

稲荷一丁目地区

地区計画の手引き



令和2年4月



草加市

はじめに

稲荷一丁目地区は、東武伊勢崎線草加駅の東側約1kmの綾瀬川左岸に位置し、工場を主体とした地区です。治水対策の進捗等により市街化区域へ編入されましたが、道路などの都市基盤整備が遅れている状況であり、既存の住宅の環境に配慮しつつ工場の操業環境を維持する必要があることから、災害に強い安心で安全なまちづくりが望まれています。

そこで、個々の建築や開発行為などのときに、敷地面積、建築物の位置や高さなどの内容を地区計画の内容に適合させていくことにより、道路などの都市基盤を整備し、住宅と工場の共存・調和が図れるよう、良好な市街地の環境整備を進めることを目指します。

この目標を実現するため、地区内で建物を建てたり、土地の区画形質を変更したりするときには、「地区計画区域内における行為の届出」が必要となっています。

この手引きでは、本地区の「地区計画の内容」「届出の方法」等について説明していますので、内容を十分ご理解のうえ、まちづくりを進めていただきたくお願いいたします。

目次

| | |
|----------------------------------|-----|
| はじめに | |
| 稲荷一丁目地区地区計画の内容【計画書】 | |
| 稲荷一丁目地区概要図【地区整備計画図】 | |
| I 地区計画の方針 | 1 |
| 1 地区計画の目標 | 1 |
| 2 土地利用の方針 | 1 |
| II 地区整備計画の内容 | 1～6 |
| 1 地区施設の配置及び規模 | 1～3 |
| 2 建築物等の用途の制限 | 3 |
| 3 建築物の敷地面積の最低限度 | 4 |
| 4 壁面の位置の制限 | 4 |
| 5 建築物等の高さの最高限度 | 5 |
| 6 建築物等の形態又は意匠の制限 | 6 |
| III 届出及び建築確認申請 | 6～8 |
| 1 届出について | 6 |
| 2 届出をしなければならない行為 | 6 |
| 3 届出の方法 | 7～8 |
| 4 草加市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例について | 8 |
| 建築確認申請までのフロー | 9 |

稲荷一丁目地区地区計画の内容【計画書】

平成30年12月28日告示

| | | | | | |
|--------------------|--|--|-----------|---------|------------------------|
| 名称 | | 稲荷一丁目地区地区計画 | | | |
| 位置 | | 草加市稲荷一丁目の一部 | | | |
| 面積 | | 約 5.9ha | | | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | <p>本地区は、東武伊勢崎線草加駅の東側約 1km の綾瀬川左岸に位置し、工場を主体とした地区である。これまでは、綾瀬川による水害のために市街化調整区域とされていた地区で、近年は人口減少や高齢化によるコミュニティの衰退傾向もみられるが、治水対策の進捗により市街化区域に編入するものである。これをきっかけとした地区のまちづくりへの気運の高まりを活かしながら、災害に強い安心で安全なまちづくりが望まれている。</p> <p>本地区計画では、草加駅の徒歩圏である立地を活かしながら、綾瀬川放水路や各排水機場の整備の進捗に伴い、綾瀬川の治水安全度が高まる中で、まちづくりをとおしてコミュニティの活性化を図り、道路などの都市基盤を整備し、既存の住宅の環境に配慮しつつ工場の操業環境を維持し、住宅と工場の共存・調和が図れるよう、良好な市街地の環境整備を進めることを目標とする。</p> | | | |
| | 土地利用の方針 | 地区内の工場の操業環境を維持し、良好な工業地としての市街地の誘導を図るとともに、既存の住宅地環境への配慮に努める。 | | | |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>① 綾瀬川沿いについては、沿道の敷地の接道及び将来の土地利用に支障をきたさないよう、既存道路の活用を図るとともに、綾瀬川に沿って区画道路を整備する。</p> <p>また、防災性や利便性の向上を図るため、東西に通抜けのできる区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 地区の東側の道路については、主要区画道路として車両の通行を維持しつつも、既存の桜並木を保全し、併せて歩行者の安全を確保するため歩道を整備する。</p> | | | |
| 建築物等の整備の方針 | <p>既存の住宅の環境や工場の操業環境を維持しつつ、適切な土地利用を誘導するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、快適なまちなみや景観を形成するために、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、緑化の推進及びみどりの保全に積極的に努める。</p> | | | | |
| 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 主要区画道路 | 1.5m | 約 800 m | 新設歩道 |
| | | 綾瀬川左岸区画道路 | 0～6 (6) m | 約 800 m | 拡幅、一部新設 () は地区外を含む全幅員 |
| | | 東西区画道路 | 6m | 約 50 m | 新設 |
| 建築物等に關する事項 | 区域の面積 | 約 5.6ha | | | |
| | 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 集会場 旅館業法第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するもの | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 130m ² ただし、施行日前に 130m ² 未満の土地については、施行日の面積とする。 | | | |
| | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から地区施設として定める区画道路の境界までの距離は 0.5m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下である建築物の部分 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5m² 以内であるもの 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 20 m² 以内であるもの | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 18m 建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号の規定の適用については、法別表第 3 の(に)欄の 3 の項中「1.5」とあるのは「1.25」とする。 ただし、高さが 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に於いて、平均地盤面からの高さ 4m の水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲においては 5 時間、10m を超える範囲においては 3 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。 | | | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物及び広告物等の色彩は、原色を避け、地区の環境に調和した色彩とする。 | | | | |

I 地区計画の方針

1 地区計画の目標

本地区区計画では、草加駅の徒歩圏である立地を活かしながら、綾瀬川放水路や各排水機場の整備の進捗に伴い、綾瀬川の治水安全度が高まる中で、まちづくりをとおしてコミュニティの活性化を図り、道路などの都市基盤を整備し、既存の住宅の環境に配慮しつつ工場の操業環境を維持し、住宅と工場の共存・調和が図れるよう、良好な市街地の環境整備を進めることを目標とします。

2 土地利用の方針

地区内の工場の操業環境を維持し、良好な工業地としての市街地の誘導を図るとともに、既存の住宅地環境への配慮に努めます。

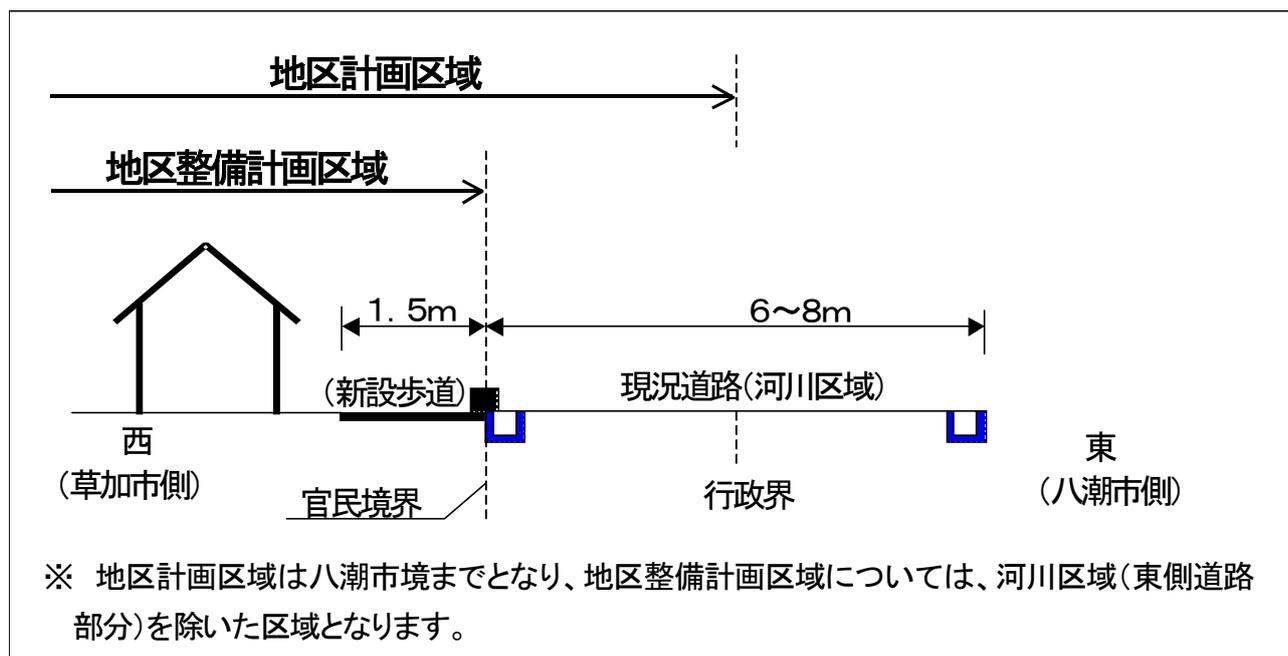
II 地区整備計画の内容

1 地区施設の配置及び規模

(1) 地区施設の計画内容

① 主要区画道路（新設歩道） 幅員 1.5m 延長約 800 m

地区の東側の道路については、車両の通行を維持しつつも、既存の桜並木を保全し、併せて歩行者の安全を確保するため、新たに歩道を整備します。



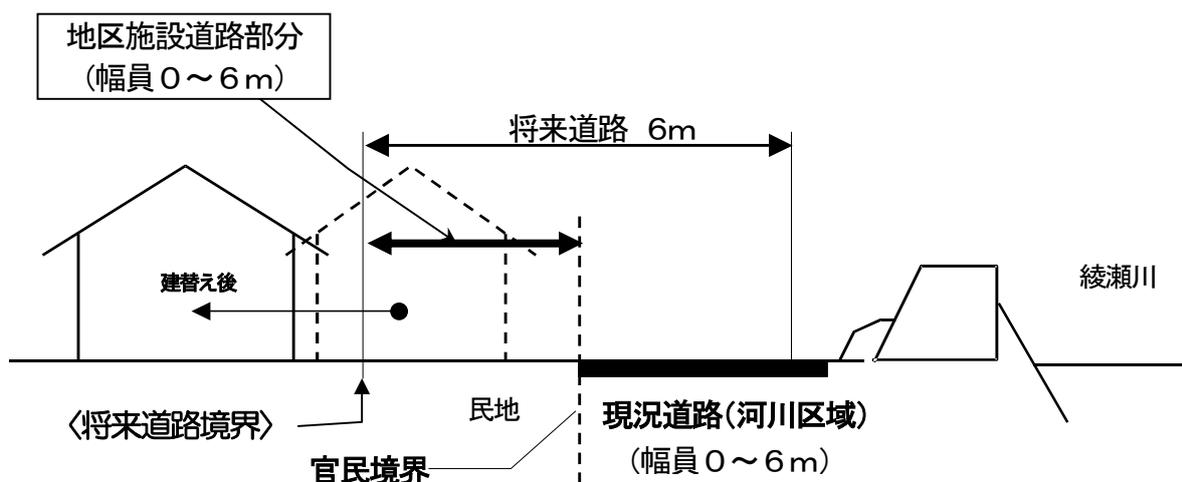
② 綾瀬川左岸区画道路（拡幅、一部新設）

幅員0～6m（地区外を含む全幅員6m） 延長約800m

綾瀬川沿いについては、沿道の敷地の接道及び将来の土地利用に支障をきたさないよう、既存道路の活用を図るとともに、綾瀬川に沿って区画道路を整備します。

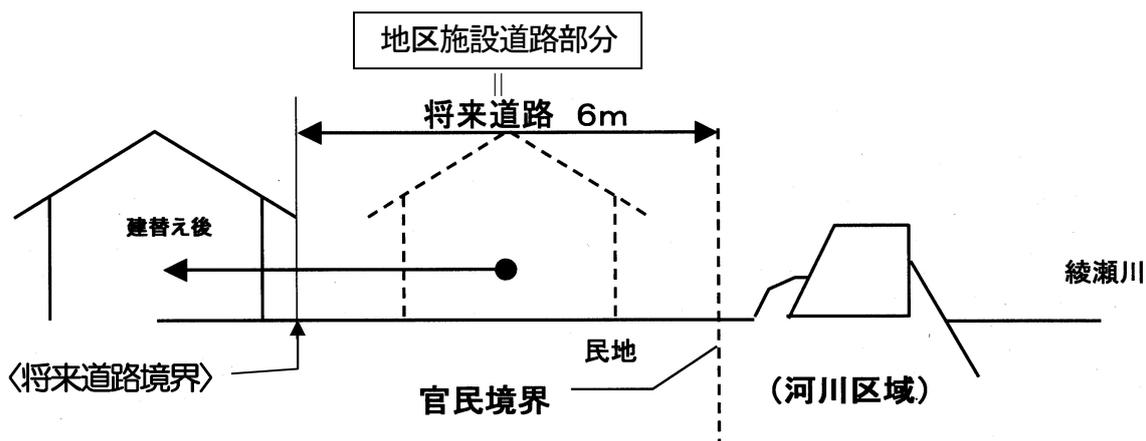
〔1〕 現道がある区間

管理用道路（河川区域）を一部使用する形で、地区施設道路を計画します。（地区外と合わせて幅員6mの道路計画とします。）



〔2〕 現道がない区間

幅員6mの新設道路を計画します。



③ 東西区画道路（新設） 幅員6m 延長約50m

防災性や利便性の向上を図るため、東西に通抜けのできる区画道路を新たに整備します。

(2) 地区施設の整備

- ・ 地区施設で定める区画道路予定線にかかった土地について、建て替え等に合わせ後退をした部分を市で買収をします。(一定の区間が空地となった段階で、土地の価格を評価して購入します。) また、道路予定線の確認のため、事前の幅杭設置も行っています。

詳しくは草加市建設部道路課にご相談ください。

草加市 建設部 道路課 街路係

☎ 048-922-2198 (ダイヤルイン)

- ・ 地区施設で定める区画道路の区域を除いて、建築基準法その他関係法令等に抵触しないよう計画をしてください。(建ぺい率、容積率等)
- ・ 現況の綾瀬川堤防については将来改修の計画があり、その影響で綾瀬川沿いの宅地については、建て替え等を行う際に宅地地盤の嵩上げを必要とする場合があります。

詳しくは草加市都市整備部都市計画課にご相談ください。

草加市 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係

☎ 048-922-1802 (ダイヤルイン)

2 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築することにより住環境の悪化を及ぼすと考えられますので、本地区には建築できません。

- 1 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 2 カラオケボックスその他これに類するもの
- 3 マーシャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 4 集会場
- 5 旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するもの

※「旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設」とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業を営む施設をいいます。(下宿営業を除く。)

3 建築物の敷地面積の最低限度

最低限度面積・・・130m²

土地が細分化されますと、将来の土地利用も含め敷地の狭小化につながる恐れがあり、建て詰まり等による住環境の悪化を及ぼすことから、敷地面積の最低限度を定めています。

- ※1 地区計画施行日（平成18年3月31日）前に130m²未満である土地については、この制限が及びません。
- ※2 公共事業の施工、地区施設の用に供すること、「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」の規定に基づきすみ切り等の用に供すること等による敷地面積の減少のために、130m²未満になるものについてはこの制限が及びません。
- ※3 130m²以上の土地でも分割により130m²未満になるものについては、分割が認められません。

4 壁面の位置の制限

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から地区施設として定める

区画道路の境界までの距離・・・0.5m以上

建物を、地区施設として定める区画道路の境界線から後退させることによって、道路沿いの植樹スペースを増やし、道路への圧迫感をやわらげ、緑豊かな快適なまちなみの形成を目指します。ただし、次に掲げるものはこの制限が及びません。

- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分
- (2) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの
- (3) 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20m²以内であるもの

- ※1 この制限が及ばない敷地については、「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」の規定にしたがっていただくこととなります。
- ※2 地区計画施行日（平成18年3月31日）前の建築物には、この制限は及びません。

5 建築物等の高さの最高限度

高さの最高限度・・・18m

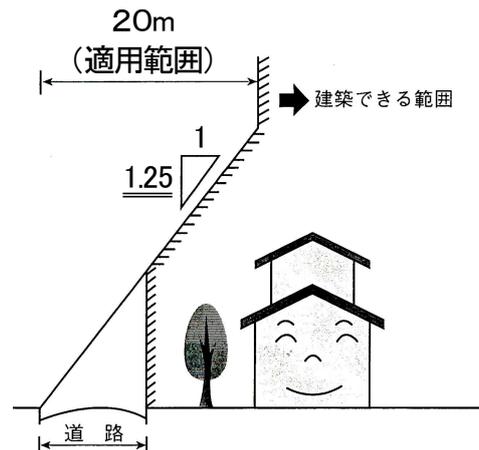
住環境と工場の操業環境が調和した地区を目指していくため、建築物等の高さの最高限度を定めています。また、これ以外に次に掲げる内容を定めています。

① 斜線制限

建築基準法第56条第1項第1号の規定の適用については、法別表第3の(に)欄の3の項中「1.5」とあるのは「1.25」とする

道路斜線制限は、道路の上空を一定の角度において確保し、道路をはさんだ建築物相互間の採光、通風などに支障がないようにするとともに、公共空間としての道路の採光、通風、開放感といった環境を確保するものです。

本地区では、特に住宅への配慮をするため、住居系用途地域並の制限をしています。

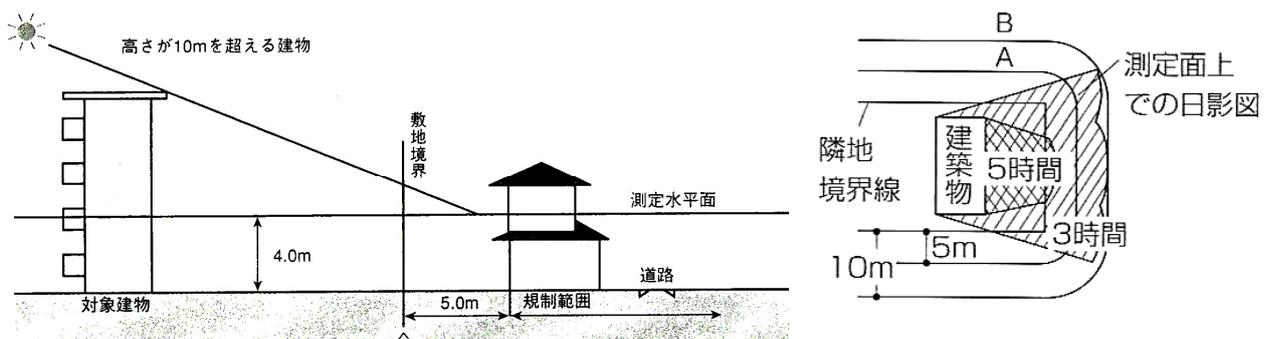


② 日影規制

高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする

日影規制とは、高い建物を建てることによって隣の敷地に落とす影を時間で規制するもので、これによって、日照の確保と過密環境を防止し、良好な市街地の形成を図ります。中高層建築物を建てる場合には、その建物によって生ずる日影が、一定の基準のもとに制限されます。制限を受ける建物は、各用途地域に応じて高さが異なり、商業、工業、工業専用地域での建物は制限を受けません。

本地区においては、住環境と工場の操業環境が調和した地区を目指していくために、地区整備計画において日影規制を定めています。



6 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物及び広告物等の色彩は、原色を避け、地区の環境に調和した色彩としてください。
また、緑化の推進及びみどりの保全に積極的に努めていただくようお願いします。

III 届出及び建築確認申請

1 届出について

都市計画として定められた地区計画は、「届出・勧告制度」により具体的に計画の内容が実現されていきます。そのため、建築確認申請等の手続きの前に、個々の行為について、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断するため、「届出」をしていただくことになります。

2 届出をしなければならない行為

地区整備計画が定められた区域で、次に掲げる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、内容、着手予定日などを届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2)

届出のあった行為の内容が地区計画の内容に適合しないと認められる場合には、設計の変更等、必要な事項について勧告させていただく場合があります。

① 土地の区画形質の変更

- ・一団の土地を分割して二つ以上の敷地として利用する場合など。

② 建築物の建築又は工作物の建設

- ・建築物の新築、増築、改築、移転など。
- ・門、塀、擁壁、広告塔などの建設。

③ 建築物又は工作物の用途の変更

④ 建築物等の形態又は意匠の制限

- ・屋根や外壁の塗り替え、屋外広告物の色彩の変更など。

3 届出の方法

(1) 届出書類

| 行為の種類 | 図書等 | 縮尺 | 備考 |
|--------------------------------------|-----|----------|--|
| ①～④ 共通 | 届出書 | — | 正・副各1通 |
| | 委任状 | — | 正・副各1通(代理申請の場合) |
| | 案内図 | | 計画地を朱書き |
| | 公図 | | 写しでも可 計画地を朱書き |
| ① 土地の区画形質の変更 | 設計図 | 1/100 以上 | 測量図、計画図、平面図、断面図など なお、土地の分割等がある場合は、全体の分筆図又は各々の境界が分かる分割図 |
| ② 建築物の建築又は工作物の建設 ③ 建築物又は工作物の用途の変更 | 配置図 | 1/100 以上 | 敷地面積が判断できるもの(求積図) 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 敷地に接する道路の位置・幅員、敷地境界線を明示し、盛土高又は隣地及び道路との差異、壁面後退距離(有効幅員)を記入 |
| | 平面図 | | 建築物のみ |
| | 立面図 | | 2面以上 建築物等の最高の高さ及び各部分の高さが分かるもの |
| | 日影図 | | 高さが10mを超えるもののみ |
| ④ 建築物・工作物の形態又は意匠の変更 | 配置図 | 1/100 以上 | 上記に同じ 建築物又は工作物の変更箇所を表示 |
| | 立面図 | | 2面以上 |

※ その他、地区計画において定められている内容に照らして必要となる事項がある場合には、必要に応じて図面等を添付してください。

(2) 届出の時期及び届出先

① 届出の時期

- ・ 工事（行為）着手30日前までに行うことになっています。
- ・ 建築確認が不要でも、届出が必要になる行為がありますので、ご注意ください。
- ・ 申請手続の一般的な流れは、9頁の建築確認申請までのフローを参照してください。
- ・ 届出の行為を変更する場合は、あらかじめ「変更届出」が必要になります。

② 届出先

草加市 都市整備部 開発指導課 小規模審査係

☎ 048-922-1942 (ダイヤルイン)

③ 標準審査期間 14日

期間に余裕をもって計画を立ててください。

(3) 小規模開発事業との関係

地区計画制度は、良好な市街地の環境を形成していくために設けられましたが、草加市では、これと同様の趣旨で「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」に基づく小規模開発事業申請があり、皆様からご協力をいただいております。

これら類似した手続について申請者の皆様の負担を軽減し、処理期間の短縮を図るため、地区計画届出書と一括処理を行いますので、次の内容を地区計画届出書の添付図書に追加記入してください。(小規模開発事業申請は必要ありません。)

① 小規模審査基準の内容

- ・ 駐車場の確保
- ・ 駐輪場の確保
- ・ 雨水の排水方法
- ・ 緑化

② 添付図書への追加記入事項

- ・ 配置図 駐車場及び駐輪場の位置
雨水排水及び汚水、雑排水の系統
緑化の位置
- ・ 断面図 盛土高（計画又は現況の四方との差異）
雨水最終樹

4 草加市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例について

地区計画は、その地区におけるまちづくりのルールであり、良好なまちなみ形成及び保全のために定める都市計画です。

地区計画の内容につきましては、基本的には届出・勧告制度により実現をしていきますが、関係権利者の皆様と協議を重ねてきました計画内容の実現をより確実に担保できるように、「草加市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」を制定し、法的に強制力を持ったものとなりました。

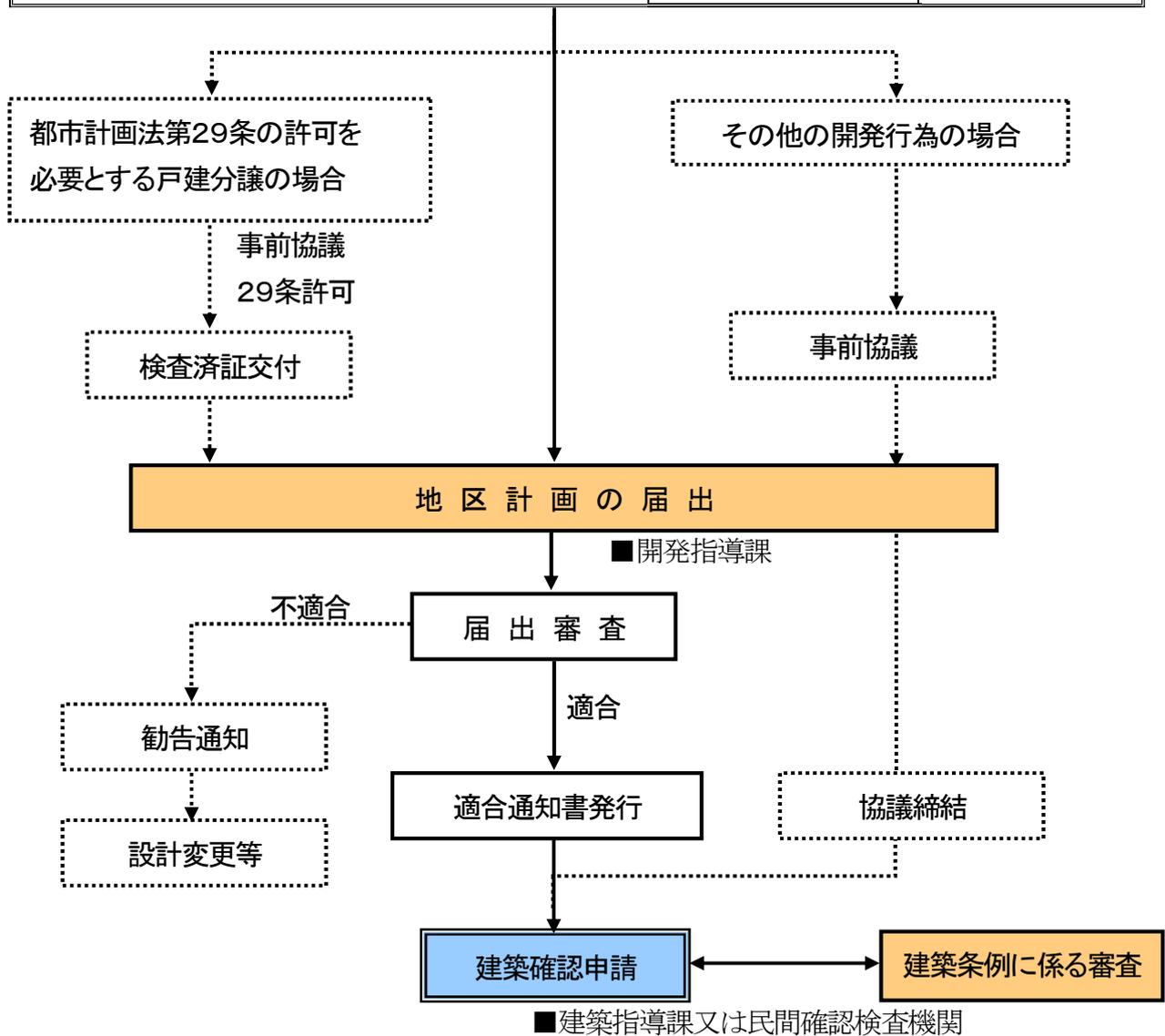
この条例に関する審査については、建築確認申請と同時に行います。詳しくは草加市都市整備部建築指導課へご相談ください。

草加市 都市整備部 建築指導課

☎ 048-922-1954 (ダイヤルイン)

建築確認申請までのフロー

| 事前相談 | | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| 項目 | 担当課 | 電話番号 |
| ■都市計画全般について | 都市整備部 都市計画課 | 048-922-1802 |
| ■地区計画の届出について | 開発指導課 | 048-922-1942 |
| ■建築条例について | 建築指導課 | 048-922-1954 |
| ■地区施設の位置・幅杭申請・用地買収等について | 建設部道路課 | 048-922-2198 |



草加市都市整備部 都市計画課
TEL 048-922-1802(ダイヤルイン)
令和2年4月