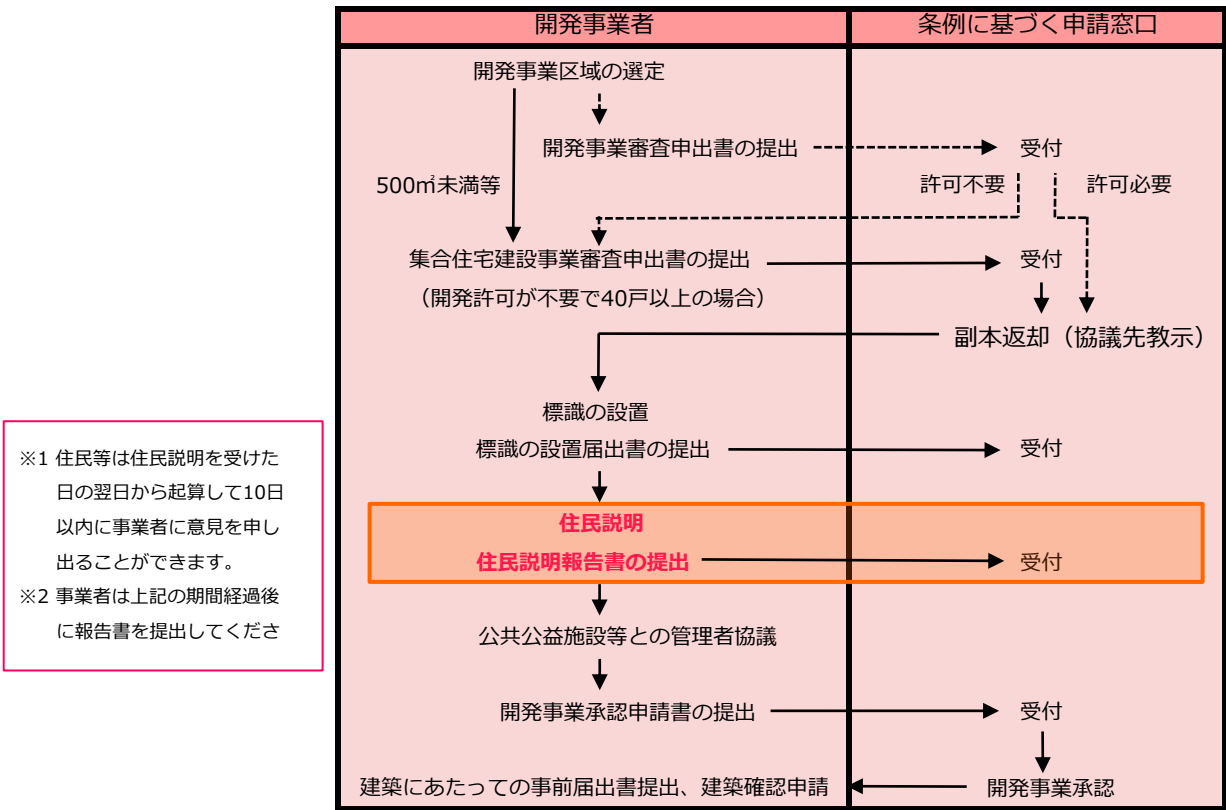


集合住宅建設事業に係る“住民説明”について

(条例第9条、第10条)

1.どのタイミングで？ ⇒ 標識設置届出書を提出した日の翌日以後遅滞なく
公共公益施設等管理者等との協議までに

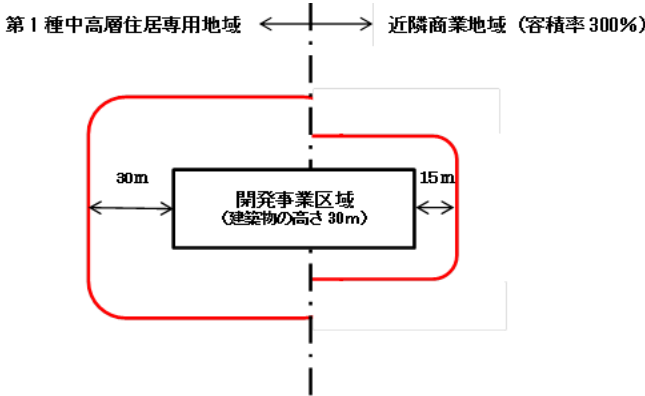


2.誰に？ どの範囲で？ ⇒ 下に示す範囲内の住民等に行ってください。

- 住民とは「建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者」(条例2条8号)
- 住民が属する地域団体から説明を求められたときには、速やかに説明を行ってください。(条例10条)

説明を要する住民の範囲(条例9条1項2号) ※指定建築物制度と同じです。

開発事業区域の用途地域	住民説明の範囲
商業地域／工業地域／近隣商業地域・準工業地域(容積率200%を超える)	開発事業区域の境界から15mの範囲
上記以外の用途地域	開発事業区域の境界から建築物の高さ分までの範囲



3.どんな方法で？ ⇒ 原則として、説明会または戸別訪問による面談で行ってください。

- 曜日・時間帯に配慮し、より多くの住民に直接面談できるよう最大限努めてください。
- 地元自治会等と協議の上、説明資料の投函その他の方法によることもできます。
- その際、住民の問い合わせや意見提出の機会を十分に確保してください。
- 共同住宅等に対して住民説明を行う場合には、管理会社や管理組合と相談の上、説明方法と日時を決定してください。
- 土地所有者または建物所有者が建物占有者と異なる場合は、次の方法により上記説明に変えことが可能です。
- ・電話番号が分かる方 : 電話による説明を行った上で資料を郵送
- ・電話番号が分からない方 : 説明書きを添えて住所地に資料を郵送

4.どんな内容を？ ⇒ 以下に示す事項を説明してください。

説明を要する事項（規則10条2項）

説明事項	主な使用図面	説明内容の例
開発事業区域の位置、形状及び面積	開発事業区域位置図	開発事業区域の地番、場所、面積等
開発事業区域の土地の利用に関する事項	土地利用計画図	予定建築物の用途、配置、車両乗入れ口の位置等
予定建築物等に関する事項	開発事業計画書	予定建築物の階数、戸数等
公共施設等に関する事項	土地利用計画図	道路、公園、ごみ等の集積施設等
宅地造成に関する事項	造成計画平面図 造成計画縦横断面図	擁壁の有無、計画地盤高等
排水計画に関する事項	排水計画平面図	排水(雨水・汚水)ルート等
開発事業工事にに関する事項	開発事業区域位置図 開発事業計画書	予定している工期、作業日時帯、ダンプトラック等の搬入出頻度、台数、通行ルート等 * 未定の場合は確定後の周知方法
意見提出に関する事項		提出方法、提出先(電話番号 E-mailアドレス、住所等)
説明内容に対する問い合わせに関する事項		問い合わせ先(電話番号 E-mailアドレス、住所等)

◎説明にあたって

1.説明を受ける立場に立ってわかりやすい説明を

開発事業計画の説明を受けることは、多くの住民のみなさんにとっては初めてのケースであることも考えられ、開発に関する専門知識を持っていることも少ないと思われます。そのため相手の立場を考慮するとともに、親切丁寧でわかりやすい説明を心掛けてください。

2.理解を求めるための話し合いを

説明の結果、住民のみなさんから計画変更の要望が出ることもあります。住民のみなさんから要望事項についての話し合いを求められた場合は、誠意を持って対応してください。

お互いが一方的な主張に終始すると話し合いが成立せず、双方にとって不利益となります。そのため、お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神で話し合いをして下さい。

要望項目については可能な限り検討し、対応が難しい場合でもその理由等を丁寧に説明するなど、開発事業者として理解を得るための努力を払うことを十分に心掛けてください。

詳しくは、神戸市ホームページをご確認ください。

開発許可不要の集合住宅（40戸以上）建設の手続

<https://www.city.kobe.lg.jp/a94328/business/kaihatsu/takuchitatemono/syuugoujutaku/index.html>

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例・関係手引きなど

<https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/shigaikakuiki/300601kaihatsu/index.html>

<条例に基づく申請窓口>

集合住宅建設事業：都市局都市づくり課（三宮国際ビル6階）TEL078-595-6615

開発行為：都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）

（市街化区域）TEL078-595-6707,078-595-6711 （市街化調整区域）TEL078-984-0385