

平成29年（2017年）第4回町田市議会 定例会 建設常任委員会

**【件名】「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（案）」
の策定について**

1. 背景と経緯

本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられます。

第一種低層住居専用地域に定められている区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常的な生活圏域にも配慮して、主要な生活道路に面する地域等であって、コンビニエンスストア、ベーカリーショップ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への用途変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図ることや、国土交通省から法48条に基づく許可基準の技術的助言が発出されています。

これらを受け、本許可基準を定めることとしました。

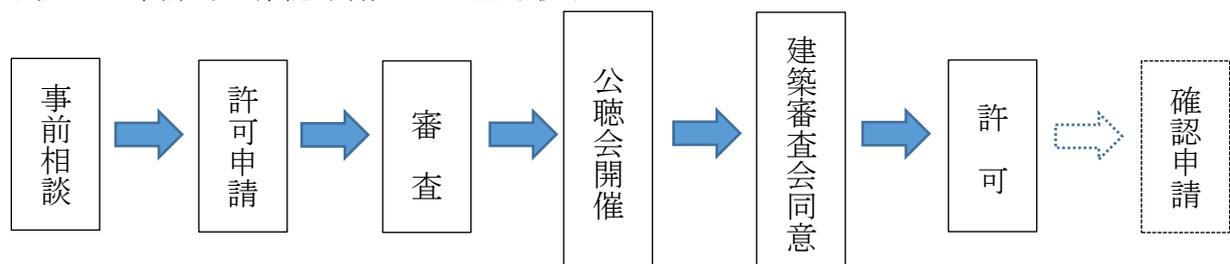
2. 法48条に基づく許可

法48条では、用途地域ごとに建築することができる建築物や建築できない建築物を規定しています。

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、建築することができる建築物が規定されていますが、特定行政庁（町田市）が、地域の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可（ただし書き許可）した場合は、この限りではないと規定されています。この場合、公聴会の開催と建築審査会の同意が必要となります。

本基準は、このただし書き許可を行うための基準となります。

○法48条許可の確認申請までの主な流れ



3. 建築することができる店舗

	現行法で建てられる店舗	この許可基準(案)により建てられる店舗
第一種低層住居 専用地域	兼用住宅で、非住宅の部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの (法施行令第130条の3)	コンビニ等の用途に供する部分の床面積が原則として150㎡以下であること ただし、決められたバリアフリーへの対応を行った部分の床面積を含めたコンビニ等の用途に供する部分の床面積を200㎡以下とする
第二種低層住居 専用地域	店舗等の床面積が、150㎡以下のもので、日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 (法施行令第130条の5の2)	決められたバリアフリーへの対応を行った部分の床面積を含めたコンビニ等の用途に供する部分の床面積を200㎡以下とする

(参考：現状で建てられているコンビニエンスストアは、200㎡程度)

第一種低層住居専用地域については、その良好な居住環境を害す恐れがないよう、建築物の用途、立地環境、規模、騒音・振動・臭気・光害対策、景観・道路交通・安全・地域要望への配慮などを行うことを許可条件で定めています。

4. スケジュール

2017年12月 許可基準(案)について、町田市建築審査会へ報告

2018年 2月 許可基準の決定

3月 許可基準の周知

4月 許可基準の運用開始

<参考> 許可条件の主な内容（第一種低層住居専用地域内）

○建築物の用途 (コンビニ等)	<ul style="list-style-type: none"> ・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。※ ・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。※
○立地環境	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ等が建築することができる用途地域から500m以上離れていること。（既存集落内を除く。） ・コンビニ等の同業種の店舗が半径500mの範囲内にないこと。 ・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に整合すること。※ ・前面道路は、幅員が8メートル以上の建築基準法第42条の道路に該当し、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。
○建築物の規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・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原則として150㎡以下であること。 ・決められたバリアフリーの対応を行った場合は、コンビニ等の用途に供する部分の床面積を200㎡以下とする。※
○騒音・振動対策	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音防止に配慮した計画とし、必要に応じて囲い、防音壁を設ける等の措置を講ずること。
○臭気対策	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場については、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。
○夜間照明に対する配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外看板等の高さや大きさを抑え、周囲への影響が少なくするように配慮すること。
○景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・看板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。
○道路交通への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ等の敷地の自動車等の出入り口は、東京都建築安全条例第二十七条の規定によること。
○安全対策への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、駐輪場は道路からのいわゆる串刺し駐車としないこと。 ・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。（防犯カメラの設置等）
○地域要望への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・深夜、早朝の営業（午後10時から午前7時）は行わないこと。ただし、周辺50mの住民の同意が得られた場合にはこの限りでない。 ・コンビニエンスストアについては、住民票など各種証明書の自動交付サービス、市民税等の納付ができるようにすること。
○適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格建築物については、建替えるよう救済規定を設ける。

※印は、第二種低層住居専用地域の許可条件の主な内容