

2022年7月13日、第8回なんさん通り南北部会を開催しました。建築協定の内容について確認し合意を得ることができましたので、大阪市との協議などが終わり次第、今後は合意書の配布・回収を行ってまいります。当日の主な質疑応答の内容をニュースレターで紹介いたします。



■第8回 議事次第

1. 挨拶
2. なんさん南北通り建築協定(案)について
3. 合意書の記載方法について
4. なんさん南北通り建築協定運営細則(案)について
5. 今後のスケジュール

■決議事項

1. 協定内容
2. 建築協定運営委員会委員長に丹野氏を任命

■今後のスケジュール

7月	〔中旬〕第8回なんさん通り南北部会【本日】
8月	協定書の確定(本日の内容元に大阪市と協議の上、微修正) 合意書の配布、合意書回収・個別対応期間
9月	〔上旬〕認可申請書の提出 〔下旬〕認可申請に係る公告
10月	〔下旬〕説明会(公開による意見徴収)
11月	〔中旬〕建築協定認可
12月	〔上旬〕認可に係る公告

■出席者(順不同)

- ・(有)大秀商店
- ・弘和電気(株)
- ・タイヨーハウス(株)
- ・(株)高島屋
- ・南海電気鉄道(株)
- ・(株)BRAVE
- ・丸丹無線(株)
- ・委任状 11名

会場より質疑応答 (1/2)

1. 用途の制限について

① 進学塾や専門学校は制限の対象となるか。

→協定文上は制限対象になっていませんが、協定の趣旨としては商店街の賑わい促進を目指し、不特定多数の人が入ることができる等まちに開かれていることであるため、配慮いただければと思います。全ての階を学校等の用途とせず、1階のみ飲食テナント等、まちに開かれた用途を入れることを推奨します。

② 来店を伴う銀行や証券会社、旅行会社などであれば、店舗扱いとなるか。

→協定文上は制限対象になっていませんが、15時で閉まるような店舗は協定の趣旨からは望ましくありません。

③ 建築計画の中で附置義務駐車場の設置を求められているが、協定が締結した場合、設置の必要がなくなるのか。

→附置義務駐車場は大阪市の附置義務条例で規定されており、民民の契約と位置付けられる建築協定ではそれを緩和することができないため、附置義務駐車場を設置する必要があります。
今回の建築協定の趣旨としては、なんば駅周辺の道路空間再編に伴い、歩行者に安全なまちに転換していくことを目指しています。
大阪市では、建築物の敷地から概ね350m以内の場所に附置義務駐車場を飛ばして設置できるため、趣旨と合致するよう、隔地駐車場にすることに努めてください。

④ 第7条1項に「車両出入口を設けないものとする」とあるが、駐輪場の出入口は含まれるか。

→附置義務駐輪場は大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例で規定されており、民民の契約と位置付けられる建築協定ではそれを緩和することができないため、附置義務駐輪場を設置する必要があります。
大阪市では、共同住宅以外の用途であれば、建築物の敷地から概ね250m以内の場所に附置義務駐輪場を飛ばして設置できるため、隔地駐輪場にすることに努めてください。

⑤ 看板は自由に設置して良いのか。

→今回の建築協定では看板は規制対象ではありません。ただし、大阪市の屋外広告物条例を現在と同様に順守する必要があります。

2. 合意について

- ① 合意の対象者について、共有持分の場合の「持ち分のうち合意合計が過半数の場合」というのは、50%を超える必要があるということか。
→その通りです。そのため、持分が1/2ずつの場合、両者の合意が必要となります。
- ② 借主との賃貸借契約の際に協定書を用いて建築協定のことを説明したいが、いつからこの協定書を使用してよいか。
→協定書の内容確定後、合意書配布を行います（8月予定）。合意書配布以降は、説明に使用していただいて問題ありません。
- ③ 証明書関係はどのタイミングで取得すればよいか。
→事務局から配布する合意書の到着以降、取得をお願いします。合意書の配布は8月を予定しています。

3. 建築基準の協議について

- ① 建築物を建築する際は、建築協定運営委員会の事前確認の他に、別途なんさん通り商店会と工事に関わる事前協議をする必要があるということか。
→その通りです。現在も工事に関するなんさん通り商店会との協議は必要であり、協定締結後も同様です。戎橋筋商店街でも工事や修繕・模様替えの際は、商店街の承認を得ないと警察の道路使用許可を得ることができません。

※今回の建築協定では、建築確認申請が必要な場合のみを建築協定運営委員会との事前協議の対象としており、建築協定運営委員会の承認がないと建築確認申請が出せません。
建築確認申請を伴わない修繕・模様替えなどは、建築協定運営委員会との事前協議の対象に含みませんが、なんさん南北通りを利用した工事の場合は、なんさん通り商店会との道路使用に関する事前協議が必要となります。

項目		建築協定 事前確認	なんさん南北通りを利用した工事に関わる事前協議
①	建築物の建築	○	○
②	建築確認申請時	○	○
③	建築確認申請を伴わない用途の変更		○
④	建築確認申請を伴わない修繕又は模様替え		○
協議先		建築協定運営委員会	なんさん通り商店会
効力の開始・運営の開始		建築協定締結後	なんさん南北通り交通規制改編後(予定)

- ② 自社敷地内に工事車両を停める場合は事前協議が必要ないということで問題ないか。
→問題ありません。
- ③ 工事用車両の時間帯規制はあるのか。
→工事車両はなんさん通り商店会との事前協議した上で、最終的には警察の道路使用許可が必要となります。許可時間帯はケースバイケースで警察判断となります。

4. 運営細則について

※運営細則については、今回の意見を反映して更新予定

- ① 出店等事前協議書は、なんさん南北通りに面していないところには簡素化したい。省略可能な部分のルール決めを行っていただきたい。
→簡素化するのが良いと考えるため、細則の中に記載するようにします。
- ② 事前協議の期間はどのくらいか。
→10日以内に適否を通知します。ただし、事前に提出日をご連絡いただければ10日から短縮できる可能性もあります。