

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等に 係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準

第一 主旨及び目的

都市計画法に基づく用途地域の指定は、建築物の密度、形態等の制限とあわせることで、市街地の環境を保全するとともに健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものとするための基本的な制限である。「建築基準法」（以下、「法」という）においてもこれらの目的を実現するために、建築物の用途規制を行っている。

しかしながら、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いては、低層住宅の良好な住居の環境を維持する一方で、高齢化の進行等に伴い、身近な日常の買い物・サービス施設の立地が求められている。

国土交通省より平成28年8月3日付国住街第93号「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）」が発出され、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準則が示された。

これらを踏まえ、この許可基準は、周囲の低層住宅の良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる必要な事項を定め、生活基盤維持のために必要なコンビニエンスストア及びこれに類する身近な日常生活のために必要な店舗（以下「コンビニ等」という）を、地域の実情やニーズに応じ、町田市の特性に照らして適切に誘導を図ることを目的とする。

第二 許可方針

コンビニ等について、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法第48条の規定に基づく許可をするにあたって、地域住民の日常生活圏域にも配慮しながら立地の妥当性、周辺環境への影響、地域の生活利便性への影響等を総合的に検討したうえで、「第三 基準」に適合するものをコンビニ等の許可の対象とする。

したがって、「第三 基準」は技術的基準としてコンビニ等の許可の申請にあたっての必要条件としての性格を持つものであり、許可にあたっては「第一 主旨及び目的」に照らし、前述のとおり総合的見地から審査するものとする。

第三 基準

1. 適用範囲

用途地域別の適用範囲は次によるものとする。

- (1) 第一種低層住居専用地域においては、2. 建築物（コンビニ等）の用途から
1 1. 地域への配慮までの基準を満たすこと。
- (2) 第二種低層住居専用地域においては、2. 建築物（コンビニ等）の用途、
3. 立地環境（2）、4. 建築物の規模等（3）の基準を満たすこと。

2. 建築物（コンビニ等）の用途

許可基準の許可の対象とする建築物（コンビニ等）の用途については、建築基準法施行令（以下、「令」という）第130条の5の2第1項第一号、四号に掲げる用途とする。

3. 立地環境

次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) 町田市の都市計画マスタープラン等の上位計画に位置づけられた地域として、
次のア、イ、ウ、いずれかの地域を対象とする。

ア まとまって都市基盤整備された地域

良好な住居の環境が形成されている地域であって、当該建築物の許容される用途地域が当該申請地の徒歩圏外であり、日常生活のために必要な店舗が不足している等、地域の生活利便性に欠けると判断される、次の（ア）、（イ）の地域。ただし、地域の高低差、実際の生活圏域を考慮することができる。

（ア）申請地が当該建築物の許容される用途地域から概ね500メートル以上離れていること。

（イ）同業種が申請地を中心として概ね半径500メートルの範囲内がないこと。ただし、許可基準が施行された日の前に建てられた適法な建築物の建替えにおいてはこの限りでない。なお、同業種については下記によるものとする。（以下同じとする）

- ・令130条の3第1項第二号、五号のそれぞれの用途
- ・許可基準により許可を受けた建築物の用途

イ 既存住宅地で都市基盤整備が十分でない地域

当該申請地の既存集落内において、徒歩圏内に日常生活のために必要な店舗が不足している等、地域の生活利便性に欠けると判断される、次の（ア）、（イ）の地域。ただし、地域の高低差、実際の生活圏域を考慮することがで

きる。

(ア) 申請地を中心として概ね半径500メートルの範囲内に概ね50戸以上の住宅が連たんしていること。ただし、その連たんしている地域の過半が第一種低層住居専用地域に存すること。なお、連たんとは居住している住宅の敷地が一定の間隔(5.5メートルを限度)で連続して存在していることをいう。

(イ) 同業種が申請地を中心として概ね半径500メートルの範囲内にないこと。ただし、許可基準が施行された日の前に建てられた適法な建築物の建替えにおいてはこの限りでない。

ウ 都市基盤整備されることが確実な地域

良好な住居の環境を引き続き維持しつつも、周辺環境における道路・鉄道の新設や土地区画整理事業の施行等により、今後の土地利用を考慮しつつコンビニ等の立地を許容することが望ましいと考えられる地域。なお、用途地域の変更を待たずに早急に建築することを要する場合に限る。

(2) 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)、地区街づくりプラン(計画)に整合すること。

(3) 前面道路は、幅員8メートル以上の建築基準法第42条に該当するものであること。かつ、幅員9メートル以上の広幅員道路まで幅員が概ね8メートル以上あること。

4. 建築物の規模等

次の(1)号を満たしたうえで、(2)、(3)号のいずれかの要件を満たすこと。

(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、バルコニー等から敷地境界線までの距離は1メートル以上とし、令135条の21は適用しない。

(2) 第一種低層住居専用地域内においては、コンビニ等の用途に供する部分の床面積は150㎡以下であること。

(3) 次のアからエまで全てのバリアフリーの対応を行ったことにより、コンビニ等の用途に供する部分の床面積が150㎡を超えることとなった場合は、対応を行った部分の床面積を含めたコンビニ等に供する部分の床面積を200㎡以下とする。

ア 町田市福祉のまちづくり総合推進条例施行規則(以下「規則」という)別

表第2「8 便所」の規定に適合する便所を設けること。

イ 駐車場を設ける場合には、規則別表第2「13 駐車場」の規定に適合すること。

ウ アによる便所、イによる駐車場に至る経路は、規則別表第2の規定に適合する「1 移動等円滑化経路」、「2 出入口」の規定に適合すること。

エ 規則別表第2「18 レジ通路」の規定に適合する通路とすること。

5. 騒音・振動対策

コンビニ等の事業活動に伴い発生する騒音、振動については、次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) 室外機等の屋外設備機器は、低騒音、低振動の機器を選定するよう努めることとし、隣地から可能な限り離して設置し、必要に応じて騒音に対しては防音壁、振動に対しては防振ゴムを設置する等の措置を講ずること。
- (2) 駐車場・駐輪場は敷地内に設置すること。また、騒音防止に配慮した計画とし、必要に応じて、防音壁を設ける等の措置を講ずること。
- (3) 店舗の外に利用客が滞留することのないような措置（外部にゴミ置き場、喫煙所の設置を行わない等）を講ずること。
- (4) 地域の実情に応じ、深夜の営業を行う場合は深夜・早朝の荷捌き作業を行わないなどの措置を講ずること。
- (5) その他、地域の実情に応じ周辺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. 臭気対策

コンビニ等の事業活動に伴い発生する臭気については、次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) 駐車場については、隣接する敷地への排気ガス等の影響を防止するため、次のいずれかの対策を施すこと。
 - ア 隣接する敷地に対し前向き駐車とし、駐車場内に看板を設置し周知すること。
 - イ 隣接する敷地に対し緩衝帯を設けること。
- (2) 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、または隣地に向

けて排気フードを配置する場合、脱臭装置を設け、十分な距離を確保し、必要に応じて植栽等による緩衝帯を設ける等の措置を講ずること。

(3) コンビニ等からでる廃棄物の保管位置や保管方法、ゴミ置き場等の設置場所等に関し配慮を行うこと。

(4) その他、地域の実情に応じ周辺環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

7. 夜間照明に対する配慮

周辺の夜間照明の状況等を踏まえつつ、次の各号全ての要件を満たすこと。

(1) 店舗や屋外広告物等から発する光や駐車場の自動車等の光、これらの反射光等が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、次の全ての要件を満たすこと。

ア 照明器具の向き等を適切にし、周囲への影響が少なくするよう配慮すること。

イ 植栽、遮光板、ルーバー等により隣地に光が直接当たらないよう配慮すること。

ウ 夜間、深夜の来客頻度を考慮した照明計画とすること。

(2) その他、地域の実情に応じ周辺環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

8. 景観等への配慮

良好な住居の環境を維持するため、地域の実情に応じ、建築物や工作物の形態や意匠が周囲の住居の環境と調和を図りつつ、次の各号全ての要件を満たすこと。

(1) 町田市景観計画による景観形成基準を満たしていること。また、屋外広告物に対しては町田市景観計画による町田市屋外広告物ガイドラインに配慮した計画とすること。

(2) 屋外広告物の大きさはできる限り抑え、高さは4メートル以下とすること。

(3) 敷地内は積極的に緑化を行うこと。

(4) その他、地域の実情に応じ、周囲の住居環境に配慮した措置を講ずること。

9. 道路交通への配慮

道路交通について、次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) コンビニ等の敷地の自動車等の出入り口は3. 立地環境(3)の道路に面して設け、また東京都建築安全条例(以下「安全条例」という)第二十七条(敷地から道路への自動車の出入り口)の規定によること。
- (2) 建築物の用途に応じた荷捌き用駐車場を適切に配置すること。
- (3) 局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車を発生させない等の措置を講ずること。
- (4) その他、地域の実情に応じ、周辺の交通環境に配慮した措置を講ずること。

10. 安全対策への配慮

交通・防犯等の安全対策について、次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) 駐車場を設置する場合、安全条例第二十八条(前面空地)の規定による前面空地を有すること。
- (2) 駐車場、駐輪場は前面道路に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置(いわゆる串刺し駐車)としないこと。
- (3) 既存の歩道がある場合は既存の歩道と合わせて幅2メートル以上、歩道のない道路の場合は幅2メートル以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 駐輪場を設置する場合、敷地内の歩行者と自転車及び自動車等の動線が交差しがない等、適切な位置に配置すること。
- (5) 建築物、駐車場は犯罪の防止に配慮した措置を講ずるよう努めること。
- (6) その他、地域の実情に応じ、周辺の安全に配慮した措置を講ずること。

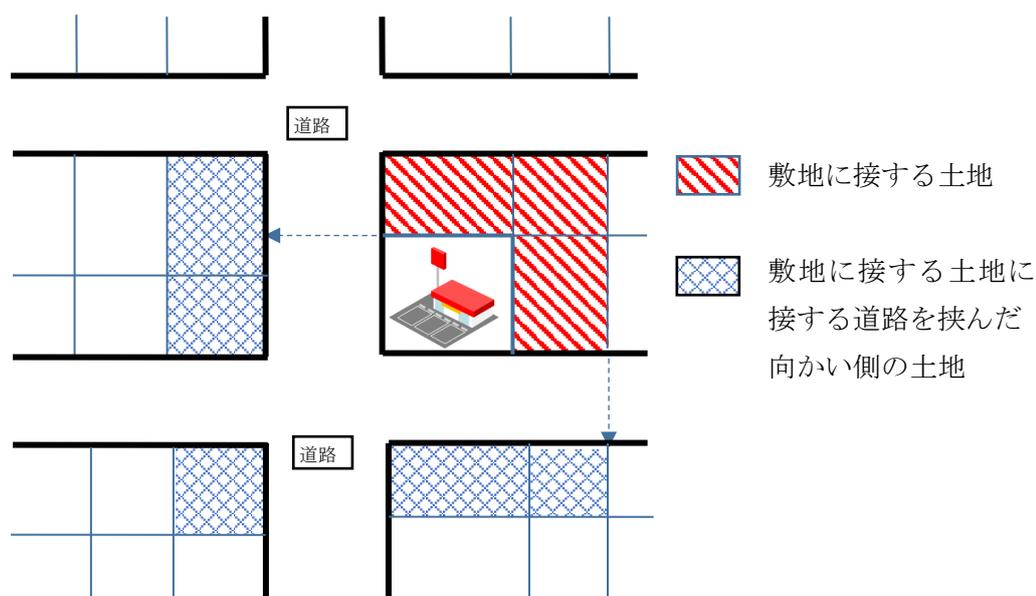
11. 地域への配慮

地域に配慮した計画とし、次の各号全ての要件を満たすこと。

- (1) 深夜、早朝の営業は行わないこと。ただし、周辺住民からの異議がない場合はこの限りではない。この許可基準の夜間、深夜、早朝の時間帯は周辺住民との調整によるものとする。

なお、周辺住民の範囲は、許可に係る建築物の敷地に接する土地と同敷地に接する道路を挟んだ向かい側の土地及びそのそれぞれの土地に建つ建築物の権利者並びに居住者とする。

敷地に接する土地と敷地に接する道路を挟んだ向かい側の土地の考え方については下図による。



- (2) コンビニエンスストアについては、住民票、印鑑証明、各種税証明等の自動交付サービス、税の納付が出来るようにすること。また、現金自動預け払い機（コンビニATM）、ポスト等の市民の利便性向上のための提供が出来るよう努めること。
- (3) 地域住民と連携した取り組み、地域の資源を生かした取り組み、地域住民のコミュニティ形成や防犯、防災等に資する取り組みに配慮すること。
- (4) その他、地域要望の内容に配慮した措置を講ずること。

第四 その他

1. 適用除外

「第三 基準」は、次のいずれかの要件に該当する場合にあつては、適用しない。

- (1) 許可基準が施行された日の前に建てられた適法な建築物の建替えをする場合であつて、当該建替え後の建築物が周辺に与える影響が、当該建替えをする前の建築物が周辺に与える影響と比較して同等又は少ないと認められる場合。

(2) 周辺の状況等により、周辺環境への影響が少なく、かつ、「第三 基準」を満たした場合と同等と認められる場合。

2. 廃業時等の条件

(1) 許可を受けたコンビニ等の中で、他用途に転用する場合は建築基準法に基づく手続きを行うこと。なお、転用を行わず、コンビニ等を廃業する場合には、建築物を除却すること。

(2) コンビニエンスストアの企業（コンビニチェーン）が変わる場合は、本基準を遵守すること。

附 則

(施行期日)

本基準は2018年4月1日から施行する。