

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

制 定 平 23.10. 3 条例 56

最近改正 令 5. 2. 27 条例 22

(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 4 年大阪市告示第 1626 号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。

(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 A-1 地区、A-2 地区、A-3 地区、B-2 地区及び B-3 地区内においては、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。

- (1) 住宅、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室（以下この項において「住宅等」という。）の用途に供する部分を有する建築物で、当該用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が 10 分の 30 を超えるもの
- (2) 1 階又は 2 階に住宅等の用途に供する部分を有する建築物

(3) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの

(4) 法別表第2(り)項第3号に掲げるもの

2 市長は、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。）をする場合においては、あらかじめ、特例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、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で次に掲げる要件に該当するものについて特例許可をする場合においては、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可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 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、B-2地区内にあつては10分の89以下、B-3地区内にあつては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(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つては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つては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地区内にあつては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の敷地については、この限りでない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は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) この条例を改正する条例による改正（この条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する条例を制定することを含む。）後の前項の規定の適用の際、同項の規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷地又は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相当する従前の規定に違反することとなる土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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に至った土地

3 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第1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第1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) 第1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

(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地区内にあつては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 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又は地盤面下の部分については、この限りでない。

(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

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 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、第7条、第9条又は第10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）
- (4) 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 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15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 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 (令 5. 2. 27 条例 22)

- 1 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。
- 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。