

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例による

土地区画整理事業の手引

令和6年4月1日

神戸市都市局地域整備推進課

目 次

ページ

第1章. はじめに	手-1
第2章. 条例の対象となる土地区画整理事業	手-1
第3章. 開発事業計画の策定にあたっての注意事項	手-1
第1節. 開発事業区域の選定について	手-1
(1) 文化財が分布する地区を含む場合	手-1
(2) 土砂災害のおそれのある地区を含む場合	手-2
(3) 学校施設が著しく不足するおそれのある地区	手-3
第2節. 予備的調査	手-3
第4章. 条例に基づく手続き及び流れ	手-8
第1節. 大規模開発事業計画申出書	手-10
(1) 大規模開発事業計画申出書に添付する図書	手-10
(2) 大規模開発事業計画申出書返却後の手続	手-11
(3) 大規模開発事業計画申出書の失効	手-11
第2節. 開発事業審査申出書	手-11
(1) 開発事業審査申出書に添付する図書	手-11
(2) 開発事業者による公共公益施設等管理者等への説明	手-11
(3) 開発事業審査申出書返却後の手続	手-11
(4) 開発事業審査申出書の失効	手-11
第3節. 開発事業計画一部変更申出書	手-12
(1) 開発事業計画一部変更申出書に添付する図書	手-12
(2) 開発事業計画一部変更申出書返却後の再手続	手-12
第4節. 標識の設置	手-12
(1) 標識の設置場所	手-12
(2) 標識の設置期間	手-13
(3) 標識設置(変更)届出書の提出	手-13
(4) 標識の記載事項の変更手続	手-13
第5節. 住民・地域団体への説明	手-13
(1) 説明を要する住民の範囲	手-13
(2) 説明を要する事項	手-13
(3) 説明の対象となる地域団体の範囲	手-13
(4) 説明の方法	手-13
(5) 住民不在時の対応	手-14
(6) 住民の意見提出	手-14
(7) 住民説明報告書の提出	手-14

(8) 住民説明報告書の閲覧	手-14
(9) 再度住民説明を行う必要がある場合	手-14
第6節. 条例に基づく公共公益施設等管理者等との協議	手-14
(1) 条例第12条に基づく協議先一覧	手-15
第7節. 開発事業承認	手-17
(1) 開発事業承認申請書に添付する図書	手-17
(2) 開発事業承認の基準	手-17
(3) 開発承認後の手続き	手-17
(4) 開発承認の取り消し	手-17
(5) 開発事業承認申請図書の閲覧	手-17
第8節. 開発承認の地位の承継	手-17
(1) 一般承継	手-17
(2) 特定承継	手-18
第9節. 開発事業変更承認	手-18
(1) 開発事業変更承認申請書に添付する図書	手-18
(2) 軽微な変更	手-18
第10節. その他の手続	手-19
(1) 開発事業の廃止	手-19
(2) 開発承認の取消	手-19
第5章. 標準処理期間	手-19
第6章. 参考資料	手-19
1 技術基準第11条 密集市街地における土地区画整理事業の特例について	
2 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例施行規則に定める様式以外の様式	
3 開発行為と土地区画整理事業との比較フロー図	

第1章 はじめに

神戸市では、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して「神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例」を定めています。

神戸市域において土地区画整理事業を施行するにあたっては、土地区画整理法をはじめ、各種の法制度の他、本条例を遵守し行ってください。

第2章 条例の対象となる土地区画整理事業（条例第2条第1号イ）

条例の対象となるのは、地方公共団体が施行する土地区画整理法第3条第1項並びに第4項及び第5項の事業を除く土地区画整理事業で以下のとおりです。

- ・ 個人施行の土地区画整理事業
- ・ 組合施行の土地区画整理事業
- ・ 会社施行の土地区画整理事業
- ・ 独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業
- ・ 地方住宅供給公社施行の土地区画整理事業

第3章 開発事業計画の策定にあたっての注意事項

第1節 開発事業区域の選定について（条例第15条）

開発事業区域の選定に当たっては、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てください。特に、開発事業区域に以下の地区を含む場合は、事前の調査・確認を行ってください。場合によっては、神戸市との協議に時間を要することがあります。詳細については、下記の表に記載した神戸市ホームページをご確認の上、必要に応じて各担当課へお問い合わせください。

（1）文化財が分布する地区を含む場合（条例第15条第1項、第2項）

文化財が分布する地区	相談窓口
文化財が分布するとされている地区	文化スポーツ局文化財課 TEL:078 (322)5798 (埋蔵文化財以外の文化財について) TEL:078 (322)5799 (埋蔵文化財について) http://www.city.kobe.lg.jp/culture/culture/folk/estate/

（文化財とは）

神戸市内には、下記のとおり、多様な文化財がありますので事前にご確認ください。

- (1) 文化財保護法で定義する文化財、埋蔵文化財、伝統的建造物群保存地区
- (2) 兵庫県文化財保護条例で定義する文化財
- (3) 神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例で定義する文化財、伝統的建造物群保存地区、文化環境保存区域 など

埋蔵文化財の取扱については、神戸市のホームページ「埋蔵文化財に関する手続きについて」をご参照ください。

(<https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/business/todokede/kyoikuinkai/ed8410001.html>)

なお、神戸市埋蔵文化財分布図は文化スポーツ局文化財課、神戸市埋蔵文化財センターで販売しており、神戸市役所1号館18階の市政情報室でも閲覧できます。また、「神戸市情報マップ」に埋蔵文化財包蔵地図を掲載しています。

(<https://www2.wagmap.jp/kobecity/PositionSelect?mid=70>)

（開発事業区域に文化財が分布する地区を含む場合の調査）

開発事業区域として設定する予定の区域に、文化財が分布する地区を含む場合には、あらかじめ必要な調査を行ってください。

（必要な調査後の手続）

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、開発を避けるよう努めてください。

（2）土砂災害のおそれのある地区を含む場合（条例第15条第1項、第3項）

土砂災害のおそれのある地区	相談窓口
土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊・土石流・地すべり)	建設局防災課 TEL : 078-322-6283
土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地の崩壊・土石流)	https://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/3000/3006/index.html
開発事業の実施に伴い土砂災害警戒区域に該当することとなる区域	

上記の地区については、建設局防災課の窓口、または兵庫県のホームページで確認することができます。

（開発事業区域に土砂災害のおそれのある地区を含む場合の調査範囲・内容）

開発事業区域に、土砂災害のおそれのある地区が存在する場合には、必要に応じてその周辺区域を含めて調査を行ってください。

★周辺区域や調査の方法とは…

調査範囲は、開発事業区域及び同区域に含まれるもしくは接する土砂災害のおそれのある地区全域とします。

該当区域に関する既存資料の収集、現地踏査などを行ってください。

（調査結果、防災に資する計画及び対策の報告）規則第16条

上記の調査結果を踏まえた防災に資する計画及び対策を検討してください。

★対策の実施の例

- ・土砂災害のおそれのある地区を考慮した緑地帯等の配置上の工夫（防災に資する計画）
- ・斜面崩壊防止工又は砂防堰堤（防災に資する対策）

- ・周辺避難所・避難経路について購入者に対しての情報提供・啓発
- 調査結果、防災に資する計画および対策の結果を、神戸市へ報告することとします。
手引の詳細や報告様式、事務の流れ等については上記相談窓口にお問い合わせ下さい。

(3) 学校施設が著しく不足するおそれのある地区（条例第 15 条第 4 項）

学校施設が著しく不足するおそれのある地区	相談窓口
教室の不足を避けるため、暫定校舎（仮設校舎）の設置など可能な対策を行っても、なお教室が不足するおそれのある地区	教育委員会事務局学校支援部学校環境整備課 TEL:078-984-0691 https://www.city.kobe.lg.jp/all1243/kosodate/education/program/kaihatsujourei2.html

学校施設が著しく不足するおそれのある地区（以下「受入困難地区」という。）については、教育委員会事務局学校支援部学校環境整備課のホームページで公表し、適宜更新していきます。開発事業区域が受入困難地区であるかどうか、事前にホームページで確認したうえで、受入困難地区に該当する場合には、担当課にご協議してください。

また、現時点では受入困難地区ではありませんが、今後の住宅供給により、受入困難地区になることが懸念される地区（以下「要注意地区」という。）についても、ホームページに掲載しますので、担当課に必ず相談してください。

(開発事業者との協議内容)

児童又は生徒の急増により受入困難地区で行われる開発事業については、学校の教室不足を避けるため、神戸市より事業者に必要な協力を求めることがありますので、ご協力いただきますようお願いいたします。

★神戸市からお願いする協力の例

- ・開発・分譲の段階的な実施
- ・ファミリー向け戸数の見直し（集合住宅の場合）
- ・学校や校区の状況について、購入者や入居者への十分な事前説明 など

なお、要注意地区についても、学校や校区の状況について、購入者や入居者への十分な事前説明をお願いすることがあります。

第2節 予備的調査

「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」以外に、都市計画法その他の法令、神戸市の条例などにより、開発事業計画の策定及び工事の実施に関して遵守する内容があります。特に、以下の内容に関しては、計画を策定するまでに事前の調査・確認を行ってください。

詳細については、下記の表に記載した神戸市ホームページ等をご確認の上、必要に応じて各担当課へお問い合わせください。

	項目	内容	相談窓口
予 備 的 調 査	用途地域 【根拠法等】 都市計画法	開発事業の実施にあたっては、 予定建築物等が用途地域や地区計 画の制限に適合していることを神 戸市情報マップで確認してくださ い。 地区計画、建築協定、まちづくり 協定、景観計画区域等に含まれる 場合には、関係課にご確認ください。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6710 〈神戸市情報マップ（用途地 域）〉 https://www2.wagmap.jp/kobecity/Agreement?IsPost=False&MapId=1&RequestPage=%2fkobecity%2fPositionSelect%3fmid%3d1
	都市空間向上計画 【根拠法等】 （立地適正化計画） 都市再生特別措置法 に基づく「立地適正化 計画」	特定の区域における3戸以上も しくは1,000㎡以上の住宅の開 発・建築、または特定の区域にお いて誘導施設を開発・建築等する 場合に届出が必要となります。	都市局都市計画課 TEL:078-595-6703（計画内容） TEL:078-595-6711（市街化区 域届出） TEL:078-984-0385（調整区域 届出） 〈神戸市情報マップ（神戸市都 市空間向上計画）〉 https://www2.wagmap.jp/kobecity/Agreement?IsPost=False&MapId=9&RequestPage=%2fkobecity%2fPositionSelect%3fmid%3d9
	大規模集客施設 【根拠法等】 神戸市大規模集客施 設の立地に係る都市 機能の調和に関する 条例	①物品販売業を営む店舗、②飲 食店、③映画館、劇場又は観覧場 の用途に供する建築物の新築、増 築、用途変更で、これらの用途に 供する部分の床面積の合計が 1,000㎡を超える場合、交通協議や 手続等が必要となります。	都市局都市づくり課 TEL:078-595-6709 https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/jore/reiki/daikibojourei.html
	宅地造成等 【根拠法等】 宅地造成及び特定盛 土等規制法	造成及び擁壁の設計・施工は、 「宅地造成及び特定盛土等規制法 施行令」の技術基準に基づいて行 ってください。	建設局防災課 TEL:078-322-6089 https://www.city.kobe.lg.jp/a19183/business/kaihatsu/takuzokyoka/moridokiseiho.html
	景観保全	・住吉・御影エリア、山の手住宅地 における景観保全について ・東部山麓住宅地景観ガイドライ ンについて	都市局まち再生推進課 TEL:078-595-6725, 6726

<p>公害等の防止</p> <p>開発事業の実施にあたっては、以下の項目に該当する場合、法令等に基づく届出・手続き等が必要となる場合があります。</p> <p>必要な届出・手続き等を行うとともに、規制基準を遵守してください。</p> <p>※「兵庫県条例」とは、環境の保全と創造に関する条例を指します。</p>		
<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・騒音規制法 ・振動規制法 ・大気汚染防止法 ・ダイオキシン類対策特別措置法 ・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律 ・化学物質排出把握管理促進法(PRTR法) ・兵庫県条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体作業や建設作業を行う場合 ・工場・事業場を設置する場合 (関連法令等の届出対象施設) (PRTR制度の適用) 	<p>環境局環境保全課</p> <p>TEL:078-595-6222, 6223</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/business/todokede/kankyokyoku/index.html</p>
<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法 ・瀬戸内海環境保全特別措置法 ・水質汚濁防止法 ・浄化槽法 ・兵庫県条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質の変更を行う面積が3,000㎡以上の場合 (土壌汚染対策法の適用) https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/cleanup/dojo8.html ・工場・事業場を設置する場合 (関連法令等の届出等対象施設) ・浄化槽を設置する場合 	<p>環境局環境保全課</p> <p>土壌汚染</p> <p>TEL:078-595-6226</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/dojyou.html</p> <p>水質汚濁</p> <p>TEL:078-595-6223</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/mizul/suishitsukise.html</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/cleanup/form.html</p>
<p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・神戸市土砂の埋立て等による不適正な処理の防止に関する条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の指定区域(廃棄物の最終処分場の跡地等)で土地の形質の変更を行う場合 ・外部から土砂を搬入し、1,000㎡以上かつ高低差1mを越える土砂埋立て等を行う場合 	<p>環境局事業系廃棄物対策課</p> <p>指定区域 TEL:078-595-6189</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/industry/shiteikuiki.html</p> <p>土砂埋立て TEL:078-595-6192</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/business/kankyotaisaku/industry/tokuteijigyo.html</p>

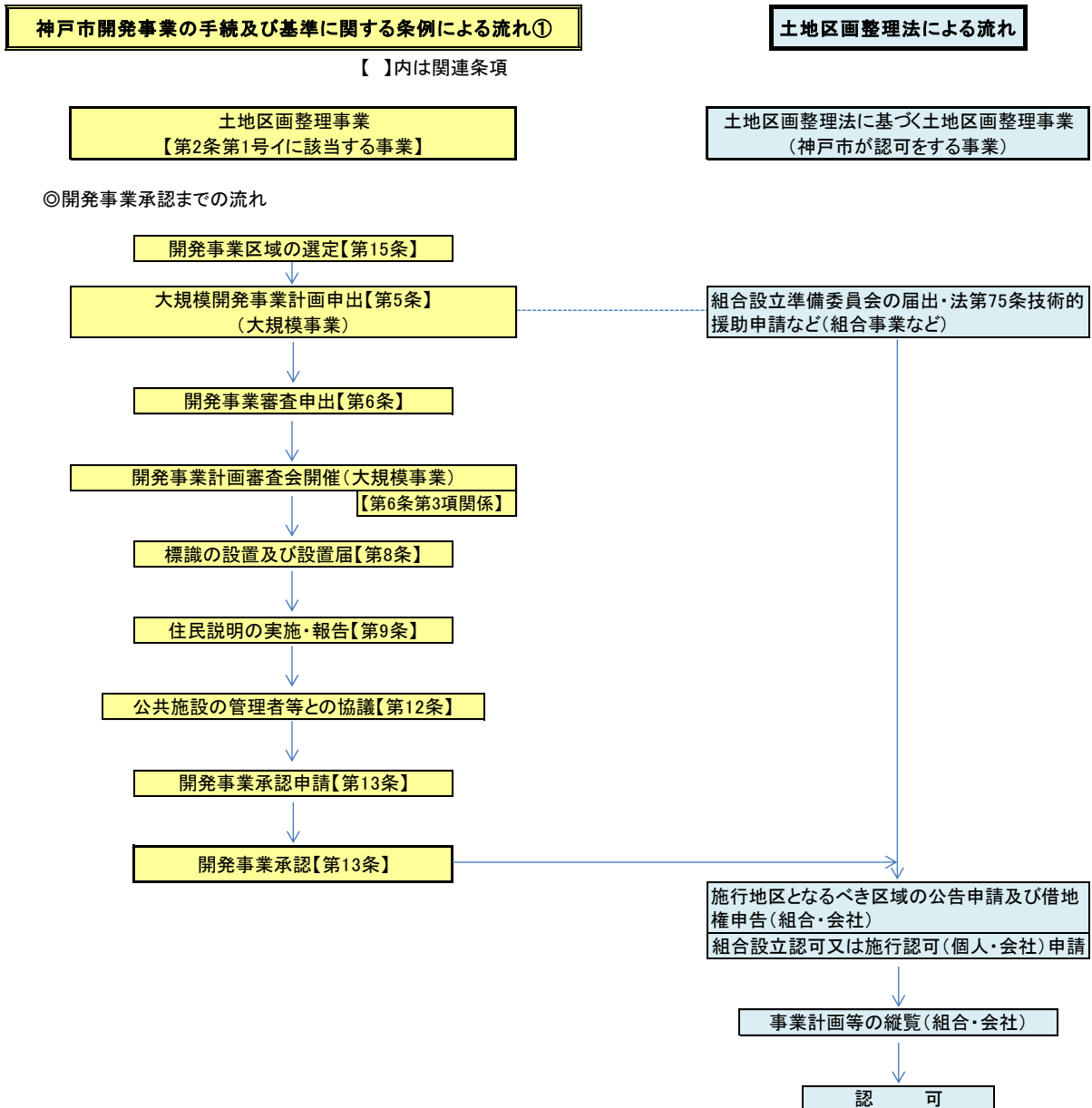
<p>【根拠法等】 ・神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例</p>	<p>・住居、学校、病院等の施設に隣接して駐車施設を設置する場合</p>	<p>環境局環境保全課 TEL: 078-595-6217 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/noise/jidoshakankyojore.html</p>
<p>自然環境・生活環境</p>	<p>1 生物多様性の保全 神戸市生物多様性の保全に関する条例の対象事業（開発事業審査申出書の審査が必要な事業）となる場合は、事業区域内の自然環境の現状を把握し、保全措置を検討の上、工事着手の30日前までに届出を行ってください。</p>	<p>環境局自然環境課 TEL:078-595-6216 http://www.city.kobe.lg.jp/life/recycle/biodiversity/tayoseijorei_kaihatsutodokede.html</p>
	<p>2 環境影響評価（環境アセスメント） 大規模な開発事業など、神戸市環境影響評価等に関する条例で定める対象事業を実施するにあたっては、必要な環境アセスメント手続を行ってください。</p>	<p>環境局環境保全課 TEL:078-595-6217 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/assessment/kankyoassessment.html</p>
	<p>3 樹木の保存、表土の保全 （都市計画法第33条第1項第9号） 事業区域が1ha以上の場合</p>	<p>建設局公園部魅力創造課 TEL:078-595-6463</p>
	<p>4 風致地区、緑地の保存区域等 規制内容について確認し、必要な許可申請を行ってください。 （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等）</p>	<p>建設局公園部魅力創造課 TEL:078-595-6463 https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html</p>

水道施設	<p>水道施設の位置、形状、寸法及び利用状況等について、下記のシステムで事前に調査を行うよう努めてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「神戸市水道閲覧システム」 (神戸市中央区橘通 3 丁目 4 番 2 号神戸市水道局総合庁舎 3 階) ・[神戸市水道Web閲覧システム] 	<p>水道局配水課 ※左記の内容に関しては電話での回答はできません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お手数ですが、ご来庁の上「神戸市水道閲覧システム」をご利用ください。 <p>平日 9:00～17:00 で閲覧できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・[神戸市水道Web閲覧システム]問い合わせ窓口 一般財団法人神戸市水道サービス公社 閲覧システム担当窓口 TEL:078-733-5291 受付時間 平日 9:00～12:00、13:00～17:00 (祝日、年末年始を除く) <p>https://kwsc.jp/use</p>
下水道施設	<p>下水道施設の位置、形状、寸法及び利用状況等について、事前に調査を行ってください。</p>	<p>建設局下水道部計画課 ※左記の内容に関しては電話での回答はできません。</p> <p>※「神戸市情報マップ」において公共下水道台帳を公開しています。</p>
<p>下水道処理区域内の排水規制</p> <p>【根拠法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下水道法 ・神戸市下水道条例 	<p>下水道処理区域内で工場・事業場を設置する場合 (関連法令等の届出等対象施設)</p>	<p>建設局下水道部計画課 事業場排水指導担当 TEL:078-806-8916 https://www.city.kobe.lg.jp/a27732/business/todokede/kensetsukyoku/haisui/index.html</p>
神戸新交通に近接する事業	<p>ポータルライナー・六甲ライナー沿線に近接(概ね 50m 以内)して事業を計画するにあたり、事前に近接協議を行ってください。</p>	<p>神戸新交通株式会社 TEL:078-303-3500</p>

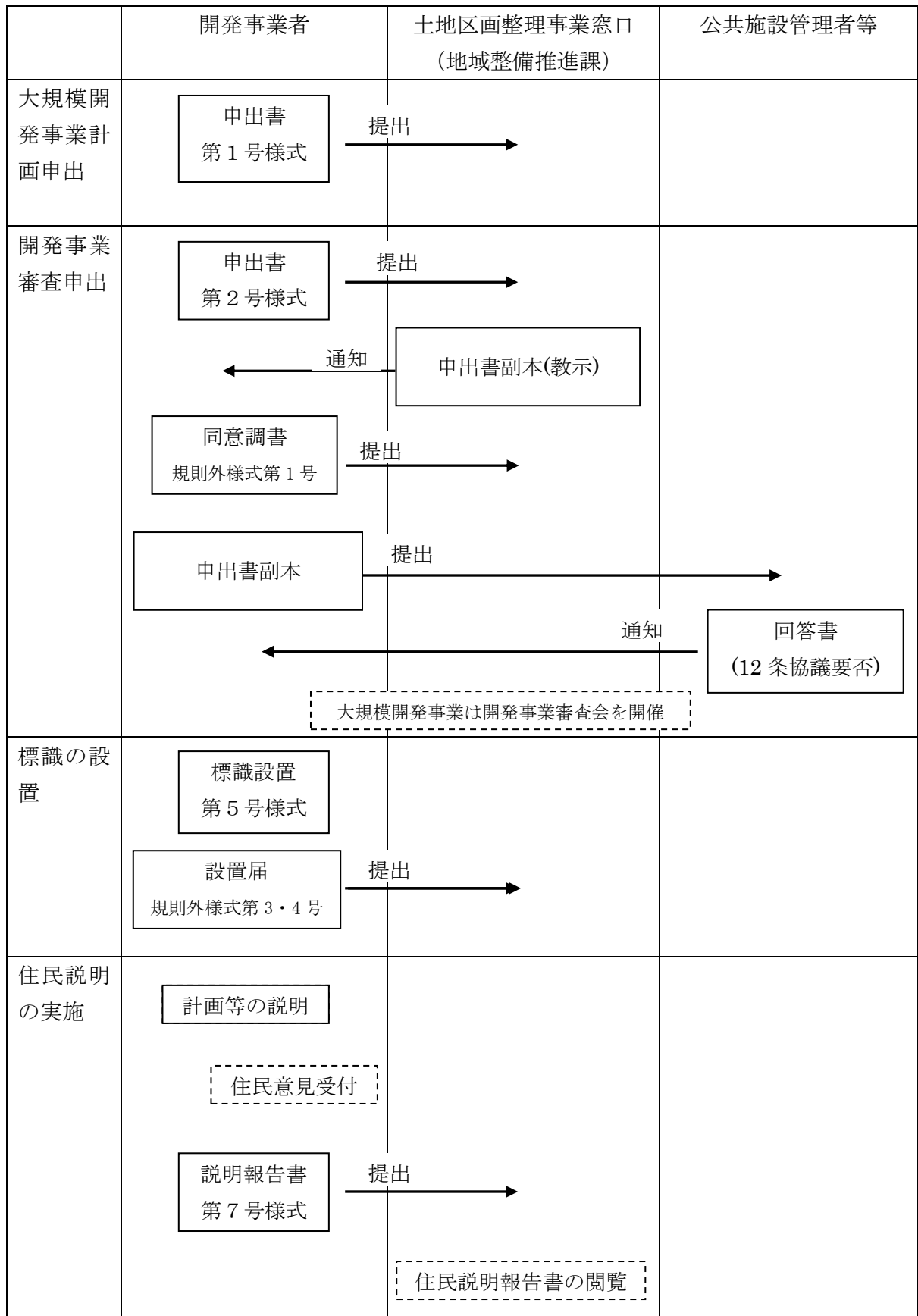
第4章 条例に基づく手続及び流れ

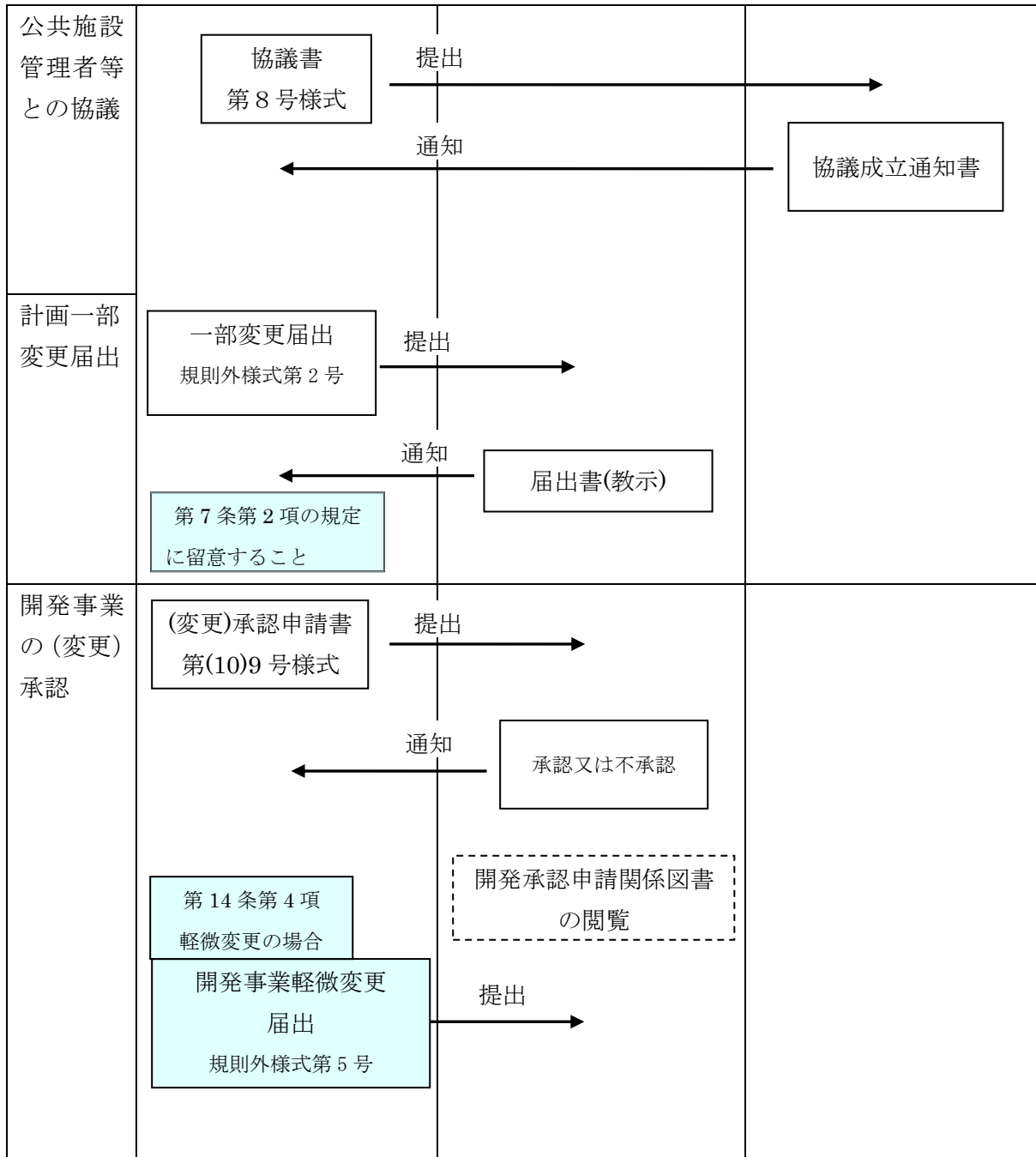
土地区画整理事業の申請手順の標準フロー

※【 】内は関連条項「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による流れ②





※規則外とは規則に基づかないものをいう。

第1節 大規模開発事業計画申出書【様式第1号】(条例第5条, 規則第4条)

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】(以下「同手引」という)第12章第1節による。

提出先は、都市局地域整備推進課です。

(1) 大規模開発事業計画申出書に添付する図書

同手引第12章第1節(1)による。

大規模開発事業計画申出書(副本)に指示された重要事項整理先に同様の書類を調製して提出し、回答を得て次の開発事業審査申出書に反映させてください。

(2) 大規模開発事業計画申出書返却後の手続

同手引第12章第1節(3)による。

(3) 大規模開発事業計画申出書の失効(条例第5条2項, 規則第5条)

大規模開発事業計画申出書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、開発事業審査申出書を提出しなかったときは、大規模開発事業計画の申し出は行われなかったものとみなされます。

ただし、以下の場合はその限りではありません。

①上記の期間が経過する日において次に掲げる手続が継続している場合であって、その前日までの間に大規模開発事業者がその旨を市長に届け出たとき(規則外様式第10号)

- ア. 法に基づく都市計画の決定又は変更
- イ. 神戸市環境影響評価等に関する条例第2条第1号の環境影響評価
- ウ. 文化財の調査であって市長が必要があると認めるもの
- エ. 関係行政庁との協議であって市長が必要があると認めるもの

なお、①の届出の翌日から起算して1年を経過する日までに大規模開発事業者が開発事業審査申出書の提出を行わないときは、再度①の届出を行わなければなりません。

第2節 開発事業審査申出書【様式第2号】(条例第6条, 規則第6条)

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】(以下「同手引」という)第12章第2節による。

提出先は、都市局地域整備推進課です。

(1) 開発事業審査申出書に添付する図書

同手引第12章第2節(1)による。

また、イの事業(土地区画整理事業)を行おうとする者は、この図書に加え、開発事業区域の宅地について、所有権又は借地権を有する者から当該事業の審査の申出書の提出について同意を得られているときは、同意に関する調書を添付して下さい。(規則外様式第1号)

(2) 開発事業者による公共公益施設等管理者等への説明(条例第6条第3項)

同手引第12章第2節(3)による。

(3) 開発事業審査申出書返却後の手続(条例第6条第4項)

標識を設置した後に標識設置届を提出し、住民説明の手続に進んでください。また、開発事業審査申出書(副本)にて教示された協議先各課に条例第12条の協議の要否を確認してください

(4) 開発事業審査申出書の失効(条例第6条第5項, 規則第8条)

開発事業審査申出書の審査結果の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、開発事業承認の申請をしなかったときは、開発事業審査申出書の提出は行わなかったものとみなされます。

ただし、以下の場合はその限りではありません。

①上記の期間が経過する日において次に掲げる手続が継続している場合であって、その前日までの間に開発事業者がその旨を市長に届け出たとき（規則外様式第10号）

- ア. 法に基づく都市計画の決定又は変更
- イ. 神戸市環境影響評価等に関する条例第2条第1号の環境影響評価
- ウ. 文化財の調査であって市長が必要があると認めるもの
- エ. 関係行政庁との協議であって市長が必要があると認めるもの

なお、①の届出の翌日から起算して1年を経過する日までに開発事業者が開発事業承認の申請を行わなかったときは、再度①の届出を行わなければなりません。

第3節 開発事業計画一部変更申出書【規則外様式第2号】（条例第7条）

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】（以下「同手引」という）第12章第3節による。

提出先は、都市局地域整備推進課です。

(1) 開発事業計画一部変更申出書に添付する図書

同手引第12章第3節（1）による。

(2) 開発事業計画一部変更申出書返却後の再手続（条例第7条第2項）

開発事業計画一部変更申出書の回答を受け取った開発事業者は、条例第8条（標識の設置）、第9条（住民説明の実施）、第10条（地域団体への説明）、第12条（公共施設等の管理者等との協議）に定める手続を再度行わなければなりません。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ます。住民の再説明の要否については、「第5節 住民・地域団体への説明」の(9)を参照してください。

条例第12条の協議に関しては、公共公益施設等管理者等の事務を所管する部署を教示しますので、再度各課と協議の要否を確認し、必要であれば協議を行ってください。

第4節 標識の設置【様式第4号】（条例第8条、規則第9条）

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】（以下「同手引」という）第12章第4節による。

(1) 標識の設置場所（条例第8条第1項、規則第9条第1項）

同手引第12章第4節（1）による。

標識の仕様（大きさ）の縦及び横の寸法は、90センチメートル以上として下さい。

(2) 標識の設置期間（条例第8条第1項第2号）

当該事業が開発事業に該当する旨の通知を受けた日以降速やかに設置し、当該事業にかかる土地区画理法第9条第3項、同法第21条第3項、同法第51条の9第3項又は同法第71条の3第11項の規定による公告の日まで設置してください。

(3) 標識設置（変更）届出書の提出【規則外様式第3号】（条例第8条第2項，規則第9条第2項）

同手引第12章第4節（3）による。

届出の提出先は、都市局地域整備推進課です。

(4) 標識の記載事項の変更手続【規則外様式第4号】（条例第8条第3項，規則第9条第3項）

開発事業者は、標識設置届出書を都市局地域整備推進課に提出した後に、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、標識設置（変更）届出書に次に掲げる図書を添付して、都市局地域整備推進課に提出してください。（1部）

	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
添付書類	(1) 開発事業区域位置図	1/2500	同手引 P66
	(2) 変更した記載事項が確認できる写真		

第5節 住民・地域団体への説明（条例第9条，10条，規則第10条）

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】（以下「同手引」という）第12章第5節による。

(1) 説明を要する住民の範囲（条例第9条第1項）

同手引第12章第5節（1）による。

(2) 説明を要する事項（規則第10条第2項）

同手引第12章第5節（2）による。

※開発事業工事に関する事項については、住民説明時点で決まっている場合には説明に努めてください。

(3) 説明の対象となる地域団体の範囲（条例第10条）

同手引第12章第5節（3）による。

(4) 説明の方法（規則第10条第1項）

同手引第12章第5節（4）による。

(5)住民不在時の対応

同手引第12章第5節(5)による。

(6)住民の意見提出 (条例第9条第2項)

同手引第12章第5節(6)による。

(7)住民説明報告書の提出【様式第7号】(条例第9条第3項, 規則第10条第3項)

同手引第12章第5節(7)による。

提出先は都市局地域整備推進課です。

(8)住民説明報告書の閲覧(条例第9条第4項, 規則第10条第4項)

都市局地域整備推進課で開発事業者が提出した住民説明報告書を閲覧に供します。

閲覧場所 都市局地域整備推進課

(神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル8階)

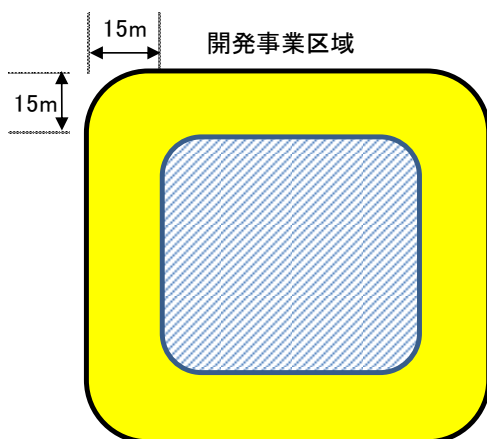
閲覧期間及び時間 住民説明報告書提出後から開発事業承認の日まで

平日8:45~12:00、13:00~17:30です。

(9)再度住民説明を行う必要がある場合(条例第7条2項, 第14条第3項, 規則第10条第5項)

同手引第12章第5節(10)による。

【参考図】



※規則第10条第5項第2号の「開発事業区域の外周付近」とは左図黄色に示す開発事業区域界より区域内15mまでの範囲をいいます。
ハッチの区域内で行われる変更は住民説明を省略することができます。
ただし、商業施設の新設、変更及び廃止を予定とした用途(土地利用計画)の変更は省略できません。

第6節 条例に基づく公共公益施設等管理者等との協議(条例第12条, 規則第11条)
【様式第8号】

住民説明報告書の提出を終えた開発事業者は、条例第12条の規定による協議が必要となる各関係課等と協議を開始することができます。協議の可否については、開発事業(変更)審査

申出書返却時に教示した各関係課等に確認してください。

協議を開始する際には、開発事業協議依頼書に市長が必要と認める図書を添付して各関係課等に提出してください。必要となる添付書類については、各関係課等にお問い合わせください。法や条例の基準に合致する場合には、協議先各課が通知する公共公益施設等管理者等協議（通知）書により協議成立となります。

(1) 条例第12条に基づく協議先一覧

協議を要する施設等		所管課	協議・指導の内容
	(1) 道路	建設局道路計画課 (上記の道路管理者以外は別途教示)	道路の計画・線形・幅員・及び構造並びに用地の帰属
	(2) 公園等	建設局公園部魅力創造課	1 公園施設の種類・数量・配置及び構造並びに用地の帰属 2 道路の植樹帯または植樹ます（街路樹）に関すること
	(3) 下水道	建設局下水道部計画課	1 下水道施設（下水道計画、雨水管路、汚水管路、ポンプ施設、処理施設）及び用地の帰属 2 農業集落排水に関すること
	(4) 河川	建設局河川課	河川の改修、洪水調整池の設置及び用地の帰属
	(5) 水路	建設局河川課 建設局道路計画課	水路の改修及び用地の帰属
	(6) 消防水利	消防局警防部警防課	消火栓、防火水槽の設置及び防火水槽用地の帰属
公 益 的 施 設 等	(7) 上水道	水道局配水課	1 給水の可否 2 給水計画・時期及び設計施工 3 工事負担金その他費用負担に関すること 4 ゴルフ場等の開発の場合、下流に水道水源をもつ水道事業体との協議 5 その他必要なこと ※神戸市水道事業の給水区域に限る
	(8) ごみ等の集積施設	環境局業務課	ごみ等の集積施設の確保 (原則として集積施設用地は引き取りません)
	(9) 学校	教育委員会事務局学校支援部学校環境整備課 こども家庭局幼保振興課 (幼稚園)	開発事業の計画人口が8,000人以上の場合は、周辺の状況により、施設整備のための用地の確保を求める

(10) 保育所及び 幼保連携型認定 こども園	こども家庭局幼保振興課	開発事業の計画人口が8,000人以上の場合 は、開発事業区域の周辺状況に応じて、施設 整備のための用地の確保を求める
(11) 児童館	こども家庭局 こども青少年課	開発事業の計画人口が16,000人以上の場合に は、施設整備のための用地の確保を求める ※施設の標準敷地面積は450㎡とする
(12) 地域福祉セ ンター	地域協働局地域活性課	開発事業の計画人口が8,000人以上の場合に は、施設整備のための用地の確保を求める ※施設の標準敷地面積は420㎡とする
(13) 交通施設	交通局自動車部市バス運輸 サービス課	開発事業計画に交通施設の記載がある場合に 必要な施設基準を指導し、交通事業者との協 議を求める
(14) 集会所	地域協働局地域活性課	条例第36条で定めている基準に該当すれば集 会所を設置する ※施設の床面積の算定は規則第25条に規定
(15) 行政施設な どの市長が必要 と認めるもの	各種施設の所管課	区役所・支所、消防署など、開発事業区域の 周辺状況に応じて、施設整備のための用地の 確保を求める
(16) その他、開発 事業で築造され る施設など	建設局防災課	技術基準第10章雑則第113条に定められてい る技術基準に適合しているか協議を求める

※協議の結果、公益的施設の用地を確保していただくことになれば、承認申請の前に神戸市と確認書を締結し、工事完了後に神戸市より公益的施設の取得価格を提示します。(ただし、条例等で個別に帰属先を定めている施設は除きます。)

※20ha以上の開発事業があった際にも同様に、都市計画法第33条第1項第6号及び都市計画法施行令第27条に基づき、条例第36条及び第37条に定める都市計画法の強化基準と同様の公益的施設の整備を求めます。

なお、下記の関係機関等にも連絡調整をするようにして下さい。

関係機関等	協議・指導の内容
交通事業者等	輸送対策
関西電力(株)	電気施設の設置
大阪ガス(株)	ガス施設の設置
NTT	電話施設の設置
NHK	難視聴区域での対策
神戸市経済観光局農政計画課	農地・農業用施設・ため池に関する調整
兵庫県神戸県民局神戸農林振興事務所森林課	民有林における開発行為の協議について

第7節 開発事業承認【様式第9号】（条例第13条、規則第12条）

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】（以下「同手引」という）第12章第7節による。

開発事業者は、開発事業を施行しようとするときは、市長から開発事業の承認を受けなければなりません。条例第12条の協議が終わった後、土地区画整理法の認可申請の日までに、開発承認を得るようにしてください。

開発事業の承認申請は、開発事業承認申請書に、次に掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添付して、都市局地域整備推進課に提出してください。（2部）

(1) 開発事業承認申請書に添付する図書

同手引第12章第7節（1）による。

(2) 開発事業承認の基準（条例第13条第4項第2号）

条例第15条から第24条、第32条から第38条の規定に適合しており、かつ、その申請手続きが条例の規定に違反していないと認められる必要があります。

(3) 開発承認後の手続き（条例第13条第5項）

同手引第12章第7節（3）による。

(4) 開発承認の取り消し（条例第13条第7項）

開発承認を受けた事業者が、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、土地区画整理法の認可申請を行わない場合は、開発承認を取り消すことがあります。

(5) 開発事業承認申請図書の閲覧（条例第13条第8項、規則第13条）

開発承認後、当該開発事業承認の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、開発事業承認申請書及び土地利用計画図を閲覧に供します。

閲覧場所 都市局地域整備推進課

（神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル8階）

閲覧期間及び時間 開発承認の通知をした日の翌日から以下のいずれかの日まで、
平日 8:45～12:00、13:00～17:30 です。

- ・土地区画整理法第103条第4項で定める換地処分があった旨の公告の日
- ・開発事業の廃止届を受理した日
- ・開発承認を取消した日

第8節 開発承認の地位承継（条例第29条、規則第21条）

(1) 一般承継【規則外様式第6号】（条例第29条第1項）

一般承継届出書に下記の図書を添付して都市局地域整備推進課へ提出してください。

- ① 開発事業者が自然人の場合
 - (ア) 土地登記簿謄本（承継の事実がわかるもの）
 - (イ) 戸籍謄本（相続人と被相続人の関係がわかるもの）
 - (ウ) 相続適格者全員の合意を証する書類
 - (エ) そのほか市長が必要と認める書類
- ② 開発事業者が法人の場合
 - (ア) 土地登記簿謄本（承継の事実がわかるもの）
 - (イ) 合併後の商業・法人登記簿謄本
 - (ウ) そのほか市長が必要と認める書類

(2) 特定承継【規則外様式第7号】（条例第29条第3項，規則第21条）

特定承継届出書に下記の図書を添付して都市局地域整備推進課へ提出してください。

- ① 開発事業者が自然人の場合
 - (ア) 土地登記簿謄本（承継の事実がわかるもの）
 - (イ) 売買契約書等の写し
 - (ウ) そのほか市長が必要と認める書類
- ② 開発事業者が法人の場合
 - (ア) 土地登記簿謄本（承継の事実がわかるもの）
 - (イ) 売買契約書等の写し
 - (ウ) 承継の事実を証する書類
 - (エ) そのほか市長が必要と認める書類

第9節 開発事業変更承認【様式第10号】（条例第14条，規則第14条，15条）

都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】（以下「同手引」という）第14章第5節による。

(1) 開発事業変更承認申請書に添付する図書

同手引第14章第5節（1）による。

(2) 軽微な変更【規則外様式第5号】（条例第14条第1項ただし書き，4項，規則第15条第1項，2項）

開発事業の承認を受けた開発事業の計画を変更する場合であっても、次に掲げる場合には、開発事業の変更承認を受ける必要はありません。

軽微な変更該当する場合は、開発事業軽微変更届出書に計画の変更内容を説明する図書を添付して、都市局地域整備推進課に提出してください（2部）。

- ① 設計者及び工事施工者の氏名又は住所の変更

第10節 その他の手続

(1) 開発事業の廃止【規則外様式第8号】(条例第30条, 規則第22条)

開発事業を廃止する場合は、防災措置を講ずるとともに、都市局地域整備推進課及び公共施設管理者の指示にしたがって、開発事業廃止届に以下の書類を添付して、都市局地域整備推進課に提出してください。(1部)

開発事業廃止届に添付する書類は、都市計画法による開発許可申請の手引【手続編】第14章第10節(2)による。

(2) 開発承認の取消(条例第31条)

次に掲げる場合は、当該開発承認又は変更承認を取り消すことがあります。

- 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場合
- ② その他、市長が特に必要と認める場合

第5章 標準処理期間

条例第13条の開発事業の承認について、申請の受付から承認までに要する標準処理期間は、21日です。なお、申請到達日の翌日から処分通知発送日で計算。土日祝日は含みません。

第6章 参考資料

1 技術基準第11条 密集市街地における土地区画整理事業の特例について

密集市街地の課題である未接道宅地の改善のため、既存建物への影響を抑えつつ必要最低限の整備により道路幅員確保や行き止まり解消などを目的とする小規模土地区画整理事業(施行面積1ha未満)については、事業計画の内容や道路交通の安全性・円滑化への影響を総合的に判断し道路の技術基準の適用に関して特例を設けています。適用の可否については都市局地域整備推進課にご相談ください。

1) 進入道路

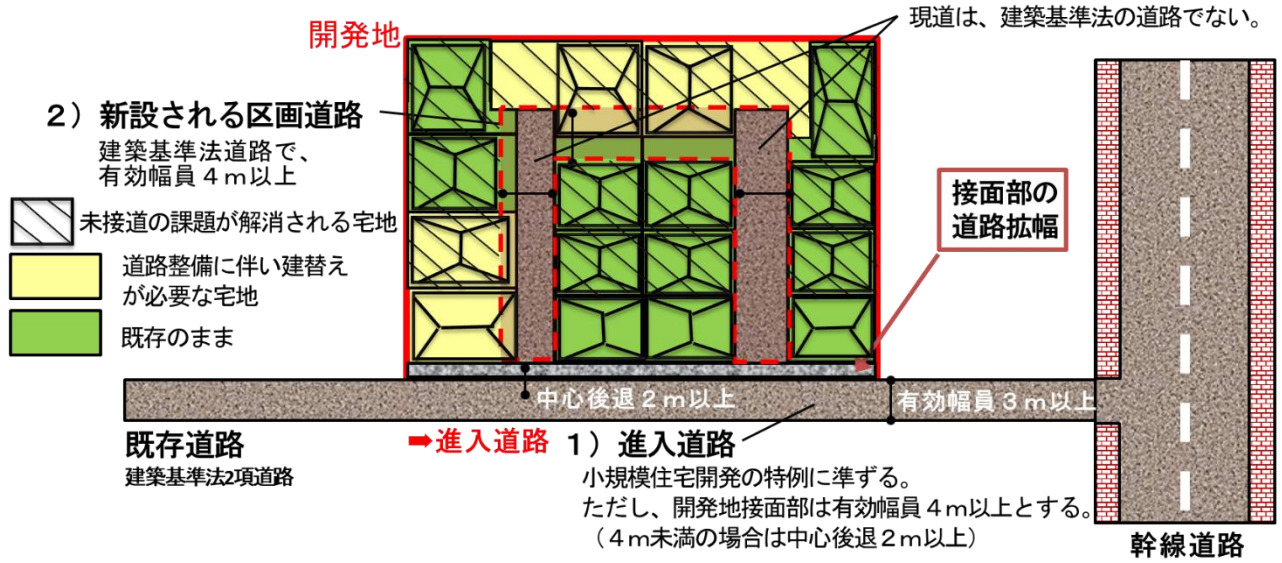
事業による住宅の増加戸数が現況戸数の1割以下で、進入路の両側に建築物が建ち並び道路幅員が困難な場合において、技術基準第9条 小規模住宅開発の特例に準ずる。ただし、開発地接面部は有効幅員4m以上とし、4m未満の場合は既設道路中心より2m以上後退が必要。

2) 新設される区画道路

住宅11戸以上の場合において、地域における道路網の構成上、6m以上の幅員を設ける必要がないと認められ、道路予定地に建築物が建ち並び幅員6mの道路整備が困難な場合には、有効幅員4m以上とする。(区域外道路と2箇所以上で接続すること)

(※) 密集市街地とは「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づいて定める防災再開発促進地区のうち、「密集市街地再生方針」(平成23年3月)に位置づけられている密集市街地再生優先地区の4地区(灘北西部、兵庫北部、長田南部、東垂水地区)

○密集市街地における土地区画整理事業の特例説明図



2 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例施行規則に定める様式以外の様式

規則外様式第 1 号 (条例第 6 条第 1 項)	同意に関する調書及び同添付書類 (及び記載例)
規則外様式第 2 号 (条例第 7 条)	開発事業計画一部変更申出書
規則外様式第 3 号 (条例第 8 条第 2 項)	標識設置届出書
規則外様式第 4 号 (条例第 8 条第 3 項)	標識設置変更届出書
規則外様式第 5 号 (条例第 14 条第 4 項)	開発事業軽微変更届出書
規則外様式第 6 号 (条例第 29 条第 1 項)	一般承継届出書
規則外様式第 7 号 (条例第 29 条第 3 項)	特定承継届出書
規則外様式第 8 号 (条例第 30 条)	開発事業廃止届出書
規則外様式第 9 号	住民説明報告附属調書
規則外様式第 10 号	開発事業手続き継続届出書
規則外様式第 11 号	申出書取下げ届

なお、手続き中において、上記以外に必要な提出事項が発生した場合には、別途に様式等示します。

規則外様式第 1 号（第 6 条関係）

同意に関する調書

1 施行地区となるべき区域

2 施行地区となるべき区域の面積

3 施行地区となるべき区域の宅地について所有権を有する者及び当該区域内の宅地について借地権を有する者の人数及び権利に係る宅地の地積

種 別	人数（人）	地積（㎡）
土地所有者		
借地権者		
合計		

4 同意者の人数及び同意者の権利に係る宅地の地積

種 別	人数		地積	
	（人）	（％）	（㎡）	（％）
土地所有者				
借地権者				
合計				

5 添付書類

1) 施行地区となるべき区域内の地番順調書

2) 施行地区となるべき区域内の名寄調書

3) 施行地区となるべき区域内の所有権（借地権）を有する者の同意書

※ 規則外様式第1号 同意に関する調書 5 添付書類 3) 同意書の記載例を以下に示す。

<記載例>

個人施行

同 意 書

私が所有権（借地権）を有する下記の土地を、～が施行する～土地区画整理事業（仮称）の施行地区に編入し、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第6条第1項の開発事業審査申出を神戸市長に対して行うことについて同意します。

年 月 日

住 所

氏 名又は名 称

印

番号	町名	字名	地番	地目	地積	摘要

(注) 共有者は、連署とする。また、連署者が多い場合は別紙を用いてください。
法人の場合は、代表権を有する者の署名捺印とする。
氏名は、自署による。

<記載例>

組合施行

同意書

私が所有権（借地権）を有する下記の土地を、～土地区画整理組合（仮称）が施行する～土地区画整理事業（仮称）の施行地区に編入し、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第6条第1項の開発事業審査申出を神戸市長に対して行うことについて同意します。

年 月 日

住所

氏名又は名称

印

番号	町名	字名	地番	地目	地積	摘要

（注）共有者は、連署とする。また、連署者が多い場合は別紙を用いてください。
 法人の場合は、代表権を有する者の署名捺印とする。
 氏名は、自署による。

<記載例>

会社施行

同意書

私が所有権（借地権）を有する下記の土地を、～土地区画整理会社（仮称）が施行する～土地区画整理事業（仮称）の施行地区に編入し、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第6条第1項の開発事業審査申出を神戸市長に対して行うことについて同意します。

年 月 日

住所

氏名又は名称

印

番号	町名	字名	地番	地目	地積	摘要

(注) 共有者は、連署とする。また、連署者が多い場合は別紙を用いてください。
 法人の場合は、代表権を有する者の署名捺印とする。
 氏名は、自署による。

規則外様式第2号（第7条関係）

開発事業計画一部変更申出書

年 月 日

神戸市長 宛
（ 局 部 課長 宛）

住所
開発事業者
氏名又は名称

年 月 日付 第 号で開発事業審査申出書を提出していましたが、
内容の一部変更が生じたので、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第7条1項の規定
により関係図書を添えて届け出ます。

1 開発事業の種類	条例第2条第1号イの事業
2 開発事業の名称	
3 開発事業区域の位置	区
4 開発事業区域の面積	m ²
5 予定建築物等の用途	
6 変更内容及び理由	

神戸市 処理 欄	所 見	受付年月日印
	開発事業計画一部変更申出書の回答を受領しました。 年 月 日 （代理人氏名）	

担当者連絡先	(電話番号)
--------	---------

規則外様式第3及び4号（第8条関係）

標 識 設 置 （ 変 更 ） 届 出 書

年 月 日

神戸市長 宛

住 所
開発事業者
氏 名 又 は 名 称

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第8条第2項又は第3項の規定により届け出ます。

1 開発事業の種類	本条例第2条第1号 イの事業	
2 開発事業の名称		
3 開発事業区域の位置	神戸市 区	
4 開発事業区域の面積	㎡	
5 開発事業審査依頼 書の受付番号		
6	備考	受付年月日印
地域整備 推進課 受付		

規則外様式第 5 号（第 14 条関係）

開発事業軽微変更届出書

年 月 日

神戸市長 宛

住 所

開発事業者

氏 名又は名 称

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第 14 条第 4 項の規定により、開発事業にかかる軽微な変更をしますので届け出ます。

1 開発事業承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号
2 開発事業の種類	本条例第 2 条第 1 号 イの事業
3 開発事業の名称	
4 変更内容及び理由	

受付年月日印

規則外様式第 6 号（第 29 条関係）

一般承継届出書

年 月 日

神戸市長 宛

住 所

承継人

氏 名又は名 称

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第 29 条第 1 項の規定により、開発事業にかかる地位を承継しましたので届け出ます。

1 開発事業承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号
2 開発事業の種類	本条例第 2 条第 1 号 イの事業
3 開発事業の名称	
4 被承継者の氏名と承継者との続柄	
5 承継年月日	年 月 日
6 承継の原因	

受付年月日印

受付年月日印

規則外様式第 7 号（第 29 条関係）

特定承継届出書

年 月 日

神戸市長 宛

住 所

承継人

氏 名又は名 称

神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第 29 条第 3 項の規定により、開発事業にかかる地位を承継しましたので届け出ます。

1 開発事業承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号
2 開発事業の種類	本条例第 2 条第 1 号 イの事業
3 開発事業の名称	
4 被承継者の氏名	
5 承継年月日	年 月 日
6 承継の原因	

受付年月日印

規則外様式第 8 号（第 30 条関係）

<p>開発事業廃止届出書</p> <p>年 月 日</p> <p>神戸市長 宛</p> <p>住所 開発事業者 氏名又は名称</p> <p>神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第 30 条の規定により、届け出ます。</p>	
1 開発事業承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号
2 開発事業の種類	本条例第 2 条第 1 号 イの事業
3 開発事業の名称	
4 廃止年月日	
5 廃止の理由	
6 工事の状況	

受付年月日印

規則外様式第 9 号

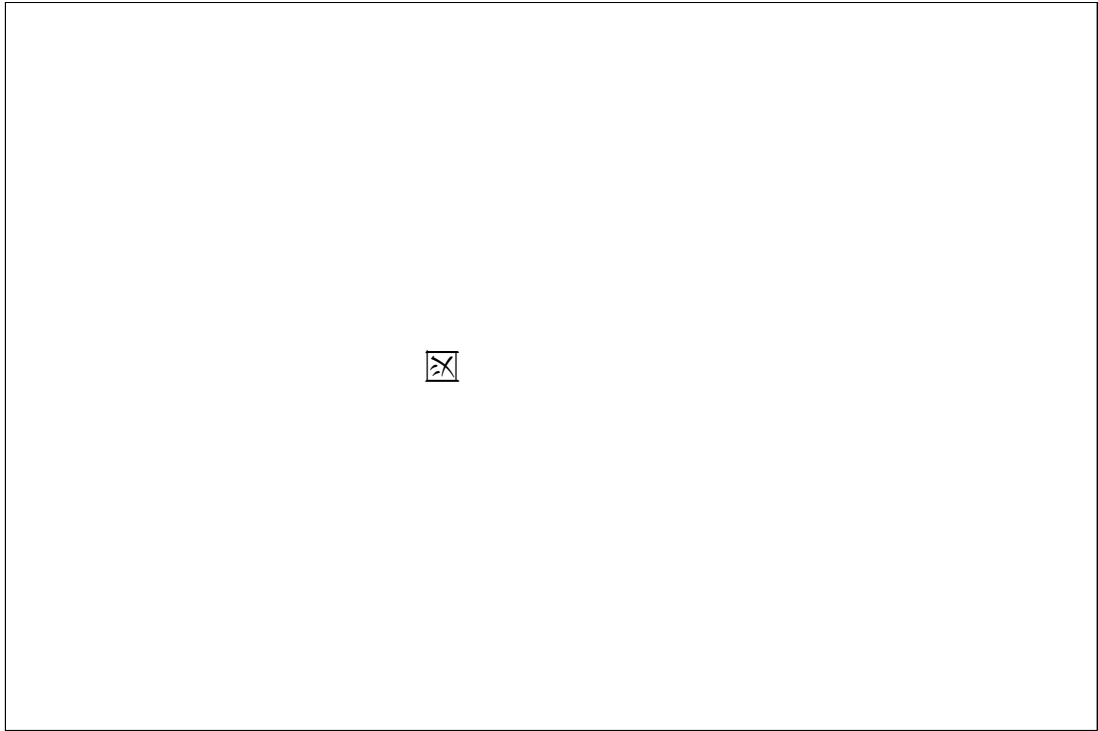
住民説明報告附属調書

規則外様式第 9 号 (第10条)

No.	説明を受けた者等	所有区分		説明一覧表			説明者 氏名	備考 (意見及び要望や説明状況)
		土地	建物	占 有	日程・方法	日		
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

* 説明範囲図と上記番号を関連づけて記載してください。

説明範囲図



* 赤線で説明範囲を囲ってください。
 説明範囲は、開発事業区域の境界からの水平距離で50m範囲内（開発事業区域の面積が3,000㎡以上）
 又は15m範囲内（開発事業区域の面積が3,000㎡未満）です。

規則外様式第 10 号（第 5・6 条関係）

<p>開発事業手続き継続届出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>神戸市長 宛</p> <p style="text-align: center;">住 所</p> <p style="text-align: center;">開発事業者</p> <p style="text-align: center;">氏 名又は名 称</p> <p>神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例第 5 条第 2 項の規定により、開発事業にかかる 第 6 条第 5 項 手続きが継続していますので届け出ます。</p>	
<p>1 大規模開発事業計画申出書又は 開発事業審査申出書 受付年月日及び受付番号</p>	<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">第イ 号</p>
<p>2 開発事業の種類</p>	<p>本条例第 2 条第 1 号 イの事業</p>
<p>3 開発事業の名称</p>	
<p>4 継続理由及び内容等</p>	<p><input type="checkbox"/> 条例施行規則 第 5 条第 1 項 <input type="checkbox"/>ア <input type="checkbox"/>イ <input type="checkbox"/>ウ <input type="checkbox"/>エ</p> <p><input type="checkbox"/> 条例施行規則 第 8 条第 1 項 <input type="checkbox"/>ア <input type="checkbox"/>イ <input type="checkbox"/>ウ <input type="checkbox"/>エ</p>

<p>受付年月日印</p>

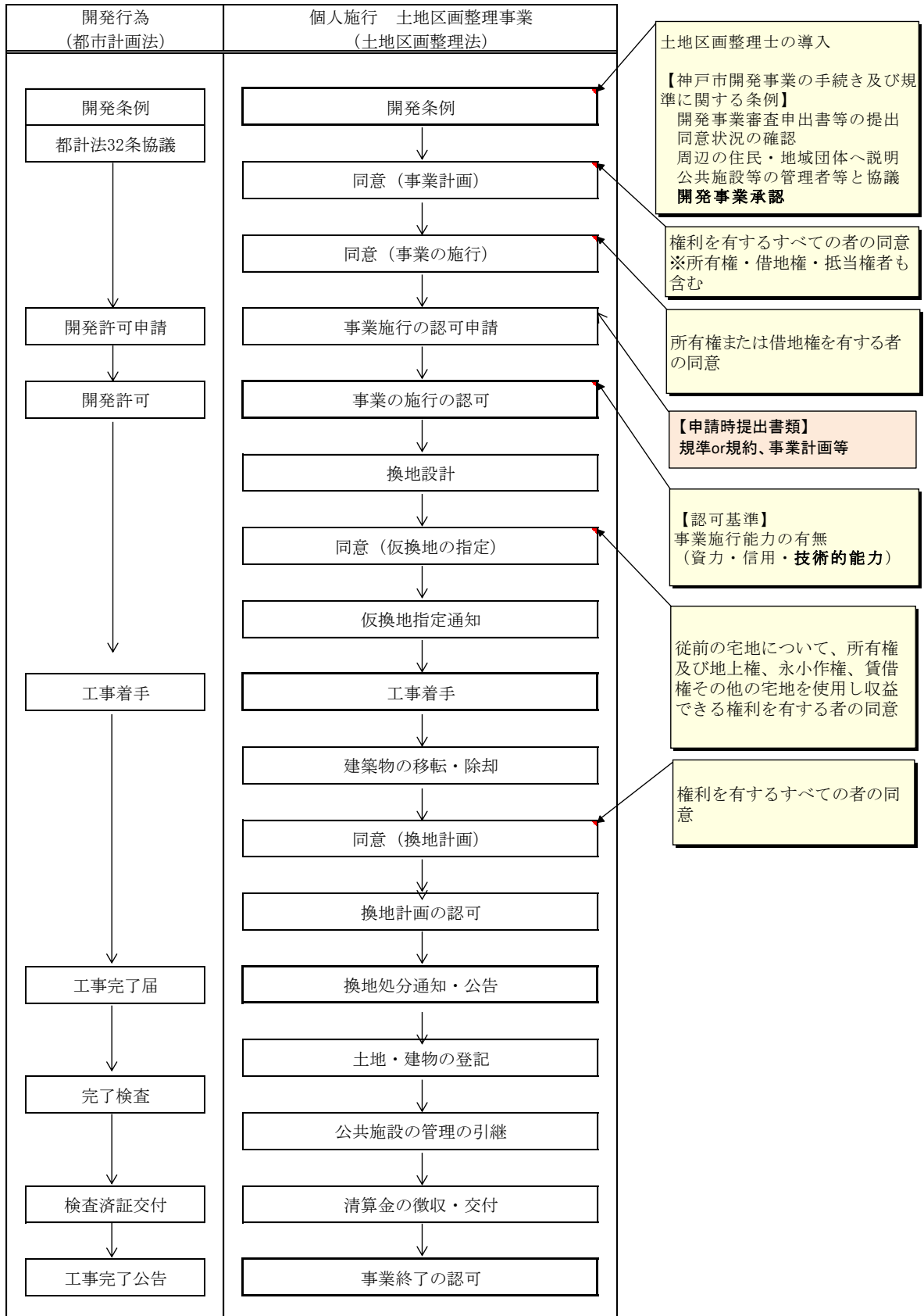
規則外様式第 11 号 (第 5・6 条関係)

<p>申出書取下げ届</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>神戸市長 宛</p> <p style="text-align: center;">住 所</p> <p style="text-align: center;">開発事業者</p> <p style="text-align: center;">氏 名又は名 称</p>	
1 申出書の種類	<input type="checkbox"/> 大規模開発事業計画申出書 <input type="checkbox"/> 開発事業審査申出書
2 大規模開発事業計画申出書又は 開発事業審査申出書 受付年月日及び受付番号	<p>年 月 日</p> <p>第イ 号</p>
3 開発事業の種類	本条例第 2 条第 1 号 イの事業
4 開発事業の名称	
5 取下げ理由	

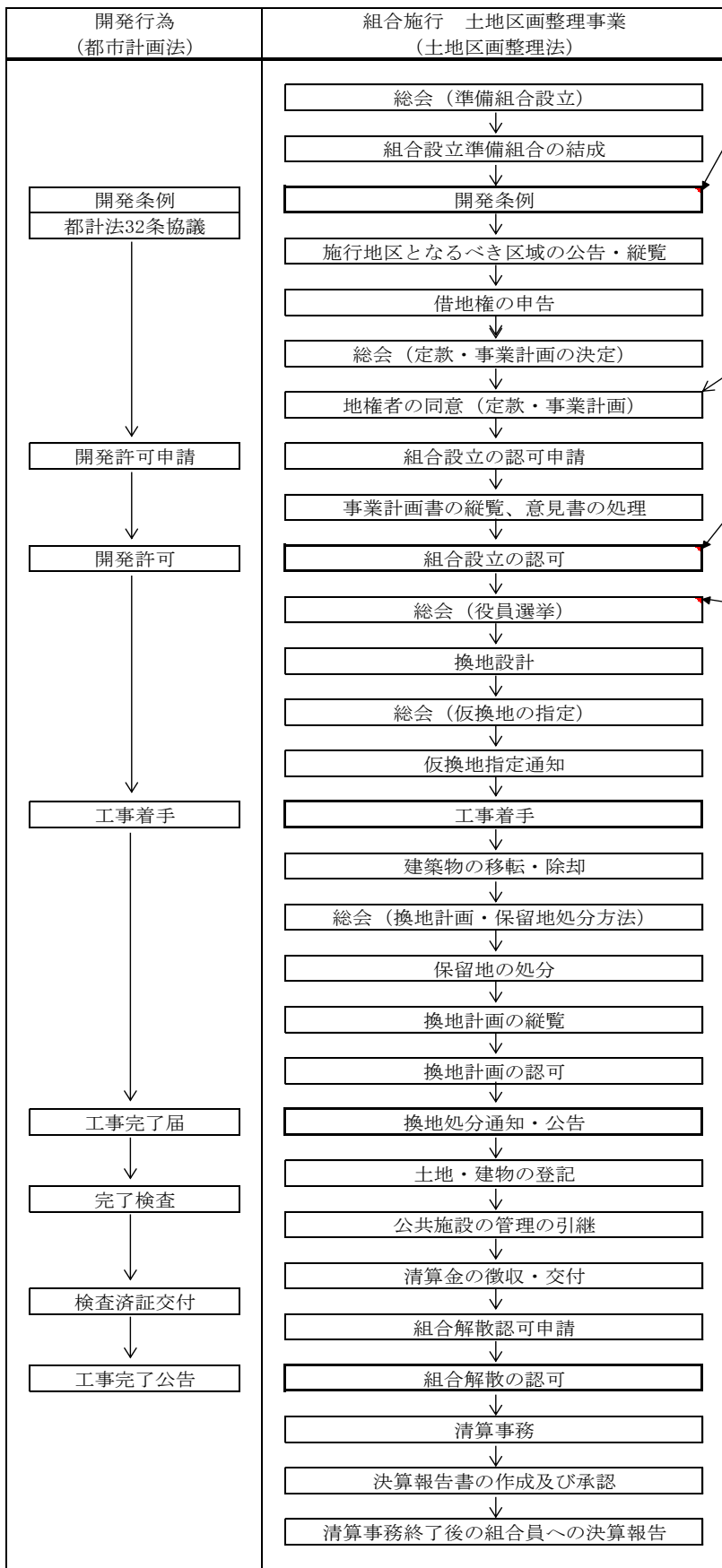
受付年月日印

3 開発行為と土地区画整理事業の比較フロー図

【個人施行】



【 組合施行 】



土地区画整理士の導入

【神戸市開発事業の手続き及び規準に関する条例】
開発事業審査申出書等の提出
同意状況の確認
周辺の住民・地域団体へ説明
公共施設等の管理者等と協議
開発事業承認

所有権または借地権を有するすべての者の、それぞれの2/3以上の同意が必要

【認可基準】
必要な経済的基礎及び的確に施行するために必要なその他の能力
※業務代行者の場合：事業施行能力の有無（資力・信用・技術的能力）

【組合員】
施行地区内のすべての所有者・借地権者が**組合員**となり、施行者の一員となる。

【総会】
全組合員の**半数以上**の出席で開催でき、議事は出席した過半数で可否を決める。（重要事項を定める場合は、3分の2以上の出席が必要）