

神戸市開発指導要綱の見直しについて

I 趣旨

現在、神戸市域において開発が行われる際には、都市計画法に基づく開発許可、土地区画整理法に基づく認可、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例等の様々な法令に加え、神戸市開発指導要綱を通じて、計画的な開発、均衡ある健全な市街地の形成を図っている。この神戸市開発指導要綱は、昭和 45 年の制定以降、良好な都市環境の形成のため一定の役割を果たしてきた。

今後、都市が成熟し、また人口減少時代を迎えるといった社会状況の変化に対応するとともに、住民周知等の手続を明文化し、行政運営の透明性の確保及び開発事業の円滑な実施を図るため、開発指導要綱の内容に必要な修正・追加を行い、条例化を検討することとした。なお、条例施行に伴い神戸市開発指導要綱は廃止する。

Ⅱ 神戸市開発指導要綱の内容と条例化にあたっての方向性

1 神戸市開発指導要綱の内容

神戸市開発指導要綱は神戸市の特質を生かした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おり、以下の 3 部で構成されている。

(1) 第 1 部 神戸市開発基準

- ① 開発の基本計画を策定するにあたり必要な事項
- ② 開発にあたって必要な公共施設（道路、公園、下水道等）の整備の基準
- ③ 開発にあたって必要な公益施設（学校教育施設、集会所等）の整備の基準

(2) 第 2 部 神戸市開発技術基準

公共施設、公益施設を整備するにあたっての技術的基準

(3) 第 3 部 開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱

公共施設、公益施設を整備するにあたっての負担の基準

[参考]

神戸市開発指導要綱（神戸市ホームページ）

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/construction/enterprise/development/sidouyoukou.html>

2 条例化にあたっての方向性

条例化にあたっては、開発指導要綱を基に以下のような方向で考えている。

(1) 開発指導要綱に規定されているもの

- ① 「他の法令等により定められている内容」及び「今回の条例化に合わせて他の条例等に規定する内容」については、重複して規定することがないようにする。

例) 環境影響評価、上水道、廃棄物処理、公害防止、ユニバーサルデザイン、緑化等

- ② 現在の公共施設等の整備状況から規定を変更すべきもの等を検討し、修正又は削除する。

修正例) 開発区域の選定：災害に強いまちづくりを進めるために、開発区域内に土砂災害警戒区域等の災害の恐れのある地区が存在する場合には、周辺区域も含めて調査を義務付け防災対策に努めるものとする。
また、児童及び生徒の急増により、学校教育施設が不足している又は不足するおそれのある地区については、開発を避けるよう努めるものとする。

公園等の設置：現在の公園の整備状況を踏まえた基準に見直しを行う。

消防水利：安全性の高いまちづくりを行うため、設置基準の見直しを行う。

公益施設用地負担：公益施設が整ってきたため、開発面積に応じて一律で課される用地負担規定を削除し、必要な際に用地の確保について協議することを義務付ける。

(現在は計画人口 8,000 人以上の大規模な開発事業を除き負担を免除)

削除例) 社会福祉施設の誘致、医療機関の誘致、し尿処理施設、住区センターの設置、公共下水道の整備に関する開発者負担金等

- ③ ①、②のほか、公共施設等の整備にあたって必要な基準等については、引き続き規定する。ただし、施設整備にあたっての技術的な標準・算出方法を規定しているものは、条例ではなく規則や手引きで規定する。

例) 道路、公園・緑地・広場、下水道、河川、水路、環境事業施設、集会所、学校教育施設等

(2) 新たに追加しようとするもの

- ① 開発許可申請等を行うまでに必要な手続（開発事業審査、標識の設置、住民説明、開発事業承認）に関する事項を追加する。

- ② 条例違反の事実の公表、開発事業承認の取消等に関する必要な事項を追加する。

※詳細に関しては、P. 16「4 開発事業に関する手続」、P. 17「5 公表・取消等に関する手続」に記載している。

Ⅲ 条例（案）の内容

1 目的

神戸市の良好な都市環境の形成のために、以下の目的を定める予定である。

開発事業者が開発事業を行う場合において、開発事業の計画の住民への周知並びに公共施設の整備等に関する市及び公共施設の管理者との協議等について、開発事業者が行うべき手続その他必要な事項を定めるとともに、都市計画法(以下「法」という。)による開発許可の基準等を定めることにより、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を目的とする。

2 対象

以下の3種類を「開発事業」と呼び、条例の主な対象とする予定である。また、消防水利及び環境事業施設の整備に関しては、(1)～(3)以外の事業でも対象となる場合がある。

- (1) 法第4条第12項に規定する開発行為であって、法第29条第1項の規定に基づく許可（以下「開発許可」という）または法第34条の2第1項の規定に基づく協議の成立を要するもの
- (2) 土地区画整理事業（地方公共団体が施行する土地区画整理法第3条第1項並びに同法第3条第4項及び第5項の事業を除く。）
- (3) 開発許可が不要な40戸以上の集合住宅建設事業

3 市及び開発事業者の基本的責務

市及び開発事業者の基本的責務として、以下の内容を考えている。

(1) 市の基本的責務

地域の特質を生かした均衡ある良好な都市環境の形成を図るため、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講ずる。

(2) 開発事業者の基本的責務

- ① 開発計画について住民等への積極的な周知に努めるとともに、まちづくり協定等に整合し、かつ、自然環境及び生活環境と調和するよう開発事業を行う。
- ② 自らの責任及び負担において必要な公共施設及び公益的施設のうち市長が定めるものを整備するとともに、市が実施する施策に協力し、地域の特質を生かした均衡ある良好な都市環境の形成を図る。
- ③ この条例を遵守するとともに、関係法令、関係条例等を遵守する。

4 開発事業に関する手続

標識の設置、住民説明、公共施設の管理者等との協議などについて、開発事業者が行うべき手続を明文化し、行政運営の透明性の確保及び開発事業の円滑な実施を図る。

(1) 開発事業審査

開発事業を行うに当たっては、公共施設をはじめとした必要な施設を整備することや様々な法令による手続を経ることが必要となるため、開発事業着手前にその計画を市長が審査し、開発事業承認申請までに協議が必要な公共施設の管理者等を明示する。

(2) 標識の設置

開発事業が実施されることを周囲の住民の方にお知らせするため、開発事業者が開発予定地に標識を立てることを義務付ける。

(3) 住民説明

実施予定の開発事業の計画に関して、開発事業者が周囲の住民に説明することを義務付ける。開発事業の規模、内容によって説明すべき範囲を設ける。

また、住民説明の内容に関する報告書の提出を義務付ける。

① 3,000平方メートル以上の開発事業

開発事業区域の境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部又は一部を占有若しくは所有する者

② 3,000平方メートル未満の開発事業

開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部又は一部を占有若しくは所有する者

③ 開発許可が不要な40戸以上の集合住宅建設事業

開発事業区域境界から建築物の高さ分までの範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部又は一部を占有若しくは所有する者。ただし、容積率200%を超える近隣商業地域及び準工業地域、商業地域、工業地域に属する場合は②と同じ

(4) 公共施設の管理者等との協議

開発事業において設置が求められる道路や公園等の施設は、適正な配置や維持管理の観点から、統一的な基準に従って設置し、市への引継又は事業者等での継続管理を適切に行う必要がある。均衡あるまちづくりを円滑に進めるため、開発事業者にはそれぞれの公共施設の管理者等と協議することを義務付ける。

(5) 開発事業承認

開発事業者は、上記の(1)～(4)の手続完了後、開発事業承認の申請を行う。市長は手続が適正に実施されたこと、公共施設の整備等が条例上の基準（神戸市独自のものとして定める基準、都市計画法に基づく開発許可の強化・緩和基準）に適合していることを確認し、開発事業承認を行う。

5 公表・取消等に関する手続

条例を施行するために必要な限度において、指導・助言や勧告、条例違反の事実の公表、開発事業承認の取消に至るまでの必要な手続を定めることにより、円滑かつ適正な事業実施を図る。

6 関連基準

神戸市開発指導要綱に準じたものとして、「暫定市街化調整区域及び特定保留区域における開発事業に伴う公共施設等の整備に関する基準」を運用しているが、条例に必要な基準等を規定し、条例施行に伴い廃止する。

※暫定市街化調整区域：計画的なまちづくりを進めるには時間がかかり、市街化区域のままでは無秩序な開発が進む恐れがあるために、暫定的に市街化調整区域に編入する区域

特定保留区域：市街化調整区域の中にあつて、市基本計画などに位置付けがあり、計画的なまちづくりに向けて準備を進めている区域

[参考]

暫定市街化調整区域及び特定保留区域における開発事業に伴う公共施設等の整備に関する基準
(神戸市ホームページ)

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/construction/enterprise/development/img/chousei.pdf>

IV 今後の予定

平成 28 年度： 6 月下旬～7 月下旬 パブリックコメント

11 月 条例（案）を第 2 回定例市会 11 月議会へ提出

11 月以降 規則・手引きの作成

※条例(案)について 11 月議会での可決後、周知期間を十分に設けた上で、規則・手引きと合わせて施行する予定である。

V 主な変更予定部分に関する一覧表

1 開発指導要綱に規定されているもの [P. 14「2 条例化にあたっての方向性」関連]

項目	条例（案）	開発指導要綱
開発区域の 選定	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財分布地区及び災害の恐れがある地区が存在する場合はその周辺区域を含めて調査することを義務として規定 ・災害の恐れのある地区への対策を努力義務として規定 ・児童、生徒の急増により学校教育施設が不足する場合、開発を努めて避けることを規定するとともに、市が事業者^{（注）}に協力を求めることができることを規定 	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財分布地区、危険地についての調査を義務として規定
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な公園等の規模等について規定 ・周辺に公園が相当規模存在する場合等に、設置を要さない基準を規定 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な公園等の規模等について規定
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道の構造について規定（下水道負担金は廃止） 	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道の構造について規定 ・下水道負担金について規定
消防水利	<ul style="list-style-type: none"> ・区域全域を包含するよう消防水利の設置基準について規定 	<ul style="list-style-type: none"> 防火対象物から一定の距離となるよう消防水利の設置基準を規定
公益施設 用地	<ul style="list-style-type: none"> ・公益施設の設置が必要な場合に用地に関する協議を義務として規定 	<ul style="list-style-type: none"> 一律の用地負担を義務として規定 ※計画人口 8,000 人以上の大規模な開発事業を除き免除中

※上水道についても、水道条例で規定されている工事負担金の一部を廃止

2 新たに追加しようとするもの

[P. 16「4 開発事業に関する手続」、P. 17「5 公表・取消等に関する手続」関連]

項目	条例（案）	開発指導要綱
開発事業審査	義務として規定	規定なし（手引きにおいて、開発行為事前審査願書の提出を任意で求める）
標識の設置	義務として規定	規定なし
住民説明	義務として規定	規定なし（開発許可までの住民説明を努力義務として指導）
開発事業承認	義務として規定	規定なし
公表・取消	条例に基づく勧告に従わない場合等の公表・取消手続について規定	規定なし