

**大阪市北浜1丁目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**

**制 定 平14.3.4 条例 9
最近改正 令5.2.27 条例 21**

(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14年大阪市告示第1357号に定める北浜1丁目地区地区計画（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号及び同表（り）項第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 A-2地区内の建築物の延べ面積（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、10分の30以下でなければならない。

2 前項、第6項及び第7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、第6項及び第7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、第6項及び第7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 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、当該建築物の容積率は、法第52条第1項及び第1項の規定による当該各地区内の建築物の容積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。
- 7 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ができる。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、A-1地区内にあつては3,000平方メートル以上、A-2地区内にあつては500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 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5条の規定を適用する。

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5条の規定を適用する。

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5条の規定を適用する。この場合において、当該1又は2以上の建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該一団地を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

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5条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該一定の一団の土地の区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

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、第5条の規定を適用する。

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5

条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該公告認定対象区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

- 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（以下「公告許可対象区域」という。）をこれらの建築物の1の敷地とみなして、第5条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該公告許可対象区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

（罰則）

第10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6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6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項若しくは第6項又は第7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。

附 則（平14.12.20 条例95）

- 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70、平17.6.1 施行 告示514の17）

- 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159）

- 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22.12.15 条例82）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平24.11.20 条例117）

- 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26.9.22 条例118、第5条第2項の改正規定（「ものの住宅」を「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（以下この項において「老人ホーム等」という。）」に改める部分及び「建築物の住宅」を「建築物の住宅及び老人ホーム等」に改める部分に限る。）、平27.6.1 施行 告示738）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第5条第2項の改正規定（「ものの住宅」を「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

(以下この項において「老人ホーム等」という。)」に改める部分及び「建築物の住宅」を「建築物の住宅及び老人ホーム等」に改める部分に限る。)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。

附 則 (平30. 12. 13 条例77)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 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 (令5. 2. 27 条例21)

- 1 この条例は、令和5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。