

門真市まちづくり基本条例
道路後退整備及び
帰属・寄附に関する手続きの手引き

門 真 市

目次

1	はじめに	…3
2	道路後退整備について	…4
1)	道路後退整備の基本的事項	…4
2)	後退整備が必要な道路	…5
3)	後退協議が必要な場合	…5
3	公共施設の帰属・寄附について	…6
1)	道路拡幅部分の寄附に関する基本的な考え方	…6
2)	必要な手続き	…7
3)	公共施設の引渡し後の補修・復旧	…7
参考		
	公共施設等引渡書	…8
	登記承諾書	…9
	登記原因証明情報（条例による寄附の場合）	…10
	登記原因証明情報（都市計画法による帰属の場合）	…11
	公共施設の整備及び帰属（寄附）手続きフロー	…12

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)

本市では、高度経済成長期に急速に都市化が進んだことに伴い、狭い道路や狭小な住宅などが無秩序に開発された経緯があります。条例における道路拡幅整備及び帰属・寄附の手続きについては、これらの背景を踏まえ、条例の目的であるゆとりある良好な都市環境の形成を図るために定められた基準及び仕組みです。これにより、市、市民、事業者の協働による安心で定住性のある魅力的なまちづくりの実現を期待するものです。

【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。

第 2 条 (略)

(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。

2 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。

2) 後退整備が必要な道路

【開発区域が接する道路の場合】

- ① 都市計画法の開発許可が必要なもので整備基準第4条表4-1に定める幅員以下の場合

表4-1

予定建築物の用途	開発区域の面積		
	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上
住宅	6メートル以上 (4メートル)		9メートル以上 (6メートル)
住宅以外	6メートル以上 (4メートル)	9メートル以上 (4メートル)	9メートル以上 (6メートル)
備考 1. 4メートル以下の幅員は原則有効幅員とする。 2. 小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合若しくは開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合には () 内の数値を基準とした相当幅員とすることができる。 3. 幅員9メートル以上の道路は歩車道を分離しなければならない。			

- ② 有効幅員が4m未満の公道（市認定道路、府道、国道等）
③ 建築基準法第42条第2項に規定する道路
④ 建築基準法第43条第1項ただし書きの許可見込みがある空地

【開発区域内の道路が接続する道路の場合】

- ① 有効幅員が4m未満の公道（市認定道路、府道、国道等）
② 建築基準法第42条第2項に規定する道路

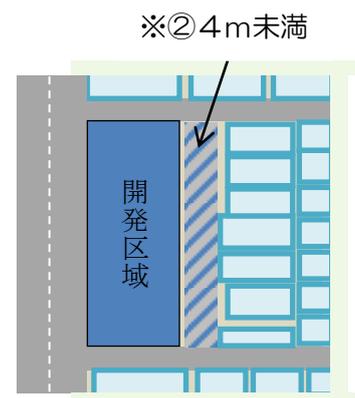
3) 後退協議が必要な場合

- ① 開発区域が都市計画決定されている道路又はその他道路計画に基づく道路で市長が別に定める拡幅整備が必要と認める路線に接している場合
② 開発区域が狭あい道路に接する場合

※狭あい道路とは

幅員が4m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（右図  部分）



3. 公共施設の帰属・寄附について

1) 道路後退用地の寄附に関する基本的な考え方

条例第50条に規定する『寄附について市と協議』する内容とは、都市計画法の趣旨に基づき、まちづくり基本条例においても同様に道路後退整備部分の用地について市への寄附を求めるものです。

【条例】

(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 略

参 考

【都市計画法】

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

都市計画法第40条は、新たに設置された公共施設が事業の施行後においても将来にわたって適正な管理が確保されるよう、設置された公共施設は、原則として、地方公共団体に引き継がれるべきことが規定されています。

※ 道路後退用地寄附の例外

後退整備を必要とする道路が私所有のみの場合は道路管理者と協議の上、寄附を行わないことができます。ただし、この場合においても、施工後、所有者において適切に維持管理する必要があります。

2) 必要な手続き

公共施設の引渡しは別添の公共施設等引渡書により行います。

帰属又は寄附されることとなった公共施設及びその用に供する土地の移転登記に必要な書類は、次に掲げる作業を処理した後、公共施設等引渡書により開発工事完了届出書と同時に市長に提出してください。

- (1) 土地の分筆
- (2) 抵当権の抹消
- (3) 境界プレート等による公共施設等の境界の明確化
- (4) その他市長が指示する事項

なお、登記手続が完了していないときは、登記手続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こととなります。

3) 公共施設の引渡し後の補修・復旧

条例第50条第4項及び規則第77条第3項に基づき、事業者は、公共施設を引渡した日から2年の間に、当該開発区域内における建築物の建築等の権利を他に譲渡した場合においても、公共施設の補修等の責任を明確にし、誠実に補修・復旧を行ってください。

【条例】

(公共施設の管理及び帰属等)

第50条 1～3 (略)

- 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。

【規則】

(公共施設等の管理及び帰属等)

第77条 1～2 (略)

- 3 事業者は、公共施設の引渡し後、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。

年 月 日

公共施設等引渡書

門真市長（氏 名） 様

引渡者

住所

氏名

実印

年 月 日付で公共施設等を市に引き渡すこととなりましたので、門真市まちづくり基本条例施行規則第77条第1項又は78条の規定により、下記の図書を添付して引渡します。

添付図書	<input type="checkbox"/> 公共施設等一覧表
	<input type="checkbox"/> 印鑑証明書及び資格証明書（発行後3月以内のもの）
	<input type="checkbox"/> 登記承諾書
	<input type="checkbox"/> 登記原因証明情報
	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書（発行後3月以内のもの）
	<input type="checkbox"/> 地積測量図
	<input type="checkbox"/> 付近見取図
	<input type="checkbox"/> 地籍図
	<input type="checkbox"/> 土地利用計画図
	<input type="checkbox"/> 道路施設図（平面図、横断図及び構造図）
	<input type="checkbox"/> 公園施設図（平面図及び施設構造図）
	<input type="checkbox"/> 排水施設図（平面図、縦断図、横断図及び構造図）
	<input type="checkbox"/> 公共（公益）施設求積図
	<input type="checkbox"/> 新旧地番対照表
	<input type="checkbox"/> その他、市長が必要と認める図書

上記の（公共・公益）施設の管理並びに（公共・公益）施設の用に供する土地・施設が、年 月 日付で本市となりましたので引渡します。

課長様

年 月 日

まちづくり部建築指導課長

平成 年 月 日

門真市長 (市長) 様

住所

氏名

実印

登記承諾書

下記物件を門真市に所有権移転登記することを承諾します。

記

1. 登記の目的 所有権移転
2. 登記原因日 平成 年 月 日
3. 登記原因 用地として
4. 不動産の表示

登記原因証明情報

1 当事者及び不動産

(1) 当事者

権利者 (甲) 門真市

義務者 (乙)

(2) 不動産の表示

所在 門真市

地番

地目

地籍

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 乙は、甲に対し、平成 年 月 日、本件不動産を寄附した。

(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成 年 月 日 大阪法務局守口出張所

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 大阪府門真市
門真市長 (氏 名)

(義務者) 住所

氏名

実印

登記原因証明情報

1 当事者及び不動産

(3) 当事者

権利者 (甲) 門真市

義務者 (乙)

(4) 不動産の表示

所在 門真市

地番

地目

地籍

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(3) 乙は、甲に対し、平成 年 月 日、本件不動産を都市計画法第 40 条第 2 項に基づき帰属した。

(4) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成 年 月 日 大阪法務局守口出張所

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 大阪府門真市
門真市長 (氏 名)

(義務者) 住所

氏名

実印

公共施設の整備及び帰属（寄附）手続きフロー

