

# 神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例の概要

## 条例の内容

### 1 目的

神戸市の良好な都市環境の形成のために、以下の目的を定めています。

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等の管理者等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、条例の主な対象としています。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ります。

- (1) 開発行為であって、開発許可または法第34条の2第1項の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、4項及び第5項の事業を除く）
- (3) 住戸の数が40戸以上である長屋又は共同住宅（集合住宅）を建設する事業

### 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、以下の内容を定めています。

#### (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。

#### (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こと等により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
- 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

#### 4 開発事業に関する手続

標識の設置、住民説明、公共施設等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ります。

##### (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する必要な施設の整備や様々な法令による手続を経ることが必要となるため、開発事業の計画を市長が審査し、開発事業承認申請までに協議すべき公共施設等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

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。開発事業の規模や内容によって、下記のとおり開発事業者が説明すべき範囲を設けて、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からの水平距離が 50 メートル以内の範囲において、建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者。

###### 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からの水平距離が 15 メートル以内の範囲において、建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者。

###### ③ 開発許可が不要な 40 戸以上の集合住宅建設事業

開発事業区域の境界から建築物の高さ分までの範囲において、建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者又は土地を所有する者。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) 公共施設等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公共施設等は、適正な配置や市への引継等の維持管理の観点から、開発事業者にそれぞれの公共施設等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(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等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基準として、「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、必要な基準は本条例に定めることとし、その他の内容は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であって、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

## 主な変更部分に関する一覧表

### 1 開発指導要綱に定められている内容

項目	条例	開発指導要綱
開発事業区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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定める</li> <li>・災害の恐れのある地区への対策を努力義務として定める</li> <li>・児童、生徒の急増により学校教育施設が不足する場合、市が事業者と協力を求めることができるものとする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財分布地区、危険地についての調査を義務として定める</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な公園等の規模等について定める</li> <li>・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定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な公園等の規模等について定める</li> </ul>
下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道の構造について定める (下水道負担金は廃止)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道の構造について定める</li> <li>・下水道負担金について定める</li> </ul>
消防水利	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業区域全域に対して有効な消化活動が行えるよう消防水利の設置基準について定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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定める</li> </ul>
公益的施設用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益的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定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一律の用地負担を義務として定める</li> <li>※計画人口 8,000 人以上の大規模な開発事業を除き免除中</li> </ul>

※上水道についても、水道条例で定められている工事負担金の一部を廃止

### 2 新たに追加する内容

項目	条例	開発指導要綱
開発事業審査	義務として定める	特に定めていない（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	義務として定める	特に定めていない
住民説明	義務として定める	特に定めていない（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	義務として定める	特に定めていない
公表・取消	条例に基づく勧告に従わない場合等の公表・承認の取消手続について定める	特に定めていない