

# 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  
12月22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、地区計画とは何かを説明し、地区の課題をグループワーク形式で整理する。

## ■本日の流れ

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
  - 「谷塚駅西口地区の魅力と課題」
5. 今後のスケジュール



# 谷塚駅西口地区のまちづくり

## ■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」

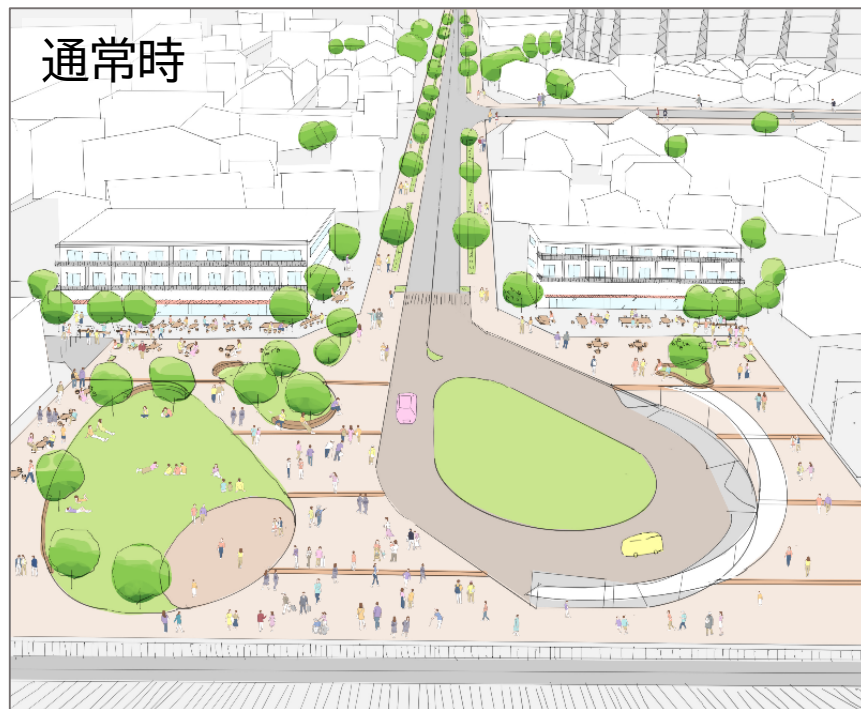
**整備方針** ① 災害につよいまちづくり

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)**



# 谷塚駅西口地区のまちづくり

## ■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

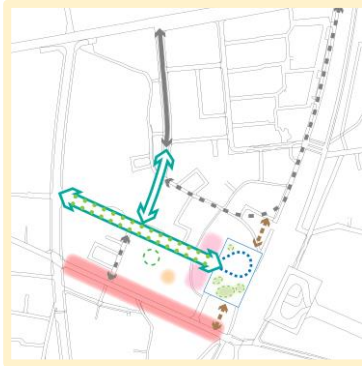




# 谷塚駅西口地区のまちづくり

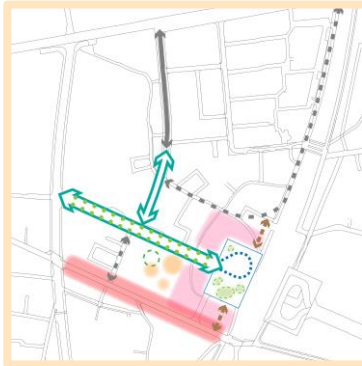
## ■段階的な整備の実施

短期  
(約10年)



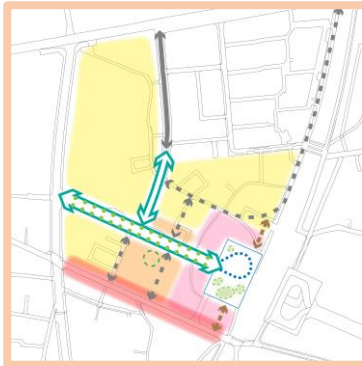
- ・駅前広場・都市計画道路の測量、設計の実施→工事着手
- ・**地区にふさわしい用途の誘導**やまち並みづくりのルール策定
- ・駅前広場周辺民有地の商業利用等への土地活用の促進
- ・リノベーション等による建物の利活用、まちづくりの機運醸成

中期  
(約20年)



- ・駅前広場・都市計画道路の骨格となる公共空間の整備
- ・駅前広場周辺の民有地の土地活用を通じ、一体的な賑わいを創出
- ・駅周辺の整備・土地活用を周辺へ波及

長期  
(約30年)



- ・対象地区内の民有地の土地活用を通じた成熟したまちづくりを実現
- ・民有地の土地集約・再編事業等の実現化方策を検討、実現

# 谷塚駅西口地区のまちづくり

## ■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針を  
目指す。



# まちのルール(地区計画)について

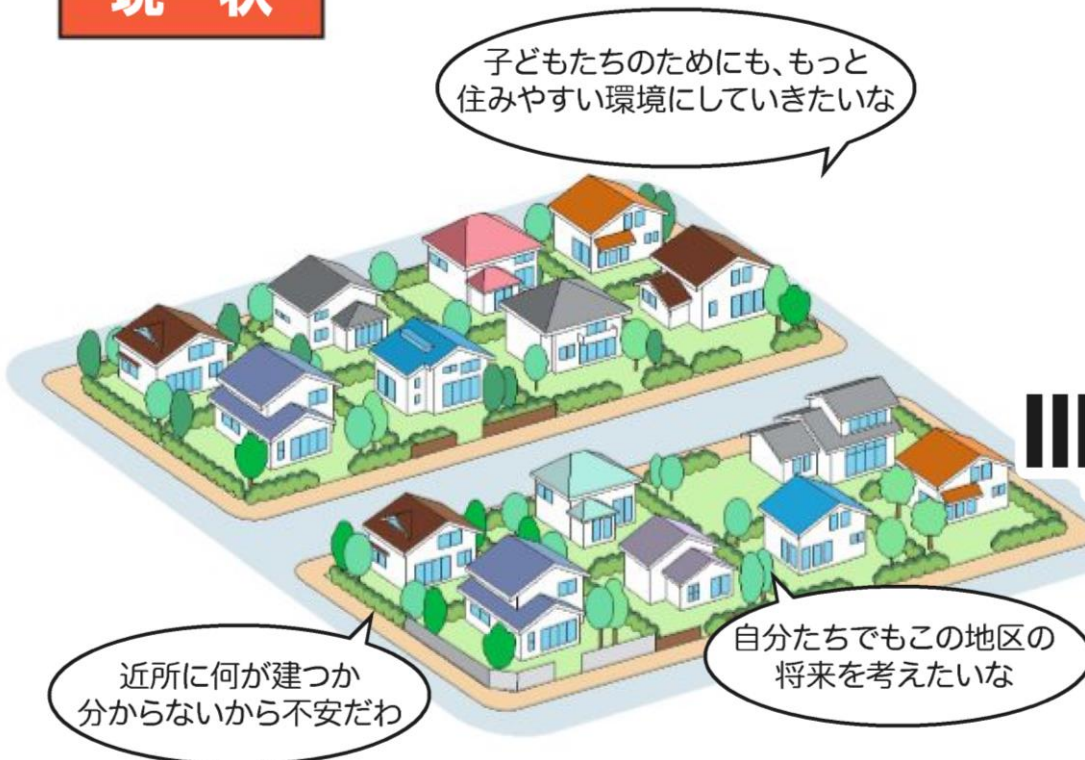
## ■まちのルール(地区計画)とは？

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。

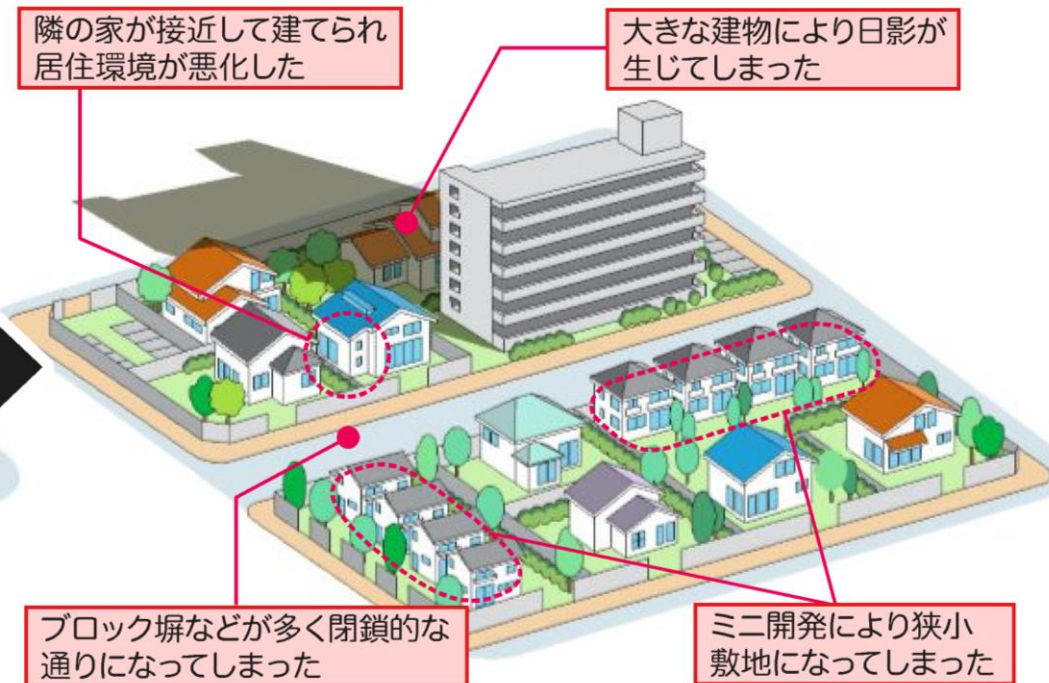
地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができる。

(例)ルールがないままだと…

### 現 状



### このまま放っておくと...



# まちのルール(地区計画)について

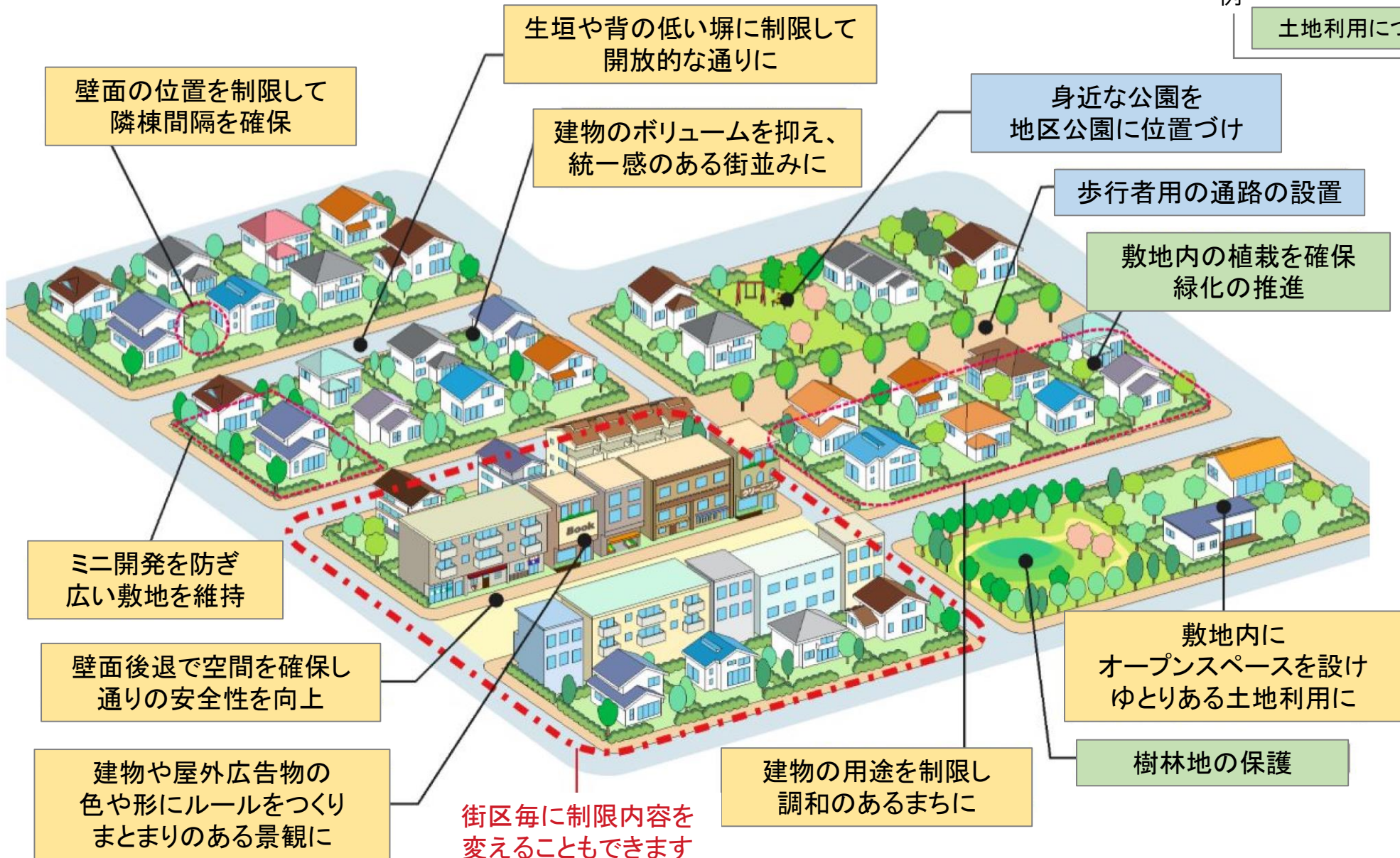
(例)ルールをつくり、将来像の実現を目指す...

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





# まちのルール(地区計画)について

## ■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

## 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、  
駅前にながさわしい施設の立地

#### (例)

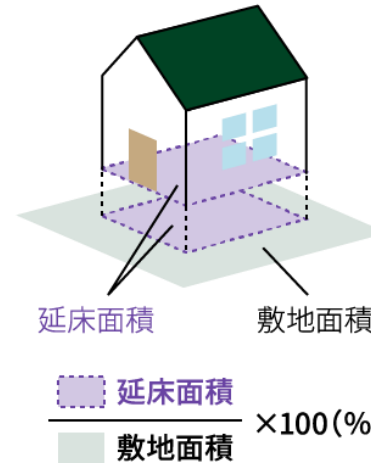
- ・工場、風俗施設、遊戯店、畜舎等の建築を制限
- ・駐車場出入口の設置を制限
- ・駅前エリアのみ、建物1階部分を店舗・事業所に限定

街区やエリアで  
ルールを変える  
こともできます！



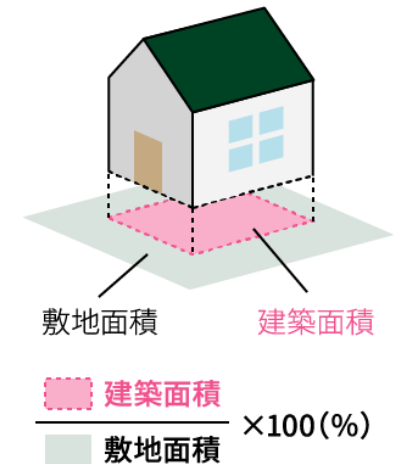
### ■容積率・建ぺい率・敷地(建築)面積

#### 容積率



制限又は緩和し、周囲に  
調和した土地の有効利用  
を図る。

#### 建ぺい率



最高限度を設け、庭や  
オープンスペースが十分  
にとれたゆとりのある街並  
みをつくる。

**敷地面積**:最低限度を設け、狭小な敷地による  
居住環境の悪化を防止したり、共同化等による  
土地の高度利用を促進する。

## 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

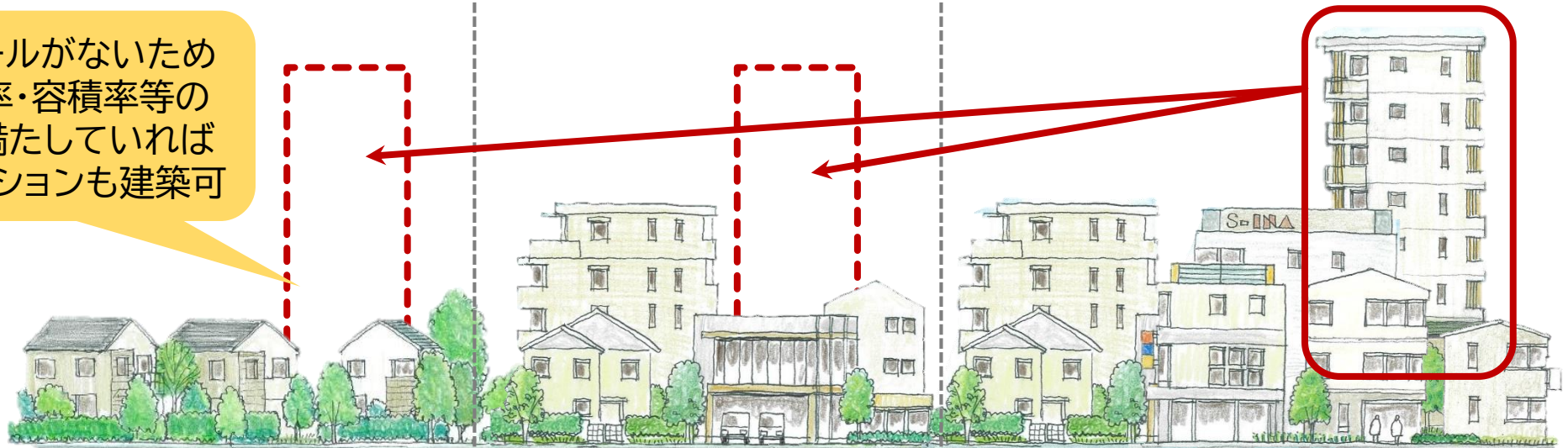
(例) 高さごとのまち並みのイメージ

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





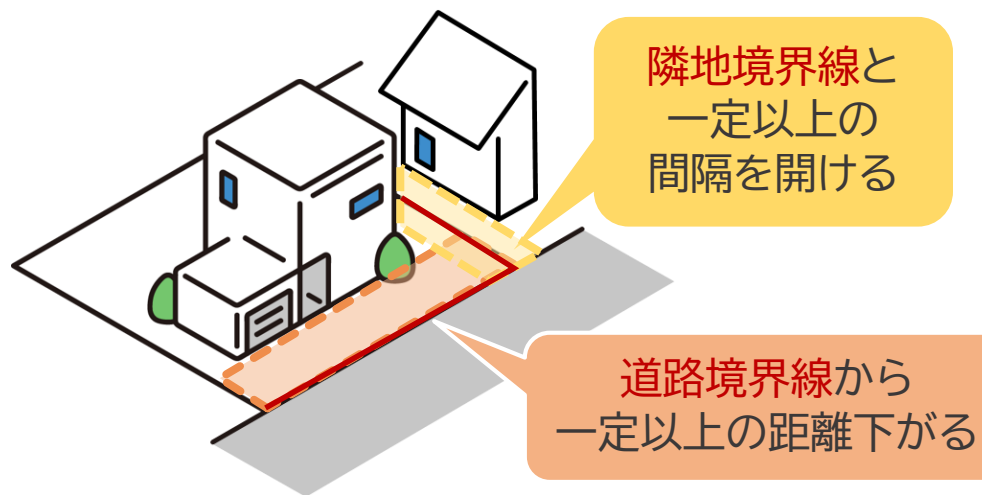
## 建築物等に関するルール

### ■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



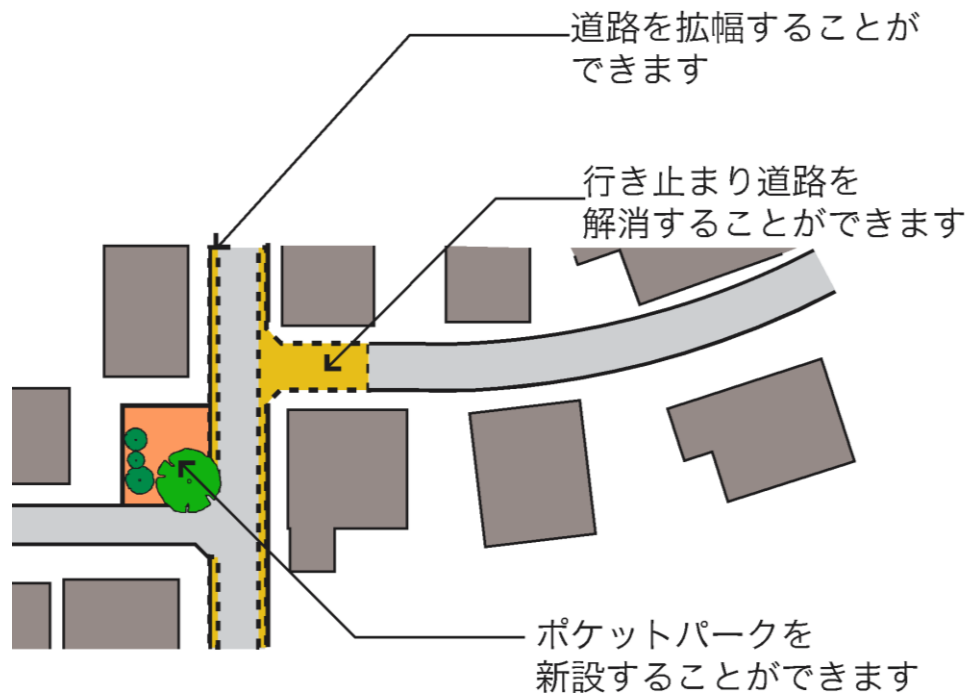
# まちのルール(地区計画)について

## 地区施設の設定

身近な道路、公園、広場などの配置や規模を決めることができる。

### 《目的》

地区に必要な公共空間の確保



## 土地利用に関するルール

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができる。

### 《目的》

地区内の緑地、環境の保全

※谷塚駅西口地区には現存のまとまった緑地がないため、指定する必要がある。

### ■メリット

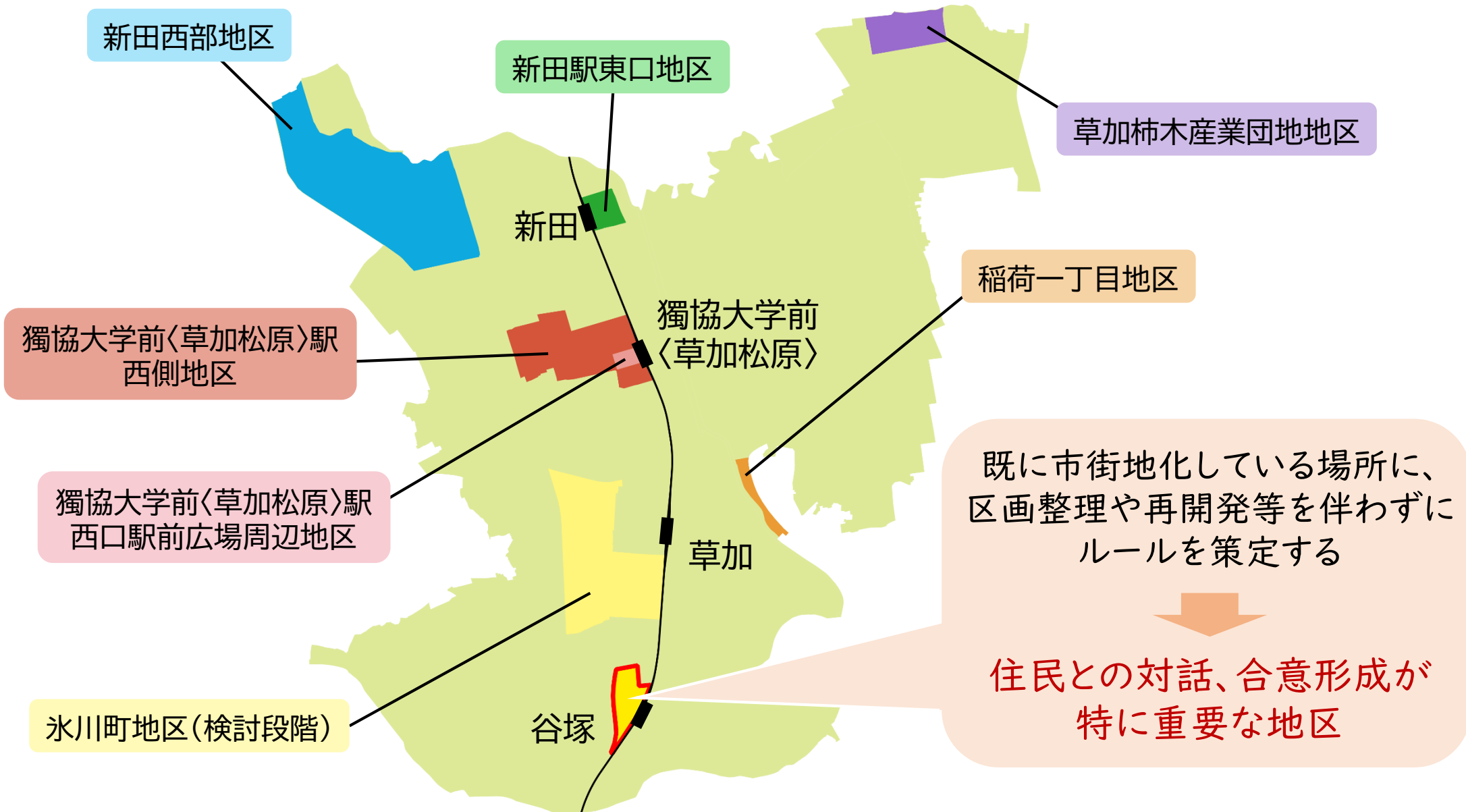
- ・地区(街区)の特性に合ったルールを設定することができる。
- ・地域住民との意見交換を重ねながらつくるため、地域の声が十分に反映される。

### ■デメリット

- ・既存の土地・建物がルールにそぐわない場合、建て替えの際にはルールに合わせる必要がある。

# まちのルール(地区計画)について

## ■草加市内の例 計6地区で、地区計画を導入





# (参考)準防火地域の指定について

## ■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。

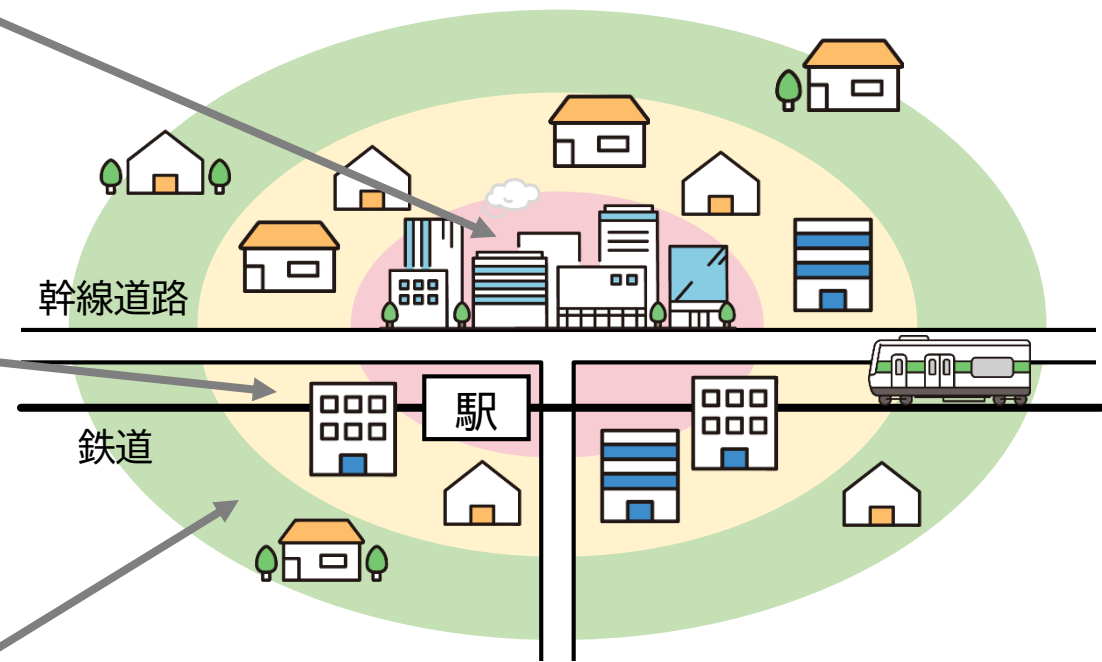
### 《準防火地域》

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



# (参考)準防火地域の指定について

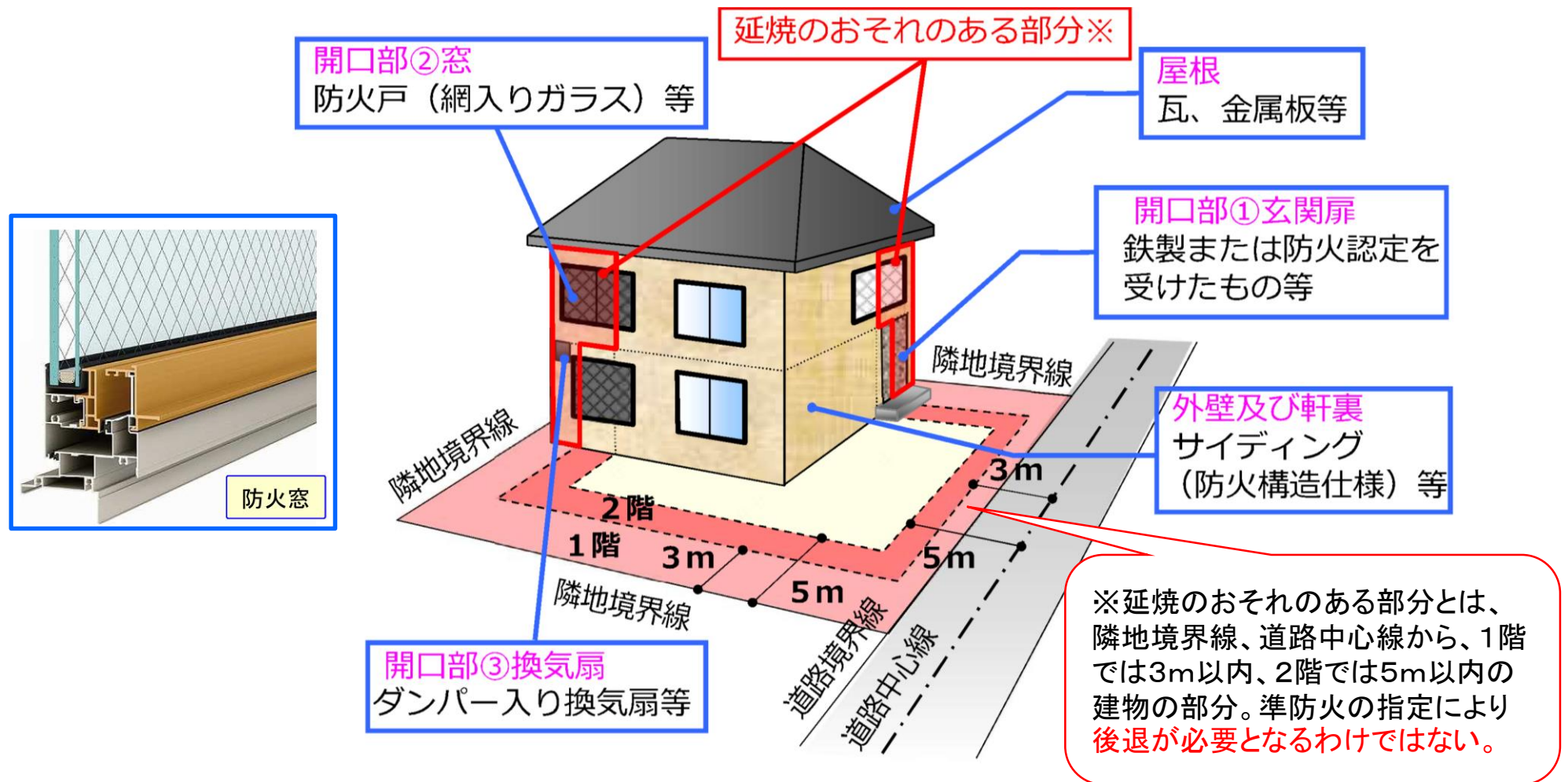
## ■準防火地域の建築制限

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	<b>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</b> 準耐火建築物に近い性能を確保 <ul style="list-style-type: none"><li>・建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物</li><li>・耐火構造の仕様であれば、木造3階建て建築物が可能</li></ul>	<b>耐火建築物</b> 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 <ul style="list-style-type: none"><li>・鉄筋鉄骨コンクリート造や鉄筋コン クリート造、鉄骨造</li></ul>	
2	<b>木造建築物は一定の防火措置が必要</b> 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	<b>準耐火建築物</b> 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不燃材で被覆した木造や鉄骨造</li></ul>	

# (参考)準防火地域の指定について

## ■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。



谷塚駅西口地区の延焼シミュレーション(動画)をご覧ください

## ■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。

# 検討エリアの選定

## ■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…





# 検討エリアの選定

## ■現状の用途、建築物に関する制限の一部

最低敷地面積(建築に必要な最低限の土地の面積)は  
全域で100㎡です。



### 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

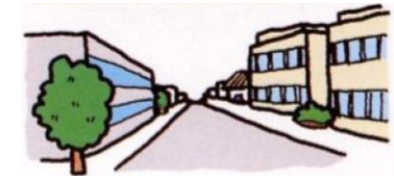
建ぺい率80%/容積率200%



### 第1種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域

建ぺい率60%/容積率200%



### 第1種住居地域

住居の環境を守るための地域

建ぺい率60%/容積率200%





## ■グループワーク

### 《トークテーマ》

### 谷塚駅西口地区の魅力と課題

各班に配布してあるワークシートに沿って、谷塚駅西口地区の魅力と課題を共有しましょう。

黄色のふせん  
→ 魅力

青のふせん  
→ 課題

#### 《トーク例》

- ・低層の住宅が多く、暮らしやすい環境が魅力なので、今後も残していきたい。
- ・~~の道は車通りが多く、歩きにくい。



## ■進行

### 1. 自己紹介（5分程度）

- ・お名前
- ・谷塚の好きなところ

### 2. 谷塚駅西口地区の魅力と課題（30分程度）

※ 時間があればどのようなルールが必要かについても話してみましょう。

（例）高い建物が建ち並ぶようになるのは嫌だな

→ ○○mまでに揃えるといいよね(具体的な高さ)

駅前は多少高い建物があってもいいよね(場所)

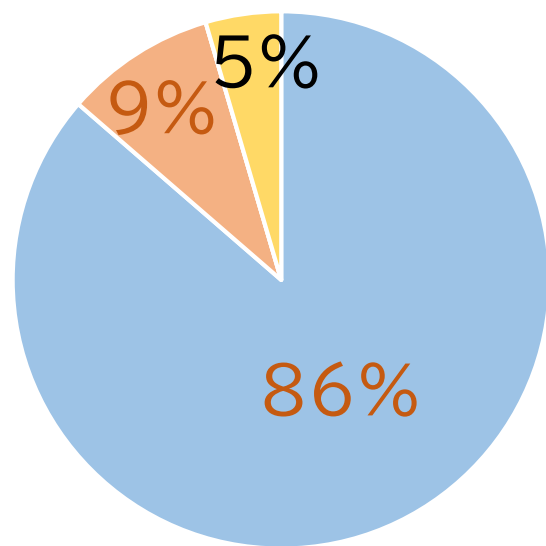
### 3. 発表（15分程度）

## イベントにおけるアンケートでのご意見

- ・**95%**の回答者が一定のまちのルールが必要であり、そのうち**86%**が**駅前**にルールが必要であると回答。
- ・建物の高さ規制、教育・治安に悪影響を与える施設の規制を求める声が多い。

## ■アンケート結果

まちのルール(地区計画)は必要か  
(必要な場合主にどこに必要か)



■ 駅前 ■ 住宅 ■ 不要



### 【実施期間】

令和7年10月19日(日)10時~17時

### 【実施場所】

(仮称)谷塚小学校通り公園予定地

### 【回答者数】

77名

## いただいたご意見

1. 建物高さの規制を行ってほしい 76件
2. 教育・治安に悪影響な施設の規制 7件
3. 店舗・事業所を増やしてほしい 6件
4. 駐輪場の設置、駐車場の規制 4件

(注) 他にも多数の意見がありましたが、複数意見ではないものは省略しています。



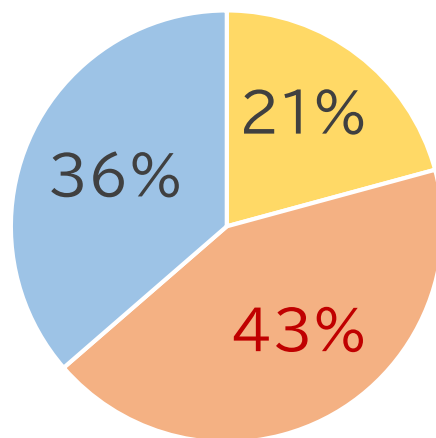
いずれも**地区計画**で  
ルールを設けることが可能

# 谷塚駅西口地区の課題の整理

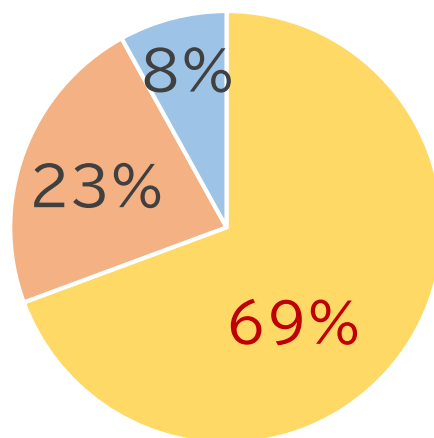
駅前、住宅、鉄道沿いのエリアごとに、理想の建物の高さについての投票

→ **低・中層の建物**の立地、現状維持を望む声が多く、高層の建物はあまり求められていない（特に住宅エリア）

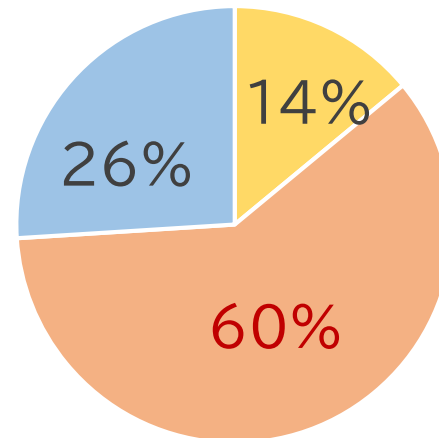
駅前エリア



住宅エリア



鉄道沿いエリア



■ 低層 ■ 中層 ■ 高層

高さのイメージ



低層（3階程度）



中層（5階程度）



高層（7階以上）



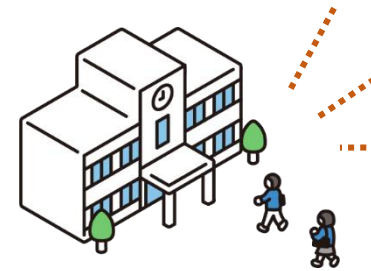
# 谷塚駅西口地区の課題の整理

## ■谷塚小学校通りストリートデザインWS

### 《実施概要》

**日 程** 令和7年7月～11月まで 全4回実施

**目 的** 谷塚小学校通りの既存の商店街を活かした土地利用を図るとともに、安全安心に歩行できる空間形成を図るための方策を検討する。



詳細はこちら  
(草加市HP)



### 《検討結果》

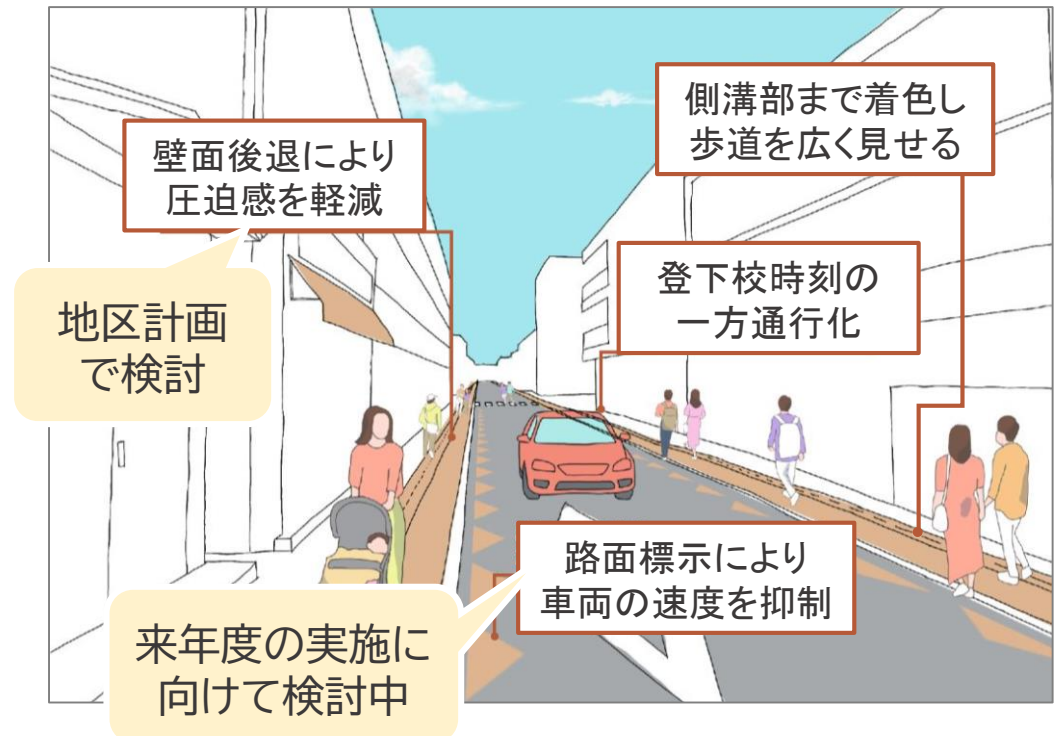
#### ○ 谷塚小学校通りの課題

- ・道路の見通しが良いため、車両の速度が速く危険。
- ・通学路だが歩道が狭く、子どもが危ない。
- ・今以上の賑わいが欲しい。
- ・オープンスペースを有効活用したい。



①安全 ②賑わい ③憩い ④回遊性 ⑤快適性  
の5つのテーマに沿って、  
課題解決に向けた具体的なアイデアを議論

#### アイデアの例: ①安全について



## ■基本計画・イベント・ワークショップで出た課題

### 地域の考える課題

店舗・事業所の不足

ハード整備後の駅前に  
立地する施設への不安

安全安心で歩きやすい  
まちづくりの推進

建物の高さ、大きさ等  
まちなみの現状維持

災害対策の強化  
(基本計画より)

### 対応するまちのルール

○ 用途の制限(規制、1階は店舗に限定する等)

○ 壁面の位置、工作物の設置制限

○ 垣・さくの構造

○ 用途の制限(駐車場の出入口の設置不可等)

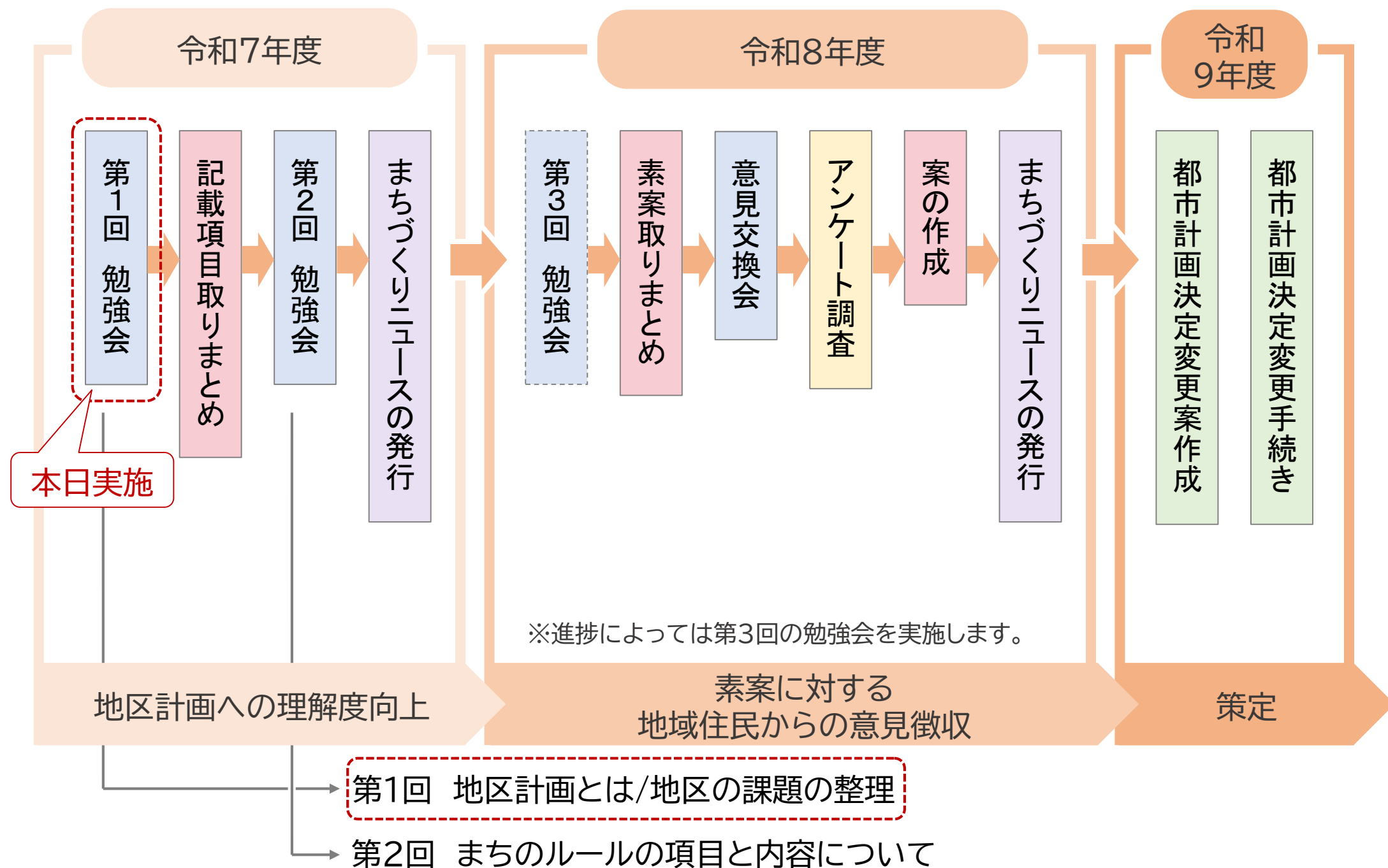
○ 高さの最高限度

○ 形態・色・意匠などの制限

○ 垣・さくの構造

(○ 準防火地域の指定)

# 今後のスケジュール



※スケジュールは変更となる可能性もございます。

## ■第2回勉強会のご案内

**日 時** 令和8年1月25日(日)14:00~16:00  
26日(月)19:00~21:00  
※両日とも同じ内容です。

**会 場** 谷塚文化センター 3階 ホール  
事前申し込み制、定員200名程度

**内 容** まちのルール of 項目について(仮)  
本日頂いたご意見をもとに、谷塚駅西口地区  
地区計画の項目について詳細に検討します。



詳細や申し込みについては、草加市ホームページ(次ページ二次元コード)にて更新いたしますので、ご確認をお願いいたします。



# ご清聴ありがとうございました

振り返りシートのご協力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）にも掲載しております。

