

## 横浜市都市再生特別地区等に関する都市計画提案制度手続要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、横浜市の都市再生緊急整備地域内に提案される都市再生特別地区等に関する都市計画決定案件の手続に関し必要な事項を定めるものとする。

### (提案要件)

第2条 この制度により、横浜市に都市再生特別地区等に関する都市計画提案として提案できる要件は、都市再生特別措置法第37条に規定された内容とする。

- 2 都市再生特別地区等に関する都市計画提案を行おうとする者は、次の書類を都市計画決定権者に提出しなければならない。
  - (1) 都市再生特別措置法施行規則第7条に定める提案書(様式1)及び図書(同規則第7条第4号に定める土地の所有者等の同意書は様式2により提出する。)
  - (2) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 3 前項の提案に際し、計画内容の説明のため、次の資料を提出するよう努めるものとする。
  - (1) 都市基盤及び都市環境への影響に対する確認状況調書(様式3)
  - (2) 地権者及び周辺住民への説明経過書(様式4)
  - (3) 都市再生の貢献に関する説明書(様式5)
  - (4) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 4 前項の規定による提案は「都市計画素案」とする。
- 5 提出先は建築局企画部都市計画課とする。
- 6 提案を行おうとする者は、必要に応じて都市再生事業の概要がわかる資料等により、事前相談に努めるものとする。その場合の相談先は相談の対象となる地域を所管する都市整備局の各課とする。

### (評価基準)

第3条 都市再生特別措置法第38条に規定された横浜市の判断により都市計画決定する案件は、同法第37条第2項及び第3項に適合するものの他、基本的に次の基準(詳細は別表1)にあてはまるものとする。

- (1) 横浜市のまちづくりの方針に則していること。
- (2) 当該土地の周辺環境等に配慮されていること。
- (3) 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること。
- (4) 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針プラン等に則していること。
- (5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。

### (同意基準)

第4条 都市再生特別措置法第37条第2項第2号に規定される「3分の2以上の同意」の考え方は次のとおりとする。

- (1) 土地所有者等の権利者については、一筆の土地について当該土地の所有権、又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く)が設定されている時は、すべての権利者について、それぞれの同意者としての権利を有する。  
また、共同名義の土地については、名義人が所有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利とする。  
以上の考え方にに基づき、算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、3分の2以上であるかどうかを確認する。
- (2) 面積については、一筆ごとにその土地の地積と、その土地に関する借地権等ごとの地積の合計を計算し、当該土地の全筆の合計を当該土地の総地積とする。同様の考え方で同意者の関係する土地の総地積を計算し、全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認する。

- (3) 同意書については、一筆ごとに権利名、権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、捺印する。
- (4) 当該土地の権利関係を明らかにするため、全ての土地に関する登記簿謄本、公図等（いずれも交付後3箇月以内のもの）を添付する。
- ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付する。

(評価機関)

第5条 第2条による提案については、別に定める「横浜市都市再生評価委員会要項」に基づき「横浜市都市再生評価委員会」を設置し、第3条の評価基準に基づき判断する。

(決定手続)

第6条 第5条の評価委員会で決定の判断をした案件については提案を「都市計画市素案」とし、都市計画決定手続を進める。

2 提案による都市計画市素案については都市計画説明会、都市計画公聴会を実施する。

ただし、評価委員会で判断する以前に都市計画素案の説明会、公聴会を実施した場合は、これを省略することができる。

(非決定手続)

第7条 第5条の評価委員会で非決定の判断をした案件については、都市再生特別措置法第40条に基づき都市計画審議会の意見を聴き、提案者にすみやかに通知する。

(庶務)

第8条 都市再生特別地区に関する都市計画提案制度の庶務は、建築局企画部都市計画課で処理する。

附 則 (制定 平成15年1月31日都都第491号、局長決裁)  
この要領は、平成15年2月3日から施行する。

附 則 (改正 平成17年3月31日都総第205号、局長決裁)  
この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 (改正 平成21年3月31日まち都計第3646号、局長決裁)  
この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附 則 (改正 平成22年3月31日まち都計第3381号、局長決裁)  
この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則 (改正 平成23年4月15日建都計第93号、局長決裁)  
この要領は、平成23年5月1日から施行する。

附 則 (改正 平成25年3月29日建都計第3443号、局長決裁)  
この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則 (改正 平成26年3月25日建都計第3459号、局長決裁)  
この要領は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (改正 令和6年3月27日建都計第1692号、局長決裁)  
この要項は、令和6年4月1日から施行する。

# 別表 1

<p>(1) 横浜市のまちづくりの方針とは次のものを指す</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</li> <li>② 横浜市総合計画</li> <li>③ 横浜市都市計画マスタープラン・全体構想</li> <li>④                 "                                 ・区プラン</li> <li>⑤                 "                                 ・地区プラン</li> </ul>							
<p>(2) 当該土地の周辺環境等に配慮されている状況とは</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市基盤及び都市環境への影響に対する確認状況調書（様式3）と同様の内容が検討されていること。</li> </ul>							
<p>(3) 周辺の住民との調整が整っているとは</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 地権者及び周辺住民への説明経過書（様式4）と同様の内容が検討されていること。</li> <li>② 都市計画決定するかどうかの判断については、必要に応じて都市計画課主催の説明会、公聴会を開催し判断する。</li> </ul>							
<p>(4) 都市再生特別措置法に基づく法律、条例、規則、要綱、方針、プラン等とは</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%; text-align: center;">《法 律 等》</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">関係する条例等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: right; margin-right: 10px;">上位 計 画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 国土総合開発法</li> <li>— 国土利用計画法</li> <li>— 首都圏整備法</li> <li>— 新産業都市建設促進法</li> <li>— 農村地域工業等導入促進法</li> <li>— 環境基本法</li> <li>— その他</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> <p>横浜市が有する全 ての条例等</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: right; margin-right: 10px;">関 連 法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 土地収用法</li> <li>— 公有地の拡大の推進に関する法律</li> <li>— 農地法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 農業振興地域の整備に関する法律</li> <li>— 森林法</li> </ul> </li> <li>— 自然公園法</li> <li>— 自然環境保全法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方税法</li> <li>— 租税特別措置法</li> </ul> </li> <li>— 都市開発資金の貸付けに関する法律</li> <li>— 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 横浜国際港都建設法</li> <li>— 国際観光文化都市の整備のための財政上の措置等に関する法律</li> <li>— 首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律</li> </ul> </li> <li>— 都市再生特別措置法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> <p>横浜市が有する全 ての条例等</p> </td> </tr> </tbody> </table>		《法 律 等》	関係する条例等	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">上位 計 画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 国土総合開発法</li> <li>— 国土利用計画法</li> <li>— 首都圏整備法</li> <li>— 新産業都市建設促進法</li> <li>— 農村地域工業等導入促進法</li> <li>— 環境基本法</li> <li>— その他</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全 ての条例等</p>	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">関 連 法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 土地収用法</li> <li>— 公有地の拡大の推進に関する法律</li> <li>— 農地法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 農業振興地域の整備に関する法律</li> <li>— 森林法</li> </ul> </li> <li>— 自然公園法</li> <li>— 自然環境保全法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方税法</li> <li>— 租税特別措置法</li> </ul> </li> <li>— 都市開発資金の貸付けに関する法律</li> <li>— 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 横浜国際港都建設法</li> <li>— 国際観光文化都市の整備のための財政上の措置等に関する法律</li> <li>— 首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律</li> </ul> </li> <li>— 都市再生特別措置法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全 ての条例等</p>
《法 律 等》	関係する条例等						
<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">上位 計 画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 国土総合開発法</li> <li>— 国土利用計画法</li> <li>— 首都圏整備法</li> <li>— 新産業都市建設促進法</li> <li>— 農村地域工業等導入促進法</li> <li>— 環境基本法</li> <li>— その他</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全 ての条例等</p>						
<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">関 連 法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 土地収用法</li> <li>— 公有地の拡大の推進に関する法律</li> <li>— 農地法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 農業振興地域の整備に関する法律</li> <li>— 森林法</li> </ul> </li> <li>— 自然公園法</li> <li>— 自然環境保全法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方税法</li> <li>— 租税特別措置法</li> </ul> </li> <li>— 都市開発資金の貸付けに関する法律</li> <li>— 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法               <ul style="list-style-type: none"> <li>— 横浜国際港都建設法</li> <li>— 国際観光文化都市の整備のための財政上の措置等に関する法律</li> <li>— 首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律</li> </ul> </li> <li>— 都市再生特別措置法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全 ての条例等</p>						

地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 建築基準法</li> <li>— 駐車場法</li> <li>— 港湾法</li> <li>— 流通業務市街地の整備に関する法律</li> <li>— 景観法</li> <li>— 都市緑地法</li> <li>— 首都圏近郊緑地保全法</li> <li>— 生産緑地法</li> <li>— 文化財保護法</li> <li>— 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法</li> </ul>	横浜市が有する全ての条例等 その他地域地区に関する基準等
促進区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	横浜市が有する全ての条例等 その他促進区域に関する基準等
開市発街事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 土地区画整理法</li> <li>— 新住宅市街地開発法</li> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 新都市基盤整備法</li> <li>— 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</li> <li>— 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	横浜市が有する全ての条例等 その他市街地開発事業に関する基準等
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 道路法</li> <li>— 鉄道事業法</li> <li>— 軌道法</li> <li>— 駐車場法</li> <li>— 自動車ターミナル法</li> <li>— 墓地、埋葬等に関する法律</li> <li>— 下水道法</li> <li>— 廃棄物の処理及び清掃に関する法律</li> <li>— 河川法</li> <li>— 運河法</li> <li>— 都市公園法</li> <li>— 卸売市場法</li> <li>— と畜場法</li> <li>— 官公庁施設の建設等に関する法律</li> <li>— 流通業務市街地の整備に関する法律</li> <li>— その他</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	横浜市が有する全ての条例等 その他都市施設に関する基準等
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律</li> <li>— 幹線道路の沿道の整備に関する法律</li> <li>— 集落地域整備法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	横浜市が有する全ての条例等 その他地区計画等に関する基準等

(5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献するとは

- ① 都市再生の貢献に関する説明書（様式5）と同様の内容が検討されていること。

# 様式 1

## 提案書

年 月 日

### 1 提案者（団体）

氏名（団体名）	
連絡先	
住 所	

※提案者が団体の場合は、団体の概要が分かる資料（役員名簿、定款、寄付行為、その他）を添付する。

### 2 土地情報

場 所	
面 積	
筆 数	
土地所有者等の数	
区域区分	
用途地域	
その他の制限等	

### 3 その他必要事項

## 様式 2

### 土地所有者等の同意書

年 月 日

場 所		
面 積		
権 利 名		
氏 名 (*)		印
住 所 (*)	(連絡先)	
当該土地に関するその他の権利者 1		
	権 利 名	
	権 利 者 名	
	権利者住所	
当該土地に関するその他の権利者 2		
	権 利 名	
	権 利 者 名	
	権利者住所	
◆添付書類		
◆備考		

\*については自署とする。

### 様式3

## 都市基盤及び都市環境への影響に対する確認状況調査書 (必要に応じて枠を追加、削除してください。)

#### 都市基盤について

確認する項目	選定 ○をつける	現在の状況の調査及び将来状況の予測の手法（概要）	都市基盤や都市環境へ著しく支障を来さないことを確認した説明（概要）	選定しない理由
都市基盤への影響				
・人口増加による水道・下水道への負荷				
・人口増加によるごみの収集への負荷				
・人口増加による公園及び緑地等の充足状況				
・人口増加による学校等の公共施設の充足状況				
・人口増加による交通機関への負荷				
・自動車の発生集中によって変化する生活道路の交通状況、主要交差点部での交通量				
・その他必要と思われる項目				

#### 都市環境について

確認する項目	選定 ○をつける	現在の状況の調査及び将来状況の予測の手法（概要）	都市基盤や都市環境へ著しく支障を来さないことを確認した説明（概要）	選定しない理由
都市環境への影響				
・自動車の発生集中によって変化する周辺交通の安全				
・建築物の高さ及び形状によるテレビジョン放送の受信障害				
・建築物の高さ及び形状による日照障害				
・建築物の高さ及び形状による視覚を通して建築物等の大きさから受ける不快感				
・建築物の高さ及び形状による局所的な風向、風速				
・その他必要と思われる項目				

## 様式 4

### 地権者及び周辺住民への説明経過書

年 月 日

#### 1 説明会等開催状況

回数	日 時	場 所	参加人数	備 考

#### 2 PRの内容

(1) 周知先

(2) 周知方法

#### 3 参加者の主な意見

#### 4 その他

説明会等で使用した資料を1部添付してください。



## 様式 5

### 都市再生の貢献に関する説明書 (必要に応じて枠を追加、削除してください。)

・事業の名称
・事業の目的
・事業区域 (1) 位置 (2) 区域        ha
・提案する都市計画で定める内容  建築物その他の工作物の誘導すべき用途（必要な場合）  建築物の容積率の最高限度（400%以上の場合）及び最低限度  建築物の建ぺい率の最高限度  建築物の建築面積の最低限度  建築物の高さの最高限度  壁面の位置の制限
・都市再生への貢献度に関する説明 ・なぜこの位置・区域が都市再生特別地区としてふさわしいのか ・提案する計画は都市再生緊急整備地域にどのような効果をもたらすのか。 ・なぜ、提案する計画の内容で都市再生に貢献できるのか。  (参考) 一般的に想定される評価項目の例 ・導入される都市機能（良好な都市型住宅、国際的な業務施設等） ・広汎な都市再生への波及効果（経済波及効果、雇用創出効果等） ・計画上の配慮（街並みデザイン、新たな都市のシンボル、屋外・屋上緑化等） ・管理・運営上の配慮（導入機能に応じた運営体制等）  以上の観点などから、都市の再生について具体的に詳しく書いてください。 必要であれば枠を変更し、図、表等を添付してください。