

地区計画届出の手引き

●真岡商工タウン●



真 岡 市

目 次

■ 真岡商工タウンのまちづくりの方針	1
■ まちづくりのルール内容及び解説	
1. 建築物等の用途の制限について	3
2. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度について	5
3. 建築物の敷地面積の最低限度について	5
4. 建築物の壁面の位置の制限について	5
5. 建築物等の形態又は意匠の制限について	6
6. かき又はさくの構造の制限について	6
7. 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保 に必要なものの保全を図るための制限について	7
■ 新築や増築等の際の届出の方法	8
■ 都市計画決定の内容	12

真岡商工タウンのまちづくりの方針

●地区計画の目標●

真岡商工タウンは、本市中心市街地に近接した市街化調整区域に位置し、既成市街地において操業している中小企業の移転等を主たる目的として整備された地区です。本地区計画では、建築物等に関する制限及び現存する樹林地、草地等の保全をおこなうことにより、周辺環境と調和した商工業用地を形成することを目標とします。

●土地利用の方針●

周辺の自然環境と調和した良好な都市環境を擁する商工業用地としての土地利用を図ります。

なお、現存する樹林地、草地等については、周辺の自然環境と調和した商工業用地を形成するため、区域を定めて保全します。また、土地の形質の変更等については、良好な都市環境を形成するため、制限を設けます。

●地区施設の整備方針●

道路については、安全かつ機能的な都市環境を創出するため、地区幹線道路及び区画道路を適切に配置します。また、公園及び緑地については、周辺の自然環境との調和を図るため、適切な位置に配置してその維持及び保全に努めます。

●地区計画によるまちづくりのルール●

ゆとりある都市空間の創出及びうるおいのある街並み景観の形成を図るため、地区の特性に応じた地区計画によるまちづくりのルールは次のとおりです。

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度
3. 建築物の敷地面積の最低限度
4. 建築物の壁面の位置の制限
5. 建築物等の形態又は意匠の制限
6. かき又はさくの構造の制限
7. 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

真岡商工タウン 計画図・土地利用計画図・地区施設図



まちづくりのルール内容及び解説

1. 建築物等の用途の制限について

土地利用の方針に基づき、住宅等の建築が制限されています。建築できるのは、次の各号に掲げるものです。（別表1参照）

- （１）工場（ただし、建築基準法別表第２（る）項第１号に掲げるものを除く。）（別表２参照）
- （２）事務所
- （３）倉庫（ただし、建築基準法別表第２（る）項第２号に掲げるものを除く。）
- （４）前各号に附属するもの

（別表１）真岡商工タウン「建築物等の用途の制限」の概要

建築物の種類		真岡商工タウン 地区計画制限	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 以下のもの		×	
店舗 等		×	
事務所		○	
ホテル、旅館		×	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 等	×	
	カラオケボックス 等	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場 等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	
	キャバレー、個室付浴場 等	×	
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	
	大学、高等専門学校、専修学校 等	×	
	図書館 等	×	
	巡査派出所、公衆電話所 等	×	
	神社、寺院、教会 等	×	
	病院	×	
	公衆浴場、診療所、保育所 等	×	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設 等	×	
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車教習所	×	
	単独車庫（附属車庫は除く）	×	
	建築物附属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、 自転車屋等で作業場の床面積が 50 ㎡以下	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	
	自動車修理工場	○	
	火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○
		量が少ない施設	○
		量がやや多い施設	○
		量が多い施設	×

(別表2) 建築基準法別表第2 用途地域等内の建築物の制限(抜粋)

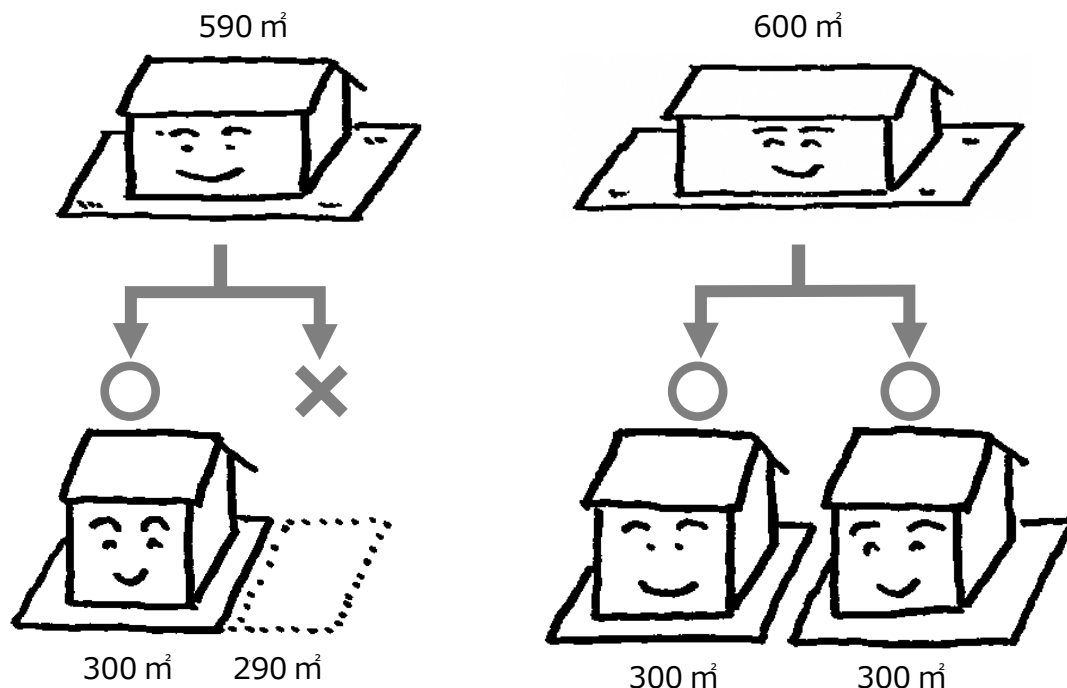
(る) 項	準工業地域内に建築してはならない建築物	一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第四百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (二) 消防法(昭和二十三年法律第八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。) (三) マッチの製造 (四) ニトロセルロース製品の製造 (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。) (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (十) 石炭ガス類又はコークスの製造 (十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。) (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品製造を除く。) (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (十七) 肥料の製造 (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造 (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (二十) アスファルトの精製 (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造 (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕 (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造 (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの (二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造 (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 (三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
		二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
		三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

2. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度について

建蔽率は60%以下、また、容積率は200%以下になります。

3. 建築物の敷地面積の最低限度について

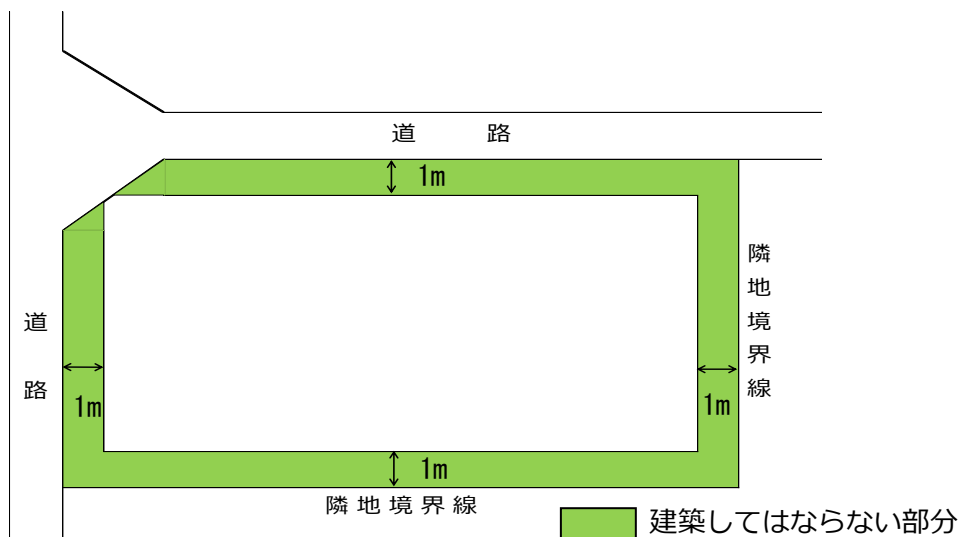
敷地は300㎡（約90坪）未満に分割することができません。



4. 建築物の壁面の位置の制限について

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に適合するものにしてください。

1. 道路境界線（ただし、隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離が、
1. 0m以上あること。
2. 土地利用の制限に関する事項に定める保全区域がある場合には、
その境界線の内側にあること。



5. 建築物等の形態又は意匠の制限について

1. 建築物や工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものにしてください。
2. 屋外広告物を設置する場合は、次の各号に適合するものにしてください。
 - (1) 独立した工作物の場合は、1の敷地につき1基であること。(ただし、公共公益上必要なものはこの限りではありません。)
 - (2) 用途が本地区にある施設のためのものであること。
 - (3) 場所が敷地内にあって路上にはり出していないこと。
 - (4) 周辺環境と調和した落ち着いた色彩であること。
 - (5) 電飾を使用する場合は、点滅しないこと。

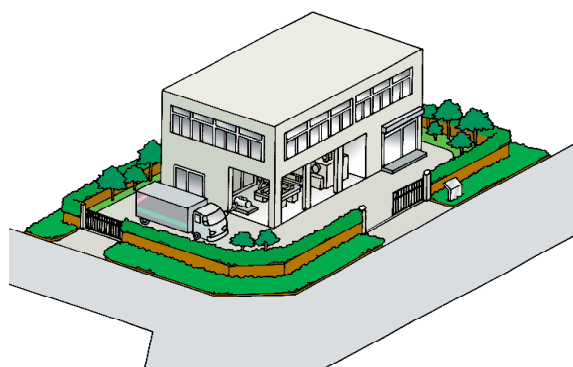
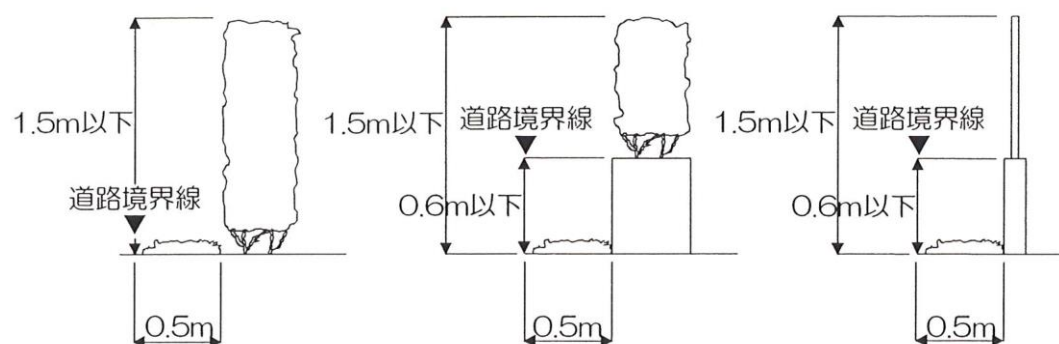
参考

屋外広告物とは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項により、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの」をいいます。

6. かき又はさくの構造の制限について

1. 道路に面する部分（ただし、土地利用の制限に関する事項に定める保全区域内を除く。）にかき又はさくを設置する場合は、道路境界線から0.5m後退させ、後退した部分を緑化してください。
2. かき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、仕上り高は、1.5m以下にしてください。なお、基礎を築く場合は、その高さは、0.6m以下、また、全体の仕上り高は、1.5m以下にしてください。

【参考図（生垣等の植樹の例）】



7. 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限について

1. 現存する樹林地、草地等の保全区域（区域は、P. 2「計画図・土地利用計画図・地区施設図」のとおりです。以下「保全区域」といいます。）は、緑地以外に利用してはいけません。ただし、次のような例外が認められています。
 - （1）景観向上を図るために修景や植栽をほどこすこと
 - （2）生け垣や透視可能なフェンスの設置（ただし、基礎を築く場合は、その高さは0.6m以下にしてください。）
 - （3）公共公益上やむを得ない場合
2. 保全区域内の植物については、移植、伐採又は焼却等をおこなってははいけません。ただし、良好な景観を保持するために必要な維持管理をおこなう場合や前項の（1）～（3）の場合にあっては、認められます。
3. 保全区域内では、土地の形質の変更や土砂の堆積をおこなってははいけません。ただし、良好な都市環境の形成に支障をきたすおそれのない場合は、認められます。

新築や増築等の際の届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制・誘導することによって実現されていきます。地区計画の区域内で、建築物を新築・増築・改築・移転したり、宅地造成等を行う場合、地区計画の内容にあった建築等の計画になっているかどうか判断するため、事前に「届出」をしていただきます。

※届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、罰則があります。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の「勧告」を行います。なお、届出を取り下げる場合は、取り下げ届出書をすみやかに提出してください。

届出の必要な行為

「届出の必要な行為」で主なものは次のとおりです。

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画の変更などを行うこと。
建築物の建築	建築物を新築、増築、改築、移転すること。 「建築物」には、車庫、物置なども含みます。
工作物の建設	かき、さく、門、塀、広告塔、看板などを建設すること。
建築物等の用途の変更	建築物等の用途の制限を定める区域内で、建築物の用途を変更すること。
建築物等の形態 又は意匠の変更	建築物の屋根、外壁などの色彩を変更することや、かき、さくの構造を変更することなど。
木竹の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限を定める区域内で、樹木等の伐採を行うこと。（※別途協議が必要）

※ 建築物の延べ面積が10㎡以下の場合や、かき、さくなどを単独で建設する場合なども届出が必要です。

※ 届出が必要かどうかの判断が難しい時は、市都市計画課までお問い合わせください。

届出の方法

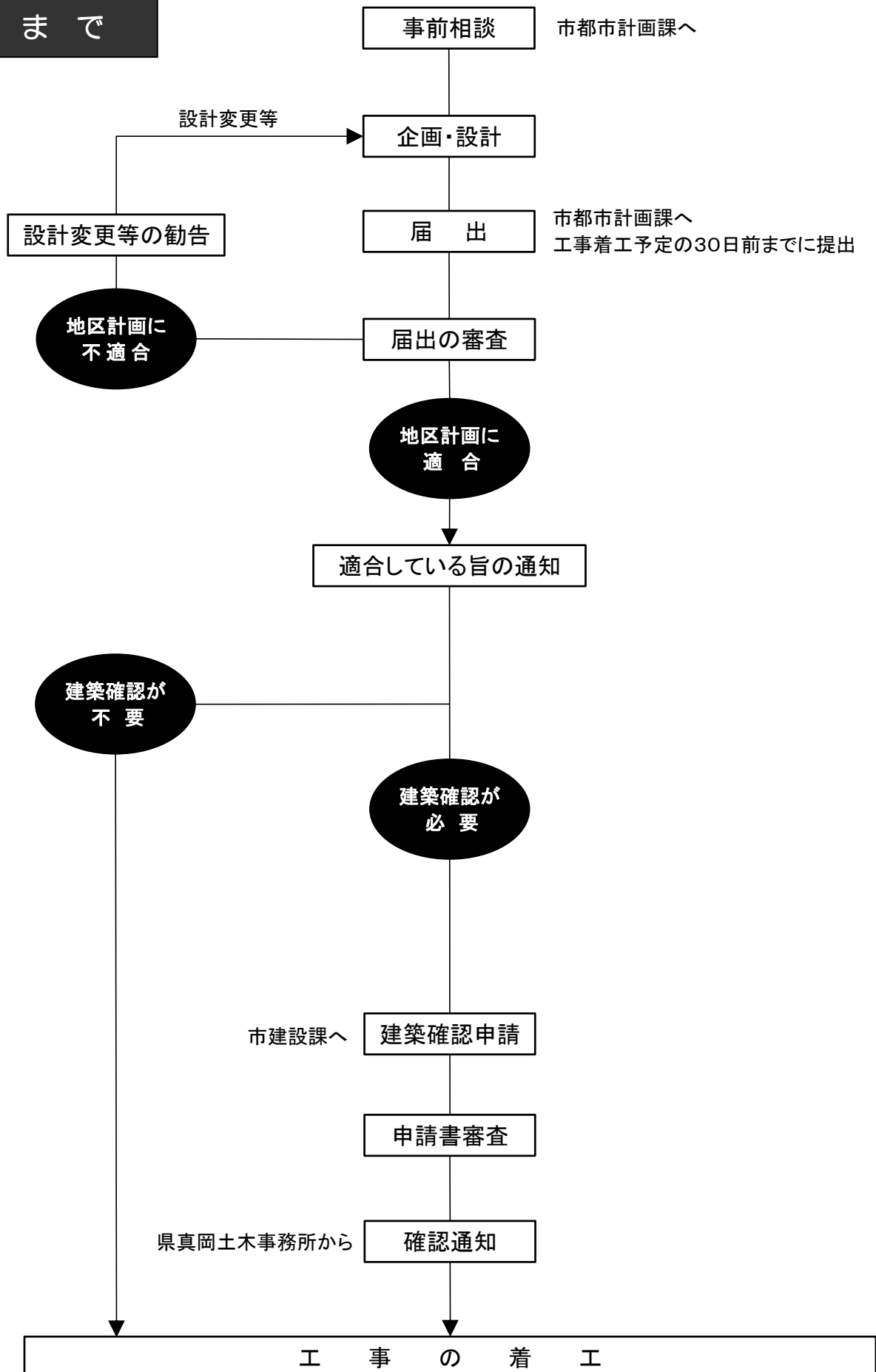
届 出 書 類	(1) 地区計画の区域内における行為の届出書 (2) 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書 (3) 地区計画の区域内における行為の届出概要書 (4) 設計図書（届出書に添付：下記参照） (5) 案内図（方位、道路及び目標となる地物を表示） (6) 求積図（敷地面積、建築面積、延べ面積が分かるもの。配置図等に併記可） (7) 委任状（任意様式。代理人が届出を行う場合など必要に応じて提出） ※（1）～（3）は、市都市計画課で配布又は真岡市のホームページからダウンロードすることが出来ます。			
必 要 部 数	上記書類を各1部提出してください。			
届 出 先	〒321-4395 栃木県真岡市荒町5191番地 真岡市 建設部 都市計画課			
届 出 時 期	工事（行為）着手予定日の30日前まで			
添 付 図 書	行為の種別	図面	縮尺	備考
	土地の区画 形質の変更	区 域 図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び 当該区域周辺の公共施設を表示
		設 計 図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
	建築物の建築	配 置 図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の 位置、及び壁面等の後退距離を表示
	工作物の建設	立 面 図	1/50 以上	2 面以上とし、各立体図面に外壁・ 屋根・広告物などの色彩、及び地盤 面からの高さを表示
	建築物等の 用途の変更			かき、さくを設置する場合は、構造、 高さを表示
	建築物等の 形態又は 意匠の変更	平 面 図	1/50 以上	各階のもの
		配 置 図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の 位置、及び壁面等の後退距離を表示
	木竹の伐採	立 面 図	1/50 以上	2 面以上とし、各立体図面に外壁・ 屋根・広告物などの色彩、及び地盤 面からの高さを表示
		配 置 図	1/100 以上	かき、さくを設置する場合は、構造、 高さを表示
	木竹の伐採	区 域 図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び 当該区域周辺の公共施設を表示
		施 行 図	1/100 以上	当該行為の施行方法を表示

※ 必要に応じて、その他参考となる事項を記載した図書（A4に折ったもの）を添付して下さい。

※ 届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合、変更届出書（添付図書を含む）の提出が必要となります。

届出から
工事着工
まで

まず、地区計画に適合している旨の通知を受けてから、
建築確認申請などに進みます。



届出書の書き方（例）

届出書は、建築等の内容を正確にご記入ください。

別記様式第1号

地区計画の区域内における行為の届出書

真岡市長		様		〇〇年 〇〇月 〇〇日		
		住所 真岡市〇町××番地		届出者		
		氏名 〇 〇 〇 〇		(印)		
		(☎ 0285-〇〇-××××)				
都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、						
{ 土地の区画形質の変更 建築物の建築又は工作物の建設 建築物等の用途の変更 建築物等の形態又は意匠の変更 木竹の伐採 }		について、下記により届け出ます。				
記						
1 地区名		真岡商工タウン				
2 行為の場所		真岡市〇町××番地				
3 行為の着手予定日		〇〇年 〇〇月 〇〇日		4 行為の完了予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日		
設計又は施行方法	(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			
	(イ) 行為の種別 (建築物の建築 ・ 工作物の建設) (新築 ・ 改築 ・ 増築 ・ 移転)					
	(ロ) 設計の概要	(ロ) 届出部分		届出以外の部分		合計
		(Ⅰ) 敷地面積				950.00 m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積		460.00 m ²		460.00 m ²
		(Ⅲ) 延べ面積		460.00 m ²		460.00 m ²
		(Ⅳ) 高さ及び階数		地盤面から 工場 5.00 倉庫 7.50 m、地上 1 階、地下 階		
		(Ⅴ) 用途		工場、倉庫		
		(Ⅵ) 屋根・外壁等の色彩		屋根： ブラック 外壁： グレー 工作物： シルバー		
	(Ⅶ) かき又はさくの構造		CB造 0.4m + メッシュフェンス 0.8m 、高さ 1.2 m			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積		(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途	
	設置する場合は、その高さも記載してください。 設置しない場合は、“なし”と記載してください。		さくなどの工作物を建設する場合は、 色彩を記載してください。			
(4) 建築物等の形態						
(5) 木竹の伐採	伐採面積		m ²			
備考						
1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載して下さい。						
2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載して下さい。						
3. 同一の土地の区域において2以上の種類の行為を行おうとするときは一の届出書によることができます。						

都市計画決定の内容

名	称	真岡商工タウン地区計画
位	置	真岡市東沼及び西沼の各一部
面	積	約 10.0 ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、本市中心市街地に近接した市街化調整区域に位置し、既成市街地において操業している中小企業の移転等を主たる目的として整備された地区である。したがって、本地区計画は、建築物等に関する制限及び現存する樹林地、草地等の保全をおこなうことにより、周辺環境と調和した商工業用地を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針		(土地利用の方針) 周辺の自然環境と調和した良好な都市環境を擁する商工業用地としての土地利用を図る。 なお、現存する樹林地、草地等については、周辺の自然環境と調和した商工業用地を形成するため、区域を定めて保全する。また、土地の形質の変更等については、良好な都市環境を形成するため、制限を設ける。 (地区施設の整備方針) 道路については、安全かつ機能的な都市環境を創出するため、地区幹線道路及び区画道路を適切に配置する。また、公園及び緑地については、周辺の自然環境との調和を図るため、適切な位置に配置してその維持及び保全に努める。 (建築物等の整備方針) 建築物等については、ゆとりある都市空間の創出及びうるおいのある街並み景観の形成を図るため、地区の特性に応じて次の制限を設ける。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 建築物の壁面の位置の制限 (6) 建築物等の形態又は意匠の制限 (7) かき又はさくの構造の制限

地 区	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	施 設 の 種 類	施 設 の 内 容			
		種 類	種 別	幅 員	延 長	備 考
整 備 計 画	道 路	道 路	地 区 幹 線 道 路	1 6 . 0 m	約 3 5 5 m	歩道つき
			区 画 道 路	9 . 0 m	約 1 , 0 2 9 m	歩道なし
		種 類	種 別	名 称	面 積	備 考
		公 園 及 び 緑 地	公 園	1 号公園	約 0 . 1 2 ha	
				2 号公園	約 0 . 1 8 ha	
			緑 地		約 0 . 0 2 ha	
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 工場。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。 (2) 事務所 (3) 倉庫。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。 (4) 前各号に附属するもの			
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	2 0 / 1 0			
		建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度	6 / 1 0			
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	3 0 0 m ²			
		建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に適合するものとする。 (1) 道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離が1.0m以上あること。 (2) 土地利用の制限に関する事項に定める保全区域がある場合には、その境界線の内側にあること。			
		建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	1. 建築物等の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避けるとともに、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。 2. 屋外広告物を設置する場合は、次の各号に適合するものとする。 (1) 独立した工作物にあっては、数は1の敷地につき1基であること。(ただし、公共公益上必要なものは、この限りでない。) (2) 本地区内に存する施設の用に供するものであること。 (3) 敷地内にあって路上へのはり出しのないこと。 (4) 周辺環境と調和した落ち着いた色彩であること。 (5) 電飾を使用する場合は、点滅しないこと。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	1. 道路に面する部分（ただし、土地利用の制限に関する事項に定める保全区域内を除く。）にかき又はさくを設置する場合は、道路境界線から0.5m後退させ、後退した部分について緑化をおこなうこととする。 2. かき又はさくの構造は生け垣又は透視可能なフェンス等とし、仕上り高は1.5m以下とする。基礎を構築する場合は、その高さは0.6m以下とし、全体の仕上り高は1.5m以下とする。
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	1. 現存する樹林地、草地等の保全区域（区域は土地利用計画図・地区施設図のとおり。以下「保全区域」という。）においては、緑地以外の土地利用をおこなってはならない。ただし、次の各号のいずれかに適合する場合は、この限りでない。 （1）景観向上を図るために、修景又は植栽をほどこす場合 （2）生け垣又は透視可能なフェンス等を設置する場合（ただし、基礎を構築する場合はその高さを0.6m以下とする。） （3）公共公益上やむを得ない場合 2. 保全区域においては、植物の移植、伐採又は焼却等をおこなってはならない。ただし、良好な景観の保持に必要な維持管理をおこなう場合及び前項の各号のいずれかに適合する場合は、この限りでない。 3. 保全区域においては、土地の形質の変更及び土砂等の堆積をおこなってはならない。ただし、良好な都市環境の形成に支障をきたすおそれのない場合は、この限りでない。

地区計画についてのご質問、ご相談は下記までお願いします。

真岡市 建設部 都市計画課

〒321-4395 真岡市荒町5191番地 Tel0285-83-8152