

○南部大阪都市計画堺阪南線沿道地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例

平成24年3月14日

条例第3号

改正 令和元年9月27日条例第18号

目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 建築物の敷地及び構造に関する制限並びに緑化率の最低限度等（第4条—第12条）

第3章 雑則（第13条—第17条）

第4章 罰則（第18条—第20条）

附則

第1章 総則

（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、南部大阪都市計画堺阪南線沿道地区地区計画（平成24年高石市告示第46号。以下「堺阪南線沿道地区地区計画」という。）の区域内における建築物の敷地及び構造に関する制限並びに緑化率の最低限度等を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境並びに緑化の推進による良好な都市環境の形成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。以下「令」という。）、都市緑地法及び都市緑地法施行令（昭和49年政令第3号）並びに堺阪南線沿道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、堺阪南線沿道地区地区計画の区域（以下「適用区域」という。）内に適用する。

第2章 建築物の敷地及び構造に関する制限並びに緑化率の最低限度等

（建築物の制限等についての適用方法）

第4条 次条から第9条までの制限については、別表1から3までの項のいずれかを適用するものとし、その適用については建築主が選択することができるものとする。

2 前項において、別表2の項を適用するときは、当該建築物が次の各号に掲げる要件のいずれにも該当しなければならないものとする。

(1) 敷地面積が300平方メートル以上であること。

- (2) 緑視率が25パーセント以上であること。
  - (3) 建築物の敷地が道路（道路が2以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路」という。）に15メートル以上接すること。
  - (4) 延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が500平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは令第136条の2に規定する技術的基準に適合する建築物とすること。
- 3 第1項において、別表3の項を適用するときは、当該建築物が次の各号に掲げる要件のいずれにも該当しなければならないものとする。
- (1) 敷地面積が300平方メートル未満であること。
  - (2) 前項第2号及び第4号に該当すること。
  - (3) 建築物の敷地が主要道路に6メートル以上接すること。

（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（あ）の欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項の容積率の算定の基礎となる延べ面積については、規則で定めるところによるものとする。

（建築物の建ぺい率の最高限度）

第6条 建築物の建ぺい率は、別表（い）の欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 第4条にて別表1の項を適用する場合における前項の規定の適用については、法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては前項に定める数値に10分の1を加えたものをもって同項に定める数値とし、同条第3項第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物にあっては前項に定める数値に10分の2を加えたものをもって同項に定める数値とする。

（建築物の高さの最高限度）

第7条 建築物の高さの最高限度は、別表（う）の欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項の高さの算定方法については、規則で定めるところによるものとする。

（建築物の壁面の位置の制限）

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。）から主要道路の境界線までの距離は、別表（え）の欄に掲げる数値以上としなければならない。

（緑化率の最低限度）

第9条 建築物の緑化率は、別表（お）の欄に掲げる数値以上としなければならない。

(違反建築物に対する措置)

第10条 市長は、前条の規定に違反している事実があると認めるときは、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じることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、市長は、国又は地方公共団体の建築物が前条の規定に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、同項に規定する措置をとるべき旨を要請するものとする。

(報告及び立入検査)

第11条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、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若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又は本市の職員に建築物若しくは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、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(緑化施設の管理)

第12条 建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者は、第4条第2項第2号及び第3項第2号の緑視率並びに第9条の緑化率の算定の基礎となる緑化施設を適切に管理しなければならない。

2 建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者は、前項に規定する緑化施設を変更しようとする場合においては、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

### 第3章 雑則

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第13条 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合における第4条第2項各号及び第3項各号、第6条（第4条にて別表2の項を適用するときに限る。）並びに第7条から第9条までの規定については、当該建築物又はその敷地の全部について適用する。ただし、第4条にて別表2の項を適用する場合は、適用区域外の区域については、10分の1を第9条に規定する数値とみなして適用する。

第14条 削除

(平25条14)

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第15条 法第86条第1項若しくは第2項若しくは法第86条の2第1項の規定による認定又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物については、第5条から第9条までの規定を適用する場合には、当該建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(公益上必要な建築物の特例)

第16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若しくは構造上やむを得ない又は土地の利用状況に照らして適正な都市機能及び健全な都市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、その許可の範囲内において、第5条及び第6条の規定は、適用しない。

(委任)

第17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。

#### 第4章 罰則

(罰則)

第18条 第5条から第8条まで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）は、500,000円以下の罰金に処する。

2 前項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。

第19条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第10条第1項の規定による命令に違反した者
- (2) 第11条第1項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者

第20条 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条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も前2条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成24年4月2日から施行する。

附 則（平成25年3月15日条例第14号）

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（令和元年9月27日条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第4条—第9条関係）

	(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)
	建築物の容積率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の高さの最高限度	建築物の壁面の位置の制限	建築物の緑化率の最低限度
1	20/10	6/10	—	—	—
2	30/10	6/10	20m	3 m	2/10
3	20/10	8/10	—	1 m	0.5/10

備考 (あ) から (お) までの欄について、それぞれ異なる項を適用することはできないものとする。