

大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領

制 定 昭和49年5月1日

最近改正 令和3年11月1日

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要領は、本市域内において一定規模以上の建築物を建設しようとする者(以下「事業者」という。)と本市が協議することにより、当該建設計画とこの要領に定める公共・公益施設等の均衡調整を図ることを目的とする。

(適用対象)

第2条 この要領は、建設計画が次の各号の一に該当する場合に適用する。

- (1) 住宅の用に供するもので、戸数が70戸以上のもの
- (2) 建設計画の区域が 2,000平方メートル以上で、かつ建築物の地上の高さが10メートル以上のもの
- (3) 延べ面積が 5,000平方メートルを超え、かつ階数が地上6以上のもの

(事前協議)

第3条 事業者は、建設計画にかかる開発許可申請及び建築確認申請等の前に、あらかじめ市長に申し出て、この要領に定める公共・公益施設等について必要な協議を行う。また、協議の成立後において当該建設計画を変更しようとする場合も同様とする。

(協 議 書)

第4条 前項の協議が成立した場合には、その旨を記載した協議書を作成し、本市と事業者が記名捺印のうえそれぞれ1通を保管するものとする。

第2章 公共施設に関する協議事項

(公共施設の範囲)

第5条 公共施設に関して協議を要する事項は、この章の定めるところによる。

(道路との接続)

第6条 建設計画区域は、原則として、袋路状でない幅員6メートル以上の既設の道路法による道路に接続しなければならない。

(交通安全施設)

第7条 事業者は、市の定める基準により建設計画区域内において歩行者、その他住民の安全上必要があるときは、歩道、自転車駐車場その他の交通安全施設を設置する。

(下水道)

第8条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域内に排水設備を設置する。

(上水道)

第9条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域内に給水施設を設置する。

(消防水利施設)

第10条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域内に消防水利施設を設置する。

(消防活動に必要な空地等)

第11条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域内において消防及び救急活動を行うために必要な道路、通路、空地等を設ける。

(緑地等)

第12条 事業者は、市の定める基準により建設計画区域内に緑地を設置する。ただし、建築物の用途に住宅が含まれる場合には、建設計画区域内に公園又は広場と緑地を設置する。

(都市計画道路等)

第13条 本市は、建設計画区域内に都市計画法による道路、高速鉄道若しくは公園が計画決定されている場合、又は道路法による道路が区域決定されている場合には、事業者に対し、当該区域の部分における建築物の建築を禁止する等必要な措置をとることがある。

(管理及び帰属)

第14条 事業者が設置する公共施設の管理及び帰属については、本市と事業者が協議する。

第3章 公益施設等に関する協議事項

(公益施設等の範囲)

第15条 公益施設等に関して協議を要する事項は、この章の定めるところによる。

(義務教育施設及び保育所用地の譲渡等)

第16条 本市は、住宅の用に供する目的で行う1ヘクタール以上の建設計画の場合には、事業者に対し、義務教育施設及び保育所の整備に必要な用地を本市に譲渡させ、又はその他必要な措置をとらせることがある。

(譲渡用地の利用)

第17条 本市は、前項により譲渡を受けた用地以外の土地において義務教育施設の整備を行うことがより効果的であると認める場合には、当該用地を他の目的に利用することがある。

(住環境整備用地の譲渡)

第18条 本市は、建設計画区域の近傍で住環境の整備を必要とする地域がある場合には、事業者に対し、当該地域の整備事業に必要な用地を本市に譲渡させることがある。

(譲渡面積の限度及び譲渡価格)

第19条 第16条及び第18条の譲渡面積の合計は、原則として、建設計画区域の面積の30パーセントを超えないものとし、その譲渡価格は、別に定めるところにより本市と事業者が協議する。

(地区施設)

第20条 本市は、住宅の用に供する目的で行う1ヘクタール以上の建設計画の場合には、事業者に対し、地域集会施設、その他公共の用に供する地区施設の整備について必要な措置をとらせることがある。

(実施の延期等)

第21条 本市は、建設計画の実施により義務教育施設に著しい不足を生じる場合には、事業者に対し、建設計画の実施の延期その他必要な措置をとらせることがある。

第4章 その他の項目に関する協議事項

(その他の項目の範囲)

第22条 前2章以外の協議を要する事項は、この章の定めるところによる。

(用途地域)

第23条 本市は、建設計画が用途地域の指定の目的に著しく反するものである場合には、事業者に対し、当該建設計画の変更を求めることがある。

(駐車施設等)

第24条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域の周辺の道路交通を悪化させることのないよう駐車施設等を設置する。

(ごみ保管施設)

第25条 事業者は、市の定める基準により、建設計画区域内にごみ保管施設を設置する。

(交通施設)

第26条 本市は、建設計画の実施により本市の交通事業による輸送の便の確保が必要な場合には、事業者に対し、交通施設の整備等について必要な措置をとらせることがある。

(緑化)

第27条 事業者は、建設計画区域内において第12条に定めるもの以外に、屋上緑化をはじめとする緑地等についても積極的に整備し、その維持保全に努めるものとする。

(居住環境の保全)

第28条 事業者は、別に定める基準により、日影及び騒音・大気汚染等に係る居住環境の保全に努めるものとする。

(外壁仕上げ材の検討)

第29条 事業者は、計画建物の外壁仕上げ材に太陽光の反射率の大きいものを使用する場合には、事前に周辺状況（高速道路及び鉄道の有無等）の調査を行い、反射光による影響について十分配慮すること。なお、害が生じると判断される場合には、本市は事業者に対し、計画の変更を求めることがある。

(ひとにやさしいまちづくり)

第30条 事業者は、建設計画に対して、「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」の整備基準に適合するように努めるものとする。

(景観)

第31条 事業者は、建設計画の実施にあたって周辺環境との調和をはかり、すぐれた都市景観の形成に努めるものとする。

(準大規模建築物)

第32条 第2条の適用対象に該当しない建築物のうち、敷地面積1,000平方メートル以上となる建築物については、別に定める基準により公共・公益施設等との均衡調整を図るものとする。

第5章 補 則

(庶 務)

第33条 この要領の実施についての庶務は、計画調整局開発調整部開発誘導課において行う。

(実施の細目)

第34条 この要領の実施に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、昭和49年5月1日から実施する。

附 則

この要領は、昭和53年9月1日から実施する。

附 則

この要領は、昭和57年11月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成5年10月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成9年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成10年2月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成12年1月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成15年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成15年10月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成18年4月1日から実施する。

附 則

- 1 この要領は、平成20年4月1日から実施する。
- 2 この要領の実施前にした開発許可又は、建築確認を受けた建築計画については、この要領を適用しない。

附 則

この要領は、平成22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26年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成27年5月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、令和2年4月1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。