

# 議第1334号

## 景観法第9条に基づく景観計画の変更

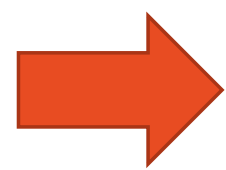
## 景観法第8条第1項

- 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

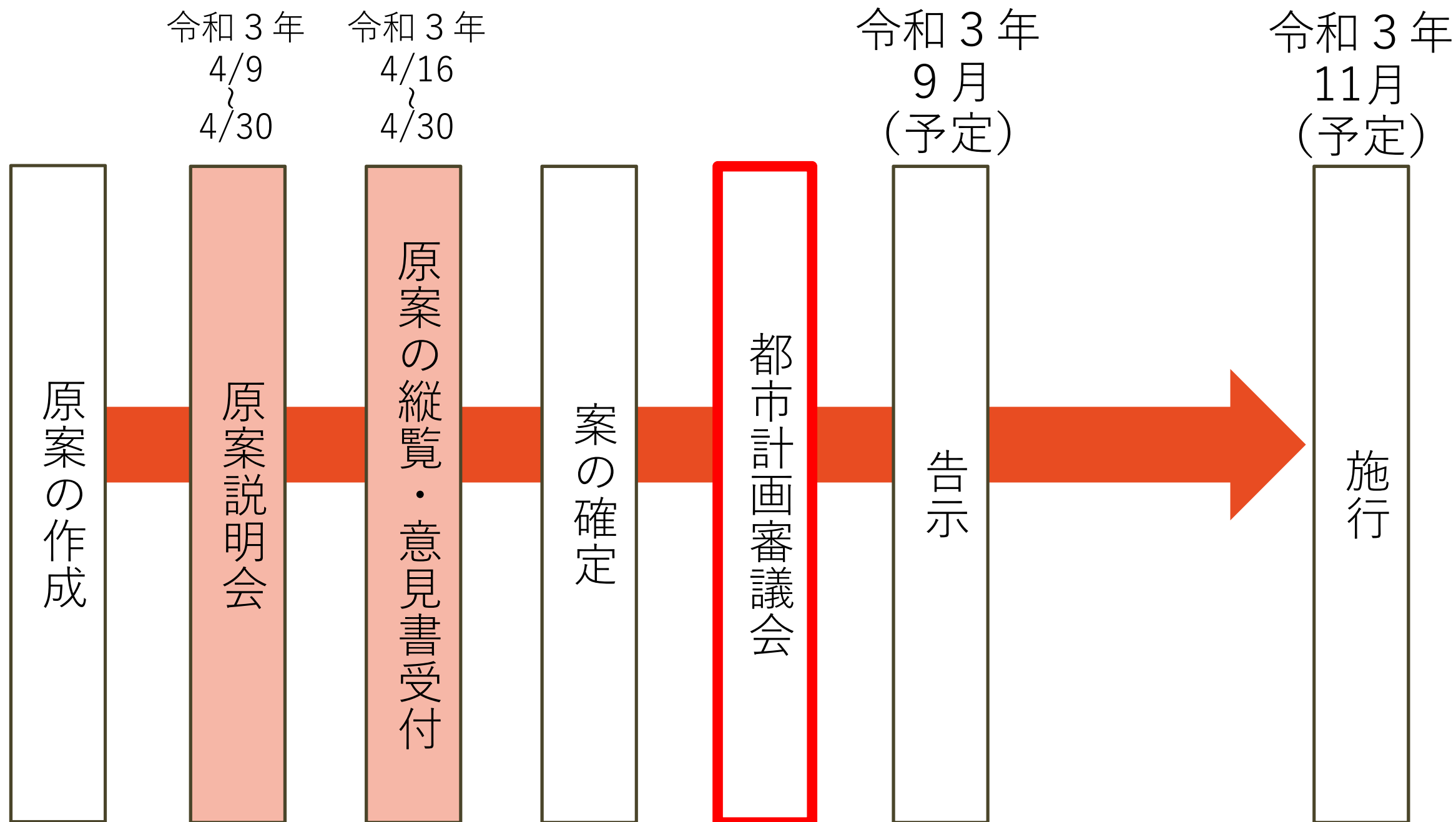
景観法第9条第2項・第8項

- 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。

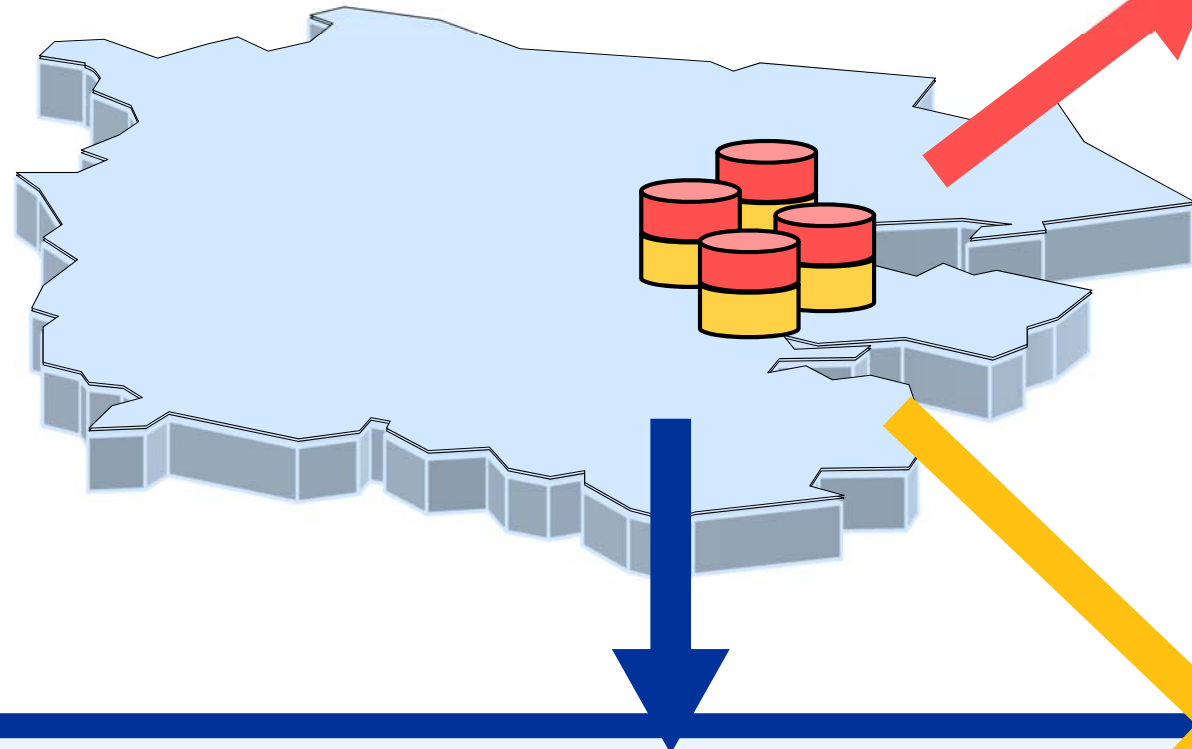


横浜市景観計画の策定時、変更時には  
横浜市都市計画審議会に意見を聴くことが規定されています。

年度	令和元 (2019)									令和2 (2020)									令和3 (2021)									
	月	~7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	
景観計画等																												
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市美対策審議会 (報告)</li> <li>○都市美対策審議会政策検討部会 (審議)</li> <li>○都市美対策審議会政策検討部会 (審議)</li> <li>○都市美対策審議会政策検討部会 (審議)</li> </ul>																								<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市美対策審議会政策検討部会 (報告)</li> </ul>			
地元説明																												

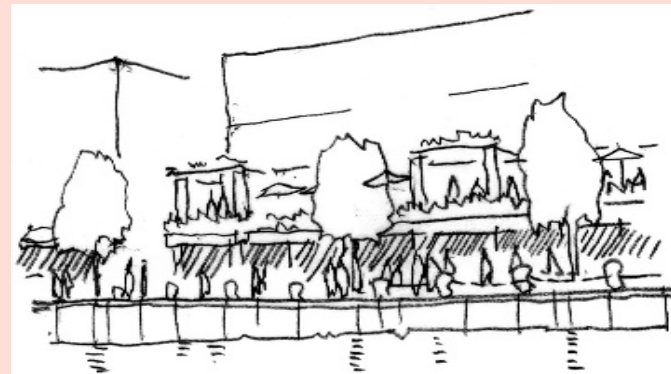


関内・MM21中央・  
MM21新港・山手



## ②景観条例に基づく都市景観協議地区

- ・ 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



創出  
にぎわいの



継承  
歴史性の

## ①景観法に基づく景観計画

### 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



高さ  
建物の



形や色  
建物の

## 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
- 第4章 **山手地区**における景観計画

地区別ルール



ア 「横浜市景観ビジョン」改定に伴う市域全域における方針の変更

イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

ウ 屋外広告物を取りまく状況の変化に対応するための  
屋外広告物の基準の変更



## ア 「横浜市景観ビジョン」改定に伴う市域全域における方針の変更

### <これまでの経緯>

本市では、景観形成の指針となる「横浜市景観ビジョン」を平成18年に策定し、その内容を景観計画における景観形成の方針として掲げてきました。

平成31年3月に「横浜市景観ビジョン」を改定したことから、その内容に合わせて「横浜市景観計画」における景観形成の方針を変更します。

### <変更内容>

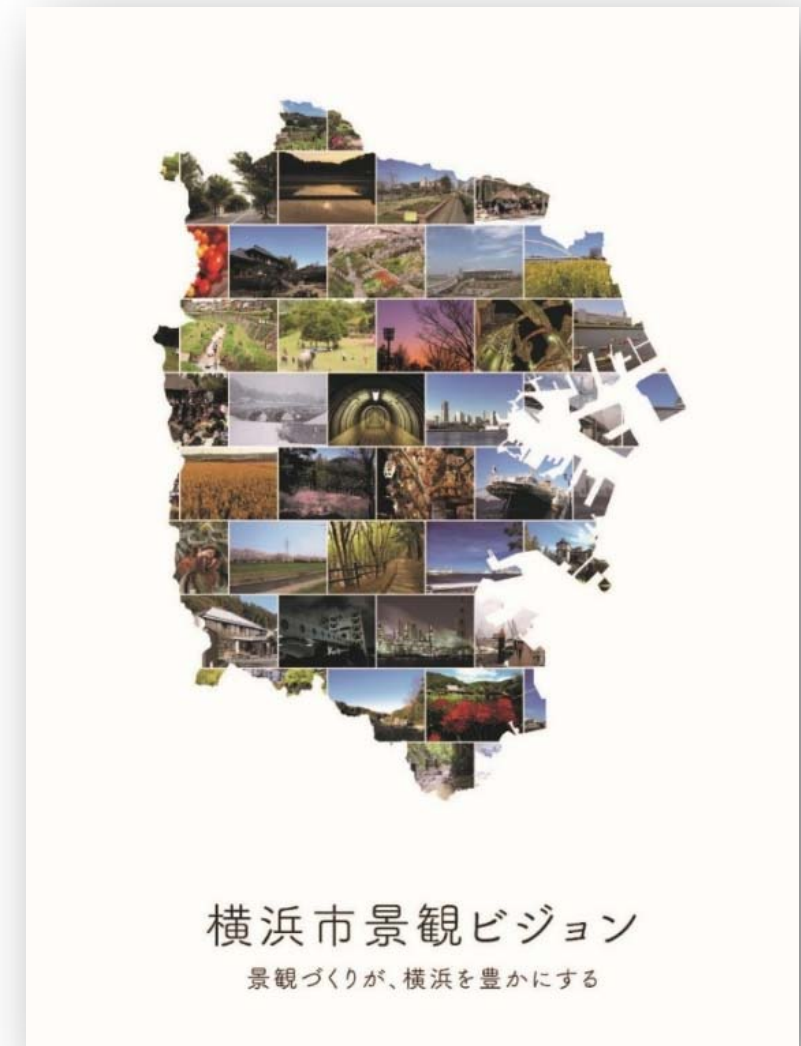
- ・ **横浜らしい景観をつくる10のポイント**

新たな魅力となる「横浜らしい景観」を生み出していくための、景観づくりにおける大事なポイントを提示

- ・ **エリアごとの景観づくりの方向性**

市域全域を、景観の特徴をもとに6つのエリアに分類し、それぞれのエリアにおける景観づくりの方向性を提示

以上の内容を「横浜市景観計画」における景観形成の方針として掲げます。



## 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
- 第4章 山手地区における景観計画

地区別ルール

ア 「横浜市景観ビジョン」改定に伴う市域全域における方針の変更

イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

ウ 屋外広告物を取りまく状況の変化に対応するための  
屋外広告物の基準の変更

## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

<これまでの経緯>

### 平成26年3月 「新市庁舎整備基本計画」策定

- ・市庁舎機能移転後の関内駅周辺地区のまちづくりのテーマを例示

### 平成29年3月 旧市庁舎街区等の活用事業実施方針 策定

- ・関内駅周辺地区のまちづくりの核となる3地区※の土地活用等の方針  
(※旧市庁舎街区、教育文化センター跡地、港町民間街区)

### 平成31年1月 旧市庁舎街区活用事業 公募実施

- ・「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック (ACB)」において、まちづくりのイメージやデザイン等の考え方を提示

### 令和元年9月 事業予定者決定

### 令和2年1月 「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」策定

- ・関内側エリアの景観形成の考え方を提示

## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### <これまでの経緯>

ACBでは、**下に示す3要素**を基本的な考え方とし、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう、また、建物低層部のにぎわい形成と高層部の景観づくりにより関内・関外地区の新たなシンボルとなるよう、**現行基準の一部見直しなどを行いながら、魅力的な景観を誘導すること**としていました。

### 新たなまちづくりを進めるにあたって継承すべき普遍的な景観形成上の3要素

- 関内地区の玄関口としての風格ある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

旧市庁舎街区では、このような経緯を踏まえ、**上の3要素を基本的な考え方とし、基準を変更**します。



イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

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

第4章 **山手地区**における景観計画

地区別ルール

## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### 「横浜市景観計画」第3編第1章 関内地区における景観計画

#### 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

##### 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) 最高高さ

(4) 壁面の位置の指定

(5) 特定照明に関する制限

} 対象行為

} 具体的な制限内容

#### 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



## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### < 「関内駅前特定地区」の設定 >

「市庁舎前面特定地区」と「関内駅前準特定地区」を一体化し、「関内駅前特定地区」として設定します。



計画図1の1 横浜市景観計画（関内地区）区域

## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### < 景観形成基準の変更 >

#### 関内駅前特定地区（建築物及び工作物の形態意匠）

- a. 建築物は、周囲の街並みと調和のとれた形態意匠・色彩とします。
- b. 建築物の「駅前広場」に面する部分は、**関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある景観を創出する形態意匠**とします。特に、関内駅南口の「駅前広場」に面する部分は、**旧市庁舎と調和のとれた形態意匠・色彩**とします。
- c. 建築物の低層部でみなと大通りに面する部分は、開放的なしつらえとし、**賑わいを創出する形態意匠**とします。
- d. 建築物の中低層部は、**関内地区の歴史ある街並みを表現し、関内地区の玄関口として魅力的な形態意匠**とします。
- e. 建築物の中層部・高層部は、**歩行者の視点からの圧迫感の軽減に配慮した形態意匠**とします。
- f. 工作物は、周囲の街並みと調和のとれた形態意匠・色彩とします。
- g. 関内駅南口の「駅前広場」に面する部分等に設置する工作物は、**旧市庁舎と調和のとれた形態意匠・色彩**とします。



## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更





### <歩行者ネットワーク街路・駅前広場の指定>

- 旧市庁舎街区と港町民間街区の間を新たに商業のネットワーク街路に指定します。また、みなと大通りを新たに重点歩行者ネットワーク街路に指定します。
- 関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある景観を創出していくため、関内駅北口と南口に駅前広場を指定します。



計画図 1 の 2 歩行者ネットワーク・広場等

#### 【凡例】 <歩行者ネットワーク街路>

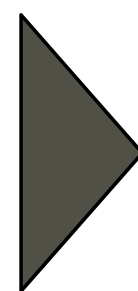
- |   |                      |   |               |
|---|----------------------|---|---------------|
|  | 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路 |  | 重点歩行者ネットワーク街路 |
|  | 商業のネットワーク街路          |  | 駅前広場          |



## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### < 建築物の最高高さの変更 >

地区計画で建築物の最高高さを定めた場合、景観計画の高さ制限を適用除外としているため、「関内駅前地区地区計画」で最高高さを定める **A地区** について、最高高さを定める計画図から削除します。



計画図 1 の 5 建築物の最高高さ

#### 【凡例】



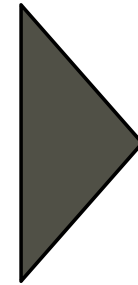
31m超75m以下



## イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

### < 壁面位置の指定 >

旧市庁舎街区のみなと大通り側に、新たに壁面後退を指定します。



計画図 1 の 6 壁面位置の指定

#### 【凡例】



道路境界線より2.5m以上の壁面後退

ア 「横浜市景観ビジョン」改定に伴う市域全域における方針の変更

イ 市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更

ウ 屋外広告物を取りまく状況の変化に対応するための  
屋外広告物の基準の変更

## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

- 道路等の公共空間を活用したイベントの増加
- 映像技術の進歩

など



**関内地区**及び**みなとみらい21新港地区**では、照明装置や映像装置（デジタルサイネージ）などについて、屋外広告物に関する基準を一部緩和・明確化

**国**：案内図板等の公益上必要な施設の設置・管理に民間広告による広告料収入を活用する取組を推進



**本市においてもこの取組を推進**するため、**関内地区**及び**みなとみらい21新港地区**では、屋外広告物に関する基準を一部緩和



ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

## 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

第4章 **山手地区**における景観計画

地区別ルール

## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

### 「横浜市景観計画」第3編第1章 **関内地区**における景観計画

#### 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
- 2 届出対象行為から除外する行為
- 3 行為の制限

} 対象行為

- (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
- (5) 特定照明に関する制限

} 具体的な制限内容

#### 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

ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

## 「横浜市景観計画」第3編第3章 **みなとみらい21新港地区**における景観計画

第1 良好な景観の形成に関する方針

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
- 2 届出対象行為から除外する行為
- 3 行為の制限

} 対象行為

- (1) 建築物及び工作物の形態意匠
- (2) 高さの最高限度
- (3) 壁面の位置の指定
- (4) 特定照明に関する制限

} 具体的な制限内容

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

## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

目的	変更の概要	該当地区
イベントにおける屋外広告物の適切なコントロールによるにぎわい形成の促進	① <b>第三者広告の基準緩和</b>	・ 関内地区の一部
	② 内照式照明装置の基準緩和	・ 関内地区の一部
	③ <b>広告幕（バナーフラッグ）のデザイン基準の明確化</b>	・ 関内地区の一部
	④ 映像装置の基準の明確化	・ 関内地区の一部
案内図板等の公益上必要な施設の設置・管理に、民間広告による広告料収入を活用する取組の推進	⑤ <b>第三者広告の基準緩和</b>	・ 関内地区の一部 ・ <b>みなとみらい21新港地区</b>
	⑥ 映像装置の基準緩和	・ 関内地区の一部
技術の進歩への対応	⑦ 映像装置の基準緩和	・ みなとみらい21新港地区
公共交通機関の運行状況表示への映像装置活用への対応	⑧ <b>映像装置の基準緩和</b>	・ 関内地区の一部 ・ <b>みなとみらい21新港地区</b>



## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

### ① 第三者広告の基準緩和

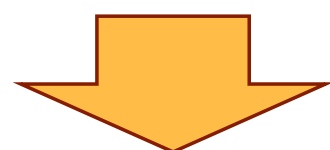
現況

関内地区のうち一部の地区については、第三者広告など、自家用屋外広告物※以外の掲出が認められていない。

※一定の大きさ以下の案内・誘導サイン等を除く

#### ※自家用屋外広告物とは

屋外広告物のうち、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、又は掲出物件を設置するもの。  
ここでは、自家用屋外広告物ではない屋外広告物を、便宜的に「第三者広告」と呼んでいます。

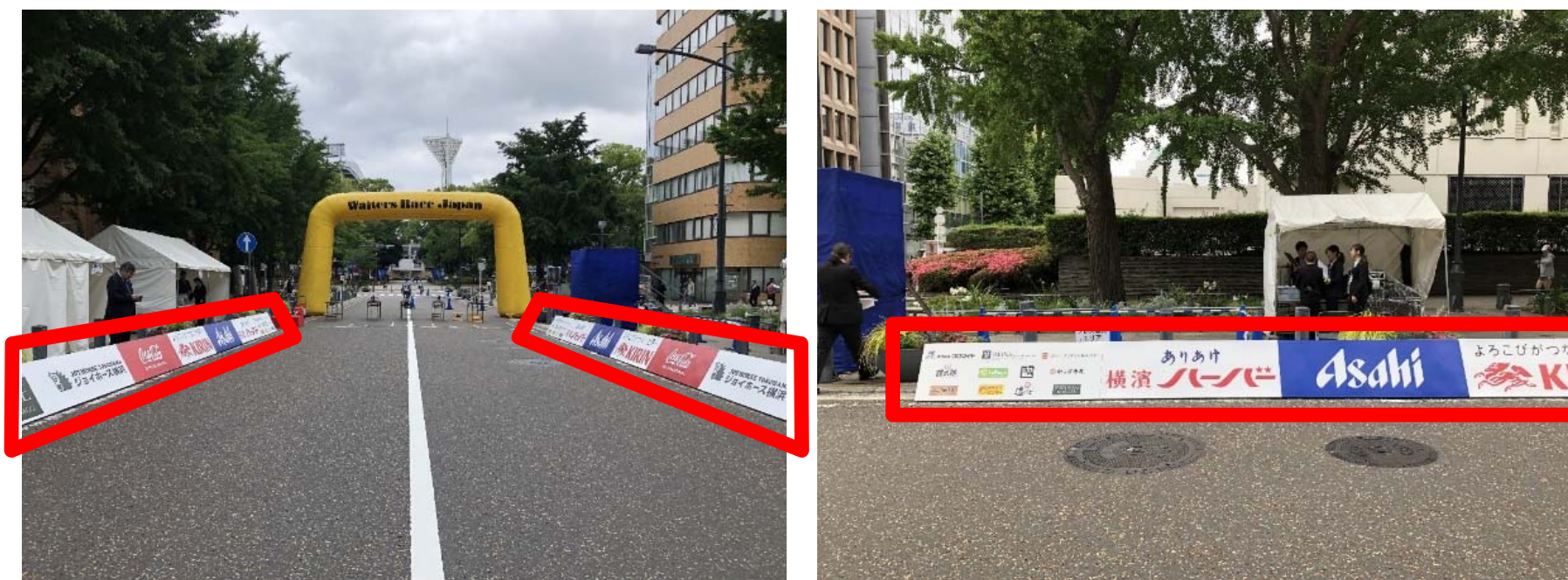


**イベントの際に掲出するスポンサー広告は自家用屋外広告物ではないため、イベントの際にも原則として掲出できない**

以下の条件を満たすものを掲出可能とする。

- a. 原則3日以内のイベントで掲出するスポンサー広告で、
- b. 通りに対し平行に設置し、
- c. 広告物の上端の高さが地上から60cm以下

変更後



←掲出可能となる屋外広告物のイメージ

## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

### ③ 広告幕（バナーフラッグ）のデザイン基準の明確化

現況

関内地区のうち日本大通り特定地区については、イベントなどで掲出されるバナーフラッグのデザイン調整を行っている。

※道路占用許可基準（デザインが景観上支障のないもの）に基づくデザイン調整



バナーフラッグの例

明確なデザイン基準が無く、地区の景観に調和するデザインの調整に苦慮している

デザイン調整をより効果的に行うため、新たに以下のデザイン基準を設ける。

※原則7日以内のイベントで掲出するものを除く

- a. 広告表示率が40%以下で、
- b. 地の色は蛍光色ではない単色無地とし、周辺の景観に調和するもの

※広告表示率 =  $\frac{\text{文字、マーク及び商品等を具体的に表示している部分の合計面積}}{\text{フラッグ全体の面積}}$  (%)

変更後

判断例





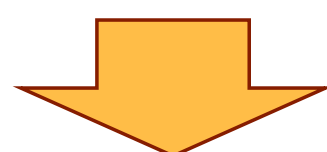
## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

### ⑤ 第三者広告の基準緩和

現況

関内地区のうち一部の地区及びみなとみらい21新港地区については、第三者広告など、自家用屋外広告物以外の掲出が認められていない。

※一定の大きさ以下の案内・誘導サイン等を除く



**案内図板等の公益上必要な施設の設置・管理に広告料収入を活用する取組においては、第三者広告の掲出が必須**

変更後

以下の条件を満たすものを掲出可能とする。

- a. 公益上必要な施設等に表示し、その広告料収入を施設等の設置・管理の費用に充てるもので、
- b. 1面あたりの表示面積 2 m<sup>2</sup>以下、上端の高さ 3 m以下とし、
- c. 表示面の向きを通りに対して平行とし、
- d. 表示の内容・デザインの質を担保する仕組みがあり、
- e. 屋外広告物の掲出物件が広域の範囲で統一したデザインである

掲出可能となる  
屋外広告物のイメージ→





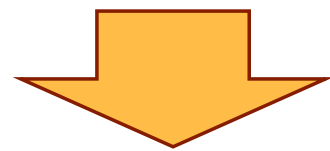
## ウ 屋外広告物を取りまく状況変化への対応

### ⑧ 映像装置の基準緩和

現況

関内地区のうち一部の地区及びみなとみらい21新港地区については、屋外広告物に映像装置を使用することが認められていない。

※イベントなどのために一時的に設置し景観上支障がないものを除く



公共交通機関の運行状況を表示するものとして、デジタルサイネージの活用が進められている

変更後

以下の条件を満たすものを掲出可能とする。

- a. 公共交通機関の運行状況表示などで、
- b. 1面あたりの表示面積0.6㎡以下

掲出可能となる  
屋外広告物の  
イメージ



## ■意見書

○原案縦覧期間

令和3年4月16日から令和3年4月30日まで

○景観計画意見書

8通

※ 「意見の要旨と景観行政団体（市）の見解」参照

意見の要旨（景観計画）概要	
項目	主旨
①景観制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・本文中に変更の背景説明が不十分である。</li><li>・関内地区の変更が他地区に与える影響に配慮すべき。</li></ul>
②屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"><li>・落ち着いた街並み景観を維持すべき。</li></ul>
③旧市庁舎街区活用事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業者の提案に合わせて景観計画を変更すべきではない。</li><li>・現在の景観計画の建築物の高さ制限75mを変更し高層ビルを関内駅前建設するのは景観悪化を招くものである。</li></ul>
④その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・コロナ禍における市政について</li><li>・IRについて</li><li>・市民参加型のまちづくりについて</li></ul>

**意見の要旨** <①景観制度>**反対意見**

横浜市景観計画の変更の原案には、変更の背景説明が不十分である。何故、旧市庁舎街区開発事業に触れていないのか。

関内地区の景観計画の変更は、他地区から見て、その変更がどういう影響をもたらすのかという配慮を欠落させてはならない。

**景観行政団体の見解** <①景観制度>

関内地区では、歴史的・文化的資産を保全・活用しながら、業務・商業機能を中心に、国際的な産学連携機能や観光・集客機能、文化芸術創造活動など多様な機能が複合する多彩な都市活動が行われており、古い建物と新しい建物が調和して共存する独自の魅力的な街並みを形成しています。

このような関内地区の特徴を伸長しつつ、関内地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行っていきます。

市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更は、旧市庁舎街区活用事業の内容を踏まえ、より魅力的な景観を誘導するため、「関内地区における景観計画」を変更するものです。

「関内地区における景観計画」に基づき、建築行為等の設計にあたっては、横浜外国人墓地や山手イタリア山公園などの眺望の視点場からの眺望景観が魅力的になるよう求めています。

**意見の要旨** <②屋外広告物>**反対意見**

屋外広告物の表示の規制緩和でにぎわいを誘導し、風格と活気に満ちた街並みにするという。この街並みは横浜らしい最たる街ではあるが、イベント・パレードのための街ではない。

屋外広告物の規制緩和には反対する。わずかな収入増をめざすことより、落ち着いた街並みと風景を維持することの方がはるかに重要である。



**景観行政団体の見解** <②屋外広告物>

本市では、都市間競争が激化する中で、人や企業から選ばれる都市となるよう、街の魅力や賑わいづくりにつながる観光誘客の促進を図っています。

イベントにおけるスポンサー広告の掲出にあたっては、掲出可能な日数や設置可能な向きや高さを制限すること、公益上必要な施設の設置・管理に必要な民間広告の掲出にあたっては、大きさや配置、質の担保等を行うことにより、関内地区の落ち着いた景観を維持していきます。



