

大阪市平野郷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19. 3. 16 条例 58

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19年大阪市告示第145号に定める平野郷地区地区計画（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 法別表第2（ほ）項第2号及び同表（り）項第3号に掲げる建築物は、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 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。

(建築物の高さの最高限度)

第5条 A地区(都市計画風致地区杭全風致地区の区域に該当する部分を除く。)内の建築物の高さは、22メートルを超えてはならない。ただし、第1条の告示の際現に存する建築物でその高さが22メートルを超えるもの又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物でその高さが22メートルを超えることとなるものについて、建替え(新築及び改築(一部の改築を除く。))をいう。以下同じ。)をする場合において、次の各号のいずれにも該当すると市長が認めるときは、この限りでない。

- (1) 建替え後の建築物の高さが22メートルを超えることについてやむを得ない事由があり、建替え後の建築物の高さが建替え前の建築物の高さを超えないこと
- (2) 当該建築物の敷地の形状及び主たる用途の変更を伴わないこと
- (3) 建替え後の建築物が地区の環境を保護する上で支障がないこと

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、棟飾、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6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項並びに法第53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) 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項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、増築をする場合においては、当該建築物のうち増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、前条第1項の規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、改築（一部の改築に限る。）、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、前条第1項の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第7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。

（罰則）

第8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）
- (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9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。