

門真市まちづくり基本条例（素案） 【解説付き案】

目次

- 第1章 総則（第1-1条—第1-3条）
- 第2章 まちづくりの基本計画（第2-1条・第2-2条）
- 第3章 まちづくりの促進及び支援（第3-1条—第3-3条）
- 第4章 都市計画の決定等に関する手続（第4-1-1条—第4-4-3条）
  - 第1節 都市計画の決定等に関する手続（第4-1-1条・第4-1-2条）
  - 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第4-2-1条—第4-2-6条）
  - 第3節 地区計画等の案の作成に関する手続（第4-3-1条—第4-3-4条）
  - 第4節 建築協定（第4-4-1条—第4-4-3条）
- 第5章 開発事業等の調整の仕組み（第5-1-1条—第5-8-1条）
  - 第1節 開発事業等に関する基本的事項（第5-1-1条—第5-1-5条）
  - 第2節 大規模開発事業の開発基本構想等に関する手続（第5-2-1条—第5-2-5条）
  - 第3節 開発事業に関する手続（第5-3-1条—第5-3-11条）
  - 第4節 開発事業の基準（第5-4-1条・第5-4-2条）
  - 第5節 開発事業に関する工事の手続等（第5-5-1条—第5-5-5条）
  - 第6節 中高層建築物等の建築等に関する手続（第5-6-1条—第5-6-5条）
  - 第7節 緑化計画対象行為に関する手続（第5-7-1条—第5-7-3条）
  - 第8節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項（第5-8-1条）
- 第6章 雑則（第6-1条—第6-6条）

【補足】

このまちづくり基本条例素案（解説付き案）の条番号は、章及び節ごとの枝番号をつけたもの（例：第1-1条、第4-1-1条）としています。これは暫定的なものであり、条例制定時には枝番号のない通常の変番による条番号とします。

### 【条例制定の趣旨】

門真市では、地方分権の流れを受け、平成 26 年 1 月に「将来を担う子どもたちに、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまちを引き継ぐために、市民、議会及び市役所が協働し、地域全体の自治に対する意識の向上を図ることで、市民力及び地域力を高め、生成し自ら発展していく自律発展都市の形成を目指すこと」を基本理念とする門真市自治基本条例を施行し、協働によるまちづくりを進めています。

また、本市におけるまちづくりの課題として、昭和 30 年代後半から 40 年代半ばにかけての高度経済成長期の人口増加を背景として、都市化が一気に進み狭い道路や住宅などが無秩序に開発された経緯があり、まちづくりに対するルールづくりが必要となっております。

門真市まちづくり基本条例は、門真市自治基本条例の基本理念を踏まえ、市民、市、事業者の役割やまちづくりに参加する仕組み、また開発を行う際の手続きや基準などまちづくりのルールを定めることで、よりいっそうの協働を推進し、ゆとりある良好な都市環境の形成を図り、安全・安心で定住性のある魅力的なまちづくりの実現を目指します。

### 【用語解説】

条例：門真市が法律に基づいて市議会の議決により制定するものです。

規則：条例の内容を補完する内容等について市長が別途制定するものです。

## 第 1 章 総則

(目的)

**第1-1条** この条例は、門真市のまちづくりにおける市民、事業者及び市の責務を明らかにするとともに、まちづくりの基本とする計画、都市計画やまちづくりにおける市民参加の手続並びに開発事業に係る調整の仕組み及び基準を定めることにより、ゆとりある良好な都市環境の形成を図り、安全安心で定住性のある魅力的なまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

【解説】

第1-1条では、条例の目的を定めています。

本条例の目的は、ゆとりのある良好な都市環境の形成を図り、安全で安心して定住できる魅力的なまちづくりの実現に寄与するため、①まちづくりの主体である市民、事業者及び市の責務を明らかにすること、②まちづくりにおいて基本とする計画を位置付けること、③門真市の都市計画やまちづくりにおける市民参加の手続を定めること、④開発事業にかかる調整の仕組みと基準を定めることとしています。

(定義)

**第1-2条** この条例において、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。

(1) 市民 門真市自治基本条例（平成25年12月20日門真市条例第35号）第2条第1号に定める者をいう。

(2) 事業者 開発事業、中高層建築物等の建築等及び緑化計画対象行為を行う者をいう。

(3) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可を要する開発行為

イ 都市計画法第43条第1項の許可を要する行為

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路の築造

エ 開発区域の面積が300平方メートル以上の建築物の建築又は都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物の建設を目的として土地利用する行為

オ この条例に基づき新設された道路を利用して2年以内に行われる建築のうち規則で定めるもの

(4) 大規模開発事業 開発区域が3,000平方メートル以上の開発事業をいう。

(5) 中高層建築物等の建築等 市街化区域にあつては別表第1の(い)欄に掲げる用途地域（都市計画法第8条第1項に掲げる地域をいう。）に

応じ、それぞれ（ろ）欄に掲げる建築物、市街化調整区域にあつては高さが10メートルを超える建築物（以下、「中高層建築物」という。）の建築並びに都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物及び建築基準法施行令第138条第1項第4号に規定する工作物で高さが10メートルを超えるもの（以下「特定工作物等」という。）を建設する行為をいう。

- (6) 緑化計画対象行為 敷地が100平方メートル以上の建築物を新築する行為をいう。
  - (7) 開発区域 開発事業をする土地の区域をいう。
  - (8) 開発工事 開発事業及び公共施設に係る工事をいう。
  - (9) 公共施設 公園、広場、緑地、道路、給水施設、排水施設、交通安全施設、防犯施設、消防水利施設その他これに準ずる施設をいう。
  - (10) 公益施設 集会所その他公益の用に供する施設をいう。
  - (11) 狭あい道路 幅員が4メートル未満の道のうち、次に掲げるものをいう。
    - ア 建築基準法第42条第2項に規定する道路
    - イ 建築物が現に建ち並んでいる道（アに掲げる道路を除く。）で、市長が拡幅に関する協議が必要と認める道
  - (12) 建築確認申請等 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請（建築基準法第88条第1項及び第2項の規定により、工作物について準用する場合を含む。）又は建築基準法第18条第2項の規定による通知（建築基準法第88条第1項及び第2項の規定により、工作物について準用する場合を含む。）をいう。
- 2 この条例に定めるものを除く他、この条例で使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令の例によるものとする。

**【解説】**

第1-2条は、本条例で使う用語を定義しています。

本条例における「市民」は、門真市自治基本条例における定義を引用し、門真市の協働によるまちづくりの主役として期待される市民として、門真市に住所を有する住

民の他、通勤、通学する者、門真市の区域内で市民活動を行う者若しくは団体または事業所、そして門真市内に土地または建築物を所有する者も市民に含めています。

また、第5章で定めている開発事業等の調整の仕組みにおいて対象となる行為を定義するとともに、それらの行為を行う者を「事業者」と定義しています。

その他、第5章で定めている手続や基準において用いる用語などの定義を記載しています。

#### (権利と責務)

**第1-3条** 市は、この条例の目的を実現するため、第2-1条のまちづくりの基本とする計画に基づいて、必要な施策を実施しなければならない。

2 市民は、この条例の目的を実現するため、門真市のまちづくりに関し、門真市及び地域の将来像を共有し自らその実現に積極的に取り組むとともに、まちづくりに参画する権利と責務を有する。

3 事業者は、この条例の目的を実現するため、市が実施する施策に協力するとともに、当該開発事業が地域に与える影響に配慮し、良好なまちづくりの実現に努めなければならない。

#### 【解説】

第1-3条は、本条例の目的を実現するため、まちづくりの主体である市、市民、事業者の権利と責務を定めています。

市の責務は、まちづくりの基本とする計画に基づき、まちづくりを推進していくために必要な施策を実施することとしています。

市民は、市全体や自らが住む地域の将来像を共有し、その実現に向けて積極的に取り組むこと、またまちづくりに参画する権利と責務を有することを定めています。

事業者の責務は、開発事業などを通して、市が実施する施策に協力すること、また開発事業にあたっては地域への影響に対して配慮し、良好なまちづくりの実現に努めることとしています。

## 第2章 まちづくりの基本計画

### 【解説】

第2章は、門真市のまちづくりに関し基本とする計画について定めています。

(まちづくりの基本計画)

**第2-1条** 門真市におけるまちづくりの基本とする計画（以下「まちづくりの基本計画」という。）は、次に掲げる計画とする。

- (1) 門真市総合計画
- (2) 都市計画法第18条の2第1項の規定により定める門真市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）
- (3) 前号に掲げるものの他、門真市のまちづくりの基本となる計画で、市長が指定するもの

2 市、市民及び事業者は、まちづくりの基本計画を遵守しなければならない。

### 【解説】

第2-1条は、門真市のまちづくりに関し基本とする計画を位置付け、遵守すべきことを定めています。

まちづくりの基本計画は、将来のまちづくりの展望及び方向性を明らかにする門真市総合計画と長期的な視点から市の都市計画に関する基本的な方針を定める門真市都市計画マスタープラン、及びその他の市のまちづくりの基本となる計画のうち市長が指定するものとしています。

市がこれらの計画に基づきまちづくりを進めることはもとより、市民及び事業者もまちづくりの基本計画を遵守すべきことを定めています。

(都市計画マスタープランの変更手続)

**第2-2条** 市は、都市計画マスタープランの変更の案を作成しようとするときは、市民の意見を反映させるため、必要な措置を講じなければならない。

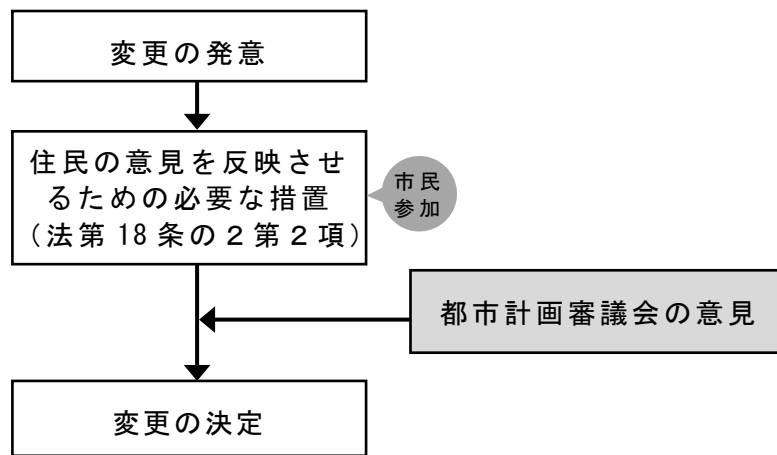
2 市は、都市計画マスタープランの変更を決定するときは、門真市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かななければならない。

【解説】

第 2-2 条は、まちづくりの基本とする計画の一つである都市計画マスタープランの変更手続を定めています。

都市計画マスタープランを変更する際には、日々寄せられるまちづくりに関する要望はもとより、広く市民の意見を反映させるための措置をとること、また学識経験者や住民の代表者などで構成される都市計画審議会の意見を聴くことを定めています。

都市計画マスタープランの変更手続フロー



■ 条例で付加した手続

法：都市計画法

### 第3章 まちづくりの促進及び支援

#### 【解説】

第3章は、市民が中心となって取り組む身近な地域のまちづくりの促進と、それらの活動への支援について定めています。

(地区計画制度及び建築協定制度の活用)

**第3-1条** 市は、地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成のため、地区計画制度及び建築協定制度の活用の促進に努めなければならない。

#### 【解説】

地区計画制度や建築協定制度は、地域単位で目指すべき市街地像を実現していくため、法律に基づききめ細やかなまちづくりのルールを定める制度です。第3-1条は、全市的な都市計画と併せ、地域の特性に応じたまちづくりの推進のため、市はこれらの制度の活用の促進に努めることを定めています。

#### 【用語解説】

地区計画：住民等の意見を踏まえ、道路や公園、広場などの配置や規模、建築物の用途や形態、敷地に関するルールを地区単位で定める都市計画です。

建築協定：一定の区域の中で、土地所有者などが全員合意のもとに建築物の敷地、用途、意匠などのルールを協定として締結するものです。

(地区計画等の推進に関する支援)

**第3-2条** 市は、都市計画法第12条の4第1項各号の規定により定める地区計画等（以下「地区計画等」という。）の決定及び建築協定の締結に関する市民の活動に対し、情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

#### 【解説】

第3-2条は、地区計画と建築協定を活用し、市民自らが主体的に行う地域のまちづくりに関する活動に対して、市が制度や手続き等について情報の提供などを行うことができることを定めています。



(まちづくり活動の支援)

**第3-3条** 市は、市民によるまちづくりを推進するため、門真市自治基本条例第16条に規定する地域会議及び自主的なまちづくり活動を行う団体が行うまちづくりの推進を図る活動に対し、技術的な支援、情報及び学習機会の提供その他必要な支援を行うことができる。

**【解説】**

門真市自治基本条例では、市内の地域の自治を拡充していくために、中学校区を原則とする一定の地域を範囲とした地域の共通する課題を整理し、解決のための意思決定や事業実施を推進する自主的な団体として地域会議を位置付けています。第3-3条は、地域会議やその他の団体によるまちづくり活動に対して、市がアドバイス等の技術的な支援や情報の提供などを行うことができることを規定しています。

なお、地域会議が設立されていない場合でも、会則等により組織の仕組みが構築されているなど地域会議に準じた団体による自主的なまちづくり活動に対して、市は同様の支援を行うことができます。

## 第4章 都市計画の決定等に関する手続

### 【解説】

第4章は、都市計画の決定や提案制度、及び地区計画の案の作成等に関する手続、建築協定の締結に必要な事項を定めています。

## 第1節 都市計画の決定等に関する手続

### 【解説】

第1節では、門真市が定める都市計画の決定等に関する手続について規定しています。市民や利害関係者への周知や市の案に対する意見を述べる機会などを位置づけています。

(都市計画の案の作成手続)

- 第4-1-1条** 市は、都市計画の原案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じなければならない。
- 2 市は、都市計画の原案を作成しようとするときは、当該都市計画の案が都市計画の名称の変更その他規則で定める軽易な変更のみに係るものと認めるときを除き、規則で定めるところにより都市計画法第16条第1項に規定する公聴会（以下「公聴会」という。）を開催する。ただし、第3項に規定する書面の提出がなかった場合は、この限りでない。
- 3 都市計画の原案に係る都市計画区域の住民その他当該都市計画案に利害関係を有する者（以下「利害関係人」という。）は、規則に定めるところにより公述の申出をし、公聴会において都市計画案に関し意見を述べることができる。
- 4 前項の規定により提出された意見の要旨及び当該意見に対する市の見解は公表しなければならない。
- 5 市は、都市計画法第15条の2第1項の規定により大阪府が決定権限を有する都市計画の原案を作成しようとするときは、第1項から第4項までの手続を経るよう努めなければならない。

(都市計画の決定手続)

**第4-1-2条** 市は、都市計画の決定又は変更をしようとするときは、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該都市計画の原案に当該都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域

(2) 都市計画の案の縦覧場所及び縦覧期間

2 前項の規定による公告があったときは、当該都市計画の原案に係る利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、意見を市に提出することができる。

3 市は、審議会の議を経て、都市計画を決定しなければならない。

4 市は、前項の規定により都市計画の案を審議会に付議しようとするときは、第2項の規定により提出された意見の要旨を審議会に提出しなければならない。

5 市は、都市計画法第20条第1項（都市計画法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により、都市計画の決定又は変更の告示をするときは、併せて次に掲げる事項を告示し、第2項の規定により提出された意見の要旨及び当該意見に対する市の見解を公表しなければならない。

(1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域

(2) 都市計画法第14条第1項の図書の縦覧場所

**【解説】**

第4-1-1条～第4-1-2条は、都市計画の案の作成と決定の手続を定めています。

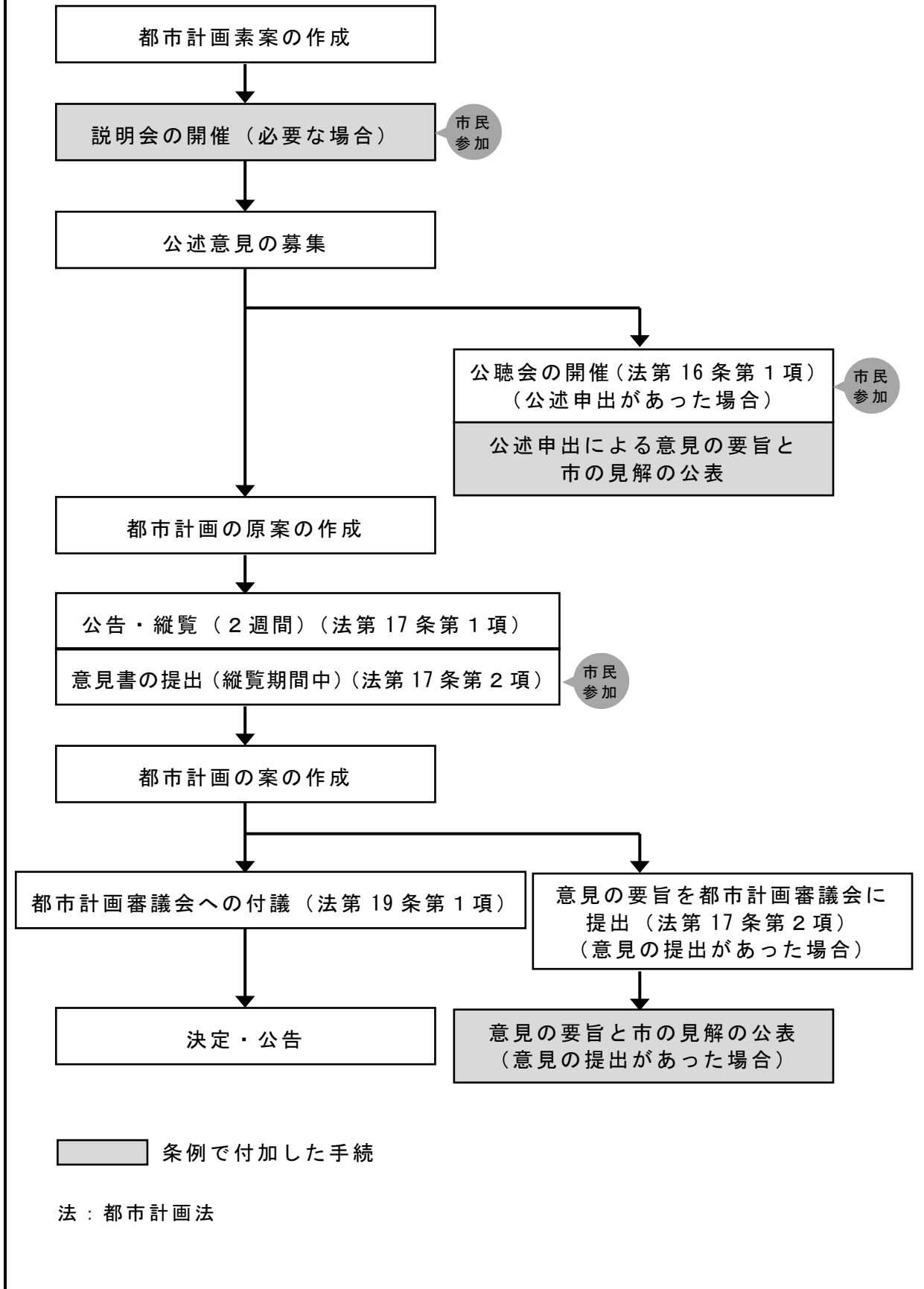
都市計画の案の作成においては、説明会の開催や公聴会など市民参加の手続を経ることを定めています。大阪府が決定する都市計画の原案を門真市が作成する場合においても、これらの手続を経るよう努めるものとしています。

都市計画の決定又は変更を行う場合には、縦覧や都市計画審議会による審議などの手続を経ることを定めています。

**【用語解説】**

公聴会：住民や利害関係者などから公開により意見を聴く会のことです。

都市計画の決定等に関する手続フロー



## 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続

### 【解説】

第2節は、都市計画法に基づく都市計画の決定や変更を市に提案する制度の手続等について定めています。

(趣旨)

**第4-2-1条** この節の規定は、都市計画法第21条の2の規定に基づき、市に提案される都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に係る手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(計画提案団体の指定)

**第4-2-2条** 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、門真市自治基本条例第16条に規定する地域会議とする。

(提案の要件)

**第4-2-3条** 計画提案を行うことができる都市計画は、都市計画法に規定する市が定める都市計画とする。

2 前項に定めるものの他、計画提案の要件は、都市計画法第21条の2に定めるところによる。

### 【解説】

第4-2-1条～第4-2-3条は、本節の趣旨の他、都市計画の決定等の提案ができる団体の指定と提案の要件を定めています。

都市計画の決定等を提案できる者は、都市計画法において、①土地や建物の所有者等、②NPO法人、一般社団法人や一般財団法人など営利を目的としない法人、都市再生機構、地方住宅供給公社など、③②に準ずる団体として地方公共団体が条例で定める団体が定められています。これに基づいて、本条例では、門真市自治基本条例に基づく「地域会議」を都市計画の決定等の提案ができる団体として指定しています。

提案できる都市計画は、門真市が決める都市計画であるとともに、都市計画法に定められた一定の基準を満たしたものであることを定めています。

(事前相談)

**第4-2-4条** 計画提案を行おうとする者は、手続を円滑に進めていくため、市に事前に相談するよう努めなければならない。

2 市は、前項の規定による事前相談があったときは、計画提案に係る都市計画の素案の内容及び計画提案の手続等について必要な助言又は指導を行わなければならない。

(同意要件の基準)

**第4-2-5条** 都市計画法第21条の2第3項第2号の土地所有者等の3分の2以上の同意の基準は、規則で定める。

(提案手続等)

**第4-2-6条** 計画提案を行おうとする者は、規則で定めるところにより提案書を市に提出しなければならない。

2 市は、計画提案が都市計画法第21条の2第3項に規定する要件を満たさないものであると判断したときは、遅滞なくその旨及びその理由を提案者に通知するとともに、提出された提案書等の図書を提案者に返却しなければならない。

3 都市計画の決定又は変更をする必要があるかないかの判断は、次に掲げる事項を基準に行わなければならない。

- (1) 門真市のまちづくりの基本計画に即していること。
- (2) 周辺の住民と調整が整い、おおむね賛同が得られていること。
- (3) 周辺環境等に配慮されていること。

4 受理した提案については、規則に定める門真市都市計画提案検討委員会(以下「検討委員会」という。)において、都市計画の決定若しくは変更を行うか、又は決定若しくは変更をする必要がないかの基本的な方針を定めなければならない。

5 検討委員会で定めた基本的な方針については、その要旨を提案者に対し連絡しなければならない。

6 検討委員会において、計画提案を踏まえた都市計画(計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。)の決定又は変更を行う提案については、市は、都市計画の案を作成

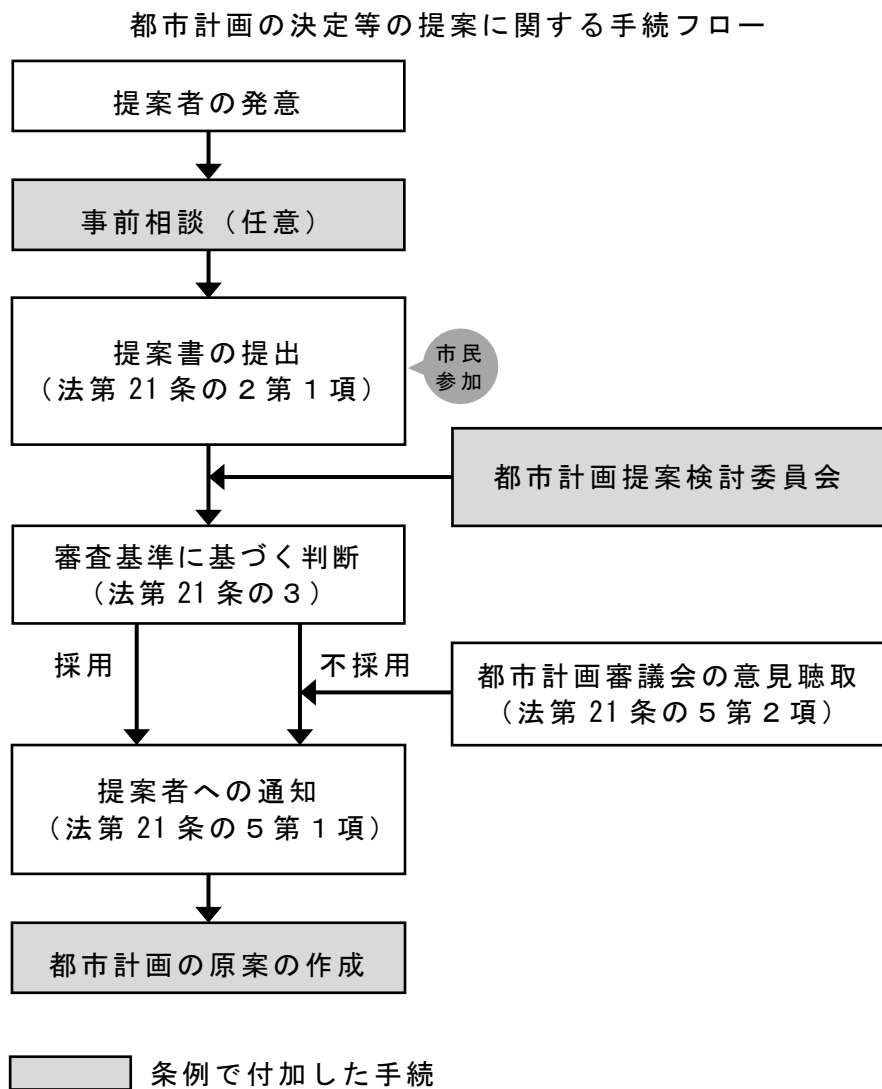
し、都市計画の決定又は変更の進めなければならない。

- 7 検討委員会の意見を求めた上で、決定又は変更をする必要がないと判断した提案については、市は提案された都市計画の素案を審議会に提出し、提案に関する報告を行い、意見を聴いた後、提案者に、速やかに、書面にて通知しなければならない。

【解説】

第 4-2-4 条～第 4-2-6 条は、提案にあたっての手續等を定めています。

提案にあたっては市に事前に相談するよう努めることや市がアドバイスを行うべきことその他、提案のための手續の詳細や提案を受けた市の判断の基準及び手續等を定めています。



法：都市計画法

### 第3節 地区計画等の案の作成に関する手続

#### 【解説】

第3節は、都市計画法に基づく地区計画等の案の作成に関する手続について定めています。

(趣旨)

**第4-3-1条** この節の規定は、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示及び意見の提出に関し必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の素案の提示方法)

**第4-3-2条** 市は、地区計画等の原案を作成しようとする場合は、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を告示し、当該地区計画等の素案を当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

**第4-3-3条** 市は、前条に定めるものの他、地区計画等の素案の内容を周知させるため必要があると認めるときは、説明会の開催、広報紙への掲載その他の適切な措置を講じなければならない。

(地区計画等の素案に対する意見の提出方法)

**第4-3-4条** 都市計画法第16条第2項に規定する者は、前条の規定により縦覧に供された地区計画等の素案について意見を提出しようとする場合は、縦覧期間の満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市に提出しなければならない。

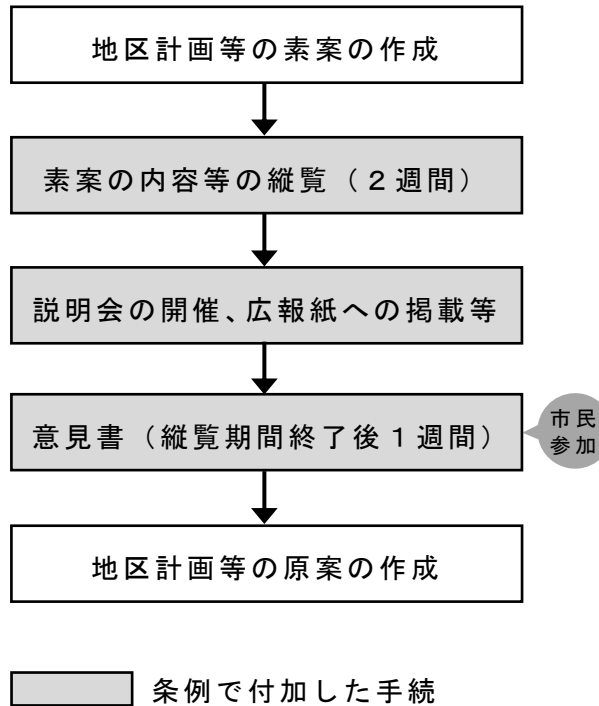


【解説】

第 4-3-1 条～第 4-3-4 条は、本節の趣旨の他、地区計画等を定めるための案の作成の  
手続を定めています。

案の作成にあたっては、縦覧や説明会による市民参加の手続を経ることや意見の提出  
方法を定めています。

地区計画等の案の作成に関する手続フロー



#### 第 4 節 建築協定

【解説】

第 4 節は、建築基準法に基づく建築協定に関し必要な事項を定めています。

(趣旨)

**第4-4-1条** この節の規定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の  
規定に基づく建築協定に関し、必要な事項を定めるものとする。

(協定事項)

**第4-4-2条** 土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権  
(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)

を有する者は、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。

(他の法令との関係)

**第4-4-3条** 前条の規定による建築物に関する協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合するものでなければならない。

**【解説】**

第4-4-1条～第4-4-3条は、本節の趣旨の他、建築協定を定めることができる者及び事項、また他の法令との関係について定めています。

建築協定を締結できるのは、土地の所有者等で、一定の区域において敷地や建物についての基準を協定として定めることができるものとしています。

## 第5章 開発事業等の調整の仕組み

### 【解説】

第5章は、開発事業、中高層建築物の建築、緑化等を行う際の手続等の仕組みについて定めています。門真市では高度経済成長期に都市化が一気に進んだことにより、無秩序にまちが開発され、狭い道路や住宅などが建ち並ぶ現在のまちなみが形成された経緯があります。これらを教訓として、将来に向けたより良いまちなみの形成のため、門真市のまちづくりを進めるルールとして、事業者が開発事業等を行う際の手続きや道路の幅、建築物の敷地の大きさなどの基準を定め、ゆとりある良好な都市環境の形成を実現しようとするものです。

### 第1節 開発事業等に関する基本的事項

#### 【解説】

第1節は、一の開発事業とみなす場合について規定するとともに、次節以降に規定している大規模開発事業、開発事業、中高層建築物等の建築等及び緑化計画対象行為の手続に関し、事業者が行うべき規定の振り分けについて定めています。

#### (一の開発事業)

**第5-1-1条** 一団の土地（同一敷地であった土地等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続き行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれるものは、一の開発事業とみなす。

2 前項の規定は、先行する開発事業の目的とするすべての建築物について、建築基準法第7条第5項及び第7条の2第5項の規定により検査済証が交付された日以後に行う開発事業については、適用しない。ただし、一体的ではないと市長が認めるものにあつては、この限りでない。

#### 【解説】

第5-1-1条は、一団の土地又は隣接した土地において行う開発事業や、一体的な土地の造成等を一つの開発事業として扱うことを定めています。

(大規模開発事業の手続)

**第5-1-2条** 大規模開発事業を行う事業者は、この章の第2節、第3節及び第5節の規定による手続を行わなければならない。

(開発事業の手続)

**第5-1-3条** 開発事業(大規模開発事業を除く。)を行う事業者は、この章の第3節及び第5節の規定による手続を行わなければならない。

(中高層建築物等の建築等の手続)

**第5-1-4条** 中高層建築物等の建築等を行う事業者は、この章の第6節の規定による手続を行わなければならない。

(緑化計画対象行為の手続)

**第5-1-5条** 緑化計画対象行為を行う事業者は、この章の第7節の規定による手続を行わなければならない。

**【解説】**

第5-1-2～5-1-5条は、大規模開発事業、開発事業、中高層建築物等の建築等及び緑化計画対象行為等に関し、それぞれ必要な手続の規定を定めています。

**第2節 大規模開発事業の開発基本構想等に関する手続**

**【解説】**

第2節は、開発区域の面積が3,000㎡以上の大規模な開発行為を行う場合の手続について定めています。大規模な開発事業は、周辺環境への影響が大きいことから、一般の開発事業の手続に加え、事業者から近隣住民に対して、早期に情報提供を行わなければならないこととし、構想段階での手続を付加しています。

(開発基本構想の届出等)

**第5-2-1条** 事業者は、規則で定めるところにより、第5-3-1条第1項に規定する申請の前に、当該開発事業に係る土地の利用に関する構想(以下「開発基本構想」という。)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ときは、その旨を公表しなければならない。

(開発基本構想に係る標識の設置等)

**第5-2-2条** 事業者は、前条第1項の規定による届出を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該開発基本構想に係る土地の区域内に当該開発基本構想に関する事項を記載する標識を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発基本構想に関する説明会の開催等)

**第5-2-3条** 事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した後、以下の各号に掲げる者(以下この節において「近隣住民等」という。)を対象とする当該開発基本構想に関する説明会を行わなければならない。

- (1) 開発区域の境界線からの水平距離が20メートルの範囲内に居住し、又は事業を営む者
- (2) 当該開発事業において建築する建築物の外壁からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲の地域に居住し、又は事業を営む者
- (3) 開発区域を包含する自治会等の地縁団体

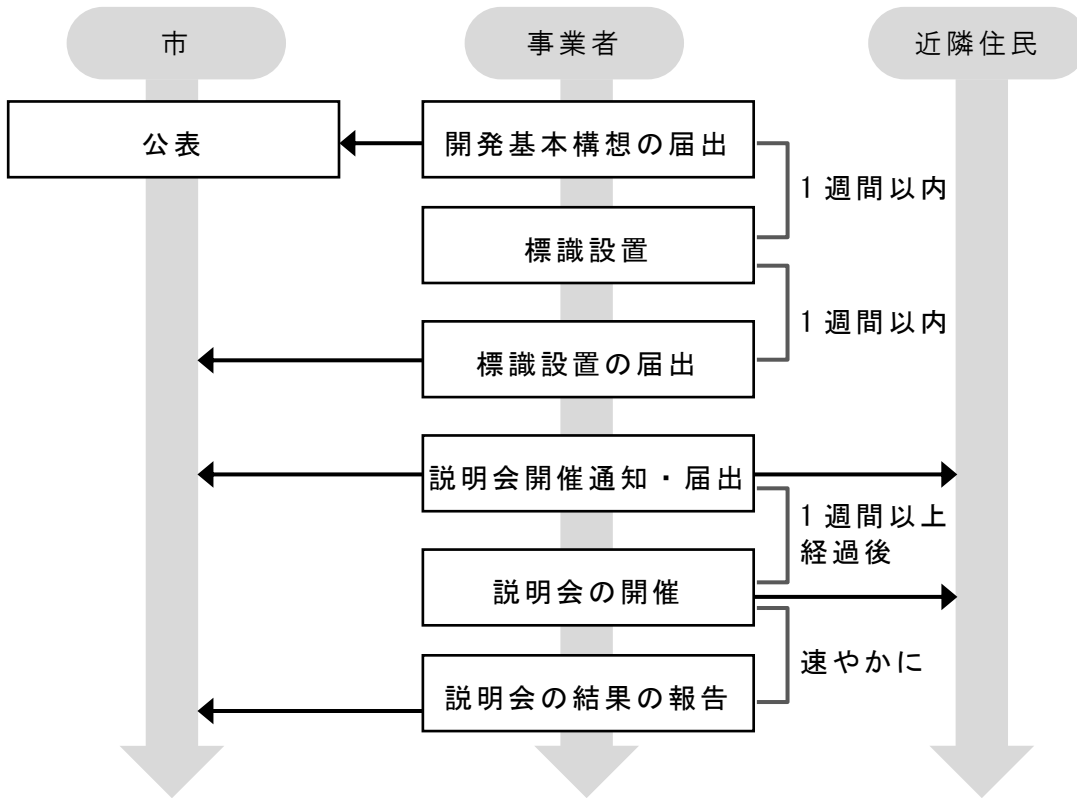
2 事業者は、前項の規定により説明会を行うときは、当該説明会を行う日の1週間前までに、規則で定めるところにより、近隣住民等に対し、その旨を通知するとともに、市長に対し届け出なければならない。

3 事業者は、第1項の規定により説明会を行ったときは、当該説明会を行った日から速やかに、規則で定めるところにより、当該説明会の結果を市長に報告しなければならない。

【解説】

第5-2-1条～第5-2-3条は、大規模開発事業に係わる構想の届出から、標識の設置や説明会の開催等について、定めています。

大規模開発事業の手続フロー



(開発基本構想の変更の届出等)

**第5-2-4条** 事業者は、前条の規定による届出後第5-3-1条第1項の規定による申請までの間に、当該開発基本構想の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出（規則で定める軽微な変更の届出を除く。以下同じ。）をした者は、近隣住民等を対象とする説明会を行うことその他市長が必要と認める措置をとらなければならない。

3 第1項の規定による届出をした者は、第5-2-2条第1項の規定により設置した標識の記載を変更するとともに、変更した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発基本構想の取下げの届出等)

**第5-2-5条** 事業者は、第5-2-1条第1項に規定する届出後、大規模開発事業に係る構想を取り下げたときは、規則で定めるところにより、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ときは、その旨を公表しなければならない。

**【解説】**

第5-2-4条～第5-2-5条は、開発基本構想の変更又は取下げた場合の手続を定めています。近隣住民等に対する説明会を行った後に、開発基本構想を変更した場合（規則で定める軽微な場合は除く。）は、改めて説明会を行う必要があることを規定しています。

**第3節 開発事業に関する手続**

**【解説】**

第3節は、開発事業を行う場合の手続について定めています。事業者が開発事業を行おうとする際、その内容について市長に申請し、協議することを規定しています。

(開発事業に係る事前協議)

**第5-3-1条** 事業者は、規則で定めるところにより、当該開発事業に関する事前の協議（以下「事前協議」という。）を市長に申請し、まちづくりの基本計画及び第4節に規定する開発事業に係る協議の基準に基づき協議しなければならない。

2 前項の申請に当っては、規則で定める図書を添付しなければならない。

3 協議事項の内容に変更が生じた場合は、事前協議の再申請をしなければならない。

4 事前協議において必要とする場合は、規則に定める門真市開発審査会の意見を聴くことができる。

(事前協議の通知)

**第5-3-2条** 前条第1項の規定による事前協議の申請に対して、市長は指導

意見を通知しなければならない。

(開発事業に係る協議の申請)

**第5-3-3条** 事業者は、事前協議を行った後、前条の規定に基づく事前協議の通知を受けた日から1年以内に、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る協議（以下「本協議」という。）の申請を行わなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その旨を公表しなければならない。

3 都市計画法第32条第1項の同意は、第1項の本協議の申請をもって行うものとする。

(開発事業に係る標識の設置等)

**第5-3-4条** 事業者は、前条第1項の規定による申請を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る土地の区域内に当該開発事業の計画に関する事項を記載する標識を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業に係る協定の締結等)

**第5-3-5条** 本協議が終了したときは、市長及び事業者は次に掲げる事項について協定を締結しなければならない。

(1) 公共施設及び公益施設のうち市長が必要と認める整備に関する事項

(2) 前号に掲げるものの他、市長が必要と認める事項

2 事業者は、前項の規定による協定を締結したときは、速やかに、その旨及び当該協定年月日を第5-3-4条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

(本協議の終了の通知等)

**第5-3-6条** 市長は、本協議が終了したときは、当該協議の結果を事業者に通知（以下「協議終了通知」という。）するとともに、当該協議が終了した旨を公表しなければならない。



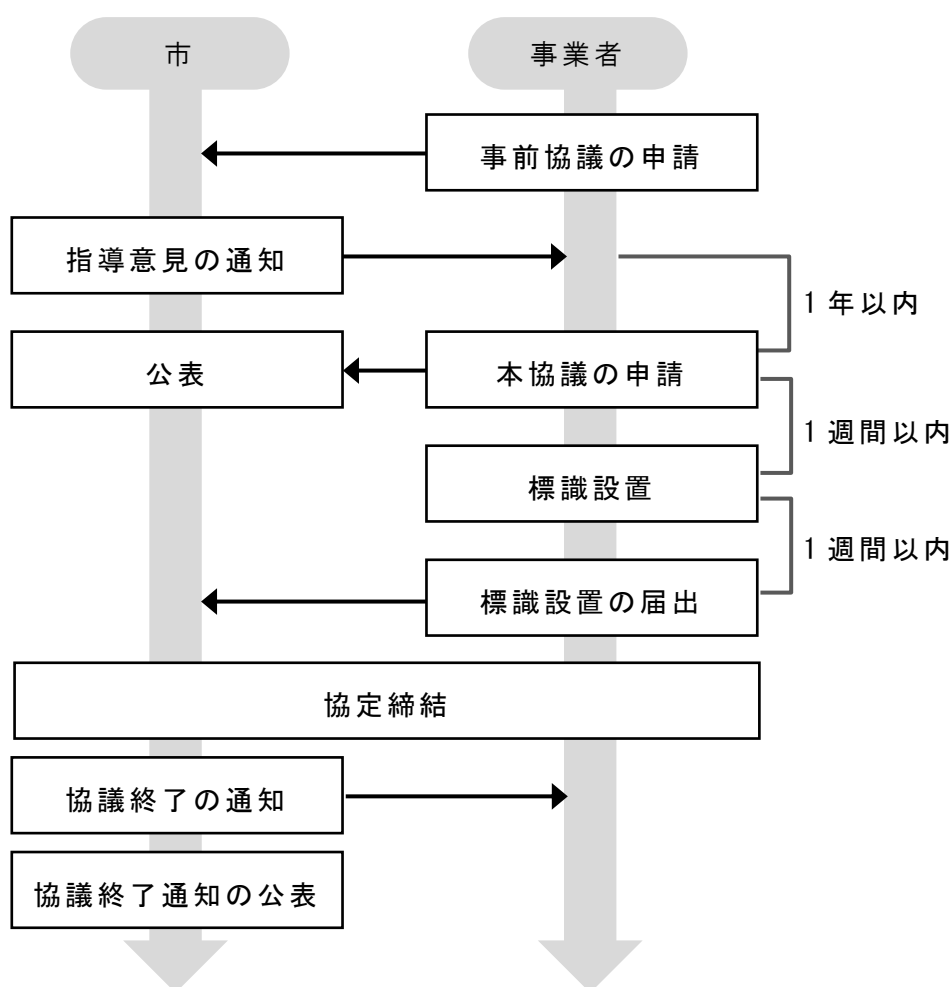
2 前条第1項に規定する協定の締結を要するときは、当該協議の締結後に協議終了通知を行わなければならない。

3 事業者は、協議終了通知があったときは、速やかに、その旨及び当該協議終了通知の年月日を第5-3-4条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

【解説】

第5-3-1条～第5-3-6条は、開発事業に係わる事前協議、本協議の申請、標識の設置や協定締結等について定めています。

開発事業の手続フロー



(開発事業の変更の申請等)

第5-3-7条 事業者は、前条第1項に規定する協議終了通知を受けた後、開発事業の計画を変更しようとする場合は、規則で定めるところにより申請

し、市長の承認を受けなければならない。

2 前項の変更内容について、市長が、事前協議が必要と認めた場合は、事業者は事前協議を申請しなければならない。

3 第1項の規定による承認を受けた者は、第5-3-4条第1項の規定により設置した標識の記載を変更するとともに、当該表示を変更した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業の廃止の申請等)

**第5-3-8条** 事業者は第5-3-6条第1項に規定する協議終了通知を受けた後、開発事業を廃止しようとするときは、規則で定めるところにより市長に申請し、承認を受けなければならない。

2 前項の申請があったときは、市長は、廃止後の公共施設復旧計画、災害防止等の条件を附して、開発事業の廃止を承認しなければならない。

**【解説】**

第5-3-7条～第5-3-8条は、開発事業の変更又は廃止した場合に、市長への申請が必要なことを定めています。

(地位の承継)

**第5-3-9条** 第5-3-5条第1項に規定する協定を締結した事業者が、第三者に当該協定に係る開発事業の事業者としての地位を承継させようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその承認を受けなければならない。

2 前項の規定により承認を受けた第三者は、当該開発事業に係る事業者の権利及び義務を承継するものとする。

**【解説】**

第5-3-9条は、協定締結に係る事業者が第三者に地位を承継する際、あらかじめ承認を受けなければならないことを定めています。

(開発事業に関する工事の着手の制限)

**第5-3-10条** 事業者又は事業者から開発事業に関する工事を請け負った者若しくは当該請負工事の下請者(以下「事業者等」という。)は第5-3-6条第1項に規定する協議終了通知を受けた後でなければ、当該開発事業に関する工事に着手してはならない。

(建築制限等)

**第5-3-11条** 事業者等は、第5-5-2条第4項に規定する工事完了検査済証の交付を受けた後でなければ、当該開発区域において、建築物の建築又は特定工作物の建設を行ってはならない。ただし、市長の承認を受けているときは、この限りでない。

**【解説】**

第5-3-10条は、開発事業等に関する工事は協議終了通知を受けた後でなければ行ってはならないことを、第5-3-11条は、建築物の建築等は工事完了検査済証の交付を受けた後でなければ行ってはならないことを定めています。

**第4節 開発事業の基準**

**【解説】**

第4節は、ゆとりある良好な都市環境の形成を実現するため、開発事業を行う事業者が遵守しなければならない開発事業に関する基準を定めています。事業者はこの基準をもとに市と協議を行います。なお、具体的な数値基準などは、本条例に基づいて整備基準として別途定めることとしています。

(開発事業に係る協議の基準)

**第5-4-1条** 開発事業を行う事業者は、別表第2に規定する開発事業に係る協議の基準を遵守しなければならない。

(開発許可の基準)

**第5-4-2条** 都市計画法第33条第4項の規定に基づく開発区域内において予定される建築物のうち戸建住宅の敷地面積の最低限度は、別表第3(い)欄に掲げる用途地域ごとに(ろ)欄に掲げる面積とする。ただし、土地利

用の計画上、市長がやむを得ないと認めるときは、70平方メートルとすることが出来る。

**【解説】**

第5-4-1条～第5-4-2条は、造成、道路や公園等の公共施設、建築物やその付帯施設、敷地面積等に係わる基準を定めています。

**【補足】**

開発事業の基準は、第1-2条(3)に定める開発事業に該当する行為を行う場合に適用されるもので、開発事業に該当しない建替えなどには適用されません。

例えば、現在敷地面積が65㎡の一戸建て住宅にお住まいで、その住宅を建替える場合、本条例は適用されませんので、そのままの敷地で建替えることができます。

## 第5節 開発事業に関する工事の手続等

**【解説】**

第5節は、開発工事に関する手続及び工事中の配慮事項について定めています。

(開発事業に関する工事の手続)

**第5-5-1条** 事業者は、開発工事を行うときは、当該開発工事の施工1週間前までに、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、第5-3-5条第1項に規定する協定の内容に関する工事が完了したときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

3 事業者は、第5-3-6条に規定する協議終了通知の内容に関する工事が完了したときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業に関する工事の完了検査等)

**第5-5-2条** 市長は、前条第2項の規定による届出を受けたときは、当該開

発工事が第5-3-5条第1項に規定する協定の内容に適合しているかどうかの検査（以下「完了検査」という。）を行わなければならない。

2 市長は、規則に定めるところにより開発工事の中間検査を行わなければならない。この場合において事業者は、規則で定めるところにより市長に当該中間検査を受ける旨を届け出なければならない。

3 事業者は、前2項に規定する検査に合格しなかった場合は、直ちに事業者の負担においてその不備を改め、再度完了検査又は中間検査を受けなければならない。

4 市長は、完了検査の結果、当該開発工事が第5-3-5条第1項に規定する協定の内容に適合していると認めるときは、規則に基づき事業者に対し工事完了検査済証を交付しなければならない。

（公共施設の管理及び帰属等）

**第5-5-3条** 開発事業に係る公共施設は、前条第4項に規定する工事完了検査済証の交付の日（都市計画法第29条の開発許可に係る開発事業にあつては、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日）の翌日において、市の管理に属するものとする。ただし、法令に別の定めのあるものについては、この限りでない。

2 開発行為に係る公共施設の用に供する土地は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日の翌日において市に帰属するものとする。

3 事業者は、開発事業に係る公共施設及びその用に供する土地（開発行為に係るものを除く。）の市への寄附について市長と協議しなければならない。

4 事業者は、市に帰属又は寄附することとなった公共施設について、市に引き渡した日から2年の間に施工不備その他事業者による瑕疵が原因で滅失し、又は棄損したときは、事業者の負担で補修し、又は復旧しなければならない。

（公益施設の管理及び寄附）

**第5-5-4条** 事業者は、開発事業に係る公益施設及びその用に供する土地の管理及び市への寄附について市長と協議しなければならない。

(開発事業に関する工事の配慮事項)

**第5-5-5条** 事業者は、当該開発事業に係る開発工事を行う際には、規則に掲げる事項を遵守し、災害の防止に努めなければならない。

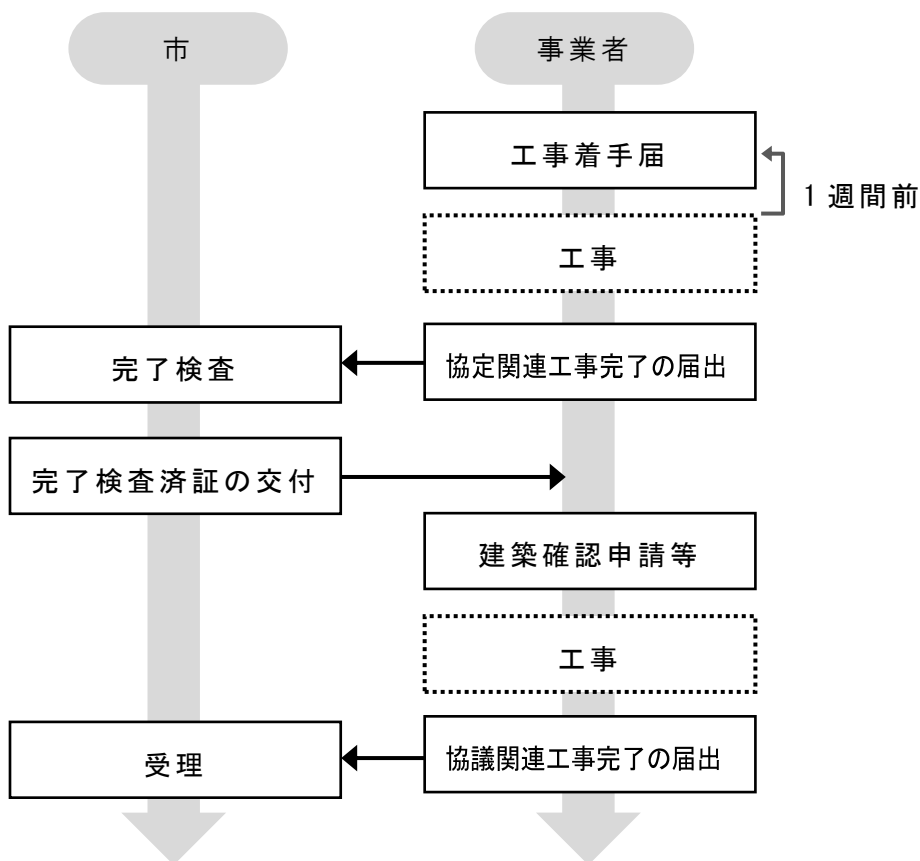
2 開発工事中に災害が生じたときは、直ちに必要な処理を行い、市その他の関係機関に通知しなければならない。

3 事業者は、当該開発事業に係る開発工事及び開発事業後の土地利用を行う際には、開発区域及びその周辺地域において、公害関係の法令等を遵守し、環境の保全及び公害の防止を図らなければならない。

**【解説】**

第5-5-1条～第5-5-5条は、開発工事の着手から完了に係わる手続や開発工事中の配慮事項について定めています。

開発事業工事の手続フロー



## 第6節 中高層建築物等の建築等に関する手続

### 【解説】

第6節は、中高層建築物等の建築等を行う場合の手続について定めています。中高層建築物等の建築等は、周辺環境への影響が大きいことから、建築等に当たって配慮すべき事項や、具体的な影響等について近隣住民へ情報提供を行うための手続を定めています。

(中高層建築物等の建築等に係る計画の届出等)

**第5-6-1条** 事業者は、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築等に係る計画を市長に届け出なければならない。

(中高層建築物等の建築等に係る計画における配慮事項)

**第5-6-2条** 事業者は、前条第1項に規定する計画の策定に当たり、次の各号に掲げる事項に関して適切な措置をとるよう努めなければならない。

- (1) 日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 住居の居室を眺望することが困難となるようにすること。
- (3) 電波障害が生じた場合の対策
- (4) 工事により発生する騒音及び振動の低減、粉塵の飛散防止及び隣接する道路の交通の安全を確保すること。

2 前項に定めるものの他、第一種特定工作物を建設する事業者は、その工作物の計画の策定に当たり、周辺の住環境が著しく悪化しないよう騒音、臭気、操業時間等について適正な利用が確保されるよう配慮しなければならない。

(中高層建築物等の建築等に係る標識の設置等)

**第5-6-3条** 事業者は、第5-6-1条第1項の規定による届出を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築等に係る計画に関する事項を記載する標識を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市に届け出なければならない。

(中高層建築物等の建築等に係る計画に関する説明会の開催等)

**第5-6-4条** 事業者は、第5-6-3条第1項の規定により標識を設置した後、以下の各号に掲げる者（以下この節において「近隣住民等」という。）を対象とする説明会を行い、第5-6-1条第1項に規定する計画の内容及び第5-6-2条に規定する計画上の配慮の内容について、近隣住民等の理解を得るよう努めなければならない。

- (1) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲の地域に居住し、又は事業を営む者
- (2) 特定工作物等の外壁又は、柱の面からの水平距離が当該特定工作物等の高さの2倍の範囲の地域に居住し、又は事業を営む者

2 事業者は、前項の規定により説明会を行うときは、当該説明会を行う日の1週間前までに、規則で定めるところにより、近隣住民等に対し、その旨を通知するとともに、市長に対し届け出なければならない。

3 事業者は、第1項の規定により説明会を行ったときは、速やかに、規則で定めるところにより、当該説明会の結果を市長に報告しなければならない。

4 事業者は、前項に規定する説明会の報告を、当該中高層建築物等の建築等に関する建築確認申請等を行う前に行わなければならない。

(中高層建築物等の建築等に係る協議の基準)

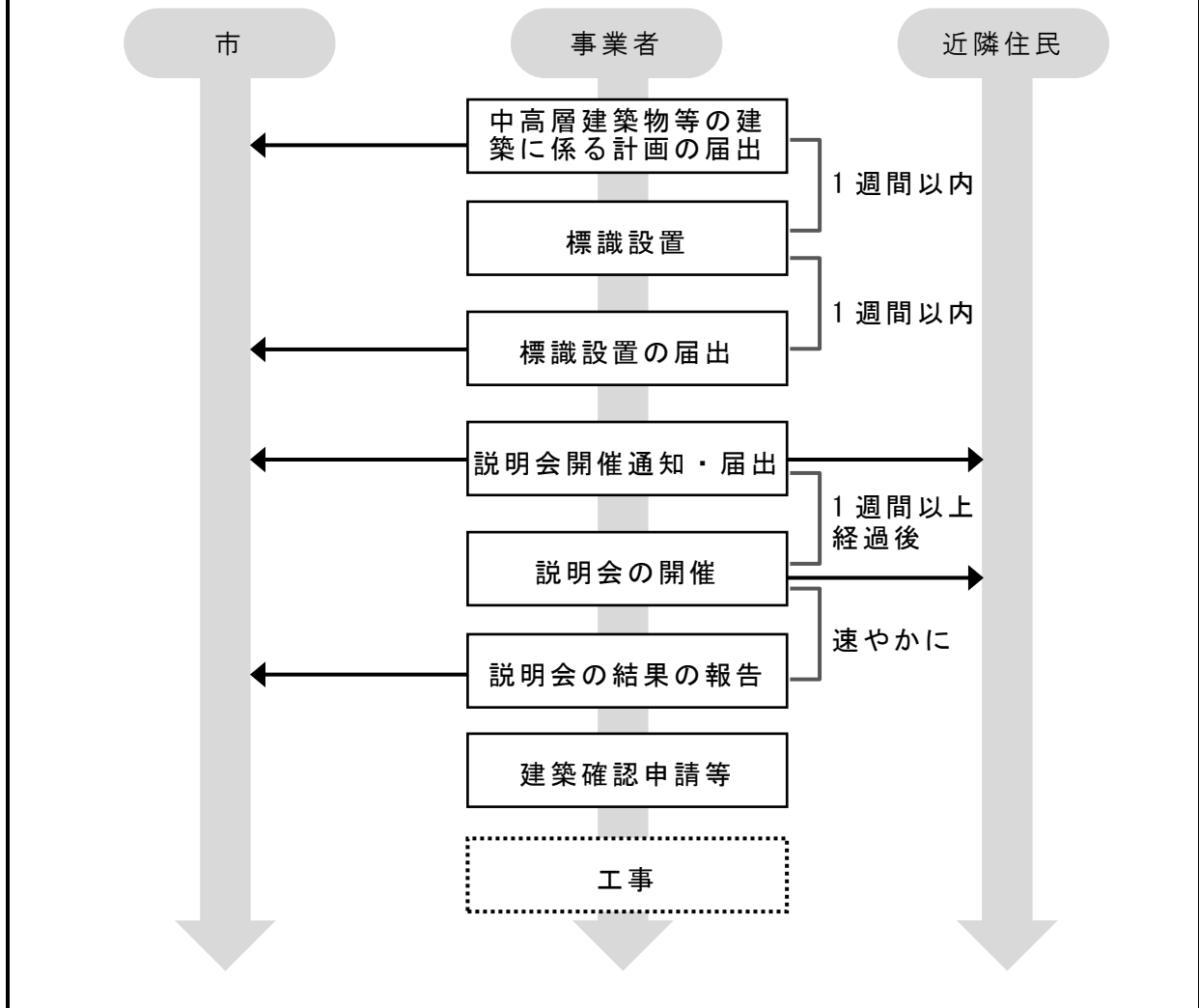
**第5-6-5条** 事業者は、中高層建築物等の建築等を行うときは、別表第2に規定する給水施設、ごみ集積施設並びに消防対策についての協議の基準を遵守しなければならない。この場合において、別表第2の「開発区域」は「当該中高層建築物等の敷地」と読み替えるものとする。



【解説】

第 5-6-1 条～第 5-6-5 条は、中高層建築物等に係る計画の届出から、標識の設置や説明会の開催等について定めています。

中高層建築物等の手続フロー



第 7 節 緑化計画対象行為に関する手続

【解説】

第 7 節は、緑豊かであるおいある都市環境を創出するため、100 m<sup>2</sup>以上の敷地において建築物を新築する際の緑化に関する手続等について定めています。

(緑化計画書の提出)

第5-7-1条 事業者は、規則で定めるところにより、市長に緑化計画書を提

出しなければならない。

2 事業者は、建築確認申請等を行う前に、前項に規定する緑化計画書を提出しなければならない。

(緑化計画書の確認通知)

**第5-7-2条** 市長は、前条第1項の緑化計画書が提出されたときは、速やかに、その内容が整備基準に規定する緑化基準に適合していることを確認し、その結果を事業者へ通知しなければならない。

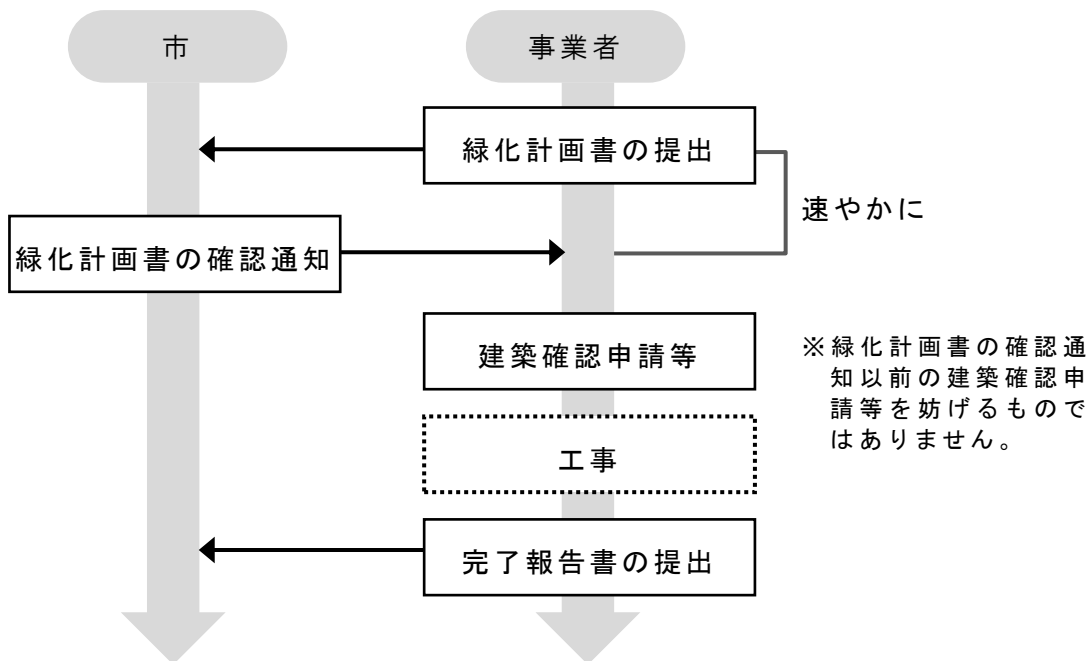
(緑化完了報告書の提出)

**第5-7-3条** 事業者は、緑化が完了したときは、規則で定めるところにより、緑化完了報告書を速やかに、市長へ提出しなければならない。

**【解説】**

第5-7-1条～第5-7-3条は、建築確認申請等を行うまでに、緑化計画書の提出する手続や、緑化が完了した際の手続を定めています。

緑化計画対象行為の手続フロー



## 第8節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項

### 【解説】

第8節は、建築物を建築する敷地が狭あい道路に接する際の協議について定めています。

(狭あい道路の拡幅整備に係る協議等)

**第5-8-1条** 狭あい道路に接する敷地に建築する場合、建築主は、道路の管理方法、拡幅及び整備の計画について市と協議しなければならない。

2 前項の狭あい道路が第1-2条第11号イに規定する道に該当する場合、当該狭あい道路に接する敷地の建築主及び土地所有者は、現に通行の用に供する部分の確保に努めなければならない。

3 建築主は、建築確認申請等を行う前に第1項に規定する協議を行わなければならない。

4 前3項の規定は、本協議を要するものには適用しない。

### 【解説】

狭あい道路は、通行上及び衛生上の問題があるばかりでなく、災害時の緊急車両の通行にも支障をきたすため、当該道路に接する敷地で建築物を建築する際に、敷地の後退に伴う整備について協議を求めています。

## 第6章 雑則

### 【解説】

第6章は、本条例の適用除外項目の他、違反に対する勧告、命令、公表等について定めています。

(適用除外)

**第6-1条** 次に掲げる行為については、第5章の規定のうち、規則で定めるものは適用しない。

- (1) 都市計画法第29条第1項第4号から第10号に規定する行為
- (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (3) 用途地域が第一種低層住居専用地域以外の地域における階数が3以下の一戸建ての住宅の建築
- (4) 前3号に掲げるものの他、規則で定める行為

2 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為については、第5-3-8条、第5-3-9条、第5-3-11条、第5-5-1条第2項並びに第5-5-2条第1項及び第4項の規定は適用しない。

### 【解説】

第6-1条は、本条例の適用対象外とする行為について定めています。本条例以外の法令により良好な環境の形成に資する行為としての水準が担保されるものや、手続を課すことが過大な負担になるもの、また他の法令による手続と重複するものを適用対象外としています。

(立入調査)

**第6-2条** 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に開発区域内に立ち入り、工事その他の行為の状況を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、規則で定めるところによりその身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

### 【解説】

第6-2条は、工事の内容が協定や協議結果を遵守したものであることを確認するた

め、職員が立入調査を行うことができる旨を定めています。

(工事の停止、中止等の勧告)

**第6-3条** 市長は、事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者等に対し、期限を定めて開発事業に関する工事の停止、中止その他必要な措置を講じることを勧告することができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により、第5-3-6条第1項の規定による通知を受けたとき。
- (2) 第5-3-6条第1項に規定する通知の内容と異なる工事をしたとき。
- (3) 第5-3-5条第1項に規定する協定の内容と異なる工事をしたとき。
- (4) 第5-3-10条に規定する工事の着手制限に違反して工事に着手したとき。

(是正命令)

**第6-4条** 市長は、前条の規定による勧告を受けた事業者等が当該勧告に従わないときは、当該事業者等に対し、開発事業に関する工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講じることを命じることができる。

- 2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令をする事業者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、当該事業者等が正当な理由がなく、意見の聴取に応じないとき又は緊急を要するときは、この限りでない。

(公表)

**第6-5条** 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者等又は権利取得者の氏名又は名称、違反の事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。

- (1) 第6-3条の規定による勧告（同条第1号、第2号及び第4号に該当してなされるものを除く。）に従わない事業者等
- (2) 前条第1項の規定による命令に従わない事業者等

- 2 市長は、前項第1号の規定による公表をしようとするときは、公表をする事業者等に対し、あらかじめ当該事業者等にその理由を通知し、意見を述

べる機会を与えなければならない。ただし、当該事業者等が正当な理由がなく、意見の聴取に応じないとき又は緊急を要するときは、この限りでない。

**【解説】**

第6-3条～6-5条は、違反者への勧告、是正命令及び公表について定めています。条例の規定への違反行為に対して工事の停止や中止等の勧告を、勧告に従わないときは是正命令を、さらに勧告又は命令に従わないときは公表できる旨を定めています。

(委任)

**第6-6条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

別表第1（第1-2条第6号関係）

(い)	(ろ)
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
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、近隣商業地域、準工業地域	高さが10メートルを超える建築物
商業地域	高さが15メートルを超える建築物

別表第2（第5-4-1条、第5-4-2条関係）

種別	基準
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 開発区域内において建築される建築物のうち戸建住宅の敷地面積の最低限度は、別表第3（い）欄に掲げる用途地域ごとに、開発区域の面積が500平方メートル以上であるときは（ろ）欄、開発区域の面積が500平方メートル未満であるときは（は）欄に掲げる面積とする。ただし、土地利用の計画上、市長がやむを得ないと認めるときは、70平方メートルとすることができる。</p> <p>2 前項に規定する敷地面積の最低限度は、市街化調整区域では市と協議し定めなければならない。</p>
共同住宅等の専有面積	開発区域の共同住宅及び寄宿舍の専有面積は、生活環境の向上を図るための空間を確保できるよう、整備基準に定める規模とするよう努めなければならない。
単身者向け共同住宅の管理	整備基準に基づき、共同住宅の管理について、市と協議しなければならない。

造成	開発区域を造成しようとするときは整備基準による他、関係法令に基づく技術基準等を遵守しなければならない。
都市計画施設及びその他道路計画との整合	都市計画施設及びその他道路計画に基づく道路に接する開発事業は、これらの計画に整合させなければならない。
道路施設	<p>1 開発区域内に設置する道路は、整備基準による他、関係法令に基づく技術基準を遵守し設置しなければならない。この場合、接続する道路及び周辺の道路状況及びその他市道路計画等を勘案し、整合させなければならない。</p> <p>2 開発区域に接する既存道路は、整備基準に基づき整備しなければならない。また、前項により設置される道路と接続する既存道路の接合箇所は整備基準に基づき整備しなければならない。</p> <p>3 開発区域に接する既存道路が第1-2条第11号イに規定する道の場合においては、第5-8-1条第1項及び第2項の規定を準用するものとする。この場合において、第5-8-1条の「建築主」は、「事業者」と読み替えるものとする。</p>
公園	開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の場合で、住宅建築を目的とした開発事業においては、開発区域面積の3パーセント以上の面積の公園を整備基準に基づき設置しなければならない。ただし、予定建築物が住宅以外の開発事業については緑地、広場に替えることができる。
給水施設	開発区域内外における、給水施設の設置等については、整備基準に基づき、門真市水道事業管理者と協議して定めなければならない。



排水施設	<p>1 開発事業に起因する用排水施設について、下水道法（昭和33年法律第79号）、門真市下水道条例（昭和47年門真市条例第5号）及び整備基準に基づく施設を設置し、又は改修しなければならない。</p> <p>2 排水施設の設計を整備基準に適合させなければならない。</p> <p>3 開発区域の排水を既存の河川、水路等に排水する場合、放流先の管理者と排水施設の設定及び改修について協議しなければならない。ただし、設置及び改修経費は事業者が負担しなければならない。</p>
雨水貯留浸透施設	雨水貯留浸透施設の設定について、関係所管課と協議しなければならない。
し尿処理の方法	開発区域内における、し尿処理の方法については、整備基準に基づき、関係所管課と協議して定めなければならない。
ごみ集積施設	整備基準に基づき、開発区域内における一般廃棄物（家庭ごみ、粗大ごみ等をいう。）の持出し、保管及び収集に必要な集積施設の設定について、関係所管課と協議しなければならない。
消防対策	開発区域内外の消防活動空地、水利施設の設定及び工事中の防災対策等について、規則に定めるところにより所轄消防署長と協議しなければならない。
交通安全施設	開発事業を行うに当たり、設置する道路及び開発区域に隣接する道路において、交通事故の防止を図るため、市が必要と認めた場合は、防護柵、道路反射鏡、道路照明灯、路面標示その他交通安全施設を設置しなければならない。
防犯施設	開発区域内外に設置する防犯施設について整備基準に基づき関係所管課と協議しなければならない。

駐車場及び自転車置場	<p>1 住宅建築を目的とした開発事業にあつては、建築物の用途に応じて開発区域内に整備基準で定める駐車場及び自転車置場を設置しなければならない。</p> <p>2 住宅以外を目的とした開発事業にあつては、開発区域内に必要な駐車台数及び自転車置場について、関係所管課と協議しなければならない。</p>
教育委員会との協議	住宅建築を目的とした開発事業で戸数が200戸以上の計画の場合は、建築時期及び入居時期等について門真市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議しなければならない。
集会所	住宅建築を目的とした開発事業にあつては、建築戸数が200戸以上である場合は、関係所管課と協議の上、集会所を整備基準に基づき設置しなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。
文化財の保護	文化財の保護について教育委員会と協議しなければならない。

別表第3 （第5-4-1、第5-4-2条関係）

(い)	(ろ) 開発区域の面積500 平方メートル以上	(は) 開発区域の面積500 平方メートル未満
第一種低層住居専用地域	150平方メートル	80平方メートル
第一種中高層住居専用地域	120平方メートル	
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、準工業地域、工業地域	100平方メートル	
近隣商業地域、商業地域	80平方メートル	