

# 門真市まちづくり基本条例施行規則

## 目次

### 第1章 総則（第1条—第2条）

### 第2章 都市計画の決定等に関する手続等

#### 第1節 都市計画の決定等に関する手続（第3条—第19条）

#### 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第20条—第22条）

#### 第3節 門真市都市計画提案検討委員会（第23条—第28条）

#### 第4節 建築協定（第29条—第51条）

### 第3章 開発事業等の調整の仕組み

#### 第1節 開発事業等に関する基本的事項（第52条・第53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54条—第58条）

#### 第3節 開発事業に関する手続（第59条—第67条）

#### 第4節 門真市開発審査会（第68条—第73条）

#### 第5節 開発事業の基準（第74条）

#### 第6節 開発事業に関する工事の手続等（第75条—第79条）

#### 第7節 中高層建築物等の建築等に関する手続（第80条—第83条）

#### 第8節 緑化計画対象行為に関する手続（第84条・第85条）

#### 第9節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項（第86条・第87条）

#### 第10節 開発協議の基準に関する事項（第88条）

### 第4章 雑則（第89条—第96条）

## 附則

### 第1章 総則

（趣旨）

**第1条** この規則は、門真市まちづくり基本条例（平成28年門真市条例第3号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

**第2条** この規則の用語の意義は、条例の定めるところによる。

### 第2章 都市計画の決定等に関する手続等

#### 第1節 都市計画の決定等に関する手続

(軽易な変更)

**第3条** 条例第9条第2項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 法令の制定又は改廃に伴い、都市計画を変更しなければならない場合であって、実態として内容の変更を伴わないもの
- (2) 都市計画区域の変更に伴い、都市計画を変更しなければならない場合であって、実態としての内容の変更を伴わないもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が都市計画の軽易な変更であると認めるもの  
(公聴会の開催等の告示及び周知)

**第4条** 市長は、条例第9条第2項の規定により公聴会を開催しようとするときは、公聴会の開催を予定する日の14日前までに、次に掲げる事項を告示する。

- (1) 作成しようとする都市計画の案（以下「都市計画案」という。）の概要
- (2) 公聴会の開催を予定する日時及び場所
- (3) 次条第1項に規定する書面の提出期限
- (4) 公聴会の傍聴の申出期限その他公聴会の傍聴手続

2 市長は、公聴会を開催しようとするときは、前項の告示のほか、次に掲げる方法によって周知する。ただし、急を要する場合その他市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 本市の広報への掲載
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が適当と認める方法  
(公述の申出)

**第5条** 条例第9条第3項の規定により公述の申出をしようとする者は、公聴会の開催を予定する日の5日前までに、次に掲げる事項を記載した書面を市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名及び住所（法人にあつてはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 利害関係人にあつては、利害関係の内容
- (3) 意見の要旨

2 前項の公述の申出は、公述申出書により行うものとする。

(公述人の選定)

**第6条** 市長は、前条の規定により公述申出書を提出した者（以下「公述申出書提出者」という。）で意見の趣旨を同じくする者が多数あるときは、公聴会で意見を述べる者（以下「公述人」という。）を選定することができる。

2 市長は、前項の規定により公述人を選定したとき又は選定しなかったときは、公述通知書によ

り、その旨を当該公述申出書提出者に通知する。ただし、公述申出書に都市計画案に関係のない意見が記載されていると認めるときは、その旨及び当該意見の部分を当該公述申出書提出者に通知する。

3 市長は、公述申出書に都市計画案に関係のない意見のみが記載されていると認めるときは、公述人に選定しないこととし、公述通知書により、その旨を当該公述申出書提出者に通知する。

(公述人の指名)

**第7条** 市長は、公述申出書提出者以外の者を公述人に指名することができる。

2 市長は、前項の規定により公述人を指名したときは、公述人指名通知書により、その旨を当該公述人に通知する。

(公述時間)

**第8条** 公述人が意見を述べる時間（以下「公述時間」という。）は、1人につき30分以内で市長が定める時間とする。

2 市長は、前項の規定により公述時間を定めたときは、その旨を公述人に通知する。

(傍聴手続)

**第9条** 公聴会を傍聴しようとする者は、第4条第1項第4号の公聴会の傍聴の申出期限までに、市長にその旨を申し出なければならない。

2 前項の規定による傍聴の申出は、公聴会の開催を予定する日の5日前までに、傍聴申出書により行うものとする。

(公聴会の議長)

**第10条** 公聴会の議長は、市長が指名した職員が当たるものとする。

(意見の陳述)

**第11条** 公述人は、公述申出書（第6条第2項ただし書の規定により通知を受けた場合にあつては、当該通知に係る意見の部分を除く。第5項において同じ。）に準拠して意見を述べなければならない。ただし、第7条第1項の規定により指名された公述人については、この限りでない。

2 公述人は、代理人により意見を述べることができない。ただし、議長の許可を得た場合は、この限りでない。

3 前項ただし書の許可を受けようとするときは、代理人公述申出書により原則、あらかじめ議長に申し出るものとする。

4 議長は、前項の申出の理由がやむを得ないと認めるときは、代理人による公述を代理人公述許可書により許可するものとする。

5 議長は、公述人の発言が公述申出書に準拠していないとき若しくは公述時間を超過したとき又は公述人に不穏当な発言があったときは、その発言を禁止し、又は退場を命ずることができる。

(公述の辞退)

**第12条** 公述人は、病気その他やむを得ない事情により、公聴会において意見を述べることを辞退するときは、公述辞退申出書にその旨を記載し、議長に提出しなければならない。

(発言の制限)

**第13条** 公聴会において、何人も議長の許可があった場合を除き、発言することができない。

(公聴会の秩序維持)

**第14条** 公聴会の場においては、何人も議長の指示に従わなければならない。

2 議長は、公聴会の秩序を維持するため、傍聴人が次に掲げる行為を行ったときは、当該傍聴人を退場させることができる。

- (1) 私語、雑談又は拍手をすること。
- (2) 会場内での飲食又は喫煙をすること。
- (3) 議長の許可なく会議の様態を撮影し、又は録音すること。
- (4) 議長の許可なく発言すること。
- (5) みだりに他の傍聴人をあおるような行為をすること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、公聴会の議事を妨害するような行為をすること。

(関係行政機関等の職員の出席)

**第15条** 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関等の職員の出席を求めることができる。

(公聴会の中止又は延期)

**第16条** 市長は、災害その他やむを得ない理由により、第4条第1項の規定により告示した日時に公聴会を開催することができないときは、当該公聴会を延期することができる。

2 市長は、前項の規定により公聴会を延期しようとするときは、その旨を速やかに公述人に通知する。

3 第1項の規定により公聴会を延期しようとするときは、第4条(同条第1項第3号及び第4号を除く。)の規定を準用する。この場合において、同条第1項中「公聴会の開催を予定する日の14日前」とあるのは、「変更後の公聴会の開催を予定する日の5日前」と読み替えるものとする。

4 市長は、条例第9条第2項ただし書の規定により公聴会を中止するとき又は第1項の規定により公聴会を延期しようとするときは、公述人、第9条の規定による傍聴の申出を行った者及び前

条の関係行政機関等の職員に対し、その旨を通知する。

(記録の作成)

**第17条** 議長は、公聴会について次に掲げる事項を記載した記録を作成しなければならない。

- (1) 公聴会の日時及び場所
- (2) 出席した公述人の氏名及び住所
- (3) 都市計画案の概要
- (4) 公述人が述べた意見の全文又は要旨

(記録等の閲覧)

**第18条** 市長は、前条の規定による公聴会の記録を議長が作成したときは、当該公聴会に提出された都市計画案に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第17条第2項に規定する縦覧期間満了の日までに、まちづくり部都市政策課内において、当該公聴会の記録及び当該公聴会において公述人が述べた意見に対する市の考え方を閲覧に供するものとする。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(門真市都市計画審議会への報告)

**第19条** 市長は、当該公聴会の記録及び公述意見に対する市の考え方を、門真市都市計画審議会に報告するものとする。

## 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続

(同意要件の基準)

**第20条** 条例第15条の規則で定める同意の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 土地所有者等の権利者については、提案区域内の土地の所有権を有する全ての者及び借地権(建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権をいう。以下同じ。)を有する全ての者を権利者とし、同意した権利者の数が権利者の総数の3分の2以上であること。ただし、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、それぞれの名義人の共有持分に応じた数を当該土地の権利者の数とする。
- (2) 地積については、提案区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計を区域全体の総地積とし、同意した権利者が所有する提案区域内の土地の地積と同意した権利者が有する借地権の目的となっている提案区域内の土地の地積の合計が提案区域の総地積の3分の2以上であること。ただし、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、それぞれの名義人の共有持分に応じた地積を当該権利者の地積とする。
- (3) 同意書については、権利者の住所、氏名と一筆ごとに権利の種別等を明記し、押印するこ

と。

- (4) 当該土地の権利関係を明らかにするため、全ての土地に関する登記事項証明書、公図等（いずれも発行後3月以内のものに限る。）を添付すること。ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付すること。

(提出書類)

**第21条** 条例第16条第1項の規定により計画提案を行おうとする者（以下「提案者」という。）は、都市計画提案書に次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 次に掲げる都市計画の素案
- ア 位置図（1万分の1以上の地形図）
  - イ 計画図（提案の内容がわかる2,500分の1以上の図面）
  - ウ その他提案に関連する図書
- (2) 次に掲げる土地所有者等の同意を得たことを証明する書類
- ア 同意書
  - イ 全土地所有者等リスト
  - ウ 権利者関係調書

2 市長は、必要と認める場合は、前項各号に掲げる図書に次に掲げる資料を添付することを求めることができる。

- (1) 都市計画提案に係る検討事項に関する資料
- (2) 前号に掲げるもののほか、計画内容の説明に必要な資料等

3 提案者が複数の場合には、代表者を定めることとする。

(都市計画決定等)

**第22条** 条例第16条第7項の規定による提案者への通知は、計画提案結果通知書により行うものとする。

### 第3節 門真市都市計画提案検討委員会

(所掌事務)

**第23条** 条例第16条第4項の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。）は、市長の諮問に応じ、計画提案について、次に掲げる事項を総合的に評価及び判断するものとする。

- (1) 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に関すること。
- (2) 前号の方針を定めるために必要な事項に関すること。

(組織)

**第24条** 検討委員会は、会長、副会長及び委員をもって構成する。

- 2 会長はまちづくり部長の職にある者とし、副会長はまちづくり部次長の職にある者とする。
- 3 委員は、都市政策課長、地域整備課長、道路公園課長及び建築指導課長の職にある者とする。
- 4 検討委員会の会議は、会長、副会長及び委員によって行う。ただし、計画提案の内容により、会長が必要と認めるときは、会長が指名する者の出席を求めることができる。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(職務)

**第25条** 会長は会務を総括し、検討委員会を代表する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

**第26条** 検討委員会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 検討委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 検討委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決する。

(庶務)

**第27条** 検討委員会の庶務は、まちづくり部都市政策課において行う。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(委任)

**第28条** この節に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、会長が定めるものとする。

#### 第4節 建築協定

(建築協定の認可申請)

**第29条** 建築基準法（昭和25年法律第201号）第70条第1項又は同法第76条の3第2項の認可を受けようとする者は、建築協定認可申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 建築基準法第70条第1項又は同法第76条の3第2項に規定する建築協定書
- (2) 建築協定を締結しようとする理由を記載した書面
- (3) 当該認可の申請者が建築協定を締結しようとする者の代表者であることを証する書面
- (4) 建築基準法第70条第1項の認可を受けようとする場合にあっては、同条第3項に規定する

土地の所有者等の全員の合意があった旨を示す書面

- (5) 建築協定区域を示す図面並びに当該建築協定区域の周辺の地域における地形及び地物の概略を示す図面
- (6) 建築協定区域隣接地を定める場合にあつては、当該建築協定区域隣接地を示す図面及び当該建築協定区域隣接地の土地の所有者等の承諾があった旨を示す書面
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
(建築協定の認可)

**第30条** 市長は、建築基準法第73条第1項（同法第76条の3第4項において準用する場合を含む。）の認可をしたときは、前条の認可の申請者に対して建築協定認可書を交付するものとする。  
(建築協定の変更の認可申請)

**第31条** 建築基準法第74条第1項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）の認可を受けようとする者は、建築協定変更認可申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 建築基準法第73条第1項（同法第74条第2項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）及び同法第76条の3第4項の規定において準用する場合を含む。）の認可を受けた建築協定書
- (2) 変更の箇所を記載した書面
- (3) 変更の理由を記載した書面
- (4) 当該認可の申請者が建築協定を変更しようとする者の代表者であることを証する書面
- (5) 建築基準法第74条第2項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）において準用する同法第70条第3項に規定する土地の所有者等の全員の合意があった旨を示す書面
- (6) 建築物に関する基準を変更しようとする場合にあつては、その変更基準（建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する変更基準をいう。）を示す図書
- (7) 変更に係る建築協定区域又は建築協定区域隣接地を示す図面
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
(建築協定の変更の認可)

**第32条** 市長は、建築基準法第74条第2項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）において準用する同法第73条第1項の認可をしたときは、前条の認可の申請者に対して建築協定変更認可書を交付するものとする。  
(借地権消滅等の届出)



**第33条** 建築基準法第74条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、借地権消滅等届出書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 借地権の消滅した土地の区域又は換地計画において換地として定められず、かつ、共有持分が定められなかった土地の区域を示す図面及びそれぞれ当該区域に係る土地の登記事項証明書
- (2) 借地権の消滅又は換地計画において換地として定められず、かつ、土地の共有持分が定められなかった理由を記載した書面
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
(建築協定への加入)

**第34条** 建築基準法第75条の2第1項又は第2項の規定により建築協定に加入しようとする者は、建築協定加入通知書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 当該加入に係る土地の区域を示す図書及び当該区域に係る土地の登記事項証明書
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 建築基準法第75条の2第2項に規定する書面については、前項各号に掲げるもののほか、当該加入に係る土地の所有者等の全員の合意があった旨を示す書面を添付しなければならない。  
(建築協定の廃止の認可申請)

**第35条** 建築基準法第76条第1項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）の認可を受けようとする者は、建築協定廃止認可申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 建築基準法第73条第1項（同法第74条第2項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）及び同法第76条の3第4項において準用する場合を含む。）の認可を受けた建築協定書
- (2) 廃止の理由を記載した書面
- (3) 当該認可の申請者が建築協定を廃止しようとする者の代表者であることを証する書面
- (4) 建築基準法第76条第1項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）に規定する土地の所有者等の過半数の合意があった旨を示す書面
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
(建築協定の廃止の認可)

**第36条** 市長は、建築基準法第76条第1項（同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）の認可をしたときは、前条の認可の申請者に対して建築協定廃止認可書を交付するものとする。

(申請の取下げ)

**第37条** 建築協定の認可、変更の認可又は廃止の認可申請をした者は、当該申請に対する処分の前に当該申請を取り下げようとするときは、建築協定取下げ届出書を市長に提出しなければならない。

(1人建築協定効力発生の届出)

**第38条** 建築基準法第76条の3第2項の規定による認可を受けた者は、認可の日から起算して3年以内に当該建築協定区域内の土地に2以上の所有者等が存在することになったときは、1人建築協定効力発生届出書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 当該所有に係る土地の区域を示す図書及び当該区域に係る土地の登記事項証明書

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(建築協定書の縦覧)

**第39条** 建築基準法第71条(同法第74条第2項(同法第76条の3第6項において準用する場合を含む。))及び同法第76条の3第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定による建築協定書の縦覧期間は、告示の日から3週間とする。

2 建築基準法第71条の規定による縦覧に供する場所は、まちづくり部建築指導課内に置く。

3 建築基準法第71条の規定による縦覧に供する時間は、門真市の休日を定める条例(平成2年門真市条例第10号)第2条第1項に規定する市の休日以外の日の午前9時から午後5時30分までとする。

4 建築基準法第71条の規定による縦覧は、所定の縦覧者名簿に記載した上で、行わなければならない。

(意見陳述の申出)

**第40条** 建築基準法第71条の規定による縦覧において、建築協定書の内容について意見のある者は、前条第1項の縦覧期間満了後1週間以内に、市長に対してその旨を書面で申し出ることができる。

(意見聴取会開催の告示及び通知)

**第41条** 市長は、条例第24条の規定により公開による意見の聴取(以下「意見聴取会」という。)を開催しようとするときは、開催日の7日前までに開催の日時及び場所を告示するとともに、関係人(当該建築協定を締結しようとする者及び前条の規定による申出者をいう。以下同じ。)に通知しなければならない。

(議長及び関係職員等の出席)

**第42条** 意見聴取会の議長は、市長が指名した職員が当たるものとする。

2 議長は、必要があると認めるときは、意見聴取会に關係行政機關の職員又は本市の關係職員（以下「關係職員等」という。）の出席を求めて意見を聴き、又は説明を求めることができる。

（意見聴取）

**第43条** 意見聴取会での意見聴取は、口述により行う。

（欠席届）

**第44条** 關係人が意見聴取会に出席できない場合は、その理由を記載した欠席届を意見聴取会の開催日前までに市長に提出しなければならない。

（代理人）

**第45条** 關係人が意見聴取会に出席できない場合は、あらかじめ委任状を市長に届け出て、代理人を出席させることができる。

（定足数）

**第46条** 意見聴取会は、關係人の半数以上が出席しなければ開くことができない。ただし、前条の委任状の提出があるときは、これを出席者とみなす。

（意見聴取会の延期）

**第47条** 市長は、災害その他やむを得ない理由により意見聴取会を開催することができない場合には、これを延期することができる。

2 第41条の規定は、意見聴取会を延期する場合について準用する。

（証人及び参考人）

**第48条** 關係人又はこれらの代理人は、あらかじめ市長に届け出て、自己に有利な証人及び参考人を意見聴取会に出席させることができる。

（発言）

**第49条** 意見聴取会に出席した關係人、代理人、証人、参考人、關係職員等（以下「意見聴取会の出席者」という。）は、議長の許可がなければ発言することができない。

（意見聴取の記録）

**第50条** 議長は、書記を指名し、意見聴取会の出席者の住所及び氏名並びに意見聴取会における意見聴取の次第及び内容の要旨等について記録させなければならない。

（会場の秩序保持）

**第51条** 議長は、会場内を整理するため又はその秩序を保持するため、必要があると認めるときは、傍聴人の人数を制限することができる。

2 議長は、意見聴取会の進行を妨げ、又は会場の秩序を乱す者に対し、必要な指示をし、又は退

場を命ずることができる。

### 第3章 開発事業等の調整の仕組み

#### 第1節 開発事業等に関する基本的事項

(開発事業)

**第52条** 条例第2条第1項第3号オの規則で定める建築は、新設された道路を含む開発区域と異なる区域における建築で条例第46条の基準を遵守させる必要があると市長が認めるものをいう。

(一の開発事業)

**第53条** 条例第25条第1項ただし書に規定する開発事業の中で、一体的でないとして市長が認めるものは次に掲げるものをいう。

- (1) 同時又は引き続き行う開発事業が異なる事業者により、異なる土地利用目的をもって行われる場合。ただし、開発事業に関わる代理人、設計者又は工事施工者のいずれかが同一である場合を除く。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が一体的でないとして認めた場合

#### 第2節 大規模開発事業の開発基本構想等に関する手続

(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。

(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。

(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  
(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、階数又は高さの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。

(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。

### 第3節 開発事業に関する手続

(開発事業に係る事前協議の申請)

**第59条** 条例第35条第1項の規定による申請は、開発事業事前協議申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び市長が別に定める部数の副本を提出して行わなければならない。

(1) 委任状

(2) 付近見取図

(3) 地籍図

(4) 現況図

(5) 土地利用計画図

(6) 排水計画図

(7) 造成計画平面図及び断面図

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 前項の申請を取り下げようとする場合は、開発事業事前協議申請取下げ届出書を市長に提出するものとする。

(開発事業に係る本協議の申請)

**第60条** 条例第37条第1項の規定による申請は、開発事業協議承認申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を提出して行わなければならない。

(1) 委任状

(2) 開発区域に含まれる地域の名称一覧表

(3) 設計説明書

- (4) 公共施設等一覧表
- (5) 開発事業事前協議申請書の写し
- (6) 開発事業事前協議に対する回答書
- (7) 権利者の同意書
- (8) 権利者の印鑑証明書（発行後3月以内のもの）
- (9) 権利者の代表者事項証明書（発行後3月以内のもの）
- (10) 開発者の印鑑証明書（発行後3月以内のもの）
- (11) 開発者の代表者事項証明書（発行後3月以内のもの）
- (12) 水道事業の管理者の権限を行う市長との協議が完了したことを証する書面の写し
- (13) 所轄消防署長との協議が完了したことを証する書面
- (14) ごみ集積施設に関する協議が完了したことを証する書面
- (15) 掘削占用許可書
- (16) 営業及び創業内容がわかる図書
- (17) 申請に係る土地の登記事項証明書（発行後3月以内のもの）
- (18) 付近見取図
- (19) 申請に係る土地の地籍図の写し
- (20) 現況図及び開発区域図
- (21) 土地利用計画図
- (22) 造成計画平面図及び断面図
- (23) 道路計画図（平面図、縦断図及び横断図）
- (24) 公園計画図（平面図及び施設構造図）
- (25) 排水計画図（平面図、縦断図及び横断図）
- (26) 排水計画詳細図
- (27) 流末水路構造図
- (28) 崖及び擁壁の断面図及び構造図
- (29) 開発区域求積図
- (30) 公共施設等求積図
- (31) 公共用地境界確定図の写し
- (32) 擁壁構造計算書
- (33) 水理計算書

- (34) 狭あい道路拡幅整備計画図
- (35) 開発概要書
- (36) 前各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39条の規定による協定書の締結を要しない場合（開発行為に係るものを除く。）は前項に掲げる図書のうち第3号、第4号、第7号から第11号まで、第17号、第19号、第23号、第24号、第27号、第28号及び第30号から第33号までの図書の添付は要しないものとする。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

（開発概要書）

**第61条** 前条第1項第35号の開発概要書は、一般の閲覧の用に供するものとする。

- 2 市長は、当該開発概要書に開発事業に関する協議の経過を付記しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定により付記された事項に変更が生じた場合は、必要な修正を加えなければならない。

（開発事業に係る標識の設置）

**第62条** 条例第38条第1項の規定により設置された標識は、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38条第2項の規定による届出は、開発事業に関す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49条第4項に規定する工事完了検査済証（以下「工事完了検査済証」という。）の交付日までとする。

（開発事業に係る協定の締結等）

**第63条** 条例第39条の規則で定める公共施設及び公益施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路施設
- (2) 公園・広場・緑地
- (3) 排水施設
- (4) 消防水利施設
- (5) 交通安全施設
- (6) 集会所
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める施設

（本協議の承認の通知）

**第64条** 条例第40条第1項の規定による通知は、開発事業協議承認通知書により行わなければならない



ない。

(開発事業の変更の申請)

**第65条** 条例第41条第1項の規定による申請は、開発事業変更承認申請書に、次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を提出して行わなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 変更前及び変更後の図面
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の申請があったときは、その内容を審査し、条例第36条の規定による通知の内容に適合すると認めるときは、その結果を開発事業変更承認通知書により事業者に通知するものとする。

3 条例第41条第3項の規定による届出は、標識記載事項変更届出書により行わなければならない。

(開発事業の廃止の届出)

**第66条** 条例第42条第1項の規定による届出は、開発事業廃止届に、次に掲げる図書のうち市長が必要と認める図書を添付し、正本1部及び副本1部を提出して行わなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 廃止する開発事業に係る協定書
- (3) 廃止する開発事業に係る協議承認通知書
- (4) 廃止した時点における現況図
- (5) 公共施設の復旧計画及び廃止後の災害防止計画を示す図書

2 事業者は、前項の届出を行った場合は、条例第38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。

(地位の承継に係る承認の届出等)

**第67条** 条例第43条第1項後段の規定による届出は地位承継届出書に、条例第43条第2項の規定による届出は地位承継申請書に、それぞれ次に掲げる図書を添付し、正本1部及び副本1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 承継人の印鑑証明書及び資格証明書(発行後3月以内のもの)
- (3) 承継する開発事業に係る協定書及び協議承認通知書
- (4) 誓約書
- (5) 承継原因を証する書面

(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 市長は、前項の地位承継申請書の内容が適切であると認める場合は、地位承継承認通知書により事業者へ通知するものとする。

#### 第4節 門真市開発審査会

(所掌事務)

**第68条** 条例第35条第4項の規則で定める門真市開発審査会（以下「開発審査会」という。）は、次に掲げる事項を所掌するものとする。

(1) 事業者が行う開発事業と本市のまちづくり施策との整合性に関する総合的な審査及び判断に関すること。

(2) 前号の審査及び判断のために必要な事項に関すること。

(組織)

**第69条** 開発審査会は、会長、副会長及び委員若干名をもって組織する。

2 会長は、まちづくり部長の職にある者とし、副会長はまちづくり部次長の職にある者とする。

3 委員は、都市政策課長、地域整備課長、道路公園課長、建築指導課長及びお客さまセンター長の職にある者とする。

4 開発審査会の審査は、会長、副会長及び委員によって行う。ただし、開発の規模及び内容により、会長が必要と認めるときは、会長の指名する者の出席を求め、開発審査会を開くことができる。

5 開発審査会は、関係事務担当者の出席を求め、意見又は説明を求めることができる。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(職務)

**第70条** 会長は、開発審査会の会務を総括し、開発審査会を代表する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

**第71条** 開発審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 開発審査会の議事は、出席委員の3分の2以上をもって決する。

(庶務)

**第72条** 開発審査会の庶務は、まちづくり部建築指導課において行う。

(委任)

**第73条** この節に定めるもののほか、開発審査会の運営に関し必要な事項は、会長が定めるものとする。

#### **第5節 開発事業の基準**

(開発許可の基準)

**第74条** 条例第47条ただし書で定める70平方メートルとする区画は、開発区域内に原則1区画とする。

#### **第6節 開発事業に関する工事の手続等**

(開発工事に係る届出)

**第75条** 条例第48条第1項の規定による届出は、開発工事着手届に、開発工事工程表を添付し、開発工事着手前までに行わなければならない。

2 条例第48条第2項の規定による届出は、開発工事完了届出書に、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) 地籍図
- (4) 新旧地番対照表
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成完了図
- (7) 道路施設図 (平面図、横断図及び構造図)
- (8) 公園施設図 (平面図及び施設構造図)
- (9) 排水施設図 (平面図、縦断図、横断図及び構造図)
- (10) 公共施設等求積図
- (11) 工事写真
- (12) 各図面の電子データ
- (13) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3 条例第48条第3項の規定による届出は、協議承認通知に係る工事完了届出書に、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

- (4) 造成完了図
- (5) 排水施設図（平面図、縦断図、横断図及び構造図）
- (6) 工事写真
- (7) 各図面の電子データ
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
（開発工事に関する検査等）

**第76条** 条例第49条第2項前段の規定による開発工事の中間検査は、次に掲げる場合において、市長が必要と認める時期に行うものとする。

- (1) 排水施設に関する工事を行った場合
- (2) 道路施設に関する工事を行った場合
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める場合

2 条例第49条第2項後段の規定による届出は、開発工事中間検査届出書により行わなければならない。

3 工事完了検査済証の交付については、別に定める様式により行うものとする。

（公共施設等の管理及び帰属等）

**第77条** 条例第50条第2項又は第3項本文の規定により公共施設等を市に引き渡すこととなった者は、同条第2項の規定による場合にあつては工事完了検査済証の交付を、同条第3項本文の規定による場合にあつては都市計画法第36条第2項に規定する検査済証の交付を受ける前までに、公共施設等引渡書に、次に掲げる図書を添付し、本市に無償譲渡する公共施設等の所有権移転登記手続を完了しておかななければならない。

- (1) 公共施設等一覧表
- (2) 登記承諾書
- (3) 登記原因証明情報
- (4) 印鑑証明書及び資格証明書（発行後3月以内のもの）
- (5) 登記事項証明書（発行後3月以内のもの）
- (6) 地積測量図
- (7) 付近見取図
- (8) 地籍図
- (9) 土地利用計画図
- (10) 道路施設図（平面図、横断図及び構造図）

- (11) 公園施設図（平面図及び施設構造図）
- (12) 排水施設図（平面図、縦断図、横断図及び構造図）
- (13) 公共施設求積図
- (14) 新旧地番対照表
- (15) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 事業者は、当該開発事業により設置した公共施設等について、前項の規定による登記手續が完了していないときは、その登記手續完了後に工事完了検査済証又は都市計画法第36条第2項に規定する検査済証を交付するものとする。

3 事業者は、公共施設の引渡後、経年又は開発事業により設置した道路を接道とした建築物の建築等により、引渡時より明らかに損傷等が認められる場合は補修し、又は復旧しなければならない。

（公益施設等の管理及び寄附）

**第78条** 条例第51条の規定による協議により、公益施設等を寄附により市に引き渡すこととなった者は、本市が指定する日までに、公共施設等引渡書に、次に掲げる図書を添付し、本市に無償譲渡する公益施設等の所有権移転登記手續を完了しておかなければならない。

- (1) 公共施設等一覧表
- (2) 登記承諾書
- (3) 登記原因証明情報
- (4) 印鑑証明書及び資格証明書（発行後3月以内のもの）
- (5) 登記事項証明書（発行後3月以内のもの）
- (6) 地積測量図
- (7) 付近見取図
- (8) 土地利用計画図
- (9) 公益施設求積図
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（災害防止に係る遵守事項）

**第79条** 条例第52条第1項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域周辺の状況に応じて、開発区域の下流及び隣接地に被害を与えないよう、事前に必要な措置を講じなければならない。
- (2) 開発工事により造成を行う場合は、周辺の環境が著しく損なわれない工法により、騒音振

動等の抑制に努めなければならない。

- (3) 工事車両の通行に伴う安全確保のために交通整理員を配置する等、必要な措置を講じなければならない。

## 第7節 中高層建築物等の建築等に関する手続

(中高層建築物等の建築等に係る計画の届出)

**第80条** 条例第53条の規定による届出は、計画建築物等の届出書に、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) 説明会範囲図
- (3) 敷地断面図
- (4) 配置図
- (5) 各階平面図
- (6) 立面図
- (7) 断面図
- (8) 日影図
- (9) 日影形状算定表
- (10) 日影に関する調書
- (11) 現況写真
- (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 計画建築物等が高さ10メートル以下の第一種特定工作物である場合は、前項に掲げる図書のうち第8号から第10号までの図書の添付は要しないものとする。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(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81条** 条例第54条第1項第1号に規定する日照に及ぼす影響の軽減については、次の表に定める用途地域の測定地点において、日影時間（冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影になる時間をいう。以下この条において同じ。）以上の日影となる部分を生じさせることのないよう努めなければならない。ただし、中高層建築物及び特定工作物等（以下「中高層建築物等」という。）が生じさせる日影時間が同表に定める日影時間以上となる場合は、日影時間以上の日影を受けることとなる住民等と協議するものとする。

用途地域	測定地点（平均地盤面からの高さ）	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え、10メートル以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲
(1) 第二種住居地域（容積率300パーセントの区域）	4メートル	5時間	3時間
(2) 準住居地域（容積率300パーセントの区域）			
(3) 近隣商業地域			
(4) 商業地域			
(5) 準工業地域			

備考

1 「平均地盤面からの高さ」とは、当該中高層建築物等が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。

2 日影時間の算定は、建築基準法第56条の2の規定の例による。

2 商業地域及び高度利用地区における中高層建築物等の建築等については、前項ただし書の規定は適用しない。

（中高層建築物等の建築等に係る標識の設置等）

**第82条** 条例第55条第1項の規定により設置された標識は、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55条第2項の規定による届出は、中高層建築物等の建築等に関する標識設置届により行わなければならない。

3 第1項の標識の設置期間は、中高層建築物等の工事の完了までとする。

（中高層建築物等の建築等に係る説明会の開催の通知等）

**第83条** 条例第56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、同項の規定による届出は、中高層建築物等の建築等に係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) 中高層建築物等の事業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56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) 説明内容についての報告書
- (6) 水道事業の管理者の権限を行う市長との協議が完了したことを証する書面の写し
- (7) 所轄消防署長との協議が完了したことを証する書面の写し
- (8) 第81条第1項に定める日影時間以上の日影を受けることとなる住民等との協議書
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

#### 第8節 緑化計画対象行為に関する手続

（緑化計画書の提出）

**第84条** 条例第59条の規定による緑化計画書は、正本1部及び副本1部に、次に掲げる図書を添付し、提出しなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 付近見取図
- (3) 緑化計画平面図

（緑化完了報告書の提出）

**第85条** 条例第61条の規定による緑化完了報告書は、正本1部及び副本1部に、次に掲げる図書を添付し、提出しなければならない。

- (1) 委任状
- (2) 付近見取図
- (3) 緑化完了平面図
- (4) 植栽写真



## 第9節 狭あい道路の拡幅整備等に関する事項

(狭あい道路)

**第86条** 条例第2条第1項第11号イの市長が拡幅に関する協議が必要と認める道とは、建築基準法第43条第2項第2号の許可を必要としない敷地に接する道（幅員1.8メートル未満の私有地の道、当該敷地に接する道のみ接する既存建築物が全て除却されることに伴い、廃止される私有地の道その他拡幅に関する協議を要しないと市長が認める私有地の道を除く。）をいう。

一部改正〔平成29年門真市規則15号・30年39号〕

(狭あい道路の拡幅整備に係る協議)

**第87条** 条例第62条第1項の規定による協議については、狭あい道路拡幅整備事前協議書に、次に掲げる図書を添付し、提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 道路現況図
- (3) 拡幅整備計画図
- (4) 公共用地境界確定図の写し
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

## 第10節 開発協議の基準に関する事項

(開発協議の基準)

**第88条** 条例別表消防対策の項の規定による協議は、開発行為等に係る消防対策上の指導要綱（平成13年守口市門真市消防組合訓令第1号）に基づき行うものとする。

## 第4章 雑則

(適用除外とする行為)

**第89条** 条例第63条第1項第1号に定める行為については、条例第30条から第52条までの規定は適用しない。

2 条例第63条第1項第2号に定める行為については、条例第30条から第34条まで及び条例第37条から第61条までの規定は適用しない。

3 条例第63条第1項第3号の規則で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、条例に定める基準を尊重して行われると市長が認めるもの
- (2) 災害のため必要な応急措置として行われる開発事業
- (3) 通常の管理行為、軽易な行為及びその他公共施設の整備を伴わない行為で市長が認めるもの

の

(4) 次条及び第91条に定める行為

- 4 前項第1号に掲げる行為については、条例第30条から第34条までの規定は適用しない。
- 5 第3項第2号に掲げる行為については、条例第30条から第61条までの規定は適用しない。
- 6 第3項第3号に掲げる行為については、条例第30条から第34条まで及び条例第37条から第57条までの規定は適用しない。

(中高層建築物等の建築等に関する手続における適用除外とする行為)

**第90条** 中高層建築物等の建築等のうち、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を建築する場合又は中高層建築物等の増築若しくは改築を行う場合であつて、増築若しくは改築を行う部分が中高層建築物等の建築等に該当しない場合については、条例第53条及び条例第55条から第57条までの規定は適用しない。

- 2 中高層建築物等の増築を行う場合であつて、当該増築を行う部分が中高層建築物等の建築等に該当し、その日影の増加部分が、敷地内で収まる場合については、条例第55条から第57条までの規定は適用しない。
- 3 第一種特定工作物で高さが10メートル以下のものを建設する場合については、条例第54条第1項の規定は適用しない。
- 4 前3項に定めるもののほか、国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う中高層建築物等の建築等のうち、条例第5章第6節の規定を尊重して行われると市長が認めるものは、当該規定は適用しない。

一部改正〔平成29年門真市規則15号〕

(緑化計画対象行為に関する手続における適用除外とする行為)

**第91条** 緑化計画対象行為のうち、次に掲げるものについては、条例第58条から第61条までの規定は適用しない。

- (1) 門真市東部大阪都市計画大阪中央環状線沿道地区及び東部大阪都市計画第二京阪道路沿道地区の地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例（平成24年門真市条例第5号）及び門真市東部大阪都市計画地区計画（北島東地区）の区域内における建築物の制限等に関する条例（平成28年門真市条例第4号）に基づき建築物の緑化率を制限された建築
- (2) 大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）に基づき、緑化が義務付けられた建築

(身分証明書)

**第92条** 条例第64条第2項の規定による証明書については、身分証明書によるものとする。

(開発事業の公表の方法)

**第93条** 条例第30条第2項及び条例第34条第2項の規定による公表の方法については、開発基本構想概要書の閲覧その他広く市民に周知できる方法により行うものとし、条例第37条第2項及び条例第40条第1項の規定による公表の方法については、開発概要書の閲覧により行うものとする。

- 2 開発基本構想概要書及び開発概要書（以下「開発概要書等」という。）を閲覧又は写しの交付の申請をしようとする者は、開発概要書等の閲覧等申請書を市長に提出しなければならない。
- 3 開発概要書等の写しの交付を受ける者は、当該写しの作成に要する費用を負担するものとする。
- 4 開発概要書等の閲覧場所は、まちづくり部建築指導課内に置く。
- 5 開発概要書等の閲覧時間は、門真市の休日を定める条例第2条第1項に規定する市の休日以外の日の午前9時から午後5時30分までとする。
- 6 第2項の規定にかかわらず、開発概要書等の閲覧及び写しの交付は、電子情報処理組織を利用して行うシステムにより申し込むことができる。
- 7 市長は、開発概要書等を閲覧する者が次のいずれかに該当する場合は、開発概要書等の閲覧を停止させ、又は禁止することができる。
  - (1) 開発概要書等を閲覧場所の外に持ち出したとき。
  - (2) 開発概要書等を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあるとき。
  - (3) 開発概要書等を写真機その他の機器により撮影し、又は複写しようとするとき。
  - (4) 閲覧場所において、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
  - (5) この規則又は市職員の指示に従わないとき。

(条例に違反した者の公表の方法)

**第94条** 条例第67条の規定による公表の方法については、本市ホームページの掲載その他広く市民に周知できる方法により行うものとする。

(文書等の様式)

**第95条** この規則に定める文書等の様式は、市長が別に定める。

(細目)

**第96条** この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。ただし、第3章及び第4章（第95条及び第96条

を除く。)の規定は、同年7月1日から施行する。

(規則の廃止)

2 次に掲げる規則は、廃止する。

- (1) 門真市開発審査会規則(昭和58年門真市規則第11号)
- (2) 門真市建築協定に関する条例施行規則(平成9年門真市規則第6号)
- (3) 門真市都市計画公聴会規則(平成16年門真市規則第22号)