

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

平成 28 年 3 月 31 日東大阪市条例第 6 号
最終改正 平成 30 年 3 月 30 日東大阪市条例第 20 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条―第 3 条）
第 2 章 建築物の用途等に関する制限（第 4 条―第 8 条）
第 3 章 建築物の緑化率に関する制限等（第 9 条―第 12 条）
第 4 章 雑則（第 13 条―第 15 条）
第 5 章 罰則（第 16 条―第 18 条）
附則

第 1 章 総則

（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 項並びに都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 39 条第 1 項及び第 44 条の規定に基づき、東部大阪都市計画御厨南二丁目地区地区計画（平成 28 年東大阪市告示第 36 号。以下「御厨南二丁目地区地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限及び緑化に関する制限等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し、及び良好な都市環境の形成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、別段の定めがあるものを除き、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）及び御厨南二丁目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、御厨南二丁目地区地区計画の区域内に適用する。

第 2 章 建築物の用途等に関する制限

（建築物の用途に関する制限）

第4条 御厨南二丁目地区地区計画の区域内においては、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) 工場（令第130条の6に定めるものを除く。）
- (2) 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
- (3) 畜舎
- (4) 倉庫業を営む倉庫
- (5) 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの
- (6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの

2 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、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、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、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条並びに次条及び第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（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。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 B地区における建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。

ただし、当該建築物に係る緑化率(都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。以下同じ。)が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときは、それぞれ当該各号に掲げる数値とする。

(1) 10分の0.5以上10分の1未満の場合 10分の22

(2) 10分の1以上の場合 10分の25

2 前項の場合において、当該建築物の1階部分の床面積のうち50平方メートル以上を店舗又は飲食店の用途に供するものに係る容積率の最高限度は、同項の規定にかかわらず、10分の28(同項各号に該当する場合は、10分の30)とする。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 B地区における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の6(当該建築物の1階部分の床面積のうち50平方メートル以上を店舗又は飲食店の用途に供するものにあつては、10分の8)とする。

(壁面の位置の制限)

第7条 A地区における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は、2メートル以上としなければならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8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、この章の規定は、適用しない。

第3章 建築物の緑化率に関する制限等

(建築物の緑化率の最低限度)

第9条 A地区における建築物の緑化率の最低限度は、10分の1とする。

2 B地区における建築物(第5条第1項ただし書の規定が適用される建築

物に限る。)の緑化率の最低限度は、同項第1号の規定が適用される場合にあっては10分の0.5、同項第2号の規定が適用される場合にあっては10分の1とする。

3 前2項の緑化率の算定の基礎となる緑化施設(都市緑地法第34条第2項に規定する緑化施設をいう。以下同じ。)は、周囲から見える場所に設けるよう努めなければならない。

4 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市長が許可したもの

(2) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市長が許可したもの

(3) その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市長が許可したもの

5 市長は、前項各号に規定する許可の申請があった場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

(違反建築物に対する措置)

第10条 市長は、前条第1項若しくは第2項の規定又は同条第5項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、市長は、国又は地方公共団体の建築物が前条第1項若しくは第2項の規定又は同条第5項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項に規定する措置をとるべき旨を要請しなければならない。

(報告及び立入検査)

第 11 条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

3 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(緑化施設の管理)

第 12 条 建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者は、第 9 条第 1 項及び第 2 項の緑化率の算定の基礎となる緑化施設的良好な状態の維持管理に努めることその他の市長が定める基準に従って緑化施設を適切に管理しなければならない。

2 建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者は、前項の緑化施設を変更しようとする場合においては、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

第 4 章 雑則

(適用除外)

第 13 条 第 5 条及び第 6 条の規定は、建築物の敷地の過半が都市計画道路御厨南上小阪線の区域の東側の境界線から東側 25 メートルの範囲内にあるものについては適用しない。

(1 の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第 14 条 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定を受けた建築物については、第 5 条、第 6 条並びに第 9 条第 1 項及び第 2 項の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(委任)

第 15 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。

第 5 章 罰則

(罰則)

第 16 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 項又は第 3 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

(3) 第 5 条又は第 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。

第 17 条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000 円以下の罰金に処する。

(1) 第 10 条第 1 項の規定による命令に違反した者

(2) 第 11 条第 1 項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(3) 第 11 条第 1 項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(両罰規定)

第 18 条 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 条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前 2 条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 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。