

地域事業所区域（工場の用途変更を行う場合）

地域事業所区域とは、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5の項に規定される「工場等誘導区域」の指定を受けている区域のことです。

この区域内では、既存事業所の拡張等や、工場の用途変更等を行うことができます。

1 既存工場の用途変更を行うには

次の要件を満たしている工場であれば、一定の規模の範囲内において、工場の事業者の変更や用途の変更を行うことができます。

● 工場の要件とは

次の①から③までの全ての要件を満たしていることが必要です。

- ① 適法に建築され、使用されている事業所であること。
- ② 地域の経済基盤を活かした事業であること。

「地域の経済基盤を活かした事業」とは、次のいずれかに該当する場合を言います。

- (1) 雇用者の過半数が小野市内に居住している場合
- (2) 自己の原材料、部品等の過半を小野市内に存する事業所から購入している場合
- (3) 自己の生産物の過半を原料又は部品として小野市内に存する事業所に納入している場合

- ③ 次のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 特別指定区域の指定日（平成20年1月29日）よりも前に建築許可を受けて建築された工場から、許可を受けた以外の業種又は事業者の工場に変更しようとする場合
- (2) 特別指定区域の指定以後に、建築許可を受けて建築し10年以上使用している工場から、許可を受けた以外の業種又は事業者の工場に変更しようとする場合

● 用途変更を行う理由が必要です

理由とは、次のいずれかに該当する場合を言います。

- ・ 倒産・廃業した又はすることが確実である場合
- ・ 競売・差押え等が行われている又は行われることが確実である場合
- ・ 経済社会動向等に伴い、業種の転換が必要である場合
- ・ 死亡、身体障害、高齢等により事業者が事業を継続できない場合

● 申請者になることができるのは、次の人です

- ・ 工場を譲渡しようとする所有者
- ・ 当該譲渡人から工場を譲り受けようとする者又は競売等により取得しようとする者

2 事前協議が必要になることがあります

既存工場の延べ床面積又は敷地面積が 1,000 m²を超える場合には、事前協議が必要となる場合があります。

事前協議が必要か否かについては、まちづくり課にご相談ください。

● 事前協議申請に必要な書類例

申請書に次の書類を添付して、市まちづくり課に提出してください。

	名 称	備 考
申請書	開発計画事前協議（変更）申出書	部 数；8部（正、正の写し7部） ※ 協議が必要な関係部署数により、提出部数が変わります
添付書類	理由書	
	既存事業所が適法に存し使用されていたことを証する図書	建築基準法に基づく検査済証、確認通知書、都市計画法に基づく許可通知書等
	地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書	雇用者の居住地リスト等
	業種又は事業者を変更せざるを得ない事由を示す図書	
	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
	既存事業所の現況図面	配置図、平面図等
	建物の所有関係を証する図書	建物登記事項証明書等
	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	壁面の位置、排水施設の位置、排水先等
	緑化計画説明図	緑地面積、植栽の配置等
	敷地求積図、敷地断面図	
	建築計画平面図、立面図	
	建築物の色彩計画	基調となる色彩のマンセル値
	その他市長が必要と認める図書	委任状など

※ 緑化率については、特例がありますので、ご相談ください。

● 事前協議の対象となる住環境保全策

表の要件は、次の場合に適用されます。

- ① 既存建築物の全部を取壊し、新築又は増改築を行う場合
- ② 既存建築物の過半を超える部分を取壊し、用途を変更して増改築を行う場合

建築物の用途	要 件
全ての建築物	・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 ・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
工場等	・高さ15メートル以下であること ・原則として幅員9メートル以上の道路に接していること ・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 ・敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保すること ・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 ・進入路部分を除き、道路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、外部からの視界を有効に遮断できるよう配慮すること。

■ 工場を増築しようとする場合

工場の延べ床面積が、増築する前の延べ床面積の1.5倍までの範囲であれば増築することができます。

■ 工場の敷地を拡大しようとする場合

工場の敷地を拡大しようとする場合には、市まちづくり課にご相談ください。

■ 事業者の変更のみで、工場の用途を変更しない場合

売買等による事業者の変更のみの場合であっても、当該工場がどのような許可を受けて建築されたかによって、改めて建築許可を受ける必要がある場合があります。詳しくは、市まちづくり課にご相談ください。

3 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。

4 建築許可申請を行います

● 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 5 の項 既存工場の用途変更区域における工場
添付書類	理由書	
	既存事業所が適法に存し使用されていたことを証する図書	建築基準法に基づく検査済証、確認通知書、都市計画法に基づく許可通知書等
	地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書	雇用者の居住地リスト等
	業種又は事業者を変更せざるを得ない事由を示す図書	
	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
	既存事業所の現況図面	配置図、平面図等
	建物の所有関係を証する図書	建物登記事項証明書等
	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	委任状など

5 問合せ先

小野市地域振興部まちづくり課都市計画係 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)