



神戸の農村地域 活用 Q & A



農村地域の活用についてよくあるご質問

Q1 こどもや孫の家を建てることのできるの？

A1: 世帯分離住宅として許可をとれば建築できます。



！ 許可の要件の1つとして、建てる土地に条件があります

① 本人又は親族が10年以上もっている土地

もしくは

② 新たに購入した土地（申請時には取得済みもしくは取得が確実）

- ・ 実家（分離前世帯）が10年以上市街化調整区域に住んでいること
- ・ 共生ゾーン条例に基づく集落居住区域内もしくは里づくり協議会の承諾が得られている農地でない土地

農家ではない方など土地を持っていない人でも新たな土地を取得して建築できます。

- ※ 購入前に必ず都市計画課にご相談ください。
- ※ 農地の場合は農業委員会での手続きが必要です。



? 世帯分離住宅とは

実家から分離して子供世帯・孫世帯が建てる独立した住宅。UターンやIターンで実家の近くに家を建てる場合が想定されます。一人っ子でも建築できます。

? 共生ゾーン条例（人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例）とは

土地利用の混在化を防止するために農村用途区域を指定するなど、自然と調和した快適で魅力あふれる農村空間の実現を図ることを目的としています。

Q2 建替えや増築はできるの？

A2: 適法に建てられた家で、建てられた時の敷地の範囲と変わりがなければ、現在の床面積から1.5倍まで建替えや増築ができます。



！ 適法に建てられた家とは

① 市街化調整区域になった日以前に建てられた家

もしくは

② 市街化調整区域になった日以降に必要な手続きをして建てられた家

? 市街化調整区域になった日とは

多くの区域が昭和45年12月28日に市街化調整区域になりました。（詳しくは都市計画課にお問い合わせください。）

? 建てられた経緯を調べるには、次の書類をもって都市計画課にご相談ください

- ・ 建築確認を受けたことがわかる資料
 - ・ 土地登記簿謄本・建物登記簿謄本・公図
- 建築住宅局建築調整課で入手 → 法務局で入手



Q3 住まなくなった家を手放すことはできるの？

A3: その家に住む人の制限がかかっている場合があり、誰でも住める家にするための許可をとれば手放すことができます。



! 「神戸・里山暮らし空家バンク」を活用ください

農村地域で空家を売ったり貸したりしたい人と、そこに住みたい人とを繋ぐ「神戸・里山暮らし空家バンク」制度を設けています。
法令調査(無料)で問題なければ、空家バンクに登録可能です。



『神戸・里山暮らしのすすめ』ホームページ
「空家バンクの利用方法」はこちら

※制限の有無については都市計画課にご相談ください。



Q4 誰でも農村地域に移住できるの？

A4: 以下の場合、必要な手続きや確認をすることで移住できます。



空家に住む場合

住む人(使用者)に制限のない家であれば移住できます(Q3参照)

新しく家を建てる場合(許可をとれば移住できます)

実家に戻って家を建てる(Q1参照)

既存集落における移住者用住宅を建てる

! 移住者用住宅の土地の要件は

① 本人又は親族が10年以上もっている土地

もしくは

② 移住者用住宅の土地

里づくり協議会と協議のうえ、承諾を得ることで、誰でも集落内に住宅の新築ができます。

神戸は農村地域と市街地が近いので、働きながら休日に農業もできる!



Q5 農村地域でカフェを開きたい!

A5: 『里づくりの拠点施設』として許可をとればお店を開くことができます。



農村地域に既に住んでいる人、移住する人、もしくは将来移住を予定している人が対象

- ・里づくり協議会と協議のうえ承諾を得る必要があります
- ・既存敷地、既存建物の面積制限はありません(広いお屋敷を住宅兼カフェに変更など)

? 里づくりの拠点施設とは

カフェや地域交流施設など、地域の特色をいかして都市住民との交流や地域活性化の拠点となる施設です。

? 里づくり協議会とは

農村環境の整備等の活動を行う地域のみなさんで構成されている共生ゾーン条例に基づく認定団体のことです。



Q6

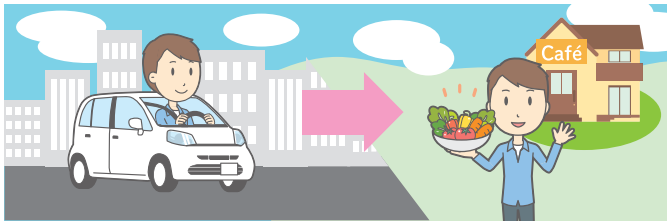
農村地域で小さなお店を開きたい！

かよいながら働く場合

A6-①：集落に住まなくても空家や建替え等の小規模な既存建築物を活用し
様々な用途への変更ができます。



(例) 店舗・事務所など(自宅との兼用や建替えも可能) ※既存建築物は適法である必要があります。(Q2参照)



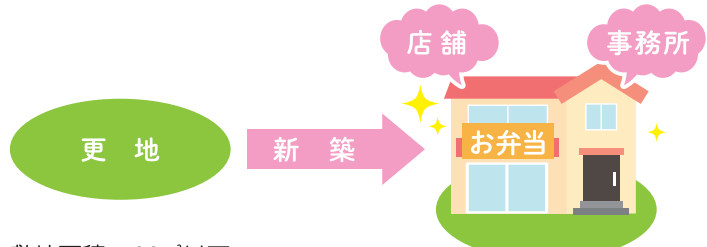
敷地面積：500㎡以下
建物延床面積：200㎡以下

住みながら働く場合

A6-②：集落に住めば、小規模店舗など様々な用途の**新築**もできます。



(例) 店舗・事務所など(自宅との兼用も可能) ※集落内の別の場所に住む場合も含まれます。



敷地面積：500㎡以下
申請者or親族が保有

建物延床面積：200㎡以下

他にも市街地隣接部の宅地の活用など、様々な方法があります。都市計画課にご相談ください。

神戸市では、都市計画法に基づいて市域を市街化区域と市街化調整区域に区分して、計画的なまちづくりを進めています。農村地域の大部分を市街化調整区域に指定することにより、無秩序な開発を防いで市街化を抑制し、自然環境や農地を保全しています。

建物に関するご相談<都市計画法>

都市計画課調整区域担当

☎078-984-0385

空家バンク・農地バンクに関するご相談

一般財団法人農政公社 里山農村地域振興本部

☎078-991-1557

農業振興地域の除外に関する手続きや相談

経済観光局農政計画課

☎078-984-0371

農地に関するご相談

農業委員会事務局

☎078-984-0387

建物に関するご相談<建築基準法>

建築基準法全般に関する問合せ

建築住宅局建築安全課建築安全係

☎078-595-6561

建築基準法の道路に関する問合せ

建築住宅局建築安全課整備係

☎078-595-6553

人と自然との共生ゾーン条例に関する手続きや相談

北農業振興センター(北区担当)

☎078-982-7111

西農業振興センター(西区担当)

☎078-975-5800