

BE KOBE

REGULATION GUIDE

六甲山のススメ

2022.4

for Mt.ROKKO



神戸市 経済観光局 観光企画課

〒651-0087 神戸市中央区御幸通 6丁目 1-12

TEL : 078-984-0361

FAX : 078-984-0360

Email : kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

兵庫県 企画部地域振興課
地域資源班

〒650-8567 神戸市中央区下山手通 5丁目 10-1

TEL : 078-362-4021

Email : chiikishinkou@pref.hyogo.lg.jp

発行 : 2022年 3月

KOBE  × 
UNESCO City of Design Mt.Rokko 六甲山

六甲山の土地利用促進ガイドブック

海と街に近接し、自然豊かでありながら、都市の文化的側面を持ち合わせる唯一無二の国立公園、六甲山。

六甲山の「これから」をみなさんとつくっていきけるよう、六甲山上で事業をする際の法規制を分かりやすくまとめたガイドラインを作成しました。



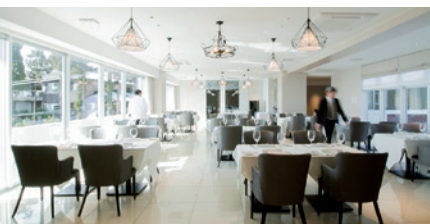
目次

- 01… コンセプト
- 02… 目次
- 03… 事例紹介①（宿泊施設）
- 05… 事例紹介②（複合施設【カフェ+オフィス】）
- 07… 事例紹介③（シェアオフィス）
- 09… 事例紹介④（小売店舗）
- 10… 事例紹介⑤（宿泊施設）
- 11… 事例紹介⑥（飲食店）
- 12… What's new 最近の規制緩和～主な変更点～
- 14… 六甲山・摩耶山集団施設地区において立地可能な施設
- 15… 「公園事業」「行為許可」って？
- 16… 該当するエリア
- 17… 自然公園法（公園事業）【環境省】
- 18… 自然公園法（行為許可）【環境省】
- 19… 都市計画法（観光に資する施設）【神戸市】
- 20… 都市計画法（都市型創造産業に資する事務所）【神戸市】
- 21… 風致地区における建築等の規制に関する条例【神戸市】
- 22… 緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例【神戸市】
- 23… 建築基準法【神戸市】
- 24… 砂防法【兵庫県】
- 25… 森林法【兵庫県】、林地開発許可制度【兵庫県】
- 26… 景観の形成等に関する条例【兵庫県】
- 27… 消防法【神戸市】
- 28… よくある質問
- 33… お問い合わせ窓口

事例1 宿泊施設の場合

／ホテル神戸六甲迎賓館

平成19年の「ホテル旬香 鳥取大山リゾート」を皮切りに、「ホテル凜香 箱根強羅リゾート」、「ホテル凜香 富士山中湖リゾート」、「ホテル旬香 伊勢志摩リゾート」の4つのホテルを開業、運営している株式会社エム。そして、創業30周年を迎える記念すべき年に、六甲山、神戸市の活性化に向けて、六甲山上にリゾートホテル施設を新築した。ホテルは地下1階、地上3階の4フロアとなっており、宿泊施設の他に大浴場、物販スペースやカフェ、レストランを備え、宿泊客以外にも利用が可能。宿泊施設としてだけでなく、さまざまな繋がりが生まれるコミュニティホテルをめざす。



自然、人、社会の繋がりをつくり、六甲再生の礎となるホテルへ。

Q: 六甲山でホテルを開業されようと思ったきっかけを教えてください。

A: 株式会社エムは30年前にお菓子の輸入、製造、販売会社として神戸で起業しました。そうした“物創り”に加えて、13年前からは“場創り”として、箱根、富士山中湖、伊勢志摩、鳥取大山の4か所でホテル事業を展開しています。私自身がペットを飼っていることもあり、いずれもペット同伴可能なホテルとして営業しています。ペットも大切な家族なので、一緒に笑顔になれる場所を作りたいです。ホテル建設は大きな投資となるため、それ以上に新たなホテル

を建設することは考えていませんでした。その一方で、これまでに建設した4つのホテルは、すべて近畿圏外の観光地にあるため、神戸の企業として最後に地域の経済や文化に貢献したいという使命のようなものを感じていました。そんな時に出会ったのが、現在のホテルを建設することとなった土地です。たまたま休日にバイクで六甲山を訪れた時、売地の看板が目に入りました。よく見てみると、そこに建っていたのは某教育機関のセミナーハウス。このセミナーハウスを改装すれば、小規模のホテルを運営できるかもしれないと考えました。国立公園は規制が多いため、新たな建築物を建てるのは難しいということを経験上知っていたので、その時点では新築することは全く考えていませんでした。でも、規制があるのは自分の思い込み

かもわかりませんし、昔とはいろいろ変わっていることもあるかと思う、神戸市役所に問い合わせることにしたんです。そうすると、市役所としても六甲山の賑わいを取り戻すことが1つのミッションとなっており、さまざま取り組みを行っているとのこと。神戸市と相談するなかで、環境省を紹介してもらい、国立公園における自然公園法の許可を受けました。

また、神戸市が実施している賑わい創出事業に選定され、ホテルの建築費用の助成を受けることができました。どうせ作るなら何十年先にも残る、そして、六甲再生の礎となるホテルにしようと、一念発起して建設に取り組むことになりました。

Q: 神戸市としても期待が大きい六甲迎賓館ですが、どのようなホテルをめざしていますか。

A: 私は高校生の時からよく六甲山には来ていました。当時はお店もたくさんあり、賑わいのある場所だったんです。多くの人が訪れていて、いつも活気がありました。そうした、かつての六甲山の姿を取り戻すために、六甲迎賓館は単なる県外から観光に来られる方の宿泊施設としてだけでなく、周辺地域や神戸市の人にとってもコミュニケーションが生まれる場として機能するホテルをめざしています。例えば、このホテルのスペースを活かせば、山上での盆踊り大会や温泉巡りなどを企画することも可能です。おもしろいイベントを実施すれば、地域の人同士、宿泊客同士、そして地域の人と宿泊客とのコミュニケーションは自ずと生まれると思います。また、キッチンも開放して、農家の方の想いを届けられるステージも用意していきたいと考えています。そうして、たくさんの人たちが繋がるコミュニティホテルが六甲迎賓館。ホテル名に“迎賓館”と付けているのは、多様な人を迎え入れ、繋がる場所にしたいという思いを込めているからです。

都心と山の頂上がこれほど近い土地は他にはない。

Q: コミュニティホテルをめざすにあたって、六甲山という立地は活かされますか。

A: もちろんです。都心と山の頂上がこれほど近い土地は他にはありません。そのため、人が集う場所としてはとてもよい立地です。その証として、六甲山は新日本百名山に選ばれています。新日本百名山は、登りやすい山であるということ。つまり、それほど人の暮らしに身近な山だということです。私も数多くのリゾート

地に行きましたが、このような土地は日本全国を探しても類を見ないでしょう。もちろん、ここから見下ろす自然の眺望も絶景です。山と都心と海とが接近し、さらに、急な高低差が生み出した広角でスケール感がある大パノラマは、見る人の心を惹き付けます。あと、これから期待していることは、六甲山系を横断できる回遊アクセスが生まれることです。それによって、箱根のように人が集まるエリアになればと思います。



Q: 開業にあたって特に苦労されたことはありますか。

A: 山にあるということで人材の確保や流通も一筋縄に行かないことが正直あります。特に今回苦労したのは、リネン関係の配送です。以前の賑わいのある六甲山であれば、配送も早く回ってくれていたと思いますが、六甲迎賓館のためだけに来てもらうという交渉はとても大変でした。でも、地元神戸のリネンを扱える企業が協力してくれると言ってくれたので、無事に開業できる運びとなりました。

Q: これから六甲山で事業に挑戦しようという方へアドバイスがあればお聞かせください。

A: 今、六甲山再生に向けて行政も民間の事業者も非常に前向きです。何とかしなければいけないという危機感もあります。必ずこれからおもしろくなるはず。小さなお店でも良いので、まず多くの人がこの事業を展開する必要がありますし、六甲山にはその場所があります。私たちも協力できることは何でもするので、気軽に相談してもらいたいです。

<2020年2月インタビュー>

ホテル神戸六甲迎賓館

所在地 〒657-0101
神戸市灘区六甲山町南六甲1034番8号

TEL 078-891-1239

URL <http://www.koberokko-geihinkan.jp/index.html>

事例2 複合施設(カフェ+オフィス)の場合 / 653 カフェ

兵庫県下に2社の化学品メーカー(生産工場は3ヶ所)と貿易商社、さらにオーストラリアなど海外にも製造会社を持つアマデラスホールディングス。「組織力は個性豊かな社員と、その社員が交わり自由闊達な議論から生まれる」という考えのもと、人を大切にしている会社だ。2018年に神戸市の「賑わい創出事業」の第一号として、653カフェをオープンさせ、六甲ケーブル山上駅周辺における象徴的な存在となっている。2020年には本社機能の一部も六甲山上へ。近年は事業再生やM&A事業も積極的に起こし、オンリーワン企業を目指した挑戦を日々続けている。



賑わいを生み出す「カフェ」の存在感

Q: 2018年のゴールデンウィークにカフェをオープンされて、まもなく4年目ですね。

A: そうですね。だいぶ落ち着いてきました。オープン当初はどんなお客様にどんなニーズがあるのか手探り状態で、神戸市さんのお知恵も借りながらのスタートでしたから。初めは、犬を連れていても自由に過ごせるスペースということがインスタグラムで広がり、客足が伸びました。その後、新型コロナウイルスの感染拡大がありましたが、密を避けて寛げるカフェとして、息抜きをしたいお客様にお越しいただきました。最近では、街からすぐの山の空間ということで自然を楽しみにご来店いただく方が多いですね。お客様の層が広がった感覚があります。

Q: オープン当初から、週末は多くのお客様で賑わっておられますよね。

A: 冬季以外は週末に100~200人お越しいただいています。待ち時間は皆さん芝生で遊ばれていますね。プランコやハンモックもよく使われています。新たに展望台を設置したので、これからお越しの方には大阪湾や和歌山県まで望める景色も堪能していただきたいです。

今考えているのは、イベントを積極的に開催することです。六甲ケーブル山上駅からすぐの立地と広い平地を活かせば、六甲山を拠点に仕事されている方や住人の方、観光の方が交流できる場所になるはず。週末やイベント開催時に653カフェに人が集まることによって、六甲山でのビジネスチャンスを感じられる方も多いので、どなたかの事業開始のきっかけになれば嬉しいです。

レジャーとしての六甲山から、働く場としての六甲山へ

Q: 現在オフィスとしても使用されていると伺いましたが、働く場としての六甲山がもたらす効果は何とお考えですか。

A: 2019年12月の規制緩和によって、六甲山にオフィス設置が可能となりました。現在、アマデラスホールディングスの本社機能の一部を六甲山に置いています。アマデラスグループは、接着剤や塗料などを製造する化学品メーカーが母体です。神戸の中小企業として国内生産を維持しながら生き残るために、M&Aを積極的に進めてきました。今後も後継者不足で継続が困難な中小企業をグループとして迎えることがあるでしょう。M&Aで新たな企業が傘下に入ったときは、お互いが培ってきた文化や環境をうまくミックスする必要があります。そのため若い社員たちには、六甲山上のオフィスで、新しいものが生まれる空気やアイデアが湧き出るような刺激に触れて、柔らかい頭で仕事をしてほしいと考えています。



<カフェ南側の展望台>

Q: 他にも六甲山上にオフィスがあるメリットはありますか。

A: 弊社の柔軟な経営姿勢や多様性を重視する理念を対外的に伝えることに、六甲山上という特殊な環境は役立っています。大手でもなく六本木にオフィスがあるわけでもない私たちには、神戸でしかできないインパクトのある場所が必要でした。工場のある神戸市西区や三木市、丹波市からも意外とアクセスしやすく、ガラリと変わる環境のおかげで、商談がスムーズだと感じます。

また本社機能を分散させるという意味でも、六甲山上のオフィスには意義があります。近年は災害や感染症のことがあり、本社機能を一か所に集中させることにリスクがありますから。

アマデラスグループは、いろんなことができ、いろんな人が働ける会社であるために、多様性を深めたいと思っています。人間関係の波風を乗り越えて仕事をするのが好きな人もいれば、自然と向き合いながら考えるのが好きな人もいます。六甲山の自然あふれる環境も一

つの仕事の選択肢として、ますますグループ全体で活用されていくでしょう。



Q: 六甲山でのオフィス設置を検討されている方へメッセージをお願いします。

A: ここ数年、六甲山のレジャーとしてのバリューは確実に上がっています。長期休暇では交通麻痺が起こるほどですし、牧場や植物園といった従来の施設以外にもレジャー施設が増えました。これから新たな施設の開業が控えているというお話も耳にします。神戸市による光回線の開通や道路の整備も着々と進み、六甲山上で事業を開始するための煩雑な手続きも、一定のガイドラインができ分りやすくなりました。さまざまな状況が、オフィス設置に追い風だと思います。

神戸のオフィス街は三宮周辺ですが、六甲山がサテライトオフィス街となり、いち早く働き方の多様性が叶う街になれば面白いですね。六甲山では麓ではできない体験ができます。焚き火を見ながらのディスカッション、雪かきや雷で木が折れた時の対応、猪が剥がした芝生を張り替えることもあります。仕事とは関係のない作業ですが、こういうときにこそ、仕事で行き詰まっていたことが解決したり、アイデアが閃いたりします。ついでに空気が良くて免疫力が上がります。一つだけアドバイスをおくるとしたら、木々が鬱蒼としている土地の開拓はハードなので、まずはそこを覚悟しておくといいかもしれません(笑)。

<2022年2月インタビュー>

653カフェ(ロッコウサン カフェ)

- 所在地 〒657-0101 神戸市灘区六甲山町一ヶ谷1-70
- TEL 078-891-0218
- 営業時間 11:00~17:00 土日祝 11:00~19:00 ※1,2月は~17:00
- 定休日 月・火曜、雨の日 ※営業状況は電話でお問い合わせください
- URL <https://653.cafe/>

事例3 シェアオフィスの場合

／ ROKKONOMAD

ROKKONOMAD(ロコノマド)は、森の中にある泊まれるシェアオフィスである。六甲山スマートシティ運営共同事業体(株式会社いきいきライフ阪急阪神・有限会社Lusie[神戸R不動産])が、山上のビジネス交流拠点「共創ラボ」として開設した。シェアオフィスとしての利用はもちろん、周辺のホテルやカフェなどとも連携し、進出企業やクリエイター、周辺住民を対象に、さまざまなイベントを開催している。心豊かに働き、遊び、暮らすことができるリアルな空間。そのモデルケースがROKKONOMADなのだ。



六甲山のポテンシャルを信じて

Q: 神戸R不動産を運営されているとのことですが、もともと六甲山についてはどのような印象をお持ちでしたか。

A: 不動産の仲介で内覧や取材で六甲山に度々足を運んでいましたが、ビジネスにはならないなという印象でした。神戸R不動産を立ち上げた11年前から、六甲山上の物件は積極的に掲載するも、成約したのが10年間で約3件だったんですね。それも、小規模の物件だったり。

ただ、六甲山のポテンシャルは感じていたので、活性化の役に立てることはないかとも考えていたタイミングで、「六甲山上スマートシティ構想」のお話がありました。手をあげたものの、ハードルが高かったのは「共創ラボ」というリアルスペースを作る部分。具体性が重要だろう

と、実際に当時取り扱っていた物件を活用することに決め、山上を走り回って内容を固めていきました。

Q: 六甲山で事業をするにあたり難しさを感じる部分はありますか。

A: 一番の問題は総じて道路アクセスがあまり良くないということですね。残念ながら今の不動産市場では、接道状況が資産価値に影響します。接道していない物件や道路が細い物件は、価値が低い上、工事の値段が上がってしまいます。

このような難しさはありますが、森の中の物件は景色が拓ける魅力的な物件でもあります。唯一無二の希少性があるので、もっと価値がついてもいいのでは、これからは価値に気づく人が増えるのでは、と期待しています。

海外では、多少アクセスが悪くても、森の中の景色がいいところであればあるほど価値が高いことがありますから。

現在は、神戸市が六甲山上の遊休施設等の活用を推進しているため、我々民間だけだったらここまで動かなかっただろうという動きがあります。さまざまな支援があれば企業もチャレンジしやすいですし、ビジネス交流拠点としての「共創ラボ」の運営には非常に意義を感じています。

六甲山から広がる、働く時間と自然とのミックス

Q: 六甲山は自然豊かな反面、冬は寒くて閑散としているイメージがあります。

A: そうですね。六甲山という環境は、市街地とは気候が全く違います。純粋に、非日常が楽しめます。森の中で働くというのはみんなの憧れですよね。夏も涼しくていいですが、冬もまた魅力的ですよ。雨や霧が少なく、大阪湾まで抜ける素晴らしい景色。南北海道と同じ気候と言われるマイナス10度を体験できる場所は、神戸には六甲山しかありません。もちろん準備は要りますが、寒くて乾燥していてキリッとした空気は、とにかく気持ちがいい。雪山の幻想的な風景に、薪ストーブや焚き火の醍醐味も味わえます。季節関係なく、一般の方もリーズナブルに森の中で働ける場所としてROKKONOMADを利用いただくと嬉しいですね。

Q: ROKKONOMADを利用される方の傾向や、めずらしい使用方法などはありますか。

A: 基本的には、週一のペースで来られオフィスとして利用される方が多いです。また六甲山近郊の、1時間程度で通える方がほとんどです。変わったところでは、大阪のITベンチャー企業が、コロナ禍でオフィスレスを決断され、ROKKONOMADを本社に登録しています。そのため、時々社員の方がお仕事をしに来られますね。

私も使っていて言えることですが、調整仕事や雑務は街でするのがおすすめです。六甲山では、静かに考え事をする、企画書を仕上げるなどに向いていますね。物書きさんや絵描きさん、研究者の方に好評な環境です。

私たちの役割は、シェアオフィスの提供だけではなく、六甲山に登るきっかけづくりにもあります。焚き火やランチ会、山道ウォークや勉強会を行うことで、興味を持ってもらい、実際に来てもらう。そこから六甲山の賑わいが生まれると考えています。

さらにもう一つ、六甲山での事業を希望される方のた

めのショールーム的な機能もあります。現在六甲山上では新しく計画中のプロジェクトが数件ありますが、各事業者さんはROKKONOMADという拠点があるから、六甲山でチャレンジすることを決められた方がほとんどです。あと2~3年もしたら、ますます充実してくるでしょう。10年に3件しか成約しなかった過去が嘘のように開発が進んでいますね。



Q: 今後のビジョンをお願いします。

A: ROKKONOMADとしては、オフィスを持たない企業であっても、オフィス機能を置いたリアルな場所は必要なので、それを六甲山にしてもらって流れを作りたいですね。神戸市内ではまだ目立った動きが見られませんが、オフィスレスな思考を持つ経営者さんに会うことも増えました。六甲山が、余暇で時々行くものではなく、仕事や暮らしの中にあるものとして活用されればと思います。

メンタルヘルスを整えるためにも、働く環境に自然をミックスすることは注目されていくでしょう。仕事の合間に森の中を歩くことで、リラックスができ、いい発想につながり、心と体のバランスが取れます。ぜひROKKONOMADを利用して六甲山における事業のアイデアを固めてほしいです。個人的には、圧倒的に需要のある貸しコテージ事業はもちろん、食料品店やコンセプト性のあるレストランがもっと増えてほしいですね。

十数年後を見据え、個々人の生活を重視した働き方に柔軟に対応できる組織を作りたいと思われる方や、自分が未来を切り開くという気概のある方、ビジネスにおいて余地があり実験的なチャレンジにも臆さない方に、六甲山はおもしろいのではないのでしょうか。

<2022年2月インタビュー>

ROKKONOMAD

所在地 〒657-0101
神戸市灘区六甲山町西谷山1878-48

TEL 078-891-0565

営業時間 9:30~19:30
(12月~2月 9:30~18:00)

定休日 日曜

URL <https://rokkonomad.org>

事例4 小売店舗の場合

／六甲ガーデンテラス ホルティ



体にやさしいオーガニックフーズやアーティスト雑貨、アロマグッズなどお洒落アイテムがいっぱいのお店へ。

- Q：どのような施設を運営されていますか？
A：神戸らしいセンスの良いお洒落な雑貨や食品に加え、異国情緒漂うエリア内にふさわしい輸入雑貨や食品、またフェアトレード商品など幅広い商材を取りそろえた女性に人気の店舗です。
- Q：どういった方々に利用していただいていますか？
A：20代～30代の観光目的の女性・カップルや、40代から60代の近郊在住の女性を中心です。最近は海外の方の利用も増加しています。
- Q：この場所で運営をされていて感じることは？
A：四季がはっきりしており、季節によって客層に大きく変化があります。山上のイベントによって客層も変わってくるため、ディスプレイの変更などをこまめに実施することにより対応しています。
- Q：この施設でのオススメの景色は？
A：六甲ガーデンテラスエリア内には複数のビュースポットがありますが、中でも六甲山で最も標高の高い展望台「自然体感展望台 六甲枝垂れ」からの景色はおすすめです。天気の良い日には、四国から和歌山周辺まで眺望でき、カップルにも人気のスポットです。
- Q：訪れる人々には、どのような傾向がありますか？
A：六甲山上の施設の中でも、特に女性やカップルに人気の店舗ですが、インバウンドのお客様も増加しています。中でもアジア系のお客様によくご利用いただいています。
- Q：周辺施設（他事業者）との交流はありますか？
A：六甲摩耶観光推進協議会という団体を山上の事業者で作っており、一緒にイベントをしたりしています。また、昨年、ホテルが近隣にオープンし、宿泊者の方には多数ご利用いただ

います。加えて、有馬温泉からもロープウェーを使って約10分程度で来山できるため、有馬温泉で観光した後に来られる方もいらっしゃいますので、有馬温泉の宿泊施設の方と連携をすることもあります。

- Q：六甲山の魅力はどういったところですか？
A：車で大阪市内から約60分、神戸三宮から約35分という好立地で、自然や景色を楽しめるだけでなく、食事や買い物、加えて色々な施設を楽しむことができる点です。施設により異なる魅力があり、幅広い世代の方に楽しんでいただけます。
- Q：今後この六甲山での事業の展望は？
A：増加するインバウンドの方にも対応できるようソフト面を充実させたり、毎年秋に行っている「六甲ミーツ・アート」の知名度をもっと上げていきたいと考えています。加えて、新規施設の導入・既存施設のリニューアルといったハード面のブラッシュアップも図ることで、今以上に多くのお客様に利用していただきたいと考えています。



- Q：行政とはどういった関わりがありますか？
A：国内外のお客様の誘致のため、神戸観光局には良く旅行社やマスコミ、SNSのインフルエンサーの方を六甲山へ連れてきて頂いております。また、六甲摩耶観光推進協議会に山上の事業者だけでなく神戸市や兵庫県、環境省にも参加いただき、六甲山の活性化に向けて一緒に取り組んでいます。加えて、六甲山は国立公園に位置しているため、新規施設の導入の際には、必ず環境省へ相談をさせていただいております。

- Q：六甲山上の物件を検討している方々にメッセージをお願いします。
A：1,000万ドルの夜景、市街地よりも-5℃の避暑地としての魅力といった、昔から変わらない六甲山の強みに加え、アジアを中心としたインバウンド観光客の来山増加、六甲・摩耶山開発規制の緩和、神戸市・兵庫県による六甲山活性化に向けた取り組みなど、六甲山を取り巻く環境はここ数年で大きく変化しています。神戸・六甲山をもっと多くの方に広め、来山してもらうため、一緒に盛り上げていければとても嬉しいです。
<2019年2月インタビュー>

六甲ガーデンテラス「ホルティ」

所在地 〒657-0101
神戸市灘区六甲山町五介山1877-9

TEL 078-894-2251

営業時間 10:00～20:00 **定休日** 無休
※季節により、営業時間・定休日に変更あり

URL <https://www.rokkosan.com/gt/shop/horti/>

事例5 宿泊施設の場合

／グランドホテル六甲 スカイヴィラ



天空の楽園にて、四季に憩い、四季と戯れる。

- Q：どのような施設を運営されていますか？
A：前運営者から引き継ぎ、屋号はそのままに2012年にリニューアルオープンした山岳リゾートホテルです。『天空の楽園』をコンセプトに地産や旬の食材をふんだんに使った美味しいお食事と、夜景をはじめ六甲山の四季折々の自然の魅力に包まれて、日常の喧騒を忘れてゆっくりとお過ごしいただける施設を目指しています。ご宿泊の他にレストランのみのご利用も可能です。
- Q：どういった方々に利用していただいていますか？
訪れる人々には、どのような傾向がありますか？
A：神戸、大阪の近隣の方に加えて県外のお客様も多く、最近ではアジア圏を中心とした外国人のお客様の利用も増えてきました。平日はシニア層のご夫婦や女性グループ、週末には20代のカップルや30代のお子様連れファミリーのお客様もお越しになります。また、ご宿泊日前後のご予約をお伺いすると六甲山上の施設を利用される方の他、神戸や大阪の市街地や有馬温泉への観光、三田のアウトレットでのショッピングなど様々です。全体に年代、構成、目的などの幅が広い傾向があるように思います。
- Q：この場所で運営をされていて感じることは？
六甲山の魅力はどういったところですか？
今後この六甲山での事業の展望は？
A：1年を通して季節による気候変動が大きく、それに伴いお客様の数も繁閑の差が激しいことが施設を運営する上で最も大変に感じます。日々、厳しい自然環境にいかに対応していくかには頭を悩まされますが、裏を返せば、六甲山の魅力はやはりこの自然環境でもあり、いかに年間を通して六甲山の観光資源や魅力にスポットをあてて、お客様の来訪動機となる独自のコンテンツとして訴求していけるのかということが本質的な課題なのかもしれません。また、他の事業者の方との連携により新たな付加価値を生み出すという発想も必要だと思います。そのためには新規事業者の参入や継続的に事業が行える環境整備や仕組み作りを行政と山上の既存事業者、地域住民の全員の協力で進めて行く必要があると思います。
- Q：この施設でのオススメの景色は？
A：5階のスカイビューテラスやお部屋から眺める景色です。夜景もお薦めですが空気の澄んだ晴れた日のお昼間に鳥の鳴き声と木々の香りに包まれながら見る景色は時間を忘れていつまでも眺

めていられます。また、暖かい季節に限られますが、レストランのテラス席で六甲山の大自然を感じながらお召上がりいただくランチはお薦めです。



- Q：周辺施設（他事業者）との交流はありますか？
A：六甲摩耶観光推進協議会での山上の他事業者の方との交流や、また、自治会にも参加して地域の方々との交流も積極的に行っています。
- Q：行政とはどういった関わりがありますか？
A：六甲山の賑わい創出事業の助成金を活用して風の教会の改修工事を進める予定です。工事完了後は多目的ホールとして活用することで、六甲スカイヴィラをはじめ山上の施設や初めて六甲山で事業に挑戦される方との事業連携の可能性が広がったと思います。
- Q：行政への申請手続きのやりとりで感じたことは？
A：国立公園という場所柄もあって建物を立てたり改修したり、また、事業を開始するには複数の関係省庁への確認等が必要であり、その相談内容によって管轄や窓口が異なり大変でしたが、現在は全てではないですが、ワンストップで対応いただけるように改善されており以前に比べれば分かりやすく、円滑に進めやすくなったと感じます。

- Q：六甲山上の物件を検討している方々にメッセージをお願いします。
A：神戸は海と山が共存する街ですが、最近では海側のエリアが注目を浴びる話題が多いように思います。六甲山の持つ魅力と市街地から車で約30分という好立地を考えれば、もっと注目を浴びて、より多くのお客様に足をお運びいただける可能性のある場所だと思います。今後、新たな事業者の方々が続々と参入され、協力等をしていくことはその可能性をさらに大きく広げ、六甲山の全体の活性化にも繋がるものと思います。
<2019年2月インタビュー>



グランドホテル六甲 スカイヴィラ

所在地 〒657-0101
神戸市灘区六甲山町西谷山1878-86

TEL 078-891-0140

URL <https://skyvilla.jp/>



六甲山の魅力を味わってもらえる 食事と遊びを提供するカフェ。

- Q: どのような施設を運営されていますか?
A: 食事と遊びを通して、1人で来ても、大勢で来ても居心地がいいと感じいただける時間・空間を提供することをめざしています。そこで用意しているのは、カフェとして利用してもらうためのフードメニューと、自分達で食事を作りながら楽しむプレイメニューの2種類。フードメニューは10種類のホットサンドをはじめ、コーヒーや手作りスイーツなどをご提供しています。プレイメニューではBBQや焼き火焼き、手焼きメーカーでオリジナルホットサンドを作るなど、ちょっとしたキャンプ気分を味わってもらえる、六甲山ならではのメニューをラインナップ。その他、音楽イベントなども開催しています。
- Q: どういった方々に利用していただいていますか?
A: 六甲山へハイキングやサイクリングに訪れる人が食事を取ったり休憩したりする際に来店されます。それ以外にも、WEBサイトを見て、このお店の薪ストーブやウッドデッキの雰囲気が良いということで来てくださる方も多いです。
- Q: この場所でお店をされようと思ったきっかけは何ですか?
A: 元々この場所は、私の高校の時から友人が営むカフェでした。そのため、よくお店にも来ていましたし、お店を拠点にサイクリングイベントを開催したこともあったんです。その彼が、別の事業をするためにお店を開店するというので、「こんな素敵な場所がなくなるのはもったいない!」と思い、居抜きという形で私がこのお店を始めることにしました。
- Q: 元々飲食店を営まれていたのですか?
A: いいえ、まったくの業界未経験者です。大学を卒業後、約30年間アパレルメーカーに勤めていた為、飲食業のことは一から勉強しました。せっかくなら自分が好きなものを提供しようと思い、フードメニューでは幼いころから好きだったホットサンドをメインにすることに。単身赴任先の東京で

ホットサンド専門店に通いつめ、時には厨房で作り方を教わりながらノウハウを習得しました。BBQや焼き火焼きのプレイメニューも、私がアウトドア好きということから生まれたメニューです。

- Q: 六甲山の魅力はどういったところですか?
A: やはりこのロケーションです。都会とこんなに近くて、ここまで自然あふれる場所は他にはありません。山の下では暑さが厳しい真夏でも、この場所は5℃ほど涼しいのでBBQなども快適な環境で楽しめます。あとはこの広さですね。都会でこの大きさのカフェをしようとする場所を探すのが大変だと思います。このゆったりとしたスペースが、心が落ち着く時間を作ってくれるんです。
- Q: 営業する上で難しいと感じるところはありますか?
A: 来店客数が天候に左右されるという点です。夏場はハイキングに訪れる人なども多いのですが、寒さが厳しくなるとお客様は少なくなってしまいます。まだオープンして間もないのでどう解決していくかは、これからの課題です。



- Q: 今後の展望を教えてください。
A: 今はTHIRD PLACE ROKKOをカフェとして認知している方が多いですが、レンタルスペースや結婚パーティの会場として利用してもらえるようにしていきたいです。行政としても規制を緩和して、六甲山で新たな挑戦をする人々を応援しようという方向になっています。私たちも、コワーキングスペースとしての活用など、新しい挑戦も検討しているところです。
- Q: 六甲山上の物件を検討している方々にメッセージをお願いします。
A: 六甲山は、「街で暮らし、自然の中で働く」ことが実現できる場所。そして、アウトドアが好きな人にとっては「遊びが仕事になる」場所です。特にアウトドアに関わる事業を始めようと思っている方にとっては、移住などの必要がないため、これほど便利な場所は他にないと思います。一度ぎりの人生。覚悟はありますが、好きなことをしながら生きていくのも良いのではないのでしょうか。
<2020年2月インタビュー>

THIRD PLACE ROKKO

- 所在地** 〒657-0101
神戸市灘区六甲山町南六甲1034-104
- TEL** 078-891-0529
- 営業時間** 11:00~16:00 土日祝 11:00~17:00
※BBQ・焼き火焼き営業は21:00まで
- 定休日** 水曜 ※季節により、営業時間・曜日に変更あり
- URL** <https://3rdplaceroikko.com/>

What's new 最近の規制緩和～主な変更点～

2018年8月から

六甲山・摩耶山を集団施設地区に指定し、摩耶山集団施設地区の地種区分を変更

環境省では、六甲山の適切な利用推進を図るため、公園施設を集団的に整備する、六甲山集団施設地区(430ha)と摩耶山集団施設地区(15.5ha)を指定しました。併せて、摩耶山集団施設地区における地種区分を第1種特別地域及び特別保護地区から第2種特別地域とする規制の緩和が行われました。
⇒[集団施設地区の計画図については P.16](#)へ

2019年4月1日から

「瀬戸内海国立公園(六甲地域)の六甲山・摩耶山集団施設地区における土地利用基準」を定め、開発(建築)行為の目的に新築を追加

これまでは開発(建築)行為の場合は建替・改修しかできませんでしたが、新築ができるようになりました。これにより、公園事業ではできない企業保養所やアトリエ等も新築できるようになりました。
⇒[都市計画法\(観光に資する施設\)については P.19](#)へ

2019年9月30日から

国立公園の宿舎事業として分譲型ホテル等を認可する審査基準を設定(自然公園法施行規則をはじめ関係通知類の一部が改正)

会員制ホテルや企業保養所等については、これまで公園事業施設として認められていませんでしたが、今回定められた審査基準を満たすものは公園事業施設として認可を受けられるようになりました。

〈審査基準〉

分譲型ホテル(コンドホテル及び会員制ホテル)及び企業保養所は、以下の審査基準を満たす場合に限り、公園事業の認可を受けられることとする。

①以下のア、イ、ウのいずれにも適合するもの

- ア: 特定の者が独占的に利用する客室を設けないこと
- イ: 公園施設の年間延べ宿泊可能客室数のうち、7割以上について、一般の利用者の宿泊の機会が確保されていること
- ウ: 季節性の強いエリアにおいては、ハイシーズンも、一定数の客室において、一般の利用者の宿泊の機会が確保されていること

②以下のア、イのいずれかに適合するもの

- ア: 廃業施設や休業施設が目立つエリアの再活性化や上質化に資すると判断されるもの
- イ: 風致景観の保護上支障を来している廃屋や老朽化施設の改築、増築又は建替えにより実施されるもの

⇒[自然公園法\(公園事業\)については P.17](#)へ

What's new 最近の規制緩和～主な変更点～

2019年12月1日から

！ 風致条例について、「建築物等の高さ」に加えて、「緑地率」「建築物が接する地盤面の高低差」の基準を自然公園法に実質的に準拠

六甲山の更なる活性化に資するため、風致条例において新たな審査基準を策定しました。この基準を満たす建築物・工作物については、「建築物等の高さ、緑地率、接地地盤面の高低差」が従来の基準から緩和され、公園緑地審議会・風致部会への付議が不要となり、手続きが簡素化されました。

⇒風致条例については P.21 へ

2019年12月1日から

！ 市街化調整区域における開発(建築)許可基準の中に六甲山における都市型創造産業に資する事務所が追加

これまでできなかったオフィスへの建替・改修が都市型創造産業に資する事務所については、可能となりました。ただし新築はできません。

都市型創造産業とは・・・？

ソフトウェア業、映像情報制作・配給業、音声情報制作業、新聞業、出版業、広告制作業、映像・音声・文字情報制作に付帯するサービス業、デザイン業、著述・芸術家業、経営コンサルタント業・純粋持株会社、その他の専門サービス業、広告業、土木建築サービス業、写真業等

⇒都市計画法(都市型創造産業に資する事務所)については P.20 へ

神戸市HP「規制の見直し(土地利用)」

<https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezaikankokyoku/rokkomaya/tochiriyokijun.html>



2021年12月1日から

！ 瀬戸内海国立公園(六甲地域)管理運営計画書の改定

・国立公園の保護および利用の推進のため特に留意して対応すべき事項について、すべての行為に共通した審査基準・指導方針の他、行為や事業別の取り扱い方針が定められました。

・六甲山集団施設地区・六甲山宿舍事業の建ぺい率 20%以下の規制が撤廃されました。

六甲山・摩耶山集団施設地区に (P.16 参照) おいて立地可能な施設

下記表で○であっても、諸条件が必要な場合があります。

		自然公園法		都市計画法 (市街化調整区域)	
		公園事業 (P.17参照)	行為許可 (P.18参照)	観光に 資する施設 2号基準 (P.19参照)	都市型 創造産業 事務所 14号基準(P.20参照)
宿泊施設	旅館業法によるホテル等 (会員制ホテル、企業保養所等を除く)	○	○	○	—
	会員制ホテル、 企業保養所等	△*	○	○	—
	山荘	×	○	○	—
飲食店	レストラン・カフェ等	○	○	○	—
小売店舗	お土産販売、 コンビニエンスストア等	○	○	○	—
キャンプ施設		○	○	○	—
創作施設《工房、アトリエ等》 (観光に資するものに限る)		×	○	○	—
都市型創造産業に資する事務所 (観光に資する施設を除く)		×	○	—	○ (新築を除く)
その他		立地基準についてはお問い合わせください			

* 会員制ホテル、企業保養所等のうち審査基準を満たすものは公園事業として認可

『公園事業』『行為許可』って？

国立公園で種々の行為をしようとする場合は、事前に自然公園法に基づき「認可」又は「許可」を受ける必要があります。

公園事業とは

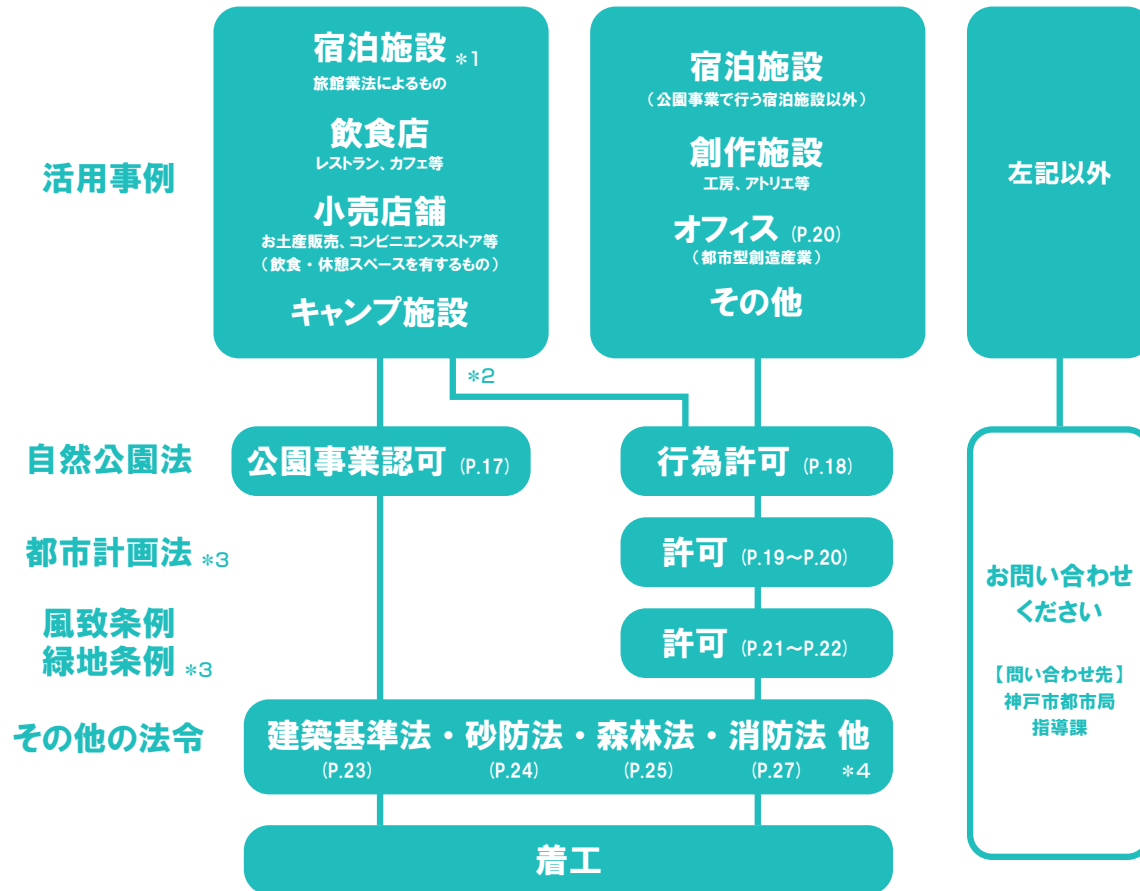
環境省の認可を受けて整備する国立公園の利用のために必要な施設。制度の趣旨から行為許可と比較して建築に関する制限は緩和されます。ただし、事業内容に対する審査のほか、事業を終了する場合には原則として更地にする必要があります。

行為許可とは

国立公園で行う公園事業以外の施設の新築・改築・増築、その他各種行為については事前の許可が必要です。建築物等には規模や形状、色彩等に一定の制限があります。

活用事例別 手続きフローチャート

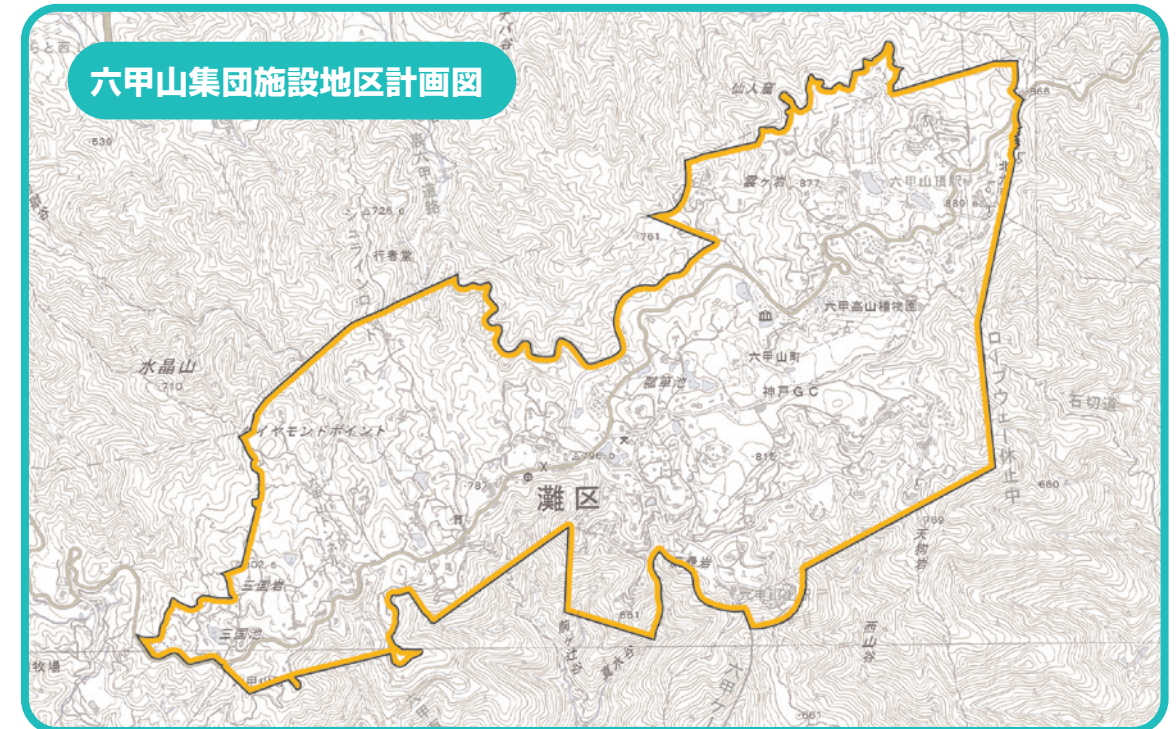
自然公園法の「公園事業」か「行為許可」かによって、法令の手続きが異なります。



*1 会員制ホテル、企業保養所等については、審査基準に合致する場合は公園事業の認可を受けられる場合があります。
 *2 公園事業の認可を受けることができる施設であっても、行為許可を受けて行うことができる場合があります。
 *3 公園事業の認可を受けた施設については、都市計画法や風致条例、緑地条例について許可不要となりますが、通知・届出が必要です。
 *4 このほか、施設や行為の内容によっては、届出や規制に該当することがあります(たとえば、水質汚濁防止法の旅館業の特定施設など)。各種法令をご確認の上、本冊子末尾の関連窓口にお問い合わせください。

該当するエリア

六甲山・摩耶山では、自然公園法によって「六甲山集団施設地区」「摩耶山集団施設地区」として、利用を推進するエリアを定めています。



該当エリア内に属するかなど、詳しくは下記にお問い合わせください。

環境省 近畿地方環境事務所
 神戸自然保護官事務所
 TEL: 078-331-1146 FAX: 078-331-1148
 Email: RO-KOBE@env.go.jp

神戸市 経済観光局 観光企画課
 TEL: 078-984-0361 FAX: 078-984-0360
 Email: kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

※上記地図は概要図になります。詳しくはお問い合わせください。

✓ 対象となる行為

国立公園の利用のための施設の建設 （ホテル、レストラン・カフェ、土産店・コンビニ その他）

※会員制ホテル、企業保養所等については、審査基準に合致する場合は公園事業の認可を受けられる場合があります。（P.12 参照）

※土産店・コンビニは、飲食・休憩スペースを有するものに限りです。

※施設の形態や利用条件等により認可されない場合があります。

✓ 認可基準・対象区域

- 認可基準** 瀬戸内海国立公園（六甲地域）
管理運営計画書
 対象区域 六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 具体的な基準の内容

瀬戸内海国立公園（六甲地域）管理運営計画書 関係

- 高さ** 道路その他主要な展望地や山麓から望見したスカイラインから大きく突出しないこと
- 建ぺい率** 制限なし
- 屋根及び壁面の形態・色彩**
 <屋根>形態：両流れの勾配屋根（切妻、寄棟、入母屋型、差し掛け型式等）ただし、特殊な用途の建築物や車庫等の小規模なものについてはこの限りではない。
 色彩：焦茶色、暗緑色、灰緑色、暗灰色（黒色以外）、自然素材の色
 <外壁>色彩：茶系色や灰系色等、自然と調和した落ち着いた色調とし、白色及び黒色は使用しない。
 ※事業の種類によって詳細の取扱が異なる。
- 付帯施設**
 ・車道に近接する場合は利用者数に見合った十分かつ必要最小限の規模の駐車場を設置すること。
 ・自然とふれあうことができるような園地・散策路等の整備を行うこと。

公園事業施設については、
自然公園法施行規則第 11 条の許可基準は適用しない（P.18 記載の①）

👤 問い合わせ窓口



環境省 近畿地方環境事務所
神戸自然保護官事務所
<http://www.env.go.jp/park/setonaikai/intro/index.html>



TEL：078-331-1146
FAX：078-331-1148

Email：
RO-KOBE@env.go.jp

✓ 対象となる行為

- ① 建築物の新築・改築・増築 ② 木竹伐採 ③ 土地の形状変更 他

✓ 許可基準・対象区域

✓ 許可基準

- ① 自然公園法施行規則第 11 条
② 瀬戸内海国立公園（六甲地域）
管理運営計画書

✓ 対象区域

国立公園第 2 種特別地域
※特別保護地区・第 1 種特別地域では原則開発は認められない。

✓ 具体的な基準の内容

① 自然公園法施行規則第 11 条 関係

- 高さ** 13m 以下 ※ただし、用途により異なる。
- 建ぺい率・容積率** 敷地面積、用途等により異なる
- 建築面積の上限** 2,000㎡以下
- 敷地の勾配** 30%以下
- 建物の後退** 公園事業道路等から 20m 以上
 その他の道路・敷地境界線から 5m 以上
- その他** 展望地から展望する場合の妨げとならないこと
 山稜線を分断する等眺望の対象に支障とならないこと など



② 瀬戸内海国立公園（六甲地域）管理運営計画書 関係

- 屋根及び壁面の形態・色彩**
 <屋根>形態：両流れの勾配屋根（切妻、寄棟、入母屋型、差し掛け型式等）ただし、特殊な用途の建築物や車庫等の小規模なものについてはこの限りではない。
 色彩：焦茶色、暗緑色、灰緑色、暗灰色（黒色以外）、自然素材の色
 <外壁>色彩：茶系色や灰系色等、自然と調和した落ち着いた色調とし、白色及び黒色は使用しない。

👤 問い合わせ窓口



環境省 近畿地方環境事務所
神戸自然保護官事務所
<http://www.env.go.jp/park/setonaikai/intro/index.html>



TEL：078-331-1146
FAX：078-331-1148

Email：
RO-KOBE@env.go.jp

✓ 対象となる行為

六甲山・摩耶山集団施設地区における土地利用基準に該当する建築物（宿泊施設、余暇施設、飲食施設など観光に資する施設）の新築、既存建築物の建替え・増改築・用途変更等を目的とする開発行為・建築行為等

✓ 許可基準・対象区域

✓ 許可基準

都市計画法第 33 条（技術基準）
第 34 条第 2 号（立地基準）
〔観光資源の有効な利用上必要な建築物の開発行為等〕

✓ 対象区域

六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 主な基準の内容

- ✓ 公共施設整備 道路幅員、排水施設、防災措置など
- ✓ 建ぺい率・容積率 自然公園法の行為許可基準による建ぺい率・容積率が適用される
- ✓ その他 建築物の建築に伴う土地の区画形質の変更のある場合は開発許可（都市計画法第 29 条）、ない場合は建築許可（都市計画法第 42・43 条）となる

✓ 許可不要となるケース

- ① 自然公園法の「公園事業」に認可されたものは許可不要
〔根拠法令〕 都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号、都市計画法施行令第 21 条第 1 項第 24 号
（ただし、開発許可を受けた土地において、区画形質の変更を伴わない予定建築物以外の建築物の建築、用途変更等の場合には都市計画法第 42 条の許可手続きが必要）
- ② 神戸市開発審査会運用基準 4 の許可を要しない建築行為（改築又は増築）に該当するもの
（同一敷地・同一用途で延べ床面積 1.5 倍以下の建替え等）

👤 開発（建築）許可に関する問い合わせ窓口



神戸市 都市局
指導課

https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/kijun/kenttikubutu_itirann.html



TEL : 078-984-0385

FAX : 078-595-6803



Email :
ruralcity@office.city.kobe.lg.jp

👤 土地利用基準に該当する建築物に関する問い合わせ窓口



神戸市 経済観光局
観光企画課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezaikankokyoku/rokkomaya/index.html>



TEL : 078-984-0361

FAX : 078-984-0360



Email : kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

六甲山における都市型創造産業に資する事業者認定基準に基づき認定を受けた事業者が行う、既存建築物の建替え・増改築・用途変更等を目的とする開発行為・建築行為等

≪都市型創造産業に資する事務所：ソフトウェア業、映像情報制作・配給業、デザイン業などの事務所（宿泊可能なものを含む）≫

✓ 許可基準・対象区域

✓ 許可基準

都市計画法第 33 条（技術基準）
第 34 条第 14 号 運用基準 24（立地基準）
〔六甲山における都市型創造産業に資する事務所〕

✓ 対象区域

六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 主な基準の内容

- ✓ 公共施設整備 道路幅員、排水施設、防災措置など
- ✓ 建ぺい率・容積率 自然公園法の行為許可基準による建ぺい率・容積率が適用される
- ✓ その他 建築物の建築に伴う土地の区画形質の変更がある場合は開発許可（都市計画法第 29 条）、ない場合は建築許可（都市計画法第 42・43 条）となる

✓ 許可不要となるケース

- ① 神戸市開発審査会運用基準 4 の許可を要しない建築行為（改築又は増築）に該当するもの
（同一敷地・同一用途で延べ床面積 1.5 倍以下の建替え等）

👤 開発（建築）許可に関する問い合わせ窓口



神戸市 都市局
指導課

https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/kijun/kenttikubutu_itirann.html



TEL : 078-984-0385

FAX : 078-595-6803



Email :
ruralcity@office.city.kobe.lg.jp

👤 都市型創造産業に資する事業者認定基準に関する問い合わせ窓口



神戸市 経済観光局
観光企画課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezaikankokyoku/rokkomaya/toshigatahozyo.html>



TEL : 078-984-0361

FAX : 078-984-0360



Email : kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

建築物その他の工作物の新築・改築・増築等、木竹の伐採、
土地の形質の変更等

✓ 対象区域

✓ 対象区域

第1種風致地区
〔市長が条例に基づき指定〕

✓ 主な許可基準

✓ 高さ等の許可基準

- ・令和元年12月より、新たな審査基準を運用しており、建築物及び工作物については「高さ、緑地率、接地地盤面の高低差」の基準は、自然公園法に実質的に準拠している。
- ・更に、同審査基準を満たす場合は、公園緑地審議会・風致部会に付議を不要としており、より手続きを簡素化している。
- ・詳細については、下記「お知らせ」の適用要件・判断基準および問い合わせ窓口まで。
- ・参考資料（六甲山上及び摩耶山上地区における風致条例の規制緩和のお知らせ）
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/1899/fuchi_shinsakijun_oshirase.pdf

✓ その他

- ・木竹の伐採は、建築や土地の形質変更の必要最小限度 等



✓ 許可不要となるケース

- ①自然公園法の公園事業については、許可又は協議不要。（市長への通知が必要）
【根拠条例】条例第6条第1項第1号、条例施行規則第8条第1項第35号
- ②その他条例等に記載の事項等 — 条例第4条、条例施行規則第5条 等

👤 問い合わせ窓口



神戸市 建設局
公園部 計画課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html>



TEL : 078-595-6463
FAX : 078-595-6469



Email :
kouen_shizenkankyo
@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

緑地に影響を及ぼす行為
（木竹の伐採、宅地の造成等土地の形質の変更）

✓ 対象区域

✓ 対象区域

緑地の育成区域
〔市長が条例に基づき指定〕

✓ 主な許可基準

- ・樹林地率は40%以上かつ自然地率は25%以上 等

✓ 許可不要となるケース

- ①自然公園法の公園事業については、許可は不要。
【根拠条例】
条例第8条第1項第4号、条例施行規則第9条、第12条第1項第29号、第15条
ただし、緑地に影響を及ぼす規模が1ha以上の行為については市長と協議を、
1ha未満の行為は市長への届出が必要。
- ②その他条例等に記載の事項等 — 条例第8条第8項、条例施行規則第17条 等

👤 問い合わせ窓口



神戸市 建設局
公園部 計画課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a51321/kurashi/machizukuri/flower/midoriseido/index.html>



TEL : 078-595-6463
FAX : 078-595-6469



Email :
kouen_shizenkankyo
@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

建築物の新築・増築・改築・移転・用途変更・
大規模修繕、模様替（建築確認を要する行為）

✓ 対象区域

☑対象区域

六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 主な基準の内容

☑高さ

道路斜線制限（1：1.5）
隣地斜線制限（20m+1：1.25）

☑建ぺい率

60%
以下

☑容積率

100%
以下

〔法の基準に基づき市が指定〕

☑その他

- ・建物の敷地、構造、設備等に関する一般基準あり〔法で規定〕
- ・日影規制（対象：高さが10mを超える建築物）
- ・建築基準法上の道路に接する長さ
 - ①2m
 - ②4m（集会場・ホテル・物販店等の特殊建築物の場合）
※ホテル等については、階数が2かつ延べ面積が200㎡以下で敷地形状等の条件が満たされている場合は2m
 - ③6m（階数3以上かつ延べ面積3,000㎡超の場合）

👤 問い合わせ窓口



神戸市 建築住宅局
建築指導部 建築安全課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/sumai/jutaku/chishiki/taterutoki/1-4/horesegen.html>



TEL：078-595-6561

FAX：078-595-6663

Email：
kentikuanzen
@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

- ①建築物等の新築・改築・増築・除却
- ②木材伐採等
- ③土地の開墾、掘削、盛土・切土等土地の形質変更
- ④鉱物採取・投棄
- ⑤芝草を掘り取る
- ⑥家畜の放牧
- ⑦火入れ 等（許可を要する行為）

✓ 対象区域

☑対象区域

砂防指定地
〔国土交通大臣が法に基づき指定〕

✓ 主な許可基準

治水上砂防の観点から支障のないものであること。具体的には、

- ・土砂災害防止の観点から、山腹面の捨土、溪流の埋立、溪流の暗渠化などの行為は原則として認められない。
- ・原則として盛土は高さ30m迄、切土は高さ40m迄である。
- ・その他法面の勾配、排水施設等に関する基準あり〔県の基準〕

👤 問い合わせ窓口



兵庫県 神戸県民センター
神戸土木事務所

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/org/kobedoboku/index.html>



TEL：078-737-2135

FAX：078-735-4059

Email：
koubedoboku@pref.
hyogo.lg.jp

✓ 対象となる行為

地域森林計画の対象となっている民有林において、土地の形質変更面積が1haを超える開発行為（許可を要する行為）

※1ha以下の場合や立木伐採行為は神戸市へ届出が必要（窓口＝神戸市経済観光局農政計画課）

✓ 対象区域

☑対象区域

森林法第5条に規定する地域森林計画の対象となっている民有林
〔知事が法に基づき設定〕

※国有林以外の森林はほとんど対象となる

✓ 主な許可基準

森林の現に有する働きが損なわれないこと。

- ①開発により土砂の流出や崩壊等災害を発生させる恐れがない
- ②開発により計画地の流域内に水害を発生させる恐れがない
- ③開発によって地域の水量等に影響を与え、水の確保に支障をきたす恐れがない
- ④開発によって周辺の環境や景観を悪化させる恐れがない

〔④の目安：森林率（開発行為をしようとする森林面積に対して残す森林の割合）〕

- ・別荘地…60%以上
- ・ゴルフ場、宿泊・レジャー施設…50%以上
- ・住宅団地…20%以上
- ・工場、事業場…25%以上
- ・太陽光発電施設の設置…25%以上（40ha以上は60%以上）

※新たに森林の土地の所有者となった場合は、神戸市へ届出が必要
（窓口＝神戸市経済観光局農政計画課）

👤 問い合わせ窓口



兵庫県 神戸県民センター
神戸農林振興事務所
<https://web.pref.hyogo.lg.jp/org/kobenorin/index.html>



TEL : 078-742-8327
FAX : 078-734-6001



Email :
koubenourin@pref.hyogo.lg.jp



神戸市 経済観光局
農政計画課
<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/shinrin.html>



TEL : 078-984-0373
FAX : 078-984-0368



Email :
shinrin@office.city.kobe.lg.jp

✓ 対象となる行為

特定建築物等(延べ面積500㎡以上又は客室数10室以上の旅館・ホテル等)の新築・改築・増築・移転・大規模な修繕・大規模な模様替・外観の過半にわたる変更

✓ 基準・対象区域

☑基準

特定建築物等景観基準
〔基準は県条例で規定〕

☑対象区域

六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 主な基準

旅館・ホテルの場合



外壁の色彩は、けばけばしくならないよう、その範囲は、マンセル色票系において次のとおりとする。

- (1) YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下
- (2) R(赤)又はY(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下
- (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
- (4) 明度については全ての色相（無彩色を含む）において6以上とする。



屋根の色彩は、けばけばしくならないよう、その範囲は、マンセル色票系において次のとおりとする。

- (1) YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下
- (2) R(赤)又はY(黄)系の色相を使用する場合は、彩度4以下
- (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下

※原則、届出の前に、景観影響評価が必要

👤 問い合わせ窓口



兵庫県 まちづくり部
都市政策課

https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks20/wd23_00000023.html



TEL : 078-362-9299
FAX : 078-362-9487



Email :
toshiseisaku@pref.hyogo.lg.jp

✓ 対象となる行為

ホテル、レストラン・カフェ、物販店舗・コンビニ、その他、
個人住宅を除くすべての施設の新築、増改築、用途変更等による開業

✓ 対象区域

☑ 対象区域

六甲山集団施設地区
摩耶山集団施設地区

✓ 主に必要な設備等

☑ 防火管理者の選任、消防計画の作成

・ホテル、飲食店…収容人数 30 人以上の場合 等

☑ 消火器

・ホテル…延面積 150 m²以上の場合 ・飲食店…面積に関係なく全部（例外あり）等

☑ 自動火災報知設備

・ホテル…面積に関係なく全部 ・飲食店…延面積 300 m²以上の場合 等

☑ 防災規制

・カーテンやじゅうたんを使用する場合、防災性能を有する物を使用する 等

上記は一例であり、用途・面積・階数によるため要相談

☑ 確認申請又は計画通知を要する建築物(窓口：神戸市消防局予防部査察課)

☑ 確認申請等を伴わないもの(窓口：神戸市灘消防署総務査察課)

✓ 消防用設備の点検・報告

定期に点検を実施し、消防用設備等点検結果報告書を灘消防署長に報告すること

👤 問い合わせ窓口



神戸市 灘消防署
総務査察課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92906/bosai/shobo/sasatsu/sasatsu/top.html>



TEL : 078-882-0119

FAX : 078-802-7119



Email :
fb_nada_sasatu@office.city.kobe.lg.jp



神戸市 消防局
予防部 査察課

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92906/bosai/shobo/sasatsu/sasatsu/top.html>



TEL : 078-325-8513

FAX : 078-325-8525



Email :
fb_sasatsu@office.city.kobe.lg.jp

よくある質問

お問い合わせ窓口はP.33～P.34をご覧ください。

Q 樹木等の伐採について

Q. 敷地の樹木を切りたい。

【風致条例・緑地条例】 樹木の剪定は管理行為になりますので、許可は不要です。樹木の伐採(根元から切り倒す行為)は、市条例の許可が必要になります。

問い合わせ
窓口

G

【自然公園法】 現に住宅が建っている宅地内の樹木の伐採は許可不要です。また、枯損木や危険木の伐採、枝払い等は許可不要となります。これ以外の事例については神戸自然保護官事務所までお問い合わせください。

R

【森林法】 地域森林計画対象森林で立木を伐採する時は、伐採の30日前までに神戸市へ届出が必要になりますので、事前に神戸市経済観光局農政計画課までお問い合わせください。

E

Q. 敷地内の草を刈りたい。

【風致条例・緑地条例】 草を刈る行為は管理行為になりますので、許可は不要です。

問い合わせ
窓口

G

【自然公園法】 許可は不要です。

R

Q. 道路の通行を阻害している樹木を伐採してほしい。

民有地から張り出した樹木については原則土地所有者にて対応いただく必要があります。ただし、神戸市の管理する道路の通行に著しく支障がある場合は、緊急避難的に剪定を行う場合もあります。

問い合わせ
窓口

J

Q 火気の使用

Q. 焚き火はできるのか。

廃棄物の焼却は原則として禁止されていますが、焚き火などの軽微な廃棄物の焼却を行う場合は、枯れ草、枯れ木などの燃えやすいものや周囲の樹木等から十分に距離をとって安全を確保してください。また、水バケツなどですぐに消火できるよう準備するとともに、終了後には多量の水をかけ、確実に消火してください。

【火災予防条例】

- ・ 火災に関する警報が発令されている際には、屋外での焚き火は禁止されていますのでご注意ください。
- ・ 乾燥注意報が発令されている際には、燃えやすいものと十分に距離を取った状態であれば小規模な焚き火に限って行うことができますが、火の粉等により周囲へ延焼する危険が大きくなるため、焚き火は自粛していただくようお願いします。
- ・ 火災と間違えて119番通報されることがあるため、予め神戸市灘消防署へ届出を行ってください。

問い合わせ
窓口

Q

屋外での焼却行為は、廃棄物処理法による規制を受けることがあります。

【廃棄物処理法】

廃棄物の野外焼却は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下、「廃掃法」という。)第16条の2で禁止していますが、下記の場合は例外とされています。(法施行令第14条)

①～④(略)

⑤ 焚き火その他日常生活を営む上で通常行われる廃棄物の焼却であって軽微なもの

なお、例外であっても周辺への影響がある場合などは注意・指導の対象になりますのでご注意ください。詳しくは神戸市環境局業務課までお問い合わせください。

N

【自然公園法】 特別保護地区では不可。それ以外の場所では許可は不要です。



R

Q.屋外で薪ストーブを使用したい。	問い合わせ 窓口
【火災予防条例】固定式のストーブ(移動できないもの)については、神戸市火災予防条例の基準に基づき設置することが必要ですので、神戸市灘消防署までお問い合わせください。また移動式のものを含めて、屋外でのストーブの使用にあたっては、周囲の山林に火の粉が飛ぶこと等で火災が発生しないよう、十分に注意して使用してください。	Q
野外焼却禁止の例外に当たる焼却行為や薪ストーブ、バーベキューは、風向きや強さなどを考慮し、周辺の生活環境に配慮して行う必要があり、近隣からの苦情などがあれば、警察又は市環境局が現地を確認し、焼却中止を求め、注意・指導等を行う場合があります。	N
【自然公園法】許可は不要です。	R
Q.屋外でバーベキューはできるか。	問い合わせ 窓口
焚き火の場合と同様、火災危険に注意し実施してください。また、煙、大声等が隣地の方に影響しないよう配慮することも大事です。	Q
野外焼却禁止の例外に当たる焼却行為や薪ストーブ、バーベキューは、風向きや強さなどを考慮し、周辺の生活環境に配慮して行う必要があり、近隣からの苦情などがあれば、警察又は市環境局が現地を確認し、焼却中止を求め、注意・指導等を行う場合があります。	N
【自然公園法】許可は不要です。	R




Q 六甲山上での土地・建物の利用・活用について

Q.何件程度の物件が使用されずに存在しているのか。	問い合わせ 窓口
2016年度に実施した六甲山における企業保養所等の現況に関するヒアリング調査では、保養所を所有しておりヒアリング調査が実施できた法人70件のうち、26件が保養所を活用していないと回答されています。また具体的な数字は把握していませんが、個人山荘や研修施設等で利用されていない施設が一定数あるものと認識しています。	D
Q.建てられる建物、建てられない建物は？	問い合わせ 窓口
【風致条例】許可基準に合致していれば、用途による制限はありません。	G
【都市計画法】市街化調整区域で建築できる建築物は下記の一覧表を参照してください。 https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/kijun/kenntikubutu_itirann.html 【※①】 中でも六甲山では、特定の地区(六甲山・摩耶山集団施設地区)において建築できる建築物もございます。詳しくは下記を参照してください。	
・宿泊施設・飲食施設・余暇施設等 https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/qa.html#Q5-1 【※②】	D
・都市型創造産業に資する事務所 https://www.city.kobe.lg.jp/a33173/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/chosekuiki/qa.html#Q5-2 【※③】	F
なお、建築物の建築などを目的として土地の区画形質の変更などを行う場合(開発行為)、都市計画法第33条の技術基準(道路幅員、排水施設、防災措置等)を満たす必要があります。	
【自然公園法】許可基準に合致していれば、用途による制限はありません。	R



Q.六甲山上でオフィス(宿泊可能なものを含む)を開設したい。	問い合わせ 窓口
・自然公園法に規定される「六甲山集団施設地区」「摩耶山集団施設地区」(P.16参照)で既存建築物の建替・改修等によるオフィスの開設が可能です。新築はできません。 ・六甲山でオフィスを開設するには、「六甲山における都市型創造産業に資する事業者認定基準」に基づく認定及び都市計画法に基づく開発(建築)許可を受ける必要があります。 ・六甲山でオフィスの開設が可能な事業は、以下のとおりです。	
(1)都市型創造産業 ①ソフトウェア業、②映像情報制作・配給業、③音声情報制作業、④新聞業、⑤出版業、⑥広告制作業、⑦映像・音声・文字情報制作に付随するサービス業、⑧デザイン業、⑨著述・芸術家業、⑩経営コンサルタント業、純粋持株会社、⑪その他の専門サービス業(翻訳業、通訳業等)、⑫広告業、⑬土木建築サービス業、⑭写真業 ※詳しくは下記の一覧表を参照してください。	
 https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51334/4ninteizigyoitiran.pdf	
(2)(1)の事業を行う者が利用するレンタルオフィス、会議室等のレンタルスペース又はワーキングスペースを営む事業及びこれらに付随して宿泊等のサービス提供を行う事業	
(3)その他市長が必要と認める事業 ※(3)については、事業予定者からの申請に基づき、	
1.主として管理事務を行う本社又は支社等であること 2.自然環境に影響を及ぼすおそれがないこと を確認の上、当該地区で実施する必要性に鑑み、市長が総合的に判断します。	
※必要な手続きについては、以下のHPをご確認ください。	
 https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezaikankokyoku/rokkomaya/toshigatahozyo.html	
・その他、旅館業法、建築基準法、消防法等の関係法令の確認・遵守が必要となりますので、事前にご確認をお願いします。	

Q.浄化槽を新たに設置する場合の助成制度は？	問い合わせ 窓口
六甲山では、浄化槽(100人槽以下)の設置に係る費用の一部を補助しています。 <補助条件> 浄化槽設置前であり、法令に基づき設置に係る所定の手続き(浄化槽法、建築基準法)が行われていること。	M
建物の新築・改築にあわせて設置する場合(建築確認申請が必要な場合)、建築確認申請書類に浄化槽関係書類を添付して、指定確認検査機関等へ提出してください。本市への浄化槽設置届の提出は不要です。既存の建物に浄化槽を設置される場合、本市へ浄化槽設置届をご提出ください。	M

Q. 宿泊施設(民泊含む)をしたい。	問い合わせ 窓口
【自然公園法】 公園事業(宿舎)事業の認可又は行為許可を受ける必要があります。宿泊事業の内容及び施設の規模によって異なりますので、神戸自然保護官事務所までお問い合わせください。	R
【都市計画法】 (1) 公園事業以外の宿泊施設を行う場合、「六甲山・摩耶山集団施設地区における土地利用基準」に適合することと、都市計画法の許可が必要です。 (2) 住宅宿泊事業法に基づく届出を行う場合、許可は不要ですが、届出を行う前に、都市計画法上適法な住宅であることを確認する必要があります。	F
宿泊施設を行う場合、下記の2種類の方法があります。 (1) 旅館業法に基づく許可を取得する場合…本市HPをご確認いただき、具体的にお問い合わせください。 https://www.city.kobe.lg.jp/a84140/kenko/health/hygiene/environment/ryokan.html [※④] (2) 住宅宿泊事業法に基づく届出を行う場合…(1)と比べ、年間の宿泊提供日数が180日以内と制限がありますが、建築基準法上の建物用途が「住宅」となり、(1)よりは手続きの一部が緩和されています。本市では法第18条に基づき、事業実施可能な地域を制限しております。 まずは、本市HPにおいて届出が可能な地域か、ご確認をお願いします。 https://www.city.kobe.lg.jp/a84140/business/todokede/hokenfukushikyoku/minpaku/index.html [※⑤]	O
また観光庁が作成しているHP「民泊制度ポータルサイト」についても、事前にご確認いただき、具体的にお問い合わせください。 その他、建築基準法、消防法等の関係法令の確認、遵守が必要となりますので、事前にご確認をお願いします。	 
Q. 飲食物を提供したい。食品を販売したい。	問い合わせ 窓口
【食品衛生法】 許可が必要な場合があります。 所在地を管轄する衛生監視事務所へ具体的にお問い合わせください。	P
【都市計画法】 既存の建物での飲食業や食品販売業を営む場合は、その建物の従来の用途(個人山荘や倉庫など)によっては、用途変更の許可が必要になります。	F
Q. 家庭菜園はしてもいいか。	問い合わせ 窓口
【自然公園法】 新たな伐採や造成を伴わないものであれば、許可は不要です。	R
Q. 土地が「砂防指定地」/「土砂災害警戒区域等」になっているが、建物を建てられるか?	問い合わせ 窓口
砂防指定地内で建物を建てる場合、兵庫県知事の許可が必要ですが、簡易なものなど許可を要しない場合もあります。 土砂災害防止法上、土砂災害警戒区域内は、建物に対する規制はありませんが、土砂災害特別警戒区域内は、建物の構造規制など制限がかかります。 詳しくは、神戸市防災課又は兵庫県神戸土木事務所にお問い合わせください。	C
Q. 環境法令(水質、土壌、大気、騒音振動)に関する手続きや規制は?	問い合わせ 窓口
施設により異なりますので、本市HPをご参照ください。 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/shise/about/construction/soshiki/1900/1900/1942.html	
2.5ha以上の自然地の改変を行う場合は、環境アセスメントの実施が必要な場合があります。 詳しくは神戸市環境局環境保全課までお問い合わせください。	L

Q その他

Q. 道路・歩道/登山道を補修してほしい。	問い合わせ 窓口
Q. 倒木があって通行できない場合はどこに通報したら?	問い合わせ 窓口
公道の場合は、道路管理者に連絡してください。	J
六甲山の登山道は、公道であったり私有地であったりと管理者は入り組んでいます。ただ、主な登山道で車両の入らない箇所での倒木の処理や道標・階段の補修程度の維持補修は、森林整備事務所で対応できる場合がありますので、一度お問い合わせください。	H



お問い合わせ窓口

兵庫県

総合窓口 企画部地域振興課 地域資源班 TEL: 078-362-4021
chiikishinkou@pref.hyogo.lg.jp

A 兵庫県 まちづくり部 都市政策課
TEL: 078-362-9299 FAX: 078-362-9487
toshiseisaku@pref.hyogo.lg.jp

B 兵庫県 神戸県民センター 神戸農林振興事務所
TEL: 078-742-8327 FAX: 078-734-6001
koubenourin@pref.hyogo.lg.jp

C 兵庫県 神戸県民センター 神戸土木事務所
TEL: 078-737-2135 FAX: 078-735-4059
koubedoboku@pref.hyogo.lg.jp

神戸市

総合窓口 経済観光局 観光企画課 TEL: 078-984-0361 FAX: 078-984-0360
kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

D 神戸市 経済観光局 観光企画課
TEL: 078-984-0361 FAX: 078-984-0360
kobe_tourism_03@office.city.kobe.lg.jp

E 神戸市 経済観光局 農政計画課
TEL: 078-984-0373 FAX: 078-984-0368
shinrin@office.city.kobe.lg.jp

F 神戸市 都市局 指導課
TEL: 078-984-0385 FAX: 078-595-6803
ruralcity@office.city.kobe.lg.jp

G 神戸市 建設局 公園部 計画課
TEL: 078-595-6463 FAX: 078-595-6469
kouen_shizenkankyo@office.city.kobe.lg.jp

H 神戸市 建設局 公園部 森林整備事務所
TEL: 078-371-5937 FAX: 078-371-1087
shinrin_seibi@office.city.kobe.lg.jp

I 神戸市 建設局 防災課
TEL: 078-595-6356 FAX: 078-595-6349
kensetsu-bosai2@office.city.kobe.lg.jp

J 神戸市 建設局 建設事務所
東部建設事務所 (直轄区: 東灘区・灘区)
TEL: 078-854-2191 FAX: 078-854-2198
tobu-kensetsu@office.city.kobe.lg.jp

K 神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課
TEL: 078-595-6561 FAX: 078-595-6663
kentikuanzen@office.city.kobe.lg.jp

北建設事務所 (直轄区: 北区)
TEL: 078-981-5191 FAX: 078-982-1488
kita_kensetsu@office.city.kobe.lg.jp

L 神戸市 環境局 環境保全課
TEL: 078-595-6217 FAX: 078-595-6256
assessment@office.city.kobe.lg.jp

N 神戸市 環境局 業務課
TEL: 078-595-6184 FAX: 078-595-6250
fuhoutouki@office.city.kobe.lg.jp

O 神戸市 健康局 環境衛生課
TEL: 078-771-7497 FAX: 050-3156-2902
pwd-kobe-eisei@persol.co.jp (生活衛生ダイヤル)

Q 神戸市 灘消防署 総務査察課
TEL: 078-882-0119 FAX: 078-802-7119
fb_nada_sasatu@office.city.kobe.lg.jp

M 神戸市 環境局 環境保全課
大気・水・土壌担当
TEL: 078-595-6223・6226 FAX: 078-595-6256
大気担当
kankyo_sidou_taiki@office.city.kobe.lg.jp
水・土壌担当
kankyo_sidou_suisitu@office.city.kobe.lg.jp

P 神戸市 健康局 保健所 東部衛生監視事務所 西部衛生監視事務所
TEL: 078-771-7497 FAX: 050-3156-2902
pwd-kobe-eisei@persol.co.jp (生活衛生ダイヤル)

環境省

R 環境省 近畿地方環境事務所 神戸自然保護官事務所
TEL: 078-331-1146 FAX: 078-331-1148
RO-KOBE@env.go.jp