

第2回 谷塚駅西口地区の まちのルール策定に向けた勉強会

日時 令和8年1月25日(日)14:00~16:00
1月26日(月)19:00~21:00

場所 谷塚文化センター 3階 ホール

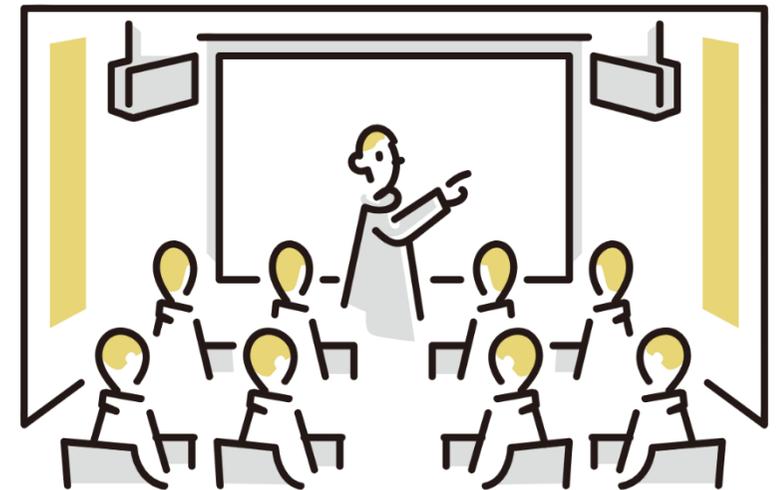


■本勉強会の目的

谷塚駅西口地区のまちのルール策定に向けて、これまでに出了意見をもとに、グループワーク形式でルールを具体化する。

■本日の流れ

1. 第1回勉強会の振り返り
2. まちのルール(地区計画)について
 - ・事例紹介
3. まちのルールの具体化
 - ・グループワーク
 - 「谷塚駅西口地区に必要なまちのルール」
4. 今後のスケジュール



第1回勉強会の振り返り

■第1回谷塚駅西口地区のまちのルール策定に向けた勉強会

日時 令和7年12月14日(日)14:00~16:00
22日(月)19:00~21:00

会場 谷塚文化センター 3階 ホール

内容

1. 谷塚駅西口地区のまちづくりについて
2. まちのルール(地区計画)について
3. 検討エリアの選定について
4. 谷塚駅西口地区の課題の整理(グループワーク)
5. 今後のスケジュール

計20名の地域の皆様にご参加いただき、グループワーク形式で地区の課題を整理しました。



14日(参加者13名)



22日(参加者7名)



発表の様子



第1回勉強会の振り返り

■谷塚駅西口地区まちづくり基本計画(令和7年3月策定)

詳細はこちら
(草加市HP)

新しい谷塚駅西口地区の魅力を創造することを目指し、
まちづくりの指針となる基本的な整備方針とロードマップを定めるもの。

目 標 「誰もが思い思いに過ごせる、安全安心で未来に誇れるまち」

整備方針 ① 災害につよいまちづくり

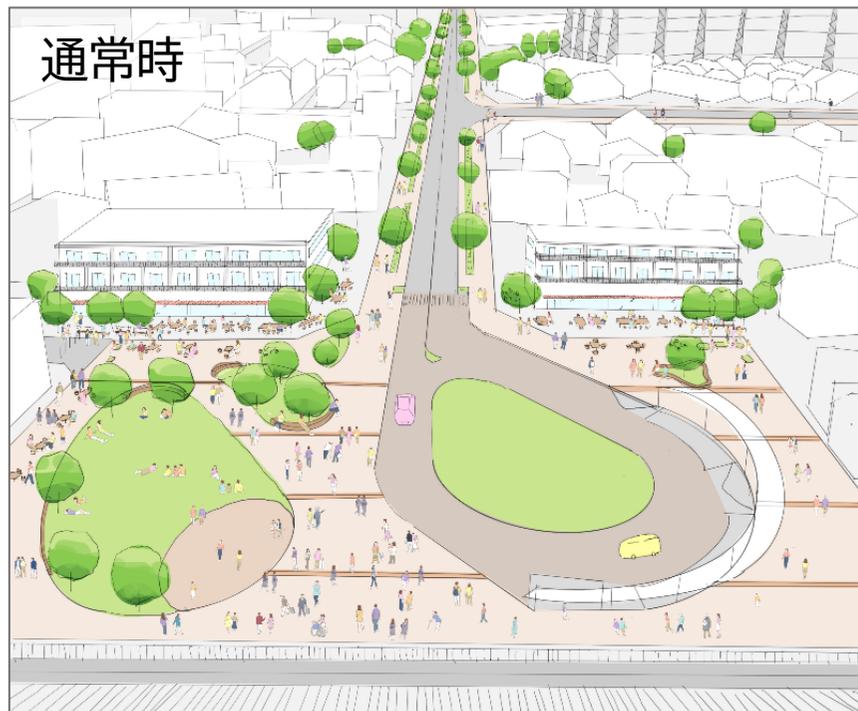
② アクセスしやすい都市計画道路と安全安心に移動できる地区内の交通ネットワークの整備

③ 居心地の良い、楽しみが集まる駅前空間の創出

④ 豊かな暮らしが生まれる土地利用の誘導



整備イメージ図(駅前)



第1回勉強会の振り返り

■整備方針図

A 駅前広場・都市計画道路

日常の憩いやイベントの場、排水路や無電柱化を整備することにより、災害時に避難場所となる広場空間を創出

B 賑わい・交流拠点エリア

低未利用地等を活用し、駅前の顔としてふさわしい魅力的な店舗等を誘導

C 商業機能エリア

既存の施設を活かしつつ、広場機能との連携を促進

D 商業・住宅エリア

リノベーション等を行い既存の建物を活かす

E 憩い・オープンスペースエリア

憩いの場や交流の場となるオープンスペースの維持・創出

F 商店街エリア

既存の商店街を活かした土地利用を図りつつ、安全安心に歩行できる空間を形成



第1回勉強会の振り返り

■地区内のまちづくりの推進

ハード整備と併せて、土地の暫定的な利活用の継続や、地区にあったまちづくり等を導入し、より効果的な整備を図る。

まちづくり用地の
暫定活用・社会実験の継続



駅前広場等整備検討会・
ワークショップの実施



安全安心な歩行空間形成
に向けた検討



本年度
実施

民有地の整備促進・
リノベーションの促進



エリアマネジメント
団体による管理運
営・利活用の仕組み
づくり

地区計画・景観・防災による
地区まちづくりの検討



本勉強会で検討を開始。谷塚駅西
口地区に合ったまちのルールの方
策定を目指す。

第1回勉強会の振り返り

■まちのルール検討エリア



基本計画エリアをより拡大し
まちのルール検討エリアを選定

《拡大する理由》

- ・住環境についてのルールは**周辺**の**同じ特性を持つ地域**も一体的に考えるべき。
- ・谷塚小学校通りは幅員が狭く、商店街という特性上道路を挟んだ向かい側との関わりもあるため、**路面の両側に同様のルール**を設ける必要がある。

商店街の片側に
大きなマンションが…



第1回勉強会の振り返り

■まちのルール(地区計画)とは？

住民が主体となってつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルール。

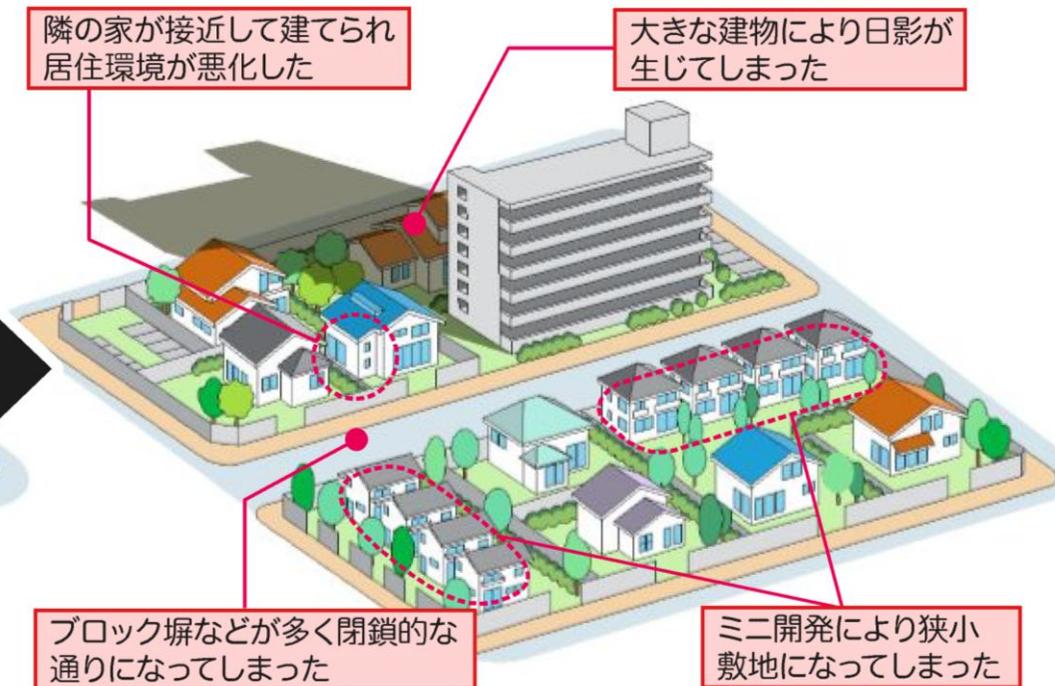
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができる。

(例)ルールがないままだと…

現 状



このまま放っておくと…



第1回勉強会の振り返り

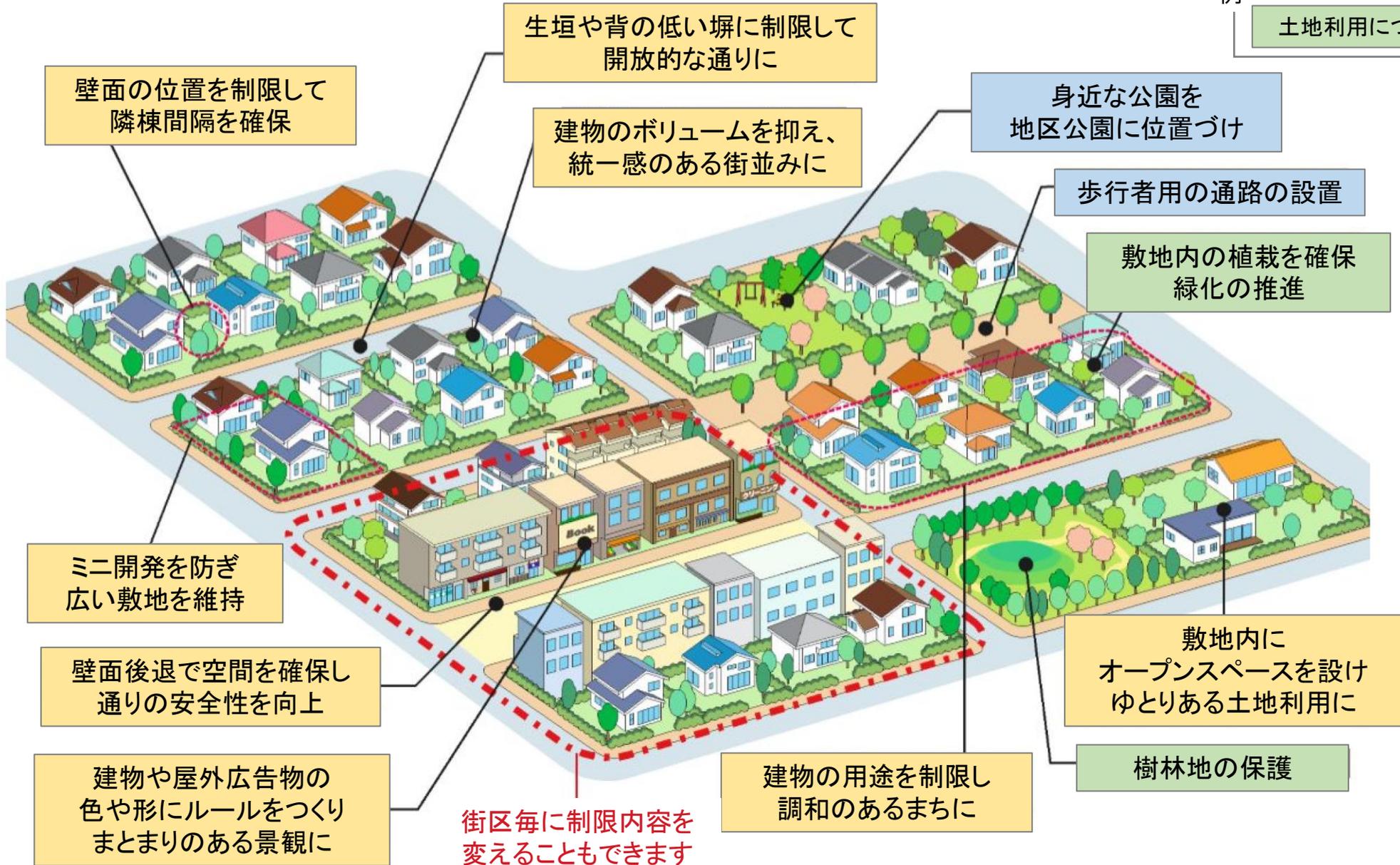
(例)ルールをつくり、将来像の実現を目指す...

凡例

建築物等について

地区施設について

土地利用について



第1回勉強会の振り返り

■策定することのできるルール

建築物等に関するルール

都市計画法にて一部制限

- 1) 用途の制限
- 2) 容積率の最高・最低限度
- 3) 建ぺい率の最低限度

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例にて一部制限

- 4) 敷地面積、建築面積の最低限度
- 5) 壁面の位置

- 6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 7) 高さの最高・最低限度

草加市景観条例にて一部制限

- 8) 形態、色、意匠など

- 9) 緑化率の最低限度
※敷地の規模によっては条例で規定あり
- 10) 垣・さくの構造

地区施設の設定

道路、公園、緑地、広場等の設定

土地利用に関するルール

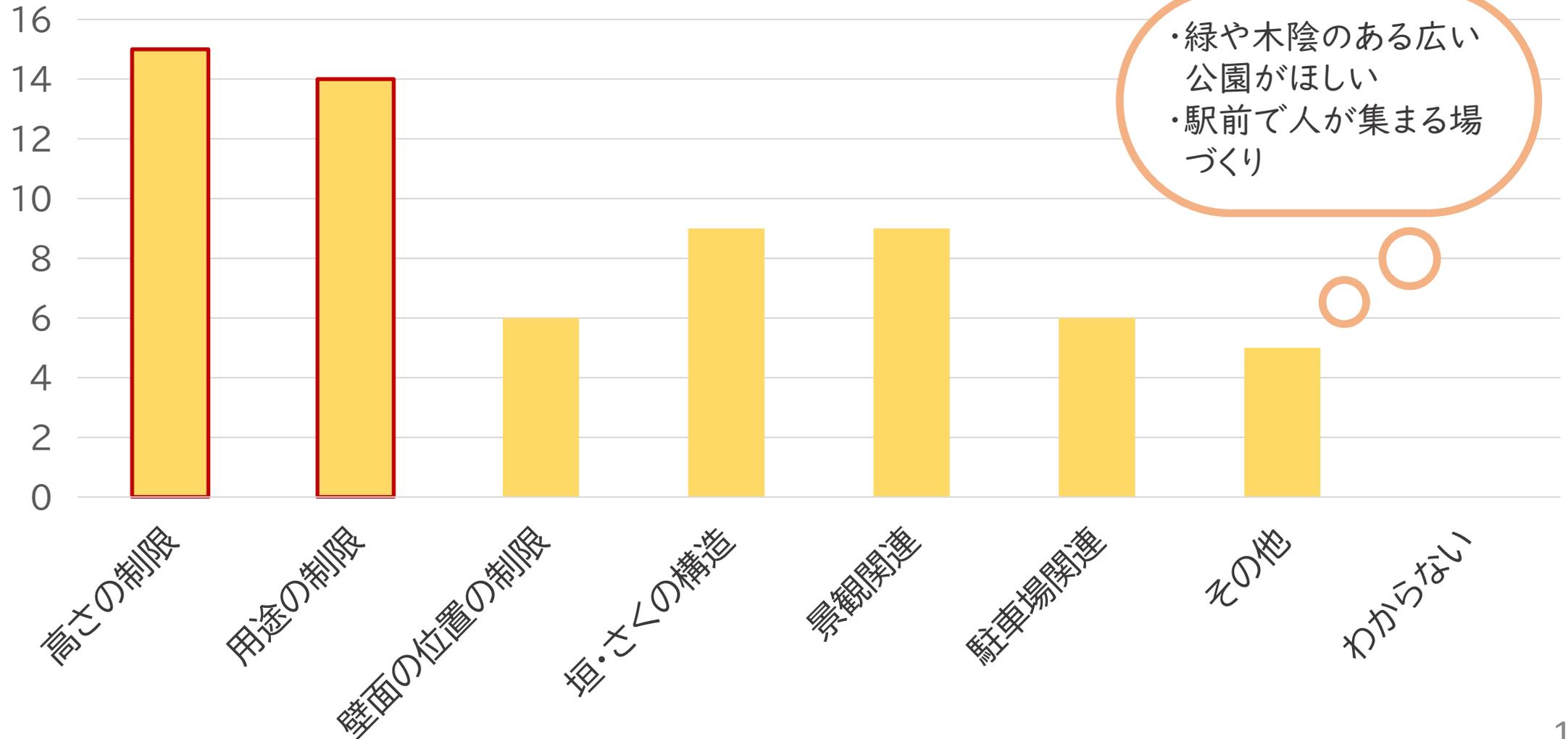
現存する地区内の緑地の保全

第1回勉強会の振り返り

■振り返りシートでのご意見

参加者全員が谷塚駅西口地区でまちのルールを策定することに「賛成」と回答
（「反対」「わからない」「未回答」なし）

谷塚駅西口地区に必要なまちのルール



第1回勉強会の振り返り

■振り返りシート及びグループワークでのご意見

高さの制限

- ・低層のまち並みが良い
- ・中層のまち並みまでなら許容
- ・住宅地では3階程度までが良い
- ・区域ごとに分けて規制を設けるべき

用途の制限

- ・倉庫、風俗店、遊戯店の規制
(特に広場等整備後の駅前)
- ・店舗・事業所の誘致
- ・区域ごとに分けて規制を設けるべき

駐車場関連

- ・大きい駐車場は不要
- ・交通量が増えないような工夫

壁面の位置の制限

- ・災害対策や安全の確保のために、
壁面後退による道路用地の確保

垣・さくの制限

- ・ブロック塀の禁止
- ・生垣にする(⇔近隣トラブルの不安)
- ・崩れず、見通しの良いものにする

景観関連

- ・派手なデザインの規制
- ・照明の照度の規制

※地区計画に関係するものを抽出



第2回勉強会では、まちのルール(地区計画)の素案作成に向けて、これらの意見をより具体化していきます。

第1回勉強会の振り返り

■ 準防火地域の指定

地区計画の策定と併せて、本地区を準防火地域に指定することで、災害への対策を強化。建築物の構造等を制限して防災機能を高め、延焼の防止を図る。

《防火地域》

駅前などの商業地域で、建物が密集し、火災が発生すると危険な地域や、防災上重要な幹線道路沿道などに指定。小規模な建物を除き、耐火建築物にする必要がある。

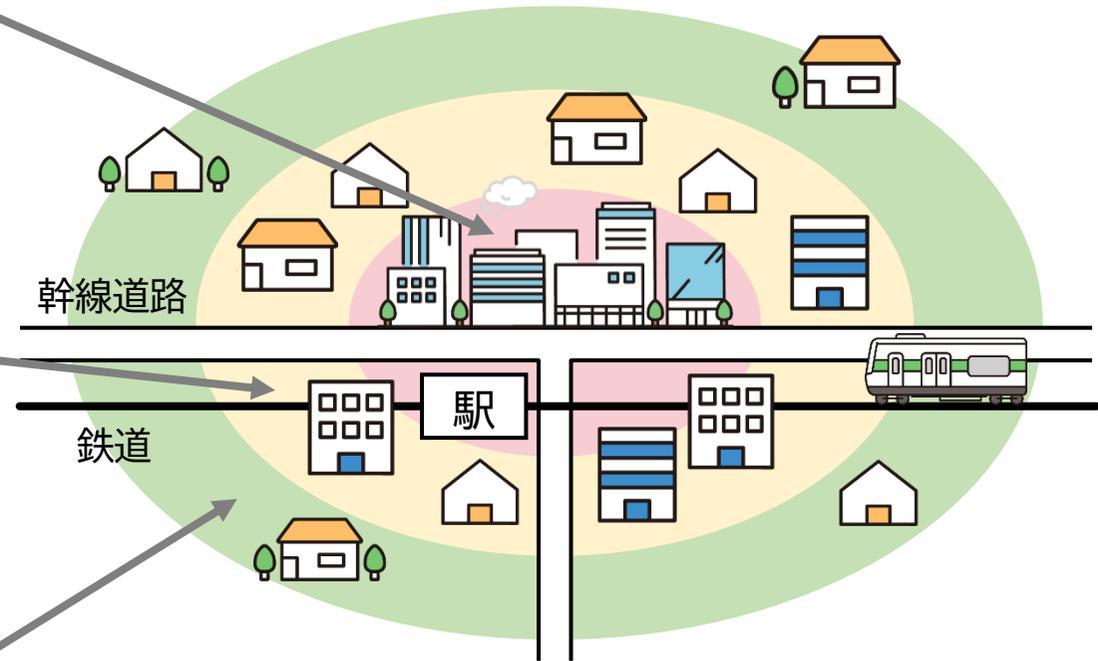
《準防火地域》

防火地域周辺の住宅が密集した地域に指定。建物の規模に応じて、防火構造の建物、準耐火建築物、耐火建築物にする必要がある。

《法22(23)条区域》

建築基準法において、屋根・外壁を不燃材で造ることを義務づけられた区域。草加市では市街化区域はすべて法22条区域に指定されている。

防火地域・準防火地域
イメージ図



第1回勉強会の振り返り

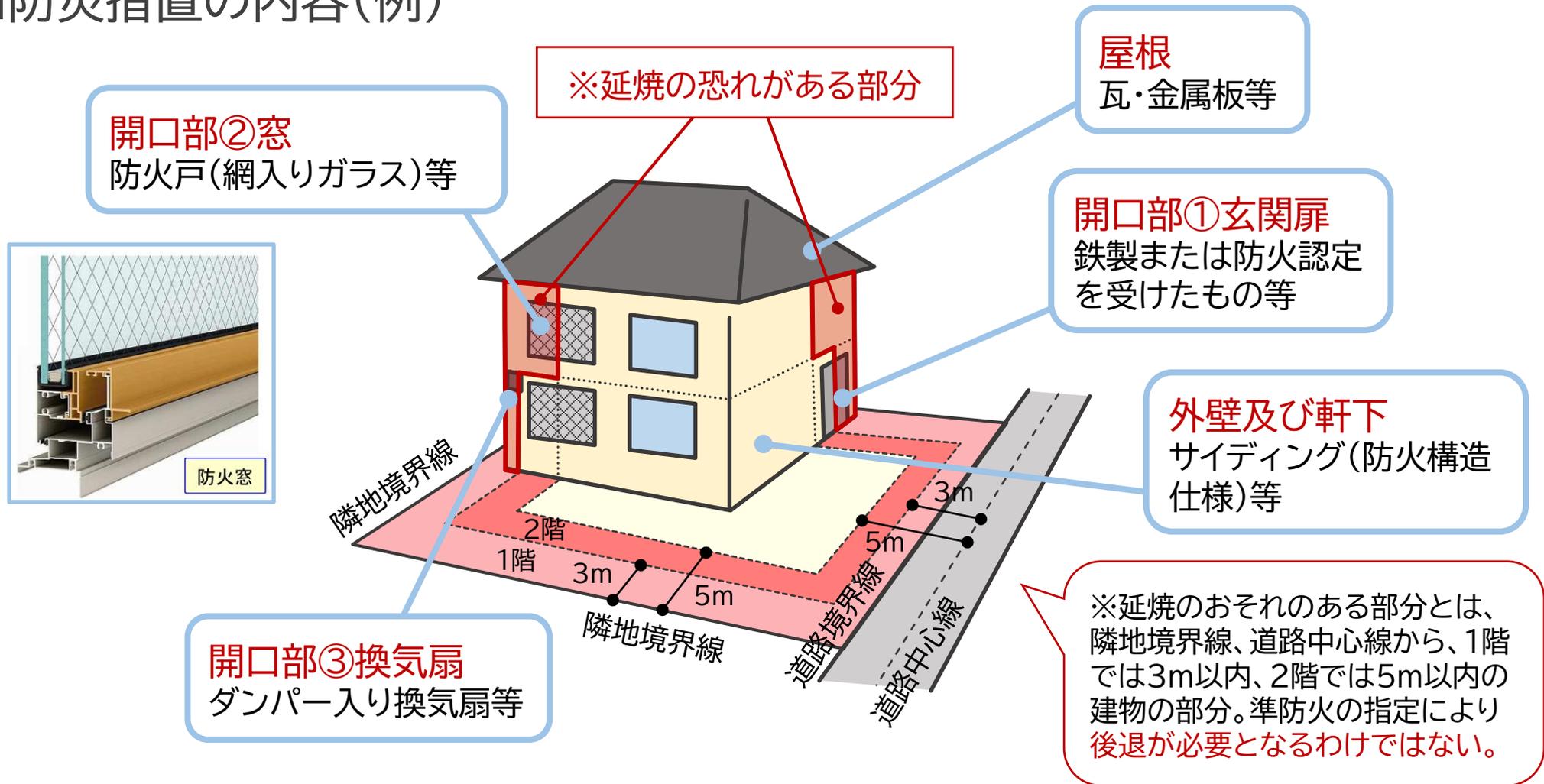
■準防火地域の建築制限

建築基準法により、準防火地域内では、建物の新築や建て替えの際に、以下の制限が設けられる。

階数 (地階を含む)	延面積 500㎡以下	500㎡超1,500㎡以下	1,500㎡ 超
4以上	耐火建築物		
3	耐火建築物、準耐火建築物、 一定の技術的基準に適合する建築物 準耐火建築物に近い性能を確保 ・建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物 ・耐火構造の仕様であれば、木造3階建て建築物が可能	耐火建築物 建物内・周囲の火災を想定し、 1時間以上の火災で建物が 倒壊・延焼しない性能を確保 ・鉄筋鉄骨コンクリート造や鉄筋コン クリート造、鉄骨造	
2	木造建築物は一定の防火措置が必要 建物周囲の火災を想定し、 建物の延焼を抑制する性能を確保	準耐火建築物 建物内・周囲の火災を想定し、 45分以上の火災で建物が 倒壊・延焼しない性能を確保	
1	・屋根や外壁を防火構造、延焼の恐れがある範囲の窓 や玄関を防火設備としたもの	・不燃材で被覆した木造や鉄骨造	

第1回勉強会の振り返り

■防災措置の内容(例)



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、実質的な防火措置は延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ。

第1回勉強会の振り返り

メリット

- ・災害対策の強化
 - ・準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は建ぺい率が10%緩和
- 敷地に対する建物の配置の自由度が増加

デメリット

建築物等に耐火・防火措置を施すことになるため、建築物等の建て替え等（新築、増築、改築又は移転）の際にかかる費用が従来より増加

■規制がかかるタイミング

準防火地域に指定されても、即座に現在の建築物に規制がかかる訳ではなく、建替え時等に適応される。

■振り返りシートでのご意見

参加者全員が準防火地域の指定について「理解できた」と回答（「理解できなかった」「未回答」なし）

建築物等に関するルール

■用途の制限

建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができる。

《目的》

良好な住環境の保全、
駅前にふさわしい施設の立地

(例)

- ・工場、風俗施設、遊戯店、畜舎等の建築を制限
- ・駐車場出入口の設置を制限
- ・駅前エリアのみ、建物1階部分を店舗・事業所に限定

街区やエリアで
ルールを変える
こともできます！



■現状の用途地域

建てられる用途の多様さ

近商 > 1住 > 1中高



第1種中高層住居 専用地域

中高層住宅のための地域
住宅、2階以下の小規模な
店舗、公共施設 など

第1種住居地域

住居の環境を守るための
地域
1中高+中規模店舗・事務所、
ホテル、一部倉庫や作業所
など

近隣商業地域

まわりの住民が日用品の
買い物などをするための
地域

1住※+大規模店舗・事務所、
遊戯・風俗施設 など

※ホテル・旅館は建築不可

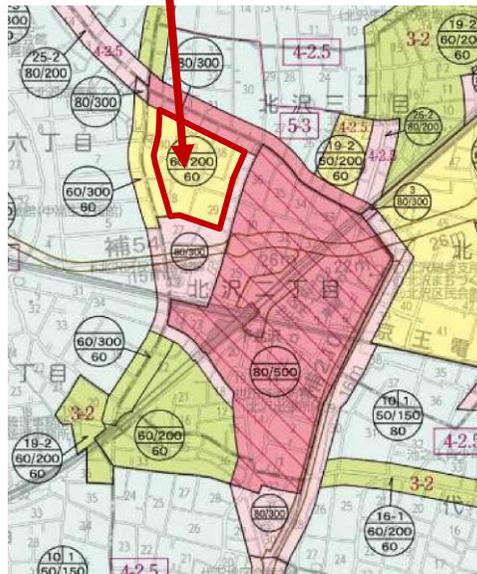
まちのルール(地区計画)について

(例) 下北沢駅周辺地区地区計画(東京都世田谷区)

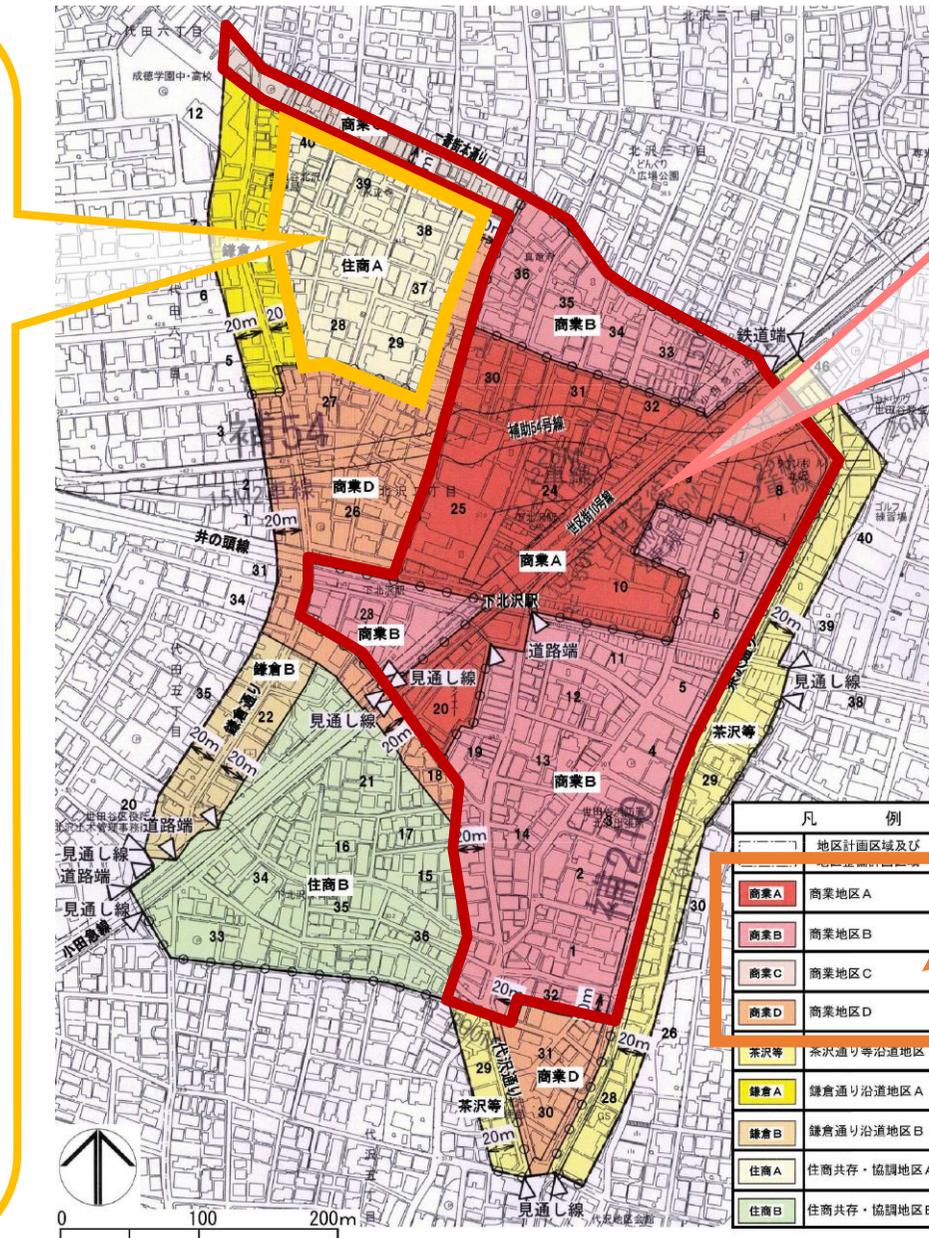
居住環境への配慮

住商共存地区の用途は中高層専用地域程度に

※用途地域上は3000㎡以下の店舗やホテル・旅館等も立地可能(第1種住居地域)



出典：世田谷区都市計画図



賑わいの連続性確保

中心商業地区の一部道路沿いは、1階部分を店舗・事務所等に限定



健全な賑わいの維持

商業地区全体で風俗店等の立地を制限

出典：下北沢駅周辺地区地区計画

建築物等に関するルール

■高さの最高・最低限度

地区・街区ごとに建物の高さの最高又は最低限度を設けることができる。

《目的》

まち並みの揃った景観の形成
土地の高度利用の促進

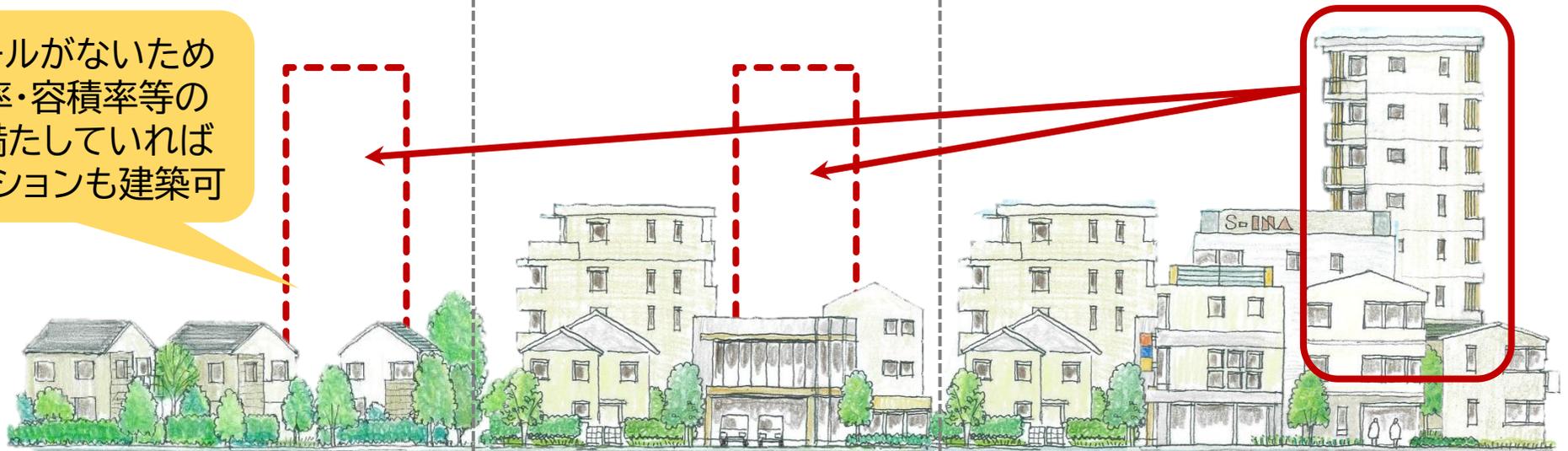
(例) 高さごとのまち並みのイメージ

低層のまち並み
(住宅街)

中層のまち並み
(谷塚小学校通り)

高層のまち並み
(谷塚駅東口)

現状ルールがないため
建ぺい率・容積率等の
規定を満たしていれば
高層マンションも建築可



まちのルール(地区計画)について

(例) 六麓荘町地区地区計画(兵庫県芦屋市)

建築物等の整備方針

閑静でゆとりのある戸建て住宅主体の住宅地としての住環境を保全

高さ制限に関する内容

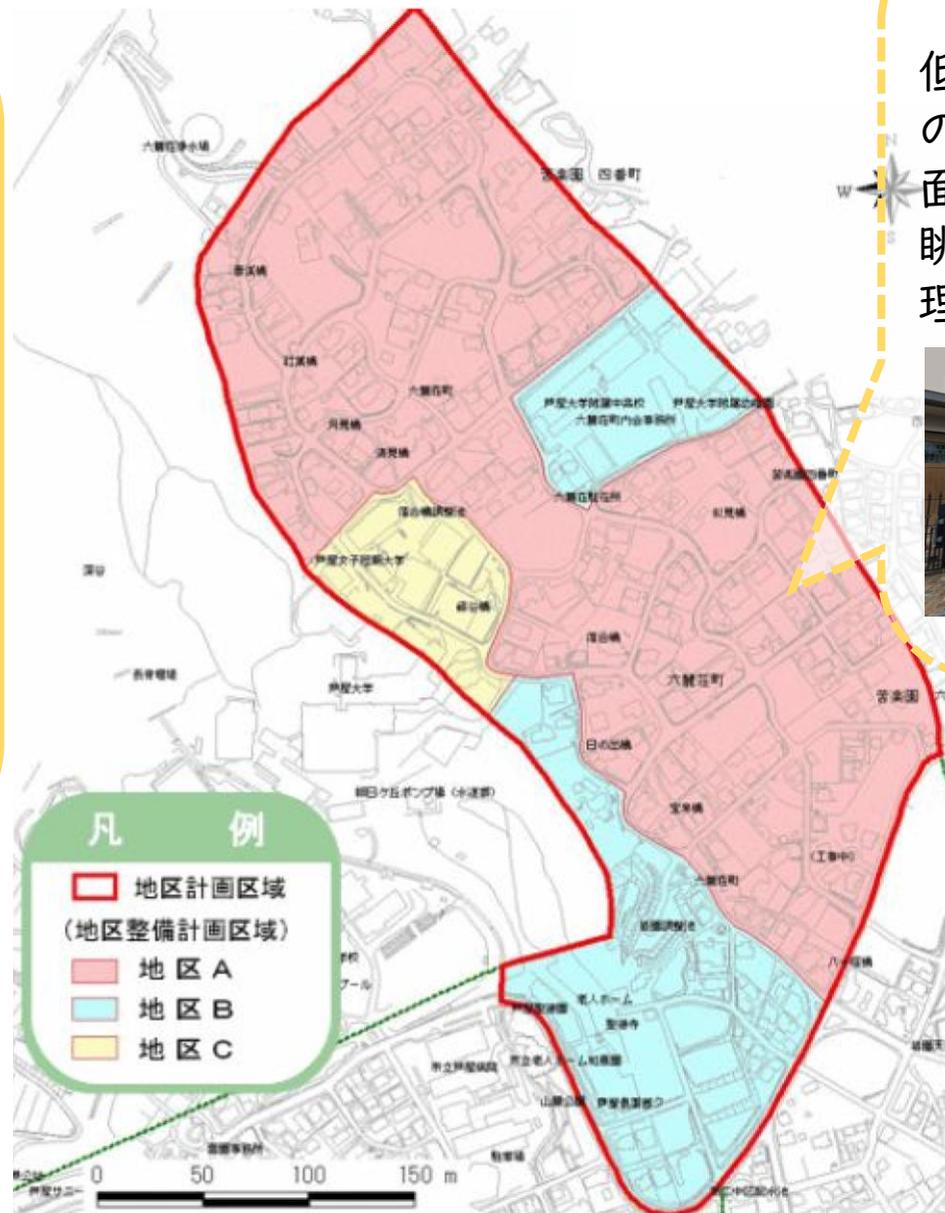
地区 A & 地区 B

建築物の最後部までの高さは10m、軒の高さは7m

地区 C

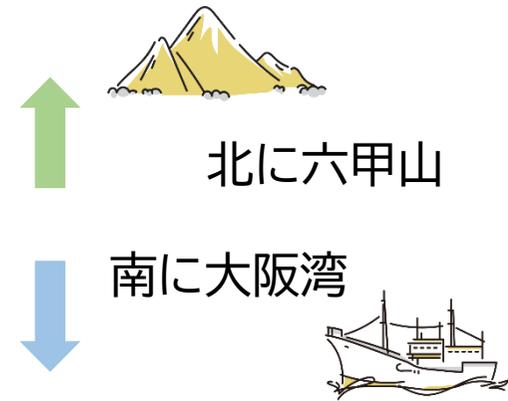
建築物の最後部までの高さは15m、軒の高さは12m

最低敷地面積、建ぺい率、容積率の観点から1~3階建て程度の住宅が建築可能



高さ制限の効果

低層に抑えられた街並みのため、六甲山の麓の斜面地において大阪湾への眺望が確保されるなど整理された街並みに



出典: GoogleMaps、芦屋市HP

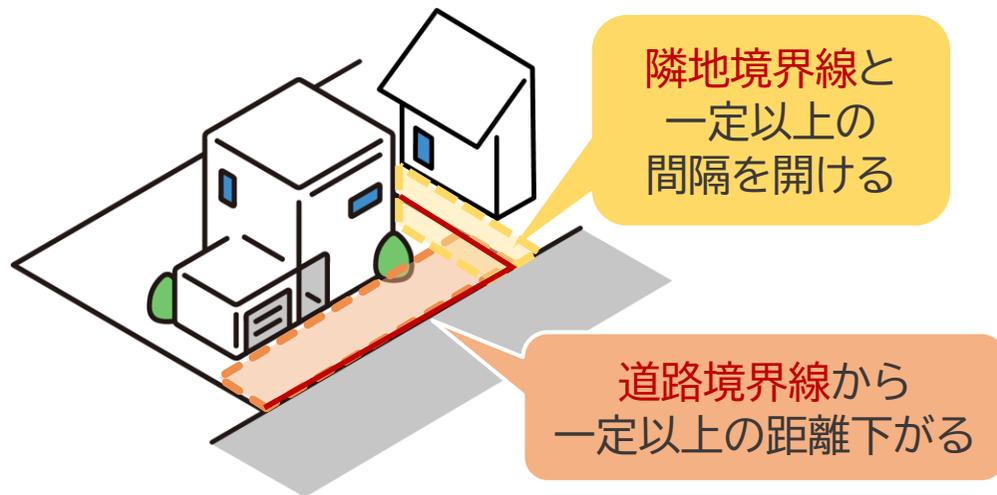
建築物等に関するルール

■壁面の位置、工作物の設置制限

道路境界、隣地境界から一定以上の間隔を設け、圧迫感をやわらげる。壁面後退区域内の自動販売機等の設置を制限。

《目的》

建て詰まりの防止、日照・通風等の確保、歩行空間・緑空間の創出



■垣・さくの構造

道路に面して設ける垣又はさくの構造に制限を設ける。また、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀等の設置を制限する。

《目的》

良好な街並みの形成、災害に対する安全性の確保

高さのある
ブロック塀を

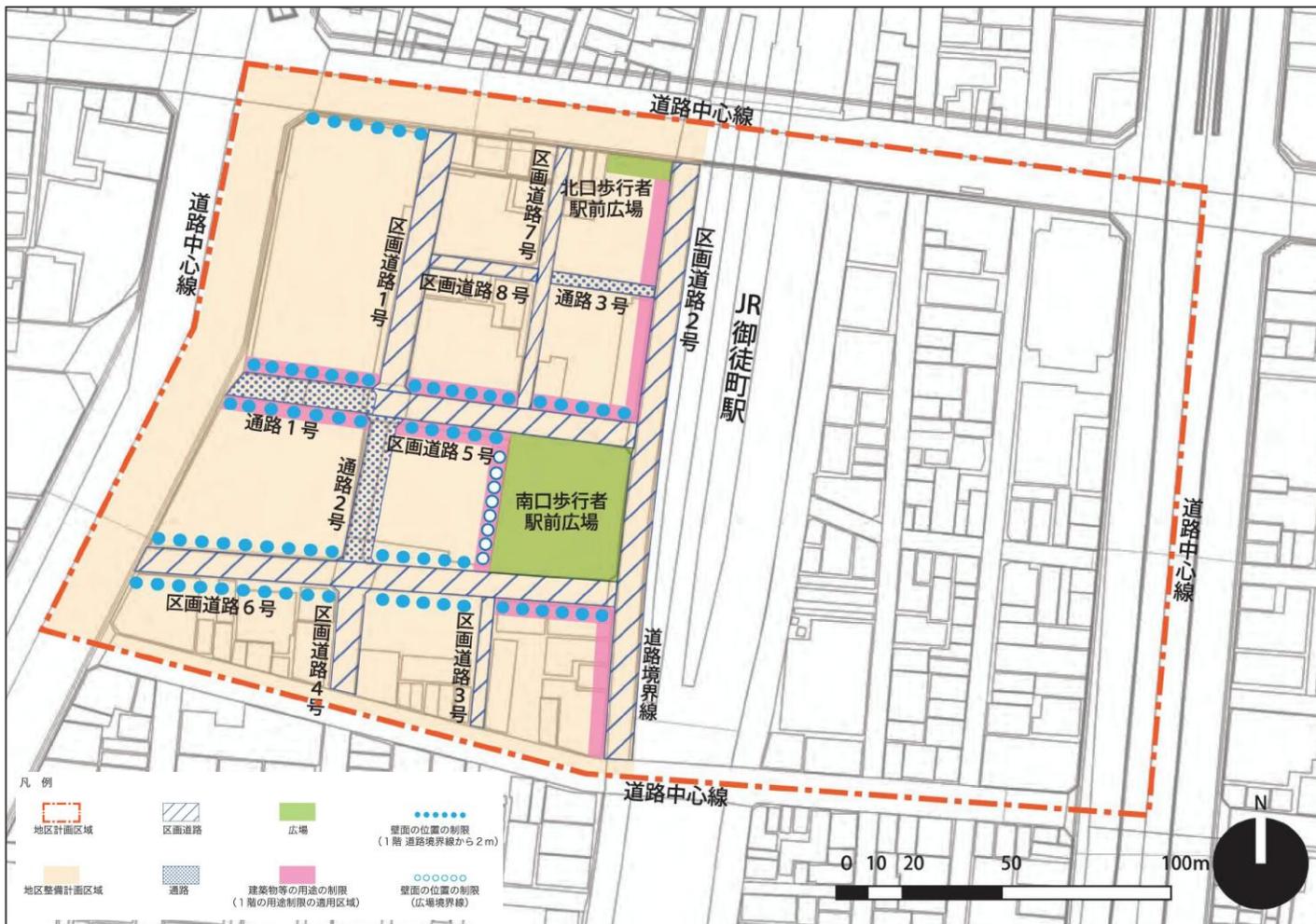
緑豊かな生垣や
透視可能なフェンスに



まちのルール(地区計画)について

(例) 御徒町駅周辺地区地区計画(東京都台東区)

- : 1階部分を道路境界線から2m後退させ、安全で快適な歩行空間を確保。
- : 併せて1階部分を店舗や飲食店等に限定し、歩いて楽しい回遊性の高いまちを目指している。



建築物等に関するルール

■壁面の位置、工作物の設置制限

道路境界、隣地境界から一定以上の間隔を設け、圧迫感をやわらげる。壁面後退区域内の自動販売機等の設置を制限。

《目的》

建て詰まりの防止、日照・通風等の確保、歩行空間・緑空間の創出



■垣・さくの構造

道路に面して設ける垣又はさくの構造に制限を設ける。また、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀等の設置を制限する。

《目的》

良好な街並みの形成、災害に対する安全性の確保

高さのある
ブロック塀を



緑豊かな生垣や
透視可能なフェンスに

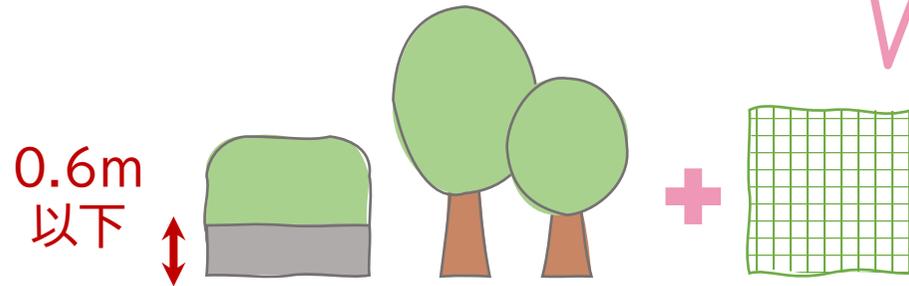


まちのルール(地区計画)について

(例) 市内他地区の地区計画では…

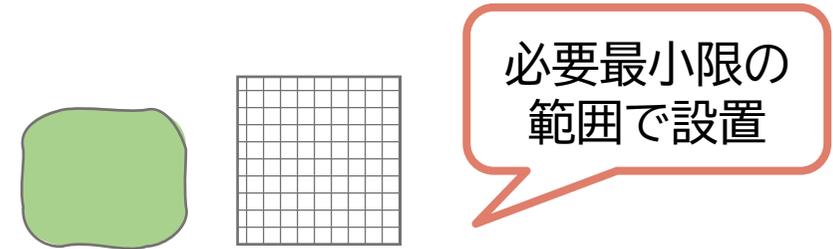
獨協大学前<草加松原>駅 西口駅前広場周辺地区

- ・生垣または樹木
- ・コンクリートブロック造、石造等は地盤面から0.6m以下



獨協大学前<草加松原>駅 西側地区

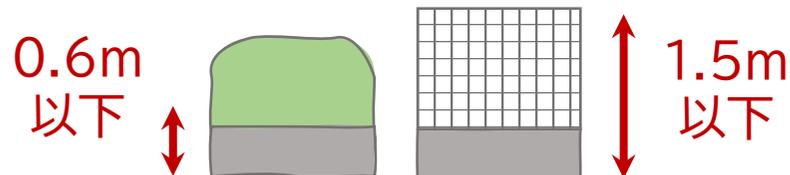
- ・生垣または透視可能なフェンス
- ・防犯または管理上必要最小限の範囲(門扉についてはこの限りではない)



新田西部地区

新田駅東口地区

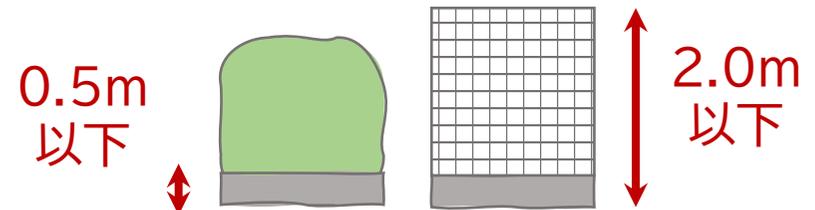
- ・生垣または透視可能なフェンス
- ・全体の高さは道路面から1.5m以下
- ・基礎を構築する場合は0.6m以下



東口地区ではさらに「美観を損ねる恐れのないもの」

草加柿木産業団地地区

- ・生垣または透視可能なフェンス
- ・全体の高さは敷地面から2.0m以下
- ・基礎を構築する場合は0.5m以下



■草加市の景観行政について

草加市景観計画(2020-2035)

H20.3 地域の個性を生かした魅力的な景観づくりを推進するために、景観法に基づき策定

R3.4 環境の変化、上位計画及び関連計画の改定を踏まえ改定

谷塚駅前商業地

- ・新しいまちの玄関口にふさわしい景観づくり
- ・駅前広場周辺や駅周辺の道路沿道を中心としたにぎわいと魅力あるまちなみ景観づくり

運用

- 草加市景観条例(草加市)
- 屋外広告物条例(埼玉県)
 - ・電光式屋外広告物設置ガイドライン



《課題》

条例では努力規定となっており、遵守されない事例がある。

《今後の方針》

地区計画にて、景観計画の遵守を促進し、周知することで賑わいと魅力ある景観づくりに努める。

■グループワーク

《トークテーマ》

谷塚駅西口地区に必要なまちのルールについて

各班に配布してあるワークシートに沿って、谷塚駅西口地区に必要なまちのルールについて、詳細に検討しましょう。

今回いただいた意見は、今後の意見交換会等で提示する素案に直結します。

《トーク例》

- ・高さは〇〇ゾーンでは〇〇階まで、△△ゾーンでは△△階までに規制しよう。
- ・このゾーンには〇〇のルールが必要だが、その他のゾーンには必要ないよね。

→具体的な数字や、ゾーニングについても考える



■進行

1. 自己紹介（5分程度）

- ・お名前
- ・谷塚でお気に入りの場所

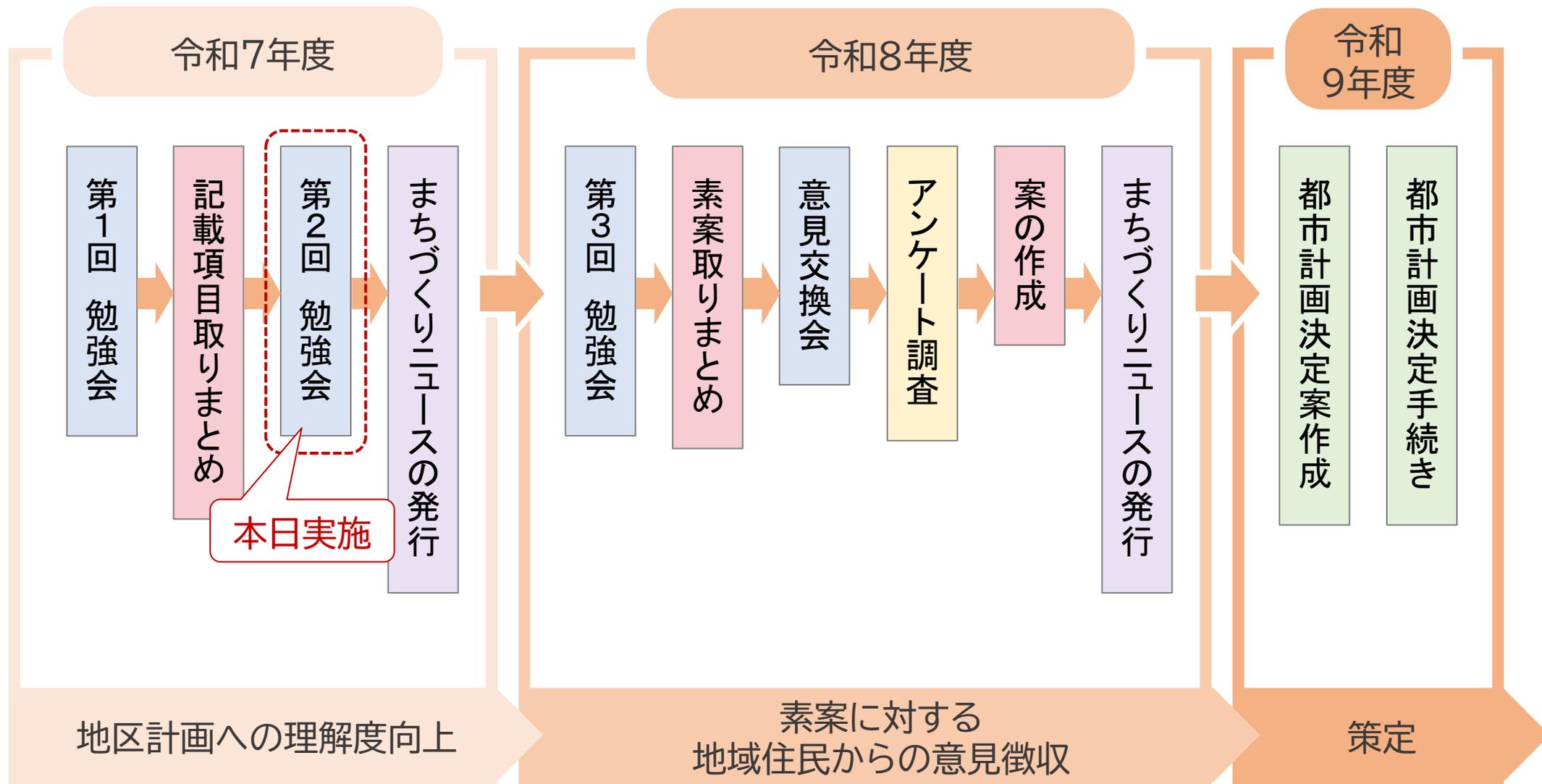
2. 谷塚駅西口地区に必要なまちのルールについて（40分程度）

→ ワークシートに沿って検討

※お時間に限りがございますので、今回の検討からかけ離れた内容については進行役がお話を区切らせていただく場合がございます。

3. 発表（15分程度）

今後のスケジュール



勉強会のテーマ

- 第1回 地区計画とは/地区の課題の整理
- 第2回 まちのルール項目と内容について
- 第3回 谷塚駅西口地区地区計画(素案)について

※スケジュールや内容は変更となる可能性もございます。

ご清聴ありがとうございました

振り返りシートのご記入をお願いいたします。

本日の資料については、草加市ホームページ（下記二次元コード）にも掲載いたします。

