

## 朝霞都市計画高度地区の決定（朝霞市決定）

都市計画高度地区を次のように決定する。

			朝霞市
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
20m 高度地区	約14.4ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は20mとする。	
25m 高度地区	約879.8ha	建築物の高さの最高限度は25mとする。	
35m 高度地区	約14.8ha	建築物の高さの最高限度は35mとする。	
合計	約909.0ha		

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

### 【許可による特例】

次のいずれかに該当する場合で、良好な住環境の保全に支障がないものとして市長が認めて許可した建築物については、建築物の高さの最高限度（以下「最高限度」という。）は適用しない。

- (1) この都市計画決定の告示の日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物であって、当該最高限度に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）の建替えて、当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの
- (2) 既存不適格建築物の増築で、増築に係る各部分の高さが最高限度の範囲内で行われるもの
- (3) 公益上やむを得ないと認められる建築物の建築で、あらかじめ朝霞市都市計画審議会の意見を聴いたもの

### 【理由】

本市は、朝霞市都市計画マスタープランにおいて「人と暮らし・自然が生きるまち“あさか”」をまちづくりの将来像と定め、いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくりの実現に努めており、より質の高い住環境づくりは都市政策上の重要な課題である。

近年、市内では中高層建築物の建設に伴い、住環境をめぐる様々な問題が生じており、建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となってきたことから、朝霞都市計画に高度地区を決定する。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、朝霞都市計画高度地区の決定についての理由を示したものです。

## 1．朝霞都市計画区域における位置等

朝霞都市計画区域に含まれる土地の区域は、朝霞市の行政区域の全域です。

本区域は、埼玉県南部にあり、東京都心から約20km圏に位置しています。

高度地区は、朝霞市全域のうち、次の区域及び地域を除いた部分に決定します。

- (1) 市街化調整区域（用途地域が指定されている市街化調整区域を除く。以下同じ。）  
.....制度上、市街化調整区域には指定できないため。
- (2) 第一種低層住居専用地域.....都市計画法及び建築基準法により、既に最高限度が10mと定められているため。
- (3) 商業地域のうち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、良好な住環境が形成されているため。
- (4) 朝霞駅東口地区.....市のまちづくり計画に位置付けられ、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。

## 2．決定の必要性

本市は、豊かな自然環境と便利な都市環境を合わせ持つ魅力的なまちであることから、マンションを中心に中高層建築物が増加しています。

さらに、近年、建築基準法の改正により建築物の高さについての規制緩和が進み、中高層建築物の建設が容易になったことから、住宅地はもとより工場跡地等においても建設が進むなど中高層マンションが増加しています。

そのため、高さの違う建築物が隣り合うことになる中高層マンションの建設に起因して、日照問題や建物の圧迫感等によって周辺住環境に影響を及ぼすこととなります。

本市の都市計画マスタープランにおいては、「人と暮らし・自然が生きるまち『あさか』」をまちづくりの将来像を定め、いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくりの実現に努めており、より質の高い住環境づくりは都市政策上の重要な課題となっています。

そこで、以上のような課題を踏まえ、市街地環境の形成にとって基本的な要素である建築物の高さについては、一定のルールづくりが必要と考え、今後も中高層マンションの増加が予想されることから、建築物の高さをめぐるトラブルを未然に防止し、良好な住環境の保全と良好な街並み景観の形成を図るため、建築物の高さを一定の範囲に抑える高度地区（建築物の高さの最高限度）を決定するものです。

これにより、建築物の高さに対する具体的なイメージが可能となり、住環境の大きな変化に対する不安の軽減と安心して住めるまちづくりに寄与することとなります。

### 3. 高度地区決定の考え方

#### (1) 建築物の高さの最高限度

様々な高さの建築物が混在して形成されている現在の住宅市街地と調和したまちづくりを進めるため、朝霞市全域をとらえた観点から建築物の高さに関して最低限守るべき基準として定めます。また、現行の容積率が活用できる範囲で、既存建築物の高さに配慮するものとし、具体的には、次のとおりとします。

容積率150%の地域は、最高限度を20mとする。

容積率200%の地域は、最高限度を25mとする。

容積率400%の地域は、最高限度を35mとする。

#### (2) 既存不適格建築物への対応

高度地区による最高限度を決定することにより、一部の建築物が既存不適格となりますが、これらの建築物を建替えた後にも住民が住み続けられることができるように、既存不適格建築物については、周辺住環境に対しても日影等の影響を極力抑えられる基準を設け、市長による特例許可により当該建築物の高さを限度として建築可能とします。

#### (3) 公益上やむを得ない建築物への対応

市長による特例許可により建築可能とします。

#### (4) 地区計画との関係

地域の実情を勘案して、高度地区による最高限度よりさらに低い高さ制限を定める場合は、地区計画でそれを定めることとします。

### 4. 関連する都市計画

なし。