



# 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<sup>※1</sup>

	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 <sup>※2</sup> 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。

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。

### 【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）

<b>騒音</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li><li>・夜間営業や荷捌き作業での騒音への配慮</li></ul>	<b>交通安全</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・道路の状況を見通せる自動車の出口位置</li><li>・安全上支障ない歩行者・自動車の動線計画</li></ul>
<b>臭気</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・排気ガスの影響に配慮した駐車場計画</li><li>・ごみ置き場、陳列・販売所を屋外に設けない</li><li>・喫煙所、生鮮食品加工場を設けない</li></ul>	<b>夜間配慮</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・照明器具の向きや照度の周辺環境への配慮</li></ul>
<b>交通負荷</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・適切な荷捌き駐車施設の設置</li><li>・局所的な交通量・路上駐車増加への配慮</li><li>・適切な台数の駐車施設</li></ul>	<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・形態意匠・色彩等の周辺環境への配慮</li><li>・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</li><li>・積極的な緑化、周辺環境等に配慮した植栽</li><li>・地域の実情に応じた計画</li></ul>

#### 【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。