

建築基準法第 48 条ただし書き
許可申請の手続き要領

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

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 48 条第 3 項から第 13 項（法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。）の各規定に基づく建築物の用途の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こと。

第 1 事前相談等

1. 事前相談

許可申請の手続きに先立ち、関係資料を持参のうえ、計画調整局建築指導部建築企画課（市役所庁舎 3 階）に事前相談を行うこと。

また、関係部局との事前相談も実施（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」に定める協議事項の該当する項目について行うこと。）すること。なお、許可を行うにあたって、一部の関係部局に対して事前に意見照会を行うので、当該部局とは早期に協議を行っておくこと。

2. 基本計画書の提出

関係部局との事前相談が概ね終了し、許可申請を行う予定の計画については、「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」の対象建築物（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 1 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書を作成し、基本計画書として 1 部提出すること。

ア. 表紙

建築物名称、建築主、設計者を記入すること。

イ. 理由書

第 2 1. イ. による。

ウ. 用途地域区分図

第 2 1. エ. による。

エ. 周辺建物用途現況図

第 2 1. オ. による。

オ. 設計概要書

第 2 1. カ. による。

カ. 外観透視図

第 2 1. キ. による。

キ. 配置図

第 2 1. ク. による。

ク. 各階平面図

第 2 1. ケ. による。

ケ. 立面図

第 2 1. コ. による。

コ. 断面図

第 2 1. サ. による。

サ. 工場・危険物調書

第 2 1. ス. による。

シ. 特殊な機械装置に関する説明書類

第 2 1. セ. による。

ス. 近隣利害関係人に対する調整経過（説明会議事録等）

第2 1. ソ. による。

セ. 各関係機関との協議要旨

第2 1. ニ. による。

ソ. 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。

3. 48 条会議用資料の提出

基本計画書の提出後に、2. に掲げる基本計画書のうち、「ア. 表紙」から「シ. 特殊な機械装置に関する説明書類」までを、次に掲げるア～ウの規定に従って8部作成し、建築企画課まで提出すること。

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すること。

イ. A4版左綴じにまとめること。

ウ. 各頁の右下には、頁番号を記入すること。

また同時に、「第2 3. 公開による意見の聴取について」(4)で規定している、敷地周辺の電柱の位置図及び番号一覧表も、1部提出すること。

第2 許可申請に関する手続き

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1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（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A4綴じして添付し、許可申請手数料（¥180,000-）を納付したうえで提出すること。

なお、エ. からニ. 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

建築主として許可を受けることが必要であり、許可を受けられると考える理由を明記し、建築主が記名すること。

ウ. 許可建築物等の維持管理に関する誓約書


建築物及び許可条件の内容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条第1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1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. 設計概要書

別記第1号様式による。

キ. 透視図

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。ただし、申請建築物の規模や用途等により省略できるものとする。

ク. 配置図(細則第3条第1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、危険物の貯蔵若しくは処理の用途に供する建築物の場合はその危険物の位置、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。

ケ. 各階平面図(細則第3条第1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、並びに工場にあっては作業場の位置と面積、機械設備及び生産設備の位置、危険物の貯蔵若しくは処理の用途に供する建築物の場合はその危険物の位置を記入すること。

コ. 立面図(細則第3条第1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を記入すること。

サ. 断面図(細則第3条第1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、法第56条による高さ制限並びに床、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。

シ. 日影図

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。

ス. 工場・危険物調書(細則第3条第7項)

細則第2号様式による。工場又は危険物の貯蔵若しくは処理の用途に供する建築物の場合、添付すること。

セ. 特殊な機械装置に関する説明書類

特殊な機械装置を用いる場合、添付すること。

例：自動車車庫で特殊な装置を用いる場合は、乗降についての方法等、機械の仕様がわかるカタログ等。

工場の場合は、使用する機械のカタログ等。

ソ. 近隣利害関係人に対する調整経過(説明会議事録等)

タ. 敷地面積求積図

チ. 建築面積求積図

敷地全体の建築物について求積すること。

ツ. 延べ面積求積図

敷地全体の建築物について求積すること。

テ. 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。

ト. 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。

ナ. 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。

ニ. 各関係機関との協議要旨

ヌ. 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. 関係部局への意見照会について

許可を行うにあたって、関係部局に対して事前に意見照会を行うので、1. に定める許可申請書添付図書をもとに、第1 3. に定める48条会議用資料と同等の図書を5部作成し、そのうち4部を建築企画課へ提出すること。残りの1部は所轄消防署の予防担当に提出し、内容説明を行っておくこと。

意見照会は原則として、計画調整局計画部都市計画課（用途地域に関すること）と環境局環境管理部環境管理課（騒音、排気ガス等公害に関すること）に対して行うが、許可申請の内容によっては照会部局を追加する場合があります、その際は追加の部数を求めることがある。

3. 公開による意見の聴取について

法第48条第15項及び同条第16項の規定により、公開による意見の聴取（以下、「公聴会」という。）の開催日の3日前までに公告を行い、利害関係者の出席を求めて、公聴会を行うことが義務づけられており、この公聴会については、原則として下記のように実施する。

(1) 日程は、建築企画課で調整する。

(2) 会場は、原則として所轄消防署の講堂とする。

(3) 公聴会の開催を周知する公告文書は建築企画課で用意する。

(4) 公告文書の掲示方法について

公告文書は、市役所庁前掲示板、公聴会の会場、申請敷地、申請敷地境界線から約200mの範囲内にある関西電力電柱等に掲示する。

電柱使用の手続きは建築企画課で行うので、当該範囲内の電柱位置とその番号を現地調査して、電柱の位置図及び番号一覧表を作成し、48条会議用資料提出と同時に提出すること。なお、関西電力営業所へ直接問い合わせはしないこと。

4. 公告文書の掲示要領と注意事項

公告文書の掲示方法については、次の事項に注意して行うこと。

(1) 公告文書は受領した当日中に掲示するとともに、所轄消防署に持参し、庁前掲示と庁内での掲示の依頼をすること。（2枚）

(2) 掲示位置については、原則として次の場所に掲示すること。

・申請敷地（2枚以上）（空き地の場合は、立て札を立てて掲示すること。）

- ・申請敷地周辺の関西電力電柱で、本市が指定したところ。(10 枚以上)
- (3) 公告文書は、風雨に耐え得るようソフトカードケース等に入れて、ビニールひも又はビニールテープ等（歩行者への安全対策のため針金は不可）によりしっかり取り付けること。
- (4) 公告後、公告文書が公聴会の終了時まで飛散又は破損しないよう特に注意すること。
- (5) 公告文書掲示後は、別記第 2 号様式による「公告文書掲示報告書」に記入して、掲示位置図・写真とともに、掲示した当日中に建築企画課まで報告すること。
- (6) 掲示した公告文書は公聴会の終了後、その日のうちに取り除き、建築企画課まで返却すること。
- (7) 公告の掲示状況について、公聴会の当日までに担当者が調査した結果、法定期間公告していると判断できない場合は、公聴会の開催を中止することがある。

5. 公聴会の当日の注意事項

- (1) 公聴会には、申請者及び設計者が出席すること。
- (2) 利害関係者の入場は、公聴会開始時間の約 30 分前から行うので、それまでに会場に参集すること。
- (3) 会場には駐車場がないので、車では来場しないこと。
- (4) 申請者側に、主に次の事項について説明を求めるので、あらかじめ準備しておくこと。
 - ア. 申請理由
 - イ. 建築物又は工作物の構造、規模（床面積、自動車車庫の場合の収容台数、高さ等）
 - ウ. 機械の種類、台数、出力数、作業内容、危険物の状況等
 - エ. 防火及び公害対策（騒音、振動、排気ガス等）
 - オ. 運営方針、利用形態、夜間使用の有無等

6. 建築審査会用資料の提出

建築審査会用資料として、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. 特殊な機械装置に関する説明書類」までを、次に掲げるア～エの規定に従って 22 部作成し、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すること。
- イ. A 4 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。

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。

7. 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) 6. 建築審査会資料と同じ図面（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 A 3 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は不要。

8. 法第 48 条第 15 項ただし書き適用（以下、「令 130 条適用」という。）の場合
公聴会の開催と、建築審査会に同意を得ることは省略となるため、第 1 3. 及び第 2 2. 3.
4. 5. 6. 7. の各手続きは省略する。

第 3 その他の手続き

1. 法第 48 条許可変更承認申請

- (1) 許可後は原則として建築物等の変更を行わないこと。ただし、変更後の計画が、許可における範囲内のものであり、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、「法第 48 条許可変更承認申請書」（別記第 3 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. 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 3 号様式副本（法第 48 条許可変更承認通知書）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) 「法第 48 条許可変更承認通知書」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、新しい建築主又は所有者は、「法第 48 条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 4 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 23 年 3 月 15 日から実施する。
「建築基準法第 48 条ただし書き許可申請手続き要領」（平成 14 年 8 月制定）は廃止する。
- 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 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。
- 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	
建 築 主	
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)
主要用途	
敷地面積	m^2 (※2以上の用途地域にまたがる場合は、それぞれの面積と合計を記載すること)
建築面積	m^2 (建蔽率 % < % 基準建蔽率) (※増築の場合は、申請部分・申請以外の部分・合計をそれぞれ記載すること)
延べ面積	m^2 (※増築の場合は、申請部分・申請以外の部分・合計をそれぞれ記載すること)
容積率対象面積	m^2 (容積率 % < % 基準容積率) (※増築の場合は、申請部分・申請以外の部分・合計をそれぞれ記載すること)
構 造	造 一部 造
階 数	地上 階・地下 階・塔屋 階
高 さ	(※令第2条による高さ) m 塔屋最高高さ m
適用条文	法第48条第 項ただし書き
用途許可を 必要とする項目	・別表第二()項第 号 (※「学校」「事務所 3,500 m^2 (床面積の合計が 3,000 m^2 を超える)」など、具体的に記載すること)
備 考	

(第2号様式)

大阪市計画調整局

建築指導部建築企画課長 様

申請者又は設計者

住 所

氏 名

電話番号 () -

公 告 文 書 掲 示 報 告 書

年 月 日付大阪市公告第 号は、別紙図面に記載の位置に 年
月 日に別添写真のとおり掲示いたしました。

なお、公告用紙は、公開による意見の聴取の終了時まで飛散又は破損等しないように注意いたします。

(参考)

1. 公開による意見の聴取の開催日	年 月 日
2. 公 告 期 間	日間
3. 公 告 掲 示 (位 置) 数	計 通

〔正〕

法第48条許可変更承認申請書

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

電話番号（ ） -

下記の法第48条第 項ただし書き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

〔番〕

法第48条許可変更承認通知書

大計建企第 号

年 月 日

.....
..... 様

大 阪 市 長

印

下記の法第48条第 項ただし書き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

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

主な変更内容

(第4号様式)

法第48条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.....

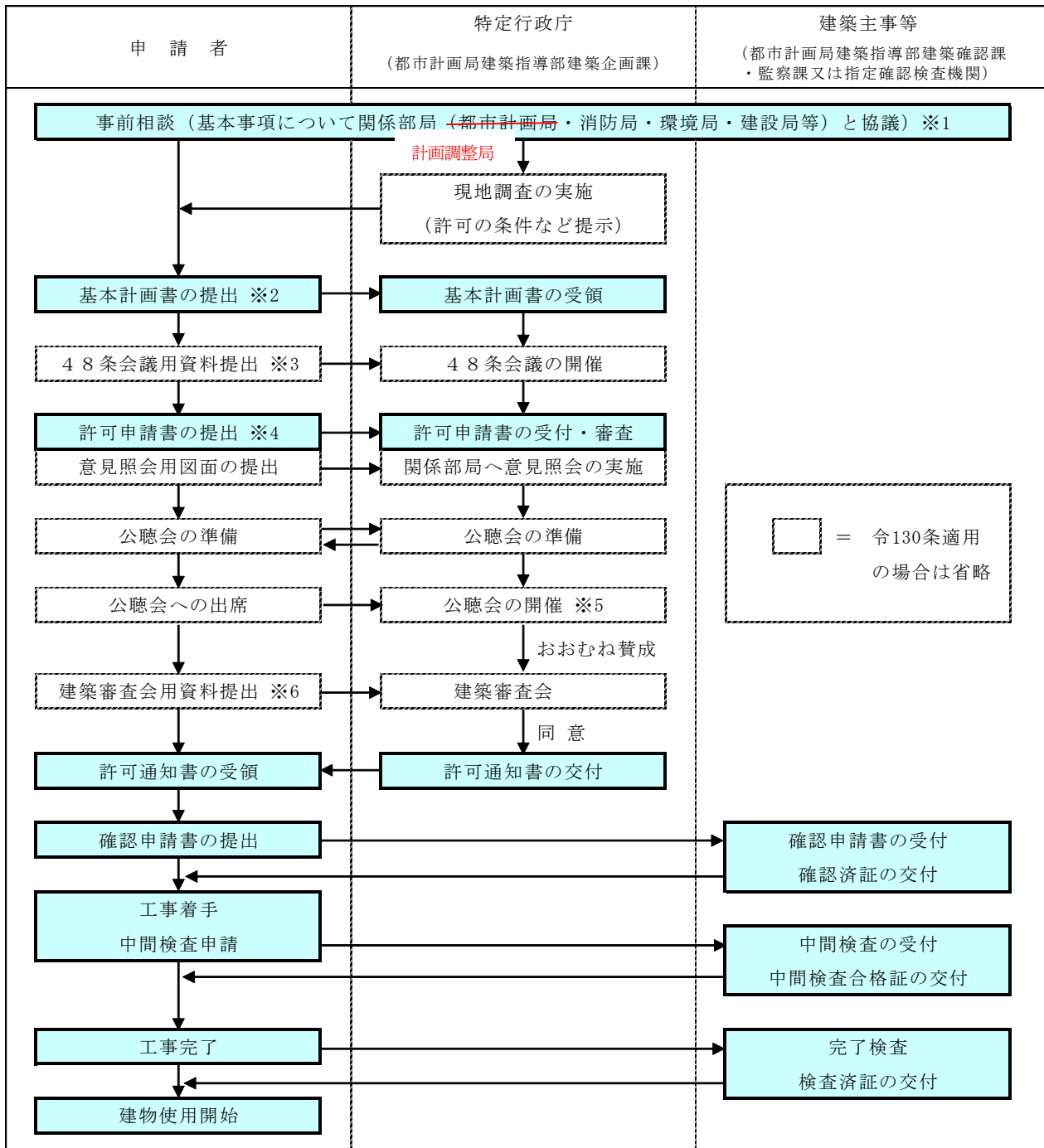
電話番号（ ）.....

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	
	電話番号	
旧建築主 旧所有者	住 所	
	氏 名	
	電話番号	
名義変更理由		

(参考) 主な手続きの流れ



5) 通常、建築審査会の10日前頃に開催。

6) 建築審査会の1週間前までに提出すること。

●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