

第一種低層住居専用地域における 食堂又は喫茶店、サービス店舗等に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準

制 定 令和6年5月24日（建建企第41号局長決裁）

1 背景

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（以下「一低専等」という。）は、市街地における良好な住環境を保護するために定められた地域であり、建築基準法により買い物・サービス施設などの建築物は一定程度制限されている一方で、特定行政庁が用途指定の目的を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物は、建築できることとされている。

近年、高齢化の進行等により、身近な日常の買い物・サービス施設の立地に関する需要が高まっており、本市都市計画マスタープラン等の上位計画においても郊外住宅地で地域の特色や必要に応じた日常的な買物・サービス施設等の整備を行うことが示されている。

平成28年8月3日に国土交通省より「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成28年8月3日国住街第93号）が発出され、「コンビニエンスストアに立地に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則」が示された。

また、平成30年6月27日の建築基準法改正（令和元年6月25日施行）では、日用品の販売を主たる目的とする店舗等における用途規制の適用除外に係る手続の合理化が図られた。

本市では、生活利便性の向上に取り組む必要が高いと考えられる第一種低層住居専用地域内の一部地域において周辺の住環境に配慮しながら食堂又は喫茶店、サービス店舗等（以下「食堂・サービス店舗等」という。）などの独立した店舗の建築を可能とする特別用途地区を定めている。

これらを踏まえ、食堂・サービス店舗等について、建築基準法第48条の規定に基づく許可の基準を示すこととする。

2 基本方針

平成28年8月3日に発出された許可準則や平成30年6月27日の建築基準法改正（令和元年6月25日施行）の主旨等と整合を図りつつ、地域の実情やニーズに応じたきめ細かい建築基準法の運用を図るため、許可基準を定める。

本基準に掲げる許可条件は、最低限必要な基準を示したものであり、許可にあたっては、良好な住環境を保護するという一低専等の指定目的を踏まえ、地域住民の日常生活の利便性等の観点から総合的に判断するものとする。

3 許可条件

次の各号全てに適合すること。

(1) 対象用途

対象となる用途は以下の用途であること。

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り）

エ 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り）

オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(2) 立地環境

次の全てに適合すること。

ア 横浜市都市計画マスタープラン等の上位計画に整合すること。

イ 地区計画、建築協定（隣接地等を含む）、景観協定（隣接地等を含む）、街づくり協議地区、地域まちづくりルール・プラン等の地域のまちづくりの方針に適合すること。

ウ 建築物の敷地が、幅員4メートル以上の道路に1箇所敷地外周の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) 建築物の規模等

食堂・サービス店舗等の規模等について、第一種低層住居専用地域であって、次の全てに適合すること。

ア 食堂・サービス店舗等の用途に供する床面積の合計は、150㎡以内とすること。

イ 3階以上の部分に食堂・サービス店舗等に供する部分を設けないこと。

(4) 騒音対策

食堂・サービス店舗等の営業活動に伴い発生する騒音の対策について、次の全てに適合すること。

ア 横浜市生活環境の保全等に関する条例施行規則に規定する騒音及び振動の規制基準以下とすること。

イ 室外機等の屋外設備機器は、低騒音型及び低振動型の機器を選定すること。

ウ 室外機等の屋外設備機器を隣地に近接して設置する場合には、防音壁で囲む等周辺への影響を低減する措置を講じること。ただし、周辺の住居に対して充分配慮することで影響が少ないと認められる計画の場合は、この限りでない。

エ やむを得ず、夜間営業や夜間・早朝の荷捌き作業における騒音への配慮、その他地域の

実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

(5) 臭気対策等

食堂・サービス店舗等の営業活動に伴い発生する臭気の対策について、次の全てに適合すること。

ア 駐車場については、隣接する敷地に対して前面駐車とする等、排気ガスの影響防止に配慮した計画とすること。

イ 排気フード等からの排気を隣接する敷地に向けて排出させないこと。

ウ ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、この限りでない。

エ 生鮮食料品の加工の用に供するものを含む場合には、臭気対策など必要な措置を講ずること。

オ 専ら喫煙の用に供されるための器具及び設備は、建築物及びその敷地内に設けないこと。

カ 屋外で商品を陳列し、又は販売する場所は設けないこと。ただし、周辺への騒音や臭気が発生しない場合は、この限りでない。

キ その他地域の実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

(6) 交通負荷

道路交通について、次の全てに適合すること。

ア 食堂・サービス店舗等の主要な出入口は、前面道路に面して設けること。

イ 原則として、自動車用の出入口は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 建築物の規模等に応じた荷捌き駐車施設を適切に設けること。

エ 局所的な交通量の増加や近隣の路上駐車が増加、その他地域の実情に応じ道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。

オ 敷地内には、建築物の規模、用途、周辺の状況等を踏まえて適切な台数の自動車駐車場及び自転車駐車場を設けること。

(7) 交通安全対策

交通の安全対策について、次の全てに適合すること。

ア 原則として駐車施設を設ける場合は、その出入口は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。

イ 敷地内における歩行者、自転車及び自動車の動線計画は安全上支障がないものとする。

ウ 前面道路の状況に応じて歩道状空地を設ける等、十分な歩行者空間を確保し、交通の安全に配慮した措置を講ずること。

(8) その他配慮事項

次の全てに適合すること。

ア 景観等への配慮

建築物や広告物等について、形態意匠、色彩等が周囲の住居の環境と調和したものとなるよう配慮すること。

イ 地域と連携した取組等

地域の実情に応じ、地域住民と連携した取組、地域の資源を生かした取組、地域住民のコミュニティ形成や防犯・防災等に資する取組などを行うこと。

ウ 緑化

敷地内は積極的に緑化を行い、周辺環境や街並みと調和し景観に配慮した植栽とすること。

エ 原則、夜間営業は行わないことなど地域の実情に配慮した計画であること。

オ バリアフリーへ配慮すること。

カ 地域の実情に配慮した計画であること。

4 その他

3 (1) から (8) までの条件は、建築物の規模等や周辺の状況等により前項までの条件を満たした場合と同等以上と認められる場合にあつては、適用しない。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和6年5月24日から施行する。