

■ 社会福祉施設の用途規制①（平15.10 [改正]平22.12 平29.4 平30.4 令2.4 令6.4）

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。

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	田園住居	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 児童発達支援事業を行う施設 児童心理治療施設 児童自立支援施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		保育所（無認可施設を含む※ ₁ ）	(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 放課後等デイサービスを行う施設	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(は) 項四号 (600㎡超)	×		×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
母子保健法	産後ケア施設	短期入所（ショートステイ）型※ ₂	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		通所（デイサービス）型※ ₂ 居宅訪問（アウトリーチ）型	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			(は) 項四号 (600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
凡例		○：建築可 ×：建築不可 ※ ₁ ：託児所を含む。 ※ ₂ ：病院において産後ケアを行う場合は「病院」、診療所又は助産所において行う場合は「診療所」として取り扱う。																	

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 令3.4 令6.4)

- (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。）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2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 令6.4）

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

なお、税理士事務所、会計事務所、建築事務所は上述の店舗等（令第130条の5の3 第三号）には該当せず「事務所」として取扱う。

【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）