

建築基準法第 52 条第 6 項第 3 号認定取扱要綱

制 定 令和 5 年 10 月 1 日

(目 的)

第 1 この要綱は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）及び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。）に定めるもののほか、法第 52 条第 6 項第 3 号の規定に基づく住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて認定（以下「本件認定」という。）するものに関し必要な事項を定めることにより、本制度の適正な運用を図ることを目的とする。

(認定基準)

第 2 本件認定に係る基準については、「建築基準法第 52 条第 14 項許可取扱要綱実施基準」（以下「実施基準」という。）第 2. 3 及び第 2. 4 に定める基準を準用する。この場合において、実施基準第 2. 4 中「容積の割増し対象部分」とあるのは「容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分」と読み替えるものとする。

(認定申請)

第 3 本件認定を受けようとするものは、規則第 10 条の 4 の 2 第 1 項に定める認定申請書及び大阪市建築基準法施行細則（昭和 35 年大阪市規則第 42 号）第 3 条の 2 第 2 項に定める添付図書のほか、「建築基準法第 52 条第 6 項第 3 号認定申請の手続き要領」（以下「手続き要領」という。）に定める図書を提出すること。

(維持管理及び管理報告等)

第 4 維持管理及び管理報告等

1. 維持管理及び管理報告

(1) 維持管理義務

本制度の適用を受けた建築物の建築主又は当該建築物若しくは当該建築物の敷地の所有者（以下「所有者」という。）は、当該建築物が常時適法であるように、建築物等（当該建築物及び本件認定の対象となる設備並びにこの要綱に基づき敷地内に設けられた歩道をいう。以下第 4 において同じ。）を将来にわたり適切に維持管理すること。

なお、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に建築物等の維持管理に関する事項を明記すること。

また、建築主又は所有者（以下第 4 において「建築主等」という。）及び当該建築物に関わる宅地建物取引業者は、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、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット及び広告等に上記の義務を明記し、購入者又は賃貸契約者等に十分周知するとともに、それぞれについて事前にその文案を市長に提出すること。

(2) 建築物等の変更及び転用

本件認定後は、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この要綱に適合し、かつ、次に掲げるいずれかに該当する場合であつて、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。

- ① 建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合。
 - ② 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
- なお、本件認定の対象となる設備は他の用途に転用しないこと。

(3) 維持管理者の選任

建築主等は、建築物等の日常の維持管理について維持管理者を選任し、手続き要領に従い、維持管理者の氏名を維持管理者の維持管理に関する誓約書とともに市長に届け出なければならない。また、維持管理者を変更する場合についても市長に届け出ること。

(4) 維持管理報告

市長が必要と認める場合は、建築主等に対して、建築物等の日常の維持管理について報告を求めることができる。

(5) 認定通知書等の保管

建築主等は、認定通知書、建築物等の計画内容を示す認定申請書（副本）及び手続き要領に定める第5号様式副本による建築基準法第52条第6項第3号認定施工承認通知書を常時保管すること。

また、市長の承認を受けて（2）に定める変更を行った場合には、手続き要領に定める第6号様式副本による建築基準法第52条第6項第3号認定変更承認通知書を、認定申請書（副本）及び建築基準法第52条第6項第3号認定施工承認通知書とともに常時保管すること。

2. 法第52条第6項第3号認定制度適用の標示

(1) 標示板の設置

本制度の適用を受けた建築物の建築主等は、手続き要領に定める第1号様式による標示板を、当該建築物の玄関又は本件認定の対象となる設備の近傍で、容易に認知できる適切な位置に設置すること。

(2) 標示板の仕様

標示板の仕様は、次に掲げるところによるものとする。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により、消失しにくい仕様とする。
- ③ 標示板の大きさは、縦50センチメートル、横30センチメートル以上とする。
- ④ 標示板は、建築物に堅固に固定すること。

3. 責任義務の継承

建築主等は、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、その責任において当該第三者に第4に定める義務等を継承すること。

(事 務)

第5 この要綱の実施についての事務は、計画調整局建築指導部建築企画課において行う。

附 則

この要綱は、令和5年10月1日から実施する。