

都市計画審議会 都市計画部 都市計画課 都市計画課 都市計画課

Table with 2 columns: 名称 (Name) and 概要 (Overview). The overview describes the plan's purpose for the Nishi-Shinjuku area, focusing on residential development and infrastructure.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

Table with 2 columns: 区域の範囲 (Area Scope) and 区域の位置 (Area Location). It details the specific zones and their geographical context within the city.

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法 17 条第 1 項に基づき草加都市計画地区計画の変更（草加市：草加柿木産業団地地区、獨協大学前＜草加松原＞駅西側地区）についての理由を示したものです。

なお、獨協大学前＜草加松原＞駅西口駅前広場周辺地区の名称変更については、同法施行令第 14 条の規定により縦覧の対象ではありませんが、同時期に変更することや、より丁寧に住民等に対し周知を図るため、本理由書にその内容を記載しております。

## I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

### 【草加市：草加柿木産業団地地区】

本地区は、草加市の北東部に位置し、中央に都市計画道路 1・1・3 東埼玉道路が縦貫し、南側は 3・1・1 外環状道路、北側は越谷市、東側は中川、に囲まれた区域です。

### 【草加市：獨協大学前＜草加松原＞駅西側地区】

本地区は、草加市の北部に位置し、東武鉄道伊勢崎線（東武スカイツリーライン）獨協大学前＜草加松原＞駅の西側に面しており、南側に都市計画道路 3・4・1 1 松原団地花栗線、3・4・8 谷塚松原線が、西側には、3・4・6 国道 4 号（一般国道 4 号）が接している区域です。

### 【草加市：獨協大学前＜草加松原＞駅西口駅前広場周辺地区】

本地区は、草加市の北部に位置し、東武鉄道伊勢崎線（東武スカイツリーライン）獨協大学前＜草加松原＞駅の西口に面しており、南側に都市計画道路 3・4・1 1 松原団地花栗線が接している区域です。

## II 変更理由

柿木産業団地地区地区計画、獨協大学前＜草加松原＞駅西側地区地区計画及び獨協大学前＜草加松原＞駅西口駅前広場周辺地区地区計画において、地区計画の目標及び区域の整備・開発及び保全の方針に合わせ、地区計画を変更するものです。

## III 変更内容【草加市：草加柿木産業団地地区地区計画】

地区整備計画内に例外規定を設けることで、地区整備計画内の壁面の位置の制限について安全上保安上やむを得ないものを許容するものです。

	新	旧
(地区整備計画内) 壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、15.0m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある守衛所、その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものについては、この限りではない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く。）の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、15.0m以上とする。</p>

【草加市：獨協大学前<草加松原>駅西側地区地区計画】

ガス事業法の改正に伴い地区整備計画内の名称を変更します。また、旧松原団地の街区名との混同を避けるため、環境調和型住宅ゾーンの地区名を変更するものです。

	新	旧
地区整備計画内の名称	一般ガス導管事業	一般ガス事業

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
環境調和型住宅ゾーン(二丁目地区)	約 12.9ha	環境調和型住宅ゾーン(A地区)	約 12.9ha
環境調和型住宅ゾーン(三丁目地区)	約 12.0ha	環境調和型住宅ゾーン(B地区)	約 12.0ha
環境調和型住宅ゾーン(四丁目地区)	約 11.7ha	環境調和型住宅ゾーン(C地区)	約 11.7ha
合 計	約 36.6ha	合 計	約 36.6ha

**【草加市：獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区地区計画】**

「獨協大学前〈草加松原〉駅西側地区地区計画」と名称の混同を避けるため「獨協大学前<草加松原>駅西口地区地区計画」から「獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区地区計画」に変更します。

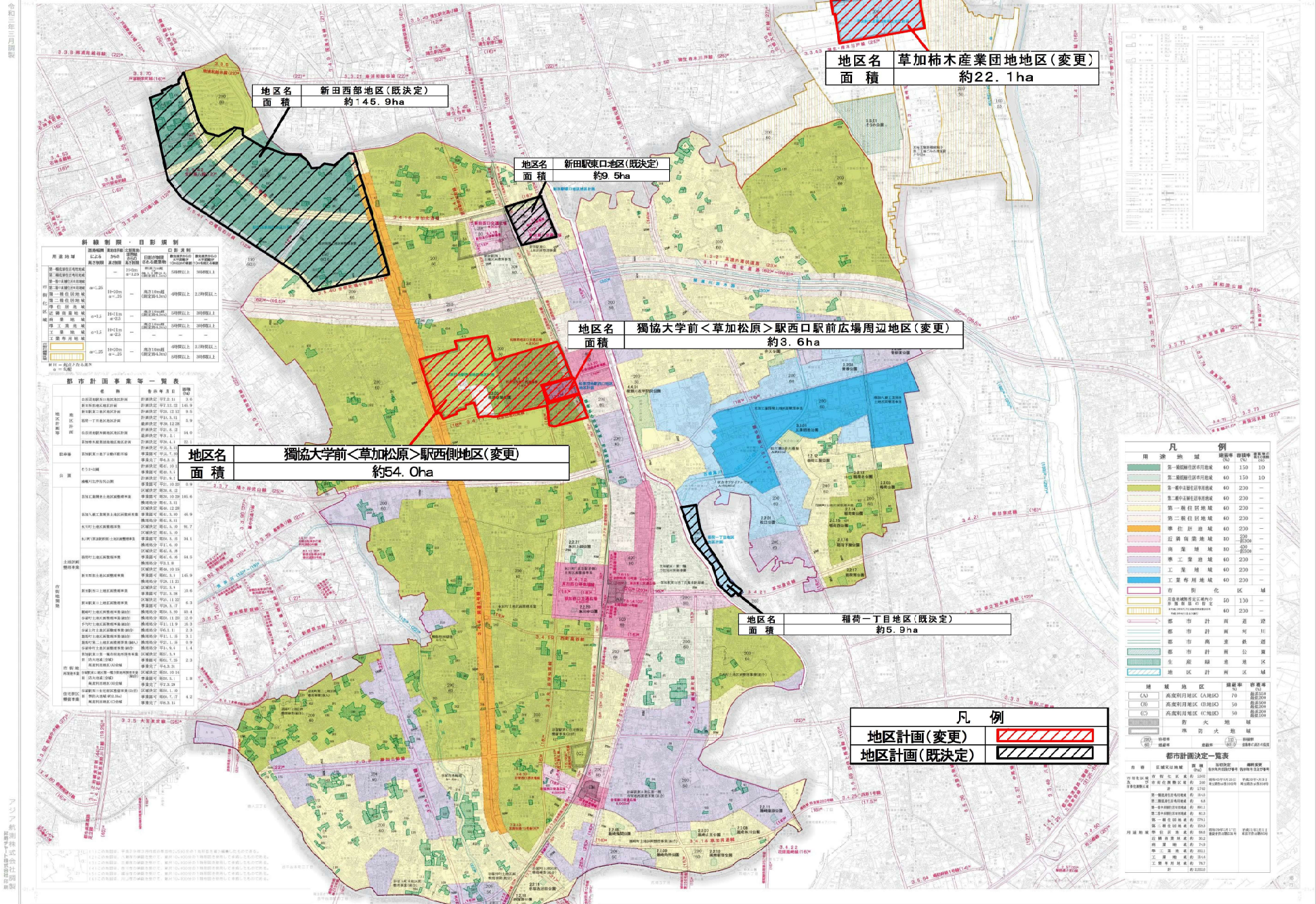
	新	旧
地区計画の名称	獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区地区計画	獨協大学前<草加松原>駅西口地区地区計画

IV 関連する都市計画

なし

# 総括図

# 草加市都市計画図



地区名 新田西部地区(既決定)  
面積 約145.9ha

地区名 新田駅東口地区(既決定)  
面積 約9.5ha

地区名 草加柿木産業団地地区(変更)  
面積 約22.1ha

地区名 獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区(変更)  
面積 約3.6ha

地区名 獨協大学前<草加松原>駅西側地区(変更)  
面積 約54.0ha

地区名 稲荷一丁目地区(既決定)  
面積 約5.9ha

凡例	
地区計画(変更)	
地区計画(既決定)	

用途地域	色別	高さ制限	容積率	用途制限	色別	高さ制限	容積率
第一種住居地域	緑	15m	100%	第一種住居	緑	15m	100%
第二種住居地域	黄緑	15m	100%	第二種住居	黄緑	15m	100%
第三種住居地域	黄	15m	100%	第三種住居	黄	15m	100%
第一種中密度住居地域	黄緑	20m	150%	第一種中密度住居	黄緑	20m	150%
第二種中密度住居地域	黄	20m	150%	第二種中密度住居	黄	20m	150%
第一種低密度住居地域	黄緑	10m	100%	第一種低密度住居	黄緑	10m	100%
第二種低密度住居地域	黄	10m	100%	第二種低密度住居	黄	10m	100%
工業地域	紫	15m	100%	工業	紫	15m	100%
工業専用地域	紫	15m	100%	工業専用	紫	15m	100%

### 都市計画事業等一覧表

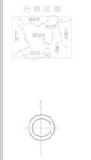
種別	事業名	計画年度	面積
地区計画	新田西部地区(既決定)	2022.10.1	145.9
	新田駅東口地区(既決定)	2022.10.1	9.5
	草加柿木産業団地地区(変更)	2023.10.1	22.1
	獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区(変更)	2023.10.1	3.6
	獨協大学前<草加松原>駅西側地区(変更)	2023.10.1	54.0
	稲荷一丁目地区(既決定)	2022.10.1	5.9
	第一種住居地域	2022.10.1	100.0
	第二種住居地域	2022.10.1	100.0
	第三種住居地域	2022.10.1	100.0
	第一種中密度住居地域	2022.10.1	100.0
その他	第一種低密度住居地域	2022.10.1	100.0
	第二種低密度住居地域	2022.10.1	100.0
	工業地域	2022.10.1	100.0
	工業専用地域	2022.10.1	100.0
	第一種商業地域	2022.10.1	100.0
	第二種商業地域	2022.10.1	100.0
	第一種遊園地域	2022.10.1	100.0
	第二種遊園地域	2022.10.1	100.0
	第一種緑地	2022.10.1	100.0
	第二種緑地	2022.10.1	100.0

用途	色別	高さ制限	容積率	用途制限
第一種住居	緑	15m	100%	第一種住居
第二種住居	黄緑	15m	100%	第二種住居
第三種住居	黄	15m	100%	第三種住居
第一種中密度住居	黄緑	20m	150%	第一種中密度住居
第二種中密度住居	黄	20m	150%	第二種中密度住居
第一種低密度住居	黄緑	10m	100%	第一種低密度住居
第二種低密度住居	黄	10m	100%	第二種低密度住居
工業	紫	15m	100%	工業
工業専用	紫	15m	100%	工業専用

用途	色別	高さ制限	容積率	用途制限
第一種住居	緑	15m	100%	第一種住居
第二種住居	黄緑	15m	100%	第二種住居
第三種住居	黄	15m	100%	第三種住居
第一種中密度住居	黄緑	20m	150%	第一種中密度住居
第二種中密度住居	黄	20m	150%	第二種中密度住居
第一種低密度住居	黄緑	10m	100%	第一種低密度住居
第二種低密度住居	黄	10m	100%	第二種低密度住居
工業	紫	15m	100%	工業
工業専用	紫	15m	100%	工業専用

都市計画決定一覧表			
用途	色別	高さ制限	容積率
第一種住居	緑	15m	100%
第二種住居	黄緑	15m	100%
第三種住居	黄	15m	100%
第一種中密度住居	黄緑	20m	150%
第二種中密度住居	黄	20m	150%
第一種低密度住居	黄緑	10m	100%
第二種低密度住居	黄	10m	100%
工業	紫	15m	100%
工業専用	紫	15m	100%

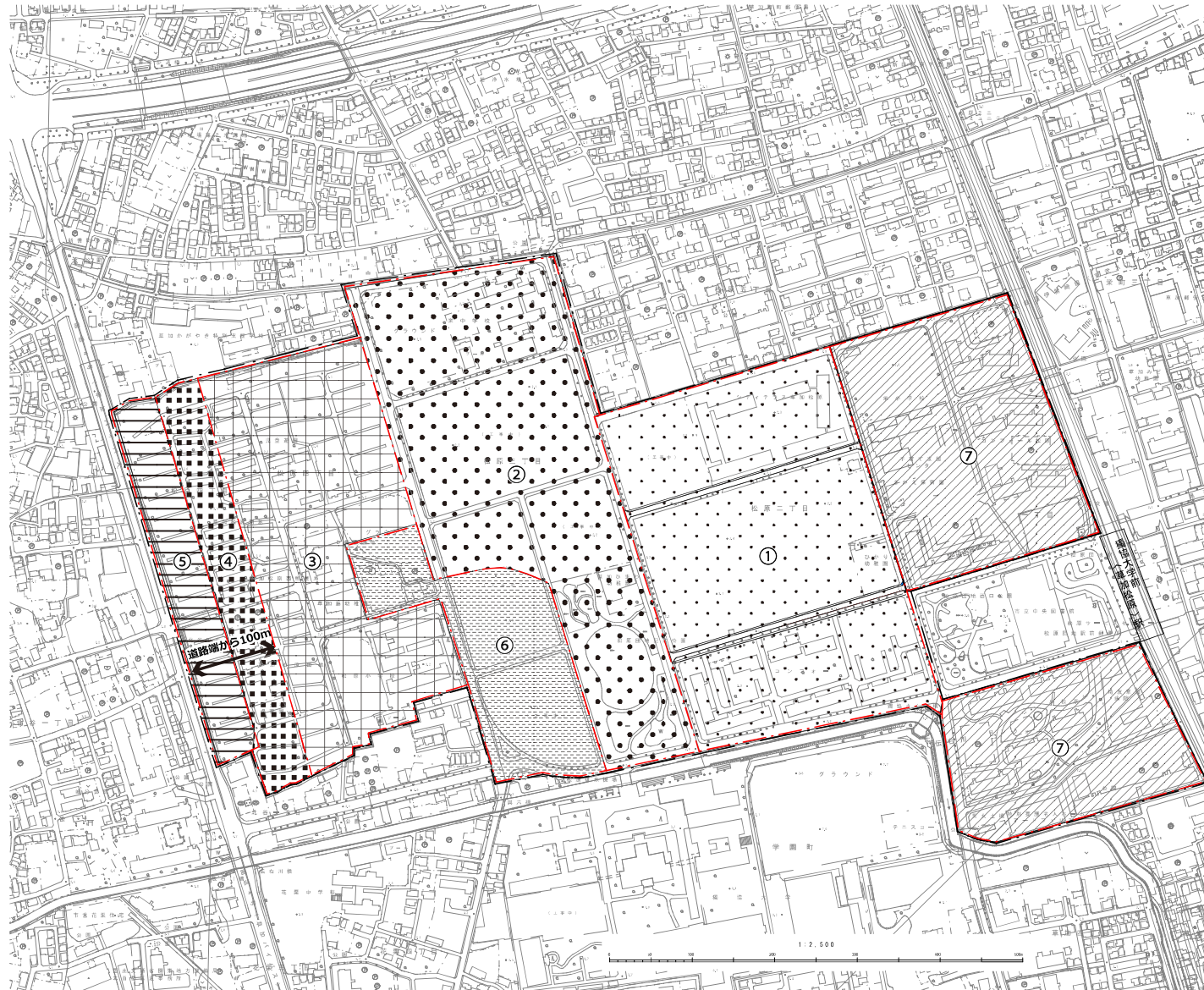
今日川原川西側  
1:10,000  
草加市都市計画部



別図（建築物の高さの制限）



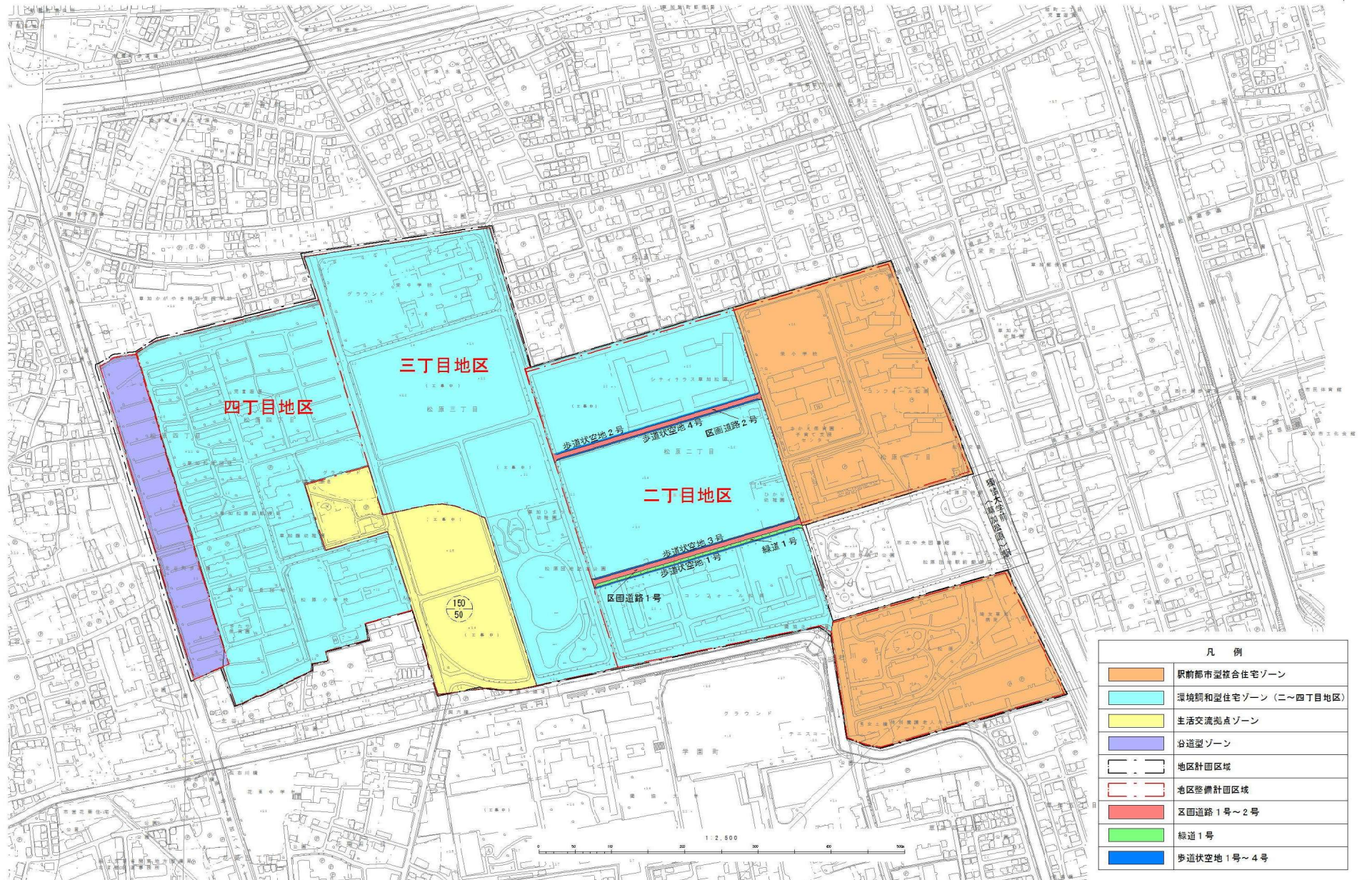
獨協大学前<草加松原>駅西側地区



凡例	
	地区整備計画区域
	地区計画区域
①	建築物の高さの最高限度 35m ただし、当該敷地で建設する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の1/2以上に相当する面積の部分は25mまでとする。
②	建築物の高さの最高限度 30m
③	建築物の高さの最高限度 10m なお、次に掲げるものはこの限りではない。 公衆便所、遊覧乗出所、学校、高齢者福祉施設等、児童福祉施設等、カス事業法（昭和二十九法律第五十一号）第二十条第五項に規定する一般カス専業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
④	建築物の高さの最高限度 15m （一般国道4号から東に100メートル以内の範囲） なお、次に掲げるものはこの限りではない。 公衆便所、遊覧乗出所、学校、高齢者福祉施設等、児童福祉施設等、カス事業法（昭和二十九法律第五十一号）第二十条第五項に規定する一般カス専業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
⑤	建築物の高さの最高限度 20m
⑥	建築物の高さの最高限度 25m
⑦	建築物の高さの最高限度 45m 建築物の高さの最低限度 12m ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 （1）建築物に付属する自動車庫庫その他これらに類する附属建築物 （2）鉄道事業法（昭和六十二年法律第九十二号）第二章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八十三号）第三章第一号イに規定する一般乗客旅客自動車運送事業（同法を主として定章に適用する自動車により乗客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、遊覧乗出所、学校、遊技センター、児童学生施設、カス事業法（昭和二十九法律第五十一号）第二十条第五項に規定する一般カス専業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

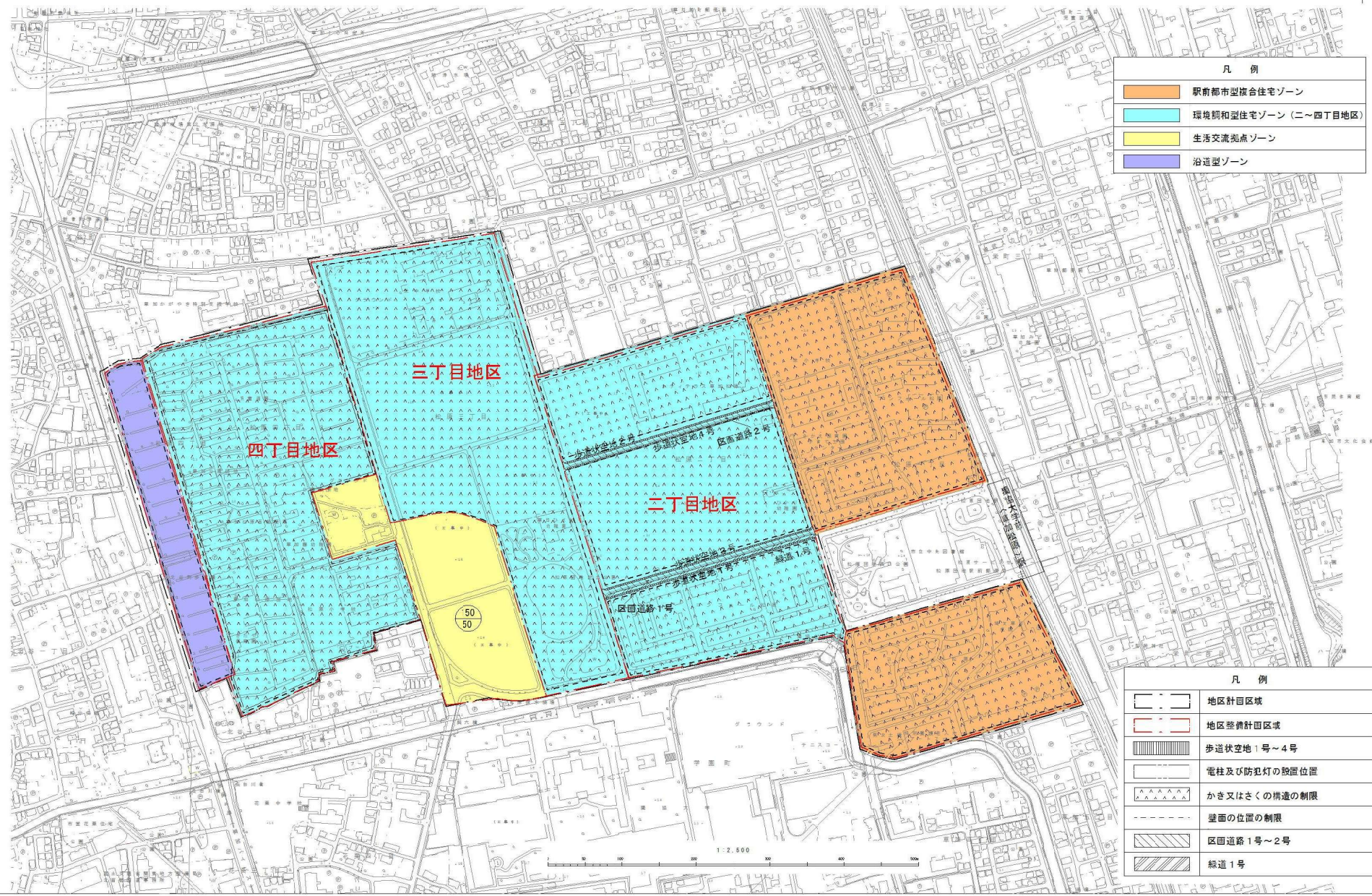
獨協大学前<草加松原>駅西側地区

地区計画方針の付図



獨協大学前<草加松原>駅西側地区

草加市都市計画図



凡例	
	駅前都市型複合住宅ゾーン
	環境調和型住宅ゾーン(二~四丁目地区)
	生活交流拠点ゾーン
	沿道型ゾーン

凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	歩道状空地1号~4号
	電柱及び防犯灯の設置位置
	かき又はさくの構造の制限
	壁面の位置の制限
	区画道路1号~2号
	緑道1号