

**大阪市西野田中津線沿道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 7 . 2 . 15 条 例 7

最近改正 令 5 . 2 . 27 条 例 21

(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7年大阪市告示第96号に定める西野田中津線沿道地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物の敷地及び構造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。

(建築物の容積率の最高限度)

第 4 条 別表（あ）欄に掲げる地区内の建築物の延べ面積（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（第2号においては、都市計画道路西野田中津線の区域内に敷地の部分が含まれる場合にあつては、敷地面積から当該敷地の部分の面積を除いて算定した割合）（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下でなければならない。

(1) 法第68条の4に規定する公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率

別表（い）欄に掲げる数値

(2) 法第68条の4第1号イに規定する区域の特性に応じた建築物の容積率

別表（う）欄に掲げる数値

2 前項、第6項及び第7項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び

次項において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(次項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積は、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の和)の3分の1を限度として算入しない。

3 第1項、第6項及び第7項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。

- (1) エレベーターの昇降路の部分
- (2) 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 法第52条第6項第3号の規定による認定を受けた部分

4 第1項、第6項及び第7項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。

- (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分(次項第1号において「自動車車庫等部分」という。)
- (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分(次項第2号において「備蓄倉庫部分」という。)
- (3) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分(次項第3号において「蓄電池設置部分」という。)
- (4) 自家発電設備を設ける部分(次項第4号において「自家発電設備設置部分」という。)

(5) 貯水槽を設ける部分(次項第5号において「貯水槽設置部分」という。)

(6) 宅配ボックス(配達された物品(荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。)の一時保管のための荷受箱をいう。)を設ける部分(次項第6号において「宅配ボックス設置部分」という。)

5 前項の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

- (1) 自動車車庫等部分 5分の1

- (2) 備蓄倉庫部分 50分の1
- (3) 蓄電池設置部分 50分の1
- (4) 自家発電設備設置部分 100分の1
- (5) 貯水槽設置部分 100分の1
- (6) 宅配ボックス設置部分 100分の1

6 建築物の敷地が前条に規定する地区の2にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第1項の規定による当該各地区の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区内にある各部分の面積（第1項第2号の適用を受ける建築物の敷地の部分にあつては、当該敷地の部分のうち都市計画道路西野田中津線の区域内の部分の面積を除く。）の敷地面積（第1項第2号の適用を受ける建築物の敷地にあつては、都市計画道路西野田中津線の区域内の部分の面積を除く。）に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

7 法第52条第14項又は法第59条の2第1項の規定に基づく許可を受けた建築物で法第68条の4の規定の適用を受けるものの容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

（建蔽率の最高限度）

第5条 都市計画道路西野田中津線の区域内に建築物を建築する場合においては、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）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、10分の6（法第53条第3項第2号に規定する建築物にあつては10分の7）を超えてはならない。ただし、平成7年大阪府告示第153号による変更前の用途地域が住居地域であった土地の全部又は一部を建築物の敷地として建築物を建築する場合における当該敷地（当該変更前の用途地域が住居地域であった部分に限る。）に係る建築物の建蔽率については、この限りでない。

2 都市計画道路西野田中津線の区域内に建築する建築物の敷地が前項ただし書に規定する土地とその他の土地にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定によるそれぞれの敷地の部分に係る建築物の建蔽率の限度にそれぞれの敷地の部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第6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。

(1の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第7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（以下「1又は2以上の建築物」という。）で法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、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条の規定を適用する。

2 法第86条第2項の規定に基づく認定を受けた建築物で法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、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、第4条の規定を適用する。

3 法第86条第3項の規定に基づく許可を受けた1又は2以上の建築物で法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、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の敷地とみなすとともに、第4条第7項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として同条の規定を適用する。この場合において、当該1又は2以上の建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該一団地を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

4 法第86条第4項の規定に基づく許可を受けた建築物及び同項に規定する一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物で、法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の1の敷地とみなすとともに、第4条第7項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として同条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該一定の一団の土地の区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

5 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（以下「一敷地内認定建築物」という。）で、法第68条の4の規

定の適用を受けるものについては、同項に規定する公告認定対象区域（以下「公告認定対象区域」という。）をこれらの建築物の1の敷地とみなして、第4条の規定を適用する。

6 法第86条の2第2項の規定に基づく許可を受けた建築物及び一敷地内認定建築物で、法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、公告認定対象区域をこれらの建築物の1の敷地とみなすとともに、第4条第7項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として同条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該公告認定対象区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

7 法第86条の2第3項の規定に基づく許可を受けた建築物及び同項に規定する一敷地内許可建築物で、法第68条の4の規定の適用を受けるものについては、同項に規定する公告許可対象区域（以下「公告許可対象区域」という。）をこれらの建築物の1の敷地とみなすとともに、第4条第7項の規定中「第52条第14項又は法第59条の2第1項」とあるのは「第52条第14項」として同条の規定を適用する。この場合において、当該許可を受けた建築物の容積率は、その許可の範囲内において、当該公告許可対象区域を1の敷地とみなして適用する同条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものとするすることができる。

（罰則）

第8条 第4条第1項若しくは第6項又は第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）は、500,000円以下の罰金に処する。

2 前項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9.9.30 条例64）

- 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11.5.28 条例44）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平13.3.5 条例19、平13.5.18 施行、告示562の7）

この条例の施行期日は、市長が定める。

附 則（平14.12.20 条例99）

- 1 この条例は、平成15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16.5.24 条例48、平16.6.1施行、告示538）

- 1 この条例の施行期日は、市長が定める。
- 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17.5.30 条例74、平17.6.1施行 告示514の21）

- 1 この条例の施行期日は、市長が定める。
- 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22.12.15 条例82）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平24.11.20 条例117）

- 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26.9.22 条例121、第4条第2項の改正規定（「ものの住宅」を

「ものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）」に改める部分及び「建築物の住宅」を「建築物の住宅及び老人ホーム等」に改める部分に限る。）、平27. 6. 1 施行 告示738)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第2項の改正規定（「ものの住宅」を「ものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）」に改める部分及び「建築物の住宅」を「建築物の住宅及び老人ホーム等」に改める部分に限る。）の施行期日は、市長が定める。
- 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（平30. 12. 13 条例77）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 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5. 2. 27 条例21）

- 1 この条例は、令和5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)	(う)
地区の名称	建築物の容積率	建築物の容積率
A 地区	10分の30	10分の40
B 地区	10分の20	10分の30 (5階以上の部分を住宅の用途に供する建築物にあっては10分の40)