

【 解 説 】

里づくりの拠点施設（農村定住起業施設）の趣旨

農村定住起業施設は、共生ゾーン内に居住している人又は居住予定者が自ら農家レストラン等の起業を行い、地域の新たな担い手として、その地域へ貢献するものであり、共生ゾーン条例の「農村定住起業計画指針」及び「農村用途の土地利用基準」に合致する必要がある。

都市計画法の手続きと並行して、共生ゾーン条例の協議を行うこと。

◆共生ゾーン条例 <https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/symbiosis.html>

農村定住起業施設の用途について … 詳細は共生ゾーン条例の農村定住起業計画指針を参照

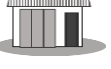
- A 農家レストラン・カフェなどの飲食・その他小売店、 B 体験民宿、 C アトリエ、
D オフィス（主として事務所として利用するもの。保管倉庫・搬出入車両を伴うものは除く）

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		
(3)	空倉庫・空店舗 (近隣に居住)	店舗 (用途変更)	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		

（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		
		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		
(6)	空倉庫・空店舗 (市外に居住)	店舗 (用地変更)	通勤		
		別敷地に世帯分離 住宅を新築			

(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	※ 
(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	
		住居 兼 店舗 (用途変更) 季節・週末営業	営業期 のみ居住	

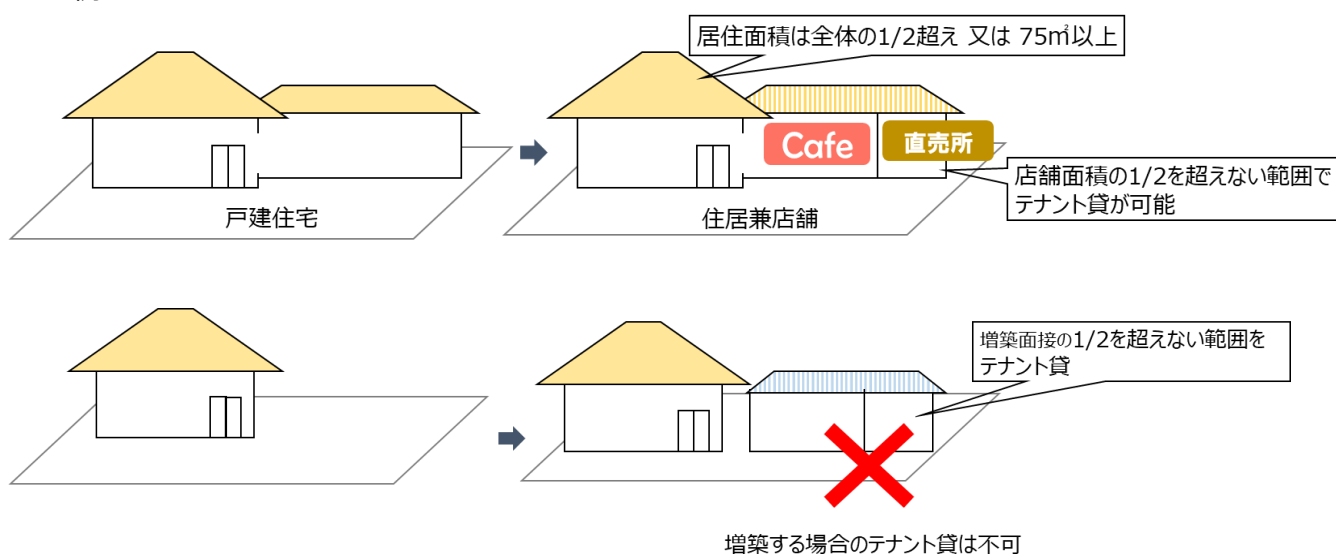
※将来移住する際の住宅については、都市計画法の許可（確認）が別途必要

要件 2 農村定住起業施設の設置及び運営

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する。

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>

**要件 3 駐車場の確保**

- ◆ 建築敷地内に適切な規模の駐車場が確保できない場合は、近接した場所に確保すること。
- ◆ 用途変更とあわせて建築行為を行う場合で、近接地の駐車場整備に伴い、区画形質の変更があれば、開発行為となり、開発許可を要する。（神戸市開発事業の手続き及び技術基準に関する条例第 28 条を適用）

<例> ・建築敷地を経由して駐車場へ出入りする場合は、駐車場用地も建築敷地とみなし、区画の変更あり

・近接地に確保する場合で、農地転用や造成行為が伴う場合は、形質の変更あり