

池田市北部大阪都市計画国道 176 号沿道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】概要

第 1 . 趣旨

本条例の趣旨・目的を定めるものです。

- 北部大阪都市計画（池田市決定）で定める「国道 1 7 6 号沿道地区地区計画」の区域内において、建築基準法並びに都市緑地法に基づいて建築物等の制限を定めることにより、緑豊かな空間を確保すると共に、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しています。

第 2 . 定義

本条例で使用する用語を定義しています。

- この条例を定めるに当たり、認識を共通にしておくべき用語について定義したものです。

第 3 . 適用区域

本条例が適用される区域を定めています。

- 北部大阪都市計画（池田市決定）で定める「国道 1 7 6 号沿道地区地区計画」の区域（別添「北部大阪都市計画国道 176 号沿道地区地区計画区域図」参照）に適用するものです。

第 4 . 建築物の容積率の最高限度

建築物の容積率の最高限度の割合を定めるものです。

- 建築物の建替え等を行う場合、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を定めるもので、2 0 0 %を超えてはならないこととしています。ただし、下記の要件をすべて満足した場合は 3 0 0 %に緩和できるものです。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が 6 0 %以下であること。

敷地面積が 3 0 0 m²以上であること。

緑視率（敷地の道路側立面に対する緑の立面積の割合）が 2 5 %以上であること。

第 6 に規定する建築物の高さが 2 0 mを越えてはならないこと。

第 7 に規定する建築物の壁面の位置が主要道路から 3 m以上であること。

建築物の敷地が主要道路に 1 5 m以上接すること。

第 8 に規定する緑化率が 2 0 %以上であること。

延べ面積が 5 0 0 m²を越える建築物は耐火建築物、5 0 0 m²以下の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

「て～たんそ大阪プロジェクト」実施要綱による届出を行うこと。

第5．建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の建ぺい率の最高限度を定めるものです。

- 建築物の建替え等を行う場合、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を定めるもので、60％を超えてはならないこととしたものです。ただし、下記の要件をすべて満足した場合は70％に緩和できるものです。

敷地面積が300㎡未満であること。

緑視率が25％以上であること。

第7に規定する建築物の壁面の位置が主要道路から1m以上であること。

第8に規定する緑化率が10％以上であること。

建築物の敷地が主要道路に6m以上接すること。

延べ面積が500㎡を越える建築物は耐火建築物、500㎡以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

第6．建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度を定めるものです。

- 第4の容積率の最高限度を緩和し、建築物の建替え等を行う場合に、建築物の高さは20mを超えてはならないこととするものです。

第7．建築物の壁面の位置の制限

建築物の壁面の位置の制限を定めるものです。

- 第4の容積率の最高限度及び第5の建ぺい率の最高限度を緩和し、建築物の建替え等を行う場合に、道路から建築物の壁面の距離について定めるもので下記に示す数値以上としなければならないこととするものです。

第4の容積率の基準を緩和する場合は3m

第5の建ぺい率の基準を緩和する場合は1m

第8．緑化率の最低限度

緑化率の最低限度を定めるものです。

- 第4の容積率の最高限度及び第5の建ぺい率の最高限度を緩和した際の、建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」といいます。）については下記の数値以上としなければならないものです。

第4の容積率の基準を緩和する場合は20％

第5の建ぺい率の基準を緩和する場合は10％

第 9 . 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が地区計画の適用区域内と区域外にわたる場合の緑化率を定めるものです。

- 建築物の敷地が適用区域の区域内と区域外にわたる場合の緑化率の算定方法を、容積率の最高限度を緩和する場合と建ぺい率の最高限度を緩和する場合について定めるもので、適用区域外を下記に示す割合とみなして、適用区域内外にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得た以上でなければならないものとしたものです。

第 4 の容積率の基準を緩和する場合は 1 0 %

第 5 の建ぺい率の基準を緩和する場合は 7 . 5 %

第 1 0 . 違反建築物に対する措置

第 8 又は第 9 の規定に違反した場合の措置を定めるものです。

- 市が第 8 又は第 9 の規定に違反していると認めるときは、建築主又は緑化施設を管理する者に対して是正措置を命じることができることとするものです。
- 国又は地方公共団体の建築物について、上記是正命令は適用しませんが、第 8 又は第 9 の規定に違反している事実があると市長が認める場合は、その建築物の管理者に是正の要請を行うとするものです。

第 1 1 . 報告及び立入検査

報告及び立入検査を行うことができる旨を定めるものです。

- 市長は、建築主又は緑化施設を管理する者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合又は緑化施設の管理に関する事項に関し報告させることができ、また、職員に工事現場に立入検査をさせることができるとするものです。
- 職員が立入検査を行う場合、身分を示す証明書を携帯しなければならないことと、請求があった場合は提示しなければならないことを定めるものです。
- この立入検査は、犯罪を捜査する目的でないことを定めるものです。

第 1 2 . 緑化施設の管理

緑化施設の管理の方法の規定を定めるものです。

- 第 8 又は第 9 に規定する緑化率の算定の基礎となる緑化施設の管理の方法は、市の規則で定めるとするものです。
- 管理する緑化施設を変更する場合には、市長に届出をしなければならないこととするものです。

第 13 . 同一の敷地とみなすこと等による制限の緩和

同一の敷地とみなした場合の制限の緩和について定めるものです。

- 建築物の一敷地ごとに適用される第 4、第 5、第 8 又は第 9 の規定について、建築基準法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定により特定行政庁が認めたものについては、複数の敷地を同一敷地とみなして適用できることとするものです。
- 建築物の一敷地ごとに適用される第 4、第 5、第 8 又は第 9 の規定について、建築基準法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定により特定行政庁が許可したものについては、複数の敷地を同一敷地とみなして適用できることとするものです。

第 14 . 委任

この条例に定められていない事項の措置については、市の規則で定めるとするものです。

第 15 . 罰則

本条例の規定に違反したのに対して罰則を定めるものです。

- 第 4 又は第 5 から第 7 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（設計図書がない又は従わないで工事したときは工事施工者。以下同じ）に対し、500,000 円以下の罰金を科すこととするものです。
- 設計者の違反のみならず、その違反が建築主の故意によるものであるときは、設計者ととともに建築主も同様の罰金を科すこととするものです。

第 16 . 罰則

第 10 の規定による命令に違反した者又は第 11 の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者に対し、300,000 円以下の罰金を科すこととするものです。

第 17 . 罰則

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、第 15 又は第 16 の違反行為をした場合は、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第 15 又は第 16 の罰金刑を科すこととするものです。

第 18 . 附則

平成 24 年 4 月 1 日からこの条例を施行することを定めるものです。