

山手まちづくり協定に基づくチェックリスト - 1				適 合	不 適 合	該 当 な し	備 考
該当する項目の□にチェック印（レ）を入れて下さい 不適合の場合は、その理由を備考欄に記入するか又は説明資料を添付してください							
方針1 ゆったりとした 宅地環境を 守ります	基準1-1 ゆとりある敷地の確保	敷地面積	m ²				
		敷地分割	□なし □あり				
		外壁後退 道路側	m				
		隣地側	m				
	基準1-2 山手にふさわしい 建築規模の維持	最低地盤面からの建物高さ	m				
		建築面積	m ² 建ぺい率	%			
		延床面積	m ² 容積率	%			
	基準1-3 山手にふさわしい 建物形態・色彩の維持	素材 / 色彩 屋根	/				
		外壁	/				
		塀	/				
		□色彩が周囲と調和している					
		□建物形態が周囲と調和している					
	基準1-4 共同住宅等の建設に 対する基準	計画戸数	戸				
		1 住戸の専有面積	~ m ²				
		駐車場設置台数	台				
		駐車場配置設計					
		ゴミ集積場 □設置する □設置しない					
	基準1-5 一定規模以上の 開発行為、 建築等の協議	□計画区域面積（敷地分割前の全体計画面積又は 開発行為面積）		m ²			
		□土地利用転換					
		□開発行為					
		□10 戸以上の宅地造成					
		□建売戸建住宅の建設					
□共同住宅の建設							
□その他（ ）							
近隣説明会の開催日時 年 月 日							
説明対象世帯数		戸					
説明会参加世帯数		戸					
方針2 閑静で 緑豊かな環境 を保全します	基準2-1 建物用途の制限 （店舗の営業について）	建物用途 □飲食店 □その他（ ）					
		立 地 □山手本通り沿い □それ以外					
		営業時間 時 ~ 時					
	基準2-2 自社看板広告の制限	看板広告の設置 □あり □なし					
		看板広告の設置位置					
	基準2-3 自動販売機の設置	自動販売機の設置 □あり □なし					
		自動販売機の設置台数	台				
		□空缶回収箱を設置する					
		景観的配慮 □色彩に配慮した					
		□動光・点滅サインはない					
		□広告シールの掲出はない					
		□外部から丸見えにならないように 囲いなどを設ける					
	基準2-4 閑静な環境の維持	□音や臭いの発生に問題はない					

山手まちづくり協定に基づくチェックリスト - 2			適 合	不 適 合	該 当 な し	備 考	
該当する項目の□にチェック印（レ）を入れて下さい 不適合の場合は、その理由を備考欄に記入するか又は説明資料を添付してください							
方針 2 閑静で 緑豊かな環境 を保全します	基準 2-5 営業用駐車場の 設置条件	駐車台数	台				
		景観的配慮	☐ 生垣を設置した				
			☐ 設備機器の色彩を配慮した				
			☐ 市駐車施設基準に準拠した配置設計				
方針 3 清潔で安全な まちを維持 していきます	基準 3-1 空家・空地等の 適切な維持管理	☐ 空家である ☐ 空地である					
		敷地内の緑の措置	☐ 残す ☐ 伐採				
		敷地の囲障	☐ 生垣 ☐ その他（ ）				
	基準 3-3 生活安全と地域防災	門灯の設置	☐ 設置する ☐ 設置しない				
方針 4 山手らしい 緑を守り 育てます	基準 4-1 景観木の保全	☐ ランドマークになり、山手らしさを形成して いる木を残す					
	基準 4-2 宅地内の緑の保全育成	☐ 敷地面積 50 m ² あたりに高木 1 本以上植樹する					
		☐ 敷地面積 200 m ² 未満でも高木 4 本以上植樹する					
		☐ 敷地面積の 10% 以上が緑地である					
	基準 4-3 街路に面する緑の形成	囲障の形態 ☐ 生垣 ☐ フェンス ☐ ブロック塀 ☐ その他					
		☐ 囲障の高さは 1.5 m 以下					
		☐ 街路に面する場所に高木を植樹する					
	基準 4-4 樹林地や斜面緑地の保全	☐ まとまった樹林地や斜面緑地を保全する					
☐ 擁壁等の人工構造物の緑被を行う							
方針 5 山手の歴史を 物語る歴史的 建造物を大切 にします	基準 5-1 歴史的建造物の活用保全	☐ 歴史的建造物があり、保全活用を行う					
		☐ プラフ積みがあり、保全活用を行う					
	基準 5-2 歴史的景観の継承	☐ 歴史的な外構囲障、プラフ積みを改築除去し、 その景観を継承した囲障にする					
		☐ 新たに設置する擁壁や土留めは石垣等にする （その他 ）					
		☐ 新たに設置する擁壁や土留めの最大高さは 3 m 以下である（ m）					
方針 6 眺望	基準 6-1 良好な見晴らしの確保	☐ 景観基準点からの見晴らしが確保できている					
方針 7 快適な 歩行者空間	基準 7-1 歩行者空間の確保	☐ 塀をセットバックする					
		☐ 電柱を宅地内に移設する					
添付図面	☐ 造成計画図 ☐ 擁壁等の平面図・断面図・立面図 ☐ 屋外自社広告物の配置図・姿図 ☐ 外構計画図 ☐ 樹木・植栽計画図 ☐ 伐採計画図 ☐ 建物配置図 ☐ 建物立面図 ☐ 色彩計画図（建物立面図と兼用可） ☐ その他工作物等計画図（門・塀・自動販売機の配置図等）						

山手まちづくり協定 まちづくりの指針

山手まちづくり協定は、私たちが所有あるいは使用する土地や建物の造り方、使い方を自ら規定し、お互いに迷惑を掛けず快適に暮らせるようにする、善意に基づいたルールです。本協定は、新たに転入する住民、山手地区で事業を行う事業者にも継承されます。

協定のまちづくりの指針は、まちづくりの方向性を示した方針、その内容を具体的に示した基準から構成されます。

関連する法令や横浜市の条例・要綱・制度もありますので、併せて参照して下さい。(P 22 以降に主なものの一部を抜粋して掲載しています。)

基準のうしろに関連する主な法制度等を凡例で示しています。

〈凡例〉

要綱：山手地区景観風致保全要綱

風致：横浜市風致地区条例

地区：山手町地区地区計画

建例：横浜市建築基準条例

景観：横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例

歴史：横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱

【基準4-1.】

地域のランドマークになり、山手らしさを形成している高さ5m以上の樹木は保存に努めましょう。

【基準5-1.】

歴史的建造物及びブラフ積、その他の歴史的遺構の保全とその活用に努めましょう。

【基準4-3.】

門の際などに、それぞれの家を象徴するような高木を植えましょう。

【基準4-4.】

まとまった樹林地や斜面緑地は保全に努めましょう。

【基準1-3.】

建物は出来るだけ傾斜屋根にするなど周囲と調和する形態にしましょう。

【基準7-1.】

山手本通りなど道路の状況に応じて塀をセットバックしたり、電柱を宅地内移設するなど、歩行者環境の改善に協力しましょう。

【基準4-3.】

道路境界の囲障は、生垣や庭の緑への視線を透過するフェンス又は、ブロック塀にする時は、高さを1.5m以下に抑え、塀の緑化に努めましょう。

【基準1-2.】

建築物を新築する場合、高さの最高限度は10m。ただし、地区計画区域内は地区計画の規定によります。

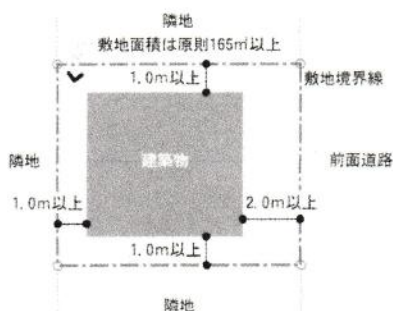
【基準1-1.】

敷地の細分化を避け、戸建住宅地の敷地は原則165㎡以上とし、建物は外壁を道路側2m、隣地側1m以上後退して下さい。

【基準4-2.】

敷地面積50㎡あたり1本以上、敷地面積200㎡未満でも4本以上の緑化を行います。

方針1. 私達は山手らしい景観を維持し、低層、低密の建て詰まりの無いゆったりとした宅地環境を守ります（目標1）



【基準 1-1.】 ゆとりある敷地の確保

〈風致・地区〉

○敷地の細分化を避け、ゆとりある敷地の確保に努めましょう。最低敷地規模を原則として以下の通りとして下さい。

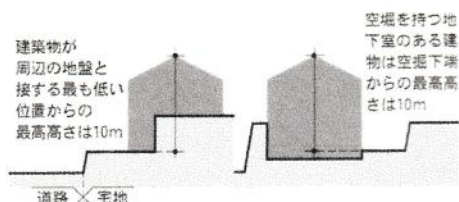
戸建住宅の場合 165 ㎡ / 戸

（但し、従前の土地が 165 ㎡未満の場合はこの限りではありません）

○建物は、外壁を道路側 2m、隣地側 1m 以上後退してください。《風致》

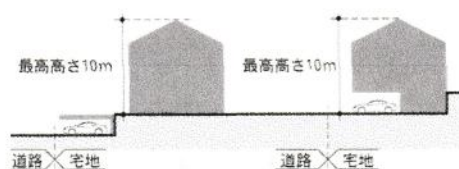
敷地に高低差がある
建築物の最高高さ

空堀に接する
建築物の最高高さ



建物と一体化していない
地下駐車場を備えた
建築物の最高高さ

建物と一体化している
地下駐車場を備えた
建築物の最高高さ



【基準 1-2.】 山手にふさわしい建物規模の維持 〈要綱・風致・地区〉

○新築の際には、建物・工作物等の高さの最高限度は 10m とします。ただし、地区計画区域内は地区計画の規定によります。

建築物等の高さ：建築物等が周辺の地盤と接する最も低い位置からの高さで、建築物の屋上構造物（家庭用アンテナ及び目透かしの手摺等で見通しを妨げないものを除く）を含む。営業用アンテナは工作物です。

【基準 1-3.】 山手にふさわしい建物形態・色彩の維持 〈要綱・景観〉

○建築物を新築する場合は、周辺の環境と調和した景観を継承するように努めましょう。

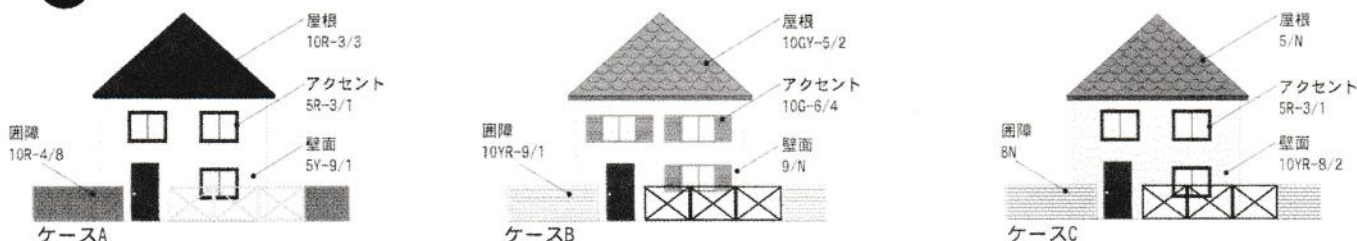
○建物は、出来るだけ傾斜屋根にするなど、周辺と調和する形態にしましょう。

○建物の色彩は、周辺の自然や景観との調和を図った落ち着いた色調にしましょう。

色彩について

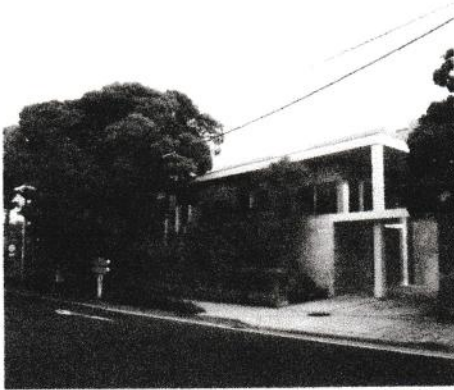
- ・屋根は無彩色系の明度も彩度も低い色が山手の色です。（明度 5 以下、彩度 2 以下）
- ・壁面は無彩色系が黄（Y）、黄赤（YR）系の明度が高く、彩度の低い色が好ましい山手の色です。（明度 7 以上、彩度 4 以下）
- ・囲障は明度が高く、彩度が低く抑えられた色が望ましい山手の色です。
- ・アクセントに歴史的建造物に見られる緑青色を用いる場合、屋根等に同色相の色を組み合わせると、好ましい山手の配色になります（参考例ケースB）。色の組み合わせにも配慮してください。

○ 山手の代表的な色使い（好ましいカラープランニング例）（数字はマンセル記号）

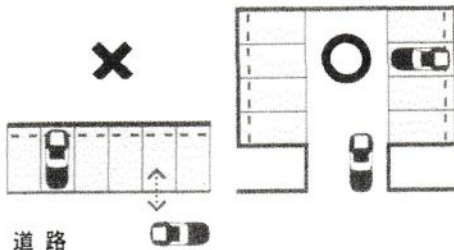


✗ 外壁の基調色に強い色彩を用いると周囲の環境とそぐわなくなりがちです

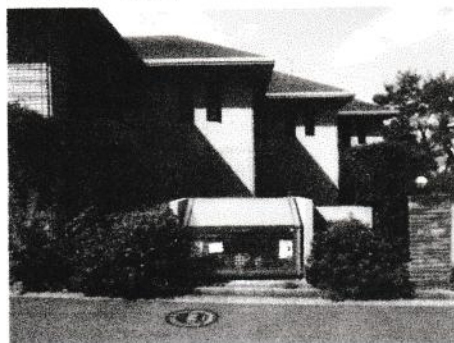




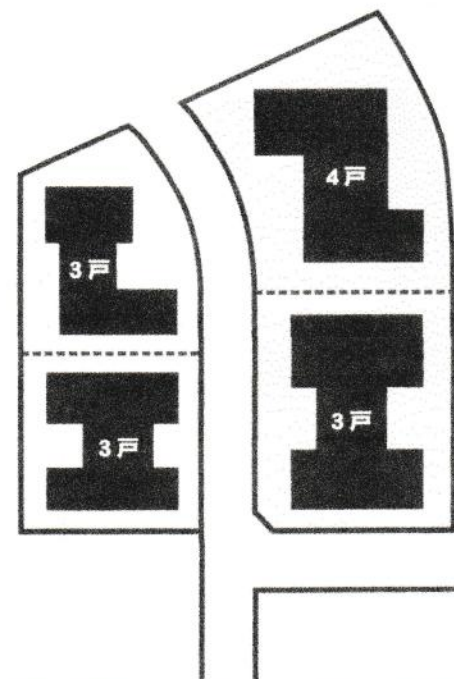
屋敷地の外構と既存樹木を保存して、共同住宅に建替えた例（山手地区）



駐車場のつくり方



参考にしたいゴミ置き場の修景事例（山手地区）



開発許可手続を避けるため、2つの敷地を事業者が4つに分割して、13戸の集合住宅を計画した例。山手まちづくり協定では、1つの開発として届出して頂き、協定の確認を行います。

【基準 1-4.】共同住宅等の建設に対する基準

- 共同住宅の住戸等の専有面積は、ファミリータイプの居住を推進するため、原則として70㎡以上（バルコニー、ベランダ等屋外を除く）としてください。
- 計画地内の既存樹木は、できる限り保存するよう造成計画や建物配置計画を行ってください。既存樹木を伐採せざるを得ない計画については、事前に協定運営委員会に協議してください。計画地内の植栽の伐採、移植、補植については、横浜市風致地区条例に基づき市へ許可を申請してください。
- 5戸以上の共同住宅等（敷地分割して共同住宅等を建設する計画については、分割前の敷地全体の計画戸数を対象とする）に付置する駐車・駐輪施設は、自動車・バイク・自転車が道路から直接出入庫するのではなく、敷地内通路を介してのみ出入りする配置と構造にしてください。また、駐車施設の設置に当たっては、横浜市建築基準条例第4条3の駐車場施設基準に拠ってください。
- 10戸以上の戸建て住宅開発・共同住宅建設の際は、敷地内にゴミ集積場を設置してください。（但し、10戸未満でも周辺状況により行政と調整して設置を要請する場合があります。）ゴミ集積場は、カラス等がゴミを漁れない構造とし、収集車が寄り付ける位置に、道路から丸見えにならないようにするなど周囲の景観に配慮してください。
- 建築主・事業者は、共同住宅の適正な管理及び近隣住民からの問い合わせ等に迅速な対応が出来るような管理体制を協議届出書に記載してください。30戸以上の共同住宅には連絡が取れるよう、管理人を置いてください。30戸未満で管理人を置かない場合は、建物玄関等の見やすいところに管理受託者等の氏名及び連絡先を明記した表示板を設置してください。

【基準 1-5.】一定規模以上の開発行爲、建築等の確認

- 敷地面積500㎡以上の土地利用転換・開発行爲（敷地分割して共同住宅等を建設する開発計画においては、従前の敷地面積を対象とし、駐車場整備を含む）または10戸以上の宅地造成・建売戸建住宅建設・共同住宅建設については、環境保全委員会への確認届出の前に、事業者は近隣住民（敷地境界線より30m以内の住民）に説明会を開催してください。
- 届出の際は、近隣住民の賛否も含め説明会の記録を添付してください。
- 東部環境保全委員会に事業者は必ず出席し、説明してください。
- 住民説明会を実施した事業について開示の要望があった場合、計画書等の開示の諾否、開示方法などの対応は事業者自ら行ってください。
- 事業者は不動産の販売に際して「山手まちづくり協定」の趣旨と内容を十分に顧客に説明してください。併せて、山手地区の環境美化に協力して努めるため、入居者・管理人は町内会・自治会に入会するよう、重要事項説明事項に記載してください。

方針 2. 私達は商業施設等の立地を抑え、閑静で緑豊かな環境を保全していきます（目標 1）



営業時間や自社広告物の掲出など、周囲の環境に配慮した飲食店の例



自動販売機の修景に配慮してください

【基準 2-1.】建物用途の制限

〈要綱〉

- 山手本通沿い以外では、飲食店等の営業は行わないようにしましょう。また、店舗等の営業時間は、原則として 午前 10 時から午後 9 時までとしましょう。

【基準 2-2.】看板・広告物の制限

〈景観〉

- 自社広告物以外の屋上広告、壁面広告、窓面広告、電柱広告の設置は行わないようにしましょう。
- 自社広告物の位置、大きさ、色彩等は周囲の景観に配慮したものにしましょう。（参考：横浜市屋外広告物条例）

【基準 2-3.】自動販売機の設置の制限

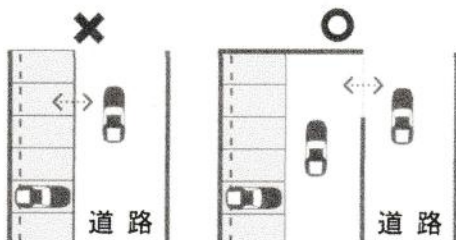
- 自動販売機を道路に直接面して設置することは、原則として禁止します。止むを得ず屋外に設置する場合は、通りから直接見える場所はできるだけ避けるとともに、囲いを設ける、動光・点滅サイン、音声案内や添付シールは付けない、飲料容器以外は原色系を使用しない、など周囲の景観に配慮してください。
- 自動販売機を設置する場合は、設置者は必ず傍らに空き缶回収箱を設置し、空き缶等の管理に努めてください。

【基準 2-4.】閑静な環境の維持

- 店舗内外等で音楽を演奏、放送する場合は、近隣に迷惑をかけない音量にするよう努めましょう。
- 店舗、施設等で臭いが発生する場合は、近隣に迷惑をかけないよう努めましょう。

【基準 2-5.】営業用駐車場（時間貸や月極の駐車場等）の設置条件

- 営業用駐車場を設置する場合は、歩行者の安全を図るため、車の出し入れについて十分な対策を講じてください。自動車が道路から直接出入庫するのではなく、敷地内通路を介してのみ出入りする配置と構造にしてください。
- コインパーキングの看板や精算機等機器の色彩は周囲の景観に配慮してください。
- 駐車場の周囲には生垣や花壇を設ける等、周囲の環境に十分配慮してください。
- 駐車場の日常管理では、掲示板等により利用者にも環境の美化・保全を促すと共に、経営者は定期的に清掃をしてください。



駐車場の出入口は1箇所に集約します



木立や色彩等、周囲の環境に配慮した駐車場

方針3. 私達は清潔で安全なまちを維持していきます(目標1)

【基準3-1.】空家・空地・不動産管理地の適切な維持管理

- 建物を取壊し、敷地を更地にする際は、事前に山手東部環境保全委員会に届出して下さい。
- 空地の所有者・管理者は敷地に連絡先を表示してください。
- 空地の生垣や敷地内の既存樹木については極力保存してください。尚工事等で支障する場合は移植に努めましょう。止むを得ず除去する場合は、横浜市風致地区条例に基づく申請手続により、行政の許可を受けてください。
- 空家・空地の所有者・管理者は、雑草、ゴミ、防火等について空家・空地の適切な維持管理を行うよう努めてください。



門灯を設置しましょう

【基準3-2.】まちの美化の促進

- 公園と街路の美化清掃を協力して行いましょう。
- 家庭ゴミは散乱しないようにまとめて指定日・指定場所に出し、集積場の管理を行いましょう。

【基準3-3.】生活安全・地域防災の向上

- 防犯灯や門灯を設置・点灯し、生活安全の向上に努めましょう。

敷地や建物のさまざまな緑化手法(方針4)



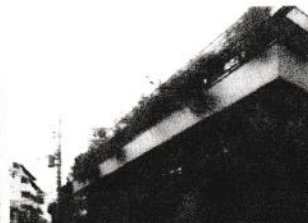
駐車場の緑化



生垣



開発戸建住宅地の緑化



共同住宅のバルコニーの緑化

山手の四季を彩る樹木の例(方針4)



ヒマラヤスギ



タブ

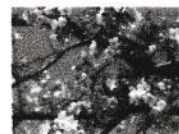


クス



ケヤキ

春



サクラ



コブシ



モクレン

夏



サルスヘリ

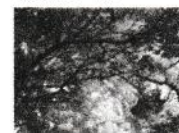


ヤマモモ



サンゴジュ

秋



イチョウ



キンモクセイ



モミジ

冬



ウメ



ツバキ

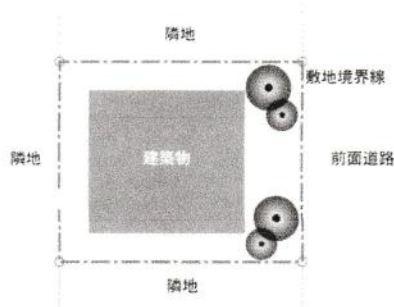


サザンカ

方針4. 私達は山手らしい緑を守り、育てます（目標2）



自然樹形が見事なクスノキは山手に多い樹種



敷地面積50㎡あたり1本、200㎡未満の敷地でも4本以上の高木（樹高3m以上）を植栽しましょう

道路境界部の囲障

道路境界際は生垣や高さが1.5m以下の透過性のあるフェンスと緑を組み合わせたものを配置する。



垂直擁壁の緑被の例

【基準 4-1.】景観木の保全

〈要綱・風致〉

- 地域のランドマークになり、山手らしさを形成している高さ5m以上の樹木（ヒマラヤ杉、タブ、クス、ケヤキ等の古木、大木）は保存に努めましょう。
- 工事等で支障となる場合は移植に努めましょう。止むを得ず除去する場合は、横浜市風致地区条例に基づく申請手続きにより、行政の許可を受けてください。

【基準 4-2.】宅地内の緑の保全育成

〈要綱・風致〉

- 宅地内に育成している樹木等を適切に管理しましょう。
- 樹木等の除去は最小限に努めましょう。なお、工事等で支障する場合は、移植に努めましょう。止むを得ず除去する場合は、横浜市風致地区条例に基づく申請手続きにより、行政の許可を受けてください。
- 敷地面積の10%以上は緑地としてください。
- 敷地面積50㎡あたり1本以上、敷地面積200㎡未満でも4本以上の高木（樹高3m以上）による緑化を行ってください。

【基準 4-3.】街路に面する緑の保全育成

- 道路境界の囲障は、生垣や庭の緑への視線を透過するフェンスなどにしましょう。また、止むを得ずブロック塀など視線を遮る塀を設置する場合は、原則として道路面から高さ1.5m以下とし、塀の緑化に努めましょう。
- 門の際など道路境界付近に、それぞれの家を象徴するような高木を育成し、緑豊かな街路景観を形成するよう努めましょう。

【基準 4-4.】公園や樹林地・斜面緑地の保全

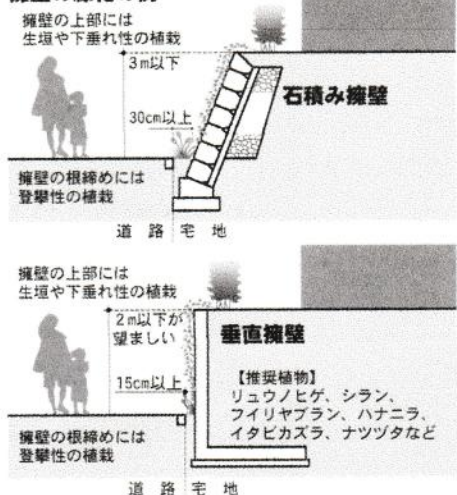
〈風致〉

- 身近な公園は、地域住民の手で日常管理に努めましょう。
- 山手の緑環境を形成しているまとまった樹林地や斜面緑地は、保全に努めましょう。
まとまった緑地：斜面地や学校、公園などの一帯として見える緑。
- 切土や盛土、敷地境界の変更などを伴う開発を行う場合は、現況地形を尊重した敷地計画や新たに設置する人工構造物の緑被に努めましょう。

方針 5. 私達は山手の歴史を物語る歴史的建造物を大切にしていきます（目標 2）



擁壁の緑化の例



【基準 5-1.】歴史的建造物の保全・活用

〈歴史〉

○歴史的建造物及びブラフ積み、その他の歴史的遺構の保全と、その活用に努めましょう。

歴史的建造物：近代洋風建築、土木産業遺産などの横浜市登録・認定歴史的建造物や文化財などを指します。

【基準 5-2.】歴史的景観の継承

〈風致・歴史〉

○止むを得ず歴史が感じられる門、塀や柵、ブラフ積み等を改築、除去する場合等は、その景観を継承するよう設計し工事を行うよう努めましょう。

○新たに擁壁、土留め等を設置する場合は、できるだけ石垣等にするよう努めましょう。また、その高さは3m以下とし、直擁壁を避け、擁壁の緑化に努めましょう。

方針 6. 私達は山手の丘の公共の場からの港や市街地、富士山等への眺望を大事にしていきます（目標 2）



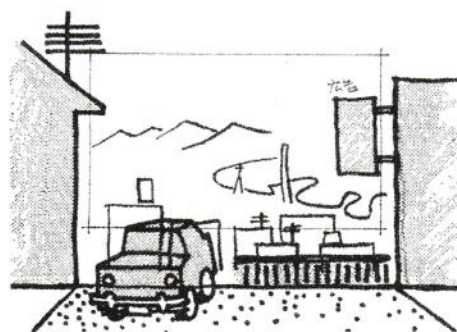
周辺市街地への眺望の良さは山手地区の特徴です

【基準 6-1.】良好な見晴らしの確保

〈要綱〉

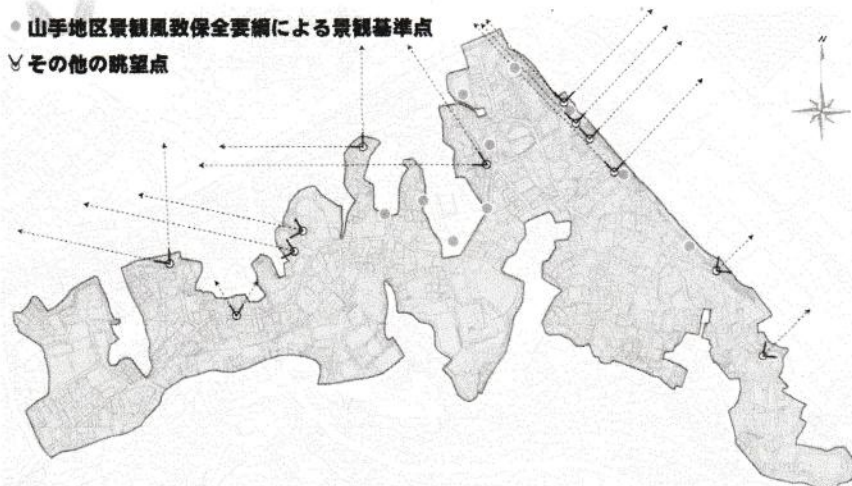
○地域内の建築物は景観基準点からの見通し、見晴らしを妨げないようにしましょう。

景観基準点：港の見える丘公園展望台、霧笛橋、見晴らしトンネル上、新山下ベイサイドシティ、外国人墓地正門前、元町百段公園、山手イタリア山庭園など、山手地区景観風致保全要綱に示されている視点場



1. アンテナや広告が顔を出さない。
2. 駐車場の車を裸で見せない。
3. ガードレールや柵が見苦しいものは使わない。
4. 床面の仕上げに気をつかう。

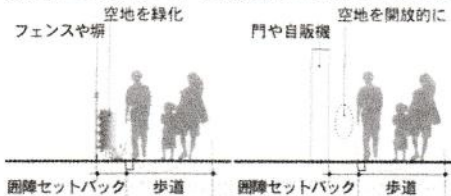
景観基準点、眺望点からの見通しの確保の仕方



方針 7. 私達は山手本通りを軸線とする安全で快適な歩行者空間を造り、維持していきます（目標 3）



擁壁等を後退して、歩行環境を改善しましょう



【基準 7-1.】歩行空間の安全性・快適性の向上

- 建築物の建替えなどの際には、場所の状況に応じて塀をセットバックさせる、電柱を宅地内移設をするなど、歩行者環境の改善への協力を努めましょう。
- 自宅への設備の引き込みなどで歩道掘削工事を行った後は旧状の舗装材で復旧しましょう。
- 道路標識、街路灯、バス停標識等の構造物を歩道上に設置する時は、歩道幅員を大きく狭めないように配慮してください。

方針 8. 私達は学校、教会、公開西洋館、博物館等が数多く立地する横浜有数の文教地区の文化的な環境を大事にし、相互の交流を深め、新たな地域文化の発信を図っていきます（目標 4）



地域パトロール



ゴールデンウィークに開催している TAP
(チューリップアートプロムナード)

【基準 8-1.】学校、教会、公開西洋館、博物館等の存続

- 山手の歴史的資産でもある学校、教会、公開西洋館、博物館等の存続に、協力・支援しましょう。

【基準 8-2.】山手のボランティア団体と地域住民の連携

- 山手を舞台とする市民ボランティア活動等への積極的な参加・協力を努めましょう。

【基準 8-3.】学校や教会、公開西洋館、博物館等と住民の交流促進

- 学校の公開講座や研修、研究プログラム、協働イベントなどへの参加・協力を努めましょう。
- 公開西洋館や博物館等の活動に参加し、互いに交流を深めるように努めましょう。

方針 9. 私達は行政や山手に関わる様々な人の智恵と力を集めて山手まちづくり協定を運用し、山手まちづくりプランの実現を目指してまちづくりを進めていきます（目標 5）



【基準 9-1.】町内会への加入

- 山手東部地区の住民、土地・建物の所有者、山手東部地区に事業所を持つ事業者は山手東部町内会に加入し、山手のまちづくりに積極的に参加・協力しましょう。

開発事業調整条例に基づく、開発事業者の責務について

横浜市開発事業の調整等に関する条例(以下、条例)については、平成25年7月1日に改正条例が施行されますが、条例制定時の趣旨に立ち返り、改めて「開発事業者の責務」を再確認し、開発事業計画をしていただきますようお願いいたします。

【条例】(開発事業者の責務)

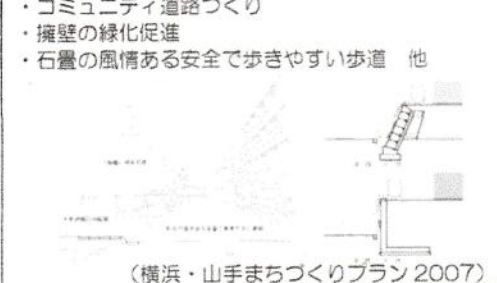
第5条 開発事業者は、地域まちづくり計画に整合し、かつ、周辺環境と調和するよう、開発事業を行わなければならない。

2 開発事業者は、殊更に小規模な開発事業区域を制定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な都市環境の形成を図らなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設を適切に管理するため、横浜市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

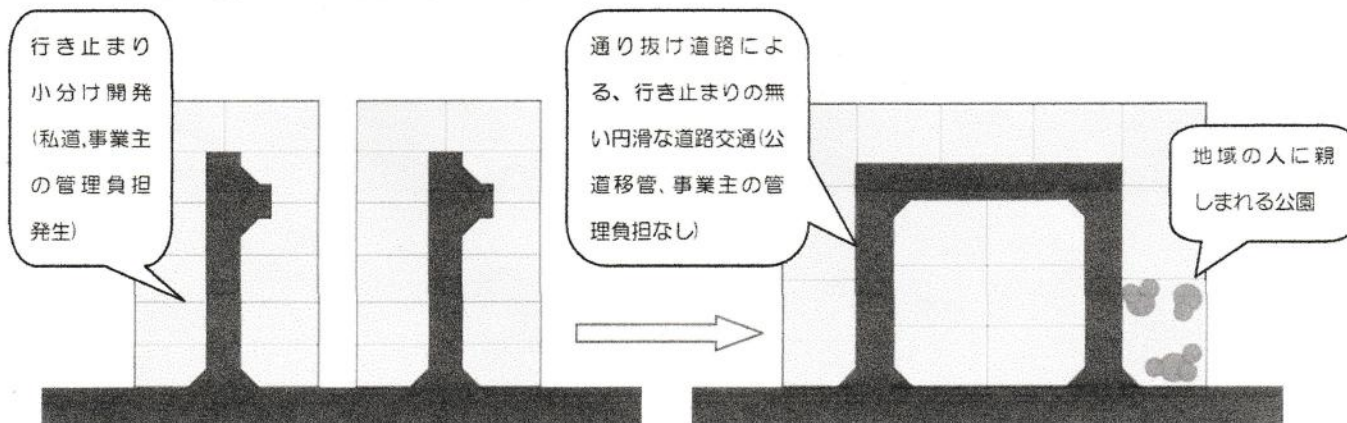
1：地域まちづくり計画との整合について

横浜市の都市計画マスタープランのうち地区プラン、その他市民との協働によるまちづくりを推進するために策定された計画のうち規則で定めるもの(具体的には、地区計画、建築協定、地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりプラン及び地域まちづくりルール)を、条例で「地域まちづくり計画」として定義しています。これらの内容をよくご確認の上、事業計画と地域まちづくり計画とを整合させるよう、検討をお願いします。

建築協定の例	地域まちづくりプランの例
	 一戸建住宅(兼用住宅を含む)の敷地面積は、A地区においては一戸当たり165平方メートル以上、B地区においては一戸当たり150平方メートル以上とする。他 (青葉区みずが丘建築協定)
 ・コミュニティ道路づくり ・擁壁の緑化促進 ・石畳の風情ある安全で歩きやすい歩道 他 (横浜・山手まちづくりプラン2007)	

2：殊更に小規模な開発事業区域を設定することのないように努めることについて

一団の土地に可能な限り一体で開発事業を行うことで、円滑な交通が図られるような通り抜け道路や、地域の人に親しまれる公園の計画等、地域の良好な都市環境の形成に資するよう、必要な公共施設および公益的施設の整備をお願いします。



事業者の皆様方におかれましては、条例の趣旨に基づき、地域まちづくり計画に整合し、殊更に小規模な開発区域を設定することのないように努め、必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な環境に資することができる開発計画となるよう、今一度、開発事業者の責務についてご理解とご協力をお願いします。

山手まちづくり協定に援用される法律・条例等（抜粋）

1. 山手地区景観風致保全要綱

担当課：横浜市都市整備局都市再生推進課 TEL : 045-671-2673

1. 目的

この要綱は、国際文化管理都市を指向する横浜山手地区およびその周辺（以下「保全区域」という。）の景観風致を保全し、かつ、横浜にふさわしい眺望を確保するため、これに関する法律および条例に基づく規制基準ならびに地域地区等の整備がなされるまでの間、保全区域における開発行為および建築行為を指導することを目的とする。

2. 定義

- (1) 保全区域
山手風致地区およびその周辺を含む別添図面表示の区域
- (2) 特別保全地区
保全区域のうち、外国人墓地を中心とする別添図面表示の地区
- (3) 開発行為
土地の区画または形質の変更をいう（これに伴う工作物の設置を含む。）
- (4) 建築行為
建築物、工作物その他土地に定着する構築物（以下「建築物等」という。）を設置する行為
- (5) 建築物等の高さ
建築物等が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さで、建築物の屋上構造物（避雷針、アンテナ、および目すかしの手摺等で見通しを妨げないものを除く。）を含む

3. 適用対象

- (1) この要綱の適用区域は、保全区域（特別保全区域を含む。以下同様）とする。
- (2) この要綱の適用対象行為は、開発行為および建築行為とする。

- (3) 上記（1）、（2）のほか、特別保全地区からの眺望を確保するため、特に対策を要するものについては、この要綱の一部または全部を準用する。

4. 保全対策の基準

- (1) 保全区域内の建築物等の高さについては、別紙図面に表示されたものを最高限度とする。ただし、当区域の景観風致を増進する施設の場合はこの限りでない。
- (2) 特別保全地区内の建築物等は、別紙図面に表示された景観基準点からの見通しを妨げないこととする。

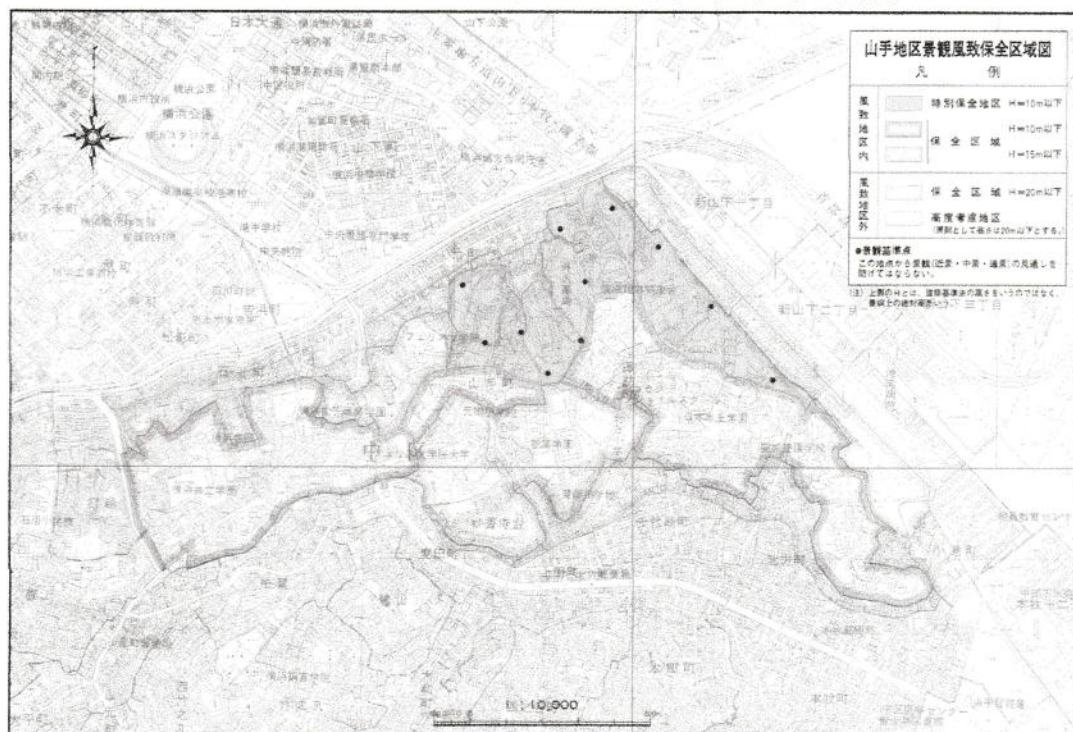
5. 保安全管理の基準

保全区域内における土地および建築物等の所有者、管理者および占有者等、当該土地および建築物等の管理義務を有する者は、保全区域の景観風致を維持または増進するため、次の措置を講ずることとする。

- (1) 宅地内に生育している樹木等は、その土地が緑地的効果を維持又は増進するような適切な管理をすること。
- (2) 開発行為、建築行為等によって除去することとなる樹木等は、必要最小限にとどめること。なお、工事等のためやむをえず一時的に樹木等を除去した場合は、すみやかに現状以上の緑地的効果のあるようにあらたに植樹その他の対策を講ずること。
- (3) 宅地内の空地、法地等は、日照・採光・通風その他使用上やむをえない場合を除き、極力植樹等を行い、（1）に準じて管理すること。
- (4) 建築物等には、保全区域の景観風致保全上好ましくない色彩、形態に変更しないこと。

6. 実施期日

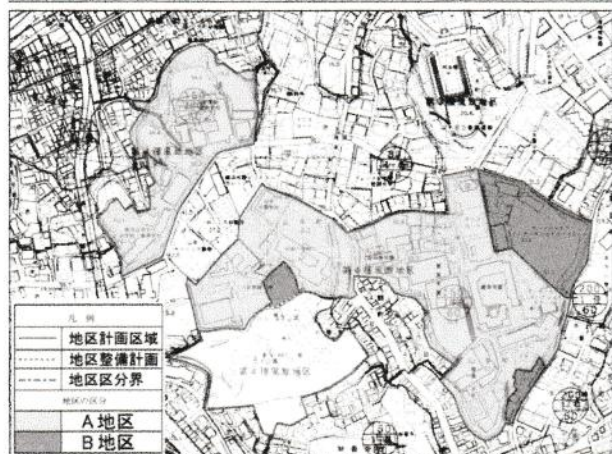
この要綱は、昭和 47 年 11 月 13 日から実施する。
平成 7 年 7 月 1 日一部改正



2. 山手町地区地区計画

担当課：横浜市都市整備局都市再生推進課 TEL：045-671-2673

名 称	山手町地区地区計画
位 置	横浜市中区上野町、妙善寺台、元町及び山手町
面 積	約 16.0 ha
地区計画の目標	本地区は、港に面する丘からの眺望に恵まれた、開港以来の歴史と文化を色濃く残した個性的で魅力ある街並みを有する住宅・文教地区である。 本地区計画は、住宅・文教地区としての環境を維持するとともに、緑豊かな低層の街並みや眺望、歴史的資産などを継承しつつ、個性ある文化の発信と魅力あるまちづくりを推進することを目標とする。
土地利用の方針	1. 開港以来の歴史や文化を伝える歴史的建造物などの保全・活用と伝統と風格ある街並みの形成を図る。 2. 低層を主体とした住宅及び学校等の施設の立地を図る。 3. 山手本通り等の街路と一体となった、開放的でゆとりある敷地空間を形成する。
建築物等の整備の方針	開港以来の歴史文化を伝える住宅・文教地区としての環境や景観を保全・継承するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限について地区整備計画を定め、次のような建築物を誘導する。 1. 敷地の分割は極力行わず、ゆとりある敷地を確保する。 2. 建築物等の高さは地区内の既存建築物との調和に配慮し、低層の街並みの形成を図る。また、建築物の高さが 10 m を超える場合は、景観的にも優れた地域への貢献度が高い建築物にするよう努める。 3. 建築物の外観及び色彩は、周辺との調和のとれたものとする。 4. 建築設備は敷地外からの視界に配慮した色調、設置位置とする。 5. 屋外広告物は設置しないよう努める。 6. 駐車場及び駐輪場は極力敷地外から内部が見えないよう配慮する。 7. 歴史的建造物は極力保全するよう努める。
緑化の方針	潤いと魅力ある景観形成と環境の向上に向けて、敷地内の積極的な緑化と緑の保全を図る。特に、道路に面する垣、さくは緑化に努める。



C-068 地区整備計画			
地区の区分	名称	A地区	B地区
	面積	約 11.5 ha	約 1.9 ha
建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗等その他これらに類する用途を兼ね備えるもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 3 に規定するもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8. 公衆浴場 9. 病院、診療所 10. 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物 11. 公益上必要な建築物で令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの 12. 自動車庫で床面積の合計が 300 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13. 前各号の建築物に付属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m² ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1. 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建築物の敷地として使用するもの 2. 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの 3. 本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの	
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、10 m を超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7 m を加えたもの以下としなければならない。 3. 前 2 号の規定は、敷地面積が 1,000 m²以上であり、かつ、次に掲げる用途に供する建築物には適用しない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する児童擁護施設	1. 建築物の高さは、15 m を超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7 m を加えたもの以下としなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁の色彩又は装飾は、周囲の景観と調和したものとする。 2. 屋外に設ける建築設備は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 3. 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとする。また、屋上の広告物又は独立した屋外広告物は設置しないものとする。	

区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり

〔都市計画決定 平成 16 年 10 月 15 日〕

〔条例告示・施行 平成 16 年 12 月 24 日〕

3. 横浜市風致地区条例に基づく許可基準 担当課：横浜市建築局建築審査部建築環境課建築環境係 TEL：045-210-0028

1. 建築物の建築

- ・対象となる行為
建築物の新築、増築、改築または移転で、その部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの
- ・認可の基準

【表1】

種 別	建ぺい率	容積率	建築物の 高さ	外壁後退		周囲の地面と接する 位置の高低差
				道路側	その他	
第3種風致地区	40%	用途地域の 容積率による	10 m	2 m	1 m	6 m
第4種風致地区	40%		15 m	2 m	1 m	

植栽 本数：敷地面積50㎡につき1本以上、敷地面積が200㎡未満の場合は4本以上の植栽をしてください。また、できる限り道路沿いなど敷地の外周部を重点に植栽し、既存樹木も本数に含めることができますので、残すように検討してください。

植栽時の樹高：樹高については、原則として建築物の階数（既存含む）より、【表2】の高さ以上の樹木を植栽してください。

色彩 周辺の風致と不調和にならないような色及び色合いで計画してください
色見本、材料見本の提示をお願いする場合があります。

【表2】

建築物の階数	平屋	2階建	3階建以上
樹高（植栽時）	1 m以上	2 m以上	3 m以上

2. 工作物の新築等

- ・対象となる行為
擁壁、鉄塔、高架水槽等の屋上工作物、広告板その他これらに類するもので、高さ1.5 mを超えるものの新築、改築、増築または移転。
- ・認可の基準
工作物の位置、規模、形態及び意匠がその土地及びその周辺の区域における風致と不調和とならないようにしてください。
屋上工作物等：景観保全のため目隠し等の処置をお願いします。
擁壁：原則として、擁壁の表面をつる植物で覆う、擁壁下の平坦部に植栽を行うなどの緑化を行うか、間知石擁壁、石張り又は模型型枠を使用した擁壁とするなどの配慮をお願いします。また、擁壁の位置や規模によっては、洗い出し、はつり、吹付、塗装による表面仕上げ等をした擁壁とすることも出来ます。

3. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質変更

- ・対象となる行為
 - ①面積が60㎡を超える土地の形質の変更
 - ②1.5 mを超えるのりを生ずる切土、盛土を伴うもの
- ・許可の基準
土地の形質の変更をする際は、風致地区の種別ごとに【表3】の必要緑地面積の規定が適用されます。
- ・植栽の基準及び管理保全計画書の提出については、宅地の造成等の面積により【表4】が適用されます。

【表3】

種 別	必要な緑地面積
第3種風致地区	宅地の造成面積×10%以上
第4種風致地区	

【表4】

種 別	宅地の造成等の面積 500 ㎡以上	宅地の造成等の面積 500 ㎡未満
植栽の基準	緑地面積 20 ㎡当たり、高さ 3 m 以上の高木 1 本、高さ 1 m 以上の中木 2 本、低木 15 本以上の基準とします。	左記高木 1 本を 10 ㎡、左記中木 1 本を 2 ㎡、低木 1 本を 0.4 ㎡の計算で緑地面積を確保し、植栽してください。なお、のり面をつる植物で覆う場合は、3 本あたり 1 ㎡として緑地区域に算入できます。
管理保全計画書	管理保全計画書の提出が必要。 また、緑地区域の樹林及び施設については、権利を有するものが緑化の趣旨に基づき管理保全してください。	管理保全計画書の提出は必要なし。
既存樹林等	既存樹林等がある場合は、できる限りこれを残し活用してください。既存樹林については、樹冠に覆われた面積を算入することができます。	
緑地区域	緑地区域は宅地内に設置し、原則として道路に接する位置及び外縁部とします。	
緑地区域の形状	緑地区域の土地は、その地表が平坦又は概ね傾斜角度 30 度以下であって、植栽可能な地形及び土壌としますが、既存樹林については、この限りではありません。	

4. 木竹の伐採

- ・対象となる行為
建築物の存する敷地で行う、高さが5 mを超える木竹の伐採
建築物の存さない土地で行う木竹の伐採（間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のための通常の管理行為を除く）。
- ・認可の基準
高さが5 mを超える木を伐採する場合は、1本伐採ごとに1 m以上の樹木を1本補植してください。
高さが5 mを超える竹を伐採する場合は、伐採面積20㎡毎に1 m以上の樹木を1本補植してください。

4. 緑化地域制度

担当課：横浜市環境創造局開発調整課公園緑化協議担当 TEL：045-671-3946

（緑化地域の区域）

住居系用途地域全域（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域）

（緑化率の最低限度） 緑化率の最低限度 10%

（緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模）

敷地面積の規模は、緑化地域全域について500㎡です。

（緑化率規制の対象となる建築行為）

新築及び増築を行う場合に対象となります。改築や模様替、修繕の場合は対象となりません。

（緑化率の適用除外）

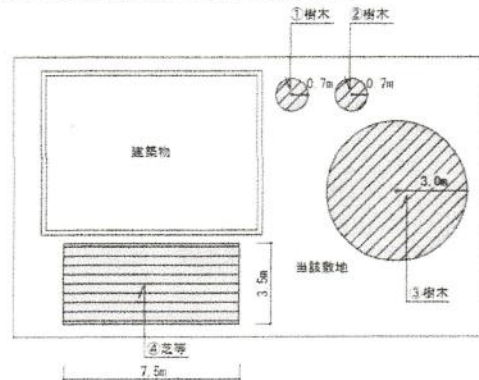
「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」の許可基準に基づき、市長が許可した建築物については、緑化率の最低限度の適用が除外されます。
※制度や手続きの流れの詳細については、「緑化地域制度の手引」を参照してください。

（緑化施設の面積算定の仕方）

各施設ごとに少数第3位以下を切り捨てて算定します。

●計算例

・樹冠の大きさの異なる樹木と芝等を植栽する場合



①樹木	水平投影面積	0.7m×0.7m×3.14=1.5386㎡	→1.53㎡※
②樹木	水平投影面積	0.7m×0.7m×3.14=1.5386㎡	→1.53㎡※
③樹木	水平投影面積	3.0m×3.0m×3.14=28.26㎡	→28.26㎡※
④芝等	水平投影面積	7.5m×3.5m=26.25㎡	→26.25㎡※
$1.53㎡ + 1.53㎡ + 28.26㎡ + 26.25㎡ = 57.57㎡$			

この敷地の緑化施設の面積は、57.57㎡となります。

・緑化施設の面積	57.57㎡
・敷地面積	510㎡
・緑化率	$57.57/510 \times 100 = 11.2882 \rightarrow 11.28\%$

この建築物の緑化率は11.28%となります。

5. 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に関する条例(第2条から5条)

担当課：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課 TEL：045-210-9817

◇ 定義（第2条）

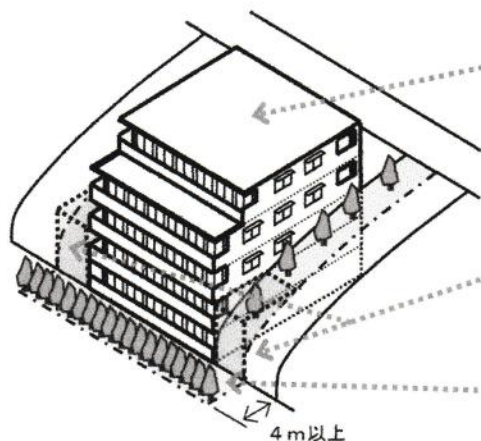
【地下室建築物】周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの

【斜面地開発行為】都計法第29条第1項の許可（開発許可）を要する開発行為で、地下室建築物の建築を目的とするもの



制限の内容（第3条～第5条）

地下室建築物の建築の制限と斜面地開発行為の制限について規定します。



第1種最高限高度地区における制限のイメージ

◇ 地下室建築物の建築の制限

【階数の制限】（第3条）

第1種最高限高度地区（高さ制限10m）：5階まで

第2種最高限高度地区（高さ制限12m）：6階まで

※住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、適用しない

◇ 斜面地開発行為の制限

【盛土の制限】（第4条）

地下室建築物の延べ面積を増加させることとなる盛土を行ってはならない

※道路から地下室建築物の通路を確保するための盛土又は災害防止のための盛土で、市長がやむを得ないと認めるものはこの限りでない

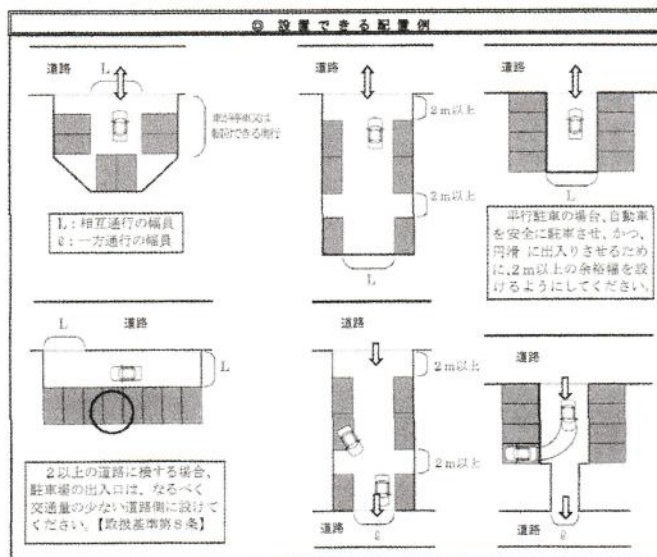
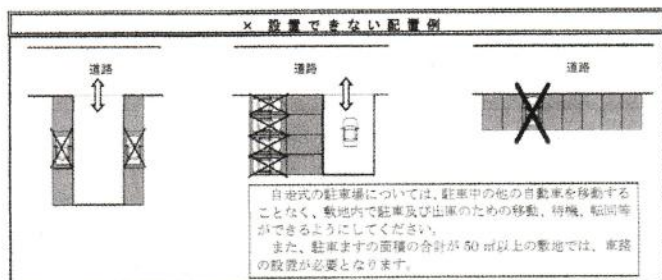
【緑化等の義務】（第5条）

敷地の最も低い位置で規則で定める部分に境界線から4m以上の幅の空地を設けて、当該空地において、敷地面積の10%以上の緑化又は既存の樹木の保存を行う

※緑化等の基準は規則で定める

6. 横浜市建築基準条例第4条3の規定によって設ける駐車場施設の基準

担当課：横浜市建築局建築審査部建築審査課 TEL：045-210-9857



7. 宅造成等規制法・施行令（第6条～第10条）及び横浜市建築基準条例（第3条、細則第18条）

担当課：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課 TEL：045-210-9817

8. 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例にもとづく擁壁の修景基準

担当課：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課 TEL：045-210-9817

横浜市建築基準条例 第3条

高さ3メートルをこえるガケ（一体性を有する1個の傾斜地で、その主要部分がこう配30度をこえる斜面であるものをいう。以下この条において同様とする。）の下端からの水平距離が、ガケの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、または建築物の敷地を造成する場合においては、ガケの形状もしくは土質または建築物の規模、構造、配置もしくは用途に応じて、安全上支障がない位置に、規則で定める規模及び構造を有する擁壁または防土堤を設けなければならない。

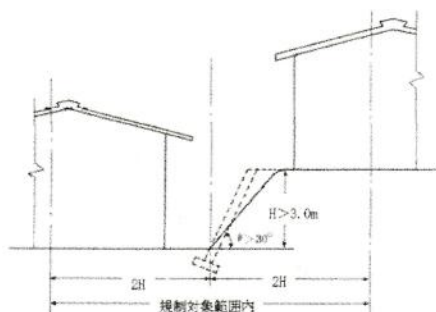


図1 (注) 原則として擁壁又は防土堤を築造すること

図1の範囲内に建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、ガ
 けの形状、土質、建築物の規模、構造、配置、用途に応じて安全上支
 障のない位置に、法令及び宅地造成等規制法施行令第6条から第10
 条までの技術基準に適合する擁壁又は高さ2メートル以上の防土堤を
 設けなければならないこととしています。

本条の適用を受けるがけは、その角度（ θ ）が30度を超え、かつその高さ（H）が3メートルを超えるものであり、自然がけであるか否かは問いません。

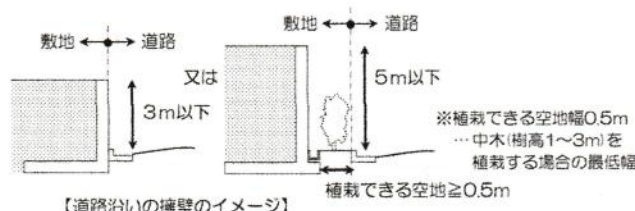
なお、高さ2メートルを超える擁壁は、法第88条第1項の規定により建築主事又は指定確認検査機関を受ける必要があります（宅地造成工事規制区域内で宅地造成等規正法の許可を受けた擁壁を除く）。

○ 擁壁等^(第1)の高さ

- ・道路沿い………3m以下
(ただし、幅0.5m以上の植栽を行うことのできる空地を設けた場合は、5mまで緩和)
- ・道路沿い以外…5m以下

<考え方>

- ・擁壁等については、高さを抑えるほど圧迫感を減少させることができます。
- ・地形的特長を踏まえ、原則5m以下としました。
- ・景観上影響の大きい道路沿いについては、3m以下とし、圧迫感への配慮を行った場合、5mまで緩和します。



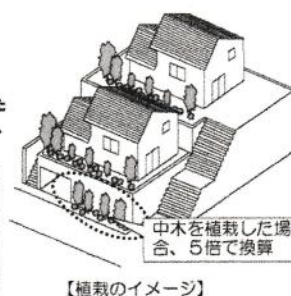
◎ 緑化の基準 (表2)

開発区域面積の15%以上

(道路沿いの擁壁の下で、中木を植栽した部分は係数を5倍で換算して算定。ただし、現行の緑化の基準を下回らないこと。)

<考え方>

- ・一定の緑の回復を図るため、新たに基準を定めます。
- ・景観の視点から、係数を設けることにより、道路沿いの擁壁の下部へ植栽を誘導します。



- ※1 階段、土留めを兼ねる壁植物（地下車庫など）の部分を含みます。
- ※2 ・都市緑地法に基づく「緑地協定」の締結を義務付けます。
- ・この基準とは別に、他の制度に定める緑化基準（緑地地区など）も遵守する必要があります。ただし、この基準により補償する面積は、他の制度にも力をつける事ができます。