

「(仮称)山手地区景観計画」及び
「(仮称)山手地区都市景観協議地区」
の素案の案について

都市美対策審議会
平成30年7月13日(金)
横浜市都市整備局

1

これまでの流れ

平成30年3月7日 都市美対策審議会(報告)

これまでの取組と制度移行について

平成30年5月28日 都市美対策審議会景観審査部会(審議)

「(仮称)山手地区景観計画」及び「(仮称)山手地区都市景観協議地区」の素案の案について

平成30年6月25日 都市美対策審議会景観審査部会(審議)

「(仮称)山手地区景観計画」及び「(仮称)山手地区都市景観協議地区」の素案の案について

平成30年7月13日(本日) 都市美対策審議会(審議)

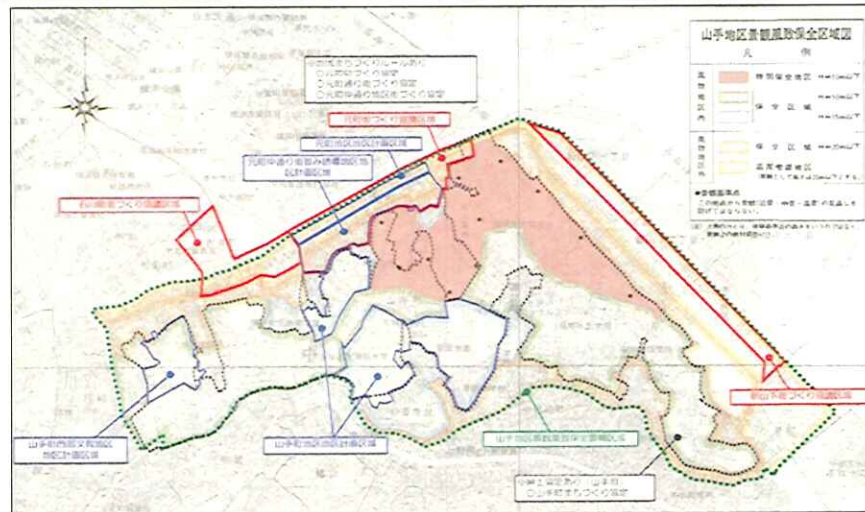
2

景観審査部会でいただいた主な意見(項目)

- 景観計画・都市景観協議地区への移行の考え方
- 特定地区・準特定地区の定義づけ
- 区域から除外するエリア・移行しない眺望の視点場
- 特定都市景観形成行為
- 景観重要公共施設の指定
- 住宅地の分割・空き地の駐車場化への対応
- 文言の修正(自動販売機・風俗営業等)
- これまでのまちづくりをふまえたウエイトづけ
- ガイドラインの作成

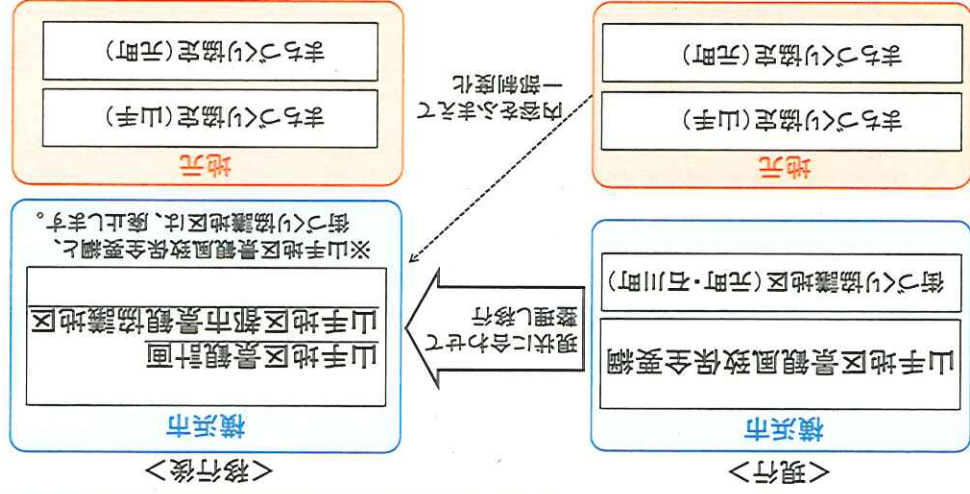
3

山手地区景観風致保全要綱の区域について



4

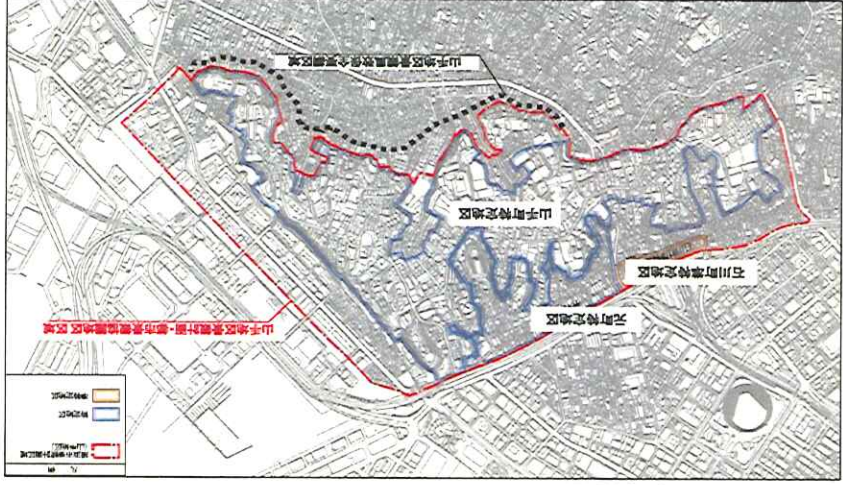
制度移行の考え方 現行制度と移行後の制度イメージ



制度移行する基準と区域について 現行制度の基準と移行区域

| | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|---|---|
| 現行制度 | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) |
| 移行区域 | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) | 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 山手地区 柳瀬風致保全畑藪 (元町・石川町) |

制度移行する区域について



移行後の運用 (山手町特定地区)

○山手らしい景観維持を策し、並並みの形成を図ります。
 ○並並み豊かな景観が保たれているエリアを中心に協定を締結して、運用を図ります。



移行後の運用（元町特定地区）

- 丘上からの眺望への配慮を求めています。
- 街並みの形成については、地区計画等の既存ルールでの運用を基本とし、きめ細やかな基準を定めている地元まちづくり協定と連携して、運用を図ります。



9

移行後の運用（石川町準特定地区）

- 丘上からの眺望への配慮を求めています。
- 新しい景観づくりに向けて、地元と連携を図ります。



10

山手地区の景観特性



緑豊かな環境



異国情緒ある街並み



眺望景観



ゆとりある閑静な住宅地



歩いて楽しめる通り



文教地区

11

配慮すべき景観要素について

保全

| 保全 | |
|-----------|---|
| 配慮すべき景観要素 | |
| 既存樹木 | 緑豊かな環境を形成している樹木(特に、ヒマラヤスギなどの山手らしい景観木)の保全に努める。 |
| 緑地 | 海や市街地から望める斜面緑地等の保全に努める。 |



既存樹木



斜面緑地

12

配慮すべき景観要素について

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 配慮すべき景観要素 | 眺望景観 港や海水面、市街地への眺望景観の確保に努める。 |
| 歴史的建造物 土木遺構(ラフ積など) | 歴史的建造物や土木遺構は保全(景観保全)、地区の歴史性の継承に努める。 |

保全



13

配慮すべき景観要素について

| | |
|-----------|---|
| 配慮すべき景観要素 | 緑 緑豊かな環境を形成するため、既存樹木を尊重し、空地内の緑化に努める。 |
| 住環境 | ゆとりある街並みの形成に努める。 |

形成



14

配慮すべき景観要素について

| | |
|-----------|------------------------|
| 配慮すべき景観要素 | 良好な居住環境との共存が図られるよう努める。 |
| 通りの軸性 | 来街者も歩いて楽しめる通りの形成に努める。 |

形成



15

- 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
 - 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
 - (2) 樹木・緑地の保全
 - (3) 建築物の最高高さ
 - (4) 壁面の位置の制限
- 具体的制限内容
- 第3 景観重要建造物の指針の方針
- 第4 景観重要樹木の指針の方針
- 第5 屋外広告物の表示・設置に関する行為の制限

景観計画 全体構成

景観計画

16

※第6、第7は、景観重要
公共施設に関する基準

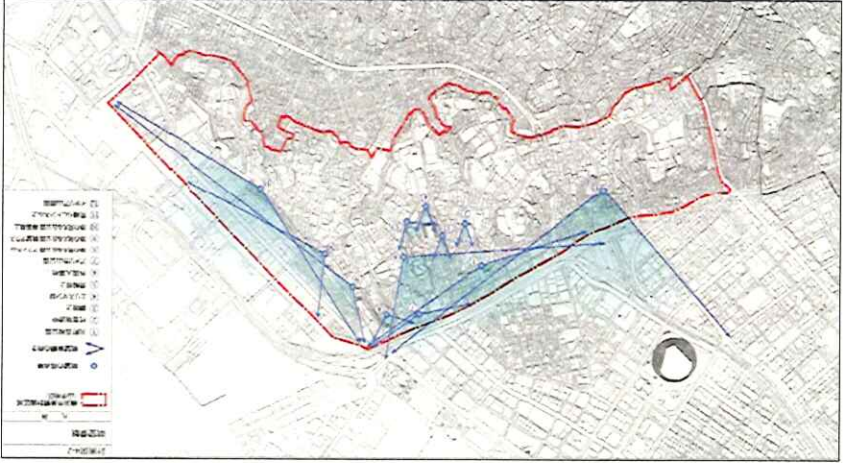


- 第1 都市景観協議地区の名称
- 第2 都市景観協議地区の位置及び区域
- 第3 魅力ある都市景観を創造するための方針
 - 1 山手地区全域の方針 → 景観計画と同一
 - 2 地区別の方針
- 第4 都市景観形成行為 → 対象行為
- 第5 特定都市景観形成行為 → 都市美対策審議会意見聴取対象行為
- 第6 行為指針 → 具体的な協議内容
 - 1 山手地区全域の行為指針
 - 2 地区別の行為指針



- 特定地区・準特定地区/区域から除外するエリア





○ 眺望の視点場

21

○ 特定都市景観形成行為

- (1) 都市景観協議地区区に示す山手町特定地区において、主要道路に面する敷地内の建築物で、建築面積が400m²を超える建築物の新築、増築、改築又は移転
- (2) 都市景観協議地区内の建築物で、建築面積が1,000m²を超える建築物の新築、増築、改築又は移転
- ただし、次のいずれかに該当し、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。
- ア 周辺の景観に与える影響が小さいもの
 - イ 一戸建て住宅

22



○ 景観重要公共施設の指定

23

○ 文言の修正について

- 都市景観協議地区**
- (オ) 元町特定地区にふさわしくない機能の立地は避ける。
- (イ) 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)
- 行為指針**
- (例として、風俗営業等の施設など)

- 景観計画**
- ユニ置き場・自動販売機は、当該街路に面して設けないなど、周辺の景観に配慮する。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模、形状などにより、やむを得ず当該道路に面してユニ置き場を設ける場合は、植栽や工作物などで修景を行い、当該道路からの景観に配慮した形態意匠とするものとする。
- 行為の制限**

24

景観審査会でいただいた意見とその対応について

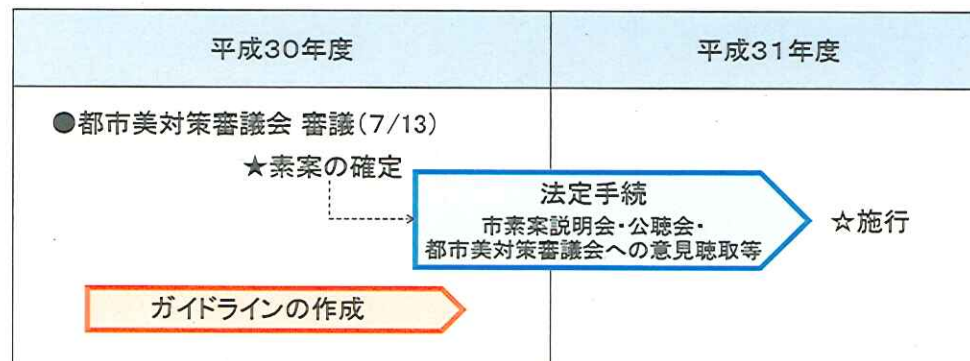
○ 景観形成ガイドライン

景観計画(景観推進地区)・景観条例(都市景観協議地区)の内容を、地区ごとに写真を含めて分かりやすく一冊にまとめたもの。



25

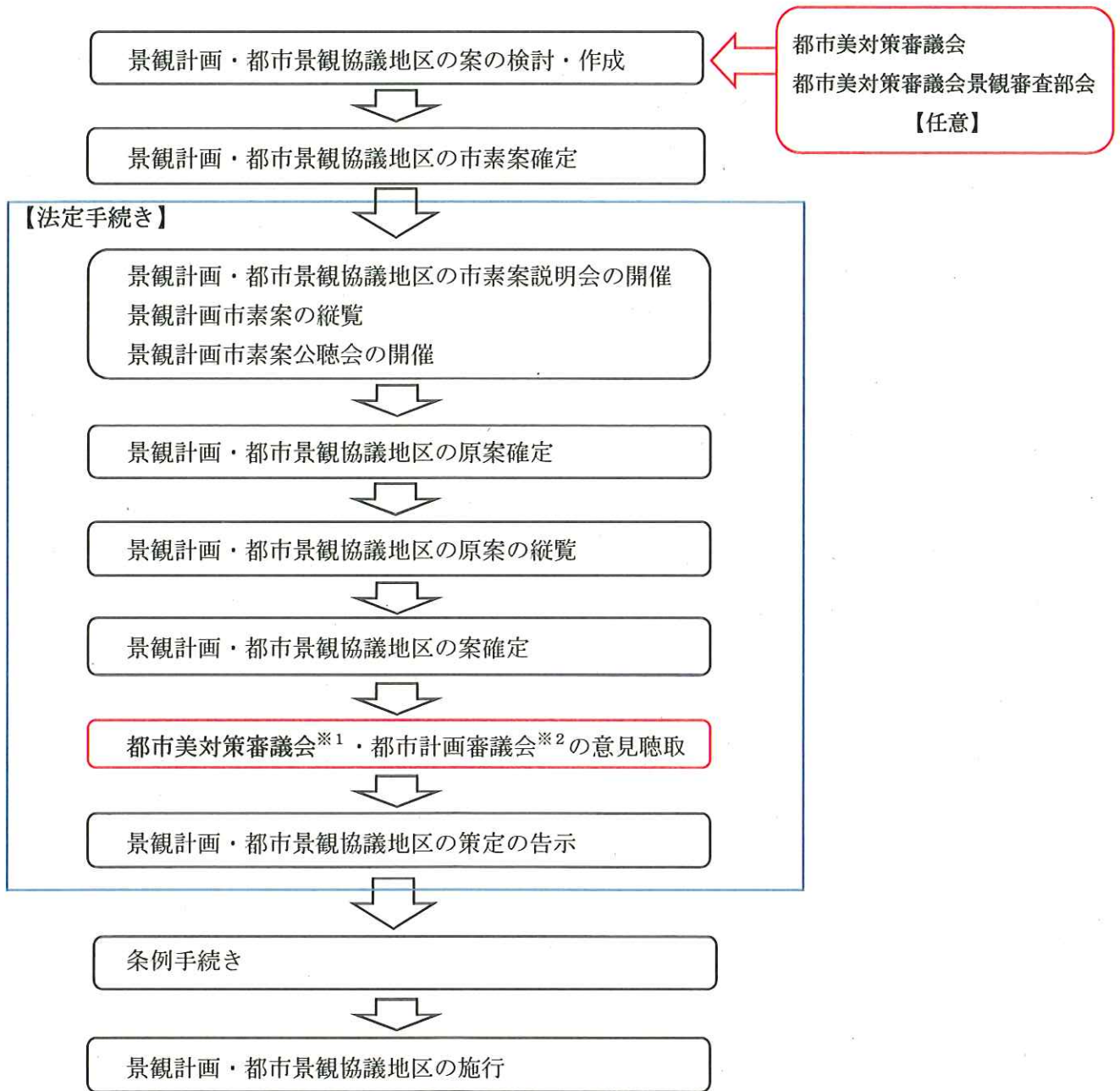
今後のスケジュール



※スケジュールは今後変更になる可能性があります。

26

制度化のための手続きフロー図（景観計画・都市景観協議地区）



※1 魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）

第6条第2項 市長は、協議地区を定めようとするときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会条例（昭和40年7月横浜市条例第35号）により設置された横浜市都市美対策審議会（以下、「都市美対策審議会」）の意見を聴かななければならない。

第15条 景観法第9条第7項（同条第8項において準用する場合を含む。）に規定する景観計画（同法第8条第1項に規定する景観計画をいう。以下同じ。）を定める手続に関し条例で定める事項は、景観計画を定めようとするときにおいて、あらかじめ、都市美対策審議会の意見を聴くこととする。

※2 景観法

第9条第2項 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。

景観審査部会でいただいた意見とその対応について

| NO | 前回部会でいただいた意見 | 対応 |
|----|--|--|
| 1 | <p>どういう考え方で景観計画及び都市景観協議地区に移行しているのか示してほしい。</p> | <p>※資料 2 の P4～10 を参照</p> |
| 2 | <p><u>特定地区と準特定地区の定義</u>を示してほしい。</p> | <p>山手地区景観風致保全要綱でこれまで景観指導を行ってきた区域を基本に景観計画等の区域として位置づけたうえで、特定地区及び準特定地区を定めています。 <u>特定地区</u>：地元の協定や街づくり協議等により、景観づくりに取り組んできた地区 <u>準特定地区</u>：新たに景観づくりに取り組んでいく地区（既存ルールの見直しも含む） 上記に沿って、山手町及び元町を特定地区、石川町を準特定地区に定めます。</p> |
| 3 | <p>元町・石川町の制限の中には①各エリアの魅力向上のためのルールと②山手の丘からの眺望を守るためのルールと二面性がある。山手の丘からの眺望を守るために元町・石川町のエリアに重い枷がかかるという印象を与えないように、例えば、特定地区・準特定地区のスタンスを明確にし、準特定地区についても今後特定地区にしていくというような打ち出しができるとうい。 <u>現在地元で行われている取組についても今回の制度移行で内容を取り込めるとよいと思う。</u></p> | <p>元町・石川町のエリアについては、これまで運用してきた制度の移行であることをご説明しながら、これからのまちづくりについては地元の機運を捉えて適切に対応していきます。</p> |
| 4 | <p><u>景観計画区域から外そうとしているエリアや、要綱上指定されていたが景観計画には移行しない眺望点</u>について、再度検討すべき。</p> | <p>景観計画で区域外とするエリアは、要綱策定時には風致地区に指定されていましたが、昭和 48 年の用途地域の純化と併せた区域変更において風致地区外となったエリアです。 こちらのエリア側に対しては、山手地区景観風致保全要綱で眺望の視点場が向いておらず、山手町からの眺望景観に影響を与える区域ではないこと、現在の用途地域は第 1 種住居地域及び近隣商業地域（最高高さは 20m）であること、地域のまちづくり活動が特段なされてきていないこと、エリアの現状から区域外とすることへの影響は少ないと考えられることから、景観計画等の区域には含めないこととします。 眺望の視点場については、まちの骨格となる通りに繋がる坂道等の見通しが山手地区の特性でもあるため、現在の要綱の視点場を継承します。</p> |
| 5 | <p>都市美付議対象行為は、面積で決めて良いのか。400 ㎡以下でも大切な場所があれば、それは付議対象にできるようにしても良いのではないか。 <u>全て部会で審議することも考えられるのではないか。</u></p> | <p>特定都市景観形成行為は、あらかじめ規模を示しておく必要があるため、一定規模以上のものを対象として定めます。 なお、400 ㎡以下の規模の行為については、市による景観協議を行っていきます。</p> |

| | | |
|----|--|---|
| 6 | <p>景観重要公共施設として、公園だけでなく道路についても検討して欲しい。その際には、今後良い景観にしていくべき場所を検討してほしい。</p> | <p>市としてこのエリアで重要と考えている山手本通り（無電柱化区間）を景観重要公共施設として定めます。それ以外の場所の指定については、引き続き道路管理者と協議を進めています。</p> |
| 7 | <p>住宅地の分割や空き地の駐車場化が進んでいるように感じる。特に駐車場は景観を壊しているように思うので、今後どう対応していくのか。</p> | <p>景観計画において、敷地分割に対する具体的な数値基準を設けることは、地域の状況から困難であり、地元発意による建築協定などで別に定めることが望ましいと考えています。</p> <p>駐車場に対しては、緑で修景することや設置する工作物の色彩を工夫することなどにより、景観上配慮した計画となるよう誘導していきます。</p> |
| 8 | <p>同じような基準が元町地区・石川町地区に定まっているが、文言の書きぶりが異なっているので、きちんと検討してほしい。ふさわしくない機能の例示のトーンの差が気になる上、キャバレー等は法律上全て風俗営業に含まれるのではないかな。</p> | <p>元町地区・石川町地区の例示を「風俗営業等」に統一します。</p> <p>（自動車教習所、倉庫業などの例示は、地区計画で定めている用途制限のため、都市景観協議地区の行為指針からは削除します。）</p> |
| 9 | <p>自動販売機の基準について、「やむを得ず当該道路に面して設ける場合は、囲いを設けるなど～」とあるが、どういう場合なのか、また「囲いを設ける」とあるが、港の見える丘公園前の自動販売機のような囲い方は意図していないのではないかな。適切に誘導できるような基準にするべき。</p> | <p>文言を整理し、自動販売機に対する除外規定は設けないものとします。</p> |
| 10 | <p>「周辺と調和すること」や「やむを得ない場合は～」といった書きぶりは、市としてのスタンスをきちんと示すべきではないかな。曖昧な表現については補足するような受け皿としてガイドラインを作成し、実際の協議に対する戦略を示してほしい。</p> | <p>今後ガイドラインを作成してお示ししていきます。</p> <p>（ガイドライン案は、今後景観審査部会に付議します。）</p> |
| 11 | <p>今までのまちづくりで頑張ってきたところがある。そのあたりのウエイトづけを反映した方がよい。一方で、当時の要綱を踏襲するだけでなく、時代に合わせた対応についても検討しても良いのではないかな。</p> | <p>地区の歴史性を継承するための取組など、これまで力を入れてきた内容が見えるようにガイドライン等で工夫を行っていきます。</p> |
| 12 | <p>今後このルールをどう地域と共有していくかが重要になる。法制度に載せるには厳しすぎるといって緩く文言化してしまうと、実態としても緩くなってしまい、現状と同じような運用ができない可能性がある。今後のプロセスも見据えながらしっかり整理してほしい。</p> | <p>地域と連携した運用ができるよう、地元と引き続き意見交換を行いながら整理するとともに、ガイドラインを活用した運用について検討を行っていきます。</p> |
| 13 | <p>景観計画・都市景観協議地区の概ねの考え方については了承する。部会の意見を踏まえて引き続き検討を深めること。今後も地元の動向を捉え、将来的な計画の変更や拡充を見据えておくこと。</p> | <p>地元と引き続き意見交換を行いながら整理し、将来的な計画の変更や拡充に対応できるよう、検討を行っていきます。</p> |

「(仮称) 山手地区都市景観協議地区」の素案の案

第1 都市景観協議地区の名称
山手地区都市景観協議地区

第2 都市景観協議地区の位置及び区域
都市景観協議地区図に示す区域とする。

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

山手地区は、旧外国人居留地以来の歴史と文化を色濃く残した地区であり、西洋館をはじめとする歴史的資産や緑豊かな環境などにより、異国情緒溢れる街並みが形成されている。

山手地区では、昭和47年に山手地区景観風致保全要綱を策定して以降、既存樹木の保全、港や市街地への眺望の確保などの景観保全を行うとともに、地域主導のまちづくり活動などの取組により、個性的で魅力ある街並みを有する住宅・文教地区の景観形成が図られてきた。歴史を伝える歴史的建造物や土木遺構は、様々な手法で保全・活用が図られ、山手地区の街並みに欠かせないものとなっている。

また、地区内には山手本通りや元町通りなどの個性的な通りを有し、歩道整備や壁面後退などにより、魅力的な歩行者空間が形成されている。

このような山手地区の歴史の名残や良好な地区環境を継承していきながら、次の方針に基づいて、山手地区の街並みをさらに魅力的なものとし、国際的な文化を発信するまちづくりを行う。

- 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。
- II 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ことできる眺望景観の形成を図る。
- 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や異国情緒が感じられる景観を保全し、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。

2 地区別の方針

山手地区全域の方針のほかに、地区ごとの方針は次のとおりとする。

(1) 山手町特定地区

- ア 山手を特徴づける歴史ある景観や緑豊かな環境を保全する。
- イ 住宅・文教地区としての良好な街並みを形成する。
- ウ 山手本通りを軸線として歩いて楽しめる歩行者空間を形成する。

(2) 元町特定地区

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。

(3) 石川町準特定地区

中華街、山手などの観光地への最寄り駅としての地域の特性を生かし、元町と一体となった街並みを形成する。

第4 都市景観形成行為

次に掲げる行為を都市景観形成行為とする。

- (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（自己の住宅、店舗、営業所、事業所等又はこれらの敷地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、営業内容等を表示し、又は掲出する物件で、表示面積の合計が10平方メートル以内の者を除く。）の設置

第5 特定都市景観形成行為

次に掲げる行為を特定都市景観形成行為とする。

- (1) 都市景観協議地区図に示す山手町特定地区において、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
- (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

ただし、次のいずれかに該当し、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。

- ア 周辺の景観に与える影響が少ないもの
- イ 一戸建て住宅

第6 行為指針

1 山手地区全域の行為指針

(1) 眺望景観の確保に関する事項

- ア 眺望の魅力を高めるよう、建築物等の壁面の向きや幅、形態、色彩等のデザインを工夫する。
- イ 工作物は、高さを抑える計画とするなど、視点場からの眺望景観を阻害しないものとする。ただし、公共公益上やむを得ない場合は、この限りでない。
- ウ 屋外広告物は、山手地区の歴史的な景観や街並みと調和したものとし、かつ眺望の視点場からの眺望景観に十分配慮したものとする。

(2) 色彩に関する事項

建築物等の色彩は、周囲の環境や景観と調和した落ち着いた色合いとするものとする。

2 地区別の行為指針

(1) 山手町特定地区

ア 街並み形成に関する事項

- (ア) 敷地内の既存樹木を極力保存した建物配置計画を行うものとする。
- (イ) 敷地内の緑化により、緑豊かな街並みを創出する。
- (ウ) 駐車場は、街並みの景観を阻害しないよう配置やデザインを工夫する。
- (エ) 地区の歴史や街並みに配慮した形態意匠とする。
- (オ) 山手町特定地区らしい街並みを維持・創出するため、西洋館や歴史ある建築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。
- (カ) 山手本通りに面していない敷地以外での飲食店等の営業は避ける。また、営業時間は住居専用地域にふさわしい時間帯とし、夜間照明等は周辺に配慮したものとする。

イ 屋外広告物に関する事項

- (ア) 山手の歴史的景観と調和し、閑静な住宅地の環境に配慮した規模、位置、色彩等を工夫する。

(2) 元町特定地区

ア 街並み形成に関する事項

- (ア) 元町通りに面する建築物の低層部は、店舗・飲食店等の賑わいのある機能の導入を推進する。
- (イ) 元町仲通りに面する建築物の低層部は、店舗・飲食店、作業所等の賑わいのある機能の導入を推進する。
- (ウ) 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。
- (エ) 元町仲通りに面しては駐車場の設置は避ける。ただし、やむを得ず駐車場を設置する場合は、地面を舗装し、垣、フェンス等の工作物や屋根等を設ける場合には、道路境界線より0.5m以上後退して設置するものとする。
- (オ) 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)
- (カ) 店舗に設けるシャッターは見通しのきくものとし、通りから室内の様子がうかがえるよう、デザインを工夫する。
- (キ) 店舗等には夜間でも歩いて楽しめるよう夜間照明を設置する。

イ 屋外広告物に関する事項

- (ア) 屋外広告物は最小限とし、特徴的な通りの街並みに調和した規模・位置・色彩等にするものとする。
- (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、景観に配慮したものとする。

(3) 石川町準特定地区

ア 街並み形成に関する事項

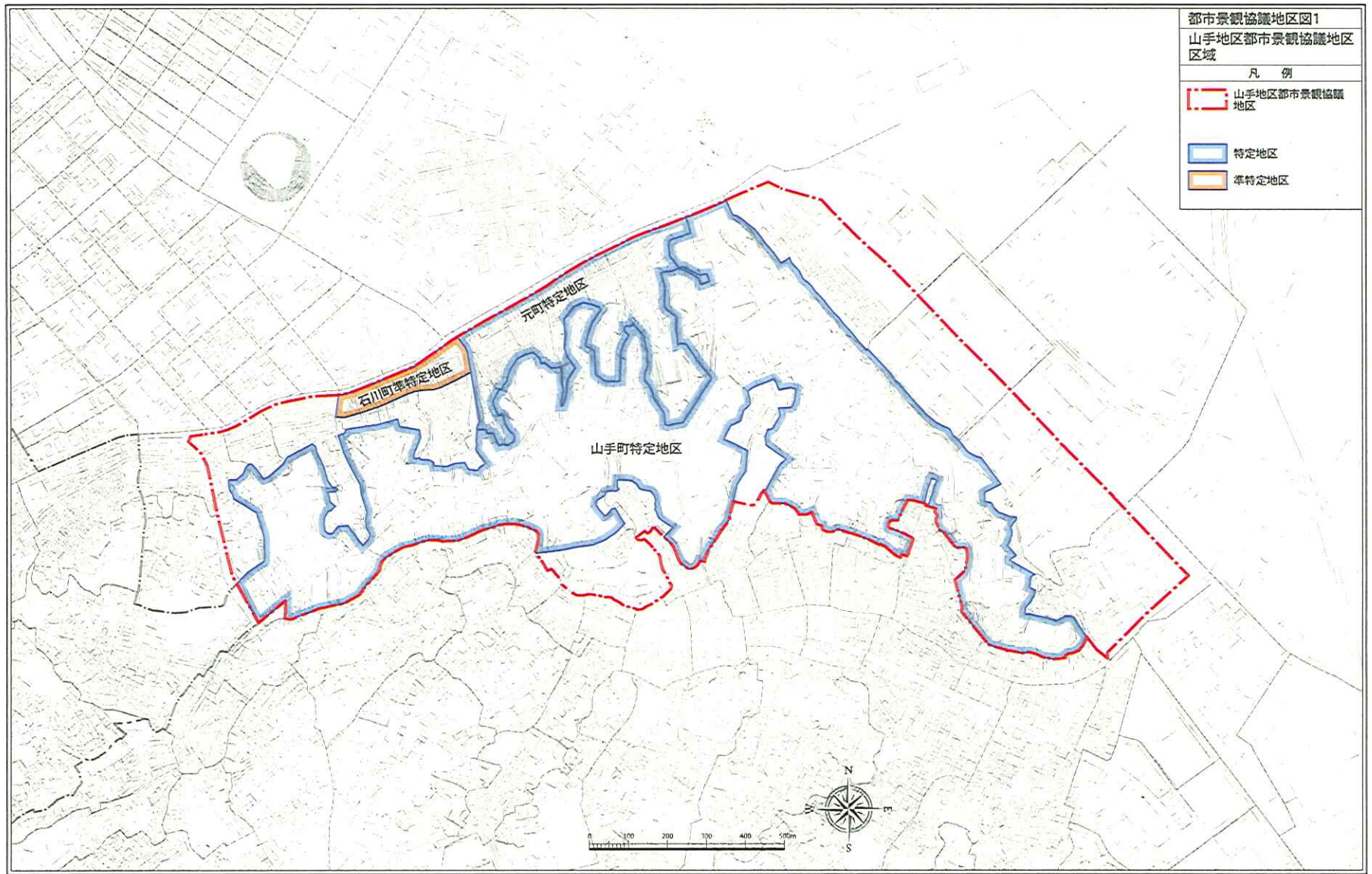
- (ア) 建築物の低層部は、商業、業務、サービス施設等の賑わいのある機能の導入を推進する。
- (イ) 石川町準特定地区にふさわしくない機能の立地は避ける。(例として、風俗営業等の施設など)
- (ウ) 敷地内の建築物の外壁の基調は、茶系又は白系の色彩を用いるものとする。

都市景観協議地区図1
 山手地区都市景観協議地区
 区域
 凡 例

山手地区都市景観協議地区

特定地区

準特定地区



都市景観協議地区図2

眺望景観

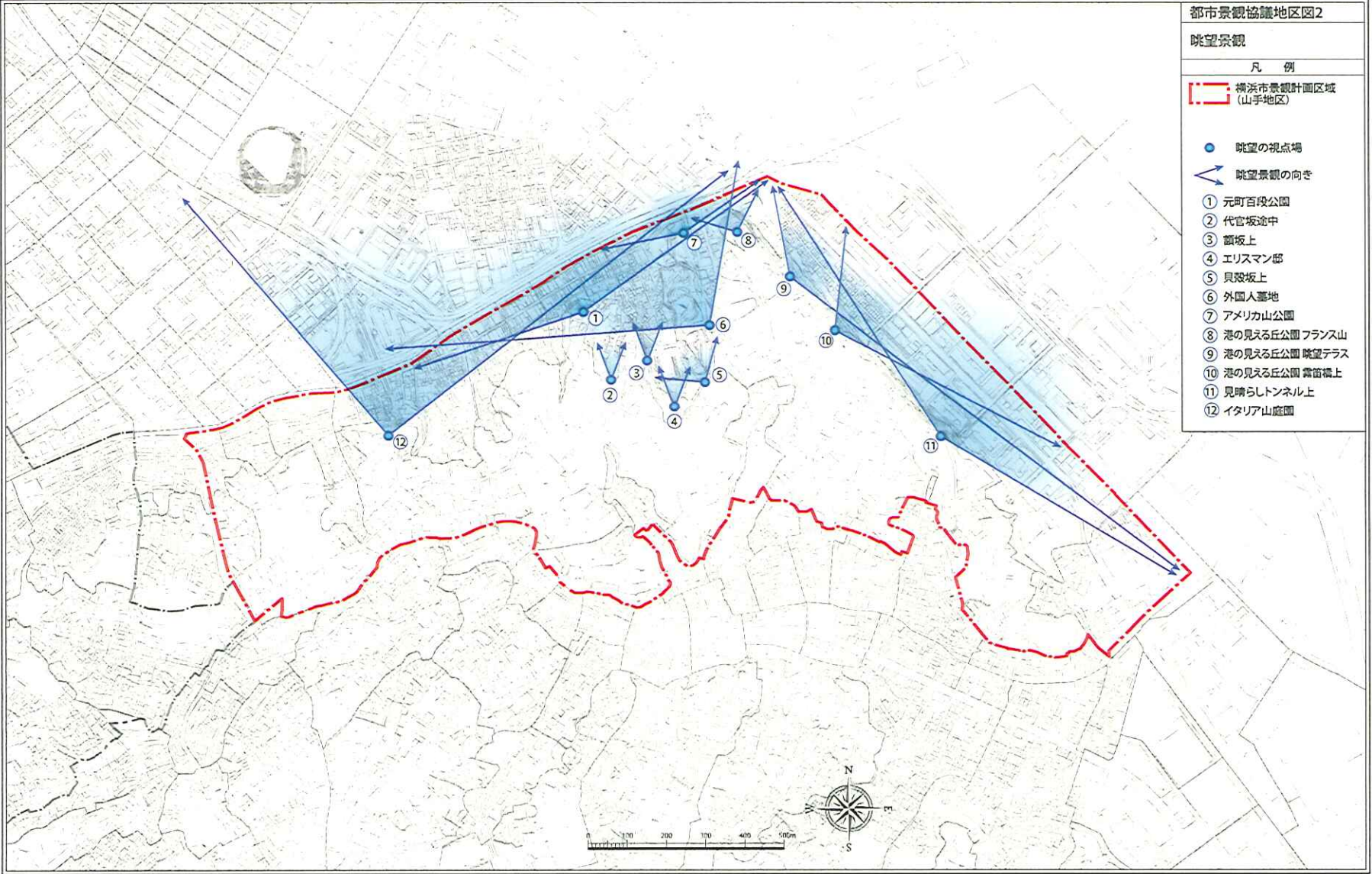
凡例

横浜市景観計画区域
(山手地区)

● 眺望の視点場

⇨ 眺望景観の向き

- ① 元町百段公園
- ② 代官坂途中
- ③ 額板上
- ④ エリスマン邸
- ⑤ 貝殻板上
- ⑥ 外国人墓地
- ⑦ アメリカ山公園
- ⑧ 港の見える丘公園 フランス山
- ⑨ 港の見える丘公園 眺望テラス
- ⑩ 港の見える丘公園 露笛橋上
- ⑪ 見晴らしトンネル上
- ⑫ イタリア山庭園

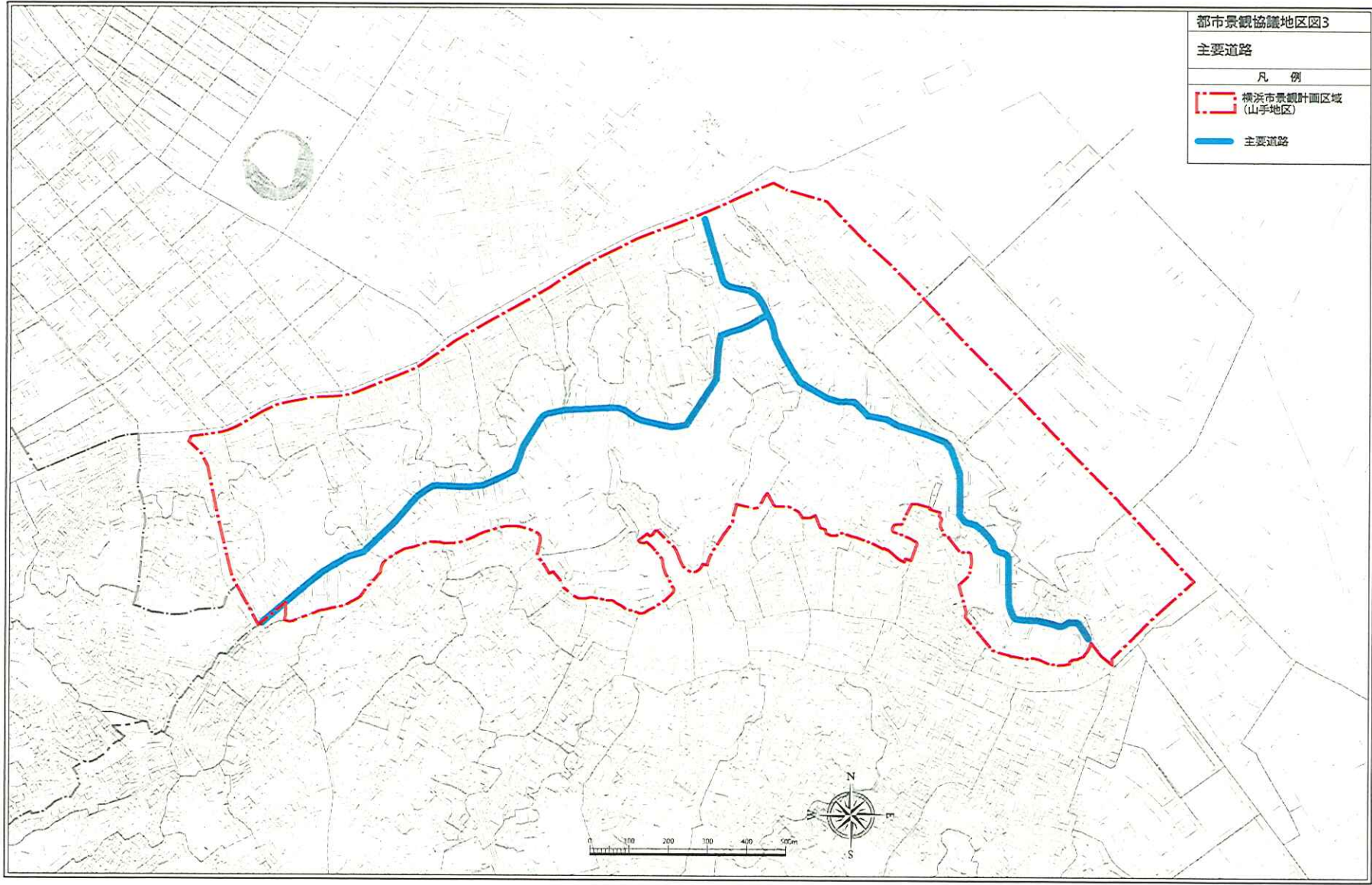


都市景観協議地区図3

主要道路

凡 例

- 横浜市景観計画区域 (山手地区)
- 主要道路



「(仮称) 山手地区景観計画」の素案の案

第1 良好な景観の形成に関する方針

1 山手地区全域の方針

山手地区は、旧外国人居留地以来の歴史と文化を色濃く残した地区であり、西洋館をはじめとする歴史的資産や緑豊かな環境などにより、異国情緒溢れる街並みが形成されている。

山手地区では、昭和47年に山手地区景観風致保全要綱を策定して以降、既存樹木の保全、港や市街地への眺望の確保などの景観保全を行うとともに、地域主導のまちづくり活動などの取組により、個性的で魅力ある街並みを有する住宅・文教地区の景観形成が図られてきた。歴史を伝える歴史的建造物や土木遺構は、様々な手法で保全・活用が図られ、山手地区の街並みに欠かせないものとなっている。

また、地区内には山手本通りや元町通りなどの個性的な通りを有し、歩道整備や壁面後退などにより、魅力的な歩行者空間が形成されている。

このような山手地区の歴史の名残や良好な地区環境を継承していきながら、次の方針に基づいて、山手地区の街並みをさらに魅力的なものとし、国際的な文化を発信するまちづくりを行う。

- 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。
- II 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ことができる眺望景観の形成を図る。
- 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や異国情緒が感じられる景観を保全し、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。

方針の達成に向けて、建築行為等の設計について指針とするべき事項として、行為の指針を次に定める。

- (1) 山手の丘からの眺望景観が魅力的になるよう工夫する。
- (2) 歴史と文化、緑豊かな環境と調和した街並みを形成する。
- (3) 通り沿いのしつらえを工夫して、魅力ある歩行者空間を創る。

2 地区別の方針

山手地区全域の方針のほかに、地区ごとの方針は次のとおりとする。

(1) 山手町特定地区

- ア 山手を特徴づける歴史ある景観や緑豊かな環境を保全する。
- イ 住宅・文教地区としての良好な街並みを形成する。
- ウ 山手本通りを軸線として歩いて楽しめる歩行者空間を形成する。

(2) 元町特定地区

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。

(3) 石川町準特定地区

中華街、山手などの観光地への最寄り駅としての地域の特性を生かし、元町と一体となった街並みを形成する。

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

次に掲げる行為を届出対象行為とし、第1項から第4項までの行為を特定届出対象行為とする。

- (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) 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は除く。）
- (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

2 届出対象行為から除外する行為

届出対象行為が次のために行うものに該当した場合は、届出対象行為から除くものとする。

- (1) 公共施設の機能の維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為
- (2) 法律により電気の供給又は電気通信役務の提供などが義務づけられている事業者が、当該事業の目的で設置する工作物の機能の維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為
- (3) 事故、火災等により第1項の施設又は第2項の工作物が損壊した場合における緊急的な機能の回復又は維持に必要な工作物の新設、増築、改築又は移転

3 行為の制限

山手地区における景観形成基準は、次のとおりとする。ただし、市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で、魅力ある都市景観の創造に特に寄与するものと認めた

場合は、この限りでない。

なお、「ア 山手地区全域の景観形成基準」に加え、「イ 地区別の景観形成基準」が定められている場合は、どちらの景観形成基準も適用するものとする。

(1) 建築物及び工作物の形態意匠

ア 山手地区全域の景観形成基準

<眺望景観の確保>

建築物の屋上に設置する設備や工作物又は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 4-2 に示す眺望の視点場から、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。

<色彩>

建築物・工作物の基調色には、原色や蛍光色を用いてはならない。

イ 地区別の景観形成基準

(ア) 山手町特定地区

<街並みの形成>

- a 山手本通りに面して設置する塀などの工作物は、緑化を行うか生垣とするなど、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 駐車場・駐輪場で道路境界に面した部分は、植栽や工作物などで修景を行い、当該道路からの景観に配慮した形態意匠とするものとする。
- c 駐車場（戸建住宅は除く）は、当該道路から直接入庫するのではなく、敷地内通路を介して出入りする配置とするものとする。ただし、敷地周辺の状況や規模、形状などにより、やむを得ない場合はこの限りでない。
- d ゴミ置き場・自動販売機は、当該街路に面して設けないなど、周辺の景観に配慮する。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模、形状などにより、やむを得ず当該道路に面してゴミ置き場を設ける場合は、植栽や工作物などで修景を行い、当該道路からの景観に配慮した形態意匠とするものとする。
- e プラフ積等の歴史的遺構が敷地内にある場合は、その景観を保全し、歴史ある街並みを形成するものとする。
- f 擁壁、土留め等の工作物は、植栽や形態意匠の工夫により、景観に配慮した

形態意匠とするものとする。

(イ) 元町特定地区

<街並みの形成>

- 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及び工作物の部分は、位置や規模を工夫し、街並みの連続性を妨げない形態意匠とするものとする。

(2) 樹木・緑地の保全

ア 山手地区全域の景観形成基準

- a 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ものについては、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境界付近に植樹するなど、適切な補植を行うものとする。
- b 敷地内の空地には、日照・採光・通風その他構造上やむを得ない場合を除き、植栽を行うものとする。
- c 斜面緑地や一群となっている緑は保全するものとする。ただし、管理上及び安全上対策が必要であると市長が認めた場合は、この限りでない。また、安全上の対策として工作物による補強が必要な場合は、緑化を行える工法を選定するものとする。

(3) 建築物の最高高さ

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4-3に示す数値以下とする。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。

なお、横浜市風致地区条例で定める風致地区内における建築物の高さは、建築物が周囲の地面と接する位置の最も低い位置からの高さとするものとし、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。）

(4) 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図 4・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、この限りではない。

- 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歴史的景観を保全するために市長に認めたもの
- イ 景観法の規定によって指定された景観重要建造物
- ウ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例の規定によって指定された特定景観形成歴史的建造物
- エ 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
- オ 公共用歩廊
- カ 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
- キ 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

第 3 景観重要建造物の指定の方針

開港以来、育んできた歴史や国際性などの山手の文化を継承するため、西洋館を公園内に移築するなど、歴史ある建造物の保全を図りながら、街並みに配慮した新たな建造物がつくられてきた。

このような山手地区の景観を形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) 異国文化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

第 4 景観重要樹木の指定の方針

山手地区は、公園の緑、斜面地の緑、宅地内の緑など豊かな緑に囲まれている。街の景観を特徴づける貴重な大木・古木が地区全域に点在し、長い年月をかけて形成された、歴史・文化のある街並みと共存し、山手らしい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

第5 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

山手地区にふさわしい秩序ある広告景観を形成するため、特に定める屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限は、次のとおりとする。

1 山手地区全域の制限

- (1) 屋外広告物は、計画図 4-2 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。

2 地区別の制限

(1) 山手町特定地区

ア 屋上看板、壁面看板は、自己の名称、氏名、住所、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容等を表示するため、自己の住宅、店舗、事業所、営業所等又はそれらの敷地内に表示し、又は設置する広告物等に限り、設置することができる。

(2) 元町特定地区

ア 屋上看板は、設置することができない。

(3) 石川町準特定地区

ア 屋上看板は、設置することができない。

第6 景観重要公共施設の整備に関する事項

計画図 4-5 に示す景観重要公共施設については、バリアフリー化の促進など歩行者や利用者の安全性と快適性を高めつつ、その周辺の街並みの特性に配慮した良好な景観の形成に向け、整備に関する事項を定めるものとする。

1 道路の整備に関する事項

(1) 山手本通り

整備に関する事項は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令に定め

あるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一されているもの若しくは山手地区の方針に沿ってデザインされているものを整備する行為、交通の安全を確保するため道路における交通環境の改善に係る行為のうち軽易なもの、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

ア さく、駒止、街灯、道路標識、道路情報管理施設、車両の運転者の視線を誘導するための施設、その他道路の付属物となる工作物及びこれらに付随する柱等の形状は、山手地区の環境、歴史ある街並みに調和するものとする。

イ さく、駒止、街灯、道路標識、道路情報管理施設、車両の運転者の視線を誘導するための施設、その他道路の付属物となる工作物並びにこれらに付随する柱等及び器具の色彩は、ダークグレー（マンセル表色系で色相 10Y、明度 3.0、彩度 0.2 を目安）とする。

ウ 道路標識、道路情報管理施設及び道路の付属物に付随する設備の大きさは、これらの機能を確保又は維持できる範囲で小さいものとする。

エ 歩道の舗装は、山手地区の環境、歴史ある街並みと調和する石材などの素材を使用する。

2 都市公園の整備に関する事項及び都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条第 1 項の許可の基準

(1) 港の見える丘公園（ブラフ 99 ガーデン・税関跡地含む）

整備に関する事項及び都市公園法第 5 条第 1 項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

ア 公園内の設備及び施設などは、山手の丘の顔となる歴史ある公園としてふさわしいものとし、港への眺望を妨げない形態意匠とする。

イ 公園内の西洋館などの歴史的な建造物を保全する。

ウ 公園内の植栽は、公園内の建造物と調和したものとし、港への眺望を妨げない配置とする。

エ 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物は、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色とする。

(2) 元町公園

整備に関する事項及び都市公園法第 5 条第 1 項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

- ア 公園内の設備及び施設などは、緑豊かで異国情緒のある山手の雰囲気と調和した形態意匠とする。
- イ 公園内の西洋館などの歴史的な建造物及び土木遺構を保全する。
- ウ 公園内の樹木は極力保全するものとする。
- エ 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物は、広告面の背景色(地の色)を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色とする。

(3) 山手公園

整備に関する事項及び都市公園法第5条第1項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

- ア 公園内の設備及び施設などは、国内初の洋式公園として整備された歴史を継承した形態意匠とする。
- イ 公園内の西洋館などの歴史的な建造物及び土木遺構を保全する。
- ウ 公園内の樹木は極力保全するものとする。特に、日本で初めて植えられたヒマラヤスギを保全していくものとする。
- エ 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物は、広告面の背景色(地の色)を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色とする。

(4) アメリカ山公園

整備に関する事項及び都市公園法第5条第1項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

- ア 公園内の設備及び施設などは、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。
- イ 公園内の樹木は極力保全するものとする。
- ウ 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物は、広告面の背景色(地の色)を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色とする。

(5) 山手イタリア山庭園

整備に関する事項及び都市公園法第5条第1項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

- ア 公園内の設備及び施設などは、緑豊かで異国情緒のある山手の雰囲気と調和した形態意匠とし、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。
- イ 公園内の西洋館などの歴史的な建造物及び土木遺構を保全する。
- ウ 公園内の樹木は極力保全するものとする。
- エ 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物は、広告面の背景色(地の色)を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色とする。

第7 景観重要公共施設に関する良好な景観の形成のための基準

計画図 4-5 に示す景観重要公共施設については、バリアフリー化の促進など歩行者や利用者の安全性と快適性を高めつつ、その周辺の街並みの特性に配慮した良好な景観の形成に向け、占用許可の基準等を定めるものとする

1 道路に関する事項(道路法(昭和27年法律第180号)第32条の占用許可の基準)

(1) 山手本通り

占用許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令に定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既を受けている占用許可の更新を行うもの(外観の変更を生じないものに限る。)は、この限りでない。

ア 新たに設ける街灯等、公衆用ごみ容器、フラワーポット、ベンチ、掲示板又は案内標識等の形状は、山手地区の歴史ある街並みに調和するものとする。

イ 新たに設ける変圧塔等、光アクセス装置等の形状は、これらの機能を確保又は維持できる範囲で、山手地区の歴史ある街並みに調和するものとする。

ウ 街灯等、変圧塔等、光アクセス装置等、公衆用ごみ容器、フラワーポット、ベンチ、掲示板(表示面は除く。)、案内標識等及び道路標識並びにこれらに付随する柱等及び器具の色彩は、ダークグレー(マンセル表色系で色相 10Y、明度 3.0、彩度 0.2 を目安)を基調とすること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(ア) 公衆用ごみ容器、フラワーポット、案内標識等で、催物等のために一時的に設けるもの

(イ) 既に占用許可を受けている物件で、外観を変更することとなる行為が生じないもの

2 都市公園に関する事項(都市公園法第7条の占用許可の基準)

(1) 港の見える丘公園

占用許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に

受けている占有許可の更新を行うもの（外壁の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア 公園内の設備、施設及び占有物は、緑豊かで異国情緒のある山手の雰囲気と調和した形態意匠とし、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。

イ 屋外広告物については、次に掲げるものを除き設けることはできない。

（ア）催物等のために一時的に設けるもので、景観上支障のないもの

（イ）公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色としたもの。

（2）元町公園

占有許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占有許可の更新を行うもの（外壁の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア 公園内の設備、施設及び占有物は、緑豊かで異国情緒のある山手の雰囲気と調和した形態意匠とし、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。

イ 屋外広告物については、次に掲げるものを除き設けることはできない。

（ア）催物等のために一時的に設けるもので、景観上支障のないもの

（イ）公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色としたもの。

（3）山手公園

占有許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占有許可の更新を行うもの（外壁の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア 公園内の設備、施設及び占有物は、国内初の洋式公園として整備された歴史を継承した形態意匠とする。

イ 屋外広告物については、次に掲げるものを除き設けることはできない。

（ア）催物等のために一時的に設けるもので、景観上支障のないもの

（イ）公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色としたもの。

（4）アメリカ山公園

占有許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に

受けている占有許可の更新を行うもの（外壁の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア 公園内の設備、施設及び占有物は、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。

イ 屋外広告物については、次に掲げるものを除き設けることはできない。

（ア）催物等のために一時的に設けるもので、景観上支障のないもの

（イ）公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色としたもの。

（5）山手イタリア山庭園

占有許可の基準は、次のとおりとする。ただし、標識の表示面等で法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占有許可の更新を行うもの（外壁の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア 公園内の設備、施設及び占有物は、緑豊かで異国情緒のある山手の雰囲気にと調和した形態意匠とし、市街地や港への眺望を阻害しない形態意匠とする。

イ 屋外広告物については、次に掲げるものを除き設けることはできない。

（ア）催物等のために一時的に設けるもので、景観上支障のないもの

（イ）公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は無彩色としたもの。

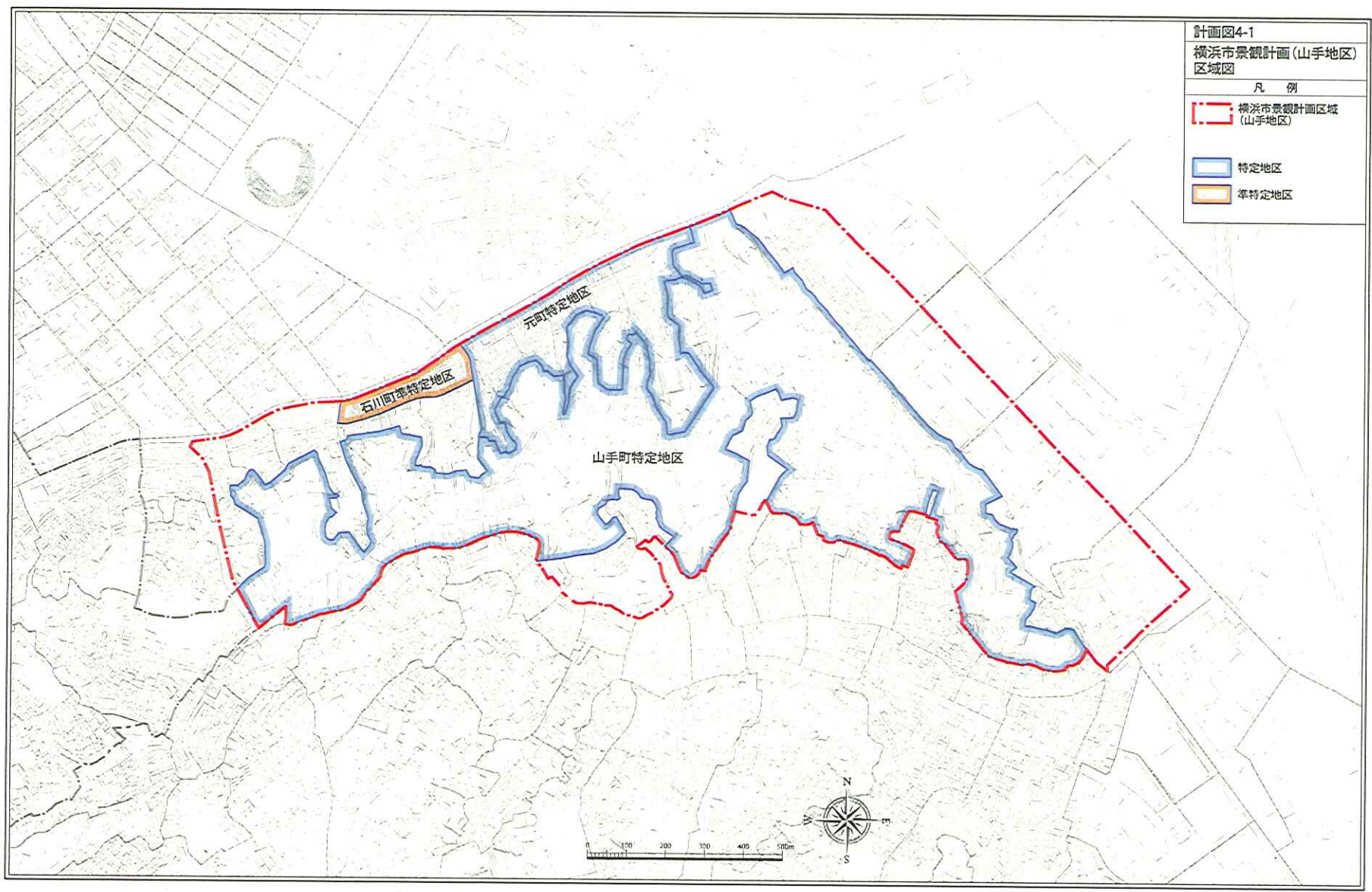
計画図4-1
 横浜市景観計画(山手地区)
 区域図

凡 例

横浜市景観計画区域
 (山手地区)

特定地区

準特定地区



計画図4-2

眺望景観

凡例

横浜市景観計画区域
(山手地区)

● 眺望の視点場

⇨ 眺望景観の向き

① 元町百段公園

② 代官坂途中

③ 鰐坂上

④ エリスマン邸

⑤ 貝殻坂上

⑥ 外国人墓地

⑦ アメリカ山公園

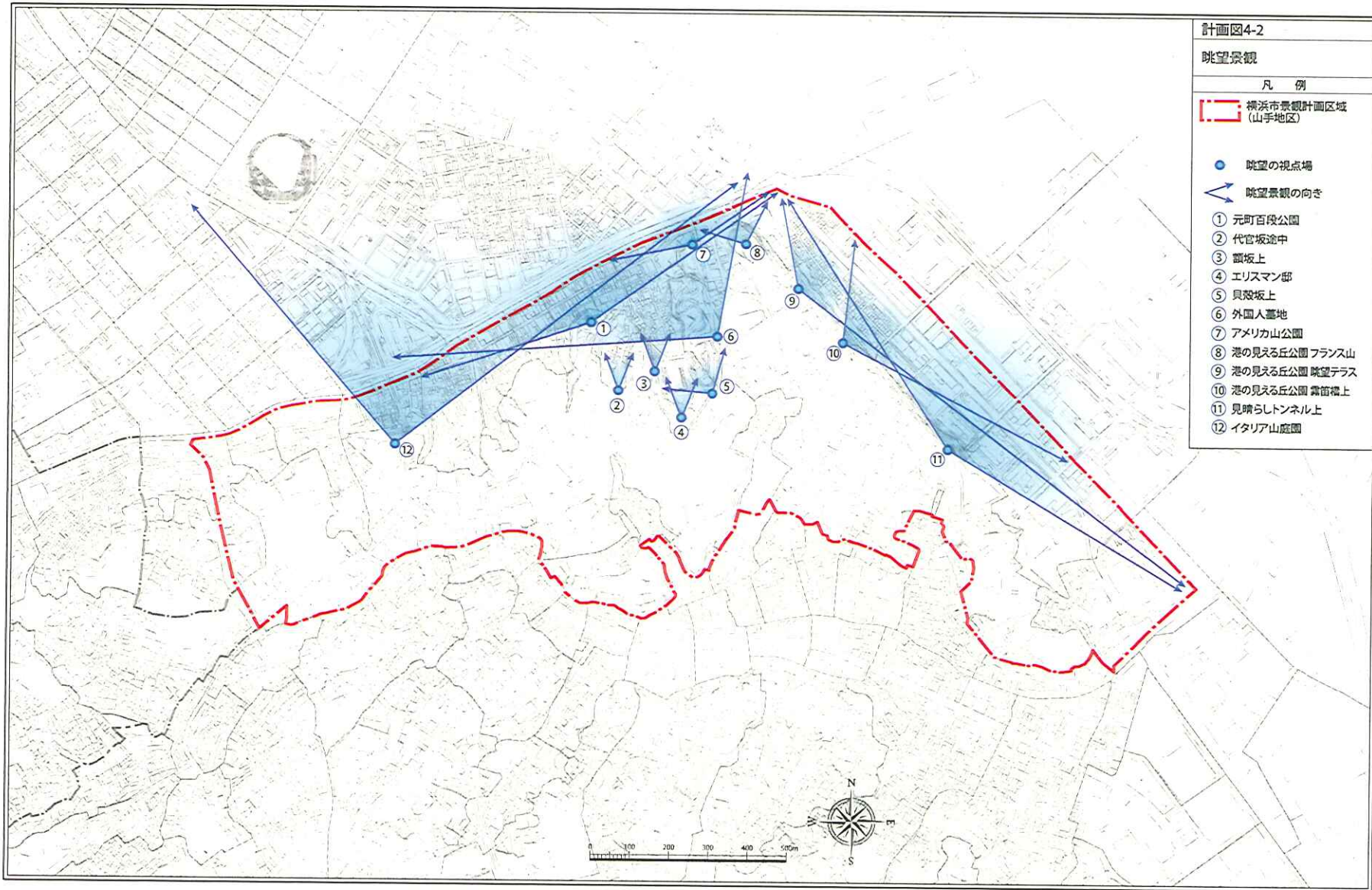
⑧ 港の見える丘公園 フランス山

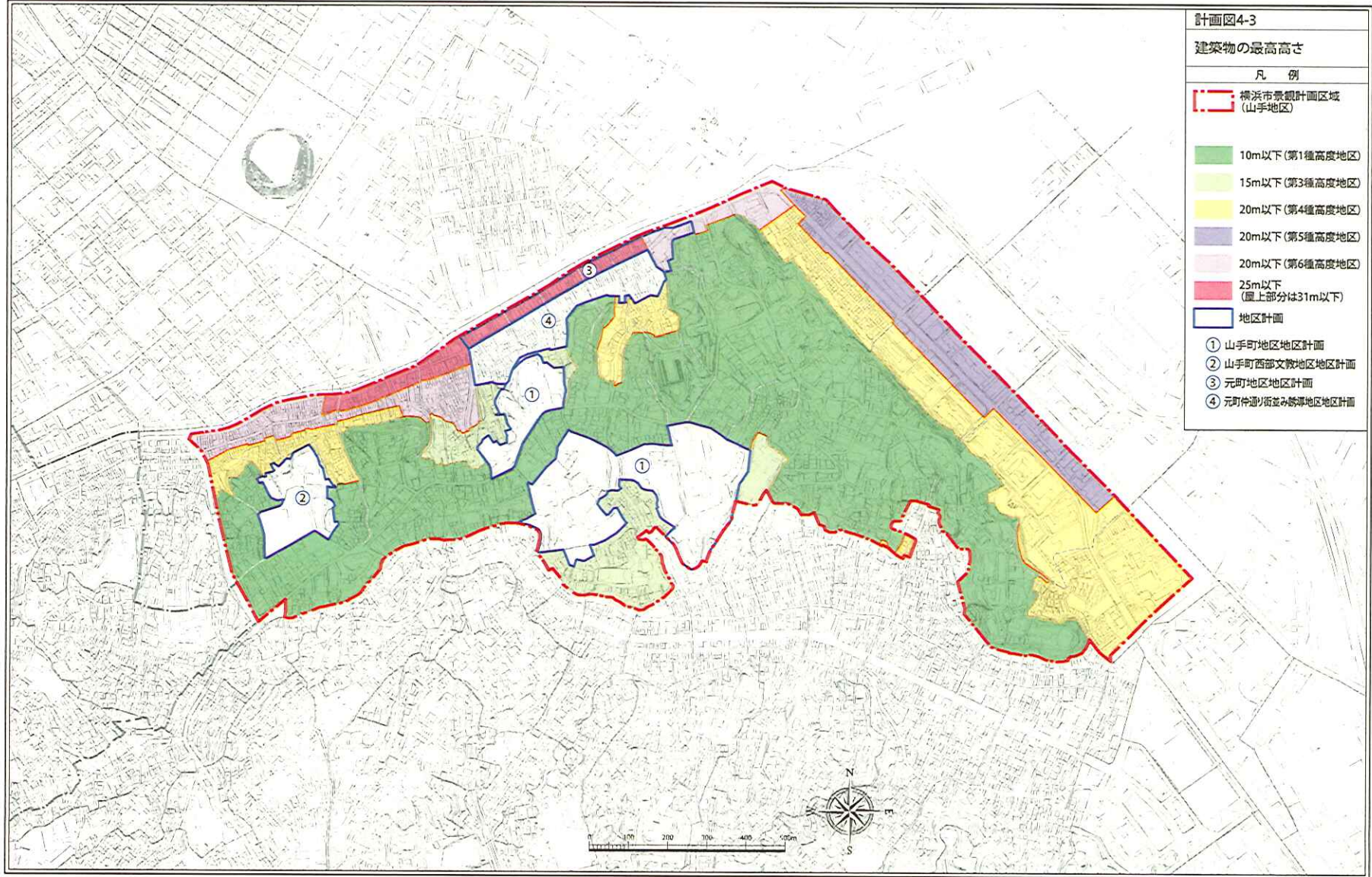
⑨ 港の見える丘公園 眺望テラス

⑩ 港の見える丘公園 露館橋上

⑪ 見晴らしトンネル上

⑫ イタリア山庭園





計画図4-3

建築物の最高高さ

凡例

 横浜市景観計画区域
(山手地区)

10m以下(第1種高度地区)

15m以下(第3種高度地区)

20m以下(第4種高度地区)

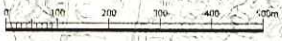
20m以下(第5種高度地区)

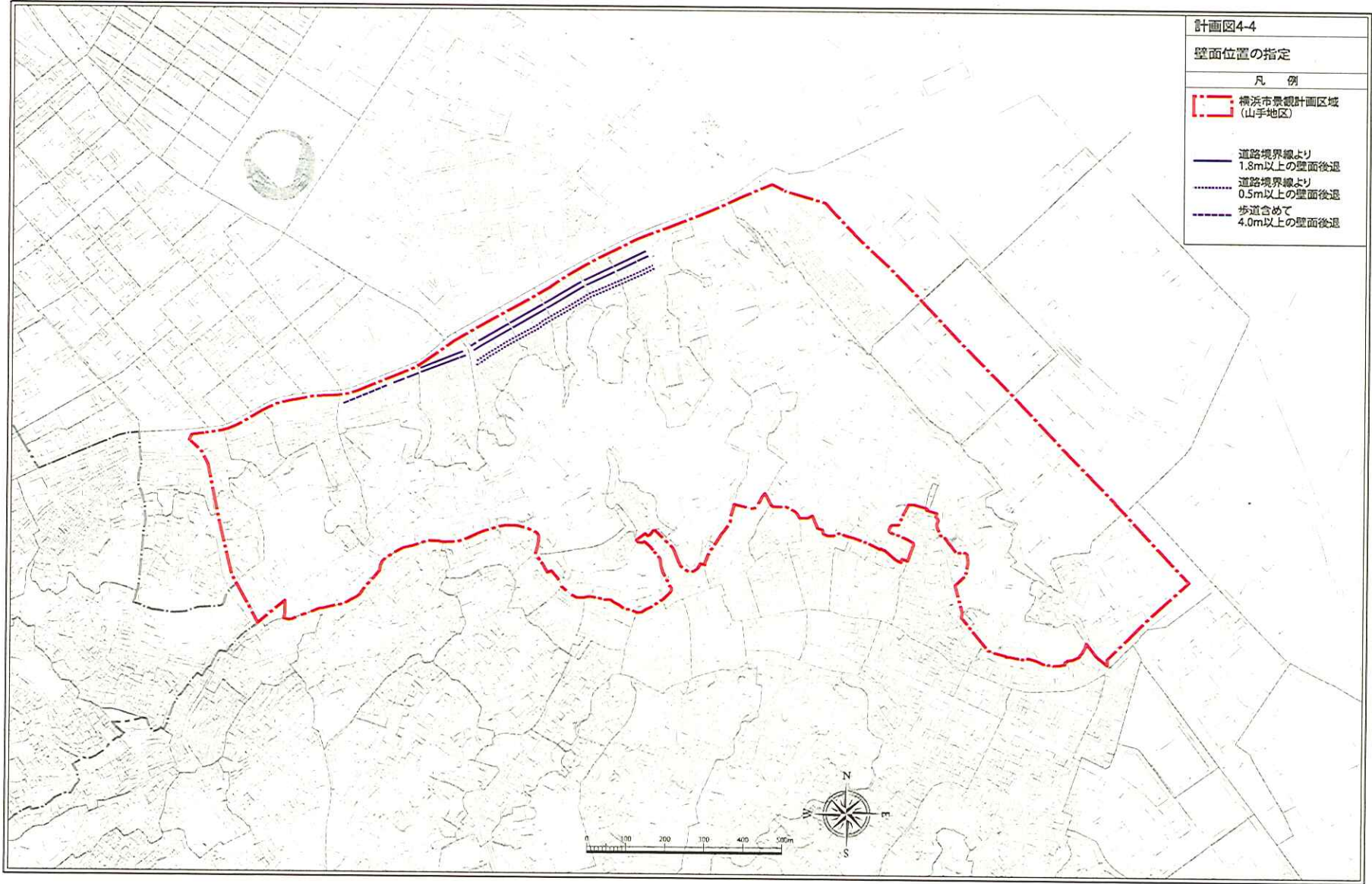
20m以下(第6種高度地区)

25m以下
(屋上部分は31m以下)

 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



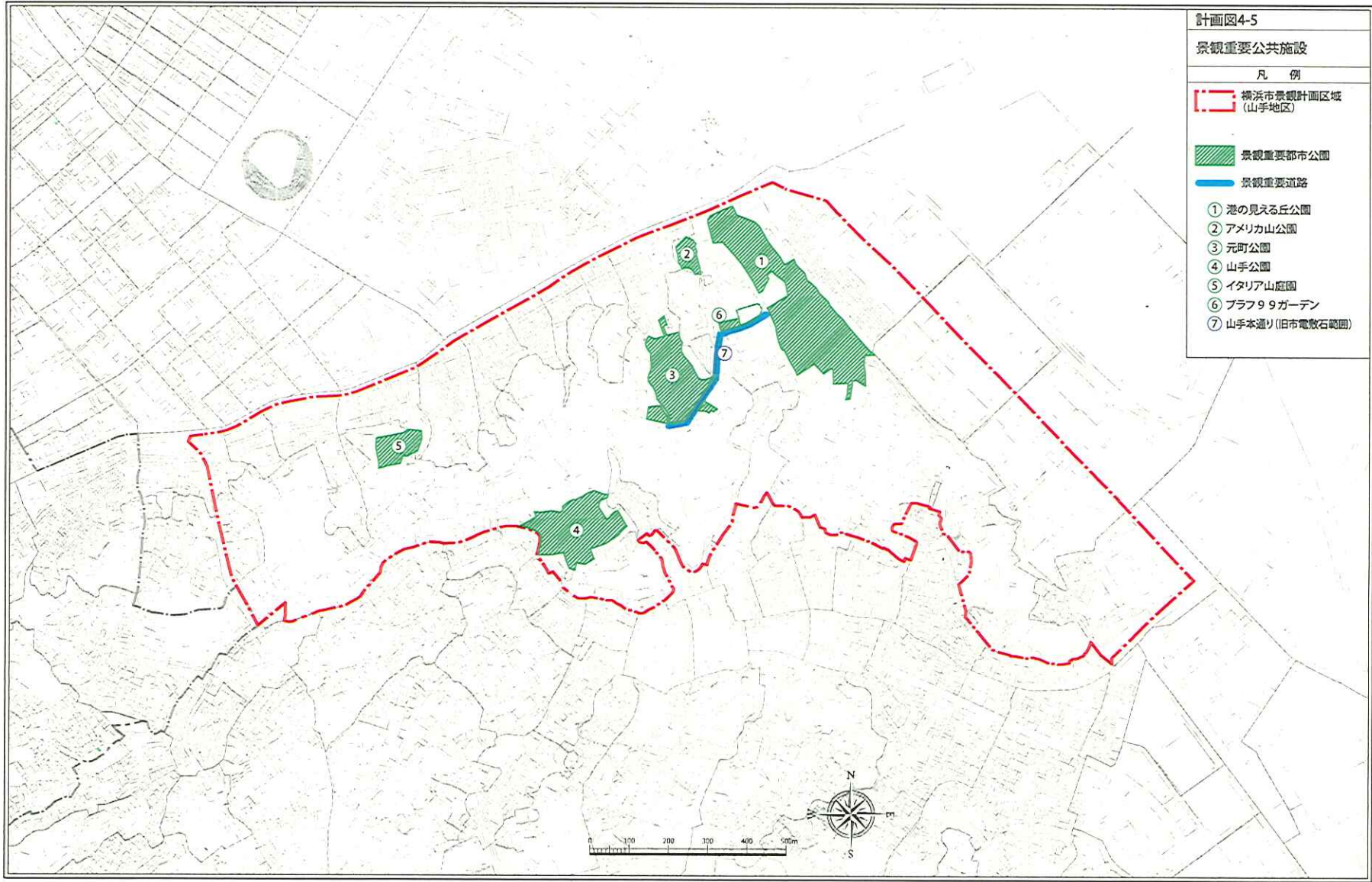


計画図4-4

壁面位置の指定

凡 例

- 横浜市景観計画区域
(山手地区)
- 道路境界線より
1.8m以上の壁面後退
- 道路境界線より
0.5m以上の壁面後退
- 歩道含めて
4.0m以上の壁面後退



計画図4-5

景観重要公共施設

凡 例

--- 横浜市景観計画区域
(山手地区)

■ 景観重要都市公園

— 景観重要道路

- ① 港の見える丘公園
- ② アメリカ山公園
- ③ 元町公園
- ④ 山手公園
- ⑤ イタリア山庭園
- ⑥ プラフ99ガーデン
- ⑦ 山手本通り(日市電敷石範圍)

