

**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等に係る建築基準法第 48 条の規定に基づく  
許可及び審査会付議・諮問基準**

1．趣旨

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が形成されている一方で、高齢化の進行等により、身近な日常の買い物・サービス施設の必要性が高まっている。

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、「コンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に関する許可準則」（以下「許可準則」という。）が示された。

これらを踏まえ、低層住宅に係る良好な住環境を保護しながら今後の生活基盤維持のために必要な一定程度の生活利便施設の誘導を図っていくため、建築基準法第 48 条第 1 項及び第 2 項のただし書きの規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）に関して必要な事項を定め、コンビニエンスストア及びこれに類する身近な日常の買い物・サービス店舗（以下「コンビニ等」という。）で、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ものを、地域の実情や必要性に応じて適切に配置し、低層住宅の良好な住居の環境を維持することを目的とする。

2．基本方針

特例許可にあたっては、低層住宅に係る良好な住居の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目的を考慮しつつ、用途地域の指定の考え方に準じて地域の実情や都市基盤施設の整備状況等を踏まえ、地域住民の日常的な生活圏域に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、「3．許可条件」及び「4．同意条件」に適合するものを特例許可の対象とする。

したがって、「3．許可条件」及び「4．同意条件」は、特例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、許可に当たっては「1．趣旨」に照らし、



規模なイトインコーナーについては、この限りではない。

イ 許可条件(1)立地環境 ウAについては、生鮮食料品等の加工の用に供する場所を、建築物及びその敷地内に設けないこと。

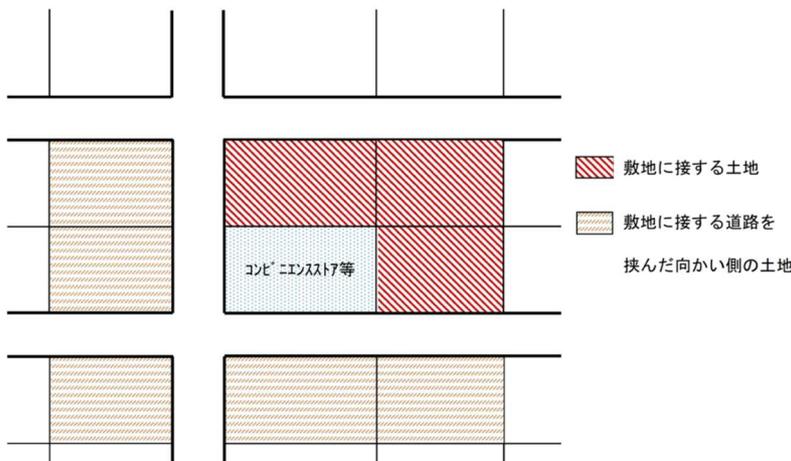
ウ コンビニ等の用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下であること。

### (3) 営業時間

21:00 から 6:00 までの間に営業を行わないこと。また、事業所ごみ収集を除き、22:00 から 5:00 までの間に配送を行わないこと。ただし、周辺住民全員の同意がある場合はこの限りではない。

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。



### (4) 騒音対策

次の各号全てに適合すること。

ア 環境基本法に定める騒音に係る環境基準を遵守すること。

イ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、当該室外機の騒音の大きさを令和元年 6 月 21 日国土交通省告示第 189 号に定める値以下とすること。

ウ 室外機等の屋外設備機器は、低騒音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、必要に応じて囲いや防音壁を設置する等の措置を講ず

ること。

- エ 屋外に、商品を陳列し又は販売する場所、喫煙所、ベンチの他、来店者が滞留する場を設けないこと。
- オ 駐車場・駐輪場を設ける場合は敷地内に設置すること。
- カ 駐車場と駐輪場を設ける場合は、地域の実情に応じ外部騒音の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じ、来店者への注意事項を適切な場所に掲示すること。
- キ 荷捌き作業等は、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。
- ク 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) 振動対策

次の各号全てに適合すること。

- ア 室外機等の屋外設備機器は、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、必要に応じて防振ゴムを設置する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。

#### (6) 臭気対策

次の各号全てに適合すること。

- ア 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。
  - A 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。
  - B 駐車区画と隣接する敷地との間に水平距離 4m以上の緩衝帯を設けること。
- イ 排気口からの排気については、次の A から C いずれかの対策を施すこと。
  - A 排気口は道路に面するものとする。
  - B 排気口等に脱臭装置を設けること。
  - C 排気口と隣設する敷地との間に水平距離 4 m以上の緩衝帯を設けること。
- ウ 店舗から排出される廃棄物等置場・来店者用ごみ箱・灰皿は、屋外に設けないこと。ただし、店舗から排出される廃棄物等を容器に密閉し、かつ、施錠して保管し、隣接する敷地から水平距離 4m以上あけて設置する場合には、この限りでない。

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。

(7) 夜間照明

周辺の夜間照明の状況等を考慮の上、次の各号全てに適合すること。

ア 次のA～Dに掲げる措置を講ずること。

A 隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁その他これに類するものを設けること。

B 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、5ルクス以下とすること。

C 屋外広告物の輝度は、400カンデラ毎平方メートル以下とすること。

D 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ七十度までの範囲とすること。

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。

(8) 景観等への配慮

次の各号全てに適合すること。

ア 宇治市景観計画による景観形成誘導指針を満たしていること。

また、屋外広告物等に対しては宇治市屋外広告物条例による屋外広告物等に関する基準に適合していること。

イ 屋外広告物の大きさはできる限り抑え、軒下広告物を除く広告物の高さは4m以下とすること。また、屋上広告塔及び屋上広告物の設置は認めない。

ウ 敷地内には、次のA又はBに掲げる算式により算出した面積のいずれか小さい方の面積以上の緑地面積を確保し、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。

A  $(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 15\%$

B  $(\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \times 0.8)) \times 15\%$

エ その他、地域の実情に応じ、周辺の住居環境に配慮した措置を講ずること。

(9) 道路交通に対する配慮

次の各号全てに適合すること。

ア コンビニ等の敷地の主要な人用出入口、及び全ての車用出入口は(1)立地環境

エの道路に面して設けること。

イ 敷地の車用出入口は、京都府建築基準法施行条例第 19 条第 1 項(1)～(4)に該当する箇所に設けてはならない。

ただし、駐車区画(屋根無し区画も含む)が 6 台以下である場合はこの限りではない。

ウ 敷地内に接客面積が 30 m<sup>2</sup>当たり 1 台の駐車場を設けること。また、建築物の用途に応じた搬入及び荷捌き用駐車区画を設けること。

エ 局所的な交通量や近隣の路上駐車の発生が見込まれる場合や発生した時には、それに対処する措置を検討すること。

オ 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・防犯対策

次の各号全てに適合すること。

ア 駐車場を設ける場合は、その出入口は前面道路との境界線から 2m 後退した自動車用の通路の中心線上 1.4m の高さにおいて、当該道路の中心線に直角に向かって左右それぞれ 60 度以上の範囲内において、当該道路の通行の見通しができる空地又は空間(内法の高さが 2m 以上のものに限る。)を設け、塀・さく・のぼり旗等を設置しないこと。

イ 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。

ウ 駐輪場を設置する場合、自転車と自動車等の動線が交差しない等適切な位置に設置すること。

エ 建築物、駐車場の犯罪の防止に配慮し、閉店時の車両侵入防止や防犯カメラの設置等の措置を講ずること。

オ 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) バリアフリー対策

用途・規模に関わらず、京都府福祉のまちづくり条例の整備基準を満たすこと。

#### (12) 地域への配慮

次の各号全てに適合すること。

ア 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を行い、被災時には、地域支援に努めること。

イ 地域要望の内容に配慮する計画であること。

(13) 建築基準法第 48 条第 15 項に基づく公開による意見の聴取

公開による意見の聴取で出された意見のうち、宇治市が対応必要と判断した内容については、誠実に検討を行い、対応策について宇治市との協議に応じること。

(14) 審査会諮問

建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 の表第一号の措置に適合していても、審査会へ諮問し、意見を聴取する。意見の内、宇治市が必要と判断した条件を更に付す。

(15) 適用除外

(1)～(13)までの条件は、周辺の状況や対応策等により、周辺環境への影響が少なく、かつ、前号の条件を満たした場合には、適用しない。

#### 4. 同意条件

次の各号全てに適合すること。ただし、宇治市長が必要と認める場合には、次の各号に規定する要望書等の有無に関わらず、理由を示して許可を判断する場合がある。

ア 建設予定地が属する町内会、建設予定地の敷地境界線から半径 15m 以内の範囲を含む町内会、及びその他の町内会からコンビニ等の立地が必要であるとの要望書（若しくは同意書。以下「要望書等」とする。）が出されているか、提出すること。

この時、建設予定地から半径 500m 以内の範囲の内、要望書等の出されている町内会の面積の合計が、第一種・第二種低層住居専用地域の過半の面積を占めていること。

町内会に入っていない方やマンションについては、土地所有者や管理組合の要望書等をもって、町内会の要望書等に代える。

イ 原則、建設予定地の敷地境界線から半径 15m 以内の範囲を含む土地所有者（道路部分の土地所有者は除く。）の要望書等を提出すること。

## 5 . 許可後の条件

次の各号全てを実施すること。

- ア 工事完了時に宇治市職員による現地確認を受けること。また、確認の際に必要であり提出を求められた書類や検査記録等を提出すること。
- イ コンビニ等の企業（コンビニチェーン等）やオーナーが変わる場合でも、引続き本基準を遵守することを承継すること。
- ウ オーナーが変わり、許可内容が承継された際には、速やかに地位承継届を宇治市へ提出すること。
- エ 許可申請書に記載した事項を変更しようとするときは、改めて許可を受けること。
- オ 適切な維持管理を行い、3 . 許可条件の内容に適合した状態を維持すること。

## 附 則

（施行期日）

この基準は、令和3年11月1日から施行する。