

産業拠点区域・流通拠点区域

産業拠点区域及び流通拠点区域とは、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、「工場、店舗等の周辺地域であって、都市の基盤が整備されながらその利用が図られていないものとして知事が指定する土地の区域」の指定を受けている区域のことであります。

ここでは、産業活動の利便性の向上を図り、地域経済の活性化に資するものとして知事から指定された建築物を建築することができます。

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ので、小野市に居住したことがない人でも、法人でも建築することができます。

2 建てることのできる建築物は

建てることのできる建築物として知事から指定を受けている建築物は、次のとおりです。

| 産業拠点区域 | 流通拠点区域 |
|--|--|
| 建築することのできる建築物は次に掲げるものとする。 1 工場及び研究所 2 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定される一般貨物自動車運送事業の用に供される建築物 3 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 4 事務所で、床面積の合計が3000㎡以下のもの | 建築することのできる建築物は次に掲げるものとする。 1 工場及び研究所 2 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定される一般貨物自動車運送事業の用に供される建築物 3 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 |

3 事前協議が必要です

産業拠点区域及び流通拠点区域で建物を建てようとする場合には、戸建ての専用住宅を建築する場合を除いて、全て事前協議を行う必要があります。事前協議が整うと、市と協定書を締結していただく必要があります。

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 | |
| | 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 | |
| | 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

| 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 |
| 事務所等 工場等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ15メートル以下であること ・ 原則として幅員9メートル以上の道路に接していること ・ 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、敷地境界線から2メートル以上の壁面後退を行うこと |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・進入路部分を除く道路境界線に沿って、高木を配置すること |
|--|--|

※ 緑化率については、特例がありますので、ご相談ください。

4 事前協議を経て、建築許可申請を行います

建築許可申請を行い、県知事の許可を受ける必要があります。

● 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2の項 工場・店舗等周辺区域における地域経済の活性化に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物 |
| 添付書類 | 理由書 | |
| | 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 |
| | 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 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（例えば、戸建て住宅であっても）、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、事前に用途変更申請を行う必要がある場合がありますので、ご注意ください。

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、現状の樹林等の自然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

| | | |
|-----------------------|-----|-------------------|
| 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) |