

横浜市一団地認定基準

昭和56年 9月 制定

平成 5年10月 改正

横浜市

目 次

第1章 主旨	47
第2章 用語の定義	48
第3章 適用対象	49
1 地域・地区	
2 敷地規模	
3 前面道路幅員及び接道	
4 認定の単位	
5 建築物の用途等	
6 建築物の構造	
第4章 設計基準	50
1 建ぺい率	
2 アメニティースペース	
3 高さの制限	
4 建築物の規模	
5 建築物の配置	
6 通路	
7 駐車場及び駐輪場	
8 一団地付帯施設	
9 屋外空間の設計	
第5章 環境基準	54
1 日照	
2 電波障害等	
第6章 維持管理	55
1 敷地及び建築物の所有形態	
2 管理	
3 表示板の設置	

第7章 変更手続	56
1 敷地分割	
2 増築等	
3 軽微な計画変更	
第8章 一団地認定基準の特例	56
1 基準制定以前の一団地	
2 その他の特例	
附 則 実施期日及び経過措置	57
様式1 一団地管理計画書	58
2 表示板	59
参考1 認定申請に必要な書類	60
2 認定手続きの流れ	61
一団地認定参考例	62

第 1 章 主 旨

一団地（建築基準法第86条の規定に基づく総合的設計による一団地）としての建築計画は、個々の建築物を単に寄せ集めた集団をさしているのではなく、各々の建築物が所定の計画水準に達していることはもちろんのこと、そこでの生活等に必要な関連諸施設を整備する機能的な計画であることが必要です。それはまた同時に周辺の市街地とも調和し、その地域にふさわしい環境や街並みを形成するものでなければなりません。

このような一団地としての良好な環境や周辺を含めた市街地環境の形成に寄与するようにするためには、一団地内の一つ一つの建築物に対する配慮と共に、周辺地域に対する影響についても十分考慮した総合的な計画が必要です。

そこで、このような主旨を生かした計画が可能なように、「一敷地一建築物」という建築基準法（以下「法」という。）の原則を排し、全体として調和のとれた計画の実現をめざして定められているのが、法第86条の「総合的設計」です。本基準はこの総合的設計の運用基準として機能するよう定めたものです。

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が建設され、住環境の向上に貢献してきていますが、近年、多様化する建築計画への対応やより良好な居住環境整備への対応が求められており、今回これらに基づく基準の改正を行いました。

一団地全体を一敷地として取扱うことによって、周辺を含めた市街地環境をより良好なものとしていくため、この基準を十分研究のうえ、活用されるようお願いいたします。

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、そのうえで総合的な審査を行い、この主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) 道路 : 法第 4 2 条による道路
- (2) 地区計画等 : 都市計画法第 1 2 条の 4 第 1 項各号に掲げる計画
- (3) 基準建ぺい率 : 法第 5 3 条に規定する建ぺい率(%)
- (4) 基準容積率 : 法第 5 2 条に規定する容積率(%)
- (5) 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。）
- (6) 通路 : 一団地内の通行に供する部分（敷地内通路、建物取付通路を含む。）
- (7) 敷地内通路 : 一団地内に設ける主要な通路
- (8) 建物取付通路 : 建築物の主要な出入口と敷地内通路又は道路を結ぶ歩行者専用通路
- (9) 仮想敷地 : 一団地内における法第 4 8 条その他関係法令等の検討を行うための想定敷地
- (10) 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

一団地としてみなす敷地（以下「敷地」という。）は、原則として市街化区域に属しているものとする。なお、居住用建築物については工業地域を除く。

2 敷地規模

敷地面積は、原則として3,000m²以上とする。

3 前面道路幅員及び接道

敷地の主たる前面道路の幅員は表1(イ)欄の数値以上であり、当該前面道路は表1に掲げる幅員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、敷地は当該前面道路に1箇所(ウ)欄の数値以上有効に接するものでなければならない。ただし、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られる場合はこの限りでない。

表 1 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敷地外周に対する割合
第1種住居専用地域	6 m	1/6
第2種住居専用地域 及び住居地域	6 m	1/7
その他の用途地域	8 m	1/7

4 認定の単位

一団地として認定をする敷地は、隣地境界線及び道路境界線で区画される範囲とする。ただし、車道幅員6.5m以下で通過交通の恐れがない道路であって、かつ、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市長が特に認めたものについては、当該道路を挟んで認定を受けることができる。

5 建築物の用途等

建築物は、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 戸建住宅、共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物及びそれらに付属する一団地内に必要な建築物
- (2) 地区計画等の都市計画の定められた区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合するもの
- (3) 相互に関連のある建築物で、特に市長が認めたもの

6 建築物の構造

主たる建築物の主要構造部は耐火構造とする。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で、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。

第 4 章 設計基準

1 建ぺい率

計画建ぺい率は、次の式により計算した数値以下とする。ただし、基準建ぺい率が40%以下の地域については、計画建ぺい率を30%以下とすることができる。

$$\text{計画建ぺい率(\%)} = \text{基準建ぺい率} - 20$$

2 アメニティースペース

敷地内には敷地面積の5%以上のアメニティースペースを設けるものとする。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。

3 高さの制限

建築物の各部分の高さの制限に関する規定の適用にあたっては、敷地の外周をもって道路境界線又は隣地境界線とみなす。

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努めなければならない。
- (2) 居住用建築物にあっては、原則として各住戸の専用部分（バルコニー部分を除く。）の床面積を50m²以上とし、住戸数の過半が65m²以上としなければならない。ただし、高齢者用住宅又は寄宿舍等で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以上かつ建築物の高さの1/5以上離して建築しなければならない。
- (2) 建築物相互間の空地の幅は、5m以上かつ建築物の高さの1/5以上としなければならない。
- (3) 建築物の階数が2以下で防火上支障がない場合、又は建築物の配置計画が周囲の状況により防火上、衛生上及び安全上支障がない場合は、前記(1)及び(2)は適用しない。

6 通路

(1) 配置と幅員

ア 一団地の出入口

一団地の区域からは、避難上有効な敷地内通路が幅員6m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、歩行者専用の敷地内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4m以上とすることができる。

イ 歩行者優先の原則

敷地内通路は、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 仮想敷地の接道

各建築物の仮想敷地（P. 6 2 参考例参照）は、敷地内通路又は道路に6m以上接しなければならない。

エ 敷地内通路の幅員

敷地内通路の幅員は6m以上とし、その構成は車道幅員4.5m以上、歩道幅員1.5m以上とする。ただし、歩行者専用の敷地内通路の幅員は4m以上とすることができる。

オ 建物取付通路の長さとは幅員

建物取付通路の長さは7.5m以内とし、幅員は3m以上としなければならない。ただし、使用する出入口の数が一の場合は幅員を2m以上とすることができる。

(2) 形状

通路の形状は次のアからウに適合しなければならない。

ア 敷地内通路は、原則として行止りにしないこと。

イ 敷地内通路は、原則として階段又は縦断勾配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

敷地には、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 駐車場及び駐輪場

(1) 駐車・駐輪台数

敷地内に設置する駐車・駐輪台数は、居住用建築物については表2に掲げる数値以上としなければならない。ただし、高齢者用住宅等の住戸について、市長が認めたものはこの限りでない。また、その他の用途の建築物については、必要かつ十分な台数を確保しなければならない。

表 2 駐車・駐輪台数 (台)

住宅の種類	駐車台数	駐輪台数
分譲住宅	住戸数×1.0	住戸数×1.5
賃貸住宅	住戸数×0.8	住戸数×1.5

(2) 位置

駐車場及び駐輪場は、周囲の状況をふまえて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、直接道路から駐車等のできる形態としてはならない。

(3) 出入口

駐車場の出入口は、次のアからエの一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場の規模、構造若しくは配置により、安全上支障がない場合はこの限りでない。

ア 幅員6m未満の道路

イ 道路及び敷地内通路で、交差点又は曲がり角（内角が120°を超えるものを除く。）から5m以内のもの

ウ 縦断勾配が12%を超える道路及び敷地内通路

エ 学校、保育所、児童公園等の主要な出入口又は踏切、バス停留所等から10m以内のもの

(4) 安全対策

ア 駐車場の出入口の幅員は5m以上とし、角地のすみ角を頂点とする底辺2m以上の二等辺三角形を含むすみ切りを設けなければならない。ただし、周囲の状況等によりやむを得ないと認め又はその必要がないと認められる場合はこの限りでない。

イ 駐車場の出入口付近の構造は、当該出入口から2m後退した自動車の車路の中心線上1mの高さにおいて、道路又は敷地内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、当該道路又は敷地内通路を通行する者の存在を確認できるようにしなければならない。

8 一団地付帯施設

(1) 集会場

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

イ 集会場の床面積の合計は、原則として、住戸数に 0.5m^2 を乗じた数値以上としなければならない。ただし、その面積が 50m^2 に満たない場合は 50m^2 以上とする。

(2) ごみ置場

ごみ置場は、衛生及び美観等に配慮し、良好な環境に支障のない位置に設置しなければならない。

(3) その他の必要諸施設

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 コミュニティースペースの面積の合計は、原則として敷地面積の3%以上かつ 150m^2 以上（1つの最小単位面積は 50m^2 ）とし、敷地内の適切な位置に計画的に確保しなければならない。

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

(2) 安全対策

ア 落下物に対する安全対策を講じること。

イ 専用庭を設ける場合、その区画は高さ1m以下の植栽等とすること。

ウ 擁壁上部には転落防止等の安全施設を設けること。

(3) 緑化

敷地内は適切な緑化を図ること。なお、駐車場の周囲には敷地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ること。

第 5 章 環境基準

1 日照

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 時までの日照を基準とする。

(1) 一団地内住戸の日照

ア 居住用建築物については、各住戸の一以上の居室の開口部（バルコニーがある場合はその先端部分）で表 3 に掲げる数値以上の日照時間を得られるよう計画しなければならない。この場合、敷地外の建築物等からの日影は考慮しないものとする。

表 3 一団地内住戸の日照

	用途地域	日照時間
(ア)	第 1 種住居専用地域, 第 2 種住居専用地域	4 時間
(イ)	住居地域	3 時間
(ウ)	近隣商業地域(都市計画容積率が 200% の地域) 準工業地域	2 時間

※ 都市計画容積率 : 都市計画により定められた容積率

イ 敷地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の日照時間を確保するものとする。

(2) コミュニティースペースの日照

コミュニティースペースにおいても日照を確保するよう計画するものとし、終日日影となる部分が生じる場合は、その面積をコミュニティースペースの面積の 1/10 以下としなければならない。ただし、近隣商業地域又は商業地域においてはこの限りでない。

2 電波障害等

一団地の建設にともない電波障害、風害等の環境阻害が予想される場合は、その被害の防止若しくは代替措置等の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しなければならない。

1 敷地及び建築物の所有形態

- (1) 居住用建築物の敷地は、賃貸住宅については賃貸人の所有とし、分譲住宅については住宅所有者全員の共有としなければならない。なお、原則として賃貸住宅は所有者を一とし、また、賃貸住宅と分譲住宅の併存は認めない。
- (2) 居住用以外の建築物を含む敷地は、原則として所有者を一とするものとする。

2 管理

- (1) 一団地認定の申請者は、様式 1 による一団地管理計画書、分譲（賃貸）契約書等の案を申請時に市長に提出し、入居者に対しては認定内容（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。
- (2) 分譲住宅については、敷地及び建築物について一団地全体を単位とする管理組合を設立し、認定内容を含めた管理規約を定めなければならない。
- (3) 一団地の管理者は認定図書を保管するものとする。
- (4) 認定を受けた敷地及び建築物の譲渡又は貸与等を行う場合は、認定内容を承継するものとする。

3 表示板の設置

- (1) 一団地認定の申請者は、当該敷地及び建築物等が建築基準法第 86 条に基づき認定を受けたものである旨を、敷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・耐久性に富んだものとし、堅固に固定するものとする。
- (2) 一団地の管理者は、表示板が破損した場合、速やかに修復するものとする。

第 7 章 変更手続

1 敷地分割

一団地の認定を受けた敷地は、建築物を含むか否かにかかわらず、敷地分割を認めない。ただし、棟別の敷地分割について、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に限り、一団地の認定を解除したうえで敷地分割を認める。なお、分割した敷地の残余部分については再度認定を受けるものとする。

2 増築等

この基準に基づいて認定を受けた一団地内に、認定を受けた建築物以外の建築物の増築等を行う場合は、再度認定を受けなければならない。

3 軽微な計画変更

この基準に基づいて認定を受けた敷地及び建築物について、軽微と認められる計画変更に限り、この基準の範囲内で変更を行うことができる。なお、この申請は別に定める様式により行う。

第 8 章 一団地認定基準の特例

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、増築等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に努めなければならない。
- (2) この基準に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 6（建築物の構造）及び第 4 章 1（建ぺい率）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増築等認定内容の変更を認める。

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の環境整備が図られ、かつ、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、前章までの基準にかかわらず認定できるものとする。

附 則 実施期日及び経過措置

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。

次の各項の一に該当するものは、この基準にかかわらず一団地認定をすることができる。

- 1 実施の日以前からこの基準に準じた指導を受けており、その指導が終了しているもの
- 2 都市計画法に基づく開発許可、宅地造成等規制法に基づく宅造許可等を得るため、開発事業の事前審査又は法律に基づく同意、協議が終了しているもの

一 団 地 管 理 計 画 書

横浜市一団地認定基準に基づいて計画された一団地の敷地及び建築物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ましたので、提出いたします。

平成 年 月 日

横浜市長あて

(建築主等)

住 所

氏 名

連絡先

印

1	管理責任者	住 所			
		氏 名		TEL	
2	土地の所有者	住 所			
		氏 名		TEL	
3	建築物の所有者	住 所			
		氏 名		TEL	
4	管理方式				
5	管理組合の単位等				
6	備 考				

※ 添付図書：配置計画図

様式2

表示板

この団地は、建築基準法第86条の規定に基づく「横浜市一団地認定基準」により認定されたもので、一団地としての良好な環境形成をめざし、総合的に計画がなされたものです。

平成 年 月 日
一団地管理者住所・氏名・TEL

一団地配置図

(現在位置の明記及び方位に注意すること)

500mm
以上

700mm 以上

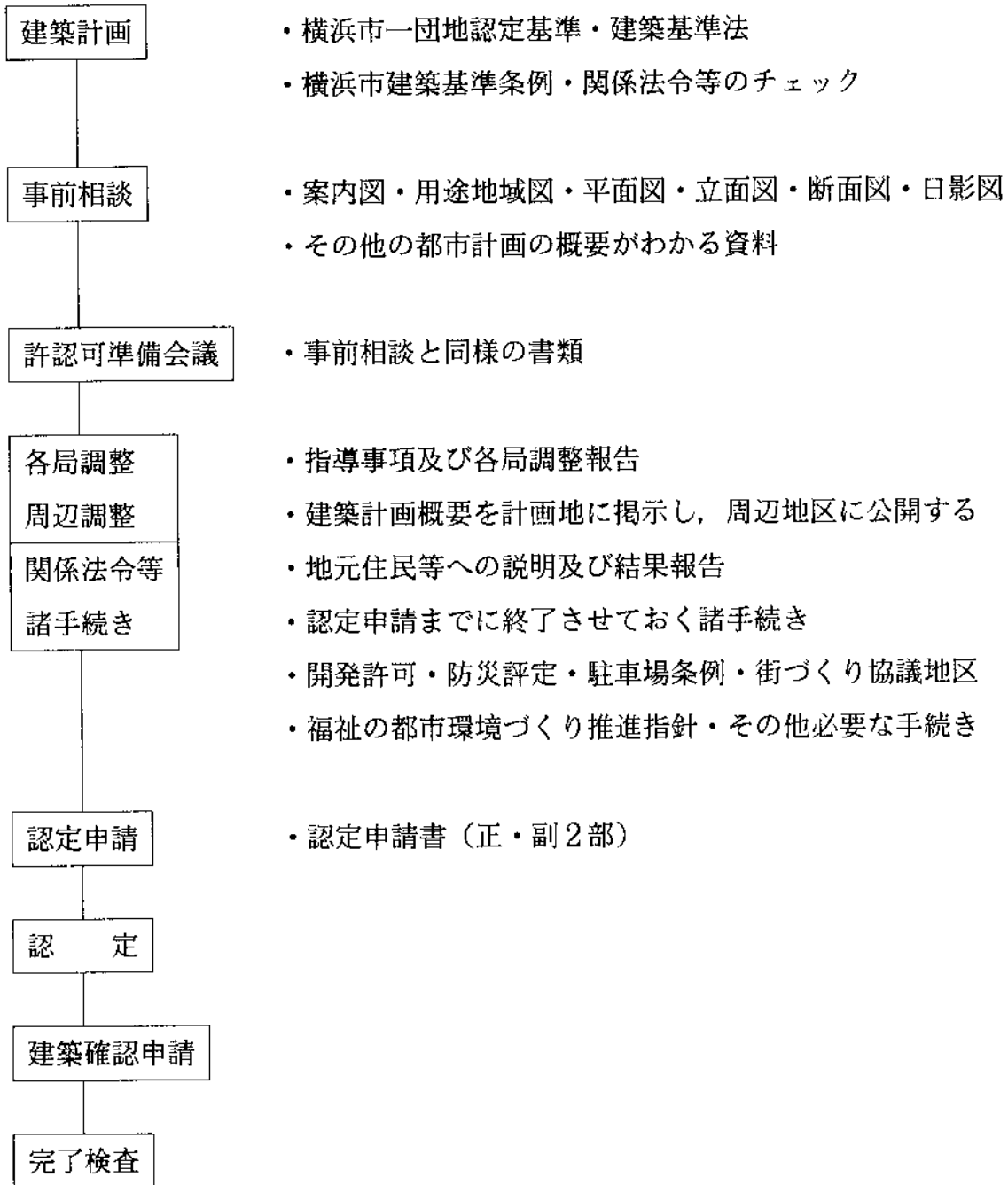
参考1 認定申請に必要な書類

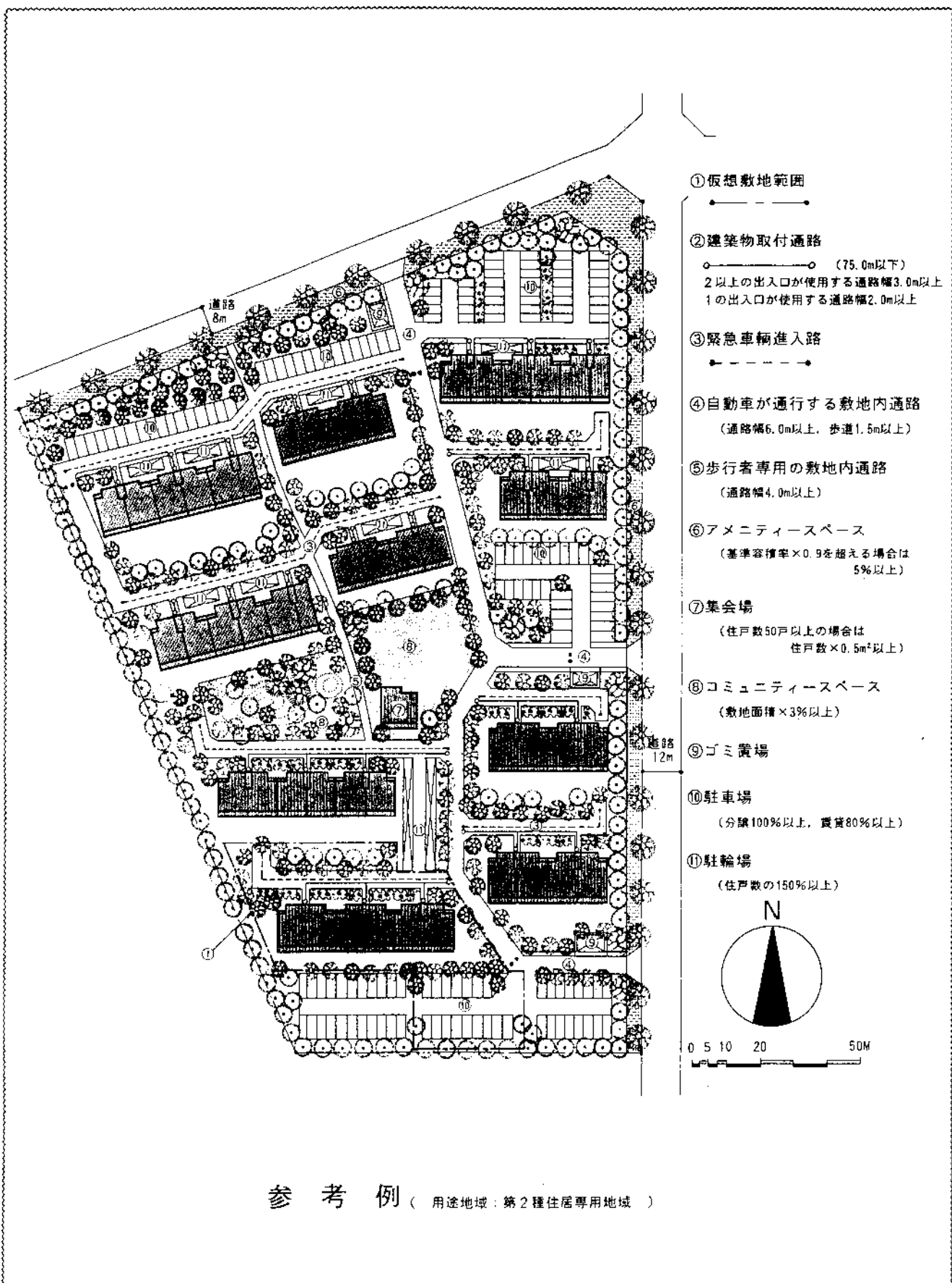
- 1 一団地認定申請書
横浜市建築基準法施行細則第9条による第6号様式の2
- 2 一団地認定概要書
建築局企画指導課で配布する用紙
- 3 委任状
- 4 案内図及び用途地域図
用途地域種別に色分けをする。
- 5 一団地認定区域図
(縦覧図書用に一部余分に提出すること。)
- 6 配置図(土地利用計画図)
下記の内容を凡例に従い着色し表示する。
 - (1)建築物の配置計画(建築物の階数・地盤高, 出入口の位置, 表示板の位置)
 - (2)交通計画(周辺道路との接続関係, 敷地内通路の位置・路面高・路面の仕上げ, 人及び車の動線, 駐車場の位置及び台数, 駐輪場の位置及び台数, 車止め等)
 - (3)広場, 緑化計画(位置, 面積等)
- 7 平面図
代表的な平面図とする。
- 8 立面図
- 9 断面図
- 10 日影図
冬至日の8時から16時までの時刻日影図(団地内)及び等時間日影曲線図(団地外)
- 11 仮想敷地図
法第48条及び条例第4条の3等に関する敷地設定を明示する。
- 12 一団地管理計画書(土地・建物の所有形態, 管理組合の単位, 管理方式等)
- 13 分譲(賃貸)契約書案
- 14 関係法令等の通知書の写し

着色凡例

種 別	色
敷地境界	赤・一点鎖線
公開空地	赤
通路・車道	グレー
通路・歩道	オレンジ
駐車場	茶
駐輪場	青
広場	黄
緑地	緑

参考2 認定手続きの流れ（法86条）





参 考 例 (用途地域：第2種住居専用地域)

