

大阪市長吉東部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9.9.30 条例 67

最近改正 平30.12.13 条例 77

(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9年大阪市告示第661号に定める長吉東部地区地区計画（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認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聽かなければならぬ。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。
- (建築物の容積率の最高限度)**
- 第5条** 工場の用途に供する建築物の延べ面積（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（以下「容積率」という。）は、10分の20以下でなければならない。
- 2 前項及び次条第1号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（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。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項及び次条第1号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、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。
- 4 第1項第1号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

(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、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で、容積率が10分の20以下のもの
- (2) 歩行者の利便に供する施設
- (3) 地盤面下の部分

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外又は地区の2以上にわたる場合の措置)

第7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

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以上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8条 大阪都市計画事業長吉東部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、法第53条並びに第5条第1項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項又は第6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14.12.20 条例102)

- 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17.5.30 条例77、平17.6.1 施行 告示514の24)

- 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17.10.19 条例164)

- 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。

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124、第5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5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 (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。

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	法別表第2(に)項第4号に掲げるもの
B地区	(1) A地区に掲げるもの (2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの
C地区	(1) B地区に掲げるもの (2) 法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの (3) 法別表第2(と)項第4号に掲げるもの
D地区	(1) C地区に掲げるもの (2) 法別表第2(り)項第2号に掲げるもの