

集落事業所区域

集落事業所区域とは、兵庫県が都市計画法第34条第12号に基づいて規定している都市計画法施行条例第7条第2号に基づく特別指定区域のうち、別表第3の3の項に規定される「地縁者の住宅区域」と「地縁者の小規模事業所区域」の両方を重ねて指定を受けている区域のことです。

従って、「地縁者」であれば、「戸建て住宅」と「小規模事業所」の両方とも建てるができます。

1 まず、地縁者であること

● 地縁者とは

建築予定地の存する自治会周辺に10年以上居住したことがある人のことをいいます。

● 自治会周辺とは

建築予定地の存する自治会、建築予定地の存する自治会に隣接する自治会及び建築予定地の存する自治会が属する小学校区うちの市街化調整区域内のことをいいます。

● 10年以上居住するとは

自治会周辺に住民票を置いている又は置いて居住していた期間によって判断されます。

2 戸建て住宅を建てるには

次の要件に該当していることを確認して、建築許可申請（都市計画法43条に基づく申請）を行い、県知事の許可を受けることが必要です。その他、他法令に基づく建築確認申請や、必要に応じて農振除外申請、農地転用許可申請等の諸手続きを行う必要があります。

● 戸建て住宅とは

申請者が居住するための戸建ての住宅をいいます。従って、分譲住宅、別荘、共同住宅や賃貸住宅等が建てられるようになるものではありません。

● 住宅が必要な理由があること

申請者に戸建て住宅が必要となる理由があることが要件とされています。例えば、婚姻や子どもの出生等によって別世帯を構成する等の理由があることが必要です。

● 土地を所有すること

建築許可申請の際には、地縁者に該当する申請者（共同でも可）が、建築予定地の土地所有権を取得している又は取得することが確実であること（仮登記されている）が必要です（共有名義でも可）。

● 規模の制限

建築できる戸建て住宅には、規模の制限があります。

- ・ 敷地面積が200平方メートル以上、500平方メートル以下であること
- ・ 建物の延べ床面積が280平方メートル以下であること

● 申請に必要な書類

申請書に次の書類を添付して、市まちづくり課を通じて、県に申請を行います。

	名 称	備 考
申請書	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新築許可申請書	部 数 ; 3部 (正、副、正の写し) 理由例 ; 法第 34 条第 12 号 都市計画法施行条例別表第 3 の 3 の項 地縁者の住宅区域における戸建ての住宅
添付書類	理由書	
	戸籍附票等	居住要件を証すること
	住宅を必要とする事由を示す図書	世帯全員の住民票など
	位置図	縮尺 25,000 分の 1 以上
	付近見取図	方位、敷地の位置、周辺の公共施設
	地籍図	
	土地の登記事項証明書	申請者の所有を証すること
	敷地現況図	敷地の境界、建築物の位置等
	土地利用計画図	擁壁の位置、排水施設の位置、放流先等
	敷地求積図、敷地断面図	
	建築計画平面図、立面図	
その他知事が必要と認める図書	委任状など	

3 小規模事業所を建てるには

次の要件に該当していることを確認して、2の戸建て住宅を建てる場合と同様に、建築許可申請（都市計画法43条に基づく申請）を行い、県知事の許可を受けることが必要です。他法令に基づく手続きも、2と同様に、合わせて行う必要があります。

● 小規模事業所とは

生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務のために使用する事業所で（共同住宅等は事業所に含まれず、建築できません）、敷地面積が1,000平方メートル以下のものをいいます。また、一定の事業所は建築できる小規模事業所から除かれていますので、ご注意ください。

● 生計を維持するために自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供するとは

申請者又は申請者が役員である法人が、自ら営む事業のために必要な建物をいいます。

例えば、申請者が自ら経営するフランチャイズ制の事務所は対象となりますが、一般的な会社の支店は対象になりません。

● 一定の小規模事業所とは

次の業務の用に供する事業所は、建築できる小規模事業所から除かれています。

- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等（建築基準法別表第2(ほ)項第2号）
- ・ カラオケボックス等（建築基準法別表第2(ほ)項第3号）
- ・ 劇場、映画館、演芸場等（建築基準法別表第2(へ)項第3号）

- ・倉庫業を営む倉庫（建築基準法別表第2(へ)項第5号）
- ・物品販売業を営む店舗又は飲食店（建築基準法別表第2(を)項第5号）※34条1号による
- ・風俗営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律2条1、6、11項）に係るもの
- ・産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第4項）の処理事業に供する建築物
- ・使用済物品等（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第1項）の処理事業に供する建築物

■ 借地に事業所を建築しようとする場合

申請者自らが事業を行うための事業所を建築しようとする場合は、借地でも行うことができます。ただし、建築物は申請者の所有であることが要件とされています。

■ 敷地面積が1,000㎡以下の既存事業所の敷地を拡大して増築しようとする場合

適法に建築されている既存事業所の敷地を含め、1,000㎡までの範囲で敷地拡大することができます。

■ 敷地面積が1,000㎡を超える既存事業所の敷地を拡大して増築しようとする場合

適法に建築されている1,000㎡を超える既存事業所の敷地を拡大して増築しようとする場合は、道路の接道要件等、その周辺の環境の保全上支障がないと認められるものについては、個別案件として検討する予定です。また、事前協議が必要になりますので、ご相談ください。

■ テナントビル等の建築について

テナントビルや貸し事務所、貸し倉庫等は、申請者である事業主が建物を所有するという要件を満たさないため、建築許可の対象とはならないので、ご留意願います。

● 申請に必要な書類

申請書に次の書類を添付して、市まちづくり課を通じて、県に申請を行います。

	名 称	備 考
申請書	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新築許可申請書	部 数；3部（正、副、正の写し） 理由例；法第34条第12号 都市計画法施行条例別表第3の3の項 地縁者の小規模事業所区域における事業所
添付書類	理由書	
	戸籍附票等	居住要件を証すること
	事業内容を示す図書	免許証、商業登記簿、定款など
	位置図	縮尺25,000分の1以上
	付近見取図	方位、敷地の位置、周辺の公共施設
	地籍図	
	土地の登記事項証明書	
	建物の所有を証する図書	建物の登記事項証明書など（新築の場合は不要）
	敷地現況図	敷地の境界、建築物の位置等
	土地利用計画図	擁壁の位置、排水施設の位置、放流先等
	敷地求積図、敷地断面図	
	建築計画平面図、立面図	
その他知事が必要と認める図書	委任状など	

4 既存建築物の売買を行うには

既存建築物の売買をしようとする際には、その建築物がどのような許可を受けて建築されたものか確認し、必要な場合には、事前に用途変更許可申請を行う必要がありますので、ご留意ください。

5 住環境保全のために

建築する際には、次の要件を満たしていることが必要です。

建築物の種類	要件
全ての建築物	<ul style="list-style-type: none">敷地面積の3パーセント以上の緑地を確保するよう努めること建築物の基調となる色は、マンセル色票系において次のとおりとし、周辺の景観と調和するよう努めること<ul style="list-style-type: none">赤（R）、橙（YR）系の色相を使用する場合は、彩度6以下黄（Y）系は彩度4以下、その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
住宅	<ul style="list-style-type: none">3階建て以下かつ高さ12メートル以下であること
店舗・事務所等	<ul style="list-style-type: none">3階建て以下かつ高さ12メートル以下であること隣接地が居住の用に供されている場合は、敷地境界線から1メートル以上の壁面後退を行うこと隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと露天又は壁面のない建築物で資材等を保管する場合は、敷地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと
工場等	<ul style="list-style-type: none">高さ15メートル以下であること隣接地が居住の用に供されている場合は、敷地境界線から2メートル以上の壁面後退を行うこと隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと露天又は壁面のない建築物で資材等を保管する場合は、敷地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと

6 建物を建てる際には

建築物を建築する際には、次の事柄に注意してください。

- 建築予定地が、災害の発生のおそれのある区域内に存している又は近接している場合には、建物の防災性を高めるための対応を行うことをお勧めします。特に、大雨による浸水や土砂災害、山崎断層の活動による地震の発生が予想されていますので、洪水ハザードマップ等で災害の発生のおそれのある区域を確認してください。
- 良好な住環境が保全できるよう、現状の樹林等の保護や敷地の緑化に努めてください。
- 建築予定地が農地に接している場合は、営農環境を保全するよう、日影、排水及び農耕用機械の進入路の確保に努めてください。

7 問合せ先 小野市地域振興部まちづくり課 TEL 0794-63-1884 (直通)
北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課 TEL 0795-42-5111 (代表)