

市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針

制 定 平成17年3月30日
都 事 第361号（局長決裁）
最近改正 令和7年4月1日
都 市 調 第976号（局長決裁）

目次

第1章	総則（第1条－第2条）
第2章	市街地開発事業に関する手続（第3条－第6条）
第3章	市街地開発事業における公共施設等の設計に関する基準等（第7条－第10条）
附 則	

第1章 総則

（目的）

第1条 この指針は、市街地開発事業の施行者が、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「区画整理法」という。）第6条及び都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「再開発法」という。）第7条の11に規定する事業計画の策定に際し、市街地開発事業の施行に伴い整備すべき公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の技術的基準その他必要な事項を定め、区画整理法第7条の承認又は再開発法第7条の12に定める同意等を取得する際の公共施設等管理者との円滑な設計協議を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この指針における用語の定義は、次に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、区画整理法、再開発法及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）並びにこれらの法律に基づく命令の例による。

(1) 市街地開発事業 次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 区画整理法に基づく土地区画整理事業

イ 再開発法に基づく市街地再開発事業

(2) 施行者 市街地開発事業を行おうとする者をいう。

(3) 事業区域 市街地開発事業の施行地区をいう。

第2章 市街地開発事業に関する手続

（事業構想書の提出）

第3条 施行者は、事業区域内の土地の利用計画、建築物の概要等の市街地開発事業の構想を示した事業構想書（第1号様式）を作成し、横浜市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。

2 市長は、前項の事業構想書の提出があった場合には、この指針に定める手続及び基準を遵守するとともに、その責務を踏まえて市街地開発事業の計画を適切に策定するよう、必要な指導及び助言をするものとする。

(事前協議)

第4条 施行者は、次に掲げる事項について、市長と協議するものとする。

- (1) 市街地開発事業に伴い必要となる事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。
- (2) その他市長が必要と認める事項

- 2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）を行おうとする施行者は、事前協議申出書（第2号様式）により事前協議の申出をするものとする。
- 3 市長は、前項の事前協議の申出があった場合には、協議を必要とする事項の指定等に関する市長の見解を記載した協議事項通知書（第3号様式）を交付するものとする。

(設計協議)

第5条 施行者は、前条第3項の協議事項通知書を踏まえ、市街地開発事業の施行に伴い整備すべき公共施設等の計画を策定し、その計画における次に掲げる事項について、市長の同意を得なければならない。

- (1) 市街地開発事業に伴い整備すべき公共施設等の配置、規模、構造、帰属等に関すること。
- (2) その他市長が必要と認める事項

- 2 施行者は、前項に掲げる事項に係る基本的な内容について同意を得ようとする場合には、基本設計協議申請書（第4号様式）により基本事項に係る設計協議（以下「基本設計協議」という。）を行うものとする。
- 3 施行者は、前項の規定による同意を得たのち、詳細の内容について同意を得ようとする場合には、協議先ごとに詳細設計協議を行うものとする。
- 4 施行者は、市長が行う交差点等の交通処理に伴う交通管理者との協議に協力するものとする。

(計画の変更)

第6条 前条の規定は、公共施設等の計画を変更しようとする場合について準用する。

第3章 市街地開発事業における公共施設の設計に関する基準等

(施行者の責務)

第7条 施行者は、当該市街地開発事業が、法第33条第1項各号に規定する基準に適合するよう努めなければならない。

(同意の基準等)

第8条 市長は、第5条第2項の規定による基本設計協議があった場合において、当該協議に係る市街地開発事業が、次の各号に掲げる市街地開発事業の区分に応じ、当該各号に定める規定に適合するとともに、本指針に定めのない事項についても前条の基準に適合していると認められるときは、第5条第2項の同意を行うものとする。この場合において、市長は必要な条件を附することができる。

- (1) 第2条第1号アに掲げる土地区画整理事業は、次項第1号、第4号から第7号まで、第9号から第20号までの規定に適合すると認められるときは、事業計画の基本設計協議通知書（第6号様式）を交付するものとする。
- (2) 第2条第1号イに掲げる市街地再開発事業は、次項第1号から第16号までの規定に適合すると認められるときは、事業計画の基本設計協議通知書（第7号様式）を交付

するものとする。

2 市街地開発事業の同意の基準は、次のとおりとする。

- (1) 事業区域が幅員4.5メートル未満の道路法（昭和27年法律第180号）による道路に接する場合にあっては、その接する部分に沿って、当該道路の中心線からの水平距離が2.25メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、道路状に整備を行うこと。ただし、当該事業区域の形状、周囲の状況等により当該道路の通行の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。
- (2) 事業区域が接する道路（その接する部分に事業区域の主要な出入口が設けられる道路に限る。以下この号において「前面道路」という。）にその接する部分に沿って幅員2メートル以上の歩道がない場合にあっては、当該部分に沿って、事業区域と前面道路の境界線（前面道路と事業区域が接する部分に沿って幅員2メートル未満の歩道がある場合は、当該歩道と車道の境界線）からの水平距離が2メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、歩行者の通行の安全に寄与するように整備を行うこと。
- (3) 大規模な共同住宅を建築する場合にあっては、建築物の敷地内に、主として居住者が日常的に自由に利用できる空地（前号及び次号の規定により設ける空地を除く。）を設け、横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則（平成16年横浜市規則第62号。以下「規則」という。）に定めるところにより整備を行い、その空地の面積の合計を当該敷地面積の6パーセント以上とすること。ただし、事業区域の周辺に相当規模の公園が存する場合のほか、公共施設の整備改善を主たる目的として行う市街地開発事業において、市長が当該空地を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。
- (4) 事業区域の面積が1,000平方メートル以上の市街地開発事業で、一戸建ての住宅以外の建築物の建築を目的とするものについては(4)の2アに定めるところにより、事業区域の面積が1,000平方メートル未満の市街地開発事業及び事業区域の面積が1,000平方メートル以上の市街地開発事業で一戸建ての住宅の建築を目的とするものについては(4)の2ア又はイに定めるところにより、建築物（第2条第1号アに掲げる市街地開発事業にあっては、予定される建築物とする。以下この号において同じ。）の敷地内（当該建築物の屋上、空地（第1号から第3号までの規定により設ける空地を除く。）その他の屋外に限る。）において緑化又は既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）を行うこと。ただし、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年6月横浜市条例第47号）第9条第1項の規定が適用される建築物の敷地及び次に掲げる市街地開発事業については、この限りでない。
 - ア 事業区域の全てが都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第1項に規定する緑化地域に含まれる市街地開発事業（敷地面積が500平方メートル以上の建築物の建築を目的とする部分に限る。）
 - イ 事業区域の全てが横浜市風致地区条例（昭和45年6月横浜市条例第35号）第5条第6号の規定の適用を受ける宅地の造成等（同条例第2条第1項第3号に規定する宅地の造成等をいう。）に係る土地の区域に含まれる市街地開発事業
 - ウ 事業区域の全てが横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

(平成3年12月横浜市条例第57号)別表第12(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)に含まれる市街地開発事業

(4)の2 前号の緑化等は、次のア又はイのいずれかの規定により行うものとする。

ア 建築物の敷地内に緑化等を行う空地等を設け、その面積の合計を当該敷地面積の10パーセント(当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合及び事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては、5パーセント)以上とすること。この場合において、当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、規則で定めるところにより算出した面積を、当該敷地面積の5パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地等の面積とみなすことができる。

イ 建築物の敷地内に敷地面積100平方メートル当たり1本以上の割合(事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては、敷地面積200平方メートル当たり1本以上の割合)で高木(高さが3メートル以上の樹木をいう。以下同じ。)を植栽し、又は既存の高木を保存すること。この場合において、高木1本につき、中木(高さが1メートル以上3メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)5本又は低木(高さが1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)25本の割合で算出した中木又は低木をもって高木に替えることができる。

(5) 雨水調整池その他の洪水の発生を防止するために雨水の流出を抑制する施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)を規則で定めるところにより設置すること。ただし、市長が雨水流出抑制施設を設ける必要がないと認める場合にあつては、この限りでない。

(6) 事業区域内の下水の放流先の排水能力により、下水の有効かつ適切な排出に支障を生ずるおそれがあると市長が認める場合にあつては、事業区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を規則で定めるところにより設置すること。

(7) 事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の市街地開発事業にあつては、規則で定める構造の防火水槽を、事業区域の全域(事業区域外の既存の防火水槽等からの水平距離が140メートルの範囲内の区域及び市長が消火活動上支障がないと認める区域を除く。)が当該防火水槽からの水平距離が140メートルの範囲に含まれる位置に設置すること。ただし、防火水槽を設置する用地の確保が困難であると市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(8) 住戸の数が100戸以上の共同住宅の建築を目的とする事業にあつては、事業区域内に、居住者の集会の用に供する施設で、その延べ面積が当該住戸の数に応じて50平方メートル以上150平方メートル以下で規則で定める数値以上のものを設けること。

(9) 事業区域が接し又は事業区域の道路が接続する事業区域外の道路(以下「接続道路」という。)は、建築基準法第42条第1項第1号に定める道路で、予定建築物の用途に応じ、次の表に定める幅員以上の幅員を有するものでなければならない。

なお、予定建築物の用途が2以上ある場合においては、次の表により定められる各用途に応じた幅員のうち、大の数値とする。

予定建築物の 用途 事業区域の 面積	道路の幅員（メートル）			
	一戸建ての 住宅	低層共同住宅 注 1	中高層共同住宅 注 2	住宅以外 の用途
0.1ヘクタール未満	4.5			
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	4.5	4.5	5.5	5.5
0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	4.5	5.0	6.0	6.0
1.0ヘクタール以上 3.0ヘクタール未満	5.5	6.0	6.5	6.5
3.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5			9.0
20.0ヘクタール以上	9.0			

注 1 低層共同住宅：敷地の全てが第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は市街化調整区域における建蔽率50%、容積率80%の区域（建蔽率50%、容積率100%となる敷地を含む）内に含まれる共同住宅

注 2 中高層共同住宅：低層共同住宅以外の共同住宅

(10) 事業区域内の主要な道路（小区間で通行上支障がない道路及び事業区域の面積が1ヘクタール未満の市街地開発事業においてその両端が事業区域外の道路で予定建築物の用途に応じ次の表に定める幅員を有するものに接続するものを除く。）の幅員の最低限度は、事業区域の面積及び予定建築物の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

予定建築物の 用途 事業区域の 面積	道路の幅員（メートル）		
	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
3ヘクタール未満	6.5	8.5	9
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5	10.5	11
5ヘクタール以上	10.5	12	12

- (11) 事業区域の面積が3ヘクタール以上の市街地開発事業で、事業区域内に道路がないものにおける一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、事業区域の面積及び予定建築物の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

予定建築物の用途 事業区域の面積	道路の幅員（メートル）	
	一戸建ての住宅以外の住宅	住宅以外の用途
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5	9
5ヘクタール以上	10.5	11

- (12) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、当該道路が次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、次の表に定めるとおりとする。

ア 事業区域の面積が0.3ヘクタール未満の市街地開発事業における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路

イ 事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の市街地開発事業における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路のうち主要な道路以外の道路

ウ 事業区域の面積が1ヘクタール未満の市街地開発事業において、その両端が当該事業区域外の道路で予定建築物の用途に応じ(10)に定める幅員以上の幅員を有するものに接続されている道路

予定建築物の用途 事業区域の面積	道路の幅員（メートル）		
	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
1,000平方メートル未満	6.0	6.0	6.0
1,000平方メートル以上	6.0	6.0	9.0

- (13) 事業区域内における主要な道路以外の道路のうち、延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、当該道路の延長が60メートル以下の場合にあっては4.5メートルとし、60メートルを超える場合にあっては5.5メートルとする。

- (14) 第9号から第13号に規定する道路の幅員について、予定建築物の用途又は施行地区の土地利用を踏まえて、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあっては、当該各号によらず定めることができる。

- (15) 歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度は、8.5メートルとする。ただし、第2条第1号イに掲げる市街地再開発事業において、一方通行路の指定等、交通計画上安全が十分に確保され支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りではない。

- (16) 道路の構造・形状は、次のとおりとしなければならない。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

ア 道路の構造は、車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリートによる舗装とし、歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とする

こと。

イ 道路の形状は、袋路状としてはならない。

(17) 公園の配置、構造等は、次のとおりとしなければならない。ただし、事業区域の周辺に一定規模の公園が存する場合、周辺状況と予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合又は公共施設の整備改善を主たる目的として行う市街地開発事業並びに敷地整序型土地区画整理事業において、市長が特に支障がないと認める場合にあっては、この限りでない。

ア 公園の数は、公園の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては1、2,000平方メートル以上の場合にあっては1以上とする。

イ 公園の1か所当たりの面積の最低限度は、公園の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては150平方メートル、2,000平方メートル以上の場合にあっては1,000平方メートルとする。ただし、事業区域の面積が5ヘクタール以上の市街地開発事業にあっては、1,000平方メートルとする。

ウ 公園の面積の合計の事業区域の面積に対する割合は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う市街地開発事業に限り、事業区域内に居住することとなる人口について1人3平方メートル以上かつ事業区域面積の3パーセント以上とする。

エ 公園の構造は、幅員4.5メートル未満の道路に接する部分に出入口を設けない構造としなければならない。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

(17)の2 敷地整序型土地区画整理事業においては、事業区域内に居住することとなる人口について1人3平方メートル以上かつ事業区域面積の3パーセント以上のオープンスペースを地区計画の地区施設等として整備すること。

(18) ごみ収集場を設置すべき市街地開発事業は、10戸以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う事業とする。

(19) 事業区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき市街地開発事業の規模は、市街化区域にあっては0.5ヘクタール以上、市街化調整区域にあっては0.3ヘクタール以上とする。

(20) 予定建築物の敷地面積の最低限度は、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、次のア又はイに掲げる地域又は区域の区分に応じ、当該ア又はイに定めるとおりとする。ただし、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場合、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場合、事業計画の決定日、組合設立認可日若しくは施行認可日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、換地の敷地面積が適合しない場合又は市街地開発事業により取得した土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合にあってはこの限りでない。

ア 第二種低層住居専用地域（建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。）、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 100平方メートル

イ 用途地域の指定のない区域 125平方メートル（幅員18メートル以上の幹線街路

に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内の部分（風致地区を除く。）にあつては、100平方メートル）

（住民への周知）

第9条 施行者は、第5条第2項に規定する基本設計協議申請までに事業区域の境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物若しくは工作物の全部若しくは一部を占有する者を対象として事業計画等の説明を行うものとする。

（地区計画等の策定）

第10条 施行者は、市街地開発事業の施行に際し、地区計画の指定等による良好な居住環境の維持のための措置を講じるものとする。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、平成25年11月6日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、平成26年5月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、平成27年10月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、平成31年1月4日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、令和3年3月31日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、令和4年9月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この技術指針は、令和6年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この技術指針は、令和7年4月1日から施行する。