

## 藤井寺市条例第33号

### 南部大阪都市計画藤井寺駅北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項の規定に基づき、南部大阪都市計画藤井寺駅北地区地区計画（平成25年藤井寺市告示第145号。以下「藤井寺駅北地区地区計画」という。）の区域内において、建築物の用途、構造及び敷地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。

#### (用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

#### (適用区域)

第3条 この条例の規定は、藤井寺駅北地区地区計画の区域（以下「適用区域」という。）に適用する。

#### (建築物の用途の制限)

第4条 適用区域内においては、別表の建築物の用途の制限の項に掲げる建築物は建築してはならない。

#### (建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の容積率は、別表の建築物の容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

#### (建築物の容積率の最低限度)

第6条 建築物の容積率は、別表の建築物の容積率の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

#### (建築物の建ぺい率の最高限度)

第7条 建築物の建ぺい率は、別表の建築物の建ぺい率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

#### (建築物の敷地面積の最低限度)

第8条 建築物の敷地面積は、別表の建築物の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 この条例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、同項及び次条の規定は適用しない。ただし、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については、この限りでない。

(建築物の建築面積の最低限度)

第9条 建築物の建築面積は、別表の建築物の建築面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第10条 建築物の高さは、別表の建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第11条 道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、別表の建築物の壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半が適用区域に存するときは、その敷地の全部について第4条、第8条及び第9条の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第13条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)の規定により、第4条の規定を受けない建築物について、次に掲げる範囲において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(同条の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。以下この項において同じ。)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9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 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えが、基準時における敷地内におけるものであり、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の部分について、その部分を施工しない場合は、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。

(公益上必要な建築物の特例)

- 第14条 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものは、許可の範囲内で、第4条から第10条までの規定は適用しない。

(罰則)

- 第15条 次の各号のいずれかに該当するものは、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) 第5条から第11条までの規定に違反した場合（次号の規定する場合を除く。）における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、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）
- (3) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第8条第1項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
- (4) 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

- 2 前項第2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も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項の罰金刑を科する。

(委任)

- 第16条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第4条－第11条関係）

| 制限の種別         | 制限の内容   |
|---------------|---|
| 建築物の用途の制限     | <p>建築してはならない建築物</p> <p>(1) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2) 畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものは除く。）</p> <p>(3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) 自動車修理工場</p> <p>(5) ガソリンスタンド</p> <p>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(7) 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6項各号に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>(8) 住宅（法別表2（い）項第1号又は第2号の建築物。ただし、1階部が店舗等（備考に掲げる誘導用途）の併用住宅及び兼用住宅を除く。）</p> |
| 建築物の容積率の最高限度  | <p>10分の30</p> <p>ただし、次の(1)から(3)までの条件を満たし、かつ、市長が認めた場合は、容積率の最高限度を10分の40とする。</p> <p>(1) 備考に掲げる誘導用途に係わる床面積の合計が延べ面積の3分の2以上の建築物</p> <p>(2) 敷地が接する市道藤井寺駅北線の歩道等の幅員（歩道及び歩道状空地の合算）が5メートル以上</p> <p>(3) 敷地面積が100平方メートル以上</p>  |
| 建築物の容積率の最低限度  | 10分の10  |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | <p>10分の8</p> <p>ただし、法第53条第3項第2号に該当するものは、10分の9</p>   |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 100平方メートル   |

|               |   |
|---------------|---|
| 建築物の建築面積の最低限度 | 80平方メートル  |
| 建築物の高さの最高限度   | 30メートル  |
| 建築物の壁面の位置の制限  | 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀は、藤井寺駅北地区地区計画区域図に示す線沿の道路境界線から0.5メートル以上後退すること。 |

備考

| 誘導用途施設の種別 | 誘導用途  |
|-----------|---|
| 商業施設      | (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は除く。）又は飲食店<br>(2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、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<br>(3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設<br>(4) 郵便局、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 |
| 医療施設      | 病院又は診療所   |
| 遊戯等施設     | (1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの<br>(2) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場  |
| 公益上必要な施設  | 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの   |