

定住促進区域

定住促進区域とは、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1つである「新規居住者の住宅区域」の指定を受けている区域のことです。

この新規居住者の住宅区域の指定を受けている福甸町黒岩地区では、あわせて、地区計画により自然環境や住環境を保全することとしています。

1 建てることのできる人は

誰でも建てることができます。地縁者の住宅区域等に設けられている「自治会周辺に10年以上居住したことがある人」のような人の限定はありません。

2 建てることのできる建築物は

戸建ての住宅（別荘を除く）に限られます。なお、店舗兼用住宅など一定の兼用住宅は建築することができますので、別途ご相談ください。

3 住環境保全のために

自然環境や住環境を保全するため、次の基準に適合していることが必要です。

建築物の容積率の 最高限度	100%	建築物の建ぺい率の 最高限度	50%
建築物の敷地面積の 最低限度	200 平方メートル	建築物等の高さ の最高限度	10 メートル
壁面の位置 の制限	敷地境界線及び道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及びベランダ等の面までの距離の最低限度は2メートル以上とする。ただし、2メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれか該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁、出窓またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のものであるもの		
建築物の緑化率の 最低限度	敷地面積の10パーセント以上の緑地の確保に努めること 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以上の場合にあっては、敷地面積の15パーセント		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 屋根及び壁面の色彩は、けばけばしくならない配色で、落ち着いた色調とする。色彩の範囲は、次のとおりとする。 ①R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 ②Y（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 (2) 野立広告物の掲出は禁止とする。		

垣又はさくの構造の制限	(1) 道路境界線に面する垣又はさくは、土塀及びブロック塀は避け、生垣又は見通しの妨げにならないフェンス等とする。ただし、道路面より高さが1メートル以下の部分はこの限りでない。 (2) 敷地境界線側に設ける垣又はさくの高さは1.8メートル以下とし、土塀及びブロック塀は避け、生垣又はフェンス等とする。ただし、地盤面より高さが1メートル以下の部分はこの限りでない。
現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	隣接する女池との敷地境界線から北側に向かって10メートル以内に存している樹木は、樹林地帯として保存しなければならない。樹林地帯内においては、間伐以外の目的で樹木を伐採してはならない。また、樹林地帯内及び樹林地帯の上空部分にベランダ等の建築物を突出させてはならない。
良好な水質の確保	合併浄化層を設置すること

4 建築物を建てる際には

建築物を建てる際には、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か否か、洪水ハザードマップ等で確認し、建築物の防災性を高める等の配慮をお勧めします。

5 建築許可の手続きについて

定住促進区域において建築物を建てようとする際には、建築許可申請（都市計画法43条に基づく申請）が必要です。その他、県立自然公園条例に基づく手続き等が必要になります。

【申請に必要な書類】

	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 新規居住者の住宅区域における戸建ての住宅
添付書類	理由書	
	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	
	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等	委任状、建築物の色彩、緑化説明図、垣・さくの構造説明図等

6 問合せ先

小野市地域振興部まちづくり課都市整備係 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）