

大阪市御堂筋本町北地区及び大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る手続要領

大阪市御堂筋本町北地区地区計画に係る容積認定取扱要綱及び大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱（以下、「容積認定要綱」という。）の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定（以下「容積認定」という。）を申請する場合及び大阪市御堂筋本町北地区地区計画に係る用途認定取扱要綱及び大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る用途認定取扱要綱（以下「用途認定要綱」という。）の規定に基づく建築物の用途の認定（以下「用途認定」という。）を申請する場合並びに都市計画法第58条の2第1項に規定される地区計画の届出をする場合の手続きは、次に掲げるところによるものとする。

第1 事前相談等

1. 基本計画書の提出

容積認定を申請しようとするときは、関係部局との事前相談（原則として「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」に定める協議事項について関係機関と協議を行うこと。以下同じ。）において基本的な事項について概ね了承が得られた計画について、「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」の申し出をする月の前月の第4水曜日までに、次に掲げる各事項を示す図面を作成し、基本計画書として1部提出すること。なお、記載内容等は、第2を参照のこと。

- ア. 用途地域区分図
- イ. 周辺建物用途現況図
- ウ. 区域図
- エ. 設計概要書（様式第2号）
- オ. 建物用途別面積表
- カ. 容積率割増しチェックシート（第3号様式）
- キ. 施設等整備概要書（第4号様式）
- ク. 認定条件として整備される施設等に関する詳細計画図等
- ケ. 配置図
- コ. 各階平面図
- サ. 立面図
- シ. 断面図
- ス. 現況写真（敷地及び敷地周辺の状況が把握できるようにすること）
- セ. 関係機関との協議録
- ソ. その他市長が必要と認める図書

第2 認定申請手続き

1. 容積認定申請

（1）容積認定申請及び添付図書

容積認定を申請しようとする者は、御堂筋デザインガイドラインに定める事項に沿った計画であると市長が認めデザイン協議成立書（建築計画）を取り交わした後又は景観計画区域内に

おける行為の届出書が受理された後、かつ、容積認定要綱第5条に規定する認定会議（以下「容積認定会議」という。）開催日の2週間前までに、認定申請書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号の図書をA4綴じして添付し、提出すること。なお、ウからチに掲げる図書については、各図面の右下に、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

ア. 委任状（手続き等に関して代理人を委任する場合）

イ. 維持管理に関する誓約書

建築物及び認定条件として整備される施設等を適正に維持管理すること、並びに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、当該第三者に維持管理に関する義務等を継承する旨を建築主が誓約し、記名すること。

ウ. 用途地域区分図

大阪市都市計画窓口システム「OMAP」で出力したもの等を用いて、申請地の位置を記入すること。

エ. 周辺建物用途現況図

縮尺は1/2,500（住宅地図は不可）とし、敷地付近（敷地境界線から200mの範囲）にある建築物等のそれぞれについて主要用途を次表の指定色に従って色分けし、凡例とともに表現すること。また、敷地周囲の建築物については、構造及び階数を記入すること。

| 用途 | 指定色 | 用途 | 指定色 |
|--------|------|----------------|-------|
| 申請地 | 赤枠 | 病院、診療所 | オレンジ色 |
| 住宅 | 黄色 | 旅館、ホテル、カフェ、料理店 | 紫色 |
| 店舗 | 赤色 | 興業場、遊技場、キャバレー等 | 黒色 |
| 会社、事務所 | ピンク色 | 官公庁、学校 | 茶色 |
| 工場 | 青色 | 公衆浴場 | 水色 |
| 倉庫 | 黄土色 | 寺院、神社、教会 | こげ茶色 |
| ガレージ | 黄緑色 | 公園、緑地 | 緑色 |
| | | 空地 | 無着色 |

（注）その他の用途については、指定色以外で着色すること。

オ. 位置図・区域図

縮尺、方位、地区計画の区域、敷地境界線を記入すること。

カ. 設計概要書（第2号様式）

キ. 建物用途別面積表

ク. 容積率割増しチェックシート（第3号様式）

ケ. 施設等整備概要書（第4号様式）

コ. 認定条件として整備される施設等に関する詳細計画図等

必要書類は、整備事項ごとに別に定める。（別表）

サ. 配置図

縮尺は1/300程度とし、縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに隣接建物の用途、構造及び配置状況を記載すること。

シ. 各階平面図

縮尺は原則として1/200以上とし、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積を記入すること。（認定条件として設ける施設がある場合は、該当部分を赤枠などにより明示すること。）

ス．立面図

縮尺は原則として1/200以上とし、4面をカラーで表現し、縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造及び仕上げ材料を記入すること。

セ．断面図

縮尺は原則として1/200以上とし、2面以上を表現し、縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに床、内壁及び天井の仕上げ材料、及び断面位置を示すキープランを記入すること。

ソ．敷地面積求積図

タ．建築面積求積図

チ．延べ面積求積図

ツ．デザイン協議成立書（建築計画）（写）及び関連資料又は景観計画区域内における行為の届出書（写）及び関連資料

御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め取り交わしたデザイン協議成立書（建築計画）（添付図書を含む。）の写し又は受付印の押印された景観計画区域内における行為の届出書（写）及び関連資料を添付すること。

テ．土地の公図

敷地の位置を記入すること。原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。

ト．土地の登記事項証明書

原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。

ナ．土地所有者の同意書と印鑑登録証明書

印鑑登録証明書は原則として3ヶ月以内に発行されたものとし、原本は正本に添付すること。ただし、申請者と土地所有者が異なる場合に限る。

ニ．各関係機関との協議議事録

ヌ．その他市長が必要と認めるもの

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態等、市長が特に必要と認める資料

（2）容積認定会議用資料の提出

容積認定申請をする場合には、（1）に掲げる認定申請用図書のうち、ウからツまでの図面等を製本したものを、次に掲げるア～エの規定に従って5部作成し、容積認定会議の開催日の1週間前までに提出すること。

ア．各図面の右下には、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

イ．製本の大きさはA2版2つ折り背貼り製本とすること。

ウ．製本の表紙はインクの吸収がよい材質とし、表紙には計画名称、建築主及び設計者の氏名を記載し、背表紙には計画名称を記載すること。

エ．各頁の右下には、頁番号を記入すること。

2. 用途認定申請

(1) 用途認定申請及び添付図書

用途認定を申請しようとする者は、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め協議成立書（建築計画）を取り交わした後、かつ、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の2週間前までに、認定申請書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号の図書をA4綴じして添付し、提出すること。なお、ウからキに掲げる図書については、各図面の右下に、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入すること。

ア. 委任状（手続き等に関して代理人を委任する場合）

イ. 維持管理に関する誓約書

にぎわい施設等（建築物1階の御堂筋に面する部分に設ける施設をいう。以下同じ。）を適正に維持管理すること、並びに当該施設を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、当該第三者に維持管理に関する義務等を継承する旨を建築主が誓約し、記名すること。

ウ. 配置図

縮尺は1/300程度とし、縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、外壁後退部分の形態・意匠、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに隣接建物の用途、構造及び配置状況を記載すること。（1階平面図と兼用する場合は、縮尺を1/200以上とする。）

エ. 1階平面図

縮尺は原則として1/200以上とし、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積を記入し、にぎわい施設等に該当する部分を赤で囲むこと。

オ. 立面図

縮尺は原則として1/200以上とし、4面をカラーで表現し、縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造及び仕上げ材料を記入すること。

カ. 断面図

縮尺は原則として1/200以上とし、切断面はにぎわい施設を含み2面以上を表現し、縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに床、内壁及び天井の仕上げ材料、及び断面位置を示すキープランを記入すること。

キ. にぎわい施設等に関する計画書

御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する手続要領第2条第2項に定める事業趣旨書のうち、にぎわいづくりに係る部分。

ク. 透視図

建築物の近景の透視図をカラーで表現したもの。

ケ. デザイン協議成立書（建築計画）（写）及び関連資料

御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め取り交わしたデザイン協議成立書（建築計画）（添付図書を含む。）の写しを添付すること。

コ. その他市長が必要と認めるもの

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態等、市長が特に必要と認める資料

(2) 容積認定と合わせて申請する場合の取扱い

容積認定申請と合わせて申請する場合は、前項に規定する添付図書のうち、ア、ウ〜カ及びケについては、容積認定申請の添付図書と兼用することができる。

第3 認定に係るその他の手続き

1. 工事完了時の報告

建築主は、工事完了前に「建築物等施工状況報告書」(第11号様式)に次の図書を添付し、建築物等の施工状況について、市長に報告しなければならない。

ア. 委任状(手続きに関して代理人に委任する場合)

イ. 建築物等維持管理者選任(変更)届(第12号様式)

ウ. 認定条件として整備された施設及びにぎわい施設の整備状況がわかる写真(2方向以上を撮影し、全体が判別できる写真。また、有効空地の幅員等を実測した写真も添付すること。)

エ. 建物の外観の写真(各面が判別できる写真)および内観の写真(用途認定を受けた場合その他市長が必要と認める場合に限る。)

オ. 写真撮影位置を示した配置図(ウ. エ. の写真撮影位置を記載すること。)

カ. 御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め取り交わされたデザイン協議成立書(詳細計画)の写し又は受付印の押印された景観計画区域内における行為の届出書の写し

キ. その他市長が必要と認めるもの

2. 認定変更承認申請

(1) 認定後は原則として建築物及び認定条件として整備された施設等の変更を行ってはならない。ただし、容積認定を受けた場合で変更後の計画が変更時における「御堂筋本町北地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準」及び「御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準」(以下「容積認定要綱実施基準」という。)等に適合し、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である場合又は用途認定を受けた場合で変更後の計画が変更時における「御堂筋本町北地区地区計画に係る用途認定取扱要綱実施基準」及び「御堂筋本町南地区地区計画に係る用途認定取扱要綱実施基準」(以下「用途認定要綱実施基準」という。)等に適合し、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。

ア. 建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合。

イ. 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。

(2) 建築主又は当該建築物の所有者は、(1)に規定する変更をしようとする場合には、「認定変更承認申請書」(第14号様式)による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、あらかじめ、市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

ア. 委任状(手続きに関して代理人に委任する場合)

イ. 理由書

ウ. 変更箇所を示す一覧表

エ. 変更図書一式（認定通知書に添付されている図書のうち、変更に係る図面の新旧）

オ. デザイン協議変更届出書（写）及び関連資料又は受付印の押印された景観計画区域内における行為の変更届出書

(3) 市長は(2)の規定により申請があった場合、当該変更が(1)の規定に適合し、やむを得ないと認めるものには、第14号様式副本（認定変更承認通知書）により、申請者に対して当該変更を承認するものとする。

(4) 「認定変更承認通知書」を受理した申請者（建築主等）は、認定通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

3. 認定申請の取り下げ、工事の取りやめ

容積認定又は用途認定の申請をした者は、当該申請を取り下げるとき又は認定を受けた建築物又は工作物の工事を取りやめたときは、第15号様式による届出書に当該認定に係る申請書の副本及び認定書を添付して、市長に届け出なければならない。

4. 建築主・所有者の名義変更届

工事完了前又は完了後に建築主又は所有者の変更が生じた場合には、新建築主等は、「建築主・所有者の名義変更届」（第16号様式）に次の図書を添付し、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

ア. 委任状（手続きに関して代理人に委任する場合）

イ. 建築物等維持管理者選任（変更）届（第12号様式）

5. 写真（電子データ）の提出

市長は、指示した建築物について、事業者に対し、次に掲げる写真（電子データ）の提出を求めることができる。

ア. 有効空地全景（規模に応じて3～5枚程度）（容積認定を受けた建築物に限る）

イ. 認定条件として整備される施設（各施設ごとに3～5枚程度）（容積認定を受けた建築物に限る）

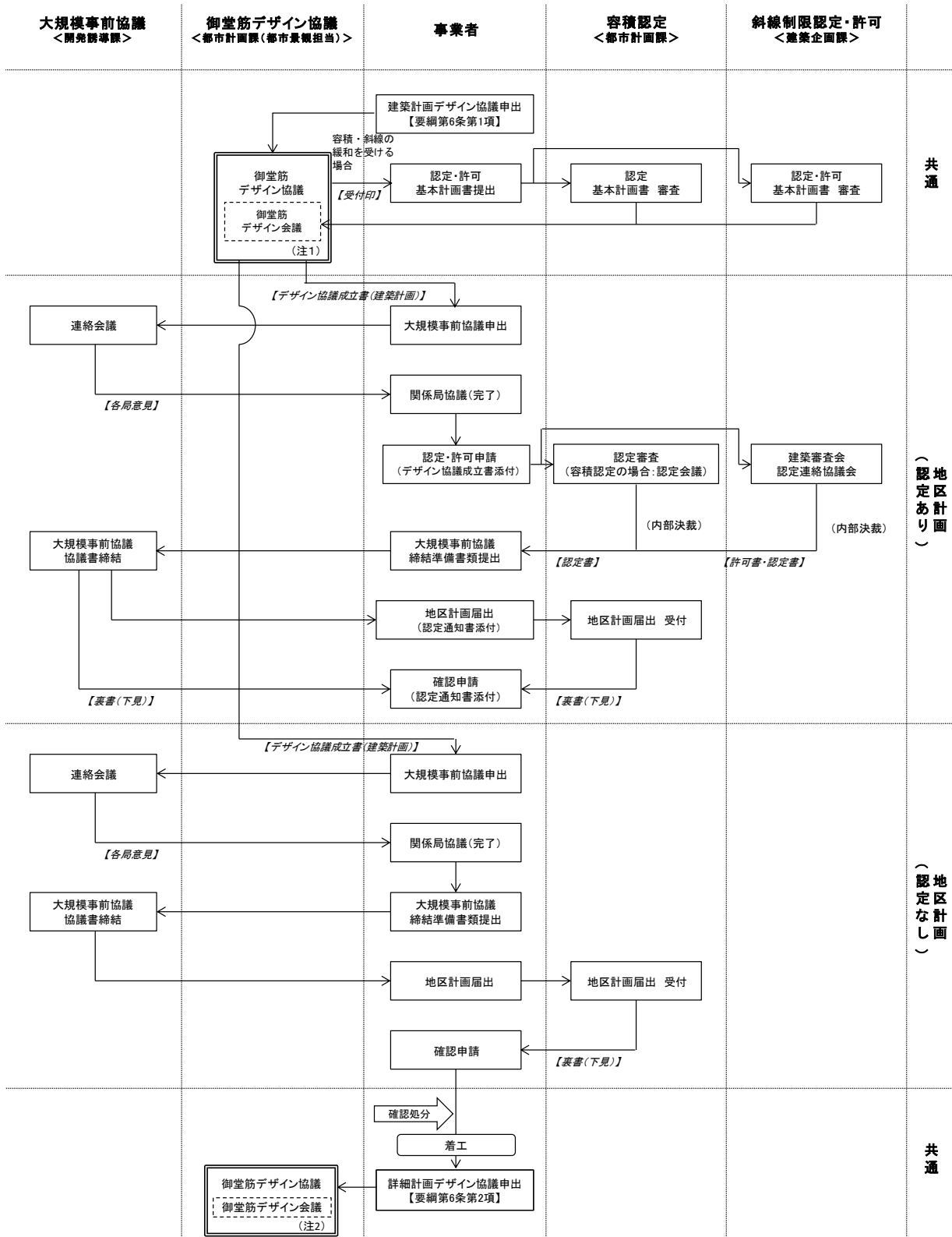
ウ. 建物全景（2面以上）

エ. にぎわい施設の外観および内観（規模に応じて3～5枚程度）

6. 手続きフロー

《申請時》

◆各種手続きフロー

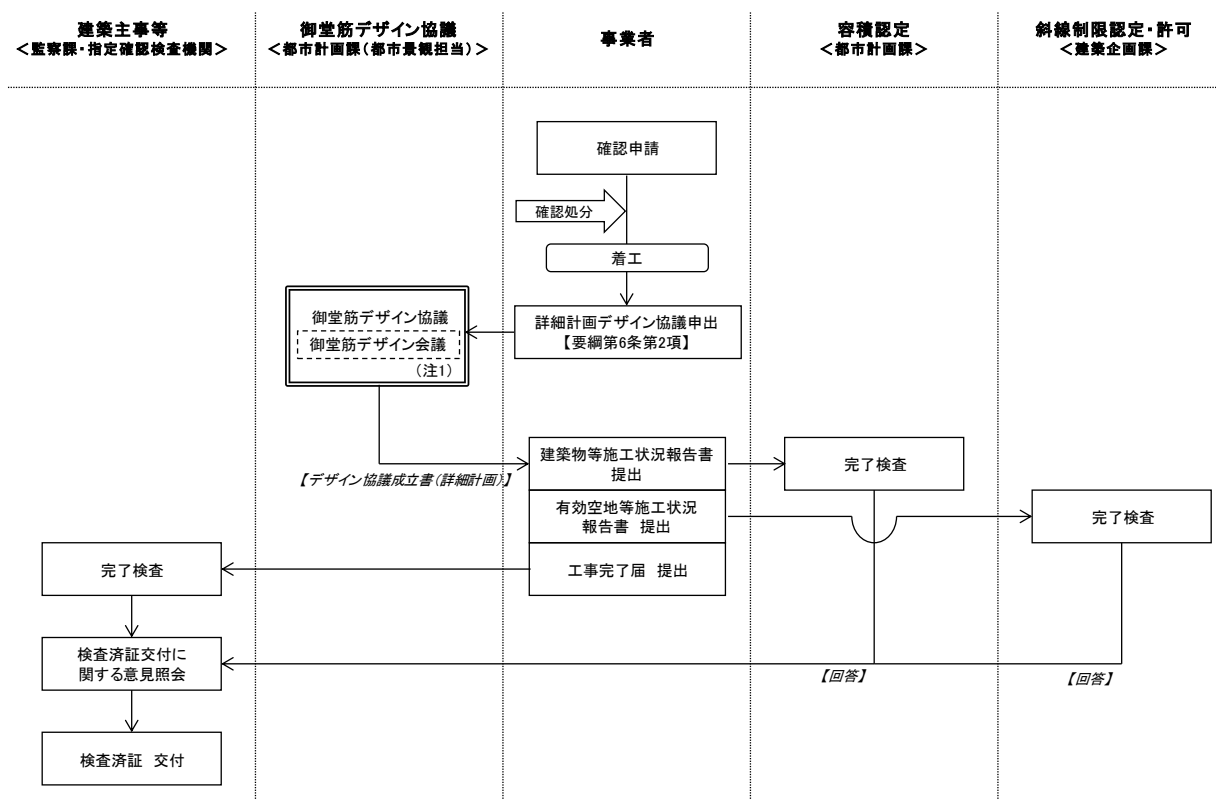


(注1)(注2)デザイン協議の手続きフローについては、御堂筋デザインガイドライン及び御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する手続き要領を参照のこと。

※デザイン協議成立書が取り交わされる場合

《工事完了時》

◆各種手続きフロー(工事完了)



(注1) デザイン協議の手続きフローについては、御堂筋デザインガイドライン及び御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する手続き要領を参照のこと。

※デザイン協議成立書が取り交わされる場合

第4 地区計画の区域内における行為の届出

地区計画の区域内で、建築物の建築等を行うときは、都市計画法第58条の2第1項の規定に基づく届出に次の書類を添付すること。

- ア. 建築計画概要書のコピー
- イ. 配置図
- ウ. 平面図
- エ. 立面図
- オ. 断面図
- カ. 御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱第6条第1項の建築計画デザイン協議の対象となる建築物等の場合は、デザイン協議成立書(建築計画)(添付図書を含む。)の写し
- キ. 容積認定または用途認定を受けた建築物の場合は、その認定書の写し
- ク. 建築基準法第68条の5の3第2項の規定に基づく許可又は同法第68条の5の5第2項の規定に基づく認定を受けた建築物の場合は、その許可書又は認定書の写し

【別表】

| 整備事項 | 必要書類 |
|--------------------------------|---|
| ア 誘導用途の積極的導入 | ①平面図・求積図 ②その他、市長が必要と認める図面等 |
| イ 高規格ホテルの導入 | ①配置図・平面図 ②客室床面積を確認できる図面 ③ロビー、食事施設等の設置を確認できる図面 ④観光バス発着スペースの軌跡図 ⑤その他、市長が必要と認める図面等 |
| ウ 低層部へのにぎわい施設導入 (1階御堂筋側) | ①配置図・平面図・店舗等求積図 ②その他、市長が必要と認める図面等 |
| エ 低層部へのにぎわい施設導入 (1階御堂筋裏側) | |
| オ 低層部へのにぎわい施設の導入 (2階) | |
| カ 防災施設等の整備 (備蓄倉庫) | ①配置図・平面図・断面図 ②施設計画詳細図 ③施設求積図 ④備蓄倉庫計画書、非常用発電設備計画書 ⑤その他、市長が必要と認める図面等 |
| キ 防災施設等の整備 (一時避難場所、非常用発電設備) | |
| ク 耐震性貯水槽の整備 | ①配置図・平面図・断面図 ②消防水利設置に係る図書 ③その他、市長が必要と認める図面等 |
| ケ 共同利用型オフィス等の整備 | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| コ 子育て支援施設の導入 | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③児童福祉法に基づく設置許可書等 ④施設運営計画書 ⑤その他、市長が必要と認める図面等 |
| サ 一般駐輪場の整備 | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| シ 環境配慮設備等の整備 (CASBEE) | ①配置図・平面図・断面図 ②建築物環境計画書 ③CASBEE大阪みらいに基づく建築物総合環境計画概要書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| ス 緑地整備 (屋上緑化) | ①配置図・平面図 ②緑地計画図・求積図 ③その他、市長が必要と認める図面等 |

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| セ | 文化施設等の導入 | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| ソ | 教育機関の導入 (大学サテライト等) | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| タ | 公共的屋内空間の整備 | ①配置図 |
| | オープンスペースの整備 | ②広場スペース計画図・断面図・求積図 ③その他、市長が必要と認める図面等 |
| チ | 地域貢献施設の整備 (無料レンタルイベントスペース等) | ①配置図・平面図・立面図・断面図 ②施設計画詳細図・求積図 ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |
| ツ | 壁面後退 (御堂筋) | ①配置図 ②有効空地等計画図・断面図・求積図 |
| | 壁面後退 (御堂筋以外の道路) | ③その他、市長が必要と認める図面等 |
| テ | 電線類の地中化 | ①配置図 ②計画詳細図(平面図、断面図) ③その他、市長が必要と認める図面等 |
| ト | 地下通路への接続 | ①配置図 ②計画詳細図(平面図、断面図) ③施設運営計画書 ④その他、市長が必要と認める図面等 |

附 則

この要領は、「大阪市御堂筋本町北地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」及び「大阪市御堂筋本町南地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の施行日から実施する。

附 則

この要領は、平成 29 年 6 月 19 日から実施する。

附 則

この要領は、令和 2 年 1 月 1 日から実施する。

附 則

この要領は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。