

地区計画届出の手引き

(矢板南工業団地)



矢板市

● 目 次 ●

1	はじめに	1
2	地区計画とは	2
3	地区整備計画の内容	3
4	地区整備計画の内容の趣旨と解説	4
5	新築や増改築の際の手続き	11
	● 届出書の書き方 ●	14
	● 届出に必要な添付図書 ●	16
6	矢板南工業団地地区計画（計画書）	17
	● 矢板南工業団地地区計画図 ●	20

1 はじめに

矢板南工業団地は、東北縦貫自動車道矢板ICより西へ約1km、市南西部の緑豊かな丘陵地に包まれた地域に位置し、緑豊かな自然環境と調和のとれた生産活動の場（アメニティー・テクノパーク）として、整備された地区であります。

このため、建築物の制限及び緑化推進により、周辺環境と調和した良好な生産環境を形成し、将来にわたり維持・保全することを目指して、『地区計画』によるまちづくりを進めることになりました。

『地区計画』は新しい都市計画の制度で、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいてよりよいまちをつくっていかうとするものです。

今後、この地区が目標とするまちづくりを実現していくためには、事業者の皆さん一人一人が建物を建てたり、土地の区画形質の変更をしたりするときに、“まちづくりのルール”を守っていただくことが非常に大切です。

このパンフレットは、平成9年4月に都市計画として定められた「矢板南工業団地地区計画」の内容を『届出』の方法を中心に、地区計画の内容と趣旨をご案内してあります。

内容を十分ご理解のうえ、矢板南工業団地における“まちづくりの目標”を皆さんの協力で実現していきましょう。

2 地区計画とは

『地区計画』とは、

次のような特長をもった新しいまちづくりの手法です。

◆ 身近な地区が対象となります ◆

同じような市街地の状況が続く地区や、住民の生活のまとまり（コミュニティー）が形成されている地区などをその対象区域とします。

◆ 地区の特性に応じた総合的かつ詳細な計画を定めることができます ◆

比較的小さな範囲の身近な地区が単位となるので、その地区の特性や実情に応じた土地利用、建築物、公共施設の整備に関する事項について、総合的かつ詳細な計画を策定することができます。

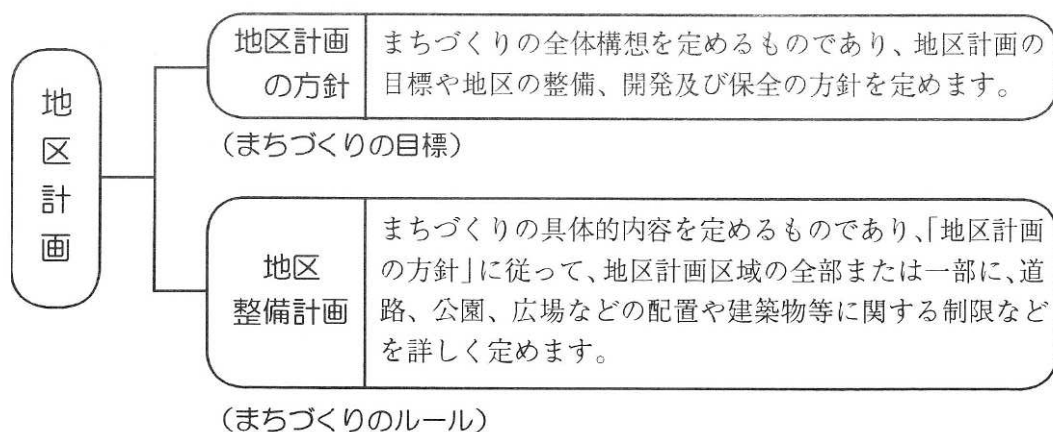
◆ 都市計画として市町村が規制・誘導し計画を実現します ◆

各市町村が地区計画を都市計画として定め、その決定後は市町村が主体となって開発や建築行為等の規制・誘導を行い、計画の実現をめざします。

◆ 地区の皆さんと一っしょに計画を策定します ◆

計画を策定する段階から地区の皆さんと話し合い、その意見が十分に反映された計画内容とします。

◆ 地区計画は次のような構成になっています ◆



3 地区整備計画の内容

矢板南工業団地は、緑化の推進を行ない緑豊かな周辺の自然環境との調和を図るとともに、地区の特性に応じた合理的かつ計画的な土地利用を図るため、専用工業地としての土地利用を図る『A地区』と、研究・開発施設やこれらに附属する宿泊・研修施設等の立地を誘導する『B地区』とに分けることにより、それぞれの地区にふさわしい工業環境を確保していくこととなります。

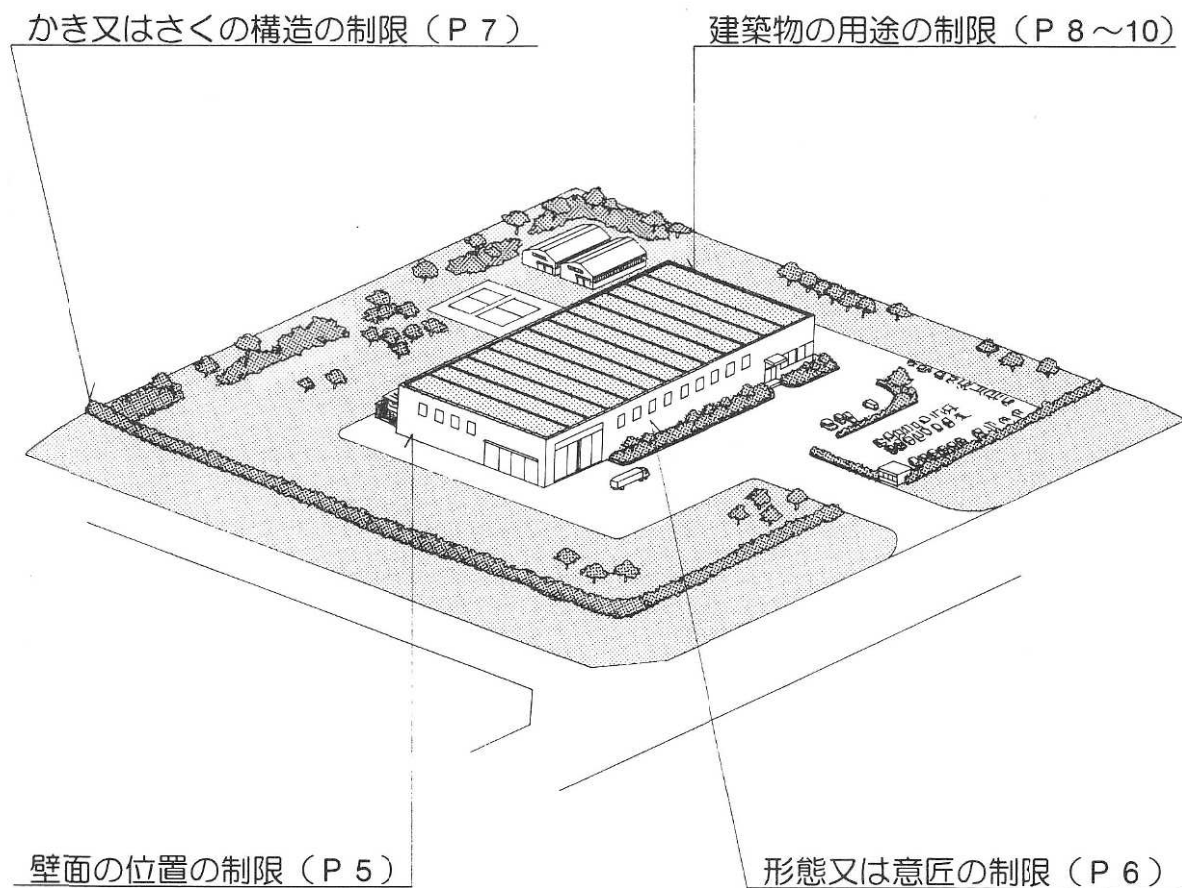
地区名	地区の概要
A地区 (工業専用地域)	工業生産施設を中心とする地区
B地区 (工業地域)	工業生産施設、研究・開発施設及びこれらに附属する宿泊・研修施設等を配置する地区

矢板南工業団地で定められた建築物等に関する制限の概要は次のとおりです。
 なお、地区計画についての詳しい内容については、計画書（P17）をご覧ください。

項目	内容
(1) 建築物の用途	土地利用の方針に基づき専用住宅等の建築物等の立地を制限しています。
(2) 壁面の位置	道路境界線から5m、隣地境界線等から2m以上後退させなければいけません。
(3) 建築物等の形態又は意匠	建築物等の色彩は、落ち着いた色調とします。 屋外公告物は周囲の環境に調和するものとします。
(4) かき・さくの構造	かき又はさくは、原則として設置してはいけません。止むを得ず設置する場合は、以下のような構造とします。 ①原則として生垣とします。 ②フェンス等にする場合は、透視可能な構造とし、道路に面する部分には植栽をします。 ③道路境界線から5m以上後退します。

4 地区整備計画の内容の趣旨と解説

地区計画の方針では地区の目標に“周辺環境と調和した良好な生産環境を形成し、将来にわたり維持・保全する”ことを掲げ、地区の目標を達成するために地区整備計画の内容について、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限等を定めています。



A地区・B地区共通のルール

[壁面の位置の制限]

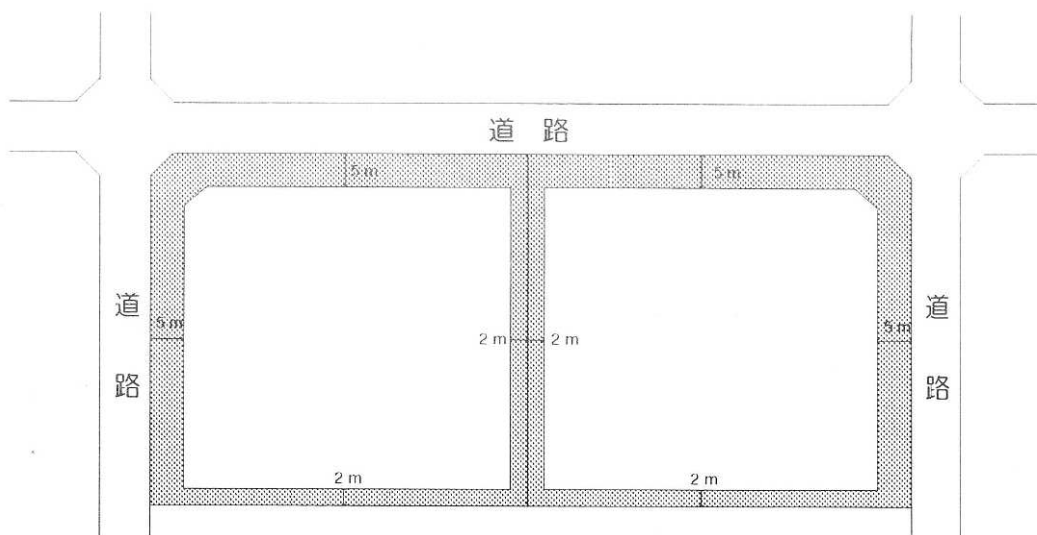
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は5 m、隣地境界線等までの距離は2 m以上とします。

通風や植樹スペースを確保してゆとりある、緑豊かな工業団地をつくるために、建築物を道路から5 m、隣地等から2 m以上後退して建築していただく制限を設けました。

《 参 考 》

壁面の位置とは、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の外表面（仕上げ面）をいいます。

《 参考図 》



■には、建築物は建築できません。

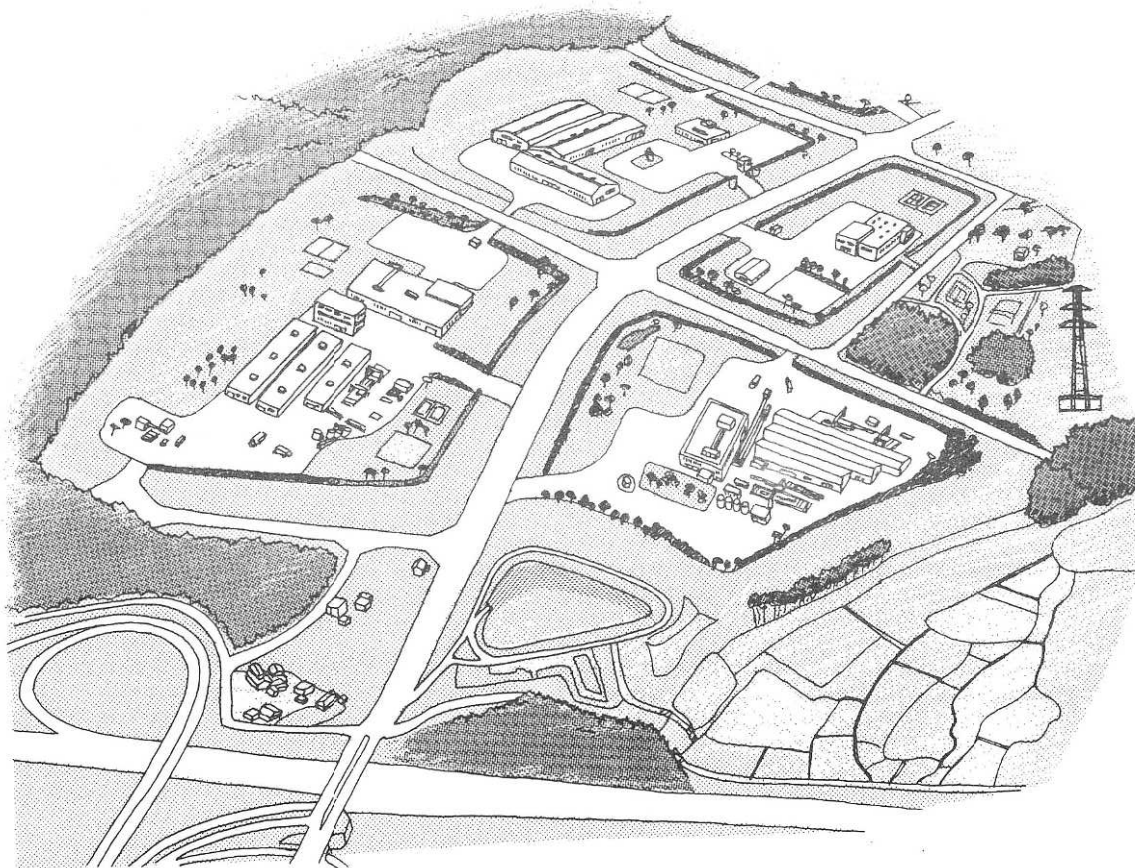
〔形態又は意匠の制限〕

建築物等の屋根、外壁及び柱の色彩は、落ち着いた色調とします。また、屋外広告物は周囲の環境に調和し、美観・風致等を良好に保つものとします。

建物や門、塀などは、周辺環境との調和を考えて、作っていただけることが多いのですが看板等は見落とされがちです。落ち着いた工業団地を形成いくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

《 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項に規定する『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。



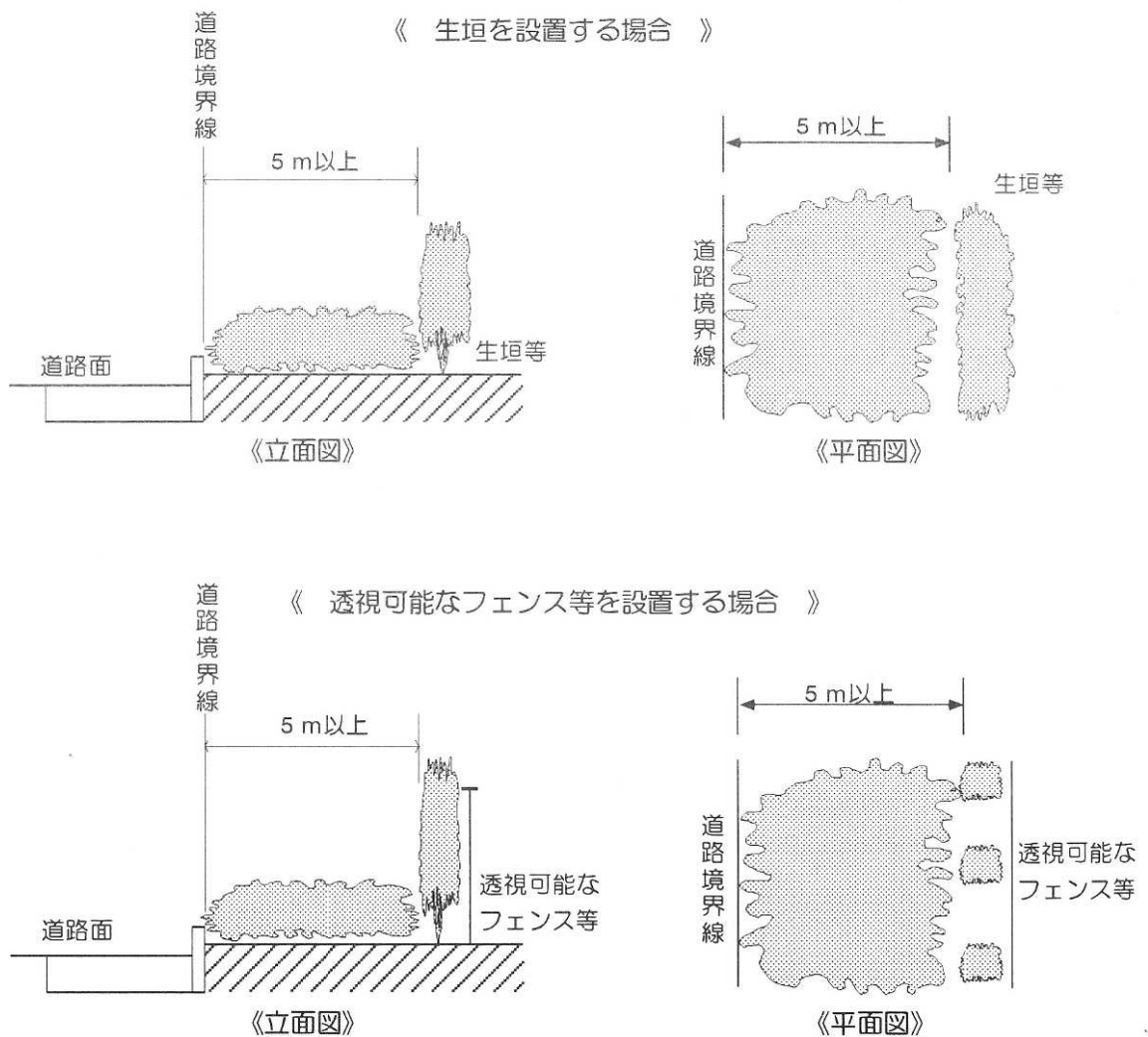
[かき又はさくの構造の制限]

道路に面して設けるかき又はさくは原則として設置してはいけないものとします。ただし、止むを得ず設置する場合のかき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- ①道路からかき又はさくまでの距離は、5 m以上とします。
- ②原則として生垣とします。
- ③止むを得ない場合、透視可能なフェンス等にすることができます。ただしこの場合、道路に面する部分に植栽を施します。

緑豊かな工業団地を形成するために、かき又はさくの構造に制限を設けました。

《 参考図 》



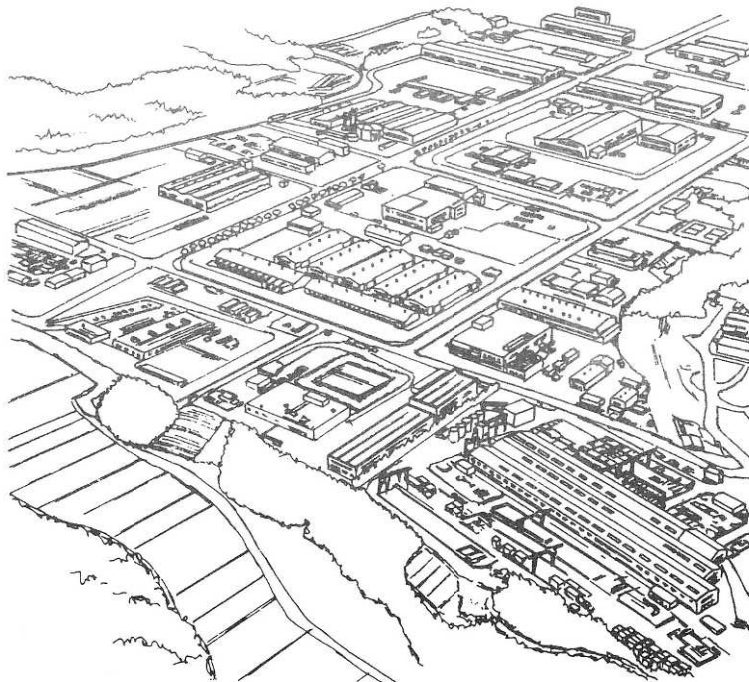
A地区（工業専用地域）のルール

この地区は、工業団地の核となる工業生産施設を中心に配置する地区です。

[建築物の用途の制限]

この地区では、工業専用地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ①神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ②公衆浴場
- ③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
- ④自動車教習所
- ⑤畜舎（15㎡を超えるもの）
- ⑥カラオケボックスその他これに類するもの
- ⑦店舗



B 地区（工業地域）のルール

この地区は、工業生産施設、研究・開発施設及びこれらに附属する宿泊・研修施設等を中心に配置する地区です。

〔建築物の用途の制限〕

この地区では、工業地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ①住宅
- ②兼用住宅
- ③共同住宅、下宿
- ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑤公衆浴場
- ⑥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
- ⑦自動車教習所
- ⑧畜舎（15㎡を超えるもの）
- ⑨カラオケボックスその他これに類するもの
- ⑩老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- ⑪図書館、博物館その他これらに類するもの
- ⑫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
- ⑬麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等

● 建築物等の用途の制限〔一覧表〕 ●

建築物の種類		A地区(工業専用地域)		B地区(工業地域)		
		基準法制限	地区計画制限	基準法制限	地区計画制限	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	×	○	○寄宿舎のみ	
兼用住宅で非住居部分50㎡以下かつ2分の1以下		×	×	○	×	
店舗等	物品販売業を営む店舗又は飲食店	×	×	○	○	
	店舗等(物品販売店舗、飲食店を除く)	○	×	○	○	
事務所等		○	○	○	○	
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、ゴルフ練習場等	×	×	○	×	
	カラオケボックス等	○	×	○	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、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、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	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	○	×	○	×	
自動車教習所	○	×	○	×		
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	×	○	×	
	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		○	○	○	○	

5 新築や増改築の際の手続き

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くため、地区整備計画区域内に建築物を建築・増築・改築・移転をしたり、宅地造成等を行う場合、「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断いたします。

なお、「届出」は、「建築確認申請」前に行なってください。

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。

(建築物の延べ床面積が10㎡以下の場合でも届出が必要です。)

行 為	内 容 の 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更をいいます。
(2) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に附属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3) 工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、広告物、看板などが含まれます。
(4) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、倉庫を店舗などに変更することをいいます。
(5) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更や広告物、看板類の色彩、形態又は装飾の変更、かき又はさくの構造の変更などをいいます。
(6) 木竹の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採に限ります。

※ 届出が必要かどうか判断がむずかしい時には、都市計画課までお問い合わせください。

届出の方法

届出書に添付図書を添えて、都市計画課まで届け出てください。

1 届出書類

(1) 地区計画の区域内における行為の届出書 …… 正・副各1通

※ 届出書は、都市計画課にあります。

(2) 添付図書 …… 2部

(16ページの添付図書を届出書に添付してください。)

2 届出書の体裁

提出図書は、正・副各1通として、図面等はA4判に折り込み、
左とじとしてください。

3 届出先

矢板市 建設部 都市計画課

TEL 0287 (43) 1111 (代)

4 届出時期

行為（工事）に着手する日の30日前までに届け出てください。

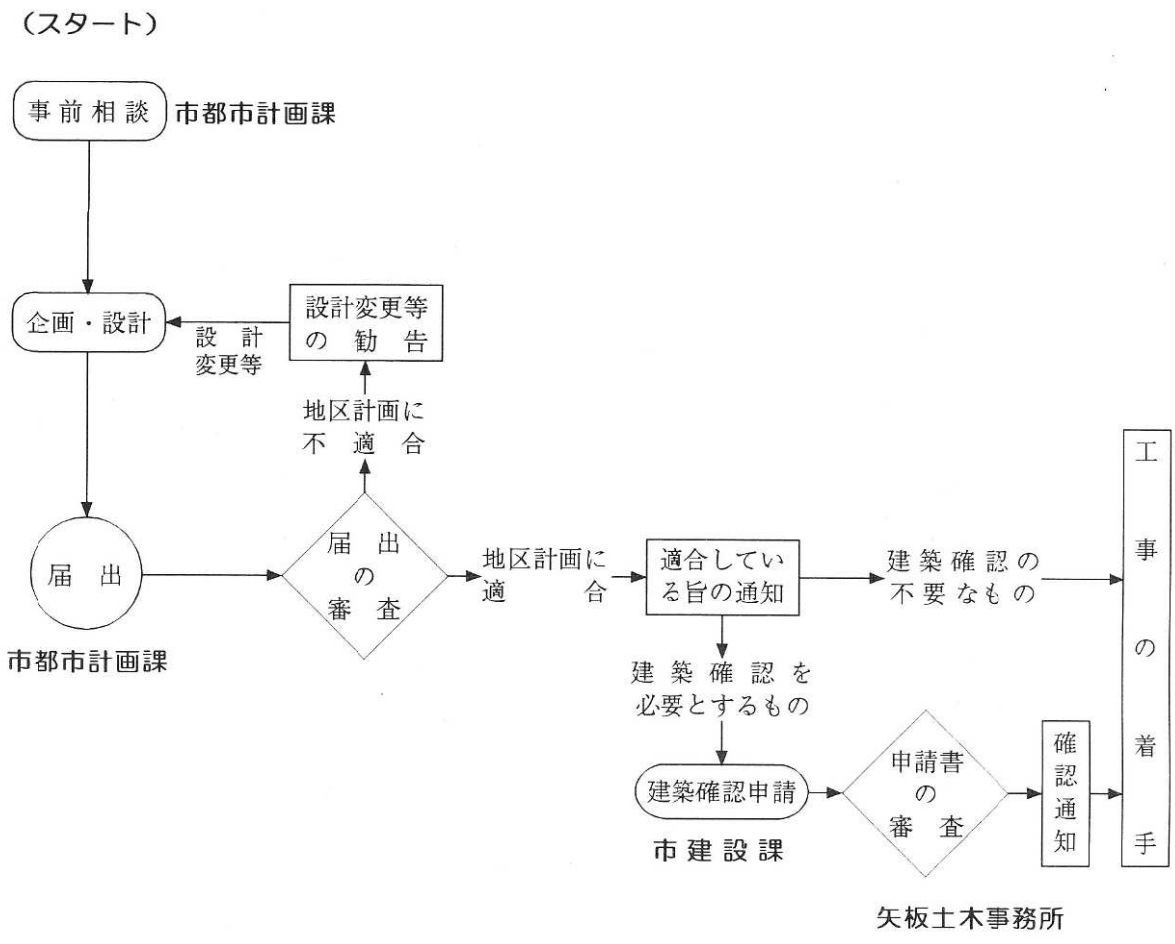
※ 届出に係る事項のうち、設計又は施行方法を変更する場合には、変更届出書（添付図書を含む。）正・副各1通を、行為の変更
に着手する30日前までに提出することが必要となります。

建築確認申請との関係

「建築確認申請」を要するものについては、「建築確認申請」時に「建築確認申請書」の正本に「地区計画の適合通知書」の「写し」を、また、副本に「地区計画の適合通知書」の「原本」を添付して下さい。

つまり、「地区計画の届出」を行ない、「地区計画の適合通知書」の交付を受けないと「建築確認申請書」は提出できないということになります。

届出から工
事着手まで



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。

● 届出書の書き方 ●

届出書の記入は次の例を参考にしてください。

ア 地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第1号）

《 記載例 》

別記様式第1号（第4条関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

平成9年7月15日

矢板市長様

住所 矢板市本町5-4

届出者氏名 矢板 一郎 (印)

電話 6287-43-1111

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 矢板南工業団地地区

2 行為の場所 矢板市 2ぶし台 0-0

3 行為の着手予定日 平成9年8月20日

4 行為の完成予定日 平成10年3月30日

5 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(ア) 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)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(イ) (i) 敷地面積			4,527.89 m ²
	(ii) 建築又は建設面積	1,234.56 m ²	.	1,234.56 m ²
	(iii) 延べ面積	1,234.56 m ²	.	1,234.56 m ²
	(iv) 高さ及び階数	地盤面から 4.5 m、地上 1階、地下 階		
	(v) 用途	工場		
	(vi) 屋根・外壁等の色彩	屋根: グレー 外壁: ベージュ 工作物:		
(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	(有) (生垣、高さ、1.5 m) 無			
(3) 建築物等の用途の変更	(ア) 変更部分の延べ面積	(イ) 変更前の用途	(ウ) 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木竹の伐採	伐採面積			

備考

- 届出者は行為を行う者とし、届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な項目について記載すること。
- 同一の土地の区域について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る。

行為に着手する日の30日前までに提出してください。

行為を行なおうとする者。法人にあつては代表者。

該当する行為を○で囲み、記入してください。

イ 地区計画の区域内における行為の変更届出書（別記様式第2号）

適合通知書の交付後、その届出に係る事項のうち設計又は施行方法を変更しようとするときは、変更届出書に必要な事項を記入し、添付図書及び適合通知書の写しを添付して届出してください。

《 記載例 》

別記様式第2号（第5条関係）

地区計画の区域内における行為の変更届出書

平成9年8月30日

矢板市長様

住所 矢板市本町5-4
届出者氏名 矢板 一郎 (印)
電話 0287-43-1111

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 地区名 矢板南工業団地地区
2 行為の場所 矢板市 23に1台 0-0
3 当初の届出年月日 平成9年7月15日
4 変更の内容
1. 建築面積及び延床面積を
1,234.56㎡ から 1,345.67㎡ に変更
2. 高さ 4.5m から 4.7m に変更
3. 出窓2ヶ所設置

5 変更部分に係る行為の着手予定日 平成9年10月5日
6 変更部分に係る行為の完了予定日 平成10年3月30日

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すること。
2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
3 当初の適合通知書の写しを添付すること。

行為の変更に着手する日の30日前までに提出してください。

行為を行なおうとする者。法人にあつては代表者。

変更行為、事項、数量等を記入し、変更箇所を明示した設計図書を添付してください。

● 届出に必要な添付図書 ●

届出に必要な添付図書は、次の表のとおりです。

行為の種類	図面		備考	
		縮尺		
(1)土地の区画形質の変更	位置図	1/1,000以上	当該土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	
	設計図	1/100以上	土地利用計画図、造成計画図及び断面図等	
(2)建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更	共通	位置図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
		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
	建築場物合	立面図	1/50以上	2面以上。各立面図の外壁・屋根に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
		各階平面図	1/50以上	
	工作場物合	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図及び構造図等
		立面図	1/50以上	2面以上。各立面に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
くかきの場・かさ	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図及び構造図 かき・さくの構造、高さを表示	
(3)建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	(2)の図面欄参照		(2)の備考欄参照	
(4)木竹の伐採	位置図	1/1,000以上	当該土地の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	

※ 1 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

2 届出書の体裁は、添付図書をA4判の折り、届出書(正・副各1通)を表紙につけて、左とじにして提出してください。

6 矢板南工業団地地区計画（計画書）

都市計画矢板南工業団地地区計画を次のように決定する。

名 称	矢板南工業団地地区計画	
位 置	矢板市 こぶし台の一部	
面 積	約 77.6 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、東北縦貫自動車道矢板 I.C. より西へ約 1 km、市南西部の緑豊かな丘陵地に包まれた地域に位置し、矢板南工業団地として、周辺の自然環境と工業と調和のとれた生産活動の場（アメニティー・テクノパーク）として整備された地区である。</p> <p>このため、本地区計画を定めることにより、建築物の制限及び緑化の推進により、周辺環境と調和した良好な生産環境を形成し、将来にわたり維持・保全することを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>本地区を、専用工業地としての土地利用を図る A 地区と、研究・開発施設及びこれらに附属する研修施設等の立地を誘導する B 地区に区分し、地区の利便性向上を図るとともに、地区内の緑化を推進し、周辺環境と調和のとれた良好な工業地としての土地利用を行う。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>良好な生産環境を形成するため、幹線道路・補助幹線道路及び区画道路を適切に配置するとともに、周辺環境と調和を図るため、公園、緑地を配置する。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>土地利用の方針に基づき、住宅、遊戯施設、風俗施設等の建築物等の立地を制限するとともに、壁面の位置、建築物の形態又は意匠及びかき又はさくの構造について、制限を行う。</p>
	そ の 他 当該地区の 整備、開発 及び保全に 関する方針	<p>道路境界線より後退した空地については、道路沿環境緑地とするよう修景植栽を行う。</p>

地 区 施 設 の 配 置	道 路	種 類	種 別	名 称	幅員	延 長	備 考
		幹線道路			23m	約 1,480 m	歩道付
		補助幹線道路			12m	約 618 m	〃
		補助幹線道路	市道50号線		10m	約 161 m	〃
		区画道路			9m	約 1,559 m	歩道なし
	区画道路			6.5m	約 32 m	〃	
	公 園 緑 地	種 別	名 称		面 積		備 考
		公園			約 5.0 ha		
		緑地			約 12.4 ha		
	備 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	名称	A 地 区		B 地 区
			面積	約 56.1 ha		約 21.5 ha	
		建築物の 用途の 制 限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）項第5号及び第7号に掲げるもの</p> <p>(2) 法別表第二（ハ）項第4号に掲げるもの</p> <p>(3) 法別表第二（ニ）項第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(4) 法別表第二（ホ）項第3号に掲げるもの</p> <p>(5) 店舗</p>			<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第二（イ）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの （ただし寄宿舍は除く。）</p> <p>(2) 法別表第二（ハ）項第4号に掲げるもの</p> <p>(3) 法別表第二（ニ）項第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(4) 法別表第二（ホ）項第3号に掲げるもの</p> <p>(5) 法別表第二（ワ）項第4号及び第6号から第8号に掲げるもの</p>	

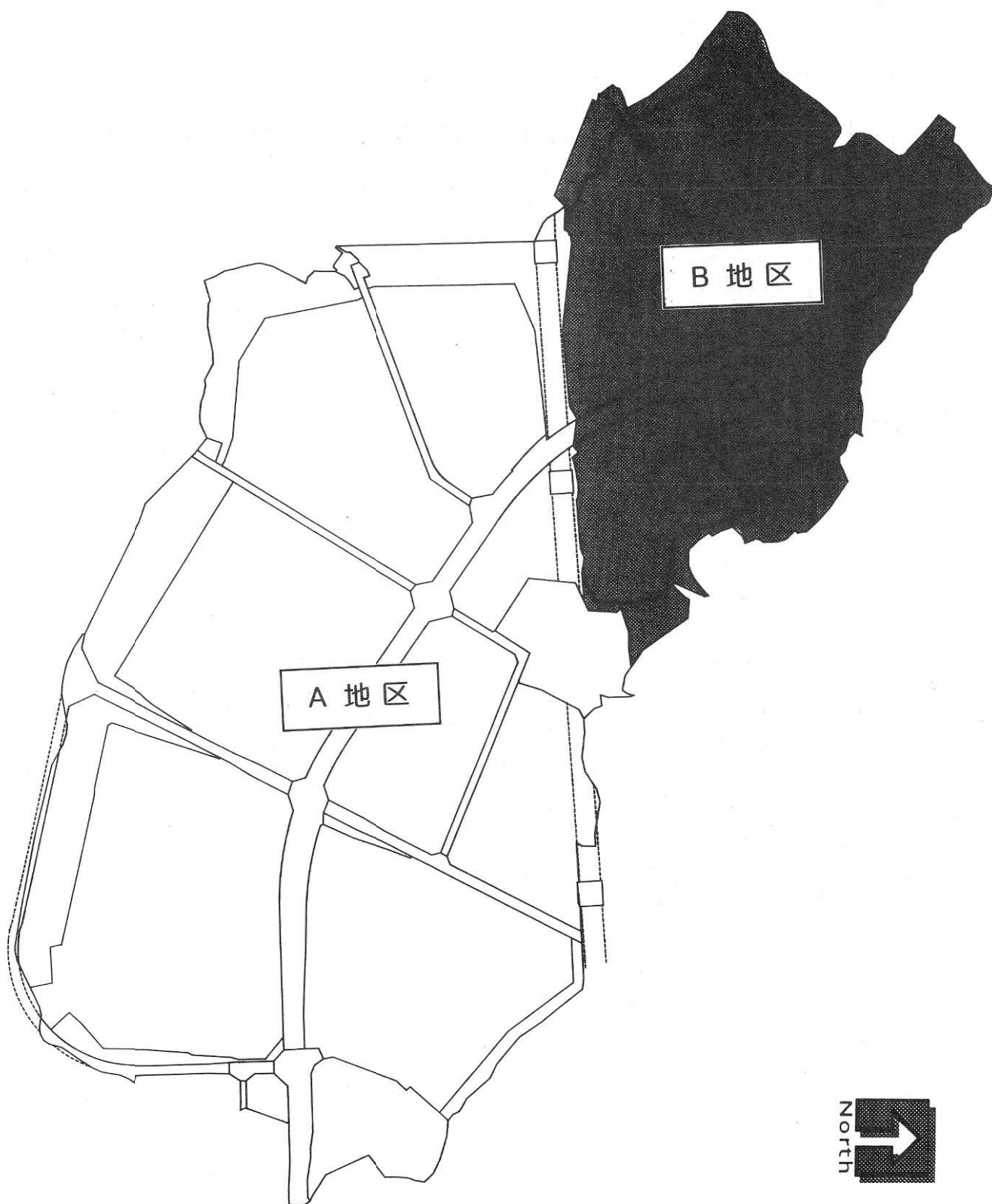
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	壁位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路（地区施設に位置づけられた道路）境界線 5 m (2) その他の敷地境界線 2 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁及び柱の色彩は、落ち着いた色調とする。 また、屋外広告物は周囲の環境に調和し、美観・風致等を良好に保つものとする。
		かき又はさく構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくは、原則として設置してはならない。ただし、止むを得ず設置する場合は、次の各号を満足するものとする。 (1) 道路境界線からかき又はさくまでの距離は、5 m以上とする。 (2) かき又はさくの構造は、原則として生垣とする。止むを得ずフェンス又は鉄さく等による場合は、透視可能な構造とし、かつ、道路に面する部分については植栽を施すものとする。
	土地利用の制限に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な工業環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	1. 緑豊かな工業環境の確保に必要な樹林地は、緑地として保全する。 （配置は保全区域図表示のとおり） 2. 道路沿環境緑地を配置する。


「地区計画の区域及び地区施設の区域は計画図表示のとおり」

理 由

矢板南工業団地において、周辺環境と調和した良好な工業環境を創出・保全するため、本案のように決定しようとするものである。

● 矢板南工業団地地区計画図 ●





地区計画について、ご質問、ご相談がありましたら下記までお問い合わせください。

矢板市 建設部 都市計画課

〒329-21 矢板市本町5番4号 TEL0287(43)1111(代)