

集團規定

■ 用途上不可分の関係にある建築物の例 (平10.2 [改正]平29.4)

主要用途建築物	用途上不可分の関係にある建築物の例
住宅	離れ（隠居部屋、勉強部屋等。台所、便所、浴室の全てが設けられたものは住宅としての機能を満たすため、可分として取扱う。）、車庫、物置、納屋、茶室
共同住宅	車庫、自転車置場、物置、プロパン置場、都市ガスの減圧場、ポンプ室、電気室、変電室
旅館、ホテル	離れ（客室）、浴室棟、東屋、倉庫、車庫
工場（作業場）	事務棟、倉庫、電気室、変電室、危険物の貯蔵庫、機械室、更衣棟、浴室棟、食堂棟、守衛所、車庫
学校（校舎）	実習棟、図書館、体育館、給食作業棟（他の学校の給食も製造するものは工場であり、可分として取扱う。）、倉庫
寺院、神社、教会	庫裏、社務所、神楽殿、納骨堂、葬祭場等（単独の機能を持つ集会場、宴会場、能楽殿、遺族会館等は除く。）、倉庫

【注】用途上可分不可分については、名称等によって形式的に判断するのではなく、利用形態など実態に応じて判断する。

【参考】 ◇ 用途上可分不可分の関係（建築基準法質疑応答集）

■ 一団の土地 (平10.2 [改正]平22.12)

一団の土地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物に供される土地であり、道路、河川、囲障等の物理的な障害によって隔てられていない連続したものをいう。

(1) 道路により分断される土地は、別敷地である。分断された土地の所有者等が同一であり、同じ会社の建物を建てた場合でも、一団の土地とは言えない。

(2) 水路により分断される土地の扱いについては、例えば下記の①～③においては、一団の土地とみなして差し支えない。

① 水路が暗渠の場合

② 水路が開渠であっても、部分的に相当長の暗渠がある場合

③ 水路で分断されてはいるが、橋等で相互の連結が保たれており、防火上、安全上支障がない場合

※ただし、全てのケースとも水路占用又は水路使用の手続きをとらなければならない。

【参考】 ◇ 道路位置の指定と農道について等（昭38住指発100）

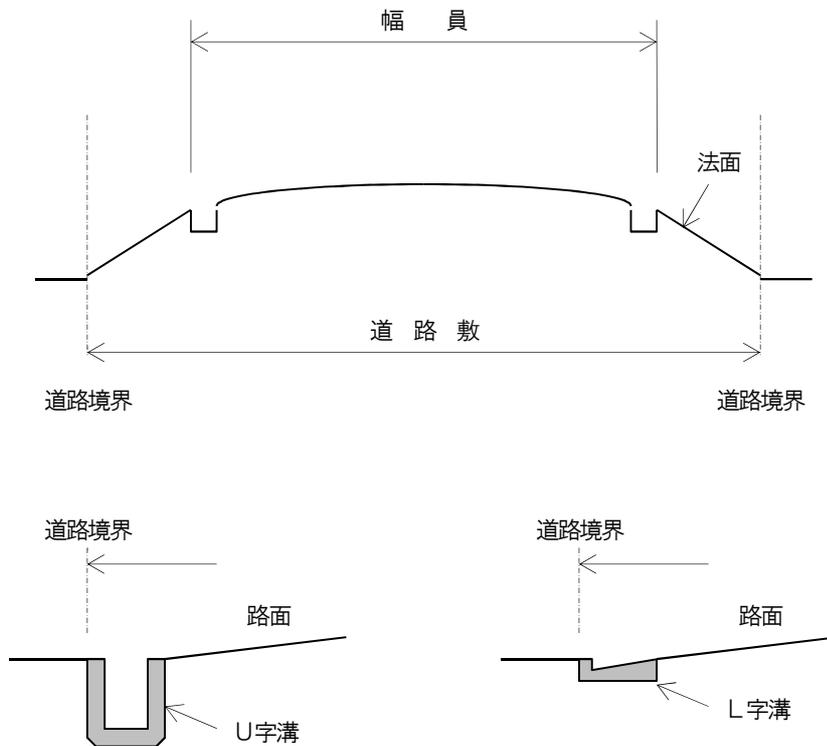
◇ 一団の土地判例（東京地裁平成19（行ウ）677）

■ 道路位置指定の有効の起算日 (昭58.11 [改正]平15.10)

- (1) 道路位置指定は指定日から有効とする。
- (2) 確認済証交付日は指定日以降とする。

■ 道路幅員の考え方① (平10.2)

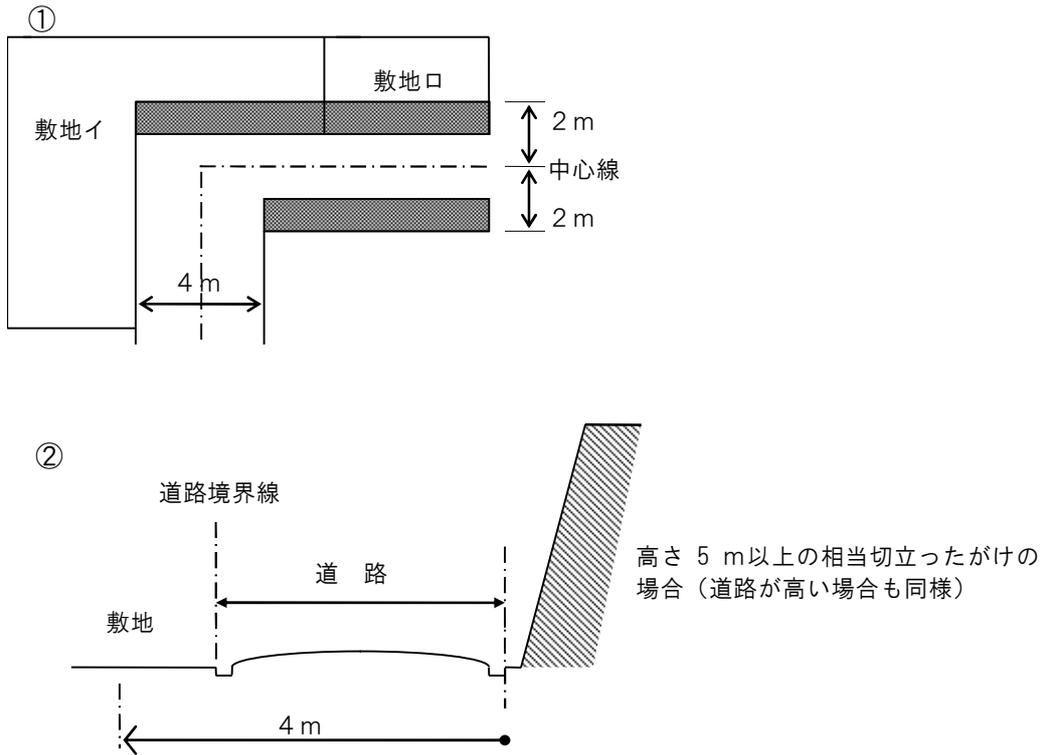
道路の幅員については、次のように取扱う。



【解説】 道路法による道路の幅員は法敷を含むことがあり、現況幅員のほか道路管理者に幅員を確認すること。なお、道路境界が不明な場合は、官民境界を確定すべきである。道路斜線制限は法部分を含み算定してよい。

■ 道路幅員の考え方② (平15.10 [改正]平29.4)

法第42条第2項の幅員4m未満の道路において、道路中心線から水平距離2mの道路境界線のとり方については、下図を参考に個別に判断する。



【解説】 ①の場合の敷地イについては、将来4mの幅員の連続した道路ができることを期待して、図に示すような後退を求めることとする。また、②の場合は、将来道路拡幅をする場合に「がけ」等が支障となると思われる為、一方向へ後退を求めることとする。なお、対象とする「がけ」は上図にあるような相当切立ったものとする。

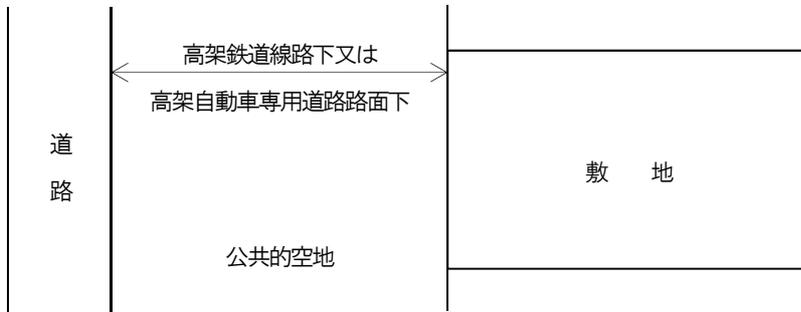
■ 接道義務の特例 (平10.2 [改正]平15.10)

法第43条ただし書適用の具体的事例として、次のようなものが考えられるが、本項を適用する場合は事前に行
政庁と協議が必要である。

また、接道するにあたり、占有部分の管理者の許可が必要な場合がある。

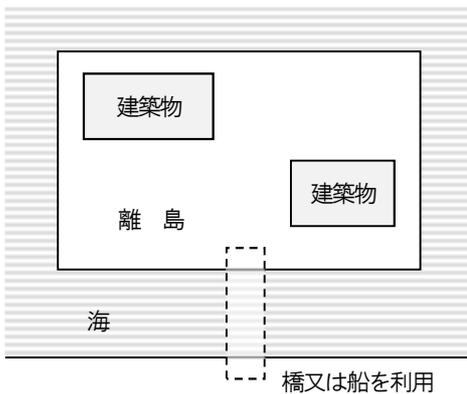
- ① 高架鉄道線路下または高架自動車専用道路の路面下が永久的な公共空地として利用される場合において、
これらの公共的空地を隔てて道路に接する敷地 (図イ)

【図イ】

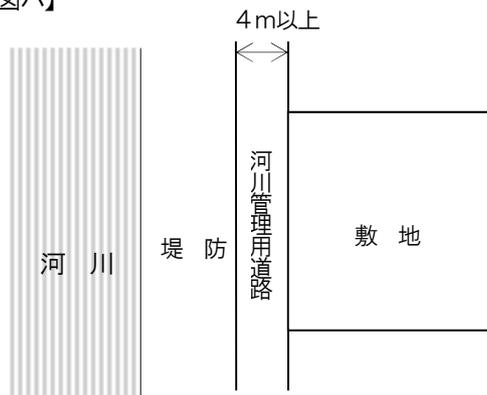


- ② 離島または埋立地で、橋または船により道路に接続する場合 (図ロ)
- ③ 幅員4m以上の河川管理用道路に接する敷地 (図ハ)

【図ロ】

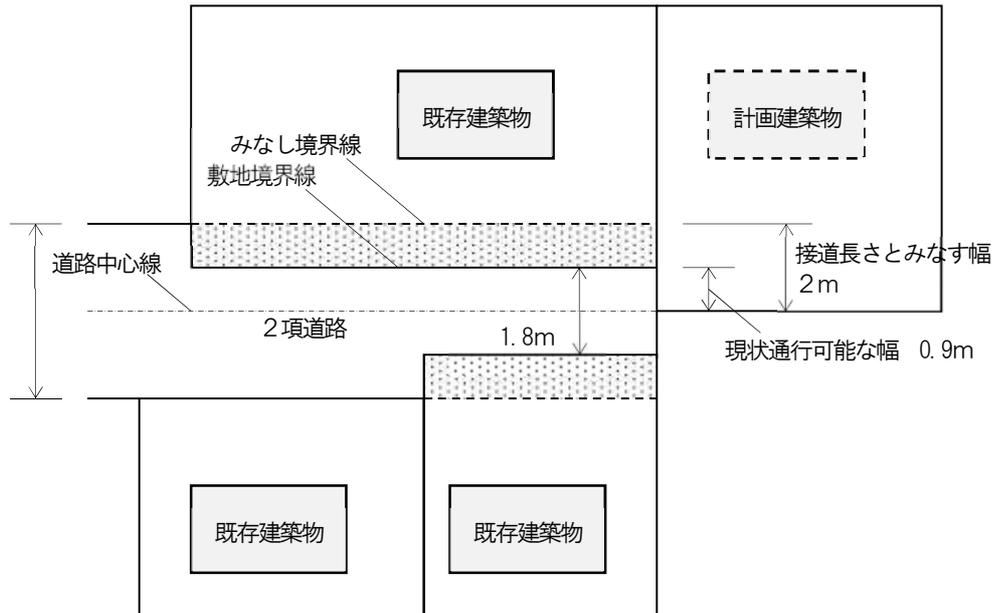


【図ハ】



■ 法第42条第2項道路の後退部分への接道 (平7.4)

2項道路の終端部分に接道している敷地の場合、少なくとも現状の道路の実体をなす部分が避難・通行上支障がない場合には、指定幅員（中心線から2m後退した道路境界線とみなす線）で道路を捉えて、2m接道を有しているとみなす。



【解説】 法文解釈では、「敷地」が「道路境界線」に接する長さを規定しているのであって、敷地から道路に通ずる出入口の幅を直接制限するものではないが、現状通行可能な幅を2m以上確保することが望ましい。ただし、その他の条文(令第126条の6等)の適用を受ける場合は、それぞれの規制を満たすものであること。

■ 道路上空通路の取扱い (昭56.9 [改正]平4.3 平15.10)

形態 (ただし上空通路には屋根がないものとする)	道路上空通路の取扱い	
	道路境界にフェンス等がなく、一般公衆が両側から通常利用できる場合	左記以外の場合
<p>1 建築物に接続していない道路上空通路</p>	建築物に該当しない※	建築物に該当しない※
<p>2 建築物に接続した道路上空通路</p>	建築物に該当しない※	建築物に該当する

※ これらの場合でも、道路上空通路の下部を車寄せや自転車置場等として使用する場合は、原則として建築物に該当するものとする。

【解説】 原則として敷地内の他の建築物との接続部分がなく、道路を跨ぐ通路としての機能のみを有する部分については建築物扱いしない。また、2のように建築物への接続部分がある場合であっても、一般公衆が道路をこえて通行するために必要な部分に限り建築物扱いしないこととする。

■ 土地区画整理事業による換地先の土地への移転 (平6.8 [改正]平15.10 平29.4)

既存の建築物を土地区画整理事業によって換地先の土地へ移転する場合、法第48条の取扱いについては次に定めるところによる。

なお、ここで「移転」とは、曳家移転、解体移転又は改築とする。

- 1 換地先の土地が従前の土地の全部又は一部を含んでいるか、あるいは接している場合に限り、換地先の土地の用途地域は従前の土地のそれとみなす。
- 2 改築の場合、建築物の構造は居住用のもの及び公害防止上やむを得ないものを除き、従前とほぼ同じものとする。
- 3 現に用途規制に適合している建築物が用途を変更するなどの理由により、換地先の土地において新たに不適合となるものは、第1項を適用しない。
- 4 換地先の土地が従前の土地と離れていることにより第1項の適用を受けられないものは、周囲の環境を勘案し法第48条の許可又は令第137条の16第二号の認定により移転できる場合もある。

・「換地」とは、仮換地を含むものとする。

・各「移転」の意味は次のとおり。

- ① 曳家移転 …… 建築物を解体することなく移転するもの。
- ② 解体移転 …… 建築物を解体し、従前の材料を用いて建て替えるものをいい、仕上げ材料の一部を新しくするものを含む。この場合、床面積の増はない。
- ③ 改 築 …… 従前の建築物と用途、規模が著しく異なるもの。

【解説】 本例規の趣旨等については次のとおりである。

- ・ 第1項については、換地先の土地が一部でも従前の土地にかかっていれば、法第86条の7に基づく既存不適格建築物の扱いを適用し、令第137条の7の範囲内で増改築ができる。
- ・ 第2項における「居住用のもの及び公害防止上やむを得ないもの」については、たとえば、非RC造からRC造への変更を許容するものである。
- ・ 第3項は主に、用途変更の確認申請手続きを要しないもの、たとえば工場の業種の変更をさす。
- ・ 第4項については、換地先を適切に選択することによって法第48条に適合させることが望ましいが、他の地域においては営業の継続が困難である場合等既存建築物（の全部又は一部）そのものの存続が困難となる場合については、特定行政庁の総合的な判断に基づく許可又は認定を受けて移転できる場合もある。
- ・ 本取扱いは用途規制にのみ関するものであり、建ぺい率、容積率、低層住居専用地域の高さ規制、防火・準防火地域制限については換地先の土地において適合することが必要である。ただし、曳家移転後の建築物が従前の土地内に納まる場合の低層住居専用地域の高さ規制については、法第3条第2項による適用除外となる。

- 【参考】
- ◇ 土地区画整理による換地先への移転 (平6 県建指276)
 - ◇ 既存建築物の移転 (昭26住指発21、昭26住指発838、昭26住指発850)
 - ◇ 改築の定義 (昭28住指発1400)
 - ◇ 新築と改築の定義 (昭10都市計画課、昭28住指発1400)
 - ◇ 増築・移転 (昭7 都市計画課長)
 - ◇ 主要構造部の過半の算定 (昭29住指発461)
 - ◇ 建築基準法一部を改正する法律等の施行について (平26国住指1071・国住街73)
 - ◇ 建築基準法一部の部を改正する法律等の施行について (平27国住指555・国住街39)
 - ◇ 建築基準法一部の部を改正する法律等の施行について (平27国住指558・国住街40)

■ **クリーニング店** (昭51. 5. 9 [改正]昭54.11 平15.10)

- (1) 第一種低層住居専用地域内におけるクリーニング店(クリーニング取次店を除く。以下同じ。)兼用住宅は、令第130条の3第三号に規定する「理髪店、美容院、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」及び令第130条の3第四号に規定する「洋服店、畳屋、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」には該当しない。
- (2) 第二種低層住居専用地域内におけるクリーニング店は、令第130条の5の2第二号に規定する「理髪店、美容院、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」及び令第130条の5の2第三号に規定する「洋服店、畳屋、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」には該当しない。
- (3) 第二種中高層住居専用地域内におけるクリーニング店は、令第130条の6に規定する食品製造業以外の工場に該当するため、建築することができない。
- (4) 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内におけるクリーニング店は、原動機を使用する工場に該当するため、その作業場の床面積の合計が50㎡以内(近隣商業地域及び商業地域内では、作業場の床面積の合計が150㎡以内)であれば建築することができる。ただし、引火性溶剤を用いるドライクリーニングは行うことができない。(法別表第2(リ)項第三号(3))

【解説】 引火性溶剤の引火性とは、引火点を持つもの(シンナー等の石油類はすべて引火点を持つ)をいい引火点を持たないものとしては、「パークロルエチレン」、「トリクロルエチレン」等の溶剤がある。なお、石油系の溶剤にチツソを加えるものを使用している例があるため、個々に引火点を持たないものかを消防部署で確認するものとする。水洗いのみを行うクリーニングについては、作業場(工場)の扱いとする。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(平5住指発225・住街発94)

■ 日用品の販売店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

(1) 令第130条の3第二号及び第130条の5の2第一号に規定する「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 本屋
- ② 時計店・貴金属店・宝石店
- ③ 灯油販売店舗（貯蔵量は、令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。）
- ④ 調剤薬局（処方箋薬局を含む。）
- ⑤ レコード・CD・ビデオ店（いずれもレンタル店を除く。）
- ⑥ 店頭での小売りを主とする新聞販売所
- ⑦ コンビニエンスストア
- ⑧ 花屋（盆栽屋を含む）

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 上記と逆に「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当しないものとしては、次に掲げるものがあるが、これは令第130条の3第三号及び第四号に規定する「サービス業を営む店舗」にも該当しないものとする。

- ① ペットショップ（小鳥屋等）※
- ② 玩具店・家庭用ゲーム機及びソフト販売店
- ③ 絵画販売店・美術品陶磁器販売店

※ 繁殖・飼育を目的とする施設は「畜舎」に該当する。

したがって、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種中高層住居専用地域内においては、令第130条の5の3第二号の「物品販売業を営む店舗」に該当し、上記の用途に供する部分の合計が50㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 調剤薬局（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.116）
 - ◇ 新聞販売所（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.118）

■ 理髪店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

(1) 令第130条の3第三号及び第130条の5の2第二号に規定する「理髪店、美容院、クリーニング取次店…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① エステティックサロン
- ② CD・ビデオレンタル店
- ③ 葬儀屋（葬儀に必要な用具の調達や業務を請け負う店舗）
- ④ 岩盤浴場

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第二種中高層住居専用地域内では1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 上記と逆に「理髪店、美容院、クリーニング取次店…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① ペット（犬猫等）美容院
- ② 犬猫ホテル
- ③ 動物病院*

※ 手術等のために動物を一定期間預かる収容施設は「畜舎」に該当しないものとする。

したがって、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内においては、建築することができないが、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

【参考】 ◇ 動物病院、犬猫診療所、ペット美容室（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.167）

■ 洋服店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

令第130条の3第四号及び第130条の5の2第三号に規定する「洋服店、畳屋、建具屋…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。ただし、主として近隣住民に対するサービスを目的としたものに限る。

- ① 自家製造販売の布団店
- ② コインランドリー
- ③ 配達サービスを主とする新聞販売所

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

なお、こうしたサービス業を主とした用途の建築物で、サービス業の一環として設けられる作業場部分は、その部分のみをとらえて工場と判断するものではないことから、法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」、同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 新聞販売所（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.118）
 - ◇ コインランドリー（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.122）

■ 食堂・喫茶店に該当する（該当しない）用途の建築物（平15.10 [改正]平29.4）

(1) 令第130条の3第二号及び第130条の5の2第一号に規定する「…食堂若しくは喫茶店」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① レストラン
- ② そば・うどん店
- ③ すし店
- ④ 各種の料理を提供する店

(2) 上記と逆に「…食堂若しくは喫茶店」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 居酒屋
- ② ダイニングバー

したがって、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種中高層住居専用地域内においては、令第130条の5の3第二号の「飲食店」に該当し、上記の用途に供する部分の合計が500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

【解説】第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内は低層住宅に係る良好な環境を保護する地域であり、近隣住民の日常生活に必要なサービス施設で住環境を阻害しない程度のものについては認められている。また居酒屋のように主として酒類及び料理をその場所で飲食させるもの、または遊興的飲食をさせるものは、これに該当しないものとして規制される。

【参考】◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成5年住指発第225号・住街発第94号）
◇ 食堂（建築基準法質疑応答集）

■ 自家販売のための食品製造業(食品加工業)を営むパン屋等に該当する用途の建築物 (平15.10)

(1) 令第130条の3第五号及び第130条の5の2第四号に規定する「自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの…」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 食肉加工自家販売店
- ② 自家製造販売の惣菜・弁当屋

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

なお、こうした物品販売を主とした用途の建築物で、販売の一環として設けられる作業場部分は、その部分のみをとらえて工場と判断するものではないことから、法別表第2(に)項第二号に規定する「工場」、同表(へ)項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 令第130条の6に規定する「…パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの…」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 料理仕出し業
- ② 食肉加工業
- ③ 製茶業

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下(第一種住居地域内を除く。)のものに限る。

【参考】 ◇ 仕出し屋、学校の給食センター（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.159）

■ ガソリンスタンドの用途規制（平15.10）

ガソリンスタンドについては、通常ガソリンの供給に付随して小規模に行う洗車、自動車の点検、タイヤ交換等のサービスの提供を行うもので、建築基準法上の自動車修理工場には該当しないものとして取扱うが、法別表第2において列記される個々の規制対象（危険物の数量等）については、適用することになる。（「工場に関する報告書」（「工場・事業調書」）の提出必要）

なお、法別表第2において規制対象として列記される事業を営むガソリンスタンドについては、工場として取扱うものとする。

- (1) 第一種低層住居専用地域内におけるガソリンスタンド兼用住宅については、令第130条の3第二号から第四号に規定する「日用品の販売を主たる目的とする店舗」「理髪店、美容院…その他これらに類するサービスを営む店舗」又は「洋服店、畳店…その他これらに類するサービスを営む店舗」に該当しないので建築することができない。
- (2) 第二種低層住居専用地域内におけるガソリンスタンド兼用住宅についても同様に建築することができない。
- (3) 第一種中高層住居専用地域内におけるガソリンスタンドについては、令第130条の5の3第二号に規定する「物品販売業を営む店舗」に該当するものとし、その用途に供する床面積の合計が500㎡以内で、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。
- (4) 工業専用地域内におけるガソリンスタンドについては、法第48条第12項による法別表第2（を）項に掲げる「物品販売業を営む店舗」に該当するものであるから建築することができない。

- 【参考】
- ◇ 危険物の処理数量の算定（昭28住指発913）
 - ◇ 地下ガソリン貯蔵そう（昭28住指発1490）
 - ◇ 常時屋外で行う作業及び屋外の危険物の貯蔵に対する制限（昭28住指発327）
 - ◇ ガソリン貯蔵そうの取扱いについて（昭29住指発439）
 - ◇ 危険物の貯蔵及び処理（昭28住指発1166）
 - ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ 保健所、消防署等の用途規制（平15.10 [改正]平22.12）

- (1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、公益上必要な建築物として令第130条の4第二号に規定する「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物…その他これに類するもの」に該当するものとし、その用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内であれば建築することができる。
- (2) 第一種中高層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、令第130条の5の4第一号に規定する「…保健所、消防署その他これらに類するもの」に該当するが、法別表第2（い）項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分のものが除かれているため、その用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超える場合には、4階以下の部分に限り建築することができる。
- (3) 第二種中高層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、法別表第2（に）項第七号及び第八号の規定による除外の政令が未制定のため、その用途に供する部分が4階以下の部分であれば建築することができるが、5階以上の場合には建築することができない。
- また、第一種住居地域内においては、法別表第2（ほ）項第四号の規定による除外の政令（第130条の7の2第一号）が定められているため、階数及び床面積にかかわらず建築することができる。
- (4) 第一種中高層住居専用地域における浄水場その他水道施設に係る建築物については、公益上必要な建築物として令第130条の5の4第一号に規定する「税務署、警察署、保健所、消防署その他これに類するもの」に該当する。

■ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

（平15.10 [改正]平成29.4）

- (1) 法別表第2(ほ)項第二号に規定する「マージャン屋、ぱちんこ屋…その他これらに類するもの」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。
- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）第2条第1項第四号及び第五号に規定するもの。ゲームセンター等もこれに該当する。（飲食店等にスロットマシン、テレビゲーム機、ダーツ機等を設置したのも同様に該当する場合があるため、風営法関係部局との調整を要する。）
 - ② モーターボート競争法第5条第3項に規定する場外発売場。
- (2) 上記と逆に「マージャン屋、ぱちんこ屋…その他これらに類するもの」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。
- ① 碁会所
 - ② 将棋道場
 - ③ ビリヤード場

■ カラオケボックスその他これに類するもの（平15.10 [改正]平29.4）

- (1) 法別表第2(ほ)項 第三号に規定するカラオケボックスとは、小規模に区画された個室においてカラオケ装置を設けて客に歌唱するサービスを提供する施設をいう。なお、客に飲食を提供すれば「飲食店」、業として物品を販売すれば「店舗」に該当し、客に対する接待を伴う等の遊興的な行為がなされる場合は「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するが、風営法関係部局との調整を要する。
- (2) 同号に規定する「カラオケボックスその他これに類するもの」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。
- ① ダンスホール（客にダンスをさせる営業を行う施設）
 - ② 音楽練習スタジオ
- カラオケルーム等の名称を有する施設であってカラオケボックスと同等の機能を有するものをいい、スナック等にカラオケ施設を設置しただけのものは直ちにこれに該当するものではない。
- またダンススクールは学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設に該当する。なおダンスホール及びダンススクールとも接待又は飲食の提供を行う施設は除く。

- 【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5年住指発225・住街発94）
 ◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平27国住指1043・国住街45）
 ◇ 音楽練習スタジオ（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.152）

■ ナイトクラブその他これに類するもの（平29. 4）

設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を行う施設。（平成27年改正前の風営法第2条第1項第三号に該当するもの）ただし、ナイトクラブのうち低照度飲食店営業に該当するものは除く。

■ キャバレー、料理店その他これらに類するもの（平15. 10 [改正]平29. 4）

風営法第2条第1項第一号及び第二号の適用を受けるもの。

【解説】 風営法において、ナイトクラブ営業のうち低照度飲食店営業以外のものは風俗営業から除外されている。また、ナイトクラブ営業であるかにかかわらず低照度飲食店営業については引き続き風俗営業として規制されるため、用途規制においても「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するものとして取扱う。

- 【参考】 ◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平27国住指1043・国住街45）
◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平28国住指4371・国住街179）

■ 個室付浴場業に係る公衆浴場

風営法第2条第6項第一号に規定するもの。

■ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（[改正]平29. 4）

令第130条の9の3における「その他これに類するもの」とは、風営法第2条第6項第二号から第六号に規定するもの。いわゆるラブホテル、ポルノショップもこれに該当するが、風営法関係部局との調整を要する。

- 【参考】 ◇ 特殊飲食店（昭26住指発15）
◇ 料理店、カフェー、待合等（昭28住指発131）
◇ 工業地域内のキャバレー（昭39住指発157）
◇ 舞踏場その他これらに類するもの（昭38住指発172）
◇ 貸席の業態について（昭32住指発1181）

■ 学校の定義

学校教育法第1条の学校、同法第124条の専修学校及び同法第134条の各種学校をいい、自動車教習所、職業訓練校および気象大学校、防衛大学校、司法研修所は含まれない。

- 【参考】 ◇ 学校、料理店の範囲（昭26住指発534）
◇ 建築基準法の一部を改正する法律の施行について〔第3〕（昭52住指発778号）

■ 博物館（〔改正〕平22.12 平29.4）

当該地域の良好な環境を害するおそれがなく、また通常時において、地区外から一時に多数の人または車の集散するおそれがない教育的な目的をもつ施設であれば「学校、図書館その他これらに類するもの」として取扱う。なお、博物館法第2条第1項にいう「博物館」に該当するものであっても、必ずしも「学校、図書館その他これらに類するもの」に含まれるとはかぎらない。

- 【参考】 ◇ 住居専用地区内の考古資料館（昭46住街発966）
◇ 近隣住民を対象とした公民館、集会所（基準総則：集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.128）

■ 会社の寮、保養所（平10.2 [改正] 平29.4）

旅館業法の適用を受けるものについては、「ホテル又は旅館」に該当する。また、実態として料理店または、それに類した使われ方がされているものは、「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するが、風営法関係部局との調整を要する。

【参考】 ◇ 会社の寮、保養所（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.115）

■ 宿泊施設付研修所（平15.10 [改正] 平29.4）

研修所として、居住環境を害するおそれがないものは、「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」に該当する。

宿泊施設を持つ研修所のうち、旅館業法の適用を受けるものは、建築基準法上も「ホテル又は旅館」に該当する。宿泊施設として研修活動に必要な不可欠かつ専用のもので居住環境を害するおそれがないものは「ホテル又は旅館」に該当しないが、旅館業法関係部局との調整を要する。

【解説】 旅館業法の適用については次のとおりである。

- ① 旅館業法の適用を受ける場合
 会員制度の宿泊施設、会社及び工場等の厚生施設（労働基準法の対象となるものを除く。）など、特定人を対象とする宿泊施設であって、宿泊料を受け、会社社員等を宿泊させるもの。旅館業法第2条第4項に規定する「簡易宿所営業」の施設（宿泊をする場所を多数で共用する構造及び設備を主とする施設）を含む。
- ② 旅館業法の適用を受けない場合
 会社、工場等の寮、その他特定人を対象とする宿泊施設であって、ごく低廉な食事代の実費しか徴収しないもの。

【参考】 ◇ 旅館類似の寮又は保養所（昭28住指発349）
 ◇ 簡易宿泊所（昭39住指発168）
 ◇ 中古車展示場（昭39住指発8）

■ 仮眠室にベッドを設けたサウナ付健康ランド（平2.5）

簡易宿泊所に該当するので、用途規制上は公衆浴場のほかホテル、旅館としての規制も受ける。

■ 工場に該当する（該当しない）用途の建築物（平15.10）

- (1) 百貨店等とは別の敷地に設けられる包装所で、自動紐掛機^{ひもかけき}、包装機等を使用して単にギフト商品の梱包、包装作業を行うものは、物品の製造工程の一部である梱包にはあたらないが、包装などにより商品価値に変化が生じるため、工場に該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種住居地域内においては、作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

- (2) 屋根が設けられている高速洗車場についても原動機を使用する工場に該当し、また、空気圧縮機（コンプレッサー）を使用する作業場にも該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種住居地域内においては、作業場の床面積の合計が50㎡以内、空気圧縮機の出力の合計が1.5kw以下（特殊な方法として指定されているロータリー式、パッケージ式の場合は、7.5kw以下）とし、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

なお、ガソリンスタンド等で屋根が設けられていない高速洗車機は、作業場の床面積としては制限を受けないが、空気圧縮機の出力については、敷地単位で制限を受けることになる。

- (3) コピー機で印刷することを専業とする施設は工場に該当するものとする。

したがって、準住居地域内においては、法別表第2（と）項第三号（12）に規定する「原動機を使用する印刷」に該当するため、建築することができない。

- (4) 原動機を使用しない作業場であっても工場に該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、令第130条の6に規定する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの以外は、建築することができないが、第一種住居地域内においては、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

- (5) 法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」及び同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場作業場…」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 百貨店等の内部に設けられる荷捌き場
- ② 仕分け作業のみの配送センター及び物流センター
- ③ 陶芸教室等の実習作業場

【解説】 工場とは職工を使用し製造若しくは加工又は仕上、包装、荷造等の作業をある期間継続してなすことを目的とする一定の場所を指す。廃品から新たな製品や原料を製造するリサイクル施設、貯蔵すると同時に製品に質的な変化を起こさせるための施設も工場に該当する。
工業学校、工業試験場、機械工養成所等の生産を目的としない作業を行う建築物については、工場とは取り扱わない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ 工場の原動機出力（昭54. 7）

確認申請で審査する場合は、たとえ同時に使用しない（契約電気容量等の制約から出来ない）場合でも出力の合計は、設置原動機の出力の合計とする。

【参考】 ◇ 工場等において制限を受ける原動機等（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P. 158）

■ 高周波によるビニール袋製造工場（昭53. 6）

原動機を使用すれば、法別表第2（と）項第二号の工場として取扱う。業態制限は受けない。

■ アルマイト処理工場（昭57. 4）

法別表第2（と）項第三号（10）に該当する。

■ 百貨店又はスーパーマーケットにおける食品関連作業部分の取扱い（平15.10）

百貨店又はスーパーマーケットについては、多種の物品売場のほかに精肉、鮮魚、野菜、惣菜等の作業部分を併設しているが、当該作業部分は法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」、同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。ただし、特殊なケースの場合は、工場に該当するものとする。

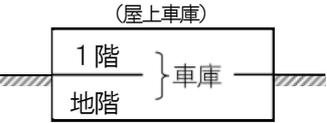
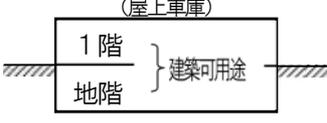
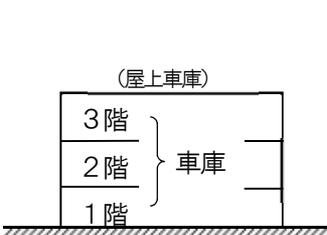
したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、百貨店又はスーパーマーケットの用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。

なお、当該作業部分はある一面では食品製造（食品加工を含む。）の一環をなすものであるため、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内において規制している「自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋…その他これらに類するもの」に該当するものとする。

したがって、第二種低層住居専用地域内において、百貨店又はスーパーマーケットの作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、原動機の出力の合計を0.75kw以下とし、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。

■ 自動車車庫の用途規制（平5 [改正]平15.10 平29.4）

A：自動車車庫の床面積の合計 B：工作物車庫の築造面積の合計

ケース		一低専・二低専	一中高・二中高	一住居・二住居
 <p>(屋上車庫) 1階 } 車庫 地階</p>	単 独 車 庫	× (B ≤ 50㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)
	附 属 車 庫	A+B (>50㎡) ≤ 600㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 3,000㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○※1 その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 車庫以外の 床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×
 <p>(屋上車庫) 1階 } 建築可用途 地階</p>	附 属 車 庫	○	○	○
	単 独 車 庫	× (B ≤ 50㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)
 <p>(屋上車庫) 2階 } 車庫 1階</p>	附 属 車 庫	×※2	A+B (>300㎡) ≤ 3,000㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○※1 その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 車庫以外の 床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×
	単 独 車 庫	× (B ≤ 50㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)
 <p>(屋上車庫) 3階 } 車庫 2階 } 1階</p>	附 属 車 庫	×※2	×※2	×※2
	単 独 車 庫	× (B ≤ 50㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)

※1 二種中高層住居専用地域内で一種中高層住居専用地域内において建築できない用途がある場合は、その用途及び車庫の床面積の合計が1,500㎡以内となるため、車庫の床面積の合計も1,500㎡以内となる。

※2 屋上車庫部分は屋根等のおおいが無い（床面積がない）ものとし、屋上車庫はその直下の階にあるものとみなして階の制限を受ける。

なお、2階建の1階部分又は3階建の2階部分に屋上車庫がある場合は、それぞれ2階又は3階にあるものとする。

【注】 附属工作物車庫で築造面積の合計が地域によってそれぞれ50㎡、300㎡を超える場合は、その築造面積の合計を車庫の床面積の合計に加算する。なお、築造面積の合計がそれぞれ50㎡、300㎡以下の場合には特に加算する必要はない。都市計画決定された車庫や総合的設計による一団地の車庫は、規制について緩和がある。

【参考】 ◇ 屋上の自動車車庫（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.165,166）

■ 機械式駐車設備における用途規制上の階数の取扱い（平15.10）

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内では1階部分、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域内では2階部分に機械式駐車設備を設けた場合、令第130条の5第三号、令第130条の5の5第三号、令第130条の7の2第三号、令第130条の8第一号の規定による2階又は3階以上の部分への適用については、準用工作物の範囲内であれば2階又は3階以上の部分に設けたものとしては扱わない。

したがって、上記の住居系地域内に機械式駐車施設を設ける場合は、準用工作物の範囲内である高さが8m以下のものであれば建築することができる。

なお、吊上式駐車設備の場合については、運用通達によって住居地域（現在、第二種住居地域）内では建築できないことになっている。

【参考】 ◇ 吊上式自動車車庫の取扱いについて（昭35住発368）

■ 運動施設の用途規制（平15.10）

- (1) ローラースケート場については、法別表第2（に）項第三号に規定するスケート場に該当する。
- (2) テニス場（観覧施設を有するものを除く。）、テニス練習場については、法別表第2（に）項第三号及び令第130条の6の2で規定されていないため、第二種中高層住居専用地域内において建築することはやむを得ない。
- (3) 法別表第2（に）項第三号に規定する水泳場とは、一般に開放して利用する施設又は営業行為を伴うプールをいう。
したがって、学校、寮などに併設されるプールについては、法別表第2（に）項第三号に規定する水泳場としては扱わない。
- (4) ダイビング教室は法別表第2（に）項第三号の水泳場に該当する。

■ 社会福祉施設の用途規制①（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

各施設の法別表第2での分類例を下表に示す。なお、名称等によって形式的に判断するのではなく、当該施設の主たる機能や形態に着目し、実態に応じて判断する。

平成28年10月1日現在

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	
老人福祉法	老人福祉施設	老人デイサービスセンター 老人短期入所施設 養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		老人福祉センター	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(は) 項四号 (600㎡超)		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
—	—	有料老人ホーム	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
児童福祉法	児童福祉施設	乳児院 母子生活支援施設 児童養護施設 障害児入所施設 児童発達支援センター 情緒障害児短期治療施設 児童自立支援施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		保育所（無認可施設を含む※）	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		幼保連携型認定こども園	(い) 項四号 (い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		児童厚生施設 児童家庭支援センター 地域子育て支援拠点事業を行う施設	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(は) 項四号 (600㎡超)	×		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
母子保健法	母子保健施設	母子健康センター	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			(は) 項四号 (600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 ※：託児所を含む。</p>																

■ 社会福祉施設の用途規制② [つづき]

平成28年10月1日現在

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用		
生活保護法	その他	救護施設 更生施設 宿所提供施設 授産施設（社会福祉法第2条第2項第7号に基づく授産施設を含む。以下同じ）※ ₁	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		授産施設※ ₃	(い) 項九号 (600m以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			(は) 項四号 (600m超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
障害者総合支援法	その他	医療従事施設（診療所となる場合）	(い) 項八号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		医療従事施設（病院となる場合）	(は) 項三号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
身体障害者福祉法	福祉施設	福祉ホーム 障害者支援施設※ ₂	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		障害者支援施設※ ₃ 地域活動支援センター	(い) 項九号 (600m以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
売春防止法	更生保護事業法		身体障害者福祉センター 補装具製作施設 視聴覚障害者情報提供施設	(は) 項四号 (600m超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		婦人保護施設		(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
—	—	更生保護事業に係る施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		介護予防センター （地域の高齢者の機能向上支援）	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
—	—		介護予防センター （各種相談が主の場合）	(い) 項九号 (600m以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		(は) 項四号 (600m超)		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

凡例 ○：建築可 ×：建築不可
 ※₁：居住のための施設として継続的入所施設
 ※₂：居住のための施設として継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設
 ※₃：騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設

■ 社会福祉施設の用途規制③ [つづき]

平成28年10月1日現在

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	
介護保険法	その他の社会福祉施設	訪問介護を行う事業所※ 訪問入浴介護を行う事業所※ 訪問看護を行う事業所※ _{1,2} 訪問リハビリテーションを行う事業所※ _{1,2} 居宅療養管理指導を行う事業所※ _{1,3} 定期巡回・随時対応型訪問介護看護を行う事業所※ 夜間対応型訪問介護を行う事業所※ 居宅介護支援を行う事業所※ 介護予防訪問入浴介護を行う事業所※ 介護予防訪問看護を行う事業所※ _{1,2} 介護予防訪問リハビリテーションを行う事業所※ _{1,2} 介護予防居宅療養管理指導を行う事業所※ _{1,3} 介護予防支援を行う事業所※ 訪問型サービスを行う事業所※ ₄ 訪問型サービスに準じるサービスを行う事業所※ ₅ 地域包括支援センター 介護予防訪問介護を行う事業所※ ₁	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		(は) 項四号 (600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		(い) 項八号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		介護老人保健施設(病院となる場合)	(は) 項三号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 ※₁：これに相当するサービスを行う施設を含む ※₂：病院又は診療所以外のもの ※₃：病院又は診療所又は店舗以外のもの ※₄：介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活総合事業のうち、同項第1号イに規定する第一号訪問事業のうち、介護予防・日常生活支援総合事業の適切かつ有効な実施を図るための指針（平成27年厚生労働省告示第196号）第2第4項(1)に掲げるサービス ※₅：介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活総合事業のうち、同項第1号ハに規定する第一号生活支援事業であって、前号に規定するサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所</p>																
<p>注 (い) 項三号：共同住宅、寄宿舎又は下宿、(い) 項六号：老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (い) 項八号：診療所、(い) 項九号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (は) 項三号：病院、(は) 項四号：老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p>																

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて（平27国住街107）
 - ◇ 小規模多機能型居宅介護施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.133）
 - ◇ 介護予防センター（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.134）
 - ◇ 障害者支援施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.135）
 - ◇ 介護老人保健施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.137）
 - ◇ 医療保護施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.139）
 - ◇ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.141）
 - ◇ 視聴覚障害者情報提供施設（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.144）
 - ◇ 地域活動支援センター（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P.145）

■ 駐車場を共有する2棟以上の集客施設（平29.4）

店舗等の集客施設における用途規制上の床面積は、ショッピングモールのように複数棟建築する場合であって、例えば2棟以上の商業施設が駐車場等の施設（青空駐車場を含む）を共有することにより一体的な利用がされる場合等、個別の事案の利用形態等からみて用途上不可分の関係にある場合には、これら2以上の建築物の床面積の合計により判断する。

用途上可分・不可分の判断は、建物相互の機能上・構造上の独立性等の観点から、個別事案ごとに総合的に判断することとなるが、用途上可分で別敷地とする場合は、物理的に敷地を分割し、客観的に明示することが必要である。

【参考】 ◇ 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（平18国都計82・国住街161）

■ 大規模集客施設の自動車車庫等部分の取扱い（平29.4）

第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定の無い区域内において建築してはならない、床面積の合計が1万㎡を超える、いわゆる大規模集客施設の床面積には、自動車車庫等部分は含まない。

【参考】 ◇ 平成18年改正の「建築基準法集団規定の解説Q & A」（建築基準法制研究会）

■ 液化ガスの詰替え作業の取扱い（平15.10）

(1) 可燃性ガス、圧縮ガス又は液化ガスの単なる移充は、危険物の「製造」には該当せず、危険物の「処理」に該当する。また、当該作業を行う施設は工場に該当する。

したがって、令第130条の9の規定の適用による数量の限度内であれば、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、当該作業を行う施設は建築することができるが、第二種中高層住居専用地域においては建築できない。

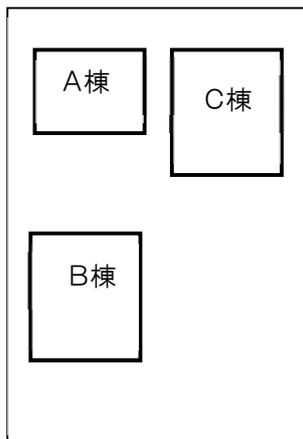
(2) 液化ガス又は圧縮ガスのうち液体酸素等の支燃性又は不燃性のものは、令第116条第2項の規定の適用により数量の限度は無制限となり、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、当該ガスを扱う施設は、建築することができる。

- 【参考】 ◇ プロパンの詰替え（昭33住指発51）
 ◇ 圧縮ガス及び液化ガス（昭38住指発162）
 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ 危険物の貯蔵に関する用途規制（平15.10）

令第130条の9第2項において準用されている令第116条第3項の規定は、建築物ごとに危険物の数量の倍数（2種類以上を同一の建築物に貯蔵使用とする場合は、それぞれの限度の数値で貯蔵の数値を除いた商の和）が1以下でなければ、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないとあるが、用途規制の適用に関しては、建築物ごとではなく、敷地全体で、それらの危険物の数量の倍率の和が1以下としなければならない。

【事例】第一種住居地域内で3種類の石油類（非水溶性）を3カ所で貯蔵する場合（単位：リットル）



■ 危険物の貯蔵量

	A棟	B棟	C棟	合計
第1石油類	600	200		800
第2石油類	500			500
第3石油類		200	300	500

■ 許容数量及び倍率

	許容数量			倍率
第1石油類	1,000			0.8
第2石油類	5,000			0.1
第3石油類	10,000			0.05

※ 敷地全体の倍率の合計 $0.8+0.1+0.05=0.95 \leq 1.0$ …… OK

■ 寺院と道路を挟んで立地する納骨堂（平4.8）

寺院と一体の機能であれば、寺院の一部とみる。

- 【参考】
- ◇ 別表第2（い）項の用語の解釈（昭28住発1204）
 - ◇ 納骨堂（昭48住街発1084）
 - ◇ 納骨堂（納骨施設）（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.132）

■ 農家（住宅）に附属するサイロの取扱い（平15.10）

令第138条第3項第三号に規定する「高さが8mを超えるサイロ…」については、「建築物に附属するものを除く。」の表現がないことから、附属する場合であっても一律に法第48条の用途規制が適用されることになる。

したがって、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内で高さが8mを超えるサイロ等のうち飼料、肥料、セメント等を貯蔵するものは、築造することができない。

第一種低層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **兼用住宅** (昭50.5 [改正]昭60.4 平15.10 平29.4)

- (1) 住宅部分と兼用部分が別棟である場合又は、同一棟であっても建築物の内部で出入りができない場合は、原則として建築することができない。
- (2) 食堂兼用住宅の食堂の業務用厨房と住宅用台所が兼用になっている場合は、厨房の部分は食堂部分として扱う。
- (3) 趣味愛好家の専用住宅に趣味の室（例：音楽室）が設けられている場合については、それが個人の趣味のためのものであることが明らかであれば、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えていても専用住宅として扱う。
- (4) 長屋建兼用住宅（共同住宅の部分で共用部を介さず直接外部から出入りできる兼用住戸を含む。ただし共同住宅の一住戸を兼用住宅とするものを除く。）の兼用部分の床面積算定は、各戸単位に適用する。

■ **兼用住宅のクリーニング取次店**

近隣住民の生活に必要なサービス業を営む店舗としてクリーニング取次店とは、洗濯物の受け渡しのみを行うものに限られ、店舗内で機械を使用して自ら洗濯を行うものはこれに含まれない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ **防災備蓄倉庫** (平15.10 [改正]平29.4)

地方公共団体（自治会、町内会及び消防団を含む。）が設置する防災備蓄倉庫は令第130条の4第二号の「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物…その他これらに類するもの」として扱う。

【参考】 ◇ 建築基準法における「専ら防災のために設ける備蓄倉庫」の取扱いについて（平成27年国住街第183号）
◇ 防災備蓄倉庫（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.140）

■ **住宅団地内の集会所の取扱い** (平15.10 [改正]平22.12)

第一種低層住居専用地域内における住宅団地内の集会所については、法別表第2（い）項第十号の規定による共同住宅に附属する建築物に該当するものとして扱う。

【参考】 ◇ 公民館、集会所（昭53東住街発第172）

■ **農小屋** (平15.10 [改正]平29.4)

第一種低層住居専用地域内において、住宅に附属した農小屋で自家生産した農産物を選別、箱詰め等をし、農協へ出荷する作業が行われる場合は、農家の共同施設等でなければ、自家農業の一環であることから住宅の附属建築物として建築することができる。ただし、自家農業の一環として必要範囲内の規模等であること。

第二種低層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **3階部分を事務所等の用途に供する兼用住宅** (昭53.6 [改正]平5.2 平15.10)

3階部分が令第130条の3各号の用途に供するもので、当該部分が床面積50㎡以下である建築物について、建築物全体が兼用住宅になっており、かつ、その延べ面積の1/2以上を居住の用に供するものについては、法別表第2(ろ)項第一号に該当し建築できる。

第一種中高層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ 店舗の取扱い（〔改正〕平29.4）

中高層住宅地に必要な日用品を総合的に供給するための店舗等の建築は認められ、集客性の高い店舗等の建築は制限（500㎡以内かつ2階以下）され、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物に加えて以下のものが該当する。

- ① 日用品以外の趣味用品や専門品を扱う店、スポーツ用品店等の物品販売業を営む店舗
- ② 食堂以外の居酒屋等の飲食店
- ③ 居住者に対する金融サービス等に資する銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗等

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

第二種住居地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **消防署車庫** (昭42. 2)

消防署又は消防出張所に設けられる消防自動車用の車庫は、法別表第2（へ）項第四号かっこ書きの「建築物に附属する車庫」とみなす。

準住居地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ 鉄くずの圧縮工場（昭40.9）

鉄くずの圧縮作業をする工場は別表第2（と）項第三号（4の2）に該当する。

【参考】 ◇ 屑鉄の処理場（昭和29住指発496）

■ 防音上有効な構造である空気圧縮機

令第130条の8の3に規定する空気圧縮機については、当該空気圧縮機から1mの地点でおおむね60デシベル以下のものとする。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

準工業地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **ベルトコンベアに関する作業** (平15.10)

ベルトコンベアの円筒状のゴム部分に、ハケによる手作業で引火性溶剤を塗り接着させる作業は、法別表第2(ぬ)項第一号の(7)に規定する「引火性溶剤を用いるゴム製品の製造」には該当しない。

工業専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **葬祭場（家族葬ホールを含む）、結婚式場** (平7.5 [改正]平29.4)

葬祭場（家族葬ホールを含む）、結婚式場で、飲食店、宴会場等の付帯施設がないものについては、法別表第2(を)項第5号の物品販売業を営む店舗又は飲食店には該当しない。

■ **保育所の取扱い** ([改正]平29.4)

保育所は、工場通勤者等に必要不可欠な通園施設であり、法別表第2(を)項第4号の老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものには該当しない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ **自動車運送業等の仮眠所** (平15.10)

自動車運送業等の仮眠所は、専属的かつ継続的に使用されることがないことから、法別表第2(を)項第3号の寄宿舍には該当しない。

第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	該当するもの	該当しないもの	
<p>第130条の3 法別表第2(イ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする。</p>	<p>一 事務所(汚物運搬用自動車、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。)</p>		
	<p>二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本屋 ・時計店・貴金属店・宝石店 ・灯油販売店舗(貯蔵量は令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。) ・調剤薬局 ・レコード・CD・ビデオ店(レンタル店を除く) ・店頭での小売りをしている新聞販売所 ・コンビニエンスストア ・花屋(盆栽屋を含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機販売店 ・絵画販売店・美術品陶磁器販売店 ・居酒屋 ・ガソリンスタンド
	<p>三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エステティックサロン ・CD・ビデオレンタル店(販売部分がないこと) ・葬儀屋 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機等販売店 ・クリーニング店(クリーニング取次店を除く) ・ペット(犬、猫等)美容院 ・犬猫ホテル ・動物病院(収容施設含む) ・ガソリンスタンド
	<p>四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自家製造販売の布団店 ・コインランドリー ・配達サービスを主とする新聞販売所 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機等販売店 ・クリーニング店(クリーニング取次店を除く) ・ガソリンスタンド
	<p>五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・食肉加工自家販売店 ・自家製造販売の惣菜、弁当屋 	

	六 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・日本舞踊、バレエ教室 ・陶芸教室 ・カルチャーセンター ・料理教室 ・フィットネスクラブ、アスレチッククラブ、エアロビクスクラブ（近隣の居住環境を害するおそれがない場合） ・音楽教室 ・武道塾 ・裁縫・手芸・編物教室 ・ヨガ教室・ホットヨガ 	
	七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）		

第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物		該当するもの	該当しないもの
第130条の4 法別表第2(イ)項第九号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。	一 郵便法の規定により行う郵便の業務に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの		郵便局における小包、郵便貯金、簡易生命保険の業務
	二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの	・保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所	
	三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所		
	四 路線バスの停留所の上家		

	<p>五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの</p> <p>イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>ヘ 下水道法第2条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設</p> <p>ト 都市高速鉄道の用に供する施設</p> <p>チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設</p>		
--	---	--	--

第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物		該当するもの	該当しないもの
<p>第130条の5の2 法別表第2(ろ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p>	<p>一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本屋 ・時計店・貴金属店・宝石店 ・灯油販売店舗（貯蔵量は令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。） ・調剤薬局 ・レコード・CD・ビデオ店（レンタルを除く） ・店頭での小売りをしている新聞販売所 ・コンビニエンスストア ・花屋（盆栽屋を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ（小鳥屋等） ・玩具店・家庭用ゲーム機等販売店 ・絵画販売店・美術品陶磁器販売店 ・居酒屋
	<p>二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エステティックサロン ・CD・ビデオレンタル店（販売部分がないこと） 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーニング店（取次のみは除く） ・ペット（犬、猫等）美容院 ・犬猫ホテル ・動物病院（収容施設含む）

	三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	・自家製造販売の布団店 ・コインランドリー ・配達サービスを主とする新聞販売所	・クリーニング店（取次のみは除く）
	四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	・食肉加工自家販売店 ・自家製造販売の惣菜、弁当屋	
	五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	・日本舞踊、バレエ教室 ・陶芸教室 ・カルチャーセンター ・料理教室 ・フィットネスクラブ、エアロビクスクラブ、エアロビクスクラブ（近隣の居住環境を害するおそれがない場合） ・音楽教室 ・武道塾 ・裁縫・手芸・編物教室 ・ヨガ教室・ホットヨガ	

第一種中高層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物		該当するもの	該当しないもの
第130条の5の4 法別表第2(ハ)項第七号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。	一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）	・消防団詰所 ・浄水場その他の水道施設に係る建築物 ・郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設	
	二 第130条の4第五号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの（法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）		

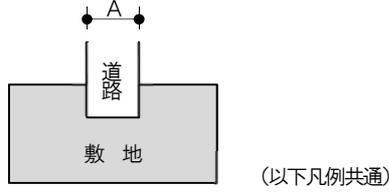
第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場		該当するもの	該当しないもの
第130条の6 法別表第2(ニ)項第二号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第4項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（同表(ト)項第三号(二の二)又は(四の四)に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）とする。		・料理仕出し業 ・食肉加工業 ・製茶業	・クリーニング店（取次のみは除く）

- ◇ 条件付同意及び条件付許可について（昭29住指発625）
- ◇ 設計変更による再許可の場合の聴聞（昭30住指受134）
- ◇ 建築審査会の同意について（昭32住指受1）
- ◇ 許可に対する効力について（昭32住指受867）
- ◇ 建築基準法第48条第9項に規定する「その許可に利害関係を有する者」の範囲（昭48住街発1478）
- ◇ 用途地域等の決定と建築行政について（昭47住街発80）
- ◇ 用途地域及び特別用途地区に関する都市計画の決定・運用等について（平5都計発92）
- ◇ 用途地域等に関する都市計画の決定運用等について（平5都計発93）
- ◇ 自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について（平2住街発147）
- ◇ 自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に基づく許可の運用について（平5住街発95）
- ◇ 浄水場（昭49住街発1033）
- ◇ 保育園（昭32住指受972）
- ◇ 自動車教習所（昭36阪指受60）
- ◇ 公衆浴場の解釈（昭34住指発126）
- ◇ るつぼの容量（昭45住街発881）
- ◇ 冷蔵倉庫（昭28住指発1387）
- ◇ 法別表第3〔改正法別表第2〕（い）項の用語の解釈（昭28住発1204）
- ◇ LPガスの取扱い種別について（昭38住指発162の2）
- ◇ 協同組合共同炊事場の取扱（昭38住指発171）
- ◇ ボーリング場の解釈（昭39住指発51）
- ◇ 大規模な店舗に併設される小規模な映画館に関する建築基準法の取扱いについて（平1住街発75）
- ◇ ガス導管事業の用に供する建築物に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に関する許可の運用について（平16国住街403）
- ◇ 建築基準法施行令第130条の9の2の「これらに類するもの」の解釈について（平17国住街181）
- ◇ 郵政民営化法等の施行に伴う郵便局等の取扱いについて（平19国住街92）

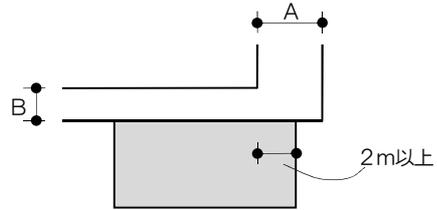
■ 容積率を算定する際の道路幅員 (平10. 2 [改正]平29. 4)

次のような敷地の場合に、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は当該建築物の敷地が2m以上接する道路をいい、Aに示す幅員とする。ただし、道路と敷地に高低差があり、接道とみなされない場合は除く。

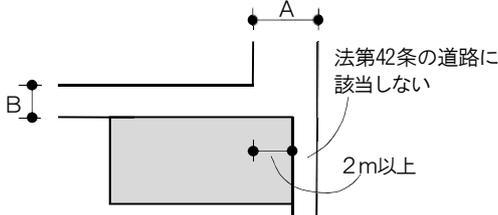
①



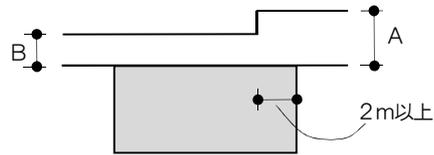
②



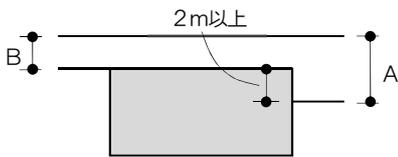
③



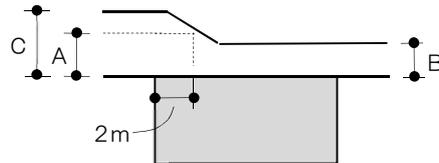
④



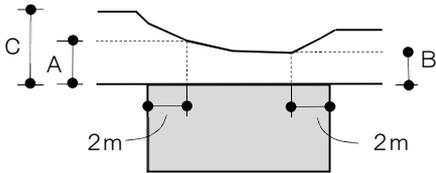
⑤



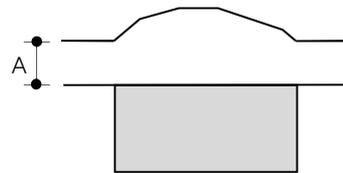
⑥



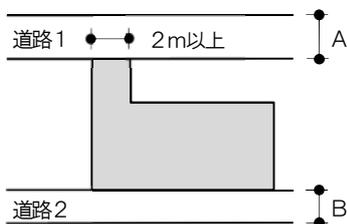
⑦



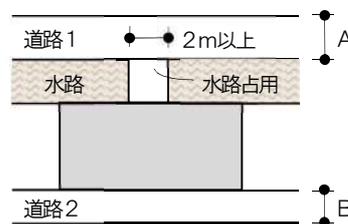
⑧



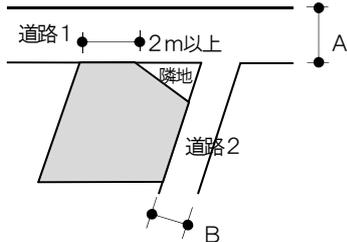
⑨



⑩



⑪



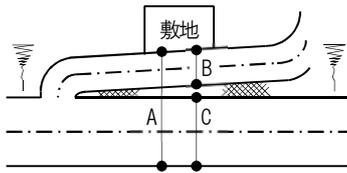
※ いずれの場合も $A > B$

※ 図⑧のように前面道路の幅員が敷地の前面のみが急に幅員が広がっている場合は路線の幅員とする。

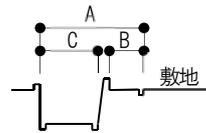
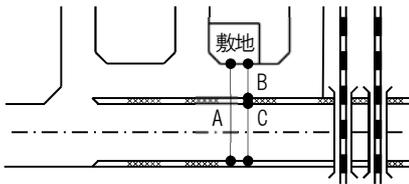
■ 側道がある場合における、容積率を算定する際の道路幅員 (平29. 4)

道路幅員のとり方は下図により取扱う。

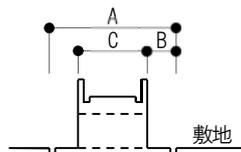
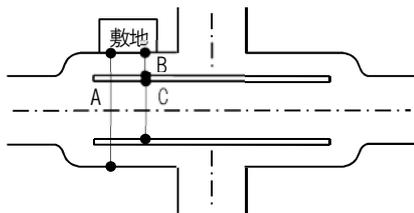
- ① 側道のみを前面道路幅員とする場合
 ・変形のT字路・・・Bが前面道路幅員



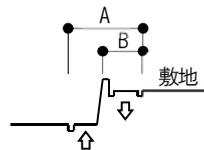
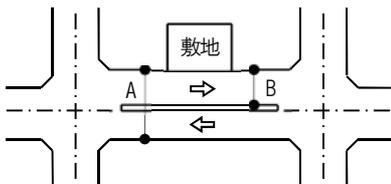
- ・線路敷等と立体的に交差する場合の支線Bで、元来はB道路がC道路とT字路となるべきもの
 ・・・・Bが前面道路幅員



- ② 本道と側道の全幅員を前面道路幅員とする場合
 ・立体交差点の側道・・・Aが前面道路幅員



- ・片側通行形式の道路が平行している場合・・・Aが前面道路幅員



【参考】 ◇ 容積率の限度と前面道路の幅員 (建築基準法質疑応答集)

■ 貯水槽設置部分の床面積の取扱い (平29. 4)

メーターボックス内等に自然冷媒ヒートポンプ給湯機や電気温水器の貯水槽ユニット（貯水タンクを有する機器）を設ける場合、当該設備を設けるために必要な範囲において、他の部分と明確に区画（壁等の固定構造物（腰壁、金属プレート等）により明示されていることが必要）されていれば、貯水槽設置部分として、その床面積を令第2条第三項の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

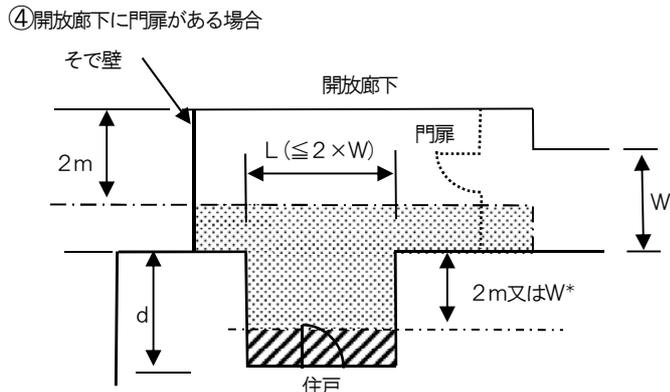
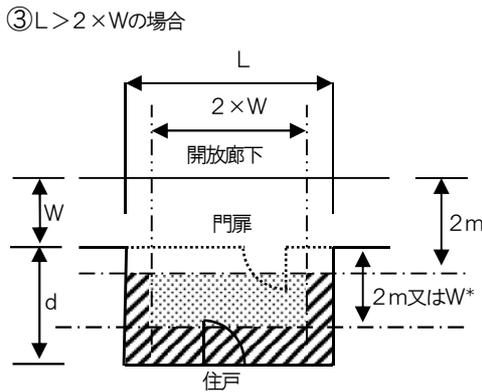
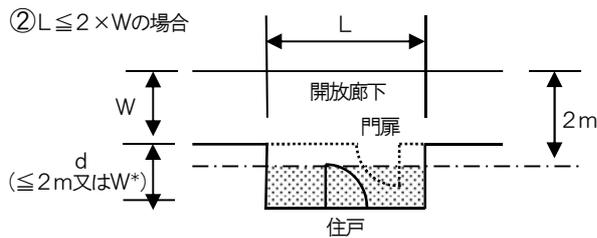
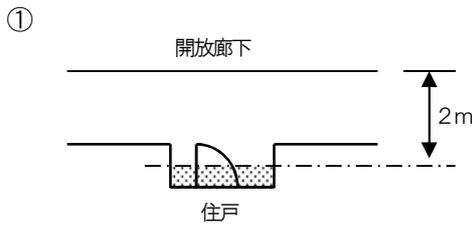
【解説】 「貯水槽」とは、水を蓄える槽（雨水利用・中水利用の貯水槽も含む。）であり、水の使用目的を問わないので、通常の上水の受水槽や消防水槽、貯湯槽、蓄熱槽のほか、膨張水槽、圧力水槽等の小規模なもの（自然冷媒ヒートポンプ給湯機や電気温水器の貯水槽ユニットを含む。）についても適用対象となる。ただし、貯水槽に設けるポンプ等の機械の部分は含まない。

【参考】 ◇ 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（平24国住指2315、国住街113）

■共同住宅のアルコーブ部分に係る容積率不算入部分の取扱い (平29. 4)

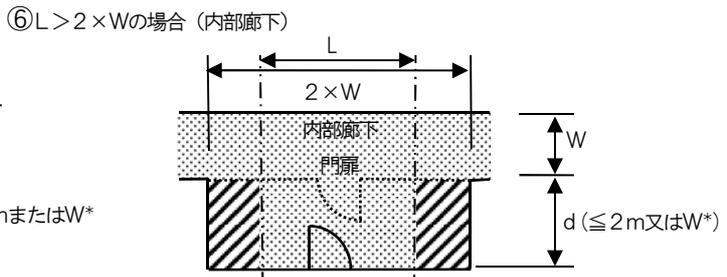
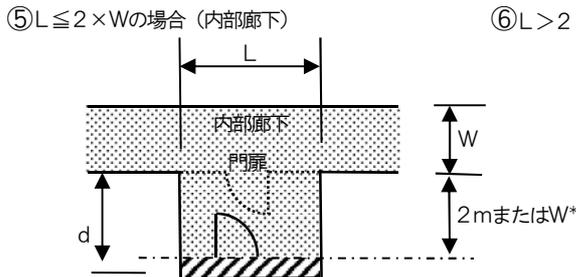
共同住宅の玄関前アルコーブの部分は、容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入として扱える「共同住宅の共用の廊下に供する部分」として取り扱えるものとする。ただし、屋内的用途に供する部分は容積率算定の基礎となる延べ面積に算入する

なお、玄関前に門扉（高さが1.1m以下でパイプ・金網等の目透しのきくもので他者の出入りが可能なもの）が設置された場合は、間口Lが廊下幅Wの2倍以内で奥行きdが2m（ $L > 4m$ のとき2mまたはWのうち、大きい方の値）までの範囲において、「共同住宅の共用の廊下に供する部分」とみなす。



容積率算入部分
 $L=5m, W=1.5, d=3m, A(\text{アルコーブ対象面積})=8m^2$

容積率算入部分
 $L=3m, W=2.5, d=3m, A(\text{アルコーブ対象面積})=3m^2$



容積率算入部分
 $L=3m, W=1.6, d=2.5, A(\text{アルコーブ対象面積})=1.5 m^2$

容積率算入部分
 $L=5m, W=1.6, d=2m, A(\text{アルコーブ対象面積})=3.6 m^2$

W：廊下幅 *：「2m又はW」は、 $L \leq 4m$ の場合、2m、 $L > 4m$ の場合、2m又はWのうち、大きい値を採用する

床面積、容積率算定の基礎となる延べ面積共に算入する部分

床面積に算入するが容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入となる部分
 (門扉により区画された部分が物品の保管若しくは格納その他の用途に供すると判断されないこと)

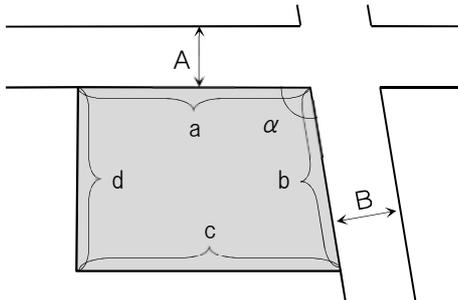
【参考】 ◇ 共同住宅のアルコーブ部分に係る容積率不算入部分の取扱い (平24. 3特定行政庁等連絡会)

■ 角地緩和の解釈 (昭48.7 [改正]平22.12 平29.4)

昭和25年県告示第715号第二号

イ

街区の角にある敷地で、前面道路の幅員がそれぞれ6m以上、その和が15m以上あり、且つ、その道路によって形成される角度が内角120度以下で、敷地境界線の総延長の1/3以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B \geq 6m$$

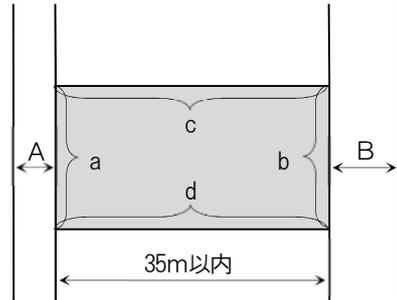
$$A+B \geq 15m$$

$$\alpha \leq 120^\circ$$

$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b$$

ロ

道路境界線の間隔が35m以内の道路の間にある敷地で、その道路の幅員がそれぞれ6m以上、その和が15m以上あり、敷地境界線の総延長の1/8以上が、それぞれの道路に、1/3以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B \geq 6m$$

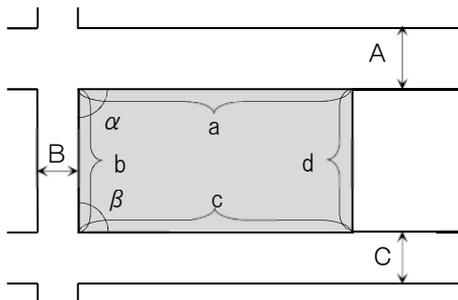
$$A+B \geq 15m$$

$$\frac{a+b+c+d}{8} \leq a, b$$

$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b$$

ハ

三方を道路に囲まれた敷地であって、前面道路の幅員がそれぞれ6m以上あり、かつ、それらの道路によって形成される角度がそれぞれ内角120度以下で、敷地境界線の総延長の1/3以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B, C \geq 6m$$

$$\alpha, \beta \leq 120^\circ$$

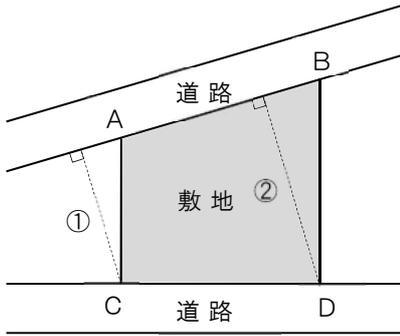
$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b+c$$

ニ

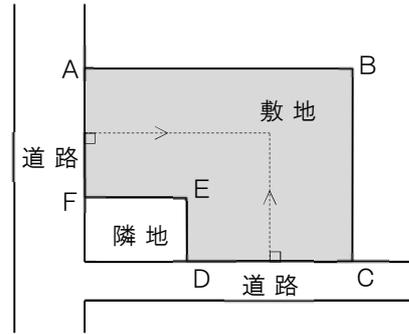
公園、広場、水面、その他これらに類するもの（以下「公園等」という。）に接する敷地又は敷地に接する道路の反対側に公園等のある敷地であつて、その公園等を前各号の道路とみなし、前各号の一に該当するもの。

■ 角地緩和の解釈 [つづき]

<昭和25年県告示第715号第二号口における道路境界線の間隔が35m以内の事例>



$AC \leq (\text{①} + \text{②}) / 2 \leq 35\text{m}$
C及びDからのABへの垂線①と②の平均距離
とACの内、短い方の距離による。



$(AB + BC + FE + ED) / 2 \leq 35\text{m}$
AFの midpointからの垂線とDCの midpointからの
垂線の交点までの距離の合計による。

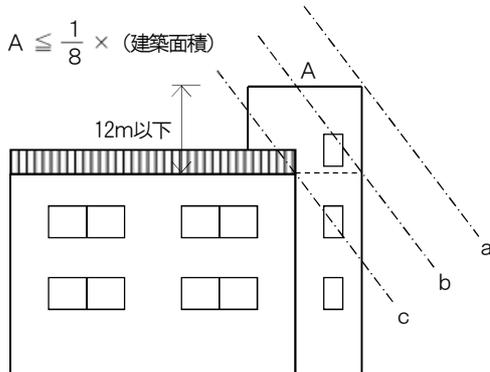
- ※ 上図は事例を示したものであり、敷地形状によっては適さない場合もある。
- ※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

■ 高さ制限における屋上突出物の緩和 (昭48.7 [改正]平29.4)

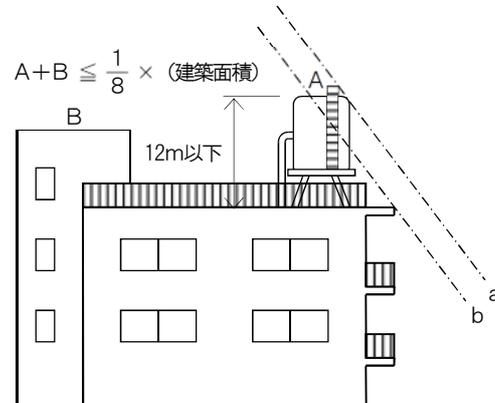
当該屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下で、かつ、当該屋上部分の高さが12m以下の場合の高さ制限は次のとおりとする。

- ① 図1の階段室等については屋上部分のみが緩和の対象となり北側斜線はaで、それ以外はbで取扱う。
- ② 図2の高架水槽、クーリングタワー等の建築設備は、図1と同様の取扱いとする。
※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

【図1】階段室

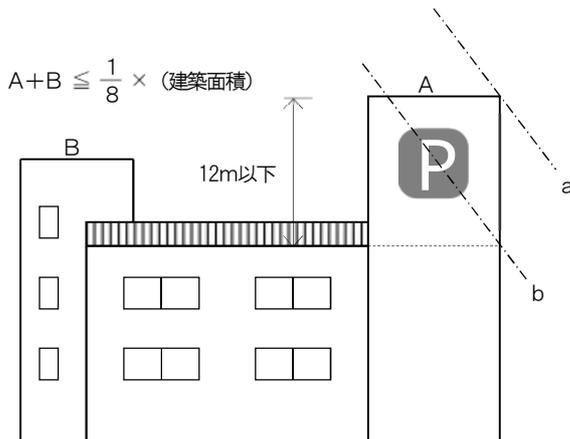


【図2】高架水槽

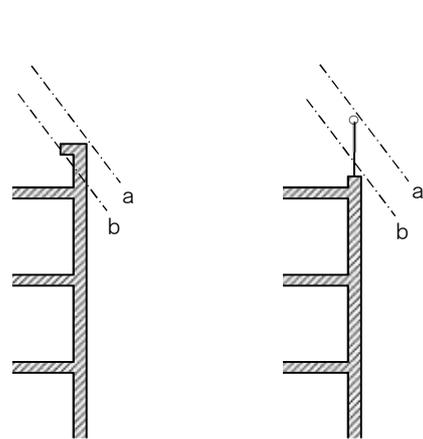


- ③ 図3のパーキングタワーの高層部分は、建築物の屋上に突出する部分ではないのでaで取扱う。
- ④ 図4の鉄筋コンクリート造等のパラペットはaで、パイプ、金網、縦格子フェンス等の目透かしのもの（開放率が80%程度以上）はbで取扱う。

【図3】パーキングタワー



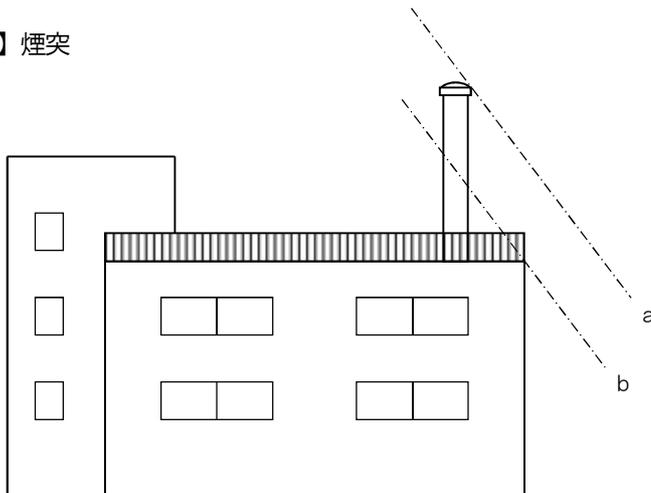
【図4】パラペット



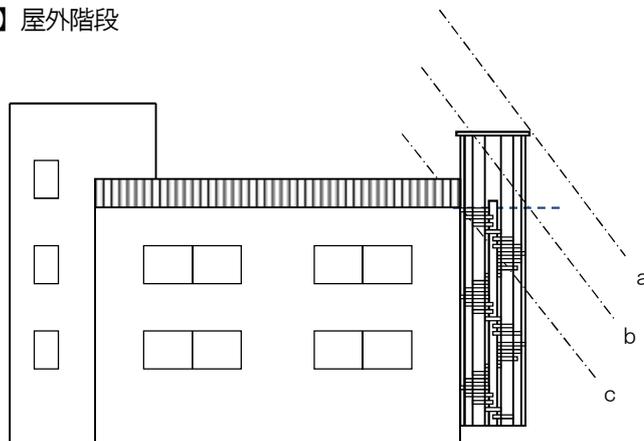
■ 高さ制限における屋上突出物の緩和 [つづき]

- ⑤ 図5の煙突、避雷針等の建築設備は、影響の無い軽微なものといえるのでbで取扱う。
- ⑥ 図6の屋外階段は、たとえパイプ等の軽微なもので作られている場合であってもbで取扱う。

【図5】煙突



【図6】屋外階段



■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 (昭51. 2 [改正]平10. 2 平15. 10 平29. 4)

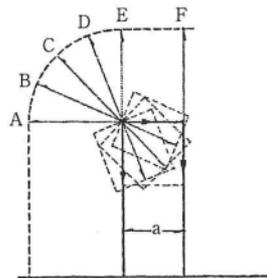
1 基本的な考え方

- (1) 原則として現行法の敷地単位方式で行わざるを得ないが、斜線制限の主旨の重点を形態規制に置き、建築物の各部分の高さは、できるだけ不連続とならないように考慮する。
- (2) 2以上の道路に接する敷地（1道路で巾員の異なる場合、角地の鈍角側の場合等を含む。）に限り、広い道路の廻り込みを認めるものとする。(P. 187, 188の例図2、4、5、6、7参照)

2 行止り道路の場合

行止り道路の先端部に位置する敷地の斜線制限については、図アに示すように、道路先端部において、当該道路と同じ幅員の道路が道路なりに回転するものとみなして反対側の境界線を設定する。(P. 187の例図1参照)

図ア



A、B、C、D、E、F点における反対側の境界線までの距離はそれぞれ←→となる。

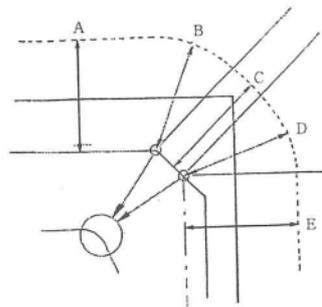
3 L型道路の場合

図イに示す如く、前面道路の反対側の境界線は、隅角部において円弧を描くものとして設定する。また、広い道路の回り込みを鋭角敷地側にも鈍角敷地側にも同じ範囲で認めるものとする。

A～E点の高さの限度は同じにする。(P. 187の例図4参照)

※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

図イ

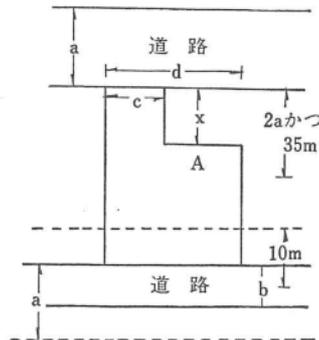


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

4 路地状敷地等の場合

図ウのような敷地における建築物の各部分の高さは $C \geq 2m$ の場合に限り幅員 a の道路を前面道路とみなして令第132条の規定を適用してよいが、この場合、 d 部分については隣地斜線だけでなく、幅員 a の道路による道路斜線をも考慮しなければならないものとする。

図ウ

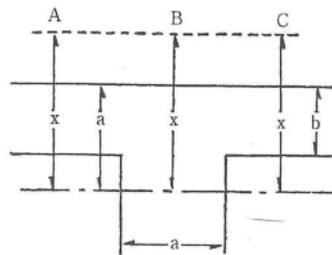


5 T字形道路の場合

図エの場合、A、B、C点の高さの限度は、一定範囲まで b 道路の幅員を a 道路の幅員があるものとみなして、道路斜線を考慮するものとする。

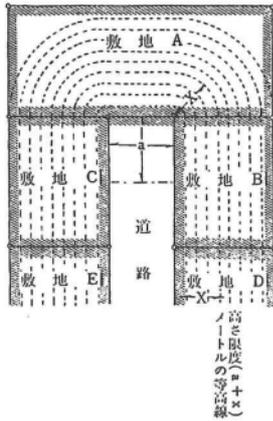
従って、 a 道路の先端部分(例-B点)の緩和は、A、C点と同様となる。(P.187の例図5参照)

図エ

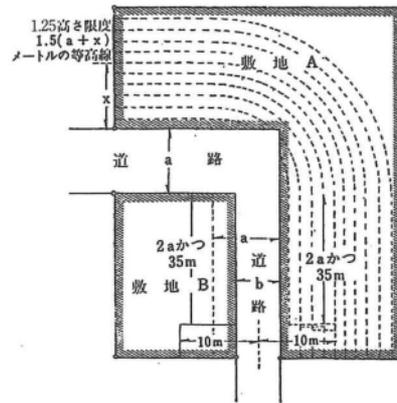


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

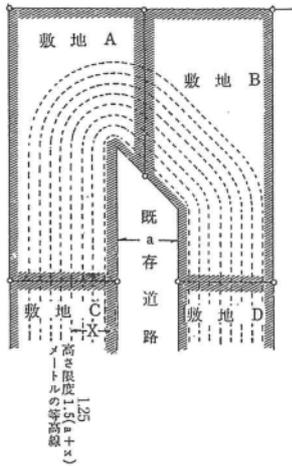
例図1



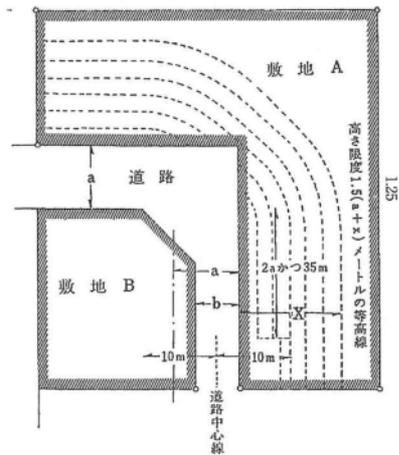
例図2(敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接している。)



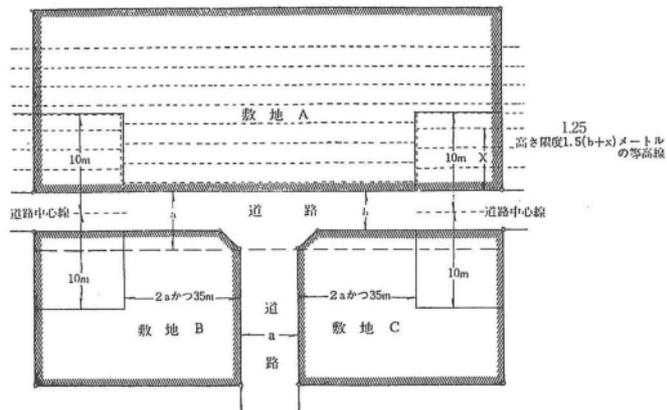
例図3



例図4(敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接している。)

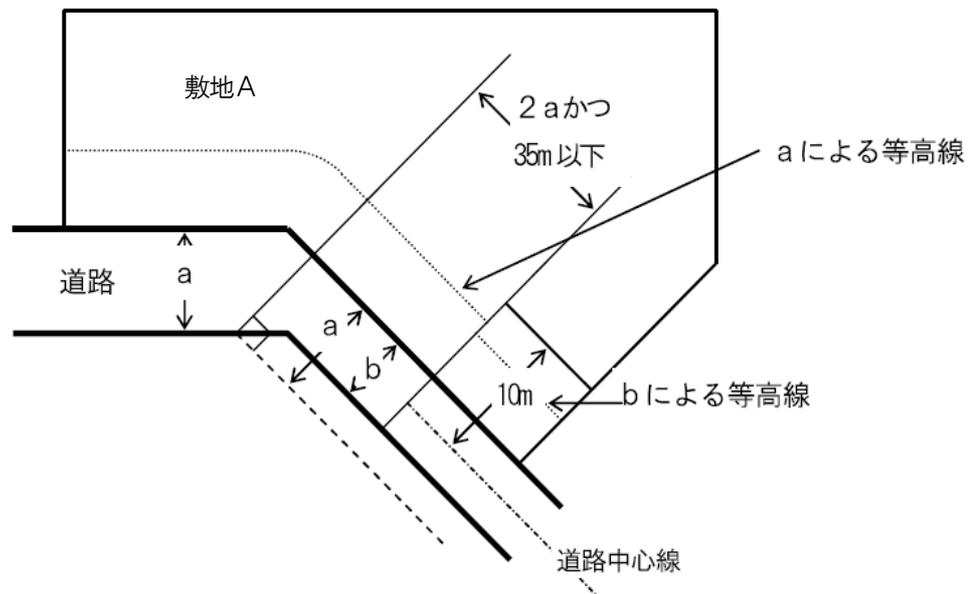


例図5 (敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接しているものとみなす。)

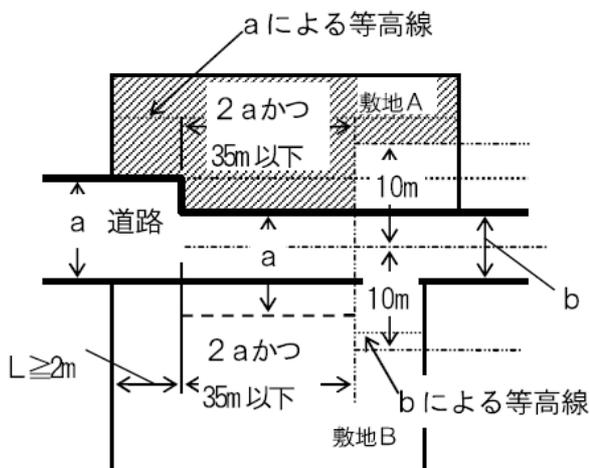


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

例図6 (敷地Aは幅員a及びbの2つの道路に接しているものとみなす。)



例図7 (敷地A、敷地Bは幅員a及びbの2つの路に接しているものとみなす。)



■ 建築設備、工作物の道路斜線制限の後退距離の算定 (昭62.12)

1 建築設備

- ① 屋外単独設置……上屋がある場合はその大きさで、上屋がない場合は本体の大きさで、令第130条の12第一号「物置その他……」又は同条第六号を適用する。
- ② 外壁に付く場合…軽易なものは、後退距離の算定上、建築物の部分から除外してもよい。

2 工作物

工作物（当該工作物が外壁に付く場合も含む。）は、建築物ではないので、後退距離の算定上は無視する。

- 【参考】
- ◇ 法第56条第3項の運用について (昭45住街発1215)
 - ◇ 鉄道敷(高架)に面する建築物の斜線 (昭46住街発93)
 - ◇ 線路敷に係る敷地の斜線制限の取扱いについて (昭46住街発1164)

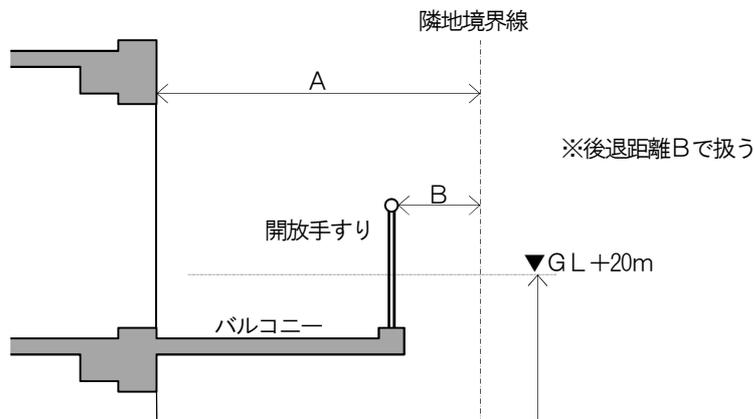
■ 令第130条の12に規定する「網状これらに類する形状」の取扱い (平29.4)

令第130条の12に規定する「網状これらに類する形状」に該当するものとしてはパイプ、金網、縦格子フェンス等の目透かしのもの（開放率が80%程度以上）がある。

ただし、ガラス状のものやパンチングメタル、目隠しフェンスは採光、通風の確保の観点から不可とする。

■ 隣地斜線の取扱い ([改正]平10.2)

法第56条第1項第二号イの地域で、建築物の高さの20mを超える部分の開放された手摺については建築物の部分であり後退緩和の対象とはならない。

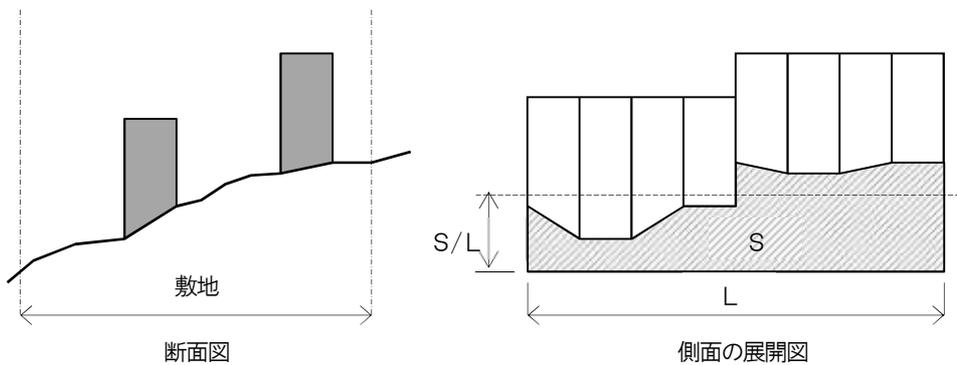


■ 日影規制対象建築物の高さの算定方法 (昭53.7)

「平均地盤面」は対象建築物になってからの考え方であり、対象建築物かどうかの判定は令第2条第2項の地盤面からの高さにより棟ごとに判定する。

■ 平均地盤面の算定方法 (昭52.11)

2棟以上の建築物がある場合は、全ての建築物の周囲の土地と接する高さの平均をとる。



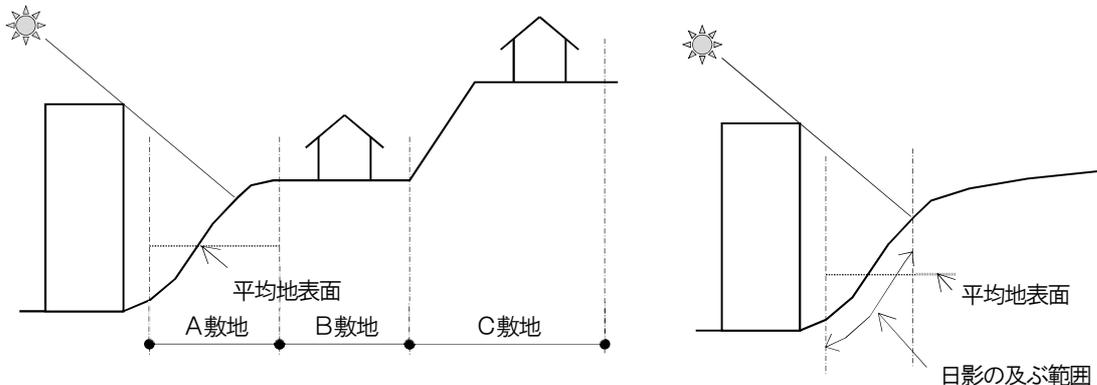
■ プラットホームの敷地の取扱い (昭53.6)

駅舎等と一体化して利用されるような形態のものは従来の高さの制限と同じく制限し、プラットホーム単独の用途で利用されるようなものは、令第135条の12第1項第一号の「線路敷その他これらに類するもの」に該当する。

【参考】 ◇ 線路敷に係る敷地の斜線制限の取扱い (昭46住街発1164)

■ 隣地等の平均地表面 (昭52.11)

令第135条の12第1項第二号に、建築物が建っていない場合平均地表面で考えることになっている。この場合、平均すべき範囲は、将来、1つの敷地として考えられるような土地における全地表面の平均で計算する。連続していて区切ることが難しい場合は、日影の及ぶ範囲でもよい。



■ 敷地の前面道路を隔てた土地の取扱い

令第135条の12第1項第二号を適用する。

■ 最上階の手すりの取扱い (平7.5 [改正]平10.2 平29.4)

原則、日影図の対象とする。

間隔が10cm以上の目透かしの縦格子の手摺は緩和して差し支えない。

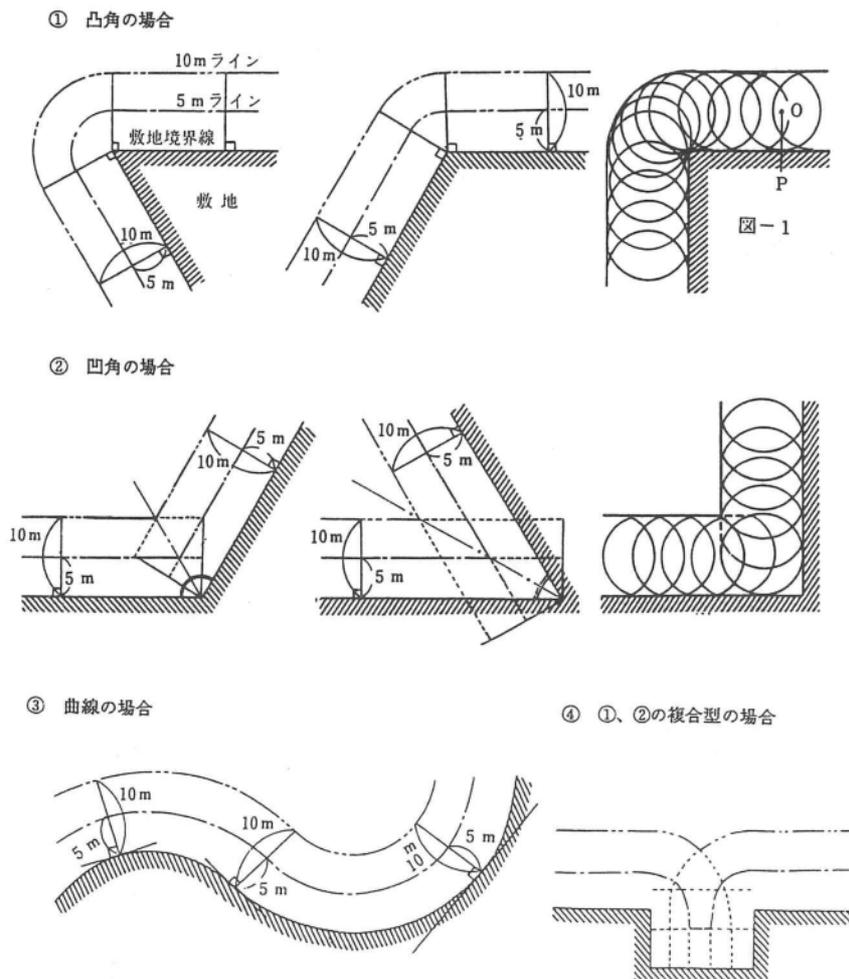
■ 日影規制における測定線の設定方法 (昭52 10)

測定線=5mライン(以下図中では---)、10mライン(以下図中では- - - -)を設定する場合は、下記の方法によられたい。簡便方法として安全側つまり下記測定線よりも敷地側に設定したもので規制値を満足する場合、当該建築物は当然適格であるから、そのような簡便方法によることも可とすることができる。

【参考】 ◇ 建築基準法の一部を改正する法律等の施行について (昭52 住指発 778)

1 隣地が宅地・公園等政令第135条の12第1項第一号の緩和の対象とならない場合

測定線は敷地の外側に5mまたは10m離れた点を結んだ線であり、その線上の任意の点と敷地境界線との最短距離は、常に一定(5mまたは10m)である。また、模式的には、直径5mもしくは10mの円を敷地境界線に沿って回転させた時に円の通過する部分の最も外側の線が測定線となる。



■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

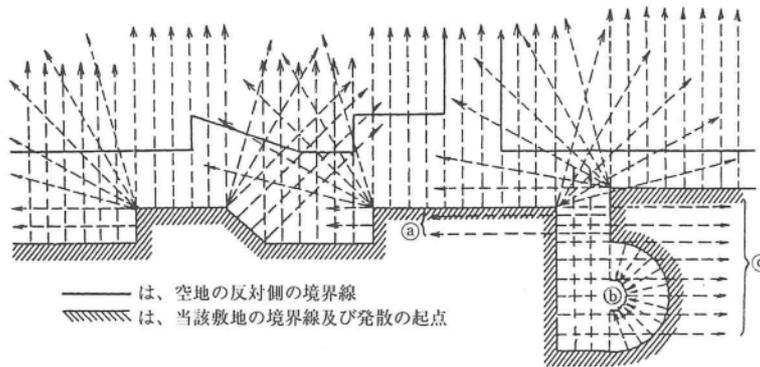
2 隣地が道路等政令第135条の12第1項第一号の緩和の対象となる場合。

道路等の中を測定する場合、その測定方向は、緩和規定を適用せずに5mライン、10mラインを設定した場合の発散方向（注）（前項図-1のPOの方向つまり、円の接点と中心を結んだ線方向、以下の図中では――）である。この発散方向は、敷地境界線の形状によって固有のものであり、道路等の反対側の境界線の形状による影響は全くない。

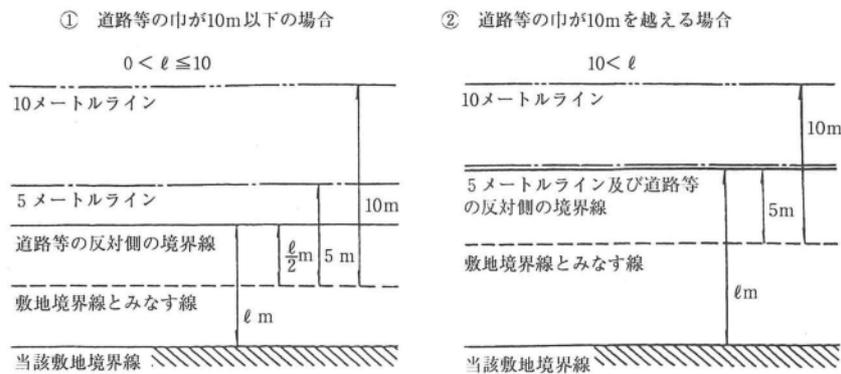
また、④のように発散方向が交錯するため、複数の「測定線」が出現することがあるが、緩和しない場合と同様に、当該敷地からみて外側の線を測定線として設定する。

なお、道路等の中が10m以上ある場合には、5mラインは、空地の反対側の境界線上であるので注意されたい。

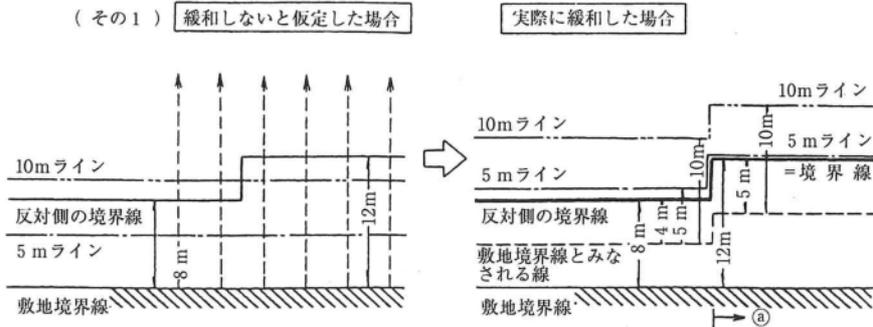
（注）発散方向（ただし、煩雑になるため、適当にカットしてある。）



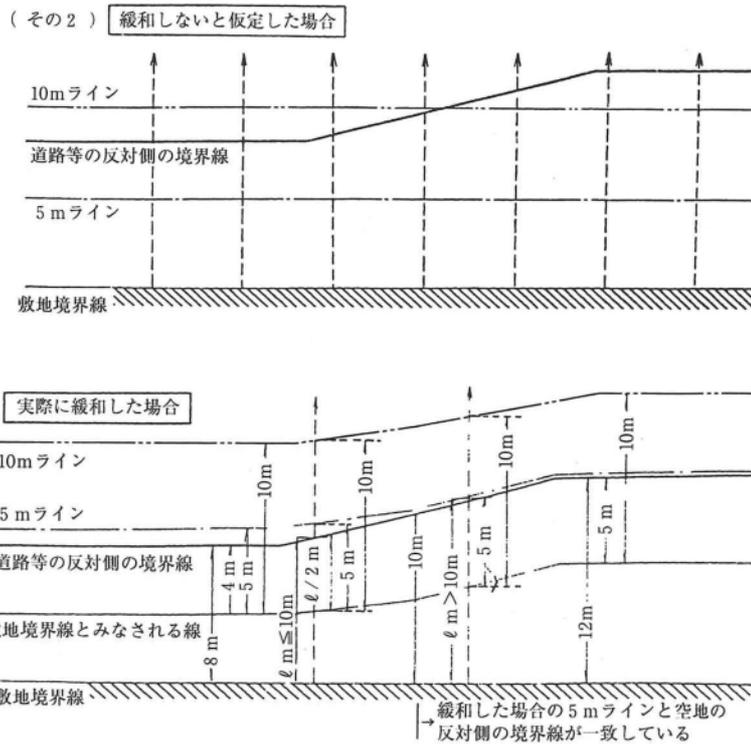
① ② ③のように、発散方向が道路等の空地を越えて当該敷地自身に向かう場合には、当然「測定線」は設定されない。



■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

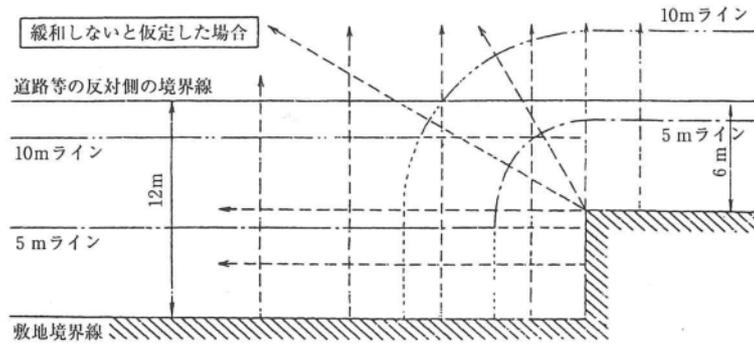


①では緩和した場合の5mラインと空地の反対側の境界線が一致している。

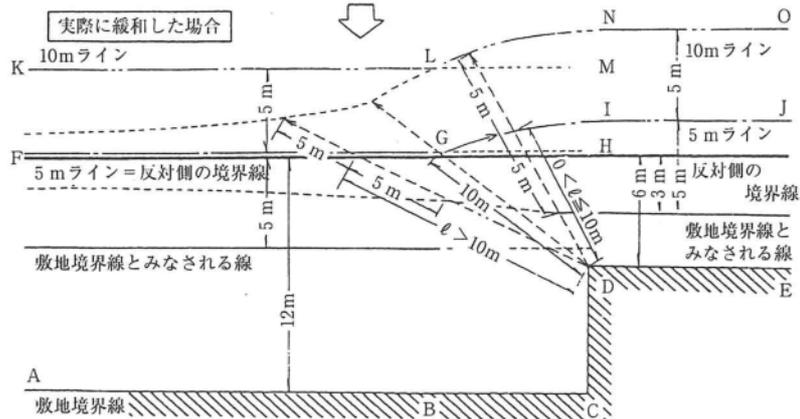


■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

④ 敷地境界線の形状が変化し、発散方向が交錯する場合



.....は、発散方向が交錯するため、5 mラインないし10 mラインと呼べるものだが、「測定線」とはならない部分である。(下図でも同じ。)



5 mライン：ABCからみた線はFGH、点Dからみた線はFGI、DEからみた線はIJ、となるが、総合的にABCDEからの5 mラインは最も外側のFGIJとなる。(10mラインも同様の考え方でKLNOとなる)

