

# 大規模建築物等の 建築行為届出に関 するQ&A

摂津市都市景観まちづくり要綱第17条による届出

## 目次・・・

### ●届出の有無について

- A-1 数棟同時に新築する時に、そのうちの一部が届出対象の場合
- A-2 既設建築物（工作物）の上にアンテナ等を設置する時
- A-3 戸建住宅の屋根上に避雷針等を立てることで10mを超える場合
- A-4 既設建物がある敷地内で新たに建物等を建設する時①  
既設建物がある敷地内で新たに建物等を建設する時②
- A-5 外観の変更で同色に塗り替える場合
- A-6 外観の変更で1面を塗り替える場合
- A-7 外観の変更で面積が過半でなく400㎡以上の場合
- A-8 電気通信供給施設のための電柱及び鉄塔を設置する場合
- A-9 複数の広告物の設置で、合計の面積が30㎡以上の場合
- A-10 広告物の設置で、既掲出のものとの合計の面積が30㎡以上の場合
- A-11 景観形成地区において、建物を解体し、更地になった場所をフェンスで囲む場合
- A-12 施工中に届出内容の変更があった場合
- A-13 大阪府景観計画区域に敷地の一部が入っている時

### ●届出書記載方法等について

- B-1 届出書項目「届出者」 誰を記載するのか
- B-2 届出書項目「施工者」 決定していない場合の届出書記載方法
- B-3 代理者が更に代理者を立てる場合
- B-4 届出書項目「届出以外の部分」とは
- B-5 届出書項目「色彩」 シートで外壁景観を仕上げる時の記載方法
- B-6 届出書項目「工作物の‘高さ’と‘地上からの高さ’」 違い
- B-7 広告塔の分類について
- B-8 届出書項目「広告物の表示面積」 複数同時期に広告物を設置する時
- B-9 届出書項目「着手年月日」解体工事を伴う場合の記載方法

### ●届出図面・チェックリストについて

- C-1 付近見取図 ベース図の形式について
- C-2 立面図 記載する色番号について
- C-3 立面図 既設建築物（工作物）も図面に載せる場合の着色について
- C-4 チェックリスト 記載が必要な項目について

●届出書の取扱いについて

D-1 届出書の提出時期について

D-2 都市景観アドバイザー会議の開催日について

D-3 届出書の協議完了日について

D-4 完了届の提出について

## 大規模建築物等の建築行為届出に関するQ&A

A-1

Q. 新築する建物が同一敷地内に数棟あり、そのうち一部の建物が届出対象となる場合、対象とならない建物について、届出は必要か？

A. 届出は必要です。

同一敷地内で新築する数棟の建物のうち1つでも届出対象となる場合、届出書は全ての建物について記載してください。延べ面積・築造面積は数棟の合計面積を記載してください。大阪府景観計画区域内での届出についても同様です。

A-2

Q. 既設建築物及び工作物の屋上にアンテナ等を増築する場合、届出は必要か？

A. 以下の2つの条件を同時に満たす場合、届出が必要です。

①既設建築物と屋上に設置する工作物の合計高さが10m以上の場合

②屋上に設置する工作物が以下の条件を満たす場合

・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、これらに類するもの（アンテナ含む）

→工作物の高さが10mを超える場合（市要綱基準引用）

・煙突

→工作物の高さが6mを超える場合（建基法施行令第138条引用）

・高架水槽、物見塔

→工作物の高さが8mを超える場合（建基法施行令第138条引用）

・広告塔、広告板、装飾塔、記念塔（碑）

→工作物の高さが4mを超える場合（建基法施行令第138条引用）

※広告塔・広告板については広告物の届出

A-3

Q. 新設する建物は10m未満だが、屋根上に避雷針や衛星放送用のアンテナ等の設備を設置することで、10mを超えることとなるがこの場合、届出は必要か？

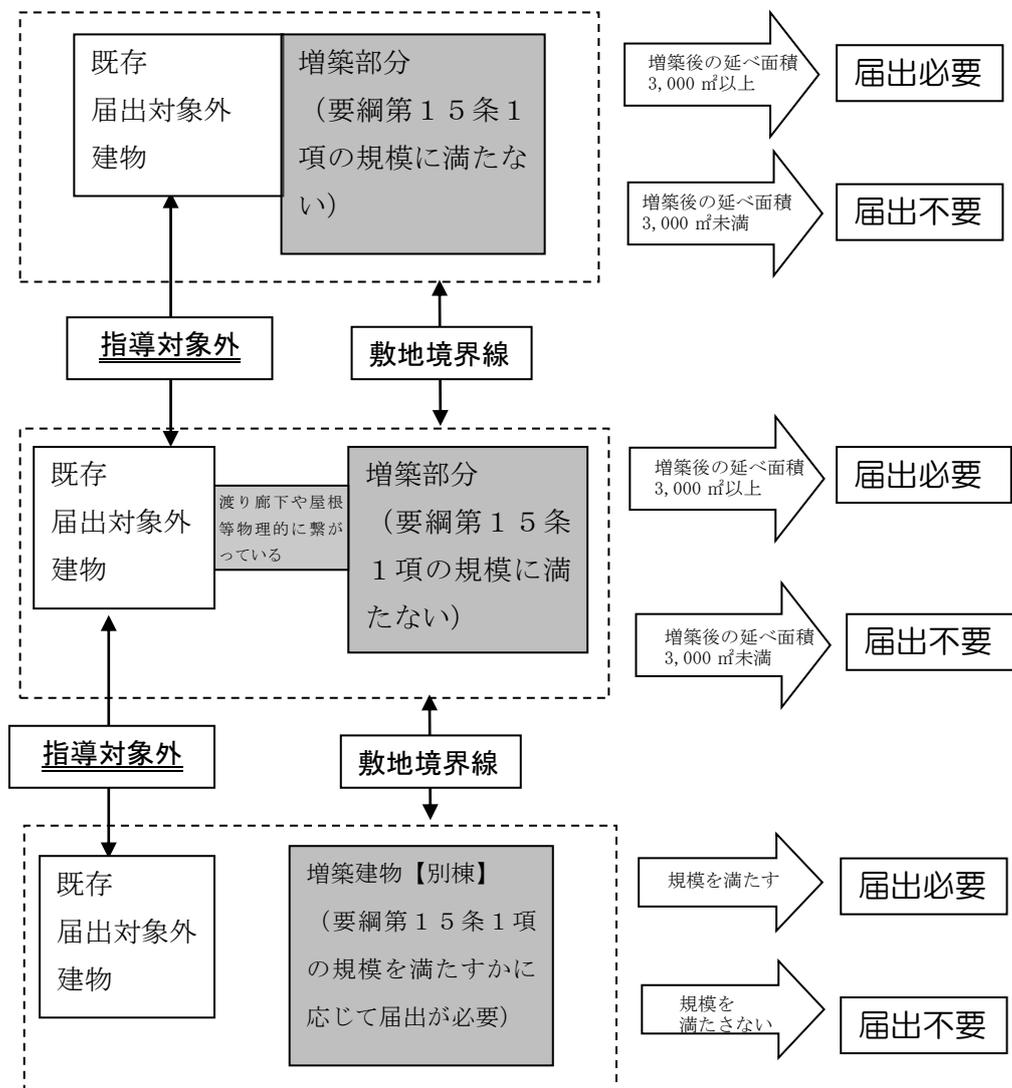
A. 前問（A-2）と同様の扱いとなります。

Q①. 既存建物は届出対象外であったが、同一敷地内で、届出対象ではない建物を増築することにより、建物全体での延べ面積が3,000㎡以上となった場合、届出は必要か？

A. 増築により建築物（1棟）の延べ面積が3,000㎡を超える場合は届出が必要です。また同一敷地内であっても増築する建築物が別棟である場合は、増築部分単体で届出要件を満たす場合に届出が必要です。

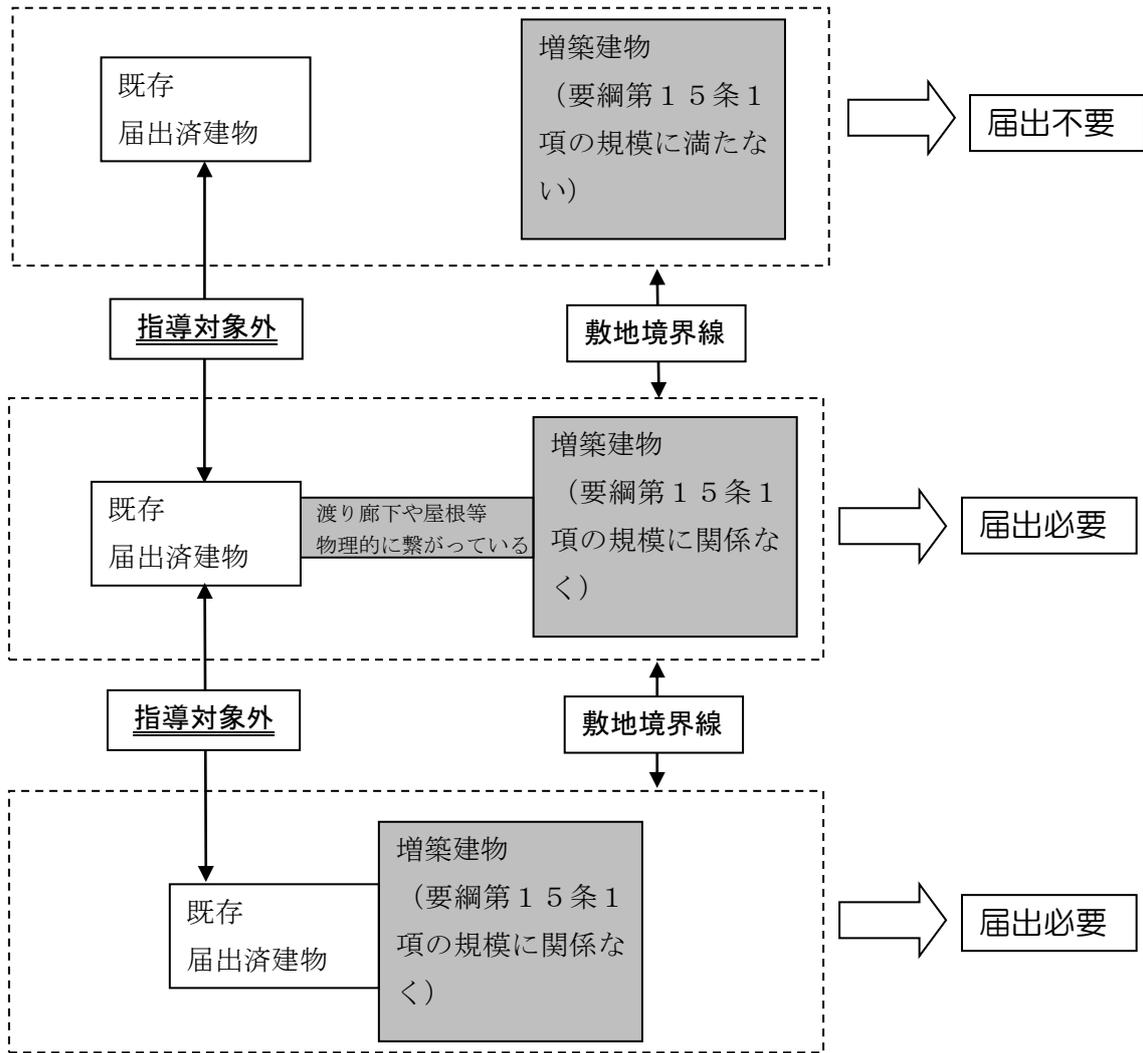
なお、指導等の対象となるのは増築部分のみです。

ただし、既存建物が景観面で著しく悪影響を及ぼす場合は、要綱17条を踏まえ指導・助言等を行います。



Q②. 既に届出済みの既存建物と同一敷地内で、建物を増築することとなった場合、届出は必要か？

A. 増築建物の大きさや既存建築物（届出済）との一体性により、届出が必要な場合があります。増築建物単体で、届出要件を満たす場合は届出が必要、満たさない場合は不要です。但し、増築建物と既存建物の一体性（屋根が連なっている、渡り廊下で繋がっている等物理的に繋がっている場合）が認められる際は、増築建物が届出要件を満たさない場合でも届出が必要です。（大阪府確認済）



A-5

Q. 届出が必要となる規模の既設建築物（工作物）の外壁等を同色に塗り替える場合、大規模な修繕として届出は必要か？

A. 同色に塗り替える場合は、外観の変更が無いものとする為、届出は不要です。但し、色を変える場合は届出が必要です。

A-6

Q. 「外観の過半にわたる変更」について、1面を塗り替える場合、4面の合計面積で考えると過半に当たらないが、届出は必要か？

A. 4面の合計面積をもとに過半かどうか判断するので、届出は不要です。

A-7

Q. 外壁の塗替えで、建物が大きく、過半には当たらないが400㎡以上となる場合（例：外壁面積が1,000㎡、塗替えが450㎡）、届出は必要か？

A. 市景観要綱第15条（1）で、外観の過半に当たるかどうか前提条件となっているため、塗替え部分の面積が400㎡以上であっても、外観の過半でなければ、届出は不要です。

A-8

Q. 府景観条例上、「電気供給・通信施設」は届出対象外となっているが、市の要綱上、電柱及び鉄塔の届出は必要か？

A. 電柱は電気供給又は電気通信の為の施設に該当します。  
市景観要綱第2条第3号サに、電気供給又は電気通信のための施設は届出対象となっているため、20mを超える鉄塔・電柱は届出対象です。  
なお、府景観条例上は、府景観条例施行規則第10条第2項の規定に基づき、どちらも届出対象外です。

A-9

Q. 同時期に複数の広告物を設置する場合、個別の面積は30㎡未満であるが、合計すると30㎡以上となる場合、届出は必要か？

A. 合計面積が30㎡以上であれば、届出が必要です。  
届出書の面積欄についても、合計面積を記載ください。

A-10

Q. 広告物を設置するにあたり、今回の物件単独では、面積が30㎡未満であるが、既掲出のものと合計すると30㎡以上となる場合、届出は必要か？

A. 既掲出のものと合計して30㎡以上となる場合、届出が必要です。  
届出書の面積欄についても、合計面積を記載してください。  
指導等の対象となるのは、今回設置する広告物のみです。

A-11

Q. 景観形成地区において、建物を解体し、更地になった場所をフェンスで囲む場合、届出は必要か？

A. 解体行為に関してではなく、フェンスの設置について届出が必要です。

A-12

Q. 工事中に設計変更等の事情で、届出した内容と異なる内容になることとなった。  
この場合、どのように対応すればよいか？

A. 大規模建築物等の建築行為変更届出書を提出してください。  
また、変更前後が分かる変更対照図を添付してください。  
尚、変更届出書に対しても協議を要し、その結果変更対応をお願いする必要があるため、施工済の箇所が分かるように図面に記載してください。

A-13

Q. 敷地の一部が大阪府景観計画区域内に入っているが、建物自体は区域外である。  
この場合、大阪府景観条例に基づく届出は必要か？

A. 届出は必要です。  
建物自体が大阪府景観計画区域内に入っていないなくても、敷地の一部が区域内であれば大阪府景観条例に基づく届出が必要です。

B-1

Q. 届出書の届出者欄には、誰の住所・氏名・電話番号を記載すればよいか？

A. 建築主について記載してください。  
代理者を立てる場合も建築主としてください。

B-2

Q. 届出書の施工者が決まっていない場合、どのように記載すればよいか？

A. '未定' と記載してください。

B-3

Q. 建築主の代理者が更に代理者を立てる場合、届出書にはどのように記載すればよいか？

A. 届出書には建築主の代理者を記載し、建築主から代理人への委任状を添付してください。代理者の代理者は委任状のみを添付してください。

B-4

Q. 届出書の面積記載項目にある '届出以外の部分' とは何か？

A. 増築時の届出における既設建築物のことです。

B-5

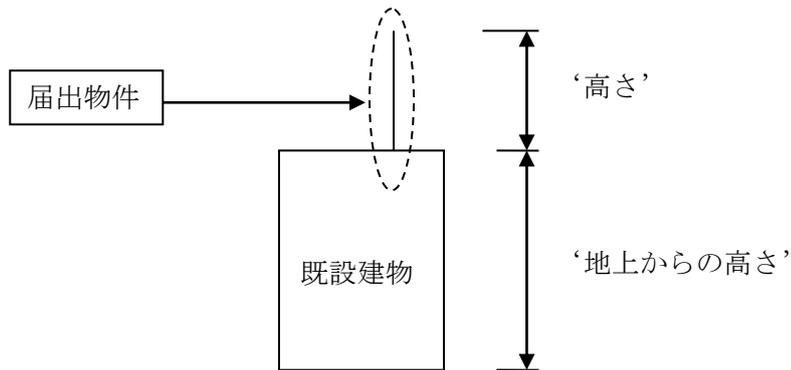
Q. 塗料では無くシート（カッティングシート等）を用いて仕上げを行うため、正式な色番号・マンセル値が記載出来ない場合、立面図にはどのように記載すればよいか？

A. シートのサンプルを立面図に添付してください。  
または、（一社）日本塗料工業会が発行している塗料用標準色から近似のマンセル値を記載してください。

B-6

Q. 届出書の工作物欄で、‘高さ’と‘地上からの高さ’とあるが、どう違うのか？

A. 既設建築物（工作物）の上に工作物を設置する場合、‘高さ’とは、設置する工作物自体の高さを記入し、‘地上からの高さ’とは、既設建築物の地上からの高さを記入してください。地上に工作物を建築する場合、どちらも同じ高さとなります。



B-7

Q. 広告塔は‘工作物’または‘広告物’どちらに該当するのか？

A. 要綱第2条第1項第4号に規定される屋外広告物法第2条第1項により、広告物に該当します。

B-8

Q. 広告物を複数同時期に設置する場合、届出書の表示面積欄に記載する面積は、合計面積を記載するのか？

A. 届出書には合計面積を記載してください。  
尚、別添資料として内訳を書いた表も添付してください。

B-9

Q. 解体工事を伴う建設工事において、着手年月日は解体工事からとするのか？

A. 本届出は建築物（工作物・広告物）の建築工事を対象とするものであるため、解体工事の期間は含めません。建築物の建築工事の着手年月日を記載してください。

C-1

Q. 付近見取図（縮尺1/2, 500以上）のベース図はどのような形式でもよいか？  
（都市計画図等でなければだめか？）

A. 縮尺が規定以上であればどのようなベース図を用いていただいても結構です。

C-2

Q. 立面図に記載する色番号はマンセル値でよいか？

A. マンセル値で記載ください。

C-3

Q. 立面図には着色が必要とあるが、既設建築物がある場合、既設建築物も着色するのか？

A. 届出物件のみ着色してください。既設物件については着色不要としますが、外観が分かる写真を添付してください。

C-4

Q. 大規模建築物の景観形成基準（チェックリスト）3. 景観形成基準のチェックは、届出する行為に係るもののみチェックすればよいか？

A. 届出する行為に係るもののみ（例えば広告であれば広告欄のみ）記載してください。

D-1

Q. 届出書はいつ頃提出すればよいか？

A. アドバイザー会議開催日の1週間前までに提出してください。(但し、会議終了後において市からの意見を反映することが可能な段階で届出していただく必要があります。)

D-2

Q. アドバイザー会議の開催日はいつか？

A. 毎月中旬頃を予定しております(月1回開催)  
詳細な日程につきましては、市HPをご確認ください。

D-3

Q. 届出の協議はいつ頃協議完了するのか？

A. アドバイザーに意見を聴く必要がある場合・・・  
・アドバイザーから特に意見が無ければ、開催日から概ね1週間後です。  
・アドバイザーから意見があれば、その意見に沿った形での変更対応をしていただくから協議完了となります。  
アドバイザーから意見を聴く必要が無い場合・・・  
・中身を庁内で審査するので、内容によって審査の時間等に差異があり、明確な日数は分かりません。(概ね1週間程度は必要)

D-4

Q. 建築行為が完了すれば完了届の提出は必要か？

A. 必要です。完了届と完了後の現場写真および撮影方向を示した書類を提出してください。