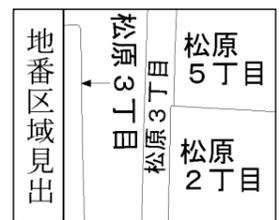
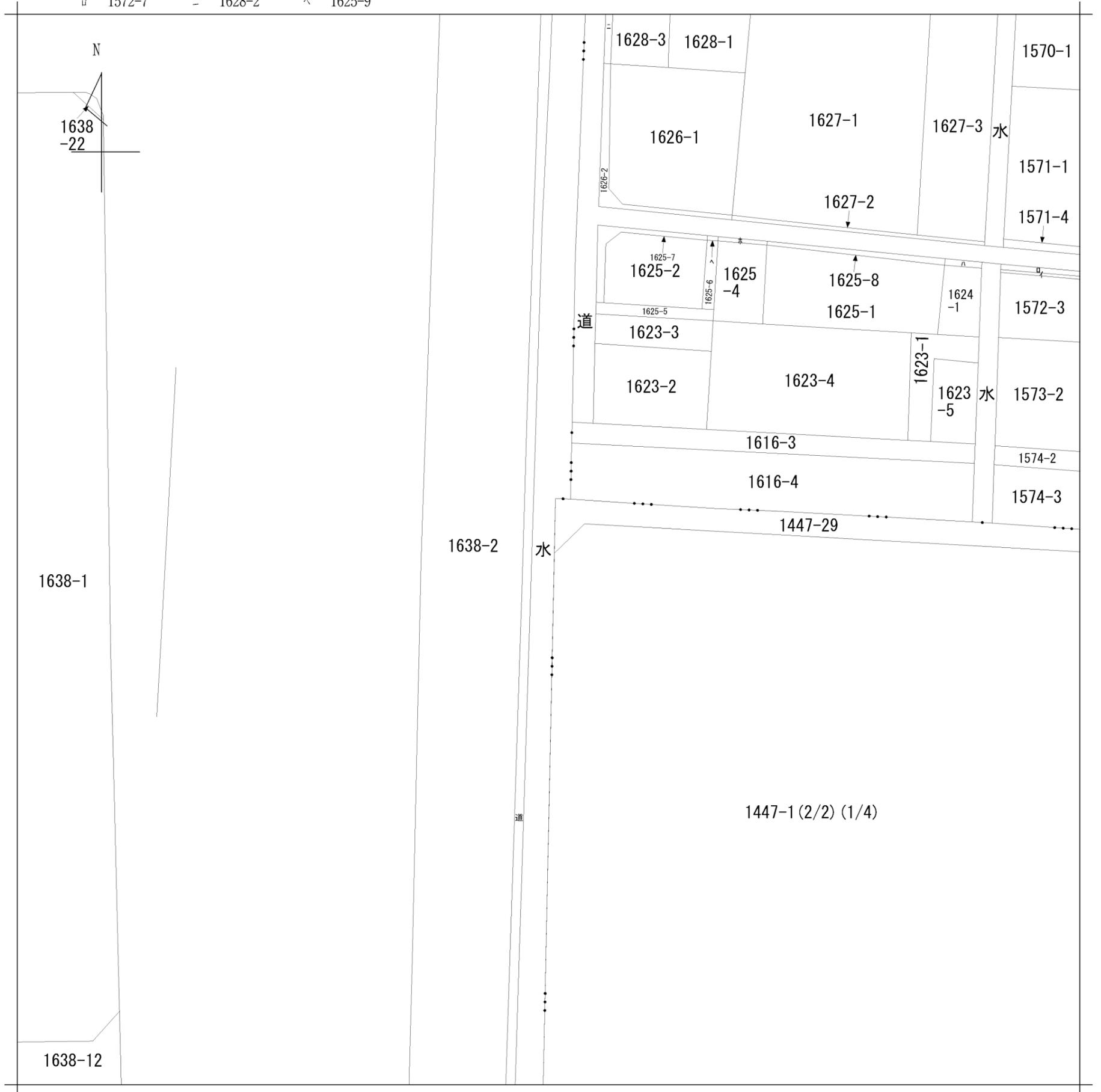
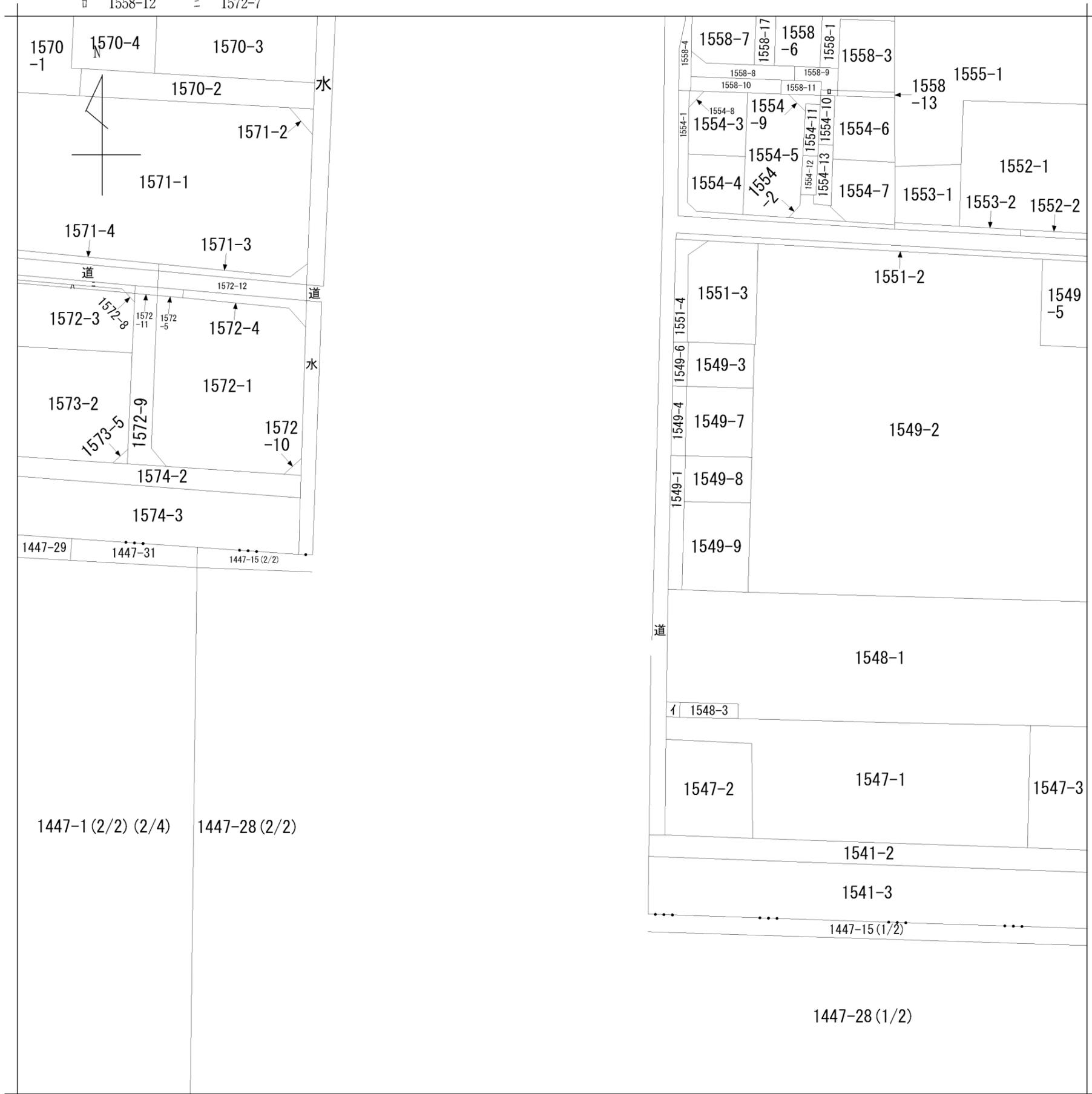


イ 1572-2 ハ 1624-2 ホ 1625-3
 ロ 1572-7 ニ 1628-2 ヘ 1625-9



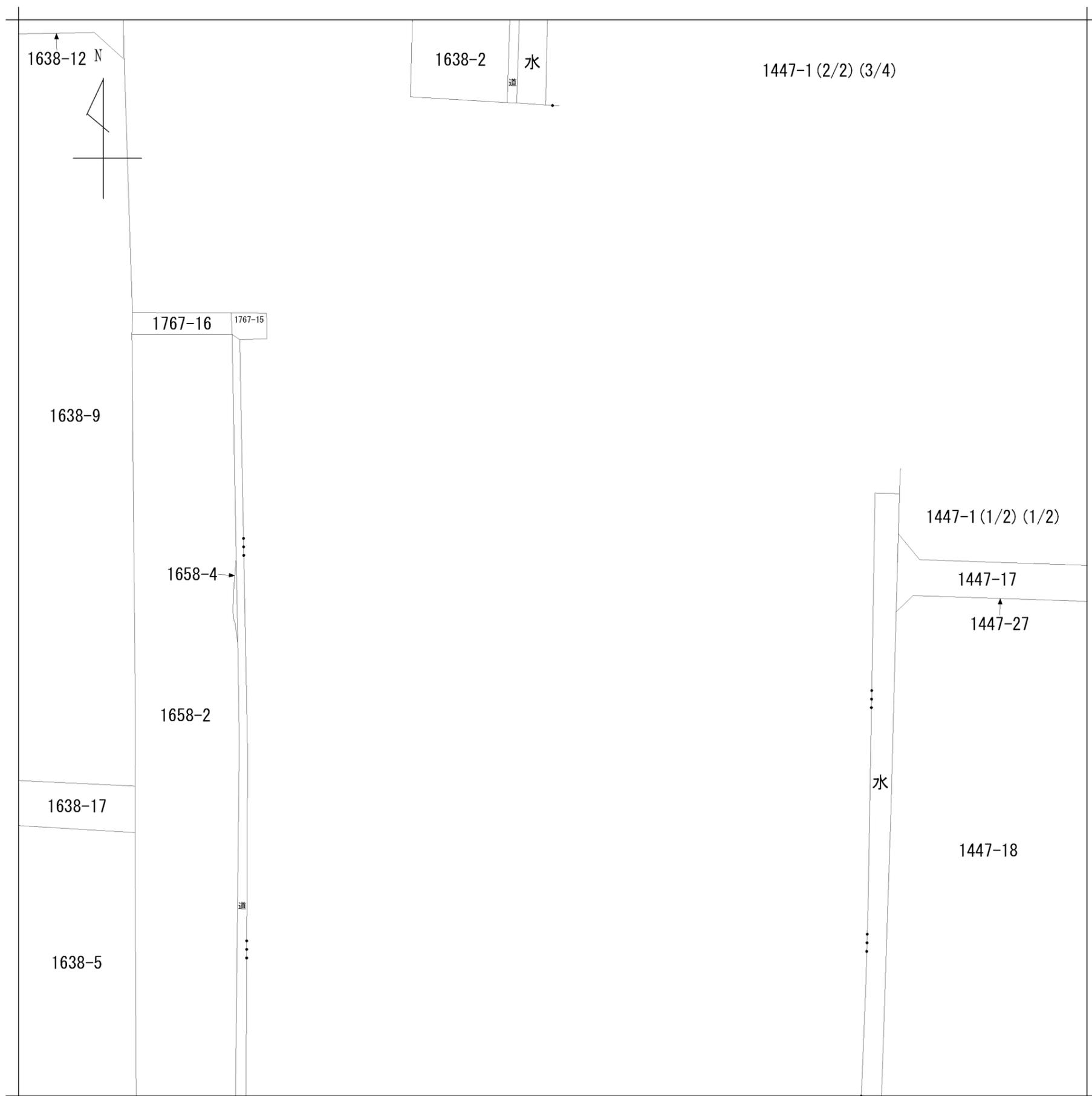
請求部	所在	草加市松原二丁目				地番	1447番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項					

イ 1548-2 ハ 1572-2
 □ 1558-12 ニ 1572-7

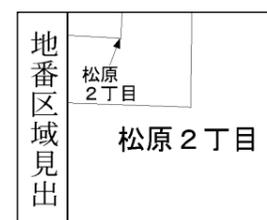
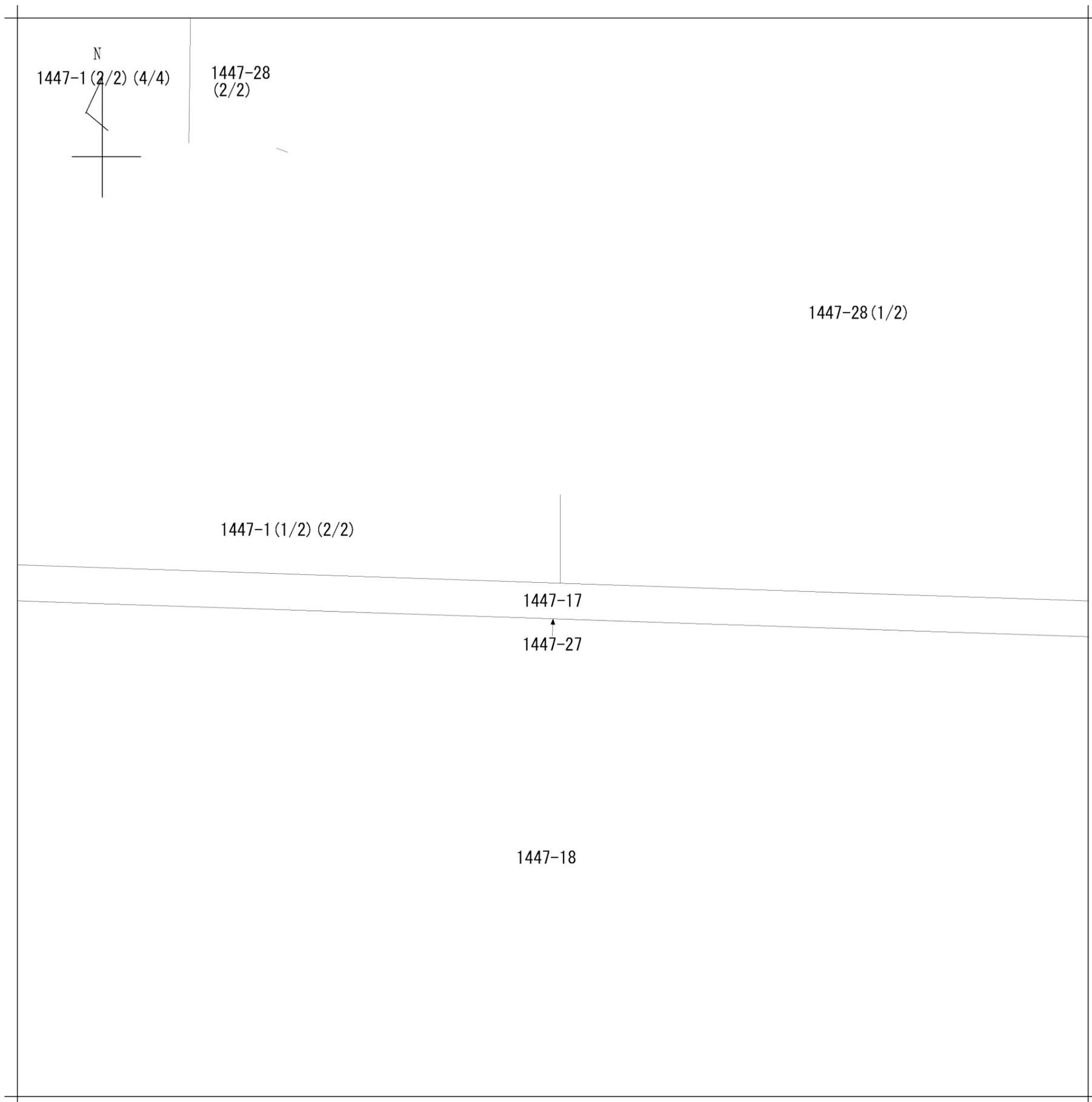


地番区域見出
 松原5丁目
 松原5丁目
 松原5丁目
 A 松原2丁目

請求部分	所在	草加市松原二丁目				地番	1447番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



請求部	所在	草加市松原二丁目				地番	1447番1		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		



請求部	所在	草加市松原二丁目				地番	1447番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		



2025/05/08 17:06 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年11月21日	不動産番号	0316000391949
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在	草加市松原二丁目			[余白]	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	町 反 畝 歩 卍	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1447番	田	④	1120:	[余白]	
[余白]	宅地	④	350:00	②③昭和37年7月20日地目変更 〔昭和38年2月20日〕	
[余白]	[余白]		19477:68	③1448番ないし1458番、1460番ないし1467番を合筆 〔昭和39年11月26日〕	
[余白]	[余白]		20687:53	③1447番2を合筆 〔昭和56年12月22日〕	
1447番1	[余白]		12337:64	①③1447番1、1447番3ないし1447番13に分筆 〔昭和56年12月22日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年11月21日	
[余白]	[余白]		118088:05	③1447番14、1468番1、1468番11、1497番1、1497番4、1503番1、1503番4、1522番1、1522番4、1541番1、1541番4、1574番1、1574番4、1580番1、1580番4、1598番1、1598番5、1616番1、1616番5、1767番3を合筆 〔平成25年4月17日〕	
[余白]	[余白]		12020:52	③錯誤 ③1447番1、1447番15ないし1447番22に分筆 〔平成25年4月19日〕	
[余白]	[余白]		11804:75	③1447番1、1447番29に分筆 〔平成28年3月11日〕	



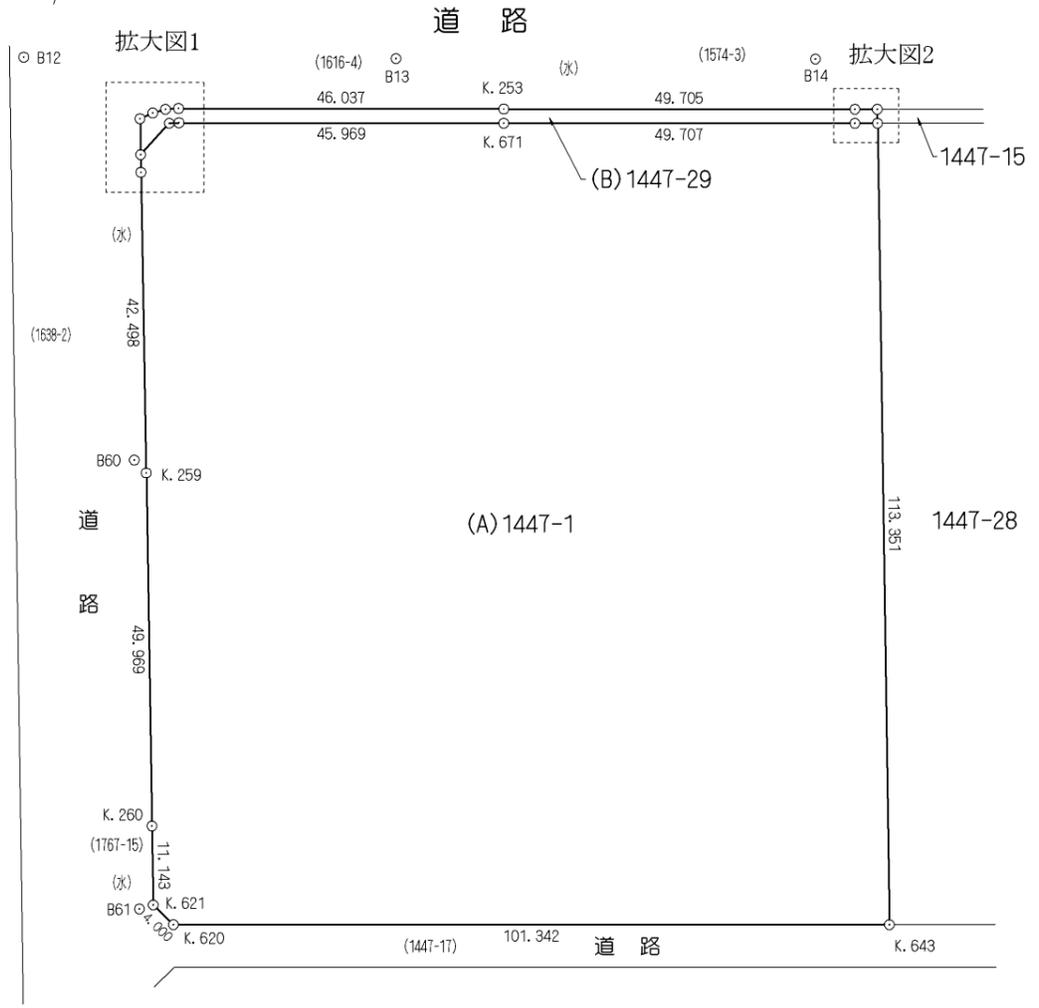
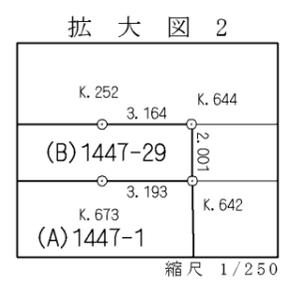
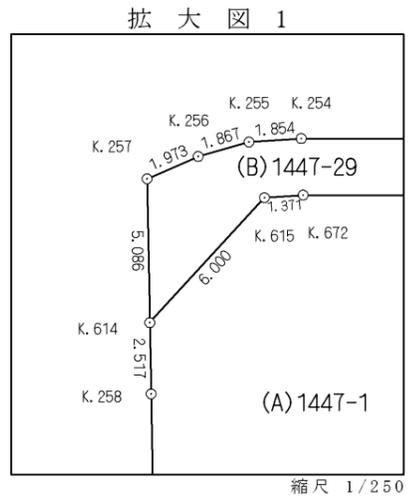
2025/05/08 17:07 現在の情報です。

専有部分の家屋番号	1447-1-1 ~ 1447-1-8 1447-1-101 ~ 1447-1-127 1447-1-201 ~ 1447-1-233 1447-1-301 ~ 1447-1-333 1447-1-401 ~ 1447-1-433 1447-1-501 ~ 1447-1-533 1447-1-601 ~ 1447-1-633 1447-1-701 ~ 1447-1-733 1447-1-801 ~ 1447-1-831 1447-1-901 ~ 1447-1-918 1447-1-1001 ~ 1447-1-1018 1447-1-1101 ~ 1447-1-1118					
表 題 部	(一棟の建物の表示)		調製	[余白]	所在図番号	[余白]
所 在	草加市松原二丁目 1447番地1				[余白]	
建物の名称	ソライエ草加松原シティテラス				[余白]	
① 構 造	② 床 面 積 m ²			原因及びその日付〔登記の日付〕		
鉄筋コンクリート造陸屋根1 1階建	1階 2528:74 2階 2470:90 3階 2470:90 4階 2470:90 5階 2470:96 6階 2470:96 7階 2470:96 8階 2324:89 9階 1356:24 10階 1356:24 11階 1356:24			〔平成31年3月5日〕		
表 題 部	(敷地権の目的である土地の表示)					
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積 m ²	登 記 の 日 付		
1	草加市松原二丁目1447番1	宅地	11804:75	平成31年3月5日		

表 題 部	(専有部分の建物の表示)			不動産番号	0316010120781
家屋番号	松原二丁目 1447番1の431			[余白]	
建物の名称	431			[余白]	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	4階部分 71:99 :	平成31年1月24日新築 〔平成31年3月5日〕		
表 題 部	(敷地権の表示)				
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	2304052分の7531		平成31年2月21日敷地権 〔平成31年3月5日〕	
所 有 者	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 持分100分の60 住友不動産株式会社 東京都墨田区押上一丁目1番2号 持分100分の40 東武鉄道株式会社				

地番	1447-1, -29	地積測量図
土地の所在	草加市松原二丁目	

1/2



地震前の基本三角点等の成果に基づき測量 世界測地系(測地成果2000)

平面直角座標系の番号又は記号	IX系(任意)	測量年月日	平成28年1月27日
----------------	---------	-------	------------

単位：m

作成者	土地家屋調査士 千葉県柏市花野井625番地 鈴木 諒 (平成28年 3月 9日作成)
-----	---

嘱託者	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 関東地域担当本部長 守安 雅志	縮尺	1/1000
-----	--	----	--------

地番 1447-1, -29 地積測量図

土地の所在 草加市松原二丁目

2/2

座標求積表

地番 (A)1447-1					
点名・標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
K. 642 計算点	-17204.638	-3472.649	107.216	-372323.535184	
K. 673 計算点	-17205.553	-3475.709	-15.108	52511.011572	
K. 671 計算点	-17219.746	-3523.347	-27.254	96025.299138	
K. 672 計算点	-17232.807	-3567.422	-13.540	48302.893880	
K. 615 計算点	-17233.286	-3568.707	-5.875	20966.153625	
K. 614 計算点	-17238.682	-3571.332	-7.795	27838.532940	
K. 258 計算点	-17241.081	-3570.568	-42.907	153202.361176	
K. 259 計算点	-17281.589	-3557.715	-88.155	313630.365825	
K. 260 計算点	-17329.236	-3542.657	-58.271	206434.166047	
K. 621 計算点	-17339.860	-3539.295	-12.497	44230.569615	
K. 620 既設プレート	-17341.733	-3535.760	27.091	-95787.274160	
K. 643 既設コンクリート杭	-17312.769	-3438.645	137.095	-471421.036275	
				倍面積	23609.508199
				面積	11804.7540995
				地積	11804.75 m ²
				坪数	3570.9381 坪

恒久的地物の表示

符号	X	Y	標識
B12	-17230.198	-3591.129	草加松原団地基準点B12
B13	-17215.336	-3540.580	草加松原団地基準点B13
B14	-17198.445	-3483.657	草加松原団地基準点B14
B60	-17280.352	-3559.836	草加松原団地基準点B60
B61	-17340.959	-3541.016	草加松原団地基準点B61

座標求積表

地番 (B)1447-29					
点名・標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
K. 644 既設プレート	-17202.729	-3473.249	-1.003	3483.668747	
K. 642 計算点	-17204.638	-3472.649	-2.824	9806.760776	
K. 673 計算点	-17205.553	-3475.709	-15.108	52511.011572	
K. 671 計算点	-17219.746	-3523.347	-27.254	96025.299138	
K. 672 計算点	-17232.807	-3567.422	-13.540	48302.893880	
K. 615 計算点	-17233.286	-3568.707	-5.875	20966.153625	
K. 614 計算点	-17238.682	-3571.332	-0.550	1964.232600	
K. 257 既設鉄	-17233.836	-3572.877	6.121	-21869.580117	
K. 256 既設鉄	-17232.561	-3571.370	2.279	-8139.152230	
K. 255 既設鉄	-17231.557	-3569.795	1.652	-5897.301340	
K. 254 既設鉄	-17230.909	-3568.057	13.729	-48985.854553	
K. 253 既設鉄	-17217.828	-3523.917	27.274	-96111.312258	
K. 252 既設コンクリート杭	-17203.635	-3476.281	15.099	-52488.366819	
				倍面積	431.546979
				面積	215.7734895
				地積	215.77 m ²
				坪数	65.2714 坪

合計 12020.5275890

地震前の基本三角点等の成果に基づき測量 世界測地系(測地成果2000)

平面直角座標系の番号又は記号	IX系(任意)	測量年月日	平成28年1月27日
----------------	---------	-------	------------

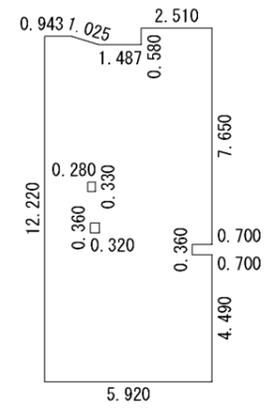
単位：m

作成者 土地家屋調査士 千葉県柏市花野井625番地
鈴木 諒 (平成28年 3月 9日作成)

嘱託者 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
関東地域担当本部長 守安 雅志
縮尺 1/

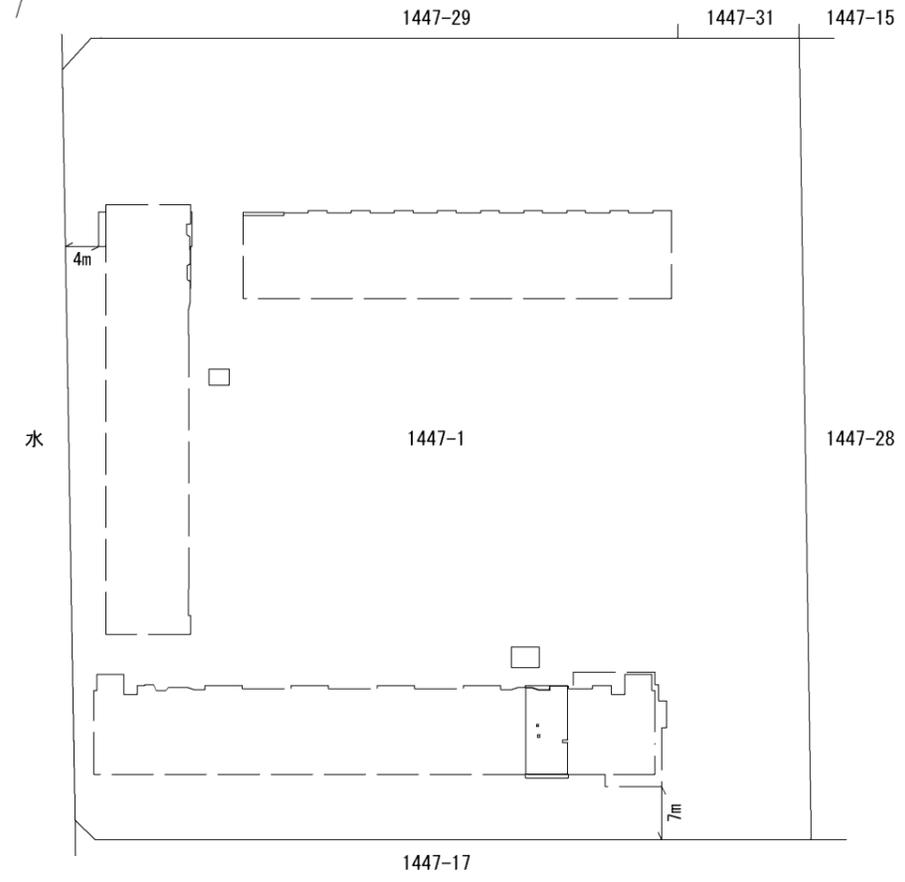
各階平面図

家屋番号	松原二丁目1447番1の431	建物図面
建物の所在	草加市松原二丁目1447番地1	



求積表

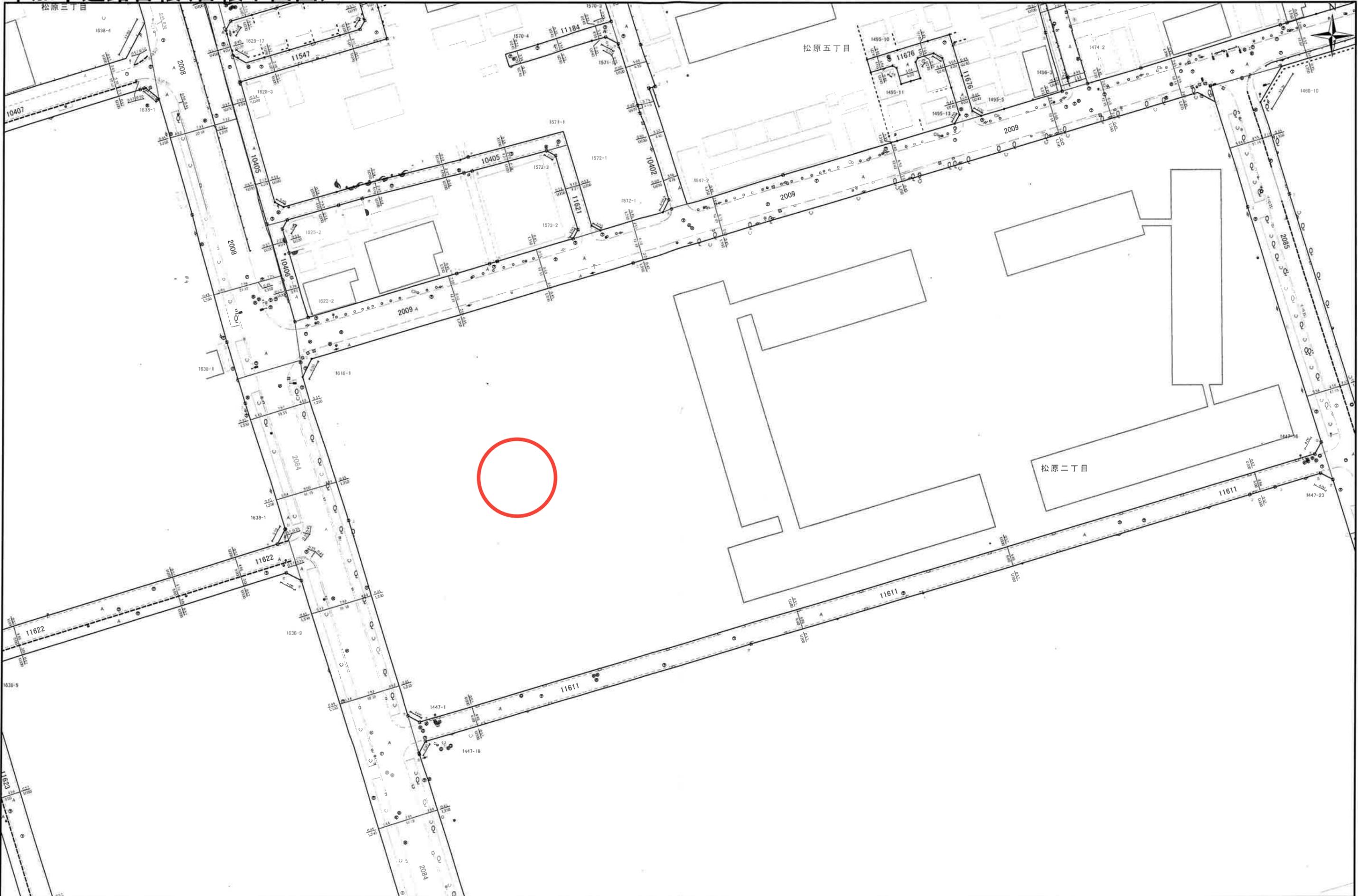
2.510 × 0.580	=	1.455800
(0.943 + 1.923) × 0.300 / 2	=	0.429900
5.220 × 11.920	=	62.222400
0.700 × 7.070	=	4.949000
0.700 × 4.490	=	3.143000
0.280 × 0.330	=	-0.092400
0.320 × 0.360	=	-0.115200
計		71.992500
床面積		71.99㎡



建物の存する部分 4階
建物の名称 431

単位：m

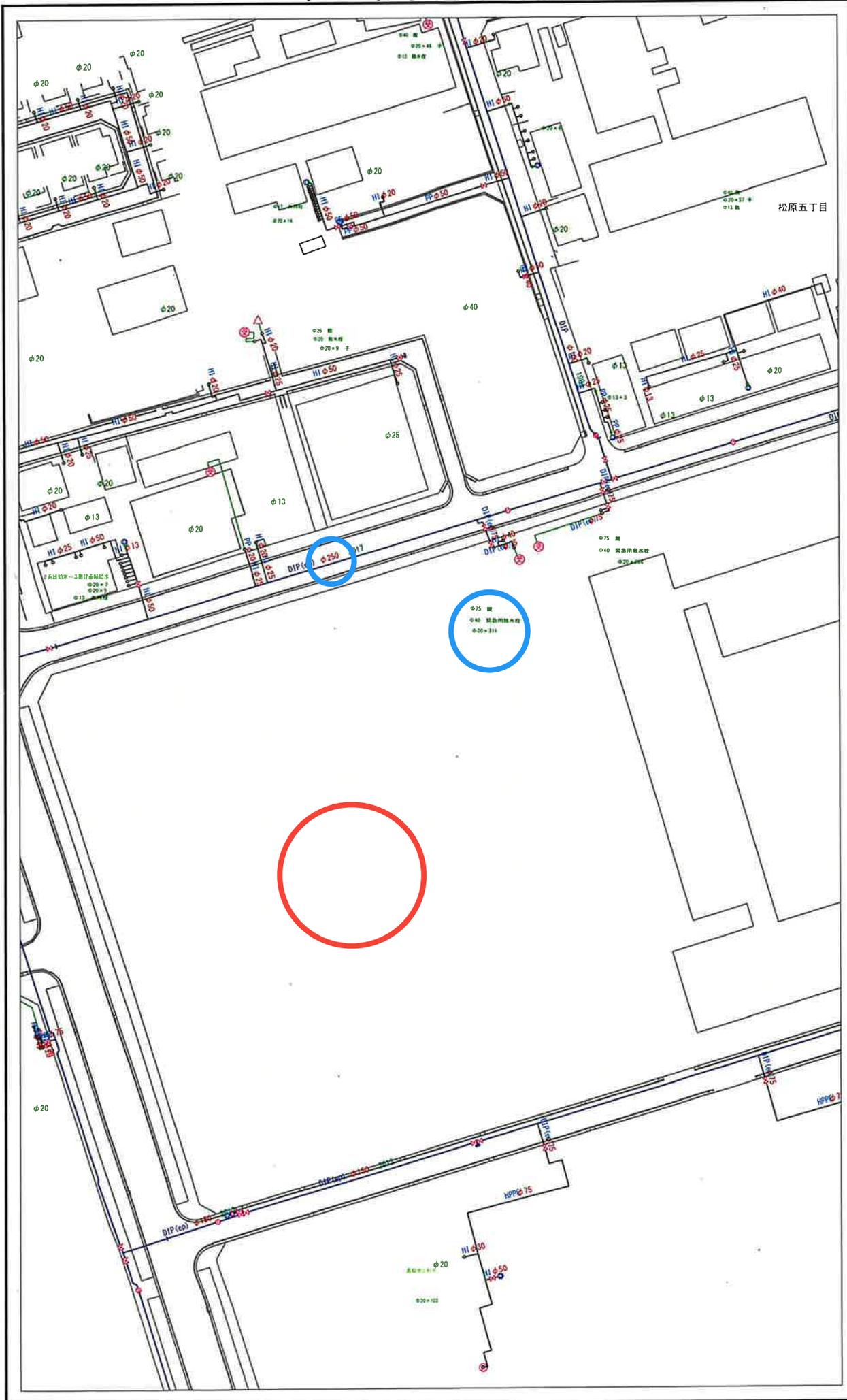
作成者	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号 土地家屋調査士 井桁武志 平成31年2月15日 作成	縮尺	1/250	申請人	住友不動産株式会社 代表取締役 仁島浩順	東武鉄道株式会社 代表取締役 根津嘉澄	縮尺	1/1000
-----	---	----	-------	-----	-------------------------	------------------------	----	--------



草加市水道配管図

図面番号

10-12



松原五丁目

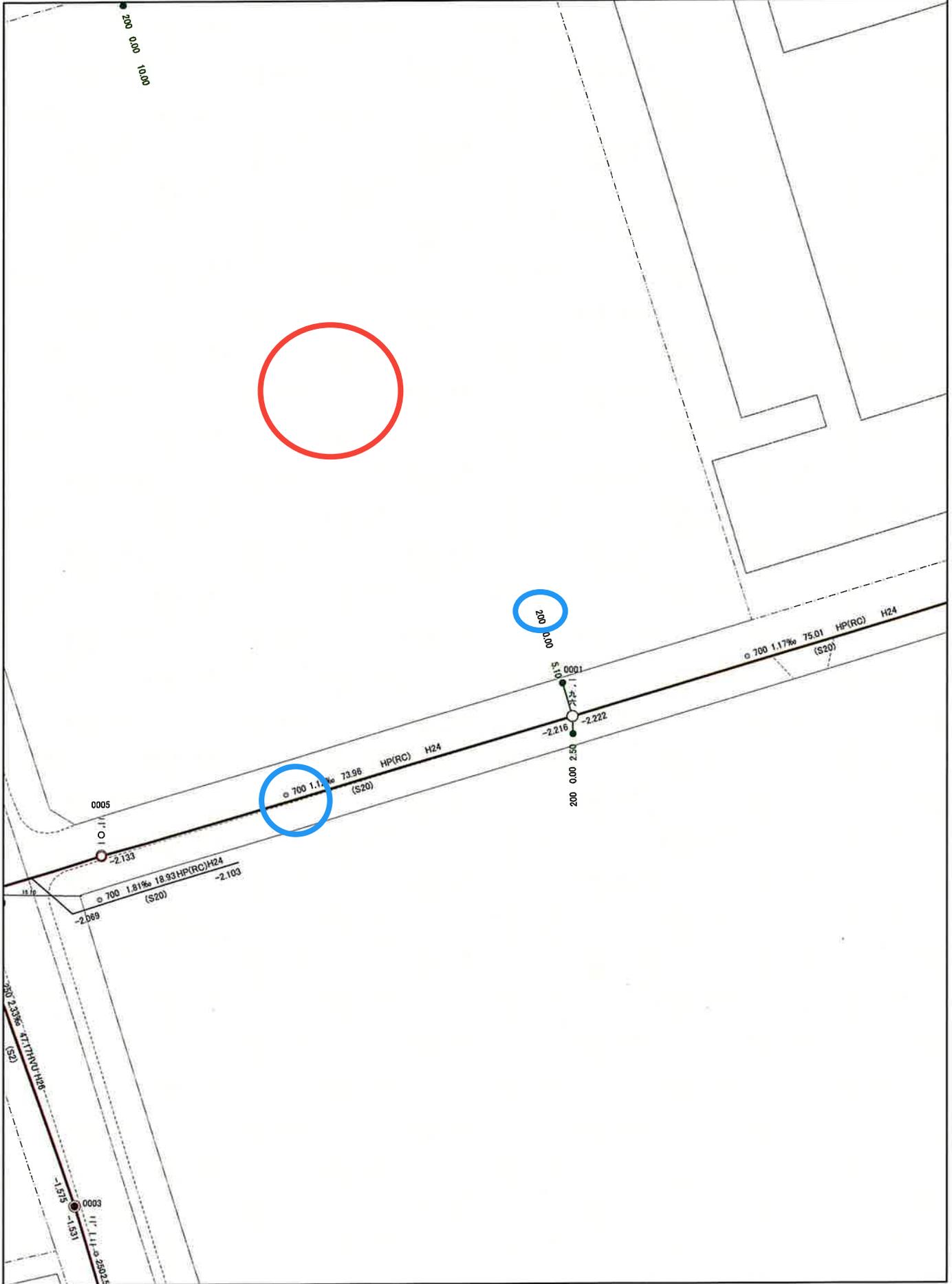
記号表示凡例	
	配水管
	埋置管
	給水管
	泉水受水管
	送水管
	導水管
	配水池
	ポンプ
	プースターポンプ
	ブロック仕切弁
	減圧弁
	管径変更点
	管種変更点
	管径+管種変更点
	埋設口(交点)
	管束
	工区境
	メータ
	給水管径変更点
	仕切弁
	ストップバルブ
	スリースバルブ
	ストレーナ
	止水栓
	止水栓共同
	逆止弁
	消火栓
	空気弁
	流量計
	水取(取水点)
	受水権
	散水栓
	水質監視装置
	路上局
	導水管
	直結増圧

【注意】
 ・この図面は参考図面となります。
 ・地形変化等により現地と図面が異なる場合があります。
 そのため、必ず施工前に現地調査を行ってください。
 ・この図面の記載内容について、ご不明な点がございましたら、係員までお尋ねください。
 無断転用禁止
 草加市上下水道部

1:1000



2025年04月30日

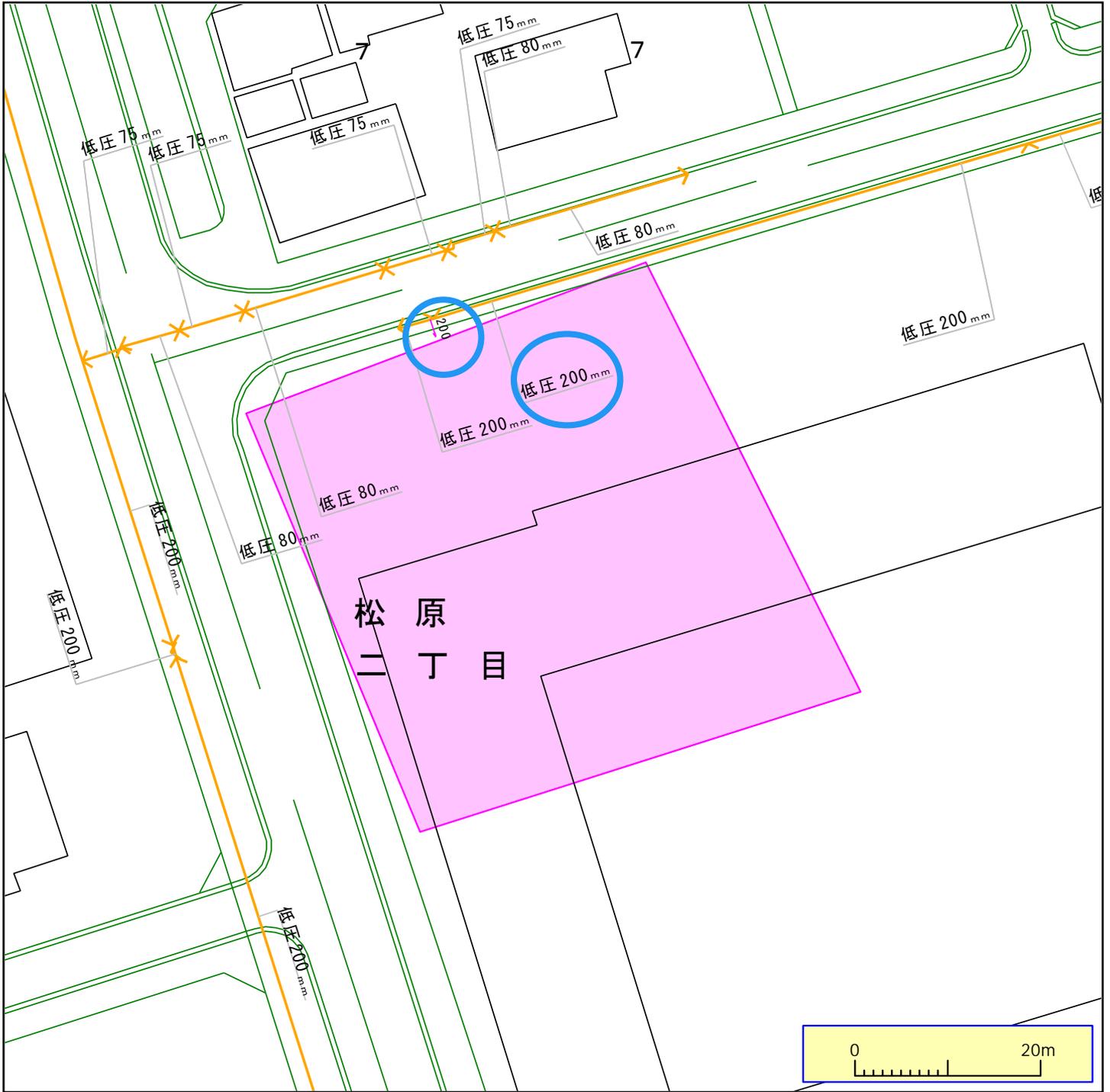


この図面は、参考図面です。無断転用禁止

出図年月日：2025年04月30日

草加市下水道課

草加市下水道課では、出来る限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、工事等が行われた場合、図面と現地が整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認のうえ、ご利用ください。



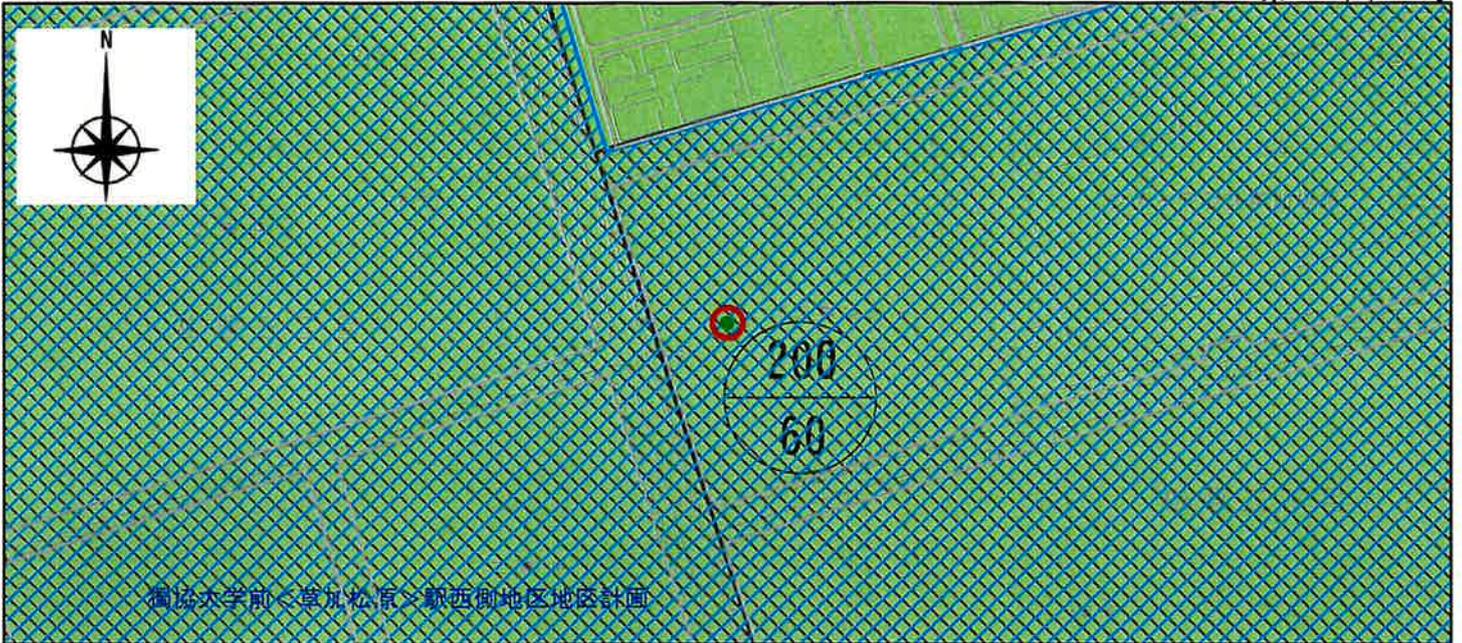
ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
 (1) 高圧: 輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。
 弊社がガス本管理設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)
 担当部署: 本管理設状況確認センター
 営業担当者: 東京ガス(株)

TEL: 03-5322-8910 E-mail: maichoe@tokyo-gas.co.jp



※この図面は、参考であり、都市計画を証明するものではありません。詳しい内容は都市計画課でご確認ください。 縮尺 1:2,500

※以下の都市計画等の内容については、図内○印における内容です。 規制境界付近に関する内容については、都市計画課でご確認ください。

※草加市全域では、次の区域に関する指定はありません。

○高度地区 ○駐車場整備地区 ○風致地区 ○景観地区 ○宅地造成工事規制区域

※市街化区域のうち、防火地域・準防火地域を除く区域については、建築基準法第22条区域に指定されています。

※最低敷地面積については、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例第30条から第32条で定めています。

※その他、法令・規制等に関する内容については、各担当部署でご確認ください。

【草加市役所 都市整備部 都市計画課】
TEL : 048-922-1790 (直通) FAX : 048-922-3148

都市計画の内容	詳細	指示した個所の内容・名称等
区域区分	区域区分	市街化区域
用途地域	用途地域の種類	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60
	容積率	200
	高さ制限	0
高度利用地区	建ぺい率の最高限度	-
	容積率の最高限度	-
	容積率の最低限度	-
地域地区	生産緑地地区	-
	防火・準防火地域類	防火地域
	地区計画	獨協大学前<草加松原>駅西側地区地区計画
都市計画道路	名称	-
都市施設	公園	-
	治水緑地	-
	河川	-
	ごみ処理施設	-
	排水機場	-
	駐車場	-
	都市高速鉄道	-
	最低敷地面積	最低敷地面積
市街地開発事業	市街地再開発事業	-
	住宅街区整備事業	-
	土地区画整理事業	-
	都市計画以外の内容	草加市景観計画に基づく景観形成のためのゾーニング
	草加市景観計画に基づく重点地区	重点地区
	草加市景観計画に基づく推進地区	-
立地適正化計画	都市機能誘導区域	区域外
	名称	-
	居住誘導区域	区域内

【凡例】

	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	用途地域無指定区域内形態制限の指定 (建蔽率：60% 容積率：200%)
	用途地域無指定区域内形態制限の指定 (建蔽率：50% 容積率：100%)
	防火地域
	準防火地域
	高度利用地区
	地区計画
	生産緑地地区
	道路
	道路起点
	道路終点
	都市高速鉄道
	駐車場
	公園
	治水緑地
	河川 (面)
	ごみ処理施設
	排水機場
	市街地再開発事業
	住宅街区整備事業
	土地区画整理事業

草加市内における集団規定一覧

用途地域	53条	52条1項	55条1項	56条1項1号	56条1項2号	56条1項3号	56条の2				
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高の高さ (m)	道路幅員による 高さ制限(勾配)	隣地境界線の 高さ制限	北側斜線 (勾配)	日影による高さ制限				
							制限される建築物	10m以内の範囲	10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	60	150	10	1.25	-	H=5m $\alpha=1.25$	軒高7m超 or 地上3階以上 (測定面1.5m)	5時間以上 (三)	3時間以上 (三)		
第二種低層住居専用地域							高さ10m超 (測定面4.0m)	4時間以上 (二)	2.5時間以上 (二)		
第一種中高層住居専用地域		200	-		-	H=20m $\alpha=1.25$	-	H=10m $\alpha=1.25$ (適用なし)	高さ10m超 (測定面4.0m)	4時間以上 (二)	2.5時間以上 (二)
第二種中高層住居専用地域								高さ10m超 (測定面4.0m)	4時間以上 (一)	2.5時間以上 (一)	
第一種住居地域								高さ10m超 (測定面4.0m)	5時間以上 (二)	3時間以上 (二)	
第二種住居地域								-	-	-	
準住居地域	高さ10m超 (測定面4.0m)	5時間以上 (二)	3時間以上 (二)								
近隣商業地域	80	200	-	1.5	-	H=31m $\alpha=2.5$	高さ10m超 (測定面4.0m)	5時間以上 (二)	3時間以上 (二)		
商業地域		一部300 400 一部500					-	-			
準工業地域	60	200	-	1.5	-	H=31m $\alpha=2.5$	高さ10m超 (測定面4.0m)	5時間以上 (二)	3時間以上 (二)		
工業地域							-	-	-		
工業専用地域							-	-	-		
市街化調整区域 (建蔽率:50% 容積率:100%)	50	100	-	1.25	-	H=20m $\alpha=1.25$	高さ10m超 (測定面4.0m)	4時間以上	2.5時間以上		
市街化調整区域 (建蔽率:60% 容積率:200%)	60	200	-	1.25	-	H=20m $\alpha=1.25$	高さ10m超 (測定面4.0m)	5時間以上	3時間以上		

草加市立地適正化計画 概要版

1 立地適正化計画の概要等

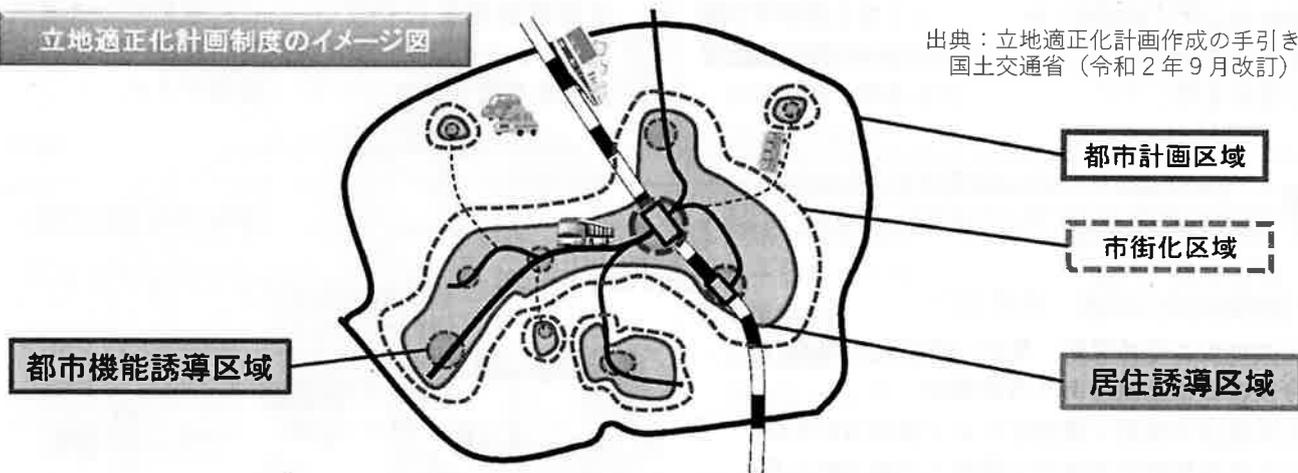
(本編第1、2章に該当)

<立地適正化計画について>

- ◇立地適正化計画とは、都市全体の観点からの医療・福祉・商業等の都市機能や居住の立地、効率的な公共交通の形成に関する包括的な計画です。
- ◇全国的な人口減少や少子高齢化が進む社会情勢を背景に、医療・福祉施設、商業施設等や居住がまとまって立地することで生活利便性の向上を狙いとした「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで、都市全体の構造を見直していくことが草加市でも必要となっています。
- ◇従来の都市計画の規制を前提に立地適正化計画を策定し、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールしていきます。
- ◇「第四次草加市総合振興計画」と「草加市都市計画マスタープラン」に即し、本市の都市づくりに関わる関連計画と連携して定めていきます。
- ◇計画期間(目標年次)は、草加市都市計画マスタープラン 2017-2035 の目標年次である令和17年度(2035年度)とします。

立地適正化計画制度のイメージ図

出典：立地適正化計画作成の手引き
国土交通省(令和2年9月改訂)



立地適正化計画が実現した時の 市民生活イメージ

コミュニティブロックのイメージ

- ・徒歩圏に生活利便施設や医療施設、福祉施設、子育て支援施設、公共公益施設、働く場が揃っている

小中学校のイメージ

- ・建替えに伴い、一部の学校には公共公益施設が複合化する



- ・バスやコミュニティバス等により、自宅からの交通利便性が維持される



駅周辺のイメージ

- ・駅周辺に公共公益施設や商業施設が集積し、コワーキングスペースやシェアオフィスもある
- ・それらが歩行空間のネットワークにより結ばれる



公園のイメージ

- ・公園は、再整備によりカフェ等が充実し、多様な市民が様々な目的で集まる場所になる

住宅地のイメージ

- ・ピロティや耐震補強等によって災害の被害を抑えられる住宅地が形成されている

2 まちづくりの目標及び方針等

(本編第3章に該当)

◇草加市都市計画マスタープランの将来都市像、将来都市構造、まちづくりの目標を実現するため、立地適正化計画のまちづくりの方針は以下とします。

◇立地適正化計画では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定するとともに、都市機能誘導区域について、市全域の拠点となる「都市拠点」及び地域の拠点となる「生活拠点」を定めます。

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

- ①生活利便性や快適性の向上
- ②防災性の向上
- ③市民の健康維持
- ④公共交通の維持
- ⑤交流とにぎわいの創出、地域経済の活性化
- ⑥公共施設の効率的な維持、機能強化、公有地の有効利用

都市機能誘導区域の設定

◇草加駅周辺、獨協大学前<草加松原>駅周辺及び文化核、獨協大学、草加市立病院などを含む「にぎわい交流エリア」、新田駅周辺及び谷塚駅周辺の「地域核」を都市機能誘導区域として定めます。

居住誘導区域の設定

◇都市型複合ゾーン、住宅複合ゾーン、一般住宅ゾーンの中で工業系の用途地域及び浸水深が深いと想定されるエリア等を除いて、居住誘導区域を設定します。

都市拠点の整備

◇「にぎわい交流エリア」に定める都市機能誘導区域については、「都市拠点」と位置付け、草加市全域を対象とする中心的な施設を誘導施設として位置付け、その維持、機能強化を図ります。

生活拠点の整備

◇新田駅周辺及び谷塚駅周辺に定める都市機能誘導区域については、「生活拠点」と位置付け、地域の文化・生活の交流拠点にふさわしい誘導施設の維持・立地誘導を図ります。

3 課題解決のための施策・誘導方針

(本編第4章に該当)

都市機能誘導の施策・誘導方針

- ①公共施設の維持更新、集約・複合化の推進、今後の公共施設のあり方の検討
- ②公共施設の集約・複合化により使用目的を終えた市有施設の用地や公園等への魅力的な民間施設の誘導による都市の魅力の向上
- ③そうかりノベーションまちづくりの推進
- ④コミュニティブロックの公共施設や民間施設によるサービス・機能の維持

【方針のイメージ】



◇公共施設、子育て施設や福祉・医療施設等の維持・整備や、公共交通の充実による公共施設等のサービス水準の維持

居住誘導の施策・誘導方針

- ①水害や震災の被害を軽減した居住の安全性の向上
- ②快適で質の高い住宅の整備、新しい住まい・住環境のあり方の検討
- ③農地や緑地等の保全
- ④既存住宅の有効活用とリノベーションの促進

◇新しい住まい・住環境のあり方の検討

◇水害や震災の被害を軽減し、居住の安全性を向上

公共交通の施策・誘導方針

- ①公共交通のサービス水準の維持・向上
- ②MaaS (Mobility as a Service) の構築や自動走行システム等の実証実験

◇浸水被害が大きい地域を居住誘導区域から除外

◇居住誘導区域外での空き家の活用

4 誘導区域及び誘導施設

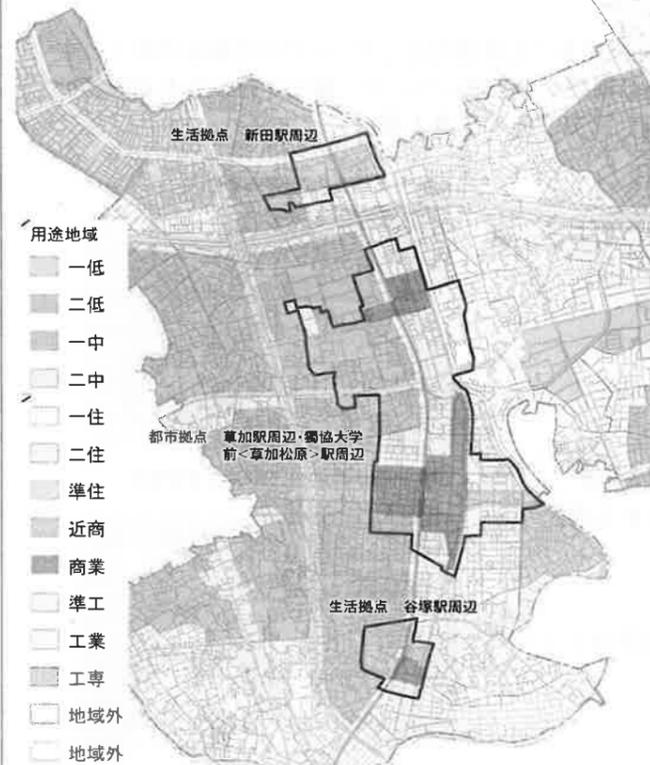
(本編第5章に該当)

<都市機能誘導区域と誘導施設>

◇都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の誘導を図る区域です。都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、郊外部を含めた地域生活圏の利便性が持続的に確保されます。また、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を位置付けます。

【都市機能誘導区域】

— 都市機能誘導区域 誘導施設 ※建築物の用途については用途地域の制限による



都市拠点 (草加駅周辺から獨協大学前駅周辺)

- | | |
|---|---|
| ①行政・公共機能
・市役所
・サービスセンター
・保健センター
・警察署、消防署 | ⑤医療機能
・病床数 200 床以上の病院 |
| ②介護・福祉機能
・社会福祉協議会 (建物) | ⑥金融機能
・銀行、信用金庫、JA バンクの支店
・郵便局 (本局) |
| ③子育て機能
・子育て支援センター | ⑦教育・文化機能
・中央図書館
・文化会館
・歴史民俗資料館
・大学 (獨協大学) |
| ④商業機能
・店舗面積 10,000 m ² 超
・店舗面積 5,000 m ² 超 10,000 m ² 以下 | |

生活拠点 (新田駅周辺及び谷塚駅周辺)

- | | |
|--|-----------------------------|
| ①行政・公共機能
・サービスセンター | ③金融機能
・銀行、信用金庫、JA バンクの支店 |
| ②商業機能
・店舗面積 5,000 m ² 超 10,000 m ² 以下 | ④教育・文化機能
・勤労福祉会館 |

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域から除く

<居住誘導区域と居住環境向上施設>

◇居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

【居住誘導区域】



居住環境向上施設

◇居住環境向上施設は、都市の居住者の日常生活に必要な施設であり、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき施設として位置付けられるものです。

◇住宅地としての特性、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされており、コミュニティブロックの拠点形成に資する居住環境向上施設を誘導することとします。

- ①店舗面積 500 m² 超 1,500 m² 以下の食品スーパー
- ②病床数 20 床以上 199 床以下の病院
- ③シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィス、サテライトオフィス等の事務所

【凡例】
□ 居住誘導区域
□ 市街化調整区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、居住誘導区域から除く

- ◇本計画および各種実行施策の運用により、都市機能誘導区域への都市機能向上に貢献する施設の立地誘導、居住誘導区域への居住の誘導を行い、持続可能な都市を維持形成していくことを目的としています。
- ◇そのため、本計画において誘導施設として位置付けた施設が都市機能誘導区域外へ立地することや、居住誘導区域外への一定規模以上の住宅立地を把握することで、今後の適切な誘導施策検討へといかします。

<届出対象行為・区域>

誘導施設に関する届け出

◇都市機能誘導区域外での整備の動きや休廃止の動きを把握することを目的として、以下の行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について、届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項)

【開発行為】

◇都市機能誘導区域外において 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築行為】

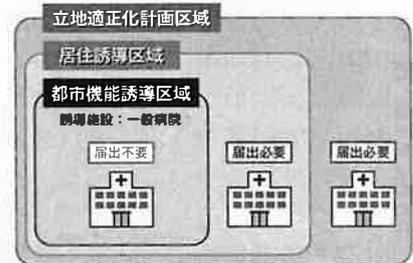
◇都市機能誘導区域外において

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

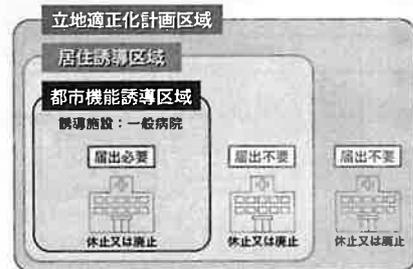
【休廃止】

◇都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

(例) 一般病院を新築する場合



(例) 一般病院を休止又は廃止する場合



住宅に関する届け出

◇居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発等の動きを把握することを目的として、居住区域以外の区域において、以下の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

①の例示

例) 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為



3 戸の開発行為



1 戸の開発行為

②の例示

例) 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



1,300 ㎡ 1 戸の開発行為



800 ㎡ 2 戸の開発行為

【建築行為】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

<居住環境向上施設に関する届け出の検討>

◇居住環境向上施設として位置付けた施設の届け出等の取り扱いについては、今後検討します。

草加市景観条例に基づく届出の概要

草加市で建築行為等を行う際は、景観法・景観条例に基づく届出が義務付けられています。

草加市では平成20年3月に草加市景観計画・草加市景観条例を制定し、地域の個性を活かした草加市独自の景観行政を推進してまいりましたが、令和2年12月に、さらに魅力ある景観づくりを進めることを目的とした草加市景観計画の改定に伴い、草加市景観計画に基づく届出制度を一部変更することといたしました。

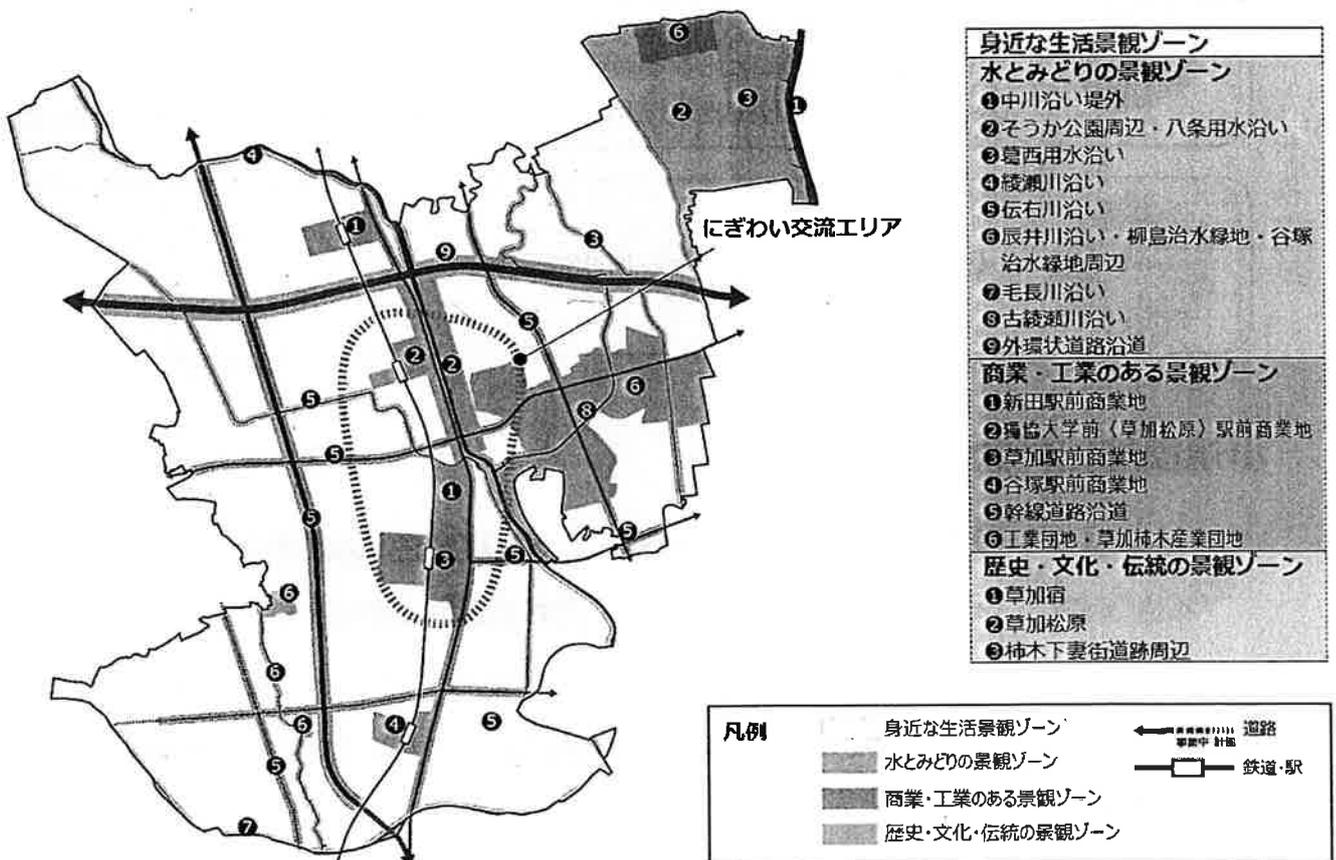
引き続き、景観計画、景観条例では、市の総合的な景観づくりの方針とともに、景観づくりのルールとして建物の形態や意匠、色彩についての景観形成基準を定め、建築物を建築する場合などには、届出制度によりこれらの基準に適合することを義務づけています。

草加市内において、建築物の建築など届出の対象となる行為を行う場合には、開発事前協議申請や小規模開発事業申請、建築確認申請のほかに、草加市景観計画に基づく市への届出が必要となります。

景観形成のためのゾーニング図

変更なし

景観計画では、地域の特성에応じた景観づくりの推進を図るため、市内を下記のゾーニング図にある4つのゾーンに分け、それぞれのゾーン、地区ごとに景観形成基準（景観形成基準及び色彩基準）を定めています。



景観計画に基づく届出を要する行為を、大規模届出対象行為と小規模届出対象行為とに分け、それぞれについて次のとおり定めています。

大規模届出対象行為と小規模届出対象行為共に、その行為に着手する30日前までに、都市計画課への届出が必要となります。

大規模届出対象行為

対象地域 市内全域 > 景観形成基準 及び 色彩基準 が適用

建築物

- 建築面積500㎡又は高さ10mを超える建築物の新築、増築、改築
- 増築により建築面積が500㎡又は高さ10mを超える建築物の増築
- 建築面積が500㎡又は高さ10mを超える建築物の外観の変更で、各壁面の1/3を超える面積を変更することとなる修繕若しくは模様替え、又は色彩の変更
- 区域の面積の合計が500㎡以上となる、同一の者が行う2以上の専用住宅の新築（分譲住宅）

工作物

- 高さ10mを超える工作物の新設、増築、改築
 - 増築により高さが10mを超える工作物の増築
 - 高さ10mを超える工作物の外観の変更で、外観の総面積の1/3を超える面積を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- (※) 工作物は、屋外広告物法第2条第1項に規定する屋外広告物を除きます。

土地利用の変更

- 区域面積500㎡以上の土地利用の変更

小規模届出対象行為

対象地域

重点5地区 > 景観形成基準 及び 色彩基準 が適用
それ以外の市内全域 > 色彩基準 のみ適用

建築物

- 床面積10㎡以内の増築、改築を除く、大規模届出対象行為以外の全ての建築物の新築、増築、改築

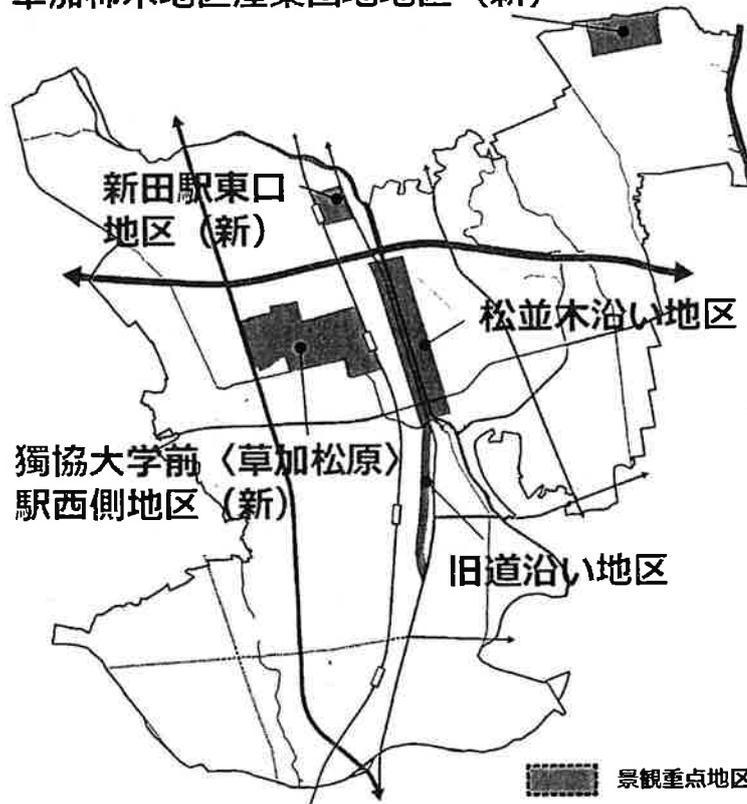
景観形成基準は、大規模届出対象行為と、重点5地区における小規模届出対象行為に対して適用されます。

届出対象行為	行為の種類	一般地区	重点地区
大規模届出	建築物	一般地区の景観形成基準 (一部、ゾーン別基準を適用)	重点地区ごとの景観形成基準
	分譲住宅	一般地区の景観形成基準	一般地区の景観形成基準
	工作物	一般地区の景観形成基準	一般地区の景観形成基準
	土地利用変更	一般地区の景観形成基準	一般地区の景観形成基準
小規模届出	建築物		重点地区ごとの景観形成基準

- (※) 敷地が複数のゾーンにまたがる場合については、建築物及び工作物が一つである場合は建築物及び工作物の過半が、建築物及び工作物が複数である場合は敷地の過半が含まれるゾーンの基準を適用するものとします。
- (※) 大規模届出対象行為に該当する分譲住宅については、開発区域の過半が含まれるゾーンの基準を適用するものとします。
- (※) 分譲住宅、工作物の建設等、土地利用の変更の景観形成基準及び色彩基準については、重点地区であっても一般地区の基準を同様に適用するものとします。

重点5地区

草加柿木地区産業団地地区（新）



(※) 敷地の一部が重点地区に含まれる場合は、重点地区における基準を適用するものとします。

景観形成基準（一般地区：分譲住宅以外）

変更なし

■分譲住宅以外の建築物の景観形成基準

項	目	水とみどりの 景観ゾーン	歴史・文化・伝統の 景観ゾーン	商業・工業のある 景観ゾーン	身近な生活 景観ゾーン	
形 態 ・ 意 匠	外 壁	まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。				
		・河川沿いの地区においては、河川・水路側に顔を向けた意匠とするように配慮します。	・歴史・文化・伝統の趣を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。	・駅周辺においては、にぎわいや魅力を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。	-	-
	屋 根	・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。				
	屋外階段	・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。				
	ベランダ	・共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が通りから直接見えにくい構造や意匠となるよう配慮します。				
	建築設備	・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します				
	色 彩	・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は低彩度とするように配慮します。				
		-	-	・工業団地においては、建築物の外壁には極力低彩度の色彩を使用するように配慮します。	-	-
	配 置	・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りや隣地間の距離を確保し、ゆとりある空間を創出するように配慮します。				
		・河川沿いの地区においては、河川、用水からできるだけ後退するように配慮します。	-	・駅周辺の地区の道路沿いにおいては、道路から後退するように配慮します。	-	-
植 栽	・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・敷地内にある既存の樹木は、できるだけ保存するように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。					
	-	-	・工業団地においては、道路に面する部分にはボリューム感のある植栽をするように配慮します。	-	-	
そ の 他	照 明	・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるように配慮します。				
	塀・柵・擁壁等	・圧迫感のある閉鎖的な塀・柵・擁壁を避けるように配慮します。また囲いをする場合には、植栽による囲いを行うように配慮します。				
		-	・歴史・文化・伝統の趣を感じさせるような形態、材料、色彩の門、柵、塀とするように配慮します。	-	-	-
	付属施設	・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・駐車場は、通りから自動車が見えにくい構造とするように配慮します。 ・駐車場の舗装は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。				
	屋外広告物	・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・設置個数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないように配慮します。				
	店先の設え	-	・草加宿、草加松原においては、歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とするよう配慮します。	・駅周辺においては、歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とするよう配慮します。	-	-
自動販売機	建物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。					

景観形成基準（一般地区：分譲住宅以外）

変更なし

■分譲住宅以外の工作物・土地利用の変更の景観形成基準

項 目		水と緑の 景観ゾーン	歴史・文化・伝統の 景観ゾーン	商業・工業のある 景観ゾーン	身近な生活 景観ゾーン
工作物	形態・意匠 色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。また、建築物本体と調和するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 			
	意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源の設置は避けるように配慮します。 ・外周部は緑化する等の修景を行うように配慮します。 			
土地利用変更	遮蔽	<ul style="list-style-type: none"> ・外周部は、まちなみと調和した材料、色彩による塀・柵等の囲いを設置するよう配慮します。 ・同一の開発区域内では、調和した形態や意匠となるように配慮します。 			
	意匠 形態 色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 			
	その他 植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、積極的に緑化するように配慮します。 			
	その他 堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・資材、廃棄物、残土等は、人の目線より低く整然と堆積するように配慮します。 			

景観形成基準（一般地区：分譲住宅）

変更なし

■分譲住宅の景観形成基準

項 目		水とみどりの 景観ゾーン	歴史・文化・伝統の 景観ゾーン	商業・工業のある 景観ゾーン	身近な生活 景観ゾーン	
建築物	形態・意匠	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・同一の開発区域内では、調和した形態や意匠となるように配慮します。 ・周囲のまちなみと調和した形態や意匠に配慮します。 			
		屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・同一の開発区域内では、調和した形態や意匠となるように配慮します。 ・周囲のまちなみと調和した形態や意匠に配慮します。 			
		建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は外壁面に露出させないように配慮します。また、露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等配慮します。 			
		色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・屋根の色彩は、外壁と調和するように配慮します。 ・同一の開発区域内では、建築物同士の色彩の組み合わせが単調なものとならないに配慮します。 			
	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・同一の開発区域内では連続性を持たせるように配慮します。 				
	その他	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・開発区域内にある既存の樹木はできるだけ保存するように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。 ・同一の開発区域内でみどりが連続するように、区画ごとの境界部を積極的に緑化するように配慮します。 			
		塀・柵・擁壁等	<ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感のある閉鎖的な塀・擁壁を避け、開放的な外構となるように配慮します。 			
		付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の舗装は、素材に工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。 ・駐車場の位置は、区画ごとに規則性をもたせた配置とするように配慮します。 ・ごみ置き場はまちなみと調和した形態や意匠、色彩とするように配慮します。 			
		自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・建物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。 			

景観形成基準（重点地区：松並木沿い地区）

新規

項目	景観形成基準
形態・意匠	外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。 ・にぎわいや魅力を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。
	屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。
	屋外階段 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。
	ベランダ <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が通りから直接見えにくい構造や意匠となるように配慮します。
	建築設備 <ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また、露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します。
	色彩 <ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合は、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は、低彩度とするように配慮します。 ・屋根の色彩は、外壁と調和するように配慮します。
配置	配置 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りや隣地間の距離を確保し、ゆとりある空間を創出するように配慮します。 ・足立越谷線、松原町地停車場側に面する部分は、道路から後退するように配慮します。 ・松並木への眺望を阻害しないように配慮します。
高さ	高さ <ul style="list-style-type: none"> ・松並木や綾瀬川の景観と調和し、圧迫感を生じないように配慮します。
その他	植栽 <ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・敷地内にある既存の樹木は、できるだけ保存するように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。 ・和風のデザインを基調とし、樹種を工夫することにより草加川公園遊歩道と一体となった雰囲気を感じられるように配慮します。
	照明 <ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるように配慮します。
	塀・柵・擁壁等 <ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感のある堅牢な塀・柵・擁壁を避けるように配慮します。また囲いをする場合には、植栽による囲いを行うように配慮します。 ・和風のデザインを基調とし、しつらえを工夫することにより草加川公園遊歩道と一体となった雰囲気を感じられるように配慮します。
	付属施設 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・駐車場は、通りから自動車が見えにくい構造とするように配慮します。 ・駐車場の緑化は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。
	屋外広告物 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・設置個数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないように配慮します。 ・設置方法、設置個数、材料、色彩を工夫し、周囲のまちなみに調和したものとなるように配慮します。 ・周辺環境に影響を与えるような電飾や派手な照明は付属させないように配慮します。
	店先のしつらえ <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とするよう配慮します。 ・商店街等のまちなみと調和するような、ベンチ、プランターの設置等、店先のおもてなしの表情づくりを行うように配慮します。 ・シースレーシャッター、ガラスウィンドウを用いる等、にぎわいを創出する工夫をするように配慮します。
自動販売機 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。 	

景観形成基準（重点地区：旧道沿い地区）

変更なし

項目		景観形成基準
形態・意匠	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。 ・かつての宿場町としての趣を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。 ・かつての宿場町としての趣を感じさせるよう、使用する材質に配慮します。
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。 ・かつての宿場町としての趣を感じさせるよう、形態や意匠に配慮します。 ・屋根の勾配は、周囲の建築物の屋根勾配と調和したものとするように配慮します。 ・屋根瓦を用いる場合には、灰色又は低明度の色を使用するよう配慮します。
	屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。
	ベランダ	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が通りから直接見えにくい構造や意匠となるように配慮します。
	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また、露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は、低彩度とするように配慮します。 ・屋根の色彩は、外壁と調和するように配慮します。
配置	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りや隣地間の距離を確保し、ゆとりある空間を創出するように配慮します。
その他	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・敷地内にある既存の樹木は、できるだけ保存するように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。
	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるように配慮します。
	塀・柵・擁壁等	<ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感のある閉鎖的な塀・柵・擁壁を避けるように配慮します。また囲いをする場合には、植栽による囲いを行うように配慮します。 ・和風のデザインを基調とし、しつらえを工夫することにより旧道と一体となった雰囲気を感じられるように配慮します。
	付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・駐車場は、通りから自動車が見えにくい構造とするように配慮します。 ・駐車場の舗装は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・設置回数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないように配慮します。 ・設置方法、設置回数、材料、色彩を工夫し、周囲のまちなみに調和したものとなるように配慮します。 ・周辺環境に影響を与えるような電飾や派手な照明は付属させないように配慮します。
	店先のしつらえ	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とするよう配慮します。 ・商店街等のまちなみと調和するような、ベンチ、プランターの設置等、店先のおもてなしの表情づくりを行うように配慮します。 ・シースルーシャッター、ガラスウィンドウを用いる等、にぎわいを創出する工夫をするように配慮します。
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。

景観形成基準（重点地区：草加柿木地区産業団地地区）

項目	景観形成基準	
形態・意匠	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。 ・通りに面して長大な壁面が生じる場合は、圧迫感を与えない形態や意匠に配慮します。
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。
	屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。
	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また、露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は、低彩度とするように配慮します。
配置	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りや隣地間の距離を確保し、ゆとりある空間を創出するように配慮します。
その他	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。
	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるように配慮します。
	塀・柵・擁壁等	<ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感のある閉鎖的な塀・柵・擁壁を避けるように配慮します。また、囲いをする場合には、植栽による囲いを行うように配慮します。
	付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・駐車場の舗装は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。 ・駐車場は、通りから自動車が見えにくい構造とするように配慮します。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・設置個数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないように配慮します。 ・設置方法、設置個数、材料、色彩を工夫し、周囲のまちなみに調和したものとなるように配慮します。 ・周辺環境に影響を与えるような電飾や派手な照明は付属させないように配慮します。 ・表示内容は企業名、ロゴマーク等にとどめることをめざします。 ・表示内容や広告の大きさ、デザインの統一をめざします。
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。

項目		景観形成基準
形態・意匠	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。 ・にぎわいや魅力を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。 ・間口の大きな建築物は、デザインや色彩によって分節化し、単調さや圧迫感を軽減するよう配慮します。 ・5階建て以上の建築物は、通りへの圧迫感、まちなみの連続性に配慮し、低層部と中高層部のデザインに変化を付け、壁面の位置については、高層部を低層部よりも後退させるよう配慮します。 ・新田停車場線と駅前広場の角地に建つ建築物は、玄関口にふさわしい街角を印象付けるよう配慮します。 ・建築物の通りに面する開口部はできるだけ大きく確保し、開放的な意匠になるよう配慮します。 ・建築物の外壁の1階と2階の間に木のフレームを設置するよう配慮します。 ・外壁の木のフレームの下部にはオーニング（日除け）を設置し、外観にアクセントを付け、にぎわいやもてなしの演出をするように配慮します。
	屋根	・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。
	屋外階段	・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。
	ベランダ	・共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が通りから直接見えにくい構造や意匠となるように配慮します。
	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また、露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するよう配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するよう配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は、低彩度とするよう配慮します。 ・屋根の色彩は、外壁と調和するよう配慮します。
配置	配置 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りに面する建築物の壁面の位置は、通りから1m以上後退させ、周囲の建築物に合わせるよう配慮します。 	
その他	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・小さなみどり、季節や風を感じる環境の整備に配慮します。 ・敷地内にある既存の樹木は、できるだけ保存するよう配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするよう配慮します。
	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるよう配慮します。 ・暖色系の照明を用いるよう配慮します。 ・建築物やショーウィンドウのライトアップ、足元を照らす屋外照明の設置に配慮します。
	塀・柵・擁壁等	・圧迫感のある閉鎖的な塀・柵・擁壁を避けるよう配慮します。また囲いをする場合には、植栽による囲いを行うよう配慮します。
	付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするよう配慮します。 ・駐車場の舗装は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。 ・駐車場は、建築物の中に取り込むか、植栽などでまちなみに配慮します。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするよう配慮します。 ・設置個数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないよう配慮します。 ・点滅する広告物やネオン管を露出する広告物は設置しないよう配慮します。 ・商店には、店舗の個性を活かした吊り下げ看板を設置するよう配慮します。
	店先のしつらえ	<ul style="list-style-type: none"> ・通りに面して、人を招き入れ、まちに回遊性を生み出すための空間である「もてなしの二ワ」※を設けるよう配慮します。 ・エントランスや外構のしつらえは、歩道と調和したデザインとするよう配慮します。 ・店舗の入口はバリアフリー化に配慮します。
	自動販売機	・まちなみに配慮した設置場所やデザインになるよう配慮します。

※「もてなしの二ワ」：行き交う人々が交流でき、憩うことのできる、通りに面して、人を招き入れ、まちに回遊性を生み出すための空間

景観形成基準（重点地区：獨協大学前〈草加松原〉駅西側地区）

項目	景観形成基準
形態・意匠	外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての統一感のある形態や意匠に配慮します。 ・にぎわいや魅力を感じさせるよう、建築物低層部の形態や意匠に配慮します。 ・通りに面して長大な壁面が生じる場合は、圧迫感を与えない形態や意匠に配慮します。
	屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみとしての連続性のある形態や意匠に配慮します。
	屋外階段 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するように形態や意匠に配慮します。
	ベランダ <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が通りから直接見えにくい構造や意匠となるように配慮します。
	建築設備 <ul style="list-style-type: none"> ・配管やダクト等は、外壁面に露出させないように配慮します。また露出させる場合は、目立たないものとなるように、色彩等に配慮します。 ・屋上設備は、設置位置や壁面・ルーバーなどの囲いによって、外部から直接見えにくくなるように配慮します。
	色彩 <ul style="list-style-type: none"> ・風土と調和した色彩を使用するように配慮します。企業のCIカラーについても、風土と調和した色彩に調節するように配慮します。 ・色彩を組み合わせる場合やアクセントカラーなどを使用する場合には、色相同士の調和や使用する色彩の量のバランスに配慮します。 ・建築物の中高層部分は、低彩度とするように配慮します。
配置	配置 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみの連続性や通りとの一体性に配慮します。 ・通りや隣地間の距離を確保し、ゆとりある空間を創出するように配慮します。 ・国道4号線に面する部分は、道路から後退するように配慮します。
その他	植栽 <ul style="list-style-type: none"> ・通りなどの公共空間に面する部分は、身近にみどりを感じることができ、開放的で明るい印象を与えるような緑化を行うように配慮します。 ・敷地内にある既存の樹木は、できるだけ保存するように配慮します。 ・周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽をするように配慮します。
	照明 <ul style="list-style-type: none"> ・点滅する光源や夜間の派手な照明は避けるように配慮します。 ・夜間照明を工夫し、印象的な夜間の景観づくりに配慮します。
	塀・柵・擁壁等 <ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感のある閉鎖的な塀・柵・擁壁を避けるように配慮します。また囲いをする場合には、植栽による囲いを行うように配慮します。
	付属施設 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ごみ置き場は、建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・駐車場は、通りから自動車が見えにくい構造とするように配慮します。 ・駐車場の舗装は、素材を工夫したり、部分的に地被植物による緑化をすることにより景観に配慮します。
	屋外広告物 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とするように配慮します。 ・設置個数、規模が過度・過大にならず、色彩も高彩度のものとならないように配慮します。 ・設置方法、設置個数、材料、色彩を工夫し、周囲のまちなみに調和したものとなるように配慮します。 ・周辺環境に影響を与えるような電飾や派手な照明は付属させないように配慮します。
	店先のしつらえ <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とするよう配慮します。 ・商店街等のまちなみと調和するような、ベンチ、プランターの設置等、店先のおもてなしの表情づくりを行うように配慮します。 ・シースルーシャッター、ガラスウィンドウを用いる等、にぎわいを創出する工夫をするように配慮します。
	自動販売機 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物本体と調和する色彩、配置とするように配慮します。

- ① 「草加市の風土色（基準色）」として掲げている色彩を、建築物の外壁及び工作物の外観並びに土地利用の変更の際の囲いに使用できる色彩とします。
- ② ただし、外壁に使用する材料の制約上、基準色に適合することが困難な場合には、次の表の基準値を使用可能な色彩の範囲とします。

基準値（使用可能な色彩範囲）

対象	色相	明度	彩度
商業地区 <small>商業・工業のある景観ゾーンのうち、工業地域・工業専用地域を除く地域</small>	暖色系（R・YR・Y系） 0R～9.9Y	—	6以下
	寒色系他 （GY・G・BG・B・PB・P・RP系） 0GY～9.9RP	—	3以下
その他の地区	暖色系（R・YR・Y系） 0R～9.9Y	—	4以下
	寒色系他 （GY・G・BG・B・PB・P・RP系） 0GY～9.9RP	—	2以下

なお、色彩基準は、次の項目に該当する場合は適用除外とします。

ア) 法令上の制限によりやむを得ない場合に使用する色彩

イ) 着色していない木、石、レンガ、コンクリート等の素材による色彩

ウ) 建築物の各壁面の3分の1未満及び工作物の外観の3分の1未満並びに土地利用の変更の際の囲いの各壁面の3分の1未満の範囲で使用される色彩

届出対象行為ごとの勧告・変更命令基準

変更なし

景観計画では、市内全域、重点地区それぞれにおいて、勧告・変更命令基準（勧告・変更命令を行うことのできる基準）を定めています。

色彩基準は、景観に対する影響が大きく、また、マンセル記号で確認でき客観的な指導が可能であることから、勧告及び変更命令を行うものとして定めています。

大規模届出行為対象行為

勧告基準	色彩基準に適合しないもの及び点滅する光源が形成する面積の合計が各立面面積の3分の1を超えるもの	
変更命令基準	分譲住宅の新築、土地利用の変更を除く届出対象行為	色彩基準に適合しないもの及び点滅する光源が形成する面積の合計が各立面面積の3分の1を超えるもの
	分譲住宅の新築	建築物の各壁面の3分の1を超える範囲で使用される色彩が基準値（使用可能な色彩範囲）に適合しないもの（色彩基準のカラーチャートに掲げられている草加市の風土色を除く）

小規模届出行為対象行為

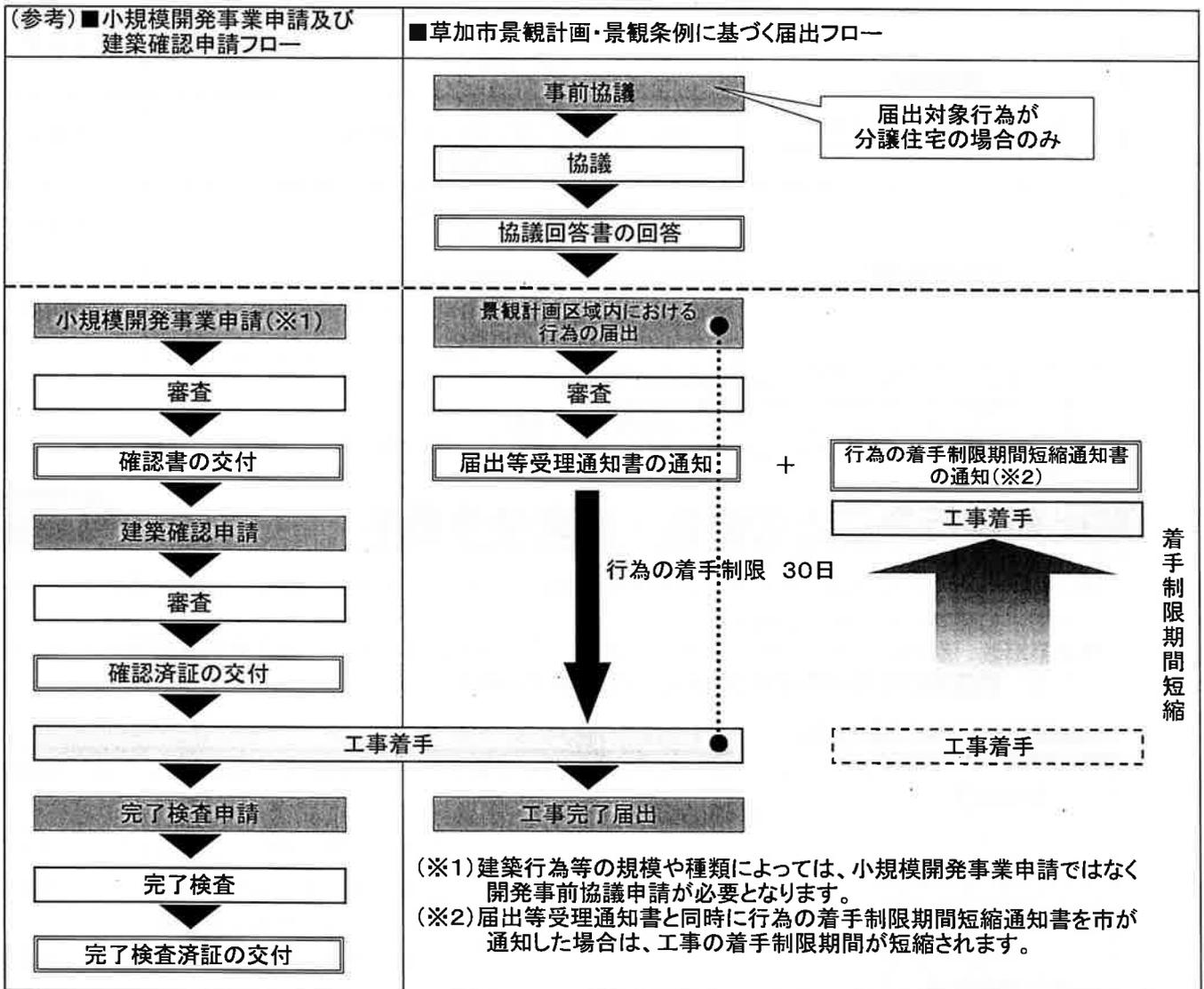
勧告基準	建築物の各壁面の3分の1を超える範囲で使用される色彩が基準値（使用可能な色彩範囲）に適合しないもの（色彩基準のカラーチャートに掲げられている草加市の風土色を除く）
変更命令基準	

届出フロー

変更なし

建築行為等を行う際には、景観計画に基づく届出のほかに、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開発事前協議申請や小規模開発事業申請、建築基準法に基づく建築確認申請等を行う必要があります。

開発事前協議申請や小規模開発事業申請は、建築確認申請の前に行う必要がありますが、景観計画に基づく届出は、それらの手続とは独立した手続であるため、行為を着手する30日前までに届出をすれば、開発事前協議申請や小規模開発事業申請、建築確認申請と前後しても構いません。



草加市景観計画・景観条例や景観形成基準の手引き（ガイドライン）、届出手続に関する書式は、市のホームページから閲覧・ダウンロードできます。

草加市 都市整備部 都市計画課 計画係

〒340-8550 埼玉県草加市高砂1-1-1
 TEL 048-922-1790 (ダイヤルイン)
 FAX 048-922-3148
 URL <http://www.city.soka.saitama.jp/>