

八尾市立地適正化計画に基づく届出制度のご案内

立地適正化計画について

八尾市立地適正化計画がめざす「地域の個性を発揮した多世代が住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり」を実現するために「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の2つの区域を設定しています。八尾のにぎわいを創出しながら、持続可能な将来都市構造の構築を推進するため、日常生活に必要なサービスの効率的な提供を図るとともに、一定の人口密度を確保することで都市の活力を維持していく区域です。

住宅に関する届出

1. 届出制度の内容

居住誘導区域外において、以下の住宅の開発行為・建築等行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、届出が必要となります。

※巻末の『居住誘導区域と都市機能誘導区域』を参照

2. 届出の対象となる行為

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合

【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届

800㎡
2戸の開発行為  不要

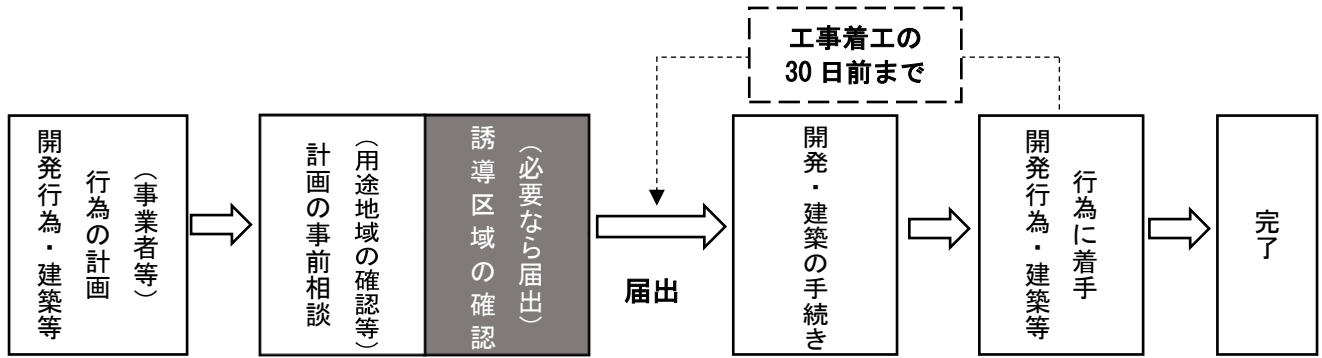
○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

3. 手続きの流れ



※制度の効果的な運用のため、開発許可申請・建築確認申請に先行して届出するようご協力ください。

4. 届出書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

	開発行為（法施行規則第35条）	建築等行為（法施行規則第35条）
届出書	様式第10	様式第11（新築、改築、用途変更）
添付書類	①現況図（当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面）（縮尺1/1,000以上） ②設計図（縮尺1/100以上） ③その他参考となるべき事項を記載した図書	①配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）（縮尺1/100以上） ②2面以上の立面図（縮尺1/50以上） ③各階平面図（縮尺1/50以上） ④その他参考となるべき事項を記載した図書

※届出内容の変更：変更に係る行為に着手する日の30日前までに事前届出（様式第12）と上記の添付書類が必要です。

5. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法第88条第1項）

- ① 仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② 「①」の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 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

誘導施設に関する届出

1. 届出制度の内容

各区域で定めている誘導施設が異なり、開発・建築行為を行おうとする施設が当該区域の誘導施設として定めていない場合は、着手する日の30日前までに届出が必要です。また、各都市機能誘導区域内で定めている誘導施設を休止・廃止する場合は、休止・廃止する30日前までに届出が必要です。

2. 届出の対象となる行為

【開発行為】

- ①当該区域で定めていない誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

- ①当該区域で定めていない誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を増築または改築し当該区域で定めていない誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し当該区域で定めていない誘導施設を有する建築物とする場合

【休廃止行為】

- ①当該区域で定められた誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

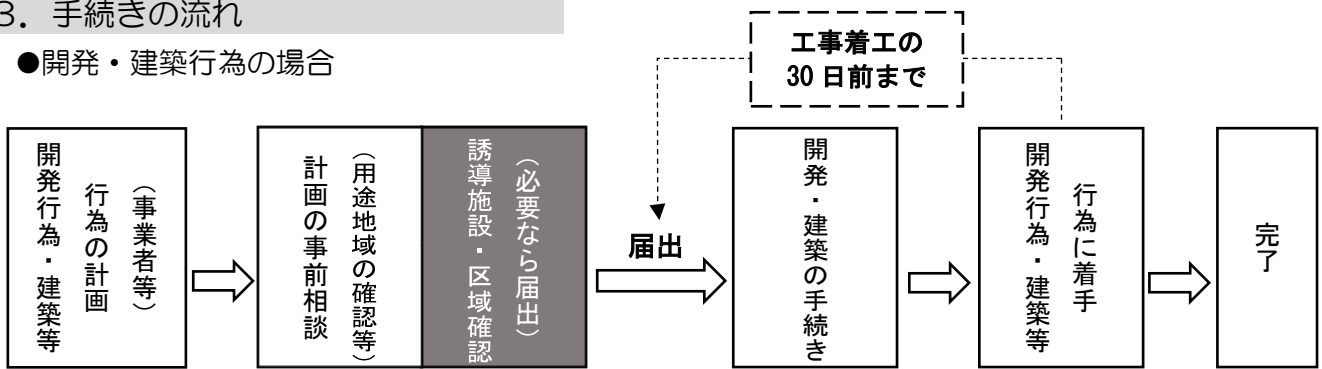
・届出が必要な誘導施設と区域

機能	誘導施設	詳細	都市機能誘導区域									居住誘導区域	その他の区域	
			① 近鉄八尾駅	② 八尾駅	③ 河内山本駅	④ 久宝寺駅	⑤ 八尾南駅	⑥ 久宝寺口駅	⑦ 高安駅	⑧ 恩智駅	⑨ 志紀駅			
商業	商業施設（10,000㎡を超える施設）	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される施設のうち、店舗面積が10,000㎡を超える施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	商業施設（10,000㎡を超え、かつ業務機能を有する複合商業施設）	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される施設のうち、店舗面積が10,000㎡を超え、かつ業務機能を有する施設		○	○	○			○	○	○	○	○	○
	商業施設（1,000㎡を超える総合スーパー）	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設（共同店舗・複合施設等を含む）のうち、日本標準産業分類（平成25（2013）年10月改定）の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設	○				○				○		○	○
医療	医療施設（病床数100床以上の病院）	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設	○	○						○	○		○	○
スポーツ	スポーツ系施設（健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設）	日本標準産業分類（平成25（2013）年10月改定）のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの	○	○	○					○			○	○
文化交流	文化交流施設（ホール機能を持つもの）	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項に規定される「劇場、音楽堂等」に該当する施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援	子育て支援施設（認定こども園）	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定される施設												○

※各区域の位置については巻末の『居住誘導区域と都市機能誘導区域』を参照

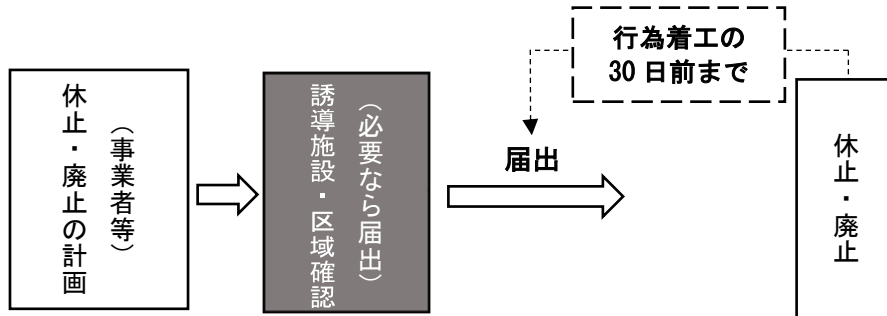
3. 手続きの流れ

●開発・建築行為の場合



※制度の効果的な運用のため、開発許可申請・建築確認申請に先行して届出するようご協力ください。

●誘導施設の休止・廃止の場合



4. 届出書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

	開発行為 (法施行規則第52条)	建築等行為 (法施行規則第52条)	休廃止行為 (法施行規則第52条)
届出書	様式第18	様式第19（新築、改築、用途変更）	様式第21
添付書類	①現況図（当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面）（縮尺1/1,000以上） ②設計図（縮尺1/100以上） ③その他参考となるべき事項を記載した図書	①配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面）（縮尺1/100以上） ②2面以上の立面図（縮尺1/50以上） ③各階平面図（縮尺1/50以上） ① その他参考となるべき事項を記載した図書	①現況図（当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面）（縮尺1/1,000以上）

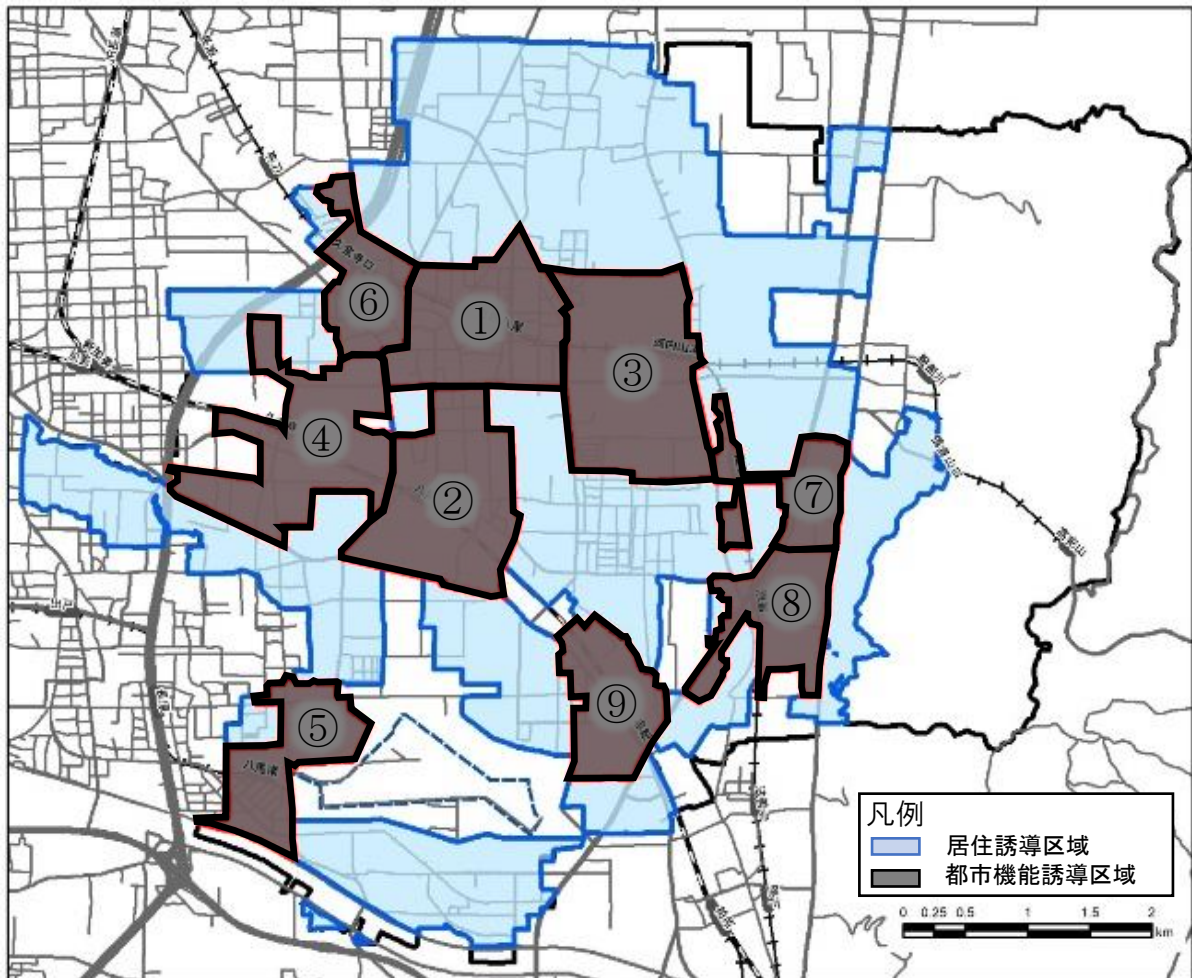
※届出内容の変更：変更に係る行為に着手する日の30日前までに事前届出（様式第20）と上記の添付書類が必要です。

5. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法第108条第1項）

- ① 八尾市立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② 「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

居住誘導区域と都市機能誘導区域



※ただし、上記区域内であっても以下の区域は居住誘導区域、都市機能誘導区域に含みません。

- 地区計画において住宅の建築が規制されている地域
- 生産緑地地区
- 災害危険区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止地域
- 土砂災害特別警戒区域

お問い合わせ先

立地適正化計画の内容・届出に関すること

八尾市 都市整備部 都市政策課 TEL : 072-924-3850 FAX : 072-924-0207