

住宅宿泊事業をご検討のみなさまへ

神戸市では、共生ゾーン内で「住宅宿泊事業(民泊)」を営む場合に、「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」に基づく行為の届出が必要となりますのでご注意ください。

? 共生ゾーンとは (人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例)

神戸市では、活力と魅力にあふれた快適農村空間の形成をめざして、西区と北区の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」と位置づけ、農業の振興や農村の活性化とあわせ、市民相互のふれあいを進めるため、1996年4月「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」を制定しています。

条例は、秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観の保全及び形成、里づくり協議会による里づくり計画の作成などを行うことにより、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空間の実現を図ることを目的としています。

? 行為の届出

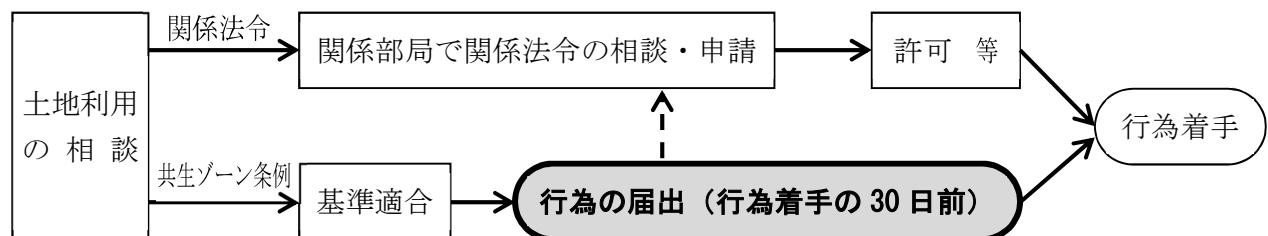
事業に関連する各種法令の手続きに加えて、共生ゾーン条例に基づき定めた共生ゾーン内において土地利用を行う場合は、着手する30日前までに市長への届出が必要となっています。

(注意)

※届出にあたっては、農村用途区域の土地利用基準に適合する必要があります。

※共生ゾーン内かどうか、また土地利用基準については、「神戸市情報マップ (<https://www2.wagmap.jp/kobecity/Portal>)」、もしくは下記の窓口で確認してください。

[届出の流れ]



(お問い合わせ先)

経済観光局

西農業振興センター	西区伊川谷町潤和1058	西神文化センター2F	☎ 975-5800
北農業振興センター	北区藤原台中町1-2-1	北神中央ビル6F	☎ 982-7111
農政計画課	中央区御幸通6-1-12	三宮ビル東館3階	☎ 984-0371

人と自然との共生ゾーン 土地利用基準 (概略)

令和4年2月改正

各農村用途区域における土地利用の用途は、次のような制限になります。

住宅宿泊事業法の民泊施設は ※ に該当します。 ○：可能 *1~4：条件付きで可能 ×：不可

用 途	農村用途区域	農業保全	集落居住	環境保全	特定用途	
					A区域	B区域
温室、育苗施設		○	○	○	○	×
農産物集出荷施設、農舎		*1	○	○	○	×
農機具等収納庫、農産物貯蔵施設、農業用資材置場		*1	○	○	○	○
畜舎		○	×	○	×	×
堆肥舎		○	×	○	×	○
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	×
農家住宅、集会所		*1	○	○	○	×
世帯分離住宅	土地保有10年以上	*1	○	○	○	×
	土地保有10年未満	*2	*2	*2	*2	×
移住者用住宅		*2	*2	*2	*2	×
農産加工施設	500㎡未満	*1, 2	*2	*2	○	○
	500㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4	*4	*4
日常生活関連施設	小売サービス店舗等	*1, 2, 4	○	○	○	×
	農機具等修理工場	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	○
ドライブイン、ガソリンスタンド、浴道型コンビニエンスストア		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
社会福祉施設、医療施設、学校		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
※観光・交流関連施設		*1, 2, 4	*2, 4	○	○	×
運動・レジャー施設	3,000㎡未満	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*4	×
	3,000㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4	*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運営	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
	農村定住起業施設	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	×
太陽光発電施設		*1, 2	*2	*2	*2	○
土砂埋立て	1,000㎡未満	*1, 2, 4	×	*2, 4	×	*4
	1,000㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
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	○
駐車場・洗車場・資材置場 (以下に該当しないもの)		*1, 3, 4	×	*3, 4	×	*4
資材置場 (次のいずれかにも該当するもの) ア. 高さ10m以上の重機等を用いた掘削等の作業を行うもの イ. 年間の1/3以上の日数、敷地の1/3以上の面積において 加等の作業を行うもの		×	×	*3, 4	×	*4
廃車置場・土砂採取場・廃棄物処理施設		×	×	*3, 4	×	*4
事業用仮設施設 (一時的な資材置場・駐車場)		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4	*2, 4	*4

【条 件】

- *1 当該土地が農地である場合、代替えの土地がないこと。
 - *2 里づくり協議会の承諾が得られていること。
 - *3 里づくり計画の中に当該土地利用が位置づけられていること。
 - *4 以下のことが計画書等により確認されること。
 - ① 土地利用が周辺の区域における良好な営農・生活・自然環境の整備・保全・活用及び農村景観の保全・形成に配慮していること。
 - ② 建築物 (工作物を含む。) の設置を伴う場合には、建築物の位置・規模・形態が周辺の区域における良好な農村景観の保全・形成に配慮していること。
 - ③ 土地利用を行う区域内に緑地を設けること。
 - ア 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。
 - イ 緑地の面積は、敷地面積に対し以下に示す割合とする。
 - 敷地面積1ha未満：10%以上、敷地面積1ha以上：20%以上
 - 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。
- ※ 上記の土地利用基準は概略版です。詳細については、前枠内の「お問い合わせ先」、もしくは神戸市HPでご覧いただけます。「農村用途区域の土地利用基準」で検索してください。