

**建築基準法第48条第1項及び同条第2項のただし書きに関する
世田谷区コンビニエンスストア設置許可基準**

31 世建調第 126 号
令和元年 6 月 25 日

国土交通省より平成28年8月3日、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（以下「法」という。）第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」が示された。また、平成30年6月27日に建築基準法改正があり、令和元年6月20日に施行に向けた省令が示された。これらを踏まえ世田谷区の許可基準を示し、省令に定められた項目に適合するものを、法第48条第16項第2号に基づき建築審査会の同意を不要とした特例許可の対象とする。省令に定められた項目に適合しない部分がある場合は、省令に定められた項目以外の基準にも適合するものについて、建築審査会に諮り同意を求めることとする特例許可の対象とする。なお、許可基準は1つの基準であり、実際の許可にあたっては、法等の趣旨を総合的に判断し審査するものである。

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について、許可の対象とする。

第2 許可基準（*は建築基準法施行規則（省令）第10条の4の3第1号に定められた項目）

1. 立地環境・施設の規模

- (1) 敷地は、幅員9メートル以上の道路に接するものとする。(*)
- (2) 店舗の用途に供する部分の床面積は、200平方メートル以内とする。(*)
- (3) 当該地から概ね250メートル以内に他のコンビニエンスストアがないこと。
- (4) バス路線または都市計画道路若しくは世田谷区の主要生活道路に該当するもの(拡幅前を含む)、または、幅員6メートル以上の道路に接するものであること。
- (5) 上記(4)の道路に敷地の周長の4分の1以上接するものであること。

2. 騒音対策等

- (1) 敷地内には、専ら、貨物の運送の用に供する自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。(*)
- (2) 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国土交通大臣が定める方法（令和元年国土交通省告示189号）により計算した値以下とすること。(*)
- (3) 室外機等の屋外設備機器は、低騒音・低振動の機器を選定するよう務め、隣地から可能な限り離して設置し、囲いを設ける等の措置を講ずること。
- (4) 店舗の外に利用客が滞留することがないようにすること。
- (5) 原則として駐車場を設置し、第一種低層住居専用地域内では10台以下、第二種低層住居専用

地域内では13台以下であること。そのうち、物品搬出入用1台（利用者用と兼ねても良い）は必ず確保すること。

(6) 夜間・早朝の荷さばき作業等は、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。

（防音フェンスを周囲に設置するなどの配慮。防音フェンスの外周を生垣にするなど。）

(7) 原則として、敷地周囲を生垣とし騒音へ配慮すること。

(8) 駐車場と駐輪場は外部騒音に配慮し、来店者への注意事項を適切な場所に掲示すること。また、注意事項には、他の具体的な迷惑行為等を行なわないよう明記するとともに、営業時間内に苦情等に対応可能な連絡先（電話番号等）を明記すること。

3. 臭気

(1) 排気口は、道路（法第42条第2項の規定により道路とみなされるものを除く。）に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4メートル以上ある場合においては、この限りでない。（*）

(2) 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。（*）

(3) 専ら喫煙の用に供させ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。（*）

(4) 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においては、この限りでない。（*）

(5) 隣接敷地への排気ガス等の影響防止に努めること。

(6) 原則として、敷地境界に対し前向き駐車とするほか敷地周囲を生垣とし臭気へ配慮すること。

4. 夜間照明等

(1) 午後10時から午前6時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講ずること。（*）

イ 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。

ロ 店舗内には、テーブル、椅子その他の客に飲食をさせるための設備を設けること。ただし、飲食料品以外の商品のみを販売する店舗については、この限りではない。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 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70度までの範囲とすること。

(2) 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あたることのないようにするため、照明器具の向きや高さ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。

(3) 原則として、敷地周囲を生垣とし光害へ配慮すること。

5. 景観等への配慮

建築物、広告物、工作物の形態や意匠が周囲の住居の環境と調和するようにし、世田谷区風景づくり計画に沿ったものとする。また、広告物は東京都屋外広告物条例及び世田谷区風景づくりガイドライン（屋外広告物編）に沿ったものとする。

6. 道路交通

- (1) 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、敷地内に設けないこと。(＊)
- (2) 駐車場の出入口は必要最小限とし、第2 1.(4)の前面道路に面すること。また、極力、通路を介さずに直接道路から出入りする駐車場としないこと。
- (3) 駐車場の出入口は東京都安全条例第27条に適合させること。また、出入口はバス停留所から5m以内に設けてはならない。

7. 安全対策

- (1) 駐車場の出入口は東京都安全条例第28条に適合させること。
- (2) 駐輪場は原則設置することとし、自転車と自動車等の動線が交差しない等適切な位置とすること。
- (3) 自動車の出入による危険性について、自動車及び歩行者に対する注意喚起の看板を設置する等の対策をとること。
- (4) 原則として、敷地内の歩行者、自転車及び自動車の動線を分けること。

8. その他

- (1) 商品を陳列し、又は販売する場所は、屋外に設けないこと。(＊)
- (2) 車椅子用使用者便房を設けること。
- (3) その他、ユニバーサルデザインに配慮した計画とし、世田谷区ユニバーサル推進条例の遵守基準を守ること。
- (4) 積極的に緑化を行なうこと。
- (5) 無人店舗としないこと。
- (6) コンビニエンスストア以外の物販店舗等を計画する場合についても同基準を遵守すること。

第3 附則

- ・本許可基準は、令和元年6月25日から適用する。