箕面市まちづくり推進条例に基づく建設行為基準の概要

令和８年（２０２６年）１０月３０日改訂

箕　　面　　市

― はじめに ―

この条例は、計画的な土地利用と市民参加によるまちづくりの推進に関し基本となる事項を定めることにより、安全で良好な市街地の形成を図り、もって魅力あるまちづくりの実現に寄与することを目的として制定されたものであります。

箕面市まちづくり推進条例（抜粋）

第３章　建設行為の適正化

（建設基準の遵守）

第１８条　建設行為を行おうとする者は、次に掲げる事項について、規則で定める基準（以下「建設基準」という。）を遵守しなければならない。

⑴　計画人口に関する事項
⑵　住宅敷地の規模に関する事項
⑶　公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項
⑷　交通安全施設に関する事項
⑸　駐車設備に関する事項
⑹　ごみ集積設備に関する事項
⑺　日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項
⑻　緑化に関する事項
⑼　福祉のまち整備に関する事項
⑽　狭あい道路の整備に関する事項
⑾　都市景観の形成に関する事項
⑿　市街化調整区域における建築物の高さに関する事項
⒀　前各号に掲げるもののほか、建設行為について市長が必要であると認める事項

（地区まちづくり計画との調和）

第１９条　地区まちづくり計画が定められた地区において建設行為を行おうとする者は、当該建設行為の計画を地区まちづくり計画と調和させるよう努めなければならない。

（計画書の提出及び協議）

第２０条　次の各号のいずれかに該当する建設行為を行おうとする者は、あらかじめ建設基準に基づく計画書を市長に提出し、協議しなければならない。

⑴　５００平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、規則で定める建設行為
⑵　高さ１０メートル以上又は３以上の階数を有する建築物等の建設行為（規則で定める建設行為を除く。）
⑶　市街化調整区域における建設行為（規則で定める建設行為を除く。）
⑷　規則で定める戸数以上の住宅の建設行為
⑸　規則で定める用途に供する建築物等の建設行為
⑹　前各号に掲げるもののほか、市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為

※第１号から第６号までの規則で定める建設行為等については、５ページに記載。

２　前項の計画書は、法第２９条の規定による許可、建築基準法第６条又は第６条の２（これらの規定を同法第８７条第１項又は第８８条第１項若しくは第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認その他関係法令に基づく許可等が必要な建設行為を行おうとする場合は、当該許可等を受けようとする前に提出しなければならない。

（事前協議書の提出及び協議）

第２０条の２　前条第１項各号に掲げる建設行為以外の建設行為（建築基準法第６条又は　第６条の２（これらの規定を同法第８７条第１項又は第８８条第１項若しくは第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認その他関係法令に基づく許可等が必要な建設行為に限る。）を行おうとする者は、あらかじめ建設基準に基づく事前協議書を市長に提出し、協議しなければならない。

２　前条第２項の規定は、前項の場合について準用する。

（標識の設置）

第２１条　第２０条第１項に規定する建設行為（同項第２号の規定により除くこととされ　た規則で定める建設行為を含む。）を行おうとする者は、あらかじめ規則で定める標識を当該建設行為の予定地内の見やすい場所に設置しなければならない。

（説明会等の開催）

第２２条　前条に規定する建設行為を行おうとする者は、建設行為の予定地の近隣住民その他利害関係者に対し、計画の内容、工事の施工方法等について説明会等を開催しなければならない。

２　前項の規定により説明会等を開催したときは、その記録を市長に提出しなければならない。

（協議の期間及び効力）

第２３条　第２０条第１項又は第２０条の２第１項の規定による協議の期間は、規則で定める。

２　第２０条第１項又は第２０条の２第１項の規定により成立した協議事項は、規則で定める期間を経過したときは、その効力を失う。

（着手の制限）

第２４条　第２０条第１項又は第２０条の２第１項に規定する建設行為を行おうとする者は、それぞれの規定による協議が成立した日以後でなければ、当該建設行為に着手してはならない。

（工事完了の届出）

第２５条　第２０条第１項又は第２０条の２第１項に規定する建設行為を行った者は、当該工事完了後、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

２　市長は、前項の規定による届出があった場合においては、遅滞なく第２０条第１項又は第２０条の２第１項の規定により成立した協議事項に適合しているかどうかを確認しなければならない。

３　第１項の届出をした者は、前項の確認の通知を受けた日以後でなければ、当該土地又は建築物等を使用し、又は使用させてはならない。

（指導、勧告及び命令）

第２６条　市長は、第１８条の規定による建設基準若しくは第１９条の３から第１９条の８までの規定を遵守せず、若しくは第２０条第１項又は第２０条の２第１項の規定による協議を成立させないで建設行為に着手した者又は前条第１項の規定による届出をせず、若しくは同条第３項の規定による確認の通知を受けないで当該土地若しくは建築物等を使用し、若しくは使用させた者に対し、必要な措置を執ることを指導し、若しくは勧告し、又は命ずることができる。

２　市長は、前項の規定による命令に従わないで建設行為を行った者に対し、必要な措置を執り、又は執るべきことを求めることができる。

（公表）

第２７条　市長は、前条第１項の規定による措置命令に従わなかった場合においては、その者の氏名その他必要な事項を公表することができる。

（寄附金）

第２８条　市長は、建設行為に関連する公共施設その他公共の利益となる施設の整備又は良好な環境の保全及び育成に必要な措置に要する費用の一部に充てるため、当該建設行
為を行おうとする者から別に定めるところにより寄附金を受け入れることができる。

（適用除外）

第２９条　第２０条から前条までの規定は、次に掲げる建設行為については、適用しない。

⑴　国及び地方公共団体が行うもの

⑵　市長が前号に準ずると認めたもの

箕面市まちづくり推進条例施行規則（抜粋）

（協議に係る建設行為）

第５条　条例第２０条第１項第１号から第３号までに規定する規則で定める建設行為、同項第４号に規定する規則で定める戸数、同項第５号に規定する規則で定める用途に供する建築物等及び同項第６号に規定する市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為は、次のとおりとする。

⑴　条例第２０条第１項第１号に規定する規則で定める建設行為　都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為で同法第２９条の許可を要する建設行為

⑵　条例第２０条第１項第２号に規定する規則で定める建設行為　建築物等の容積対象延べ面積（建築基準法第５２条に規定する延べ面積をいう。）が５００平方メートル以下であるもの

⑶　条例第２０条第１項第３号に規定する規則で定める建設行為　都市計画法第２９条第１項第２号に規定する行為又は既存建築物の建替え、増築、改築等の開発許可若しくは建築許可を要しない行為であるもの

⑷　条例第２０条第１項第４号に規定する規則で定める戸数　１６戸（世帯用に限る。）

⑸　条例第２０条第１項第５号に規定する規則で定める用途に供する建築物等

イ　大阪府福祉のまちづくり条例第４１条第１項第１号から第８号までに規定する都市施設（前各号のいずれかに該当する場合及び周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものを除く。）

ロ　共同住宅の用途に供する建築物で住宅の戸数の合計が１６戸（室）以上のもの（前各号のいずれかに該当する場合及び大阪府福祉のまちづくり条例別表６の項の規定に該当する場合を除く。）

⑹　条例第２０条第１項第６号に規定する市長が特に計画書の提出が必要であると認める建設行為

イ　敷地面積が３，０００平方メートル以上の盛土その他の土地の形状を変更する行為、土砂採取及び墓地等の建設行為

ロ　騒音若しくは悪臭が発生し、又は不特定かつ多数の者の出入りのある周辺の環境に影響を及ぼすおそれのある施設等の建設行為（周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものを除く。）

ハ　別表第１備考10から備考12まで又は別表第２の２の表備考９から備考11までの規定により別表第１又は別表第２の２の表の適用を受けない建設行為

ニ　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可（土石の堆積（同法第２条第４号に規定する土石の堆積をいう。）に係るものに限る。以下別表第１３において「土石の堆積の許可」という。）を要する建設行為

箕面市まちづくり推進条例施行規則　建設基準（抜粋）

（建設基準）

第４条　条例第１８条に規定する建設基準は、次の表の上欄に掲げる事項に応じ、それぞれ同表下欄に掲げる別表に定めるところによる。

計画人口に関する事項	別表第１
住宅敷地の規模に関する事項 ⑴　戸建住宅 ⑵　集合住宅	別表第２
公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項 ⑴　道路 ⑵　公園等 ⑶　下水道 ⑷　河川 ⑸　消防水利施設 ⑹　集会所 ⑺　防犯灯	別表第３
交通安全施設に関する事項	別表第４
駐車設備に関する事項 ⑴～⑶　略	別表第５
ごみ集積設備に関する事項	別表第６
日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項 ⑴　日照 ⑵　享受利益	別表第７
緑化に関する事項	別表第８
福祉のまち整備に関する事項	別表第９
狭あい道路の整備に関する事項	別表第１０
都市景観の形成に関する事項	別表第１１
市街化調整区域における建築物の高さに関する事項	別表第１２
建設行為について市長が必要であると認める事項 ⑴　バス輸送 ⑵　消防活動空地等 ⑶　授乳及びおむつ交換をすることができる場所等 ⑷　埋蔵文化財の保護 ⑸　給水装置の設置等 ⑹　通学路等の安全確保 ⑺　土石の堆積の許可を要する建設行為の区域の周辺地域の生活環境の保全等	別表第１３

（一団地の建設行為）

第４条の２　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は、一団地の建設行為とみなす。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、一団の土地又は隣接した土地としない。

⑴　建設行為が完了した日（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(昭和２５年法律第２０１号)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、分筆登記年月日から３年を経過したもの

２　前項ただし書の規定は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第２９条の規定による開発行為の許可を受けずに宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１２条第１項の許可を受けて宅地造成等に関する工事を行った一団の土地に係る建設行為等については、適用しない。

３　一団地の建設行為を行おうとする者は、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３年を経過していないものを加えた土地（以下「一団地協議対象」という。）について、第４条に定める建設基準に基づき、条例第２０条第１項又は第２０条の２第１項の規定による協議が完了するまでに、市長と協議しなければならない。

４　市長は、次の各号のいずれかに該当する土地のうち市長が認めるものについては、一団地協議対象としない。

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、第４条に定める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、施工者、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　一団地協議対象のうち、同時に又は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平方メートル未満のものの計画については、接続道路の基準は、適用しない。

別表第１（第４条関係）

計画人口に関する事項に係る建設基準

用途地域	人口密度（単位　人／ｈａ）	
	重層集合住宅	非重層集合住宅
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	２５０以下	２００以下
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	３５０以下	３００以下
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	４００以下	３７５以下
近隣商業地域	５００以下	３７５以下
商業地域	４００以下	３７５以下
人口密度は、次式により算出する。 （計画戸数（戸）×３．０（人／戸）＋事務所等の人口（人））／計画戸数算出基礎面積（ｈａ）		

備考

１　この表は、計画戸数１６戸以上の集合住宅を建築予定するものについて適用する。ただし、公共施設の用地買収による残地その他の土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。

２　事務所等を併設する場合は、事務所等の人口を付表１により算出するものとする。

３　この表において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

⑴　集合住宅　共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、老人ホーム等をいう。

⑵　重層集合住宅　集合住宅のうち、住戸が上下に重なり合う形状のものをいう。

⑶　非重層集合住宅　集合住宅のうち、重層集合住宅を除いたものをいう。

⑷　計画戸数算出基礎面積　建設行為面積から現に公共施設の用に供している土地の面積を減じた面積をいう。

⑸　事務所等　事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。

⑹　単身者用住戸　専有部分に台所、浴室及び便所が設置されているものであって、かつ、床面積（内法による測定とし、当該床面積から当該居室に台所を設置しない場合にあっては５平方メートルを、浴室を設置しない場合にあっては１．８平方メートルを、便所を設置しない場合にあっては１．５平方メートルをそれぞれ減じた面積とする。）が１６平方メートル以上３３平方メートル以下の居室をいう。

４　第１号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあっては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。

５　建設行為の区域が２以上の用途地域にわたる場合にあっては、それぞれの用途地域における建設行為面積の加重平均人口密度を基準とする。

６　都市計画法に定める高度利用地区に建築する建築物、都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）に定める市街地再開発事業による施設建築物又は付表２に定める基準を満たし特に周辺の居住環境等に配慮された建設行為については、この表の数値に第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては５０、第一種中高層住居専用地域､第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にあっては１００、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び商業地域にあっては２００をそれぞれ加えた数値とする。

７　土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）に定める土地区画整理事業の施行地区内に建築する建築物にあっては、建設行為面積に当該施行地区内の公共用地の負担割合を加えたものとする。

８　単身者用住戸については、「計画戸数（戸）×３．０（人／戸）」とあるのは「計画室数（室）×１．０（人／室）」と読み替えるものとする。

９　土地区画整理事業等により基盤整備が整い、かつ、都市計画法第１２条の５第２項に規定する地区整備計画（面積が概ね３ヘクタールを超えるものに限る。）が定められ、当該地区整備計画において建築物等の高さの最低限度及び壁面の位置の制限が定められている区域内に建築する建築物で、当該地区整備計画の内容が当該区域の周辺環境への影響に配慮されていると認められるものについては、この表を適用しない。

10　第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域における５階建て以下かつ進入道路幅員が６メートル以上の建築計画で、周辺住民等の理解を得られたものについては、この表を適用しない。

11　近隣商業地域内の幹線道路沿いにおける周辺住民等の理解を得られた建築計画については、この表を適用しない。

12　老朽住宅の建替えで周辺住民等の理解を得られた建築計画については、既存戸数を超えない場合は、この表を適用しない。

13　非重層集合住宅については、第６号、第７号及び第９号から第１１号までの規定は、適用しない。

別表第１付表１（第４条関係）

用途地域	事務所等の人口 （単位　人）
近隣商業地域 商業地域	１区画の床面積（㎡） １００（㎡／人）
その他の地域	１区画の床面積（㎡） ５０（㎡／人）

備考

１　この表は、集合住宅に事務所等を併設する場合に適用する。ただし、建設行為の区域が特別業務地区内である場合又は１区画ごとの床面積が２００平方メートル以上で区画割り等がなされない形態であると認められる場合を除く。

２　この表において「床面積」とは、内法により測定された床面積をいう。

３　１棟の建築物において、事務所等を２室以上に区画し、１区画の床面積が２５平方メートル未満の場合には、廊下、便所、洗面所、食堂、浴室等は、原則として共用にするものとする。

４　社会通念上、事務所等であると判断できる形態とするものとする。

５　算定は、１区画ごとに行い、１区画の算定人口に１人未満の端数があるときは、これを１人として計算する。

別表第１付表２（第４条関係）

<table>
<tr><td>条　　件</td><td>・良好な建築計画として、周辺住民等の理解を得られたもの。</td></tr>
<tr><td>道　　路</td><td>・敷地の前面道路の幅員が６メートル以上であり、交通が２方向以上（６メートル以上）に適正に分散されていること。
・建設行為の予定地に至る道路の幅員が６メートル以上であること。</td></tr>
<tr><td>空 地 率</td><td>
<table>
<tr><th>基準建蔽率</th><th>空地率</th></tr>
<tr><td>５０％</td><td>６０％以上</td></tr>
<tr><td>６０％</td><td>５５％以上</td></tr>
<tr><td>８０％</td><td>３５％以上</td></tr>
</table>
・基準建蔽率は、建築基準法第５３条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
・空地率は、敷地内の空地の敷地面積に対する割合をいう。
</td></tr>
<tr><td>公開空地</td><td>（定義）
公開空地とは、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる敷地内の空地（非常時以外において自動車が出入りする敷地内の通路を除く。また、環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び利便の向上に寄与する公衆便所等に係る土地を含む。）をいう。
（規模）
<table>
<tr><th>用 途 地 域</th><th>敷 地 面 積</th><th>公開空地の総面積</th><th>一団の最小規模</th></tr>
<tr><td rowspan="2">第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域</td><td>3,000㎡未満</td><td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td><td>同左</td></tr>
<tr><td>3,000㎡以上</td><td>敷地面積の1/10以上</td><td>300㎡以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域</td><td>2,000㎡未満</td><td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td><td>同左</td></tr>
<tr><td>2,000㎡以上</td><td>敷地面積の1/10以上</td><td>200㎡以上</td></tr>
<tr><td>近隣商業地域
商業地域</td><td></td><td>敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上</td><td>100㎡以上</td></tr>
</table>
＊一団の最小規模については、当該公開空地が歩道状公開空地（道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地をいう。）である場合は適用しない。
（形態）
・最小幅が４メートル以上であること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長とみなす。）にわたって設けられ、かつ、当該公開空地が歩道状公開空地である場合は、２メートル以上とする。
・全周の８分の１以上が道路に接していること。ただし、通り抜けのための通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>緑　　地</td><td>・敷地内の空地の３０パーセント以上とし、原則として公開空地を含まないこと。</td></tr>
<tr><td>住 宅 の整備水準</td><td>・原則として、専用床面積が６０平方メートル以上の住戸が全戸数の２分の１以上であること。</td></tr>
<tr><td>そ の 他</td><td>・敷地の形状は、できる限り整形のものとすること。
・この表の適用については、事前に開発指導担当課と十分調整の上、事務手続等を行うこと。
・この表は、市街化調整区域には適用しない。</td></tr>
</table>

別表第２（第４条関係）

住宅敷地の規模に関する事項に係る建設基準

１　戸建住宅

用途地域	敷地面積の最低限度 （単位　㎡）
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	１５０
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	１００
その他の地域	８０

備考

１　この表は、戸建住宅（兼用住宅及び併用住宅を含む。）を建築予定するものについて適用する。ただし、次のいずれかに該当する土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。

⑴　昭和５３年７月１日前に分筆された土地

⑵　令和５年１１月１１日前に分筆された土地（当該土地を敷地とする住宅の登記事項証明書等が取得できるものに限る。）

⑶　公共施設の用地買収による残地

⑷　⑴から⑶までに掲げるもののほか、市長が特別に認める土地

２　前号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあっては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。

３　令和５年１１月１１日前に分筆された１筆の土地（５００平方メートル未満のものに限る。）を２以上の戸建住宅用地に分割する場合は、１画地に限り、この表の数値から第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては３０を、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域にあっては２０をそれぞれ減じた数値とする。

４　建築物の敷地が２以上の用途地域にわたる場合にあっては、その敷地の過半が属する用途地域の基準によるものとする。

５　都市計画法第１２条の５第２項に規定する地区整備計画が定められ、当該地区整備計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、当該地区整備計画の規定によるものとする。

２　集合住宅

用途地域	戸当たり必要敷地面積（単位　㎡／戸）		敷地面積の最低限度（単位　㎡）
	重層集合住宅	非重層集合住宅	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	１００	１５０	１５０
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	８０	１００	１００
その他の地域	６０	８０	８０

建築可能戸数は、次式により算出する。

計画戸数算出基礎面積（㎡）／戸当たり必要敷地面積（㎡／戸）

（事務所等を併設する場合）

計画戸数（戸）≦建築可能戸数（戸）－（事務所等の人口（人）／３．０（人／戸））

備考

１　この表は、計画戸数１６戸未満の集合住宅を建築予定するものについて適用する。ただし、公共施設の用地買収による残地その他の土地で市長が特別に認める場合は、この限りでない。

２　事務所等を併設する場合は、事務所等の人口を別表第１付表１により算出するものとする。

３　この表において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

⑴　集合住宅　共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、老人ホーム等をいう。

⑵　重層集合住宅　集合住宅のうち、住戸が上下に重なり合う形状のものをいう。

⑶　非重層集合住宅　集合住宅のうち、重層集合住宅を除いたものをいう。

⑷　計画戸数算出基礎面積　建設行為面積から現に公共施設の用に供している土地の面積を減じた面積をいう。

⑸　事務所等　事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。

⑹　単身者用住戸　専有部分に台所、浴室及び便所が設置されているものであって、かつ、床面積（内法による測定とし、当該床面積から当該居室に台所を設置しない場合にあっては５平方メートルを、浴室を設置しない場合にあっては１．８平方メートルを、便所を設置しない場合にあっては１．５平方メートルをそれぞれ減じた面積とする。）が１６平方メートル以上３３平方メートル以下の居室をいう。

４　第１号の規定にかかわらず、市街化調整区域にあっては、別途市長が定める近接する用途地域の基準によるものとする。

５　建設行為の区域が２以上の用途地域にわたる場合にあっては、建築可能戸数については、それぞれの用途地域における建設行為面積の加重平均で得られた戸当たり必要敷地面積を基準とし、敷地面積の最低限度については、その敷地の過半が属する用途地域の基準によるものとする。

６　土地区画整理法に定める土地区画整理事業の施行地区内に建築する建築物にあっては、建設行為面積に当該施行地区内の公共用地の負担割合を加えたものとする。

７　単身者用住戸については、３室を１戸とみなして算定する。

8　土地区画整理事業により基盤整備が整い、かつ、都市計画法第１２条の５第２項に規定する地区整備計画が定められ、当該地区整備計画において建築物等の高さの最低限度及び壁面の位置の制限が定められている区域内に建築する建築物で、当該地区整備計画の内容が当該地区の周辺環境への影響に配慮されていると認められるものについては、この表を適用しない。

9　第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域における５階建て以下かつ進入道路幅員が６メートル以上の建築計画で、周辺住民等の理解を得られたものについては、この表を適用しない。

10　近隣商業地域内の幹線道路沿いにおける周辺住民等の理解を得られた建築計画については、この表を適用しない。

11　老朽住宅の建替えで周辺住民等の理解を得られた建築計画については、既存戸数を超えない場合は、この表を適用しない。

12　非重層集合住宅については、第６号及び第８号から第１０号までの規定は、適用しない。

別表第３（第４条関係）

公共施設その他公共の利益となる施設に関する事項に係る建設基準

１　道路

予定建築物及び道路種別＼建設行為面積			500㎡以上1,000㎡未満	1,000㎡以上3,000㎡未満	3,000㎡以上15,000㎡未満	15,000㎡以上30,000㎡未満	30,000㎡以上
道路有効幅員（単位ｍ）	戸建住宅	区画内道路	4以上	4以上	6以上	6以上	6以上
		主要道路	4	4	6	１０	１２
	集合住宅	区画内道路	4	4	6	6	6
		主要道路	4	6	6	１０	１２
	住宅以外の建築物	区画内道路	4	4	6	6	6
		主要道路	4	6	6	１０	１２

備考

１　道路有効幅員とは、道路の敷地のうち車両、歩行者等が通行可能な路端の間の幅員をいう。

２　１区間が３５メートル以下の区画内道路については、道路有効幅員を４メートル以上とすることができる。

３　主要道路（建設行為の区域が接する主たる道路を含む。以下同じ。）は、建設行為の区域外の有効幅員６メートル（建設行為の区域内の主要道路の有効幅員が６メートルを超える場合は、その幅員）以上の道路（以下「接続道路」という。）に接続しなければならない。ただし、建設行為の区域周辺の道路の状況によりやむを得ないとして市長が特別に認めるときは、車両の通行に支障がない道路に接続するものとする。

４　接続道路は、有効幅員１２メートル以上の道路まで連続して配置されていなければならない。ただし、車両の通行に支障がなく、かつ、市長がやむを得ない事由があると認めるときは、この限りでない。

５　道路の位置は、建設行為の規模及び形状並びに予定建築物の用途、状況等を勘案して定めるものとし、かつ、市が定める道路の整備計画に整合するものとする。

６　道路の構造は、関係法令及び市長の指示に従うものとする。

７　幅員２．５メートル以上の歩道については、植栽を行うものとする。

2　公園等

種別		公園等の面積（単位　㎡）
住宅の建築を予定する建設行為	建設行為面積が3,000㎡未満	計画戸数（戸）×3.0（人／戸）×1.0（㎡／人）以上
	建設行為面積が3,000㎡以上	計画戸数（戸）×3.0（人／戸）×1.0（㎡／人）以上かつ建設行為面積の3％以上
	建設行為面積が50,000㎡以上（市街化調整区域に限る。）	建設行為面積の15％以上（建設行為面積の3％以上の公園を含む。）
住宅以外の建築を予定する建設行為（都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものに限る。）	建設行為面積が3,000㎡未満	
	建設行為面積が3,000㎡以上	建設行為面積の3％以上
	建設行為面積が50,000㎡以上（市街化調整区域に限る。）	建設行為面積の15％以上（建設行為面積の3％以上の公園を含む。）

備考

1　公園等とは、公園、緑地又は広場をいう。

2　住宅とは、戸建住宅（長屋住宅を含む。）及び集合住宅をいう。

3　単身者用住宅については、3室を1戸とみなして計画戸数を算定する。

4　算出した公園等の面積が90平方メートルに満たない場合は、この表は適用しない。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。

5　算出した公園等の面積が90平方メートル以上200平方メートル未満の場合は緑地又は広場を、200平方メートル以上の場合は公園等を、それぞれ設置するものとする。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。

6　公園又は広場にあってはその面積の30パーセント以上に、緑地にあってはその面積に、それぞれ樹木等による植栽を行うものとする。

7　土地区画整理事業等により基盤整備が整った区域内での建設行為における公園等の設置については、算出した公園等の面積から土地区画整理法その他の法令に基づき整備した公園の当該土地区画整理事業等の区域の面積に対する割合を当該建設行為の面積に乗じて得た面積を控除できるものとする。ただし、水と緑の健康都市特定土地区画整理事業又は国際文化公園都市特定土地区画整理事業の施行地区内での建設行為における公園等の設置については、市長の指示に従うものとする。

8　市が管理する公園等に建設行為の区域が隣接している場合（市が管理する公園等と建設行為の区域との間に法定外公共物がある場合を含む。）は、公園等の配置について市長の指示に従うものとする。

9　公園等は、道路に面し、かつ、見通しのきく位置に設置し、できる限り整形で平たんな形状にするものとする。ただし、緑地については、周辺環境への配慮がある場合は、この限りでない。

10　戸建住宅及び長屋住宅を除く建設行為における公園等（算出した面積が200平方メートル未満のものに限る。）の管理は、事業者又は入居者が行うものとする。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるものを除く。

3　下水道

1　下水道の設置は、箕面市下水道計画に適合しなければならない。
2　排水計画は、現況の流域に適合させ、背後地の流域の下水を排除し、かつ、下流域に可能な限り支障を来さないものとする。
3　下水の排除方式は、原則として分流式とする。
4　雨水の放流先は、原則として公共下水道又は公共用水域とする。
5　雨水の放流先が河川、公有水路等にあっては、当該施設の管理者等の指示に従うものとする。
6　雨水の放流先が私有水路等にあっては、当該施設の所有者等と協議するものとする。

4　河川

1　建設行為により必要とする河川等の整備は、当該施設の管理者の指示により事業者の負担で施行するものとする。
2　雨水の放流先が河川等にあって下流施設の保全を確保する必要があるときは、雨水を調整する遊水池及び土砂流出を防止する沈砂池等の施設を設けなければならない。

5　消防水利施設

用途地域別										
近隣商業及び商業地域	建設行為面積		0.05ha以上3ha未満	3ha以上6ha未満	6ha以上9ha未満	9ha以上12ha未満	12ha以上15ha未満	15ha以上18ha未満	18ha以上21ha未満	21ha以上
	水利別	消火栓	1基以上	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上	7基以上	8基以上(建設行為面積が21haに3haを増すごとに1基を加えるものとする。)
		防火水槽	1基以上(建設行為面積が0.1ha未満の場合を除く。)	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上	7基以上	8基以上(建設行為面積が21haに3haを増すごとに1基を加え、総数の4分の1は耐震性とする。)
上記以外の地域	建設行為面積		0.05ha以上4ha未満	4ha以上8ha未満	8ha以上12ha未満	12ha以上16ha未満	16ha以上20ha未満	20ha以上		
	水利別	消火栓	1基以上	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上(建設行為面が20haに4haを増すごとに1基を加えるものとする。)		
		防火水槽	1基以上(建設行為面積が0.1ha未満の場合を除く。)	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上	6基以上(建設行為面が20haに4haを増すごとに1基を加え、総数の4分の1は耐震性とする。)		

備考

1　建設行為を行う場合において、上の表の用途地域別ごとに定める建設行為面積に該当するときは、同表に定める数の消防水利（消火栓及び防火水槽）をそれぞれ設置すること。

2　防火水槽は４０立方メートル級を、消火栓は配管口径１５０ミリを基本とする。

3　市長は、周辺に有効な消防水利施設があるとき、又は消防活動上支障がないと認めるときは、上の表に掲げる基数の一部を減ずることができる。

6　集会所

規　模 / 住宅の建築予定戸数	建　築　延　面　積（単位　㎡）
１００戸 以上　３００戸 未満	８０　以上
３００戸 以上　６００戸 未満	１７０　以上
６００戸 以上　９００戸 未満	２５０　以上
９００戸 以上　１，２００戸 未満	４００　以上
１，２００戸 以上	５００　以上

備考

1　設置した集会所の維持管理は、事業者又は入居者で組織する自治会等で行うものとする。

2　集会所の用地は、事業者において確保するものとし、集会所が設置されるまでの間、当該用地は、事業者が管理するものとする。ただし、単身者用住宅の建設その他市長が集会所の設置を必要としないと認めたときは、この限りでない。

7　防犯灯

事　項	基　準　内　容	
規模及び位置	戸建住宅の建設予定戸数	防犯灯設置数
	１０戸以上 （電力会社申請入力容量が１０ＶＡ以上のＬＥＤ防犯灯を原則とし、電柱等を利用し、分散して設置するものとする。）	戸数×０．２基以上 （算出した数字に１未満の端数があるときは、これを切り上げるものとする。）

備考

1　設置した防犯灯の維持管理は、事業者又は入居者で組織する自治会等で行うものとする。

2　防犯灯の設置は、事業者において行うものとし、自治会等が発足して管理が移管されるまでの間、当該防犯灯は、事業者が管理する。ただし、建設行為の内容その他の理由により市長が防犯灯の設置を必要としないと認めたときは、この限りでない。

別表第４（第４条関係）

交通安全施設に関する事項に係る建設基準

1　道路の側面に危険な箇所がある場合には、防護柵を設置するものとする。
2　有効幅員６メートル以上の道路には、市長の指示に従い区画線を設置するものとする。
3　見通しの悪い交差点又は曲線部には、カーブミラーを設置するものとする。
4　主要道路又は交差点等には、市長の指示に従い道路照明灯を設置するものとする。
5　交差点等には、市長の指示に従い交差点表示その他の交通安全施設を設置するものとする。

別表第５（第４条関係）

駐車設備に関する事項に係る建設基準

１　住宅

住宅の用途	地域	収容台数	
		自動車	自転車
戸建及び世帯用	近隣商業地域 商業地域	建築戸数の６０％以上	１戸につき２台以上
	その他の地域	１戸につき１台以上	１戸につき２台以上
単身者用	全域	建築戸数の６０％以上	１戸につき１台以上

備考

１　駐車設備は、建設行為の区域内に設置するものとする。ただし、建設行為の区域の全部が歩行者利用増進に資する計画（以下「歩行者利用増進計画」という。）で定める歩行者利用増進計画区域（以下「計画区域」という。）内にある場合は、歩行者利用増進計画で定める内容に即して隔地駐車場（建設行為の区域外に設置する自動車駐車設備をいう。以下同じ。）を設置することができる。

２　歩行者利用増進計画は、まちづくりを担うことが可能な団体等が箕面市地域建設行為審査会規程（昭和５３年箕面市訓令第１８号）第２条に規定する箕面市地域建設行為審査会の調査審議を経て定めるものとする。

３　歩行者利用増進計画は、計画区域内及び当該計画区域の境界線に接する幅員が１２メートル以上の道路に面し、かつ、周辺の住環境に影響を及ぼさない場所に設ける隔地駐車場の位置等を定めるものとする。

４　隔地駐車場は、当該隔地駐車場に係る建築物が存する期間（他人の所有する隔地駐車場にあっては、１０年（第１号ただし書に規定する隔地駐車場にあっては、歩行者利用増進計画で定める期間）以上）その用途に供し続けるものとする。

５　隔地駐車場を設置する場合の建設行為の区域内に設置する自動車駐車設備の自動車の収容台数は、別途市長と協議の上で市長が認める数値とする。

６　自動車駐車設備にあっては１台当たり幅２．４メートル以上、奥行き５メートル以上とし、自転車駐車設備にあっては１台当たり幅０．６メートル以上、奥行き２メートル以上とするものとする。

７　建築物の敷地の形状、規模若しくは位置が特殊であること又はこれに類する事情により市長が特にやむを得ないと認める場合は、前各号の規定にかかわらず、別途市長と協議の上で市長が認める駐車設備とすることができる。

２　住宅以外の建築物

建築物の用途		収容台数	
		自動車	自転車
物品販売業を営む店舗	客数が比較的多いもの	建築物の延べ面積×0.3／１２以上	店舗面積 20 ㎡ごとに１台以上
	客数が中程度のもの	建築物の延べ面積×0.2／１２以上	店舗面積 25 ㎡ごとに１台以上
	客数が比較的少ないもの	建築物の延べ面積×0.1／１２以上	
飲食店	客数が比較的多いもの	建築物の延べ面積×0.2／１２以上	店舗面積 25 ㎡ごとに１台以上
	客数が比較的少ないもの	建築物の延べ面積×0.1／１２以上	
運動施設　遊技場(ぱちんこ屋及びカラオケボックスを除く。)		建築物の延べ面積×0.2／１２以上	店舗面積 15 ㎡ごとに１台以上
公共施設　病院又は診療所		建築物の延べ面積×0.1／１２以上	
事務所　工場　倉庫		建築物の延べ面積／２００以上	

備考

１　この表において「店舗面積」とは、当該店舗が直接営業の用に供する床面積に、売場間の通路、ショーウインドー、ショールーム、サービス施設、承り所、物品加工修理場、一般応接室、ロビー等の床面積を加えた床面積をいう。

２　駐車設備は、建設行為の区域内に設置するものとする。ただし、次に掲げる建築物に係る自動車駐車設備は、建設行為の区域から３００メートルの範囲内に隔地駐車場として設置することができる。

⑴　鉄軌道の駅の改札口を起点とする３００メートル（箕面駅及び箕面船場阪大前駅にあっては、５００メートル）の範囲内にある近隣商業地域又は商業地域における建築物で、その全部又は一部を店舗の用途に供するもの（当該建築物の敷地面積が５００平方メートル以上又は当該建築物の店舗部分の床面積の合計が４００平方メートル以上のものを除く。）

⑵　次に掲げる道路を建築基準法の接道とする建築物（一般国道１７１号を接道とするものを除く。）で、その全部又は一部を店舗の用途に供するもの（当該建築物の敷地面積が５００平方メートル以上又は当該建築物の店舗部分の床面積の合計が４００平方メートル以上のものを除く。）

ア　一般国道４２３号（白島２丁目交差点から萱野交差点までの区間に限る。）

イ　市道萱野東西線（市道芝坊島線との交点から市道萱野１号線との交点までの区間に限る。）

ウ　市道萱野区画道路４号線

エ　市道萱野区画道路５号線（市道萱野区画道路４号線との交点から一般国道４２３号との交点までの区間に限る。）

オ　市道萱野区画道路１号線（一般国道４２３号との交点から市道萱野１号線との交点までの区間に限る。）

カ　市道萱野１号線（萱野東西線との交点から一般国道１７１号との交点までの区間に限る。）

⑶　市道箕面公園線及び一の橋から箕面大滝に至る箕面公園の園路を建築基準法の接道とする住宅以外の建築物

３　前号の規定にかかわらず、建設行為の区域の全部が計画区域内にある場合は、歩行者利用増進計画で定める内容に即して隔地駐車場を設置することができる。

４　隔地駐車場は、当該隔地駐車場に係る建築物が存する期間（他人の所有する隔地駐車場にあっては、１０年（前号に規定する隔地駐車場にあっては、歩行者利用増進計画で定める期間）以上）その用途に供し続けるものとする。

５　敷地面積が８０平方メートル以上の店舗の用途に供する建築物であって、隔地駐車場を設置する場合は、建設行為の区域内に１台分の荷さばき駐車設備を設置するものとする。ただし、別途市長と協議の上で荷さばきの時に周辺への影響が少ないと市長が認めるものについては、この限りでない。

６　自動車駐車設備にあっては１台当たり幅２．４メートル以上、奥行き５メートル以上とし、自転車駐車設備にあっては１台当たり幅０．６メートル以上、奥行き２メートル以上とするものとする。

７　この表に定めのない住宅以外の建築物に係る駐車設備の建設基準（この表に定めのない自転車駐車設備の建設基準を含む。）は、当該建築物の用途、規模等に応じて、別途市長と協議の上で市長が認める駐車設備とする。

3　特別特定建築物

1　不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場（以下「高齢者等駐車場」という。）に車椅子使用者用駐車施設（車椅子使用者が円滑に利用することができる駐車施設をいう。以下この表において同じ。）を設ける場合は、自動車１台当たりの駐車区画は、幅３．５メートル以上、奥行き５メートル以上とすること。

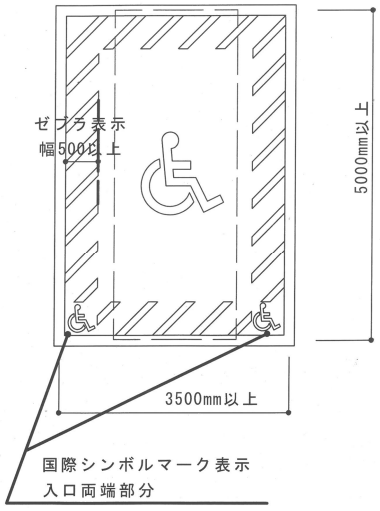
2　車椅子使用者用である旨を次の方法により表示すること

ア　車椅子使用者用駐車施設の床面に１台ごとの区画線を表示し、当該区画線内に幅５０センチメートル以上のゼブラゾーン（区画線を起点として内側に引いた斜線で表示する区域をいう。イにおいて同じ。）を表示すること。

イ　区画線内の中央及び出入口側のゼブラゾーンの両端に、障害者のための国際シンボルマークを表示すること。

3　前号の規定による表示が困難な場合は、１台ごとの区画線を表示するとともに、車椅子使用者用駐車施設又はその付近に、当該区画内に駐車してなお車椅子使用者用である旨がわかるように表示をすること。

4　高齢者等駐車場を隔地駐車場として設置する場合であっても、別表第５の２の表の規定により算出した当該高齢者等駐車場の自動車の収容台数に１００分の２を乗じて得た数（その数に１未満の端数があるときは、これを切り上げた数）以上の車椅子使用者用駐車施設を建設行為の区域内に設置すること。ただし、用途の変更その他の特別な理由により車椅子使用者用駐車施設を建設行為の区域内に設置することが困難な場合で、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。



別表第６（第４条関係）

ごみ集積設備に関する事項に係る建設基準

１　共同住宅

事項	基準内容	
規模	戸数	有効面積（単位　㎡）
	２戸以上４戸未満	１以上
	４戸以上１１戸未満	２以上
	１１戸以上	戸数×０．２以上
設置数	１棟につき１箇所を原則とすること。	
設置位置	１　収集作業が容易であり、収集車が通り抜けできる公道に面し、並びに土地及び公園に隣接しない位置を原則とすること。 ２　前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合においては、設置することができない。 ⑴　集積設備内に著しい段差ができる場合 ⑵　ごみの排出に際し、勾配が著しい道路又は通路を通行しなければならない場合 ⑶　集積設備前に、収集作業に支障をきたすおそれのある植栽、電柱、電柱の支線等がある場合	
設備基準	１　原則として奥行きより間口を長く取り、間口側に入口として開口部を設置すること。 ２　屋根及び扉の設置については、別途協議すること。 ３　水道栓及び排水枡を設置すること。	
その他	規模等に応じて市長が別に定める。	

備考

１　事務所等（事務所、店舗、作業所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物又はその部分をいう。）を併設する場合は、住戸用集積設備とは別に分別及び排出スペースを設けること。

２　単身者用住宅等にあっては、共同住宅の戸数を室数とみなして算定する。

３　集積設備前に側溝等がある場合は、８ｔ荷重に耐えるグレーチングを設置すること。

２　戸建住宅

事項	基準内容	
規模	戸数	有効面積（単位　㎡）
	５戸以上	戸数×０．２＋１．５以上
設置数	５戸以上に１箇所を原則とし、集積設備の利用距離が５０ｍを超える場合又は２０戸を超える住宅を設置する場合は、複数箇所に分散すること。ただし、市長が設置数を減じ、又は免ずることができると認める場合は、この限りでない。	
設置位置	１　収集作業が容易であり、収集車が通り抜けできる公道に面し、並びに土地及び公園に隣接しない位置を原則とすること。 ２　前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合においては、設置することができない。 ⑴　集積設備内に著しい段差ができる場合 ⑵　ごみの排出に際し、勾配が著しい道路又は通路を通行しなければならない場合 ⑶　集積設備前に、収集作業に支障をきたすおそれのある植栽、電柱、電柱の支線等がある場合	
設備基準	１　原則として奥行きより間口を長く取り、間口側に入口として開口部を設置すること。 ２　屋根及び扉は、原則として設置しないこと。 ３　排水枡を設置すること。	
その他	規模等に応じて市長が別に定める。	

備考

１　この表は、５戸以上の戸建住宅を建築予定のものに適用する。

２　事務所等を併設する場合は、住戸用集積設備とは別に分別及び排出スペースを設けること。

３　集積設備前に側溝等がある場合は、８ｔ荷重に耐えるグレーチングを設置すること。

別表第７（第４条関係）

日照その他生活上の享受利益の確保に関する事項に係る建設基準

１　日照

施行者が近隣の敷地に対して確保すべき日照の基準は、建築基準法第５６条の２の規定により日影が制限された結果として確保された日照とする。

２　享受利益

１　電波障害

建設行為により近隣のテレビジョン等の放送電波の受信に障害が生ずるときは、共同受信施設を設置し、近隣住民が正常な電波を受信するために必要な措置を講じなければならない。

２　隣地空間

建築物の計画に当たっては、次の事項を遵守しなければならない。ただし、防火地域及び準防火地域内における建築物並びに増改築に係る建築物で市長が特に必要がないと認めたものについては、この限りでない。

⑴　建築物の側壁面から建築基準法の接道となる道路境界以外の隣地境界線まで水平距離で５０センチメートル以上の空間を確保するものとする。

⑵　隣地の建築物を観望する窓、バルコニー等から建築基準法の接道となる道路境界以外の隣地境界線までの水平距離が１メートル未満であるときは、必要に応じ目隠し等の措置を講ずるものとする。

別表第８（第４条関係）

緑化に関する事項に係る建設基準

<table>
<tr><th colspan="4">種別</th><th colspan="2">緑化面積</th></tr>
<tr><td rowspan="8">地上部</td><td rowspan="3">住宅</td><td rowspan="2">市街化区域</td><td>建蔽率６０％以下の地域</td><td rowspan="6">敷地面積に対する割合</td><td>１０％以上</td></tr>
<tr><td>建蔽率６０％を超える地域</td><td>５％以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>１５％以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅以外の建築物</td><td rowspan="2">市街化区域</td><td>建蔽率６０％以下の地域</td><td>１５％以上</td></tr>
<tr><td>建蔽率６０％を超える地域</td><td>５％以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>２０％以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他の建設行為</td><td colspan="2">規模、目的に応じ市長が定める。</td></tr>
<tr><td>建築物上</td><td colspan="3">建設行為面積が１，０００㎡以上の建設行為（建築物の建築を伴うものに限る。）</td><td colspan="2">屋上面積の１０％以上</td></tr>
</table>

備考

１　緑化面積とは、緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設（可動式のものにあっては、容量が１００リットル以上のものに限る。）及び敷地内の保全された樹木（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。）の水平投影面積をいう。

２　地上部とは、敷地のうち建築物（建築基準法第２条第１項第１号に規定する門又は塀等を除く。）の存する部分を除いた部分をいう。

３　建築物上とは、建築物の屋上をいう。

４　屋上面積とは、屋上（建築物の屋根部分のうち人の出入り及び当該屋根部分の利用が可能な部分（建築基準法施行令第１２６条第１項に定める手すり壁、柵又は金網があり、エレベーター、階段（ステップ型）及び平面フロアにより、人が行き来できるもの）をいう。)の面積のうち建築物の管理に必要な施設(空調機器、エレベーター、傾斜車路、広告塔、ヘリポート等）に係る部分を除いた面積をいう。

５　建築物上における緑化面積について、緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、当該建築物上において必要とされる緑化面積のうち、緑化が困難な面積相当分は、地上部の同一面積の緑化をもって代えることができる。この場合において、当該地上部の緑化をもって代える面積は、地上部において必要とされる緑化面積には含まれないものとする。

６　この表で算出した緑化面積には、別表第３の２に規定する公園等の植栽面積を含まない。（１６ページ参照）

７　この表の建蔽率は、建築基準法第５３条第３項第２号の規定を適用しないものとする。

８　その他の建設行為とは、選挙事務所、モデルルーム、工事用仮設事務所等のうち設置期間がおおむね１年以内であり、かつ、現状回復が明確である場合の建設行為又は都市緑地法施行令（昭和４９年政令第３号）第３条に規定する行為、駅舎、給油所、墓地等をいう。

９　市長は、道路側の緑化等により景観上特に配慮が認められる場合は、緑地規模を減ずることができる。

別表第９（第４条関係）

福祉のまち整備に関する事項に係る建設基準

項	対象となる建築物等	建設基準の内容
1	府条例第４１条第１項第１号から第８号までに規定する都市施設及びその敷地	府条例第４１条第１項の規定による協議に基づき整備することとした都市施設の施設等を整備するものとする。
2	共同住宅で住宅の戸数の合計が１６戸（室）以上の建築物及びその敷地（府条例別表６の項に規定するものを除く。）	府条例第２８条の規定によるものとする。ただし、共同住宅の出入口から住戸までの経路を除く。

備考　２の項に該当する建築物等で、市長がその構造、敷地の状況又は利用の目的上やむを得ないと認める場合又は建設基準の内容を適用する場合と同等以上に高齢者、障害者等が円滑に利用できると認める場合については、同項の建設基準を適用しない。

別表第１０（第４条関係）

狭あい道路の整備に関する事項に係る建設基準

狭あい道路の中心後退又は一方後退を要する建設行為については、後退した道路の舗装及び雨水排水施設の整備等必要な措置を講じなければならない。

別表第１１（第４条関係）

都市景観の形成に関する事項に係る建設基準

箕面市都市景観基本計画に適合するものとする。

別表第１２（第４条関係）

市街化調整区域における建築物の高さに関する事項に係る建設基準

種　別	地　　区	建築物の高さの最高限度
第１地区	新稲一丁目、新稲二丁目、新稲四丁目から六丁目まで、箕面二丁目、外院三丁目、粟生外院六丁目、粟生間谷西五丁目及び粟生間谷西六丁目の市街化調整区域。ただし、箕面市都市景観条例（平成１９年箕面市条例第３５号）第１１条に規定する山なみ景観保全地区を除く。	１　建築物の高さの最高限度は、１０ｍとする。 ２　建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに５ｍを加えたものとする。
第２地区	上止々呂美、下止々呂美並びに第１地区及び第３地区以外の市街化調整区域。ただし、箕面市都市景観条例第１１条に規定する山なみ景観保全地区及び箕面市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成２６年箕面市条例第４９号）第３条第１項に規定する風致地区を除く。	建築物の高さの最高限度は、１０ｍとする。
第３地区	萱野三丁目、稲三丁目、石丸一丁目、今宮一丁目、今宮二丁目、西宿一丁目、西宿二丁目、白島一丁目、白島二丁目、外院一丁目、粟生外院一丁目、粟生外院二丁目、粟生間谷東一丁目及び粟生間谷東二丁目の市街化調整区域	１　建築物の高さの最高限度は、１２ｍとする。 ２　建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに１０ｍを加えたものとする。

備考

１　市街化調整区域における建築物の高さに係る制限の緩和については、北部大阪都市計画高度地区における建築物の高さに係る制限の緩和の規定を準用する。

２　平成１６年５月１７日前において、この表に定める基準に適合しない部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認める場合は、建築物がこの基準に適合しない部分を増加させない範囲で、この表を適用しない。

３　市長が公益上やむを得ないと認め、かつ、建築物の用途上やむを得ない、又は土地の状況によりやむを得ないと認める建築物は、この表を適用しない。

別表第１３（第４条関係）

建設行為について市長が必要であると認める事項に係る建設基準

1　バス輸送

建設行為の区域面積が２ヘクタール以上又は２００戸以上の住宅の建築を予定する計画の場合は、バス輸送についてバス事業者と協議するものとする。

2　消防活動空地等

高さ１０メートル以上又は3以上の階数を有する建築物等の建設行為を行う場合は、はしご車等の消防活動空地等について協議するものとする。

3　授乳及びおむつ交換をすることができる場所等

床面積の合計が１，０００平方メートル以上で、市長が別に定める住宅以外の建築物の建設行為を行う場合は、授乳及びおむつ交換ができる場所等の設置について協議するものとする。

4　埋蔵文化財の保護

文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）第９３条第１項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地を含む土地における建設行為又は敷地面積が５００平方メートル以上の建設行為を行う場合は、埋蔵文化財の保護について協議するものとする。

5　給水装置の設置等

給水装置の新設、増設、改造又は撤去を伴う建設行為を行う場合は、当該給水装置に関する計画について協議するものとする。

6　通学路等の安全確保

建設行為のための工事関係車両が箕面市立の小学校に通学する児童の通学路及びその周辺の道路を運行する場合は、運行時間その他通学路等の安全確保について協議するものとする。

7　土石の堆積の許可を要する建設行為の区域の周辺地域の生活環境の保全等

土石の堆積の許可を要する建設行為を行う場合は、次に掲げる事項について協議するものとする。

⑴　出入口を必要最小限とし、見通しを確保する等車両が安全に出入りできる構造とすること。

⑵　横断歩道、交差点及び道路の曲がり角から５メートル以内には、出入口を設けないこと。ただし、道路に接続している事業区域が狭小である場合その他市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

⑶　必要に応じて、カーブミラー、ガードレール、標識、照明施設、回転灯その他の交通安全施設を適正に設置すること。

⑷　建設行為の区域の周辺に田畑等の耕作地がある場合は、建設行為の区域内で生じた排水が耕作地に直接流入しないよう適切な施設を設けること。

⑸　近隣の住居の日照及び通風の確保並びに排気ガスの流入の防止のほか、特に粉じんの飛散の防止に配慮して、建設行為の区域の周囲に高さ２メートル以上の塀等を設置すること。

⑹　建設行為の区域が、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める道路に接続していること。

ア　建設行為の区域の面積が１，０００平方メートル未満　有効幅員４メートル以上の道路

イ　建設行為の区域の面積が１，０００平方メートル以上　有効幅員６メートル以上の道路

⑺　箕面市都市景観条例第８条第１項の規定により定めた箕面市景観計画に定める基準に適合するものであること。

様式第１号(第６条関係)

建 設 行 為 協 議 申 出 書

年　　月　　日

（宛先）箕 面 市 長

住　所

氏　名

（法人にあっては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

箕面市まちづくり推進条例第２０条第１項の規定により、別添のとおり建設行為計画書を添えて協議を申し出ます。

※ 受　付	年　月　日	年　　月　　日	担当
	番　号	第　　号	
※ 協　議 成　立	年　月　日	年　　月　　日	担当
	番　号	第　　号	

（注意）　※印のある欄には記入しないでください。

様式第２号(第６条関係)

建　設　行　為　計　画　書

<table>
<tr><td colspan="2">建設行為の種類</td><td colspan="4">箕面市まちづくり推進条例第２０条第１項第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">建設行為の区域</td><td colspan="4">箕面市</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築主住所・氏名</td><td colspan="4">電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">代理者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td rowspan="12">建設行為の概要</td><td>建設行為面積</td><td>㎡</td><td colspan="2">建築物等の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td>㎡</td><td colspan="2">構造・規模</td><td></td></tr>
<tr><td>延べ面積(容積対象面積)</td><td>㎡</td><td colspan="2">建築物の最高高さ</td><td>m</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>%</td><td rowspan="2">計画戸数</td><td>世帯用</td><td>戸</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>%</td><td>単身者用</td><td>室</td></tr>
<tr><td>道路面積</td><td>㎡</td><td rowspan="2">消防</td><td>消火栓</td><td>基</td></tr>
<tr><td>公園面積</td><td>㎡</td><td>防火水槽</td><td>基</td></tr>
<tr><td>駐車設備</td><td>台</td><td colspan="2">集会所</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>緑地面積</td><td>㎡</td><td colspan="2">防犯灯</td><td>基</td></tr>
<tr><td>ごみ集積設備</td><td>㎡</td><td colspan="2">その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建設行為開始予定年月日</td><td>年　月　日</td><td colspan="2">建設行為完了予定年月日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地又は建築物等の使用開始予定年月日</td><td colspan="3">年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域概要</td><td colspan="2">市街化区域</td><td colspan="2">第1種低層住専
第2種低層住専
第1種中高層住専
第2種中高層住専
第1種住居
第2種住居
準住居
近隣商業
商業</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">接続する道路の現況</td><td colspan="2">下水道の放流先の現況</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築基準法第４２条　　項　　号
前面道路の有効幅員　　m</td><td colspan="2">汚水
雨水</td></tr>
</table>

(注意)１　提出部数　正・副本２部（審査会案件は別途指示）及び関係部署との協議に要する部数

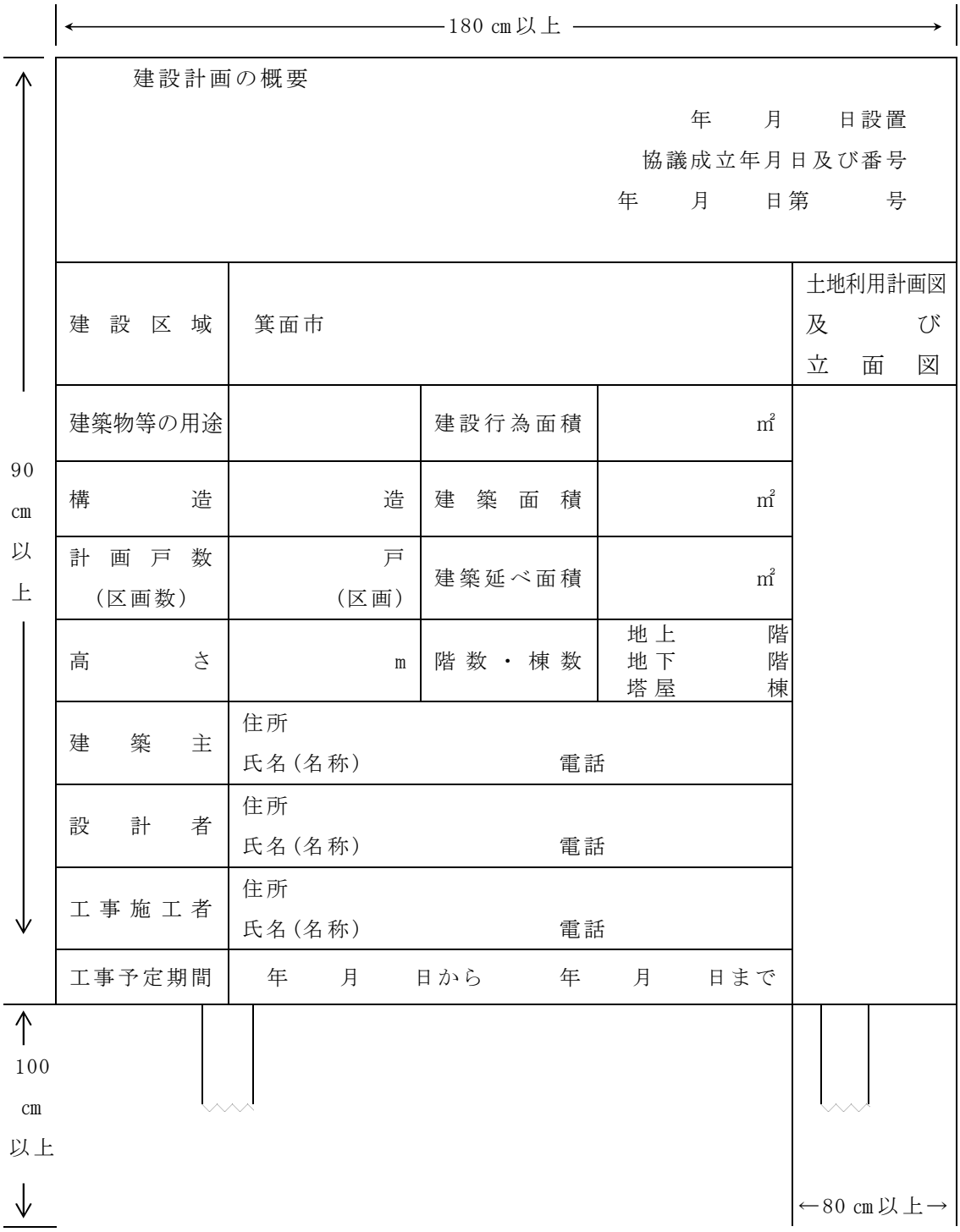
２　添付図書　以下のとおり

委任状、公図、登記事項証明書、事前協議書の写し、協議対象事項集約表、位置図、現況図、土地利用計画図、建築平面図・立面図、排水計画平面図、給水計画平面図、造成計画平面図、造成計画断面図、建設行為の計画の概要を表示した標識の設置写真その他市長が必要と認めるもの

様式第５号(第８条関係)

※　条例第２０条による協議をしようとする者は、協議申出書を提出する日のおおむね１４日前から建設行為が完了するまでの間、建設行為予定地内の公衆の見やすい場所に、次の標識を設置してください。

建設行為の計画の概要を表示した標識



建設計画の概要 年　月　日設置 協議成立年月日及び番号 年　月　日第　号				
建設区域	箕面市			土地利用計画図及び立面図
建築物等の用途		建設行為面積	㎡	
構造	造	建築面積	㎡	
計画戸数（区画数）	戸（区画）	建築延べ面積	㎡	
高さ	m	階数・棟数	地上　階 地下　階 塔屋　棟	
建築主	住所 氏名(名称)　電話			
設計者	住所 氏名(名称)　電話			
工事施工者	住所 氏名(名称)　電話			
工事予定期間	年　月　日から　年　月　日まで			

（注意）　１　標識板は白地とし、文字は黒色としてください。

２　透視図は建設行為の全容を図示してください。

３　法人にあっては、その名称及び代表者の氏名を記載してください。

様式第６号(第１０条関係)

（表）

協　議　成　立　申　出　書

年　　月　　日

（宛先）箕 面 市 長

住　所

氏　名

（法人にあっては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

年　　月　　日付け　　第　　号　　で通知のあった協議事項について、下記の図書を添えて協議の成立を申し出ます。

記

１　添付図書

（裏）

建　設　行　為　最　終　計　画　書

<table>
<tr><td colspan="2">建設行為の種類</td><td colspan="4">箕面市まちづくり推進条例第２０条第１項第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">建設行為の区域</td><td colspan="4">箕面市</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築主住所・氏名</td><td colspan="4">電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">代理者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工者住所・氏名</td><td colspan="4">担当者：
電話番号：</td></tr>
<tr><td rowspan="12">建設行為の概要</td><td>建設行為面積</td><td>㎡</td><td>建築物等の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td>㎡</td><td>構造・規模</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>延べ面積(容積対象面積)</td><td>㎡</td><td>建築物の最高高さ</td><td colspan="2">m</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>%</td><td rowspan="2">計画
戸数</td><td>世帯用</td><td>戸</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>%</td><td>単身者用</td><td>室</td></tr>
<tr><td>道路面積</td><td>㎡</td><td rowspan="2">消防</td><td>消火栓</td><td>基</td></tr>
<tr><td>公園面積</td><td>㎡</td><td>防火水槽</td><td>基</td></tr>
<tr><td>駐車設備</td><td>台</td><td>集会所</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>緑地面積</td><td>㎡</td><td>防犯灯</td><td>基</td></tr>
<tr><td>ごみ集積設備</td><td>㎡</td><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建設行為開始予定年月日</td><td>年　月　日</td><td colspan="2">建設行為完了予定年月日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地又は建築物等の使用開始予定年月日</td><td colspan="3">年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域概要</td><td colspan="2">市街化区域</td><td colspan="2">第1種低層住専
第2種低層住専
第1種中高層住専
第2種中高層住専
第1種住居
第2種住居
準住居
近隣商業
商業</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">接続する道路の現況</td><td colspan="2">下水道の放流先の現況</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築基準法第４２条　　項　　号
前面道路の有効幅員　　m</td><td colspan="2">汚水
雨水</td></tr>
</table>

（注意）1　提出部数　正・副本２部（審査会案件は別途指示）

2　添付図書　別途指示

様式第８号(第１３条関係)

計　画　変　更　申　出　書

年　　月　　日

(宛先) 箕 面 市 長

住　所

氏　名

(法人にあっては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

箕面市まちづくり推進条例　第２０条第１項　の規定による建設行為
第２０条の２第１項
の協議が成立しましたが、下記のとおり一部変更したいので申し出ます。

記

変　更　内　容	
変更予定年月日	年　　月　　日
協議成立年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
変　更　理　由	

(注意)　協議成立通知書(変更協議成立通知書を含む。)の写し、変更箇所一覧表、協議対象事項結果表、建設行為最終計画書、位置図、土地利用計画図、新旧対照表及び変更に係る箇所を明示した図面等を添付してください。

様式第９号(第１４条関係)

建設行為休止・廃止届

年　　月　　日

(宛先) 箕 面 市 長

住　所

氏　名

(法人にあっては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

協議が成立した建設行為を休止･廃止しますので､下記のとおり届け出ます。

記

協議成立年月日及び番号	年　月　日　第　号
休止・廃止年月日	年　月　日
休止・廃止の内容及び理由	
休止･廃止後の措置	

(注意)１　休止・廃止に伴う災害等の防止措置を講じてください。
　　２　建設行為を再開しようとするときは､事前に市長と協議してください。

様式第１１号(第１６条関係)

建　設　行　為　完　了　届

年　　月　　日

(宛先) 箕 面 市 長

住　所

氏　名

(法人にあっては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

建設行為(協議成立　　年　　月　　日　　第　　号　)が完了しましたので、箕面市まちづくり推進条例第２５条第１項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

１　完了年月日　　年　　月　　日

２　建設行為の種別

(注意)　(条例第２０条第１項各号に該当する建設行為)

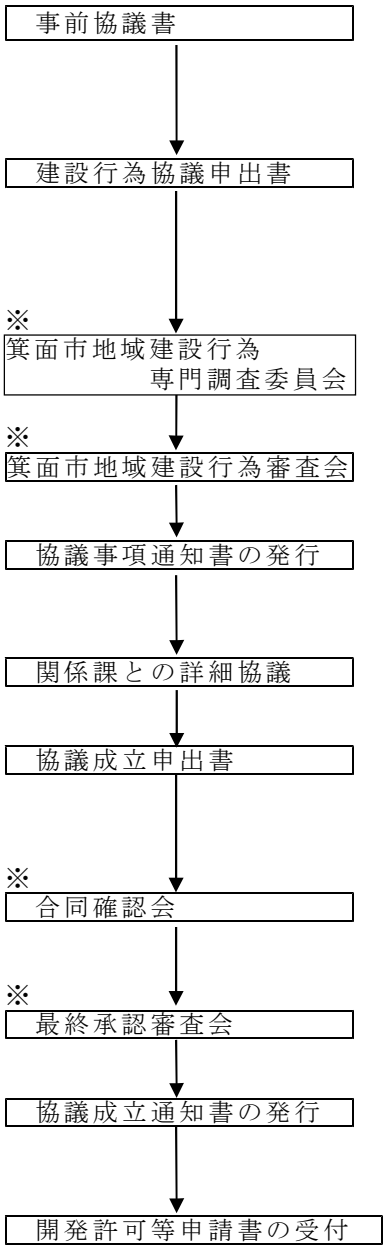
協議成立通知書(変更協議成立通知書を含む。)の写し、建設行為最終計画書、協議対象事項結果表、位置図、土地利用計画図、給排水計画図、建築平面図、立面図、遠近の全景及び隣地境界線から壁面までの最小有効寸法が確認できる写真（審査会案件及び宅地分譲を除く）その他市長が必要と認める図書を添付してください。

(条例第２０条の２第１項に該当する建設行為)

建設行為事前協議書（表・裏)、位置図、土地利用計画図、給排水計画図、建築平面図、立面図、遠近の全景及び隣地境界線から壁面までの最小有効寸法が確認できる写真その他市長が必要と認める図書を添付してください。

●条例協議の流れ

～条例第２０条第１項に該当する建設行為を行う場合～



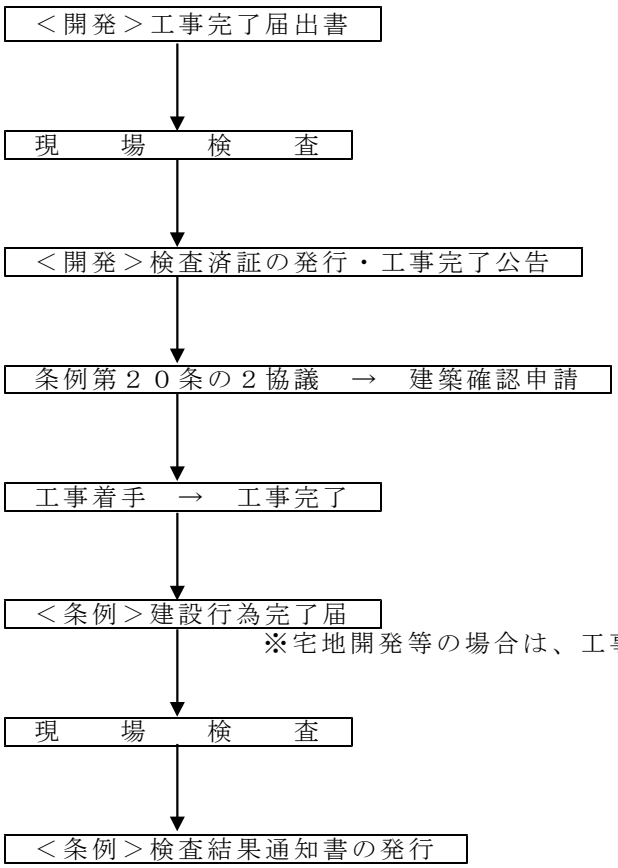
※　建設行為面積３，０００㎡以上又は延べ面積（容積対象面積）１，２００㎡以上の建設行為等については、審査会適用物件となります。

◎開発許可手数料（１０，０００㎡以上については省略しています。）

- １，０００㎡未満　→　１１０，０００円
- １，０００㎡以上３，０００㎡未満　→　１７０，０００円
- ３，０００㎡以上６，０００㎡未満　→　２５０，０００円
- ６，０００㎡以上１０，０００㎡未満　→　３３０，０００円
- 開発許可等不要証明　→　５，２００円

●完了事務の流れ

～条例第２０条第１項に該当する建設行為の完了手続を行う場合～



◎関係部局には、各部局の定める様式で完了届を提出し、それぞれ検査を受けてください。

箕面市まちづくり推進条例指導要綱

箕面市訓令第百五十二号
令和八年十月三十日

（趣旨）

第一条　この要綱は、箕面市まちづくり推進条例（平成九年箕面市条例第二十二号。以下「条例」という。）及び箕面市まちづくり推進条例施行規則（平成九年箕面市規則第十九号。以下「規則」という。）の規定の運用に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　条例及び規則に定めるもののほか、この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　隣接住民等　建設行為の区域に隣接する敷地（当該区域が有効幅員十二メートル未満の道路に隣接する場合は、その対側地を含む。次号において「隣接地」という。）の土地又は建築物の所有者及び占有者並びにこれらの者が属する自治会等をいう。

二　近隣住民等　予定建築物等の外壁面の各部分からの距離が当該予定建築物等の最高高さ（当該予定建築物等の平均地盤面からの高さをいう。第七条において同じ。）の三倍の距離の範囲内に存する敷地及び隣接地の土地又は建築物の所有者及び占有者並びにこれらの者が属する自治会等をいう。

三　一団地（パターン一）　一団地協議対象のうち、建設行為を先行して行う土地以外の土地（次号において「残地」という。）において、三年以内に引き続いて建設行為を行う予定がある場合をいう。

四　一団地（パターン二）　残地において、三年以内に引き続いて建設行為を行う予定がない場合をいう。

（説明会等の開催方法等）

第三条　条例第二十二条第一項に規定する建設行為の予定地の近隣住民その他利害関係者（次項において「対象者」という。）とは、次の各号に掲げる建設行為等の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

一　条例第二十条第一項各号に規定する建設行為（同項第二号の規定により除くこととされた規則で定める建設行為を含み、次号及び第三号に掲げる建設行為を除く。）　近隣住民等

二　条例第二十条第一項第一号に規定する建設行為並びに規則第五条第六号イ及びニに規定する建設行為　隣接住民等

三　条例第二十条第一項第二号の規定により除くこととされた規則で定める建設行為のうち、戸建住宅（兼用住宅及び併用住宅を除く。）の建築を伴う建設行為　隣接住民等（自治会等を除く。）

四　第七条各号に該当する建設行為　当該建設行為により電波障害が生ずるおそれがあると予測される敷地の土地（当該土地に建築物がない場合を除く。）又は建築

物の所有者及び占有者

2　条例第二十二条に規定する説明会等の開催は、施行者（条例第二十一条に規定する建設行為を行おうとする者に限る。次項において同じ。）と対象者との協議により、個別説明とすることができる。この場合において、施行者が日時を変えて三回以上訪問してもなお対象者が不在のときは、施行者の連絡先、計画の内容、工事の施工方法等が記載された書面の投函をもって対象者への個別説明に代えることができる。

3　施行者は、前項の説明会等を開催したときは、条例第二十条第一項の規定による協議を要する場合にあっては協議成立申出書に、条例第二十条の二第一項の規定による協議を要する場合にあっては建設行為事前協議書に説明会等経過報告書（様式第一号）及び説明会等の開催に係る誓約書（様式第二号）を添えて市長に提出しなければならない。

（一団地の建設行為に関する取扱い）

第四条　一団地（パターン一）の建設行為を行おうとする者（次項において「申請者」という。）が規則第四条の二第三項の規定による協議（第三項において「一団地協議」という。）をするときは、一団地（パターン一）協議申出書（様式第三号）を市長に提出しなければならない。

2　申請者は、前項の協議が調ったときは、一団地（パターン一）協議報告書（様式第四号）、建設基準確認表（様式第五号）及び一団地（パターン一）協議に係る誓約書（様式第六号）を市長に提出しなければならない。

3　一団地（パターン二）の建設行為を行おうとする者が一団地協議をするときは、一団地（パターン二）協議書（様式第七号）及び一団地（パターン二）協議に係る誓約書（様式第八号）を市長に提出しなければならない。

4　規則第四条の二第四項各号のいずれかに該当する土地において建設行為を行おうとする者は、要件確認誓約書（様式第九号）を市長に提出しなければならない。

（集合住宅における計画人口及び住宅敷地の規模に関する建設基準の適用除外）

第五条　規則別表第一の表備考十から十二まで及び別表第二の２の表備考九から十一までに規定する周辺住民の理解を得られた建築計画とは、次に掲げる要件を満たすものとする。

一　当該建築計画について、施行者と近隣住民等とが締結した協定書等の近隣住民等の理解を得たことを証する書面を市長に提出していること。

二　前号の場合において、箕面市地域建設行為審査会で当該書面の内容を調査及び審議の上、近隣住民等の理解を得られたと市長が認めること。

（戸建住宅における住宅敷地の規模に関する建設基準の適用除外）

第六条　規則別表第二の１の表備考一のただし書の規定により同表の適用を受けない戸建住宅の建設行為を行おうとする者（次項において「申請者」という。）は、建設行為事前協議書の提出に先立って、区画割承認申請書（様式第十号）の正本及び副本を市長に提出し、その承認を得なければならない。

２　市長は、前項の申請書を受理した場合は、その内容を審査し、適当であると認めるときは、当該申請書の副本に承認印を押印し、申請者に交付するものとする。

（電波障害の取扱い）

第七条　次の各号に掲げる予定建築物等の建設行為を行おうとする者は、条例第二十条第一項の規定による協議を要する場合にあっては協議成立申出書に、条例第二十条の二第一項の規定による協議を要する場合にあっては建設行為事前協議書に当該各号に定める書類を添えて市長に提出しなければならない。

一　最高高さが十メートル以上の予定建築物等（次号及び第三号に掲げる予定建築物等を除く。）　電波障害に係る誓約書（様式第十一号）

二　四階建て以上又は最高高さ十二メートル以上の予定建築物等　電波障害に係る誓約書及び机上検討書

三　五階建て以上又は最高高さ十五メートル以上の予定建築物等　電波障害に係る誓約書及び受信状況現地調査の報告書

（建設行為完了届の取扱い）

第八条　条例第二十条の二第一項に規定する建設行為を行った者は、当該工事を完了したときは、建設行為完了届に各課検査済一覧（様式第十二号）を添えて市長に提出しなければならない。

附　則

この要綱は、訓令の日から施行する。

様式第１号（第３条関係）

説　明　会　等　経　過　報　告　書

年　　月　　日

（宛先）箕面市長

施行者住所・氏名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

設計者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
担　当　者　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

施工者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

説明者名住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
担　当　者　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

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（以下「条例」という。）第２２条の規定に基づき、近隣住民その他の利害関係者の理解を得るため、説明会等を開催又は個別説明を実施しましたので、その経過を報告します。

記

１　建設行為の区域
２　建設行為面積
３　建築面積
４　予定建築物等の用途
５　予定建築物等の構造・規模

【添付書類】

付近見取図、条例第２１条の規定により設置した標識の写真、近隣住民等説明一覧表、説明資料その他市長が必要と認める書類

様式第２号（第３条関係）

説　明　会　等　の　開　催　に　係　る　誓　約　書

年　　月　　日

（宛先）箕面市長

施行者住所・氏名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

設計者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
担　当　者　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

施工者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

説明者名住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
担　当　者　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

今般、下記の建設行為を行うに当たり、本工事の施工前、施工中又は施工後において、近隣住民その他の利害関係者との間に紛争が生じたときは、誠実に対応し、私どもで責任を持って処理解決に努めることを誓約します。

記

１　建設行為の区域
２　建設行為面積
３　建築面積
４　予定建築物等の用途
５　予定建築物等の構造・規模

※　施工者未定の場合は、建設行為等に係る交通安全・公害防止対策指導要綱（平成２３年箕面市訓令第１号）に係る工事着手届（様式第４号）の提出時に、施工者欄に記入の上再提出すること。

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いたします。

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	建築物の用途	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

様式第１０号（第６条関係）

区　画　割　承　認　申　請　書

年　　月　　日

（宛先）箕面市長

申請者　住所
氏名

今般、下記の土地において戸建住宅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別表第２の１の表備考１のただし書の規定により、同表の適用を受けないことにつき承認を受けたいので、申請します。

記

土地	所　在	箕面市	
	地　番		
	地　目	宅地・その他（　　）	
	地　積	㎡	
申請敷地面積		㎡	
敷地面積の最低限度		１５０㎡　・　１００㎡　・　８０㎡	
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	
予定建築物（戸建住宅）の概要	構造　　造	階数（高さ）　　階　　m	
	建築面積　　㎡	延床面積　　㎡	
理由	１　昭和５３年７月１日前に分筆された土地 ２　令和５年１１月１１日前に分筆された土地（当該土地を敷地とする住宅の登記事項証明書等が取得できるものに限る。） ３　公共施設の用地買収による残地 ４　令和５年１１月１１日前に分筆された１筆の土地（５００平方メートル未満のものに限る。）を２以上の戸建住宅用地に分割したときの１画地 ５　その他市長が特別に認める土地		
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、（申請者と土地所有者が相違する場合にあっては）同意書、位置図、現況図、面積求積図、土地利用計画図、給排水計画図、予定建築物の平立断面図、公図及び登記事項証明書（写し）、地積測量図、現地写真その他市長が必要と認める書類

（注意）法令等により隣地境界線・道路境界線等が変わる場合や、申請敷地面積が変わる場合など、上記申請内容に変更が生じたときは、再申請が必要です。

様式第１１号（第７条関係）

電　波　障　害　に　係　る　誓　約　書

年　　月　　日

（宛先）箕面市長

施行者住所・氏名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

設計者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
担　当　者　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

施工者住所・会社名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
連　　絡　　先 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

今般、下記により建設行為を行うに当たり、本工事の施工中又は施工後において、電波障害に関し影響等の問題が生じたときは、誠実に対応し、私どもで責任を持って処理解決に努めること誓約します。

記

１　建設行為の区域
２　建設行為面積
３　建　築　面　積
４　予定建築物等の用途
５　予定建築物等の構造・規模

様式第１２号（第８条関係）

各課確認済一覧

確認課		確認印押印欄	備考
市民部	環境クリーンセンター		
都市計画部	まちづくり政策課		
都市整備部	公園みどり課		
	河川水防課		
	道路総務課		
上下水道局	下水道室		
	水道工務室		
消防本部	消防予防課		

箕面市まちづくり推進条例運用細則

都市計画部審査指導課
令和８年１０月３０日施行

（この運用細則の趣旨）

第一条　この運用細則は、箕面市まちづくり推進条例（平成九年箕面市条例第二十二号。以下「条例」という。）、箕面市まちづくり推進条例施行規則（平成九年箕面市規則第十九号。以下「規則」という。）、及び箕面市まちづくり推進条例指導要綱（令和八年箕面市訓令第百五十二号。以下「要綱」という。）の規定の運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　この運用細則で使用する用語の意義は、条例、規則及び要綱の例によるもの及び当該各号に定めるものとする。

一　建設行為区域　箕面市まちづくり推進条例第二条第七号に規定する行為において、協議を行う区域

二　建築確認敷地　建築基準法第六条に規定する、建築確認申請を行う敷地

三　土地区画整理区域内　土地区画整理法に規定する、土地区画整理事業を行う区域

四　一体開発　都市計画法第四条に規定する、開発行為で土地利用目的が同じであり、一体の土地又はそれぞれの土地を合わせて行う行為

五　付属家　主たる建築物に付属する建物であり不動産登記法に規定する、付属建物

六　住宅の離れ　住宅の機能を満たさない付属する建物であり不動産登記法に規定する、付属建物

七　代替地　公共事業で市から提供される代わりの土地

八　無償使用承諾　用地を無償で使用することを土地所有者が承諾したもの

九　自主管理　自己で管理するもの又は全部の土地所有者らで管理するもの

十　有効幅員　車両の通行や歩行者の安全を考慮したもので側溝の蓋掛けしていない部分を除く、実際に通行可能な幅員

十一　増改築　建築基準法に規定する、増築又は改築のいずれかの行為

十二　改変行為　土地利用目的を変更する行為

十三　既存建築物　すでに建築され、使用されている建築物

十四　道路対側地　道路の反対側に位置する土地

十五　宅地造成行為　宅地造成及び特定盛土等規制法第二条に規定する、行為

（建設基準の適合に関する区域の取り扱い）

第三条　規則第四条に規定する建設基準の適合を判断する建設行為区域は、原則として建築確認敷地と同一とする。ただし、公共施設の整備等が行われる場合にあっては、当該公共施設の整備等に係る部分を建築確認敷地に加えた区域とする。

２　前項の規定にかかわらず、建設行為を行おうとする土地全体として一体的な土地利

用が可能な形態であるにもかかわらず、その一部を建設行為区域から除外することにより、条例の基準に適合しない残地を生じさせるような区域の設定をしてはならない。ただし、一体的な開発行為等を行うことについて特別の支障があると市長が認める場合については、この限りでない。

（建設行為の区域が二以上の市町村にまたがる場合の措置）

第四条　建設行為区域が二以上の行政区域にまたがる場合の建設行為は、原則、建設行為区域の過半が属する市域の建設基準に適合するものとする。ただし、建設基準の適合を要する市域と異なる市域側において、車両の出入口部を設置する場合又は公共施設の整備等がある場合の建設行為は、その市域の公共施設管理者と協議するものとする。

（一団地の建設行為に関する取り扱い）

第五条　規則第四条の二第四項に規定する協議については、次のとおりとする。

1　規則第四条の二第四項第一号に規定する市長が認めるものとは、次のいずれかに該当する場合とする。

一　土地区画整理区域内での建設行為において、消防水利施設又は市管理のごみ集積施設の設置など、規則第四条に規定する建設基準の整備が必要ない場合

二　一団地協議対象のすべての区域において、複数の行為主体が条例第二十条第一項第一号に規定する建設行為を行う場合であって、同一事業者による一体開発が必要となる区域内において開発時期を段階的に分けて行う、いわゆる一体開発逃れを防止するため、事業者、施工者、設計者及び土地所有者が同一でないことを確認し、これを踏まえて要綱に規定する要件確認誓約書（様式第九号）を市長へ提出するものとする。

2　規則第四条の二第四項第二号に規定する関連性が認められないものその他これに類するものとは、次のいずれかに該当する場合とし、要綱に規定する要件確認誓約書（様式第九号）を市長へ提出するものとする。

一　一団地協議対象のうち、先行する建設行為を除いた土地を三年以上所有する者が建設行為を行う場合であり、次のいずれにも該当するものとする。

イ　先行する建設行為との間に、事業者、施工者、設計者、土地所有者の関連性が認められないもの

ロ　塀又はフェンス等により、それぞれの建設行為区域が明確に区画されているもの

ハ　一団地協議対象として、規則第四条別表第三の一に定める規定により整備を要する道路に接道していないもの

二　公共施設の用地買収による代替地である場合

三　一団地協議対象のすべての区域において、複数の行為主体が建設行為（条例第二十条第一項第一号に規定する建設行為を除く。）を行う場合であって、事業者、施工者、設計者及び土地所有者が同一ではなく、同一事業者による一体開発を要しない場合

（計画人口及び住宅敷地の規模に関する取り扱い）

第六条　規則第四条別表第一備考一及び別表第二の二備考一に規定するその他の土地で市長が特別に認める場合とは、建設行為を行う者が旗竿敷地における幅二メートル以上の通路部分をもって、建築基準法第四十三条に規定する接道義務を満たす土地利用ができる敷地面積があるにもかかわらず、背後地の建築物における接道の救済等により、建設行為を行う者が当該通路部分を道路を整備し、市へ寄附する場合とし、寄附面積を計画戸数算出基礎面積に含めて規則第四条別表第一及び別表第二の二を適用するものとする。

（計画人口の適用）

第七条　規則第四条別表第一備考三第一号及び別表第二の二備考三第一号に規定する集合住宅は、次のいずれかに該当するものとする。ただし、その他法令により、収容人員の枠組みが既に定められているなど、市長が特に必要がないと認める場合を除く。

一　各人の生活の本拠とする集合住宅その他これらに類する用途に供する建築物と市長が認めるもの。

二　旅館業法（昭和２３年法律第１３８号）第２条第２項に規定する旅館・ホテル営業及び同法第２条第３項に規定する簡易宿泊所営業（カプセルホテルの用に供する施設で、その全ての寝室（宿泊等のために利用者が独占的に使用する場所をいう。）が施錠することのできない専ら１人用の場所である構造及び設備のものを含む。）

（市街化調整区域の近接用途地域）

第八条　用途地域が定められていない地域での規則第四条別表第一備考四、別表第二の一備考二及び別表第二の二備考四に規定する、別途市長が定める近接する用途地域とは、建物計画される敷地の隣接地に接している用途地域とする。ただし、用途地域が定められる予定がある場合はその用途地域とするものとする。

（平均地盤面の取り扱い）

第九条　規則第四条別表第一備考十及び別表第二の二備考九に規定する五階建て以下の建築計画とは、次のいずれにも該当するものとする。

一　各棟の建物の平均地盤面（以下「平均地盤面」という。）より五階建てまでとする。ただし、造成する場合の平均地盤面は、計画地盤面と現況地盤面平均を比較しいずれか低い地盤面としなければならない。

二　平均地盤面がその階層の階高の三分の一より低い位置にある場合は、その階層を一階として五階以下として計画すること。

（戸建住宅における敷地面積の最低限度の適用除外）

第十条　規則第四条別表第二の一備考一に規定するその他の土地で市長が特別に認める場合とは、敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）を下回る建築物の敷地において、次の各号に掲げるものとする。

一　条例施行日（昭和五十三年七月一日）前において、次のいずれかの行為がなされ

ている敷地

イ　土地の分筆登記が完了し、建築可能な状態の独立した敷地

ロ　建築基準法に規定する建築計画概要書又は住宅の登記事項証明書等により、当時適法に建築された住宅の敷地として総合的に判断できる敷地。ただし、付属家、住宅の離れ、事務所、倉庫、店舗等は除く。

ハ　道路位置指定道路の指定又は開発行為の工事完了検査を受け、住宅の区画割りが行われた敷地

二　最低敷地面積があった敷地（前号の基準を満たした敷地を含む。）において、条例施行日以降に、次のいずれかの行為がなされている敷地

イ　土地分筆登記されていない土地で、地積更正登記により敷地面積を下回ることが確定し、建築可能な状態の独立した敷地

ロ　公共施設の用地買収による残地及び、代替地として国又は地方共団体等が提供した敷地

ハ　過去に最低敷地面積を適用除外した敷地

ニ　背後地にある建築物の接道の救済を兼ねるとともに、公共性があり、やむを得ないと認められるもので、道路を整備し、市に寄附した敷地

ホ　建築基準法第四十二条第二項道路で後退し、市に寄附又は寄附を行うことができないやむを得ない理由がある場合は、箕面市狭あい道路拡幅等に関する要綱に規定する、狭あい道路拡幅整備等協議書にて、市長と協議完了した敷地

ヘ　建築基準法第四十三条第二項第二号の空地で後退し、市に寄附申請を行った土地、寄附を行うことができない、やむを得ない理由がある場合は、同法の規定による許可にかかる事前協議を行い側溝整備を完了した敷地

2　次の各号に掲げる行為を行おうとする者は、各号に定める期限までに、市長に要綱に規定する区画割承認申請書（様式第十号。）を提出し、承認を得なければならない。

一　敷地面積の最低限度を下回る敷地において、戸建住宅の建設行為を行おうとする者は、条例第二十条の二に規定する建設行為事前協議書を提出するまで。

二　不動産登記法に基づく文筆行為により、敷地面積の最低限度を下回る土地を新たに生じさせようとする者は、同法に基づく分筆行為まで。

（予定建築物に係る主要道路の取り扱い）

第十一条　規則第四条別表第三の一に規定する主要道路とは、建設行為により車両（自転車及びバイクを除く。）の出入口部を設置する道路境界線に面した道路とする。ただし、戸建住宅を目的とする建設行為の場合、車両の集中等が見込まれない道路は、区画内道路とすることができる。

2　規則第四条別表第三の一第三項に規定する主要道路は、予定建築物が複合する場合は次のとおりとする。

一　建設行為面積が、三千平方メートル未満で集合住宅又は住宅以外の建築物に係る敷地及び接道として必要な道路敷の合計が千平方メートル未満の場合は、戸建住宅に係る主要道路とする。

二　非重層集合住宅は、戸建住宅に係る主要道路とする。

三　前二号以外の場合は、複合住宅又は集合住宅以外の建築物に係る主要道路とする。

3　規則第四条別表第三の一に規定する主要道路は、次に掲げるものは通行上支障がないものとする。

一　電柱等道路管理者が占用を認める連続していない工作物等

二　道路管理者が、道路施設等として設置している連続していない工作物等

三　道路管理者が、道路施設等として設置しているガードレール、安全柵等

四　自己用の戸建住宅一戸の建設行為

（予定建築物に係る接続道路の取り扱い）

第十二条　規則第四条別表第三の一備考三及び四に規定する市長が特別に認める接続道路は、緊急車輌やゴミ収集車の通行等に支障がなく、かつ、次に掲げる場合で、市長が認めるものとする。

一　接続道路は、建築基準法第四十二条に該当する道路であり、規則第四条別表第三の一に規定する主要道路以上の有効幅員があり、車両・人の通行に支障がないものとする。

二　集合住宅等で、建設行為面積が千平方メートル以上三千平方メートル未満の建設行為については、当該計画地に接する主要道路の区間は一方後退で有効六メートルの整備を行い、建設行為地から二方向以上に交通が分散され、一方の接続道路の幅員が有効四メートル以上で、もう一方の接続道路の幅員が有効三・五メートル以上で、拡幅整備等がなされたものとする。

三　条例施行前又は、条例協議成立に基づき土地利用している場合で、事業者と土地所有が同一であり、建物用途も同一で交通量が著しく増加せず、かつ、接続道路が車道有効幅員六メートル以上であるもの。

四　建設行為面積が五百平方メートル未満の場合で、建築物が三階建て以上、かつ、容積対象延床面積が五百平方メートル以上の建設行為については、接続道路の幅員が、直線部分で三メートル以上、屈折部分で三・五メートル以上確保すること。

2　規則第四条別表第三の一備考三及び四に規定する市長がやむを得ない事由があると認めるときとは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第二十九条又は第三十四条の二に規定する開発許可等を取得する場合（建設区域内に開発道路を築造する開発許可等の場合は除く。）において、次の四号を同条備考三に規定する市長がやむを得ない事由がある場合から除くものとする。

一　電柱等道路管理者が占用を認める連続していない工作物等

二　道路管理者が、道路施設等として設置している連続していない工作物等

三　道路管理者が、道路施設等として設置しているガードレール、安全柵等

四　道路管理者及び関係土地所有者の了解を得て、側溝に蓋架けをした又は拡幅し道路形態とした部分

五　自己用の戸建住宅一戸の建設行為

（目隠しの措置の取り扱い）

第十三条　規則第四条別表第七の二の二㈡に規定する目隠し等の措置は、隣接して居住の用に供している建築物等が存在している場合に適用する。

２　規則第四条別表第七の二の二㈠に規定する外壁後退距離の措置は、次のいずれかに該当し、かつ、後退距離について、隣接土地の所有者及び建物の所有者に説明し、計画内容の理解を得られた場合に限り、建築基準法に規定する、隣地境界線から外壁後退距離を五十センチメートル未満にすることができる。ただし、建築基準法第四十三条第二項第二号の空地として後退した線は、道路境界線と見なす。

一　間口又は奥行き等が五・七メートル未満で土地形状が不整形等の場合

二　壁面（隣地境界線側）の全部に壁を有しない簡易車庫（カーポートを含む。）等

３　前項の後退の協議内容について、要綱に規定する説明会等経過報告書（様式第一号）又は承諾書にて、説明した内容について詳細に市長へ報告しなければならない。

（協議の期間の延期）

第十四条　規則第九条に規定する市長が特別の事情があると認めるときは、条例第二十条に規定する建設行為について、周辺への住民協議が期間内に整わない場合、市の行政指導又は事業計画による土地利用の計画変更に伴い周辺環境への影響に支障がない場合によるものとする。

（有効期間の延期）

第十五条　規則第十二条に規定する市長が特別の事情があると認めるときとは、建築基準法に規定する、指定確認検査機関又はその他法令の審査期間が有効期間内に整わない等の事情によるものとする。

（周辺の環境に影響を及ぼすと認める建設行為等）

第十六条　条例第二十条第一項第六号に規定する建設行為は、規則に規定するものの他、調整池等における改変行為を伴うものとする。ただし、周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものは除く。

２　前項及び規則第五条第一項第五号イに規定する周辺の環境に及ぼす影響が軽微であると認めるものとは、近隣説明等の結果、特に要望や反対意見又は関係各課の意見において特別な調整等の必要がないことを、要綱に規定する説明会等経過報告書（様式第一号）及び説明会等の開催に係る誓約書（様式第二号）の提出により確認できるものとする。

３　条例第二十条に規定する建築物等とは、建築基準法第二条第一号に定める建築物のほか、都市計画法第四条第十一項に規定する第一種及び第二種特定工作物を含むものとする。

（増改築、用途変更、区域拡張の取り扱い）

第十七条　条例第二十条に規定する建設行為の適用する区域について、既存建築物の増改築、用途変更又は建設行為の区域拡大を行う場合は、当初の条例第二十条に規定す

る建設行為の協議区域を含めた全体協議区域にて、条例第二十条第一項各号の規定による協議（以下「二十条協議」という。）の適用となる場合については、次のとおりとする。

一　条例第二十条に規定する建設行為の増改築、用途変更又は建設行為の区域拡大を行う部分で、二十条協議の対象とならず、かつ、周辺環境への影響に支障がない場合は、条例第二十条の二の協議とする。

二　条例第二十条に規定する建設行為の増改築、用途変更又は建設行為の区域拡大を行う部分で、二十条協議の対象となる場合のうち、当初区域が協議済みで影響がない場合などは、増改築、用途変更又は建設行為の区域拡大を行う部分において二十条協議を行う。

三　前号の取り扱いにおいて、原則、審査会は対象としないが、周辺環境への影響に支障がある又は社会的妥当性を考慮して総合的に影響又は問題がある場合は、適用の対象とすることができる。

（その他関係法令の取り扱い）

第十八条　条例第二十条第二項及び、第二十条の二に規定するその他関係法令に基づく許可等とは、法第二十九条に規定する開発許可、宅地造成及び特定盛土等工事規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条に規定する宅地造成工事許可及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十七条特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定等、建設行為に伴うものとする。

（標識の設置期間）

第十九条　規則第八条第二項の標識の設置は、箕面市審査指導課所管事務に係る事前協議制度実施要綱（令和八年箕面市訓令第百四十三号）に規定する事前協議書提出後、かつ条例第二十条に規定する協議申出書を提出する日の十四日前から、建設行為が完了するまでとする。

２　標識の記載内容は、変更等がある都度、速やかに修正し、最新の内容を記載するとともに、修正した日付を空白部分等に明記するものとする。

（説明会等の対象者とする近隣住民その他利害関係者）

第二十条　条例第二十二条第一項に規定する近隣住民その他利害関係者とは、条例第二十条第一項各号に規定する建設行為のうち、建設行為区域に至るまでの工事車両の運行において、そのルートが有効幅員四メートル未満の道路を通行する場合又は、工事車両が周辺に与える影響が大きい場合には、前各号に規定する者に加え、その沿道の土地所有者等並びに自治会等とする。

（条例協議適用除外）

第二十一条　条例協議の適用除外については、条例第二十条及び二十条の二に規定する協議手続きに関するもので、条例第十八条の建設基準又は第十九条の地区まちづくり計画との基準について、条例基準の遵守が必要であり、その場合、関係各課と協議が

必要となることから、審査指導課が関係各課との協議から完了確認までの条例協議と同等の取りまとめを行うものとし、近隣協議報告及び交通安全公害対策の指導又は条例基準の指導も行うものとする。

附　則

この運用細則は、令和八年十月三十日から施行する。