

## 議案第259号

### 大阪市高麗橋地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する 条例案

#### (目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、平成24年大阪市告示第1240号に定める高麗橋地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

#### (適用範囲)

第2条 この条例は、地区計画の区域内の建築物又はその敷地に適用する。

#### (地区の区分及び名称)

第3条 この条例において地区計画の区域内における地区の区分及び名称は、地区計画に定めるところによる。

#### (建築物の用途の制限)

第4条 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号並びに同表（ち）項第2号及び第3号に掲げる建築物は、建築してはならない。

#### (建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、A地区内にあつては10分の70以下、B地区内にあつては10分の5以下でなければならない。

2 前項及び第6項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この

項において同じ。)の床面積は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の和)の3分の1を限度として算入しない。

3 第1項及び第6項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

4 第1項及び第6項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。

(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分(次項第1号及び第9条第1項において「自動車車庫等部分」という。)

(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分(次項第2号及び第9条第1項において「備蓄倉庫部分」という。)

(3) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分(次項第3号及び第9条第1項において「蓄電池設置部分」という。)

(4) 自家発電設備を設ける部分(次項第4号及び第9条第1項において「自家発電設備設置部分」という。)

(5) 貯水槽を設ける部分(次項第5号及び第9条第1項において「貯水槽設置部分」という。)

5 前項の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

(1) 自動車車庫等部分 5分の1

(2) 備蓄倉庫部分 50分の1

(3) 蓄電池設置部分 50分の1

(4) 自家発電設備設置部分 100分の1

(5) 貯水槽設置部分 100分の1

6 A地区内の法第52条第14項の規定に基づく許可を受けた建築物の容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。

(建築物の容積率の最低限度)

第6条 A地区内の建築物の容積率は、10分の35以上でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、A地区内にあっては1,500平方メートル以上、C地区内にあっては1,000平方メートル以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。

2 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも前項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で高さが2メートルを超えるものは、地区計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分については、この限りでない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後において自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となること
- (2) 増築前における自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の同項の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。）における当該部分の床面積の合計を超えないものであること
- (3) 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計（以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。）が、第5条第5項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時に

における対象部分の床面積の合計) を超えないものであること

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合においては、当該建築物のうち増築又は改築をした部分以外の部分に対しては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項又は前条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 市長がこの条例の規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は、適用しない。

(罰 則)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。

(1) 第4条又は第7条第1項の規定に違反した場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第7条第1項の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(3) 第5条第1項、第6条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によ

るものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対しても同項の罰金刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第1項の罰金刑を科する。

(施行の細目)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

平成24年11月 6 日提出

大阪市長 橋 下 徹

説 明

高麗橋地区地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めるため、条例を制定する必要があるので、この案を提出する次第である。

(参 考)

## 建築基準法（抄）

（市町村の条例に基づく制限）

第68条の2 市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

### 2 - 5 省 略

第106条 第39条第2項、第40条若しくは第43条第2項（これらの規定を第87条第2項において準用する場合を含む。）、第43条の2（第87条第2項において準用する場合を含む。）、第49条第1項（第87条第2項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）、第49条の2（第87条第2項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）、第50条（第87条第2項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）、第68条の2第1項（第87条第2項又は第88条第2項において準用する場合を含む。）、第68条の9第1項（第87条第2項において準用する場合を含む。）又は第68条の9第2項の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができる。