

都市計画法による

開発許可申請の手引

令和8年4月1日

神戸市都市局都市計画課

法令等の略語

法	……………	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
政令	……………	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
省令	……………	都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
細則	……………	神戸市都市計画法施行細則（昭和 45 年規則第 105 号）
条例	……………	神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例（平成 29 年 4 月 3 日条例第 1 号）
規則	……………	神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例施行規則 （平成 29 年 7 月 3 日規則第 8 号）

目次

【制度編】

第1章 開発許可制度の趣旨	7
第2章 主な用語の説明.....	8
(1) 都市計画区域（法第5条）	8
(2) 市街化区域（法第7条第2項）	8
(3) 市街化調整区域（法第7条第3項）	8
(4) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）	8
(5) 建築物・建築（法第4条第10項）	8
(6) 特定工作物（法第4条第11項）	8
(7) 開発行為（法第4条第12項）	8
第3章 開発許可制度の概要	9
(1) 開発許可を必要としないもの（法29条1項ただし書き）	9
(2) 市街化調整区域における建築等の許可	9
第4章 開発許可の基準（法33条）	10
第1節 開発許可の基準.....	10
第2節 市街化調整区域における立地基準（法34条）	11
第5章 定義.....	13
第1節 開発行為の定義.....	13
（開発行為）	13
（土地の区画の変更）	13
（土地の形の変更）	15
（土地の質の変更）	19
（再開発型開発行為）	19
（市街化調整区域における小規模戸建住宅の取り扱い）	19
第2節 開発区域の定義.....	20
（開発区域の対象）	20
（都市計画法における開発行為 フロー図）	22
（事業の一体性の判断基準）（条例28条，規則19条）	23
（開発区域の工区分け）	25
第3節 開発関連区域の定義	26
（開発関連区域の対象）	26
第4節 開発行為の目的の定義.....	27
（開発行為の目的）	27
第6章 関係法令	28
第7章 開発審査会.....	29

【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	30
第9章 開発許可取得後の手続フロー	31
第10章 市街化調整区域における建築等の手続フロー	32
第11章 開発事業計画の策定にあたっての注意事項	33
第1節 開発事業区域の選定について（条例15条）	33
(1)文化財が分布する地区を含む場合（条例15条1項、2項）	33
(2)土砂災害のおそれのある地区を含む場合（条例15条1項、3項）	34
(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4項）	35
第2節 予備的調査	36
第12章 開発許可の事前手続	40
第1節 大規模開発事業計画申出書【様式第1号】（条例5条、規則4条）	40
(1)大規模開発事業計画申出書に添付する図書	40
(2)大規模開発事業計画申出書の提出を省略できる場合（条例5条1項ただし書き、規則4条2項）	40
(3)大規模開発事業計画申出書返却後の手続	41
(4)大規模開発事業計画申出書の失効（条例5条2項、規則5条）	41
第2節 開発事業（変更）審査申出書【様式第2号】（条例6条、規則6条）	42
(1)開発事業（変更）審査申出書に添付する図書	42
(2)開発事業審査申出書の提出を省略できる場合（条例6条1項ただし書き、規則6条3項）	42
(3)開発事業者による公共公益施設等管理者等への説明（条例6条3項）	43
(4)開発事業審査申出書返却後の手続（条例6条4項）	43
(5)開発事業審査申出書の失効（条例6条5項、規則8条）	43
第3節 開発事業計画一部変更申出書【様式第12号】（条例7条）	44
(1)開発事業計画一部変更申出書に添付する図書	44
(2)開発事業計画一部変更申出書返却後の手続（条例7条2項）	44
(3)軽微な変更	44
第4節 開発事業審査申出書概要等変更届出書【様式】	45
(1)開発事業審査申出書概要等変更届出書に添付する図書	45
第5節 標識（開発事業計画のお知らせ）の設置【様式第4号】（条例8条、規則9条）	46
(1)標識の設置場所（条例8条1項、規則9条1項）	46
(2)標識の設置期間（条例8条1項1号）	47
(3)標識設置（変更）届出書の提出【様式第14号】（条例8条2項、規則9条2項）	47
(4)標識の記載事項の変更手続【様式第14号】（条例8条3項、規則9条3項）	47
(5)標識作成上の留意事項	47
第6節 住民・地域団体への説明（条例9条、10条、規則10条）	48
(1)説明を要する住民の範囲（条例9条1項1号、3号）	48
(2)説明を要する事項（規則10条2項）	49

(3)説明の対象となる地域団体の範囲（条例 10 条, 2条9号, 規則3条）	49 -
(4)説明の方法（規則 10 条1項）	49 -
(5)住民不在時の対応.....	50 -
(6)住民の意見提出（条例9条2項）	50 -
(7)住民説明報告書の提出【様式第7号】（条例9条3項, 規則 10 条3項）	50 -
(8)住民説明報告書の閲覧（条例9条4項, 規則 10 条4項）	50 -
(9)住民説明が不要となる場合（条例 11 条）	51 -
(10)再度住民説明を行う必要がある場合（条例7条2項, 14 条3項, 規則 10 条5項）	51 -
第7節 条例に基づく公共公益施設等管理者等との協議（条例 12 条, 規則 11 条）及び都市計画法等による公共施設管理者等との協議等【様式第8号】	55 -
(1)条例に基づく協議先一覧.....	55 -
(2)都市計画法等にかかる協議先一覧.....	57 -
第8節 開発事業承認【様式第9号】（条例 13 条, 規則 12 条）	59 -
(1)開発事業承認申請書に添付する図書.....	59 -
(2)開発承認の基準（条例 13 条4項1号）	59 -
(3)開発承認後の手続（条例 13 条5項）	59 -
(4)開発承認の取り消し（条例 13 条7項）	59 -
第9節 その他の開発許可申請前の手続.....	60 -
(1)開発事業（変更）審査申出書の取下げ.....	60 -
(2)開発許可申請前に協議等を終了させなければならないもの.....	60 -
(3)開発許可より前に許可を得なければならないもの.....	60 -
(4)開発許可と同時許可となるもの.....	60 -
(5)開発許可後の適切な時期に申請等を行うもの.....	60 -
第 13 章 開発許可申請手続【様式第 18 号】（法30条）	61 -
第1節 開発許可申請添付図書.....	61 -
(1)非自己用	62 -
(2)自己用	63 -
第2節 申請書類の作成要領.....	64 -
(1)開発許可申請書ほか関係書類.....	64 -
(2)設計図（別表1、設計製図凡例により作成すること。設計者の記名をすること）	66 -
第3節 開発許可申請において注意すべき事項	74 -
(1)設計者の資格について（法 31 条）	74 -
(2)工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書及び印鑑証明書について	75 -
第 14 章 開発許可取得後から完了公告までの手続.....	76 -
第1節 開発事業工事着手届出書【様式 29 号】（条例 26 条, 27 条, 規則 18 条）	76 -
(1)開発事業工事着手届出書添付図書	76 -
(2)作成上の留意事項.....	76 -
第2節 中間検査.....	76 -

第3節 開発工事完了公告前の建築行為等の制限の解除【様式33号】(法37条)	- 77 -
(1)開発行為完了公告前の建築物の建築承認申請書に添付する図書	- 77 -
第4節 開発許可及び開発承認の地位承継(法44条, 45条, 条例29条, 規則20条)	- 78 -
(1)一般承継【様式第35号】(法44条, 条例29条1項)	- 78 -
(2)特定承継【様式第36号】(法45条, 条例29条2項, 規則20条)	- 78 -
第5節 開発許可取得後の計画内容変更手続	- 79 -
(1)開発行為変更許可と開発事業変更承認を要するもの(法35条の2, 条例14条)	- 79 -
(2) (1)以外で開発行為変更許可と開発事業変更承認を要するもの(法35条の2, 条例14条)	- 80 -
(3)工事施行者の変更	- 82 -
(4)軽微な変更(条例14条1項ただし書き, 4項, 規則15条1項)	- 83 -
第6節 開発事業工事完了手続	- 84 -
(1)工事完了届出書【様式第32号】(法36条1項)	- 84 -
(2)関係各課等検査	- 84 -
(3)公共施設のための完了届出書	- 84 -
第7節 開発行為に関する工事の検査済証(法36条2項)	- 84 -
第8節 完了公告(法36条3項)	- 84 -
(1)公告の閲覧方法	- 84 -
(2)公共施設用地等の移転登記事務	- 84 -
第9節 その他の手続	- 85 -
(1)開発工事中断届【任意様式】	- 85 -
(2)開発行為の廃止	- 85 -
(3)開発承認の取消(条例31条)	- 86 -
第15章 開発行為の事前確認書	- 87 -
第16章 標準処理期間	- 88 -
第17章 申請手数料	- 89 -
第18章 建築許可(法43条)	- 91 -
第1節 建築許可の流れ	- 91 -
第2節 許可申請書及び添付する書類	- 92 -

[別表 設計製図凡例](#)

【制度編】

第1章 開発許可制度の趣旨

わが国では、昭和30年代より、人口や産業の都市への集中が激しくなり、広範囲にわたって都市化現象が進行してきました。これに伴い、無秩序な乱開発が進み、公共施設の不備等による不良市街地の形成など、生活環境が悪化してきました。

そのため、都市計画法ではこれらの弊害をなくし「住みよい明るいまちづくり」のため、都市の発展を方向づける制度として、都市地域を、市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分け、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしました。そして、この制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。神戸市では、これらの区域を昭和45年12月28日に決定し、市街地の開発を計画的に行い、均衡ある健全な市街地の形成を図り、市民の福祉に寄与することを目的として開発における基準を定め、良好なまちづくりを進めてきました。

さらに、平成29年4月3日に「神戸市開発事業の方法及び基準に関する条例」を公布し、新たに住民への周知に関する手続などを設けました。

第2章 主な用語の説明

(1) 都市計画区域（法第5条）

市町村の中心の市街地を含み、自然的・社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全をする必要がある区域で、都道府県が指定する区域

(2) 市街化区域（法第7条第2項）

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(3) 市街化調整区域（法第7条第3項）

すぐに市街化することがふさわしくない区域、農業を促進する区域、緑地として豊かな自然環境を残す区域など、市街化を抑制すべき区域

(4) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

(5) 建築物・建築（法第4条第10項）

建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、建築とは同条第13号に定める建築（新築、増築、改築又は移転）をいう

(6) 特定工作物（法第4条第11項）

特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう

(7) 開発行為（法第4条第12項）

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なう土地の区画形質の変更をいう

第3章 開発許可制度の概要

(1) 開発許可を必要としないもの（法 29 条 1 項ただし書き）

市街化区域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。次の場合には許可を要しないことになっています。

ア 市街化区域内で行う規模 500 ㎡未満の開発行為（第 1 号）

イ 市街化調整区域内で行う農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（第 2 号）

・畜舎、温室、サイロ、農機具収納施設、農林水産物集荷施設など

ウ 公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為（第 3 号）

・鉄道施設、公民館、変電所、公園施設、港湾施設、ごみ処理施設など

エ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号、第 9 号）

オ 非常災害時の応急措置として行う開発行為（第 10 号）

カ 通常の管理行為、軽易な行為（第 11 号）

(ア) 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設を目的とするもの

(イ) 車庫、物置等の附属建築物の建築を目的とするもの

(ロ) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、増築の床面積又は増設の築造面積が 10 ㎡以内であるものを目的とするもの

(ハ) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの又は特定工作物の改築を目的とするもの

(ニ) 建築物の改築で用途変更を伴う床面積 10 ㎡以内のものを目的とするもの

(ホ) 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が 50 ㎡以内（かつ、業務用部分が過半であること。）で開発区域の面積が 100 ㎡以内のものであり調整区域内居住者が自ら営むもの

(2) 市街化調整区域における建築等の許可

市街化調整区域においては、開発行為や建築行為が制限されていますが、市街化調整区域でなければ建築できないものや周辺住民の日常利便施設など、法第 34 条の基準に適合するものについては、例外的に容認すべきものとして建築や用途の変更が可能です。その際、区画形質の変更を伴う建築であれば開発許可（法第 29 条）、区画形質の変更を伴わないものは建築許可（法第 42 条、第 43 条）が必要となります。（P91 参照）

第4章 開発許可の基準（法 33 条）

第1節 開発許可の基準

開発許可に際しては、開発行為が次の基準に適合していることが必要です。ただし、開発行為の主な目的によって適用される基準が異なります。（表 1 のとおり）

なお、計画にあたっては、本市で別に定める「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則」「神戸市開発事業に関する技術基準」等を参照してください。

〔表 1〕 開発許可基準の適用区分

法第 33 条	許 可 基 準	建 築 物			第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
		非自己用	自己用		非自己用	自己用	非自己用	自己用
			居住	業 務				
第 1 号	用途地域の適合	○	○	○	○	○	○	○
第 2 号	道路等公共施設 の空地等	○	×	○	○	○	○	○
第 3 号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第 4 号	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
第 5 号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第 6 号	公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△
第 7 号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	○	○
第 8 号	開発不適地	○	×	○	○	○	○	○
第 9 号	樹木の保存等	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 10 号	環境悪化の防止	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 11 号	輸送能力	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上	×40ha 未満 ○40ha 以上
第 12 号	資力・信用	○	×	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 13 号	工事施行能力	○	×	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 14 号	権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

※ ○：適用あり ×：適用なし △：開発行為の目的に照らし判断

第2節 市街化調整区域における立地基準（法34条）

市街化調整区域における開発行為は、上記の法第33条に適合しているほか、下記の法第34条の各号のいずれかに該当しなければなりません。詳細は、神戸市HPの「市街化調整区域の開発（建築）許可基準」を参照してください。

（法第34条 許可できる主な建築物）

- (ア) 周辺市街化調整区域の住民が利用する公益的施設（学校、社会福祉施設、医療施設）、またはこれら住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗、自動車・農機具修理場等である建築物（第1号）
 - ・日常生活品の小売業、修理業、理容業、美容業、農林水産業協同組合事務所、農機具修理施設、学校、社会福祉施設、医療施設など
- (イ) 周辺市街化調整区域内で産出される鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物（第2号）
 - ・碎石製造業、生コンクリート製造業、温泉入浴施設、六甲山地区における既存建物の用途変更など
- (ウ) 周辺市街化調整区域内で生産される農産物等の速やかな処理・貯蔵・加工に必要な建築物または第一種特定工作物（第4号）
 - ・野菜缶詰・果実缶詰製造業、精穀・製粉業、製材業など
- (エ) 市街化調整区域内の既存適法工場と密接不可分な関連を持ち、これらの事業活動の効率化を図るために必要と認められる建築物又は第一種特定工作物（第7号）
- (オ) 危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物又は第一種特定工作物（第8号）
 - ・火薬庫
- (カ) 市街化調整区域内のうち災害危険区域等の開発不適地にある建築物等の移転（第8の2号）
 - ・土砂災害特別警戒区域内の住宅の移転など
- (キ) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設、火薬類の製造所である建築物（第9号）
 - ・ドライブイン、沿道型コンビニエンスストア、給油所など
- (ク) 地区計画又は集落地区計画の区域内で地区計画又は集落地区計画の内容に適合する建築物（第10号）
 - ・上津橋地区
- (ケ) 市街化調整区域決定（変更）時に、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物等を建築する目的で、土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が、上記区域決定（変更）時から6ヶ月以内に届け出をし、当該目的に従って5年以内に許可を受けて建築する建築物（第13号）
- (コ) 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であると開発審査会が承認したもの（第14号）
 - ・世帯分離住宅
 - ・既存集落内における自己の居住用住宅
 - ・既存建築物の建替等
 - ・特定宅地における建築物
 - ・収用対策事業の施行による建築物の移転
 - ・里づくりの拠点施設

- ・社寺仏閣等
- ・学校、社会福祉施設、医療施設（法第34条第1号に該当しないもの）
- ・有料老人ホーム
- ・介護老人保健施設
- ・公営住宅
- ・国、地方公共団体の庁舎等
- ・運動・レジャー施設等に付属する建築物
- ・六甲山における都市型創造産業に資する事務所
- ・使用者制限の解除
- ・既存建築物の用途変更
- ・既存集落内における小規模店舗等
- ・特定流通業務施設
- ・その他

第5章 定義

第1節 開発行為の定義

(開発行為)

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（以下「建築目的」という）で行う土地の区画形質の変更をいいます。建築目的があり、土地の区画、形、質、のいずれか1つでも変更があれば、開発行為にあたります。

(土地の区画の変更)

土地の区画とは、土地利用形態や物理的な形状等で1つと認められる土地の区域をいいます。

土地の区画については、塀・垣・柵などの物理的な仕切り、周囲との高低差、出入口の配置、筆界、従前に建築物が建っている（いた）場合にはその建築敷地、それらの変遷状況などの諸要素を総合して判定します。

土地の区画の変更とは、区画の範囲を変更することをいいます（単なる合分筆のみを目的とした権利区画変更を除く）。

区画の変更の有無については、一般的には次のように判断します。

- ①従前に継続して土地利用されていた区画の範囲（現状が更地である場合には、更地になる直前において継続して土地利用されていた区画の範囲）を「変更前の区画」とします。
- ②予定建築物等の土地利用範囲を「変更後の区画」とします。
- ③「変更前の区画」と「変更後の区画」が同一であれば区画の変更なし、相違があれば区画の変更ありとなります。

主な判断事例

区画の変更あり（開発行為）

	<p>従前に継続して土地利用されていた区画の範囲を、分割または統合して新たな区画を設定する場合</p>
	<p>従前と区画数は変わらないが、区画の範囲を変えて新たな区画を設定する場合</p>

区画の変更なし

	<p>従前に継続して土地利用されていた区画の範囲と予定建築物の利用範囲が同じ場合</p>
	<p>従前に継続して土地利用されていた区画の範囲と予定建築物の利用範囲に変更がなく、建築基準法に基づく道路の後退のみが生じる場合</p>

(土地の形の変更)

土地の形の変更とは、切土又は盛土などの土地の造成を行うことをいいます。

「土地の形の変更」の有無については次の表のとおり判断します。


造成区分	土地の形の変更
a 切土で2 m、盛土で1 mを超える崖が生じる場合 b 切土と盛土を同時にする場合において、盛土で1m以下の崖が生じ、かつその切土及び盛土をした土地に高さ2mを超える崖が生じる場合 c 造成面積が500㎡を超える場合	(左記事項に1つでも該当すれば) あり

ただし、次に掲げる行為については、土地の造成とはみなしません。

- ① 舗装の新設及び撤去、不陸整正、水勾配を形成する行為
- ② 建築物自体と建築一体構造物、ドライエリア部の築造、撤去する行為
- ③ 花壇、築山等の修景施設を築造、撤去する行為（ただし、建築物の計画地盤高に影響を与えるものを除く）
- ④ 高潮・津波対策として行う地盤のかさ上げ行為、素掘側溝、小提工の築造、撤去する行為
- ⑤ 既存擁壁を同位置、同地盤高で新たに擁壁を設置する行為（建築基準法による道路後退を含む）

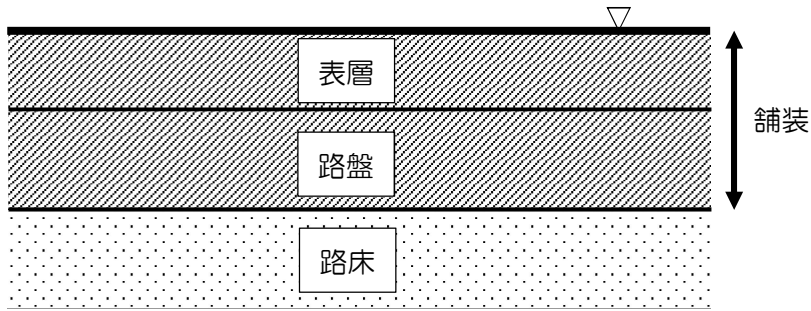
※都市計画法上、形の変更がないと判断された場合においても、別途宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要な場合があります。

〈土地の造成とみなさない具体例〉

現況地盤高 -----
 計画地盤高 _____
 造成とみなさない範囲 

① 舗装の新設及び撤去、不陸整正、水勾配を形成する行為

a. 舗装の新設及び撤去する行為



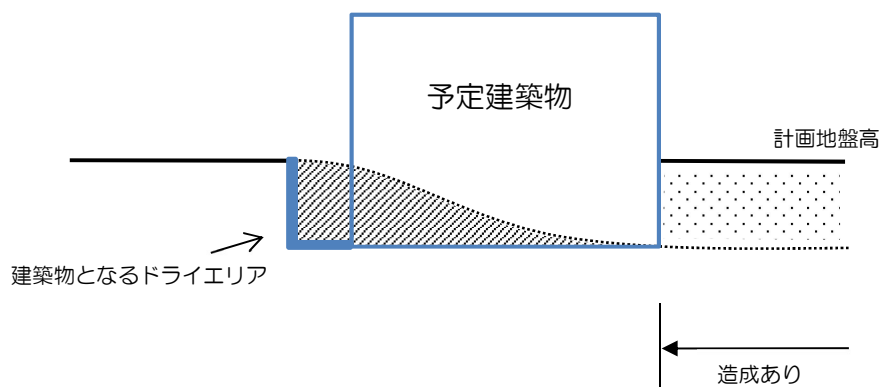
b. 不陸整正行為



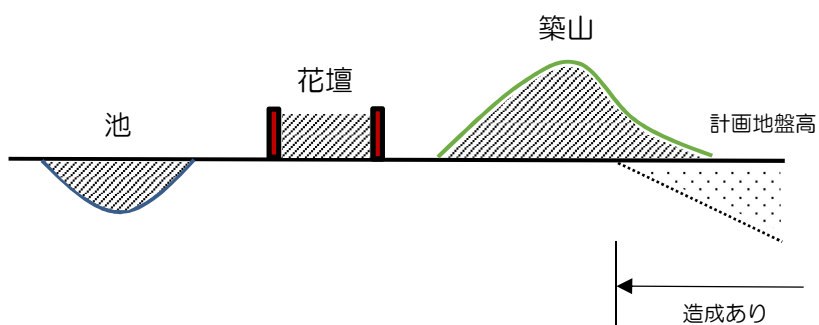
c. 水勾配を形成する行為



② 建築物自体と建築一体構造物、ドライエリア部の築造、撤去する行為



- ③ 花壇、築山等の修景施設を築造、撤去する行為（ただし、建築物の計画地盤高に影響を与えるものを除く）

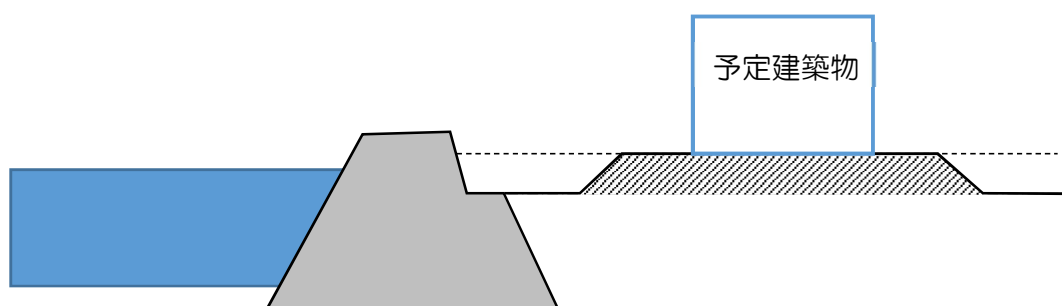


※建築物の計画地盤高に影響を与えるものを除くとは、単に修景施設としての機能のみを果たしているものをいいます。

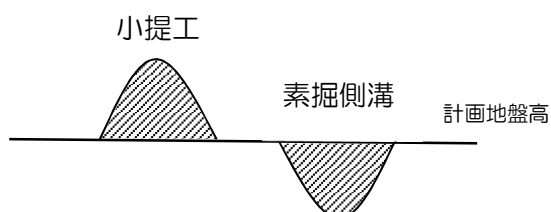
- ④ 高潮・津波対策として行う地盤のかさ上げ行為、素掘側溝、小提工の築造、撤去する行為

- a. 高潮・津波対策として行う地盤のかさ上げ行為

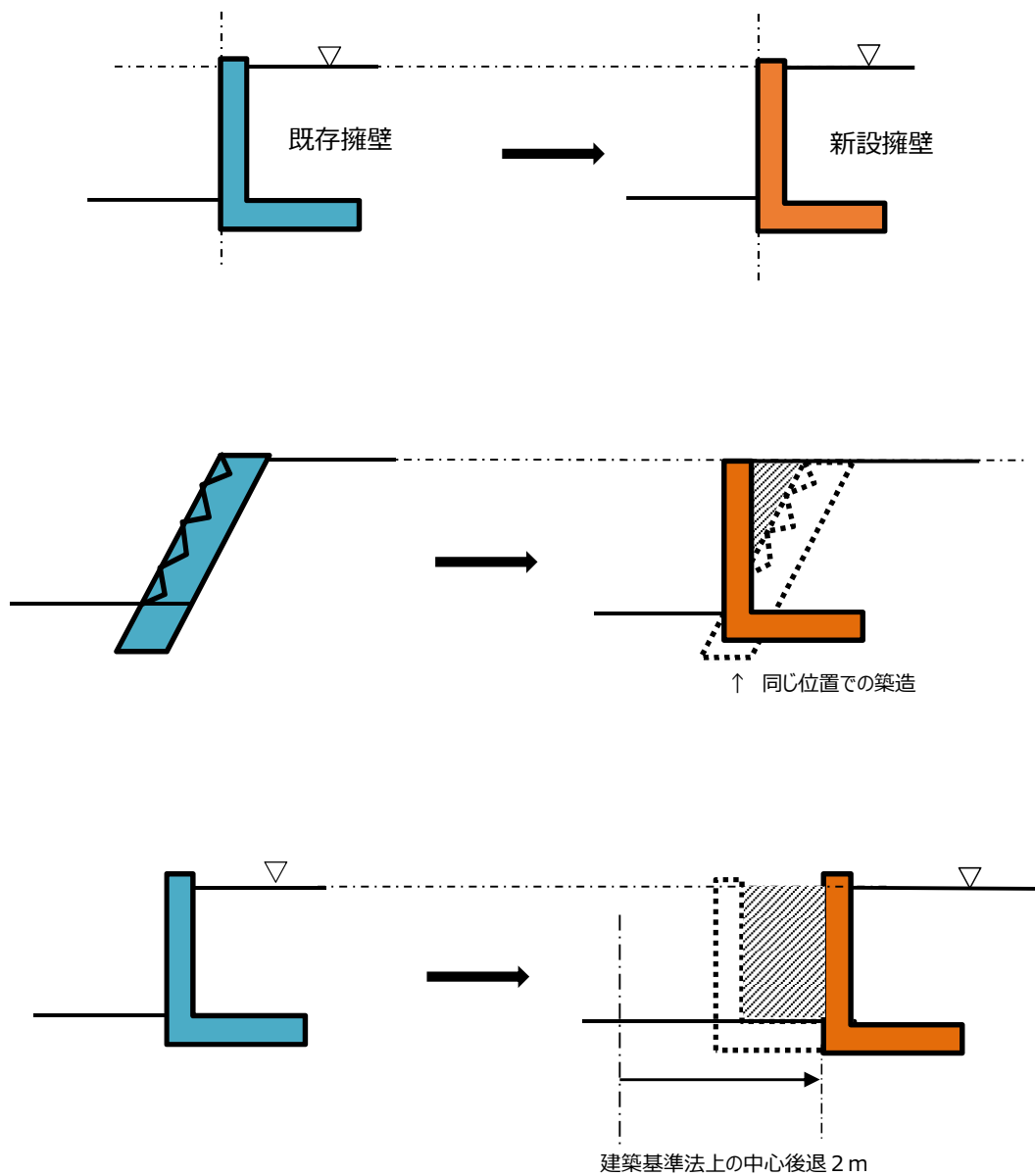
※国道2号(岩屋交差点以西)以南及び国道43号以南を対象とします。



- b. 素掘側溝、小提工の築造、撤去する行為



- ⑤ 既存擁壁を取り壊し、同位置、同地盤高で新たに擁壁を設置する行為
(建築基準法による道路後退を含む)



（土地の質の変更）

土地の質の変更とは、農地、山林、緑地等宅地以外の土地を宅地にすること、及び、道路・水路・公園などを新設、変更又は廃止することをいいます。質の変更の有無については、登記事項証明書の地目のみならず、現況の土地利用の実態も踏まえて判断します。

ただし、公共用水路、公道及び建築基準法上の道路の廃止の手続が行われた土地を宅地にする場合は、質の変更には該当しないものとします。

（再開発型開発行為）

市街化区域において、下記の①～③の条件をすべて満たす場合は、再開発型開発行為として都市計画法第 29 条の開発許可を要しないものとして取り扱います。

① 公共施設の整備の必要がないこと（区画の変更がある場合）

開発区域の面積	主な公共施設の確認先（※1）
500 m ² ～3000 m ² 未満	建設局道路計画課、建設局下水道部計画課、消防局警防部警防課
3000 m ² ～1ha 未満	建設局道路計画課、建設局下水道部計画課、消防局警防部警防課 建設局森林・防災部河川課、建設局公園部魅力創造課
1ha 以上	建設局道路計画課、建設局下水道部計画課、消防局警防部警防課 建設局森林・防災部河川課、建設局公園部魅力創造課、兵庫県神戸土木事務所（※2）

※1 各公共施設管理者に照会して確認します。開発区域に近接して公共施設がある場合、照会先が追加される場合があります。

※2 兵庫県神戸土木事務所については事前に公共施設整備の有無を協議し、結果を開発事業計画書に記載してください。

② 質の変更がないこと

③ 形の変更がないこと

（市街化調整区域における小規模戸建住宅の取り扱い）

市街化調整区域において、自己の居住用の戸建て住宅を建築する場合で、予定建築物の敷地面積が 500 m²未満の場合は、区画・質の変更として取り扱いません。

ただし、里道・水路等の付替えを伴う場合はこの限りではありません。

第2節 開発区域の定義

(開発区域の対象)

開発区域とは、法第4条第13項に定める「開発行為をする土地の区域」をいいます。

原則として以下の区域を開発区域とします。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の用に供する土地の区域
- (2) 附属の駐車場等、前項の敷地と一体的に利用する土地の区域
- (3) 開発事業計画により新たに公共公益施設の用に供される土地の区域。

ただし、第5章第3節に掲げる場合についてはこの限りではありません。

- (4) 造成行為を行う土地

ただし、構造物の設置がなく、埋戻し後の土地の形質に変更がない部分を除きます。

- (5) 変更前の区画のうち、上記(1)～(4)に含まれない土地
- (6) 条例第28条に定める事業の一体性を有する土地の区域

(都市計画法における開発行為 フロー図)

都市計画法における開発行為と開発許可の手續との関係は以下のとおりとします。

① 建築目的	② 区域区分	③ 面積	④ 質の変更	⑤ 形の変更	⑥ 区画の変更	⑦ 公共施設の 整備	適用	
あり	市街化区域	500㎡ 以上	あり	⇒				法29条許可要
			なし	あり	⇒			法29条許可要
				なし	あり	あり		法29条許可要
		なし	なし				再開発型(許可不要)	
		なし	⇒		開発行為非該当			
	500㎡ 未満	⇒				開発許可不要		
	市街化調整区域	⇒	いずれかに該当				⇒	法29条許可要
なし			なし	なし	⇒	開発行為非該当		
なし	⇒						開発行為非該当	

※法第29条第1項第2号～第11号のいずれかに該当する場合は開発許可不要です。

(事業の一体性の判断基準) (条例 28 条, 規則 19 条)

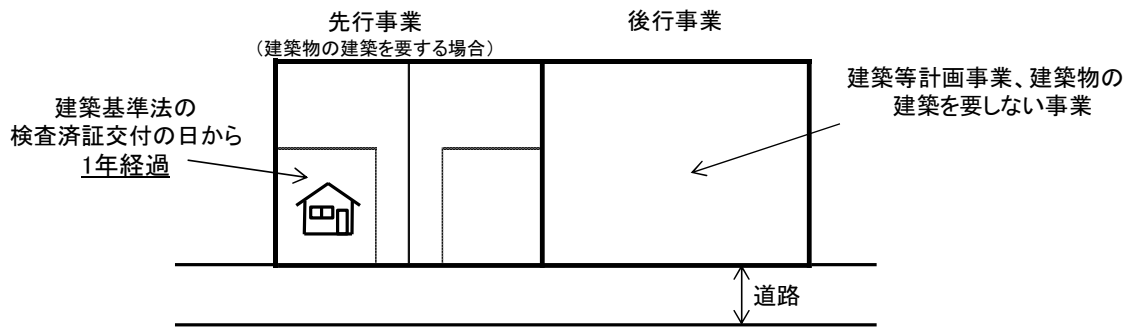
近接している土地において行う 2 以上の事業は一の建築等計画事業とみなします。

市街化区域内で、近接している土地において 2 以上の事業が行われ、それぞれの開発事業区域が 500 m²未満であったとしても、2 以上の開発事業区域を合わせると 500 m²以上である場合には、開発許可を要することがあります。

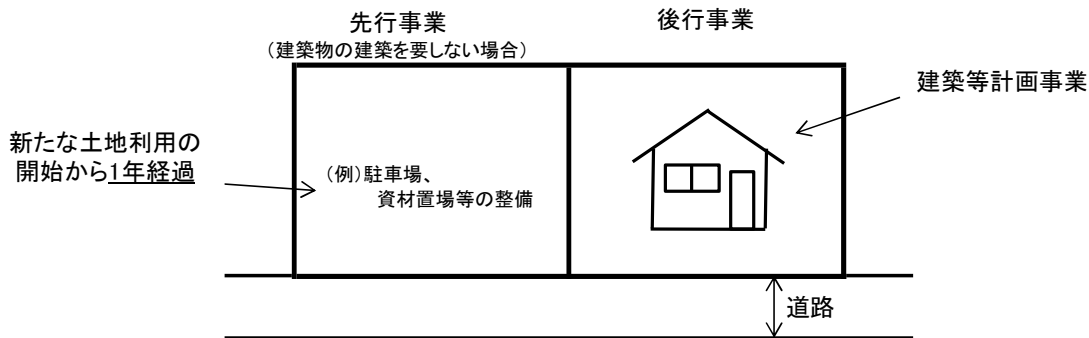
建築等計画事業とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的をもって計画される事業をいいます。

近接している土地において行う 2 以上の事業であっても、次の (1) ~ (3) のいずれかに該当する場合は、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っては、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場合。



- (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っては、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場合。



(3) 当該2以上の事業が次に掲げる要件のいずれも満たさないこと

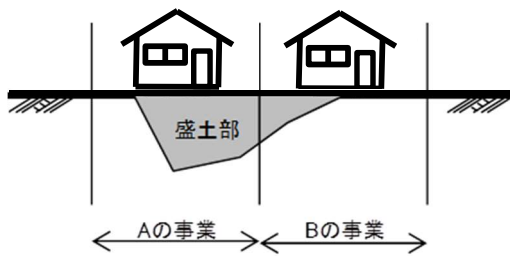
ア 造成計画に関連があること

イ 公共施設等の整備計画に関連があること

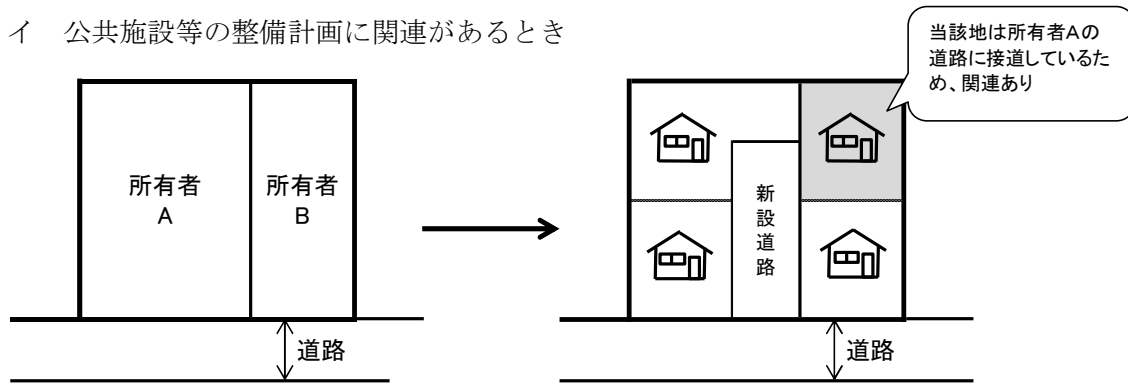
ウ 土地利用目的に関連があること

エ 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であること。

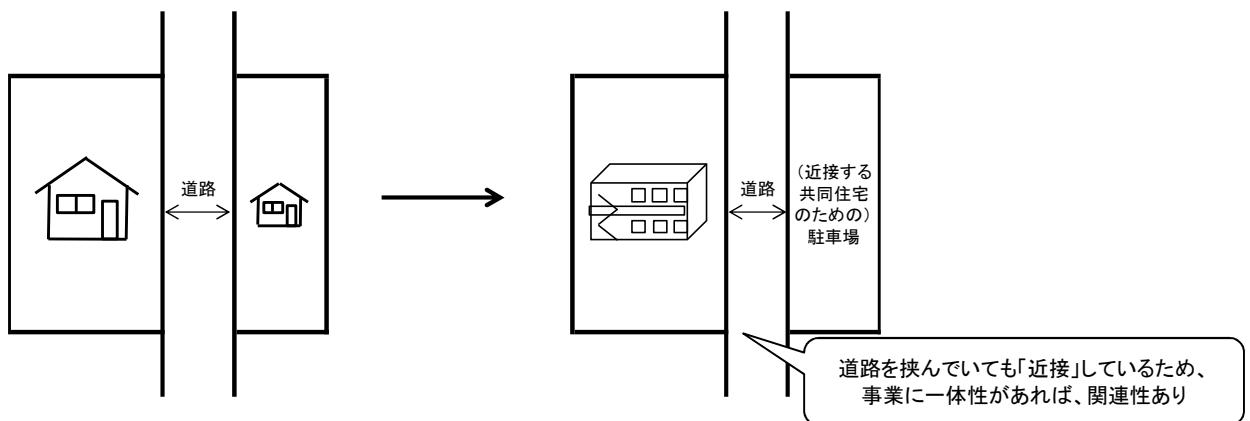
ア 造成計画に関連があるとき



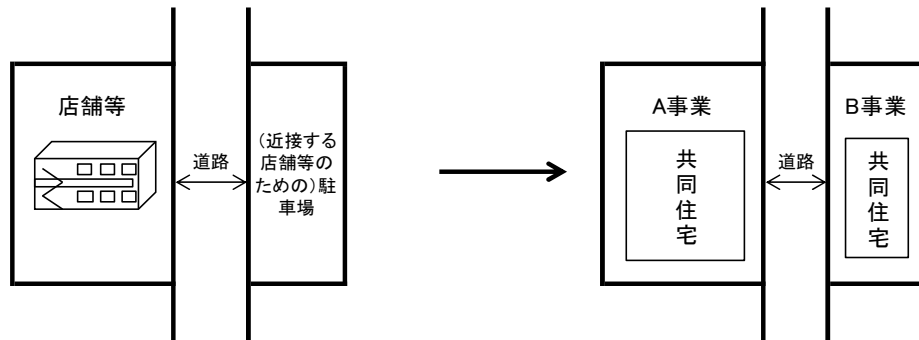
イ 公共施設等の整備計画に関連があるとき



ウ 予定建築物または土地利用目的に関連があるとき



エ 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であるとき



(開発区域の工区分け)

開発区域の工区分けは、公共施設の適正な整備・管理に支障がない範囲で行うことができます。

工区を設定する場合には、先行する工区に道路、公園等の必要な公共施設の整備を含むように計画しなければなりません。

工区分けを行った場合、工区ごとに開発工事に関する検査済証を取得することができます。

第3節 開発関連区域の定義

(開発関連区域の対象)

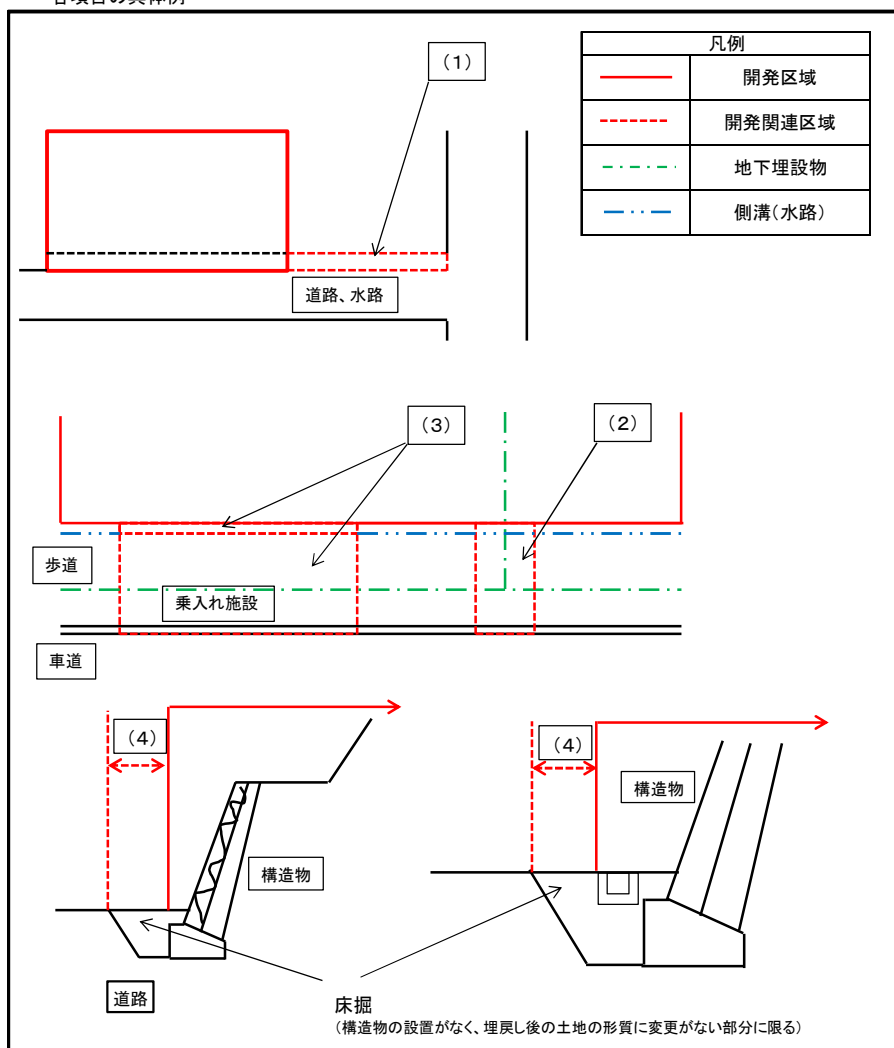
開発関連区域とは、開発区域外であって開発行為に関する工事をしようとする土地の区域をいいます。原則として以下の区域を開発関連区域とする。

- (1) 既存の進入道路、下流の河川・水路等の公共施設敷を拡幅し、それらの用に供する土地の区域
- (2) 地下埋設物（電気・ガス・上下水道等）の接続（引込・放流）に伴う掘削工事を行う土地の区域
- (3) 既存の公共施設の改築（歩道切下げ、側溝（水路）の蓋（橋）がけ、路面表示等）を行う土地の区域
- (4) 擁壁等の構造物築造の床掘を行う土地の区域

ただし、構造物の設置が無く、埋戻し後の土地の形質変更がない部分に限ります。

*床掘とは、構造物の築造を目的に現況地盤を掘下げる行為で、埋戻しを伴うものをいいます。

各項目の具体例



第4節 開発行為の目的の定義

(開発行為の目的)

開発行為の目的は、次の各号に掲げる区分に応じて、当該各号のとおりに定義します。

(1) 自己の居住用

開発行為をしようとする者が、自らの生活の本拠とするために建築物の建築の用に供する目的で開発行為を行うもの

(2) 自己の業務用

開発行為をしようとする者が、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うための建築物等を建築又は建設する目的で開発行為を行うもの

(3) 非自己用

(1) (2) に該当しないもの。

前項の(1) (2) にあたることを証明できない場合は、原則として(3) に該当するものとします。

法人の登記事項証明書の目的の欄に、建築物の使用目的を含む事業に関する記載がない場合は、原則として(2) の証明があったとはいえません。

自己用の部分と非自己用の部分を有する一の開発行為は、非自己用として扱います。ただし、非自己用の用に供される部分が、自己用の部分に供される部分に比べて著しく小さい場合等、付随的と認められる場合に限り、「自己の業務の用に供するもの」に該当するものと扱います。

開発行為の目的に関する判断例は原則として次のとおりとします。

自己の業務用

[ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等]

非自己用

[分譲住宅、賃貸住宅、寄宿舍、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘（六甲山地区に置ける一部の地区を除く）、墓園、非自己用とそれ以外の目的のものが混在しているもの等]

第6章 関係法令

開発行為を行う場合、次のような法律等とも関連があります。

(1) 神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例

平成30年6月1日より、神戸市では開発事業に関する条例が施行されています。

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法

開発許可を取得する場合には、開発区域が宅地造成等工事規制区域内の場合であっても、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可は不要ですが、同法の技術的基準を満たす必要があります。

(3) 建築基準法

開発許可に基づいて設置された道路は、あらためて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はありません。なお、開発行為の完了公告があるまで原則として建築行為に着手することはできません。

(4) 農地法

市街化区域における農地転用の届け出には、開発許可通知書の写し（または開発登録簿の写）を添付する必要があります。

市街化調整区域の場合は、農地法による農地転用許可申請を開発許可申請と同時に提出してください。なお、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域に指定されている場合、農地転用の前に農用地区域からの除外等の手続が必要です。

(5) その他の法律等との関係

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、農業振興地域整備法、森林法、地すべり等防止法、土壌汚染対策法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、都市緑地法、文化財保護法、その他開発行為に関係する法律がありますので、本法の許可申請とは別に必要に応じこれらの許認可等を受けなければなりません。

また、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例、神戸市都市景観条例、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、人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例や神戸市環境影響評価等に関する条例等もありますので留意してください。

第7章 開発審査会

都市計画法では、開発許可等の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は法律の規定に違反したものであるものに対する監督処分について不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができるとされています。

これは、行政庁の処分又はその不作為についての客観性・公正性を高めるため、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから任命された第三者機関による審査機関であり、神戸市においては神戸市開発審査会を設置しています。

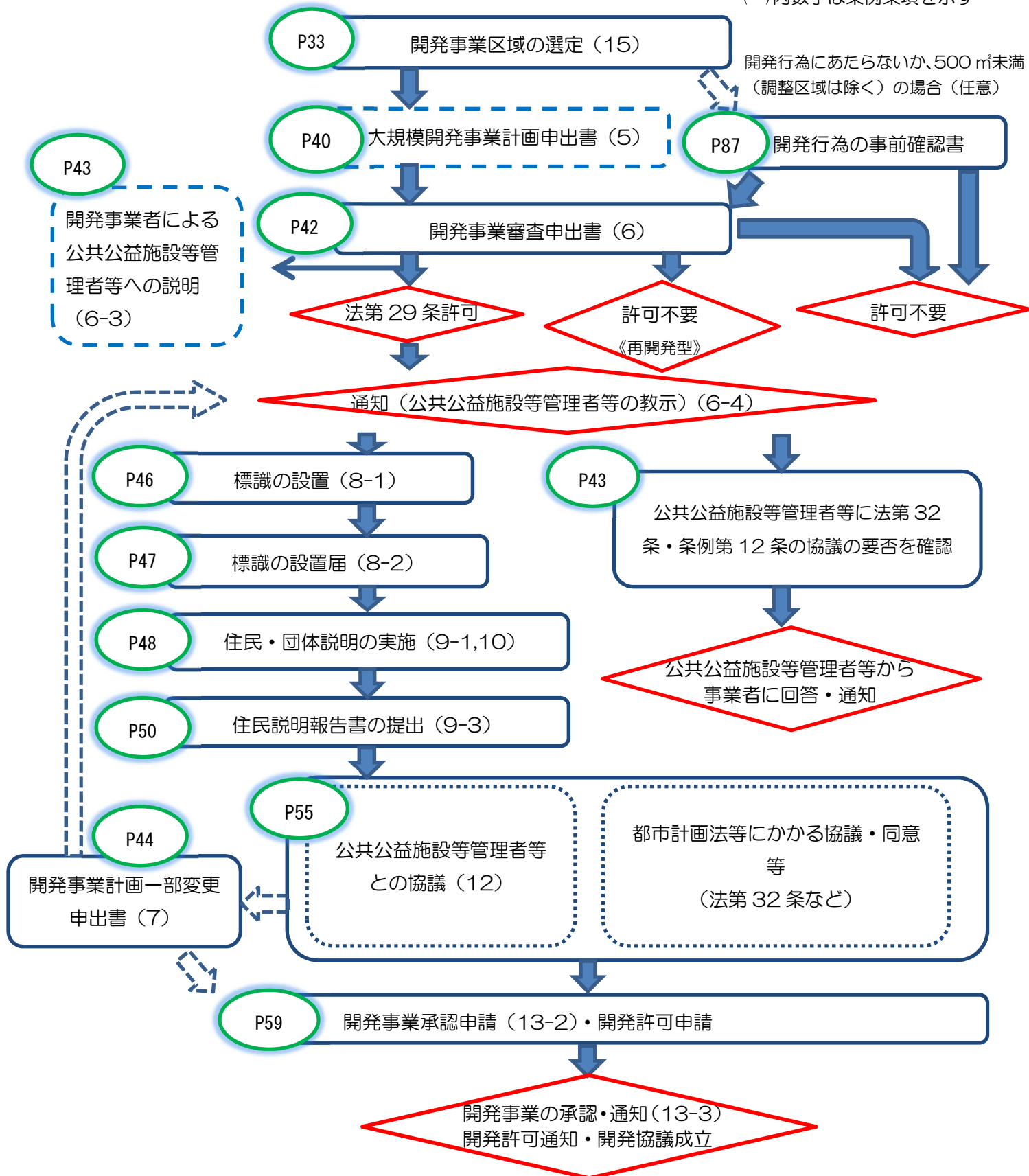
市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為等に該当するもの（法第34条第14号）として市街化調整区域における開発行為又は建築行為等の許可を行う場合には、市長は開発審査会の議を経ることとされています。

【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

— は事業者が実施
— は市が実施

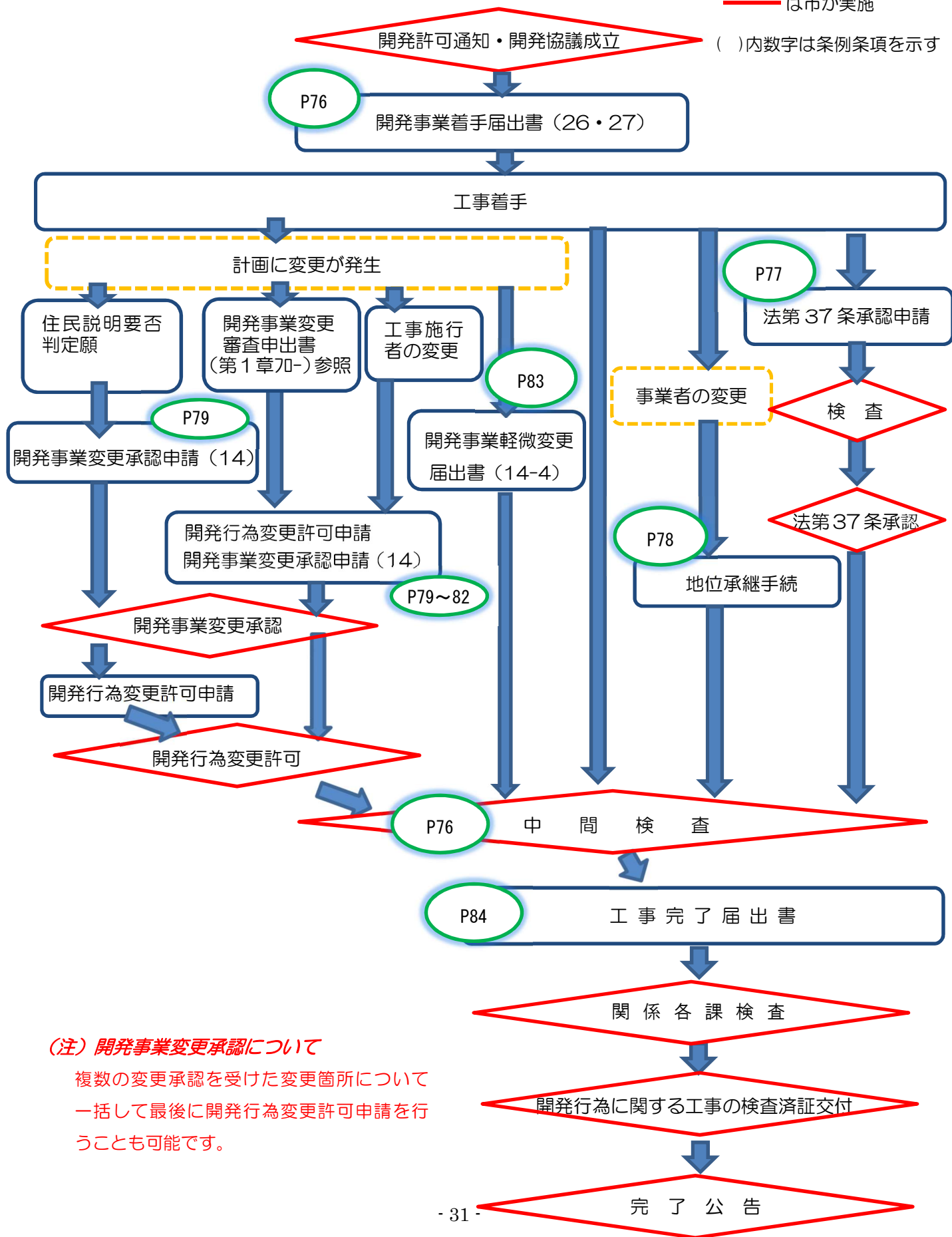
()内数字は条例条項を示す



第9章 開発許可取得後の手続フロー

— は事業者が実施
 — は市が実施

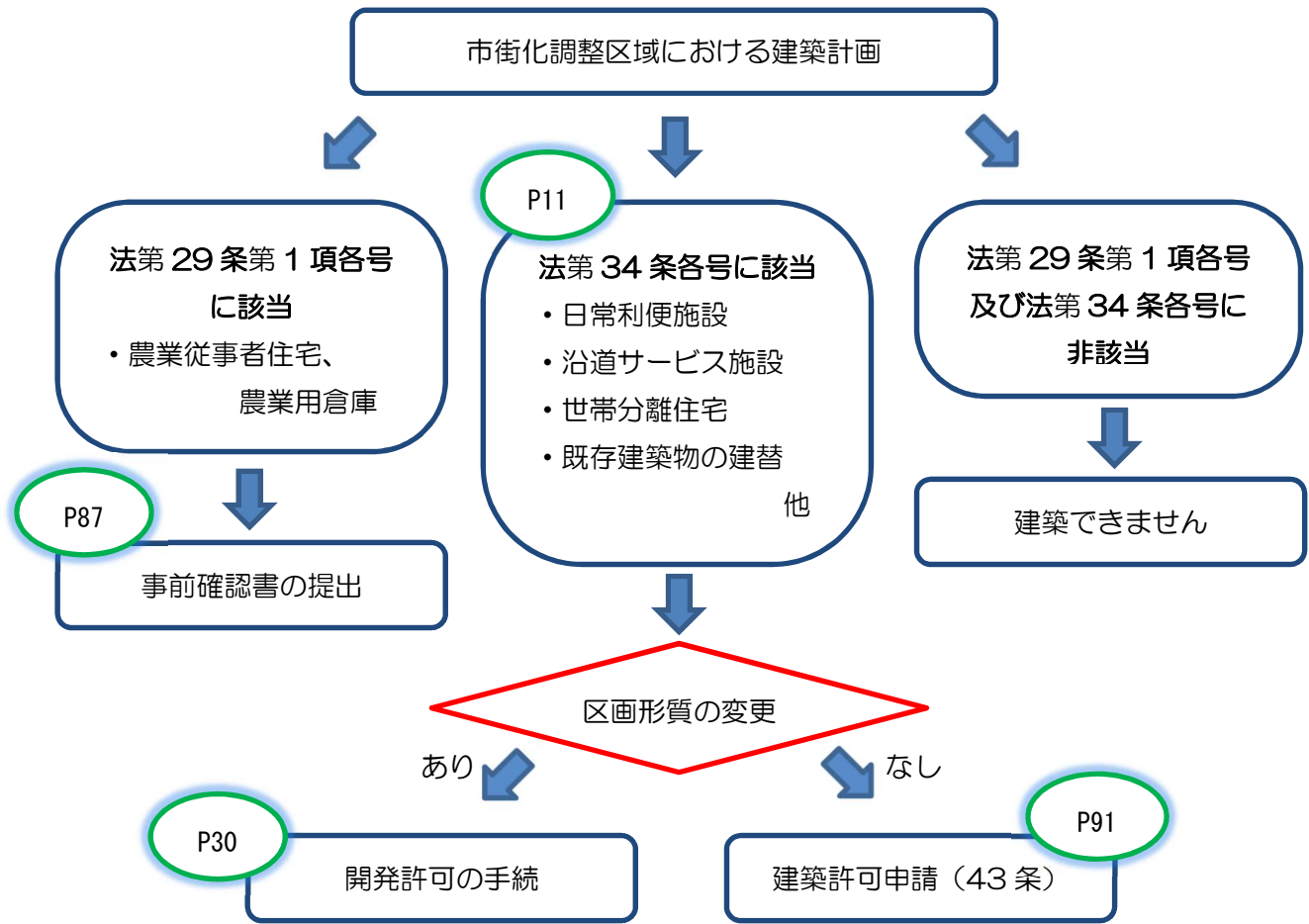
()内数字は条例条項を示す



(注) 開発事業変更承認について

複数の変更承認を受けた変更箇所について一括して最後に開発行為変更許可申請を行うことも可能です。

第 10 章 市街化調整区域における建築等の手続フロー



第11章 開発事業計画の策定にあたっての注意事項

第1節 開発事業区域の選定について（条例15条）

開発事業区域の選定に当たっては、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。詳細については、下記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1項、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） https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/shise/about/construct ion/soshiki/8400/8410.html

（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、伝統的建造物群保存地区、文化環境保存区域

など

埋蔵文化財の取扱については、神戸市のホームページ「埋蔵文化財に関する手続きについて」をご参照ください。

(<https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/business/todokede/kyoikuinkai/ed8410001.html>)

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18階の市政情報室でも閲覧できます。また、「神戸市情報マップ」に埋蔵文化財包蔵地図を掲載しています。

(<https://www2.wagmap.jp/kobecity/PositionSelect?mid=70>)

（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、開発を避けるよう努めてください。

(2) 土砂災害のおそれのある地区を含む場合（条例 15 条 1 項, 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・地すべり）	建設局森林・防災部防災課 TEL：078-322-6283
土砂災害特別警戒区域 （急傾斜地の崩壊・土石流）	左記の地区については、 神戸市情報マップ および 兵庫県 CG ハザードマップ で確認することができます。
開発事業の実施に伴い土砂災害警戒区域 又は土砂災害特別警戒区域に該当することとなる区域 ※1	

※1 各警戒区域に該当することとなる区域は建設局森林・防災部防災課にご相談ください。

（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 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合せください。

(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 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環境整備課 TEL:078-984-0691 https://www.city.kobe.lg.jp/a11243/kosodate/education/program/kaihatsujourei2.html ↓

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、適宜更新していきます。開発事業区域が受入困難地区であるかどうか、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、担当課に必ず相談してください。

（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。

第2節 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
予 備 的 調 査	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の制限や地区計画の内容に適合していることを神戸市情報マップで確認してください。 地区計画、建築協定、まちづくり協定、景観計画区域等に含まれる場合には、関係課にご確認ください。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6710 〈神戸市情報マップ（用途地域）〉 https://www2.wagmap.jp/kobecity/Agreement?IsPost=False&MapId=1&RequestPage=%2fkobecity%2fPositionSelect%3fmid%3d1
	都市空間向上計画 【根拠法等】 （立地適正化計画） 都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」	特定の区域における3戸以上もしくは1,000㎡以上の住宅の開発・建築、または特定の区域において誘導施設を開発・建築等する場合に届出が必要となります。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6703（計画内容） TEL:078-595-6711（市街化区域届出） TEL:078-984-0385（調整区域届出） 〈神戸市情報マップ（神戸市都市空間向上計画）〉 https://www2.wagmap.jp/kobecity/Agreement?IsPost=False&MapId=9&RequestPage=%2fkobecity%2fPositionSelect%3fmid%3d9
	大規模集客施設 【根拠法等】 神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例	①物品販売業を営む店舗、②飲食店、③映画館、劇場又は観覧場の用途に供する建築物の新築、増築、用途変更で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超える場合に、交通協議や手続等が必要となります。	都市局都市づくり課 TEL:078-595-6709 https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/jore/reiki/daikibojourei.html
	宅地造成、特定盛土等 【根拠法等】 宅地造成及び特定盛土等規制法	造成及び擁壁の設計・施工は、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令」の技術基準に基づいて行ってください。	建設局森林・防災部防災課 TEL:078-322-6089 https://www.city.kobe.lg.jp/a19183/business/kaihatsu/takuzokyo-ka/moridokiseihou.html
	景観保全	・住吉・御影エリア、山の手住宅地における景観保全について ・東部山麓住宅地景観ガイドラインについて	都市局まち再生推進課 TEL:078-595-6725, 6726

	項目	内容	相談窓口
	公害等の防止		
	<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・手続等が必要となる場合があります。必要な届出・手続等を行うとともに、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"> ・騒音規制法 ・振動規制法 ・大気汚染防止法 ・ダイオキシン類対策特別措置法 ・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律 ・化学物質排出把握管理促進法（PRTR法） ・兵庫県条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体作業や建設作業を行う場合 ・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） 	<p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6222, 6223</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/business/todokede/kankyokoku/index.html</p>
予 備 的 調 査	<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法 ・瀬戸内海環境保全特別措置法 ・水質汚濁防止法 ・浄化槽法 ・兵庫県条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質の変更を行う面積が3,000㎡以上の場合（土壌汚染対策法の適用） https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/cleanup/dojo8.html ・工場・事業場を設置する場合（関連法令等の届出等対象施設） ・浄化槽を設置する場合 	<p>環境局環境保全課</p> <p>土壌汚染 TEL:078-595-6226</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/dojyou.html</p> <p>水質汚濁 TEL:078-595-6223</p> <p>工場・事業場を設置する場合 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/mizu1/suishitsukise.html</p> <p>浄化槽を設置する場合 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/cleanup/form.html</p>
	<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・神戸市土砂の埋立て等による不適正な処理の防止に関する条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の指定区域（廃棄物の最終処分場の跡地等）で土地の形質の変更を行う場合 ・外部から土砂を搬入し、1,000㎡以上かつ高低差1mを越える土砂埋立て等を行う場合。 	<p>環境局事業系廃棄物対策課</p> <p>指定区域 TEL:078-595-6189</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/industry/shiteikuiki.html</p> <p>土砂埋立て TEL:078-595-6192</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/industry/tokuteijigyo.html</p>

	項目	内容	相談窓口
予 備 的 調 査	【根拠法等】 ・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	・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	環境局環境保全課 TEL:078-595-6217 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/noise/jidoshakankyojore.html
	自然環境・生活環境	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（開発事業審査申出書の審査が必要な事業）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。	環境局自然環境課 TEL:078-595-6216 https://www.city.kobe.lg.jp/a66324/kurashi/recycle/biodiversity/tayose-kaihatsu.html
		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。	環境局環境保全課 TEL:078-595-6217 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/assessment/kankyoassessment.html
		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） 開発事業区域が1ha以上の場合、現況調査の上、計画書を作成し、開発許可申請までに協議してください。（対象となる樹木及び表土がない場合でも、必ず申請が必要です。）	建設局公園部魅力創造課 TEL:078-595-6463 https://www.city.kobe.lg.jp/a53249/kurashi/machizukuri/park/kaihatsu.html
		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等）	建設局公園部魅力創造課 TEL:078-595-6463 https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html
水道施設	水道施設の位置、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号神戸市水道局総合庁舎3階） ・〈神戸市水道 Web 閲覧システム〉	水道局給水課 ※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〈神戸市水道閲覧システム〉をご利用ください。 平日 9:00～17:00 で閲覧できます。 ・〈神戸市水道 Web 閲覧システム〉 問い合わせ窓口 一般財団法人神戸市水道サービス公社 閲覧システム担当窓口 TEL:078-733-5291 受付時間 平日 9:00～12:00、13:00～17:00（祝日、年末年始を除く） https://kwsc.jp/use	

	項目	内容	相談窓口
予 備 的 調 査	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。
	下水道処理区域内の排水規制 【根拠法等】 ・下水道法 ・神戸市下水道条例	下水道処理区域内で工場・事業場を設置する場合 (関連法令等の届出等対象施設)	建設局下水道部計画課 事業場排水指導担当 TEL:078-806-8916 https://www.city.kobe.lg.jp/a27732/business/todokede/kensetsukyoku/haisui/index.html
	神戸市高速鉄道に近接する事業	西神・山手線、海岸線沿線で近接(概ね 30m 以内)して事業を計画する場合は、事前に近接施工協議を行ってください。	神戸市交通局高速鉄道部施設課 計画係 TEL : 078-984-0175 https://kotsu.city.kobe.lg.jp/company/jigyosha/subway-kinsetsu-koji/
	神戸新交通に近接する事業	ポートライナー・六甲ライナー沿線に近接(概ね 50m 以内)して事業を計画するにあたり、事前に近接協議を行ってください。	神戸新交通株式会社 TEL:078-303-3500
	敷地面積の最低限度 【根拠法等】 ・都市計画法 ・神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例	開発許可を要する事業に該当する場合、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、敷地面積の最低限度は 100 m ² です。ただし、予定される建築物の敷地が、地区計画、建築協定、まちづくり協定において、建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる場合はこの限りではありませんので、事前に確認をしてください。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6710 〈神戸市情報マップ〉 https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/opendata/kobe_jyohomap.html

第12章 開発許可の事前手続

第1節 大規模開発事業計画申出書【様式第1号】(条例5条, 規則4条)

開発事業区域の面積が5ha以上の開発事業を施行しようとする場合、交通、埋蔵文化財、教育、上水道、自然環境、水質の保全、緑地保全等に及ぼす影響が大きくなることから、これらの基本的な問題について、あらかじめ関係課等の意見を求めるため、大規模開発事業計画申出書を都市局都市計画課に提出してください。提出の際は、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ください。(2部)

(1)大規模開発事業計画申出書に添付する図書

	図面名称	縮尺(標準)	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業計画書		P66
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 公図(字限図)		P65
	(4) 現況平面図	1/500~1/1000	P66
	(5) 開発事業計画平面図 (マスタープラン)	1/500~1/1000	
	(6) 河川流域図	1/2500	P72
	(7) 排水計画平面図(雨水・汚水)	1/500~1/1000	P71
	(8) 現況写真		P66
	(9) 航空写真		P66
	(10) 委任状(必要な場合のみ)		P65
	(11) 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。			

大規模開発事業計画申出書(副本)で教示された重要事項整理先に同様の書類を調製して提出し、回答を得て次の開発事業審査申出書に反映させてください。

(2)大規模開発事業計画申出書の提出を省略できる場合(条例5条1項ただし書き, 規則4条2項)

次のいずれかに該当する場合には大規模開発事業計画申出書の提出を省略することができます。ただし、開発事業区域が10ha以上の場合は省略することは出来ません。

- ①法第36条第3項に定める公告が既になされた開発許可における計画と同一性を有すると認められる新たな開発事業。
- ②流通業務市街地の整備に関する法律に基づく団地造成事業又は新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業その他の事業において、既に計画された内容を実現することを主な目的とする開発事業。
- ③その他周辺の地域に及ぼす影響が小さいと市長が特に認める開発事業。

(3)大規模開発事業計画申出書返却後の手続

大規模開発事業計画申出書（副本）にて教示された各課に副本一式のコピーを提出し、重要事項の整理を行ってください。重要事項整理先の各課すべてからの回答が揃い次第、次の開発事業審査申出書の手続に進んでください。

(4)大規模開発事業計画申出書の失効（条例5条2項，規則5条）

大規模開発事業計画申出書を提出した日の翌日から起算して3年を経過する日までに、開発事業審査申出書を提出しなかったときは、大規模開発事業計画の申し出は行われ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上記の期間が経過する日において次に掲げる手続が継続している場合であって、その前日までの間に大規模開発事業者がその旨を市長に届け出たとき

- ア．法に基づく都市計画の決定又は変更
- イ．神戸市環境影響評価等に関する条例第2条第1号の環境影響評価
- 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と認めるもの

②上記の期間が経過する日の前日までの間に、当該大規模開発事業を継続する意思がある旨を大規模開発事業者が市長に届け出た場合において、市長が特にやむを得ないものと認めるとき

なお、①または②の届出の翌日から起算して1年を経過する日までに大規模開発事業者が開発事業審査申出書の提出を行わないときは、再度①または②の届出を行わなければなりません。

第2節 開発事業（変更）審査申出書【様式第2号】（条例6条，規則6条）

建築物の建築等を目的とする事業を計画している場合、開発計画における公共公益施設等の配置など基本計画の審査を行い、法第29条の許可および条例第13条の開発承認の要否について市の審査を受ける必要があります。開発事業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に提出してください。（2部）

電子申請対応

(1) 開発事業（変更）審査申出書に添付する図書

	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業計画書		P66
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 公図（字限図）		P65
	(4) 求積図	1/500～1/1000	P66
	(5) 現況平面図	1/500～1/1000	P66
	(6) 土地利用計画図	1/500～1/1000	P67
	(7) 造成計画平面図	1/500～1/1000	P67
	(8) 造成計画縦横断面図	1/100～1/1000	P67
	(9) 切土・盛土求積図	1/500	P67
	(10) 排水計画平面図（雨水・汚水）	1/500～1/1000	P71
	(11) 河川流域図（開発前・開発後）	1/2500	P72
	(12) 現況写真		P66
	(13) 航空写真		P66
	(14) 委任状（必要な場合のみ）		P65
	(15) 変更箇所説明図（変更の場合のみ）		
	(16) 変更前図面（変更の場合のみ）		
	(17) 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。			

※神戸市開発事業に関する技術基準第9条（小規模住宅開発10戸以下の特例）の適用を受ける場合、別途添付図書が必要となりますので、事前に都市局都市計画課推進担当にお問い合わせください。

※市街化調整区域の場合、法第34条の立地基準に適合しているかどうかを判断するため、別途添付資料が必要となりますので、事前に都市局都市計画課調整区域担当にお問い合わせください。
なお、法第34条の立地基準に関する資料は協議先各課への添付は不要です。

(2) 開発事業審査申出書の提出を省略できる場合（条例6条1項ただし書き，規則6条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が明らかな場合

②都市計画法第 29 条第 1 項第 1 号から第 4 号及び第 6 号から第 11 号のいずれかに該当することが明らかなもの

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。

なお、土地の区画形質に変更がない場合等は、都市計画法の規定に適合していることを開発行為の事前確認書（[第 15 章参照](#)）にて確認することができます。

(3) 開発事業者による公共公益施設等管理者等への説明（条例 6 条 3 項）

開発事業区域が 5ha を超える計画の場合、開発事業者に、各公共公益施設等管理者等に対する開発事業計画の説明を求めることがあります。

(4) 開発事業審査申出書返却後の手続（条例 6 条 4 項）

標識を設置した後に標識設置届を提出し、住民説明の手続に進んでください。また、開発事業審査申出書（副本）にて教示された協議先各課に、法第 32 条、条例第 12 条等の協議の要否を確認してください。

(5) 開発事業審査申出書の失効（条例 6 条 5 項、規則 8 条）

開発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、開発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市長が開発許可手続を不要と認めた場合（再開発型開発行為を含む）

②上記の期間が経過する日において次に掲げる手続が継続している場合であって、開発事業者がその旨を市長に届け出たとき

ア．法に基づく都市計画の決定又は変更

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と認めるもの

③上記の期間が経過する日の前日までの間に、当該開発事業を継続する意思がある旨を開発事業者が市長に届け出た場合において、市長が特にやむを得ないものと認める場合

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行わなかったときは、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【様式第12号】(条例7条)

開発事業者は、開発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の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を添付して、都市局都市計画課に提出してください。(2部)

電子申請対応

(1) 開発事業計画一部変更申出書に添付する図書

	図 面 名 称	縮 尺 (標準)	作成の要領
添 付 書 類	(1) 変更箇所説明図		
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 土地利用計画図	1/500~1/1000	P67
	(4) 変更前・変更後図面		
	(5) 委任状 (必要な場合のみ)		P65
	(注) (4)の変更前図面は受付印が押印してある図面の写し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手続 (条例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(公共施設等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。住民の再説明の要否については、「第6節 住民・地域団体への説明」の(10)を参照してください。

法第32条、条例第12条等の協議に関しては、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。

電子申請対応

(3) 軽微な変更

開発許可前において、次に掲げる軽微な変更をしようとする場合には、開発事業審査申出書軽微変更届出書【様式第13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) 標識の記載事項が変更となる場合は、加えて標識の記載事項を変更したことが確認できる写真を添付してください。

- ① 開発事業者又は工事施行者の氏名又は名称の変更
- ② 分筆等による地番の変更
- ③ 開発事業の計画に係る設計者の変更
- ④ 上記①から③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

計画の変更内容を説明する図書の例

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ① 開発事業者又は工事施行者の代表者の変更の場合 | 法人の登記事項証明書等 |
| ② 分筆等による地番の変更の場合 | 土地の登記事項証明書・公図等 |
| ③ 設計者の変更 | 添付不要 |

第4節 開発事業審査申出書概要等変更届出書【様式】

開発事業者は、開発事業審査申出書により許可不要（再開発型を含む）と判断されたものについて、開発事業計画を変更しようとするときは、開発事業審査申出書概要等変更の手続を行う必要があります。

開発事業審査申出書概要等変更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。（2部）

電子申請対応

(1) 開発事業審査申出書概要等変更届出書に添付する図書

	図 面 名 称	縮 尺 (標準)	作成の要領
添 付 書 類	(1) 変更箇所説明図		
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 土地利用計画図	1/500～1/1000	P67
	(4) 変更前・変更後図面 ※1		
	(5) 消防水利に関する議事録（再開発型の場 合） ※2		
	(6) 委任状（必要な場合のみ）		P65
※1 (4)の変更前図面は受付印が押印してある図面の写しを添付してください。 ※2 再開発型が適用されたものについて、開発事業計画を変更しようとするときは、事前に消防局警防部警防課へ変更後の計画内容を伝えて、消防水利に関する公共施設の整備の必要性がないことを確認したうえで、その議事録を添付してください。ただし、開発事業審査申出書概要等変更届出書を電子で申請する場合は、申請フォーム上で消防水利に関する公共施設の整備の必要性がないことを確認するため、議事録の添付は不要です。			

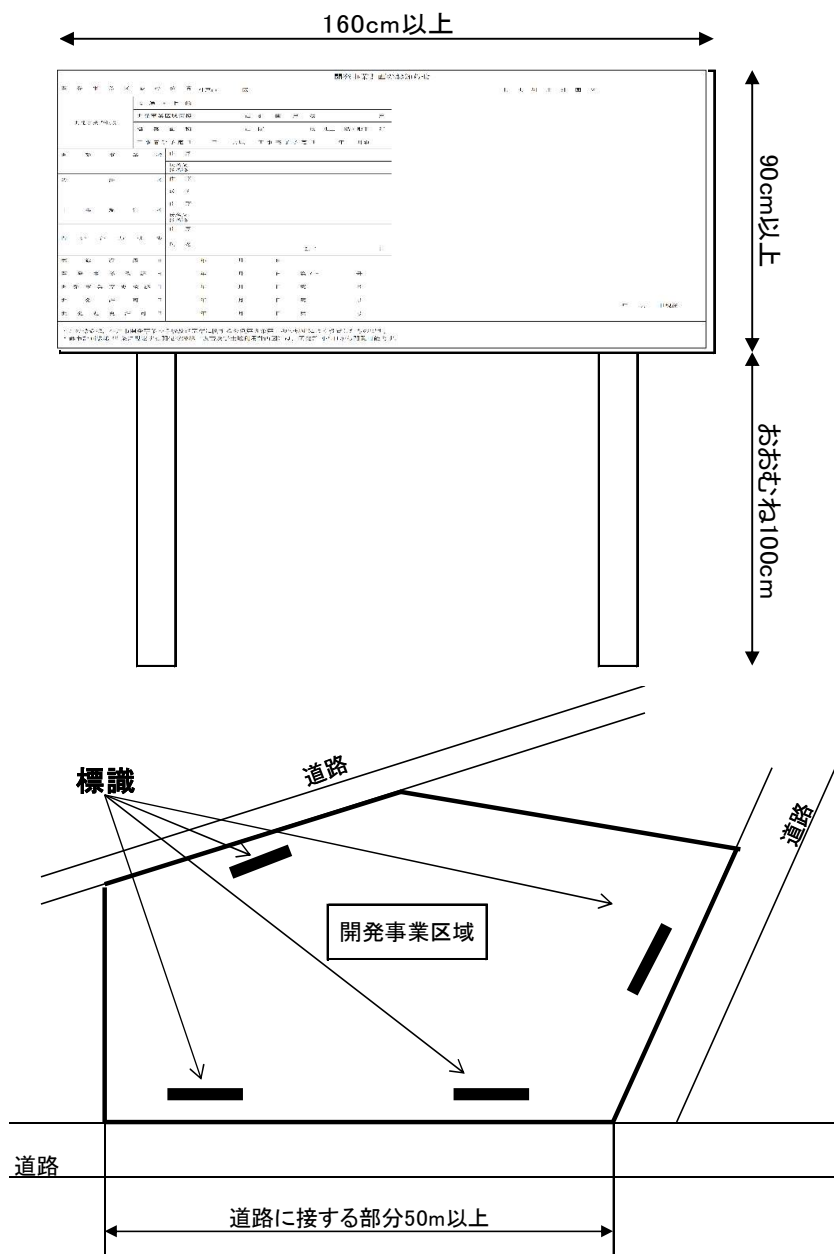
第5節 標識（開発事業計画のお知らせ）の設置【様式第4号】（条例8条，規則9条）

開発事業審査申出書により、開発事業に該当すると通知された開発事業者は、近隣の住民に開発事業の計画の内容等を周知するため、[様式第4号](#)の標識を設置しなければなりません。

(1) 標識の設置場所（条例8条1項，規則9条1項）

標識は、開発事業区域が道路に接する部分（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）で公衆の見やすい位置に設置しなければなりません。（公道ではなく、かつ建築基準法上の位置づけもない通路に対しては、標識を設置する必要はありません。）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。

なお、市街化調整区域における自己の居住用住宅又は500㎡未満の開発事業については、開発事業区域に接する道路のうち最も通行量の多い道路に面して1箇所の設置とします。



(2) 標識の設置期間（条例8条1項1号）

当該事業が開発事業に該当する旨の通知を受けた日以降速やかに設置し、当該事業にかかる法第36条第3項の規定による公告の日まで設置してください。

電子申請対応

(3) 標識設置（変更）届出書の提出【様式第14号】（条例8条2項，規則9条2項）

標識を設置したら、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）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。

	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(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		
	(4) 委任状（必要な場合のみ）		P65
	※標識の写真は、遠景と近景の両方を添付してください。		

(4) 標識の記載事項の変更手続【様式第14号】（条例8条3項，規則9条3項）

開発事業者は、標識設置（変更）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都市局都市計画課に提出してください。（1部）

	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(2) 変更した記載事項が確認できる写真		
	(3) 委任状（必要な場合のみ）		P65

(5) 標識作成上の留意事項

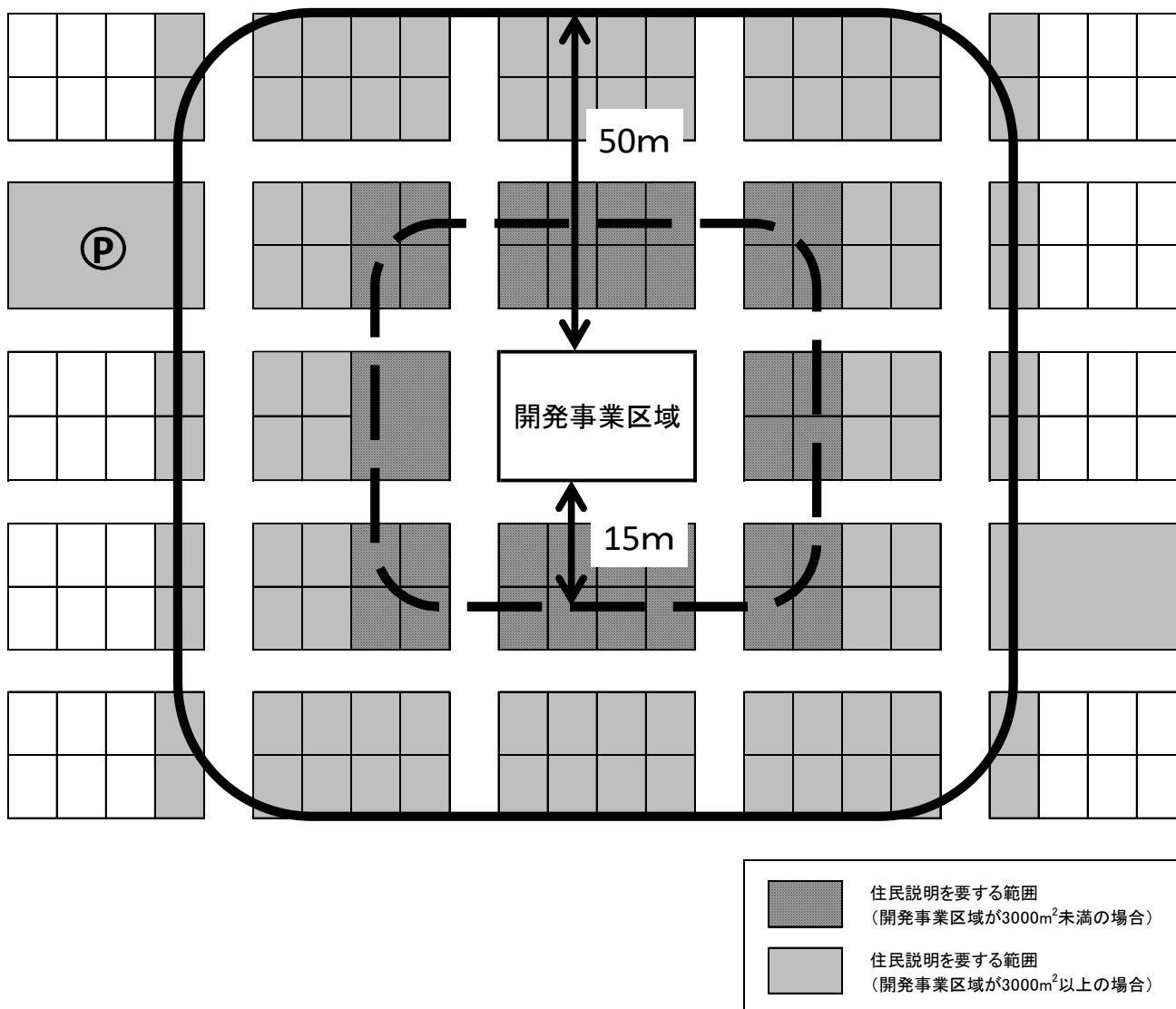
- ①戸建て分譲の開発事業計画の場合は、予定建築物の階数に関する記載は不要です。
- ②建築面積が決まっていない場合は、「建築面積」欄を空欄もしくは、住民がどのような規模の建築物が建つのが分かるように「約〇〇㎡」と記載してください。
- ③標識右下の「〇年〇月〇日現在」には、開発事業審査申出書（開発事業計画一部変更申出書）の土地利用計画図に押印されている都市計画課受領印（受付印または図面差替印）の日付を記載してください。

第6節 住民・地域団体への説明（条例9条，10条，規則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、次に示す範囲内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9条1項1号，3号）

開発事業区域の面積	説明を要する住民の範囲
3000 m ² 以上	開発事業区域の境界から水平距離が 50mの範囲内の住民
3000 m ² 未満	開発事業区域の境界から水平距離が 15mの範囲内の住民



(2)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
開発区域外への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
開発事業の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)

(3)説明の対象となる地域団体の範囲（条例 10 条, 2条9号, 規則3条）

開発事業者は、(1)の住民が属する地域団体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。地域団体の例：自治会、婦人会、まちづくり協議会、防災福祉コミュニティなど

(4)説明の方法（規則 10 条 1 項）

住民説明は、原則として、説明会または戸別訪問による面談の方法で行ってください。ただし、地元自治会等の地域団体、マンションの管理会社や管理組合等から相当な理由に基づき戸別訪問・説明会以外の方法で住民説明を行うよう要望がある場合に限り、戸別訪問・説明会以外の方法による住民説明も可能です。その際は要望元、要望日時、要望内容、戸別訪問・説明会以外の方法になった理由を「様式 15 号住民説明報告附属調書の備考欄」又は報告書（任意様式）に記載してください。また、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。

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。戸別訪問についても、同様をお願いします。

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

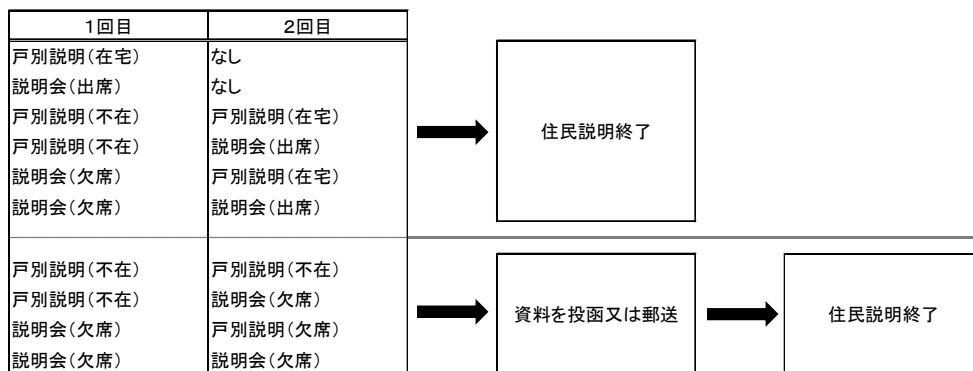
電話番号が分からない方：説明書きを添えて住所地に資料を郵送

なお、説明に当たっては開発計画への住民の理解が得られ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、時間帯を変えたり、2回のうち1回を休日に行ったりするなど直接面談できるよう最大限努めてください。

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9条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。

電子申請対応

(7) 住民説明報告書の提出【様式第7号】(条例9条3項, 規則10条3項)

開発事業者は、住民意見の提出期間経過後、条例第12条第1項に規定する協議及び法第32条等に規定する公共施設等の管理者等との協議開始までに、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(正本・副本)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。

	図 面 名 称
添 付 書 類	(1) 説明対象者の範囲を示した図書(様式15号住民説明報告附属調書)
	(2) 住民説明に使用した資料一式
	(3) 委任状(必要な場合のみ)
	(4) 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9条4項, 規則10条4項)

都市局都市計画課の窓口で、事業者が提出した住民説明報告書を閲覧に供します。

住民説明報告書は、当該開発事業の工事完了(法第36条第3項の規定による公告の日)まで関

覧可能です。

(9) 住民説明が不要となる場合（条例 11 条）

以下の場合には、住民説明及び地域団体への説明は不要です。

- ①市街化区域において行う開発事業であって自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行うもの
- ②市街化調整区域において行う開発事業であって自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行うもの
- ③市街化調整区域において行う開発事業であって、その開発事業の規模が 500 m²未満のもの

(10) 再度住民説明を行う必要がある場合（条例 7 条 2 項， 14 条 3 項， 規則 10 条 5 項）

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

再度住民説明を行う必要がある場合における説明方法としては、特別な指示がない限りは説明資料の投函を行うことで足りませんが、住民からの問い合わせ等があれば、しっかりと対応してください。

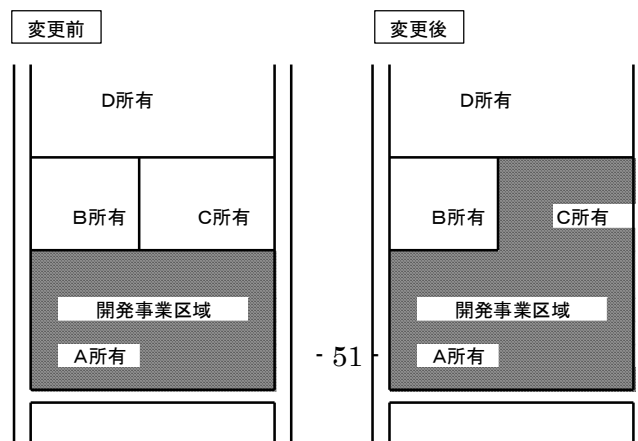
なお、再度の住民説明を省略することができる場合であっても、変更内容について住民等への積極的な周知に努めてください（条例第 4 条第 1 項参照）。

【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】

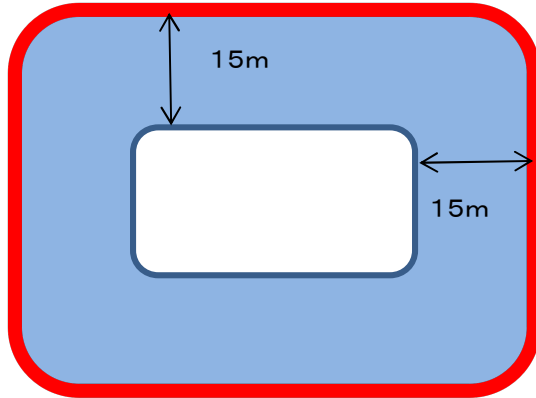
- 1) 増加する開発事業区域の面積が 500 m²以上の場合



- 2) 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）



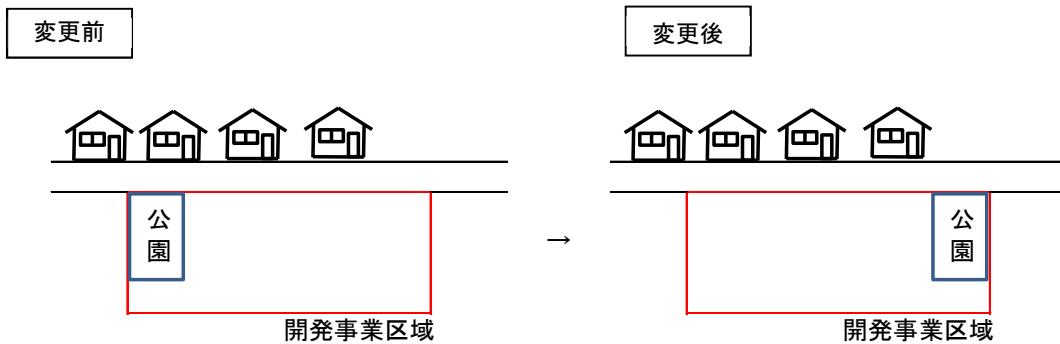
【②開発事業区域の外周付近における公共施設等の新設又は配置若しくは形状の変更のうち市長が必要と認めるものの具体例】



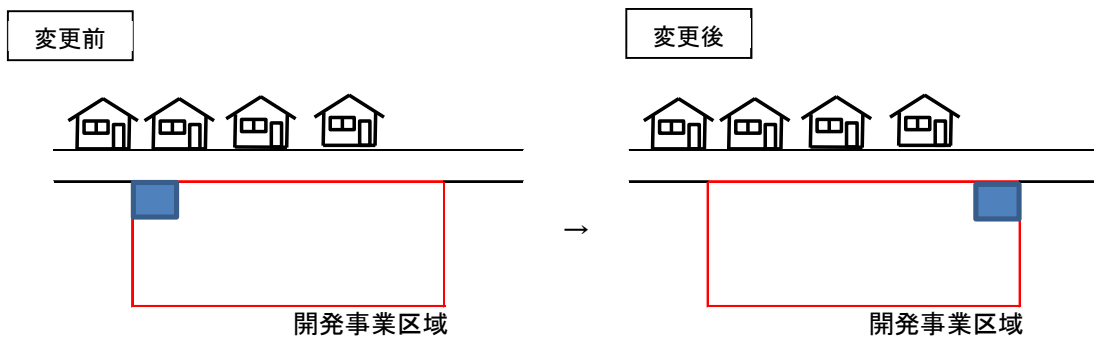
凡例	
	開発事業区域界
	開発事業区域の外周付近

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

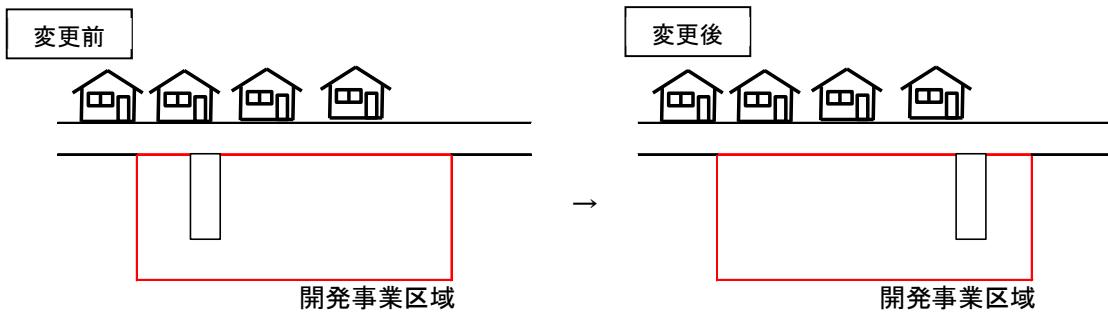
1) 配置の変更 (公園の場合)



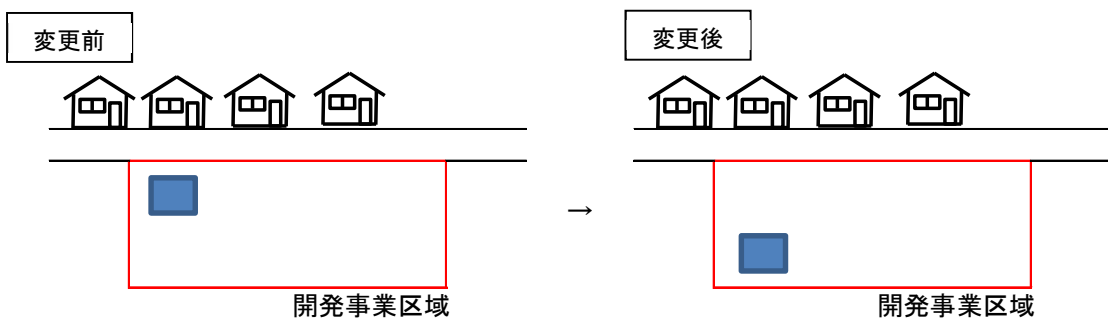
2) 配置の変更 (ごみ等の集積施設の場合)



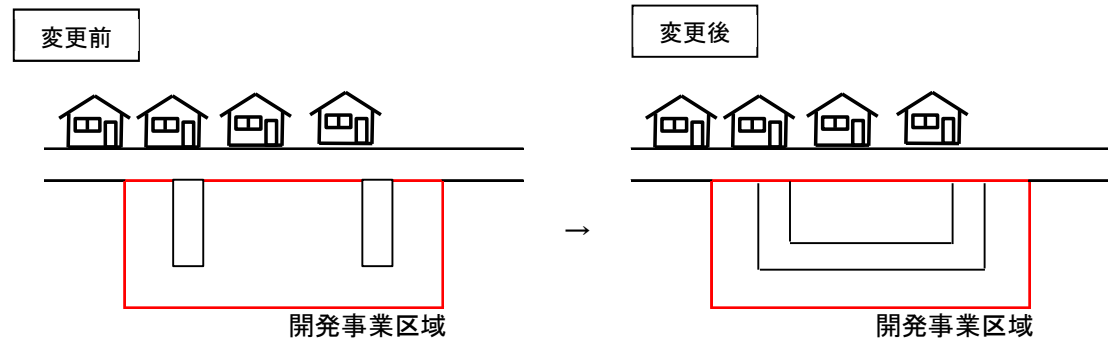
3) 配置の変更 (道路の場合) (接続箇所の変更を伴うもの)



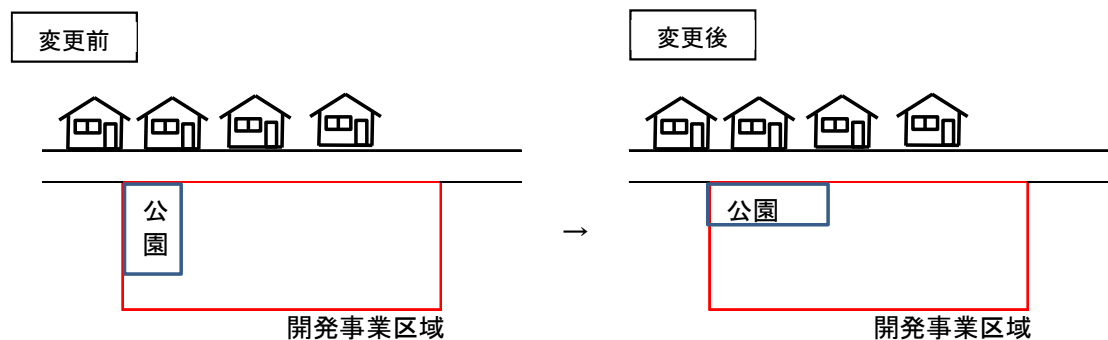
4) 配置の変更 (洪水調整池の場合)



5) 形状の変更 (道路の場合) (通り抜け可否に変更があるもの)

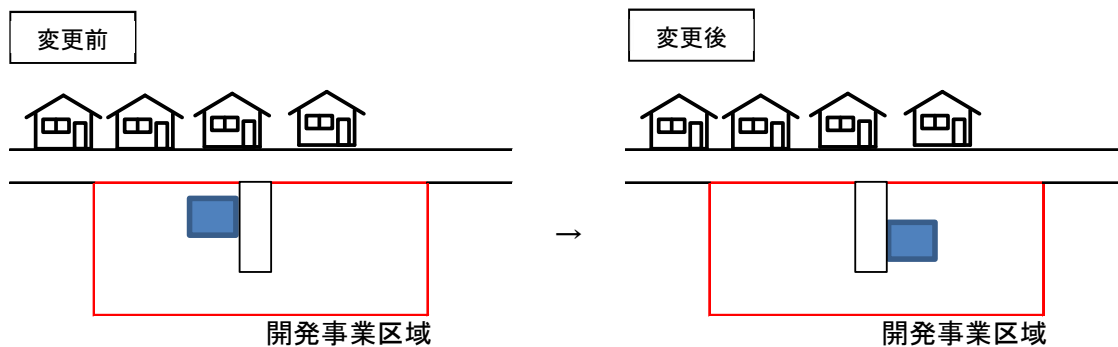


6) 形状の変更 (公園の場合) (隣接地 (対側地) 所有者が異なる場合)

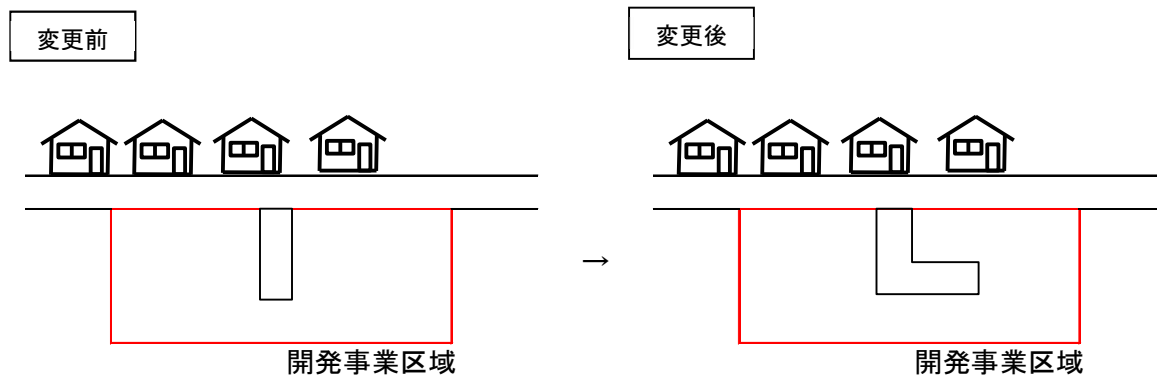


【再度住民説明を行わなくてよいものの具体例】

1) 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



2) 道路の開発区域内の形状の変更



第7節 条例に基づく公共公益施設等管理者等との協議（条例 12 条，規則 11 条）及び都市計画法等による公共施設管理者等との協議等【様式第8号】

住民説明報告書の提出を終えた開発事業者は、条例・都市計画法等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。協議の要否については、開発事業（変更）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) 条例に基づく協議先一覧

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	建設局公園部魅力創造課	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）に関すること
(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、污水管路、ポンプ施設、処理施設）及び用地の帰属
(4) 河川	建設局森林・防災部河川課	河川の改修、洪水調整池の設置及び用地の帰属
(5) 水路	建設局森林・防災部河川課 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こと
公 益 的 施 設 等	(8) 上水道	水道局給水課 1 給水の可否 2 給水計画・時期及び設計施工 3 工事負担金その他費用負担に関すること 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体との協議 5 その他必要なこと ※神戸市水道事業の給水区域に限る
	(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)

協議を要する施設等	所管課	協議・指導の内容	
公益的施設等	(10) 学校	教育委員会事務局学校環境整備課 こども家庭局幼保振興課(幼稚園)	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
	(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 450 m ² とする
	(13) 地域福祉センター	地域協働局地域活性課	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 ² とする
	(14) 交通施設	交通局自動車部 市バス経営課	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	地域協働局地域活性課	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必要と認めるもの	各種施設の所管課	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、開発事業に伴う宅地造成、特定盛土等	建設局森林・防災部防災課	技術基準第 10 章雑則第 113 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。)

※20h a 以上の開発事業があった際にも同様に、都市計画法第 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。

(2) 都市計法等にかかる協議先一覧

公共施設・公益的施設等の種類	同意・協議・指導先	同意・協議・指導の内容	
基本計画	都市局都市計画課	<ol style="list-style-type: none"> 1 基本計画（土地利用計画、人口計画、街区の規模及び構成） 2 公共・公益的施設の計画（道路網、道路幅員、区画街路、公園その他公共公益的施設用地の配置） 3 都市計画の適否 	
公共施設	道路・水路	建設局道路計画課	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の計画・線形・幅員・及び構造並びに用地の帰属 2 都市計画道路との整合
		建設局道路管理課	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、水路の境界明示等 2 道路の路線の認定、廃止及び区域の変更 3 道路敷地の確認 4 道路台帳
		建設事務所	<ol style="list-style-type: none"> 1 工事用車両対策 2 既設道路との調整、道路法第 24 条・第 32 条に関する手続
		兵庫県公安委員会	交通安全対策
	公園・緑地等	建設局公園部魅力創造課	<ol style="list-style-type: none"> 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
	下水道	建設局下水道部計画課	<ol style="list-style-type: none"> 1 下水道施設（下水道計画、雨水管路、污水管路、ポンプ施設、処理施設）及び用地の帰属 2 農業集落排水に関する事
	河川・水路	建設局森林・防災部河川課	<ol style="list-style-type: none"> 1 河川・水路の改修、洪水調整池の設置並びに用地の帰属 2 河川・水路の境界協定
公益的施設等	自然環境・生活環境	消防局警防部警防課	消火栓、防火水槽の設置及び防火水槽用地の帰属
		建設局公園部魅力創造課	<ol style="list-style-type: none"> 1 樹木の保存、表土の保全に関する事 2 緑地の保存・保全・育成区域、風致地区、近郊緑地保全区域及び特別緑地保全地区における規制に関する事
		環境局自然環境課	希少野生動植物の保全等に関わる事
	環境局環境保全課	環境アセスメント	
	上水道	水道局給水課	<ol style="list-style-type: none"> 1 給水の可否 2 給水計画及び設計施工 3 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体との協議 5 その他必要な事
文化財	文化スポーツ局文化財課	文化財の有無及びその保存対策	

公共施設・公益的施設等の種類	同意・協議・指導先	同意・協議・指導の内容
公益的施設等	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)
	行政施設などの市長が必要と認めるもの	各種施設の所管課 各種施設の位置及び面積
	医療施設	健康局地域医療課 医療施設の誘致
	集会所	地域協働局地域活性課 集会所の設置 (集会所及びその敷地は引き取りません)
	学校	教育委員会事務局学校環境整備課 こども家庭局幼保振興課(幼稚園) 学校(幼稚園、小学校、中学校、高等学校)の位置及び面積
	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 保育所等の位置及び面積
	交通	交通局、JR、電鉄、陸運局 輸送対策
	市バス・地下鉄	交通局自動車部市バス経営課 交通局高速鉄道部施設課 交通施設の整備(本市が設置するもの)
	電気	関西電力㈱ 電気施設の設置
	ガス	大阪ガス㈱ ガス施設の設置
	電話	NTT 電話施設の設置
	ラジオ・テレビ	NHK 難視聴区域での対策
	災害防止その他	建設局森林・防災部防災課 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、砂防三法(砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域)等に関する事 宅地造成等に関する事
	災害対策	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
	予定建築物	建築住宅局建築指導部 建築調整課 予定建築物等に関する指導
	農地・ため池	経済観光局農政計画課 農地・農業用施設に関する調整
駐車施設	建築住宅局建築指導部 建築調整課・建築安全課 予定建築物に附置すべき駐車施設に関する指導	
駐輪場	建設局道路計画課 駐輪場に関する指導	

第8節 開発事業承認【様式第9号】(条例13条, 規則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を受けなければなりません。条例第12条の協議が終わった後、法第29条に基づく許可又は法第34条の2に基づく協議が成立する日までに、開発承認を受け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行ってください。(2部)

(1) 開発事業承認申請書に添付する図書

	図面名称	縮尺(標準)	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(2) 土地利用計画図	1/500～ 1/1000	P67
	(3) 委任状(必要な場合のみ)		P65
	(4) 開発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) 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		
	(7) その他市長が必要と認める図書		
		※開発許可申請と開発事業承認申請を同時に行う場合においては、重複して書類を添付する必要はありません。	

(2) 開発承認の基準(条例13条4項1号)

条例第15条から第24条、第32条から第40条の規定、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13条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。

(4) 開発承認の取り消し(条例13条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、法第29条に基づく開発許可の申請又は法第34条の2に基づく協議を行わない場合は、開発承認を取り消すことがあります。

第9節 その他の開発許可申請前の手続

(1) 開発事業（変更）審査申出書の取下げ

開発事業（変更）審査申出書の取下げを届け出る場合には、開発事業（変更）審査申出書取下げ届出書及び委任状（必要な場合のみ）を都市局都市計画課に提出してください。（1部）

(2) 開発許可申請前に協議等を終了させなければならないもの

法第32条・条例第12条に基づく協議、境界明示（道路、河川、水路など）、緑地に関する帰属の有無、下水承認、消防水利や消防活動空地等、文化財に関する協議、ごみ等の集積施設、浄化槽、森林法（伐採届等）、総合治水条例（重要調整池）、水路等への放流同意、宅地保全審議会への諮問・回答、生産緑地地区内における行為の制限の解除 等

(3) 開発許可より前に許可を得なければならないもの

原則として、法第33条第1項第8号に規定する開発不適地を含む場合は当該地において開発行為を行うことはできません。ただし、以下の許可を取得した場合はこの限りではありません。

地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 18条の許可

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 10条の許可

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

7条の許可

(4) 開発許可と同時許可となるもの

砂防法、森林法（林地開発許可）、風致地区許可、農地転用許可（市街化調整区域の場合） 等
なお、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域に指定されていれば、農地転用の手続の前に農用地区域からの除外等の手続が必要です。

(5) 開発許可後の適切な時期に申請等を行うもの

道路法第24条（道路管理者以外の工事）、第32条（占用）許可、下水道法第16条（申請者の負担で行う承認工事）工事申請（污水排水の接続ます等の新設撤去等）、指定建築物届（中高層建築物等）、2項道路拡幅整備届出書 等

解体作業や建設作業を行う場合、工場・事業場を設置する場合、3,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合（形質変更の30日前まで）、駐車施設を設置する場合および浄化槽を設置する場合、届出等が必要である可能性があります。第11章第2節「予備的調査」をご確認ください。

第13章 開発許可申請手続【様式第18号】（法30条）

第1節 開発許可申請添付図書

自己の居住用及び自己の業務用又は非自己用により、次の表に基づき各公共施設等管理者等と調整のうえ、必要に応じた書類を申請してください。

記載の図書以外についても必要な場合は提出を求めることがあります。

各図面を作成する際には、「第2節 申請書類の作成要領」を参考にしてください。

(1)非自己用

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成 要領	備考
開発 許可 申請 書 類	開発行為許可申請書 開発行為許可通知書	P64 P64	
	法第34条各号に関する必要な図書	P64	
	暴力団員等に該当しないことの誓約書	P64	
	法人の登記事項証明書	P64	法人の場合
	申請者 資力及び信用に関する申告書 納税証明書 取引金融機関の残高証明書 金融機関等の融資証明書	P64	
	施行者 施工能力に関する申告書 納税証明書 建設業法による建設業者登録済であることを証する書類	P65	
	設計者 資格に関する申告書 卒業証明書又は一級建築士の免許状(写) 実務経歴証明書	P65	1 ha 以上の 場合又は 宅造法 上必要と される場 合(P74参 照)
	資金計画書	P65	
	開発区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調査	P65	
	登記事項証明書 公図(字限図) 開発行為に関する工事の同意書 同意者の印鑑証明書	P65 P65 P65 P65	
	開発事業審査申出書 開発事業審査申出書に関する回答書	P65 P65	管理者等 との協議・ 同意
	開発事業(変更)審査申出書に関する回答書一覧表	P65	
	公共施設の管理者の同意書 公共公益施設等管理者等協議通知書	P65 P66	管理者等 との協議・ 同意
	委任状 現況写真 航空写真	P66 P66 P66	
	開発事業計画書 設計説明書 工事仕様書 工事工程表	P66 P66 P66 P66	
設計 図 面	一般図 開発事業区域位置図 開発区域図 現況平面図 開発区域求積図 土地利用計画図	P66 P66 P66 P67 P67	
	造成 造成計画平面図 造成計画縦横断面図 切土・盛土求積図 擁壁構造図 擁壁平面図・展開図 擁壁の構造計算書 がけ面保護の構造図 重要な構造物の構造図 地盤(土質)柱状図 地質分布図及び地質断面図 防災計画図 斜面の安定計算書 土量計算書 土質試験結果	P67 P67 P67 P67 P67 P67 P67 P68 P68 P68 P68 P68 P68 P68	管理者等 との協議・ 同意
	樹木の保存・ 表土の保存・ 施書 現地調査書類 計画図及び竣工図	P68 P68 P68	管理者等 との協議・ 同意

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成 要領	備考
設計 図 面	道路(水路) 公共施設境界明示済証及び明示図または換地確定図 道路丈量図 道路計画平面図 道路計画縦断面図 道路計画横断面図及び標準横断面図 排水計画平面図、流域図、水路流水区域図 排水計画縦断面図 舗装面積求積図 道路構造物詳細図 道路の重要な構造物の構造図・構造計算書 公安委員会との協議に関する書類	P68 P68 P69 P69 P69 P69 P69 P69 P69 P70 P70	管理者等 との協議・ 同意
	公園 公園計画平面図 公園計画縦横断面図 公園施設構造図	P70 P70 P70	管理者等 との協議・ 同意
	(自主管理) 緑地広場 緑地広場計画平面図 緑地広場計画縦横断面図 緑地広場施設構造図 緑地広場維持管理に関する図書	P70 P70 P70 P70	管理者等 との協議・ 同意
	下水道(雨水) 雨水排水施設計画平面図 雨水排水施設計画縦横断面図 雨水配水施設構造図 雨水配水施設構造計算書 雨水排水区画割平面図 雨水流域図 雨水管路流量計算書 宅地内雨水排水計画平面図	P71 P71 P71 P71 P71 P71 P71 P71	管理者等 との協議・ 同意
	(汚水) 下水道 汚水排水施設計画平面図 汚水排水施設計画縦横断面図 汚水排水施設構造図 汚水排水施設構造計算書 汚水排水区画割平面図 汚水管路流量計算書	P71 P72 P72 P72 P72 P72	管理者等 との協議・ 同意
	河川(水路) 河川流域図 河川改修計画平面図 河川改修計画縦断面図 河川改修計画横断面図 河川改修構造図 河川現況平面図 丈量図(開発前・後) 現況及び計画の流量並びに流下能力計算書	P72 P72 P72 P72 P72 P72 P73	管理者等 との協議・ 同意
	(調整池) 河川 洪水調整計画書 洪水調整池平面図 洪水調整池断面図 洪水調整池構造図 洪水調整池構造計算書	P73 P73 P73 P73	管理者等 との協議・ 同意
	消防 消防水利配置平面図 消防水利構造図 消防活動空地等詳細図	P73 P73 P73	管理者等 との協議・ 同意
	上水道 給水計画平面図	P73	管理者等 との協議・ 同意
	公益 公益的施設配置平面図 各種施設の構造図	P73 P73	管理者等 との協議・ 同意

※管理者等の同意・協議とは、公共施設(道路・公園・下水道・消防水利・河川等)、公益的施設等(上水道・環境(公害)・環境(ごみ)・文化財・都市計画・自然環境・集会所・医療施設・市バス・教育施設・保育所等)管理者等の同意・協議を指します。

第2節 申請書類の作成要領

書類、図面等の作成には都市計画法、同法施行令、同法施行規則、神戸市都市計画法施行細則、神戸市条例、条例施行規則、技術基準等に基づき、以下の要領で作成してください。

(注) 1 開発規模、開発地の状況、利用目的によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。

2 書類名称欄ごとにインデックスを付けてください。

3 設計図は設計者が記名したものを提出してください。

4 許可通知書の交付時に、申請書に添付したものと同一位置図・土地利用計画図(カラー)を提出してください。

(これは、開発登録簿として保存しますので鮮明な図面を提出してください。)

(1) 開発許可申請書ほか関係書類

書類名称	様式番号	作成の要領
		内容
開発行為許可申請書 開発行為許可通知書	18 19	申請者が法人の場合、氏名は法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。代表者は法人の登記事項証明書で代表権を確認できる方としてください。
法第 34 条各号に関する必要な図書		法第 34 条各号(市街化調整区域)のいずれかに該当する内容を証明または説明する書類 なお、第 14 号に該当する場合は開発審査会に付議する必要がありますので、あらかじめ担当の指示を受けてください。
暴力団員等に該当しないことの誓約書		暴力団員等に該当しないことの誓約書様式
法人の登記事項証明書(法人の場合)		受付日以前3ヶ月以内に発行されたものがが必要です。申請者が支配人になる場合は、支配人登記がされていることが確認できるものを添付してください。
申請者の資力信用に関する申告書	23	次に掲げる書類を添付してください。(ただし、2・3は必要に応じて添付) 1 納税証明書(法人の場合は法人税、個人の場合は所得税、直近2年分。法人税、所得税の納税証明書は「その1 納税額等証明書」を添付してください。) 直近2年分に法人税・所得税の納税額が0円の年度がある場合は、納税額が0円であることが分かる納税証明書に加えて、法人市民税等の納税証明書(直近2年分)を添付してください。 2 取引金融機関の残高証明書(証明基準日時点の日付が受付日以前3ヶ月以内) 3 金融機関等の融資証明書(受付日以前3ヶ月以内発行。ただし、有効期限がある場合は有効期限に従う。) 開発事業の所在地及び開発のための融資であることを明記してください(【記載例】資金使途：神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番における開発工事費用として) 融資元が金融機関でない場合は、融資証明書に融資元の実印を押印し、印鑑証明書及び融資元の預金残高証明書を添付してください。

書類名称	様式 番号	作成の要領
		内 容
工事施行者の施行能力に関する申告書	23	次に掲げる書類を添付してください。 1 納税証明書（提出する納税証明書の種類については、申請者の資力信用に関する申告書の場合と同様） 2 建設業法による許可通知書（土木工事業または建築工事業）
設計者の資格に関する申告書	24	次に掲げる書類を添付してください。 1 卒業証明書又は1級建築士の免許状（写） 2 実務経歴証明書
資金計画書	25	事業の収支計画は説明のつくように記入してください。
開発（事業）区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調査	26	開発区域内及び開発関連区域内の土地及びその土地の上にある建築物・工作物の所在地と地番の全部を登記事項証明書に従って記入してください。
土地及び建物の登記事項証明書（受付日以前3ヶ月以内発行）		1 前記調査に記載した土地及び建物の登記事項証明書を添付してください。 2 謄本は調査に記載した順序に整理してください。
公図（字限図） （受付日以前3ヶ月以内発行）		1 開発区域の境界は朱書き、開発関連区域は朱点線で囲ってください。（合成図が必要な場合があります） 2 合成図には法務局名、転写年月日及び転写人氏名を記入してください。 3 開発区域に隣接する地番が確認できる公図も必要となります。
開発行為に関する工事の同意書 同意者の印鑑証明書 （法人の場合は加えて、登記事項証明書または代表者事項証明書）（同意日前後3ヶ月以内発行）	27	1 開発区域内及び開発関連区域内の土地及びその土地の上にある建築物その他の工作物につき、開発行為に関する 工事の実施の妨げとなる権利を有する者全員の同意書及び印鑑証明書 を添付してください。 2 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、地役権、土地が保全処分の対象となっている場合の当該保全処分をした者の有する権利等を有する者をいいます。建築物その他の工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいいます。 3 権利者の住所が、登記事項証明書と印鑑証明書、同意書等で異なる場合などは、必要に応じて住所の変遷を証する書類等（住民票、戸籍の附票等）を添付してください。 4 登記事項証明書上の権利者が死亡している場合は、権利者が死亡していることを証する書類・相続関係を証する書類（戸籍謄本等）とともに、相続人全員の同意書、印鑑証明書を添付してください。 5 隣接者等の同意書も必要な場合があります。
開発事業（変更）審査申出書（写し）	2	
開発事業（変更）審査申出書に関する回答書		
開発事業（変更）審査申出書に関する回答書一覧表		開発事業（変更）審査申出書に関する回答書については、各協議確認先からの回答とこれに対する開発事業者の対応を一覧表にして添付してください。
公共施設の管理者の同意書	8 43	公共施設等管理者等の同意・協議については、開発事業審査申出書（受付印があるもの）の写に左記様式及び図面を添付し、直

書類名称	様式 番号	作成の要領	
		内 容	
公共公益施設等管理者等協議（通知）書		接管理者等へ提出してください。	
委任状（必要な場合のみ）		1 申請の手続を第三者に委任する場合に提出してください。 2 サンプルを参考にして作成してください。 委任状サンプル 3 委任者及び代理者は捺印してください。	
現況写真		1 開発区域の現況が把握できるように撮影してください。 2 現況図に撮影方向と撮影地点を記入してください。 3 開発区域を朱線、開発関連区域を朱点線で明示してください。 4 カラーで撮影してください。	
航空写真		1 直近の航空写真を提出してください。 2 開発区域を朱線で、開発関連区域を朱点線で明示してください。	
開発事業計画書		サンプルを参考にして作成してください。 市街化区域サンプル 市街化調整区域サンプル	
設計説明書	28	サンプルを参考にして作成してください。 設計説明書サンプル	
工事仕様書		社内で仕様の取り決めがある場合に添付してください。（都市計画法及び神戸市土木請負工事必携に準拠する場合は添付不要です。）	
工事工程表		1 棒グラフ等で仮設工事、土工事、石積工事、整地工事、後片付け等を記入してください。 2 工程は日数のみ記入してください。	

(2) 設計図（別表1、設計製図凡例により作成すること。設計者の記名をすること）

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内 容	
一 般	開発事業区域位置図	1/2500	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 開発区域周辺の都市施設の位置・名称 4 交通機関の系路名称 5 開発区域内の雨水・汚水の流末及び河川への経路 (注)開発区域が小規模のものは住宅地図を利用してもよい。
	開発区域図	1/1000	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 土地の形状 4 土地の地番 (注)現況平面図にまとめて表示してもよい。
	現況平面図 サンプル	1/500～ 1/1000	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 地形（現況測量又は等高線を記入したもの） 4 開発区域内及びその周辺の公共、公益施設の位置及び形状 5 開発区域内の建築物及び工作物等の物件 6 現況写真との照合符号と撮影方向 7 樹木又は樹木の集団 8 切土又は盛土を行う部分の表土の状況（1ha 以上の開発行為）

書類名称		縮尺 (標準)	作成の要領	
			内 容	
一 般	開発区域求積図	1/500～ 1/1000	1 方位 2 開発区域及び開発関連区域の面積 3 道路、公園、広場等の公共、公益施設ごとの面積	
	土地利用計画図 サンプル	1/500～ 1/1000	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 工区界 4 公共、公益的施設、擁壁、法面の位置及び形状 5 敷地ごとに予定建築物等の用途構造を具体的に記入 （例）共同住宅 Rc 造 4F24 戸 6 植栽帯の位置及び形状 7 用途ごとの面積 8 道路幅員、隅切り長 9 凡例（色別、面積、割合、摘要）を記入すること	
造 成	造成計画平面図 サンプル	1/500～ 1/1000	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 切土（黄色）及び盛土（緑色）に着色すること 4 がけ、擁壁の位置及び形状 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線、測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 公園、緑地その他公共用の空地及び公益施設の位置形状及び名称 9 工区界 10 地形（現況測量図、等高線） 11 縦横断面図の位置及び名称 12 ベンチマークの位置と高さ	
	造成計画縦横断面図 サンプル	横 1/500 縦 1/50～ 1/100	1 縦横断面図の名称 2 開発区域界（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 基準線（D. L） 4 現地盤高と計画地盤高 5 切土（黄色）、盛土（緑色）の着色 6 擁壁、道路の位置 7 ボックスカルバート、地下排水渠その他構造物の位置、形状及び記号 8 法面の位置、形状及び勾配	
	切土、盛土求積図	1/500	切土、盛土別の面積	
	擁壁構造図	1/20～ 1/50	1 擁壁の種類及び記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 裏込コンクリートの品質、寸法 4 透水層（透水マット）及び止水コンクリート及び透水管の位置及び寸法 5 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 6 基礎地盤の土質、地盤改良等 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎杭の位置、材料及び寸法 9 擁壁の根入寸法	
	擁壁平面図・展開図	1/100	1 擁壁の種別、延長、高さ、平面図対照記号 2 宅地等の計画高、擁壁天端及び下端高、前面地盤高（根入れ基準高） 3 擁壁の根入寸法及び地質状況	
	擁壁の構造計算書		1 構造物の名称及び記号 2 設計条件等	

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内容	
造 成	がけ面保護の構造図	1/50	1 法面保護工の種別 2 土質及び法面勾配、法面高 3 法面の排水計画 4 保護構造物の寸法及び材質
	重要な構造物の構造図	1/10～ 1/100	1 集水暗渠、地中堰堤、重力式コンクリート堰堤、ボックスカルバート、橋梁等 2 設計図との対照符号
	地盤（土質）柱状図		地下水位の記入、擁壁基礎地盤高
	地質分布図及び地質断面図	1/500	地質分布図 1 方位、開発区域 2 土質別の色分け 地質断面図 1 断面図線記号 2 開発区域界 3 間地盤高と計画地盤高 4 構造物の位置 5 土質別の色分け (注) 地すべり区域又はそのおそれのある箇所、長大斜面のある箇所、断層のある箇所、その他必要な場合
	防災計画図	1/500～ 1/1000	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 軟弱土の除去範囲及び深さ 8 工事中の雨水排水系路及び運土計画 9 防災施設の位置、形状、寸法、名称
	斜面の安定計算書		既存・計画法面の安定性
	土量計算書		切土及び盛土の量
	土質試験結果		報告書
樹木の 保存・ 表土の 保全	樹木の保存・表土の保全に関する計画書兼実施書		都市局都市計画課から還付された開発事業審査申出書の写しに様式及び図面を添付し、直接担当課へ提出すること ※対象となる樹木及び表土がない場合でも、開発事業区域が1ha以上の場合は必ず申請が必要です
	現地調査書類	1/500	1 保存すべき樹木に関する資料 ・高さ10m以上の樹木の位置、樹高及び樹種の一覧表 ・高さ5m以上の樹木の集団の位置、範囲、面積、求積根拠、主な構成樹種 2 高さ1m以上の切土、盛土を行う土地の範囲、面積、求積根拠
	計画図及び竣工図	1/500	1 高さ10m以上の樹木の位置、樹種、樹高、保存方法 2 高さ5m以上の樹木の集団の位置、範囲、面積、主な構成樹種、保存方法 3 表土の保全措置を行う位置、範囲、面積、方法
道路 (水路)	公共施設境界明示済証及び明示図または換地確定図		原本と相違ない旨の記載が必要
	道路丈量図	1/100 ～ 1/500	1 方位、縮尺 2 帰属及び従前の公共施設等の丈量図及び表

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内容	
道路 (水路)	道路計画平面図	1/100 ~ 1/500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位、縮尺 2 開発区域及び開発関連区域 3 現況図 4 測点、縦横断面位置 5 道路の名称、延長、幅員、面積、高さ、勾配 6 各工種の旗揚げ、数量 7 着色、各種凡例 ※参考 車道(紫色)・歩道(ピンク色)・排水施設(水色)・ 構造物(茶色)・点字ブロック(黄色) 8 隅切、交差角及び曲線等の諸元 9 車両軌跡図等 10 その他必要な事項
	道路計画縦断面図	横 1/100 ~ 1/500 縦 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位、縮尺 2 開発区域及び開発関連区域 3 道路の名称(横断する道路名称含む) 4 現況線及び計画線並びに縦断曲線 5 勾配、盛土、切土、現況地盤高、計画地盤高 6 測点、単距離、追加距離 7 曲線、片勾配摺付、拡幅 8 その他必要な事項
	道路計画横断面図及び 標準横断面図	1/100~ 1/500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位、縮尺 2 開発区域及び開発関連区域 3 道路の名称 4 各地点の横断面図、標準横断面図 5 道路構造物、舗装断面構成、横断勾配 6 道路境界、現況幅員、計画幅員、拡幅理由、拡幅幅員 7 その他必要な事項
	排水計画平面図、流域 図、水路流水区域図	1/100 ~ 1/500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位、縮尺 2 開発区域及び開発関連区域 3 流域 4 高さ、測点 5 排水構造物の名称・延長・規格・数量・高さ・勾配・流向 6 旗揚げ 7 着色、各種凡例 8 流量計算書 9 その他必要な事項
	排水計画縦断面図	横 1/100 ~ 1/500 縦 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路計画縦断面図と同じ内容 2 排水構造物の天端・インバート・底の高さ、勾配、段差 3 その他必要な事項
	舗装面積求積図	1/100 ~ 1/500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位、縮尺 2 開発区域及び開発関連区域 3 求積(三斜、CADによる求積等)
	道路構造物詳細図		<ol style="list-style-type: none"> 1 各工種に関する構造、形状、寸法、材料、品質 2 その他必要な事項

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内容	
道路 (水路)	道路の重要な構造物の 構造図・構造計算書		1 トンネル、ボックスカルバート、擁壁、橋梁、歩道橋、地下道等の構造、形状、寸法、材料の詳細 2 その他必要な事項
	道路占用物件の配置平面図	1/500	1 方位 2 開発区域(朱書き) 3 占用物件の種類に応じ線、位置、形状及び寸法 4 マンホール、ハンドホール等の位置、形状、記号 5 各種電柱の位置
	道路占用物件の配置横断面図	1/50	1 北面又は東面 2 道路の幅員 3 埋設の土被り(F.L)、路面よりの寸法 4 側溝又は路肩よりの位置寸法 5 種類別形状、寸法、記号
	道路照明施設に関する書類		街路灯設置基準(神戸市建設局)による
	道路の引継ぎに関する書類		道路の引継ぎに関する要綱(神戸市建設局)による
	公安委員会との協議に関する書類		公安委員会との協議の内容による
公園	公園計画平面図	1/100～ 1/300	1 方位 2 公園施設の位置・名称、工作物の位置・名称、樹木の位置・名称 3 縦横断面線記号、主な箇所の地盤高、勾配(%)
	公園計画縦横断面図	横 1/100 ～1/300 縦 1/10 ～1/50	1 縦横断面線記号 2 現地盤高 3 計画地盤高 4 単距離及び追加距離 5 測点 6 勾配(%) 7 基準線(D.L)
	公園施設構造図	1/10～ 1/50	1 各施設の名称及び記号 2 施設の寸法、構造 3 材料の詳細
緑地広場 (自主管理)	緑地広場計画平面図	1/100～ 1/300	1 方位 2 緑地広場施設の位置・名称、工作物の位置・名称、樹木の位置・名称 3 縦横断面線記号、主な箇所の地盤高、勾配(%)
	緑地広場計画縦横断面図	横 1/100 ～1/300 縦 1/10 ～1/50	1 縦横断面線記号 2 現地盤高 3 計画地盤高 4 単距離及び追加距離 5 測点 6 勾配(%) 7 基準線(D.L)
	緑地広場施設構造図	1/10～ 1/50	1 各施設の名称及び記号 2 施設の寸法、構造 3 材料の詳細
	緑地広場維持管理に関する図書		

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内容	
下水道 (雨水排水)	雨水排水施設計画平面図 サンプル	1/500～ 1/1000	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、流水方向、勾配、距離 4 放流先河川、水路の名称 (流末の明記) 5 排水施設の記号 (流量計算書と照合) 6 道路、公園、その他の公共、公益施設及び予定建築物等の敷地等の計画高 7 凡例
	雨水排水施設計画縦横断面図	縦断 横 1/500 縦 1/100 横断 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水路線名 (水路幅 51cm 以上) 2 測点 3 単距離及び追加距離 4 現地盤高 5 計画地盤高 6 勾配 (‰) 7 道路勾配 (%) 8 管底高 (路床高) 9 人孔深 10 土被り 11 DL線 (神戸市基準面)
	雨水排水施設構造図	1/10～ 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、人孔、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面水位、(低水位、高水位)及び吐口の高さ
	雨水排水施設構造計算書		特に必要とするもの
	雨水排水区画割平面図	1/500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 排水施設の位置 (朱書き) 4 排水施設の記号 (流量計算書との照合) 5 流れの方向 6 区画割線 7 排水区画の面積 (色分)
	雨水流域図	1/1000～ 1/2500	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 等高線 3 開発区域 (朱書き) 4 集水区域界 5 計画幹線水路 6 各集水区域の面積 (色分) 及び流出量
	雨水管路流量計算書		神戸市開発技術基準
	宅地内雨水排水計画平面図		<ol style="list-style-type: none"> 1 宅地の配水方向及び勾配 2 排水溝及び勾配 3 道路側溝への放流
下水道 (汚水排水)	汚水排水施設計画平面図 サンプル	1/500～ 1/1000	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 管路の位置、形状寸法 4 人孔の位置、形状寸法 5 管路の勾配、流向、人孔間距離 6 取付管の位置、形状寸法、延長、宅地内ますの位置 7 管路の記号 (流量計算書との照合) 8 道路、公園、その他の公共、公益施設及び予定建築物等の敷地等の計画高

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内 容	
下水道 (汚水排水)	汚水排水施設計画縦横断面図	縦断 横 1/50 縦 1/100 横断 1/50	1 配水路線名 2 測点 (人孔No.) 3 単距離 (人孔間) 及び追加距離 4 現地盤高 5 計画地盤高 6 勾配 (‰) 7 道路勾配 (%) 8 管底高 (路床高) 9 人孔深 10 土被り 11 DL線 (神戸市基準面) 12 人孔種類
	汚水排水施設構造図	1/10～ 1/50	1 神戸市下水道標準図に順ずる 2 1以外の必要と思われる図面
	汚水排水施設構造計算書		特に必要とするもの
	汚水排水区画割平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 管路の位置 4 管路の記号 (流量計算書との照合) 5 流れの方向 6 排水区画の面積及び計画人口
	汚水管路流量計算書		神戸市開発技術基準
河川 (水路)	河川流域図	1/2500	1 方位 2 等高線 3 開発区域の境界 (朱書き) 4 流域の分水界 (開発前・後) 5 現況河川の位置及び名称 6 開発後の河川の位置 7 支川水路の位置 (開発前・後)
	河川改修計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 法線及び測点 4 構造物の位置、種類、材質、形質、寸法 5 現況 6 開発後の状況
	河川改修計画縦断面図	横 1/500 縦 1/50	1 測点 2 単距離、追加距離 3 現在川床高、計画川床高 4 現在左岸天端高、計画左岸天端高 5 現在右岸天端高、計画右岸天端高 6 河川計画勾配
	河川改修計画横断面図	1/50	現況横断面、計画横断面
	河川改修構造図	1/10	1 標準改修断面図 2 護岸工、床張工、床止工 (帯工、落差工)、危険防止柵等の構造図
	河川現況平面図	1/500	

書類名称		縮尺 (標準)	作成の要領
			内容
(水 河 路 川)	丈量図 (開発前・後)	1/250	開発前、開発後別々に作成
	現況及び計画の流量並びに流下能力計算書		神戸市開発技術基準に準拠
河 川 (調 整 池)	洪水調整計画書		1 洪水調整計算書 2 洪水調整ダム設計計算書 3 ダム基礎地盤調査資料 4 土質材料試験資料
	洪水調整池平面図	1/250	1 方位 2 構造物の位置、形状、寸法 3 現況、等高線
	洪水調整池断面図	横 1/250 縦 1/100	1 縦断面図 2 横断面図
	洪水調整池構造図	1/50	1 ダム断面図 2 ダム正面図 3 放流管構造図 4 余水吐構造図
	洪水調整池構造計算書		
消 防	消防水利配置平面図		方位、位置、種類、水利包括範囲
	消防水利構造図		1 本体の平面図、縦断面図、横断面図、詳細図 2 採水口設備、吸管投入孔、標識等の構造図
	消防活動空地等詳細図		1 消防はしご車等進入路図平面図、構造図 2 消防はしご車架梯断面図 3 建物平面図、断面図
上 水 道	給水計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 給水施設の位置 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置 6 ポンプの施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状
公 益	公益的施設配置平面図	1/50	
	各種施設の構造図	1/10～ 1/50	1 施設の名称 2 施設の寸法・材料の詳細

第3節 開発許可申請において注意すべき事項

(1)設計者の資格について（法31条）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる開発行為は、次に掲げる資格をもっている者が設計したものでなければなりません。

①開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事（省令19条1号）

- ア 大学（短大を除く。）を卒業※1後2年以上の実務経験者※2
- イ 昼間3年制短大卒業※1後3年以上の実務経験者※2
- ウ 短大、高専又は旧専門学校卒業※1後4年以上の実務経験者※2
- エ 高校又は旧中学校卒業※1後7年以上の実務経験者※2
- オ 技術士法による本試験のうち国土交通大臣の定める部門※3に合格した者で2年以上の実務経験者※2
- カ 1級建築士で2年以上の実務経験者※2
- キ (7) 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後1年以上の実務経験者※2
 - (イ) 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者※2（7年以上は宅地開発に関する実務経験者※2であること。）で国土交通大臣の認定する講習※4を終了した者
 - (ウ) その他国土交通大臣が認める者

②開発区域の面積が20ha以上の工事（省令19条2号）

- ア 前号のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する総合的な設計※5に係る設計図書を作成した経験を有するもの
- イ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの

③宅地造成工事規制区域内の高さ5mを越える擁壁又は切土・盛土面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令22条）

- ア (1)①のアからエのいずれかに該当する者
- イ 国土交通大臣がこれと同等以上の知識及び経験を有すると認めたもの

※1 正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者をいう。

※2 宅地開発に関する実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施工管理などの経験をいう。

※3 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門である。

※4 国土交通大臣の認定する講習には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。

※5 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、例えば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

(2) 工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書及び印鑑証明書について

神戸市では、開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者全員の同意書及び印鑑証明書を求めています。

これは、開発許可を受けた者が当該土地の所有権等にあたかも対抗し得るかのように理解される場合もあり、当該同意を与えていない所有権者等とのトラブルに及ぶケースもあるからです。また、全ての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想されます。

これらのことを避ける必要があること、また、本市においては、開発許可後は直ちに工事に着工することが可能であることから、許可にあたって全員の同意書を求めています。

また、不動産の所有権等に関する意思決定は社会経済上重要なものであること、訴訟等法的トラブルによって事業が完遂できないリスクを避ける必要があること等から、全員の印鑑証明書を求めています。

第 14 章 開発許可取得後から完了公告までの手続

第 1 節 開発事業工事着手届出書【様式 29 号】（条例 26 条，27 条，規則 18 条）

開発許可に基づいて工事に着手しようとするときは、開発事業工事着手届出書に、以下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。（1 部）

開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請け人を含む）は、開発事業者が開発承認を受ける前に工事に着手することはできません。

電子申請対応

(1) 開発事業工事着手届出書添付図書

	図 面 名 称	縮 尺（標準）	作成の要領
添 付 書 類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(2) 工事工程表		P66
	(3) 標識の設置状況及び 記載事項が確認できる写真		
	(4) 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 (標識設置位置に変更がある場合のみ)		
	(5) 委任状（必要な場合のみ）		P65
	(6) その他必要図書		

(2) 作成上の留意事項

- ① 工事工程表は、具体的な年月日を記載したものを添付してください。（開発許可申請時に添付する工事工程表は日数のみ記載）
- ② 写真は、記載事項がはっきりと確認できるように撮影してください。また、標識の開発事業承認日欄・開発許可日欄・工事施行者が未定であった場合には工事施行者欄・現場管理者欄を記載してください。工事着手予定日欄・工事完了予定日欄は、工事工程表にあわせて具体的な年月日に修正してください。

第 2 節 中間検査

公共施設の管理者等との条例第 12 条協議の際に、施工段階毎の検査（中間検査）が必要とされた場合は、その指示に従い中間検査を受けてください。

第3節 開発工事完了公告前の建築行為等の制限の解除【様式33号】（法37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事の完了公告があるまでは、建築物を建築し又は特定工作物を建設することはできません。

ただし、その開発行為に関係ある工事用の仮設建築物又は特定工作物及び特に市長が開発行為と並行して行うことがやむを得ないと認めた建築物又は特定工作物の場合は、建築又は建設することができます。

建築制限の解除の申請をするためには、あらかじめ開発事業工事着手届出書を提出し、防災工事及び先行整備が可能な擁壁や道路等の整備をしておく必要があります。

開発行為完了公告前の建築物の建築承認申請書に、次に掲げる図書を添付して、都市局都市計画課まで提出してください。（2部）

(1) 開発行為完了公告前の建築物の建築承認申請書に添付する図書

申請図書		様式・縮尺 (標準)	作成の要領	
開発行為完了公告前の建築物の建築承認申請書		様式33号		
開発行為完了公告前の建築物の建築承認通知書		様式34号		
添付書類	・委任状（必要な場合のみ） ・開発事業区域位置図	1/2500	P 65 P 66	
	・土地利用計画図 ・開発行為と建築行為が競合することを説明する図書	1/500～1/1000 1/50～1/100	P 67	開発行為と建築行為が競合すること等を明確にすること。又、競合しない範囲(箇所)の施設は事前に完了させ現地の防災対策を講じること。 ・図面に設計者の記名をすること。
	・防災計画図 ・工事工程表 ・写真(防災計画図の内容が確認できるもの) ・その他必要図書	1/500	P 68 P 66	

第4節 開発許可及び開発承認の地位承継（法44条, 45条, 条例29条, 規則20条）

(1) 一般承継【様式第35号】（法44条, 条例29条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、開発許可及び開発承認に基づく地位を承継する場合は、次に掲げる図書を都市局都市計画課に提出してください。（1部）

申請図書		様式
開発事業一般承継届出書		様式35号
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 ・合併後の法人の登記事項証明書	
	その他必要と認める書類	

(2) 特定承継【様式第36号】（法45条, 条例29条2項, 規則20条）

一般承継を除き、開発許可を受けたものから、土地の所有権その他工事の施行のために必要な権原を取得したものは、市長の承認を得て許可の地位を継承することができます。

次に掲げる図書を都市局都市計画課に提出してください。（2部）

申請図書		様式	作成の要領
開発事業特定承継承認申請書（正本）		様式36号	
開発事業特定承継承認通知書（副本）		様式37号	
添付書類	・承継の事実を証する書類	様式36-2号	P 64
	・資力信用に関する申告書	様式23号	
	・納税証明書		
	・取引金融機関の残高証明書		
	・金融機関等の融資証明書		
	・開発事業区域内の土地・工作物に関する調書	様式26号	
	・公図（字限図）		
	・土地及び建物の登記事項証明書		
	・開発行為に関する工事の同意書 （承継人に対するもの）	様式27号	
	・同意者の印鑑証明書		
・資金計画書	様式25号	P 64	
・委任状（必要な場合のみ）		P 65	

第5節 開発許可取得後の計画内容変更手続

開発許可取得後に、工事等の内容に変更が生じた場合、以下の(1)～(4)の区分に応じて所定の手続を行ってください。なお、開発行為に関する事項の大幅な変更により、当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となります。

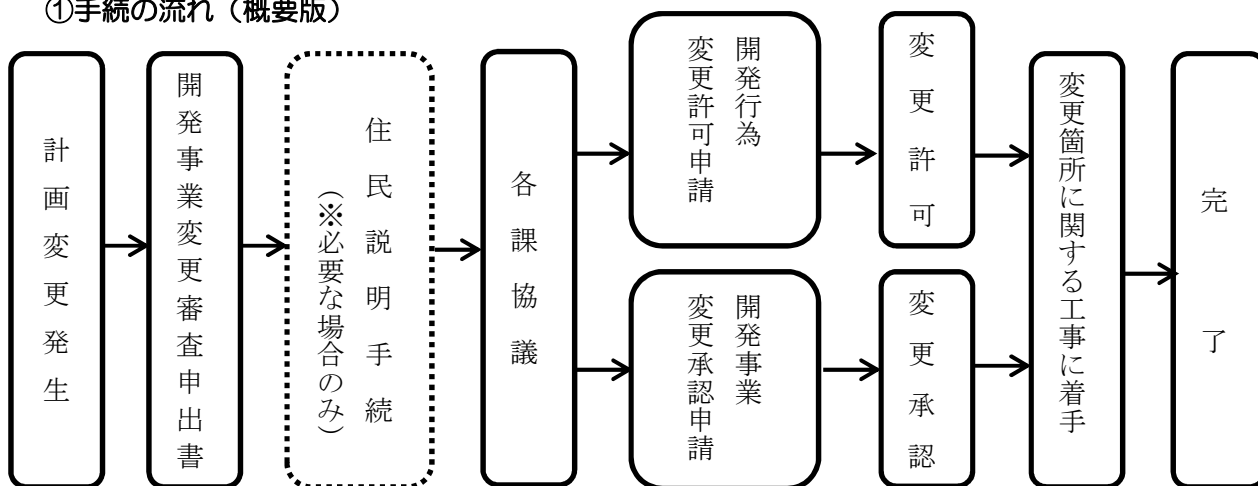
(1) 開発行為変更許可と開発事業変更承認を要するもの(法35条の2, 条例14条)

- ・ 開発区域の位置、区域、規模の変更
- ・ 新たな工区分け、工区分けの変更
- ・ 関連区域の変更(新たな権利者の同意を要するものに限る)
- ・ 建築物または特定工作物の用途の変更
- ・ 設計変更(法第32条に基づく協議の再協議を要するものに限る)
- ・ 非自己用、自己の居住用、自己の業務用の別の変更
- ・ 市街化調整区域の開発行為については、法第34条の各号及び理由の変更
- ・ その他市長が認めるもの

開発許可後に計画等の変更をしようとする場合は、開発行為の変更許可を受けてください。変更許可申請にあたっては、原則として開発事業審査申出書の提出からの手続を再度行う必要があります。

また、開発行為変更許可申請をする際は、同時に開発事業変更承認申請手続も行ってください。開発事業変更承認が必要となるにもかかわらず、開発事業変更承認を受けずに変更箇所の工事に着手した場合、氏名の公表等の措置をとることがあります。

①手続の流れ(概要版)



②開発行為変更許可申請書及び開発事業変更承認申請書に添付する図書（開発事業変更審査申出書を要する場合）

	図 面 名 称	縮 尺 (標準)	作成の要領
添 付 書 類	(1) 変更箇所説明図		
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 土地利用計画図	1/500～1/1000	P67
	(4) 委任状（必要な場合のみ）		P65
	(5) 開発許可申請添付図書（P61 参照）のうち 変更に係る書類及び図面		
	(6) (5)に対応する変更前図面		
	(7) その他市長が必要と認める図書		

※(5)のうち、各公共公益施設等管理者等と協議を行った図面は、各課の押印があるものを添付してください。

※(6)は、都市局都市計画課の確認済印があるもののコピーを添付してください。

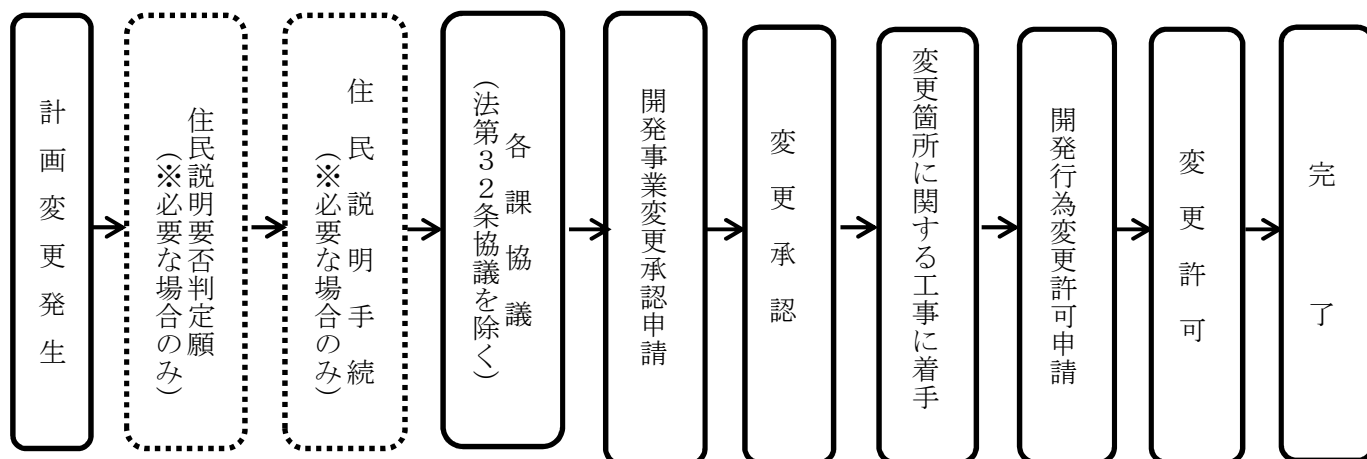
(2) (1)以外で開発行為変更許可と開発事業変更承認を要するもの(法 35 条の 2, 条例 14 条)

- ・ 関連区域の変更（新たな権利者同意を要しないもの）
- ・ 設計の変更（法第 32 条に基づく協議の再協議を要するものは除く）
- ・ その他市長が認めるもの

工事等の変更内容が上記のいずれかに該当する場合は、住民説明要否判定願及び開発事業変更承認申請書を提出し、承認を受けることによって変更箇所の工事に着手することができます。このような場合は、工事完了までに、変更箇所について必ず開発行為変更許可を受けてください。複数の開発事業変更承認申請書を提出し、承認を受けた変更箇所について一括して最後に開発行為変更許可申請を行うことも可能です。

なお、工事完了までに設計にかかる変更がこれ以上発生しないと申請者において判断する場合、開発事業変更承認申請と同時に、開発行為変更許可申請手続を取ることも可能です。しかし、変更許可取得後に新たに設計にかかる変更が発生した場合、再度変更許可を取得する必要があります。

①手続の流れ（概要版）



②住民説明要否判定願

開発許可時から変更が生じる図書について、変更前と変更後の図書を添付してください。

③開発行為変更許可申請書及び開発事業変更承認申請書に添付する図書（開発事業変更審査申出書を要しない場合）

	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
添付書類	(1) 変更箇所説明図		
	(2) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(3) 土地利用計画図	1/500～1/1000	P67
	(4) 委任状（必要な場合のみ）		P65
	(5) 開発許可申請添付図書（P61 参照）のうち 変更に係る書類及び図面		
	(6) (5)に対応する変更前図面		
	(7) その他市長が必要と認める図書		

※(5)のうち、各公共公益施設等管理者等と協議を行った図面は、各課の押印があるものを添付してください。

※(6)は、都市局都市計画課の確認済印があるもののコピーを添付してください。

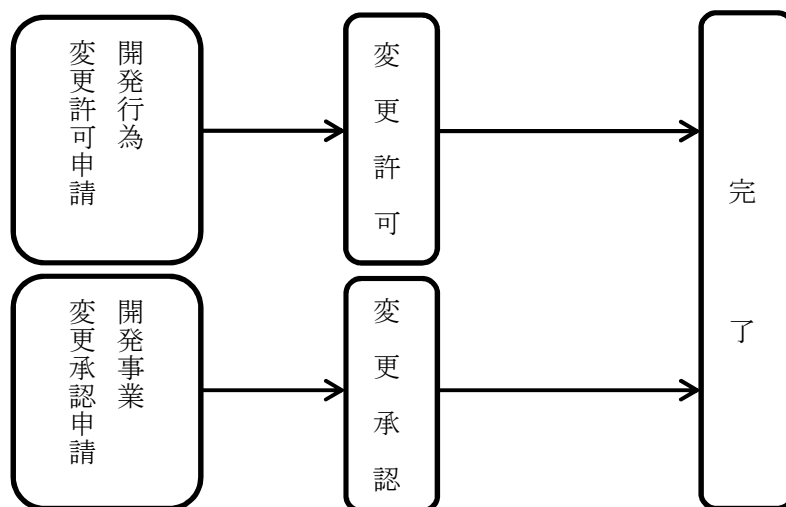
(3) 工事施行者の変更

工事施行者の変更のみを行う場合は開発事業審査申出書を提出する必要はありません。開発行為変更許可申請書及び開発事業変更承認申請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まで提出してください。(2部)

① 開発行為変更許可申請（工事施行者の変更）に添付する図書

申請図書		様式	作成の要領
開発行為変更許可申請書		様式 20	
開発行為変更許可通知書		様式 21	
開発事業変更承認申請書		様式 10	
開発事業変更承認通知書		様式 17	
添付書類	・ 施行能力に関する申告書	様式 23	P 64
	・ 建設業法による許可通知書 ・ 納税証明書 ・ 委任状（必要な場合のみ）		P 65

② 手続の流れ（概要版）



(4)軽微な変更（条例 14 条1 項ただし書き， 4 項， 規則 15 条1 項）

開発事業の承認をう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、開発行為変更許可及び開発事業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 3 0 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）

標識の記載事項が変更となる場合は、加えて標識の記載事項を変更したことが確認できる写真を添付してください。

- ① 予定建築物等の敷地の形状の変更（敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減又は敷地の規模が 1000 m²以上のものは除く）
- ② 開発事業者又は工事施行者の氏名又は名称の変更
- ③ 工事の着手予定日又は完了予定日の変更
- ④ 分筆等による地番の変更
- ⑤ 開発事業の計画に係る設計者の変更（設計者資格の審査を要しない場合）
- ⑥ 上記①から⑤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

計画の変更内容を説明する図書の例

- ① 予定建築物等の敷地の形状の変更 土地利用計画図・求積図・その他変更が必要となる図書
- ② 開発事業者又は工事施行者の代表者の変更の場合 法人の登記事項証明書
- ③ 工事の着手予定日又は完了予定日の変更の場合 変更後の工事工程表
- ④ 分筆等による地番の変更の場合 土地の登記事項証明書・公図等
- ⑤ 設計者の変更（設計者資格の審査を要しない場合）については添付不要です。

第6節 開発事業工事完了手続

(1) 工事完了届出書【様式第32号】（法36条1項）

工事が完了（工区に分けた場合は工区別）した場合は、工事完了届出書を提出し、完了検査を受けてください。

工事完了届出書には、完了図（位置図、排水計画平面図、土地利用計画図及び造成計画平面図）及び工事写真を添付してください。

工事写真については、別紙『写真撮影に際しての注意事項』を参照の上、工事着手前後及び一連の工事状況、特に完了後の不可視部について注意して撮影してください。

(2) 関係各課等検査

工事完了届出書及びその添付図書に問題がない場合、都市局都市計画課より各公共公益施設等管理者等に公共公益施設等の検査結果の報告依頼をします。検査日については、各公共公益施設等管理者等と調整を行ってください。

(3) 公共施設のための完了届出書

公共施設の工事が完了した場合は、完了図並びに工事写真を添付して公共施設工事完了届出書【様式第32-1号】を提出し、公共施設のみについて完了検査を受けることができます。

第7節 開発行為に関する工事の検査済証（法36条2項）

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。

第8節 完了公告（法36条3項）

完了公告があった日から、建築の制限が解除されることとなります。

(1) 公告の閲覧方法

検査済証が交付された開発事業については、神戸市公報に掲載されることとなります。神戸市公報は神戸市ホームページにて閲覧することができます。公報には、おおよそ検査済証交付の2～3週間後に掲載されます。正確な日付は窓口でご確認ください。

(2) 公共施設用地等の移転登記事務

公共施設については、原則として工事完了公告の翌日から神戸市に帰属しますので、完了検査に先立って移転登記に必要な書類を、各管理者に提出してください。

なお、公益的施設用地についても同様の手続をしてください。

第9節 その他の手続

(1) 開発工事中断届【任意様式】

開発許可工事を中断する場合は、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したがって工事中断届を提出してください。中断届提出後は、定期的に現地を巡回して状態をチェックし、指示に従って報告書を提出してください。

(2) 開発行為の廃止

① 工事廃止事前協議

開発行為の廃止を届け出る場合には、工事廃止事前協議を行ってください。

事前協議に際しては、以下の図書をご準備ください。また、都市局都市計画課及び公共施設管理者の指示にしたがって必要な防災措置等を講じてください。

ア 開発許可図書の写し

位置図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図・断面図、排水計画平面図等

イ 廃止時の現場状況が分かる図書

全景写真、造成平面図・断面図、擁壁展開図等

ウ 防災措置状況が分かる図面

写真、防災措置平面図・断面図等

エ 構造物等の完了(出来形)が分かる図書

写真等

※写真については、出来形管理が分かるものとする。詳細は『写真撮影に際しての注意事項』を参照してください。

② 開発事業廃止届出書【様式第38号】(法38条, 条例30条, 規則22条)

事前協議成立後、開発事業廃止届出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)

	図 面 名 称	縮 尺 (標準)	作成の要領
添 付 書 類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	P66
	(2) 現況平面図	1/500	P66
	(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) 委任状 (必要な場合のみ)		P65
	(7) その他市長が必要と認める図書		

③職権廃止（条例 41 条）

開発許可の申請時における工事の完了の予定期日を徒過しているものについては、開発許可を受けた者等に、工事の進捗状況や続行の意思の有無その他必要な事項について報告を求めることがあります。

開発許可を受けた日から 10 年が経過している開発行為であって、開発許可を受けた者が、当該開発行為にかかる工事を完了させる意思又は能力がないと認めるものについては、当該開発許可を取り消すことがあります。

(3)開発承認の取消（条例 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開発事業者が虚偽の申請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条例第 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

第 15 章 開発行為の事前確認書

区画・形・質の変更がなく、開発行為にあたらぬか、もしくは 500 m²未満の開発（市街化調整区域を除く）である場合は、開発許可の手続が不要になります。開発行為の事前確認書は、このような場合に、建築確認申請前に事前に開発許可が不要であることを確認できる任意の手続です。「開発許可不要」と確認された本確認書は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書として利用できます。また、建築確認申請書に本確認書一式を添付して建築確認を受けられます。

電子申請の受付を行っております。詳細は次の URL からご確認ください。

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

第 16 章 標準処理期間

		処 分 名 (根拠条項)			標準処理期間 (本申請→許可・承認)
都市計画法・神戸市開発事業の 手続及び基準に 関する条例	開発行為の許可 (法第 29 条第 1 項) 開発事業の承認 (条例第 13 条第 1 項)	建	市街化 区域	開発区域の面積が 1 h a 未満	25 日
				1 h a 以上	40 日
		物	市街化 調整区 域	0.3 h a 未満	25 日※
				0.3 h a 以上 5 h a 未満	40 日※
				5 h a 以上	55 日※
		特定 工作 物	5 h a 未満		40 日
			5 h a 以上 <small>(ゴルフ場等の第 2 種特定工作物以外)</small>		55 日
			ゴルフ場等の 第 2 種特定工作物		—
		開発行為の変更許可 (法第 35 条の 2 第 1 項) 開発事業の変更承認 (条例第 14 条第 1 項)	設計・開発区域・予定建築物 の用途等その他の変更		
	工事施行者の変更			10 日	
開発工事完了公告前の建築承認 (法第 37 条第 1 号)	注：中間検査合格までにかかる日数は含 みません。			20 日	
開発許可に基づく地位の承継承認 (法第 45 条) 開発承認の地位承継 (条例第 29 条第 2 項)				15 日	
開発許可を受けた土地における建築等の許可 (法第 42 条第 1 項ただし書)				25 日※	
開発許可を受けていない土地における建築等の許可 (法第 43 条第 1 項)				25 日※	

- 1 申請到達日の翌日から処分通知発送日で計算。土日祝日は含みません。
- 2 補正に要する期間等、本市の責に帰さない期間は含みません。
- 3 都市計画法第 32 条に係る協議期間は含みません。
- 4 神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例等に基づく行政指導・事前審査の期間は含みません。
- 5 都市計画法第 34 条第 14 号 (同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ) を根拠に開発審査会の議を経ることとされているものは、上記※印のある期間に 30 日を加えた期間とします。ただし、期間内に開発審査会が開催されない月を含む場合は、60 日を加えた期間とします。

第17章 申請手数料

平成18年9月30日改正

手数料一覧

= 神戸市 =

◆◆◆ 開発許可申請 ◆◆◆

(1) 都市計画法第29条に基づく開発行為許可申請

面積	区分	手数料		
		自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1ha未満		8,600	13,000	86,000
0.1ha以上	0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上	0.6ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上	1.0ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上	3.0ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上	6.0ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上	10.0ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上		300,000	480,000	870,000

(2) 都市計画法第45条に基づく開発許可を受けた地位承継の承認申請

面積	区分	手数料		
		自己居住用	自己業務用	非自己用
1ha未満		1,700	1,700	17,000
1ha以上			2,700	

(3) 都市計画法第35条の2に基づく開発行為変更許可申請

次に掲げる額の合計額。ただし、上限を87万円とします。

ア 設計変更の場合、開発区域面積に応じた(1)表の額の10分の1の額

(新たな開発区域への編入がある場合は変更前の開発区域面積、開発区域の縮小を伴う場合は縮小後の開発区域面積とします。)

イ 新たな開発区域の編入がある場合、その編入される面積に応じた(1)表の額

ウ その他の変更の場合、1万円

(工事施行者の変更(ただし、自己の居住用及び1ha未満の自己の業務用については軽微な変更該当)、設計者の変更(設計者資格の審査を要する場合)等)

【計算例】

例1) 非自己用で開発区域面積が0.4haの開発許可(当初手数料190,000円)を受けた後、単に設計を変更する場合⇒アに該当し、当初手数料の額に10分の1を乗じた額。

$$190,000円 \times 1/10 = 19,000円$$

例2) 非自己用で開発区域面積が0.4haの開発許可(当初手数料190,000円)を受けた後、設計変更を伴い、0.2haの開発区域面積が増加した場合⇒ア、イに該当し、当初手数料の額に10分の1を乗じた額と新たに増加された面積に応じた許可申請手数料の額を合算した額。

$$190,000円 \times 1/10 + 130,000 = 149,000円$$

例3)非自己用で開発区域面積が0.4haの開発許可(当初手数料190,000円)を受けた後、工事施行者、設計者及び設計変更をする場合。⇒工事施行者及び設計者の変更は各々ウに該当。(その他の変更は1件ごとに手数料が必要です。)設計変更はアに該当し、当初手数料の額に10分の1を乗じた額。

$$10,000円 + 10,000円 + 190,000円 \times 1/10 = 39,000円$$

(4) 都市計画法第42条に基づく予定建築物等以外の建築等許可申請手数料

26,000円

(5) 都市計画法第41条第2項ただし書きに基づく市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料

46,000円

(6) 都市計画法第43条に基づく開発許可を受けない市街化調整区域内の建築等の許可申請手数料

面積	手数料
0.1ha未満	6,900円
0.1ha以上 0.3ha未満	18,000円
0.3ha以上 0.6ha未満	39,000円
0.6ha以上 1.0ha未満	69,000円
1.0ha以上	97,000円

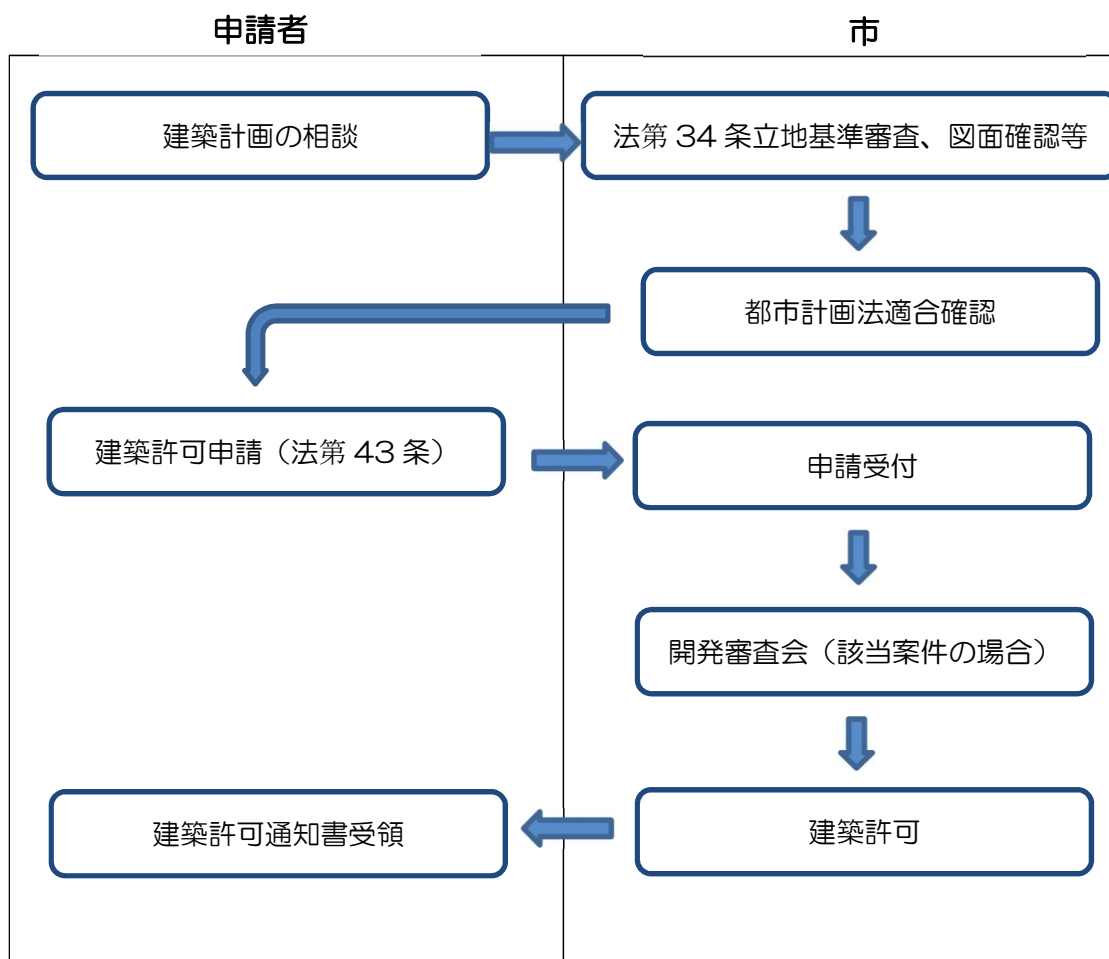
第 18 章 建築許可（法 43 条）

市街化調整区域で開発行為又は建築を行う場合、法第 34 条の立地基準のいずれかに該当する場合はなければ許可することができません。

法第 29 条の開発行為を伴わず建築物を新築、改築、又は用途を変更する場合や第一種特定工作物を新設する場合は、原則として法第 43 条の許可が必要です。

なお、開発許可を受けた開発区域内において、予定建築物等以外の建築等を行おうとするときは、法第 42 条の許可が必要になり、法第 43 条と同様の手続が必要となります。

第 1 節 建築許可の流れ



第2節 許可申請書及び添付する書類

申請図書	作成の要領等
建築許可申請書（正本鑑） （第42条：様式44、第43条：様式46） 建築許可通知書（副本鑑） （第42条：様式45、第43条：様式47）	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市 HP 「開発許可申請様式集」 参照。エクセル文書で入力可能です。 https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/s_higaikakuiki/jorei_yoshikishu.html
委任状（必要な場合のみ）	<ul style="list-style-type: none"> 申請を第三者に委任する場合に提出してください。 委任者印及び受任者印を押印してください。 正本には原本を、副本には写しを添付してください。
建築計画書	<ul style="list-style-type: none"> 別紙「記載例」を参照（神戸市 HP 「開発許可申請様式集」に掲載）
法第34条各号（立地基準）に関する必要な図書	<ul style="list-style-type: none"> 建物を建てられる根拠を示すものです。 法第34条各号いずれかに該当する内容を証明または説明する書類です。 なお、申請内容によっては、添付する必要のある書類が異なりますので、あらかじめ担当者の指示を受けてください。
位置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位を記入し、申請区域を赤実線で囲んでください。 小規模な場合は住宅地図程度で構いません。
公図	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域を赤実線で囲んでください。 字限図、国土調査図、法第14条地図、換地図など（複数枚となる場合は、原則として合成図が必要です） 正本には原本（申請日から3ヶ月以内に発行されたもの：写しを提出する場合は原本照合を行います）を、副本には写しを添付してください。 登記官印のない場合、転写場所・日付・転写人を記入押印してください。
土地の登記事項証明書（建物の登記事項証明書）	<ul style="list-style-type: none"> 建築物が存する場合は、建築物の登記事項証明書も必要です。 正本には原本（申請日から3ヶ月以内に発行されたもの：写しを提出する場合は原本照合を行います）を、副本には写しを添付してください。
敷地現況図	<ul style="list-style-type: none"> 方位を記入し、申請区域を赤実線で囲んでください。 写真撮影方向（矢印）及び撮影地点（番号）を記入してください。 法面、既設擁壁、既設排水設備があれば記入してください。
現況カラー写真	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域を赤実線で囲んでください。 各写真に撮影地点番号等を付してください。
敷地求積図	<ul style="list-style-type: none"> 座標求積または三斜求積。敷地の辺長を記入してください。ただし、用途変更の場合等で都市計画法の許可や建築確認で敷地面積が確認できるものについては不要です。
土地利用計画図（兼排水計画図）	<ul style="list-style-type: none"> 方位を記入し、申請区域を赤実線で囲んでください。 敷地の辺長を記入してください。 排水施設（敷地内雨水・汚水）の経路・流向を記入してください。 その際、雨水：青色、汚水：茶色に着色し、各々の凡例を記入してください。 雨水排水施設の構造図を添付（合併処理浄化槽を設置する場合は、構造図を添付）してください。

申請図書	作成の要領等
縦横断面図	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界線を赤実線で記入してください。 建築物位置を記入してください。
予定建築物配置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位を記入し、申請区域を赤実線で囲ってください。 土地利用計画図と兼用できます。
予定建築物各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積、建築面積（計算根拠）を記入してください。
予定建築物立面図	
既存建築物が適法であることが分かる公的資料	<ul style="list-style-type: none"> 建築計画概要書、建物の（閉鎖）登記事項証明書、固定資産課税台帳登録事項証明書、空中写真、農地基本台帳の写し等（担当者にご確認ください。）
既存建築物各階平面図・立面図	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積（計算根拠）を記入してください。
神戸市都市計画情報	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市情報マップ「都市計画情報」より「公園・広場などの都市施設」の地図から市街化調整区域であることと都市施設の確認をしたもの。 ※申請地をクリックしフラグを立ててから印刷ください。 申請区域を赤実線で囲ってください。
砂防三法・土砂災害警戒区域マップ	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市情報マップ「安心・安全・防災」より「砂防三法・土砂災害警戒区域マップ」の地図から申請地の情報を確認し、出力ください。 申請区域を赤実線で囲ってください。
神戸市道認定路線網図 建築基準法指定道路情報	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市情報マップ「都市計画・まちづくり」より「認定路線網図」・「建築基準法指定道路情報」各々の地図から申請地の接道及び周辺の市道が分かるもの。 申請区域を赤実線で囲ってください。
その他必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> 他法令の許可書や届出書の写しを添付してください。 放流先の水利権者の同意書が必要な場合があります。 既存擁壁の高さが1m超の場合、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）による危険度判定が必要です。 https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ 擁壁構造計算書、雨水流量計算書が必要な場合があります。 その他必要な書類については別途指示します。

1. 申請時に申請手数料の納付書を発行しますので、金融機関で納付してください（納付日＝受付日）。
2. 申請時の情報を確認するために、住民票や戸籍謄本等が必要な場合は、正本には原本（住民票は申請日から3ヶ月以内に発行されたもの：写しを提出する場合は原本照合を行います）を、副本には写しを添付してください。
3. 令第36条第1項第3号ホを根拠に許可を受ける場合は、神戸市開発審査会に付議するため別途資料が必要な場合があります。審査会の資料・日程等については、別途説明します。