

箕面市栗生外院大畑土地区画整理事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和 7 年 8 月 12 日

箕面市栗生外院大畑土地区画整理準備組合 理事長 岡田 三郎

1. 調査の目的

都市計画道路国文都市 4 号線が計画された当時より、都市計画道路のみを整備すると残された農地の利用価値が下がると考え、有志により土地区画整理事業の事業化に向けた努力がされてきましたが、多くの課題により事業認可に至りませんでした。

そこで、栗生外院自治会が中心となり、令和 4 年 3 月 27 日に箕面市栗生外院大畑地区まちづくり協議会を設立し、箕面市の支援も得ながら協議・検討を重ねてきたところです。その結果、市街化調整区域のまま地区計画を活用して土地区画整理事業の実施を目指すこととし、令和 7 年 3 月 23 日に箕面市栗生外院大畑土地区画整理準備組合を設立しました。本サウンディングにおいては、これまでに作成してきた土地利用図(案)等をもとに、特に施設誘致について民間事業者からの意見を求めることを目的としています。

2. 対象地の概要

所在地	箕面市栗生外院 6 丁目及び外院丁目の各一部
施行面積	約 11ha
都市計画等による制限	○都市計画 区域区分:市街化調整区域 ※市街化調整区域における地区計画のガイドライン(大阪府) ※箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン 都市計画道路:国文都市4号線 ○その他 土砂災害防止法:土砂災害警戒区域(イエローゾーン) 文化財保護法:周知の埋蔵文化財包蔵地(善福寺原城跡) 箕面市都市景観条例:山すそ景観保全地区 箕面市まちづくり推進条例
現況	主な土地利用は田畑で、一部にため池を含む。

3. スケジュール

実施方針の公表	令和 7 年 8 月 12 日(火曜)
サウンディング参加申し込み (参考資料の配付期間)	令和 7 年 8 月 18 日(月曜)から 令和 7 年 9 月 5 日(金曜)まで
サウンディングの実施	令和 7 年 9 月 16 日(火曜)から 令和 7 年 9 月 24 日(水曜)まで

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

箕面市栗生外院大畑土地区画整理事業に関心のある法人又は法人のグループ
ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団に該当する者
- ④ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

項目	内容
①誘致施設の提案 (大街区化)	【前提条件】 ・ 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(以下、「市ガイドライン」という。)では、建築物の用途は戸建て住宅(都市計画道路沿道 25m までは第二種中高層住居専用地域で認められる用途のうち適切な用途)に限定されています。 ・ しかし、戸建て住宅に限った土地利用に基づく事業計画では、事業費の増大が想定されるなかで、その成立可能性が低いとされることから、対象地の一部を大街区化することを検討しています。 ・ 今後、市ガイドラインの改定も含めて、箕面市と協議していきます。(ただし、箕面市には工業系の用途地域に指定された地域はありません。) ・ なお、建築物の高さの最高限度は、箕面市まちづくり推進条例第4条関係別表第 12 に基づき、次のとおりとします。 ・ 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 ・ 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。 【サウンディングの項目】 (ア) 第二種中高層住居専用地域で認められる用途を前提として、土地利用図(案)のように 2～3ha 程度の大街区化した宅地を設定した場合、どのような施設を誘致することが出来ますか。

	(イ) また、上記(ア)の宅地について、(ア)で前提とした用途に限らずに施設を誘致する場合には、どのような施設が考えられますか。
②箕面市市街化調整区域地区計画ガイドラインの改定に関する提案	・ 市ガイドラインにおける地区計画の技術基準について、「用途の制限」及び「高さの最高限度」については上記①のとおりですが、それ以外の項目で改定に関する提案はありますか。 (対象地は「山すそ部」に該当し、地区計画の類型は「土地利用整序型」を想定しています。)

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシート及び守秘義務に関する誓約書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和 7 年 8 月 18 日(月曜)～9 月 5 日(金曜)午後 5 時

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) サウンディングの実施

① 実施期間

令和 7 年 9 月 16 日(火曜)～9 月 24 日(水曜)午前 10 時～午後 5 時

② 所要時間

30 分～1 時間程度

③ 場所

箕面市役所 会議室

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計 5 部ご持参ください

(4) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

(1) 別紙

- ・エントリーシート
- ・守秘義務に関する誓約書

(2) 参考資料

サウンディングへの参加を希望される方に土地利用図(案)等を配布いたしますので、事前に 8. 問い合わせ先の担当部署へご連絡のうえ、下記の配布場所までお越し下さい。

なお、お越しになる際には、押印済みの別紙「守秘義務に関する誓約書」をご持参ください。

【配布期間】 令和 7 年 8 月 18 日(月曜)から令和 7 年 9 月 5 日(金曜)午後 5 時まで
(ただし窓口時間外及び土日、祝日は除く)

【配布場所】 箕面市役所本館 2 階 214 番窓口
地域創造部 地域活性化室

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

箕面市地域創造部地域活性化室 (担当:数井、林)

【住所】〒562-0003 箕面市西小路 4-6-1

【電話】072-724-6775 【mail】toubuchiiki@maple.city.minoh.lg.jp