１．第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における建築物の用途について

H21.4.1　作成
R4.5.9　改正

目　次

（１）法別表第二（い）項第２号、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」の取り扱い（令第１３０条の３）　Ｐ５３

（２）法別表第二（い）項第８号の「診療所」の取り扱い　Ｐ５４

（３）法別表第二（い）項第１０号に規定する「前各号の建築物に附属するもの」の取り扱い　Ｐ５５

（４）犬猫葬儀屋について　Ｐ５６

（５）エステティックサロンについて　Ｐ５７

（６）葬祭場について　Ｐ５８

解　説　等

用途地域内の建築物の制限

第一種低層住居専用地域‥‥法別表第二（い）項第１号～第 10 号の規定によるもの。
令第 130 条の３、令第 130 条の４、令第 130 条の５の規定によるもの。

第二種低層住居専用地域‥‥法別表第二（ろ）項第１号～第３号の規定によるもの。
令第 130 条の５、第 130 条の５の２の規定によるもの。

第一種中高層住居専用地域‥‥令第 130 条の５の３、第 130 条の５の４、第 130 条の５の５の規定によるもの。

※ 用途変更（法第８７条第２項、第３項）についても準用する。

関係条文	
参　　考	

（１）法別表第二(い)項第２号、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」の取り扱い

ア）長屋形式の店舗兼用住宅における店舗部分の面積について

令第１３０条の３に規定する用途を兼ねる住宅のうち、長屋形式の店舗兼用住宅における店舗部分の面積については、各戸単位ではなく敷地単位とする。

イ）個人タクシー営業所兼用住宅及びその附属車庫について

個人タクシー営業所兼用住宅は、令第１３０条の３第１号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。また、その附属車庫に関しては、令第１３０条の５、第１３０条の５の５を満足すれば建築可能とする。

ウ）家庭用プロパンガス、灯油等の危険物販売店舗兼用住宅について

家庭用プロパンガス、灯油等販売店舗は、生活に必要な日用品の販売店舗であるので、令第130 条の３第２号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。ただし、危険物の貯蔵数量は令第130 条の９に規定する数量以下とする。

エ）クリーニング取次店について

令第１３０条の３第３号で、「クリーニング取次店」が兼用住宅の用途として規定されているが、これはあくまでも「洗濯物の受け渡しを行うもの」に限定され、店舗内で機械を使用して自ら洗濯を行うクリーニング店は該当しない。

オ）裁縫教室兼用住宅について

令第 130 条の３第６号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。ただし、令第 130 条の３第７号の規定により、販売及び展示するものは除く。

解　説　等

関係条文	令第１３０条の３
参　　考	関連通達：平成５年　住指発２２５号　　昭和６０年　住街発９号

（２）法別表第二（い）項第８号の「診療所」の取り扱い

ア）あんま、マッサージ指圧師、はり師、きゅう師（柔道整復等を含む。）の施術所について

医療法にいう医業に類似するため、法別表第二（い）項第８号の「診療所」に含まれるものとする。

解　説　等

「病院」と「診療所」の違いについては、P. 104を参照すること。

関係条文	法別表第二（い）項第８号
参　　考	関連通達：昭和６０年５月７日東住街４９号 基準総則　Ｐ172

（３）法別表第二（い）項第１０号に規定する「前各号の建築物に附属するもの」の取り扱い

ア）住宅団地に附属する集会所及び管理事務所について

団地内における会合や教養、諸行事に団地内居住者が利用したり、良好な住環境を維持するために団地管理者が利用したりするものであれば、利用形態や機能上の観点から不可分と考えられるため、いずれも法別表第二（い）項第１０号に規定する「前各号の建築物に附属するもの」に該当する。

解　説　等

関係条文	法別表第二（い）項第１０号
参　　考	

（４）犬猫葬儀屋について

〈基準総則〉P.227『動物病院、犬猫診療所、ペット美容室』と同様に、兼用住宅を含め建築できない。

解　説　等

Ｓ４５年住街発第１０５５号において、「兼用非住宅部分は専用的住宅地の環境を阻害しない事務所、店舗等であり・・・専用的住宅地の環境を阻害するような業務を営む・・の用途を兼ねる住宅を兼用住宅とするのは適当でない。」という内容が記載されている

関係条文	
参　　考	関連通達：Ｓ４５住街発第１０５５号 基準総則　Ｐ227

（５）エステティックサロンについて

手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体系を整えるなどの指導又は施術を行うことから、原則として令第 130 条の３及び令第 130 条の５の２の「美容院」に該当する。

ただし、同施設は近年、業務内容が多様化していることもあり、規模、駐車場の有無、業務内容等により個別に判断する。

解　説　等

関係条文	
参　　考	関連通達：Ｓ４５住街発第１０５５号等

（６）葬祭場について

基準総則Ｐ.199 に準じて、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域においては、建築できない。

葬祭場は、「近隣住民を対象とした集会所」には該当しないが、「集会場」となるかについては、第１の５（P.6～7）を参照のこと。
なお、厨房を備え、飲食を提供するスペースを有する場合は、「飲食店」に該当又は複合する建築物として取り扱う。

解　説　等

葬儀場は、主に地域住民が利用するものではなく、不特定の者が入れ替わり利用する施設であるため、「集会所」には該当しない。

※ 集会所：一般的に地域住民が集って集会や会議等を行う施設

関係条文	
参　　考	関連通達：Ｓ５３東住街発第１７２号 基準総則　Ｐ199

２．スーパー銭湯の取り扱いについて

H21.4.1　作成
R4. 5. 9　改正

■ 用途地域別のスーパー銭湯及び付属（併用）施設の上限

用途地域	施設内容						
	男女別浴室・脱衣場	休憩室	飲食	ｶﾗｵｹ	ｹﾞｰﾑ	ﾏｯｻｰｼﾞ	付属施設等の合計（法別表第二）
１　低	×	×	×	×	×	×	―
２　低	○	○	○	×	×	○	150 ㎡以内
１中高	○	○	○	×	×	○	500 ㎡以内
２中高	○	○	○	×	×	○	1,500 ㎡以内
１住居	○	○	○	×	×	○	3,000 ㎡以内
２住居	○	○	○	○	○	○	上限なし
準住居	○	○	○	○	○	○	〃
近　商	○	○	○	○	○	○	〃
商　業	○	○	○	○	○	○	〃
準　工	○	○	○	○	○	○	〃
工　業	○	○	○	○	○	○	〃
工　専	○	○	×	○	×	○	〃

（凡例）
○：設置可
×：設置不可

解　説　等

マッサージの施術所は、通達（東住街発第４９号Ｓ60.5.7）により「診療所」扱いとなるが、あんま、マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法による施術所のことであり、これによらないものは、第１種中高層住居専用地域までは建築物の付属施設として、第２種中高層住居専用地域からは「店舗」として取り扱う。

なお、上記表以外の施設が計画された場合には、法の用途規制の趣旨を踏まえ、個別に判断するものとする。

関係条文	
参　　考	関連通達：昭和 60 年５月７日　東住街発第４９号 基準総則　Ｐ201

３．ドライクリーニング工場の取り扱いについて

H21.4.1　作成
H31.4.8　改正

作業場の用途 ドライクリーニング工場	法別表 第２	1 低 専	2 低 専	1 中 高	2 中 高	1 住 居	2 住 居	準 住 居	近 商	商 業	準 工 業	工 業	工 専
引火性溶剤（石油性溶剤） を使用	ぬ項 (3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
非引火性溶剤（ﾃﾄﾗｸﾛﾛｴﾁﾚﾝ） を使用	ぬ項 (3)	×	×	×	×	△	△	△	▲	▲	○	○	○

※△の用途地域で、原動機を使用する場合、作業場の面積は 50 ㎡以内としなければならない。
※▲の用途地域で、原動機を使用する場合、作業場の面積は 150 ㎡以内としなければならない。

解　説　等

関係条文	
参　　考	

４．自動車車庫の用途規制の取り扱いについて

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

用途地域別の自動車車庫の規模の上限については、以下のとおり。

用途地域	建築物		工作物	
	付属	単独	付属	単独
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	P≦600㎡ P≦A F≦1	不　可	P＋M≦600㎡ P＋M≦A （M≦50 ㎡であるものを除く。）	M≦50㎡
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	P≦3,000㎡ P≦A F≦2	P≦300㎡ F≦2 （都市計画決定されたものは面積制限なし）	P＋M≦3,000㎡ P＋M≦A （M≦300㎡であるものを除く。）	M≦300㎡
第一種住居地域 第二種住居地域	P≦A F≦2	P≦300㎡ F≦2 （都市計画決定されたものは面積制限なし）	P＋M≦A （M≦300㎡であるものを除く。）	
準住居地域・近隣商業地域 商業地域・準工業地域 工業地域・工業専用地域	制限なし			

（凡例）
　Ｐ：自動車車庫（建築物）の床面積
　Ｍ：自動車車庫（工作物）の築造面積
　Ａ：自動車車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計
　Ｆ：設置する階

（注意）
- 本表のほか、法第 86 条の一団地の建築物に係る団地内の自動車車庫に関する面積制限の特例がある。
- 同一敷地内に建築物に付属する建築物である自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合は、床面積と築造面積を合算する。
- 同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が一定規模（低層系：50㎡、中層系：300㎡）以下である場合には、その部分の築造面積は算入しない。
- 工作物扱いとなる自動車車庫において、本表の築造面積を超えるもの（準用工作物）については、法第 88 条第２項の規定により、法第 48 条第１項～第 14 項の規定を準用するため、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域までの用途地域で築造する場合は、許可及び確認の申請を行う必要がある。（第１の 11（P.13）を参照）

解　説　等

関係条文	
参　　考	

５．屋上駐車場の用途規制について

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

基準総則 P219～P220 に準じることとし、ＰＨ階がある場合の階数の取り扱いは以下のとおりとする。

建築面積の 1／8 以下で、屋上への通常の出入りのために必要な最小限の階段室、エレベーターホール、エスカレーターホールのみの階は、階数に算入しない。

（例）
「物品販売業を営む店舗」におけるカート置き場は、階数に算入される。

関係条文	
参　　考	基準総則　Ｐ219～Ｐ220

６.「児童福祉施設等」に関連する建築物の取り扱いについて

H21.4.1　作成
R4. 5. 9　改正

令第 19 条第 1 項の「児童福祉施設等」については、基準総則 P36～P37 に準じることとし、関連する用途の取り扱いは下記のとおりとする。

（１）放課後児童クラブ（学童保育クラブ）

〈基準総則〉P177 の学童保育施設と同様に、「児童福祉施設」に類するものとし、以下の通り取り扱う。

① 建築基準法第２７条関係（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）において、別表第１（い）欄第２号に規定する「その他これらに類するもので政令で定めるもの」（令第１１５条の３第１項第１号）の児童福祉施設等の「児童福祉施設（令第１９条第１項）」として取り扱う。

② 申請書の【用途】に関する記載については、用途区分記号「０８２１０（児童福祉施設等）」とし、主要用途の記載は「児童厚生施設」とする。

（２）放課後デイサービス施設

（１）放課後児童クラブ（学童保育クラブ）と同様に取り扱う。

（３）訪問介護・看護サービスを提供するための事務所（病院、診療所、店舗を除く。）

① 法第 48 条では、「老人福祉センターその他これらに類するもの」として取り扱う。
（参考：技術的助言 国住街第 107 号 平成 27 年 11 月 13 日）

② 単体規定の適用にあたっては、原則「事務所」として取り扱うが、実態に応じて個別具体に判断する。

解　説　等

関係条文	
参　　考	技術的助言 国住街第 107 号 平成 27 年 11 月 13 日 基準総則　P36～P37、P177

７．認可外保育施設の取り扱いについて

H25.4.20　作成
R2.5.8　改正

児童福祉法第５９条の２の規定による届出のみ行い、認可を受けていない施設（認可外保育施設）の取り扱いは、以下のとおりとする。

（１）建築基準法第４８条（用途規制）

「保育所その他これらに類するもの」として取り扱う。

（２）その他の取り扱い

① 単体規定の適用について

利用形態等に配慮し、個別具体に判断する。ただし、「児童福祉施設等」としては取り扱わない。

② 用途変更に係る確認申請の要否について

建築基準法別表第１（い）欄（２）項の用途に類するものとして定める「児童福祉施設等」として取り扱わないため、用途変更に係る確認申請が必要な用途ではない。

解　説　等

関係条文	
参　　考	福岡県内五特定行政庁会議（H24.12.7） 平成５年建設省住指発第 225 号