

第8章 資料編

1. 都市計画に関するデータ

(1) 都市計画決定権者一覧	4 2
(2) 都市計画区域の変遷	4 3
(3) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の変遷	4 3
(4) 用途地域の変遷	4 4

2. 地域・地区等に関する規制

(1) 用途地域による建築物の用途制限	4 5
(2) 用途地域による建築物の高さ等の制限	4 6
①建ぺい率と容積率	
②建築物の高さの制限	
(ア) 道路幅員による高さの限度（道路斜線制限）	
(イ) 隣地境界線からの高さの限度（隣地斜線制限）	
(ウ) 北側隣地境界線からの高さの限度（北側斜線制限）	
(エ) 低層住居専用地域における高さの最高限度	
③日影規制	
(3) 市街化調整区域における建築形態規制	5 0
(4) 高度地区（建物の高さの最高限度）	5 1
(5) 防火地域及び準防火地域における建築物の構造制限	5 3
(6) 都市計画施設等の区域内における建築の規制（都市計画法第 53 条）	5 4
(7) 区画整理事業内における建築行為等の制限（土地区画整理法第 76 条）	5 4

3. 朝霞市の都市づくり年表

5 5

1. 都市計画に関するデータ

(1) 都市計画決定権者一覧

注：●は、朝霞市内で定めている都市計画です（平成26年2月現在）

都市計画の種類	都市計画を定める者		備考
	朝霞市	埼玉県	
都市計画区域		●	※
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針		●	※
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）		●	
都市再開発方針等	都市再開発の方針	○	
	住宅市街地の開発整備の方針	○	※
	拠点業務市街地の開発整備の方針	○	
	防災街区整備方針	○	
地域地区	用途地域	●	
	特別用途地区	○	
	特定用途制限地域	○	
	高層住居誘導地区		○
	高度地区	●	
	高度利用地区	○	
	特定街区	○	
	都市再生特別地区		○
	防火地域・準防火地域	●	
	特定防災街区整備地区	○	
	景観地区	○	
	風致地区	○	10ha以上は埼玉県決定
	駐車場整備地区	○	
	緑地保全地域		○
	特別緑地保全地区	●	10ha以上は埼玉県決定
	緑化地域	○	
	流通業務地区	○	
生産緑地地区	●		
伝統的建造物群保存地区	○		
促進区域	市街地再開発促進区域	○	
	住宅街区整備促進区域	○	
	土地区画整理促進区域	○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○	
遊休土地転換利用促進地区	○		
被災市街地復興推進地域	○		
市街地開発事業	土地区画整理事業	●	50ha以上は埼玉県決定
	新住宅市街地開発事業		○
	工業団地造成事業		○
	市街地再開発事業	○	3ha以上は埼玉県決定
	新都市基盤整備事業		○
	住宅街区整備事業	○	20ha以上は埼玉県決定
防災街区整備事業	○	3ha以上は埼玉県決定	
市街地開発事業等予定区域（6区域）		○	

※ 都市計画提案制度の対象ではありません。

都市計画の種類	都市計画を定める者		備考	
	朝霞市	埼玉県		
地区計画	地区計画	●		
	防災街区整備地区計画	○		
	沿道地区計画	○		
	集落地区計画	○		
道路	自動車専用道路		○	
	一般国道		●	
	都道府県道		●	
	市町村道	4車線以上		○
		4車線未満	●	
	都市高速鉄道		○	
駐車場		●		
自動車ターミナル（バスターターミナル）	一般		○	
	専用	○		
公園・緑地	面積10ha以上		○	
	その他	●		
広場・墓園	面積10ha以上		○	
	その他	○		
その他の公共空地	○			
水道	水道用水供給事業		○	
	その他	○		
電気供給施設・ガス供給施設	○			
下水道	流域下水道		●	
	公共下水道		●	
	その他	○		
汚物処理場	●			
ごみ焼却場・その他処理施設	●			
産業廃棄物処理施設		○		
河川	一級河川・二級河川		○	
	準用河川	○		
運河・その他水路		○		
学校	大学・高等専門学校		○	
	その他	○		
図書館・研究施設・その他教育文化施設	○			
病院・その他医療施設又は社会福祉施設	○			
保育所	●			
市場・と畜場・火葬場	○			
一団地の住宅施設	○	2,000戸以上は埼玉県決定		
一団地の官公庁施設		○		
流通業務団地		○		
電気通信事業の用に供する施設	○			
防風・防火・防水・防雪・防砂施設	○			

(2) 都市計画区域の変遷

都市計画区域名	告示年月日・告示番号	都市計画区域面積	備考
朝霞都市計画区域	昭和26年6月20日 建設省告示第628号	1,080ha	旧都市計画法に基づく指定 朝霞町全域を指定
	昭和31年12月3日 建設省告示第1864号	1,778ha	旧都市計画法に基づく指定 朝霞町と内間木村の合併に伴う新しい朝霞町全域に変更
	平成3年12月24日 埼玉県告示第1752号	1,778ha	志木市との行政界変更に伴う変更
	平成10年11月27日 埼玉県告示第1533号	1,838ha	国土地理院発表の行政区域面積に変更

(3) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の変遷

告示年月日・告示番号	都市計画区域面積			備考
	都市計画区域面積	市街化区域面積	市街化調整区域面積	
昭和45年8月25日 埼玉県告示第978号	1,778ha (100%)	1,128ha (63.4%)	650ha (36.6%)	都市計画法施行に基づく区域区分
昭和59年12月26日 埼玉県告示第1839号	1,778ha (100%)	1,013ha (57.0%)	765ha (43.0%)	※1
平成3年12月24日 埼玉県告示第1753号	1,778ha (100%)	1,013ha (57.0%)	765ha (43.0%)	志木市との行政界変更に伴う変更
平成6年1月14日 埼玉県告示第58号	1,778ha (100%)	1,013ha (57.0%)	765ha (43.0%)	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の改正に伴う変更
平成8年3月26日 埼玉県告示第522号	1,778ha (100%)	1,024ha (57.6%)	754ha (42.4%)	根岸台五丁目土地区画整理事業に伴う市街化区域編入による変更
平成10年11月27日 埼玉県告示第1533号	1,838ha (100%)	1,010ha (55.0%)	828ha (45.0%)	国土地理院発表の行政区域面積に変更
平成16年4月27日 埼玉県告示第923号	1,838ha (100%)	1,010ha (55.0%)	828ha (45.0%)	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改訂に伴う人口フレームの変更
平成23年1月21日 埼玉県告示第111号	1,838ha (100%)	1,063ha (57.8%)	775ha (42.2%)	※2

※1 宮戸二丁目地区、岡一丁目地区、根岸台二丁目地区、根岸台五丁目地区、根岸台七丁目(東)地区、根岸台七丁目(西)地区の旧暫定逆線引きの実施及び広沢土地区画整理事業に伴う市街化区域編入による変更

※2 宮戸二丁目地区、岡一丁目地区、根岸台二丁目地区、根岸台七丁目(東)地区、根岸台七丁目(西)地区の旧暫定逆線引きが市街化区域へ編入されたことによる変更

(4) 用途地域の変遷

告示年月日・告示番号	住居地域	うち住居専用地域	商業地域	準工業地域	工業地域	合計	備考
昭和44年5月7日 建設省告示第1794号	793ha	—	30ha	39ha	106ha	968ha	※1
昭和45年12月28日 埼玉県告示第1591号	930ha	134ha	47ha	52ha	99ha	1,128ha	※2

※1 旧都市計画法に基づく指定。北朝霞土地区画整理事業に伴う変更

※2 旧都市計画法に基づく指定。市街化区域全域に用途地域を指定

告示年月日・告示番号	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域		住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	合計	備考
	60/100	60/150	60/200	60/200	80/200	80/400	60/200	60/200		
昭和48年1月16日 埼玉県告示第71号	133ha	—	477ha	331ha	31ha	20ha	50ha	86ha	1,128ha	※3
昭和59年12月26日 埼玉県告示第1840号	133ha	15ha	489ha	257ha	30ha	23ha	48ha	83ha	1,078ha	※4
平成3年1月18日 埼玉県告示第62号	133.0ha	15.0ha	478.8ha	250.3ha	32.8ha	37.1ha	48.0ha	83.0ha	1,078ha	※5
平成3年12月24日 埼玉県告示第1754号	133.0ha	15.0ha	478.8ha	250.3ha	32.8ha	37.1ha	48.0ha	83.0ha	1,078ha	※6

※3 都市計画法施行に基づく指定

※4 広沢土地区画整理事業に伴う変更、田島1・2丁目地内の容積率変更及び図面精査による変更

※5 北朝霞駅地区の変更

※6 志木市との行政界変更に伴う変更

告示年月日・告示番号	第一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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	合計	備考
	60/100	60/150	60/200	60/200	60/200	60/200	80/200	80/400	60/200	60/200		
平成7年12月22日 埼玉県告示第1738号	130.3ha	14.4ha	460.1ha	7.8ha	238.2ha	11.0ha	32.8ha	36.2ha	49.1ha	83.7ha	1,063.6ha	※7
平成15年1月7日 埼玉県告示第10号	130.3ha	14.4ha	460.1ha	7.8ha	238.2ha	11.0ha	32.8ha	36.2ha	49.1ha	83.7ha	1,063.6ha	※8
平成16年3月30日 埼玉県告示第592号	130.3ha	14.4ha	460.1ha	7.8ha	237.2ha	11.0ha	32.8ha	37.2ha	49.1ha	83.7ha	1,063.6ha	※9
平成25年2月5日 埼玉県告示第22号	131.6ha	14.0ha	461.1ha	7.8ha	235.1ha	11.0ha	32.8ha	37.2ha	49.1ha	83.9ha	1,063.6ha	※10

※7 都市計画法改正に基づく指定

※8 建築基準法改正による建ぺい率の都市計画決定

※9 朝霞駅北口地区の変更

※10 都市計画道路3・5・5新河岸川通線の廃止に伴う変更

注：旧暫定逆線引き地区の用途地域を含みます。

2. 地域・地区等に関する規制

(1) 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	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	備考
凡例  建てられる建築物  建てられない建築物 注：①、②、③、④、▲は、面積や階数等の制限あり												
住居用施設	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ、建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	②	③	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	③	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		■	■	■	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	▲	▲	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	■	■	■	○	▲	■	■	▲個室付浴場等を除く
車庫	単独車庫(附属車庫を除く)	■	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下。2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下、かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	①600㎡以下。1階以下 ②3,000㎡以下。2階以下 ③2階以下
倉庫業倉庫		■	■	■	■	○	○	○	○	○		
医療・福祉施設	病院	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
文化教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
畜舎(15㎡を超えるもの)	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	○	①	①	①	②	②	○	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積①50㎡以下、②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	②	②	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
自動車修理工場	■	■	■	■	○	①	①	②	③	③	○	作業場の床面積①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下、原動機の制限あり
危険物の貯蔵等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	■	■	○	①	②	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設	■	■	■	■	■	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
		量が多い施設	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場等		原則として、都市計画決定が必要										

注：本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

(2) 用途地域による建築物の高さ等の制限

① 建ぺい率と容積率

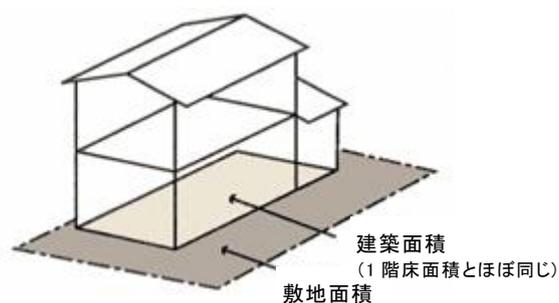
建築物を建てる際に、自由に敷地いっぱいに大きな建築物を建てることができると、まち全体が空地の少ない密集したものになってしまいます。また、火災や地震などの災害時に、被害が大きくなるばかりでなく、避難や消防活動も十分に行えなくなるなど非常に危険です。

これらの危険をできるだけなくするための手段として、建築物を建てる時に、建築物の周囲に最低限の空地を残したり、建築物の大きさを一定の限度以下に抑える必要があります。そこで、用途地域ごとに建ぺい率、容積率の限度が定められています。

建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

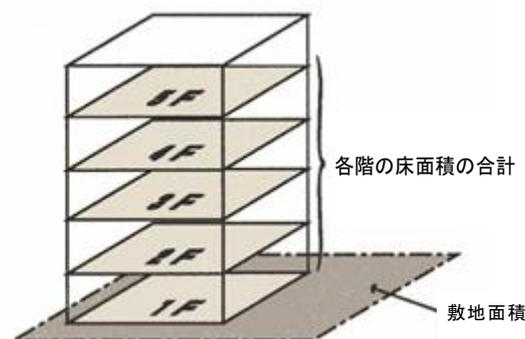
※玄関ポーチ、庇などが建築面積に含まれる場合があります。



容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことで、建築物の密度を制限するための規定です。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※駐車場などの面積が除外される場合があります。



② 建築物の高さの制限

狭い道路に沿って高い建築物が建つと、その道路の限界を超える交通量が増大したり、道路の通風、採光なども少なくなったりします。このため、建築物の高さは、敷地の前面道路の幅員によって制限されています。

また、建築によって、隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、敷地境界線からの建築物の高さの制限などによって、最低の基準が定められています。

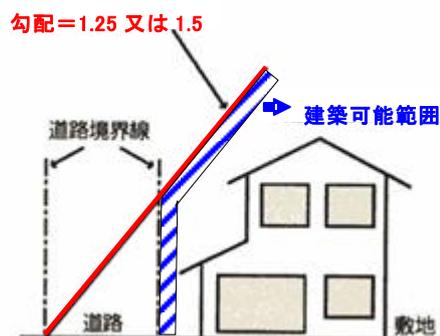
そこで、これらの制限には(ア)道路幅員による高さの制限、(イ)隣地境界線からの高さの制限、(ウ)北側隣地境界線からの高さの制限、(エ)第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの最高限度があります。これらは用途地域ごとに次のように定められています。

(ア) 道路幅員による高さの限度（道路斜線制限）

道路は生活において重要な公共空間であることから、道路側の圧迫感を解消するため、建築物と反対側の道路境界までの距離に応じて建築物の高さが制限されます。

道路斜線の勾配は、次のとおりです。

- ・ 住居系用途地域：1.25
- ・ 商業系用途地域：1.5
- ・ 工業系用途地域：1.5

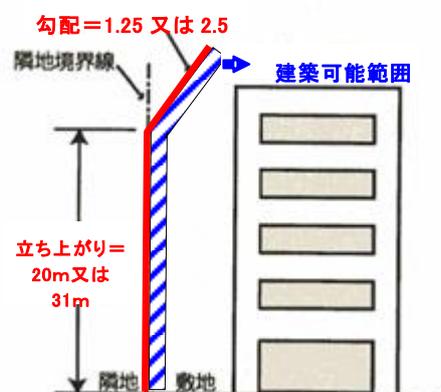


(イ) 隣地境界線からの高さの限度（隣地斜線制限）

建築物が隣地境界線に近接した場合は、一定の高さを超える部分について、建築物と隣地境界線までの距離に応じて建築物の高さが制限されます。

隣地斜線の立ち上がり及び勾配は、次のとおりです。

- ・ 低層住居専用系用途地域：制限なし
- ・ 上記以外の住居系用途地域
：立ち上がり=20m、勾配=1.25
- ・ 商業系用途地域：立ち上がり=31m、勾配=2.5
- ・ 工業系用途地域：立ち上がり=31m、勾配=2.5

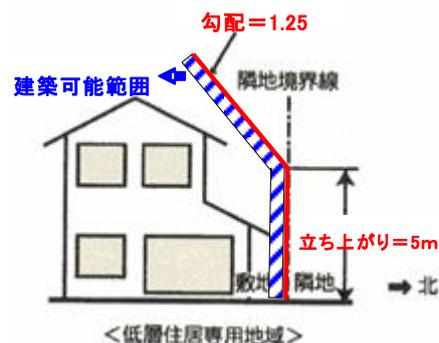


(ウ) 北側隣地境界線からの高さの限度（北側斜線制限）

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、敷地の真北方向の隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さが制限されます。

北側斜線の立ち上がり及び勾配は、次のとおりです。

- ・ 低層住居専用系用途地域
：立ち上がり=5m、勾配=1.25
- ・ 上記以外の用途地域：制限なし



(エ) 低層住居専用地域における高さの最高限度

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、低層住宅地としての住環境を守るため、建築物の高さの最高限度を定めており、高さが10m又は12mを超える建築物はできません。



③ 日影規制

中高層建築物（おおむね3階以上）を建てる場合には、その建築物周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建築物によって生じる日影について、一定の基準のもとに規制されます。

規制の対象となる建築物

- ・低層系住居専用地域：軒の高さが7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物
- ・上記以外の住居系用途地域：最高の高さが10mを超える建築物
- ・近隣商業地域、準工業地域：最高の高さが10mを超える建築物
- ・商業地域、工業地域及び工業専用地域：制限なし

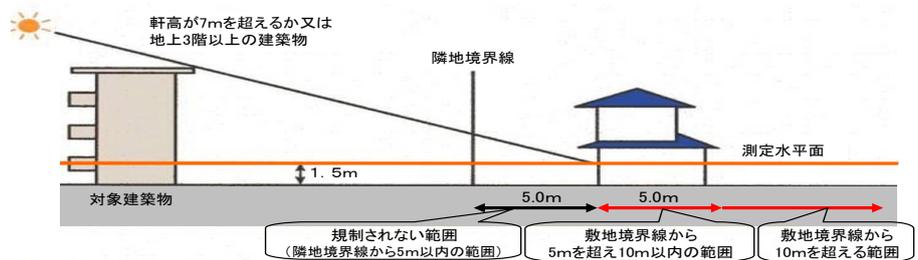
日影を測定する日と時間

冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生じる日影を測定し、規制されます。
 ※真太陽時とは、測定する場所で太陽が真南に来た時間を12時として測定するものです。
 日本標準時とは多少ずれがあります。

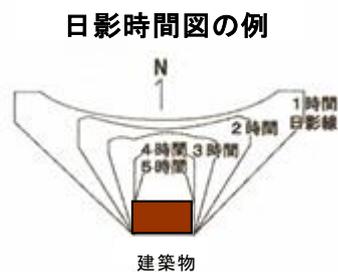
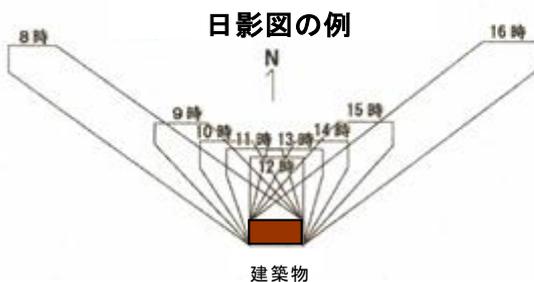
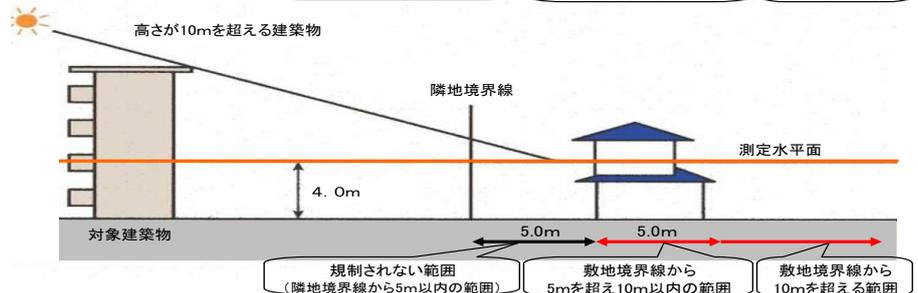
日影を規制する範囲と時間

規制を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が定められています。
 また、日影時間は第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、ほぼ1階の窓の位置（地盤面から高さ1.5m）で、その他の地域では、ほぼ2階の窓の位置（地盤面から高さ4m）の高さの水平面の日影を測定します。

(1)
 第一種低層住居専用地域
 第二種低層住居専用地域
 の場合



(2)
 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
 準工業地域
 の場合



以上の「用途地域による建築物の高さ等の制限」をまとめると、次の表のとおりとなります。

【用途地域による建築物の高さ等の制限】

制限の内容 用途地域	①		②				③		
	建ぺい率	容積率	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	日影規制 規制の対象となる建築物	規制される範囲 〔隣地境界線からの水平距離〕	
			道路斜線制限 (勾配)	隣地斜線制限 (勾配)	北側斜線制限 (勾配)	低層住居専用地域における高さの最高制限		5m超 10m以内	10m超
第一種低層住居専用地域	60%	100%	∠1.25	—	5m + ∠1.25	10m	※1	4時間	2.5時間
第一種中高層住居専用地域	60%	150%	∠1.25	20m + ∠1.25	—	—	※2	3時間	2時間
	60%	200%	∠1.25	20m + ∠1.25	—	—	※2	4時間	2.5時間
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	∠1.25	20m + ∠1.25	—	—	※2	4時間	2.5時間
第一種住居地域	60%	200%	∠1.25	20m + ∠1.25	—	—	※2	4時間	2.5時間
準住居地域	60%	200%	∠1.25	20m + ∠1.25	—	—	※2	4時間	2.5時間
近隣商業地域	80%	200%	∠1.5	31m + ∠2.5	—	—	※2	5時間	3時間
商業地域	80%	400%	∠1.5	31m + ∠2.5	—	—	—	—	—
準工業地域	60%	200%	∠1.5	31m + ∠2.5	—	—	※2	5時間	3時間
工業地域	60%	200%	∠1.5	31m + ∠2.5	—	—	—	—	—

※1 日影規制の対象となる建築物は、軒の高さが7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物。また、日影の測定面（地盤面からの距離）は1.5m。

※2 日影規制の対象となる建築物は、最高の高さが10mを超える建築物。また、日影の測定面（地盤面からの距離）は4m。

注：朝霞市内で指定している用途地域のみを記載しています。

(3) 市街化調整区域における建築形態規制

都市計画法及び建築基準法の一部改正に伴い、市街化調整区域のうち用途地域の指定の無い区域について、平成16年5月1日から地域の特性に応じたきめ細かな建築形態規制が行われています（下表のとおり）。

なお、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、一定の条件を満たす場合のほかは、開発行為や建築行為は原則として認められません。

【市街化調整区域における建築形態規制】

地区区分 (おおむねの範囲)	建ぺい率	容積率	容積率 算定の際、 道路幅員 に乗じる 係数	道路斜線 制限 (勾配)	隣地斜線 制限 (勾配)	日影規制 ※1 規制される範囲 (隣地境界線から の水平距離)	
						5m超 10m以内	10m超
荒川近郊緑地保全地区	50%	100%	0.4	∠1.25	20m + ∠1.25	4時間	2.5時間
青葉台公園							
朝霞中央公園							
大字下内間木、大字根岸、 大字台、田島2丁目	60%	200%	0.4	∠1.25	20m + ∠1.25	5時間	3時間
大字宮戸、大字浜崎							
キャンプ跡地、朝霞西高校、 朝霞税務署、朝霞保健所							
自衛隊駐屯地							
大字溝沼、大字浜崎	60%	200%	0.6	∠1.5	31m + ∠2.5	5時間	3時間
大字上内間木、大字浜崎	70%	200%	0.6	∠1.5	31m + ∠2.5	5時間	3時間
大字岡、大字浜崎、 大字溝沼							
図書館、総合体育館、 中央公民館、キャンプ跡地 ※2							
第八小学校、第四中学校							

※1 日影規制の対象となる建築物は、最高の高さが10mを超える建築物。また、日影の測定面（地盤面からの距離）は4m。

※2 キャンプ跡地：基地跡地区計画において、建ぺい率、容積率等を別途定めていますので、ご注意ください。

(4) 高度地区(建物の高さの最高限度)

対象区域と高さの最高限度

高度地区の対象区域と制限内容は次のとおりです。

種類	対象用途地域	面積	建築物の高さの最高限度
20m高度地区	・第一種中高層住居専用地域 (容積率150%の地域)	約14.4ha	20m (5~6階程度)
25m高度地区	・第一種中高層住居専用地域 (容積率200%の地域) ・第二種中高層住居専用地域 ・第一種住居地域 (下表②の区域を除く) ・準住居地域 ・近隣商業地域 ・準工業地域 ・工業地域	約878.6ha	25m (7~8階程度)
35m高度地区	・商業地域 (下表①・②の区域を除く)	約14.8ha	35m (10~11階程度)

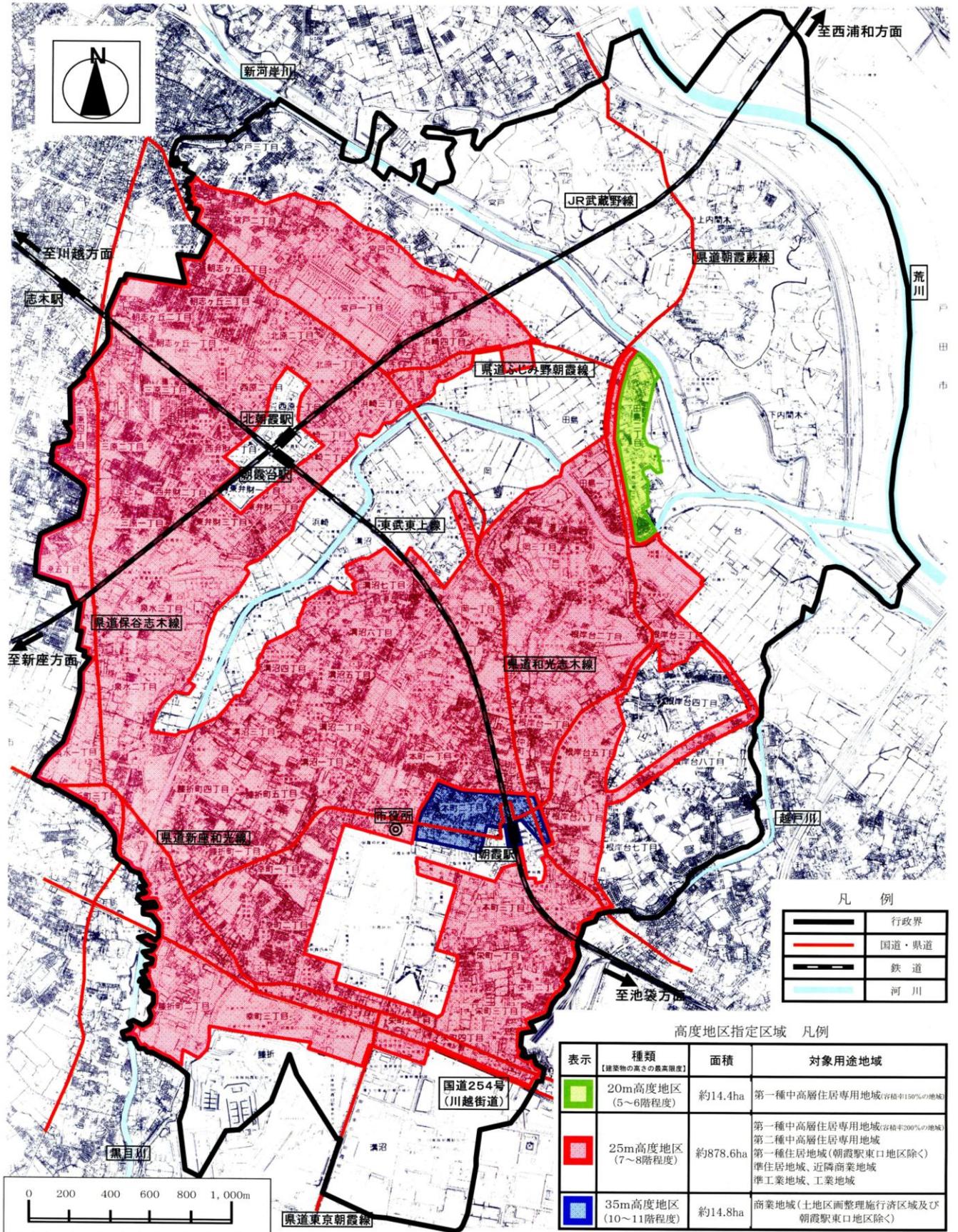
※建築物の高さの算定方法は、建築基準法の規定による建築物の敷地の平均地盤面からの高さです。

ただし、次の地域は高度地区の対象区域から除いています。

対象地域	理由	面積
①商業地域で土地区画整理事業が施行された区域	商業施設等の集積と土地の高度利用を図るべき地域であり、土地区画整理事業により都市基盤が整備されているため	約21.3ha
②朝霞駅東口地区 (商業地域および第一種住居地域)	市のまちづくり計画に位置づけされ、都市施設の整備と一体となったまちづくりの実施により、良好な住環境が形成されているため	約3.0ha
③第一種低層住居専用地域	既に建築物の高さの最高限度が10mと指定されているため	約131.6ha
④用途地域が指定されていない市街化調整区域	制度上、高度地区を指定できないため	約774.8ha

※「特例による許可」を別途、定めていますので、詳しくは都市計画課へお問い合わせください。

高度地区指定区域図



注：この図に表示された高度地区指定の区域は、おおむねの範囲を示すものです。

(5) 防火地域及び準防火地域における建築物の構造制限

【防火地域及び準防火地域内の建築物の構造制限の概要】

種 別 延べ床面積 階数	防火地域		準防火地域 ※1					
	100 m ² 以下	100 m ² 超	500 m ² 以下	500 m ² 超～ 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超			
4階以上	耐火建築物		耐火建築物					
3階						耐火建築物、 準耐火建築物 又は※2	耐火建築物 又は 準耐火建築物	耐火建築物
2階以下						耐火建築物 又は 準耐火建築物		

※1 階数算定には地階を除く。

※2 建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物の場合には建築することが可能です。

※3 木造建築物の場合は、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏に防火構造等の措置を講じることにより建築することが可能です。

注：本表は、建築基準法第61条及び第62条の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

延焼のおそれのある部分

⇒延焼のおそれのある部分とは、隣地境界線、道路中心線及び同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁中心線から、1階にあっては3m以内、2階以上にあっては5m以内の距離にある建築物の部分指します。

耐火建築物

⇒耐火建築物とは、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）を、鉄筋コンクリート造やレンガ造など耐火構造（通常の火災時の加熱において、一定時間以上耐えられる性能があるもの）とした建築物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備がある建築物です。

準耐火建築物

⇒準耐火建築物とは、耐火建築物以外の準耐火性能を有する建築物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備がある建築物です。

(6) 都市計画施設等の区域内における建築の規制（都市計画法第53条）

都市計画で定めた道路や公園などの都市施設の区域（都市計画施設の区域）又は土地区画整理事業などの施行を定めた区域内において、建築物を建築するときは、都道府県知事（市の管理施設は市長）の許可を受けなければなりません。

その際、都市計画法第54条に規定している許可基準に適合している建築物は、一定の場合を除き建築が許可されます。

【都市計画法第53条及び第54条の許可の基準】

- ①建築物の階数が3以下であり、かつ、地階を有しないこと
- ②建築物の主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ③容易に移転し、又は除却することができるものであること

(7) 区画整理事業内における建築行為等の制限（土地区画整理法第76条）

朝霞市内の土地区画整理事業施行地区内において、次のような建築行為等を予定している方は、組合設立認可日（組合施行の場合）又は事業計画の決定の公告の日（市施行の場合）から換地処分公告がある日までは、土地区画整理法第76条（建築行為等の制限）の規定により、市長の許可を受けなければなりません。

なお、平成26年2月現在の対象地区は、根岸台五丁目土地区画整理事業（組合施行）のみです。

【許可を要する建築行為等】

- ①建築物、その他の工作物の新築、改築又は増築等
- ②土地の形質の変更
- ③重量が5tを越える物件の設置もしくは堆積

3. 朝霞市の都市づくり年表

年 月 日	内 容				事 項
	土地 利用	都市 施設	市 街地 開発 事業	そ の 他	
明治22年				○	町村制の施行により膝折村、内間木村の誕生
大正 3年 5月 1日				○	東上線の開通。膝折駅の開設
大正 8年 4月 5日				○	旧都市計画法の公布
大正 9年10月 1日				○	第1回国勢調査（膝折村人口4,211人、内間木村人口2,384人）
大正14年10月 1日				○	第2回国勢調査（膝折村人口4,508人、内間木村人口2,418人）
昭和 5年				○	東京ゴルフ倶楽部が膝折村に移転してくる
昭和 5年10月 1日				○	第3回国勢調査（膝折村人口4,953人、内間木村人口2,478人）
昭和 7年 5月 1日				○	膝折村は町制施行により「朝霞町」となる
昭和10年10月 1日				○	第4回国勢調査（朝霞町人口5,202人、内間木村人口2,601人）
昭和15年10月 1日				○	第5回国勢調査（朝霞町人口5,940人、内間木村人口2,596人）
昭和16年10月				○	陸軍被服廠分廠及び陸軍予科士官学校が朝霞町に移転してくる
昭和20年 9月				○	旧軍事施設にアメリカ軍が進駐（キャンプドレイク朝霞の設営）
昭和22年10月 1日				○	第6回国勢調査（朝霞町人口11,313人、内間木村人口2,768人）
昭和25年10月 1日				○	第7回国勢調査（朝霞町人口11,864人、内間木村人口2,821人）
昭和26年 6月20日	○				都市計画区域の指定（旧法）（旧朝霞町の全域）
昭和29年 4月19日		○			都市計画道路の決定（計8路線）
昭和30年 4月 1日				○	朝霞町と内間木村が合併して新しい「朝霞町」の誕生
10月 1日				○	第8回国勢調査（朝霞町人口16,465人）
昭和31年12月 3日	○				都市計画区域の変更（旧法）（新朝霞町の全域）
昭和34年 5月		○			東京川越バイパス（現国道254号）の整備開始
昭和35年 3月				○	陸上自衛隊がアメリカ軍南キャンプに駐屯する
昭和35年10月 1日				○	第9回国勢調査（朝霞町人口24,182人）
昭和36年 9月11日		○			朝霞町ごみ焼却場の決定
昭和37年 9月14日		○			朝霞地区汚物処理場の決定（当初）
昭和39年10月15日				○	東京オリンピック大会射撃競技を朝霞町で開催
12月21日		○			都市計画道路の変更（計9路線）
昭和40年 3月17日	○				用途地域の決定（旧法）（4種類）
10月 1日				○	第10回国勢調査（朝霞町人口51,527人）
12月28日		○			朝霞地区汚物処理場の変更（面積変更）
昭和41年 5月30日				○	首都圏整備法による近郊整備地帯の指定
昭和42年 2月16日	○				近郊緑地保全区域の決定
3月15日				○	朝霞町は市制施行により「朝霞市」となる。市章の制定
10月26日			○		北朝霞土地区画整理事業区域の決定
昭和43年 6月15日				○	新都市計画法（現都市計画法）の公布
昭和44年 5月 7日	○				用途地域の変更（4種類）
5月30日			○		北朝霞土地区画整理事業の認可
10月 1日				○	朝霞市都市計画審議会条例の制定。朝霞市都市計画審議会の設置
昭和45年 8月25日	○				市街化区域及び市街化調整区域の決定（都市計画法施行に基づく決定）
10月 1日				○	第11回国勢調査（朝霞市人口67,938人）

年 月 日	内 容				事 項
	土 地 利 用	都 市 施 設	市 街 地 開 発 事 業	そ の 他	
昭和45年12月25日 12月25日 12月28日	○	○			都市計画公園の決定（計1箇所） 都市計画道路の変更（計9路線） 用途地域の変更（4種類、住居専用地区の決定）
昭和46年9月21日 9月28日 12月24日		○			保育所の決定（計4箇所） 朝霞市都市公園条例の制定 都市計画公園の変更（計2箇所）
昭和47年1月14日 4月25日 6月5日		○		○	都市計画公園の変更（計7箇所） 都市計画道路の変更（名称の変更、計9路線） 市役所新庁舎（現庁舎）が完成し業務を開始する
昭和48年1月4日 1月16日 4月1日 12月8日	○			○	朝霞市建築協定条例の制定 用途地域の決定（都市計画法施行に基づく決定、7種類） 国鉄武蔵野線の開通、北朝霞駅の開設 朝霞市ごみ焼却場の変更（面積の変更）
昭和49年8月6日				○	東武東上線朝霞台駅の開設
昭和49年8月13日			○		北朝霞土地区画整理事業の完了
昭和50年4月1日 6月 10月1日				○	朝霞市開発行為および中高層建築物に関する協議基準の制定 第1次朝霞市総合振興計画基本構想の策定 第12回国勢調査（朝霞市人口81,755人）
昭和51年6月15日		○			都市計画道路の変更（計10路線）
昭和52年10月1日				○	市制施行10周年記念式典挙行
昭和53年1月7日 10月2日		○			都市計画公園の変更（計9箇所） 市民憲章及び市の木、市の花が制定される
昭和55年3月11日 10月1日 11月12日		○		○	都市計画道路の変更（計10路線） 第13回国勢調査（朝霞市人口90,088人） 都市計画公園の変更（計11箇所）
昭和56年1月23日 1月27日 7月21日 12月23日		○		○	都市計画公園の変更（計13箇所） 都市計画道路の変更（計12路線） 都市計画道路の変更（計13路線） 朝霞市下水道条例の制定
昭和57年6月1日		○			公共下水道一部供用開始
昭和58年4月1日 12月1日		○			都市計画公園の変更（計14箇所） 開発行為および中高層建築物に関する指導要綱の制定
昭和59年7月28日 12月26日 12月26日 12月26日 12月26日 12月27日 12月27日	○ ○	○	○	○	第1回朝霞市民まつり開催 市街化区域及び市街化調整区域の変更 用途地域の変更（7種類） 都市計画道路の変更（計14路線） 広沢土地区画整理事業区域の決定 朝霞市ごみ焼却ごみ処理場の決定 朝霞市ごみ焼却場の廃止

年 月 日	内 容				事 項
	土 地 利 用	都 市 施 設	市 街 地 開 発 事 業	そ の 他	
昭和60年10月1日				○	第14回国勢調査（朝霞市人口94,431人）
昭和61年3月24日 7月21日 9月29日 12月27日			○	○	第2次朝霞市総合振興計画基本構想の策定 広沢土地区画整理事業の認可 保育所の変更（計1箇所） 朝霞台駅南口自転車駐車場の決定
昭和62年4月24日 6月19日 7月24日 8月25日		○	○	○	市制施行20周年記念式典挙行 朝霞台駅南口自転車駐車場の認可 都市計画公園の変更（計15箇所） 東武東上線と営団地下鉄有楽町線の相互乗り入れの開始
昭和64年1月6日 平成元年4月15日		○		○	朝霞市緑化推進条例の制定 朝霞台駅南口地下自転車駐車場の開設
平成2年1月13日 4月2日 6月26日 10月1日		○		○	都市計画公園の変更（計19箇所） 埼玉県景観条例に基づく大規模基準適用区域の指定 朝霞市地区計画等の案の作成手続に関する条例の制定 第15回国勢調査（朝霞市人口103,617人）
平成3年1月18日 1月18日 1月18日 3月28日 12月24日 12月24日 12月24日	○			○	用途地域の変更（7種類） 防火地域及び準防火地域の決定（北朝霞地区） 地区計画の決定（北朝霞地区） 朝霞市北朝霞地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の制定 都市計画区域の変更 市街化区域及び市街化調整区域の変更 用途地域の変更（7種類）
平成4年4月1日 12月10日		○		○	建築基準法に基づく限定特定行政庁の設置 生産緑地地区の決定（生産緑地法改正に伴う決定）
平成5年4月1日 4月1日 6月25日 11月30日		○		○	都市計画法に基づく事務処理市の設置 埼玉県景観条例に基づく大規模基準適用区域の変更 地区計画の変更 本町一丁目土地区画整理事業及び向山土地区画整理事業の認可
平成6年1月13日 1月14日 8月16日		○		○	北朝霞駅東口自転車駐車場の決定 市街化区域及び市街化調整区域の変更 越戸土地区画整理事業の認可
平成7年4月11日 10月1日 12月22日 12月22日		○		○	北朝霞駅東口自転車駐車場の認可 第16回国勢調査（朝霞市人口110,789人） 用途地域の決定（都市計画法改正に伴う決定、9種類） 地区計画の変更
平成8年3月26日 3月26日 3月 3月	○		○	○	市街化区域及び市街化調整区域の変更 根岸台五丁目土地区画整理事業区域の決定 第3次朝霞市総合振興計画基本構想の策定 朝霞市住宅マスタープランの策定

年 月 日	内 容				事 項
	土地 利用	都市 施設	市 街地 開発 事業	そ の 他	
平成 9年 1月28日 4月 7日 4月12日 7月 8日 9月30日		○	○	○	根岸台五丁目土地区画整理事業の認可 朝霞駅東口（旧北口）第3自転車駐車場の決定 市制施行30周年記念式典挙行 越戸土地区画整理事業の完了 埼玉県景観条例に基づく大規模基準適用区域の変更
平成10年 5月26日 11月27日	○	○			朝霞駅東口（旧北口）第3自転車駐車場の認可 都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域の変更
平成11年 8月24日			○		本町一丁目土地区画整理事業の完了
平成12年 1月14日 3月 10月 1日	○				地区計画の変更 ○ 朝霞市緑の基本計画の策定 ○ 第17回国勢調査（朝霞市人口119,712人）
平成13年12月				○	朝霞市地域防災計画の策定
平成14年 3月22日 3月 4月15日		○			○ 朝霞市みどりの基金条例の制定 ○ 朝霞市環境基本計画の策定 都市計画道路の変更（計15路線）
平成15年 1月 7日 3月24日 7月23日 11月21日 12月11日	○			○	用途地域の変更（9種類） ○ 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の制定 朝霞駅東口（旧北口）地下自転車駐車場の決定 用途地域の指定のない区域（白地地域）の建築形態規制の決定 朝霞駅南口地下自転車駐車場の決定
平成16年 2月23日 3月30日 3月 4月27日 4月27日 6月 8日	○	○			朝霞駅東口（旧北口）地下自転車駐車場の認可 用途地域の変更（9種類） ○ 朝霞市中心市街地活性化基本計画の策定 ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 区域区分の変更 朝霞駅南口地下自転車駐車場の認可
平成17年 2月 1日 3月 10月 1日				○	○ 埼玉県景観条例に基づく大規模基準適用区域の変更 ○ 朝霞市都市計画マスタープランの策定 ○ 第18回国勢調査（朝霞市人口124,393人）
平成18年 3月28日 3月 8月25日 11月 12月		○	○		○ 広沢土地区画整理事業の完了 ○ 第4次朝霞市総合振興計画基本構想の策定 特別緑地保全地区の決定 ○ 都市再生整備計画の変更 ○ 朝霞市緑の基本計画の改訂
平成19年 3月15日 3月30日 8月 1日		○		○	市制施行40周年記念式典挙行 朝霞駅東口（旧北口）地下自転車駐車場 工事完了 朝霞駅南口広場完成

年 月 日	内 容				事 項
	土 地 利 用	都 市 施 設	市 街 地 開 発 事 業	そ の 他	
平成20年 3月14日 4月 1日 7月15日		○	○	○	住宅市街地の開発整備の方針の変更 朝霞駅東口（旧北口）広場完成 向山土地区画整理事業の完了
平成21年 2月17日 3月 5月21日	○ ○			○	地区計画の決定（基地跡地地区） 朝霞市地域防災計画の策定 高度地区の決定
平成22年10月 1日				○	第19回国勢調査（朝霞市人口129,654人）※1
平成23年 1月21日 1月21日 1月21日 1月21日	○ ○ ○ ○				市街化区域及び市街化調整区域の変更 地区計画の決定（旧暫定逆線引き地区） 防火地域及び準防火地域の指定（変更）（旧暫定逆線引き地区） 生産緑地地区の指定（変更）（旧暫定逆線引き地区） ※2
平成25年 2月 5日 2月 5日 2月 5日 12月20日		○ ○ ○ ○			都市計画道路3・5・5新河岸川通線の廃止 用途地域の変更（9種類） 高度地区の変更 生産緑地地区の指定（変更） ※2

※1…人口は、国勢調査の速報値で掲載しています。

※2…生産緑地区の指定（変更）は、平成25年12月20日で37回目ですが、随時、変更があることから、掲載を省略しています。



朝霞市章

昭和 42 年 3 月 15 日制定。「アサカ」の 3 文字を合体させて、飛鳥の姿に図案化したもの。市の和と団結を表し、将来の飛躍的な発展を象徴しています。



市の木「ケヤキ」

関東地方の代表的な木で、多くは並木、屋敷林として利用されています。落葉の高木で、力強さがあり、丈夫な木です。



市の花「ツツジ」

花色は多種で開花期は 4～6 月です。繁殖が容易で、花壇や盆栽として親しまれています。サツキも含まれます。

朝霞市の都市計画

(平成 19 年 3 月初版)
平成 26 年 2 月改訂

発行 朝霞市

編集 都市建設部都市計画課

〒351 - 8501 朝霞市本町一丁目 1 番 1 号

TEL 048 - 463 - 2518(直通)

URL <http://www.city.asaka.saitama.jp>

【表紙写真】

左上：朝霞駅前(南口)の街並み

右上：黒目川の遊歩道から望む朝霞台駅の街並み

左下：黒目川と城山公園

右下：朝霞駅前(東口)の街並み