

基幹駅前区域・一般駅前区域

基幹駅前区域・一般駅前区域とは、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、「駅、バスターミナル等周辺地域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す。

ここでは、駅の利用者の利便性の向上を図り、地域の活性化に資する建築物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。

基幹駅前区域	一般駅前区域
建築することのできる建築物は次に掲げるものとする。(地階を除く階数が3以下のものとする。)	建築することのできる建築物は次に掲げるものとする。(地階を除く階数が3以下のものとする。)
1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げる建築物をいう。）	1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げる建築物をいう。）
2 共同住宅、寄宿舍又は下宿（建築基準法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物をいう。）	2 共同住宅、寄宿舍又は下宿（建築基準法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物をいう。）
3 店舗及び飲食店等（建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物の用途に供するものをいう。）で、床面積の合計が500㎡以下のもの	3 店舗及び飲食店等（建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物の用途に供するものをいう。）で、床面積の合計が500㎡以下のもの
4 学校、図書館その他これらに類するもの	4 駅舎その他の鉄道の施設及び鉄道の利用に必要な公益施設
5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（第1種中高層住居専用地域内に建築することのできる社会福祉施設に限る。）	5 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するもの及び資材置き場の管理施設等を除く。）で、床面積の合計が500㎡以下のもの
6 病院	6 第3号及び第5号の用途を兼ねる住宅で、各号の事業を実施する者が自ら居住するもの
7 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）	
8 診療所	
9 巡査派出所、公衆電話所等（建築基準法別表	

第2（い）項第9号に掲げる建築物をいう。）	
10 建築基準法別表第2（は）項第7号に掲げる 公益上必要な建築物	
11 第4号から第10号の建築物に付属する自動 車庫で、階数が2以下かつ、床面積の合計が 300㎡以下のもの	
12 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自 動車その他これらに類する自動車のための駐 車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する もの及び資材置き場の管理施設等を除く。）で、 床面積の合計が500㎡以下のもの	
13 第3号、第8号、第9号（巡査派出所に限る。） 及び第12号を兼ねる住宅で、各号の事業を実 施する者が自ら居住するもの	

3 事前協議が必要です

基幹駅前区域、一般駅前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（例：事務所等に該当する建築物を建築する場合）

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	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	・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
住 宅	・3階建て以下かつ高さ 12メートル以下であること ・敷地緑化に努めること
共同住宅	・3階建て以下かつ高さ 12メートル以下であること ・敷地面積の 12パーセント以上の緑地を確保すること
店舗・事務所等	・3階建て以下かつ高さ 12メートル以下であること ・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、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

※ 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 1 の項 駅・バスターミナル周辺区域における地域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

■ テナントビル等の建築について

例えば、借地の上に、テナントビルや貸し事務所を建築することができます。ただし、建築物の用途が特定されていないと許可を受けることができませんので、許可申請の際には、どのような業務に利用するかを特定してください。

また、テナント業者の変更等により、建築物の用途の変更が行われる場合は、用途変更のための建築許可申請が必要になりますので、ご注意ください。

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）