

**大阪市湊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 7 . 2 . 1 5 条 例 5
最近改正 令 5 . 2 . 2 7 条 例 2 1**

(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号に定める湊町地区地区計画（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（地区整備計画が定められている区域に限る。以下同じ。）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 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号に規定する営業（設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものを除く。）及び同条第6項に規定する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第 5 条 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-1地区内及びB-2地区内にあつては10分の50以下、C-1地区内にあつては10分の20以下でなければならない。

2 前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

(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地区内、B-1地区内、B-3地区内及びB-4地区内にあつては3,000平方メートル以上、C-2地区内及びC-3地区内にあつては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 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

(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。

(建築物の建築の限界)

第8条 B-1地区内において、都市計画施設である道路の上空又は路面下に建築物を新築し、改築し、又は増築する場合には、地区整備計画において定められた建築物の新築、改築又は増築の限界を超えて建築してはならない。

(土地区画整理事業の施行による建築物の移転が生じた場合の措置)

第9条 大阪市湊町土地区画整理事業（以下「事業」という。）において、事業の施行者から土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定により仮換地又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分（以下「仮換地等」という。）を指定された場合において、従前の宅地に存する法第3条第2項の規定により第6条第1項の適用を受けない建築物（以下「従前の建築物」という。）を仮換地等に移転したときは、移転後の建築物については、次の各号に掲げる範囲内において建築する場合に限り、同項の規定は、適用しない。

- (1) 移転後の建築物の主たる用途は、従前の建築物における主たる用途と同一であること
- (2) 移転後の建築物の床面積の合計は、従前の建築物の床面積の合計を超えないこと
- (3) 移転後の建築物における原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量の合計は、従前の建築物におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと

(公益上必要な建築物の特例)

第10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。

(罰則)

第11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、第7条又は第8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12条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

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60）

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行の日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11.3.17 条例25）

この条例は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平14.12.20 条例89）

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64、平17.6.1 施行 告示514の11）

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153）

- 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116、第2条の規定、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2条の規定の施行期日は、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28.5.26 条例81）

- 1 この条例は、平成28年6月23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、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。