

# 市街化調整区域の開発許可基準等の緩和について

～「神戸・里山暮らし」の推進～

神戸市では、市街化調整区域のうち、西北神に広がる農村地域を共生ゾーン条例\*に基づく共生ゾーンに位置づけ、農村環境の整備等を進めています。

近年、少子高齢化や人口減少が進展し、農村地域の地域活力の低下が懸念される一方で、都市住民の農村地域への移住希望が増えています。

そこで、平成27年より開発許可基準（都市計画法第34条14号）の緩和及び人と自然との共生ゾーンの整備基本方針の見直しにより農村地域への移住促進や起業促進を図っています。

**※ 共生ゾーン条例**  
〔人と自然との共生ゾーンの指定に関する条例（H8.4 施行）〕

秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観の保全及び形成、里づくり協議会による里づくり計画の作成などを行うことにより、農村環境の整備等を行い、自然と調和し、快適で魅力にあふれた農村空間の実現を図ることを目的としています。



## 1. これまでの取組と概要

### （1）移住促進（住居系）

農村地域での住宅の建築は、世帯分離（分家）や、市街化調整区域になった日（S45.12）以前から土地を所有している人等に限定されていましたが、段階的に要件緩和を行うほか、令和2年2月より、共生ゾーン条例の里づくり計画に位置づけることで、都市住民による移住者用住宅の新築も可能になりました。

また、空家の活用促進の観点から、使用者に制限のある農家住宅等を誰でも住める住宅にするための基準緩和も行っています。

基準名	要件	H27.2 改定	H30.3 改定	R2.2 改定
世帯分離住宅	申請人	一人っ子でも可能	分離前世帯が10年居住	—
	土地	本人又は親族が10年以上保有	里づくり計画への位置づけにより、購入地でも可能	—
既存集落内の自己用住宅	土地	本人又は親族が10年以上保有	—	里づくり計画への位置づけにより、移住者用住宅の新築が可能
使用者制限の解除	期間等	適正使用10年以上	里づくり計画に位置づけられた築10年以上の空家	—

### （2）起業促進（里づくりの拠点施設）

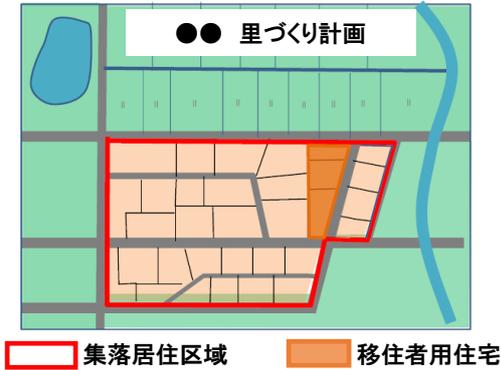
市街化調整区域では、沿道サービス施設（ドライブイン）以外の飲食店は原則規制されていますが、農村地域に新たな担い手を呼び込み、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、共生ゾーン条例の里づくり計画に事業計画や地域での役割等を定めることで、里づくり拠点施設として、カフェやレストラン等が建築できます。

また、これまでは農村地域に居住している人又は移住する人だけしか、起業できませんでしたが、令和2年2月より、将来移住を予定している人も起業することが可能になりました。

基準名	要件	H28.4 策定	H30.3 改定	R2.2 改定
里づくりの拠点施設（農村定住起業）	起業者	農村地域に居住又は移住する人	—	将来移住を予定している人
	施設	レストラン・カフェ等	—	—
	活用建築物	既存住宅の用途変更	住宅の新築・建替にあわせて可能	空倉庫・空店舗等も可能

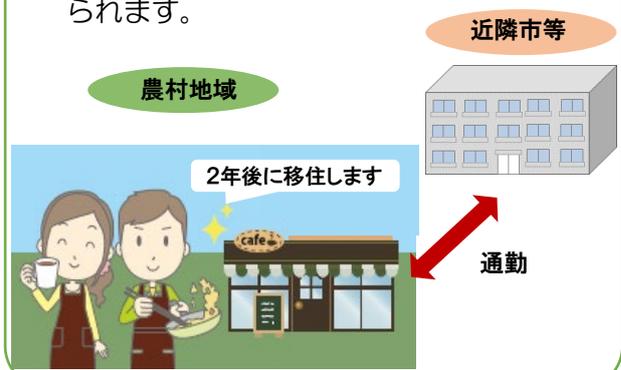
**(1) 移住者用住宅の新築 R2.2 改定**

里づくり計画に移住者用住宅の位置づけがある土地であれば、地域の担い手としてのコミュニティールール等を定めることで、都市住民でも住宅の新築ができます。



**(2) 移住予定者による起業 R2.2 改定**

里づくり計画に地域との連携方法や移住計画等を定めることで、当面は現居住地から通勤してカフェやレストラン等ができます。※店舗の単独立地は既存建築物の活用に限られます。

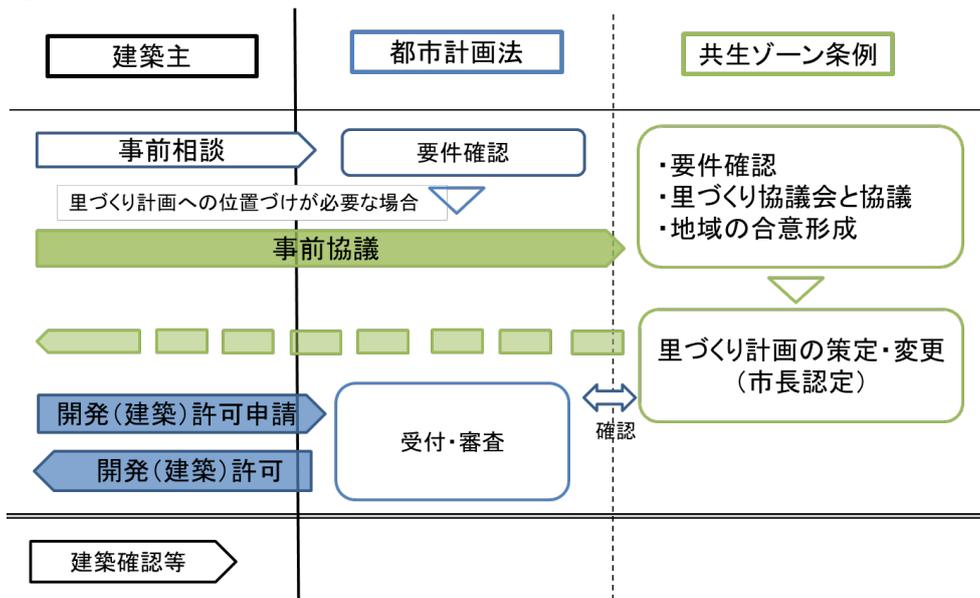


**2. 開発（建築）許可までの主な手続き**

市街化調整区域で建築する場合は、都市計画法の開発（建築）許可や確認が必要になります。

また、共生ゾーン条例の里づくり計画に位置づけることで基準緩和の対象となる建築物は、事前に里づくり協議会との協議や里づくり計画への位置づけ（市長認定）が必要になります。

＜主な手続きの流れ＞



＜相談窓口＞

◆都市計画法

開発（建築）許可：都市局都市計画課 調整区域担当 TEL 078-984-0385

市街化調整区域で建築できる建築物や基準、よくある質問（Q&A）は、神戸市HPをご覧ください。

神戸市 調整区域 立地基準 検索



◆共生ゾーン条例

共生ゾーン整備基本方針：経済観光局 農政計画課 TEL 078-984-0371  
 西区の里づくり計画：西農業振興センター TEL 078-975-5800  
 北区の里づくり計画：北農業振興センター TEL 078-982-7111

# こんなお悩みありませんか？

～農村地域の建物に関するよくある質問～

## Q1 こどもや孫の家を建てられるのかな？



世帯分離住宅として許可をとれば建築できます。  
許可の要件の1つとして、建てる土地に制限があります。

① 本人又は親族が10年以上もっている

もしくは

② 新たに購入する（申請時には取得済みであること）

※分離前世帯（実家）が10年以上市街化調整区域にあることや、共生ゾーン条例に基づく集落居住区域内にあることなど。 ●購入前に必ずご相談ください。

## Q2 建替えや増築は出来るの？

適法に建てられた家で、建てられた時の敷地の範囲と変わりがなければ、現在の床面積から1.5倍までの建替えや増築ができます。

適法に建てられた家とは・・・

① 市街化調整区域になった日以前に建てられた家

もしくは

② 市街化調整区域になった日以降に必要な手続きをして建てられた家

●建てられた経緯を調べる必要があるので、次の書類をもってご相談ください。

- ・ 建築確認を受けたことがわかる資料 … 建築住宅局建築調整課で入手
- ・ 土地・建物登記簿謄本、公図 … 法務局で入手



## Q3 誰でも農村地域に移住できるの？



農村地域に移住する際の家については、必要な手続きや確認が必要です。

◆住む人（使用者）に制限のない家（Q4参照）

◆世帯分離住宅の許可をとった家（Q1参照）

◆既存集落における自己用住宅の許可をとった家  
土地の要件として、

① 本人又は親族が10年以上もっている

もしくは

② 里づくり計画に移住者用住宅として位置づけられた土地（2ページ参照）

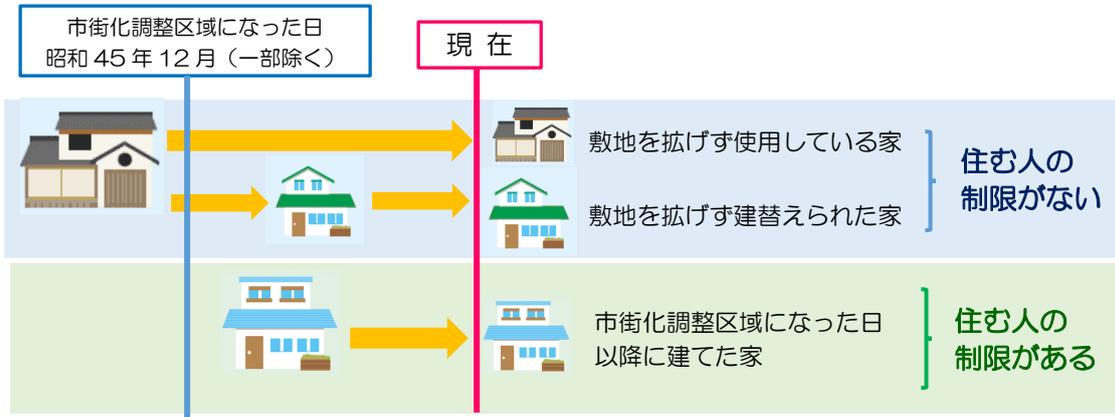
## Q4 住まなくなった家を手放したり、貸したりすることができるの？

その家に住む人の制限がかかっている場合があります、注意が必要です。

市街化調整区域になった日以降に初めて建てたり敷地を払げたりした家は、その家族しか住めない制限がかかっている場合があるので、手放すためには、誰でも住める家にするための許可（使用者制限の解除）が必要です。

一方で、市街化調整区域になった日以前からある家は、当時の敷地の範囲と変わらないことを示す書類があれば、都市計画法の手続きなく、手放すことができる可能性があります。

### ◆市街化調整区域の建物の一般的な考え方◆



### 関連 「神戸・里山暮らし空家バンク」

農村地域で空家を売ったり貸したりしたい人と、そこに住みたい人とを繋ぐ「神戸・里山暮らし空家バンク」制度を設けています。

地域に新たな人に移り住んでもらったり、Uターンしてもらうなど、地域の活性化のために役立terると市の支援が受けられます。

- <活用例>
- ① 空家バンクへ登録して、売ったり貸したりする
  - ② 里づくりの拠点施設（農家レストラン）として活用する
  - ③ 神戸農泊・お試し移住に活用する など

- <支援>
- ① 空家活用支援 空家のかたづけ費用の一部助成
  - ② 空家改修補助 家の補修や水廻りなど設備にかかる経費の補助
  - ③ 農村定住促進コーディネーターもお手伝いします

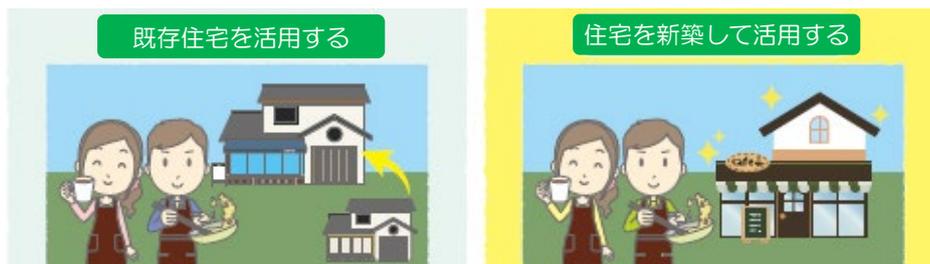
## Q5 農村地域でカフェやレストランをしたいな！

里づくり計画に位置づけのうえ、里づくりの拠点施設として許可をとればできます。許可の要件の1つとして、起業できる人に制限があります。

① 農村地域に既に住んでいる人 又は 移住する人  
もしくは

② 農村地域に将来移住を予定している人

※里づくり計画に地域との連携方法や移住計画等を定める必要があります。



住宅の一部だけでなく、空倉庫・空店舗等も活用できます。