

よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度要綱

制定 平成 28 年 8 月 1 日 健高施第 988 号（局長決裁）

最近改正 平成 29 年 4 月 1 日 健高施第 3562 号（局長決裁）

（目的）

第 1 条 この要綱は、高齢者や子育て世代などがともに地域の中で安心して住み続けられる住環境の形成を図るため、高齢者をはじめ多様な世代の居住に適した住環境と居住者と周辺住民の地域交流施設を備えた住宅を市が認定し市民に公表することにより、高齢者等の居住の安心と、世代間や地域のつながりの向上に資することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この要綱における用語の意義は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号) 及び建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

(1) よこはま多世代・地域交流型住宅

市内において整備される建築物(既に整備されているものを含む。) 及びその敷地で、よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度要領（以下「要領」という。）第 2 条の要件及び同第 3 条の審査基準に適合するものとして同第 4 条により市長が認定するものをいう。

(2) 優良事業

よこはま多世代・地域交流型住宅の認定を受けた建築物のうち、要領第 5 条の基準に適合したものをいう。

(3) 事業者

よこはま多世代・地域交流型住宅の認定を受けようとする者をいう。

(4) 事前協議確認書

第 6 条第 2 項の規定による事前協議確認書をいう。

(5) 計画認定

第 7 条第 2 項の規定による認定をいう。

(6) 本認定

第 11 条第 1 項の規定による認定をいう。

（事業者）

第 3 条 検査済証の交付前の建築物を申請する場合の事業者は建築主とする。

2 検査済証の交付を受けた建築物の事業者は当該建築物の所有者とする。

3 検査済証の交付を受けた建築物が区分所有建物の場合の事業者は、要領第 3 条の審査基準に定める高齢者向け賃貸住宅及び生活利便施設の区分所有者とすることができる。

4 前二項において、所有者が複数いる場合は権利者全員が連名で事業者となるものとする。ただし、事業者とならない他の権利者の同意がある場合は、1 名又は複数で事業者となることができる。

(事前相談)

第4条 事業者は、よこはま多世代・地域交流型住宅の担当部局と事前相談を行うことができる。

2 当該建築物に関連し許認可等が必要な場合は、担当部局と事前相談を行うものとする。

(市街地環境設計制度の協議)

第5条 本制度を利用し横浜市市街地環境設計制度により当該建築物の容積率の割増や高さ制限の緩和を受けようとする事業者は、担当部局と協議を行うものとする。

2 前項の事業者は、計画認定又は本認定（以下「認定」という。）された計画を変更する場合は、事前に担当部局と協議を行うものとする。

(事前協議及び事前協議確認書)

第6条 事業者は、建築物の基本計画が作成された時点で事前協議を申請することができる。申請に際しては事前協議申込書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる書類を添えて市長に申請するものとする。

(1) 事業計画書（第2号様式）及び添付書類

(2) 別表1に定める設計関係図書

(3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の申請が第2条第1号の規定による要件及び審査基準に適合する計画であると認めるかを明記した、事前協議確認書（第3号様式）を発行する。

3 横浜市市街地環境設計制度第4編第3章又は第5編第7章の緩和を受けようとする事業者は、事前協議申込書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる書類を添えて市長に申請するものとする。

(1) 付近見取図（方位、道路及び目標となる地物がわかるもの）

(2) 配置図（縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、生活利便施設等の位置等がわかるもの）

(3) その他市長が必要と認める書類

(計画認定の申請及び計画認定)

第7条 建築物を新築し又は改築する事業者は、計画認定申請書（第4号様式）の正本及び副本にそれぞれ次の各号に掲げる書類を添えて市長に申請するものとする。

(1) 事業計画書（第2号様式）及び添付書類

(2) 別表1に定める設計関係図書

(3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の申請が第2条第1号の規定による要件及び審査基準に適合する計画であると認めるときは、計画認定証（第5号様式）により計画の認定を行い、その旨を公表することができる。

3 前項の規定による公表方法は、市のホームページへの掲載等により、次の内容に関するものとする。

(1) 事業者名

(2) 所在地

(3) 優良事業に該当している事業はその旨

- (4) 認定日
- (5) 建築物の概要
- (6) その他

- 4 市長は、本条第 2 項の規定による計画認定については、当該建物の工事等が完了するまでに必要な期間を定めて認定する。
- 5 市長は、本条第 2 項の規定による計画認定を行わない場合は、計画認定しない旨の通知（第 6 号様式）により事業者はその旨通知する。

（本認定の申請）

- 第 8 条 計画認定を受けた事業者は、前条の規定に係る工事等が完了したときは、本認定申請書（第 7 号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる書類を添えて市長に申請するものとする。
- (1) 事業計画書（第 2 号様式）及び添付書類
 - (2) 別表 2 に定める設計関係図書
 - (3) その他市長が必要と認める書類

（既存の建築物等に対する本認定の申請）

- 第 9 条 既に供用開始されている建築物について申請する場合は、第 8 条の規定により行う。

（完了検査）

- 第 10 条 市長は、第 8 条の規定による申請を受理した場合は、当該建築物及びその敷地が第 2 条第 1 号の規定による要件及び審査基準に適合しているかどうかを検査する。

（本認定及び完了した旨の公表）

- 第 11 条 市長は、前条の規定による検査をした場合、当該建築物及びその敷地が第 2 条第 1 号の規定による要件及び審査基準に適合していることを認めたときは、認定証（第 8 号様式）により認定し、その旨を公表することができる。
- 2 前項の規定による公表方法については、第 7 条第 3 項の規定を準用する。
- 3 市長は、本条第 1 項の規定による認定については、認定後、必要に応じ、第 2 条第 1 号の規定による要件及び審査基準の適合確認を行うものとする。
- 4 市長は、本条第 1 項の規定による認定をしないときは、認定しない旨の通知（第 9 号様式）により事業者はその旨通知する。

（変更等の届出）

- 第 12 条 計画認定を受けた事業者及び本認定を受けた事業者(以下「認定事業者」という。)は、第 7 条第 2 項又は第 11 条第 1 項の規定による認定以降、次の各号のいずれかに該当する場合は、変更等届出書（第 10 号様式）により速やかに市長に届け出なければならない。
- (1) 第 2 条第 1 号の規定による要件又は審査基準に係る事項を変更する場合
 - (2) 建築物の建設を中止する場合
 - (3) 建築物の全部又は一部を用途変更する場合

- 2 本条第1項第1号に該当する場合は、第7条第2項から第5項又は第11条第1項から第4項の規定を適用する。その際には、第7条第1項又は第8条第1項に定める書類のうち変更内容に応じ必要な書類を、変更等届出書（第10号様式）に添えて届け出るものとする。
- 3 認定事業者は認定された計画を変更する場合は事前に調整を行うよう努めるものとする。

（認定の取消し）

第13条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、第7条第2項及び第11条第1項の規定による認定を取り消すことができる。

- (1) 第2条第1号の規定による要件又は審査基準に適合しなくなった場合
 - (2) 認定事業者から認定の取り消しの申出があった場合
 - (3) 当該建築物が滅失した場合
 - (4) 本要綱の規定を遵守しない場合
 - (5) その他市長が必要と認めた場合
- 2 市長は、前項の規定により認定を取り消すときは、認定等取消通知書（第11号様式）により認定事業者に通知するとともに、その概要を公表することができる。
 - 3 前項の規定による公表方法については、第7条第3項の規定を準用する。

（よこはま多世代・地域交流型住宅認定審査会）

第14条 よこはま多世代・地域交流型住宅認定審査会（以下「審査会」という。）は、申請が第2条第1号の規定による要件及び審査基準に適合するか審査を行う。

- 2 審査会は要領第6条第1項に定める委員で構成する。
- 3 事前協議確認を受けた建物が、同一の内容で計画認定の申請を行った場合は、審査会の審査を省略することができる。
- 4 計画認定を受けた建物が、同一の内容で本認定の申請を行った場合は、審査会の審査を省略することができる。
- 5 第12条の届出が提出された建物について、軽微な変更によるものを除き、変更の内容が要領第2条の要件及び同第3条の審査基準に適合するものか審査を行う。

（市の責務）

第15条 市は、よこはま多世代・地域交流型住宅が、認定事業者が認定された計画の内容に沿い、適正な状態に保たれるよう努めるものとする。

- 2 市は、よこはま多世代・地域交流型住宅の所有者等に対し、適正な維持管理に関する情報提供をする等支援に努めるものとする。
- 3 市は、よこはま多世代・地域交流型住宅について普及啓発を図るため、市民や事業者に対し情報提供等を行うよう努めるものとする。

（認定事業者の責務）

第16条 認定事業者は、よこはま多世代・地域交流型住宅として認定された計画の水準を維持、向上させるよう努めなければならない。

- 2 物件説明書、管理規約、売買契約書等に当該建築物が「よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度」の認定を受けたものであり、認定内容を遵守する旨を明示しなければならない。
- 3 本制度を利用し市街地環境設計制度の認可を受けた区分所有建物の場合、高齢者向け賃貸住宅及び交流施設、生活利便施設等に該当する専有部分について、認定された計画に適合するよう、管理規約に用途を定めなければならない。
- 4 前項により管理規約に定められた専有部分について、認定された計画が変更された場合は、管理規約についても適合するように変更しなければならない。

(協定の締結)

- 第 17 条 市と認定事業者は、よこはま多世代・地域交流型住宅の適正な維持運営等に関する協定を締結する。
- 2 認定された計画が変更された場合は、変更内容に従い協定を変更するものとする。
 - 3 認定事業者が認定を受けた建物について、譲渡又は貸与等を行う場合は協定を承継するものとする。

(市、認定事業者、及び市民の協力並びに連携)

- 第 18 条 市、認定事業者及び地域住民は、相互に協力及び連携し、多世代の住環境の形成に努めるものとする。

(報告、立入等)

- 第 19 条 市長は、この要綱の施行のため必要な限度において、よこはま多世代・地域交流型住宅に関する計画、施工の状況又は維持管理の状況について、事業者及び認定事業者に対し報告を求めることができる。
- 2 市長は、この要綱の施行のため必要な限度において、よこはま多世代・地域交流型住宅又はその建築工事現場に立ち入り、検査し又は関係者に対し必要な事項について質問することができる。

(施行の細目)

- 第 20 条 この要綱の施行について必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 8 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

○別表1 事前協議申込書及び計画認定申請書に添える設計関係図書（第6条及び第7条関係）

図書の種類		明示すべき事項
1	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
2	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、駐車施設、敷地に接する道路の位置、幅員及び歩道の位置並びに敷地外から交流施設の出入口に至る動線
3	各階平面図	縮尺、方位、出入口の位置、床の高さ及び主要部分の寸法 ※次の施設等を明示してください。 高齢者向け賃貸住宅、一般住宅、交流施設（含む調理施設・音響施設）、加齢対応設備、生活利便施設、子育て支援サービスに関する施設、高齢者向け賃貸住宅と一般住宅との交流に資する動線
4	床面積求積図	住戸部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法、算式及び各住戸の専有面積
5	2面以上の立面図	縮尺、開口部及び屋外から屋内に通ずる出入口の位置
6	2面以上の断面図	縮尺、寸法及び材料の種別
7	平面詳細図 （住戸及び交流施設、生活利便施設等）	縮尺、間取り、各室の用途、床の高さ及び主要部分の寸法 ※高齢者向け賃貸住宅等に緊急通報装置が設置されている場合はその位置
8	昇降機が有る場合、昇降機及び昇降ロビーの詳細図	縮尺、移動等円滑化経路の構造方法及び寸法
9	外構図	縮尺、方位、形状、土地の高低、仕上げ及び付帯設備の位置、移動等円滑化経路の位置及び構造方法、傾斜路の勾配並びに主要部分の寸法、交流施設との連携に係る動線
10	横浜市市街地環境設計制度が適用される建築物の場合、当該制度の規定に適合していることを証する書面	当該制度の規定に適合していること

※上表の各項に掲げる図書に明示すべき事項を他の図書に明示した場合は、当該図書に明示することを要しない。この場合において、各項に掲げる図書に明示すべき全ての事項を他の図書に明示したときは、当該図書を申請書に添えることを要しない。

○別表2 本認定申請書に添える設計関係図書（第8条関係）

図書の種類		明示すべき事項
1	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
2	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、駐車施設、敷地に接する道路の位置、幅員及び歩道の位置並びに敷地外から交流施設の出入口に至る動線
3	各階平面図	縮尺、方位、出入口の位置、床の高さ及び主要部分の寸法 ※次の施設等を明示してください。 高齢者向け賃貸住宅、一般住宅、交流施設（含む調理施設・音響施設）、加齢対応設備、生活利便施設、子育て支援サービスに関する施設、高齢者向け賃貸住宅と一般住宅との交流に資する動線
4	床面積求積図	住戸部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法、算式及び各住戸の専有面積
5	2面以上の立面図	縮尺、開口部及び屋外から屋内に通ずる出入口の位置
6	2面以上の断面図	縮尺、寸法及び材料の種別
7	平面詳細図 （住戸及び交流施設、生活利便施設等）	縮尺、間取り、各室の用途、床の高さ及び主要部分の寸法 ※高齢者向け賃貸住宅等に緊急通報装置が設置されている場合はその位置
8	昇降機が有る場合、昇降機及び昇降ロビーの詳細図	縮尺、移動等円滑化経路の構造方法及び寸法
9	外構図	縮尺、方位、形状、土地の高低、仕上げ及び付帯設備の位置、移動等円滑化経路の位置及び構造方法、傾斜路の勾配並びに主要部分の寸法、交流施設との連携に係る動線
10	建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定に基づく検査済証	当該法に適合していること
11	建築基準法第7条の6第1項第一号又は第二号の規定に適合していることを証する書面	当該規定に適合していること
12	評価項目に適合することの確認に必要な図書	上記のほか、評価項目に係る事項

※上表の各項に掲げる図書に明示すべき事項を他の図書に明示した場合は、当該図書に明示することを要しない。この場合において、各項に掲げる図書に明示すべき全ての事項を他の図書に明示したときは、当該図書を申請書に添えることを要しない。