

市街化調整区域における開発（建築）許可基準を改定します

～ 空家活用の促進 ～

1. 趣旨

神戸市では、無秩序な市街化を防止するため、農村地域等を中心に都市計画法に基づく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建築できるものについて、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の支援策などを、総合的に進めています。

このたび、専門家や事業者等の意見・提案を踏まえ、移住者や起業家による空家の活用を一層促すため、基準の改定を行います。

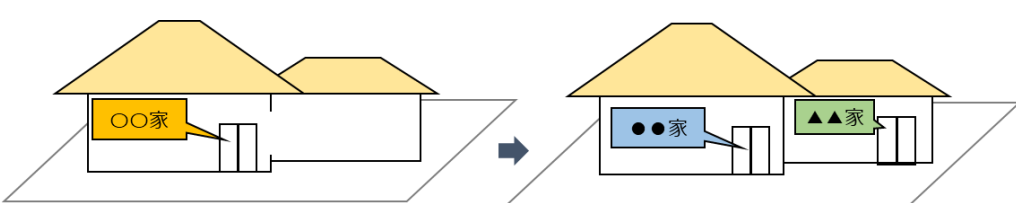
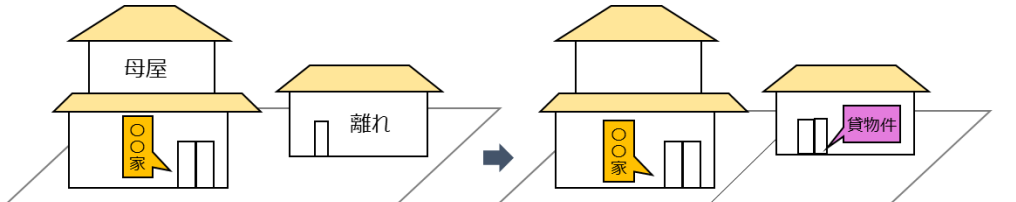
2. 施行日

2026 年 8 月 1 日（土）より施行開始

3. 基準改定の概要

（1）戸建住宅を賃貸住宅等として活用できるようにします

＜運用基準^{※1} 25「既存建築物の用途変更」の見直し＞

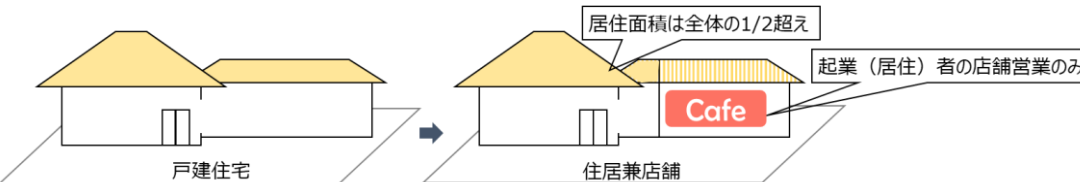
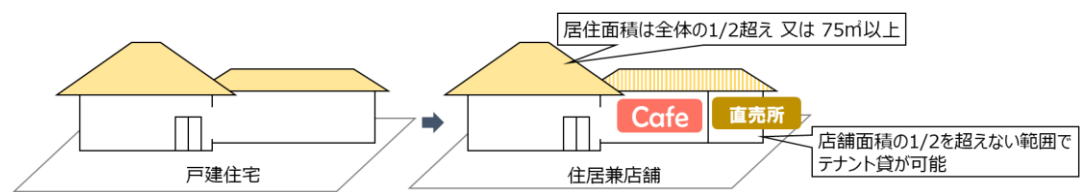
課題	大きな古民家を複数世帯向けの住宅として改修しようとしても、共同住宅に該当するため認められない。
改定後	戸建住宅から賃貸住宅、寮、シェアハウス等への用途変更（建替えは出来ません）を可能とします。  また、離れ等の付属建築物を敷地分割して用途変更することも可能とします。  戸建住宅 戸建住宅 戸建住宅（賃貸可）

※ 1）運用基準：都市計画法第 34 条第 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) 既存建築物を賃店舗等として活用できるようにします**<運用基準 25「既存建築物の用途変更」の見直し>**

課題	古民家をカフェ等として活用することは、自己の業務用に供する場合でなければ認められないため、店舗等の開業には、建物購入が必要となる。
改定後	既存建築物について、非自己用（賃貸等）の店舗等への用途変更や建替えを可能とします。

(3) 里づくりの拠点施設（住居兼店舗）で店舗等を開業しやすくします**<運用基準 10②「里づくりの拠点施設（農村定住起業施設）」の見直し>**

課題	古民家を里づくりの拠点施設（住居兼店舗等）として活用する際、「居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えること」という要件により、大きな古民家の場合、居住面積が過大になるケースがある。 
改定後	居住面積の要件を見直し、家屋の規模に応じた柔軟な店舗開業を可能とします。また、店舗面積の 1/2 を超えない範囲を賃店舗とすることを認め、複数の起業者が店舗を開業できるようにします。 

(4) 市街化区域に隣接・近接した宅地を活用しやすくします <運用基準 6「特定宅地」の見直し>

市街化区域と一体的な日常生活圏にあり、建築物の立地がしやすい「特定宅地」について、地域差が大きい小字要件（市街化区域から小字 2 つ目まで）を距離要件（概ね 1 km 以内）に見直し、より広い範囲で活用できるようにします。また、特定宅地の許可を受けて立地した建築物の用途変更や建替えについて、手続きを簡素化します。

(5) 狭い道路の沿道でも小規模な開発をしやすくします <開発事業に関する技術基準の見直し>

小規模な開発における進入道路の特例基準（4 m 以上を 3 m 以上に緩和）の要件の一つの「建築基準法上の道路であること」について、市街化調整区域には建築基準法上の位置付けのない狭小道路も多くあることから、例外規定（建築基準法の接道許可が得られる場合はこの限りではない）を設けます。

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 建築物が、次の全ての要件に該当すること。
 - (1) 既存建築物が建築後 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) 既存建築物の敷地面積は、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) 用途変更後又は建替後の建築物の延床面積は、200 ㎡以下とし、2 階建て以下とする。
 - (4) 建築物の構造・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、次のいずれかに該当すること。
 - (1) （別表）用途分類表の①の対象施設に該当し、自己の用に供するもの。
 - (2) （別表）用途分類表の②の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。
 - (3) 戸建住宅（敷地を分割することも可）からの変更で、（別表）用途分類表の③の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。ただし、長屋住宅及び共同住宅等への用途変更とあわせての建替は出来ないものとし、運用基準 4 による建替時の従前用途は戸建住宅とする。

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。

（別紙）用途分類表

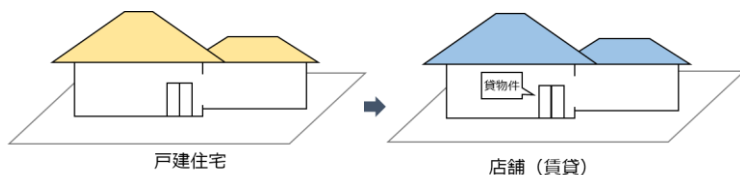
区 分	分 類	施設（例示）	運用基準25 対象施設		
			①	②	③
住宅	住宅 A	戸建住宅	○		○
	住宅 B	長屋住宅			○
	住宅 C	共同住宅、寄宿舍、寮			○
	兼用・併用住宅	戸建住宅兼店舗、戸建住宅兼事務所	○		○
公益施設	文教施設	幼稚園、小中学校、高等学校等	○		
	社会福祉施設	老人福祉センター、障害者支援施設等	○		
	医療施設 A	診療所	○		
	医療施設 B	助産所	○		
	医療施設 C	病院	○		
	公共建物 B	多数の者の利用に供する公共団体庁舎	○		
	宗教施設	神社、寺院	○		
商業施設等	物品販売店舗	飲食料品店、薬局、文房具店、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、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	○		
	単独車庫				
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建築物			
	廃棄物処理施設 C				

※ 単独利用の事務所のみとし、他の敷地利用と関連性のある事務所は除く
（例：近接地の資材置き場・駐車場利用に関連する事務所）

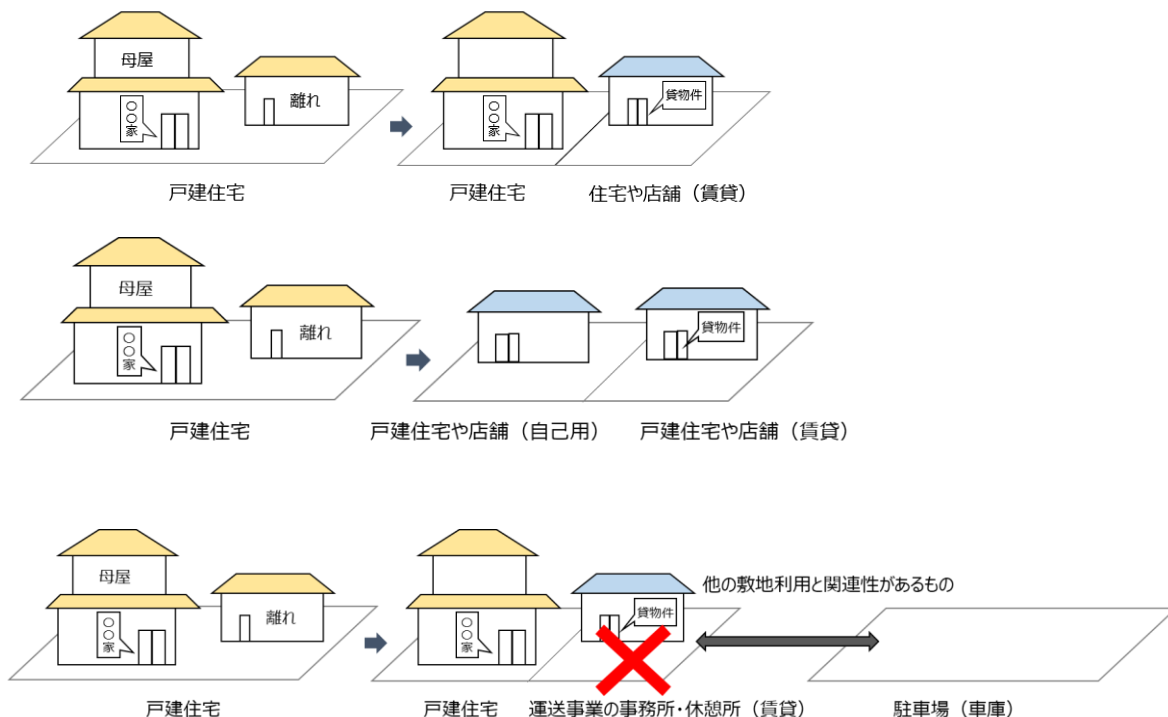
【 解 説 】

要件 4 非自己用への用途変更の例示

(2) (別表) 用途分類表の②の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。【建替可】

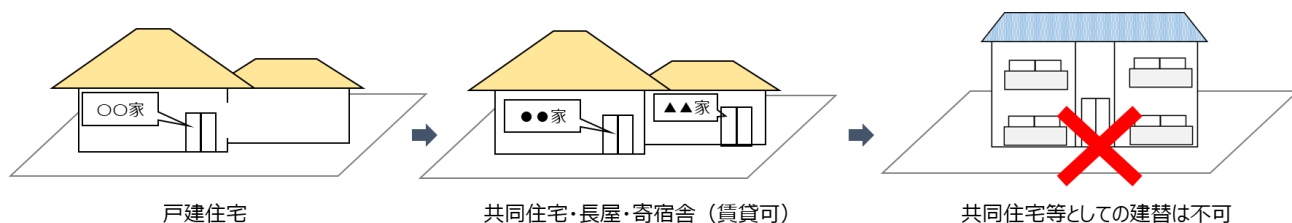


(3) 戸建住宅（敷地を分割することも可）からの変更で、(別表) 用途分類表の③の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。【建替可】



(3) ただし、長屋住宅及び共同住宅等への用途変更とあわせての建替は出来ないものとし、運用基準 4 による建替時の従前用途は戸建住宅とする。【建替不可】

<例>



※用途変更後に一定期間利用した後に、「運用基準 4 既存建築物の建替等」の基準により、建替を行う場合の従前用途は、戸建住宅となることを許可条件に附す。

運用基準 10 ② 里づくりの拠点施設【個別付議基準，包括承認基準】
＜農村定住起業施設＞

【個別付議基準】

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 6 条に規定する人と自然との共生ゾーン整備基本方針に合致している者（以下、「起業者」と言う。）が設置及び運営する施設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 予定の建築物が次のいずれかの要件に該当する都市計画法上適法な建築物（特定宅地における建築物として許可を得たもの及び既存宅地確認を受けたものを除く）であること。

（起業者が共生ゾーン内に既に居住している場合）

- （1）既に居住している住宅を用途変更する場合で、居住部分の床面積が 75 m²以上又は建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- （2）都市計画法の許可を得ることが確実な住宅又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- （3）既存建築物を用途変更する場合で、居住部分を含まないもの。（住宅は別敷地で確保）

（起業者が共生ゾーン内に移住する場合）

- （4）既存住宅を用途変更する場合で、居住部分の床面積が 75 m²以上又は建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- （5）都市計画法の許可を得ることが確実な住宅（世帯分離住宅等）又は都市計画法の許可が不要と判断された農家住宅等を新築する場合で、居住部分の床面積が建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。
- （6）既存建築物を用途変更（建替・増築）する場合で、居住部分を含まないもの。（住宅は別敷地で確保）

（起業者が共生ゾーン内に将来移住を予定している場合）

- （7）既存建築物を用途変更する場合で、居住部分を含まないもの。
なお、将来移住する際の住宅については、別途都市計画法上の許可を得ること。
- （8）既存住宅を用途変更するとともに、将来の移住に備え居住部分を確保する場合で、居住部分の床面積が 75 m²以上又は建築物全体の床面積の 1/2 を超えるもの。

- 2 起業者が設置及び運営する施設であること。ただし、既存住宅を住居兼店舗等に用途変更する場合（上記 1 の(1)(4)(8)）は、店舗等の起業施設の床面積の 1/2 を超えない範囲を第三者に貸し出すことができるものとする。

- 3 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すことのないよう計画されたものであること。

- 4 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。

- 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。

【包括承認基準】

予定の建築物の居住部分以外の床面積が 200 m²以下であるものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

【 解 説 】

◆要件 1 起業者の居住形態と起業パターンの例示

(起業者が共生ゾーン内に既に居住している場合)

	既存建築物 (起業者の現居住)	➡ 起業用途 (行為)	居住 形態	起業パターンの例示	
(1)	起業者居住 の住宅	住居 兼 店舗 (用途変更)	居住		➡ 
		住居 兼 店舗 (敷地内で増築)	居住		
(2)	更地 (親と同居)	住居 兼 店舗 (世帯分離住宅の新築)	居住	 世帯分離 ➡ 	
(3)	空倉庫・空店舗 (近隣に居住)	店舗 (用途変更)	通勤		➡  通勤
	空家 (近隣に居住)	住居 兼 店舗 (用途変更) 空家の一部を利用	通勤		➡  通勤

(起業者が共生ゾーン内に移住する場合)

(4)	空家 (市外に居住)	住居 兼 店舗 (用地変更)	居住		→ 移住
		住居 兼 店舗 (敷地内で増築)	居住		
(5)	更地 (市外に居住)	住居 兼 店舗 (世帯分離住宅の新築)	居住		→ 移住
(6)	空倉庫・空店舗 (市外に居住)	店舗 (用地変更)	通勤		→ 通勤
		別敷地に世帯分離 住宅を新築			→ 移住

(起業者が共生ゾーン内に将来移住を予定している場合)

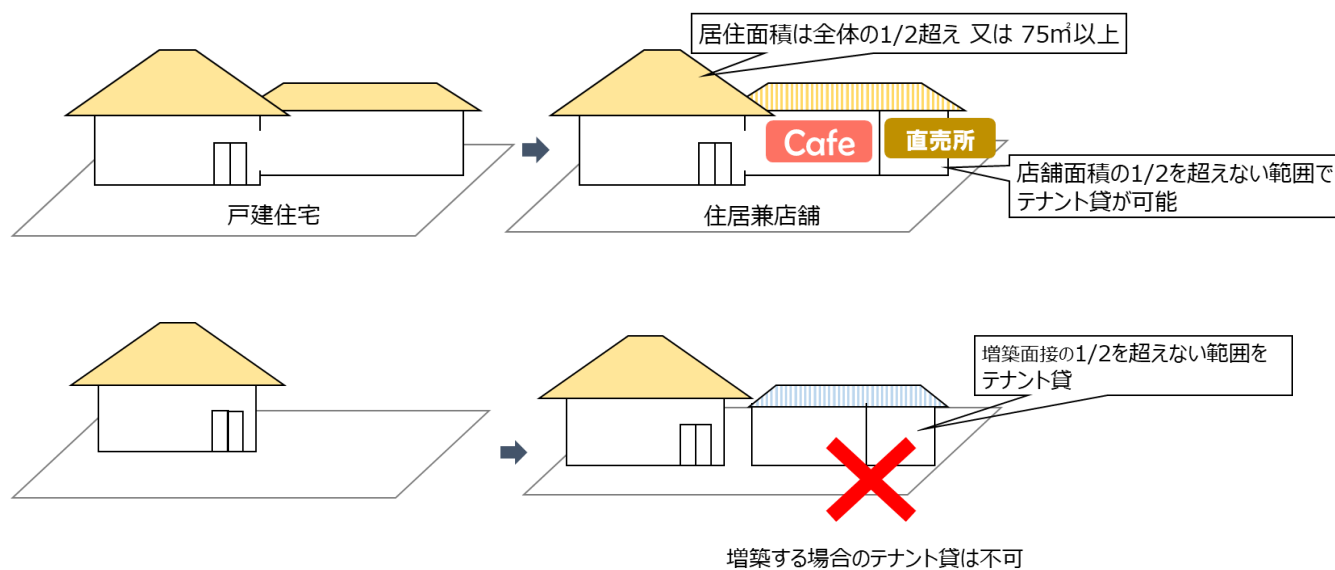
	既存建築物 (起業者の現居住)	→ 起業用途 (行為)	居住 形態	起業パターンの例示	
(7)	空倉庫・空店舗 (市外に居住)	店舗 (用途変更)	通勤	※	→ 通勤
(8)	空家 (市外に居住)	住居 兼 店舗 (用途変更) 移住に備え住宅確保	通勤	→ 通勤	
		住居 兼 店舗 (用途変更) 季節・週末営業	営業期 のみ居住		

※将来移住する際の住宅については、都市計画法の許可（確認）が別途必要

◆農村定住起業施設の営業形態

農村定住起業施設は、共生ゾーン内の居住（予定）者が自ら起業を行う場合の基準であるが、既存住宅の規模に応じた柔軟な起業が出来るよう、既存住宅を住居兼店舗等に用途変更する場合に限り、起業施設（店舗等）の床面積の1/2を超えない範囲で非自己用（テナント貸等）を認め、複数の起業者による店舗開業を可能とします。
対象は、要件1の(1)(4)(8)とし、敷地内で起業施設を建替・増築する場合を除く。

<例>



第 392 回開発審査会承認
令和 8 年 8 月 1 日施行

運用基準 6 特定宅地における建築物【個別付議基準，包括承認基準】

【個別付議基準】

特定宅地における建築物に係る開発行為については、次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 当該建築をしようとする土地が、次に掲げる要件を全て満たす特定宅地であること。
 - (1) 当該市街化区域と自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している地域内にあること。
 - (2) 市街化区域に隣接又は近接（概ね 1 km 以内）していること。
 - (3) 5 h a の範囲内に概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域内、又は市街化区域から同一路線で繋がる 2 車線以上で整備済みの国道、県道又は市道に面していること。
 - (4) 次のいずれかに該当する宅地であること。ただし、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の適用を受ける農地や採草放牧地、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）の適用を受ける土地、又は道路、公園等の公共施設（宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 2 条第 1 号、同法施行令第 2 条に規定する公共の用に供する施設）の用に供される土地を除く。
 - ① 登記簿上の地目（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 34 条第 1 項第 3 号、不動産登記規則第 99 条に規定する地目）が「宅地」となっているもの。
 - ② ①以外で、固定資産税評価上の現況地目が宅地となっているもの。
 - ③ ①及び②以外で、適法な建築物の敷地として現に一体利用されているもの。
 - ④ ①～③以外で、上下水道が既に敷地内に引き込まれている、雑排水・雨水排水施設が敷設されているなど、社会通念上、建築物を建築するために新たに土地造成を行う必要がないと考えられる平坦な土地であること。
 - (5) 適法な状態で 10 年以上引き続いて宅地又は線引き前から引き続いて宅地であること。
- 2 予定建築物が、次の各号に掲げる場合に依じて、当該各号に規定する建築物であること。
 - (1) 用途地域の指定のない区域内の土地に建築する場合においては、第 1 種低層住居専用地域及び第 1 種高度地区において建築可能な建築物であること。ただし、2 車線以上で整備済みの国道、県道又は市道に面している土地（風致地区内にある土地を除く。）に建築する場合は、第 2 種中高層住居専用地域及び第 2 種高度地区において建築可能な建築物であること。
 - (2) 用途地域の指定のある区域（暫定市街化調整区域）内の土地に建築する場合においては、当該指定されている用途地域及び高度地区において建築可能な建築物であること。
- 3 敷地分割を伴う場合は、分割後の宅地の面積がそれぞれ 150 m²以上であること。
- 4 利用計画が、周辺の土地利用及び環境との調和が図られたものであること。

【包括承認基準】

運用基準 6 特定宅地（既存宅地制度含む）の許可を受けて建築された建築物の用途変更や建替は、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

（注 1）都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例で区域が定められた場合、その区域内の土地については、本基準は適用しない。

神戸市開発事業に関する技術基準

（市街化調整区域における小規模開発の特例）

第 12 条 市街化調整区域における 建築の用に供する進入道路について、神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例第 6 条の規定にやむをえず適合できない場合で、小規模（建物の延床面積が 1,000 m²以下）の開発である場合で、次のすべてに該当するときは、原則 有効幅員 3 m 以上とすることができる。

- （1）開発しようとする土地が、優良な農地でないこと。
- （2）進入道路のうち該当する区間が集落の主要な生活道路となっていないこと。
- （3）進入道路が救急車両等の通行に支障がないこと。
- （4）建築物の用途が 農林漁業関係施設等、不特定多数の一般交通を生じないものであること。
- （5）進入道路が建築基準法第 42 条 1 項または同条第 2 項道路であること。ただし、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に基づく許可を得られる場合はこの限りでない。
- （6）進入道路の経路において、交差点又は 待避所が確保されていること。

＜参考＞ 神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例（抜粋）

（開発事業区域外の道路との接続）

第 6 条 進入道路は、幹線道路に接続していること。

- 2 進入道路の幅員は、開発事業の予定建築物等の用途、規模及び交通の規制に応じて、次の表のとおりとする。
なお、一方通行規制により、進入および退出の経路が異なる場合は経由するすべての区間が進入道路の対象となる。
- 3 進入道路は、建築基準法上の道路でなければならない。

（1）相互通行の場合

用途	住宅	住宅 以外	特定 一種	特定 二種	必要なる 道路の幅員	標準断面
	戸数	開発面積				
開発 規模	49 戸 以下	1,000 m ² 以下			有効幅員が 4m 以上	