

意見募集

みなさまのご意見をお寄せください

「人と自然との共生ゾーン整備基本方針」
等の見直しについて

意見募集期間

令和3年10月11日～11月10日

問い合わせ先

「人と自然との共生ゾーン整備基本方針」について

神戸市経済観光局農政計画課

電話078-984-0371

「市街化調整区域における開発（建築）許可基準」について

神戸市都市局指導課

電話078-984-0385

1 意見募集期間

令和3年 10月 11日（月）～11月 10日（水）

2 意見の提出方法

次のいずれかの方法によりご提出ください。

(1) 郵送による提出

〒651-0087

神戸市中央区御幸通6-1-12三宮ビル東館3F

神戸市経済観光局農政計画課 意見募集 宛

(2) ファクシミリ による提出

(078)984-0368 神戸市経済観光局農政計画課 意見募集 宛

(3) 電子メールによる提出

アドレス:kyouseizone@office.city.kobe.lg.jp

件名には「意見募集」と記載いただき、コンピューターウイルスへの感染防止のため、添付ファイルは使用せず、メール本文にテキスト形式で入力してください。

(4) 持参による提出

神戸市経済観光局農政計画課

神戸市中央区御幸通6-1-12三宮ビル東館3F

平日 8時45分～12時、13時～17時30分までの間

3 注意事項

(1) この案件は、神戸市民の方のみならず、どなたでも提出していただけます。

(2) 書式は自由ですが、必ず提出者の住所及び氏名（法人その他の団体の場合は、名称及び所在地及び代表者の氏名）を記載してください。

(3) 提出される書式には、「人と自然との共生ゾーン整備基本方針」等に対してのご意見であることを明記してください。

(4) 電話などによる口頭のご意見の受付及びいただいたご意見に対する個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

(5) いただいたご意見に対する神戸市の考え方等を、神戸市ホームページにて令和3年 12月頃（予定）に掲載いたします。

ホームページがご覧いただけない場合は、市政情報室（市役所1号館 18階）でご覧いただけます。

4 個人情報の取扱いについて

- (1) ご提出いただきましたご意見は、住所、氏名、個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報等、公表することが不適切な情報（神戸市情報公開条例第10条各号に規定する情報）を除いて、ホームページ等で公表させていただきます。
- (2) 個人情報等の取扱いには十分注意し、個人が特定できるような内容では掲載いたしません。
- (3) ご意見、氏名、住所、電子メールアドレス等につきましては、神戸市個人情報保護条例に基づき、他の目的に利用・提供しないとともに、適正に管理いたします。
- (4) ご提出いただいたご意見の考慮に際し、内容を確認させていただく場合がありますので、氏名・住所の記載をお願いしています。

「人と自然との共生ゾーン整備基本方針」等の見直しについて

1. 趣旨

神戸市では、都市計画法に基づき無秩序な市街化を防止するため、農村地域等を中心に市街化調整区域を定めています。このうち、西北神に広がる農村地域を「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（以下、「共生ゾーン条例」という。）」に基づき「人と自然との共生ゾーン」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する一方で、都市部の住民が農村地域の豊かな環境に興味を持ち、農村への移住希望者が増えています。

そこで、農村地域に新たな人を呼び込むため、平成27年より、開発許可基準の見直し等による規制緩和や空家活用などの総合的な支援策により、「神戸・里山暮らし」を推進しています。

このたび、農村地域への移住や起業にかかる関係法令の手續について、移住者、起業者及び里づくり協議会の負担を軽減し、農村地域への移住や起業をさらに推進するため、「人と自然との共生ゾーン整備基本方針（以下、「共生ゾーン整備基本方針」という。）」のうち、「農村用途区域の土地利用基準（以下、「土地利用基準」という。）」及び「人と自然との共生ゾーンにおける農村定住起業計画指針（以下、「農村定住起業計画指針」という。）」の見直しを行います。

また併せて、「市街化調整区域における開発（建築）許可基準」の見直しを行います。

2. 見直し案の概要

<人と自然との共生ゾーン整備基本方針>

(1) 里づくりの拠点施設（農村定住起業施設）

これまでは、里づくり協議会が里づくり計画に農村定住起業計画を定める必要がありましたが、定住起業希望者が里づくり協議会と協議しコミューニティールールを定めた上で里づくり協議会の承諾を得ることで、起業を可能とします。

・「土地利用基準」及び「農村定住起業計画指針」の見直し

(2) 里づくりの拠点施設（里づくり協議会が主体となって設置及び運営する施設）

これまでは、里づくり協議会が里づくり計画の土地利用計画へ位置づける必要がありましたが、里づくり協議会の承諾を得ることで、立地を可能とします。

・「土地利用基準」の見直し

(3) 移住者用住宅

これまでは、里づくり協議会が里づくり計画に農村定住起業計画を定める必要がありましたが、移住希望者が里づくり協議会と協議し、コミューニティールールを定めた上で里づくり協議会の承諾を得ることで、移住者用住宅の新築を可能とします。

・「土地利用基準」及び「農村定住起業計画指針」の見直し

(4) 世帯分離住宅（土地保有 10 年未満の場合）

これまでは、新たに取得した土地の場合、分離前世帯が市街化調整区域に 10 年以上居住しており、当該土地が集落居住区域内であるか、里づくり計画の土地利用計画に位置づけられている必要がありましたが、里づくり協議会の承諾を得た土地であれば、新築を可能とします。

- ・「土地利用基準」の見直し

<市街化調整区域の開発（建築）許可基準>

これまでは、飲食店等の里づくりの拠点施設や移住者用住宅等の立地に際しては、開発（建築）許可基準の要件として、里づくり計画（農村定住起業計画もしくは土地利用計画）に位置づける必要がありました。

しかし今後は、共生ゾーン整備基本方針の見直しに伴い、里づくり協議会の承諾を得たうえで、共生ゾーン条例における行為の届出が行われた施設については、立地を可能とします。

- ・運用基準の見直し

- 1 世帯分離住宅
- 2 既存集落における自己用住宅（移住者用住宅）
- 10 里づくりの拠点施設
- 22 使用者制限の解除

3. 今後の予定

令和 3 年 12 月中の適用開始を予定しています。

「農村用途区域の土地利用基準」の見直しについて

【新旧対照表（※下線部が変更箇所）】

現 行（旧）

変 更 案（新）

1 「農村用途区域の土地利用基準」の見方について

- (1) この「農村用途区域の土地利用基準」は、現行の各種法令の規定に基づき市街化調整区域内で許される土地利用について、農村用途区域ごとに区分し、例示したものです。
- (2) この基準は、現行の法令の規定を超えて、新たな土地利用を認めるものではありません。
都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法及びその他の法令の規定に基づき、許可等を得る必要のある土地利用については、当該許可等を得ていなければ、土地利用を行うことはできません。
- (3) この表の「土地利用基準」欄の表示は、以下のことを示しています。
- ① ○印 当該用途区域で可能な土地利用を示しています。
- ② *1, 2, 3, 4, 5 当該用途区域で土地利用を行う場合には、表の末尾に記載している「土地利用に係る条件」のうち、該当する番号の項目をすべて満足していることが必要です。
この条件を満足していない場合には、条例の規定に基づき、その届出に係る行為に関し「中止その他の必要な措置をとることを勧告」する場合があります。
- ③ ×印 これに該当する土地利用は、当該用途区域内では行うことができません。

2 「農村用途区域の土地利用基準」

基準 分類	施設の名称等	土 地 利 用 基 準				
		農業保全	集落居住	環境保全	特定A	特定B
1 農業関連施設	① 温室、育苗施設	○	○	○	○	×
	② 農産物集出荷施設、農舎	*1	○	○	○	×
	③ 農機具等収納庫 農産物貯蔵施設 農業用資材置場	*1	○	○	○	○
	④ 畜舎	○	×	○	×	×
	⑤ 堆肥舎	○	×	○	×	○
	⑥ その他の農業用施設 (農振法第3条第4号該当施設) (①～⑤以外の農業関連施設)	*1, 2	*2	*2	*2	×
	⑦ 家畜診療施設	*1, 2	*2	*2	*2	×
	⑧ 農産加工施設(500㎡以下)	*1, 2	*2	*2	○	○
	⑨ 農産加工施設(500㎡以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
	⑩ 農地造成(農地以外の土地を造成して設置するもの)	*2	*2	*3	*2	×

1 「農村用途区域の土地利用基準」の見方について

- (1) この「農村用途区域の土地利用基準」は、現行の各種法令の規定に基づき市街化調整区域内で許される土地利用について、農村用途区域ごとに区分し、例示したものです。
- (2) この基準は、現行の法令の規定を超えて、新たな土地利用を認めるものではありません。
都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法及びその他の法令の規定に基づき、許可等を得る必要のある土地利用については、当該許可等を得ていなければ、土地利用を行うことはできません。
- (3) この表の「土地利用基準」欄の表示は、以下のことを示しています。
- ① ○印 当該用途区域で可能な土地利用を示しています。
- ② *1, 2, 3, 4 当該用途区域で土地利用を行う場合には、表の末尾に記載している「土地利用に係る条件」のうち、該当する番号の項目をすべて満足していることが必要です。
この条件を満足していない場合には、条例の規定に基づき、その届出に係る行為に関し「中止その他の必要な措置をとることを勧告」する場合があります。
- ③ ×印 これに該当する土地利用は、当該用途区域内では行うことができません。

2 「農村用途区域の土地利用基準」

基準 分類	施設の名称等	土 地 利 用 基 準				
		農業保全	集落居住	環境保全	特定A	特定B
1 農業関連施設	① 温室、育苗施設	○	○	○	○	×
	② 農産物集出荷施設、農舎	*1	○	○	○	×
	③ 農機具等収納庫 農産物貯蔵施設 農業用資材置場	*1	○	○	○	○
	④ 畜舎	○	×	○	×	×
	⑤ 堆肥舎	○	×	○	×	○
	⑥ その他の農業用施設 (農振法第3条第4号該当施設) (①～⑤以外の農業関連施設)	*1, 2	*2	*2	*2	×
	⑦ 家畜診療施設	*1, 2	*2	*2	*2	×
	⑧ 農産加工施設(500㎡以下)	*1, 2	*2	*2	○	○
	⑨ 農産加工施設(500㎡以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
	⑩ 農地造成(農地以外の土地を造成して設置するもの)	*2	*2	*3	*2	×

	基準 分類	施設の名称等	土地利用基準				
			農業保全	集落居住	環境保全	特定A	特定B
2	住民の生活・ 事業関連施設	① 農家住宅 住宅	*1	○	○	○	×
		② 世帯分離住宅（土地の保有10年以上）	*1	○	○	○	×
		③ 世帯分離住宅（土地の保有が10年未満）	*3	*2	*3	*3	×
		④ 移住者用住宅	*5	*5	*5	*5	×
		⑤ 集会所	*1	○	○	○	×
		⑥ 日常生活関連施設 （小売サービス店舗等）	*1, 2, 4	○	○	○	×
		⑦ 日常生活関連施設 （農機具等修理工場）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	○
		⑧ 建築物に付属する車庫、 物置	*1	○	○	○	○
		⑨ 集落居住者の生活関連・集落内 事業者の自己事業用駐車場・資 材置場（1,000㎡未満）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	○
		⑩ 社寺仏閣	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
3	公共・ 公益施設	① 社会福祉施設（有料老人ホーム、老人保健施設、痴呆症高齢者グループホームを含む。） 医療施設	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		② 学校	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		③ 図書館・博物館	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		④ バスターミナル・特別積 合せ貨物運送関連施設 （1,000㎡未満）	*1, 2	*2	*2	○	○
		⑤ バスターミナル・特別積 合せ貨物運送関連施設 （1,000㎡以上）	*1, 3, 4	*2, 4	*3, 4	*2, 4	*4
2	住民の生活・ 事業関連施設	① 農家住宅 住宅	*1	○	○	○	×
		② 世帯分離住宅（土地の保有10年以上）	*1	○	○	○	×
		③ 世帯分離住宅（土地の保有が10年未満）	*2	*2	*2	*2	×
		④ 移住者用住宅	*2	*2	*2	*2	×
		⑤ 集会所	*1	○	○	○	×
		⑥ 日常生活関連施設 （小売サービス店舗等）	*1, 2, 4	○	○	○	×
		⑦ 日常生活関連施設 （農機具等修理工場）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	○
		⑧ 建築物に付属する車庫、 物置	*1	○	○	○	○
		⑨ 集落居住者の生活関連・集落内 事業者の自己事業用駐車場・資 材置場（1,000㎡未満）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	○
		⑩ 社寺仏閣	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
3	公共・ 公益施設	① 社会福祉施設（有料老人ホーム、老人保健施設、痴呆症高齢者グループホームを含む。） 医療施設	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		② 学校	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		③ 図書館・博物館	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		④ バスターミナル・特別積 合せ貨物運送関連施設 （1,000㎡未満）	*1, 2	*2	*2	○	○
		⑤ バスターミナル・特別積 合せ貨物運送関連施設 （1,000㎡以上）	*1, 3, 4	*2, 4	*3, 4	*2, 4	*4

基準 分類	施設の名称等	土地利用基準				
		農業保全	集落居住	環境保全	特定A	特定B
4 地域の活性化 に資する施設	① 多目的農村広場	*1	○	○	○	×
	② 市民農園 (JA,住民等が農地を活用して設置するもの)	*2	*2	*2	○	×
	③ 観光・交流関連施設	*1, 2, 4	*2, 4	○	○	×
	④ 里づくりの拠点施設 (里づくり協議会が主体となって 建築・運営するものに限る)	*1, 3, 4	*3, 4	*3, 4	*3, 4	×
	⑤ 里づくりの拠点施設 <u>(農村定住起業計画に定める者が 設置及び運営するものに限る)</u>	*1, 2, 4, 5	*2, 4, 5	*2, 4, 5	*2, 4, 5	×
5 市民等利用 施設	① 運動・レジャー施設 (3,000㎡未満)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
	② 〃 (3,000㎡以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
	③ 分譲菜園・貸農園 (農地以外の土地を造成して設置するもの)	*3, 4	*2, 4	*3, 4	*2, 4	×
	④ ドライブイン ガソリンスタンド 沿道型コンビニエンスストア	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
6 農村環境(営農 環境,生活環境,自然 環境,農村景観)に 影響を及ぼす 恐れのある施設等	① 資材置場 (下記②に該当しない もの)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	② 資材置場(下記のア、イ のいずれかに該当する もの) (ア 高さ10m以上の重 機等を用いて加工等の 作業を行うもの イ 年間の1/3以上の日 数かつ敷地の1/3以上の 面積において加工等の 作業を行うもの)	×	×	*3, 4	×	*4
	③ 駐車場	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	④ 洗車場	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	⑤ 廃車置場	×	×	*3, 4	×	*4

基準 分類	施設の名称等	土地利用基準				
		農業保全	集落居住	環境保全	特定A	特定B
4 地域の活性化 に資する施設	① 多目的農村広場	*1	○	○	○	×
	② 市民農園 (JA,住民等が農地を活用して設置するもの)	*2	*2	*2	○	×
	③ 観光・交流関連施設	*1, 2, 4	*2, 4	○	○	×
	④ 里づくりの拠点施設 (里づくり協議会が主体となって 設置及び運営するものに限る)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
	⑤ 里づくりの拠点施設 <u>(農村定住起業施設)</u>	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
5 市民等利用 施設	① 運動・レジャー施設 (3,000㎡未満)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
	② 〃 (3,000㎡以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
	③ 分譲菜園・貸農園 (農地以外の土地を造成して設置するもの)	*3, 4	*2, 4	*3, 4	*2, 4	×
	④ ドライブイン ガソリンスタンド 沿道型コンビニエンスストア	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
6 農村環境(営農 環境,生活環境,自然 環境,農村景観)に 影響を及ぼす 恐れのある施設等	① 資材置場 (下記②に該当しない もの)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	② 資材置場(下記のア、イ のいずれかに該当する もの) (ア 高さ10m以上の重 機等を用いて加工等の 作業を行うもの イ 年間の1/3以上の日 数かつ敷地の1/3以上の 面積において加工等の 作業を行うもの)	×	×	*3, 4	×	*4
	③ 駐車場	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	④ 洗車場	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
	⑤ 廃車置場	×	×	*3, 4	×	*4

		⑥ 太陽光発電施設	*1, 2	*2	*2	*2	○			⑥ 太陽光発電施設	*1, 2	*2	*2	*2	○	
		⑦ 土砂埋立のみ (1,000 m ² 未満)	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4			⑦ 土砂埋立のみ (1,000 m ² 未満)	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4	
		⑧ 土砂埋立のみ (1,000 m ² 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4			⑧ 土砂埋立のみ (1,000 m ² 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4	
		⑨ 土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4			⑨ 土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4	
		⑩ 採石場製造業	×	×	×	×	*4			⑩ 採石場製造業	×	×	×	×	*4	
		⑪ 廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*4			⑪ 廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*4	
		⑫ 火薬庫・火薬類製造所	×	×	×	×	*4			⑫ 火薬庫・火薬類製造所	×	×	×	×	*4	
		⑬ 動物霊園（ペット霊園）	×	×	*3, 4	×	*4			⑬ 動物霊園（ペット霊園）	×	×	*3, 4	×	*4	
7	その他	① 事業用仮設（仮設建築物） 事業用仮設（一時的資材置場、駐車場等）（民間事業の場合は、近隣で行う工事に係るものに限る。）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4		7	その他	⑤ 事業用仮設（仮設建築物） 事業用仮設（一時的資材置場、駐車場等）（民間事業の場合は、近隣で行う工事に係るものに限る。）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4
		② 現に調整区域に存する工場と関連する施設	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4			⑥ 現に調整区域に存する工場と関連する施設	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	
		③ 都道府県が行う中小企業の共同化等に寄与する建築物	×	×	×	×	*4			⑦ 都道府県が行う中小企業の共同化等に寄与する建築物	×	×	×	×	*4	
		④ 収用対象事業の施行に伴い移転する建築物（従前とほぼ同一の用途、規模、構造で建築される建築物）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4			⑧ 収用対象事業の施行に伴い移転する建築物（従前とほぼ同一の用途、規模、構造で建築される建築物）	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	
8	土地改良事業 施行区域内の 施設等	土地改良事業の施行に伴う非農用地に係る施設	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4		8	土地改良事業 施行区域内の 施設等	土地改良事業の施行に伴う非農用地に係る施設	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4
9	特に市長が認めたもの	ア 公益的な見地から必要と認められる場合 イ 社会的、経済的見地及び当該土地利用を行う敷地の状況及び周辺の土地利用の状況から判断してやむを得ないと認められた場合	*4	*4	*4	*4	*4		9	特に市長が認めたもの	ア 公益的な見地から必要と認められる場合 イ 社会的、経済的見地及び当該土地利用を行う敷地の状況及び周辺の土地利用の状況から判断してやむを得ないと認められた場合	*4	*4	*4	*4	*4

土地利用に係る条件

- *1 当該土地の地目が農地である場合、当該用途区域内外に農地以外の代替地がないこと。
- *2 条例第 17 条第 1 項に基づき認定された「里づくり協議会」と協議の上、承諾が得られていること。（「里づくり協議会」が行う協議及び承諾は、条例第 17 条第 1 項の要件に沿ったものであること。）条例第 18 条第 2 項第 4 号キの「計画地区の農村定住起業計画に関する計画」（里づくり計画に定める農村定住起業計画）の中に、当該土地利用が位置づけられている土地利用にあたっては、コミュニティルールの遵守が認められること。
- *3 条例第 18 条第 2 項第 4 号ウの「計画地区の土地の利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）の中に、当該土地利用が位置づけられていること。
- *4 良好な農村環境及び農村景観の保全等の見地から行う市長との協議が行われていること。
- *5 条例第 18 条第 2 項第 4 号キの「計画地区の農村定住起業に関する計画」（里づくり計画に定める農村定住起業計画）の中に、当該土地利用が位置づけられていること。

* 1 農業振興の農地を保全する観点から農地以外の代替地の選定に努めることを基本とし、確認するもの。

*** 2・3・5**

市街化区域における用途地域の用途制限のように厳密に区分するものではなく、地域での里づくり協議会の取り組みを進め、地域で合意された土地利用計画に基づく土地利用については、原則、認めていくといった考え方を基本とする。

当該土地利用に対する里づくり協議会の承認（農村定住起業計画においてコミュニティルールを定める場合はその遵守等を含む）、里づくり計画（土地利用計画及び農村定住起業計画）への位置づけにより確認するもの。

*** 4 市長との協議内容**

市長との協議は、次の事項について行うものとする。

- (1) 土地利用が周辺の土地の区域における良好な営農環境、生活環境及び自然環境の整備、保全及び活用並びに農村景観の保全及び形成に配慮したものであること。
- (2) 当該土地利用が建築物（工作物を含む。）の設置を伴うものである場合には、当該建築物の位置、規模及び形態が周辺の土地の区域における良好な農村景観の保全及び形成に配慮したものであること。
- (3) 土地利用を行う区域内に緑地（「自然の保全、回復及び緑化」を行う区域をいう。）を設けること。
 - ① 植栽により、緑地を設ける場合は、特に、道路等の公衆の用に供される場所からの景観等に配慮すること。
 - ② 緑地の面積は、敷地面積に対し下記に示す割合以上であること。

土地利用面積	植栽帯の割合
1ha 未満	10/100
1ha 以上	20/100

- (4) 一時的な土地利用にあつては、利用後の復旧計画が明確であること。

土地利用に係る条件

- *1 当該土地の地目が農地である場合、当該用途区域内外に農地以外の代替地がないこと。
- *2 条例第 17 条第 1 項に基づき認定された「里づくり協議会」と協議の上、承諾が得られていること。（「里づくり協議会」が行う協議及び承諾は、条例第 17 条第 1 項の要件に沿ったものであること。）ただし、条例第 18 条第 2 項第 4 号キの「計画地区の農村定住起業計画に関する計画」（里づくり計画に定める農村定住起業計画）の中に、当該土地利用が位置づけられている場合は、改めて承諾を得る必要はない。
- *3 条例第 18 条第 2 項第 4 号ウの「計画地区の土地の利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）の中に、当該土地利用が位置づけられていること。
- *4 良好な農村環境及び農村景観の保全等の見地から行う市長との協議が行われていること。

* 1 農業振興の農地を保全する観点から農地以外の代替地の選定に努めることを基本とし、確認するもの。

*** 2・3**

市街化区域における用途地域の用途制限のように厳密に区分するものではなく、地域での里づくり協議会の取り組みを進め、地域で合意された土地利用計画に基づく土地利用については、原則、認めていくといった考え方を基本とする。

当該土地利用に対する里づくり協議会の承認（農村定住起業計画においてコミュニティルールを定める場合はその遵守等を含む）、里づくり計画（土地利用計画）への位置づけにより確認するもの。

*** 4 市長との協議内容**

市長との協議は、次の事項について行うものとする。

- (1) 土地利用が周辺の土地の区域における良好な営農環境、生活環境及び自然環境の整備、保全及び活用並びに農村景観の保全及び形成に配慮したものであること。
- (2) 当該土地利用が建築物（工作物を含む。）の設置を伴うものである場合には、当該建築物の位置、規模及び形態が周辺の土地の区域における良好な農村景観の保全及び形成に配慮したものであること。
- (3) 土地利用を行う区域内に緑地（「自然の保全、回復及び緑化」を行う区域をいう。）を設けること。
 - ① 植栽により、緑地を設ける場合は、特に、道路等の公衆の用に供される場所からの景観等に配慮すること。
 - ② 緑地の面積は、敷地面積に対し下記に示す割合以上であること。

土地利用面積	植栽帯の割合
1ha 未満	10/100
1ha 以上	20/100

- (4) 一時的な土地利用にあつては、利用後の復旧計画が明確であること。

「人と自然との共生ゾーンにおける農村定住起業計画指針」の見直しについて

【新旧対照表（※下線部が変更箇所）】

現 行（旧）	変 更 案（新）
<p>1 農村定住起業に取り組む主旨</p> <p>神戸市では、平成8年4月に、「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」（以下「共生ゾーン条例」といいます。）を制定し、市内の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」として位置づけ、そこに住む人々の主体的な取り組みを尊重しながら、秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観の保全・形成及び里づくりの推進により、農村環境の整備等を進めてきました。</p> <p>しかしながら、ここ20年間、神戸の農業・農村地域において、少子・高齢化や人口減少等による地域活力の低下が進んでおり、若年層を中心とした定住促進による人口回復など地域活性化策が切望されています。</p> <p>一方で、全国的に田園回帰といったことが言われ、近年のライフスタイルの多様化などにより、農村地域への移住に興味を示す都市住民が増加し、「移住・定住」や「就農」への希望に加え、「地域資源を活用した起業」の取り組みが増えてきています。</p> <p>また、地域の担い手確保及び地域資源の活用といった観点からは、農村地域での暮らしを希望してU I J ターンする都市住民や地域の産業振興が期待できる起業者等に空き家をあつせんし、地域の活力を取り戻すだけでなく、地域資源を活用して地域食材の提供や特産品の開発といった食による地域振興等の取り組みも重要となってきます。</p> <p>そこで、神戸市では、平成27年度から、地域が主体的に取り組む里づくり事業を支援し、農村地域の魅力アップをはかることにより、交流人口を増やし、一時的な交流から定住へとつなげる促進策を総合的に展開し、都会の便利さと田舎の心地よさを兼ね備えた神戸ならではの“神戸・里山暮らし”の実現をめざした取り組みを始めています。</p> <p>ここでは、里づくりを通して地域の活性化に地域ぐるみで取り組む集落を支援するひとつの手法として、農業・農村地域の豊かな自然環境を活かしながら都市との調和に配慮した農村定住起業の実現をめざす「人と自然との共生ゾーンにおける農村定住起業計画指針」（以下「計画指針」といいます。）を平成28年4月に定めています。</p> <p>2 農村定住起業に取り組む考え方</p> <p>(1) 里づくりの中で取り組む</p> <p>神戸では、農業・農村地域における熱心な“地域づくり”活動の歴史は古く、現在の“里づくり”活動へ受け継がれてきました。</p> <p>神戸の農業・農村地域では、共生ゾーン条例による土地利用規制と地域住民（里づくり協議会）が策定する里づくり計画を結び付け、秩序ある土地利用を計画的に推進するとともに、地域住民と市が協働して総合的な地域施策“里づくり”の中で取り組んでいきます。</p>	<p>1 農村定住起業に取り組む主旨</p> <p>神戸市では、平成8年4月に、「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」（以下「共生ゾーン条例」といいます。）を制定し、市内の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」として位置づけ、そこに住む人々の主体的な取り組みを尊重しながら、秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観の保全・形成及び里づくりの推進により、農村環境の整備等を進めてきました。</p> <p>しかしながら、ここ20年間、神戸の農業・農村地域において、少子・高齢化や人口減少等による地域活力の低下が進んでおり、若年層を中心とした定住促進による人口回復など地域活性化策が切望されています。</p> <p>一方で、全国的に田園回帰といったことが言われ、近年のライフスタイルの多様化などにより、農村地域への移住に興味を示す都市住民が増加し、「移住・定住」や「就農」への希望に加え、「地域資源を活用した起業」の取り組みが増えてきています。</p> <p>また、地域の担い手確保及び地域資源の活用といった観点からは、農村地域での暮らしを希望してU I J ターンする都市住民や地域の産業振興が期待できる起業者等に空き家をあつせんし、地域の活力を取り戻すだけでなく、地域資源を活用して地域食材の提供や特産品の開発といった食による地域振興等の取り組みも重要となってきます。</p> <p>そこで、神戸市では、平成27年から、地域が主体的に取り組む里づくり事業を支援し、農村地域の魅力アップをはかることにより、交流人口を増やし、一時的な交流から定住へとつなげる促進策を総合的に展開し、都会の便利さと田舎の心地よさを兼ね備えた神戸ならではの“神戸・里山暮らし”の実現をめざした取り組みを始めています。</p> <p>ここでは、里づくりを通して地域の活性化に地域ぐるみで取り組む集落を支援するひとつの手法として、農業・農村地域の豊かな自然環境を活かしながら都市との調和に配慮した農村定住起業の実現をめざす「人と自然との共生ゾーンにおける農村定住起業計画指針」（以下「計画指針」といいます。）を平成28年4月に定めています。</p> <p>2 農村定住起業に取り組む考え方</p> <p>(1) 里づくりの中で取り組む</p> <p>神戸では、農業・農村地域における熱心な“地域づくり”活動の歴史は古く、現在の“里づくり”活動へ受け継がれてきました。</p> <p>神戸の農業・農村地域では、共生ゾーン条例による土地利用規制と地域住民（里づくり協議会）が策定する里づくり計画を結び付け、秩序ある土地利用を計画的に推進するとともに、地域住民と市が協働して総合的な地域施策“里づくり”の中で取り組んでいきます。</p>

(2) 地域の担い手の一員となる ～地域の想いを理解し、農村に定住する～

農村地域は、後継者不足や高齢化等により、農業を含めて、地域の担い手が不足しています。その一方で、農村地域の出身者が、定年後に戻ってきたり、比較的若い世代が世帯分離住宅を建築し、農業を手伝ったり、親の介護をするといったUターンが増加しています。

さらに、都市部の住民が、自然ややすらぎを求め、観光農園や貸し農園や農産物直売所を利用するなど、農村地域を訪れ、滞在する機会が増加し、近年では、「農村定住」や「就農」の希望者も増加しています。

そこで、これらの人々の力を地域の維持に活かしていくことも考えられ、移住・定住を希望される方が、地域や地域の想いを理解し、地域に溶け込み、地域の担い手になるなど地域との融合を図ることが大切になります。

神戸の農村地域への移住・定住を促進していくには、都市に近接して農村地域があり、地域で里づくりが展開されているといった特性を踏まえて、単なる人口増に終わるのではなく、例えば、「Uターン（出身者）の回帰を基本としながら、地域づくりへの参画の意識を持ち、長期に定住するIターンを受け入れる」といった地域の総意のもと、新たな人を呼び込み、地域ぐるみで移住後のフォローを行い、地域の活性化につなげるといったことが重要となってくると考えています。

(3) 豊かな地域資源を活用する

農村地域への移住・定住にあたっては、一般的に移住する側は「コミュニティ」・「住宅」・「仕事」が課題とされています。

住宅については、既存住宅や都市計画法の許可などを受けて新築される住宅、現在活用されていない土地も地域資源と捉え、有効活用を図ります。

今後、自然環境や農産物など豊かな地域資源を活かした事業、事業を通じて地域に貢献する取り組みがますます重要となってきます。

※移住への流れの一例

- ・農村地域を訪ね、いろいろな人と出会う
- ・農村定住促進コーディネーターに相談する
- ・地域の人や住宅（空家）等を紹介される
- ・地域の想いやコミュニティのルールを知る
- ・移住を決意する
- ・地域に移住した後も、地域ぐるみでフォロー・支援をしてもらう
- ・地域の担い手の一員になる、地域に貢献する
- ・地域資源を活用し、地域の活性化に寄与する

3 農村定住起業の取り組みの基本方針

(1) 活用にあたっての基本方針

- ① 線引き制度の趣旨を踏まえ、無秩序な市街化の誘発を防ぐ。
- ② 豊かな自然環境を保全・育成する。
- ③ 新たな公共投資を生じさせない。
- ④ 地域特性を活かした魅力・活力を創出する。
- ⑤ 既存の地域資源を有効活用する観点から取り組む。
- ⑥ 地域の想いを踏まえ、地域と連携し、地域の維持・活性化に資する。

(2) 取り組みの基本的な考え方

- ① 市は、共生ゾーン条例第6条に規定する「人と自然との共生ゾーン条例整備基本方針」に「農

(2) 地域の担い手の一員となる ～地域の想いを理解し、農村に定住する～

農村地域は、後継者不足や高齢化等により、農業を含めて、地域の担い手が不足しています。その一方で、農村地域の出身者が、定年後に戻ってきたり、比較的若い世代が世帯分離住宅を建築し、農業を手伝ったり、親の介護をするといったUターンが増加しています。

さらに、都市部の住民が、自然ややすらぎを求め、観光農園や貸し農園や農産物直売所を利用するなど、農村地域を訪れ、滞在する機会が増加し、近年では、「農村定住」や「就農」の希望者も増加しています。

そこで、これらの人々の力を地域の維持に活かしていくことも考えられ、移住・定住を希望される方が、地域や地域の想いを理解し、地域に溶け込み、地域の担い手になるなど地域との融合を図ることが大切になります。

神戸の農村地域への移住・定住を促進していくには、都市に近接して農村地域があり、地域で里づくりが展開されているといった特性を踏まえて、単なる人口増に終わるのではなく、例えば、「Uターン（出身者）の回帰を基本としながら、地域づくりへの参画の意識を持ち、長期に定住するIターンを受け入れる」といった地域の総意のもと、新たな人を呼び込み、地域ぐるみで移住後のフォローを行い、地域の活性化につなげるといったことが重要となってくると考えています。

(3) 豊かな地域資源を活用する

農村地域への移住・定住にあたっては、一般的に移住する側は「コミュニティ」・「住宅」・「仕事」が課題とされています。

住宅については、既存住宅や都市計画法の許可などを受けて新築される住宅、現在活用されていない土地も地域資源と捉え、有効活用を図ります。

今後、自然環境や農産物など豊かな地域資源を活かした事業、事業を通じて地域に貢献する取り組みがますます重要となってきます。

※移住への流れの一例

- ・農村地域を訪ね、いろいろな人と出会う
- ・農村定住促進コーディネーターに相談する
- ・地域の人や住宅（空家）等を紹介される
- ・地域の想いやコミュニティのルールを知る
- ・移住を決意する
- ・地域に移住した後も、地域ぐるみでフォロー・支援をってもらう
- ・地域の担い手の一員になる、地域に貢献する
- ・地域資源を活用し、地域の活性化に寄与する

3 農村定住起業の取り組みの基本方針

(1) 活用にあたっての基本方針

- ① 線引き制度の趣旨を踏まえ、無秩序な市街化の誘発を防ぐ。
- ② 豊かな自然環境を保全・育成する。
- ③ 新たな公共投資を生じさせない。
- ④ 地域特性を活かした魅力・活力を創出する。
- ⑤ 既存の地域資源を有効活用する観点から取り組む。
- ⑥ 地域の想いを踏まえ、地域と連携し、地域の維持・活性化に資する。

(2) 取り組みの基本的な考え方

- ① 市は、共生ゾーン条例第6条に規定する「人と自然との共生ゾーン条例整備基本方針」に「農

村定住起業計画指針」を規定し、定住起業に関する基本的な考え方、立地可能となる施設用途及び施設条件を明確にします。

- ② 市は、共生ゾーン条例第17条第1項に基づき認定された「里づくり協議会」が同条例第18条に規定する「里づくり計画」に必要な場合に定める事項に、「農村定住起業に関する計画」を規定するとともに、計画指針の中で農村定住起業に必要な事項を定めます。
- ③ 農村定住起業に取り組もうとする場合は、里づくり協議会は、里づくり計画の中に「農村定住起業計画」を策定し、「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」の位置や規模、起業者(移住者)など農村定住起業に必要な事項を定めなければなりません。その際に里づくり協議会は、地域内の点検を行い、空家等の地域資源の把握に努めます。併せて、里づくり協議会は、地域へ参入する者の受け入れや既存住宅等を転活用する際の「コミュニティールール」を定めることができます。
- ④ 移住希望者は、農村定住促進コーディネーターへ相談し、空家バンク等に適切な物件がない場合は、既に農村定住起業計画に位置づけられている移住者用住宅について検討します。
- ⑤ 市は、里づくり協議会の農村定住起業に関する取り組みに対して、アドバイザーの派遣等の支援を行います。
- ⑥ 都市計画法、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の関係法令の許可等が可能であることが必要になることから、里づくり協議会(定住起業に取り組む事業者も含む)は、「農村定住起業計画」を策定する際に、具体的な計画案を策定し、市の関係機関等と事前に協議しなければなりません。
- ⑦ 事前協議を終えた里づくり協議会は、農村定住起業計画を含む里づくり計画を市へ認定申請し、市長の認定を受けることができます。

⑧ 前号の認定を受けた計画に記載された「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」は、開発審査会の議を経て都市計画法に基づく立地の許可を受けることができます。

⑨ 農村定住起業計画が認定された後、当該計画に定める土地利用に係る法手続きを経て、実現が可能となります。

⑩ 地域コミュニティは、新規の移住・起業者を温かく迎え、地域ぐるみでフォローを行います。その支援のもと、移住・起業者は、地域の農村定住起業に係るコミュニティールールについての理解を深め、地域コミュニティに参画します。

4 農村定住起業計画の策定に向けて

(1) 計画策定に取り組む意義

『農村定住起業』への取り組みには、地域で協力して「里づくり」を進めることが大切です。

村定住起業計画指針」を規定し、定住起業に関する基本的な考え方、立地可能となる施設用途及び施設条件を明確にします。

- ② 市は、共生ゾーン条例第17条第1項に基づき認定された「里づくり協議会」が同条例第18条に規定する「里づくり計画」に必要な場合に定める事項に、「農村定住起業に関する計画」を規定するとともに、計画指針の中で農村定住起業に必要な事項を定めます。
- ③ 農村定住起業に取り組もうとする里づくり協議会は、里づくり計画の中に「農村定住起業計画」を策定し、「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」の位置や規模など農村定住起業に必要な事項を定めることができます。その際に里づくり協議会は、地域内の点検を行い、空家等の地域資源の把握に努めます。併せて、里づくり協議会は、地域へ参入する者の受け入れや既存住宅等を転活用する際の「コミュニティールール」を定めることができます。
- ④ 市は、里づくり協議会の農村定住起業に関する取り組みに対して、アドバイザーの派遣等の支援を行います。
- ⑤ 都市計画法、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の関係法令の許可等が可能であることが必要になることから、定住起業に取り組む事業者は、里づくり協議会等の承諾を得る前に、定住起業に取り組む里づくり協議会は「農村定住起業計画」を策定する際に、具体的な計画案を策定し、市の関係機関等と事前に協議しなければなりません。
- ⑥ 事前協議を終えた里づくり協議会は、農村定住起業計画を含む里づくり計画を市へ認定申請し、市長の認定を受けることができます。
- ⑦ 定住起業に取り組む事業者は、「農村定住起業計画指針」の内容や「農村定住起業計画」が策定された里づくり計画の内容を踏まえ、農村定住起業にあたっての「コミュニティールール」等について里づくり協議会等と協議し、承諾を得ます。
- ⑧ 移住希望者は、農村定住促進コーディネーターへ相談し、空家バンク等に適切な物件がない場合は、既に「農村定住起業計画」に位置づけられている土地等への「移住者用住宅」の新築について検討し、移住後の「コミュニティールール」等について里づくり協議会等と協議し、承諾を得ます。
- ⑨ 里づくり協議会等の承諾を得た、もしくは市の認定を受けた「農村定住起業計画」に定められた「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」は、開発審査会の議を経て都市計画法に基づく立地の許可を受けることができます。
- ⑩ 里づくり協議会等の承諾を得た、もしくは市の認定を受けた「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」は、当該計画に定める土地利用に係る法手続きを経て、実現が可能となります。
- ⑪ 地域コミュニティは、新規の移住・起業者を温かく迎え、地域ぐるみでフォローを行います。その支援のもと、移住・起業者は、地域の農村定住起業に係る「コミュニティールール」についての理解を深め、地域コミュニティに参画します。

なお、「コミュニティールール」は、定住起業及び移住後の状況に合わせ、一定期間ごとに見直しを行うこととします。

4 農村定住起業計画の策定に向けて

(1) 計画策定に取り組む意義

『農村定住起業』への取り組みには、地域で協力して「里づくり」を進めることが大切です。

「里づくり」は、地域の多様性を活かしながら、地域の実情に応じた「里づくり計画」を策定し、地域の合意形成を図り、取り組みを進める役割を果たします。

そして、「里づくり」の中でつくりあげられた「地域の合意」（里づくり計画）を実現する手法として、「農村定住起業計画」の策定が重要な役割を果たします。

地域の合意した里づくり計画（将来ビジョン）の中に、地域の既存住宅等の有効活用、人口減少への対応策や地域の活性化策などとして、農村定住起業の導入を考えることは、個性ある地域づくりや持続的な農業・農村地域づくりに役立ちます。

（２）計画策定にあたり配慮すべき事項

農村定住起業の導入は、単なる人口増のための開発ではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かした、多様な地域の担い手づくりに寄与するものでなければなりません。そのため、導入にあたっては、下記の事項に十分に配慮して検討する必要があります。

〔配慮すべき事項〕

- ① 地域の農業振興
- ② コミュニティの活気・賑わい
- ③ 個性ある農村景観の保全・形成
- ④ 心地よい生活空間の創出
- ⑤ 地域の地形を活かす
- ⑥ 豊かな自然を活かす
- ⑦ 地域の歴史や文化を活かす
- ⑧ 地域や新たに参入しようとするものの想い

（３）計画指針の位置づけ

① 里づくり計画は、原則として集落単位で地域住民が主体となって策定するものであり、地域の社会的・経済的条件や集落の個性により内容が多岐にわたっています。

市長は、農業振興だけでなく環境整備や土地利用、景観の保全や都市部の住民との交流計画等が定められた里づくり計画を認定します。農村定住起業計画は、このなかの一つの計画に位置づけられます。

② 農村定住起業に取り組む場合は、里づくり計画の整備の目標や方針の中に「農村定住起業」に関する方針を明らかにすることが必要となります。

③ さらに、農村定住起業計画には、計画指針を反映して、地域の活性化の目標、事業主体や活用する地域資源、その他地域の特性を活かすために必要な事項など、農村定住起業に関する事項について定めることが考えられます。

④ 農村定住起業計画においては、全地域に適切な農村用途区域が設定されることを前提に、既存住宅・新規住宅等を活用した「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」の予定区域や施設の位置づけ等を明確に設定されることが必要になります。

⑤ 策定した農村定住起業計画は、変更や追加が必要となった場合は、変更計画を策定し、市長の認定を受ける必要があります。

（４）地域のコミュニティールづくり

里づくり協議会は、新規の移住・起業家との協働により、地域の農村定住起業に係る新しいコミュニティールを定め、農村定住起業計画の一部として市長の認定を受けることができま

「里づくり」は、地域の多様性を活かしながら、地域の実情に応じた「里づくり計画」を策定し、地域の合意形成を図り、取り組みを進める役割を果たします。

そして、「里づくり」の中でつくりあげられた「地域の合意」（里づくり計画）を実現する手法として、「農村定住起業計画」の策定が重要な役割を果たします。

地域の合意した里づくり計画（将来ビジョン）の中に、地域の既存住宅等の有効活用、人口減少への対応策や地域の活性化策などとして、農村定住起業の導入を考えることは、個性ある地域づくりや持続的な農業・農村地域づくりに役立ちます。

（２）計画策定にあたり配慮すべき事項

農村定住起業の導入は、単なる人口増のための開発ではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かした、多様な地域の担い手づくりに寄与するものでなければなりません。そのため、導入にあたっては、下記の事項に十分に配慮して検討する必要があります。

〔配慮すべき事項〕

- ① 地域の農業振興
- ② コミュニティの活気・賑わい
- ③ 個性ある農村景観の保全・形成
- ④ 心地よい生活空間の創出
- ⑤ 地域の地形を活かす
- ⑥ 豊かな自然を活かす
- ⑦ 地域の歴史や文化を活かす
- ⑧ 地域や新たに参入しようとするものの想い

（３）計画指針の位置づけ

① 里づくり計画は、原則として集落単位で地域住民が主体となって策定するものであり、地域の社会的・経済的条件や集落の個性により内容が多岐にわたっています。

市長は、農業振興だけでなく環境整備や土地利用、景観の保全や都市部の住民との交流計画等が定められた里づくり計画を認定します。農村定住起業計画は、このなかの一つの計画に位置づけられます。

② 里づくり協議会として農村定住起業に取り組む場合は、里づくり計画の整備の目標や方針の中に「農村定住起業」に関する方針を明らかにすることが必要となります。

③ さらに、農村定住起業計画には、計画指針を反映して、地域の活性化の目標、事業主体や活用する地域資源、その他地域の特性を活かすために必要な事項など、農村定住起業に関する事項について定めることが考えられます。

④ 策定した農村定住起業計画は、変更や追加が必要となった場合は、変更計画を策定し、市長の認定を受ける必要があります。

（４）地域のコミュニティールづくり

里づくり協議会は、新規の移住・起業家との協働により、地域の農村定住起業に係る新しいコミュニティールを定め、農村定住起業計画の一部として市長の認定を受けることができま

す。

この認定を受けた場合は、ルールを反映した農村用途区域の土地利用基準の適用を受けることとなります。

具体的な土地利用行為の適否の判断基準となり、さらに基準を満たす条件として「里づくり協議会が農村定住起業計画に定めるコミュニティルールの遵守の確認」等を設定することにより、地域住民による、新規の移住・起業者への支援を通じて里づくりの意向が確実に担保されるようにします。

(5) 土地利用行為の届出

市は、認定した里づくり計画の農村定住起業計画を反映して、届出を受理します。

そして、市は、「農村用途区域の土地利用基準」に併せて、届出制度の円滑な運用と適切な誘導を行い、里づくり協議会が主体的に行う取り組みを支援します。

なお、地域が策定し市長が認定した農村定住起業計画に即さない土地利用が行われた場合は、計画に適合するよう指導するなど適切な措置をとります。

(6) 農村定住起業に向けて協働の取り組み

里づくりやその活動の中での農村定住起業の取り組みを通じて、地域の活性化につながるよう、地域住民、都市住民、事業者及び市による協働の取り組みを進めます。

移住・起業者及び地域住民（里づくり協議会）は、法令を遵守し、協働して農村定住起業の取り組みを通じた地域の活性化に取り組むこととします。

なお、計画に即さない土地利用等がなされた場合は、これを地域で主体的に解決すべき問題としてとらえ、地域をあげてその解決に取り組むものとします。

5 農村定住起業計画に位置づける「里づくりの拠点施設」の考え方

(1) 農村定住起業に活用できる建物等

快適で魅力あふれた農村空間にふさわしいと認められる既存住宅、又は、都市計画法の許可などを受けて新築される住宅（「移住者用住宅」を含む）を対象とします。既存住宅をそのまま活用し、増築・修繕が必要な場合は、起業に必要な設備の設置、老朽化に対する補修など必要最低限にとどめ、農村特有の景観の保全に努めるものとし

ます。農業用倉庫等についても、一定の条件のもとで対象とします。

(2) 農村定住起業を行える者

農村定住起業を行える者は、共生ゾーン内に既に居住している者又は地域へ移住する者及び移住を予定している者とし、地域の新たな担い手として、その地域へ貢献するものとし

ます。また、里づくり協議会と連携し、かつ、地域に参入する際、コミュニティルールを守るものとし

(3) 農村定住起業により立地が可能となる施設用途

施設用途（ただし、専用住宅としての利用を除く。）は次に掲げる用途A・B・C・Dに定める各号の全てを満たすものとし

す。

この認定を受けた場合は、ルールを反映した農村用途区域の土地利用基準の適用を受けることとなります。

具体的な土地利用行為の適否の判断基準となり、さらに基準を満たす条件として「里づくり協議会が農村定住起業計画に定めるコミュニティルールの遵守の確認」等を設定することにより、地域住民による、新規の移住・起業者への支援を通じて里づくりの意向が確実に担保されるようにします。

(5) 土地利用行為の届出

市は、移住・起業者が「里づくりの拠点施設」や「移住者用住宅」を予定する場合、里づくり協議会の承諾を得たもの、もしくは認定した里づくり計画の農村定住起業計画を反映して、届出を受理します。

そして、市は、「農村用途区域の土地利用基準」に併せて、届出制度の円滑な運用と適切な誘導を行います。

なお、里づくり協議会の承諾を得た、もしくは地域が策定し市長が認定した農村定住起業計画の内容に即さない土地利用が行われた場合は、計画に適合するよう指導するなど適切な措置をとります。

(6) 農村定住起業に向けて協働の取り組み

里づくりやその活動の中での農村定住起業の取り組みを通じて、地域の活性化につながるよう、地域住民、都市住民、事業者及び市による協働の取り組みを進めます。

移住・起業者及び地域住民（里づくり協議会）は、法令を遵守し、協働して農村定住起業の取り組みを通じた地域の活性化に取り組むこととします。

5 農村定住起業計画に位置づける「里づくりの拠点施設」の考え方

(1) 農村定住起業に活用できる建物等

快適で魅力あふれた農村空間にふさわしいと認められる既存住宅、又は、都市計画法の許可などを受けて新築される住宅（「移住者用住宅」を含む）を対象とします。既存住宅をそのまま活用し、増築・修繕が必要な場合は、起業に必要な設備の設置、老朽化に対する補修など必要最低限にとどめ、農村特有の景観の保全に努めるものとし

ます。農業用倉庫等についても、一定の条件のもとで対象とします。

(2) 農村定住起業を行える者

農村定住起業を行える者は、共生ゾーン内に既に居住している者又は地域へ移住する者及び移住を予定している者とし、地域の新たな担い手として、その地域へ貢献するものとし

ます。また、里づくり協議会と連携し、かつ、地域に参入する際、コミュニティルールを守るものとし

(3) 農村定住起業により立地が可能となる施設用途

施設用途（ただし、専用住宅としての利用を除く。）は次に掲げる用途A・B・C・Dに定める各号の全てを満たすものとし

A 農家レストラン・カフェなどの飲食・その他小売店

ア 多人数に対して、自己の生産する農畜産物及び当該施設が設置される農業振興地域内において生産される農畜産物を主たる材料として調理して提供するものであること。

主たる材料は、原則として量的又は金額的に5割以上使用するものであること。

ただし、主たる材料が市内の農業振興地域内で生産されないもの又は生産量の限られたものなど、上記5割以上の要件を満たすことが困難な場合には、「主たる材料以外の材料は、自己の生産する農畜産物及び当該施設が設置される農業振興地域内において生産される農畜産物の使用に努めるとともに、地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの」であること。

イ 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し及び管理するものであること。又は、耕作又は養畜の業務を営む者と連携した者が設置し、管理するものであること

ウ 業種として次の飲食店・小売業に該当するもの

➢日本標準産業分類の中分類76飲食店(766バー・キャバレー・ナイトクラブを除く)に該当するもの

➢同中分類77持ち帰り・配達飲食サービス業のうち771持ち帰り飲食サービス業に該当するもの

➢同中分類58飲食物品小売業および中分類57織物・衣服・身の回り品小売業に該当するもの

B 体験民宿

ア 農業者又は農業者以外の個人・団体が、自己が居住する施設に人を宿泊させ、農林水産省令で定める農村滞在型余暇活動又は山村・漁村滞在型余暇活動に必要な役務を提供する営業形態であるもの

C アトリエ

ア 美術家・工芸家等の芸術家が、専用の作業場で必要な機材や材料を置き作品を制作・展示するもの

イ 周囲の環境に配慮し、騒音・振動を発生させる恐れのないもの(大型機械・溶接機械等は不可)

ウ あわせて地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの

D オフィス

ア 農業・農村の振興に係る目的を有し設立された特定非営利活動法人又は情報系事務作業(ウェブ制作、デジタルコンテンツ制作、システム開発、プログラミング、CG・ゲームソフト制作、インターネットビジネス等)を主たる生業とする事業者の拠点(商品等を保管する倉庫を当該地区内に置くもの、頻繁に商品等を運搬する車両が出入りするものは除く。)となるもの

イ あわせて地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの

(4) 立地可能となる施設の条件

前記(3)に示す施設用途への転用にあたっては、以下の条件を満たす他、都市計画法第34条第14号に基づく開発審査会の運用基準10②「里づくりの拠点施設<農村定住起業計画に定める者が設置及び運営する施設>」として、都市計画法に基づく開発許可が得られるものであることが必要となります。

① 里づくり計画の農村定住起業計画に位置づけられている施設

② 既存の建物及びその敷地を利用するもの。又は、農村地域の担い手が居住する新築住宅であること。

③ 新たに参入する者が自ら居住し、もしくは地域への移住を予定し、管理・運営するもの

A 農家レストラン・カフェなどの飲食・その他小売店

ア 多人数に対して、自己の生産する農畜産物及び当該施設が設置される農業振興地域内において生産される農畜産物を主たる材料として調理して提供するものであること。

主たる材料は、原則として量的又は金額的に5割以上使用するものであること。

ただし、主たる材料が市内の農業振興地域内で生産されないもの又は生産量の限られたものなど、上記5割以上の要件を満たすことが困難な場合には、「主たる材料以外の材料は、自己の生産する農畜産物及び当該施設が設置される農業振興地域内において生産される農畜産物の使用に努めるとともに、地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの」であること。

イ 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し及び管理するものであること。又は、耕作又は養畜の業務を営む者と連携した者が設置し、管理するものであること

ウ 業種として次の飲食店・小売業に該当するもの

➢日本標準産業分類の中分類76飲食店(766バー・キャバレー・ナイトクラブを除く)に該当するもの

➢同中分類77持ち帰り・配達飲食サービス業のうち771持ち帰り飲食サービス業に該当するもの

➢同中分類58飲食物品小売業および中分類57織物・衣服・身の回り品小売業に該当するもの

B 体験民宿

ア 農業者又は農業者以外の個人・団体が、自己が居住する施設に人を宿泊させ、農林水産省令で定める農村滞在型余暇活動又は山村・漁村滞在型余暇活動に必要な役務を提供する営業形態であるもの

C アトリエ

ア 美術家・工芸家等の芸術家が、専用の作業場で必要な機材や材料を置き作品を制作・展示するもの

イ 周囲の環境に配慮し、騒音・振動を発生させる恐れのないもの(大型機械・溶接機械等は不可)

ウ あわせて地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの

D オフィス

ア 主として事務所として利用するもの。ただし、商品等を保管する倉庫を当該地区内に置くもの、頻繁に商品等を運搬する車両が出入りするものは除く。

イ あわせて地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの

(4) 立地可能となる施設の条件

前記(3)に示す施設用途への転用にあたっては、以下の条件を満たす他、都市計画法第34条第14号に基づく開発審査会の運用基準10②「里づくりの拠点施設<農村定住起業施設>」として、都市計画法に基づく開発許可が得られるものであることが必要となります。

① 里づくり協議会の承諾が得られる施設

② 既存の建物及びその敷地を利用するもの。又は、農村地域の担い手が居住する新築住宅であること。

③ 新たに参入する者が自ら居住し、もしくは地域への移住を予定し、管理・運営するもの

であること。

- ④ 農村定住起業計画に定めるコミュニティルールを遵守すること。
- ⑤ 道路等の新たな基盤整備の必要がなく、市街化を促進する恐れのないもの。
- ⑥ 周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたすことがないもの。
- ⑦ 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。
- ⑧ 施設は、居住部分以外の床面積を原則200㎡以下とし、周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。

(5) 農村定住起業計画に定める事項

集落にある地域資源を活用し、地域外から新たに担い手を呼び込み、地域の活性化に資する農村定住起業の活用にあたっては、下表に定める事項を農村定住起業計画に具体的な内容を定めることが必要になります。

事 項	概 要
里づくり計画の整備や方針 地域の目標 ～農村定住起業に関する方針	集落でのアンケートや地域点検を踏まえて、集落の将来像を定めます。また、農業振興、環境整備、土地利用、景観保全、市街地との交流計画などを定めることができますが、このなかに、農村定住起業に関する集落の基本方針や目標を定めます。
農村定住起業による地域の活性化の目標	地域のコミュニティの活気・賑わいを維持するとともに、新しい住民とのコミュニティをつくるための目標を定めます。 単なる人口増のための取り組みではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かした、多様な地域の担い手づくりに寄与する目標を定め、地域の個性を發揮するための目標を定めます。
地域コミュニティへの参加・受入れ及び地域資源の活用に関するルールづくり	地域コミュニティは、新規の移住・起業者を温かく迎えるために、共通ルールをあらかじめ定め、公表しておきます。移住・起業者は、そのルールを理解するとともに、両者は、当該施設での既存建築物等の地域資源の活用について個別のルールづくりに取り組みます。ルールづくりやその運用についての協働を通じ、両者が一体となって新たな地域コミュニティの醸成を図り、参入に伴うトラブルを回避します。
建築物の活用に関する事項	
適用区域	原則として、里づくり協議会の全域とします。 ただし、インフラの整備など地域の状況により、やむを得ない場合は、一部区域にする等、地域の実情に応じた設定とします。

であること。

- ④ 里づくり協議会の承諾を得る際に定めたコミュニティルールを遵守する事。
- ⑤ 道路等の新たな基盤整備の必要がなく、市街化を促進する恐れのないもの。
- ⑥ 周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたすことがないもの。
- ⑦ 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。
- ⑧ 施設は、居住部分以外の床面積を原則200㎡以下とし、周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。

(5) 農村定住起業計画に定める事項

集落にある地域資源を活用し、地域外から新たに担い手を呼び込み、地域の活性化に資する農村定住起業の活用にあたって、下表に定める事項を農村定住起業計画に定めることができます。

事 項	概 要
里づくり計画の整備や方針 地域の目標 ～農村定住起業に関する方針	集落でのアンケートや地域点検を踏まえて、集落の将来像を定めます。また、農業振興、環境整備、土地利用、景観保全、市街地との交流計画などを定めることができますが、このなかに、農村定住起業に関する集落の基本方針や目標を定めます。
農村定住起業による地域の活性化の目標	地域のコミュニティの活気・賑わいを維持するとともに、新しい住民とのコミュニティをつくるための目標を定めます。 単なる人口増のための取り組みではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かした、多様な地域の担い手づくりに寄与する目標を定め、地域の個性を發揮するための目標を定めます。
地域コミュニティへの参加・受入れ及び地域資源の活用に関するルールづくり	地域コミュニティは、新規の移住・起業者を温かく迎えるために、共通ルールをあらかじめ定め、公表しておきます。移住・起業者は、そのルールを理解するとともに、両者は、当該施設での既存建築物等の地域資源の活用について個別のルールづくりに取り組みます。ルールづくりやその運用についての協働を通じ、両者が一体となって新たな地域コミュニティの醸成を図り、参入に伴うトラブルを回避します。
建築物の活用に関する事項	
適用区域	原則として、里づくり協議会の全域とします。 ただし、インフラの整備など地域の状況により、やむを得ない場合は、一部区域にする等、地域の実情に応じた設定とします。

施設用途の制限	計画指針に定められた施設用途の中から、地域で可能な施設用途を定めます。 なお、専用住宅と兼用して位置づけることも可能です。
具体的な事業計画	地域資源情報:活用する建築物の位置や所在。土地及び建築物の権利関係。現在の状況。 地域連携情報:連携して活用する地域資源の内容等 活用户情報 :活用用途の詳細、活用户の住所・氏名、地域との連携の状況、移住を予定している者の場合は移住予定時期を含めた移住計画。 などを、具体的に計画書や図面等に定め <u>ます</u> 。
施設周辺における交通の機能の確保、駐車場の整備	施設利用者が、周辺交通環境と調和できるよう駐車場等のスペースをあらかじめ確保・計画に定めます。
周辺の農村環境や景観等への配慮	良好な住環境の確保やまち並みのそろった景観の形成等を促進するために定めます。良好な集落景観を保全・形成し、地域の個性を発揮するために定めます。
その他必要な事項	その他地域の特性を活かすための必要な事項を定めることができます。

6 農村定住起業計画に位置づける「移住者用住宅」の考え方

(1) 「移住者用住宅」に活用できる土地

「移住者用住宅」に活用できる土地は、既存集落内の土地とし、生産性の高い農地、土砂災害等の危険性のある土地、大規模な造成を必要とする土地でないこととします。

(2) 「移住者用住宅」に移住できる者

「移住者用住宅」に移住する者は、現在共生ゾーン外に居住している者とし、地域の新たな担い手として、その地域へ貢献するものとします。また、里づくり協議会と連携し、かつ、地域に参入する際、コミュニティールールを守るものとします。

(3) 立地可能となる「移住者用住宅」の条件

「移住者用住宅」の新築にあたっては、以下の条件を満たす他、都市計画法第34条第14号に基づく開発審査会の運用基準2「既存集落における自己用住宅」として、都市計画法に基づく開発許可が得られるものであることが必要となります。

- ① 里づくり計画の農村定住起業計画に位置づけられている土地に新築するもの。
- ② 新たに移住する者が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- ③ 他の移住者用住宅と多数連たんするものでないこと。
- ④ 同一里づくり協議会区域内の移住者用住宅の戸数は、農村定住起業計画で定める区域内の移住者用住宅の上限数を超えるものでないこと。
- ⑤ 道路等の新たな基盤整備の必要がなく、市街化を促進する恐れのないもの。

施設用途の制限	計画指針に定められた施設用途の中から、地域で可能な施設用途を定めます。 なお、専用住宅と兼用して位置づけることも可能です。
具体的な事業計画	地域資源情報:活用する建築物の位置や所在。土地及び建築物の権利関係。現在の状況。 地域連携情報:連携して活用する地域資源の内容等 活用户情報 :活用用途の詳細、活用户の住所・氏名、地域との連携の状況、移住を予定している者の場合は移住予定時期を含めた移住計画。 などを、具体的に計画書や図面等に定め <u>ることができます</u> 。
施設周辺における交通の機能の確保、駐車場の整備	施設利用者が、周辺交通環境と調和できるよう駐車場等のスペースをあらかじめ確保・計画に定めます。
周辺の農村環境や景観等への配慮	良好な住環境の確保やまち並みのそろった景観の形成等を促進するために定めます。良好な集落景観を保全・形成し、地域の個性を発揮するために定めます。
その他必要な事項	その他地域の特性を活かすための必要な事項を定めることができます。

6 農村定住起業計画に位置づける「移住者用住宅」の考え方

(1) 「移住者用住宅」に活用できる土地

「移住者用住宅」に活用できる土地は、既存集落内の土地とし、生産性の高い農地、土砂災害等の危険性のある土地、大規模な造成を必要とする土地でないこととします。

(2) 「移住者用住宅」に移住できる者

「移住者用住宅」に移住する者は、現在共生ゾーン外に居住している者とし、地域の新たな担い手として、その地域へ貢献するものとします。また、里づくり協議会と連携し、かつ、地域に参入する際、コミュニティールールを守るものとします。

(3) 立地可能となる「移住者用住宅」の条件

「移住者用住宅」の新築にあたっては、以下の条件を満たす他、都市計画法第34条第14号に基づく開発審査会の運用基準2「既存集落における自己用住宅」として、都市計画法に基づく開発許可が得られるものであることが必要となります。

- ① 里づくり協議会の承諾が得られる土地に新築するもの。
- ② 新たに移住する者が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- ③ 他の移住者用住宅と多数連たんするものでないこと。
- ④ 同一里づくり協議会区域内の移住者用住宅の戸数は、農村定住起業計画において区域内の移住者用住宅の上限数を定めている場合は、その数を超えるものでないこと。
- ⑤ 道路等の新たな基盤整備の必要がなく、市街化を促進する恐れのないもの。

⑥ 敷地面積は150㎡以上とし、周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。

(4) 農村定住起業計画に定める事項

集落にある地域資源を活用し、地域外から新たに担い手を呼び込み、地域の活性化に資する農村定住起業の活用にあたっては、下表に定める事項を、農村定住起業計画に具体的な内容を定めることが必要になります。

事 項	概 要
集落の将来像や移住者の受入れに関する方針	集落でのアンケートや空家総点検結果を踏まえて、集落の将来像を定めます。このなかに、既存の空家活用や移住者用住宅の立地による移住者の受入れに関する集落の基本方針を定めます。
移住者の受入れによる地域の活性化の目標	地域のコミュニティの活気・賑わいを維持するとともに、新しい住民とのコミュニティをつくるための目標を定めます。 単なる人口増のための取り組みではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かし、移住者と共に地域の活性化に寄与する目標を定めます。 また、以下の事項を踏まえて、地域に受け入れる移住者用住宅の戸数の上限数を定め <u>ます</u> 。 1)集落内の空家数 2)人口・世帯数・家屋数の動向 3)集落及び周辺地域の公共公益施設や社会生活に係る施設等の状況
地域コミュニティへの参加・受入れ及びコミュニティルールづくり	地域コミュニティは、新規の移住者を温かく迎えるために、共通ルールをあらかじめ定め、公表しておきます。 移住者は、そのルールを理解するとともに、両者は、個別のルールづくりに取り組みます。ルールづくりやその運用についての協働を通じ、両者が一体となって新たな地域コミュニティの醸成を図り、参入に伴うトラブルを回避します。
移住者用住宅の立地に関する事項	
立地場所	移住者用住宅が立地する土地の所在、権利関係、現在の状況。 なお、移住者用住宅は既存集落内へ立地するものとし、生産性の高い農地、土砂災害等の恐れのある土地、大規模な造成を必要とする土地には立地できません。 また、移住者用住宅が多数連たんすることはできません。

⑥ 敷地面積は150㎡以上とし、周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。

(4) 農村定住起業計画に定める事項

集落にある地域資源を活用し、地域外から新たに担い手を呼び込み、地域の活性化に資する農村定住起業の活用にあたって、下表に定める事項を農村定住起業計画に定めることができます。

事 項	概 要
集落の将来像や移住者の受入れに関する方針	集落でのアンケートや空家総点検結果を踏まえて、集落の将来像を定めます。このなかに、既存の空家活用や移住者用住宅の立地による移住者の受入れに関する集落の基本方針を定めます。
移住者の受入れによる地域の活性化の目標	地域のコミュニティの活気・賑わいを維持するとともに、新しい住民とのコミュニティをつくるための目標を定めます。 単なる人口増のための取り組みではなく、農村地域の豊かな地域資源やコミュニティなどの特長を活かし、移住者と共に地域の活性化に寄与する目標を定めます。 また、以下の事項を踏まえて、地域に受け入れる移住者用住宅の戸数の上限数を定め <u>ることができます</u> 。 1)集落内の空家数 2)人口・世帯数・家屋数の動向 3)集落及び周辺地域の公共公益施設や社会生活に係る施設等の状況
地域コミュニティへの参加・受入れ及びコミュニティルールづくり	地域コミュニティは、新規の移住者を温かく迎えるために、共通ルールをあらかじめ定め、公表しておきます。 移住者は、そのルールを理解するとともに、両者は、個別のルールづくりに取り組みます。ルールづくりやその運用についての協働を通じ、両者が一体となって新たな地域コミュニティの醸成を図り、参入に伴うトラブルを回避します。
移住者用住宅の立地に関する事項	
立地場所	移住者用住宅が立地する土地の所在、権利関係、現在の状況。 なお、移住者用住宅は既存集落内へ立地するものとし、生産性の高い農地、土砂災害等の恐れのある土地、大規模な造成を必要とする土地には立地できません。 また、移住者用住宅が多数連たんすることはできません。 <u>なお、「移住者用住宅」が立地できる土地を予め農村定住起業計画に定めておくことができます。</u>

移住者情報	<p><u>移住者の住所・氏名、地域のコミュニティールールなどを、具体的に計画書に定めます。</u></p> <p><u>(移住者の住所・氏名は神戸市HP等での公表は行いません。)</u></p> <p><u>なお、移住者が確定していない時点においても、速やかに移住者を受け入れるために、「移住者用住宅」が立地できる土地を予め農村定住起業計画に定めておくことができます。</u></p>
周辺の農村環境や景観等への配慮	<p>良好な住環境の確保やまち並みのそろった景観の形成等を促進するために定めます。</p>
その他必要な事項	<p>移住者を受け入れるために、移住者用住宅とは別に、移住者の受け入れが可能な空家等を本計画に位置づけることができます。</p> <p>その他必要な事項を定めることができます。</p>

周辺の農村環境や景観等への配慮	<p>良好な住環境の確保やまち並みのそろった景観の形成等を促進するために定めます。</p>
その他必要な事項	<p>移住者を受け入れるために、移住者用住宅とは別に、移住者の受け入れが可能な空家等を本計画に位置づけることができます。</p> <p>その他必要な事項を定めることができます。</p>

市街化調整区域における開発(建築)許可基準

新旧対照表 (※下線部が変更箇所)

【運用基準 1 世帯分離住宅】

現行 (旧)	変更案 (新)
<p>市街化調整区域において現に生活の本拠を有する世帯(以下、「分離前世帯」という。)から、世帯を分ける場合に必要となる住宅(以下「世帯分離住宅」という。)に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p>	<p>市街化調整区域において現に生活の本拠を有する世帯(以下、「分離前世帯」という。)から、世帯を分ける場合に必要となる住宅(以下「世帯分離住宅」という。)に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p>
<p>【包括承認基準】</p>	<p>【包括承認基準】</p>
<p>1 次のいずれかの要件を満たすこと。</p> <p>(1) 申請に係る土地が、申請者又は申請者の親族が10年以上保有(借地権を含む。)していた土地で、引続いて申請者又は申請者の親族が保有していること。(線引き後に農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地を含む。)</p> <p>また、申請に係る土地が次のいずれかの土地であること。</p> <p>1) 申請者が現に保有する土地</p> <p>2) 次のすべての方法により申請者が取得することが確実な土地</p> <p>① 死因贈与契約の公正証書が作成されていること。</p> <p>② 始期付所有権移転仮登記がなされていること。</p> <p>3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条に規定する農用地区域等集落から離れた区域にしか土地を所有していない場合で、交換により集落内に代替地として取得済の土地</p> <p>(2) 分離前世帯が市街化調整区域内に10年以上にわたって生活の本拠を</p>	<p>1 次のいずれかの要件を満たすこと。</p> <p>(1) 申請に係る土地が、申請者又は申請者の親族が10年以上保有(借地権を含む。)していた土地で、引続いて申請者又は申請者の親族が保有していること。(線引き後に農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地を含む。)</p> <p>また、申請に係る土地が次のいずれかの土地であること。</p> <p>1) 申請者が現に保有する土地</p> <p>2) 次のすべての方法により申請者が取得することが確実な土地</p> <p>① 死因贈与契約の公正証書が作成されていること。</p> <p>② 始期付所有権移転仮登記がなされていること。</p> <p>3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条に規定する農用地区域等集落から離れた区域にしか土地を所有していない場合で、交換により集落内に代替地として取得済の土地</p> <p>(2) 分離前世帯が市街化調整区域内に10年以上にわたって生活の本拠を</p>

<p>有しており、申請に係る土地が次のすべての要件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 申請者が現に所有する土地 2) 次のいずれかの土地であること。 <ol style="list-style-type: none"> ①人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例(平成8年条例第10号。以下、「共生ゾーン条例」という。)第8条第3項に規定する集落居住区域内に存する土地であること。 ②<u>共生ゾーン条例第18条で規定する里づくり計画に位置づけられている土地であり、農地でないこと。</u> 2) 申請者が、分離前世帯の親族であり、分離前世帯に同居したことがあること。 3) 独立して世帯を構成する合理的事情があること。 4) 勤務地等からの距離が適当であること。 5) 世帯分離住宅としてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。 6) 申請に係る土地が、原則として分離前世帯が存する集落又はその周辺の地域にあること。 <p>【個別付議基準】</p> <p>包括承認基準の2のうち、申請者が分離前世帯と同居したことがない場合は、当該地域に世帯分離住宅が必要と認められる合理的事情があること。</p>	<p>有しており、申請に係る土地が次のすべての要件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 申請者が現に所有する土地 2) 次のいずれかの土地であること。 <ol style="list-style-type: none"> ①人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例(平成8年条例第10号。以下、「共生ゾーン条例」という。)第8条第3項に規定する集落居住区域内に存する土地であること。 ②<u>共生ゾーン条例第10条第1項に規定する農村用途区域内における届出がなされている土地であり、農地でないこと。</u> 2) 申請者が、分離前世帯の親族であり、分離前世帯に同居したことがあること。 3) 独立して世帯を構成する合理的事情があること。 4) 勤務地等からの距離が適当であること。 5) 世帯分離住宅としてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。 6) 申請に係る土地が、原則として分離前世帯が存する集落又はその周辺の地域にあること。 <p>【個別付議基準】</p> <p>包括承認基準の2のうち、申請者が分離前世帯と同居したことがない場合は、当該地域に世帯分離住宅が必要と認められる合理的事情があること。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【運用基準2 既存集落内の自己用住宅】

現行(旧)	変更案(新)
<p>【個別付議基準】</p> <p>既存集落における自己用住宅に係る開発行為については、申請の内容が</p>	<p>【個別付議基準】</p> <p>既存集落における自己用住宅に係る開発行為については、申請の内容が</p>

次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

1 申請に係る土地が、自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であり、次のいずれかの要件を満たした区域内にあること。

- (1) 35以上の建築物が連たんしている区域
- (2) 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成8年条例第10号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第8条第3項に規定する集落居住区域
- (3) (1)または(2)に準じると認められる区域

2 申請に係る土地が次のいずれかの土地であること。

(1) 申請者又は申請者の親族が10年以上保有（借地権を含む）している土地（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地を含む。）

なお、申請者の親族が保有している土地にあつては、次のすべての方法により申請者が取得することが確実な土地であること。

- ① 死因贈与契約の公正証書が作成されていること。
- ② 始期付所有権移転仮登記がなされていること。

(2) 共生ゾーン条例第18条第2項第4号キに規定する農村定住起業計画の「移住者用住宅」に移住者情報が位置づけられた土地。

(3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条に規定する農用地区域等集落から離れた区域にしか土地を所有していない場合で、交換により集落内に代替地として取得済の土地

3 予定の建築物が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

1 申請に係る土地が、自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であり、次のいずれかの要件を満たした区域内にあること。

- (1) 35以上の建築物が連たんしている区域
- (2) 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成8年条例第10号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第8条第3項に規定する集落居住区域
- (3) (1)または(2)に準じると認められる区域

2 申請に係る土地が次のいずれかの土地であること。

(1) 申請者又は申請者の親族が10年以上保有（借地権を含む）している土地（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地を含む。）

なお、申請者の親族が保有している土地にあつては、次のすべての方法により申請者が取得することが確実な土地であること。

- ① 死因贈与契約の公正証書が作成されていること。
- ② 始期付所有権移転仮登記がなされていること。

(2) 移住者用住宅として、共生ゾーン条例第10条第1項に規定する農村用途区域内における届出がなされている土地。

(3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条に規定する農用地区域等集落から離れた区域にしか土地を所有していない場合で、交換により集落内に代替地として取得済の土地

3 予定の建築物が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

【運用基準 10 里づくりの拠点施設】

現行 (旧)	変更案 (新)
<p style="text-align: center;">運用基準 10① 里づくりの拠点施設</p> <p style="text-align: center;">＜里づくり協議会が主体となって設置及び運営する施設＞</p> <p>【個別付議基準】</p> <p>人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）<u>第 1 8 条第 2 項第 4 号ウに規定する土地の利用に関する計画に位置づけられている</u>里づくりの拠点施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共生ゾーン条例第 17 条第 1 項により市長に認定された里づくり協議会が主体となって設置及び運営する施設（<u>既存建築物の用途を変更するものに限る。</u>）であること。 2 施設の用途が次に掲げるいずれかの施設であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市住民と地域住民との交流に資する施設 (2) 地元特産物等の供給施設 (3) 市民農園整備促進法（平成 2 年法律第 44 号）に基づかない市民向け貸農園（管理施設を含むもの） (4) その他農業の振興，農村の活性化に資する施設（住居系の用途は除く） 3 申請地周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたすことのないよう計画されたものであること。 4 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。 5 申請地周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模，設計，構造及び 	<p style="text-align: center;">運用基準 10① 里づくりの拠点施設</p> <p style="text-align: center;">＜里づくり協議会が主体となって設置及び運営する施設＞</p> <p>【個別付議基準】</p> <p>人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）<u>第 1 0 条第 1 項に規定する農村用途区域内における届出がなされている</u>里づくりの拠点施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共生ゾーン条例第 17 条第 1 項により市長に認定された里づくり協議会が主体となって設置及び運営する施設であること。 2 施設の用途が次に掲げるいずれかの施設であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市住民と地域住民との交流に資する施設 (2) 地元特産物等の供給施設 (3) 市民農園整備促進法（平成 2 年法律第 44 号）に基づかない市民向け貸農園（管理施設を含むもの） (4) その他農業の振興，農村の活性化に資する施設（住居系の用途は除く） 3 申請地周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたすことのないよう計画されたものであること。 4 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。 5 申請地周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模，設計，構造及び

外観であること。

【包括承認基準】

個別付議基準に該当するもののうち、次に掲げる全ての要件に該当するものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

- 1 予定の建築物が既存建築物の用途を変更するものであり、業務の用に供する部分の床面積が 200 ㎡以下のもの。なお、既存建築物を増築又は修繕する場合には、当該施設の管理上又は利用上必要不可欠と認められるものに限り、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 2 既存建築物の従前敷地の範囲内で行われるものであり、新たに公共施設整備を伴わないもの。

運用基準 10 ② 里づくりの拠点施設

< 農村定住起業計画に定める者が設置及び運営する施設 >

【個別付議基準】

人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第 18 条第 2 項第 4 号キに規定する農村定住起業に関する計画に定める者（以下、「起業者」と言う。）が設置及び運営する施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 予定の建築物が次のいずれかの要件に該当する都市計画法上適法な建築物（特定宅地における建築物として許可を得たもの及び既存宅地確認を受けたものを除く）であること。

外観であること。

【包括承認基準】

個別付議基準に該当するもののうち、次に掲げる全ての要件に該当するものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

- 1 予定の建築物が既存建築物の用途を変更するものであり、業務の用に供する部分の床面積が 200 ㎡以下のもの。なお、既存建築物を増築又は修繕する場合には、当該施設の管理上又は利用上必要不可欠と認められるものに限り、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 2 既存建築物の従前敷地の範囲内で行われるものであり、新たに公共施設整備を伴わないもの。

運用基準 10 ② 里づくりの拠点施設

< 農村定住起業施設 >

【個別付議基準】

人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第 10 条第 1 項に規定する農村用途区域内における届出がなされている者（以下、「起業者」と言う。）が設置及び運営する施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 予定の建築物が次のいずれかの要件に該当する都市計画法上適法な建築物（特定宅地における建築物として許可を得たもの及び既存宅地確認を受けたものを除く）であること。

(起業者が共生ゾーン内に既に居住している場合)

- (1) 既に居住している住宅の用途を変更する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (2) 都市計画法の許可を得ることが確実な住宅又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (3) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。(住宅は別敷地で確保)

(起業者が共生ゾーン内に移住する場合)

- (4) 既存住宅の用途を変更する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (5) 都市計画法の許可を得ることが確実な住宅又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (6) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。(住宅は別敷地で確保)

(起業者が共生ゾーン内に将来移住を予定している場合)

- (7) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。
なお、将来移住する際の住宅については、別途都市計画法上の許可を得ること。
- (8) 既存住宅の用途を変更するとともに、将来の移住に備え居住部分を確保する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。

2 申請地周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたす

(起業者が共生ゾーン内に既に居住している場合)

- (1) 既に居住している住宅の用途を変更する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (2) 都市計画法の許可を得ることが確実な住宅又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (3) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。(住宅は別敷地で確保)

(起業者が共生ゾーン内に移住する場合)

- (4) 既存住宅の用途を変更する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (5) 都市計画法の許可を得ることが確実な住宅又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- (6) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。(住宅は別敷地で確保)

(起業者が共生ゾーン内に将来移住を予定している場合)

- (7) 既存建築物の用途を変更する場合で、居住部分を含まないもの。
なお、将来移住する際の住宅については、別途都市計画法上の許可を得ること。
- (8) 既存住宅の用途を変更するとともに、将来の移住に備え居住部分を確保する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。

2 申請地周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたす

<p>ことのないよう計画されたものであること。</p> <p>3 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。</p> <p>4 申請地周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。</p> <p>【包括承認基準】</p> <p>予定の建築物の居住部分以外の床面積が 200 m²以下であるものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。</p>	<p>ことのないよう計画されたものであること。</p> <p>3 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。</p> <p>4 申請地周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。</p> <p>【包括承認基準】</p> <p>予定の建築物の居住部分以外の床面積が 200 m²以下であるものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【運用基準 22 使用者制限の解除】

現行（旧）	変更案（新）
<p>【個別付議基準】</p> <p>属人的に許可を得た建築物（農家証明書の交付を受け許可不要で建築されたものを含む。）の使用者制限を解除する場合は、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p> <p>1 申請に係る建築物は、適法に建築されたもので、現存している次に掲げる建築物等であること。</p> <p>(1) 農家住宅（農業用施設を除く。）として線引き以降に建築されたもの</p> <p>(2) 世帯分離住宅として許可を受けて建築されたもの</p> <p>(3) 既存集落における自己用住宅として許可を受けて建築されたもの <u>（農村定住起業計画の「移住者用住宅」は除く）</u></p>	<p>【個別付議基準】</p> <p>属人的に許可を得た建築物（農家証明書の交付を受け許可不要で建築されたものを含む。）の使用者制限を解除する場合は、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。</p> <p>1 申請に係る建築物は、適法に建築されたもので、現存している次に掲げる建築物等であること。</p> <p>(1) 農家住宅（農業用施設を除く。）として線引き以降に建築されたもの</p> <p>(2) 世帯分離住宅として許可を受けて建築されたもの</p> <p>(3) 既存集落における自己用住宅として許可を受けて建築されたもの （人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成8年条例第10号）第10条第1項に規定する農村用途区域内における届出がなされている土地に建築された移住者用住宅は除く）</p>

(4) 法第34条第13号に基づき、自己の居住又は業務の用に供する建築物として許可を受けて建築されたもの

2 建築物は、許可を得た建築物と同一用途であること。ただし、許可を得ずに建築物の用途変更がされている場合でも、従前用途へ是正することが明らかな場合は、この限りでない。

3 建築物の使用に関して次のいずれかであること。

(1) 許可を得た者（農家証明書の交付を受け許可不要で建築した者、又はその相続人を含む。）が、許可（農家住宅にあつては、建築確認）後10年以上適正に使用していることが公的証明等により確認できること。

ただし、許可を得た者又はその相続人の死亡、疾病、転勤、破産、その他の使用者制限を解除するに足る合理的事情が認められる場合は、この限りでない。

(2) 建築後10年を経過した空家で、人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成8年条例第10号）第18条に基づく里づくり計画に位置づけられた宅地に存する建築物であること。

【包括承認基準】

個別付議基準3(1)の前段に該当するものについては、開発審査会の承認を得たものとして取り扱う。

(4) 法第34条第13号に基づき、自己の居住又は業務の用に供する建築物として許可を受けて建築されたもの

2 建築物は、許可を得た建築物と同一用途であること。ただし、許可を得ずに建築物の用途変更がされている場合でも、従前用途へ是正することが明らかな場合は、この限りでない。

3 建築物の使用に関して次のいずれかであること。

(1) 許可を得た者（農家証明書の交付を受け許可不要で建築した者、又はその相続人を含む。）が、許可（農家住宅にあつては、建築確認）後10年以上適正に使用していることが公的証明等により確認できること。

ただし、許可を得た者又はその相続人の死亡、疾病、転勤、破産、その他の使用者制限を解除するに足る合理的事情が認められる場合は、この限りでない。

(2) 建築後10年を経過した空家で、使用者制限を解除するに足るやむを得ない事情が認められる建築物であること。

【包括承認基準】

個別付議基準3(1)の前段に該当するものについては、開発審査会の承認を得たものとして取り扱う。