

**大阪市御堂筋本町北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26.3.3 条例5
最近改正 令5.6.13 条例59**

(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26年大阪市告示第32号に定める御堂筋本町北地区地区計画（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 次に掲げる建築物は、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。

- (1) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの
- (2) 法別表第2（り）項第3号に掲げるもの
- (3) 法別表第2（わ）項第2号及び第3号に掲げるもの（この条例の施行の際現にこれらのものが存する敷地に建築するものを除く。）

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。

(建築物の容積率の最低限度)

第4条 建築物（その敷地面積が500平方メートル未満のものを除く。）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、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数値以上でなければならない。ただし、学校及びこの条例の施行の際現に法別表第2（い）項第5号に掲げるものが存する敷地に建築する同号に掲げるものについては、この限りでない。

- (1) その敷地面積が500平方メートル以上1,500平方メートル未満の建築物の容積率 10分の30
- (2) その敷地面積が1,500平方メートル以上の建築物の容積率 10分の50

(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8（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9）を超えてはならない。ただし、耐火建築物等（同項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）については、この限りでない。

(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、1,500平方メートル以上でなければならない。ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。

- (1) その敷地が都市計画道路御堂筋線に接しない建築物
- (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

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、400平方メートル以上でなければならない。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。

- (1) その敷地面積が500平方メートル未満の建築物
- (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

(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500平方メートル未満の建築物（その敷地が都市計画道路御

堂筋線に接しないものに限る。)

- (2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条の3第2項の規定に基づく認定を受けた建築物のうち都市計画道路御堂筋線に面しない部分
- (3) この条例の施行の際現に法別表第2（い）項第5号に掲げるものが存する敷地内の同号に掲げるものに附属する門又は塀
- (4) 歩行者の利便に供する施設
- (5) 地盤面下の部分
- (6) 建築物の外壁の高さ（大阪湾最低潮位面からの高さ3.2メートルにおける水平面からの高さをいう。次条及び第10条において同じ。）48メートルを超え、50メートル以下の範囲における突出部

（建築物の高さの最高限度）

第9条 建築物の高さは、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める値を超えてはならない。

- (1) その敷地が都市計画道路御堂筋線に接する建築物 建築物の高さ50メートルを超える部分の外壁から都市計画道路御堂筋線の反対側の境界線から4メートルだけ外側の線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離に2を乗じて得た値
- (2) その他の建築物 112メートル

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高さを算入する。

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を算入する。

4 都市再生特別地区（法第2条第21号に規定する都市再生特別地区をいう。）内の建築物については、第1項の規定は、適用しない。

（建築物の高さの最低限度）

第10条 建築物の高さは、50メートル以上でなければならない。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。

- (1) その敷地が都市計画道路御堂筋線に接しない建築物
- (2) その敷地面積が500平方メートル未満の建築物
- (3) この条例の施行の際現に法別表第2（い）項第5号に掲げるものが存する敷地に建築する同号に掲げるもの

- (4) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
- (5) 附属建築物で地階を除く階数が2以下のもの
- 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高さは、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11条 法第3条第2項の規定により第3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3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3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3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項並びに第5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3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3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3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4条又は第7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条又は第7条の規定は、

適用しない。

- (1) 増築後の建築面積及び延べ面積が基準時（法第3条第2項の規定により第4条又は第7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条又は第7条の規定（これらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。第4号において同じ。）における建築面積及び延べ面積の1.5倍を超えないこと
 - (2) 増築後の容積率が第4条に規定する容積率の最低限度の3分の2を超えないこと
 - (3) 増築後の建築面積が第7条に規定する建築面積の最低限度の3分の2を超えないこと
 - (4) 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
- 4 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。
- 5 法第3条第2項の規定により第10条第1項の規定の適用を受けない建築物について、増築（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10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10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。）における延べ面積の1.5倍を超えないものに限る。）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10条第1項の規定は、適用しない。
- 6 法第3条第2項の規定により第4条、第7条、第8条又は第10条第1項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、第7条、第8条又は第10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12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3条第1項又は第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、第8条、第9条第1項又は第10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）
- (4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第3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14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。

附 則 （令元.6.14 条例10、令元.6.25日施行 告示190号）

この条例の施行期日は、市長が定める。

附 則 （令 5. 6. 13 条例59）

- 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。