

○老原四丁目地区地区計画の区域における建築物の制限に関する条例

平成31年3月25日条例第12号

老原四丁目地区地区計画の区域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、平成30年八尾市告示第486号に定める老原四丁目地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を設けることにより、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、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、地区計画の区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(地区の区分及び名称)

第4条 この条例において地区計画の区域内における地区の区分及び名称は、地区計画における地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）に定めるところによる。

(建築物の用途の制限)

第5条 地区整備計画の区域内においては、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。ただし、市長が当該地区の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、当該特例許可に利害関係を有する者の出席を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、八尾市建築審査会の意見を聴かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、次に掲げる要件に該当するものについて特例許可をする場合においては、この限りでない。

- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改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が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- (3) 前項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた

際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

- 3 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、特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに公開による意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

(建築物の高さの制限)

第6条 建築物の高さは、別表イ欄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7条 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの最短距離は、工業地区②において別表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、当該最短距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- (2) 車庫、物置その他これら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。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における第5条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が地区整備計画の区域に属する場合に適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第5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5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5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5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同条の規定を含む。）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条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

- (2) 増築後の床面積の合計が、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5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が、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) 第5条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 この条例の適用に関して、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建築物及びその敷地は、当該許可の範囲内において、第5条から第7条までの規定を適用しない。

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、八尾市建築審査会の意見を聴かなければならない。

(罰則)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第5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) 第6条又は第7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）
- (3) 法第87条第2項において準用するこの条例の第5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

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。

(公表)

第12条 この条例の規定に違反した建築物又はその敷地に係る建築主、工事施工者及び設計者又は所有者、管理者若しくは占有者については、市長が定めるところにより、その氏名又は名称を公表することができる。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、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5条―第7条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ
	建築してはならない建築物	建築物の高さの制限	壁面の位置の制限
工業地区①	(1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 幼保連携型認定こども園 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの (9) 店舗又は飲食店 (10) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (11) 自動車教習所 (12) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (13) 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	20メートル	

	<p>これらに類するもの</p> <p>(14) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(15) 葬儀場その他これに類するもの</p> <p>(16) 法別表第2(る)項第1号(1)、(3)から(5)まで、(7)、(8)、(10)、(11)、(13)、(16)から(24)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営む工場</p>		
工業地区②	<p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(5) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(9) 店舗又は飲食店</p> <p>(10) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>(13) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、</p>	20メートル	八尾市老原四丁目149番の東側境界線から1メートル

	<p>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</p> <p>(14) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(15) 葬儀場その他これに類するもの</p> <p>(16) 法別表第2（ぬ）項第4号に規定する事業を営む工場</p> <p>(17) 法別表第2（る）項第1号に規定する事業を営む工場</p>		
--	--	--	--