

# 都市計画法による

## 開発許可申請の手引

平成 30 年 6 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】

	ページ
第1章. 開発許可制度の趣旨 .....	制-1
第2章. 主な用語の説明 .....	制-2
(1) 都市計画区域 .....	制-2
(2) 市街化区域 .....	制-2
(3) 市街化調整区域 .....	制-2
(4) 公共施設 .....	制-2
(5) 建築物・建築 .....	制-2
(6) 特定工作物 .....	制-2
(7) 開発行為 .....	制-2
第3章. 開発許可制度の概要 .....	制-3
(1) 開発許可を必要としないもの .....	制-3
(2) 市街化調整区域における建築等の許可 .....	制-3
第4章. 開発許可の基準 .....	制-4
第1節. 開発許可の基準 .....	制-4
第2節. 市街化調整区域における立地基準 .....	制-5
第5章. 定義 .....	制-7
第1節. 開発行為の定義の解釈基準 .....	制-7
(土地の区画の変更) .....	制-7
(土地の形の変更) .....	制-7
(土地の質の変更) .....	制-7
第2節. 開発区域の定義の解釈基準 .....	制-7
(開発区域の対象) .....	制-7
(事業の一体性の判断基準) .....	制-9
(開発区域の工区分け) .....	制-12
第3節. 開発関連区域の定義の解釈基準 .....	制-13
(開発関連区域の対象) .....	制-13
第4節. 開発目的の定義の解釈基準 .....	制-14
(開発行為の目的) .....	制-14
第6章. 関係法令 .....	制-15
第7章. 開発審査会 .....	制-16

## 【手続編】

	ページ
第1章. 開発許可・開発協議成立までの手続フロー	手-1
第2章. 開発許可取得後の手続フロー	手-2
第3章. 市街化調整区域における建築等の手続フロー	手-3
第4章. 開発事業計画の策定にあたっての注意事項	手-4
第1節. 開発事業区域の選定について	手-4
(1) 文化財が分布する地区を含む場合	手-4
(2) 土砂災害のおそれのある地区を含む場合	手-5
(3) 学校施設が著しく不足するおそれのある地区	手-6
第2節. 予備的調査	手-6
第5章. 開発許可の事前手続	手-9
第1節. 大規模開発事業計画申出書	手-9
(1) 大規模開発事業計画申出書に添付する図書	手-9
(2) 大規模開発事業計画申出書の提出を省略できる場合	手-9
(3) 大規模開発事業計画申出書返却後の手続	手-10
(4) 大規模開発事業計画申出書の失効	手-10
第2節. 開発事業（変更）審査申出書	手-11
(1) 開発事業（変更）審査申出書に添付する図書	手-11
(2) 開発事業審査申出書の提出を省略できる場合	手-11
(3) 開発事業者による公共公益施設等管理者等への説明	手-12
(4) 開発事業審査申出書返却後の手続	手-12
(5) 開発事業審査申出書の失効	手-12
第3節. 開発事業計画一部変更申出書	手-13
(1) 開発事業計画一部変更申出書に添付する図書	手-13
(2) 開発事業計画一部変更申出書返却後の再手続	手-13
第4節. 標識の設置	手-14
(1) 標識の設置場所	手-14
(2) 標識の設置期間	手-15
(3) 標識設置（変更）届出書の提出	手-15
(4) 標識の記載事項の変更手続	手-15
(5) 標識作成上の留意事項	手-15
第5節. 住民・地域団体への説明	手-16
(1) 説明を要する住民の範囲	手-16
(2) 説明を要する事項	手-17
(3) 説明の対象となる地域団体の範囲	手-17
(4) 説明の方法	手-17
(5) 住民不在時の対応	手-18

(6) 住民の意見提出 .....	手-18
(7) 住民説明報告書の提出 .....	手-18
(8) 住民説明報告書の閲覧 .....	手-18
(9) 住民説明が不要となる場合 .....	手-18
(10) 再度住民説明を行う必要がある場合 .....	手-19
<b>第6節. 条例に基づく公共施設等管理者等との協議及び</b>	
<b>都市計画法等による公共施設管理者等との協議等</b> .....	手-23
(1) 条例に基づく協議先一覧 .....	手-23
(2) 都市計画法等にかかる協議先一覧 .....	手-25
<b>第7節. 開発事業承認</b> .....	手-27
(1) 開発事業承認申請書に添付する図書 .....	手-27
(2) 開発承認の基準 .....	手-27
(3) 開発承認後の手続 .....	手-27
(4) 開発承認の取り消し .....	手-27
<b>第8節. その他の開発許可申請前の手続</b> .....	手-28
(1) 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 .....	手-28
(2) 開発許可より前に許可を得なければならないもの .....	手-28
(3) 開発許可と同時許可となるもの .....	手-28
(4) 開発許可後の適切な時期に申請等を行うもの .....	手-28
<b>第6章. 開発許可申請手続</b> .....	手-29
<b>第1節. 開発許可申請添付図書</b> .....	手-29
(1) 非自己用 .....	手-30
(2) 自己用（業務用） .....	手-31
(3) 自己用（居住用） .....	手-31
<b>第2節. 設計者の資格について</b> .....	手-32
(1) 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事 .....	手-32
(2) 開発区域の面積が20ha以上の工事 .....	手-32
(3) 宅地造成工事規制区域内の高さ5mを超える擁壁又は 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 .....	手-32
<b>第7章. 開発許可取得後から完了公告までの手続</b> .....	手-33
<b>第1節. 開発事業工事着手届出書</b> .....	手-33
(1) 開発事業工事着手届出書添付図書 .....	手-33
<b>第2節. 中間検査</b> .....	手-33
<b>第3節. 開発工事完了公告前の建築行為等の制限の解除</b> .....	手-34
(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 .....	手-34
<b>第4節. 開発許可及び開発承認の地位承継</b> .....	手-35
(1) 一般承継 .....	手-35
(2) 特定承継 .....	手-35

第5節. 開発事業変更承認	手-36
(1) 開発事業変更承認申請書に添付する図書	手-36
(2) 軽微な変更	手-36
第6節. 開発許可取得後の計画内容変更手続	手-37
(1) 開発行為変更許可と開発事業変更承認を要するもの	手-37
(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	手-38
(3) 工事施行者の変更	手-39
(4) 開発事業軽微変更届出書の提出を要するもの	手-39
第7節. 開発事業工事完了手続	手-40
(1) 工事完了届出書	手-40
(2) 関係各課等検査	手-40
(3) 公共施設のための完了届出書	手-40
第8節. 開発行為に関する工事の検査済証	手-40
第9節. 完了公告	手-40
(1) 公告の閲覧方法	手-40
(2) 公共施設用地等の移転登記事務	手-40
第10節. その他の手続	手-41
(1) 開発工事中断届	手-41
(2) 開発行為の廃止	手-41
(3) 開発承認の取消	手-41
第8章. 完了公告後の手続	手-42
第1節. 開発・宅造関係調書	手-42
(1) 提出書類	手-42
(2) 開発・宅造関係調書の提出を要する区域	手-42
(3) 提出部数・提出先	手-42
(4) 申請書の流れ	手-42
第9章. 標準処理期間	手-43
第10章. 申請手数料	手-44
第11章. 申請書類作成上の注意	手-45
第1節. 申請書類の作成要領	手-45
(1) 開発許可申請書ほか関係書類	手-45
(2) 設計図	手-47
第12章. 建築許可	手-55
第1節. 建築許可の流れ	手-55
第2節. 許可申請書及び添付する書類	手-56

別表 設計製図凡例