

景観法に基づく届出 Q&A

八尾市

平成 31 年 1 月

目次

- Q. 1 届出はいつ頃行えばよいですか？ ----- P. 1
- Q. 2 屋外広告物は届出の対象ですか？ ----- P. 1
- Q. 3 増築により届出対象規模を超える場合は届出が必要ですか？ ----- P. 1
- Q. 4 建築物の屋上に突出した階段室等は建築物の高さに算入するのですか？ -- P. 2
- Q. 5 建築物と一体となって設置される工作物の届出の要否はどのように判断すればよいですか？ ----- P. 2
- Q. 6 届出対象規模に満たない建築物や工作物などは景観への配慮が不要ですか？ P. 2
- Q. 7 敷地が複数の区域にまたがる場合の届出方法は？ ----- P. 3
- Q. 8 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や工作物を建設する場合は届出対象規模を超える行為についてだけ届出すればよいのですか？ ----- P. 4
- Q. 9 増築で届出対象となる場合は増築部分についてだけ届出すればよいのですか？ ----- P. 4
- Q. 10 景観計画に定める色彩基準とはどのようなものですか？ ----- P. 4
- Q. 11 建具枠なども外壁色彩基準に適合させる必要がありますか？ ----- P. 5
- Q. 12 色彩基準に係る外壁面積はどのように算定しますか？ ----- P. 5
- Q. 13 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り直す場合や同じ素材でやり替える場合は届出が必要ですか？ ----- P. 5

Q. 1 届出はいつ頃行えばよいですか？

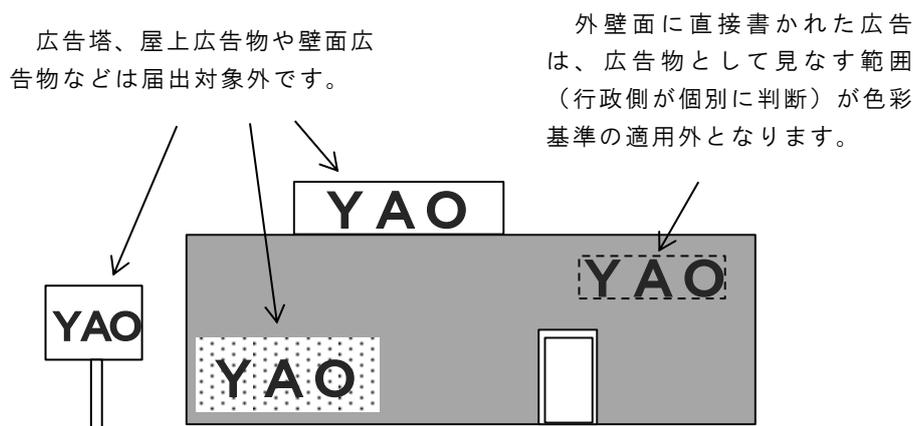
A. 景観法第 18 条第 1 項の規定により、届出が受理された日から 30 日を経過した後でなければ、届出に関する行為に着手できません。ただし、景観法施行令第 12 条に規定されている工事（根切り工事、山留工事、ウェル工事、ケーソン工事、その他基礎工事）については、届出が受理された日から 30 日を経過せずに着手が可能です。

また、本市においては、届出に先立ち事前協議が必要です。計画が進んだ段階からでは変更が難しくなりますので、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。

Q. 2 屋外広告物は届出の対象ですか？

A. 屋外広告物は景観法に基づく届出は不要ですが、屋外広告物法や八尾市屋外広告物条例などにより制限が行われていますので、原則として屋外広告物条例に基づく許可が必要です。

また、屋外広告物の景観への配慮に関しては、別途『八尾市屋外広告物ガイドライン』を定めておりますので、そちらを参考に計画してください。



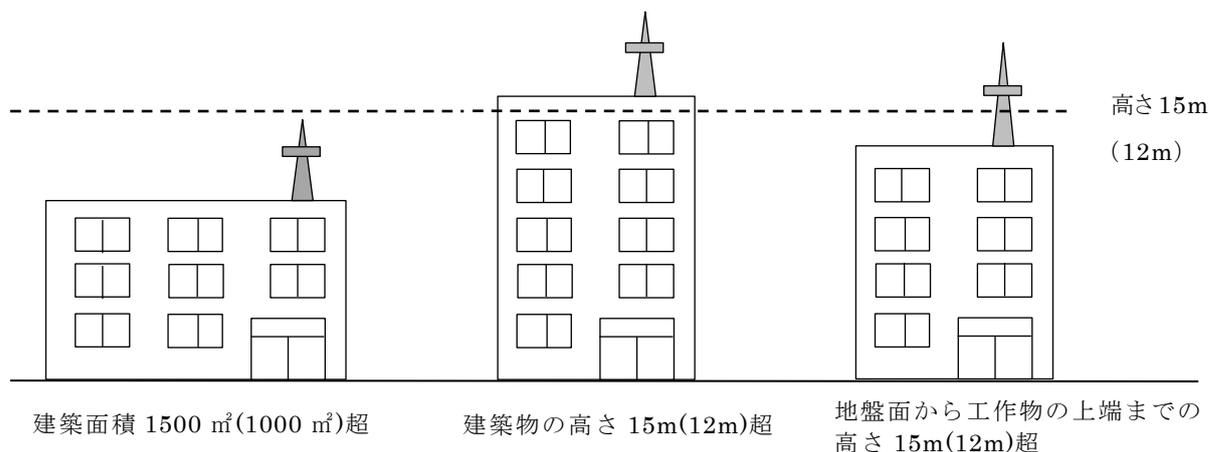
Q. 3 増築により届出対象規模を超える場合は届出が必要ですか？

A. 既存建築物が届出対象規模以下であっても、増築により建築面積や高さが届出対象規模を超える場合には届出が必要となります。なお、建築面積については敷地全体ではなく、棟単位で判断します。

Q. 4 建築物の屋上に突出した階段室等は建築物の高さに算入するのですか？

A. 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号ただし書き（ロ、ハ）に準じます。

Q. 5 建築物と一体となって設置される工作物の届出の要否はどのように判断すればよいですか？



A. ① 建築物と工作物を同時に新築する場合

上図はすべて建築物・工作物共に届出対象となります。

② 既存建築物に工作物を増築する場合

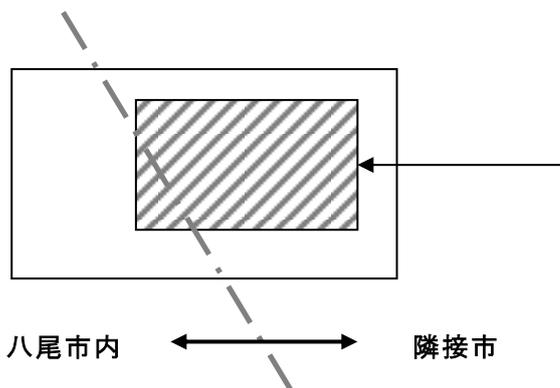
上図はすべて工作物についてのみ届出対象となります。ただし、工作物が建築基準法施行令第138条各号に該当しない場合は届出不要です。

Q. 6 届出対象規模に満たない建築物や工作物などは景観への配慮が不要ですか？

A. 届出の必要のない一定規模以下の建築行為等は、景観法に基づく届出は不要ですが、八尾市景観計画で定める行為の制限に関する事項を踏まえ、良好な景観形成のために必要な措置を講じる必要があります。

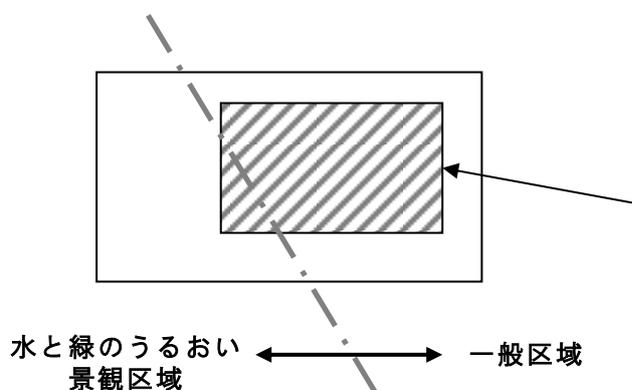
Q. 7 敷地が複数の区域にまたがる場合の届出方法は？

A. ① 敷地が市域内外にまたがる場合



八尾市景観計画の届出対象行為に該当している場合は、八尾市に届出を行うとともに、隣接市へ制限の有無や届出の可否について確認してください。

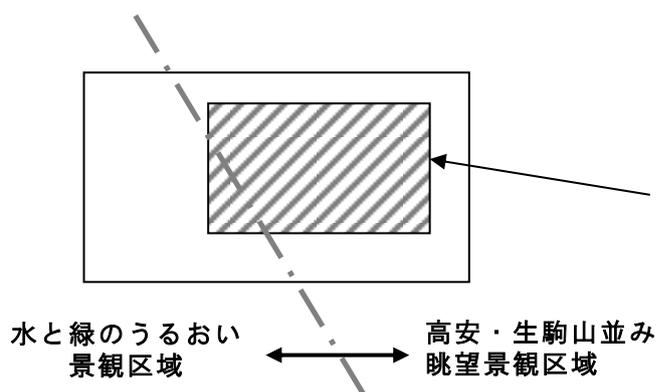
② 敷地が複数の区域にまたがる場合（個別の景観区域／一般区域）



個別の景観区域を優先しますので、「水と緑のうるおい景観区域」の基準に基づき届出の可否が判断され、「水と緑のうるおい景観区域」の行為制限が適用されることとなります。

- ・ 提出が必要なチェックリスト
「水と緑のうるおい景観区域」

③ 敷地が複数の区域にかかる場合（個別の景観区域／個別の景観区域）



敷地にかかるすべての区域の制限を受けることとなります。また、届出対象規模については、小さい方を優先するので、この場合、「水と緑のうるおい景観区域」の基準に基づき届出の可否を判断し、「水と緑のうるおい景観区域」と「高安・生駒山並み眺望景観区域」両方の行為制限が適用されることとなります。

- ・ 提出が必要なチェックリスト
「水と緑のうるおい景観区域」
「高安・生駒山並み眺望景観区域」

※ ①～③の取扱いは、敷地にかかる区域で判断するものであり、建築物の位置に拠るものではありません。また、工作物の場合は、その水平投影面にかかる区域で判断するものとします。

Q. 8 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や工作物を建設する場合は届出対象規模を超える行為についてだけ届出すればよいのですか？

A. 届出対象規模を超える行為についてのみ届出が必要となりますが、届出対象外の建築物や工作物等についても、良好な景観形成への配慮が必要です。

Q. 9 増築で届出対象となる場合は増築部分についてだけ届出すればよいのですか？

A. 増築部分についてのみ届出が必要となります。現状のままであれば、既存の建築物や工作物等に対して行為の制限事項（景観形成の基準）が適応されるわけではありませんが、敷地全体として調和のとれたものとなるよう、緑化等の良好な景観形成への配慮をお願いします。

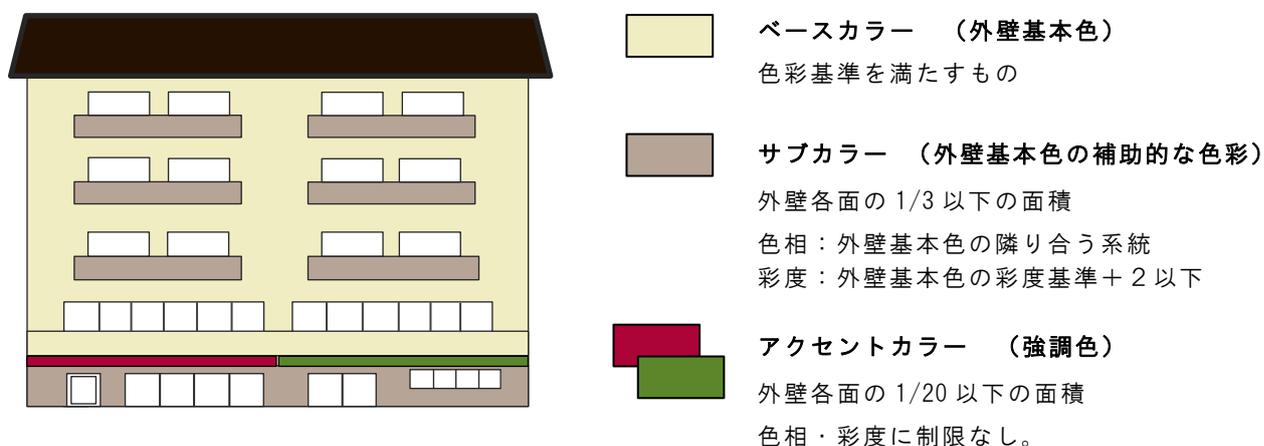
Q. 10 景観計画に定める色彩基準とはどのようなものですか？

色彩基準 ベースカラー（外壁基本色） <JISのマンセル表色系による>

- ① R（赤）、YR（橙）系の色相の場合、彩度6または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 *水と緑のうるおい景観区域のみ4以下

A. 八尾市景観計画では、建築物の壁面等のベースカラー（外壁基本色）として使用できる色彩の範囲をマンセル値で示しています。

また、外壁基本色の隣り合う系統まで（Y系ならば、YR系からGY系）で、彩度差2以内（R系・YR系ならば彩度8または6以下*、Y系ならば彩度6以下、その他色相ならば彩度4以下まで）の色彩をサブカラーとし、外壁各面の3分の1以下の面積で使用することが可能です。（*水と緑のうるおい景観区域のみ6以下となります。）

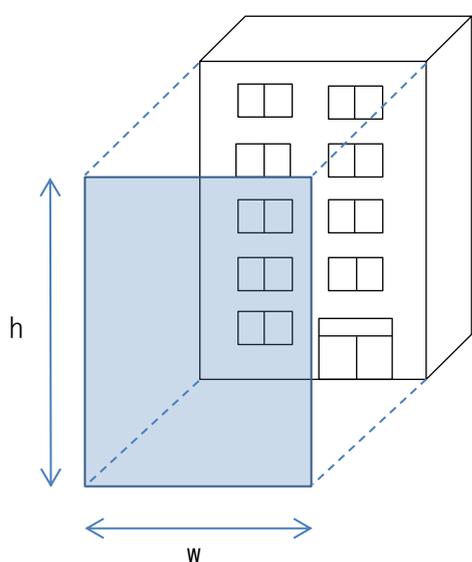


Q.11 建具枠なども外壁色彩基準に適合させる必要がありますか？

A. 基本的には色彩基準内で計画いただく必要がありますが、サッシ枠など小面積で部分的なものについては、届出に必要な着色立面図の中で表記していただく必要はありません。

Q.12 色彩基準に係る外壁面積はどのように算定しますか？

A. 使用面積割合は、外壁の鉛直方向の見付面積（建築物の各面を正面から見た時に見える面積）を分母として算定することとします。駐車場やピロティー等によりオープンになっている場合、その部分は外壁面積に算入しません。



○ 鉛直方向の見付面積 S

$$S = h \times w$$

○ サブカラーを使用できる面積 S_1

$$S_1 : S \times 1 / 3 \text{ 以下}$$

○ アクセントカラーを使用できる面積 S_2

$$S_2 : S \times 1 / 20 \text{ 以下}$$

Q.13 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り直す場合や同じ素材でやり替える場合は届出が必要ですか？

A. 従前と同色、同素材であれば外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩の変更にあたらなないので、届出は不要です。