

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実施基準

大阪市御堂筋本町北地区地区計画（以下「地区計画」という。）に係る用途認定取扱要綱（以下「取扱要綱」という。）の実施に関して必要な基準を以下のように定める。

第1 計画の基本要件

1 定義

この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 御堂筋デザインガイドライン

御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱第5条第1項に定める御堂筋デザインガイドライン

(2) にぎわい施設等

上質なにぎわいや交流の用に供するものとして市長が認め、建築物1階の御堂筋に面する部分に設ける施設

2 計画の基本要件

取扱要綱第3条の規定に基づく建築物の用途の認定を申請する建築物及び敷地等は、次に掲げる基本要件に適合すること。

(1) 地区計画等への適合

御堂筋本町北地区地区計画及び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に適合すること。

(2) 敷地等の要件

ア. 船場建築線による敷地の後退部分は、歩道として整備すること。なお、整備に関する詳細については、本市と協議を行うこと。

イ. 都市計画道路御堂筋線に面する壁面後退部については、歩行者空間若しくはにぎわい空間とすることとし、門、塀、垣、柵を設置してはならず、駐車場・駐輪場として計画しないこと。

第2 用途の認定

1 認定の条件

御堂筋デザインガイドラインに定める事項に沿って、上質なにぎわいや交流の用に供するものであると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地であること。

第3 維持管理及び管理報告

1 維持管理及び管理報告

(1) 維持管理義務

認定を受けた建築物の建築主または当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者（以下「所有者」という。）は、にぎわい施設等が當時適法であるように、にぎわい施設等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、管理委託契約書ににぎわい施設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文案を市長に提出しなければならない。

(2) 施設等の転用

にぎわい施設等は、他の用途に転用しないこと。

(3) 維持管理者の選任

建築主又は所有者（以下「建築主等」という。）は、にぎわい施設等の維持管理者（以下「建築物等維持管理者」という。）を選任し、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（以下「手続要領」という。）に定める第12号様式（以下、様式については、手続要領に定めるものとする。）により建築物等維持管理者の氏名を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、建築物等維持管理者を変更する場合についても同様式により市長に届け出ること。

(4) 維持管理・管理報告

市長は必要と認めた場合、建築主等に対して、にぎわい施設等の日常の維持管理について、第13号様式による報告を求めることができる。

(5) 設計図書の保管

建築主等は、認定通知書を常時保管すること。

2 管理責任者の継承

建築主等は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合には、その責任において当該第三者に前項に定める義務等を継承すること。

附 則

この要綱は、「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」の施行日から実施する。