

大阪市地区計画に係る許可申請（高度利用型）の
手続き要領

（建築基準法第 68 条の 5 の 3 第 2 項に基づく許可申請）

令和元年 5 月 31 日 改正

大阪市都市計画局 建築指導部 建築企画課

大阪市地区計画（高度利用型）区域内における、建築基準法第 68 条の 5 の 3 第 2 項の規定に基づく高さ制限の緩和許可を申請する場合の手続きは、次に掲げるところによるものとする。

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（原則として「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」に定める協議事項について関係機関と協議を行うこと。）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、「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出する月の前月の第 4 火曜日までに、対象外建築物の場合には建築審査会開催月の前々月の 17 日（なお、提出日が土・日・祝日による休日の場合はその翌日とする。）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。

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. コ. による。

カ. 配置図

第 2 1. サ. による。

キ. 各階平面図

第 2 1. シ. による。

ク. 立面図

第 2 1. ス. による。

ケ. 断面図

第 2 1. セ. による。

コ. 現況写真

敷地及び敷地周辺の状況が把握できるようにすること。

第 2 許可申請手続き

1. 許可申請及び添付図書

許可を申請しようとする者は、建築審査会開催月の前月の 17 日（なお、申請日が土・日・祝日による休日の場合はその翌日とする。）までに、許可申請書（規則 第 43 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、許可申請手数料（¥160,000-）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し捺印すること。

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

建築主として許可を必要とする理由を明記し、建築主が署名捺印すること。

ウ. 建築物の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、署名捺印すること。

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 条第 5 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 条第 5 項）

縮尺は 1/2,500（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 条第 5 項）

縮尺、方位、地区計画及び地区整備計画の区域、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. 透視図

主な建築物並びに周辺の状況が把握できるように表現すること。

ケ. 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

コ. 日影図（細則第3条第5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。

サ. 配置図（細則第3条第5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。

シ. 各階平面図（細則第3条第5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。

ス. 立面図（細則第3条第5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。

セ. 断面図（細則第3条第5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。

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. 建築審査会用資料の提出

建築審査会用資料として、第2. 1. に掲げる許可申請用図書のうち、エ. 用途地域区分図からセ. 断面図までを製本したものを16部、エ. 用途地域区分図からチ. 延べ面積求積図までを製

本したものを6部、いずれも次に掲げるア～エの規定に従って作成し、建築審査会開催日の1週間前までに提出すること。

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し捺印すること。

イ. 製本の大きさはA2版2つ折り背貼り製本とすること。

ウ. 製本の表紙はインクの吸収がよい材質とし、表紙には計画名称、建築主及び設計者の氏名を記載し、背表紙には計画名称を記載すること。

エ. 各頁の右下には、頁番号を記入すること。

また、計画敷地及び周辺の現況が分かる写真(8～10枚程度をA4のワード等のデータに貼り、カラー出力したもの)と写真撮影位置を22部提出すること。

3. 建築審査会(傍聴用)資料の提出

建築審査会(傍聴用)資料10部を、次に掲げる(1)～(3)の規定に従って作成し、建築審査会開催日の3日前までに提出すること。

(1) 2. 建築審査会資料(16部提出)と同じ図面(頁番号記入)を次のとおり作成すること。

・各階平面図、断面図については、図を消去し、『建物内部の詳細情報につき、「審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づき非公開とする。』と記載すること。

・配置図等で建物内部の詳細情報を示しているものは、当該箇所を消去し、「申請建物」と表記すること。

(2) 傍聴用資料はA3サイズで印刷すること。(表紙不要)

(3) 設計者の氏名及び建築士番号、捺印は不要。

第3 その他の手続き

本制度の適用を受けた建築物の建築主等は、次に掲げる各規定に従ってそれぞれの手続きを行わなければならない。

1. 地区計画に係る許可変更承認申請

(1) 許可後は原則として建築物等の変更を行ってはならない。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許可取扱要綱実施基準(高度利用型)」(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、「地区計画に係る許可(高度利用型)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、承認を受けなければならない。

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. 付近見取図

エ. 変更箇所を示す一覧表

オ. 変更図書一式（許可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（地区計画に係る許可(高度利用型)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) 「地区計画に係る許可(高度利用型)変更承認通知書」を受理した申請者（建築主等）は、許可通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

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、「地区計画に係る許可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なければならない。

ア. 委任状（手続きに関して代理人に委任する場合）

3. 写真（電子データ）の提出

市長が指示した建築物については、次に掲げる写真（電子データ）を提出すること。

ア. 後退部分の全景（規模に応じて 3～5 枚程度）

イ. 建物全景（2 面以上）

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、平成 29 年 10 月 1 日から実施する。

附 則 この要領は、平成 30 年 12 月 20 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。

(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)・基準建蔽率・防火地域・地区計画の名称)												
許可申請事項	高さ制限の緩和許可(道路斜線)												
主要用途													
敷地面積	m ²												
建築面積	m ² (建蔽率 % < % 基準建蔽率)												
延べ面積	m ²	地上 階											
容積率対象面積	m ² (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											
住宅戸数	(※総戸数、部屋数別内訳)	消防設備の 概要	屋内 消火栓 設備	スプリン クラー 設備	(※必要な消防設備を記入する)								
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〕

地区計画に係る許可(高度利用型)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.....

氏名印.....



下記の地区計画に係る許可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

許可年月日 年 月 日

許可番号 第.....号

主な変更内容

※承認番号 大都計建企第 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

〔罫〕

大都計建企第 号
年 月 日

地区計画に係る許可(高度利用型)変更承認通知書

.....
..... 様

印

大阪市長

下記の地区計画に係る許可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
許可年月日 年 月 日
許可番号 第 号
主な変更内容


(第3号様式)

地区計画に係る許可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）

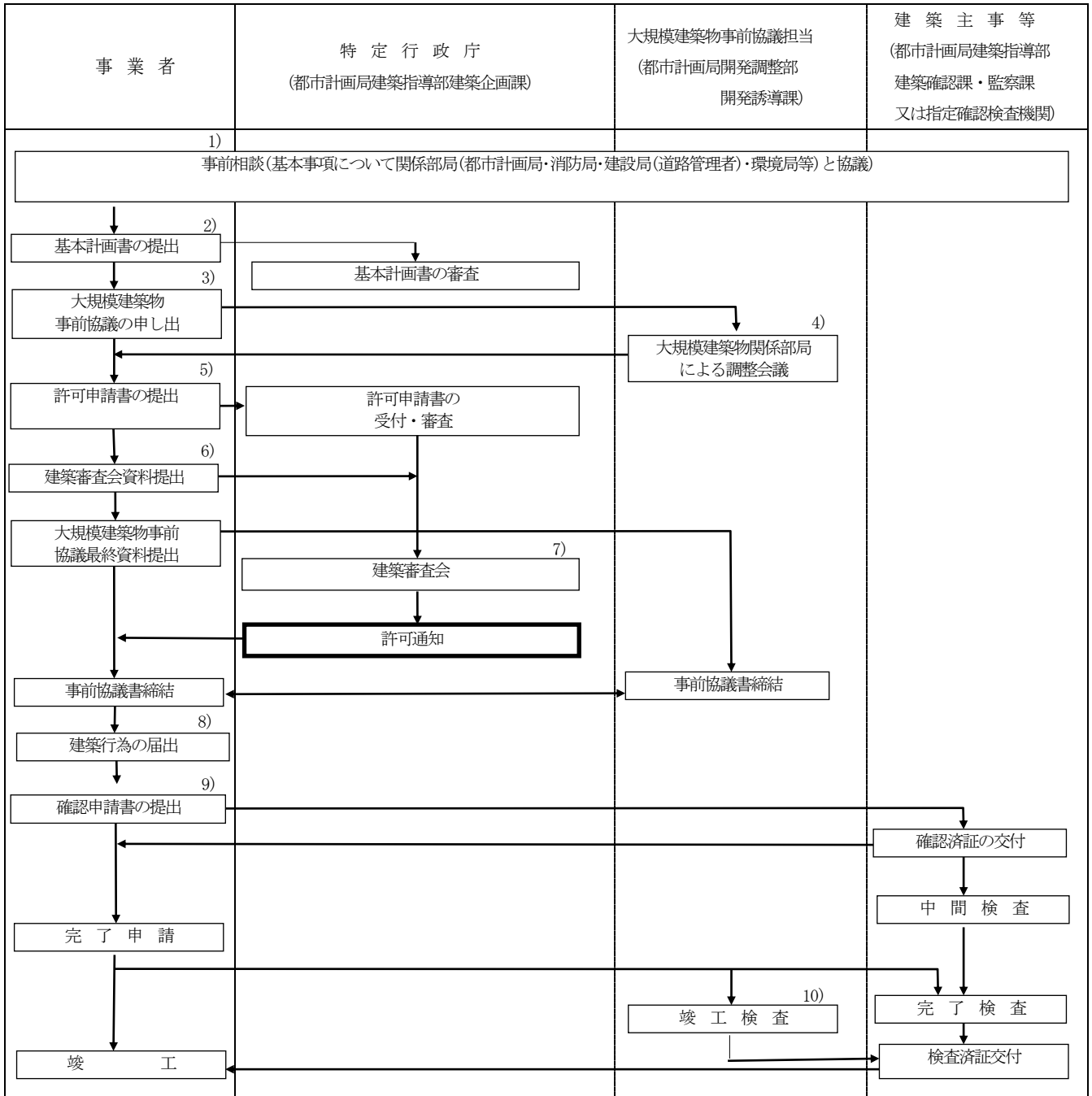
住 所.....
氏名印..... 

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

許可年月日(許可番号)	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・印 
旧建築主 旧所有者	住 所 氏名・印 
名義変更理由	

(参考) 主な手続きの流れ



注1) 御堂筋本町南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、都市計画局都市計画課(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、都市計画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、対象外建築物は建築審査会開催月の前々月の17日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) 建築審査会開催月の前月の17日まで。

6) 建築審査会の1週間前まで。

7) 通常毎月第1月曜日に開催。ただし、変更される場合があります。

8) 工事に着手する30日前までに、都市計画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。

9) 許可通知書の写しを添付すること。大規模対象建築物は都市計画局開発調整部開発誘導課の下見が必要。

10) 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

大阪市都市計画局 建築指導部 建築企画課