

地域 項目	神戸市（神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例）	
適用範囲	市街化区域内にて行われる宅地開発または中高層等の住宅建設等を対象とし、都市計画法に基づく開発許可が必要な開発行為や、建設戸数40戸以上の事業等に適用する。また、市街化調整区域において行われる開発事業についても本基準を準用する。	
宅地事業計画	1. 1戸当り敷地面積は、独立住宅は原則として100㎡以上とする。 2. 1戸当り人員…集合住宅2.6人（住戸専用面積30㎡未満のワンルームマンションは1.0人）、独立住宅3.0人	
協議・協定	本市条例、関係法令、本市都市環境基準等を遵守し、事前に市長と協議のうえ、その指示に従うこと。	
公共・公益施設の負担	公益施設が必要な際には、用地の確保について市と事業者が協議する。	
公共・公益施設	道路	1. 主要道路の幅員は、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定める。 2. 区画街路の幅員は、原則として6m以上とする。
	公園	開発区域面積の3%以上、かつ計画人口1人当たり1㎡以上（最低面積150㎡）の公園を整備する。 ※ 住宅の建設を目的とする開発の場合は0.3ha未満、住宅以外の建設を目的とする開発の場合は5ha未満の事業は除く。 ※ 集合住宅の建設を目的とする開発行為で公園の必要面積が500㎡未満となる場合、また、住宅以外の建設を目的とする開発行為の場合は、市への帰属を伴わない自主管理公園とする。 その他 1ha以上の開発については、開発事業区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計を定めること。
	上・下水道	1. 本市水道事業管理者が定める基準により、給水に必要な施設を設置すること。 2. 下水道施設は、開発区域の規模、計画人口、地形等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水量を支障なく処理できるよう計画し、汚水と雨水とを別々の管路で排除する分流式にするものとする。
	消防施設	1. 消防水利の配置は、防火対象物から1の水利に至る距離が、近隣商業、商業、工業、工業専用地域は80m以内、その他の地域は100m以内に設置のすること。ただし、開発区域面積が3000㎡以上を超え、新たに消防水利を設置する場合、また共同住宅が建設されるときはその戸数の合計が70戸以上の場合、消防水利の1は防火水槽とし、6ha増加するごとに1の防火水槽を加えるものとする。 2. 既存消防水利によって開発事業区域が包含される場合であっても、開発区域の面積が2ha以上の場合は、防火水槽の設置に努めるものとする。 3. 4層以上又は地上高15mを超える建築物については、消防活動空地を設けるものとする。
環境保全	1. 開発地区の選定、土地利用計画・環境整備計画の策定にあたっては、公害の発生を未然に防止し得るよう措置すること。 2. 開発事業のうち、神戸市環境影響評価等に関する条例、関係法令その他特別の定めのあるものについては、環境影響評価を実施すること。	
文化財の保護	開発地区の選定にあたっては、文化財の分布について事前に十分調査を行うものとし、文化財が多く分布する地区は、開発を努めて避けること。	
その他の措置	1. 開発区域内において集合住宅の建設をする場合には、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の確保に関する指導に従うものとする。 2. 集会所（20ha未満の開発行為で計画戸数が200戸以上のとき）、地域福祉センター、ごみ集積施設（建築戸数20戸以上のとき）等を確保する。 3. 交通施設を整備する必要がある場合には、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。	
施行改正年月日	平成30年6月1日施行	