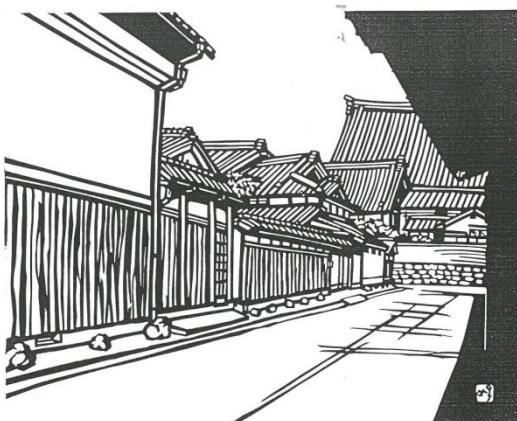


みがかれたまち

久宝寺寺内町



八尾市都市整備部
都市政策課

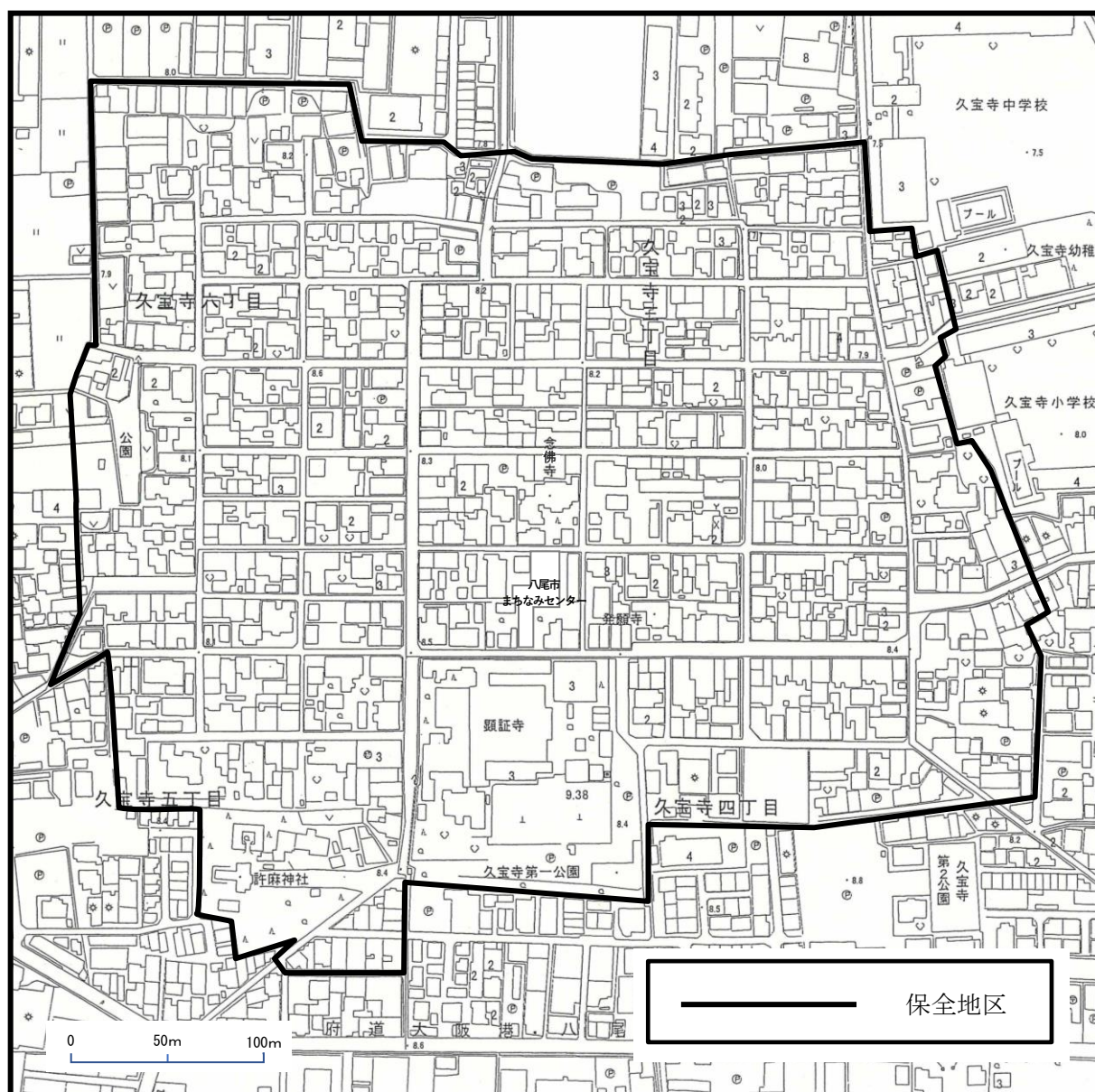
目 次

1. 概 要	1
2. 修景基準	2
2－1 修景基準	2
2－2 修景例	4
届け出の手続き	5
久宝寺寺内町街なみ景観保全要綱	7

1. 概 要

- 久宝寺寺内町は、約450年前の寺内町建設当時の町割りが残り、社寺や各時代の町家が見られるように、まち全体が歴史の連続性を持ち豊かなまち並みを形成しています。

この寺内町を伝統的、歴史的な町家を核として歴史的環境と生活文化の整備、保全を進めるため、当寺内町内で建築物等を建替え、修理する際にはまち並み全体との調和に配慮し住みよいまちづくりを図るものです。



2. 修景基準

2-1 修景基準

		一 般 住 宅
土地	土地の形質の変更	土地の形質の変更を行うときは、変更後の状態が歴史景観を著しく損なわないものとする。
	木材の伐採・植栽	- 土居跡の樹木をはじめ、歴史的景観と一体をなす木材の保存に努める。 - 敷地内の植栽、造園による緑化の推進を図り、良好な景観の形成に努める。 - 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。
建物の位置及び規模	建物の位置	- 現在のまちなみの壁面線を原則とする。 - 駐車スペース等を確保するためやむをえず、家屋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。
	敷地面積	現在のまちなみを形成している敷地の形状を原則として維持する。
	建物の高さ	- 原則として2階以下とする。但し、やむをえず3階以上とする場合は、3階部分以上は道路より後退して建て、2階建てのまちなみの連続性を保つ。 - 軒高・底の高さを現在のまちなみにそろえる。
建築物の意匠及び形態	デザインの基本方針	寺内町にみられる伝統的町家様式を継承する現代和風建築とする。
	屋根・庇	傾斜屋根とし、平入り、黒色瓦葺きで、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。
	壁面・開口部	- 壁面及び窓、格子等の建具の意匠については、伝統的町家様式を基本とし、艶消しの採用など、まちなみの連続性を損なわないようにする。 - 通りに面する壁の色は、白を基調とし、仕上げ材は周囲のまちなみと調和した落ちついた材質感のものを使用する。 - その他、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囲の伝統的なまちなみに調和するものとする。※別表1の色彩基準を順守すること。 - 建具の色は茶系統の艶消しで落ちついた色とする。
設備・工作物等	建築設備	風道（ダクト）、煙突、配管類、空調屋外機その他これらに類する建築設備等が道路、公園等の公共の用に供する場所から見えにくいよう配慮する。
	屋外階段	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。

設備・工作物等	塀・柵	・ブロック、ネットフェンス等の使用は避け、板塀、漆喰塀等周囲のまちなみに調和したものとする。
	広告物	・自家用以外の営業用広告物は設置しない。 ・1階の底線より低くし、建物より前に設置しない。やむを得ず1階底線より上に設ける場合は、位置、大きさ、デザインについてまちなみに調和するよう配慮する。 ・表示面積及び掲出数は必要最低限とし、壁面の色彩との調和を図る。
	ガレージ	・ガレージはアルミ製（屋根アクリル板）ではなく、土蔵や町家のシモミセ（道路に面した部屋）部分のデザインを応用、艶消しの採用など、まちなみとの調和を図る。
	屋上設備等	・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等により、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。

別表 1

○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、屋根及びシャッター等については、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

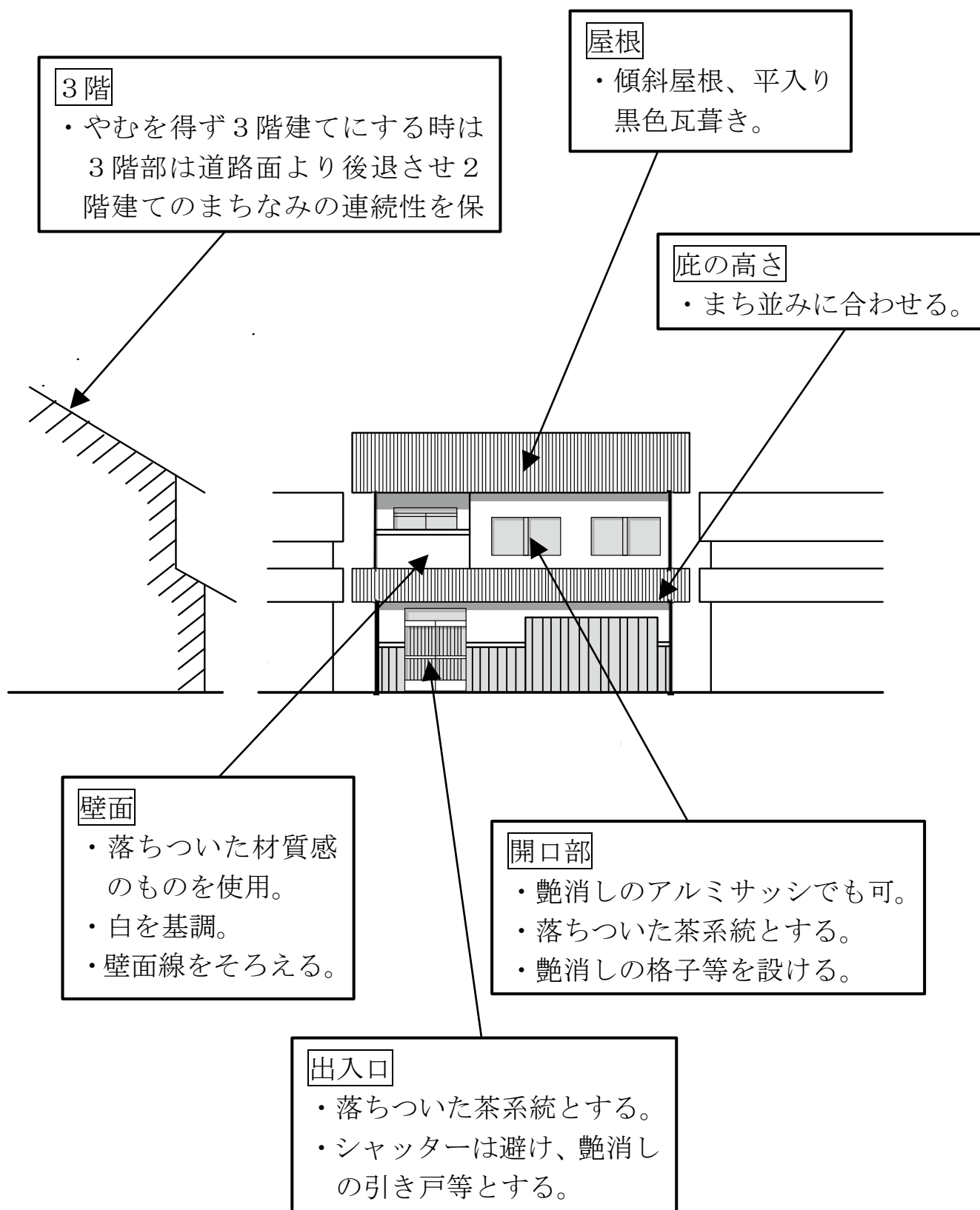
- ①R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度 4 以下
- ②Y（黄）系の色相の場合、彩度 4 以下
- ③その他の色相の場合、彩度 2 以下

※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 1/20 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、土壁、レンガ、金属材、ガラス等で仕上げた場合

2-2 修景例



事前意見交換開催申請の手続き

提出書類	縮 尺	内 容
事前意見交換開催 申請書		
委任状		・ 代理人が届出を行う場合は 添付して下さい
付近見取図	1 / 2500	
配置図	1 / 200 以上	・ 当該家屋に隣接する家屋の 壁面の位置を表示すること ・ 必要な場合は屋根伏図によ り屋根の形状を表示するこ と
立面図	1 / 200 以上	・ 道路に面する部分 ・ 付属広告物、室外機等がある 場合は表示すること ・ 主要部分（外壁、屋根、腰壁、 建具など）の材料、仕上げ、 色彩などを表示すること
外構図	1 / 200 以上	・ 門、塀、植栽などの敷地内の 構成を平面及び立面的に表 示し、その構造、仕上げ材な どを表示すること
現況写真	1 / 200 以上	・ 通りの連続感及び周辺の家 屋の屋根、庇がわかるもの

※意見交換開催後に、意見交換の内容をまとめた議事録を2部提出して
いただく必要があります。

現状変更行為届出の手続き

提出書類	縮尺	内容
現状変更行為届出書		・様式第1号
委任状		・代理人が届出を行う場合は添付して下さい
付近見取図	1 / 2500	
配置図	1 / 200 以上	・当該家屋に隣接する家屋の壁面の位置を表示すること ・必要な場合は屋根伏図により屋根の形状を表示すること
平面図	1 / 200 以上	
立面図	1 / 200 以上	・道路に面する部分 ・付属広告物、室外機等がある場合は表示すること ・主要部分（外壁、屋根、腰壁、建具など）の材料、仕上げ、色彩などを表示すること
断面図	1 / 200 以上	・屋根勾配を表示すること
外構図	1 / 200 以上	・門、塀、植栽などの敷地内の構成を平面及び立面的に表示し、その構造、仕上げ材などを表示すること
現況写真	1 / 200 以上	・通りの連続感及び周辺の家屋の屋根、庇がわかるもの

久宝寺寺内町街なみ景観保全要綱

（目 的）

第1条 この要綱は、市民、事業者、市が協働の視点に立ち、久宝寺寺内町の歴史的まちなみとその景観を保全し、久宝寺らしい歴史を生かしたまちづくりを進める事を目的とする。

（市の責務）

第2条 市は、前条の目的を達成するため、市民等との連携によるまちづくりの推進に努めるものとする。

（市民及び事業者の責務）

第3条 市民及び事業者は、久宝寺寺内町の歴史的まちなみとその景観が保全されるよう必要な措置を講ずるとともに、第1条の目的を達成するため、協働のまちづくりを進めるよう努めるものとする。

（保全地区の指定等）

第4条 市長は、久宝寺寺内町の歴史を生かしたまちづくりを進めるために、保全地区を指定するものとする。

- 2 市長は、久宝寺寺内町の歴史的まちなみとその景観を保全するための基準（以下「修景基準」という。）を定めるものとする。

（現状変更行為の届け出）

第5条 保全地区内で次に掲げる行為をしようとするものは、修景基準を遵守し、あらかじめ、現状変更行為届出書（様式第1号）およびその他必要な書類を添えて市長に届け出なければならない。

- (1) 建築物その他工作物の新築、増築、改築、移転又は除却
- (2) 建築物その他工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩若しくは材質の変更
- (3) 宅地の造成その他土地の形質の変更

- 2 前項に基づき届出をしたものは、その届出に係る事項のうち、外観に関する部分を変更しようとするときは、あらかじめ、現状変更行為変更届（様式第2号）およびその他必要な書類を添えて市長に届け出なければならない。
- 3 市長は、前各項による届け出があった場合、まちづくりのために必要な措置を講ずるよう、専門的技術的指導又は助言をすることができる。
- 4 景観法第16条第1項に基づき届け出をしようとするものについては、第1項の規定は、適用しない。

（区域内における建築等に関する意見の聴取）

第6条 前条第1項に基づく届け出をしようとするもの又は保全地区内で景観法第16条第1項に基づく届け出をしようとするものは、届け出に先立ち、地域と対話の場を設け、意見交換を行うこと。

- 2 市長は、地域の求めに応じて、前項に基づく意見聴取において専門的な見地から助言等を行うためのアドバイザーを派遣することができる。

（助 成）

第7条 市長は、保全地区内の歴史的まちなみとその景観を保全するため、必要と認められる物件の管理、修理、修景、復旧等について、その所有者に対し、経費の一部を予算の範囲内で補助することができる。

（優れた建築物の表彰）

第8条 市長は、保全地区内の建築物の新築・改築について、街なみに調和する優れた建築物を表彰することができる。

（施行の細則）

第9条 この要綱に関して必要な事項は別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 31 年 4 月 22 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 10 月 30 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。