

# 都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱施行基準

制定 平成 6 年 7 月 11 日

最近改正 令和 3 年 11 月 1 日

## (目的)

**第 1 条** この施行基準は、都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

## (用語の定義)

**第 2 条** 要綱第 4 条第 5 項第 1 号に規定する仮設等による短期的利用を目的とした建築物とは建築基準法第 85 条に規定するものとする。

2 要綱第 5 条第 1 号に規定する住宅の用途に供する部分とは、住宅の用途に供する専用部分及び共用部分とする。

3 要綱第 5 条第 2 号に規定する小規模住宅の専用部分の床面積の最低規模は、16 平方メートル以上とする。

## (特例に関する措置)

**第 3 条** 要綱第 4 条第 5 項第 2 号に規定する市長が特にやむを得ないと認める場合は次の各号に掲げる場合とする。

(1) 当該敷地が存する地域の土地利用計画が、地区計画等の都市計画その他これらに類する上位計画において定められており、それらの方針に適合する場合

(2) 地域特性又は当該敷地周辺の環境等により、住宅の立地にふさわしくないと認められる場合

(3) 前 2 項に掲げるもののほか相当な理由があり、市長が特に認める場合

2 要綱第 6 条に規定する都心居住促進の機能を有する施設又は都心部の活性化を促進する機能を有する施設とは、次の各号に定めるものとする。

- (1) 美術館、博物館、学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (2) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (3) 水道施設、電気供給施設、ガス供給施設その他の供給施設
- (4) 官公署
- (5) 前 4 項に掲げるもののほか、市長が適當と認める施設

#### (事前協議)

第 4 条 事業者は、要綱第 10 条第 1 項に規定する事前協議の申し出を行うときは、第 1 号様式によるものとし、次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図(縮尺 2,500 分の 1 程度)
- (2) 計画建物の配置図
- (3) 各階平面図及び断面図(住宅部分を明示すること)
- (4) 附置する住宅の設置率の算定根拠を示す図書
- (5) その他市長が必要と認めるもの

2 要綱第 10 条第 2 項に規定する協議書は、第 2 号様式によるものとし、建築物の計画概要書等の必要な図書を添えるものとする。

**(工事完了報告)**

**第 5 条** 要綱第 11 条に規定する報告は、第 3 号様式によるものとする。

**(維持管理報告等)**

**第 6 条** 要綱第 12 条第 2 号に規定する維持管理者を選定又は変更した場合の報告は、第 4 号様式によるものとする。

2 要綱第 12 条第 3 号に規定する維持管理のための誓約書は、第 5 号様式によるものとする。

3 要綱第 12 条第 4 号に規定する住宅部分の維持管理報告は、第 6 号様式によるものとする。

**(調査等)**

**第 7 条** 市長は、要綱第 13 条第 1 項の規定により所有者等に維持管理に関して報告を求めるときは、第 7 号様式によるものとする。

**(勧告等)**

**第 8 条** 市長は、要綱第 14 条第 1 項に規定する勧告を行うときは、第 8 号様式によるものとする。

**(変更があった場合の届出)**

**第 9 条** 事業者等は、当該建築物の建築計画に変更があった場合は第 9 号様式による変更届を、事業者の変更があった場合は第 10 号様式による変更届及び第 11 号様式による事業継承誓約書をそれぞれ市長に届け出なければならない。

2 事業者等は、要綱の規定による事前協議の申し出を取り下げる場合又は当該工事を取止める場合は、それぞれ第12号様式、第13号様式により市長に届け出なければならない。

**(委任)**

**第10条** この基準の施行について必要な事項は、計画調整局長が定める。

**附則**

この基準は、平成6年11月1日から施行する。

**附則**

この基準は、平成7年4月1日から施行する。

**附則**

この基準は、平成14年1月1日から施行する。

**附則**

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

**附則**

この基準は、令和元年5月1日から施行する。

**附則**

1 この基準は、令和3年4月1日から施行する。

2 この基準の施行の際現に存するこの基準による改正前の都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱施行基準第1号様式、第4号様式、第6号の1様式及び第12号様式による用紙は、この基準による改正後の都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱施行基準の規定にかかわらず、当面の間なおこれを使用することができる。

## 附則

この基準は、令和 3 年 11 月 1 日から施行する。

(第1号様式)

# 都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱に基づく 建設設計画の事前協議申出書

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第10条第1項の規定に基づき、  
次のとおり申し出ます。

年 月 日

大阪市長 様  
事業者 住 所  
氏 名

建設 計 画 の 概 要	計画の名称					
	区域の位置	(地番) 大阪市 区 (住居表示) 大阪市 区				
	用途地域	第2種居住地域・準居住地域・近隣商業地域・商業地域				
	指定容積率 (基準容積率)	% (%)				
	建築物の用途		工事種別	新築・増築		
	敷地面積	m <sup>2</sup>				
	建築面積	m <sup>2</sup>	建ぺい率	%		
	延べ面積	m <sup>2</sup> (容積対象面積) m <sup>2</sup>	容積率	%		
	構造・階数・高さ	造・地上 階・最高の高さ 地下 階	m			
	住宅の規模及び戸数					
	施工予定年月日	着工 年 月 日	完了 年 月 日			
	設計者住所氏名	担当	TEL			
	工事施工者住所氏名					
※受付番号	年 月 日 第	号				
※協議の締結事項	別紙の通り					
※協議成立番号	年 月 日 第	号				

備考 ※のある欄は記載しないこと。

## 協議書

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第10条第1項の規定に基づき、事前協議を届け出た建築計画について、大阪市長（以下「甲」という。）と事業者（以下「乙」という。）の協議が次のとおり整ったので合意します。

乙は、当該建築計画の実施にあたっては、事前協議に基づく本合意事項及び都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱を遵守し、誠実に履行する事を約束いたします。

## 記

計画名称						
建築計画の所在地		(地番) 大阪市 区				
		(住居表示) 大阪市 区				
計画名称		用途地域	第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域			
		指定容積率	%			
		工事種別	新築・増築			
		敷地面積	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>	
		延べ面積	m <sup>2</sup>	構造	造	
		用途				
		内訳	住宅	～階	m <sup>2</sup>	
			共用部分			
			住宅戸数 戸			
			分譲・賃貸・社宅・寮・その他( )			
		事務所	～階	m <sup>2</sup>		
		店舗	～階	m <sup>2</sup>		
		その他	(用途 )	m <sup>2</sup>		
その他		別添図面のとおり				
工事予定	工事着手 年月日	工事完了 年月日				

## 合意事項

当該建築物の延べ面積	m <sup>2</sup>
附置する住宅の面積	m <sup>2</sup>
住宅の延べ面積に対する割合	%
住宅戸数	戸

  

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

上記合意事項を確認した証として、本協議書を2通作成し、甲と乙がそれぞれ署名押印のうえそれぞれ1通宛保管する。

年 月 日

甲

大阪市北区中之島1丁目3番20号

大阪市長

印

乙



(第3号様式)

## 都心居住促進のための住宅附置に関する 指導要綱に係る工事の完了報告

年　月　日

大阪市長　　様

事業者　住　所

氏名印



電　話（　　）　　—

次のとおり工事が完了しましたので、都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱  
第11条に基づき報告します。

記

工事完了年月日	年　月　日
協議締結年月日及び番号	年　月　日　第　　号
建築計画名称	
建築計画の位置	大阪市　　区
工事監理者又は代理人	担当　　電話（　　）　　—
受付欄	

## 維持管理者選任（変更）届

年　月　日

大阪市長　　様

所有者

住 所

氏 名

電 話 ( ) -

次の建築物について、都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第12条第2項に基づき、住宅の維持管理者を選任（変更）しましたので報告します。

記

建 築 物 名 称	
建 築 物 所 在 地	大阪市 区
維 持 管 理 者	住所
	氏名
	電話 ( ) -
事前協議締結年月日及び番号	年 月 日 第 号

## 維持管理に係る誓約書

年　月　日

大阪市長　　様

維持管理者

住 所

氏名印

○

電 話 ( )

—

次の建築物について、都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第12条に基づき附置する住宅を適正に維持管理することを制約します。

記

建 築 物 の 名 称					
建 築 物 の 所 在 地	大阪市　　区				
事前協議締結年月日及び番号	年　月　日　　第　　号				
附 置 住 宅 の 概 要	住宅戸数　　戸（賃貸　戸、分譲　戸、その他　）				
	面積　　m <sup>2</sup> （専用面積　　m <sup>2</sup> ）				

(第6号の1様式)

## 住宅の維持管理報告

年 月 日

大阪市長 様

報告者

住 所

氏 名

電 話 ( ) —

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第12条第4号に基づき、住宅の管理状況について次のとおり報告します。

記

建築物の名称	
建築物の所在地	大阪市 区
維持管理者	住所 氏名 電話 ( ) —
事前協議締結年月日及び番号	年 月 日 第 号
竣工年月日	年 月 日
住宅の内容	住宅戸数 戸 住宅タイプ別内訳
住宅の管理状況	別紙のとおり

※ 付近見取り図、住宅階平面図を添付して下さい。

(第6号の2様式)

## 各住戸の維持管理状況

(第7号様式)

## 住宅の維持管理に関する報告について

年　月　日

様

大阪市長

印

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第13条第1項に基づき、住宅の管理状況について、次のとおり報告を求めます。

記

建築物の名称	
建築物の所在地	大阪市　　区
事前協議締結年月日及び番号	年　月　日　第　　号
調査項目	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
担当：	

## 是正措置要請書

年　月　日

様

大阪市長 印  
〔担当：〕  
TEL

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第14条第1項の規定に基づき、次の建築物について、当該指導要綱に定める規定に適合するよう是正に必要な措置を講ずるよう要請します。

なお、措置要請完了指定期日までに処理をしない時は、公表等の措置をとることがあります。

記

建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	大阪市 区
事前協議締結年月日及び番号	年 月 日 第 号
調 査 項 目	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
担当：	

(第9号の1様式)

## 都心居住促進のための住宅附置に関する 指導要綱に係る建築計画変更について

年 月 日

大阪市長 様

事業者 住 所

氏名印



電 話 ( )

—

先に協議書を締結しました次の建築計画について、計画内容を変更したいので、都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱第10条第1項の規定に基づき申請します。

### 記

協議締結年月日及び番号	年 月 日 第 号
建築計画名称	
変更の原因	
変更の概要	
添付図書	①計画変更概要書、②区域図、③土地利用計画図、④各階平面図、⑤立面図、⑥断面図、⑦その他

※ 承 認 欄	年 月 日付で申請のありました上記事項を承認します。
	年 月 日

大阪市長

印

- ※1. 計画変更に關係のない添付図書は消して下さい。
- 2. 協議書を添付して下さい。
- 3. ※は記入しないで下さい。

(第9号の2様式)

## 計画変更概要書

	変更前	変更後
主要用途		
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
住宅の規模		
住宅の戸数	戸	戸
建築物の構造及び階数		
建築物の高さ	m	m
建ぺい率	%	%
容積率	%	%
その他の		

## 都心居住促進のための住宅附置に関する 指導要綱に係る事業者の名義変更届

年 月 日

大阪市長 様

届け出者 住 所

氏名印



電 話 ( ) —

次のとおり事業者の名義を変更しましたので、都心居住促進のための住宅附置に関する  
指導要綱第10条第1項の規定に基づきお届けします。

### 記

協議締結年月日及び番号	年 月 日 第 号
建築計画名称	
変更年月日	年 月 日
事業者 住所氏名	住所 新 氏名  住所 旧 氏名
変更の原因	

添付書類 ①変更の原因を証する書類があれば添付して下さい。  
②第11号様式の事業の実施についての念書

## 事業の実施についての念書

年 月 日

大阪市長 様

先に大阪市長 と との間に締結された  
「 」建設計画についての協議書の協議事項を、  
が継承し、事業の実施に際し、協議事項を遵守いたします。

新事業者 住 所  
氏名印 ○

「 」建設計画についての協議書の協議事項は、  
全て に引き継ぎました。

旧事業者 住 所  
氏名印 ○

(第12号様式)

## 都心居住促進のための住宅附置に関する 指導要綱に係る工事の取下げ届

年 月 日

大阪市長 様

事業者 住 所  
氏 名  
電 話 ( ) —

先に申し出ておりました次の建設計画について、取り下げたいのでお届けします。

記

申出書受付番号	第 号
申出受付年月日	年 月 日
建築計画名称	
建築計画の位置	大阪市 区
取下げる原因	

## 都心居住促進のための住宅附置に関する 指導要綱に係る工事の取止め届

年　月　日

大阪市長　　様

事業者　住　所

氏名印



電　話（　　）

—

先に協議書を締結しました「」建設計画に関  
しましては、次のとおり工事を取止めたく存じますので、よろしくお取扱い願います。

### 記

取止め届出年月日	年　月　日
協議締結年月日及び番号	年　月　日 第 号
建築計画名称	
建築計画の位置	大阪市　　区
取止めの原因	

※ 同 意 欄	年　月　日付けで届け出のありました上記の建設計画の工事取止めについて ては支障がないので同意します。  年　月　日
	大阪市長

注1) 協議書を添付して下さい。

2) 取止めの原因を証する書類があれば添付して下さい。