

市街化調整区域における開発許可に係る審査基準

平成19年11月30日施行
令和5年2月6日一部改正

市街化調整区域において行う開発行為については、都市計画法第34条各号に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準に適合するほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）その他の法令及び条例等の規定に適合するものでなければならない。

都市計画法第34条各号に規定する立地基準の適合性については、次の審査基準により審査する。

開発審査会の承認を要する開発行為（開発審査会への提案基準）（法第34条第14号）

次の要件を満たす開発行為であって、神戸市開発審査会（以下、「審査会」という。）に提案し承認が得られること。

- 1 開発行為の内容が、神戸市開発審査会運用基準（以下、「運用基準」という。）に該当すること。ただし、運用基準に該当しない開発行為の場合であっても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当であると認められる開発行為であって、真にやむを得ない事情があると認められる場合は、審査会へ特別付議することができるものとする。この場合は、相談者から開発の目的、位置、計画概要等をあらかず資料の提出を求め、関係機関との協議を踏まえ、付議の可否を決定するものとする。
- 2 開発区域が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条に規定する農用地区域として指定されていないこと。
- 3 位置及び予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 4 申請者及び土地所有者に都市計画法及び関係法令に関する違反がないこと。

神戸市開発審査会審査基準

- 1 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、神戸市開発審査会（以下、「審査会」という。）が行う審査は、次の運用基準によるものとする。

運用基準	1	世帯分離住宅【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	2	既存集落における自己用住宅【個別付議基準】
運用基準	3	（通称）広野ゴルフ団地における自己用住宅【包括承認基準】
運用基準	4	既存建築物の建替等【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	5	既存建築物建替のためのやむを得ない敷地拡大等【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	6	特定宅地における建築物【個別付議基準】
運用基準	7	暫定市街化調整区域内における賃貸共同住宅【個別付議基準】
運用基準	8	収用対象事業の施行による建築物の移転【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	9	（欠番）
運用基準	10	里づくりの拠点施設【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	11	社寺仏閣等【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	12	家畜排せつ物の堆肥化施設【個別付議基準】
運用基準	13	地区集会所等【包括承認基準】
運用基準	14	学校（法第34条第1号に該当しないもの）【個別付議基準】
運用基準	15	社会福祉施設（法第34条第1号に該当しないもの）【個別付議基準】
運用基準	16	有料老人ホーム【個別付議基準】
運用基準	17	医療施設（法第34条第1号に該当しないもの）【個別付議基準】
運用基準	18	介護老人保健施設【個別付議基準】
運用基準	19	公営住宅【個別付議基準】
運用基準	20	国・地方公共団体の庁舎等【個別付議基準】
運用基準	21	運動・レジャー施設等の建築物【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	22	使用者制限の解除【個別付議基準、包括承認基準】
運用基準	23	（通称）生野高原住宅団地における自己用住宅【包括承認基準】
運用基準	24	六甲山における都市型創造産業に資する事務所【個別付議基準】
運用基準	25	既存建築物の用途変更【個別付議基準】
運用基準	26	既存集落内における小規模店舗等【個別付議基準】
運用基準	27	特定流通業務施設【個別付議基準】
- 2 審査会は、個別付議基準により付議される案件のほか、特別に付議される案件を承認するにあたっては、必要に応じ、許可条件又は付記事項に関し、市長に意見を述べることもある。
- 3 包括承認基準の要件を具備する案件については、審査会が承認したものとし、市長が許可をした後に、報告を受けることとする。