戎橋筋商店街まちづくり協定

平成 28 年 8 月

戎橋筋商店街まちづくり協定について

１．戎橋筋商店街のブランド価値を高める取り決めが「まちづくり協定」です。

戎橋筋商店街に面する店舗を対象に、①建物の用途　②建物の外観デザインや広告・看板　③日常の街内環境の維持、④出店までの手続き　を取り決めています。

さらに、①④については建築協定制度（建築基準法）を適用しています。

２．軽微な工事でも必ず届け出てください。

建築物の新築・改築・増築、用途の変更、改装・模様替え・修繕又は店頭の看板・照明設備の設置をする場合は、軽微な内容でも必ず工事着手前に届け出ていただき、承認を受けてください。

戎橋筋商店街まちづくり協定運営委員会は、スムースに工事に着手いただけるように、取り決めに沿っているか速やかに審査します。

３．この取り決めをテナント募集時に周知してください。

戎橋筋商店街でテナント募集を行う際に、まちづくり協定を周知してください。

特に、建築協定区域では「建築協定」を重要事項説明書、管理規約、入居者案内に記載してください。また、同区域内で土地の売買や貸借をする際には、売主（貸主）、買主（借主）双方とも建築協定の内容を周知した旨の届出を書面でしてください。

●もくじ

１.まちづくり協定の趣旨・・・・・・・・・２
２.まちづくり協定の内容・・・・・・・・・４
３.まちづくり協定の内容・・・・・・・・・７
申請書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
戎橋筋商店街建築協定・・・・・・・・・15

１．まちづくり協定の趣旨

1-1 まちづくりの協定の趣旨と対象

戎橋筋商店街ブランド計画にもとづいて大阪を代表する商店街にふさわしく、安心・快適な環境の中ににぎわいがあり、3世代にお楽しみいただける商店街をめざしています。その実現のため、組合員・土地建物所有者・営業店が相互に順守する内容とその手順を定めたものです。

1-2 名称

戎橋筋商店街まちづくり協定という。（建物用途は「戎橋筋商店街建築協定」により法的制限が加わっています。）

1-3 協定の位置及び区域

このルールの対象となる区域は図の通りです。

商店街に面する建物ならびに店舗での新築・改築・増築、改修・模様替え・補修、店頭の看板・照明類の設置ならびにこれと関連する事項、出店後の商店街内での営業行為が対象です。

戎橋筋商店街ブランド計画（平成 24 年 5 月総会決議）

「安心・清潔　にぎわいあるミナミの花道」

① 3世代や友だちとブラっとお出かけし、交流できる「ご縁」と「福」を結ぶ商店街でありたい。

- 江戸時代から、十日戎の参道沿いに発展し今日がある「えびす」の由来を大切に、訪れる方、働くものに福をよぶ、縁起のよさを感じる街をめざします。
- 人々がここに集い、歩き語らい、お買物を通じて世代をつなぎ、思い出をつむぐ存在でありたい。

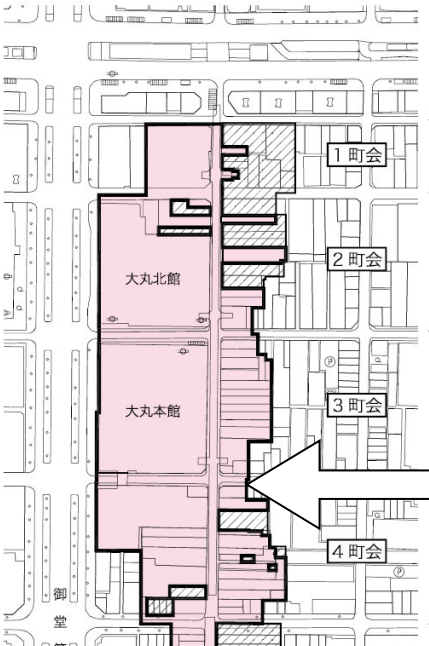
② なんば駅上にある、清潔・便利で、安心してご利用いただける商店街でありたい。

- 4つの「なんば駅」上にある便利さを活かして、また歩きたい、利用したいと感じる、清潔感と心地よさを何より大事にします。
- 先達が築いた信用を受け継ぎ、世界的繁華街の中心商店街の名に恥じない、安心してわくわくして買物いただける一流の商店街をめざします。

③ 大阪らしい、にぎわいと人情味のある商店街でありたい。

- 老舗からチェーン店、大型店まで、多彩なお店が調和して大阪らしい活気を大切にします。
- 何でもありではなく創意工夫ある商い、形式的でない人柄が感じられる確かな接客を行います。
- 国内外から来られるお客様に大阪人との一期一会を感じられる親切なおもてなしを行います。

まちづくり協定（建築協定）の区域

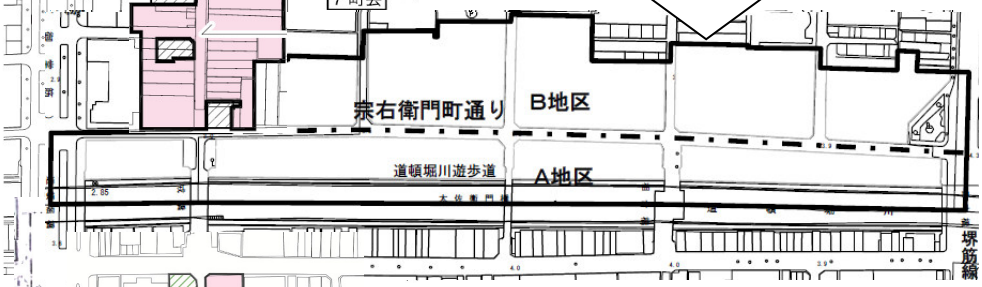


心斎橋筋景観協定地区

（参考・平成28年8月）

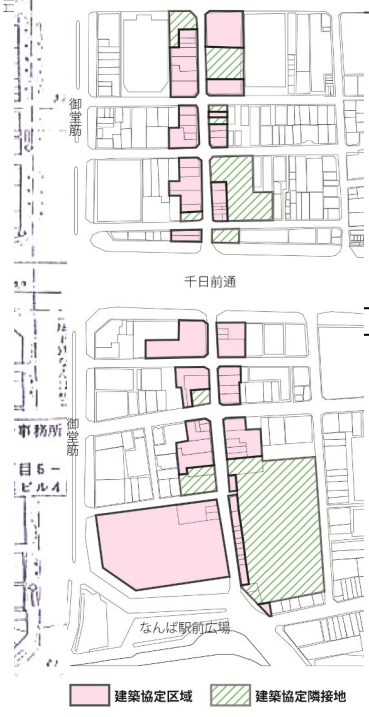
宗右衛門町地区地区計画

（参考）



戎橋筋商店街まちづくり協定

建築協定区域と建築協定隣接地の両方をあわせた区域



凡例

- 建築協定区域
- 建築協定隣接地

この図は平成28年8月現在のもので、隣接地は今後合意をいただき次第協定区域に変更となります。

２.まちづくり協定の内容

２-1 出店者の業種・業態

当商店街では、多彩なお店による大阪らしい活気を大切にしていますが、何でもありではなく創意工夫ある商いや、お店どうしの調和を前提としています。

●出店してほしい業種・業態の方向性

（1)戎橋筋ブランド計画を理解し相乗効果をめざしてもらえるお店。
（2)街のクオリティとにぎわいの両立を考えて新たな魅力をとなる業種・業態。
（3)チェーン店であっても商店街の考えに沿って業態の工夫をはかる店舗。

●出店をお断りする業種・業態

（1） １階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。ただし、１階の当該用途に供する部分が昇降機又は廊下若しくは階段の用に供する部分のみであるものを除く。

（2） 法別表第２（ほ）項第２号に掲げるもの（ただし、ゲームセンターは除く。）

・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場（ただし、ゲームセンターは除く。）

（3） １階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を畜舎の用途に供するもの

（4） 風営法第２条第１項、第６項から第 11 項まで及び第 13 項に規定する営業を行うもの（ただし、ゲームセンターは除く。）

・接待飲食等営業（キャバレー、キャバクラ、クラブなど）
・遊技場営業（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場（ゲームセンターは除く。））
・店舗型性風俗特殊営業（ソープランド、ファッションヘルス、ストリップ劇場、個室ビデオ、ラブホテル、アダルトグッズ販売、出会い系喫茶など）
・無店舗型性風俗特殊営業（デリバリーヘルス、ホテルヘルス）7項
・店舗型、無店舗型、映像送信型電話異性紹介営業（テレフォンクラブなど）
・接待業務受託営業（コンパニオン派遣業、外国人芸能人招聘業、芸者置屋等など）
・特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ、ダンスクラブなど）

（5）府条例第２条第３項に定める「特殊風俗あっせん」を行うもの（風俗無料案内所）

（6）１階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を動物愛護管理法第 10 条第１項に規定する動物の取扱業の営業に供するもの

・ペットショップ、ペットホテル、アニマルカフェなど

（7）深夜酒類提供飲食店営業でありながら接客を伴う違法行為（ガールズバーなど）

（8）無人事業所（放送設備やコインロッカー、コインランドリー、自動販売機等の各種機器のみを設置し、運営・管理等のスタッフを置かずに営業する無人事業所。）

（9）反社会的勢力等の施設の用に供するもの。

＊（1）～（6）は建築協定制度でも法的に制限しています。（建築協定書をご確認ください）

●そのほか出店をお断りする場合

（1） 戎橋筋ブランドを損ねまた協定が守られない恐れがあると判断できる場合

（2） 著しく業種の偏りが生じる恐れがあると判断できる場合

（3） ショールームやアンテナショップをねらいとして度々臨時休業を行う店舗

●出店時に協議を要する業種・業態

（1） 風営法 2 条 1 項八に該当する施設（ゲームセンター）

（2） 行政・警察による防犯目的の規制対象施設（インターネットカフェ）

（3） 深夜酒類提供飲食店営業に該当する店舗（カラオケ店等）

2-2 建物の外観デザイン、広告・看板について

●推奨事項

① オリジナリティとクオリティある外観デザインとする。

② 戎橋筋全体としての印象や近隣に配慮する。

③ 広告・看板類は、好感を与えるセンスのよいものとする。

●法令で禁止されている事項の順守

① 外観の設置物が公道上にはみ出さないこと。

② アーケード内に面して使用する建材は不燃物として防火構造とすること。

③ 屋外広告物条例に定められた看板の大きさ、位置を順守すること。

④ 商品や陳列用造作や什器、置き看板や旗等の公道上への設置は禁止。

●商店街として自主的に順守する事項

① 営業のための音声や放送を通路方向に放つ装置の設置と行為は禁止。

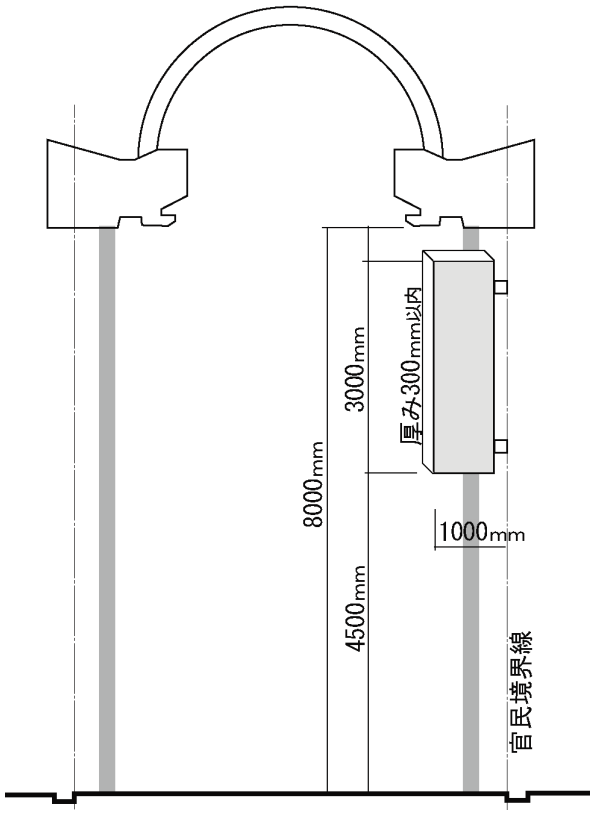
② 広告・看板類は、光が点滅するもの、光が動くものは原則禁止。

③ 電磁映像付きの看板は、映像が通行者に不快感や身体への影響を与えるものは禁止。

④ 電飾ネオン類、蛍光塗料、反射塗料等の使用は、必要最小限におさえる。

⑤ 民地内の壁面に設置する広告の数、大きさは最低限に抑える。

⑥ 建物の壁面が道路から後退する場合はアーケードとの間の雨じまいを行う。



2-3 日常の街内環境

●推奨事項

① 会話を楽しみながら安心快適に買物をできる魅力ある店頭づくり。

●法令で禁止されている事項

① 従業員による街内の常時駐輪は禁止し、顧客の短時間利用について各店が責任をもって整理する（自転車まちづくり地域協定ならびに放置自転車禁止区域を遵守）。

② いわゆる閉店商法や二重価格表示などの不当表示に該当する行為の禁止（景品表示法）。

③ 70デシベル以上の音量を通りに放つ行為は禁止（大阪府条例）。

＊営業のための音声や放送を通路方向に放つ装置の設置と行為は自主ルールとして禁止。

④ 公道上のはみ出し陳列は禁止。（店頭の陳列は自主ルールがあります）

【商店街として自主的に順守する事項】

① 店頭でポップを掲げて呼び込む行為は禁止とする。

② ゴミ出しや荷物等により環境美化が損なわれないように注意する。

③ お客様への商品販売に伴う「容器」「コップ」「串」「包装資材」等が商店街内に放置されないようにし各店が回収する。また、買い食いは販売した店舗付近で行われるよう勧める。

●大阪府生活環境の保全等に関する条例

商店などにおいて商業宣伝を目的として拡声機を使用する場合

① 次のような場所での拡声機の使用は禁止

- 幅員が4メートル未満の道路、地上10メートル以上の箇所

② 午後8時から翌日の午前9時（日曜日その他の休日にあっては、午前10時）までの間は拡声機の使用が禁止

③ 同一場所において拡声機を使用する場合にあっては、拡声機の1回の使用時間は10分以内とし、1回につき10分以上休止すること。（条例施行規則第 67 条）

④ 拡声機から発する音の大きさが、その拡声機の直下の地点から10メートル離れた場所において、次の表に掲げる値を超えない。（条例施行規則第 67 条） ⇒商業地域　70デシベル

参考 （社）日本騒音制御工学会

分類	騒音の大きさ（dB）	目安
非常にやかましい	120	飛行機のエンジンの直近
非常にやかましい	110	ロックコンサート、自動車の警笛（前方2m）、杭打ち
非常にやかましい	100	電車通行時のガード下
非常にやかましい	90	騒々しい工場内、大声、怒鳴る声
やかましい	80	電話が聞こえないレベル
やかましい	70	騒々しい街頭、電話のベル音
やかましい	60	静かな街頭、普通の会話の音声
静か	50	静かな事務所

３.まちづくり協定の手続き

3-1 委員会

商店街組織の中に下記の委員会を設けて協定を運営します。

（1)協定の運営に関する事項を処理するため、「まちづくり協定運営委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。委員会は「戎橋筋商店街建築協定委員会」を兼務する。

（2)委員会は戎橋筋商店街振興組合理事長が指名する委員長１名および委員若干名により構成する。

（3)委員会は必要に応じて専門家に依頼して意見を求める。

3-2 手続きの流れ

（1） 建物所有者もしくは出店者は、新築・増築・改築、用途の変更、内外装の改装・模様替え・修繕、看板・照明類の設置ならびにこれと関連する事項を行うにあたっては、建物所有者、出店者は、事前に商店街事務局と相談のうえ、協議書（出店・建築概要書）を提出してください。（様式１～２）

(2)委員会は協議書が提出されれば、その内容がこの協定に合致するかどうか速やかに検討、判断をし、必要に応じ協議の場を設けます。

(3)協議が整えば、建物所有者、出店者は、協議にそって修正した出店・建築概要書及び協議結果を付して承認申請書、工事に関する誓約書を提出してください（様式３～５）。承認申請書は建物所有者と出店者（テナント）の双方の分を、建物所有者を通じて提出してください。

(4)工事完了後、開店までにまちづくり協定（建築協定）運営委員が工事ならびに出店内容の確認をします。営業後に、この協定にそぐわない事態が生じた場合は、是正を申し入れます。それでも是正されない場合は、委員長は委員会の決定にもとづき意見書を理事長に提示し、理事会の承認を得て関係者に通告し、必要な措置を講じるよう要請します。

戎橋筋商店街まちづくり協定（建築協定含む）手続きの流れ

1. 建築や出店計画前に事前相談をしてください

企画段階の早い時期に、商店街事務局にご相談下さい。
事務局が協定の内容と各種手続きの流れを説明します。

↓

2. 協議書（出店・建築概要書）の届出および審査・協議

所定の協議書（出店・建築概要書）と必要書類を事務局宛にご提出下さい。【様式1・2】
まちづくり協定運営委員会が審査のうえ必要に応じて協議をさせていただきます。

↓

3. 承認申請書、工事誓約書の提出

協議が整い次第、協議結果と修正した協議書を添えて必要書類を提出してください。
【様式3・4・5・6】

↓

4. 承認印の押印、道路占用使用の承認書の発行

承認印は即日押印します。また、大阪市に申請する道路占用使用、南警察署に申請する道路使用、通行許可の申請書に添付する承認書も即日発行します。

↓

5. 工事完了時の立会確認

工事完了後、出店前に委員が現地で協議内容通りとなっているか確認します。
開業後においても、協定にそぐわない状況がある場合、書面で是正を申し入れます。

- 戎橋筋商店街振興組合事務局　06-6641-3362

【様式１】

戎橋筋商店街まちづくり協定に基づく協議書（出店・建築概要書）

	内容
建物・店舗名	
出店場所	
建物用途（業種業態）	

建築（店舗）面積・営業内容・取扱品目・提供サービスなどの具体的内容

	名称	所在地 （TEL・FAX・MAIL）
出店主・施主		
建物所有者(貸主)		
設計者		
施工業者		
不動産仲介		

工事内容（工事の内容、工期など）

添付図書

1. 設計図書（平面図・立面図・伏図　＊伏図は道路に接する部分の看板や照明器具なども表示）
2. 完成予想図(パース等、看板の意匠・照明)
3. 工事図面（工事に伴い道路を占用する箇所、工事方法も記載）、工程表
4. その他必要図書

【様式２】

まちづくり協定による自己チェックシート

下記の各項目について確認の上、□にチェックを入れて協議書に添付してご提出下さい。
記入者（　　）

（1）建物の用途について

□戎橋筋ブランド計画をご理解いただき、相乗効果をめざしている。
□建築協定で制限している用途ではない。
□当商店街の業種の偏りが生じる恐れはない。
□深夜酒類提供飲食店営業ではない。
□ショールームやアンテナショップをねらいとして度々臨時休業を行うことはない。
□風営法２条１項八に該当する施設（ゲームセンター）に該当しない。
□行政・警察による防犯目的の規制対象施設（インターネットカフェ）に該当しない。

（2）建物の色彩・デザイン・広告・看板について

□にぎわいと品格をめざす戎橋筋全体としての印象や近隣に配慮している。
□色彩はけばけばしいものを避け、原色を必要最小限におさえていますか。
□広告・看板類は、好感を与えるセンスのよいものとしている。
□外観の設置物が公道上にはみ出していない。
□アーケード内に面して使用する建材は不燃物として防火構造としている。
□屋外広告物条例に定められた看板の大きさ、位置を順守している。
□商品陳列用造作や什器、置き看板や旗等は公道上にはみ出して設置していない。
□営業のための音声や放送を通路方向に放つ装置の設置と行為はしない。
□広告・看板類は、光が点滅するもの、光が動くものではない。
□映像が通行者に不快感や身体への影響を与える電磁映像付きの看板は設置しない。
□電飾ネオン類、蛍光塗料、反射塗料等の使用は、必要最小限におさえている。
□民地内の壁面に設置する広告の数、大きさは最低限に抑えている。
□建物の壁面が道路から後退する場合はアーケードとの間の雨じまいを行う。

（3）日常の店舗運営について

□会話を楽しみながら安心快適に買物をできる店頭づくりに協力する。
□従業員による街内の常時駐輪は禁止し、顧客の短時間利用について責任をもって整理する。
（自転車まちづくり地域協定ならびに放置自転車禁止区域を遵守）。
□いわゆる閉店商法や二重価格表示などの不当表示に該当する行為は行わない。
□65デシベル以上の音量を通りに放つ行為は行わない。
□公道上のはみ出し陳列は商店街のルールを順守する。
□店頭でポップを掲げて呼び込む行為は行わない。
□ゴミ出しや荷物等により環境が損なわれ、放火の危険がないようにする。
□商品販売に伴う「容器」「コップ」「串」「包装資材」等が商店街内に放置されないように回収する。
□買い食いは販売した店舗付近で行われるよう勧める。

【様式3　建物所有者提出用(店舗等が決まっていない場合)】

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定(建築協定)運営委員長　殿

まちづくり協定（建築協定）承認申請書

このたび、戎橋筋商店街において新築・増築・改築するにあたり、以下の件について誓約し、承認を申請します。

1. 戎橋筋商店街まちづくり協定(建築協定)並びに添付した協議結果を遵守します。
2. 店舗等の床利用時に、あらためて戎橋筋商店街まちづくり協定(建築協定)の協議を行います。

以　上

平成　　年　　月　　日

(出店主)

住　　所

屋　　号

代表者名　　印

平成　　年　　月　　日付提出の出店(建築)概要書及び添付の協議結果について戎橋筋商店街まちづくり協定(戎橋筋商店街建築協定)の規定に適合していますので，承認します。

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定(戎橋筋商店街建築協定)運営委員会　㊞

【様式４　建物所有者提出用（店舗等が決まった場合】

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定（建築協定）運営委員長　殿

まちづくり協定（建築協定）承認申請書

このたび、戎橋筋商店街において、　　が出店するにあたり、下記の内容を確認し承認を申請します。

記

出店者が、戎橋筋商店街まちづくり協定（戎橋筋商店街建築協定）ならびに協議内容に沿った内容で承認申請書を提出したことについて確認しました。戎橋筋商店街まちづくり協定（建築協定）並びに添付した協議結果を遵守します。

以　上

平成　　年　　月　　日

（建物所有者（貸主））

住　　所

代表者名　　印

平成　　年　　月　　日付提出の出店（建築）概要書及び添付の協議結果について戎橋筋商店街まちづくり協定（戎橋筋商店街建築協定）の規定に適合していますので承認します。

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定（戎橋筋商店街建築協定）運営委員会　㊞

【様式5　出店者提出用】

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定（建築協定）運営委員長　殿

まちづくり協定（建築協定）承認申請書

このたび、戎橋筋商店街において出店（建築）するにあたり、以下の件について遵守することを誓約し、承認を申請します。

1.　戎橋筋商店街まちづくり協定（建築協定）並びに添付した協議結果を遵守します。
2.　出店（建築）後は下記の内容についてとくに遵守します。

① 道路関連法を遵守し、店頭や街頭での呼び込み、チラシ類の配布、派手なポップを掲げる行為は一切行いません。

② 通行を妨げないように、路上への商品や看板、のぼり等のはみ出しは商店街の申し合わせ事項を遵守します。

③ 自転車まちづくり地域協定ならびに放置自転車禁止区域を遵守し、従業員による街内の常時駐輪は一切行わず、顧客の短時間利用について各店が責任をもって整理します。

④ よびこみを目的に大きな音響を通りに放つ行為を行わず、BGMの音量も過度に通りに伝わらないように配慮します。

⑤ ゴミや荷物等により環境美化が損なわたり放火の恐れがないようにします。

以　上

平成　　年　　月　　日

（出店主）

住　　所

屋　　号

代表者名　　印

平成　　年　　月　　日付提出の出店（建築）概要書及び添付の協議結果について戎橋筋商店街まちづくり協定（戎橋筋商店街建築協定）の規定に適合していますので，承認します。

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街まちづくり協定（戎橋筋商店街建築協定）運営委員会　㊞

【様式6】

平成　　年　　月　　日

戎橋筋商店街振興組合　理事長　殿

工事に関する誓約書

出店主　　住所
会社
代表
印

施工業者　　住所
会社
代表
印

このたび、下記の（ **新築 ・ 増築 ・ 改築、用途の変更、内外装の改装・模様替え・修繕、看板・照明類の設置** ）工事を施工するにあたり、戎橋筋商店街まちづくり協定ならびに別紙注意事項を了解し、近隣商店の皆様には極力ご迷惑のかからないように充分に注意のうえ、下記事項遵守し施工いたします。なにとぞ、ご協力を賜わりますようお願い申しあげます。

- 店舗所在地
- 店舗名
- 工事期間　　平成　　年　　月　　日 ～　　年　　月　　日

1. 通行中の人に対して危害を及ぼすことのないように充分注意いたします。万一、人身傷害の発生した場合は誠意をつくして対処することを確約いたします。
2. 工事のために車輌、特に重車輌が街内に入るときは、カラー舗装道を損傷しないよう養生材料で十分被覆し、カラー舗装道保全のため万全の注意を払います。万一、本工事に起因して道路を損傷した場合は、当社の責任において速やかに現状に復旧いたします。
3. アーケードについても同様に、工事期間中必要に応じて養生を行ないますが、万一、本工事に起因して損傷した場合は、当社の責任において現状に復旧いたします。
4. 工事中は、安全のため防災シート張りにて仮囲いを行ない、工事中に発生する騒音・塵埃等は極力少なくし、また外部に出ないように充分な対策と注意をし、作業いたします。
5. 工事のため、アーケード上に上がる必要のある場合は必ず、商店街事務局に届出て、腕章を受取り着用のうえ、工事を行ないます。
6. その他、問題が発生した場合は、そのつど協議を行なうものといたします。

【現場担当者】

会社名　　携帯電話

氏　名

工事にあたっての諸注意

１．　通行中の人への安全対策

① 道路上に足場等を組むなどの工事を行う際には、道路占有許可（大阪市）および道路使用許可（警察）の申請が必要です（許可に一週間を要します）。申請にあたっては、当商店街の承諾書の添付が必要となります。搬入にあたっては車両通行許可が必要です。

② 大半の店舗の営業時間は午前10時～午後21時頃で、この時間帯はとくに通行客が多く、24時間営業の店舗もあり、朝夕には通勤通学の通行者が通ります。また、商店街に面して居住されている方もおられます。

③ 搬入や路上での工事は通行量の多い時間帯は行わず、それ以外の時間帯であっても短時間で済ませるかガードマンをつけるなどの配慮をしてください。

２．　工事のために車輌、特に重車輌が街内に入るとき

① 当商店街は終日車両通行禁止に指定されています。

② また、路面舗装については大阪市と管理協定を結んで、保全を義務づけられています。

③ すべて自然石で舗装しており、重量が4tを超える車両の通行が必要な場合は、必ず養生を行ってください。4tを超えない場合でも荷重によって「割れ」が生じるケースもありますので、必ず事務局にお知らせください。

３．　アーケード等の共同施設

① アーケードの柱には火災報知機のほか、防災設備が設置されており、搬入や施工の際に損傷するケースがありますので、ご注意ください。

② アーケードと建物の接続部分は、雨水の浸入を防ぐために、水切りを設置するようにしてください。

③ 店舗の入口の土間部分の排水溝や排水溝は勝手に目隠ししないようにしてください。

④ アーケード上部には、関電、NTT、有線等が配線されています。接続工事が必要な場合は、商店街事務所にお問合せください。

４．　工事中の安全・騒音・塵埃対策

① 内装材を解体する際に、隣接する店舗に騒音や振動、粉じんが届いて、営業に支障を来たす例も見られます。

② 内装工事を行う場合は、必ずシャッターを閉じるか、防災シートで囲って、外部に工事音、塵埃、におい（塗料関係）等がもれないように対策を講じてください。

③ 工事の資材や廃棄物の仮置きは、他店の営業時間中行わないように注意してください。作業いたします。

④ 工事前には、近隣の店舗に必ず挨拶をしていただきますよう、お願いいたします。

５．　その他

工事の工程などが変更になった際にも、必ず商店街事務所にお知らせください。

戎橋筋商店街建築協定

（写）

戎橋筋商店街建築協定運営委員会

（目　的）

第１条　この協定は、戎橋筋の歴史を継承しつつ、こどもからお年寄りまで多様な世代が内外から訪れ、都心ならではの買物や食事等を通じて交流するハレの場の形成をはかるため、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）及びこれに基づく大阪市建築協定条例（昭和 57 年大阪市条例第 30 号）第２条の規定に基づき、この協定の第５条に定める協定区域内における建築物の用途に関する基準並びにその運営を規定することにより、ミナミの花道にふさわしい「安心・清潔で賑わいあるまち」の実現をめざすことを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この協定における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）、大阪府特殊風俗あっせん事業の規制に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 102 号。以下「府条例」という。）及び動物の愛護及び管理に関する法律（昭和 48 年法律第 105 号。以下「動物愛護管理法」という。）に定めるところによる。

（協定の名称）

第３条　この協定は、戎橋筋商店街建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

（協定の締結）

第４条　本協定は、次条に定める協定区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

（協定区域及び隣接地区域）

第５条　本協定の区域（以下「協定区域」という。）は、大阪市中央区道頓堀一丁目１番５他 16 筆、難波一丁目７番２他 30 筆及び難波三丁目２番６他 54 筆で、別添図に表示する区域とする。

２　本協定の隣接地区域（法第 70 条第２項に定める建築協定隣接地の区域をいい、以下「隣接地区域」という。）は、大阪市中央区道頓堀一丁目１番２他２筆、大阪市中央区難波一丁目５番２他６筆及び難波三丁目２番１他 17 筆で、別添図に表示する区域とする。

３　協定区域の内、土地所有者の合意が得られず、建築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を有する者の合意のみにより協定区域に含まれる土地の区域については、建築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権が消滅した場合、当該土地の区域を隣接地区域とする。

４　本協定は、第１項又は第２項に定める土地が分筆され、又はその地名地番が変更された場合にも適用するものとする。

（建築物の基準）

第６条　協定区域内においては、建築物は、次に掲げる用途とすることはできない。

(1) １階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。ただし、１階の当該用途に供する部分が昇降機又は廊下若しくは階段の用に供する部分のみであるものを除く。

(2) 法別表第２（ほ）項第２号に掲げるもの（ただし、ゲームセンターは除く。）

(3) １階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を畜舎の用途に供するもの

(4) 風営法第２条第１項、第６項から第 11 項まで及び第 13 項に規定する営業を行うもの（ただし、ゲームセンターは除く。）

(5) 府条例第２条第３項に定める「特殊風俗あっせん」を行うもの

(6) １階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を動物愛護管理法第 10 条第１項に規定する動物の取扱業の営業に供するもの

２　法、風営法, 府条例及び動物愛護管理法において、用語の整理、条、項又は号の繰上げ又は繰下げその他の形式的な変更が生じたことにより、前項各号に掲げる用途の適用に疑義が生じた場合は、第９条に規定する運営委員会（以下「委員会」という。）における審議によるものとする。

（有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、法第 73 条第２項の規定に基づく認可公告（以下「認可公告」という。）のあった日から起算して 10 年間とする。ただし、本協定の有効期間満了の３か月前までに、土地の所有者等の過半数の合意による廃止申し立てがないときは、更に 10 年間更新されるものとし、以後同様とする。

（建築基準の協議）

第８条　協定区域内において、建築物の建築、用途の変更、修繕又は模様替えをしようとする場合は、当該工事に着手する前に、次条に定める委員会の承認を受けなければならない。なお、法第６条第１項に規定する確認の申請を要するものについては、事前に委員会の承認を受けなければならない。

（運営委員会）

第９条　本協定の運営に関する事項を処理するため、「戎橋筋商店街建築協定運営委員会」を設置する。

２　委員会には、委員長を置くものとし、委員長は戎橋筋商店街振興組合の理事長が任命する。

３　委員会には、委員を置くものとし、委員長が選任する。

４　委員会には、委員会の決定により、専門顧問を置くことができる。

５　委員会の事務局は、戎橋筋商店街振興組合に置く。

６　委員の任期は２年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任の委員の残任期間とする。

７　委員の再任は妨げないものとする。

（違反者に対する措置）

第 10 条　委員長は、第６条に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事施工の停止又は使用の停止を請求し、かつ文書をもって、相当の猶予期間を定めて、当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

２　前項の請求があった場合、違反者は遅滞なく、これに従わなければならない

３　本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間終了後もなお効力を有する。

（裁判所への提訴）

第 11 条　前条第１項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除却を違反者の費用をもって、第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

２　前項の訴訟に関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

３　第１項の訴訟に関する第一審管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

（土地所有者等への届出）

第 12 条　土地の所有者等は、協定区域内の土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を移転し、若しくは、新たに協定区域内の建築物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権を設定しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の継承を告知するとともに、当該相手方との連名にてその旨を委員長に届け出なければならない。

（入居者募集時の告知義務）

第 13 条　土地の所有者等は、協定区域内の建築物の入居者募集にあたり、重要事項説明書、管理規約、入居者案内に本協定の内容を記載し、事前に周知を徹底しなければならない。

（協定の変更及び廃止）

第 14 条　土地の所有者等は、本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、大阪市長に申請してその認可を受けなければならない。

２　土地の所有者等は、本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、大阪市長に申請してその認可を受けなければならない。

（効力の承継）

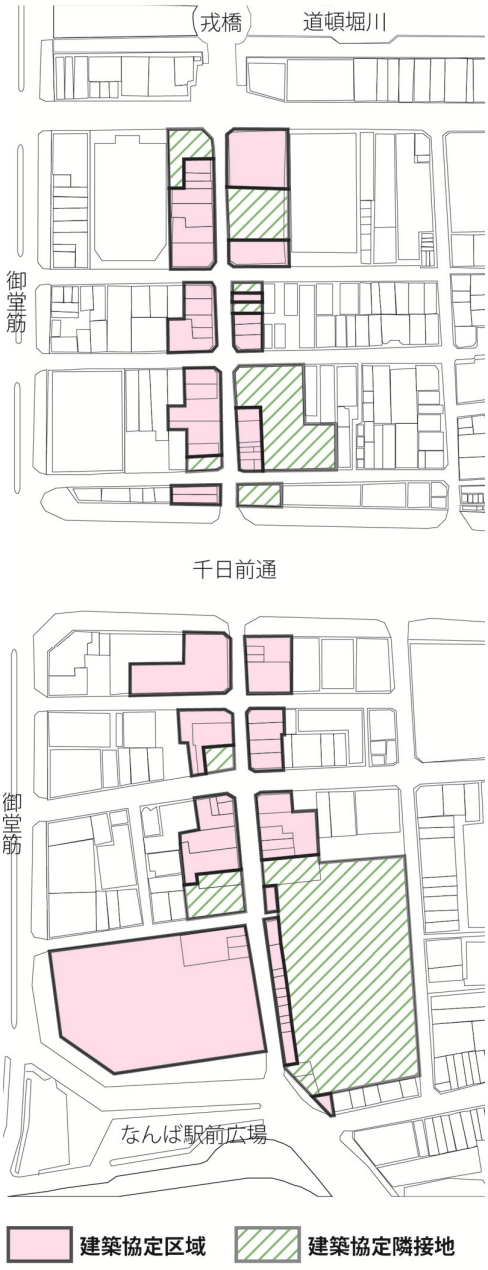
第 15 条　本協定は、認可公告のあった日以後において協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

附　則

（適用の除外）

本協定の認可公告のあった日に協定区域内に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、本協定を適用しない。ただし、本協定の認可公告のあった日以後に、協定区域内の既存建築物を増築し、改築し、移転し又は用途の変更をする場合は、当該増築し、改築し、移転し又は用途の変更をする部分については、本協定の規定を適用する。

別添：戎橋筋商店街建築協定区域及び隣接地（平成２９年３月現在）



様式A

所有権等移転届

戎橋筋商店街建築協定運営委員会

委員長 様

私は、戎橋筋商店街建築協定における協定区域内の土地の所有権又は借地権を下記のとおり変更することを届け出ます。なお、新たな土地の所有者等となる者に対して、当該建築協定の内容等について説明します。

平成　年　月

日

住所

氏名　　印

記

1. 新たな土地の所有者等の住所及び氏名

住所

氏名

2. 所有権等を移転した土地の所在及び地番

大阪市中央区

様式B

約 諾 書

戎橋筋商店街建築協定運営委員会

委員長 様

私は、　　から戎橋筋商店街建築協定の説明を受け、当該建築協定について承知するとともに、当該建築協定を遵守することを約諾します。

平成　　年　　月　　日

住所

氏名　　印

記

〇当該建築協定に係る土地の所在及び地番

大阪市中央区