

教第 61 号議案

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例に係る意見決定の件

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例を制定するに当たり，地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和 31 年法律第 162 号）第 29 条の規定に基づき提示すべき意見を別紙のように決定する。

平成 29 年 1 月 17 日提出

神戸市教育委員会

教育長 雪 村 新 之 助

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例に関する意見  
神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例の制定については異議ありません。

平成 29 年 1 月 17 日

神戸市教育委員会  
教育長 雪 村 新 之 助

教委計第 521 号

平成 29 年 1 月 16 日

神戸市教育委員会

教育長 雪村 新之助様

神戸市長 久元 喜造

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例に関する意見聴取の件

地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和 31 年法律第 162 号）第 29 条の規定に基づき、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例を新たに制定するに当たり、神戸市教育委員会の意見を聴取します。

（担当：教育委員会事務局総務部総務課）

（担当：教育委員会事務局総務部学校計画課）

（担当：教育委員会事務局社会教育部文化財課）

# (案)

## 第 号議案

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例の件  
神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例を次のように制定する。

平成29年 月 日提出

神戸市長 久 元 喜 造

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例

## 目次

### 第1章 総則

第1節 通則（第1条－第3条）

第2節 市及び開発事業者の基本的責務（第4条－第5条）

### 第2章 開発事業に関する手續

第1節 大規模開発事業計画の申し出（第6条）

第2節 開発事業審査の申し出等（第7条）

第3節 住民周知（第8条－第10条）

第4節 公共施設の管理者等との協議（第11条）

第5節 開発事業の計画の承認等（第12条－第14条）

第6節 開発事業の承認の基準（第15条－第24条）

第7節 開発事業計画の遵守（第25条）

第8節 工事の着手（第26条－第27条）

第9節 事業の一体性（第28条）

第10節 承継，廃止，取消（第29条－第31条）

### 第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

第1節 都市計画法第33条第3項の規定による制限の強化等（第32条－第38条）

第2節 都市計画法施行令第19条第1項ただし書の規定による開発行為の規模（第39条）

第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度（第40条）

第4節 都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可に関する手続（第41条）

第4章 雑則（第42条－第47条）

附則

第1章 総則

第1節 通則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業者が開発事業を行う場合において、開発事業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（昭和43年法律第100号。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。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）及び宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）並びにこれらの法律に基づく命令の例による。

(1) 開発事業 次のいずれかに該当する行為又は事業をいう。

ア 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。）又は法第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。

イ 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、第4項及び第5項の事業を除く。）

ウ 住戸の数が40戸以上である共同住宅又は長屋（以下「集合住宅」という。）を建設する事業（アに掲げるもの及び法第29条第1項第2号から第11号までの開発行為として集合住宅を建設する事業を除く。）

エ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2

項に規定する流通業務団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）第2条第4項に規定する工業団地造成事業

オ 住戸の数が20戸以上（神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号。以下「住環境条例」という。）第2条第3項に規定するワンルームマンションにあっては10戸以上）である住宅の建設事業（ア若しくはイ又はウに該当するものを除く。）。

(2) 開発事業者 開発事業を施行しようとする者をいう。

(3) 開発事業区域 第1号アに掲げる事業においては法第4条第13項の開発区域を、第1号イに掲げる事業においては土地区画整理法第2条第4項の施行地区を、第1号ウに掲げる事業においては当該集合住宅の建築敷地をいう。

(4) 大規模開発事業 第1号ア又はイに掲げる開発事業のうち開発事業区域が5ヘクタール以上のもの

(5) 中規模開発事業 第1号ア又はイに掲げる開発事業のうち開発事業区域が3,000平方メートル以上5ヘクタール未満のもの

(6) 公共施設 法第4条第14項及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「法施行令」という。）第1条の2並びに土地区画整理法第2条第5項及び同法施行令（昭和30年政令第47号）第67条に規定する施設をいう。

(7) 公益的施設 学校教育施設、医療施設、交通施設その他の公益上必要な施設をいう。

(8) 住民 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をいう。

(9) 地域団体 自治会その他の規則に定める団体をいう。

(10) まちづくり協定等 神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例（昭和56年12月条例第35号）第2条第1項第3号に規定するまちづくり協定及び同条第1項第4号に規定する地区計画等をいう。

(11) 計画人口 開発事業による予定建築物に居住する予定の人数として、公示する人数をいう。

(12) 計画戸数 開発事業による予定建築物の総戸数をいう。

(13) 土地利用計画 法第30条第1項第2号に規定する用途，土地区画整理法第6条，第16条，第51条の4及び第71条の3に規定する設計の概要，新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第21条第2項に規定する設計，又は公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第2項第3号に規定する用途をいう。

（適用除外）

第3条 次の各号に掲げる行為の区分に応じ，それぞれ当該各号に定める条項の適用を除外する。

(1) 第2条第1号アに掲げる開発事業のうち市街化区域であって自己の居住の用に供する住宅の建築であるもの 第9条，第10条

(2) 第2条第1号アに掲げる開発事業のうち市街化調整区域であって自己の居住の用に供する住宅の建築であるものまたは開発事業区域が500平方メートル未満のもの 第9条，第10条

(3) 第2条第1号イに掲げる開発事業 第26条から第28条，第39条，第43条から第46条

(4) 第2条第1号ウに掲げる開発事業 第26条，第39条

(5) 第2条第1号エに掲げる開発事業 第7条から第10条，第11条第1号から第5号及び第7号から第12号，第15条から第20条，第22条，第23条，第26条

(6) 第2条第1号オに掲げる開発事業 第7条から第10条，第11条第1号から第8号及び第10号から第12号，第12条，第15条から第22条，第24条，第26条

## 第2節 市及び開発事業者の基本的責務

（市の基本的責務）

第4条 市は，地域の特質を生かした均衡ある良好な都市環境の形成及び公共の福祉の増進を図るため，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責務を負う。

（開発事業者の基本的責務）

第5条 開発事業者は，開発計画について住民等への積極的な周知に努めたいえ

で地域コミュニティの発展に配慮するとともに、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責務を負う。

2 開発事業者は、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別途定めるものを必要な位置及び規模で整備するとともに、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及び公共の福祉の増進を図る責務を負う。

3 開発事業者は、この条例を遵守するとともに、関係法令、関係条例を遵守する責務を負う。

## 第2章 開発事業に関する手続

### 第1節 大規模開発事業計画の申し出

(大規模開発事業計画の申し出)

第6条 大規模開発事業を施行しようとする者（以下「大規模事業者」という。）は、次条に規定する開発事業審査の申し出に先立ち、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業の計画を、書面により市長に申し出なければならない。ただし、規則で定める要件に該当するときは、これを省略することができる。

2 市長は、大規模事業者が前項の書面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次条に規定する開発事業審査申し出に係る書面を提出しなかったときは、規則で定める場合を除き、前項に規定する申し出を行わなかったものとみなす。

### 第2節 開発事業審査の申し出等

(開発事業審査の申し出等)

第7条 建築物の建築また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する者（以下「建築等計画事業者」という。）及び第2条第1号イの事業を行おうとする者は開発事業にかかる審査申出書（以下「開発事業審査申出書」という。）を、規則で定める書類等を添付して市長に提出し、事業の審査を求めなければならない。ただし、規則に定める場合は、これを省略することができる。

2 前項の申し出に係る事業が、審査の結果、第2条第1号ア又はイの事業に該



当しないとされた場合であって、当該事業が40戸以上の集合住宅を建設する事業であるときは、事業者は集合住宅建設事業に係る審査申出書（以下「集合住宅建設事業審査申出書」という。）を、規則で定める書類等を添付して市長に提出し、事業の審査を求めなければならない。

- 3 市長は、第1項又は前項の結果を当該提出を行った者に通知するとともに、ア、イ又はウの事業に該当する場合は、条例第11条に規定する協議に関して公共施設の管理者等の事務を所管する部署を教示しなければならない。
- 4 市長は、大規模事業者に対して、別途定める方法により開発事業計画に関する説明を求めることができる。
- 5 市長は、第1項の開発事業審査申出書又は第2項の集合住宅建設事業審査申出書の提出を行った者が、第3項に定める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、第13条第2項に規定する開発事業の承認の申請をしなかったときは、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提出を行わなかったものとみなす。ただし、市長が開発事業に該当しないと判断したことにより当該申請をしなかった場合その他規則で定める場合は、この限りでない。
- 6 土地区画整理法第3条の2及び第3条の3の事業を除いた第2条第1号イの事業を行おうとする者は、審査申出書を提出する際、開発事業区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者から審査の申し出について同意を得られている場合には、同意に関する調書を規則で定めるところにより提出しなければならない。

### 第3節 住民周知

（標識の設置）

第8条 開発事業者は、第7条第3項に定める通知により開発事業に該当するとされたときは、近隣の住民等が開発事業の計画の内容等を周知するため、規則で定める標識（以下「標識」という。）を開発事業区域内の公衆の見やすい場所に設置し、次の各号に定める日までの間設置しておかななければならない。

- (1) 第2条第1号アの事業においては、当該事業に係る法第36条第3項の規定

による公告の日

(2) 第2条第1号イの事業においては、当該事業に係る土地区画整理法第9条第3項、第21条第3項、第51条の9第3項及び第71条の3第11項の規定による公告の日

(3) 第2条第1号ウの事業においては、当該事業に係る工事の施工日

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

3 開発事業者は、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに記載事項を変更するとともに、規則に定めるところにより、変更届出書を市長に提出しなければならない。

(住民説明の実施)

第9条 開発事業者は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める住民に対し、前条第2項の規定に基づく届け出をした日の翌日以後遅滞なく、規則に定める方法により開発事業の計画の内容その他規則に定める事項に関する説明（以下「住民説明」という。）を行わなければならない。

(1) 大規模開発事業または中規模開発事業 開発事業区域の境界から水平距離が50メートルの範囲内の住民

(2) 第2条第1号ウに掲げる開発事業 開発事業区域の境界から建築物の高さ分までの範囲内の住民（ただし、容積率200パーセント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開発事業区域の境界から水平距離が15メートルの範囲内の住民。）

(3) 前2号に定める以外の開発事業 開発事業区域の境界から水平距離が15メートルの範囲内の住民

2 前項第1号から第3号までの住民は、住民説明が終了した日の翌日から起算して7日以内に、当該開発事業計画に関する意見を開発事業者に提出することができる。

3 開発事業者は、第1項に規定する住民説明が終了したときは、規則で定めるところにより、住民説明に関する報告書（以下「住民説明報告書」という。）

を，前項に規定する住民意見の提出期間後，第11条第1項に規定する協議及び法第32条に規定する公共施設の管理者との協議開始までに，市長に提出しなければならない。

4 市長は，住民説明報告書について閲覧の請求があった場合には，規則で定めるところにより，これを閲覧に供するものとする。

（地域団体への説明）

第10条 開発事業者は，当該開発事業の計画の内容等について，前条第1項各号に掲げる住民が属する地域団体から説明を求められたときは，すみやかに，説明会の開催，書面の提供その他適切な方法により説明を行うよう努めなければならない。

#### 第4節 公共施設の管理者等との協議

（公共施設の管理者等との協議）

第11条 開発事業者は，前条までの手続きを終えたあと，次に掲げる事項について，開発事業計画，公共施設等の整備に関する技術的基準及び管理に必要な事項，及び，開発事業の規模，面積，周辺の環境等により，必要とする公益的施設用地の位置及び規模に関して，規則で定めるところにより，公共施設の管理者等との協議（他の法令の規定に基づく協議を除く。）を行わなければならない。ただし，公共施設の管理者等が特に協議の必要がないと認めたときは，この限りでない。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 公園，緑地又は広場に関する事項
- (3) 下水道に関する事項
- (4) 河川に関する事項
- (5) 水路に関する事項
- (6) 消防水利に関する事項
- (7) 消防活動空地等の確保に関する事項
- (8) 上水道に関する事項
- (9) ごみ等の集積施設に関する事項

(10) 学校教育施設に関する事項

(11) 公益的施設用地に関する事項

(12) その他規則で定める事項

#### 第5節 開発事業の計画の承認等

(開発事業計画を変更する場合の再手続)

第12条 開発事業者は、開発事業審査申出書又は集合住宅建設事業審査申出書を提出した日から第13条第2項の申請を行うまでの間において、開発事業計画を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届けるものとする。

2 前項の届けを行った開発事業者は、第8条から前条に定める手続を行わなければならない。ただし、市長が必要でないと認めるときは、その手続の一部又は全部を行わないことができる。

3 市長は、第1項の届けを行った開発事業者に条例第11条に規定する協議に関して公共施設管理者等の事務を所管する部署を教示する。

(開発事業の承認等)

第13条 開発事業者は、開発事業を施行しようとするときは、当該開発事業について、市長の承認（以下「開発承認」という。）を受けなければならない。

2 前項の承認を受けようとする開発事業者は、第7条第3項の規定による通知の交付を受け、前節の規定に基づく協議を行った日以後に、この協議の結果又は内容を反映させた計画に基づく当該開発事業について、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の申請があったときは、遅滞なく、開発事業の承認又は不承認の決定をし、開発事業者に通知しなければならない。ただし、承認する場合においては、市長は、その承認に必要な条件を付することができる。

4 市長は、前項に定める決定を行う場合において、当該開発事業の計画が次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの条例の規定に違反していないと認めるときは、承認をしなければならない。

- (1) 第2条第1号ア, イ, ウに該当する開発事業 第15条から第24条, 第32条から第40条の規定及び法第33条に定める開発許可の基準(ただし, イ及びウに該当する法第33条第1項第12号, 第13号及び第14号の規定を除く。)
  - (2) 第2条第1号エに該当する開発事業 第21条の規定
  - (3) 第2条第1号オに該当する開発事業 第23条の規定
- 5 開発事業者は, 開発承認を受けたときは, 速やかに, その旨及び承認年月日を第8条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。
- 6 開発事業者は, 次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ, それぞれ当該各号に掲げる申請又は届出をするまでに, 開発承認を受けるよう努めなければならない。
- (1) 第2条第1号アに該当する開発事業 法第30条第1項に基づく開発許可の申請又は法34条の2に基づく協議
  - (2) 第2条第1号イに該当する開発事業 土地区画整理法第4条第1項, 第14条第1項, 第51条の2第1項及び第71条の2第1項にかかる土地区画整理事業の認可の申請
  - (3) 第2条第1号ウに該当する開発事業 住環境条例第5条の2の届出
  - (4) 第2条第1号エに該当する開発事業 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請
  - (5) 第2条第1号オに該当する開発事業 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請
- 7 市長は, 開発承認を受けた開発事業者が, その通知を受けた日の翌日から起算して3年を経過した日において, 前項各号に定める申請等を行わない場合は, その承認を取り消すことができる。
- 8 市長は, 第2条第1号イ及びウに該当する開発事業にあっては, 開発承認後, 開発事業承認申請に関する図書について閲覧の請求があった場合には, 規則で定めるところによりこれを閲覧に供するものとする。
- (開発事業変更承認等)

第14条 開発承認を受けた開発事業者は, 開発事業の計画を変更しようとする

きは、変更に係る工事の着手までに、市長の開発事業の変更の承認（以下「変更承認」という。）を受けなければならない。ただし、規則に定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 変更承認を受けようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、市長に変更承認申請をしなければならない。

3 第7条から前条までの規定は、変更承認について準用する。ただし、市長が必要でないと認めるときは、その手続の一部又は全部を行わないことができる。

4 本条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更をしようとする者は、規則で定めるところにより、その旨を書面により市長に提出しなければならない。

#### 第6節 開発承認の基準

##### （開発事業区域の選定）

第15条 開発事業区域の選定にあたっては、その立地条件、市街化の動向及び将来計画等を把握して定めるものとし、文化財の分布する地区、土砂災害警戒区域など土砂災害の恐れのある地区を含む場合には事前に十分調査を行うものとする。さらに、開発事業区域に土砂災害の恐れのある地区が存在する場合には、必要に応じて周辺地域についても同様の扱いとする。

2 前項に基づく調査の結果、文化財が多く分布する地区であることが明らかになった地区については、努めて開発を避けるものとする。

3 本条第1項に基づく調査の結果、土砂災害の恐れのある地区については、防災に資する計画や対策を実施するよう努めるとともに、その内容を規則に定めるところにより市長に報告しなければならない。

4 児童及び生徒の急増により、学校教育施設が著しく不足するおそれのある地区については、不足を避けるため、市長は、開発事業者に必要な協力を求めることができるものとし、開発事業者はこれに協力するよう努めるものとする。

##### （道路）

第16条 開発事業区域及びその周辺の道路網は、土地利用計画に基づき、交通の質と量、並びに車両及び歩行者の交通動態を推定し、総合的に計画するものとする。

- 2 開発事業区域内に設置する道路の構造は、関係法令、本条例に定めるほか、市長が別途定める基準のとおりとする。
- 3 開発事業区域内の主要な道路は、歩車道が分離されかつ幅員9.5メートル以上の開発事業区域外の道路に接続しているものとする。ただし、市長が別途定める基準に適合するものにあつては、この限りではない。
- 4 開発事業区域に接する道路のうち、開発事業区域に直接かかる区間は幅員6メートル以上とする。ただし、市長が別途定める基準に適合するものにあつては、この限りではない。
- 5 開発事業区域内に新設される主要な道路は、歩車道が分離されかつ幅員12メートル以上、その他の道路は幅員6メートル以上とする。ただし、市長が別途定める基準に適合するものにあつては、この限りではない。

(公園、緑地又は広場の構造等)

第17条 公園、緑地又は広場の構造については、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項第1号に定める公園又は緑地の例の他市長が別途定める基準による。

(下水道)

第18条 下水道の計画及び構造については、関係法、本条例に定めるほか、市長が別途定める基準のとおりとする。

- 2 開発事業者は、開発事業により公共下水道としての使用を廃止した構造物を、市の指示に従って、開発事業者の負担により撤去するものとする。

(河川)

第19条 河川については、開発事業区域及びその周辺の地域において、洪水による災害の発生を防止し、その正常な機能を維持するよう計画するものとする。

- 2 河川の計画及び構造については、関係法、本条例に定めるほか、市長が別途定める基準のとおりとする。
- 3 開発事業区域面積が1.0ヘクタール未満の開発事業において、雨水流出増が生じる面積が3,000平方メートル以上の開発事業にあつては、放流先の下流河川及び水路の排水能力により洪水が発生するおそれがないように、下流河川及び

水路を改修する，又は市長が別途定める基準に基づき洪水調整池を設置するものとする。

4 第3項に基づき設置された洪水調整池及び当該施設の用に供される土地は，開発事業者等に帰属する。

5 洪水調整池の用に供される土地の所有者等は，洪水調整池の機能を維持しかつ周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう管理しなければならない。

(水路)

第20条 水路については，開発事業区域及びその周辺の地域において，洪水による災害の発生を防止し，その正常な機能を維持するよう計画するものとする。

2 水路の計画及び構造については，市長が別途定める基準のとおりとする。

(消防水利)

第21条 消防水利については，市長が別途定める基準により開発事業区域全域に対し有効な消火活動が行えるよう設置するものとする。

(消防活動空地等)

第22条 開発事業区域内において消防及び救急活動を行うために必要な道路，通路，空地等は，市長が別途定める基準のとおり設けるものとする。

(ごみ等の集積施設)

第23条 ごみ等の集積施設の計画及び構造については，開発事業に係る建築物の区分に応じ市長が別途定める基準のとおりとする。

(公共施設等の引継ぎ)

第24条 開発事業者は，開発事業に伴い整備する公共施設等を適切に管理するため，規則で定めるところにより，本市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

#### 第7節 開発事業計画の遵守

(開発事業計画の遵守)

第25条 開発事業者または開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請け人を含む）は，開発承認を得た開発事業の計画を遵守し，当該開発事業に関する工事を行わなければならない。



## 第8節 工事の着手

(工事の着手の届出)

第26条 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手しようとするときは、着手に先立って、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業に関する工事の着手制限)

第27条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人(請負工事の下請け人を含む)は、開発事業者が第13条第1項の承認を得る前に、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人(請負工事の下請け人を含む)は、開発事業者が開発事業の計画の変更について、第14条第1項の承認を得る前に、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

## 第9節 事業の一体性

(事業の一体性)

第28条 近接している土地において行う二以上の事業は一の建築等計画事業とみなす。ただし、規則に定める要件に該当する場合は、この限りでない。

2 前項の規定により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、この条例の規定を適用する。

## 第10節 承継、廃止、取消

(開発事業にかかる地位の承継)

第29条 開発承認を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該開発承認に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 第2条第1号アの事業において、開発承認を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承継承認を受けて、開発承認を受けた者が有していた当該開発承認に基づく地位を承継することができる。

3 第2条第1号イの事業において、開発事業区域内の宅地について、開発承認

を得た者が有する所有権又は借地権の全部または一部を承継した者は、被承継人が有していた当該開発承認に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

4 第2条第1号ウの事業において、開発事業者に変更があった場合、変更後の開発事業者は、開発承認を受けた者が有していた当該開発承認に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

(開発事業の廃止)

第30条 開発承認を受けた開発事業者は、当該開発事業を廃止するときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。

(開発承認の取消)

第31条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該開発承認又は変更承認を取り消すことができる。

- (1) 開発事業者が虚偽の申請その他不正な手段により開発承認又は変更承認を受けた事実が判明した場合
- (2) 第44条に定める公表を行った後も第43条に基づく勧告に従わない場合
- (3) その他、市長が特に必要と認める場合

2 市長は、前項の規定により開発承認又は変更承認の取消しを行ったときは、遅滞なく、開発事業者に通知しなければならない。

### 第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

#### 第1節 都市計画法第33条第3項の規定による制限の強化等

(道路の幅員)

第32条 法施行令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は、開発事業の規模、用途及び交通の規制に応じて、次の表に定めるとおりとする。

(1) 当該道路が相互通行の場合

住宅の用途	住宅以外の用途	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
-------	---------	----------	-----------

	(第二種特定工作物を除く)		
100戸以上	1ヘクタール以上	5ヘクタール以上	歩車道が分離されかつ幅員9.5メートル以上

(2) 当該道路が一方通行の場合

住宅の用途	住宅以外の用途 (第二種特定工作物を除く)	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
100戸以上			車両が実際に通行できる幅員(以下「有効幅員」という。)歩車道が分離されかつ幅員8.5メートル以上かつ有効幅員5.5メートル以上

2 法施行令第29条の2第2項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は、開発事業の規模、用途及び交通の規制に応じて、次の表に定めるとおりとする。

(1) 当該道路が相互通行の場合

住宅の用途	住宅以外の用途 (第二種特定工作物を除く)	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
49戸以下	1,000平方メートル未満		有効幅員4.0メートル以上
	1,000平方メートル以上1ヘクタール未満	5ヘクタール未満	幅員6.0メートル以上かつ有効幅員5.0メートル以上

(2) 当該道路が一方通行の場合

住宅の用途	住宅以外の用途 (第二種特定工作物を除く)	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
49戸以下	1,000平方メートル未満		幅員4.0メートル以上かつ有効幅員3.0メートル以上
	1,000平方メートル以上1ヘクタール未満	5ヘクタール未満	(両側に歩道がある場合)幅員6.0メートル以上かつ有効幅員3.0メートル以上 (片側に歩道がある場合)幅員6.0メートル以上かつ有効幅員4.0メートル以上
	1ヘクタール以上	5ヘクタール以上	歩車道が分離されかつ幅員8.5メートル以上かつ有効幅員5.5メートル以上

3 法施行令第29条の2第2項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する区間の幅員は、幅員6メートル以上（行き止まり道路その他規則で定める要件に該当する場合は幅員4メートル以上）とする。ただし、規則に定める要件に該当するときは、本項で定める値の2分の1以上の幅員が当該既存道路の中心から開発事業区域側に確保されていれば足りるものとする。

4 法施行令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発事業区域内に新設される主要な道路は、開発事業の規模及び用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

住宅の用途	住宅以外の用途 (第二種特定工作物を除く)	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
100戸以上	1ヘクタール以上	5ヘクタール以上	(両側に歩道を設置する場合)幅員12.0メートル以上 (片側に歩道を設置する場合)幅員9.5メートル以上

5 法施行令第29条の2第2項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発事業区域内に新設される主要な道路以外の道路は、開発事業の規模及び用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

住宅の用途	住宅以外の用途 (第二種特定工作物を除く)	第二種特定工作物	必要となる道路幅員
当該新設道路に接する宅地数が10戸以下かつ将来とも他の道路との接続が考えられないもの			有効幅員4.0メートル以上
	1,000平方メートル以上	全て	幅員6.0メートル以上かつ有効幅員5.0メートル以上

(公園、緑地又は広場の設置)

第33条 法施行令第29条の2第1項第5号イの基準に基づく設置すべき施設の種類は、公園とする。

2 法施行令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の1箇所当たりの面積の最低限度は、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、150平方メートルとする。

3 法施行令第29条の2第1項第5号ハ及び同項第6号の基準に基づく公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（以下、「公園等面積割合」という。）は、集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、計画人口1人当たり1平方メートルとして算出される割合とする。ただし、算出される割合が3パーセントを下回るものにあつては3パーセント、6パーセントを超えるものにあつては6パーセントとする。

4 法施行令第25条第6号ただし書により、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する区域内で行う開発行為として、公園等の整備を要さない場合は、規則に定めるとおりとする。

（公園、緑地又は広場の構造等）

第34条 法施行令第29条の2第1項第12号に基づく公園の構造は、次のとおりとする。

(1) 公道に接する出入口を2箇所以上設ける構造としなければならない。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(2) 公園の利用に際し、危険を伴う箇所については、柵その他必要な施設を設けるものとする。

（学校教育施設）

第35条 計画人口8,000人以上の開発行為については、法第33条第1項第6号に基づく学校教育施設の用途の配分を、市と協議のうえ定めるものとする。ただし、周辺の状況により必要がないと市長が認めるときは、この限りではない。

（集会所を設置すべき開発行為の規模及び設置基準）

第36条 法施行令第29条の2第1項第7号の基準に基づく集会所を設置すべき開

発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で計画戸数200戸以上の住宅建設事業とする。設置する集会所の規模は、計画人口に応じて規則で定めるものとする。

- 2 設置する集会所の場所は、便利施設が集まり住民が利用しやすい場所若しくは公園に隣接して適正に配置するものとし、開発区域が計画人口8,000人以上の開発行為については、集会所を8,000人ごとに1か所設置するなど適正な配置に努めるものとする。

(ごみ等の集積施設を設置すべき開発行為の規模)

第37条 法施行令第29条の2第1項第7号の基準に基づくごみ等の集積施設を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で20戸以上（住環境条例第2条第3項に規定するワンルームマンション建設事業については10戸以上）の住宅建設事業とする。ただし、開発区域の形状及び開発区域の周辺状況により設置することが困難であると市長が認めるときは、この限りではない。

(施設の管理及び帰属)

第38条 前2条に基づき設置された施設及び当該公益的施設の用に供される土地は、原則として開発事業者等に帰属しかつ管理するものとする。

## 第2節 都市計画法施行令第19条第1項ただし書の規定による開発行為の規模

(開発許可を要しない開発行為の規模)

第39条 法施行令第19条第1項ただし書きにある市街化区域における開発許可を要しない開発行為の規模は500平方メートル未満とする。

## 第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度

(敷地面積の最低限度)

第40条 法第33条第4項に規定する開発区域において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、100平方メートルとする。ただし、規則で定める場合はこの限りでない。

#### 第4節 都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可に関する手続

(職権廃止)

第41条 市長は、開発許可の申請時における工事の完了の予定期日を徒過しているものについては、開発許可を受けた者、設計者、工事施行者その他の関係者から当該開発行為に係る工事の進捗状況、続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができる。

2 市長は、開発許可を受けた日から10年が経過している開発行為であって、開発許可を受けた者が、当該開発行為に係る工事を完了させる意思又は能力がないと認めるものについては、当該開発許可を取り消すことができる

3 開発承認については、第1項及び前項を準用する。

#### 第4章 雑則

(指導及び助言)

第42条 市長は、建築等計画事業者、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請け人を含む）に対し、この条例の施行のため必要な限度において、指導及び助言を行うことができる。ただし、第2条第1号イに該当する開発事業については、開発事業者に対し、指導及び助言を行うものとする。

(勧告)

第43条 市長は、第27条第1項の規定に違反した開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請け人を含む）に対し、開発事業者が第13条第1項の開発承認を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の全部もしくは一部の停止を勧告し、または相当の期限を定めて必要な措置を講ずることを勧告することができる。

2 市長は、第27条第2項の規定に違反した開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請け人を含む。）に対し、開発事業者が第14条第1項の承認を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の全部又は一部の停止を勧告し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(公表)



第44条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者の氏名及び住所(法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)、勧告の対象となる区域の名称、並びに違反の事実若しくは市長が必要と認める事項をインターネットの利用その他の方法により公表するとともに、その旨の標識を公衆の見やすい場所に設置することができる。この場合において、開発事業区域内の土地の所有者、管理者または占有者は、標識の設置を拒み、または妨げてはならない。

(弁明)

第45条 市長は、前条の規定による公表をしようとする場合は、あらかじめ、公表対象者に対して、当該公表を行う理由を付してその旨を通知し、意見の聴取を行うものとする。ただし、その者が正当な理由なく意見の聴取に応じないとき、又はその者の所在が不明で通知できないときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定により意見があつたときは、前条の規定による公表の際、当該意見も併せて公表しなければならない。

(報告等の徴収及び立入検査)

第46条 市長は、第43条、第44条の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人(請負工事の下請け人を含む)から開発事業に係る工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人から請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(施行細目の委任)

第47条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は，平成30年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前において，法第30条第1項に基づく開発許可の申請，土地区画整理法第4条第1項，第14条第1項，第51条の2第1項及び第71条の2第1項にかかる土地区画整理事業の認可の申請，住環境条例第5条の2の届出及び建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請を行うため，現に開発事業の事前審査中のものについては，この条例を適用しない。

#### 理 由

神戸市開発事業の手続を定める等に当たり，条例を制定する必要があるため。

教育委員会に係る主な変更部分

※神戸市開発指導要綱は、神戸市開発基準、神戸市開発技術基準及び開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱からなる。

神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例(案)	神戸市開発指導要綱
<p>(公共施設の管理者等との協議)            第11条 開発事業者は、前条までの手續を終えたあと、次に掲げる事項について、開発事業計画、公共施設等の整備に関する技術的基準及び管理に必要な事項、及び、開発事業の規模、面積、周辺の環境等により、必要とする公益的施設用地の位置及び規模に関して、規則で定めるところにより、公共施設の管理者等との協議(他の法令の規定に基づく協議を除く。)を行わなければならない。ただし、公共施設の管理者等が特に協議の必要がないと認めるときは、この限りでない。            (略)            (10)学校教育施設に関する事項            (11)公益的施設用地に関する事項            (略)</p>	<p><b>神戸市開発技術基準</b>            (公益施設用地)            第73 (略)            2 公益施設用地の造成計画については、関係部局と十分な協議を行うものとする。</p>
<p>(開発事業区域の選定)            第15条 開発事業区域の選定にあたっては、その立地条件、市街化の動向及び将来計画等を把握して定めるものとし、文化財の分布する地区、土砂災害警戒区域など土砂災害の恐れのある地区を含む場合には事前に十分調査を行うものとする。            (略)            2 前項に基づく調査の結果、文化財が多く分布する地区であることが明らかになった地区については、努めて開発を避けるものとする。            (略)            4 児童及び生徒の急増により、学校教育施設が著しく不足するおそれのある地区については、不足を避けるため、市長は、開発事業者に必要な協力を求めることができるものとし、開発事業者はこれに協力するよう努めるものとする。</p>	<p><b>神戸市開発基準</b>            (開発地区の選定)            第6 施行者は、開発地区の選定にあたっては、その立地条件、市街化の動向及び将来計画等を把握して定めるものとし、文化財の分布する地区、良好な緑地を含む地区、急傾斜地を含む地区及び地すべりを生じやすい地区、その他災害の恐れのある地区については、事前に十分調査を行うものとする。            2 施行者は、前項に基づく調査の結果、文化財が多く分布する地区、特に良好な緑地を含む地区、危険な急傾斜地を含む地区、大規模な地すべりを生じる恐れのある地区その他災害危険地であることが明らかになった地区については、努めて開発を避けるものとする。    <b>開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱</b>            (義務教育施設の不足に対する措置)            第10の2 本市は、第10第1項に掲げる事業が、人口集中地区内で施行されることにより、義務教育施設に著しく不足を生じると認めるときは、施行者に対し、その事業の施行の延期その他必要な措置をとらせることができる。</p>

<p>(学校教育施設)  第35条 計画人口8,000人以上の開発事業については、法第33条第1項第6号に基づく学校教育施設の用途の配分を、市と協議のうえ定めるものとする。ただし、周辺の状況により必要がないと市長が認めるときは、この限りではない。</p>	<p><b>神戸市開発基準</b>  (学校教育施設)  第37 学校教育施設については、通学・通園区域及び通学・通園の安全を考慮して配置するものとする。1住区に小学校1校、幼稚園1園を、2住区に中学校1校を、3住区に高等学校1校を計画するものとし、その必要敷地面積は、小学校は2ヘクタール、中学校は2.5ヘクタール、高等学校は4ヘクタール、幼稚園は0.3ヘクタールを標準とする。</p> <p>(参考) 神戸市開発基準  (住区の規模、構成)  第14 住区はおおむね8,000人ないし10,000人が居住することができる区域とし、  (略)</p> <p><b>開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱</b>  (公益施設の用地等)  第10 (略)  3 前2項の規定により本市に譲渡する用地の位置については、市長が施行者と協議して定める。  (略)</p>
<p>—</p>	<p><b>神戸市開発基準</b>  (社会教育施設)  第38 社会教育施設については、開発区域周辺の計画人口及び施設整備状況を考慮し、人口10万人につき、体育施設及び教養文化施設をそれぞれ1か所計画するものとし、その必要敷地面積は、体育施設は1.5ヘクタール、教養文化施設は0.6ヘクタールを標準とする。</p>

意見募集のまとめ【神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例(案)の概要】

意見募集期間 平成28年8月24日(水)～平成28年9月30日(金)

合計 13通 (32件)うち、教育委員会関連4通

教育委員会関連の意見	
1	学校教育施設の不足している又は不足するおそれのある地区の取り扱いは、条例ではなく規則・手引き等で開示されると思いますが、条例施行前に期間に余裕をもって開示してください。また、条例施行後も適宜開示してください。
2	「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。」とありますが、急増により学校教育施設が不足するケースとして、開発指導上の具体的・客観的な根拠はあるのでしょうか。
3	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とされていますが現在の社会状況を踏まえ、全国の自治体が、人口を維持する、あるいは、子どもなど若年者を増やす施策に取り組んでいかなければならないとされていることと、一見、矛盾するのではないのでしょうか。
4	都市開発が集中する地域(=小学校などの公共・公益施設が過密な地域)では規制が働き、逆にせっきくの公共・公益施設が生かされていない地域では緩和(あるいは誘導)されるような施策が必要なのではないかと思います。他の施策との関連も含めて条例化の意義が説明いただけると助かります。

条例(案)第15条第4項について

○意見募集資料

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定めるとともに、市が事業者に協力を求めることができることを定める。



○変更後

児童及び生徒の急増により、学校教育施設が著しく不足するおそれのある地区については、不足を避けるため、市長は、開発事業者に必要な協力を求めることができるものとし、開発事業者はこれに協力するよう努めるものとする。