

地域 項目	門 真 市 （まちづくり基本条例）									
開発事業等の定義	<p>1 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5号に規定する道路の築造 エ 開発区域の面積が300㎡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</p> <p>2 大規模開発事業 開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業をいう。</p> <p>3 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、市街化調整区域あつては高さが10m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10m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。</p> <table border="1" data-bbox="300 819 1992 1047"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 819 1184 863">用途地域</th> <th data-bbox="1184 819 1992 863">建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 863 1184 908">第一種低層住居専用地域</td> <td data-bbox="1184 863 1992 908">軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 908 1184 1003">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</td> <td data-bbox="1184 908 1992 1003">高さが10mを超える建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1003 1184 1047">商業地域</td> <td data-bbox="1184 1003 1992 1047">高さが15mを超える建築物</td> </tr> </tbody> </table>		用途地域	建築物	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7m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10mを超える建築物	商業地域	高さが15mを超える建築物
用途地域	建築物									
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7m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10mを超える建築物									
商業地域	高さが15mを超える建築物									
開発事業に係る事前協議	<p>1 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>									
事前協議の通知	<p>市長は、事前協議の申請があつたときは、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。</p>									
開発事業に係る協議の申請	<p>1 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。</p> <p>2 市長は、本協議の申請があつたときは、その旨を公表しなければならない。</p> <p>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。</p>									
開発事業に係る標識の設置等	<p>1 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。</p> <p>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より、その旨を市長に届け出なければならない。</p>									
開発事業に係る協定の締結等	<p>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。</p>									
開発事業の変更申請等	<p>1 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。</p> <p>2 事業者は、当該本協議の内容変更について、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。</p> <p>3 第41条第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。</p>									
開発事業の廃止届出等	<p>1 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。</p> <p>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。</p>									
開発工事の着手制限	<p>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。</p>									
建築工事の着手	<p>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。</p>									
建築物の敷地面積の最低限度	<p>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㎡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㎡未満である時は道標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㎡とすることができる。</p>									

地域 項目	門 真 市 （まちづくり基本条例）		
	用途地域	開発区域の面積が500㎡以上に係る敷地面積	開発区域の面積が500㎡未満に係る敷地面積
	第一種低層住居専用地域	150㎡	80㎡
	第一種中高層住居専用地域	120㎡	
	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㎡	
	近隣商業地域、商業地域	80㎡	
	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。		
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個所は、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0.3ha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%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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
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	開発区域内外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	開発区域内外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	開発区域内外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、市が必要と認めるときは、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	<p>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。</p> <p>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。</p>		
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。		
開発許可の 基準	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きは、70㎡とすることができる。		

地域 項目	門 真 市 （まちづくり基本条例）											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="302 240 1472 284">用途地域</th> <th data-bbox="1472 240 1625 284">建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="302 284 1472 329">第一種低層住居専用地域</td> <td data-bbox="1472 284 1625 329">1 5 0 m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="302 329 1472 373">第一種中高層住居専用地域</td> <td data-bbox="1472 329 1625 373">1 2 0 m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="302 373 1472 418">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</td> <td data-bbox="1472 373 1625 418">1 0 0 m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="302 418 1472 463">近隣商業地域、商業地域</td> <td data-bbox="1472 418 1625 463">8 0 m²</td> </tr> </tbody> </table>		用途地域	建築物	第一種低層住居専用地域	1 5 0 m ²	第一種中高層住居専用地域	1 2 0 m ²	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	1 0 0 m ²	近隣商業地域、商業地域	8 0 m ²
用途地域	建築物											
第一種低層住居専用地域	1 5 0 m ²											
第一種中高層住居専用地域	1 2 0 m ²											
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	1 0 0 m ²											
近隣商業地域、商業地域	8 0 m ²											
開発工事に 係る手続	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 市長は、第48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。 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、第48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。 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 第50条第1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、第49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。 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。 事業者は、第50条第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	<p>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。</p>											
開発工事の 配慮事項	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 											
中高層建築 物等の建築 等に係る計 画の届出等	<p>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。</p>											
中高層建築 物等の建築 等に係る計 画における 配慮事項	<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、第53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。 <ol style="list-style-type: none"> 日照に及ぼす影響を軽減させること。 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。 電波障害が生じた場合の対策を行うこと。 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。 第54条第1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、操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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 											
	<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、第55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。 											

地域 項目	門 真 市 （まちづくり基本条例）
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	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>2 事業者は、第56条1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。</p> <p>3 事業者は、第56条第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。</p> <p>4 事業者は、第56条3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。</p>
緑化計画対象行為に係る整備基準	<p>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。</p>
緑化計画書の提出	<p>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。</p>
緑化計画書の確認通知	<p>市長は、第59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。</p>
緑化完了報告書の提出	<p>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。</p>
狭あい道路の拡幅整備に係る協議等	<p>1 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。</p> <p>2 第62条1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。</p> <p>3 第62条2項の規定は、本協議を要するものには適用しない。</p>
施行改正年月日	<p>平成28年4月1日施行、改正 令和2年4月1日施行</p>