

業務説明資料

※本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、将来の業務実施の条件となるものではありません。

1 件名

都心部及び主要駅周辺の容積率及び高度地区等見直し検討業務委託

2 履行期間

契約締結日から令和9年3月23日まで

3 履行場所

横浜市中区本町6丁目50番地の10

横浜市建築局企画部都市計画課

※令和8年4月1日の組織機構改革後は、都市整備局企画部都市計画課となる予定です。

4 業務背景及び目的

横浜市では、都市計画マスタープラン（全市プラン）（令和7年5月改定）において、都心部（横浜都心・新横浜都心）及び主要駅（地域拠点、交通結節機能の高い拠点駅、利便性の高い鉄道駅）周辺（以下、「都心部及び主要駅周辺」という。）における都市構造の考え方と、都市づくりのテーマごとの方針を定めている。

また、都心部及び主要駅周辺の施設誘導の考え方を示す立地適正化計画及び都市計画マスタープランの実現方策をまとめた土地利用誘導戦略が、現在検討されている。

本業務は、前述の上位方針、計画等に基づき、高度利用及び機能集積を促進する都心部及び主要駅周辺において、商業系用途地域の容積率及び高度地区等の見直しを検討するため、必要な調査等を行う。

5 業務概要

(1) 高度地区と指定容積率の消化率の関係調査等

横浜市が提供する都市計画基礎調査、建築確認データ等から、商業系用途地域（近隣商業地域・商業地域）における高度地区と指定容積率の消化率の関係を分析し、高度地区の高さ制限の緩和・見直しの対象の考え方を整理する。

(2) 高さ制限の見直し案の検討

横浜市で検討中の指定容積率の上限緩和の方向性、指定容積率の消化率、建物用途別建築物高さの傾向、その他高度地区見直しの検討の視点を、受託者による提案内容を勘案しつつ整理し、高さ制限の緩和の案を検討する。

(3) モデル地区における検証

ア 都市計画マスタープラン都市構造図における①都心部、②地域拠点、③交通結節機能の高い拠点

駅等から、計 10 地区程度をモデル地区に選定し、(2) で検討した高さ制限の見直し案を採用した場合の影響等をシミュレーションし、課題を整理する。

イ シミュレーションは、住居系用途地域に隣接するモデル地区においては、日影の影響の検証のほか、地区特性に応じ検証項目を委託者及び受託者の協議し、実施する。

ウ ア、イを踏まえ、課題の整理と解決の方策について、提案する。

エ 検証は、高度地区とともに容積率の緩和を併用する場合も含む。詳細は委託者の指示による。

(4) 都市計画審議会小委員会用資料作成

(1)から(3)の検討結果等を、都市計画審議会小委員会で使用する資料として整理、加工する。

6 成果品

- | | |
|--------------------------------------------------|----|
| (1) 報告書 (A4判くろみ製本) | 2部 |
| (2) 本業務委託により作成した資料 | 2部 |
| (3) 上記電子データ (Word、Shape ファイル等加工が可能な形式及びPDF ファイル) | 一式 |

7 概算額

業務委託価格は、15,000 千円(税込)を限度とする。

8 その他

- (1) 横浜市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合がある。
- (2) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容に係わらず、委託者と協議の上、行うこととする。
- (3) 業務説明資料に定められていない事項や業務内容に疑義が生じた場合、並びに、業務上重要な事項の選定については、あらかじめ発注者と打ち合わせを行い、その指示又は承認を受けること。
- (4) 受託者は、常に発注者と密接に連携を図り、発注者の意図について熟知のうえ作業に着手し、効率的な業務の実施に努めなければならない。
- (5) 受託者はこの委託業務を、本委託仕様書のほか、横浜市契約規則、横浜市委託契約約款の定めるところによる他、市及び受託者で協議して定めることとする。
- (6) 本委託業務による成果物に関する著作権等一切の権利は市に属し、受託者は市の承諾を得ずに、その内容の全部または一部を使用・公表してはならない。
- (7) 本業務を通じて知りえた情報について、受託者は守秘義務を負うこととし、発注者の許可なく使用することのないように、適切に管理することとする。