

第3 用途地域

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)	P 53
(2) 法別表第二(い)項第8号の「診療所」の取り扱い	P 54
(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	P 55
(4) 犬猫葬儀屋について	P 56
(5) エステティックサロンについて	P 57
(6) 葬祭場について	P 58

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(イ)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、きゆう師(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. 103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

■ 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	ゲーム	マッサージ	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（テトラヒドロ 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	$P \leq 600 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 1$	不可	$P + M \leq 600 \text{ m}^2$ $P + M \leq A$ ($M \leq 50 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 50 \text{ m}^2$
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	$P \leq 3,000 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定されたものは面積制限なし)	$P + M \leq 3,000 \text{ m}^2$ $P + M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 300 \text{ m}^2$
第一種住居地域 第二種住居地域	$P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定されたものは面積制限なし)	$P + M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ 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 m²、中層系：300 m²）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

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」として扱うが、実態に応じて個別具体的に判断する。

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

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、個別具体的に判断する。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
