

議案第79号

東部大阪都市計画森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

東部大阪都市計画森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

令和4年11月29日提出

交野市長 山 本 景

提案理由 東部大阪都市計画森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。

東部大阪都市計画森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

東部大阪都市計画森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、東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画（以下「森北二丁目地区計画」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。）、都市緑地法及び森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、森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 低層住宅地区及び既存住宅地区における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。

(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。

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に至った土地
(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、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 区域内において、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。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。

(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前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個人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は個人の業務に関して、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、その法人又は個人に対して第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）

地区名	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
低層住宅地区	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（3戸建て以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) 住宅で延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 事務所（令第130条の3第1号に掲げるものに限る。）</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳</p>	<p>10分の10</p>	<p>10分の5</p>	<p>180平方メートル</p>	<p>10メートルかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は真北の敷地境界線上5メートルの高さから1メートルにつき1.25メートル上がる斜線の内側に建築物を納めなければならない。</p>

	<p>屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機の制限：出力の合計0.75kw以下)</p> <p>(4) 集会所(近隣住民の集会の用に供するものに限る。)</p> <p>(5) 診療所(患者の収容施設があるものを除く。)</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に掲げるものを除く。)</p>				
既存住宅 地区	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅(3戸建て以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 住宅で延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メ</p>	10分の 10	10分の 5	180平 方メー トル	10メートル かつ当該部分 から前面道路 の反対側の境 界線又は真北 の敷地境界線 上5メートル の高さから1 メートルにつ き1.25メ ートル上がる

	<p>ートルを超えるものを除く。)</p> <p>ア 事務所（令第130条の3第1号に掲げるものに限る。）</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機の制限：出力の合計0.75kw以下）</p> <p>(4) 診療所（患者の収容施設があるものを除く。）</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）</p>				<p>斜線の内側に建築物を納めなければならない。</p>
--	---	--	--	--	------------------------------

