

# 獨協大学前 〈草加松原〉 駅西側地区 地区計画の手引き



令和5年10月



草加市

## はじめに

獨協大学前〈草加松原〉駅西側地区では、住宅市街地総合整備事業制度を導入し、独立行政法人都市再生機構(以下、「機構」といいます。)の草加松原団地建替事業による利便性の高い良質な住宅の供給と併せて、地区の骨格となる道路・公園等の整備を進め、安全で快適な市街地の整備を推進しています。

また、機構の団地建替事業に加え、民間事業者による開発も行われております。

そこで、草加松原団地において、機構の団地建替事業及び民間事業者による開発の適切な誘導を図り、公共公益施設の整備と併せ、秩序ある良好な住環境整備を促進するため、地区計画を指定しました。

この手引きでは、本地区計画の内容や届出方法等について説明していますので、内容を十分ご理解のうえ、まちづくりを進めていただきますようお願いいたします。

## 目次

はじめに	
目次	
計画書	1～8
高さの別図	9
方針の付図	10
地区整備計画図	11
I 地区計画の方針等	12
1 地区整備計画を定める区域	
2 地区計画の目標	
3 土地利用の方針	
4 その他の方針	
II 地区整備計画の内容	13～19
○地区施設の配置及び規模について	
○建築物等に関する事項について	
1 建築物等の用途の制限	
2 建築物の容積率の最高限度又は最低限度・建築物の建ぺい率の最高限度	
3 敷地面積の最低限度	
4 建築物等の高さの最高限度	
5 建築物等の高さの最低限度	
6 壁面の位置の制限	
7 かき又はさくの構造の制限	
8 建築物等の形態又は意匠の制限	
III 防火地域及び準防火地域の指定	20
IV 届出及び建築確認申請	21～23
1 届出について	
2 建築条例について	
3 小規模開発事業の事前審査について	
4 地区計画の届出フロー	

## 地区計画書

名 称	獨協大学前〈草加松原〉駅西側地区地区計画
位 置	草加市松原二・三丁目、一・四丁目の各一部
面 積	約54.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東は東武伊勢崎線獨協大学前〈草加松原〉駅、西は国道4号、北は東京外かく環状道路に近接しており、都心と近郊地域の接点に位置する交通の利便性が高い住宅地である。草加松原団地内には小・中学校、保育園等の公共公益施設が立地しており、公園や緑道等の緑が多く存在する。また、地区南側には獨協大学が立地している。</p> <p>本地区計画は、以下の基本方針に沿って、団地建替え等の適切な誘導と併せて、地区の骨格となる道路、公園、子育て支援施設、高齢者施設等の公共公益施設の整備を進め、適正かつ合理的な土地利用を図ることで、住宅の居住水準を向上させ、秩序ある良好な住環境整備を促進することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 多様な世代が共生できるよう、子どもや高齢者、障がい者等に配慮し、居住者のライフスタイルに対応した利便性の高い良質な住宅の供給、及び、公共公益施設の整備を図る。</li> <li>2 災害に強く、安全で快適な居住環境形成のため、公園、緑道、プロムナード等の整備により、大学や小中学校等の公共公益施設と調和した緑のネットワークと快適な歩行空間の形成を図る。</li> <li>3 交通の利便性が高い好立地を活かして、適切な高度利用や賑わい施設立地の誘導を図ることにより、ゆとりがあり、かつ、魅力あるまちなみの形成を図る。</li> </ol>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区を次の4つのゾーンに区分し、それぞれの特性に応じた適正かつ合理的な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅前都市型複合住宅ゾーン 駅前の好立地を活かし、中高層住宅と、駅前商業系施設や子育て支援施設等の公共公益施設で構成される都市型住宅地の形成を図る。</li> <li>2 環境調和型住宅ゾーン（二丁目、三丁目、四丁目地区） 地区の立地特性に応じて、近隣公園などとの緑のネットワークと文教施設や大学、住宅とが調和し、多様な世代が交流できる空間を形成する住宅地としての土地利用を図る。</li> <li>3 生活交流拠点ゾーン 近隣公園と調和しながら、大学関連施設、子育て支援施設や商業施設など地域の生活サービス拠点としての土地利用を図る。</li> <li>4 沿道型ゾーン 住宅との調和を図りながら、商業施設等の立地を誘導し、主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。</li> </ol>

	地区施設の整備の方針	<p>1 交通の安全性及び利便性の向上、災害時における避難路の充実のため、道路ネットワークの再構築を図る。</p> <p>2 公的空間の充実と緑のネットワークの形成、また災害時の一時避難場所確保のため、街区内の適切な位置にプロムナード（基幹空間軸）、街区公園、広場、緑道等の整備を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>良好な都市型住宅地として調和のとれた市街地形成を図り、快適でゆとりある都市空間を創出するため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び最低限度、壁面の位置の制限、かき、又はさくの構造の制限、建築物等の形態、意匠の制限を定める。特に、共同住宅については、1戸当たりの敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、プロムナード（基幹空間軸）沿いについては、まとまりのある空間を形成し、かつ市民の賑わい空間を創出するための店舗等の設置に努める。</p> <p>併せて、駐車場、駐輪場の整備については、建物の用途や規模に応じ、適正な規模を確保する。</p>				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>環境に配慮した、緑豊かな市街地を形成するため、既存樹木・緑道の保全、道路・公園等の緑化の推進と宅地内の緑化に努める。</p> <p>調和のとれたまちなみ形成のため、住宅、公共公益施設、商業施設等の施設計画については、その立地環境の維持向上に相互に配慮する。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長・面積	備考
			区画道路1号	6m	約285m	
			区画道路2号	6m	約285m	
			緑道1号	6m	約285m	
		公園、緑地、広場、その他の公共空地	歩道状空地1号	4m	約285m	
			歩道状空地2号	2m	約285m	
			歩道状空地3号	2m	約285m	
	歩道状空地4号		2m	約285m		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前都市型複合住宅ゾーン (第一種住居地域) (第一種中高層住居専用地域)	環境調和型住宅ゾーン（二丁目地区） (第一種中高層住居専用地域)	
			面積	約10.0ha	約12.9ha	
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 自動車教習所 3 単独車庫（建築物に附属する	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 建築基準法別表第二(イ)項第二号に掲げる建築物			

	<p>自動車車庫を除く)</p> <p>4 畜舎</p> <p>5 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>	<p>3 単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）</p>
敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は1,000㎡で、かつ、共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に38㎡を乗じたものを超える面積とする。</p> <p>なお、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>(1)独立行政法人都市再生機構が行う独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項第十三号及び第十四号の規定に基づく賃貸住宅の建替えに伴いその明渡しをする居住者のために新たに建設される賃貸住宅</p> <p>(2)鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設である建築物</p> <p>(3)道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）の用に供する施設である建築物</p> <p>(4)公衆便所、巡査派出所、学校、老人福祉センター、児童厚生施設、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p>	<p>敷地面積の最低限度は1,000㎡で、かつ、共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に38㎡を乗じたものを超える面積とする。</p> <p>なお、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>(1)独立行政法人都市再生機構が行う独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項第十三号及び第十四号の規定に基づく賃貸住宅等の建替えに伴い、その明渡しをする居住者等のために新たに建設される賃貸住宅及び賃貸住宅の居住者の利便に供する施設</p> <p>(2)公衆便所、巡査派出所、学校、老人福祉センター、児童厚生施設、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>(3)神社</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は別図のとおりとする。</p> <p>ただし、高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロの規定</p>	

		によるものとする。	
	建築物等の高さの最低限度	建築物の高さの最低限度は別図のとおりとする。 ただし、高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号口の規定によるものとする。	—
	壁面の位置の制限	建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は2m以上とし、敷地境界までの距離は1m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。	建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は2m以上とし、敷地境界までの距離は1m以上とする。 なお、緑道1号の境界線までの距離は4m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。
	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の構造は、防犯上又は管理上必要最小限の範囲とし、生け垣、又はフェンスその他これに類する透視性のあるもので、美観を損ねるおそれがないものとする。 ただし、門扉についてはこの限りではないが、美観を損ねる恐れがないものとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 2 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲環境に配慮したものとする。 3 建築設備類（高架水槽、受水槽等）は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。 4 環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）における電柱及び防犯灯の設置位置は、道路用地外とする。	
地区の区	名称	環境調和型住宅ゾーン（三丁目地区）	環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区） （第一種中高層住居専用地域）

分		(第一種中高層住居専用地域)	
	面積	約12.0ha	約11.7ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）
敷地面積の最低限度		敷地面積の最低限度は1,000㎡で、かつ、共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に38㎡を乗じたものを超える面積とする。 ただし、住宅、兼用住宅、学校、児童福祉施設等、その他これらに類する建築物の場合は130㎡とする。 なお、次に掲げるものはこの限りではない。 公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの	敷地面積の最低限度は130㎡とする。 なお、次に掲げるものはこの限りではない。 公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度は別図のとおりとする。 ただし、高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロの規定によるものとする。	
壁面の位置の制限		共同住宅においては、建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は2m以上とし、敷地境界までの距離は1m以上とする。 また、住宅、兼用住宅、学校、児童福祉施設等、その他これらに類する建築物については、建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地にお	建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は1m以上とし、敷地境界までの距離は0.5m以上とする。 また、敷地面積が1,000㎡以上の建築物については、建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は1m以上とし、敷地境界までの距離は3m以上とする。

		<p>けるすみきり部分を除く) までの距離は1m以上とし、敷地境界までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>(4)敷地面積が130㎡未満の公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。</p>	<p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>(4)敷地面積が130㎡未満の公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設けるかき又はさくの構造は、防犯上又は管理上必要最小限の範囲とし、生け垣、又はフェンスその他これに類する透視性のあるもので、美観を損ねるおそれがないものとする。</p> <p>ただし、門扉についてはこの限りではないが、美観を損ねる恐れがないものとする。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。</p> <p>2 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲環境に配慮したものとす</p> <p>る。</p> <p>3 建築設備類（高架水槽、受水槽等）は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。</p> <p>4 環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）における電柱及び防犯灯の設置位置は、道路用地外とする。</p>	
地区 の 区 分	名称	生活交流拠点ゾーン (第二種住居地域)	沿道型ゾーン (準住居地域)
	面積	約4.4ha	約3.0ha



建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての住宅</li> <li>2 建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる建築物</li> <li>3 単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）</li> <li>4 建築基準法別表第二（に）項第四号、第五号及び第六号に掲げる建築物</li> <li>5 建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての住宅</li> <li>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>3 建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる建築物</li> <li>4 単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）</li> <li>5 建築基準法別表第二（に）項第四号、第五号に掲げる建築物</li> <li>6 建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物</li> <li>7 倉庫業を営む倉庫</li> </ol>
建築物の容積率の最高限度又は最低限度	容積率の上限は、150%とする。	—
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>建ぺい率の上限は、50%とする。</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項で認められている角地の緩和は適用する。（※）</p>	—
敷地面積の最低限度	—	<p>敷地面積の最低限度は1,000㎡とする。</p> <p>なお、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は別図のとおりとする。</p> <p>ただし、高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロの規定によるものとする。</p>	
壁面の位置の制限	—	<p>建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から、道路の境界線（角地におけるすみきり部分を除く）までの距離は、次に掲げるものとし、敷地境界までの距離は3m以上とする。</p> <p>(1)一般国道4号側の道路の境界線まで</p>

			<p>の距離は、5m以上とする。</p> <p>(2)前号以外の道路の境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。</p> <p>2 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲環境に配慮したものとする。</p> <p>3 建築設備類（高架水槽、受水槽等）は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。</p> <p>4 環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）における電柱及び防犯灯の設置位置は、道路用地外とする。</p>

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり。」

〔理由〕 老朽化した団地の建替えを適切に誘導し、適正かつ合理的な土地利用を図ることで、利便性が高く安全で快適な住宅市街地整備を図り、もって秩序ある良好な住環境整備を促進するものである。

（※）草加市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

（建築物の建蔽率の最高限度）

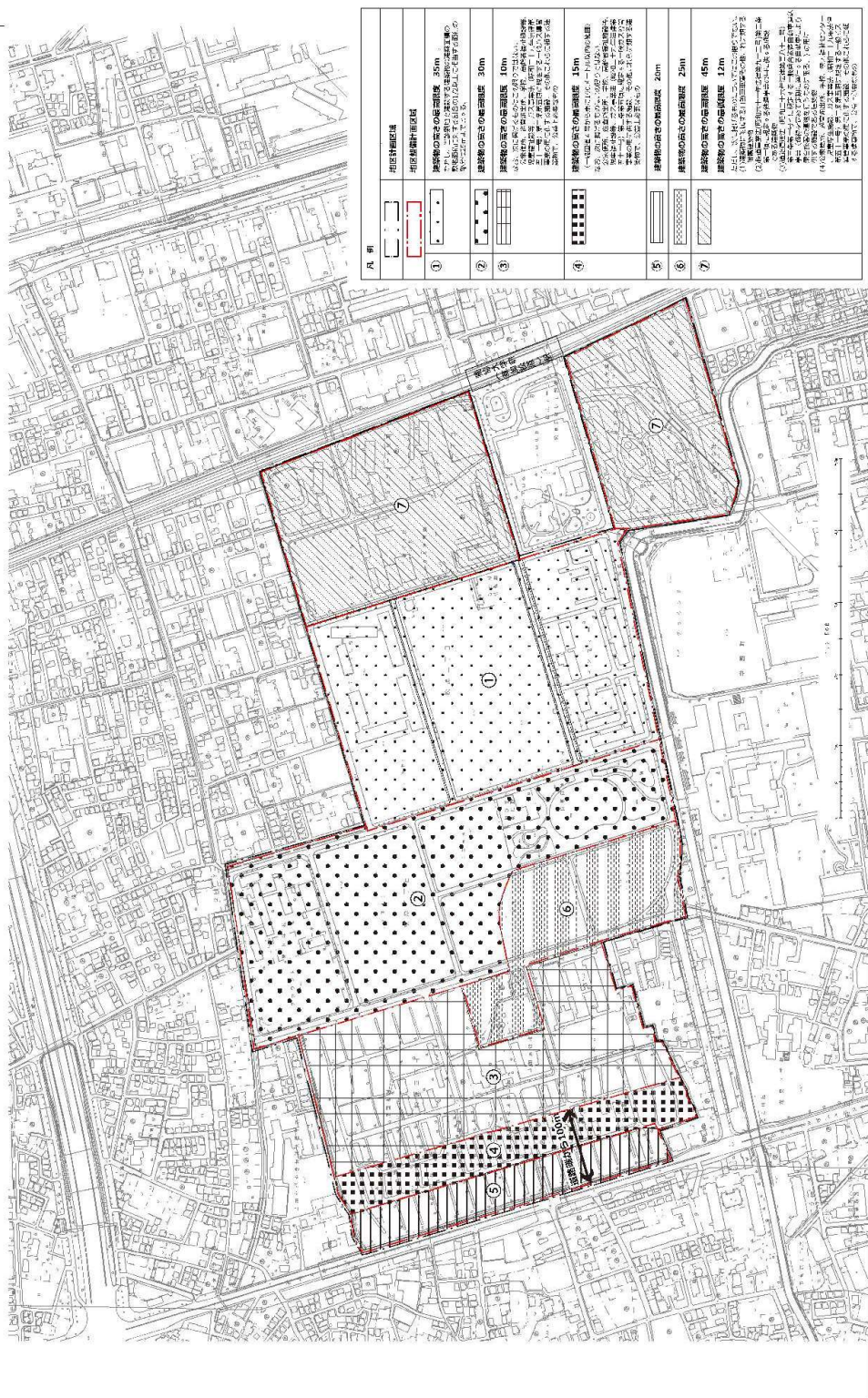
第4条の3 建築物の建蔽率は、別表第2に掲げる地区に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる基準に適合しなければならない。

別表第2 生活交流拠点ゾーン、同表ウ欄

「50パーセント以下。ただし、法第53条第3項第2号に該当する場合は、60パーセント以下とする。」

別図 (建築物の高さの制限)

獨協大学前<草加松原>駅西側地区



凡 例	用途地域	用途制限
①	用途制限なし	建築物の高さの制限なし
②	用途制限あり	建築物の高さの制限あり
③	用途制限あり	建築物の高さの制限あり
④	用途制限あり	建築物の高さの制限あり
⑤	用途制限あり	建築物の高さの制限あり
⑥	用途制限あり	建築物の高さの制限あり
⑦	用途制限あり	建築物の高さの制限あり

① 用途制限なし  
建築物の高さの制限なし

② 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

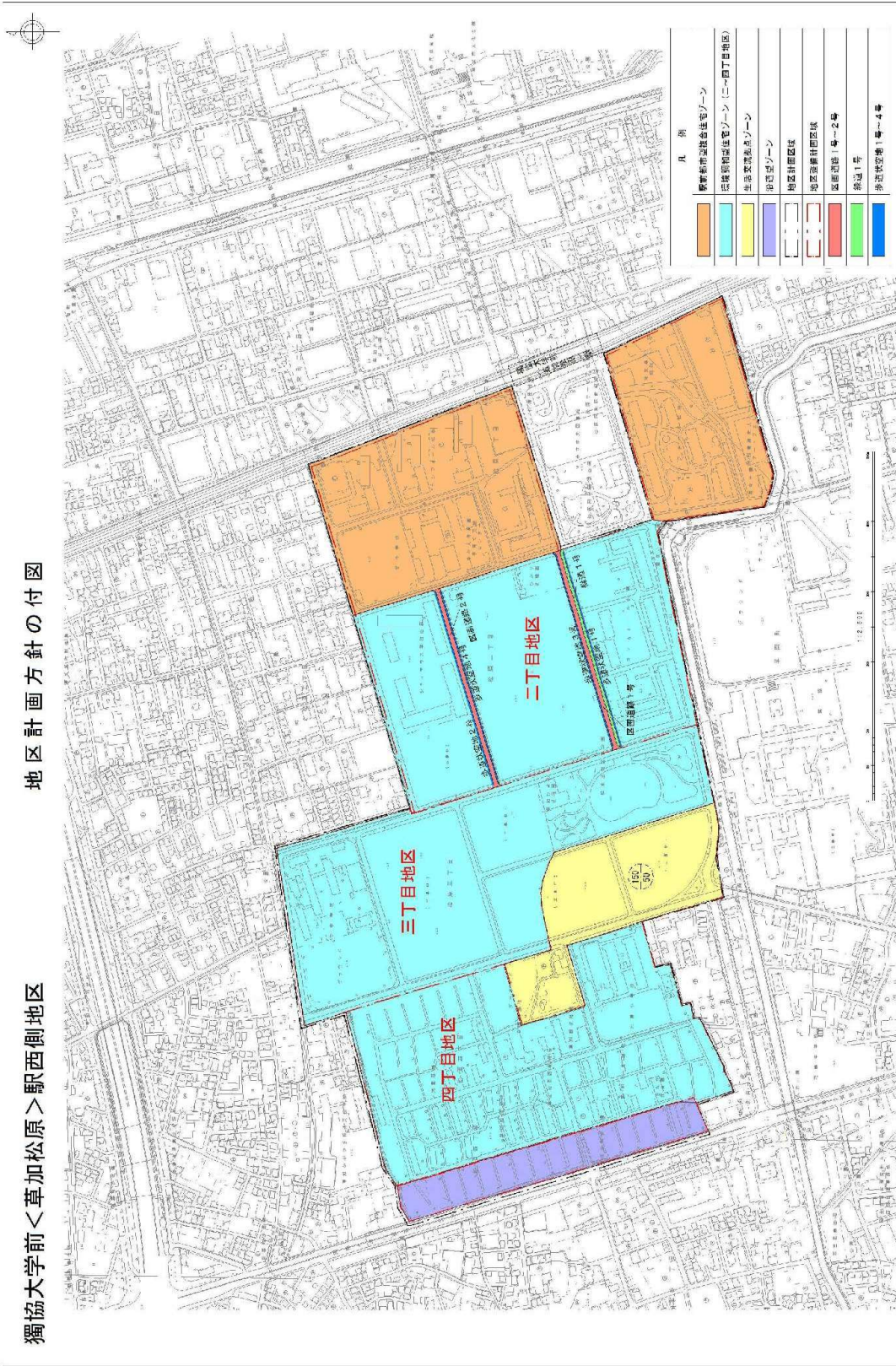
③ 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

④ 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

⑤ 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

⑥ 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

⑦ 用途制限あり  
建築物の高さの制限あり

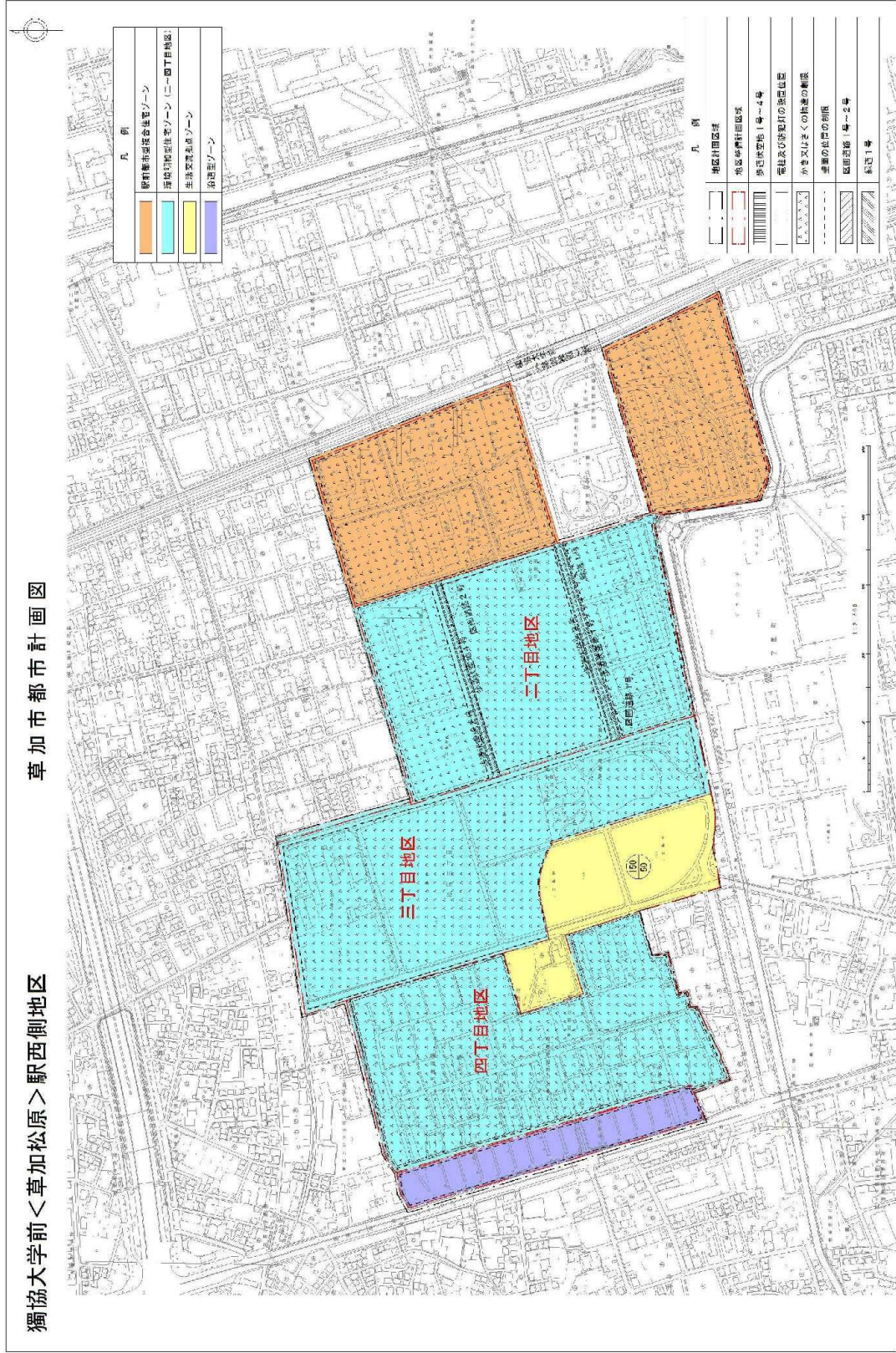


# 計画図

獨協大学前<草加松原>駅西側地区

草加市都市計画図

# 変更後

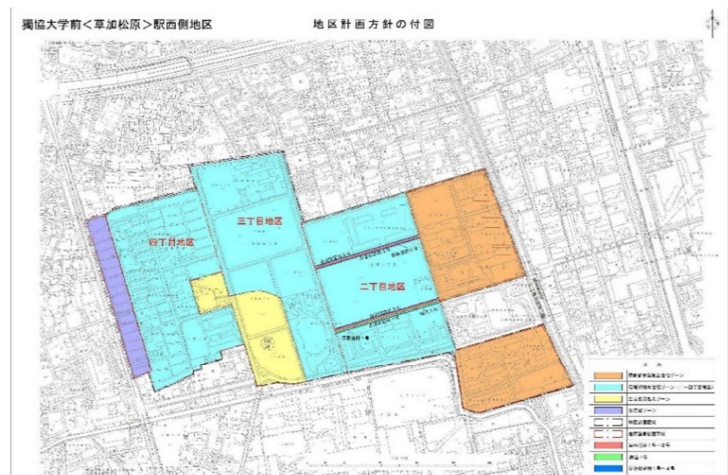


# I 地区計画の方針等

## 1 地区計画を定める区域 草加松原団地全域約54.0ha

草加松原団地において、地区の整備目標・方針等を明確することにより、建替事業等の円滑な促進を図るため、地区計画（目標、整備・開発及び保全の方針）を団地全域に指定します。

なお、具体的基準を定める地区整備計画は、団地建替事業が着手された区域から順次定め、事業が進捗してきた段階で順次都市計画変更を行い、地区整備計画区域を拡大していきます。



※ 地区整備計画は都市計画法（昭和43年法律第100号）上、「地区計画区域の全部に地区整備計画を定めることができない特別な事情がある場合は、区域の一部について地区整備計画を定めることが可能」と規定されています。

## 2 地区計画の目標

本地区計画は、「多様な世代の共生」「防災」「快適な歩行空間の形成」「ゆとりと魅力あるまちなみ形成」といった基本方針に沿って、適切かつ合理的な土地利用を図り、住宅の居住水準を向上させ、秩序ある良好な住環境整備を促進することを目標とします。

## 3 土地利用の方針

本地区を次の4つのゾーンに区分し、それぞれの特性に応じた土地利用の誘導を図ります。

### (1) 駅前都市型複合住宅ゾーン（松原一丁目の一部）

中高層住宅と公共公益施設で構成される都市型住宅地

### (2) 環境調和型住宅ゾーン（二丁目、三丁目、四丁目地区）（松原二・三丁目、四丁目の一部）

緑のネットワークと文教施設等とが調和した住宅地

### (3) 生活交流拠点ゾーン

大学関連施設、子育て支援施設や商業施設など地域の生活サービス拠点

### (4) 沿道型ゾーン（松原四丁目の一部）

主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用

## 4 その他の方針

- ・道路ネットワークの再構築
- ・プロムナード（基幹空間軸）、街区公園、広場、緑道等の整備
- ・既存樹木・緑道の保全、宅地内緑化
- ・住宅、公共公益施設、商業施設等の立地環境の維持向上に相互に配慮

## II 地区整備計画の内容

### ○地区施設の配置及び規模について

松原団地記念公園と西口公園などを緑で繋ぎつつ、延長約285mの中に3列並木の整備を行い、まちのシンボル軸として賑わいと魅力ある空間づくりを目指すため、また利用者にとって安全かつ快適な歩行空間を将来に渡って担保するため、地区計画に定める施設（地区施設）を定めました。詳細な位置は地区整備計画図のとおりです。

#### 道路

区画道路1号 幅員6m、延長285m

区画道路2号 幅員6m、延長285m

緑道1号 幅員6m、延長285m

#### 公園・緑地・広場・その他の公共空地

歩道上空地1号 幅員4m、延長285m

歩道上空地2号 幅員2m、延長285m

歩道上空地3号 幅員2m、延長285m

歩道上空地4号 幅員2m、延長285m

### ○建築物等に関する事項について

#### 1 建築物等の用途の制限

##### ◇駅前都市型複合住宅ゾーン

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1)一戸建ての住宅
- (2)自動車教習所
- (3)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）
- (4)畜舎
- (5)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

##### ◇環境調和型住宅ゾーン（二丁目地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない。

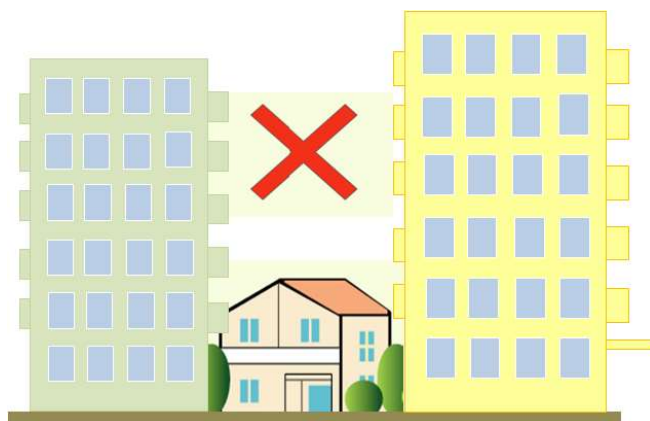
- (1)一戸建ての住宅
- (2)建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げる建築物
- (3)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）

良好な都市型住宅地としての市街地形成を図るため、基本的には共同住宅に土地利用を純化します。そのため、地区整備計画区域の用途地域である第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に建築可能な建築物等のうち、共同住宅や日常生活に必要な店舗、公共施設、神社等に限り建築可能とします。

##### ◇環境調和型住宅ゾーン（三丁目地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）



当該地区は、草加松原団地の中心部に位置しており、環境調和型住宅ゾーン二丁目地区及び四丁目地区の土地利用方針を考慮し、多様な世代が交流できる空間を形成する住宅地の形成を図るため、共同住宅と戸建住宅が建設可能な地域としています。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (2)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）

当該地区は、草加松原団地の西側に位置し、獨協大学前〈草加松原〉駅から離れた地区であることから、低層低密な住宅地の形成を維持し、うるおいのある良好な住宅地の形成を図るため、基本的には戸建住宅に土地利用を純化します。

#### ◇生活交流拠点ゾーン

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1)一戸建ての住宅
- (2)建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる建築物
- (3)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）
- (4)建築基準法別表第二（に）項第四号、第五号及び第六号に掲げる建築物
- (5)建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物

近隣公園と調和しながら、大学関連施設、子育て支援施設や商業施設など地域の生活サービス拠点としての土地利用を図るため、住宅やホテル、麻雀屋・パチンコ屋などの建築を禁止しています。

#### ◇沿道型ゾーン

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1)一戸建ての住宅
- (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (3)建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる建築物
- (4)単独車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く）
- (5)建築基準法別表第二（に）項第四号、第五号に掲げる建築物
- (6)建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物
- (7)倉庫業を営む倉庫

当該地区は、商業・生活利便機能等を誘導することを目的としているため、住宅やホテル、パチンコ店、倉庫などの建築を禁止しています。

## 2 建築物の容積率の最高限度又は最低限度・建築物の建ぺい率の最高限度

#### ◇生活交流拠点ゾーン

容積率の上限は150%とします。

建ぺい率の上限は、50%とします。

ただし、建築基準法第53条第3項で認められている角地の緩和は適用し、その場合は上限を60%とします。

生活交流拠点ゾーンについては、利便性の高い良質な住宅の供給や公共公益施設の整備など、計



画的な住環境づくりを促進し、福祉、医療、子育て。教育など地域の生活価値を高める施設の立地・誘導を図ることから、用途地域の見直しを行いました。周辺の住宅環境との調和を図るため、容積率の上限を150%、建ぺい率の上限を50%にすることで、適切な施設の規模を誘導していきます。

### 3 敷地面積の最低限度

#### ◇駅前都市型複合住宅ゾーン

1,000 m<sup>2</sup>

共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に 38 m<sup>2</sup> を乗じたものを超える面積

細分化された敷地に複数の中高層建築物が建設されることによる周辺への日影・圧迫感等の影響、隣地する建築物との距離が十分に確保できなくなることによるプライバシー、通風等の問題、十分な緑地・駐車場・駐輪場等の計画が難しくなることなどが懸念されることから、敷地面積の最低限度を 1,000 m<sup>2</sup> と定めるものです。

また、共同住宅については、ゆとりある居室面積及び居住環境を確保するため、敷地面積は住戸数に 38 m<sup>2</sup> を乗じたものを超える面積と定めています。

なお、バス・鉄道業務用施設、駅前交番や学校、老人福祉センター、児童厚生施設、一般ガス導管事業の用に供する施設等については、適用されません。

併せて、機構の建替後住宅は、従前居住者の安定居住に配慮し、戻り入居希望者の意向調査を行ったうえで、多様な居室タイプを提供しているため、適用されません。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（二丁目地区）

1,000 m<sup>2</sup>

共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に 38 m<sup>2</sup> を乗じたものを超える面積

細分化された敷地に複数の中高層建築物が建設されることによる周辺への日影・圧迫感等の影響、隣地する建築物との距離が十分に確保できなくなることによるプライバシー、通風等の問題、十分な緑地・駐車場・駐輪場等の計画が難しくなることなどが懸念されることから、敷地面積の最低限度を 1,000 m<sup>2</sup> と定めるものです。

また、共同住宅については、ゆとりある居室面積及び居住環境を確保するため、敷地面積は住戸数に 38 m<sup>2</sup> を乗じたものを超える面積と定めています。

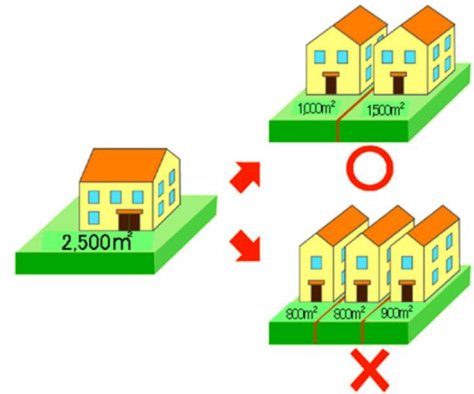
なお、駅前交番や学校、老人福祉センター、児童厚生施設、一般ガス導管事業の用に供する施設等については、適用されません。

併せて、機構の建替後住宅及び機構の建替後住宅の入居者の利便に供する施設について、機構の建替後住宅については戻り入居希望者の意向調査を行ったうえで多様な居室タイプを提供していること、機構の建替後住宅の入居者の利便に供する施設については戻り入居希望者の利便に供する施設であることから適用されません。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（三丁目地区）

1,000 m<sup>2</sup>

共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に 38 m<sup>2</sup> を乗じたものを超える面積



二丁目地区同様な理由から共同住宅の敷地面積については、敷地面積の最低限度を1,000㎡とし、また、住戸数に38㎡を乗じたものを超える面積と定めています。

ただし、住宅、兼用住宅、学校、児童福祉施設等、その他これらに類する建築物の場合の最低敷地面積については、130㎡とします。

なお、公衆便所、巡査派出所、一般ガス導管事業の用に供する施設等については、適用されません。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）

130㎡（住宅、兼用住宅、児童福祉施設等、その他これらに類する建築物）

快適でゆとりある戸建住宅地を創出するため、敷地面積の最低限度を130㎡と定めています。

なお、公衆便所、巡査派出所、一般ガス導管事業の用に供する施設等については、適用されません。

#### ◇沿道型ゾーン

1,000㎡

小規模の商業施設等が秩序なく立ち並ぶことを防ぐため、敷地面積の最低限度を1,000㎡と定めています。

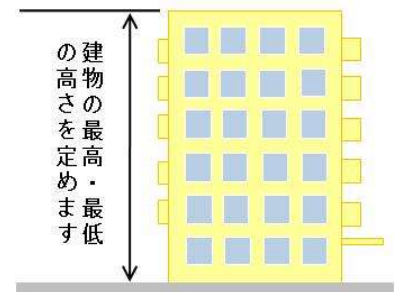
なお、公衆便所、巡査派出所、一般ガス導管事業の用に供する施設等については、適用されません。

## 4 建築物等の高さの最高限度

### ◇駅前都市型複合住宅ゾーン

45m

機構賃貸住宅や周辺住宅地の環境保全、調和のとれた秩序ある住環境・都市景観の形成のため、適切な高度利用を図ります。本地区整備計画区域では、同区域内に存するコンフォール松原（1～6号棟）や、隣接するハーモネスタワー松原との調和を考慮し、45mとしています。



### ◇環境調和型住宅ゾーン（二丁目地区）

35m

ただし、当該敷地で建設する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の1/2以上に相当する面積の部分は25mとします。

本地区整備計画区域では、本市の上位計画・周辺の状況・今後の街区の開発、住棟間のゆとり、空地の確保、壁面後退等を考慮し、35mとしています。

### ◇環境調和型住宅ゾーン（三丁目地区）

30m

当該地区は共同住宅と戸建住宅の建築が可能となっていることから、建築物等の高さの最高限度を30mとしています。

### ◇環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）

10m

当該地区は戸建住宅を中心とした低層低密な住宅地の形成を維持し、うるおいのある良好な住宅地を形成するため、建築物等の高さの最高限度を10mとしています。

ただし、沿道型ゾーンに接する幅50mについては、「沿道型ゾーンと連携した土地利用が可能な部分」として、沿道型ゾーンと一体で土地利用をする場合は、最高限度を15mとしております。

なお、既存の学校、幼稚園に配慮し、公衆便所、巡査派出所、学校、高齢者福祉施設等、児童福祉施設等、一般ガス導管事業の用に供する施設などは除外します。

#### ◇生活交流拠点ゾーン

25m

近隣公園と調和しながら、大学関連施設、子育て支援施設や商業施設など地域の生活サービス拠点としての土地利用を図るため、最高限度を25mとしています。

#### ◇沿道型ゾーン

20m

住宅との調和を図りながら、商業施設等の立地を誘導し、主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、最高高さを20mとしています。

## 5 建築物等の高さの最低限度

#### ◇駅前都市型複合住宅ゾーン

12m

既存住宅棟の高さ、調和のとれた住環境、適切な高度利用、有効空地の確保、ミニ開発の防止等を考慮し、12mとしています。

なお、子育て支援施設や高齢者施設、派出所等は、利用者の身体的要因等により低層建物であることが望ましいことから適用されません。

## 6 壁面の位置の制限

#### ◇駅前都市型複合住宅ゾーン

道路境界線から2m

隣地境界線から1m

建築物の壁面位置を道路から後退させることで、秩序あるまちなみの形成、圧迫感の低減を図ります。なお、すみきり部分の後退は除きます。

ただし、次に掲げるものは適用されません。

(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

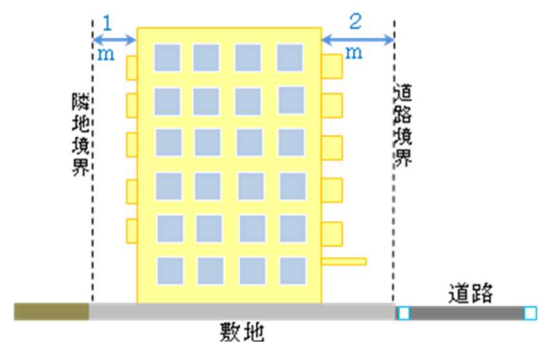
(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（二丁目地区）

道路境界線から2m

隣地境界線から1m



緑道1号の境界線までの距離は4m

建築物の壁面位置を道路から後退させることで、秩序あるまちなみの形成、圧迫感の低減を図ります。なお、すみきり部分の後退は除きます。

ただし、次に掲げるものは適用されません。

(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（三丁目地区）

（共同住宅）

道路境界線から2m

隣地境界線から1m

（住宅、兼用住宅、学校、児童福祉施設等、その他これらに類する建築物）

道路境界線から1m

隣地境界線から0.5m

ただし、次に掲げるものは適用されません。

(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

(4)敷地面積が130㎡未満の公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。

#### ◇環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）

（住宅等）

道路境界線から1m

隣地境界線から0.5m

また、敷地面積が1,000㎡以上の建築物（沿道型ゾーンと一体で土地利用する場合）については、道路境界線から1m

隣地境界線から3m

ただし、次に掲げるものは適用されません。

(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

(4)敷地面積が130㎡未満の公衆便所、巡査派出所、ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。

#### ◇沿道型ゾーン（商業施設等）

道路境界線からの距離は次に掲げるものとします。

(1)一般国道4号側の道路の境界線から5m

(2)前号以外の道路の境界線から1m

隣地境界線から3m

ただし、次に掲げるものは適用されません。

(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(3)自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

### 7 かき又はさくの構造の制限（生活交流拠点ゾーン及び沿道型ゾーンを除く）

景観に配慮したまちなみ空間創出に向けた誘導を図ります。

### 8 建築物等の形態又は意匠の制限

屋根及び建築物の色彩、形態、設備類の処理について、秩序と調和のとれた景観形成への誘導を図ります。

なお、具体的な色彩等については、草加市景観条例・景観計画（令和2年12月改定）によるものとします。

環境調和型住宅ゾーン（四丁目地区）における電柱及び防犯灯の設置位置は、道路用地外とします。

### Ⅲ 防火地域及び準防火地域の指定

防火地域及び準防火地域は、市街地から火災の危険性を防ぐために、建物を構造の面から規制する地域で、中でも防火地域は、商業業務地など、市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域に定められます。

本地区区計画では、草加松原団地建替事業に伴い、建築物の不燃化促進、延焼火災からの安全確保、安心で安全なまちづくりの推進のため、地区整備計画区域に防火地域及び準防火地域が指定されています。

防火地域及び準防火地域内において建築物の建築等を行う際には、構造に一定の制限がかかります。詳しくは都市整備部建築安全課までお問い合わせください。

#### 【防火地域及び準防火地域の構造制限の概要】

種別 延べ床面積 階数	防火地域		準防火地域		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等		耐火建築物等		
3階					
2階以下	準耐火建築物等		防火措置した建築物		

#### ◆耐火建築物等

耐火建築物もしくは耐火建築物と同等以上に延焼防止に関する性能を有する建築物

#### ◆準耐火建築物等

耐火建築物、準耐火建築物もしくは準耐火建築物と同等以上に延焼防止に関する性能を有する建築物

#### ◆防火措置した建築物

延焼のおそれのある外壁及び軒裏を防火構造とする等

詳細な内容は、建築基準法第 61 条から第 66 条、建築基準法施行例第 136 条の 2、第 136 条の 2 の 2、令和元年国土交通省告示第 194 号をご確認ください。



## IV 届出及び建築確認申請

### 1 届出について

届出を要する行為の種類	図面等	縮尺等	備考		
①～④共通	届出書		正・副各1通		
	委任状	代理申請の場合	正・副各1通(副本は写しでも可)		
	案内図	指定なし	計画地朱書き		
	公図		計画地朱書き、写しでも可		
	敷地求積図		地積測量図の写しでも可		
①土地の区画形質の変更	設計図	1/100以上	・測量図、計画図、平面図、断面図など ・土地の分割等がある場合は、全体の分筆図又は各々の境界が分かる分割図		
②建築物の建築工作物の建設	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 ・敷地に接する道路の位置・幅員(認定・現況幅員、官地幅員)		
③建築物の建築又は工作物の用途の変更			・敷地境界を明示し、建築物壁面から各々の境界線までの寸法を記入 ・壁面の位置の制限(壁面後退線、有効後退距離)を記入		
			平面図	各階(建築物のみ)	・壁面の位置の制限(壁面後退線、有効後退距離)を記入
			立面図	2面以上	建築物等の最高の高さ及び各部分の高さが分かるもの
	断面図	2面以上			
④建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	配置図	1/100以上	建築物又は工作物の変更箇所を表示		
	立面図	2面以上			

○届出の時期：工事(行為)着手30日前まで(都市計画法第58条の2)

○標準審査期間：14日

○届出先：都市整備部開発審査課小規模審査係

### 2 建築条例について

地区計画の内容については、届出・勧告制度によりその実現を図るものですが、より確実に担保できるよう、地区整備計画の内容を市の条例(建築条例)に定めることにより法的に強制力を持ったものとすることができます。

本地区計画については、地区整備計画の内容を、本市の建築条例である「草加市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」に定め、条例に関する審査を建築確認申請の中で行います。

詳しくは、都市整備部建築安全課までお問い合わせください。

### 3 小規模開発事業の審査について

地区計画区域内では、「草加市開発事業等の手続き及び基準等に関する条例」に基づく小規模開発事業の審査を地区計画届出と同時に一括して行います。

地区計画届出書の添付図書に小規模開発事業の事前審査に必要な事項を記載の上、事業計画書（小規模開発事業の審査用書類）を添付してください。

（小規模開発事業申請書の提出は不要です。）

#### ① 小規模審査基準の内容

- ・ 土地の区画割面積
- ・ 駐車場及び駐輪場の用途に応じた台数の確保と位置
- ・ 盛土高
- ・ 雨水最終樹（浸透樹）からの排水（口径φ50mm以下）及び汚水・雑排水の排水系統（雨水・汚水分流式）
- ・ 緑化計画（樹木の位置等）
- ・ 囲いの位置及び形態

#### ② 地区計画の添付図書への追加記入事項

- ・ 配置図 駐車場及び駐輪場の位置、雨水排水及び汚水・雑排水の系統（分流式）、緑化の位置、囲いの位置及び形態
- ・ 断面図 盛土高（計画又は現況の四方との差異）、雨水最終樹

#### ③ その他必要な添付書類

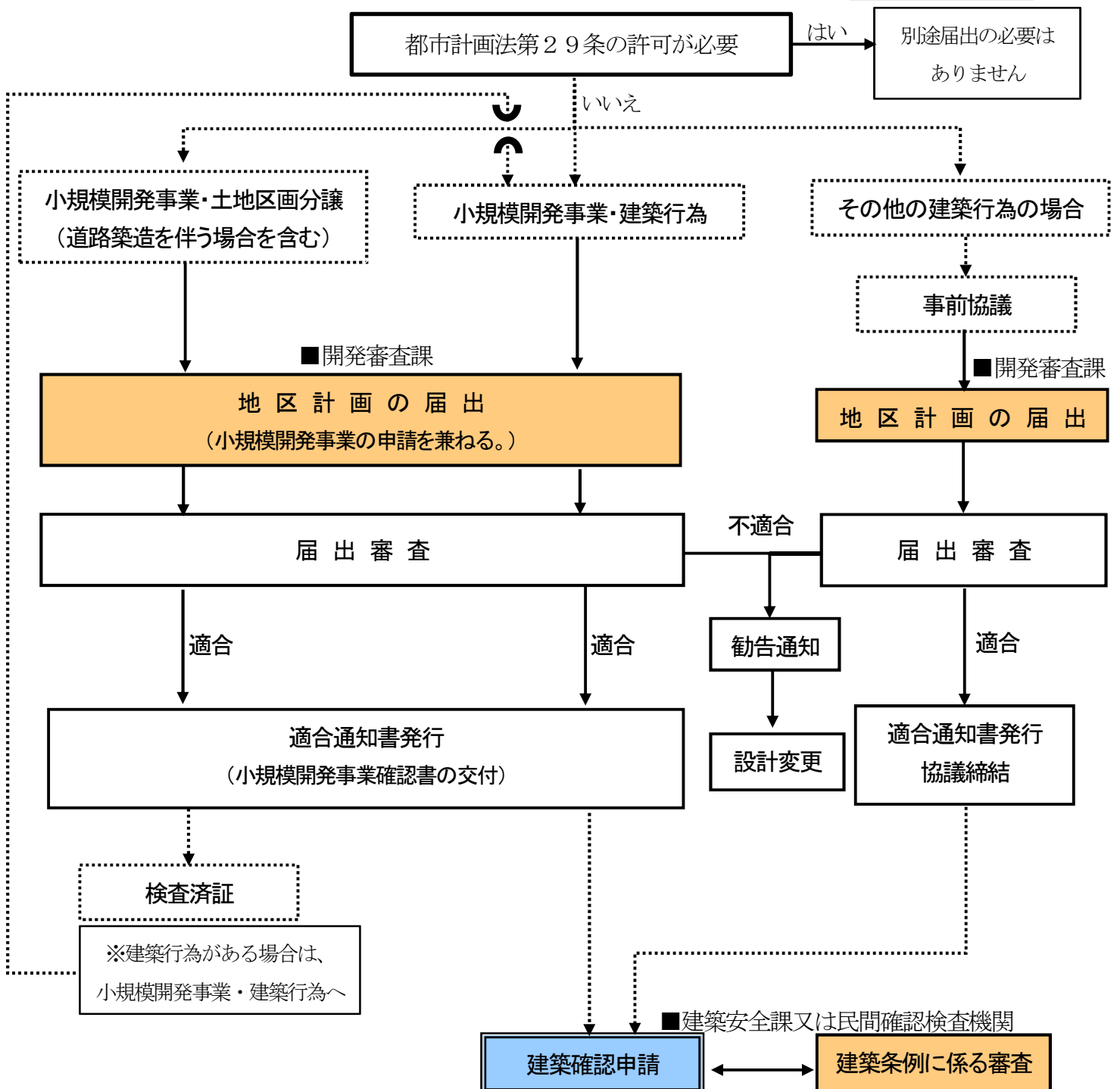
- ・ 検査済証（土地区画分譲による造成が行われた場合）
- ・ 地区整備計画の「壁面の位置の制限」に記載のあるただし書きを適用する場合は、確認できる図面。

詳しくは、都市整備部開発審査課までお問い合わせください。



#### 4 地区計画の届出フロー

事前相談		
項目	担当課	電話番号
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計画全般について</li> <li>■ 草加松原団地建替事業について</li> </ul>	都市計画課	048-922-1896
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地区計画の届出について</li> <li>■ 開発行為等について</li> </ul>	開発審査課	048-922-1942
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築条例について</li> </ul>	建築安全課	048-922-1954



## 草加市みんなでまちづくり自治基本条例（平成16年条例第23号）

（前文）

私たち草加市民は、このまちと人を愛し、デモクラシーの精神にのっとり、このまちが「市民の市民による市民のため」の存在であることを自覚し、すべての市民の自由と平等と公正を保障する「だれもが幸せなまち」をつくります。

市民、市議会、市が市民自治を原則として、それぞれが主体的に次代をも見据えたまちづくりを行うため、ここに草加市みんなでまちづくり自治基本条例を制定します。



草加市役所 都市整備部

都市計画課 TEL048-922-1896(ダイヤルイン)

開発審査課 TEL048-922-1942(ダイヤルイン)

令和5年9月