

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

横浜市ではこれまで、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。

さらに、市民が主体となって取り組んできた地域でのまちづくり活動等を通じて、景観に対する意識が高まり、活動も活発になるなど、個性や魅力ある景観形成に取り組む土壌もできてきており、「市民力」と「創造力」による「横浜らしさ」創造の準備が整いつつある状況といえます。

横浜らしい景観は、「市民力」と「創造力」が発揮された証であるとともに、魅力ある景観そのものが、それらの力を生み出す源ともなっており、良好な景観をつくることは、次に示すような3つの意義があるといえます。

- I 市民生活の質を高めます。
- II 都市に新たな活力を創出します。
- III 都市コミュニティを育みます。

一方で、近年の土地利用形態の変化や行政指導の限界等により、魅力ある景観形成を推進する上で様々な課題が生じてきています。

このような背景のもと、景観形成に取り組む姿勢として、景観に対する意識の向上を第一歩に、人間の五感や感性に訴える姿勢、安全性や利便性なども含めた都市空間に求められる様々な価値観に対して、総合的に配慮していくことが求められます。

さらに、周辺に対して規模やデザインなどが著しく異なる建築物等を建てるなど、地域でよく話し合うことや、周辺景観との調和を図るなどの配慮が必要であることから、市民を主役とした地域ごとの景観づくりの取り組みにあたり、目指したい景観の将来像を考える際の基本的な方向性を7つのテーマとして次に示します。

- (1) 魅力的な街並みの形成
- (2) 快適な歩行者空間の景観形成

- (3) 歴史的景観資源の保全と活用による景観形成
- (4) 水と緑の保全と活用による景観形成
- (5) 屋外広告物の景観的配慮
- (6) 生活空間の景観形成
- (7) 想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観形成

また、地域において景観形成に取り組む際のヒントとなる、大切にしたい・生かしたい（あるいは改めたい）景観要素や景観形成の方向性などについて、「16の着眼」として次に示します。

- ① 海と浜からの雄大で重層感のある眺望を確保する。
- ② 港・都心部に刻まれた開港以来の歴史を生かす。
- ③ 低地と台地の暮らしをつなぐ坂の魅力を生かす。
- ④ 広がり・つながりを感じさせる川沿い・河口部の空間を生かす。
- ⑤ 潤いを感じられる水辺空間をつくる。
- ⑥ 下町の営みの蓄積・界わい性を生かす。
- ⑦ 営む人たちの感性がにじみ出た魅力ある商店街をつくる。
- ⑧ スケールの大きな産業風景を間近に感じる場をつくる。
- ⑨ 自然の恵みと人の営みでつくられた谷戸と里山の魅力を生かす。
- ⑩ 村や宿駅時代からの記憶に地域の物語を見いだす。
- ⑪ 新興住宅地に新たな歴史を積み重ねる。
- ⑫ まとまった緑の空間を保全する。
- ⑬ 何気ない生活空間をきれいに保つ。
- ⑭ 品の良いエレガントなまちをつくる。
- ⑮ マイナスの景観要素を取り去る。
- ⑯ 景観の大切さを人々に伝える。

このような横浜市の景観形成の羅針盤となる「横浜市景観ビジョン」を踏まえ、地域で大切にしたい価値観や目標を実現するための地区ごとに定める景観計画及び横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（平成 18 年横浜市条例第 2 号）に基づく都市景観協議地区の推進と、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により、市内全域で良好な景観が保たれつつ、地区の特性に応じた景観形成を図ることを基本方針とします。

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發行爲に関する景観計画」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 開發行爲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項に規定する開發行爲で、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及び長屋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發行爲を除く。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する。) 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。