

草加都市計画地区計画の変更（八潮市決定）

告示年月日  
令和7年3月14日

草加都市計画八潮南部東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	八潮南部東地区地区計画
位 置	八潮市大字南川崎字八反野の全部及び大字二丁目字下、大字木曾根字西及び字下、大字南川崎字根通、大字伊勢野字根通、大字大瀬字稗田の各一部
面 積	約92.8ha
地区計画の目標	本地区は、八潮市施行の土地区画整理事業により、つくばエクスプレスの整備と一体的に宅地開発事業を行う地区である。本地区は、土地区画整理事業による基盤整備の効果が、その後の無秩序な開発行為、建築行為によって損なわれないように、建築物等の規制誘導を行うことにより、本市の顔となる中心市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区の地区施設の整備方針については、土地区画整理事業により整備される道路、公園等について、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。建築物等の整備方針については、防災、防犯に配慮した健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制誘導を行い、うるおいのあるまちづくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 建築物の高さの最高限度</li> <li>5 かき又はさくの構造の制限</li> </ol>
土地利用に関する方針	<p>本地区は、首都圏における住宅地需要に対し、つくばエクスプレスと土地区画整理事業による都市基盤整備を一体的に行うことにより、良好な住宅地の供給を図る地区であることから、日照や通風等に配慮した中高層住宅地を主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>都市計画道路草加三郷線沿道は、教育・文化・公益施設用地の及び公園等の空間を活かしながら、地域行政サービス機能や商業・業務機能を誘導し、本市の東部地区の拠点形成を図る。</p> <p>広域的な幹線道路沿道については、自動車関連施設の立地を促進するほか、その幹線道路の特性を踏まえ、流通業務系市街地の形成を図る地区と、沿道サービス系市街地の形成を図る地区とに区分することにより、それぞれの良好な業務環境を創出する。また、地区内幹線道路沿道や鉄道沿線については、店舗・事務所等の立地を許容した住居系市街地の形成を図る。</p> <p>工業地については、操業環境を保全するとともに、周辺居住環境に配慮した土地利用の推進を図る。</p>

理 由

草加都市計画道路3・3・48号八潮三郷東西線の一部幅員減少に伴い、道路線形に付随していた地区区分の境界が不明確なものになるため、変更後の道路線形に付随するよう地区区分の境界を変更するものです。併せて、地区施設の配置及び規模を変更するものです。

# 八潮南部東地区地区整備計画

地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約33.3ha
			B地区
			約14.2ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 畜舎 2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場 6 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗  ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、土地区画整理事業による換地面積が165㎡に満たない土地については換地面積とする。	
	壁面の位置の制限	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱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5㎡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20㎡以内であるもの。 4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。 ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。	
	建築物等の高さの最高限度	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの  ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。	

	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。  ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。</li> <li>3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。</li> </ol>
備 考		

# 八潮南部東地区地区整備計画

地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり		
地区 整備 計画	地区の 区分	地区の名称	C地区	D地区
		地区の面積	約10.9ha	約2.8ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
		1 畜舎		
		2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）	2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）	
		3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4 ホテル又は旅館		
	ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。			
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	都市計画道路八潮三郷東西線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。		
	ただし、土地区画整理事業による換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。			
壁面の位置の制限	<p>外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。</li> <li>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5㎡以内であるもの。</li> <li>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20㎡以内であるもの。</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。</p>			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。</li> <li>3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。</li> </ol>			
備考				

# 八潮南部東地区地区整備計画

地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり		
地区 整備 計画	地区の 区分	地区の名称	E地区	F地区
		地区の面積	約6.0ha	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 畜舎</li> <li>2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く）</li> <li>3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。）</li> </ol>		
		4 ホテル又は旅館	4 都市計画道路八潮南北線に接する敷地にある建築物の1階部分のうち、当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものを除く。）	
		ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。		
建築物の敷地面積の最低限度	都市計画道路草加三郷線、八潮三郷東西線又は八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。 ただし、土地区画整理事業による換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。			
壁面の位置の制限	<p>外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。</li> <li>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5㎡以内であるもの。</li> <li>3 自動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㎡以内であるもの。</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。</p>			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。</li> <li>3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。</li> </ol>			
備考				

# 八潮南部東地区地区整備計画

地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり	
地区 整備 計画	地区の 区分	地区の名称	I地区
		地区の面積	約14.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 畜舎</li> <li>2 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物（自動車修理工場を除く。）</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>都市計画道路三郷東京線又は八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。</p> <p>ただし、土地区画整理事業による換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。</li> <li>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5㎡以内であるもの。</li> <li>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20㎡以内であるもの。</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。</li> <li>3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。</li> <li>4 他の法令等にかき又はさくの構造について制限があるものについては、上記規定を適用せずその例による。</li> </ol>		
備考			

# 八潮南部東地区地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり	
	地区の区分	地区の名称 地区の面積	K地区 約7.4ha	M地区 約3.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 畜舎 2 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗 3 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものを除く。）。	
	ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。			
	建築物の敷地面積の最低限度		都市計画道路草加三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。	165㎡
	ただし、土地区画整理事業による換地面積が165㎡に満たない土地については換地面積とする。			
壁面の位置の制限	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱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5㎡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20㎡以内であるもの。 4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。			
			なお、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超える建築物の外壁等は、計画図に示す道路境界線から5m以上とする。	
	ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整合法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。			
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1 生垣 2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。 4 他の法令等にかき又はさくの構造について制限があるものについては、上記規定を適用せずその例による。		
備考				

## 用語の定義

- ・外壁等 : 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面をいう。
- ・自動車車庫等 : 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所、及び乗降場を含む。）をいう。