

## 開発登録簿によくあるご質問

### 【開発登録簿の概要】

Q1 開発登録簿とは、どのようなものですか。

A1 開発登録簿は、都市計画法の開発許可を受けた土地の許可内容をまとめたもので①開発許可の情報を記した調書と②開発許可の土地利用計画図からできています。(市街化区域・市街化調整区域含む)

[開発許可の情報を記した調書に記載されている主な事項]

- ・ 開発許可年月日および番号
- ・ 開発許可を受けた者の住所および氏名
- ・ 開発区域に含まれる地域の名称および面積
- ・ 予定建築物の用途
- ・ 検査済証の交付年月日および番号

Q2 どのような土地に対して開発登録簿がありますか。

A2 開発登録簿があるのは、都市計画法の開発許可を受けた土地です。したがって、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業等で造成された土地の場合、開発登録簿はありません。ただし、これらの土地についても、二次造成等を行うために開発許可を受けた場合は、開発登録簿があります。

Q3 開発登録簿は、いつからあるのですか。

A3 開発登録簿があるのは、昭和46年以降に都市計画法の開発許可を受けた土地です。神戸市で一番古いものは、昭和46年3月9日の開発許可です。開発登録簿はこれを第1号とし、開発許可をした年月日順に編成しています。

### 【開発登録簿の閲覧・写しの交付】

Q4 開発登録簿の閲覧、写しの交付はできますか。

A4 開発登録簿は、どなたでも閲覧することができ、写しの交付を受けることができます。開発許可を受けた区域・開発許可番号をご確認(Q5参照)のうえ、開発登録簿の閲覧(写しの交付)申請書に、必要事項をご記入ください。閲覧は無料です。

写真撮影をしていただくことも可能です。

写しの交付は次の手数料が必要となります。

- ・ ①開発許可の情報を記した調書：1通につき、470円
- ・ ②開発許可の土地利用計画図：1通につき、470円

※開発登録簿1式(①と②)で、940円となります。

なお、交付手数料は、条例で定められたものです。

「e-KOBE：神戸市スマート申請システム」により、電子データの交付を電子申請できます。



【e-KOBE】

窓口で申請される方は、券売機で現金をお支払いください。(領収書は、半券で発行します)

なお、券売機は、2千円札、5千円札及び1万円札には対応しておりません。また、事前に小銭をご準備いただきお釣りのないようご協力をお願いいたします。

閲覧可能時間は午前9時から午後5時までです。

Q5 開発登録簿は、どのように調べるのですか。

A5 ○ご自宅等で調べる場合（開発許可の有無）

「開発許可区域情報」で、開発許可を受けた区域・開発許可番号を確認できます。

開発登録簿の内容（①開発許可の情報を記した調書、②開発許可の土地利用計画図）は確認できませんので、必要な場合は電子申請を行うか窓口（都市計画課）でご確認ください。

○窓口（都市計画課）で調べる場合（開発許可の有無、開発登録簿の内容）

「開発許可マップ」端末で、開発許可を受けた区域・開発許可番号およびデータ情報（①開発許可の情報を記した調書、②開発許可の土地利用計画図）を確認できます。

備え付けの住宅地図にも、開発許可を受けた区域・開発許可番号を記載していますので、ご確認いただけます。

Q6 敷地面積は、500㎡以上あるが、開発登録簿が存しないのはなぜですか。

A6 500㎡以上の敷地であっても、開発行為に該当しなければ、開発許可は不要です。

また、市街化区域については、再開発型開発行為として開発許可が不要となった可能性もあります。

※再開発型開発行為の概要については「都市計画法による開発許可申請の手引」19頁をご参照ください。

※建築概要書に、再開発型の記載があるものは、再開発型開発行為です。

Q7 開発地に標識（開発事業計画のお知らせ）が設置されていますが、開発登録簿が存しないのはなぜですか。

A7 標識は、開発計画を近隣住民に周知するため、開発事業者が、開発許可申請より前に設置するものです。（「都市計画法による開発許可申請の手引」30頁及び46頁をご参照ください。）なお、手続きの進捗などについては、標識に記載されている事業者にお問い合わせください。

### 【開発登録簿の内容】

- Q8 土地利用計画図に表示されている開発関連区域とは何ですか。
- A8 開発区域外であって開発行為に関する工事をしようとする土地の区域をいいます。「都市計画法による開発許可申請の手引」26頁をご参照ください。
- Q9 開発後の道路の幅員を教えてください。
- A9 土地利用計画図内に幅員表示がある場合は、その数字が開発上の幅員です。幅員表示の記載が無い場合は現地にて調査してください。
- Q10 開発区域の工区を教えてください。
- A10 土地利用計画図に工区界が明示されている場合は、土地利用計画図でご確認ください。また、工区界が明示されていない場合でも、別途「工区割図」がある場合は工区割図をお見せします。工区割図もない場合は、確認できる資料は存しません。
- Q11 既存の敷地における擁壁が、開発許可で設置されたものか確認したい。また、開発許可で設置されたものであれば、安全性の確認をしたい。
- A11 土地利用計画図の開発区域内に新設擁壁と記載されている擁壁は、開発許可で設置されたものと考えられます。しかし、擁壁の凡例が示されていないなど、開発許可で設置されたものであるか特定できない場合もあります。
- なお、擁壁の安全性については、事業者または設計者において、造成履歴や擁壁の外見、断面などを調査して判断してください。
- ※ 開発許可で設置された擁壁であっても、経年劣化等が進んでいる可能性が十分にあります。また、許可を受けていても、その後所有者等の判断で擁壁を改造する等により、擁壁の安全性の低下が懸念される事例も見受けられますので、現地で擁壁の状態を十分調査し、必要に応じて作り替えを行う等、安全な宅地にする必要があります。

### 【開発計画】

- Q12 土地利用計画図に緑地と表示されている土地に建築することは可能ですか。
- A12 地区計画で地区施設（緑地）に定められている場合は、宅地利用はできません。なお、地区計画がない場合でも、他法令などに基づき緑地が設定されていることもありますので、建設局公園部計画課（078-595-6462）にお問い合わせください。
- Q13 土地利用計画図に表示されている洪水調整池を埋め立てて、建築は可能ですか。
- A13 開発許可にともない設置されたものと考えられますので、建設局河川課（078-322-6685）にお問い合わせください。

【その他】

Q14 開発許可と同時に宅地造成等規制法による工事の許可（宅造許可）がされている場合、許可番号等を知りたい。

A14 ○平成 18 年（2006 年）9 月 30 日以降に開発許可を受けている場合

開発許可を要する宅地造成工事について規制の合理化を図るため、手続きは開発許可に一本化されています。したがって、別途宅造許可は不要となっています。

○平成 18 年（2006 年）9 月 29 日以前に開発許可を受けている場合

開発許可と同時に宅造許可を受けている可能性があります。別途、建設局防災課の窓口にて、宅造許可の有無をご確認ください。

Q15 旧住宅地造成事業に関する法律（旧住造法）による造成地について知りたい。

A15 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年公布、昭和 43 年廃止）に基づく宅地造成に関する資料は、残っておりません。

※建設局防災課で、宅地造成等規制法による工事の許可がされている場合は、その中で情報が残っている可能性はあります。