

〈 参 考 资 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32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11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)

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は、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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22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23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又は機械の台数による場合においては、増築後のそれらの出力又は台数の合計が、基準時におけるそれらの出力又は台数の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 この条例の適用に関して、市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地は、当該許可の範囲内において、第5条、第6条第1項、第7条及び第8条の規定を適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、八尾市建築審査会の意見を聴かなければならない。

(罰則)

第12条 次の各号の1に該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第5条第1項又は第6条第1項の規定に違反した場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより第6条第1項の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
- (4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対しても同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

(公表)

第13条 この条例の規定に違反した建築物又はその敷地に係る建築主、工事施工者及び設計者又は所有者、管理者若しくは占有者については、市長が定めるところにより、その氏名又は名称を公表することができる。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年 9 月28日 条例第24号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第 1 条中大阪竜華都市拠点地区地区計画の区域における建築物の制限に関する条例第11条の改正規定および第 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24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つては、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つた場合において、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
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23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、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

（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（設計図書を用いず、設計図書に従わ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	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
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ッティング練習場 (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	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

		(15) 葬儀場その他これに類するもの			
	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 (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	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
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、寄宿舍又は下宿(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	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

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

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、寄宿舎又は下宿 (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	20メートル	

	<ul style="list-style-type: none"> (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 		
工業地区②	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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(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 	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

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。

八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

平成24年 1 月

【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の趣旨】

- 平成18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、法改正後は、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることとなった。
- 地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。
- このため、大阪府では広域的な観点から、大阪府の目指す都市像と土地利用のあり方、その実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ市街化調整区域における地区計画のガイドラインを平成19年11月に策定された。
- 八尾市においても今後は、すべての世代が地域の自然的、歴史的、文化的、経済的特性を八尾市の個性として大切に育み、誇りを持ってこのまちに住み、働き、学び、憩い、わがまちの魅力を発信し、未来の子どもたちに素晴らしい八尾市を継承することができるように、市民から見た住みつづけたいまちを目指すものとしている。

このため、八尾市では市街化調整区域での地域づくりについて、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域において秩序ある土地利用の規制・誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を策定する場合の指針となる地区計画のガイドラインを策定するものである。

【2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方】

- 市街化調整区域での地域づくりについては、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意し、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）を活かした土地利用を図り、その魅力を最大限に引き出すものとする。

【3. 地区計画の基本的な考え方】

1. 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
2. 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
3. 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
4. 八尾市の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
5. 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置された又は配置されることが確実であり、かつ、新たな行政投資を行う必要がないこと。

【4. 地区計画の策定にあたっての留意点】

1. 原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
2. 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、このガイドラインに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（特に緑地・公園・調整池等）についても、その実現性を確保するための措置をとること。
3. 区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものにすること。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
4. 当地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策定するものとする。
5. 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模などを適切に定めること。
6. 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川・産業部局等と十分協議・調整を図ること。
7. 区域の地権者及び既存の自治会や実行組合等の関係団体の役員等で構成され、規約等が締結されているまちづくり組織が設立されていること。
8. 地区計画の案を提案する者は、主体となって地区計画素案を作成し、建築条例以外の手続きに必要な図書については、提案者が作成し、市に提出すること。〔都市計画法第 21 条の 2 に準拠〕

【5. 対象外区域】

以下の区域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととすべきである。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 農地法に規定する「優良な集団農地」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域
- (3) 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務団地」
- (4) 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- (5) 大阪府自然環境保全条例に規定する「大阪府自然環境保全地域」・「大阪府緑地環境保全地域」
- (6) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- (7) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律に規定する「近郊緑地保全区域」
- (8) 森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」、「保安施設地区予定地」
- (9) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (10) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) その他、市長が保全・抑制する必要があると認める区域

【6. 対象区域の種類・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下（①～⑤）のいずれかに該当する地域とすること。

① 既存集落地域

活用の目的	・既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの。
立地基準	・建築物が連たんし、戸数密度が概ね 10 戸/ha 以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員 6.7m 以上の主要な道路が既に整備されている集落（主として農林業者が居住する既存集落を除く）
留意点	・住宅系用途に限定。

② 幹線道路沿道地域

活用の目的	・幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。
立地基準	・車線数が 2 車線以上の都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路の沿道である地区
留意点	・非住宅系用途に限定。 ・周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ・交通環境との調和が図られること。

③ 市街化区域近隣接地域

活用の目的	・市街化区域の近隣接地域で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの。
立地基準	・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m 以内の区域
留意点	・近隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ・住宅系用途と非住宅系用途又は、低層住宅と中高層住宅を混在させないように、適切に区域を区分。

④ 鉄道駅等周辺地域

活用の目的	・駅等の徒歩圏における主として良好な住宅市街地の形成を目的とするもの。
立地基準	・地区全域が鉄道駅から概ね 500m 以内の区域
留意点	・周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ・住宅系用途と非住宅系用途又は、低層住宅と中高層住宅を混在させないように、適切に区域を区分。

⑤ 大規模集客施設の適正立地

活用の目的	・大規模集客施設(※)の適正な立地を目的とするもの。
立地基準	・次の要件のいずれにも該当する地区 1) 周辺を概ね市街化区域に囲まれている地域を基本とし、幹線道路（4車線以上）の沿道であること。 2) 八尾市総合計画及び都市計画マスタープラン等において、大規模集客施設の立地に関して位置付けがあること。
留意点	・周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置

※大規模集客施設の定義（都市計画法では「特定大規模建築物」と定義）

以下の用途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一万㎡を超えるものとする。

用途：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途に供する建築物

※大規模集客施設の適正立地に関する基本的な方針・考え方については、「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

地区計画の対象地域は、原則として、上記（①～⑤）に掲げるものとするが、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては対象地域とすることができる。

なお、大規模集客施設の立地は、上記⑤に限るものとする。

【7. 附則】

- (1) ガイドラインの施行期日は、平成 24 年 1 月 27 日とする。
- (2) ガイドライン施行の際、改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）より前に、用地集約等が行われている場合であって、その施行日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われるものについては、ガイドラインの対象区域及び規模に関する規定は適用せず、「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」又は「市街化調整区域における条例対象規模の開発行為に関する取扱基準」のいずれかの例によることができる。
- (3) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。