

建築基準法の規定に基づく 許可申請の手引き

この手引きは、建築基準法（本手引きにおいて「法」といいます。）の規定に基づく許可申請のうち建築審査会の同意を要するものについて、手続きの概要や一般的な流れを記載したものであり、実際の手続き等についてはそれぞれの計画内容や個別の事情に応じて変更になる場合があります。

なお、許可申請に関係する既存建築物等が増築や用途変更等により違法な状態となっている場合、許可申請をすることはできませんので、あらかじめご了承ください。

【問い合わせ先】

札幌市都市局建築指導部管理課

電話番号：011-211-2859

（平成 28 年 12 月 20 日最終改正）

1. 許可申請の流れ

余裕をもってお早めにご相談ください

事前協議

- 許可申請に先立ち、都市局建築指導部管理課（市役所 2 階 11 番窓口）まで、ご相談下さい。
- 次の関係部局とも、事前に協議を行ってください。

協議内容	協議先	連絡先
開発行為に関する事	都市局 市街地整備部 宅地課	011-211-2512
土地利用に関する事	まちづくり政策局 都市計画部 都市計画課	011-211-2506
道路交通・道路計画に関する事	まちづくり政策局 総合交通計画部 交通計画課	011-211-2275
緑化・緑地の保全に関する事	建設局 みどりの推進部 みどりの推進課	011-211-2522
公害防止に関する事	環境局 環境都市推進部 環境対策課	011-211-2882
その他、特に協議を要する事項	事前相談の段階で指定した部局	

- 建築計画について、確認申請提出先の機関とあらかじめ調整を行ってください。

建築審査会の 60(90*) 日前までに提出

説明書の提出

- 事前協議がまとまり次第、説明書を **8 部**ご提出ください。（説明書は、関係部局との調整会議に使用します。）

調整会議

建築審査会の 30(60*) 日前までに提出

許可申請書・議案書の提出

- 調整会議終了後、許可申請書を **正副 2 部**、議案書を **10 部**ご提出ください。（議案書は建築審査会での資料として使用します。）

法 48 条による
許可申請以外

法 48 条による
許可申請

建築審査会の概ね 30 日前までに開催

意見の聴取会

- 開催 7 日前までに、「お知らせ看板」を設置してください。
- 申請者及び設計者は、必ず出席してください。

建築審査会

同意

建築審査会の同意後 10 日前後

許可（許可通知書の受領）

- 許可通知書の受領には、申請者（代理人による受領は代理人）の印鑑が必要です。
- 確認申請書（計画通知書）には、許可通知書の写しを添付してください。
- 確認申請書等に記載の内容は、許可を受けた内容と同一でなければなりません。

※印は、法 48 条ただし書の許可の場合の日数。

説明書について

【提出時期】事前協議終了後

【必要部数】8部

【説明書の内容】

- (1) 陳述書（p3～5 参照）
- (2) 用途地域図、付近状況図（p6 参照）
- (3) 環境対策図（陳述書の「環境対策」欄に記載の内容を配置図等に図示すること）
- (4) 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、日影図（法・実日影図）
- (5) その他指示する図書

許可申請書・議案書について

【提出時期】関係部局との調整会議終了後

【必要部数】許可申請書 正副2部 / 議案書 10部

【許可申請書の内容】

- (1) 許可申請書（第43号様式）
※札幌市ホームページからダウンロードできます。
URL：<https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/jourei-top.html>
- (2) 委任状（申請等を委任する場合）
- (3) 地番図、土地の登記簿
- (4) 説明書に添付の書類
- (5) 利害関係者名簿・位置図（p7 参照）（法48条ただし書による許可申請の場合）

【議案書の内容】

- (1) 説明書に添付の書類

意見の聴取会について（法48条ただし書による許可申請の場合）

- 法第48条各項ただし書の規定による許可の場合、同条第14項の規定により、計画に係る利害関係者（申請敷地周辺の土地・建物の所有者）の意見を聴く場として、公開による「意見の聴取会」を開催します。

【開催時期】建築審査会の概ね30日前までに開催

【開催場所】地区センター等、利害関係者が参集しやすい場所を札幌市が指定する。

【申請者等の役割】

- (1) 意見の聴取会には、申請者及び設計者は必ず出席してください。（利害関係者からの質問に回答していただく場合があります。）
- (2) 以下の要領に従って「お知らせ看板」を作成し、申請敷地内に設置してください。
 - ① 設置時期：意見の聴取会の7日前までに設置
 - ② 設置場所：前面道路から見やすい位置に、2か所以上設置すること。（前面道路が2以上ある場合は、特に通行量の多い2以上の道路側に設置すること。）
 - ③ 維持管理：歩行者等から視認しやすいよう、意見の聴取会が終了するまで適切に管理すること。（特に、冬期間は除雪を行うこと。）
 - ④ 記載内容：p8の作成例を参考に、札幌市と記載内容を協議の上作成すること。

2-1. 提出書類の作成例（全ての許可申請時に必要な書類）

● 陳 述 書 : 以下の例を参考に、申請の理由等を記載すること。

記 載 例	
陳 述 書	
令和 年 月 日	
札幌市長 ○○ ○○ 様	申請者住所 氏名 印
陳述の趣旨を簡潔に記載すること。	
1. 趣旨	札幌市○区○条○丁目○番地の準住居地域内に自動車修理工場を新築したいので、建築基準法第48条第7項ただし書の規定により、用途制限緩和の許可を受けたく申請いたします。
申請敷地に申請建築物が必要である理由を詳しく記載すること。	
2. 申請敷地に建築を必要とする理由及び敷地の選定理由	例 (株)○○は、昭和○○年から申請敷地近傍で自動車修理工場を営んでおり、……この度、施設の老朽化に伴い、申請敷地にて建替える計画といたしました。敷地の選定にあたっては、周辺への影響を考慮し、……当該地を選定いたしました。
申請敷地周辺の土地利用状況、道路の状況などを詳しく記載すること	
3. 申請敷地付近の状況	例 申請敷地の南側は幅員○mの国道○号に面し、西側は幅員○mの市道○○線に面しています。国道沿いには事務所や店舗が、申請敷地の東側には戸建て住宅が建っています。
申請建築物が業務用の建築物である場合には記載すること	
4. 業務の概要	例 (1) 申請建築物における業務内容： (2) 営業時間：午前○時～午後○時まで (3) 就業人員：○人 (4) その他特記事項：

5. 敷地面積 〇,〇〇〇m²

6. 建築物の概要

敷地内の申請建築物について、棟ごとに概要を記載すること。

例 (1) 申請建築物

[A棟]

- ・構造：〇〇造
 - ・階数：〇階建て
 - ・最高高さ：〇.〇〇〇mm
 - ・軒の高さ：〇.〇〇〇mm
 - ・建築面積：〇〇〇m²
 - ・各階床面積：1階 〇〇〇m²
2階 〇〇〇m²
-
- 延べ面積 〇〇〇m²

敷地内に既存建築物がある場合は、

例

(2) 既存建築物

[B棟]

- ・構造：〇〇造
 - ・階数：〇階建て
 - ・最高高さ：〇.〇〇〇mm
 - ・軒の高さ：〇.〇〇〇mm
 - ・建築面積：〇〇〇m²
 - ・各階床面積：1階 〇〇〇m²
2階 〇〇〇m²
-
- 延べ面積 〇〇〇m²

(3) 合計

- ・建築面積：〇〇〇m²
- ・延べ面積：〇〇〇m²
- ・容積率：〇〇.〇〇%
- ・建蔽率：〇〇.〇〇%

申請建築物が工場の場合や特殊な機械を使用する事業を営む建築物の場合には、その機械設備の概要を記載すること。なお、機械設備の配置等については、平面図にも記載すること。

7. 機械設備等の概要

例

(1) 機械の名称、数量、出力：

名称	数量	出力	出力の合計
機械A	〇台	〇kw	〇kw
機械B	〇台	〇kw	〇kw
			総計 〇kw

(2) その他特記事項：

安全、衛生、騒音、防塵、防臭、防油、緑化、交通、駐車施設等、周囲に対する環境対策について考慮している点を、周辺状況を踏まえ詳しく記載すること。なお、本項目に記載の内容は、環境対策図に反映させること。

8. 環境対策

例

(1) 騒音対策

- ・作業に使用する機械設備については、低騒音型のもを使用します。
- ・機械を使用する作業場については、東側の戸建て住宅地から離隔した位置に計画します。
- ・敷地の周囲に樹木を配することで、騒音の低減に努めます。

(2) 交通・安全対策

- ・敷地への自動車の出入りは南側の幅員〇mの国道のみから行うものとします。また、右折進入は禁止することを徹底します。
- ・自動車の出入り口には、停止線、停止標識、出庫灯を設け、歩行者への安全に配慮します。また、出入口付近において視界が遮られる部分については、カーブミラーを設置し、視界を補います。

(3) 緑化対策

- ・周辺市街地への景観や環境に配慮し、札幌市緑の保全と創出に関する条例に定める緑化率に+20%の緑化率を確保します。

9. その他

例

(1) 設計者及び建築士事務所

- ・設計者：〇〇 〇〇（一級建築士／大臣登録〇〇〇〇号）
- ・事務所：札幌市〇区〇条〇丁目〇-〇
〇〇設計（一級建築士事務所／北海道登録（石）〇〇〇〇号）

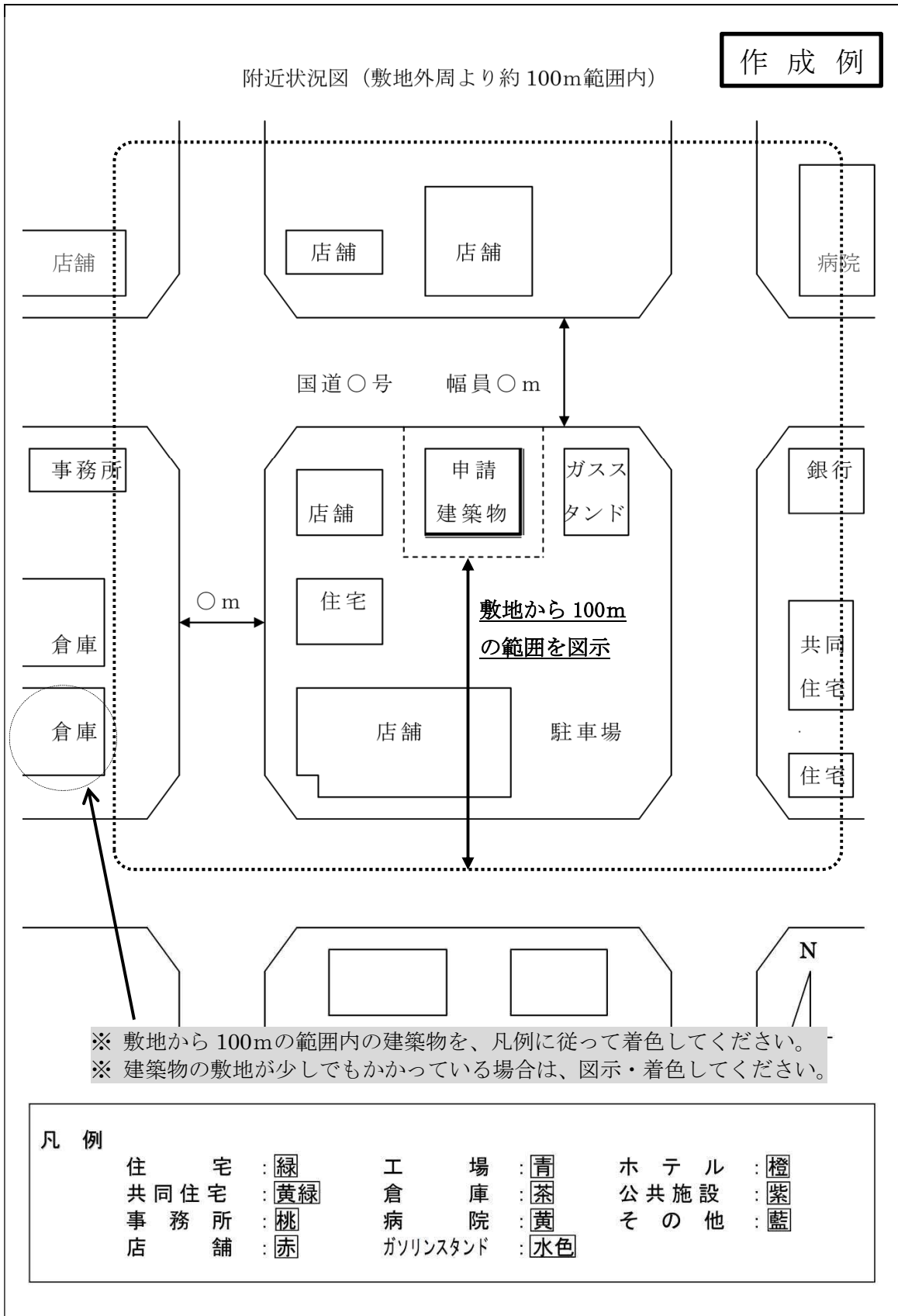
(2) 工事施行者：札幌市〇区〇条〇丁目〇-〇 〇〇建設

(3) 事業工程：令和〇年〇月着工、令和〇年〇月しゅん功予定

(4) その他の手続き等

- ・敷地内の盛土、切土に係る開発行為について、〇年〇月〇日に市街地整備部宅地課と協議済み。
- ・緑化計画について、みどりの推進部みどりの推進課に現状変更許可申請を行い、令和〇年〇月〇日許可済み。

- **付近状況図**：申請敷地外周より100m範囲内の建築物の状況を、凡例に従って表現すること。

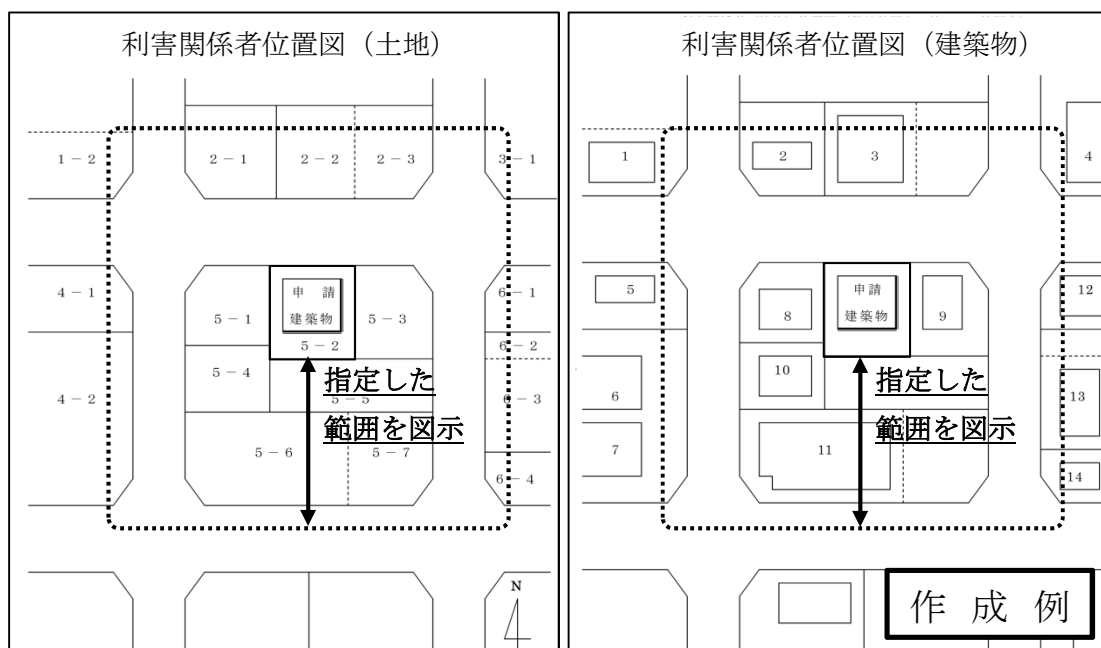


2 - 2 . 提出書類の作成例 (法48条ただし書による許可申請の場合に必要な書類等)

- **利害関係者名簿** : 利害関係者（事前協議時に札幌市が指定する範囲内の土地・建物の所有者）の名簿を作成すること。
- **利害関係者位置図** : 利害関係者名簿に記載の地番・建物番号を地図上に表現すること。

※ 名簿作成の根拠資料（土地・建物の登記簿等）を併せて提出すること。

利害関係者名簿						作成例
〇〇条〇〇丁目						
土地所有者			建築物所有者			
地番	氏名	住所	番号	氏名	住所	
1-2			1			
2-1			2			
2-2			3			



- お知らせ看板 : A1 サイズ (横 594mm×縦 841mm) 以上とすること。

作成例

札幌市からの『お知らせ』

(公開による「意見の聴取会」の開催について)

[建築予定地の地名地番を記載] (この『お知らせ』板を設置している敷地です。) において、建築基準法で定められた用途の制限を超える建築物を建築したい旨の許可申請がありました。

つきましては、同法の規定により、申請地の周辺に土地・建物を所有される皆様からご意見をお聴きするため、公開による「意見の聴取会」を開催いたしますのでご案内します。

建築計画及び「意見の聴取会」の開催概要は下記のとおりです。

令和 年 月 日

札幌市長 ○○ ○○

記

1. 許可申請がされた建築物の建築計画

建築予定地 ○○区○○条○○丁目○番地

(この『お知らせ』板を設置している敷地です。)

制限を超える用途 ○○○○

構 造 ○○○ 造

規 模 ○ 階建

敷地面積 ○, ○○○㎡

建築面積 ○, ○○○㎡

延べ面積 ○, ○○○㎡

建築物の高さ ○○m

2. 「意見の聴取会」の開催概要

日 時 令和:○○年○月○日 ○○時から

会 場 ○○区○○条○○丁目 ○○会館 ○階 ○号室

3. 許可の申請者 住所

氏名

問い合わせ先

札幌市都市局建築指導部管理課

☎011-211-2859

手数料について

【許 可】

(建築基準法)

条 項	手 数 料
第 43 条 第 2 項第 2 号(接道)	33,000 円
第 44 条 第 1 項 第 2 号(公衆便所等)	
第 53 条 第 5 項 第 3 号(建ぺい率)	
第 44 条 第 1 項 第 4 号(公共用歩廊等)	160,000 円
第 48 条(用途地域)	180,000 円
第 85 条 第 5 項(仮設)	120,000 円
第 86 条 第 3 項 (複数建築物の特例の許可)	建築物の数(N) $160,000 + (N-1) \times 28,000$ 円
第 86 条 第 4 項 (複数建築物の特例の許可)	建築物(既存を除く)の数(N) $160,000 + (N) \times 28,000$ 円
第 86 条の 2 第 2 項 (同一敷地内認定以外の建築物の建築の許可)	
第 86 条の 2 第 3 項 (同一敷地内許可建築物以外の建築物の建築の許可)	
第 86 条の 5 第 1 項 (複数建築物の許可の取消)	現に存する建築物の数(N) $6,400 + (N) \times 12,000$ 円
上記以外の許可	160,000 円
条例に基づく許可	無料

(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

条 項	手 数 料
第 105 条(容積率の特例)	160,000 円

【認 定】(参考)

(建築基準法)

条 項	手 数 料
第 86 条 第 1 項(一団地)	建築物の数(N) $78,000 + (N-2) \times 28,000$ 円
第 86 条 第 2 項(連担)	建築物(既存を除く)の数(N) $78,000 + (N-1) \times 28,000$ 円
第 86 条の 2 第 1 項(認定外建物)	建築物(同一敷地内建築物を除く)の数(N) $78,000 + (N-1) \times 28,000$ 円
第 86 条の 5 第 1 項(複数建築物の認定の取消)	現に存する建築物の数(N) $6,400 + (N) \times 12,000$ 円
上記以外	27,000 円
条例に基づく認定	無料