

御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱

制定 平成 26 年 1 月 10 日

最近改正 令和 8 年 7 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、御堂筋のまちなみの創造に向け、御堂筋沿道に建築物を建築等する事業者と市長が協議を行うことにより、建築物の形態意匠、建築物の用途等を適切に誘導し、もって、大阪のシンボルストリートにふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみ創造、ひいては、御堂筋の活性化を推進することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令、都市計画法等の関係法令によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 事業者

第 4 条に規定する適用範囲内の敷地で以下に示す行為を行おうとする者

- (i) 建築物の新築、増築、改築、移転（以下「新築等」という。）
- (ii) 道路に面する外観の模様替、外構の模様替（以下「外観の模様替等」という。）
- (iii) 用途変更、大規模の修繕又は大規模な模様替（以下「用途変更等」という。）
- (iv) 屋外広告物（ガラス面の内側に貼り付けられる広告物を含む。以下同じ。）の設置、増設、表示の変更、移設、改造（以下「屋外広告物の設置等」という。）

(2) 居住施設

御堂筋本町南地区地区計画の区域内（以下「御堂筋本町南地区」という。）における、建築物の上層階（建築物の最上階から数えて建築物の階数（地階を除く。）の 3 分の 1 以内の階）に設けられる賃貸目的に提供される住宅部分（住宅の用に供する共用部分を含む。）

(事業者の責務)

第 3 条 事業者は、次の各号に定めるところにより、周辺とのまちなみの調和も考慮しながら、御堂筋沿道のにぎわいと魅力あるまちなみ創造に努めなければならない。

- (1) 建築物の形態意匠、建築物の用途及び屋外広告物等については、第 5 条に規定する誘導の指針等に則した内容となること。
- (2) 都市計画道路御堂筋線に接する敷地においては、御堂筋本町北地区地区計画及び御堂筋本町南地区地区計画に規定する建築物の敷地面積の最低限度に定める敷地面積に満たない敷地について、可能な限り土地利用の共同化を図ること。

(適用範囲)

第4条 この要綱の規定は、御堂筋本町北地区地区計画の区域内（以下「御堂筋本町北地区」という。）及び御堂筋本町南地区の、建築物及びその敷地並びに屋外広告物（以下「建築物等」という。）に適用する。ただし、市道本町左専道線以南の市道心斎橋筋線に接する敷地で、都市計画道路御堂筋線に接していない敷地は除く。

(誘導の指針等)

第5条 市長は、前条で規定する適用範囲における建築物等の誘導の指針等として御堂筋デザインガイドライン（以下「ガイドライン」という。）を別に定める。

2 市長は、ガイドラインを定めたときは、これを公表しなければならない。

3 事業者は、前条に規定する適用範囲において、新築等を行う場合、外観の模様替等を行う場合、用途変更等を行う場合、又は屋外広告物の設置等を行う場合には、ガイドラインの定めるところによらなければならない。ただし、市長は次の各号に掲げる建築物又はその敷地等について、ガイドラインの一部を適用除外とすることができる。

(1) 仮設建築物（建築基準法第85条の許可を受けた建築物）

(2) 敷地面積が500㎡未満のもので、隣地敷地との一体の開発が困難なもの

(3) 前2号に掲げるもののほか敷地の形状又は土地の利用上その他の相当な理由があり、市長が特に認めるもの

4 第1項及び第2項の規定は、ガイドラインの変更について準用する。

(新築等における協議)

第6条 事業者は、新築等を行おうとする場合は、大規模建築物の建設計画の事前協議の申出前又は都市計画法第58条の2第1項の規定に基づく地区計画の区域内における建築行為等の届出（以下「地区計画届出」という。）前に、新築等に関する計画（以下「建築計画」という。）に関して、市長と協議（以下「建築計画デザイン協議」という。）をしなければならない。

2 前項の協議を行った事業者は、建築計画デザイン協議が成立した後、詳細な計画に係る工事の着手までに、あらかじめ、建築計画に係る詳細な計画（以下「詳細計画」という。）に関して、市長と協議（以下「詳細計画デザイン協議」という。）をしなければならない。ただし、詳細計画デザイン協議で協議すべき事項がないと市長が認める場合はこの限りでない。

3 前2項に規定する協議を行おうとする事業者は、御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する手続要領（以下「手続要領」という。）に定めるところにより、市長に協議の申出を行わなければならない。

4 市長は、まちなみの調和を図るため、建築計画デザイン協議及び詳細計画デザイン協議を申し出た事業者に対し、周辺街区の土地及び建築物所有者へ建築計画及び詳細計画に

関する周知を行うよう求めることができる。

(建築計画デザイン協議の協議事項)

第7条 前条第1項に規定する建築計画デザイン協議では、次の事項について協議するものとする。

(1) 御堂筋本町北地区

- (i) 建築物の形態・意匠
- (ii) 建築物の原則地上2階以下の部分（以下「低層部」という。）の用途
- (iii) 壁面後退部分等の屋外空間等のしつらえ・意匠
- (iv) 建築設備等の修景並びに車両出入口及び駐輪施設の配置
- (v) その他御堂筋のまちなみ形成上、市長が必要と認める事項

(2) 御堂筋本町南地区

- (i) 建築物の形態・意匠
- (ii) 低層部の用途
- (iii) オープンスペース等の屋外空間等のしつらえ・意匠
- (iv) 居住施設の形態・意匠、運営形態
- (v) 建築設備等の修景並びに車両出入口及び駐輪施設の配置
- (vi) その他御堂筋のまちなみ形成上、市長が必要と認める事項

2 前項の協議では、御堂筋本町北地区においては、風格・落ち着き、質の高さ、上質なにぎやかさ及び周辺のまちなみとの調和等、御堂筋本町南地区においては、個性、質の高さ、高級なにぎやかさ及び周辺のまちなみとの調和等を考慮するものとする。

(詳細計画デザイン協議の協議事項)

第8条 第6条第2項に規定する詳細計画デザイン協議では、次の事項について協議するものとする。

(1) 御堂筋本町北地区

- (i) 低層部のにぎわい創出についての具体的な内容
- (ii) 屋外広告物・サインの形態・意匠
- (iii) 壁面後退部分等の屋外空間等の利活用
- (iv) その他御堂筋のまちなみ形成上、市長が必要と認める事項

(2) 御堂筋本町南地区

- (i) 低層部のにぎわい創出についての具体的な内容
- (ii) 居住施設の管理形態の具体的な内容
- (iii) 屋外広告物・サインの形態・意匠
- (iv) オープンスペース等の屋外空間等の利活用
- (v) その他御堂筋のまちなみ形成上、市長が必要と認める事項

(新築等における建築計画デザイン協議に係る見解の通知等)

第9条 市長は、次の各号に掲げる建築物を含む計画について、第6条第3項の規定による建築計画デザイン協議の申出があったときは、第22条に規定する御堂筋デザイン会議を開催し、意見を聴くものとする。

- (1) 御堂筋本町北地区地区計画又は御堂筋本町南地区地区計画による建築物の容積率の最高限度の認定を受けようとする建築物
- (2) 都市計画道路御堂筋線に接している敷地における建築物（ただし、増築、改築、移転を行う場合で、御堂筋のまちなみ形成上影響がないものを除く。）
- (3) その他、市長が必要と認めるもの

2 前項に基づき御堂筋デザイン会議に意見を聴いた場合は、市長はその意見を踏まえて、事業者と建築計画デザイン協議を行い、建築計画に関する見解を取りまとめて、事業者へ通知するものとする。

3 前項の通知を受けた事業者は、同項の見解に対して、手続要領に定めるところにより、市長に回答しなければならない。

4 前項の回答があった場合において、市長が必要と認めるときは、再度、第6条第1項の協議を行うものとする。

5 第1項から第3項の規定は、前項に基づき協議を行う場合に準用する。

(新築等における詳細計画デザイン協議に係る見解の通知等)

第10条 市長は、第6条第3項の規定による詳細計画デザイン協議の申出があったときは、必要に応じて、御堂筋デザイン会議を開催し、意見を聴くことができる。

2 前項に基づき御堂筋デザイン会議に意見を聴いた場合は、市長はその意見を踏まえて、事業者と詳細計画デザイン協議を行い、詳細計画に関する見解を取りまとめて、事業者へ通知する。

3 前項の通知を受けた事業者は、同項の見解に対して、手続要領に定めるところにより、市長に回答しなければならない。

4 前項の回答があった場合において、市長が必要と認めるときは、再度、第6条第2項の協議を行うものとする。

5 第1項から第3項の規定は、前項に基づき協議を行う場合に準用する。

(外観の模様替等、用途変更等及び屋外広告物の設置等における協議)

第11条 事業者は、外観の模様替等を行おうとする場合は工事の着手前（地区計画の届出を行う場合にあっては、地区計画届出前）に、用途変更等を行おうとする場合は地区計画届出前又は建築確認申請前に、屋外広告物の設置等を行おうとする場合は工事の着手前（当該屋外広告物の設置等が大阪市屋外広告物条例（昭和31年大阪市条例第39号）第

2条第1項本文又は第3条第1項の規定による許可を受けなければならない行為である場合にあっては、当該許可申請前（地区計画の届出を行う場合にあっては、地区計画届出前）に、当該計画（以下「意匠計画」という。）に関して、市長と協議（以下「意匠計画デザイン協議」という。）をしなければならない。

- 2 前項に規定する協議を行おうとする事業者は、手続要領に定めるところにより、市長に協議の申出を行わなければならない。
- 3 市長は、前項の規定による意匠計画デザイン協議の申出があったときは、必要に応じて、御堂筋デザイン会議を開催し、意見を聴くことができる。
- 4 前項に基づき御堂筋デザイン会議に意見を聴いた場合は、市長はその意見を踏まえて、事業者と意匠計画デザイン協議を行い、意匠計画に関する見解を取りまとめて、事業者へ通知する。
- 5 前項の通知を受けた事業者は、同項の見解に対して、手続要領に定めるところにより、市長に回答しなければならない。
- 6 前項の回答があった場合において、市長が必要と認めるときは、再度、第1項の協議を行うものとする。
- 7 第3項から第5項の規定は、前項に基づき協議を行う場合に準用する。

（デザイン協議の成立）

- 第12条 市長は、第6条から第11条までに規定するところにより、事業者と協議を行い、建築計画、詳細計画又は意匠計画が、ガイドラインに定める事項に沿った計画であると認める場合は、建築計画デザイン協議、詳細計画デザイン協議又は意匠計画デザイン協議（以下「デザイン協議」という。）を成立させるものとする。
- 2 前項の規定によるデザイン協議が成立した場合は、市長は、その旨を記載したデザイン協議成立書を、手続要領に基づき作成し、事業者と市長がそれぞれ保管するものとする。
 - 3 事業者は、協議成立の事項を誠実に守るものとする。

（成立した協議内容の変更）

- 第13条 事業者は、前条の規定によりデザイン協議が成立した後、その建築物等の工事が完了するまでの間において、成立したデザイン協議に係る事項を変更しようとする場合は、当該変更箇所の工事の着手前（地区計画の届出を行う場合にあっては、地区計画届出前）に、計画の変更内容（以下「変更計画」という。）について、市長と再協議をしなければならない。ただし、市長が協議の必要がないと特に認める場合は、この限りでない。
- 2 前項の規定による再協議（以下「変更協議」という。）を行おうとする事業者は、手続要領に定めるところにより、市長に変更協議の届出を行わなければならない。
 - 3 市長は、前項の規定による変更協議の届出があったときは、必要に応じて、御堂筋デザイン会議を開催し、意見を聴くことができる。

(成立した協議内容の公表)

第 14 条 市長は、御堂筋デザイン会議に意見を聴取した場合、新築等にかかる協議の協議成立後、適切な時期にその内容を公表するものとする。

(協議成立の期限)

第 15 条 デザイン協議の申出日から 6 カ月以内にデザイン協議が成立しないものは、その申出を無効とする。ただし、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

2 デザイン協議が成立した日から 1 年 6 カ月以内に、当該協議に関する工事に着手しない場合は、当該協議成立書は、失効する。なお、それ以後に工事に着手しようとするときは、改めて市長とデザイン協議を行わなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

(事業者の名義変更)

第 16 条 事業者は、第 18 条に規定する工事完了報告の前に事業者の変更が生じる場合には、手続要領に基づき市長に届け出なければならない。

(工事の取り止め)

第 17 条 事業者は、デザイン協議が成立した後に工事又は計画を取り止める際は、手続要領に基づき市長に届け出なければならない。

(工事完了報告)

第 18 条 事業者は、デザイン協議が成立した建築物等（以下「当該建築物等」という。）の工事が完了した際、速やかに市長に届け出なければならない。

2 前項に規定する報告は、手続要領に定める図書を市長に届け出なければならない。

(維持管理)

第 19 条 当該建築物等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）は、当該建築物等を常に本要綱及びガイドラインの規定に適合するよう適切に維持管理しなければならない。

2 市長は必要と認めた場合、所有者等に対して、建築物等の維持管理について報告を求めることができる。

3 居住施設の所有者は、当該建築物を第三者に転売、譲渡等する場合には、売買契約書、重要事項説明書、管理規約等に、本要綱及びガイドラインに規定する事項を明記し、購入者等に十分周知するとともに、事前に文案を市長に提出しなければならない。

(実績報告)

第 20 条 居住施設の所有者は、手続要領に基づき、居住施設がガイドラインの定める事項に則した内容であることを、定期的に市長に報告しなければならない。

(調査等)

第 21 条 市長は、必要があると認めるときは、調査、指導を行い、又は所有者等に対して必要な事項について報告を求めることができる。

(御堂筋デザイン会議の開催)

第 22 条 市長は、デザイン協議及び変更協議に際し、建築計画、詳細計画、意匠計画、変更計画に対する意見を聴取するため、御堂筋デザイン会議を開催する。

2 市長は必要があると認める場合は、事業者に御堂筋デザイン会議への出席を求めることができる。

3 前項に定めるもののほか、会議の運営等に関して必要な事項は別途定める。

(事務)

第 23 条 この要綱の実施についての事務は、計画調整局計画部都市計画課において行う。

(実施の細目)

第 24 条 この要綱の施行に関して必要な事項は、計画調整局長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 26 年 1 月 10 日から実施する。

(御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱の廃止)

2 御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱は廃止する。ただし、御堂筋本町北地区で、現に建築物等の工事に着手しているものについては、当該工事の完了まで、同要綱に基づく手続きを行うものとする。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 11 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、令和８年９月１日から実施する。