

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例による

# 集合住宅の建設の手引き

## ＜対象事業＞

開発許可が不要な40戸以上の  
長屋又は共同住宅を建設する事業

## 問い合わせ先

都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）

電話：078-595-6709

FAX：078-595-6803

令和4年4月1日

## 目次

### 第1章 はじめに

### 第2章 対象となる集合住宅建設事業

1. 開発許可が不要とは . . . . . p 1
2. 住戸の数が40戸以上とは . . . . . p 2
3. 適用除外 . . . . . p 2
4. 事業の一体性 . . . . . p 2

### 第3章 開発事業計画の策定にあたっての注意事項

1. 開発事業者の基本的責務 . . . . . p 3
2. 開発事業区域の選定 . . . . . p 3
3. 予備的調査 . . . . . p 7

### 第4章 集合住宅建設事業において必要となる手続

#### 第1節 開発事業（変更）審査申出書の提出

1. 開発事業（変更）審査申出書に添付する図書 . . . . . p 12
2. 開発事業審査申出書の提出を省略できる場合 . . . . . p 12

#### 第2節 集合住宅建設事業（変更）審査申出書の提出

1. 集合住宅建設事業（変更）審査申出書に添付する図書 . . . . . p 13
2. 集合住宅建設事業審査後の手続 . . . . . p 13
3. 集合住宅建設事業審査申出書の失効 . . . . . p 13

#### 第3節 開発事業計画一部変更申出書の提出

1. 開発事業計画一部変更申出書に添付する図書 . . . . . p 14
2. 開発事業計画一部変更申出書返却後の再手続 . . . . . p 14

#### 第4節 標識の設置

1. 標識の仕様及び記入方法 . . . . . p 15
2. 標識の設置場所及び方法 . . . . . p 15
3. 標識の設置期間 . . . . . p 15
4. 標識設置届出書の提出 . . . . . p 16
5. 標識の記載事項の変更手続 . . . . . p 16

## 第5節 住民・地域団体への説明

1. 説明を要する住民の範囲 . . . . . p 17
2. 説明を要する事項 . . . . . p 18
3. 地域団体への説明 . . . . . p 18
4. 説明の方法 . . . . . p 18
5. 住民不在時の対応 . . . . . p 19
6. 住民の意見提出 . . . . . p 19
7. 住民説明報告書の提出 . . . . . p 19
8. 住民説明報告書の閲覧 . . . . . p 19
9. 再度住民説明を行う必要がある場合 . . . . . p 20

## 第6節 公共公益施設等管理者等との協議

1. 協議先・協議内容一覧 . . . . . p 22

## 第7節 開発事業承認申請書の提出

1. 開発事業承認申請書に添付する図書 . . . . . p 24
2. 開発承認の基準 . . . . . p 24
3. 開発承認後の手続 . . . . . p 24
4. 開発承認の取消し . . . . . p 24
5. 開発事業承認申請図書の閲覧 . . . . . p 25

## 第8節 開発事業変更承認申請書の提出

1. 開発事業変更承認申請書に添付する図書 . . . . . p 25
2. 開発事業変更承認申請にあたっての再手続 . . . . . p 25
3. 軽微な変更 . . . . . p 26

# 第5章 その他の手続

## 第1節 開発事業の地位の承継

1. 一般承継 . . . . . p 26
2. 特定承継 . . . . . p 27

## 第2節 開発事業の廃止・開発承認の取消し

1. 開発事業の廃止 . . . . . p 27
2. 開発承認の取消し . . . . . p 27

## 第1章 はじめに

神戸市では、開発事業の円滑かつ適正な実施を図り、もって良好な都市環境の形成及び公共の福祉の増進に資することを目的として「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成30年6月1日施行）」（以下「条例」という。）を定めています。

本条例では、開発事業の住民への周知並びに公共施設の整備等に関する市及び公共施設管理者等との協議等について、開発事業者が行うべき手続その他必要な事項を定めるとともに、整備基準等を規定しています。

なお、この手引きは、条例及び施行規則に定められている内容のうち、集合住宅の建設に関する手続を分かりやすくまとめたものです。本条例の主旨・内容をご理解いただきますようお願いいたします。

## 第2章 対象となる集合住宅建設事業（条例第2条第1号ウ）

本条例の対象となる集合住宅建設事業とは、開発許可が不要で住戸の数が40戸以上の集合住宅（長屋又は共同住宅）を建設する事業をいいます。

条例第2条第1号ウ

住戸の数が40戸以上である長屋又は共同住宅（以下「集合住宅」という。）を建設する事業（アに掲げるもの及び法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為として集合住宅を建設する事業を除く。）

### 1. 開発許可が不要とは

都市計画法（以下「法」という。）第29条第1項の開発行為の許可が不要なもので、以下の場合をいいます。

- (1) 開発事業区域が500㎡未満であるなどの理由により、「開発事業審査申出書」の提出が不要なもの。
- (2) 開発行為であり、本条例に基づく「開発事業審査申出書」を提出後、二次的な開発行為で、下記の条件を全て満たし、開発許可が不要と判断されたもの。
  - ①公共施設整備の必要性がない
  - ②単なる形式的な区画の分割・統合に留まる
  - ③一定規模以上の切土、盛土等の造成工事を伴わない

## 2. 住戸の数が40戸以上とは

予定建築物が集合住宅であり、その計画戸数が40戸以上の事業をいいます。増築、改築、移転の場合は、その部分が40戸以上の場合に対象となります。なお、住戸専用面積30㎡未満のワンルームマンションは、2.6戸で1戸分に換算します。

用途が寄宿舍、寮などであっても、キッチン・風呂・トイレが各部屋に備え付けられているなど、建築基準法上、長屋又は共同住宅とみなされる場合は、本条例の対象となります。

## 3. 適用除外

### 法第29条第1項第2号～第11号までに掲げる開発行為

以下に該当する開発行為により建設する集合住宅については、本条例の対象外です。

- ・市街化調整区域内の農林漁業の用に供する目的で行うもの
- ・公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- ・都市計画事業として行うもの
- ・土地区画整理事業として行うもの
- ・市街地再開発事業として行うもの
- ・住宅街区整備事業として行うもの
- ・防災街区整備事業として行うもの
- ・公有水面埋立法に基づく埋立地として行うもの
- ・非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- ・通常の管理行為・軽易な行為として行うもの

## 4. 事業の一体性（条例第28条、規則第19条）

近接している土地において行う2以上の事業は一の建築等計画事業とみなします。一の建築等計画事業とみなした事業が開発事業に該当する場合は、この条例の規定を適用します。

### 一の建築等計画事業とは・・・

以下のいずれかに該当する場合に、近接している土地において行う2以上の事業を一の建築等計画事業とみなします。

- ① 造成計画に関連があること
- ② 公共施設等の整備計画に関連があること
- ③ 土地利用目的に関連があること
- ④ 近接している2以上の土地が従前から一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地であること

**※ただし、以下に該当する場合は、一の建築等計画事業とはみなしません**

- ①先行する事業において建築物の建築を要し、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項に規定する確認を要する場合にあつては、その建築物のうち1以上の建築物について建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証の交付の日から1年を経過した後に、近接している土地において事業を行うこと
- ②先行する事業において建築物の建築を要し、建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項に規定する確認を要しない場合又は当該事業において建築物の建築を要しない場合にあつては、先行する事業における新たな土地利用の開始から1年を経過した後に、近接している土地において事業を行うこと

### 第3章 開発事業計画の策定にあたっての注意事項

#### 1. 開発事業者の基本的責務（条例第4条）

本条例では、開発事業者の基本的責務として以下の内容が定められています。

- ①開発事業者は、開発計画について住民等への積極的な周知に努めること等により地域コミュニティの発展に配慮するとともに、まちづくり協定等に整合し、かつ、自然環境及び生活環境と調和するよう開発事業を行うものとする。
- ②開発事業者は、自らの責任及び負担において必要な公共施設及び公益的施設のうち市長が定めるものを必要な位置及び規模で整備するとともに、市が実施する施策に協力し、地域の特質を生かした均衡ある良好な都市環境の形成及び公共の福祉の増進を図るものとする。

#### 2. 開発事業区域の選定（条例第15条）

開発事業区域の選定にあたっては、その立地条件、市街化の動向及び将来計画等を把握して定めてください。特に、開発事業区域に以下の地区を含む場合は、事前の調査・確認を行ってください。場合によっては、神戸市との協議に時間を要することがあります。詳細につきましては、(1)～(3)の表に記載した神戸市ホームページをご確認の上、必要に応じて各担当課へお問い合わせください。

## (1) 文化財が分布する地区を含む場合 (条例 15 条第 1 項, 第 2 項)

文化財が分布する地区	相談窓口
文化財が分布するとされている地区	文化スポーツ局文化財課 TEL:078(322)5798 (埋蔵文化財以外の文化財について) TEL:078(322)5799 (埋蔵文化財について) <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/culture/culture/folk/estate/">http://www.city.kobe.lg.jp/culture/culture/folk/estate/</a>

### (文化財とは)

神戸市内には、下記のとおり、多様な文化財がありますので事前にご確認ください。

- (1) 文化財保護法で定義する文化財、埋蔵文化財、伝統的建造物群保存地区
- (2) 兵庫県文化財保護条例で定義する文化財
- (3) 神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例で定義する文化財、市認定地域文化財、市選定歴史的建造物その他の有形の文化的所産、文化環境保存区域
- (4) 神戸市都市景観条例で定義する伝統的建造物群、伝統的建造物群保存地区  
など

埋蔵文化財の取扱いについては、兵庫県教育委員会発行の『兵庫県遺跡地図第 1 分冊』に所収されている「兵庫県における開発事業に伴う埋蔵文化財発掘調査等取扱基準」に基づきます。

(<http://www.hyogo-koukohaku.jp/guidance/guidance.pdf>)

なお、神戸市埋蔵文化財分布図は文化スポーツ局文化財課、神戸市埋蔵文化財センターで販売しており、神戸市役所 1 号館 1 8 階の市政情報室でも閲覧できます。また、文化財課のホームページ「神戸市の埋蔵文化財」に遺跡分布図を掲載しています。

(<http://www.maibun-kobe.net/mapn.htm>)

### (開発事業区域に文化財が分布する地区を含む場合の調査)

開発事業区域として設定する予定の区域に、文化財が分布する地区を含む場合には、あらかじめ必要な調査を行ってください。

### (必要な調査後の手続)

調査の結果、文化財が多く分布する地区であることが明らかになった地区については、開発を避けていただくようお願いいたします。

## (2) 土砂災害のおそれのある地区を含む場合 (条例 15 条第 1 項, 第 3 項)

土砂災害のおそれのある地区	相談窓口
土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊・土石流)	建設局防災課 TEL : 078-595-6356
土砂災害危険箇所 (土石流危険渓流)	<a href="http://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/3000/3006/index.html">http://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/3000/3006/index.html</a>
開発事業の実施に伴い土砂災害警戒区域に該当することとなる区域	

上記の地区については、建設局防災課の窓口、または兵庫県のホームページで確認することができます。

### (開発事業区域に土砂災害のおそれのある地区を含む場合の調査範囲・内容)

開発事業区域に、土砂災害のおそれのある地区が存在する場合には、必要に応じてその周辺区域を含めて調査を行ってください。

#### ★周辺区域や調査の方法とは…

調査範囲は、開発事業区域及び同区域に含まれるもしくは接する土砂災害のおそれのある地区全域とします。

該当区域に関する既存資料の収集、現地踏査などを行ってください。

### (調査結果、防災に資する計画及び対策の報告) 規則第 16 条

上記の調査結果を踏まえた防災に資する計画及び対策を検討してください。

#### ★対策の実施の例

- ・土砂災害のおそれのある地区を考慮した緑地帯等の配置上の工夫 (防災に資する計画)
- ・斜面崩壊防止工又は砂防堰堤 (防災に資する対策)
- ・周辺避難所・避難経路について購入者に対しての情報提供・啓発

調査結果、防災に資する計画および対策の結果を、神戸市へ報告することとします。

手引きの詳細や報告様式、事務の流れ等については、上記相談窓口にお問い合わせください。



### (3) 学校施設が著しく不足するおそれのある地区 (条例 15 条第 4 項)

学校施設が著しく不足するおそれのある地区	相談窓口
教室の不足を避けるため、暫定校舎（仮設校舎）の設置など可能な対策を行っても、なお教室が不足するおそれのある地区	教育委員会事務局学校支援部 学校環境整備課 TEL:078-984-0690 <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/8400/8442/index.html">http://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/8400/8442/index.html</a>

学校施設が著しく不足するおそれのある地区（以下「受入困難地区」という。）については、教育委員会事務局学校環境整備課のホームページで公表し、毎年更新していきます。開発事業区域が受入困難地区かどうか、事前にホームページで確認したうえで、受入困難地区に該当する場合には、担当課に協議してください。

また、現時点では受入困難地区ではありませんが、今後の住宅供給により、受入困難地区になることが懸念される地区（以下「要注意地区」という。）についても、ホームページに掲載しますので、担当課に必ずご相談ください。

#### (開発事業者との協議内容)

児童又は生徒の急増により受入困難地区で行われる開発事業については、学校の教室不足を避けるため、神戸市より事業者に必要な協力を求めることがありますので、ご協力いただきますようお願いいたします。

★神戸市からお願いする協力の例

- ・ 開発・分譲の段階的な実施
- ・ ファミリー向け戸数の見直し（集合住宅の場合）
- ・ 学校や校区の状況について、購入者や入居者への十分な事前説明 など

なお、要注意地区についても、学校や校区の状況について、購入者や入居者への十分な事前説明をお願いすることがあります。

### 3. 予備的調査

「神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例」以外に、都市計画法その他の法令、神戸市の条例などにより、開発事業計画の策定及び工事の実施に関して遵守する内容があります。特に、以下の内容に関しては、計画を策定するまでに事前の調査・確認を行ってください。

詳細については、下記の表に記載した神戸市ホームページ等をご確認の上、必要に応じて各担当課へお問い合わせください。

項目	内容	相談窓口
用途地域 【根拠法等】 都市計画法	開発事業の実施にあたっては、予定建築物等が用途地域や地区計画の制限に適合していることを確認してください。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6710 <神戸市情報マップ> <a href="https://www2.wagmap.jp/kobe-city/Portal">https://www2.wagmap.jp/kobe-city/Portal</a>
宅地造成 【根拠法等】 宅地造成等規制法	宅地造成等規制区域の内外に関わらず、造成及び擁壁の設計・施工は、「宅地造成等規制法施行令」の技術基準に基づいて行ってください。	建設局防災課 TEL:078-595-6353 <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/business/urban/residential_development/takuchizosei.html">http://www.city.kobe.lg.jp/business/urban/residential_development/takuchizosei.html</a>
<p>公害等の防止</p> <p>開発事業の実施にあたっては、以下の項目に該当する場合、法令等に基づく届出・手続き等が必要となる場合があります。</p> <p>必要な届出・手続き等を行うとともに、規制基準を遵守してください。</p> <p>※「兵庫県条例」とは、環境の保全と創造に関する条例を指します。</p>		
<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音規制法</li> <li>・振動規制法</li> <li>・大気汚染防止法</li> <li>・ダイオキシン類対策特別措置法</li> <li>・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律</li> <li>・化学物質排出把握管理促進法（PRTR法）</li> <li>・兵庫県条例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体作業や建設作業を行う場合</li> <li>・工場・事業場を設置する場合（関連法令等の届出対象施設）（PRTR制度の適用）</li> </ul>	<p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6222, 6223</p> <p><a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/todokede/kankyokyoku/air/yousiki.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/todokede/kankyokyoku/air/yousiki.html</a></p>

集合住宅の建設の手引き

<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法</li> <li>・ 瀬戸内海環境保全特別措置法</li> <li>・ 水質汚濁防止法</li> <li>・ 浄化槽法</li> <li>・ 兵庫県条例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の形質の変更を行う面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合 (土壌汚染対策法の適用) <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/cleanup/dojo8.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/cleanup/dojo8.html</a></li> <li>・ 工場・事業場を設置する場合 (関係法令等の届出等対象施設)</li> <li>・ 浄化槽を設置する場合</li> </ul>	<p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6223, 6226</p> <p><a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/cleanup/index.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/cleanup/index.html</a></p>
<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住居、学校、病院等の施設に隣接して駐車施設を設置する場合</li> </ul>	<p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6215</p> <p><a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/noise/antivehiclepollution.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/noise/antivehiclepollution.html</a></p>
<p>自然環境・生活環境</p>	<p>1 生物多様性の保全 神戸市生物多様性の保全に関する条例の対象事業となる場合は、事業区域内の自然環境の現状を把握し、保全措置を検討の上、工事着手の 30 日前までに届出を行ってください。</p> <p>2 環境影響評価 (環境アセスメント) 大規模な開発事業など、神戸市環境影響評価等に関する条例で定める対象事業を実施するにあたっては、必要な環境アセスメント手続を行ってください。</p> <p>3 樹木の保存、表土の保全 (都市計画法第 33 条第 1 項第 9 号) 事業区域が 1ha 以上の場合</p> <p>4 風致地区、緑地の保存区域等 規制内容について確認し、必要な許可申請を行ってください。 (風致地区内における建築等の規制に関する条例、緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例)</p>	<p>環境局自然環境課</p> <p>TEL:078-595-6216</p> <p><a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/biodiversity/tayoseijorei_kaihatsutodokede.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/biodiversity/tayoseijorei_kaihatsutodokede.html</a></p> <p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6217</p> <p><a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/assessment/index2.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/environmental/assessment/index2.html</a></p> <p>建設局公園部計画課</p> <p>TEL:078-595-6462</p> <p>建設局公園部計画課</p> <p>TEL:078-595-6463</p> <p><a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html</a></p>

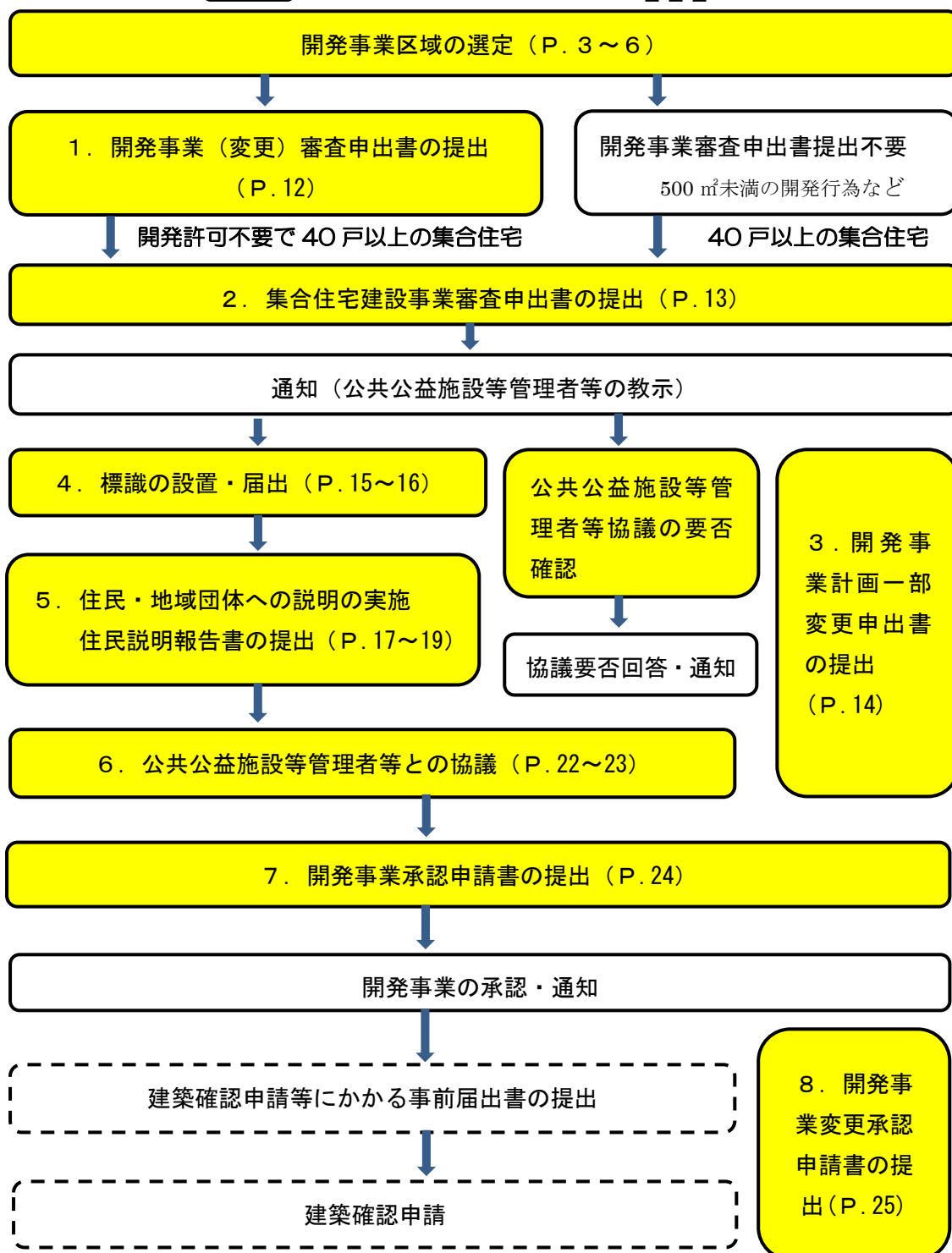
## 集合住宅の建設の手引き

給水施設	給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況等について、下記のシステムで事前に調査を行うよう努めてください。  「神戸市水道閲覧システム」 (神戸市中央区橘通3丁目4番2号 水道局中部センター3階)	水道局配水課 ※左記の内容に関しては電話での回答はできません。 お手数ですが、ご来庁の上システムをご利用ください。
下水道施設	下水道施設の位置、形状、寸法及び利用状況等について、事前に調査を行ってください。	建設局下水道部計画課 ※左記の内容に関しては電話での回答はできません。 「神戸市情報マップ」において公共下水道台帳を公開しています。

## 第4章 集合住宅建設事業において必要となる手続

集合住宅建設事業を施行する開発事業者は、「建築確認申請等にかかる事前届出書」の提出前に、開発事業承認を受けてください。開発事業承認申請にあたっては、事前に集合住宅建設事業審査申出書の提出や標識設置、住民説明、公共公益施設等管理者等との協議を実施していただきます。

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



## ※指定建築物制度について

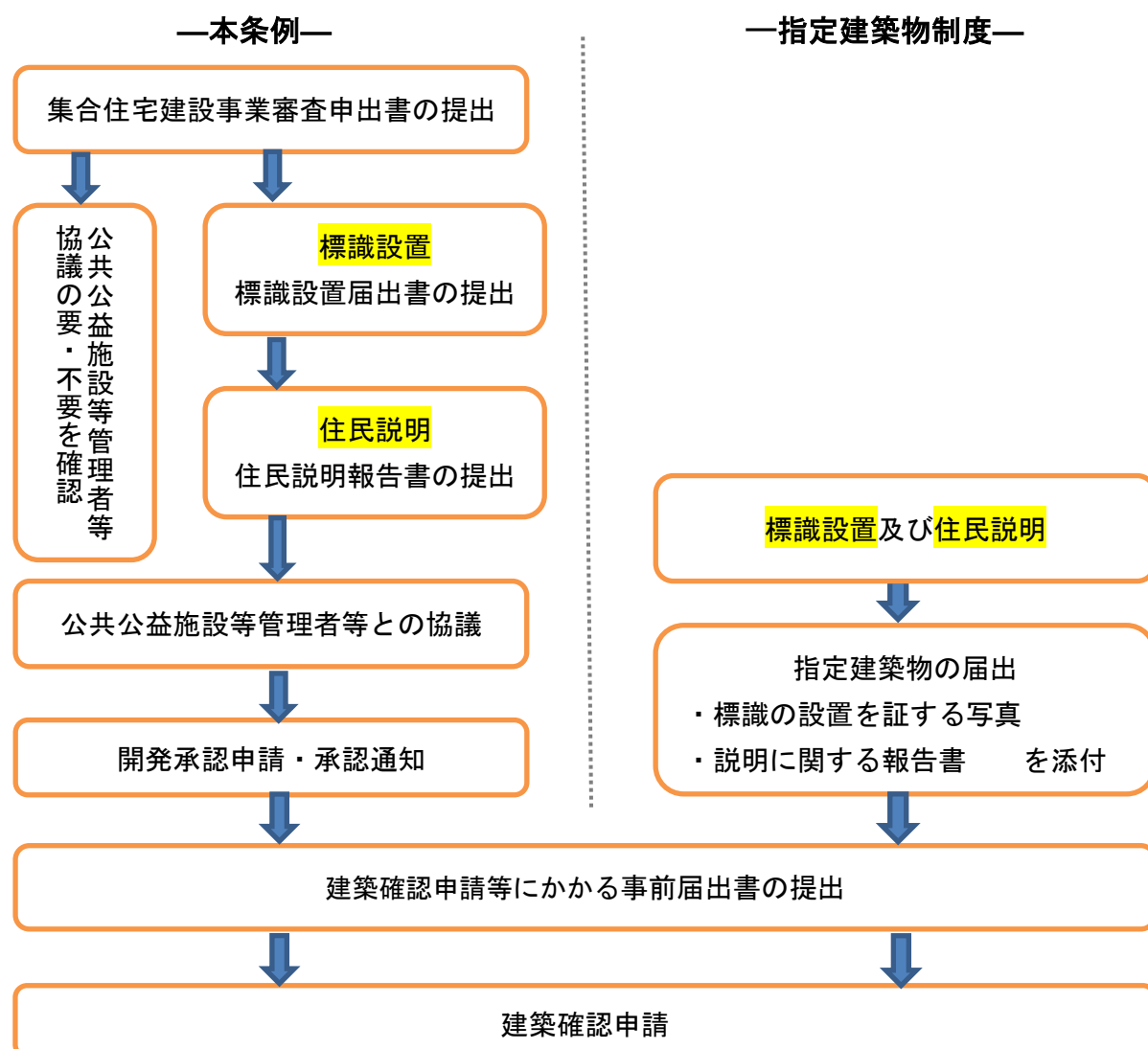
神戸市では、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」（以下「住環境条例」という。）により、一定規模以上の建築物を「指定建築物」と位置付け、建築主に、標識の設置や住民説明を実施すること等を義務付けています。

本条例の対象となる集合住宅建設事業の建築物は、原則として住環境条例に基づく指定建築物制度の対象となります。

本条例と住環境条例では制定の趣旨が異なることから、それぞれ説明する内容や方法、標識様式等が異なっています。指定建築物制度の手続等の詳細につきましては、必ず事前に建築住宅局建築指導部建築調整課（三宮国際ビル5階）へお問い合わせください。

なお、標識設置や住民説明については、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してください。

### <本条例手続と指定建築物手続の関連>



## 第1節 開発事業（変更）審査申出書の提出（条例第6条第1項、規則第6条）

開発事業者が、開発事業区域の面積が500㎡以上の土地で、建築物の建築等を目的とする事業を計画している場合、当該事業が条例第2条第1号のア（以下「開発事業ア」という。）の開発承認を要する事業であるかについて市の審査を受ける必要があります。（本節2. の場合を除く）

開発事業（変更）審査申出書に次に掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添付して都市局都市計画課（開発事業担当窓口）に提出してください（2部）。

### 1. 開発事業（変更）審査申出書【様式第2号】に添付する図書

添付書類	図面名称	縮尺（標準）
	(1) 開発事業計画書	
(2) 開発事業区域位置図		1/2500
(3) 公図（字限図）		
(4) 求積図		
(5) 現況平面図		1/500～1/1000
(6) 土地利用計画図		1/500～1/1000
(7) 造成計画平面図		1/500～1/1000
(8) 造成計画縦横断面図		1/100～1/1000
(9) 切土・盛土求積図		
(10) 排水計画平面図		1/500～1/1000
(11) 河川流域図（開発前・開発後）		1/2500
(12) 現況写真（カラー）		
(13) 委任状		
(14) その他市長が必要と認める図書		
（注）縮尺は、開発面積により多少変更してもさしつかえありませんが、(5)～(7)、(10)については、同じ縮尺で統一してください。		

### 2. 開発事業審査申出書の提出を省略できる場合（条例第6条第1項ただし書、規則第6条第3項）

次の場合には開発事業審査申出書の提出を省略することができます。

- ①土地の区画形質の変更がないこと明らかな場合
- ②当該事業に係る開発行為が法第29条第1項第1号から第4号まで及び第6号から第11号までのいずれかに該当することが明らかな場合

ただし、市長が必要と認めるときは、開発事業審査申出書の提出を省略することはできません。

## 第2節 集合住宅建設事業（変更）審査申出書の提出（条例第6条第2項、規則第7条）

開発事業区域の面積が500㎡未満の場合や、開発事業審査の結果「開発事業ア」に該当しないと通知された場合でも、40戸以上の集合住宅を建設する場合は、本条例の開発承認を要する集合住宅建設事業であるか市の審査を受ける必要があります。

集合住宅建設事業（変更）審査申出書に次に掲げる図書を添付して都市局都市計画課へ提出してください（2部）。

### 1. 集合住宅建設事業（変更）審査申出書【様式第3号】に添付する図書

添付書類	図面名称	縮尺（標準）
	(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) 配置図	1/100～1/500
	(4) 平面図	1/100～1/500
	(5) 立面図	1/100～1/500
	(6) 排水計画平面図	1/100～1/500
	(7) 委任状	
	(8) その他市長が必要と認める図書 (開発事業（変更）審査申出書の結果の通知の写し等)	

### 2. 集合住宅建設事業審査後の手続（条例第6条第4項）

集合住宅建設事業審査申出書を審査し、当該事業が条例の手続きを要する集合住宅建設事業に該当するかを通知します。なお、併せて集合住宅建設事業審査申出書（副本）を返却しますので、条例第12条に基づく公共公益施設等管理者等との協議の要否について、教示する協議部署に確認してください。公共公益施設等管理者等から開発事業者へ協議の要否について回答します。

### 3. 集合住宅建設事業審査申出書の失効（条例第6条第5項、規則第8条）

集合住宅建設事業審査申出書の審査結果の通知を受けた日の翌日から起算して3年を経過する日までに、開発事業承認の申請をしなかったときは、集合住宅建設事業審査申出書の提出は行わなかったものとみなされます。

ただし、以下の場合はその限りではありません。

①開発事業に該当しないと市長が認めた場合

②次に掲げる手続のいずれかが継続している場合であって、市長にその旨の届出（上記の期限までに行われた届出及び前回の当該届出の翌日から起算して1年を経過する日までに行われた届出に限る。以下「期限内届出」という。）を行った日の翌日から起算して1年を経過していないとき



- ア. 法に基づく都市計画の決定又は変更の決定
- イ. 神戸市環境影響評価等に関する条例に基づく環境影響評価
- ウ. 文化財の調査であって市長が必要と認めるもの
- エ. 関係行政庁との協議であって市長が必要があると認めるもの

③市長に当該開発事業を継続する意思がある旨の「期限内届出」を行った日の翌日から起算して1年を経過しておらず、市長が特にやむを得ないものと認めるとき  
 なお、②または③の届出の翌日から起算して1年を経過する日までに開発事業者が開発事業承認の申請をしないときは、再度②または③の届出を行わなければなりません。

### 第3節 開発事業計画一部変更申出書の提出 (条例第7条)

開発事業者は、集合住宅建設事業審査申出書を提出した日から開発事業承認申請を行う日までの間において、開発事業計画を変更しようとするときは、開発事業計画一部変更手続を行う必要があります。

開発事業計画一部変更申出書に次に掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添付して、都市局都市計画課に提出してください。(2部)

#### 1. 開発事業計画一部変更申出書【様式第12号】に添付する図書

	図 面 名 称	縮 尺 (標 準)
添 付 書 類	(1) 変更箇所説明図	
	(2) これまでに返却した集合住宅建設事業(変更)審査申出書及び一部変更申出書の表紙の写し	
	(3) 開発事業区域位置図	1/2500
	(4) 土地利用計画図	1/100～1/500
	(5) 変更前・変更後図面	
	(6) 委任状	
	(注) (5)の変更前図面は都市局都市計画課の受付印が押印してある図面(写)を添付してください。	

#### 2. 開発事業計画一部変更申出書返却後の再手続 (条例第7条2項)

開発事業計画一部変更申出書の回答を受け取った開発事業者は、条例第8条(標識の設置)、第9条(住民説明の実施)、第10条(地域団体への説明)、第12条(公共施設の管理者等との協議)に定める手続を再度行わなければなりません。ただし、市長が必要でないとき、その手続の一部又は全部を行わないことができます。住民への再説明の要否については、「第5節 9. 再度住民説明を行う必要がある場合」を参照してください。

条例第12条の協議に関しては、公共公益施設等管理者等の事務を所管する部署を教示しますので、再度各課と協議の要否を確認し、必要であれば協議を行ってください。

## 第4節 標識の設置（条例第8条、規則第9条）

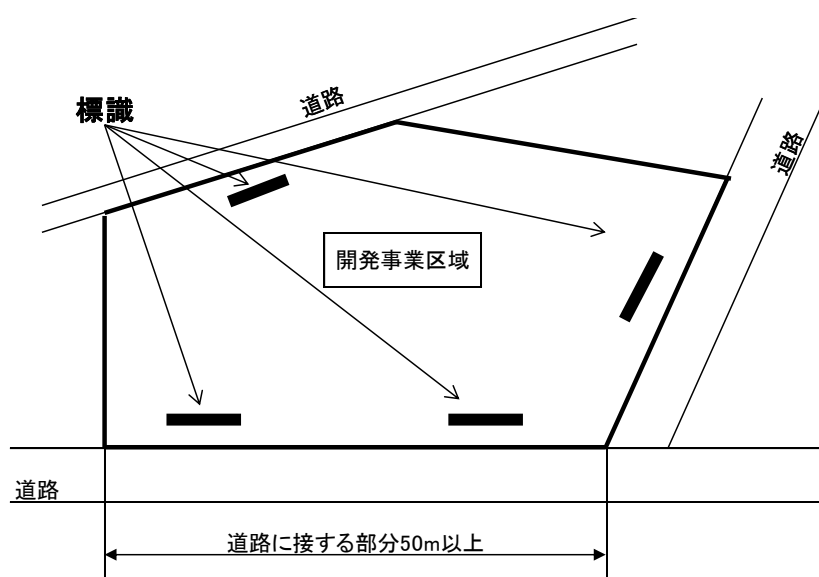
集合住宅建設事業審査の結果、集合住宅建設事業に該当する旨の通知を受けた開発事業者は、近隣の住民等に当該開発事業の計画の内容等を周知するため、標識を設置しなければなりません。

### 1. 標識【様式第6号】の仕様及び記入方法

- ・ 標識は、縦横ともに90センチメートル以上とすること
- ・ 標識は、風雨等にも耐える材料を使用し、白地に黒文字で記入すること
- ・ 建築物の用途（名称）欄には、住戸タイプ（ファミリー又はワンルーム）と戸数を（ ）書きで記入すること
- ・ 増改築の場合は、建築物の延べ面積、高さ、階段の欄は、増改築に係る部分と増改築後の全体に分けて記入すること

### 2. 標識の設置場所及び方法（条例第8条第1項、規則第9条第1項）

標識は、開発事業区域が道路に接する部分で公衆の見やすい場所に、設置しなければなりません。（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分、ただし、各道路において道路に接する部分の長さが50メートル以上の場合には2箇所以上に設置してください）また、風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければなりません。



### 3. 標識の設置期間 (条例第8条第1項第3号)

集合住宅建設事業に該当する旨の通知を受けた日以降、当該事業に係る工事の施行の日まで設置してください。

### 4. 標識設置届出書の提出 (条例第8条第2項, 規則第9条2項)

標識を設置したら、標識設置届出書に次に掲げる図書を添付して、速やかに都市局都市計画課に提出してください。(1部)

この届出を行わなければ、次の住民説明の手続に進むことができません。

#### 標識設置届出書【様式第13号】に添付する図書

	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) 標識の設置状況及び記載事項が確認できる写真	
	(3) 標識を設置した位置及び前号の写真撮影方向を明示した図面	
※標識の写真は、遠景と近景の両方を添付してください。		

### 5. 標識の記載事項の変更手続 (条例第8条第3項, 規則第9条第3項)

開発事業者は、標識設置届出書を提出した後に、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに記載事項を変更するとともに、標識設置変更届出書に次に掲げる図書を添付して、速やかに都市局都市計画課に提出してください。(1部)

#### 標識設置変更届出書【様式第14号】に添付する図書

	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) 記載事項を変更した後の標識の写真	

## 第5節 住民・地域団体への説明 (条例第9条, 第10条, 規則第10条)

開発事業者は、標識設置届出書を提出した日の翌日以後遅滞なく、開発事業の計画の内容等に関する説明を、下記の範囲の住民に対して行わなければなりません。

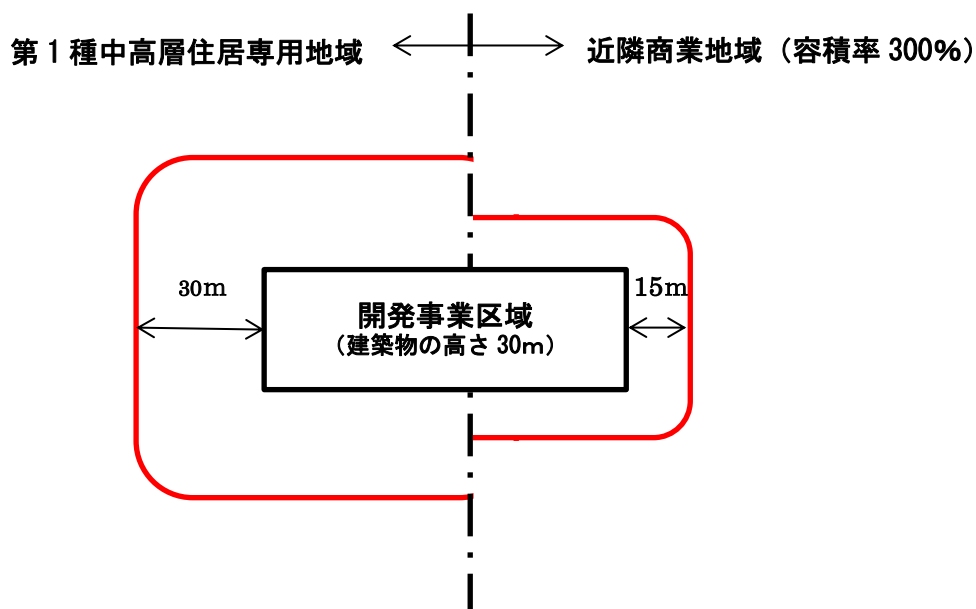
住民とは、「建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者」をいいます。(条例第2条第8号)

### 1. 説明を要する住民の範囲 (条例第9条第1項第2号)

説明を要する住民の範囲は、開発事業区域の境界から建築物の高さ分までの範囲内の住民です。ただし、開発事業区域が次に掲げる地域に属する場合は、開発事業区域の境界から15mの範囲内の住民です。

- ・ 近隣商業地域 (容積率 200%を超える区域に限る)
- ・ 準工業地域 (容積率 200%を超える区域に限る)
- ・ 商業地域
- ・ 工業地域

#### <説明範囲の例>



## 2. 説明を要する事項（規則第10第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
開発事業区域内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）

## 3. 地域団体への説明（条例第10条）

開発事業者は、1. の住民が属する地域団体（自治会、婦人会、ふれあいのまちづくり協議会など）から当該開発事業計画の内容等について説明を求められたときには、速やかに説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により説明を行ってください。

## 4. 説明の方法（規則第10条第1項）

住民説明は、説明会又は戸別訪問による面談の方法で行ってください。説明会を開催する場合は、曜日・時間帯に配慮し、複数回説明会を行うなど、より多くの住民が説明会に参加できるようにしてください。

所有者が市外にお住まいの場合は、次の方法により上記説明に代えることができます。

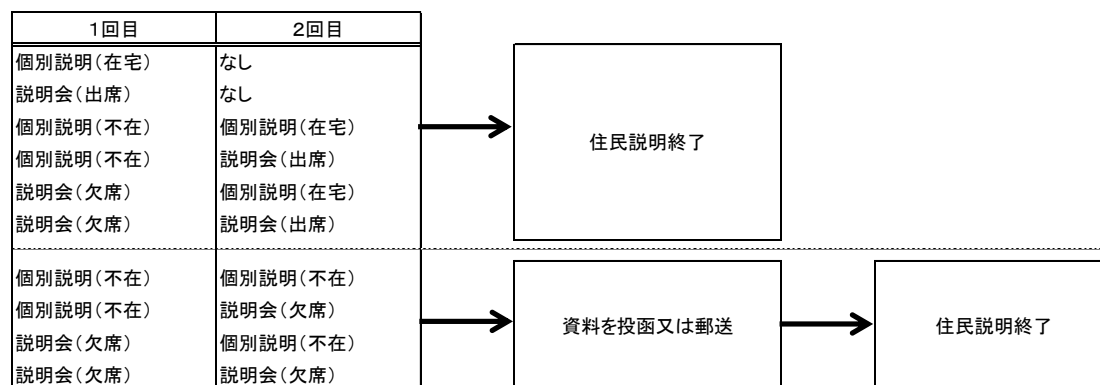
電話番号が分かる方：電話による説明を行ったうえで資料を郵送

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

なお、説明に当たっては住民が開発計画に納得できるよう丁寧な説明を行い、誠意を持って話し合いを行ってください。

## 5. 住民不在時の対応

説明会の欠席者や戸別訪問での不在者については、再度説明会又は戸別訪問を行い、2回の説明はそれぞれ異なる日に実施し、うち1回は午後7時以降に行うよう努めてください。2回とも欠席や不在で説明できなかつたときは、説明資料を郵送又は投函してください。



## 6. 住民の意見提出(条例第9条第2項)

1. に該当する住民は、住民説明を受けた日の翌日から起算して10日以内に、当該開発事業計画に関する意見を開発事業者に提出することができます。意見の提出方法等については、住民説明の際に住民に周知するようにしてください。

## 7. 住民説明報告書の提出(条例第9条第3項, 規則第10条第3項)

開発事業者は、住民意見の提出期間経過後、条例第12条に規定する協議までに、住民説明報告書に次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課に2部(正副)及び窓口閲覧用1部(添付は位置図のみ)を提出してください。報告書には、住民の開発事業計画に関する意見に対する開発事業者の見解を記載してください。

### 住民説明報告書【様式第7号】に添付する図書

	図 面 名 称
添付書類	(1) 説明対象者の範囲を示した図書(住民説明報告附属調書【様式第7-1号】)
	(2) 住民説明に使用した資料一式
	(3) その他市長が必要と認める図書

## 8. 住民説明報告書の閲覧(条例第9条第4項, 規則第10条第4項)

事業者が提出した住民説明報告書を開発事業承認の通知日まで閲覧することができます。

**閲覧場所** 都市局都市計画課(三宮国際ビル6階)  
 ※平日 8:45~12:00、13:00~17:30

## 9. 再度住民説明を行う必要がある場合（条例第7条第2項、第14条第3項、規則第10条5項）

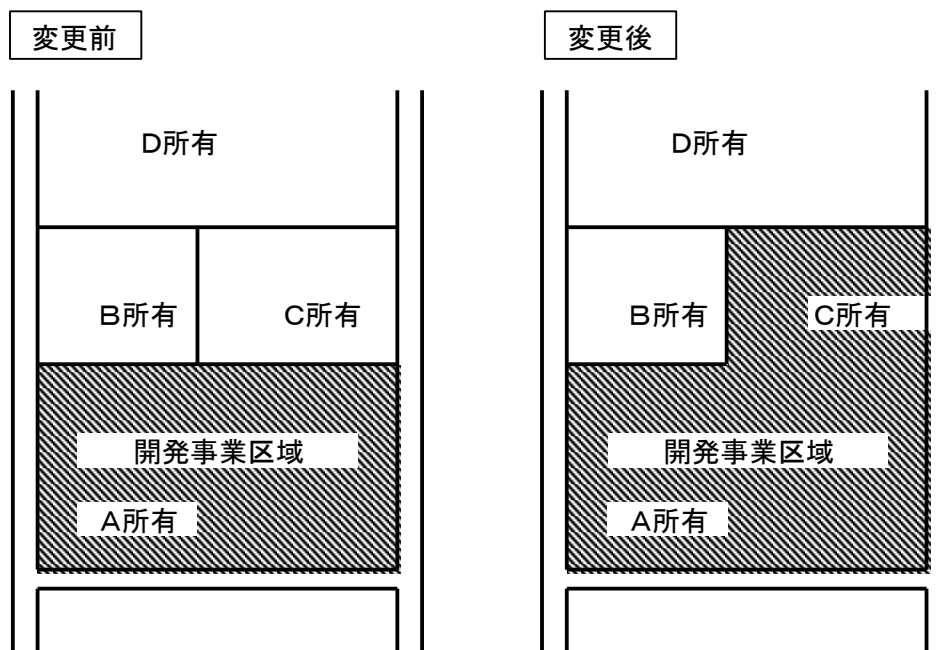
開発事業者は、開発事業計画一部変更申出書又は開発事業変更承認の手続を行う場合は、再度住民説明を行わなければなりません。

しかし、次に掲げる事項の変更以外は、住民説明を省略することができます。

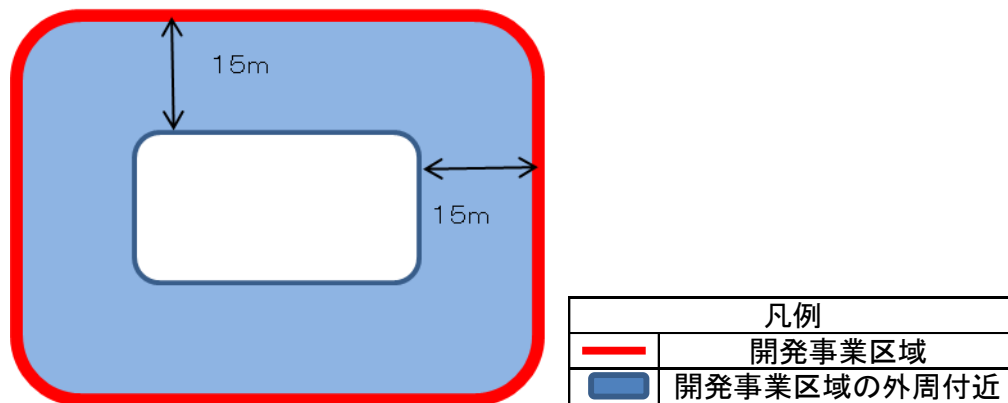
- ①開発事業区域の増加のうち市長が必要と認めるもの
- ②開発事業区域の外周付近における公共施設等（防火水槽、上下水道等の地下埋設物を除く）の新設又は配置若しくは形状の変更のうち市長が必要と認めるもの
- ③予定建築物等の用途の変更

### 【①開発事業区域の増加のうち市長が必要と認めるものの具体例】

開発事業区域が増加することにより新たに接する土地の所有者が、従前の区域で接していた土地の所有者と異なる場合（下図参照）



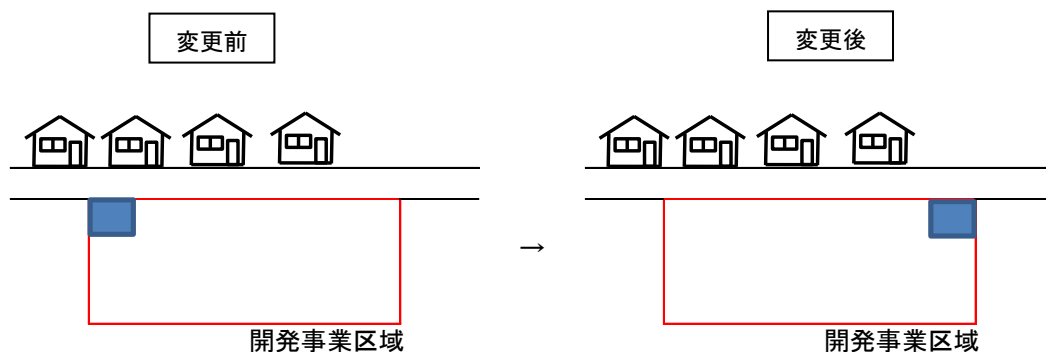
【②開発事業区域の外周付近における公共施設等の新設又は配置若しくは形状の変更のうち市長が必要と認めるものの具体例】



開発事業区域界より区域内 15m までの範囲が「開発事業区域の外周付近」です。(上図参照)

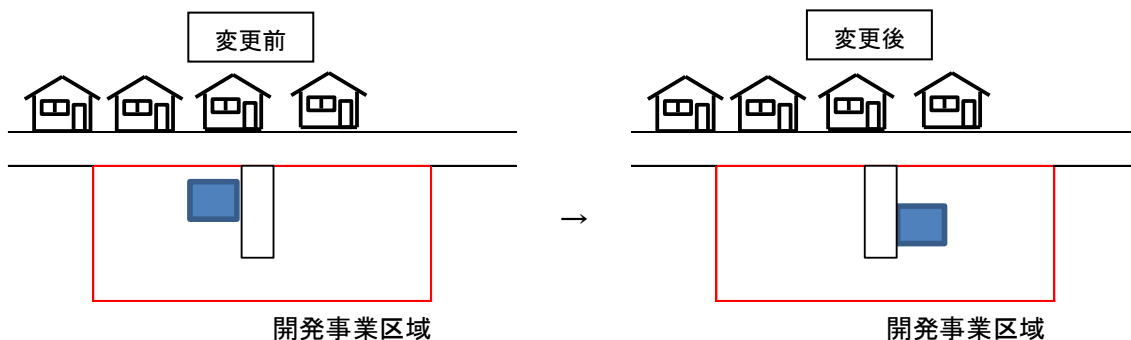
【再度住民説明を行わなければならないものの例】

- ・ 公共公益施設等（ごみ等の集積施設など）の配置の変更



【再度住民説明を行わなくてよいものの例】

- ・ ごみ等の集積施設の配置を敷地外に接していない部分において変更する場合





## 第6節 公共公益施設等管理者等との協議 (条例第12条、規則第11条)

住民説明報告書の提出を終えた開発事業者は、条例第12条の規定による協議が必要となる協議先各課等と協議を開始することができます。協議の可否については、集合住宅建設審査申出書返却時に教示した協議先各課等に確認してください。

協議を開始する際には、開発事業協議依頼書【様式第8号】に市長が必要と認める図書を添付して協議先各課等に提出してください。必要となる添付書類については、協議先各課等にお問い合わせください。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。

### 1. 協議先・協議内容一覧

協議を要する施設等		所管課	協議・指導の内容
(1)	道路	建設局道路計画課 (上記の道路管理者以外は別途教示)	道路の計画・線形・幅員及び構造並びに用地の帰属
(2)	公園等	建設局公園部計画課	1 公園施設の種類・数量・配置及び構造並びに用地の帰属 2 道路の植樹帯または植樹ます（街路樹）に関する事
(3)	下水道	建設局下水道部 計画課	下水道施設（下水道計画、雨水管路、汚水管路、ポンプ施設、処理施設）及び用地の帰属
(4)	河川	建設局河川課	河川の改修、洪水調整池の設置及び用地の帰属
(5)	水路	建設局河川課 建設局道路計画課	水路の改修及び用地の帰属
(6)	消防水利	消防局警防部警防課	消火栓、防火水槽等の設置及び防火水槽用地の帰属
(7)	消防活動空地等	消防局警防部警防課	消防はしご車等の活動空地及び進入路に関する事
公 益 的 施 設 等	(8) 上水道	水道局配水課	1 給水の可否 2 給水計画・時期及び設計施工 3 水道工事負担金その他費用負担に関する事 4 ゴルフ場等の開発の場合、下流に水道水源をもつ水道事業者との協議 5 その他必要なこと ※神戸市水道事業の給水区域に限る

集合住宅の建設の手引き

公 益 的 施 設 等	(9) ごみ等の 集積施設	環境局業務課	ごみ等の集積施設の確保 (原則として集積施設用地は引き取りません)
	(10) 学校	教育委員会事務局 学校支援部 学校環境整備課	開発事業の計画人口が 8,000 人以上の場合 は、周辺の状況により、施設整備のための用 地の確保を求める
		こども家庭局 幼保振興課(幼稚園)	
	(11) 保育所及 び幼保連携型 認定こども園	こども家庭局 幼保振興課	開発事業の計画人口が 8,000 人以上の場合 は、開発事業区域の周辺状況に応じて、施設 整備のための用地の確保を求める
	(12) 児童館	こども家庭局 こども青少年課	開発事業の計画人口が 16,000 人以上の場合 には、施設整備のための用地の確保を求め る ※施設の標準敷地面積は 550 m <sup>2</sup> とする
	(13) 地域福祉 センター	企画調整局 参画推進課	開発事業の計画人口が 8,000 人以上の場合 には、施設整備のための用地の確保を求め る ※施設の標準敷地面積は 420 m <sup>2</sup> とする
	(14) 交通施設	交通局自動車部 市バス運輸サービス課	開発事業計画に交通施設の記載がある場合 に必要な施設基準を指導し、交通事業者と の協議を求める
	(15) 集会所	企画調整局 参画推進課	条例第 36 条で定めている基準に該当すれば 集会所を設置する ※施設の床面積の算定は規則第 25 条に規定
	(16) 行政施設 などの市長が 認めるもの	各施設の所管課	区役所・支所、消防署など、開発事業区域 の周辺状況に応じて、施設整備のための用 地の確保を求める
	(17) その他、開発事業 で築造される施設な ど	建設局防災課	技術基準第 10 章雑則第 109 条に定められて いる技術基準に適合しているか協議を求め る

※協議の結果、公益的施設の用地を確保していただくことになれば、承認申請の前に神戸市と確認書を締結し、工事完了後に神戸市より公益的施設の取得価格を提示します。  
(ただし、条例等で個別に帰属先を定めている施設は除きます。)

※20ha以上の開発事業があった際にも同様に、都市計画法 33 条第 1 項第 6 号及び都市計画法施行令第 27 条に基づき、条例第 36 条及び第 37 条に定める都市計画法の強化基準と同様の公益的施設の整備を求めます。

## 第7節 開発事業承認申請書の提出（条例第13条、規則第12条）

開発事業者は、開発事業を施行しようとするときは、市長から開発事業の承認（以下「開発承認」という。）を受けなければなりません。公共公益施設等管理者等との協議が終わった後、建築確認の事前届出制度である「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、開発承認を得るようにしてください。

開発事業の承認申請は、開発事業承認申請書に次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課に2部（正副）及び窓口閲覧用1部（添付は位置図・土地利用計画図のみ）を提出してください。なお、条例第13条第2項の開発事業承認申請の受付から条例13条第3項の開発事業の承認までの標準処理期間は原則21日です。

### 1. 開発事業承認申請書【様式第9号】に添付する図書

添付書類	図面名称	縮尺（標準）
	(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）	
	(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

### 2. 開発承認の基準（条例第13条第4項第3号）

条例第15条から第24条、第32条から第38条、第40条の規定及び法第33条に定める開発許可の基準に適合しており、かつ、その申請手続が条例の規定に違反していないと認められる必要があります。

### 3. 開発承認後の手続（条例第13条第5項）

開発事業者は、開発承認を受けたときは速やかに、開発事業区域に設置されている標識に、開発承認を受けた旨及び承認年月日を記載しなければなりません。記載後、速やかに標識設置変更届出書を提出してください。

### 4. 開発承認の取消し（条例第13条第7項）

開発承認を受けた開発事業者が、その通知を受けた日の翌日から起算して3年を経過した日において、「建築確認申請等にかかる事前届出書」の提出を行わない場合は、開

発承認を取り消すことがあります。

## 5. 開発事業承認申請図書の閲覧（条例第13条第8項、規則第13条）

開発承認後、当該開発承認の申請に関する図書について閲覧の請求があった場合には、開発事業承認申請書及び土地利用計画図を閲覧に供します。

**閲覧場所** 都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）

※平日 8:45～12:00、13:00～17:30

**閲覧期間** 開発承認の通知をした日の翌日から以下のいずれかの日まで

- ・ 建築基準法第93条の2で定める建築計画概要書の閲覧を開始する日
- ・ 開発事業の廃止に係る届出をした日
- ・ 開発承認を取り消した日

## 第8節 開発事業変更承認申請書の提出（条例第14条、規則第14条、第15条）

開発承認を受けた開発事業者は、開発事業の計画を変更しようとするときは、変更に係る工事の着手までに、市長の開発事業の変更の承認（以下「変更承認」という。）を受けなければなりません。

変更承認の申請は、開発事業変更承認申請書に次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課に2部（正副）及び窓口閲覧用1部（添付は位置図・土地利用計画図のみ）を提出してください。

### 1. 開発事業変更承認申請書【様式第10号】に添付する図書

添付書類	図面名称	縮尺（標準）
	(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）	
	(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

### 2. 開発事業変更承認申請にあたっての再手続（条例第14条第3項）

変更承認の申請をしようとする開発事業者は、事前に条例第6条（開発事業審査の申

出等)、第8条(標識の設置)、第9条(住民説明の実施)、第10条(地域団体への説明)、第12条(公共施設の管理者等との協議)に定める手続を再度行わなければなりません。ただし、市長が必要でないと認めるときは、その手続の一部又は全部を行わないことができます。住民への再説明の要否については、「第5節 9. 再度住民説明を行う必要がある場合」を参照してください。

条例第12条の協議に関しては、公共公益施設等管理者等の事務を所管する部署を教示しますので、再度各課と協議の要否を確認し、必要であれば再協議を行ってください。

### 3. 軽微な変更(条例第14条第1項ただし書, 第4項, 規則第15条第1項, 第3項)

開発承認を受けた開発事業の計画を変更する場合であっても、次に掲げる場合には、開発事業の変更承認を受ける必要はありません。

軽微な変更該当する場合は、開発事業軽微変更届出書【様式第15号】に計画の変更内容を説明する図書を添付して、都市局都市計画課に提出してください(1部)。

- ① 開発事業者又は工事施行者の氏名又は名称の変更
- ② 工事の着手予定日または完了予定日の変更
- ③ 分筆等による地番の変更
- ④ 開発事業の計画に係る設計者の変更
- ⑤ ①～④までに掲げるものと同程度に軽微であると市長が認める変更

## 第5章 その他の手続

### 第1節 開発事業の地位の継承

#### 1. 一般承継(条例第29条第1項)

相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立した法人が、開発承認に基づく地位を承継する場合は、遅滞なく、一般承継届出書を、次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課に提出してください(1部)。

#### 一般承継届出書【様式第16号】に添付する図書

添付書類	○相続の場合 ・戸籍謄本 ・承継人であることを証する書類 ・相続適格者全員の合意を証する書類
	○合併の場合 ・合併後の会社登記簿の謄本 その他市長が必要と認める書類

## 2. 特定承継（条例第29条第4項、規則第20条）

一般承継を除き、開発承認を受けた者が有していた当該開発承認に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、特定承継届出書に、次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課に提出してください（1部）。

### 特定承継届出書【様式第17号】に添付する図書

添付書類	承継の事実を証する書類
	その他市長が必要と認める書類

## 第2節 開発事業の廃止・開発承認の取消し

### 1. 開発事業の廃止（条例第30条、規則第22条）

開発事業を廃止する場合は、防災措置を講ずるとともに、都市局都市計画課及び公共施設管理者の指示に従って、遅滞なく、開発事業廃止届書に以下の書類を添付して、都市局都市計画課に提出してください。（1部）

### 開発事業廃止届書【様式第18号】に添付する図書

添付書類	図面名称	縮尺（標準）
	(1) 位置図	
(2) 現況平面図		1/100～1/500
(3) 公共施設等の回復計画図		
(4) 災害防止計画図		
(5) 現況写真		
(6) その他市長が必要と認める図書		

### 2. 開発承認の取消し（条例第31条）

次に掲げる場合は、当該開発承認又は変更承認を取り消すことがあります。

- ①開発事業者が偽りその他不正な手段により開発承認又は変更承認を受けた場合
- ②第43条第4項の規定による公表を行った後においても同条第1項の規定による勧告に従わない場合
- ③その他、市長が特に必要と認める場合