

# 「貝塚市景観計画」

## 届出に関するQ & A

令和7年11月  
貝塚市

## 【目 次】

1. 届出対象行為.....	1
2. 事前協議・アドバイザー会議.....	4
3. 面積・高さの算定.....	5
4. 行為の変更・中止.....	6

## 1. 届出対象行為

---

Q 1 – 1. 貝塚市景観計画の対象区域は？

A 1 – 1. 貝塚市域全域が対象区域です。

Q 1 – 2. 建築物の建築などに関する法令による手続き（建築確認申請など）の前に、景観法に基づく届出を行う必要があるでしょうか？

A 1 – 2. 建築確認申請等の手続きを行う前に景観法に基づく届出が必要です。  
(貝塚市景観規則第7条第1項)

Q 1 – 3. 工事着手日の何日前に届出が必要ですか？

A 1 – 3. 着手の30日前までに届出が必要です。

ただし、届出の前に事前協議・アドバイザーミーティングが必要になりますので、設計・計画の早い段階で事前相談・事前協議をお願いいたします。  
詳しくは、届出の手引きをご覧ください。

Q 1 – 4. 開発行為で景観法に基づく届出を行った後、同一箇所で届出対象となる建築物の建築等を行う場合、再度建築物の届出が必要でしょうか？

A 1 – 4. 開発行為の届出とは別に建築物の建築等に対する届出が必要となります。

Q 1 – 5. 届出者は誰になりますか？

A 1 – 5. 施主（建築主）になります。

Q 1 – 6. 代理人による届出は可能ですか？

A 1 – 6. 可能です。

ただし、委任状が必要になります。（様式は自由。押印が必要。）

Q 1 – 7. 届出対象規模となる既存建物の外壁を同じ色（色彩基準内）で塗り替える場合、届出は必要でしょうか？

A 1 – 7. 色彩基準内の同色で塗り替える場合でも、届出は必要です。

Q1-8. 外壁の塗り替えや模様替えなどの外観の変更に対する届出について、「過半」の考え方は全体（4面）を基準とするのか？それとも各外壁面（1面）を基準とするのでしょうか？

A1-8. 各外壁面における見付面積を基準とし、過半の変更であれば届出が必要です。  
(貝塚市景観規則第6条第4項第7号工)

Q1-9. 既存の建築物（届出対象規模）の屋根に太陽光発電施設を設置する場合、行為の届出は必要になるでしょうか？

A1-9. 太陽光発電施設のみの設置であれば、届出は不要です。  
(届出対象行為の中で「建築物に付属するものは除く」と表記)  
※太陽光パネルについては、既存建築物の屋根に設置する場合は届出対象外ですが、建築物本体の外観変更を伴う場合や、大規模な設置で景観に大きな影響を及ぼすと判断される場合には事前相談をお願いします。

Q1-10. 届出対象となる既存の外壁色が基準外の場合、直ちに色彩基準に塗り替える必要があるでしょうか？また、基準色に塗り替えなかった場合、既存不適格になるでしょうか？

A1-10. 貝塚市景観計画の運用開始前（令和7年4月1日以前）に塗られたものであれば、既存不適格とはなりませんので、直ちに外壁を塗り替えていただく必要はございません。  
ただし、将来的に外壁を塗り替える場合は、事前協議や届出を提出していただくとともに色彩基準に適合した色で塗装していただくようお願いいたします。

Q1-11. 仮設建築物については、届出の対象外でしょうか？

A1-11. 建築基準法第85条第2項に規定する仮設建築物に係る行為については、届出の対象外です。  
(貝塚市景観規則第6条第4項第7号ア)

Q1-12. 水面下、地下で行う行為は届出対象となるでしょうか？

A1-12. 届出対象外です。  
(貝塚市景観規則第6条第4項第7号イ・ウ)

Q 1－13. 開発行為等において、いくつかの工区に分けて工事を行う場合の届出はどのようになるでしょうか？

A 1－13. 届出を必要とする開発行為等の規模については、実施主体、実施時期または実施個所の相違に関わらず、一体性を有すると判断される場合（複数の行為があり各々は5,000m<sup>2</sup>未満だが、隣接等しており全体で5,000m<sup>2</sup>を超える場合や、複数年の計画があり、各年の行為は5,000m<sup>2</sup>以下であるが最終的に5,000m<sup>2</sup>を超える場合など）その計画全体での総計面積を基準とします。

## 2. 事前協議・アドバイザー会議

---

Q 2-1. 景観法に基づく届出の前に事前協議が必要ですか？

A 2-1. 事前協議が必要です。（貝塚市景観条例第13条）

Q 2-2. 事前協議を提出するタイミングはいつですか？

A 2-2. 設計・計画が進んだ段階からでは、協議に伴う変更に対応することが困難になる場合が想定されるため、できるだけ早い段階からの相談・事前協議を行っていた方が必要があります。

Q 2-3. 全ての事前協議・届出に対して景観アドバイザー会議からの助言を求めることがありますか？

A 2-3. アドバイザー会議の開催については、案件ごと行政側で判断しますが、原則、全ての案件について開催します。

Q 2-4. アドバイザー会議の開催日はいつですか？

A 2-4. 原則、月1回開催しています。

開催日程や受付締切日等については、貝塚市HPの「景観アドバイザー制度について」でご確認ください。

Q 2-5. アドバイザー会議に出席する必要がありますか？

A 2-5. 計画・設計内容等を説明できる方（設計者、代理者等）の出席をお願いいたします。

### 3. 面積・高さの算定

Q 3-1. 建築物の建築面積の算定方法は？

A 3-1. 原則、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積になります。

(建築基準法施行令第2条第1項第2号)

Q 3-2. 建築物・工作物の高さの算定方法は？

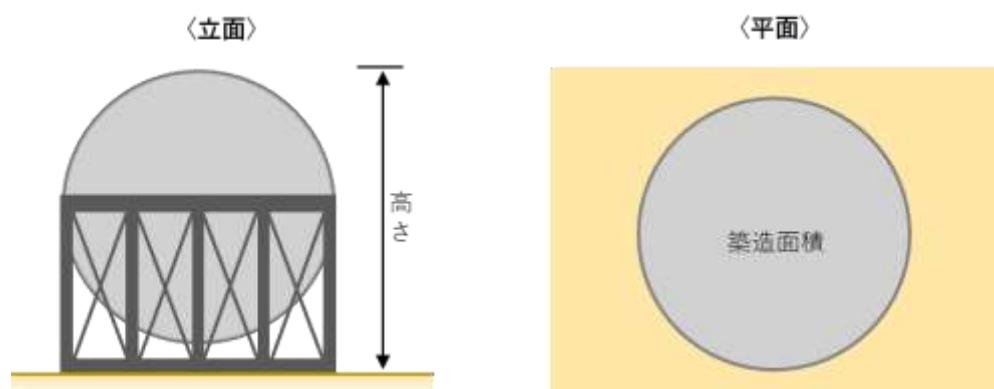
A 3-2. 地盤面（建築基準法施行令第2条第2項）からの高さとします。

建築物と工作物が一体となって設置される場合の高さも同様です。



Q 3-3. 工作物の築造面積の算定方法は？

A 3-3. 築造する工作物の水平投影面積をさします。



## 4. 行為の変更・中止

---

Q4-1. 届出に係る事項のうち、行為の内容に変更が生じた場合、どのような手続きが必要になるでしょうか？

A4-1. 変更が生じた時点で「景観計画区域内行為変更届出書」と添付書類を提出してください。

様式は「届出の手引き」の中の様式第6号になります。

ただし、軽微な変更や指導・勧告・変更命令に基づく変更については、行為変更届出書を提出する必要はありません。

(軽微な変更については、「届出の手引き」P.7・8参照)

Q4-2. 行為内容についての変更が無く、届出者のみの変更となる場合、変更の届出の対象となるでしょうか？

A4-2. 変更が生じた時点で「景観計画区域内行為に係る氏名等変更届出書」と添付書類を提出してください。

様式は「届出の手引き」の中の様式第7号になります。

Q4-3. 既に届出をした開発行為や建築行為が都合により中止になりましたが、中止の届出は必要でしょうか？

A4-3. 中止となった時点で「景観計画区域内行為中止・完了届出書」を提出してください。

様式は「届出の手引き」の中の様式第8号になります。