

都市計画提案に関する評価の指針 運用の考え方

<はじめに（基本姿勢）>

1 都市計画提案制度の活用

- ・人口変動・高齢化、企業活動の変化、環境や防災に対する市民意識・社会的要請の高まりなど、本市を取り巻く都市環境は近年大きく変化してきている。
- ・また、多様化する地域の課題解決や将来を見据えたまちづくりの実現に向けて、住民・企業等の活動を踏まえた、機動的かつきめ細かな対応、客観的で透明性のあるルールづくりと創意工夫を促す仕組みづくりが求められている。
- ・このため、市民発意の都市計画提案制度を積極的に活用し、地域の特性にあったきめ細かなまちづくりを進めるものとする。

2 計画提案の評価

- ・計画提案を受理・評価するにあたっては、より公正性及び透明性を確保するとともに、その都市計画の変更が都市・地域の課題を解決し、魅力的なまちづくりを実行する機会となるよう、都市計画の変更内容や誘導される機能、地域の特性等に応じて、必要な施設等の整備や課題解決につながる取組等を積極的に求めるものとする。
- ・地域貢献等は上位計画に位置付けのあるものを基本とするが、社会情勢や地域の状況は刻一刻と変化することを踏まえ、上位計画等に位置付けのないものであっても、地域に必要で、今後上位計画に位置付ける見込みのある施設等については積極的に評価するものとする。

横浜市都市計画提案評価委員会要項第2条の規定に基づき、横浜市都市計画提案評価委員会が都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案（以下「計画提案」）を評価する場合は、以下に掲げる評価項目により総合的に評価するものとする。

第1 評価項目

- | | |
|---------------------|---------------|
| ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合 | イ. 環境・防災等への取組 |
| ウ. 周辺住民との調整及び概ねの賛同 | エ. 事業実施の実現性 |
| オ. まちづくりへの寄与 | カ. 適正な提案区域の設定 |
| キ. 都市施設等への配慮 | ク. 計画の合理性・担保性 |

第2 ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合

- (1) 計画提案の内容が都市計画に定める方針や市町村の都市計画に関する基本的な方針に即していること。
- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」） (法第6条の2)
 - ・ 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針 (法第7条の2)
 - ・ 都市計画マスタープラン（市・区・地区の各プラン） (法第18条の2)
- (2) 計画提案の内容が本市の建設に関する基本構想に即していること。
- ・ 横浜市基本構想（長期ビジョン） (法第15条第3項)
 - ・ 横浜市中期計画及び分野別基本計画

—運用の考え方—

- ・ まちづくりの方針に明確に表現されていない場合は、同方針の趣旨等を勘案し、総合的に評価する。
- ・ 次に掲げる分野別基本計画のほか、提案の内容等に応じて必要な計画に即するもの又は資するものとする。

カテゴリー	計画の名称
環境	横浜市水と緑の基本計画
	横浜みどりアップ計画
	横浜市環境管理計画（生物多様性横浜行動計画を含む）
	横浜市地球温暖化対策実行計画
景観	横浜市景観ビジョン
	横浜市景観計画
防災	横浜市防災計画
	横浜市強靱化地域計画
下水道	横浜市下水道事業中期経営計画
福祉・住生活	横浜市福祉保健計画
	横浜市住生活基本計画
港湾	横浜港港湾計画
交通	横浜都市交通計画
	横浜市自転車活用推進計画

- ・ 当該地及び周辺地区において、地域のまちづくりの方針が策定されている場合はその内容に留意する。

第3 イ. 環境・防災等への取組

- (1) 提案区域内外の環境への影響に配慮されていること。
電波障害、日照阻害、交通混雑等、環境へ影響を及ぼす項目について、必要に応じて、調査・予測及び評価が行なわれていること。
- (2) 地球環境等への取組が計画されていること。
省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他脱炭素化に資する新技術の導入等、一定の地球温暖化対策に資する検討がなされており、かつ、その実現が見込まれること。
- (3) 緑地の保全及び緑化の推進が図られていること。
- (4) 防災への取組が計画されていること。
災害による被害を防止又は軽減するための取組が計画されていること。

—運用の考え方—

(1) について

- ・ 環境影響評価法又は横浜市環境影響評価条例が適用される事業の場合、当該法令に則って適切に手続が行われていること。
- ・ 環境影響評価法又は横浜市環境影響評価条例が適用されない事業の場合、横浜市環境配慮指針を参考に配慮事項について検討されていること。また、主な環境影響評価項目について、環境影響評価技術指針を参考に、必要に応じて、調査・予測及び評価が行なわれていること。

<参考：主な環境影響評価項目>

環境影響評価項目		細目	主な内容
安心して快適に生活できる生活環境の保全	電波障害	テレビジョン電波障害	工作物の設置によって発生するテレビジョン放送（地上放送及び衛星放送）の受信障害
	日影	日照阻害	工作物の設置によって発生する日影
	風害	局地的な風向・風速	工作物の設置・撤去によって変化する局地的な風向、風速
快適な地域環境の確保	地域社会	交通混雑	工作物の設置による自動車の発生・集中によって変化する次の交通の状況 (1) 主要な道路の交通の状況 (2) 主要交差点での交通の状況
		歩行者の安全	(1) 工作物の設置によって発生・集中する自動車と歩行者との交通の安全 (2) 工作物の設置・撤去によって影響を及ぼす不特定多数の通行の安全
	景観	景観	工作物の設置・撤去によって影響を受ける景観

(2) について

次に掲げる項目が計画されていること。

- ① CASBE 横浜（横浜市建築物環境配慮制度）における高ランクの評価の取得
延べ面積（増改築の場合は増改築に係る部分の延べ面積）が 2,000 m²以上の建築物を建築する場合は、Aランク以上の評価値を取得すること。ただし、建築物のうち大部分が特別な温湿度調整が必要な室等で構成されているなどにより評価可能な項目が限られている場合で、最大限の環境配慮を行うものについてはこの限りではない。
- ② 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律における「建築物エネルギー消費性能基準」への適合
延べ面積（増改築の場合は増改築に係る部分の延べ面積）が 300 m²以上の建築物を建築する場合は、「建築物エネルギー消費性能基準」へ適合すること。
- ③ 再生可能エネルギーの積極的な導入
提案区域内の建築物の規模・用途等に応じた最大限の再生可能エネルギー利用設備を導入すること。

<評価対象とする再生可能エネルギー利用設備の種類>

種 類	例
太陽光発電	太陽光発電システム
太陽熱利用	ソーラーシステム、太陽熱温水器
その他の再生可能エネルギー	風力発電、小型水力発電、地熱発電、バイオマス発電 ----- 温度差熱利用（地下水、河川水、海水） ----- 地中熱利用

- ④ その他、提案内容や地域特性等に応じ、次のような取組が計画されている提案は、都市・地域の課題解決につながる積極的な取組が行われるものとして評価ができると考えられる。
 - ・ CASBE 横浜（横浜市建築物環境配慮制度）におけるSランクの評価値の取得
 - ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律における「建築物エネルギー消費性能誘導基準」への適合
 - ・ 提案区域内で想定されるエネルギー消費量の10%以上の再生可能エネルギー利用設備の導入
 - ・ 提案区域内において、周辺を含めた暑熱環境調査（シミュレーションを含む）結果に基づく効果的なヒートアイランド対策の実施

(3) について

次に掲げる項目が計画されていること。

- ① 関係法令による基準値以上の緑化施設等の確保
 - ・ 建築物の高さや容積率を緩和する提案の場合、原則として、関係法令による基準値の1.5倍以上の緑化施設等を確保すること。緑化施設等については、量感のある樹木を基本とし、周辺から緑が実感できるように沿道部を中心に公開性や視認性に配慮するものとし、屋上や壁面に緑化施設を整備する場合は、適切な維持管理が可能なものとする。また、周囲の土地利用の状況等を踏まえ、生物多様性に資するネットワーク形成やヒートアイランド現象への対策として積極的に緑陰を形成する等、緑地の持つ多面的機能が発揮されるよう努めること。
 - ・ 確保する緑化施設等は、管理主体を明確にし、将来にわたり良好に維持・管理する計画を策定すること。

- ② その他、提案内容や地域特性等に応じ、次のような取組が計画されている提案は、都市・地域の課題解決につながる積極的な取組が行われるものとして評価ができると考えられる。
- ・ 地域の特性や土地利用等を踏まえ、更なる緑化施設等の創出又は保全（管理主体を明確にし、将来にわたり良好に維持・管理できるものに限る。）

(4) について

次に掲げる項目が計画されていること。

① 地震・津波対策

- ・ 提案区域内の建築物（これに附属する門・塀を含む。）は、耐震性を確保すること。
- ・ 企業等の建築物の場合は、一斉帰宅抑制のため、BCP（事業継続計画）等において、大規模地震発生時における従業員等の待機及び帰宅の方針を定める計画であること。
- ・ 津波による浸水が想定される区域に計画する建築物については、建築計画において十分な津波への対策が講じられていること。

② 浸水対策

- ・ 洪水、内水及び高潮による浸水が想定される区域に計画する建築物については、建築計画において十分な浸水対策が講じられていること。

③ 崖崩れ等対策

- ・ 提案区域内に土砂災害特別警戒区域が指定されている場合、当該区域を解除する対策工事を行う計画であること。

④ その他、提案内容や地域特性等に応じ、次のような取組が計画されている提案は、都市・地域の課題解決につながる積極的な取組が行われるものとして評価ができると考えられる。

- ・ 地震による火災の危険性が高い地域（「重点対策地域（不燃化推進地域）」及び「対策地域」）等における建築物の不燃化や狭あい道路拡幅・小広場・防火水槽の整備等
- ・ 周辺住民等の避難に資する広場、避難デッキ等（津波等による浸水が想定される場合）や地域の防災性を高める施設等の整備
- ・ 帰宅困難者一時滞在施設の整備
- ・ 崖の安全対策について、具体的な対策を行う計画で、その内容が風致や景観に配慮しているもの

第4 ウ. 周辺住民との調整及び概ねの賛同

周辺の住民との調整が整い、概ねの賛同が得られること。

—運用の考え方—

- 提案区域内の地権者、周辺の住民等に対し、計画提案の正確な内容が説明されていること。
- 同意が得られていない地権者、賛同が得られていない周辺住民等に対しても理解を得る努力がなされていること。
- 提案者による計画提案の事前周知（配布資料等）及び説明会等の開催状況（回数、参加者数等）を確認すると共に、必要に応じて、本市主催の説明会や公聴会を開催し、調整状況や賛同状況を確認して判断する。
- 反対意見がある場合、内容の合理性などを勘案し、総合的に判断する。

第5 エ. 事業実施の実現性

- (1) 事業を伴う場合、関係機関との事前協議を行い、事業の実現が見込まれること。
- (2) 都市施設や地区計画による地区施設等公共的な施設については、将来とも適切な維持・管理が見込まれること。

—運用の考え方—

(1) について

- ・ 既決定の都市計画（都市施設等）に影響を与えないことを確認する（区域設定、整備スケジュール等）。
- ・ 関連法令に基づく許認可を伴う場合は、その基準への適合性を確認する。
例） 開発許可や建築許可が必要な場合、担当課との調整状況により、その許可の見通しを確認する。
- ・ 事業が実施される見通しを確認する（開発・建築計画の概要、事業スケジュールの確認、提案者との覚書や協定の締結等）。

(2) について

- ・ 公共的な施設（道路、公園、地区施設等）については、事業の実施後の当該施設の管理者を明確にし、適切な維持・管理が見込まれること。
- ・ 市へ帰属する予定の施設（道路、公園等）については、各公共施設の管理者との協議の上、帰属が見込まれること。

第6 オ. まちづくりへの寄与

- (1) 市民生活の利便性等の向上に資すること。
- (2) 街並み景観の形成に配慮していること。
- (3) 都市・地域レベルの特性に応じた必要施設等が確保されること。
 - ① 公益的施設
 - ② 都市基盤施設
 - ③ 都市・地域の活性化等に寄与する施設等

—運用の考え方—

次の(1)～(3)の視点から、魅力的なまちづくりに寄与する取組等を提案すること。なお、提案が多岐にわたる場合やまちづくりへの貢献が大きい取組等が提案されている場合は、都市・地域の課題解決につながる積極的な取組が行われるものとして評価ができると考えられる。

(1) について

- ・ 地域の課題等を踏まえ、提案された施設の規模・配置等が適切であること。
例) 歩道状空地、歩行者用通路、遊歩道、広場、緑地、駐輪場等
- ・ 地域の状況、建築物の規模・用途等に応じ、快適な歩行者空間の確保等、必要な配慮を求めていくものとする。

(2) について

- 景観ビジョン、景観形成ガイドライン、景観計画等に配慮した計画であること。
例) 街並み景観に配慮したデザイン、歴史的な建造物の保全・活用等

(3) について

- 横浜市のまちづくり方針や地域の課題等を踏まえ、必要な施設等が確保される計画であること。例えば、①～③のような施設等が考えられる。
なお、他の評価項目で評価した取組について、必要に応じてこの項目においても評価することが考えられる。例) 地域の防災性を高める施設等を整備する場合

① 公益的施設

- ・ 高齢者施設（特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護施設、介護老人保健施設等）
- ・ 児童福祉施設等（保育所、放課後児童クラブ（学童保育）、親と子のつどいの広場等）
- ・ 障害児・障害者施設等（障害福祉サービス事業所、障害者支援施設、地域活動支援センター等）

② 都市基盤施設

- ・ 道路、上下水道、公園、駅前広場等施設管理者と協議の上、事業実施が見込まれるもの

③ 都市・地域の活性化等に寄与する施設等

- ・ 郊外部の住宅地の再生・活性化等に寄与する取組
- ・ 多様な働き方を支えるシェアオフィス、コワーキングスペース等の設置
- ・ 国際競争力の強化に寄与する取組
観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備
- ・ 樹林地・農地等オープンスペースの活用
- ・ 地域に開かれた工場・研究開発施設
- ・ 大学など施設の特徴や空間・機能を生かし、地域と連携した公開講座やイベント等の実施
- ・ 雇用創出機会の拡大等に寄与する施設
- ・ その他、都市計画マスタープラン等まちづくりの方針に位置付けられた施設

等

第7 カ. 適正な提案区域の設定

- (1) 一体として整備、開発又は保全すべき区域にふさわしい一団の土地であること。
- (2) 恣意的な区域設定でないこと。
- (3) 都市施設の場合、位置・形状・規模・構造等が適切であること。

—運用の考え方—

(1) について

それぞれの都市計画に応じ、適切な規模・配置など明確な区域の設定であること。

(2) について

- ・ 恣意的に区域を除外することや、不自然な区域設定としないこと。
- ・ 都市計画としての区域の妥当性を有し、利益誘導のために区域設定をしていないこと。

(3) について

既決定の都市施設を変更するにあたっては、変更前と同等以上の機能等が確保されていること。

① 道路

周辺道路網、将来の都市計画道路網を考慮した適切な区間を設定していること。

② 公園

周辺の公園（未整備のものを含む）の規模や配置を考慮した適切な区域を設定していること。

第8 キ. 都市施設等への配慮

- (1) 事業により権利の制限を受けている地権者の意向に配慮していること。
- (2) 都市施設の整備促進に配慮していること。

—運用の考え方—

「都市施設の整備促進に配慮していること」とは、例えば、次のような配慮が考えられる。

例) 都市計画決定されている都市計画道路内に建築物及び工作物（小規模なものは除く。）を新たに設置しない。

事業化が位置付けられた道路等の都市施設（提案区域外を含む。）の先行的な整備
交差点（提案区域外を含む。）の改良等、地域の交通環境の改善

第9 ク. 計画の合理性・担保性

- (1) 提案内容は都市計画として合理的なものであること。
特に、都市施設の計画提案は、当該施設の技術指針等に沿った検討を行うとともに、費用と効果の関係も考慮した合理的な都市計画が適切に提案されていること。
- (2) 土地利用に関する提案内容を担保するため、地区計画、高度地区等関連する都市計画が併せて適切に提案されていること。
また、提案に関連する都市基盤施設（提案内容に伴い必要となる道路、公園、上下水道等）が確実に整備される見込みであること。

—運用の考え方—

- ① 具体的な事業を伴う場合
 - ・ 用途地域の変更提案については、必要に応じて、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域等、用途地域に連動する都市計画の変更が提案されていること。
 - ・ 事業計画の内容を都市計画として担保するため、関係部署と内容を調整の上、できる限り計画提案の内容を反映した地区計画（地区施設、建築物等の制限、樹林地・草地等の制限等）が併せて提案されていること。
 - ・ 地区計画は、提案に係る事業の実施に必要なない建物用途の制限や周辺環境と調和した建物形態の制限等を考慮したものとすること。
 - ・ 都市計画として担保することが困難な提案内容については、関係部署と内容を調整の上、本市と協定を締結するなど、有効と考えられる担保策が講じられること。
- ② 具体的な事業を伴わない場合
 - ・ 用途地域の変更提案については、目標とするまちの将来像を実現し、より詳細に規制・緩和の内容を決定するため、必要に応じて、地区計画が併せて提案されていること。
例) 2世帯住宅の誘導、住環境の保全、生活利便施設の誘導等

附 則（制定 平成20年3月31日まち都計第3351号、局長決裁）

- ・ 平成20年4月1日から施行する。

附 則（改正 令和3年7月30日建都計第622号、局長決裁）

- ・ 令和3年8月1日から施行する。

附 則（改正 令和8年3月31日建都計第1575号、局長決裁）

- ・ 令和8年4月1日から施行する。