

# 横浜市一団地認定基準・連担建築物設計制度基準

昭和56年9月 制定

令和元年5月 改正

横浜市

## 目 次

第1章 趣旨	1
第2章 用語の定義	2
第3章 適用対象	3
1 地域・地区	
2 規模	
3 前面道路幅員及び接道	
4 認定の単位	
5 建築物の構造	
第4章 設計基準	6
1 建蔽率	
2 道路を挟んだ区域の容積率	
3 アメニティースペース	
4 建築物の規模	
5 建築物の配置	
6 通路	
7 駐車施設及び駐輪施設	
8 付帯施設	
9 屋外空間の設計	
10 その他	
第5章 環境基準	12
1 日影	
2 その他	
第6章 維持管理	13
1 管理	
2 表示板の設置	
第7章 公告、取消し、変更手続等	14

1	公告と認定の効力		
2	取消し		
3	分割		
4	増築等		
5	軽微な計画変更		
6	従前の認定区域の全てを含む新たな認定		
第8章 同意等		_____	1 5
1	認定申請と同意等		
2	取消し申請と合意		
第9章 一団地等の認定基準の特例		_____	1 5
1	基準制定以前の一団地		
2	その他の特例		
附 則 実施期日		_____	1 6
様式1 管理計画書		_____	1 7
2	表示板	_____	1 8
3	認定申請同意書	_____	1 9
4	認定取消申請合意書	_____	2 0
参考1 認定手続きの流れ		_____	2 1
2	認定申請に必要な図書	_____	2 2

## 第 1 章 趣 旨

「一敷地一建築物」という建築基準法の原則を緩め、全体として調和のとれた計画が可能なように定めたのが、「一団地」及び「連坦建築物」の認定制度です。

この制度を利用した建築計画は、個々の建築物が所定の計画水準に達しているだけでなく、全体としても安全上、防火上及び衛生上支障ない計画であることが求められます。さらに、周辺の市街地とも調和した、その地域にふさわしい景観や街並みを形成するものでなければなりません。

そこで、この趣旨を生かした計画の実現が可能なように認定制度の運用基準として定めたものが本基準です。昭和56年に制定して以来、この基準を活用し数多くの住宅団地等が建設され、良好な居住環境や周辺を含めた市街地環境の向上に寄与してきました。今回、時代の要請や生活様式の変化等に伴うニーズを取り入れ改正を行いました。

この制度を利用するにあたっては、趣旨を十分理解していただき活用されることをお願いいたします。

なお、この基準により認定を受けようとする場合は、あらかじめ建築計画について事前に相談をしていただき、総合的な審査を行ったうえで、この趣旨に適合していると認められたものについては認定申請後、市長による認定がなされます。

## 第 2 章 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 法 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 令 : 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (3) 敷地 : 令第1条第1項第1号による「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」
- (4) 一団地 : 法第86条第1項の規定により一又は二以上の構えを成す建築物に対する制限の特例を受ける区域（一団地認定適用区域）
- (5) 一定の一団の土地の区域 : 法第86条第2項の規定により現に存する建築物の位置、構造を前提とした複数建築物に対する制限の特例を受ける区域（連担建築物設計制度適用区域）
- (6) 一団地等の区域 : 一団地又は一定の一団の土地の区域
- (7) 一団地等の認定 : 法第86条第1項、第2項又は法86条の2の規定による認定
- (8) 道路 : 法第42条に規定する道路
- (9) 居住用建築物 : 戸建住宅、共同住宅、寄宿舍等居住の用に供する部分を含む建築物
- (10) 特殊建築物 : 法第2条第1項第2号に規定する建築物
- (11) 地区計画等 : 都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画
- (12) 基準建蔽率 : 法第53条に規定する建蔽率(%)
- (13) 基準容積率 : 法第52条に規定する容積率(%)
- (14) アメニティースペース : 横浜市市街地環境設計制度の規定による公開空地と同等な空地（コミュニティースペースを除く。）
- (15) 一団地等の通路 : 一団地及び一定の一団の土地の区域内に設ける避難上有効な主要な通路
- (16) 建物取付通路 : 一団地及び一定の一団の土地の区域内の建築物の主要な出入口と団地内通路又は道路を結ぶ歩行者専用通路
- (17) コミュニティースペース : 主に団地居住者等が自由に利用できる空間

## 第 3 章 適用対象

### 1 地域・地区

一団地等の区域は、区域の全てが市街化区域に属していなければならない。ただし、都市計画法第29条の許可が得られた場合その他これに類する場合においては、この限りではない。なお、工業地域内における居住用建築物及び地区計画等の区域内において当該地区計画等に適合しない計画については、原則として適用対象から除く。

### 2 規模

一団地等の区域の面積は、原則として表 1 の規模を有しなければならない。ただし、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（以下「密集市街地整備法」という。）に基づく防災再開発促進地区における協調建替で、市長が認めたものについては、この限りでない。

表 1 必要区域規模

用途地域	規模
第 1 種、第 2 種低層住居専用地域	1,000㎡以上
その他の用途地域	500㎡以上

注：区域の過半が属する用途地域欄を適用する。

### 3 前面道路幅員及び接道

- (1) 一団地等の区域が接する主要な前面道路は、用途地域に応じて幅員が表 2 (イ) 欄に掲げる数値以上であり、かつ、当該前面道路は当該数値以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していなければならない。

また、一団地等の区域は当該前面道路に 1 箇所と同表(ウ)欄に掲げる数値以上有効に接しなければならない。ただし、市長が周囲の状況等により交通上及び安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

**表2 前面道路幅員及び接道**

(ア)用途地域	(イ)前面道路幅員	(ウ)当該前面道路に接する部分の一団地等の区域の外周に対する割合
第1種 低層住居専用地域 第2種 第1種 中高層住居専用地 第2種 域 第1種 住居地域 第2種 準住居地域	6 m	1 / 7
その他の用途地域	8 m	1 / 7

注：区域の過半が属する用途地域欄を適用する。

- (2) 特殊建築物で、横浜市建築基準条例（以下「条例」という。）により敷地と道路との関係が定められている規定は、一団地等の区域内の複数の建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計の和により、一団地等の区域と前面道路に関して適用される。この際、条例の規定及び(1)の規定双方に適合しなければならない。
- (3) 一団地等の区域が、横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例（平成28年横浜市条例第62号）第8条第1項で指定する整備促進路線に接する際に、その整備路線の一団地等の区域側の部分が同条例第2条第11号に規定する整備行為を行っていない場合は、一団地等の認定を受けた建築物の工事完了時まで当該部分の整備行為が行われていなければならない。

#### 4 認定の単位

- (1) 一団地として認定する区域は、隣地境界線及び道路境界線で区画される区域とする。ただし、車道幅員が6.5m以下で通過交通のおそれがない道路であり、かつ、市長が各建築物の位置が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特に認めたものについては、当該道路を挟んだ区域とすることができる。また、区域には防災空地等の空地を含むことができる。
- (2) 一定の一団の土地の区域として認定する区域は、隣地境界線及び道路境界線で区画される区域とする。

#### 5 建築物の構造

主たる建築物の主要構造部は、耐火構造としなければならない。ただし、耐火構造に準ずる耐火性能を有するものでつくられた建築物又は付属建築物等で、

その位置、用途及び規模により防火上支障がない場合は、この限りでない。

また、これらの建築物のそれぞれの開口部は、防火上支障のない位置に設けなければならない。ただし、当該開口部に法で定める防火戸その他の防火設備を有する建築物又は外気に開放された駐輪施設、ごみ置場その他これらに類する建築物で火災の発生のおそれが少ないものは、この限りでない。



## 第 4 章 設計基準

### 1 建蔽率

一団地等の区域の計画建蔽率は、次の式により計算した数値以下としなければならない。ただし、次式による計画建蔽率が30%を下回る場合は、上限を30%とすることができる。

$$\text{計画建蔽率(\%)} = \text{基準建蔽率(\%)} - 20\%$$

### 2 道路を挟んだ区域の容積率

道路を挟んだ区域を一団地として認定する場合、それぞれの区域における容積率は一団地全体に適用される基準容積率を超えないものとする。ただし、市長が周辺の土地利用の状況により市街地の環境上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

### 3 アメニティースペース

一団地等の区域内には、当該一団地等の区域の面積の5%以上のアメニティースペースを設けなければならない。ただし、計画容積率が基準容積率の90%以下の場合は、この限りでない。

### 4 建築物の規模

- (1) 1棟の建築物の長さは、周辺への影響を配慮した計画となるよう、垂直投影面に投影した長さを70m以下としなければならない。ただし、市長が周辺の土地利用の状況により市街地の環境上支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 居住用建築物については、原則として各住戸の専用部分（バルコニー部分を除く。）の床面積は50m<sup>2</sup>以上とし、過半の住戸は65m<sup>2</sup>以上としなければならない。ただし、高齢者用住宅、寄宿舍その他市長が認めたものは、この限りでない。

### 5 建築物の配置

- (1) 建築物は、道路中心線及び隣地境界線から5m以上かつ各建築物の最高高さの1/5以上離さなければならない。ただし、商業地域で建築物の配置計画が周囲の状況から安全上、防火上及び衛生上支障なく、周辺環境の維持に十分配慮した場合は、この限りでない。

- (2) 建築物相互間の空地の幅は、5 m以上かつ各建築物の最高高さの1 / 5以上確保しなければならない。
- (3) 以下のいずれかに該当する場合は、前2号の規定は適用しない。
- ア 地階を除く階数が2以下の建築物で次のいずれかに該当し、防火上支障がない場合
- (ア) 主要構造部を耐火構造としている建築物
- (イ) 主たる用途の建築物に付属する建築物
- イ 一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物（平成11年5月1日時点）に係わる空地の幅が周囲の状況により安全上、防火上及び衛生上支障がない場合

## 6 通路

### (1) 配置と幅員

#### ア 一団地等の区域の出入口

一団地等の通路は、幅員6 m以上の前面道路に2箇所以上で有効に接続しなければならない。ただし、歩行者専用の一団地等の通路が前面道路に接続する場合は、当該前面道路の幅員を4 m以上とすることができる。

#### イ 歩行者優先の原則

一団地等の通路は、歩行者優先の原則に基づいて計画するよう努めなければならない。

#### ウ 敷地の接道

各建築物の敷地は、道路若しくは一団地等の通路に6 m以上接しなければならない。

#### エ 一団地等の通路の幅員

一団地等の通路の幅員は6 m以上とし、その構成は車道幅員4.5 m以上、歩道幅員1.5 m以上で明確に区分しなければならない。ただし、歩行者専用の一団地等の通路の幅員は4 m以上とすることができる。

#### オ 特殊建築物の敷地の接道と一団地等の通路の幅員

特殊建築物の敷地の接道と一団地等の通路の幅員の関係は、条例の敷地と道路との関係が定められている規定の「道路」を「一団地等の通路」と読み替えて適用する。この際、条例の規定及びエの規定双方に適合しなければならない。また、一団地等の通路は、第3章の3に規定する前面道路から、当該敷地まで有効に必要なとされる幅員を有していなければならない。ただし、敷地が当該前面道路に直接接し、同等以上と判断される場合は、この限りでない。

#### カ 建物取付通路の長さとは幅員

建物取付通路の長さは75 m以内とし、幅員は3 m以上としなければならない

い。ただし、当該建物取付通路を利用する建築物の主要な出入口の数が一の場合は、幅員を2 m以上とすることができる。

(2) 形状

一団地等の通路の形状は、次のアからウすべてに適合しなければならない。

ア 原則として行止りにしないこと。また、車道には必要に応じて転回広場を設けなければならない。

イ 原則として階段又は縦断勾配が12%を超える斜路にしないこと。

ウ 通路と他の部分との境界は、縁石等によって明示すること。

(3) 緊急車両進入路

一団地等の区域内には、はしご付消防自動車等による消防活動上有効な進入路及び空地を設けなければならない。

## 7 駐車施設及び駐輪施設

(1) 台数

一団地等の区域内の建築物の規模・用途に応じた駐車施設、荷さばきのための駐車施設、自動二輪車駐車施設、駐輪施設の整備を行うこと。特に店舗等の集客機能を有する施設は、十分な駐輪施設、自動二輪車駐車施設を整備すること。なお、住宅を含む計画については以下の施設を整備すること。

ア 住戸数に応じて必要となる駐車施設、来客用駐車施設及び荷さばきのための駐車施設を敷地内に確保すること。

イ 住戸又は住室の数1.5を乗じた数値以上の台数を確保した駐輪施設、及び適切な台数の自動二輪車駐車施設を設けること。ただし、高齢者用住戸等で市長が認めたものは、この限りでない。

(2) 位置

駐車施設及び駐輪施設は、歩行者等に対して安全上支障のない位置に適切に集約し、原則として道路及び一団地等の通路から直接駐車等を行う形態としてはならない。

(3) 出入口

駐車施設の出入口は、次のアからエに該当する部分に設けてはならない。ただし、周囲の状況又は駐車施設の規模、構造若しくは配置等により安全上支障がない場合は、この限りでない。

ア 幅員6 m未満の道路

イ 交差点又は曲がり角（内角が120°を超えるものを除く。）から5 m以内の道

路及び一団地等の通路

ウ 縦断勾配が12%を超える道路及び一団地等の通路

エ 学校、保育所、公園等の主要な出入口又は踏切、バス停留所等から10m以内の道路及び一団地等の通路

(4) 安全対策

ア 駐車施設の出入口の幅員は5 m以上とし、角地の隅角を頂点とする底辺2 m以上の二等辺三角形を含む隅切りを設けなければならない。ただし、市長が周囲の状況等によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

イ 駐車施設の出入口付近は、当該出入口から2 m後退した自動車用の通路の中心線上1 mの高さにおいて、道路又は一団地等の通路の中心線に直角に向かって左右に各々60°以上の範囲内において当該道路又は一団地等の通路を通行する者及び自動車等の存在を確認できるようにしなければならない。

8 付帯施設

(1) 集会場

ア 住戸数が50戸以上の居住用建築物を含む場合は、入居者が利用しやすい位置に集会場を一以上設けなければならない。

イ 集会場の床面積の合計は、原則として、住戸数に0.5m<sup>2</sup>を乗じた数値以上(住戸数が100戸未満の場合は50m<sup>2</sup>以上)としなければならない。

(2) ごみ置場

ごみ置場は、衛生及び美観等に配慮し、環境上支障のない位置に設けなければならない。

(3) 防災施設

消防活動上有効な防火水槽や、災害時に備えた備蓄庫の設置等に努めなければならない。

(4) その他の施設

建築物の用途に応じて必要な施設を設置するよう努めなければならない。

9 屋外空間の設計

(1) コミュニティースペース

ア 居住用建築物を含む場合は、コミュニティースペースの面積の合計を、原則として一団地等の区域の面積の3%以上かつ150m<sup>2</sup>以上(一の最小単位は50m<sup>2</sup>)とし、一団地等の区域内の適切な位置に確保しなければならない。

イ コミュニティースペースと自動車等の通行する部分との間は、安全上支障がないよう植栽等により区画しなければならない。

(2) 安全対策

ア 外壁面からの水平距離が当該外壁面の高さの平方根の $1/2$ 以内で落下物のおそれのある部分においては、危険防止対策を講じなければならない。ただし、高さ12m以下の部分についてはこの限りではない。

イ 専用庭を設ける場合、その区画は高さ1m以下の植栽等としなければならない。ただし、防犯上必要な場合で、市長が特に認めた場合はこの限りでない。

ウ 擁壁上部には、転落防止等の安全施設を設けなければならない。

(3) 緑化

一団地等の区域内の緑化については、一団地等の区域面積の5%以上の緑地を設けなければならない。また、駐車施設の周囲には、一団地等の区域内外の建築物及び歩行者に配慮した植栽等の緩衝帯を設けなければならない。

(4) 傾斜路

横浜市福祉のまちづくり条例（平成24年横浜市条例第90号）第2条第2項第4号に規定する指定施設に該当する建築物については、その建築物利用者用の出入口から一団地等の通路に至るまで幅員140cm以上で、かつ勾配 $1/12$ 以下の傾斜路を設けなければならない。

(5) 前面空地等

条例第25条、第31条、第32条の規定について、建築物の主要な出入口が前面道路に面しない場合は、「道路」を「一団地等の通路」と読み替えて適用する。

(6) その他

敷地相互の境界線上には塀（植栽帯を除く。）を設置しないこと。ただし、市長が用途上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

10 その他

条例第54条の規定については、一団地等の区域において適合しなければならない。ただし、平成22年6月30日以前に一団地等の認定を受けているものはこの限りでない。

条例第54条（一の敷地とみなすことによる制限の緩和）

条文		(※1)
第4条	敷地の形態	○
第4条の2	階数3以上の建築物等の敷地と道路との関係	
第4条の3 (細則第20条第1号から第3号、第6号から第9号に限る)	駐車施設の規模及び構造	○
第4条の3 (細則第20条第1号から第3号第6号から第9号以外に限る)	用途地域内における敷地の駐車施設 駐車施設の規模及び構造	
第5条	特殊建築物等の敷地と道路との関係	
第6条第2項から第4項	特殊建築物等の 屋外への出口、避難通路等	○
第20条の2	共同住宅の窓先空地	○
第23条の3	長屋の形態等	○
第24条	百貨店等の敷地と道路との関係	
第25条	百貨店等の前面空地等	○
第27条第4項から第6項	百貨店等の敷地内の通路	○
第28条第2項及び第4項	百貨店等の屋外への出口等	○
第29条	興行場等の敷地と道路との関係	
第30条	興行場等の前面空地	○
第32条	興行場等の敷地内の通路	○
第47条	自動車車庫等の敷地と道路との関係	
第48条	自動車車庫等の敷地の自動車用の出入口	○
第48条の2	自動車車庫等の制限の緩和	
第52条	ボーリング場等の敷地と道路との関係	
第53条	倉庫の敷地と道路との関係	

(※1) 増築等の際には、○印がついている条文については、増築等を行う建築物の敷地に限って各条文を適用します。

## 第 5 章 環境基準

### 1 日影

この項の規定においては、冬至日における真太陽時午前 8 時から午後 4 時までの日影を基準とする。

- (1) 表 4 (ア) 欄に掲げる用途地域において(イ) 欄に掲げる建築物を建築する場合は、当該建築物が一団地等の区域内の他の建築物の居住の用に供する部分（その部分が(ウ) 欄より低い場合は、(ウ) 欄による部分）に対して(エ) 欄に掲げる時間以上の日影を生じさせてはならない。ただし、建築する建築物と他の建築物との地盤面の高低差が大きい場合には、対象区域全体の地盤面に代えて、実際の状況を勘案して高さを設定すること。

表 4 日影による一団地等の区域内建築物の制限

(ア) 用途地域	(イ) 制限を受ける建築物	(ウ) 平均地盤面からの高さ	(エ) 日影時間
第 1 種 第 2 種 低層住居専用地域	軒の高さが 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5m	4 時間
第 1 種 第 2 種 中高層住居専用地域	高さが 10 m を超える建築物	4 m	4 時間
第 1 種 第 2 種 住居地域 準住居地域	高さが 10 m を超える建築物	4 m	5 時間
近隣商業地域 (都市計画容積率が 200% の地域) 準工業地域 (都市計画容積率が 200% の地域)	高さが 10 m を超える建築物	4 m	6 時間

\*都市計画容積率：都市計画により定められた容積率

一団地等の区域が二以上の用途地域にわたる場合は、各々の居住用建築物又は居住用建築物の部分が属する用途地域に応じた制限を適用する。

- (2) コミュニティースペースは終日日影とならないよう計画しなければならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

ア 終日日影となる面積が当該コミュニティースペースの面積の 1 / 10 以下の場合

イ 当該コミュニティースペースが近隣商業地域又は商業地域に属する場合

### 2 その他

建築物の建築に伴い電波障害、風害等の周辺環境への影響が予想される場合は、その防止又は代替措置等十分な対策を講じなければならない。

## 第 6 章 維持管理

一団地等の認定を受けた敷地及び建築物等は、この章の規定により適正に維持管理されなければならない。

### 1 管理

- (1) 一団地等の認定の申請者は、様式 1 による管理計画書を申請時に市長に提出しなければならない。
- (2) 分譲住宅を含む居住用建築物を建築する場合は、分譲契約書等の案を申請時に市長に提出し、入居者に対して認定内容（第 7 章変更手続きを含む）の周知徹底を図らなければならない。なお、管理規約が設定された際には、速やかに管理規約書を市長に提出しなければならない。
- (3) 一団地等の区域の管理者は、認定図書を保管しなければならない。
- (4) 認定を受けた一団地等の区域内の敷地及び建築物等について、譲渡又は貸与等を行う場合は、認定内容を承継しなければならない。

### 2 表示板の設置

- (1) 一団地等の認定の申請者は、当該一団地等の区域が法第 86 条又は第 86 条の 2 の規定により認定を受けたものである旨を、団地内の適切な場所に様式 2 により表示しなければならない。なお、表示板は材質をステンレス等の耐候性のある材料とし、堅固に固定するものとする。
- (2) 一団地等の区域の管理者は、表示板が破損した場合は、すみやかに修復しなければならない。



## 第 7 章 公告、取消し、変更手続等

### 1 公告と認定の効力（法第86条第8項、法第86条の2第6項）

この基準により受けた認定は、対象区域その他国土交通省令で定める事項について市長が公告することにより、その効力を生ずる。

### 2 取消し（法第86条の5）

この基準により受けた認定の取消しは、当該区域内の敷地及び建築物が、取消し後も法及びその他関係法令等に適合する場合で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めたものに限る。なお取消しは、国土交通省令で定めるところにより市長が公告することによりその効力を生ずる。

### 3 分割

この基準により認定を受けた敷地及び建築物等については、その分割を認めない。ただし、建築物毎の分割において、その部分が法及びその他関係法令等に適合し、かつ、残余の部分がこの基準に適合する場合で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めたときは、この限りでない。この場合、原則として従前の認定の取消しと、分割した区域の残余部分について法86条第2項の認定を受けなければならない。

### 4 増築等

この基準により認定を受けた一団地等の区域内において、認定を受けた建築物以外の建築物の建築を行う場合は、再度市長の認定（法第86条の2第1項による認定）を受けなければならない。この場合は、既存建築物を含めた計画が本基準に適合していなければならない。

### 5 軽微な計画変更

この基準により認定を受けた一団地等の区域内において、軽微と認められる計画の変更に限り、この基準の範囲内で変更を行うことができるものとする。この場合、当該変更については、事前に市長の承認を受けなければならない。

### 6 従前の認定区域の全てを含む新たな認定

この基準により認定を受けた区域の全部を含む土地の区域内について、新たに認定を受ける場合は、当該計画が本基準に適合していなければならない。この場合、従前の認定は新規認定の公告日以降効力が失われる。

## 第 8 章 同意等

### 1 認定申請と同意等

- (1) 一団地等の認定を申請する者は、その者以外に当該対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者がいるときに、当該計画について、あらかじめ、これらの者が同意をしていることを証する様式 3 による書面を市長に提出しなければならない。
- (2) この基準により認定を受けた一団地等の区域内において、認定を受けた建築物以外の建築物の建築を行うため、法第 86 条の 2 第 1 項による認定を申請する者は、その者以外に当該対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者がいるときに、当該計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その状況を書面で市長に報告しなければならない。

### 2 取り消し申請と合意

この基準により受けた認定の取り消しを申請しようとする者は、当該区域内の土地についての所有権又は借地権を有する者全員の合意によるものであることを様式 4 により書面で市長に提出しなければならない。

## 第 9 章 一団地等の認定基準の特例

### 1 基準制定以前の一団地

- (1) この基準の制定以前に認定を受けた一団地で、認定内容の変更を行う場合は、既存部分でこの基準に不適合な部分の改善をしなければならない。ただし、不適合な部分の改善が特に困難と認められる一団地については、第 3 章 5（建築物の構造）及び第 4 章 1（建蔽率）の基準に適合し、居住環境等の向上に寄与する場合に限り、認定内容の変更を認めるものとする。

### 2 その他の特例

前章までの基準に適合しない部分について、この基準と同等以上に、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、前章までの基準によらず認定できるものとする。

## 附 則 実施期日

この基準は、昭和 56 年 9 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、平成 5 年 10 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、平成 8 年 5 月 10 日から実施する。

改正 この基準は、平成 11 年 8 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、平成 20 年 9 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、平成 22 年 7 月 1 日から実施する。

改正 この基準は、令和 元年 5 月 1 日から実施する。

様式 1

## 管理計画書

「横浜市一団地認定・連担建築物設計制度基準」により計画された一団地等の区域及び建築物等を適切に維持管理するために、次のとおり管理計画を定めたので、提出します。

年 月 日

横浜市長あて

(申請者)

住 所

氏 名

印

連絡先

一団地等の名称			
管 理 者 * 1	住所		
	氏名		TEL
土地の所有者	住所		
	氏名		TEL
建築物等の所有者	住所		
	氏名		TEL
管理会社等	住所		
	氏名		TEL
備 考 * 2			

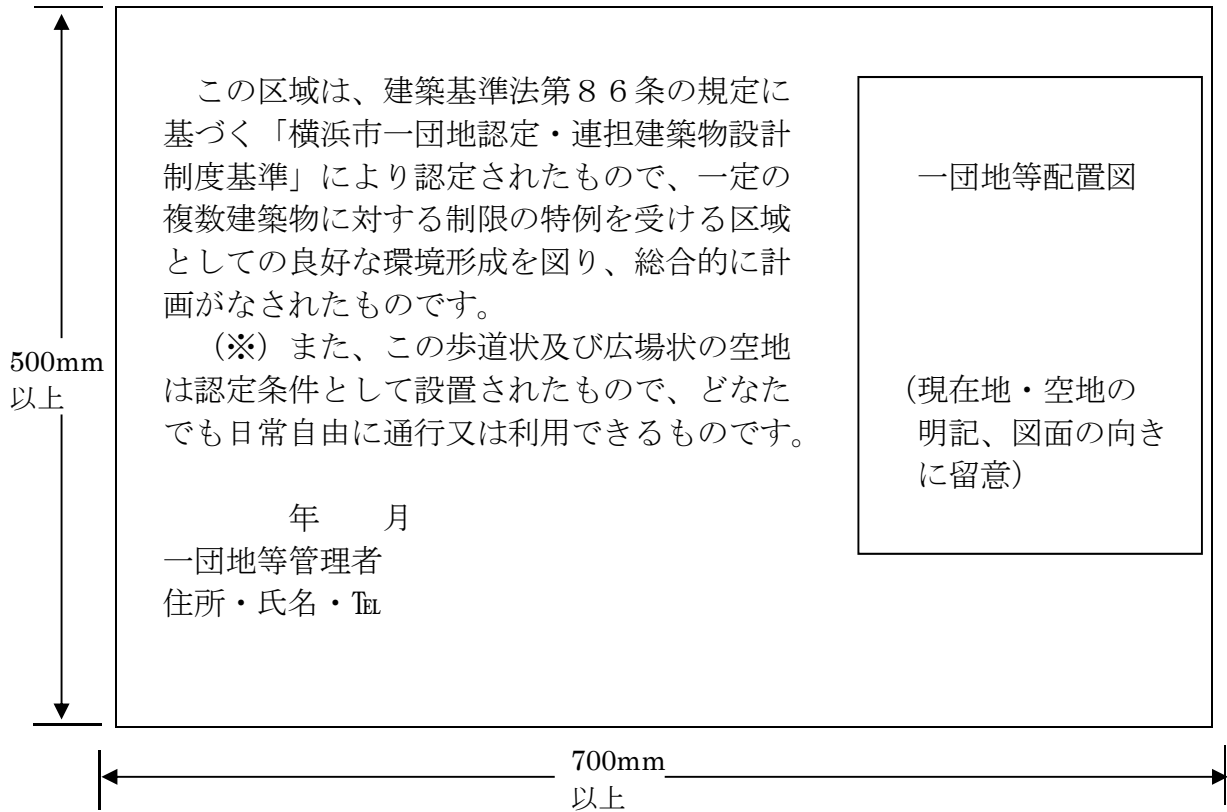
一団地等の配置図を添付のこと。

分譲住宅の場合\* 1 : 管理組合の理事長

\* 2 : 再提出の時期を明記

様式 2

表 示 板



※「歩道状及び広場状の空地」とは、アメニティースペース（公開空地を含む）を示す。

アメニティースペースを設置しない場合は、(※)以降省略のこと。

様式 3

認定申請同意書（建築基準法第 86 条第 3 項）

（申請者氏名）申請に係る認定申請書及び添付図面に記載されているとおり建築基準法第 86 条第 1 項及び第 2 項の規定による認定の建築物の計画について、同意します。

年 月 日

1 対象区域内にある土地について関係のある権利の対象となる物件	2 1 欄の土地、建築物又は工作物の所在地	3 権利の種別	4 権利者の住所氏名	印 (実印)
5 備考				

（注意）

- 1 1 欄には土地、建築物、工作物等と記入してください。
- 2 3 欄には 1 欄のものについての権利の種別（所有権、借地権）を記入して下さい。
- 3 5 欄には、権利者について特記事項があればそれを記入してください。
- 4 添付図書としては公図の写し、土地・建物の登記簿謄本、印鑑登録証明書を添えて提出してください。

様式 4

認定取消申請合意書（建築基準法第 86 条の 5 第 1 項）

（申請者氏名）申請に係る認定取消申請書及び添付図面に記載されているとおり建築基準法第 86 条第 1 項及び第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の取消しについて、合意します。

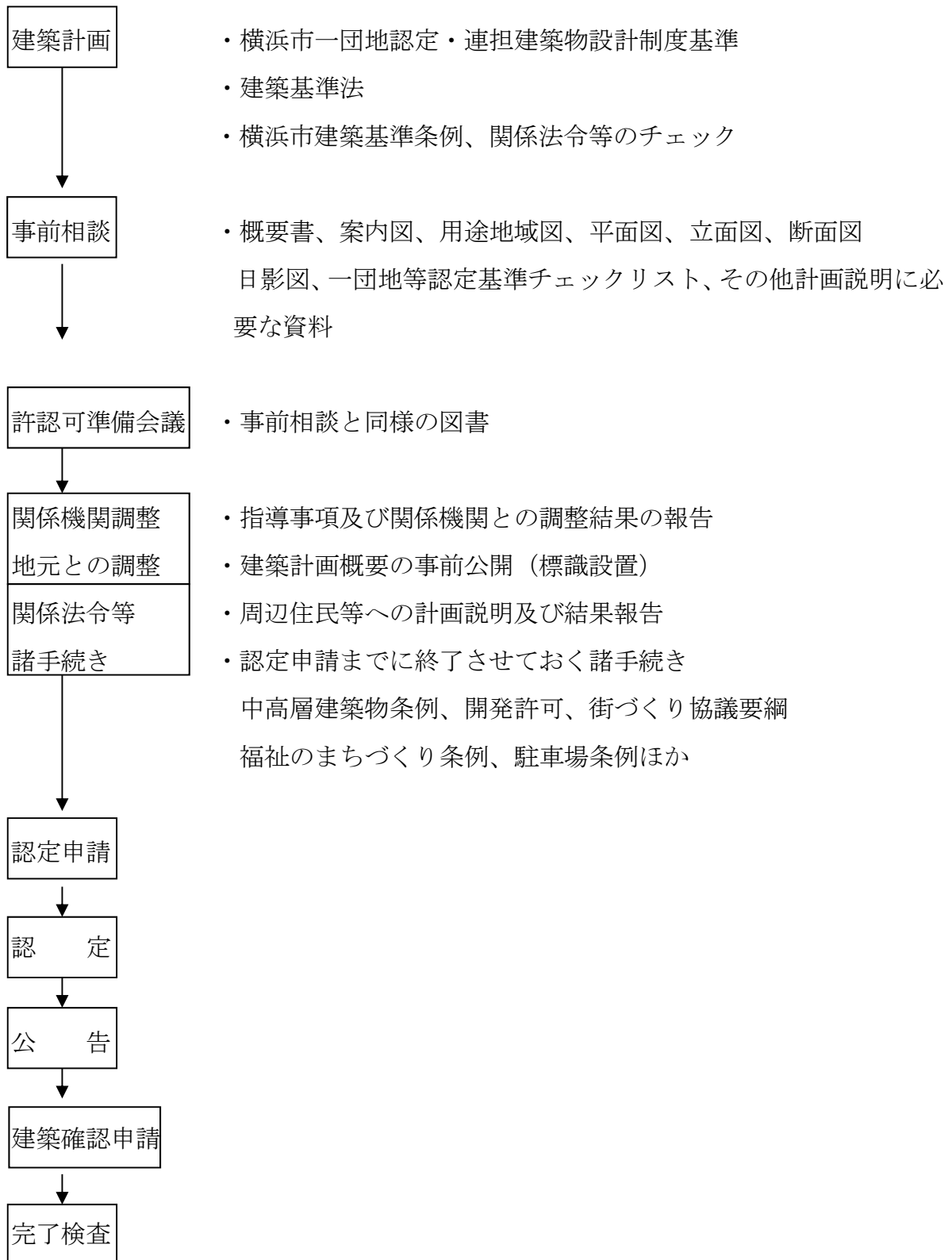
年 月 日

1 公告対象区域内にある土地について関係のある権利の対象となる物件	2 1 欄の土地、建築物又は工作物の所在地	3 権利の種別	4 権利者の住所氏名	印 (実印)
5 備考				

（注意）

- 1 1 欄には土地、建築物、工作物等と記入してください。
- 2 3 欄には 1 欄のものについての権利の種別（所有権、借地権）を記入して下さい。
- 3 5 欄には、権利者について特記事項があればそれを記入してください。
- 4 添付図書としては公図の写し、土地・建物の登記簿謄本、印鑑登録証明書を添えて提出してください。

## 参考 1 認定手続きの流れ





## 参考2 認定申請に必要な図書（正副2部）

1. 認定申請書（建築基準法施行規則第10条の16による第61号様式）
2. 認定計画書（建築基準法施行規則第10条の18による第64号様式）
3. 一団地等認定概要書（インターネットよりダウンロード）
4. 一団地等認定基準チェックリスト  
基準に照らし適合の確認ができるもの
5. 委任状
6. 付近見取図及び用途地域図
7. 配置図

下記の内容を表示し、仕上げイメージに近い着色をする。

- ①建築物の配置計画（建築物の階数・地盤面の高さ・用途・

延べ面積・位置及び構造・各部分の高さ、出入口の位置、表示板の位置、申請建築物と申請区域内の他の建築物との別）

- ②交通計画（周辺道路との接続関係、周辺道路の位置及び幅員、一団地等の通路の位置・延長・幅員・路面高・路面の仕上げ、人及び車の動線、駐車施設の位置・台数及び築造面積、駐輪施設の位置及び台数、車止め、緊急車両進入路等）

- ③外構計画（仕上げ、面積、土地の高低等）、緑化計画

8. 土地利用図

配置図と同じ内容を表示し、右凡例に従い着色する。

9. 各階平面図（外壁の開口部の位置・構造等）
10. 二面以上の立面図（開口部の位置・構造等）
11. 隣接する二以上の建築物を含む断面図（開口部の位置、軒の高さ、最高高さ、各建築物間の距離  
必要に応じ斜線チェック図）

12. 外構計画詳細図

アメニティースペース、コミュニティースペース等について、仕上げ・ベンチ等付帯設備・地盤面の高さ・面積等を表示する。

13. 緑化計画詳細図

名称・形状寸法・数量・面積等を表示する。

14. 日影図

- ①法第56条の2に規定する日影図
- ②実日影図（冬至日9時～15時の地表面における時刻日影図）
- ③一団地等の区域内の居住用建築物への日影時間も確認できる日影図等

15. 敷地割図

法第48条及び条例第4条の3に関する制限及び計画内容を表示する。

16. 管理計画書（様式1）

17. 分譲（賃貸）契約書案

18. 認定申請同意書（様式3）（法第86条第1項・第2項の場合）  
計画説明報告書（法第86条の2の場合）

19. 関係法令等の通知書の写し

20. 地元調整報告書、関係機関との協議報告書等

種別	色
敷地境界	赤・一点鎖線
アメニティースペース*1	緑・枠取り
通路・車道	灰
通路・歩道	橙
駐車施設	茶
駐輪施設	青
緑地	緑
コミュニティースペース	桃
広場 *2	黄

\*1：公開空地を含む

\*2：コミュニティースペースを除く