

八 尾 市 の 都 市 計 画

令和 6 年 4 月

八尾市 都市整備部 都市政策課

目 次

1 八尾市の概要

① 位 置	1
② 市 域	2
③ 人 口	3

2 八尾市の都市計画

① 都市計画区域	4
② 市街化区域及び市街化調整区域	4
③ 地 域 地 区	5
③－1 用 途 地 域	5
③－2 特別用途地区	8
③－3 高 度 地 区	9
③－4 高度利用地区	10
③－5 防火地域及び準防火地域	12
③－6 生産緑地地区	13
④ 都 市 施 設	15
④－1 道 路	15
④－2 都市高速鉄道	22
④－3 自転車駐車場	22
④－4 公 園	23
④－5 緑 地	24
④－6 下 水 道	25
④－7 汚物処理場	26
④－8 ごみ焼却場	26
④－9 ごみ処理場	26
④－10 河 川	26
④－11 火 葬 場	26
⑤ 市街地開発事業	27
⑤－1 土地区画整理事業	27
⑥ 地区計画	28
⑥－1 地 区 計 画	28

<付 表>

(1) 都市計画法関係法令体系	30
(2) 都市計画法による都市計画一覧表	31
(3) 都市計画の決定(変更)手続き	32

<参考資料>

八尾市地区計画等の案の作成手続きに関する条例	35
八尾市中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例	36
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	38
西高安・楽音寺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	42
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	46
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	50
曙川南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	54
老原四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	60
服部川・郡川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	65
八尾市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例	71

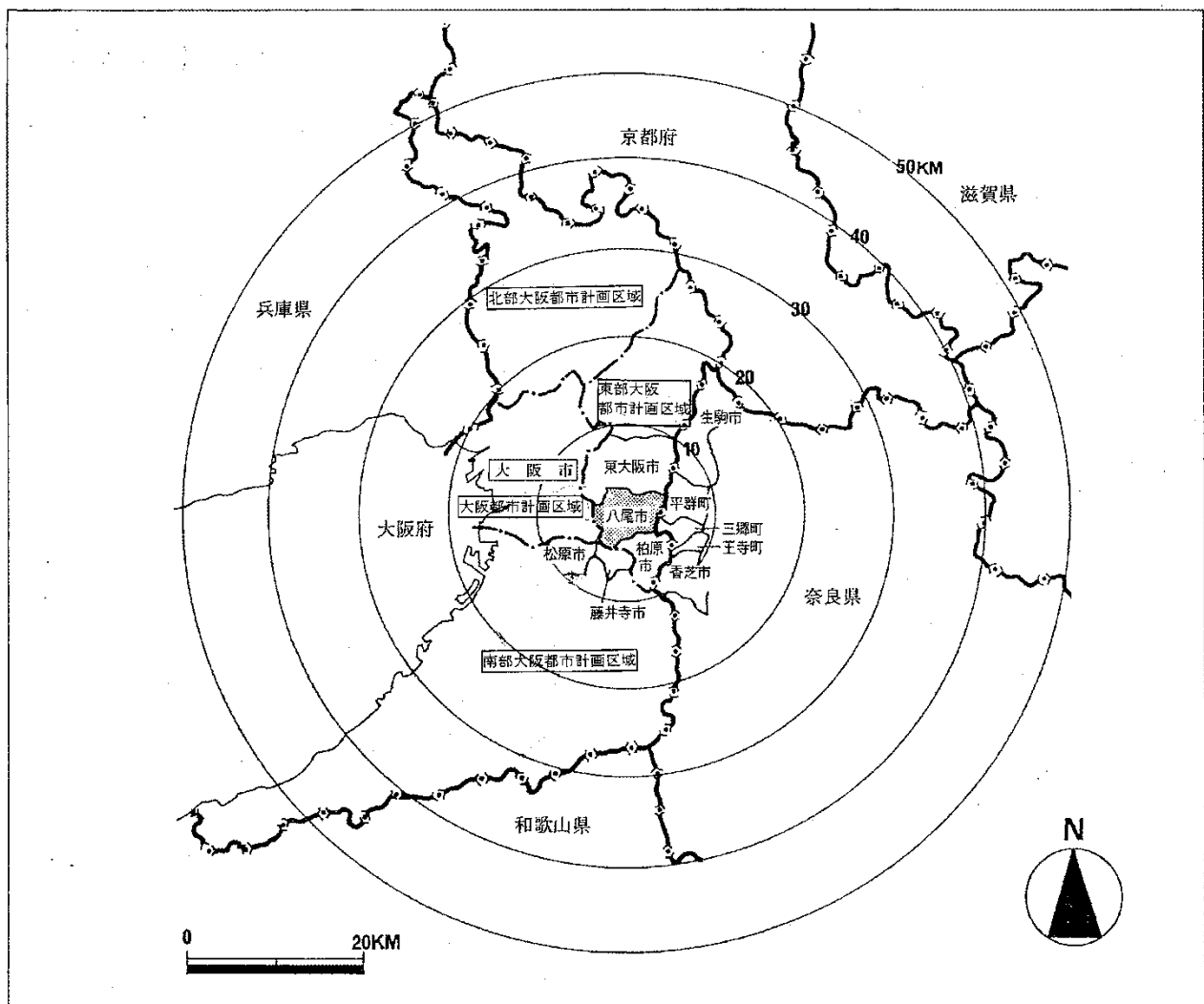
1 八尾市の概要

① 位置

本市は、大阪府の中央部の東寄りに位置し、西は大阪市、北は東大阪市、南は大和川を隔て松原、藤井寺両市と東南部の柏原市、東は生駒山地を境にして、奈良県と隣接しています。

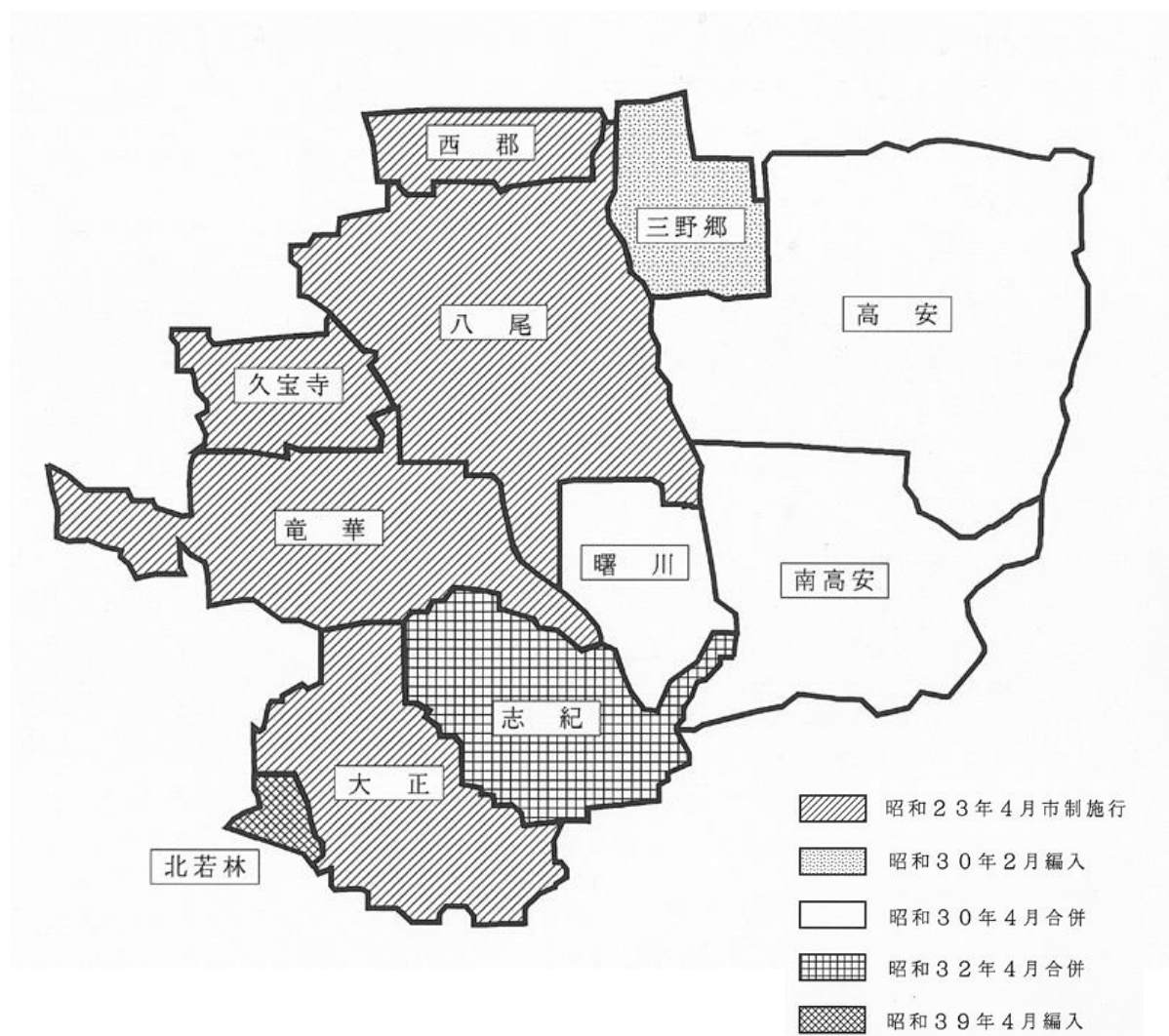
市の中心位置（市役所本庁舎）は、東経 135 度 36 分、北緯 34 度 37 分にあります。

市域は、周囲 40.37 km、東西 9.2 km、南北 7.4 km とやや東西に長く、総面積約 41.72km² となっています。また、地勢は、東部の山地と、約 9 割を占める西方に広がる平坦地に分かれており、平坦地は、南より北へ概ね 1,000 分の 1 のゆるやかな勾配となっています。標高は 488m の高安山（東部山地）を除き、平均約 10m となっています。



② 市 域

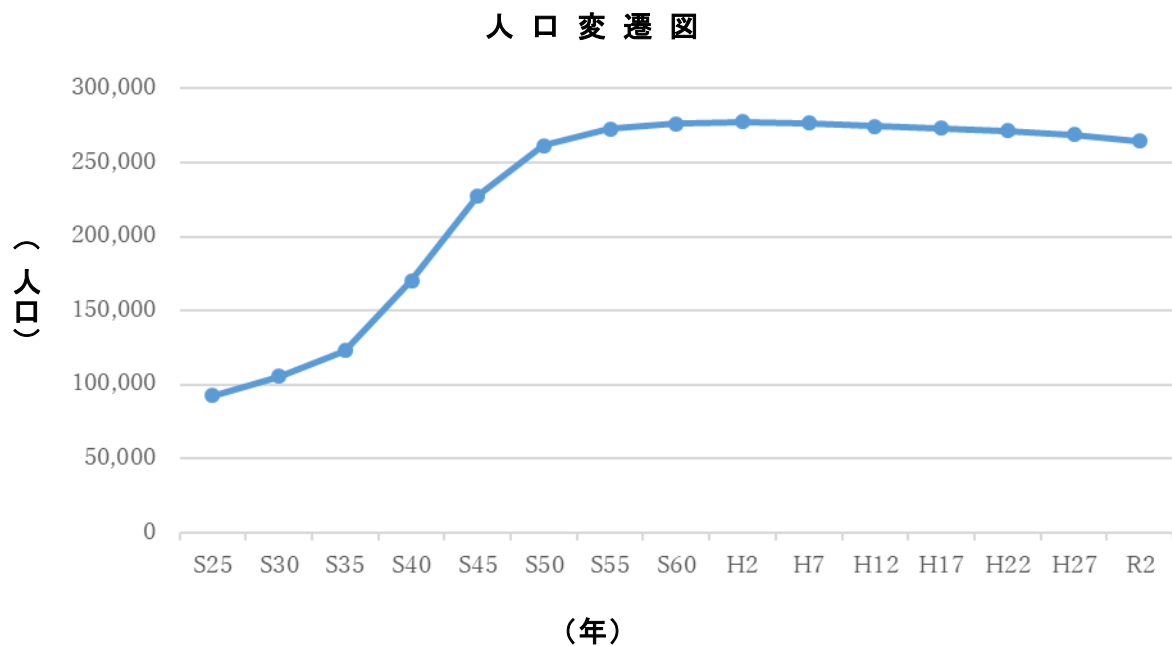
変更新月日	項 目	内 容	面 積 (約ha)
昭和23年4月1日	市 制 施 行	八尾町・竜華町・久宝寺村・大正村・西郡村合併	1,899
昭和30年2月1日	市 域 変 更	旧三野郷村(河内市大字上ノ島及び福万寺)の編入	2,086
昭和30年4月3日	市 域 変 更	南高安町・高安村・曙川村の三町村と合併	3,746
昭和32年4月1日	市 域 変 更	志紀町と合併	4,105
昭和39年4月1日	市 域 変 更	松原市北若林地区編入	4,126
平成3年4月1日	行政面積修正	昭和63年10月国土地理院計測に基づき修正	4,171
平成27年4月1日	行政面積修正	平成26年10月国土地理院計測に基づき修正	4,172



③ 人 口

市制発足時の昭和 23 年は、64,431 人であったが、昭和 30 年代後半からの高度経済成長に伴う人口、産業の都市集中等の影響等により、昭和 45 年には、227,778 人と、約 3 倍に増加しました。

しかしながら、この時期をピークに、増加率は鈍化の傾向をたどり、昭和 55 年には、ほぼ横ばい状態、平成 4 年頃からは微減となり、現在に至っています。



年 次	S25	S30	S35	S40	S45	S50	S55	S60
人 口 (人)	92,696	105,893	123,036	170,248	227,778	261,639	272,706	276,394
増加率 (%)		14.24	16.19	38.37	33.79	14.87	4.23	1.35

年 次	H02	H07	H12	H17	H22	H27	R02
人 口 (人)	277,568	276,664	274,779	273,487	271,460	268,800	264,642
増加率 (%)	0.42	-0.33	-0.68	-0.47	-0.74	-0.98	-1.55

国勢調査より

2 八尾市の都市計画

① 都市計画区域

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画です。

また、都市計画区域とは、自然的及び社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要のある区域です。

本市においては、昭和 14 年 2 月 17 日の八尾町、竜華町及び久宝寺村の都市計画法適用による都市計画区域の指定以来、昭和 23 年 4 月 1 日の 2 町 3 村合併による市政施行に伴う都市計画区域変更を始めとして合併及び編入による市域の変更に伴い、数次の都市計画区域変更を行い、平成 16 年 4 月 1 日、都市計画区域の再編により、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四条畷市及び交野市の行政区域の全域が東部大阪都市計画区域に指定されました。

② 市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域を定めています。（線引き制度）

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

本市においては、昭和 43 年の新都市計画法の制定にともない、昭和 45 年 6 月 20 日に区域区分を定めてから数次の変更を経て、平成 16 年 4 月 1 日に東部大阪都市計画区域に指定され、令和元年 9 月 30 日に現在の区域となっています。

◎八尾市域の区域区分

市街化区域 (約 ha)	市街化調整区域 (約 ha)	都市計画区域面積 (約 ha)	決 定 年 月 日	備 考
2,715 (65.8)	1,411 (34.2)	4,126	昭和 45 年 6 月 20 日	
2,690 (65.2)	1,436 (34.8)	4,126	昭和 53 年 12 月 27 日 (変 更)	
2,690 (65.2)	1,436 (34.8)	4,126	昭和 61 年 10 月 24 日 (変 更)	
2,690 (64.5)	1,481 (35.5)	4,171	平成 6 年 3 月 16 日 (変 更)	
2,722 (65.3)	1,449 (34.7)	4,171	平成 13 年 3 月 16 日 (変 更)	※西高安・楽音寺地区 ※水越・千塚地区
2,722 (65.3)	1,449 (34.7)	4,171	平成 16 年 4 月 1 日 (変 更)	
2,723 (65.3)	1,448 (34.7)	4,171	平成 18 年 2 月 3 日 (変 更)	恩智南町一丁目地内
2,749 (65.9)	1,422 (34.1)	4,171	平成 27 年 3 月 30 日 (変 更)	※曙川南地区
2,749 (65.9)	1,423 (34.1)	4,172	平成 28 年 2 月 19 日 (国土地理院計測に基づき変更)	
2,766 (66.3)	1,406 (33.7)	4,172	令和 元年 9 月 30 日 (変 更)	※服部川・郡川地区

・ () は、都市計画区域面積（八尾市分）に対する百分比（％）

※地区計画決定による変更

③ 地域地区

地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能の維持増進、住環境の保護、商工業等の利便の増進、美観風致の維持、公害の防止等適正な都市環境を保持することを目的として定めるものです。

③－１ 用途地域

用途地域は、建築物の用途や建蔽率・容積率等の形態の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情にあった適切な市街地環境の誘導及び保全を図ることを目的として定めるものです。市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされています。

◎ 用途地域の変遷

(昭和 26 年～昭和 48 年) 用途地域 4 種

決定年月日	住居地域 (住居専用地区)	商業地域	準工業地域	工業地域 (工業専用地区)	合 計	備 考
決定 昭 26. 12. 27	面積：1,068.6<ha> 比率： 78.4<%>	44.7 3.3	180.5 13.2	69.8 5.1	1,363.6 100	用途地域当初決定
変更 昭 34. 12. 25	1,469.34(219.49) 75.5	46.08 2.4	299.11 15.4	130.71(49.84) 6.7	1,945.24 100	町村の合併・ 編入等による変更
変更 昭 36. 8. 24	1,334.69(219.49) 68.6	46.08 2.4	433.08 22.3	131.39(49.84) 6.7	1,945.24 100	楠根町・宮町・ 美園町地区での変更
変更 昭 45. 6. 20	1,735.3(219.49) 63.0	47.1 1.7	842.5 30.5	131.3(49.84) 4.8	2,756.2 100	線引きに伴う変更
変更 昭 45. 8. 17	1,656.4(253.2) 61.9	47.1 1.8	841.4 31.4	131.8(49.6) 4.9	2,676.7 100	市街化区域の設定に伴う 変更及び専用地区の変更

(下段の比率は用途地域指定面積に対するもの)

(昭和 48 年～平成 8 年) 用途地域 8 種

決定年月日	第1種 住居専用 地域	第2種 住居専用 地域	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	合 計	備 考
決定 昭 48. 6. 11	47<ha> 1.8<%>	725 27.1	911 34.0	56 2.1	25 0.9	606 22.6	258 9.7	49 1.8	2,677 100	法改正に伴う 新用途地域の決定
変更 昭 52. 2. 21	47 1.8	725 27.1	907 33.9	57 2.1	28 1.1	606 22.6	258 9.6	49 1.8	2,677 100	近鉄八尾駅前 地区での変更
変更 昭 52. 11. 25	47 1.8	725 27.1	907 33.9	58 2.2	28 1.0	606 22.6	258 9.6	48 1.8	2,677 100	国鉄久宝寺駅前 地区での変更
変更 昭 56. 12. 18	47 1.8	725 27.1	912 34.0	61 2.3	28 1.0	599 22.4	258 9.6	48 1.8	2,678 100	地下鉄八尾南駅前 地区での変更

(下段の比率は用途地域指定面積に対するもの)

(平成8年～平成30年) 用途地域 12 種

決定年月日	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種中 高層住居 専用地域	第2種中 高層住居 専用地域	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	合 計	備 考
決定 平 8. 1. 31	45<ha> 1.7<%>	0 0	443 16.5	379 14.2	719 26.8	68 2.5	30 1.1	79 3.0	29 1.1	604 22.6	234 8.7	48 1.8	2,678 100	法改正に伴う 新用途地域の決定
変更 平 10. 12. 25	45 1.7	0 0	443 16.5	379 14.2	721 26.9	68 2.5	30 1.1	81 3.1	35 1.3	610 22.8	223 8.3	43 1.6	2,678 100.0	大阪竜華 都市拠点地区での変更
変更 平 13. 3. 16	45 1.7	0 0	443 16.3	379 14.0	721 26.6	68 2.5	30 1.1	81 3.0	35 1.3	642 23.7	223 8.2	43 1.6	2,710 100.0	線引き見直しによる変更
変更 平 14. 12. 10	45 1.7	0 0	443 16.3	379 14.0	721 26.6	68 2.5	30 1.1	81 3.0	35 1.3	642 23.7	223 8.2	43 1.6	2,710 100.0	法改正に伴う変更
変更 平 16. 8. 17	45 1.7	0 0	443 16.3	379 14.0	721 26.6	68 2.5	30 1.1	81※ 3.1	35 1.3	645 23.7	223 8.2	40 1.5	2,710※ 100.0	跡部北の町 三丁目地区での変更
変更 平 18. 2. 3	45 1.7	0 0	443 16.3	379 14.0	721 26.6	68 2.5	30 1.1	82※ 3.0	35 1.3	645 23.8	223 8.2	40 1.5	2,711 100.0	線引き見直しによる変更
変更 平 23. 3. 29	45 1.7	0 0	443 16.3	379 14.0	721 26.6	65 2.4	30 1.1	85 3.1	35 1.3	645 23.8	223 8.2	40 1.5	2,711 100.0	志紀町一・三丁目、 天王寺屋二丁目地区での変更
変更 平 27. 3. 30	45 1.6	0 0	445 16.3	379 13.8	734 26.8	65 2.4	33 1.2	93 3.4	35 1.3	645 23.6	223 8.1	40 1.5	2,737 100.0	線引き見直しによる変更
変更 平 28. 2. 19	45 1.6	0 0	445 16.3	379 13.8	735 26.8	65 2.4	33 1.2	92 3.4	35 1.3	645 23.6	223 8.1	40 1.5	2,737 100.0	曙川南地区での変更

(下段の比率は用途地域指定面積に対するもの)

(平成30年以降) 用途地域 13 種

決定年月日	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種中 高層住居 専用地域	第2種中 高層住居 専用地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準 住居 地域	田園 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	合 計	備 考
変更 平 30. 4. 1	45<ha> 1.6<%>	0 0	445 16.3	379 13.8	735 26.8	65 2.4	33 1.2	0 0	92 3.4	35 1.3	645 23.6	223 8.1	40 1.5	2,737 100	法改正に伴う 変更
変更 平 30. 12. 25	45 1.6	0 0	445 16.3	379 13.8	732 26.7	65 2.4	33 1.2	0 0	92 3.4	35 1.3	645 23.6	226 8.2	40 1.5	2,737 100.0	老原四丁目地区 での変更
変更 令 1. 9. 30	45 1.6	0 0	445 16.2	379 13.8	732 26.6	65 2.4	33 1.2	0 0	92 3.3	35 1.3	662 24	226 8.2	40 1.4	2,754 100.0	服部川・郡川地区 での変更

(下段の比率は用途地域指定面積に対するもの)

(注)市街化区域内の用途地域無指定面積 12ha

※小数点以下の繰り上げによる不整合

※用途地域の都市計画決定については、平成24年4月より大阪府から市へ権限移譲されました。

◎ 用途地域内の建築物の用途制限

用途地域の建築物の用途制限は、建築基準法で定められており、制限内容の概要は次のとおりです。

(建築基準法第48条、同法別表第2による)

例	示	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域※	第3種低層住居専用地域	第4種低層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域※	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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅のうち店舗、事務所などの一部が一定規模以下のもの														
幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
図書館等														
神社、寺院、教会等														
老人ホーム、福祉ホーム等														
保育所等、公衆浴場、診療所														
老人福祉センター、児童厚生施設等		1)	1)						1)					
巡査派出所、公衆電話所														
大学、高等専門学校、専修学校等														
病院														
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗、飲食店等														5)
〃 500㎡以内 〃														5)
上記以外の店舗、飲食店					2)	3)	4)	4)					4)	5)
上記以外の事務所等					2)	3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)									
ホテル、旅館					3)									
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎					3)									
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						4)	4)						4)	
カラオケボックス等						4)	4)						4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫														
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫等を除く)														
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場														
〃 200㎡以上 〃														
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝船投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの														
キャベレ、料理店等														
個室付き浴場業に係る公衆浴場等														
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの														
目録新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場														
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの														
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)									
〃 少ない施設														
〃 やや多い施設														
〃 多い施設														

□ 建てられる用途 ■ 建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

- 1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
 - 2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 4) については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 5) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。
 - 6) については、当該用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内の場合に限り建築可能。
- ※ 第2種低層住居専用地域及び田園住居地域について、八尾市の指定はありません。

◎ 八尾市における建築物の形態の制限内容

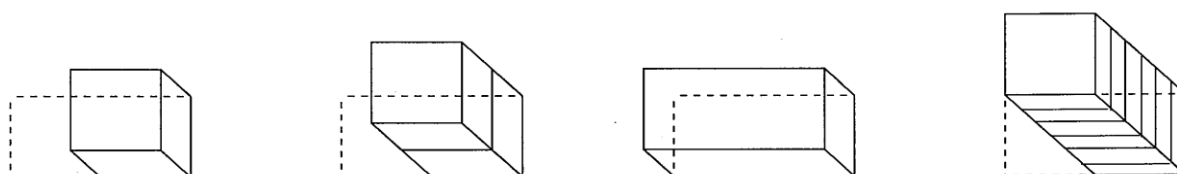
用途地域 制限内容	第1種低層※1 住居専用 地域	第2種低層 住居専用 地域	第1種中高層 住居専用 地域	第2種中高層 住居専用 地域	第1種住居 地域	第2種住居 地域	準住居 地域	田園住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域
容 積 率(%)	150	—	200	200 300	200 300※2	200	—	200 300	400 500 600	200 300	200	200	
建 蔽 率(%)	60	—	60	60			—	80	60				

建蔽率……建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

容積率……建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

(参 考)

建蔽率	50%	建蔽率	50%	建蔽率	100%	建蔽率	50%
容積率	50%	容積率	100%	容積率	100%	容積率	300%



※1 第1種低層住居専用地域における建築物の高さの限度 10m

※2 中高層階住居専用地区内

③－2 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。

本市においては、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、低層階は住宅又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。

地区名	面積 (約 ha)	制限内容			決定年月日
		容積率(%)	建蔽率(%)	用途	
桜ヶ丘地区	8.9	300	60	平成7年度八尾市条例第32号 4階以上の部分を建築基準法別表第2(ハ)に掲げる建築物 以外の用途に供するものは建築してはならない。	平 8. 1. 31 決定 平 16. 12. 28 変更※

(P36「八尾市中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」参照)

※都市計画名称の変更のみで内容の変更は伴わない

③－３ 高 度 地 区

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

本市においては、現在第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おいて、隣地の日照（冬至の太陽高度）を考慮し、北側道路における反対側の境界線又は北側隣地境界線からの斜線による建築制限を定めています。

用 途 \ 種 類	第 １ 種 高度地区	第 ２ 種 高度地区	第 ３ 種 高度地区	計 (ha)	決 定 年 月 日
第 １ 種住居専用地域	47	—	—	47	昭 48. 6. 11 決定
第 ２ 種住居専用地域	—	716(※1)	—	716	
住居地域	—	—	—	—	
計 (ha)	47	716	—	763	
第 １ 種低層住居専用地域	45	—	—	45	平 8. 1. 31 変更(※2) 平 11. 12. 15 変更(※2) 平 15. 8. 11 変更(※2) 平 16. 12. 28 変更(※3) 平 18. 2. 3 変更(※4) 平 27. 3. 30 変更(※4) 平 28. 2. 19 変更(※5)
第 ２ 種低層住居専用地域	—	—	—	—	
第 １ 種中高層住居専用地域	—	445	—	445	
第 ２ 種中高層住居専用地域	—	379	—	379	
第 １ 種住居地域	—	—	—	—	
第 ２ 種住居地域	—	—	—	—	
準住居地域	—	—	—	—	
計 (ha)	45	824	—	869	

※1 栄町地区を除く第２種住居専用地域

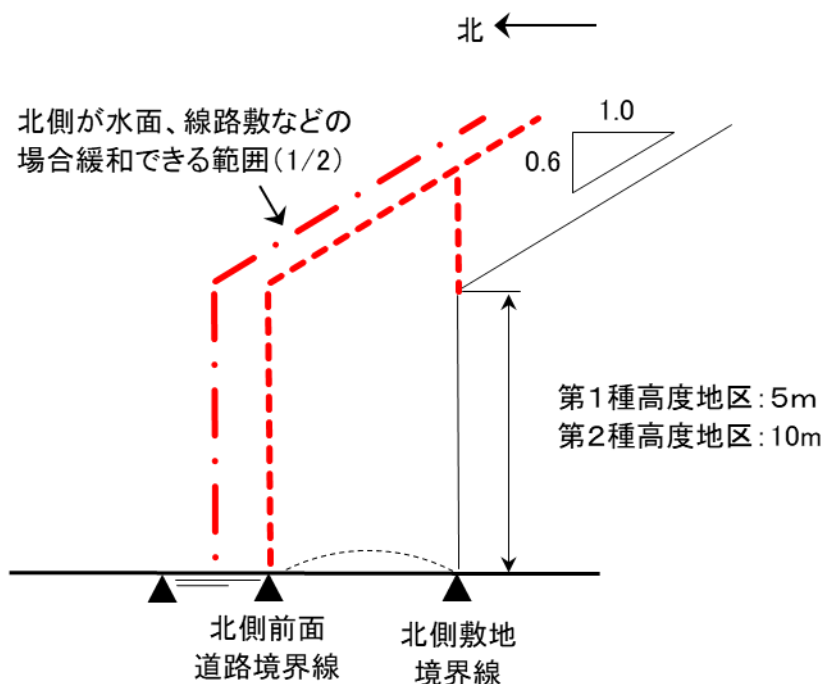
※2 法改正に伴う手続き的なもので、内容の変更は伴わない。

※3 都市計画名称の変更のみで、内容の変更は伴わない。

※4 線引き見直しによる変更

※5 曙川南地区用途地域の変更に伴う変更

<制 限 内 容>



③－４ 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で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や最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めるほか、必要に応じて壁面の位置の制限を定める地区であり、本市においては、３地区で指定しています。

地 区 名	面 積 (約 ha)	制 限 内 容					決 定 年 月 日
		容 積 率		建 蔽 率 の 最 高 限 度	建 築 面 積 の 最 低 限 度	壁 面 の 位 置 の 制 限	
		最高限度	最低限度				
北 本 町 地 区 (近 鉄 八 尾 駅 前)	1. 1	500%	200%	50%	200 m ²	○	昭 52. 2. 21 決定 平 15. 8. 11 変更(※1) 平 16. 12. 28 変更(※2)
光 町 地 区 (")	2. 8	600%	200%	50%	200 m ²	○	昭 52. 2. 21 決定 平 15. 8. 11 変更(※1) 平 16. 12. 28 変更(※2)
若 林 地 区 (地 下 鉄 八 尾 南 駅 前)	2. 4	300%	150%	80%	250 m ²	○	昭 56. 12. 18 決定 平 15. 8. 11 変更(※1) 平 16. 12. 28 変更(※2)
計	6. 3						

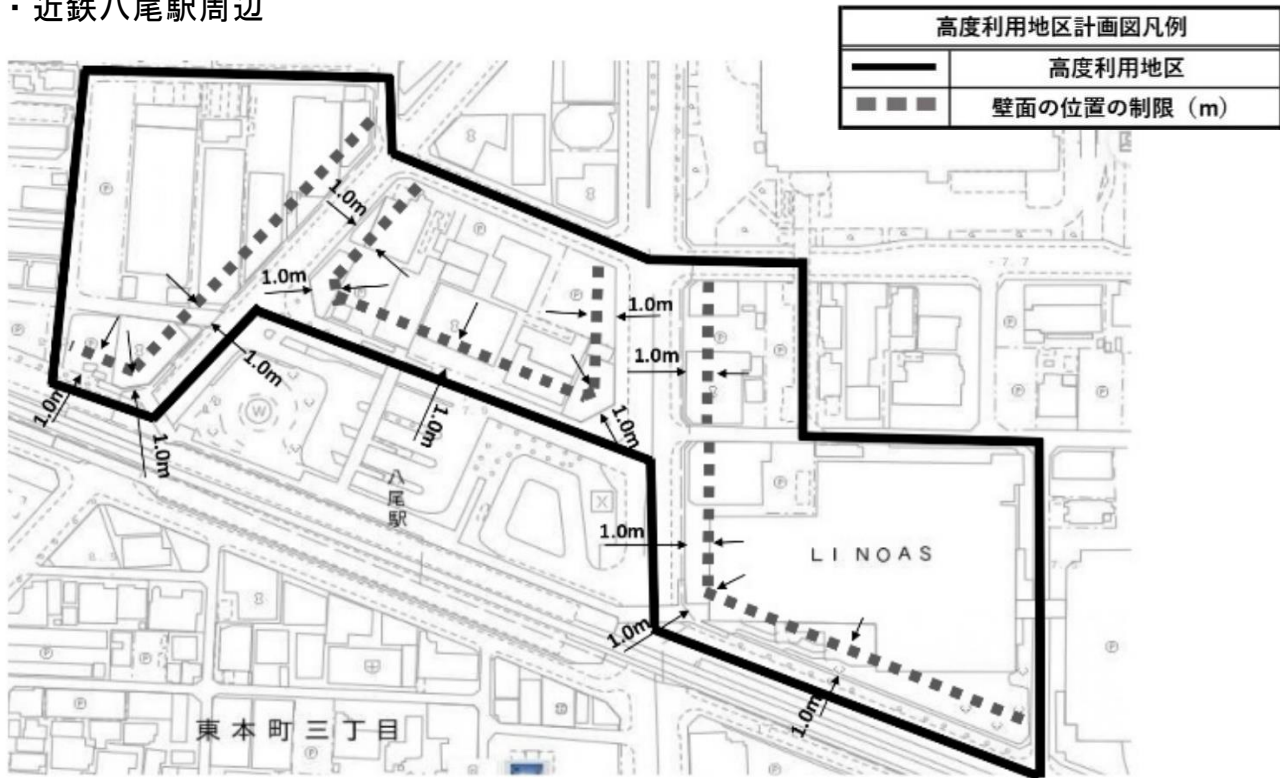
ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は、第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 10%、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては 20%を加えた数値をもって建蔽率の最高限度とする。

※1 法改正に伴うもので、内容の変更は伴わない。

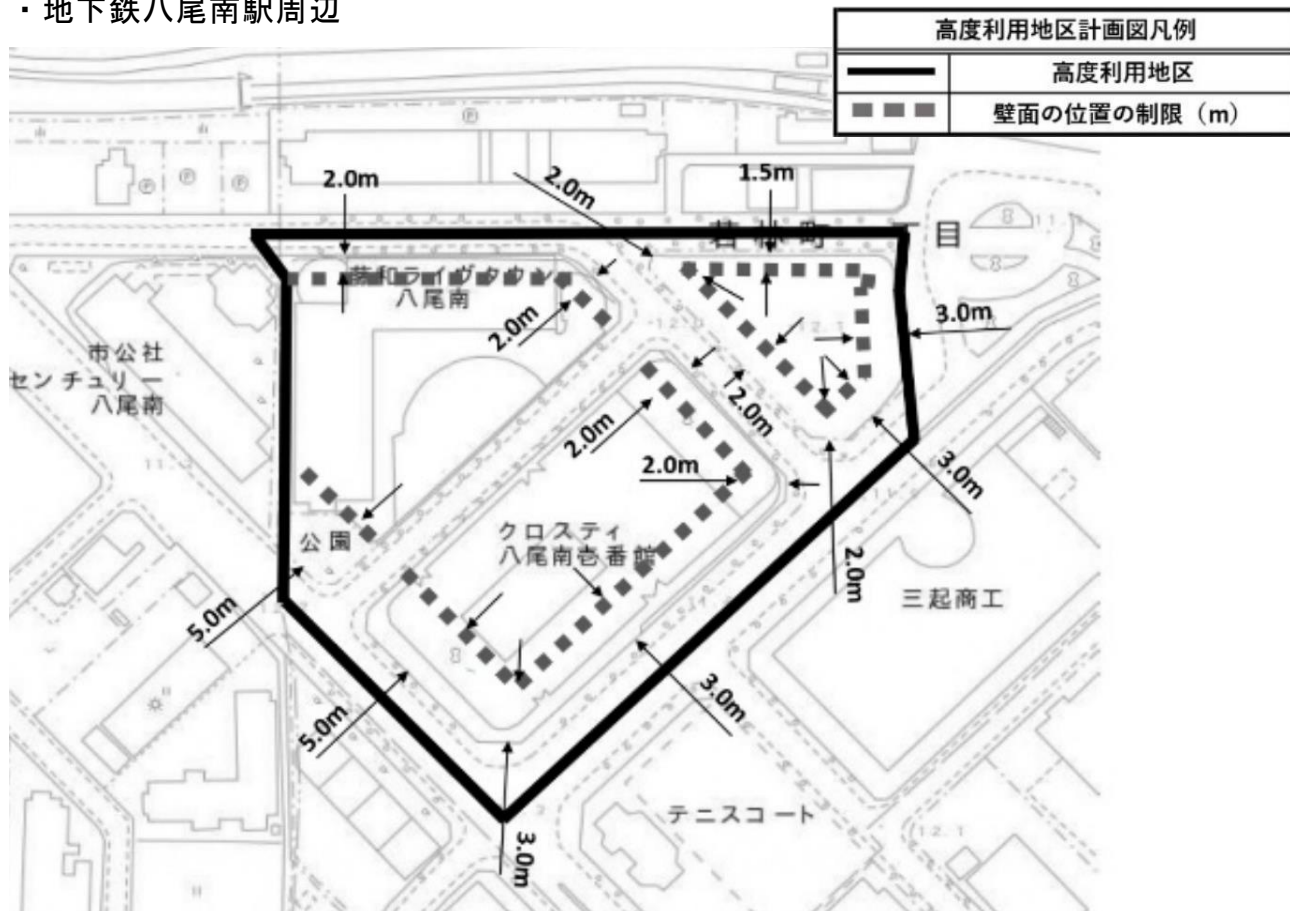
※2 都市計画名称の変更のみで、内容の変更は伴わない。

壁面の位置の制限

・ 近鉄八尾駅周辺



・ 地下鉄八尾南駅周辺



③－５ 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、本市においては、商業地域を防火地域に、近隣商業地域を防火地域及び準防火地域に、住居及び工業系の地域を準防火地域に指定しています。なお、平成 28 年 1 月 18 日に市街化区域内は、防火地域を除き全て準防火地域に指定されました。

（昭和 34 年から平成 16 年）

決定年月日	防火地域 (約 ha)	準防火地域 (約 ha)	計 (約 ha)	備 考
昭 34. 12. 25	—	102. 15	102. 15	近鉄八尾駅及び国鉄八尾駅周辺を準防火に指定
昭 48. 6. 11	33. 1	211. 6	244. 7	用途地域指定に伴う変更
昭 52. 2. 21	36. 1	208. 6	244. 7	近鉄八尾駅周辺を準防火から防火に変更
昭 52. 11. 25	36. 1	209. 1	245. 2	国鉄久宝寺駅前の準防火の追加
昭 56. 12. 18	36. 1	212. 2	248. 3	地下鉄八尾南駅前の準防火の追加
平 8. 1. 31	34. 0	230. 0	264. 0	新用途地域指定に伴う変更
平 10. 12. 25	40. 0	250. 0	290. 0	大阪竜華都市拠点地区の用途変更に伴う防火・準防火地域の追加
平 16. 8. 17	40. 0	250. 0	290. 0	跡部北の町三丁目地区の用途変更に伴う防火・準防火地域の追加

（平成 23 年から令和元年）

決定年月日	防火地域 (約 ha)	準防火地域 (約 ha)	計 (約 ha)	備 考
平 23. 3. 29	40. 0	253. 0	293. 0	志紀町一丁目・三丁目、天王寺屋二丁目地区の用途変更に伴う防火・準防火地域の追加
平 27. 3. 30	40. 0	278. 7	318. 7	曙川南地区の用途変更に伴う防火・準防火地域の追加
平 28. 1. 18	40. 0	2, 697. 0	2, 737. 0	市街化区域内の建蔽率 60%以上の区域の準防火地域の追加
令 1. 9. 30	40. 0	2, 714. 1	2, 754. 1	服部川・郡川地区の用途地域変更に伴う準防火地域の追加

◎ 防火・準防火地域内の構造制限

構 造 地 域	耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物（又は耐火建築物） としなければならないもの
防 火 地 域	階数が 3 以上または延べ面積が 1 00 m ² をこえるもの	階数が 2 以下かつ延べ面積が 1 00 m ² 以下のもの
準 防 火 地 域	階数 4 以上（地階を除く）または延べ面積が 1, 500 m ² をこえるもの	階数 3（地階を除く）または延べ面積が 500 m ² をこえ 1, 500 m ² 以下のもの

③－ 6 生産緑地地区

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等の緑地機能に着目し、公害や災害を未然に防止するとともに、農林漁業と調和した都市環境の保全する機能を持つ市街化区域内農地等を、計画的・永続的に保全し、良好な都市環境の創出を図るものです。

本市においては、現在 611 地区、約 120.13ha を生産緑地地区として指定しています。

(平成 4 年から平成 21 年)

告 示 日	地区数	面積(約ha)	備 考
平成 4 年 8 月 18 日	667	154. 99	第 1 次指定 (決定)
平成 4 年 11 月 30 日	750	181. 67	第 2 次指定 (変更)
平成 5 年 8 月 18 日	747	181. 39	3 地区変更 (廃止 3 地区)
平成 5 年 12 月 6 日	757	183. 63	20 地区変更 (区域 10 地区、追加 10 地区)
平成 6 年 12 月 9 日	756	183. 73	4 地区変更 (区域 3 地区、廃止 1 地区)
平成 7 年 12 月 22 日	752	183. 55	24 地区変更 (区域 12 地区、追加 4 地区、廃止 8 地区)
平成 8 年 12 月 13 日	751	183. 16	16 地区変更 (区域 11 地区、追加 2 地区、廃止 3 地区)
平成 9 年 12 月 15 日	749	182. 32	18 地区変更 (区域 12 地区、追加 2 地区、廃止 4 地区)
平成 10 年 12 月 10 日	741	177. 61	50 地区変更 (区域 30 地区、追加 6 地区、廃止 14 地区)
平成 11 年 12 月 10 日	734	176. 83	47 地区変更 (区域 32 地区、追加 4 地区、廃止 11 地区)
平成 12 年 12 月 21 日	728	175. 83	31 地区変更 (区域 21 地区、追加 2 地区、廃止 8 地区)
平成 13 年 3 月 16 日	751	179. 68	23 地区変更 (追加 23 地区) (線引き見直しによる追加)
平成 13 年 8 月 3 日	757	180. 10	22 地区変更 (区域 12 地区、追加 8 地区、廃止 2 地区)
平成 13 年 12 月 17 日	756	180. 39	9 地区変更 (区域 6 地区、追加 1 地区、廃止 2 地区)
平成 14 年 12 月 20 日	754	178. 83	34 地区変更 (区域 22 地区、追加 5 地区、廃止 7 地区)
平成 15 年 12 月 10 日	757	177. 31	35 地区変更 (区域 24 地区、追加 7 地区、廃止 4 地区)
平成 16 年 12 月 28 日	757	174. 04	36 地区変更 (区域 22 地区、追加 7 地区、廃止 7 地区)
平成 17 年 12 月 20 日	755	171. 02	31 地区変更 (区域 19 地区、追加 5 地区、廃止 7 地区)
平成 18 年 12 月 28 日	751	169. 18	38 地区変更 (区域 22 地区、追加 6 地区、廃止 10 地区)
平成 19 年 12 月 17 日	742	165. 83	31 地区変更 (区域 20 地区、追加 1 地区、廃止 10 地区)
平成 20 年 12 月 25 日	733	163. 36	35 地区変更 (区域 22 地区、追加 2 地区、廃止 11 地区)
平成 21 年 12 月 24 日	714	159. 99	52 地区変更 (区域 27 地区、追加 3 地区、廃止 22 地区)

(平成 22 年から令和 5 年)

告 示 日	地区数	面積(約ha)	備 考
平成22年12月10日	711	157. 82	16地区変更 (区域13地区、廃止 3 地区)
平成23年12月13日	707	156. 36	25地区変更 (区域15地区、追加 3 地区、廃止 7 地区)
平成24年12月17日	694	153. 51	29地区変更 (区域14地区、追加 1 地区、廃止14地区)
平成25年12月19日	686	150. 13	29地区変更 (区域15地区、追加 3 地区、廃止11地区)
平成26年12月17日	674	146. 54	35地区変更 (区域15地区、追加 4 地区、廃止16地区)
平成27年12月15日	691	146. 56	54地区変更 (区域26地区、追加 9 地区、廃止9地区)
平成28年12月22日	676	143. 21	56地区変更 (区域27地区、追加 7 地区、廃止22地区)
平成29年12月13日	664	139. 94	34地区変更 (区域20地区、追加 1 地区、廃止13地区)
平成30年12月25日	651	135. 88	34地区変更 (区域21地区 廃止13地区)
令和元年12月11日	643	131. 67	42地区変更 (区域30地区 廃止12地区)
令和 2 年12月18日	633	127. 65	41地区変更 (区域17地区、追加 7 地区、廃止17地区)
令和 3 年12月17日	624	125. 17	30地区変更 (区域13地区、追加 4 地区、廃止13地区)
令和 4 年12月 7 日	621	123. 23	22地区変更 (区域13地区、追加 3 地区、廃止 6 地区)
令和 5 年12月15日	611	120. 13	46地区変更 (区域30地区、追加 3 地区、廃止13地区)

④ 都 市 施 設

④－１ 道 路

都市計画道路は、その目的により、自動車専用道路・幹線街路・区画街路・特殊街路（歩行者・自転車専用道）に区分しています。

本市の都市計画道路は、昭和32年に一連の道路網を決定、昭和44年に道路網の全面的検討を行い、その後、昭和48年に3路線、昭和56年に1路線、平成8年に5路線、平成9年に1路線を追加し、平成17年に見直しを行ない、2路線を廃止、5路線を部分廃止し、平成25年に見直しを行い、3路線を廃止、6路線を部分廃止、令和3年に1路線を追加し、現在46路線、総延長79.81kmを計画決定しています。そのうち 44.62km(55.9%)が完成し、4.28km(5.4%)が都市計画道路と同程度の機能を有する概成済みです。

（令和5年度末現在）

東部大阪都市計画

路 線 番 号	路 線 名	幅員 (m)	延長 (m)	車線数 (L)	最 終 決 定 年 月 日
3・1・212-1	大 阪 中 央 環 状 線	75	3,450	6	平成17年8月9日
3・1・212-2	大 阪 楽 音 寺 線	42	3,660	8	〃
3・2・212-3	大 阪 柏 原 線	32	3,810	6	〃
3・3・212-4	大 阪 外 環 状 線	28	6,180	4	〃
3・3・212-5	東 大 阪 中 央 線	25	5,230	4	〃
3・3・212-6	渋 川 植 松 線	25	1,100	4	平成26年3月3日
3・4・212-7	宮 町 上 ノ 島 線	16	3,440	2	〃
3・3・212-8	八 尾 中 央 線	25	3,790	4	平成17年8月9日
3・3・212-9	福 万 寺 線	25	860	4	〃
3・4・212-10	J R 八 尾 駅 前 線	20	550	2	平成29年2月16日
3・3・212-11	八 尾 南 駅 前 線	25	220	4	平成17年8月9日
3・4・212-12	河 内 山 本 駅 前 線	18	250	2	平成26年3月3日
3・4・212-13	安 中 教 興 寺 線	18	3,070	2	〃
3・4・212-14	恩 智 駅 前 線	18	80	2	平成17年8月9日
3・4・212-15	平 野 中 高 安 線	16	5,840	2	〃
3・4・212-16	萱 振 曙 川 線	16	5,430	2	〃
3・4・212-17	若 林 沼 線	16	2,920	2	〃
3・4・212-18	近 鉄 八 尾 東 側 線	16	770	2	〃
3・4・212-19	竹 湊 線	16	580	2	〃
3・5・212-21	亀 井 本 郷 線	12	5,270	2	〃
3・5・212-22	八 尾 停 車 場 線	12	710	2	〃
3・5・212-23	弓 削 線	12	310	2	〃
3・5・212-24	光 町 久 宝 寺 線	15	1,200	2	〃

路 線 番 号	路 線 名	幅員 (m)	延長 (m)	車線数 (L)	最 終 決 定 年 月 日
3・5・212-25	西 郷 植 松 線	15	970	2	平成 17 年 8 月 9 日
3・4・212-26	久 宝 寺 木 の 本 線	16	2,040	2	平成 26 年 3 月 3 日
3・5・212-27	加 美 久 宝 寺 線	12	1,440	2	平成 17 年 8 月 9 日
3・5・212-28	亀 井 八 尾 停 車 場 線	12	1,940	2	〃
3・5・212-30	久 宝 寺 緑 地 線	12	490	2	〃
3・5・212-31	近 鉄 八 尾 西 側 線	12	660	2	〃
3・5・212-32	安 中 八 尾 木 線	12	1,240	2	平成 26 年 3 月 3 日
3・5・212-33	青 山 線	12	430	2	平成 17 年 8 月 9 日
3・5・212-35	神 宮 寺 法 善 寺 線	12	310	2	〃
3・5・212-36	志 紀 駅 前 線	15	120	2	〃
3・5・212-37	久 宝 寺 口 駅 前 線	12	90	2	〃
3・6・212-40	楽 音 寺 大 竹 線	8	900	—	〃
3・6・212-41	上 ノ 島 大 竹 線	8	1,160	—	〃
3・2・212-42	久 宝 寺 線	32	490	2	〃
3・3・212-43	竜 華 東 西 線	27	1,830	4	〃
3・4・212-44	久 宝 寺 北 駅 前 線	16	550	2	〃
3・4・212-45	久 宝 寺 春 日 町 線	16	770	2	〃
3・5・212-46	久 宝 寺 南 駅 前 線	15	1,020	2	〃
3・3・212-47	八 尾 富 田 林 線	25	2,260	4	平成 28 年 8 月 31 日
3・4・212-48	西 木 の 本 線	16	350	2	平成 26 年 3 月 3 日
3・4・212-49	八 尾 空 港 線	16	260	2	令和 3 年 3 月 10 日
7・7・212- 1	近鉄付属街路 1 号線	6	1,420	—	平成 17 年 8 月 9 日
7・7・212- 2	近鉄付属街路 2 号線	6	350	—	〃

大阪都市計画

路 線 番 号	路 線 名	幅員 (m)	*延長 (m)	車線数 (L)	最 終 決 定 年 月 日
8・7・5	平野川歩行者専用道	5	600	—	昭和 52 年 2 月 24 日

*延長：八尾市域内延長

○変更経過 東部大阪都市計画

路 番	線 号	路 線 名	計 画 決 定							備 考
			延長(m)	幅員(m)	広 場	面積(m ²)	決定年月日	告 示 番 号	変 更 の 概 要	
3・1・212- 1		大阪中央環状線	3,450	75			S39.11. 9 S60.12.18 H17. 8. 9	(建) 3,131 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧 広路1) 番号の変更(旧 3.1.1)	全区間完了
3・1・212- 2		大阪楽音寺線	3,660	42			S44. 5.23 S60.12.18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧 1.1.1) 番号の変更(旧 3.1.2)	

路線番号	路線名	計 画				決 定			備 考
		延長(m)	幅員(m)	広 場	面積(㎡)	決定年月日	告 示 番 号	変 更 の 概 要	
3・2・212- 3	大 阪 柏 原 線	3,810	32			S44. 5.23 S60. 12. 18 H 9. 12. 26 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,920 (府) 1,512	番号の変更(旧1.2.1) 区域の変更 番号の変更(旧3.2.3)	
3・3・212- 4	大阪外環状線	6,180	28			S39. 1.23 S44. 5.23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	断面の変更 番号・名称の変更 (旧1.3.1枚岡柏原線) 番号の変更(旧3.3.4)	全区間完了
3・3・212- 5	東大阪中央線	5,230	25			S44. 5.23 S46. 3.29 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 421 (府) 1,559 (府) 1,512	延長・線形の変更 (5,210m→5,230m) 番号の変更(旧1.3.3) 番号の変更(旧3.3.5)	一部区間完了
3・3・212- 6	渋 川 植 松 線	1,100	25			S25. 3.31 S32. 3.30 S44. 5.23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 253 (建) 490 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512 (府) 277	2.1.1 大阪八尾線 2.1.2 久宝寺太子堂線と3.10太子堂木本線より本路線となる。 番号の変更(旧1.3.7) 番号の変更(旧3.3.6) 名称・延長の変更 (旧 大阪八尾線) (4,570m→1,100m)	
3・4・212- 7	宮町上ノ島線	3,440	16			S26. 3.30 S33. 2. 1 S44. 5.23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 179 (建) 143 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512 (府) 277	番号・延長の変更(旧2.3.3) (3,320m→3,185m) 番号・延長・幅員・線形の変更 (旧2.3.1) (3,185m→4,480m) 番号の変更(旧1.3.4) 番号の変更(旧3.3.7) 番号・名称・延長・幅員の変更 (旧3.3.212-7) (旧 弥刀上ノ島線) (4,480m→3,440m)	
3・3・212- 8	八 尾 中 央 線	3,790	25	近鉄八尾駅前交通	10,070	S44. 5.23 S60. 12. 18 H 9. 12. 26 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,920 (府) 1,512	番号の変更(旧1.3.5) 区域の変更 番号・広場名称の変更 (旧3.3.8) (旧 近鉄八尾駅北側)	一部区間完了
3・3・212- 9	福 万 寺 線	860	25			S44. 5.23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧1.3.2) 番号・名称・延長の変更 (旧3.3.9 福万寺上ノ島線) (1,780m→860m)	
3・4・212-10	J R 八尾駅前線	550	20	J R八尾駅前南交通	4,430	S44. 5.23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H29. 2. 16	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512 (市) 38	番号の変更(旧1.3.6) 番号・名称・広場名称の変更 (旧3.3.10 国鉄八尾駅前線) (旧 J R八尾駅南側) 番号・車線数・幅員の変更 (旧3・3・212-10) (4車線→2車線) (25m→20m)	事業中
3・3・212-11	八尾南駅前線	220	25	八尾南駅前交通	3,100	S48. 11. 14 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(府) 1,819 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧1.3.8) 番号・広場名称の変更 (旧3.3.11) (旧 地下鉄八尾南駅南側)	全区間完了

路線番号	路線名	計 画				決 定				備 考
		延長(m)	幅員(m)	広 場	面積(m ²)	決定年月日	告 示 番 号	変 更 の 概 要		
3・4・212-12	河内山本駅前線	250	18	河内山本駅前交通	4,980	S32. 3. 30 S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 490 (建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512 (府) 277	延長の変更 (5,975m→4,670m) 延長の変更 (4,670m→5,090m) 番号・名称の変更 (旧 2. 1. 3 旧市場跡線) 番号・広場名称の変更 (旧 3. 4. 12) (旧 近鉄山本駅北側) 名称・延長の変更 (旧 玉串跡線) (5,090m→250m)		
3・4・212-13	安中教興寺線	3,070	18	JR八尾駅前北交通・高安駅前東交通・高安駅前西交通	4,450 3,560	S32. 3. 30 S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 490 (建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512 (府) 277	延長の変更 (2,870m→3,024m) 番号・延長・幅員・線形の変更 (旧 2. 3. 4) (3,024m→3,420m) 番号の変更 (旧 2. 1. 1) 番号・広場名称の変更 (旧 3. 4. 13) (旧 JR八尾駅・近鉄高安駅東・西側) 延長の変更 (3,420m→3,070m)	一部区間完了	
3・4・212-14	恩智駅前線	80	18	恩智駅前交通	2,120	S32. 3. 30 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号・延長・幅員の変更 (旧 1. 小7) (145m→80m) 番号の変更 (旧 2. 1. 2) 番号・広場名称の変更 (旧 3. 4. 14) (旧 近鉄恩智駅東側)		
3・4・212-15	平野中高安線	5,840	16	服部駅前交通	1,140	S25. 3. 31 S32. 3. 30 S37. 2. 9 S39. 11. 9 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 253 (建) 490 (建) 231 (建) 3,130 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号・延長・幅員の変更 (旧 2. 3. 1) (4,018m→5,915m) 一部幅員の変更 延長の変更 (5,915m→5,840m) 一部幅員の変更 番号の変更 (旧 2. 2. 2) 番号・広場名称の変更 (旧 3. 4. 15) (旧 近鉄服部駅西側)	一部区間完了	
3・4・212-16	萱振曙川線	5,430	16			S32. 3. 30 S34. 12. 25 S39. 11. 9 S40. 1. 13 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 2,610 (建) 3,130 (建) 25 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	線形・延長の変更 (4,215m→4,219m) 延長の変更 (4,219m→4,949m) 延長・一部幅員・線形の変更 (4,949m→4,970m) 延長の変更 (4,970m→5,430m) 番号の変更 (旧 2. 2. 5) 番号の変更 (旧 3. 4. 16)	一部区間完了	
3・4・212-17	若林沼線	2,920	16			S44. 5. 23 S48. 11. 14 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,819 (府) 1,559 (府) 1,512	一部幅員の変更 番号の変更 (旧 2. 2. 8) 番号の変更 (旧 3. 4. 17)	一部区間完了	

路線番号	路線名	計画							備考
		延長(m)	幅員(m)	広場	面積(m ²)	決定年月日	告示番号	変更の概要	
3・4・212-18	近鉄八尾東側線	770	16			S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧2.2.7) 番号の変更(旧3.4.18)	全区間完了
3・4・212-19	竹 刈 線	580	16			S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号の変更(旧2.2.6) 番号の変更(旧3.4.19)	一部区間完了
3・5・212-21	亀井本郷線	5,270	12	志紀駅前 西交通	1,600	S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号・広場面積の変更 断面の変更 (旧2.3.4) (1,330m ² →1,600m ²) 番号・広場名称の変更 (旧3.5.21) (旧JR志紀駅前側)	一部区間完了
3・5・212-22	八尾停車場線	710	12			S25. 3. 31 S32. 3. 30 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 253 (建) 490 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	番号・延長・幅員の変更 (旧2.2.7) (2,013m→1,965m) 延長の変更 (1,965m→980m) 番号の変更(旧2.2.3) 番号・延長の変更 (旧3.5.22) (980m→710m)	全区間完了
3・5・212-23	弓 削 線	310	12			S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (府) 1,512	延長・一部幅員の変更 (271m→310m) 番号の変更(旧2.3.14) 番号の変更(旧3.5.23)	全区間完了
3・5・212-24	光町久宝寺線	1,200	15	西郷植松線 との交点	900	S21. 10. 15 S32. 3. 30 S33. 12. 23 S36. 8. 21 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(内) 158 (建) 490 (建) 2,208 (建) 1,832 (建) 2,870 (市) 239 (府) 1,512	延長の変更 線形の変更 線形・延長の変更 (1,180m→1,240m) 延長の変更 (1,240m→1,200m) 番号・名称の変更 (旧2.2.1旧八尾表町線) 番号の変更(旧3.5.24)	全区間完了
3・5・212-25	西郷植松線	970	15			S27. 12. 5 S30. 12. 26 S31. 5. 21 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 1,433 (建) 1,543 (建) 917 (建) 2,870 (市) 239 (府) 1,512	延長の変更 (495m→1,201m) 延長の変更 (1,201m→1,439m) 延長の変更 (1,440m→970m) 番号の変更(旧2.2.4) 番号の変更(旧3.5.25)	全区間完了
3・4・212-26	久宝寺木の本線	2,040	16			S25. 3. 31 S32. 3. 30 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H 8. 7. 31 H 9. 12. 26 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 253 (建) 490 (建) 2,870 (市) 239 (市) 186 (府) 1,920 (府) 1,512 (府) 277	番号・名称・延長・幅員の変更 (旧2.3.2) (旧久宝寺跡留線) (1,819m→4,050m) 延長の変更 (4,050m→4,180m) 番号の変更(旧2.3.11) 起点・延長・一部線形・幅員の変 更・交通広場の廃止 (4,180m→4,200m) (国教寺跡留場760m ² →廃止) 区域の変更 番号の変更(旧3.5.26) 番号・名称・延長・幅員の変更 (旧3.5.212-26) (旧久宝寺太田線) (4,200m→2,040m)	全区間完了

路線番号	路線名	計 画				決 定			備 考
		延長(m)	幅員(m)	広場	面積(m ²)	決定年月日	告示番号	変 更 の 概 要	
3・5・212-27	加美久宝寺線	1,440	12			S32. 3. 30 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 2,870 (府) 239 (市) 177	延長・一部幅員の変更 (1,500m→1,960m) 番号の変更(旧2.3.12) 番号・名称の変更 (旧3.5.27) (1,960m→1,440m)	一部区間完了
3・5・212-28	亀井八尾 停車場線	1,940	12			S32. 3. 30 S36. 3. 23 S39. 11. 9 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 639 (建) 3,130 (建) 2,870 (市) 239 (市) 177	線形の変更 延長の変更 (2,015m→2,017m) 延長の変更 (2,017m→1,940m) 番号の変更(旧2.3.5) 番号の変更(旧3.5.28)	全区間完了
3・5・212-30	久宝寺緑地線	490	12			S32. 3. 30 S39. 11. 9 S60. 12. 18 H8. 7. 31 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 3,130 (市) 239 (市) 186 (市) 177	名称・延長の変更 (旧友井久宝寺線) (2,270m→860m) 番号の変更(旧2.3.7) 名称・終点・延長・一部区間の追加・廃止、交通広場の廃止 (旧久宝寺竜華停車場線) (860m→490m) (旧救世園前広場600m ² →廃止) 番号の変更(旧3.5.30)	
3・5・212-31	近鉄八尾西側線	660	12			S32. 3. 30 S34. 12. 25 S38. 12. 28 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 2,601 (建) 3,256 (建) 2,870 (市) 239 (市) 177	終点・番号の変更 (旧2.2.6) 番号・幅員の変更 (旧2.3.2) 番号・名称・延長・幅員・線形の変更(旧2.2.6) (旧近鉄北側線) (911m→660m) 番号の変更(旧2.3.2) 番号の変更(旧3.5.31)	全区間完了
3・5・212-32	安中八尾木線	1,240	12			S32. 3. 30 S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9 H26. 3. 3	(建) 490 (建) 72 (建) 2,870 (市) 239 (府) 1,512 (府) 277	名称の変更 (2.3.6 八尾座恩智線と 2.3.9 恩智山ノ井線より本路線となる。) 番号の変更(旧2.3.6) 番号の変更(旧3.5.32) 名称・延長の変更 (旧安中山ノ井線) (4,340m→1,240m)	一部区間完了
3・5・212-33	青山線	430	12			S56. 1. 7 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(市) 1 (市) 239 (市) 177	番号の変更(旧3.5.1) 番号の変更(旧3.5.33)	全区間完了
3・5・212-35	神宮寺法善寺線	310	12			S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 72 (建) 2,870 (市) 239 (市) 177	名称・延長・幅員の変更 (旧都塚法善寺線) (750m→310m) 番号の変更(旧2.3.13) 番号の変更(旧3.5.35)	一部区間完了
3・5・212-36	志紀駅前線	120	15	志紀駅前 東交通	2,100	S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (市) 239 (市) 177	番号・名称・延長・幅員・広場面積の変更 (旧2.3.10) (130m→120m) (2,020m ² →2,100m ²) 番号・広場名称の変更 (旧3.5.36) (旧JR志紀駅東側)	広場完了

路線番号	路線名	計画							備考
		延長(m)	幅員(m)	広場	面積(m ²)	決定年月日	告示番号	変更の概要	
3・5・212-37	久宝寺口駅前線	90	12	久宝寺口駅前交通	1,690	S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 2,870 (市) 239 (市) 177	番号の変更(旧2.3.13) 番号・広場名称の変更 (旧3.5.37) (旧近鉄久宝寺口駅南側)	
3・6・212-40	楽音寺大竹線	900	8			S32. 3. 30 S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (市) 177	延長・一部幅員の変更 (5,080m→4,925m) 番号・延長の変更 (旧1小5) (4,925m→4,710m) 番号の変更(旧1小2) 番号・名称・延長の変更 (旧3.6.40 楽音寺恩智線) (4,710m→4,900m)	
3・6・212-41	上ノ島大竹線	1,160	8			S32. 3. 30 S39. 1. 23 S44. 5. 23 S60. 12. 18 H17. 8. 9	(建) 490 (建) 72 (建) 2,870 (府) 1,559 (市) 177	線形の変更 番号・延長の変更 (旧1小4) (2,580m→1,160m) 番号の変更(旧1小1) 番号の変更(旧3.6.41)	一部区間完了
3・2・212-42	久宝寺線	490	32			H8. 7. 31 H17. 8. 9	(府) 1,279 (府) 1,512	番号の変更(旧3.2.42)	事業中
3・3・212-43	竜華東西線	1,830	27			H8. 7. 31 H17. 8. 9	(府) 1,279 (府) 1,512	番号の変更(旧3.3.43)	一部区間完了
3・4・212-44	久宝寺北駅前線	550	16	久宝寺駅前北交通	3,000	H8. 7. 31 H17. 8. 9	(府) 1,279 (府) 1,512	番号・広場名称の変更 (旧3.4.44) (旧JR久宝寺駅北側)	
3・4・212-45	久宝寺春日線	770	16			H8. 7. 31 H17. 8. 9	(府) 1,279 (府) 1,512	番号の変更(旧3.4.45)	
3・5・212-46	久宝寺南駅前線	1,020	15	久宝寺駅前南交通	4,200	H8. 7. 31 H17. 8. 9	(市) 186 (市) 177	番号・広場名称の変更 (旧3.5.46) (旧JR久宝寺駅南側)	全区間完了
3・3・212-47	八尾富田林線	2,260	25			H9. 12. 26 H17. 8. 9 H28. 8. 31	(府) 1,920 (府) 1,512 (府) 1,410	番号の変更(旧3.2.47) 番号、線形、車線数、幅員、延長の変更 (旧3・2・212-47) (6車線→4車線) (36m→25m) (2,300m→2,260m)	事業中
3・4・212-48	西木の本線	350	16			H26. 3. 3	(府) 277	番号・名称・延長・幅員の変更 (旧3.3.212-6) (旧大阪八尾線) (4,570m→350m)	全区間完了
3・4・212-49	八尾空港線	260	16			R3. 3. 10	(市) 96		
7・7・212-1	近鉄付属街路1号線	1,420	6			S48. 7. 25 H17. 8. 9	(市) 72 (市) 177	番号の変更(旧7.7.1)	全区間完了
7・7・212-2	近鉄付属街路2号線	350	6			S48. 7. 25 H17. 8. 9	(市) 72 (市) 177	番号の変更(旧7.7.2)	全区間完了

○変更経過 大阪都市計画

路 番	線 号	路 線 名	計 画 決 定							備 考
			延長(ｍ)	幅員(ｍ)	広 場	面積(㎡)	決定年月日	告 示 番 号	変 更 の 概 要	
8・7・45		平野川歩行者 専 用 道	600	5			S52. 2.24	(市) 121		完了

④－２ 都市高速鉄道

東部大阪都市計画都市高速鉄道

路 線 部 分				主 要 施 設			決定年月日	備 考
名 称	起 点	終 点	延長(m)	施 設 名	位 置	区域(m ²)		
近畿日本鉄道 大阪線	佐堂町1	山本町1	約 2,470	近鉄八尾駅	光町1他	約 6,500	決定 昭 48. 8. 15 ※変更 平 16. 12. 28	線路線数2 連続立体交差化事業 事業完了

※都市計画名称の変更のみで、内容の変更は伴わない。

大阪都市計画都市高速鉄道

路 線 部 分				主 要 施 設			決定年月日	備 考
名 称	起 点	終 点	延長(m)	施 設 名	位 置	区域(m ²)		
大阪都市計画 都市高速鉄道 (第2号線)	守口市 大 日	若林町1	約 28,010	八尾南駅	若林町1	約 9,300	昭 52. 5. 2	線路線数2 事業完了
				八尾検車場	若林町1	約 39,100		

④－３ 自転車駐車場

名 称		位 置	面積(m ²)	構 造	決定年月日	備 考
番号	駐車場名					
212-1	志紀駅前 自転車駐車場	天王寺屋七丁目	約 1,800	地下式一層	昭 60. 12. 18 ※平 16. 12. 28(都市計画名称変更)	事業完了
212-2	久宝寺駅南口 自転車駐車場	龍華町二丁目	約 3,600	地上式一層	平 10. 8. 18 (当初) 平 14. 7. 25 (変更) ※平 16. 12. 28(都市計画名称変更)	事業完了

※都市計画名称の変更等で内容の変更は伴わない。

④－４ 公 園

公園は、ゆとりとうるおいのある市民生活を実現し、また、災害時には、火災による延焼の遮断や、避難地としての利用など、安全で快適な都市生活に必要な多くの機能を持っています。

利用目的や規模から、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園、特殊公園の７種類に区分されており、本市ではそのうち、街区公園、近隣公園の２種類について都市計画決定しています。

令和５年度末における開設状況は一部開設を含めて、街区公園で 65 箇所 15.84ha（開設率 93.8％）、近隣公園で 6 箇所 5.86ha（開設率 41.6％）となっています。

街区公園

番 号	公 園 名	位 置	面 積 (約ha)	最終決定 年月日	開設年度	開設面積 (約ha)	備 考
2.2.212- 1	幸第１公園	幸町六丁目地内	0.47	平16.12.28	昭42	0.44	一部開設
2.2.212- 2	山本町北第１公園	山本町北四丁目地内	0.35	平16.12.28	昭44	0.35	
2.2.212- 3	跡部本町公園	跡部本町三丁目地内	0.63	平16.12.28	昭28	0.38	一部開設
2.2.212- 4	恩智城址公園	恩智中町五丁目地内	0.60	平16.12.28	昭32	0.60	
2.2.212- 5	太子堂公園	太子堂四丁目地内	0.29	平16.12.28	昭36	0.29	
2.2.212- 6	北本町第１公園	北本町二丁目地内	0.29	平16.12.28	昭54	0.29	
2.2.212- 7	田井中公園	田井中四丁目地内	0.25	平16.12.28	昭43	0.25	
2.2.212- 8	太田第１公園	太田六丁目地内	0.33	平16.12.28	昭42	0.33	
2.2.212- 9	竹渕第１公園	竹渕四丁目地内	0.45	平16.12.28	昭46	0.45	
2.2.212-10	志紀町西公園	志紀町西三丁目地内	0.37	平16.12.28	昭45	0.37	
2.2.212-11	新家公園	新家町二丁目地内	0.10	平16.12.28	昭45	0.10	
2.2.212-12	木の本公園	木の本一丁目地内	0.20	平16.12.28	昭46	0.20	
2.2.212-13	弓削公園	弓削町三丁目地内	0.25	平16.12.28	昭46	0.25	
2.2.212-14	山本町北第２公園	山本町北七丁目地内	0.80	平16.12.28	昭46	0.80	
2.2.212-15	水越公園	水越八丁目地内	0.10	平16.12.28	昭46	0.10	
2.2.212-16	老原第１公園	老原七丁目地内	0.25	平16.12.28	昭48	0.25	
2.2.212-17	中田第１公園	中田四丁目地内	0.14	平16.12.28	昭49	0.14	
2.2.212-18	中田第２公園	中田五丁目地内	0.20	平16.12.28	昭49	0.20	
2.2.212-19	八尾木北第２公園	八尾木北六丁目地内	0.48	平16.12.28	昭49	0.48	
2.2.212-20	北本町第２公園	北本町四丁目地内	0.21	平16.12.28			
2.2.212-21	萱振公園	萱振町二丁目地内	0.10	平16.12.28	昭54	0.10	
2.2.212-22	上尾公園	上尾町三丁目地内	0.12	平16.12.28	昭60	0.12	
2.2.212-23	西山本公園	西山本町五丁目地内	0.10	平16.12.28	昭50	0.10	
2.2.212-24	東山本公園	東山本町四丁目地内	0.13	平16.12.28	昭57	0.13	
2.2.212-25	小阪合公園	小阪合町三丁目地内	0.14	平16.12.28	昭63	0.14	
2.2.212-26	山本町南公園	山本町南三丁目地内	0.10	平16.12.28	平 2	0.10	
2.2.212-27	東山本新町公園	東山本新町六丁目地内	0.27	平16.12.28			
2.2.212-28	垣内公園	垣内五丁目地内	0.46	平16.12.28	昭61	0.46	
2.2.212-29	教興寺第１公園	教興寺五丁目地内	0.12	平16.12.28	昭59	0.12	
2.2.212-30	高安町南公園	高安町南三丁目地内	0.11	平16.12.28	昭56	0.11	
2.2.212-31	南本町第２公園	南本町四丁目地内	0.13	平16.12.28	昭55	0.13	
2.2.212-32	恩智中町公園	恩智中町一丁目地内	0.11	平16.12.28	昭54	0.08	一部開設
2.2.212-33	天王寺屋公園	天王寺屋四丁目地内	0.22	平16.12.28	昭54	0.22	
2.2.212-34	南本町第１公園	南本町八丁目地内	0.87	平16.12.28	昭49	0.87	
2.2.212-35	明美公園	明美町二丁目地内	0.12	平16.12.28	昭59	0.12	
2.2.212-36	安中第２公園	安中町九丁目地内	0.46	平16.12.28	昭59	0.46	
2.2.212-37	老原第２公園	老原二丁目地内	0.19	平16.12.28	昭50	0.19	
2.2.212-38	沼公園	沼三丁目地内	0.11	平16.12.28	昭63	0.11	
2.2.212-39	光南公園	光南町二丁目地内	0.15	平16.12.28	昭58	0.15	
2.2.212-40	太田第２公園	太田二丁目地内	0.21	平16.12.28	平19	0.21	
2.2.212-41	南植松公園	南植松町五丁目地内	0.10	平16.12.28	昭47	0.10	
2.2.212-42	南太子堂公園	南太子堂三丁目地内	0.13	平16.12.28	昭62	0.13	

番 号	公 園 名	位 置	面 積 (約ha)	最終決定 年月日	開設年度	開設面積 (約ha)	備 考
2.2.212-43	春日公園	春日町四丁目地内	0.11	平16.12.28	平 5	0.11	
2.2.212-44	渋川公園	渋川町四丁目地内	0.10	平16.12.28	昭48	0.10	
2.2.212-45	竹湊第2公園	竹湊東四丁目地内	0.18	平16.12.28			
2.2.212-46	久宝寺第1公園	久宝寺四丁目地内	0.14	平16.12.28	昭57	0.07	一部開設
2.2.212-47	久宝園公園	久宝園三丁目地内	0.12	平16.12.28	昭50	0.12	
2.2.212-48	亀井公園	亀井町三丁目地内	0.11	平16.12.28	昭51	0.11	
2.2.212-49	本町第2公園	本町三丁目地内	0.52	平16.12.28	昭50	0.52	
2.2.212-50	若林第1公園	若林町三丁目地内	0.17	平16.12.28	昭54	0.17	
2.2.212-51	若林第2公園	若林町三丁目地内	0.10	平16.12.28	昭54	0.10	
2.2.212-52	光町公園	光町二丁目地内	0.40	平16.12.28	昭54	0.40	
2.2.212-53	桜ヶ丘公園	桜ヶ丘一丁目地内	0.26	平16.12.28	昭53	0.26	
2.2.212-54	幸第2公園	幸町一丁目地内	0.70	平16.12.28	平17	0.70	
2.2.212-55	植松公園	植松町七丁目地内	0.09	平16.12.28	平 1	0.09	
2.2.212-56	南木の本公園	南木の本二丁目地内	0.17	平16.12.28	昭56	0.17	
2.2.212-57	久宝寺第2公園	久宝寺四丁目地内	0.12	平16.12.28	平 3	0.12	
2.2.212-58	南小阪合公園	南小阪合町一丁目地内	0.33	平16.12.28	平 2	0.33	
2.2.212-59	青山第1公園	青山町五丁目地内	0.10	平16.12.28	平 2	0.10	
2.2.212-60	青山第2公園	青山町四丁目地内	0.35	平16.12.28	平 5	0.35	
2.2.212-61	山本町南第2公園	山本町南八丁目地内	0.12	平16.12.28	平 2	0.12	
2.2.212-62	教興寺第2公園	教興寺一丁目地内	0.23	平16.12.28	平 4	0.23	
2.2.212-63	太田第3公園	太田七丁目、沼一丁目地内	0.11	平16.12.28	昭63	0.11	
2.2.212-64	長池公園	長池町二丁目地内	0.12	平16.12.28	平 7	0.12	
2.2.212-65	東山本新町第2公園	東山本新町八丁目地内	0.12	平16.12.28	平14	0.12	
2.2.212-66	明美第2公園	明美町一丁目地内	0.16	平16.12.28	平 9	0.16	
2.2.212-67	龍華町東公園	龍華町一丁目地内	0.48	平18.12.28	平18	0.48	
2.2.212-68	北亀井町公園	北亀井町三丁目地内	0.26	平18.12.28	平18	0.26	
計		68箇所	16.88		65箇所	15.84	

近隣公園

番 号	公 園 名	位 置	面 積 (約ha)	最終決定 年月日	開設 年度	開設面積 (約ha)	備 考
3.3.212-1	安中第1公園	安中町二丁目、栄町二丁目地内	2.00	平16.12.28	昭28	0.17	一部開設
3.3.212-2	本町第1公園	本町六丁目地内	1.70	平16.12.28			
3.3.212-3	八尾木北第1公園	八尾木北四丁目地内	1.10	平16.12.28	昭48	1.10	
3.3.212-4	桂公園	桂町四丁目地内	1.30	平16.12.28	昭48	1.30	
3.3.212-5	西弓削公園	西弓削一、二丁目地内	2.90	平16.12.28	平13	0.64	一部開設
3.3.212-6	永畑公園	永畑町二丁目地内	1.00	平16.12.28			
3.3.212-7	跡部南公園	跡部南の町一丁目地内	1.10	平16.12.28			
3.3.212-8	美園公園	美園町二丁目地内	1.20	平16.12.28	平 5	0.85	一部開設
3.3.212-9	南木の本第2公園	南木の本三丁目地内	1.80	平20.12.25	平24	1.80	
計		9箇所	14.10		6箇所	5.86	

④－5 緑 地

緑地は、自然とふれあえる貴重な緑の空間として機能するばかりではなく、災害時の避難地になるなど重要な役割を果たしています。本市には、久宝寺緑地が市民のみなさんに親しまれるような都市施設として整備されています。

大阪都市計画緑地

名 称	位 置	面 積 (約ha)	決定年月日	開設年度	備 考
久宝寺緑地	大阪市平野区加美東六丁目、八尾市西久宝寺、東大阪市大蓮南三丁目地内	48.1	昭51. 9.20	昭46	八尾市区域 42.0ha（うち開設 約35.7ha） 一部事業中

④－６ 下 水 道

下水道とは、家庭や事業所から排出される汚水进行处理するとともに、降雨時には雨水を排除する施設です。

本市の公共下水道は、河川流域を単位とする流域下水道に接続する流域関連公共下水道及び、大阪市公共下水道に接続する単独公共下水道があり、昭和 35 年に都市計画決定をし、その後、数次の区域拡大による都市計画（下水道）の変更を行い、平成 21 年度に下水道計画区域全体を都市計画決定しました。なお、下水の排水方式は合流式及び分流式を採用しています。

本市の公共下水道普及率（人口普及率）は令和 5 年度末において約 95.2%（小数第二位四捨五入）となっています。

流域下水道

名 称	下 水 道 管 渠 (市域内管渠のみ)	ポ ン プ 施 設	処 理 施 設	最終決定年月日	備 考
寝屋川南部 流域下水道	飛行場北幹線 (1,350m) 中央南幹線 (10,560m) 中央南増補幹線(一) (1,540m) 柏原八尾幹線 (3,390m) 小阪合直送幹線 (3,430m) 長吉直送幹線 (1,360m) 平野川放流幹線 (1,060m)	新家ポンプ場 (約 8,540 m ²) 長吉ポンプ場 (約 15,470 m ²) 小阪合ポンプ場 (約 7,500 m ²)	竜華水みらいセン ター (約 42,000 m ²)	平 18.8.11	合流式 分流式 排水(処理)区域 全体 約 8,917 ha 八尾市 約 3,410 ha

公共下水道

名 称	排水(処理)区域	下 水 道 管 渠		最終決定 年月日	備 考
		名 称	延 長 (m)		
寝屋川南部流域 関連公共下水道	約 3,410 ha	飛行場北 第四号幹線	約 690 (完了)	平 22.3.10 (区域拡大による変 更)	合流式 分流式
大和川下流西部流域 関連公共下水道	約 4 ha			平 16.12.28 (都市計画名称変更)	分流式
大和川下流東部流域 関連公共下水道	約 1 ha			平 16.12.28 (都市計画名称変更)	分流式
平野処理区 公共下水道	約 70 ha			平 16.12.28 (都市計画名称変更)	合流式
合 計	約 3,485 ha				

④－ 7 汚物処理場（東部大阪都市計画汚物処理場）

汚物処理場とは、公共下水道が整備されていない地区等から排出されるし尿を処理する施設です。

名 称		位 置	面 積	決定年月日	備 考
番 号	汚物処理場名				
212-1	八尾市し尿処理場	上尾町八丁目	約 1.10 ha	昭 37. 3. 19(当初) 平 16. 12. 28 (都市計画名称変更)	処理能力 90kl／日 事業完了

④－ 8 ごみ焼却場（大阪都市計画ごみ焼却場）

ごみ焼却場とは、ごみを安全で衛生的・効率的に処理する施設です。本市で排出するごみは、大阪市との行政協力により八尾ごみ焼却場において処理しております。

名 称		位 置	面 積	決定年月日	備 考
番 号	ごみ焼却場名				
5	八尾ごみ焼却場	上尾町七丁目	約 4.01 ha	昭 37. 6. 19(当初) 平 10. 1. 22(面積変更)	処理能力 600t/日 事業完了

④－ 9 ごみ処理場（東部大阪都市計画ごみ処理場）

名 称		位 置	面 積	決定年月日	備 考
番 号	ごみ処理場名				
212-1	八尾市リサイクルプラザ	曙町二丁目	約 7,500 m ²	平 17. 3. 14	施設規模 56t/日 事業完了

④－ 10 河 川（東部大阪都市計画河川）

名 称		位 置（市域）	区 域		構 造	決定年月日	備 考
番 号	河 川 名		内 径	延 長			
212-1	寝屋川南部 地下放水路	〈起点〉～〈終点〉 西久宝寺地内～ 新家町七丁目地内	6.9m	約 3,580m	地下式	平 3. 2. 22(当初) 平 16. 12. 28 (都市計画名称変更)	八尾市域 については供用中

④－ 11 火 葬 場（東部大阪都市計画火葬場）

名 称		位 置	面 積	決定年月日	備 考
番 号	火 葬 場 名				
212-1	八尾市立龍華火葬場	南植松町三丁目	約 6,000 m ²	平 9. 3. 14(当初) 平 16. 12. 28(都市計画名称変更)	事業完了

⑤ 市街地開発事業

⑤－１ 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、道路、公園、下水道などの公共施設の整備が不十分な市街地や、今後そうなることが予測される地区において、土地所有者等が土地を公平に出し合い、都市基盤施設の整った良好な市街地として総合的に整備するものです。事業が実施された区域内ではすべての土地が道路に面し、宅地の利用増進が図れます。本市では、６地区を都市計画決定しています。

名 称	施 行 区 域	施行面積	施 行 期 間 都市計画決定 都市計画変更 事業計画認可 事業計画決定 換地処分公告	総事業費	減歩率	公 共 施 設			備 考
		ha		百万円	%	道 路	広場・公園	その他	
曙川北土地区画整理事業	中田１～５、 八尾木北１～６、 刑部２・３	62.27	昭４４年度 ～昭５１年度 昭４４. 12. 3 ―― 昭４５. 1. 21 昭４５. 1. 22 昭５１. 7. 24	1,642	20.44	都市計画道路 延長 2,901 m 面積 17,333 ㎡ 区画街路 延長 12,640 m 面積 89,306 ㎡	公園 ４カ所 18,585 ㎡	水路・通路 等	事 業 完了
近鉄八尾駅前土地区画整理事業	光町１～２、 旭ヶ丘１・３～５、 桜ヶ丘１～３、 北本町１～２	36.53	昭４５年度 ～昭５８年度 昭４５. 3. 30 ―― 昭４６. 2. 20 昭４６. 2. 22 昭５８. 10. 8	3,039	19.87	都市計画道路 延長 2,322 m 面積 36,923 ㎡ 区画街路 延長 5,555 m 面積 35,149 ㎡	広場 駅前広場 10,000 ㎡ 公園 ４カ所 11,003 ㎡	橋梁・河 川・水路等	事 業 完了
南小阪合土地区画整理事業	南小阪合町１・２・４・５、 青山町１～３・５、 山本町南８	29.6	昭５６年度 ～平４年度 昭５６. 1. 7 ―― 昭５６. 3. 31 昭５６. 4. 1 平 4. 10. 9	5,287	23.06	都市計画道路 延長 1,581 m 面積 26,350 ㎡ 区画街路 延長 5,997 m 面積 37,683 ㎡	公園 ４カ所 9,000 ㎡	水路等	事 業 完了
東部大阪都市計画大阪竜華都市拠点土地区画整理事業 (施行者： 独立行政法人 都市再生機構)	北亀井町２～３、 大字汐川、 大字亀井、 大字植松 } ※１	24.6	平９年度 ～平２２年度 (満期間５年を含む) 平 8. 7. 31 ―― 平 9. 9. 16 平 9. 9. 16 平 18. 1. 13	23,929	44.9	都市計画道路 延長 2,522 m 面積 56,784 ㎡ 区画道路 延長 961 m 面積 8,375 ㎡ 特殊道路 延長 247 m 面積 1,482 ㎡	広場 駅前広場 4,200 ㎡ 多目的広場 3,700 ㎡ 公園 ２カ所 7,402 ㎡	久宝寺駅南 口自転車駐 輪場 3,600 ㎡ 地上１層	事 業 完了
東部大阪都市計画曙川南土地区画整理事業(施行者： 八尾市曙川南土地区画整理組合)	大字東弓削、 大字都塚、 東弓削３、 大字刑部、 都塚２～４、 柏村町３、 大字二俣 } ※２	20.5	平２７年度 ～平３１年度 平２７. 3. 30 ―― 平２７. 7. 10 平２７. 7. 10 令 1. 12. 19	5,623	33.92	都市計画道路 延長 763 m 面積 10,697 ㎡ 区画道路 延長 4,890 m 面積 29,840 ㎡	公園 ３カ所 6,953 ㎡	水路・通路 等	事 業 完了
東部大阪都市計画郡川土地区画整理事業(施行者： 八尾市郡川土地区画整理組合)	服部川１ 郡川１ 教興寺１ ※３	7.5	令１年度 ～令４年度 令 1. 9. 30 令 2. 8. 21 令 1. 12. 20 令 1. 12. 20 令 4. 10. 27	3,210	39.89	区画道路 延長 342 m 面積 2,572 ㎡	公園 １カ所 2,250 ㎡	水路	事 業 完了

※１平成１６年２月２３日、住居表示が変更され、現在は龍華町一丁目及び二丁目となっています。

※２令和元年１２月２０日、住居表示が変更され、現在は、都塚北一丁目及び二丁目、柏村町三丁目、都塚三丁目及び四丁目、都塚南一丁目及び二丁目、東弓削三丁目となっています。

※３令和５年１０月２８日、町の区域が変更され、現在は、郡川一丁目となっています。

⑥ 地 区 計 画

⑥－１ 地 区 計 画

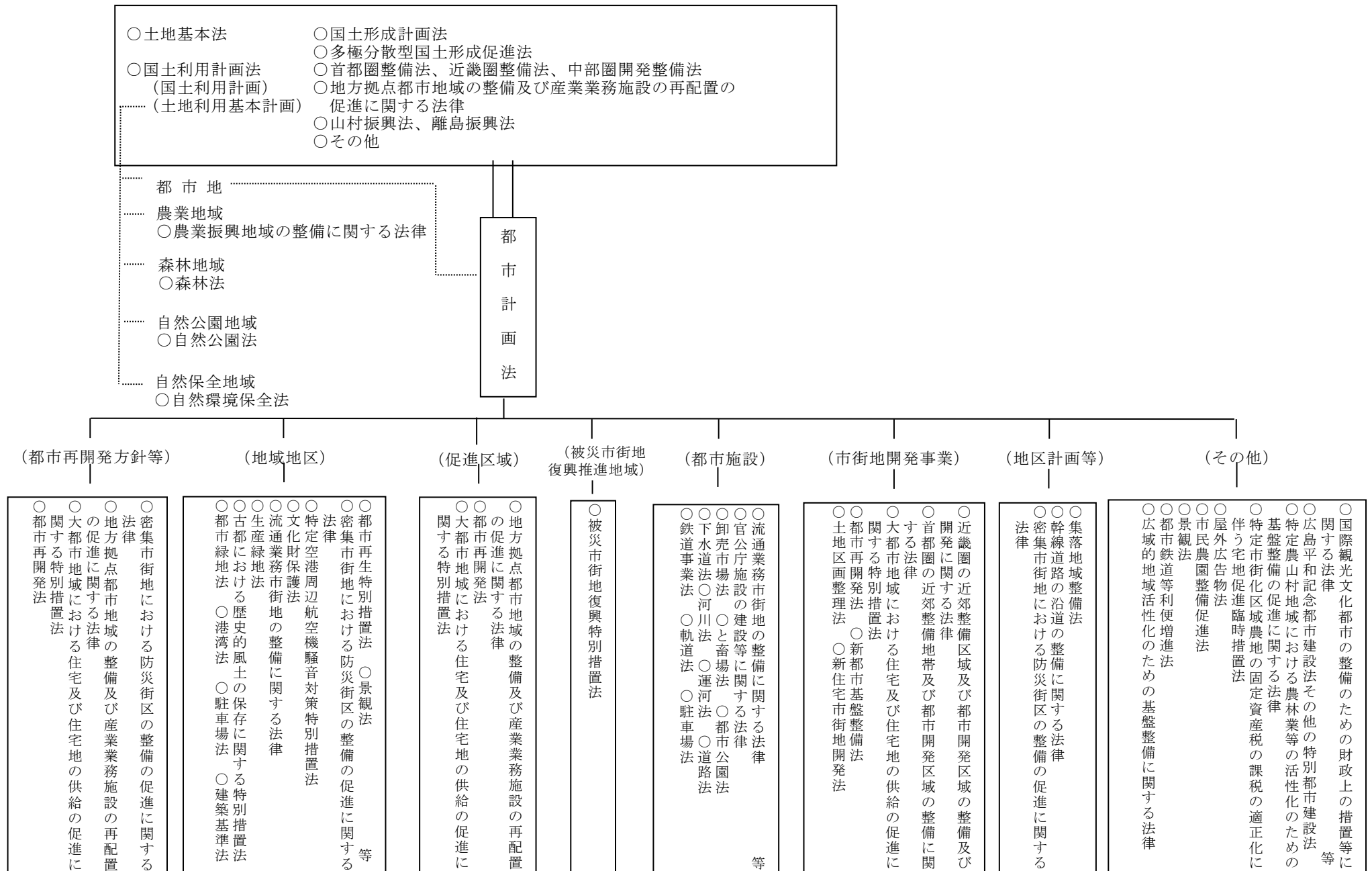
地区計画とは、地区の状況や特性に応じて、地区レベルで必要な道路や公園などの地区施設の配置や、建築物の用途・形態・敷地などに関する事項を総合的に定めるものです。

本市では、現在、８地区においてそれぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めています。

名 称	位 置	面 積	告 示 年 月 日
大阪竜華都市拠点地区 地区計画	北亀井町２丁目・３丁目， 龍華町１丁目・２丁目	約 26.0ha	平成10年12月25日(当初決定) 平成16年12月28日(都市計画名称変更) 平成30年４月１日(都市計画変更)
西高安・楽音寺地区 地区計画	西高安町２丁目(一部)・３丁目・ ４丁目・５丁目，楽音寺１丁目	約 22.0ha	平成13年３月16日(当初決定) 平成16年12月28日(都市計画名称変更) 平成30年４月1日(都市計画変更)
水越・千塚地区 地区計画	水越１丁目，千塚１丁目(一部)	約 10.3ha	平成13年３月16日(当初決定) 平成16年12月28日(都市計画名称変更) 平成30年４月1日(都市計画変更)
跡部北の町三丁目地区 地区計画	跡部北の町３丁目	約 2.9ha	平成16年８月17日(当初決定) 平成30年4月1日(都市計画変更)
南久宝寺地区 地区計画	南久宝寺１丁目・２丁目・３丁目， 渋川町６丁目・７丁目， 龍華町１丁目・２丁目， 神武町の各一部	約 25.7ha	平成19年３月12日(当初決定) 平成23年12月13日(都市計画変更)
曙川南地区 地区計画	都塚４丁目， 都塚２丁目・３丁目，柏村町３丁目，東 弓削３丁目，二俣２丁目，曙川東２丁 目・６丁目・８丁目，大字刑部，大字都 塚，大字東弓削，大字二俣の各一部	約 26.0ha	平成27年３月30日(当初決定) 平成28年２月19日(都市計画変更)
老原四丁目地区 地区計画	老原四丁目（一部）	約 3.0ha	平成30年12月25日
服部川・郡川地区 地区計画	服部川一丁目（一部），郡川一丁目， 教興寺一丁目（一部）	約 17.1ha	令和元年9月30日(当初決定) 令和2年8月21日(都市計画変更)

〈 付 表 〉

(1) 都市計画法関係法令体系



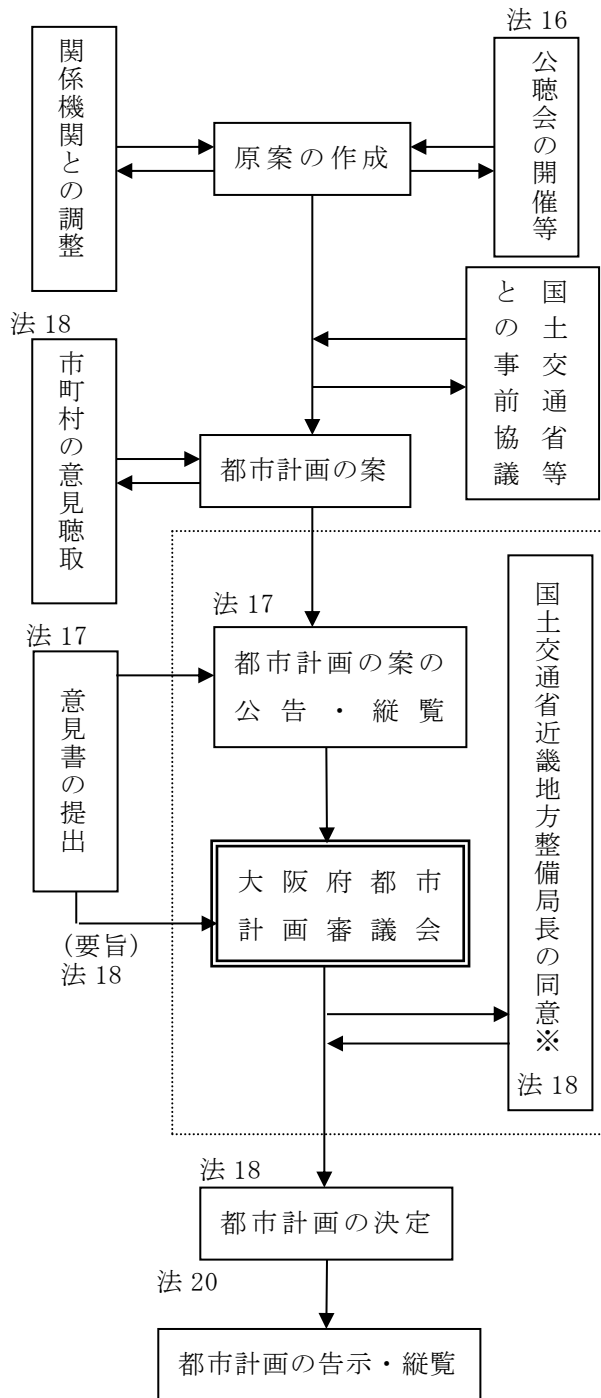
(2) 都市計画法による都市計画一覧表

都市計画	第7条	区域区分	市街化区域 市街化調整区域	
	第7条の2	都市再開発方針等	都市再開発の方針 住宅市街地の開発整備の方針 拠点業務市街地の開発整備の方針 防災街区整備方針	
	第8条	地域地区	用途地域	第1種低層住居専用地域
			特別用途地区	第2種低層住居専用地域
			特定用途制限地域	第1種中高層住居専用地域
			特例容積率適用地区	第2種中高層住居専用地域
			高層住居誘導地区	第1種住居地域
			高度地区又は高度利用地区	第2種住居地域
			特定街区	準住居地域
			都市再生特別地区	田園住居地域
			防火地域又は準防火地域	近隣商業地域
			特定防災街区整備地区	商業地域
	第10条の2他	促進区域等	景観地区	準工業地域
			風致地区	工業地域
			駐車場整備地区	工業専用地域
			臨港地区	
			歴史的風土特別保存地区	
			緑地保全地域、特別緑地保全地区及び緑化地域	
			流通業務地区	
			生産緑地地区	
			伝統的建造物群保存地区	
			航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区	
	第11条	都市施設	市街地再開発促進区域	
			土地区画整理促進区域	
			住宅街区整備促進区域	
			拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	
			遊休土地転換利用促進地区	
			被災市街地復興推進地域	
			交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル、その他）	
			公共空地（公園、緑地、広場、墓園、その他）	
			供給施設又は処理施設（水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場、その他）	
			河川、運河その他の水路	
	第12条	市街地開発事業	教育文化施設（学校、図書館、研究施設、その他）	
			医療施設又は社会福祉施設（病院、保育所、その他）	
			市場、と畜場又は火葬場	
			一団地の住宅施設	
			一団地の官公庁施設	
			流通業務団地	
			電気通信事業の用に供する施設	
			防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設	
			土地区画整理事業	
			新住宅市街地開発事業	
	第12条の2	業市等街地予定開発区域事	工業団地造成事業	
			市街地再開発事業	
			新都市基盤整備事業	
			住宅街区整備事業	
			防災街区整備事業	
			新住宅市街地開発事業の予定区域	
			工業団地造成事業の予定区域	
			新都市基盤整備事業の予定区域	
			区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設の予定区域	
			一団地の官公庁施設の予定区域	
	第12条の4	地区計画等	流通業務団地の予定区域	
			地区計画	
			防災街区整備地区計画	
			沿道地区計画	
			集落地区計画	

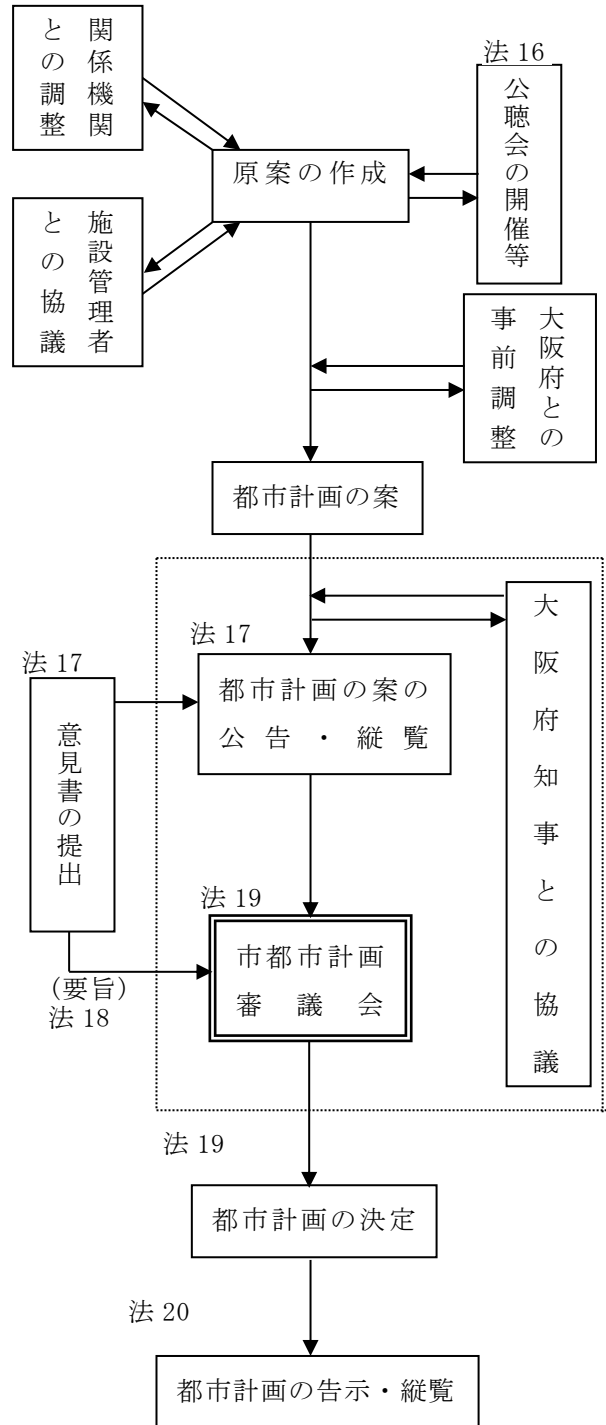
：本市域において都市計画決定されています。

(3) 都市計画の決定（変更）手続き

イ) 府決定の場合

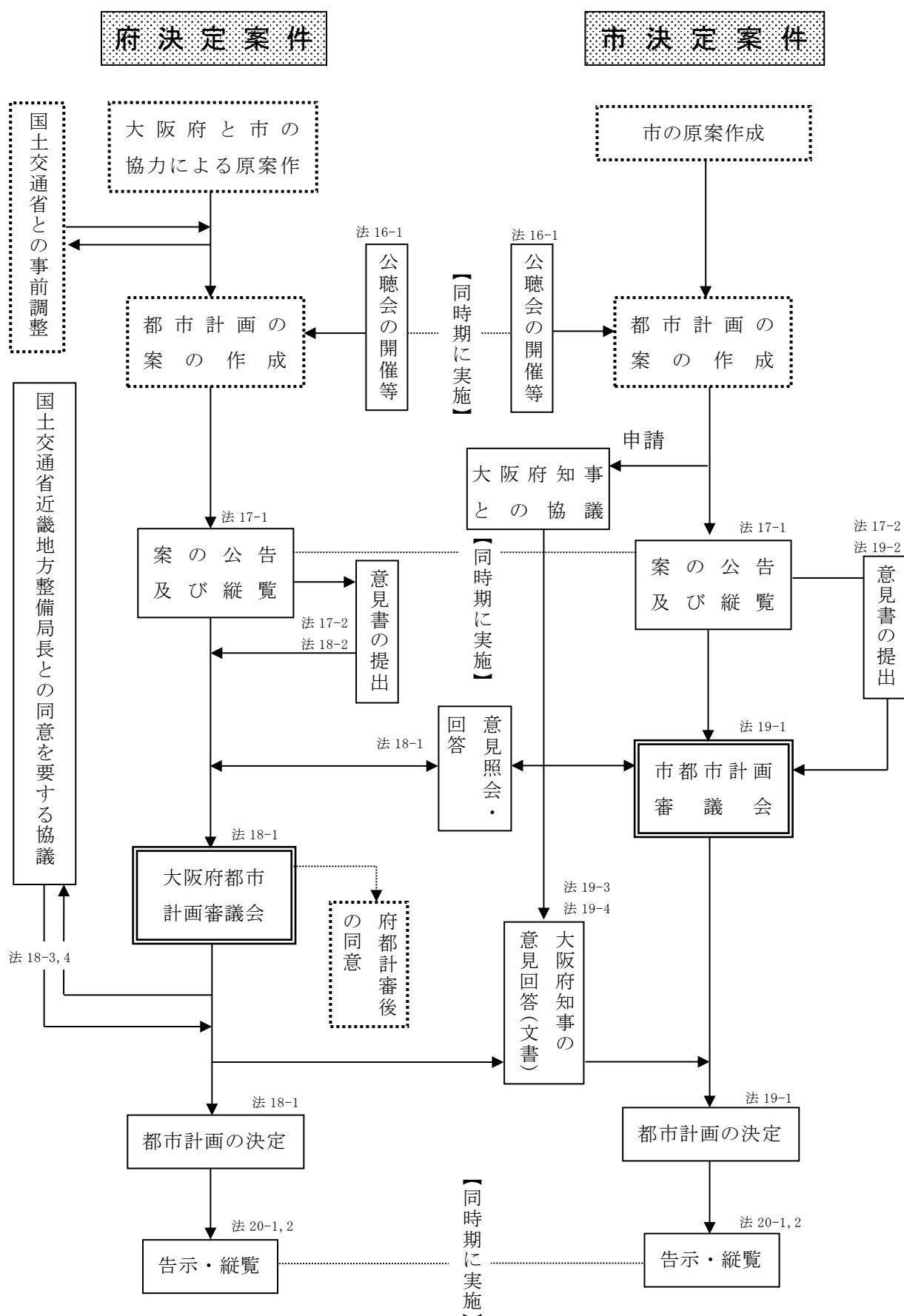


ロ) 市決定の場合



※国の利害に重大な関係がある都市計画の場合に必要

ハ) 府と市が関連案件として定める場合



〈 参 考 資 料 〉

八尾市地区計画等の案の作成手続きに関する条例

平成7年9月29日

条例第26号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法を定めるものとする。

(地区計画等の原案の提示方法)

第2条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を告示し、当該地区計画等の原案を当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第3条 市長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の原案の内容を周知させるため必要があると認められるときは、説明会の開催、広報誌への掲載その他の適切な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間の満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

(委任)

第5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。

八尾市中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例

平成 7 年12月29日

条 例 第 3 2 号

改正 平成19年 9 月28日条例第24号

(趣旨)

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49条第 1 項の規定に基づき、東部大阪都市計画特別用途地区（中高層階住居専用地区）（以下「中高層階住居専用地区」という。）内における建築物の制限に関して必要な事項を定めるものとする。

(適用範囲)

第 2 条 この条例は、中高層階住居専用地区内の建築物又はその敷地に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 中高層階住居専用地区内においては、4 階以上の部分を法別表第 2 (は)項に掲げる建築物以外の用途に供するものは、建築してはならない。ただし、市長が中高層階住居専用地区における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、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をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭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ければならない。ただし、前項ただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で次の各号に掲げる要件に該当するものについて許可をする場合においては、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が前項ただし書の規定による許可（以下この項において「特例許可」という。）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、機械の台数又は容器等の容量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、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

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

(建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外にわたる場合の措置)

第 4 条 建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外にわたる場合における前条第 1 項の規定の適用については、当該建築物の敷地の過半が当該中高層階住居専用地区に属するときには、当該建築物の全部について、同項の規定を適用し、当該中高層階住居専用地区に属する敷地の部分が当該建築物の敷地の過半に達しないものであるときには、当該建築物の全部について、同項の規定を適用しない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、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3条第1項の規定は、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3条第1項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3条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の同項の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下本条において同じ。）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は、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3条第1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は、基準時におけるその部分の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第3条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(罰則)

第6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3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主。
 - (2) 法第87条第2項において準用するこの条例の第3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 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、前項の違反行為をしたときには、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても前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。

(施行の細目)

第7条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）第1条の規定による改正後の都市計画法（昭和43年法律第100号）第2章の規定により行う八尾都市計画用途地域に関する都市計画決定の告示の日から施行する。

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条の改正規定および第2条から第4条までの規定は、公布の日から施行する。

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

平成11年 3月26日

条 例 第 1 1 号

改正 平成19年 9月28日条例第24号

改正 平成30年 3月27日条例第16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10年八尾市告示第286号に定める大阪竜華都市拠点地区地区計画（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)

39 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容器等の容量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容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力又は容量の合計を超えないこと。

3 市長は、前項の規定による公開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。

(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第6条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は、産業業務－2地区及び産業業務－3地区において敷地面積が200平方メートル未満の場合は、10分の20以下でなければならない。

2 前項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以

下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の和）の3分の1を限度として算入しない。

- 3 第1項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として算入しない。

（建築物の敷地面積に関する制限）

第7条 建築物の敷地面積は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同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

（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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、上空に設けられる渡り廊下その他通行又は運搬の用途に供する建築物及び地盤面下の部分については、この限りでない。

（門扉又は塀等の構造の制限）

第9条 道路、公園、広場に面する部分の建築物に附属する門扉、塀、垣又はさく等は、網状その他これに類する形状等透視可能な構造としなければならない。ただし、高さが0.6メートル以下の部分については、この限りでない。

（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10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7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11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、法第53条並びに第6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容器等の容量による場合において、増築後のそれらの出力又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第12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7条第1項及び第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13条 次の各号の1に該当するものは、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第5条第1項又は第7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7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6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（設計図書を用いずに工事を施工し、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14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15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11年4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条の改正規定および第2条から第4条までの規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月27日条例第16号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

別表（第5条、第7条、第8条関係）

地区の区分		ア	イ	ウ
産業 業務 地区	産業業務－ 1地区	- 住宅、共同住宅、兼用住宅（住宅で住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。） - 自動車教習所、畜舎	5,000平方メートル	- 都市計画道路竜華東西線 境界線から2メートル - 都市計画道路久宝寺南駅前線 境界線から2メートル - 区画2号線 境界線から2メートル
	産業業務－ 2地区	- 住宅、共同住宅、兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎 - 法別表第2（る）項第1号に定める建築物	80平方メートル	都市計画道路竜華東西線 境界線から1メートル
	産業業務－ 3地区	- 住宅、共同住宅、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が40平方メートル未満の兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎 - 法別表第2（る）項第1号に定める建築物	80平方メートル	都市計画道路竜華東西線 境界線から1メートル
公益・文化地区		- 住宅、共同住宅、兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎 - 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 - マージャン屋、ぱちんこ屋、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 - カラオケボックスその他これに類するもの	3,000平方メートル	- 都市計画道路竜華東西線 境界線から4メートル - 都市計画道路久宝寺南駅前線 境界線から3メートル - 区画1号線 境界線から3メートル
商業複合地区		- 住宅、兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎 - 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 - 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの	3,000平方メートル	- 都市計画道路竜華東西線 境界線から4メートル - 都市計画道路久宝寺南駅前線 境界線から3メートル - 都市計画道路久宝寺線 境界線から3メートル - 区画1号線 境界線から3メートル
住宅・医療 地区	住宅・医療－ 1地区	- 住宅、共同住宅、兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎 - マージャン屋、ぱちんこ屋、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 - カラオケボックスその他これに類するもの	3,000平方メートル	- 都市計画道路竜華東西線 境界線から4メートル - 都市計画道路久宝寺南駅前線 境界線から3メートル
	住宅・医療－ 2地区	- 住宅、兼用住宅 - 自動車教習所、畜舎	3,000平方メートル	都市計画道路竜華東西線 境界線から4メートル

西高安・楽音寺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

条 例 第 2 2 号

改正 平成19年 9月28日条例第24号

改正 平成30年 3月27日条例第16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68号に定める西高安・楽音寺地区地区計画（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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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エ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等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。

2 建築物の敷地が第4条に規定する地区の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。

（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に該当するものは、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条の改正規定および第2条から第4条

までの規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年 3 月27日条例第16号）

この条例は、平成30年 4 月 1 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（ぬ）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（ぬ）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	

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

条 例 第 2 3 号

改正 平成19年 9月28日条例第24号

改正 平成30年 3月27日条例第16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エ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量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量又は台数の合計が、基準時におけるそれらの出力量又は台数の合計の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条の改正規定および第 2 条から第 4 条までの規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年 3 月27日条例第16号）

この条例は、平成30年 4 月 1 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（ぬ）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（ぬ）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	

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

条 例 第 2 4 号

改正 平成19年9月28日条例第24号

改正 平成30年3月27日条例第16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。

(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

(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つては、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。

(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。

（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。

(1) 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

(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（設計図書を用いなくて工事を施工し、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）

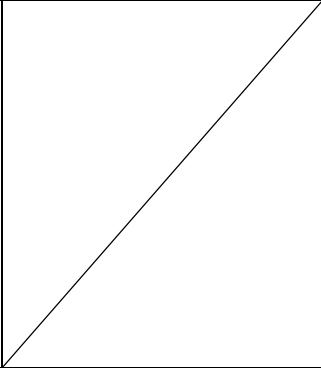
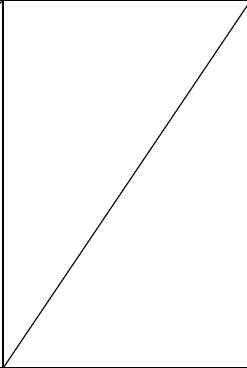
この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第1条中大阪竜華都市拠点地区地区計画の区域における建築物の制限に関する条例第11条の改正規定および第2条から第4条までの規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月27日条例第16号）

この条例は、平成30年4月1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	壁面の位置の制限

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		

曙川南地区地区計画の区域における建築物及び緑化率の制限に関する条例

平成27年 7 月13日

条 例 第 2 3 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項の規定に基づく建築物に関する制限及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づく建築物の緑化率の最低限度を、平成27年八尾市告示第90号に定める曙川南地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内に設けることにより、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、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市緑地法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。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量、機械の台数又は容器等の容量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量、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力量、台数又は容量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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同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

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際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のうち、次に掲げる土地以外のものについて、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。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反してい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当該制限に違反することとなった土地

(2) 第1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こととなるに至った土地

（建築物の高さの制限）

第7条 建築物の高さは、住環境保全地区第1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 道路境界線及び隣地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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表エ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、当該最短距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

（門又は塀の構造の制限）

第9条 幹線道路沿道地区第1地区並びに商業業務地区第1地区及び第2地区内においては、道路、公園、広場に面する部分の建築物に附属する門又は塀は、網状その他これに類する形状等透視可能な構造としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分は、この限りでない。

(1) 高さが0.6メートル以下の部分

(2) 門柱の部分

(3) 門の袖の長さが2メートル以下の部分

(建築物の緑化率の最低限度)

第10条 建築物の緑化率は、敷地面積の10分の2以上としなければならない。

(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11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12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、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第13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14条 次の各号のいずれかに該当する者は、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。

(公表)

第15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16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。

別表（第5条―第8条関係）

地区の区分		ア 建築してはならない建築物	イ 建築物の敷地面積の最低限度	ウ 建築物の高さの制限	エ 壁面の位置の制限
住 環 境 保 全 地 区	第 1 地区	(1) 1戸当たりの住居専用面積が50平方メートル未満の共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (6) 病院 (7) 店舗又は飲食店 (8) 事務所その他これに類するもの (9) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場 (10) ホテル又は旅館 (11) 自動車教習所 (12) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (13) 工場 (14) 倉庫 (15) 葬儀場その他これに類するもの	100平方メートル	10メートル	(1) 道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線から0.5メートル
	第 2 地区	(1) 1戸当たりの住居専用面積が50平方メートル未満の共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿	100平方メートル		(1) 道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線

		(3) 老人福祉センター、児童厚生施設 その他これらに類するもの (4) 大学、高等専門学校、専修学校 その他これらに類するもの (5) 病院 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの			から0.5メートル
幹線道路沿道地区	第1地区	(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (7) 葬儀場その他これに類するもの	100平方メートル		(1) 道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線から0.5メートル
	第2地区	(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (6) 葬儀場その他これに類するもの	100平方メートル		(1) 道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線から0.5メートル
商業業務地区	第1地区	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）及び社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業に係る施設（以下「社会福祉事業施設」という。）を除く。） (2) 兼用住宅（住宅で住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）（住宅以外の用途に供する部分がサービス付き高齢者向け住宅又は社会福祉事業施設である兼用住宅を除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5) ホテル又は旅館 (6) 自動車教習所 (7) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的	300平方メートル		(1) 道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線から1メートル

		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 (9) カラオケボックスその他これに 類するもの (10) 葬儀場その他これに類するもの			
	第 2 地区	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 老人ホーム（サービス付き高齢者 向け住宅に限る。） (3) 兼用住宅 (4) 神社、寺院、教会その他これらに 類するもの (5) ホテル又は旅館 (6) 自動車教習所 (7) 床面積の合計が15平方メートル を超える畜舎（ペットショップ、動物 病院その他これらに類するものを除 く。） (8) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (9) 葬儀場その他これに類するもの	3,000平方メー トル		(1) 大阪外環状 線道路境界線か ら3メートル (2) 道路（大阪 外環状線道路を 除く。）境界線か ら2メートル (3) 隣地境界線 から2メートル

老原四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 31 年 3 月 25 日

条 例 第 12 号

老原四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

(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30年八尾市告示第486号に定める老原四丁目地区地区計画（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)

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量、機械の台数又は容器等の容量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量、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際における

それらの出力、台数又は容量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。

(建築物の高さの制限)

第6条 建築物の高さは、別表イ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7条 隣地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、工業地区②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、当該最短距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

(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8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。

- (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、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の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条から第7条まで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 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第6条又は第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）

(3) 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2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。

(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、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	建築物の高さの制限	壁面の位置の制限
工業地区①	(1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 幼保連携型認定こども園 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの (9) 店舗又は飲食店 (10) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (11) 自動車教習所 (12) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (13) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (14) カラオケボックスその他これに類するもの (15) 葬儀場その他これに類するもの (16) 法別表第2(る)項第1号(1)、(3)から(5)まで、(7)、(8)、(10)、(11)、(13)、(16)から(24)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営む工場	20メートル	
工業地区②	(1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 幼保連携型認定こども園 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉セ	20メートル	八尾市老原四丁目149番の東側境界線から1メートル

	ンター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの (9) 店舗又は飲食店 (10) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (11) 自動車教習所 (12) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (13) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (14) カラオケボックスその他これに類するもの (15) 葬儀場その他これに類するもの (16) 法別表第2(ぬ)項第4号に規定する事業を営む工場 (17) 法別表第2(る)項第1号に規定する事業を営む工場		
--	---	--	--

服部川・郡川地区地区計画の区域における建築物及び緑化率の制限に関する条例

令和2年12月24日公布

条 例 第 5 2 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項の規定に基づく建築物に関する制限及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づく建築物の緑化率の最低限度を、令和元年八尾市告示第216号に定める服部川・郡川地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内に設けることにより、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、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市緑地法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。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、機械の台数又は容器等の容量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、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同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

- 3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際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のうち、次に掲げる土地以外のものについて、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。

- (1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反してい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当該制限に違反することとなった土地

- (2) 第1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こととなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第7条 道路境界線及び隣地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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、当該最短距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

- (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

(門又は塀の構造の制限)

第8条 産業業務地区－Ⅰ地区、産業業務地区－Ⅱ地区及び産業業務地区－Ⅲ地区内においては、道路、公園又は広場に面する部分の建築物に附属する門又は塀は、網状その他これに類する形状等透視可能な構造としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分は、この限りでない。

- (1) 高さが0.6メートル以下の部分
- (2) 門柱の部分
- (3) 門の袖の長さが2メートル以下の部分

(建築物の緑化率の最低限度)

第9条 建築物の緑化率は、敷地面積の10分の2以上としなければならない。

(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10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11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量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力量、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第12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13条 次の各号のいずれかに該当する者は、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。

(公表)

第14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15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。

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	壁面の位置の制限
産業業務地区― I地区	(1) 住宅又は兼用住宅（住宅で住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）。ただ		(1) 大阪外環状線 道路境界線から

	し、地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として建築する場合を除く。 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (4) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ペットショップ、動物病院等を除く。）		1メートル (2) 隣地境界線から0.5メートル
産業業務地区－Ⅱ地区	(1) 住宅又は兼用住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 学校 (4) 老人ホーム、保育所（当該計画地区内に設置する事業所の従業者のための保育所を除く。）、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ペットショップ、動物病院等を除く。）	3,000平方メートル	(1) 大阪外環状線道路境界線から1メートル (2) 区画道路④道路境界線から1メートル (3) 区画道路⑤道路境界線から1メートル (4) 旧大阪外環状線道路境界線から1メートル (5) 隣地境界線から0.5メートル
産業業務地区－Ⅲ地区	(1) 住宅又は兼用住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (4) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ペットショップ、動物病院等を除く。）	3,000平方メートル	(1) 区画道路②道路境界線から1メートル (2) 区画道路③道路境界線から1メートル (3) 区画道路④道路境界線から1メートル (4) 旧大阪外環状線道路境界線から1メートル (5) 隣地境界線から0.5メートル
複合地区	(1) 住宅又は兼用住宅。ただし、次のいずれかに該当する土地で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として建築する場合を除く。 ア 地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地 イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による仮換地の指定又は換地		隣地境界線から0.5メートル

	処分を受けた土地であり、その従前の土地が地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されているもの (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (4) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ペットショップ、動物病院等を除く。）		
--	--	--	--

八尾市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例

平成 31 年 3 月 25 日

条 例 第 11 号

(趣旨)

第1条 この条例は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）第3条第2項の規定に基づき、本市における生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定めるものとする。

(区域の規模)

第2条 法第3条第2項に規定する条例で定める区域の規模に関する条件は、300平方メートル以上の区域であることとする。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。