

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運用基準

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

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（以下「指針」という。）における用語の定義及びその運用については、次のとおりとする。

- 1 指針第 7 条に掲げる「法第33条第 1 項各号に規定する基準」の具体的な運用については、「都市計画法による開発許可の手引（横浜市建築局）」によるものとする。
- 2 指針第 8 条第 2 項第 3 号に掲げる「大規模な共同住宅を建設する場合」とは、住戸の数が、次に定める数以上の共同住宅の建設を行う場合をいう。
 - ア 商業地域又は近隣商業地域に建設するもの 200戸
 - イ アに定める用途地域以外の用途地域に建設するもの 100戸
- 3 指針第 8 条第 2 項第 3 号に掲げる「事業区域の周辺に相当規模の公園が存する場合」とは、事業区域の周辺に面積が2,500平方メートル以上の公園があり、かつ、当該公園の境界線から事業区域の境界線までの距離が250メートル以下である場合をいう。
- 4 指針第 8 条第 2 項第 3 号及び第17号に掲げる「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」とは、次に定める市街地開発事業をいう。
 - ア 土地区画整理事業第109条に規定する減価補償金交付地区として施行する土地区画整理事業
 - イ 都市再開発法第 3 条の 2 第 2 号ロに規定する重要な公共施設の整備と併せて当該区域内の建築物及び建築敷地の整備を一体的に行う市街地再開発事業
- 5 土地区画整理事業として施行する市街地開発事業において整備する指針第 8 条第 2 項第 5 号に基づき設置された雨水調整池については、工事完了後、公共施設として市へ引き継ぐものとする。ただし、建築物と一体で雨水調整池を整備するなど、土地区画整理事業として必要な機能の確保について、市との協議が整った場合はこの限りでない
- 5 の 2 指針第 8 条第 2 項第 5 号ただし書きにおける「市長が雨水流出抑制施設の設置について支障がないと認める場合」は、次の区分に応じ、それぞれ定めるところによる。
 - ア 雨水流出抑制施設を設ける必要がないもの
 - (ア) 河川の整備が進捗し、市長が洪水の発生の恐れが軽減したと認める区域の場合

- (イ) 既に当該事業区域の面積を考慮した雨水流出抑制施設が設置されている場合
 - (ウ) 事業区域の面積が0.1ヘクタール未満で雨水浸透ますの設置が不適当な場合
- イ 規則に基づく対策貯留量算定において、次のいずれかの区分に応じ、当該各規定に定める面積を事業区域面積から除外した上で、雨水流出抑制施設を設置するもの
- (ア) 本運用基準4のアに該当する土地区画整理事業 道路、公園、広場等の公共施設（河川を除く。）の面積
 - (イ) 指針第2条第1号イに定める市街地再開発事業 道路、公園、広場等の公共施設（河川を除く。）の面積
 - (ウ) 広域公園を事業区域内に整備することが定められている市街地開発事業 当該公園の面積
 - (エ) 「農業振興地域の整備に関する法律」（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく農用地区域を含む市街地開発事業 当該農用地区域の面積
- 6 指針第8条第2項第7号に掲げる「既存の防火水槽等」とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項の規定により市町村が管理する既存の防火水槽及び同法第21条第1項の規定により指定された消防水利とする。ただし、設置から50年以上が経過したものを除く。
- 7 指針第8条第2項第7号における「水平距離が140メートルの範囲」には、山林、崖、擁壁、河川、鉄道、高速道路、4車線道路、建築物、工作物等の障害によりホース延長が不可能な区域は、含まないものとする。
- 8 指針第8条第2項第7号に掲げる「市長が消火活動上支障がないと認める区域」とは、道路、緑地、公園、空地その他の火災発生及び延焼の危険性の低い区域とする。ただし、空地のうち、建築物の屋上又は壁面に行う緑化空地は当該区域に含まないものとする。
- 9 指針第8条第2項第7号に掲げる「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」とは、公共用地において防火水槽の設置を計画し管理者との協議を行った場合において、防火水槽の占用許可が得られず、宅地内においても防火水槽の設置場所の確保が困難と認められる場合をいう。
- 10 指針第8条第2項第14号に掲げる「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」における道路の幅員は、次に定めるところによる。
- ア 事業の完成に伴い事業区域内に幹線道路などの主要な道路が計画的に配置されている場合は、接続道路の幅員を6メートル以上とすることができる。
 - イ 農振法に基づく農用地区域を含む市街地開発事業の場合は、当該農用地区域に接する道路の幅員は4.5メートル以上とすることができる。
- 11 指針第8条第2項第17号に掲げる「事業区域の周辺に一定規模の公園が存する場合」とは、事業

区域の全域が、住区基幹公園（都市公園法施行令第2条に規定する街区公園、近隣公園及び地区公園で、面積が2,500平方メートル以上の公園）の境界線からの水平距離が250メートルの範囲に含まれる場合をいう。

12 指針第8条第2項第17号に掲げる「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」とは、次に定める市街地開発事業をいう。

ア 事業区域の面積が0.5ヘクタール未満で、住宅的施設の建設を目的としない市街地開発事業

イ 都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物及び第二種特定工作物の建設を目的とした市街地開発事業

ウ 商業地域又は近隣商業地域において行う、商業・業務施設の建設を目的とした市街地開発事業。

なお、事業区域が商業地域及び近隣商業地域とその他の用途地域にわたる場合における適用については、事業区域の過半が属する区域による。（エについても同様とする。）

エ 工業専用地域、工業地域又は準工業地域において行う、工業・業務施設の建設を目的とした市街地開発事業

オ 都市計画法第12条の4の規定により都市計画として定められた地区計画等に基づいて行う市街地開発事業で、地区整備計画において、公園、緑地、広場その他の公共空地が、別表1の基準により定められている市街地開発事業

カ 社寺、寺院、教会その他の宗教的施設の建設を目的とした市街地開発事業

キ 介護保健法第7条第22項に規定する介護老人保健施設の建設を目的とした市街地開発事業

ク 「市街化調整区域におけるスポーツ・レクリエーション施設等の建設に関する開発指導基準」による市街地開発事業で、同基準イ（イ）又は（ウ）に該当する施設の建設を目的としたもの

ケ 構造改革特別区域計画において相当規模の公園を整備することが定められており、かつ、事業区域に住宅としての土地利用がない市街地開発事業

13 指針第8条第2項第17号及び第17の2号に掲げる「敷地整序型土地区画整理事業」とは、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として換地手法によりこれらの敷地の整序を図る土地区画整理事業（「土地区画整理事業運用指針」（平成13年12月国土交通省都市・地域整備局市街地整備課））のうち、次のいずれかに定める事業をいう。

ア 「横浜国際港都建設計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区又は戦略的地区（商業地域又は近隣商業地域の指定地域に限る）内で、事業区域の面積が1ヘクタール未満として施行する事業をいう。

イ 「横浜国際港都建設計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区又は戦略的地区（商業地域又は近隣商業地域の指定地域に限る）内で、都市計画法第11条に規定する都市計画施設の

整備に伴い細分化された敷地を整序するために行われる土地区画整理事業にあつては、2ヘクタール未満として施行する事業をいう。

14 指針第8条第2項第17号及び第17の3号に掲げる「地震時等に著しく危険な密集市街地の改善を主たる目的として行う土地区画整理事業」とは、令和3年3月19日に閣議決定した住生活基本計画により公表された、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を対象として行われる土地区画整理事業又は小規模連鎖型土地区画整理事業をいう。

15 指針第8条第2項第17号ウにおいて計画人口を算定する際の基準は、別表2のとおりとする。

別表1

種 類	必要とする面積
① 公園、緑地、広場その他の公共空地（以下「公園等」という。）	計画人口一人当たり3平方メートル以上かつ施行地区面積の3パーセント以上（以下「S」という。）
② 公共施設として整備し市へ帰属する公園等の面積	
ア Sが施行地区面積の3パーセント以上かつ6パーセント以下の場合	S以上（※注1）
イ Sが施行地区面積の6パーセントを超える場合	6パーセント以上（※注1）

※ 注1：横浜都心機能誘導地区内における市街地開発事業及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第1項、同条第2項、同条第3項に規定する施行者が都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条第2項の規定により都市計画に定められた区域において施行する土地区画整理事業にあつては、帰属する公園面積を施行地区面積の3パーセント以上とすることができる。

※ 注2：②のイ及び前注1の取り扱いに際しては、「S－帰属公園面積」に相当する緑地・広場、その他の公共空地（歩道状空地を除く）を地区整備計画に定めた上、整備を行うものとする。

別表2

区 分	戸当たり人口（人/戸）
独立住宅（テラスハウスを含む。）	3.0
共 専用床面積	1.7

同 住 宅	30平方メートル以下	
	専用床面積 30平方メートルを超えるもの	2.5
併用住宅		住宅部分については上記基準による。
高齢者住宅等で計画人口が明らかな場合は、実態によることができる。		