

建築物に対する制限

用途地域

(建築基準法による一般的なもの)

		住第 居 1 専 種 用 地 低 域 層	住第 居 1 専 種 用 中 地 高 域 層	住第 居 2 専 種 用 中 地 高 域 層	第 1 種 住 居 地 域	第 2 種 住 居 地 域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	市 街 化 調 整 区 域
建 ぺ い 率 (%)		60	60		60			80	50 80	60		60	60
容 積 率 (%)		150	200		200 300	200 300 (注2)	200	200 300	400 500 600	200 300		200	200
前面道路幅員による 容 積 率 低 減 係 数		0.4							0.6				0.4
高 さ 規 制	道 路 斜 線	別図1参照							別図2参照				別図1
	隣 地 斜 線	なし	別図1参照					別図2参照				別図1	
	北 側 斜 線	真北方向の 水平距離× 1.25+5m	真北方向の水平 距離×1.25+10 m (注3)		なし							なし	
	高 度 地 区	第一種 高度 地区	第 二 種 高 度 地 区		なし							なし	
	最 高 高 さ	10m	なし									なし	
日 影 規 制		一定の高さを超えるものには規制あり (容積率300%の地域は除く)							なし				一定の高さを 超えるものには 規制あり
外 壁 の 後 退 距 離		なし (注5)	なし										なし
防 火 ・ 準 防 火 地 域		準防火							防火 準防火	防火	準防火		なし (注4)

- (注1) 八尾市では、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域の指定はありません
- (注2) 特別用途地区(中高層階住居専用地区)のみ
- (注3) 日影規制があるため除外
- (注4) 防火・準防火地域以外の地域は、法22条区域
- (注5) 第1種低層住居専用地域の壁面位置の制限については、都市計画によって定めることができますが、八尾市では定めておりません

特別用途地区

用途地域内の一定の地区において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。八尾市においては、職住のバランスのとれたまちづくりを行うため、桜ヶ丘地区の一部を中高層階住居専用地区に指定し、低層階は事務所や店舗等に利用し、中高層階は住宅専用とする立体的な用途規制を行う地区としています。

地区計画

八尾市では現在、8地区において地区計画が定められています。

地区計画区域内では、建築物の用途の制限、敷地面積に関する制限、高さの制限、壁面の位置の制限等が定められています。

名 称	位 置
大阪 竜華都市拠点 地区 地区 計画	北亀井町二丁目・三丁目、龍華町一丁目・二丁目
西 高 安 ・ 楽 音 寺 地区 地区 計画	西高安町二丁目の一部・三丁目・四丁目・五丁目、楽音寺一丁目
水 越 ・ 千 塚 地区 地区 計画	水越一丁目、千塚一丁目の一部
跡 部 北 の 町 三 丁 目 地区 地区 計画	跡部北の町三丁目
南 久 宝 寺 地区 地区 計画	南久宝寺一丁目・二丁目・三丁目、渋川町六丁目・七丁目、龍華町一丁目・二丁目、神武町
曙 川 南 地区 地区 計画	都塚四丁目の全域及び都塚二丁目・三丁目、柏村町三丁目、東弓削三丁目、二俣二丁目、曙川東二丁目・六丁目・八丁目、大字刑部、大字都塚、大字東弓削、大字二俣の各一部
老 原 四 丁 目 地区 地区 計画	老原四丁目の一部
服 部 川 ・ 郡 川 地区 地区 計画	服部川一丁目、郡川一丁目及び教興寺一丁目の一部

高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めており、八尾市においては、北本町地区(近鉄八尾駅前)、光町地区(近鉄八尾駅前)、若林地区(地下鉄八尾南駅前)の3地区で指定されています。

日影規制

地域又は区域	規制を受ける建築物	規制される日影時間 (大阪府条例による規制値です)		
		敷地境界線より5m を超え10mの範囲	敷地境界線より10m を超える範囲	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)
第1種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物又は地階を除く階数3以上の建築物	4時間以上	2.5時間以上	1.5m
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 指定なし(市街化調整区域)	高さが10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	容積率200% の区域に限る 高さが10mを超える建築物	5時間以上	3時間以上	4m
※規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影。				
※対象区域外の建築物であっても、制限を受ける建築物が対象区域内に日影を落とす場合は、制限の対象となります。				

道路斜線制限・隣地斜線制限

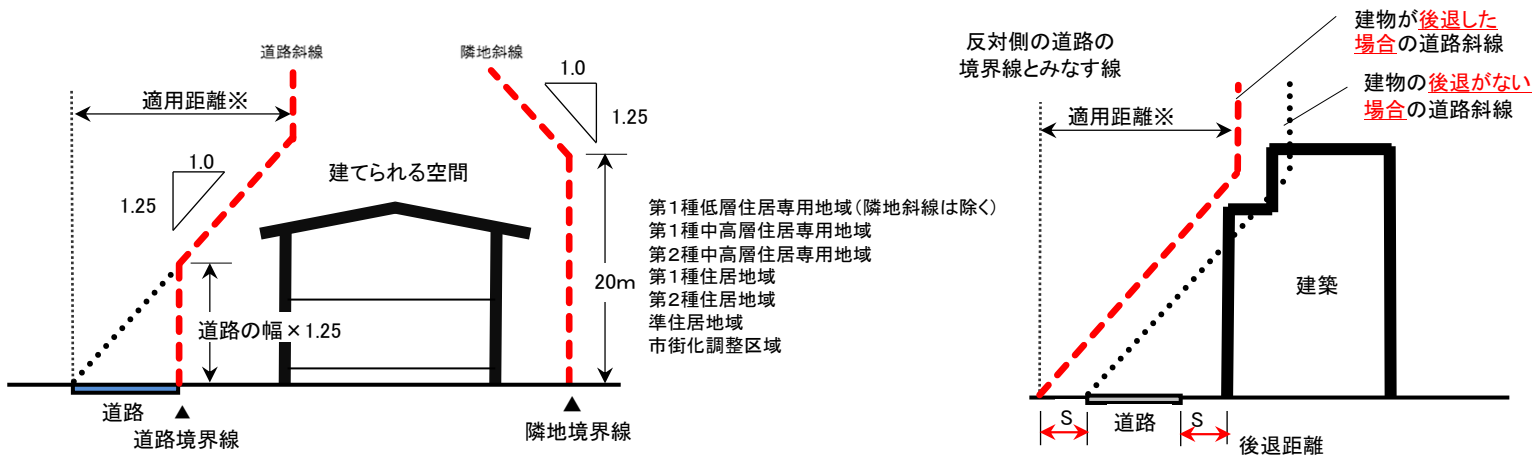


図1

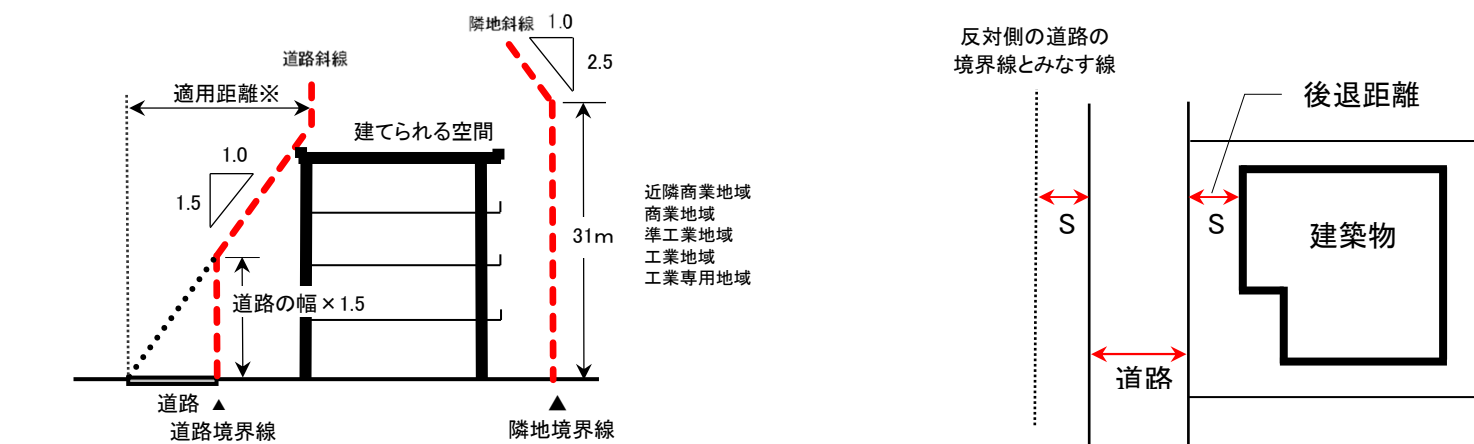


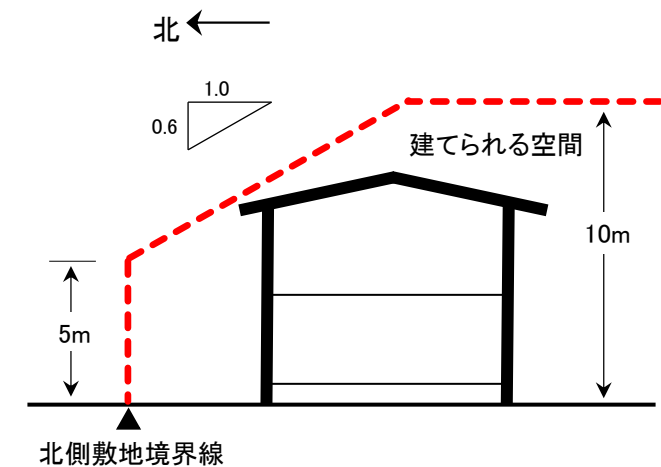
図2

※容積率の限度により異なる(20m又は25m)

高度地区

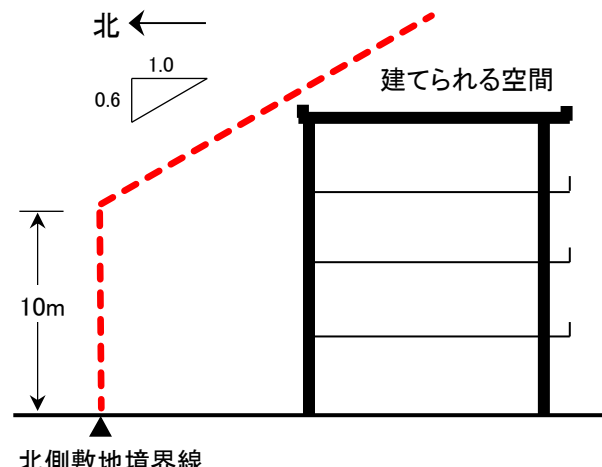
八尾市では、第1種低層住居専用地域内、第1種中高層住居専用地域内及び第2種中高層住居専用地域内に高度地区が指定されています。

第一種高度地区



(第1種低層住居専用地域)

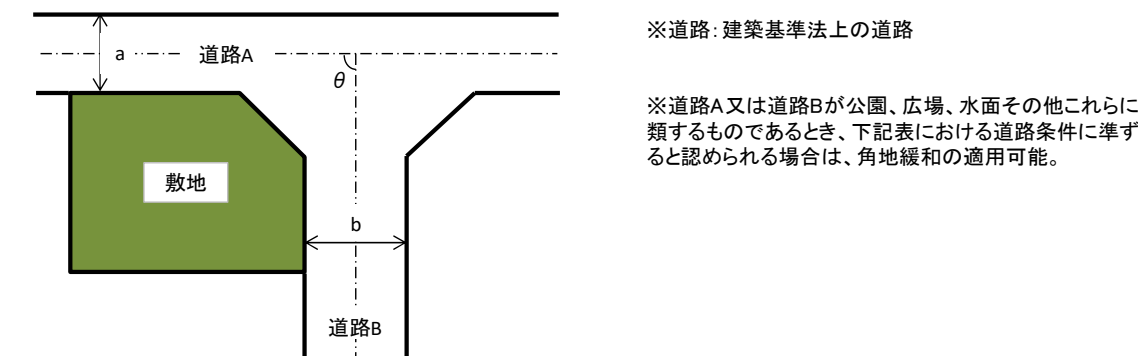
第二種高度地区



(第1・第2種中高層住居専用地域)

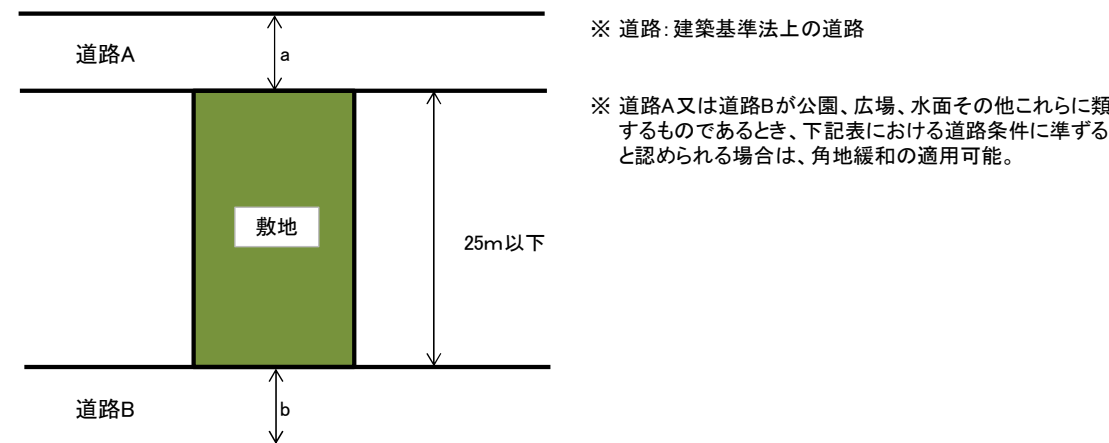
建ぺい率の緩和

●内角が120度以下の2つの道路によってできた角敷地の場合



	内角(θ)	道路と接している長さ	必要道路幅員
敷地面積が200㎡以下	120度以下	敷地周長の3分の1以上	a、bそれぞれ4m以上
敷地面積が200㎡を超える	120度以下	敷地周長の3分の1以上	a、bそれぞれ6m以上かつ、aとbの和が15m以上

●間隔が25m以下の2つの道路の間に敷地がある場合



	間隔	道路と接している長さ	必要道路幅員
敷地面積が200㎡以下	25m以下	敷地周長の4分の1以上	a、bそれぞれ4m以上
敷地面積が200㎡を超える	25m以下	敷地周長の4分の1以上	a、bそれぞれ6m以上かつ、aとbの和が15m以上

その他

●八尾市開発指導要綱による規制等

●宅地造成及び特定盛土等規制法

※宅地造成及び特定盛土等規制法が令和5年度5月26日より施行され、八尾市においては令和6年4月1日に市域全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました。

- ◆建築基準法の制限等については、建築指導室(TEL:072-924-8544)へ
- ◆用途地域、地区計画等については、都市政策課(TEL:072-924-3850)へ
- ◆八尾市開発指導要綱による規制や宅地造成及び特定盛土等規制法については、開発指導室(TEL:072-924-8545)へ