

東部山麓の保全に関する指導指針

(目的)

第1条 この指針は、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12条及び第14条の規定に基づき、開発等を行おうとする者（以下「開発者」という。）に対し必要な事項を指導することにより、東部山麓の緑と景観の保全及び災害の未然防止を図り、自然環境及び良好な都市環境を確保することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この指針は、宅地造成等規制法（旧法）第3条による宅地造成工事規制区域又は平成17年八尾市告示第177号による都市計画の変更前の八尾都市計画道路楽音寺恩智線（昭和60年八尾市告示第239号）以東の区域で、市街化区域を除く区域において行われる次の各号のいずれかに該当する事業のうち区域の面積が500平方メートル以上の事業等（以下「開発事業等」という。）に適用するものとする。ただし、1戸の住宅の建築並びに既存建築物等の建替で敷地及び用途の変更のない場合を除く。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条に規定する開発行為
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法第2条に規定する宅地造成行為
- (3) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）に規定する墓地の設置
- (4) 八尾市開発指導要綱第3条第1項第2号、第3号及び第5号に規定する事業

(保全協議)

第3条 開発者は、防災、緑化及び景観等について、第7条から第10条までの保全協議事項につき東部山麓保全協議書（別記様式）を市長に提出し、次条以下の規制基準に関する事項及び当該保全協議事項につき協議（以下「保全協議」という。）しなければならない。

- 2 開発者は、前項の保全協議完了後速やかに、市長と東部山麓保全協定の締結を行わなければならない。

開発指導要綱

要綱施行基準

要綱施行細則

要綱別途基準

東部山麓の保全に関する指導指針

緑化条例に基づく協化協議について

八尾市中高層建築物指導要綱

大阪府福祉のまちづくり条例の協議について

(規制基準)

第4条 開発者は、次条及び第6条の規制基準を遵守しなければならない。

(墓地規制)

第5条 墓地を設置する場合は、次の各号に定める基準に適合すること。ただし、もっぱら地元住民の利用することを目的として設置される共同墓地についてはこの限りでない。

- (1) 1,000平方メートル以上の墓地については、取付道路は車両が通行するのに支障がないようにし、幅員4メートル以上の道路に接続させること。この場合、接続する道路は原則として公道でなければならない。やむを得ず私道に接続させるときは、公道までの権利者の同意を得ること。
- (2) 墓地利用者の自動車等で周辺道路へ駐車による迷惑行為が生じないように、次に掲げる対策を講ずること。

ア 50墓所につき2台の割合で駐車場を設けること。なお、駐車場は1台当たり15平方メートルの面積とすること。

イ 盆、正月及び彼岸等の時期の駐車場必要台数を予測し、迷惑行為が発生しないような対策及び安全対策の計画を立て、実施すること。

ウ イの対策及び安全計画を計画するに当たっては、地元と十分協議を行い、実施に当たって協定等を締結しておくこと。

(建築規制)

第6条 建築物の建築を行う場合は、周辺の環境に調和したものとし、次の各号に掲げる事項を遵守すること。

- (1) 建築物の高さは10メートル以内とすることを原則とする。ただし、周辺と調和し、景観上よりよい建築物を建築する場合は、この限りでない。
- (2) 住宅の建築に当たっては、開発事業等の面積1ヘクタール当たりの戸数を概ね100戸以内とすること。ただし、他法令による建築敷地の規制がある場合は、それを下回らないこと。
- (3) 住宅以外の建築物については、原則的には認めないものとする。なお、公共性の高い建築物又はその地域の実情により必要性の高い建築物についてのみ景観上からも優れた建築物とする場合はこの限りでない。
- (4) 建築物を建築する場合は、東部山麓の緑を保全し、その眺望が確保され

るように努めること。

(防災対策)

第7条 開発事業等の区域及び周辺の土地の安全を確保するため次の各号の防災対策を行うこと。

- (1) 地形・地質等の地盤条件を把握するための必要な調査による資料の採取、解析及び検討をすること。
- (2) 前号に基づき、開発事業等の計画と合わせて必要な防災計画を立案すること。

(排水対策)

第8条 開発事業等の区域及びその周辺の排水について、下流域に被害を発生させないために次の各号の排水対策を行うこと。

- (1) 開発事業等の区域外への排水の放流に当たり、当該水路の下流の水利権者と十分な調整をすること。
- (2) 開発事業等の区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、恩智川に至るまでの排水経路についての排水対策に関し地元権利者及び市と十分に協議すること。
- (3) 開発事業等の区域内の排水の放流を抑制するため、貯溜槽等を設置すること。

(景観対策)

第9条 東部山麓の景観及び周辺の環境と調和を図るための景観対策に関して最大限の努力を行うこと。

(緑化対策)

第10条 既存の自然の樹木の保全及び周辺の環境と調和した、眺望上からも有効な植栽による緑化対策に関して最大限の努力を行うこと。

(指導と助言)

第11条 市長は、開発事業等の協議等に際し、当該開発者に対し、保全対策等について必要な措置を講ずるよう指導又は助言することができる。

(東部山麓保全検討会議の設置)

第12条 市長は、東部山麓保全協議書の保全協議事項のうち、次に掲げる技術的事項等について検討し、庁内の関係課の意見を調整するために東部山麓保全検討会議（以下「会議」という。）を置く。

- (1) 防災対策
- (2) 景観対策
- (3) 緑化対策
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 会議の議長が必要と認める場合は、開発者及び前項各号に掲げる技術的事項等に関して専門知識を有する者に対し、会議への出席又は相談、助言、指導その他の協力を求めることができる。

3 会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(適用除外)

第13条 この指針は、次に掲げる開発事業等には適用しないものとする。

- (1) 本市、国及び他の自治体等が行う事業
- (2) その他市長が認めるもの

(雑 則)

第14条 この指針に定めのない事項及び運用に当たって必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この指針は平成29年4月1日から施行する。

この指針は平成30年4月1日から施行する。

この指針は令和6年4月1日から施行する。

別記様式

東 部 山 麓 保 全 協 議 書

年 月 日

(あて先) 八 尾 市 長

住 所

申 請 者

氏 名

東部山麓の保全に関する指導指針第3条の規定により、下記の開発事業等を行うについて保全協議を申し出ます。

保 全 協 議 の 概 要

1 保全協議の所在地	
2 保全協議の面積	
3 予定建築物の用途	
4 所在地に含まれる 規制等の区域	
5 設計者 住所 氏 名	
6 そ の 他	

開 発 指 導 要 綱

要 綱 施 行 基 準

要 綱 施 行 細 則

要 綱 別 途 基 準

東 部 山 麓 の 保 全 に
関 する 指 導 指 針

緑 化 条 例 に 基 づ く
緑 化 協 議 に つ い て

八 尾 市 中 高 層
建 築 物 指 導 要 綱

大 阪 府 福 祉 の ま ち づ くり
条 例 の 協 議 に つ い て

【 メ モ 】

開発指導要綱

要綱施行基準

要綱施行細則

要綱別途基準

東部山麓の保全に
関する指導指針

緑化条例に基づく
緑化協議について

八尾市中高層
建築物指導要綱

大阪府福祉のまちづくり
条例の協議について