

開発許可申請に係るQ&A（目次）

質問項目
概要
Q1. 開発指導要綱をなぜ条例化したのですか。
Q2. 条例の制定により、以前の開発指導要綱とどこがどのように変わったのですか。
Q3. 開発指導要綱が適用されていた事業の範囲と、新たに条例が適用されることになる事業範囲は同じですか。
Q4. 5ha以上の開発事業を行う場合には、必ず大規模開発事業計画申出書を提出しなければなりませんか。
Q5. ア(開発行為)の事業における大規模開発事業計画申出書は、従来の開発申出書と同様のものと考えてよいですか。
Q6. ア(開発行為)の事業における開発事業審査申出書は、従来の開発行為事前審査願書と同様のものと考えてよいですか。
Q7. 条例の手続きに違反した場合はどうなりますか。
事業に関する手続き
Q8. 開発申出書又は開発行為事前審査願書、集合住宅等建設協議書を条例施行の日までに神戸市に提出し受け付けられている場合には、条例は適用されないと考えてよいですか。
Q9. 条例施行前までに受け付けされた事業について、変更許可等の手続により、事業途中から条例が適用される場合がありますか。
Q10. 条例施行前までに受け付けされた事業について、条例第33条4項の公園の整備を要しない場合の公園の緩和規定が適用されることはありますか。
Q11. 公共施設等の基準については、従来の規定から変更はありませんか。
Q12. 開発事業承認の要件はどのようなものですか。
Q13. 条例第2条第1号ウ(集合住宅建設事業)の事業の申請をする場合、「開発事業審査申出書」の提出は不要ですか。
Q14. 開発許可申請と開発事業承認申請は、別にしなければならないのですか。
Q15. 条例12条の「公共施設等の管理者等との協議」が発生するかどうかは、どのように確認すればよいですか。
Q16. 法32条の協議と条例12条の協議はどう違うのですか。
Q17. 法32条や条例12条の協議は、住民説明を行うまでできないのですか。
Q18. 条例施行以前に提出した開発行為事前審査願書を放置した場合、取り扱いはどうなりますか。
標識の設置
Q19. 標識の設置は、工事の着手前に設置すればよいのですか。
Q20. 標識の設置はは一の開発事業区域に1箇所でよいのですか。
Q21. 開発事業計画に変更があった場合は、標識の変更が必要ですか。
住民説明
Q22. 説明の対象となる地域住民・地域団体の範囲は、どの範囲になりますか。
Q23. 住民説明は、土地の所有者や建築物の所有者にも説明する必要がありますか。
Q24. 住民説明は、説明を要する区域の住民全てに周知し、意見の有無を確認しなければならないのですか。また、住民全ての了解が必要になるのですか。
Q25. 住民説明は、説明会や戸別訪問を行ったが、欠席や不在で説明できなかった場合はどのようにすればいいですか。
Q26. 住民意見提出期間とは、いつからいつまでですか。
Q27. 再度住民説明を行う必要がある場合の「開発事業区域の増加のうち、市長が必要と認めるもの」とは具体的にどのような場合ですか。 新たに増加した開発事業区域の面積が500㎡未満である場合でも、新たに接する土地の所有者がいる場合は再説明となるのですか。

開発許可申請に係るQ&A（目次）

質問項目
開発区域
Q28. 開発事業区域の選定（「文化財が分布する地区」、「土砂災害の恐れのある地区」、「学校が著しく不足するおそれのある地区」を含む場合）は、調査を行うだけでよいのですか。
Q29. 開発区域の対象として、造成工事を行う土地（ただし、構造物の設置が無く、埋戻し後の土地の形質に変更がない部分を除く）とありますが、従前の取扱いと変更はないのですか。
Q30. 条例施行後は最低敷地面積が変わりますか。
事業計画の変更
Q31. 条例第7条に、「開発事業審査申出書」「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」を行うまでに開発事業計画を変更しようとするときは、条例第6条4項（開発事業審査の申出等）から第12条（公共施設等の管理者等との協議）までを準用するとありますが、「開発事業審査申出書」から提出し直さなければならないのですか。
Q32. 条例第14条（開発事業変更承認等）に、第6条（開発事業審査の申出等）から第13条（開発事業の承認等）までの規定を準用するとありますが、「開発事業審査申出書」から提出し直さなければならないのですか。
集合住宅建設事業
Q33. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は、ワンルームマンションでも対象となりますか。
Q34. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は集合住宅以外も対象となりますか。
Q35. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）において、近接して集合住宅を複数棟建設する場合の戸数はどのように考えますか。
Q36. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は、増築・改築・移転・用途変更の場合はどうなりますか。
開発事業区域の選定（土砂災害・学校・文化財関連）
Q37. 開発指導要綱からの主な変更点（土砂災害のおそれのある地区関連）を教えてください。
Q38. 土砂災害のおそれのある地区とは、どのような区域ですか。
Q39. 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」）とは、どのような地区ですか。
Q40. 「要注意地区」とは、どのような地区ですか。
Q41. 開発事業区域が、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」）や「要注意地区」に該当するかどうかは、どのように確認すればよいですか。
Q42. これまで周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外でも試掘調査等を行うことがありましたが、条例制定後も試掘調査が必要ですか。
公共施設等
Q43. 開発指導要綱（下水道関連）からの主な変更点（下水道・公園・緑化等関連）を教えてください。
Q44. 「神戸市開発事業における消防水利及び消防活動空地等の整備基準（以下、「整備基準」）」とは何ですか？一般に公開されますか。
Q45. 保育所および認定こども園は、一定規模以下の開発事業の場合でも、設置することは出来ますか。

開発許可申請に係るQ & A（第3版）

概要

Q 1. 開発指導要綱をなぜ条例化したのですか。

- A. 開発指導要綱は、都市計画法を補うため昭和 45 年に制定され、これまで指導要綱に基づき公共施設の整備をはじめ市域の良好な都市環境の形成を図ってきました。しかし、公共施設等の整備状況や社会構造の変化、人口減少社会に対応するとともに、客観性の確保、公正性・透明性の向上などを目的として条例化を図りました。

制定の目的としては、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としており、基本的な考え方は変わっていません。

Q 2. 条例の制定により、以前の開発指導要綱とどこがどのように変わったのですか。

- A. 主に、①開発事業審査申出書（開発行為事前審査願書に代わるものとして、計画を審査し、開発事業承認申請までに協議の有無を確認すべき公共施設等の管理者等の教示を行うもの）、②標識の設置（開発事業審査の結果の通知を受けてから設置）、③住民説明（規模や内容によって範囲を設け、開発事業者が周囲の住民に説明し、住民説明の内容に関する報告書の提出を義務付け）、④公共施設等の管理者等との協議（公共施設等の管理者等との協議の義務付け）、⑤開発事業承認（開発事業者は、上記①～④の手続完了後に開発事業承認の申請を行う）の手続のほか、事業の一体性について明文化しています。

その他、条件に違反した場合の勧告及び公表についても規定しています。

Q 3. 開発指導要綱が適用されていた事業の範囲と、新たに条例が適用されることになる事業範囲は同じですか。

- A. ア（開発行為）、イ（区画整理）の事業については、適用される範囲は変わりません。ウ（集合住宅等建設）の事業については若干の変更がありますので、Q34を参照してください。

Q 4. 5ha 以上の開発事業を行う場合には、必ず大規模開発事業計画申出書を提出しなければなりませんか。

- A. 必ず提出しなければなりません。ただし、ア（開発行為）の事業については、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など、規則第4条2項各号に該当する場合には、提出を省略できる場合があります。

Q 5. ア（開発行為）の事業における大規模開発事業計画申出書は、従来の開発申出書と同様のものと考えてよいですか。

- A. 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いので、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ことを目的としているもので、開発申出書と同様の役割を果たすものです。

ただし、従来の開発申出書が3ha以上の開発行為において提出が必要とされていたのに対し、大規模開発事業計画申出書は5ha以上の開発事業（集合住宅建設事業を除く）において提出が必要としています。

また、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、原則、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す失効の規定が設けられています。

Q 6. ア（開発行為）の事業における開発事業審査申出書は、従来の開発行為事前審査願書と同様のものと考えてよいですか。

- A. 開発許可の要否判定を行い、開発許可を要する場合には、協議先となる可能性がある協議確認先各課を教示するという点において、開発行為事前審査願書と同様の役割を果たすものです。
ただし、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、原則、開発事業審査申出書の提出は行わなかったものとみなす失効の規定が設けられています。

Q 7. 条例の手続きに違反した場合はどうなりますか。

- A. 市長は、条件違反・着手制限違反の場合には、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人に対し、工事の全部若しくは一部の停止、又は違反を是正するために必要な措置をとることを勧告することが出来ます。また、勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わず、その勧告に係る措置をとらなかったときは、その旨及び団体名、代表者氏名、住所等をインターネットその他の方法により公表することができます。

事業に関する手続き

Q 8. 開発申出書又は開発行為事前審査願書、集合住宅等建設協議書を条例施行の日までに神戸市に提出し受け付けされている場合には、条例は適用されないと考えてよいですか。

- A. 平成 30 年 5 月 31 日までに、既に申出書等を神戸市が受け付けている場合には、従前の規定（開発指導要綱）が適用されます。ただし、条例施行の日（平成 30 年 6 月 1 日）から起算して一年を経過した日までに当該事前の申出に係る開発許可申請等が行われなかったときは、当該開発許可申請等がなかったものとみなされます。同じ場所で開発許可申請等を行う場合には、条例に基づき「開発事業審査申出書」の提出から改めて始めてください。

Q 9. 条例施行前までに受け付けされた事業について、変更許可等の手続きにより、事業途中から条例が適用される場合がありますか。

- A. 開発指導要綱に基づき手続が進んでいる案件（平成 30 年 5 月 31 日以前受付の案件）については、変更手続においても従前の規定（開発指導要綱）が適用されます。しかし、現在進んでいる手続を「取下げ」又は「廃止」し、新たに開発の手続（平成 30 年 6 月 1 日以降）を始める場合については、同じ場所の事業であっても条例の規定が適用されます。

Q10. 条例施行前までに受け付けされた事業について、条例第 33 条 4 項の公園の整備を要しない場合の公園の緩和規定が適用されることはありますか。

- A. 開発指導要綱に基づき手続が進んでいる案件（平成 30 年 5 月 31 日以前受付の案件）については、従前の規定（開発指導要綱）が適用されます。

Q11. 公共施設等の基準については、従来の規定から変更はありませんか。

- A. 公共施設等の整備につき、公園やごみ等の集積施設の設置基準など、基準が変更になっている場合があります。
主な変更点については、開発事業に関する条例のホームページ（下記）の「条例の概要」「施行規則の概要」「技術基準の概要」に掲載しています。個別具体的な基準については、各公共施設等の窓口にお問い合わせください。[※Q45～Q47 も、併せてご参照下さい。]

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/urban/development/300601kaihatsu.html>

Q12. 開発事業承認の要件はどのようなものですか。

- A. 条例 13 条 4 項各号に規定があります。アの事業においては、条例 15 条～条例 24 条、条例 32 条～40 条、都市計画法 33 条の開発許可基準等を満たす必要があります。

Q13. 条例第 2 条第 1 号ウ（集合住宅建設事業）の事業の申請をする場合、「開発事業審査申出書」の提出は不要ですか。

- A. 条例第 2 条第 1 号ウ（集合住宅建設事業）の申請にあたっては、事前に開発許可の要否判定を受ける必要があります。ついては、「開発事業審査申出書」や、敷地面積 500 m²未満の場合には「開発行為の事前確認書」をご提出いただき、当該事業が開発許可不要であることを確認してください。
なお、集合住宅建設事業審査申出書には、開発許可不要と判断された申出書や事前確認書の写しを添付してください。

Q14. 開発許可申請と開発事業承認申請は、別にしなければならないのですか。

- A. 届出はそれぞれに必要ですが、開発許可申請と開発事業承認申請は同時申請が可能とする予定です。申請時の添付書類についても開発許可申請と開発事業承認申請で共通するものについては、できるだけ重複して添付する必要がないよう調整しています。

Q15. 条例 12 条の「公共施設等の管理者等との協議」が発生するかどうかは、どのように確認すればよいですか。

- A. 開発事業審査申出書又は集合住宅建設事業審査申出書の回答にて協議確認先各課を教示しています。返却後、その回答の写しを教示された協議確認先各課等に提出し、協議の要否を確認してください。

Q16. 法 32 条の協議と条例 12 条の協議はどう違うのですか。

- A. 法 32 条の協議は公共施設（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）管理者との協議を、条例 12 条の協議は、公共施設に加えて、上水道・ごみ等の集積施設・学校・保育所及び認定こども園・児童館・地域福祉センター・交通施設・集会所等の公益的施設等の協議をいいます。協議先の確認方法は、Q15 を参照してください。

Q17. 法 32 条や条例 12 条の協議は、住民説明を行うまでできないのですか。

- A. 住民説明を行い、「住民説明報告書」の提出を終えなければ協議は行えません。しかし、開発事業審査申出書又は集合住宅建設事業審査申出書の写しをもって協議確認先各課に協議の有無や意見・条件の確認をしに行くことは構いません。

Q18. 条例施行以前に提出した開発行為事前審査願書を放置した場合、取り扱いはどうなりますか。

- A. 条例の施行の日（平成 30 年 6 月 1 日）から起算して 1 年を経過した日までに、当該開発行為事前審査願書にかかる開発許可申請等を行わない場合には、当該開発行為事前審査願書の提出がなかったものとみなされます。同じ場所で開発許可申請等を行う場合には、条例に基づき「開発事業審査申出書」の提出から改めて始めてください。

標識の設置

Q19. 標識は、工事の着手前に設置すればよいのですか。

- A. 近隣の住民に開発事業の計画の内容等を周知するために設置するものです。「開発事業審査申出書」の審査の結果の通知を受けた後に標識を設置し、設置したときは速やかに神戸市に届け出てください。また、届出の翌日以後、遅滞なく住民説明を行ってください。なお、標識は見やすい場所に各事業で定める日までの間、設置してください。

Q20. 標識の設置は一の開発事業区域に1箇所であればよいのですか。

- A. 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位置に設置してください。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に設置し、各道路に接する部分の長さが50m以上の場合は2箇所以上設置してください。

Q21. 開発事業計画に変更があった場合は、標識の変更が必要ですか。

- A. 標識設置届出書を提出した後に、開発事業計画の変更に伴い、標識の記載事項に変更が生じるときは、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を提出してください。

住民説明

Q22. 説明の対象となる地域住民・地域団体の範囲とは、どの範囲になりますか。

- A. 開発事業区域の面積に応じて説明を要する住民の範囲が定められています(条例第9条)。また、住民が属する地域団体から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、戸別訪問による面談の方法等により説明を行ってください。

Q23. 住民説明は、土地の所有者や建築物の所有者にも説明する必要がありますか。

- A. 住民とは、「建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者」(条例第2条8号)と規定されています。説明を要する区域の範囲内に住んでいなくても、土地所有者や建築物の所有者も対象になります。

Q24. 住民説明は、説明を要する区域の住民全てに周知し、意見の有無を確認しなければならないのですか。また、住民全ての了解が必要になるのですか。

- A. 開発事業区域の周辺にお住まいの住民等と良好な関係を築き、開発事業を円滑に進めていただくため、規則で定める範囲の住民全てに周知を行ってください。なお、説明にあ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。

Q25. 住民説明は、説明会や戸別訪問を行ったが、欠席や不在で説明できなかった場合はどのようにすればよいのですか。

- A. 説明会または戸別訪問は、少なくとも2回は実施してください。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ったときは、説明資料を郵送又は投函してください。また、市外にお住まいの場合などは、電話番号が分かる方は電話説明の後に郵送を、分からない方へは説明書きを添えて郵送するなど、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。

Q26. 住民意見提出期間とは、いつからいつまでですか。

- A. 住民意見提出期間は住民が説明を受けた日の翌日から 10 日以内です。住民意見提出期間は個々の住民について、個別に判断します。説明を要する範囲のすべての住民について住民意見提出期間が満了するまでは住民説明報告書を神戸市に提出することはできません。

Q27. 再度住民説明を行う必要がある場合の「開発事業区域の増加のうち、市長が必要と認めるもの」とは具体的にどんな場合ですか？新たに増加した開発事業区域の面積が 500 ㎡未満である場合でも、新たに接する土地の所有者がいる場合は再説明となるのですか。

- A. 具体例として開発許可の手引きに、1) 増加する開発事業区域の面積が 500 ㎡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の 2 つを挙げています。
- 1) は増加する面積が 500 ㎡以上の開発許可を要する基準の面積であり、2) は新たに開発区域に接する土地の所有者が増えた場合です。住民説明は開発事業を事前に早い段階で住民へ周知し、事業を速やかに進めていくことを目的としていますので、再説明の必要性については開発区域に接する周囲の状況など、具体的な計画内容により個別に判断する必要があると考えています。

開発区域

Q28. 開発事業区域の選定（「文化財が分布する地区」、「土砂災害の恐れのある地区」、「学校が著しく不足するおそれのある地区」を含む場合）は、調査を行うだけでよいのですか。

- A. 開発区域が上記の地区を含む場合、開発を避けたり、対策の報告を義務付けているなど、事業の協議に時間を要することがあります。このため、開発事業計画の策定にあたっては手続を円滑に進めるため、事前に必要な調査を行い、各窓口で事前の相談を行ってください。
- 〔※Q37～Q44 も、併せてご参照下さい。〕

Q29. 開発区域の対象として、造成工事を行う土地（ただし、構造物の設置が無く、埋戻し後の土地の形質に変更がない部分を除く）とありますが、従前の取扱いと変更はないのですか。

- A. 従前は造成工事の内容により、造成を行う土地が開発関連区域として扱われている事例がありましたが、条例施行後は原則開発区域と扱われることとなります。

Q30. 条例施行後は最低敷地面積が変わりますか。

- A. 開発行為について、用途が住宅である場合は 100 ㎡です。その他、地区計画や土地区画整理法等による場合など、従来からの取扱を変更するものではありません。

事業計画の変更

Q31. 条例第 7 条に、「開発事業審査申出書」「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」を行うまでに開発事業計画を変更しようとするときは、条例第 6 条 4 項（開発事業審査の申出等）から第 12 条（公共施設等の管理者等との協議）までを準用するとありますが、「開発事業審査申出書」から提出し直さなければならないのですか。

- A. 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ではなく「開発事業計画一部変更申出書」を提出してください。「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、原則、「標識の設置」「住民説明の実施」「公共施設等の管理者等との協議」などを再度行わなければならないとされています。
- 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。法 32 条、条例 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各課と協議の要否を確認し、必要な協議を行っていただくこととなります。

Q32. 条例第14条（開発事業変更承認等）に、第6条（開発事業審査の申出等）から第13条（開発事業の承認等）までの規定を準用するとありますが、「開発事業審査申出書」から提出し直さなければならないのですか。

- A. 市長が必要でないと思えるときは、開発事業審査申出書の提出が不要となる場合があります。

集合住宅建設事業

Q33. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は、ワンルームマンションでも対象となりますか。

- A. 開発指導要綱での集合住宅等建設協議と同様に対象となります。ただし、ワンルームマンション（住戸専用面積30㎡未満）は、2.6戸で1戸分に換算します。

Q34. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は集合住宅以外も対象となりますか。

- A. 対象となる建築物は、共同住宅及び長屋のみです。なお、本条例は住宅建設事業を対象としているため、老人ホーム（福祉施設）や寄宿舎・寮は対象外となります。ただし、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、長屋や共同住宅とみなされる場合は、本条例の対象となります。

Q35. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）において、近接して集合住宅を複数棟建設する場合の戸数はどのように考えますか。

- A. その複数の事業の工期が重なったり事業者・施工者・所有者が同じであるなどの理由で事業に一体性があるとみなされる場合は、その合計の戸数が40戸以上であれば対象となります。また、工期を分ける場合でも、先行する事業から1年経過していなければ、事業に一体性があるとみなし、その合計の戸数が40戸以上であれば対象となります。

Q36. 開発事業ウ（集合住宅建設事業）は、増築・改築・移転・用途変更の場合はどうなりますか。

- A. 「増築・改築・移転」については、その部分が40戸を超える場合は対象となります。「用途変更」については、住宅用途以外から共同住宅もしくは長屋に用途変更する場合で、かつ、その部分が40戸を超える場合に対象となります。

開発事業区域の選定（土砂災害・学校・文化財関連）

Q37. 開発指導要綱からの主な変更点（土砂災害のおそれのある地区関連）を教えてください。

- A. これまでも神戸市開発指導要綱により、危険地については、事前の調査を行い、開発区域及びその周辺区域に災害が発生しないよう計画するものと指導していました。

条例では、危険地を土砂災害のおそれのある地区とするとともに、必要に応じてその周辺区域を含めて調査を行い、調査結果をふまえ、防災に資する計画及び対策の結果を神戸市へ報告することとしています。

Q38. 土砂災害のおそれのある地区とは、どのような区域ですか。

- A. 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（土石流危険渓流）
 - ・開発事業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 3 つの区域であり、兵庫県・神戸市のホームページ（下記）、建設局防災課の窓口にて確認できます。
- （兵庫県）：<http://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/>
- （神戸市）：<https://www.city.kobe.lg.jp/a19183/shise/about/construction/soshiki/3000/3000/3006.html>

Q39. 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」）とは、どのような地区ですか。

- A. 児童の増加により、神戸市としてとりうる対策（仮設校舎の設置など）を講じても、今後6年以内に教室不足が生じると予測される小学校区のことです。教室不足を避けるため、神戸市から必要な協力をお願いすることがあります（現在のところ、該当する地区はありません）。

Q40 「要注意地区」とは、どのような地区ですか。

- A. 「受入困難地区」ではないが、今後6年について児童の受け入れは可能であるが、そのために神戸市として何らかの対策が必要、もしくは必要となるおそれのある小学校区のことです。
- 早期の段階から市との情報交換をお願いすることで、対策の要否、規模、内容の検討に役立てたいと考えています。

Q41. 開発事業区域が、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」）や「要注意地区」に該当するかどうかは、どのように確認すればよいですか。

- A. 「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」）」や「要注意地区」は、次のホームページで公表しています。
- <https://www.city.kobe.lg.jp/a11243/kosodate/education/program/kaihatsujourei2.html>

Q42. これまで周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外でも試掘調査等を行うことがありましたが、条例制定後も試掘調査が必要ですか。

- A. 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外でも、遺跡の不時発見等を避けるため、事前に試掘調査等を行う場合があることには変更ありません。事前にご相談をお願いします。

Q43. 開発指導要綱からの主な変更点（下水道・公園・緑化等関連）を教えてください。

A.

【下水道】

- ・条例において、開発事業により公共下水道として使用を廃止した構造物の撤去について明文化しています。
- ・技術基準において、雨水管路（矩形渠）の最小断面や底面形状、計画汚水量原単位、汚水管渠の末端管渠の勾配などについて変更しています。

【公園】

- ・令第 25 条第 6 号ただし書きに規定する、周辺に相当規模の公園が存する区域内で行なう開発行為として公園の整備を要しない場合を、施行規則に具体的に記述しました。一方、戦災復興土地区画整理事業施行区域内において設けるべき公園の面積に関する従前の緩和規定は無くなりました。
- ・予定建築物の用途が住宅以外のものである 5ha 以上の開発の場合、従前は開発区域面積の 3%以上の「公園」を設けるものとしていましたが、条例においては「公園、緑地、または広場」を設けるものとししました。（従前は公開性を必須とする「公園」としていましたが、公開性を求められない「緑地」でも可能となります。）

【緑化】

- ・開発指導要綱に基づく空閑地の緑化の規定は条例において削除し、「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例（環境配慮条例）」に基づく緑化に盛り込んで一本化しました。これまで、開発指導要綱に基づく緑化と、環境配慮条例に基づく緑化の 2 つの手続きが必要でしたが、前者が不要となり、基準改正後の後者の届出のみが必要となります。

【その他】

- ・これまで詳細に規定されていなかった法第 33 条第 1 項第 9 号に基づく樹木の保存、表土の保全について明記しました。1ha 以上の開発において、樹木の保存及び表土の保全に関する現況調査、計画書の作成、その実施報告が必要となります。

Q44. 「神戸市開発事業における消防水利及び消防活動空地等の整備基準（以下、「整備基準」）」とは何ですか。一般に公開されますか。

- A. 消防水利及び消防活動空地等について、技術基準よりさらに詳細に整備の基準を規定するものです。次のホームページで公開されています。

https://www.city.kobe.lg.jp/a08868/bosai/shobo/outline/keibou/kaihatu_yousiki.html

Q45. 保育所および認定こども園は、一定規模以下の開発事業の場合でも、設置することは出来ますか。

- A. 開発事業の計画人口が 8,000 人に満たない場合においても、事業規模や、区域の周辺状況により、施設整備の検討が必要となる場合がありますので、こども家庭局幼保振興課までお問い合わせください。