地区計画の届出・協議の手引き

（南久宝寺地区地区計画）

八尾市都市整備部都市政策課

目　　次

１．は　じ　め　に　　Ｐ．１

２．南久宝寺地区地区計画について　　Ｐ．２

３．届出・協議等について　　Ｐ．５

４．届出・協議のながれ　　Ｐ．７

５．届出書・協議書の添付図書及び各種書式について　　Ｐ．８

１．は　じ　め　に

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

この地区計画により、今後は、関係権利者の皆さんと市が協力して、地区施設の整備等を図ることで、より良いまちづくりを進めていくものです。

この手引き書は、本地区計画の区域内において建築物の建築等が行われるに際し、その行為の届出等の手続に関し、活用していただくために作成したものです。

２．南久宝寺地区地区計画について

地　区　計　画　の　方　針

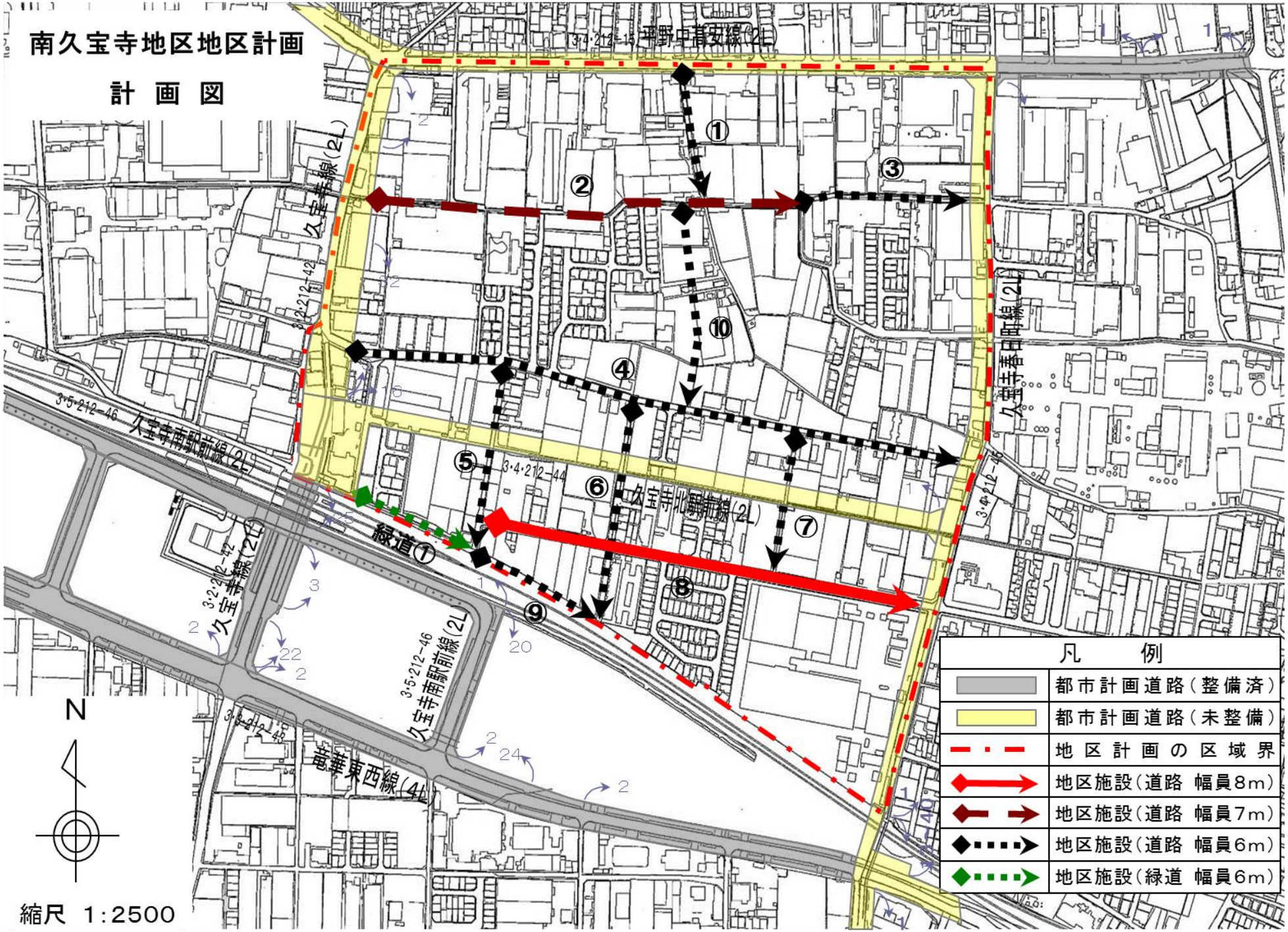
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>南久宝寺地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>八尾市南久宝寺一丁目、二丁目及び三丁目、渋川町六丁目及び七丁目並びに龍華町一丁目及び二丁目並びに神武町の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約２５．７ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ久宝寺駅北側に位置しており、地区外縁を取り巻く道路沿道には比較的大規模な工場や事務所が立地し、地区中心付近等には戸建て住宅やマンション、中小の工場や農地が混在している。
このため、まちの骨格となる道路を整備し、無秩序な市街化を防止し、地区内居住者の増加等やＪＲ久宝寺駅へのアクセス強化に対応するとともに、安全性の確保、街区の防災性の向上、生活アメニティ環境の確保のため、農地や水路など既存の環境資源を活用したまちづくりを行うことにより、健全でうるおいのある市街地を形成し、住工農が共存する良好な都市環境の形成を目指す。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>本地区は、住宅と工場、農地が調和した多様な土地利用が共存する市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>・ 既存道路を有効に活用し、地区内の居住者や就業者の安全性や利便性の向上を図るため、適切に区画道路を整備する。
・ 緑空間として農地を保全するとともに、公園・緑地については、久宝寺緑地と機能分担しながら適切に配置する。</td></tr>
</table>

地　区　整　備　計　画

<table>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>道　路</td><td>区画道路
①幅員 6m　延長　約 100m
②幅員 7m　延長　約 370m
③幅員 6m　延長　約 140m
④幅員 6m　延長　約 530m
⑤幅員 6m　延長　約 130m
⑥幅員 6m　延長　約 150m
⑦幅員 6m　延長　約 100m
⑧幅員 8m　延長　約 380m
⑨幅員 6m　延長　約 120m
⑩幅員 6m　延長　約 155m</td></tr>
<tr><td>緑　道</td><td>①幅員 6m　延長　約 100m</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

南久宝寺地区地区計画

計　画　図



３．届出・協議等について

（１）届出・協議の必要な行為

南久宝寺地区地区計画の区域内において、届出・協議を必要とする行為は次の行為です。

① 土地の区画形質の変更

（切土・盛土・宅地の造成など）

② 建築物の建築又は工作物の建設

③ 建築物等の用途の変更

④ 建築物等の形態又は意匠の変更

（２）地区計画の届出とは

地区計画の区域内におきましては、地区計画の内容に沿ったまちづくりを行っていただくため、都市計画法第２９条に規定する開発行為以外の前記①～④の行為（建築行為等）を行われる場合は、都市計画法第５８条の２第１項の規定により地区計画の区域内の行為の届出を行う必要があります。

なお、本市におきましては八尾市開発指導要綱を定め、手続きを行っていただいておりますが、その手続き関係等については、Ｐ７の「４．届出・協議のながれ」をご覧下さい。

（参　考）

＊八尾市開発指導要綱第３条（適用範囲）

この要綱は、本市の区域内において行われる次の各号に掲げる事業に適用する。

（１）都市計画法第29条第１項の許可を要する開発行為（同法第４条12項に規定する開発行為をいう。）

（２）開発区域面積又は敷地面積が３００平方メートル以上の開発事業。

（３）住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。）戸数が２戸以上の建設事業。

（４）建築基準法第６条第１項、第１８条第２項、第８７条第１項又は第８８条第１項の規定に基づく確認又は通知を要する建築物の建築、用途変更又は擁壁の築造事業。（前２号を除く。）

（５）宅地造成等規制法第８条第１項又は第１１条の規定に基づく許可又は協議を要する宅地の造成事業。

２　開発事業等の完了後１年以内において、当該開発事業等の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した２以上の開発事業等については、一つの開発事業等とみなして、この要綱を適用する。ただし、市長が特に認めるものについては、この限りでない。

（３）地区計画の協議とは

本市では地区計画の内容に沿ったまちづくりを進めていくため、地区計画の区域内の行為で都市計画法第５８条の２第１項により届出の不要なものについても、協議を行っていただくこととしております。

（参　考）

＊都市計画法５８条の２第１項（建築等の届出等の不要なもの）

（１）通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの。

（２）非常災害のための必要な応急措置として行う行為。

（３）国又は地方公共団体が行う行為。

（４）都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為。

（５）第２９条の許可を要する行為その他政令で定める行為。（市街化区域内において行う開発行為で、その規模が５００㎡以上のもの等。）

（４）届出・協議を行う時期

届出については、上記の行為に着手する日の３０日前までに、当該地区計画の内容に即して、所定の届出書（別紙様式１）に必要事項をご記入の上、届出を行ってください。（正副各１部必要です。）

また、協議については、開発行為の事前協議時に、所定の協議書（別紙様式３）に必要事項をご記入の上、届出を行ってください。（正副各１部必要です。）

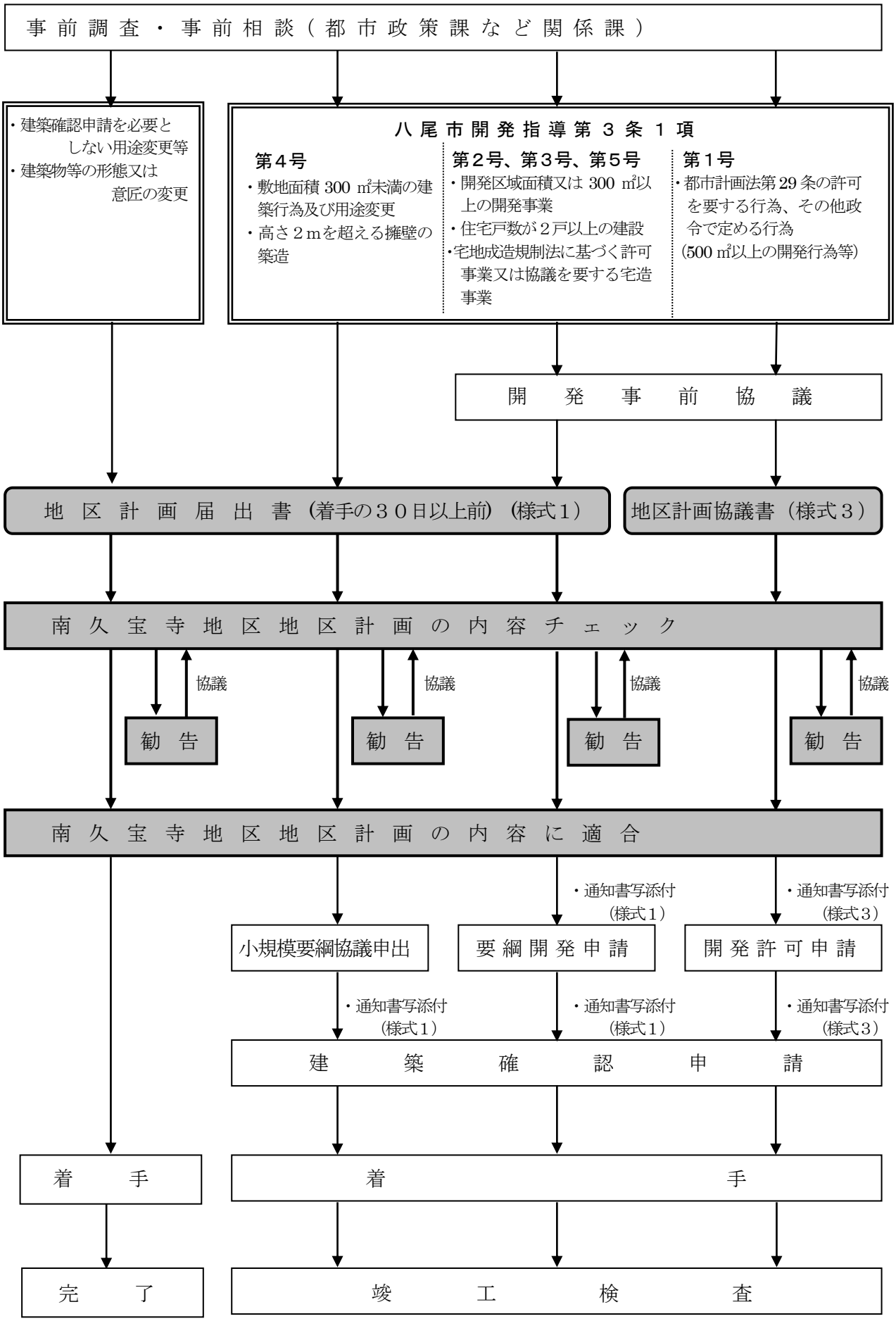
（５）届出・協議の内容を変更する場合

当初の届出・協議内容について設計又は施工方法を変更する場合は、その行為に着手する日の３０日前までに、所定の変更届出書（別紙様式２）及び変更協議書（別紙様式４）に必要事項をご記入のうえ、届出を行ってください。（正副各１部必要です。）

（６）その他

地区計画に関する届出・協議及び添付図書等について、ご不明な点等がございましたら、都市計画課までご相談ください。

４．届出・協議のながれ


事前調査・事前相談（都市政策課など関係課）
・建築確認申請を必要としない用途変更等
・建築物等の形態又は意匠の変更
八尾市開発指導第３条１項
第４号
・敷地面積 300 ㎡未満の建築行為及び用途変更
・高さ２ｍを超える擁壁の築造
第２号、第３号、第５号
・開発区域面積又は 300 ㎡以上の開発事業
・住宅戸数が２戸以上の建設
・宅地成造規制法に基づく許可事業又は協議を要する宅造事業
第１号
・都市計画法第 29 条の許可を要する行為、その他政令で定める行為
(500 ㎡以上の開発行為等)
開発事前協議
地区計画届出書（着手の３０日以上前）（様式１）
地区計画協議書（様式３）
南久宝寺地区地区計画の内容チェック
協議
勧告
南久宝寺地区地区計画の内容に適合
・通知書写添付（様式１）
・通知書写添付（様式３）
小規模要綱協議申出
要綱開発申請
開発許可申請
建築確認申請
着手
完了
竣工検査

５．届出書・協議書の添付図書及び各種書式について

書　類　名		内　容　等	縮　尺
届　出　書　・　協　議　書		必要事項記入の上、正副各々に下記に掲げる行為の図書を１部ずつ添付し提出	
委　任　状		代理人が届出を行う場合（１部）	
添　付　資　料			
土地の区画形質の変更を行う場合 （都市計画法施行規則　第４３条の９　第２項第１号）	①位置図	付近の状況がわかる図面	１／２５００
	②区域図	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	１／１０００以上
	③設計図		１／１００以上*1
	④求積図	敷地面積	
	⑤事前協議申請書のコピー	八尾市開発指導要綱第４条に規定する事前協議が完了していること	
建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更を行う場合（同条第２項第２号）	①位置図	付近の状況がわかる図面	１／２５００
	②配置図	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面	１／１００以上*1
	③立面図	２面以上	１／５０以上*1
	④平面図	各階平面図（建築物である場合に限る）	１／５０以上*1
	⑤求積図	敷地面積・建築面積・延床面積	
	⑥事前協議申請書のコピー	八尾市開発指導要綱第４条に規定する事前協議が完了していること	
建築物又は工作物の形態又は意匠の変更を行う場合（同条第２項第３号）	①位置図	付近の状況がわかる図面	１／２５００
	②配置図	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面	１／１００以上*1
	③立面図	２面以上	１／５０以上*1

注）上記の他、同条第第２項第５号により、その他参考となるべき事項を記載した図書。

＊１ ―― 協議書の場合は指定しないものとする。

様式１

正 副　地区計画の区域内における行為の届出書

年　　月　　日

（あて先）八　尾　市　長

届出者　　住所

氏名

（記名のみでも可）

都市計画法第５８条の２第１項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

１　行 為 の 場 所　　八尾市
２　行為の着手予定日　　年　　月　　日
３　行為の完了予定日　　年　　月　　日
４　設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更			区域の面積　　㎡		
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行 為 の 種 別（建築物の建築 ・ 工作物の建築）（新築・改築・増築・移転）				
	(ロ) 設計の概要		届 出 部 分	届出以外の部分	合　　計
		(i)敷　地　面　積			㎡
		(ii) 建築又は建設面積	㎡	㎡	㎡
		(iii) 延　べ　面　積	㎡（　　㎡）	㎡（　　㎡）	㎡（　　㎡）
		(iv) 高さ地盤面から	m		
		(v) 用　　途			
		(vi) 垣又はさくの構造			
		(vii) 緑化施設の面積	㎡（曙川南地区及び服部川・郡川地区のみ記入）		
(3) 建築物等の用途用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積		(ロ) 変 更 前 の 用 途	(ハ) 変 更 後 の 用 途	
	㎡				
(4) 建築物の形態又は意匠の変更	変更の内容：				

＊　以下は記入しないでください。

受　付　欄	通 知 番 号 ・ 年 月 日	通　知　内　容

備　考

１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２　建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
３　地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
４　都市計画法第12条の５第６項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
(1)　当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の（　）の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
(2)　当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄（同欄中の（　）は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
５　同一の土地の区域については２以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

様式２

正 副　地区計画の区域内における行為の変更届出書

年　　月　　日

（あて先）八　尾　市　長

届出者　　住所

氏名

（記名のみでも可）

都市計画法第５８条の２第２項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

１　当初の届出年月日　　年　　月　　日

２　変更の内容

３　変更部分に係る行為の着手予定日　　年　　月　　日

４　変更部分に係る行為の完了予定日　　年　　月　　日

＊　以下は記入しないでください。

受　付　欄	通知番号・年月日	通　知　内　容

備　考

１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式３

正　副　　地区計画の区域内における行為の協議書

年　　月　　日

（あて先）八　尾　市　長

協議者　　住所
氏名

（記名のみでも可）

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
について、下記により協議します。

記

1　行 為 の 場 所　　八尾市
2　行為の着手予定日　　年　　月　　日
3　行為の完了予定日　　年　　月　　日
4　設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更			区域の面積　　㎡		
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別（建築物の建築 ・ 工作物の建築）（新築・改築・増築・移転）				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積			㎡
		(ii)建築又は建設面積	㎡	㎡	㎡
		(iii)延べ面積	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）
		(iv)高さ地盤面から	m		
		(v)用途			
		(vi)垣又はさくの構造			
		(vii)緑化施設の面積	㎡（曙川南地区及び服部川・郡川地区のみ記入）		
(3)建築物等の用途用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積		(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
	㎡				
(4)建築物の形態又は意匠の変更	変更の内容：				

＊　以下は記入しないでください。

受付欄	通知番号・年月日	通知内容

備　考
1　協議者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
3　地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
4　都市計画法第12条の５第６項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
(1)　当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の（　）の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
(2)　当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄（同欄中の（　）は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
5　同一の土地の区域については２以上の種類の行為を行おうとするときは、一の協議書によることができる。

様式4

正 副　地区計画の区域内における行為の変更協議書

年　　月　　日

（あて先）八　尾　市　長

協議者　　住所

氏名

（記名のみでも可）

地区計画の区域内における行為の協議事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1　当初の協議年月日　　年　　月　　日

2　変更の内容

3　変更部分に係る行為の着手予定日　　年　　月　　日

4　変更部分に係る行為の完了予定日　　年　　月　　日

＊　以下は記入しないでください。

受　付　欄	通知番号・年月日	通　知　内　容

備　考

1　協議者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2　変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式５

委　　任　　状

年　　月　　日

（あて先）八　尾　市　長

届出者・協議者　　住所

氏名　　印

私は、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印　を代理人として定め、下記の権限を委任します。

連絡先＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　TEL＿＿＿（　　）＿＿＿＿＿＿

記

□都市計画法第５８条の２第１項及び第２項の規定に基づく、地区計画区域内の届出書の提出、内容の訂正、受領及びその他届出に関する一切の権限。

□都市計画法第２９条の許可を要する行為その他政令で定める行為で、本市との協議を行うための地区計画区域内の協議書の提出、内容の訂正、受領及びその他届出に関する一切の権限。

備　考

1　届出者・協議者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2　氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができます。

届出・協議の問い合わせ及び提出先

〒581-0003　八尾市本町一丁目１番１号

八尾市都市整備部都市政策課

Tel　０７２－９２４－３８５０

Fax　０７２－９２４－０２０７