

**大阪市三国駅周辺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5.3.1 条例 8**

**最近改正 平28.5.26 条例 81**

**(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5年大阪市告示第16号に定める三国駅周辺地区地区計画（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** 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、機械の台数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、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数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。

#### **(建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)**

**第5条** 別表(あ)欄に掲げる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)の敷地面積に対する割合は、それぞれ、同表(う)欄に掲げる数値を超えてはならない。ただし、その敷地面積が1,000平方メートル未満の建築物、法第59条の2第1項の規定の適用を受ける建築物及び鉄道の線路敷地内の建築物については、この限りでない。

#### **(壁面の位置の制限)**

**第6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へいいで高さが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、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、この限りでない。

- (1) その敷地面積が100平方メートル未満の建築物の部分で、当該建築物の前面道路の路面の中心からの高さが3.5メートル未満の部分
- (2) 鉄道の線路敷地内の建築物の部分で、当該建築物の前面道路の路面の中心からの高さが4.5メートル以上の部分
- (3) 歩行者の利便に供する施設
- (4) 地盤面下の部分

#### **(建築物の高さの最高限度)**

**第7条** 近隣商業地区内の建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。ただし、法第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可を受けた建築物については、この限りでない。

2 前項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他こ

れらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは算入しない。

- 3 第1項の建築物の高さには、むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物の高さは、算入しない。

#### **(建築物の敷地が地区計画の区域の内外又は地区の2にわたる場合の措置)**

**第8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区域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第4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。

#### **(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** 大阪都市計画事業三国駅周辺地区土地区画整理事業（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4条第1項の規定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、移転後の建築物又はその部分については、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) 移転後の建築物又はその部分において第4条第1項の規定に適合しない用途が、従前の建築物又はその部分において同項の規定に適合しない用途と同一であること
- (2) 第4条第1項の規定に適合しない用途に供する移転後の建築物の部分の床面積の合計は、従前の建築物における当該部分の床面積の合計を超えないこと
- (3) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の実出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、移転後の建築物におけるそれらの出力、台数又は容量の合計は、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

### **(既存の建築物に対する制限の緩和)**

**第10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、法第53条並びに第5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床面積の合計の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実出力、機械の台数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、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の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11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12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条及び第6条第1号の規定（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13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) 第5条、第6条又は第7条第1項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）

(3) 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2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14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**（附則第2項及び第3項の規定、平5.6.25 施行、告示543）

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、次項及び附則第3項の規定の施行期日は、市長が定める。

2 地区計画の区域内の建築物に対する第4条第1項の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）第1条の規定による改正後の都市計画法第21条第1項の規定による地区計画の変更に係る同法第21条第2項の規定により準用する同法第20条第1項の規定による告示（改正法附則第2条の告示の日以後のものに限る。）の日までの間は、別表（い）欄中「法別表第2（は）項第2号、第3号、第5号及び第6号」とあるのは「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）第2条の規定による改正前の建築基準法別表第2（は）項第2号、第3号、第5号及び第6号」とする。

3 地区計画の区域内の建築物又はその敷地に対する第10条第1号の規定の適用については、改正法附則第4条の規定が適用される間は、第10条第1号中「法第52条第1項から第3項まで、法第53条」とあるのは「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）第2条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧法」という。）第52条第1項から第3項まで、旧法第53条」とする。

**附 則**（平7.2.15 条例8）

この条例は、公布の日から施行する。

**附 則**（平9.9.30 条例61）

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96）

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71、平17.6.1 施行 告示514の18）

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160）

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27.6.11 条例84）

この条例は、公布の日から施行する。

**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。

別 表（第4条、第5条関係）

(あ)	(い)	(う)
地区の名称	建築物の用途の制限	建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度
商業地区	(1) 法別表第2（へ）項第2号及び第5号並びに同表（と）項第3号及び第4号に掲げるもの (2) 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。以下「風営法」という。）第2条第6項に規定する営業の用に供する建築物	10分の8
近隣商業地区	(1) 法別表第2（へ）項第2号及び第5号並びに同表（と）項第3号及び第4号に掲げるもの (2) 風営法第2条第1項第2号に規定する営業（設備を設けて客にダンスをさせるものを除く。）並びに同項第3号から第5号まで及び同条第6項第4号から第6号までに規定する営業の用に供する建築物	10分の6