

**大阪市三国東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21. 5. 29 条例68

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21年大阪市告示第378号に定める三国東地区地区計画（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 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。

(壁面の位置の制限)

第5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扉で高さが2メートルを超えるもの（以下「建築物の壁等」という。）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) 敷地面積が100平方メートル未満の建築物
- (2) 法別表第2（い）項第4号及び第6号に掲げるもの
- (3) 歩行者の利便に供する施設
- (4) 地盤面下の部分

2 敷地面積が500平方メートル以上の建築物に係る建築物の壁等は、前面道路の境界線までの距離が1メートルを超えない区域に建築してはならない。ただし、前項第2号から第4号まで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。

(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6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7条 大阪都市計画事業三国東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8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) 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 5 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 5 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 条の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第 9 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。

（罰則）

第 10 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11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

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に大阪府教育委員会が保存及び顕彰の必要がある建築物として指定している建築物であって、市長が特に保存の必要があると認めるものについては、第5条第2項の規定は、適用しない。

附 則 (平27.6.11 条例84)

- 1 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。

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（に）項第3号、第4号及び第8号に掲げるもの (事務所又は倉庫の用途に供するものを除く。)
B地区	(1) 法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるもの (2) 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの
C地区	(1) 法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるもの (2) 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの (4) 法別表第2（り）項第2号に掲げるもの