

草加市の区域区分と用途地域

1 区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）

市民にとって限られた資源である土地は、生活及び生産のための諸活動の共通の基盤であることから計画的・効率的な利用が要請されます。

草加市においても、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために市街化区域と市街化調整区域との区分を定めています。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域とされています。

草加市においては、市域の約 90%が市街化区域です。

(平成 25 年 4 月 1 日現在)

市町名	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域に対する市街化区域の割合
草加市	2,480 ha	262 ha	90.4 %

※当初決定・・・昭和 45 年 8 月 25 日 埼玉県告示第 1002 号

＜参考＞近接市町の市街化区域面積等

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

市町名	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域に対する市街化区域の割合
越谷市	2,872 ha	3,159 ha	47.6%
八潮市	1,308 ha	495 ha	72.5%
三郷市	1,477 ha	1,539 ha	48.9%
吉川市	687 ha	2,475 ha	21.7%
松伏町	261 ha	1,361 ha	16.1%
川口市	5,467 ha	730 ha	88.2%

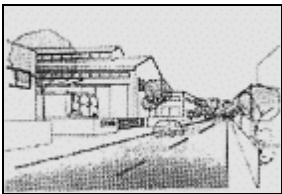
2 用途地域

市街化区域においては、都市機能の維持増進・住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、用途地域を定めて建築物の制限、建ぺい率、容積率等の形態の制限を行っています。

■本市における用途地域の種類・面積・建ぺい率等

	種 類	面積(ha)	面割合(%)	建ぺい率	容積率	高さ制限
住居系	第一種低層住居専用地域	114.5	4.6	60%	150%	10m
	第二種低層住居専用地域	6.8	0.3	60%	150%	10m
	第一種中高層住居専用地域	895.5	36.1	60%	200%	—
	第二種中高層住居専用地域	81.3	3.3	60%	200%	—
	第一種住居地域	579.2	23.4	60%	200%	—
	第二種住居地域	154.9	6.2	60%	200%	—
	準住居地域	66.6	2.7	60%	200%	—
商業系	近隣商業地域	35.1	1.4	80%	200%	—
	商業地域	74.9	3.0	80%	400% (一部500%)	—
工業系	準工業地域	302.1	12.2	60%	200%	—
	工業地域	92.3	3.7	60%	200%	—
	工業専用地域	76.7	3.1	60%	200%	—
合 計		2,479.9	100.0	—	—	—

■用途地域イメージ図

第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
		
建築できる建物は、住宅のほか、診療所、小中学校、日常生活に必要な50㎡以内の店舗併用住宅に限られます。	建築できる建物は、住宅のほか、診療所、小中学校、日常生活に必要な150㎡以内の店舗等に限られます。	建築できる建物は、住宅のほか、学校、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗等に限られます。
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域
		
1,500㎡超又は3階以上の店舗や事務所などは建築できません。	住環境を害するような工場、パチンコ屋、ガラクボックス、3,000㎡超の事務所、店舗等の建築はできません。	主に住居の環境を守るための地域です。小規模の工場、パチンコ屋、ボウリング場、ホテルなどは建てられません。
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
		
自動車車庫の面積制限がなくなり、自動車修理工場については150㎡まで建築できます。	まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。商店のほかに事務所や小規模の工場も建てられます。	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる繁華街に適した地域です。工場が制限されるほかは、ほとんど何でも建てられます。
準工業地域	工業地域	工業専用地域
		
主に軽工場を主体とした工場やサービス施設等が立地している地域です。危険な工場は建てられません。	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、病院、学校などは建てられません。	工場のための地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられません。
イラスト (財) 日本建築センター「平成4年建築基準法改正の解説」より		

■用途地域内による建築物の用途制限の概要

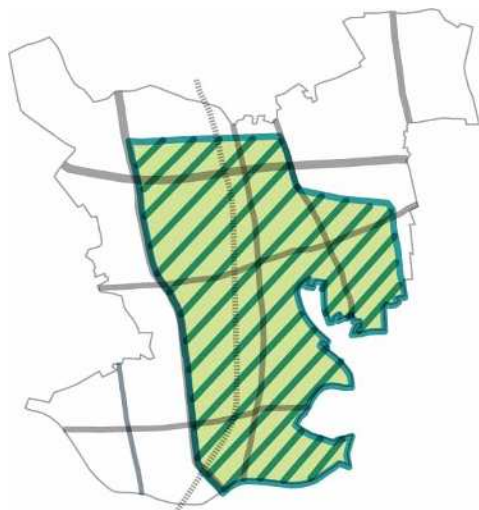
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、⑥、▲面積・階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗・喫茶店・理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ 2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗・飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ 2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ⑤大規模集客施設については、用途を緩和する地区計画決定により立地可能 ⑥物品販売店舗・飲食店を除く、大規模集客施設については、用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの						⑤	⑤	○	○	○	⑤	⑥	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊技・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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	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						▲	▲	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等									○	▲	○	○	▲個室付き浴場等を除く
公共施設・病院・学校	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	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					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量					①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	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													

平成19年11月30日から施行

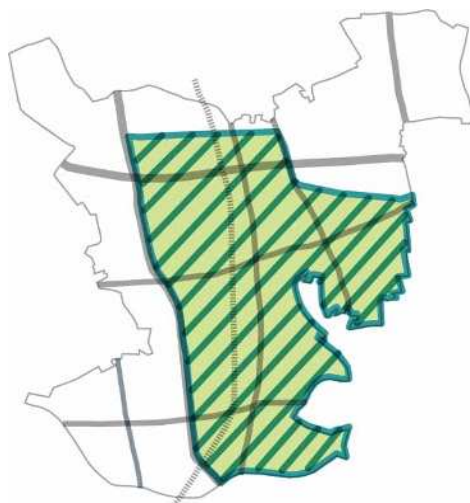
■市街化区域、用途地域の変遷

《用途地域指定区域》

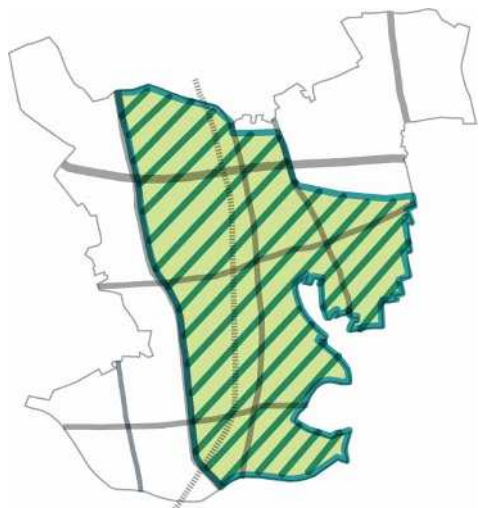
昭和39年 3月17日



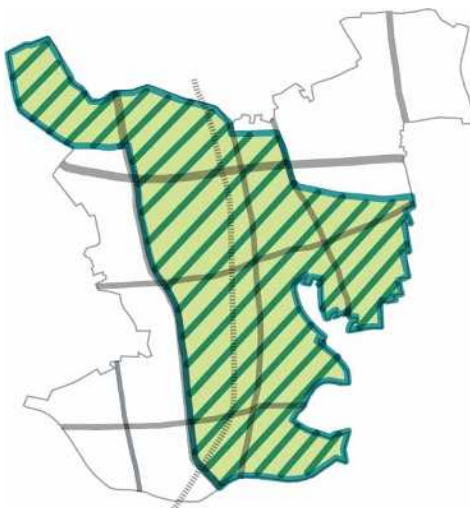
昭和40年12月28日



昭和41年12月28日

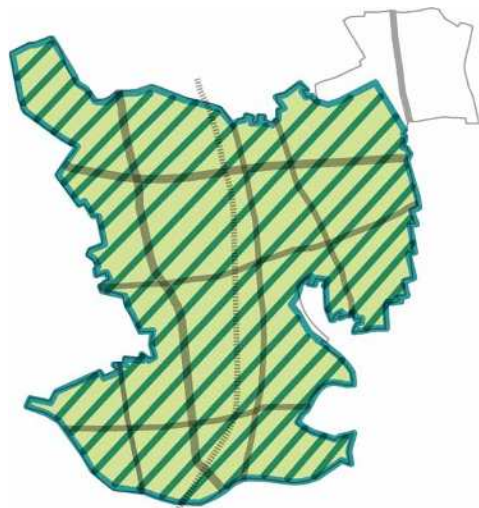


昭和44年 5月 7日

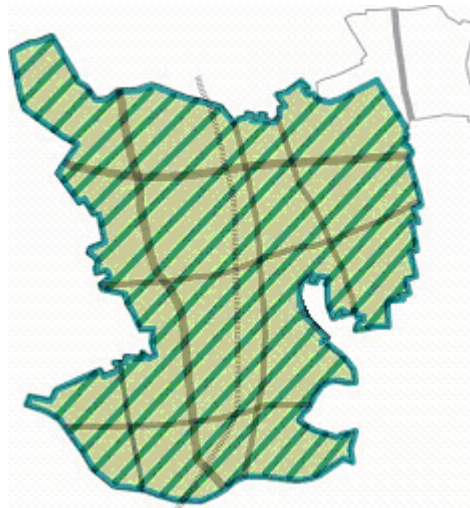


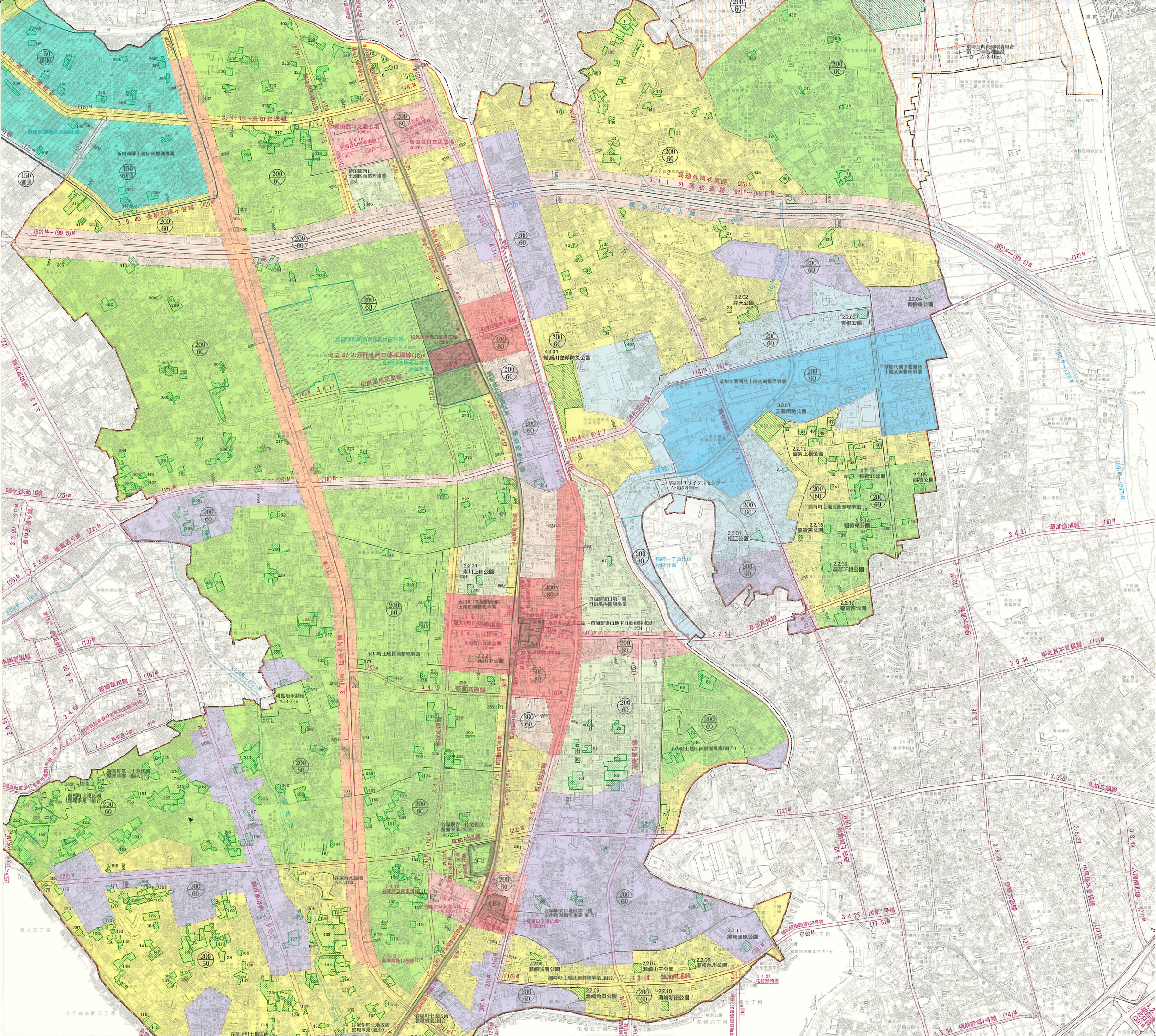
《市街化区域》

昭和45年 8月25日



平成18年 3月31日





凡 例				
用 途 地 域	建ベイ率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)	
	第一種低層住居専用地域	60	150	10
	第二種低層住居専用地域	60	150	10
	第一種中高層住居専用地域	60	200	—
	第二種中高層住居専用地域	60	200	—
	第一種住居地域	60	200	—
	第二種住居地域	60	200	—
	準住居地域	60	200	—
	近隣商業地域	80	200	—
	商業地域	80	400 一部500	—
	準工業地域	60	200	—
	工業地域	60	200	—
	工業専用地域	60	200	—
	市 街 化 区 域			
	用途地域無指定区域内の 形態制限の指定 ※平成15年9月17日草加市告示第283号 平成16年4月1日より施行	50	100	—
		60	200	—
	都 市 計 画 道 路			
	都 市 計 画 河 川			
	都 市 高 速 鉄 道			
	都 市 計 画 公 園			
	生 産 緑 地 地 区			
	地 区 計 画 区 域			

地 域 地 区		建ベイ率 (%)	容積率 (%)
	高度利用地区（A地区）	70	最高550 最低200
	高度利用地区（B地区）	50	最高500 最低200
	高度利用地区（C地区）	60	最高200 最低100
	防 火 地 域		
	準 防 火 地 域		
	容積率 建ベイ率		容積率 建ベイ率
		建ベイ率 60/10 建築物の高さの限度	

都市計画決定一覧表

内 容	区域又は地域	面 積 (ha)	当初決定 告示年月日及び番号	最終変更 告示年月日及び番号
市 街 化 区 域 及 市 街 化 調 整 区 域	市 街 化 区 域	約 2,480	昭和45年8月25日 埼玉県告示第1002号	平成18年3月31日 埼玉県告示第597号
	市 街 化 調 整 区 域	約 262		
用 途 地 域	計	約 2,742	昭和39年3月17日 建設省告示第531号	平成22年3月9日 埼玉県告示第354号
	第一種低層住居専用地域	約 114.5		
	第二種低層住居専用地域	約 6.8		
	第一種中高層住居専用地域	約 895.5		
	第二種中高層住居専用地域	約 81.3		
	第一種住居地域	約 579.2		
	第二種住居地域	約 154.9		
	準住居地域	約 66.6		
	近隣商業地域	約 35.1		
	商業地域	約 74.9		
	準工業地域	約 302.1		
	工業地域	約 92.3		
	工業専用地域	約 76.7		
	計	約 2,479.9		