

古市古墳群と調和した景観形成のため、平成28年1月4日から 「高度地区」「景観地区」を指定します。

本市の貴重な財産である古市古墳群を大切に守り活かしていくため、古墳群と調和した景観形成に取り組んでいます。



高度地区について

高度地区とは

都市計画法に基づき、市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため指定する地区で、建築物の高さの最高限度を定めています。適合については、建築基準法による建築確認時に審査されます。（適合せずに工事等に着手すると、法律により罰せられる場合があります。）

指定区域と制限の内容

建築物の高さの最高限度を、第1種高度地区では15m、第2種高度地区では31mに制限します。

既存の制限

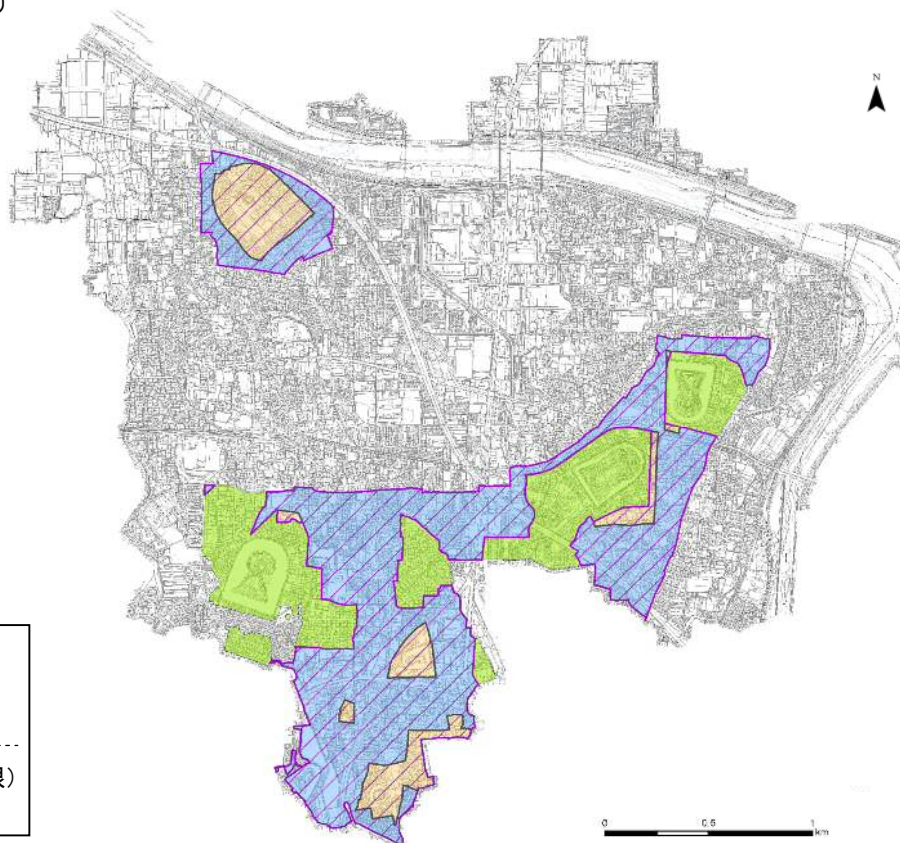
地域地区(用途地域)による制限
第一種低層住居専用地域※
10m 以下

高度地区による新たな制限

第1種高度地区：15m 以下

第2種高度地区：31m 以下

※ 第一種低層住居専用地域には従来どおり
10m 以下の高さ制限がかかっています



凡例

	15m 以下 (第1種高度地区)
	31m 以下 (第2種高度地区)
	10m 以下 (用途地域による制限) ※従来どおりの制限 (変更なし)

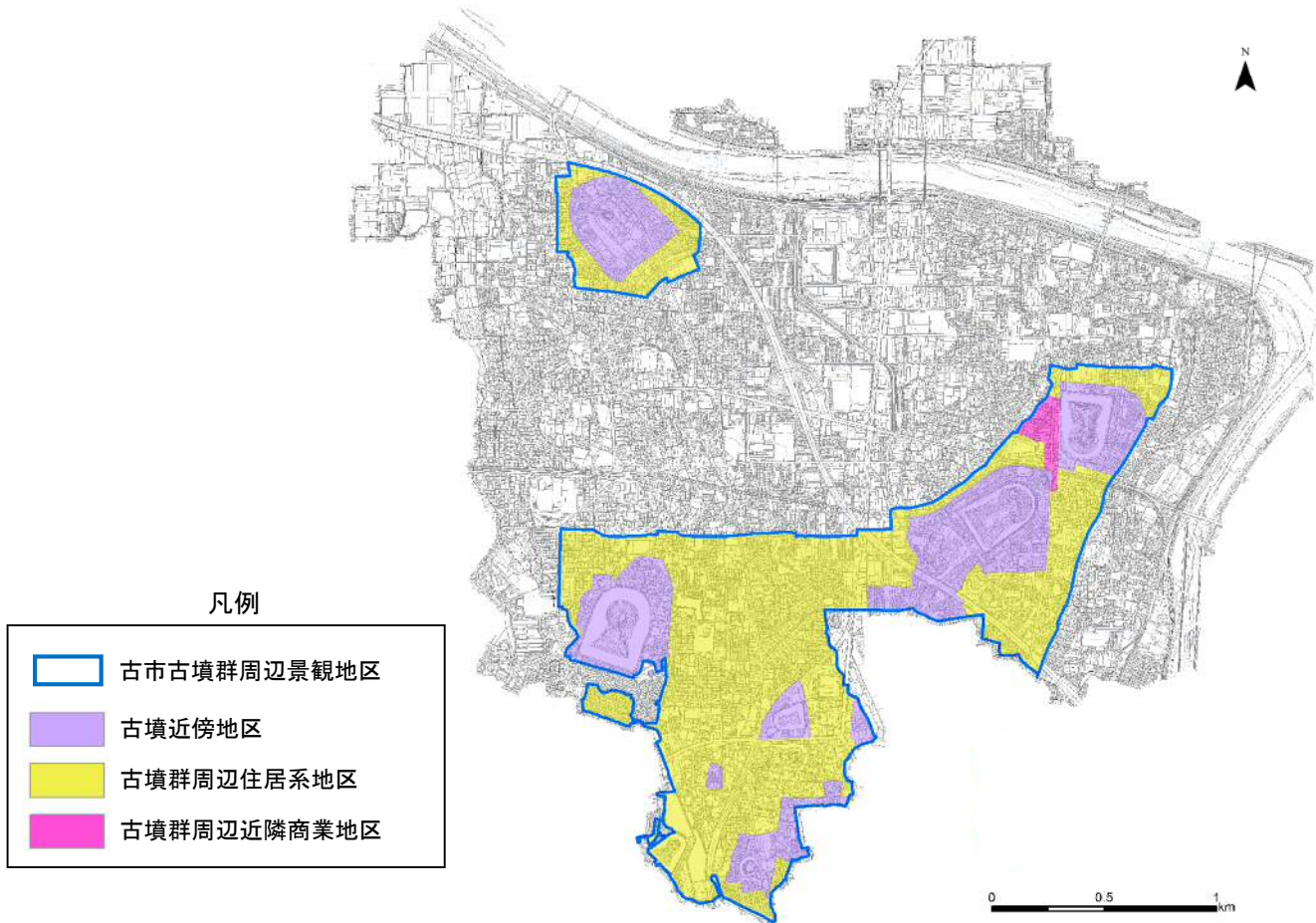
景観地区について

景観地区とは

景観法に基づき、景観の保全や良好な景観形成を進めるため指定する地区で、建築物の形態意匠や色彩などについてより細かなルールを定めます。景観地区に指定されると、一定規模の建築物等に対して市長の「認定」が必要となります。（認定を受けずに工事等に着手すると、法律により罰せられる場合があります。）

指定区域

古墳及びその周辺の区域を「古市古墳群周辺景観地区」として定め、この地区内に「古墳近傍地区」「古墳群周辺住居系地区」「古墳群周辺近隣商業地区」の3地区を指定します。



認定の対象となる行為

認定の手続きが必要になるのは、以下の行為です。古墳近傍地区では小規模な建築物も対象とします。

認定の対象となる行為	認定の対象となる規模	
	古墳近傍地区	古墳群周辺住居系地区 古墳群周辺近隣商業地区
建築物の新築、増築、改築、移転 大規模の修繕、大規模の模様替又は、外壁の色彩に係る外観の過半の変更	全ての規模 (適用除外を除く)	高さが10mを超えるもの 又は 建築面積が300㎡を超えるもの

制限の内容

認定を受けるためには、以下のような基準を守る必要があります。

一般基準

すべての地区に共通です。

「地形・自然特性」「歴史・文化特性」「市街地特性」に関する基準があります。

個別基準

地区の区分により基準は異なります。(詳しくは、「藤井寺市景観計画」をご覧ください。)

【古墳近傍地区における主な認定基準】

通り外観

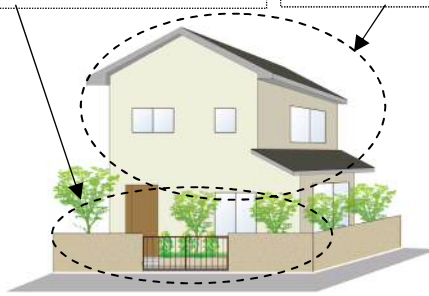
- ・古墳群への眺望や、周辺との連続性に配慮した配置・形状とする
- ・敷際は道路との連続性の確保や、ゆとりと潤いのある空間の創出につながるよう配慮する

意匠

- ・落ち着いたまちなみや自然との調和を考慮した建築物の形態意匠とする
- ・長大な壁面等は適切な緑化や分節等により、背景となる古墳に配慮する

色彩

- ・落ち着いたまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とする
- ・外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる古墳と調和し、かつ著しく派手なものとしな



付帯設備等

- ・附属建築物や建築設備は、敷地の外から見えにくい場所に設置する
- ・植栽による修景などにより、見苦しくならないように工夫する

色彩基準

外壁、屋根、門・塀には、色彩の数値基準があります。(JISのマンセル表色系による。)

外壁

大規模建築物

・高さ15m又は建築面積1,000㎡を超えるもの

色相	明度	彩度
YR系	6以上	4以下
Y, R系	6以上	3以下
その他の色相	6以上	2以下
無彩色	6以上	—

中規模建築物

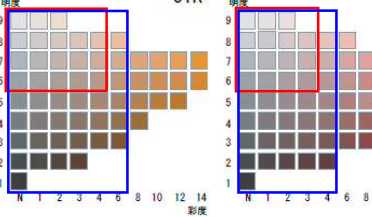
・大規模建築物を除き、高さ10m又は建築面積300㎡を超えるもの

小規模建築物

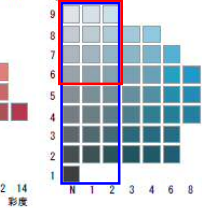
・いずれにも該当しないもの

色相	明度	彩度
YR系	—	6以下
Y, R系	—	4以下
その他の色相	—	2以下
無彩色	—	—

色彩の例



5R



5B

凡例

基準の範囲



大規模建築物



中規模建築物及び小規模建築物

色彩のイメージ

○基準に適合している例

×基準に適合していない例



5YR8/2



5YR6/10

彩度が不適



5Y6/2



5Y8/14

彩度が不適



5P4/1



5P9/1

明度が不適



5R6/2



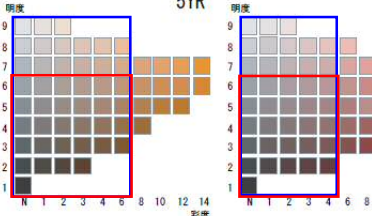
5R4/8

彩度が不適

屋根

色相	明度	彩度
YR系	6以下	6以下
Y, R系	6以下	4以下
その他の色相	6以下	2以下
無彩色	6以下	—

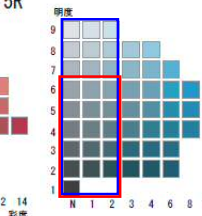
色彩の例



門・塀

色相	明度	彩度
YR系	—	6以下
Y, R系	—	4以下
その他の色相	—	2以下
無彩色	—	—

5R



5B

凡例

基準の範囲



屋根



門・塀

マンセル値とは

3つの属性により色彩を表現します。

色相：赤・黄・緑・青・紫といった色の様相

明度：色の明るさ 彩度：色の鮮やかさ

マンセル値の表し方 色相 明度/彩度

よくあるご質問

高度地区について

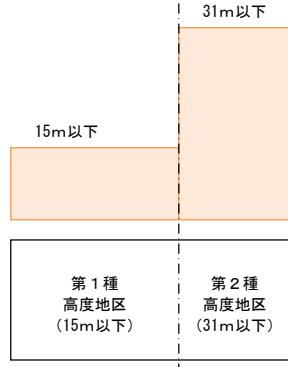
Q 1.

異なる区域にまたがる敷地の場合、制限はどうなりますか？



A 1.

それぞれの場所で指定された高さ制限が適用されます。



Q 2.

現在制限に適合していない場合は、すぐに建て替える必要がありますか？



A 2.

すぐに建て替える必要はありません。

Q 3.

既存不適格の建築物なのですが、同じ高さの建築物に建て替えができますか？



A 3.

一定の条件のもとで、一回に限り建て替えを認める制度を定めています。

景観地区について

Q 1.

建物を建てたり、大規模な模様替などをするには、どうすればいいですか？



A 1.

まずは、内容について市と事前協議を行ってください。その後、認定申請をしていただき、認定後、工事に着工するという流れになります。

Q 2.

古墳近傍地区では、すべての規模が認定の対象となるのですか？



A 2.

すべての規模としていますが、景観上の影響が軽微なものは「適用除外※」として認定申請が不要としています。

※ 適用除外：仮設のものや地下に設ける建築物などのほか、外観の色彩を変更する場合で、従前の見付面積の過半を超えないものなど景観形成に支障を及ぼす恐れが少ないもの

Q 3.

不認定となった場合はどうなりますか？



A 3.

必要な修正をした上で、再度認定申請を行ってください。認定証の交付を受けなければ、建築等の工事に着手できません。

Q 4.

現在基準に適合していない場合はどうなりますか？



A 4.

直ちに建物の塗り替えなどを行う必要はありません。次の建て替えや改修の際に、基準へ適合させてください。

Q 5.

敷地内の照明柱や無線用の鉄柱などの工作物には、どのような制限がかかりますか？



A 5.

景観法による届出が必要となります。

古墳近傍地区については、きめ細かな誘導を図るため、届出の対象規模を引き下げています。詳しくは、窓口まで問合せください。

問合せ先

〒583-8583 大阪府藤井寺市岡 1-1-1

藤井寺市 都市整備部 まちづくり推進課 都市計画担当

TEL 072-939-1111 (内線 4116)

平成 27 年 7 月作成