させ、適切な植栽を行うことのできるよう整備した場合にあつては法の高さを 5 m 以下とすることができる。
- (2) 前号に定めるもののほか、景観形成に寄与する構造とするものとする。

<緑化の制限>

- (1) 適切な植栽が行われる土地の面積は、開発区域の面積の 15 パーセント以上とするものとする。ただし、景観の形成を図る上で別表(ろ)欄に掲げる位置に適切な植栽が行われる場合にあつては、別表(は)欄に定めるところにより、別表(い)欄に掲げる有効緑化空地面積を適切な植栽が行われる土地の面積とみなすことができる。

別表

(い)算式	(ろ)緑化空地を設置する位置	(は)数値 α
$X = \sum (\alpha \times S)$ X：有効緑化空地面積（㎡） α ：植栽する位置に応じて定められた係数 S ^{*2} ：植栽が行われる土地の面積（㎡）	道路と当該道路に接する予定建築物の敷地の下法との間 ^{*1}	5
	上記以外の部分	1
※1 道路境界線から水平距離 1 m を限度とし、中木（高さが 1 m 以上 3 m 未満の樹木をいう。以下同じ。）を 1 m 以上 2 m 以下の間隔で植栽するものに限る。 ※2 植栽が行われる土地の面積の合計は、予定建築物の敷地面積の合計の 10 パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合若しくは開発区域の面積が 1,000 ㎡未満の場合は 5 パーセント）以上であること。		

- (2) 適切な植栽が行われる土地の植栽は、植栽が行われる土地の面積 20 ㎡あたり、高木（高さが 3 m 以上の樹木をいう。） 1 本以上、中木 2 本以上及び低木（高さが 1 m 未満の樹木をいう。） 15 本以上の樹木を植栽するものとする。
- (3) 適切な植栽が行われる土地の面積は、高木 1 本の植栽につき 10 ㎡、中木 1 本の植栽につき 2 ㎡、低木 1 本の植栽につき 0.4 ㎡とみなして算出した面積に替えることができる。
- (4) 前各号に定めるもののほか、景観形成に寄与する緑化方法等とするものとする。