

決定告示年月日
令和4年5月11日

草加都市計画地区計画の変更（草加市決定）

都市計画獨協大学前＜草加松原＞駅西口駅前広場周辺地区地区計画を次のように決定する。

地区計画計画書

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
位	置	草加市松原一丁目の一部
面	積	約 3.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>獨協大学前＜草加松原＞駅前に面する地区であり、後背の松原団地の中心地区として商業・業務・サービス機能の立地すべき地区である。</p> <p>東武伊勢崎線の高架化が図られたことから、交通広場の整備と併せて商業・業務・サービス・住宅・文化等の複合した諸機能の整備を図るとともに、良質な駅前空間の整備を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>獨協大学前＜草加松原＞駅周辺の中心地区にふさわしい活力のあるまちをつくるために、一体的・計画的な整備により、商業・業務・サービス・住宅・文化・鉄道交通関連等の複合した機能により構成される土地利用を図る。</p> <p>また既存の公園状の空地については、公園・緑地としての機能を継承しつつプロムナード、交通広場等と一体的に整備し、保全する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区の東側で新しく交通広場の整備を図るとともに、地区の西側にも公園状の緑地を整備する。この両者を結ぶようにプロムナードを整備することにより、周辺地区との歩行者ネットワーク化を促進していく。このため、地区北側の東西方向の道路については地区施設として位置づけ歩行者優先の道路として整備していく。</p> <p>鉄道駅舎周辺の交通広場に面した壁面後退部分については、交通広場等の利用者が安全に使えるよう、良質な駅前空間として整備するとともに、適切な管理を行なうものとする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>生活都心にふさわしい施設整備を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>さらに、建築物等の形態又は意匠の制限として、建築物の外壁面の色彩、屋外広告物及び屋上設置物や工作物については、良好な都市景観となるよう誘導し、健全で魅力的な都市環境の誘導を図る。</p>

地区整備計画書

地 区 整 備 計 画	位 置	草加市松原一丁目の一部
	面 積	約 3.6ha
	地区施設の配置及び規模	区画街路：幅員約 10m 延長約 163m
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供するもの。また、これらに付属する集会所。 2. 物品販売業やサービス業の店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。 3. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、また、サービス業を営む家庭電気器具店、洋服店、自転車店その他これらに類するもので店舗に付属する作業場。 4. 事務所。 5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。 6. 公益上必要な建築物で、次に掲げるもの。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 郵便局、税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類する用途に供するもの。 2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉施設、身体障害者福祉施設、児童厚生施設その他これらに類するもの。 3) 公園及び駅前広場に設けられる公衆便所又は休憩所。 4) 路線バスの停留所及びタクシー乗降所の上屋。 5) 公衆電話所。 6) 駅舎など鉄道業務の用に供する施設。 7. 高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館その他これらに類する用途に供するもの。 8. 病院、診療所。 9. 劇場、映画館、演芸場、結婚式場及び観覧場。 10. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する用途に供するもの。 11. ホテル又は旅館。 12. 自動車車庫または自転車駐輪場。
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示するとおり、1号壁面線にあっては道路境界及び交通広場境界より2m後退した位置、2号壁面線にあっては交通広場境界より7m後退した位置を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、1号壁面線にあっては、一般歩行者の通行の用に供するため設ける天蓋等の付属物についてはこの限りではない。また、2号壁面線にあっては、駅舎に附帯する大屋根及びその柱についてはこの限りではない。</p>	

		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面した部分に設けるかき若しくはさくは、生垣又は樹木によるものとする。またネットフェンス類を併用することを妨げない。 ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、地盤面から0.6m以下とする。</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれらに代わる柱及び屋根の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 本地区にある施設以外の施設のための広告塔及び広告板を設置してはならない。 3. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観風致を損なわないものとする。 4. 高架水槽等の屋上設置物及び工作物は、地上及び建物高層階や周囲からの景観を配慮したものとする。

「区域、地域施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

「理由」

建築物、その他の整備及び合理的な土地利用を図り、機能的な商業・業務環境、良好な住環境及び秩序ある市街地の形成を図るため、地区計画を定める。

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

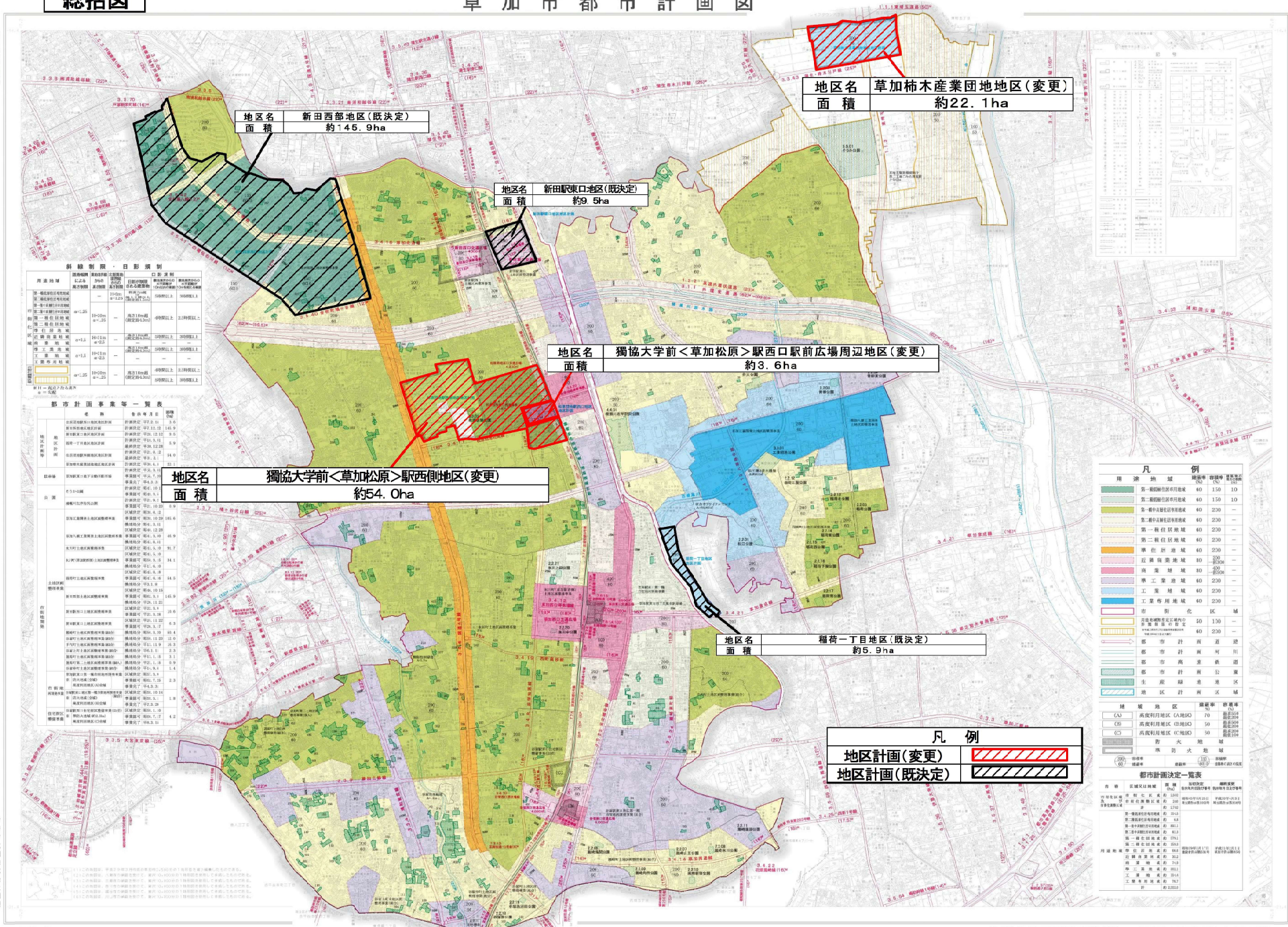
なし

総括図

草加市都市計画図

今日川(川原)西側

大宮方面(大宮)北側



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	名称	用途	色別	色別
第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居	第一種住居	第一種住居
第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居	第二種住居	第二種住居
第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居	第三種住居	第三種住居
第一種商業地域	第一種商業地域	第一種商業	第一種商業	第一種商業
第二種商業地域	第二種商業地域	第二種商業	第二種商業	第二種商業
第三種商業地域	第三種商業地域	第三種商業	第三種商業	第三種商業
第一種工業地域	第一種工業地域	第一種工業	第一種工業	第一種工業
第二種工業地域	第二種工業地域	第二種工業	第二種工業	第二種工業
第三種工業地域	第三種工業地域	第三種工業	第三種工業	第三種工業
第一種遊樂地域	第一種遊樂地域	第一種遊樂	第一種遊樂	第一種遊樂
第二種遊樂地域	第二種遊樂地域	第二種遊樂	第二種遊樂	第二種遊樂
第三種遊樂地域	第三種遊樂地域	第三種遊樂	第三種遊樂	第三種遊樂
第一種公園地域	第一種公園地域	第一種公園	第一種公園	第一種公園
第二種公園地域	第二種公園地域	第二種公園	第二種公園	第二種公園
第三種公園地域	第三種公園地域	第三種公園	第三種公園	第三種公園
第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地
第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地
第三種緑地	第三種緑地	第三種緑地	第三種緑地	第三種緑地
第一種河川	第一種河川	第一種河川	第一種河川	第一種河川
第二種河川	第二種河川	第二種河川	第二種河川	第二種河川
第三種河川	第三種河川	第三種河川	第三種河川	第三種河川
第一種防火	第一種防火	第一種防火	第一種防火	第一種防火
第二種防火	第二種防火	第二種防火	第二種防火	第二種防火
第三種防火	第三種防火	第三種防火	第三種防火	第三種防火

都市計画事業等一覧表

種別	名称	事業種別	面積
地区計画	新田西部地区(既決定)	地区計画	145.9
	新田駅東口地区(既決定)	地区計画	9.5
	草加柿木産業団地地区(変更)	地区計画	22.1
	獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区(変更)	地区計画	3.6
	獨協大学前<草加松原>駅西側地区(変更)	地区計画	54.0
	稲荷一丁目地区(既決定)	地区計画	5.9
	第一種住居地域	用途地域	150
	第二種住居地域	用途地域	120
	第三種住居地域	用途地域	100
	第一種商業地域	用途地域	80
用途地域	第二種商業地域	用途地域	70
	第三種商業地域	用途地域	60
	第一種工業地域	用途地域	50
	第二種工業地域	用途地域	40
	第三種工業地域	用途地域	30
	第一種遊樂地域	用途地域	20
	第二種遊樂地域	用途地域	15
	第三種遊樂地域	用途地域	10
	第一種公園地域	用途地域	5
	第二種公園地域	用途地域	3
河川	第一種河川	河川	10
	第二種河川	河川	5
	第三種河川	河川	3
	第一種防火	防火	2
	第二種防火	防火	1
	第三種防火	防火	0.5
	第一種緑地	緑地	1
	第二種緑地	緑地	0.5
	第三種緑地	緑地	0.2
	第一種河川	河川	0.5

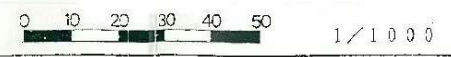
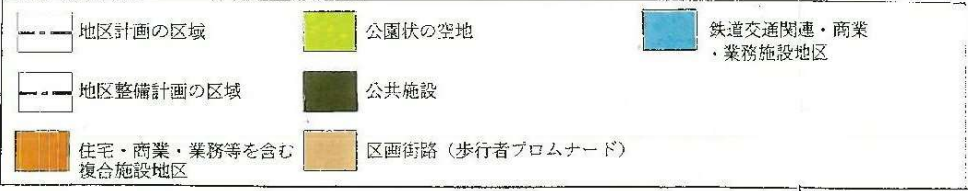
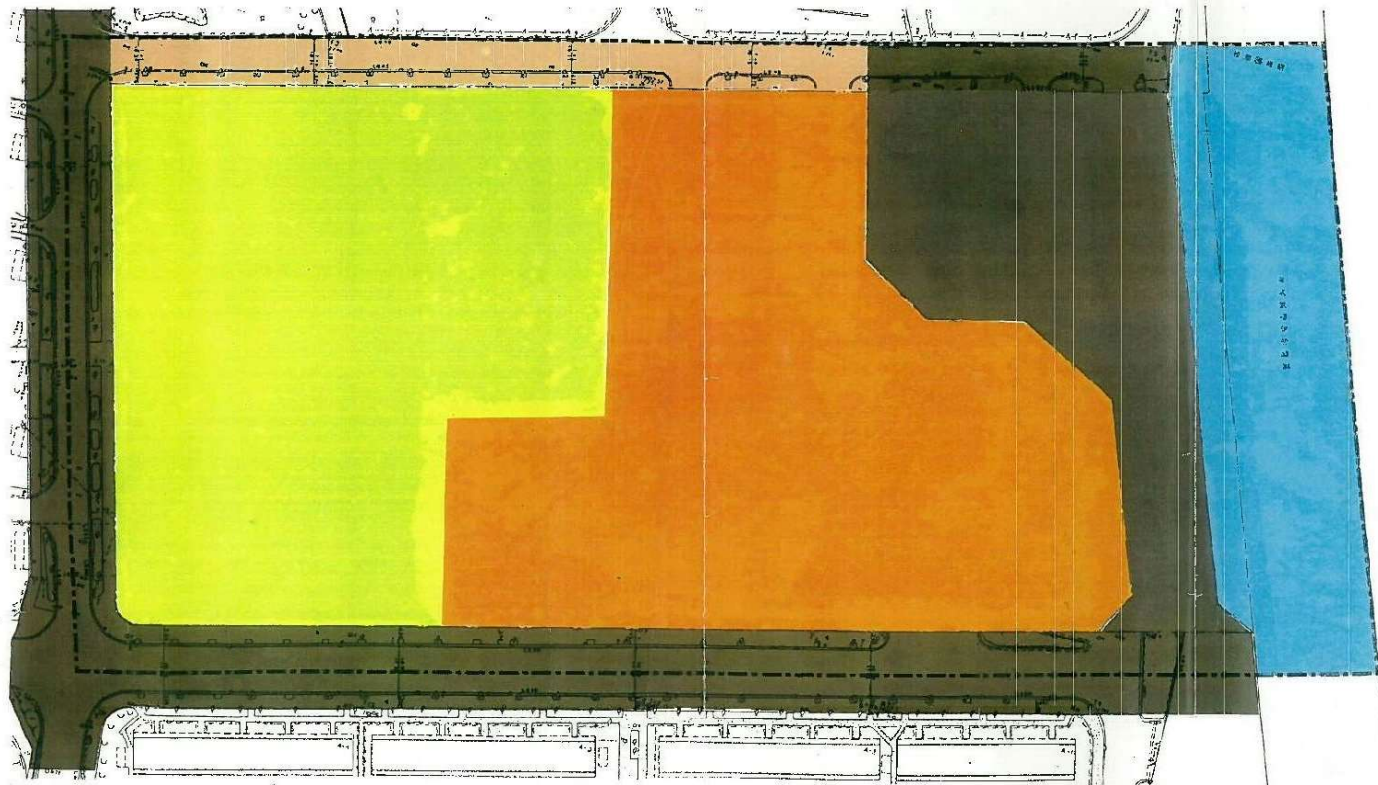
用途	面積	割合
第一種住居地域	150	15.0%
第二種住居地域	120	12.0%
第三種住居地域	100	10.0%
第一種商業地域	80	8.0%
第二種商業地域	70	7.0%
第三種商業地域	60	6.0%
第一種工業地域	50	5.0%
第二種工業地域	40	4.0%
第三種工業地域	30	3.0%
第一種遊樂地域	20	2.0%
第二種遊樂地域	15	1.5%
第三種遊樂地域	10	1.0%
第一種公園地域	5	0.5%
第二種公園地域	3	0.3%
第三種公園地域	1	0.1%
第一種緑地	1	0.1%
第二種緑地	0.5	0.05%
第三種緑地	0.2	0.02%
第一種河川	0.5	0.05%
第二種河川	0.2	0.02%
第三種河川	0.1	0.01%
第一種防火	0.2	0.02%
第二種防火	0.1	0.01%
第三種防火	0.05	0.005%

種別	名称	面積	割合
地区計画	新田西部地区(既決定)	145.9	14.59%
	新田駅東口地区(既決定)	9.5	0.95%
	草加柿木産業団地地区(変更)	22.1	2.21%
	獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区(変更)	3.6	0.36%
	獨協大学前<草加松原>駅西側地区(変更)	54.0	5.40%
	稲荷一丁目地区(既決定)	5.9	0.59%
	第一種住居地域	150	1.50%
	第二種住居地域	120	1.20%
	第三種住居地域	100	1.00%
	第一種商業地域	80	0.80%
用途地域	第二種商業地域	70	0.70%
	第三種商業地域	60	0.60%
	第一種工業地域	50	0.50%
	第二種工業地域	40	0.40%
	第三種工業地域	30	0.30%
	第一種遊樂地域	20	0.20%
	第二種遊樂地域	15	0.15%
	第三種遊樂地域	10	0.10%
	第一種公園地域	5	0.05%
	第二種公園地域	3	0.03%
河川	第一種河川	10	0.10%
	第二種河川	5	0.05%
	第三種河川	3	0.03%
	第一種防火	2	0.02%
	第二種防火	1	0.01%
	第三種防火	0.5	0.005%
	第一種緑地	1	0.01%
	第二種緑地	0.5	0.005%
	第三種緑地	0.2	0.002%
	第一種河川	0.5	0.005%

種別	名称	面積	割合
地区計画	新田西部地区(既決定)	145.9	14.59%
	新田駅東口地区(既決定)	9.5	0.95%
	草加柿木産業団地地区(変更)	22.1	2.21%
	獨協大学前<草加松原>駅西口駅前広場周辺地区(変更)	3.6	0.36%
	獨協大学前<草加松原>駅西側地区(変更)	54.0	5.40%
	稲荷一丁目地区(既決定)	5.9	0.59%
	第一種住居地域	150	1.50%
	第二種住居地域	120	1.20%
	第三種住居地域	100	1.00%
	第一種商業地域	80	0.80%
用途地域	第二種商業地域	70	0.70%
	第三種商業地域	60	0.60%
	第一種工業地域	50	0.50%
	第二種工業地域	40	0.40%
	第三種工業地域	30	0.30%
	第一種遊樂地域	20	0.20%
	第二種遊樂地域	15	0.15%
	第三種遊樂地域	10	0.10%
	第一種公園地域	5	0.05%
	第二種公園地域	3	0.03%
河川	第一種河川	10	0.10%
	第二種河川	5	0.05%
	第三種河川	3	0.03%
	第一種防火	2	0.02%
	第二種防火	1	0.01%
	第三種防火	0.5	0.005%
	第一種緑地	1	0.01%
	第二種緑地	0.5	0.005%
	第三種緑地	0.2	0.002%
	第一種河川	0.5	0.005%

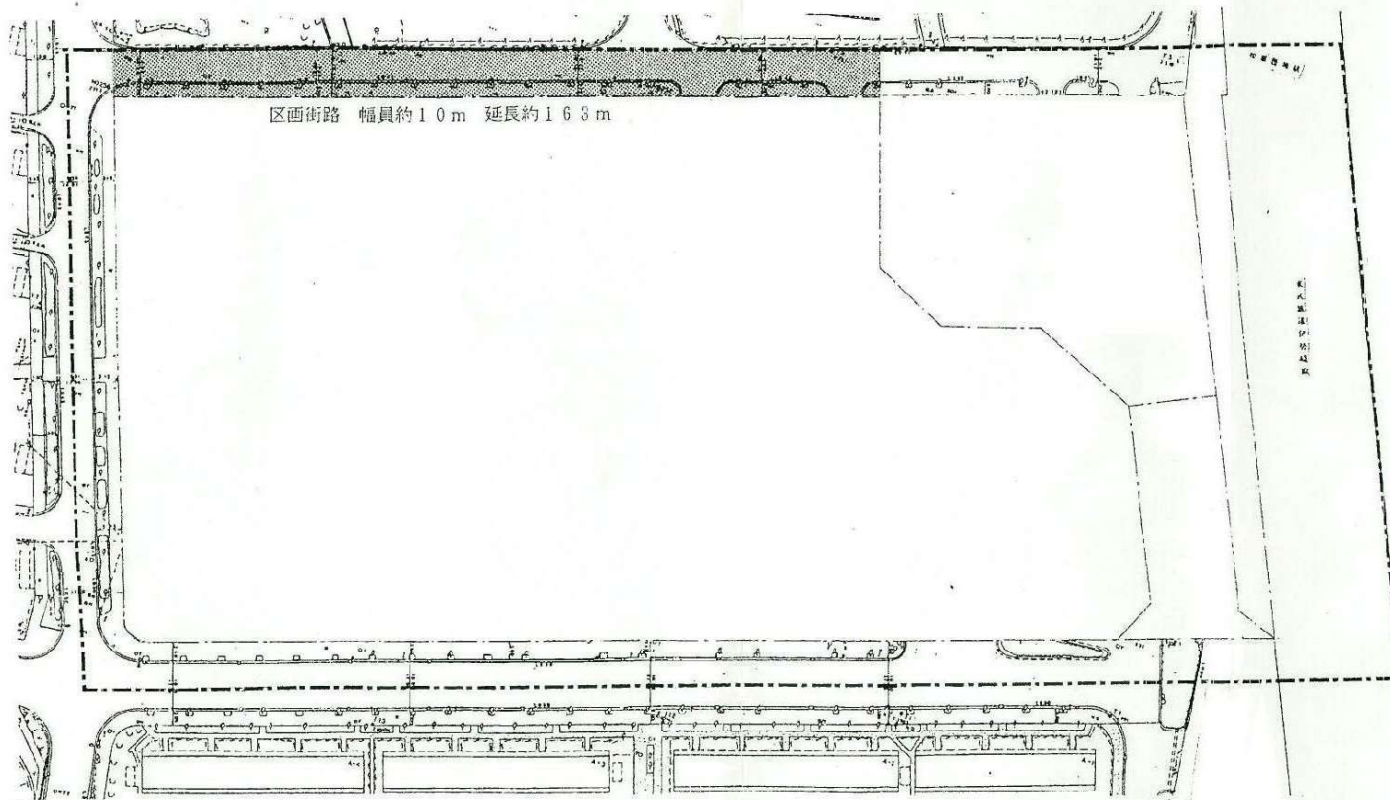
獨協大学前〈草加松原〉駅西口駅前広場周辺地区地区計画（草加市決定）（草加一丁目地内）

方針の付図



獨協大学前〈草加松原〉駅西口駅前広場周辺地区地区計画（草加市決定）（草加松原一丁目地内）

計画図



凡 例

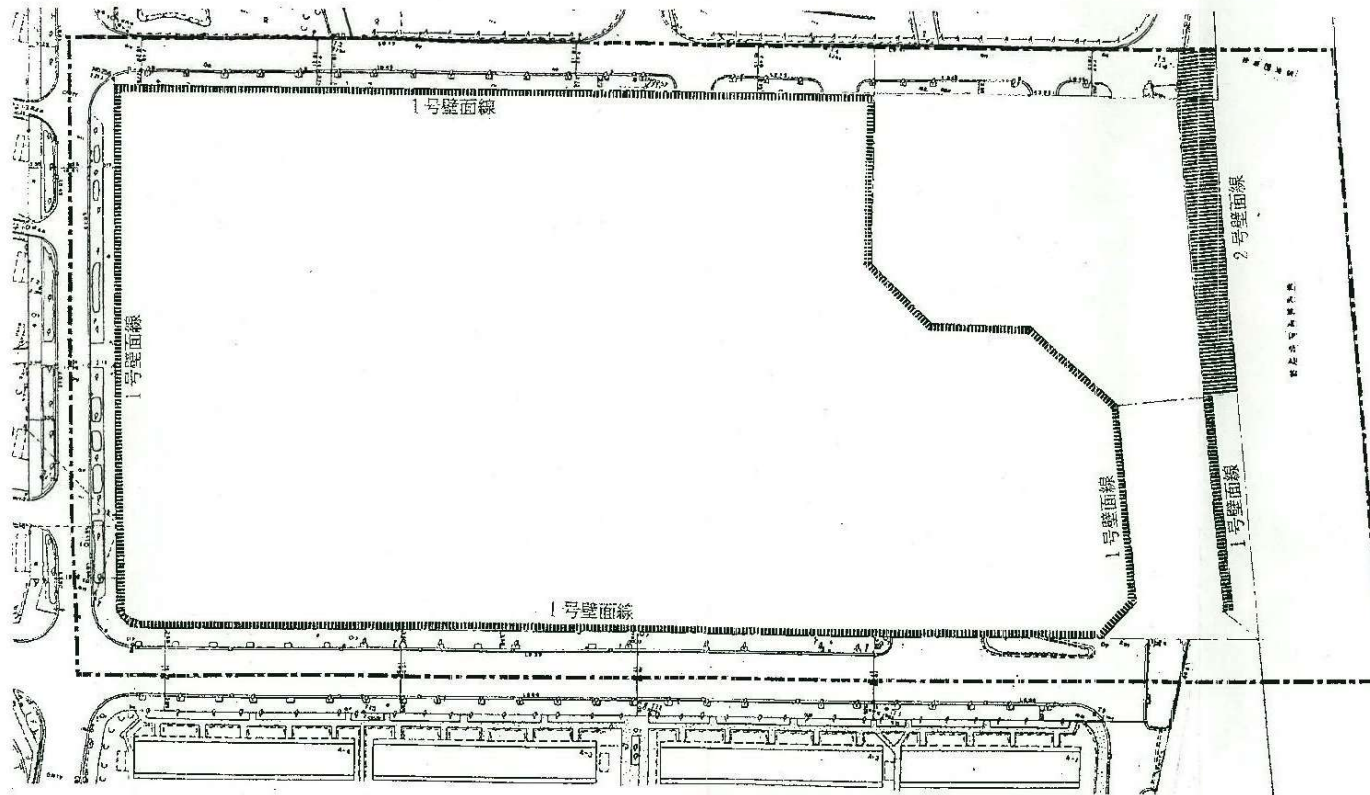
- 地区計画の区域
- 地区施設（区画街路）
- 地区整備計画の区域

0 10 20 30 40 50





1/1000

獨協大学前〈草加松原〉駅西口駅前広場周辺地区地区計画（草加市決定）（草加松原一丁目地内）

計画図



凡 例

- | | | | |
|---|-----------|---|---------------------------------|
|  | 地区計画の区域 |  | 1号壁面線
(道路境界及び交通広場境界より2m以上後退) |
|  | 地区整備計画の区域 |  | 2号壁面線
(交通広場境界より7m以上後退) |

0 10 20 30 40 50

1/1000

