

**大阪市南堀江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16.12.2 条例 60

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16年大阪市告示第1081号に定める南堀江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(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4号及び第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、A地区内にあつては10分の91以下、B地区内にあつては10分の15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並びに第10条第1項第1号及び第2号において「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号及び第10条第1項において「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号及び第10条第1項において「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号及び第10条第1項において「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号及び第10条第1項において「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号及び第10条第1項において「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号及び第10条第1項において「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 A地区内の法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 A地区内の建築物の容積率は、10分の45以上でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 A地区内の建築物の敷地面積は、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

(壁面の位置の制限)

第8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、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) 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の距離が2.5メートルであるB地区の壁面後退区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第6項第2号に規定する壁面後退区域をいう。以下同じ。）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3メートル以上の部分
- (2) 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の距離が8メートルである壁面後退区域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3メートル以上の部分及び当該部分を支える柱
- (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9条 B地区内の建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。

- 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、5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。

(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5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5条第1項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる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を含む。）、第5条第3項第3号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること
- (2) 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、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、第5条第3項第3号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第5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5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。次号において同じ。）における当該部分の床面積の合計を超えないものであること
- (3) 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計、貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計（以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。）が、第5条第5項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場

合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計) を超えないものであること

2 法第3条第2項の規定により第6条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6条の規定は、適用しない。

(1) 増築後の延べ面積が基準時（法第3条第2項の規定により第6条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6条の規定（同条の規定が改正された場合においては改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。第3号において同じ。）における延べ面積の1.5倍を超えないこと

(2) 増築後の容積率が10分の30を超えないこと

(3) 改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超えないこと

3 法第3条第2項の規定により第8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8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5条第1項、第6条又は第8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5条第1項、第6条及び第8条の規定は、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12条 A地区内の法第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7条までの規定（以下「特例対象規定」という。）を適用する。

- 2 A地区内の法第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 A地区内の法第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 A地区内の法第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 A地区内の法第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 A地区内の法第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ことができる。

- 7 A地区内の法第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することができる。

（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条又は第7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7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8条又は第9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

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平17. 5. 30 条例84、平17. 6. 1 施行 告示514の31）

- 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169）

- 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127、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。