



KOBE

農村  
起業

ハンドブック  
(応用編)



## 神戸の農村で、 移住・定住し、起業してみませんか！

「港町」としての顔を持つ神戸市ですが、北区や西区には伝統的な茅葺民家や緑豊かな田園が織りなす里山の風景が広がっています。大都市でありながら気軽に自然に親しむことができるのが神戸の特徴です。

近年では自然とふれあえる環境の中で暮らしたいと神戸の農村への移住を希望する若者が増えています。暮らすだけでなく、地域に根差し、地元で採れる農産物を食材に使った店舗を開業したいといった声も多く聞かれるようになりました。

しかし神戸の農村地域は、都市計画法上、人口や建物の増加といった市街化を抑制する「市街化調整区域」に指定されており、農業従事者の住宅や農業関連施設以外の建築物は原則許可なく建築することができないなど、市街化区域にはない厳しい規制が課されています。

そのような中で神戸市では農村環境、農村コミュニティの持続的な維持を目指しつつ、農村で暮らしたい若者のニーズに応じて規制緩和を行い、移住・定住・起業を推進しています。

移住・定住そして起業を希望される方が、厳しい法制度に困ることがないように、起業に関わる法制度のハンドブック（応用編）をまとめました。



## 目 次

### 解説編

- I. 起業にあたって
- II. 神戸の農村に関わる主な法令
- III. 起業を実現する5つの手法
- IV. 許認可手続きの流れ

### Q&A編

- I. 質問項目
- II. 回答内容

※本ガイドに掲載する写真は、一般財団法人神戸観光局・神戸公式観光写真ライブラリーを使用しています。

# 解 説 編

---

農村へ移住するときや起業する場合、敷地や建物の使用や利活用においては、なじみの少ない法律や都市計画法の市街化調整区域のみに適用される条項等をクリアしなければなりません。また、その手続きに時間を要する場合も出てきます。伝統的な文化や生活様式が残っている地域もあり、そこに住み、仕事をしていく上では、地域の人々とのつきあいも含め、どう向き合っていくかも大切な事柄です。

### 農村での起業の流れを知る ……情報を集める

移住や起業あるいは就農をしようとした時は、その実現に至るプロセスや課題等を知り、また、地域の情報等を得るため、ホームページをみる、見学会や相談会に参加する、移住等の先輩・関係機関に話を聞くあるいは相談するなど、情報を集めることが、スムーズな実現に向けて大切です。

### 土地や建物の状況を知る

土地や建物を入手するにあたっては、登記されているか、相続手続きは完了しているか、希望する立地条件か、土地や建物の安全性等はどうか、といった不動産としての情報収集に加え、法令上、希望の起業等が実現できる土地・建物か、取得する前にクリアすべき事項はないか等を確認する必要があります。都市計画法や共生ゾーン条例等によって建築できない用途や場所もありますし、建築基準法のいう「道路」に2m以上接していない場合には、原則として、新増築や大規模な改修等ができません。

法律上、住めない住宅もあります。

農地を敷地に取り込んでいる場合もあります。

状況によっては、起業できない場合も出てきますし、可能であってもその解決に時間や費用を要する場合もあります。

事前の確認はスムーズな起業実現に欠かせません。

### 早め早めの相談を

土地や建物の情報収集にはかなりの時間を要すると同時に、起業に向けてのその適否や可否の判断はなかなか難しいものです。早め早めに関係機関等に相談することが起業化をスムーズに進めるためには必要です。

課題解決の手続きのために、いろいろな資料を求められることもあり、時間的にも余裕のある行程を組むことも大事です。

### 地域の人々とよい関係を構築する

農村地域には伝統的に受け継がれてきた文化、慣習やコミュニティールール等が存在します。地域の方や里づくり協議会の方とコミュニケーションを保ち、地域に溶け込んでいく事が求められます。移住・起業前から地元の方との出会いの機会を作り、地域の理解が得られるよう行動することも大事です。

# 1. 起業にあたって

## なじみのない法規制に注意

市内の農村部の多くは、都市計画法の市街化調整区域に入っています。一部を除いて昭和45年12月28日に定められましたが（「線引き」という）、以降、市街地にしないため、建築等の行為に従来にない制限が課せられるようになりました。あまりなじみのない制限もあるため、起業や移住にあたっては、事前の確認や必要に応じた所定の手続きをとることが必要となります。そのほかの法律などにも気をつけましょう。

### 空き家を買うとき

線引き後に建てられた住宅には、世帯分離住宅や農業従事者住宅のように、特定の個人に対し許可等がされた住宅があり、こうした住宅には他の人は住むことや使用することができません。これらは使用者制限住宅と呼ばれていて、使用に際してはその解除手続きが必要です。

空き家を改修して店舗等を開業するときは、従前の用途を変更することになる場合、原則として、都市計画法や建築基準法上の手続きが必要となります。

### 店舗等に建物の用途を変更するとき

市街化調整区域は「市街地にしない区域」ですので、起業する用途については原則として制限があり、都市計画法の許可を得なければなりません。都市計画法やそれに基づく神戸市の運用基準等によって、建築可能な用途や許可要件が定められていて、それらを満たす場合のみ許可されます。

許可を得るにあたっては、用途や規模等に応じて、いくつかの条項の中から、どの条項に適用させて許可を得るかを選択することになります。

起業する場合、許可要件の一つとして、移住がセットになる場合があります。

地域の承諾が必要なケースもあるため、地域の理解や付き合い・協調性も大事です。

### 土地を買って住宅等を建てる時

市街化調整区域内で、住宅を建てる時は、原則として、都市計画法の許可を得なければなりません。許可される住宅は、結婚等により実家の近くに建てる世帯分離住宅や、線引き後において住宅が建っていたと認められる宅地での建築、既存集落内での移住者用住宅等に限られます。更地を買っても住宅が建てられない場合がありますこととなります。（農業従事者の住宅は許可なく建築できます。）

加えて、神戸市の条例により、農村用途区域が市街化調整区域内に指定されていて、住宅等の建築が制限されている区域があります。

住宅以外の用途についても、上記「起業するとき」に述べたような規制があります。

### 新築、増築や大規模な改修をするとき

建築基準法では、建物の建つ敷地は、「道路」に2m以上接していなければなりません。ここでいう「道路」は原則4m以上の幅員がある道路ですが、それ以下の場合でも状況によっては条件を付けて認められる場合がありますが、道路要件を満たさない時は、建築することができません。

敷地内に建物が建てづまっているときは、建ぺい率にも注意が必要です。

用途や規模等によっては、消防法の規制がかかります。

空き家住宅を改修して店舗等を開業するときは、原則として、用途変更になるため、都市計画法や建築基準法上の手続きが必要となります。

### 農業を始めるとき

農地は原則農業者しか取得できません。農業者になるには、研修機関等で、1年以上、かつ1,200時間以上の農業研修を履修し、営農計画等就農内容について審査を受ける必要があります。

一方で様々なライフスタイルの方が農業に参入しやすいように、神戸市では研修の負担を軽減したネクストファーマー制度を設けています。100時間の研修を受けたのち、ネクストファーマーに登録されると100㎡以上1000㎡未満の農地を借りることができ、2年間適切に農地の管理をすることで、本格的な農業に参入できる制度です。また、空き家バンクに登録された住宅に付属する1,000㎡未満の農地に限り、だれでも取得することができます。

### 敷地は適法に管理されていることが重要

市街化調整区域では、敷地の拡大や縮小、あるいは造成工事等に際しては、原則、開発許可を得る必要があります。

また、農地は、勝手に埋め立てて資材や車を置いたり、敷地に取り込んで建築するなど、農業以外に使用することはできません。

適切な手続きや維持管理がなされていない敷地は、取得の支障となる場合があります。

## II.神戸の農村に関わる主な法令 1. 4つの法令の関わり

神戸の農村で起業のために既存の土地・建物を利活用したり、農業を営んだりするなどの際には主に以下の4つの法令が関わってきます。



### 都市計画法

- 適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としている。
- 神戸の農村地域のほとんどは、無秩序な市街化を抑制する市街化調整区域（以下調整区域という）に指定されている。
- 建築や用途変更の際には原則許可が必要。

補完

### 共生ゾーン条例

（人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例）

- 農村環境の整備等を行い、自然と調和し、快適で魅力あふれた都市の実現を図ることを目的とした、調整区域内で設定されている神戸市独自の制度である。
- 農村環境保全のため、農村用途区域を指定。
- 既存建物の活用などを促進する緩和施策を展開している。



### 建築基準法

- 建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定めた法律である。
- 生命と健康等を守るための単体規定と良好な街づくりを図るための集団規定がある。神戸の農村地域では両規定がかかる。
- 建築等（増改築、用途変更など）に際しては、当法律と関係する各種の法規制がある。

### 農地法及び農振法

- 就農や農地取得にあたっては、農業振興や農地保全の観点から規制が設けられている。
- 農地法では、農地の権利移動や転用について制限が設けられている。
- 農振法では農地等の整備・保全などのための農業振興地域整備計画が策定されている。



## II.神戸の農村に関わる主な法令 2. 都市計画法





神戸市では、都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の区分(線引き)が行われています。(S45.12.28)

神戸市の北区や西区に広がる農村地域のほとんどの地域は、人口を抑制し市街化を促進させない市街化調整区域に区分され、建築や用途変更に際して厳しい制限のもと許可を必要とします。

### 〈許可不要な建築物等〉

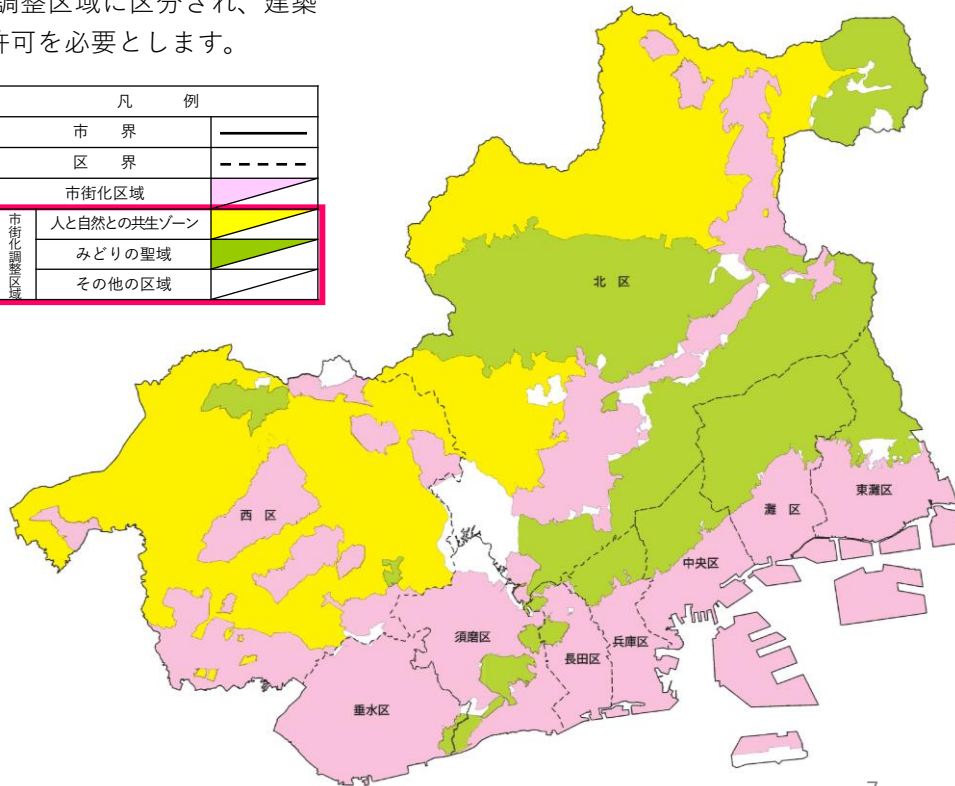
- ・ 農業用施設、農業従事者住宅
- ・ 公益上必要な建築物
- ・ 既存適法建築物に附属する建築物

※ 許可不要の場合でも届出は必要

凡 例	
市 界	———
区 界	- - - - -
市街化区域	
市街化調整区域	人と自然との共生ゾーン 
	みどりの聖域 
	その他の区域 

### 〈許可できる主な建築物等〉

- ・ 住民が利用する学校、病院、小規模店舗等
- ・ 車利用者への沿道サービス施設
- ・ 世帯分離住宅
- ・ 既存集落における自己用住宅
- ・ 既存建築物の建替等
- ・ 条例による里づくり拠点施設
- ・ 小規模既存建築物の用途変更
- ・ 既存集落における小規模店舗等



## II.神戸の農村に関わる主な法令 3. 人と自然との共生ゾーン条例

農村地域での土地利用・建築にはこの条例が重要な役割を果たしています。

農村地域における秩序ある土地利用の推進・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等により、自然と調和した農村環境の整備を目的に1996年4月に制定されており、地域ごとに里づくり計画が策定されています。

都市計画法ではこれまで許可されなかった飲食店やオフィス、移住者用住宅等の設置に際しては、農村定住起業計画の中で里づくりの拠点施設として承諾を得る必要があります。里づくりのために必要と地域の同意を得た施設については、都市計画法の許可を得ることができます。

### 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例

#### 農村用途区域の指定

秩序ある土地利用の推進

4つの農村用途区域を指定

#### 農村景観保全形成地域の指定

美しい農村景観の保全と形成

農村用途区域に重複して地域を指定

- ・寺谷農村景観保全形成地域
- ・日西原農村景観保全形成地域
- ・上津橋農村景観保全形成地域
- ・栃木西農村景観保全形成地域

2023年3月現在

#### 里づくり協議会と里づくり計画

##### 里づくり計画の策定 ▶ 地域住民による主体的な活動

住民が主体となって、専門家や行政とともに農業振興、環境整備、土地利用、景観保全、市街地との交流、新田園コミュニティ、農村定住起業計画等を策定する。

- ・集落：172（北区：66、西区：106）
  - ・里づくり協議会：161集落（北区：65、西区：96）
  - ・里づくり計画の策定：117集落（北区：49、西区：68）
- 2023年6月現在

#### 農村定住起業計画制度

農村地域に新たな人を呼び込んだり空家の活用を促進する緩和施策

##### 里づくりの拠点施設

定住起業希望者が里づくり協議会と協議し、コミュニティルールを定めた上で協議会の承諾を得ることで、起業に活用できる施設

##### 移住者用住宅

移住希望者が里づくり協議会と協議し、コミュニティルールを定めた上で協議会の承諾を得ることで新築できる住宅



## II.神戸の農村に関わる主な法令 4. 建築基準法

建築基準法は「単体規定」、「集団規定」および「法令手続き」について規定しています。

建築基準法では建築物の耐震性、防火避難等の安全性、採光・換気等の居住性を確保するための「単体規定」と用途地域規制、敷地と道路の関係や建蔽率・容積率、高さ制限など、まちの良好な環境を維持するための「集団規定」が定められています。

「集団規定」は都市計画区域内および準都市計画区域内に適用され、市全域が都市計画区域に指定されている神戸市では農村部においても市街地同様に「集団規定」が適用されます。

### <単体規定>

- ・敷地の安全性
- ・耐震等構造上の安全性
- ・防火避難の安全性
- ・採光換気、シックハウス対策等の衛生上の措置



### <集団規定>

- ・敷地の接道義務
- ・用途地域内の建物用途制限
- ・建蔽率および容積率
- ・道路斜線および隣地斜線等の高さ制限

### <確認申請手続き>

- ・新築、増改築、大規模の修繕および模様替
- ・用途変更

上記の行為を行う場合は原則として建築基準法に定める各種規定に適合した計画であることを建築確認申請により確認を受けなければ工事に着手することが出来ません。

### 農村地域の既存建物を入手する場合の注意点

- ・農村部では敷地境界が曖昧で確定すら困難な場合が多いため、物件の購入等に際して、所有者の聞き取りや登記簿、過去の建築確認申請書等の公的資料を確認しておく必要がある。
- ・「農地」に住宅が建っている場合があるため、登記簿等で地目を確認しておく必要がある。
- ・昔の里道に接道している敷地、田畔を通ってアプローチする敷地は法的な「道路」に接道しているともみなされない可能性が高いため、神戸市情報マップで建築基準法上の「道路」であるか確認しておく必要がある。
- ・建築確認申請等の必要な手続きを経っていない建築物が多く、特に増改築を行っている物件は、その傾向が強いため、神戸市建築調整課窓口で建築計画概要書得御確認しておく必要がある。
- ・その他、増改築を繰り返して建蔽率がオーバーしている建物、道路斜線制限に抵触している建物なども散見されるので、物件の購入等を検討する場合には専門家に相談することをお勧めします。

## II.神戸の農村に関わる主な法令 5. 農地法・農振法

農地制度は三つの方針の元、主に農地法、農振法(農業振興地域の整備に関する法律)により規制されています。

- ・農地制度は、農地を取り巻く状況に対応して
  - ①農地の効率的な利用
  - ②優良農地の確保
  - ③新たな農地ニーズへの対応という基本的な考え方に基づいて整備されている。
- ・農地法は、農地の転用を規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者の権利の取得を促進し、農地の農業上の利用を確保するための法律。
- ・農振法は、農業を振興すべき地域の指定等、農業の健全な発展と、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的としている。

### 農地は勝手に売買や貸借ができない

- ・農地の取得や貸借等の権利移動をする時には、原則として農地法第3条による農業委員会の許可等が必要。
- ・権利を得ようとする農業従事者は、経営農地のすべてを耕作する、農作業に常時従事する等といった要件を満たさなくてはならない。
- ・許可等のない契約は無効となる。

### 農地は農業従事者しか使用できない

- ・農地は原則として農業従事者（個人または法人）しか、取得や借受をすることはできない。
- ・新規に農業を始めようとするときは、就農研修を受講して農業者資格を得なければならない。

### 農地は勝手に農地以外には使用できない

- ・農地を農地以外に転用することには制限がかかっていて、許可を得る必要がある。
- ・農地法では、農地は甲種農地、第1種農地、第2種農地、第3種農地に区分され、農振法では、農業振興地域内に農用地区域が設けられていて、それぞれに許可方針が定められている。
- ・農用地区域では、農地の転用は原則許可されない。甲種農地・第1種農地も原則許可されない。
- ・農地転用にあたっては、農業委員会の許可が必要。

## II.神戸の農村に関わる主な法令 6. 知っておきたい法令ルール

都市計画法をはじめとする4つの法令により、農村地域の土地利用や環境を保全する大きな規制から生活環境を維持するきめ細かな規制があります。

### 共生ゾーン条例

#### 里づくり協議会と里づくり計画

里づくり協議会では住民が主体となって、専門家や行政とともに農業振興、環境整備、土地利用、景観保全、市街地との交流、新田園コミュニティ、**農村定住起業計画**等に関して里づくり計画の策定に取り組んでいます。

#### 農村定住起業計画制度

里づくり計画に農村定住起業計画を策定することで、農村地域に新たな移住者呼び込み、空家の活用や地域資源を活かした**起業を促進する制度**。起業に活用できる**里づくりの拠点施設**は定住起業希望者が里づくり協議会と協議しコミニティールールを定め、協議会の承諾を得ることで可能です。**移住者用住宅**についても、協議会の承諾のもと、新築することも可能です。移住者、起業家は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です。一方で地域は移住後のフォローを行い、相互に連携し、地域の活性化につなげることが重要です。

### 都市計画法

#### 市街化調整区域の建築制限

調整区域では土地・建物を購入しても、原則として農業従事者の住宅以外、許可なく住宅等建てたり、用途を変更することができません。許可を得て建てられる住宅は限定的です。

#### 住宅の使用者制限

既存住宅の活用が基本ですが、買っても住めない使用者制限のある住宅があり、使用者制限の解除の手続きを経なければ、住むことができません。

### 建築基準法

#### 敷地の接道義務

農村の既存住宅は接道要件を満たしていない敷地に建つものも多く、将来的に増改築を行う際に、再建築不可となる場合があるので注意が必要です。

#### 建築確認申請手続き

新築、増改築、大規模の改修、用途の変更等を行う場合は、原則、確認申請により確認済証の交付後でなければ工事に着手することはできません。

### 農地法・農振法

#### 就農制度

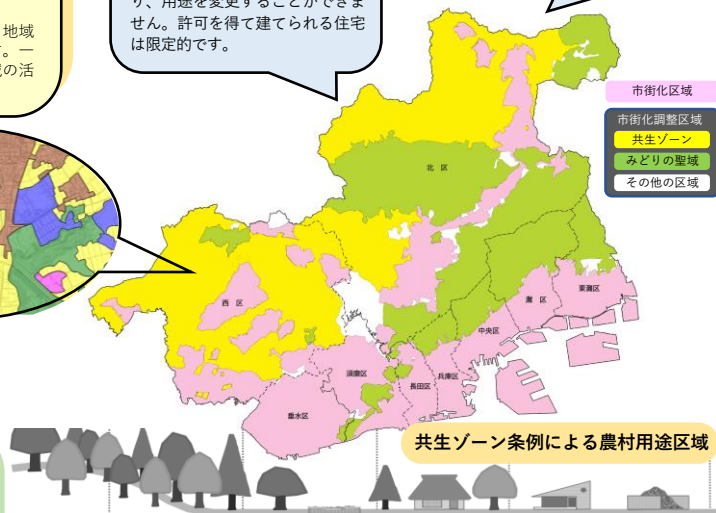


農地は農業委員会により農業従事者に認められた者しか取得や借受ることができません。農業従事者（農家）になるには、原則、農業研修を受講し、営農要件を満たす必要があります。

#### 農地転用の原則禁止



農地を許可なく宅地に転用することはできません。優良農地は農業生産の保護の観点から転用は認められません。



区域名称	環境保全区域	農業保全区域	集落居住区域	特定用途区域	
				A区域	B区域
土地利用の方向	里山やため池・河川などが良好な自然環境を形成している区域で、営農環境や生活環境に配慮するとともに、良好な自然環境の整備・保全及び活用を目的とした土地利用を行う。	農地や農業用施設などが一体となって良好な営農環境を形成している区域で、農業の振興及び良好な営農環境の整備・保全及び活用を目的とした土地利用を行う。	農家等を中心に、小規模な店舗等が集团的に立地している区域で、良好な生活環境の整備・保全及び活用を目的とした土地利用を行う。	大規模な公共施設や沿道サービス施設等の誘致が可能な施設が立地している。計画的に誘導させる区域。	営農環境や生活環境に恐れのある農村集落等、廃車置き場等の土地利用が行われている。または、計画的に誘導する区域。

## Ⅲ.起業を実現する5つの手法 1.手法の全体像

神戸の農村では都市計画法により、原則として農業をするための施設と農業従事者が住む農家住宅以外、許可なく建築することはできません。起業を実現するため、店舗等を新築したり、既存の住宅等を店舗等に用途変更する場合は、次の5つの手法から選択し、施設用途や建築行為に応じて設けられた審査基準、運用基準に適合させ許可を得る必要があります。

### 日常便利施設＜審査基準1-1＞

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/shinsa01-1.pdf>

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場等

※農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所で、耕作面積が1,000㎡以上、建築敷地面積が100㎡以下、平屋建の建築物で延床面積が50㎡以下等の条件を満たす場合、許可不要（※届出は必要）の日常便利施設として取り扱われます。

### 沿道サービス施設＜審査基準6＞

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/shinsa6.pdf>

主として車利用者のサービス施設として、ドライブイン、沿道型コンビニエンスストア、ガソリンスタンドなど、2車線以上で整備済みの公道に接道し、休憩コーナー、トイレ、平面駐車場等を併設した施設

### 里づくりの拠点施設（農村定住型）＜運用基準10-2＞

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou10-2\\_20220201.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou10-2_20220201.pdf)

農家レストラン・カフェその他小売店、体験民宿、アトリエ、オフィスなどで、共生ゾーン条例に規定する農村定住起業に関する計画に定める者（「起業者」）が設置運営する施設

### 既存建築物の用途変更＜運用基準25＞

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou25.pdf>

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した。

### 既存集落における小規模店舗等の新築＜運用基準26＞

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou26.pdf>

これまで店舗や事務所等の新築は、日常便利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した。

# Ⅲ.起業を実現する5つの手法 2. 5つの手法と新築・用途変更ができる店舗

神戸市では非住宅の用途として主に「日常利便施設」「沿道サービス施設」「里づくりの拠点施設」および小規模な店舗等については「既存建築物の用途変更」「既存集落における小規模店舗等」の建築行為についての基準を設けています。



## 日常利便施設 <審査基準 1-1>

主として調整区域周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場です。食料飲店、衣料品店、書籍文具店、理美容店などが該当します。



## 小規模の農産物直売所 <審査基準 1-1>

農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所は許可なく（許可不要の手続きを行い）建築することができます。



## 沿道サービス施設に併設する施設 <審査基準 6>

幹線道路を使用している車利用者のための沿道サービス施設です。施設には休憩所、トイレ等の設置が必要ですが、その付属施設として飲食店やコンビニエンスストア、ガソリンスタンド、自動車整備場を設けることができます。



## 里づくりの拠点施設（農村定住型） <運用基準10-2>

農家レストラン・カフェその他小売店、体験民宿、アトリエ、オフィスなどで、共生ゾーン条例に規定する農村定住起業に関する計画に定める者（「起業者」）が設置運営する施設



## 集落居住区域内の小規模な店舗等 <運用基準25・26>

集落居住区域の小規模の店舗等の場合、集落居住者であれば新築することができます。また集落居住者でなくても、既存建築物を店舗等に用途変更をすることができます。

※ 上記は建築可能な施設の一例を示しています。上記以外にも建築可能な施設用途がありますので、相談窓口で確認して下さい。

### Ⅲ.起業を実現する5つの手法 3. 5つの手法と立地可能施設用途

5つの手法別に具体的に立地可能な主な施設用途を一覧表で示しています。

立地可能な業種・施設用途		審査基準 ①-1	審査基準 ⑥	運用基準10-2	運用基準 25	運用基準 26
		日常利便施設	沿道サービス施設	里づくりの 拠点施設	既存建築物の 用途変更	既存集落 における 小規模店舗等
卸売業・ 小売業	織物、衣服、身周り品、各種食料品小売業	○		○	○	○
	その他食料品小売業	○	○(※1)	○	○	○
	自転車小売業	○(※2)			○	○
	機械器具小売業	○			○	○
	家具・建具・量小売業				○	○
	医薬品・化粧品小売業	○(※3)			○	○
	農耕用品小売業	○			○	○
	燃料小売業		○(※4)		○	○
	書籍・文房具小売業	○			○	○
	写真機・時計・眼鏡小売業				○	○
他に分類されない小売業	○(※5)			○	○	
飲食 サービス業	飲食店		○ (ドライブイン)	○	○	○
	持ち帰り飲食サービス業			○	○	○
	配達飲食サービス業				○	○
生活関連 サービス業 娯楽業	洗濯業、理美容業	○			○	○
	一般公衆浴場業	○			○	○
教育、学習支援業	学習塾				○	○
医療・福祉	療術業	○			○	○
	自動車整備業	○(※7)	○(※8)		○	○
サービス業	機械修理業	○(※9)			○	○
	事務所			○(※10)	○	○
アトリエ				○	○	
体験民宿	農林漁家民泊			○(※11)		

※1 沿道型コンビニエンスストア

※2 修理業を兼ねる

※3 ドラッグストアを除く

※4 ガソリンスタンド

※5 たばこ、花・植木

※6 コインランドリー

※7 電装品、タイヤ

※8 給油施設と併設

※9 農機具修理

※10 商品等保管施設を除く

※11 旅館業法の許可を取得する農林漁家

民宿は該当しません

※ 上記は建築可能な施設の一列を示しています。上記以外でも建築可能な施設用途がありますので、相談窓口で確認して下さい。

# Ⅲ.起業を実現する5つの手法 4. 5つの手法の規制概要

5つの手法別に、対象区域、建築行為、対象者、対象建物、敷地面積、規模、立地場所等の規制概要を一覧表で示しています。

審査基準・運用基準	審査基準①-1 日常利便施設	審査基準⑥ 沿道サービス施設	運用基準⑩-2 里づくりの拠点施設 (農村定住型)	運用基準25 既存建築物の用途変更	運用基準26 既存集落における小規模店舗等
建築行為	新築または用途変更	新築または用途変更	原則用途変更。新築も可	用途変更または建替え	新築または用途変更
対象者	制限なし	制限なし	共生ゾーン居住者 (移住予定者も含む)	制限なし	集落居住者 (移住予定者も含む)
対象建物	新築又は既存建築物の用途を変更するもの	新築又は既存建築物の用途を変更するもの	既存建築物の用途を変更するもの又は新築される世帯分離住宅、移住者用住宅等	既存建築物 10年以上適法使用	新築又は既存建築物の用途を変更するもの
敷地面積	原則500㎡以下	500㎡以上		原則500㎡以下	原則500㎡以下
規模	自動車整備業等 延床面積≦300㎡ その他の業種 延床面積≦200㎡	休憩コーナーおよびトイレを設置 平面駐車場(巾2.5M×長さ5.0m以上/台)を設ける	住宅との兼用住宅の場合は 事業用途面積≦延床面積×1/2	延床面積≦200㎡ 階数≦2	延床面積≦200㎡ 階数≦2
	店舗部分は1階				
立地場所	半径500m以内に調整区域の面積が50%以上		次のいずれかに該当 ① 35以上の建築物が連担している地域 ② 集落居住区域 ③ ①または②に準ずる地域	次のいずれかに該当 ① 35以上の建築物が連担している地域 ② 集落居住区域 ③ ①または②に準ずる地域	申請者又は申請者の親族が保有する土地で次のいずれかに該当 ① 35以上の建築物が連担している地域 ② 集落居住区域 ③ ①または②に準ずる地域
支持戸数	自動車整備業等 半径1km以内の調整区域内に100戸以上	2車線以上の国道、県道、市道に接した市街化区域から500m以上離れた土地			
その他の業種 半径500m以内の調整区域内に100戸以上または5haの範囲内に50戸以上					
里づくり協議会との協議および承諾	農業保全区域は必要	特定用途区域以外は必要	コミュニティルールを策定した上で里づくり協議会の承諾が必要	コミュニティルールを策定した上で里づくり協議会の承諾が必要	コミュニティルールを策定した上で里づくり協議会の承諾が必要
市長との協議(※1) (農村用途区域内での建築等行為の届出)	農業保全区域は必要	必要	必要	必要	必要
開発審査会の審議	不要	不要	事業用途面積≦200㎡の場合は包括承認(※すでに審議を経たものとして扱う)	開発審査会の審議が必要	開発審査会の審議が必要

※1 市長との協議内容は次の事項について行う。

- (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環境の保全及び形成に配慮したものであること。

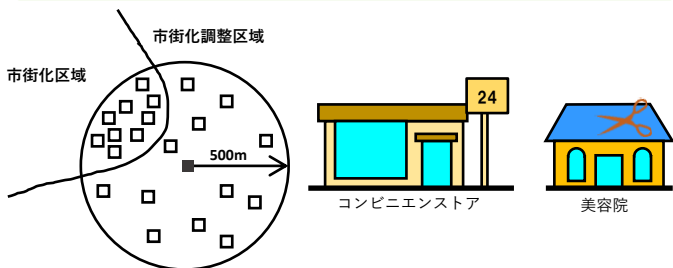
(3) 土地利用を行う区域に緑地を設けること。

- ① 植栽により緑地を設ける場合には、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右表に示す割合以上であること。
- (4) 一時的な土地利用にあたっては、利用後の復旧計画が明確であること。

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

# Ⅲ.起業を実現する5つの手法 5. 日常利便施設、沿道サービス施設のポイント

## 日常利便施設<審査基準1-1>



日常利便施設は市街化調整区域の住民の日常生活に必要な建築物です。そのため相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があり、建築物から一定の範囲内に市街化調整区域の住居が一定以上立地している区域に限られます。

また市街化調整区域に居住する者を主たる対象とした施設なので、規模の大きな店舗等は認められません。代表的なものとしては、日用品の販売店舗や理容店等です。



専用店舗や店舗兼用住宅でも建築可能です。

店舗等事業用途の床面積に制限がありますが、敷地内に建つ建築物の延床面積に制限はありません。ただし建築基準法の建蔽率、容積率は別に制限があります。営業管理者に制限はありません。集落内居住者でなくても建築可能です。



敷地面積 ≤ 500㎡



農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所で、耕作面積が1,000㎡以上、建築敷地面積が100㎡以下、平屋建の建築物で延床面積が50㎡以下等の条件を満たす場合、許可不要の日常利便施設として取り扱われます。

## 沿道サービス施設<審査基準6>

- (1) 酒類を提供しない飲食店等
- (2) 沿道型コンビニエンスストア（延床面積≤250㎡）
- (3) ガソリンスタンド（整備施設併設可）  
等を沿道サービス施設内に設置することができます。

- ・道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所やトイレを設置したサービス施設で、市街化調整区域以外に居住する者でも設置、運営することが出来ます。
- ・原則敷地面積≥500㎡、で業種により事業用途部分の床面積の上限が定められています。
- ・飲食店（アルコール類の提供は不可）、物販店（沿道型コンビニエンスストア）を設置することが出来ます。
- ・業種、規模に応じて駐車台数の下限規定があります。平面駐車場を設けること。駐車スペースの寸法に規制があります。
- ・車いすで利用できるトイレ及び高齢者・障害者等が利用できる駐車区画をそれぞれ1箇所以上設置すること。出入口付近に、車いすで利用できるトイレ及び高齢者・障害者等が利用できる駐車区画を設置している旨、誰でも休憩所が利用できる旨を明示する屋外看板を設置すること。





# Ⅲ. 起業を実現する5つの手法 6. 里づくりの拠点施設のポイント①

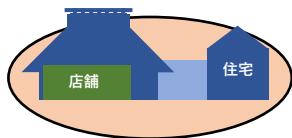
## 里づくりの拠点施設（農村定住型） <運用基準10-2>

「里づくりの拠点施設」は移住・定住×起業のニーズに合わせた制度

農村への移住・定住の促進や地域資源を活用した取り組みとして、定住起業者は地域の里づくり協議会と協議し、コミュニティルールを定め、協議会の承諾を得ることで、既存住宅等をこれまで市街化調整区域で認められていなかった飲食店やオフィス等に「里づくりの拠点施設」として活用することが可能です。

### ● 農村定住起業に活用できる建物等

農村定住起業に活用できる建物は既存住宅または許可を得て新築される住宅（「移住者用住宅」を含む）です。



農村に定住することで、その住居の一部を店舗等の事業用途に活用することができます。  
 居住部分の床面積 > 全体の延床面積 × 1/2  
 原則、事業用途部分の床面積 ≦ 200㎡  
 敷地面積の制限なし

### ● 農村定住起業を行える者



既に共生ゾーン内に居住している者

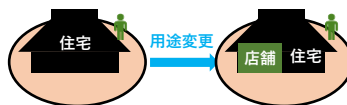


共生ゾーン内に移住する者

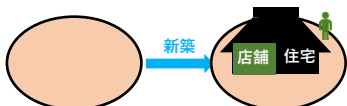


共生ゾーン内に将来移住を予定している者

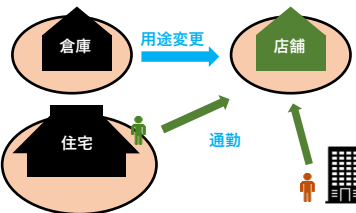
### ● 定住と事業の運営管理のパターン



既存建築物を活用し、住宅と事業場を兼用する方法が基本です。



世帯分離住宅、移住者用住宅など許可を得て新築できる場合、住宅に併設する事業場を同時に建築することができます。



住宅とは別に、既存の空家倉庫等を用意変更して事業場とし、通勤により運営管理することも可能です。

将来、移住を予定する場合、先に事業を開始し、通勤による運営管理を行い、後で共生ゾーン内へ移住することも可能です。

### ● コミュニティルールの策定

里づくり協議会を通じてコミュニティルールを定め、ルールを遵守して運営管理を行わなければなりません。

例えば古民家を活用する等の建築物の活用条件、地元産農産物の積極的な利用、営業時間、酒類提供の是非、来訪者の通行ルート、駐車場の確保、周辺の景観へ調和した建築物の意匠、治安、騒音防止など周辺環境への配慮、清掃等地域の奉仕作業への参加、水利組合や隣保等の関係機関との協議、地域のPRやブランディング化を推進する等、地域の実情に配慮し、課題の解決を図り、将来の地域の持続的発展につながるようなルールを双方で合意した上で定めます。

### Ⅲ.起業を実現する5つの手法 6. 里づくりの拠点施設のポイント②



主に以下の4つの用途について「里づくりの拠点施設」として可能です。



農家レストラン  
カフェ  
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。
- 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。

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

体験民宿

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。

オフィス

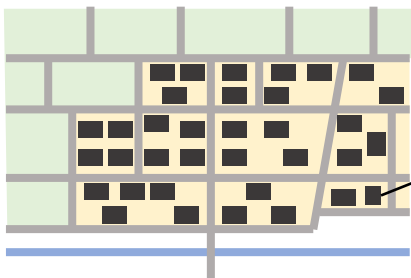
- ア. 主として事務所として利用するもの。ただし商品等を保管する倉庫を当該区域内に置くもの、頻繁に商品等を運搬する車両が入り出りするものは除く。
- イ. あわせて地域住民との交流、農業の振興、農村の活性化等に資する活動を行うもの。

### III. 起業を実現する5つの手法 7. 既存建築物の用途変更、新築のポイント

小規模の店舗等については、既存建築物の用途変更（運用基準25）、新築（運用基準26）により可能です。

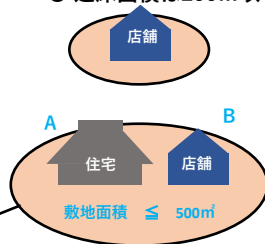
●敷地は次のいずれかに該当

- ①35以上の建築物が連担している地域
- ②集落居住区域
- ③①または②に準ずる地域



●敷地面積は500㎡以下

●延床面積は200㎡以下かつ2階建て以下



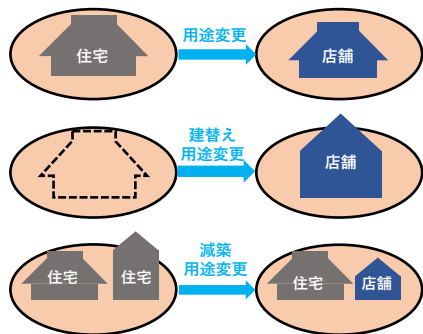
建物の延床面積 ≤ 200㎡

敷地内のすべての建物の延床面積

(A + B) ≤ 200㎡

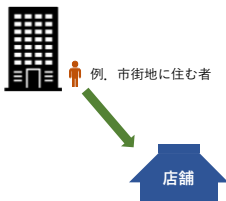
かつ、すべての建物は2階建て以下

#### 既存建築物の用途変更<運用基準25>



延床面積 ≥ 200㎡

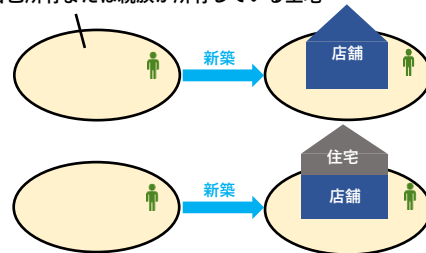
延床面積 ≤ 200㎡



集落に居住しない者でも運営を行うことが可能です

#### 小規模店舗等の新築<運用基準26>

自己所有または親族が所有している土地



申請者はその集落又は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

※ 住宅と店舗の兼用住宅とすることも可能ですが、住宅部分については別に「世帯分離住宅」などの許可を得る必要があります。

※ 「農家住宅」など属人的に許可を受けて建てられた既存建築物は使用者制限の解除が必要な場合があります。

# IV. 許認可手続きの流れ 1. 全体の流れ

着工するまでに法令許認可の手続きを済ませる必要があります。都市計画法、共生ゾーン条例、建築基準法、その他関係法令の手続きには相当の時間を必要とします。また地域の里づくり協議会の承認が必要となるケースが多いため、事前に地元行政(各区農業振興センター)、地元コーディネーター、建築士等と、立地要件、敷地要件、事業要件等について相談し、担当部署や地域との調整を経て申請が可能となりますので、計画的に進めることが重要です。



## 共生ゾーン条例・農村用途区域内の届出



### 里づくり協議会

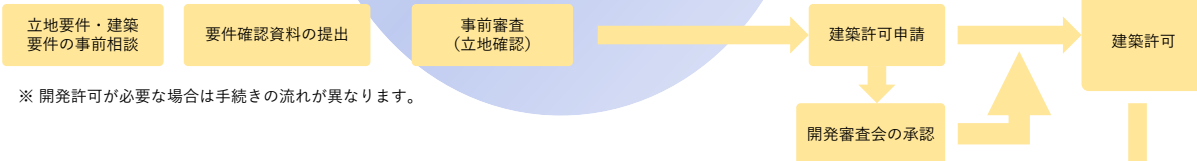
- 共生ゾーン条例では施設ごとに立地する農村用途区域に応じて里づくり協議会の承認が必要となる場合があります。
- 里づくりの拠点施設や運用基準25・26を活用した小規模店舗等の場合はコミュニティルールを策定のうえ里づくり協議会の承認が必要です
- 日常利便施設など立地予定地の農村用途区域に里づくり協議会の承認を必要としない場合もありますが、将来の運営上、里づくり協議会や地域住民と事前に協議・交流を図っておくことが大切です。

### 里づくり協議会の承認

包括承認基準を満たすものは開発審査会の審議は不要です

都市計画法の建築許可に里づくり協議会の承認が必要な場合があります。

## 都市計画法・建築許可



※ 開発許可が必要な場合は手続きの流れが異なります。

## 建築基準法・建築確認申請



※ その他、業種、営業内容により関係法令の許認可の申請が必要となりますので、関係部署で事前相談されるようお願い致します。

工事着手

## IV. 許認可手続きの流れ 2. 個別の流れと窓口

各法制度別の許認可手続きの流れ、窓口等については、関連する行政資料を紹介します。

### (1) 都市計画法

○市街化調整区域における建築等の手続きフロー

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/12242/tebiki\\_p32.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/12242/tebiki_p32.pdf)

○市街化調整区域における都市計画法の手続きの流れ

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/12242/chouseikuiki\\_tetuduki-1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/12242/chouseikuiki_tetuduki-1.pdf)

○市街化調整区域で建築できる建築物等一覧表（立地基準）

[https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/kijun/kenntikubutu\\_itirann.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/kijun/kenntikubutu_itirann.html)

### (2) 共生ゾーン条例

○制度の概要

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/symbiosis.html>

### (3) 建築基準法

○知っておきたい住まいの知識

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/sumai/jutaku/chishiki/index.html>

### (4) 農地法・農振法

○新規就農の手続きの流れ

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/36504/shinkishuunoutetsuzuki202304.pdf>

○神戸の新規就農

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/36504/shuunoukobe202212.pdf>

○神戸ネクストファーマー制度について

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/46389/summary-kobenextfarmer.pdf>

○農地転用許可等の手続きの流れ

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/yukyunochi\\_20191002\\_web003.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/yukyunochi_20191002_web003.pdf)

○農用地区域からの除外等の手続きの流れ

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/noushinjyogaidoc.pdf>

### (5) 窓口

○建築工事に関する関係法令等による事前相談窓口一覧

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10028/soudanmadoguchi.pdf>

Q & A 編

---

# I. 質問項目

Q&A編では、質疑形式により、法制度、法的制限、調査方法、窓口・支援制度等を、いろいろな視点からよりわかりやすく説明します。

## ◆法制度関連の視点

### ○都市計画法

「神戸市HP参照」

### ○共生ゾーン条例

- ・人と自然との共生ゾーンとはどのようなものですか
- ・農村用途区域はどのようなものですか
- ・神戸の農村地域で店舗を営業しようと思っています。どこでも、どんな建物でも営業できるのでしょうか
- ・里づくり拠点の施設条件を教えてください
- ・里づくりの拠点施設、既存建築物の用途変更、既存集落の小規模店舗等の特徴は何でしょうか
- ・集落居住者、移住者、移住予定者の違いは何でしょうか
- ・将来起業を考えていますが、まずは土地を購入して、住宅を建てたいと思っています。そこで移住者用住宅について教えてください
- ・どのようなコミュニティルールを策定すればいいのですか

### ○建築基準法について

- ・新築、改築、移転、修繕等の違いを教えてください
- ・建築確認申請が不要な場合を教えてください
- ・敷地の接道義務とはどういうことですか
- ・用途変更とはどういうことですか、また建築確認申請の有無について教えてください

### ○農地法、農振法について

- ・農地を買ったり借りたりするにはどうすればいいのでしょうか
- ・農家でなくても小規模な農地であれば取得したり賃貸できると聞きましたが、どういう内容でしょうか
- ・農地の一部を自己用駐車場等に転用しようと思います。可能でしょうか。またどういう手続きが必要でしょうか
- ・新規に就農しようと思います。どのように進めればいいのでしょうか
- ・新規に農業を始めるため、農業資格を得ようと思いますが、どうすればいいのでしょうか

## ◆法的制限の視点

### ○建物に絡む法的制限

- ・土地を購入しても、住宅が建てられない場合がありますか
- ・建物を購入しても、住めない住宅があるのですか
- ・「線引き後」に建設された住宅には、どのような種類があるのですか
- ・建物の住宅以外への用途変更は可能でしょうか

### ○土地に絡む法的制限

- ・土地を購入後、敷地を拡大できるのですか
- ・農村用途区域ではどのような建築制限がありますか
- ・敷地の接道要件と建物増改築等の可能性を教えてください

## ◆土地建物等調査の視点

### ○土地、建物の調査

- ・現地を廻ったときに定住起業するのにいい物件を見つけたのですが、何を調べればいいですか
- ・土地建物の規模、用途、権利関係の調査方法、注意点を教えてください
- ・土地の区域、インフラ状況などの調査方法、注意点を教えてください
- ・建物がいつ建てられ、また増改築されたかなどの調査方法、注意点を教えてください

### ○店舗等の調査

- ・現地での調査方法、注意点を教えてください

## ◆支援制度、相談窓口の視点

### ○支援制度

### ○相談窓口

## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (1)都市計画法、共生ゾーン条例-①

### ○都市計画法

都市計画法に関するQ & Aは、神戸市ホームページ「市街化調整区域における開発(建築)許可に関するよくある質問」を参照してください。

⇒市街化調整区域における開発(建築)許可に関するよくある質問

<https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/qa.html>

### ○人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例 (共生ゾーン条例)

#### Q、人と自然との共生ゾーンとはどのようなものですか

A、神戸市では西北神に広がる豊かな農業・農村地域を守るため、条例で「人と自然との共生ゾーン」を指定しています。人と自然との共生ゾーンは、市街化調整区域の中で指定しており、計画的な土地利用や、住民による地区振興計画（里づくり計画）の作成などの取り組みを行っています。

⇒人と自然との共生ゾーン

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/symbiosis.html>

⇒区域概念図

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/gaiyouzu\\_202203.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/gaiyouzu_202203.pdf)

#### Q、農村用途区域とはどのようなものですか

A、神戸の市街化調整区域は共生ゾーン条例によって、調整区域の中に共生ゾーンが設けられ、農村らしい景観の保全及び形成、農村環境の整備、自然との調和、快適で魅力にあふれた農村の実現を図るために、ゾーンはさらに農村用途区域として4つの用途区域に区分され、各区域の土地利用方針が示され、用途が制限されています。4つの用途区域として、農業保全区域、集落居住区域、環境保全区域、特定用途区域（A区域、B区域）があります。

⇒農村用途区域の指定基準

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/201604\\_06shiteikijyun\\_1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/201604_06shiteikijyun_1.pdf)

⇒農村用途区域の土地利用基準

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/totiriyokujun050206.pdf>



## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (1)都市計画法、共生ゾーン条例-②

Q、神戸の農村地域で店舗を営業しようと思っています。どこでもどんな建物でも、営業できるのでしょうか？

A、市街化調整区域ではどんな店舗でもできるわけではありません。最近はかなり緩和されてきましたが、基本的には日常的に地域で利用される物販や飲食店に限られます。歓楽施設や宿泊施設は含まれません。ただ幹線道路沿いでは車利用者のためのサービス施設が一部認められています。市街化調整区域では店舗の種類だけでなく規模も制限されており、建物の延床面積や敷地面積に一定の条件があります。起業する場合、「日常利便施設」「沿道サービス施設」「里づくりの拠点施設」「既存建築物の用途変更」「既存集落における小規模店舗等」等の手法がありますが、起業施設に適した方法を選ぶようにしましょう。

⇒ 日常利便施設…審査基準①-1

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/shinsa01-1.pdf>

⇒ 沿道サービス施設…審査基準⑥

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/shinsa6.pdf>

⇒ 里づくり拠点施設…運用基準10-②

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou10-2.pdf>

⇒ 既存建築物の用途変更…運用基準25

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou25.pdf>

⇒ 既存集落における小規模店舗等…運用基準26

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou26.pdf>

また、農村では用途区域が決められており、店舗の種類によって土地利用に係る条件が決められています。特に、地域の里づくり協議会との協議や、コミュニティルールの策定が重要な条件になります。

人と自然との共生ゾーン条例の「農村用途区域の土地利用基準」を見てください。

⇒ 農村用途区域の土地利用基準

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/totiriyoukijun0407.pdf>

## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (1)都市計画法、共生ゾーン条例-③

### Q、里づくりの拠点施設（農村定住型）の施設条件を教えてください

A、農村への移住・定住の促進や地域資源を活用した取り組みとして、定住起業者は地域の里づくり協議会と協議しコミュニティルールを定めた上で協議会の承諾を得ることで、既存住宅等を「里づくりの拠点施設」として、これまで調整区域で原則として認められていなかった飲食店やオフィス等に活用することが可能になりました。その施設条件は以下の内容になります。

- ・里づくり協議会の承諾が得られる施設（農家レストラン・カフェ等の飲食店、その他の小売店舗）
- ・既存の建物およびその敷地を利用するものまたは農村地域の担い手が居住する新築住宅
- ・新たに参入する者が自ら居住、もしくは地域への移住を予定し、管理運営するもの。
- ・適切な規模の駐車場を確保していること
- ・居住部分以外の床面積（店舗等の床面積）が200㎡以下であれば、あらかじめ開発審議会の審議を経たものとして取り扱われる。

⇒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（P7～）

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/teijukigyoikeikakushishin2022.pdf>

### Q、「里づくりの拠点施設」「既存建築物の用途変更」「既存集落における小規模店舗等」の特徴は何でしょうか

A、「里づくりの拠点施設」は、比較的施設規模が大きい場合に適しています。「既存建築物の用途変更」、「既存集落における小規模店舗等」は居住部分がなくてもよく、比較的小規模な施設に向いています。また「既存建築物の用途変更」では、必ずしも定住する必要はありません。起業する場合、起業施設に適した方法を選ぶようにしましょう。

### Q、集落居住者、移住者、移住予定者の違いは何でしょうか

A、明確な定義はありませんが、集落居住者とは、人と自然との共生ゾーン内の集落に住んでいる人のことであって、移住者もそれに含まれます。移住予定者とは、現在移住できない正当な理由があり、将来確実に移住を予定している人を指します。共生ゾーン内での起業は、基本的には定住(移住)が望ましいです。ただ5つの手法のうち、「日常利便施設」「沿道サービス施設」「既存建築物の用途変更」では、必ずしも定住が前提にはなりません。また「里づくりの拠点施設」では移住予定者、「既存集落における小規模店舗等」では起業と同時に移住する人も認められています。

## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (1)都市計画法、共生ゾーン条例-④

Q、将来起業を考えていますが、まずは土地を購入して、住宅を建てて住みたいと思っています。そこで移住者用住宅について教えてください。

A、農村地域は居住制限があり、基本的には農業者が住む農家住宅しか建てることができません。したがって一般的に移住する場合は、住む人(使用者)に制限のない住宅を購入し、後から建替える方法か、移住者用住宅として土地を購入、新築する方法があります。この移住者用住宅は、移住希望者が里づくり協議会与協議し、コミュニティルールを定めることにより協議会の承諾得て新築できる住宅で、既存集落に位置する必要があります。

⇒既存集落における自己用住宅（運用基準2）

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/1402unyoukijyun02\\_1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/1402unyoukijyun02_1.pdf)

Q、どのようなコミュニティルールを策定すればいいのですか

A、里づくり拠点施設は共生ゾーン条例の農村定住起業計画指針に基づいて設置される施設で、指針には策定すべきコミュニティルールが規定されています。地域コミュニティへの受け入れや地域資源の活用の際して両者があらかじめ策定します。

共通ルールとして例えば次のような内容です。

- ・拠点周辺の清掃等に努め、またクリーン作戦などの地域活動に主体的に協力し、地域美化に努める。
- ・農家レストラン・カフェ、直売所では、地域農産物を過半使用出来るよう積極的に起業者と生産者において、企画から食材の提供まで協力のもと行う。
- ・来客者対策として、特に駐車場確保を適切に行う。
- ・騒音、治安等の悪化防止のため、営業時間、酒類等提供については十分配慮する。

⇒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（P9）

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/teijukigyokeikakushishin2022.pdf>

## II. 回答内容 1. 法制度関連の視点 (2) 建築基準法-①

### ○ 建築基準法

Q、新築、改築、移転、修繕等の違いを教えてください。

A、「建築」には次の行為を総称して建築と言います。

- ・新築：建築物の存しない土地の部分（更地）に建築物を建てること
- ・増築：一つの敷地内の既存建築物の延床面積を増加させること。別棟で建てる場合は棟として新築であるが、敷地単位では増築となる。
- ・改築：建築物の全部または一部を除去して、以前の用途・構造・規模が著しく異なるように建て直すこと。
- ・移転：同一敷地で建築物を移動させること。建築物を一の敷地から他の敷地へ移すと、新しい敷地について新築、または増築となる。

この他に「修繕」とは、既存建築物の部分に対して、概ね同様の形状、寸法、材料による工事を言い、「模様替」とは、形状、寸法、構造、種別等が異なるような、既存の建築物の部分に対する工事を言います。また「用途変更」とは、現在の用途から他の用途へ変更する場合があります。（参考「図説建築法規」）

Q、建築確認申請が不要な場合を教えてください。

A、一般としては、増築、改築、移転しようとする場合で、その部分の床面積が合計10㎡以内のもの、類似の用途相互間の用途変更などです。新たに、住宅から飲食店、物販店等の特殊建築物への変更の際の確認申請手続きについて、現在は200㎡以下までに拡大されており、用途変更がしやすくなりました。ただ建築確認申請が不要でも法令への適合義務は必要であるので注意を怠らないことが重要です。

Q、敷地の接道義務とはどういうものですか

A、建築基準法では、建築物の敷地が建築基準法上の道路に、2 m以上接するよう接道要件を規定しています。建築基準法上の道路とは建築基準法第42条に定められており、私道である場合もあります。接道要件を満たしていない場合でも、一定の条件を満たす建築物については、建築が許可される場合があります。

⇒計画地は道路に接していますか

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/sumai/jutaku/chishiki/taterutoki/1-3.html>

⇒建築基準法上の道路種別

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/43.html>

⇒建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/43.html>

⇒建築にあたって、道路をお調べの方へ

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road.html>

## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (2)建築基準法-②

Q、用途変更とはどういうことですか、また建築確認申請の有無について教えてください。

A、都市計画法、建築基準法でそれぞれ用途の定義が異なります。都市計画課で用途分類表を作成している用途を他の用途へ変更する場合があります。建築基準法では別表第1により用途を分類しており、現在の用途から他の用途へ変更する場合は用途変更となります。ただし建築基準法施行令第136条の17では類似の用途を規定しており、その類似の用途間の用途変更の場合は用途変更に関わる建築確認申請の提出が不要となります。住宅を店舗等に用途変更するときは、用途変更部分の床面積が200㎡を超える場合は建築するときと同様に建築確認申請が必要です。また、用途変更部分の床面積が200㎡以下であれば、建築確認申請は不要ですが、建築基準法等の法令に適合する必要があります。

⇒都市計画課用途分類表（事例は運用基準25）

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/nyou25.pdf>

⇒建築基準法

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC000000201>

⇒建築基準法制度概要集

<https://www.mlit.go.jp/common/001205298.pdf>

⇒建築物の主要用途一覧

[https://www.kakunin-s.com/documents/%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E3%81%AE%E4%B8%BB%E8%A6%81%E7%94%A8%E9%80%94%E4%B8%80%E8%A6%A7%E3%80%80\(%E5%BB%BA%E7%AF%89%E5%9F%BA%E6%BA%96%E6%B3%95%E6%96%BD%E8%A1%8C%E8%A6%8F%E5%89%87%E3%80%80%E5%88%A5%E8%A8%98%E6%A7%98%E5%BC%8F%E3%80%80%E5%88%A5%E7%B4%99%EF%BC%BDR01.06.25.pdf](https://www.kakunin-s.com/documents/%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E3%81%AE%E4%B8%BB%E8%A6%81%E7%94%A8%E9%80%94%E4%B8%80%E8%A6%A7%E3%80%80(%E5%BB%BA%E7%AF%89%E5%9F%BA%E6%BA%96%E6%B3%95%E6%96%BD%E8%A1%8C%E8%A6%8F%E5%89%87%E3%80%80%E5%88%A5%E8%A8%98%E6%A7%98%E5%BC%8F%E3%80%80%E5%88%A5%E7%B4%99%EF%BC%BDR01.06.25.pdf)

## II.回答内容 1. 法制度関連の視点 (3)農地法・農振法-①

---

### ○農地法・農振法

#### Q、農地を買ったり借りたりするにはどうすればいいのでしょうか

A、農地法により、農地の権利(所有権や賃借権等)の移動は許可制になっており、市の農業委員会での手続きが必要です。また農地の権利移動は適切に耕作できる者以外には許可されませんので、農業研修を受けて農業常時従業者(農家)になる必要があります。

⇒農地の権利取得・解約

<https://www.city.kobe.lg.jp/a38784/shise/about/construction/soshiki/sub1.html>

#### Q、農家でなくても小規模な農地であれば取得できると聞きましたが、どのような内容でしょうか

A、空家バンクに登録された住宅や移住者用住宅に付随した1,000㎡未満の小規模な農地であれば、農家以外の方でも購入ができ、手軽に農業を楽しむことができるようになりました。また、神戸市が認定した研修機関において、働きながらでも可能な短時間の研修(100時間程度)を修了し、「神戸ネクストファーマー資格者」として登録されれば、100㎡以上1,000㎡未満の小規模な農地を借りることができるようになりました。これは就農への足掛かりを簡素化することにより、農業に親しむ機会を広く設け、多様な農業の担い手を育成しようとするものです。

⇒神戸ネクストファーマー制度

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/business/sangyoshinko/industry/sinkisyuunousya/kobenextfarmer.html>

⇒神戸ネクストファーマー制度について

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/46389/summary-kobenextfarmer.pdf>

## II. 回答内容 1. 法制度関連の視点 (3) 農地法・農振法-②

Q、農地の一部を自己用駐車場等に転用しようと思います。可能でしょうか、またどういう手続きが必要でしょうか

A、農地は食料の安定供給を図るための重要な生産基盤ですので正当な理由がない限り、原則として転用は認められません。農村地域での農地転用は農地法により農業委員会の許可が必要です。農地は、位置、自然条件、土地環境等により、5種類の農地区分に区分されており、それぞれ許可基準が定められています。農振法(農業振興地域の整備に関する法律)における農業振興地域内の農用地は不許可、甲種農地・第1種農地は原則不許可、第2種農地は周辺に代替地がある場合は不許可、第3種農地は原則許可となっています。農地転用が許可されないと、住宅、倉庫などの建物はもちろん、駐車場などにも利用できません。やむを得ない事情がある場合、まずは農業委員会事務局にご相談ください。

⇒農地の転用をお考えの方は

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/yukyunochi\\_20191002\\_web\\_003.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/yukyunochi_20191002_web_003.pdf)

⇒農地転用許可の判断基準

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19834/tenyoukyokakijyunkai2.pdf>

Q、新規に就農しようと思います。どのように進めていけばいいでしょうか

A、まず最初に就農情報や農業の基礎的な知識や情報を集めたり、農業体験や見学に参加しましょう。次にやろうとする農業経営の具体的なイメージとして、栽培作物の種類、経営タイプ、栽培方法、就農までの行程を検討し、合わせて理解者や協力者を作りましょう。そしてやろうとする農業の技術とノウハウを身につけるため研修や講習会を受けたり、経験者の意見を聞いたりして納得できる経営基盤を作りましょう。そして小規模経営などから出発し経営に自信をつけながら、持続可能な農業経営を始めましょう。

⇒新規就農の手続きの流れ

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/16595/shinkishuunoutetsuzuki202304.pdf>

⇒ひょうご就農支援センター

<https://www.hyogo-shunou.jp/>

⇒新規就農ガイドブック(令和4年度版)

[https://www.hyogo-shunou.jp/pdf/guidebook/girlbook\\_r4.pdf](https://www.hyogo-shunou.jp/pdf/guidebook/girlbook_r4.pdf)

Q、新規に農業を始めるため、農業資格を得ようと思いますが、どうすればいいのでしょうか

A、農地を取得し、農業を始めたい新規就農者は農業委員会等への相談や情報収集などによりビジョンを明確にしていく一方、市またはそれに準ずる機関の就農研修等を、原則1年間以上、かつ1,200時間以上受講しなくてはなりません。就農研修は兵庫県楽農生活センターの就農コース、兵庫県立農業大学の新規就農実践事業での農業研修や農業インターンシップ制度を使つての農業体験、親方農家での研修による方法があります。

⇒兵庫県楽農生活センター

<https://hyogo-rakunou.com/>

## II.回答内容 2. 法的制限の視点 (1)建物に絡む法的制限-①

### ○建物に絡む法的制限

#### Q、土地を購入しても、住宅が建てられない場合がありますか

A、神戸市では昭和45年(1970年)12月28日に市域が市街化区域と調整区域に区分されています。これを「線引き」と呼んでいます。市街化調整区域では新たに住宅を新築することが原則禁止されています。

許可不要の手続きをして建築できる住宅は農業従事者(農地基本台帳に登載され農業委員会から農家証明の交付を得られる者)の自己用住宅(農家住宅)です。許可を得て建築できる住宅は世帯分離住宅、既存集落における自己用住宅等で各条件に適合して許可を得られる住宅です。線引き前から建つ住宅の増改築については、現在の床面積の1.5倍以内等の条件を満たす場合は許可なく建替えや増築を行うことができます。

⇒世帯分離住宅

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou1.pdf>

⇒既存集落における自己用住宅

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou2.pdf>

⇒既存建築物の建替等

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/nyou04.pdf>

⇒特定宅地における建築物

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/nyou06\\_20230206.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/nyou06_20230206.pdf)

#### Q、建物を購入しても、住めない住宅がありますか

A、線引き前(昭和45年(1970年)12月28日以前)に建築された住宅は「一般住宅」と呼ばれ、誰でも購入して住むことができます。ところが、市街化調整区域では線引き後(昭和45年(1970年)12月28日以降)に建築された住宅の多くは、使用者(居住者)が制限されており(使用者制限住宅)、これらの住宅では許可等を受けた者とその家族しか住めないことになっています。したがって、使用者制限住宅を購入しても、その制限の解除の手続きをしなければ、一般の購入者は買っても借りても住むことができません。

注) 線引き前に建てられた農業従事者の住宅は「農家住宅」ではなく「一般住宅」です。

注) 線引き後に農家住宅として建てられた住宅を購入して、再び農家住宅として使用する場合は使用者制限の解除は必要ありません。

注) 線引き前に建てられた農業従事者の「一般住宅」でも、農業従事者として許可なく線引き後に敷地の拡張をしている場合は「農家住宅」として扱われます。

⇒都市計画法上、適法な建築物

[https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/qa.html#tekihoh\\_kenttikubutu](https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/qa.html#tekihoh_kenttikubutu)

⇒線引き時に存在していた建物の確認

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou\\_4\\_3-1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou_4_3-1.pdf)

⇒使用者制限の解除

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou\\_22-3.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/nyou_22-3.pdf)



## II.回答内容 2. 法的制限の視点 (1)建物に絡む法的制限-②

### Q、「線引き後」に建築された住宅には、どのような種類があるのですか

A、市街化調整区域では農業従事者の農家住宅や農業施設など建築可能な用途が限定されていますが、神戸市では運用基準を定め、既存住民や法施行前からの宅地所有者のために建築を認めている住宅があります。これらのうち属人的に許可された世帯分離住宅、既存集落自己用住宅、計画確定住宅および線引き以降に建築された農家住宅は使用者制限住宅であり、一般住宅として使用する場合はその解除が必要です。

主な住宅は以下です。

- ・『農家住宅』 農業従事者として農業委員会が認める人の住宅(農家証明必要)。「一農家一住宅」が原則で複数の農家住宅を建てることはできません。
- ・『世帯分離住宅』 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者で許可された人の住宅。許可が要ります。
- ・『既存集落自己用住宅』 共生ゾーン条例の集落居住区域等の集落内での自己用の住宅。許可が要ります。
- ・『移住者用住宅』 既存集落自己用住宅として、移住希望者が里づくり協議会と協議し、コミュニティルールを定め、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が可能です。

⇒世帯分離住宅

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/unyou1.pdf>

⇒既存集落における自己用住宅

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/31448/unyou2.pdf>

⇒既存建築物の建替等

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou04.pdf>

⇒特定宅地における建築物

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou06\\_20230206.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou06_20230206.pdf)

### Q、建物の住宅以外への用途変更は可能でしょうか

A、調整区域内で認められている建築用途は厳しく制限されており、許可を得て建築できる建物用途は、日常利便施設、沿道サービス施設、里づくりの拠点施設など限定的です。同様に既存住宅を活用するための用途変更も限定的です。ただ、小規模の既存建築物の用途変更や、小規模店舗等を新築する場合は、一定の条件の下、変更が可能です。

⇒既存建築物の用途変更

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou25.pdf>

⇒既存集落における小規模店舗等

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou26.pdf>

## II. 回答内容 2. 法的制限の視点 (2) 土地に絡む法的制限

### ○土地に絡む法的制限

#### Q、土地を購入後、敷地を拡大できるのですか

A、都市計画法では土地の区画・形・質の変更は開発行為に該当し、原則として農業従事者以外は許可なく変更することは出来ません。ただ既存建築物の建替えにおいて、自己の居住や業務の用途に供するものであれば、従前の敷地が容積率制限、狭小敷地(150㎡未満)等のために建替えが困難な場合に限り、一定の条件のもと許可を得てやむを得ない敷地の拡大を行うことが出来ます。

(注) 開発行為とは以下の行為をいい、神戸市の調整区域では市街化区域と異なり500㎡未満の開発行為であっても許可不要にはなりません。

- ・「土地の区画の変更」とは、土地利用に伴う区画(敷地境界線)の変更および道路、水路等で物理的に区画されている範囲を変更することです。土地の単なる分合筆や所有の権利関係の変更は該当しません。
- ・「土地の形の変更」とは、切土・盛土により土地の形状を変更することです。
- ・「土地の質の変更」とは、農地など宅地以外の土地を宅地にすることです。

⇒ 既存建築物建替えのためのやむを得ない敷地拡大等

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/28281/unyou05.pdf>

#### Q、農村用途区域ではどのような建築制限がありますか

A、共生ゾーン条例で定められている農村用途区域には、農村保全区域、集落居住区域、環境保全区域、特定用途区域が定められています。建物用途と区域によって、農村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、市街化区域における用途地域の用途制限のように厳密の区分するものではなく、地域での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)への位置付けにより確認するもの、市長との協議するものの条件が定められています。

⇒ 人と自然との共生ゾーン

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/symbiosis.html>

⇒ 農村用途区域の指定基準

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/201604\\_06shiteikijyun\\_1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/201604_06shiteikijyun_1.pdf)

⇒ 農村用途区域の土地利用基準

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/totiriyoukijun050206.pdf>

#### Q、敷地の接道要件と建物増改築等の可能性を教えてください

A、新築工事を行う場合、または既存建物を解体撤去して建替え工事を行う場合、建築確認申請時に接道要件を満たしているか審査を受けます。接道要件を満たしていない場合、建築確認申請が下りないので、工事に着手することが出来ません。増改築工事の場合、新築時と同様に扱われ、建築確認申請の審査を受け、接道要件を満たしていることが必要になります。

⇒ 神戸市、計画地は道路に接していますか

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/sumai/jutaku/chishiki/taterutoki/1-3.html>

## II.回答内容 3. 土地建物等調査の視点 (1)土地建物の調査-①

### ○土地建物の調査

Q、現地を廻ったときに、定住起業するのに、いい物件を見つけたのですが、何を調べればいいですか？

A、まずは、その土地と建物の規模、用途、それと権利関係です。規模としては面積、用途は土地であれば宅地か農地かなど、建物であれば住宅か店舗か倉庫かなど、権利関係では所有者はだれか、所有権以外の権利が付いていないかです。次にその土地の区域、インフラ状況を調べましょう。区域としては農村用途区域での農業保全区域が集落居住区域かなどです。インフラ状況としては敷地までの道路状況、上下水道状況等です。以上は基本的な内容ですが、土地建物の経歴も重要ですので、できれば調べておきましょう。特に建物がいつ建てられたか、どのように増改築されたなどです。

Q、土地、建物の規模、用途、権利関係の調査方法、注意点を教えてください

A、土地、建物登記簿に基本的な事項は記載されています。神戸市ホームページに記載されている地番参考図から土地の地番を特定し、神戸地方法務局で申請すれば、有料ですが誰でも入手できます。土地登記簿では表題部で地番、地目、地積、登記の日付など、権利部で権利者名、所有権以外の権利などが記載されています。対象の土地の地番が複数ある場合はそれぞれの登記簿を入手する必要があります。建物登記簿では表題部で棟毎に種類(用途)、構造、床面積、登記の日付など、権利部で権利者名、所有権以外の権利などが記載されています。なお、新築しても未登記や建替、増改築しても変更登記されていない場合がありますので注意が必要です。また交渉する相手が誰なのか明確にしておく必要があります。基本的には所有権者になりますが、相続人に任せている場合はその相続人、共有者がいる場合は同意を得ている代表者になります。抵当権などが設定されている場合は、所有権者にその権利を抹消してもらう必要があります。

⇒地番参考図

[https://www.city.kobe.lg.jp/a03858/kurashi/tax/kotei/tochi\\_main/index.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a03858/kurashi/tax/kotei/tochi_main/index.html)

⇒神戸地方法務局

<https://houmukyoku.moj.go.jp/kobe/table/shikyokutou/all/honkyoku.html>

## II.回答内容 3. 土地建物等調査の視点 (1)土地建物の調査-②

### Q、土地の区域、インフラ状況などの調査方法、注意点を教えてください

A、神戸市ホームページの「神戸市情報マップ」で調べましょう。その中の「都市計画・まちづくり」を選ぶと「市街化調整区域の土地利用」「建築基準法指定道路状況」「公共下水道台帳」などがあります。住所を入力するとその敷地周辺の状況が分ります。「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例(人と自然との共生ゾーン条例)」に「農村用途区域の土地利用基準」が掲載されています。区域としては農業保全区域、集落居住区域などがありますが、用途区域毎に利用基準が記載されています。

商業施設などの非住居施設の立地に関しては、地域の里づくり協議会と協議し、コミュニティールールを策定して承諾を得ることが特に重要な条件になります。

道路状況では、敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していなければ増改築ができないので注意が必要です。また道路幅員も幹線道路からのアプローチを考慮すると、できるだけ4m以上あることが望ましいです。

上下水道状況では、公的水道管がどの位置にあるかを確認し、他人敷地と一体になっている場合は注意が必要です。

⇒神戸市情報マップ

<https://www2.wagmap.jp/kobecity/Portal>

⇒農村用途区域の土地利用基準

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14587/totiriyoukijun050206.pdf>

⇒建築にあたって、道路をお調べの方へ

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road.html>

### Q、建物がいつ建てられ、また増改築されたかなどの建物経歴の調査方法、注意点を教えてください

A、建物登記簿に建築年が記載されている場合があります。建築確認申請書を神戸市に提出しておれば、確認済証の交付年月日に記載されているので、神戸市建築調整課の窓口(パソコン画面)で調べられます。ただし古い建物は建築確認申請書を提出していない場合が多くあまり期待できません。あとはおおよそになりますが、昔の何年かの空中写真から新築、建替、増改築の状況が分ります。国土地理院ホームページの「地図・空中写真サービス」のサービス画面から確認してください。

市街化調整区域制度は昭和45年12月(線引き時)に施行された法制度です。したがってそれ以前に新築された建物は線引き時適法住宅として、誰でもが使用できる一般住宅として扱われます。つまり農業者でなくても購入、賃借ができます。それ以後に新築された建物は、基本的には農業者しか使用できない農家住宅(使用者制限の掛かった住宅)として扱われます。したがって農業者であれば購入、賃借ができますが、農業者以外の人ではできません。購入、賃借する場合は使用者制限を解除する条件と手続きが必要になります。なお昭和45年12月以前に新築された建物を、同じ敷地内でそれ以後に建替、増改築された建物は、それ以前に建てた建物、つまり誰でもが使用できる一般住宅として扱われます。

⇒建築計画概要書等の閲覧・証明書発行

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81944/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/gaiyousyo.html>

⇒地図・空中写真閲覧サービス

<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>

## II.回答内容 3. 土地建物等調査の視点 (2)店舗等の調査

---

### ○店舗等の調査

#### Q、現地での調査方法、注意点を教えてください

A、まずは現地周辺の集落人口、出張所、公民館、小学校などの公的施設、バスなどの交通施設などの地域状況を調べてください。各集落で策定している「里づくり計画」は基本的な集落状況だけでなく、集落の将来像、歴史、伝統行事、施設立地、土地利用計画などが紹介されており参考になります。また現地の雰囲気を知るためには、曜日や時間を変えて何度か現地を訪問してください。役場や現地での立ち話でいろいろ聞くのも重要です。

農村地域では車での移動が基本になります。車から見えやすい立地であること、車でアプローチしやすい道路があること、駐車できるスペースがあることなどが重要です。特に道路は接道しやすい形状と幅員が必要です。また店舗の種類にもよりますが、周辺住民とトラブルを起こさないためにも、敷地内に十分な駐車場を確保できる敷地規模が必要です。

⇒北区の里づくり計画

<https://www.city.kobe.lg.jp/z/kezaikankokyoku/satodsukurikitaku.html>

⇒西区の里づくり計画

<https://www.city.kobe.lg.jp/a21708/business/sangyoshinko/industry/noukakatsudou/satodsukurinishiku.html>

## II.回答内容 4. 支援制度、相談窓口の視点 (1)支援制度

### ○支援制度

「体験、経験、研修」「マッチング」「相談会」「助成金メニュー等」の項目別に、関連するURLを紹介します。

#### ◆体験、経験、研修

⇒神戸農村スタートアッププログラム

<https://kobenoson.jp/>

⇒こうべ果樹の就農学校

<http://kobenoseikosha.jp/training/index.html>

⇒神戸ネクストファーマー制度

<https://kobenoseikosha.jp/sato/sato.html>

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/46389/summary-kobenextfarmer.pdf>

⇒お試し移住

<https://kobe-satoyama.jp/trial/>

⇒暮らしと仕事

<https://kobe-satoyama.jp/live/>

#### ◆マッチング

⇒空家バンク

<https://kobe-satoyama.jp/bank/>

<https://kobe-satoyama.jp/howto/#howto02>

⇒農地バンク

[https://kobe-satoyama.jp/field\\_bank/](https://kobe-satoyama.jp/field_bank/)

#### ◆相談会

⇒里山暮らし相談会

<https://kobe-satoyama.jp/event/>

⇒農村定住促進コーディネーター

<https://kobe-satoyama.jp/coordinator/>

#### ◆助成金メニュー等

⇒神戸農政公社募集事業

<https://kobenoseikosha.jp/sato/recl.html>

## II.回答内容 4. 支援制度、相談窓口の視点 (2)相談窓口

---

### ○相談窓口

#### ◆ワンストップ相談窓口

⇒農村版移住・起業ワンストップ相談窓口（神戸農政公社）

<https://kobnoseikosha.jp/sato/sato.html>

#### ◆神戸市相談窓口一覧

⇒農政関係の組織

<https://www.city.kobe.lg.jp/z/kezaikankokyoku/soshiki.html>

⇒都市局都市計画課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/about/construction/soshiki/1600/1600/1611.html>

⇒建築指導部建築安全課

[https://www.city.kobe.lg.jp/z/kenchikujutaku/kenchikushido\\_index.html](https://www.city.kobe.lg.jp/z/kenchikujutaku/kenchikushido_index.html)

---

KOBE農村起業ハンドブック【応用編】

2023年8月

制作 神戸市経済観光局農政計画課  
一般財団法人神戸農政公社

協力 特定非営利活動法人  
ひょうごヘリテージ機構H<sup>2</sup>O神戸

---