

1.はじめに

跡部北の町三丁目地区は、大阪竜華都市拠点南側に隣接するとともに、JR久宝寺駅に近接し、二つの幹線道路の交差点に位置する交通条件を有している。この竜華地区開発の周辺地域のまちづくりへの波及効果を有効に活用し、既存の工業生産機能と新たに立地する機能との秩序ある共存、多様な幹線道路沿道機能の増進、道路等都市基盤施設の充実を誘導し、地域特性を生かした活力あるまちづくりを行なうことを目指し、関係権利者の協力を得て、平成16年8月17日に地区計画を定めました。

この地区計画により、今後は、関係権利者の皆さんと市が協力して、地区施設の整備や建築物等の規制・誘導を図ることで、より良いまちづくりを進めているところです。

この手引き書は、本地区計画の区域内において建築物の建築等を行われるに際し、その行為の届出等の手続きに関し、活用していただくために作成したものです。

2. 跡部北の町三丁目地区地区計画について

地区計画の方針

名 称	跡部北の町三丁目地区地区計画	
位 置	八尾市跡部北の町三丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約2.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の標目	<p>本地区は、本市有数の工業集積地の一角にあり、地区内には工場、農地の他、住宅、店舗等が、道路等の都市基盤施設が不十分な中に立地している。一方で、八尾市の新都市核に位置づけられる大阪竜華都市拠点南側に隣接するとともに、JR 久宝寺駅に近接し、二つの幹線道路の交差部に位置する有利な交通条件を有しており、活発な土地利用に向けたポテンシャルの増大が予想される地域である。</p> <p>本計画では、竜華地区開発の周辺地域のまちづくりへの波及効果を有効に活用し、既存の工業生産機能と新たに立地する機能との秩序ある共存、多様な幹線道路沿道機能の増進、道路等都市基盤施設の充実を誘導し、地域特性を生かした活力のあるまちづくりを行なうことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を「工業複合地区」及び「幹線道路沿道商業地区」に区分し、地域の特性を生かした活力ある土地利用の誘導を図る。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>1 「工業複合地区」 既存の工業生産機能を保護しながら、立地特性を生かした多様な土地利用が共存する市街地の形成を図る。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>2 「幹線道路沿道商業地区」 幹線道路沿道にふさわしい、立地条件を生かした市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区の土地利用の増進と良好な交通環境の形成を図るため、地区内に道路を適正に計画し、土地利用転換の進捗に応じた整備を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 「工業複合地区」 既存の工業生産機能を保護しながら、他機能との複合的な土地利用の共存を確保するため、建築物の用途、壁面の位置に留意して建築物等の整備を図る。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>2 「幹線道路沿道商業地区」 幹線道路沿道にふさわしい市街地環境の形成を図るため、建築物の用途に留意して建築物等の整備を図る。</p>

地区整備計画

項目		内容	
地区施設及び配置規模	道路	区画道路 幅員6m 延長 280m 幅員6m 延長 90m 幅員6m 延長 105m	
地区の区分	名称	工業複合地区	幹線道路沿道商業地区
	面積	約2.2ha	約0.7ha
建築物等に関する事項	用途の制限	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1.住宅 ただし、現に住宅の用途に供している建築物の建替えはこの限りではない。 2.住宅以外の用途に供している床面積が40㎡以下の兼用住宅 3.幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4.床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1.幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2.床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	敷地面積の最低限度	80㎡ ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 1.現に建築物の敷地として使用されている土地 2.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土地に付いて、その全部を一の敷地として使用する場合	_____
	壁面の位置の制限	譲渡又は他人に使用させることを目的とする居住の用に供される建築物にあっては、隣地境界線及び道路境界線から建築物の壁若しくは柱の位置までの距離は4.7m以上とする。ただし、八尾市公害防止条例(昭和54年条例第17号)第52条の規則で定める構造基準に適合する建築物にあってはこの限りではない。	
備考		準工業地域	近隣商業地域

「地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

3 . 届出・協議等について

(1) 届出・協議の必要な行為

跡部北の町三丁目地区地区計画の区域内において、届出・協議を必要とする行為は次の行為です。

- 土地の区画形質の変更
(切土・盛土・宅地の造成など)
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

(2) 地区計画の届出とは

地区計画の区域内におきましては、地区計画の内容に沿ったまちづくりを行っていただくため、都市計画法第 2 9 条に規定する開発行為以外の前記 ~ の行為 (建築行為等) を行われる場合は、都市計画法第 5 8 条の 2 第 1 項の規定により地区計画の区域内の行為の届出を行う必要があります。

なお、本市におきましては八尾市開発指導要綱を定め、手続きを行っていただいておりますが、その手続き関係等については、P 8 の「 4 . 届出・協議のながれ」をご覧ください。

(参 考)

* 八尾市開発指導要綱第 3 条 (適用範囲)

この要綱は、本市の区域内において行われる次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 開発区域面積又は敷地面積が 3 0 0 平方メートル以上の開発事業。
 - (2) 住宅 (住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。) 戸数が 2 戸以上の建設事業。
 - (3) 建築基準法第 6 条第 1 項、第 1 8 条第 2 項、第 8 7 条第 1 項又は第 8 8 条第 1 項の規定に基づく確認又は通知を要する建築物の建築、用途変更又は擁壁の築造事業。(前 2 号を除く。)
 - (4) 宅地造成等規制法第 8 条第 1 項又は第 1 1 条の規定に基づく許可又は協議を要する宅地の造成事業。
- 2 開発事業等の完了後 1 年以内において、当該開発事業等の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した 2 以上の開発事業等については、一つの開発事業等とみなして、この要綱を適用する。ただし、市長が特に認めるものについては、この限りでない。

(3) 地区計画の協議とは

本市では地区計画の内容に沿ったまちづくりを進めていくため、地区計画の区域内の行為で都市計画法第58条の2第1項により届出の不要なものについても、協議を行っていただくこととしております。

(参考)

*都市計画法58条の2第1項(建築等の届出等の不要なもの)

- (1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの。
- (2) 非常災害のための必要な応急措置として行う行為。
- (3) 国又は地方公共団体が行う行為。
- (4) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為。
- (5) 第29条の許可を要する行為その他政令で定める行為。(市街化区域内において行う開発行為で、その規模が500㎡以上のもの等。)

(4) 届出・協議を行う時期

届出については、上記の行為に着手する日の30日前までに、当該地区計画の内容に即して、所定の届出書(別紙様式1)に必要事項をご記入の上、届出を行ってください。(正副各1部必要です。)

また、協議については、開発行為の事前協議時に、所定の協議書(別紙様式3)に必要事項をご記入の上、届出を行ってください。(正副各1部必要です。)

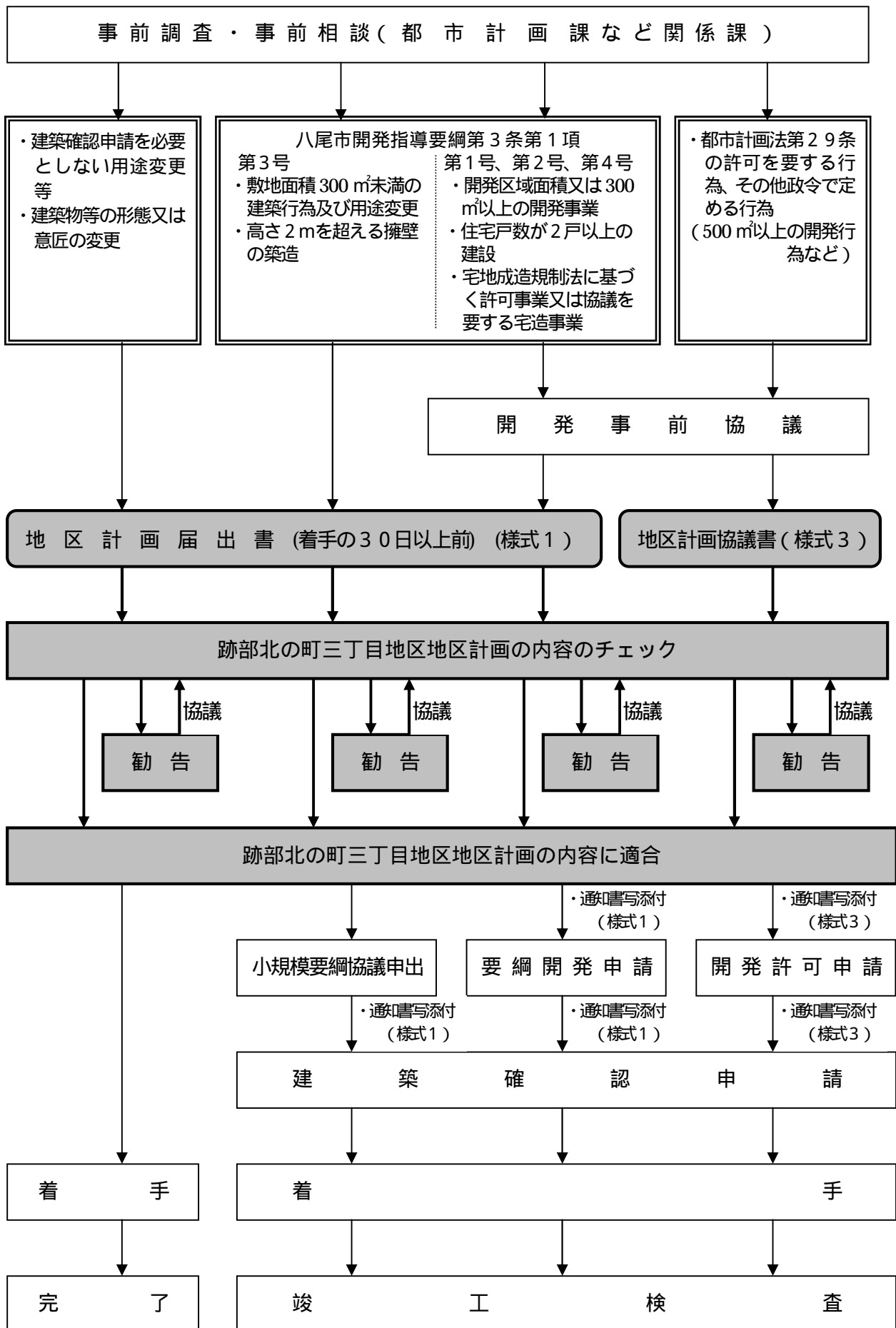
(5) 届出・協議の内容を変更する場合

当初の届出・協議内容について設計又は施行方法を変更する場合は、その行為に着手する日の30日前までに、所定の変更届出書(別紙様式2)及び変更協議書(別紙様式4)に必要事項をご記入のうえ、届出を行ってください。(正副各1部必要です。)

(6) その他

地区計画に関する届出・協議及び添付図書等について、ご不明な点等がございましたら、都市計画課までご相談ください。

4. 届出・協議のながれ



5. 参考資料（建築条例）

跡部北の町三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16年9月27日

八尾市条例第24号

改正 平成19年9月28日条例第24号

（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16年八尾市告示第200号に定める跡部北の町三丁目地区地区計画（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等）

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並びに道路は、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。

（建築物の敷地面積に関する制限）

第6条 建築物の敷地面積は、工業複合地区において別表イ欄に掲げる数値以上でなければならない。
2 前項の規定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、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

この条例を改正する条例による改正（この条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する条例を制定することを含む。）後の前項の規定の適用の際、同項の規定に相当する従前の規定に違反している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相当する従前の規定に違反することとなった土地

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

（壁面の位置の制限）

第7条 譲渡又は他人に使用させることを目的とする居住の用に供される建築物にあっては、隣地境界線及び道路境界線から当該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、工業複合地区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、車庫、物置その他これらに類

する用途に供する建築物で軒の高さが2.3メートル以下のもの及び八尾市公害防止条例(昭和54年八尾市条例第17号)第52条ただし書の規則で定める構造基準に適合する建築物にあっては、この限りでない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域内の地区の2にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が第4条に規定する地区(次項において「区域内地区」という。)の2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、敷地の過半の属する地区内の建築物に関する規定を適用する。

2 建築物の敷地が区域内地区の2にわたる場合における前2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、敷地の過半が工業複合地区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。

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。

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。

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。

(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、第6条第1項及び第7条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1に該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

第5条又は第6条第1項の規定に違反した場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主

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6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

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)

法第87条第2項において準用するこの条例の第5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3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。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

(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、平成16年10月1日から施行する。

附 則(平成19年9月28日条例第24号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第1条中大阪竜華都市拠点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第11条の改正規定及び第2条から第4条までの規定は、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	建築物の敷地面積の最低限度
工業複合地区	1 法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅（現に住宅の用途に供している建築物の建替えに係るものを除く。） 2 法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅以外の用途に供している部分の床面積が40平方メートル以下の兼用住宅 3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	80平方メートル	4.7メートル
幹線道路沿道商業地区	1 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	/	/