

議案第37号

大阪市茶屋町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の一部を改正する条例案

大阪市茶屋町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（平成23年大阪市条例第56号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）をこれに対応する改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものを加える。

改正後	改正前
<p>(目的)</p> <p>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、<u>令和4年大阪市告示第1626号</u>に定める茶屋町地区地区計画（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。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>第4条 A-1地区、A-2地区、<u>A-3地区、B-2地区及びB-3地区内</u>においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が地区の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>[(1)~(4) 略]</p> <p>[2・3 略]</p>	<p>(目的)</p> <p>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、<u>平成23年大阪市告示第970号</u>に定める茶屋町地区地区計画（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。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>第4条 A-1地区、A-2地区<u>及びA-3地区内</u>においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が地区の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>[(1)~(4) 同左]</p> <p>[2・3 同左]</p>

(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 [新設]

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、B-2地区内にあっては10分の89以下、B-3地区内にあっては10分の10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又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項及び次項において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(次項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積は、当該建築物の住宅及び老人ホーム等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及び老人ホーム等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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。

- (1) エレベーターの昇降路の部分
- (2) 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 法第52条第6項第3号の規定による認

定を受けた部分

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号において「貯水槽設置部分」という。）

(6) 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分（次項第6号において「宅配ボックス設置部分」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) 宅配ボックス設置部分 100分の1

6 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
ことができる。

(建築物の容積率の最低限度)

第6条 建築物の容積率は、B-2地区内に [新設]
あつては10分の40以上、B-3地区内にあ
つては10分の5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につ
いては、この限りでない。

(建蔽率の最高限度)

第7条 B-2地区内の建築物の建築面積 [新設]
(同一敷地内に2以上の建築物がある場合
においては、その建築面積の合計。以下同
じ。)の敷地面積に対する割合(以下「建蔽
率」という。)は、10分の5(法第53条第3
項第1号又は第2号のいずれかに該当する
建築物にあつては10分の6、同項第1号及
び第2号に該当する建築物又は同条第6項
第1号に該当する建築物にあつては10分の

7) を超えてはならない。

2 B-3 地区内の建築物の建蔽率は、10分の8（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の9、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の10）を超えてはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第8条 建築物の敷地面積は、A-1地区、A-2地区、A-3地区及びB-2地区内
にあっては2,000平方メートル以上、B-3
地区内にあつては100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
益上必要なもの敷地については、この限
りでない。

[2・3 略]

(建築物の建築面積の最低限度)

第9条 建築物の建築面積は、B-2地区内
にあっては1,000平方メートル以上、B-3
地区内にあつては50平方メートル以上でな
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
上必要なものについては、この限りでない。

(壁面の位置の制限)

第10条 [略]

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が地区計画の区域の内
外にわたる場合における第4条第1項及び

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 A-1地区、A-2地区及びA-3
地区内の建築物の敷地面積は、2,000平方メ
ートル以上でなければならない。ただし、
公益上必要な建築物の敷地については、こ
の限りでない。

[2・3 同左]

[新設]

(壁面の位置の制限)

第6条 [同左]

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が地区計画の区域の内
外にわたる場合における第4条第1項及び

第8条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第10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、第10条の規定は、適用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により第10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10条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第13条 [略]

(罰則)

第14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条第1項又は第8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8条

第5条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第8条 法第3条第2項の規定により第6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、第6条の規定は、適用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により第6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6条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第9条 [同左]

(罰則)

第10条 [同左]

- (1) 第4条第1項又は第5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5条

<p><u>第1項</u>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</p> <p>(3) <u>第5条第1項、第6条、第7条、第9条又は第10条</u>の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、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）</p> <p>[(4) 略]</p> <p>[2・3 略]</p> <p>(施行の細目)</p> <p><u>第15条</u> [略]</p>	<p><u>第1項</u>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</p> <p>(3) <u>第6条</u>の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、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）</p> <p>[(4) 同左]</p> <p>[2・3 同左]</p> <p>(施行の細目)</p> <p><u>第11条</u> [同左]</p>
<p>備考 表中の[]の記載及び対象規定の二重傍線を付した標記部分を除く全体に付した傍線は注記である。</p>	

附 則

- この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条の次に3条を加える改正規定（第5条第3項第3号に係る部分に限る。）は、令和5年4月1日から施行する。
- この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

令和5年2月9日提出

大阪市長 松井 一郎

説 明

茶屋町地区地区計画の変更に伴い、同地区計画の区域内における建築物の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を改めるとともに、建築物の容積率の最高限度等を定めるため、条例の一部を改正する必要があるので、この案を提出する次第である。