

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。

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

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

- (1) 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
- (2) 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、建設基準の適合について

(1) 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置、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置、いわゆる「残置」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。

(2) 建設基準の適合範囲について

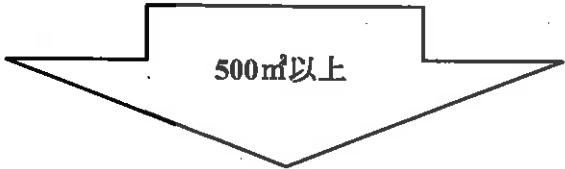
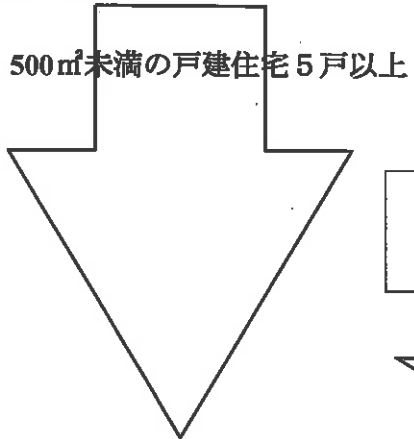
パターン1は、一団地の建設行為が対象となる、全体面積が協議対象及び建設基準の適合範囲となります。ただし、一団地協議対象のうち、同時又は3年以内に建設行為を行う予定がある土地の面積の合計が1,000㎡未満の計画については、接続道路の基準は適用されません。

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、残置面積を除いた面積で、建設基準の適合範囲となります。

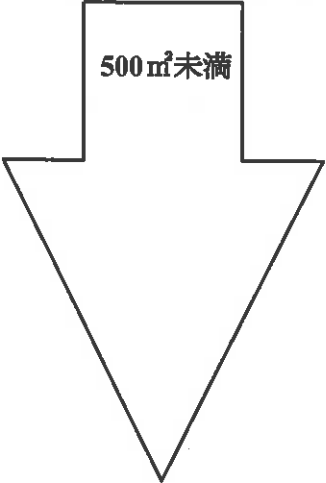
以上

[一団地の建設行為に対するパターン別対応方法]

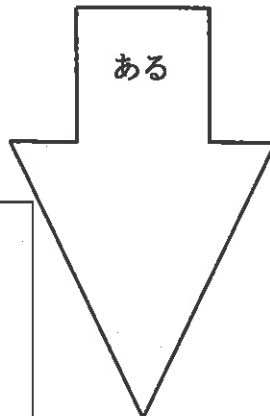
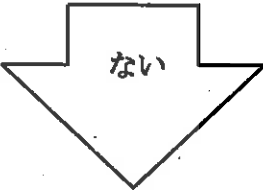
一団地協議対象でまちづくり推進条例施行規則第4条に定める建設基準の確認が必要な場合
 (〔行為地〕 + 〔3年以内に計画のある残地〕 + 〔3年以内に計画の無い残地〕) の合計面積が
 500㎡以上、または戸建住宅5戸以上



(〔行為地〕 + 〔3年以内に計画のある残地〕) が
 500㎡以上 ? 未満?



(〔行為地〕 + 〔3年以内に利用計画のある残地〕) 以外に、
 〔3年以内に計画の無い残地〕の有無



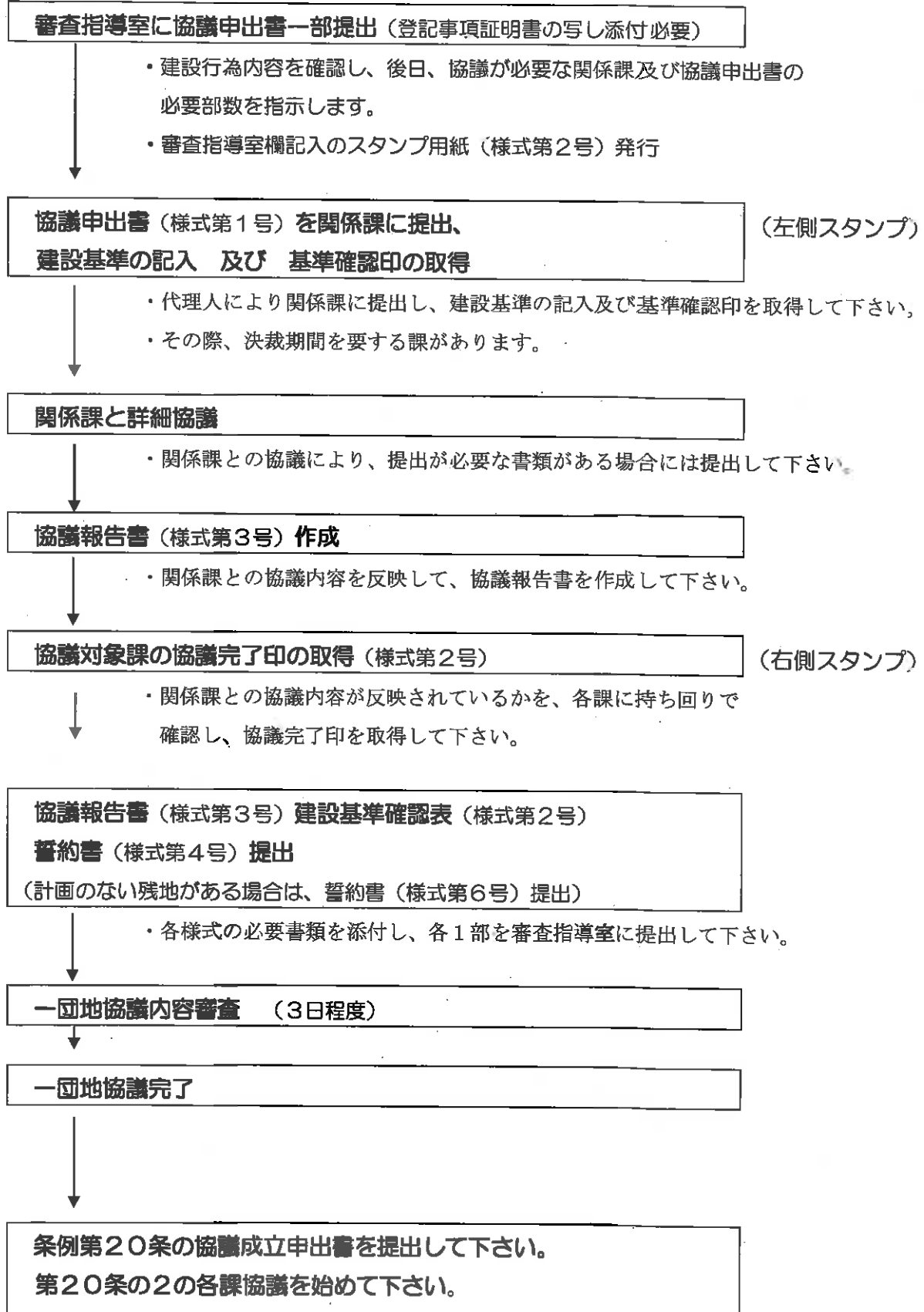
(パターン1)
 協議申出書 様式第1号
 建設基準確認表 様式第2号
 協議報告書 様式第3号
 誓約書 様式第4号

(パターン2)
 協議書 様式第5号
 誓約書 様式第6号

(パターン1) + (パターン2) 併用
 協議申出書 様式第1号
 建設基準確認表 様式第2号
 協議報告書 様式第3号
 誓約書 様式第4号 (パターン1の誓約書)
 誓約書 様式第6号 (パターン2の誓約書)

一団地協議の流れ

<パターン1>



<パターン2 >

審査指導室にて一団地協議対象及び建設基準を確認

- ・ 審査指導室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、3年以内に土地利用する場合の注意事項等を指導します。

協議書（様式第5号）

誓約書（様式第6号）提出

- ・ 各様式の必要書類を添付し、各1部を審査指導室に提出して下さい。

一団地協議内容審査（3日程度）

一団地協議完了

条例第20条の協議成立申出書を提出して下さい。
第20条の2の各課協議を始めて下さい。

一団地の建設行為に関する協議申出書

年 月 日

(あて先) 箕面市長

事業者 住所
氏名

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

記

行為の区域	箕面市				
行為面積	m ²	地目	宅地・農地・その他 ()		
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	建築物の用途		建築戸数		
			棟	戸	
予定工期	年 月 日 から		年 月 日 まで		
一団地協議対象の土地	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	行為面積	m ²	棟	戸	計画予定面積の合計 m ²
	3年以内に計画のある残地	m ²	棟	戸	
	3年以内に計画の無い残地	m ²			
	合計	m ²	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
設計者住所氏名 (代理人)	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 (地積測量図等)、土地利用計画図、造成計画平面図、造成計画断面図、給排水計画図、建築平面図、建築立断面図、一団地協議対象の土地全体を含む公図・登記事項証明書 (写)、地積測量図、その他市長が必要と認めるもの				

様式第 2 号 (要綱第 7 条の 2 関係)
 一団地の建設行為に関する建設基準確認表

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 m ² その他		
農業振興課	緑化整備 要 ・ 否 m ² 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 m ² , 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 (40 t) 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		

一団地の建設行為に関する協議報告書

年 月 日

(あて先) 箕面市長

事業者 住所
氏名

箕面市まちづくり推進条例施行規則第 4 条の 2 の規定に関し、別紙のとおり関係かと協議し、一団地協議対象の土地全体に対する建設基準を確認いたしましたので報告致します。

記

行為の区域	箕面市				
行為面積	m ²	地目	宅地・農地・その他 ()		
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	建築物の用途		建築戸数		
予定工期	年 月 日 から		年 月 日 まで		
一団地協議対象の土地	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	行為面積	m ²	棟	戸	計画予定面積の合計
	3年以内に計画のある残地	m ²	棟	戸	
	3年以内に計画の無い残地	m ²			
	合計	m ²	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				
整備時期	年 月 日頃 (残地計画の事前協議受付前)				
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
設計者住所氏名 (代理人)	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、造成計画平面図、造成計画断面図、給排水計画図、建築平面図、建築立断面図、一団地協議対象の土地全体を含む公図・登記事項証明書 (写)、地積測量図、誓約書、印鑑証明書 (写) (ただし、原本照合を要す)、その他市長が必要と認めるもの (計画のない残地がある場合は様式第 6 号の誓約書も添付が必要)				

誓 約 書

年 月 日

(あて先) 箕 面 市 長

事業者	住所	
	氏名	実印
一団地協議対象の土地所有者	住所	
	氏名	実印
設計者	住所	
	氏名	印

今般、下記の建設行為を行うに際し、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、当該の建設行為区域を含めた建設行為面積に対する建設基準を遵守し、協議どおり建設行為事前協議書の提出までに整備することを誓約いたします。

なお、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いたします。

また、当該一団地協議対象の土地又はその一部を譲渡等する場合には、この誓約事項があることを条件に第三者に譲渡等することを併せて、誓約いたします。

記

1. 建設行為区域
(地番)

2. 建設行為面積 m^2 (公簿・実測)

3. 建設行為概要

4. 一団地協議対象の土地
(地番・面積) m^2 (公簿・実測)

【添付書類】 印鑑証明書の写し (ただし、原本照合を要す)

一団地の建設行為に関する協議書

年 月 日

(あて先) 箕面市長

事業者 住所
氏名

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

記

行為の区域	箕面市					
行為面積	m ²	地目	宅地・農地・その他 ()			
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	建築物の用途		建築戸数			
予定工期						
一団地協議対象の土地	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	行為面積	m ²	棟	戸	計画予定面積の合計	
	3年以内の行為済みの残地	m ²	棟	戸		m ²
	3年以内に計画の無い残地	m ²				
	合計	m ²	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 内・外	宅地造成等工事規制区域 内	生産緑地 内・外	下水直接放流 内・外	都市計画施設 有・無	
設計者住所氏名 (代理人)	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、造成計画平面図、造成計画断面図、給排水設備図、建築平面図、建築立断面図、一団地協議対象の土地全体を含む公図・登記事項証明書 (写)、地積測量図、誓約書、印鑑証明書 (写) (ただし、原本照合を要す)、その他市長が必要と認めるもの					

誓 約 書

年 月 日

(あて先) 箕 面 市 長

事業者	住所	
	氏名	実印
一団地協議対象の土地所有者	住所	
	氏名	実印
設計者	住所	
	氏名	印

今般、下記の建設行為を行うに際し、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、建設行為完了後、3 年以内に建設行為区域以外の一団地協議対象の土地において、建設行為（建築物の建築を含む）を行う場合は、要件確認の上、当該の建設行為区域を含めた建設行為面積に対する建設基準を遵守することを誓約いたします。

また、当該一団地協議対象の土地又はその一部を譲渡等する場合には、この誓約事項があることを条件に第三者に譲渡等することを併せて、誓約いたします。

記

1. 建設行為区域
(地番)

2. 建設行為面積 m^2 (公簿・実測)

3. 建設行為概要

4. 一団地協議対象の土地
(地番・面積) m^2 (公簿・実測)

【添付書類】 印鑑証明書の写し (ただし、原本照合を要す)

要件確認誓約書

年 月 日

(あて先) 箕面市長

事業者 住所
氏名 実印

設計者 住所
氏名 印

今般、下記の建設行為を行うに際し、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、建設行為完了後、3 年以内に建設行為区域以外の一団地協議対象の土地において、建設行為（建築物の建築を含む）を行うこととなりました。当初の建設行為区域を施行した事業者等と関連性が無い旨を誓約いたします。

また、当該一団地協議対象の土地又はその一部を譲渡等する場合には、この誓約事項があることを条件に第三者に譲渡等することを併せて、誓約いたします。

記

1. 建設行為区域
(地番)
2. 建設行為面積 m^2 (公簿・実測)
3. 建設行為概要
4. 一団地協議対象の土地
(地番・面積) m^2 (公簿・実測)

【添付書類】位置図、一団地協議対象の土地全体を含む現況図及び土地利用計画図、印鑑証明書の写し(ただし、原本照合を要す)、一団地協議対象の土地全体を含む公図・登記事項証明書、地積測量図、関連性が無い旨を示す図書(建築計画概要書等)