

地域事業所区域（事業所の拡張を行う場合）

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 既存事業所の拡張等を行うには

次の要件を満たしている事業所であれば、一定の規模の範囲内において、事業所の拡張等を行うことができます。

● 事業所の要件とは

次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 市街化調整区域に建築されてから通算して10年以上営まれていること。
- ③ 次の業種以外の事業所であること。
 - ・ 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

● 一定の規模の範囲とは

次の全ての要件を満たしていることが必要です。

- ① 建築物の延べ床面積が、拡張等を行う前の延べ床面積の1.5倍を超えないこと。
- ② 建築物の敷地面積が、1,000㎡以下であるか、拡張等を行う前の敷地面積の1.5倍を超えないこと。

● 拡張等とは

拡張等には、他所へ移転して建て替えることも含まれます。

2 事前協議が必要になることがあります

拡張等をした後の建築物の延べ床面積又は敷地面積が、既存事業所の面積と合わせて1,000㎡を超える場合や、拡張等を行おうとする業種が特殊建築物（建築基準法第2条第2項）である場合等には、事前協議が必要です。その他、他法令に基づく、農振除外手続き、農地転用手続き等の諸手続きも合わせて行う必要があります。

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；5部（正、正の写し4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	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
	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
	理由書	
	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	

● 事前協議の対象となる住環境保全策

表の要件は、次の①又は②に該当する場合に適用されます。該当しない場合は、条例及び市土地利用計画に基づく基準が適用されます。

- 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
店舗・事務所等	<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 ・ 敷地面積の 10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

工場等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ15メートル以下であること ・ 原則として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。
-----	--

※ 緑化率については、特例がありますので、ご相談ください。

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

1,000㎡までの範囲であれば、1.5倍を超えても敷地拡大することができます。

3 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 既存事業所の拡張区域における事業所の建て替えに係る建築物
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
	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	

4 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。

5 問合せ

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)