

横浜生活利便機能誘導低層住居地区建築条例

(令和6年2月22日条例第1号)

(生活利便機能誘導条例)

及び同解説

令和6年5月
横浜市建築局

生活利便機能誘導条例及び同解説 目次

横浜生活利便機能誘導低層住居地区における用途制限の緩和の概要	2
--------------------------------------	---

条例の解説

第1条 (趣旨)	6
第2条 (定義)	6
第3条 (建築物の建築の制限の緩和及び敷地等に関する制限)	6
別表第1 (第3条)	7
別表第2 (第3条第2項)	7
第4条 (建築主等の責務)	9
第5条 (委任)	10
第6条 (罰則)	10

はじめに

横浜市の郊外部において、郊外住宅地の魅力向上の視点で、「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出することで持続可能で価値の高い住宅地の形成を目指し、第一種・第二種低層住居専用地域内の一部地域を日用品販売店舗等の建築等を可能とする特別用途地区「横浜生活利便機能誘導低層住居地区」として都市計画で定め、地区内の用途制限の緩和及び建築物の敷地等の制限について、建築基準法第49条第2項及び第50条等に基づく条例を定めました。

横浜生活利便機能誘導低層住居地区における用途制限の緩和の概要

横浜市の郊外部において、郊外住宅地の魅力向上の視点で、「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出することで持続可能で価値の高い住宅地の形成を目指し、第一種・第二種低層住居専用地域内の一部地域を日用品販売店舗等の建築等を可能とする特別用途地区「横浜生活利便機能誘導低層住居地区」として都市計画で定め、地区内の用途制限の緩和及び建築物の敷地等の制限について、建築基準法第49条第2項及び第50条等に基づく条例を定めました。

地区内では、以下の(1)～(3)に掲げる用途に供する建築物について、表右欄(赤枠部分)に掲げる規模まで、建築や用途変更が可能になります。その際、用途や規模に応じた【適合要件】を満たす必要があります。

(1) 事務所

	用途地域による制限	横浜生活利便機能誘導低層住居地区での制限
第一種低層住居専用地域	× 	<u>○ (2階以下かつ150㎡まで)</u>
第二種低層住居専用地域	× 	<u>○ (2階以下かつ150㎡まで)</u>
【適合要件】 幅員4m以上の道路への接道、接道長さ・主要な出入口位置の制限		

(2) 食堂又は喫茶店、サービス店舗等^{※1}

	用途地域による制限	横浜生活利便機能誘導低層住居地区での制限
第一種低層住居専用地域	× 	<u>○ (2階以下かつ150㎡まで)</u>
第二種低層住居専用地域	○ (2階以下かつ150㎡まで)	○ (2階以下かつ150㎡まで)
【適合要件】 幅員4m以上の道路への接道、接道長さ・主要な出入口位置の制限、隣地に向けた排気設備等の設置の制限		

※1 サービス店舗等：理髪店、洋服店、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、学習塾等

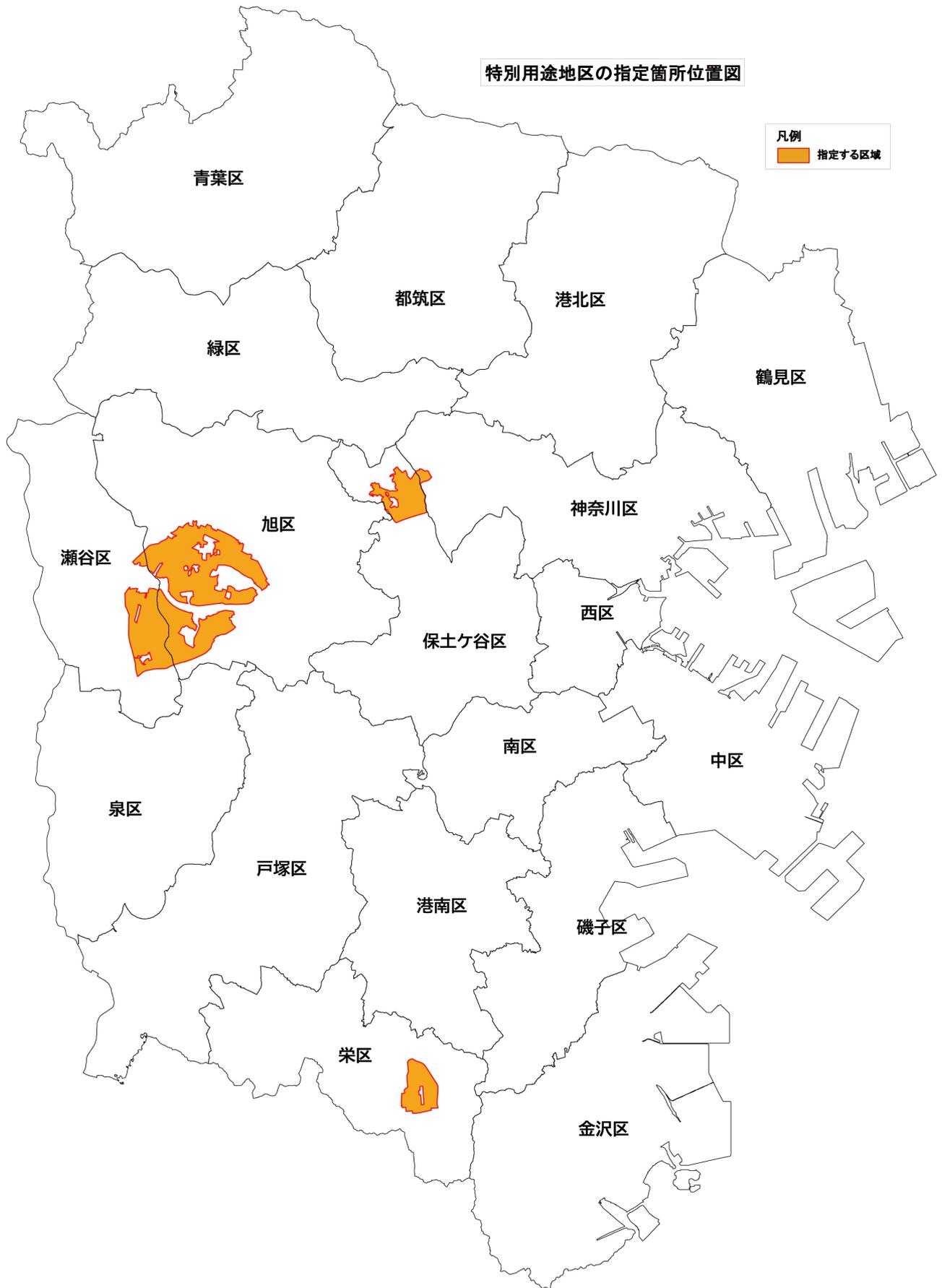
(3) 日用品販売店舗（コンビニエンスストア、ミニスーパー等）

	用途地域による制限	横浜生活利便機能誘導低層住居地区での制限
第一種低層住居専用地域	×	×
第二種低層住居専用地域	○ (2階以下かつ150㎡まで) 	<u>○ (2階以下かつ250㎡まで)</u>
【適合要件】 主要地域生活道路 ^{※2} への接道、接道長さ・主要な出入口位置の制限、隣地に向けた排気設備等の設置の制限、隣地境界線から1m以上の外壁後退、自動車駐車場の設置、自動車駐車場の出入口位置等の制限 等		

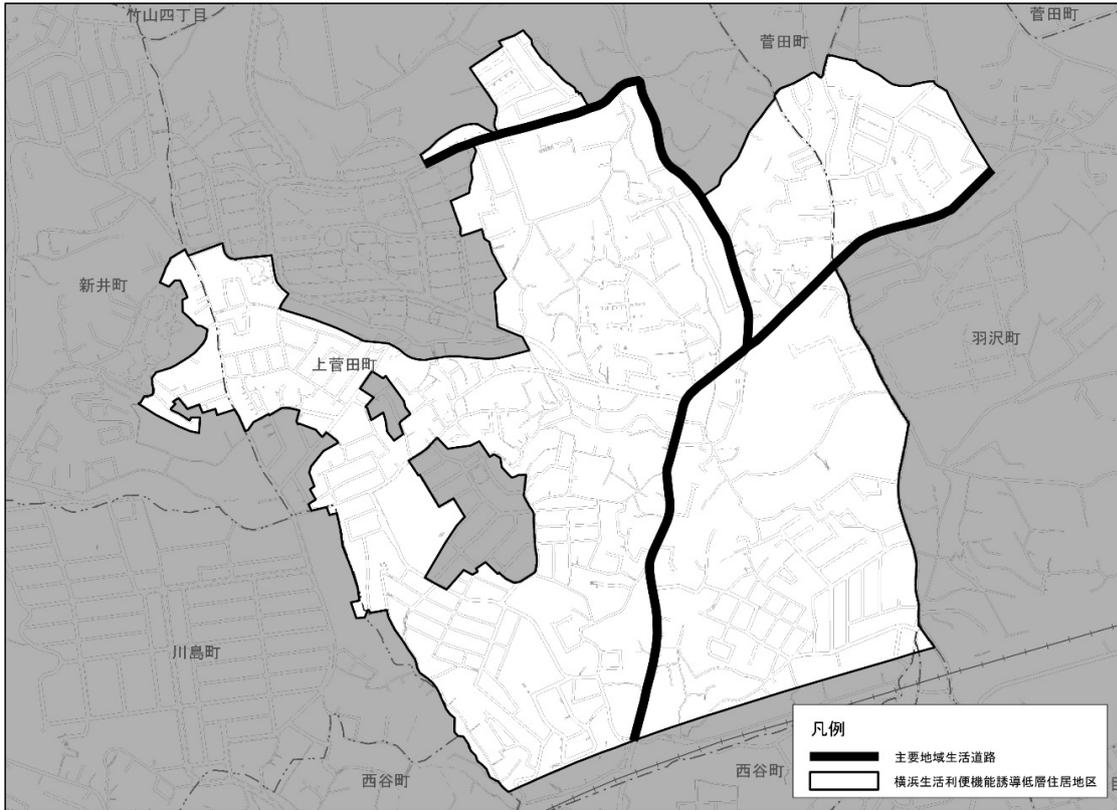
※2 主要地域生活道路：主要な地域の生活道路として市長が定めるもの。(4頁、5頁参照)

なお、横浜生活利便機能誘導低層住居地区内で(1)～(3)に掲げる用途に供する建築物の建築等を行おうとする者は、周辺住民等への周知や、交通渋滞、騒音、悪臭、照明設備等からの光による周辺環境への悪影響等を防止するための措置その他の必要な措置を講ずることにより、良好な住環境の確保に努める必要があります。

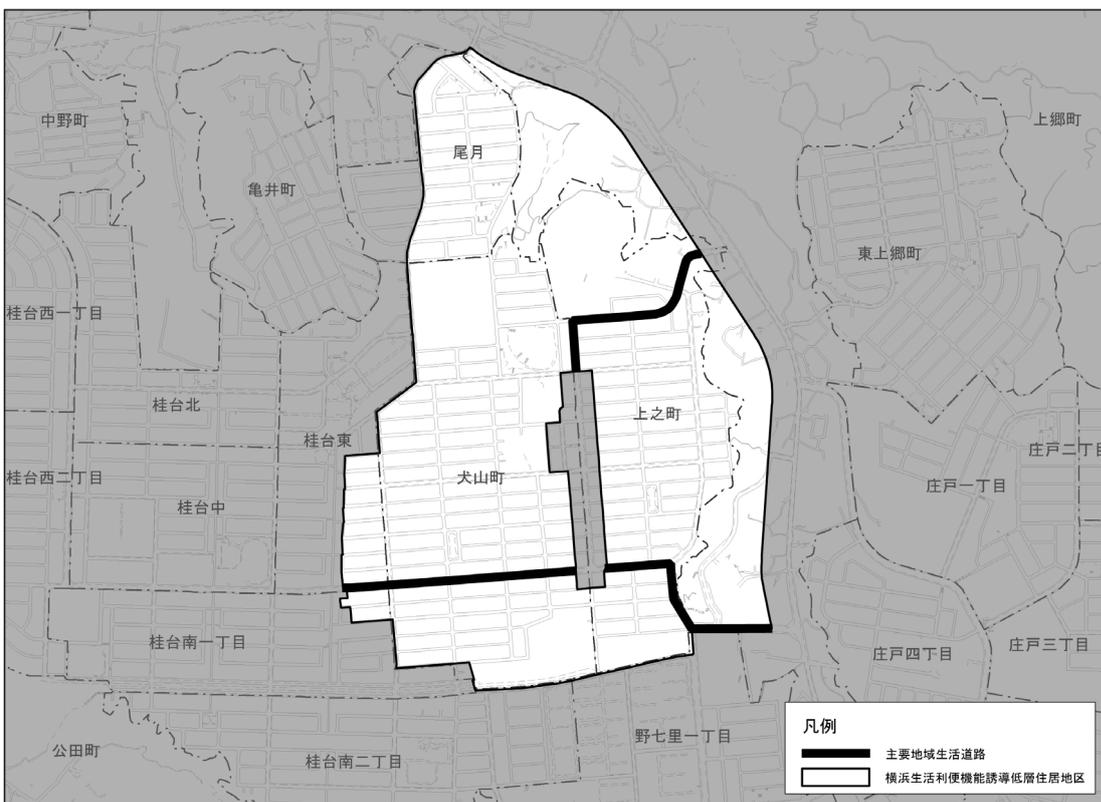
横浜生活利便機能誘導低層住居地区の区域



別図（主要地域生活道路の指定）（令和6年5月24日 告示第233号）



1. 保土ヶ谷区上菅田町の一部他



2. 栄区犬山町の一部他

条例の解説

【趣旨】

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第2項及び第50条の規定に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として定める横浜生活利便機能誘導低層住居地区（以下「生活利便機能誘導低層住居地区」という。）内における建築物の建築の制限の緩和及び敷地等に関する制限その他必要な事項について定めるものとする。

<解説>

横浜市の郊外部において、郊外住宅地の魅力向上の視点で、「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出することで持続可能で価値の高い住宅地の形成を目指し、第一種・第二種低層住居専用地域内の一部地域を日用品販売店舗等の建築等を可能とする特別用途地区「横浜生活利便機能誘導低層住居地区」として都市計画で定め、地区内の用途制限の緩和及び建築物の敷地等の制限について、建築基準法第49条第2項及び第50条等に基づく条例を定めました。

なお、この条例では、法第49条第2項の規定により建築物の制限を緩和し、法第50条の規定により生活利便機能誘導低層住居地区内で緩和用途を建築する際の建築物の敷地、構造及び建築設備に関する要件を規定しています。

【定義】

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法の例による。

<解説>

この条例における用語の意義について規定したものです。

【建築等の制限の緩和及び敷地等に関する制限】

第3条 生活利便機能誘導低層住居地区内においては、法第48条第1項本文及び第2項本文の規定により建築してはならない建築物のうち別表第1に掲げる建築物（同条第1項ただし書及び第2項ただし書の規定により許可を受けて建築するものを除く。以下「特定用途建築物」という。）を建築することができる。

2 特定用途建築物は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

- (1) 別表第1第1号に規定する建築物 別表第2第1項第1号の基準
- (2) 別表第1第2号に規定する建築物 別表第2第1項第1号及び第3項の基準
- (3) 別表第1第3号に規定する建築物 別表第2第1項第2号及び第3号、第2項並びに第3項の基準

別表第1（第3条）

- (1) 事務所（建築基準法施行令第130条の3第1号に規定する事務所をいう。）に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
- (2) 次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - ア 食堂又は喫茶店
 - イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (3) 日用品の販売を主たる目的とする店舗に供する部分の床面積の合計が250平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

別表第2（第3条第2項）

1 敷地に関する基準

- (1) 特定用途建築物の敷地が、幅員4メートル以上の道路に1箇所敷地の外周の長さの7分の1以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものであること。
- (2) 特定用途建築物の敷地が、次に掲げる規定に適合すること。
 - ア 過半が第二種低層住居専用地域に属すること。
 - イ 主要地域生活道路（主要な地域の生活道路として市長が定めるものをいう。次号アにおいて同じ。）に1箇所敷地の外周の長さの7分の1以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものであること。
- (3) 特定用途建築物の敷地内に自動車の駐車のための施設を設け、その自動車用の出入口が次に掲げる規定に適合すること。
 - ア 主要地域生活道路に接する部分のみに設けること。
 - イ 横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号）第47条の2各号に掲げる道路に接する部分に設けないこと。
 - ウ 横浜市建築基準条例第48条第1項に規定する自動車用の出口の基準に適合すること。

2 構造に関する基準

特定用途建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が1メートル以上であること。

3 建築設備に関する基準

換気設備は、排気が隣地に向けて排出されるおそれのある位置及び方向に設置しないこと。

<解説>

第3条第1項・別表第1関係

生活利便機能誘導低層住居地区区内において、緩和する用途制限を規定したものです。緩和する用途は、別表第1に規定しています。なお、法第87条の規定により、用途変更についても本条例が適用されるため、地区区内における既存の建築物を別表第1に掲げる用途に変更することも可能です。

第3条第2項・別表第1、第2関係

生活利便機能誘導低層住居地区区内で前項に掲げる建築物の建築等を行う際に付加される制限を、別表第1各号に掲げる用途ごとに規定したものです。適合要件は、別表第2に規定しています。(下表参照)

別表 1	建築物 ^{※1}	別表 2	適合要件
(1)	事務所 ^{※2} に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの	1 (1)	建築物の敷地が、幅員4メートル以上の道路に1箇所で敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものであること
(2)	次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの ア 食堂又は喫茶店 イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 等 ^{※3}	1 (1)	建築物の敷地が、幅員4メートル以上の道路に1箇所で敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものであること
		3	換気設備は、排気が隣地に向けて排出されるおそれのある位置及び方向に設置しないこと
(3)	日用品の販売を主たる目的とする店舗に供する部分の床面積が250平方メートル以内のもの	1 (2)	建築物の敷地が、次に掲げる規定に適合するもの
			ア 過半が第二種低層住居専用地域に属すること
			イ 主要地域生活道路に1箇所で敷地の外周の長さの7分の1以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものであること
		(3)	建築物の敷地内に自動車の駐車のための施設を設け、その自動車用の出入口が次に掲げる規定に適合するもの
			ア 主要地域生活道路に接する部分のみに設けること
			イ 横浜市建築基準条例第47条の2各号に掲げる道路に接する部分に設けないこと
ウ 横浜市建築基準条例第48条第1項に掲げる自動車用の出口の基準に適合すること			
2	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が1メートル以上であること		
3	換気設備は、排気が隣地に向けて排出されるおそれのある位置及び方向に設置しないこと		

※1 3階以上を当該用途に供する場合は除く。

※2 汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建築基準法施行令第130条の3第1号の規定により国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。

※3 「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)」 「自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)」 「学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」を含む。

【建築主等の責務】

第4条 特定用途建築物の建築主（用途を変更する場合にあっては、特定用途建築物の所有者、管理者又は占有者。第6条第2項において同じ。）は、当該特定用途建築物の建築（用途の変更をして特定用途建築物にすることを含む。）に当たっては、周辺住民等に対し計画内容を事前に周知するよう努めるとともに、事業活動に伴い発生する騒音、悪臭、自動車交通の渋滞、照明設備等からの光による周辺環境への悪影響等を防止するための措置その他の必要な措置を講ずることにより、生活利便機能誘導低層住居地区における良好な住居の環境を確保するよう努めなければならない。

<解説>

特定用途建築物の建築にあたって、建築主等が周辺住民への計画の事前周知や周辺環境に対する配慮を行うことを、努力義務として規定するものです。

第一種・第二種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的とした地域です。特定用途建築物を建築するにあたっては、周囲の住居の環境への影響を最小限にとどめるため、周辺住民等への周知や、交通渋滞、騒音、悪臭、照明設備等からの光による周辺環境への悪影響等を防止するための措置などの周辺環境への配慮を行う必要があります。

以下は「第一種・第二種低層住居専用地域における日用品販売店舗に係る建築基準法第48条の許可基準」の抜粋及び「計画の事前周知について」です。こちらを参考に、周辺環境への配慮や計画の事前周知を十分に行ってください。

【参考】第一種・第二種低層住居専用地域における日用品販売店舗に係る建築基準法第48条の許可基準（抜粋）

騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音の予測値が横浜市生活環境の保全等に関する条例の規制値以下 ・屋外設備は低騒音型とし、防音壁で囲む等周辺への影響を低減する措置 ・夜間営業や荷捌き作業での騒音への配慮 	交通安全	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の状況を見通せる自動車の出口位置 ・安全上支障ない歩行者・自動車の動線計画
臭気	<ul style="list-style-type: none"> ・排気ガスの影響に配慮した駐車場計画 ・ごみ置き場、陳列・販売所を屋外に設けない ・喫煙所、生鮮食品加工場を設けない 	夜間配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の向きや照度の周辺環境への配慮
交通負荷	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な荷捌き駐車施設の設置 ・局所的な交通量・路上駐車への増加への配慮 ・適切な台数の駐車施設 	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・形態意匠・色彩等の周辺環境への配慮 ・地域住民との連携、地域資源を生かした取組、防犯・防災に資する取組 ・積極的な緑化、周辺環境等に配慮した植栽 ・地域の実情に応じた計画

【参考】計画の事前周知について

生活利便機能誘導低層住居地区では、用途地域において立地が制限されている一部の用途が立地可能となります。ただし、低層住居地域は良好な住環境を維持することを目的とした用途地域であるため、事業活動を伴う用途を立地させる際には、地域住民の皆様に混乱を与えないよう、計画段階からの丁寧な説明がととも重要です。

計画の事前周知は、近隣住民への計画の説明だけでなく、例えば、自治会の区域等の範囲で計画の周知を行うなど、工事着手に先立ち行うことが重要です。

【委任】

第5条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

<解説>

この条例の施行に関しての基準等を市長の委任にすることを規定したものです。

【罰則】

第6条 第3条第2項の規定に違反した場合における当該特定用途建築物又は建築設備の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該特定用途建築物又は建築設備の工事施工者）は、500,000円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が特定用途建築物の建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該特定用途建築物の建築主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

<解説>

第1項は、法第107条の規定に基づき、第3条第2項の規定で付加した制限に違反した者に対し、罰則を規定したものです。罰則の対象は、原則、特定用途建築物又は建築設備の設計者ですが、設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては工事施工者となります。

第2項は、前項の規定に違反する行為が建築主や建築設備の設置者の故意によるものであるときに、当該行為者も罰則の対象とすることを規定したものです。

第3項は、前2項の違反行為をした場合において、違反行為を防止するための相当の注意等が尽くされなかったとき、法人等も罰則の対象とすることを規定したものです。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、規則で定める日から施行する。

《横浜生活利便機能誘導低層住居地区建築条例の施行期日を定める規則》

横浜生活利便機能誘導低層住居地区建築条例(令和6年2月横浜条例第1号)は、令和6年5月24日から施行する。