

門真市まちづくり基本条例
大規模開発事業の
開発基本構想等に関する手続きの手引き

門 真 市

目次

1	はじめに	…3
2	本手引きの目的	…4
	大規模開発事業とは・・・	…4
	近隣住民等とは・・・	…4
	説明会開催範囲イメージ	…5
	大規模開発事業の手続フロー	…6
3	開発基本構想の手続きについて	…6
4	開発基本構想の届出について	…6
5	標識の設置について	…7
6	説明会の開催について	…8
	説明会による説明を行う場合	…9
	共同住宅等の入居者に対する説明	…9
	説明会範囲内の近隣住民等が極めて少ない場合	…9
	遠方に在住する近隣住民へ説明を行う場合	…10
7	説明会結果報告書の提出について	…10
8	開発事業の変更について	…12
9	開発事業の取下げについて	…14
	配布先名簿（参考様式1）	…15
	配布先名簿（参考様式2）	…16

1. はじめに

門真市では、市、市民及び事業者の協働による計画的なまちづくりを目的とし、都市計画や開発事業等に関するルールを定めた門真市まちづくり基本条例を制定し、平成 28 年 4 月 1 日より施行しました。（第 5 章及び第 6 章（第 68 条を除く。）の規定並びに附則第 6 項から第 9 項までの規定は、同年 7 月 1 日より施行）

条例における大規模開発事業の手続きは、事業者から近隣住民等に対して、構想段階で情報提供を行うこととし、説明会の開催などの手続きを規定しています。これにより、近隣住民等の意見が事業に反映されるなど、より周辺環境に調和した事業計画となるよう期待するものです。

【条例】

（目的）

第 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、都市計画及びまちづくりにおける市民参加の手續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、もって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。

【条例】

（権利と責務）

第 3 条 市は、この条例の目的を実現するため、次条第 1 項に規定する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。

条例では以上のように、その目的や、事業者の責務を定めています。この内容を踏まえ、近隣住民等の思いや意見に耳を傾け、双方が良好な関係を築き、互いが納得できるよう、近隣に与える影響に配慮してください。

2. 本手引きの目的

本手引きは、事業者が開発基本構想に関する手続きを行うにあたり、近隣住民等に対して適切に開発基本構想の説明を行っていただくために作成したものです。

事業者は、本手引きにしたがって手続きを進めることはもとより、近隣住民の理解が得られるよう丁寧かつ誠意をもった説明を行い、周辺環境と調和のとれた計画となるよう努めてください。

大規模開発事業とは・・・

【条例】

(定義)

第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。

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

近隣住民等とは・・・

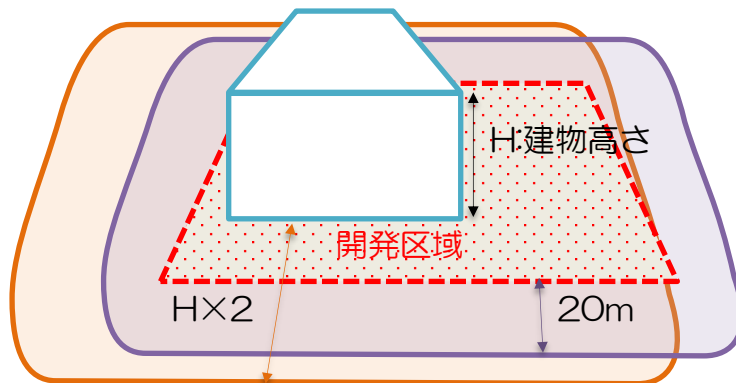
【条例】

(開発基本構想に関する説明会の開催等)

第32条 事業者は、前条第1項の標識を設置した後、次に掲げる者（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開催しなければならない。

- (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倍の範囲内に居住し、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

説明会開催範囲イメージ

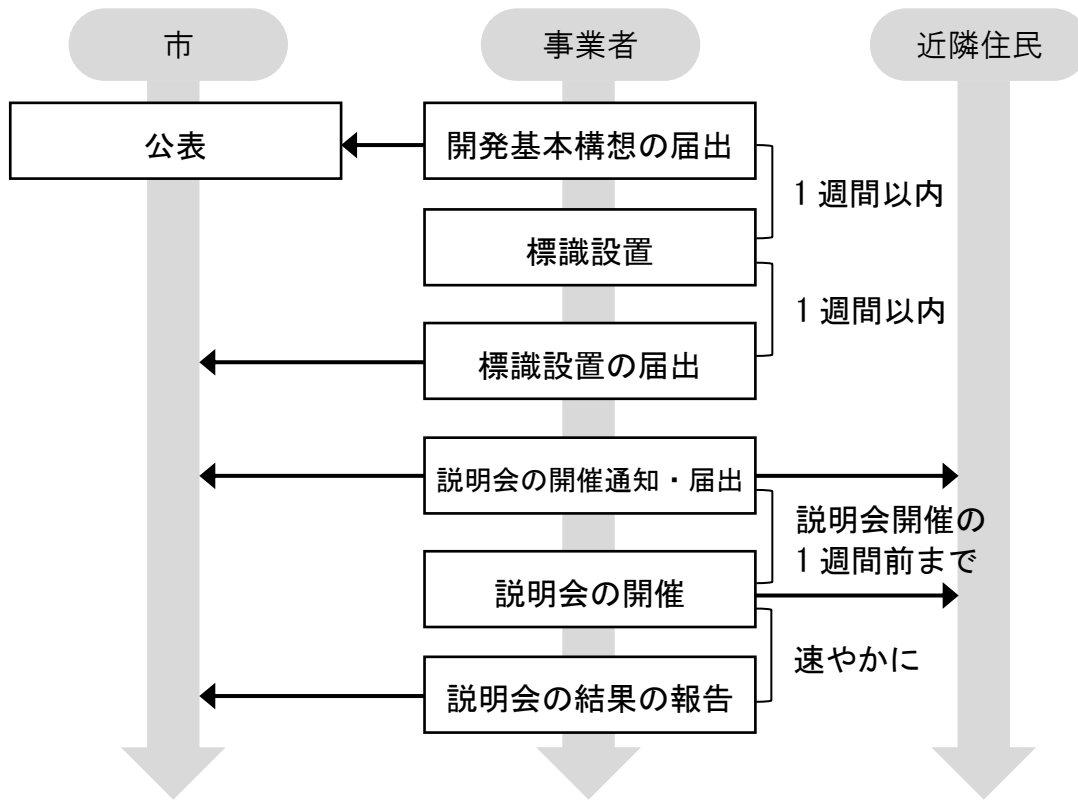


建物の外壁から建物高さの2倍の距離の範囲、及び開発区域から20mの範囲

説明会開催範囲の注意点

- 上記の区域内に包括されるものだけでなく、敷地の一部が範囲にかかる場合も説明会の対象となります。
- 開発区域を包含する自治会等の地縁団体とは、当該団体の長となります。ただし、その長と協議の上、他の者とする場合はこの限りではありません。
- 説明会開催範囲に、居住者又は事業を営む者がいない場合（駐車場や田畑、空地等）は必要に応じて、土地所有者に説明を行ってください。

大規模開発事業の手続フロー



3. 開発基本構想の手続きについて

開発基本構想の手続きを行う前に必ず建築指導課及び公共施設の管理者と事前相談を行ってください。その構想がまちづくり基本条例の趣旨を逸脱している場合や整備基準の内容が遵守されていない場合など後に大幅な変更があった場合は再度、開発基本構想の手続きを行う必要があります。

4. 開発基本構想の届出について

事業者は開発事前協議に先立ち、開発基本構想届出書（様式第4-1号）に必要書類を添付し、届け出てください。なお、添付図書の開発基本構想概要書（様式第4-2号）は本協議申請提出までの間、建築指導課の窓口にて一般の閲覧の用に供されます。また市ホームページにおいてもその概要が公表されます。

【条例】

(開発基本構想の届出等)

第30条 事業者は、規則で定めるところにより、第35条第1項の規定による申請の前に、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。

【規則】

(開発基本構想の届出)

第54条 条例第30条第1項の規定による届出は、開発基本構想届出書に、次に掲げる図書を添付し、行わなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 付近見取図
- (3) 土地利用計画図、各階の平面図及び2面以上の立面図
- (4) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真
- (5) 開発基本構想概要書
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 前項第5号の開発基本構想概要書は、市長が別に定める期間、一般の閲覧に供するものとする。

5. 標識の設置について

開発基本構想の届出の日の翌日から起算して7日以内に、開発区域の見やすい場所に標識（様式第4-3号）を設置してください。なお、開発区域が2面以上の道路に接する場合は、各道路に面して適宜設置してください。

標識を設置したら設置した日の翌日から起算して7日以内に標識設置届出書（様式第4-3号）により市に届け出てください。

【条例】

(開発基本構想に係る標識の設置等)

第31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。

【規則】

(開発基本構想に関する標識の設置)

第55条 条例第31条第1項の規定により標識を設置する場合は、公衆の見やすい場所に設置するとともに、雨風等により容易に破損し、又は倒壊しないように維持管理しなければならない。

2 条例第31条第2項の規定による届出は、開発基本構想に係る標識設置届出書により行わなければならない。

3 標識の設置期間は、条例第38条第1項の標識を設置した日までとする。

6. 説明会の開催について

開発基本構想に関する説明会を開催する場合、**2週間前**を目途に近隣住民等を開催に関する通知を行い、説明会通知届出書(様式第4-5号)により、市に届け出てください。

説明会の通知の様式は任意ですが、下記の内容は必ず記載してください。
また、通知の際、添付した書類は、届出書にも添付してください。

開発事業の概要	開発事業の名称、場所、開発区域の面積 予定建築物の用途、規模など
事業者の氏名、住所及び電話番号並びに説明会を担当する者の氏名	事業者が法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地を記載してください。
開発事業の予定地の付近見取図	わかりやすい地図を添付してください。
説明会の開催日時及び場所	開催場所及び開催日時は近隣住民等が参加しやすいよう配慮してください。

★説明会による近隣住民等への説明を行う場合

近隣住民等への説明会開催の通知は、条例に基づく説明会であることをわかりやすく表示し、手渡し、若しくはポスト等への投函により行ってください。

説明会の開催場所及び開催日時は近隣住民等が参加しやすいよう配慮してください。また、説明会の開催日は通知してから余裕を持った日程としてください。

共同住宅等への説明会の開催の通知方法については、管理組合や管理会社等と相談し、入居者への周知を行ってください。

近隣住民等への説明は原則、説明会により行うものとし、意見、質問、疑問、要望に対しては誠意をもって真摯に対応してください。

また、説明会に参加できなかった近隣住民等から説明を求められた場合は、別途説明を行ってください。

※説明会範囲内の近隣住民等が極めて少ない場合

説明会範囲内の近隣住民等が極めて少ない、あるいは周囲のほとんどが畑や駐車場等である場合など、説明会の開催が困難である場合には市と協議の上、説明会によらず、個別に説明を行うこともできます。ただし、この場合においても近隣住民等から説明会の開催の要望があったときは、説明会を開催するようにしてください。

個別訪問による近隣住民等への事業概要の説明は、面談により行ってください。その際はこの説明が条例による手続きであることを説明してください。

訪問先が留守等で面談できなかった場合には、日を改めて訪問の時間帯を変更するなどして対応してください。

共同住宅等の入居者に対する説明は、管理会社等への説明のみでは「説明」とみなしませんのでご注意ください。入居者への説明方法は管理会社等と相談し決定してください。

個別訪問により説明を行う場合は、標識の「説明会等の開催」欄に個別訪問である旨を記載してください。また個別訪問の場合においても説明会通知届出書による届出が必要です。

最初に訪問し、訪問先が留守等の場合は

- 条例に基づく構想の説明であること
- 訪問日時
- 担当者の連絡先
- 次回訪問予定日

等を記載した書面を説明資料と併せて投函してください。

2回目に訪問した時も訪問先が留守等の場合は

- 2回目の訪問であること
- 訪問日時

担当者の連絡先を記載した書面を投函してください。

※土地所有者が遠方に在住している場合

土地所有者に説明を行う必要がある場合など、その土地所有者が遠方に在住している場合には、説明資料を郵送すること等により説明を行ってください。この場合において、より詳しい説明を求められた場合は別途説明を行ってください。

7. 説明会結果報告書の提出について

説明会が終わったら説明会結果報告書（様式第4－6号）により速やかにその結果を報告してください。

説明会結果報告書は事前に下見を行います。

下見により説明会結果報告書は適切に近隣住民等への周知が行われていることを確認した後、受付します。

説明会結果報告書に添付する図書は以下のとおりです。

説明会の開催通知の配布範囲図	地図に近隣住民等の範囲を明記したうえで、配布先名簿と対比できるよう番号を付してください。
配布先名簿	参考様式1、2を参考に、居住者、事業者、土地所有者をわかりやすく記載してください
説明会で使用した資料等	説明会で用いた資料等を全て添付してください。
説明会議事録	できる限り詳細に記載してください。 出席者名簿も添付してください。
『個別訪問による説明を行った場合』	
個別訪問時の議事録	配布先名簿の番号ごとに、できる限り詳細に記載してください。

【条例】

(開発基本構想に関する説明会の開催等)

第32条 事業者は、前条第1項の標識を設置した後、次に掲げる者（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開催しなければならない。

(1) ～(3) 略

2 事業者は、前項の規定により説明会を開催するときは、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、市長に対しその旨を届け出なければならない。

3 事業者は、第1項の説明会を開催したときは、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。

【規則】

(開発基本構想に関する説明会の開催通知等)

第56条 条例第32条第2項の規定による通知は、次に掲げる事項を記載した書面により行うものとし、同項に規定する届出は、開発基本構想に関する説明会通知届出書により行わなければならない。

(1) 事業者の氏名、住所（法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）及び電話番号並びに説明会を担当する者の氏名

(2) 開発事業の予定地の付近見取図

(3) 説明会の開催日時及び場所

2 条例第32条第3項の規定による報告は、説明会結果報告書に、次に掲げる図書を添付し、行わなければならない。

(1) 説明会の開催通知の配布範囲図

(2) 配布先名簿

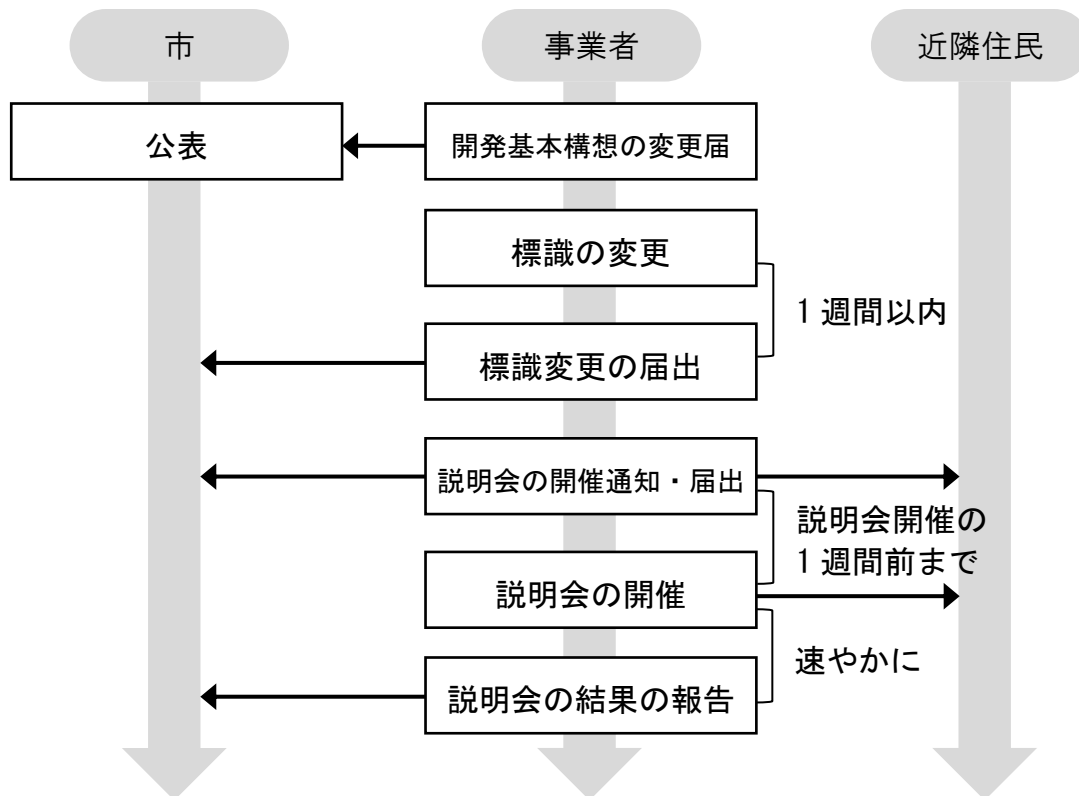
(3) 説明会で使用した資料等

(4) 説明会議事録

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

8. 大規模開発事業の変更について

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変更を除く）は、改めて説明会を行う必要があります。
変更時のフローは以下のとおりです。



【条例】

（開発基本構想の変更の届出等）

第33条 事業者は、前条第3項の規定による届出後、第35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内容を変更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に係るものを除く。以下この条において同じ。）をした事業者は、再度、近隣住民等を対象とする説明会を開催することその他市長が必要と認める措置を講じなければならない。

3 第1項の規定による届出をした事業者は、第31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。

【規則】

(開発基本構想の変更の届出等)

第57条 条例第33条第1項の規定による届出は、開発基本構想変更届出書に、次に掲げる図書を添付し、行わなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 変更前及び変更後の図面
- (3) 変更後の開発基本構想概要書
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 条例第33条第2項の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発基本構想に係る開発区域の面積を減少させる変更であって、当該変更により減少する面積が変更前の区域の面積の10分の1未満となるもの
- (2) 開発基本構想に係る建築物の延べ面積、階数又は高さを減少させる変更であって、当該変更により減少する建築物の延べ面積、階数又は高さが変更前の建築物の延べ面積、階数又は高さの10分の1未満となるもの
- (3) 前2号に掲げる変更以外の変更であって、変更後の開発基本構想の周辺の住環境に及ぼす影響が変更前の開発基本構想の周辺の住環境に及ぼす影響に比べて変わらないと市長が認めるもの
- (4) 設計者の変更
- (5) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

3 条例第33条第3項の規定による届出は、開発基本構想に係る標識変更届出書により、行わなければならない。

9. 大規模開発事業の取下げについて

近隣住民等に対する説明会を行った後に、開発基本構想を取下げの場合は、標識へ取下げた旨を記載するなどにより、説明会を行った近隣住民等へ取り下げた旨の周知をしてください。

【条例】

(開発基本構想の取下げの届出等)

第34条 事業者は、第30条第1項の規定による届出後、当該開発基本構想を取り下げようとするときは、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。

【規則】

(開発基本構想の取下げの届出等)

第58条 条例第34条第1項の規定による届出は、開発基本構想取下げ届出書により、行わなければならない。

2 事業者は、前項の届出を行った場合は、条例第31条第1項の規定により設置した標識を撤去しなければならない。

(参考様式1)

配布先名簿(例)

記号	建物用途 (現況)	住所	氏名	開催 案内	案内日時	備考
1	戸建住宅	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	訪問	〇月〇日	
2	共同住宅	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号〇	△△ △△	投函	〇月〇日	管理会社と協議の上、投函。全10戸
3	駐車場	〇〇市〇〇町〇 〇番〇〇号〇	□□ □□	投函	〇月〇日	遠方につき郵送にて配布
4	田	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	×× ××	訪問	〇月〇日	
5	事務所	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇株式会社	訪問	〇月〇日	
6		門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	訪問	〇月〇日	
7						

(参考様式2)

配布先名簿(例)

※個別訪問による説明の場合

記号	建物用途 (現況)	住所	氏名	訪問日 訪問時間	備考
1	戸建住宅	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	〇月〇日 ×時×分 〇月〇日 ×時×分	1回目訪問時、不在
2	駐車場	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	〇月〇日	遠方につき郵送にて配布
3	田	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	〇月〇日 ×時×分	
4	事務所	門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇株式会社	〇月〇日 ×時×分	
5		門真市〇〇町〇 〇番〇〇号	〇〇 〇〇	〇月〇日 ×時×分	
6					