

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価の基本的な考え方

(小杉町1・2丁目地区)

1 評価対象地区

小杉町1・2丁目地区は、A地区、B地区、C地区により構成され「再開発等促進区を定める地区計画」を活用した計画である。

次により、本ガイドラインに基づく評価の対象とするのは、B地区、C地区とする。

A地区：現況の指定容積率におさまる計画であり、方針のみを定める地区であることから、評価対象外とする。

B地区：計画容積率が基準容積率内であり、本ガイドラインの評価に基づく容積率の割増しを必要とする計画ではないが、再開発等促進区に位置づけ、地区整備計画を定めることにより、現況容積率を割増す計画であることから、評価の対象とする。

C地区：再開発等促進区に位置づけ、基準容積率から容積率を割り増す計画であることから、本ガイドラインの評価が必要な計画であるため、評価の対象とする。

	現況容積率	事業者要望			評価対象
		基準容積率	計画容積率	割増容積率	
A地区	200%	200%	200%	—	対象外
B地区	200%	400%	400%	—	対象
C地区	200%	400%	600%	200%	対象

2 評価方法

B、C地区の評価にあたっては、各地区内での個別の取組みの評価を基本とするが、地区全体の計画との整合や地区間で連携した取組み等についても考慮する。

評価の方法は、地球環境への配慮及び都市の成長に資する取組みの各項目についてA、B、Cの3段階で評価を行い、それらの総合評価をS、A、B、Cの4段階で評価する。評価要素としては、環境配慮、都市機能、都市防災の3項目を基本要素とし、都市空間については、基本要素を補完する補助的な要素とする。

3 各項目における評価の考え方

(1) 環境配慮

A：非常に高い水準での機能導入が認められ、同規模の開発計画と比較しても非常に優れた環境配慮が行われていると認められる計画。

B：高い水準での機能導入が認められ、優れた環境配慮が行われていると認められる計画。

C：一般的な水準を上回る環境配慮が行われていると認められる計画。

(2) 都市機能

A：導入すべき都市機能が十分あり、地域又は市の都市機能として多大な効果が期待できると認められる計画。

B：導入すべき都市機能が十分あり、上位計画や地域の要望等に配慮したと認められる計画。

C：上位計画等に即し、最低限必要な都市機能が計画されている。

(3) 都市防災

- A : 導入すべき防災機能が十分あり、地域又は市の防災機能として多大な効果が期待できると認められる計画。
- B : 導入すべき防災機能が十分あり、上位計画や地域の要望等に配慮したと認められる計画。
- C : 上位計画等に即し、最低限必要な防災機能が計画されている。

(4) 都市空間

- A : 他の開発計画では創出することが困難な優れた取組みが積極的に行われている。
- B : 総合設計制度における空地評価と比較した上で、より高く評価されるべき空間が配置されている。
- C : 各取組みについては、他の項目で適切に評価されている。

4 計画全体に対する総合評価の考え方

(1) 総合評価S

環境配慮、都市機能、都市防災のいずれにおいても非常に高い水準での評価が得られる計画である。または、それらのうち1つの項目において非常に高い水準には至らなくても、計画全体として高い水準での優良性が認められ、都市空間における評価が非常に高い計画である。

(2) 総合評価A

環境配慮、都市機能、都市防災のうち2以上の項目において非常に高い水準で評価が得られる計画であり、1つの項目において評価が低いものがある場合でも、それを補う秀でた評価が得られる項目があり、計画全体として優良性が認められる計画である。

(3) 総合評価B

環境配慮、都市機能、都市防災において高い水準での評価が得られる計画である。または一部の項目において評価が低いものがあるが、それを補う秀でた評価が得られる項目があり、計画全体としては標準以上の優良性が認められる計画である。

(4) 総合評価C

都市空間以外の項目において評価が低いものがあり、計画全体として優良性が認められない計画である。