

大阪市地区計画に係る認定申請（街並み誘導型）の 手続き要領

（建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項に基づく認定申請）

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（街並み誘導型）区域内における、建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項の規定に基づく容積率制限の緩和認定、及び同条第 2 項の規定に基づく高さ制限の緩和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. 基本計画書の提出

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了承が得られた計画については、地区計画等認定連絡協議会（以下「認定連絡協議会」という。）開催日の 1 ヶ月前までに、次に掲げる各事項を示す図面を作成し、基本計画書として 1 部提出すること。

ただし、「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」の対象建築物（以下「大規模対象建築物」という。）の場合には、当該事前協議を申し出する月の前月の第 4 火曜日までに提出すること。

なお、同一建築物において、容積率制限の緩和認定と高さ制限の緩和認定を併用する場合は、基本計画書の提出は 1 部で兼ねることができる。

ア. 用途地域区分図

第 2 1. エ. による。

イ. 周辺建物用途現況図

第 2 1. オ. による。

ウ. 区域図

第 2 1. カ. による。

エ. 設計概要書

第 2 1. キ. による。

オ. 日影図

第 2 1. ケ. による。

カ. 配置図

第 2 1. コ. による。

キ. 各階平面図

第 2 1. サ. による。

ク. 立面図

第 2 1. シ. による。

ケ. 断面図

第 2 1. ス. による。

コ. 工場・危険物調書

第 2 1. セ. による。

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、認定連絡協議会開催日の 2 週間前までに、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。

なお、同一建築物において、容積率制限の緩和認定と高さ制限の緩和認定を併用する場合は、それぞれの認定申請書が必要となるので留意すること。

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

建築物及び認定条件として設置される有効空地等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」という。）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
申請地	赤枠 
住宅	黄色
店舗	赤色
会社、事務所	ピンク色
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	オレンジ色
旅館、ホテル、カフェ、料理店等	紫色
興業場、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	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
歩行者	黄色
車椅子	オレンジ色
自転車	緑色

動 線	指定色
一般車両	青色
ごみ収集車両	こげ茶色
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、有効な空地（以下「有効空地」という。）の詳細（仕上げ材料に近い色で彩色すること）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し、仕上げ材料に近い色で彩色すること。

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、有効空地の断面詳細、及び断面位置を示すキープランを記入すること。

セ. 工場・危険物調書（細則第2号様式）

ただし、危険物の貯蔵若しくは処理の用途に供する建築物に係るものに限る。

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要旨

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

2. 認定連絡協議会用資料の提出

認定連絡協議会用資料として、第2. 1. に掲げる認定申請用図書のうち、「エ. 用途地域区分図」から「チ. 延べ面積求積図」までを、次に掲げるア～エの規定に従って10部作成し、認定連絡協議会の開催日の1週間前までに提出すること。

なお、同一建築物において、容積率制限の緩和認定と高さ制限の緩和認定を併用する場合は、資料の提出は10部で兼ねることができる。

ア. 各図面の右下には、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

イ. A4版左綴じにまとめること。

ウ. 表紙には計画名称、建築主及び設計者の氏名を記載すること。

エ. 各頁の右下には、頁番号を記入すること。

第3 その他の手続き

1. 工事完了時の報告

検査済証の交付に関し、建築主は工事完了前に「有効空地等施工状況報告書」（別記第2号様式による。）に次の図書を添付し、建築物及び有効空地等の施工状況について、市長に報告すること。ただし、御堂筋本町北地区地区計画区域内において認定された建築物についてはこの限りでない。

- ア. 委任状（手続きに関して代理人に委任する場合）
- イ. 有効空地・建築物維持管理者選任（変更）届（別記第3号様式による。）
- ウ. 写真撮影位置を示した配置図（エ. オ. の写真撮影位置を記載すること）
- エ. 有効空地の状況がわかる写真（2方向以上を撮影し、全体が判別できる写真。また、有効空地の幅員等を実測した写真も添付すること。）
- オ. 建物の外観の写真（各面が判別できる写真）

2. 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及び有効空地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（街並み誘導型）」（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4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4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。

3. 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、新しい建築主又は所有者は、「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5号様式による。）に次の図書（御堂筋本町北地区地区計画区域内において認定された建築物についてはイ. の図書を除く。）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）
- イ. 有効空地・建築物維持管理者選任（変更）届（別記第3号様式による。）

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、平成26年3月3日から実施する。

附則 この要領は、平成28年7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	☐ 容積率制限の緩和 ☐ 高さ制限の緩和													
主要用途														
敷地面積	m ²	地上 階												
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 % < % 容積率の最高限度)													
構造・階数	造 地上 階・地下 階・塔屋 階	地下 階												
耐火建築物	☐ 耐火 ☐ 準耐火イ ☐ 準耐火ロー1 ☐ 準耐火ロー2 ☐ その他	合 計												
高さ	(※令第2条による高さ) m 塔屋最高高さ m	消防設備の 概 要	屋内 消火 栓設 備	連 結 送 水 管 設 備										
		塔屋 階												
		地上 階												
		地下 階												

有効空地等施工状況報告書

年 月 日

大阪市長

報告者（建築主）

住 所.....

氏 名.....

下記の地区計画に係る認定を受けた建築物及び有効空地等について、別紙のように施工しましたので、報告します。

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

認定年月日 年 月 日

認定番号 第 号

有効空地・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

下記の地区計画に係る認定を受けた建築物について、

..... を有効空地・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

認定年月日（認定番号） 年 月 日（第 号）

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

誓 約 書

大 阪 市 長

有効空地・建築物 維持管理者

住 所

氏 名

電 話

上記の建築物について、有効空地・建築物を適法に維持管理することを誓約します。

〔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 5 の 5 第 項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

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

〔畱〕

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

印

下記の法第 68 条の 5 の 5 第 項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

認定年月日 年 月 日

認定番号 第 号

主な変更内容

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.....

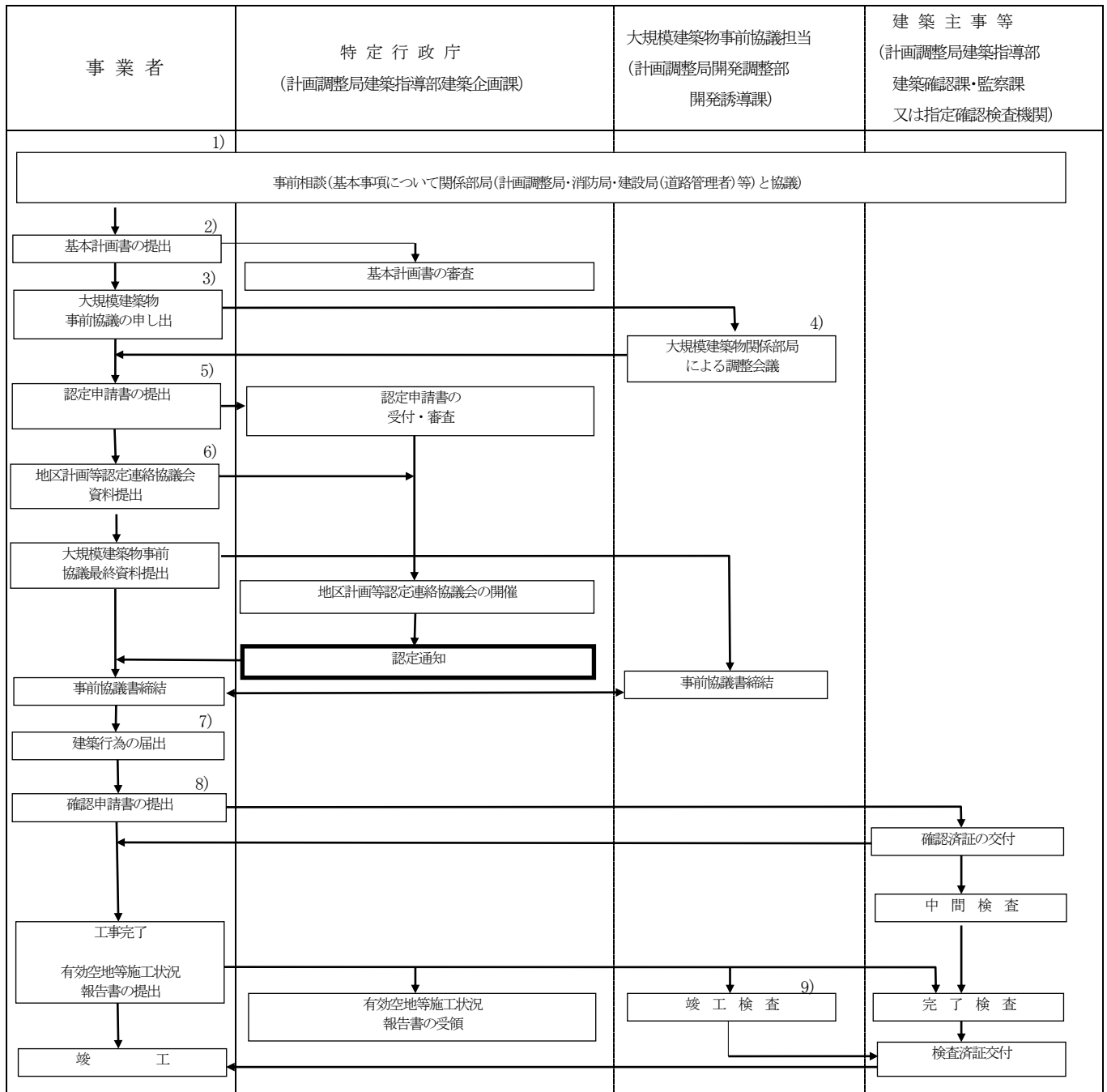
氏 名.....

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)
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		

(参考) 主な手続きの流れ



注1) 御堂筋本町北地区地区計画区域内におけるもので、御堂筋デザイン協議を要するものは、計画調整局都市計画課(都市景観担当)と協議を行うこと。

また、防災計画書の提出を必要とする場合は、計画調整局建築指導部建築確認課と事前調整を行うこと。

2) 大規模対象建築物の場合は事前協議申し出の前月第4火曜日まで、対象外建築物は認定連絡協議会の1か月前までに提出すること。

3) 通常毎月第2火曜日まで。

4) 通常毎月第4水曜日に開催。

5) 認定連絡協議会の2週間前まで。

6) 認定連絡協議会の1週間前まで。

7) 工事に着手する30日前までに、計画調整局計画部都市計画課へ届け出ること。また、必ず事前相談を行っておくこと。

8) 認定通知書の写しを添付すること。大規模対象建築物は計画調整局開発調整部開発誘導課の下見が必要。

9) 完了検査申請とは別に直接各担当に検査依頼をすること

●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