

大阪市地区計画に係る認定申請（誘導容積型） の手続き要領

（建築基準法第 68 条の 4 に基づく認定申請）

令和 3 年 11 月 1 日 改正

大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課

大阪市地区計画（誘導容積型）区域内における、建築基準法第 68 条の 4 の規定に基づく認定を申請する場合の手続きは、次に掲げるところによること。

第 1 事前相談等

1. 事前相談

関係部局との事前相談において、基本的な事項について概ねの了承を得ておくこと。

第 2 認定申請手続き

1. 認定申請及び添付図書

認定を申請しようとする者は、認定申請書（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）第 48 号様式）による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の各号の図書を A 4 綴じして添付し、認定申請手数料（¥27,000-）を納付したうえで提出すること。なお、エ、からチ、に掲げる図書については、各図面の右下に、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

ア．委任状（手続き等に関して代理人を委任する場合）

イ．理由書

建築主として認定を必要とする理由を明記し、建築主が記名すること。

ウ．維持管理に関する誓約書

建築物を適正に維持管理すること、並びに当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、当該第三者に維持管理に関する義務等を継承する旨を建築主が誓約し、記名すること。

エ．用途地域区分図

本市発行の縮尺 1/25,000 の「大阪都市計画図（地域地区その 1）」等を用いて、申請地の位置、凡例及び方位を記入すること。なお、大阪市建築基準法施行細則（昭和 35 年大阪市規則第 42 号。以下「細則」と言う。）第 3 条の 2 第 3 項に掲げる付近見取図を兼ねるものとする。

オ．周辺建物用途現況図（細則 第 3 条の 2 第 3 項）

縮尺は 1/1,500 程度（住宅地図は不可）とし、敷地付近（敷地境界線から 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	用 途	指定色
申請地	赤枠 	病院、診療所	オレンジ色
住宅	黄色	旅館、ホテル、カフェ、料理店等	紫色
店舗	赤色	興業場、遊技場、キャバレー等	黒色
会社、事務所	ピンク色	官公庁、学校	茶色
工場	青色	公衆浴場	水色
倉庫	黄土色	寺院、神社、教会	こげ茶色
ガレージ	黄緑色	公園、緑地	緑色
		空地	無着色

（注）その他の用途については、指定色以外で着色すること。

カ．区域図（細則 第 3 条の 2 第 3 項）

縮尺、方位、地区計画及び地区整備計画の区域並びに敷地境界線を記入すること。

キ．設計概要書

別記第 1 号様式による。

ク．動線計画図

縮尺は1/200以上とし、歩行者、車椅子、自転車、一般車両、緊急車両及びごみ収集車両の動線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。なお、当該階の平面図も記載すること。

動 線	指定色	動 線	指定色
歩行者	黄色	一般車両	青色
車椅子	オレンジ色	ごみ収集車両	こげ茶色
自転車	緑色	緊急車両	赤色

ケ．日影図（細則 第3条の2第3項）

縮尺は1/200以上とし、規則 第1条の3第1項の表2の(30)項に掲げる日影図。ただし、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に係るものに限る。

コ．配置図（細則 第3条の2第3項）

縮尺は1/300程度とし、縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに隣接建物の用途、構造及び配置状況を記載すること。

サ．各階平面図（細則 第3条の2第3項）

縮尺は1/200以上とし、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積を記入すること。

シ．立面図（細則 第3条の2第3項）

縮尺は1/200以上とし、4面を表現し、縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造及び仕上げ材料、一般規制による斜線制限及び壁面などの仕上げを記入すること。

ス．断面図（細則 第3条の2第3項）

縮尺は1/200以上とし、2面以上を表現し、縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに床、内壁及び天井の仕上げ材料、及び断面位置を示すキープランを記入すること。

セ．住戸タイプ別平面図

縮尺は1/50～1/100程度とする。ただし、共同住宅の場合に限る。

ソ．敷地面積求積図

タ．建築面積求積図

チ．延べ面積求積図

ツ．土地の公図

敷地の位置を記入すること。原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。

テ．土地の登記事項証明書

原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。

ト．土地所有者の同意書と印鑑登録証明書

印鑑登録証明書は原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。ただし、申請者と土地所有者が異なる場合に限る。

ナ．各関係機関との協議議事録

ニ．その他市長が必要と認めるもの

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態等により、市長が特に必要と認める資料。

(例) 官民境界明示書、仮換地証明書、土地区画整理境界明示書、都市計画道路境界明示書等

第3 その他の手続き

1. 地区計画に係る認定変更承認申請

(1) 認定後は原則として建築物等の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「大阪市地区計画に係る認定取扱要綱実施基準（誘導容積型）」（以下「要綱実施基準」という。）等に適合し、かつ、次に掲げる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。

(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、「地区計画に係る認定変更承認申請書」(別記第2号様式による。)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(手続きに関して代理人に委任する場合)

イ. 理由書

ウ. 変更箇所を示す一覧表

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

(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2号様式副本(地区計画に係る認定変更承認通知書)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) 「地区計画に係る認定変更承認通知書」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。

2. 建築主・所有者の名義変更届

工事完了前又は完了後に建築主又は所有者の変更が生じた場合には、新建築主等は、「地区計画に係る認定を受けた建築物に関する建築主・所有者の名義変更届」(別記第3号様式による。)に次の図書を添付し、速やかに市長にその旨を届け出ること。

ア. 委任状(手続きに関して代理人に委任する場合)

附 則 この要領は、平成22年5月31日から実施する。

附 則 この要領は、平成23年4月1日から実施する。

附 則 この要領は、平成25年4月1日から実施する。

附 則 この要領は、令和元年5月31日から実施する。

附 則 この要領は、令和3年3月30日から実施する。

附 則 この要領は、令和3年11月1日から実施する。

(第1号様式)

設 計 概 要 書

建築物名称		各階面積表	容積率対象面積			容積率対象外面積			合 計			用 途			
建 築 主		塔屋 階													
敷地の位置	(※地名・地番。住居表示は不可)														
地域地区	(※用途地域・指定容積率(基準容積率)・基準建ぺい率・防火地域・地区計画の名称)														
認定申請事項	☐ 容積率認定														
主要用途		地上 階													
敷地面積	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)														
構造・階数	造 地上 階・地下 階・塔屋 階	地下 階													
高 さ	(※令第2条による高さ) m 塔屋最高高さ m	合 計													
緑地面積	m ² (緑地率 %)	消防設備の 概 要	屋 内 消 火 栓 設 備	連 結 送 水 管 設 備											
住宅戸数	(※総戸数、部屋数別内訳)														
駐車台数	台 (%)														
自転車収容台数	台 (%)														
バイク収容台数	台 (%)														
		塔屋 階													
		地上 階													
		地下 階													

〔正〕

地区計画に係る認定変更承認申請書

年 月 日

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

下記の法第68条の4の規定に基づく地区計画に係る認定を受けた建築物について、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

〔 留 〕

大計建企第 号

年 月 日

地区計画に係る認定変更承認通知書

.....
..... 様

大 阪 市 長



下記の法第 68 条の 4 の規定に基づく地区計画に係る認定を受けた建築物の変更に
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

(第3号様式)

地区計画に係る認定を受けた建築物に関する
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

下記のとおり建築主・所有者の名義を変更しましたので届け出します。

記

認定年月日(認定番号)		年 月 日 (第 号)
建築物名称		
建築物所在地		区
名義変更年月日		年 月 日
新建築主 新所有者	住 所 氏 名	
		
		
旧建築主 旧所有者	住 所 氏 名	
		
		
名義変更理由		

●お問い合わせは

〒530-8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号 （大阪市役所 3 階）

TEL 06-6208-9300・9284

大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課