

叡福寺周辺地区における
「景観計画」「地区計画」
の手引き

～地域に根ざした

良好な景観と住環境の 保全と形成に向けて～

太 子 町

平成21年7月

はじめに

平成 16 年に景観に関する総合的な法律である「景観法」が制定されたことを受け、地域特性を活かした独自の景観行政に取り組むものとして、平成 20 年 2 月に「景観行政団体」となりました。同年 3 月には「太子町景観計画」を策定し、叡福寺周辺のまちなみを後世に残すため、地元住民の皆さんとの協働の下、景観まちづくりの取り組みを進めてきました。

景観計画では叡福寺周辺地区を景観計画区域と定め、建築物の高さや敷地面積、屋根や外壁の形態意匠などに関して、良好なまちなみを保全するための基準を示しています。また、この計画を実効性のあるものとするため景観条例が定められています。条例では、町の優れた歴史景観を末永く保全し次世代に引き継ぐことを目的に、景観形成に係る施策の基本となる事項のほか、景観計画区域での届出の手続きなどを定めています。

加えて、この取り組みを具現化し、より積極的に、良好な住環境の保全と形成を図るため、地区計画を定めています。

この手引きは、叡福寺周辺地区における「太子町景観計画」「叡福寺周辺地区 地区計画」に関する届出の手続きを示したものです。両手続きを円滑に進め、地域の特性を活かした良好な景観と住環境を備えたまちをつくるため、この手引きをご活用ください。

目 次

届出の必要な区域	・・・ 1
届出の必要な行為	・・・ 3
区域内での制限事項	・・・ 4
手続きの流れ	・・・ 6
届出に必要な書類	・・・ 7
参考資料（地区計画 計画書）	・・・ 13
（建築条例）	・・・ 15

～ ～ ～ ～ ～ ～ ～

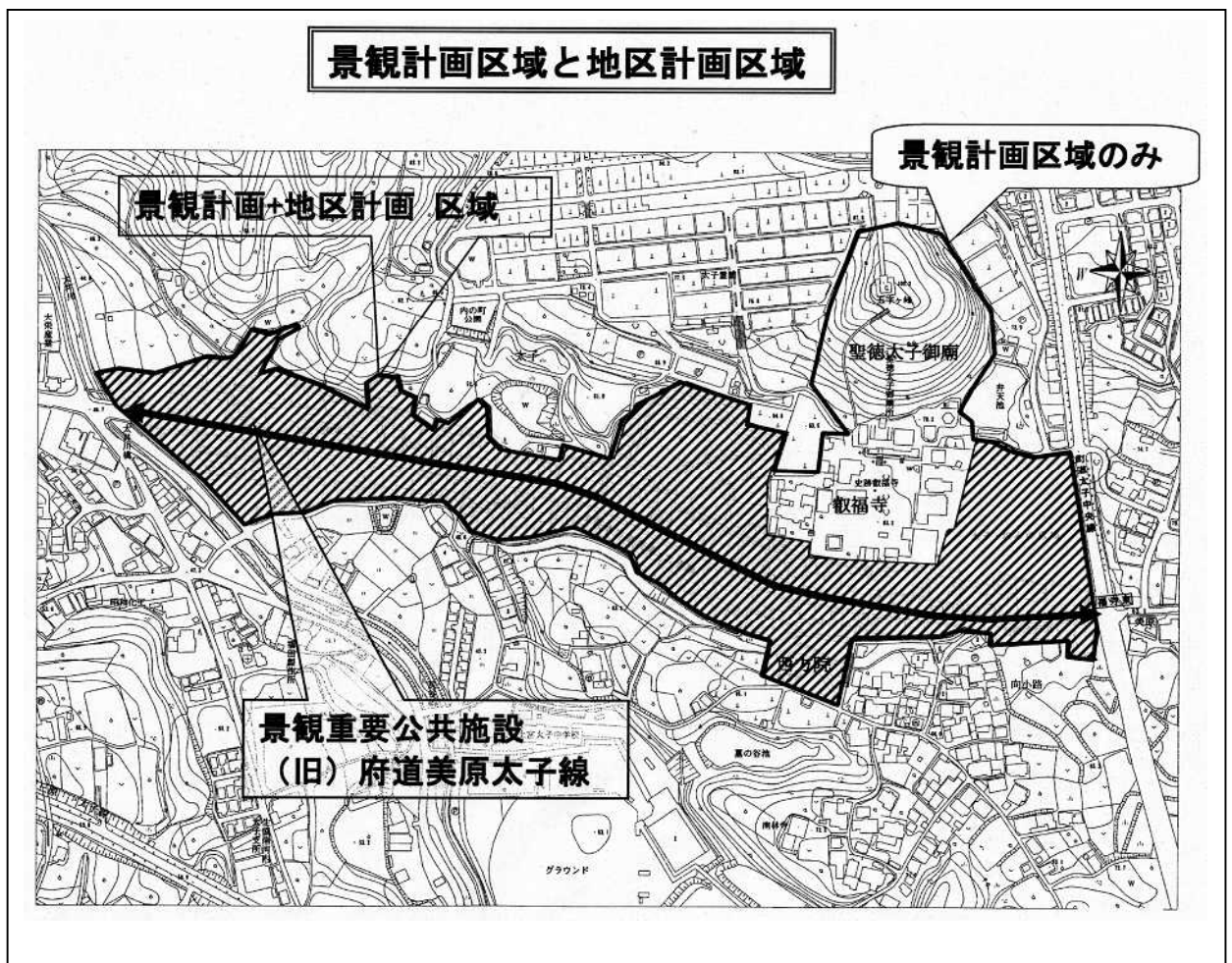
届出の必要な区域

地区では、「景観計画(景観法)」に基づく『景観計画区域』と「叡福寺周辺地区 地区計画(都市計画法)」に基づく『地区計画区域』とが定められています。区域内で建築等を予定されている方は、それぞれの届出が必要です。

【叡福寺周辺地区】

： 「叡福寺周辺まちづくり協議会」の皆さんが主体となり、叡福寺を中心とする良好な景観を末永く保全し、旧府道美原太子線の安全な歩行空間を創出するなど、地区の景観まちづくりへの取り組みがなされています。

また、地区の意向を受け、都市計画決定である地区計画を定め、より良好な住環境を守っていくために地区計画制度によるまちづくりを進めています。



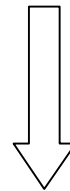
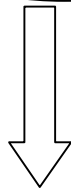
叡福寺周辺地区

『景観計画区域』

良好な景観の形成を図るため、行為の制限に関する事項を定めています。

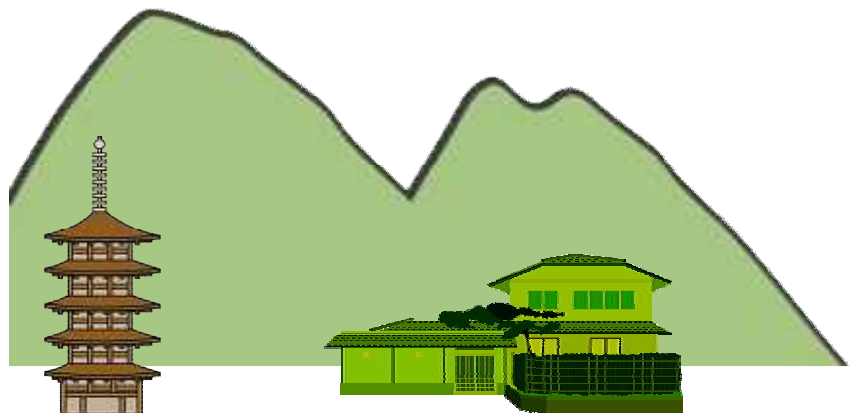
『地区計画区域』

良好な住環境やまちなみ景観の形成に向けて、「まちづくりのルール」を定めています。



区域内で建築物等に関する行為を行う場合には届出が必要となります。

次ページ以降、【届出の必要な行為】【区域内での制限事項】を参考に手続きをしてください。



届出の必要な行為

【景観計画区域での届出対象行為】

景観計画区域内で以下の建築物等に関する行為を行う際には、町への届出が必要となります。

行為の種類		対象となる規模等
建築物	新築、増築、改築又は移転	建築面積が 10 m ² を超えるもの
	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	変更部分の面積が 10 m ² を超えるもの
工作物	新設、増築、改築又は移転	塀・垣・柵等外構に関する工作物で、道路面からの高さが 1.5mを超えるもので、長さが 5mを超えるもの
	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	
開発行為		全ての開発行為 (都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為)
屋外 広告物	表示、掲出、修繕若しくは模様替又は色彩の変更	表示面積が 1 m ² を超えるもの、または高さが 3mを超えるもの

注)・仮設の建築物の建築や仮設の工作物の建設は届出が不要です。
 ・仮設の建築物の用途の変更は届出が不要です。
 ・その他、詳しいことは事前にご相談ください。

【地区計画区域での届出対象行為】

地区計画区域内で以下の建築物等に関する行為を行う際には、町への届出が必要となります。

届出を必要とする行為
土地の区画形質の変更(切土・盛土等、宅地の造成など)
建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更

注)・開発行為(都市計画法第 29 条の許可を要する行為)は届出が不要です。
 ・仮設の建築物の建築や仮設の工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は届出が不要です。
 ・仮設の建築物の建築や仮設の工作物の建設は届出が不要です。
 ・仮設の建築物の用途の変更は届出が不要です。
 ・その他、詳しいことは事前にご相談ください。

区域内での制限事項

【景観計画区域での行為の制限（景観形成基準）】

良好な景観の形成のための制限を、以下のとおり定めています。

		景観形成基準	
建築物	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さは10m以下とする。 但し、神社・寺院等については、この限りでない。 	
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積は150㎡とする。 但し、景観計画施行時にこの面積に満たない敷地については、その面積をもって最低敷地面積とする。 	
	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・用途は原則として一戸建て住宅とする。 但し、地域の歴史観光的な活性化に寄与する用途（飲食店等の店舗、神社・寺院等）や日常生活に必要な用途（理髪店等の店舗・事務所、図書館、老人ホーム・保育所、診療所、自動車車庫等）は、この限りでない。 	
	形態意匠	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根は勾配屋根を基本とする。 ・勾配屋根の材料は和瓦を基本とする。やむを得ず他の材料とする場合は、瓦形状のものを使用するなど周辺の景観に調和したものとする。
		外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁の形態意匠は漆くい白壁や板張り等、周辺の景観に調和したものとする。
		付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の付帯設備（バルコニー、配管設備、ガスボンベ等）は建築物との調和、統一感を図り、目隠し等に配慮した配置を行うものとする。
	色彩	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根の色彩は銀色または黒色などを基調とする。やむを得ず他の色彩とする場合は彩度及び明度を低くした色合いとし、原色等の突出したものは避けるものとする。
		外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁の色彩は漆くい白壁や板張り等による素材色とし、彩度の低い色や無彩色とする。
	その他	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の形態意匠や色彩は道路からの景観、隣接する建築物等との景観に配慮したものとし、特に道路から見える部分については植栽などで修景措置を行うものとする。 ・カーポートによる場合は黒色系又は褐色系を基本とする。
	工作物	外構	<ul style="list-style-type: none"> ・塀、垣、柵等は原則として、漆くい白壁、垣、石垣等の自然素材を用いるものとする。 但し、コンクリートブロック塀等を用いる場合は表面に化粧を施したものを使用し、又はモルタル塗り等による仕上げを行うものとする。フェンス等を用いる場合は黒色系又は褐色系を基本とする。
その他	敷地内緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内での植栽やプランタ等の緑化により、うるおいのある景観づくりを行うものとする。 	
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物の形態意匠、色彩については周辺の景観を損なわないものとし、蛍光色を用いた広告板や点滅する電飾等は使用しないものとする。 ・屋外広告物の大きさについては必要最小限に抑えるものとし、3㎡以下とする。 但し、太子町の観光に関するものについては最大5㎡以下とする。 ・屋外広告物の高さは、10m以下とする。 	

注)・建築物の用途・屋外広告物に関する規制は自主条例によるものです。

・この基準とは別に、大阪府では屋外広告物条例に基づく手続きを定めています。

【地区計画区域での建築物等に関する制限】

建築物に関して、用途の制限（当該区域は第一種住居地域）敷地面積の最低限度、及び高さの最高限度を定めています。

建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 学校 (3) 病院 (4) 公衆浴場 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (6) ホテル又は旅館 (7) 畜舎 (8) 自動車教習所
建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²
建築物の高さの最高限度	10m (ただし、神社・寺院・教会その他これらに類するものについては、この限りでない。)

「景観計画」「地区計画」では、良好な景観及び住環境を保全・形成するための基準（制限）を定めています。

『高さ・敷地面積・用途』に関しては、両計画で基準を定めています。

その他、詳しいことは事前にご相談ください。



共同住宅などは禁止!!



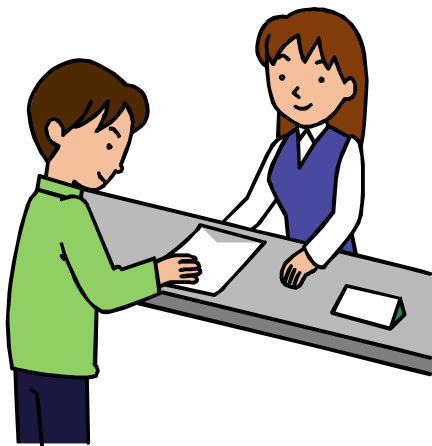
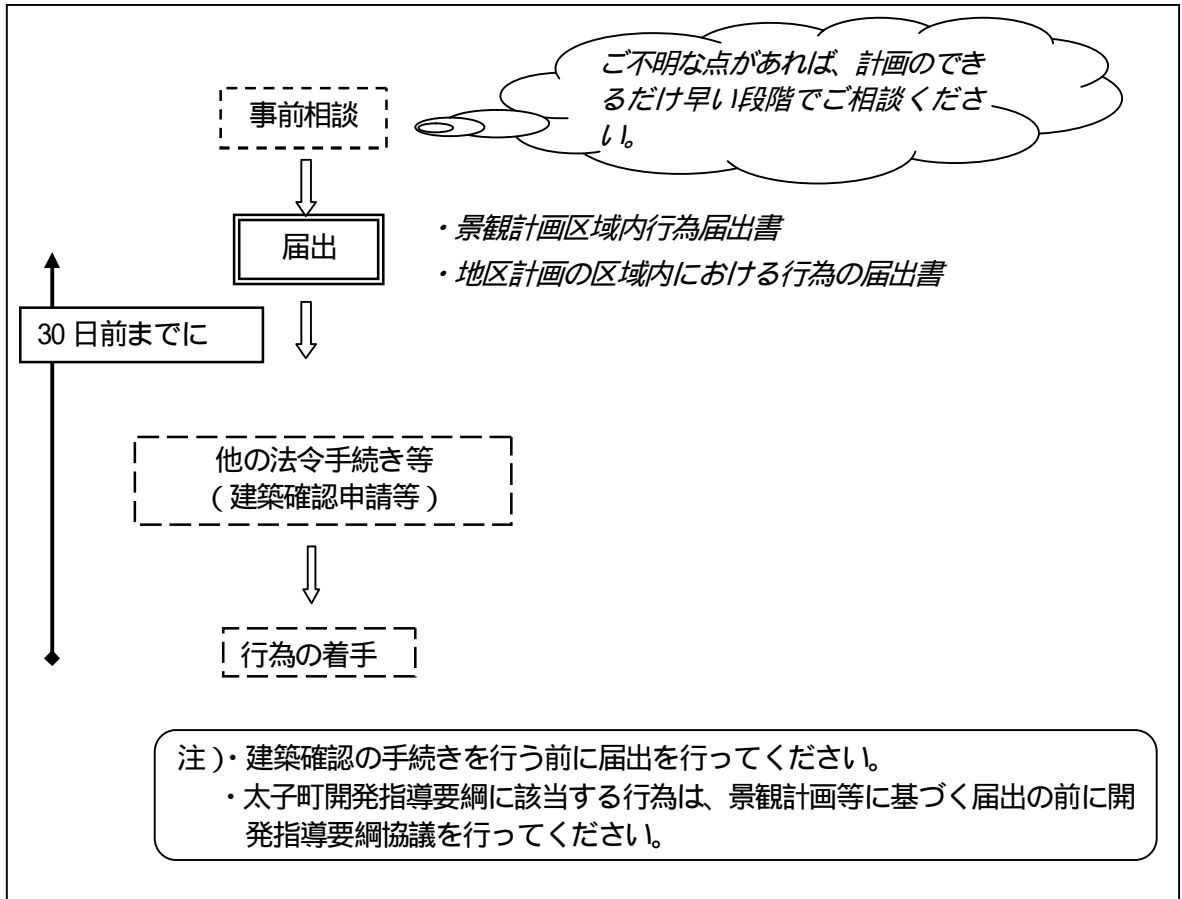
敷地面積 150 m²以上



高さ 10m まで

手続きの流れ

手続きの流れは次のとおりです。



届出に必要な書類

【届出書】

以下の様式を使用し届出を行ってください。

- ・ 景観計画区域内行為届出書 ・ ・ ・ 景観計画区域
 - ・ 地区計画の区域内における行為の届出書 ・ ・ ・ 地区計画区域
- P 10 ~ 12 を参照ください

【添付図書】

- ・ その他添付図書

P 8 , 9 を参照ください

「委任状」 （代理者が届出を行う場合）

「敷地の求積図・求積表」

「写真撮影位置、方向を表示した図面」

「その他参考となるべき事項を記載した図書」

土地の登記簿謄本

（建築物の敷地面積の最低限度を満たさない場合）

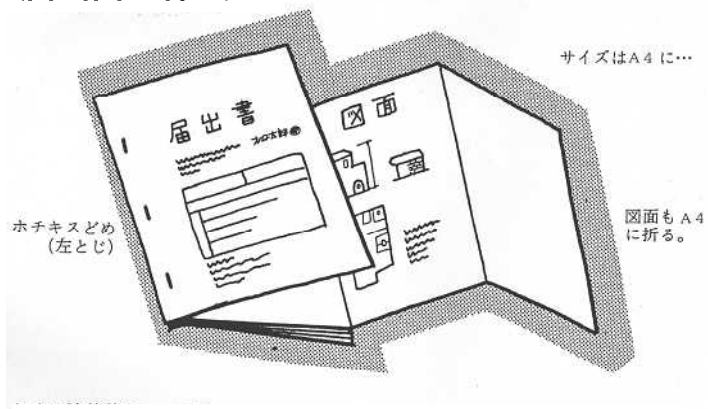
その他必要な資料

【備考】

- ・ 届出書、添付図書は2部必要です。すべてAサイズでお願いします。

上記図書の他、必要に応じて参考となる資料を提出していただくことがあります。届出行為を変更した場合には、変更届出書(添付図書を含む)を提出していただきます。

届出書の体裁



【景観計画区域での添付図書一覧】

行為の種類	添付図書		
	種類	縮尺	内容
建築物の建築等 工作物の建設等	位置図	1/2,500 以上	建築物又は工作物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面
	写真		当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真
	配置図 (*)	1/100 以上	当該敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 * 土地利用計画図
	立面図	1/50 以上	建築物又は工作物の彩色が施された 2 面以上の立面図
開発行為	位置図	1/2,500 以上	当該開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面
	写真		当該開発行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真
	土地利用計画図	1/100 以上	設計図又は施行方法を明らかにする図面
屋外広告物の表示等	位置図	1/2,500 以上	屋外広告物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面
	写真		当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真
	配置図 (*)	1/100 以上	当該敷地内における屋外広告物の位置を表示する図面 * 土地利用計画図
	立面図	1/50 以上	屋外広告物の彩色が施された立面図

備考

- 1 配置図（土地利用計画図）には、敷地の接する道路の位置、敷地の境界線、敷地内における建築物・工作物・屋外広告物の位置、付帯設備の位置、駐車場の位置、緑化の位置等、敷地内で行う計画を表示してください。
- 2 立面図には、建築物等の形状の他、外観の構造、材料、仕上げ、色彩、植栽する樹種等を表示してください。（別途図面でも可）
- 3 開発行為に係る土地利用計画図には、現況平面図、計画平面図（土地の区画割等）、現況断面図、計画断面図を含みます。なお、切盛行為を行う箇所を着色（切土＝黄、盛土＝赤）により明確にしてください。

注）・位置図、配置図（土地利用計画図）はできる限り北を上にして作成し、縮尺、方位を表示してください。

・写真は、原則 3 点以上提出してください（A4 用紙に貼付又は印刷のこと）。

【地区計画区域での添付図書一覧】

行為の種類	添付図書		
	種類	縮尺	内容
土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面
	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面
	設計図 (*)	1/100 以上	設計図面 * 土地利用計画図
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500 以上	建築物又は工作物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
	平面図	1/50 以上	各階平面図（建築物である場合に限る）
	立面図	1/50 以上	2面以上の建築物又は工作物の立面図

備考

- 1 土地の区画形質の変更に係る設計図には、現況平面図、計画平面図（土地の区画割等）、現況断面図、計画断面図を含みます。なお、切盛行為を行う箇所を着色（切土＝黄、盛土＝赤）により明確にしてください。
- 2 設計図（土地利用計画図）、配置図には、敷地の接する道路の位置、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置を表示してください。

注)・位置図、区域図、設計図（土地利用計画図）、配置図はできる限り北を上にして作成し、縮尺、方位を表示してください。
・写真は、原則3点以上提出してください（A4用紙に貼付又は印刷のこと）

工事に着手する30日前までに、添付図書を添えて太子町へ届け出てください。
この届出により、「景観計画」及び「地区計画」で定めた内容に適合しているか確認を受けることとなります。
それぞれの届出で重複する添付図書があります。お手数ですが2部ずつ提出をお願いします。

様式第1号(第3条関係)

(表)

景観計画区域内行為届出書
(新規・変更)

年 月 日

太子町長 様

届出者 住所
氏名
電話

景観法第16条(第1項・第2項)及び太子町景観条例第10条(第1項・第2項)の規定により、関係図書を添えて次のとおり届け出ます。

行為の場所	太子町	
	景観計画区域	叡福寺周辺地区
行為の期間	着手予定日	年 月 日 ~ 完了予定日 年 月 日
代理人	住所	
	氏名	連絡先
設計者	住所	
	氏名	連絡先
施工者	住所	
	氏名	連絡先

備考

- 1 届出書は、正副2通提出してください。
- 2 裏面に必要事項を記入してください。
- 3 法人その他の団体は、その名称、主な事務所の所在地及び代表者の氏名を記載してください。
- 4 代理人により届出をする場合は、委任状を添付してください。
- 5 太子町景観条例施行規則の別表に掲げる図書を添付してください。

(裏)

行為の種類	設計又は施行方法			
建築物 ・新築 ・増築 ・改築 ・移転 ・外観の変更 (修繕・模様替え) ・色彩の変更	用途:	構造: 造(一部 造)		
		届出部分	既存部分	合計
	敷地面積	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²
	延べ面積	m ²	m ²	m ²
	高さ:	m (階数: 階)		
	外観の変更	外壁	屋根	合計
		m ²	m ²	m ²
	屋根	形状・勾配	仕上げ	色彩
		仕上げ	色彩	
	外壁			
	付帯設備			
	駐車場			
敷地内緑化	[概要]			
工作物 ・新設 ・増築 ・改築 ・移転 ・外観の変更 (修繕・模様替え) ・色彩の変更	外構の構造			
	道路面からの高さ:	m	長さ: m	
	外観の変更	仕上げ	色彩	面積
				m ²
開発行為	用途(目的):	面積: m	戸数: 戸	
屋外広告物 ・表示、掲出 ・修繕 ・模様替え ・色彩の変更	規模	面積(算出根拠 併記のこと)		
		高さ		
	用途(目的)	m ² ()		
形態意匠・色彩の概要				

備考

- 1 「行為の種類」については、該当する事項に 印を付けてください。
- 2 「仕上げ」の欄には、表面仕上げの素材・方法等をできるだけ詳しく記入してください。
- 3 「色彩」の欄には、色調・色相等をできるだけ詳しく記入してください。

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

太子町長 様

届出者 住 所
氏 名
電 話

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更 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 木竹の伐採	}	について、下記により届け出ます。
---	---	------------------

記

- | | |
|------------|------------|
| 1 行為の場所 | 大阪府南河内郡太子町 |
| 2 行為の着手予定日 | 年 月 日 |
| 3 行為の完了予定日 | 年 月 日 |
| 4 設計又は施行方法 | |

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 m²				
(2) 建築物の建築又は 工作物の建設	(イ) 行為の種別(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
	(A) 敷地面積				m ²
	(B) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	(C) 延べ面積	m ²	m ²	m ²	m ²
(D) 高さ	m	(E) 用途			
	地盤面から	(F) 垣又はさくの構造			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	m ²			
	(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積			m ²	

備考

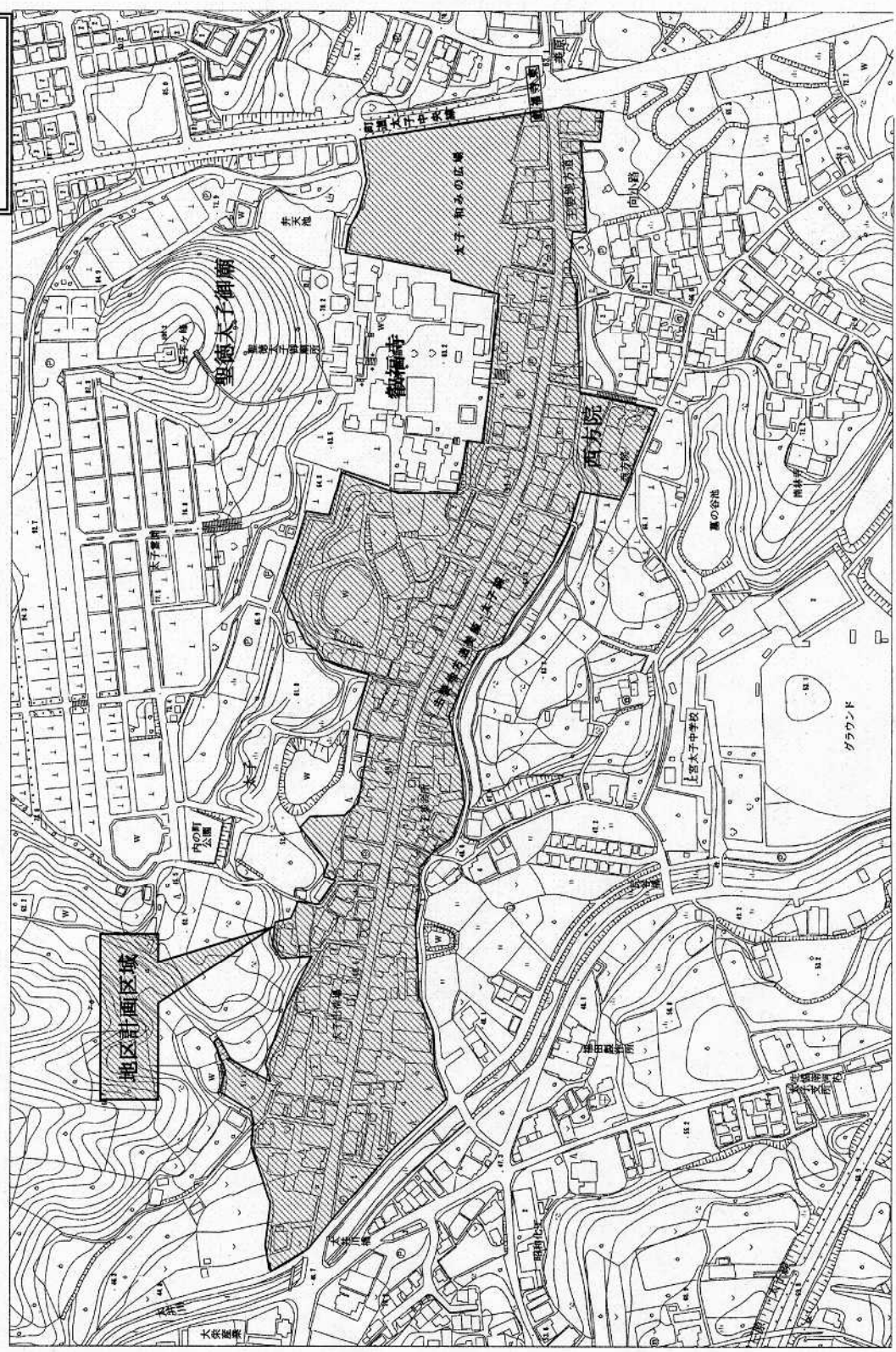
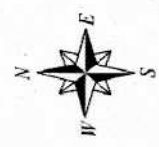
- 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 3 同一の土地の区域について 2 以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出によることができる。

南部大阪都市計画地区計画の決定（太子町決定）
 都市計画叡福寺周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称		叡福寺周辺地区地区計画
位 置		太子町大字太子地内
面 積		約 9 . 1 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は古くから太子町の中心的歴史文化景観を形成しており、現在においても叡福寺を核とする歴史的なまちなみが残る地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、建築物等の規制・誘導を行い、現状のまちなみを継承するために良好な住環境や景観の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>一戸建て専用住宅を主体とした、良好な住環境を保全・形成する。</p> <p>また、土地の細分化を防止し、現状のまちなみに違和感を与えない、ゆとりのあるまちなみを保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、及び建築物の高さの最高限度を制限することにより、良好な住環境やまちなみ景観の形成を図る。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 学校</p> <p>(3) 病院</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 自動車教習所</p>
		<p>建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>1 5 0 m²</p>
		<p>建築物の高さの最高限度</p> <p>1 0 m</p> <p>(ただし、神社・寺院・教会その他これらに類するものについては、この限りでない。)</p>

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

計画図



南部大阪都市計画叡福寺周辺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

（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、南部大阪都市計画叡福寺周辺地区地区計画（平成 21 年太子町告示第 33 号。以下「叡福寺周辺地区地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、良好な住環境の形成を図るとともに、現状のまちなみ景観を保全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、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）及び叡福寺周辺地区地区計画の定めるところによる。

（適用区域）

第 3 条 この条例の適用を受ける区域は、叡福寺周辺地区地区計画の区域とする。

（建築物の用途に関する制限）

第 4 条 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (2) 学校
- (3) 病院
- (4) 公衆浴場
- (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- (6) ホテル又は旅館
- (7) 畜舎
- (8) 自動車教習所

（建築物の敷地面積に関する制限）

第 5 条 建築物の敷地面積は、150 平方メートル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、同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については、この限りでない。

（建築物の高さに関する制限）

第 6 条 建築物の高さは、10 メートル以下でなければならない。ただし、神社・寺院・教会その他これらに類するものについては、この限りでない。

（建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置）

第 7 条 建築物の敷地が第 3 条に規定する区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半が当該区域内に存するときは、その建築物又はその敷地の全部について、第 4 条及び第 5 条の規定

を適用する。

- 2 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合における前条の規定の適用については、区域内の建築物の部分について適用する。

(公益上必要な建築物等の特例)

第8条 町長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は町長が土地利用状況に照らして周辺の環境、景観を害する恐れがないと認めて許可した建築物については、第4条から第6条までの規定は、適用しない。

(罰則)

第9条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第4条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
- (3) 第5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、同項の規定に違反した場合には、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)
- (4) 第6条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合には、当該建築物の工事施工者)

- 2 前項第4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場合においては、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。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成21年7月1日から施行する。