

八尾市開発指導要綱に基づく  
中高層建築物・特定用途建築物  
**届出の手引き**

八尾市建築部審査指導課



# 目 次

## 八尾市開発指導要綱（抜粋）

第1章 総則（第1条—第2条）	1
第3-1章 中高層建築物（第46条—第54条）	1
第3-2章 特定用途建築物（第55条—第62条）	3
別表第6 中高層建築物適用範囲	5

## 八尾市開発指導要綱施行基準（抜粋）

第12 中高層建築物及び特定用途建築物に関する事項	6
---------------------------	---

## 様式等

様式第13号 標識	12
様式第14号 計画建築物の届出書	13
様式第15号 事前説明等結果報告書	14
様式第16号 工事中の安全対策計画書	15
様式第17号 誓約書	16
添付図書	17

## 参考資料

1. 説明を実施した報告書の記載例	18
2. 工事中の安全対策計画書の記載例	19

# 八尾市開発指導要綱（抜粋）

## 第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、八尾市民の環境を守る基本条例（平成8年八尾市条例第16号）第14条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等関係法令に定めるもののほか、開発事業等を行おうとする者に対し、一定の基準のもとに指導することにより、安全・安心なまちづくり、良好な都市環境の形成及び保全並びに近隣住民の紛争の未然防止を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、都市計画法、建築基準法及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に規定するもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業等 次条第1項各号に規定する事業をいう。
- (2) 開発区域 開発事業等をする土地の区域をいう。
- (3) 事業者 開発事業等、中高層建築物の建築若しくは特定用途建築物の建築又は用途の変更を施行するすべての者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、保健医療施設、購買施設、社会教育施設、交通安全施設その他市民の福祉又は利便のために地域に必要な施設をいう。
- (6) 中高層建築物 第46条に規定する建築物をいう。
- (7) 特定用途建築物 第55条に規定する建築物をいう。
- (8) 用途の変更 既存の建築物の用途を変更して特定用途建築物にすることをいう。

### 第3-1章 中高層建築物

（適用範囲）

第46条 この章の規定は、別表第6の左欄に掲げる地域に応じ、同表の右欄に掲げる建築物に対して適用する。

（事業者の住環境保全義務）

第47条 事業者は、中高層建築物の建築により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。

（建築計画の事前公開等）

第48条 中高層建築物を建築しようとする場合は、その計画について、次の各号に定めるところにより、建築予定地に標識を設置して事前に公開しなければならない。

- (1) 標識の設置者は、事業者、設計者、工事施工者又は工事監理者であること。
- (2) 標識の設置は、建築計画が確定した後速やかに行うこと。

- (3) 設置期間は、建築基準法第 89 条による確認があった旨の表示をするまで（計画通知の場合にあっては、適合する旨の通知書を受領するまで）とすること。
- (4) 設置場所は、建築予定地内で近隣住民の見やすい場所（できるだけ道路に面して設置すること。また、現場の仮囲いに設置してもよい）とすること。

2 事業者は、あらかじめ計画建築物の外壁面より、中高層建築物の高さのおおむね 2 倍（第 1 種低層住居専用地域の戸建住宅及び兼用住宅は等倍）に等しい水平距離の範囲内にある建築物の使用者及び建築物、土地の所有者（又は管理者）に対し、当該中高層建築物の建築計画について看板を設置後、直接説明を行い、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、市長が土地の状況等により住環境を害するおそれがないと認める場合においては、その説明の範囲の一部を省略することができる。

（説明会の開催等）

第 49 条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民から建築計画に関する問い合わせがあったときは、その説明を行い、必要があるときは、説明会の開催等により近隣住民との間に紛争を生じないようにしなければならない。

（電波障害対策）

第 50 条 事業者は、中高層建築物の建築により電波障害を生じるおそれがある場合には、あらかじめその影響が予想される区域の受信状況を調査する等必要な措置を講じておかなければならない。

2 事業者は、中高層建築物の建築により電波障害を生じた場合は、速やかに障害を受ける者と協議し、障害防止の施設を設置する等その解消のために必要な措置を講じなければならない。

（工事中の騒音、振動等）

第 51 条 事業者は、建築工事中の騒音、振動、交通安全及び作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。

（中高層建築物の届出）

第 52 条 事業者は、確認申請書等を提出しようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) この条の届出に関する権限を委任するときは当該委任を証する書面
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図（排水計画図を含む。）
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図（2 面以上、高さを記入すること。）
- (6) 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）
- (7) 日影影響図（予定建築物の配置及び第 48 条第 2 項の事前説明を行う範囲の現況図（建築物及び土地の地番並びにこれらの所有者及び居住者の住所及び氏名を記入）に冬至におけ

る午前8時から午後4時までの1時間ごと（第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域は30分ごと）の平均地盤面における時刻日影を記入すること。

(8) 写真

ア. 第48条第1項に定める標識の設置を証する写真

イ. 建築予定地を含む周辺の現況写真

(9) 事前説明等結果報告書

(10) 説明を実施した報告書（説明会を実施した場合は、開催日時、場所、出席した者の住所及び氏名並びに主な質疑応答を記載すること。）

(11) 工事中の安全対策計画書（車両運行経路図を含む。）

(12) 紛争が生じた場合は、誠意をもって解決に当たる旨の誓約書

(13) 電波障害検討報告書（高さ12m以上の場合 机上検討）

(14) その他市長が特に必要があると認めるもの

（計画の変更）

第53条 事業者は、前条に規定する届出書を提出した後において、当該中高層建築物の建築に係る計画を変更したときは、軽微な場合を除き、計画建築物の変更届出書を市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

（適用の除外）

第54条 この章の規定は、次に掲げる事業には適用しない。

(1) 本市が自ら行う事業

(2) その他前号に準ずると市長が認めるもの

### 第3-2章 特定用途建築物

（適用範囲）

第55条 この章の規定は、次に掲げる用途に供する建築物に適用する。

(1) 葬祭場（業として葬祭を行うことを主たる目的とした施設で神社、寺院、教会等を除く。）

(2) ペット霊園（業として、犬、猫その他の人に飼育されていた動物の死骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死骸を埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設）

(3) 前各号に掲げるもののほか、これらに類する用途に供する建築物で周辺環境に著しく影響があると市長が認める建築物

（事業者の住環境保全義務）

第56条 事業者は、特定用途建築物の建築又は用途の変更により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。

（建築計画の事前公開等）

第57条 特定用途建築物の建築又は用途の変更をしようとする場合は、その計画について、

次の各号に定めるところにより、建築予定地に標識を設置して事前に公開しなければならない。

- (1) 標識の設置者は、事業者、設計者、工事施工者又は工事監理者であること。
- (2) 標識の設置は、建築等の計画が確定した後速やかに行うこと。
- (3) 設置期間は、建築基準法第 89 条による確認があった旨の表示をするまで（計画通知の場合にあつては、適合する旨の通知書を受領するまで）とすること。ただし、建築確認申請等の提出を要しないときは、工事完了までとする。
- (4) 設置場所は、建築予定地内で近隣住民の見易い場所（できるだけ道路に面して設置すること。また、現場の仮囲いに設置してもよい）とすること。

2 事業者は、あらかじめ計画建築物の敷地境界線より、特定用途建築物の高さのおおむね2倍に等しい水平距離の範囲内にある建築物の使用者及び建築物、土地の所有者（又は管理者）に対し、当該特定用途建築物の建築等の計画について看板を設置後、直接説明を行い、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、市長が土地の状況等により住環境を害するおそれがないと認める場合においては、その説明の範囲の一部を省略することができる。

（説明会の開催等）

第 58 条 事業者は、特定用途建築物の建築又は用途の変更をしようとする場合において、近隣住民から建築計画に関する問い合わせがあったときは、その説明を行い、必要があるときは、説明会の開催等により近隣住民との間に紛争を生じないようにしなければならない。

（工事中の騒音、振動等）

第 59 条 事業者は、建築工事中の騒音、振動、交通安全及び作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。

（特定用途建築物の届出）

第 60 条 事業者は、確認申請等を提出しようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、確認申請等の提出を要しないときは、届出書の提出を工事予定日の 30 日前までとする。

- (1) この条の届出に関する権限を委任するときは当該委任を証する書面
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図（排水計画図を含む。）
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図（2面以上、高さを記入すること。）
- (6) 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）
- (7) 写真
  - ア 第 57 条第 1 項に定める標識の設置を証する写真
  - イ 建築予定地を含む周辺の現況写真
- (8) 事前説明等結果報告書

- (9) 説明を実施した報告書（説明会を実施した場合は、開催日時、場所、出席した者の住所及び氏名並びに主な質疑応答を記載すること。）
- (10) 工事中の安全対策計画書（車両運行経路図を含む。）
- (11) 紛争が生じた場合は、誠意をもって解決に当たる旨の誓約書
- (12) その他市長が特に必要があると認めるもの  
（計画の変更）

第 61 条 事業者は、前条に規定する届出書を提出した後において、当該特定用途建築物の建築又は用途の変更に係る計画を変更したときは、軽微な場合を除き、計画建築物の変更届出書を市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

（適用の除外）

第 62 条 この章の規定は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う事業
- (2) その他前号に準ずると市長が認めるもの

別表 6（第 46 条関係）

中 高 層 建 築 物 適 用 範 囲

地域	建築物
第 1 種低層住居専用地域	軒の高さが 7 m を超えるもの 又は階数（地階を除く）3 以上のもの
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 準工業地域	高さが 10m を超えるもの
商業地域	高さが 15m を超えるもの
工業地域	高さが 15m を超えるもの
市街化調整区域	高さが 10m を超えるもの

## 八尾市開発指導要綱施行基準（抜粋）

### 第12 中高層建築物及び特定用途建築物に関する事項

#### 1. 定義

- (1) 「建築」とは、建築基準法第2条第1項第十三号による「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」。
- (2) 「用途の変更」とは、八尾市開発指導要綱第2条第8号による「既存の建築物の用途を変更して特定用途建築物にすることをいう。」。
- (3) 「高さ」は、建築基準法施行令第2条第1項六号ロによる。(ア) かつ (イ) であれば高さに算入しない。
  - (ア) 建築面積の1/8以下の床面積で高さ12m以下。
  - (イ) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分。
- (4) 「階数」は、建築基準法施行令第2条第1項八号による。(ア) かつ (イ) であれば階数に算入しない。
  - (ア) 建築面積の1/8以下の床面積。
  - (イ) 昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分。

#### 2. 中高層建築物の適用

- (1) 用途地域をまたがる場合は、建築基準法第91条に準じ、敷地の過半の属する地域の規定を適用する。
- (2) 単独の工作物等は適用しない。ただし、建築物に付属する工作物等で日影・電波障害等に影響を与えるおそれのあるものは適用する。
- (3) 建築物の屋上に、確認申請が必要な工作物を設ける場合については、建築物の高さに算入する場合があるため、個別に相談すること。
- (4) 増築の場合（同一棟増築、別棟増築いずれも同様の取り扱いとする。）
  - (ア) 増築部分が要綱第46条の適用範囲に該当する場合、届出を要し以下のとおり取り扱うこととする。
    - ① 増築部分を要綱第48条第2項の「計画建築物」とする。
    - ② 既設建築物の要綱第48条第2項の「水平距離の範囲内」において、増築部分による敷地外の日影影響範囲が既設建築物部分の日影影響範囲よりも増大する場合は、当該増大部分を増築部分の「水平距離の範囲内」に含めることとする。
  - (イ) 昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分。
- (5) 大規模な修繕、模様替え及び用途変更について、届出は不要とする。

#### 3. 特定用途建築物の適用

- (1) 確認申請等の手続きが不要であっても、特定用途建築物への用途の変更がある場合は、適用となる。

#### 4. 建築計画の事前公開等

##### (1) 訪問先が留守の場合

複数回訪問することとし、それでも不在の場合は説明用の資料をポストに投函する。又、説明を実施した報告書に訪問日時を全て記載し、投函した資料を添付すること。

##### (2) 説明範囲内に共同住宅（賃貸）がある場合

居住者に対する説明については、共同住宅管理者の責任において、説明する旨の協議経過があれば、個別の訪問を省略することができる。

##### (3) 説明範囲内に共同住宅（分譲）がある場合

所有者・入居者に対する説明については、共同住宅の管理組合等に説明の趣旨を伝え、了承を受けた上で各戸に説明を行なう。

##### (4) 説明範囲内にテナントビルがある場合

各テナントを個別に訪問し、説明するものとするが、オーナーや管理会社等の責任において、各テナントへ説明する旨の協議経過があれば省略することができる。

##### (5) 説明範囲内に建築物のない敷地がある場合

説明範囲内に田畑、公園及び駐車場など、建築物のない敷地が存在する場合については、土地の所有者（又は管理者）に対し説明すること。ただし、建築基準法第 42 条に規定する道路、建築基準法第 43 条第 2 項に規定する空地又は軌道敷きについては説明を省略できる。

##### (6) 一の建築物で高層部分と低層部分がある場合

低層部分が適用範囲の高さ、階数未満であっても低層部分を含めた外壁面から説明範囲を決定する。

#### 5. その他

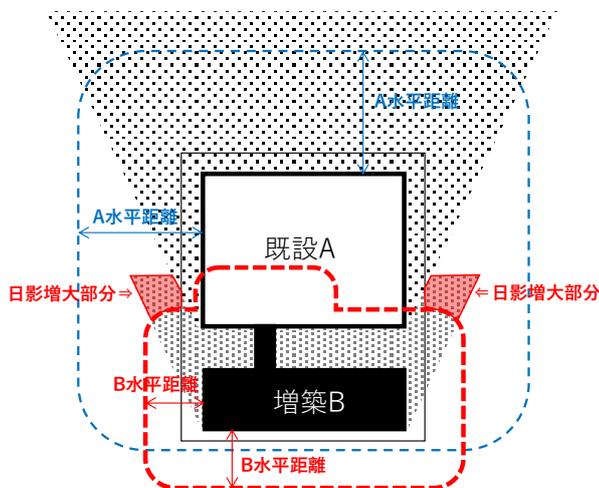
(1) 中高層建築物及び特定用途建築物の双方に適用する場合は、重複する図書については省略できることとする。

(2) 届出後に計画建築物に関する設計等を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更届出書の提出を必要とする。（変更届出書には内容変更となった図書を添付）

「第 12 中高層建築物及び特定用途建築物に関する事項」「2. 中高層建築物の適用」(4) 増築の場合

パターン① 同一棟増築

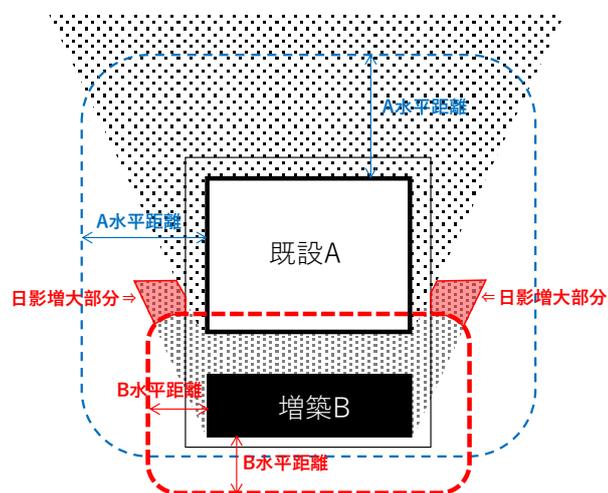
「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン① 別棟増築

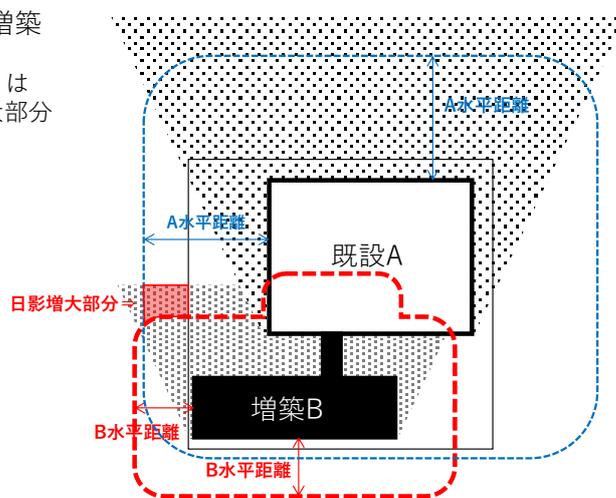
「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン② 同一棟増築

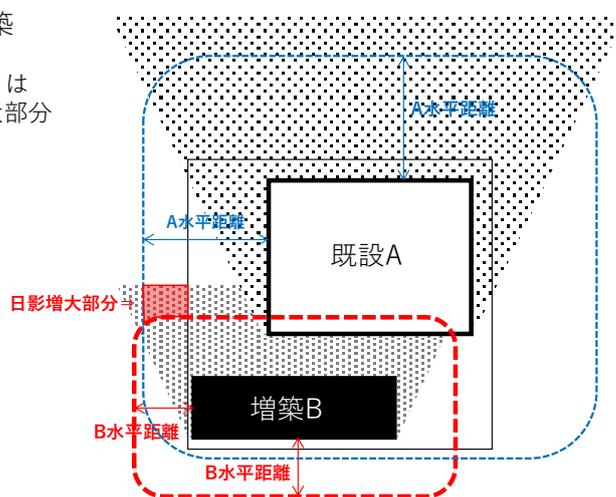
「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン② 別棟増築

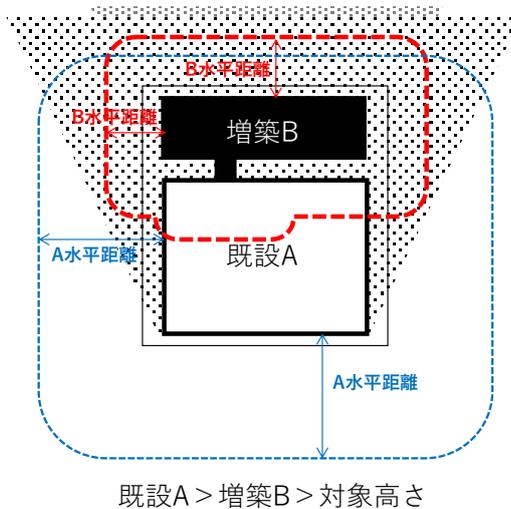
「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

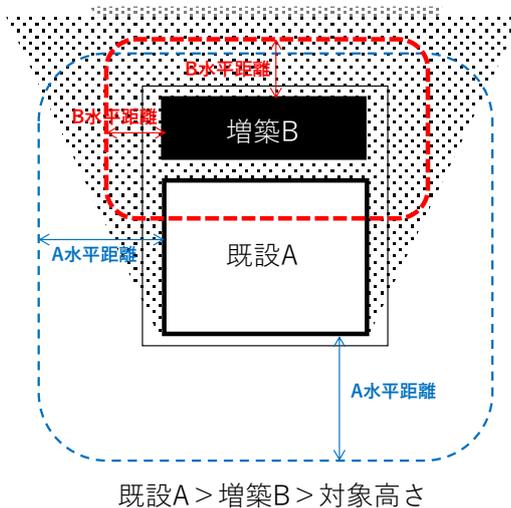
パターン③ 同一棟増築

「水平距離の範囲内」は  
B水平距離



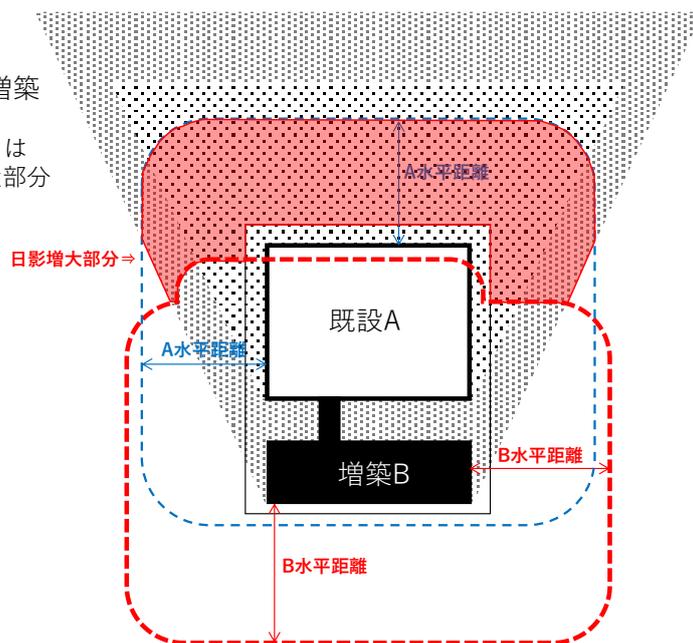
パターン③ 別棟増築

「水平距離の範囲内」は  
B水平距離



パターン④ 同一棟増築

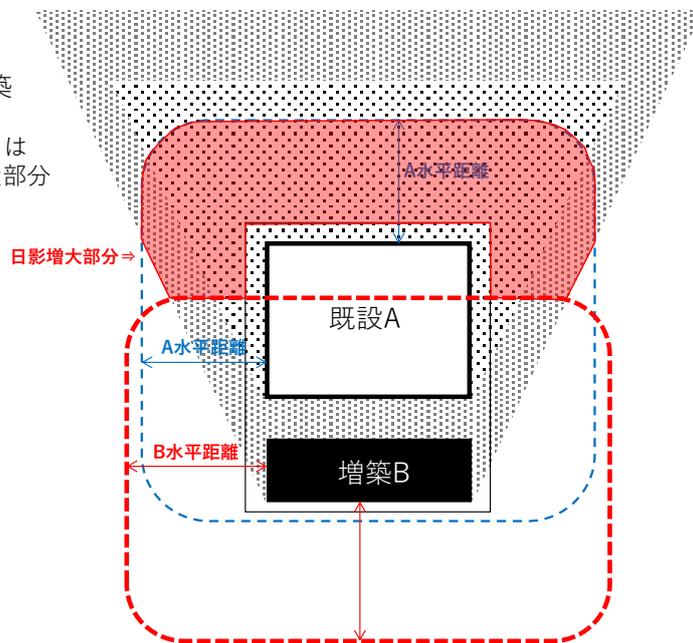
「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



増築B > 既設A > 対象高さ

パターン④ 別棟増築

「水平距離の範囲内」は  
B水平距離 + 日影増大部分



増築B > 既設A > 対象高さ

様式第 13 号

		90cm 以上						
		計 画 建 築 物 の 概 要						
		敷地の地名地番						
↓ 8 cm 以上	建築物の用途		( 戸 )	敷地面積		m <sup>2</sup>		
	↑	構 造		建築面積		m <sup>2</sup>		
				延べ面積		m <sup>2</sup>		
		高 さ		m	階 数		地上 階 棟 地下 階 棟	
		事 業 者		住所 氏名又は名称				
		設 計 者		住所 氏名又は名称		電話		
		工 事 施 工 者		住所 氏名又は名称		電話		
		建築工事予定期間		年 月 日 ~		年 月 日		
↑		標識設置年月日		年 月 日				
80cm 程度								

注 1 標識の周囲は、**赤色**で幅**1cm**の縁とりをすること。

2 各項のしきり線は、**赤色**とすること。

3 標識の文字は、**黒色**とすること。

4 標識は、風雨等により容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作製し、  
現地に固定すること。

5 表示した文字が風雨等により不鮮明とならない塗料等を使用すること。

6 標識は地盤面から高さ 80cm 程度に設置すること。

\*その他、工事案内、配置や立面などを示すものを掲示する場合は当該標識と並列して掲示してもかまいません。

計 画 建 築 物 の 届 出 書 (□変更)

八尾市開発指導要綱により届出をします。 (□中高層建築物 □特定用途建築物)	※受 付
	年 月 日
	第 号
(あて先) 八 尾 市 長	
事業者氏名	

建 築 計 画 の 概 要	敷地の地名地番	八 尾 市				
	事業者の住所氏名					
	又は名称	電話				
	設計者の住所氏名					
	又は名称	電話				
	工事施工者の住所					
	氏名又は名称	電話				
	用 途 地 域	一種低層・一種中高層・二種中高層・一種住居・二種住居 準住居・近商・商業・準工業・工業・市街化調整				
	工 事 種 別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 用途変更	(実) 建蔽率	%	工 事 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで
			(実) 容積率	%		
用 途	( 戸 )		敷 地 面 積	m <sup>2</sup>		
構 造	造		建 築 面 積	m <sup>2</sup>		
			延 べ 面 積	m <sup>2</sup>		
高 さ	m		階 数・棟 数	地上 階		
				地下 階	棟	

注 1 この届出は、要綱第52条及び第60条の図書(変更の場合は変更となった図書)を添付して、2部提出してください。

- 2 ※印のある欄は、記入しないでください。該当する□にレ印を記入してください。
- 3 変更が生じた際には、速やかに報告してください。
- 4 当該届出の法適合性の確認は事業者側の責任において行ってください。

## 事前説明等結果報告書

年 月 日

(あて先) 八 尾 市 長

(事業者) 住 所

氏 名

八尾市\_\_\_\_\_の建築に際し、開発指導要綱第 48 条第 2 項及び第 57 条第 2 項の規定により、当該建築について、関係住民等に対して別記のとおり事前説明等を行ったので、その結果を報告します。  
なお、この報告書の記載事項は事実と相違ありません。

事業者に代わり説明等を行った者がいる場合は、主たる説明者の所属・氏名を下記に記載して下さい。

所属：\_\_\_\_\_ 氏名：\_\_\_\_\_

(注) この様式とは別に、説明範囲図、説明用資料（投函分含む）及び説明等の方法や内容（説明等の相手方・日時・場所及び質疑応答の主な内容）について、「説明を実施した報告書」として提出して下さい。



誓 約 書

年 月 日

(あて先) 八 尾 市 長

事 業 者	住 所	
	氏 名	印
設 計 者	住 所	
	氏 名	印
工事監理者	住 所	
	氏 名	印
工事施工者	住 所	
	氏 名	印

このたび八尾市\_\_\_\_\_に建築を予定している建築物については、近隣住民の紛争の未然防止を図る八尾市開発指導要綱に基づき近隣居住者等との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が起こった場合は、誠意をもってその解決に当たることを誓約します。

## 添付図書

- ① 計画建築物の届出書
- ② 委任状
- ③ 付近見取図
- ④ 配置図兼排水計画図
- ⑤ 各階平面図
- ⑥ 立面図（2面以上、高さを記入すること）
- ⑦ 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）
- ⑧ 日影影響図（要綱第52条参照）
- ⑨ 標識の設置を証する写真（記載内容の判別出来るもの）
- ⑩ 現地現況写真（標識の設置場所及び敷地の全景が分かるもの）
- ⑪ 事前説明等結果報告書
- ⑫ 説明を実施した報告書（説明範囲図、投函資料含む）
- ⑬ 安全対策計画書
- ⑭ 車両運行経路図（付近見取図と兼ねてもよい）
- ⑮ 誓約書
- ⑯ 電波障害調査報告書  
（高さ12m以上の建築物の場合は机上の調査報告書）
- ⑰ その他市長が特に必要があると認めるもの

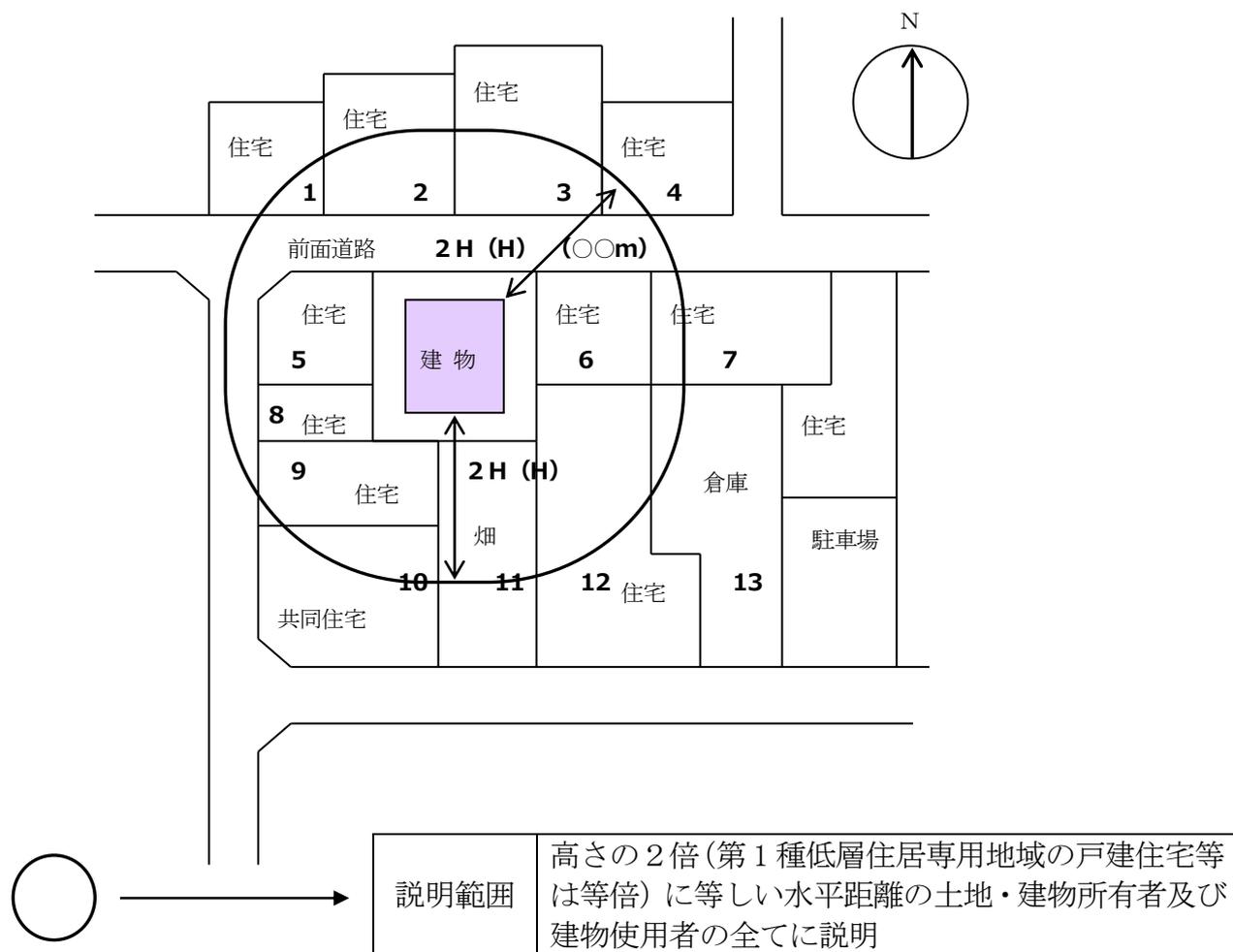
\* 上記図書が不備な場合は受付出来ませんので確認の上、開発指導室まで提出してください。

\* ③付近見取図、⑭車両運行経路図は、縮尺1/2500程度の地図を添付してください。

**参考資料**

**1. 説明を実施した報告書の記載例（中高層建築物）**

※説明範囲図



<説明者> 建築主と〇〇設計の××が、配置図、立面図及び日影影響図をもって概要を説明しました。

No.	土地所有者	建物所有者	建物使用者	訪問日時		相手	質 疑 応 答	
				月	日		質問	回答
1	〇〇〇	同 左	同 左	/	/	本人	高層は止めてほしい	〇〇〇
2	△△△	同 左		/	/	奥さん	子供に気をつけて下さい	気をつけます
			△△△	/	/	本人	了解しました	
3	×××			/	/	本人	了解しました	
		★★★		/	/	本人	分かりました	
		□□□		/	/	本人	日曜も工事をするのですか	休みます

※不在の場合は再度訪問すること。

## 2. 工事中の安全対策計画書の記載例

様式第 16 号

### 工 事 中 の 安 全 対 策 計 画 書

作業時間等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 午前 9 時 ～ 午後 6 時</li> <li>・ 作業を休む日 ( 土曜日 日曜日 祝日 )</li> <li>・ やむを得ず作業を行う休日の作業内容 ( クロス張りなど音が小さい作業 )</li> </ul>
騒音・振動  対 策	<p>高さ〇〇メートル、〇〇製で仮囲いを設置し、防音シートで囲います。</p> <p>建設機械に低騒音・低振動型を採用いたします。等</p>
基礎工法	<p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ べた基礎</li> <li>・ 布基礎</li> <li>・ 改良(柱状・表層)</li> <li>・ 杭基礎(既製コンクリート杭・鋼管杭、現場打ち)</li> </ul>
交通対策	<p>出入り口にはガードマン・交通整理員を配置します。</p> <p>登下校の時間帯を避けて工事車両の進入を行ないます。</p> <p>工事車両は建設現場に駐車します。現場に駐車できない場合は近くのコインパーキング等を利用いたします。</p>
そ の 他	

八尾市開発指導要綱に基づく  
中高層建築物・特定用途建築物  
届出の手引き

令和6年（2024年）9月 発行

編集・発行 八尾市建築部審査指導課

〒581-0003 八尾市本町1-1-1

TEL (072) 924-8545

刊行物番号 R6-108

