

建築基準法第 53 条第 5 項第 4 号許可取扱要綱

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 53 条第 5 項第 4 号の規定に基づく建築物のエネルギー消費性能の向上のための工事等を行う建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可（以下「本件許可」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。

(対象建築物)

第 2 本件許可を受けることができるものは、規則第 10 条の 4 第 1 項に定める建築物とする。

(許可申請)

第 3 本件許可を受けようとするものは、規則第 10 条の 4 第 1 項に定める許可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 条第 1 項に定める添付図書のほか、「建築基準法第 53 条第 5 項第 4 号許可申請の手続き要領」（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許可の対象となる設備をいう。以下第 4 において同じ。）を将来にわたり適切に維持管理しなければならない。

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

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。

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、許可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) 許可通知書等の保管

建築主等は、許可通知書、建築物等の計画内容を示す許可申請書（副本）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1号様式副本による建築基準法第53条第5項第4号許可変更承認通知書を、許可申請書（副本）とともに常時保管すること。

2. 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。