

お客様とつくる繁盛するまち

戎橋筋商店街まちづくり協定

令和6(2024)年度・改訂版

なんば
戎橋筋商店街

本協定は令和6年5月22日の通常総会にて承認された改訂版です。

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。

本協定は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きます。

なお、①④の一部については建築協定制度（建築基準法）を適用していますのでご注意ください。

2. 軽微な工事でも必ず届け出てください。

建築物の用途変更、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・変更をする場合は、軽微な内容でも必ず工事着手前に届け出ていただき、協議の上、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、スムーズ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. 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、建築協定区域の建物については「建築協定」を重要事項説明書、管理規約、入居者案内に必ず記載してください。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. まちづくり協定の手続き	10
申請書類	12
戎橋筋商店街建築協定	21

1 まちづくり協定の趣旨

4. 1-1. まちづくりの協定の趣旨と対象

戎橋筋商店街振興ビジョン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・営業店が相互に協力して順守する内容とその手順を定めたものです。

【戎橋筋商店街将来像（令和1年5月総会決議）】

「江戸時代に、「戎橋」と商売繁盛の「今宮戎」を結ぶ道筋に成立し、ファッション、グルメ、カルチャーなど多彩なお店が軒を連ね、確かな品質と温かなおもてなしと共に常に新しい話題を提供し、いつの時代にもにぎわいの場所として人々に愛されてきました。

このまちのにぎわいが、お客様の元気と豊かな暮らしにつながりお客様とともに繁盛するまちをめざします。

お客様とつくる繁盛するまち なんば 戎橋筋商店街 EBISU-BASHI-SUJI SHOPPING MALL

【基本姿勢－戎橋筋商店街の全員が大切にします】

- 「大阪人のお客さま」に愛される商店街を基本として、その魅力により、「世界中の人々」が集い、愛される商店街にしよう
- 「戎橋筋」という名前と歴史に誇りを持ち、時代に即した方法で「正しいイメージ」を発信しよう
- 商店街は「公共的な役割」を持っていることを意識し、なんばエリア全体の活性化に寄与しよう
- 営業店・地主の全員が「当事者」として、お互いに助け合い、積極的に商店街運営に携わろう

5. 1-2. 名称

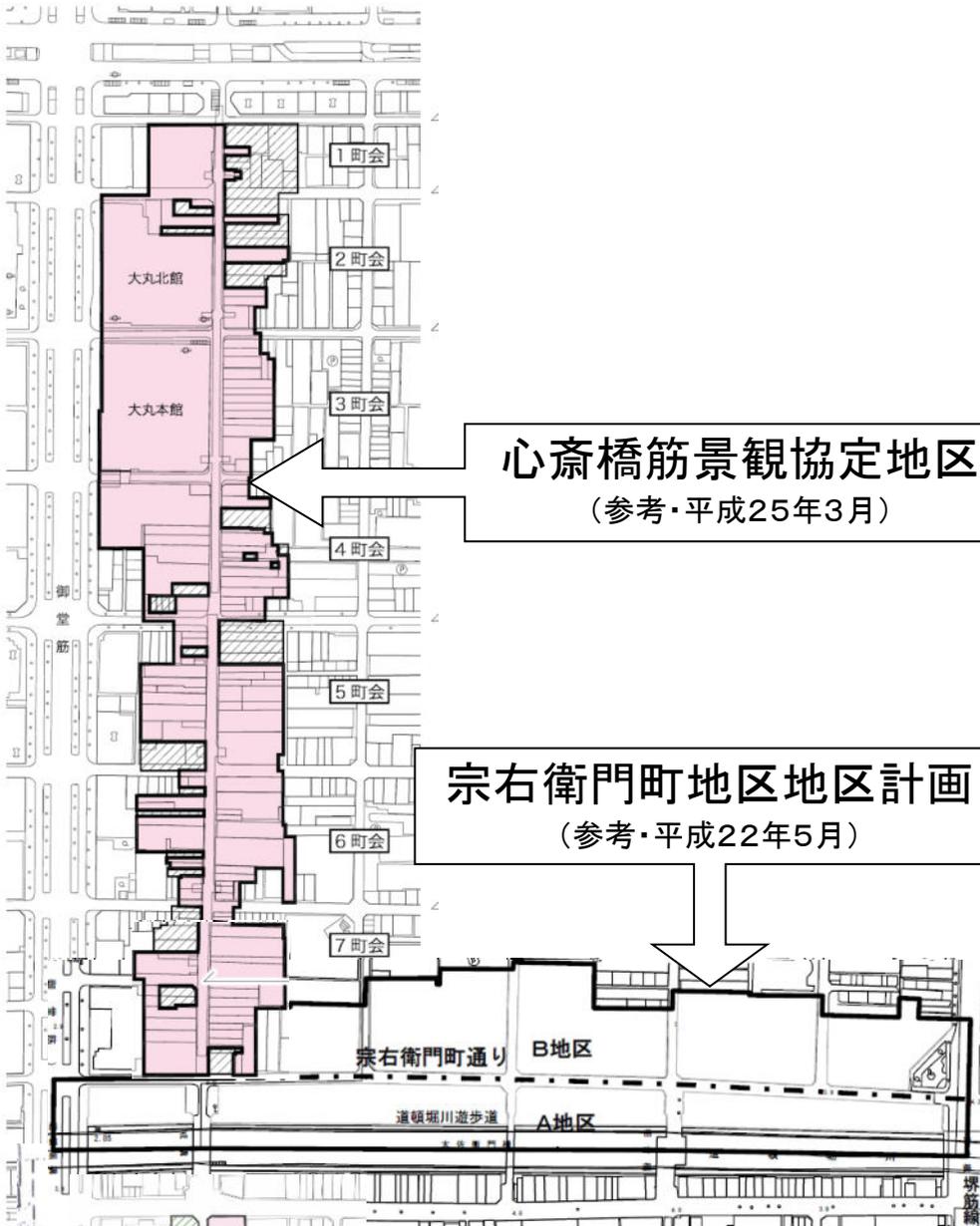
戎橋筋商店街まちづくり協定という。（建築協定区域の建物用途は「戎橋筋商店街建築協定」により法的制限が加わっています。）

6. 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の用途・業態変更、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。

●まちづくり協定（建築協定）の区域（隣接する商店街と協力してミナミの環境を保っています）



心齋橋筋景観協定地区

(参考・平成25年3月)

宗右衛門町地区地区計画

(参考・平成22年5月)

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

7. 2-1. 出店者の業種・業態

当商店街では、振興ビジョンの「3つの約束」を前提に、創意工夫ある商いやお店どうしの協力を大切にする出店者と共に商店街を創り上げていきたいと考えています。

〈戒橋筋商店街からお客様にお伝えしたい「3つの約束」〉

- 気軽にブラっとお出かけし、「ご縁」と「元気」をもらえる商店街でありたい
- 国際集客拠点なんばの中で、空間がまるごと快適で安心してご利用いただける商店街でありたい
- 上質なにぎわいと、人情味のある大阪らしい商店街でありたい

イ 「戒橋筋」らしさを創造していただけるお店づくり

- (1) 振興ビジョンを理解し相乗効果をめざしてもらえるお店。
- (2) 日本・大阪・ミナミ独自のお買い物や食の体験ができるお店。
- (3) SDGs の理念を大切にし、街の持続可能な発展に貢献してもらえるお店。
- (4) 国内外の方々が再び訪れたいと思う魅力あるお店。
- (5) 上質とにぎわいの両立を考えて新たな魅力となる業種・業態。
- (6) 店舗ブランドと地域ブランドが両立できる工夫をはかる店舗。
- (7) 長い目で見たファンづくりに協力いただける店舗。

ロ 出店時に協議を要する業種・業態

- (1) 風営法第2条第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）
- (4) 旅館業法第2条第1項に該当する施設（旅館業を営む施設、ホテル営業など）及び住宅宿泊事業法第2条第2項第3号に該当する施設（民泊）
- (5) ポップアップなど3か月以内で短期・一時的に出店する店舗

ハ 出店をお断りする業種・業態

- (1) 1階部分（グラウンドレベル）のにぎわいや環境の維持に寄与しない用途。
 - (2) 多様な世代が訪れる街との調和や商店街環境との調和が困難となる恐れがある用途。
 - (3) その他、当商店街にそぐわない用途。
- ※別途、表1細則（p5）で詳細を定めています。

ニ そのほか出店をお断りする場合

- (1) 戒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

●表1 細則

<p>1階部分（グラウンドレベル）のにぎわいづくりに寄与しない用途</p>	<p>(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。★</p> <p>(2) 1階の戎橋筋商店街アーケードに面する部分を旅館業法第2条第1項に該当する施設（旅館業を営む施設、ホテル営業など）及び住宅宿泊事業法第2条第2項第3号に該当する施設（民泊）、またはこれらの受付・フロント等の用途に供するもの</p> <p>(3) 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。）</p>
<p>多様な世代が訪れる街との調和や商店街環境との調和が困難となる恐れがある用途</p>	<p>(4) 建築基準法第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。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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★ <p>(5) 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。）★</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、外国人芸人招聘業、芸者置屋など） ・特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ、ダンスクラブなど） <p>(6) 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）★</p> <p>(7) 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★</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ、ペットホテル、アニマルカフェなど <p>(8) 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★</p>
<p>当商店街にふさわしくない用途</p>	<p>(9) 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）</p> <p>(10) 反社会的勢力等の施設の用に供するもの。</p>

※★印は別途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）

8. 2-2. 建物の外観デザイン、広告・看板について

当商店街では、街内のクオリティを維持するため、下記事項を定めています。

イ 共に創りたい商店街景観

- 1 オリジナリティとクオリティある外観デザイン。
- 2 戎橋筋全体としての印象や近隣に配慮したデザイン。
- 3 好感を与えるセンスのよい広告・看板類。

ロ 商店街として自主的に順守する事項（要相談事項）

- 1 営業のための音声や放送等が商店街通路や隣接店に届く装置の設置は禁止。
- 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 デジタルサイネージ等（右ページ参照）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原則禁止とする。また、設置にあたっては役員会の承認を受けること。
- 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こと。
- 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。
- 7 突き出し看板は既設の隣接店舗看板と相接しない、重ならない位置とすること。（右ページ図①参照）
- 8 突き出し看板の設置位置は、大阪市の設置基準により、路面からの高さは 4,500mm 以上、突き出し幅は官民境界線から 1,000mm 以内、看板の厚みは 300mm 以内とし、さらに、アーケード柱から 100mm 以上、また、アーケード天井から 500mm 以上離して設置すること。（右ページ図②参照）

ハ 法令で禁止されている事項の順守

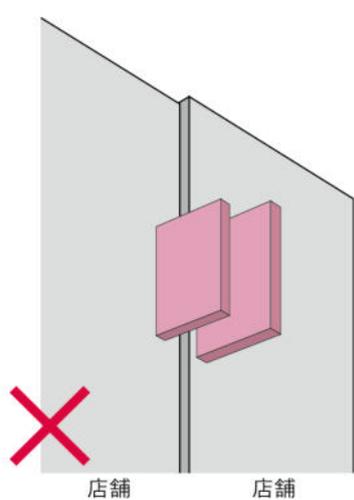
- 1 外観の設置物が公道上にはみ出さないこと。
- 2 アーケード内に面して使用する建材は不燃物として防火構造とすること。
※当商店街内は防火地域に指定されています。
- 3 大阪市屋外広告物条例に定められた看板の大きさ、位置、数量を順守すること。
- 4 商品や陳列用造作や什器、置き看板や旗等の公道上への設置は禁止とする。（詳細は商店街にお問合せください）

●参考：デジタルサイネージについて

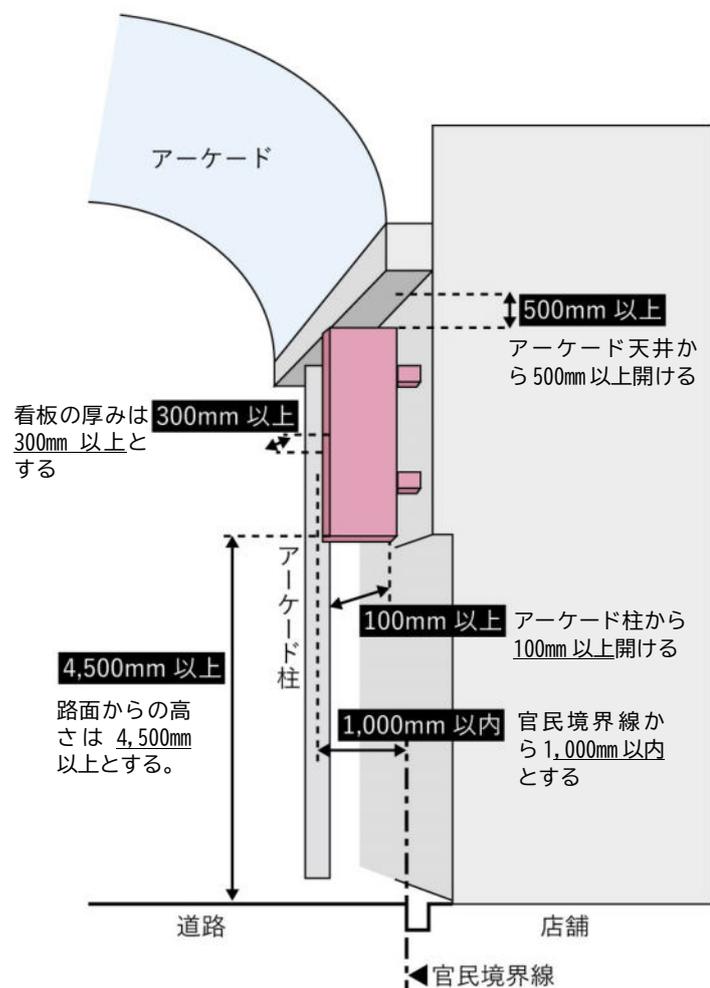
- ・本協定におけるデジタルサイネージとは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に情報を発信するディスプレイ等の電子的な表示機器を用いた、表示内容が可変する屋外広告物（ガラス面の内側に張り付けられる広告物及びそれに類する広告物を含む）とします。

●参考：突き出し看板の設置位置について

- ・突き出し看板の設置にあたっては、既設の隣接店舗看板と相接しない、重ならない位置に設置しましょう。
- ・突き出し看板の設置位置は、大阪市の設置基準により、路面からの高さは 4,500mm 以上、突き出し幅は官民境界線から 1,000mm 以内、看板の厚みは 300mm 以内とし、さらに、アーケード柱から 100mm 以上、また、アーケード天井から 500mm 以上離して設置しましょう。



図① 隣接店舗看板の重なり



図② 突き出し看板設置位置の基準について

9. 2-3. 日常の街内環境

当商店街では、お客様に気持ちよくご利用いただき、スタッフも心地よく働けるよう、お店どうしが協力する事項を定めています。

イ 共に創りたい買物と働く環境

- 1 安全、清潔で、会話を楽しみながら心地よく回遊いただける店頭づくり。
- 2 国籍や障害などに関係なく、誰もが安心して利用できる優しい心づかい。

ロ 商店街として自主的に順守する事項

- 1 店頭でポップを頭上に掲げて呼び込む行為は禁止とする。
- 2 地声であっても、大声で常時行う呼び込みはしないこと。
- 3 閉店後のゴミ出しや荷物等により放火や美観など環境が損なわれないように注意する。
- 4 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、各店が回収すること。また、街頭での飲食は販売した店舗付近で行うよう誘導し、通行場所や他店の店頭で行わないように誘導すること。
- 5 チラシ等の手渡しは、道路中央での配布、また、商店街店舗以外のチラシの配布は禁止とする。（詳細は商店街にお問合せください）
- 6 商店街内での取材、撮影、パフォーマンス等は、事前に事務局に必ず申請を行うこと。

ハ 法令で定められている事項の遵守

- 1 従業員の自転車は敷地内に収め、お店の利用者の自転車は各店が責任をもって駐輪場に案内する（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 歩行者専用道路を遵守し、自転車は押して通行するよう従業員並びに顧客に知らせる（道路交通法を遵守）。
- 3 店頭で生じる行列が路上を占め歩行者の通行安全や隣接する店舗の営業を阻害することがないように各社、各店が責任をもって対応する。

ニ 法令で禁止されている事項の遵守

- 1 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）。
- 2 70デシベル以上の音量を店内から通りに放つ行為は禁止（大阪府条例）。
※別途、表2細則（p9）を参照ください。
(営業のため、ハンドマイクやスピーカーを使った呼び込み、BGM等、音声や放送が商店街内通路や隣接地に届く行為は原則禁止。店内に留めてください。)
- 4 戒橋筋商店街内の舗装やアーケードは大阪市から占用許可を受けるとともに覚書を締結し商店街が管理を行っております。店舗前の道路は大阪市道であり、公道上のはみ出し陳列、置き看板等の設置行為は認められていません。（詳細は商店街にお問合せください。）
- 5 従業員による街内や隣接商店街での路上喫煙は禁止し、顧客の路上喫煙は喫煙場を案内する（大阪市条例、2025年4月から市内全域が路上喫煙禁止）。

●表2 細則

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つては、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つては、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

当商店街で新規出店及び建築物の新築・改装等、広告・看板の設置・変更等を行う場合、その内容について「まちづくり協定運営委員会」（以下、「委員会」という。）との事前の協議が必要です。

出店者・仲介事業者、建物所有者・設計者・施工会社等は、以下の手続きに沿って必要な書類の提出、協議などにご協力ください。商店街では、スムーズに出店が進むようにサポートするとともに、商店街の共同事業や提供しているサービスなどもご説明します。

●出店までの手続きの流れ



※1 出店者・仲介業者、または建物所有者・設計者等は、

- ・新規出店
- ・建物の新築・増築・改築、用途の変更、内外装の改装・模様替え・修繕
- ・広告・看板、照明等の設置・変更

のいずれかを行うにあたっては、事前に商店街事務局にご相談ください。

※2 商店街組織の中に下記の委員会を設けて、まちづくり協定を運営しています。

(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 承認申請書の提出にあたっては、「出店者提出用【様式3】」と、「建物所有者提出用【様式4】（もしくは【様式5】）」を合わせてご提出ください。

また【様式6】と、道路使用関係の申請時に添えていただく【様式7】【様式8】も合わせて提出いただけましたら、即日に押印してお返しします。

その後に工事着手ください。

※4 開業後において、協定の内容にそぐわない状況がある場合は、書面で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する場合もございます。ご理解ご協力のほどお願いいたします。

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(所在)	
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有する箇所、工事方法も記載)、工程表
4. その他必要図書

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

- 建築協定で制限している用途ではない。
- 『□ 出店時に協議を要する業種・業態』(p4)に該当しない。 →該当する場合はご相談ください。
- 『ハ 出店をお断りする業種・業態』(p4)に該当しない。 →該当する場合はご相談ください。
- 『ニ そのほか出店をお断りする場合』(p4)に該当しない。 →該当する場合はご相談ください。
- 「戎橋筋らしさの創造(P6参照)」をふまえて相乗効果をめざした店舗計画とした。

(2)建物の色彩・デザイン・広告・看板について

- 「共に創りたい商店街景観(P8 参照)」をふまえた店舗計画とした。
- 営業のための音声や放送が商店街通路や隣接店に届く装置の設置はしていない。
- 広告・看板類は、光が点滅するもの、光が動くものではない。
- デジタルサイネージの設置を希望するので役員会の承認を受けたい。
- デジタルサイネージ(p7参照)は映像が通行者に不快感や身体への影響を与えない計画とした。
- 電飾ネオン類、蛍光塗料、反射塗料等は使用するが、必要最小限におさえた計画とした。
- 民地内の壁面に設置する広告の数や大きさは最低限に抑えた計画とした。
- 建物の壁面が道路から後退することから、アーケードとの間の雨じまいを行う計画とした。
- 突き出し看板は既設の隣接店舗看板と相接しない、重ならない位置となっている。(p7参照)
- 突き出し看板の設置位置は、大阪市の設置基準を満たしている。(p7参照)
- 建物や外壁への設置物が公道上にはみ出していない。
- 屋外広告物条例に定められた看板の大きさ、位置、数量を順守している。
- 商品や陳列用造作や什器、置き看板や旗等は公道上にはみ出して設置していない。

(3)店舗・店内の計画や運営について

- 「共に創りたい買物と働く環境(P10参照)」を念頭に店舗計画を立案している。
- 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回収する。
- 街頭での飲食を通行場所や他店の店頭で行わず販売した店舗付近で行うように誘導する。
- 従業員の自転車は敷地内に収め、顧客の自転車は責任をもって駐輪場に案内する。
(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する)。
- 店頭で生じる行列が路上を占め、歩行者の通行安全や隣接する店舗の営業を阻害することがないよう、責任をもって対応する。
- スピーカーを使った呼び込みや、BGM などの音声や放送が店内から商店街通路や隣接店に届く行為は行わない。(大阪府条例)
- 公道上のはみ出し陳列、置き看板等の設置行為は行わない。
- 店頭でポップを掲げて呼び込む行為は行わない。
- 従業員による街内や隣接商店街での路上喫煙は禁止し、顧客の路上喫煙は喫煙場を案内する。

令和 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

令和 年 月 日

(出店主)

住 所

会 社 名

代表者名

印

令和 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。

令和 年 月 日

戎橋筋商店街振興組合 ㊤

令和 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、
の内容を確認し承認を申請します。

が出店するにあたり、下記

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

令和 年 月 日

(建物所有者(貸主))

住 所

代表者名

印

令和 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。

令和 年 月 日

戎橋筋商店街振興組合 ㊤

令和 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

令和 年 月 日

(出店主)

住 所

会 社 名

代表者名

印

令和 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。

令和 年 月 日

戎橋筋商店街振興組合 ㊤

令和 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十分に注意のうえ、下記事項遵守し施工いたします。なにとぞ、ご協力を賜われますようお願い申し上げます。

- ・ 店舗所在地
- ・ 店舗名
- ・ 工事期間 令和 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. 工事のために車輛、特に重車輛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十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がある場合は必ず、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

工事をされる際には、「工事に関する誓約書」と共に「工程表」「1階平面図」商店街側のファサードがわかる「立面図」などを事務局まで提出して、以下の協議を行ってください。

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、道路占用許可(大阪市)および道路使用許可(警察)の申請が必要です(許可に約一週間を要します)。申請にあたっては、当商店街の承認書の添付が必要となります。搬入出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9時～午後10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 搬入出、外装工事は午前1時～午前8時の時間帯に実施して下さい。また、必要に応じてガードマンをつけるなどの配慮をしてください。

2. 工事のために車輛、特に重車輛が街内に入るとき

- ① **当商店街は終日車両通行禁止に指定されています。※道路使用許可(午前1時～午前8時)、通行許可が必要です。**
- 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、搬入出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口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。接続工が必要な場合は、商店街事務所にお問合せください。
- ⑤ **アーケード上部には、人感センサーが設置されており常時警備会社が監視しています。上がる必要のある場合は、必ず商店街事務所まで連絡下さい。**

4. 工事中の安全・騒音・塵埃対策

- ① 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。
- ② **工事の資材・道具や廃棄物の仮置きは、他店の営業時間中(9:00～23:00)に行わないでください。**
- ③ 工事する際に、隣接する店舗に騒音や振動が届いて、営業に支障を来たさないようにして下さい。
- 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

- ① 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。

令和 年 月 日

南警察署
署長様

(施主等)

住所

店名

氏名

印

(施工業者)

住所

社名

代表

印

承認書

このたび、上記店舗を
新築
改装
内装
補修
その他
のため、道路を(使用・占用)するに当たり、

当局の指示条項並びに当商店街振興組合に提出された誓約書の内容を厳守されることを条件に、許可されることを、同意・承認致します。

令和 年 月 日

※発行後、1カ月以上経過した物は無効とします。

※承認印の無い物は無効とします。

大阪市中央区難波3丁目5番17号

北極星ビル4階

戎橋筋商店街振興組合

理事長 菊地 正吾



令和 年 月 日

大阪市建設局
市岡工営所長 様

(施主等)

住所
店名
氏名

印

(施工業者)

住所
社名
代表

印

承認書

このたび、上記店舗を
新築
改装
内装
補修
その他
のため、道路を一時占用するに当たり、

当局の指示条項並びに当商店街振興組合に提出された誓約書の内容を厳守されることを条件に、許可されることを、同意・承認致します。

令和 年 月 日

※発行後、1カ月以上経過した物は無効とします。

※承認印の無い物は無効とします。

大阪市中央区難波3丁目5番17号
北極星ビル4階
戎橋筋商店街振興組合
理事長 菊地 正吾



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、大阪府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、大阪府中央区道頓堀一丁目1番2他2筆、大阪府中央区難波一丁目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、寄宿舍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

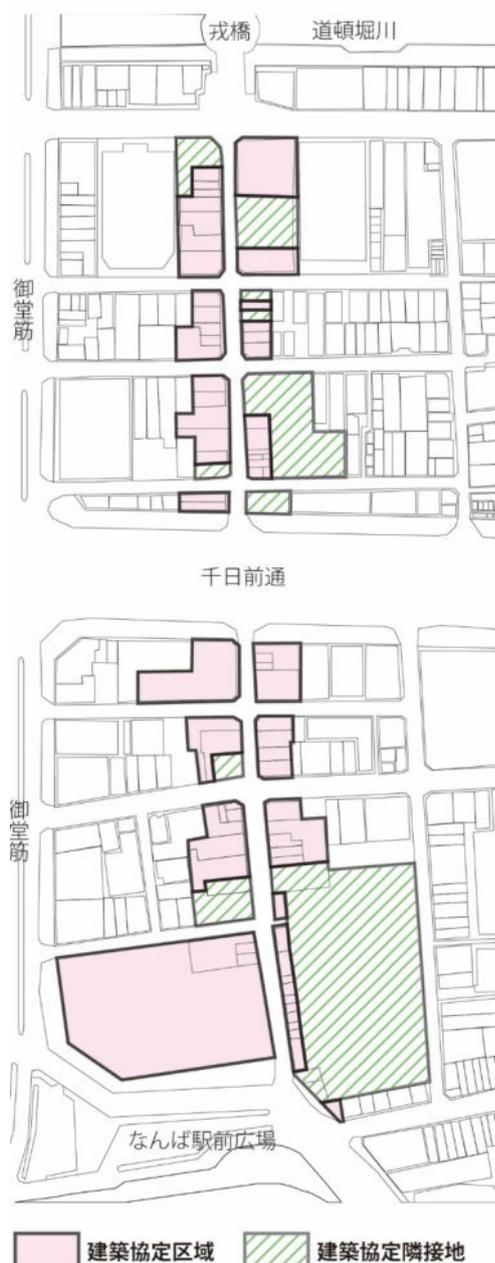
対してもその効力を有する。

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又は借地権となる者に対して、当該建築協定の内容等について説明します。

令和 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。

令和 年 月 日

住所

氏名

印

記

○当該建築協定に係る土地の所在及び地番

大阪市中央区