

**大阪市宗右衛門町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22. 5. 31 条例52**

**最近改正 平27. 6. 11 条例84**

**(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22年大阪市告示第459号に定める宗右衛門町地区地区計画（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。

### **(建築物の敷地面積の最低限度)**

**第5条** 建築物の敷地面積は、100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6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。

### **(建築物の高さの最高限度)**

**第7条** A地区内の建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。ただし、その敷地が都市計画道路御堂筋線、都市計画道路堺筋線又は大阪市道心斎橋筋線に接する建築物については、この限りでない。

- 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、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。

### **(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)**

**第8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。

### **(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6条又は第7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6条又は第7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6条又は第7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6条又は第7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。

### (罰則)

**第11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項又は第5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5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6条又は第7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12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22.12.15 条例85）

- 1 この条例は、平成23年1月1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27.6.11 条例84）

この条例は、公布の日から施行する。

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	<p>(1) 1 階又は地階の部分を事務所、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物（1 階又は地階の当該用途に供する部分が昇降機又は廊下若しくは階段の用に供する部分のみであるものを除く。）</p> <p>(2) 法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げるもの</p> <p>(3) 法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げるもの</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵又は処理に供するものを除く。）</p> <p>(5) 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 6 項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>(6) 畜舎</p>
B 地 区	<p>(1) 1 階の部分を事務所、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物（1 階の当該用途に供する部分が昇降機又は廊下、若しくは階段の用に供する部分のみであるものを除く。）</p> <p>(2) A 地区の項第 2 号から第 6 号までに掲げるもの</p>