

神戸市開発事業の方法及び基準に関する条例施行規則の一部改正等（案）の概要

1. 神戸市開発事業の方法及び基準に関する条例施行規則等の一部改正

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、神戸市開発事業の方法及び基準に関する条例、同施行規則、開発事業に関する技術基準及び開発許可申請の手引を設けています。

近年は人口減少、少子高齢化を背景として、既成市街地において空き地・空き家が増加する等、都市活力の維持・向上に支障を来しています。このため、空き地・空き家を有効活用できるようにするとともに、必要な公共施設等の整備を図っていくことが将来に向けて重要な課題の一つとなっています。

このような実情を踏まえ、必要となる施行規則、技術基準及び手引の一部を改正します。

(1) 開発事業における進入道路基準の特例・・・技術基準第4条

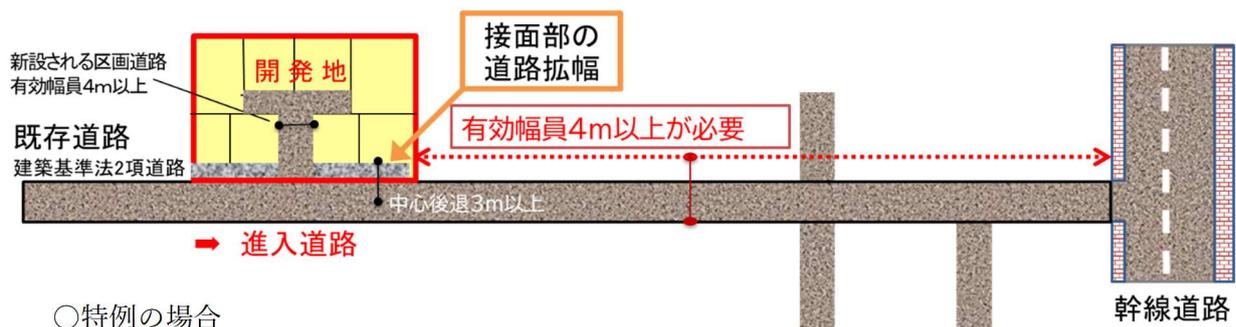
神戸市では、開発事業の用途・規模に応じて、開発地から幹線道路までの経路を対象に道路の幅員規定「進入道路基準」を設けています。今回、市街化区域において、周辺環境との調和を図りつつ進入道路基準に特例を新たに設けます。特例を設けることで、空き地等の有効利用を促進し、必要な公共施設等の整備を図るまちづくりを進めます。

1) 小規模住宅開発(10戸以下)

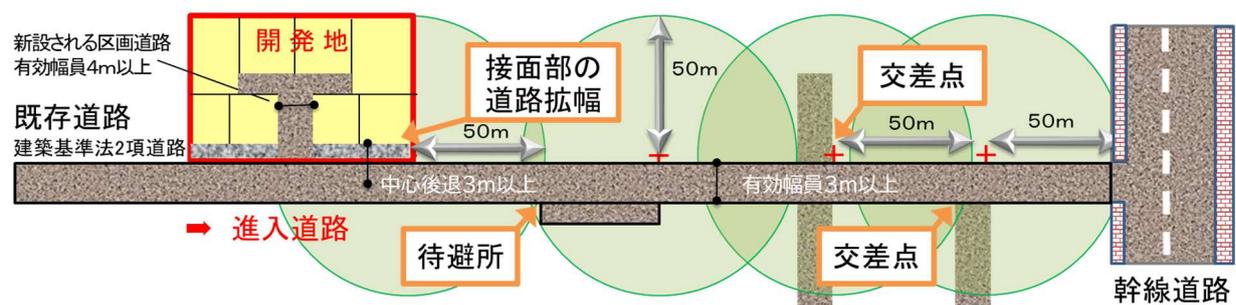
現行；住宅(49戸以下)の場合、幹線道路まで有効幅員4m以上の道路が必要。

特例；住宅(10戸以下)で進入道路沿道に建築物が建ち並び道路拡幅が困難な場合において、幹線道路まで有効幅員3m以上の建築基準法42条2項道路が存在し、かつ、進入道路の一定範囲(半径50m)ごとに車両のすれ違いが可能な交差点や待避所(視認性が確保されたもの)が必要。ただし、開発地接面部は有効幅員4.5m以上(道路中心線より3m以上後退)とする。

○現行の場合



○特例の場合



2) 公共公益施設の再整備(1ha 以上)

現行；歩車道が分離されかつ、幅員 9.5m 以上の進入道路が必要。

特例；学校、病院、社会福祉施設等(平成 18 年法改正により開発許可が必要となった施設)を同じ場所で建替える場合等において、進入道路沿道に建築物が建ち並び道路拡幅が困難な場合、通行の実態に即して安全な歩行者動線が確保された幅員 6 m 以上の進入道路(従前の幅員を下回らないこと)が必要。

(2) 密集市街地(※)における土地区画整理事業の特例・・・技術基準第 4, 6 条

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新たに設けます。

1) 進入道路・・・技術基準 4 条

現行；住宅(99 戸以下)の場合、幹線道路まで幅員 6 m 以上の道路が必要。

特例；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拡幅が困難な場合において、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 4 m 以上とし、4m 未満の場合は既設道路中心より 2 m 以上後退が必要。

2) 新設される区画道路・・・技術基準 6 条

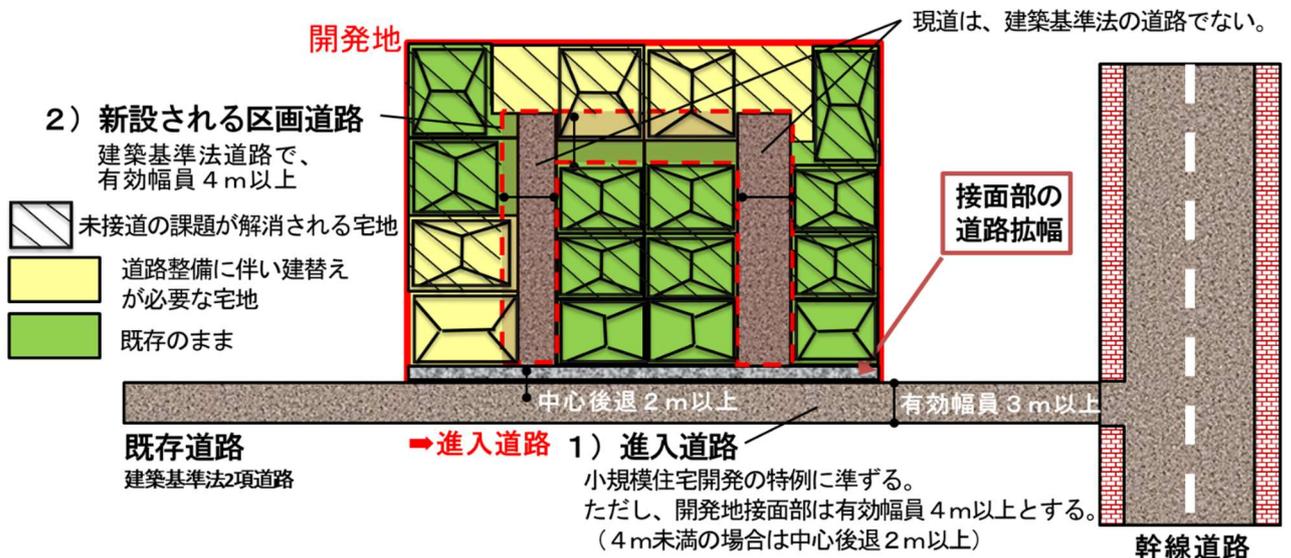
現行；新設される道路に接する住宅 10 戸以下の場合、有効幅員 4 m 以上

11 戸以上の場合、幅員 6 m 以上かつ有効幅員 5m 以上

特例；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、6 m 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 6 m 道路整備が困難な場合には、有効幅員 4 m 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



(3) その他

1) 事業の一体性の判断基準・・・施行規則 19 条

現在は、近接した 2 以上の事業について、事業に関連がある場合や従前の土地所有者が同一である場合には一体事業として取り扱っていますが、これを見直し、従前の土地所有者が同一であるかは問わず、事業の関連性をもって判断します。

2) 「形の変更」の解釈基準・・・開発許可の手引第 5 章

現在は、切土又は盛土などの土地の造成があれば形の変更ありと判断しておりますが、造成に関する規模の基準を設け、以下の基準のいずれにも満たない場合には、形の変更なしとして取り扱います。

- ① 盛土 1 m のがけ、切土で 2 m のがけ又は盛土・切土で 2 m のがけを生じる場合
- ② 500 m²を超える造成行為

3) 「質の変更」の解釈基準・・・開発許可の手引第 5 章

廃道等された土地については、質の変更なしとして取り扱います。

4) 市街化調整区域における開発行為の解釈基準・・・開発許可の手引第 5 章

敷地 500 m²未満の世帯分離住宅等の自己用戸建住宅を建築する場合は、開発許可を要しない取り扱いとします。

2. ゴルフ場要綱の廃止

ゴルフ場等の開発事業指導要綱で定めている規定の内容は他法令や条例等により概ね補完できることから、神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則等の一部改正にあわせ要綱を廃止します。

3. 今後の予定

パブリックコメントの意見等を踏まえて、施行規則・技術基準・手引を改正し、周知期間を設けたうえで、令和 4 年 7 月頃の施行を予定しています。