

## 住宅宿泊事業をご検討のみなさまへ

神戸市では、共生ゾーン内で「住宅宿泊事業(民泊)」を営む場合に、「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」に基づく行為の届出が必要となりますのでご注意ください。

### ? 共生ゾーンとは（人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例）

神戸市では、活力と魅力にあふれた快適農村空間の形成をめざして、西区と北区の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」と位置づけ、農業の振興や農村の活性化とあわせ、市民相互のふれあいを進めるため、1996年4月「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」を制定しています。

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

### ? 行為の届出

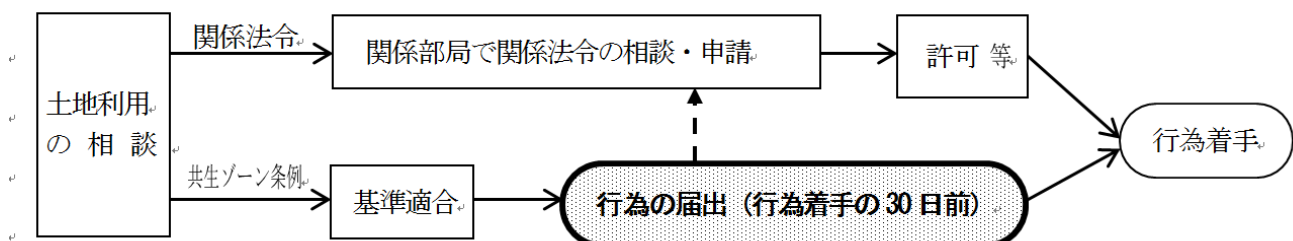
事業に関連する各種法令の手続きに加えて、共生ゾーン条例に基づき定めた共生ゾーン内において土地利用を行う場合は、着手する30日前までに市長への届出が必要となっています。

(注意)

※届出にあたっては、農村用途区域の土地利用基準に適合する必要があります。

※共生ゾーン内かどうか、また土地利用基準については、次頁以降を参照いただくか、下記までお問合せ下さい。

#### 【届出の流れ】



(お問い合わせ先)

#### 経済観光局 農政部

西農業振興センター  
北農業振興センター  
計画課

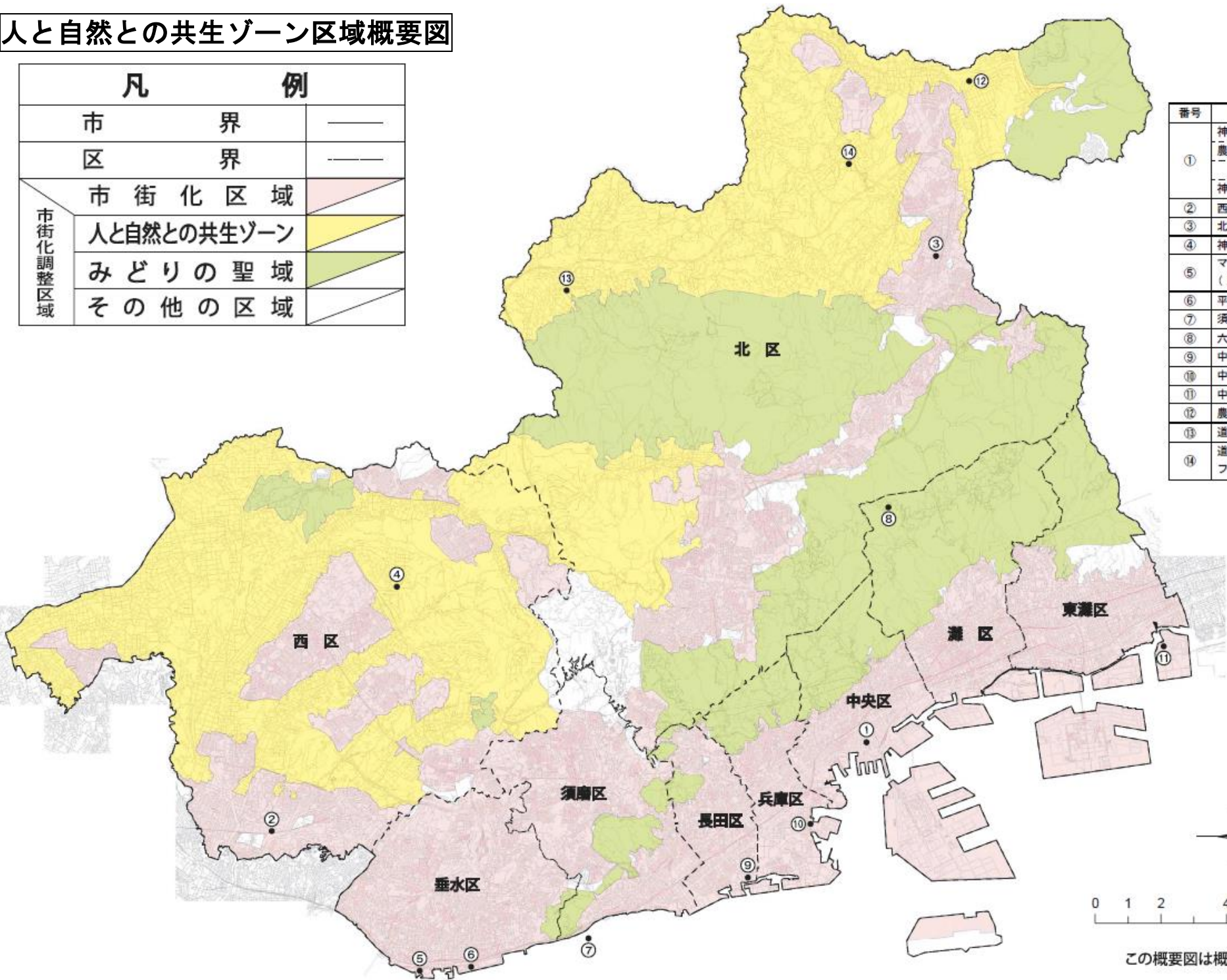
西区伊川谷町潤和1058  
北区藤原台中町1-2-1  
中央区加納町6-5-1

西神文化センター2F  
北神中央ビル6F  
市役所1号館8F

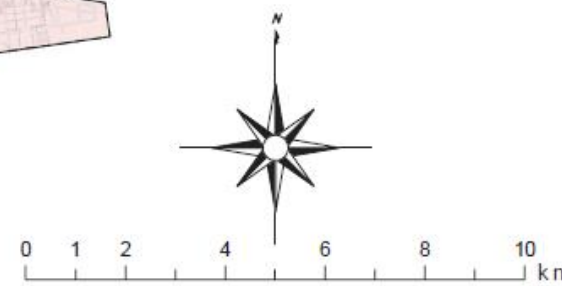
☎ 975-5800  
☎ 982-7111  
☎ 322-5353

# 人と自然との共生ゾーン区域概要図

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



番号	名 称
①	神戸市役所(代表)
	農政部計画課(直通)
	農水産課(直通)
	神戸市農業委員会
②	西農業振興センター
③	北農業振興センター
④	神戸ワイナリー農業公園
⑤	マリンピア神戸 (水産体験学習館)
⑥	平磯海づり公園
⑦	須磨海づり公園
⑧	六甲山牧場
⑨	中央卸売市場西部市場
⑩	中央卸売市場本場
⑪	中央卸売市場東部市場
⑫	農村環境改善センター
⑬	道の駅 淡 河
⑭	道の駅 神戸フルーツ・ フラワーパーク大沢



この概要図は概ねの区域を表示したものです。

# 人と自然との共生ゾーン 土地利用基準（概略）

平成30年3月改正

各農村用途区域における土地利用の用途は、次のような制限になります。

**住宅宿泊事業法の民泊施設は ※ に該当します。**

記号：○ー可能 △\*ー条件付きで可能 ×ー不可

用 途	農村用途区域	農業保全	集落居住	環境保全	特定用途	
					A区域	B区域
温室、育苗施設 農産物集出荷施設、農舎 農機具等格納庫、農産物貯蔵施設 畜舎 堆肥舎		○	○	○	○	×
		△*1	○	○	○	×
		△*1	○	○	○	○
		○	×	○	×	×
		○	×	○	×	○
農家住宅、集会所		△*1	○	○	○	×
世帯分離住宅	土地保有10年以上	△*1	○	○	○	×
	土地保有10年未満	△*3	△*2	△*3	△*3	×
農産加工施設	500㎡未満	△*1, 2	△*2	△*2	○	○
	500㎡以上	△*1, 3, 4	×	△*3, 4	△*4	△*4
日常生活関連施設	小売サービス店舗等	△*1, 2, 4	○	○	○	×
	農機具等修理工場	△*1, 2, 4	△*2, 4	△*2, 4	△*2, 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	×
社会福祉施設、医療施設、学校		△*1, 2, 4	△*2, 4	△*2, 4	△*4	×
太陽光発電施設	1,000㎡未満	△*1, 2	△*2	○	○	○
	1,000㎡以上	△*1, 2	△*2	△*2	△*2	○
<b>※ 観光・交流施設</b>		<b>△*1, 2, 4</b>	<b>△*2, 4</b>	<b>○</b>	<b>○</b>	<b>×</b>
運動・レジャー施設	3,000㎡未満	△*1, 2, 4	△*2, 4	△*2, 4	△*4	×
	3,000㎡以上	△*1, 3, 4	×	△*3, 4	△*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	△*1, 3, 4	△*3, 4	△*3, 4	△*3, 4	×
	農村定住起業計画に定める者が 設置及び運営するもの	△*1, 2, 4, 5	△*2, 4, 5	△*2, 4, 5	△*2, 4, 5	×
集落内居住者の生活関連・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	○
駐車場・資材置場・洗車場		△*1, 3, 4	×	△*3, 4	×	△*4
資材置場（次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た加工作業を行うもの 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 加工作業を行うもの		×	×	△*3, 4	×	△*4
廃車置場・土砂採取場・廃棄物処理施設		×	×	△*3, 4	×	△*4

## 〔条 件〕

- \*1 当該土地が農地である場合、代替えの土地がないこと。
- \*2 里づくり協議会の承認が得られていること。
- \*3 里づくり計画の中に当該土地利用が位置づけられていること。
- \*4 以下のことが計画書等により確認されること。
  - ① 土地利用が周辺の区域における良好な営農・生活・自然環境の整備・保全・活用及び農村景観の保全・形成に配慮していること。
  - ② 建築物（工作物を含む。）の設置を伴う場合には、建築物の位置・規模・形態が周辺の区域における良好な農村景観の保全・形成に配慮していること。
  - ③ 土地利用を行う区域内に緑地を設けること。
    - ア 緑地の面積は、敷地面積に対し下記に示す割合とする。

敷地面積	緑地の割合
1ha未満	10%以上
1ha以上	20%以上

イ 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。

- \*5 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。

※ 上記の土地利用基準表は概略版です。詳細については、P1枠内「お問い合わせ先」にお尋ねください。また、神戸市ホームページでもご覧いただけます。