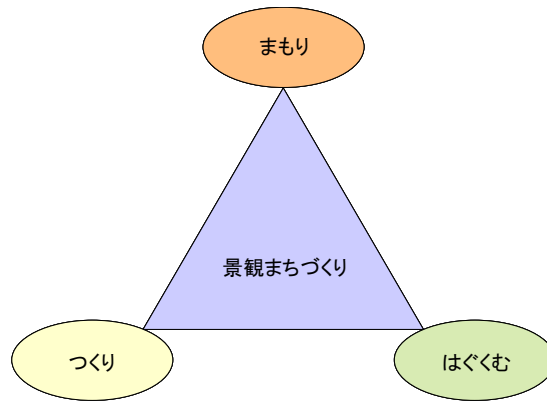


吹田市景観まちづくり条例の 届出手続きマニュアル



(重点地区を除く景観計画区域編)

- 重点地区（景観形成地区、景観配慮地区）については、別冊の届出手引き等をご覧ください。
- このパンフレットに載せている資料や様式、根拠となる例規、計画等については、吹田市のホームページからもダウンロードできます。

平成21年4月1日

改正 平成28年4月1日

吹田市 都市計画部 都市計画室

もくじ

1. 趣旨	1
2. 届出の対象となる行為（重点地区を除く景観計画区域）	2
3. 届出手続きの流れ	3
4. 事前協議申出書に必要な図書	4
(1) 建築物	4
(2) 工作物	5
(3) 土地	6
(4) 屋外広告物	7
5. 届出対象行為の考え方	8
6. 書類記入上の注意	9
7. 添付図書の注意点	10
8. 設計を行う際に注意する点	11
9. 設計を行う際に配慮する点	12
(1) 建築計画等について	12
(2) 色彩計画について	13
(3) 外構計画について	14
(4) その他	14

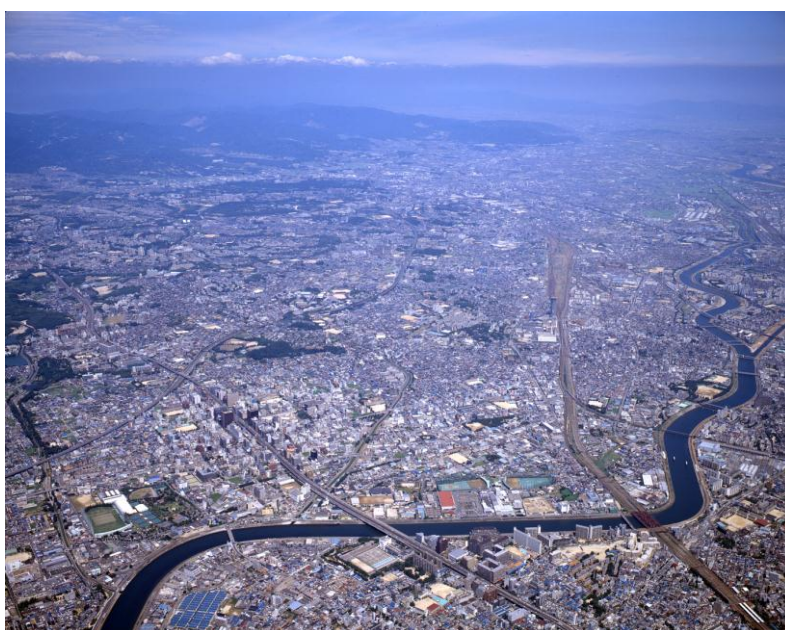
1. 趣旨

優れた景観づくりに向けて積極的に取り組んでいくため、平成 9 年度に「吹田市都市景観要綱」を施行しました。その後市民や事業者の景観に対する意識は一層の高まりを見せています。

さらに、市内各地に残る地域の景観資源は地域づくりに活用され、旧街道や歴史的地区が点在し、地域の生い立ちを伝える景観資源の保全・育成や、大学などと連携したまちづくりが進められるなど、これまでの「つくる」という視点から、維持・継承してきた良好な景観を「まもり」・「つくり」・「はぐくむ」といった景観の質の維持・向上へと意識は変化しています。

地域に暮らす人々が、自分たちのまち、そして景観のあり様について気づき、行政とともに地域のまちづくりに取り組み、その積み重ねの成果としての景観が、そして地域が良くなっていく「景観まちづくり」を進めていかなければなりません。

本市は、景観行政団体として、景観まちづくりへの思いをより一層強めつつ、今後も継続的に市民や事業者、専門家等と協働し、市民共有の資産として景観を大切にはぐくんでいかなければなりません。誇りや愛着の持てる吹田らしい景観、快適な暮らしの環境の創造に資する美しい景観をまもり、つくり、はぐくみ、未来の子どもたちへ確実につなぐため、景観まちづくりを推進していきます。



2. 届出の対象となる行為（重点地区を除く景観計画区域）

区分	規模		行為	
建築物 (※1)	近隣商業地域、商業地域、 準工業地域又は工業地域	高さが15mを超え、又は 建築面積が600㎡を超えるもの	新築、増築、改築、移転、大規模の模様替又は外観の過半にわたる色彩の変更	
	上記以外の地域	高さが10mを超え、かつ 建築面積が300㎡を超えるもの		
工作物 (※2)	建築基準法施行令138条に定める工作物	煙突	新設、増設、改造、移設又は外観の過半にわたる色彩の変更	
		鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱		
		広告塔、広告板、装飾塔、記念塔		
		高架水槽、サイロ、物見塔		
		擁壁 (※3)		
		乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの		
		ウォーターシュート、コースター等高架の遊戯施設		
		メリーゴーラウンド、観覧車等の回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの		
		製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等		建築基準法施行令第138条第3項に該当するもの
		高架道路		
		高架鉄道		
		横断歩道橋		
		橋りょう		幅員が4m以上、かつ延長が10mを超えるもの
	機械式立体駐車場	高さが8mを超えるもの		
土地	500㎡以上のもの		開発行為	
屋外広告物	高さが4mを超えるもの		表示又はその内容の変更	
	総表示面積が30㎡を超えるもの			
	上記の建築物或いは工作物の壁面の1/3を超えるもの			

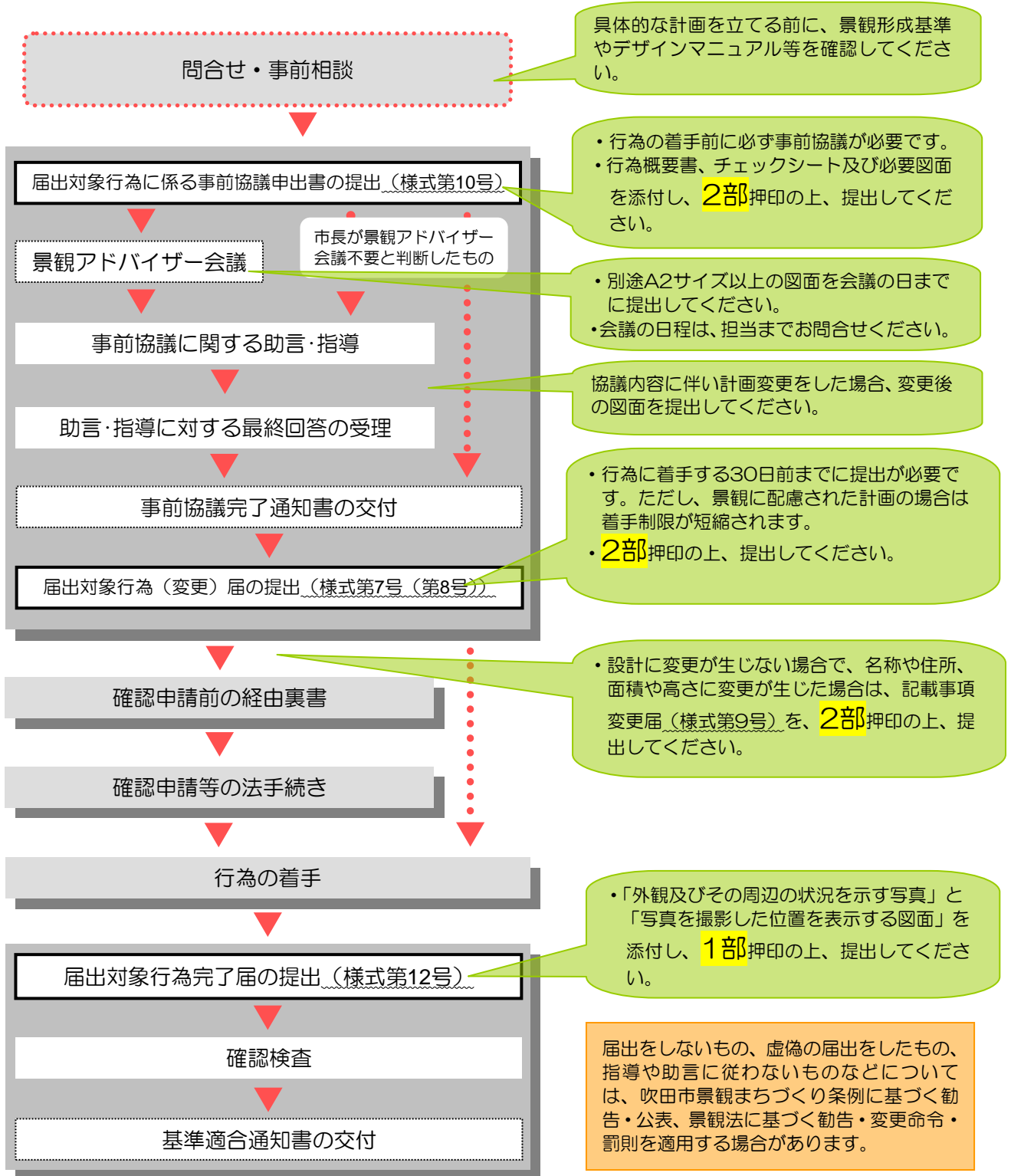
※1 ごみ庫やカーポートなどの別棟の付属建築物も合わせて届出の対象となります。

※2 該当するかどうかご不明な場合には開発審査室（建築審査担当）にて「建築確認申請が必要な工作物」であるかどうかをお確かめください。

※3 宅地造成等規制法第8条第1項本文の規定による許可又は同法第11条の規定による協議を要する擁壁については、建築確認申請が不要であっても景観まちづくり条例に規定する届出の対象となる場合がありますのでご注意ください。

○ モデルルームなど、仮設の建築物も対象になります。

3. 届出手続きの流れ



4. 事前協議申出書に必要な図書

(景観法施行規則第1条第3項を適用し、図書の省略が可能な場合もありますのでご相談ください。)

※景観誘導基準の共通事項及び該当する行為のチェックシートを添付してください。

※代理申請される場合は、必ず委任状を添付してください。

(1) 建築物

対象行為	図 書		
	種類	縮尺	明示すべき事項
新築、増築、 改築、移転、 大規模の模様 替	付近見取図	2,500分の1以上	縮尺、方位、行為地
	現況図	200分の1以上	縮尺、方位、行為地
	配置図	200分の1以上	縮尺、方位、敷地境界線、予定建築物等の位置及び用途、敷地に接する道路の位置及び幅員、主要地盤高さ、敷地内の外部構成（垣、さく、塀、擁壁、ごみ置場、植栽、敷地内通路等の高さ、長さ、材料及び色彩） 注）別図面（外構平面図等）で記載することができる。
	各階平面図	200分の1以上	縮尺、方位、各階の平面図（屋上階を含む）
	各面の立面図 （4面以上）	200分の1以上	縮尺、仕上げ方法、仕上げ材料、色彩（着色し、マンセル値記入のこと）
	断面図 （2面以上）	200分の1以上	縮尺、建築物の全体高さ、敷地、敷地縦横断面
	植栽計画図	200分の1以上	縮尺、方位、予定建築物等の位置、植栽の位置、高・中・低木の別、樹種名
	完成予想図		予定建築物及びその周辺状況を含む着色したもの
	現況写真		行為地及び周辺の状況（道路等を含む）
	写真撮影位置図		撮影位置、撮影方向
その他参考資料		大規模な敷地で建築物等の計画をされる場合、景観シミュレーション等（既存のまちなみにイメージパースを組み入れたもの）色彩や周辺との調和に関する検討が可能な資料等を提出していただくことがあります。	

対象行為	図 書		
	種類	縮尺	明示すべき事項
建築物の外観の過半にわたる色彩の変更	付近見取図	2,500分の1以上	縮尺、方位、行為地
	配置図	200分の1以上	縮尺、方位、敷地境界線、建築物等の位置、高さ、長さ、材料、色彩及び用途、敷地に接する道路の位置及び幅員、主要地盤高さ
	現況立面図	200分の1以上	縮尺、仕上げ方法、仕上げ材料、色彩（着色し、マンセル値記入のこと）
	変更する面の立面図	200分の1以上	縮尺、仕上げ方法、仕上げ材料、色彩（着色し、マンセル値記入のこと）
	現況写真		行為地及び周辺の状況（道路等を含む）
	写真撮影位置図		撮影位置、撮影方向

(2) 工作物

対象行為	図 書		
	種類	縮尺	明示すべき事項
新設、増設、改造、移設又は外観の過半にわたる色彩の変更	付近見取図	2,500分の1以上	縮尺、方位、行為地
	現況図	200分の1以上	縮尺、方位、行為地
	配置図	200分の1以上	縮尺、方位、敷地境界線、予定工作物等の位置及び用途、敷地に接する道路の位置及び幅員、主要地盤高さ
	平面図	200分の1以上	縮尺、方位、寸法
	各面の立面図	200分の1以上	縮尺、仕上げ方法、仕上げ材料、色彩（着色し、マンセル値記入のこと）
	断面図（2面以上）	200分の1以上	縮尺、工作物の全体高さ、敷地、敷地縦横断面図
	植栽計画図	200分の1以上	縮尺、方位、予定工作物等の位置、植栽の位置、高・中・低木の別、樹種名
	完成予想図		工作物及びその周辺状況を含む着色したもの
	現況写真		行為地及び周辺の状況（道路等を含む）
写真撮影位置図		撮影位置、撮影方向	

(3) 土地

対象行為	図 書		
	種類	縮尺	明示すべき事項
開発行為	付近見取図	2,500分の1以上	縮尺、方位、行為地
	現況図	200分の1以上	縮尺、方位、行為地
	土地利用計画図	200分の1以上	縮尺、方位、敷地境界線、予定建築物等の位置及び用途、擁壁の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員、主要地盤高さ 注) 配置図等に替えることができる。
	造成計画平面図	200分の1以上	縮尺、方位、切土(黄色に着色)及び盛土(赤色に着色)の範囲、主要地盤高さ
	造成計画断面図	200分の1以上	縮尺、切土(黄色に着色)及び盛土(赤色に着色)の範囲、主要地盤高さ
	完成予想図	200分の1以上	予定建築物等が決定している場合、まちなみイメージ図(周辺地域との連続性、道路沿道のイメージ等を示したもの)
	植栽計画図	200分の1以上	縮尺、方位、予定建築物等の位置、植栽の位置、高・中・低木の別、樹種名
	現況写真		行為地及び周辺の状況(道路等を含む)
	写真撮影位置図		撮影位置、撮影方向
	その他参考資料		予定建築物等が決定している場合、その関係図面(各階の平面図、各面の着色した立面図等)を提出してください。また、予定建築物等が未定の場合、参考となる資料(戸建開発であれば、チラシやパンフレット等)を提出していただくことがあります。

(4) 屋外広告物

対象行為	図 書		
	種類	縮尺	明示すべき事項
表示又はその内容の変更	付近見取図	2,500分の1以上	縮尺、方位、行為地
	配置図	200分の1以上	縮尺、方位、敷地境界線、屋外広告物の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員、主要地盤高さ
	各面の立面図	200分の1以上	縮尺、仕上げ材料、色彩（着色し、マンセル値記入のこと） 注）建築物に設置する場合は、その立面も含む。
	完成予想図		周辺状況を含む着色した完成予想図又はこれに類するもの
	現況写真		行為地及び周辺の状況（道路等を含む）
	写真撮影位置図		撮影位置、撮影方向
	その他参考資料		照明付の場合は、内照、外照の別及び外照の場合は照明器具の位置と種類を立面図等に表示してください。 屋外広告物の高さや大きさの設定理由とシミュレーション図等を提出していただくことがあります。

※変更が生じる場合

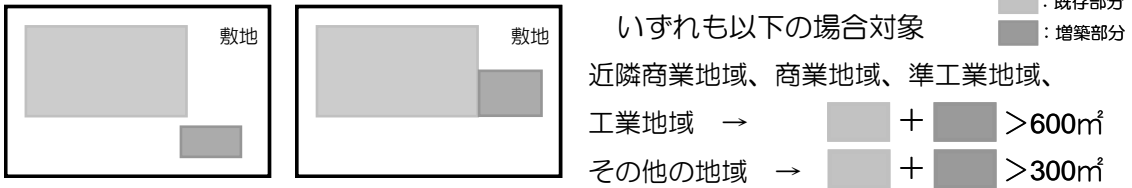
届出対象行為届出書を提出後に変更が生じる場合、変更の手続きが必要になります。

- 図面の変更がなく、数値に誤りがあった場合など
 - 「記載事項変更届（様式第9号）」を提出してください。
- 図面の変更がある場合
 - 「届出対象行為届に係る事前協議申出書（様式第10号）」を提出し、協議が完了した後、「届出対象行為変更届（様式第8号）」を提出してください。（※景観アドバイザー会議が再度必要となる場合があります）

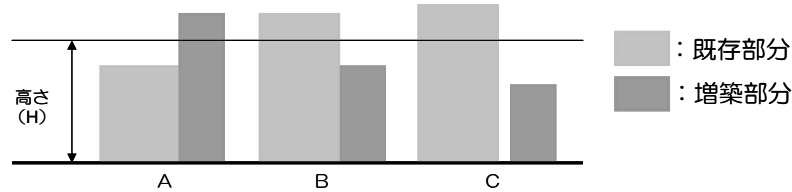
○ 変更が生じる場合、まずは窓口にてご相談下さい。

5. 届出対象行為の考え方

● 建築面積について (増築をする場合)



● 高さについて (増築をする場合)

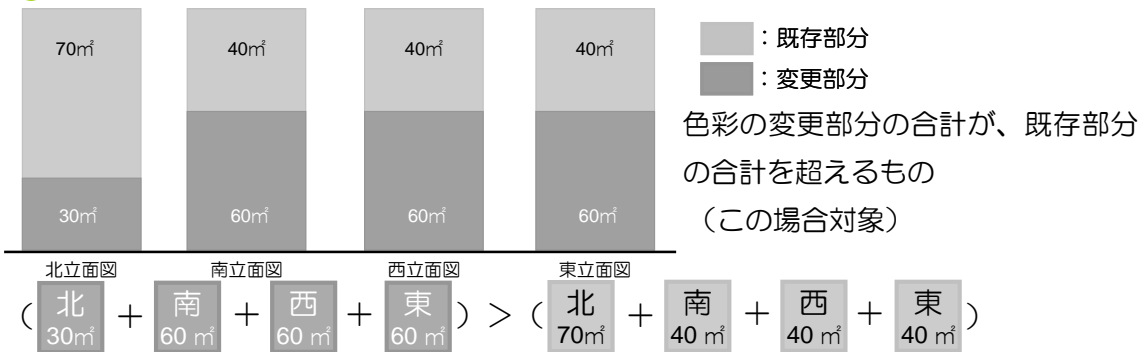


A、B、Cいずれも以下の場合対象

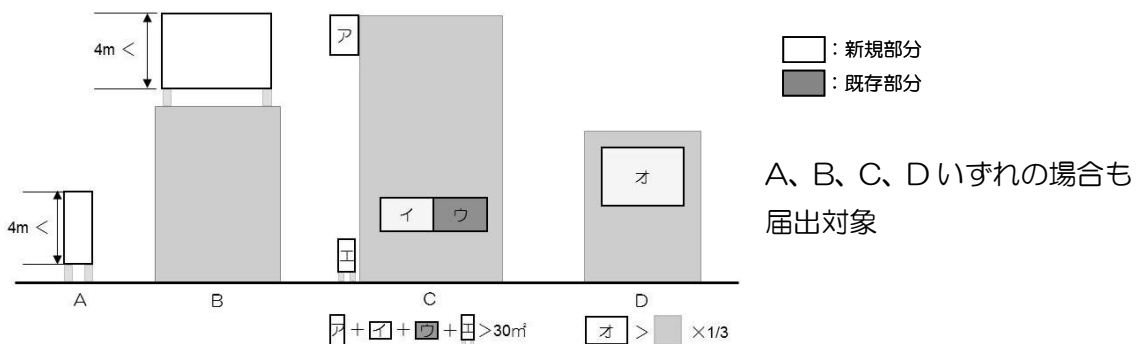
近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域 → $H > 15\text{m}$

その他の地域 (建築面積の合計が 300m^2 以下のものを除く) → $H > 10\text{m}$

● 外観の過半にわたる色彩の変更について



● 屋外広告物について

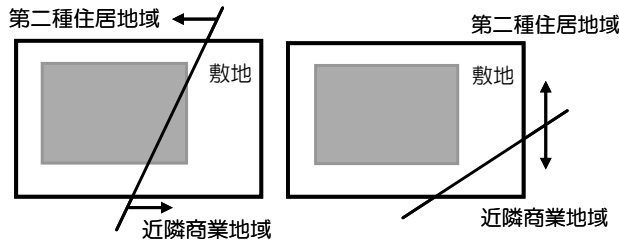


切文字の場合

$a \times b$ の面積を屋外広告物とみなします

この場合、文字だけでなくラインも面積にカウントします

● 敷地が複数の用途地域にまたがる場合



いずれも、以下のどちらかに該当すれば対象

- >300㎡かつ高さ10mを超えるもの
- >600㎡又は高さが15mを超えるもの

6. 書類記入上の注意

○届出対象行為に係る事前協議申出書について

例1) 第一種住居地域で、建築面積600㎡、高さ21mの店舗付共同住宅
開発行為に該当、高さ4mを超える屋外広告物も設置

用途地域	第一種住居	地域	予定建築物等	店舗付共同住宅
行為の種類	■建築物		■新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(<input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩の変更)	
	<input type="checkbox"/> 工作物		<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増設 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 移設 <input type="checkbox"/> 外観の変更(<input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩の変更)	
	■開発行為			
	<input type="checkbox"/> 木竹		<input type="checkbox"/> 植栽 <input type="checkbox"/> 伐採	
	■屋外広告物		■表示 <input type="checkbox"/> 表示内容の変更	

該当する行為の種類全てに、チェックを入れてください

○別紙について

別紙も該当する部分を全て記入して添付してください。
添付書類は、それぞれ該当する図面を全て添付してください。

例2) 増築の場合

■建築物	■新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(<input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩の変更)			
敷地面積	1000㎡	構造・階数	RC造 5階	戸数 24戸
建築面積	届出部分	届出以外の部分	合計	
	400㎡	200㎡	600㎡	
延床面積	1600㎡	1000㎡	2600㎡	
高さ	12m	15m		
仕上材料	屋根 アスファルトシングル	外壁	吹付タイル、45ニド掛タイル	
色彩	屋根 N4	外壁	2.5Y8/1、2.5Y6.5/1	

増築の場合は、「届出以外の部分」に既存建築物の概要を記入してください

例3) 屋外広告物が2つ以上ある場合

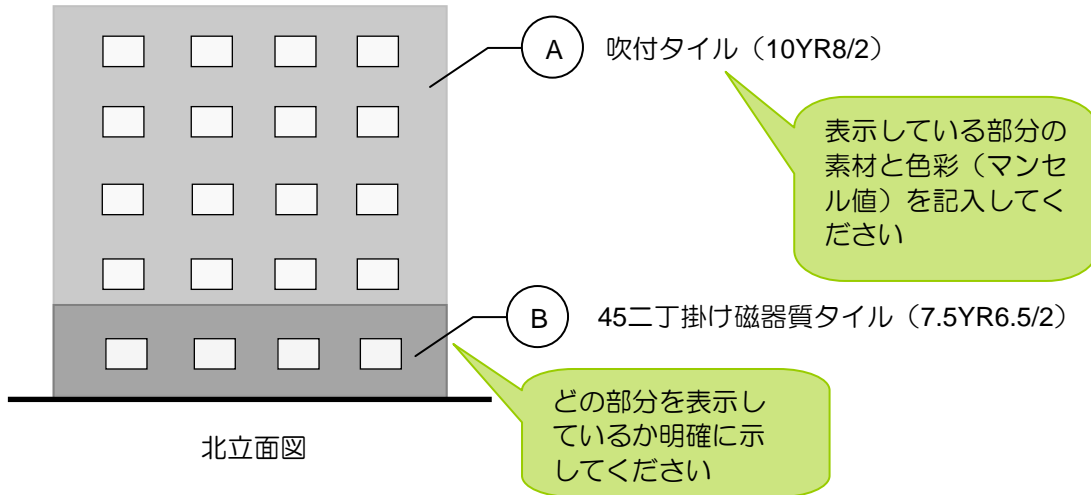
■屋外広告物	■表示 <input type="checkbox"/> 表示内容の変更				
種類	縦	横	面積	高さ	色彩
壁面広告	3m	8m	24㎡	—m	N8.5(地色) 7.5R4/14
地上設置型看板	4m	2m	8㎡	5m	N8.5 7.5R4/14

屋外広告物については、設置されるもの全てを記入してください
色彩については、地色や文字の色がわかるように記入してください

7. 添付図書の注意点

(1) 立面図

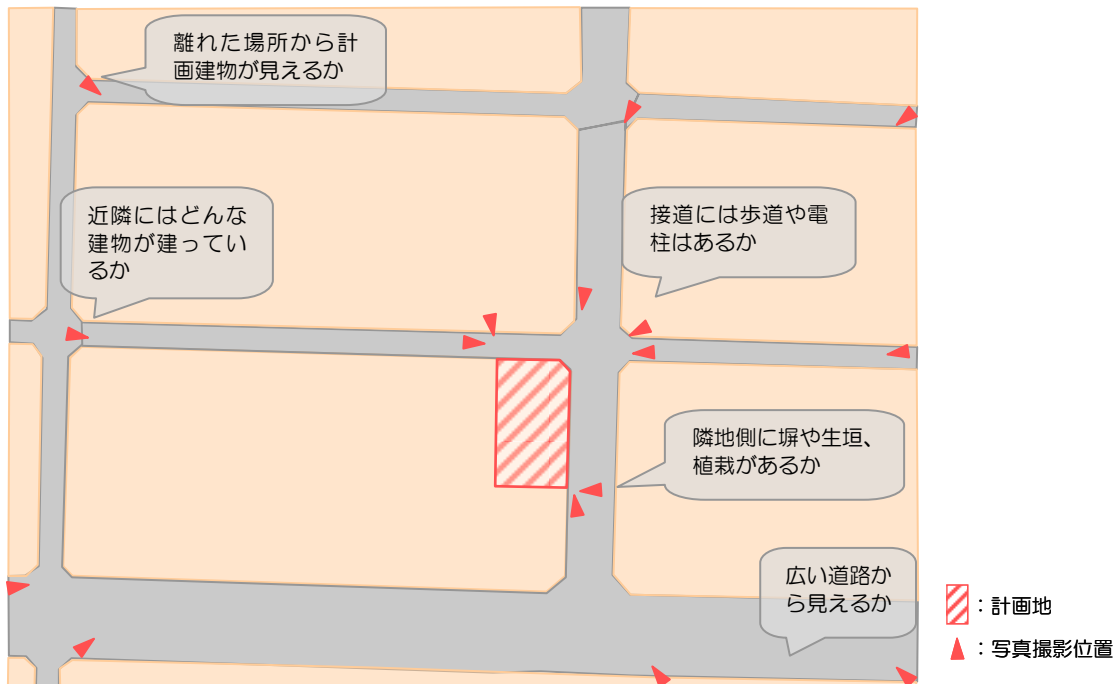
仕様や色彩が複数ある場合は、それぞれ図面に記載してください。



(2) 現況写真

添付する現況写真は、設計する際に、自ら計画地の周辺を歩いて地域の特性を把握し、完成後のまちなみをイメージしながら撮影をしてください。また、アドバイザー会議の際には A4 サイズで、写真撮影位置図とともに提出してください。

(例) 届出行為が建築物の新築で、予定建築物が共同住宅の場合



8. 設計を行う際に注意する点

吹田市では、地域らしさと潤いある景観を形成し、快適な暮らしの環境の創造に資するとともに、市民、事業者、専門家等及び行政の相互の協働による取組により、次代につながる良好な景観を「まもり、つくり、はぐくむ」ための基本的な方向性を示すものとして『景観まちづくり計画』を策定しました。

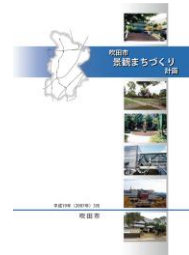
また、この考えに基づいて、設計する際に配慮していただくポイントを、『景観デザインマニュアル』に示しました。

建築物等を計画する際に、敷地内の建築物や外構の設計のみに意識を傾けがちになるので、まず、設計者は、設計をする前に、地域の特性や方向性を知るために『景観まちづくり計画』を確認してください。また、実際に計画地の周辺を歩いて地域の特性を把握してください。

● 吹田市景観まちづくり計画

平成 19 年 3 月に策定した、次代につながる良好な景観を「まもり、つくり、はぐくむ」ための基本的な方向性を示すものです。

本市の景観まちづくりの将来像や、類型別・地域別景観まちづくりの目標や方針を定めています。



● 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準

平成 21 年 3 月に策定した、「地域らしさと潤いにあふれ、次代に誇れる美しい都市すいた」の実現をめざし、景観法の規定による必要な事項について定めたものです。

● 吹田市景観デザインマニュアル

景観まちづくりの具体的な手法や手だてなどを解説しています。A 編《5 種類》と B 編《5 種類》に分冊しており、その中からみなさんの知りたいこと、やりたいことに合う冊子を選べるようになっています。

● その他のガイドライン等

各景観形成地区の基準や手続きなどをまとめた冊子があります。また、地域の景観形成に及ぼす影響が大きい地域には、地域ごとのガイドラインがあります。

屋外広告物についても、「屋外広告物景観形成ガイドライン」や、地域などにより基準を記載したガイドラインがあります。



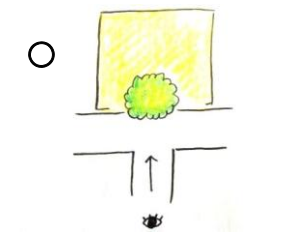
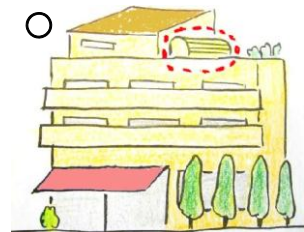
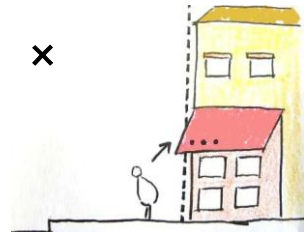
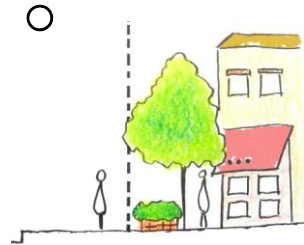
千里丘地域の大規模開発における景観形成の手引き

○具体的な計画を立てる前に窓口までご相談ください。

9. 設計を行う際に配慮する点

(1) 建築計画等について

- 道路などの公共空間に面する部分（景観の対象領域）は、歩行者がゆとりを持って歩けるようオープンスペースを確保し、緑化するなどの潤いのある空間を計画してください。
- 建築物のエントランスや低層部分は、歩行者の安全性や視線に配慮し、ファサードのデザインを工夫したり、植栽を効果的に配置するなど人々に憩いや親しみを与え、まちに魅力をつくりだしてください。
- まちなみの連続性に配慮し、圧迫感や違和感を与えない、周辺から著しく突出しない規模・形態とするなど、周辺建物のボリュームや地域の特性に配慮してください。
- 壁面は、周辺の景観と調和した構成とし、圧迫感を与えないよう位置を後退させる、形態・意匠を工夫するなど配慮してください。
- 屋上または壁面に設置する設備機器は、床置きし、ルーバーで囲う、地下に収納するなど、まちなみに配慮し目立たないようにしてください。
- 屋根の形態・意匠は、周辺の景観との連続性に配慮してください。
- 地形的、歴史的特性のある場所では、その土地の特性を活かして計画してください。
- 三叉路の突き当たりのような目立つ場所では、道の正面のアイストップとなるので景観に配慮した計画を考えてください。
- 敷地に設置する塀や擁壁は、建築物や周辺景観に調和したデザインとしてください。



(2) 色彩計画について

- 建築物の外壁及び工作物の色彩は、以下の表の範囲内としてください。(アクセントカラーは除きます。アクセントカラーの考え方は景観形成基準を参照してください。)

[色彩の景観誘導基準は、マンセル表色系によるマンセル値で示します。この表示方法は日本工業規格のZ8721(色の表示方法-三属性による表示)に採用されているものです。]

色相		明度	彩度		
R (赤)	2.5 未満	5.0以上8.5以下	3.0 未満		
	2.5~7.5 未満	7.0以上8.5以下	3.0 未満		
		5.0以上7.0未満	5.0 未満		
	7.5 以上	5.0以上8.5以下	5.0 未満		
YR (黄赤)					
Y (黄)	7.5 未満	5.0以上8.5以下	3.0 未満		
	7.5 以上				
GY (黄緑)					
G (緑)					
BG (青緑)					
B (青)					
PB (青紫)					
P (紫)					
RP (赤紫)					
N [無彩色]				5.0以上8.5以下	-

注1) 着色していない自然素材(木、石、ガラス等)の色は除きます。

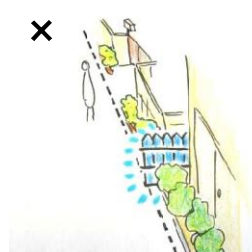
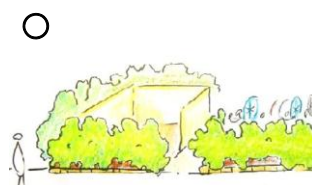
注2) 市長が特に認めるものは除きます。

- 2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差を2以内となるよう計画してください。



(3) 外構計画について

- 角地やアイストップとなる位置にシンボルツリーを植えるなど、樹木の配置や樹種の構成などに配慮してください。
- エントランスは、シンボルツリーを植栽するなど、魅力ある空間を創出してください。
- 建築物に付帯する駐輪場や機械式駐車場、ごみ置場などは、緑化や位置の工夫などによりできるだけ目立たないようにしてください。
- 道路際の塀やフェンスは、圧迫感を与えるので極力後退した位置に設置してください。
- 隣地境界沿いに設けるフェンスは、開放的な空間となるよう道路境界から控え、色は茶系などの低明度のものを用いてください。
- 既存の樹木はできるだけ保全、活用してください。
- 四季の移り変わりなどに配慮した緑化計画を立て、彩りのある景観づくりをしてください。
- 擁壁をつくる場合、下垂性の植栽を施す、足元を緑化する、化粧型枠を用いるなど圧迫感を軽減する工夫をしてください。



(4) その他

- 一つの事業区域内で、共同住宅と店舗など、複数の用途を計画する場合、景観面について、事業区域全体で検討し、敷地内歩道の舗装を統一させる、植栽をつなげるなど調和をもたせてください。また、建築計画についてシミュレーションを行い、全体の景観についても検討してください。

