

**大阪市島屋4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 17. 10. 19 条例 170

最近改正 平 30. 2. 26 条例 10

(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17年大阪市告示第916号に定める島屋4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、地区計画の区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最低限度)

第4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、10分の15以上でなければならない。ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。

(建蔽率の最高限度)

第5条 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つては10分の7)を超えてはならない。

(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、300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

（建築物の建築面積の最低限度）

第7条 建築物の建築面積は、150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については、この限りでない。

（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 600 平方メートル未満の建築物の部分で、当該建築物から前面道路の境界線までの距離が 3 メートルを超える部分
- (2) 街区の角にある敷地内の建築物の部分で、1 の前面道路と当該敷地との境界線、当該前面道路に面する壁面の位置の制限として定められた限度の線及び当該前面道路以外の前面道路に面する壁面の位置の制限として定められた限度の線を延長した線又は当該敷地と当該敷地に隣接する土地（道路を除く。）との境界線で囲まれた土地の区域（当該区域が 2 以上あるときは、そのうちの 1 の区域に限る。）内にある部分
- (3) 歩行者の利便に供する施設
- (4) 地盤面下の部分

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第 9 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 4 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 4 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 4 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 4 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 10 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
- 2 法第 3 条第 2 項の規定により第 4 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 4 条の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第 10 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11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4条、第5条及び第7条の規定（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については、同項に規定する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。

(罰則)

第12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3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4条、第5条、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3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13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22. 12. 15 条例82）

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。