

農村用途区域の土地利用基準

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 m ² 以下)	*1, 2	*2	*2	○	○
		⑨ 農産加工施設(500 m ² 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*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）	*3	*2	*3	*3	×
		④ 集会所	*1	○	○	○	×
		⑤ 日常生活関連施設 （小売サービス店舗等）	*1, 2, 4	○	○	○	×
		⑥ 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	○
		⑦ 建築物に付属する車庫, 物置	*1	○	○	○	○
		⑧ 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	○
		⑨ 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
		⑥ 太陽光発電施設 （1,000㎡未満）	*1, 2	*2	○	○	○
		⑦ 太陽光発電施設 （1,000㎡以上）	*1, 2	*2	*2	*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
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 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 (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)	*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 m ² 未満)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		② // (3,000 m ² 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	土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4
		⑦	採石場製造業	×	×	×	×	*4
		⑧	廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*4
		⑨	火薬庫・火薬類製造所	×	×	×	×	*4
		⑩	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	収用対象事業の施行に伴い移転する建築物（従前とはば同一の用途、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。）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ー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 緑地は、神戸市開発指導要綱の基準を準用して設けるものとする。ただし、緑地の面積は、③の割合による。
 - ② 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合からの景観等に配慮すること。
 - ③ 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。