

「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」に基づく

集合住宅建設事業について

1 趣 旨

一定規模以上の集合住宅を建設しようとする場合、「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」の対象となります。建築確認申請に先立って、住民説明や公共公益施設等管理者等との協議などを行い、市長の承認を受ける手続きです。

2 対象事業 (手引きP.1~2)

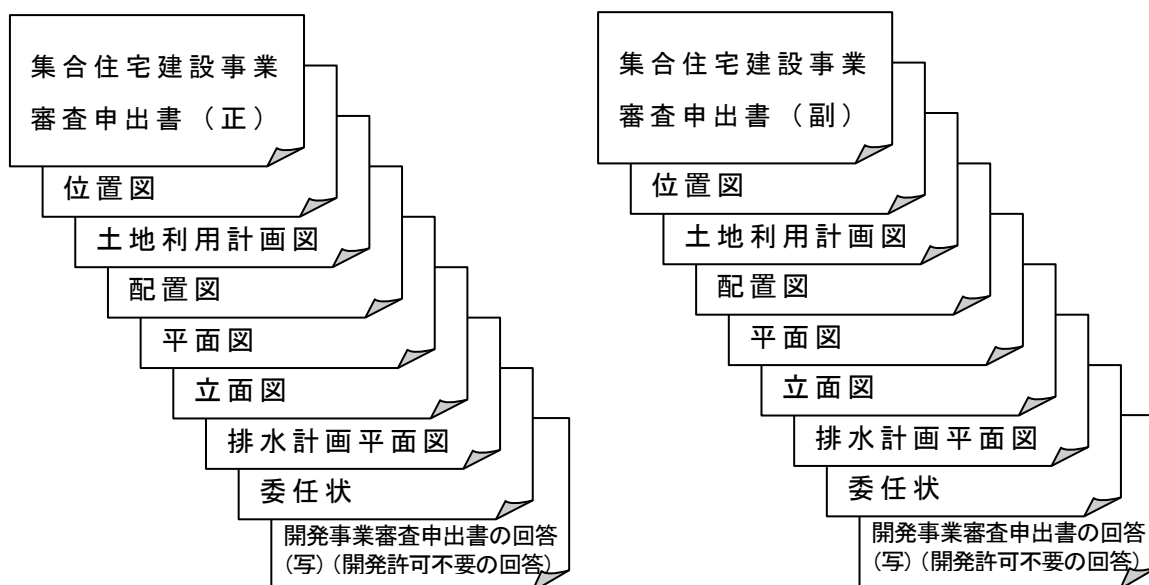
下記のいずれにも該当する集合住宅建設事業が対象となります。

- ① 都市計画法第29条の開発許可が不要（開発行為非該当を含む）であるもの。
- ② 計画戸数が40戸以上であるもの。

- 注**
- 1 集合住宅とは建築基準法上の共同住宅もしくは長屋です。
 - 2 開発事業区域が500㎡以上の場合、まずは開発許可要・不要の判断を受けてください。開発許可が必要な事業については集合住宅建設協議は不要です。
 - 3 住戸専用面積30㎡未満のワンルームタイプは、2.6戸で1戸分に換算します。※計画住戸がすべてワンルームタイプなら104戸から対象

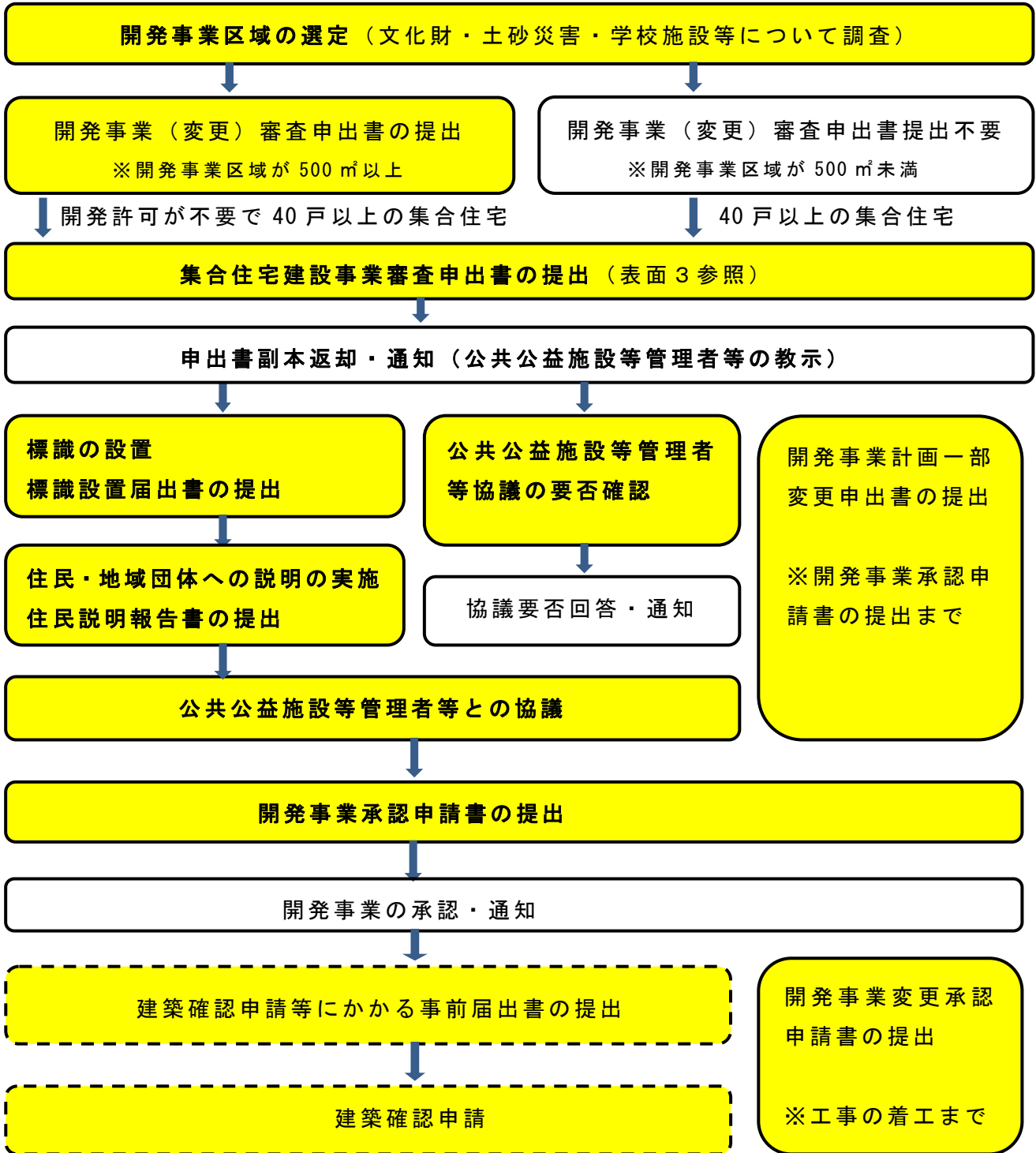
3 集合住宅建設事業審査申出書の提出 (手引きP.13)

集合住宅建設事業審査申出書【様式第3号】(正・副)に以下の図面等を添付して都市局都市計画課に提出してください。開発事業区域が500㎡以上の場合、**開発許可が不要**と判断された開発事業審査申出書の回答(写)等の添付が必要です。



4 手続フロー

<手続の流れ> : 開発事業者が行う手続 [- - -] : 本条例外の手続



5 必要となる手続

手続の様式については、神戸市ホームページに掲載しております。

開発事業区域の選定 (手引きP.3～6)

事前に下記の地区について担当課に確認・協議等を行ってください。場合によっては、事前協議に時間を要することがあります。

・文化財が分布する地区	担当課：文化スポーツ局文化財課
・土砂災害のおそれのある地区	担当課：建設局防災課
・学校施設が著しく不足するおそれのある地区	担当課：教育委員会学校環境整備課

標識の設置／標識設置届出書の提出 (手引きP.15～16)

集合住宅建設事業審査申出書の副本返却(通知)後、開発予定地に標識【様式第6号】を設置し、速やかに標識設置届出書【様式第13号】を提出してください。標識設置期間は、工事の着工までです。なお、指定建築物制度の様式と兼ねることができますが、一部記載内容が異なります。事前に建築住宅局建築調整課と協議してください。

住民・地域団体への説明の実施／住民説明報告書の提出 (手引きP.17～19)

標識設置届出書を提出し受付された日の翌日以後遅滞なく、開発事業の計画に関して周囲の住民等に説明するとともに、住民説明報告書【様式第7号・様式第7-1号】を提出してください。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」をいいます。また、前述住民の属する地域団体から説明を求められたときも速やかに説明を行ってください。なお、指定建築物制度と同時に実施していただいても構いませんが、それぞれの条例の内容を満たすように実施する必要がありますので、事前に建築住宅局建築調整課と協議してください。

公共公益施設等管理者等との協議の要否確認及び協議 (手引きP.22～23)

集合住宅建設事業審査申出書(副本)で公共公益施設等管理者等(以下「協議先各課」という。)の教示を受けた後、協議先各課に条例第12条の規定による協議(以下「協議」という。)の要否について確認してください。

協議については、住民説明報告書の副本返却後、協議“要”の回答があった協議先各課に開発事業協議依頼書【様式第8号】を提出してください。様式に記載している添付図書以外で必要となる図書については、協議先各課にお問い合わせください。都市計画法や条例等の基準に合致する場合には、協議先各課が通知する『公共公益施設等管理者等協議(通知)書』により協議成立となります。

開発事業承認申請書の提出 (手引きP.24)

公共公益施設等管理者等との協議が終わった後、開発事業承認申請書【様式第9号】(正・副)に以下の図面を添付して提出してください。なお、開発事業承認は『建築確認申請等にかかる事前届出書』を提出する日までに得てください。

	図面名称	縮尺(標準)
添付書類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500
	(2) 土地利用計画図	1/100~1/500
	(3) 委任状	
	(4) 集合住宅建設事業審査申出書に関する意見について(回答) ※協議の要否についての回答	
	(5) 公共公益施設等管理者等協議(通知)書	
	(6) 条例第13条第4項に定める基準に適合していることが分かる書類	
	(7) その他市長が必要と認める図書	

※(7): 各公共公益施設等管理者等と協議を行った図面で、協議済みであることが確認できるもの

6. その他

『建築確認申請書』には開発事業承認通知書の写しを添付してください。

【注意】

このパンフレットは「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」に基づく集合住宅建設事業の概要を記したものです。実際の事業計画にあたっては、神戸市ホームページ上の条例・規則・技術基準及び『集合住宅建設の手引き』により、手続の詳細をご確認ください。

〈問い合わせ先〉

集合住宅建設事業について

都市局 都市計画課 推進係 (三宮国際ビル6階) TEL 078-595-6709

指定建築物制度について

建築住宅局 建築指導部 建築調整課 (三宮国際ビル5階) TEL 078-595-6548