

開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱

| | | | |
|------|-----------------|------|----------------|
| 一部改訂 | 昭和 51 年 4 月 1 日 | 一部改訂 | 昭和60年 4 月 1 日 |
| 一部改訂 | 昭和 52 年 9 月 10日 | 一部改訂 | 平成 3 年 6 月 1 日 |
| 一部改訂 | 昭和 55 年 1 月 1 日 | 一部改訂 | 平成 7 年 4 月 1 日 |
| 一部改訂 | 昭和 57 年 12月 10日 | 一部改訂 | 平成10年 10月 1 日 |
| 一部改訂 | 昭和 58 年 5 月 1 日 | 一部改訂 | 平成20年 10月 1 日 |

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 この要綱は、開発事業に伴う公共施設等の整備に関する負担基準を定めることにより、無秩序な宅地開発及び過密な中高層等の住宅建設による生活環境の悪化を防止するとともに、神戸市域内の開発事業がすべて計画的に行われ、良好な住宅環境が形成されることを厳しく要請し、もって本市の均衡ある健全な発展を図り、市民の福祉に寄与することを目的とする。

(適用対象事業)

第 2 この要綱は、宅地開発又は中高層等の住宅建設等を目的とする次に掲げる事業で都市計画法第 7 条第 1 項に定める市街化区域内において行われるものを対象とする

- (1) 都市計画法第 11 条第 1 項第 8 号及び第 10 号に掲げる都市計画施設の整備に関する事業
- (2) 都市計画法第 12 条第 1 項第 1 号（公共団体区画整理補助事業を除く。）から第 3 号まで及び第 5 号に掲げる事業
- (3) 都市計画法第 29 条第 1 項本文の規定に基づく 500 平方メートル以上の開発行為
- (4) 公有水面埋立法による埋立事業
- (5) 40 戸（当該住宅を建設することにより滅失する住宅がある場合は、本市の認定によって、その戸数分を除く。）以上の住宅建設事業（都市計画事業に関連して施行される事業を除く。以下同じ。）ただし、第 12 の規定については 20 戸（当該住宅を建設することにより滅失する住宅がある場合は、本市の認定によって、その戸数分を除く。）以上の住宅建設事業。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事業には、この要綱を適用しないことができる。

- (1) 都市再開発法による市街地再開発事業
- (2) 住宅地区改良法による住宅地区改良事業

(定 義)

第 3 この要綱において「開発事業」とは、第 2 に規定する適用対象事業をいう。

2 この要綱において「施行者」とは、開発事業を施行する者をいう。

3 この要綱において「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路及び消防水利施設をいう。

4 この要綱において「公益施設」とは、本市が設置する行政施設、教育施設、社会福祉施設、医療施設、交通施設、環境事業施設その他公益上必要な施設をいう。

(遵守義務)

第 4 開発事業の施行者は、この要綱並びに別に定める神戸市開発基準及び技術基準の規定を遵守するものとする。

第 2 章 公共施設の整備

(基本原則)

第 5 開発事業の施行に伴い設置を必要とする公共施設（開発区域外において設置を必要とするものを含む。）については、施行者が自己の負担において整備する。なお、公園、上水道、下水道及び河川については、第 6 から第 9 までに定めるところによる。

(公園)

第 6 独立住宅の建設を目的とする施行者は、0.3 ヘクタール以上の規模の開発事業の施行に伴い、開発区域面積の 3%以上かつ最低面積 150 平方メートル以上の公園を整備するものとする。

2 集合住宅の建設を目的とする施行者は、0.3 ヘクタール以上の規模の開発事業の施行に伴い、開発区域面積の 3%以上かつ計画人口 1 人当たり 1 平方メートル以上の公園を整備するものとする。ただし、公園の面積は 150 平方メートル以上とする。この場合、算出される公園面積が開発区域面積の 6%を超えるものにあつては、公園整備面積を開発区域面積の 6%とすることができる。

3 土地区画整理事業・新住宅市街地開発事業・開発行為等により面的な整備がなされ、既に公園が適正に確保された区域内（ただし、周辺緑地の区域は除く。）で、計画戸数が既に計画された戸数から 40 戸以上増加する開発行為又は住宅建設事業を行う場合にあつては、増加する計画人口 1 人当たり 1 平方メートル以上の公園を整備するものとする。ただし、公園の面積は 150 平方メートル以上とする。

4 住宅以外の建設を目的とする施行者は、5 ヘクタール以上の規模の開発事業の施行に伴い、開発区域面積の 3%以上の公園を整備するものとする。

5 0.3 ヘクタール以上の規模の集合住宅の建設を目的とした開発事業で算出される公園面積が 500 平方メートル未満となるもの及び 5 ヘクタール以上の規模の住宅以外の建設を目的とする開発事業において、本市が配置、維持管理等について適当と認めたものにあつては、公園整備を当該建築敷地内における当該算出面積以上の公園に準ずる緑地広場の整備に代えることができる。緑地広場とは、公開された空地として位置づけられた、公共への帰属を伴わない自主管理公園をいう。緑地広場の敷地は、周辺の住民も利用できるように原則として公道に面するよう配慮し、1 箇所ですとまりのある広場のイメージがあること。ただし、面積は 150 平方メートル以上とする。

6 集合住宅の建設を目的とした開発事業で公園整備が必要となる場合における当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合等に関する建築基準法の適用の特例について

は、別に定めるところによる。

(上水道)

第 7 施行者は、神戸市水道条例、その他水道事業管理者の定めるところにより給水に必要な費用を負担するものとする。

(下水道)

第 8 開発事業の施行に伴い必要とする下水道施設（開発区域外において必要とする連絡管路等を含む。）の設置及び当該下水道施設を本市公共下水道管理者に移管するまでの間の維持管理については、施行者が自己の負担において行うものとする。

2 汚水管路を本市公共下水道に接続するとき又は接続することが予定されているときは、施行者は、別に定める公共下水道の整備に関する開発者負担要綱により費用を負担するものとする。

(河川)

第 9 施行者は、開発事業の施行に伴い河川を改修する必要がある場合は次に定める区間を自己の負担により改修するものとする。

(1) 当該河川が改修済河川である場合 全区間

(2) 当該河川が未改修河川である場合

ア 開発区域内及び隣接部 その全区間

イ 開発区域外 未改修区間延長 × $\frac{\text{開発区域面積}}{\text{河川流域面積}}$ により算出される延長で市

長の指定する区間及び当該河川の状況により市長が特に必要と認めて指定する区間

2 当該河川に係る本市の改修事業計画がある場合は、前項に規定する改修を次の算式による施行者負担金に代えることができる。

$$\text{施行者負担金} = \text{河川改修事業費} \times \frac{\text{開発区域面積}}{\text{河川流域面積}}$$

3 当該開発により下流に被害が予想されるときは施行者は、全区間河川改修が完成するまでの間、開発区域内で流出量の調節を図り、下流の被害を防止するものとする。

4 施行者は、市長が必要と認める場合は、河川維持用水を確保するための調整池を設け、緑地として整備するものとする。

第 3 章 公益施設の整備

(公益施設の用地等)

第 10 次に掲げる開発事業（人口集中地区内を除く。）の施行者は、公益施設（交通施設を除く。）のための用地として、別表で定める割合の面積の用地を 1 平方メートル当たり 2 万円で本市に譲渡するものとする。ただし、平成 30 年 9 月 30 日までに完了検査を経た計画人口が 8,000 人未満の開発事業の施行者においては、当該用地を本市に譲渡することを要しない。

(1) 第 2 第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事業（開発区域面積が 1 ヘクタール未満の事業を除く。）

(2) 第 2 第 1 項第 5 号に掲げる事業。

2 公益施設の設置のため前項で定める割合をこえて用地を必要とするときは、そのこえる部分に係る用地を造成原価等を標準として本市に譲渡するものとする。

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。

4 公益施設の設置上必要な場合には、第 1 項の用地を本市において処分することができる。

5 本市が、開発区域内で公益施設用地の確保を不相当と認めた場合は、第 1 項の規定にかかわらず、金銭（公益施設用地面積（平方メートル）に近傍類地の 1 平方メートルあたりの価格（ただし、1 平方メートル当たり 2 万円を差し引く。）を乗じて得た価額）に代えることができる。

6 開発事業の施行に伴い開発区域外において緊急かつ新たに公益施設用地を確保する必要がある場合は、施行者は、本市が指定する用地の確保について市長との協議に応じるものとする。この場合において本市は、当該用地の提供をもって第 1 項の規定に基づく公益施設用地の全部又は一部に代える。

(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。

(交通施設)

第 11 開発事業の施行に伴い交通施設を整備する必要がある場合には、施行者は、交通

事業管理者と協議し、必要な整備費等を負担するものとする。

(環境事業施設)

第 12 施行者は、ごみ集積施設を自己の負担において整備するものとし、その施設及び敷地の所有の形態は民有を原則とする。

(集会所)

第 13 施行者は、神戸市開発基準第 43 に定めるところにより集会所を自己の負担において整備するものとし、その施設及び敷地の所有の形態は、民有を原則とする。この場合において施行者は、あらかじめ本市が必要とする施設との併設について協議するものとする。

第 4 章 雑 則

(駐 車 場)

第 14 集合住宅の建設を目的とした開発事業にあたっては、施行者は神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の規定による駐車場施設の確保に関する指導に従うものとする。

2 自転車等の駐車場需要が予想される開発事業にあつては、神戸市自転車等の放置の防止及び自転車駐車場の整備に関する条例に基づき、施行者は必要とする適正な自転車等の駐車場を整備するものとする。

(代替用地の協力義務)

第 15 施行者は、開発事業に関連して本市が施行する公共・公益施設の整備に伴い代替用地が必要となる場合その開発区域内に確保するための協議に応じるものとする。

第 16 (削除)

(その他の施設)

第 17 開発事業の施行に伴い本市が設置を必要と認める国、県、民間等の社会福祉施設及び教育施設の用地については、施行者において第 10 第 1 項に準じた措置を講じるよう努めるものとする。

2 施行者は、自己の責任において本市が指定する診療科目を有する医療施設を誘致するものとする。

3 施行者は、郵便局、派出所、購買施設等を設置する必要がある場合には関係機関等と十分協議し、居住者の利便が確保されるような措置を講じるものとする。

(運用基準の緩和)

第 18 既に開発がなされ又は開発中の区域内における開発事業に対する負担基準の適用については、この要綱その他によって負担又は確保された分を控除することができる。

2 戦災復興土地区画整理事業（都市改造事業を含む。）施行区域内の開発事業に第 6 の規定を適用する場合において、前項の規定により控除するときは、第 6 第 2 項本文に規定する数値に 2 分の 1 を乗じる方法を用いるものとする。

(運用の特例)

第 19 市長は、この要綱を適用することが開発区域の立地条件等からして著しく不相当と認める場合、土地区画整理法第 3 条第 2 項に規定する土地区画整理組合が施行する

土地区画整理事業で特に必要と認める場合その他公益上特に必要と認める場合には、
施行者と協議の上、特別の定めをすることができる。

別 表

| 開発区域における 1 ヘクタール 当たり人口密度 | 開発区域面積に対する割合 |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 100 人未満 | 0.5 パーセント |
| 100 人以上 150 人未満 | 0.75 パーセント |
| 150 人以上 200 人未満 | 1 パーセント |
| 200 人以上 250 人未満 | 1.25 パーセント |
| 250 人以上 50 人までごとに | 1.25 パーセントに 0.125 パーセントを加算する。 |

附 則

(施行期日)

- 1 この改訂要綱は、昭和 49 年 11 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この改訂要綱の施行期日までに、開発事業の施行に関して、行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のもの又は市長が特に必要と認めるものは、従前の例による。

(現要綱の廃止)

- 3 開発事業に伴う公共施設等の整備に関する要綱（昭和 45 年 12 月 1 日施行）は廃止する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、昭和 51 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 52 年 9 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについてはこの限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 55 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に必要と認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 57 年 12 月 10 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 58 年 5 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 60 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 3 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 10 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱施行の際、開発事業の施行に関して行政機関の開発行為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に認めたものについては、この限りでない。