

横浜市一団地認定基準

昭和56年9月 制定

平成8年5月 改正

横浜市

目 次

第1章 主旨	49
第2章 用語の定義	50
第3章 適用対象	51
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 建築物の用途等	
6 建築物の構造	
第4章 設計基準	53
1 建ぺい率	
2 アメニティースペース	
3 建築物の規模	
4 建築物の配置	
5 通路	
6 駐車施設及び駐輪施設	
7 一団地付帯施設	
8 屋外空間の設計	
第5章 環境基準	57
1 日照	
2 その他	
第6章 維持管理	58
1 所有形態	
2 管理	
3 表示板の設置	

第7章 変更手続	59
1 一団地の分割	
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	59
1 基準制定以前の一団地	
2 その他の特例	
附 則 実施期日	60
様式1 一団地管理計画書	61
2 表示板	62
参考1 認定手続きの流れ	63
2 認定申請に必要な書類	64
一団地認定参考例	65

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」という建築基準法の原則を緩め、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、建築基準法第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いますが、今回住居系用途地域の細分化にあわせて改正を行いました。

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。

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、この主旨に適合していると認められたものについて、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
- (2) 令 : 建築基準法施行令
- (3) 敷地 : 令第1条第1項第1号による「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」
- (4) 団地 : 一団地としてみなすすべての敷地
- (5) 道路 : 法第42条に規定する道路
- (6) 居住用建築物 : 戸建住宅, 共同住宅, 寄宿舍等住居の用に供する建築物
- (7) 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
- (8) 基準建ぺい率 : 法第53条に規定する建ぺい率(%)
- (9) 基準容積率 : 法第52条に規定する容積率(%)
- (10) 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。)
- (11) 団地内通路 : 一団地内に設ける避難上有効な主要な通路
- (12) 建物取付通路 : 一団地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
- (13) 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 規模

団地面積は、原則として3,000m²以上とする。

3 前面道路幅員及び接道

団地の主たる前面道路は、用途地域に応じて幅員が表1(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、団地は当該前面道路に1箇所と同表(ウ)欄に掲げる数値以上有効に接ししなければならない。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

(7)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種低層住居専用地域 第2種	6m	1/6
第1種中高層住居専用地域 第2種 第1種住居地域 第2種 準住居地域	6m	1/7
その他の用途地域	8m	1/7

4 認定の単位

一団地として認定をする区域は、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、車道幅員が6.5m以下で通過交通のおそれがない道路であり、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、当該道路を挟んだ区域とすることができる。

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) 居住用建築物及びこれ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、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。

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

団地内には団地面積の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 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するよう努めなければならない。
- (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50m²以上とし、過半の住戸は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。

4 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以上確保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安全上、防火上、及び衛生上支障がない場合は、前記(1)及び(2)は適用しない。

5 通路

(1) 配置と幅員

ア 団地の出入口

団地内通路は、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、歩行者専用の団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 4 m 以上とすることができる。

イ 歩行者優先の原則

団地内通路は、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 敷地の接道

各建築物の敷地は、道路若しくは団地内通路に 6 m 以上接すること、又は当該敷地内に長さ 6 m 以上の団地内通路を含むこととしなければならない。

エ 団地内通路の幅員

団地内通路の幅員は 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 以上としなければならない。ただし、歩行者専用の団地内通路の幅員は 4 m 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 7.5 m 以内とし、幅員は 3 m 以上としなければならない。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

団地内通路の形状は、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。

イ 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) 緊急車輛進入路

団地内には、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。

6 駐車施設及び駐輪施設

(1) 台数

団地内に設ける駐車施設及び駐輪施設の台数は、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、高齢者用住宅等について市長が認めたものは、この限りでない。

また、居住用以外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・駐輪施設の台数 (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

駐車施設及び駐輪施設は、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、道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6m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5m以内の道路及び団地内通路

ウ 縦断勾配が12%を超える道路及び団地内通路

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

(4) 安全対策

ア 駐車施設の出入口の幅員は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 駐車施設の出入口付近は、当該出入口から2m後退した自動車用の通路の中心線上1mの高さにおいて、道路又は団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、当該道路又は団地内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。

7 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^2 を乗じた数値以上（住戸数が100戸未満の場合は 50m^2 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、良好な環境に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。

8 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、原則として団地面積の3%以上かつ 150m^2 以上（一の最小単位は 50m^2 ）とし、団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。

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。

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

団地内の緑化については、近隣商業地域及び商業地域においては団地面積の3%以上、その他の地域においては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、団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なければならない。

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）において、用途地域に応じて表 3 に掲げる数値以上の日照時間を得られる計画とし、将来にわたり日照を確保できるものとしなければならない。ただし、周囲の状況等によりやむを得ない場合は、団地外の建築物等からの日影は考慮しないことができるものとする。

表 3 一団地内住戸の日照

	用途地域	日照時間
(7)	第 1 種・第 2 種低層住居専用地域 第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域	4 時間
(4)	第 1 種・第 2 種住居地域、準住居地域	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(都市計画容積率が 200%の地域)	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 一団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は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 その他

- (1) 建築物の形態、外壁の材質や色彩等について質の高いデザインとするよう努めなければならない。
- (2) 一団地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 所有形態

(1) 居住用建築物の敷地及び建築物等は、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及び建築物等は、原則として所有者を一としなければならない。

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、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。

なお、一団地認定の申請者は、管理組合設立後及び管理規約設定後すみやかに一団地管理計画書及び管理規約を市長に提出しなければならない。

(3) 一団地の管理者は、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。

3 表示板の設置

(1) 一団地認定の申請者は、当該一団地が法第 86 条に基づく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・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は、すみやかに修復しなければならない。

第 7 章 変更手続

1 一団地の分割

一団地の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については、この限りでない。

この場合、分割した一団地の残余部分については、再度市長の認定を受けなければならない。

2 増築等

この基準に基づいて認定を受けた一団地内において、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一団地内において、軽微と認められる計画の変更に関し、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。

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、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、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

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。

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。

平成 年 月 日

横浜市長あて

(申請者)

住 所

氏 名

連絡先

印

一団地の名称			
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	
管理組合の 単 位 等* ²			
備 考 * ³			

一団地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

*²：一の管理組合を構成する主要建築物の棟数

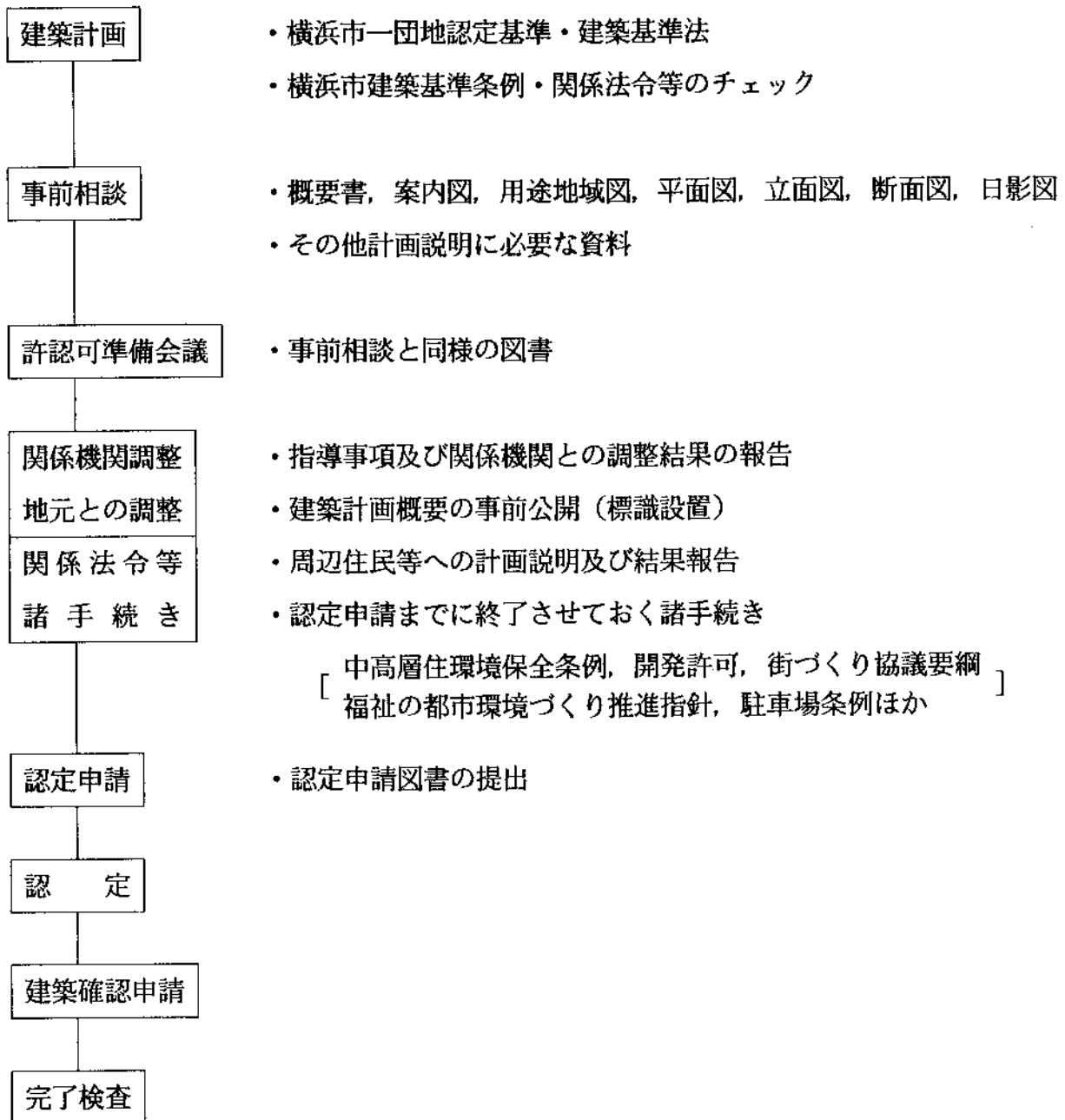
*³：再提出の時期を明記

表示板

500mm 以上	<p>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図り、総合的に計画がなされたものです。</p> <p>(*)また、この歩道状及び広場状の空地は認定条件として設置されたもので、どなたでも日常自由に通行又は利用できるものです。</p> <p>平成 年 月 一団地管理者 住所・氏名・TEL</p>	<p>一団地配置図</p> <p>(現在地・空地の明記, 図面の向きに留意)</p>
	700mm 以上	

*「歩道状及び広場状の空地」とは、アメニティスペース（公開空地を含む）を示す。
アメニティスペースを設置しない場合は、(*)以降省略のこと。

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（建築局企画指導課で配布）
横浜市建築基準法施行細則第9条第2項による第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）
- 3 一団地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
- 4 委任状
- 5 案内図及び用途地域図
- 6 配置図【縦覧図書用の一部余分に提出のこと。】

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、団地内通路の位置・路面高・路面の仕上げ、人及び車の動線、駐車施設の位置及び台数、駐輪施設の位置及び台数、車止め、緊急車輛進入路等）
- (3) 外構計画（仕上げ、面積等）、緑化計画

着色凡例

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

- 7 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。

- 8 平面図
- 9 立面図（外壁の材質、色彩等表示）
- 10 断面図（必要に応じ斜線制限チェック図）
- 11 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・地盤高・面積等を表示する。

- 12 緑化計画詳細図
名称・形状寸法・数量・面積等を表示する。

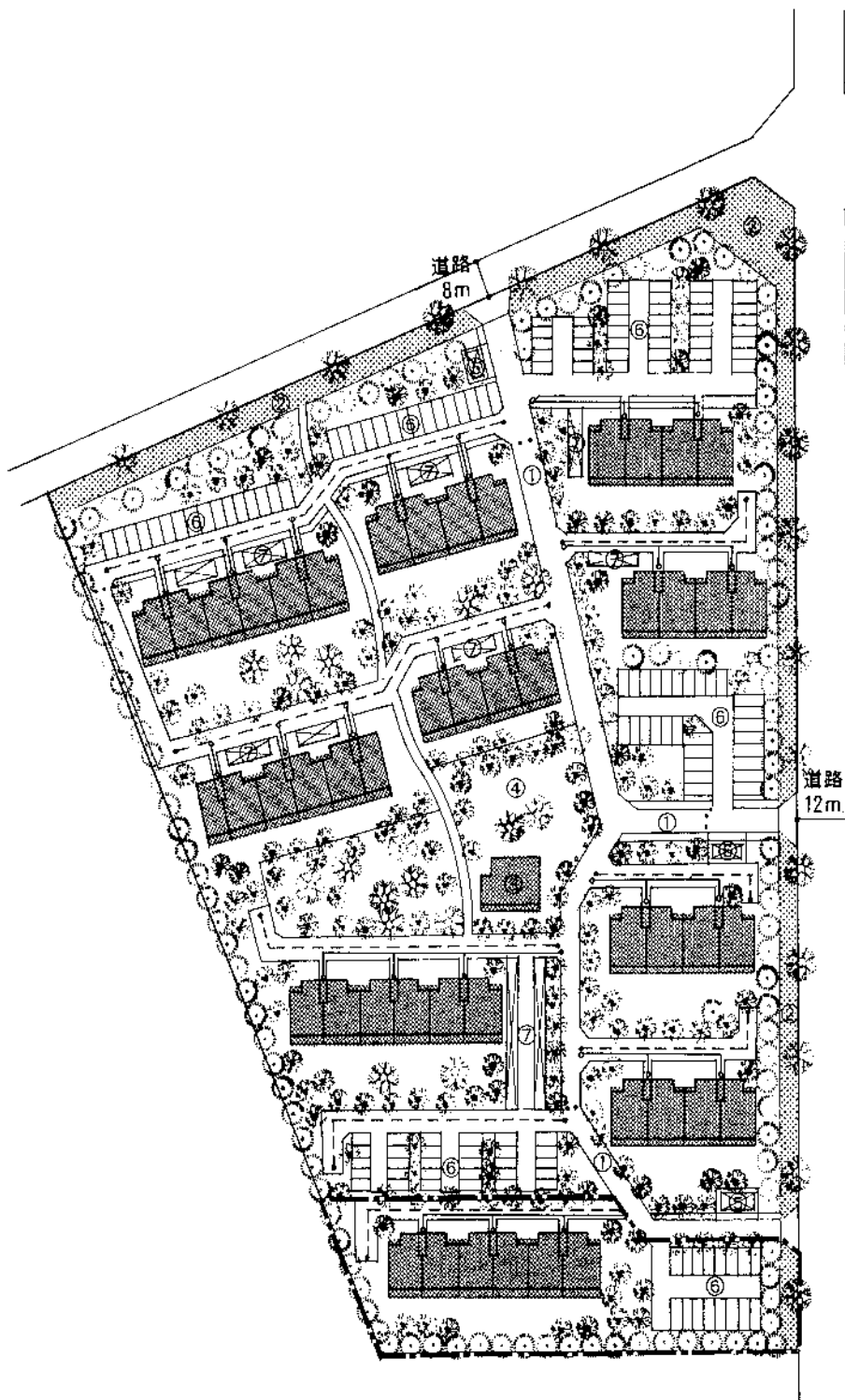
- 13 日影図
 - (1) 法第56条の2に規定する日影図
 - (2) 実日影図（冬至日9時～15時の地表面における時刻日影図）
 - (3) 一団地内住戸の日照確保を確認できる日影図等

- 14 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。

- 15 一団地管理計画書
- 16 分譲（賃貸）契約書案
- 17 関係法令等の通知書の写し
- 18 地元調整報告書、関係機関との協議報告書等

*¹：公開空地を含む

*²：コミュニティースペースを除く



敷地

建物取付通路

長さ75m以内・幅員3m以上

緊急車輛進入路

①団地内通路

幅員6m以上(歩道1.5m以上)

②アメニティスペース

団地面積の5%以上

③集会場

住戸数×0.5m²以上

④コミュニティスペース

団地面積の3%以上

⑤ゴミ置場

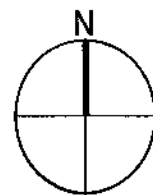
⑥駐車施設

住戸数×1.0台以上

⑦駐輪施設

住戸数×1.5台以上

一団地認定参考例



0 5 10 20 50m