

松原団地駅西側地区 地区計画の手引き



平成22年2月



草加市

はじめに

松原団地駅西側地区では、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」）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予定されています。

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	1～2
方針の付図	3
地区整備計画図	3
I 地区計画の方針等	4
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	5～6
1 地区の区分	
2 建築物等の用途の制限	
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 防火地域の指定	7
IV 届出及び建築確認申請	8～9
1 届出について	
2 建築条例について	
3 建築確認申請までのフロー	

地区計画書

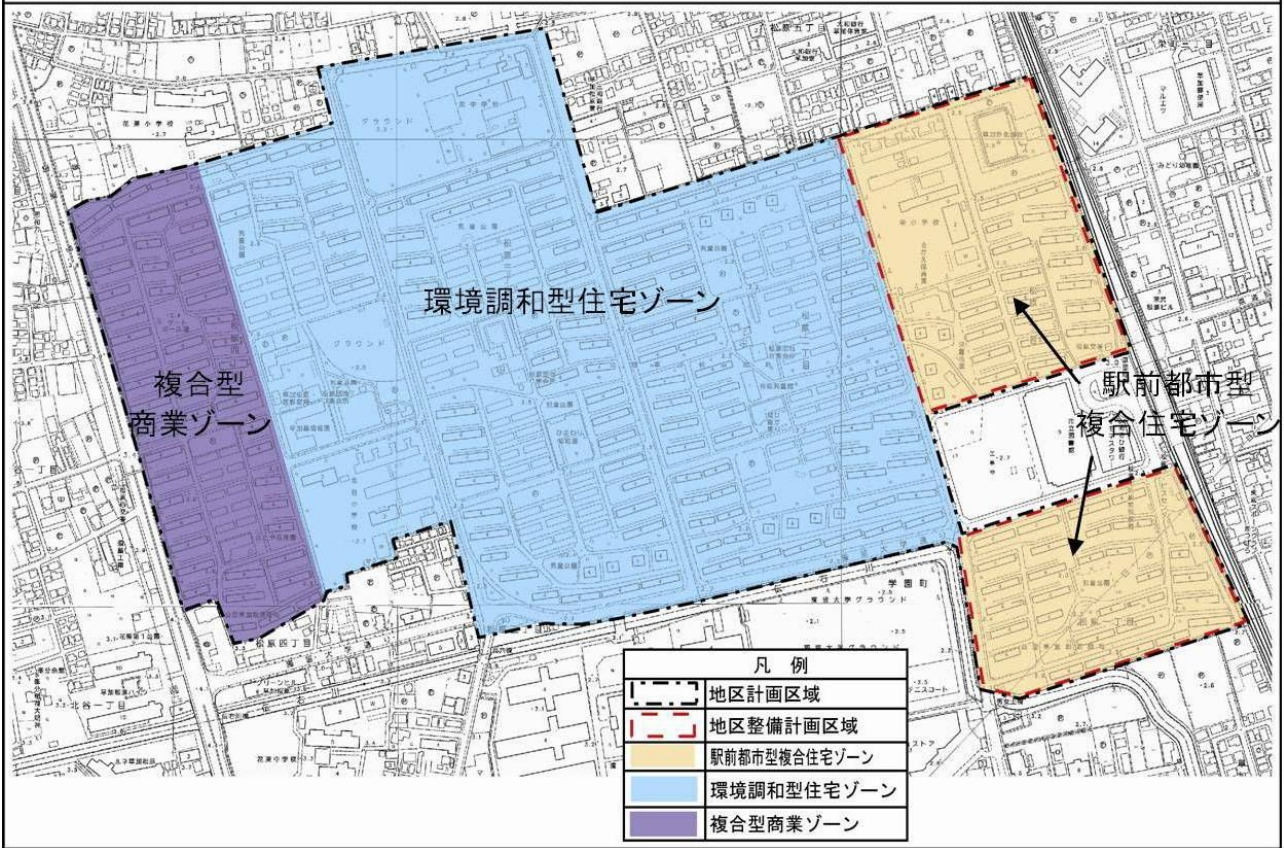
名 称	松原団地駅西側地区	
位 置	草加市松原二・三丁目、一・四丁目の各一部	
面 積	約 54.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東は東武伊勢崎線松原団地駅、西は国道4号、北は東京外かく環状道路に近接しており、都心と近郊地域の接点に位置する交通の利便性が高い住宅地である。団地内には小・中学校、保育園等の公共公益施設が立地しており、公園や緑道等の緑が多く存在する。また、地区南側には獨協大学が立地している。</p> <p>本地区計画は、以下の基本方針に沿って、草加松原団地建替え等の適切な誘導と併せて、地区の骨格となる道路、公園、子育て支援施設、高齢者施設等の公共公益施設の整備を進め、適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"> 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。 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。 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。 	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を次の3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"> 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。 2 環境調和型住宅ゾーン 近隣公園を中心とした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。 3 複合型商業ゾーン 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。
	地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	建築物等の整備方針	<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形成を図る。</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>
	その他区域の整備・開発に關する方針	<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>

地区の区分	名称	駅前都市型複合住宅ゾーン
	面積	約 10.0ha
建築物等に関する事項	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
	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。 なお、次に掲げるものはこの限りではない。 (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 (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 (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 (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)第二条第一項に規定する一般ガス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45m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。
	建築物等の高さの最低限度	建築物の高さの最低限度は12m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し、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 建築物に附属する自動車車庫その他これに類する附属建築物 (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 (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 (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)第二条第一項に規定する一般ガス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
	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。
	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、防犯上また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。

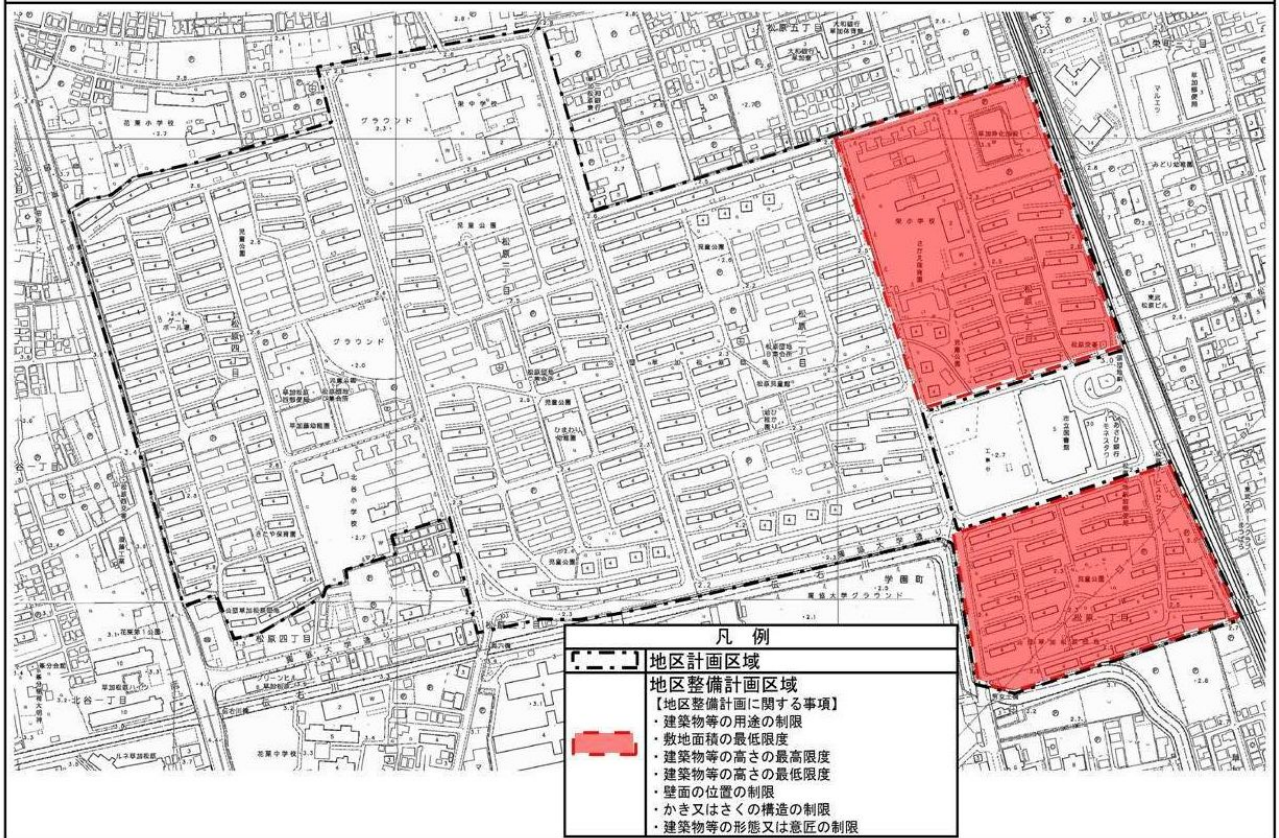
「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり。」

[理由] 老朽化した団地の建て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。

松原団地駅西側地区地区計画 土地利用方針の付図



松原団地駅西側地区地区計画 地区整備計画図



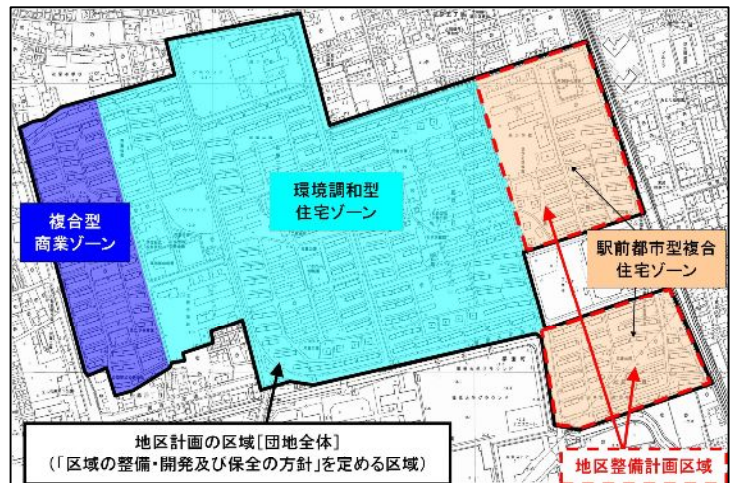
Ⅰ 地区計画の方針等

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3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(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) 複合型商業ゾーン(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

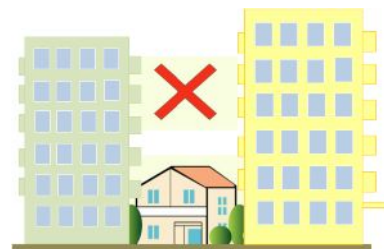
II 地区整備計画の内容

◆駅前都市型複合住宅ゾーン（約 10.0ha）

1 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



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、公共施設等に関し建築可能とします。

2 敷地面積の最低限度

1,000 m²

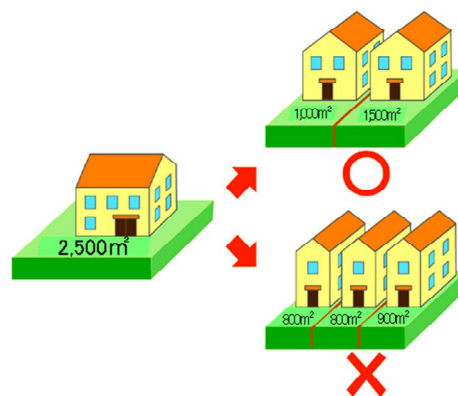
共同住宅の用途に供する建築物の敷地は、住戸数に 38 m²を乗じたものを超える面積

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 m²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 m²を乗じたものを超える面積と定めています。

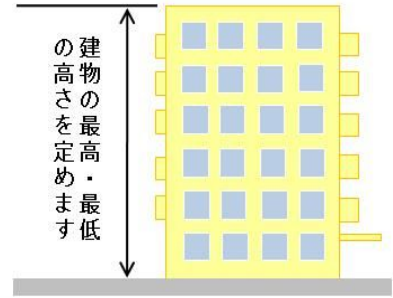
なお、バス・鉄道業務用施設、駅前交番や学校、高年者施設、児童厚生施設、一般ガス事業の用に供する施設等については、適用されません。

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。



3 建築物等の高さの最高限度 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。



4 建築物等の高さの最低限度 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。

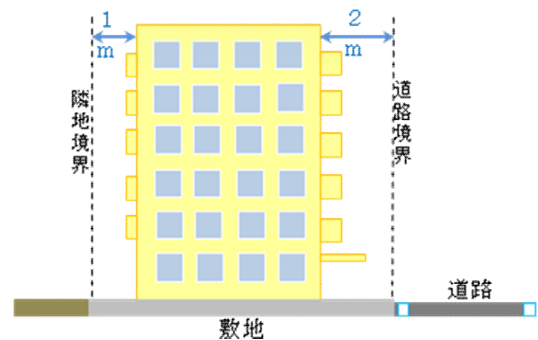
なお、子育て支援施設や高齢者施設、派出所等は、利用者の身体的要因等により低層建物であることが望ましいことから適用されません。

5 壁面の位置の制限 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により、秩序あるまちなみの形成、圧迫感の低減を図ります。また、隣接する松原団地駅西口地区地区計画(平成7年2月決定)との整合を図ります。

なお、すみきり部分の後退は除きます。また、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。



6 かき又はさくの構造の制限

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。

7 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(平成20年10月施行済)によるものとします。

III 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、草加松原団地建て替えに伴い、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が指定されています。

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指導課までお問い合わせください。

【防火地域内の建築物に対する制限】

対 象		構 造
①	階数が3以上で延べ面積が100㎡を超える建築物	耐火建築物 耐火建築物又は 準耐火建築物
②	①以外の建築物	
③	1 外壁及び軒裏が防火構造で延べ面積50㎡以内の平屋建て附属建築物 2 主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上屋又は機械製作工場等 3 不燃材料で造り又は覆われた高さ2mを超える門又は塀 4 高さ2m以下の門又は塀	制限なし

◆耐火建築物

主要構造物（壁・柱・床等）が、屋内外の火災が終了するまでの間に倒壊・延焼を防止する性能（耐火性能）を有する構造（耐火構造）であり、外壁の開口部に防火戸等の防火設備を有するもの

◆準耐火建築物

耐火建築物以外の建築物で、主要構造物が屋内外の火災による延焼を抑制する性能（準耐火性能）を有する構造（準耐火構造）等であり、外壁の開口部に防火戸等の防火設備を有するもの



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 ③建築物の建築又は工作物の用途の変更	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) ・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		
			平面図	各階（建築物のみ）	
			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：都市整備部開発指導課小規模審査係

2 建築条例について

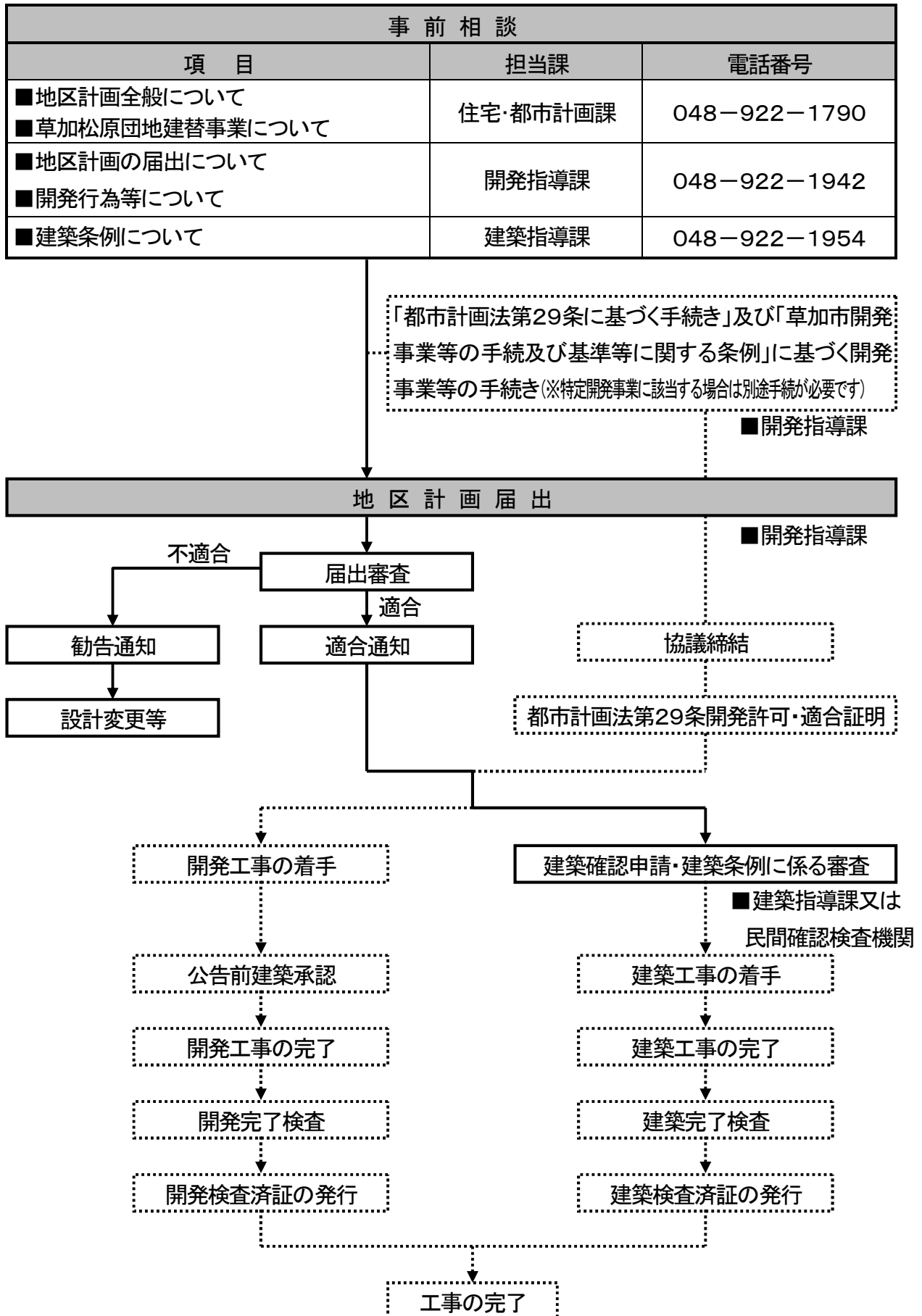
地区計画の内容については、届出・勧告制度によりその実現を図るものですが、より確実に担保できるよう、地区整備計画の内容を市の条例（建築条例）に定めることにより法的に強制力を持ったものとすることができます。

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」（平成18年条例第23号）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、都市整備部建築指導課までお問い合わせください。

3 地区計画の届出フロー

—— 地区計画の届出に関する手続き
 開発行為等に関する手続き



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

住宅・都市計画課 TEL048-922-1790(ダイヤルイン)

開発指導課 TEL048-922-1942(ダイヤルイン)

平成22年2月