

1. はじめに

大阪竜華都市拠点地区では、大阪府内陸環状都市構想の一拠点として、また、本市の新都市核として土地
区画整理事業による都市基盤整備とあわせ、土地の合理的な高度利用により産業、教育・文化、商業・業
務、住宅及び医療等の機能が集積する「活力と魅力ある都市拠点の形成」をめざし、関係権利者の協力を
得て、平成10年12月25日に地区計画を平成11年3月26日に建築条例を定めました。

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、建築物等の規制・誘導や積極的な緑
化の推進を図ることで、より良いまちづくりを進めているところであります。

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を行われるに際し、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 . 大阪竜華都市拠点地区地区計画について

地区計画の方針

| | | |
|-----------------|------------|--|
| | 名称 | 大阪竜華都市拠点地区地区計画 |
| | 位置 | 八尾市北亀井町二丁目、北亀井町三丁目、大字亀井、大字植松、大字久宝寺及び大字渋川地内 |
| | 面積 | 約26.0ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <p>当地区は、近畿自動車道や大阪中央環状線の広域的な幹線道路に隣接するとともにJR関西線と大阪外環状線鉄道の結節点となるJR久宝寺駅前に位置し、大阪府における内陸環状都市構想の拠点として複合機能を備えた新たな都市核の形成を図る地区である。</p> <p>本計画は、この優れた立地条件を活かし、機能更新型の土地区画整理事業による公共施設等の整備にあわせ、地区計画による建築物等の規制・誘導及び積極的な緑化の推進と、土地の合理的な高度利用により、産業・教育・文化、商業・業務、住宅及び医療等の機能が集積する、活力と魅力のある都市拠点の形成を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>本地区を「産業業務地区」、「公益・文化地区」、「商業複合地区」及び「住宅・医療地区」に区分し、重層的な土地利用による公益的施設の配置や、新たな機能を備えた施設の配置により広域的な都市拠点に相応しい都市空間、都市機能の実現を図るものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 2. 産業業務地区は、土地の合理的な高度利用による生産機能の高度化、緑豊かな就業環境の創出を図る。 3. 公益・文化地区は、竜華水環境保全センターの上部空間を有効に活用し、産業・教育・文化等の機能をもった施設の導入を図る。 4. 商業複合地区は、本地区の玄関口として相応しい賑わいとゆとりのある都市空間の形成をめざし、商業・業務機能等をもった施設の導入を図る。 5. 住宅・医療地区は、優れた立地条件を活かし中高層の集合住宅の導入を図るとともに、地域の基幹病院を配置する。 |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>本地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、次の施設を配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歩行者の安全性と利便性を確保するため、駅舎や各地区相互を連絡する立体的な歩行者用通路を配置する。 2. 都市計画道路竜華東西線沿道において、歩道と一体となった街角広場を配置しする。 3. 住宅・医療地区において、住宅機能と医療機能の相互の保全と、緑豊かな環境の形成を図るため、緑地帯を配置する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 産業業務地区は良好な生産環境を確保するため、壁面の位置の制限によって生ずる空間について積極的な緑化を図るとともに、建築物等の用途、規模、配置及び意匠に留意して整備を図る。 2. 公益・文化地区は、良好な都市景観を形成するため、壁面の位置の制限によって生ずる空間について周辺環境と調和した緑化を図るとともに、建築物等の用途、規模、配置及び意匠に留意して整備を図る。 3. 商業複合地区は、賑わいとゆとりのある環境を形成するため、壁面の位置の制限によって生ずる空間について周辺環境と調和した緑化を図るとともに、建築物等の用途、規模、配置及び意匠に留意して整備を図る。 4. 住宅・医療地区は、緑豊かなオープンスペースに囲まれた閑静な環境を確保するため、壁面の位置の制限によって生ずる空間について周辺環境と調和した緑化を図るとともに、建築物の用途、規模、配置及び意匠に留意して整備を図る。 5. 主要な道路では、電線類の地中化等を図ることにより良好な景観形成に努める。 6. 多数の人々が集散する主要道路の沿道は、歩道との一体的な緑化等による快適な歩行者空間を充実するため、壁面の位置を制限する。 7. 美しい潤いのある環境づくりのため、垣根は透視可能なものとし、あわせて敷地内の緑化に努める。 8. 不特定多数の人々が利用する全ての施設については、誰もが安心して利用できる、人に優しい街づくりを推進する。 |

3 . 届出・協議等について

(1) 届出・協議の必要な行為

大阪竜華都市拠点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。

土地の区画形質の変更

(切土・盛土・宅地の造成など)

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

(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 2 9 条に規定する開発行為以外の前記 ~ の行為(建築行為等)を行われる場合は、都市計画法第 5 8 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、P 7 の「 4 . 届出・協議のながれ」をご覧ください。

(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) 開発区域面積又は敷地面積が 3 0 0 平方メートル以上の開発事業。

(2) 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。

(3) 建築基準法第 6 条第 1 項、第 1 8 条第 2 項、第 8 7 条第 1 項又は第 8 8 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。)

(4) 宅地造成等規制法第 8 条第 1 項又は第 1 1 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。)

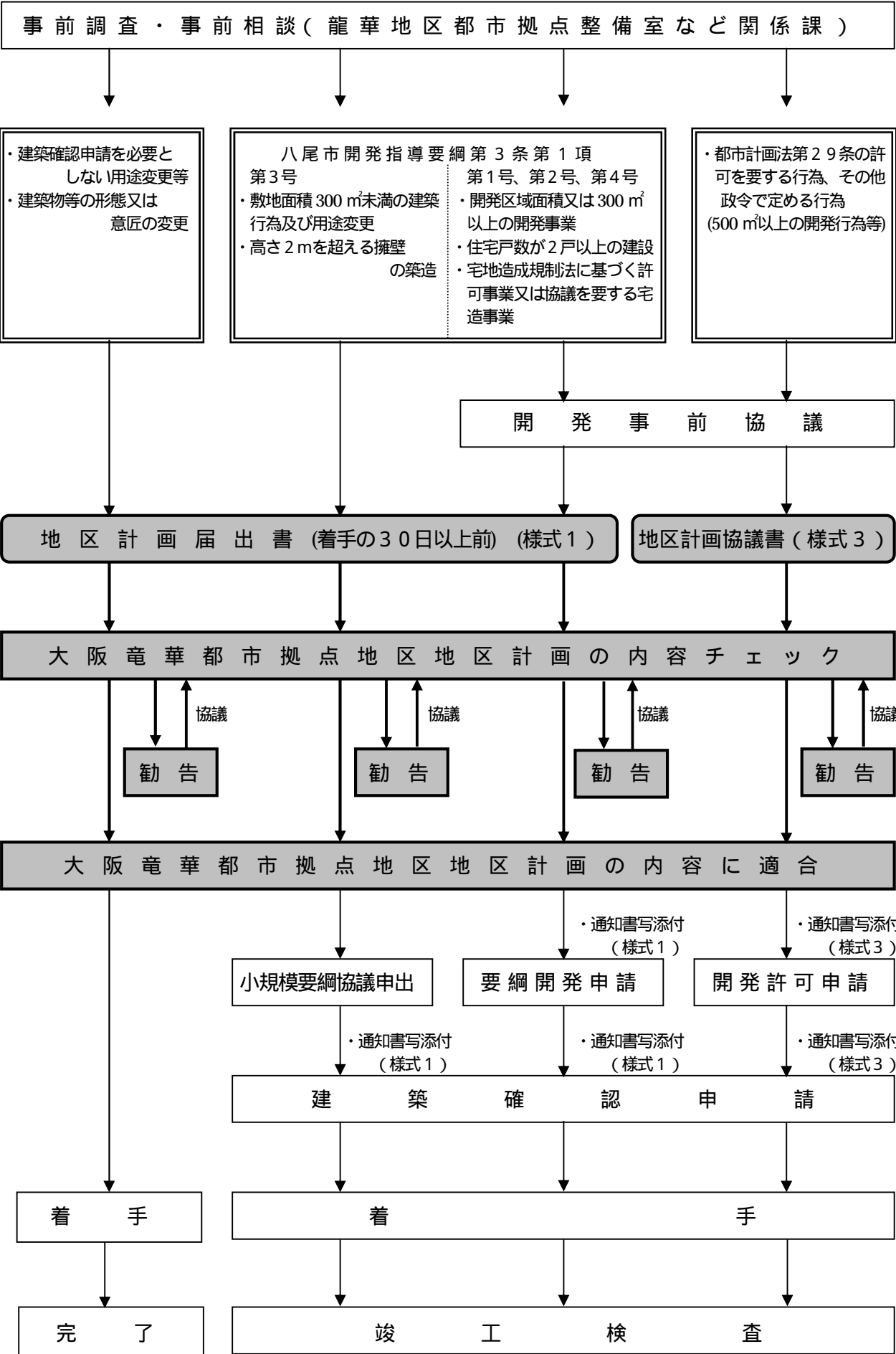
(5) 届出・協議の内容を変更する場合

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



5. 参考資料（建築条例）

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

八尾市条例第11号

改正 平成19年9月28日条例第24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条の改正規定及び第2条から第4条までの規定は、公布の日から施行する。

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(ぬ)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(ぬ)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法別表第2(ち)項第3号に規定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 |