

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 3,000m²以上のものについては、法第 2 条第二号の特殊建築物中の百貨店として取扱う。
- (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、観覧場として取扱う。ただし、生徒等の特定の者が見学する為に設ける固定席、ギャラリー等を有する学校の体育館等において、当該固定席、ギャラリー等の規模や使用頻度によっては、法別表第1(1)項に該当しないものとして取扱う。

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が旅館と同一のものは、建築基準法上は旅館として取扱う。

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、その設備や利用形態が旅館と同一であるため、建築基準法上は旅館として取扱う。

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、以下の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 企画部安心居住課	大阪市北区中之島1丁目 (大阪役所本庁舎6階)	06-6208-9648
有料老人ホームに 該当するか否か	大阪市福祉局 高齢者施策部高齢施設課 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)	06-6241-6536

(3) 附属建築物の用途判断について

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に、（サービス付き高齢者向け住宅）と追記すること。
（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を提出すること。

(6) 注意事項

将来、サ高住の登録を更新しないこととした場合、建築基準法上の用途が変更されたとみなされ、その結果、建築基準法令の基準に適合しなくなる可能性がある。

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 入所定員が 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 入所定員が 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扱う。この場合、自走性のない自動車とは、次に掲げるものとする。

- (1) 一般の道路を走行することがないもの（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15m²として算定する。なお、府条例第50条～第53条については適用を受けない。

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48条
法49条**内 容**

臨港地区の分区内は、港湾法（昭和25年法律第218号）第58条により、建築基準法第48条及び第49条の規定は適用されない。

5-10

地下貯蔵槽

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槽とみなす。

5-11

ペット霊園

法別表第2

内 容

事務所として取扱う。

5-12

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。

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取扱うことができる。

【保育所に該当しないものの例】

- ① 認可外保育施設のうち、以下に掲げる施設
 - i 事業所内保育施設
(例) 企業や病院等において、その従業員の乳幼児を対象とする施設
 - ii 店舗等において顧客の乳幼児を対象とした施設
(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
 - iii 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
 - iv 親族間の預かりあい
(設置者の四親等内の親族が対象)
- ② 認可外保育施設のうち、当該用途部分が 100m²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「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」