資料２

山手地区及びその周辺地区における景観制度移行について

都市美対策審議会（報告）

平成30年3月7日（水）
横浜市都市整備局都心再生課

本日の説明の流れ

（1） 対象地区の現況について

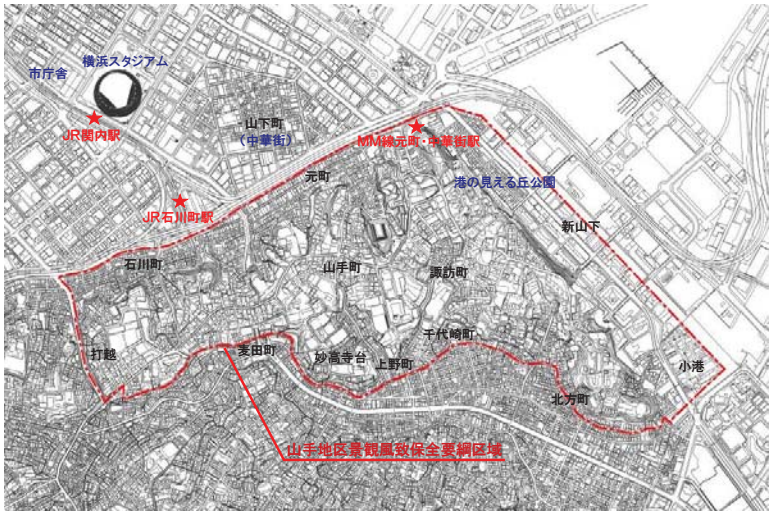
（2） これまでの本市の取組及び地元の取組

（3） 昨今の課題

（4） 制度の移行について

（5） 景観計画・景観協議地区の方針

(1)対象地区の現況　－位置－



(1)対象地区の現況　－地区の特性（山手町）－

山手本通り

外国人墓地からの眺望

エリスマン邸

港の見える丘公園からの眺望

(1)対象地区の現況　－地区の特性（元町・石川町）－

元町通り

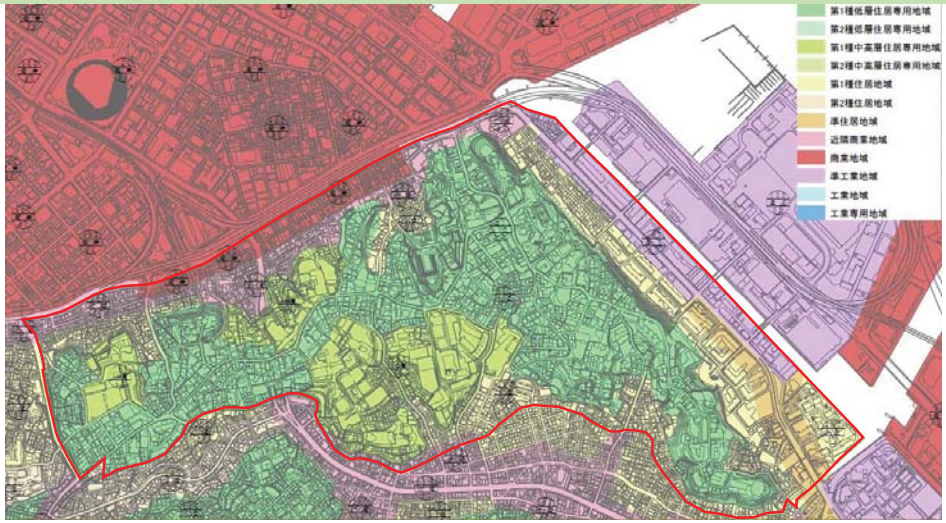
元町仲通り

(1)対象地区の現況　－地区の特性（新山下）－

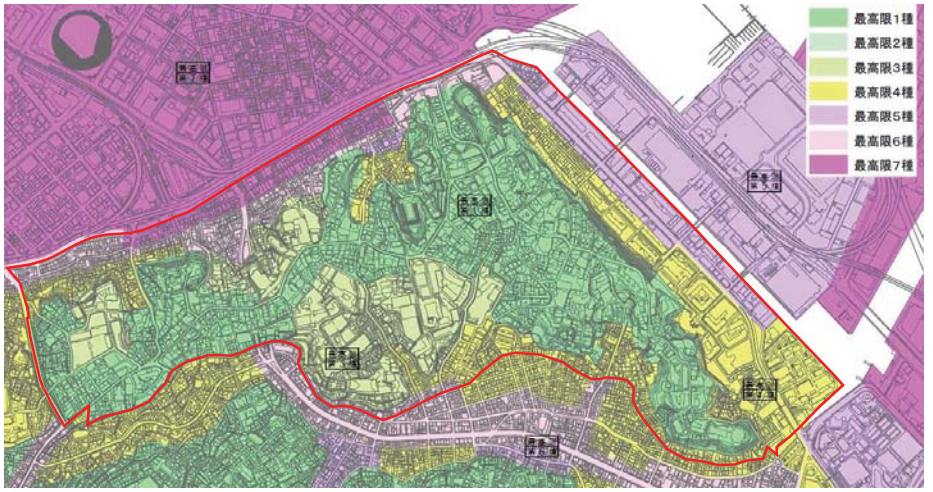
港の見える丘公園からの眺望

見晴らしトンネル上からの眺望

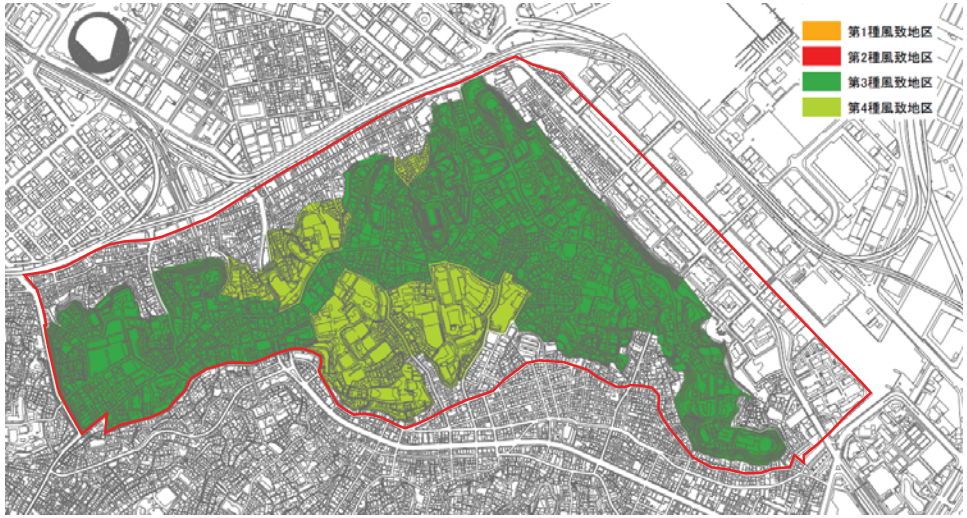
(1)対象地区の現況　－用途地域－



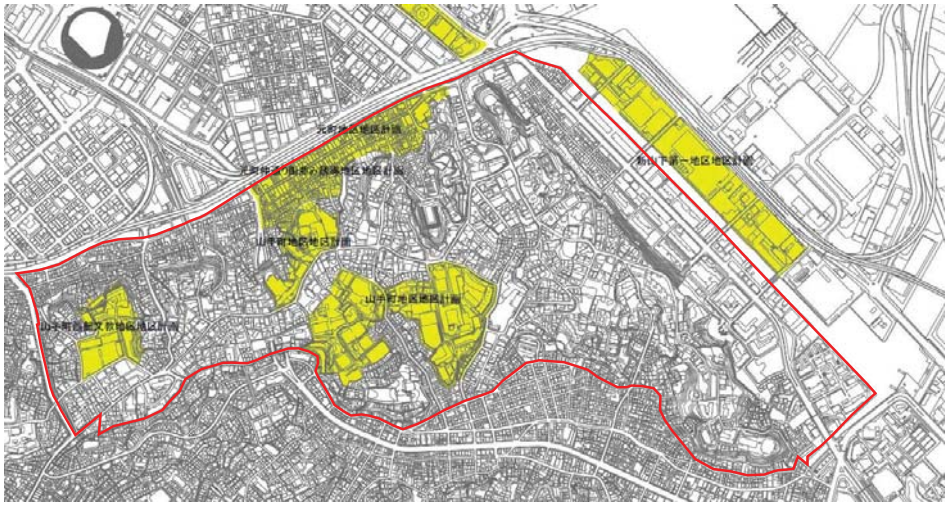
(1)対象地区の現況　－高度地区－



(1)対象地区の現況　－風致地区－



(1)対象地区の現況　－地区計画－



(2)これまでの取組　－山手地区景観風致保全要綱－

(主な審査内容)

① 樹木等の保全

▸敷地内の樹木については、できるかぎり保全を行うこと。

② 眺望の確保

▸景観基準点からの眺望を妨げないように配慮する。

③ 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。

④ 色彩・形態・外観

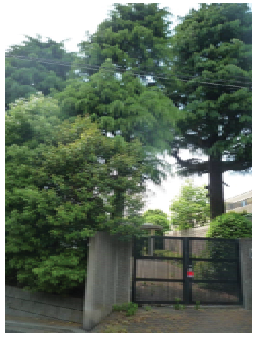
▸地区の歴史やまちなみ、住環境に配慮したものとする。

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。

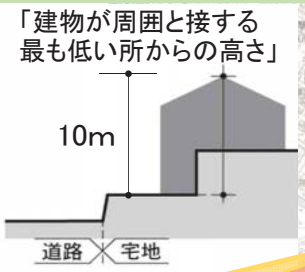
(2)これまでの取組　－山手地区景観風致保全要綱－

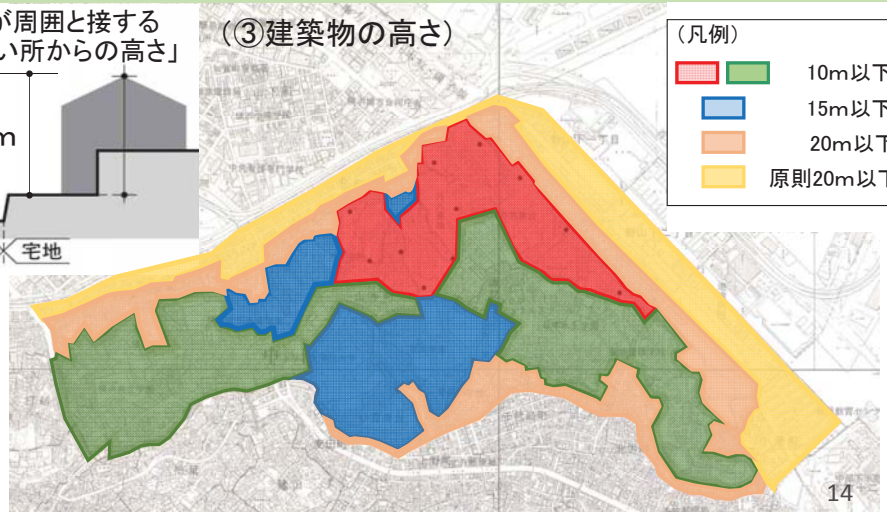
(①樹木等の保全)



(2)これまでの取組　－山手地区景観風致保全要綱－

(2)これまでの取組　－山手地区景観風致保全要綱－





(2)これまでの取組　－地域の取組(まちづくり協定)－

(2)これまでの取組　－まちづくり協定(山手)－

山手にふさわしい建物形態・色彩の維持

地域のランドマークとなる樹木の保存

歴史的建造物等の保全　　など

（3）昨今の課題　－経緯（山手）－

昭和47年　山手地区景観風致保全要綱　制定

平成5年　行政手続法
平成7年　横浜市行政手続条例　施行

平成10年　山手まちづくり憲章　策定

平成13年　学校跡地のマンション計画を機に、地元住民による
まちづくり活動が活発化。

公有地・民間所有地の売却
土地利用転換の増加

平成17年　地元住民による山手まちづくり協定　策定

（4）制度移行について　－景観計画・都市景観協議地区－

景観法に基づく景観計画

＋

景観条例に基づく都市景観協議地区

さらに質の高い景観形成を図るため、定性的な基準を定め、横浜市との協議を位置づけている。

（4）制度移行について　－景観計画・都市景観協議地区－

① 景観法「景観計画」　全市域
⇒斜面緑地の開発行為に係る法の高さの制限、緑化の制限

② 景観法「景観計画」（景観推進地区）
⇒建物の形や色、建物高さ等の基準

みなとみらい21 中央地区	みなとみらい21 新港地区	関内 地区	山手地区 周辺地区

③景観条例「都市景観協議地区」（都市景観協議地区）
⇒事業者と市が協議

みなとみらい21 中央地区	みなとみらい21 新港地区	関内 地区	山手地区 周辺地区

（4）制度移行について　－景観計画・都市景観協議地区－

景観法に基づく景観計画で定めることができる事項

① 景観形成の方針
まちの将来像・景観上重要な建物や樹木の指定の方針
② 景観形成の制限
建物・工作物の建て方（デザイン、色、高さなど）
木竹の植栽や伐採
広告物のデザインや高さ・位置　　など

景観条例に基づく都市景観協議地区で定めることのできる事項

行為指針（協議を行うための定性的な事項）

（4）制度移行について　－要綱との違い－

	山手地区 景観風致保全要綱	景観法に基づく制度等 （景観計画・都市景観協議地区）
根拠法令	なし（行政指導）	景観法・景観条例
手続き	申請	協議申出 届出（30日間の行為着手制限）
罰則	なし	あり
主な審査内容と 移行後の位置づけ	＜要綱＞ 樹木の保全・植栽 建築物の高さ 眺望の確保 色彩・形態・外観 広告物・サイン	＜景観法＞ 行為の制限　（形態意匠の制限・建築物の高さの最高限度　等） 景観重要樹木の指定 景観重要公共施設の指定 ＜景観条例＞ 行為指針
審査にかかる意見聴取	ー	都市美対策審議会（規模等による）

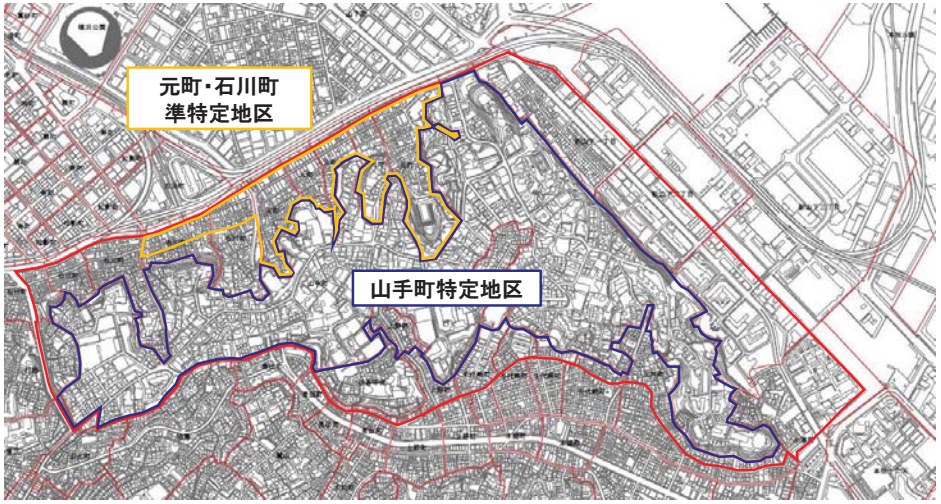
（4）制度移行について　－制度化の方向性－

＜基準化の方向性＞

■ 山手地区景観風致保全要綱の指導内容を、現状に合わせて整理を行い、景観法に基づく制度に移行します。

■ 地域のまちづくり協定の内容をふまえて、検討します。

（5）方針について　－地区区分－



（5）方針について　－全域の方針－

景観要素	全域方針
① 既存樹木の保全	Ⅰ 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。
② 緑地の保全	
③ 眺望の確保	Ⅱ 山手の丘から港や市街地への良好な眺望を保全・形成する。
④ 歴史的建造物の保全	Ⅲ 居留地時代から継承された歴史的建造物や土木遺構による歴史と異国情緒が感じられる景観を保全・活用する。
⑤ ブラフ積み景観保全	
⑥ 住環境	Ⅳ 緑豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を形成する。
⑦ 緑化の推進	
⑧ 飲食店の立地規制	
⑨ 通りの軸性 （元町通り、山手本通り）	Ⅴ 地区毎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。

(5)方針について　－基準化の方向性(全域)－

＜全域＞

■ 形態意匠の制限（景観眺望の確保 等）の基準を定め、山手の丘から、港や海水面、市街地への見通しを確保するものとします。

■ 既存樹木や緑地を極力保全し、緑豊かな環境を維持するものとします。

(5)方針について　－基準化の方向性(各地区)－

＜山手町地区＞

■ 既存樹木や緑地の保全、歴史的建造物の保全、住環境の形成等について基準化します。

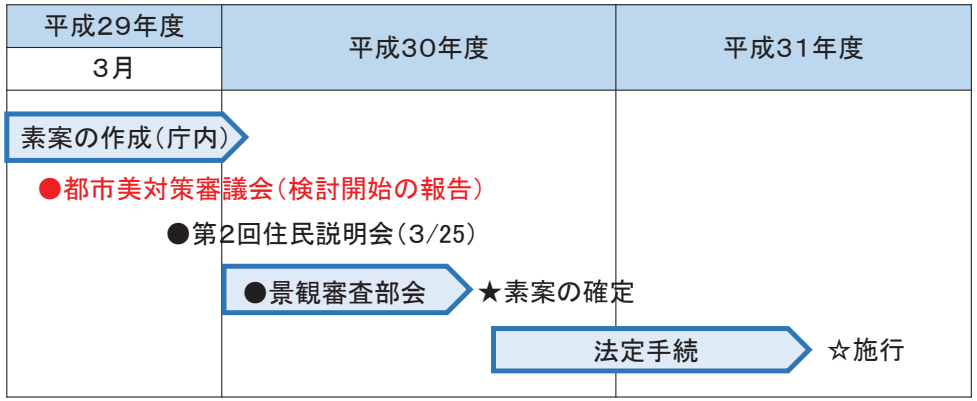
＜元町・石川町地区＞

■ 建物屋上部のしつらえ、屋外広告物の表示について基準化します。

＜新山下地区＞

■ なし （全域の基準のみ）

今後のスケジュール(予定)



※スケジュールは今後変更になる可能性があります。