

大阪市中高層階住居専用地区内における 建築物の制限に関する条例

制 定 平 7 . 2 . 1 5 条 例 3

最近改正 平30. 2. 26 条例10

(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49条第1項の規定に基づき、平成7年大阪市告示第94号及び平成22年大阪市告示第461号に定める中高層階住居専用地区（以下「中高層階住居専用地区」という。）内における建築物の用途に関する制限を定めることにより、建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第 2 条 この条例は、中高層階住居専用地区内の建築物又はその敷地に適用する。

(地区の区分)

第 3 条 中高層階住居専用地区の地区の区分は、第1種中高層階住居専用地区及び第2種中高層階住居専用地区とする。

(建築物の用途の制限)

第 4 条 別表（あ）欄に掲げる地区内においては、それぞれ、同表（い）欄に掲げる建築物は、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。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、大阪市建築審査会の意見を聴かなければならない。ただし、前項ただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で次の各号に掲げる要件に該当するものについて許可をする場合においては、この限りでない。

- (1) 増築、改築又は移転が前項ただし書の規定による許可（以下この項において「特例許可」という。）を受けた際における敷地内におけるものであること
- (2) 増築又は改築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと

(3) 前項の規定に適合しない事由が原動機の出力又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力又は容量の合計を超えないこと

3 市長は、前項の規定による公開による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに公開による意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外又は地区の2にわたる場合の措置)

第5条 建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外にわたる場合における前条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が当該中高層階住居専用地区に属するときには、当該建築物の全部について、同項の規定を適用し、その敷地の過半が当該中高層階住居専用地区の外に属するときには、当該建築物の全部について、同項の規定を適用しない。

2 建築物の敷地が第3条に規定する地区の2にわたる場合における前条第1項の規定の適用については、その建築物の全部について敷地の過半が属する地区内の建築物に関する同項の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により第4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4条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第4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4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。以下この条において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと

(3) 増築後の第4条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床

面積の合計は、基準時におけるその部分の合計の1.2倍を超えないこと

(4) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力又は容量の合計の1.2倍を超えないこと

(5) 用途の変更(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。次項において同じ。)を伴わないこと

2 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない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4条第1項の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第7条 市長がこの条例の適用に関して、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8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条第1項の規定を適用する。

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、第4条第1項の規定を適用する。

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、第4条第1項の規定を適用する。

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、第4条第1項の規定を適用する。

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1の敷地とみなして、第4条第1項の規定を適用する。

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、第4条第1項の規定を適用する。

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、第4条第1項の規定を適用する。

（罰則）

第9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項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
 - (2) 法第87条第2項において準用するこの条例の第4条第1項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 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前項の罰金刑を科する。

（施行の細目）

第10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。

附 則（平9.9.30 条例59）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平11.5.28 条例44）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平14.12.20 条例83）

- 1 この条例は、平成15年1月1日から施行する。
- 2 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。

附 則（平17.5.30 条例59、平17.6.1 施行 告示514の6）

- 1 この条例の施行期日は、市長が定める。

- 2 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。

附 則（平17.10.19 条例149）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 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。

附 則（平19.9.28 条例103）

- 1 この条例は、平成19年11月30日から施行する。
- 2 この条例の各改正規定の施行前にした行為に対する罰則の適用については、それぞれなお従前の例による。

附 則（平 22. 5. 31 条例 50）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平 22. 12. 15 条例 82）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平 27. 6. 11 条例 84）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平 30. 2. 26 条例 10）

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。
- 2 この条例の各改正規定の施行前にした行為に対する罰則の適用については、それぞれなお従前の例による。

別 表（第 4 条 関 係）

(あ)	(い)
地 区 の 名 称	建 築 物 の 用 途 の 制 限
第 1 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	<p>(1) 4階以上の部分（建築物の階数に算入されることとなる昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分を除く。）を法別表第2（は）項第1号から第4号並びに同項第7号及び第8号に掲げるもの以外の用途に供するもの（住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の10以上のものを除く。）</p> <p>(2) 商業地域内にある場合は、法別表第2（り）項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(3) 準工業地域内にある場合は、法別表第2（り）項第2号に掲げるもの</p>
第 2 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	<p>(1) 5階以上の部分（建築物の階数に算入されることとなる昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分を除く。）を法別表第2（は）項第1号から第4号及び第8号に掲げるもの以外の用途に供するもの（住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の10以上のものを除く。）</p> <p>(2) 商業地域内にある場合は、法別表第2（り）項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(3) 準工業地域内にある場合は、法別表第2（り）項第2号に掲げるもの</p>