

# 門真市まちづくり基本条例

【解説付き】

令和2年4月

門真市

## 【条例制定の趣旨】

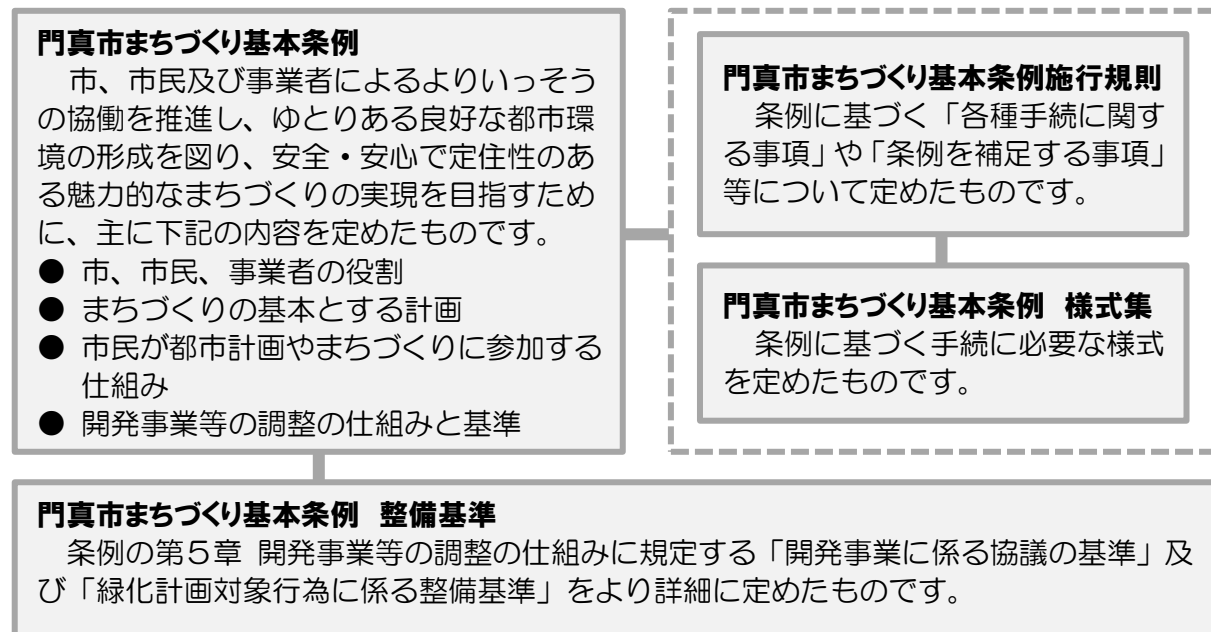
門真市では、地方分権の流れを受け、平成 26 年 1 月に「将来を担う子どもたちに、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまちを引き継ぐために、市民、議会及び市役所が協働し、地域全体の自治に対する意識の向上を図ることで、市民力及び地域力を高め、生成し自ら発展していく自律発展都市の形成を目指すこと」を基本理念とする門真市自治基本条例を施行し、公民協働によるまちづくりを進めています。また、本市では昭和 30 年代後半から 40 年代半ばにかけての高度経済成長期に人口急増を背景として都市化が急速に進み、狭い道路や小規模な住宅などが無秩序に開発された経緯があり、現在それらの多くが更新時期にさしかかっていることから、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。

## 【条例の体系】

「門真市まちづくり基本条例」と合わせて、条例に基づく各種手続きや条例の内容を補足する「門真市まちづくり基本条例施行規則」を定めています。これらのほか、手続きに必要な様式を定めた「様式集」、開発事業及び緑化などについての詳細な基準を定めた「整備基準」と合わせて本条例を運用していきます。

### 門真市まちづくり基本条例の体系



## 用語解説

条例：門真市が法律の範囲内で地域における事務を処理するために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。

## 目次

第1章 総則（第1条—第3条）	… 3
第2章 まちづくりの基本計画（第4条・第5条）	… 7
第3章 まちづくりの促進及び支援（第6条—第8条）	… 9
第4章 都市計画の決定等に関する手続	…11
第1節 都市計画の決定等に関する手続（第9条・第10条）	…11
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）	…14
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）	…17
第4節 建築協定（第21条—第24条）	…19
第5章 開発事業等の調整の仕組み	…21
第1節 開発事業等に関する基本的事項（第25条—第29条）	…21
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）	…22
第3節 開発事業に関する手続（第35条—第45条）	…25
第4節 開発事業の基準（第46条・第47条）	…29
第5節 開発工事に関する手続等（第48条—第52条）	…30
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）	…32
第7節 緑化計画対象行為に関する手続等（第58条—第61条）	…35
第8節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項（第62条）	…36
第6章 雑則（第63条—第68条）	…38
附則	…41
別表（第46条関係）	…43

## 第1章 総則

### 【解説】

第1章は、本条例の目的や用語の定義とともに、市、市民、事業者の責務について定めています。

#### (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、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。

### 【解説】

第1条は、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門真市の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開発事業等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(以下「開発行為」という。)

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 開発区域の面積が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次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に定める建築物、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。）の建築並びに第一種特定工作物及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）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。

用途地域	建築物
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

- (6) 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（同法第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。）又は同法第18条第2項の規定による通知（同法第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 前項各号に掲げるもののほか、この条例において使用する用語は、都市計画法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）並びに建築基準法及び建築基準法施行令の例による。

#### 【解説】

第2条は、本条例で使う用語を定義しています。

本条例では、門真市自治基本条例における「市民」の定義を引用し、門真市の協働によるまちづくりの主体として期待される者として、門真市に住所を有する住民のほか、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を「市民」としています。

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。

#### 【解説】

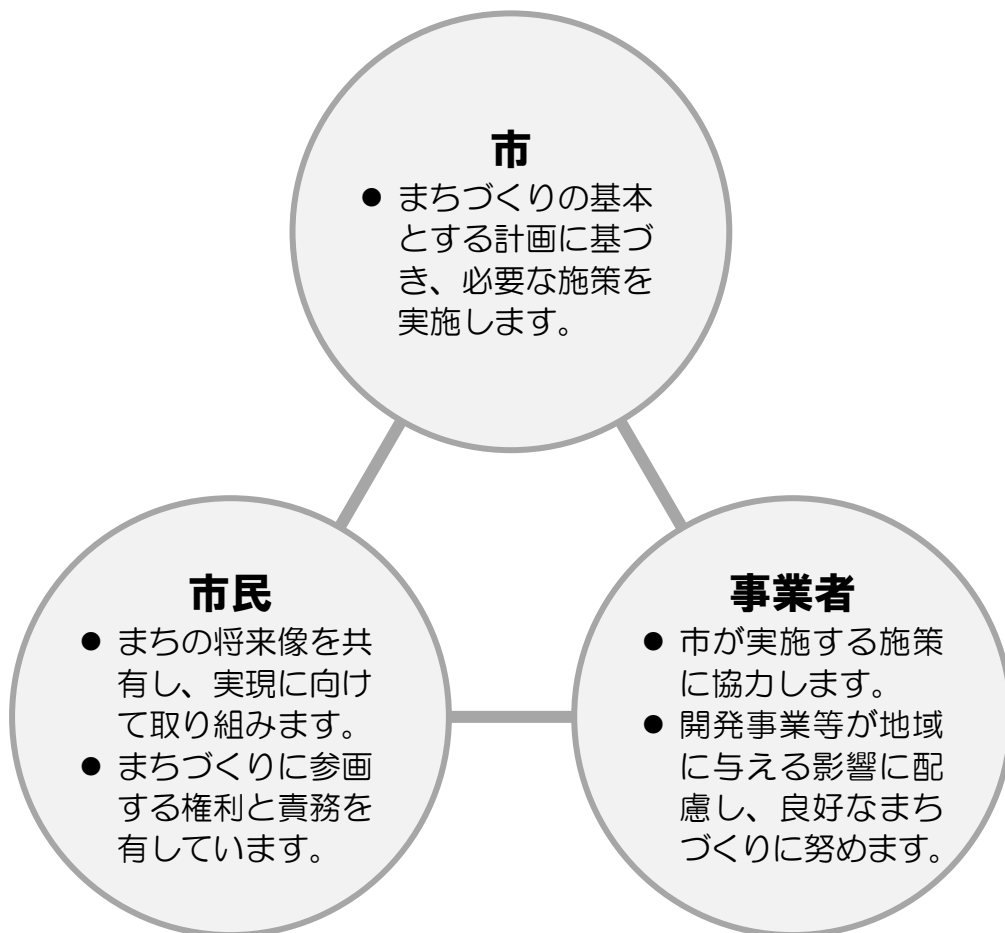
第3条は、本条例の目的を実現するため、まちづくりの主体である市、市民及び事業者の権利と責務を定めています。

市は、市民及び事業者との協働による計画的なまちづくりを牽引していくため、本条例で定めている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を責務としています。

市民は、まちづくりの担い手としての役割を果たしていくことが望まれるため、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を責務としています。また、まちづくりに参画する権利と責務を有することを明記しています。

事業者は、開発事業などを通して本市のまちづくりに積極的に貢献していくことが望まれるため、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を責務としています。

#### 市、市民、事業者の権利と責務



## 第2章 まちづくりの基本計画

### 【解説】

第2章は、門真市におけるまちづくりの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4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) 門真市都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項の規定により定めた基本方針をいう。以下「都市計画マスタープラン」という。）
- (3) 前2号に掲げるもののほか、門真市のまちづくりに関する計画で、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4条は、門真市のまちづくりにおいて基本とする計画（まちづくりの基本計画）を位置付け、その計画を遵守すべき旨を定めています。まちづくりの基本計画は、「門真市総合計画」と「門真市都市計画マスタープラン」（都市計画マスタープラン）のほか、市長が指定する計画としています。

「門真市総合計画」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」は、長期的な視点に基づく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り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。

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旨を定めています。

(都市計画マスタープランの変更手続)

**第5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（門真市都市計画審議会条例（平成12年門真市条例第28号）第1条に規定する審議



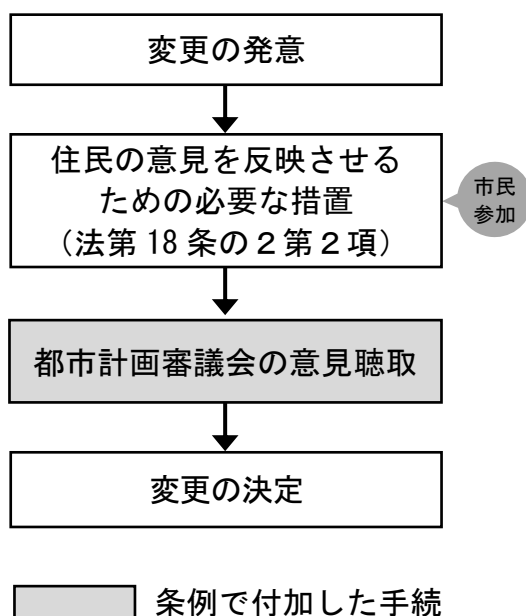
会をいう。以下「審議会」という。)の意見を聴かなければならない。

**【解説】**

第5条は、まちづくりの基本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、市に対して日々寄せられるまちづくりに関する要望をはじめ、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門真市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は、以下のフローに沿って手続を進めます。

都市計画マスタープランの変更手続フロー



法：都市計画法

## 第3章 まちづくりの促進および支援

### 【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6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】

第6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を推進していくため、「地区計画制度」や「建築協定制度」の活用の促進に務めることを定めています。これらの制度は、地域単位で目指す市街地像を実現していくため、法律に基づいてきめ細やかなまちづくりのルールを定めるものです。

### 用語解説

地区計画：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最も身近な都市計画です。地区計画を検討する区域内の土地所有者等は地区計画の案を市長に提案することができます。

建築協定：一定の区域の中で、土地所有者等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。建築協定を検討する区域内の土地所有者等は建築協定の認可を市長に求めることができます。

(地区計画等の決定及び建築協定の締結に関する支援)

**第7条** 市は、都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等（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7条は、「地区計画制度」や「建築協定制度」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必要な支援を行うことができる旨を定めています。

(まちづくり活動の支援)

**第8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（以下「地域会議」という。）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組織として「地域会議」を位置付けています。第8条は、地域会議やその他の団体・組織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必要な支援を行うことができることを定めています。

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や組織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るものとしています。

**用語解説**

地域会議：地域に関わる皆さんが、自ら地域について考え、協力して、地域の共通の課題の解決に取り組むことを目的とする組織です。まちづくりの主役である市民の皆さんが主体となって、地域ではどんな課題があるのか、地域でどんな取り組みをしてみたいかなどを話し合い、検討し、事業化していく組織です。

## 第4章 都市計画の決定手続き等に関する手続

### 【解説】

第4章は、都市計画の決定又は変更、都市計画の提案制度、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節は、門真市が定める都市計画の決定又は変更に関する手続について定めています。市民や利害関係者への周知、市の提案に対して意見を述べる機会などを位置付けています。

(都市計画の案の作成手続)

**第9条** 市は、都市計画の案の内容となるべき事項（以下「都市計画の原案」という。）

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、次項に規定する公述の申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（都市計画法上の住民をいう。次節において同じ。）その他当該都市計画の原案に利害関係を有する者（以下この節において「利害関係人」という。）は、規則で定めるところにより公述の申出をし、公聴会において当該都市計画の原案に関し意見を述べることができる。

4 市は、前項の意見の要旨及び当該意見に対する見解を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項から前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10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告示し、当該都市計画の案を、当該都市計画の決定又は変更をしようとする

る理由を記載した書面を添えて、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) 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 前項の規定による告示があったときは、利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、市に意見書を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項の意見書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(同法第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項の意見書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項の規定による図書の縦覧場所

#### 【解説】

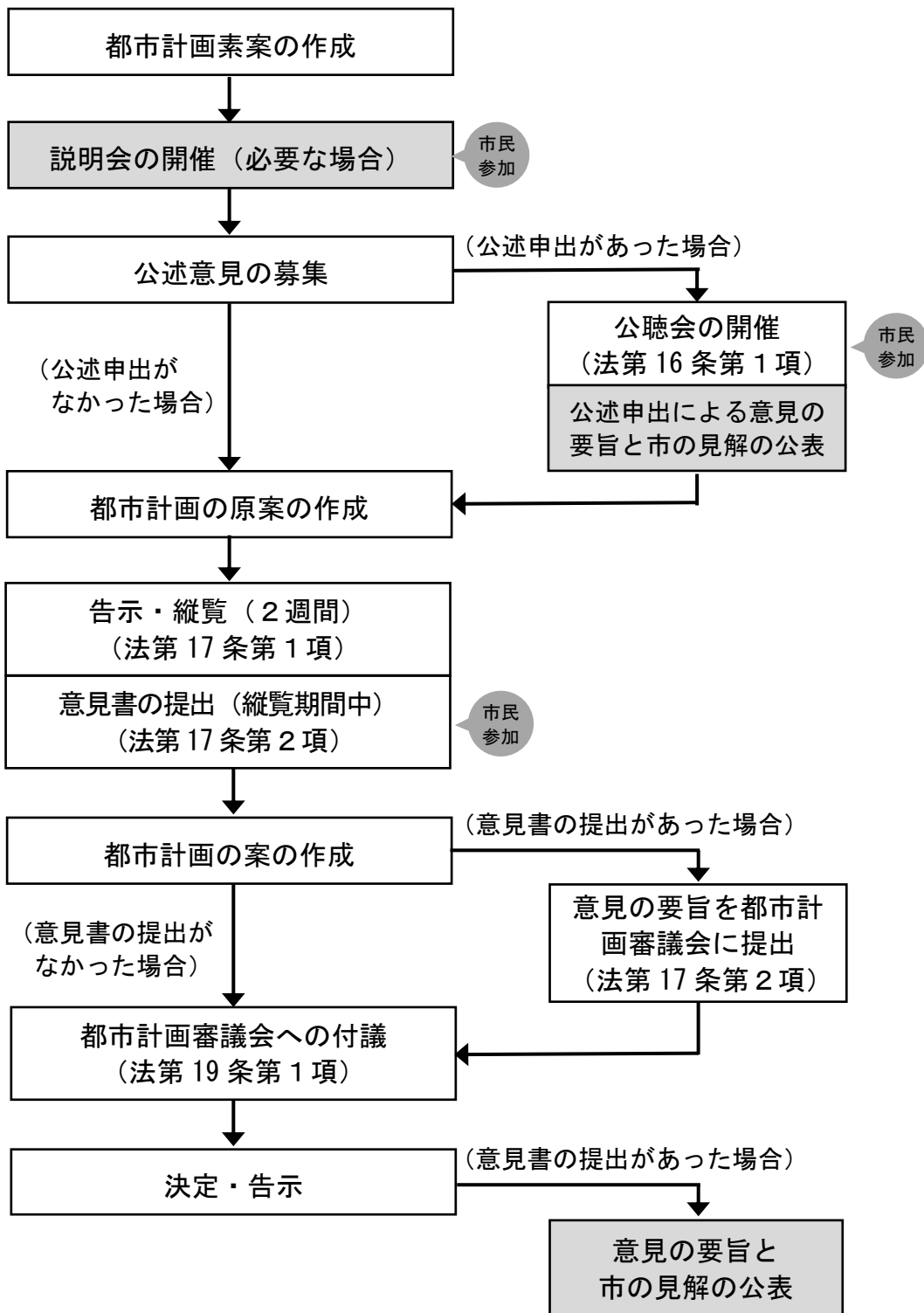
第9条、第10条は、都市計画の案の作成において、説明会の開催や公聴会など市民参加の手続を経ることを定めています。大阪府が決定する都市計画の原案を門真市が作成する場合においても、これらの手続を経るよう努めるものとしています。

また、都市計画の決定又は変更を行う場合には、縦覧や門真市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。都市計画の決定等は、以下のフローに沿って手続を進めます。

#### 用語解説

公聴会：住民をはじめ利害関係者などからの意見を公開によって聴く会です。

都市計画の決定等に関する手順フロー



条例で付加した手続

法：都市計画法

## 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、都市計画法に基づき、都市計画の決定又は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。

都市計画の提案制度は、住民等が市の作成する都市計画の案に対して受け身で意見を言うだけでなく、より主体的に関わっていくことを期待し、また可能とするための都市計画法に基づく制度です。例えば、最も身近な都市計画である地区計画の提案という形で市に示すことも可能となります。

(趣旨)

**第11条** この節の規定は、計画提案（都市計画法第21条の2の規定により市に提案される都市計画の決定又は変更の提案をいう。以下同じ。）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12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、地域会議とする。

(計画提案の要件)

**第13条** 計画提案を行うことができる都市計画は、都市計画法に基づき、市が定める都市計画とする。

2 前項に定めるもののほか、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11条～第13条は、本節の趣旨のほか、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。

都市計画法では、都市計画の決定等を提案できる者として以下が定められています。

- ① 土地の所有者等
- ② まちづくりの推進を目的とするNPO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
- ③ 上記②に準ずる団体として地方公共団体が条例で定める団体

上記③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、提案できる者を拡大しています。

また、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、提案は、都市計

画法に定められた一定の基準を満たす必要があることを定めています。

なお、地域会議が設立されていない場合でも、これまで通り上記①に基いて土地の所有者等が提案することは可能です。市民のみなさんが地区計画等を検討される場合には、市は制度や手続き等について必要な助言や指導を行います。

(事前相談)

**第14条** 計画提案を行おうとする者（以下「提案者」という。）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（都市計画法第21条の2第1項に規定する都市計画の素案をいう。以下同じ。）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15条** 都市計画法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の3分の2以上の同意の基準は、規則で定める。

(計画提案の手続等)

**第16条** 提案者は、規則で定めるところにより、当該計画提案に係る提案書を市に提出しなければならない。

2 前項の計画提案の内容は、都市計画法第21条の2第3項に規定する要件に適合するものでなければならない。

3 市は、計画提案が前項の要件に適合し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当該提案者に通知するとともに、第1項の規定により提出された提案書等の図書を当該提案者に返却しなければならない。

4 市は、当該計画提案の内容が第2項の要件に適合すると判断したときは、規則で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、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。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを、次に掲げる事項を基準に判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの方針を定めなければならない。

- (1) まちづくりの基本計画に則していること。
- (2) 周辺の住民から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。



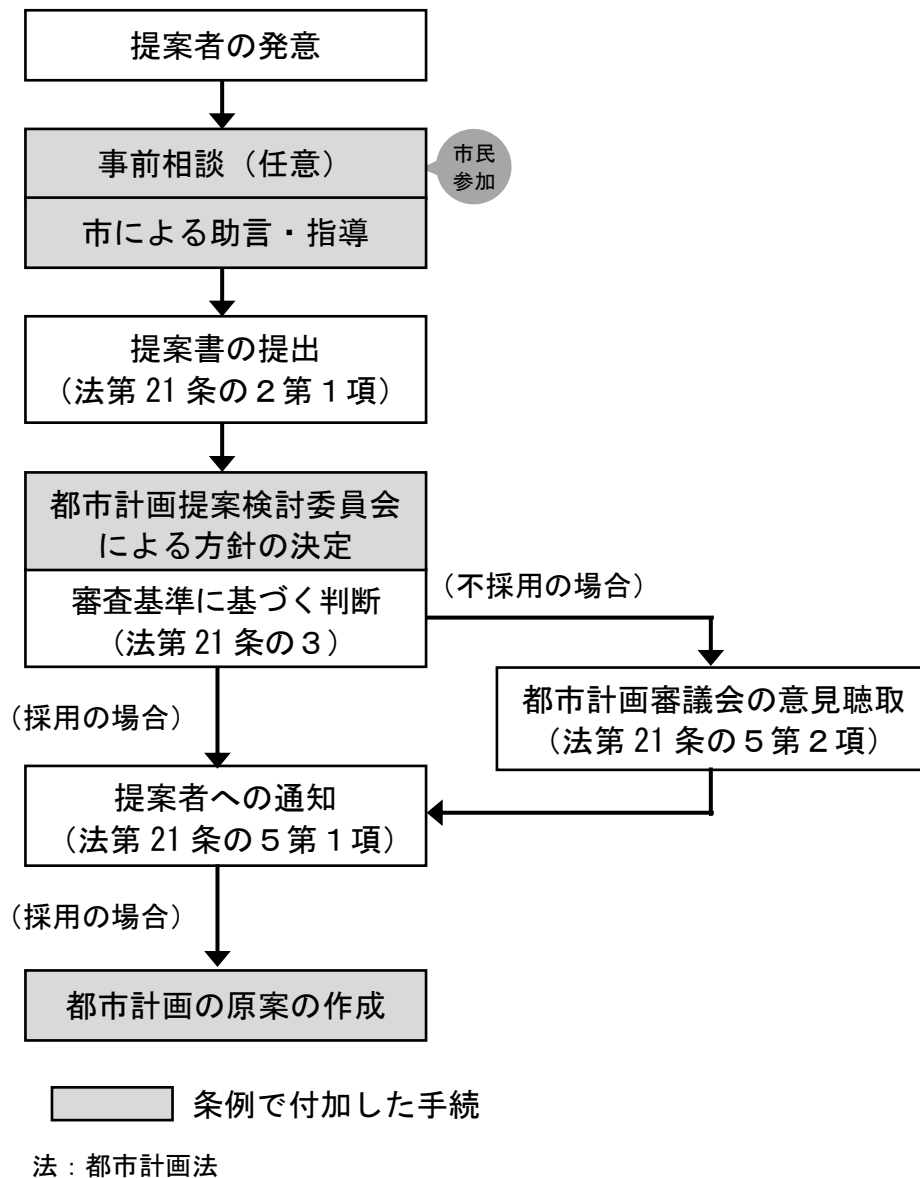
- 5 市は、前項の方針の要旨を当該提案者に対し、連絡しなければならない。
- 6 市は、第4項の方針に基づき、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、当該都市計画の案を作成し、前節の規定による手続を進めなければならない。
- 7 市は、第4項の規定により計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるときは、当該都市計画の素案を審議会に提出してその意見を聴いた後、遅滞なく、その旨及びその理由を当該提案者に書面にて通知しなければならない。

**【解説】**

第14条～第16条は、都市計画（地区計画等を含む。）の提案にあたっての手続等を定めています。

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のほか、提案のための手続の詳細や提案を受けた市の判断の基準及び手続等を定めています。都市計画の決定等の提案は、以下のフローに沿って手続を進めます。

都市計画の決定等の提案に関する手順フロー



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きについて定めています。

(趣旨)

**第17条** この節の規定は、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、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18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、次に掲げる事項を告示し、当該地区計画等の原案の内容となるべき事項（以下「地区計画の素案」という。）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) 地区計画等の素案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

（説明会の開催等）

**第19条** 市は、前条に定めるもののほか、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）

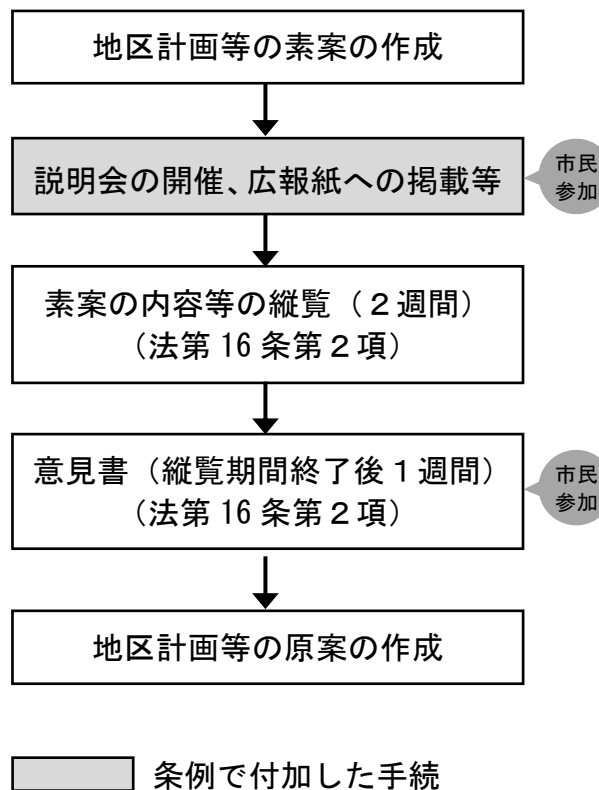
**第20条** 都市計画法第16条第2項に規定する者は、第18条の規定により縦覧に供された地区計画等の素案について意見を提出しようとする場合は、縦覧期間の満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市に提出しなければならない。

#### 【解説】

第17条～第20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は、次ページのフローに沿って手続を進めます。

一般の都市計画の決定等の際には、必要に応じて説明会を開催するとともに公述意見の募集を行い、公述申出があった場合に公聴会の開催等を行った上で原案を作成する手続になります（都市計画の決定等に関する手続フロー（13ページ）参照）。一方、地区計画等の原案を作成する際には、必要に応じて説明会の開催や広報紙への掲載等を行うとともに素案の内容の縦覧を行い、意見書を受け付ける手続になり、より丁寧な市民参加の手続となっています。

## 地区計画等の案の作成に関する手順フロー



法：都市計画法

## 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て必要な事項を定めています。

（趣旨）

**第21条** この節の規定は、建築基準法第69条の規定に基づき、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22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23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。

(意見の聴取)

**第24条** 市長は、規則で定めるところにより、関係人に対し公開による意見の聴取を行わなければならない。

#### 【解説】

第21条は、本節の趣旨を定めています。

建築基準法では、建築協定を締結することができる旨を条例で定めることができるとされています。第22条～第24条は、これに基づいて建築協定を締結することができる者及び事項、他の法令との関係、認可にあたって関係する者に対する意見の聴取が必要な旨を定めています。

## 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、中高層建築物等の建築等及び緑化計画対象行為を行う際の手続等の仕組みについて定めています。将来に向けたより良い都市環境の実現のため、事業者が開発事業等を行う際の手続きや道路の幅、一戸建ての住宅の敷地の大きさなどの基準を定めるものです。

### 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25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。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。

2 前項本文の規定は、先行する開発事業の目的とする全ての建築物について、建築基準法第7条第5項又は第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。

### 【解説】

第25条は、一団の土地又は隣接した土地において同時又は引続き行う開発事業や、一体的な土地の造成等を一つの開発事業として扱う旨を定めています。

#### (大規模開発事業の手続)

**第26条** 大規模開発事業を行う事業者は、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27条** 開発事業（大規模開発事業を除く。）を行う事業者は、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28条** 中高層建築物等の建築等を行う事業者は、第6節の規定による手続を行わなければならない。

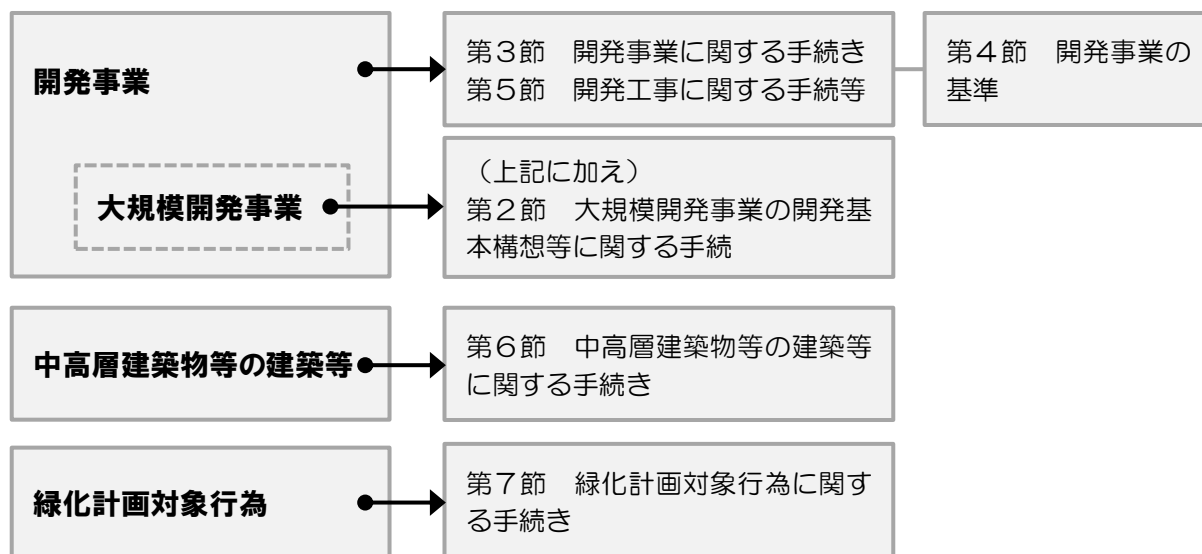
(緑化計画対象行為の手続)

**第29条** 緑化計画対象行為を行う事業者は、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26条～第29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に関し、事業者が行うべき手続の規定の振り分けについて定めています。

開発事業等の手続



**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を付加しています。

(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。

(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。

(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

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。

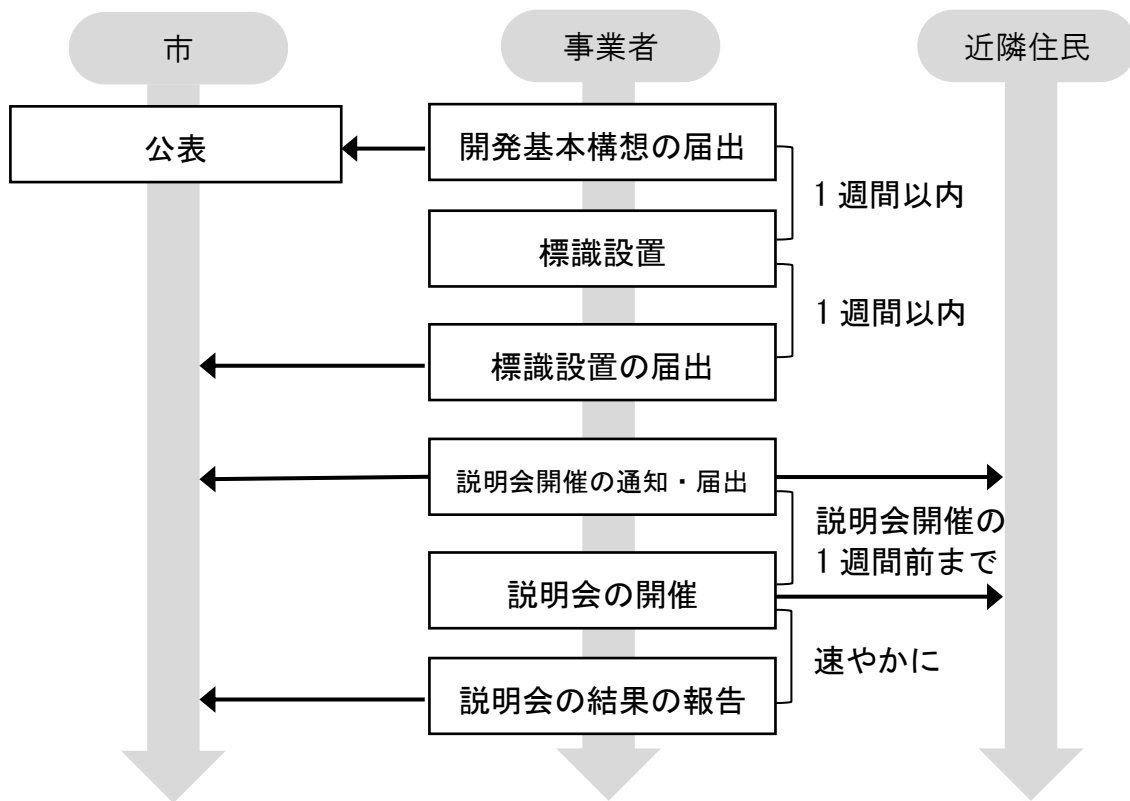
3 事業者は、第1項の説明会を開催したときは、当該説明会を行った日から速やかに、規則で定めるところにより、当該説明会の結果を市長に報告しなければならない。



【解説】

第30条～第32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。大規模開発事業は以下のフローに沿って手続きを進めます。

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。

(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。

**【解説】**

第33条、第34条は、開発基本構想の変更又は取下げを行う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変更を除く）は、改めて説明会を行う必要があることを定めています。

### 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、協議すべき旨を定めています。

(開発事業に係る事前協議)

**第35条** 事業者は、開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る事前の協議（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46条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 事業者は、前項の申請に当たっては、規則で定める図書を添付しなければならない。

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

4 市長は、事前協議において必要とする場合は、規則で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36条** 市長は、事前協議の申請があったときは、当該事前協議に対して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37条** 事業者は、前条の規定による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。）を市長に申請しなければならない。

2 市長は、本協議の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 事業者は、都市計画法第32条第1項の規定による同意を得ようとするときは、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38条** 事業者は、本協議の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39条** 市長及び事業者は、当該開発事業が規則で定める公共施設及び公益施設の整備を伴う場合は、当該整備に関する事項等についての協定（以下「協定書」という。）を締結しなければならない。

(本協議の承認の通知等)

**第40条** 市長は、本協議の申請があったときは、当該本協議の内容を審査し、その内容が第36条の規定による通知の内容に適合すると認めたときは、事業者にその内容を承認する旨の通知（以下「協議承認通知」という。）を行うとともに、その旨を公表しなければならない。

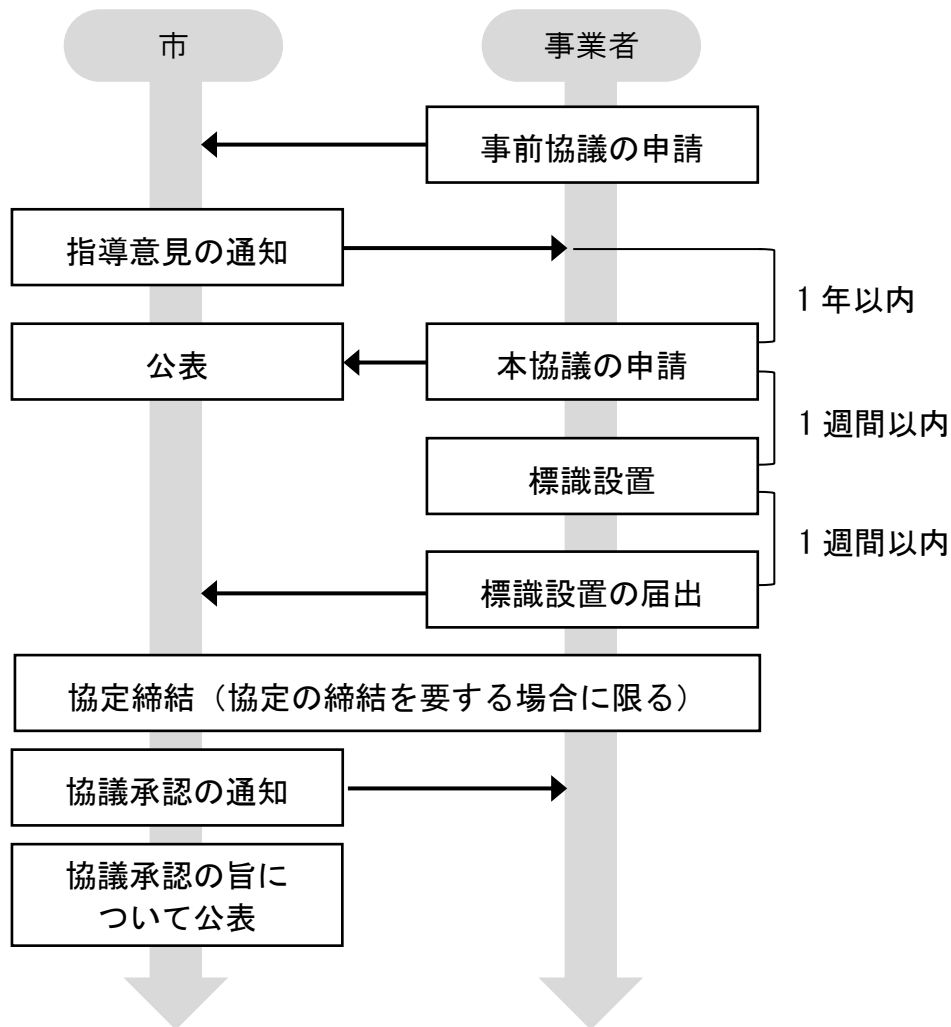
2 前項の場合において、協定書の締結を要するときは、当該協定書の締結後に協議承認通知を行わなければならない。

3 事業者は、協議承認通知があったときは、速やかに、その旨及び当該協議承認通知の年月日を第38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35条～第40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の手続について定めています。開発事業は以下のフローに沿って手続を進めます。

開発事業の手続フロー



(開発事業の変更の申請等)

**第41条** 事業者は、協議承認通知を受けた後、当該本協議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市長に申請し、その承認を受けなければならない。

2 事業者は、当該本協議の内容の変更について、市長が、事前協議が必要と認めたときは、再度、事前協議の申請を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38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。

(開発事業の廃止の届出等)

**第42条** 事業者は、協議承認通知を受けた後、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、その旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、開発工事の着手後、当該開発事業を廃止しようとするときは、公共施設の復旧又は災害防止に係る工事その他必要な措置を講じなければならない。

**【解説】**

第41条、第42条は、開発事業の変更又は廃止を行う場合に、市長への申請又は届出が必要である旨を定めています。

(地位の承継)

**第43条** 協議承認通知を受けた事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該開発事業に係る地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した事業者は、遅滞なく、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 協議承認通知を受けた事業者から当該開発事業に関する工事を施工する権原を取得した事業者は、規則で定めるところにより、市長の承認を受けて当該開発事業の承認を受けた事業者が有していた当該開発事業に係る地位を承継することができる。

**【解説】**

第43条は、協議承認通知を受けた事業者からその地位を承継する場合の手続きについて定めています。

(開発工事の着手の制限)

**第44条** 事業者又はその事業者から開発工事を請け負った者若しくはその下請者（以下「事業者等」という。）は、協議承認通知を受けた後でなければ、開発工事に着手してはならない。

(建築工事の着手)

**第45条** 市長は、第49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、当該開発区域における、建築物の建築又は特定工作物の建設を行うよう事業者を求めることができるものとする。

**【解説】**

第 44 条は、開発工事に着手する前に協議承認通知を受ける旨を、第 45 条は、建築物の建築等を行う前に開発に関する工事完了検査済証の交付を受ける旨を定めています。

## 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。

(開発事業に係る協議の基準)

**第46条** 開発事業を行う事業者は、別表に定め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。

**【解説】**

第 46 条は、開発事業を行う事業者が、造成、道路や公園等の公共施設、建築物やその付帯施設、敷地面積等について遵守すべき旨を定めています。なお、これらの基準は別表に記載していますが、具体的な数値基準などは、本条例に基づく整備基準として別途定めています。

(開発許可の基準)

**第47条** 都市計画法第33条第4項の規定により定める一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度は、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に定める敷地面積とする。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。

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域	150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

**【解説】**

第47条は、開発区域内の一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度を定めています。都市計画法では、良好な市街地環境の形成等のために必要な場合に、開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を条例で定めることができるとされています。これに基づき、本条の規定を都市計画法に基づく開発許可の基準としています。

なお、この基準は、第2条第3号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の場合には適用されません。

## 第5節 開発工事に関する手続等

**【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。

(開発工事に係る手続)

**第48条** 事業者は、開発工事を行うときは、当該開発工事の着手前までに、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、協定書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、協議承認通知の内容に関する工事(協定書の内容に関する工事を除く。)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。

(開発工事に係る完了検査等)

**第49条** 市長は、前条第2項の規定による届出を受けたときは、当該開発工事が協定書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、必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、前条第2項の規定による届出の前に当該開発工事が協定書の内容に適合しているかどうかの中間検査(以下「中間検査」という。)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、中間検査又は完了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、中間検査又は完了検査を受けなければならない。

4 市長は、完了検査の結果、当該開発工事が協定書の内容に適合していると認めるときは、規則で定めるところにより、工事完了検査済証を事業者に交付しなければならない。

(公共施設の管理及び帰属等)

**第50条** 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。次項において同じ。）の市への寄附について、市と協議しなければならない。

2 前項の規定により寄附されることとなった開発事業に係る公共施設及びその用に供する土地は、前条第4項の工事完了検査済証の交付の日の翌日において、公共施設については市の管理に属するものとし、その用に供する土地については市に帰属するものとする。

3 開発行為に係る公共施設及びその用に供する土地は、都市計画法第36条第3項の規定による告示の日の翌日において、公共施設については市の管理に属するものとし、その用に供する土地については市に帰属するものとする。ただし、公共施設の管理について、法令に別の定めがある場合はこの限りでない。

4 事業者は、第2項又は前項の規定により市の管理に属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51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並びに市への寄附について市長と協議しなければならない。

(開発工事の配慮事項)

**第52条** 事業者は、当該開発工事を行う際には、規則で定める事項を遵守し、災害の防止に努めなければならない。

2 事業者は、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

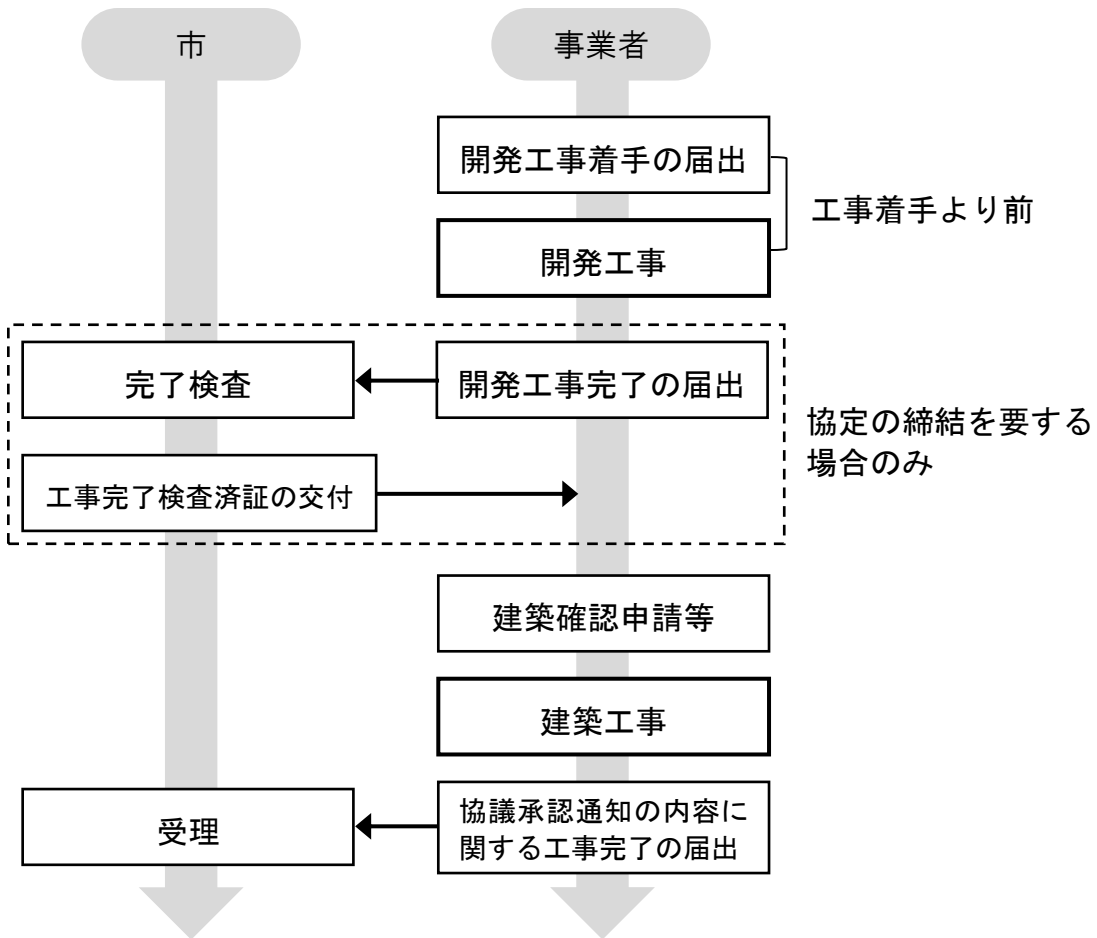


図らなければならない。

**【解説】**

第 48 条～第 52 条は、開発工事の着手から完了までの手続や開発工事中の配慮事項について定めています。開発工事は以下のフローに沿って手続を進めます。

開発工事の手続フロー



**第 6 節 中高層建築物等の建築等に関する手続等**

**【解説】**

第 6 節は、中高層建築物の建築や一定の工作物の建設を行う場合の手続等について定めています。中高層建築物等は周辺環境への影響が大きいことから、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53条** 事業者は、中高層建築物等の建築等を行おうとするときは、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54条** 事業者は、前条の計画の策定に当たり、次に掲げる事項に関して適切な措置を講ず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を行うこと。
- (4) 工事により発生する騒音及び振動の低減、粉塵の飛散防止並びに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ほか、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、作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55条** 事業者は、第53条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。

(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56条** 事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した後、次に掲げる者（以下この節において「近隣住民等」という。）を対象とする説明会の開催その他適切な方法により第53条の計画の内容及び第54条の規定によ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倍の範囲内に居住し、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

倍の範囲内に居住し、又は事業を営む者

- 2 事業者は、前項の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、市長に対しその旨を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の開催等を行ったときは、速やかに、規則で定めるところにより、当該説明会の開催等の結果を市長に報告しなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定による報告は、当該中高層建築物等の建築等に係る建築確認申請等の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)

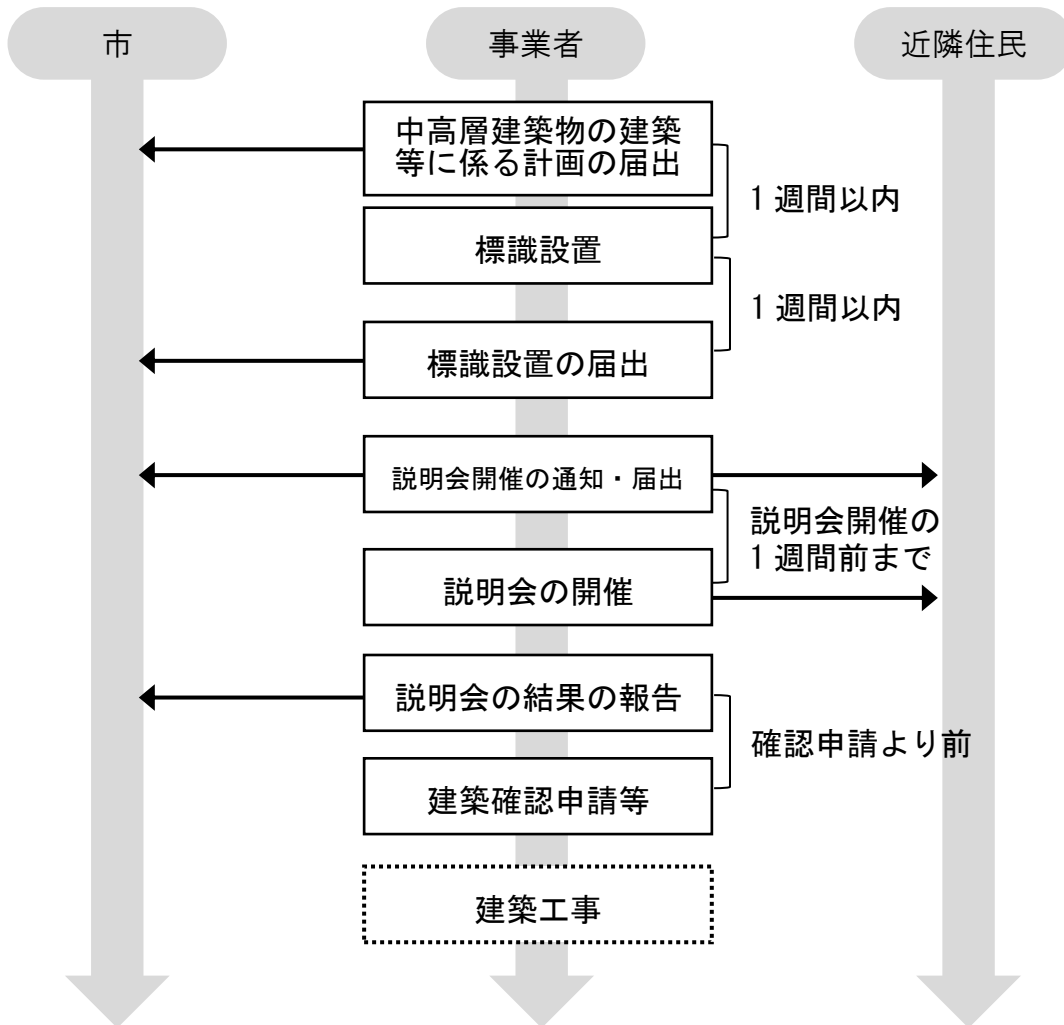
**第57条** 別表に規定する給水施設及び消防対策における中高層建築物等の建築等に係る協議の基準は、開発事業に係る協議の基準について準用する。この場合において、同表の給水施設の項及び消防対策の項中「開発区域」とあるのは「当該中高層建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

- 2 前項の規定は、本協議を要するものには適用しない。

**【解説】**

第53条～第57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。中高層建築物等の建築等は、以下のフローに沿って手続を進めます。

中高層建築物等の建築等手続フロー



第7節 緑化計画対象行為に関する手続等

【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㎡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。

(緑化計画対象行為に係る整備基準)

**第58条** 緑化計画対象行為を行う事業者は、市長が別に定める緑化計画対象行為に係る整備基準（以下「緑化基準」という。）を遵守しなければならない。

(緑化計画書の届出)

**第59条** 事業者は、緑化計画対象行為を行おうとするときは、建築確認申請等を行う

前に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。

(緑化計画書の確認通知)

**第60条** 市長は、前条の緑化計画書が提出されたときは、速やかに、その内容が緑化基準に適合していることを確認し、その結果を事業者に通知しなければならない。

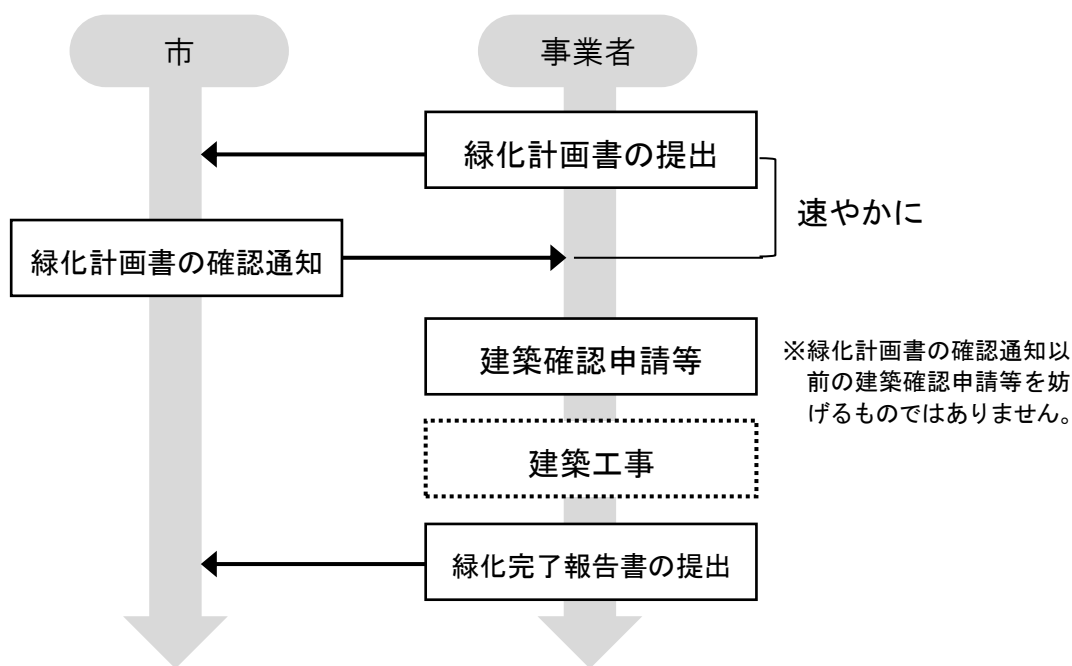
(緑化完了報告書の提出)

**第61条** 事業者は、当該緑化計画対象行為が完了したときは、規則で定めるところにより、緑化完了報告書を速やかに、市長に提出しなければならない。

### 【解説】

第58条～第61条は、100㎡以上の敷地において建築物を新築する際の緑化の基準や、緑化計画書の提出に関する手続、緑化が完了した際の手続について定めています。緑化計画対象行為は、以下のフローに沿って手続を進めます。

#### 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62条** 建築主は、狭あい道路に接する敷地に建築するときは、当該建築確認申請等を行う前に道路の管理方法、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 前項の狭あい道路に接する敷地の建築主及び土地所有者は、当該狭あい道路が第2条第11号イに規定する道に該当するときは、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 前2項の規定は、本協議を要するものには適用しない。

**【解説】**

第62条は、狭隘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。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、拡幅整備を行うことが望まれます。

## 第6章 雑則

### 【解説】

第6章は、本条例の適用を除外する項目のほか、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63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号までに規定する行為
- (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (3) 前2号に掲げるもののほか、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42条、第43条、第45条、第48条第2項並びに第49条第1項及び第4項の規定は適用しない。

### 【解説】

第63条は、本条例の適用を除外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、手続を課する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除外としています。

(立入調査)

**第64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。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められるものと解釈してはならない。

### 【解説】

第64条は、事前協議申請時に現地を確認したり、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65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、協議承認通知を受けたとき。
- (2) 協議承認通知の内容と異なる工事をしたとき。
- (3) 協定書の内容と異なる工事をしたとき。
- (4) 第42条第2項の規定による措置を講じなかったとき。
- (5) 第44条の規定によ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66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67条** 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者等の氏名又は名称、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65条第3号の規定による勧告に従わない事業者等
- (2) 前条第1項の規定による命令を受けた事業者等

2 市長は、前項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65条～67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、さらに勧告に従わない事業者や命令を受けた事業者を公表できる旨を定めています。



(委任)

**第68条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

**【解説】**

第 68 条は、条例の施行に関して必要な事項を規則で定めることができる旨を定めています。

## 附 則

### 【解説】

附則は、本条例の施行にあたって必要な事項を定めています。

#### (施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。ただし、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日から施行する。

#### (条例の廃止)

- 2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 門真市建築協定に関する条例（平成9年門真市条例第3号）
- (2) 門真市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成10年門真市条例第6号）

#### (経過措置)

- 3 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている都市計画（地区計画等を除く。）のうち、附則第1項本文の施行の日（次項から附則第5項までにおいて「施行日」という。）前に、都市計画法第17条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定による公告が行われたものについては、なお従前の例による。
- 4 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている地区計画等のうち、施行日前に、附則第2項第2号の規定による廃止前の門真市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定による告示が行われたものについては、なお従前の例による。
- 5 この条例の施行の際、現に認可申請（変更及び廃止を含む。）を行っている建築協定のうち、施行日前に、建築基準法第71条の規定による申請に係る建築協定の公告が行われたものについては、なお従前の例による。
- 6 附則第1項ただし書の施行の日（次項から附則第9項までにおいて「ただし書施行日」という。）前に事前協議の申出があった開発事業に係る手続等については、第5章第2節から第5節までの規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 7 ただし書施行日前に建築計画に係る届出書が提出された中高層建築物等の建築等

に係る手続については、第5章第6節の規定にかかわらず、なお従前の例による。

8 ただし書施行日前に緑化計画書が提出された緑化計画対象行為については、第5章第7節の規定にかかわらず、なお従前の例による。

9 ただし書施行日前に建築確認申請等を行った建築主については、第5章第8節の規定は、適用しない。

別表（第46条関係）

【解説】

別表は、開発事業に係る協議の基準についての具体的な内容を定めています。なお、項目によっては整備基準として更に詳細な基準を別途定めているものがあります。

種 別	基 準		
建築物の敷地面積の最低限度	(1) 市街化区域の開発区域内において予定される建築物（開発行為に係るものを除く。）のうち、一戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、開発区域の面積が500平方メートル以上であるときは同表の中欄に掲げる面積とし、開発区域の面積が500平方メートル未満であるときは同表の右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。		
	用途地域	開発区域の面積が500平方メートル以上に係る敷地面積	開発区域の面積が500平方メートル未満に係る敷地面積
	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		

	(2) 市街化調整区域の建築物の敷地面積の最低限度は、市と協議しなければならない。
共同住宅等の専有面積	開発区域内において予定される建築物の共同住宅等の専有面積は、生活環境の向上を図るための空間を確保できるよう、市長が別に定める開発事業に係る整備基準（以下「整備基準」という。）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	単身者向け共同住宅の管理については、整備基準に基づき、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、整備基準その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) 開発区域内において設置する道路は、整備基準その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。この場合において、接続する道路及び周辺の道路状況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。</p> <p>(3) 第1号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>(4) 開発区域に接する既存道路が第2条第11号イに規定する道の場合においては、第62条第1項及び第2項の規定を準用する。この場合において、同条第1項及び第2項中「建築主」とあるのは、「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、開発区域の面積の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、予定される建築物が住宅以外の開発事業については、緑地又は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、水道事業の管理者の権限を行う市長と協議しなければならない。
排水施設	(1) 開発事業に起因する排水施設については、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き設置し、又は改修しなければならない。 (2) 用排水施設の設計については、整備基準に適合させなければならない。 (3) 開発区域の排水を既存の河川、水路等に排水する場合、排水先の管理者と排水施設の設置及び改修について協議しなければならない。ただし、設置及び改修に係る経費は、事業者が負担しなければならない。
雨水貯留 浸透施設	雨水貯留浸透施設の整備については、市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、市と協議して定めなければならない。
ごみ集積 施設	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置については、整備基準に基づき、市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、水利施設の設置及び工事中の消防対策等については、規則で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	開発区域内において設置する道路及び開発区域に隣接する道路については、交通事故の防止を図るため、市が必要と認めたときは、防護柵、道路反射鏡、道路照明灯、路面標示その他の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は、市と協議しなければならない。
駐車場及び自転車置場	(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。 (2) 住宅建築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、市と協議しなければならない。
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で、戸数が200戸以上の計画の場合は、市と協議の上、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は、教育委員会と協議しなければならない。