

人と自然との共生ゾーン整備基本方針（土地利用基準等）の見直し

1. 趣旨

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る。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」に基づき「人と自然との共生ゾーン」に位置づけ、農村環境の整備等を進めている。

近年、全国的な電子商取引（EC）市場の急拡大やネットを利用した個人間売買の増加等、物流市場は急拡大している。

また、市街化区域に隣接又は近接している地域において、一部土地の遊休化が見られており、有効活用が課題となっている。

この度、「市街化調整区域における開発（建築）許可 基準」の見直しに併せ、「農村用途区域の土地利用基準（以下、「土地利用基準」という。）」及び「人と自然との共生ゾーンにおける農村定住起業計画指針（以下、「農村定住起業計画指針」という。）」の見直しを行い、神戸市における充実した広域幹線道路網を活かし、物流環境の変化に対応するため、農村環境や自然環境との調和に配慮した物流施設の立地を可能とする。また、市街化区域に隣接又は近接した既存の宅地において、宅地の有効活用を図るため、同様に基準の見直しを行う。

2. 見直し案の概要

（1）特定流通業務施設 および 5 ha 以上の物流施設

これまでは、農村地域における物流施設については、公益上必要な特別積合せ貨物運送（宅配など）又は一般自動車ターミナルのみ立地可能となっていました。物流用地のニーズが高まっているなか、高速道路インターチェンジに近接したエリアにおいて、里づくり計画への位置づけの条件をクリアした場合に、民間事業者による特定流通業務施設および、5 ha 以上の物流施設の立地を可能とします。

- ・「土地利用基準」の見直し

（2）特定宅地における建築物

これまで、市街化区域に隣接又は近接している線引き前からの宅地（特定宅地）における土地利用については土地利用基準を設けていませんでしたが、今回「市街化調整区域における開発（建築）許可 基準」の見直しにより土地の要件が緩和されることから、基準の新設を行います。

- ・「土地利用基準」の見直し

3. 意見公募の概要

(1) 意見募集期間

令和4年10月3日(月) ～ 11月1日(火)

(2) 資料の閲覧

①意見募集期間中、次の場所において閲覧に供した。

経済観光局農政計画課、西・北農業振興センター、都市局都市計画課、市政情報室、各区役所まちづくり課、北須磨支所、北区・西区出張所

※上記のほか、神戸市ホームページにおいても閲覧に供した。

②意見の提出先及び提出方法

・提出先：都市局都市計画課

・提出方法：郵送、ファックス、直接持参、電子メール

(3) 提出された意見及び意見に対する市の考え方

提出された意見 6通14件 (うち共生ゾーンにかかる意見 1件)

4. 今後のスケジュール

令和4年度内 適用予定