

5-1

物品販売業を営む店舗

法別表第1
法別表第2

内 容

- ① 物品販売業を営む店舗で店舗に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以上のものについては法第 2 条第 2 号の特殊建築物中の百貨店として取り扱うものとする。
- ② 物品販売業（物品加工修理業を含む）を営む店舗については、小売業店舗はもちろんのこと卸売業店舗も該当する。

5-2

観覧場付きの体育館

法別表第1
法別表第2

内 容

体育館で、観覧のための固定席、ギャラリー、その他これらに類する部分を有するものは、観覧場として扱う。ただし、生徒等の特定の者が見学する為に設けてある固定席、ギャラリー等を有する学校の体育館等において、固定席、ギャラリースペースの規模や使用頻度によっては、法別表第一（一）項に該当しないものとして取り扱うことができる。

参 考

・昭和46年1月29日付住指発第44号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行及び運用について」

5-3

旅館に類似している寮（宿泊所）

法別表第1
法別表第2

内 容

会社等の厚生施設である寮（宿泊所）のうち、その設備や利用形態から見て旅館と同一とみなされるものは、建築基準法上の旅館に該当するものとする。

参 考

・昭和28年3月28日付住指発第349号「旅館類似の寮または保養所」

5-4

簡易宿所

法別表第1
法別表第2

内容

簡易宿所は、その設備や利用方法から見て旅館と同一の状態とみなされるので、建築基準法上は旅館として取り扱う。

参考

・昭和39年9月19日付住指発第168号「簡易宿泊所」

5-5

老人デイサービスセンター

法別表第1
法別表第2

内 容

老人デイサービスセンターは、老人福祉法第5条の3において「老人福祉施設」に該当するため、建築基準法上は「児童福祉施設等」として取り扱う。

5-6

サービス付き高齢者向け住宅

法別表第1
法別表第2

内 容

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途判断について
サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」という。）については、国土交通省の取扱いに基づき、用途の判断を行う。

①	各専用部分内の設備の有無 (浴室の有無は問わない)	便所・洗面所・台所 が揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 台所がないもの	
②	老人福祉法上の 有料老人ホームへの該当	(該当・非該当に かかわらず)	該当	非該当
建築基準法上の用途		共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

- (2) (1)の用途を判断するための事前協議について
確認申請の審査においては、サ高住の登録基準を満たすか否か、有料老人ホームに該当するか否かについての所管課による事前協議の回答を参考に用途の判断を行うため、確認申請書の提出までに所管課との協議を終えておくこと。

事前協議内容	所 管 課	場 所	電 話
サ高住の登録基準を満たすか否か	大阪市 都市整備局 企画部 住宅政策課	大阪市北区中之島1丁目 (大阪市役所本庁舎6階)	06-6208-9228
有料老人ホームに該当するか否か	大阪市 福祉局 高齢者施策部介護保険課 指定・指導グループ	大阪市中央区船場中央3丁目 (船場センタービル7号館3階)	06-6241-6310

- (3) 附属用途の判断について
共同住宅に該当するサ高住で、その一部に共用サービス施設（浴室、食堂及びその管理を行う事務所等）を設ける場合、そのサービス提供が当該共同住宅の居住者のみを対象とするものであれば、共同住宅に附属する共同施設として各規定を適用する。ただし、当該共同住宅の居住者以外に対してもサービス提供を行うものは、その施設用途（老人デイサービスセンター等の老人福祉施設）と共同住宅の複合用途建築物として各規定を適用する。

- (4) 確認申請書等の用途記載について
(1)により判断した用途名の後ろに括弧書きでサービス付き高齢者向け住宅記載を求める。

記載例：共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）

(5) 完了検査について

完了検査時に、サ高住の登録を受けたことを証する書類の提出を求める。

(6) 注意事項

将来、サ高住の登録の更新をやめれば、建築基準法上の用途が変更されたとみなされ、建築基準法に適合しなくなる場合があるため注意すること。

5-7

介護老人保健施設

法別表第1
法別表第2

内容

介護老人保健施設の建築基準法及び建築士法上の取扱いは、次のとおりとする。

区 分	建築基準法上の取扱い	建築士法上の取扱い
介護老人保健施設のうち 入所定員 20 名以上のもの	「病院」に含まれる	「病院」に含まれる
介護老人保健施設のうち 入所定員 19 名以下のもの	「診療所」に含まれる	

参考

・介護保険法第 106 条

5-8

商品である自動車の車庫

法別表第1
法別表第2

内 容

自走性のない自動車を格納する車庫は、「倉庫」として取り扱う。

「自走性のない自動車」とは、次のとおりである。

- ① 一般の道路を走れないもの（ナンバープレートがない未登録のもの）
- ② ガソリンを搭載していないもの

格納する車庫が機械式の場合の床面積の算定については1台あたり15㎡として算定する。なお、府条例第50～53条についても適用しない。

参 考

- ・昭和39年1月12日付住指発第8号「中古車展示場について」

5-9

臨港地区内の用途制限

法別表第2

内 容

臨港地区内の分区内は、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 58 条により、法第 48 条及び第 49 条の規定は適用しない。

5-10

地下貯蔵層

法別表第2

内 容

地下最下階に設けられる屋内貯蔵所で危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第12条第2項（屋内タンク貯蔵所の基準）に該当するものは地下貯蔵層とみなす。

5-11

ペット霊園

法別表第2

内 容

「事務所」として扱う。

5-12

第2種中高層住居専用地域及び第1種住居地域における附属自動車車庫

法別表第2

内 容

法別表第2(に)項第8号(1500㎡)および法別表第2(ほ)項第4号(3000㎡)の(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供する部分の床面積の合計には、附属自動車車庫は含まれない。

5-13

認可外保育施設

法別表第1
法別表第2

内容

認可外保育施設については、保育所としての形態・機能が認可保育所と変わらないものを除き、建築基準法上の保育所に該当しないものとする。

ただし、法第48条（用途地域の制限）の適用においては、認可外保育施設は原則として保育所として扱うことができるものとする。

【保育所に該当しないものの例】

・認可外保育施設のうち、

① 「事業所内保育施設」

（例）企業や病院などにおいて、その従業員の乳幼児を対象とする施設

② 「店舗等において顧客の乳幼児を対象とした一時預かり施設」

（例）自動車教習所、スポーツ施設、歯医者等の一時預かり施設

③ 「臨時に設置された施設」

（例）バーゲン期間のみ開設されたデパートの一時預かり施設

④ 「親族間の預かりあい」

（設置者の四親等内の親族が対象）

・認可外保育施設のうち、当該用途部分が100㎡以下の小規模な施設

参考

・平成5年6月25日付住指発第225号