

○ 河内長野市開発事業の手續に関する条例

令和5年12月20日

条例第36号

目次

第1章 総則(第1条～第10条)

第2章 届出対象行為に対する助言等(第11条)

第3章 開発事業の手續

第1節 大規模開発事業の開発構想の周知等(第12条～第18条)

第2節 特定開発事業の事前協議等(第19条～第30条)

第3節 小規模開発事業の届出等(第31条～第34条)

第4節 開発事業の施行等(第35条～第43条)

第4章 紛争の解決(第44条～第53条)

第5章 雑則(第54条～第60条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発事業に関し、河内長野市(以下「市」という。)、市民及び開発事業者による相互理解と協力を促進するための手續その他必要な事項を定め、総合的な調整を行うことにより、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るとともに、快適で秩序ある調和のとれたまちづくりを実現することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、都市計画法(昭和43年法律第

100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)及びこれらの法律に基づく命令の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 次に掲げる行為のいずれかに該当するものをいう。

ア 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

イ 建築基準法第6条第1項(同条第2項に該当する場合を除く。)に規定する申請書の提出を要する行為

ウ 建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途を変更する行為(当該用途の変更が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の18で規定する類似の用途相互間におけるものである場合は除く。)

エ 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする行為

オ 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項に規定する許可を要する宅地造成(以下「宅地造成行為」という。)

(2) 開発事業者 開発事業を行おうとする者及びその者の下で工事を施行するもの。

(3) 特定用途建築物 次に掲げる用途に供する建築物をいう。

ア ホテル及び旅館

イ ぱちんこ屋、カラオケボックス、キャバレー及びバー

ウ 葬祭場(専ら葬儀を行う施設で神社、寺院、教会等を除く。)及びペット霊園(犬、猫その他の人に飼育されていた動物の死がい)

火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死がいを埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設)

エ その他ア、イ又はウに類する用途に供する建築物で、周辺環境に著しく影響があると市長が認めた建築物

(4) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は階数（地階を除く。）が4以上の建築物をいう。

(5) 大規模開発事業 開発事業のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発事業を行おうとする区域（以下「開発事業区域」という。）の面積が5,000平方メートル以上の区域で行われる開発行為、建築物の新築又は宅地造成行為

イ 高さ20メートルを超える中高層建築物の新築

ウ 床面積の合計が3,000平方メートル以上の建築物の新築（エに規定するものを除く。）

エ 特定用途建築物で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上又は床面積の合計が300平方メートル以上のものの新築

オ 共同住宅若しくは長屋の住戸の数又は寮、寄宿舎、下宿その他これらに類するものの住室の数が50以上の建築物の新築

カ 既存の建築物の増築又は改築を目的とする行為で、当該行為を行う部分がイからオまでに規定する建築物となるもの

(6) 中規模開発事業 開発事業のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発事業区域の面積が500平方メートル以上5,000平方メートル未満の開発行為、建築物の新築又は宅地造成行為

イ 高さ10メートルを超え20メートル以下の中高層建築物の新築

ウ 床面積の合計が500平方メートル以上3,000平方メートル未満の建築物の新築

エ 特定用途建築物で、開発事業区域の面積が500平方メートル未満又は床面積の合計が300平方メートル未満のもの新築

オ 共同住宅若しくは長屋の住戸の数又は寮、寄宿舎、下宿その他これらに類するものの住室の数が10以上50未満（第1種低層住居専用地域にあっては2以上50未満）の建築物の新築

カ 第1号ウ又はエに該当する行為

キ 既存の建築物の増築又は改築を目的とする行為で、当該行為を行う部分がイからオまでに規定する建築物となるもの

(7) 小規模開発事業 開発事業のうち、大規模開発事業及び中規模開発事業を除くものをいう。

(8) 特定開発事業 大規模開発事業及び中規模開発事業をいう。

(9) 特定開発事業者 特定開発事業を行おうとする開発事業者をいう。

(10) 周辺住民 次のアからエまでのいずれかに該当する者をいう。

ア 開発事業区域の境界線からの水平距離が、次に掲げる事業区分に応じ、それぞれ次に定める距離の範囲内の区域において、土地の所有権を有する者及び建築物の所有権又は権原に基づく占有権を有する者（以下「土地の所有権を有する者等」という。）

(ア) 大規模開発事業 25メートル又は開発事業に係る建築物の

高さの2倍の距離(当該距離が50メートルを超える場合には、50メートル)

(イ) 中規模開発事業 15メートル(中高層建築物の場合にあっては、建築物の高さの2倍の距離)

(ウ) 小規模開発事業 10メートル

イ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じると予想される範囲内に土地の所有権を有する者等

ウ 開発事業区域が属する自治会の代表者及びアに該当する者が属する自治会の代表者

エ 開発事業に係る工事により、その構造が変更される水路又は開発事業区域から放流される雨水等の第一次放流先となる水路を利用する者で組織された団体その他これに類するものの代表者

(11) 地域住民 開発事業区域が属する自治会の区域内に居住する者又は前号ア若しくはイに規定する者が属する自治会の区域内に居住する者(周辺住民を除く。)

(12) 公共施設等 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設、河内長野市法定外公共物管理条例(平成17年河内長野市条例第2号)第2条に規定する法定外公共物、上水道、学校教育施設、保健医療施設、社会福祉施設、交通安全施設、集会所、ごみ集積施設その他住民の共同の福祉又は利便のために必要となる施設をいう。

(13) 紛争 開発事業に伴って発生する日照又は通風の阻害、電波障害その他の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する開発事業者と周辺住民との間の紛争をいう。

(14) 帰属等 都市計画法第40条に規定する公共施設等の用に供される土地の帰属又は公共施設等の用に供される土地の寄附をいう。

(15) 開発構想 具体的な計画を策定しようとする前の土地利用計画、建築物概要等の大規模開発事業の構想をいう。

(16) 開発計画 開発事業を実施するために必要な計画をいう。

(17) 移管 開発に伴って整備された公共施設等を開発事業者が管理することとなる者へ引き渡し、管理することとなる者がこれを受納することをいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、市民に開発事業に関する情報の提供を行うとともに、市民及び開発事業者がこの条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措置を講じるものとする。

(開発事業者の責務)

第4条 開発事業者は、開発事業を行うに当たって、自らも地域社会の一員であることを自覚し、開発事業が周辺環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、この条例の目的を達成するため、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、殊更に小規模な事業区域を設定することがないように努め、当該開発事業において必要とする公共施設等を整備するとともに、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に関する説明を行うに当たっては、当該説明を受ける者の理解を得るように努めなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民は、地域社会の一員として、自らの周辺環境に関心を持ち、開発事業に関する説明を真摯に受け、この条例の目的が達成されるように努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

(紛争の解決)

第6条 紛争が生じた場合にあつては、その紛争の当事者である開発事業者及び周辺住民は、相互の立場を尊重し互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

(まちづくりに係る計画等への適合)

第7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、河内長野市総合計画、河内長野市都市計画マスタープラン、河内長野市立地適正化計画等の市の定める計画（以下「まちづくり方針」という。）に即したものとしなければならない。

(地区計画等の活用)

第8条 開発事業者は、開発事業を行うときは、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画及び建築基準法第69条に規定する建築協定を活用するなど、事業区域の規模や周辺地区の状況に合わせ、将来においても土地利用の適正化と良好な住環境が確保できるよう努めなければならない。

(適用範囲)

第9条 この条例は、市の区域内において行う開発事業について適用する。ただし、次に掲げる開発事業については、この限りでない。

(1) 自己居住用の一の戸建専用住宅を目的とする建築（次条に規定する

一の開発事業とみなす場合を除く。)

(2) 建築物の軽微な増築又は改築で、周辺の環境又は公共施設等に影響を及ぼさないもの

(3) 都市計画法第29条第1項第2号及び第5号から第11号までに規定する開発行為

(4) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

(5) 国、大阪府又は市が行うもの

(6) 前各号に準ずるものと市長が認めたもの

(一の開発事業とみなす場合)

第10条 一団の土地（一体的な利用がなされていた土地又は同一の所有者が所有していた土地をいう。）又は当該一団の土地に隣接し、若しくは近接する土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業で、全体として、一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれる規則で定める開発事業については、一の開発事業とみなして、この条例の規定を適用する。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。

## 第2章 届出対象行為に対する助言等

第11条 市長は、都市再生特別措置法第88条第1項若しくは第2項又は同法第108条第1項若しくは第2項に規定する届出について、当該届出に係る開発事業が居住誘導区域内における住宅等の立地又は都市機能誘導区域内における規則で定める誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、開発事業者に対して、必要な指導又は助言をすることができる。



- 2 開発事業者は、前項の指導又は助言を受けたときは、これに対する回答等を書面で市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の回答等の内容について、開発事業者に説明を求め、又は必要に応じて指導若しくは助言をすることができる。

### 第3章 開発事業の手続

#### 第1節 大規模開発事業の開発構想の周知等

##### (開発構想届の提出)

第12条 大規模開発事業を行おうとする開発事業者（以下「大規模開発事業者」という。）は、大規模開発事業の具体的な計画を策定しようとする前に、規則で定めるところにより、開発構想を記載した書面及び図面等（以下「開発構想届」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、開発構想届が提出されたときは、開発構想の区域、規模又は用途等により必要があると認める場合は、大規模開発事業者に対して、必要な指導又は助言をすることができる。
- 3 大規模開発事業者は、前項の規定による指導又は助言を受けたときは、その内容に従い、必要な手続を行わなければならない。

##### (開発構想に関する標識の設置)

第13条 大規模開発事業者は、開発構想の周知を図るため、開発構想届を提出する前に、当該開発事業区域内に開発構想に関する事項を表示した標識（以下「開発構想に関する標識」という。）を設置し、第20条に規定する開発計画に関する標識を設置するまでの間、掲出しておかななければならない。

- 2 大規模開発事業者は、周辺住民及び地域住民から開発構想に関する標

識に記載した内容について、説明を求められたときは、説明しなければならない。

(開発構想の説明)

第14条 大規模開発事業者は、開発構想届を提出した日以降に、周辺住民が属する自治会と協議した方法により説明会を開催し、周辺住民に開発構想その他規則で定める事項について、十分に理解されるよう説明しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、開発構想の内容、周囲の状況等により、当該自治会が説明会の開催が必要ないと認めた場合は、大規模開発事業者は、個別説明その他開発構想が十分に理解される方法により説明を行うことができる。ただし、特定用途建築物の建築を目的とする開発事業については、この限りではない。

3 大規模開発事業者は、説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに開催日時及び場所について、開発構想に関する標識に記載するとともに、周辺住民及び周辺住民が属する自治会に書面により周知しなければならない。

4 大規模開発事業者は、第2項の規定により、説明会以外の方法によって第1項に規定する事項を説明しようとするときは、説明方法等を開発構想に関する標識に記載しなければならない。

5 地域住民は、第1項に規定する説明会等により説明を受けることができる。

(構想説明実施報告書の提出)

第15条 大規模開発事業者は、前条第1項又は第2項の規定により説明

を行ったときは、速やかに規則の定めにより報告事項を記載した書面（以下「構想説明実施報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 大規模開発事業者は、構想説明実施報告書を市長に提出するときは、あらかじめその提出年月日を開発構想に関する標識に記載しなければならない。

3 市長は、大規模開発事業者から構想説明実施報告書の提出があったときは、これを提出のあった日から14日間（規則で定める日の日数は、算入しない。）、規則で定めるところにより、一般の縦覧に供するものとする。

（要望書の提出）

第16条 開発構想に対し、良好な都市環境の形成を図る見地から大規模開発事業者に要望を有する周辺住民は、第14条第1項又は第2項の規定による説明があった日から前条第3項に規定する縦覧の期間満了日までに、規則で定めるところにより、当該要望を記載した書面（以下「要望書」という。）を市長を経由して大規模開発事業者に提出することができる。

2 要望書は、その者が属する自治会等に取りまとめて、当該大規模開発事業者に提出するよう努めるものとする。

3 市長は、要望書の提出があったときは、速やかに規則で定めるところにより、当該要望書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、市長は、大規模開発事業者に対し、要望書に関する事項について、必要な指導又は助言をすることができる。

（開発計画の策定）

第17条 大規模開発事業者は、要望書の提出があったときは、当該要望書の内容に配慮した開発計画を策定するよう努めなければならない。

2 大規模開発事業者は、前項の開発計画を策定したときは、規則の定めに従い、当該開発計画について、当該要望書を提出した者に説明するものとする。

(開発構想の取下げ)

第18条 大規模開発事業者は、開発構想届の提出後、開発構想を取り下げようとするときは、速やか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。

2 大規模開発事業者は、前項に規定する届出をしたときは、速やかにその旨を開発構想に関する標識に記載し、当該届出をした日から14日間以上掲示しなければならない。

## 第2節 特定開発事業の事前協議等

(事前協議)

第19条 特定開発事業者は、特定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行う前に、規則で定めるところにより、特定開発事業に係る開発計画を記載した書面及び図面等（以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、市長と協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。ただし、大規模開発事業者は、第12条から第17条までに規定する大規模開発事業の開発構想に関する手続が完了していなければ、市長と事前協議を行うことができない。

2 事前協議は、この条例、この条例に基づく規則、市長が別に定める開

発事業に関する基準（以下「施行基準」という。）、まちづくり方針等に基づき、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 特定開発事業の施行に伴う開発事業区域内外の公共施設等の整備に関する事項
  - (2) 特定開発事業の施行に伴い、設置される公共施設等の市への移管及び用地の帰属等に関する事項
  - (3) 特定開発事業の開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関する事項
  - (4) 前各号に掲げるもののほか、防犯対策に関する事項、道路の通行の安全に関する事項その他開発事業に関し市長が必要と認める事項
- 3 市長は、事前協議書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該開発計画に対する市長の意見及び指導事項を記載した書面（以下「事前協議指導事項通知書」という。）を特定開発事業者に交付するものとする。
- 4 市長は、事前協議書等の不備等により事前協議指導事項通知書の交付ができないときは、特定開発事業者に対し、事前協議書等の補正又は追加資料の提出を求めるものとする。この場合において、市長が補正又は追加資料の提出を求めた日から30日（規則で定める日は、算入しない。）以内に、正当な理由なく特定開発事業者が補正又は追加資料の提出をしないときは、市長は事前協議を終了させることができる。
- 5 事前協議指導事項通知書の交付に要する標準的な処理期間は、規則の定めによる。

（開発計画に関する標識の設置）

第20条 特定開発事業者は、開発計画の周知を図るため、事前協議書を提出する前に、当該開発事業区域内に開発計画に関する事項を表示した標識（以下「開発計画に関する標識」という。）を設置し、当該開発事業の工事が完了するまでの間、掲出しておかなければならない。

（開発計画等の説明）

第21条 特定開発事業者は、事前協議書を提出した日以降に、周辺住民が属する自治会と協議した方法により説明会を開催し、周辺住民に開発計画その他規則で定める事項について、十分に理解されるよう説明しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、開発計画の内容、周囲の状況等により、当該自治会が説明会の開催が必要ないと認めた場合は、特定開発事業者は、個別説明その他開発計画が十分に理解される方法により説明を行うことができる。ただし、特定用途建築物の建築を目的とする開発事業についてはこの限りではない。

3 特定開発事業者は、説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに開催日時及び場所について、開発計画に関する標識に記載するとともに、周辺住民及び周辺住民が属する自治会に書面により周知しなければならない。

4 特定事業者は第2項の規定により、説明会以外の方法によって、第1項に規定する事項を説明しようとするときは、説明方法等を開発計画に関する標識に記載しなければならない。

5 地域住民は、第1項に規定する説明会等により説明を受けることができる。

6 周辺住民及び地域住民は、第1項又は第2項の規定により、特定開発事業者から説明が行われるときは、当該説明を受けるように努めなければならない。

(計画説明実施報告書の提出)

第22条 特定開発事業者は、前条第1項又は第2項の規定により説明を行ったときは、規則で定めるところにより、実施した説明の内容を記載した報告書(以下「計画説明実施報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 特定開発事業者は、計画説明実施報告書を市長に提出するときは、あらかじめその提出年月日を開発計画に関する標識に記載しなければならない。

3 市長は、特定開発事業者から計画説明実施報告書の提出があったときは、これを提出のあった日から開発事業の規模に応じ、規則で定める期間(規則で定める日の日数は、算入しない。)、規則で定めるところにより、一般の縦覧に供するものとする。

(開発計画に対する意見書の提出)

第23条 特定開発事業の開発計画に対し、良好な都市環境の形成を図る見地から特定開発事業者に意見を有する周辺住民は、第21条第1項又は第2項の規定による説明があった日から前条第3項に規定する縦覧の期間満了日までに、規則で定めるところにより、開発計画及び工事計画に対する意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を市長を経由して当該特定開発事業者に提出することができる。この場合において、市長は、周辺住民に対し、当該意見に関する内容について、必要な指導

及び助言をすることができる。

- 2 意見書は、その者が属する自治会等に取りまとめて、当該特定開発事業者に提出するよう努めるものとする。
- 3 市長は、意見書の提出があったときは、速やかに規則で定めるところにより、当該意見書を特定開発事業者に送付するものとする。この場合において、市長は当該特定開発事業者に対し、意見書に関する事項について、必要な指導又は助言をすることができる。

(意見書に対する見解書の送付)

第24条 特定開発事業者は、意見書の送付を受けたときは、速やかに規則の定めに従い、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を当該意見書を提出した者に送付しなければならない。

- 2 前項の場合において、特定開発事業者は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあったときは、これに応じるものとする。
- 3 特定開発事業者は、見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、直ちに市長に提出しなければならない。

(事前協議指導事項回答書の提出)

第25条 特定開発事業者は、規則で定めるところにより、事前協議指導事項通知書に対する回答を記載した書面（以下「事前協議指導事項回答書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 特定開発事業者は、事前協議指導事項回答書を提出するときは、事前協議指導事項通知書の内容を十分に理解した上で提出しなければならない。
- 3 市長は、事前協議指導事項回答書の内容について、特定開発事業者に



説明を求め、又は必要に応じて指導若しくは助言をすることができる。

(開発計画の変更)

第26条 特定開発事業者は、事前協議書の提出から第28条第1項に規定する開発協定の締結までの間に、開発計画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、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

2 特定開発事業者は、前項に規定する届出をしたときは、開発計画に関する標識に記載した内容について、速やかに必要な修正を行わなければならない。

3 第1項に規定する届出をした特定開発事業者は、変更後の開発計画の内容について、第19条及び第21条から前条までに規定する手続を再度行わなければならない。ただし、次の各号に掲げる変更については、規則の定めに従い、市長の承認を得てその手続の全部又は一部を行わないことができる。

(1) 事前協議及び第25条第3項に規定する市長の指導又は助言による  
開発計画の内容の変更

(2) 第21条第1項又は第2項に規定する説明における周辺住民又は地域住民の意見に基づく開発計画の内容の変更

(3) 意見書に基づく開発計画の内容の変更

(4) 第44条に規定するあっせん又は第46条に規定する調停に基づく  
開発計画の内容の変更

(5) その他規則で定める軽微な変更

(開発事業の廃止等)

第27条 特定開発事業者は、事前協議書の提出から次条第1項に規定する開発協定の締結までの間に、事前協議書を取り下げようとするときは、速やかに規則の定めに従い、その旨を市長に届け出なければならない。

2 特定開発事業者は、次条第1項に規定する開発協定の締結後、特定開発事業を廃止しようとするときは、速やかに規則の定めに従い、その旨を市長に届け出なければならない。

3 特定開発事業者は、前2項の規定により届出をしたときは、速やかにその旨を開発計画に関する標識に記載し、その日から14日間以上掲示しなければならない。

(開発協定)

第28条 特定開発事業者は、第19条から第25条までに規定する手続が完了した日以降において、事前協議が整ったときは、その合意内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を市長と締結しなければならない。

2 特定開発事業者は開発協定を締結するため、規則で定めるところにより市長に申し出なければならない。

3 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る開発事業が、まちづくり方針に配慮され、かつ、この条例、この条例に基づく規則、施行基準及び関係法令の定め適合していると認めるときは、開発協定を締結しなければならない。ただし、第4章の手続を行っている間は、開発協定を締結しないものとする。

4 特定開発事業者は、当該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行う日の前日までに、開発協

定を締結しなければならない。

- 5 特定開発事業者は、開発協定を締結したときは、速やかに開発協定の締結年月日を、開発計画に関する標識に記載しなければならない。
- 6 開発協定は、当該協定の締結した日から1年を経過する日までに、当該特定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行わないときは、その効力を失う。

(開発協定の変更)

第29条 特定開発事業者は、開発協定の締結後、当該開発協定の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更の協定を市長と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 前項の協定を締結しようとする特定開発事業者は、規則で定めるところにより、市長に申し出なければならない。
- 3 第1項の協定を締結しようとする特定開発事業者は、変更後の開発計画の内容について、第19条及び第21条から第25条までに規定する手続を再度行わなければならない。ただし、次の各号に掲げる変更については、規則の定めに従い、市長の承認を得てその手続の全部又は一部を行わないことができる。

(1) 市長の指導又は助言による計画内容の変更

(2) その他規則で定める軽微な変更

- 4 特定開発事業者は、第1項ただし書に規定する軽微な変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

5 特定開発事業者は、第2項に規定する申出をしたとき又は前項に規定する届出をしたときは、開発計画に関する標識の記載事項について、必要な修正を行わなければならない。

6 前条第6項の規定は、開発協定の変更について準用する。

(地位の承継)

第30条 開発協定を締結した者から開発事業区域内の土地の所有権その他特定開発事業を行う権限を取得した者は、規則の定めに従い、市長の承認を得て当該特定開発事業の開発協定に基づく地位を承継することができる。

2 市長は、前項に規定する承認を拒否するときは、承認を申請した者に対し、書面によりその理由を示さなければならない。

### 第3節 小規模開発事業の届出等

(小規模開発事業届)

第31条 小規模開発事業を行おうとする開発事業者（以下「小規模開発事業者」という。）は、当該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行う前に、規則の定めに従い、小規模開発事業に係る開発計画を記載した書面及び図面等（以下「小規模開発事業届」という。）を市長に届け出なければならない。

2 小規模開発事業者は、開発計画を作成するときは、この条例、この条例に基づく規則、施行基準、まちづくり方針等に基づき、作成しなければならない。

3 市長は、第1項に規定する届出があったときは、小規模開発事業者に対して、必要な指導又は助言をすることができる。

4 小規模開発事業者は、前項に規定する指導又は助言を受けたときは、これに対する回答等を書面で市長に提出しなければならない。

(開発計画等の説明)

第32条 小規模開発事業者は、小規模開発事業届を提出する前に、周辺住民に対し、開発計画その他規則で定める事項について、説明しなければならない。

2 小規模開発事業者は、前項に規定する周辺住民に対する説明の内容を記載した計画説明実施報告書を小規模開発事業届に添付しなければならない。

(開発計画の変更)

第33条 小規模開発事業者は、小規模開発事業届の提出後、開発計画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、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項に規定する届出があったときは、小規模開発事業者に、変更後の開発計画の内容について、前2条に規定する手続を再度行わせることができる。

(開発事業の廃止等)

第34条 小規模開発事業者は、小規模開発事業届の提出から工事に着手するまでの間に、小規模開発事業届を取り下げようとするときは、速やかに規則の定めに従い、その旨を市長に届け出なければならない。

2 小規模開発事業者は、工事に着手した日以降に、開発事業を廃止しようとするときは、速やかに規則の定めに従い、その旨を市長に届け出なければならない。

#### 第4節 開発事業の施行等

##### (開発事業の施行)

第35条 開発事業者は、開発事業を行うにあたり、都市計画法、同法に基づく命令その他関係法令の定めによるほか、特定開発事業者にあつては開発協定の内容を、小規模開発事業者にあつては小規模開発事業届の内容を遵守し、適正に開発事業を施行しなければならない。

##### (開発事業の工事の着手制限)

第36条 小規模開発事業者は、小規模開発事業届の提出後、当該開発事業に関する関係法令による手続を行った後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

- 2 特定開発事業者は、開発協定を締結し、当該開発事業に関する関係法令による手続を行った後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

##### (工事完了の届出)

第37条 特定開発事業者は、当該開発事業の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

##### (検査)

第38条 特定開発事業者は、規則で定める場合は、市長の中間検査を受けなければならない。

- 2 特定開発事業者は、前条の規定による工事完了の届出があつたときは、開発協定の内容に適合して施行されているかどうか市長の検査を受けなければならない。

- 3 市長は、前2項の検査の結果、開発協定の内容に適合していないと認めるときは、規則の定めに従い、その理由及び是正すべき内容を当該特定開発事業者に通知しなければならない。
- 4 特定開発事業者は、前項の通知を受けたときは、市長との協議により是正方法を決定し、その決定された方法で是正しなければならない。
- 5 特定開発事業者は、前項の規定による是正を行ったときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に報告しなければならない。
- 6 市長は、第2項の検査の結果、開発協定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、当該特定開発事業者にその旨を書面により通知しなければならない。

(公共施設等の帰属等、移管)

第39条 開発事業に係る公共施設等は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日（同法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、市長と協議して定めた日）の翌日において、市へ移管するものとする。

- 2 開発事業に係る公共施設等の用地は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日（同法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、市長と協議して定めた日）の翌日において、市に帰属等するものとする。
- 3 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分及び同条第1項第5号に規定する道路の指定を受けた部分は、将来の公共施設の適切な使用及び維持管理を考慮し、市に帰属等するよう努めなければならない。

4 前3項に規定するもののほか、開発事業に係る公共施設等で法令に定めがあるもの又は開発協定において別段の定めのあるものについては、当該定めに基づき市に移管又は帰属等しなければならない。

(工事保証期間)

第40条 前条第1項又は第2項の規定に基づき市へ移管又は帰属等する公共施設等及び当該用地の瑕疵担保期間は、開発協定で定めるものとし、その間に瑕疵があった場合はこれを改修、改良又は整備しなければならない。ただし、開発協定で定める期間を経過した場合であっても、開発協定で別段の定めをした場合においては、当該期間終了後においても、開発事業者の負担において、これを改修、改良又は整備をしなければならないものとする。

(帰属等の手続)

第41条 特定開発事業者は、市が管理することになる公共施設等の移管の手続については、第38条第2項の規定による検査を受けるとき（都市計画法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、市長と協議して定めた日）までに、規則で定めるところにより、公共施設等の維持管理に必要な図書を市長へ提出しなければならない。

2 市へ帰属等する公共施設等の用地の手続については、特定開発事業者は、あらかじめ公共施設等の用地の分筆登記をし、また所有権以外の権利が登記されている場合は、その登記の抹消を行い、第38条第2項の規定による検査を受けるとき（都市計画法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、市長と協議して定めた日）までに、規則で定めるところにより、市への所有権移転登記に必要な図書を市長



へ提出しなければならない。

- 3 市長は、特定開発事業者から前2項の規定の手続により、公共施設等の市への移管又は用地の帰属等を受けたときは、当該特定開発事業者に対し規則の定めに従い、書面でその旨を通知しなければならない。

(応分の負担)

第42条 市長は、開発事業に関連して周辺地域における公共施設等の基盤の整備を行う費用に充てるため、必要に応じて開発事業者に対して応分の負担を求めることができる。

(ゆとり開発事業の認定)

第43条 市長は、別に定める「ゆとり開発事業認定基準」を満たす開発事業をゆとり開発事業と認定し、公表するものとする。

- 2 市長は、当該開発事業をゆとり開発事業と認定したときは、開発事業者に対し、規則で定めるところにより、ゆとり開発事業認定証を交付するものとする。

#### 第4章 紛争の解決

(あっせん)

第44条 市長は、特定開発事業に関して、周辺住民と特定開発事業者との間で紛争が生じた場合において、規則の定めにより双方からのあっせんの申出があったときは、あっせんを行う。ただし、規則で定める場合は、あっせんは行わない。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方からあっせんの申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

- 3 前2項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。
- 4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し意見を聴くためあっせんのための会議への出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第45条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又はあっせんを申し出た当事者の双方（前条第2項の場合にあっては、当事者のうちあっせんを申し出た一方）が当該申出を取り下げたときは、あっせんに終結させる。

- 2 市長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第46条 市長は、前条第2項の規定によりあっせんに打ち切った場合において、規則の定めにより当事者の双方から調停の申出があったときは、調停に付するものとする。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付すことを受諾するよう勧告することができる。

- 3 前2項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

- 4 市長は、第2項の勧告が受諾されたときは、調停に付すものとする。

(河内長野市開発事業紛争調停委員)

第47条 前条第1項又は第4項の調停を行うため、河内長野市開発事業

紛争調停委員（以下「調停委員」という。）を置く。

- 2 調停委員は、定数6名以内とし、法律、建築又は都市計画等の分野において、知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 3 調停の運営は、調停に係る案件ごとに市長が指名した2名の調停委員が当たるものとする。ただし、調停委員は、自身の利害に係る紛争の調停については、関与することができない。
- 4 調停委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。
- 5 調停委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 調停委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（必要な調査）

第48条 調停委員は、当事者に対し意見を聴くため、調停のための会議への出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めるほか、調停のために必要な調査を行うことができる。

（調停案の勧告とその受諾勧告）

第49条 調停委員は、必要と認めるときは、調停案を作成し、期限を定めて当事者にその受諾を勧告することができる。

（調停の終結等）

第50条 調停委員は、当事者の双方が合意に達したとき、調停案を当事者の双方が受諾したとき、又は当事者の双方（第46条第2項の場合にあっては、当事者のうち調停を申し出た一方）が当該申出を取り下げたときは、調停を終結させる。

2 調停委員は、調停の続行が困難と判断したとき、又は当事者の一方が調停案を受諾しないときは、調停を打ち切ることができる。

3 調停委員は、調停を終結し、又は打ち切ったときは、その経過及び結果を速やかに市長に報告するものとする。

(合意事項の履行義務)

第51条 当事者は、第45条第1項の規定により合意した事項、前条第1項の規定により合意した事項又は受諾した調停案その他あつせん又は調停手続において書面で合意した事項について、信義に従い、誠実に履行しなければならない。

2 市長は、当事者双方又は一方が前項に定める義務を履行しないときは、当該当事者の双方又は一方に対し、期限を定めて当該義務を履行するよう勧告することができる。

(手続の非公開)

第52条 あつせん及び調停の手続は、公開しない。

(あつせん又は調停の細則)

第53条 あつせんに当たる職員、あつせん又は調停を行う標準的期間、あつせん又は調停の期日その他あつせん又は調停について必要な事項は規則で定める。

## 第5章 雑則

(指導又は助言)

第54条 市長は、この条例の施行に必要な範囲において、開発事業者に対し、指導又は助言を行うことができる。

(開発事業の台帳)

第55条 市長は、開発構想届、事前協議書、開発協定書及び小規模開発事業届に基づき、台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を公開するものとする。

(立入検査)

第56条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業区域の土地若しくは建物の所有者、管理者若しくは占有者、開発事業者、設計者、工事監理者又は工事施工者から開発事業に関する計画及び工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内の土地若しくは建物に立ち入らせ、開発事業に関する計画及び工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、規則で定めるその身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(勧告)

第57条 市長は、開発事業者が正当な理由なく次の各号のいずれかに該当するときは、開発事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 開発構想届の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。
- (2) 第12条第2項に規定する指導又は助言に従わないとき。
- (3) 事前協議書の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。
- (4) 見解書の送付をしないとき。

- (5) 第26条第1項の規定による届出をせず、又は届出に虚偽の記載をしたとき。
- (6) 偽りその他不正な手段により、開発協定を締結したとき。
- (7) 第29条第2項又は第4項の規定に違反して申出又は届出をせず、若しくは申出又は届出に虚偽の記載をしたとき。
- (8) 小規模開発事業届の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。
- (9) 第35条の規定に違反して、適正な開発事業を施行していないとき。
- (10) 第36条の規定に違反して、工事に着手したとき。
- (11) 第38条第4項の規定に違反して、是正しないとき。
- (12) 第44条第4項又は第48条の規定による出席又は必要な説明若しくは資料の提出の求めに応じないとき。
- (13) 第11条第1項、第31条第3項及び第54条に規定する指導又は助言に従わないとき。
- (14) 前条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の求めに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

(公表)

第58条 市長は、第46条第2項、第51条第2項又は前条の規定による勧告を受けた者が、当該勧告に正当な理由なく応じないときは、規則の定めるところにより、その事実を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表される者にその旨及び当該公表をする理由を通知し、その者が意見を述べる機会を与えなければならない。

(行政手続条例の適用除外)

第59条 この条例の規定による処分については、河内長野市行政手続条例（平成10年河内長野市条例第26号）第2章及び第3章の規定は、適用しない。

(委任)

第60条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(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河内長野市開発事業の手続等に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に開発事業の手続を開始した開発事業者について適用し、同日前に開発事業の手続を開始した開発事業者については、なお従前の例による。

(河内長野市市道の構造の技術的基準を定める条例の一部改正)

3 河内長野市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年河内長野市条例第7号）の一部を次のように改正する。

第43条中「河内長野市開発事業の手続等に関する条例（平成22年河内長野市条例第21号）」を「河内長野市開発事業の手続等に関する条例（令和5年河内長野市条例第 号）」に改める。