

様式1

開 発 申 出 書	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: left;">  <p>神戸市長 あて ( 局 部 課長 あて)</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>平成29年7月18日</p> </div> </div>	
住 所 神戸市中央区加納町6丁目5番1号	
申請者	
氏 名 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉 (TEL 078-322-0262)	
 印	
次のとおり開発計画がありますので、申し出いたします。	
1 開発区域の位置	神戸市 北 区 甲栄台1、2、3丁目
2 開発区域の面積	119900 m <sup>2</sup> (開発関連区域 0 m <sup>2</sup> )
3 都市計画区域及び用途地域	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 [用途地域: 第1種中高層住居専用地域] <input type="checkbox"/> 市街化調整区域
4 開 発 目 的	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 <input type="checkbox"/> 自己の業務用 <input checked="" type="checkbox"/> 非自己用
5 計画戸数・人口	未定 棟 1-10 階 1341 戸 3559 人
6 予定建築物の用途	集合住宅、戸建て住宅、商業施設、保育所、老人福祉施設
7 設 計 者	住 所 神戸市中央区加納町6丁目5番1号 氏 名 神戸市住宅都市局 住宅整備課長 松本 悟司 (TEL 078-322-0262)
8 工 事 施 行 者	住 所 氏 名 未定 (TEL )
9 添 付 図 書	① 開発計画書 ② 位置図 ③ 現況平面図 ④ 開発計画平面図(マスタープラン) ⑤ 河川流域図 ⑥ 排水計画平面図 ⑦ 現況写真 ⑧ 委任状(本人以外が提出の場合)
10 関 係 法 令	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地造成等規制法 <input type="checkbox"/> 砂防法 <input type="checkbox"/> 人と自然との共生ゾーン条例 <input type="checkbox"/> 森林法 <input type="checkbox"/> 地すべり等防止法 <input type="checkbox"/> 文化財保護法 <input type="checkbox"/> 自然公園法 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊防止法 <input checked="" type="checkbox"/> 兵庫県総合治水条例 <input type="checkbox"/> 近畿圏保全区域整備法 <input checked="" type="checkbox"/> 道路法 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 風致地区条例 <input type="checkbox"/> 農地法 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 河川法 <input type="checkbox"/> 農業振興地域整備法 <input type="checkbox"/>
11 重要事項の整理先	<input checked="" type="checkbox"/> 建設局道路部計画課 <input type="checkbox"/> 住宅都市局計画部都市計画課 <input checked="" type="checkbox"/> 教育委員会社会教育部文化財課 <input checked="" type="checkbox"/> 建設局公園部計画課 <input type="checkbox"/> 環境局環境保全部環境保全指導課 <input checked="" type="checkbox"/> 兵庫県公安委員会 <input checked="" type="checkbox"/> 建設局下水道部計画課 <input checked="" type="checkbox"/> 水道局事業部配水課 <input checked="" type="checkbox"/> 建設局 北 建設事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 建設局防災部河川課 <input type="checkbox"/> 経済観光局農政部計画課 <input checked="" type="checkbox"/> 兵庫県神戸土木事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 消防局警防部警防課 <input checked="" type="checkbox"/> 交通局バス運輸サービス課 <input type="checkbox"/>
12 その他必要事項	13 担当者氏名 住宅整備課 藤原、西村、四十宮 連絡先 (TEL 078-322-0262)
14 所 見	受付年月日印 
神戸市処理欄	別紙項目を返すこと
開発申出書の回答を受領しました。 年 月 日 (代理人氏名) 印	

- <注意>
- 正本1部、副本1部を市街化区域については住宅都市局計画部指導課へ  
市街化調整区域について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。
  - 申請者以外が提出する場合は、申請者からの委任状が必要です。
  - 1～10欄までと12、13欄について記入してください。
  - 情報公開請求があった場合は、本書(1～3欄、9～12欄及び14欄に限る)並びに位置図を公開します。

## 別紙

- ①開発に伴う他法令の取り扱いについて、関係部局と協議すること。
- ②教示する重要事項の整理先と協議の上、回答を得ること。
- ③事前審査願書には上記の回答を反映した図書を添付すること。

# 委任状

住所 神戸市中央区加納町6丁目5番1号  
私儀 氏名 神戸市住宅都市局住宅整備課 課長 松本 悟司<sup>印</sup> を代理人  
電話 078-322-0262

と定め、下記に関する権限を委任いたします。

## 記

### (委任事項)

開発申出書の提出及び協議手続き並びに訂正・受領に関する一切の権限

平成29年6月30日

申請者 住所 神戸市中央区加納町6丁目5番1号  
氏名 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉  
電話 078-322-0262





# 開発計画書

## 1. 計画の概要

- ・市営桜の宮住宅(42棟、約1700戸)の建替事業において、集合住宅及び戸建住宅並びに商業・店舗等の生活利便施設などの沿道施設と併せて、道路・公園などの公共施設について、民活導入も図りながら再整備する

## 2. 位置

- ・所在地 : 神戸市北区甲栄台1～3丁目(市営桜の宮住宅)
- ・最寄駅 : 北鈴蘭台駅  
神戸電鉄有馬線「北鈴蘭台」駅の西側150m～500mに位置する。

## 3. 土地利用計画 \*「土地利用計画図」参照

- ・開発区域面積 119,900 m<sup>2</sup>(実測面積)

- ・住宅 1341戸  
集合住宅 1160戸  
戸建て住宅 181戸
- ・沿道施設 商業・生活利便施設
- ・公共施設 道路・公園等

土地利用計画表

画地	用途	面積	戸数	比率	備考
①	集合住宅	8,195	170		
②	集合住宅	9,024	180		
③	集合住宅	13,387	270		
④	集合住宅	3,986	80		
⑤	集合住宅	2,598	50		
⑥	集合住宅	20,426	410		
計		57,616	1,160	48.05%	
A	沿道施設	1,885			商業・生活利便施設
B	沿道施設	2,760			商業・生活利便施設
計		4,645		3.87%	
い	戸建て住宅	14,595	93		
ろ	戸建て住宅	14,095	88		
計		28,690	181	23.93%	
北山公園		3,735		3.12%	再整備
保育所		1,731		1.44%	移設整備
福祉施設		2,065		1.72%	新規整備
車道		18,108		15.10%	
歩道・歩行者専用道路		3,310		2.76%	
計		28,949		24.14%	
		119,900	1,341	100%	



#### 4. 開発地の現況

- ・大規模団地の老朽化・狭隘化

神鉄北鈴蘭台駅前に広がる地域の中心にある約14ha、約2,300戸の市営桜の宮住宅は、昭和40年代に建設され、老朽化が進行するとともに、狭小な住宅が多い。

- ・バリアフリー上の問題

桜の宮住宅の住棟は、5階建てで、エレベーターが未設置の階段室型住宅が大半を占めており、バリアフリー化されていない。

- ・耐震性能上の課題

桜の宮住宅のうち、廊下型住棟2棟については耐震性能が不足しており、構造上の課題がある。

- ・起伏が多い地形

団地のある敷地は、周辺を含め地形上起伏が大きく、特に幹線道路、幹線道路から団地内を南北に通る道路は傾斜が大きい。高齢者等が多い現状を踏まえると、北鈴蘭台駅から市営住宅までのアクセスの容易性も重要な課題となっている。

- ・生活利便施設等の不足

団地周辺に一定の生活利便施設はあるものの、北鈴蘭台駅前に集中している。また、居住者の高齢化が進行する地域において、高齢者等を支援する施設やサービスが不足している。

#### 5. 用途地域

- ・第1種中高層住居専用地域
- ・準防火地域
- ・建蔽率 60%
- ・容積率 200%
- ・第4種高度地区

#### 6. 周辺住民との協議

- ・未定

#### 7. 工事施工方法

- ・順序 未定
- ・工事期間 未定
- ・施工重機 未定



## 8. 切土・盛土

- ・土 量  
切土 約 100,000m<sup>3</sup>                      盛土 約 10,000m<sup>3</sup>
- ・切盛面積  
85,000 m<sup>2</sup>
- ・最大切盛高さ  
切土        5m  
盛土        5m
- ・締め固め  
所定の巻出し厚で敷き均し、各層毎に充分締め固めを行う。
- ・法面保護工  
造成による法面発生部分には種子吹付け等を行う。
- ・がけ面の保護  
擁壁により保護する。

## 9. 残土処分・搬入土

- ・造成における切土が発生するため、搬出計画を立案する。

## 10. 排水施設

- ・雨 水 : 所定の側溝等の整備による処理  
: 既存の道路側溝または幹線水路へ接続
- ・汚 水 : 所定の污水管の整備による処理  
: 最寄の既設污水管へ接続

## 11. 道 路

- ・各敷地ブロック共、県道(15m)及び市道(平均6.8m、8.8m他)に接道している。  
なお、計画上における開発区域面積及び建替事業の規模より、100戸以上の計画戸数の場合は、開発区域内の主要な道路について、歩車分離された往復2車線以上の道路幅員が必要とされていることから、建替計画に際しては道路拡幅計画図(別紙)に示す部分の拡幅が必要であり、建替事業のブロックごとの整備に併せ、順次拡幅する前提で検討を行っている。



## 12. 公園

- ・計画地においては、現況の市営住宅戸数に対して、計画戸数が減となる(既存約1700戸、計画1160戸)ため、新たな公園を設置する計画はない。
- ・北山公園は道路拡幅のために一部用地を提供するので、全体の整備計画に合わせ概ね現況位置にて、同等な面積でバリアフリーに十分配慮した公園整備を行う。

## 13. 緑地・広場・緩衝帯の種別と面積

- ・集合住宅の計画地には敷地内空閑地に植栽を施す。

## 14. 消防水利・はしご車進入路

- ・基本的な考え方として、緊急車両の進入に対し、中高層建築物(4階建以上)へのはしご車進入通路幅員5m以上、勾配5%以下、活動空地5×12m(30m級はしご車)を想定した計画とする。
- ・市営住宅内に防火水槽を2基(各40t)設ける。

## 15. 上水道

- ・市営水道を利用する。

## 16. 交通対策

- ・計画にあたっては、関係課と協議のうえ整備・改良等の検討を行う。
- ・工事施工にあたっては、車両及び歩行者の通行を円滑に行うよう交通標識類の設置、また工事車両運行に伴い必要に応じて保安要員の配置を行い、歩行者及び一般車両の安全誘導を徹底する。  
また、工事用車両を使用する全ての関係者に対して、常に一般地域住民に迷惑を掛けない運転を心掛けるよう指導徹底する。

## 17. 防災工事及び工事中の防災対策

- ・降雨による土砂の流出に注意する。(防災資材の常備)





## 18. 公益施設

### 【公益施設(既存)】

- ・桜の宮保育所、児童館、地域子育て支援センター : 現在の場所は、沿道利用ゾーンとして計画しており、建物が老朽化していることもあり、旧幼稚園跡地へ移転する。
- ・桜の宮住宅北集会所 : 2階に集会所があり、バリアフリー未対応のため建替後の市営住宅内への新設を検討する。
- ・自転車駐車場 : 市道「北鈴蘭台44号線」に沿って設置されている「北鈴蘭台駅前自転車駐車場」は、利用者(契約者)が無いため、廃止または移設の可否を管理者と協議する。

### 【公益施設(新設)】

- ・3. 土地利用計画で記載したとおり、まちづくりの観点から、沿道利用ゾーンに生活利便施設を誘致し活用を検討している。
- ・各敷地において、所定の駐車場や自転車置場、ゴミ置場等を整備する。

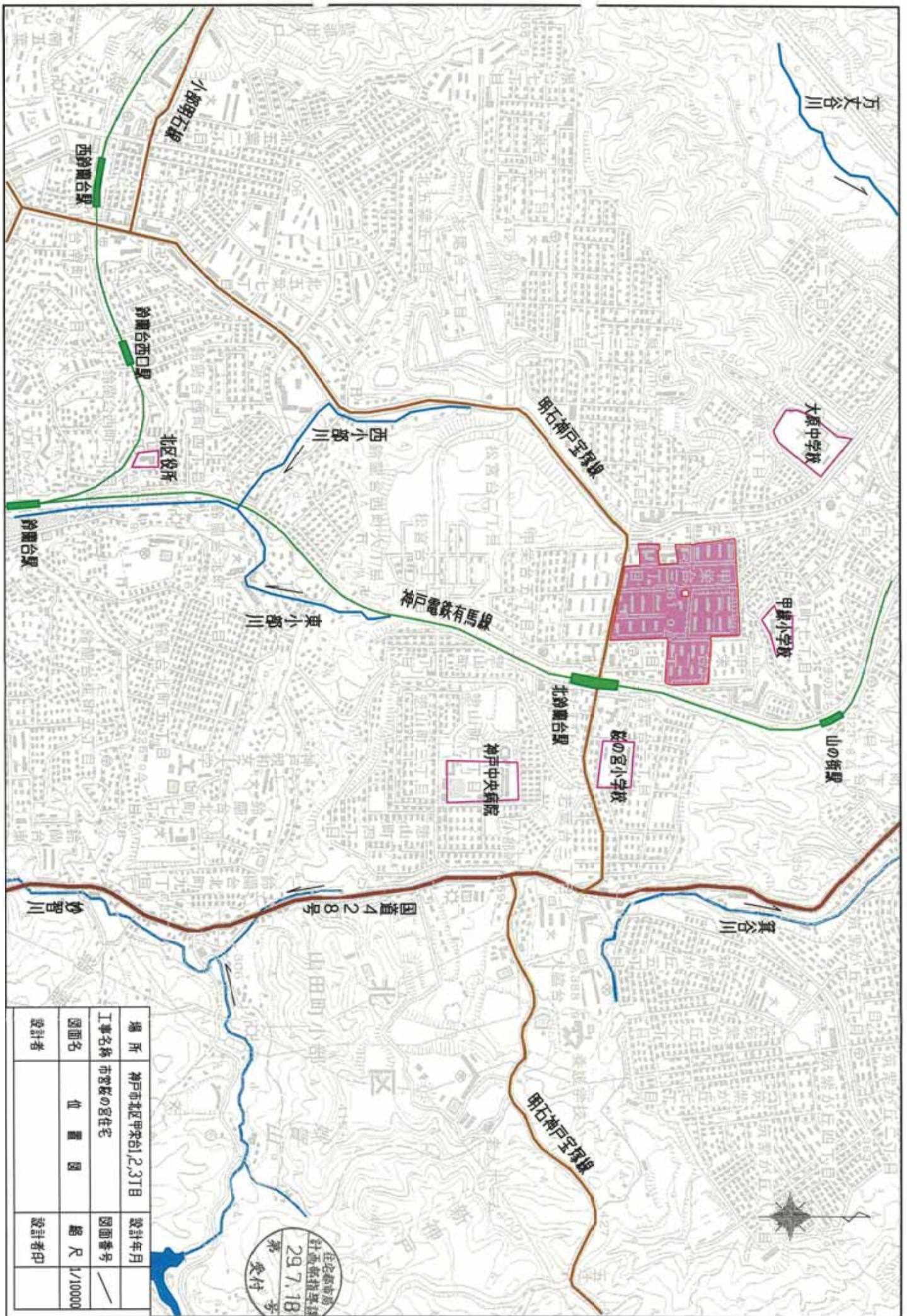
## 19. 工事仕様

- ・未定。

## 20. その他

- ・当開発区域地は、市営桜の宮住宅の建替事業に際し、新たな土地利用計画を策定し、地区計画による規制と誘導により民間活力を取り込むことで、新たな生活利便施設の立地を計画している。
- ・地元協議・説明は開発協議と並行して行う。

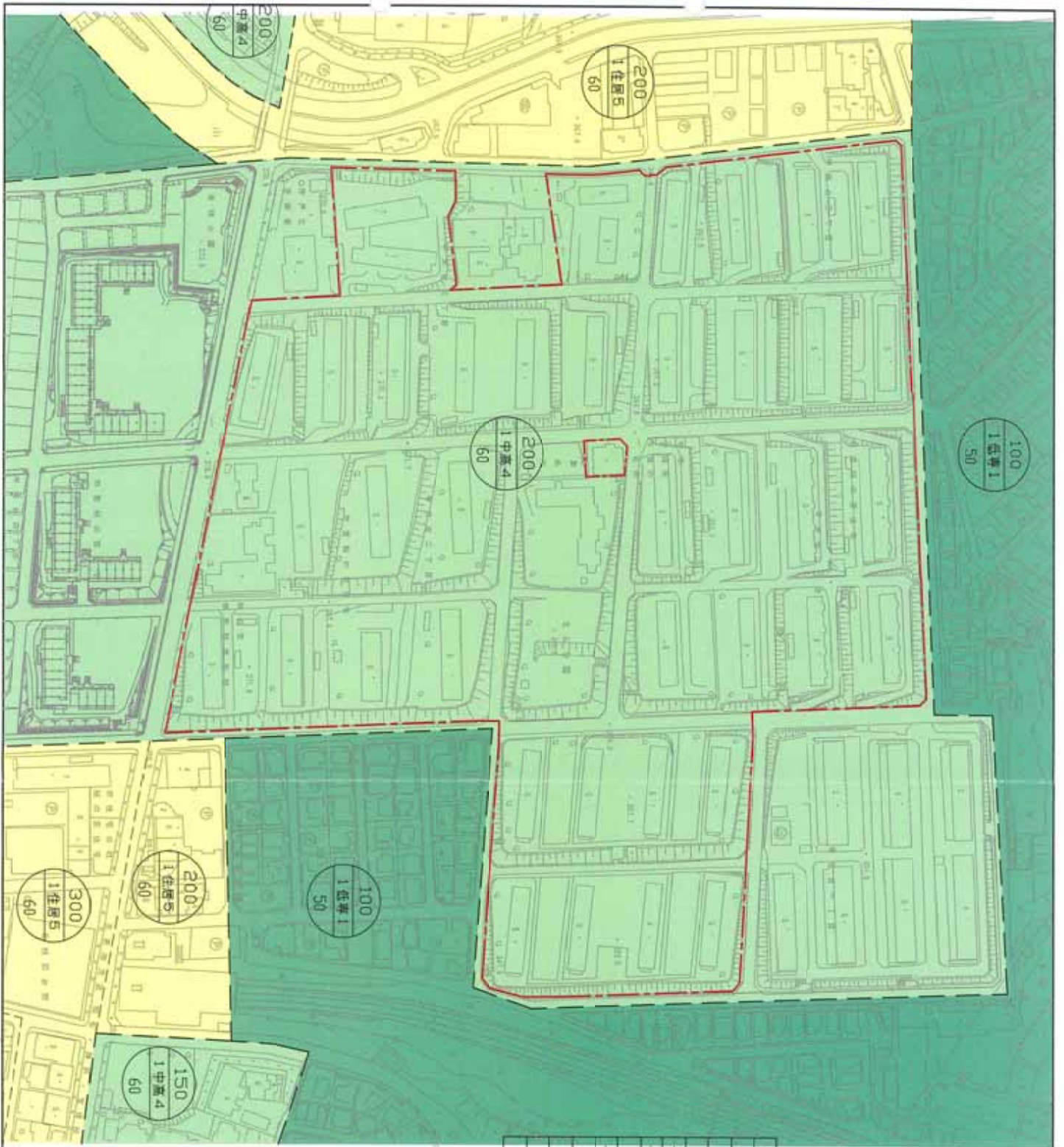




場所	神戸市北区甲斐台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営地の宮住宅	図面番号	
図面名	位置図	縮尺	1/10000
設計者		設計者印	

住宅都市局  
 計画指導課  
 29.7.18  
 号 受付



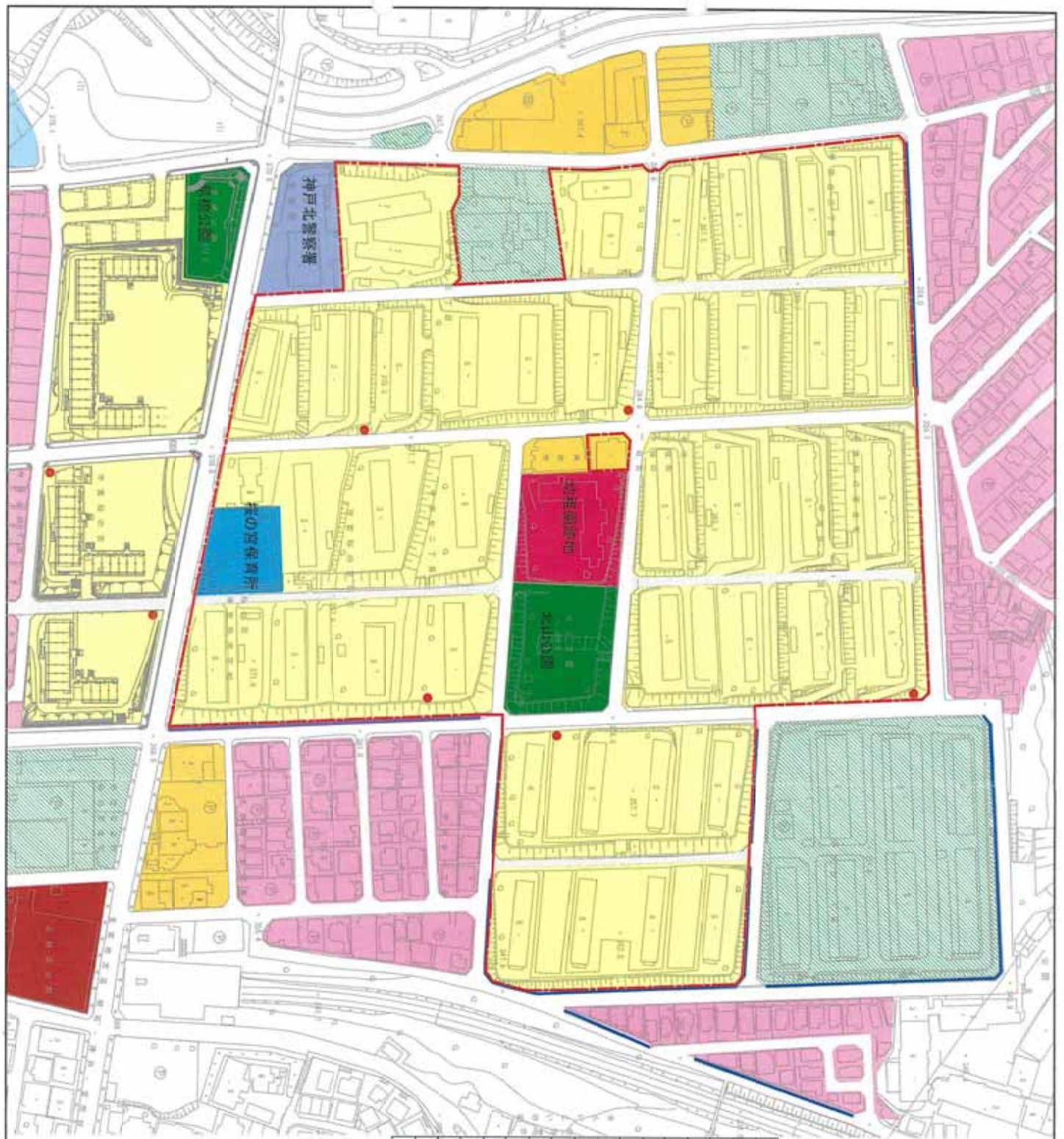


	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	用途地域境界線
	容積率等境界線
	開発区域境界線
	隣接区域境界線



住居系市街  
計画地区図  
29.8.-7  
図面差替

場所	神戸市北区平塚台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営駅の官住宅	図面番号	—
図面名	用途地域図	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	

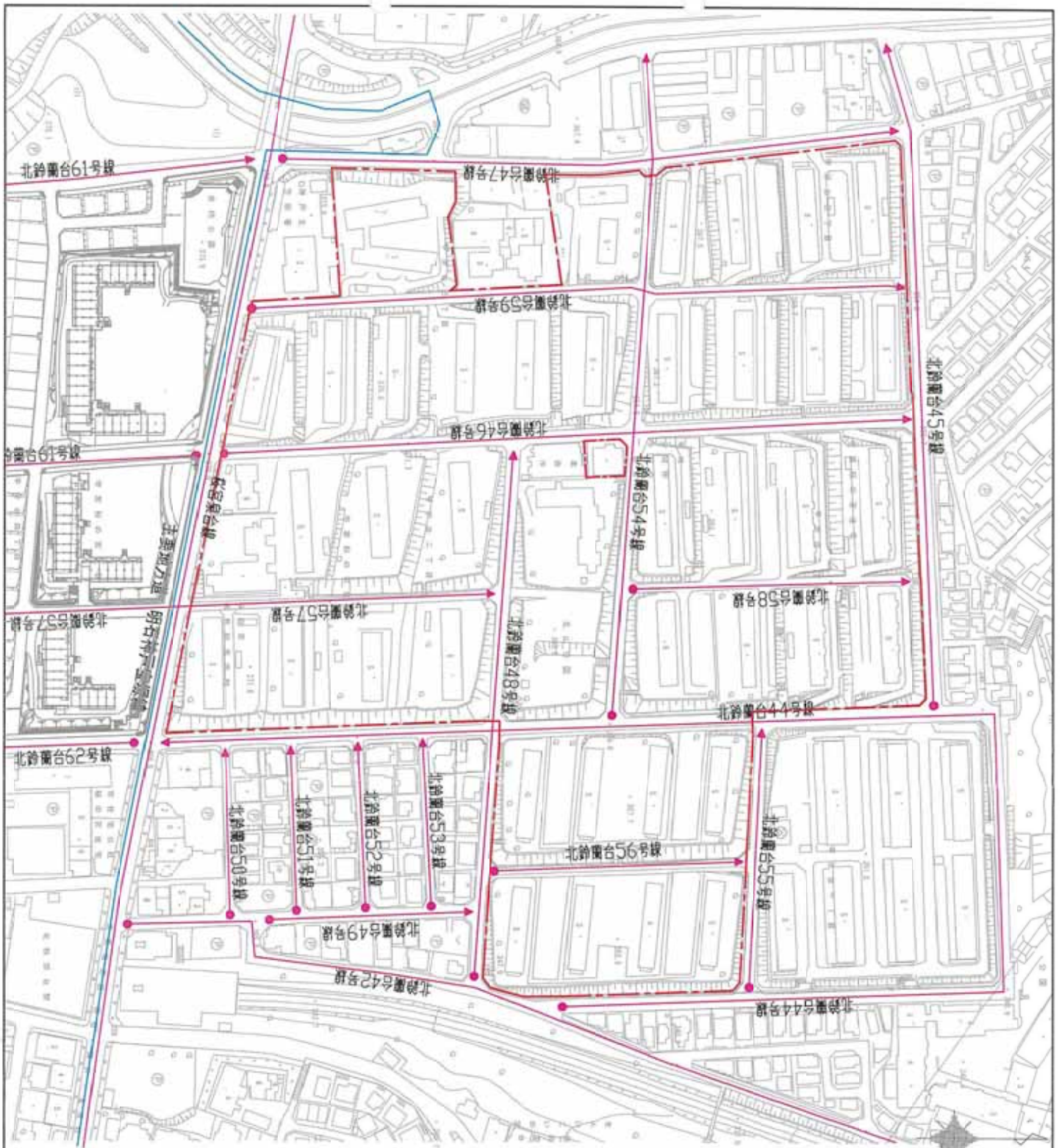


	集合住宅 (市営住宅)
	戸建て住宅
	店舗・事業所
	桜の宮保育所
	幼稚園跡地
	神戸北警察署
	公園
	神戸電鉄北鈴ヶ台駅
	水道施設
	公共用道路 (市住所有地)
	公共用道路
	神戸市立北鈴ヶ台駅前自転車駐留場
	用悪水路
	携帯電話等アンテナ
	開発区域境界線



場所	設計年月
工事名称 市営桜の宮住宅	図面番号
図面名 土地利用状況図	縮尺 1/2000
設計者	設計者印



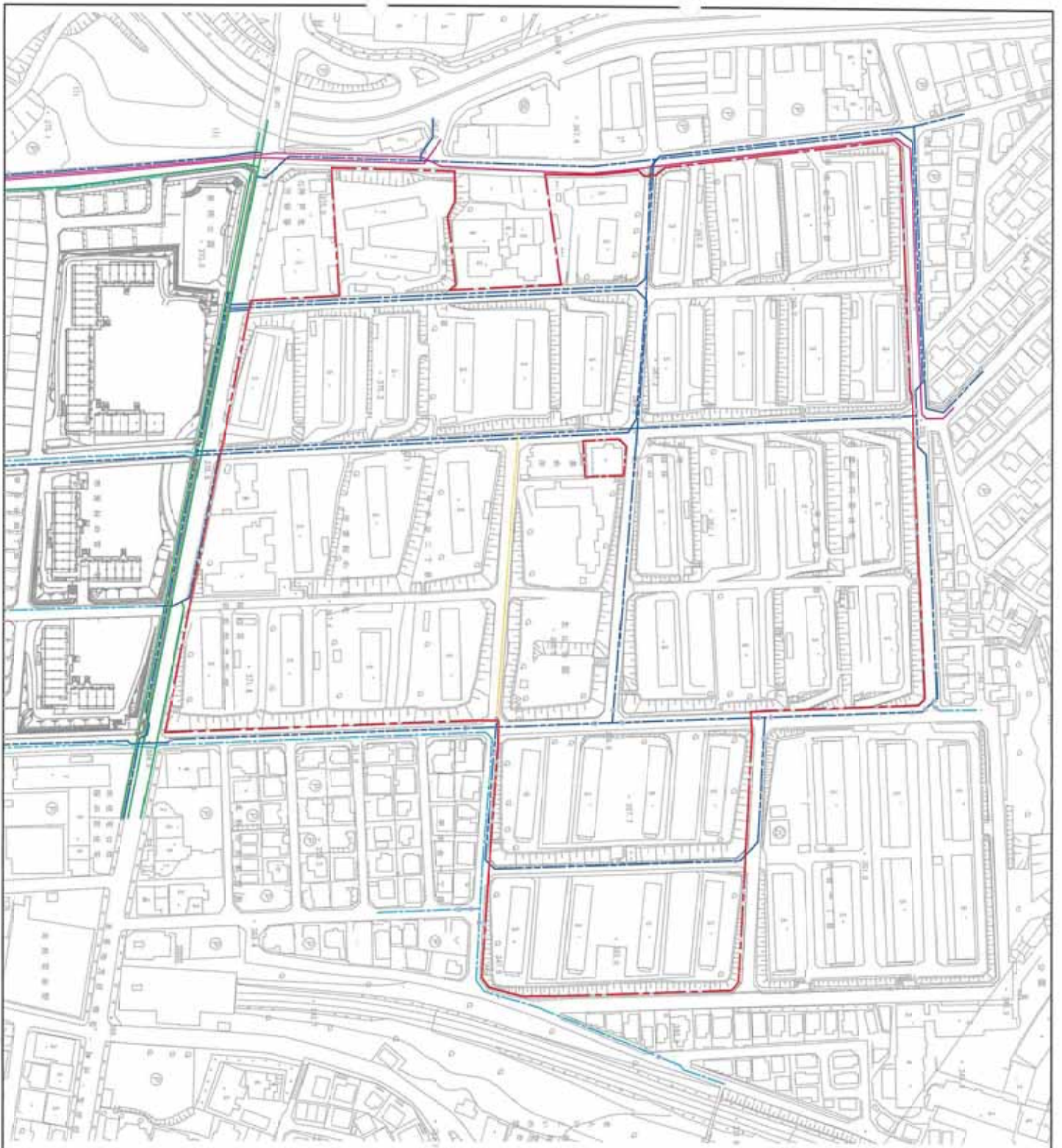


路線No.	路線名	使用開始年月日	幅員
81-0355	北鈴蘭台42号棟	548.03.31	0.00m~8.00m
81-0357	北鈴蘭台44号棟	548.03.31	6.80m~8.80m
81-0358	北鈴蘭台45号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0356	北鈴蘭台46号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0360	北鈴蘭台47号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0361	北鈴蘭台48号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0362	北鈴蘭台49号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0363	北鈴蘭台50号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0364	北鈴蘭台51号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0365	北鈴蘭台52号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0366	北鈴蘭台53号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0367	北鈴蘭台54号棟	548.03.31	4.80m~8.80m
81-0368	北鈴蘭台55号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0369	北鈴蘭台56号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0370	北鈴蘭台57号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0371	北鈴蘭台58号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0372	北鈴蘭台59号棟	548.03.31	6.00m~9.80m
81-0374	北鈴蘭台61号棟	548.03.31	6.80m~8.80m
81-0375	北鈴蘭台62号棟	548.03.31	平均8.80m
81-0448	林宮泉台線	558.12.09	平均14.00m
3-02-1	明石神戶産業線	547.03.24	1.00m~108.00m

市道  
主要地方道  
開発区域境界線



場所	神戸市北区甲台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営住宅	図面番号	
図面名	道路パターン図	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	



	水道φ75-100
	水道φ125-150
	水道φ200-250
	水道φ300
	水道 大口徑
	水道 設物
	開発区域境界線



場所	札幌市北区甲栄台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営住宅の宮住宅	図面番号	—
図面名	水道埋設状況	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	



	汚水 1P φ250
	汚水 1P φ300
	処理区境界
	雨水幹線
	開発区域境界線

場所	神戸市北区甲斐台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営住宅の宮住宅	図面番号	—
図面名	下水道埋設状況	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	







	ガス 低圧φ80-200
	ガス 中圧φ200-300
	開発区域境界線

場所	神戸市北区甲斐台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営地の官住宅	図面番号	
図面名	ガス管理設計状況	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	

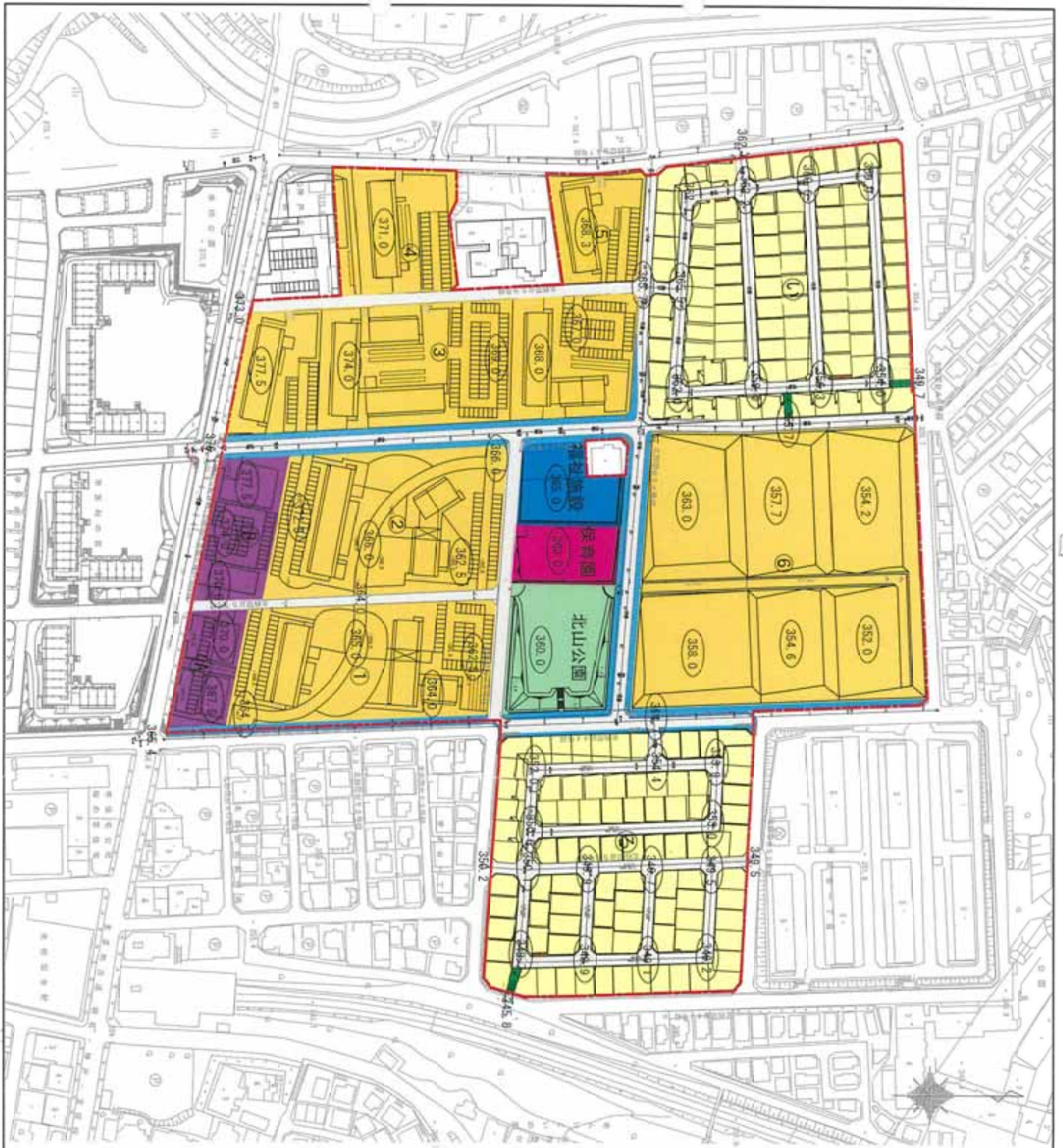




—	NTT
□	人孔
○	電柱
---	開発区域境界線

場所	神戸市北区甲斐山1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営版の住宅	図面番号	
図面名	NTT管理設状況	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	





土地利用計画表

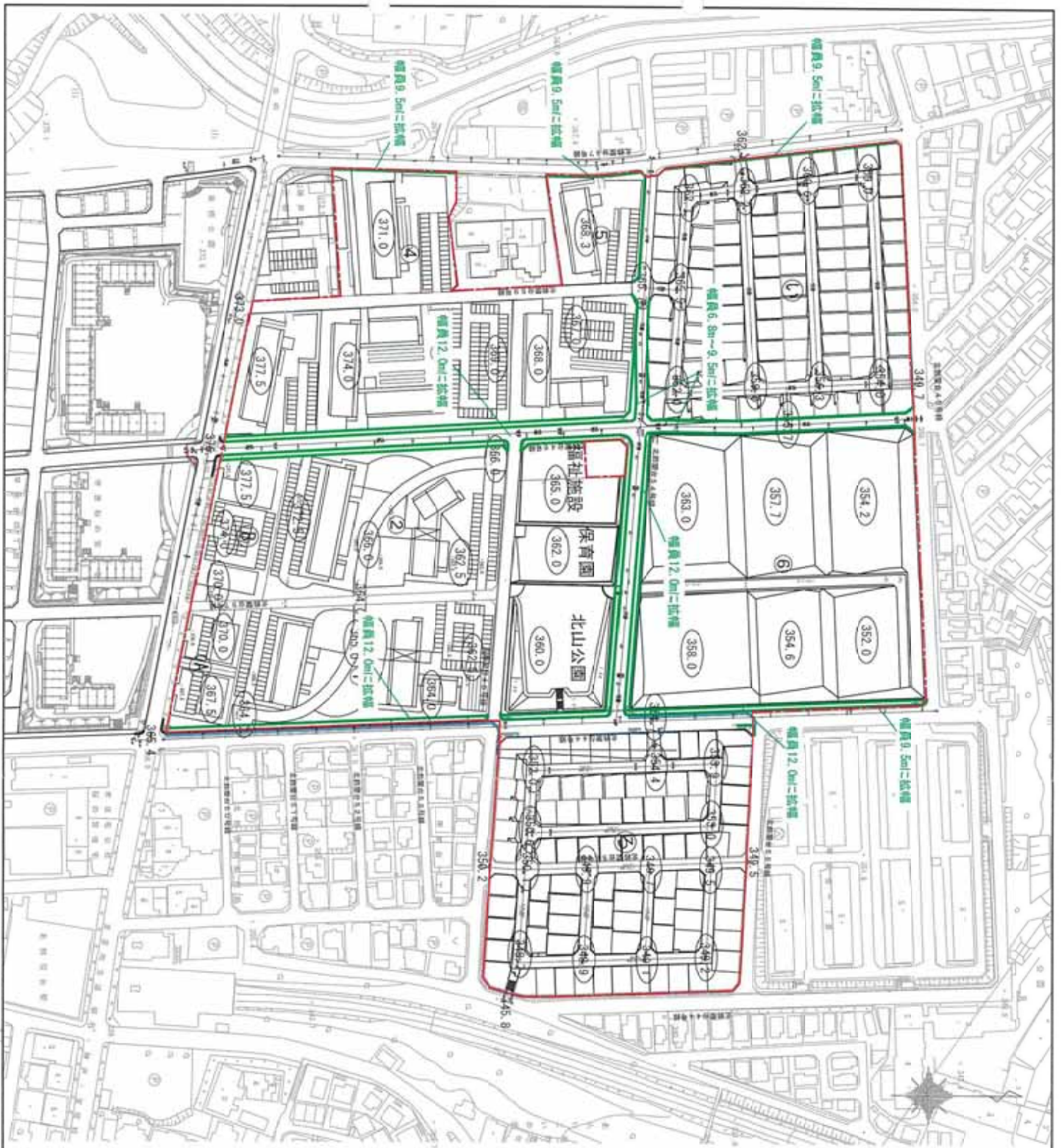
種別	用途	面積	戸数	比率	備考
①	商業住宅	6,130	110		
②	商業住宅	4,020	100		
③	商業住宅	12,267	170		
④	商業住宅	2,808	80		
⑤	商業住宅	2,200	30		
⑥	商業住宅	20,420	410		40%以下
⑦	商業住宅	17,120	1,100		40%以下
⑧	商業住宅	2,700	30		商業住宅・複合施設
⑨	商業住宅	4,665	50		30%以下
⑩	商業住宅	14,020	80		商業住宅・複合施設
⑪	商業住宅	14,500	80		商業住宅・複合施設
計		22,000	140	22.0%	
⑫	公園	3,120			公園
⑬	公園	1,170			公園
⑭	公園	2,000			公園
⑮	公園	2,000			公園
⑯	公園	1,170			公園
⑰	公園	2,000			公園
⑱	公園	1,170			公園
⑲	公園	2,000			公園
⑳	公園	1,170			公園
㉑	公園	2,000			公園
㉒	公園	1,170			公園
㉓	公園	2,000			公園
㉔	公園	1,170			公園
㉕	公園	2,000			公園
㉖	公園	1,170			公園
㉗	公園	2,000			公園
㉘	公園	1,170			公園
㉙	公園	2,000			公園
㉚	公園	1,170			公園
㉛	公園	2,000			公園
㉜	公園	1,170			公園
㉝	公園	2,000			公園
㉞	公園	1,170			公園
㉟	公園	2,000			公園
㊱	公園	1,170			公園
㊲	公園	2,000			公園
㊳	公園	1,170			公園
㊴	公園	2,000			公園
㊵	公園	1,170			公園
㊶	公園	2,000			公園
㊷	公園	1,170			公園
㊸	公園	2,000			公園
㊹	公園	1,170			公園
㊺	公園	2,000			公園
㊻	公園	1,170			公園
㊼	公園	2,000			公園
㊽	公園	1,170			公園
㊾	公園	2,000			公園
㊿	公園	1,170			公園

土地利用計画凡例

	集合住宅ゾーン
	商業施設ゾーン
	複合施設
	保育園
	公園
	戸建て住宅
	反環道路・車道(環道含む)
	歩道(環道含む)
	歩行者専用道路
	完成計画高さ
	現況高さ
	356.2
	開発区域境界線



場所	神戸市北区甲台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営駅の宮住宅	図面番号	
図面名	土地利用計画平面図	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	



土地利用計画表

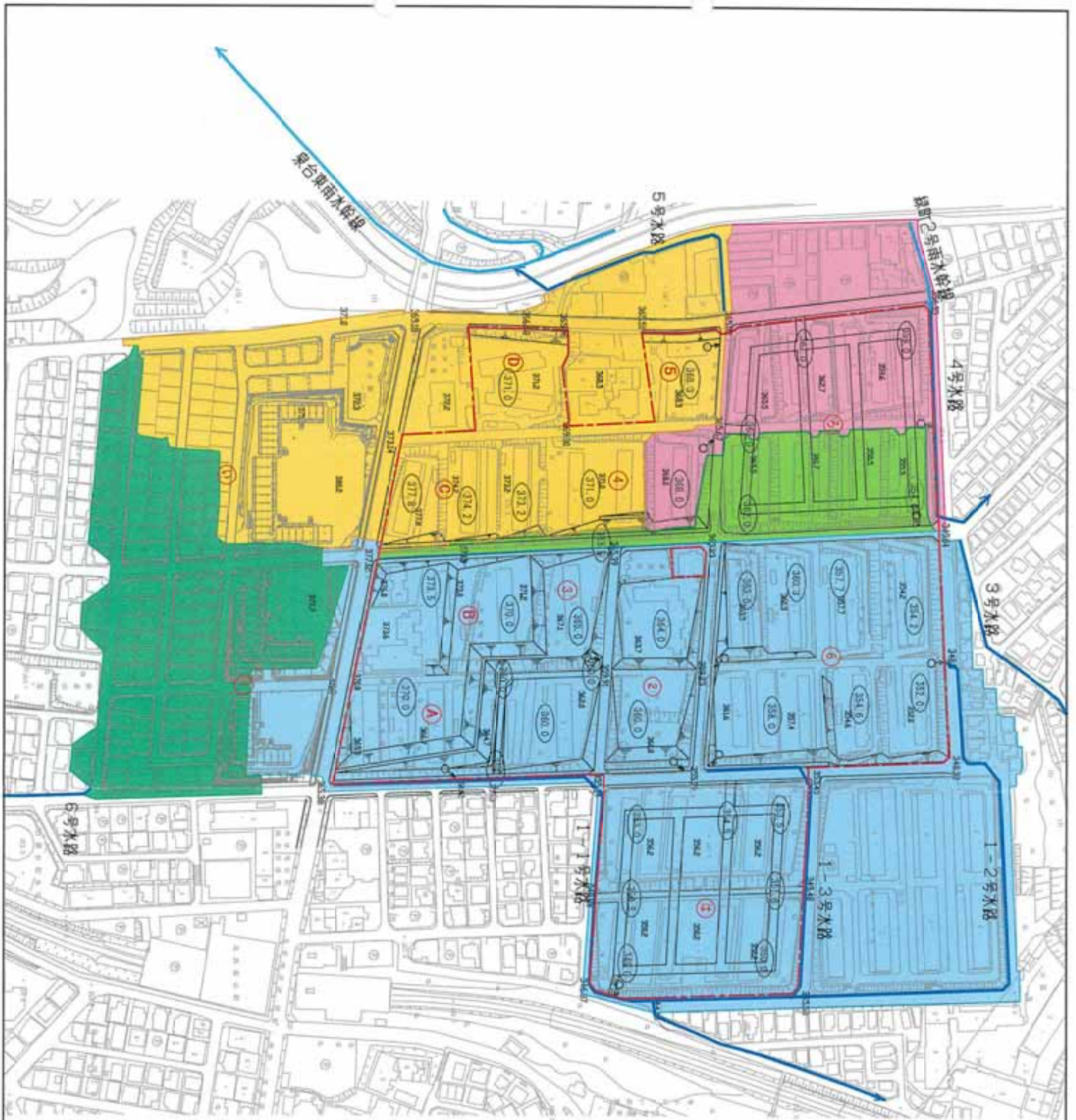
種別	用途	面積	戸数	比率	備考
1	専任住宅	8,118	170		
2	兼用住宅	8,224	182		
3	専任住宅	12,207	276		
4	兼用住宅	2,398	50		
5	専任住宅	1,588	30		
6	兼用住宅	26,428	476		
7	専任住宅	17,813	372	44.8%	
8	兼用住宅	1,813	37	4.4%	
9	専任住宅	1,518	31	3.7%	
10	兼用住宅	14,070	247	33.7%	
11	専任住宅	14,515	31	22.3%	
12	兼用住宅	14,070	247	22.3%	
13	専任住宅	22,818	141	27.9%	
14	兼用住宅	3,272	61	4.1%	
15	専任住宅	2,848	58	3.5%	
16	兼用住宅	14,118	247	22.3%	
17	専任住宅	3,218	61	3.9%	
18	兼用住宅	24,124	441	28.4%	
19	専任住宅	11,828	124	14.5%	
20	兼用住宅	11,828	247	14.5%	

凡例

	道路幅線
	開発区域境界線
	造成計画高さ
	356.2
	現況高さ



場所	神戸市北区甲栄台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営住宅	図面番号	
図面名	道路幅線計画図	縮尺	1/2000
設計者		設計者印	



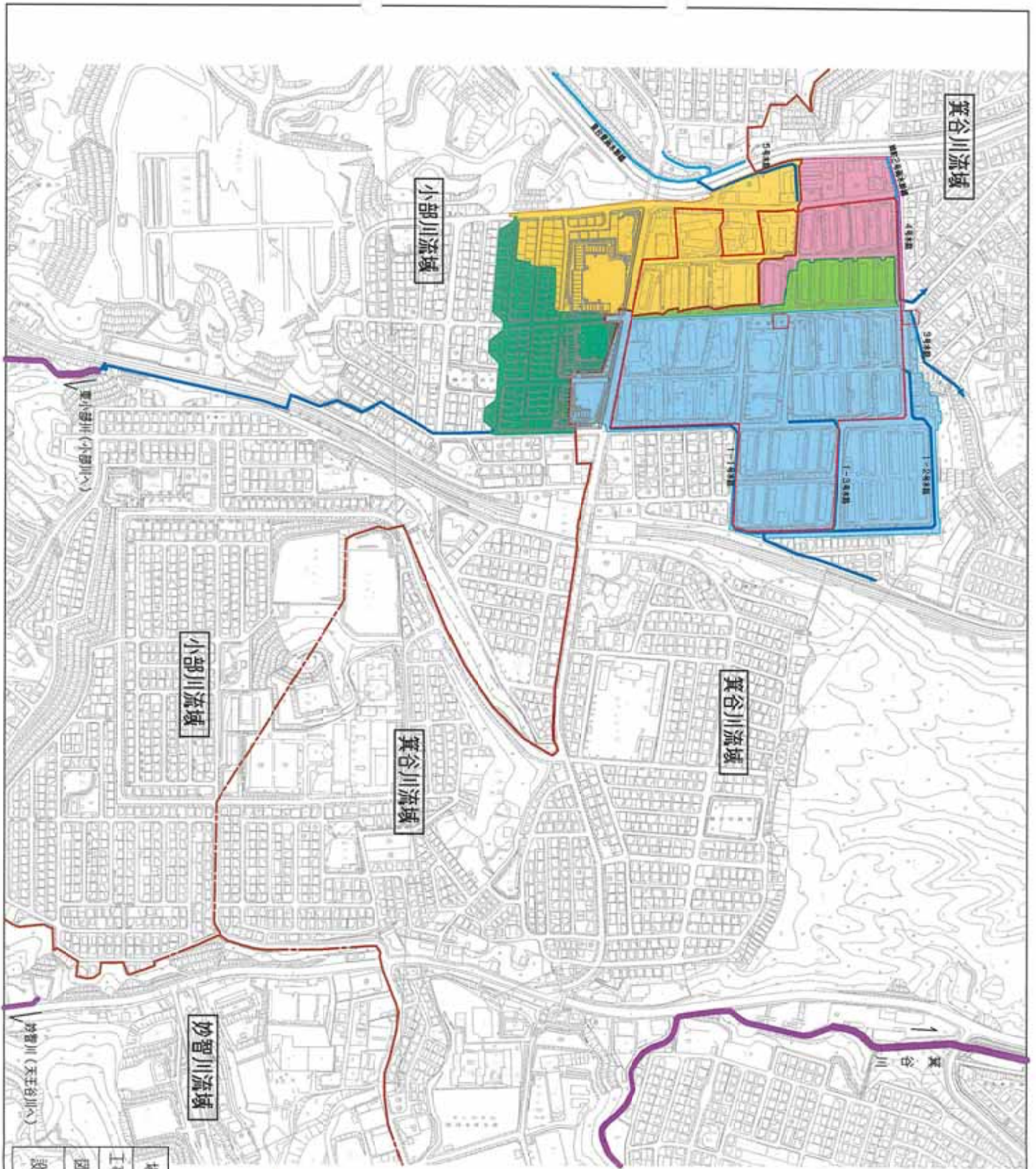
凡 例

	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)
	雨水排水方向 (排水)	雨水排水方向 (排水)

- 雨水排水流束
- 完成計画高さ
- 現況高さ
- 開発区域境界線



場所	神戸市北区甲栄台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営桜の宮住宅	図面番号	
図面名	雨水排水計画・流域図	縮尺	1/2500
設計者		設計者印	

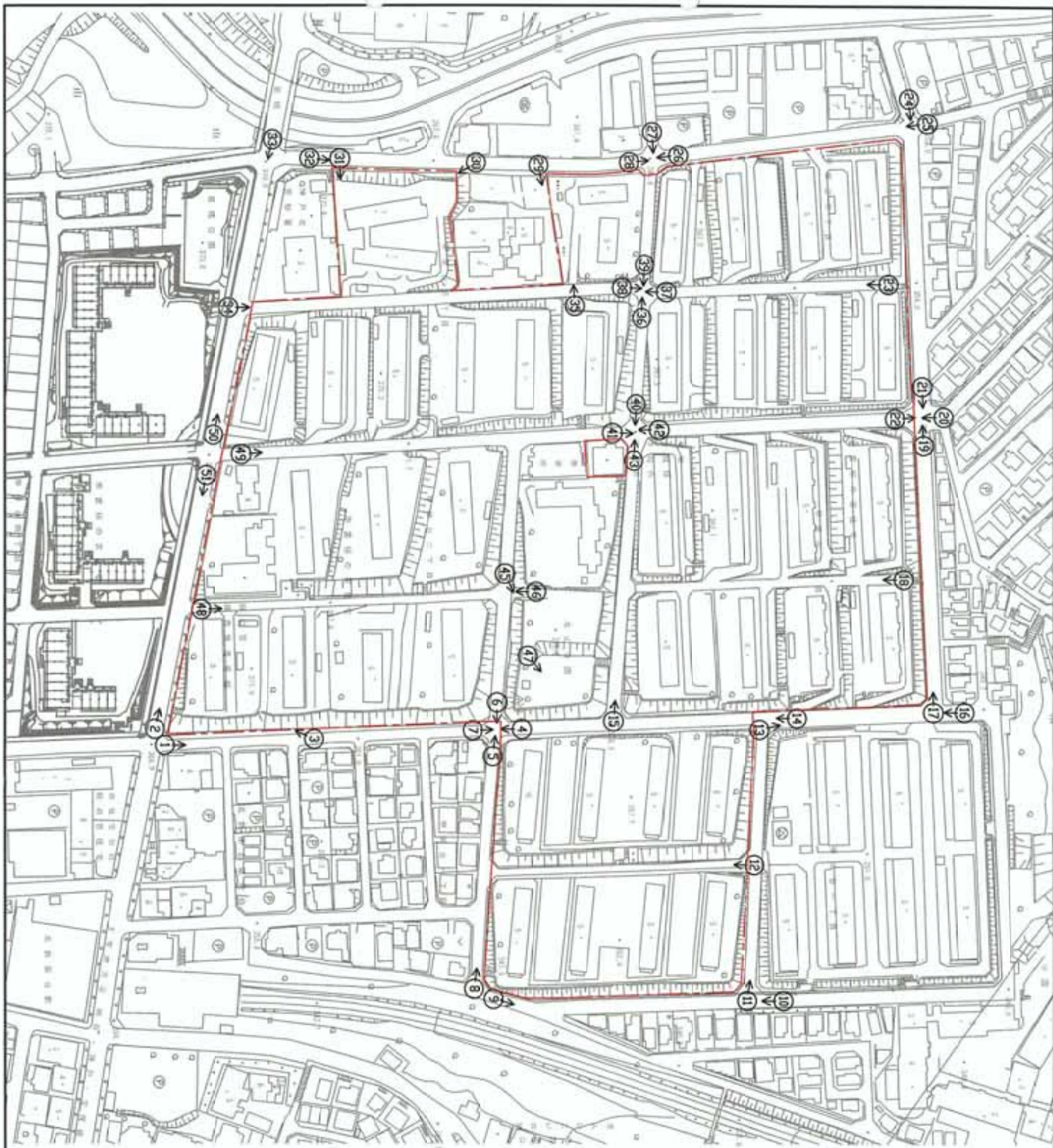


	雨水幹線(渠渠)	神戸電鉄(株)管理
	雨水幹線(渠渠)	神戸市管理
	1号水路流域	箕谷川流域
	2号水路流域	箕谷川流域
	3号水路流域	箕谷川流域
	4号水路流域	箕谷川流域
	5号水路流域	小部川流域
	6号水路流域	小部川流域

開発区域境界線



場所	神戸市北区甲斐台1,2,3丁目	設計年月	
工事名称	市営住宅の宮住宅	図面番号	
図面名	流域図	縮尺	1/5000
設計者	神戸市中央区二丁目4丁目11-10 株式会社 山本設計 龜山 剛司	設計者印	



 隣接区域境界線  
 写真撮影方向

住宅都市局  
 計画部建築課  
 29.7.18  
 号  
 発 交付

場所	神戸市東区伊波谷1-23丁目	設計年月	
工事名称	市宮邸の宮住宅	図面番号	—
図面名	写真撮影方向図	縮尺	1/2100
設計者		設計者印	



神交自市運第 618 号  
平成 29 年 8 月 23 日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神戸市交通局自動車部  
市バス運輸サービス課長 林田 亨

開発申出書に関する意見について (回答)

平成 29 年 8 月 22 日付けをもって申し出のあった開発申出については、  
次のとおりです。

1. 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台 1、2、3 丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3. 住宅都市局計画部指導課 受付番号	平成 29 年 7 月 18 日 第 318 号

記

- 申請のとおり同意します。





神建防河 第 29046 号

平成 29 年 8 月 24 日

神戸市住宅都市局

局長 岩橋 哲哉 様

神戸市建設局防災部

河川課長 瀬川 典康

## 開発申出書に関する意見について (回答)

平成29年8月22日付をもって申出のあった下記開発行為(開発行為変更)事前審査願については、次のとおりであります。

開発区域の位置	北 区 甲栄台1、2、3丁目
申請者	神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
指導課受付番号	平成29年7月18日 第 318 号

## 記

変更

回答	2-I)	開発面積	119,900.00	㎡
<input type="checkbox"/>	1 申請どおり同意します。	開発戸数	1341	戸
<input checked="" type="checkbox"/>	2 次の条件(意見)を付けて同意します。	開発目的	非自己用(集合住宅、戸建て住宅、商業施設、保育所、老人福祉施設)	

## 条件

- ア) 開発予定区域及び周辺の河川・水路敷を調査し、準用・普通河川敷・市有水路敷がある場合は、本課と官民有地境界協定を行ってください。
- イ) 下流河川・水路の流下能力を調査し、必要な防災対策を計画してください。又水利権が有る場合は水利権者と必要な協議を行ってください。
- ウ) 開発区域内及び区域に接する市有水路については、幅員(0.75m, 1.0m)以上の管理用通路を確保すると共に必要な整備を行ってください。
- エ) 開発面積が1ha以上ですので、兵庫県神戸土木事務所の意見(洪水調整池の設置等)を聞いてください。
- オ) 開発許可申請までに、本課と上記(下記)条件に関する都市計画法32条協議を行ってください。
- カ) その他



神建下計第 29051 号  
平成29年 8月25日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神戸市建設局下水道部  
計画課長 樋野 創

### 開発行為申出書に関する重要事項 について (通知)

平成29年 7月18日付をもって申し出のあった下記の開発計画については、  
次のとおりです。

1. 開発区域の位置	神戸市 北区 甲栄台1、2、3丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市住宅都市局長 岩橋 哲哉
3. 住宅都市局計画部 指導課受付番号	平成29年 7月18日 第318号

#### 記

##### 〈重要事項〉

1. 開発に際しては神戸市開発指導要綱等の関連法規に基づいて排水計画を立案すること。

##### 【汚水排水】

1. 下流既設污水管の能力を考慮し計画すること。
2. 公共下水道（污水管）を布設〔公道移管部・既設管撤去〕する場合、都市計画法第32条の協議を行うこと。
3. 既設接続柵（取付管を含む）を調査し、不要となる接続柵（取付管を含む）は、撤去してください。

##### 【雨水排水】

1. 開発行為に伴い新設する公共下水道（雨水幹線）及び既存水路を帰属する場合について、都市計画法第32条の協議を行うこと。
2. 開発区域の地形に従い、流域変更を行わないこと。
3. 流末を道路側溝（市道）に接続する場合には、道路管理者と協議すること。
4. 流末水路の権利者・管理者の同意を得ること。
5. 兵庫県総合治水条例の規定に基づき、グランド貯留、浸透性舗装、雨水貯留槽等の流出抑制施設の設置を検討してください。



神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神教委文第 29201001号 -2

平成 29年 8月 25日

神戸市教育委員会事務局  
社会教育部 文化財課長 千種 浩

開発申出書に関する意見について (回答)

平成 29年 8月 22日付をもって申し出のあった下記の開発申出書については、つぎのとおりであります。

1. 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台1、2、3丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3. 計画部指導課 受付番号	平成 29年 7月 18日 第 318 号

記

《 回 答 事 項 》

[回答は●印のところです。]

申請どおり同意いたします。  つぎの条件 (意見) をつけて同意します。  その他

I 申請地は、周知の埋蔵文化財包蔵地( 遺跡)の範囲内に位置する。開発にあたっては、文化財保護法第93条に基づいて、神戸市教育委員会教育長あて届出が必要である。詳細については、当教育委員会文化財課と協議されたい。

II 申請地は現在、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるが、周知の埋蔵文化財包蔵地( 遺跡)に近接しており、同遺跡が広がる可能性がある。このため開発にあたっては、遺跡の不時発見を避けるため、埋蔵文化財の有無を確認する試掘調査が必要である。試掘調査の結果、埋蔵文化財が発見された場合は、文化財保護法に基づき神戸市教育委員会教育長あての届出が必要である。詳細については、当教育委員会文化財課と協議されたい。

III 申請地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、かつ工事の実施に支障はない。万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づいてすみやかに当教育委員会文化財課に届出られたい。

IV

神消警警第 2251 号

平成 29 年 8 月 25 日

神戸市住宅都市局

局長 岩橋 哲哉 様

神戸市消防局警防部

警防課長

開発申出書に関する意見について (回答)

平成 29 年 7 月 18 日付をもって申し出のあった下記の開発申出書について、  
つぎのとおり回答します。

1. 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台 1、2、3 丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3. 計画部指導課 受付番号	平成 29 年 7 月 18 日 第 318 号

記

申請どおり同意します。

つぎの条件 (意見) をつけて同意します。

・消防水利 (防火水槽又は消火栓) を設置すること。また、その位置、構造等について、消防局と協議すること。消防水利のうち 1 以上を防火水槽とすること。

・設置予定の防火水槽の位置、構造等について、消防局と協議すること。

・4 層以上の建築物にあつては、消防はしご車等進入路等を確保すること。また、その位置、構造等については、消防局と協議すること。

その他

(担当課→申請者) 開発申出書 (29-001)

神建公計第29064号  
平成29年8月30日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神戸市建設局公園部  
計画課長 栗本 明久

## 開発申出書について（回答）

平成29年8月22日付をもって申し出のあった下記の開発計画については、つぎのとおりです。

1 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台1丁目、2丁目、3丁目
2 申請者	神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
住宅都市局 3 計画部指導課 受付番号	平成29年7月18日 第318号

### 記

申請どおり同意します。

つぎの条件（意見）をつけて同意します。

- 1 戸建住宅以外の集合住宅等の敷地の空閑地緑化について、開発指導要綱に基づいて、植栽計画をたて事前に公園部計画課と協議すること。
- 2 植栽の構造図を提出すること。
- 3 開発区域内の北山公園は、既存公園面積（実測 3,738.40 m<sup>2</sup>）以上を確保した上で現在の位置で神戸市開発指導要綱の開発基準に基づき再整備すること。また、隣接する道路の拡幅に伴う区域の変更については、事前に公園部計画課と十分に協議を行うこと。
- 4 福祉施設が住宅と見なされる場合等、計画戸数に変更（増加）がある場合は、事前に協議すること。
- 5 北山公園の再整備計画については、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者協議の成立を図ること
- 6 北山公園の再整備に係る工事期間中、公園の利用を休止する必要があるため、事前に本市とよく協議すること。
- 7 北山公園の現場の引継ぎに関して、事前に本市とよく協議すること。
- 8 戸建住宅以外の集合住宅等は、「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」の緑化義務の対象となります。

なお、建築面積が1,000 m<sup>2</sup>以上となる場合は、同条例に係る届出が必要です。

その他



神環環指第 3059 号  
平成 29 年 8 月 31 日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神戸市環境局環境保全部環境保全指導課長  
神戸市環境局環境保全部自然環境共生課長

開発申出書に関する意見について（回答）

平成 29 年 8 月 22 日に提出された開発申出書（受付番号：第申 29-1 号）について、次のとおり回答します。

1 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台 1、2、3 丁目
2 申請者	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3 住宅都市局計画部 指導課受付番号	平成 29 年 7 月 18 日付 第 318 号

記

次の条件（意見）をつけて同意します。

- ① 当該開発行為の実施にあたっては、裏面に示す公害関係法令に基づく届出等が必要であるので、所要の届出等を行うとともに、規制基準を遵守すること。
- ② 土壌汚染対策法の届出が着手の 30 日前までに必要である。（場合によっては不要であるので、必ず事前に相談すること。）  
なお、事業者が土地所有者でない場合は、土地所有者の同意書の添付が必要であり、市有地（河川、道路等）の場合は、所管課（防災部河川課、道路部計画課等）と事前に協議し、同意書を取得すること。また、公共施設若しくは公益的施設又はこれらに準ずる施設を設置しようとする場合にあっては、同法第 61 条第 2 項の規定に基づき、届出の要不要にかかわらず、当該土地の土壌汚染のおそれの把握について留意すること。
- ③ 開発工事の実施にあたっては、騒音・振動対策及び粉じん飛散防止対策を十分に講じること。  
また、土砂・資材等の搬出・搬入に際し、工事用車両に起因する騒音・振動等が周辺の生活環境に支障を及ぼすことのないよう十分配慮すること。
- ④ 工事に伴い発生する排水については、工事現場が下水道処理区域の場合は建設局下水道部計画課と、下水道処理区域外の場合は、環境保全指導課と協議すること。
- ⑤ 周辺住民等から当該開発工事に起因する公害苦情や施設の供用に起因する公害苦情が発生した場合には、事業者が責任をもってその解決を図ること。
- ⑥ 施設の供用に伴い発生する騒音等により、周辺環境への影響が考えられるので、必要に応じて適切な措置を講じること。
- ⑦ 緑化・植栽を行うにあたっては、地域の生態系に配慮し、国の生態系被害防止外来種リスト及び神戸版レッドデータ 2015 のブラックリスト選定種を避けるよう努めること。
- ⑧ 神戸電鉄有馬線に近接しており、騒音等の影響を受ける可能性があるため、現状を把握の上、建物側においても必要に応じて遮音性能を確保する等の対策を講じることにより、良好な生活環境が保全されるよう努めること。
- ⑨ 当該開発地を譲渡する際には、譲渡する者に以上の条件を申し伝えること。

以上

# 公害関係法令

必要の有無 (※1)	根拠法令 (※2)	届出等の種類	届出者	届出時期	担当
○	・騒音規制法 ・振動規制法 ・兵庫県条例	特定建設作業実施届出書	特定建設作業を伴う建設作業を施工しようとする者(元請業者)	特定建設作業の開始の日の7日前まで	環境保全指導課 大気環境係 (Tel.:322-5304)
△	・兵庫県条例	特定工作物解体等工事实施届(※3)	特定工作物解体等作業を施工しようとする者(元請業者)	工事開始の日の7日前まで	
△	・騒音規制法 ・兵庫県条例	特定施設(騒音関係)設置届	指定施設又は特定施設を設置しようとする者	特定施設の設置工事の開始の日の30日前まで	
△	・振動規制法 ・兵庫県条例	特定施設(振動関係)設置届			
△	・大気汚染防止法 ・兵庫県条例	指定施設許可申請又は特定施設設置届(粉じん・ばい煙・VOC関係)		特定施設については設置工事の開始の日の60日前まで	
	・ダイオキシン類対策特別措置法	特定施設(ダイオキシン関係)設置届			
	・兵庫県条例	特定施設(悪臭関係)設置届			
△	・瀬戸内海環境保全特別措置法 ・水質汚濁防止法 ・兵庫県条例	特定施設(水質関係)許可申請又は設置届			環境保全指導課 水・土壌環境係 (Tel.:322-5309)
◎	・土壌汚染対策法第4条	一定の規模以上の土地の形質の変更の届出(※4)	3000㎡以上の土地の形質の変更をしようとする者	土地の形質の変更に着手する日の30日前まで	
	・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律	公害防止管理者選任届	公害防止管理者等設置義務のある特定施設を設置しようとする者	施設設置後60日(公害防止統括者は30日)以内に選任し、選任後30日以内に届出ること	環境保全指導課 大気環境係 (Tel.:322-5304)
△	・神戸市民の健康の保持及び良好な生活環境の確保のための自動車の運行等に関する条例	駐車施設に係る自動車公害防止措置事前変更届	駐車の用に供する敷地面積が500㎡を超える駐車施設を、同条例に定める学校等の施設に隣接して設置しようとする者	駐車施設に関する工事を施工する日の30日前まで	環境保全指導課 交通環境係 (Tel.:322-5305)
△		駐車施設設置に際しては、当該駐車施設の周辺的生活環境に支障を及ぼさないように、自動車の駐車位置、当該駐車施設の出入口の位置、遮音のための構造物の設置その他の事項について配慮すること			
(その他)					

※1 ○：必要、△：場合により必要となるため、右欄の担当に要確認

※2 兵庫県条例：環境の保全と創造に関する条例(平成7年兵庫県条例第28号)

※3 吹付け石綿、石綿含有断熱材・保温材・耐火被覆材が使用されている建物を解体・改造・補修する際は、同届の代わりに14日前までに「特定粉じん排出等作業実施届出書(大気汚染防止法)」の提出が必要

※4 ◎：土壌汚染対策法の届出が着手の30日前までに必要です。(場合によっては不要ですので、必ず事前にご相談ください。)

事業者が土地所有者でない場合は、土地所有者の同意書の添付が必要です。また、市有地(河川、道路等)の場合は、所管課(下水道河川部河川課、道路部計画課等)に事前に協議し同意書を取得してください。

(様式 15)

事務連絡  
神戸(神土)許第29-1016号  
平成29年9月5日

神戸市住宅都市局指導担当部長 様

兵庫県神戸県民センター長  
(神戸土木事務所)

開発申出書に関する意見について (回答)

平成29年8月18日付け神住計指第880号で照会のあった下記の開発申出書については、次のとおり回答します。

1 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台1丁目、2丁目、3丁目
2 申請者	神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3 宅地開発指導課 受付番号	平成29年7月18日 第318号

記

次の条件(意見)をつけて同意します。

総合治水条例に基づく協議を行うこと。





神水事配第657号の2  
平成29年 9月 4日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉様  
上記復代理人  
株式会社 山本設計  
亀山 剛司 様

神戸市水道局事業部配水課長

開発申出書に関する意見について（回答）

平成29年8月22日付をもって申し出のあった下記の開発申出については、つぎのとおりです。

1. 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台1, 2, 3丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3. 住宅都市局計画部 指導課受付番号	平成29年7月18日 第318号

記

- 申請のとおり同意します。
- つぎの条件（意見）をつけて同意します。（裏面参照）
- その他。

（担当課 → 申請者）

## 条 件

- 給水装置工事の施行にあたっては、本市水道条例、関係規程及び施行基準等に従うとともに、水道局北センターと給水方法、給水口径等について事前に詳細な協議を行い、その指示に従ってください。
- 給水開始時期については、事前に水道局と十分な協議を行い、その指示に従ってください。
- 低水圧区域であるため、事前に水道局と十分な協議を行い、その指示に従ってください。
- 配水管等の新設又は改良（既設配水管の口径変更等）が必要な場合は、神戸市水道条例第33条に規定する水道工事負担金が必要になりますので、開発許可後速やかに水道局事業部配水課あて水道施設設置申請書（都市計画法上の開発許可通知書（写）などの必要書類を添付）を提出してください。
- 前面道路に布設されている配水管は告示管であるため分岐工事において負担金が必要です。
- 市水道水と地下水等を併用される場合は、神戸市水道条例及び神戸市水道条例施行規程に定める地下水等併用水道に該当するため、すみやかに水道局事業部配水課給水装置係と協議を行い、その指示に従ってください。
- 開発区域が水道施設（揚水管等）と近接しているため、事前に水道局と十分な協議を行い、その指示に従ってください。

（担当課 → 申請者）



第 59 号  
平成29年 9月 5日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様

神戸市建設局道路部計画課長

開発申出書に関する意見について(回答)

平成29年 8月25日付をもって申し出のあった下記の開発申出書の意見については、次のとおりです。

1. 開発区域の位置	神戸市北区甲栄台1, 2, 3丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋 哲哉
3. 宅地開発指導課 受付番号	平成29年 7月18日 第 318 号

記

集合住宅 1,160戸  
戸建住宅 181戸  
商業施設・保育所・老人福祉施設  
A=119,900㎡

裏面【意見書】のとおり。

裏面につづく

## 【 意 見 書 】

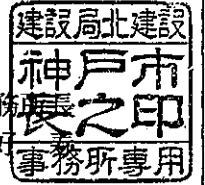
1. 開発区域内及び開発区域に関連する周辺の公共施設(道路・水路)の境界明示または区域明示を受けること。
2. 開発区域内及び開発区域に接して公共施設(道路・溝渠)が存在する場合は、必要に応じて関係者の同意を得て付替、または拡幅整備を行うこと。
  - ①開発区域に接する既存道路と開発区域内に新設する道路との交差部の位置・形状等については、交通の安全性と円滑化を十分検討し計画すること。
  - ②計画戸数100戸以上の進入道路は、歩車分離された幅員10m以上の道路となるよう計画すること。開発区域内の区画道路については、幅員6.0m以上で計画すること。
  - ③開発区域に接する既存道路については、中心後退3.0m以上で拡幅整備すること。ただし、対側地が崖地等の場合は、一方後退6.0m以上で拡幅整備すること。
  - ④開発区域内の既存道路を廃止する場合は、神戸市建設局道路部管理課と協議すること。
  - ⑤自転車歩行者専用道路(フットパス等)を設置する場合は、道路幅員4.0m以上で計画すること。また、下記のa～dに留意し計画すること。
    - a. 歩行者動線(目的)を明確にしたうえで必要最低限とし、原則、歩道へ接続すること。
    - b. 自転車歩行者専用道路(フットパス等)と他の道路が交差する場所には車止めを設置し安全対策を講じること。
    - c. R-7構造で整備する場合は、神戸市バリアフリー道路整備マニュアル等の基準に基づき計画すること。
    - d. 階段構造で整備する場合は、自転車や買物用カート等が手押しできるよう斜路付のものを検討すること。
  - ⑥道路交差部との隅切りは、斜辺長で4.0m以上を標準値として整備すること。
  - ⑦道路排水施設の構造は、LU側溝を原則とし、神戸市標準構造図集(土木一般工事)で計画すること。
  - ⑧整備する道路において構造上不要な部分は、公共施設用地としての帰属は受けませんが、隣接地との高低差が生じる場合等については、0.5m以上の施設帯を整備すること。
  - ⑨宅地の配置計画においては、幹線道路(歩道)からの車両乗入れ(出入り)が発生しないよう計画すること。
  - ⑩車両乗入施設の位置・幅等については、神戸市開発指導要綱・乗入れ施設設置基準等に基づき必要最低限となるよう計画すること。
  - ⑪道路の設計にあたっては、都市計画法・神戸市開発指導要綱・道路法・道路構造令・神戸市バリアフリー道路整備マニュアル等関連法規に基づき計画すること。
  - ⑫開発区域内の雨水排水を既存道路側溝(水路)に接続する場合は、開発区域内から既存排水施設の能力を確認のうえ計画し、不足する場合は改修すること。(接続部から河川及び雨水幹線の流末まで)  
なお、道路排水は、公共用地を経て流末処理されるよう計画すること。
  - ⑬流域面積2.5ha以上となる場合は、雨水幹線として計画し、神戸市建設局下水道部計画課と協議すること。雨水幹線もしくは河川等の流域を確認し、変更が生じる場合は管理者の同意を得ること。
  - ⑭市営桜の宮住宅建替事業に係る移管予定公共施設(道路)の設計協議について(任意協議)(平成26年3月3日協議済)を遵守し計画すること。

3. 開発申出書に対する兵庫県公安委員会からの回答は別途されるため、その内容遵守すること。
4. 道路法第95条の2に基づく兵庫県公安委員会への意見照会が必要になるため、時間的余裕をもって本課と協議すること。
5. 電柱・照明灯(防犯灯)の支障物件は、申請者の負担で移設すること。
6. 既存道路構造物等に影響を与える場合は、神戸市建設局北建設事務所と道路法の手続きを行うこと。



神建北第 29-12 号  
平成 29 年 9 月 12 日

神戸市住宅都市局  
局長 岩橋 哲哉 様



神戸市建設局北建設事務所  
所長 岩崎 好

開発申出書に関する意見について（回答）

平成 29 年 8 月 25 日付をもって申し出のあった下記の開発申出書については、つぎのとおりです。

1. 開発行為の位置	神戸市北区甲栄台 1、2、3 丁目
2. 申請者	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 神戸市住宅都市局 局長 岩橋哲哉
3. 住宅都市局計画部 指導課 受付番号	平成 29 年 7 月 18 日 第 318 号

記

- 申請どおり同意します。
- つぎの条件（意見）をつけて同意します。

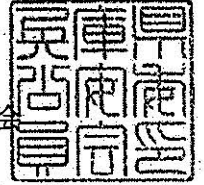
1. 道路法に関する 24 条工事及び道路占用等は、当事務所へ申請すること。
2. 多量の土砂及び資材を搬出・入する場合は、道路の汚損・破損防止の対策を十分に講じること。また、搬出入計画書を当事務所に提出すること。
3. 掘削により道路及び側溝等の道路構造物に影響を及ぼす恐れがある場合は、沿道掘削願（誓約書）を当事務所に提出すること。
4. 付近住民に、工事計画の説明を行い、理解を得ることが望ましい。



兵公委発第055C-50号  
平成30年3月13日

神戸市長様

兵庫県公安委員会



開発申出書に関する意見について（回答）

平成29年10月20日付け神住計指第1302号により受けた意見照会については、下記のとおり回答します。

記

- 1 開発に係る事業内容について、事前に地元説明並びに広報を徹底すること。
- 2 周辺交通に及ぼす影響を少なくするような搬出入車両等の出入路形態とすること。  
なお、車両の待機箇所については、道路外施設を選定するように指導すること。
- 3 工事関係車両が出入りする箇所においては、交通整理員を配置し交通誘導を徹底させること。
- 4 道路の新築、改築を伴う場合は、道路法、道路構造令上支障のないものとし、時間的余裕を持って公安委員会に意見照会を行うこと。