

東大阪市東部大阪都市計画河内花園駅前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

平成 15 年 3 月 31 日東大阪市条例第 13 号  
最終改正 平成 30 年 3 月 30 日東大阪市条例第 20 号

(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、東部大阪都市計画河内花園駅前地区地区計画（平成 16 年東大阪市告示第 105 号。以下「河内花園駅前地区地区計画」という。）の区域内における建築物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。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）及び河内花園駅前地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、河内花園駅前地区地区計画の区域のうち、再開発事業区域（以下「適用区域」という。）内において適用する。

(建築物の用途に関する制限)

第 4 条 適用区域内においては、次の各号に掲げる建築物を建築し、又は当該各号に掲げる建築物となる用途の変更をしてはならない。

- (1) 専用住宅
- (2) 工場（令第 130 条の 6 に定めるものを除く。）
- (3) 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
- (4) 自動車教習所
- (5) 畜舎
- (6) 倉庫業を営む倉庫

(建築物の容積率の最高限度及び最低限度)

第 5 条 適用区域内における建築物の容積率の最高限度は、10 分の 40（近隣

商業地域については10分の30)とする。

2 適用区域内における建築物の容積率の最低限度は、10分の20とする。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 適用区域内における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の8とする。

(建築物の建築面積の最低限度)

第7条 適用区域内における建築物の建築面積の最低限度は、200平方メートルとする。

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という。)から道路境界までの距離は、2メートル(区画道路の南側に面する外壁等にあつては、3メートル)以上と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9条 法第3条第2項の規定により第4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項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、同条第2項の規定により引き続き前項の規定(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、増築後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条並びに第5条第1項及び第6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。)を伴わないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第 10 条 公益上必要な建築物で、用途又は構造上やむを得ないと市長が認めて許可したものについては、第 4 条、第 5 条第 2 項、第 6 条又は第 7 条第 1 項の規定は、適用しない。

(委任)

第 11 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 12 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 項又は第 3 項において準用する第 4 条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
  - (3) 第 5 条第 1 項若しくは第 2 項、第 6 条、第 7 条第 1 項又は第 8 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）
- 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第 1 項の罰金刑を科する。

附 則

- 1 この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この条例の施行の際、現に存在する建築物及び当該建築物を増築又は改築する場合は、第 8 条の規定は、適用しない。ただし、増築又は改築する部分は、同条の規定に適合しなければならない。

附 則（平成 17 年 3 月 31 日条例第 35 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 30 日条例第 19 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 1 条中東大阪市東部大阪都市計画東大阪被服団地地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例別表の改正規定、第 4 条中東大阪市東部大阪都市計画河内花園駅前地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 5 条第 1 項及び第 6 条（見出しを含む。）の改正規定並びに第 5 条中東大阪市東部大阪都市計画御厨南二丁目地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 6 条（見出しを含む。）の改正規定は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 第 1 条の規定による改正後の東大阪市東部大阪都市計画東大阪被服団地地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 4 条第 2 項の規定、第 2 条の規定による改正後の東大阪市東部大阪都市計画岩田町地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 8 条の規定、第 3 条の規定による改正後の東大阪市東部大阪都市計画吉田九丁目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第 5 条の規定、第 4 条の規定による改正後の東大阪市東部大阪都市計画河内花園駅前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第 9 条の規定、第 5 条の規定による改正後の東大阪市東部大阪都市計画御厨南二丁目地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 4 条第 2 項の規定は、この条例の施行の日以後に行う建築物の増築又は改築から適用する。
- 3 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。