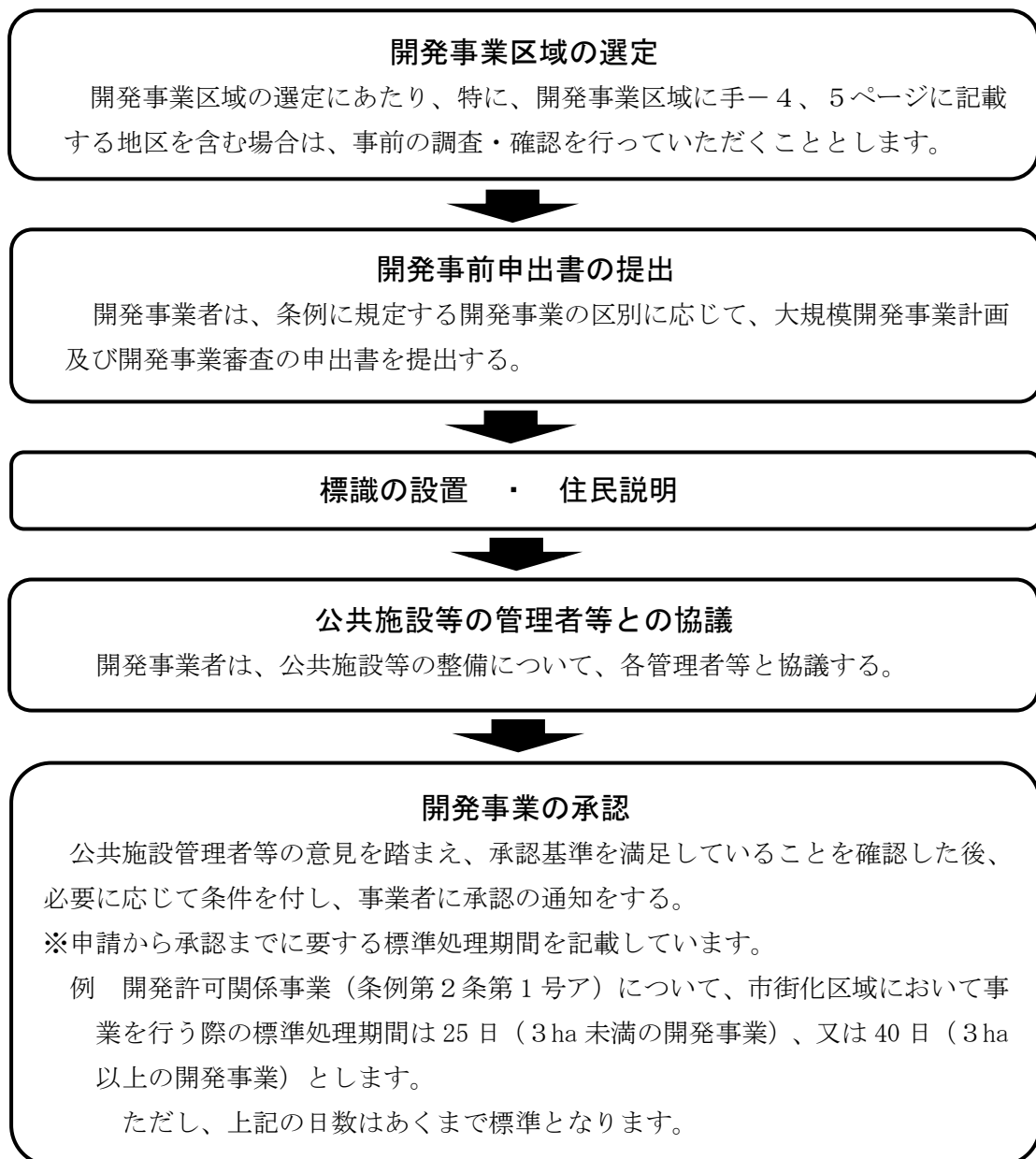


手引きの概要

手引きは、条例、施行規則、技術基準、その他関係法令等に関する補足説明をしたものです。開発許可関係事業（条例第2条第1号ア）、土地区画整理事業（条例第2条第1号イ）、集合住宅建設事業（条例第2条第1号ウ）について、それぞれの事業ごとに作成しており、現行の「開発許可申請の手引」を基本として、条例化に伴って新たに設けた開発事業区域の選定（条例第15条関連）、住民説明（条例第9条・第10条関連）の手続き等を記載しています。

「都市計画法による開発許可申請の手引」についての主な内容は、以下のとおりです。

（1）手続のフローについて



(2) 開発事業区域の選定について（条例第 15 条関連）

開発事業者は、開発事業区域の選定にあたり、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るものとします。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・確認を行っていただくこととします。

① 文化財が分布する地区を含む場合（条例第 15 条第 1 項、第 2 項関連）

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い、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こととします。

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

土砂災害のおそれのある地区とは、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）、土砂災害危険箇所（土石流危険溪流）、開発事業実施に伴い土砂災害警戒区域に該当すると想定される区域です。

条例で規定している調査を行う範囲は、開発事業区域及び同区域に含まれる若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。

また、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。

以上の調査結果、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。報告様式や事務の流れについては建設局防災部防災課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（「受入困難地区」）（条例第 15 条第 4 項関連）

該当する地区について、教育委員会事務局総務部学校環境整備課のホームページで公表し、毎年更新していく予定です。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てください。

該当する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、神戸市から開発事業者に必要な協力を求めることがあります。

（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

(3) 住民説明について（条例第 9 条・第 10 条関連）

・ 住民が不在や欠席で説明できなかった場合は、再度説明を行うものとします。再度の説明でも、欠席や不在で説明できなかった場合は、説明資料を説明対象者の住所地に投函又は郵送することによって、説明に代えることができます。

・ 説明対象者が市外在住の場合は、電話による説明を行ったうえで、資料を郵送する方法により住民説明を行うことも可能とします。電話番号が分からない場合は、説明書きを添えて資料を郵送してください。

(4) その他

「開発区域」・「開発関連区域」・「区画形質の変更」など、都市計画法に係る用語の解釈をお示ししますが、基本的に従来の神戸市の運用を大きく変更するものではありません。造成を行う土地の区域については、原則として開発区域として扱います。