

議案第 97 号

東大阪市建築基準法施行条例の一部を改正する条例制定の件

東大阪市建築基準法施行条例の一部を改正する条例を別紙のとおり制定する。

令和 7 年 12 月 1 日提出

東大阪市長 野 田 義 和

東大阪市建築基準法施行条例の一部を改正する条例

東大阪市建築基準法施行条例（平成12年東大阪市条例第9号）の一部を次のように改正する。

第1条中「第5条の6第4項」の次に「、第40条」を、「選任」の次に「、建築物の構造に関する制限の付加」を加える。

第3条の次に次の1条を加える。

（耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない建築物）

第3条の2 法第53条第1項第2号の規定により建築物の建蔽率の限度が10分の8とされている地域（防火地域を除く。以下「対象地域」という。）内の建築物で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならない。

（1）次のいずれかに該当する建築物 法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等（以下「耐火建築物等」という。）の構造

ア 建蔽率が10分の8を超える建築物（法第53条第3項第2号に該当する建築物

（以下「特定敷地内建築物」という。）にあっては、10分の9を超える建築物）

イ 建蔽率が10分の6を超え、10分の8以下の建築物（特定敷地内建築物にあっては、10分の7を超え、10分の9以下の建築物。次号において同じ。）で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの

(2) 建蔽率が 10 分の 6 を超え、10 分の 8 以下の建築物で、延べ面積が 500 平方メートル以下のもの 耐火建築物等又は法第 53 条第 3 項第 1 号ロに規定する準耐火建築物等（以下「準耐火建築物等」という。）の構造

2 前項の規定にかかわらず、その敷地が対象地域の内外にわたる建築物（その全部が対象地域内にあるものに限る。）で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならない。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物 耐火建築物等の構造
- ア 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10 分の 8 に代わる数値」という。）を超える建築物（特定敷地内建築物を除く。）
- (ア) 10 分の 8 に対象地域内にある敷地の部分の面積の敷地面積に対する割合（以下「対象地域内敷地割合」という。）を乗じて得た数値
- (イ) 対象地域外の地域又は区域に係る法第 53 条第 1 項の規定による建築物の建蔽率の限度（当該対象地域外の地域又は区域内にある敷地の部分（以下「対象地域外敷地部分」という。）が同項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の 2 以上にわたる場合にあっては、同条第 2 項の規定の例により算出した建築物の建蔽率の限度）に対象地域外敷地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値
- イ 建蔽率が 10 分の 8 に代わる数値に 10 分の 1 を加えた数値（以下「10 分の 8 に代わる数値に係る算出数値」という。）を超える特定敷地内建築物
- ウ 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10 分の 6 に代わる数値」という。）を

超え、10分の8に代わる数値以下の建築物（特定敷地内建築物を除く。）で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの

(ア) 10分の6に対象地域内敷地割合を乗じて得た数値

(イ) 次の表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値に対象地域外敷地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値

対象地域外敷地部分の全部が防火地域  (法第53条第1項第2号の規定による建築物の建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る。以下「特定防火地域」という。) にある場合	10分の6
対象地域外敷地部分が法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域（特定防火地域を除く。）又は区域（以下「特定建蔽率制限地域等」という。）にある場合	対象地域外の地域又は区域に係る法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度（対象地域外敷地部分が同項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合にあっては、同条第2項の規定の例により算出した建築物の建蔽率の限度）

対象地域外敷地部分が特定防火地域及び特定建蔽率制限地域等にわたる場合	特定防火地域内の建築物の建蔽率の限度を10分の6とみなして法第53条第2項の規定の例により算出した数値
------------------------------------	---

エ 建蔽率が10分の6に代わる数値に10分の1を加えた数値（以下「10分の6

に代わる数値に係る算出数値」という。）を超える、10分の8に代わる数値に係る

算出数値以下の特定敷地内建築物で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの

（2） 建蔽率が10分の6に代わる数値を超え、10分の8に代わる数値以下の建築

物（特定敷地内建築物にあっては、10分の6に代わる数値に係る算出数値を超え、

10分の8に代わる数値に係る算出数値以下の建築物）で、延べ面積が500平方メ

ートル以下のもの 耐火建築物等又は準耐火建築物等の構造

3 前2項の規定は、法第61条第1項ただし書の規定の適用を受けるものには適用しない。

4 第1項及び第2項に規定する基準の適用上1の建築物であっても施行令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項及び第2項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

5 建築物が対象地域の内外にわたる場合（建築物が対象地域と防火地域にわたる場合を除く。）においては、その建築物は、全て対象地域内にあるものとみなして、前3項の規定を適用する。ただし、その建築物が対象地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

6 建築物が対象地域と防火地域にわたる場合においては、第1項及び第3項の規定は適用しない。

7 前項に規定する場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されているときは、その防火壁外の部分について第2項から第4項までの規定を適用する。ただし、当該防火壁外の部分が対象地域の内外にわたる場合であって、その防火壁外の部分が対象地域外において当該防火壁以外の防火壁で更に区画されているときは、当該区画されている防火壁外の部分については、この限りでない。

#### 附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

東大阪市建築基準法施行条例新旧対照表

新	旧
<p>(趣旨)</p> <p>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5条の6第4項、<u>第40条</u>及び第45条第1項の規定に基づき、建築物の工事監理者の選任、<u>建築物の構造に関する制限の付加</u>及び私道の変更又は廃止の承認について必要な事項について定め、併せて法に基づく事務に係る手数料その他法の施行について必要な事項を定めるものとする。</p> <p><u>(耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない建築物)</u></p> <p><u>第3条の2 法第53条第1項第2号の規定により建築物の建築率の限度が10分の8とされている地域（防火地域を除く。以下「対象地域」という。）内の建築物で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならな</u></p>	<p>(趣旨)</p> <p>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5条の6第4項及び第45条第1項の規定に基づき、建築物の工事監理者の選任及び私道の変更又は廃止の承認について必要な事項について定め、併せて法に基づく事務に係る手数料その他法の施行について必要な事項を定めるものとする。</p>

い。

(1) 次のいずれかに該当する建築物 法第53条第3項

第1号イに規定する耐火建築物等（以下「耐火建築物等」

という。）の構造

ア 建蔽率が10分の8を超える建築物（法第53条第

3項第2号に該当する建築物（以下「特定敷地内建築物」

という。）にあっては、10分の9を超える建築物）

イ 建蔽率が10分の6を超え、10分の8以下の建築物

（特定敷地内建築物にあっては、10分の7を超え、

10分の9以下の建築物。次号において同じ。）で、延べ

面積が500平方メートルを超えるもの

(2) 建蔽率が10分の6を超え、10分の8以下の建築

物で、延べ面積が500平方メートル以下のもの 耐火建

築物等又は法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建

築物等（以下「準耐火建築物等」という。）の構造

2 前項の規定にかかわらず、その敷地が対象地域の内外にわ

たる建築物（その全部が対象地域内にあるものに限る。）で

次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならない。

(1) 次のいずれかに該当する建築物 耐火建築物等の構造

ア 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10分の8に代わる数値」という。）を超える建築物（特定敷地内建築物を除く。）

(ア) 10分の8に対象地域内にある敷地の部分の面積の敷地面積に対する割合（以下「対象地域内敷地割合」という。）を乗じて得た数値

(イ) 対象地域外の地域又は区域に係る法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度（当該対象地域外の地域又は区域内にある敷地の部分（以下「対象地域外敷地部分」という。）が同項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合にあっては、同条第2項の規定の例により算出した建築物の建蔽率の限度）に対象地域外敷

地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値

イ 建蔽率が 10 分の 8 に代わる数値に 10 分の 1 を加えた数値（以下「10 分の 8 に代わる数値に係る算出数値」

という。）を超える特定敷地内建築物

ウ 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10 分の 6 に代わる数値」という。）を超え、10 分の 8 に代わる数値以下の建築物（特定敷地内建築物を除く。）で、延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの

(ア) 10 分の 6 に対象地域内敷地割合を乗じて得た数値

(イ) 次の表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値に対象地域外敷地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値

<u>対象地域外敷地部分の全部が防火地域（法第 53 条</u>	<u>10 分の 6</u>
----------------------------------	----------------

<p><u>第1項第2号の規定によ る建築物の建蔽率の限度 が10分の8とされてい る地域に限る。以下「特定 防火地域」という。)にあ る場合</u></p>		
<p><u>対象地域外敷地部分が法 第53条第1項の規定に よる建築物の建蔽率に関 する制限を受ける地域(特 定防火地域を除く。)又は 区域(以下「特定建蔽率制 限地域等」という。)にあ る場合</u></p>	<p><u>対象地域外の地域又 は区域に係る法第 53条第1項の規定 による建築物の建蔽 率の限度(対象地域外 敷地部分が同項の規 定による建築物の建 蔽率に関する制限を 受ける地域又は区域 の2以上にわたる場</u></p>	

	合にあっては、同条第 2項の規定の例によ り算出した建築物の 建蔽率の限度)
対象地域外敷地部分が特 定防火地域及び特定建蔽 率制限地域等にわたる場 合	特定防火地域内の建 築物の建蔽率の限度 を10分の6とみな して法第53条第2 項の規定の例により 算出した数値

エ 建蔽率が10分の6に代わる数値に10分の1を加  
えた数値（以下「10分の6に代わる数値に係る算出数  
値」という。）を超える、10分の8に代わる数値に係る  
算出数値以下の特定敷地内建築物で、延べ面積が500  
平方メートルを超えるもの

(2) 建蔽率が10分の6に代わる数値を超え、10分の

8に代わる数値以下の建築物（特定敷地内建築物にあっては、10分の6に代わる数値に係る算出数値を超える、10分の8に代わる数値に係る算出数値以下の建築物）で、延べ面積が500平方メートル以下のもの 耐火建築物等又は準耐火建築物等の構造

3 前2項の規定は、法第61条第1項ただし書の規定の適用を受けるものには適用しない。

4 第1項及び第2項に規定する基準の適用上1の建築物であっても施行令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項及び第2項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

5 建築物が対象地域の内外にわたる場合（建築物が対象地域と防火地域にわたる場合を除く。）においては、その建築物は、全て対象地域内にあるものとみなして、前3項の規定を適用する。ただし、その建築物が対象地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

6 建築物が対象地域と防火地域にわたる場合においては、第1項及び第3項の規定は適用しない。

7 前項に規定する場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されているときは、その防火壁外の部分について第2項から第4項までの規定を適用する。ただし、当該防火壁外の部分が対象地域の内外にわたる場合であって、その防火壁外の部分が対象地域外において当該防火壁以外の防火壁で更に区画されているときは、当該区画される防火壁外の部分については、この限りでない。