

**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**  
—「物流施設の立地規制緩和」及び「市街化区域隣接部での宅地の有効活用」—

## 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周辺住民の生活に必要な建築物や公益上必要な施設、その他市街化調整区域で立地可能な施設等についての開発（建築）許可基準（以下「基準」という。）を設けています。

市街化調整区域において、物流施設は、公益上必要な特別積合せ貨物運送（宅配など）又は一般自動車ターミナルの用に供する施設のみ立地可能となっておりますが、近年、全国的な電子商取引（EC）市場の急拡大やネットを利用した個人間売買の増加等、物流市場は急拡大しています。このような物流環境の変化を踏まえ、神戸市における充実した広域幹線道路網を活かし、農村環境や自然環境との調和に配慮した物流施設の立地基準の新設を行います。

あわせて、市街化区域に隣接又は近接した既存の宅地の有効活用を図るため、基準の見直しを行います。

また、基準改定に伴い、人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直しを行います。

## 2. 施行日

令和5年2月6日（月）より施行開始

## 3. 基準改定の概要

### （1）物流施設の立地規制緩和

### ＜運用基準<sup>※1</sup>の新設、地区計画制度の活用＞

物流用地のニーズが高まっているなか、高速道路インターチェンジに近接したエリアにおいて、民間事業者による一定の要件を満たす物流施設の立地を可能とします。

- ① 特定流通業務施設<sup>※2</sup> <運用基準の新設>
- ② 5ha以上の物流施設（①を除く） <地区計画制度の活用>

### （2）市街化区域隣接部での宅地の有効活用

### ＜運用基準の見直し＞

市街化区域に隣接した幹線道路沿道等における既存の宅地において、周辺環境に影響のない範囲で施設立地が認められる土地の要件を緩和し、宅地の有効活用を図ります。

◇運用基準⑥ 特定宅地における建築物：要件の緩和

## 4. 人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直し

基準の見直しに伴い、人と自然との共生ゾーン整備基本方針のうち、農村用途区域の土地利用基準を見直します。

※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承認を経て策定する基準

※2）特定流通業務施設：流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法）において国の認定を受けた施設

## (1) 物流施設の立地規制緩和 <運用基準の新設>

運用基準 27 特定流通業務施設

第 365 回開発審査会承認  
令和 5 年 2 月 6 日施行

### 運用基準 27 特定流通業務施設【個別付議基準】

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号。以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する目的で行う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、物流総合効率化法第 4 条第 1 項の認定を受ける者が実施しようとする総合効率化計画において設置する特定流通業務施設であり、次のいずれかの要件に該当するものであること。
  - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に供するものを除く。）の用に供される施設
  - (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫
- 2 申請に係る土地が、次の要件の全てに該当するものであること。
  - (1) 高速自動車道等のインターチェンジ（神戸市外を含む）の出入口と一般道との交点から、直線でおおむね 5,000 メートル以内の区域にあること。
  - (2) 申請にかかる土地からインターチェンジまでの経路となる道路（以下「アクセス道路」という。）が、2 車線以上であり、かつ歩車分離されていること。
  - (3) 神戸市内のアクセス道路に主要渋滞箇所を含まないこと。
  - (4) アクセス道路が住宅団地内を通過する場合、主として住宅団地への進入路として使用する区間以外を含まないこと。
  - (5) 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
    - ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 1 項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
    - ② 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
    - ③ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定により指定された特別緑地保全地区
    - ④ 緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例（平成 3 年条例第 2 号）第 4 条の規定により指定された緑地の保存区域
    - ⑤ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
    - ⑥ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された地すべり防止区域
    - ⑦ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- 3 申請に係る計画内容が、次の全ての要件に該当すること。
  - (1) 市の土地利用計画等に支障がないこと。

- (2) 当該施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該施設の稼働による影響が、アクセス道路及び申請地周辺地域における交通環境及び居住環境等に支障がないこと。
- (3) 周辺への騒音、振動等の影響に配慮した建築物の配置・形状・高さであり、かつ、適切な幅員の緩衝帯を敷地境界に沿って配置していること。
- (4) 主要用途の建築物の壁面から敷地境界までの距離が、原則 5 メートル以上であること。ただし、周辺の環境上、影響がないと認められる場合はこの限りではない。
- (5) 敷地内において、植栽、張芝等による緑化が適切に行われていること。なお、緑化にあたっては、道路側に配置するなど良好な沿道景観の形成に配慮すること。

## (2) 市街化区域隣接部での宅地の有効活用 <運用基準の見直し>

運用基準 6 特定宅地

第 365 回開発審査会承認  
令和 5 年 2 月 6 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】

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（小字で 2 つ目までの区域内）していること。
  - (3) 5 h a の範囲内に概ね 5 0 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、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) 10 年以上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 m<sup>2</sup>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。

(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。

## 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 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 <sup>2</sup> 未満)	*1, 2	*2	*2	○	○
		⑨ 農産加工施設 (500 m <sup>2</sup> 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
		⑩ 農地造成(農地以外の土地を造成して設置するもの)	*2	*2	*3	*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
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10年未満)	*2	*2	*2	*2	×
		④ 移住者用住宅	*2	*2	*2	*2	×
		⑤ 共同住宅・寄宿舎・事務所 (開発審査会運用基準6の適用を受けるもの)	*2	*2	*2	*2	×
		⑥ 集会所	*1	○	○	○	×
		⑦ 日常生活関連施設 (小売サービス店舗等)	*1, 2, 4	○	○	○	×
		⑧ 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	○
		⑨ 既存建築物の用途変更 (開発審査会運用基準25の適用を受けるもの)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
		⑩ 既存集落における 小規模店舗等 (開発審査会運用基準26の適用を受けるもの)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
		⑪ 建築物に付属する車庫、 物置	*1	○	○	○	○
		⑫ 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	○
		⑬ 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	○	○

	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
3	公共・ 公益施設	⑤ バスターミナル・特別積合せ 貨物運送関連施設 (1,000 m <sup>2</sup> 以上)	*1, 3, 4	*2, 4	*3, 4	*2, 4	*4
		⑥ 特定流通業務施設 (開発審査会運用基準27の適用を受けるもの) 5ha以上の物流施設 (地区計画制度の適用を受けるもの)	*1, 3, 4	*1, 3, 4	*3, 4	*2, 4	*4
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 (JA,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 設置及び運営するものに限る)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
		⑤ 里づくりの拠点施設 (農村定住起業施設)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
5	市民等利用 施設	① 運動・レジャー施設 (3,000 m <sup>2</sup> 未満)	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
		② 運動・レジャー施設 (3,000 m <sup>2</sup> 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	×
		⑤ 店舗等 (開発審査会運用基準6の適用を受けるもの)	*2, 4	*2, 4	*2, 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
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 太陽光発電施設	*1, 2	*2	*2	*2	○
		⑦ 土砂埋立のみ (1,000 m <sup>3</sup> 未満)	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4
		⑧ 土砂埋立のみ (1,000 m <sup>3</sup> 以上)	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
		⑨ 土砂採取場	×	×	*3, 4	×	*4
		⑩ 採石場製造業	×	×	×	×	*4
		⑪ 廃棄物処理施設	×	×	*3, 4	×	*4
		⑫ 火薬庫・火薬類製造所	×	×	×	×	*4
		⑬ 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

	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
7	その他	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(従前とほぼ同一の用途、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。）  
ただし、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）、もしくは条例第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場合は、改めて承諾を得る必要はない。  
分類2住民の生活・事業関連施設のうち、④移住者用住宅、⑧既存建築物の用途変更（開発審査会運用基準25の適用を受けるもの）、⑨既存集落における小規模店舗等（開発審査会運用基準26の適用を受けるもの）、分類4地域の活性化に資する施設のうち、④里づくりの拠点施設（里づくり協議会が主体となって設置及び運営するものに限る）、⑤里づくりの拠点施設（農村定住起業施設）については、コミュニティルールを策定したうえで承諾が得られていること。
- \*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。

\*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 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）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 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。
  - ② 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。

敷地面積	緑地の割合
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。