

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定取扱要綱

制 定 平成 11 年 5 月 1 日

最近改正 令和 6 年 4 月 1 日

I. 目的及び認定方針

1. 要綱の目的

この要綱は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条第 1 項、第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定（以下「法第 86 条第 1 項等の認定」という。）に関して必要な事項を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図り、もって土地の有効利用と市街地環境の整備、改善に資することを目的とする。

2. 認定方針

法第 86 条第 1 項等の認定は、地域の特性を生かし、周辺環境との調和のとれた良好なもので、一団地又は一定の一団の土地の区域（以下「対象区域」という。）内の各建築物の位置及び構造について、以下に規定する認定基準（以下「一団地認定基準」という。）に適合している等総合的な配慮がなされており、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについて行うものとする。ただし、公告された対象区域内において、一の敷地内にあるとみなされる建築物については、一団地認定基準に適合していないものであっても、対象区域の状況等により、やむを得ない場合はこの限りではない。

II. 高度利用型認定基準

1. 対象区域及び道路等

（1）対象区域の規模

対象区域（道路部分を除く。）の面積は、次表に掲げる数値以上であること。

| 用途地域 | 対象区域の面積 |
|--|----------------------|
| 第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、 第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、 近隣商業地域又は商業地域 | 1, 000m ² |
| 準工業地域、工業地域又は工業専用地域 | 2, 000m ² |

なお、対象区域が 2 以上の異なる用途地域にわたる場合は、対象区域の過半が属する用途地域によるものとする。

（2）対象区域の形状

対象区域は、できる限り整形であること。また、一定の一団の土地の区域については、敷地が隣接するものであること。

（3）対象区域の利用

対象区域内は、一体的な土地利用であること。なお、対象区域に道路を含む場合、対象区域内の各敷地（2 以上の敷地が隣接する場合は、それらの敷地を一の敷地とみなす。以下この号において

同じ。)の当該道路を挟んで他の敷地に面する部分の長さは、当該各敷地の当該道路に接する部分の長さの2分の1以上であること。

(4) 道路幅員及び接道率

対象区域が接する主たる道路(原則として、最大幅員を有するもの)の幅員は6m以上とし、当該道路は6m以上の幅員を有する他の道路まで通り抜けていること。

また、対象区域が6m以上の幅員を有する道路に接する部分の長さの和は、対象区域の外周の長さの6分の1以上とすること。

ただし、対象区域の状況等により、やむを得ない場合はこの限りでない。

(5) 歩道状空地の整備

前面道路に歩道がない場合は、対象区域が接する部分の全てにわたって幅員2.5m以上の歩道状空地を設けること。

また、既設の歩道幅員が2.5m未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道状空地を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。

その際、柱類(関電柱、NTT柱、道路標識及び道路照明等)は、原則として敷地内に移設し、通行等に支障のないようにすること。

ただし、対象区域の状況等により、やむを得ない場合はこの限りでない。

(6) 一団地内に道路を含む場合の道路幅員

一団地内に道路を含む場合は、その道路幅員は15m以下であること。

(7) 緑地の確保

対象区域(道路部分を除く。)面積の5%以上の緑地を確保すること。

なお、対象区域に道路を含む場合には、道路により区画されるそれぞれの区域において適切となるよう緑地を配置すること。

(8) 容積率の移動

対象区域が複数の地域地区にわたる場合の容積率の移動及び一団地が複数の街区にわたる場合の容積率の移動については、周辺の市街地環境に十分に配慮すること。

2. 対象区域内の有効通路

(1) 有効通路の確保

対象区域内の各建築物から前面道路に通じる避難及び通行の安全上有効な通路(以下「有効通路」という。)を設けること。ただし、各建築物の出入口が道路に面して有効に接続し、避難の安全性が確保される等の場合はこの限りでない。

(2) 有効通路の幅員

有効通路の幅員は4m以上(有効通路を駐車場等への出入りのための車路として利用する場合(幅員2.5m以上の歩道状空地を確保する場合に限る。))は、6m以上とする。ただし、対象区域の状況等により、安全上及び避難上支障がない場合はこの限りでない。

(3) 道路への接続

有効通路は、6m以上の幅員を有する道路に接続していること。また、車路等と交差しないこと。

ただし、対象区域の状況等により、安全上及び避難上支障がない場合はこの限りでない。

(4) 有効通路の整備

有効通路は、次の①から③までに定めるところによること。ただし、対象区域の状況等により、

やむを得ない場合はこの限りでない。

- ① 境界線は側溝、縁石等により明確であること。
- ② 路面はインターロッキング舗装、アスファルトコンクリート舗装等であること。

また、通行等の用に供する部分の仕上げについては、歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げることを。

- ③ 雨水等を有効に排水するため、側溝、街渠その他の施設を設けていること。

3. 建築物の配置等

(1) 用途

建築物の用途は、対象区域内を一体的に利用するにあたって支障がない用途であること。また、一戸建ての住宅及び併用住宅でないこと。

(2) 延焼防止等について

- ① 法第 23 条及び法第 61 条の適用における延焼のおそれのある部分は、法第 2 条第 1 項第 6 号によるほか、対象区域内の建築物相互間においては、建築物相互の外壁間にある隣地境界線からの距離によらず、建築物相互の外壁間の中心線からの距離によるものとする。
- ② 法第 86 条の 4 の規定による特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(3) 採光、通風の確保

① 隣地高さ制限

建築物の各部分の高さは、隣接する建築物（自転車置場、ごみ置場等の軽微なものを除く。）相互の外壁面（以下「仮想境界線」という。）を隣地境界線とみなした場合に、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定に適合するものであること。ただし、次のア. からエ. までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア. 相互の外壁面に窓を有しない場合

イ. 隣接する建築物の外壁間の距離が 10m 以上の部分

ウ. 仮想境界線において、大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準「第 4 法第 56 条による高さ制限の緩和」の規定を適用した場合に、その規定に適合するもの

エ. 第 28 条第 1 項に定める用途以外の用途となる部分

② 採光

対象区域内の各建築物に対する採光規定（法第 28 条）の適用における有効採光面積の算定については、建築物相互間においては、建築物相互間にある隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定すること。

(4) 日照の確保

建築物は、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分において適切な日照が確保されるように配慮すること。

原則として、建築物は、居住の用に供する部分を有する隣接建築物の水平投影部分のうち当該建築物に面する辺から当該建築物の側に水平距離 5 m の線を隣地境界線とみなした場合に、法第 56 条の 2 及び大阪市建築基準法施行条例（以下「条例」という。）第 5 条の 2 の規定に適合するものであること。

この場合、審査の対象となる建築物は、法別表第 4（ろ）欄に掲げるものとし、平均地盤面から

の高さは、その日影となる建築物の住宅等居住の用に供する部分の窓面の高さ（居住の用に供する部分が、条例第5条の2表（う）欄より低い位置にある場合は、（う）欄）によるものとする。

（5）建築物の構造

主たる建築物は耐火構造とすること。ただし、建築計画の内容等により、対象区域内の建築物の相互間において防火上十分な配慮がなされている場合はこの限りでない。

（6）建築物の出入口の通路等への接続

各建築物の出入口は、避難及び通行の安全上支障のないように道路又は有効通路に接続していること。

（7）駐輪施設の確保

建築物の用途に応じた適切な規模の自転車置場を確保すること。特に共同住宅については、原則として1戸当たり1台以上のスペースを確保すること。

4. 標示板の設置

対象区域の規模及び形状に応じて見やすい場所に、少なくとも2ヵ所以上設置すること。

III. 協調建替型認定基準

1. 適用区域等

（1）適用区域の規模

一定の団地の土地の区域（以下「適用区域」という。）の面積は、500m²未満であること。

（2）適用区域の形状

適用区域の形状は、次の①から③までに定めるところによること。

① 適用区域の形状は、できる限り整形であること。

② 次のア. からカ. に掲げるすべての要件に該当する通路（以下「現況通路」という。）を含むものであること。

ア. おおむね20年以上一般の通行の用に供されてきたものであること。

イ. 原則として、2.7m（当該通路を使用する建築物の数が2の場合にあつては2m）以上の幅員を有していること。

ウ. 側溝、縁石、塀等により通路境界が明確であること。

エ. 適用区域境界において法第42条に規定する道路（以下「接続道路」という。）に接続していること。

オ. 袋路状（その一端のみが道路に接続したものをいう。以下同じ。）の場合は、その延長（接続道路が袋路状の場合は、当該接続道路が通り抜けている他の道路（以下「通り抜け道路」という。）に接続する部分までの延長を含む。）は、原則として50m（接続道路（接続道路が袋路状の場合は通り抜け道路）の現況幅員が4m未満の場合は35m）以下であること。

カ. 上空が開放されていること。

③ 原則として、現況通路に面するすべての建築物の敷地を含んでいること。

（3）既存建築物の配置等

既存建築物の配置等は、次の①から⑤までに定めるところによること。

① 敷地のうち現況通路を除いた部分は、当該通路に2m以上接していること。

② 原則として、建築物の用途は住宅（併用住宅を含む）であること。

- ③ 地階を除く階数は、3 以下であること。
- ④ 高さは、10m以下であること。
- ⑤ 建築物の主たる出入口は、避難及び通行の安全上支障のないように現況通路等に通じていること。

2. 建築物の配置等

(1) 有効通路の確保

適用区域内に有効通路を設けること。

また、有効通路が袋路状の場合は、その終端部において適用区域外の道路、広場などへの避難が可能となるように配慮すること。ただし、適用区域の状況等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(2) 有効通路の境界

有効通路の境界線は、現況通路の境界線（現況通路の幅員が 4 m未満の場合は、通路の中心線から水平距離 2 mの線（通路の一方の境界線が、がけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの又は適用区域外の他の敷地に沿う場合においては、当該がけ地等の境界線及びその境界線から通路側に水平距離 4 mの線））とする。ただし、適用区域の状況等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(3) 有効通路の整備

計画建築物の敷地内の有効通路の部分は、次の①から④までに定めるところによること。

- ① 境界線は側溝、縁石等により明確であること。
- ② 中心線は中心杭等により明確であること。
- ③ 路面はインターロッキング舗装、アスファルトコンクリート舗装等であること。

また、通行等の用に供する部分の仕上げについては、歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げることを。

- ④ 雨水等を有効に排水するため、側溝、街渠その他の施設を設けていること。

(4) 建築物の敷地、用途、構造等

建築物の敷地、用途、構造等は、次の①から⑨までに定めるところによること。ただし、適用区域の状況等により、やむを得ない場合はこの限りでない。

- ① 敷地から有効通路を除いた部分（以下「設定敷地」という。）の面積は 60m²以上であること。
- ② 設定敷地は、有効通路に 2 m以上接していること。
- ③ 建築物の用途は、住宅（併用住宅を含む）であること。
- ④ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ⑤ 地階を除く階数は、3 以下であること。
- ⑥ 高さは、10m以下であること。
- ⑦ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から有効通路と反対側の敷地境界線までの水平距離は 0.5 m以上であり、3 階部分の外壁又はこれに代わる柱の面から有効通路と反対側の敷地境界線までの水平距離は 1.5m以上であること。ただし、当該建築物の設定敷地が次に掲げるア. 又はイ. に該当するものは除く。

ア. 有効通路と反対側において道路に接するもの

イ. 「設定敷地」及び「有効通路」をそれぞれ「敷地」及び「道路」とみなした場合に大阪市建築基準法施行細則（以下「細則」という。）第 15 条第 1 号から第 3 号までの規定に該当するもの

⑧ 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面の有効通路の反対側の境界線（建築物が有効通路の境界線から後退している場合は、当該建築物の後退距離に相当する距離だけ外側の線）までの距離に1.5を乗じて得たもの以下とすること。

⑨ 容積率及び建ぺい率

ア. 建築物の容積率は、「建築物の主たる出入口が通じる有効通路」を「前面道路」とみなした場合に法第52条第2項の規定に適合するものであること。

イ. 建築物の建ぺい率は、「設定敷地の面積」を「敷地面積」とみなした場合に法第53条の規定に適合するものであること。

3. 標示板の設置

適用区域の規模及び形状に応じて見やすい場所に設置すること。

IV. 維持管理等

1. 維持管理義務

建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者は建築物が常時適法であるように、認定に関する条件及び義務を十分認識し、その責任を果たすこと。

また、対象区域内の土地又は建築物を第三者に売却、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に次に掲げる事項を明記し、買い主又は入居者等に十分周知すること。

（1）法第86条第1項等の認定を受けている旨について

- ① 当該建築物が、法第86条第1項等の認定を受けていること。
- ② 対象区域内の複数建築物については、一体的なものとして建築基準法の規制が適用されていること。
- ③ 今後、対象区域内で建替え、建築物の追加等を行う場合にあっては別途認定が必要であり、本要綱に定める規定に従う必要があること。

（2）有効通路について

- ① 有効通路は、各建築物の避難及び通行の安全の目的を達成するために対象区域内に確保された通路であること。
- ② 有効通路は、他の用途に使用又は変更することができないこと。
- ③ 有効通路は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理する必要があること。

（3）認定標示板の設置について

- ① 対象区域内に、法第86条第1項等の認定を受けたものである旨を記載した標示板を設置すること。
- ② 認定標示板は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理する必要があること。

（4）認定の取消しについて

法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しは、当該認定の取消しにより違法な建築物が発現しない場合にのみ認められること。

（5）維持管理者の選任

- ① 建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、対象区域及び建築物等の日常の維持管理について認定建築物維持管理者を選定又は変更した場合は、当該管理者の誓約書とともに市長に届け出る必要があること。
- ② 維持管理を業者に委託する場合は、管理委託契約書に対象区域及び建築物の維持管理に関する事項を明記する必要があること。

(6) 計画図書の保管

建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、対象区域及び建築物等の計画内容を示した認定通知書を保管する必要があること。

(7) 管理責任義務の継承

対象区域内の土地又は建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸等する場合に、建築主又は当該対象区域内の土地若しくは建築物の所有者の責任において、当該第三者に前記（１）から（６）までの事項を継承させる義務があること。

2. 維持管理報告

市長は、建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者に対して、対象区域及び建築物の日常の維持管理について報告を求めることができる。

3. 認定標示板

(1) 標示板は、別記第１号様式により、以下の事項を記載すること。

- ① 当該対象区域が法第 86 条第 1 項等の認定を受けたものである旨
- ② 有効通路の位置及び建築物の位置等を明らかにした配置図
- ③ 維持管理者氏名

(2) 標示板の仕様は次の①から④までに定めるところによること。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼付又はエッチング等により消失しにくい仕様とする。
- ③ 大きさは、原則として縦 30cm、横 50cm 以上とする。
- ④ 土地又は建築物に堅固に固定することとし、植栽等の陰に隠れることのないよう設置位置に配慮すること。

V. 手続き

1. 認定申請手続き

(1) 基本計画書の提出

基本計画書については、「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」の対象建築物の場合は当該事前協議を申出する月の前月の第 4 水曜日までに、対象外建築物の場合は認定申請書の提出の 2 週間前までに次の各項目を図面化し、市長に提出すること。

① 用途地域区分図（細則第 3 条の 3 第 3 項）

縮尺 1/25,000 程度とし、大阪都市計画・用途地域図と同様に着色し、申請地位置、凡例及び方位を記入すること。

② 用途現況図（細則第 3 条の 3 第 3 項）

敷地付近（敷地境界線からの距離が 200m の範囲）にある建築物等のそれぞれについて、主要用途を次表の指定色に従って色分けし、凡例とともに表現すること。また、敷地周囲の建築物につい

ては、構造及び階数を記入すること。

| 用 途 | 指 定 色 |
|--------|-------|
| 申請地 | 赤 梓 |
| 住宅 | 黄 色 |
| 店舗 | 赤 色 |
| 会社、事務所 | 桃 色 |
| 工場 | 青 色 |
| 倉庫 | 黄土色 |
| ガレージ | 黄緑色 |

| 用 途 | 指 定 色 |
|-----------------|-------|
| 病院、診療所 | 橙色 |
| 旅館、ホテル、カフェ、料理店等 | 紫色 |
| 興行場、遊技場、キャバレー等 | 黒色 |
| 官公庁、学校 | 茶色 |
| 公衆浴場 | 水色 |
| 寺院、神社、教会 | こげ茶色 |
| 公園、緑地 | 緑色 |
| 空地 | 白色 |

(注) その他の用途については、指定色以外で着色すること。

③ 設計概要書

別記第4号様式による。

④ 日影図(規則第10条の16第1項第1号表(と))

法第56条の2、条例第5条の2及びII. 3.(3)の規定に基づき、各日影曲線及び5mライン、10mラインを次表の指定色に従って色分けし、凡例とともに表現すること。

| | 指定色 |
|-----------------|-----|
| 3時間(2.5時間) 日影範囲 | 黄色 |
| 5時間(4時間) 日影範囲 | 橙色 |
| 8時間 日影範囲 | 紺色 |

| | 指定色 |
|--------|-----|
| 10mライン | 赤色 |
| 5mライン | 桃色 |

⑤ 配置図(規則第10条の16第1項第1号表(い))

有効通路、植栽及び認定標示板の位置を記入すること。

⑥ 各階平面図(規則第10条の16第1項第1号表(い))

⑦ 立面図(規則第10条の16第1項第1号表(い))

4面とし、一般規制による斜線制限及びII. 3.(2)の仮想境界線における斜線制限を記入すること。

⑧ 断面図

断面位置を示すキープランを記入すること。

⑨ 立面投影面積の算定結果

II. 3.(3)①ウに該当するものとして、II. 3.(3)①ただし書の規定を適用する場合は添付すること。

⑩ 求積図

ア. 対象区域面積求積図

イ. 建築面積求積図

ウ. 床面積求積図

エ. 緑地面積求積図

(2) 認定の申請及び添付図書

認定の申請は、法施行規則(以下「規則」という。)別記第61号様式による認定申請書の正本及

び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて提出すること。なお、各図書は、図書右下に設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

① 申請処理票（別記第2号様式）

② 委任状

認定申請書を代理人が提出する場合は、申請者が記名した委任状を提出すること。

③ 維持管理に関する誓約書

対象区域及び建築物を適正に維持管理すること及び売却又は譲渡する場合は、それを継承する旨の誓約を行い、建築主が記名すること。

④ 対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の同意を得たことを証する書面（規則第10条の16第1項第3号、別記第3号様式）及び同意を得た者の印鑑証明書（細則第3条の3第3項）

なお、法第86条の2第1項の規定に基づく認定申請の場合は、上記の書面の代わりに、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面（規則第10条の16第2項第2号）を添付すること。

⑤ 地籍図（細則第3条の3第3項）

⑥ 認定計画書（規則第10条の18、規則別記第64号様式）

⑦ 付近見取図（規則第10条の16第1項第1号表（い））

⑧ 用途地域区分図

（1）①による。

⑨ 用途現況図

（1）②による。

⑩ 設計概要書

（1）③による。

⑪ 日影図

（1）④による。

⑫ 配置図

（1）⑤による。

⑬ 各階平面図

（1）⑥による。

⑭ 立面図

（1）⑦による。

⑮ 断面図

（1）⑧による。

⑯ 立面投影面積の算定結果

（1）⑨による。

⑰ 求積図

（1）⑩による。

⑱ その他市長が必要と認めるもの。

2. その他の手続き

(1) 建築主等の名義変更

建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者の名義に変更が生じた場合には、新しい建築主は速やかに別記第5号様式による名義変更届に前の建築主とともに記名のうえ、委任状

(1.(2)②による。)及び維持管理に関する誓約書(1.(2)③による。)を添付して2部提出すること。

なお、建築物の竣工後に変更が生じた場合も同様とする。

(2) 認定建築物維持管理者選任届の提出

建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、別記第6号様式による当該対象区域及び建築物等の認定建築物維持管理者選任届を当該管理者の誓約書とともに市長に届け出ること。

なお、建築物の竣工後に変更が生じた場合も同様とする。

(3) 有効通路等変更承認申請

- ① 認定後は原則として変更を行わないこと。ただし、変更後の計画が変更時における本認定取扱要綱等に適合し、かつ、次にア.からウ.までのいずれかに該当する場合であって、市長がこれを承認する変更についてはこの限りではない。

ア. 建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合

イ. 当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更を行うことがやむを得ない場合

ウ. 近隣市街地の状況の変化等に対応するために、市街地環境の向上に寄与する軽微な変更を行う場合

- ② 建築主又は当該建築物の所有者は、①に規定する変更をしようとする場合には、別記第7号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、あらかじめ、市長にその旨を申請し、承認を受けること。

ア. 委任状(手続等に関して代理人に委任する場合)

イ. 理由書

ウ. 対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面(参考様式)

エ. 地籍図

オ. 変更箇所を示す一覧表

カ. 変更図書一式(認定通知書に添付されている図書のうち、変更にかかる図面の新旧)

キ. 認定計画書

ク. 対象区域内の土地及び建物の登記簿謄本

ケ. その他市長が必要と認めるもの。

- ③ 市長は②の規定により申請があった場合、当該変更が①の規定に適合し、やむを得ないと認めるものには、別記第7号様式副本により、申請者に対して当該変更を承認するものとする。

- ④ 有効通路等変更承認通知書を受理した申請者(建築主等)は認定通知書とともにこれを常時保管すること。

(4) 有効通路施工承認申請

- ① 建築主は、有効通路の工事着手前に別記第8号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、あらかじめ市長にその旨を申請し、承認を受けること。

ア. 認定建築物維持管理者選任届(別記第6号様式)(既提出の場合は不要)

イ. 委任状(手続き等に関して代理人に委任する場合)

ウ．付近見取図

エ．設計概要書（別記第 4 号様式）

オ．配置図

有効通路、植栽及び認定標示板の位置を記入すること。

カ．有効通路詳細図

縮尺 1/100～1/200 程度の図面とし、幅員、仕上げ材料、通路断面等を詳細に記入すること。

キ．認定標示板計画図（別記第 1 号様式）

図面は原寸図とすること。有効通路部分は青色、現在地マーク▲は赤色で着色すること。なお、配置図は標示板設置位置に応じて、見付け方向に向き合わせることを。

ク．認定標示板断面詳細図

標示板の材質、仕上げ、取り付け及び据え付け方法がわかるようにすること。

ケ．その他市長が必要と認めるもの

- ② 市長は、①の規定により申請があった場合、当該有効通路の計画に支障がないと認めるものには、別記第 8 号様式副本により申請者に対して当該有効通路の施工を承認するものとする。
- ③ 有効通路施工承認通知書を受理した申請者（建築主）は、認定通知書とともにこれを常時保管すること。

（５）認定の取消しの申請及び添付図書

認定の取消しの申請は、規則別記第 65 号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて提出すること。なお、⑤から⑬までの各図書は、図書右下に設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

① 申請処理票（別記第 2 号様式）

② 委任状

③ 取消対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する書面（規則第 10 条の 21 第 1 項第 2 号、別記第 9 号様式）及び合意を得た者の印鑑証明書（細則第 3 条の 3 第 5 項）

④ 地籍図（細則第 3 条の 3 第 5 項）

⑤ 付近見取図（細則第 3 条の 3 第 5 項）

⑥ 用途地域区分図（細則第 3 条の 3 第 5 項）

１．（１）①による。

⑦ 用途現況図（細則第 3 条の 3 第 5 項）

１．（１）②による。

⑧ 認定の取消しにより違法な建築物が発現しない旨を検討した書面

⑨ 日影図（規則第 10 条の 21 第 1 項第 1 号表（ち））

１．（１）④による。

⑩ 配置図（規則第 10 条の 21 第 1 項第 1 号表（い））

⑪ 各階平面図（規則第 10 条の 21 第 1 項第 1 号表（ろ））

⑫ 立面図（規則第 10 条の 21 第 1 項第 1 号表（ろ））

４面とし、認定が取り消された場合における一般規制による斜線制限を記入すること。

⑬ 断面図（規則第 10 条の 21 第 1 項第 1 号表（ろ））

１．（１）⑧による。

⑭ その他市長が必要と認めるもの。

附 則 この要綱は、平成 11 年 5 月 1 日から実施する。

附 則

1. この要綱は、平成 14 年 6 月 1 日から実施する。

2. 高度利用型を適用する場合は、改正法（平成 10 年法律第 100 号）前の法第 86 条第 5 項及び第 6 項の規定による認定を受けたものについては、要綱 II. 4 及び IV.（有効通路に関する部分は除く）の規定を除き、従前の例によるものとする。

附 則 この要綱は、平成 16 年 4 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、平成 17 年 6 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、平成 18 年 7 月 14 日から実施する。

附 則 この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、令和 3 年 3 月 30 日から実施する。

附 則 この要綱は、令和 3 年 11 月 1 日から実施する。

附 則 この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から実施する。

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定標示板

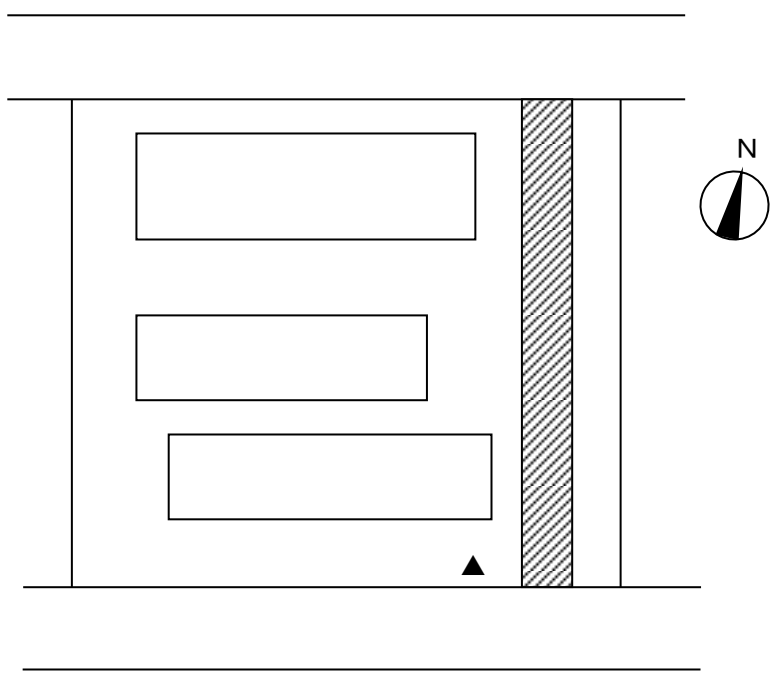
これらの建築物は、建築基準法の規定に基づいて認定されたもので、一団地（一団の土地）として良好な環境形成を図るために、総合的に計画がなされたものです。

なお、建築物の増改築又は土地利用の変更をする場合は、再度認定を受けなければなりません。

年 月
大 阪 市

管理者
氏 名

(記載例)



 有効通路 ▲ 現在地

第 2 号様式

建築基準法第 86 条 第 項による認定申請処理票

| | | | | | | |
|--------|--------|--------|------|------|----|------------------|
| 計画調整局長 | 建築指導部長 | 課 建築企画 | 課長代理 | 担当係長 | 係員 | 年度 手数料 担当者 |
| | | 課 建築確認 | 課長代理 | 担当係長 | 係員 | |

| | |
|---------|--|
| 区 域 名 称 | |
| | |

| | |
|---------|-----------------------------------|
| 申請者氏名 | |
| 住所・連絡先 | 電話番号() - |
| 申請区域の位置 | (代表地番) 大阪市 区 |
| | その他の地番 |
| | 計 筆 |
| 代理者氏名 | |
| 住所・連絡先 | 電話番号() - |

| | | | | | |
|-------------------|---|--|---|---------------------|-------|
| 都 市 計 画 | 用 途 地 域 | 第 1 種中高層住居専用 第 2 種中高層住居専用 第 1 種住居 第 2 種住居 準住居 近隣商業 商業 準工業 工業 工業専用 指定なし | | 防火・準防火・指定なし（法 22 条） | |
| | 概 要 | 指 定 容 積 | 20/10 30/10 40/10 50/10 60/10 70/10 80/10 90/10 100/10 | 受 付 日 | 認 定 日 |
| 適 用 条 文 | 43 条・52 条・53 条・56 条・56 条の 2 59 条の 2・その他（ ） | | 年 月 日 | 年 月 日 | |
| 区 域 の 面 積 | | | 受 付 番 号 | 認 定 番 号 | |
| | m ² （ 街区） | | 第 号 | 第 号 | |
| 建 築 面 積 ・ 建 ぺ い 率 | m ² % | | 公告については 年 月 日付けの 大阪市公告 第 号による | | |
| 延 べ 面 積 ・ 容 積 率 | m ² % | | 備考欄 | | |
| 構 造 | 造 | その他附属棟 合計棟数 計 棟 | | | |
| 最高高さ | m | | | | |
| 階 数 地上 | 階 | | | | |
| 地下 | 階 | | | | |
| 分譲・賃貸・その他 | | | | | |

上記の一団の土地については、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと思われる。よって建築基準法第 86 条 第 項の規定により、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

年 月 日

建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号の規定
に基づく同意書の提出について

大阪市長

申請者 住所
氏名

建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号の規定により、次のとおり、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た旨を証する書面を提出します。

建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号（第 3 項第 2 号）の規定
に基づく同意書

申請者
..... 様

対象区域内の土地について所有権又は借地権
を有する者の全員（内訳別紙）

建築基準法（以下「法」という。）第 86 条第 1 項（第 86 条第 2 項、第 86 条の 2 第 1 項）の規定に基づき、上記の申請者が大阪市長に対して認定の申請をしようとする計画について、法第 86 条第 6 項（第 86 条の 2 第 4 項）の規定に基づき同意します。

認定後、同意者が当該対象区域内で新たに建築する場合は、法、法に基づく命令、法の施行に関する条例及び規則並びに「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定取扱要綱」（計画調整局建築指導部作成）に定める規定が適用されます。

※ III.協調建替型認定を受ける場合は、適用区域内の全ての敷地の敷地確定図を添付し、申請者及び同意者が割印をしてください。

| 区分 | 氏 名 | 住 所 | 対象区域内の土地の 地名地番 | 同意年月日 | 同意印 (実印) |
|---------------------|-----|-----|-------------------|-------|-------------|
| 申請区域内の土地所有者 (全員) | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 申請区域内の借地権者 (全員) | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

設 計 概 要 書

| | |
|---------|--|
| 建築物名称 | |
| 対象区域の位置 | (地名・地番。住居表示は不可) |
| 地域・地区 | (用途地域)(指定容積率)(基準建ぺい率)(防火地域) |
| 主要用途 | |
| 適用条文 | 法第 8 6 条 第 項 |
| 特例対象規定 | 4 3 条 5 2 条 5 3 条 5 6 条 5 6 条の 2 5 9 条の 2 その他 () (該当項目を囲むこと) |
| 区域面積 | m ² (道路等を除いた面積 m ²) |
| 建築面積 | m ² (建ぺい率 % < 基準建ぺい率) |
| 延べ面積 | m ² |
| 容積率対象面積 | m ² (容 積 率 % < 許容容積率) |
| 前面道路の幅員 | m |
| 有効通路の幅員 | m |
| 棟 数 | |
| 構造・階数 | |
| 高 さ | m (塔屋最高高さ m) |
| 緑地面積 | m ² (緑地率 %) |
| 住宅戸数 | 戸 |
| 駐車台数 | 台 |
| 駐輪台数 | 台 |
| バイク台数 | 台 |
| 接道率の検討 | |
| 備 考 | |

認定建築物に関する建築主・所有者の名義変更届

年 月 日

大 阪 市 長

届出者（新建築主又は新所有者）

住 所.....

氏 名.....

次のとおり建築主・所有者の名義を変更しましたので届け出します。

記

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1. 認定年月日 及び認定番号 | 年 月 日 第 号 |
| 2. 建築物名称 | |
| 3. 建築物所在地 | 区 |
| 4. 変更年月日 | 年 月 日 |
| 5. 建築主又は所有者住所氏名 | <div>新 住所 氏名</div> <div>旧 住所 氏名</div> |
| 6. 変更理由 | |

（添付書類）① 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）

② 対象区域及び建築物等の維持管理誓約書

認定建築物維持管理者選任（変更）届

年 月 日

大 阪 市 長

届出者 （建築主又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者）

住 所

氏 名

下記の認定建築物について、.....を対象区域及び建築物の維持管理者として選任しましたので届け出します。

なお、維持管理者を変更する場合には、事前に変更について届け出します。

記

1. 建 築 主

2. 建 築 物 名 称

3. 建築物所在地

4. 認定年月日（認定番号） 年 月 日（第 号）

誓 約 書

上記の建築物について、対象区域及び建築物を適法に維持管理することを誓約します。

維 持 管 理 者 住 所

氏 名

電 話

〔正〕

年 月 日

有 効 通 路 等 変 更 承 認 申 請 書

大 阪 市 長

申請者（建築主又は当該建築物の所有者）

住 所.....

氏 名.....

下記の一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定建築物について別図により変更いたしたく承認申請します。

記

建築物名称

建築物所在地 区

認定年月日 年 月 日

認定番号 第 号

主な変更内容

※承認番号 大計建企第 号
※承認年月日 年 月 日

| 決 裁 欄 | 建築企画課長 | 課長代理 | 担当係長 | 係 員 | 文書主任 |
|-------------|--------|------|------|-----|------|
| | | | | | |

〔 画 〕

大計建企第 号
年 月 日

有 効 通 路 等 変 更 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長

印

下記の一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定建築物の変更について、別
図により承認します。

記

建築物名称
建築物所在地 区
認定年月日 年 月 日
認定番号 第 号
主な変更内容

〔正〕

年 月 日

有 効 通 路 施 工 承 認 申 請 書

大 阪 市 長

申請者（建築主）

住 所.....

氏 名.....

下記の一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定建築物の有効通路について、別図により施工いたしたく、承認申請します。

記

建築物名称

建築物所在地 区

認定年月日 年 月 日

認定番号 第.....号

※承認番号 大計建企第 号
※承認年月日 年 月 日

| 決 裁 欄 | 建築企画課長 | 課長代理 | 担当係長 | 係 員 | 文書主任 |
|-------------|--------|------|------|-----|------|
| | | | | | |

〔 封 〕

大計建企第 号
年 月 日

有 効 通 路 施 工 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長 印

下記の一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定建築物の有効
通路の施工について、別図により承認します。

記

建築物名称
建築物所在地
認定年月日年月日
認定番号 第.....号

年 月 日

建築基準法施行規則第 10 条の 21 第 1 項第 2 号の規定
に基づく合意書の提出について

大阪市長

申請者 住所
氏名

建築基準法施行規則第 10 条の 21 第 1 項第 2 号の規定により、次のとおり、取消対象区域
内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する書面を提出します。

建築基準法施行規則第 10 条の 21 第 1 項第 2 号の規定に基づく合意書

申請者

..... 様

取消対象区域内の土地について所有権又は
借地権を有する者の全員（内訳別紙）

建築基準法（以下「法」という。）第 86 条の 5 第 1 項の規定に基づき、上記の申請者が大
阪市長に対して認定の取消しの申請をしようとする計画について合意します。

| 区分 | 氏 名 | 住 所 | 対象区域内の土地の 地名地番 | 同意年月日 | 同意印 (実印) |
|-----------------|-----|-----|-------------------|-------|-------------|
| 申請区域内の土地所有者（全員） | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 申請区域内の借地権者（全員） | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

参考様式

説明のために講じた措置について

申請者 住所
氏名

大阪市 区 の敷地にかかる建築基準法第 86 条 の規定に基づく当該計画の
認定申請の変更承認申請について、土地所有者等に次のとおり説明を行いました。

申請区域内の土地所有者

| 土地の地名地番 | 所有者の住所及び氏名 | 講じた措置 |
|---------|------------|-------|
| | | |

申請区域内の借地権者

| 土地の地名地番 | 所有者の住所及び氏名 | 講じた措置 |
|---------|------------|-------|
| | | |