令和６年４月１日現在

# ○吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則

平成１６年６月３０日規則第３２号

（趣旨）

第１条　この規則は、吹田市開発事業の手続等に関する条例（平成１６年吹田市条例第１３号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義等）

第２条　この規則において、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。

⑴　家族向住戸　専有部分の面積が55平方メートル以上の住戸（台所、浴室及び便所が設備されているものに限る。）をいう。

⑵　小世帯向住戸　専有部分の面積が40平方メートル以上55平方メートル未満の住戸（台所、浴室及び便所が設備されているものに限る。）をいう。

⑶　単身者向住戸　単身者向住宅の住戸をいう。

２　前項に定めるもののほか、この規則における用語の意義は、条例の例による。

３　共同住宅の住戸の専有部分の面積の算定は、住戸の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。ただし、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は、専有部分の面積に算入しない。

（単身者向住戸の面積の範囲）

第３条　条例第２条第１９号の規則で定める面積の範囲は、40平方メートル未満とする。

（大規模開発事業構想届出書の添付図書）

第４条　条例第１２条本文の規定による大規模開発事業構想届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　現況図

⑶　計画概要書

⑷　公図の写し

⑸　関係住民の範囲図（説明の対象となる区域を表示した図面をいう。以下同じ。）

⑹　事業区域内の土地の所有者の同意書

⑺　その他市長が必要と認める図書

（大規模開発事業構想届出書の提出等を要しない大規模建築行為）

第５条　条例第１２条ただし書の規則で定める大規模建築行為は、次の各号のいずれかに該当する大規模建築行為とする。

⑴　建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「増築等」という。）であって、増築等を行う部分の延べ面積の合計が既存の建築物の延べ面積の合計を超えないもの。この場合において、既存の建築物を撤去して増築等を行う場合の既存の建築物の延べ面積の算定方法は、大規模開発事業者との協議に基づき市長が定める。

⑵　建築物の用途の変更のうち、市長が大規模開発事業構想届出書の提出等の必要がないと認めるもの（次項において「用途変更」という。）

２　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第８６条又は第８６条の２の規定による認定又は許可を受けた建築物の増築等又は用途変更について前項の規定を適用する場合における建築物の延べ面積の算定方法及び敷地の区域は、大規模開発事業者との協議に基づき市長が定める。

（標識の設置等）

第６条　条例第１３条第１項の規定により設置する標識（第３２条第２号を除き、以下「標識」という。）の数は、次の各号に掲げる事業区域の面積に応じ、当該各号に定める数以上としなければならない。ただし、市長は、特に必要があると認めるときは、設置する標識の数を指定することができる。

⑴　3,000平方メートル未満　１基

⑵　3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満　２基

⑶　10,000平方メートル以上　３基

２　標識は、大規模開発事業に着手するまでの間、設置しなければならない。この場合においては、風雨等により容易に破損しないようにするとともに、記載し、又は掲示した内容が不鮮明にならないように維持管理しなければならない。

３　標識の様式は、様式第１号とする。

４　条例第１３条第２項の規定による標識設置報告書には、標識設置箇所の付近見取図並びに標識を設置したことが確認できる遠景及び近景の写真を添付しなければならない。

（大規模開発事業構想取下書の添付図書）

第７条　条例第１４条の規定による大規模開発事業構想取下書には、事業区域の状況が確認できる写真を添付しなければならない。

（大規模開発事業事前相談申出書等の添付図書）

第８条　条例第１５条第１項の規定による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。）には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　土地利用計画図又は建築物の配置図

⑶　建築物を建築する場合にあっては、各階平面図、立面図及び断面図

⑷　土地の造成を行う場合にあっては、造成計画平面図及び造成計画断面図

⑸　その他市長が必要と認める図書

２　条例第１５条第３項の規定による事前相談申出書の提出日を記載した旨の報告書には、標識に記載をしたことが確認できる遠景及び近景の写真を添付しなければならない。

（説明報告書等の添付図書）

第９条　条例第１６条第２項の規定による説明報告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　関係住民の範囲図

⑵　関係住民に配布した書類

⑶　関係住民の氏名等、当該者に対してした説明の方法及び内容等を記載した一覧表並びにそれらの詳細を記載した書類

⑷　説明会を開催した場合にあっては、議事録及び出席者の一覧表

⑸　その他市長が必要と認める図書

２　条例第１６条第３項の規定による説明報告書の提出日を記載した旨の報告書には、標識に記載をしたことが確認できる遠景及び近景の写真を添付しなければならない。

（見解書又は再見解書の提出日を記載した旨の報告書の添付図書）

第１０条　条例第１７条第２項又は第４項の規定による見解書又は再見解書の提出日を記載した旨の報告書には、標識に記載をしたことが確認できる遠景及び近景の写真を添付しなければならない。

（説明報告書等の閲覧等）

第１１条　条例第１８条第１項の規定による説明報告書、意見書、見解書、再意見書及び再見解書（以下この条において「報告書等」という。）の閲覧の場所は、都市計画部開発審査室とし、閲覧の日及び時間は、市の執務日及び執務時間内とする。

２　報告書等を閲覧し、又は報告書等の写しの交付を受けようとする者は、閲覧・写しの交付票に氏名及び住所を記載しなければならない。

３　報告書等の写しの作成に要する費用については、吹田市情報公開条例施行規則（平成１４年吹田市規則第３９号）第１４条の規定を準用する。

４　報告書等を閲覧する者は、これを改ざんし、汚損し、又は破損してはならない。

５　市長は、報告書等を閲覧する者が前項の規定に違反したときは、閲覧を中止させることができる。

（大規模開発事業事前協議承認申請書等の添付図書）

第１２条　条例第１９条第１項の規定による大規模開発事業事前協議承認申請書又は同条第２項の規定による中規模等開発事業事前協議承認申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　現況図

⑶　土地利用計画図又は建築物の配置図

⑷　建築物を建築する場合にあっては、各階平面図、立面図及び敷地求積図

⑸　土地を造成する場合にあっては、造成計画平面図及び造成計画断面図

⑹　敷地と道路及び隣地との高低差を表示した縦横断図

⑺　事業区域及び事業区域等（事業区域又は中規模等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。）の周辺地域の状況が確認できる写真

⑻　大規模開発事業、中規模開発行為又は中規模建築行為（低層建築物の建築を目的とする中規模建築行為にあっては、事業区域の面積が500平方メートル以上のものに限る。）を行う場合にあっては、当該事業区域内の土地の所有者の同意書

⑼　その他市長が必要と認める図書

（大規模開発事業着手届出書の添付図書）

第１３条　条例第２３条本文の規定による大規模開発事業着手届出書には、工事工程表並びに標識に着手予定期日の記載をしたことが確認できる遠景及び近景の写真を添付しなければならない。

（着手の届出及び標識への着手予定期日の記載を要しない大規模建築行為）

第１４条　条例第２３条ただし書の規則で定める大規模建築行為は、第５条に規定する大規模建

築行為とする。

（事前相談申出書の再提出を要しない相違の程度）

第１５条　条例第２４条第１項ただし書の規則で定める程度は、次の各号のいずれかに該当する程度とする。

⑴　事業区域の面積の10分の１以上の増減がないこと。

⑵　中高層建築物の階数及び高さが説明報告書に記載された階数及び高さを超えないこと。

⑶　建築物の主要な用途の変更がないこと。

⑷　代理人の変更

⑸　前各号に掲げる程度と同程度であると市長が認める程度

（大規模開発事業相違届出書の添付図書）

第１６条　条例第２４条第２項の規定による大規模開発事業相違届出書には、説明報告書、見解書又は再見解書に添付した図書のうちその内容が変更された図書の変更前及び変更後のものを添付しなければならない。

（開発事業変更協議承認申請書の添付図書）

第１７条　条例第２５条第１項本文の規定による開発事業変更協議承認申請書には、第１２条各号に掲げる図書のうちその内容が変更される図書の変更前及び変更後のものを添付しなければならない。

（変更協議の承認申請を要しない軽微な変更の届出）

第１８条　条例第２５条第１項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げる変更とする。

⑴　公共施設又は公益的施設の位置、形状又は規模の変更のいずれにも該当しない変更

⑵　公共施設又は公益的施設の位置、形状又は規模の変更で、当該施設の機能に著しい支障を生ずるおそれがないと市長が認めるもの

⑶　次に掲げる変更のうち、公共施設又は公益的施設の位置、形状及び規模並びに機能に対する影響が極めて少ないと市長が認めるもの

ア　事業区域又は敷地の位置又は規模の変更

イ　建築物の位置又は形状の変更

ウ　駐車施設の位置又は規模の変更

エ　排水施設の接続先の変更

オ　集会施設の位置又は形状の変更

⑷　開発事業者の氏名又は住所（法人にあっては、名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）の変更

⑸　前各号に掲げる変更と同程度であると市長が認める変更

２　条例第２５条第３項の規定による開発事業変更届出書には、第１２条各号に掲げる図書のうちその内容が変更される図書の変更前及び変更後のものを添付しなければならない。

（完了の届出を要する開発事業及び当該届出書の添付図書）

第１９条　条例第２６条第１項の規則で定める開発事業は、大規模開発事業及び中規模開発行為とする。

２　条例第２６条第１項の規定による開発事業完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　大規模開発事業又は中規模開発行為の目的物（開発事業に伴い整備した施設、設備等を含む。）のしゅん工図及び写真

⑶　その他市長が必要と認める図書

（開発事業の全部の完了前の土地又は建築物等の使用）

第２０条　条例第２６条第４項ただし書の規定により同条第３項の規定による検査済証の交付を受ける前に事業区域内の土地又は開発事業の目的である建築物等を使用し、又は使用させることができる場合は、開発事業の当該土地又は建築物等に係る部分が完了したことを市長に届け出て、開発事業の当該部分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（第３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ことの認定を受けた場合とする。

２　前項の規定の適用を受けようとする開発事業者は、開発事業一部使用許可申請書に開発事業の当該部分に係る前条第２項各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

３　市長は、前項の申請書等の提出があったときは、開発事業の当該部分が事前協議承認通知書等の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めるときは、開発事業一部使用許可証を開発事業者に交付するものとする。この場合においては、条例第２６条第３項の規定を準用する。

（開発事業廃止届出書の添付図書）

第２１条　条例第２９条第１項の規定による開発事業廃止届出書には、事業区域及び事業区域等

の周辺地域の状況が確認できる写真を添付しなければならない。

（開発事業が廃止されたものとみなされたことの通知）

第２２条　市長は、条例第２９条第２項の規定により開発事業が廃止されたものとみなされたときは、開発事業者にその旨を通知するものとする。ただし、所在地不明その他の理由により通知することができないときは、１４日間市の掲示場にその旨を掲示することにより通知に代えることができる。

（道路の整備）

第２３条　条例第３０条第３項の規則で定める基準は、次のとおりとする。

⑴　袋路状となる道路は、配置しないこと。ただし、当該道路が次のいずれかに該当するときは、この限りでない。

ア　延長が35メートル以下の場合で、事業区域及びその周辺地域の状況により避難上及び通行の安全上支障を生ずるおそれがないと市長が認めるとき。

イ　延長が35メートルを超える場合で、終端及び35メートル以内の区間ごとに１箇所以上の転回広場又はＴ字型道路を設けることにより避難上及び通行の安全上支障を生ずるおそれがないと市長が認めるとき。

⑵　事業区域内の道路は、近接しない２以上の場所において事業区域外の道路に接続するように配置すること。ただし、地形、周囲の土地の状況等によりやむを得ない場合で、事業区域及びその周辺地域の状況により避難上及び通行の安全上支障を生ずるおそれがないと市長が認めるときは、この限りでない。

⑶　道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する角地においては、別に定める基準により隅切りを設けること。

⑷　車道の縦断勾配は、９パーセント以下とすること。ただし、地形等により市長がやむを得ないと認めるときは、滑り止めの舗装を施し、12パーセント以下とすることができる。

⑸　歩道の縦断勾配は、５パーセント以下とし、横断勾配は、２パーセントを標準とすること。ただし、地形等により市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

⑹　道路等の舗装構成、幅員若しくは構造等又は街路灯等は、別に定める基準によること。

⑺　必要に応じて、道路に排水施設を設けること。この場合において、排水施設の構造等については、別に定める基準によること。

⑻　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にあっては、別に定める方

法により、同項の規定により道路の境界線とみなされる線を明示すること。

２　前項各号（第８号を除く。）に掲げる基準は、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については、適用しないことができる。

（公園、緑地又は広場の整備）

第２４条　条例第３１条第２号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

⑴　公園、緑地又は広場（以下この条において「公園等」という。）として適当な平坦な地形、見通し及び日照が確保されるよう配置すること。

⑵　幅員が４メートル以上の公道に接し、かつ、公園等の利用者及び管理車両の出入りができるよう配置すること。ただし、市の所有する公園等に接する場合で、これらの利用及び管理に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

⑶　地上又は地下の使用又は占用がされていない場所に配置すること。ただし、市長が必要があると認める物件による使用又は占用については、この限りでない。

⑷　遊戯施設等を有効に設置することができ、かつ、矩形に近いまとまりのある形状となるよう配置すること。

⑸　２箇所以上に分けて配置しないこと。ただし、面積の合計を1,500平方メートル以上とし、かつ、一方の面積を1,000平方メートル以上、他方の面積を300平方メートル以上とするときは、２箇所に分けて配置することができる。

⑹　公園等の遊戯施設、修景施設等を別に定める基準により整備すること。

（排水施設等の整備）

第２５条　条例第３２条第４項の排水施設についての規則で定める基準は、次のとおりとする。

⑴　下水の排除方式は、事業区域等の所在する処理分区の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める方式とすること。

ア　山手処理分区、豊津処理分区のうち第４分区、千里山処理分区、佐井寺処理分区、正雀川処理分区、高川処理分区、春日処理分区、千里丘処理分区、山田処理分区、八丁処理分区、山田川処理分区又は茨木摂津処理分区　分流式

イ　川面処理分区、川園処理分区、馬廻処理分区、泉町処理分区、豊津処理分区のうち第１分区から第３分区まで、御旅町処理分区、岸部処理分区、小路処理分区又は味舌処理分区　合流式

⑵　排水施設は、事業区域及び事業区域等の周辺地域の地形、地盤の性質及び既存の公共施設

又は公益的施設の設置状況を勘案した配置、規模及び構造とすること。

⑶　計画下水量の設定は、次に定めるところによること。

ア　汚水管渠にあっては、次に掲げる管渠の内径の区分に応じ、それぞれ次に定める水量とすること。

(ｱ)　700ミリメートル未満　計画時間最大汚水量にその100分の100以上の水量を加算した水量

(ｲ)　700ミリメートル以上1,650ミリメートル未満　計画時間最大汚水量にその100分の50以上100分の100以下の水量を加算した水量

(ｳ)　1,650ミリメートル以上　計画時間最大汚水量にその100分の25以上100分の50以下の水量を加算した水量

イ　雨水管渠にあっては、計画雨水量とすること。

ウ　合流管渠にあっては、計画時間最大汚水量と計画雨水量とを合算した水量とすること。

⑷　次に掲げる計画汚水量の設定は、それぞれ次に定めるところによること。

ア　１人１日最大汚水量　600リットル

イ　１人１日平均汚水量　450リットル

ウ　１人１日時間最大汚水量　900リットル

⑸　計画雨水量の算定は、流入時間を７分間、流出係数を0.6とし、付録第１の合理式公式により行うこと。

⑹　管渠流量の算定は、付録第２のマニング公式又はクッター公式により行うこと。

⑺　管渠流量の算定基準、管渠の構造等は、別に定める基準によること。

２　条例第３２条第４項の排水設備についての規則で定める基準は、次のとおりとする。

⑴　地下施設に係る排水設備は、原則として、自然放流が可能な構造とすること。

⑵　臭気の排出を抑制する構造とすること。

⑶　雨水の有効利用を図るための施設を設置する場合には、その構造等は、別に定める基準によること。

３　条例第３２条第５項の規定による雨水の流出を抑制する施設（以下この項において「雨水流出抑制施設」という。）の設置は、次の基準によらなければならない。

⑴　次に掲げる場合には、それぞれ次に定める雨水流出抑制施設を設置すること。ただし、急傾斜地崩壊危険区域、地滑り防止区域等には、設置しないこと。

ア　事業区域の面積が3,000平方メートル以上である場合　雨水貯留型施設

イ　事業区域の面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満である場合　雨水浸透型施設

⑵　雨水貯留型施設の雨水貯留容量は、別に定める基準によること。ただし、当該施設を雨水の浸透に適した土地に設置する場合において、流末の排水施設の流下能力を考慮して支障がないと市長が認めるときは、雨水浸透型施設と併用することにより、当該基準に定める量から浸透量を減じた量とすることができる。

⑶　雨水流出抑制施設の構造等は、別に定める基準によること。

（消防水利の整備）

第２６条　条例第３３条の規定による防火水槽又は消火栓（以下この条において「消防水利」という。）の設置は、次の基準によらなければならない。

⑴　事業区域の面積が3,000平方メートル以上で５階建て以上若しくは延べ面積が3,000平方メートル以上の建築物の建築を目的とする大規模開発事業又は事業区域の面積が5,000平方メートル以上の大規模開発事業にあっては、有効容量が40立方メートル以上（法令又は条例の規定により市に帰属し、又は市が寄附を受けることとなる公園等の用に供する土地に設置する防火水槽にあっては、原則として100立方メートル以上）の防火水槽を１基以上設置すること。

⑵　前号に規定する大規模開発事業以外の大規模開発事業にあっては、消防水利を１基以上設置すること。ただし、消防長が周辺地域の水利状況等を勘案して消防活動上支障がないと認めるときは、この限りでない。

⑶　消防水利は、事業区域が当該消防水利から120メートル（近隣商業地域、商業地域又は工業地域にあっては、100メートル）以内の区域に包含される位置に設置すること。

⑷　消防水利の構造等は、別に定める基準によること。

２　中規模等開発事業者は、前項の規定の例により、事業区域内に消防水利を１基以上設置するよう努めるものとする。

（消防活動に必要な進入路等の整備）

第２７条　条例第３５条第２項の規定による消防活動に必要な進入路等の設置は、次の基準によらなければならない。ただし、消防長が周囲の地形その他の状況から判断して、消防活動上支障がないと認めるときは、この限りでない。

⑴　消防活動用地盤面（消防隊が消防活動を行うための地表面をいう。以下この号において同じ。）から算定した階数が４以上又は消防活動用地盤面からの高さが10メートル以上の床面を有する建築物にあっては、事業区域内に進入路、通路及び消防活動空地を設け、又は避難器具を設置すること。

⑵　進入路、通路、消防活動空地及び避難器具の構造等は、別に定める基準によること。

（集会施設等の整備）

第２８条　条例第３６条の規定による集会施設の設置は、次の基準によらなければならない。

⑴　家族向住戸及び小世帯向住戸の戸数の合計が５０戸以上の共同住宅を建築する場合には、原則としてその敷地内に、延べ面積が次に定める面積以上の集会施設を設置すること。

ア　家族向住戸の戸数が25戸以上の共同住宅にあっては、55平方メートル

イ　家族向住戸の戸数が25戸未満の共同住宅にあっては、40平方メートル

⑵　５０戸以上の一戸建て住宅を建築する場合には、原則として事業区域内（事業区域内に共同住宅を建築する場合にあっては、事業区域内の共同住宅の敷地以外の場所）に、延べ面積が60平方メートル以上の集会施設を設置すること。

⑶　集会施設の位置、構造及び設備は、第１号の規定により設置すべき集会施設にあっては当該共同住宅の規模及び形状に応じ、前号の規定により設置すべき集会施設（以下「一戸建て住宅用集会施設」という。）にあっては当該一戸建て住宅の戸数及び位置に応じ、入居者が利用しやすいものとすること。

⑷　集会施設及びその用に供する土地の整備は、別に定める基準によること。

２　条例第３６条の規定によるプレイロットの設置は、敷地面積が1,000平方メートル以上の共同住宅を建築する場合に限り、しなければならない。この場合においては、次の基準によらなければならない。

⑴　次に掲げる住宅の敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める面積以上のプレイロットを設置すること。

ア　1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満　15平方メートル

イ　2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　30平方メートル

ウ　3,000平方メートル以上　45平方メートル

⑵　プレイロットの設置場所の選定に当たっては、入居者の利便及び安全を考慮すること。

⑶　境界びょうの設置等によりプレイロットの区域を明らかにすること。

⑷　プレイロット内にベンチ等を整備すること。

３　集会施設及びプレイロットについての条例第２８条の規定による寄附に関する協議は、一戸建て住宅用集会施設及びその用に供する土地についてのみ行うものとする。この場合において、市長は、開発事業者に対し、一戸建て住宅用集会施設の認可地縁団体等（認可地縁団体その他の地域の団体をいう。次項において同じ。）への寄附について当該団体と協議するよう求めることができる。

４　一戸建て住宅用集会施設は、市又は認可地縁団体等に寄附するまでの間、別に定める基準により、開発事業者が管理しなければならない。

（ごみ置場の整備）

第２９条　条例第３７条の規定によるごみ置場の設置は、次の基準によらなければならない。

⑴　家庭系ごみ置場の有効面積（内壁に囲まれた部分の面積をいう。次号において同じ。）は、家族向住戸及び小世帯向住戸の戸数の合計に0.3平方メートルを乗じて得た面積と単身者向住戸の戸数に0.1平方メートルを乗じて得た面積とを合算した面積（その面積が２平方メートル未満であるときは、２平方メートル）以上とすること。ただし、燃焼ごみの貯留排出設備（廃棄物を貯留し、直接収集車両に排出する設備をいう。）その他市長が適当と認める設備を設置する場合にあっては、開発事業者と市長とが協議して定める面積とすること。

⑵　事業系ごみ置場の有効面積は、事業の用に供する建築物の総床面積に0.003を乗じて得た面積（その面積が２平方メートル未満であるときは、２平方メートル）以上とすること。

⑶　ごみ置場の設置場所は、原則として敷地内とすること。

⑷　ごみ置場に屋根及び扉を設けること。

⑸　ごみ置場の構造等は、別に定める基準によること。

２　条例第３７条第１号の規則で定める戸数は、１０戸とする。ただし、単身者向住戸のみを有する共同住宅を建築する場合については、１５戸とする。

３　条例第３７条第２号に掲げる開発事業で、市長が適当と認めるものにあっては、ごみ置場の設置に代えて、回収容器を設置することができる。

（学校、保育所等の公益的施設の用地の確保）

第３０条　条例第３８条第２項に規定する公益的施設の設置又は整備に必要な用地は、当該公益的施設の目的に適した場所に、原則として平坦な整形地を確保しなければならない。

（住宅の敷地面積等の基準）

第３１条　条例第４０条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

⑴　一戸建て住宅及び長屋の敷地面積は、次に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ次に定める面積以上とすること。

ア　第１種低層住居専用地域　150平方メートル

イ　第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域又は第２種中高層住居専用地域　100平方メートル

ウ　その他の地域　70平方メートル

⑵　敷地面積が500平方メートル以上の共同住宅の家族向住戸の専有部分の面積の平均は、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める面積以上とすること。

ア　500平方メートル以上1,500平方メートル未満　60平方メートル

イ　1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満　67平方メートル

ウ　3,000平方メートル以上　75平方メートル

⑶　共同住宅の住戸の専有部分の面積は、25平方メートル以上とするよう努めること。

２　前項の規定の適用については、次に定めるところによる。

⑴　前項第１号の規定は、住宅の建替えをする場合については、適用しない。

⑵　敷地が前項第１号の規定による敷地面積の最低限度の異なる２以上の用途地域にわたることとなる場合の敷地面積の最低限度は、同号アからウまでに定める面積に各用途地域内の敷地面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た面積を合計した面積とする。

⑶　前項第１号又は第２号の規定による敷地面積の最低限度又は家族向住戸の専有部分の面積の平均は、市長がやむを得ないと認めるときは、別に定める基準により、これらを下回る面積とすることができる。

（単身者向住宅の建築に関し必要な措置）

第３２条　条例第４１条第１項の規則で定める措置は、次のとおりとする。

⑴　あらかじめ当該単身者向住宅の建築計画の内容を周辺地域の住民に説明すること。

⑵　当該単身者向住宅の建築計画の概要を表示した標識を設置すること。

（公害防止計画書の添付図書）

第３３条　条例第４３条第３項の規定による公害防止計画書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　土地利用計画図又は建築物の配置図

⑶　建築物を建築する場合にあっては、各階平面図、立面図及び断面図

⑷　その他市長が必要と認める図書

（駐車施設の整備）

第３４条　条例第４７条第１項の規定による駐車施設の設置は、次の基準によらなければならない。

⑴　共同住宅（家族向住戸の戸数が１戸以下で、かつ、小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計が１４戸以下の共同住宅を除く。第３号、第４号及び次項第１号において同じ。）を建築する場合にあっては、アに定める台数とイに定める台数とを合算した台数以上の自動車用の駐車施設を事業区域内に設置すること。

ア　次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める台数

(ｱ)　500平方メートル未満　家族向住戸の戸数（家族向住戸の戸数が１戸であるときは、これを０戸とする。(イ)から(エ)までにおいて同じ。）の30パーセントに相当する台数（その台数に１台未満の端数があるときは、その端数を１台に切り上げた台数。以下この号及び第３号において同じ。）

(ｲ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　家族向住戸の戸数の50パーセントに相当する台数

(ｳ)　1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　家族向住戸の戸数の70パーセントに相当する台数

(ｴ)　3,000平方メートル以上　家族向住戸の戸数の100パーセントに相当する台数

イ　次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める台数

(ｱ)　300平方メートル未満　小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計の20パーセントに相当する台数

(ｲ)　300平方メートル以上500平方メートル未満　小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計の25パーセントに相当する台数

(ｳ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計の30パーセントに相当する台数

(ｴ)　1,000平方メートル以上　小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計の40パーセントに相当する台数

⑵　家族向住戸の戸数が２戸以上である共同住宅を建築する場合にあっては、家族向住戸の戸数５０戸までごとに１台以上の来客用の平面式駐車施設を事業区域内に設置すること。この場合において、前号の規定により算定した駐車施設の必要台数には、来客用の平面式駐車施設の台数を含むものとする。

⑶　共同住宅を建築する場合にあっては、住戸の総数の５パーセントに相当する台数以上の自動二輪車用の駐車施設を事業区域内に設置すること。

⑷　共同住宅を建築する場合にあっては、家族向住戸の戸数の150パーセントに相当する台数と小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計の100パーセントに相当する台数とを合算した台数（その台数に１台未満の端数があるときは、その端数を１台に切り上げた台数）以上の原動機付自転車又は自転車用の駐車施設を事業区域内に設置すること。この場合において、前段の規定により算定した駐車施設の必要台数の10分の１以上は、原動機付自転車用の駐車施設とすること。

⑸　住宅以外の建築物を建築する場合にあっては、別に定める台数以上の自動車用、自動二輪車用及び原動機付自転車又は自転車用の駐車施設を事業区域内に設置すること。

⑹　駐車施設の区画は、円滑に駐車することができるよう配置すること。

⑺　自動車用の駐車施設に通ずる敷地内の車路の幅員は、相互通行の車路にあっては5.5メートル以上、一方通行の車路又は相互通行の車路の片側通行の部分にあっては3.5メートル以上とすること。ただし、建築物又は敷地の状況によりやむを得ない事情があり、かつ、路面の表示等により通行の安全上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

⑻　自転車用の駐車施設に通ずる敷地内の通路の幅員は、1.5メートルを標準とすること。ただし、家族向住戸の戸数が１戸以下で、かつ、小世帯向住戸及び単身者向住戸の戸数の合計が１４戸以下の共同住宅については、この限りでない。

⑼　駐車施設の出入口は、歩行者の安全に配慮した構造とし、必要に応じカーブミラー、停止線、警報装置等の交通安全施設を敷地内に設置すること。

２　前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合における駐車施設の設置は、別に定める基準によるものとする。

⑴　共同住宅を建築する場合で、その敷地の過半が商業地域内にあるとき。

⑵　既存の建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合

⑶　サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成　１３年法律第２６号）第５条第１項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。）又はこれに準ずるものとして市長が適当と認める住宅を共同住宅として設置する場合

⑷　共同住宅を建築する場合で、その敷地の有効利用に資すると市長が認めるとき。

⑸　建築物又は敷地の状況によりやむを得ない事情がある場合として別に定める基準に該当する場合

⑹　国、大阪府、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社又はこれらに類する者が共同住宅を建築する場合

３　前２項の規定にかかわらず、吹田市環境まちづくり影響評価条例（平成１０年吹田市条例第７号）第２章に定める手続により駐車施設の台数に関する環境影響評価を実施した場合における駐車施設の台数は、開発事業者との協議に基づき市長が定める。

４　条例第４７条第２項の規則で定める基準は、次のとおりとする。ただし、機械設備その他の市長が別に定める設備を使用する駐車施設については、この限りでない。

⑴　自動車用の駐車施設の区画の大きさは、幅を2.3メートル以上とし、奥行きを5.0メートル以上とすること。

⑵　自動二輪車用の駐車施設の区画の大きさは、幅を1.0メートル以上とし、奥行きを2.3メートル以上とすること。

⑶　原動機付自転車用の駐車施設の区画の大きさは、幅を0.8メートル以上とし、奥行きを1.9メートル以上とすること。

⑷　自転車用の駐車施設の区画の大きさは、幅を0.6メートル以上とし、奥行きを1.9メートル以上とすること。

（緑化の推進）

第３５条　条例第４８条の規定による事業区域内の緑化は、次の基準によらなければならない。

⑴　敷地面積が500平方メートル以上の建築物を建築する場合には、敷地内の緑化面積（別に定めるところにより算定した緑被地（樹木等が植栽された土地をいう。）の面積をいう。以下同じ。）は、敷地面積に次に定める率を乗じて得た面積以上の面積を確保すること。

ア　第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域内の住宅にあっては、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める率

(ｱ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　16パーセント

(ｲ)　1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　20パーセント

(ｳ)　3,000平方メートル以上20,000平方メートル未満　25パーセント

(ｴ)　20,000平方メートル以上　30パーセント

イ　第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域内の店舗、事務所、倉庫又は工場にあっては、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める率

(ｱ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　８パーセント

(ｲ)　1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　10パーセント

(ｳ)　3,000平方メートル以上20,000平方メートル未満　13パーセント

(ｴ)　20,000平方メートル以上　16パーセント

ウ　近隣商業地域又は商業地域内の住宅にあっては、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める率

(ｱ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　12パーセント

(ｲ)　1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　15パーセント

(ｳ)　3,000平方メートル以上20,000平方メートル未満　20パーセント

(ｴ)　20,000平方メートル以上　23パーセント

エ　近隣商業地域又は商業地域内の店舗、事務所、倉庫又は工場にあっては、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める率

(ｱ)　500平方メートル以上1,000平方メートル未満　６パーセント

(ｲ)　1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満　８パーセント

(ｳ)　3,000平方メートル以上20,000平方メートル未満　10パーセント

(ｴ)　20,000平方メートル以上　12パーセント

オ　住宅、店舗、事務所、倉庫及び工場以外の建築物にあっては、市長と協議して定める率

⑵　緑化率（敷地面積に占める緑化面積の割合をいう。）は、前号に定めるところによるほか、30パーセント以上とするよう努めること。

⑶　樹木等の植栽方法及び灌水施設等の整備は、別に定める基準によること。

⑷　既存の建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更（次項

において「増築等」という。）に伴い敷地内の緑化面積を減少しようとする場合における緑化面積の確保については、別に定める基準によること。

2　前項の規定の適用については、次に定めるところによる。

⑴　建築物の敷地が前項第１号の規定による緑化面積の最低限度の異なる２以上の用途地域にわたることとなる場合は、当該敷地は、当該敷地の過半が属する用途地域内に属しているものとみなす。

⑵　前項第１号の規定による緑化面積の最低限度の異なる２以上の用途を兼ねる建築物を建築する場合は、当該建築物の主たる用途を当該建築物の用途とみなす。

3　開発事業者は、敷地面積が500平方メートル以上の建築物を建築しようとするときは、あらかじめ緑化計画書を市長に提出しなければならない。ただし、既存の建築物の増築等で、敷地内の緑化面積の減少を伴わないものを行うときは、この限りでない。

4　前項の計画書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

⑴　付近見取図

⑵　緑化求積図

⑶　建築物の立面図

⑷　植栽計画図

⑸　大阪府自然環境保全条例（昭和４８年大阪府条例第２号）に基づく自然環境の保全と回復に関する協定を締結している場合は、協定書の写し

⑹　その他市長が必要と認める図書

（埋蔵文化財を保護するための措置）

第３６条　条例第４９条第１項（同条第２項において準用する場合を含む。）又は第３項の規定による埋蔵文化財を保護するための措置は、次のとおりとする。

⑴　教育委員会が必要があると認めるときは、埋蔵文化財の存否、規模及び内容を確認するための試掘調査及び確認調査を行うこと。

⑵　教育委員会が必要があると認めるときは、文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）第９９条第１項の規定による埋蔵文化財の発掘調査に係る発掘、精査、記録等の作業を行うこと。

⑶　教育委員会が必要があると認めるときは、本市又は大阪府の職員の立会いを求め、埋蔵文化財の保護に必要な措置が的確に行われていることの確認を受けること。

⑷　埋蔵文化財への影響が生じないよう慎重に工事を行うこと。

⑸　事業区域及び事業区域等の周辺地域における埋蔵文化財の遺存状況を勘案し、教育委員会が特に必要があると認める措置を講ずること。

（事前協議経過書の閲覧等）

第３７条　条例第５１条の規定による事前協議経過書の閲覧及び写しの交付については、第１１条の規定を準用する。

（開発事業の承継）

第３８条　条例第５３条第３項の規定により開発事業の承継について市長の承認を受けようとする者は、開発事業承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の申請書の提出があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、開発事業承継承認通知書により当該申請書を提出した者に通知するものとする。

（立入調査員証）

第３９条　条例第５５条第２項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第２号）とする。

（届出書等の様式）

第４０条　条例及びこの規則に規定する届出書等の様式は、都市計画部長が定める。

（添付図書の省略）

第４１条　この規則に規定する添付図書は、市長が必要がないと認めるときは、添付を省略することができる。

（委任）

第４２条　この規則の施行に関し必要な事項は、都市計画部長が定める。

附　則

この規則は、平成１６年７月１日から施行する。

附　則（省略）

附　則（令和５年３月３１日規則第３３号）

この規則は、令和５年４月１日から施行する。

附　則（令和６年３月２９日規則第１１号）

（施行期日）

１　この規則は、令和６年７月１日から施行する。ただし、第１２条の改正規定は、同年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則による改正後の吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則第３５条の規定は、令和６年７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っては、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。

付録第１

合理式公式

$Q=(1/360)\times C\times I\times A$

$I=460/t^{0.55}$

この式において、Ｑ、Ｃ、Ｉ、Ａ及びｔは、それぞれ次に定めるものを表すものとする。

Ｑ　最大流出量（単位　１秒につき立方メートル）

Ｃ　流出係数

Ｉ　降雨強度（単位　１時間につきミリメートル）

Ａ　排水面積（単位　ヘクタール）

ｔ　降雨継続時間　流入時間及び流下時間を合算した時間（単位　分）

付録第２

マニング公式

$Q=A\times V$

$V=(1/n)\times R^{2/3}\times I^{1/2}$

この式において、Ｑ、Ａ、Ｖ、ｎ、Ｒ及びＩは、それぞれ次に定めるものを表すものとする。

なお、粗度係数は、管渠の種別に応じて市長が別に定めるものとする。

Ｑ　流量（単位　１秒につき立方メートル）

Ａ　流水断面積（単位　平方メートル）

Ｖ　流速（単位　１秒につきメートル）

ｎ　粗度係数

Ｒ　径深　流水断面積をその潤辺で除した数値

Ｉ　勾配

クッター公式

Ｑ＝Ａ×Ｖ

Ｖ＝（（23＋（１／ｎ）＋（0.00155／Ｉ））／（１＋（23＋（0.00155／Ｉ））（ｎ／√Ｒ））））×√（Ｒ×Ｉ）

この式において、Ｑ、Ａ、Ｖ、ｎ、Ｒ及びＩは、それぞれ次に定めるものを表すものとする。

なお、粗度係数は、管渠の種別に応じて市長が別に定めるものとする。

Ｑ　流量（単位　１秒につき立方メートル）

Ａ　流水断面積（単位　平方メートル）

Ｖ　流速（単位　１秒につきメートル）

ｎ　粗度係数

Ｒ　径深　流水断面積をその潤辺で除した数値

Ｉ　勾配

様式第１号　…… 略 ……

様式第２号　…… 略 ……