

(1) 事業名称等

市街化調整区域における 法制度ガイドブックの作成

【事業名称】 市街化調整区域における法制度ガイドブックの作成
【実施団体】 特定非営利活動法人 ひょうごヘリテージ機構H²O神戸
【事業費用】 1,867,000円

(2) 事業の目的

【背景】

- ◇農村の衰退……………人口減、遊休農地や空き家の増加
市街化調整区域では基本的に新築禁止
- ◇農村の魅力……………昔ながらの農村風景・古民家等が残っている
- ◇若年者の農村移住や起業ニーズの増加
- ◇神戸市の施策……………都市計画法の運用緩和(都計法第34条第14号関係)
農村定住起業制度(既存住宅を活用した店舗等の許可)
- ◇市街化調整区域における多様な法制度の浸透が不十分

【目的】

- ◇神戸市の市街化調整区域に関わる法制度を解説したガイドブックを作成・周知することにより農村定住起業の円滑な推進に役立てる。
- ◇古民家等の地域の資産の保全活用に資する。

(3) 事業活動の内容 - 1 - 事業の推進

【進め方】

- ◇既存指定文化財の適法化支援プロジェクト、農村地域空き家調査事業等の実際の事業と実績を踏まえる。
- ◇スタッフによる調査、作業、編集を事業活動の核とする。
- ◇アドバイス会議、実証セミナーでの評価、アドバイス、検証を通して、法制度ガイドブックを構築する。

【主要会議】

○アドバイス会議

- ◇開催日 10月19日、12月6日、1月26日
- ◇出席者 アドバイザーとして、関連行政部署、建築コンサル、地元コーディネーター
- ◇内容 スタッフによる分析案、検討案を評価、アドバイス



○実証セミナー

- ◇開催日 2月16日
- ◇出席者 地元支援者、古民家等所有者、アドバイス会議のアドバイザー
- ◇内容 アドバイス会議を経た検討案を説明、有効性等のヒアリング



(3) 事業活動の内容 -2- ガイドブックの構成

市街化調整区域における 法制度ガイドブック

第Ⅰ章 ガイドブック作成の意義

第Ⅱ章 活用事例による行動とニーズ

典型的な活用行動と関係法規定

- 解説編 -

第Ⅲ章 総説

法制度の広がりとその特徴

第Ⅳ章 住宅活用の法制度と手続き

増改築や用途変更時等の規定

第Ⅴ章 就農・農地活用の法制度と手続き

就農や農地の権利移動等の規定

- 資料編 -

第Ⅵ章 法制度・用語解説等

第Ⅶ章 活用事例の紹介

Ⅲ-3 市街化調整区域にも

用途規制がある。

～農村用途区域(神戸市共生ゾーン条例)で土地利用・施設用途を規制～

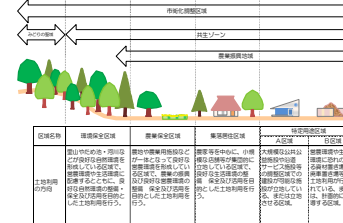
1. 神戸市では、「共生ゾーン条例」を制定し、土地利用の制限や農村環境の継承を重視した規制を行っている。

○神戸市では、市街化調整区域の環境を保存・保全するために、緑地に関しては「緑地の保全形成及び活用に関する条例(平成26年)」を制定して、「みどり形成」づくりを進めている。
○地方、農業等を行っている地域については、農地法や農振法による農業保全・振興に加え、平成26年人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例を定め、農村環境の整備等を行い自然と調和し、快適で魅力にあふれた農村を実現しようとしている。

2. 共生ゾーン条例では、4種類の農村用途区域が規定されている。

○共生ゾーンにおける土地利用や建築用途の区分は、農業環境や自然環境の保全、生活環境の形成等を図るために、四つの用途区域を設け、区域ごとに土地利用基準を定め、秩序ある土地利用を誘導している。
○指定状況は、各地区のまちづくり計画で見ることができ、神戸市HPでもらえる。
○各用途区域の概要は、下表のとおり。

図Ⅲ-3-1 農村用途区域の概要



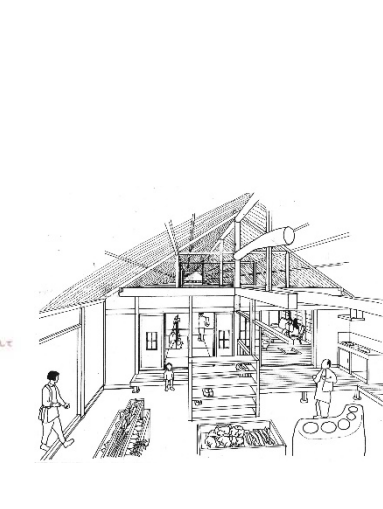
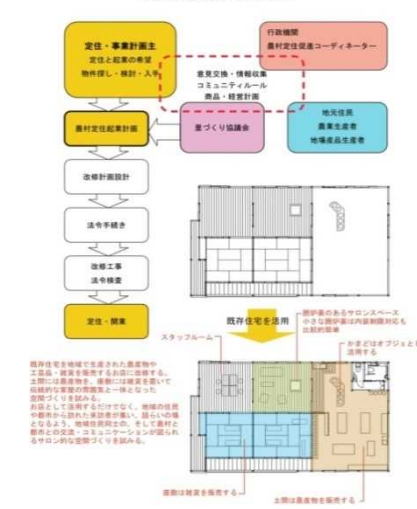
3. 農村用途区域では、都市計画法以上に詳細な土地利用制限がかかっている。

○農村用途区域は、区域ごとに土地利用基準を定め、土地利用を規制・誘導するもので、都市計画法上は可能な用途について、農村用途区域によっては立地できないものがある。
また、都市計画法では規制対象となっていない土地利用でも、条例で規制対象としている土地利用がある。
○表Ⅲ-3-2は、農村用途区域の土地利用基準を示している。(一部省略)
○印は立地可能、×印は立地不可、空印は条件付きでの立地可能を示している。

表Ⅲ-3-2 農村用途区域の土地利用基準 (一部省略)

用途区域	用途区域区分	土地利用基準									
		農産物生産	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等	農産物加工・販売等
1. 農産物生産区域	1. 農産物生産	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	5. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	7. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2. 農産物加工・販売等区域	1. 農産物生産	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	5. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	7. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3. 農産物加工・販売等区域	1. 農産物生産	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	5. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	7. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4. 農産物加工・販売等区域	1. 農産物生産	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	5. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	6. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	7. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	8. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10. 農産物加工・販売等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

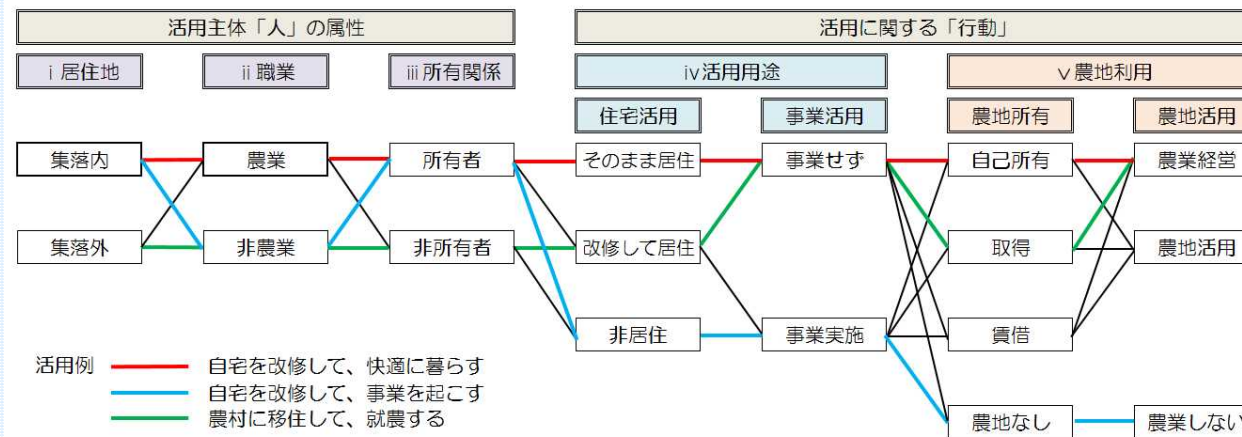
○地域で生産された農産物や工芸品を販売する物販店への活用モデル ～農村定住起業計画を活用する～



(3) 事業活動の内容 - 3 - ガイドブックの紹介

第II章 活用事例による行動とニーズ

・市街化調整区域内住宅の活用事例を想定する



・具体的活用事例の行動フローを示す

所有関係 \ 活用用途	活用用途	
	住宅以外に活用	住宅として活用
現所有者以外	事例 A	事例 C-1 (農業従事)
		事例 C-2 (非農業)
現所有者	事例 B	事例 D

事例 A 新たな事業を行うため、調整区域内の住宅を入手し、用途変更を行う。

事例 B 調整区域内に居住している者が、自宅を用途変更し、新たな事業に取り組む。

事例 C-1 就農のため、調整区域内の住宅及び農地を入手し、改修して農村で住み始める。


事例 C-2 田舎暮らしを始めるため、調整区域内の住宅を入手し、改修して住み始める。

事例 D 調整区域内に居住している者が、自宅を改修して住み続ける。

(3) 事業活動の内容 -4- ガイドブックの紹介

-解説編-

第III章 総説

- ・農村居住にあたっては
 多様な法制度が関わってくる 
- ・市街化調整区域には大幅な規制がある
- ・市街化調整区域にも用途規制がある
- ・農村定住起業制度が古民家活用を支える
- ・住宅を買う時・借りる時、注意すること
- ・農村景観・農村環境を守り育む

第IV章 住宅活用の法制度と手続き

- ・都市計画法上の許可が必要な行為
- ・増改築および用途変更の建築確認
- ・宿泊事業関連法について

表III-1-1 活用事例と法制度

活用事例	住宅以外への活用		住宅として活用		
	A 起業のため住宅を入手する	B 自宅を用途変更し起業する	C-1 新たに就農し農村に住む	C-2 田舎暮らしを始める	D 自宅を改修して住み続ける
都市計画法 開発許可・建築許可 共生ゾーン条例 農村用途区域 土地利用計画 農村定住起業計画 文化財保護法 文化環境保存区域	III-2: 住宅から他用途へ変更するには許可が必要(農村定住起業計画への記載と開発許可・建築許可) III-3: 農村用途区域への適合 III-4: 農村定住起業制度が古民家活用を支える				
	III-4: 指定文化財・登録文化財・文化環境保存区域・周知の埋蔵文化財包蔵地の確認と調整				
	III-5: 売買や賃貸にあたっては、使用者制限解除の手続きが必要な住宅がある				
	IV-1: 増改築には要件がある(都市計画法)				
建築基準法 消防法	IV-2: 確認申請が必要な時がある。	IV-2: 改修時に確認申請が必要な時がある。			
	IV-2: 大規模な古民家等の大規模の修繕・模様替えでも、現行の規定への適合が求められる場合がある				
	IV-4: 増改築を行う場合は、既存部分も、原則として現行の建築基準法の規定に適合する必要がある				
	IV-2、IV-3: 用途変更には新たな規定がかかってくる。	IV-2: 増築時の構造規定などの留意点			
	IV-2: 違反建築物には、是正措置が求められる。				
食品衛生法 旅館業法 農山漁村休暇法 民泊法	IV-3: 用途変更のとき、建築基準法の規定に加え、各種関係法令に適合する必要がある				
農地法 農業振興法 特定農地貸付法 市民農園整備促進法			V-1: 就農への道		
			V-2: 農地の権利取得には、農業経験や営農計画等が問われる。		
	V-2: 農業振興地域での農地転用は難しい				
			V-3: 市民農園を開くには		

(3) 事業活動の内容 -5- ガイドブックの紹介

-解説編-(続き)

第V章 就農・農地活用の法制度と手続き

- ・新規就農への道
- ・農地制度の基本は農地法
- ・新たなニーズとしての市民農園

-資料編-

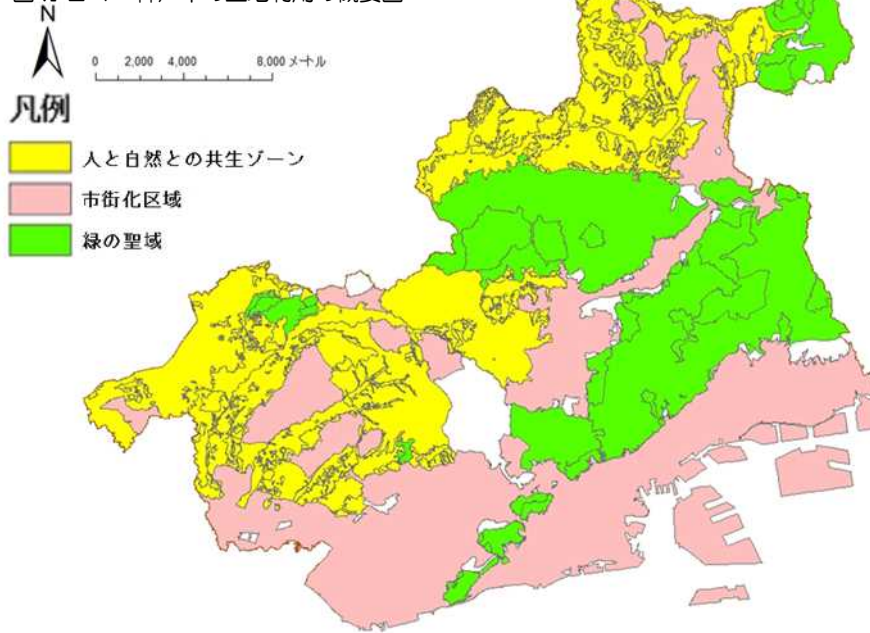
第VI章 法制度・用語解説等

- ・法制度・用語解説
- ・事業の流れ
- ・神戸市担当部局一覧

第VII章 活用実例の紹介

- ・活用実例アンケート
- ・活用実例
- ・アンケートコメント

図VI-2-1 神戸市の土地利用の概要図



(4) 事業の成果

1. ガイドブックの作成作業を通じて

- ①地元の古民家居住者、古民家の改修工事に携わる人、定住支援のコーディネーター、関連する行政職員等が一堂に会して、意見交換ができ、お互いの立場の思いや課題を共有することができた。
- ②行政内部の部門間での意見の整理・調整が図られた。

2. 実践セミナーを通じて

①委員の意見

- ◇支援者も専門性に偏りがあるので、網羅的に整理されているところありがたい。
- ◇法制度手続き等の進め方、相談窓口が示されており、効率よく検討できる。
- ◇検討すべき全体像が示されているので抜け落ちが少ない。
- ◇改修等のモデルプランがあり、イメージしやすい。
- ◇具体的活用事例で解説しているので理解しやすい。
- ◇必要時間や資金にある程度の目処が想定される。
- ◇これをツールに、種々の関係者の情報交換、連携が期待できる。



(5) 事業実施後の課題

1. 本ガイドブックの周知と活用

ガイドブックの配布だけでなく、説明会等の実施

2. 農村定住を考えている一般の人向けの 平易なガイドブックの作成と広報

今回は、農村定住に関わる専門家や行政に向けた、やや詳細なガイドブックとなったが、一般人向けの平易なガイドブックの作成が必要。

3. 神戸市以外の地域における制度の整理

4. 法律等の発布・改正や運用指針等の変更に対応した ガイドブックの更新と発信



(6) 今後の展開

◇ガイドブックの発信・浸透

農村定住起業に関わる専門家・公共公益機関・地元関連機関等への説明
それらを通じての課題・改善点等の発見と深度化
他機関、各団体等との交流、連携

◇一般向けの平易なガイドブックの作成・発信

農村定住起業希望者等に向けたビジュアル化されたガイドブックの作成
WEB等での情報発信、他地域への発信
法律や運用指針等の改変に応じたガイドブックの更新

◇農村定住起業に関わるコーディネート業務の実践

農村定住起業家等への支援
共生ゾーン条例・里づくり計画等、農村地域活性化への支援
古民家等の保全、文化財指定・登録等の支援と担い手の育成

(7) その他

◇古民家等の保存活用において煩雑な手続きの流れを示し、
分かりやすく解説することにより、農村居住や起業に際しての道しるべとなり、
円滑な執行を図れる解説書として、このガイドブックが、歴史的建造物の継承への
一助になれば幸いである。