

箕面市市街化調整区域大規模開発指導要綱

(平成二十一年十二月二十五日訓令第七十五号)

(目的)

第一条 この要綱は、箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方（平成二十一年七月に策定し、本誌の都市計画の方針として運用するものをいう。）における基本方針に基づき、市街化の抑制を原則としつつも例外的に認められる大規模開発行為等が自然環境と調和し、景観に配慮した良好なまちづくりに資するものとなるよう必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第二条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 大規模開発行為等 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。以下本則において「条例」という。）第二条第七号に規定する建設行為のうち、次に掲げるものをいう。
- イ 都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下本則において「法」という。）第三十四条第十号に該当することをもって法第二十九条の許可を受けようとする開発行為
- ロ 法第三十四条第十号に該当することをもって土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第九条第二項、第二十一条第二項又は第五十一条の九第二項のいずれかに該当する土地区画整理事業
- ハ 箕面市環境保全条例（平成九年箕面市条例第二十一号）第二十七条第第一項に規定する環境影響評価の対象となる行為（以下本則において「アクセス対象行為」という。）

二 山間山麓部 箕面市総合計画（以下本則において「総合計画」とい

う。)において自然保全ゾーン（環境形成帯を含む。）として位置づけられた区域をいう。

三 山すそ部 府道箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線、市道新家奥線及び府道茨木能勢線により画された線から北に位置し、山間山麓部を除く市街化調整区域をいう。

四 平野部 前二号に定める区域以外の市街化調整区域をいう。

五 公共施設 法第四条第十四項に規定する公共の用に供する施設をいう。

六 公益施設 法第十一条第一項各号に掲げる都市施設のうち前号に定める公共施設を除く施設及び市長が必要と認める施設をいう。

（市等との協議）

第三条 大規模開発行為等をしようとする者（以下本則において「大規模開発者」という。）は、条例に定める協議に先立ち、大規模開発行為等の計画について、市長と協議しなければならない。

（開発計画の適合）

第四条 開発計画は、次に掲げる条件に適合させるものとする。

- 一 周辺環境の保全を最優先すること。
- 二 大規模開発行為等区域内の環境の改善に寄与するものであること。
- 三 公共施設及び公益施設（以下本則において「公共施設等」という。）がそれぞれの機能に応じ、大規模開発行為等区域及び周辺地域の居住者等の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。

四 法第二十一条の二第四項第一号の都市計画に関する基準に適合するものであること（第二条第一号イ又はロの規定による建設行為に限る。）。

(立地基準)

第五条 大規模開発行為等の地域は、次に掲げる要件を満たすものでなければならぬ。

一 箕面市の総合計画、箕面市都市計画マスタープラン（以下本則において「マスタープラン」という。）等に適合していること。

二 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン（以下本則において「ガイドライン」という。）に適合する地区計画（区域全体に地区整備計画が定められているものに限る。）が定められている、又は定められることが確実と見込まれる区域内であること。ただし、アセス対象行為のうち法第三十四条第十号に該当しないものは、この限りでない。

三 新たに地区計画を定めてする大規模開発行為等のうち、第二条第一号ロに該当するものについては、原則として地区計画の区域と合致することとし、第二条第一号イに該当するものについては、土地利用の現状を踏まえ、十分に協議調整の上、地区計画の区域との関係に十分配慮するとともに、地区計画に地区施設を定める場合は、その予定地を含むこと。

2 大規模開発行為等の地域は、次に掲げる地域を除外するものとする。

ただし、アセス対象行為のうち法第三十四条第十号に該当しないものは、この限りでない。

一 自然公園その他の自然環境保全上保存すべき地域

二 農用地区域及び優良農地

三 災害防止のために保全すべき地域

四 保安林、保安施設地区及び森林施業計画樹立地域

五 史跡、名勝、天然記念物その他本市において文化財保護上保全を必

要とする区域

六 野生動植物の要保護地域

七 ガイドラインにおいて保全する区域として地区計画を定めないものとする区域

八 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める区域

（大規模開発行為等の内容）

第六条 大規模開発行為等の内容は、次に掲げる要件を満たすものでなければならぬ。

一 重要な景観の保全、良好な植生の保全、現況レクリエーションルートの保全等について、きめの細かい工夫が盛り込まれていること。

二 現況の地形の改変は最小限に押さえるとともに、現況の地形に即した造成内容となっていること。

三 防犯対策が確立されていること。

四 条例第十八条に規定する建設基準を遵守すること。

五 ガイドラインに適合する地区計画の定める基準に適合すること。ただし、アセス対象行為のうち法第三十四条第十号に該当しないものは、この限りでない。

六 第二条第一号イに該当する建設行為については、法の基準に適合すること。

七 第二条第一号ロに該当する建設行為については、土地区画整理法の基準に適合すること。

八 次のイ又はロに定める基準に適合していること。ただし、都市構造上必要な土地利用の実現のため、マスタープラン等に位置付けた上で地区計画を定める場合及びアセス対象行為のうち法第三十四条第十号に該当しないものは、この限りでない。

イ 山すそ部の場合

用途	区分	基準
原則として一戸建の住宅（三層までのものに限る。ただし、都市計画道路沿道二十五メートルは、第二種中高層住居専用地域で認められる用途）		
画地規模		二百平方メートル以上
建ぺい率		五十パーセント以下
容積率		百パーセント以下
建築物の高さ		十メートル以下
日影		建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）別表第四の四のイの（一）に準ずる。
道路斜線		建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一・二五を乗じて得たもの
北側斜線		建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に〇・六を乗じて得たものに五メートルを加えたもの
壁面後退		一・五メートル以上（全周）

ロ 平野部の場合

区 分	基 準
用途	第一種低層住居専用地域で認められる用途（ただし、都市計画道路沿道二十五メートルは、第二種中高層住宅専用地域で認められる用途）
画地規模	百五十平方メートル以上
建ぺい率	五十パーセント以下
容積率	百パーセント以下
建築物の高さ	十メートル以下
日影	建築基準法別表第四の四のイの（一）に準ずる。
道路斜線	建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一・二五を乗じて得たもの
北側斜線	建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に〇・六を乗じて得たものに五メートルを加えたもの
壁面後退	一メートル以上（全周）

（公共施設等の整備）

第七条 大規模開発行為等により整備を必要とする公共施設等のうち、次に掲げる公共施設等については、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。以下本則において「施行規則」という。）、関係法令等に基づき整備するとともに、原則として大規模開発者の負担により施行するものとする。ただし、大規模開発者が住宅建設を目的とする大規模開発行為等を行う場合については、当該大規模開発行為等の規模等に応じ、建築予定戸数に見合った教育施設の設置に必要な用地の確保、建設費用等について市長と協議するものとする。

- 一 道路
- 二 公園及び緑地
- 三 上水道施設
- 四 下水道施設
- 五 河川、水路等
- 六 消防水利施設等
- 七 集会所
- 八 駐車設備等
- 九 ごみ集積設備
- 十 医療施設
- 十一 購買施設
- 十二 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

（公共施設等の整備の基準）

第八条 大規模開発者は、公共施設等を整備するに当たり、景観上の配慮を施すとともに、次に掲げる基準を遵守するものとする。ただし、技術的細目については、建設行為に関する施行基準要綱（平成二十二年箕面市訓令第二十八号。以下本則において「施行基準要綱」という。）に定めるところによる。

一 道路

イ 大規模開発行為等区域内へ至るアクセス道路は、大規模開発行為等区域外の相当規模の道路に接続し、原則として二系路以上確保すること。

ロ アクセス道路及び大規模開発行為等区域内道路の配置等は、大規模開発行為等の規模、形状、予定建築物の用途、大規模開発行為等区域周辺の状況等を勘案して行うものとし、かつ、道路網の整備計

画に合致させること。

ハ アクセス道路と接続する大規模開発行為等区域外の道路において、大規模開発行為等に伴い市長が通行上支障があると判断した場合は、道路管理者と協議の上、拡幅して整備すること。

二 大規模開発行為等区域内外に、大規模開発行為等の規模等に応じて交通安全施設を整備すること。

ホ 道路の構造は、関係法令及び市長の指示に従うこと。

ヘ その他の基準については、施行規則別表第三に規定する道路の建設基準による。

二 公園及び緑地

イ 公園は、大規模開発行為等の規模、道路の配置、地形等を勘案して利用しやすい位置に設置し、安全で、かつ、憩いと安らぎの場を提供する整備内容とし、維持管理に支障がないよう配慮すること。

ロ 緑地は、大規模開発行為等区域内及び大規模開発行為等区域周辺の自然環境の保全に努めた配置とし、維持管理に支障がないよう配慮すること。

三 上水道施設

イ 上水道の設置ハ、本市の上水道計画に適合すること。

ロ 大規模開発行為等区域への給水に係る水道施設は、これに要する手続、工事費用等について上下水道企業管理者と協議すること。

ハ 大規模開発行為等区域への給水開始時期は、上下水道企業管理者と協議すること。

四 下水道施設

イ 下水道の設置は、本市の下水道計画に適合すること。

ロ 雨水排水計画は、現況流域に適合させ、背後地流域の雨水を排除

し、かつ、下流域に支障を来たさないこと。

ハ 下水の排除方法は、分流式とすること。

二 下水の放流先は、原則として公共下水道又は公共用水域とすること。

ホ 雨水の放流先が公共用水域である場合にあっては、それらの施設の管理者等 の指示に従うこと。

五 河川、水路等

イ 大規模開発行為等により必要とする河川、水路等の整備は、それらの施設の管理者の指示により施行すること。

ロ 雨水の放流先施設の保全を確保する必要がある場合は、雨水を整る遊水池、土砂流出を防止する沈砂池等の施設を設けること。

六 消防水利施設等については、消防水利施設を施行基準要綱に基づき設置するものとし、その他消防活動上必要な施設の設置について協議すること。

七 集会所については、住宅建設を目的とする大規模開発行為等をしようとする場合は、大規模開発行為等の規模等に応じて、その地域での自治会活動やコミュニティ活動を行うために必要な施設の用地の確保及び施設の設置について協議すること。

八 駐車設備等については、駐車設備を施行基準要綱に基づき設置するとともに、バス輸送等の確保について協議することとし、その他交通対策上必要な措置について協議すること。

九 ごみ集積設備については、一般廃棄物の持出し及び収集に必要なごみ集積設備を適切に設置すること。

十 医療施設については、住宅建設を目的とする大規模開発行為等をしようとする場合は、大規模開発行為等の規模等に応じて、診療所等の

医療施設が適切な位置及び機能を有する規模で配置されるよう必要な施設の用地の確保及び施設の設置に努めること。

十一 購買施設

イ 住宅建設を目的とする大規模開発行為等を行うとする場合は、大規模開発行為等の規模等に応じて、購買施設が適切な位置及び適切な機能を有する規模で配置されるよう必要な施設の用地の確保及び施設の設置に努めること。

ロ 箕面商工会議所、地元商業者その他関係機関と協議調整するよう努めること。

十二 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるものについては、市長と協議の上、適切に設置すること。

2 大規模開発者は、区域外に繋がる既存の公共施設等について、その機能を補償するために必要な施設について整備することとし、特にマスタープラン又は農あるまちづくり構想に定める都市的土地利用を行う区域の一部に地区計画を定めてする大規模開発行為等にあつては、地区計画区域外の接道の機能等が従前以上となるよう整備することとする。

（寄附金）

第九条 市長は、大規模開発行為等に関連する公共施設等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、大規模開発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。

（生活環境の維持及び増進）

第十条 大規模開発者が主として住宅建設を目的とする大規模開発行為等を行うとする場合は、建築協定、景観形成のルール等を定める等将来にわたる土地利用の適正化並びに良好な生活環境の維持及び増進に努め

なければならない。

（周辺地域の環境への影響に対する措置）

第十一条 大規模開発者は、当該大規模開発行為等がアセス対象行為である場合は、環境への影響を自ら適正に調査、予測及び評価を行い、当該大規模開発行為等に係る環境の保全について適正な配慮がなされるよう必要な措置を講じなければならない。

2 大規模開発者は、周辺地域の環境への影響を排除し、又は緩和するため、地盤、電波障害等について、事前に周辺地域の影響を調査し、必要な措置を講じなければならない。

（大規模開発者等の能力及び資力）

第十二条 大規模開発者は、大規模開発行為等を完成させる能力及び資力を有しなければならない。

2 大規模開発行為等に関する工事を施行するものは、大規模開発者の指示を受け、安全に工事を施行できる能力及び資力を有しなければならない。

（権利者の同意）

第十三条 大規模開発者は、大規模開発行為等しようとする土地若しくは大規模開発行為等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき、当該大規模開発行為等の施行又は当該大規模開発行為等に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を、第二十条に定める市街化調整区域大規模開発行為協議成立申出書の提出までに取得するものとする。

（周辺関係住民の意向に対する措置）

第十四条 大規模開発者は、大規模開発行為等の計画、工事施行方法等について、周辺関係住民等の意向を十分尊重するものとし、大規模開発行

為等の計画の説明会を通じてあらかじめ必要な調整を行っておくものとする。

（開発の統合）

第十五条 大規模開発者は、隣接して他の開発者が同種の大規模開発行為等を計画している場合は、隣接の開発と統合する方向で隣接の開発者と協議調整を図り、市長との協議は統合された開発内容で進めなければならない。

（事前相談書の提出）

第十六条 大規模開発者は、大規模開発行為等をする場合は、市街化調整区域大規模開発行為事前相談書（様式第一号。以下本則において「相談書」という。）に市街化調整区域大規模開発行為計画書（様式第二号。以下本則において「計画書」という。）を添えて市長に提出しなければならない。

（指導内容の通知）

第十七条 市長は、相談書の提出があつたときは、相談内容に係る指導内容について、大規模開発者に市街化調整区域大規模開発行為指導内容通知書（様式第三号）により通知するものとする。

（協議申出書の提出）

第十八条 大規模開発者は、前条の通知があつたときは、当該通知による指導内容について関係各課及び利害関係者と協議し、その結果について市街化調整区域大規模開発行為協議申出書（様式第四号。以下本則において「協議申出書」という。）に計画書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、アセス対象行為のうち法第三十四条第十号に該当しないものは、この限りでない。

（協議開始の通知）

第十九条 市長は、協議申出書の提出があつたときは、当該申出に係る大規模開発行為等の計画について協議を必要とする事項について、大規模開発者に市街化調整区域大規模開発行為協議開始通知書（様式第五号）により通知するものとする。

（協議成立申出書の提出）

第二十条 大規模開発者は、前条の規定による通知があつたときは、当該通知による協議事項について関係各課及び利害関係者と協議し、その結果について市街化調整区域大規模開発行為協議成立申出書（様式第六号。以下本則において、「協議成立申出書」という。）により市長に提出しなければならぬ。

（協議成立通知書の発行）

第二十一条 市長は、協議成立申出書の提出があつたときは、協議の結果について審査し、協議が成立したときは、市街化調整区域大規模開発行為協議成立通知書（様式第七号。以下本則において、「協議成立通知書」という。）により大規模開発者に通知するものとする。

（条例の協議）

第二十二条 大規模開発者は、前条の協議成立通知を受けた後、法に基づく開発許可の進める場合は、協議成立通知を受けた内容をもって条例に定める協議を行うものとする。

（委任）

第二十三条 この要綱に定めるもののほか、大規模開発行為等の協議に關し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前に、改正前の箕面市市街化調整区域大規模開発指導要綱第十八条の規定により市街化調整区域大規模開発行為事前相談書の提出があつた開発行為については、なお従前の例による。

年 月 日

市街化調整区域大規模開発行為
事前相談書

(あて先) 箕面市長

開発者 住所：
氏名：
TEL：
〔 法人にあつては、その名称、その主たる事務所の所在地及び代表者の氏名 〕

開発区域の地名地番	
開 発 区 域 面 積	公簿： m ² ・ 実測： m ²
開発の目的（用途）	
建 築 計 画 概 要 （ 用 途 別 戸 数 ）	
接 続 道 路 の 種 類	
排 水 の 放 流 先	汚水
	雨水
開発区域の選定理由	
そ の 他 必 要 事 項	
代 理 者 (住所・氏名・TEL)	

※ この事前相談書の開発者は、原則として開発許可までは変更できません。

添 付 図 書 一 覧

1. 事前相談書
2. 計画概要（理由等）
3. 設計説明書
4. 委任状
5. 開発区域一覧表
6. 付近見取図（1/2500 以上）
7. 地籍図、登記事項証明書、地積測量図
8. 現況図（1/500 以上）
9. 規制法令等区域図（1/1000 以上）
10. 周辺土地利用図（1/1000 以上）
11. 土地利用計画図（1/500 以上）
12. 造成計画平面図・断面図（1/500 以上）
13. 給排水計画平面図（1/500 以上）
14. 排水流末接続位置図（排水経路図）（1/1000 以上）
15. 現況写真、撮影位置図
16. その他

開発行為の区域	箕面市		
開発者住所氏名	電話 ()	代理者住所氏名	電話 ()
設計者住所氏名	電話 ()	施工者住所氏名	電話 ()

全体・面積		m ²	%	分類 面積等	住 宅 系		住宅系以外
					共同住宅	1戸建の住宅	
道路面積		m ²	%	敷地面積	m ²	m ²	m ²
公園面積		m ²	%	建築面積	m ²	—	m ² m ²
緑地面積		m ²	%	延べ面積	m ²	—	m ²
調整池面積		m ² m ³	%	建ぺい率	%	—	%
防火水槽面積		t 基	—	容積率	%	—	%
消火栓		基		戸数	戸	区画	—
集会場面積		m ²	%	構造	造	—	造
その他面積		m ²	%	階数	階	—	階
住宅系	共同住宅面積	m ²	%	高 さ	m	—	m
	1戸建の住宅面積	m ²	%	駐車台数	台	台	台
住宅系以外面積		m ² m ²	%	自己用 非 自己用 の 分類			—

開発行為開始予定年月日	年 月 日	分譲予定年月	年 月
開発行為完了予定年月日	年 月 日	入居予定年月	年 月

関係法令等の区域	砂防指定区域	内 ・ 外	下水の放流先の現況	
	宅地造成等工事規制区域	内	給水認可区域	内 ・ 外
	近郊緑地保全区域	内・外	接続する道路の現況	
	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による区域	内・外	その他必要な事項	
	地すべり危険区域	内 ・ 外		
	風致地区	内 ・ 外		
	地域森林計画対象民有林区域（森林法）	内 ・ 外		
	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	内・外		
	災害危険区域(建基法)	内・外		
	(その他)	内・外		

必要図書：添付図書一覧

第 年 月 号
日

様

箕 面 市 長 氏 名 印

市街化調整区域大規模開発行為
指 導 内 容 通 知 書

年 月 日付け 第 号 の指導内容について、下記のとおり通知します。

記

- 1 指導内容 事前相談書のとおり

年 月 日

市街化調整区域大規模開発行為
協 議 申 出 書

(あて先) 箕面市長

開発者 住所:

氏名:

TEL:

〔 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 で回答のあった協議事項について
下記の図書を添えて協議を申出ます。

記

1 別紙計画書のとおり

第 年 月 号 日

様

箕 面 市 長 氏 名 印

市街化調整区域大規模開発行為
協 議 開 始 通 知 書

年 月 日付け 第 号 の協議申出について、下記のとおり協議を開始することを通知します。

記

- 1 協 議 事 項 指導内容通知書のとおり。
- 2 協 議 開 始 日 年 月 日 から

年 月 日

市街化調整区域大規模開発行為
協 議 成 立 申 出 書

(あて先)笑面市長

住所:

氏名:

〔 法人にあつては、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 号の 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

※印鑑は、実印を使用してください。

第 年 月 号
年 月 日

様

箕面市長 氏 名 印

市街化調整区域大規模開発行為
協 議 成 立 通 知 書

年 月 日付けで協議成立の申出がありました開発行為について、協議が成立しましたので、下記のとおり通知します。

記

- 1 開発行為の区域の地名地番
- 2 開 発 の 目 的 （ 用 途 ）
- 3 開 発 区 域 面 積 ㎡