

第1回 谷塚駅西口地区の まちのルール策定に向けた意見交換会

日 時 令和8年8月17日(月)19:00~20:30
8月22日(土)18:00~19:30

場 所 谷塚文化センター

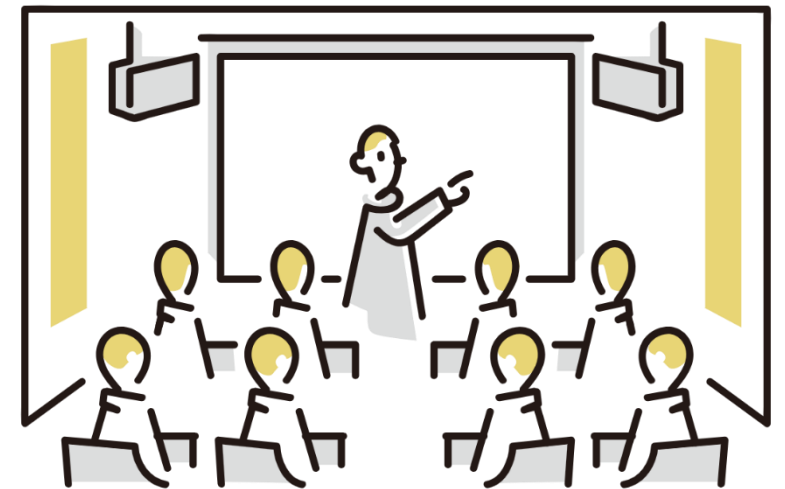


■意見交換会の目的

谷塚駅西口地区**地区計画の策定**及び**準防火地域の指定**に向けて、皆さまに改めて内容をご説明し、これまでの勉強会等の意見を基に作成した、地区計画の素案についての意見交換を行う。

■本日の流れ

1. これまでの勉強会の振り返り
2. 地区計画の素案について
 - ・現状の素案ではこういった制限がかかるのか
3. 準防火地域の指定について
4. 今後のスケジュール
5. 意見交換(質疑応答)



これまでの勉強会の振り返り

■谷塚駅西口地区のまちのルール策定に向けた勉強会

	日程	内容	参加者
第1回	令和7年12月14日(日) 12月22日(月)	地区計画・準防火地域とは /地区の課題の整理	20名
第2回	令和8年1月25日(日) 1月26日(月)	地区に必要なルールの検討	11名
第3回	令和8年6月21日(日) 6月22日(月)	地区計画の内容に関する 詳細な検討	10名

これまでの資料等は
こちら(草加市HP)



これまでの勉強会の振り返り

■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」

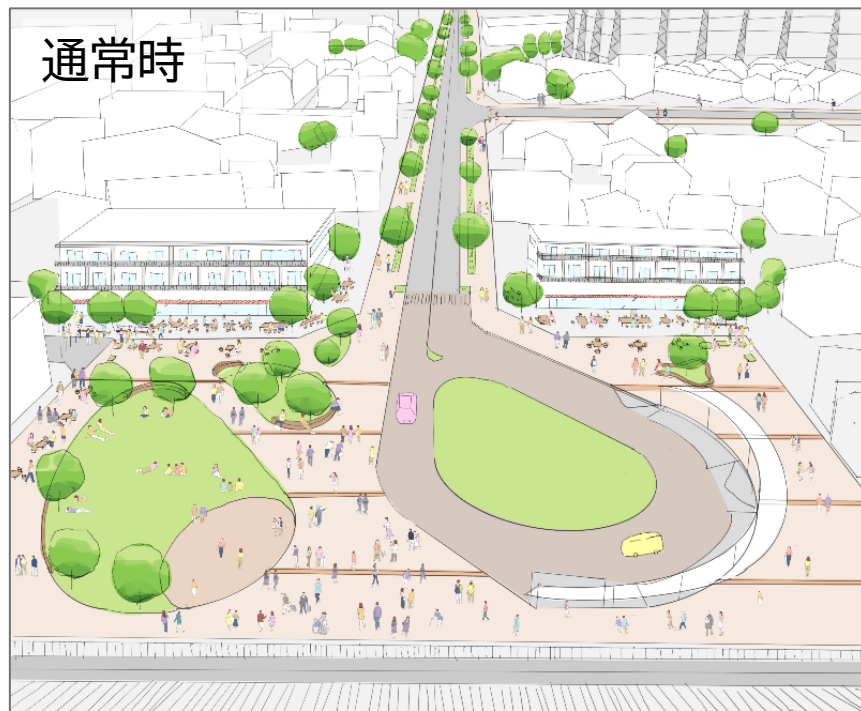
整備方針 ① 災害につよいまちづくり

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)



これまでの勉強会の振り返り

■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



これまでの勉強会の振り返り

■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。

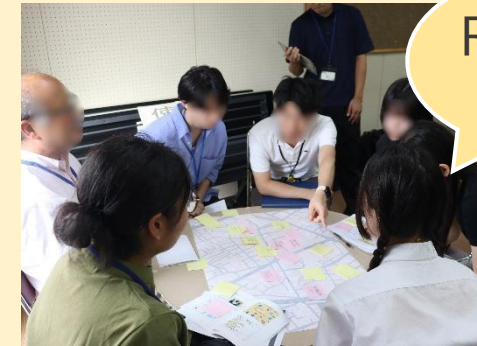
まちづくり用地の
暫定活用・社会実験の継続



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



R7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針を
目指す。

これまでの勉強会の振り返り

■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…



これまでの勉強会の振り返り

■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。

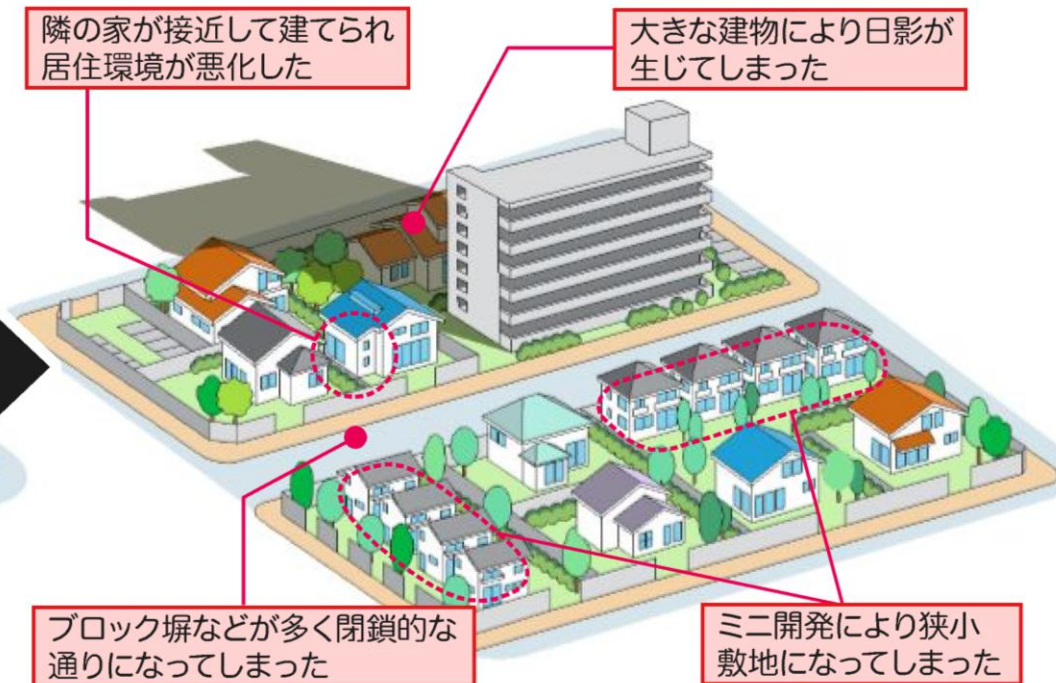
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができる。

(例)ルールがないままだと…

現 状

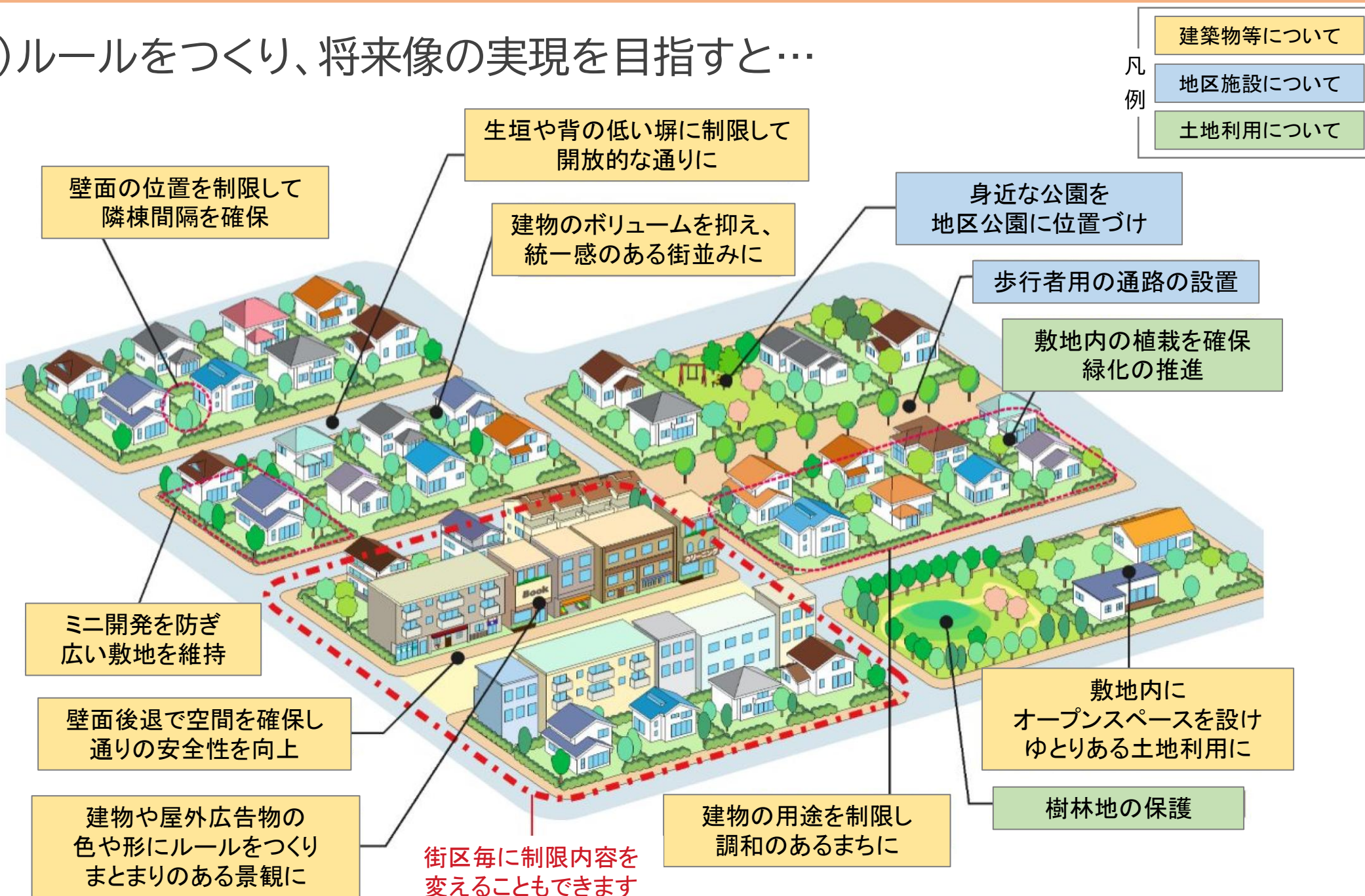


このまま放っておくと...



これまでの勉強会の振り返り

(例)ルールをつくり、将来像の実現を目指すと…



これまでの勉強会の振り返り

■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

これまでの勉強会の振り返り

■地域住民からの意見

基本計画策定に向けた検討や、第1・2回勉強会、地域イベントでのアンケート等でのご意見

高さの制限

- ・現状維持、中低層のまちなみを望む
 - ・駅前であれば、高さのある商業施設があっても良い
- ⇔ 駅前も3～4階程度までが良い

用途の制限

- ・風俗店、遊戯店、倉庫、工場の規制（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

ウォーカブルなまちづくり

- ・駐車場ばかりになるのは好ましくない
- ・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（谷塚小学校通り）

垣・さくの制限

- ・崩れず、見通しの良いものにする
- ・生垣にする（⇔近隣トラブルの不安）
- ・フェンスは個性が失われるのでは

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3回勉強会でさらに具体化し作成した素案について、本日まで説明します。

これまでの勉強会の振り返り

■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。

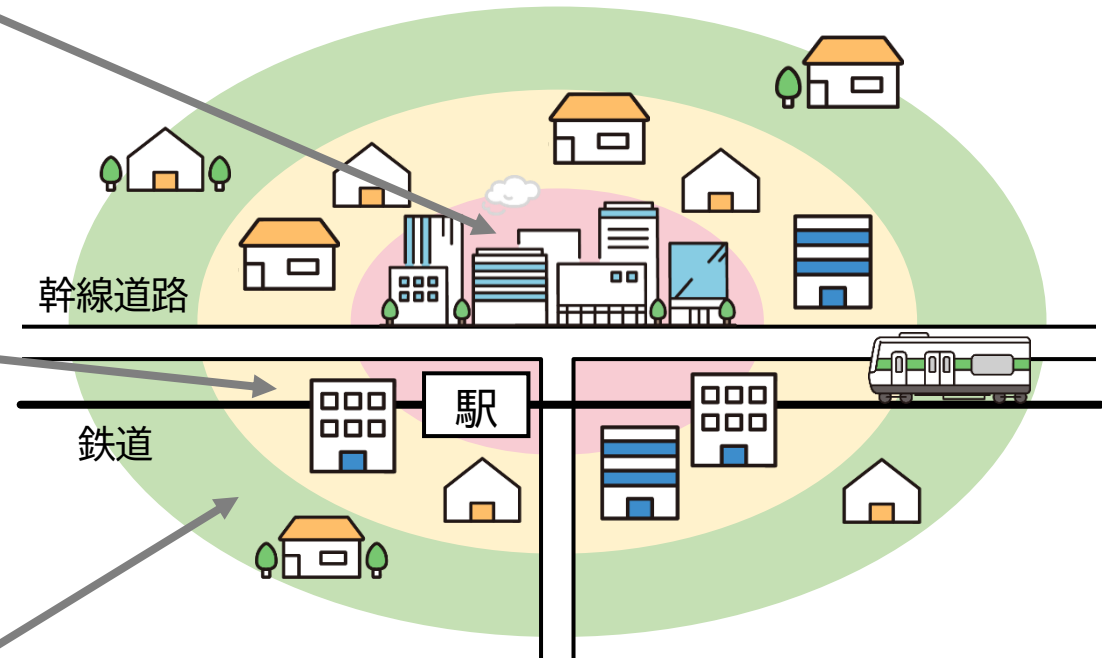
《準防火地域》

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



これまでの勉強会の振り返り

■準防火地域指定のメリット・デメリット

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

■勉強会での意見

第3回勉強会では、参加者の70%が「指定に賛成」、30%が「わからない」と回答

「わからない」と回答した理由

- ・自宅について、どのような影響があるのかピンとこない。
- ・住宅エリアについては、意匠性が損なわれ単調な風景になる可能性があるのでは。



本意見交換会では、これまでより具体的にご説明します。

地区計画の素案について

■谷塚駅西口地区地区計画(素案)

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

【凡例】

赤字: 導入予定の制限

黒字: 導入に検討を要する制限

地区計画の素案について 1)用途の制限

■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、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、
駅前にながさわしい施設の立地

勉強会等でのご意見

- ・風俗店、遊戯店、工場、倉庫等の建築を制限したい
- ・駅前広場及び都市計画道路沿い、谷塚小学校通り沿いは、建物1階部分を店舗・事業所に限定したい
- ・車の通りが多くなる施設は制限し、ウォーカブルなまちにしたい

■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



街区やエリアごとに異なるルール
をつくることもできます！

地区計画の素案について 1)用途の制限

■素案での制限内容

用途地域ごとに
建築できない建築物を指定



第1種中高層住居 専用地域

制限なし(都市計画法の制限で十分)

第1種住居地域

1. 単独車庫
2. 自家用倉庫
3. 畜舎
4. 自動車修理工場
5. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物…ガソリンスタンドなど
6. 自動車教習所

近隣商業地域

の道路及び広場の沿道部の、1階部分で
1. 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途

近隣商業地域全域で

2. 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所など
3. 単独車庫
4. 倉庫業を営む倉庫
5. 自家用倉庫
6. 畜舎
7. 自動車修理工場
8. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物…ガソリンスタンドなど
9. 自動車教習所

意見

- 風俗店・遊戯店・工場・倉庫等を規制したい
- ウォーカブルなまちにしたい

※黄色字:導入に検討を要する制限

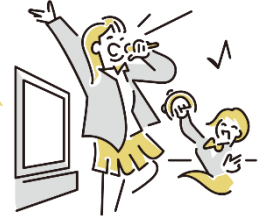
地区計画の素案について 1)用途の制限

■遊戯・風俗施設

近商 のみ対象

- ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場など
- ・カラオケボックスなど
- ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所など（射幸心をそそるおそれのある遊技場）
⇒第3回勉強会参加者全員が制限が必要と回答。地域イベント等でも同様の意見多数。
- ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブなど

その他施設は
現在の制限
内容で十分



勉強会での意見・質問（★意見 Q.質問）

Q.「健康麻雀」は制限の対象となるのか？

⇒施設内の設備や営業形態等が、一般的な麻雀屋と同じであれば、基本的には「射幸心をそそるおそれのある遊技場」として制限される。

★麻雀屋など、小規模なものであれば立地しても良いのではないか。

⇔パチンコ屋や、馬券・車券販売所は面積が広く、新しい駅前にはふさわしくないと思われるので制限が必要。

※ただし正当な理由がない限り「射幸心をそそるおそれのある遊技場」をまとめて制限することになる。
「麻雀屋のみOK」などの条件を付けるのは難しい。

地区計画の素案について 1)用途の制限

整備された駅前に工場、
倉庫や駐車場が建つのは
もったいない

■工場・倉庫等

制限する用途	対応する用途地域
・単独車庫	第Ⅰ種住居地域（アンケート等の結果次第）、 近隣商業地域で制限 ※第Ⅰ種中高層専用地域⇒制限不要
・自家用倉庫 ※外部から荷物の出し入れを行うことができ、 かつ、内部に人が立ち入らないものは含まない。 ・畜舎 ・自動車修理工場 ・危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	第Ⅰ種住居地域、近隣商業地域で制限
・倉庫業を営む倉庫	近隣商業地域で制限

■公共施設

自動車教習所

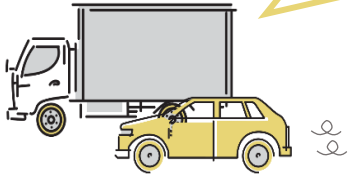
Ⅰ住

近商

で制限

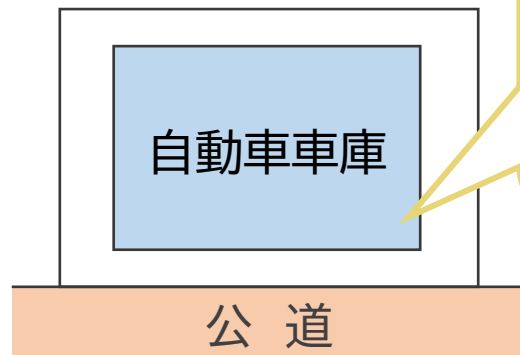
自動車交通量が
多くなる施設は
建ってほしくない

歩きやすく、歩きたくなる
ウォーカブルなまちに



地区計画の素案について 1)用途の制限

■単独車庫



土地の主要用途が車庫となるもの。

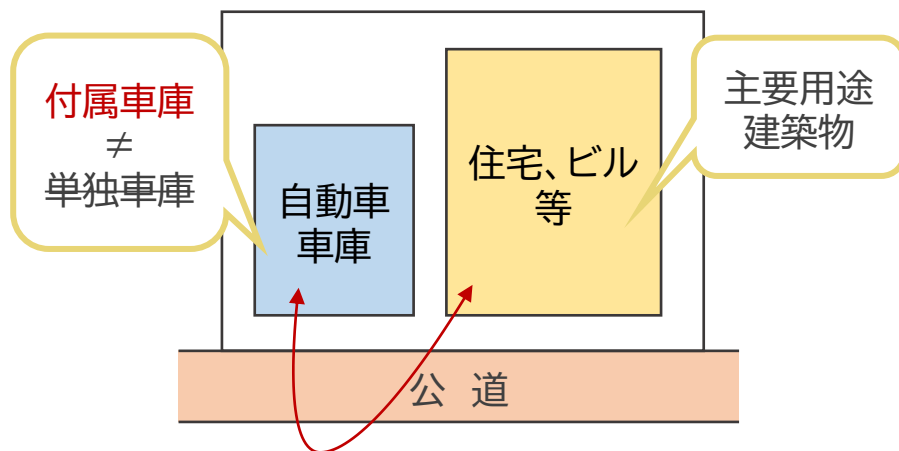
現状 **I中高** **I住** であれば300㎡以下、2階以下、
近商 であれば面積等の要件はなしで建築可能。

※勉強会での質問「バイクコンテナは単独車庫に該当するか？」

⇒建築基準法に則り「建築物」とみなされる場合には、バイク(=自動車)の保管が目的のため「車庫」、さらに土地の主要用途がコンテナの場合は「単独車庫」

同一敷地内に主要用途建築が立地する場合

単独車庫とはみなされないため、
地区計画で制限を設けた場合も建築可能



建物用途に関係あり、別途面積要件等あり

勉強会での意見 (×制限不要=建築可能 ○制限必要)

I
中
高



- ・住宅が多いため、**土地利用の自由度を高く**したい。
- ・駅前に駐車場を置かないためにも、周辺は車庫を設けられるようにすべき。



- ・道が細いため、自動車交通をできるだけ減らしたい。

I
住



- ・制限すると、空き地が増えるのではないか。



- ・駅前のにぎわいの延長となるのが望ましく、車庫とするのは**もったいない**。

近
商



- ・駅前の土地利用としても**もったいない**。

地区計画の素案について 1)用途の制限

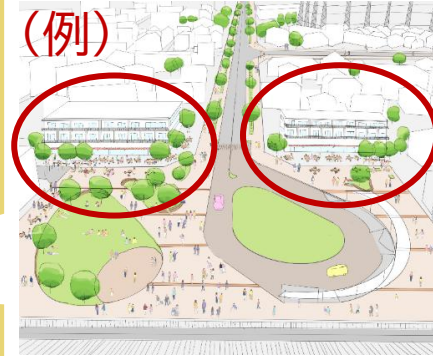
■建物1階部分を店舗・事業所に限定



- ・谷塚駅西口停車場線 (谷塚西口交通広場)
- ・谷塚小学校通り

→ 商業機能を含む土地利用とする方針
(谷塚駅西口地区基本計画より)

道路に接する土地の1階部分は、住宅、
共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途を規制
＝ 主に店舗・事業所に限定される



特に駅前広場の周辺等は、
広場と一体的に活用できる
店舗の立地を望む声が多数



※ のエリアは住宅の立地も見込まれるため、
制限により空地・空き家が増えてしまうのではとの意見

既存商店街を活かした土地利用

地区計画の素案について 7)高さの最高限度の制限

■高さの最高・最低限度の制限

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

勉強会等でのご意見

- ・現状の中低層のまちなみが魅力の一つであり、保全したい。
- ・駅前であれば、高さのある商業施設があっても良い ⇔ 駅前も3～4階程度までにとどめたほうが良い

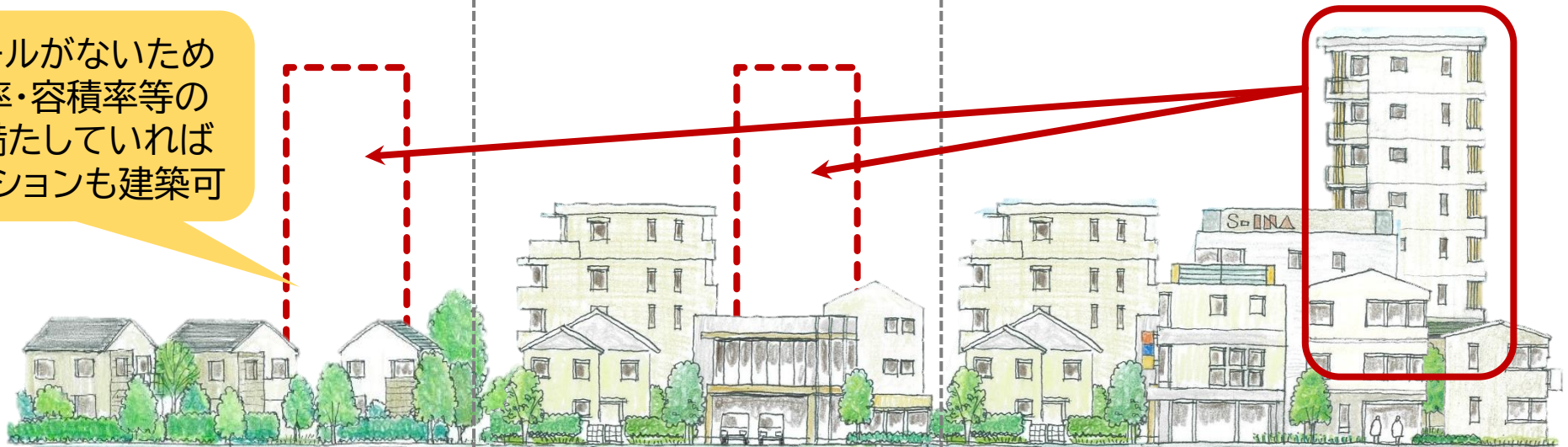
(例) 高さごとのまち並みのイメージ

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



地区計画の素案について 7)高さの最高限度の制限

■素案での制限内容

ゾーンごとに
高さの最高限度を指定



第1種中高層住居
専用地域

第1種住居地域

住宅ゾーン

12m(3～4階程度)まで

制限必要

- ・現状の**中低層**のまちなみを維持したい。
- ・高い建物が建つと、**日陰**になってしまうのではないかな。

制限不要

- ・整備により居住の需要が増えることが見込まれるため。
→策定後も権利者と話し合い、ルールを変える等柔軟に対応できるのであればよいと思う。

近隣商業地域

商業ゾーン

15m(4～5階程度)まで

制限必要

- ・ある程度高さのある建物は許容できるが、**東口ほどの高さは不要**。

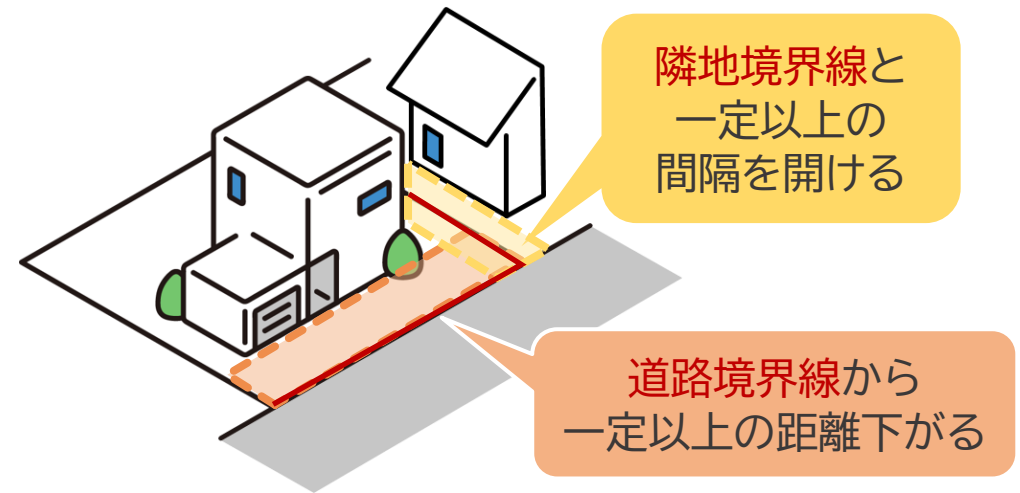
制限不要

- ・駅前には、高い建物があつたほうが人が集まるので許容すべき。

■壁面の位置の制限、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



これまでのご意見

- ・谷塚小学校通りで壁面後退を実施し、歩行空間を広げてほしい
- ・現状の土地・建物の権利者に利益のない制限としてほしい



第3回勉強会での検討 (×制限不要=壁面後退しない ○制限必要)

- ×
 - ・谷塚小学校通り沿道は敷地の面積、奥行きが狭く、権利者の土地利用の妨げとなる可能性が高いため。
 - ・道を広げると、逆に交通量が増加し、車のスピードが速くなってしまうのでは。
- - ・歩行空間を広げるために、1m後退すべき。
 - ・店舗の面積が狭くなってしまう等、土地利用に支障が出る敷地以外は実施したほうが良い。

■建築物等の意匠の制限

まちなみの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進する。

草加市の景観行政

草加市景観計画(2020-2035)

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。

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

条例での規制は努力規定となっており、遵守されない事例がある。



地区計画に記載することで、内容の確認機会を増やす。

■素案での制限内容

1. 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、**草加市景観計画**に沿ったものとする。
2. 屋上設置物及び工作物は、外部から直接見えにくい形態とする。
3. 屋外広告物は、**埼玉県屋外広告物条例**に沿って、周囲の環境・景観と調和したものとする。

※市内他地区地区計画に揃えた表記としています。

■垣・さくの構造の制限

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



勉強会等でのご意見

- ・災害や老朽化で倒壊の恐れのある、高いブロック塀は規制したい
- ・圧迫感のない、見通しの良い構造にしてほしい
- ・生垣の管理に起因する隣人トラブル発生の不安
(・フェンスは個性が失われるのでは→問題なし)

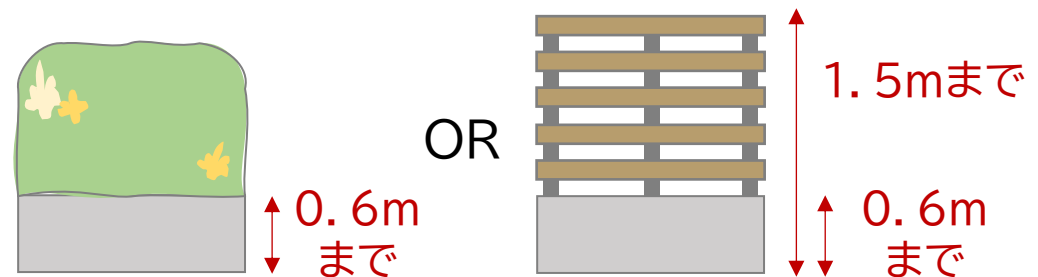
■素案での制限内容

道路に面して設ける垣又はさくの構造は

(1) 生垣

(2) 透視可能なフェンス等(1.5mまで)

※基礎を設ける場合は0.6mまで



準防火地域の指定について

■ 準防火地域の指定(再掲)

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。

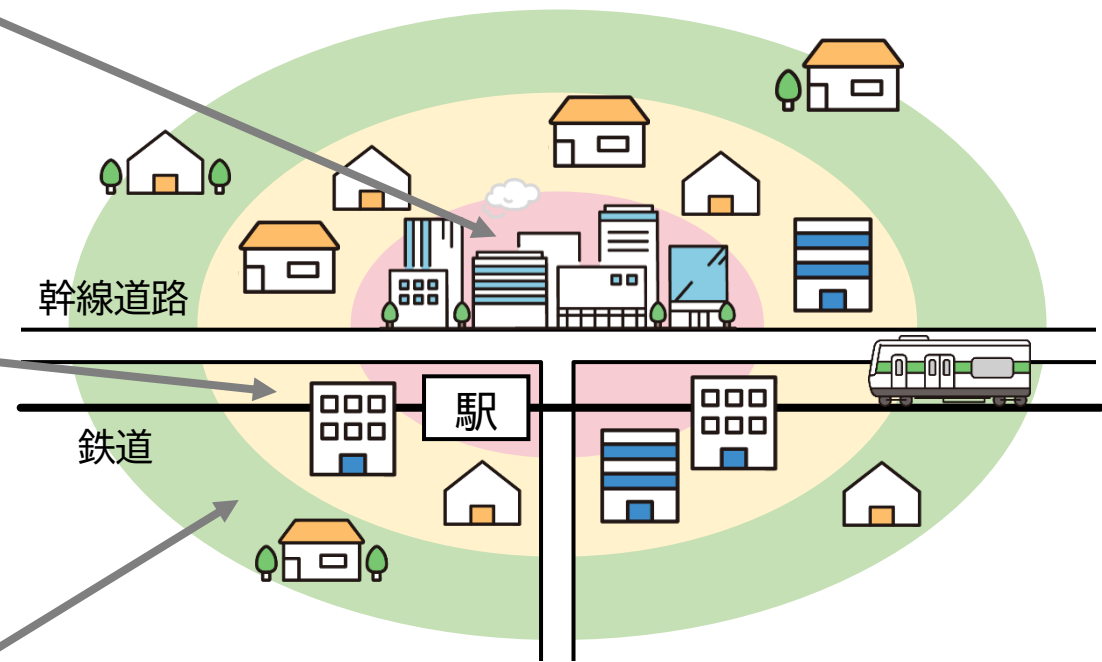
《準防火地域》

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。

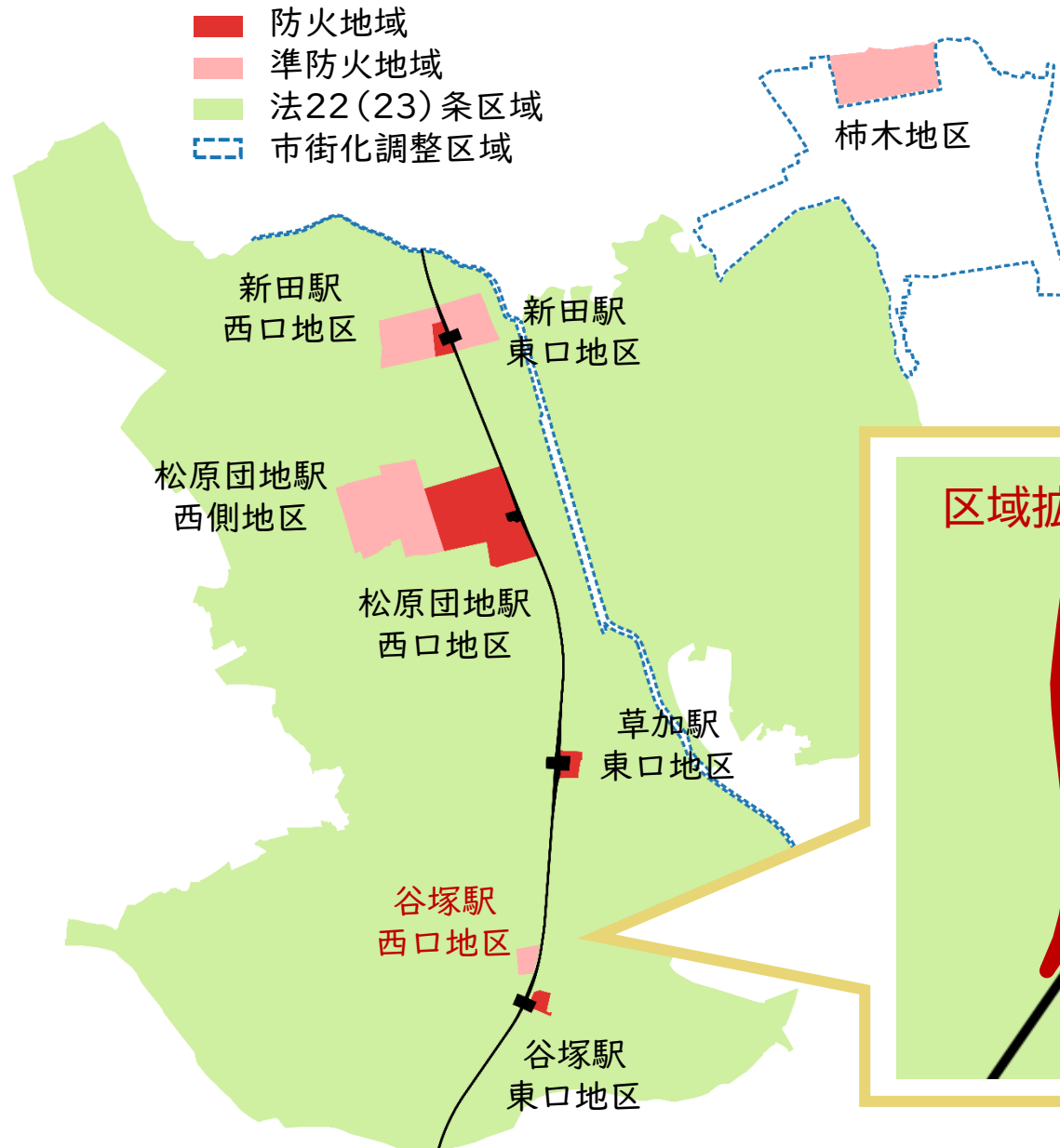
防火地域・準防火地域
イメージ図



準防火地域の指定について

■草加市での指定状況

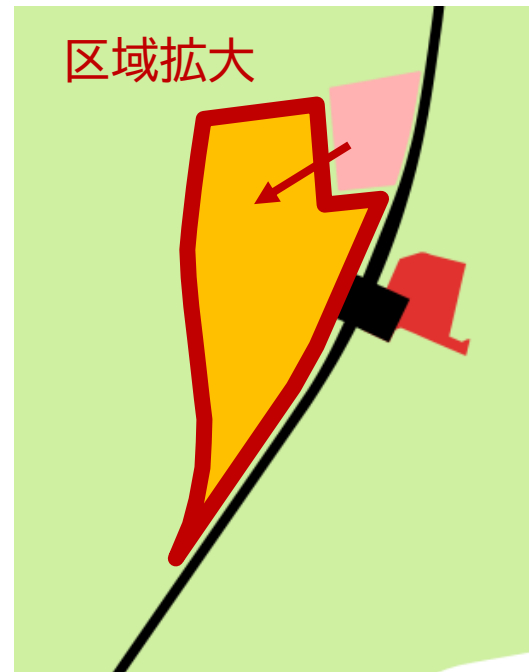
- 防火地域
- 準防火地域
- 法22(23)条区域
- 市街化調整区域



各駅前を中心に、5地区（谷塚駅西口、新田駅西口、新田駅東口、柿木、松原団地駅西側）を準防火地域に指定済

※この他、氷川町地内及び谷塚町谷際地区についても指定を検討中

区域拡大



谷塚駅西口地区は、元の指定区域から広げて指定

【都市計画決定】
昭和59年1月10日

谷塚駅西口住宅街区整備事業の区域決定と同時に指定

Q.指定するとどの程度効果があるのか？

➡ 延焼シミュレーションをご覧ください。



準防火地域に指定後、準耐火建築物への建て替えが進むと…

火災発生時の
延焼建物数、延焼面積
が大きく減少します！

※シミュレーションであり、必ずしも同様に延焼するものではありません。

準防火地域の指定について

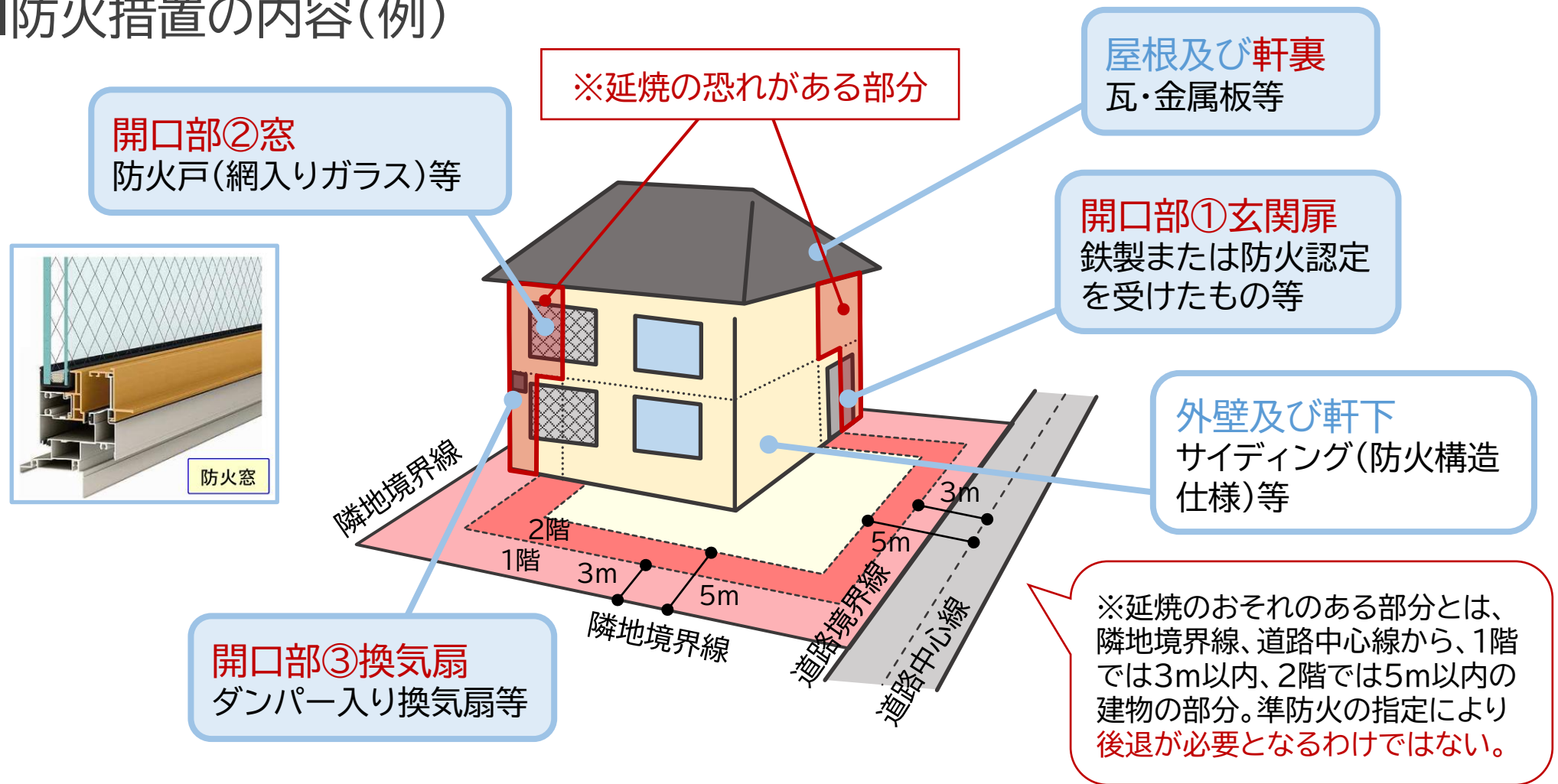
■ 準防火地域の建築制限

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。

延面積 階数 (地階を含む)	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 ・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	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 ・不燃材で被覆した木造や鉄骨造	
1			

準防火地域の指定について

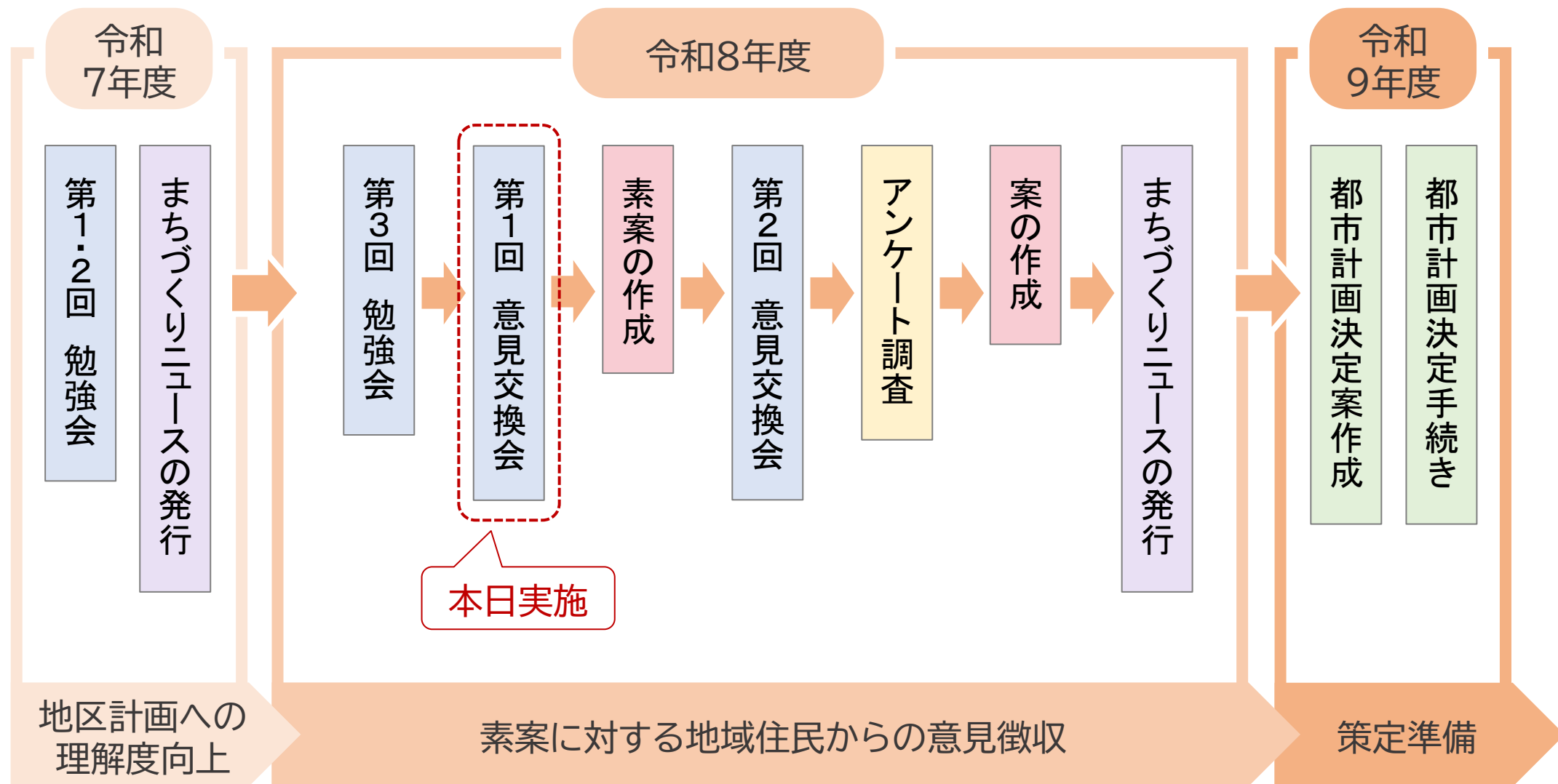
■防火措置の内容(例)



木造2階一戸建ての住宅において、屋根及び外壁は、現状の規制(法22(23)条区域)にて概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれる

⇒ 実質的な防火措置は延焼の恐れのある開口部及び軒裏(図中赤字)のみ。

今後のスケジュール



令和10年度に策定・運用開始予定

※スケジュール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。

