

市街化調整区域における開発（建築）許可基準の改定及び 人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直しについて

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、集落居住者の住宅や日常利便施設、その他市街化調整区域でなければ建築できないものなどについては、開発（建築）許可基準（以下「基準」という。）を設けています。

近年、少子高齢化や人口減少が進展するなか、農村地域に新たな人を呼び込むため、平成 27 年より、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を推進しています。

今後さらに増加が予想される空家等の有効活用や、新型コロナを背景とした新たな暮らし方・働き方を踏まえ、さらなる農村集落の活性化等に取り組んでいくため、基準の新設を行います。

あわせて、現行基準を時代に適合した基準に見直しますほか、市街化調整区域での進入路基準の特例を設けます。

また、基準改定に伴い、人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直しを行います。

2. 基準改定の概要

（1）既存建築物の用途変更の対象を拡大

<運用基準^{※1}の新設>

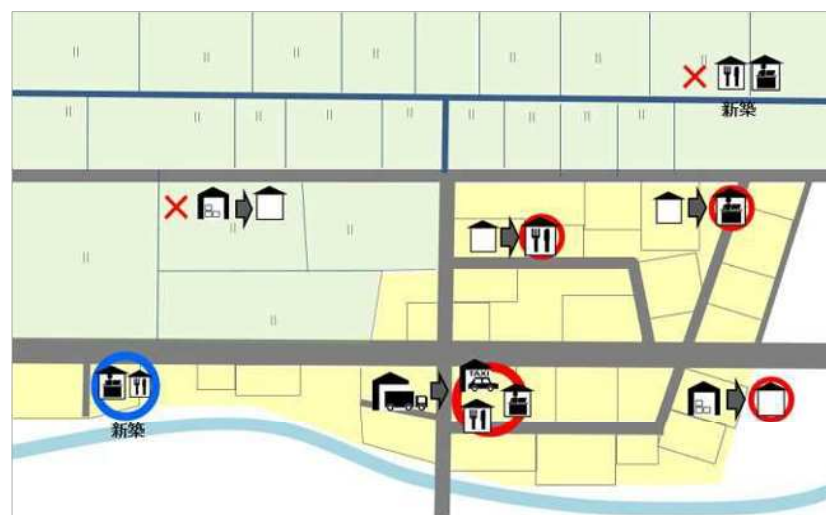
これまで、集落居住者に限り、既存建築物を飲食店や事務所等に用途変更することができましたが、集落居住者以外でも、既存集落^{※3}内の一定規模のものに限り、様々な用途に変更が可能となります。

（2）集落居住者の新築行為の対象を拡大

<運用基準の新設>

これまで、店舗や事務所等の新築は、日常利便施設や沿道サービス施設（ドライバーの休憩施設）等に限定されていましたが、既存集落内で集落居住者が経営する一定規模のものに限り、店舗・事務所等の新築が可能となります。

（1）（2）のイメージ



- | | | |
|--------------------|----|-----|
| 既存集落(家屋連たん、集落居住区域) | 住宅 | 事業所 |
| (1) 既存建築物の用途変更 | 倉庫 | 事業所 |
| (2) 集落居住者の新築 | 飲食 | 事業所 |
| ○ 誰でもできる | × | 不可 |
| ○ 居住者(予定含む)に限り可能 | | |

(3) 日常利便施設の対象業種の拡大

<審査基準^{※2}の見直し>

集落居住者の日常生活に必要な小売店やサービス店舗等の施設は、対象業種を限定していますが、生活スタイルの多様化、サービス業の業態・形態の複合化等を踏まえ、対象業種を拡大します。

◇審査基準① 日常利便施設：対象業種の追加

例) 花・植木小売業、教養・技能教授業（学習塾等）、表具業等、

その他実態等を踏まえたうえで、日常利便施設として認められるもの

(4) 市街化区域からの距離等を定めた立地要件の見直し

<審査基準の見直し>

一律に定めている立地要件について、運用が硬直的にならないよう、実態等を踏まえ判断します。

◇審査基準① 日常利便施設：市街化区域からの距離、支持戸数等

◇審査基準⑨ 沿道サービス施設：市街化区域からの距離

(5) 手続きの迅速化・簡素化を図るための要件の見直し

<運用基準の見直し>

◇運用基準 1, 2 世帯分離住宅、既存集落内における自己用住宅：

第三者への転売防止を目的に規定している土地の取得要件（公正証書作成等）を、所有者の同意確認に見直します。

◇運用基準 4 既存建築物の建替等：用途分類表の整理

◇その他：許可実績等を踏まえ、住居系を中心に個別付議基準を包括承認基準に移行

(6) 市街化調整区域での進入路基準の特例

<神戸市開発事業に関する技術基準の見直し>

開発事業の用途・規模に応じて開発地から幹線道路までの経路を対象に道路の幅員規定「進入道路基準」を設けています。

市街化調整区域における農業関連施設など当該施設の発生集中交通量が小さく、利用する車両が限定的である開発事業について、発生する交通量や道路交通の安全性等を考慮したうえで、進入道路基準に特例を設けます。

◇進入道路基準 現行：最低幅員 4 m以上 ⇒ 特例：最低幅員 3 m以上

3. 人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直し

基準の見直しに伴い、人と自然との共生ゾーン整備基本方針のうち、農村用途区域の土地利用基準を見直します。

4. 今後の予定

パブリックコメントの意見等を踏まえて、基準等を改定し、令和4年度前半の施行を予定

※1) 運用基準：都市計画法第34号第14号に基づき、神戸市開発審査会の議を経て策定する基準

※2) 審査基準：都市計画法第34条第1～13号に基づき、神戸市が策定する基準

※3) 既存集落：一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落

(周辺に一定の公共施設が整備されており、周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられる)

(1) 運用基準の新設

運用基準 25 既存建築物の用途変更【個別付議基準】

既存建築物を同一敷地内で用途変更、又は用途変更して既存建築物の建替を行おうとする場合は、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。

- 1 申請に係る土地が、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7条に規定する人と自然との共生ゾーンに指定された区域であること。
- 2 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
- 3 既存建築物が、次の全ての要件に該当すること。
 - (1) 建築後10年以上適法に使用（未使用期間を含む）された現に存在する建築物で、農業用施設（倉庫・畜舎等）を除く。なお、属人的に許可を得た建築物については、運用基準22使用者制限の解除の要件を満足すること。
 - (2) 敷地面積は、原則500㎡以下であること。ただし、既存の住宅敷地内に不可分な建築物として用途変更する場合のほか特段の事情がある場合は、この限りでない。
 - (3) 延床面積は、200㎡以下とし、2階建て以下とする。
 - (4) 構造・設備等の適合確認や、必要な補強工事等について、申請者の責任で行うこと。
- 4 変更する用途は、(別表)用途分類表の対象施設に該当し、かつ自己の居住用又は自己の業務用に供するものであること。

なお、本基準に合致しない施設であっても、その他の審査基準及び運用基準を満足する施設への用途変更は可能である。
- 5 次の全ての要件に該当している計画であることが、公的・客観的書類等により確認できること。
 - (1) 道路、上下水道の新たな整備が不要であること。（建築基準法第42条第2項道路に接する敷地の道路後退、合併浄化槽の設置、上下水道の接続工事は除く）
 - (2) 申請地周辺における交通の機能を障害し交通の安全に支障をきたさないこと。
 - (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。
 - (4) 申請地周辺の生活環境に影響を及ぼさない騒音・振動等に十分配慮した施設であること。
 - (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。

(2) 運用基準の新設

運用基準 26 既存集落における小規模店舗等【個別付議基準】

既存集落における小規模店舗等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 申請に係る土地が、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7条に規定する人と自然との共生ゾーンに指定された区域であること。
- 2 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
- 3 申請に係る土地が、申請者又は申請者の親族が保有しており、農地でないこと。なお、申請者の親族が保有している土地にあっては、親族の同意確認ができること。
- 4 申請者が、申請地の集落又はその周辺の集落に、居住している又は居住することが確実であること。
- 5 予定の建築物が、次の全ての要件に該当すること。
 - (1) 敷地面積は、原則500㎡以下であること。ただし、残地の利用ができない等の特段の事情がある場合は、この限りでない。
 - (2) 延床面積は、200㎡以下とし、2階建て以下とする。
 - (3) 用途は、(別表)用途分類表の対象施設に該当し、かつ自己の業務用に供するものであること。
- 6 次の全ての要件に該当している計画であることが、公的・客観的書類等により確認できること。
 - (1) 道路、上下水道の新たな整備が不要であること。(建築基準法第42条第2項道路に接する敷地の道路後退、合併浄化槽の設置、上下水道の接続工事は除く)
 - (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さないこと。
 - (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。
 - (4) 申請地周辺の生活環境に影響を及ぼさない騒音・振動等に十分配慮した施設であること。
 - (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。

(別表) 用途分類表

区 分	分 類	施設 (例示)	運用基準25 の対象施設	運用基準26 の対象施設
住宅	住宅 A	戸建住宅	○	
	住宅 B	長屋住宅		
	住宅 C	共同住宅		
	併用住宅	住宅兼店舗, 住宅兼事務所	○	○
公益施設	文教施設	幼稚園等	○	○
	社会福祉施設	老人福祉センター, 障害者支援施設等	○	○
	医療施設 A	診療所	○	○
	医療施設 B	助産所	○	○
	公共建物 B	多数の者の利用に供する公共団体庁舎	○	○
	宗教施設	神社, 寺院	○	○
商業施設等	物品販売店舗	飲食料品店, 薬局, 文房具店, 雑貨店等	○	○
	日用品修理加工店 舗	自動車・農機具修理店, かさ履物等修理店, 自転車店等	○	○
	サービス店舗	理容・美容店, 鍼灸院, 公衆浴場, 銀行, 学 習塾, 農協事務所	○	○
	飲食店舗	食堂, レストラン, 喫茶店	○	○
	事務所		○	○
	歓楽施設 A	マージャン屋, パチンコ店		
	歓楽施設 B	劇場, 映画館		
	歓楽施設 C	料亭, 酒場, ビヤホール		
	歓楽施設 D	キャバレー, ダンスホール		
	歓楽施設 E	特殊浴場, 温泉, サウナ		
	宿泊施設 A	ホテル, 旅館		
	宿泊施設 B	福利厚生施設 (企業の保養所), 簡易宿泊所		
	倉庫	有形の物品を保存・収納する施設 (倉庫業法 第2条に定めるものを含む。)	○	○
	観光施設	展望台, 休憩所	○	○
	研究所	研究所, 試験所	○	○
駐車場車庫				
農林漁業施設	農林漁業施設 E	農林水産物処理加工施設	○	○
鉱工業施設	鉱業施設	採石場, コンクリートプラント		
	火薬類製造所			
	工場			
特殊都市施設	廃棄物処理施設 B	廃棄物処理施設, 廃棄物処理業の用に供する		
	廃棄物処理施設 C	建築物		

「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 「農村用途区域の土地利用基準」の見方について						
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>① ○印 当該用途区域で可能な土地利用を示しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>							<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>① ○印 当該用途区域で可能な土地利用を示しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
2 「農村用途区域の土地利用基準」							2 「農村用途区域の土地利用基準」						
1	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	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）	*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
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 既存建築物の用途変更 <small>（開発審査会運用基準25の適用を受けるもの）</small>	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
		⑨ 既存集落における 小規模店舗等 <small>（開発審査会運用基準28の適用を受けるもの）</small>	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
		⑩ 建築物に付属する車庫、 物置	*1	○	○	○	○
		⑪ 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	○
		⑫ 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 (IA、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 (農村定住起業施設)	*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

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 (IA、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 (農村定住起業施設)	*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	○
		⑦ 土砂埋立のみ (1,000 m ³ 未満)	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4
		⑧ 土砂埋立のみ (1,000 m ³ 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
		⑨ 土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4
		⑩ 採石場製造業	×	×	×	×	*4
		⑪ 廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*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
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
		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
		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
		④ 取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
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

		⑥ 太陽光発電施設	*1, 2	*2	*2	*2	○
		⑦ 土砂埋立のみ (1,000 m ³ 未満)	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4
		⑧ 土砂埋立のみ (1,000 m ³ 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
		⑨ 土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4
		⑩ 採石場製造業	×	×	×	×	*4
		⑪ 廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*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
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
		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
		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
		④ 取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
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。）ただし、条例第 18 条第 2 項第 4 号ウの「計画地区の土地利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）、もしくは条例第 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諾（農村定住起業計画においてコミュニティ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。

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 号ウの「計画地区の土地利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）、もしくは条例第 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。

分類 2 住民の生活・事業関連施設のうち、④移住者用住宅、⑧既存建築物の用途変更（開発審査会運用基準 25 の適用を受けるもの）、⑨既存集落における小規模店舗等（開発審査会運用基準 26 の適用を受けるもの）、分類 4 地域の活性化に資する施設のうち、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）、⑤里づくりの拠点施設（農村定住起業施設）については、コミュニティールを策定したうえで承諾が得られていること。

- *3 条例第 18 条第 2 項第 4 号ウの「計画地区の土地利用に関する計画」（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諾（農村定住起業計画においてコミュニティ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。