

良好な都市環境の形成に向けて
—事業者のみなさんへ—



門 真 市
まちづくり
基本条例

門真市

門真市まちづくり基本条例 制定の趣旨

門真市では、門真市自治基本条例を制定し、公民協働によるまちづくりを進めています。また、本市では、高度経済成長期に都市化が急速に進み、狭い道路や小規模な住宅などが無秩序に開発された経緯があり、現在それらの多くが更新時期にさしかかっていることから、まちづくりに関するより実効性のあるルールづくりが急務となっていました。

これらの背景を踏まえ、市、市民及び事業者の協働による計画的なまちづくりを行うため、都市計画や開発事業等に関するルールを定めた条例として、門真市まちづくり基本条例を制定しました。

門真市まちづくり基本条例の目的と構成

門真市まちづくり基本条例は、市、市民及び事業者による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すために、主に下記の内容を定めたものです。

【条例の主な構成】

- 市、市民、事業者の役割
- まちづくりの基本とする計画
- 市民が都市計画やまちづくりに参加する仕組み
- 開発事業等の調整の仕組みと基準

まちづくりにおける事業者の責務

門真市で開発事業等を行う事業者は、門真市が実施する施策に協力しなければなりません。

また、実施する開発事業などのまちづくり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りません。

まちづくりの基本とする計画

門真市でのまちづくりにあたっては、以下の計画を遵守しなければなりません。

門真市総合計画

将来のまちづくりの展望及び方向性を明らかにする基本構想、これに基づく基本計画等からなるもので、総合的かつ計画的な行政運営の指針となる市の最上位計画です。

門真市都市計画マスタープラン

長期的な視点から市の都市計画に関する基本的な方針として、目指すべき都市の将来像とその実現に向けた取組みの方向性を明らかにしたもので、市が定める計画です。

その他市長が指定する計画

開発事業等の調整の仕組み

門真市まちづくり基本条例では、開発事業等を行う際の手続とあわせて、道路の幅、戸建て住宅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。

調整の仕組みとして、これまでの「門真市開発指導要綱」、「門真市中高層建築物等に関する指導要綱」及び「門真市緑化に関する指導要綱」をより実効性のある条例にステップアップするほか、新たに市民への情報開示や狭あい道路整備に関する仕組みを加えています。

本条例で定められた手続

1 (大規模)開発事業に関する手続(第30条～第52条)

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、協議すること等を規定しています。また、事業者が遵守しなければならない開発事業に関する協議の基準を定めています。

さらに、本条例では、一般の開発事業の手続に加え、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は、事業者から近隣住民等に対して、早期に情報提供を行なうため、説明会^{※1}の開催など構想段階での手続を求めています。

2 中高層建築物等の建築等に関する手続等(第53条～第57条)

中高層建築物等は、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、具体的な影響等に関する近隣住民等への説明会^{※1}を行うための手続を定めています。

3 緑化計画対象行為に関する手続等(第58条～第61条)

緑豊かでうるおいある都市環境を創出するため、100㎡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。

4 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項(第62条)

建築物を建築する敷地が狭あい道路^{※2}に接する際の協議について定めています。

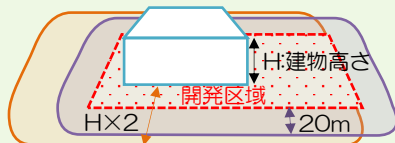
※1 説明会の開催について

本条例では、「大規模開発事業(開発区域面積3,000㎡以上)」及び「中高層建築物等の建築等」を行う際は、周辺環境への影響が大きいため、近隣住民等への説明会の開催を義務づけています。

説明会の対象範囲

①大規模開発事業に関する説明会

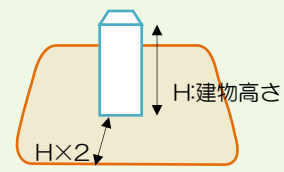
- ・開発区域の境界線から20mの範囲内に居住または事業を営む者
- ・建築物の外壁から建物高さの2倍の範囲内に居住または事業を営む者
- ・開発区域を含む自治会等の地縁団体



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

②中高層建築物等の建築等に関する説明会

- ・中高層建築物の外壁から建物高さの2倍の範囲内に居住または事業を営む者
- ・特定工作物等の外壁又は柱面から特定工作物の高さの2倍の範囲内に居住または事業を営む者



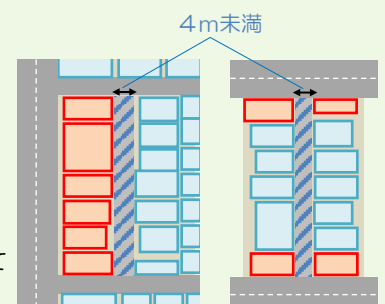
建物の外壁から建物高さの2倍の距離の範囲

注) 上記の区域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ものも説明会の対象となります。

※2 狭あい道路とは

幅員が4メートル未満の道のうち、次に掲げるものが該当します。

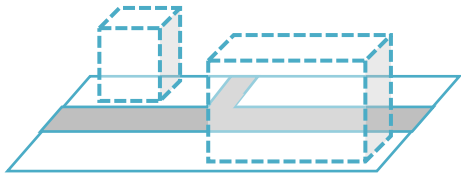
- ① 建築基準法第42条第2項に規定する道路
- ② 建築物が現に建ち並んでいる道(①以外)で、市長が拡幅に関する協議が必要と認める道(右記イメージ)



□の敷地については、道路後退について協議が必要となります

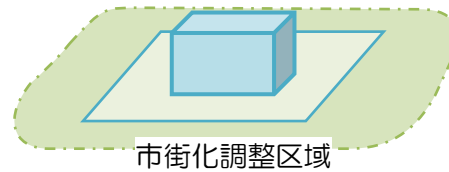
開発事業

ア 都市計画法 第 29 条第 1 項の許可を要する開発行為



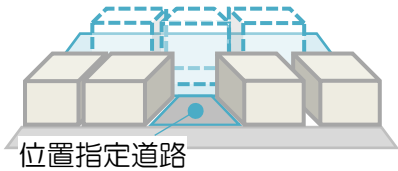
建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更

イ 都市計画法第 43 条第 1 項の許可を要する行為



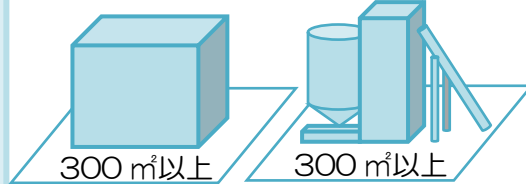
市街化調整区域内における建築物の新築や第一種特定工作物の新設等

ウ 建築基準法 第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路の築造



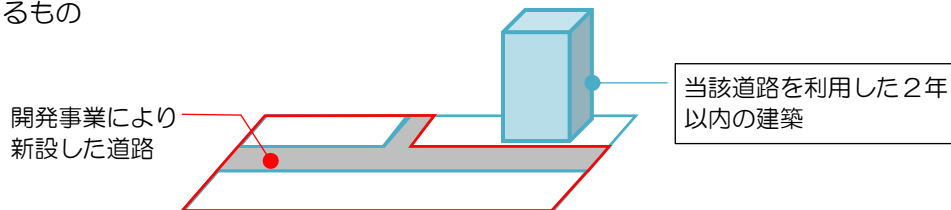
建築物の敷地とするため、特定行政庁からの道路の位置の指定を受けようとするもの

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特定工作物の建設



300 m²以上の土地での建築物の建築又はコンクリートプラント等環境悪化の恐れのあるもの、及びゴルフ場などの建設

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

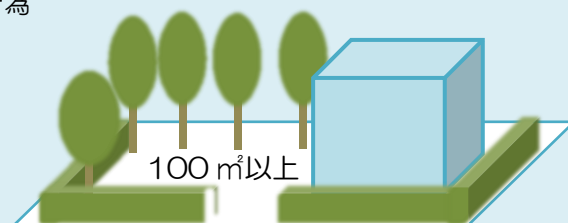


大規模開発事業

開発事業のうち開発区域が **3,000 m²以上**のもの

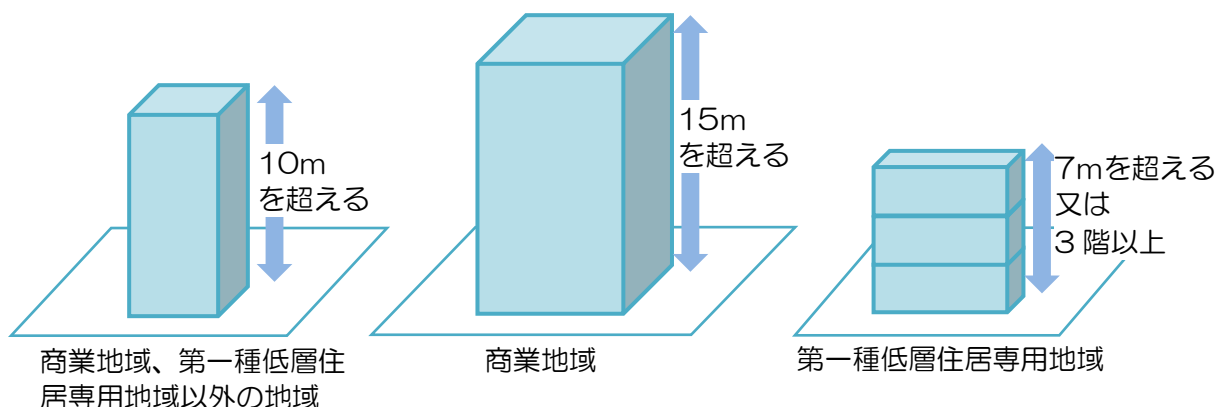
緑化計画対象行為

100 平方メートル以上の敷地に建築物を新築する行為



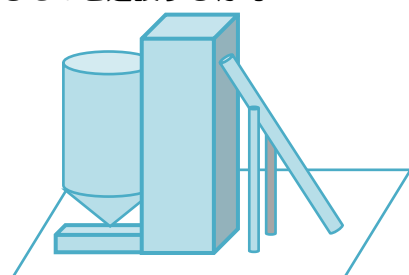
中高層建築物等の建築等

- 用途地域等に応じた高さの基準を超える建築物の建築

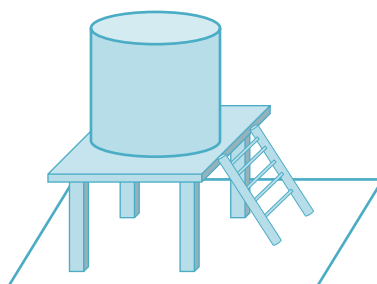


※第一種低層住居専用地域以外において、3階以下の戸建の住宅を建築する場合は、「中高層建築物等の建築等に係る計画の届出」や「標識設置」、「説明会の開催」等の手続を行う必要はありません。ただし、「計画上の配慮」は必要となります。

- 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を建設する行為



コンクリートプラント等 環境悪化の恐れのあるもの



高さが10メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔など

※適用除外について

以下の場合、本条例の規定のうち施行規則で定めるものは適用されません。

- ①都市計画事業や土地区画整理事業等の施行として行う開発行為
- ②軽微な行為及びその他公共施設の整備が伴わない行為で市長が認めるもの
- ③災害時の応急措置としての開発事業

など

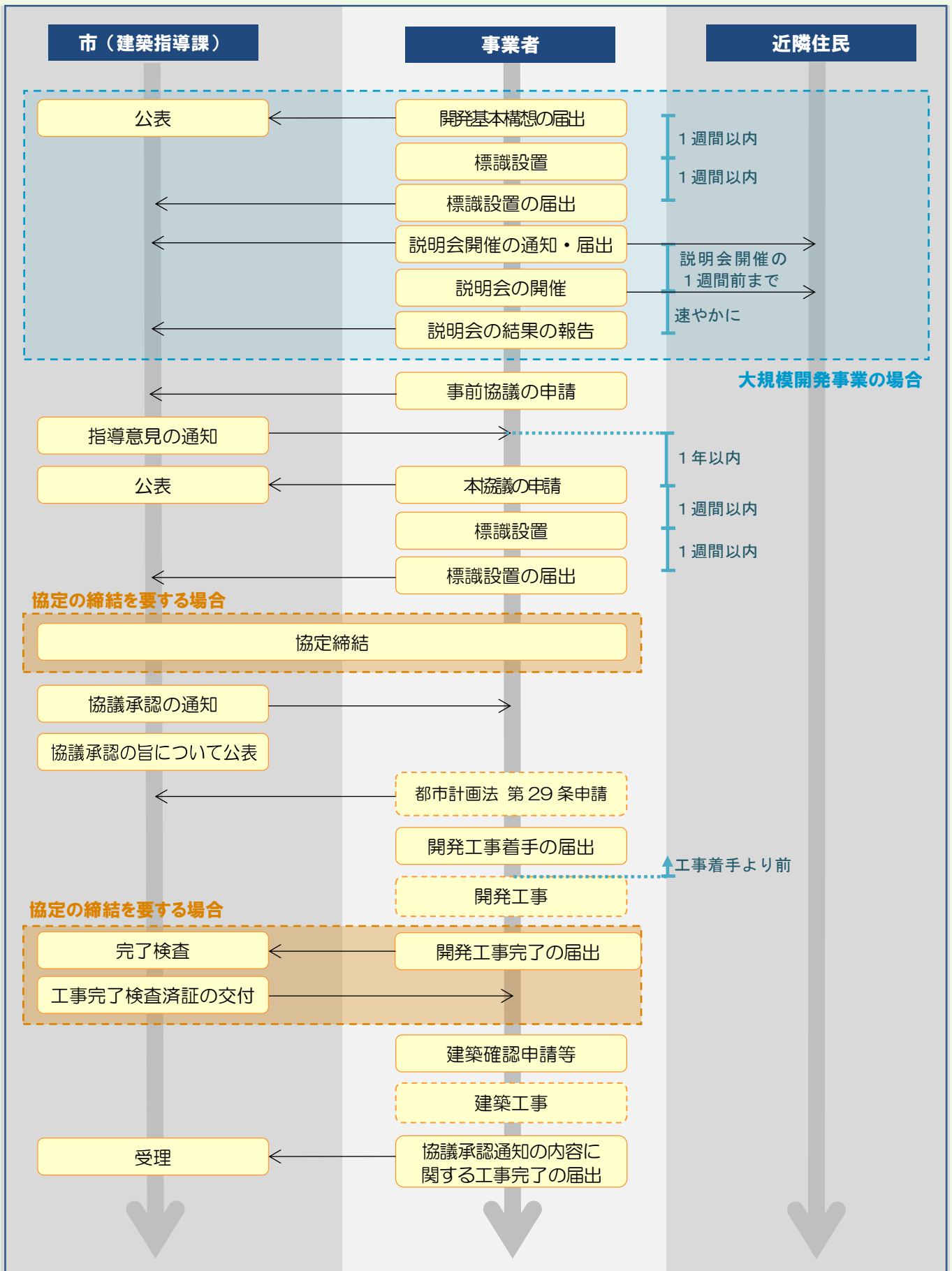
勧告・命令・公表について

本条例で規定される開発事業等に関する手続等に違反した場合、市は違反者に対して、勧告や是正命令を行うことができます。

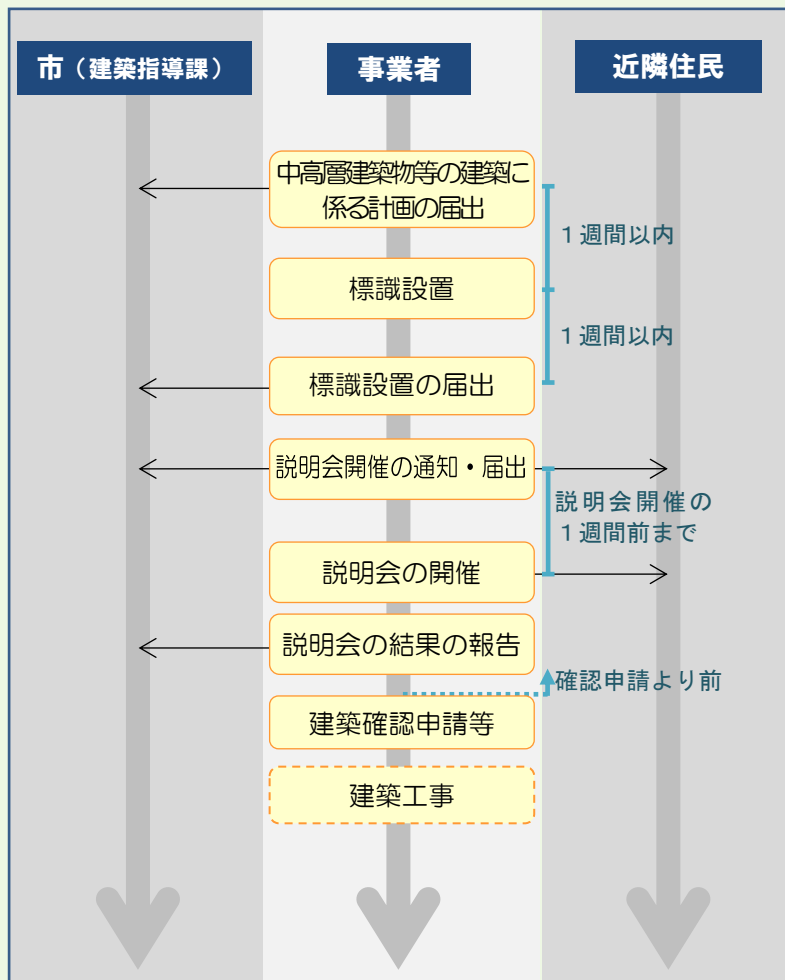
さらに、勧告や是正命令に従わないときは、違反者の名前や違反した旨について公表する場合があります。

ゆとりある良好な都市環境を形成するために、ご協力をお願いします。

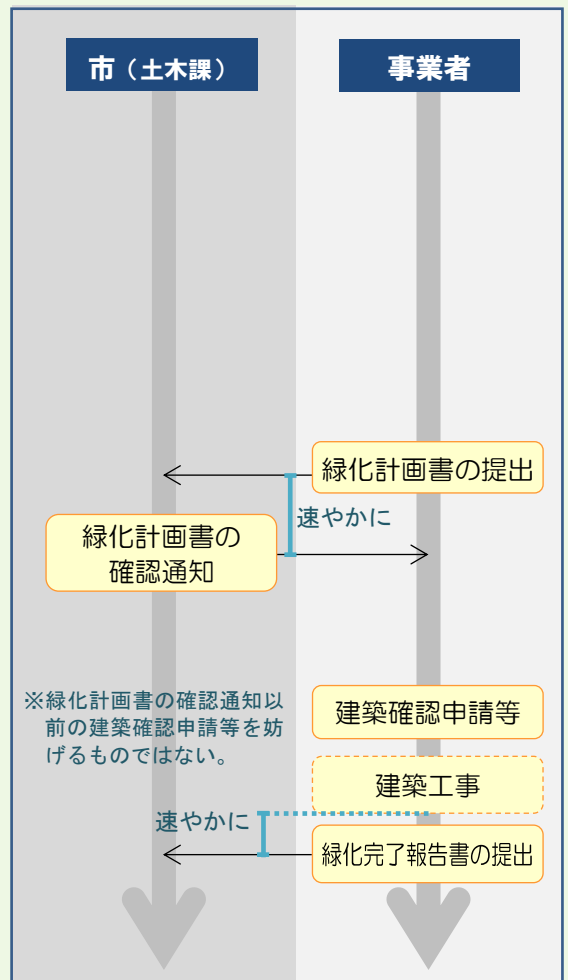
開発事業及び大規模開発事業の手続



中高層建築物等の建築等の手続



緑化計画対象行為の手続



開発事業の基準(項目)

開発協議においては、下記の基準を守る必要があります。

敷地や建築物に係る基準	建築物の敷地面積の最低限度 (戸建て住宅の場合)	公共施設に係る基準	し尿処理の方法
	共同住宅等の専有面積		ごみ集積施設
	単身者向け共同住宅の管理		消防対策★
	造成		交通安全施設
公共施設に係る基準	都市計画施設及びその他道路計画との整合	公益施設に係る基準	防犯施設
	道路施設 (開発区域内及び開発区域に接する既存道路)		集会所 (住宅の場合)
	公園 (開発区域 0.3ha 以上の場合)	その他	駐車場及び自転車置場
	給水施設★		教育委員会との協議
	排水施設		文化財の保護
	雨水貯留浸透施設		

★：中高層建築物等の建築等を行うときにおいても、遵守しなければならない基準

門真市まちづくり基本条例の体系

門真市まちづくり基本条例

- 第1章 総則（第1条—第3条）
- 第2章 まちづくりの基本計画（第4条・第5条）
- 第3章 まちづくりの促進及び支援（第6条—第8条）
- 第4章 都市計画の決定等に関する手続（第9条—第24条）
 - 第1節 都市計画の決定等に関する手続（第9条・第10条）
 - 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第11条—第16条）
 - 第3節 地区計画等の案の作成に関する手続（第17条—第20条）
 - 第4節 建築協定（第21条—第24条）
- 第5章 開発事業等の調整の仕組み（第25条—第62条）
 - 第1節 開発事業等に関する基本的事項（第25条—第29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30条—第34条）
 - 第3節 開発事業に関する手続（第35条—第45条）
 - 第4節 開発事業の基準（第46条・第47条）
 - 第5節 開発工事に関する手続等（第48条—第52条）
 - 第6節 中高層建築物等の建築等に関する手続等（第53条—第57条）
 - 第7節 緑化計画対象行為に関する手続等（第58条—第61条）
 - 第8節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項（第62条）
- 第6章 雑則（第63条—第68条）

施行日 第1章～第4章：平成28年4月1日
第5章、第6章：平成28年7月1日

門真市まちづくり基本条例 施行規則

門真市まちづくり基本条例における「各種手続に関する事項」や「条例を補足する事項」等について定めたものです。

門真市まちづくり基本条例 様式集

本条例に係る手続に必要な様式です。

門真市まちづくり基本条例 整備基準

門真市まちづくり基本条例のうち、第5章 開発事業等の調整の仕組みに規定する「開発事業に係る協議の基準」及び「緑化計画対象行為に係る整備基準」をより詳細に定めたものです。

※条例・施行規則・整備基準・様式集は、門真市ホームページでご覧いただけます。

◎お問合せ

門真市 まちづくり部 まちづくり推進課（条例全般について）
建築指導課（開発事業等について）

〒571-8585 大阪府門真市中町1番1号

Tel :06-6902-1231(代表) Fax :06-6902-1323