

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、令和 4 年 7 月 11 日より、運用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、調整区域での技術基準及び手引きの一部を改正します。

2. 施行日

令和 4 年 7 月 11 日（月）より施行開始

3. 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>

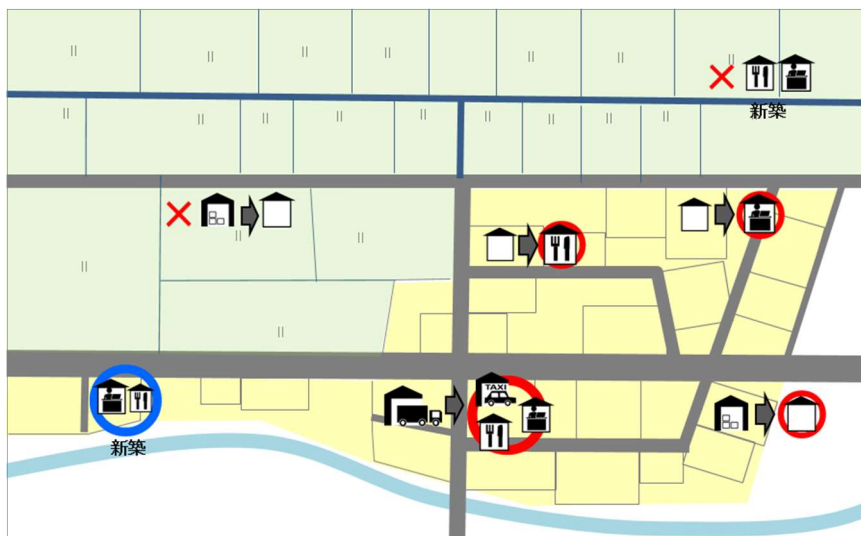
これまで、集落居住者に限り、既存建築物を飲食店や事務所等に用途変更することができましたが、集落居住者以外でも、既存集落^{*3}内の一定規模のものに限り、様々な用途に変更が可能となります。

（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 | | |
| ○ 居住者(予定含む)に限り可能 | | |
| × 不可 | | |

(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小規模(建物の延床面積が1,000m²以下)の開発において、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：有効幅員4m以上 ⇒ 特例：原則有効幅員3m以上

(7) 「形の変更」の解釈基準

<開発許可申請の手引の見直し>

現在は、切土又は盛土などの土地の造成があれば形の変更ありと判断していますが、造成に関する規模の基準を設け、以下の基準のいずれにも満たない場合は、形の変更なしとして取り扱います。

① 盛土1mのがけ、切土で2mのがけ又は盛土・切土で2mのがけを生じる場合

② 500m²を超える造成行為

(8) 市街化調整区域における開発行為の解釈基準

<開発許可申請の手引の見直し>

敷地500m²未満の自己の居住用の戸建て住宅を建築する場合で、予定建築物の敷地面積が500m²未満の場合は、区画・質の変更として取り扱いません。

ただし、里道・水路等の付替えを伴う場合はこの限りではありません。

(9) その他

運用基準、審査基準、技術基準、手引等において、必要な修正等を行います。