２０２６．１１

一団地の建設行為の手続について

都市計画部審査指導課

１　一団地規制の概要について

平成１７年５月１５日から、「一団の土地(同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う建設行為（以下「一団地の建設行為」という。）ことになり、箕面市まちづくり推進条例（以下「条例」という。）第２０条又は第２０条の２にかかる建設行為を行う場合は、協議成立申出書又は建設行為事前協議書の提出までに、一団地協議を完了して頂くことになりました。

２　趣旨について

規制の目的について、一団地を、条例施行規則第４条に定める建設基準について、事前に条例の建設基準に適合されない土地、又は、いわゆる「ミニ開発」を防止し、条例の「趣旨」である、良好な市街地の形成を図ることを目的とし、事前に公共施設管理者等と協議するものです。 また、「開発許可が取得可能な場合は、取得前提での協議」となります。

３　一団地の建設行為とみなさない、いわゆる「一体開発とみなさない」土地について

⑴　建設行為が完了した日（条例施行規則第１７条に規定する検査結果通知書の発行年月日をいう。）から３年を経過した土地

⑵　建築基準法第４２条第１項第５号の規定に基づき位置の指定を受けた道路に係る事業で、当該指定のあった日から３年を経過したものに係る土地

⑶　建設行為を行う土地の地番と隣接する地番の土地で、分筆年月日から３年を経過したもの

４　一団地協議対象としない、「市長が認めるもの」について

⑴　同時に又は３年以内に建設行為を行う予定がある土地で、建設基準について確認の必要がないもの

⑵　３年以上一団の土地を所有し、先行する建設行為とこれに引き続く建設行為との間に、事業者、施行者、設計者等の関連性が認められないものその他これに類するものに係る土地

５　パターン分けによる、建設行為の着手制限について

⑴　パターン１又はパターン２について

パターン１は、１期目及び３年以内に建設行為を行う予定がある残地、いわゆる「２期目」まで段階的に１，０００㎡未満までの建設行為を可能とし、１期目の計画が「全て」建設行為が完了したことを持って、２期目の着手が可能となります。ただし、都市計画法に規定する、開発許可が取得できるものは、パターン１の協議対象とすることはできません。

パターン２は、１期目及び３年以内に計画のない残地、いわゆる「残地」を残し５００㎡未満までの建設行為を可能とするものです。パターン１と併用する場合もあり、その場合は、窓口でご相談ください。

⑵　建設基準の適合範囲について

パターン１は、一団地の建設行為が対象となる、全体面積が協議対象及び建設基準の適合範囲となります。ただし、一団地協議対象のうち、同時又は３年以内に建設行為を行う予定がある土地の面積の合計が１，０００㎡未満の計画については、接続道路の基準は適用されません。

パターン２は、一団地の建設行為が対象となる全体面積から、残地面積を除いた面積で、建設基準の適合範囲となります。

以　上

一団地の建設行為に対するパターン別の対応方法について

一団地協議対象で、条例施行規則第４条に規定する建設基準の確認が必要な場合
（「建設行為地」＋「３年以内に利用計画のある残地」＋「３年以内に計画のない残地」）
の**合計面積が５００㎡以上　or　５００㎡未満の戸建て住宅５戸以上**

５００㎡未満の戸建て住宅５戸以上

５００㎡以上

（「建設行為地」＋「３年以内に利用計画のある残地」）
の**合計面積が５００㎡以上 or　５００㎡未満**

５００㎡以上

５００㎡未満

※都市計画法の開発許可を取得し、「３年以内に計画のない残地」を生む場合を含む。

（「建設行為地」＋「３年以内に利用計画のある残地」）
以外に、「３年以内に計画のない残地」の**ある　or　ない**

ある

ない

パターン１
パターン２併用協議

パターン１協議

パターン２協議

パターン１協議様式

一団地（パターン１）協議申出書様式第３号
一団地（パターン１）協議報告書様式第４号
建設基準確認表様式第５号
一団地（パターン１）協議に係る誓約書様式第６号

パターン２協議様式

一団地（パターン２）協議書様式第７号
一団地（パターン２）協議に係る誓約書様式第８号

パターン１＋パターン２併用協議様式

一団地（パターン１）協議申出書様式第３号
一団地（パターン１）協議報告書様式第４号
建設基準確認表様式第５号
一団地（パターン１）協議に係る誓約書様式第６号
一団地（パターン２）協議に係る誓約書様式第８号

一団地協議の流れ

【パターン１】協議期間約２ヶ月程度

審査指導課に、協議申出書（様式第３号）一部提出　※登記事項証明書の写し添付必要

⇩
・建設行為内容を確認し、後日、協議が必要な関係課及び部数を指示します。
・審査指導課欄記入の建設基準確認表（様式第５号）発行します。

審査指導課：一団地協議基準確認（７営業日後）の受取

⇩

協議申出書（様式第３号）及び建設基準確認表（様式第５号）を関係課に提出、建設基準の記入及び基準確認印の取得

⇩
・代理人より関係課に提出し、建設基準の記入及び基準確認印を取得して下さい。
※関係課で、決裁期間を要する課があります。

関係課と詳細協議

⇩
・関係課と協議し、提出が必要な書類がある場合には提出して下さい。

協議報告書（様式第４号）を作成

⇩
・関係課との協議内容を反映して、協議報告書を作成して下さい。

協議対象課の協議完了印の取得（様式第５号）

⇩
・関係課との協議内容が反映されているかを、各課に持ち回りで確認し、協議完了印を取得して下さい。

協議報告書（様式第４号）、建設基準確認表（様式第５号）及び誓約書（様式第６号）各一部提出

⇩
※計画のない残地がある場合は、誓約書（様式第８号）も提出して下さい。

審査指導課：一団地協議内容審査（７営業日後）

⇩

一団地協議完了

⇩
・協議完了を代理人に市から通知します。

条例第２０条の協議成立申出書を提出又は条例第２０条の２の各課協議を進めて下さい。

【パターン２】協議期間約１ヶ月程度

審査指導課にて一団地協議対象及び建設基準を確認

⇩
・審査指導課で一団地協議対象の土地全体に対する建設基準等を確認し、建設行為地以外の土地に３年以内に土地利用の計画がないことを確認します。

協議書（様式第７号）、誓約書（様式第８号）提出

⇩
・各様式の必要書類を添付し、各一部を審査指導課に提出して下さい。

一団地協議内容審査（７営業日後）

⇩

一団地協議完了

⇩
・協議完了を代理人に市から通知します。

条例第２０条の協議成立申出書を提出又は条例第２０条の２の各課協議を進めて下さい。

様式第３号（第４条関係）

一団地（パターン１）協議申出書

年　月　日

(宛先) 箕 面 市 長

住 所
施行者
氏 名

箕面市まちづくり推進条例施行規則第４条の２第３項の規定に基づき、下記のとおり協議します。

記

建設行為の区域	箕面市				
建設行為面積	㎡	地 目	宅地・農地・その他（　　）		
建設行為種別	道路位置指定・区画の分割又は統合・その他（　　）				
予定建築物等	用　途	建 築 戸 数			
		棟　戸			
予 定 工 期	年　月　日 から　年　月　日 まで				
一団地協議対象	箕面市				
一団地協議対象の土地所有者	（住所）　（氏名）				
一団地協議対象での全体計画	建 設 行 為 面 積　㎡　棟　戸	合計			
	３年以内に計画のある残地　㎡　棟　戸	㎡			
	３年以内に計画のない残地　㎡				
	合　計　㎡　棟　戸				
用 途 地 域	１低　２低　１中高　２中高　１住居　２住居　準住居　近商　商業　調整区域				
接 続 道 路	種　類：国道・府道・市道・里道・私道　（ 幅 員　m） 建築基準法：第42条1項（第1号・第2号・第3号・第4号・第5号）・第42条2項・その他				
規 制 法 令 等	地 区 計 画	宅地造成等工事規制区域	生 産 緑 地	下水直接放流	都市計画施設
	内 ・ 外	内	内 ・ 外	内 ・ 外	有 ・ 無
設計者（代理人）住 所 氏 名	住所 氏名　(電話番号)				

【添付書類】
委任状、位置図、現況図、面積求積図、土地利用計画図、造成計画平断面図、給排水計画図、予定建築物等の平立断面図、一団地協議対象全体の公図及び登記事項証明書（写し）、地積測量図その他市長が必要と認める書類

様式第４号（第４条関係）

一団地（パターン１）協議報告書

年　月　日

（宛先）箕 面 市 長

住 所
施行者
氏 名

箕面市まちづくり推進条例施行規則第４条の２第３項の規定に基づき、関係課と協議し、一団地協議対象全体に対する建設基準を確認しましたので、報告します。

記

建設行為の区域	箕面市			
建設行為面積	㎡	地 目	宅地・農地・その他（　　）	
建設行為種別	道路位置指定・区画の分割又は統合・その他（　　）			
予定建築物等	用　途	建 築 戸 数		
		棟　戸		
予 定 工 期	年　月　日から	年　月　日まで		
一団地協議対象	箕面市			
一団地協議対象の土地所有者	（住所）　（氏名）			
一団地協議対象での全体計画	建 設 行 為 面 積　㎡　棟　戸	合計		
	３年以内に計画のある残地　㎡　棟　戸	㎡		
	３年以内に計画のない残地　㎡			
	合　計　㎡　棟　戸			
用 途 地 域	１低　２低　１中高　２中高　１住居　２住居　準住居　近商　商業　調整区域			
接 続 道 路	種　類：国道・府道・市道・里道・私道　（幅 員　m） 建築基準法：第42条1項（第1号・第2号・第3号・第4号・第5号）・第42条2項・その他			
規 制 法 令 等	地 区 計 画	宅地造成等工事規制区域	生 産 緑 地	下水直接放流	都市計画施設
	内・外	内	内・外	内・外	有・無
設計者（代理人）住 所 氏 名	住所 氏名　（電話番号）				

【添付書類】
委任状、位置図、現況図、面積求積図、土地利用計画図、造成計画平断面図、給排水計画図、予定建築物等の平立断面図、一団地協議対象全体の公図及び登記事項証明書（写し）、地積測量図その他市長が必要と認める書類

様式第５号（第４条関係）

建設基準確認表

関係課	建設基準	基準確認	協議完了
道路総務課	道路整備　要・否（　　） 交通安全施設　要・否（　　） 駐車場　要・否　　台 駐輪場　要・否　　台 その他		
公園みどり課	公園設置　要・否　　㎡ その他		
農業振興課	緑化整備　要・否　　㎡ その他		
まちづくり政策課	景観に関する事項 協議　要・否 その他		
環境クリーンセンター	ごみ集積設備　要・否 （有効面積　　㎡，　　箇所） その他		
上下水道局 下水道室	汚水管整備　要・否 雨水管整備　要・否 その他		
上下水道局 水道工務室	配水管整備　要・否 その他		
消防本部 予防課	防火水槽（４０ｔ）　要・否 消火栓　要・否 その他		
市民サービス政策課	防犯灯　要・否　　基 その他		
審査指導課	主要道路　ｍ（道路後退　要・否） 接続道路　ｍ（拡幅整備　要・否） 区画内道路　ｍ その他		

様式第６号（第４条関係）

一団地（パターン１）協議に係る誓約書

年　　月　　日

（宛先）箕　面　市　長

住所
施行者
氏名

住所
一団地協議対象の土地所有者
氏名

住所
設計者
氏名

今般、下記の建設行為を行うに当たり、箕面市まちづくり推進条例施行規則第４条の２の規定に基づき、当該建設行為の区域を含めた一団地協議対象全体に対する建設基準を遵守することを誓約します。

なお、当該協議内容に変更が生じた場合には、再度一団地協議を行うことを併せて誓約します。

また、当該一団地協議対象の全部又は一部を第三者に譲渡等する場合においては、この誓約事項があることを当該譲渡等の条件とすることを併せて誓約します。

記

１　建設行為の区域
（地番）

２　建設行為面積　　㎡（公簿・実測）

３　建設行為概要

４　一団地協議対象
（地番・面積）　　㎡（公簿・実測）

様式第７号（第４条関係）

一団地（パターン２）協議書

年　月　日

（宛先）箕 面 市 長

住 所
施行者
氏 名

箕面市まちづくり推進条例施行規則第４条の２第３項の規定に基づき、下記のとおり協議します。

記

建設行為の区域	箕面市					
建設行為面積	㎡	地 目	宅地・農地・その他（　　）			
建設行為種別	道路位置指定・区画の分割又は統合・その他（　　）					
予定建築物等	用　途	建 築 戸 数 棟　戸				
予 定 工 期						
一団地協議対象	箕面市					
一団地協議対象の土地所有者	（住所）　（氏名）					
一団地協議対象での全体計画	建 設 行 為 面 積　㎡　棟　戸 ３年以内に計画のない残地　㎡ 合　計　㎡　棟　戸					
用 途 地 域	１低　２低　１中高　２中高　１住居　２住居　準住居　近商　商業　調整区域					
接 続 道 路	種　類：国道・府道・市道・里道・私道　（幅員　m） 建築基準法：第42条1項（第1号・第2号・第3号・第4号・第5号）・第42条2項・その他					
規 制 法 令 等	地 区 計 画	宅地造成等工事規制区域	生 産 緑 地	下水直接放流	都市計画施設	
	内・外	内	内・外	内・外	有・無	
設計者（代理人）住 所 氏 名	住所 氏名　（電話番号）					

【添付書類】
委任状、位置図、現況図、面積求積図、土地利用計画図、造成計画平断面図、給排水計画図、予定建築物等の平立断面図、一団地協議対象全体の公図及び登記事項証明書（写し）、地積測量図その他市長が必要と認める書類

様式第８号（第４条関係）

一団地（パターン２）協議に係る誓約書

年　　月　　日

（宛先）箕　面　市　長

住所
施行者
氏名

住所
一団地協議対象の土地所有者
氏名

住所
設計者
氏名

今般、下記の建設行為を行うに当たり、箕面市まちづくり推進条例施行規則第４条の２の規定に基づき、当該建設行為の区域を含む一団の土地又は隣接した土地（同条第１項各号に該当する土地を除く。）において、同時に又は引き続いて建設行為を行わないことを誓約します。

なお、当該協議内容に変更が生じた場合には、再度一団地協議を行うことを併せて誓約します。

また、当該一団地協議対象の全部又は一部を第三者に譲渡等する場合においては、この誓約事項があることを当該譲渡等の条件とすることを併せて誓約します。

記

１　建設行為の区域

（地番）

２　建設行為面積　　㎡（公簿・実測）

３　建設行為概要

４　一団地協議対象

（地番・面積）　　㎡（公簿・実測）

様式第９号（第４条関係）

要　件　確　認　誓　約　書

年　　月　　日

（宛先）箕　面　市　長

住所
施行者
氏名

住所
設計者
氏名

今般、下記の建設行為を行うに当たり、当該建設行為に係る全ての地番の土地に、当該土地に隣接する地番の土地で分筆登記から三年を経過していないものを加えた土地（以下「要件確認対象地」という。）が箕面市まちづくり推進条例施行規則（以下「規則」という。）第４条の２第４項第１号又は第２号に該当する土地であることを誓約します。

また、当該要件確認対象地の全部又は一部を第三者に譲渡等する場合においては、この誓約事項があることを当該譲渡等の条件とすることを併せて誓約します。

記

１　建設行為の区域
（地番）

２　建設行為面積　　㎡（公簿・実測）

３　建設行為概要

４　要件確認対象地
（地番・面積）　　㎡（公簿・実測）

【添付書類】

位置図、要件確認対象地全体の現況図及び土地利用計画図並びに公図及び登記事項証明書（写し）、地積測量図、（要件確認対象地が規則第４条の２第４項第２号に該当する場合にあっては）先行する建設行為とこれに引き続く建設行為との間に関連性がない旨を証する図書（建築計画概要書等）その他市長が必要と認める書類