

項目	地域	吹田市 (吹田市開発事業の手続等に関する条例)																		
適用範囲		<p>1. 開発事業について適用する。</p> <p>2. 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。</p>																		
宅地事業計画		<p>1. 一戸建て住宅及び長屋を建築する場合の一区画の敷地面積の最低限度は次のとおり。</p> <table border="1" data-bbox="405 572 1150 777"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>一区画の敷地面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>150㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第2種低層住居専用地域</td> <td rowspan="2">100㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>第2種中高層住居専用地域</td> <td rowspan="2">70㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 (1) 住宅の建替えをする場合は、この表を適用しない。 (2) 敷地が2以上の用途地域にわたる場合において、当該1区画の敷地面積の最低限度は、その属する用途地域の区分に応じ、それぞれこの表に定める敷地面積に、当該敷地における当該用途地域に属する部分の割合をそれぞれ乗じて得た面積の合計とするものとする。 (3) 1区画の敷地面積の最低限度は、市長がやむを得ないと認める場合は、別に定める基準により下回る面積とすることができる。</p> <p>2. 家族向共同住宅を建築する場合の一区画当たりの専有部分の面積の平均は次のとおり。</p> <table border="1" data-bbox="380 1110 1373 1249"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>1区画当たりの専有部分の面積(平均)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上1,500㎡未満</td> <td>60㎡以上</td> </tr> <tr> <td>1,500㎡以上3,000㎡未満</td> <td>67㎡以上</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>75㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 (1) 1区画当たり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、専有部分の面積に参入しない。 (2) 1区画当たりの専有部分の面積は、市長がやむを得ないと認める場合は、別に定める基準により下回る面積とすることができる。</p> <p>3. 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、周辺環境に配慮するものとする。</p> <p>4. (1) 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場合は、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) 単身者向住宅であって個数が15戸以上のものを建築する場合は、市の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</p>	用途地域	一区画の敷地面積の最低限度	第1種低層住居専用地域	150㎡以上	第2種低層住居専用地域	100㎡以上	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	70㎡以上	その他の地域	敷地面積	1区画当たりの専有部分の面積(平均)	500㎡以上1,500㎡未満	60㎡以上	1,500㎡以上3,000㎡未満	67㎡以上	3,000㎡以上	75㎡以上
用途地域	一区画の敷地面積の最低限度																			
第1種低層住居専用地域	150㎡以上																			
第2種低層住居専用地域	100㎡以上																			
第1種中高層住居専用地域																				
第2種中高層住居専用地域	70㎡以上																			
その他の地域																				
敷地面積	1区画当たりの専有部分の面積(平均)																			
500㎡以上1,500㎡未満	60㎡以上																			
1,500㎡以上3,000㎡未満	67㎡以上																			
3,000㎡以上	75㎡以上																			
協議・協定		<p>1. 大規模開発事業者は、大規模開発事業の構想の手続を完了したときは、大規模開発事業事前協議承認申請書を市長に提出し、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、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。 大規模開発事業とは、事業区域の面積が3,000㎡以上の開発行為、又は事業区域面積が1,000㎡以上の中高層建築物の建築、若しくは事業区域面積が3,000㎡以上の低層建築物</p> <p>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を市長に提出した上で、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。 中規模等開発事業とは、事業区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満の開発行為、事業区域面積が1,000㎡未満の中高層建築物、事業区域面積が3,000㎡未満の低層建築物、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の築造、建築基準法施行令第138条第1項各号に規定する工作物の築造、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、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。</p>																		
公共・公益施設の負担		<p>事業区域内及び事業区域等の周辺区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。</p>																		
道路		<p>1. 事業区域内又は事業区域等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場合においては、当該道路の計画に適合するよう開発事業を計画すること。</p> <p>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。</p> <p>3. 事業区域内の道路、築造する位置指定道路及び築造する擁壁(高さ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。</p>																		
公園・緑地等		<p>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3,000㎡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。</p> <p>(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。</p>																		

項目	地域	吹田市 (吹田市開発事業の手続等に関する条例)
公共・公益施設	排水施設の整備等	<p>1. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	消防施設	<p>1. 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。</p> <p>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。</p>
	集会施設	<p>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。</p>
ごみ置き場の整備	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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㎡以上のもの</p>	
生活環境の保全	<p>1. 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。</p> <p>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。</p> <p>3. 開発事業者は、市長が必要で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。</p> <p>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。</p>	
文化財の保護	<p>1. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
駐車施設の整備	<p>1. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
その他の措置	<p>この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。</p>	
施行改正年月日	<p>令和6年4月1日施行</p>	

