

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

平成6年3月31日東大阪市条例第8号
最終改正 平成30年3月30日東大阪市条例第19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、東部大阪都市計画岩田町地区地区計画（平成16年東大阪市告示第104号。以下「岩田町地区地区計画」という。）の区域内における建築物等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）及び岩田町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、岩田町地区地区計画の区域内に適用する。

(建築物の用途に関する制限)

第4条 岩田町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) 市道岩田32号線、市道菱江岩江線又は府道八尾枚方線（以下「道路」という。）に面する建築物で1階部分の用途を住宅とするもの
- (2) 専用住宅
- (3) 工場（令第130条の6に定めるものを除く。）
- (4) 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
- (5) 自動車教習所
- (6) 畜舎
- (7) 倉庫業を営む倉庫

(建築物の敷地面積に関する制限)

第5条 岩田町地区地区計画の区域内においては、建築物の敷地面積は、100

平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定が改正された場合において、改正後の同項の規定の施行又は適用の際、同項の規定に相当する従前の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第6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、細街路境界及びポケットパーク区域界までの距離は、1メ

メートル以上とし、かつ、市道岩田 32 号線に面する外壁等にあつては、当該外壁等のうち敷地に接する路面からの高さが 3 メートル以下の部分は、2 メートル以上としなければならない。

- 2 外壁等のうち歩行者専用通路に面するものにあつては、外壁等から歩行者専用通路の中心線までの距離は、2 メートル以上としなければならない。

(垣又は柵の構造の制限)

第 7 条 道路、細街路、ポケットパーク又は歩行者専用通路に面する垣、柵その他これらに類するものは、景観に配慮したものとし、かつ、道路又は歩行者専用通路に面する垣、柵その他これらに類するものにあつては、歩行者の安全な通行に配慮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 8 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 項の規定により第 4 条の規定の適用を受けない建築物について、同法第 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 条及び法第 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 9 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 1 項又は第 5 条第 1 項の規定は、適用しない。

(委任)

第 10 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 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) 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 6 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 6 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 8 年 3 月 29 日条例第 5 号）

この条例は、平成 8 年 5 月 1 日から施行する。

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。