

○神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例

平成29年4月3日

条例第1号

目次

第1章 総則

第1節 通則（第1条・第2条）

第2節 市及び開発事業者の基本的責務（第3条・第4条）

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出（第5条）

第2節 開発事業審査の申出等（第6条・第7条）

第3節 住民周知（第8条—第11条）

第4節 公共施設等の管理者等との協議（第12条）

第5節 開発事業の計画の承認等（第13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 開発事業の計画の遵守（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、廃止及び取消し（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46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（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の規定による許可（以下「開発許可」という。）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）及び宅地造成及び特定盛土等規制法（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、開発許可又は法第34条の2第1項の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戸以上である長屋又は共同住宅（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号までに掲げる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、

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あつては法第4条第13項に規定する開発区域、第1号イに掲げる事業にあつては土地区画整理法第2条第4項に規定する施行地区、第1号ウに掲げる事業にあつては当該集合住宅の敷地、第1号エに掲げる事業にあつては流通業務市街地の整備に関する法律第2条第4項に規定する事業地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第2条第6項に規定する造成工場敷地をいう。
- (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をいう。
- (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をいう。
- (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「令」という。)第1条の2並びに土地区画整理法第2条第5項及び土地区画整理法施行令(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、医療施設、交通施設その他公益上必要な施設をいう。
- (8) 住民 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をいう。
- (9) 地域団体 一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体その他の団体であつて規則で定めるものをいう。
- (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3号に規定するまちづくり協定及び同条第4号に規定する地区計画等をいう。
- (11) 計画人口 開発事業により建設される予定建築物等(法第30条第1項第2号の予定建築物等をいう。以下同じ。)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 開発事業により建設される予定建築物等に含まれる住宅の総戸数をいう。
- (13) 土地利用計画 開発事業に関し、法第30条第1項に規定する事項、土地

区画整理法第6条（同法第14条第1項及び第3項、同法第51条の2第1項並びに同法第71条の3において準用する場合を含む。）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定めた計画をいう。

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3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ものとする。

（開発事業者の基本的責務）

第4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ものとする。

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ものとする。

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出

（大規模開発事業計画の申出）

第5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、次条に規定する審査の申出に先立ち、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、これを行わないことができる。

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の審査の申出を行わなかったときは、規則で定める場合を除き、前項の規定による申出を行わなかったものとみなす。

第2節 開発事業審査の申出等

(開発事業審査の申出等)

第6条 建築物の建築又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(以下「建築等計画事業」という。)を行おうとする者(第2条第1号イ、エ及びオの事業を行おうとする者を除く。)及び第2条第1号イの事業を行おうとする者は、開発事業に係る審査申出書(以下「開発事業審査申出書」という。)に、規則で定める書類等を添付して市長に提出し、開発事業に係る手続の要否その他市長が必要と認める事項についての審査(以下単に「審査」という。)を求めなければならない。ただし、規則で定める場合はこれを行わないことができる。

2 第2条第1号ウの事業を行おうとする者は、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。)に、規則で定める書類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、申出に係る開発事業者が大規模事業者であるときは、別に定めるところ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。

4 市長は、第1項又は第2項の審査の結果を当該申出を行った者に通知するとともに、第2条第1号ア、イ又はウの事業に該当すると認める場合は、第12条に規定する協議に係る公共施設等の管理者及び関係する行政庁(以下「管理者等」という。)の名称その他協議に必要と認める事項を教示しなければならない。

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、前項に規定す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、開発事業に該当しないと市長が認めた場合その他規則で定める場合は、この限りでない。

(開発事業計画を変更する場合の再度の手続)

第7条 開発事業者は、前条に規定する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、申出に係る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

により市長に届け出るものとする。

- 2 前条第4項及び次条から第12条までの規定は、前項の届出について準用する。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。

第3節 住民周知

(標識の設置)

第8条 開発事業者は、その事業が開発事業に該当する旨の第6条第4項に定める通知を受けたときは、近隣の住民に当該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、次に掲げる事業の区分に応じ当該各号に定める日までの間、開発事業区域における公衆の見やすい場所に設置しておかなければならない。

(1) 第2条第1号アの事業 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 当該事業に係る土地区画整理法第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

(3) 第2条第1号ウの事業 当該事業に係る工事の施行の日

- 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、規則で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項の規定による届出をした日の翌日以後遅滞なく、規則で定める方法により、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。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(1) 大規模開発事業又は中規模開発事業 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（開発事業区域が次に掲げる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に限る。）

ア 近隣商業地域（容積率200パーセントを超える区域に限る。イにおいて同じ。）

イ 準工業地域

ウ 商業地域

エ 工業地域

(3) 前2号に定めるもの以外の開発事業 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号までに規定する住民は、住民説明を受けた日の翌日から起算して10日以内に、当該開発事業の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、前項に規定する意見の提出期間の経過後、法第32条に規定する公共施設の管理者との協議及び第12条第1項に規定する協議開始までに、市長に提出しなければならない。

4 市長は、規則で定めるところにより、住民説明報告書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、速やかに、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。

（住民説明等の適用除外）

第11条 前2条の規定は、開発事業が次の各号に掲げるいずれかに該当する場合には、適用しない。

- (1) 第2条第1号アの開発事業のうち、市街化区域において行う開発事業であって自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行うもの
- (2) 第2条第1号アの開発事業のうち、市街化調整区域において行う開発事業であって自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行うもの又はその開発事業の規模が500平方メートル未満のもの
- (3) 第2条第1号エの開発事業
- (4) 第2条第1号オの開発事業

第4節 公共施設等の管理者等との協議

(公共施設等の管理者等との協議)

第12条 開発事業者は、第5条から前条までに規定する手続を終えたとき（第2条第1号エ又はオの事業を行う者にあつては当該事業を行おうとするとき）は、開発事業の計画、公共施設等の整備その他必要な事項について、規則で定めるところにより、次に掲げる施設の管理者等と協議（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、当該管理者等が特に必要がないと認めたときは、この限りでない。

- (1) 道路
- (2) 公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）
- (3) 下水道
- (4) 河川
- (5) 水路
- (6) 消防水利
- (7) 消防及び救急活動を行うために必要な道路、通路、空地その他の施設（以下「消防活動空地等」という。）
- (8) 上水道
- (9) ごみ等の集積施設
- (10) 学校
- (11) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める公益的施設その他の施設

2 前項の規定にかかわらず、第2条第1号エの開発事業者又は同号オの開発事業者が前項の協議を行うときは、第2条第1号エの開発事業者にあつては、前

項第6号の消防水利に関する事項、第2条第1号オの開発事業者にあつては、前項第9号のごみ等の集積施設に関する事項について、それぞれ当該事項の管理者等と協議を行うことで足りる。

第5節 開発事業の計画の承認等

(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6条第4項に規定する通知を受け、前条の規定による公共施設等の管理者等との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、前項の申請があつたときは、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、当該承認に必要な条件を付することができる。

4 市長は、前項の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号アに該当する開発事業 第15条から第24条まで及び第32条から第40条までの規定

(2) 第2条第1号イに該当する開発事業 第15条から第24条まで及び第32条から第38条までの規定

(3) 第2条第1号ウに該当する開発事業 第15条から第24条まで、第32条から第38条まで及び第40条の規定

(4) 第2条第1号エに該当する開発事業 第21条及び第24条の規定

(5) 第2条第1号オに該当する開発事業 第23条の規定

(6) 第2条第1号ア、イ又はウに該当する開発事業 法第33条に規定する開発許可の基準（第2条第1号イ及びウに掲げる事業にあつては、法第33条第1項第12号、第13号及び第14号の規定を除く。）

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当該承認を受けた年月日を第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定める日までに、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 開発許可の日又は法第34条の2に規定する協議が成立した日

(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、同法第14条第1項、同法第51条の2第1項又は同法第71条の2第1項に規定する土地区画整理事業の認可の申請の日

(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に規定する届出の日

(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項又は同法第6条の2第1項に規定する確認の申請の日

(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項又は同法第6条の2第1項に規定する確認の申請の日

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、許可等に係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つては、開発承認後、当該開発承認の申請に関する図書について閲覧の請求があつた場合には、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ときは、変更に係る工事の着手までに、市長の開発事業の変更に係る承認（以下「変更承認」という。）を受けなければならない。ただし、規則で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、市長に変更承認に係る申請をしなければならない。

- 3 第6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、市長が必要が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 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 開発事業の承認の基準

(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るものとし、文化財の分布する地区又は土砂災害警戒区域等土砂災害のおそれのある地区を含む場合には、あらかじめ必要な調査を行うものとする。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についても同様の調査を行うものとする。

- 2 前項に規定する調査の結果、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るものとする。
- 3 第1項に規定する調査の結果、土砂災害のおそれのある地区については、防災に資する計画及び対策を実施するよう努めるとともに、規則で定めるところにより、その旨を市長に報告しなければならない。
- 4 市長は、児童又は生徒の急増により学校施設が著しく不足するおそれのある地区については、その不足を避けるため、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、交通の質及び量並びに車両及び歩行者の交通動態を勘案し、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、道路法（昭和27年法律第180号）、この条例その他の関係法令等に定めるもののほか、市長が定める基準による。
- 3 開発事業区域内の主要な道路については、歩車道が分離され、かつ、幅員が9.5メートル以上の開発事業区域外の道路に接続するものとする。ただし、第2項に規定する基準に適合するものにあつては、この限りでない。
- 4 開発事業区域に接する道路のうち、開発事業区域に接する区間は幅員が6メ

メートル以上とする。ただし、第2項に規定する基準に適合するものにあつては、この限りでない。

- 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、幅員が12メートル以上とし、その他の道路は幅員が6メートル以上とする。ただし、第2項に規定する基準に適合するものにあつては、この限りでない。

(公園等)

第17条 公園等の計画及び構造については、都市公園法(昭和31年法律第79号)、この条例その他の関係法令等に定めるもののほか、市長が定める基準による。

(下水道)

第18条 下水道の計画及び構造については、下水道法(昭和33年法律第79号)、神戸市農業集落排水処理施設条例(平成元年1月条例第26号)、この条例その他の関係法令等に定めるもののほか、市長が定める基準による。

- 2 開発事業者は、市長の指示に従つて、開発事業者の負担により当該開発事業により下水道としての使用を廃止した構造物を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、河川法(昭和39年法律第167号)、この条例その他の関係法令等に定めるもののほか、市長が定める基準による。
- 3 開発事業者は、開発事業区域の面積が1.0ヘクタール未満の開発事業において、雨水の流出量の増加が生じる面積が3,000平方メートル以上である開発事業については、放流先の下流河川及び水路の排水能力が不足することにより洪水が発生するおそれがないよう、下流河川及び水路を改修し、又は市長が定めるところにより、洪水調整池を設置するものとする。
- 4 前項の規定により設置された洪水調整池及びその用に供される土地の所有権は、開発事業者又は開発事業者が市長と協議して定める者に帰属させるものとする。
- 5 洪水調整池及びその用に供される土地の所有者は、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。

6 市長は、洪水調整池及びその用に供される土地の管理に関して、当該土地の所有者に対し、必要な措置を講ずるよう求めることができる。

(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、市長が定める基準による。

(消防水利)

第21条 消防水利については、市長が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ける消防活動空地等は、市長が定める基準によ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、市長が定める基準による。

(公共施設等の引継ぎ等)

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、本市への引継ぎその他必要な措置を講じなければならない。

第7節 開発事業の計画の遵守

(開発事業の計画の遵守)

第25条 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。以下同じ。）は、開発承認を受け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 第2条第1号アに掲げる開発事業を行う開発事業者は、開発事業に関する工事に着手しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ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(第2条第1号イに掲げる開発事業を行う者を除く。以下この条において同じ。)及び当該開発事業に関する工事の請負人は、開発事業者が第13条第1項の開発承認を受ける前に、当該開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び当該開発事業に関する工事の請負人は、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項の変更承認を受ける前に、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2以上の事業(第2条第1号イに掲げる開発事業を除く。)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、廃止及び取消し

(開発事業の地位の承継)

第29条 開発承認を受けた者の相続人その他の一般承継人は、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、開発承認を受け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ために必要な権原を取得した者が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(前項の一般承継を除く。以下この条において同じ。)するときは、市長の承認を受けなければならない。

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、開発承認を受けた者が有する所有権若しくは借地権の全部又は一部を承継した者が、当該開発承認に基づく地位を承継したときは、規則で定めるところにより、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

4 第2条第1号ウ、エ及びオの事業において、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。

(開発承認の取消し)

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

- (1) 開発事業者が偽り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) 第43条第4項の規定による公表を行った後においても同条第1項の規定による勧告に従わない場合
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、市長が特に必要と認める場合

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 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、開発事業の予定建築物等の用途、規模及び交通の規制に応じて、次の表のとおりとする。

(1) 当該道路が相互通行の場合

用途	規模	必要となる道路の幅員
住宅	100戸以上	歩車道が分離された道路の幅員が9.5メートル以上
住宅以外（第二種特定工作物を除く。）	1ヘクタール以上	
第二種特定工作物	5ヘクタール以上	

(2) 当該道路が一方通行の場合

用途	規模	必要となる道路の幅員
住宅	100戸以上	歩車道が分離された道路

		の幅員が8.5メートル以上、かつ、有効幅員（車両が実際に通行できる幅員をいう。以下同じ。）が5.5メートル以上
--	--	---

2 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、開発事業の予定建築物等の用途、規模及び交通の規制に応じて、次の表のとおりとする。

(1) 当該道路が相互通行の場合

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

(2) 当該道路が一方通行の場合

用途	規模	必要となる道路の幅員	
住宅	49戸以下	幅員が4.0メートル以上、かつ、有効幅員が3.0メートル以上	
住宅以外（第二種特定工作物を除く。）	1,000平方メートル未満		
	1,000平方メートル以上1ヘクタール未満	両側に歩道がある場合	幅員が6.0メートル以上、かつ、有効幅員が3.0メートル以上
		片側に歩道がある場合又は歩道が	

		ない場合	4.0メートル以上
	1ヘクタール以上	歩車道が分離された道路の幅員が8.5メートル以上、かつ、有効幅員が5.5メートル以上	
第二種特定工作物	5ヘクタール未満	両側に歩道がある場合	幅員が6.0メートル以上、かつ、有効幅員が3.0メートル以上
		片側に歩道がある場合 又は歩道がない場合	幅員が6.0メートル以上、かつ、有効幅員が4.0メートル以上
	5ヘクタール以上	歩車道が分離された道路の幅員が8.5メートル以上、かつ、有効幅員が5.5メートル以上	

3 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に係る道路の幅員は、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、この項で定める値の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 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、開発事業の予定建築物等の用途及び規模に応じて、次の表のとおりとする。

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

5 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、開発事業の予定建築物等の用途及び規模に応じて、次の表のとおりとする。

用途	規模	必要となる道路の幅員
住宅	当該新設される道路に接する住宅が10戸以下（将来的にも他の道路との接続が想定できないと市長が認めるものに限る。）	有効幅員が4.0メートル以上
住宅以外（第二種特定工作物を除く。）	1,000平方メートル以上	幅員が6.0メートル以上、かつ、有効幅員が5.0メートル以上
第二種特定工作物	全て	

（公園の設置）

第33条 令第29条の2第1項第5号イの基準に基づき設置すべき施設の種類の、公園とする。

2 令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園の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 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した値により得られた割合とする。ただし、当該割合が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 令第25条第6号ただし書に規定する開発区域の周辺に相当規模の公園が存する区域内で行う開発行為として公園の整備を要しないと認められる場合は、規則に定める場合とする。

(公園の構造等)

第34条 令第29条の2第1項第12号の基準に基づく公園の構造については、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 公園の利用の安全上支障がある箇所については、柵の設置その他必要な措置を講ずるものとする。

(学校の配置)

第35条 計画人口が8,000人以上の開発行為を行う開発事業者は、法第33条第1項第6号に基づく学校の配置を、市と協議の上で定めるものとする。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 令第29条の2第1項第7号の基準に基づき公益的施設として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が200戸以上の住宅建設事業とする。この場合において、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、利便施設が集まり住民が利用しやすい場所又は公園に隣接して適正に配置するものとし、開発区域の計画人口が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箇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 令第29条の2第1項第7号の基準に基づき公益的施設として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あつては、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の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、この限りでない。

（施設等の帰属）

第38条 前2条の規定により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の所有権は、開発事業者又は開発事業者が市長と協議して定める者に帰属させるものとする。

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 令第19条第1項ただし書に規定す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（職権による廃止）

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つて、当該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を欠く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 前2項の規定は、開発承認について準用する。

第4章 雑則

(助言又は指導)

第42条 市長は、建築等計画事業を行おうとする者、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（第2条第1号イに該当する開発事業にあつては、開発事業者）に対し、この条例の施行に必要な限度において助言又は指導をすることができる。

(勧告及び公表)

第43条 市長は、第13条第3項ただし書の規定により付した条件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に対し、相当の期限を定めて、当該開発事業に関する工事の全部若しくは一部の停止又は違反を是正するため必要な措置をとることを勧告することができる。

2 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に対し、開発事業者が第13条第1項の開発承認を受けるまでの間、相当の期限を定めて、当該開発事業に関する工事の全部若しくは一部の停止又は違反を是正するため必要な措置をとることを勧告することができる。

3 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に対し、開発事業者が第14条第1項の変更承認を受けるまでの間、相当の期限を定めて、当該開発事業に関する工事の全部若しくは一部の停止又は違反を是正するため必要な措置をとることを勧告することができる。

4 市長は、前3項の勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に従わず、又はその勧告に係る措置をとらなかつたときは、その旨及び次に掲げ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ことができる。

(1) 勧告に従わない者の氏名及び住所（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）

(2) 勧告の対象となる区域の名称

(3) 勧告によりとるべきものとされた必要な措置の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

5 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ当該公表に係る者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。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あるときは、この限りでない。

6 前項に規定する意見の提出があったときは、第4項の規定による公表を行うに際し、当該意見も併せて公表するものとする。

(立入検査等)

第44条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者又は当該開発事業に関する工事の請負人に対し、当該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、又はその職員に当該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、関係人に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釈してはならない。

(勧告及び公表等の適用除外)

第45条 前2条の規定は、第2条第1号イの開発事業を行う開発事業者には適用しない。

(施行細目の委任)

第46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、法第30条第1項の規定による開発許可の申請、土地区画整理法第4条第1項、同法第14条第1項、同法第51条の2第1項若しくは同法第71条の2第1項の規定による認可の申請、住環境条例第5条の2の規定による届出又は建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項に規定する確認の申請（以下「開発許可申請等」という。）を行うため、市長に対し書面をもって当該開発事業に係る事前の審査を申し出、現に審査を行っているものについては、なお従前の例による。ただし、この条例の施行の日から起

算して1年を経過した日までに当該事前の申出に係る開発許可申請等が行われなかったときは、当該事前の審査の申出がなかったものとみなして、この条例の規定を適用する。

附 則（令和6年3月29日条例第45号）抄

（施行期日）

- 1 この条例は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。