

国 住 街 第 93 号
平成 28 年 8 月 3 日

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

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）

コンビニエンスストアについては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 48 条の規定に基づき、良好な住環境を確保するため、規制が行われているところであるが、「規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について」（平成 17 年 3 月 25 日付け国都計第 149 号、国住街第 295 号）において「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、必要に応じて、第二種低層住居専用地域への変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図る」旨を通知したところである。

今般、規制改革実施計画（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）（別紙）において「コンビニエンスストアについて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて、第一種低層住居専用地域における建築及び第二種低層住居専用地域における床面積制限を超えての建築ができるよう、建築基準法第 48 条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する」とされたことを踏まえ、「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」を定めたので、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

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

第 1 許可方針

コンビニエンスストアについて、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、第 2 の許可基準に適合し、当該用途地域の良い住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

第 2 許可基準

1. 立地環境

コンビニエンスストアの許可にあたっては、低層住宅に係る良い住居の環境を保護するという第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の目的を考慮しつつ、住民の日常的な生活圏域にも配慮して、住民の日常生活のために立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば以下のような地域の例も参考にされたい。

- (1) 良い住居の環境が形成されている地域であって、住民の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地域。
- (2) 地域の主要な生活道路の沿道等、コンビニエンスストアの立地により良い住居の環境を害するおそれがない地域。
- (3) 良い住居の環境を引き続き維持しつつも、例えば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、土地利用の転換が将来的に見込まれる地域等、コンビニエンスストアの立地を今後の土地利用を考慮しつつ許容することが望ましいと考えられる地域。

2. 騒音

周辺騒音の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1) 室外機等の屋外設備機器は、囲いを設ける等の措置を講ずること。
- (2) 店舗の外に利用客が滞留することのないような措置を講ずること。
- (3) その他、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。(例：駐車場や駐輪場の設置の可否の検討や駐車台数の制限、深夜の営業や搬入の制限等)

3. 臭気

周辺の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1) 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等の措置を講ずること。
- (2) その他、地域の実情に応じ、臭気に配慮した措置を講ずること。(例：ゴミ箱の位置や構造等)

4. 夜間照明

周辺の夜間照明の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1) 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、照明器具の向き等を適切なものとするとともに、必要に応じ植栽、目隠し板の設置等の措置を講ずること。
- (2) その他、地域の実情に応じ、夜間照明に配慮した措置を講ずること。(例：駐車場の設置の可否の検討や駐車台数の制限、深夜の営業や搬入の制限等)

5. 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、コンビニエンスストアの形態や意匠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。

6. 道路交通

- (1) コンビニエンスストアの敷地は、その規模、自動車等の出入りの頻度に応じ、適切な幅員の道路に接していること。
- (2) コンビニエンスストアの敷地の出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車等の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車等の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。
- (3) その他、地域の実情に応じ、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。(例：駐車場や駐輪場の設置の要否の検討等)

7. 交通安全対策

- (1) 駐車場を設置する場合、歩行者や敷地内に出入りする自動車等の運転手による前面道路及び敷地内通路の見通しを確保するため、適切な空地の確保を図ること。
- (2) 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。
- (3) その他、地域の実情に応じ、交通・防犯等の安全に配慮した措置を講ずること。(例：標識の設置、店舗の外に利用客が滞留することのないような措置等)

第3 その他

本許可準則は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する法第48条ただし書きの規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、立地する地域や各建築物等の状況から、これによることが必ずしも適切ではないと考えられる場合は、総合的な判断に基づき適切な対応を図りたい。

また、コンビニエンスストアの床面積については、バリアフリーへの対応等により売り場の床面積が通常より大きくなる場合には、許可においても計画の合理性を総合的に判断し、対応を図られたい。

なお、コンビニエンスストア以外の店舗についても、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にあたっては、本許可準則を参考にされたい。

規制改革実施計画（抄）
（平成28年6月2日閣議決定）

II 分野別措置事項

5 地域活性化分野

(2) 個別措置事項

③建築物・土地利用関連規制の見直し

NO.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
4	用途地域における建築物制限の緩和②（低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの用途制限の見直し）	コンビニエンスストアについて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて、第一種低層住居専用地域における建築及び第二種低層住居専用地域における床面積制限を超えての建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。	平成28年度 上期措置	国土交通省