

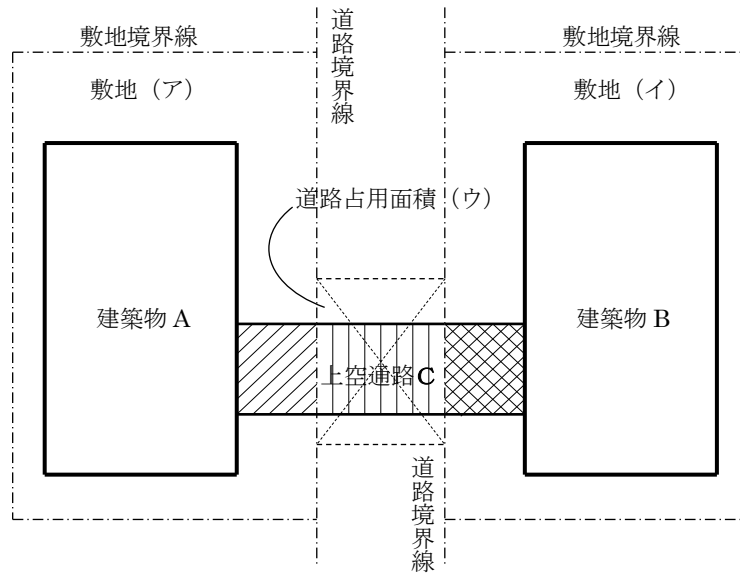
4-1

上空通路の確認申請の取扱い

法第6条第1項

内 容

道路を挟む二つの敷地にまたがって上空通路を建築する場合は、次のとおり確認申請を行うものとする。



確認申請は、原則として次の3件の申請とする。

- (1) 敷地 (ア) について建築物 A に  の増築。
- (2) 敷地 (イ) について建築物 B に  の増築。
- (3) 敷地 (ウ) については  の新築。ただし、敷地面積は道路占有許可面積とする。

(注) 建築物 A 及び建築物 B は、市細則第 15 条の 3 に適合すれば、前面道路との関係について建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離算定の特例等 (緩和) の取扱いを受けることができる。

4-2

増築と用途変更を同時に申請する場合の 手数料の算定

法第6条第1項
市条例第6条

内 容

同一敷地内で同時に増築と用途変更を申請する場合の手数料の算定は、次の計算式による。

$$A(m^2)+B(m^2)/2=C(m^2)$$

A：増築部分の床面積の合計（ m^2 ）

B：用途変更部分の床面積の合計（ m^2 ）

C：手数料算定の床面積の合計（ m^2 ）

4-3

工作物の確認申請件数の算定

法第6条第1項
市条例第6条

内 容

工作物の確認申請件数の算定は、構造上個別に独立するものについてはそれぞれを1件とし、構造上一体となるものは全体で1件とする。
なお、確認申請は同一の申請書にまとめて提出することができるものとする。

参 考

・昭和35年4月14日付住指発第16号「工作物の確認申請手数料」

4-4

仮設建築物

法第85条第5項

内 容

法第85条第5項に掲げる「その他これらに類する仮設建築物」は、次に掲げるものであり、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについて許可することができる。

- (1) 仮設選挙事務所 … 選挙区内にあり、存続期間が当該選挙のために必要とされる期間であること
- (2) 工事用の代替建築物 … 存続期間が工事施工のために必要と認める期間であり、次の事項を満たすこと
 - (イ) 本体建築物の確認済証が交付されていること又は確認申請が受付されていること。ただし、大規模建築物事前協議中、総合設計許可申請中の物件については、計画概要図面、工程表等を添付のうえ取扱う。
 - (ロ) 既存建築物の規模以下とすること。
- (3) 販売事務所付共同住宅のモデルルーム … 販売促進を目的としたものとし、次の事項を満たすこと
 - (イ) 本体共同住宅等の確認済証が交付されていること又は確認申請が受付されていること。ただし、大規模建築物事前協議中、総合設計許可申請中の物件については、計画概要図面、工程表等を添付のうえ取扱う。
 - (ロ) 他の共同住宅のモデルルーム等と兼用しないこと。
 - (ハ) 販売事務所部分の床面積を延べ面積の1/2程度とすること。
 - (ニ) 本体共同住宅等の敷地と同一敷地又は近傍敷地に建築すること。
 - (ホ) 存続期間は1年以内とすること。
- (4) 展示用住宅 … 集団的な計画や経営がされるもので、存続期間を原則として1年以内とするもの（附属管理事務所や附属倉庫等を含む）

(注1) モデルルームの採光、換気、排煙及びシックハウス対策について

モデルルームの部分は一体の展示場とみなし、採光、換気、排煙の有効面積計算については、1室として扱う。ただし、シックハウス対策用の24時間換気設備については、モデルルームの部分と他の部分とを別計画とすること。

(注2) 展示用住宅の許可条件について

展示用住宅の許可条件については、敷地の形状や建物の規模により異なるので、事前に大阪市と協議を行うこと。

【仮設許可申請書添付図書について】

仮設許可申請書には、下記に示す図書を添付する必要がある。なお、確認申請と併せて大阪市に提出する場合は①のみ添付し、許可申請のみを提出する場合は①②を添付すること。

① 以下に掲げる図書

- ・委任状
- ・理由書
- ・誓約書
- ・工程表（工事用の代替建築物の場合は本体建築物の詳細工程を含む）
- ・法第 85 条第 5 項による緩和項目一覧表
- ・本体建築物の確認済証の写し等
（工事用の代替建築物及び販売事務所付共同住宅のモデルルームの場合）
- ・本体共同住宅等の計画地とモデルルームの位置関係がわかる地図
（販売事務所付共同住宅のモデルルームの場合）
- ・パンフレット等（仮設店舗等を設置するイベント等の場合）

② 安全上、防火上及び衛生上支障がないか確認することのできる図書

（イ）付近見取図、配置図、各階平面図、2 面以上の断面図、2 面以上の立面図

（ロ）法第 85 条第 5 項及び令第 147 条第 1 項に掲げる緩和項目にかかる図書

- ・求積図
- ・耐火構造等の構造詳細図
- ・構造図
- ・構造計算書
- ・その他申請内容に応じて指示するもの

※ 法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物においては構造図及び構造計算書は添付不要。

※ 明示すべき事項については、規則第 1 条の 3 及び市細則第 3 条第 1 項に準ずる。

4-5

仮設建築物の構造

法第85条第5項

内 容

仮設建築物の延べ面積が 500m^2 を超える場合又は階数が 3 以上の場合は、準耐火建築物又はその主要構造部を準耐火構造とすること。

ただし、販売事務所付共同住宅のモデルルーム以外の用途で、延べ面積が $1,500\text{m}^2$ 以下、かつ、地階を除く階数が 2 以下であり、2 以上の直通階段が避難上有効に設けられている場合については、この限りでない。

4-6

既存不適格建築物に増築等を行う場合の 遡及緩和の適用

法第86条の7
令第137条の2
令第137条の12

内 容

法第3条第2項の規定により、法第20条の規定の適用を受けない建築物（既存不適格建築物）について、令第137条の2及び令第137条の12で規定されている範囲内において増築等をする場合においては、法第3条第3項第三号及び第四号の規定は適用しない。

なお、遡及緩和を適用して増築等を行う際は、既存建築物が既存不適格建築物であること及び法第86条の7の規定により法第20条の規定が適用されないことを、市細則第4条に定める既存不適格調書等に明示する必要がある。

4-7

既存不適格建築物

法第3条第2項

内 容

建築当時の法令等に適合し、適法に建築された建築物（※）で、その後の法令等の改正により改正された法令等に適合しない部分を有し、法第3条第2項の規定により存続している建築物のことをいう。

（※）適法に建築された建築物 … 検査済証が交付され、その後も違法行為の行われていない建築物

4-8

基準時

令第137条

内 容

令第137条で規定されている「基準時」とは、適法に建築された建築物が、後の法令等の改正により適合しない部分を有することになった場合における、当該法令等の改正の施行時をいう。

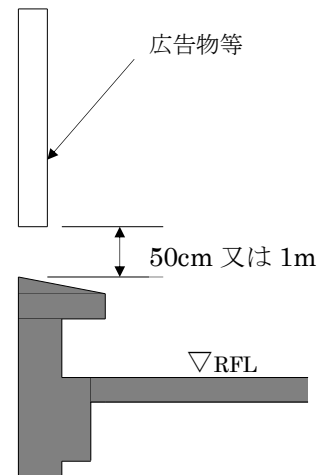
4-9

建築物の屋上に設ける広告物、目隠し板、ルーバー等の取扱い

法第88条第1項
法第92条
令第2条第1項第六号

内 容

- (1) 原則として、以下のとおり取扱う。（下記(2)に該当するものを除く。）
 - ① 当該部分は建築物の一部として扱い、それを支える柱・はり等は主要構造部に該当しないものとする。
 - ② 建築物の高さの算定においては、令第2条第1項第六号ロの「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当するものとして取扱う。
ただし、建築物本体と明確に区分されている場合に限る。
- (2) 次の①又は②に該当する屋上の広告物等（目隠し板、ルーバー等は除く。）は、工作物（令第138条第1項第三号）として取扱う。
 - ① 仕上材料及び意匠が建築物の外壁と異なる場合であって、次の（イ）及び（ロ）に該当するもの。
 - （イ）建築物の部分と50cm以上のスリットで明確に区分されていること。
 - （ロ）建築物の部分と別構造とみなせること。
 - ② 上記①以外の場合で、次の（イ）及び（ロ）に該当するもの。
 - （イ）建築物の部分と1m以上のスリットで明確に区分されていること。
 - （ロ）建築物の部分と別構造とみなせること。



参 考

- ・『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂7版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』4-30

4-10

建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い

法第91条

内 容

建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合は、次の表による。

区域等		規制の性格		原則	概要
①	容積率 (法第 52 条)	密度規制		平均主義	敷地面積の割合による =加重平均
	建蔽率 (法第 53 条)				
②	道路高さ制限 (法第 56 条第 1 項、 法第 56 条第 5 項、 法第 56 条第 6 項)	適用距離 (※1)	形態規制	平均主義	基準容積率による適用 距離は(※3)参照
		数値 (※2)		部分主義	敷地の各部分ごとの制限 による
		③	外壁後退 (法第 54 条) 高さ(10m)制限 (法第 55 条) 隣地高さ制限 (法第 56 条第 1 項) 高度地区 (法第 58 条)	形態規制	
④	日影規制 (法第 56 条の 2)	日影時間規制		部分主義	日影を生じさせる区域の 制限による
⑤	防火地域 準防火地域 法第 22 条区域	防火規制		全部主義	建築物がある厳しい方の 制限による
⑥	都市計画区域 (法第 41 条の 2) 用途地域 (法第 48 条) 高度利用地域 (法第 59 条) 採光 (法第 28 条) その他	用途規制		過半主義	敷地の過半の属する区域 等の制限による

※1 法別表第三 (は) 欄に掲げる距離

※2 法別表第三 (に) 欄に掲げる数値

※3 法別表第三 (ろ) 欄に掲げる割合

※4 法別表第三備考欄

4-11

ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等

法第88条第1項
令第138条第1項第三号

内 容

(1) 設置について

軒の高さが 45m を超え、100m 以下である建築物で非常用エレベーターの設置を要するものについては、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを、軒の高さが 100m を超える建築物で非常用エレベーターの設置を要するもの及び高度医療施設については、緊急離着陸場を設置しなければならない。

(2) 取扱いについて

ヘリコプターの屋上緊急離着陸場(H)、緊急救助用スペース(R)（以下「屋上緊急離着陸場等」という。）の取扱いについては、形態、用法等について総合的に判断し、次表により取扱うものとする。

項目	工作物（独立型）	建築物（一体型）
外観上	屋上緊急離着陸場等がそれを支える柱、トラス等により建築物の部分と外観上分離されている	屋上緊急離着陸場等が建築物の外壁等によって囲われ、建築物の部分と一体となっている
用法上	屋上緊急離着陸場等の下部に屋内的用途がないもの	
構造上	構造耐力上、建築物と一体化し安全を確保すること	
高さの制限について	制限を受けない （ただし、法第 33 条は適用）	制限を受ける
階数の制限について	算入しない	算入する （屋内的用途に供する場合）
床面積について	算入しない	算入する （屋内的用途に供する場合）
耐火被覆について	制限を受けない	制限を受けない （令和元年告示第 194 号第 2 第 1 項第二号に該当する部分として取扱う）

解 説

- ① 屋上緊急離着陸場等は、原則として「工作物」（法第 88 条第 1 項及び令第 138 条第 1 項第三号に該当する。）として取扱う。ただし、次に該当する場合は「建築物」として取扱う。
 - i 外観上、用法上建築物と一体になっているもの
 - ii 屋上緊急離着陸場等に建築物に該当するものが付設されているもの
（緊急時のみに使用される待機スペース等で軽微なものを除く。）
- ② 「工作物（独立型）」の床面の構造をグレーチング方式としたもので、下部に建築物の屋上に設置することが適当であると認められる設備機器を設置する場合は、設備機器設置部を屋内的用途と扱わず、「工作物（独立型）」として取扱う。（屋上緊急離着陸場(H)については、油流出防止処理やヘリコプターのダウンウォッシュを考慮し、原則として床式が望ましい。）
なお、設備機器の水平投影面積が 1/8 を超える場合は、当該設備機器は建築物の高さに算入されるため、注意すること。
- ③ 屋上緊急離着陸場等が工作物として扱われる場合であっても、建築物と構造的に一体化し構造耐力上の安全を確保すること。
- ④ 屋上緊急離着陸場等の下部は、火災発生のおそれがない計画となっていること。
- ⑤ 「工作物（独立型）」の確認申請手続きは、ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等が付設される建築物の確認申請と同時に行うこと。

参 考

- ・平成 2 年 1 月 10 日住指発第 14 号「高層建築物等におけるヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の設置の推進について」
- ・『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版] / 日本建築行政会議』P58

4-12

多世帯住宅

内 容

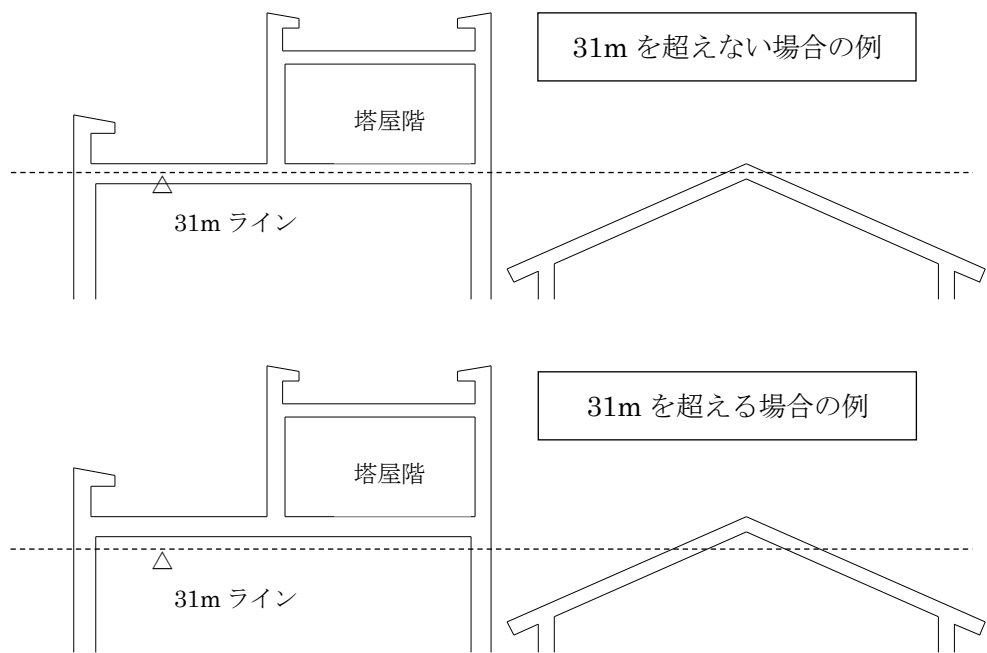
- (1) 玄関を共有せず各世帯の使用部分が分離しているもので、内部ドア若しくは屋内階段を共有する等の住宅内部で相互に行き来できる建築物は、一戸建ての住宅として取扱う。
- (2) 住宅内部で相互に行き来できない場合で、玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有する建築物は共同住宅として扱い、共用部分を有しない建築物は長屋として取扱う。

4-13

防災評定を要する建築物の高さ

内 容

防災評定の要否における「31m を超える部分」とは、スラブが 31m ラインを超えるか否かで判断する。ただし、塔屋階（階段室等で水平投影面積が建築面積の 1/8 を超える等、階数に算入される場合を含む）は階数、高さ及び床面積に算入しない。



4-14

ラック倉庫

内 容

- (1) 『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂 7 版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』4-45 参照。
『基準総則・集団規定の適用事例[2017 年度版] / 日本建築行政会議』P112 参照。
- (2) 面積の記入方法については、建築基準法施行規則に規定する第一号様式第三面【11. 延べ面積】【ワ. 延べ面積】欄のみを高さ 5m ごとに床があるものとして算定した面積を記入し、その他の欄は階数を 1 として扱い、水平投影面積を記入すること。

参 考

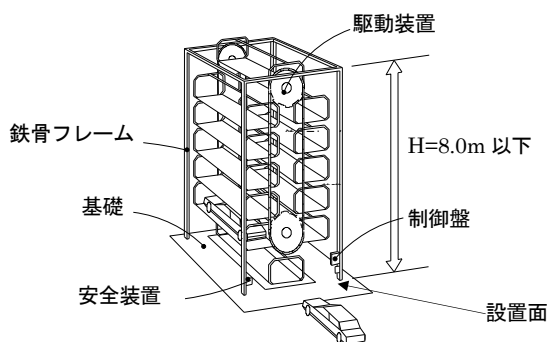
- ・『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂 7 版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』4-45
- ・『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版] / 日本建築行政会議』P112

4-15

立体駐車場

内 容

	階層が明確なもの (広がりをもった床版を有するもの)		階層が不明確なもの	
区分	自走式	エレベータスライド式 (乗降のみ自走式のものを 含む)	・エレベータスライド式 ・多段式 (完全自動)	・垂直循環式 ・スライド式
工作物として扱うもの		・4層(5段)以下、かつ高さ8m以下のもの ・屋根のないもの	・4層(5段)以下、かつ高さ8m以下のもの ・屋根のないもの	・高さ8m以下のもの ・屋根のないもの
建築物として扱うもの	すべて	・屋根付きのもの ・上記を超えるもの及び床版上で前後に2台以上駐車させるもの	・屋根付きのもの ・上記を超えるもの	・屋根付きのもの ・高さ8mを超えるもの



駆動装置が梁上に突出する場合のHは、鉄骨フレームの設置面から駆動装置の上端までとする。