

## 1.はじめに

水越・千塚地区では、大阪外環状線沿道に位置する有利な交通条件を有しているため、沿道機能の増進と職住近接の暮らしやすい居住環境の確保を目指し、関係権利者の協力を得て、平成13年3月16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あります。

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に関し、活用していただくために作成したものです。

## 2. 水越・千塚地区地区計画について

### 地区計画の方針

名 称	水越・千塚地区地区計画	
位 置	八尾市水越一丁目及び千塚一丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約10.3ha	
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、八尾市北東部の大阪外環状線沿道に位置する有利な交通条件を有しており、既に沿道では、軽工業施設等が建築されている。また、背後地では、道路等の基盤施設が未整備のまま、小規模な工場、住宅等と農地等が混在している。</p> <p>本計画では、沿道機能の増進と職住近接の暮らしやすい居住環境の確保を目指し、秩序ある沿道環境の形成と安全で活力のあるまちづくりを行うことを目標とする。</p>
	土地利 用の方 針	<p>当地区を「幹線道路沿道地区」及び「住工協調地区」に区分し、健全で良好な市街地の形成を誘導するとともに、軽工業地並びに幹線道路沿道としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>1. 「幹線道路沿道地区」</p> <p>大阪外環状線沿道の立地条件を生かし、沿道工業施設等を計画的に誘導し、幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>2. 「住工協調地区」</p> <p>良好な住環境と軽工業が協調する市街地の形成を図る。</p>
	地区施設 の整備 の方針	<p>当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路を適正に配置する。</p>
	建築物等 の整備 の方針	<p>1. 「幹線道路沿道地区」</p> <p>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、敷地規模、壁面の位置に留意して建築物等の整備を行う。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>2. 「住工協調地区」</p> <p>住宅と軽工業の調和を図りつつ、良好な居住環境の形成を図るため、建築物の用途、敷地規模、建築物の高さに留意して建築物等の整備を行う。</p>

地区整備計画

項目		内容		
地区施設の 配置規模 及び規格	道路	区画道路 幅員 6m 延長約 138m 幅員 6m 延長約 204m 幅員 6m 延長約 227m 幅員 6m 延長約 195m 幅員 4m 延長約 227m		
		地区の区分	名称	幹線道路沿道地区
		面積	約 4.1 ha	約 6.2 ha
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(自己用戸建て住宅を除く) 2.射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 3.キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4.床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5.建築基準法(昭和25年法律第201号、平成12年6月1日施行)別表第2(リ)項第三号第(8)から(8の3)、(11)から(14)及び(17の4)に規定する事業を営む工場	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1.ホテル又は旅館 2.射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 3.キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4.床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5.建築基準法(昭和25年法律第201号、平成12年6月1日施行)別表第2(リ)項第三号第(8)から(8の3)、(11)から(14)及び(17の4)に規定する事業を営む工場	
	敷地面積の最低限度	100㎡ 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ついて、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	大阪外環状線道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置までの距離は1m以上とする。 ただし、下記のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1.車庫、物置等の建築物で、軒の高さが2.3m以下のもの 2.外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの		
	高さの最高限度		15m	
備考		準工業地域	準工業地域	

「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

水越・千塚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 7 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。)

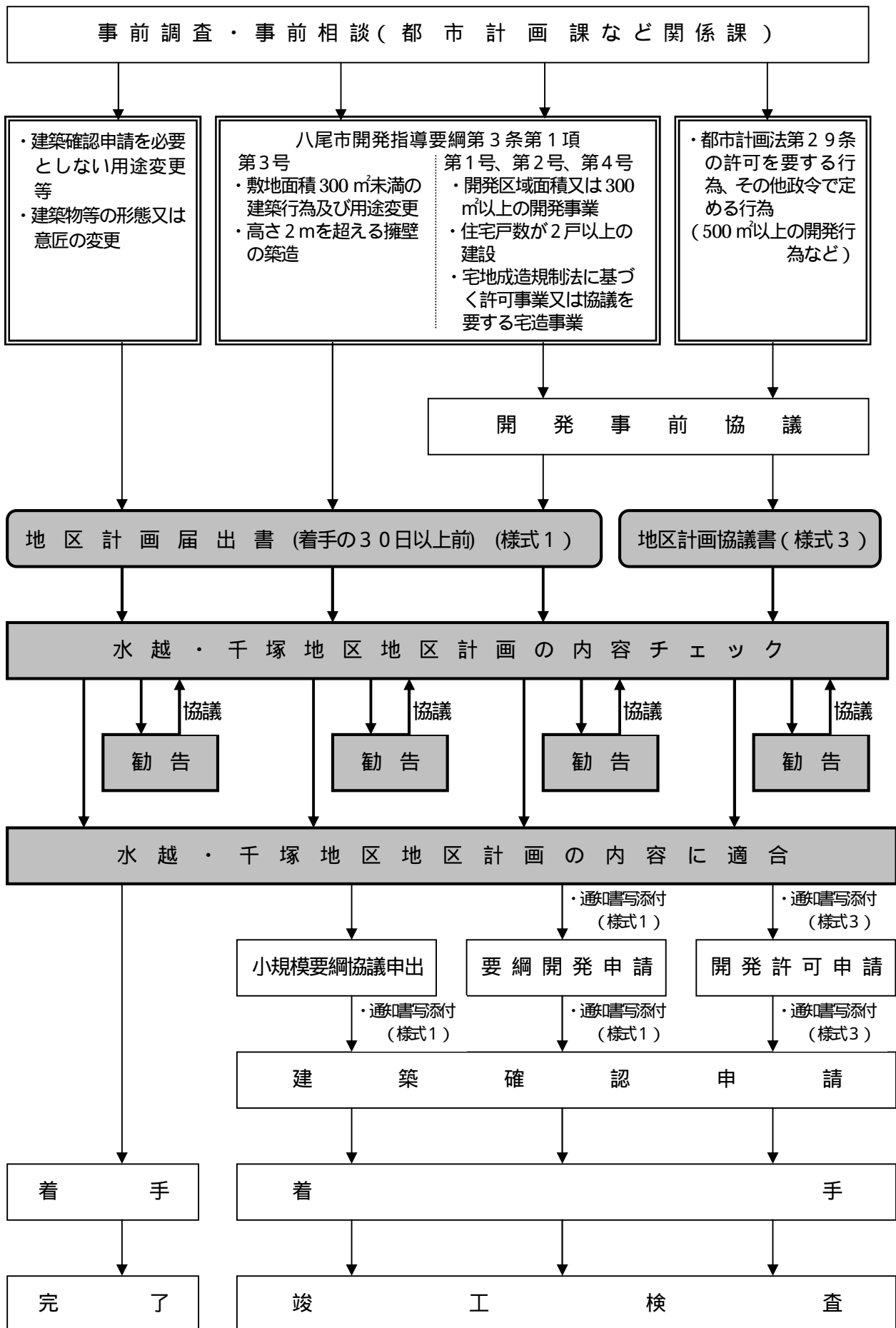
### (5) 届出・協議の内容を変更する場合

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）

水越・千塚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13年 6月29日公布

条 例 第 2 3 号

改正 平成19年 9月28日条例第 2 4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13年八尾市告示第69号に定める水越・千塚地区地区計画（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の名称は、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。ただし、市長が当該地区の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、当該特例許可に利害関係を有する者の出席を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、八尾市建築審査会の意見を聴かななければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、次に掲げる要件に該当するものについて特例許可をする場合においては、この限りでない。

（1）増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

（2）増築又は改築後の前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

（3）前項の規定に適合しない事由が原動機の出力又は機械の台数による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力又は台数の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力又は台数の合計を超えないこと。

3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに公開による意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

（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、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。

(1) 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

(2) 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

（建築物の高さの制限）

第7条 建築物の高さは、住工協調地区において別表ウ欄に掲げる数値を超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

（壁面の位置の制限）

第8条 道路境界線から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、幹線道路沿道地区において別表工欄に掲げる数値以上でなければならない。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。

(1) 車庫、物置その他これらに類する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下のもの

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの

（建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置）

第9条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における第5条及び第6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、敷地の過半が地区整備計画の区域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10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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

- (4) 第5条の規定に適合しない事由が原動機の出力又は機械の台数による場合においては、増築後のそれらの出力又は台数の合計が、基準時におけるそれらの出力又は台数の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第11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、第7条及び第8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12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。

- (1) 第5条第1項又は第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
- (2) 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
- (3) 第7条又は第8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)
- (4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第5条第1項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13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14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、公布の日から施行する。

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8条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ	エ
	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	建築物の高さの制限	壁面の位置の制限
幹線道路沿道地区	1 法別表第2（い）項第1号に規定する住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。） 2 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 5 法別表第2（り）項第3号（8）から（8の3）まで、（11）から（14）まで及び（17の4）に規定する事業を営む工場	100平方メートル		大阪外環状線道路境界線から1メートル
住工協調地区	1 ホテル又は旅館 2 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 5 法別表第2（り）項第3号（8）から（8の3）まで、（11）から（14）まで及び（17の4）に規定する事業を営む工場	100平方メートル	15メートル	