

東大阪市東部大阪都市計画特別用途地区工業保全地区内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、東大阪市住工共生のまちづくり条例（平成25年東大阪市条例第5号）第11条の規定の趣旨にのっとり、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、東部大阪都市計画特別用途地区のうち工業保全地区内における建築物の建築の制限について必要な事項を定めることにより、工業の集積の維持及び促進を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により告示された東部大阪都市計画特別用途地区のうち工業保全地区（以下「工業保全地区」という。）内に適用する。

(建築物の用途に関する制限)

第4条 工業保全地区内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。

(1) 住宅（住宅で工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、居住の用に供する部分の床面積の合計が当該住宅の延べ面積の3分の2を超えないものを除く。）

(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿

(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

(4) 次に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの

ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店

イ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場

ウ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その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、東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、同項ただし書の規定による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、改築又は移転が前項ただし書の規定による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、同項ただし書の規定による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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号(当該建築物のうち、水走三丁目及び四丁目の区域内に存する同項第1号から第3号までに掲げる建築物に該当するもの(以下「特例建築物」という。)にあっては、第1号)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、前条第1項(特例建築物にあっては、第4号を除く。)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項の規定により前条第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前条第1項の規定(当該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。以下同じ。)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条及び第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) 増築後の前条第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項の規定により前条第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(特例建築物にあっては、同項第4号に掲げる建築物とするものに限る。)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、前条第1項の規定は、適用しない。

3 特例建築物の用途を変更する場合においては、法第87条第3項の規定にかかわらず、前条第1項(第4号を除く。)の規定は、適用しない。

第5条の2 特例建築物の敷地であった土地において新築する建築物については、第4条第1項(第4号を除く。)の規定は、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った建築物の敷地となった土地における建築物については、この限りでない。

(手数料)

第6条 第4条第1項ただし書の規定による許可の申請をしようとする者は、1件につき180,000円の手数料を納付しなければならない。

2 既納の手数料は、還付しない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、その全部又は一部を還付することができる。

3 市長が特に必要があると認めるときは、手数料を減額し、又は免除することができる。

(委任)

第7条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第8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) 法第87条第2項において準用する第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 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、前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、令和5年7月1日から施行する。