

大阪市北山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
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、令和7年大阪市告示第1748号に定める北山町地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物の敷地及び構造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。

(建築物の容積率の最低限度)

第4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）の敷地面積に対する割合は、10分の30以上でなければならぬ。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5条 A地区内の建築物の建築面積（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っては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っては10分の7)を超えてはならない。

2 B地区内の建築物の建蔽率は、10分の3(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4、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5)を超えてはならない。

3 建築物の敷地が第3条に規定する地区の2にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、前2項の規定による当該各地区の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

(建築物の建築面積の最低限度)

第6条 建築物の建築面積は、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、巡回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7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塀で高さが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、地盤面下の部分又は公益上必要な施設については、この限りでない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8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。

(1の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第9条 法第86条第1項の規定に基づく認定を受けた同項に規定する1又は2以上の建築物(以下「1又は2以上の建築物」という。)については、同項の規定により1の敷地とみなされる一団地を当該1又は2以上の建築物の1の敷地とみなして、第4

条から第6条までの規定（以下「特例対象規定」という。）を適用する。

- 2 法第86条第2項の規定に基づく認定を受けた建築物については、同項に規定する一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。
- 3 法第86条第3項の規定に基づく許可を受けた1又は2以上の建築物については、同項の規定により1の敷地とみなされる一団地を当該1又は2以上の建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。
- 4 法第86条第4項の規定に基づく許可を受けた建築物及び同項に規定する一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。
- 5 法第86条の2第1項の規定に基づく認定を受けた建築物及び同項に規定する一敷地内認定建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）については、同項に規定する公告認定対象区域（以下「公告認定対象区域」という。）をこれらの建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。
- 6 法第86条の2第2項の規定に基づく許可を受けた建築物及び一敷地内認定建築物については、公告認定対象区域をこれらの建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。
- 7 法第86条の2第3項の規定に基づく許可を受けた建築物及び同項に規定する一敷地内許可建築物については、同項に規定する公告許可対象区域をこれらの建築物の1の敷地とみなして、特例対象規定を適用する。

（罰則）

第10条 第4条から第7条まで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）は、500,000円以下の罰金に処する。

- 2 前項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11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。

令和8年2月17日提出

大阪市長 横山英幸

説明

北山町地区地区計画の区域内における建築物の敷地及び構造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107条 第39条第2項、第40条若しくは第43条第3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。