２. 開発許可制度

都市計画法では一定の開発行為については許可を受けなければならないと定め、無秩序な市街化の防止と公共施設の整備促進を図り、都市の健全で秩序ある発展を目指しています。

神戸市では「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」により、標識の設置、住民説明、公共施設等の管理者等との協議など、開発事業者が行うべき手続きを明文化し、行政運営の透明性確保及び開発事業の円滑な実施を図っています。

■開発行為とは

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことをいいます。

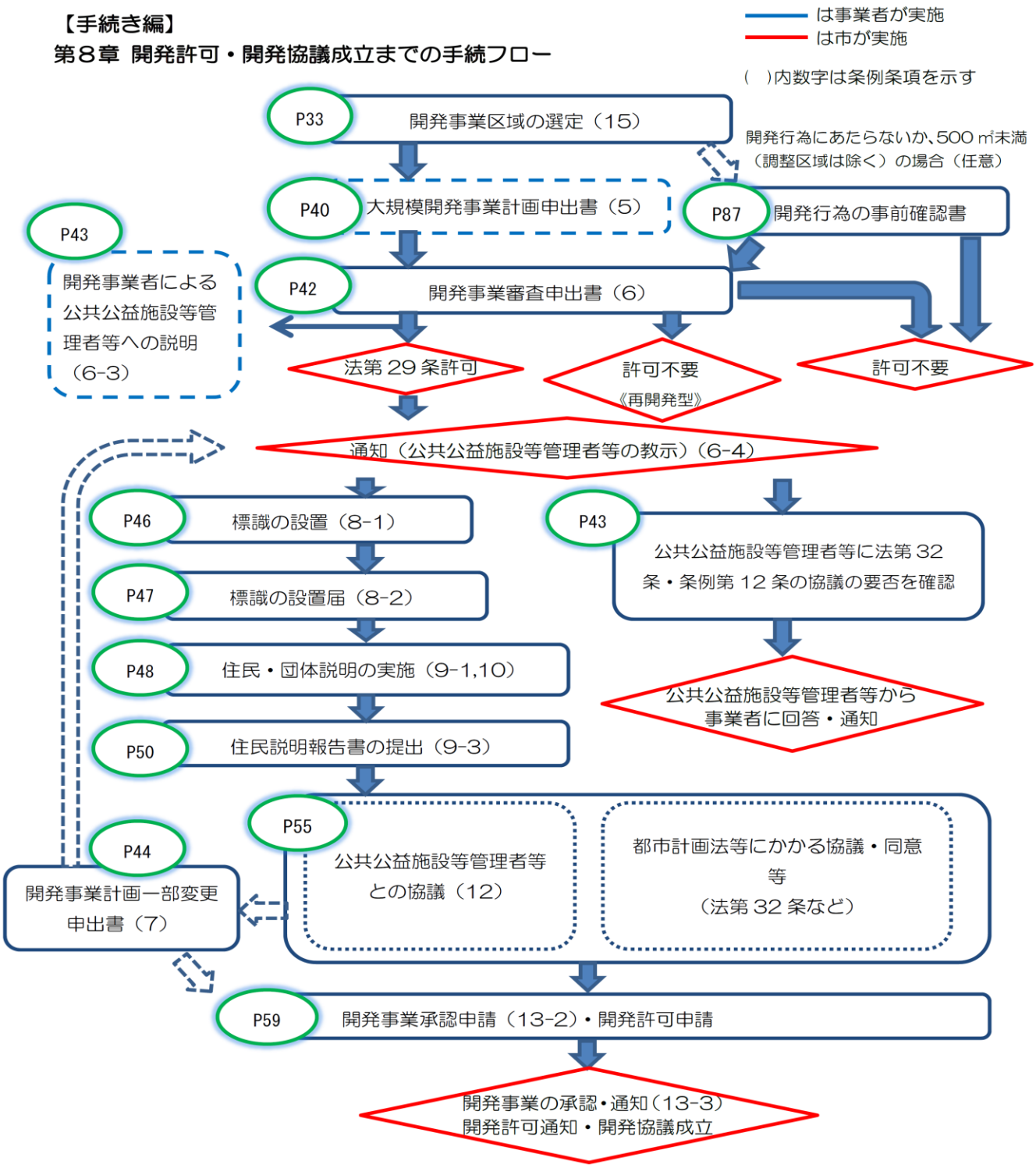
市街化区域（規模 500 ㎡以上）又は市街化調整区域内で、開発行為をしようとするものは、あらかじめ、開発許可を受けなければなりません。

■開発行為の許可基準

１．用途地域等への適合	６．公共・公益施設の適正な配置	11．輸送手段の確保
２．道路・公園等の適正配置	７．軟弱な土地等における安全対策	12．申請者の資力・信用
３．排水施設の有効な設置	８．災害危険区域・地すべり防止区域等の区域除外	13．工事施行者の施行能力
４．給水施設の有効な設置	９．樹木等の保存、表土の保全	14．施行の妨げとなる権利者の同意取得
５．地区計画等への適合	10．緑地帯等緩衝帯の適正配置	等

※開発行為の目的、規模によっては適用される基準が異なります。

※「施行の妨げとなる権利」とは、開発行為をしようとする土地（開発区域）等における土地及び建築物等にかかる所有権、賃借権、抵当権などで、開発許可申請にあたってはこれらの権利者の同意が必要です。

【手続き編】

第８章 開発許可・開発協議成立までの手続フロー