

## 1.はじめに

南久宝寺地区は、ＪＲ久宝寺駅北側に位置し、大阪竜華都市拠点地区に近接しており、無秩序な市街化の防止、地区内居住者の増加等やＪＲ久宝寺駅へのアクセス強化に対応するため、まちの骨格となる道路の規制・誘導等を行いながらまちづくりを進めることにより、健全でうるおいのある市街地を形成し、住工農が共存する良好な都市環境を形成することをめざし、関係権利者の協力を得て、平成１９年３月１２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、地区施設の整備等を図ることで、より良いまちづくりを進めていくものです。

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が行われるに際し、その行為の届出等の手続に関し、活用していただくために作成したものです。

## 2 . 南久宝寺地区地区計画について

### 地区計画の方針

名 称	南久宝寺地区地区計画	
位 置	八尾市南久宝寺一丁目、二丁目及び三丁目、渋川町六丁目及び七丁目並びに龍華町一丁目及び二丁目並びに神武町の各一部	
面 積	約25.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR久宝寺駅北側に位置しており、地区外縁を取り巻く道路沿道には比較的大規模な工場や事務所が立地し、地区中心付近等には戸建て住宅やマンション、中小の工場や農地が混在している。</p> <p>このため、まちの骨格となる道路を整備し、無秩序な市街化を防止し、地区内居住者の増加等やJR久宝寺駅へのアクセス強化に対応するとともに、安全性の確保、街区の防災性の向上、生活アメニティ環境の確保のため、農地や水路など既存の環境資源を活用したまちづくりを行うことにより、健全でうるおいのある市街地を形成し、住工農が共存する良好な都市環境の形成を目指す。</p>
	土地利用の方針	本地区は、住宅と工場、農地が調和した多様な土地利用が共存する市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存道路を有効に活用し、地区内の居住者や就業者の安全性や利便性の向上を図るため、適切に区画道路を整備する。</li> <li>・ 緑空間として農地を保全するとともに、公園・緑地については、久宝寺緑地と機能分担しながら適切に配置する。</li> </ul>

地区整備計画

地区 整備 計画	地区施設の配置 及び規模	道路	区画道路  幅員 6m 延長 約 100m  幅員 7m 延長 約 370m  幅員 6m 延長 約 140m  幅員 6m 延長 約 530m  幅員 6m 延長 約 130m  幅員 6m 延長 約 150m  幅員 6m 延長 約 100m  幅員 8m 延長 約 380m  幅員 6m 延長 約 120m
		緑道	幅員 6m 延長 約 100m
備考			

### 3. 届出・協議等について

#### (1) 届出・協議の必要な行為

南久宝寺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29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58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、P7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300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18条第2項、第87条第1項又は第88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11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工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

