

大阪市淡路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15.3.19 条例 32

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15年大阪市告示第135号に定める淡路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(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) 前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、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。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 D-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項又は法第59条の2第1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 D-2地区内の建築物の容積率は、10分の20以上でなければならない。

（建蔽率の最高限度）

第7条 D-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は、10分の6（法第53条第3項第2号に掲げる建築物にあっては10分の7）を超えてはならない。

（建築物の建築面積の最低限度）

第8条 D-2地区内の建築物の建築面積は、250平方メートル以上でなければならない。

（壁面の位置の制限）

第9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。

(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10条 大阪都市計画事業淡路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11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。以下この項において同じ。)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、第5条第1項並びに第7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。

3 法第3条第2項の規定により第9条の規定の適用を受けない建築物について、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9条の規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第9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9条の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第12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。

（1の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

第13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条から第8条までの規定（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の敷地とみなすとともに、第5条第6項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として特例対象規定を適用する。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5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の敷地とみなすとともに、第5条第6項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として特例対象規定を適用する。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5項までの規定による限度を超えるものとするすることができる。
- 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、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の敷地とみなすとともに、第5条第6項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として特例対象規定を適用する。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5項までの規定による限度を超えるものとするすることができる。
- 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の敷地とみなすとともに、第5条第6項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として特例対象規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建

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5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1項又は第6条から第9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）
- (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17. 5. 30 条例82、平17. 6. 1 施行 告示514の29）

- 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167）

- 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126、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。

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。

別表（第4条関係）

(あ)	(い)
地区の名称	建築物の用途の制限
A 地区	(1) 法別表第2(と)項第2号から第4号までに掲げるもの (2) 法別表第2(り)項第3号に掲げるもの
B 地区	(1) 法別表第2(と)項第2号から第4号までに掲げるもの (2) 法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げるもの
D-1地区	法別表第2(に)項第3号に掲げるもの
D-2地区	