

八尾市景観計画
届出のてびき
【久宝寺寺内町重点地区】

令和3年6月
八尾市

<目 次>

■景観計画区域.....	1
■久宝寺寺内町重点地区の区域.....	2
■適用除外.....	3
■届出の対象となる行為等.....	4
■届出の窓口.....	4
■手続きの流れ.....	5
■書類の提出部数.....	5
■罰則.....	5
■届出書類.....	6
■景観計画区域行為届出書記入要領.....	8

巻末資料

- 様式第1号 事前協議書
- 様式第2号 景観計画区域行為届出書
- 様式第5号 景観計画区域行為中止・完了届出書
- 景観配慮チェックリスト

■景観計画区域

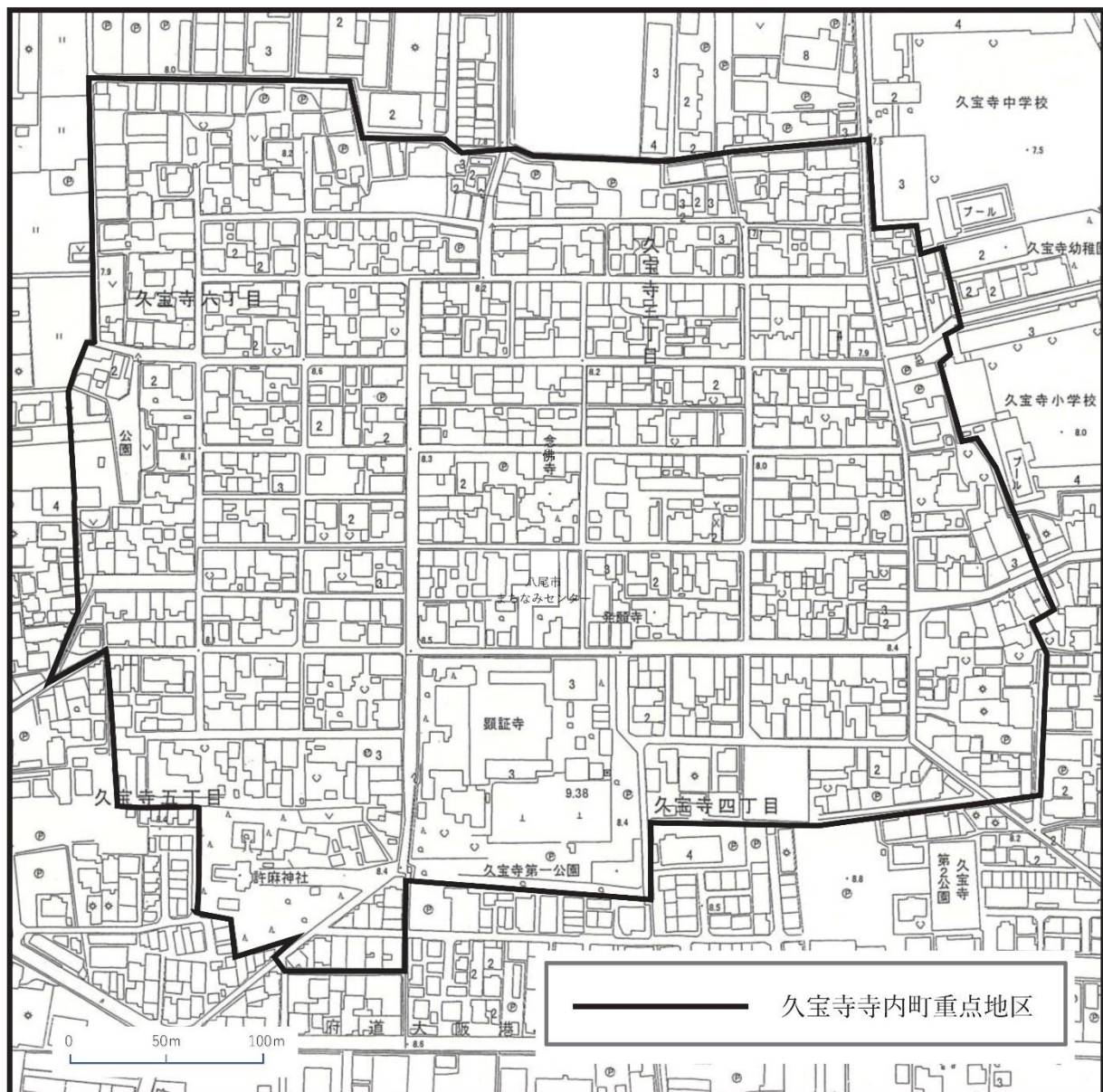
【景観計画区域の位置図】



※久宝寺寺内町重点地区以外における届出については、建築部審査指導課でご確認ください。

八尾市久宝寺一丁目から六丁目の各一部

八尾市久宝寺一丁目から六丁目の各一部



■適用除外

景観計画区域内で行う行為であっても、次の行為については、届出をする必要はありません。

◆災害のために必要な応急措置として行う行為

- ・建築基準法第 85 条第 2 項の災害があった場合の応急仮設建築物が該当します。

◆他の法律・条例に基づく制度により目的が達せられると認められる行為

- ・建築基準法第 85 条第 5 項の規定による仮設建築物の許可を受けて行う行為（仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等）
- ・文化財保護法第 168 条第 2 項の同意を得て行う行為
- ・大阪府文化財保護条例第 24 条第 1 項若しくは第 55 条第 1 項の許可を受けて行う行為又は同条例第 19 条第 1 項若しくは第 40 条第 1 項の規定による届出をして行う行為
- ・八尾市文化財保護条例第 10 条第 1 項の許可を受けて行う行為
- ・文化財保護法第 35 条第 1 項（同法第 83 条、第 118 条及び第 120 条において準用する場合を含む。）の規定による補助金の交付を受けて行う行為
- ・都市公園法第 2 条の 3 の規定に基づく都市公園の管理として行う行為
- ・自然公園法第 20 条第 1 項の規定により指定された特別地域の区域内において行う行為
- ・都市緑地法第 5 条の規定により定められた緑地保全地域の区域内において行う行為

◆新たに景観計画区域になった区域において既に着手している行為

◆新たに景観計画区域になった日から 30 日以内に着手する行為

◆建築基準法第 85 条第 2 項の仮設建築物に係る行為

- ・工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場など

◆一時的に使用するための工作物に係る行為

◆地下または水面下で行う行為

- ・一つの行為が地上と地下にわたる場合、水面の上下にわたる場合は、対象となります。

◆法令またはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

◆敷地の外から見るできない行為

- ・中庭部分の壁面の色彩の変更や広大な敷地内の建築などで、敷地の外から見るできない場合などが該当します。

■届出の対象となる行為等

景観法第 16 条第 1 項により景観計画区域において行為の届出が必要となる建築物又は工作物の規模は、次の表のとおりです。

	届出の対象となる行為	届出の対象となる規模
建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	すべての建築物
工作物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	すべての煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等
		すべての擁壁、垣、さく、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物

注) 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更は、外観の過半の変更を伴う行為に限ります。

■届出の窓口

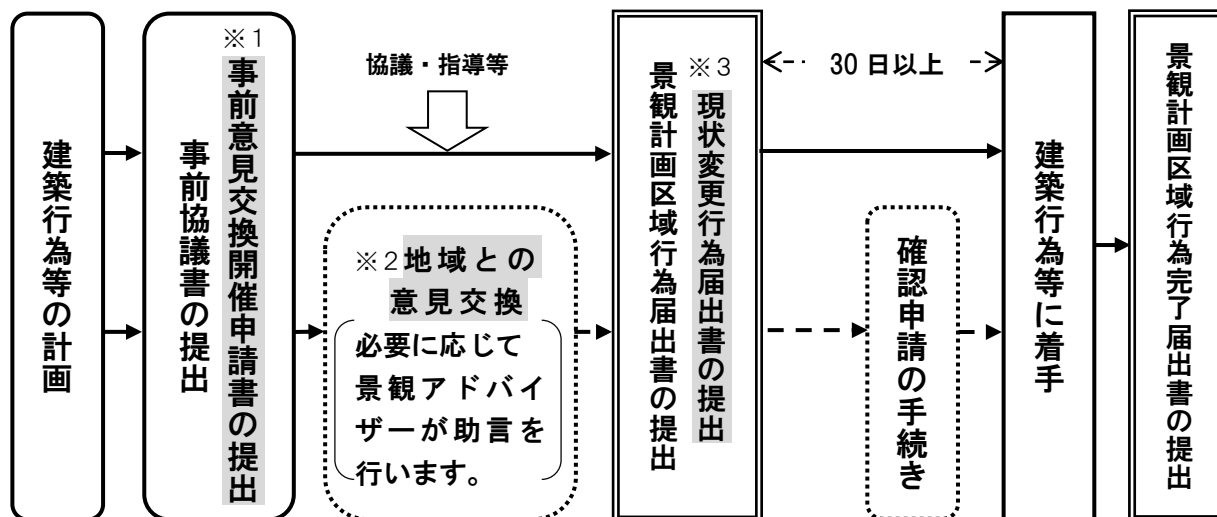
上記の届出は都市整備部都市政策課において受け付けます。

■手続きの流れ

景観法第 18 条の規定により、景観計画区域における上記行為については、届出後 30 日を経過しないとその行為に着手することができません。よって、建築行為等に着手する 30 日前までに、景観計画区域行為届出書を提出して下さい。

なお、計画が進んだ段階からでは変更が難しくなりますので、着手の 30 日前に関わらず、建築確認申請前のできるだけ早い時期に届出をお願いします。

また正当な理由なく指導に従わない場合には、法又は条例に基づき勧告や命令を行うことがあります。



※1～3は「久宝寺寺内町街なみ景観保全要綱」に基づく手続きです。詳細は『みがかれたまち久宝寺寺内町』をご覧ください。

景観計画の中に定められている行為の制限の内容を理解し、良好な景観を形成する為には周辺へどのように配慮し計画すればよいかなどを、景観配慮チェックリスト（巻末資料参照）でチェックしながら設計を行ってください。

また、『久宝寺寺内町重点地区ガイドライン』で、景観的な視点から設計を行うための考え方や行為の制限の内容を解説しておりますので、ご活用ください。

『みがかれたまち久宝寺寺内町』『久宝寺寺内町重点地区ガイドライン』は八尾市のホームページよりダウンロード可能です。（<http://www.city.yao.osaka.jp/0000040959.html>）

■書類の提出部数

事前協議書及びすべての届出書は、2部（正1部・副1部）提出してください。

提出いただいた書類は、後に副本1部を返却しますので、保管しておいてください。

■罰則

景観計画区域において建築行為等をしようとする場合の届出、行為の変更の届出及び行為の完了の届出をしない場合、または、虚偽の届出をした場合、変更命令に従わない場合には、景観法に基づき罰則が科せられることがあります。

■届出書類

景観法第16条第1項の規定による景観計画区域における行為の届出及び事前協議に必要な書類は、次のとおりです。各種様式は八尾市のホームページ（<http://www.city.yao.osaka.jp/0000041652.html>）よりダウンロードできます。

各届出書及び協議書の押印は不要ですが、委任状については記名押印が必要となりますのでご注意ください。

以下のものに加えて、完成後のイメージパースがある場合は、参考として添付してください。

○事前協議…事前協議書（様式第1号）及び下記添付図書等

○行為の届出…景観計画区域行為届出書（様式第2号）及び下記添付図書等

添付図面等	明示すべき事項等	添付の可否	
		建築物	工作物
委任状	・ 委任事項 ※記名押印必要	○	○
景観配慮 チェックリスト	・ 景観形成に関して工夫及び配慮を行った事項 ※複数の景観計画区域に含まれる場合は、対応する全てのチェックリストを添付してください	○	○
付近見取図	・ 方位 ・ 道路 ・ 目標となる地物 ・ 特定行為の場所	○	○
配置図	・ 縮尺 ・ 方位 ・ 敷地の境界線 ・ 敷地内における建築物等の位置 ・ 届出に係る建築物等と他の建築物等との別 ・ 門や塀などの附属する施設の位置、材料の種別及び色彩 ・ 駐車場及び駐輪場の位置 ・ ごみ集積設備の位置 ・ 土地の高低 ・ 敷地に接する道路の位置及び幅員	○	○
各階平面図	・ 縮尺 ・ 方位 ・ 主要部分の寸法 ・ 開口部の位置	○	
屋根伏図	・ 縮尺 ・ 方位 ・ 主要部分の寸法 ・ 開口部の位置 ・ 建築設備の位置 〈建築設備〉 ・ 電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙及び汚物処理の設備、煙突、昇降機、避雷針	○	
四面以上の立面図 （着色が必要）	・ 縮尺 ・ 外観上主要な部分(外壁・屋根等)の材料の種別及び色彩 （修正マンセル表色系に基づいて表示してください） ・ 基準を超えるサブカラー・アクセントカラーの使用面積・見付面積割合 ・ 開口部、軒、建築設備及び物干金物等の位置及び形状	○	○
主要断面図	・ 縮尺 ・ 屋根の形状 ・ 建築物の高さ	○	
植栽配置図	・ 植栽する樹木の位置、種類、高・中・低木等の区別及び数量 ・ 植栽する芝生の位置	○	○
カラー写真	・ 特定行為に係る敷地及びその付近の建築物等の形態、色彩その他の現況	○	○
写真撮影の位置図	・ 写真を撮影した位置及び方向	○	○

注)

- ・ 各図面の縮尺は特に問いません。基本的には、建築確認申請に添付予定のもので構いません。
- ・ 敷地の外のどこからも見ることができない壁面がある場合は、その壁面の立面図を添付する必要はありません。
- ・ 写真を撮影した位置及び方向を付近見取図または配置図に示した場合は、写真撮影の位置図を添付する必要はありません。
- ・ 壁面緑化や屋上緑化、或いは花壇設置等を行われる場合は、当該計画内容がわかる参考図面等を添付してください。
- ・ 高・中・低木等の区別については、高木(H=3.0m 以上) 中木(H=1.5m 以上) 低木(H=0.3m 以上)を基準としてください。

【その他の届出等】

届出等が必要なとき	提出書類	必要図面等
景観法第 16 条第 1 項の規定による届出をした後に、設計又は施工方法を変更するとき※	事前協議書（様式第 1 号） 景観計画区域行為変更届出書（様式第 3 号）	・ 委任状 ・ P.6 の表のうち変更の内容に関する書類
景観法第 16 条第 1 項の規定による届出をした後に、届出者の氏名、住所、行為の着手予定日及び完了予定日に変更があったとき	氏名等変更届出書（様式第 4 号）	・ 委任状
景観法第 16 条第 1 項の規定による届出をした後に、届出対象行為を中止したとき又は工事を完了したとき	景観計画区域行為中止・完了届出書（様式第 5 号）	・ 委任状 ・ 外観及び敷地内の状況を示すカラー写真並びに当該写真の撮影の位置及び方向を示す図面（完了の届出のみ）

※景観法第 16 条第 1 項の規定による届出をした後に、設計又は施工方法を変更する場合は、再度事前協議を行い、事前協議終了後、変更した内容に着手する日の 30 日前までに、景観計画区域行為変更届出書を提出してください。

また、行為の設計又は施工方法の内容の変更であっても、次のような変更については、行為変更届出書を提出する必要はありません。

◆軽微な変更

- ・ 景観計画で定める行為の制限事項に該当しないような変更

①建築物等の配置、規模及び形態、②建築物等の外観の色彩及び素材、③植栽する樹木の位置及び種類以外の変更をいいます。

- ・ 敷地の外から見るできない変更

外観に影響しない屋内の設計の変更や、屋外であっても中庭部分の色彩や樹木の変更などのように、敷地の外から見るできない変更をいいます。

◆指導、勧告や変更命令に基づく変更

行為の届出をした後に、景観法及び八尾市景観条例に基づく指導、勧告や変更命令に従い、変更した場合をいいます。

■景観計画区域行為届出書記入要領

様式第2号（第8条関係）

景 観 計 画 区 域 行 為 届 出 書					
年 月 日					
(あて先) 八 尾 市 長					
届出者 住所					
氏名 ①					
〔法人等の団体にあつては、 その名称及び代表者の氏名〕					
電話番号					
景観法第16条第1項の規定により、景観計画区域内における行為について、次のとおり届け出ます。					
行 為 の 場 所		②			
景 観 計 画 区 域 の 区 域 区 分		☐ 一般区域 ☐ 水と緑のうるおい景観区域 ③ ☐ 高安・生駒山並み眺望景観区域 ☐ 大和川眺望景観区域 ☐ 久宝寺寺内町重点地区			
行為の着手予定年月日		④ 年 月 日	行為の完了予定年月日	⑤ 年 月 日	
建築物又は工作物の 用 途 又 は 種 類		建築物(用途 ⑥)・工作物(種類 ⑥)			
行 為 の 種 類		☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ⑦ ☐ 外観の変更(☐ 修繕 ☐ 模様替) ☐ 色彩の変更			
行為の種別及び概要	□建築物	敷地面積	⑧ m ²	構造・階数	⑨ 造 階
			計 画 に 係 る 部 分	計 画 以 外 の 部 分	合 計
		建築面積	⑩ m ²	⑩ m ²	⑩ m ²
		高 さ	⑩ m	⑩ m	⑩ m
		外観の変更面積	⑪ m ²	⑪ m ²	⑪ m ²
		屋上に設置する建築設備	⑫		
		仕上げ材料	屋根	⑬	
		色 彩	外壁	⑬	
			屋根	⑭	
		□工作物	外壁	⑭	
	構 造		⑨ 造		
			計 画 に 係 る 部 分	計 画 以 外 の 部 分	合 計
	築造面積		⑩ m ²	⑩ m ²	⑩ m ²
	高 さ		⑩ m	⑩ m	
	外観の変更面積		⑪ m ²	⑪ m ²	⑪ m ²
建築物に設置する場合の当該建築物の高さ	⑮ m				
設 計 者	仕 上 げ 材 料	⑬			
	色 彩	⑭			
	住 所	⑯	※受付欄		
氏 名	⑯				
電話番号	⑯				

- 注：1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 該当する□にレ印を記入してください。
 3 色彩は、マンセル値を記載してください。

- ① 届出者
建築物の場合は建築主、工作物の場合は築造主を記入してください。
- ② 行為の場所
届出に係る建築物、工作物の建設等又は開発に係る所在地の住居表示又は地名地番を記入してください。
- ③ 景観計画区域の区域区分
届出に係る行為が行われる場所が含まれる景観計画区域の名称をチェックしてください。
- ④ 行為の着手予定年月日
行為の着手予定年月日を記入してください。（景観法及び景観法施行令により、根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事については行為着手制限の例外となります。）
- ⑤ 行為の完了予定年月日
行為の完了予定年月日を記入してください。
- ⑥ 用途・種類
建築物の場合は、住居、事務所、店舗、工場、倉庫等の用途の種類、工作物の場合は、煙突、装飾塔、高架水槽、擁壁など、八尾市景観規則第3条各号で列举している種類を記入してください。
- ⑦ 行為の種別
該当する事項をチェックしてください。
- ⑧ 敷地面積
届出に係る建築物が存する敷地の面積を記入してください。
- ⑨ 構造・階数
構造については、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の別を記入し、階数は、届出に係る建築物が複数ある場合は、すべての建築物について記入してください。
- ⑩ 建築（築造）面積・高さ
届出に係る建築物（工作物）の建築（築造）面積及び高さを「計画に係る部分」の欄に、届出以外の建築物（工作物）【例えば自転車置き場等】及び届出に係る建築物以外の既存の建築物がある場合は、その建築（築造）面積及び高さ（既存の建築物のみ）を「計画以外の部分」の欄にそれぞれ記入してください。届出に係る建築物（工作物）及び既存の建築物がそれぞれ複数ある場合は全ての建築物（工作物）に対して記入してください。なお、それぞれの欄に記入できない場合は、別紙に記入し添付してください。
- ⑪ 外観の変更面積
色彩に係る外観の過半の変更の場合は、変更する部分の面積を「計画に係る部分」の欄に、変更しない部分の面積を「計画以外の部分」の欄にそれぞれ記入し、その合計の面積を記入してください。届出に係る建築物等が複数ある場合は、すべての建築物について記入してください。
- ⑫ 屋上に設置する建築設備
電気設備、冷暖房設備、煙突、避雷針など屋上に設置する建築設備がある場合は、すべて記入してください。
- ⑬ 仕上げ材料
屋根については、日本瓦、波形スレート葺き等を記入してください。外壁については、小口平タイル貼り、吹付タイル仕上げ、AEPS 仕上げ等を記入してください。バルコニー等がある場合は、バルコニー外壁の仕上げ及び手すりの仕様(アルミ、型板ガラス、パンチング等)について記入してください。

い。届出に係る建築物が複数ある場合は、すべての建築物について記入してください(既存建築物を含む)。

⑭ 色彩

マンセル表色系による色相、明度、彩度を記入し、基調色のほかサブカラーとアクセントカラーを用いるときは、それぞれ記入してください。

【景観計画で定める建築物・工作物の色彩基準】

○計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。

○外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑等の存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準（外壁基本色）

① R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度 4 以下

② Y（黄）系の色相の場合、彩度 4 以下

③ その他の色相の場合、彩度 2 以下

※ JIS のマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

・ 外壁各面で 1 / 3 以下の面積でサブカラーとして使用する場合

※ サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。

・ 外壁各面で 1 / 20 以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合

※ アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色である。

・ 着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

⑮ 建築物に設置する場合の当該建築物の高さ

届出に係る工作物を建築物の屋上に設置する場合に、当該建築物の高さを記入してください。

⑯ 設計者

設計者の住所、氏名、電話番号を記入してください。

卷末資料

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
2 該当する□にレ印を記入してください。
3 色彩は、マンセル値を記載してください。

[illegible]

注： 1. ※印のある欄は、記入しないでください。

2. 該当する□にレ印を記入してください。

3. 色彩は、マンセル値を記載してください。

2 該当する□にレ印を記入してください。

景観配慮チェックリスト【久宝寺寺内町重点地区】

(該当する項目にチェックして下さい)

景観形成の基準（制限事項）		チェック項目	基準に適合	基準に不適合	届出者・設計者等の意見	
建築物等（これに附属する工作物を含む）の基準	《全体計画》 ○現在のまちなみの壁面線をできるだけ守る。 ○駐車スペース等を確保するためにやむをえず家を後退させる場合は、塀、門等の設置等により、まちなみの連続感を損なわないよう努める。 ○水路際に主たる出入口・車路を設けない。やむをえない場合は、必要最小限とし、周囲のまちなみと調和した意匠・形態とする。	現在のまちなみの壁面線を守っているか ↓ 家屋を後退させているか ↓ 後退させているが、まちなみの連続感を損なわないよう努めているか 水路際に主たる出入口・車路を設けているか ↓ 設けているが、必要最小限とし、周囲のまちなみと調和した意匠・形態としているか	☐ 守っている ☐ 後退させていない ☐ 努めている ☐ 設けていない ☐ している	☐ 守っていない ☐ 後退させている ☐ 努めていない ☐ 設けている ☐ していない		
	《屋外に設置するもの》 ○駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。	駐車場・駐輪場・ごみ置場等が敷地の外から見える所にあるか ↓ 見えるが、植栽等による修景、建築物・塀等との一体化など、見苦しくない工夫をしているか	☐ 見える所にはない ☐ 工夫している	☐ 見える所にある ☐ 特に工夫していない		
	《外壁に設置するもの》 ○ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 ○屋外階段は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 ○エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。	ダクト類が敷地の外から見えにくい位置にあるか ↓ 見えるが、建築物との一体化など、見苦しくない工夫をしているか 屋外階段は、建築物との一体化などにより、見苦しくない工夫をしているか エアコン室外機、物干金物等が敷地の外から見えるか	☐ 見えにくい ☐ 工夫している ☐ 工夫している ☐ 見えにくい ☐ 工夫している	☐ 見える ☐ 特に工夫していない ☐ 特に工夫していない ☐ 見える ☐ 特に工夫していない		
	《屋上に設置するもの》 ○高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 ○屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。	見えるが、見苦しくない工夫をしているか 高架水槽や屋上設備が敷地の外から見えるか ↓ 見えるが、ルーバーの設置や建築物との一体化などにより見苦しくない工夫をしているか	☐ 見える所にはない ☐ 工夫している	☐ 見える所にある ☐ 特に工夫していない		
	《色彩》 ○外壁、屋根及びシャッター等の色彩は、派手なものとはせず、白、黒、灰色等の無彩色や濃茶等周辺の伝統的なまちなみに調和するものとする。 ＊色彩基準を遵守すること。	外壁や屋根等の基調色がまちなみに調和しているか 色彩基準を超えていないか ①R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度4以下 ②Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下 ③その他の色相の場合、彩度2以下 サブカラー、アクセントカラーの基準面積を超えていないか ①サブカラー：3分の1以下 ②アクセントカラー：20分の1以下	☐ 調和している ☐ 基準を超えていない ☐ 基準面積を超えていない	☐ 調和していない ☐ 基準を超えている ☐ 基準面積を超えている		
		《外壁》 ○周辺の伝統的なまちなみと調和した落ち着いた質感のものを使用する。 ○外壁の仕上げ、開口部などは周辺の建築物との連続性に配慮する。	外壁には落ち着いた質感のものを使用しているか 仕上げ・開口部などは連続性に配慮しているか	☐ 使用している ☐ 配慮している	☐ 使用していない ☐ 特に配慮していない	
		《屋根》 ○原則、勾配屋根、平入りとし、勾配は伝統的町家形式との調和を図り、1階には周囲の家屋に近似した高さに庇を設ける。（建築物のみ） 《意匠》 ○伝統的様式（格子・虫籠窓等）、又はそれらと調和した和風の趣ある形態・意匠となるよう配慮する。	伝統的町屋との調和のとれた勾配屋根としているか 平入としているか 1階に庇を設けているか 伝統的様式（格子・虫籠窓等）を採用しているか 和風の趣ある形態・意匠となるよう配慮しているか	☐ している ☐ している ☐ 設けている ☐ 採用している ☐ 配慮している	☐ していない ☐ していない ☐ 設けていない ☐ 特に採用していない ☐ 配慮していない	
	敷地内の緑化	○周囲のまちなみとの連続性に配慮しながら、敷地内には緑を配置するよう努める。 ○緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状等を検討する。	まちなみとの連続性に配慮しながら配置しているか 周辺における緑のなじみ及び連続性に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状を検討しているか	☐ 配置している ☐ 検討している	☐ 配置していない ☐ 特に検討していない	

八尾市景観計画届出のてびき【久宝寺寺内町重点地区】

令和2年(2020)11月策定 令和3年6月改定 令和3年6月発行

編集・発行 八尾市都市整備部都市政策課 刊行物番号 R3-49

住所：〒581-0003 大阪府八尾市本町1-1-1

TEL：072-924-3850 FAX：072-924-0207 E-mail：toshiseisaku@city.yao.lg.jp

八尾市ホームページ：http://www.city.yao.osaka.jp/