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とする。

（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　建設行為の区域が二以上の市町村にまたがる場合であって、本市の区域において車両の出入口部分の設置又は公共施設の整備等を行う場合は、当該建設行為につき、市長と

条例第二十条又は第二十条の二の規定に基づく協議をするものとする。

（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、戸建住宅一戸の建設行為の場合、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。）においては、次の四号は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、説明会等経過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。