

議案第 4 4 号

東部大阪都市計画星田北二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の制定について

東部大阪都市計画星田北二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を次のように制定する。

条例案……別記

平成 2 9 年 9 月 4 日提出

交野市長 黒 田 実

提案理由 東部大阪都市計画星田北二丁目地区地区計画の決定に基づき、地区計画区域内の建築物の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の形成を確保したいため。

東部大阪都市計画星田北二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案

東部大阪都市計画星田北二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

(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項及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づき、東部大阪都市計画星田北二丁目地区地区計画（以下「星田北二丁目地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限及び建築物の緑化率の最低限度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。）、都市緑地法及び星田北二丁目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、星田北二丁目地区計画の区域内（以下「区域内」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 区域内に建築できる建築物は、別表に掲げる建築物とする。

(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表に掲げる数値を超えてはならない。ただし、大阪府建築基準法施行細則（昭和25年大阪府規則第111号）第4条各号に掲げる敷地の内にある建築物にあつては、別表に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって別表に掲げる数値とする。

(建築物の敷地面積の制限)

第7条 建築物の敷地面積は、別表に掲げる数値以上でなければならない。ただし、土地
区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法
第103条の規定による換地処分において、別表に掲げる数値未満の土地で、かつ市長
が特に必要と認めて許可したときは、この限りでない。

（建築物の高さの制限）

第8条 建築物の高さは、別表に掲げる数値を超えてはならない。ただし、階段室、昇降
機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の
合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5
メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

（壁面の位置の制限）

第9条 建築物の壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線
までの距離は、1.0メートル以上でなければならない。1階部分の外壁等の面から前面
道路境界までの距離は、1.5メートル以上でなければならない。ただし、当該境界線
における道路面からの高さ2.5メートルを超える部分については、この限りでない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適
用しない。

(1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床
面積の合計が5平方メートル以内であること。

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第10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、
次の各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、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、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定の適用を受け
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条第1項から第6項まで及び法第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) 増築後の第4条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。

2 第7条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条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、同条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、同条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) 第7条の規定を改正する条例による改正後の同条の規定の施行又は適用の際、改正前の同条の規定に違反している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改正前の同条の規定に違反することとなった土地

(2) 第7条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条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7条の規定に適合しなくなる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条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、同条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) 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7条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条の規定に違反することとなった土地

(2) 第7条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条の規定に適合することとなるに至った土地

4 第9条の規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、増築又は改築が基準時における敷地内のものであり、かつ、増築後又は改築後の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、それぞれ第5条及び第6条の規定に適合する範囲内で増築又は改築する場合には、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9条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第11条 市長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は土地の利用状況に照らして良好な住環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、その許可の範囲内で第4条、第7条、第8条及び第9条の規定は適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、交野市開発問題等審議会の同意を得なければならない。

3 市長は、第1項の規定により第4条に係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わなければならない。

4 市長は、前項の規定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意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに告示しなければならない。

(緑化率の最低限度)

第12条 建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を10分の2以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

(緑化率の最低限度の特例)

第13条 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前条の規定は適用しない。

(1) 前条の規定の施行の日において既に着手していた建築工事

(2) 増築する建築物であって、増築後の床面積の合計が、前条の規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えないもの

(3) その敷地の周囲に広い緑地(都市緑地法第3条第1項に規定する緑地をいう。)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市長が認めて許可したもの

(かき又はさくの構造の制限)

第14条 区域内において、かき又はさくを設置する場合は、透視可能なもの(生垣、ネットフェンス又は鉄柵等をいう。)とし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

い。

(1) 高さ 0.6メートル以下のもの

(2) 門

(3) 門の袖で、その長さが 2.0メートル以下のもの

(違反建築物に対する措置)

第 15 条 市長は、第 12 条の規定、第 13 条第 3 号に掲げる建築物に係る許可に付された条件又は第 14 条の規定に違反している事実があると認められるときは、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。

(報告及び立入検査)

第 16 条 市長は、前条の規定による施行に必要な限度において、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、緑化施設の管理若しくはかき又はさくの構造の制限に関する事項に関し報告させ、又は本市職員に建築物、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 前項に規定する本市職員は、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。

(罰則)

第 17 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万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 条から第 9 条までの規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の設計者（設計図書を用いずに工事を施工し、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）

(4) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第 7 条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

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第1項の刑を科する。

第18条 第15条の規定による命令に違反した者又は第16条の規定による報告をせず、虚偽の報告をし、立入検査を拒み、若しくは忌避した者は、30万円以下の罰金に処する。

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第4条～第8条関係）

用途の制限	容積率	建ぺい率	敷地面積の制限	建築物の高さの制限
次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。（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。以下「風営法」という。）第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しない建築物であること。） (1) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。畜舎を設ける場合にあつては、ペットショップに附属するものに限る。）	10分の20	10分の6	500平方メートル	15メートル

- | | | | |
|--|--|--|--|
| 又は飲食店 | | | |
| (2) 銀行の支店、損害保険代理店、
宅地建物取引業を営む店舗その他
これらに類するサービス業を営む
店舗 | | | |
| (3) 理髪店、美容院、クリーニング
取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋
その他これらに類するサービス業
を営む店舗（畜舎を設ける場合に
あっては、動物病院又はペット美
容院に附属するものに限る。） | | | |
| (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室そ
の他これらに類する施設 | | | |
| (5) 事務所（汚物運搬用自動車、危
険物運搬用自動車その他これらに
類する自動車で国土交通大臣の指
定するものための駐車施設を同
一敷地内に設けて業務を運営する
ものを除く。） | | | |
| (6) 図書館、博物館、集会場、巡査
派出所 | | | |
| (7) 診療所、公衆浴場（風営法第2
条第6項第1号に該当する営業に
係るものを除く。）、保育所 | | | |
| (8) バス停留所の上家 | | | |
| (9) 自動車車庫 | | | |
| (10) ガソリンスタンド（地下貯蔵に
限る。） | | | |

(11) 原動機を使用する自動車修理工場（作業場の床面積が300平方メートル以下のものに限る。）

(12) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に規定するものを除く。）