

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

制 定 令和6年5月24日（建建企第41号局長決裁）

1 背景

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、人々の働き方の多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルの需要があり、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も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って、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 m²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、その他地域の实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

地域の实情に応じ、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实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 地域の实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5月24日から施行する。