

都市計画法による 開発許可申請の手引

平成 29 年 4 月 1 日

神戸市 住宅都市局計画部指導課
経済観光局農政部調整区域指導課

法令等の略語

法 …………… 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

令 …………… 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

規則 …………… 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

神戸市規則 …… 神戸市都市計画法施行細則（昭和 45 年規則第 105 号）

目 次

	ページ
1. 開発許可制度の趣旨	1
2. 主な用語の説明	1
(1) 都市計画区域	1
(2) 市街化区域	1
(3) 市街化調整区域	1
(4) 公共施設	1
3. 開発行為とは	1
(1) 区画形質の変更	1
(2) 建築物の建築	2
(3) 特定工作物	2
4. 開発行為の制限	2
(1) 開発許可を必要としないもの	2
(2) 開発許可を必要とするもの	3
5. 開発許可の基準	5
6. 申請の手続き	7
7. 事務の流れと手続き	9
(1) 3 ha 未満の開発行為	9
(2) 3 ha 以上の開発行為	10
8. 開発事前審査制度	11
(1) 開発申出	11
(2) 開発行為事前審査願	11
(3) 開発面積別の開発行為事前審査の同意・協議の対象となるもの	12
(4) 開発行為の同意・協議の関係機関及び内容	13
9. 開発許可申請図書一覧表	14
10. 設計者の資格	19
11. 開発許可申請書の作成要領	20
(1) 開発許可申請書ほか関係書類	20
(2) 設計図	22
12. 許可後の手続き	29
(1) 工事着手届	29
(2) 工事完了届書	29
(3) 公共施設工事完了届	29
13. 建築行為の制限	29
(1) 開発工事完了公告前の建築行為等の制限	29
(2) 開発許可を受けた土地に関する建築等の制限	29
(3) 開発許可を受けていない土地に関する建築制限	30

14. 変更許可等	30
15. その他の申請、届出	32
(1) 許可の承継	32
(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出	32
16. 建築許可	33
17. 予定建築物以外の建築許可等	34
(1) 建築物の形態制限を付された土地の区域内における建築許可申請	34
(2) 予定建築物等以外の建築等の許可申請	34
18. 既存宅地の確認 (H13. 5. 18 廃止)	35
19. 開発許可関係調書	35
(1) 建築確認申請の手続き	35
(2) 開発許可関係調書の提出を要する区域	35
(3) 提出部数・提出先	35
(4) 申請書の流れ	35
20. 他法令との関係	36
(1) 宅地造成等規制法	36
(2) 建築基準法	36
(3) 農地法	36
(4) 旧住宅地造成事業に関する法律の経過措置	36
(5) その他の法律等との関係	36
21. 工事完了時の公共施設用地等の移転登記事務	36
(1) 提出書類	36
(2) 提出先	37
22. 開発許可に係る水路等の担当課	38
23. 申請書等の提出部数及び提出先	39
24. 工事中の注意事項	41
別表 1 法第 34 条各号に関する必要な図書	42
別表 2 開発行為に係る法律	43
別表 3 設計製図凡例	44
別表 4 申請手数料一覧	46

〈資料〉

様式集

1 開発許可制度の趣旨

わが国では、昭和 30 年代より、人口や産業の都市への集中が激しくなり、広範囲にわたって都市化現象が進行してきました。これに伴い、無秩序な乱開発が進み、公共施設の不備等による不良市街地の形成など、生活環境が悪化してきました。

そのため、都市計画法ではこれらの弊害をなくし「住みよい明るいまちづくり」のため、都市の発展を方向づける制度として、都市地域を、市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分け、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしました。そして、この制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。

神戸市では、これらの区域を昭和 45 年 12 月 28 日に決定し、開発許可制度を実施しています。

2 主な用語の説明

(1) 都市計画区域（法第 5 条）

市町村の中心の市街地を含み、自然的・社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全をする必要がある区域で、都道府県が指定する区域

(2) 市街化区域（法第 7 条第 2 項）

すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(3) 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項）

すぐに市街化することがふさわしくない区域、農業を促進する区域、緑地として豊かな自然環境を残す区域など、市街化を抑制すべき区域

(4) 公共施設（法第 4 条第 14 項、令第 1 条の 2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

3 開発行為とは（法第 4 条第 12 項）

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことをいいます。

(1) 区画形質の変更

・区画の変更… 土地利用に伴う区画の変更及び道路、水路等の公共施設の新設、変更又は廃止などを行うこと。（ただし、単なる分合筆のみを目的とした権利区画変更は除く。）

・形質の変更… 切土又は盛土などの土地の造成を行うこと。（建築物の基礎のための床掘等は除く。）

原則として、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合。

※ 区画形質の変更とは、区画の変更又は形質の変更のいずれか、あるいは両方に該当する場合をいいます。

(2) 建築物の建築

建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転すること。

(3) 特定工作物（法第4条第11項、令第1条）

- ・第一種特定工作物… 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物
(コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵・処理用工作物)
- ・第二種特定工作物… ゴルフコース及び大規模な工作物〔1ha以上の墓園、運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等）〕

4 開発行為の制限（図1参照）

(1) 開発許可を必要としないもの（法第29条ただし書き）

市街化区域又は市街化調整区域内で、開発行為をしようとするものは、あらかじめ、開発許可を受けなければなりません。次の場合には許可を要しないことになっています。

ア 市街化区域内で行う規模500㎡未満の開発行為（第1号）

イ 市街化調整区域内で行う農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（第2号）

- ・畜舎、温室、サイロ、農機具収納施設、農林水産物集荷施設など

ウ 公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為（第3号）

- ・鉄道施設、公民館、変電所、公園施設、港湾施設、ごみ処理施設など

(エ 削除)

オ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為(第4号、第5号、第6号、第7号、第8号、第9号)

カ 非常災害時の応急措置として行う開発行為（第10号）

キ 通常管理行為、軽易な行為（第11号）

(ア) 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設を目的とするもの

(イ) 車庫、物置等の附属建築物の建築を目的とするもの

(ウ) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、増築の床面積又は増設の築造面積が10㎡以内であるものを目的とするもの

(エ) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの又は特定工作物の改築を目的とするもの

(オ) 建築物の改築で用途変更を伴う床面積10㎡以内のものを目的とするもの

(カ) 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ、業務用部分が過半であること。）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり調整区域内居住者が自ら営むもの

ク 再開発型開発行為

市街地におけるビル建設を目的とする開発行為や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為で、次の三つの条件を全て満たすもの

(ア) 公共施設の整備の必要がない。

各公共施設管理者に照会して確認します。

- (イ) 境界の変更について、単なる形式的な区画の分割・統合に留まるもの。
- (ウ) 一定規模以上の切土、盛土等の造成工事を伴わない。

宅地造成工事の許可不要の要件と同じ基準とします。

(2) 開発許可を必要とするもの

開発許可制度に関する開発行為の制限は市街化区域又は市街化調整区域内で行われる次の開発行為に適用されます。

ア 市街化区域内で行う規模 500 m²以上の開発行為

イ 市街化区域又は市街化調整区域内で行う第二種特定工作物の建設のための開発行為

ウ 市街化調整区域内での開発行為は、原則として禁止されていますが、第二種特定工作物の建設のほかに次の場合も許可を得て行うことができます。(法第 34 条)

(ア) 当該開発区域の周辺の居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業場等の建築物の建築のための開発行為 (第 1 号)

- ・日常生活品の小売業、修理業、理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、学校、社会福祉施設、医療施設

(イ) 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設のための開発行為 (第 2 号)

- ・碎石製造業、生コンクリート製造業、観光地の展望台など

(ウ) 農林漁業用の建築物又は市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築又は建設のための開発行為

(第 4 号)

- ・野菜缶詰・果実缶詰製造業、製穀・製粉業、製材業など

(エ) 県が国などと一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設のための開発行為

(第 6 号)

- ・中小企業団地など

(オ) 市街化調整区域内の既存工場と生産活動上「密接な関連」を有する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設のための開発行為 (第 7 号)

(カ) 危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為 (第 8 号)

- ・火薬庫

(キ) 市街化区域内で建築又は建設することが、困難又は不相当と認められる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為 (第 9 号)

- ・適切な位置に設けられるドライブイン、沿道型コンビニエンスストア又は給油所、火薬類の製造所など

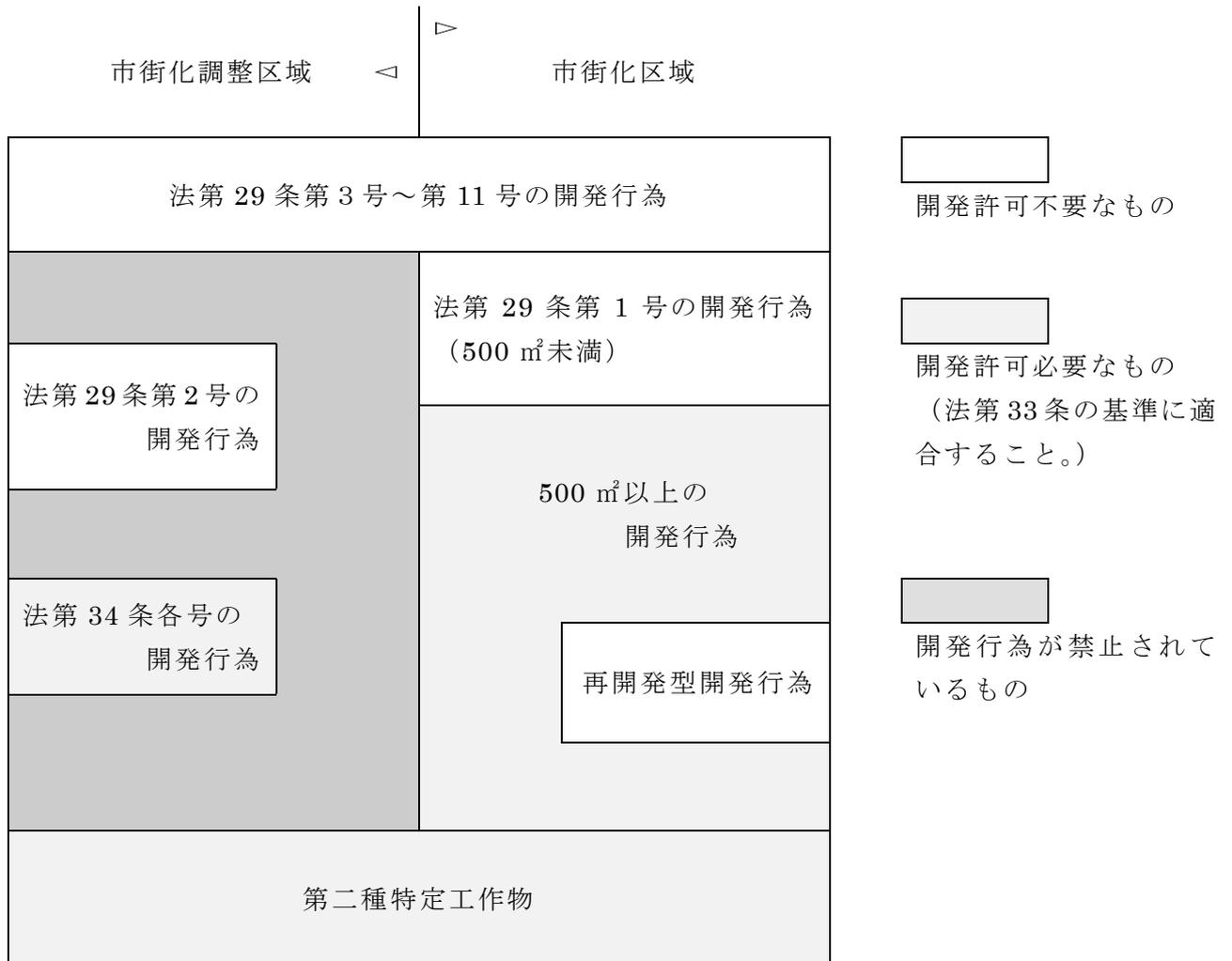
(ク) 市街化調整区域決定(変更)時に、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物等を建築する目的で、土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が、上記区域決定(変更)時から 6 ヶ月以内に届け出をし、当該目的に従って 5 年以内に行う開発行為 (第 13 号)

(ケ) 開発審査会の議を経た開発行為 (第 14 号)

市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められるもの

- ・農家の二、三男等が分家する場合の住宅
- ・収用対策事業の施行による建築物の移転
- ・神社仏閣等
- ・既存集落内における自己の居住用住宅
- ・地区集会所等
- ・既存建築物の建替等
- ・運動・レジャー施設等に付属する建築物
- ・特定宅地における開発行為
- ・有料老人ホーム
- ・老人保健施設
- ・暫定市街化調整区域内における賃貸住宅（特別措置願出済のものに限る。）
- ・その他

〔図 1〕



5 開発許可の基準（法第 33 条）

開発許可に際しては、開発行為が次の基準に適合していることが必要です。ただし、開発行為の主な目的によって適用される基準が異なります。（表 1 のとおり）

なお、計画にあたっては、本市で別に定める「神戸市開発指導要綱」及び「ゴルフ場等の開発事業指導要綱」等を参照してください。

(1) 用途地域の適合（第 1 号）

予定建築物等の用途が、用途地域等の制限に適合していること。

(2) 道路等空地の配置（第 2 号）

道路、公園等の公共の空地が開発区域の規模、地形等及び予定建築物の用途、敷地の規模及び配置を勘案して適性に配置されていること。なお、都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

ア 道路

(ア) 都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

(イ) 予定建築物等の用途、敷地の規模等に応じて、6 m（小区間で通行上支障がない場合又は、開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路で、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形等に照らして、これによることが著しく困難と認められ、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる規模及び構造の道路の場合は、4 m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。

(ウ) 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上のときは、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内に幅員 12m 以上の道路が設けられていること。

(エ) 開発区域内の主要な道路は開発区域外の幅員 9 m（主として住宅建築目的の開発行為にあつては 6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

(オ) 開発区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。

イ 公園

開発区域の面積が 3,000 m² 以上 5 ha 未満の場合は 3 % 以上の原則として公園が設けられていること。開発区域の面積が 5 ha 以上の場合は、面積が 1 箇所 300 m² 以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 % 以上の公園が設けられていること。

予定建築物が住宅以外であるときはこの限りでない。

ウ 消防水利施設の設置

消防水利は、消防法第 20 条の規定により消防庁が定める「消防水利の基準」により、防火水槽・消火栓等が災害の防止上適正に配置されていること。

(3) 排水施設

排水路その他の排水施設が、汚水及び雨水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていること。なお、都市計画が定められているときは設計がこれに適合していること。

ア 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内に一時雨水を貯留する調整池等の施設を設置することができる。

イ 雨水以外の下水は原則として暗渠によって排出すること。

(4) 給水施設

当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で設計されていること。なお、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(5) 地区計画等

地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計がその計画に適合していること。

(6) 公共公益施設

主として住宅の建設を目的とした 20ha 以上の開発では、規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公共施設が適正な位置及び規模で配置されていること。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

(7) 擁壁の設置等

開発区域の土地について、地盤の改良、擁壁の設置等の安全措置がなされていること。

(8) 開発不適地

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等の開発不適地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるときはこの限りではない。

(9) 樹木の保存等

1 ha 以上の開発については、樹木の保存、表土の保全等の措置がなされていること。

(10) 環境悪化の防止

1ha 以上の開発については、騒音・振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が設置されていること。

(11) 輸送能力

40ha 以上の開発については、道路、鉄道等による輸送の便からみて支障がないこと。

(12) 資力・信用

申請者に開発を行うために必要な資力及び信用があること。

(13) 工事施行能力

工事施行者に開発に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(14) 権利者の同意

開発行為に係る土地等に関して工事实施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。

〔表 1〕 開発許可基準の適用区分

法 第 33 条	許 可 基 準	建 築 物			第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
		非自己用	自己用		非自己用	自己用	非自己用	自己用
			居住	業 務				
第 1 号	用途地域の適合	○	○	○	○	○	○	○
第 2 号	道路等空地の配置	○	×	○	○	○	○	○
第 3 号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第 4 号	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
第 5 号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第 6 号	公共公益施設	○	△	△	○	△	△	△
第 7 号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	○	○
第 8 号	開発不適地	○	×	×	○	×	○	×
第 9 号	樹木の保存等	○	○	○	○	○	○	○
第 10 号	環境悪化の防止	○	○	○	○	○	○	○
第 11 号	輸送能力	○	○	○	○	○	○	○
第 12 号	資力・信用	○	×	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 13 号	工事施行能力	○	×	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上	○	×1ha 未満 ○1ha 以上
第 14 号	権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

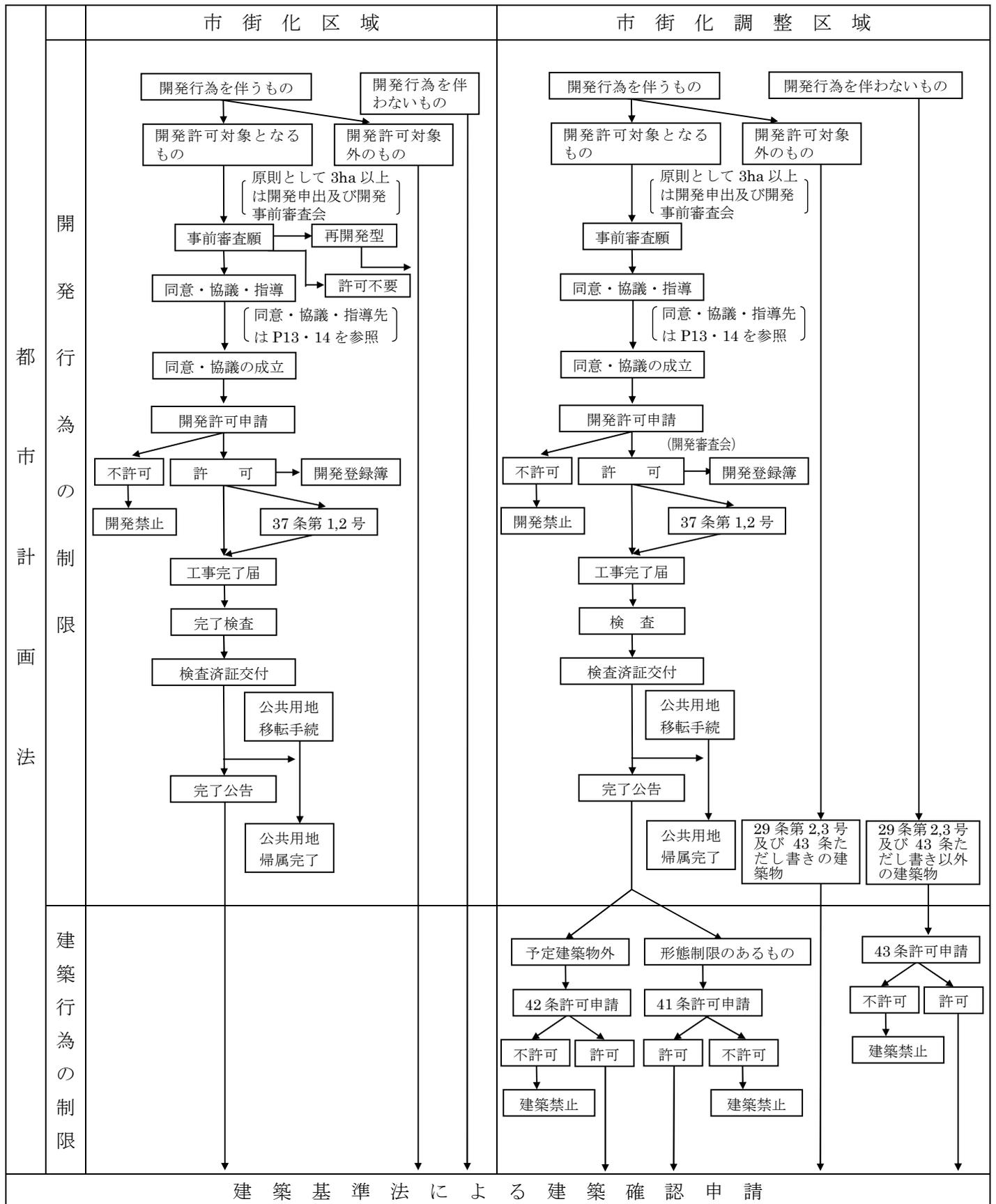
※ ○：適用あり ×：適用なし △：開発行為の目的に照らし判断

6 申請の手続き（開発許可から建築確認まで）

市街化区域における開発許可申請書は住宅都市局計画部指導課へ、市街化調整区域における開発許可申請書、建築許可申請書（市街化調整区域に限る）は、経済観光局農政部調整区域指導課へ提出してください。事務処理の流れは次のとおりです。

※ 許可申請手数料

許可申請にかかる手数料は、「神戸市手数料条例」に掲げるとおりです。申請の際に住宅都市局計画部指導課（経済観光局農政部調整区域指導課）の発行する納付書により最寄りの金融機関で納めてください。

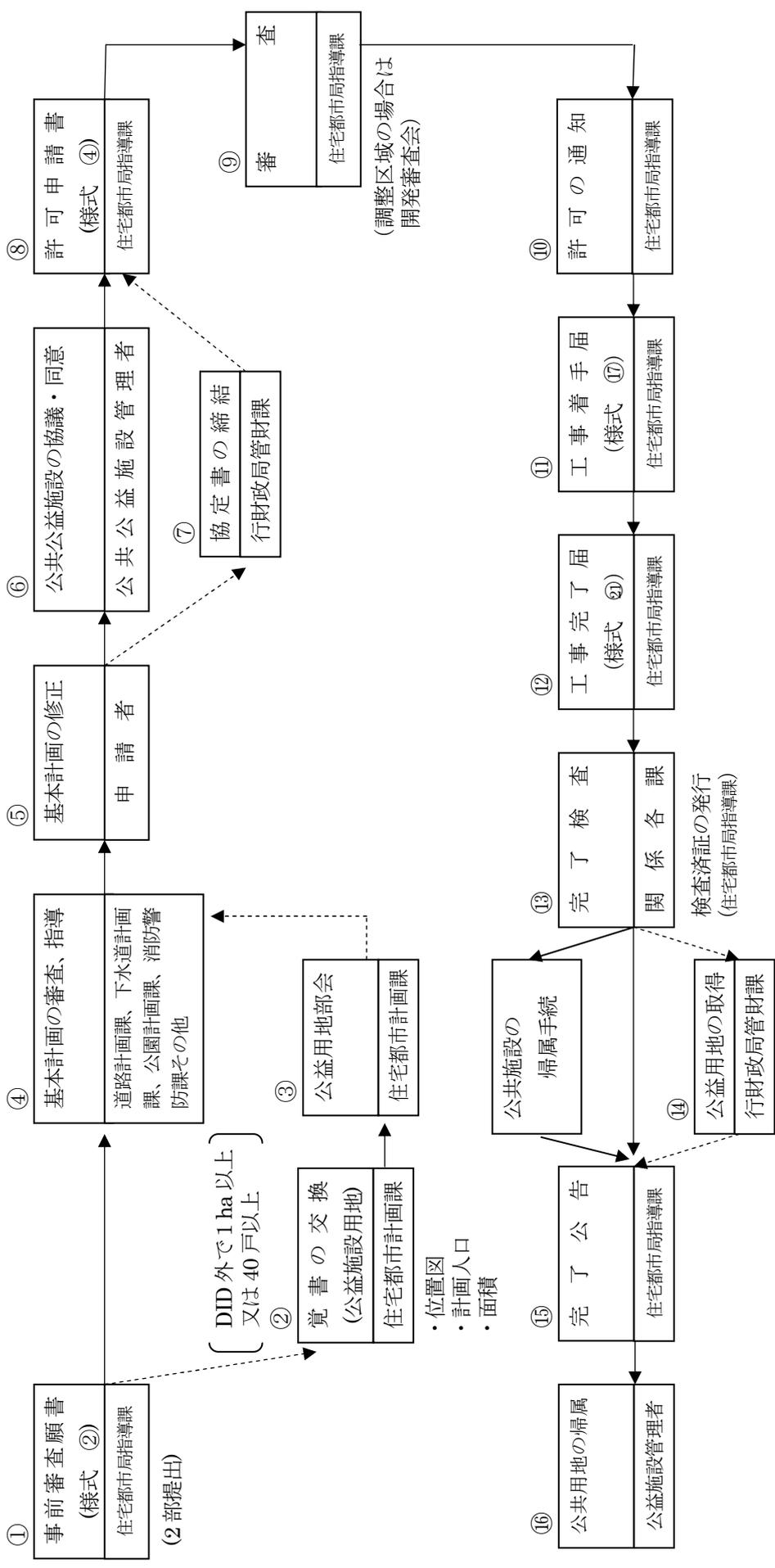


7 事務の流れと手続き

開発行為の許可を受けるためには、許可の基準等が複雑で多種多様の添付図書を必要とし、また、他の法令との関連が多く手続きも複雑になります。そこで、神戸市では、都市計画法の意図する目的を十分に果たすとともに開発者の利便を図るため、開発事前審査の制度を設けていますので、許可申請に先立ち、その手続を進めてください。

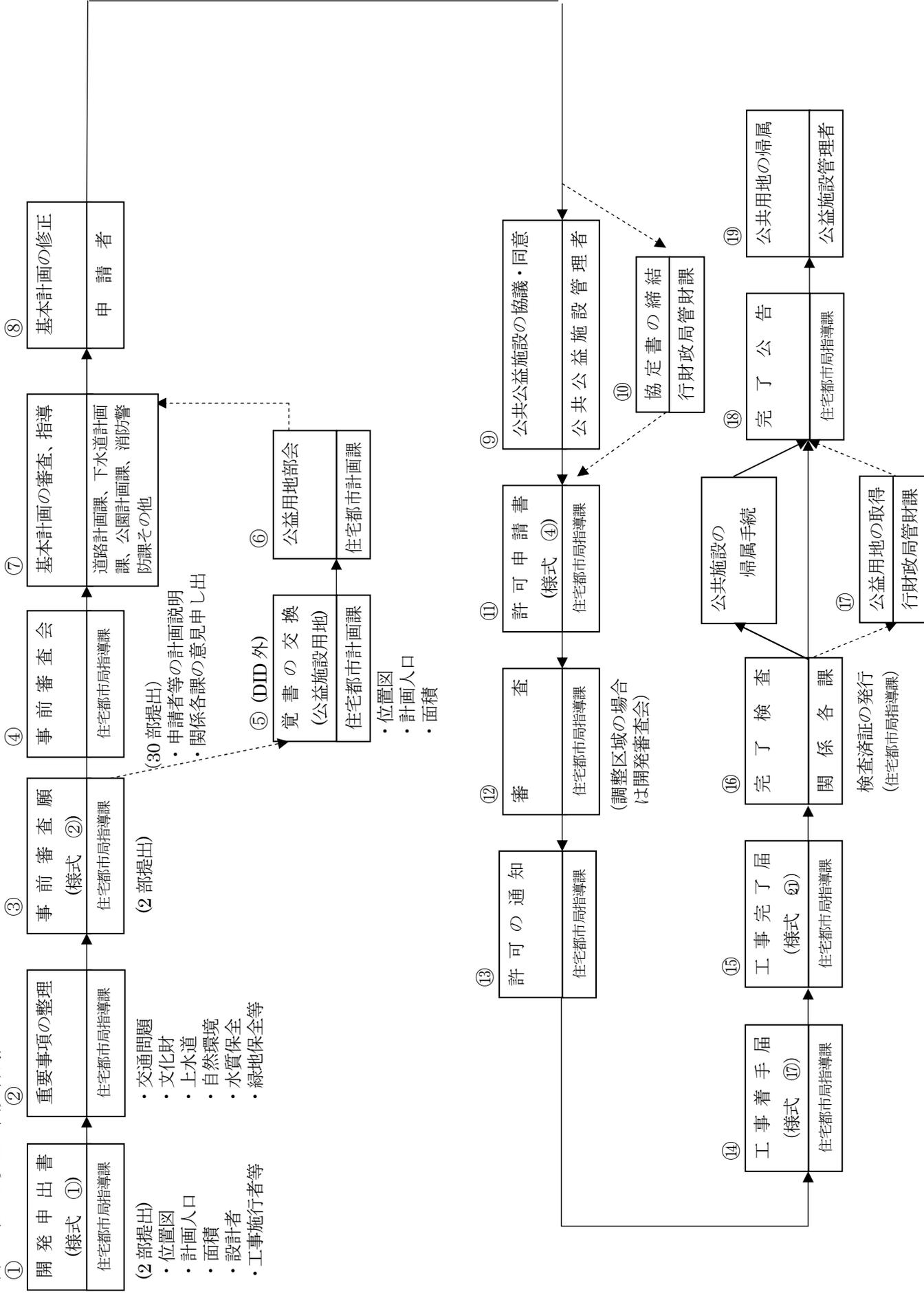
開発面積によって事務の流れがちがいますので注意してください。なお、計画にあたっては「神戸市開発指導要綱」を参照してください。また、ゴルフ場等大規模な運動・レジャー施設の開発事業については、「ゴルフ場等の開発事業指導要綱」を参照してください。

(1) 〈3ha未満の開発行為〉



※調整区域の場合は住宅都市局指導課を経済観光局調整区域指導課に読み換える。

(2) 〈3ha以上の開発行為〉



※調整区域の場合は住宅都市局指導課を経済観光局調整区域指導課に読み換える。

8 開発事前審査制度

開発行為の許可を受けるためには、許可の基準等が複雑で多種多様の添付図書を必要とし、また、他の法令との関連が多く手続きも複雑になります。そこで、神戸市では、都市計画法の意図する目的を十分に果たすとともに開発者の利便を図るため、開発事前審査の制度を設けていますので、許可申請に先立ちその手続きを進めてください。

(1) 開発申出（3 ha 以上）

開発面積が3 ha 以上のものについては、交通、埋蔵文化財、教育、上水道、自然環境、水質の保全、緑地保全等に及ぼす影響が大きいので、これらの基本的な問題について、あらかじめ、関係課等の意見を求めるためのものです。次の図書を調製して手続きを行ってください。（提出先：住宅都市局指導課又は経済観光局調整区域指導課）（2部）

〈 開発申出書 〉 （様式 ①）

添付書類	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
	(1) 開発計画書		P21・22
	(2) 開発区域位置図	1/2500	P22
	(3) 現況平面図	1/500～1/1000	P22
	(4) 開発計画平面図 （マスタープラン）	1/500～1/1000	
	(5) 河川流域図	1/2500	P27
	(6) 排水計画平面図	1/500～1/1000	P26
	(7) 現況写真（カラー）		P21
	(8) 委任状		P21
（注）縮尺は、開発面積により多少変更してもさしつかえありません。			

開発申出書（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、回答を得て次の事前審査願に反映させてください。

(2) 開発行為事前審査願

開発計画における公共公益施設等の配置など基本計画の審査を行い、公共施設の管理者、公益施設の設置者および関係課等を指示しますので、次の図書を調製して手続きを行ってください。（提出先：住宅都市局指導課又は経済観光局調整区域指導課）（2部）

〈 開発行為事前審査願書 〉 （様式 ②）

添付書類	図面名称	縮尺（標準）	作成の要領
	(1) 開発計画書		P21・22
	(2) 開発区域位置図	1/2500	P22
	(3) 公図（字限図）		P21
	(4) 求積図		
	(5) 現況平面図	1/500～1/1000	P22
	(6) 土地利用計画図	1/500～1/1000	P23
	(7) 造成計画平面図	1/500～1/1000	P23
	(8) 造成計画縦横断図	1/100～1/1000	P23
	(9) 切土・盛土求積図		
	(10) 排水計画平面図	1/500～1/1000	P26
	(11) 河川流域図 （開発前・開発後）	1/2500	P27
	(12) 現況写真（カラー）		P21
(13) 委任状		P21	
（注）縮尺は、開発面積により多少変更してもさしつかえありませんが、 (5)～(7)、(10)については、同じ縮尺で統一してください。			

※市街化調整区域の場合、別途添付書類が必要ですので前もって経済観光局調整区域指導課に問い合わせてください。

開発行為事前審査願書（副本）に指示された協議先・同意書提出先に同様の書類を調整して提出し、協議等を行い、回答を得たうえで必要な手続きを行ってください。

なお、同意・協議先の担当課は P13・14 のとおりで、事前審査の際に指示しますが、申請者においても必要な協議先は十分留意してください。

また、開発面積が 3 ha 以上の場合は、事前審査会の終了後に同意・協議の手続きを行ってください。

(3) 開発面積別の開発行為事前審査の同意・協議の対象となるもの

区分	開発面積	同意・協議（法第 32 条）	協議
		公共施設	公益施設等
事前審査会の開催	0.05ha 以上 3 ha 未満 (ただし、調整区域内は 3ha 未満すべて)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・公園 (0.3ha 以上又は 40 戸以上の開発行為) ・下水道 ・消防水利 ・河川 (市有水路を含む。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・公害 (汚水) ・上水道 ・文化財 ・ゴミ集積施設 ・都市計画 ・自然環境 ・集会所 (200 戸以上又は 800 人以上) ・医療施設計画 (40 戸以上又は 1 ha 以上) ・交通施設 (100 戸以上) ・教育施設 (100 戸以上) ・その他
	3ha 以上 20ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・公園 ・下水道 ・消防水利 ・河川 (市有水路を含む。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・公害 (汚水) ・上水道 ・文化財 ・ゴミ集積施設 ・都市計画 ・自然環境 ・集会所 (200 戸以上又は 800 人以上) ・医療施設計画 ・交通施設 ・教育施設 (100 戸以上) ・その他
	20ha 以上 40ha 未満	<ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・公園 ・下水道 ・消防水利 ・河川 (市有水路を含む。) ・学校 ・上水道 	
40ha 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・公園 ・下水道 ・消防水利 ・河川 (市有水路を含む。) ・学校 ・上水道 ・電気 ・ガス ・交通 (JR、電鉄、交通局、陸運局) 		

(4) 開発行為の同意・協議の関係機関及び内容

公共施設・公益施設等の種類	同意・協議・指導先	同意・協議・指導の内容		
基本計画	住宅都市局計画部指導課 (市街化調整区域) 経済観光局農政部調整区域指導課	1 基本計画(土地利用計画、人口計画、街区の規模及び構成) 2 公共・公益施設の計画(道路網、道路幅員、区画街路、公園その他公共公益施設用地の配置) 3 都市計画の適否		
擁壁・宅地造成	建設局防災部防災課	擁壁の構造、宅地造成に関する事		
公共施設	道路	建設局道路部計画課	1 開発区域外道路との接続 2 道路の線形・幅員構成 3 道路構造物 4 舗装の構造 5 交通安全施設及び照明灯の設置 6 道路の地下埋蔵物等(電柱等を含む)	
		建設局道路部管理課	1 道路、水路の境界明示 2 道路、水路の廃止及び用地の帰属	
		建設事務所	1 工事用車両対策 2 既設道路との調整 3 その他	
		兵庫県公安委員会	交通安全対策	
	公園・緑地等	建設局公園部計画課	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 緑化(緑道及び街路樹等)に関する事 3 緑地の保存・育成に関する事	
	下水道	建設局下水道部計画課	下水道施設(下水道計画、雨水管路、污水管路、ポンプ施設、処理施設)及び用地の帰属	
	河川	建設局防災部河川課	河川の付替、改修、洪水調整池及び用地の帰属(市有水路を含む)	
	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用地の帰属	
	公益施設等	自然環境	建設局公園部計画課 環境局環境保全部 環境保全指導課	1 保存すべき自然地 2 自然の回復 3 集合住宅の緑化
			環境局環境保全部 自然環境共生課	4 環境アセスメント
上水道		水道局事業部配水課	1 給水の可否 2 給水計画及び設計施工 3 水道工事負担金その他費用負担に関する事 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 その他必要な事	
公害(污水)		環境局環境保全部 環境保全指導課	1 污水处理場及び放流先の水質規制 2 公害防止対策	
文化財	教育委員会事務局 社会教育部文化財課	文化財の有無及びその保存対策		

公共施設・公益施設等の種類	同意・協議・指導先	同意・協議・指導の内容
ごみ・し尿	環境局事業部業務課	ごみ、し尿の処理対策及び集積施設の確保 (原則として集積施設用地は引き取りません)
行政施設 教育施設 社会福祉施設等	行財政局管財課	用地の帰属 (又は負担金納付)
医療施設	保健福祉局健康部地域医療課	医療施設の誘致
集会所	市民参画推進局 市民協働推進課	集会所の設置、運営 (集会所及びその敷地は 引き取りません)
教育施設	教育委員会事務局 総務部学校計画課	教育施設 (幼稚園、小学校、中学校、高等学 校) の位置及び面積
保育所	こども家庭局 子育て支援部振興課	保育所の位置及び面積
交通	交通局、JR、電鉄、陸運局	輸送対策
市バス・地下鉄	交通局市バス運輸サービス課 交通局高速鉄道部施設管理課	交通施設の整備 (本市が設置するもの)
電気	関西電力(株)	電気施設の設置
ガス	大阪ガス(株)	ガス施設の設置
電話	NTT	電話施設の設置
ラジオ・テレビ	NHK	難視聴区域での対策
災害防止 その他	建設局防災部防災課	がけくずれ、土砂くずれなど、災害防止対策
災害対策	消防局警防部警防課	消防はしご車進入路に関する指導
予定建築物	住宅都市局建築指導部建築調整課	予定建築物等に関する指導
農地・溜池	経済観光局農政部 計画課	農地・農業用施設との調整
駐車場	住宅都市局建築指導部建築調整課	駐車場に関する指導
駐輪場	建設局道路部管理課	駐輪場に関する指導

9 開発許可申請図書一覧表

- (1) 自己の居住用及び自己の業務用又は非自己用により、次の表に基づき必要に応じた書類を調整のうえ申請してください。
- (2) 設計者に関する調書は、開発面積が1 ha 以上のものに必要です。ただし、宅地造成工事規制区域内での切土又は盛土をする土地の面積が1,500 m²又は擁壁が5 mを超えるときも必要です。
- (3) ○印以外のものについても必要な場合は提出を求めることがあります。
- (4) 本人申請の場合の委任状は不要です。

① 非自己用……◎印のものは、開発面積が1ha以上のものに必要です。(設計者については、宅造法の基準が適用される場合があります。)

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成の 要領	開発許可申請 (法29条)	事前審査																
				公共施設の同意・協議(法32条)				公益施設等の協議												
				正 本	通 知 書	道 路	公 園	下 水 道	消 防 水 利	河 川	上 水 道	環 境 ・ 公 害	環 境 ・ ご み	文 化 財	都 市 計 画	自 然 環 境	集 会 所	医 療 施 設	市 バ ス	教 育 施 設
開発許可申請書ほか関係書類	開発許可申請書		○																	
	開発許可通知書			○																
	開発工事概要書		○	○																
	法第34条各号に関する必要な図書	P20	○	○																
	申請者	資力信用に関する申告書	P20	○	○															
		納税証明書		○	○															
		取引銀行の残高証明書		○	○															
		銀行等の融資証明書		○	○															
	施行者	施行能力に関する申告書	P20	○	○															
		建設業法による建設業者登録済であることを証する書類		○	○															
		納税証明書		○	○															
	設計者	資格に関する申告書	P20	◎	◎															
		卒業証明書		◎	◎															
		経歴証明書		◎	◎															
	資金計画書	P20	○	○																
	開発区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調査	P20	○	○																
	登記簿謄本	P20	○	○																
	公図(字限図)	P21	○	○																
開発行為に関する工事の同意書	P21	○	○																	
同意者の印鑑証明書	P21	○	○																	
公共施設の同意・協議願出書	P21			○	○	○	○	○												
公共施設の管理者の同意書	P21	○	○	○	○	○	○	○												
公共施設の管理者に関する協議書	P21	○	○	○	○	○	○	○												
事前審査願書(写)	P21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事前審査願に関する回答書	P21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
現況写真	P21	○	○																	
委任状	P21	○	○																	
開発計画書	P21・22	○	○																	
設計説明書	P22	○	○																	
工事仕様書	P22	○	○																	
工事工程表	P22	○	○																	
設計図面	一般図	開発区域位置図	P22	○	○															
		開発区域図	P22	○	○															
		開発区域現況図	P22	○	○															
		開発区域求積図	P22	○	○															
		土地利用計画図	P23	○	○															
	造成	造成計画平面図	P23	○	○															
		造成計画縦横断面図	P23	○	○															
		切土・盛土求積図	P23	○	○															
		擁壁の構造図・展開図	P23	○	○															
		擁壁の構造計算書	P23	○	○															
		がけ面保護の構造図	P23	○	○															
		重要な構造物の構造図	P24	○	○															
		地盤(土質)柱状図	P24	○	○															
		地盤分布図及び地質縦断面図	P24	○	○															
		防災計画図	P24	○	○															
		斜面の安定計算書	P24	○	○															
		土量計算書	P24	○	○															
		土質試験結果	P24	○	○															

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成の 要領	事前審査																	
			開発許可申請 (法29条)		公共施設の同意・ 協議(法32条)				公益施設等の協議											
			正 本	通 知 書	道 路	公 園	下 水 道	消 防 水 利	河 川	上 水 道	環 境 ・ 公 害	環 境 ・ ご み	文 化 財	都 市 計 画	自 然 環 境	集 会 所	医 療 施 設	市 バ ス	教 育 施 設	保 育 所
道 路	公共施設境界明示済証及び図面	P 24	○	○	○															
	道路計画平面図	P 24	○	○	○															
	道路計画縦横断面図	P 24	○	○	○															
	道路構造物詳細図	P 24	○	○	○															
	道路の重要な構造物の構造図	P 24	○	○	○															
	橋梁、歩道橋、地下道等	P 24	○	○	○															
	道路丈量図	P 25	○	○	○															
	道路占用物件の配置平面図	P 25	○	○	○															
	道路占用物件の配置横断面図	P 25	○	○	○															
	交通安全施設計画平面図	P 25	○	○	○															
	交通安全施設計画構造図	P 25	○	○	○															
	公 園	公園計画平面図	P 25	○	○		○													
公園計画縦横断面図		P 25	○	○		○														
公園施設構造図		P 25	○	○		○														
緑地広場計画平面図		P 25	○	○		○														
緑地広場計画縦横断面図		P 25	○	○		○														
緑地広場施設構造図		P 25	○	○		○														
緑地広場維持管理に関する図書		P 25	○	○		○														
保存緑地及び緑化計画図		P 25	○	○		○														
設 計 図 面	雨水排水施設計画平面図	P 26	○	○			○													
	雨水排水施設計画縦横断面図	P 26	○	○			○													
	雨水排水施設構造図	P 26	○	○			○													
	雨水排水施設構造計算書	P 26	○	○			○													
	雨水排水区画割平面図	P 26	○	○			○													
	雨水流域図	P 26	○	○			○													
	雨水管路流量計算書	P 26	○	○			○													
	宅地内雨水排水計画平面図	P 26	○	○			○													
	〃	汚水排水施設計画平面図	P 26	○	○			○												
	〃	汚水排水施設計画縦横断面図	P 27	○	○			○												
	〃	汚水排水施設構造図	P 27	○	○			○												
	〃	汚水排水施設構造計算書	P 27	○	○			○												
〃	汚水排水区画割平面図	P 27	○	○			○													
〃	汚水管路流量計算書	P 27	○	○			○													
河 川	河川流域図	P 27	○	○				○												
	河川改修計画平面図	P 27	○	○				○												
	河川改修計画縦断面図	P 27	○	○				○												
	河川改修計画横断面図	P 27	○	○				○												
	河川改修構造図	P 27	○	○				○												
	河川現況平面図	P 27	○	○				○												
	丈量図(開発前・後)	P 27	○	○				○												
	現況及び計画の流量並びに流下 能力計算書	P 27	○	○				○												
	洪水調整計画書	P 28	○	○				○												
	洪水調整池平面図	P 28	○	○				○												
消 防	消防水利配置平面図	P 28	○	○				○												
	消防水利構造図	P 28	○	○				○												
	消防はしご車進入路計画図	P 28	○	○				○												
上 水 道	給水計画平面図	P 28	○	○					○											
	公益施設配置平面図	P 28	○	○						○					○	○		○	○	
公 益	各種施設の構造図	P 28	○	○						○					○	○		○	○	
		P 28	○	○						○					○	○		○	○	

② 自己用(業務用)……◎印のものは、開発面積が1ha以上のものに必要です。(設計者については、宅造法の基準が適用される場合があります。)

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成の 要領	開発許可申請 (法29条)	事前審査																
				公共施設の同意・協議(法32条)				公益施設等の協議												
				正 本	通 知 書	道 路	公 園	下 水 道	消 防 水 利	河 川	上 水 道	環 境 ・ 公 害	環 境 ・ ご み	文 化 財	都 市 計 画	自 然 環 境	集 会 所	医 療 施 設	市 バ ス	教 育 施 設
開発許可申請書ほか関係書類	開発許可申請書		○																	
	開発許可通知書			○																
	開発工事概要書		○	○																
	法第34条各号に関する必要な図書	P20	○	○																
	申請者	資力信用に関する申告書	P20	◎	◎															
		納税証明書		◎	◎															
		取引銀行の残高証明書		◎	◎															
		銀行等の融資証明書		◎	◎															
	施行者	施行能力に関する申告書	P20	◎	◎															
		建設業法による建設業者登録済であることを証する書類		◎	◎															
		納税証明書		◎	◎															
	設計者	資格に関する申告書	P20	◎	◎															
		卒業証明書		◎	◎															
		経歴証明書		◎	◎															
	資金計画書	P20	◎	◎																
	開発区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調書	P20	○	○																
	登記簿謄本	P20	○	○																
	公図(字限図)	P21	○	○																
	開発行為に関する工事の同意書	P21	○	○																
	同意者の印鑑証明書	P21	○	○																
公共施設の同意・協議願出書	P21			○	○	○	○	○												
公共施設の管理者の同意書	P21	○	○	○	○	○	○	○												
公共施設の管理者に関する協議書	P21	○	○	○	○	○	○	○												
事前審査願書(写)	P21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		◎					
事前審査願に関する回答書	P21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		◎					
現況写真	P21	○	○																	
委任状	P21	○	○																	
開発計画書	P21・22	○	○																	
設計説明書	P22	○	○																	
工事仕様書	P22	○	○																	
工事工程表	P22	○	○																	
設計図面	一般図	開発区域位置図	P22	○	○															
		開発区域図	P22	○	○															
		開発区域現況図	P22	○	○															
		開発区域求積図	P22	○	○															
		土地利用計画図	P23	○	○															
	造成	造成計画平面図	P23	○	○															
		造成計画縦横断面図	P23	○	○															
		切土・盛土求積図	P23	○	○															
		擁壁の構造図・展開図	P23	○	○															
		擁壁の構造計算書	P23	○	○															
		がけ面保護の構造図	P23	○	○															
		斜面の安定計算書	P24	○	○															
	土量計算書	P24	○	○																
	道路	公共施設境界明示済証及び図面	P24	○	○	○														
道路計画平面図		P24	○	○	○															
道路詳細構造図		P24	○	○	○															
道路丈量図		P25	○	○	○															
公園	保存緑地及び緑化計画	P25	○	○		○														
	下水道	雨水排水施設計画平面図	P26	○	○			○												
污水排水施設計画平面図		P26	○	○			○													

③ 自己用(居住用)……◎印のものは、開発面積が1ha以上のものに必要です。(設計者については、宅造法の基準が適用される場合があります。)

区分	申請図書 (含む添付書類)	作成の 要領	開発許可申請 (法29条)	事前審査																
				公共施設の同意・協議(法32条)				公益施設等の協議												
				正 本	通 知 書	道 路	公 園	下 水 道	消 防 水 利	河 川	上 水 道	環 境 ・ 公 害	環 境 ・ ご み	文 化 財	都 市 計 画	自 然 環 境	集 会 所	医 療 施 設	市 バ ス	教 育 施 設
開発許可申請書ほか関係書類	開発許可申請		○																	
	開発許可通知書			○																
	開発工事概要書		○	○																
	法第34条各号に関する必要な図書	P 20	○	○																
	設計者	資格に関する申告書	P 20	◎	◎															
		卒業証明書		◎	◎															
		経歴証明書		◎	◎															
	開発区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調書	P 20	○	○																
	登記簿謄本	P 20	○	○																
	公図(字限図)	P 21	○	○																
	開発行為に関する工事の同意書	P 21	○	○																
	同意者の印鑑証明書	P 21	○	○																
	公共施設の同意・協議願出書	P 21																		
	公共施設の管理者の同意書	P 21	○	○																
	公共施設の管理者に関する協議書	P 21	○	○																
	事前審査願書(写)	P 21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
事前審査願に関する回答書	P 21	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
現況写真	P 21	○	○																	
委任状	P 21	○	○																	
開発計画書	P 21・22	○	○																	
設計説明書	P 22	○	○																	
工事仕様書	P 22	○	○																	
工事工程表	P 22	○	○																	
設計図面	一般図	開発区域位置図	P 22	○	○															
		開発区域図	P 22	○	○															
		開発区域現況図	P 22	○	○															
		開発区域求積図	P 22	○	○															
		土地利用計画図	P 23	○	○															
	造成	造成計画平面図	P 23	○	○															
		造成計画縦横断面図	P 23	○	○															
		切土・盛土求積図	P 23	○	○															
		擁壁の構造図・展開図	P 23	○	○															
		擁壁の構造計算書	P 23	○	○															
		がけ面保護の構造図	P 23	○	○															
		斜面の安定計算書	P 24	○	○															
	土量計算書	P 24	○	○																
	道路	公共施設境界明示済証及び図面	P 24	○	○	○														
		道路計画平面図	P 24	○	○	○														
		道路詳細構造図	P 24	○	○	○														
道路丈量図		P 25	○	○	○															
下水道	雨水排水施設計画平面図	P 26	○	○		○														
	汚水排水施設計画平面図	P 26	○	○		○														

10 設計者の資格（法第31条）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる1ha以上の開発行為は、次に掲げる資格をもっている者が設計したものでなければなりません。

(1) 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事（規則第19条第1号）

- ア 大学（短大を除く。）を卒業後2年以上の実務経験者※1
- イ 昼間3年制短大卒業後3年以上の実務経験者※1
- ウ 短大、高専又は旧専門学校卒業後4年以上の実務経験者※1
- エ 高校又は旧中学校卒業後7年以上の実務経験者※1
- オ 技術士法による本試験のうち国土交通大臣の定める部門※2に合格した者で2年以上の実務経験者※1
- カ 1級建築士で2年以上の実務経験者※1
- キ (ア) 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後1年以上の実務経験者※1
 - (イ) 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者※1（7年以上は宅地開発に関する実務経験者※1であること。）で国土交通大臣の認定する講習※3を終了した者
 - (ウ) その他国土交通大臣が認める者

(2) 開発区域の面積が20ha以上の工事（規則第19条第2号）

- ア 前号のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する総合的な設計※4に係る設計図書を作成した経験を有するもの
- イ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの

(3) 宅地造成工事規制区域内の高さ5mを越える擁壁又は切土・盛土面積が1,500㎡以上の土地における排水施設の設置

- ア (1)のアからエのいずれかに該当する者
- イ 国土交通大臣がこれと同等以上の知識及び経験を有すると認めたもの

※1 宅地開発に関する実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施工管理などの経験をいう。

※2 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門である。

※3 国土交通大臣の認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第17条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。

※4 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、例えば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

1 1 開発許可申請書の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面その他必要な書類を作成して申請しなければなりません。書類、図面等の作成には都市計画法、同法施行令、同法施行規則及び神戸市都市計画法施行細則等に基づき、以下の要領で作成してください。

- (注) 1 開発規模、開発地の状況、利用目的によって申請書類の内容が異なる場合がありますので注意してください。
- 2 図書の大きさは、原則としてA4版にしてください。
- 3 図面は、図面一覧表を添付し各図面の右下に番号と名称を記入してください。
- 4 設計図は設計者が記名捺印したものを提出してください。
- 5 許可通知書の交付時に申請書に添付したものと同一位置図、土地利用計画図(着色したもの)を各3部(開発面積が1ha以上のものは各4部)提出してください。(これは、開発登録簿として保存しますので鮮明な図面を提出してください。)

(1) 開発許可申請書ほか関係書類

書類名称	様式 番号	作成の要領
		内容
開発行為許可申請書 開発行為許可通知書 開発工事概要書	④ ⑤ ⑥	
法第34条各号に関する必要な図書		法第34条各号(市街化調整区域)のいずれかに該当する内容を証明または説明する書類(P42別表1)を添付してください。 なお、第14号に該当する場合は開発審査会に付議する必要がありますので、あらかじめ担当の指示を受けてください。
申請者の資力信用に関する申告書	⑦	次に掲げる書類を添付してください。(ただし、2・3は必要に応じて添付) 1 納税証明書(法人の場合は法人税、個人の場合は市町村民税、直近2年分・受付日以前3ヶ月以内発行) 2 取引銀行の残高証明書(受付日以前3ヶ月以内発行) 3 銀行等の融資証明書(受付日以前3ヶ月以内発行)
工事施行者の施行能力に関する申告書	⑦	次に掲げる書類を添付してください。 1 納税証明書(法人の場合は法人税、個人の場合は市町村民税、直近2年分・受付日以前3ヶ月以内発行) 2 建設業法による許可通知書
設計者の資格に関する申告書	⑧	次に掲げる書類を添付してください。 1 卒業証明書又は1級建築士の免許状(写) 2 実務経歴証明書
資金計画書	⑨	事業の収支計画は説明のつくように記入してください。
開発区域内の土地又はその土地にある工作物に関する調査	⑩	開発区域内及び開発関連区域内の土地及びその土地の上にある建築物・工作物の所在地と地番の全部を登記簿謄本に従って記入してください。
登記簿謄本 (受付日以前3ヶ月以内発行)		1 前記調査に記載した土地及び建物の登記簿謄本を添付してください。 2 謄本は調査に記載した順序に整理してください。

書類名称	様式 番号	作成の要領	
		内 容	
公図（字限図）		1 開発区域の境界は朱書き、開発関連区域は朱点線で囲んでください。また里道は茶色、水路は青色で明示してください。（合成図が必要な場合があります） 2 公図(字限図)に法務局名、転写年月日及び転写人氏名を記入し、転写人の押印をしてください。	
開発行為に関する工事の同意書	⑪	1 開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利者全員の同意書及び印鑑証明書を添付してください。 2 水利権者の同意を得てください。 3 隣接者等の同意書も必要な場合があります。	
同意者の印鑑証明書 (同意日前後3ヶ月以内発行)			
開発行為（開発行為の変更） 事前審査願書	⑫	事前審査願に関する回答書については、一覧表を作成し添付してください。	
開発行為（開発行為の変更） 事前審査願に関する回答書	⑮		
公共施設の同意・協議願出書	⑫	1 公共施設管理者の同意、協議については、住宅都市局指導課（経済観光局調整区域指導課）で還付された事前審査願書の写に左記様式及び図面を添付し、直接管理者へ提出してください。	
公共施設の管理者の同意書	⑬		
公共施設の管理者に関する協議書	⑭	2 公益施設等の担当課との協議については、住宅都市局指導課（経済観光局調整区域指導課）で還付された事前審査願書の写に、図面及び様式⑭の回答書を添付し、直接担当課へ提出してください。	
委任状		1 申請の手続を第三者に委任する場合に提出してください。 2 申請書に原本を、通知書にその写を添付してください。 3 委任者、代理者は捺印してください。	
現況写真		1 開発区域の現況が把握できるように撮影してください。 2 現況図に撮影方向と撮影地点を記入してください。 3 開発区域を朱線で明示してください。 4 カラーで撮影してください。	
開発計画書		1 計画の概要 開発の目的、区画数、戸数、計画人口、駐車台数、建築物の用途規模構造等 2 土地利用計画 用途別の面積及び割合 3 位置 最寄りの駅又は付近公共施設からの距離、方向等 4 開発地の現況 地形、地質、勾配、林相、付近公共公益施設、人家等 5 用途地域 6 周辺住民との協議経過等 7 工事施行方法 順序、工程、施工重機等 8 切土・盛土 土量、切土・盛土の面積、最大高低差、締固め、段切工、法面保護工等 9 残土処分・搬入土 運土計画・搬入搬出経路計画等 10 排水施設 雨水、汚水、宅地内排水、法面排水、地下排水、流末先、汚水処理施設等 11 道路 接道計画、幹線道路、準幹線道路、区画街路、塗装、交通安全施設等 12 公園 種別、面積、遊器具、植栽等 13 緑地・広場・緩衝帯の種別と面積	

書類名称	様式 番号	作成の要領	
		内 容	
開発計画書		14	消防水利・はしご車進入路
		15	上水道
		16	交通対策
		17	防災工事及び工事中の防災対策
		18	公益施設 学校、ゴミ集積施設、集会所等
		19	その他 他法令の申請許可状況等
設計説明書	⑩		
工事仕様書			都市計画法及び神戸市土木請負必携に準じて作成してください。ただし、特別の場合は特記仕様書を作成してください。
工事工程表		1	棒グラフ等で仮設工事、土工事、石積工事、整地工事、後片付け等を記入してください。
		2	工程は日数のみ記入してください。

(2)設計図 (P44・45 別表 3、設計製図凡例により作成すること。設計者の記名捺印をすること)

書類名称	縮尺 (標準)	作成の要領	
		内 容	
一 般	開発区域位置図	1/2500	1 方位 2 開発区域 (朱書き)、開発関連区域 (朱点線) 3 開発区域周辺の都市施設の位置・名称 4 交通機関の系路名称 5 開発区域内の雨水・汚水の流末及び河川への経路 6 用途地域及びその他の規制区域 (注)開発区域の小規模のものは住宅地図を利用してもよい。
	開発区域図	1/1000	1 方位 2 開発区域 (朱書き)、開発関連区域 (朱点線) 3 土地の形状 4 土地の地番 (注)現況平面図にまとめて表示してもよい。
	現況平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き)、開発関連区域 (朱点線) 3 地形 (現況測量又は等高線を記入したもの) 4 開発区域内及びその周辺の公共、公益施設の位置及び形状 5 開発区域内の建築物及び工作物等の物件 6 現況写真との照合符号と撮影方向 7 樹木又は樹木の集団 8 切土又は盛土を行う部分の表土の状況 (1ha 以上の開発行為)
	開発区域求積図	1/500	1 方位 2 開発区域及び開発関連区域の面積 3 道路、公園、広場等の公共、公益施設ごとの面積

書類名称		縮尺 (標準)	作成の要領
			内容
一般	土地利用計画図	1/500	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 工区界 4 公共、公益施設の位置及び形状 5 敷地ごとに予定建築物等の用途構造を具体的に記入 （例）共同住宅 Rc 造 4F24 戸 6 樹木又は樹木の集団の位置 7 緩衝帯の位置及び形状 8 用途ごとの面積 9 凡例を記入し、色別すること。
	造成計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域（朱書き）、開発関連区域（朱点線） 3 切土（黄色）及び盛土（緑色）に着色すること（表土の復元等の措置を講ずるものも含む。） 4 がけ、擁壁の位置及び形状 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線、測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 街区の長辺及び短辺の長さ 9 公園、緑地その他公共用の空地及び公益施設の位置形状及び名称 10 工区界 11 地形（現況測量図、等高線） 12 縦横断面図の位置及び名称 13 ベンチマークの位置と高さ
造成	造成計画縦横断面図	横 1/500 縦 1/50～ 1/100	1 縦横断面図の名称 2 開発区域界（朱書き） 3 基準線（D. L） 4 現地盤高と計画地盤高 5 切土（黄色）、盛土（緑色）の着色 6 擁壁、道路の位置 7 ボックスカルバート、地下排水渠その他構造物の位置、形状及び記号 8 法面の位置、形状及び勾配
	切土、盛土求積図	1/500	切土、盛土別の面積
成	擁壁構造図	1/20～ 1/50	1 擁壁の種類及び記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 裏込コンクリートの品質、寸法 4 透水層及び止水コンクリートの位置及び寸法 5 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 6 基礎地盤の土質、地盤改良等 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎杭の位置、材料及び寸法 9 擁壁を設置する前後の地盤高 10 擁壁の根入寸法
	擁壁展開図	1/100	1 擁壁の種類別、延長、高さ、平面図対照記号 2 宅地等の計画高、擁壁天端及び下端高、前面地盤面 3 擁壁の根入寸法及び地質状況
	擁壁の構造計算書		1 構造物の名称及び記号 2 設計条件等
	がけ面保護の構造図	1/50	1 法面保護工の種類 2 土質及び法面勾配、法面高 3 法面の排水計画 4 保護構造物の寸法及び材質

書類名称		縮尺 (標準)	作成の要領
			内容
造	重要な構造物の構造図	1/10～ 1/100	1 集水暗渠、地中堰堤、重力式コンクリート堰堤、ボックスカルバート、橋梁等 2 設計図との対照符号
	地盤（土質）柱状図		地下水位の記入
	地質分布図及び地質断面図	1/500	地質分布図 1 方位、開発区域 2 土質別の色分け 地質断面図 1 断面図線記号 2 開発区域界 3 間地盤高と計画地盤高 4 構造物の位置 5 土質別の色分け (注) 地すべり区域又はそのおそれのある箇所、長大斜面のある箇所、断層のある箇所、その他必要な場合
	防災計画図	1/500	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 軟弱土の除去範囲及び深さ 8 工事中の雨水排水系路及び運土計画 9 防災施設の位置、形状、寸法、名称
	斜面の安定計算書		既存・計画法面の安定性
	土量計算書		切土及び盛土の量
	土質試験結果		報告書
道	公共施設境界明示済証及び図面		換地確定図可
	道路計画平面図	1/500	1 道路の記号、車道（茶色）・歩道（黄土色）・植樹（緑色）に着色 2 方位 3 道路・側溝の幅員及び延長 4 舗装の工種等 5 測点及び曲線諸元
	道路計画縦横断面図	横 1/500 縦 1/50	1 道路の記号 2 測点 3 勾配（%） 4 現地盤高 5 計画地盤高 6 単距離及び追加距離
	道路構造物詳細図	1/50	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配（%） 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管・防護柵、点字、車止め柵、階段、街路樹等の位置、形状及び寸法
	道路の重要な構造物の構造図	1/50	トンネル、ボックスカルバート、擁壁等の形状、寸法、材料の詳細
橋梁、歩道橋、地下道等	1/50	形状、寸法、材料等の詳細	

書 類 名 称		縮 尺 (標準)	作 成 の 要 領
			内 容
道 路	道路丈量図	1/500	丈量図及び表
	道路占用物件の配置平面図	1/500	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 専用物件の種類に応じ線、位置、形状及び寸法 4 マンホール、ハンドホール等の位置、形状、記号 5 各種電柱の位置
	道路占用物件の配置横断面図	1/50	1 北面又は東面 2 道路の幅員 3 埋設の土被り（F. L）、路面よりの寸法 4 側溝又は路肩よりの位置寸法 5 種類別形状、寸法、記号
	交通安全施設計画平面図	1/500	防護柵、照明灯、区画線、標識、反射鏡その他を明記
	交通安全施設計画構造図	1/10	日本道路協会の設置基準による。
公 園	公園計画平面図	1/100～ 1/300	1 方位 2 公園施設の位置・名称、工作物の位置・名称、樹木の位置・名称 3 縦横断面線記号
	公園計画縦横断面図	横 1/100 ～1/300 縦 1/10 ～1/50	1 縦横断面線記号 2 現地盤高 3 計画地盤高 4 単距離及び追加距離 5 測点 6 勾配（%） 7 基準線（D. L）
	公園施設構造図	1/10～ 1/50	1 各施設の名称及び記号 2 施設の寸法 3 材料の詳細
	緑地広場計画平面図	1/100～ 1/300	1 方位 2 緑地広場施設の位置・名称、工作物の位置・名称、樹木の位置・名称 3 縦横断面線記号
	緑地広場計画縦横断面図	横 1/100 ～1/300 縦 1/10 ～1/50	1 縦横断面線記号 2 現地盤高 3 計画地盤高 4 単距離及び追加距離 5 測点 6 勾配（%） 7 基準線（D. L）
	緑地広場施設構造図	1/10～ 1/50	1 各施設の名称及び記号 2 施設の寸法 3 材料の詳細
	緑地広場維持管理に関する図書		
	保存緑地及び緑化計画図	1/100～ 1/300	樹種及び本数

書 類 名 称	縮 尺 (標 準)	作 成 の 要 領		
		内 容		
下 水 道 (雨 水 排 水)	雨水排水施設計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、流水方向 4 放流先河川、水路の名称 5 排水施設の記号 (流量計算書と照合) 6 道路、公園、その他の公共、公益施設及び予定建築物等の敷地等の計画高 7 凡例	
	雨水排水施設計画縦横断面図	縦断 横 1/500 縦 1/100 横断 1/50	1 排水路線名 (水路幅 51cm 以上) 2 測点 3 単距離及び追加距離 4 現地盤高 5 計画地盤高 6 勾配 (‰) 7 道路勾配 (%) 8 管底高 (路床高) 9 人孔深 10 土被り 11 D L 線 (神戸市基準面)	
	雨水排水施設構造図	1/10～ 1/50	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、人孔、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面水位、(低水位、高水位) 及び吐口の高さ	
	雨水排水施設構造計算書		特に必要とするもの	
	雨水排水区画割平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 排水施設の位置 (朱書き) 4 排水施設の記号 (流量計算書との照合) 5 流れの方向 6 区画割線 7 排水区画の面積 (色分)	
	雨水流域図	1/1000～ 1/2500	1 方位 2 等高線 3 開発区域 (朱書き) 4 集水区域界 5 計画幹線水路 6 各集水区域の面積 (色分) 及び流出量	
	雨水管路流量計算書		神戸市開発技術基準 (表 5)	
	宅地内雨水排水計画図		1 宅地の配水方向及び勾配 2 排水溝及び勾配 3 道路側溝への放流	
	下 水 道 (汚 水 排 水)	汚水排水施設計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 管路の位置、形状寸法 4 人孔の位置、形状寸法 5 管路の勾配、流向、人孔間距離 6 取付管の位置、形状寸法、延長、宅地内ますの位置 7 管路の記号 (流量計算書との照合) 8 道路、公園、その他の公共、公益施設及び予定建築物等の敷地等の計画高

書 類 名 称		縮 尺 (標準)	作 成 の 要 領	
			内 容	
下 水 道 (汚水排水)	汚水排水施設計画縦横断面図	縦断 横 1/50 縦 1/100 横断 1/50	1 配水路線名 2 測点 (人孔No.) 3 単距離 (人孔間) 及び追加距離 4 現地盤高 5 計画地盤高 6 勾配 (%) 7 道路勾配 (%) 8 管底高 (路床高) 9 人孔深 10 土被り 11 DL線 (神戸市基準面) 12 人孔種類	
	汚水排水施設構造図	1/10~ 1/50	1 神戸市下水道標準図に順ずる 2 1以外の必要と思われる図面	
	汚水排水施設構造計算書		特に必要とするもの	
	汚水排水区画割平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 管路の位置 4 管路の記号 (流量計算書との照合) 5 流れの方向 6 排水区画の面積及び計画人口	
	汚水管路流量計算書		神戸市開発技術基準 (表5)	
河 川	河川流域図	1/2500	1 方位 2 等高線 3 開発区域の境界 (朱書き) 4 流域の分水界 (開発前・後) 5 現況河川の位置及び名称 6 開発後の河川の位置 7 支川水路の位置 (開発前・後)	
	河川改修計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域 (朱書き) 3 法線及び測点 4 構造物の位置、種類、材質、形質、寸法 5 現況 6 開発後の状況	
	河川改修計画縦断面図	横 1/500 縦 1/50	1 測点 2 単距離、追加距離 3 現在川床高、計画川床高 4 現在左岸天端高、計画左岸天端高 5 現在右岸天端高、計画右岸天端高 6 河川計画勾配	
	河川改修計画横断面図	1/50	現況横断面、計画横断面	
	河川改修構造図	1/10	1 標準改修断面図 2 護岸工、床張工、床止工 (帯工、落差工)、危険防止柵等の構造図	
	河川現況平面図	1/500		
	丈量図 (開発前・後)	1/250	開発前、開発後別々に作成	
	現況及び計画の流量並び流下能力計算書		神戸市開発技術基準に準拠	

書 類 名 称		縮 尺 (標準)	作 成 の 要 領
			内 容
河 川	洪水調整計画書		1 洪水調整計算書 2 洪水調整ダム設計計算書 3 ダム基礎地盤調査資料 4 土質材料試験資料
	洪水調整池平面図	1/250	1 方位 2 構造物の位置、形状、寸法 3 現況、等高線
	洪水調整池断面図	横 1/250 縦 1/100	1 縦断面図 2 横断面図
	洪水調整池構造図	1/50	1 ダム断面図 2 ダム正面図 3 放流管構造図 4 余水吐構造図
	洪水調整池構造計算書		
消 防	消防水利配置平面図	1/500	方位、位置、種類
	消防水利構造図	1/10	縦断面図、横断面図、詳細図
	消防はしご車進入路詳細図		平面図、構造図
上 水 道	給水計画平面図	1/500	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプの施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状
公 益	公益施設配置平面図	1/50	
	各種施設の構造図	1/10～ 1/50	1 施設の名称 2 施設の寸法・材料の詳細

1 2 許可後の手続

(1) 工事着手届（様式⑰）

開発許可に基づいて工事に着手しようとするときは、着手年月日、現場管理者の住所・氏名及び連絡先を記載し、位置図及び工程表並びに許可標識の設置が確認できる写真（近影・遠影）を添付のうえ住宅都市局指導課（経済観光局調整区域指導課）に届け出てください。

(2) 工事完了届出書（法第 36 条）（様式㉓）

工事が完了（工区に分けた場合は工区別）した場合は、工事完了届出書を提出し、完了検査を受けてください。

工事完了届出書には、完了図（位置図、排水計画平面図、土地利用計画図及び造成計画平面図）、工事写真及び土地地番表を添付してください。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。

(3) 公共施設工事完了届出書（法第 36 条）

公共施設の工事が完了した場合は、完了図並びに工事写真を添付して公共施設工事完了届出書を提出し、完了検査を受けてください。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。

1 3 建築行為の制限

(1) 開発工事完了公告前の建築行為等の制限（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事の完了公告があるまでは、建築物を建築し又は特定工作物を建設することはできません。

ただし、その開発行為に関係ある工事用の仮設建築物又は特定工作物及び特に市長が開発行為と並行して行うことがやむを得ないと認めた建築物又は特定工作物の場合は、建築又は建設することができます。

申請図書		様式・縮尺 (標準)	作成の要領
開発工事完了公告前の建築物の建築承認申請書		様式㉓	
開発工事完了公告前の建築物の建築承認通知書		様式㉔	
添 付 書 類	<ul style="list-style-type: none"> ・委任状 ・位置図 		P 21
	<ul style="list-style-type: none"> ・平面図 ・断面図 ・建物の立面図 ・防災計画図 ・工程表 ・その他必要図書 	1/100～1/500 1/50 1/50～1/100 1/500	開発行為と建築行為が競合すること等を明確にすること。又、競合しない範囲(箇所)の施設は完了させ現地の防災対策を講じること。 ・図面に設計者の記名捺印をすること。

(2) 開発許可を受けた土地に関する建築等の制限

ア 形態制限（法第 41 条）

調整区域内での開発許可に際して、許可の条件として、建ぺい率、建築物の高さ壁面の位置等に関する制限を定めることがあります。この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要です。ただし、特別の場合には市長の許可を得て建築することができます。

イ 用途制限（法第 42 条）

建築物又は特定工作物は、開発許可に係る予定の建築物等以外のものとする事は制限されています。ただし、用途地域等の指定のある場合、又は特に市長の許可を得たものについては、用途の変更をすることができます。

(3) 開発許可を受けていない土地に関する建築制限（法第 43 条）

調整区域のうち開発許可を受けていない土地における建築物の新築・改築・用途変更又は第一種特定工作物の新設は、市長の許可を受けなければなりません。

許可は、「調整区域における開発許可の要件」に該当する場合に限り許可されます。ただし、次の場合は許可を要しません。

ア 調整区域内で開発許可を要しないとしたもの

イ 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた土地で建築するもの
（別途同法第 13 条の許可が必要です）

1 4 変更許可等（法第 35 条の 2）

(1) 開発許可後に計画又は設計等以下の変更をしようとする場合は、開発行為の変更許可を受けてください。

変更許可申請にあたっては、許可の場合の事前審査からの手順に準じて、変更の事前審査から始めてください。

ただし、以下の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となります。

ア 開発区域の位置、区域及び規模の変更並びに新たな工区分け、工区分けの変更

イ 予定建築物又は特定工作物の用途の変更

ウ 開発行為に関する設計の変更

エ 「自己居住用住宅」、「自己業務用」または「非自己用」の区別の変更

オ 市街化調整区域における開発行為で、該当する法第 34 条の号及びその理由の変更

カ 資金計画の変更（自己用の場合を除く。）

※ 変更許可申請をするときは、次のことに留意してください。

- ・ 開発許可申請と同じ要領で作成し、申請してください。
- ・ 設計説明書は新旧と分けてください。
- ・ 設計図面は、変更前は朱線で描き新旧が対照できるように作成してください。
- ・ 開発工事に関する工事をしようとする土地が、新たに編入されない場合で、先に提出した土地の所有権等の関係権利者の同意書の内容に変更がない場合は、その同意書、土地登記簿謄本及び公図（字限図）は必要ありません。

(2) 工事施行者の変更

工事施行者変更許可申請は、次の書類を添付してください。

申請図書		様式	作成の要領
開発行為変更許可申請書		様式⑱	
開発行為変更許可通知書		様式⑲	
添付書類	・ 施工能力に関する申告書 ・ 建設業法による許可通知書 ・ 納税証明書	様式⑦	P 20

(3) 工事等の変更内容が軽微なものと認められるときは、次の届出をしてください。

ア 施工承認願、開発工事概要変更届出書の必要なもの

次の変更の場合は、変更後遅滞なく開発工事概要変更届出書を提出してください。又、軽微な変更であるが、工事の進捗等により速やかに変更する必要がある場合は、事前に施工承認願を提出し、承認を受けた後、開発工事概要変更届出書を提出してください。

(ア) 予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更。ただし、次に掲げるものを除く。

- a 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
- b 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの。

(イ) その他、神戸市長が認めたもの

イ その他の届出の必要なもの

(ア) 工事施行者の変更のうち、次に掲げるもの

- a 自己居住用住宅建築目的の開発行為の場合
- b 1 ha 未満の自己業務用建築物又は特定工作物目的の開発行為の場合
- c a 及び b 以外の建築物又は特定工作物目的の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更

(イ) 設計者の変更

(ウ) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

15 その他の申請、届出

(1) 許可の承継

ア 一般承継（法第44条）

相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立した法人が許可に基づく地位を継承する場合は、市長にその旨届出をしてください。

申請図書		様式	作成の要領
許可承継届		様式㉔	
添付書類	○相続の場合 ・戸籍謄本 ・承継人であることを証する書類 ・相続適格者全員の合意を証する書類		
	○合併の場合 ・合併後の会社登記簿の謄本		
その他必要と認める書類			

イ 特定承継（法第45条）

一般承継を除き、開発許可を受けたものから、土地の所有権その他工事の施行のために必要な権原を取得したものは、市長の承認を得て許可の地位を継承することができます。

申請図書		様式	作成の要領
開発許可承継承認申請書		様式㉕	
開発許可承継承認通知書		様式㉖	
添付書類	・承継の事実を証する書類 ・資力信用に関する申告書 ・納税証明書 ・取引銀行の残高証明書 ・銀行等の融資証明書	様式⑦	P 20
	・開発区域内の土地・工作物に関する調書	様式⑩	P 20
	・公図（字限図）		P 21
	・土地及び建物の登記簿謄本		P 20
	・開発工事に関する同意書 （承継人に対するもの）	様式⑪	P 21
	・同意者の印鑑証明書		P 21
	・資金計画書	様式⑨	P 20

(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出（法第38条）、（規則第32条）

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、予め各公共施設管理者と協議の現況図及び公共施設の回復計画図等の必要書類を添付して届け出てください。

申請図書		様式・縮尺 （標準）	作成の要領
開発行為に関する工事の廃止の届出書		様式㉗	
添付書類	・位置図		P 22
	・現況平面図	1/500	P 22
	・公共施設等の回復計画図	1/500	
	・災害防止計画図	1/500	
	・現況写真		P 21

1 6 建築許可（法第 43 条）

市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の新築等の許可申請は、次の書類を提出してください。

申請図書	作成の要領等
建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書 同 許可通知書	様式㉑ 様式㉒
委任状	・申請の手続を第三者に委任する場合に提出してください。 ・受任者印を押印してください。 ・申請書に原本を、通知書に写しを添付してください。
建築計画書	・詳細は経済観光局調整区域指導課まで
令 36 条 1 項 3 号のいずれかに該当することがわかる書類	・詳細は経済観光局調整区域指導課まで
位置図	・小規模な場合は住宅地図程度で可
公図※	・字限図、国土調査図、法 14 条地図、換地図など（複数枚になる場合は、原則として合成図の作成が必要です） ・登記官印のない場合は、転写場所、日付、転写人氏名を記入し転写人の押印をしてください。
神戸市道道路認定図・道路データ	・申請地の接道及び周辺の市道がわかるもの
土地登記簿謄本※	・建築物が存する場合は、建築の登記簿謄本※も必要です。
現況平面図	・写真撮影方向を記入してください。 ・法面、既設擁壁、既設排水設備があれば記入してください。
現況カラー写真	・申請区域を朱線で囲ってください。
敷地求積図	・座標求積または三斜求積。敷地の辺長を記入。
土地利用計画図	・敷地の辺長を記入してください。 ・排水施設（敷地内雨水・汚水）及び形状、流向を記入してください。 ・雨水排水施設の構造図を添付（合併処理浄化槽を設置する場合は、その構造図も添付）してください。
縦横断面図	・申請区域を朱線で表示し、建築物の位置を記入してください。
予定建築物配置図	・土地利用計画図と兼用可。
予定建築物各階平面図	・延床面積、建築面積（計算根拠）を記入してください。
予定建築物立面図	
既存建築物が適法であることがわかる公的資料	・建物登記簿謄本（閉鎖登記簿が必要な場合がある）、建築確認済通知書又は検査済証、空中写真等
既存建築物各階平面図・立面図	・延床面積（計算根拠）を記入してください。
その他必要と認める書類	・他法令の許可書や届出書の写しが必要な場合があります。 ・放流先の水利権者の同意書が必要な場合があります。 ・既存擁壁の高さが 1 m 超の場合、宅地擁壁老朽化判定マニュアルにより危険度判定が必要です。 ・擁壁構造計算書、雨水流量計算書が必要な場合があります。 ・その他必要な書類については別途指示します

備考

- 1 申請時に申請手数料の納付書を発行しますので、金融機関で納付してください（納付日が申請書の受付日となります）。
- 2 図面等には方位、縮尺を記入し、申請区域を朱線で囲ってください。
- 3 ※は申請日の 3 か月以内に発行されたものに限る。
- 4 令 36 条 1 項 3 号ホを根拠に許可を受ける場合は、神戸市開発審査会に付議するため別途資料が必要な場合があります。審査会の資料・日程等については、別途説明します。

1.7 予定建築物以外の建築許可等

- (1) 建築物の形態制限を付された土地の区域内における建築許可申請（法第 41 条第 2 項ただし書）

開発許可の際に定められた建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他の制限を超えて建築するとき。

※ 申請に当たっては、予め経済観光局調整区域指導課にご相談ください。

- (2) 予定建築物等以外の建築等の許可申請（法第 42 条第 1 項ただし書）

開発許可を受けた開発区域内において、予定建築物等以外の建築等を行おうとするときは、許可が必要です。ただし、用途地域が定められていて、その建築物等がその用途地域の規制に適合する場合は、許可は不要です。

許可申請には、次の書類を提出してください。

申 請 図 書		作 成 の 要 領
予定建築物等以外の建築物の新築、改築 若しくは用途の変更又は特定工作物の 新設許可申請書 同許可通知書	様式㉑	様式㉒
添 付 書 類	法第 43 条申請と同様の添付書類が必要です（前頁参照）。	

備考

令 36 条 1 項 3 号ホを根拠に許可を受ける場合は、神戸市開発審査会に付議するため別途資料が必要な場合があります。審査会の資料・日程等については、別途説明します。

1 8 既存宅地の確認（平成 13 年 5 月 18 日付 廃止）

1 9 開発・宅造関係調書

(1) 建築確認申請の手続きに係る事前届出

建築基準法による建築確認申請を行う場合は、建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項 1 号ロに規定されている都市計画法に適合することを「証する書面」にかわるものとして、開発・宅造関係調書が必要です。次の書類を調製して提出してください。

申請図書	様式・縮尺 (標準)	作成の要領
開発・宅造関係調書（市街化区域）	様式㉔	
開発・宅造関係調書（市街化調整区域）	様式㉕	
<ul style="list-style-type: none"> ・付近見取図 ・現況平面図（既存建物を記入） ・計画平面図（計画建物を記入） ・配置図（給排水施設等記入） ・現況・計画縦横断面図 ・各階平面図（市街化調整区域の場合） ・立面図（市街化調整区域の場合） ・適法な建物であることの公的機関の証明書（市街化調整区域の場合） ・その他必要な図書 ・現況写真（申請地の表示） ・委任状 	<ul style="list-style-type: none"> 1/2500 1/500 1/500 1/50～1/100 1/50～1/100 1/50～1/100 1/50～1/100 	<p>既存及び計画建物の外壁線を記入</p> <p>現況及び計画地盤を表示</p>

※ その他必要な図書は、公図（字限図）・地籍測量図・登記簿謄本・許可書の写し又は許可を要しないことを証する書類等

(2) 開発・宅造関係調書の提出を要する区域

ア 市街化調整区域の全域

イ 市街化区域で北区、垂水区、西区の全域

ウ 宅地造成工事規制区域内及び北区、垂水区、西区を除く市街化区域内の敷地面積 500 m²以上のもの

(3) 提出部数・提出先

提出部数 正本・副本 各 1 部

提出先 住宅都市局計画部指導課

（提出に先だって下水処理区域の確認を行ってください。）

(4) 申請書の流れ

申請書の受付から確認までの書類の流れは、別途住宅都市局で配布するパンフレットを参照します。

2 0 他法令との関係

開発行為を行う場合、次のような法律等とも関連があります。

(1) 宅地造成等規制法（宅造法）

開発区域が宅地造成工事規制区域内の場合は、宅造法第 8 条第 1 項の許可は不要ですが、同法の技術的基準を満たす必要があります。

(2) 建築基準法

開発許可に基づいて設置された道路は、あらためて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はありません。なお、開発行為の完了公告があるまで原則として建築行為に着手することはできません。

(3) 農地法

市街化区域における農地転用の届け出には、開発許可通知書の写し（または開発登録簿の写）を添付する必要があります。

市街化調整区域の場合は、農地法による農地転用許可申請を開発許可申請と同時に提出してください。

(4) 旧住宅地造成事業に関する法律の経過措置

開発許可制度の発足に伴い、旧住宅地造成事業に関する法律による取扱いは廃止することとなりましたが、すでに同法による認可を受けて工事施工中のものについては都市計画法による建築の制限は除外されます（別途同法第 13 条の許可が必要です。）。

(5) その他の法律等との関係

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、農業振興地域整備法、森林法、地すべり等防止法、土壌汚染対策法、水質保全法、急傾法、都市緑地保全法、その他開発行為に関係する法律がありますので、本法の許可申請とは別に必要に応じこれらの許認可等を受けなければなりません。

また、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例、神戸市都市景観条例、風致地区条例、緑地の保全・育成及び市民利用に関する条例、人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例や神戸市環境影響評価等に関する条例等もありますので留意してください。

2 1 工事完了時の公共施設用地等の移転登記事務

公共施設については、工事完了公告の翌日から原則として神戸市に帰属しますので、完了検査に先立って移転登記に必要な次の書類を、各管理者に提出してください。

なお、公益施設用地についても同様の手続をしてください。

(1) 提出書類

- | | |
|--------------------|-------|
| ア 所有権移転登記承諾書 | (1 通) |
| イ 印鑑証明書 | (1 通) |
| ウ 事業主が法人のときは、資格証明書 | (1 通) |
| エ 土地登記簿謄本 | (1 通) |
| オ 位置図 | |

カ 公図

キ 用地実測図・丈量図

ク 完成平面図

ケ 隣地境界確認書

コ 現況写真

サ その他、各管理者の施設及び地下埋設物等の管理運営上必要な図面

(注) オ以降の書類の提出部数、図面の大きさ、縮尺については各管理者と協議ください。

(注) ケについては、用地が開発区域外の他人地に接する部分について必要です。

(2) 提出先

道路 建設局道路部計画課

公園緑地 建設局公園部計画課

下水道 建設局下水道部計画課

市有水路 建設局道路部計画課

建設局防災部河川課

河川 建設局防災部河川課

[32条協議(同意)を県知事に対して行っている場合は、建設局河川課を経由して県神戸土木事務所]

消防水利 消防局警防部警防課

公益施設 行財政局管財課

2.1 開発許可に係る水路等の担当課

開発行為に係る水路等は、その施設区分に応じ担当課の指導を受けてください。

名称	施設区分	担 当 課			備 考	
		指 導 (窓 口)		管 理 (窓 口)		
		境界明示 (協定)	技 術 指 導			
河 川	(イ) 1, 2級河川 (都市基盤河川を除く)	県神戸土木事務所	県神戸土木事務所	県神戸土木事務所		
	(ロ) 都市基盤河川 (2級河川のうち)	県神戸土木事務所及び 防災部河川課(神戸市 名義の土地に係るもの)	防災部河川課	県神戸土木事務所及び 防災部河川課	高橋川、観音寺川、天神川(東灘)、 妙法寺川、福田川、伊川、櫛谷川、 明石川	
	(ハ) 準用河川	防災部河川課	防災部河川課	防災部河川課		
	(ニ) 普通河川	防災部河川課	防災部河川課	防災部河川課	神戸市河川図に河川名称の記載の ある河川	
下流排水 施設対策	洪水調整池		防災部河川課 (開発面積 1ha を超える ものは県副申)	土地を所有、又は管理 する者	開発面積 3000 m ² を超え、かつ開発により雨水の 流出増となる面積が 3000 m ² を超え、下流の排水 施設に流下能力不足区間がある場合	
下水道	下水道排水区域内の雨水幹線	下水道部保全課	下水道部計画課	下水道部保全課		
市有水路	市街化 区域	垂水～東灘区内水路	道路部管理課	道路部計画課	道路部管理課	公図上の青線、あるいは神戸市有水路
		西、北区内の 道路区域内水路	道路部管理課	道路部計画課	道路部管理課	公図上の青線、あるいは神戸市有水路等
		西、北区内の 道路区域外水路	防災部河川課	防災部河川課	防災部河川課	公図上の青線、あるいは神戸市有水路
	市街化 調整区域	道路区域内水路	道路部管理課	道路部計画課	道路部管理課	公図上の青線、あるいは神戸市有水路等
		道路区域外水路	防災部河川課	防災部河川課	防災部河川課	公図上の青線、あるいは神戸市有水路

※ 市有水路についての詳細は、担当課で確認してください。

※ 都市基盤河川(2級河川のうち)についての詳細は、防災部河川課で確認してください。

2 3 申請書等の提出部数及び提出先

区分	申請書等の種類	様式	提出部数	提出先
都 市 計	開発申出	①	正本 1部	住宅都市局 計画部指導課 (経済観光局農政部 調整区域指導課)
	開発行為(開発行為の変更)事前審査願書	②	副本 1部	
	開発工事完了公告前の建築物の建築又は 特定工作物の建築承認申請書(法第37条)	③	正本 1部 通知書 1部	
	予定建築物等以外の建築物の新築・改築若 しくは用途の変更又は特定工作物の新設 許可申請書 (法第42条)	④		
	建築物の新築・改築若しくは用途の変更又 は第一種特定工作物の新設許可申請書 (法第43条)	⑤		
	開発登録簿の閲覧・写しの交付申請書 (法第47条)	⑥	正本 1部	
	開発行為許可申請書 (法第29条)	⑦	正本 1部	
	開発行為変更許可申請書(法第35条の2)	⑧	通知書 1部	
	開発許可承継承認申請書 (法第45条)	⑨		
	工事完了届出書 (法第36条)	⑩	正本 1部	
画	公共施設の工事完了届書 (法第36条)			
	開発行為に関する工事の廃止の届出書 (法第38条)	⑪		
	許可承継届 (法第44条)	⑫		
	開発行為に関する工事着手届 (神戸市規則第4条)	⑬		
法	開発工事概要変更届	⑭	正本 1部 副本 1部	
	公共施設の同意・協議願出書 (法第32条)	⑮	正本 1部	P13に掲げる各公共 施設の管理者
	風致地区内許可申請書 (法第58条)	—	正本 1部 通知書 1部	建設局公園部計画課

区分	申請書等の種類	様式	提出部数	提出先	
建築基準法	開発・宅造関係調書 (第19条)	㉓ ㉔	正本 1部 副本 1部	住宅都市局計画部指導課	
	建築確認申請書 (第6条)		正本 1部 通知書 1部		
宅地造成等規制法	宅地造成工事許可申請書 (第8条)	各法令に基づく様式	正本 1部	東部建設事務所 (東灘・灘) 中部建設事務所 (中央・兵庫) 西部建設事務所 (長田・須磨) 垂水建設事務所 (垂水) 北建設事務所 (北) 西建設事務所 (西) 建設局防災部防災課 (市街化調整区域及び宅造協議申出書)	
	宅地造成工事の協議申出書 (第11条)		通知書 1部		
	工事着手届		正本 1部		
	工事完了検査申請書 (第13条)				
	宅地造成工事変更許可申請書 (第12条)		正本 1部 副本 1部		
自然公園法	特別地域内(工作物新築等)許可申請書 (第17条)	各法令に基づく様式		自然公園法・森林法 所管事務所	
森林法	保安林内作業許可申請書 (第34条)		各提出先で確認してください		兵庫県神戸農林事務所
	保安林解除申請書 (第27条)				
	林地開発許可申請書 (第10条の2)				
近畿圏の保全区域の法律	行為届出書 (第9条)				建設局公園部計画課
都市全緑地法	許可申請書 (第5条)				
砂防法等	砂防指定地内制限行為許可申請書等 (兵庫県砂防指定地内管理規則第7条)			建設局防災部防災課	
河川法	河川の占用許可申請書 (第24条)			1, 2級河川 兵庫県神戸土木事務所 準用河川 建設局防災部河川課	
	工作物の新築等の許可申請書 (第26条)				
	河川保全区域内における行為の許可申請書 (第55条)				
農地法	農地の転用の許可申請書 (第4条)			農業委員会	
	農地の転用の届出書				

2 4 工事中の注意事項

工事中は現場責任者を常駐させ、災害防止に努めるほか次のことに注意してください。

(1) 開発行為許可標識（様式㉔）

この標識の設置がないと無許可工事とみなされますので、必ず設置してください。

(2) 許可にかかる図書を現地に常備しておいてください。

(3) 工事を途中で中止したり、又緊急の事態が生じたりした場合は防災措置を講じるとともに早急に本市住宅都市局指導課（経済観光局調整区域指導課）へ連絡をとり、その指示に従ってください。

(4) 降雨時は土工事を中止し、土砂等が場外へ流出しないよう万全の措置を講じてください。

(5) 土砂の搬入、搬出については所轄警察署及び所轄建設事務所と協議しその協議事項を厳守してください。

(6) 公道及び公水路等に支障のないよう施工し、万一損傷した場合は所轄建設事務所の指示どおり復旧してください。

(7) 下記の工事が終了した場合は、中間検査を申し出て担当課の検査を受けてください。

- | | |
|------------|---|
| ア 盛土工事 | (ア) 集水暗渠を布設したとき。 |
| | (イ) 急斜面の段切を行ったとき。 |
| | (ウ) その他、防災施設（地中堰堤）等の工事完了後埋没される部分を施工したとき。 |
| イ 排水施設工事 | (ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事を行ったとき。 |
| | (イ) 主要な雨水管路及び污水管路を敷設したとき。 |
| ウ 道路工事 | (ア) 側溝下の基礎栗石を敷均ししたとき。 |
| | (イ) 舗装工事に先立ち、C. B. R 試験結果を提出するとき。 |
| | (ウ) 重要な構造物の床堀、配筋を完了したとき。 |
| エ 擁壁・構造物工事 | (ア) 床堀を完了したとき。 |
| | (イ) 配筋を完了したとき。 |
| オ その他 | 工事完了後埋没される部分の工事については工事写真等により施工状況を記録しておいてください。 |

(8) 開発行為にともなう仮設物件、伐採する樹木及び残土の撤去を完全に行い、廃材や残土等を不法投棄してはならない。

(9) 産業廃棄物を当該宅地造成の埋立てに使用する場合は、事前に本市環境局事業系廃棄物対策部の指導を受けてください。

別表 1 法第 3 4 条各号に関する必要な図書

各 号	内 容	必 要 な 図 書
第 1 号	日用品・店舗等 公益施設	1 周辺建物用途現況図 S ; 1/2500 2 サービスエリア及び対象戸数図 S ; 1/2500 3 販売、加工、修理等の業務の内容
第 2 号	資源の活用	1 資源の埋蔵・分布等の状況を示す図面 S ; 1/250 2 利用目的、利用方法、利用対象 3 生産量、施設規模等
第 4 号	農林漁業用施設	1 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 2 生産地との関係、取扱量
第 6 号	中小企業団地	1 全体計画図 S ; 1/500 2 事業の概要を説明する書類 3 許認可及び補助金等
第 7 号	関連工場	1 既存工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名等） 2 申請工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名等） 3 両工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送） 4 両工場間の取引高及び全体との比率 5 地場産業については周辺同種工場の分布の状況図
第 8 号	火薬庫の設置	火薬庫の設置許可書の写し
第 9 号	道路管理施設等	付近同種用途の位置図 S ; 1/500 付近同種用途の規模
	火薬類の製造所	火薬類の製造許可書の写し
第 13 号	既存権利者	1 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類 (1) 登記簿謄本 (2) 所有権以外の権利を有していたことを証する書類 (賃貸契約書、売買契約書) 2 農地転用許可証 3 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類。ただし、自己の居住用は除く。 4 区域決定後 6 ヶ月以内の届出済証
第 14 号	特別な理由	開発審査会でやむを得ないと認められ得る資料

別表 2 開発行為に係る法律

通称	法令名	概要	許認可の関係
開発行為	都市計画法	計画的な街づくりを行うため、開発許可制度により規制する区域	許可－市長
建築	建築基準法	建築物を建築する場合において、建築物の敷地・構造・設備及び用途の審査	確認－建築主事
宅地造成工事規制区域	宅地造成等規制法	がけくずれや土砂の流失を防止するため規制する区域	許可－市長
風致地区	都市計画法	風致地区内における建築等の規制に関する条例により、風致を維持するため一定行為の規制を行う地区	許可－市長
国立公園	自然公園法	特別区域－風致の維持・増進を図るため、一定行為を規制する区域	認可 } 環境大臣 許可 } 県知事
保安林	森林法	土砂流失・土砂崩壊の防備、水源のかん養等のため、一定行為を規制する土地	解除－農林水産大臣 作業許可－県知事
地域森林計画対象民有林		森林の土地の適正な利用を確保するため、森林の有する役割を阻害しないよう一定行為の規制	許可－県知事
緑地保全地区	都市緑地保全法	緑地保全を図るための一定行為の制限	許可－市長
近郊緑地保全区域	近畿圏の保全区域の整備に関する法律		届出－市長
砂防指定地	砂防法	砂防施設の設置を要する土地又は治山、砂防上のため、一定行為を制限する土地	許可－県知事
河川	河川法	洪水、高潮等による災害発生を防止し、河川が適正に利用され流水の正常な機能が維持されるよう管理するため、一定行為を規制するもの	1,2級河川－県知事 準用河川－市長 普通河川(市有水路)－市長
地すべり防止区域	地すべり等防止法	地すべりによる被害を防御又は軽減するため、工事の施工および一定行為の規制を行う区域	許可－県知事
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地の崩壊による災害から住民の生命を保護するため、一定の行為の制限、防災工事の施工、警戒避難体制の整備を行う区域	許可－県知事
水質保全	瀬戸内海環境保全臨時措置法	水質汚濁防止法に規定する特定施設を有する工場又は事業場からの1日当たりの最大排水量が50m ³ 以上のもの	許可－市長
農地転用	農地法	農地保全を図るための一定行為の制限	許可－県知事 届出－農業委員会

別表3 設計製図凡例

名称	凡例	名称	凡例	
開発区域境界線		既設管路		
工事境界		横断管路		
工区境界		暗渠	円形	内径
街区番号			馬蹄形	幅 × 高さ
宅地番号			矩形	幅 × 高さ
公共公益用地			卵形	呼び名
造成計画高		開渠	U形側溝及び寸法	U-〇〇
敷地面積			L形側溝及び寸法	L-〇〇
B M			LU形側溝及び寸法	LU-〇〇
位置	グレーチング側溝		幅 × 高さ	
高さ		板柵水路	1.0 - 内り幅 (1.5) - 水路幅	
道路番号及び幅員			開水路	0.9 - 内り幅 (1.5) - 水路幅
勾配、延長			その他開渠	幅 × 高さ
変化点		街渠柵		
背番号	雨水	人孔（普通）		
管径	$i =$ $L =$	人孔（特殊）		
勾配	汚水	雨水角形人孔		
管延長	$i =$ $L =$	汚水角形人孔		
流水方向		河川		
雨水排水（ヒューム管）		法面		
汚水排水（ヒューム管）		練石積擁壁		
合流管路		重力式擁壁		

名 称	凡 例
R C 擁 壁	
給 水 管	
制 水 管	
消防水利施設	消火栓 (F) 防火水槽は実在 Fの形にする
階 段	
ガードレール	
ガードフェンス	
落石防護柵	
車 止 め	可動式又は固定式
家 屋	
道 路	
歩 道	
丈 量 杭	
地下集水柵	
礫 暗 渠	
蛇 籠 暗 渠	
有孔ヒューム管	
現 況 保 存	
ガ ケ 面	
竹 柵 工	

名 称	凡 例
表 土 除 去	
軟 弱 土 除 去	
斜 面 段 切 [斜面に盛土をする場合 で段切の必要ある部分]	
公 園・緑 地 (広 場)	緑色の実線
樹 木	
芝 工	筋芝(張芝)
緩 衝 帯	
鉄 線 蛇 籠 工 フ ト ン 籠 工	
格 子 枠 ブ ロ ッ ク 工	
ブ ロ ッ ク 工	
供 給 処 理 施 設	茶色の破線
粗 朶 柵 工	
板 柵 工	

手数料一覧

＝ 神戸市 ＝

◆◆◆ 開発許可申請 ◆◆◆

(1) 都市計画法第29条に基づく開発行為許可申請

面積	区分	手数料		
		自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 ha未満		8,600	13,000	86,000
0.1 ha以上	0.3 ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3 ha以上	0.6 ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6 ha以上	1.0 ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0 ha以上	3.0 ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0 ha以上	6.0 ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0 ha以上	10.0 ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0 ha以上		300,000	480,000	870,000

(2) 都市計画法第45条に基づく開発許可を受けた地位承継の承認申請

面積	区分	手数料		
		自己居住用	自己業務用	非自己用
1 ha未満		1,700	1,700	17,000
1 ha以上			2,700	

(3) 都市計画法第35条の2に基づく開発行為変更許可申請

つぎに掲げる額の合計額。ただし、上限を87万円とします。

- 設計変更の場合、開発区域面積に応じた(1)表の額の10分の1の額
(新たな開発区域への編入がある場合は変更前の開発区域面積、開発区域の縮小を伴う場合は縮小後の開発区域面積とします。)
- 新たな開発区域の編入がある場合、その編入される面積に応じた(1)表の額
- その他の変更の場合、1万円

(4) 都市計画法第42条に基づく予定建築物等以外の建築等許可申請手数料

26,000円

(5) 都市計画法第41条2項ただし書きに基づく市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料

46,000円

(6) 都市計画法第43条に基づく開発許可を受けない市街化調整区域内の建築等の許可申請手数料

面積	手数料
0.1 ha未満	6,900円
0.1 ha以上 0.3 ha未満	18,000円
0.3 ha以上 0.6 ha未満	39,000円
0.6 ha以上 1.0 ha未満	69,000円
1.0 ha以上	97,000円

