

小規模要綱協議申出関係資料

八尾市建築部審査指導課

目 次

小規模要綱協議取扱要領	1
小規模要綱協議申出書	5
八尾市開発指導要綱（抜粋）	
第 1 条 目的	6
第 2 条 定義	6
第 3 条 適用範囲	6
第 9 条 小規模要綱協議申出等	7
第 15 条 開発の規模等	7
第 19 条 自然環境の保全等及び緑化	7
第 20 条 敷地等の規模	7
第 23 条 駐車場	7
第 28 条 文化財の保護等	8
第 29 条 店舗等の開発	8
第 33 条 消防水利施設等	8
第 41 条 要綱規定適用の除外	8
第 43 条 要綱遵守の原則	8
別表 5 商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表	9
※ 別表 2（敷地規模標準）は、P10 に掲載しています。	
八尾市開発指導要綱施行基準（抜粋）	
第 6 敷地規模等に関する事項（要綱第 20 条第 1 項）	10
第 7 駐車施設に関する事項（要綱第 23 条）	11

八尾市建築部審査指導課
開発指導室
TEL 072-924-8554

小規模要綱協議取扱要領

八尾市では、平成8年10月1日から新しい開発指導要綱を実施しています。

今回の改正では、開発区域面積及び住宅戸数等の開発規模に関係なく、建築基準法第6条第1項に基づく建築確認を必要とする建築行為等に要綱が適用されます。

この小規模要綱協議取扱要領は、要綱第9条に規定する小規模要綱協議申出に関する内容を示したものです。

1. 小規模要綱協議申出

専用住宅（敷地面積300㎡未満、住宅戸数1戸）及び敷地面積が300㎡未満の住宅以外の建築物の建築を行う場合には、建築基準法第6条第1項に規定する確認申請書を提出する前に、小規模要綱協議申出による要綱協議が必要となります。（※確認の必要な用途変更及び擁壁の築造も対象になります。）

この小規模要綱協議申出は、あらかじめ建築行為等の内容について、要綱に定める事項に関する協議を行うための手続です。

なお、開発区域面積又は敷地面積300㎡以上及び住宅戸数2戸以上の建設事業等の開発事業に該当する場合には、これらの区域（敷地）内の個々の建築行為については、小規模要綱協議申出による要綱協議は必要ありません。

小規模要綱協議申出は、小規模要綱協議申出書に次の図書を添付して、正副各1部提出してください。

図書の名称	縮尺	備考
小規模要綱協議申出書		・市指定様式（様式第8号）
委任状		・申請を委任する場合
位置図（付近見取図）	1/2500以上	
地籍図		・法務局より取得した公図
土地利用計画図 （配置図）	1/200以上	・敷地求積表を明示 ・住宅以外の用途では、駐車施設（駐車マス）の位置を明示
建築物平面図・立面図等	1/200以上	・最高高さがわかる図面
登記事項証明書 [土地・建物]		・敷地が、要綱別表2の敷地規模標準未満の場合[土地・建物とも]及び申請地が一部申請(道路後退により、一部申請となる場合を除く。)の場合[土地のみ]等

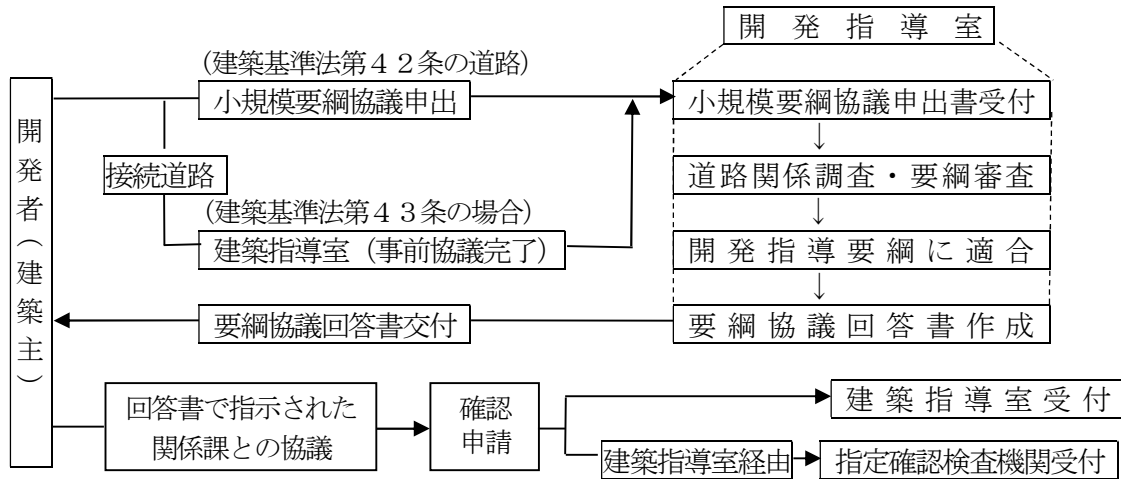
※地籍図及び登記事項証明書[土地・建物]については、受付日から3カ月以内のもの。

（コピー可能）

2. 小規模要綱協議申出の流れ

小規模要綱協議申出の手続きの流れの概要は、次のとおりです。

(市街化調整区域の場合は、必ず事前相談を行ってください。)



3. 要綱協議回答書の交付（指導・指示事項）

提出された小規模要綱協議申出書は、開発指導室において道路関係の調査等を行い、要綱に適合している場合には、要綱に関する協議事項及び確認申請を提出するにあたっての関係法令等による必要な協議先（関係課等）並びに道路後退等について、指示・指導を記載した要綱協議回答書（様式第9号 各関係機関協議先指示書）を交付し、確認申請書を提出するための表紙（以下「確認申請表紙」という。）もお渡しします。

(1) 道路関係

敷地に接する道路（公道で建築基準法第42条の道路及び位置指定道路）は、国道、府道等を除いて、審査指導課開発指導室で道路幅員を記入します。

なお、建築基準法改正（平成11年5月1日施行）に伴う同法第43条第2項空地を主接続道路として利用する場合には、小規模要綱協議申出書の提出前に審査指導課建築指導室において所定の手続きを完了しておいてください。

(2) 関係法令等による協議先（関係課等）

開発者（建築主）は、指示された関係課等と協議を行い、手続きが必要な場合はそれぞれの手続きを行ってください。なお、協議結果等については、「確認申請」及び「確認申請表紙」裏面の意見欄に必要な裏書きを受けてください。

4. 要綱の主な適用条項

この小規模要綱協議申出に係る開発事業等について、要綱が適用される主な項目は、次のとおりです。

(1) 戸建住宅の敷地規模

要綱第20条第1項に基づく別表2の敷地規模標準が適用されます。ただし、要綱規定適用の除外及び同条第1項ただし書き（要綱施行基準第6の1.）に該当する場合は、緩和されます。

なお、緩和規定を適用する場合には、登記事項証明書（土地・建物）等の提出をお願いする場合があります。

(2) 非住宅の駐車施設

要綱第23条第2項に基づく別表5の商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準が適用されます。ただし、同項ただし書き（要綱施行基準第7の2.(2)②等）に該当する場合は、緩和することができます。

この緩和規定を適用する場合には、「駐車施設に関する調書」を提出して頂く場合があります。

(3) 消防活動空地に関する消防長との協議

要綱第33条第1項第2号に規定する地階を除く階数が5階以上の建築物又は軒高が15m以上の建築物に該当する場合は、消防長との協議が必要ですので、消防本部予防課と必要な協議を完了してください。

(4) 緑化協議

- ① 事業者は、開発事業等の前に農とみどりの振興課に緑化協議書を提出してください。
- ② 農とみどりの振興課は、提出された緑化協議書を受付し「八尾市開発等緑化基準」に基づいて植栽地（緑化基準面積）を算出し回答します。
- ③ 事業者は、回答された内容に基づいて緑化に努めなければなりません。
- ④ 確認申請の際には、「確認申請表紙」裏面の意見欄に農とみどりの振興課の裏書きが必要です。

5. 道路後退等

小規模要綱協議申出による道路後退等の道路整備については、開発事業と異なり、要綱施行基準が適用されません。

* 後退幅員

道路後退幅員は、建築基準法第42条第2項のとおり中心後退2m又は一方後退4mです。

* 後退用地の帰属等

この小規模要綱協議申出に伴う後退用地の帰属（寄付）、また、要綱の検査制度はありません。

6. 確認申請の提出

協議回答書で指示された関係課等との協議が完了しましたら、建築指導室又は指定確認検査機関に確認申請を行ってください。（指定確認検査機関に申請する場合は、建築指導室の経由手続きが必要です。）

なお、確認申請の提出に際しては開発指導室の経由は必要ありません。

7. 小規模要綱協議申出の変更

協議回答書の交付後に、予定建築物の用途及び土地利用計画の変更が生じた場合には、軽微な変更を除き新たな小規模要綱協議申出が必要となります。

小規模要綱協議申出書

年 月 日

(あて先) 八尾市長

八尾市開発指導要綱第9条第1項の規定により、下記の協議を申し出します。

申請者住所 氏名又は名称	Tel				
建築場所	八尾市				
申請代理者住所 氏名又は名称	担当者 _____ Tel				
地域地区等	市街化区域・市街化調整区域		盛土規制法の適用		有・無
	用途 地域	第一種低層・第一種中高層・第二種中高層・第一種住居・ 第二種住居・準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用			
敷地面積	実測 (公簿)	m ² m ²	地 目	宅地・雑種地・田・畑 その他 ()	
	用途及び構造	RC・S・W (住宅の場合 戸)			
予定建築物 の概要	規模	地上階・地下階・高さ		m	延べ床面積 m ²
	工事種別	新築(更地・建替)・増築・その他			
都市計画施設		自動車	台	自転車	台
接続道路	建築基準法 第42条第 項第 号 (公道・私道) 幅員 m 第43条第2項空地				
排水流末	公有水路・私有水路・公共下水・市排水管・私排水管・その他()				

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないでください。
2. この協議申出書は、2部提出してください。

※ 受付欄

建築確認申請の申請先を申し出て下さい。

八尾市・指定確認検査機関

八尾市開発指導要綱(抜粋)

(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）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（昭和25年法律第201号）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 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、民間事業者、個人等開発事業等を施行するすべての者をいう。

(適用範囲)

第3条 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。以下同じ。）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3号を除く。）
- (5) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第15条第1項の規定に基づく許可又は協議を要する宅地造成等に関する事業

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。

(小規模要綱協議申出等)

第9条 事業者は、第3条第1項第4号に規定する事業を行おうとするときは、建築基準法第6条第1項又は第18条第2項の規定による確認申請書又は計画通知書の提出前に、あらかじめ事業の内容について、小規模要綱協議申出書により、市長に協議を申し出て、この要綱に定める事項に関する協議を整えておかなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議が整ったときは、事業者に要綱協議回答書(以下「協議回答書」という。)を交付するものとする。

3 事業者は、協議回答書の内容について遵守しなければならない。

4 事業者は、協議回答書の交付を受けた後、予定建築物の用途及び土地利用計画を変更した場合には、新たに小規模要綱協議申出書により、市長と協議しなければならない。

(開発の規模等)

第15条

3 事業者は、開発事業等を行うに当たっては、できる限り小規模開発を避け、これをまとめることにより、道路等の公共施設整備が実質的に確保できる規模となるよう努めるものとする。

(自然環境の保全等及び緑化)

第19条

3 事業者は、八尾市緑化条例施行規則(昭和60年八尾市規則第55号)に規定する開発等緑化基準に基づき、開発区域内の緑化を図らなければならない。

(敷地等の規模)

第20条 事業者は、戸建住宅又は長屋住宅を建築する場合は、別表2に定める敷地規模標準表によらなければならない。ただし、市長が土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

(駐車場)

第23条

2 事業者は、住宅以外の用途を目的とする開発事業等を行う場合においては、駐車施設を別表5に定める商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表に従い、

原則として開発区域内に設置しなければならない。ただし、市長が特に理由があると認めて施行基準に定めるものについては、この限りでない。

3 駐車施設の面積等については、施行基準によるものとする。

(文化財の保護等)

第 28 条 事業者は、開発事業等に関する工事において、遺跡等の破壊を未然に防止するとともに、文化財の保護等に協力するものとする。

2 事業者は、開発事業等を行うに当たり、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。

(店舗等の開発)

第 29 条 事業者は、店舗等の建築を目的とした開発事業等を行う場合は、八尾市中規模小売店舗の出店等に関する要綱（平成 12 年 8 月 1 日実施）に基づく調整を事前に行わなければならない。

(消防水利施設等)

第 33 条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業等を行うときは、消防水利施設の設置並びに消防活動等に必要な空地及び空間の確保について、消防長と協議しなければならない。

(2) 地階を除く階数が 5 以上の建築物又は軒高が 15 メートルを超える建築物の建築

2 前項の施設等については、消防長が別に定める基準により設置するものとする。

(要綱規定適用の除外)

第 41 条 市長は、次に掲げる開発事業等については、第 4 条第 4 項、第 5 条から第 8 条まで、第 10 条、第 11 条、第 16 条、第 17 条、第 20 条及び第 23 条の規定を適用することが不相当と認めるものに限り、適用しないことができる。

(1) 既存建築物の建て替え、増築等

(2) 開発事業に係る公共施設の整備が生じないもの、かつ 1.0 m 以上の造成行為及び擁壁設置工事がないもの等

(要綱遵守の原則)

第 43 条 事業者は、開発事業等を行うに当たっては、本要綱及び施行基準等の開発指導基準の諸規定を遵守するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から実施する。
- 1 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 2 条、第 3 条、第 4 条の改正規定は、令和 5 年 5 月 26 日から施行する。
- 1 この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別表5（第23条第2項関係）

商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表

(1) 自動車

用途区分	用途地域	設置台数
物品販売店舗	近隣・商業地域	延べ床面積250㎡当たり1台
	その他地域	延べ床面積200㎡当たり1台
上記以外の駐車場法による特定用途	近隣・商業地域	延べ床面積300㎡当たり1台
	その他地域	延べ床面積250㎡当たり1台
<p>※駐車場法に基づく特定用途 劇場・放送用スタジオ・公会堂・集会場・展示場・結婚式場・斎場・旅館・ホテル・料理店・飲食店・待合・キャバレー・カフェー・ナイトクラブ・バー・舞踏場・遊技場・倉庫・ボーリング場・体育館・事務所・病院・卸売市場・工場</p>		

(2) 自転車

用途区分	設置台数	
商業	大規模商業施設 (大型店舗・百貨店・スーパー等)	延べ床面積15㎡当たり1台
	小中店舗 (ミニスーパー・コンビニ等)	
	レストラン・飲食店等	
	銀行・信用金庫等	
	事務所等	
	その他の商業・業務系施設	延べ床面積25㎡当たり1台
医療	病院・診療所	延べ床面積15㎡当たり1台
遊技スポーツ	ボーリング場等	延べ床面積15㎡当たり1台
	パチンコ店等	遊技台3台当たり1台
	カラオケボックス	客室3室当たり1台

第6 敷地規模等に関する事項（要綱施行基準抜粋）

1. 戸建住宅の敷地規模

要綱第20条第1項ただし書き規定に基づき、「戸建住宅の敷地規模」について、次に掲げるものとする。

- (1) 要綱の実施日（平成8年10月1日）において、既に土地利用が行われている土地で、その土地の全部が要綱別表2に規定する敷地規模標準（以下同じ。）に満たない土地について、住宅1戸の建築を行うもの。
- (5) 自己が所有権（権利登記の行われているものに限る。以下同じ。）又は借地権を取得して1年以上経過した土地において、土地所有者又は借地権者が自ら住宅を建築するもの。
- (7) 世帯分離により敷地を分割する場合において、各々の敷地が最低敷地規模が確保できるもの。
- (8) その他前各号に準ずるものと市長が認めるもの。

別表2（第20条第1項関係）

敷 地 規 模 標 準 表

用 途 地 域	戸建住宅	長屋住宅
第1種低層住居専用地域	150 m ²	100 m ²
第1種中高層住居専用地域	70 m ²	60 m ²
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	66 m ²	50 m ²
第2種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	55 m ²	50 m ²
商業地域		
準工業地域	66 m ²	50 m ²
工業地域	80 m ²	70 m ²
市街化調整区域	70 m ²	60 m ²

第7 駐車施設に関する事項（要綱施行基準）

1. 区域外の駐車施設等

要綱第 23 条第 1 項及び第 2 項ただし書き規定に基づく自動車の駐車施設基準について、次のように定める。

- (1) 土地利用計画上、開発区域内で必要台数の設置が困難と認める場合においては、開発区域内に 80%以上を確保し、同一開発区域内で確保できない台数を開発区域から概ね半径 500m以内で確保するものとする。
- (2) 前面道路が進入禁止区域等の交通規制にあるもの、用途地域が商業地域及び近隣商業地域にあるもの、敷地形状が著しく不整形・狭小にあるもの並びに J R 線、近鉄大阪線及び地下鉄線の各駅を起点として、概ね半径 500m以内にあるものについては別途協議とする。

2. 駐車施設の面積等

要綱第 23 条第 3 項の規定に基づく駐車施設の面積等を次のように定める。ただし、機械式装置等を用いる場合は、この限りでない。

(1) 駐車施設の面積

① 自動車

下表の基準を参考として、必要台数を設置するものとする。

区 分	駐車スペース
① 軽自動車	2.0m×3.6m
② 小型乗用車	2.3m×5m
③ 普通乗用車	2.5m×6m
④ 身体障がい者の乗用車用	3.5m×6m

② 自転車

下表の基準を参考として、必要台数を設置するものとする。

1 台当たり 1.7m×0.6m

(2) 非住宅の延べ面積の算出

要綱別表 5 の設置台数を算定する基準面積は、建築物の延べ面積を原則とする。ただし、次の用途については、下記のとおりとする。

- ① 物品販売店舗は営業面積とする。
- ② その他の特定用途において、建築物の用途、使用状況等により別表 5 の必要台数の設置が困難な場合は、別途協議とする。

(3) 駐車台数の端数処理

要綱別表 4 及び 5 に基づき算出した駐車台数に端数が生じた場合は、四捨五入とする。