

令和 3 年度  
「移住希望者用賃貸住宅事業」  
事業者募集要領

令和 3 年 4 月

神戸市

## 1. 募集の目的

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ています。このうち、西北神に広がる農村地域を人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例(以下「共生ゾーン条例」という。)に基づき「人と自然との共生ゾーン(以下「共生ゾーン」という。)」に位置づけ、農村環境の整備等を進めてきました。

近年、少子高齢化や人口減少が進展する一方で、都市部の住民が農村地域の豊かな環境に興味を持ち、農村への移住希望者が増えています。

そこで、農村地域に新たな人を呼び込むため、平成 27 年より、開発許可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により、「神戸・里山暮らし」を推進しています。

この度、「神戸・里山暮らし」の取り組みをさらに推進するため、新規就農者等の農村地域への移住希望者が農村地域での生活を体験するために一定期間(2～4年程度)入居するための賃貸住宅について、民間事業者による事業化を促し、入居者の負担軽減を図るため、新たに補助制度を設けました。

この制度を活用し、農村地域への移住促進につながるようなご提案をお待ちしています。

## 2. 提案募集の概要について

### 2-1 提案募集概要

法人や個人等が、自ら所有する土地、または自ら権利を取得した土地で行う移住希望者用賃貸住宅の実現に資する事業の提案を募集します。

本提案募集で事業者認定されると、その実現に要する費用の補助等の支援を受けることができます。

事業の実施にあたっては、都市計画法に基づく開発(建築)許可をはじめとする各種法令の手続きが必要となります。

なお、本件にかかる都市計画法に基づく開発(建築)許可の手続きについては、都市計画法第 34 条第 14 号による開発審査会に特別付議することを予定しています。

本提案募集で事業者認定されても、各種法令の許認可を受けられなかった場合、事業を実施することはできませんのでご了承ください。

各種法令の手続に関する事前相談を各窓口にてお早めに進めていただくことにより、事業実施への移行をスムーズに行うことができます。

### 2-2 補助金について

神戸市の農村地域のうち、特に人口減少が進行する地域において、新規就農者等の農村地域への移住希望者を対象とした賃貸住宅事業を実施する事業者に対して、その経費の一部を補助します。

対象事業に対する補助金額は事業に応じて、神戸市が決定し、交付します。

補助金は本事業予算の範囲内で交付いたしますので、事業者が認定されない場合や、1事業者あたりの補助金額が減額される場合があります。

また、交付決定日より前に着工した事業については補助対象外となります。

※補助対象経費は、対象施設の建築費用として領収書等で用途や金額が確認でき

るものを意味し、土地購入費や家具・調度品等の什器備品購入費用、その他の経費等は含まれません。

※消費税及び地方消費税相当額は補助対象経費から除きます。

■補助率等

補助率：補助対象経費の1／3以内

補助額上限：1事業計画あたり15,000千円。ただし、1戸あたり4,000千円。

令和3年度予算額：30,000千円

## 2-3 募集する事業計画案

以下のすべてを満たすものを対象とします。

- (1) 事業者自身が主体となって、自律的、継続的に行う事業計画であること。
- (2) 行政と連携し、事業予定者自身が事業実現のために取り組み、令和4年3月31日までに工事が完了する事業計画であること。
- (3) 賃貸住宅の戸数は2戸から10戸までの事業計画であること。
- (4) 事業実施後、10年以上にわたり、移住希望者用賃貸住宅としての活用が見込まれ、農村地域への移住促進に資する事業計画であること。
- (5) 移住希望者の入居にあたっては、神戸市が別途委託する農村定住促進コーディネーター（以下、「コーディネーター」という。）もしくは自治会等と連携する事業計画であること。

※ 神戸市では、農村地域への移住を希望する都市住民に対して、住居や農地の情報提供、地域のしきたり等移住後のフォローアップのため、コーディネーターを配置し、都市住民と農村地域のマッチング、移住相談などを行っています。

移住希望者用賃貸住宅への入居にあたっては、移住希望者とコーディネーターとの移住相談を経て、移住希望者用賃貸住宅への入居希望があった場合等の入居を想定しています。

神戸市は、神戸市が運営する空家バンクの利用登録者への移住希望者用賃貸住宅の紹介、及びコーディネーターを通じた事業者への入居希望者の紹介を行います。

- (6) 入居者に対して、地域行事への参加を斡旋する等、入居者が農村地域の生活を体験することができ、移住希望者用賃貸住宅の趣旨に沿った事業計画であること。
- (7) 敷地内の建物配置に余裕を持たせるなど、新規就農者の居住にも対応した事業計画であること。
- (8) 移住希望者用賃貸住宅の趣旨を踏まえ、入居者の負担軽減のために配慮された事業計画であること。
- (9) 共生ゾーン条例第17条第1項に基づき認定された「里づくり協議会」の承諾が得られることが見込まれる事業計画であること。

※「事業実現に向けた各種法令等確認内容報告書（様式6）」において、当該里づくり協議会との協議状況をご報告ください。

## 2-4 対象となる土地

以下のすべてを満たすものを対象とします。

- (1) 神戸市北区淡河町、大沢町内の土地であること。

- (2) 共生ゾーン条例第7条に基づき、共生ゾーンに指定された区域内の土地であること。
- (3) 土砂災害警戒区域等、土砂災害や浸水被害の恐れのない土地であること。
- (4) 大規模造成や道路・上下水道（接続を除く）等の新たな公共施設等の整備を伴わない土地であること。
- (5) 優良な農地でないこと。
- (6) 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内であり、次のいずれかの要件を満たした区域内の土地であること。
  - ① 35以上の建築物が連たん※している区域  
 ※連たん：建築物の敷地が概ね50m以内の間隔で立ち並んでいること
  - ② 共生ゾーン条例第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

## 2-5 事業者の資格要件

以下のすべてを満たすものを対象とします。

- (1) 応募時点で次のいずれにも該当しないこと
    - ① 会社更生法に基づく更生手続きの申立て又は民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）
    - ② 神戸市指名停止基準要綱に基づく入札参加資格者の指名停止の処分を受け、指名停止期間中の者
    - ③ 既に納期が到来している市民税や県民税又は法人市民税等に、未納又は滞納がある者
    - ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に定められた暴力団または暴力団と密接な関係のある団体等
  - (2) 政治的・宗教的な企業・団体等ではないこと。また、公序良俗に反しないこと
  - (3) 提案事業を、少なくとも10年以上継続させる意思や、それに応じた実施体制の確認ができること
- ※上記要件を満たさない場合は選考の対象としません。また、受付後に上記条件を満たさないことが判明した場合、候補事業の選定又は事業認定を取消すことがあります。補助金支払い後に判明した場合には、事業認定を取り消し、補助金の全額返還を求めることがあります。

## 2-6 事業者認定審査について

- (1) 認定事業者の審査
 

資格要件を満たした事業予定者については、事業者認定審査会（7月予定）において提案内容を審査し、優れた事業予定者を「認定事業者」として認定します。

なお、応募者多数の場合等、認定事業者として認定されない場合や、補助金額が減額される場合があります。

※補助金額が減額された場合の事業実施可否等については、「企画提案書（様式2）」の該当欄にご記入ください。

(2) 応募要件等

① 事務局において、書類や事業内容等を確認するため事前相談を行います。必ず事前にご相談ください。

また事業実現に向けた関係法令等への対応については、各行政機関への相談結果を「事業実現に向けた各種法令等確認内容報告書(様式6)」にまとめていただき、提案事業の実現性を確認する報告資料として、提案資料と併せて事務局にご提出いただきます。

② 事業を行う上での課題整理や実現可能性等について十分に検討されており、実現に向けた見通しを立てていること。

(3) 事業者認定審査会

① 事業者認定審査会において「企画提案書(様式2)」の内容をもとに、審査委員が評価基準に基づく審査を行い、認定事業者を認定します。

② 本事業は淡河町、大沢町両町での実施を予定しており、それぞれの町において評価点が高い順に事業者を認定します。

③ 認定結果は、各事業予定者に対して事務局から通知します。

※審査の内容や審査の詳細等に関する問い合わせには一切応じられません。

(4) 事業者認定及び補助金の交付時期

認定事業者については、事務局との協議により事業着手が確実に見込まれた時点で、補助金の交付決定手続きを行います。

補助金の交付時期は、事業終了後、事業者からの実績報告に基づいた神戸市の履行確認後となります。

3. 評価基準(評価のポイント及び配点[100点満点])

審査は以下の基準に基づき行います。

農村地域への移住促進に対する貢献度 (30点)	神戸・里山暮らしの推進の取り組みについて、十分理解した上で事業計画を立案しているか
	移住希望者の入居にあたっては、コーディネーターもしくは自治会等と連携した事業計画となっているか
	入居者が移住希望者用賃貸住宅の趣旨に沿った生活を体験できるか
事業の実現可能性 (20点)	賃貸住宅の運営ノウハウを有しているか
	事業計画、資金計画、スケジュール、事業の実施体制に問題や矛盾はないか
景観・環境等への配慮 (30点)	建築物の外観や建物配置等について、農村地域の景観や自然環境に対する適切な配慮がなされているか
	周辺の公共公益施設の立地状況、土砂災害の恐れ、インフラ整備の必要性等、賃貸住宅の立地に適した場所であるか
	駐車場の規模等、周辺住民等の安全・安心への配慮や備えは十分か

事業予定者の 本社所在地 (10点)	事業予定者は市内事業者(本社所在地が神戸市内)、または市 内在住者であるか
1戸あたり 必要補助金額 (10点)	配点×(全事業予定者中最低必要補助金額) / (当該事業予 定者必要補助金額)

4. 応募書類 ※提出期限：令和3年6月30日(水)17時まで(必着)  
次の①～⑦をすべて揃えたうえで、データ(PDFファイル)で提出してください。また、下記の添付書類もあわせて提出してください。提出期限を過ぎた事業  
提案は失格となります。

- ① 事業者認定申請書(様式1)
- ② 企画提案書(様式2)
  - ・建築物の規模や仕様、外観等が分かるパース、図面を添付すること。
  - ・想定する家賃等及び必要な補助金額を記載すること。
- ③ 土地の現況概要書(様式3)
- ④ 誓約書(様式4)
- ⑤ 地方税に関する誓約書兼神戸市税に関する調査に対する承諾書(様式5)
- ⑥ 事業実現に向けた各種法令等確認内容報告書(様式6)
- ⑦ 対象土地の所有者承諾書(様式7)

#### 【添付書類】

##### [共通]

- ・土地の所有者等が確認できる書類  
[不動産登記簿謄本(土地)、位置図、現地写真等]
- ・申請者の企業・団体の定款または会則及び役員名簿、賃貸住宅に関する事業  
実績の分かる資料  
※申請者と運営主体が異なる場合は、運営主体となる事業者の企業・団体の  
定款または会則及び役員名簿を添付

##### [法人の場合]

- ・法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)の写し
- ・直近3年分の決算書(貸借対照表、損益計算書及び勘定科目明細)
- ・法人の概要が分かるもの(会社概要・パンフレットなど)

##### [個人事業主の場合]

- ・運転免許証等、本人確認ができる証明書の写し
- ・直近3年分の確定申告書の写し
- ・直近の会計決算・活動実績がわかるもの

##### [個人の場合]

- ・運転免許証等、本人確認ができる証明書の写し

#### 【データ提出先メールアドレス】

kyouseizone@office.city.kobe.lg.jp

## 5. その他留意事項

- (1) 事業予定者は、応募書類の提出をもって本募集要領の記載内容等を承諾し、応募する意思を示したものとみなします。
- (2) 提案に要する一切の費用は、事業予定者の負担とします。
- (3) 提案に際して、言語は日本語、単位は計量法に定められるもの、通貨単位は円を使用するものとします。
- (4) 提案書等の著作権は、事業予定者に帰属するものとします。ただし、神戸市は、募集に関する報告等のために必要な場合には、必要な範囲において提案書等の内容を無償で使用できるものとします。
- (5) 提案書その他事業予定者から提出された書類は返却しません。  
なお、提出書類や採択結果(不採択となった事業予定者名・審査結果を含む)は、神戸市情報公開条例に基づき情報公開の対象となることを了承の上でご提出ください。
- (6) 応募書類に記載した工事内容が守られない場合は、交付決定を取り消す場合があります。
- (7) 次のいずれかに該当する場合は提案を無効とし、補助金支払い後に判明した場合は交付決定を取り消した上で、補助金の全額返還を求めることがあります。ただし、事業者の責によらないやむを得ない事情による場合を除きます。
  - ・本募集要領に反した場合
  - ・著しく信義に反する行為があった場合
  - ・虚偽の記載がある場合
  - ・暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有するものと本事業に係る契約等を締結した場合
  - ・その他提案のあった計画を遂行するにふさわしくないと認められた場合
- (8) 本補助金の交付を受けた場合、補助金の交付を受けた日の属する市の会計年度の末日から10年間、認定事業の実施内容に係る資料や領収書その他の帳簿類等の関係書類を、必ず保管してください。
- (9) 本事業の補助金の交付を受けて実施した事業に係る建築物においては、補助金の交付を受けた日の属する市の会計年度の末日から10年間、市長がやむを得ないと認める場合を除き、以下の行為をすることができません。これらの行為を行う前に、必ず神戸市に協議の上、事前に承認を得てください。
  - ①当該建築物を補助金の目的以外に使用し、譲渡し、又はこれらを交換もしくは貸付の対象とする行為
  - ②当該建築物を解体し、又は補助金の交付決定を受けた土地とは別の土地に移転させる行為
- (10) 本事業の実施に関して必要な事項は、この要領に定めるものの他、神戸市補助金等の交付に関する規則に定めます。
- (11) その他疑義が生じた場合は、市と協議の上、決定します。