

建築基準法第 48 条の規定に基づく許可基準の改正・策定に関する意見公募について (日用品販売店舗、食堂・サービス店舗等、事務所)

建築基準法第 48 条では、用途地域等に応じて建築してはならない建築物を規定していますが、特定行政庁が良好な住居の環境等を害するおそれがないと認めて許可した建築物は、建築できるとされています。本市では、令和 6 年度に予定している用途地域等の見直しに関連して、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部について、生活利便性の向上に取り組むために特別用途地区を定める手続きを進めており、社会情勢の変化にあわせて、地域住民の生活利便性の向上等に資する建築物の立地促進を進めているところです。

人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、新型コロナウイルス感染拡大等によるライフスタイルの多様な社会情勢が大きく変化しています。これらの変化に対応し、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等につなげていくため、本市では、日用品販売店舗やサービス店舗などの独立した店舗の建築等を可能とする用途地域見直しや特別用途地区の指定に向けた都市計画の手続きを進めています。

一方で、特別用途地区に含まれない地域においても、同様に、地域住民の生活利便性の向上や交流機会の創出、多様な働き方等への対応や近年増加する空き家の流通・活用の促進を図る必要があることから、建築基準法第 48 条に基づく許可基準を改正・策定し、立地を可能とします。

つきましては、この基準の策定に関する意見を市民の皆様から募集します。

1 改訂・策定する許可基準

(1) 日用品販売店舗（コンビニ等）について（既存許可基準の拡充）【資料 1】

現行の許可基準のうち建築物の規模等について、拡充するとともに、一部を見直します。

■ 拡充する事項

	現行許可基準	改正案
第一種低層住居専用地域	200 m ² 以内	200 m ² 以内
第二種低層住居専用地域	200 m ² 以内	250 m ² 以内

■ 見直しする事項

建築物の規模等に追加

- ・ 3 階以上の部分に日用品販売店舗に供する部分を設けないこと
- ・ 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

その他の項目を整理

- ・ 「特例許可を受けた建築物の建替えをする場合であって、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とき」を削除

その他文言を整理

(2) 食堂・サービス店舗等について（新規）【資料2】

日用品販売店舗の許可基準をベースに、用途の特性を踏まえた許可基準を新たに策定します。対象用途は下記枠内の用途とし、日用品販売店舗の許可条件との違いは、以下のとおりです。

- 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、自転車屋、家庭電器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

■日用品販売店舗との許可条件の違い

- ・規模等は、第一種低層住居専用地域において 150 m²以内とし、外壁後退は規定しない
- ・前面道路の幅員は 9 m 以上から、前面道路の幅員は 4 m 以上とする
- ・原則夜間営業は行わない
- ・バリアフリーへの配慮については、日用品販売店舗の床面積の合計 150 m²未満の場合と同様に具体的な基準は定めない

(3) 事務所について（新規）【資料3】

日用品販売店舗の許可基準をベースに、事務所の特性を踏まえた許可基準を策定します。許可の対象用途は事務所とし、日用品販売店舗の許可条件との違いは、以下のとおりです。

- ・規模等は、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、150 m²以内とする
- ・規模等のほか、上記(2)の■日用品販売店舗との許可条件の違いに以下を加える
臭気対策のうち、排気フードの向き等の制限、生鮮食品の加工等の制限、屋外での陳列に関する制限を削除。交通負荷のうち、主要な出入口が前面道路に面する制限を削除。

2 施行予定日

令和6年4月以降（予定）

3 意見公募要領

■意見公募期間

令和6年1月26日(金)から令和6年2月26日(月)まで(必着。郵送の場合は当日消印有効。)

■ご意見の提出方法

別添の意見投稿用紙にご記入の上、以下のいずれかの方法によりご提出をお願いします。
なお、電話でのご意見の提出には対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。

次頁あり

① 郵送または持参（持参の場合は、平日の8：45～17：15にお願いします。）

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 横浜市庁舎25階
横浜市建築局建築指導部建築企画課

② ファクシミリ FAX番号：045-550-3568

③ 電子メール Eメール：kc-kkikenkoubo@city.yokohama.jp

■問い合わせ先

横浜市建築局建築指導部建築企画課 電話：045-671-2933

■その他

- ① 寄せていただいたご意見と、それに対する横浜市の考えは、横浜市建築局建築指導部建築企画課のホームページで公表します。
- ② 「電話でのご意見の受付」及び「ご意見への個別の回答」は、いたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ③ 寄せていただいたご意見は、本件の目的以外に使用いたしません。
- ④ 御意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報は「個人情報の保護に関する法律」の規定に従い適正に管理し、御意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における 日用品の販売を主たる目的とする店舗に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準

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、第二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日用品販売店舗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、日用品の販売を主たる目的とする店舗（以下「日用品販売店舗」という。）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) 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 前面道路が9 m以上の幅員を有する道路であること。またはおおむね9 mの幅員を有する道路で、バス路線又は横浜市都市計画マスタープラン区プランにおける幹線道路、地区幹線道路若しくは主要な地域道路等に位置付けられているものであること。
- エ 前面道路に1箇所で敷地外周の7分の1以上が接していること。

(2) 建築物の規模等

日用品販売店舗の建築物の規模等について、次の全てに適合すること。

- ア 日用品販売店舗の用途に供する床面積は、第一種低層住居専用地域にあっては200 m²、第二種低層住居専用地域にあっては250 m²以内とすること。
- イ 3階以上の部分に日用品販売店舗に供する部分を設けないこと。
- ウ 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) 騒音対策

日用品販売店舗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十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 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。

(4) 臭気対策

日用品販売店舗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場所は、建築物及びその敷地内に設けないこと。
- 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。

(5) 交通負荷

道路交通について、次の全てに適合すること。

- ア 日用品販売店舗の主要な出入口は、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。

(6) 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。

(7) バリアフリーへの配慮

日用品販売店舗の用途に供する床面積が 150 m²を超える場合は、バリアフリーへの配慮について、次の全てに適合すること。

- ア 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 14 条に規定する構造に適合する車いす使用者用便房を設けること。
- イ 前面道路、車いす使用者用便房及び車いす使用者用駐車施設から売場に至る経路は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 18 条に規定する構造及び配置に適合する移動等円滑化経路とすること。
- ウ 店舗内の通路については車いすの通行等に配慮した幅員とすること。

(8) 夜間営業を行う場合の特別の配慮

夜間営業を行う場合については、周辺状況や近隣への影響等を考慮の上、次の全てに適合すること。

ア 店舗や屋外看板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、照明器具の向きや照度を適切なものとする。また必要に応じ植栽、目隠し板の設置等の措置を講ずること。

イ 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。

(9) 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 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 (9) 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。

5 建築審査会同意の省略について

建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 に適合するものについては建築審査会の同意を要しない。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する

附 則

(施行期日)

この基準は、令和 3 年 3 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和6年●月●日から施行する。

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

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い物・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

(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

日用品販売店舗の規模等について、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 m²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十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事。

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っては、適用しない。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和6年●月●日から施行する。

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 事務所に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準

1 背景

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として在宅勤務が推進される中、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域等において地域住民を対象としたシェアオフィスやテレワークスペース等（以下、シェアオフィス等）を立地させることについて、需要が高まっているところである。

また、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、第二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事務所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、地域住民を対象としたシェアオフィス等の事務所について、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

令和3年6月25日に発出された技術的助言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第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の指定目的を踏まえ、当該用途地域の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものを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、事務所（汚物運搬自動車、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）であること。

(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

事務所の規模等について、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域であつて、次の全てに適合すること。

ア 事務所の用途に供する床面積の合計は、150㎡以内とすること。

イ 3階以上の部分に事務所の用途に供する部分を設けないこと。

(4) 騒音対策

事務所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十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

事務所の営業活動に伴い発生する臭気等の対策について、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 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。

ウ 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。

エ 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 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。

イ 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。

ウ 局所的な交通量の増加や近隣の路上駐車増加、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。

エ 駐車台数は建築物の規模、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●月●日から施行する。