

【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「神戸市開発事業の手続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7条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7条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4条14項、令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4条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4条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4条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 m²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
 - (ウ) 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 m²以内であるものを目的とするもの
 - (エ) 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
 - (オ) 建築物の改築で用途変更を伴う床面積 10 m²以内のものを目的とするもの
 - (カ) 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 m²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 m²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、原則として開発行為や建築行為は認められておりませんが、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 34 条の基準に適合するものについては、特例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 29 条）、区画形質の変更を伴わないものは建築許可（法 43 条）が必要となります。（手 P55 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」及び「ゴルフ場等の開発事業指導要綱」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（法第34条）

市街化調整区域における開発行為は、上記の法33条に適合しているほか、下記の法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）

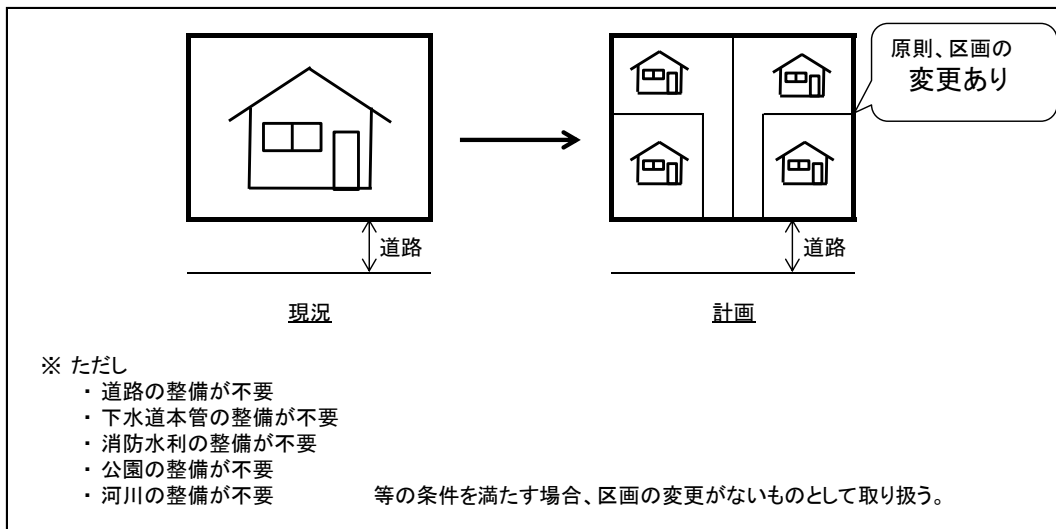
- (ア) 周辺市街化調整区域の住民が利用する公益的施設（学校、社会福祉施設、医療施設）、またはこれら住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗、自動車・農機具修理場等である建築物（第1号）
 - ・日常生活品の小売業、修理業、理容業、美容業、農林水産業協同組合事務所、農機具修理施設、学校、社会福祉施設、医療施設など
- (イ) 周辺市街化調整区域内で産出される鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物（第2号）
 - ・砕石製造業、生コンクリート製造業、温泉入浴施設、六甲山地区における既存建築物の用途変更など
- (ロ) 周辺市街化調整区域内で生産される農産物等の速やかな処理・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) 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
- (キ) 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
- (ク) 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）
- (ケ) 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当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
 - ・特定宅地における開発行為

第5章 定義

第1節 開発行為の定義の解釈基準

(土地の区画の変更)

- 1 土地の区画の変更とは、土地利用に伴う区画の変更をいう（単なる合分筆のみを目的とした権利区画変更を除く）。ただし、市街化区域においては道路、水路等の公共施設の新設、変更又は廃止の必要がない場合は区画の変更はないものとして取り扱う。



(土地の形の変更)

- 2 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う（建築物の基礎のための床掘等は除く）。ただし、市街化区域においては造成が宅地造成等規制法の許可を必要とする規模未満の場合かつ道路、水路等の公共施設の新設、変更又は廃止の必要がない場合は形の変更がないものとして取り扱う。

(土地の質の変更)

- 3 土地の質の変更とは、原則として農地等宅地以外の土地を宅地とする場合をいう。

第2節 開発区域の定義の解釈基準

(開発区域の対象)

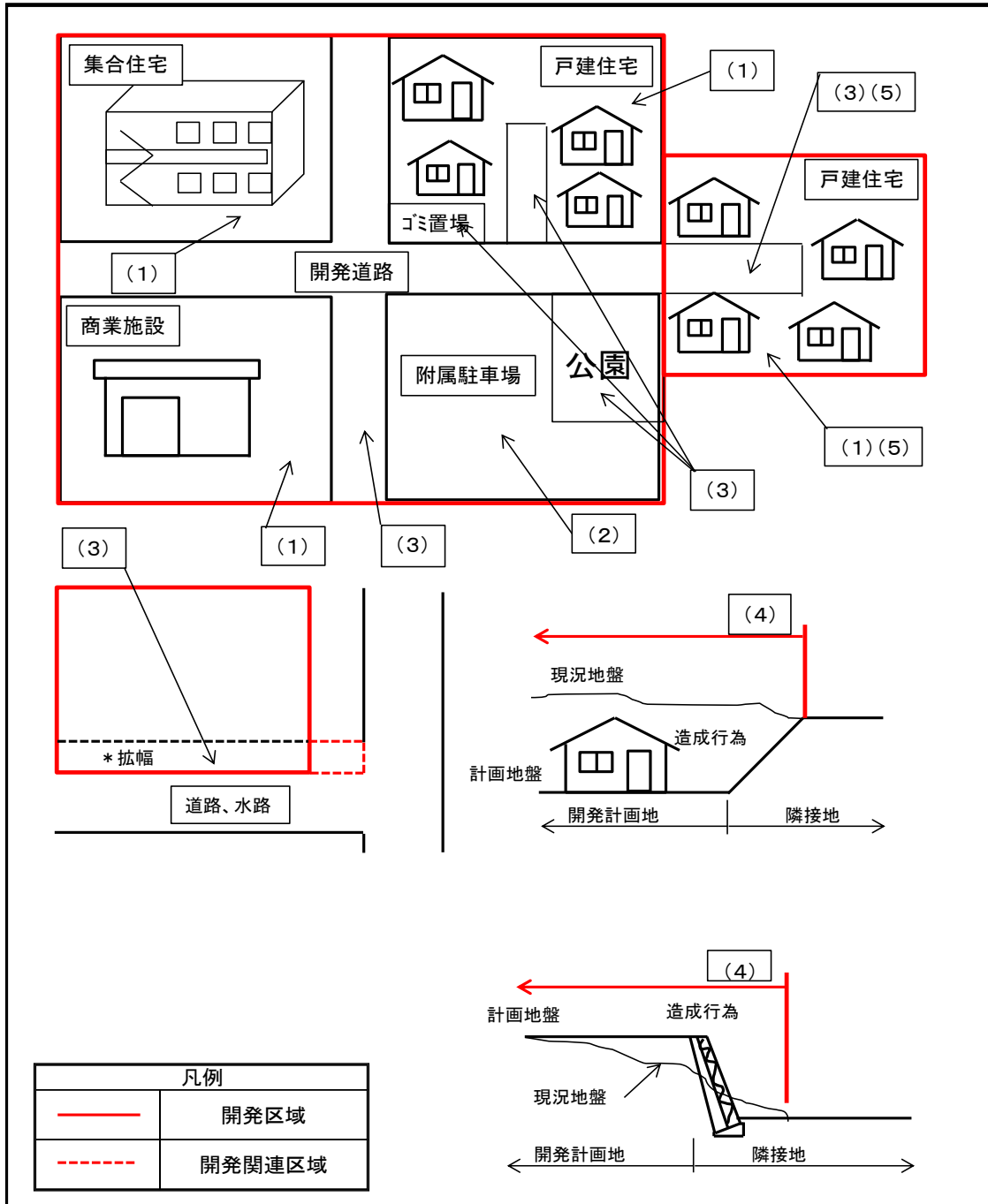
- 4 開発区域とは、法第4条第13項に定める「開発行為をする土地の区域」をいう。具体例は以下のとおり。

- (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、制度編第5章第3節9(1)に掲げる場合についてはこの限りでない。

- (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く

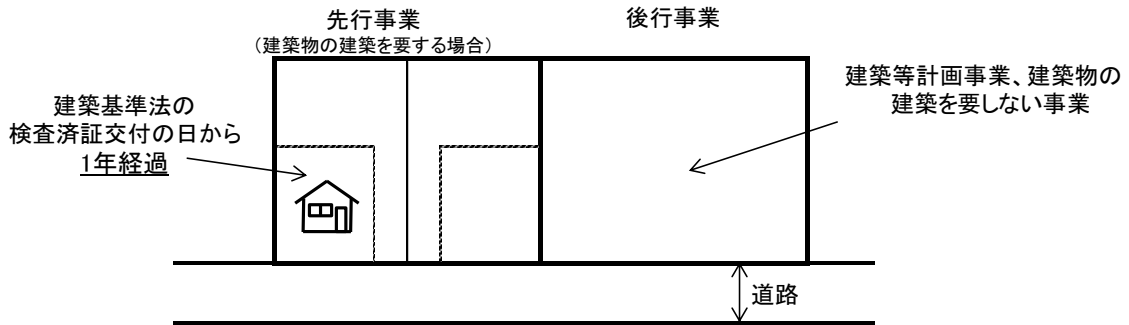
(5) 条例第 28 条に定める事業の一体性を有する土地の区域

各項目の具体例

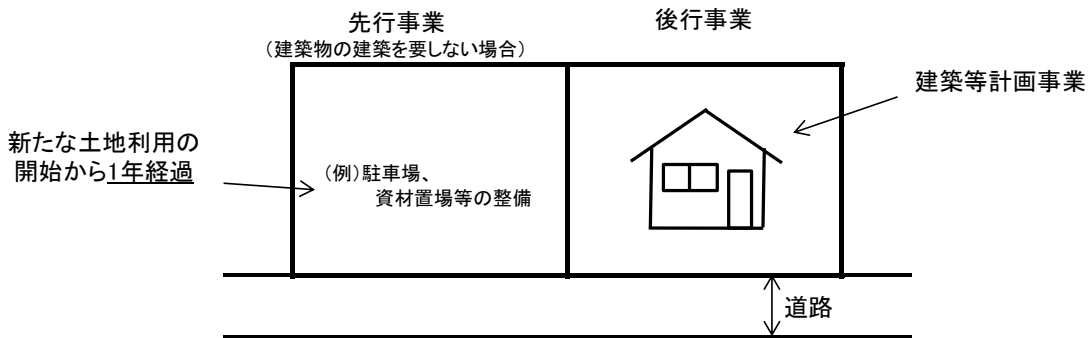


(事業の一体性の判断基準) (条例 28 条, 規則 19 条)

- 5 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す。一の建築等計画事業とみなした建築等計画事業が開発事業に該当する場合は、条例の規定を適用する。
- 6 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う。
- 7 ただし、次の (1) ~ (3) のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (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。



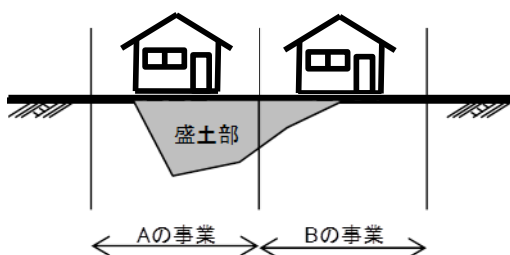
- (2) 先行する事業において建築物の建築を要し、建築基準法第 6 条第 1 項若しくは同法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認を要しない場合又は当該事業において建築物の建築を要しない場合にあっては、先行する事業における新たな土地利用の開始から 1 年を経過した後に近接している土地において事業を行う場合。



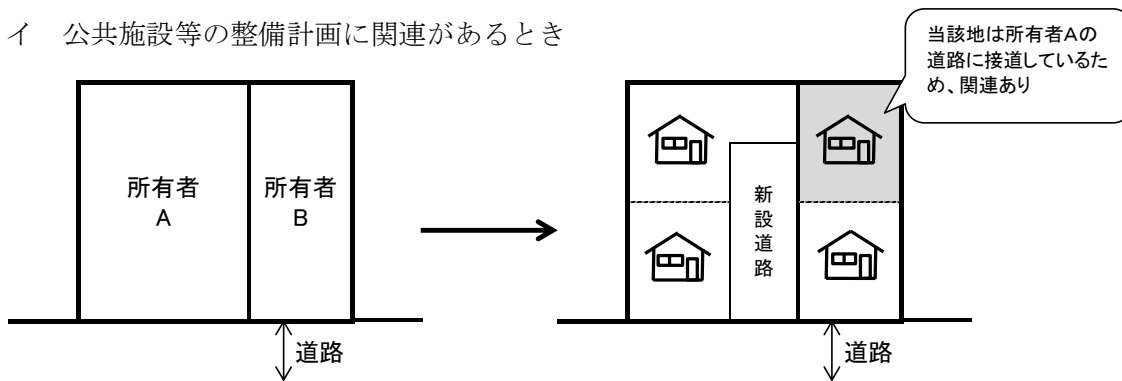
(3) 当該2以上の事業が次に掲げる要件のいずれも満たさないこと

- 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又は所有者が同一であった土地であること。

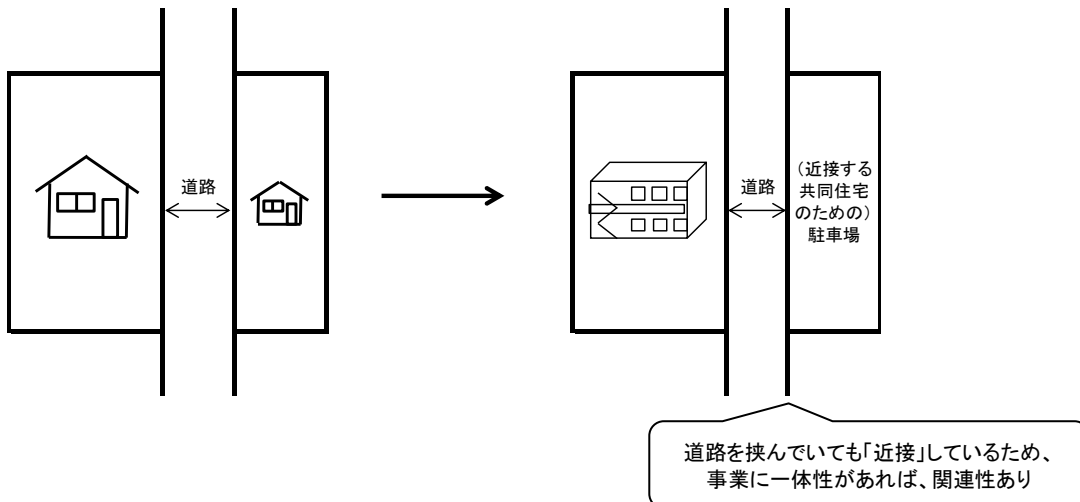
ア 造成計画に関連があるとき



イ 公共施設等の整備計画に関連があるとき

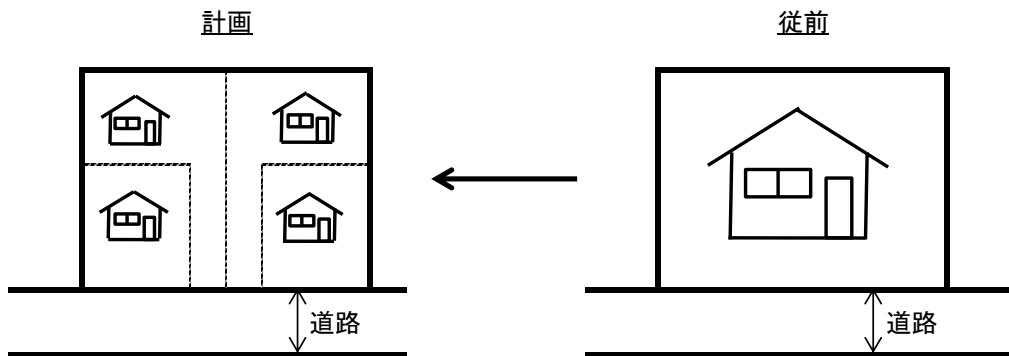


ウ 予定建築物または土地利用目的に関連があるとき

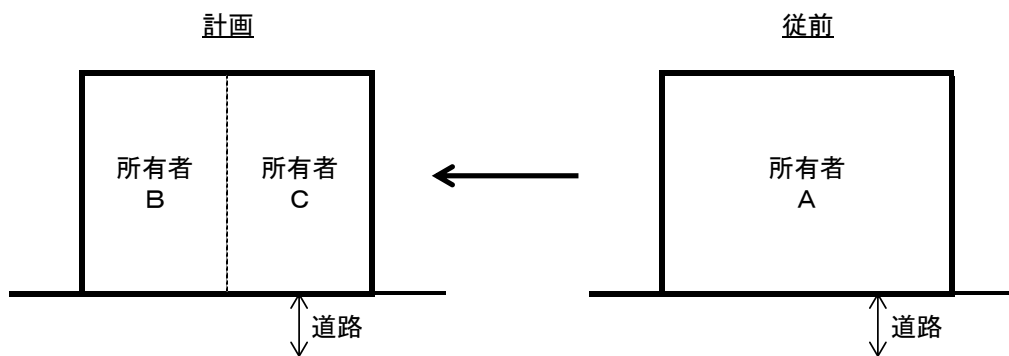


エ 近接している2以上の土地が従前から一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地のいずれかに該当するとき

- ・近隣接している土地が、一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた場合



- ・所有者が同一の土地であった場合



（開発区域の工区分け）

- 8 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る。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らない。

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る。

第3節 開発関連区域の定義の解釈基準

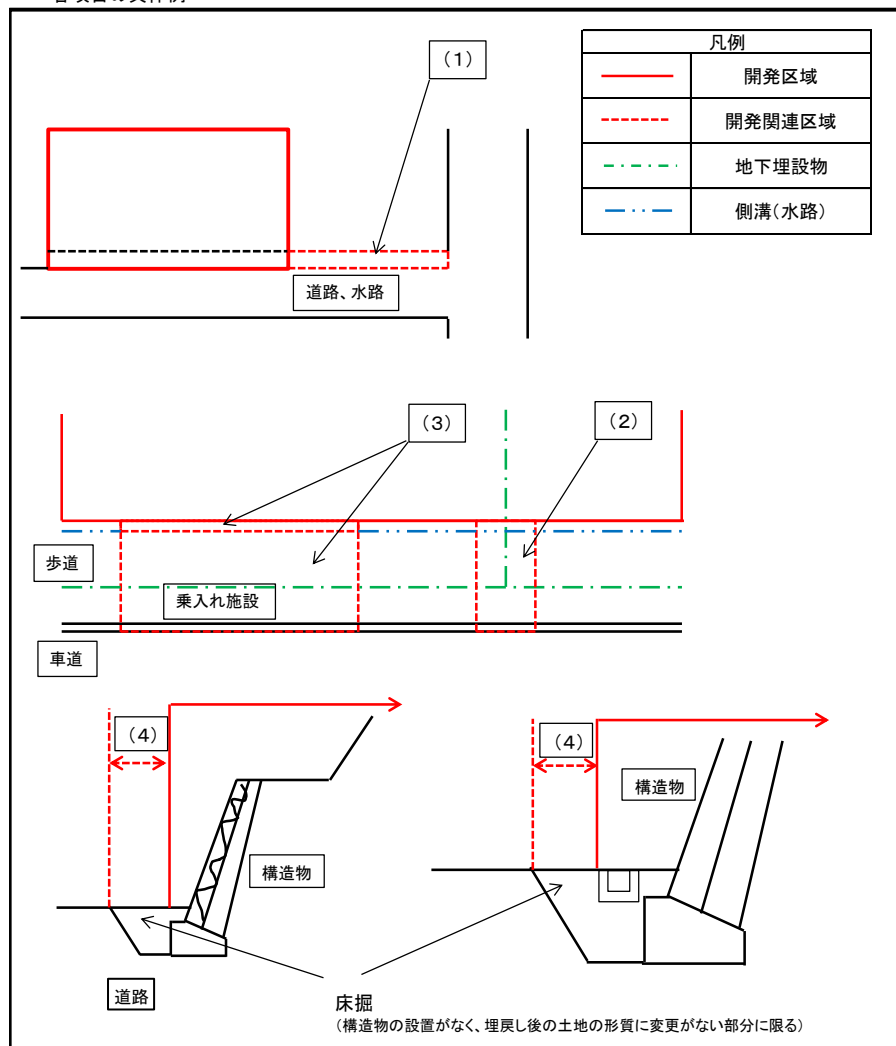
(開発関連区域の対象)

9 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う。具体例は以下のとおり。

- (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る
 ＊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う。

各項目の具体例



第4節 開発目的の定義の解釈基準

(開発行為の目的)

10 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する。

(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。

10 の 2 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) に該当するものとする。法人登記簿の目的の欄に、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ない。

10 の 3 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、非自己用として扱う。ただし、非自己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う。

10 の 4 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する。

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。条例と開発許可制度の関係性については、神戸市「都市計画法による開発許可申請の手引き」の手續編を参照してください。

(2) 宅地造成等規制法

開発許可を取得する場合には、開発区域が宅地造成工事規制区域内の場合であっても、宅地造成等規制法第 8 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續が必要です。

(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 34 条 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。