

○吹田市開発事業の手続等に関する条例

平成16年3月31日条例第13号

目次

第1章 総則（第1条—第9条）

第2章 開発事業の計画（第10条・第11条）

第3章 開発事業の手続等（第12条—第29条）

第4章 開発事業の基準等

第1節 公共施設の整備基準（第30条—第34条）

第2節 公益的施設の整備基準（第35条—第39条）

第3節 予定建築物の敷地面積の基準等（第40条・第41条）

第4節 その他の基準等（第42条—第50条）

第5章 雑則（第51条—第59条）

第6章 罰則（第60条・第61条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、大規模開発事業又は中規模等開発事業（以下「開発事業」という。）に関する必要な手続並びに公共施設及び公益的施設の整備に関する基準その他必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって土地利用における公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（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）大規模開発事業 大規模開発行為及び大規模建築行為をいう。
- （2）大規模開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって、事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものをいう。
- （3）大規模建築行為 建築行為であって、次のいずれかに該当するものをいう。
  - ア 事業区域の面積が1,000平方メートル以上の中高層建築物の建築
  - イ 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の低層建築物（中高層建築物以外の建築物をいう）

以下同じ。)の建築

- (4) 中規模等開発事業 中規模開発行為、中規模建築行為、位置指定道路築造行為、対象工作物築造行為、対象宅地造成等行為及び私道（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第2号、第3号若しくは第5号又は同条第2項に規定する道路に該当するものに限る。）を変更し、又は廃止する行為をいう。
- (5) 中規模開発行為 開発行為であって、事業区域の面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの
- (6) 中規模建築行為 建築行為であって、次のいずれかに該当するもの
  - ア 事業区域の面積が1,000平方メートル未満の中高層建築物の建築
  - イ 事業区域の面積が3,000平方メートル未満の低層建築物の建築
- (7) 位置指定道路築造行為 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）の築造をいう。
- (8) 対象工作物築造行為 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項各号に規定する工作物（以下「対象工作物」という。）の築造をいう。
- (9) 対象宅地造成等行為 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項本文の許可又は同法第15条第1項の協議を要する宅地造成等をいう。
- (10) 事業区域 大規模開発事業、中規模開発行為、中規模建築行為又は対象宅地造成等行為に関する次に掲げる区域をいう。
  - ア 大規模開発行為又は中規模開発行為にあつては、開発行為をする土地の区域
  - イ 大規模建築行為又は中規模建築行為にあつては、建築する建築物の敷地の区域（建築基準法第42条第2項の規定の適用を受ける場合にあつては、当該敷地の区域及び同項の規定により道路とみなされる区域）
  - ウ 対象宅地造成等行為にあつては、宅地造成等をする土地の区域
- (11) 建築行為 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の確認の申請又は同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の計画の通知（第12条において「確認申請等」という。）を要する建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をいう。
- (12) 中高層建築物 吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成8年吹田市条例第7号）第2条第1号に規定する中高層建築物をいう。
- (13) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。

- (14) 公益的施設 集会施設、学校教育施設その他の住民の生活に公益上必要となる施設をいう。
- (15) 大規模開発事業者 大規模開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (16) 中規模等開発事業者 中規模等開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (17) 関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 大規模開発行為にあっては、事業区域の境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者

イ 中高層建築物の建築を目的とする大規模建築行為（第8条第1項の規定により中高層建築物及び低層建築物の建築を目的とするものとみなされる大規模建築行為を含む。）にあっては、事業区域の境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者（アに該当する者を除く。）

ウ 低層建築物の建築を目的とする大規模建築行為にあっては、事業区域の境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者

- (18) 工事施行者 大規模開発事業者又は中規模等開発事業者（以下「開発事業者」という。）から開発事業に係る工事を請け負った者又はその請負工事の下請負者をいう。
- (19) 単身者向住宅 専有部分の面積が規則で定める範囲内の小規模の住戸を有する共同住宅（各戸に台所、浴室及び便所が設備されているものに限る。）をいう。

（基本理念）

第3条 本市に所在する土地は、公共の福祉が優先する貴重な財産であることを踏まえるとともに、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的環境を考慮し、適正に利用されなければならない。

2 市、事業者及び市民は、協働して吹田市民の良好な都市環境を将来にわたり保全するとともに、社会経済情勢の変化に伴う土地利用の高度化及び多様化に係る地域の課題に自主的かつ総合的に取り組むものとする。

（市の責務）

第4条 市は、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、市民が安全で快適に暮らせるまちづくりに努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、基本理念にのっとり、開発事業を行うに当たっては、良好な都市環境が確保さ

れるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

（市民の責務）

第6条 市民は、基本理念にのっとり、安全で快適に暮らすことができるまちづくりに努めるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

（適用範囲）

第7条 この条例は、開発事業について適用する。

（1の開発事業とみなす場合）

第8条 2以上の開発事業が、1の建築物の敷地であった土地その他一体的な利用がなされていた土地、所有者が同一であった土地又は隣接した土地において同時に又は引き続き行われ、かつ、これらの開発事業が全体として一体的な土地の利用をし、若しくは一体的な土地の造成を行うものとなることが見込まれるときその他開発事業の内容に関連性があるときは、これらの開発事業を1の開発事業とみなす。

2 前項の規定は、先行する開発事業の目的であ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。次の各号のいずれかに該当する開発事業についても、同様とする。

（1） 先行する開発事業について法第36条第2項の検査済証の交付のあった日から1年を経過した日以後に行う開発事業

（2） 先行する開発事業について宅地造成及び特定盛土等規制法第17条第2項の検査済証（同条第3項の規定により当該検査済証とみなされる検査済証を含む。）の交付のあった日から1年を経過した日以後に行う開発事業

（3） 先行する開発事業の目的である位置指定道路について建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定のあった日から1年を経過した日以後に行う開発事業

（適用除外）

第9条 この条例は、次に掲げる開発事業については適用しない。

（1） 法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる行為

（2） 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

（3） 市が行うもの

（4） 前号に準ずるものと市長が認めるもの

第2章 開発事業の計画

（総合計画への適合等）

第10条 開発事業者は、開発事業の計画を策定するに当たっては、総合計画（吹田市自治基本条例（平成18年吹田市条例第34号）第25条第1項に規定する総合計画をいう。）、都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項の規定により定められた市の都市計画に関する基本的な方針をいう。）その他の市が定める計画に即したものとしなければならない。

2 開発事業者は、開発事業の計画を策定するに当たっては、環境の保全及び良好な環境の創造のため市が定める環境に配慮した取組事項等に関する指針（第42条において「環境配慮指針」という。）に配慮するよう努めなければならない。

3 開発事業者は、千里ニュータウン地域において開発事業を行うに当たっては、同地域の豊かなみどりとゆとりある住環境を継承するため市が定める千里ニュータウンのまちづくりに関する指針に配慮するよう努めなければならない。

（地区計画の活用等）

第11条 開発事業者は、開発行為を行うに当たっては、土地の利用が適正に行われるよう、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める行為を行うよう努めなければならない。

（1） おおむね1ヘクタール以上の開発行為 地区計画（法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。以下この条において同じ。）の活用

（2） 前号に掲げる開発行為以外の開発行為 建築協定（建築基準法第69条に規定する建築協定をいう。次項において同じ。）又は緑地協定（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項に規定する緑地協定をいう。次項において同じ。）の締結

2 開発事業者は、既に地区計画又は建築協定若しくは緑地協定（以下この条において「地区計画等」という。）が定められ、又は締結されている区域の隣接区域において開発行為を行うときは、当該地区計画等との調和を図らなければならない。

3 開発事業者は、市長が地区計画等の手続を進める場合には、これに協力しなければならない。

### 第3章 開発事業の手続等

（大規模開発事業の構想の届出）

第12条 大規模開発事業者は、大規模開発事業に係る設計等（法第30条第1項第3号に規定する設計又は確認申請等に係る計画を作成することをいう。）に着手する前に、大規模開発事業構想届出書（以下「構想届出書」という。）を市長に提出しなければならない。ただし、規則で定める大規模建築行為については、この限りでない。

（大規模開発事業の構想の周知等）

第13条 大規模開発事業者は、構想届出書の提出をしたときは、規則で定めるところにより、提出

の日の翌日から起算して5日以内に大規模開発事業の区域の外部から見やすい場所に構想届出書の内容を表示した標識（以下「標識」という。）を設置しなければならない。

2 大規模開発事業者は、標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

3 大規模開発事業者は、関係住民から求められたときは、構想届出書の内容について説明しなければならない。

（構想の取下げ）

第14条 大規模開発事業者は、構想届出書の提出後、大規模開発事業に係る構想を取り下げたときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

（大規模開発事業事前相談申出書の提出）

第15条 大規模開発事業者は、標識設置の日の翌日から起算して7日を経過した日以後に、大規模開発事業事前相談申出書（以下「事前相談申出書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 事前相談申出書の提出は、当該大規模開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等及び第19条第1項の大規模事前協議承認申請書の提出をする前に、行わなければならない。

3 大規模開発事業者は、事前相談申出書の提出をしたときは、提出の日の翌日から起算して5日以内に、標識に当該提出日を記載し、及びその旨を市長に報告しなければならない。

（説明会の開催等）

第16条 大規模開発事業者は、事前相談申出書の提出をしたときは、速やかに、関係住民に対し、説明会の開催その他適切な方法により、大規模開発事業の内容についての説明を真摯に行わなければならない。

2 大規模開発事業者は、関係住民に対する説明を行ったときは、速やかに、その方法及び内容を具体的に記載した報告書（以下「説明報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

3 大規模開発事業者は、説明報告書を市長に提出したときは、提出の日に、標識に当該提出日及び次条第1項の意見書の提出期限を記載し、並びにその旨を市長に報告しなければならない。

（説明報告書に対する意見等）

第17条 関係住民は、構想届出書の提出の日から標識に記載された説明報告書の提出日の翌日から起算して14日を経過する日までの間、大規模開発事業の構想についての意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、意見書の提出があったときは、速やかにその写しを大規模開発事業者に送付するもの

とする。この場合において、大規模開発事業者は、速やかに意見書に対する見解書を市長に提出し、並びに標識に見解書の提出日及び次項の再意見書の提出期限を記載し、並びにその旨を市長に報告しなければならない。

3 関係住民は、見解書の提出があったときは、標識に記載された見解書の提出日の翌日から起算して14日を経過する日までの間、見解書に対する再意見書を市長に提出することができる。

4 市長は、再意見書の提出があったときは、速やかにその写しを大規模開発事業者に送付するものとする。この場合において、大規模開発事業者は、速やかに再意見書に対する再見解書を市長に提出し、並びに標識に当該提出日を記載し、及びその旨を市長に報告しなければならない。

（説明報告書等の閲覧等）

第18条 市長は、説明報告書、意見書、見解書、再意見書及び再見解書を一般の閲覧に供するとともに、意見書、見解書、再意見書及び再見解書をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

2 市長は、説明報告書、意見書、見解書、再意見書及び再見解書の写しを交付することができる。

（事前協議の承認）

第19条 大規模開発事業者は、第12条から第17条まで（第14条を除く。）の手續を完了したときは、大規模開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等をする前に、大規模開発事業事前協議承認申請書（以下「大規模事前協議承認申請書」という。）を市長に提出し、説明報告書に関する事項又は見解書若しくは再見解書に関する事項について確認を受けた上で、次章に定める開発事業の基準等に関する事項について協議し、承認を受けなければならない。

2 中規模等開発事業者は、中規模等開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等をする前に、中規模等開発事業事前協議承認申請書（以下「中規模等事前協議承認申請書」という。）を市長に提出した上で、次章に定める開発事業の基準等に関する事項について協議し、承認を受けなければならない。

3 市長は、開発事業の内容が次章に定める開発事業の基準等及び吹田市景観まちづくり条例（平成20年吹田市条例第24号）その他の法令等に適合することを確認するまでの間は、第1項又は前項の承認をしないものとする。

4 市長は、大規模建築行為又は中規模建築行為の目的である中高層建築物の建築に係る紛争について、吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例第6条第1項若しくは第2項のあつせん又は同条例第8条第1項の調停の手續が継続している間は、第1項又は第2項の承認を

しないものとする。

（事前協議承認通知書の交付）

第20条 市長は、前条第1項又は第2項の承認をしたときは、大規模事前協議承認通知書又は中規模事前協議承認通知書（以下「事前協議承認通知書」という。）を開発事業者に交付しなければならない。

（開発事業の着手の制限）

第21条 開発事業者及び工事施行者は、事前協議承認通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に着手してはならない。

- 2 開発事業者及び工事施行者は、第25条第1項本文の協議をしなければならないときは、同条第2項の変更協議承認通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に着手しているときは、直ちにこれを停止しなければならない。

（工事の施工方法等に関する協定の締結）

第22条 大規模開発事業者は、大規模開発事業に着手する前に、関係住民と協議し、大規模開発事業に係る工事の施工方法等について協定を締結するよう努めなければならない。

- 2 大規模開発事業者は、前項の協定を締結したときは、これを信義に従い、誠実に履行しなければならない。

（着手の届出等）

第23条 大規模開発事業者は、大規模開発事業に着手しようとするときは、あらかじめその旨を市長に届け出るとともに、標識に着手予定期日を記載しなければならない。ただし、規則で定める大規模建築行為については、この限りでない。

（事前相談申出書の再提出等）

第24条 大規模開発事業者は、提出した大規模事前協議承認申請書の内容が説明報告書（関係住民から意見書の提出がない場合に限る。）、見解書（大規模開発事業者から再見解書の提出がない場合に限る。）又は再見解書に記載した内容と相違するときは、大規模事前協議承認通知書の交付を受けるまでの間に、事前相談申出書を市長に再提出しなければならない。ただし、相違の内容が規則で定める程度であるときは、この限りでない。

- 2 大規模開発事業者は、相違の内容が前項ただし書に規定する程度であるときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 3 第15条第3項及び第16条から第19条までの規定は、大規模開発事業者から事前相談申出書の再提出があった場合について準用する。この場合において、第17条第1項中「構想届出書の提出」

とあるのは、「事前相談申出書の再提出」と読み替えるものとする。

（変更協議の承認等）

第25条 開発事業者は、事前協議承認通知書の交付を受けた後（次項の変更協議承認通知書の交付を受けた場合にあつては、当該通知書の交付を受けた後）に開発事業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、開発事業変更協議承認申請書（以下「変更協議承認申請書」という。）を市長に提出した上で、協議し、承認を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 市長は、前項本文の承認をしたときは、変更協議承認通知書を開発事業者に交付しなければならない。

3 開発事業者は、第1項ただし書の開発事業の内容の軽微な変更をしようとするときは、あらかじめ、開発事業変更届出書を市長に提出しなければならない。

4 前条第1項の規定は、大規模開発事業者が変更協議承認申請書を提出した場合について準用する。この場合において、同項中「大規模事前協議承認申請書」とあるのは「変更協議承認申請書」と、「大規模事前協議承認通知書」とあるのは「変更協議承認通知書」と読み替えるものとする。

（完了の届出等）

第26条 開発事業者は、開発事業（規則で定めるものに限る。以下この条において同じ。）が完了したときは、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、開発事業の完了の届出があつたときは、遅滞なく、開発事業が事前協議承認通知書、変更協議承認通知書及び開発事業変更届出書（次項において「事前協議承認通知書等」という。）の内容に適合しているかどうかについて検査しなければならない。

3 市長は、前項の検査の結果、開発事業が事前協議承認通知書等の内容に適合していると認めるときは、検査を終了した日（適合していないと認めるときは、その是正がなされたことを確認した日）の翌日から起算して10日（吹田市の休日に関する条例（平成2年吹田市条例第24号）第2条第1項各号に掲げる日の日数は、算入しない。）以内に検査済証を開発事業者に交付しなければならない。

4 開発事業の完了の届出をした開発事業者は、前項の検査済証の交付を受けた日以後でなければ、当該土地又は建築物等を使用し、又は使用させてはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（公共施設の管理、帰属等）

第27条 次章第1節の規定により整備する公共施設（以下この条において「開発事業に係る公共施

設」という。)は、前条第3項の検査済証の交付の日(法第29条第1項の許可を要する開発行為にあっては、法第36条第3項の公告の日)の翌日において、市の管理に属するものとする。ただし、法令に別の定めのあるものについては、この限りでない。

2 開発事業に係る公共施設(開発行為に伴い整備するものに限る。)の用に供する土地は、法第36条第3項の公告の日の翌日において市に帰属するものとする。

3 開発事業者は、開発事業に係る公共施設の用に供する土地(前項に規定する土地を除く。)、建物、工作物等の市への寄附について市長と協議しなければならない。

4 開発事業者は、幅員が4メートル未満の市道に面する敷地に建築物を建築するときは、建築基準法第42条第2項の規定により道路の区域とみなされる部分の寄附について市長と協議しなければならない。

5 第1項本文の規定にかかわらず、開発事業者は、市の管理に属する開発事業に係る公共施設について市がその管理を開始するまでの間、市長と管理協定を締結するよう努め、協定を締結したときは、開発事業に係る公共施設を良好に維持管理しなければならない。

(公益的施設の管理及び寄附)

第28条 開発事業者は、次章第2節の規定により整備する公益的施設及びその用に供する土地の管理及び市への寄附について市長と協議しなければならない。

(開発事業の廃止等)

第29条 開発事業者は、大規模事前協議承認申請書若しくは中規模等事前協議承認申請書又は変更協議承認申請書を提出後、開発事業を廃止しようとするときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、大規模開発事業にあっては、適切な方法により関係住民に周知しなければならない。

2 開発事業者が大規模事前協議承認申請書若しくは中規模等事前協議承認申請書又は変更協議承認申請書を提出した開発事業についてこれらの申請書の提出日の翌日から起算して1年を経過する日までに自己の責めにより事前協議承認通知書又は変更協議承認通知書の交付を受けるに至らなかった場合において、市長が必要があると認めるときは、当該開発事業は、規則で定めるところにより、廃止されたものとみなす。

## 第4章 開発事業の基準等

### 第1節 公共施設の整備基準

(道路の整備等)

第30条 開発事業者は、事業区域内又は事業区域等(事業区域又は開発事業の目的である位置指定

道路若しくは対象工作物をいう。以下同じ。)の周辺地域に都市計画として決定された計画上の道路が存するときは、当該道路の計画に適合するよう開発事業を計画しなければならない。

- 2 開発事業者は、市長が必要があると認めるときは、事業区域又は築造する位置指定道路に接続する道路等を新設し、又は改良しなければならない。
- 3 事業区域内の道路（建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされるもの（以下この項において「2項道路」という。）を含む。）、築造する位置指定道路、築造する擁壁（高さが2メートルを超えるものに限る。）に面する2項道路及び前項の規定により新設し、又は改良する道路の構造等は、規則で定める基準に適合するものでなければならない。
- 4 前項の道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路を除く。）のうち市長が必要があると認める道路の構造等は、吹田市道路法施行条例（平成25年吹田市条例第9号）その他の法令等に適合するものでなければならない。

（公園、緑地等の整備）

第31条 大規模開発事業者は、住宅開発事業（住宅の建築を目的とする開発事業をいう。以下同じ。）であって事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものを行うときは、事業区域内に次に掲げる基準に適合するように公園、緑地又は広場を設置しなければならない。

- （1）事業区域の面積に100分の6を乗じて得た数値の面積を下回らないこと。
- （2）その他規則で定める基準によること。

（排水施設の整備等）

第32条 開発事業者は、事業区域及び事業区域等の周辺地域を含む集水区域全体の流量を勘案し、汚水及び雨水の排除方針を定めなければならない。

- 2 前項の排除方針は、公共下水道計画に定める処理区域、排水区域その他の事項に適合するものでなければならない。ただし、自己の負担により流末施設の整備等を行う場合において、市長の同意を得たときは、この限りでない。
- 3 開発事業者は、事業区域等の周辺地域に流末施設が整備されていないときは、自己の負担により流末施設の整備を行わなければならない。
- 4 開発事業者は、排水施設又は排水設備を設置し、又は改築するときは、吹田市下水道条例（昭和41年吹田市条例第10号）に定めるところによるほか、規則で定める基準によらなければならない。
- 5 開発事業者は、規則で定めるところにより、調整池その他の雨水の流出を抑制する施設を設置しなければならない。

6 開発事業者は、事業区域内（地形により事業区域等の周辺区域を含む。）の排水を既存の排水施設に放流するときは、放流先の排水施設における流下を阻害しないよう必要な措置を講じなければならない。

（消防水利の整備）

第33条 大規模開発事業者は、規則で定めるところにより、事業区域内に防火水槽又は消火栓を設置しなければならない。

（公共施設の整備についての要請に対する協力）

第34条 第30条から前条までに定めるもののほか、開発事業者は、事業区域内及び事業区域等の周辺地域における公共施設の配置状況等を考慮して市長が必要があると認めるときは、公共施設の整備について要請に協力しなければならない。

## 第2節 公益的施設の整備基準

（消防施設等の整備）

第35条 大規模開発事業者は、市長が事業区域内に消防施設を設置する必要があると認めるときは、その用地の確保について、市に協力するものとする。

2 大規模開発事業、中規模開発行為又は中規模建築行為を行う開発事業者は、規則で定めるところにより、消防活動に必要な進入路、通路、空地又は避難器具を設置しなければならない。

（集会施設等の整備）

第36条 開発事業者は、住宅開発事業を行うときは、規則で定めるところにより、入居者の利便を考慮し、かつ、住宅開発事業の規模に応じ、地域活動に供するための集会施設及びプレイロットのいずれか又は全部を自己の責任において適正に設置しなければならない。

（ごみ置場の整備）

第37条 開発事業者は、次に掲げる開発事業を行うときは、規則で定めるところにより、ごみ置場を設置するものとする。ただし、市長が適当と認めるときは、この限りでない。

（1） 10戸から15戸までの範囲内において規則で定める戸数以上の住戸を有する共同住宅の建築を目的とする開発事業

（2） 店舗、事務所等の事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業であって、事業区域の面積が500平方メートル以上のもの

（学校等の用地の確保等）

第38条 開発事業者は、住宅開発事業を行うときは、地域の住民の就学等について関係行政機関と協議しなければならない。

2 開発事業者は、事業区域の面積が1ヘクタール以上の住宅開発事業を行う場合において、市長又は教育委員会が事業区域の規模に応じて学校、保育所等の公益的施設の設置又は整備をする必要があると認めるときは、市長又は教育委員会の定める基準により、これらの施設の設置又は整備に必要な用地を適正に確保しなければならない。市長又は教育委員会が特に必要があると認めるときは、事業区域の面積が1ヘクタール未満の住宅開発事業についても、同様とする。

（公益的施設の整備についての要請に対する協力）

第39条 公益的施設の整備についての要請に対する協力については、第34条の規定を準用する。この場合において、同条中「第30条から前条まで」とあるのは、「次条から第38条まで」と読み替えるものとする。

### 第3節 予定建築物の敷地面積の基準等

（住宅の敷地面積等の基準）

第40条 住宅開発事業の目的である住宅の敷地面積及び住戸の専有部分の面積は、規則で定める基準によらなければならない。

（単身者向住宅の建築）

第41条 開発事業者は、単身者向住宅であって戸数が15戸以上のものを建築するときは、周辺地域の生活環境を保全するために必要な措置として規則で定めるものを講じなければならない。

2 開発事業者は、単身者向住宅であって戸数が15戸以上のものを建築するときは、市が定める単身者向住宅の建築に関する指導指針に定めるところによるものとする。

### 第4節 その他の基準等

（環境への配慮）

第42条 大規模開発事業者は、大規模開発事業を行うときは、環境配慮指針に定めるところによるものとする。

（生活環境の保全）

第43条 開発事業者は、公害（吹田市環境基本条例（平成9年吹田市条例第5号）第2条第3号に規定する公害をいう。）の未然防止及び良好な生活環境の保全に努めなければならない。

2 開発事業者は、住宅を建築するときは、入居者の良好な生活環境が保全されるよう努めるものとする。

3 開発事業者は、市長が必要があると認めるときは、開発事業に着手する前に、公害防止計画書を市長に提出しなければならない。

4 開発事業者は、中高層建築物を建築するときは、市が定める中高層建築物の日照障害等に関す

る指導指針に定めるところによるものとする。

（福祉のまちづくり）

第44条 開発事業者は、不特定かつ多数の者の利用に供する建築物を建築するときは、身体障害者、高齢者、幼児等の利用について十分配慮しなければならない。

（大規模小売店舗又は中規模小売店舗の建築）

第45条 開発事業者は、小売業（飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。）を行うための店舗を建築する場合においては、店舗の面積が1,000平方メートルを超えるときは市が定める大規模小売店舗の設置の協議に関する指針に定めるところにより、店舗の面積が500平方メートルを超え1,000平方メートル以下であるときは市が定める中規模小売店舗の設置に関する指導指針に定めるところによるものとする。

（工業地域内における住宅開発）

第46条 開発事業者は、工業地域内において住宅開発事業（戸数が10戸以上の住宅の建築を目的とするものに限る。）を行うときは、周辺地域の環境に配慮するものとする。

（駐車施設の整備等）

第47条 大規模開発事業、中規模開発行為又は中規模建築行為を行う開発事業者は、規則で定めるところにより、自動車用の駐車施設及び自転車用の駐車施設（次項において「駐車施設」と総称する。）を事業区域内に設置するものとする。

2 駐車施設の区画の大きさは、規則で定める基準によるものとする。

3 大規模開発事業者は、建築する住宅又はその住戸の戸数が100戸以上の住宅開発事業を行うときは、バス路線の新設、既設路線の延長等について、あらかじめバス事業者と協議をするものとし、協議の結果については、協議報告書又は協定書の写しを市長に提出しなければならない。

4 開発事業者は、開発事業の規模、内容等に応じて、カーブミラー等の交通安全施設を整備するものとし、その整備方法については、市長と協議しなければならない。

（緑化の推進等）

第48条 大規模開発事業、中規模開発行為又は中規模建築行為を行う開発事業者は、事業区域内の良好な自然的環境の保全に努めるとともに、規則で定めるところにより事業区域内を緑化するものとする。

（文化財の保護）

第49条 開発事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地（次項において「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）において開発事業を行おう

とするときは、あらかじめ教育委員会の指示を受け、規則で定めるところにより、埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

2 前項の規定は、周知の埋蔵文化財包蔵地の周辺地域における開発事業について準用する。この場合において、同項中「の指示を受け」とあるのは、「と協議し」と読み替えるものとする。

3 開発事業者又は工事施行者は、開発事業に係る工事の施工に伴い埋蔵文化財を発見したときは、現状を変更することなく、速やかにその旨を教育委員会に報告し、その指示を受け、規則で定めるところにより、発掘調査その他の埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

（水道施設の整備に係る協議）

第50条 大規模開発事業、中規模開発行為又は中規模建築行為を行う開発事業者は、事業区域内において市の水道により給水を受けるときは、吹田市水道条例（昭和33年吹田市条例第327号）に定めるところによるほか、市が定める開発行為等に関連する上水道施設の整備に関する基準に定めるところにより水道事業管理者と協議しなければならない。

## 第5章 雑則

（事前協議経過書の閲覧等）

第51条 市長は、大規模事前協議承認申請書又は中規模等事前協議承認申請書の提出があったときは、事前協議経過書を作成し、保管するとともに、事前協議経過書を閲覧に供し、又はその写しを交付するものとする。

（適用条件の調整等）

第52条 法に基づく市街地開発事業等により既に開発がなされた区域内又は現に開発に着手されている区域内の開発事業に対するこの条例の適用については、市長は、当該区域内にある公共施設又は公益的施設の規模等を配慮して、開発事業者の負担に関し必要な軽減措置を講ずることができる。

2 大規模開発事業で市行政に与える影響が特に大きいと市長が認めるものにあつては、大規模開発事業者は、この条例に定めるもののほか、必要に応じて市長と協議し、市行政の計画的かつ円滑な推進に協力するものとする。

3 国、府等の行う開発事業であつて、法令等により、この条例の一部についてその適用を行うことが困難なものにあつては、市長は、一般の事業者と均衡を失しないように、他の方法により適切な措置を講ずるよう努めるものとする。

（開発事業の承継）

第53条 開発事業者について一般承継（相続又は合併をいう。次項において同じ。）があったときは、被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人（以下この項において「相続人等」という。）が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

2 一般承継により開発事業者となった者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 開発事業者から事業区域内の土地の所有権その他開発事業に係る工事を施行する権原を取得した者は、開発事業を承継しようとするときは、市長の承認を受けなければならない。

4 第1項の規定は、前項の規定により市長の承認を受けた開発事業の承継について準用する。

（報告の聴取）

第54条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者又は工事施行者に対し、開発事業に係る工事その他の行為の状況について報告を求めることができる。

（立入調査）

第55条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に、事業区域内に立ち入り、及び開発事業に係る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行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（勧告）

第56条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、開発事業に係る工事その他の行為を停止し、又は違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（1） 第21条の規定に違反した開発事業者又は工事施行者

（2） 第26条第1項の規定に違反して届出をせず、又は同条第4項本文の規定に違反して同条第3項の検査済証の交付を受けないで当該土地若しくは建築物等を使用し、若しくは使用させた開発事業者

（命令）

第57条 市長は、開発事業者又は工事施行者が前条の規定による勧告に従わないときは、当該開発事業者又は工事施行者に対し、開発事業に係る工事その他の行為を停止し、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ずることを命ずることができる。

（公表）

第58条 市長は、開発事業者又は工事施行者が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨及び当該開発事業者又は工事施行者の氏名を公表することができる。

- (1) 正当な理由がなく第54条の規定による報告を行わず、又は虚偽の報告をしたとき。
- (2) 正当な理由がなく第55条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避したとき。
- (3) 正当な理由がなく第56条の規定による勧告に従わないとき。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該開発事業者又は工事施行者にその理由を通知し、当該開発事業者又は工事施行者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第59条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

## 第6章 罰則

第60条 第57条の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の拘禁刑又は500,000円以下の罰金に処する。

第61条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成16年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前に開発指導要綱（平成元年吹田市告示第151号）第3条第1項の規定による事前協議の申出を受けた事業については、この条例は、適用しない。

附 則（省略）

附 則（令和6年3月29日条例第16号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の吹田市開発事業の手続等に関する条例第30条第3項の規定は、令和6年4月1日以後に大規模開発事業構想届出書（大規模開発事業構想届出書の提出を要しない大規模開発事業にあつては、大規模開発事業事前協議承認申請書）又は中規模等開発事業事前協議承認申請書の提出のあった開発事業について適用し、同日前に提出のあった開発事業については、

なお従前の例による。

附 則（令和 7 年 3 月 1 1 日条例第14号）

（施行期日）

1 この条例は、令和 7 年 6 月 1 日から施行する。

（罰則の適用に関する経過措置）

2 この条例の施行前にした行為の処罰については、なお従前の例による。

（以下省略）