

高度地区の概要説明資料

1 高度地区指定の背景と目的

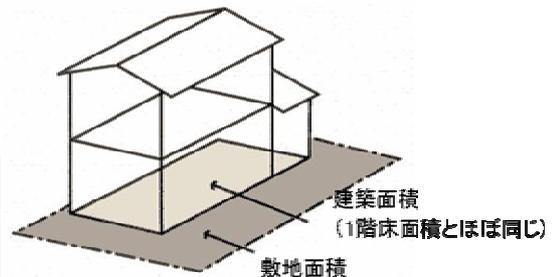
- ・本市は、豊かな自然環境と都心に隣接する利便性の高い都市環境をあわせ持つまちであることから、マンションを中心に中高層建築物が増加しています。
- ・そうした中で、近年、中高層建築物の建設に伴い、周辺地域の日照や建物の圧迫感など住環境に影響を及ぼす問題が生じており、今後も中高層マンションの増加が予想されることから、建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となっています。
- ・建築物の高さに対しては、用途地域に基づき一定の制限（斜線制限や日影規制など）がありますが、土地利用規制の基本制度である用途地域のみでは、建築物の高さをコントロールするには限界があります。そこで、建築物の高さを一定の範囲内に抑える「高度地区」を指定しました。
- ・高度地区を指定することにより、良好な住環境の保全、良好な街並み景観の創出、中高層建築物の建設に起因する近隣紛争の未然防止などを目指していきます。

「用途地域」とは、都市計画法に基づく地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的な枠組みを設定するものです。住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどを規制・誘導し、都市の計画的なまちづくりに大きな役割を果たすものです。

「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。（右図参照）

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

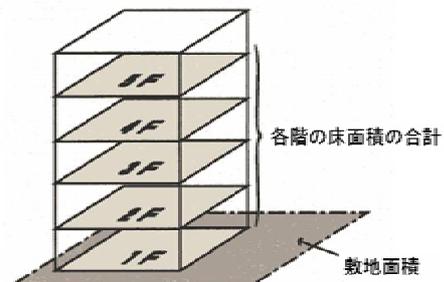
玄関ポーチ、庇等が建築面積に含まれる場合があります。



「容積率」とは、建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことで、建築物の密度を抑制するための規定です。（右図参照）

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

駐車場などの面積が除外される場合があります。



2 高度地区とは

- ・高度地区は、都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途地域が指定された区域でのみ指定できます。(根拠法令：都市計画法第9条第17項)
- ・高度地区は次のように2種類ありますが、本市では、建築物の高さを一定の範囲内に抑える「建築物の高さの最高限度」を定める高度地区を指定しました。

市街地の環境を維持するために建築物の高さの最高限度を定める場合

土地利用の増進を図るために建築物の高さの最低限度を定める場合

高度地区は、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるものであり、建ぺい率や容積率を制限するものではありません。

3 高度地区の指定内容

(1) 基本的考え方

- ・高度地区の指定は、住環境の保全や良好な街並み景観の創出などを主眼に、様々な高さの建築物が混在して形成されている現在の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最低限守るべき基準として定めたものです。
- ・高さの最高限度の設定については、現在指定されている容積率が活用できる範囲にするとともに、既に建っている既存建築物の高さにも配慮して決めました。
- ・地域の実情を勘案して高度地区よりさらに低い高さ制限を定める場合は、地区計画等を活用する2段階による規制を基本的な考え方としています。

「地区計画」とは、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、道路等の公共施設の配置や建築物などに関する制限について、その地区の実情に応じた規制のルールを都市計画に定める制度のことです。(根拠法令：都市計画法第12条の5)

(2) 高さの最高限度の設定と指定区域

- ・高さの最高限度の設定については、現在指定されている容積率ごとに高さ制限を設定します。本市の指定容積率は150%、200%、400%の3種類であり(第一種低層住居専用地域を除く)、これらの指定容積率が活用できる範囲にするとともに、既に建っている既存建築物の高さにも配慮して設定しました。
- ・具体的には、
 - 容積率150%に指定されている地域は「高さの最高限度を20m」
 - 容積率200%に指定されている地域は「高さの最高限度を25m」
 - 容積率400%に指定されている地域は「高さの最高限度を35m」にそれぞれ設定しました。

高さの最高限度の設定理由（高さ25mの場合）

高さ25mは、マンションにすると7~8階程度になります。（マンションの1階部分の高さを3mとし、基礎等の部分を1mと考えると、階高3m×8階+基礎等1m=高さ25m）

例えば、建ぺい率25%とした場合、容積率200%の土地利用が可能になります。（建ぺい率25%×8階建て=容積率200%）

残りの75%の土地部分を緑地や駐車場、通路等に充てることができ、マンション建設がある程度可能な範囲での高さ制限となります。

それ以外の容積率の地域においても同様の考え方により、容積率150%の地域は最高限度20m、容積率400%の地域は最高限度35mにそれぞれ設定しました。

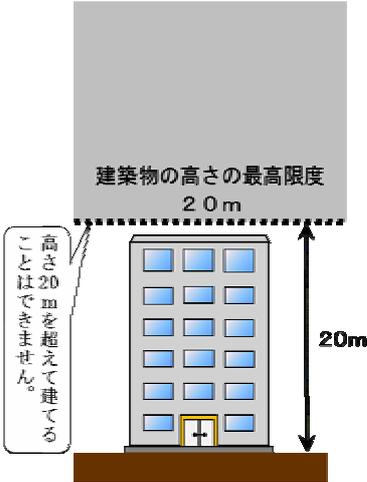
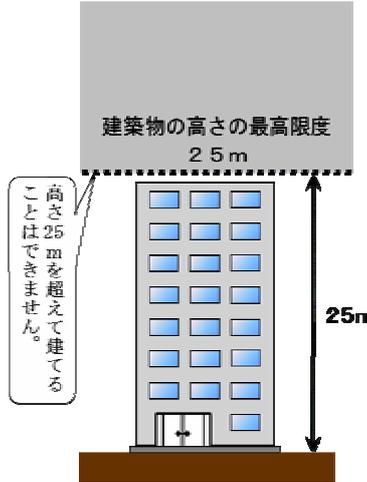
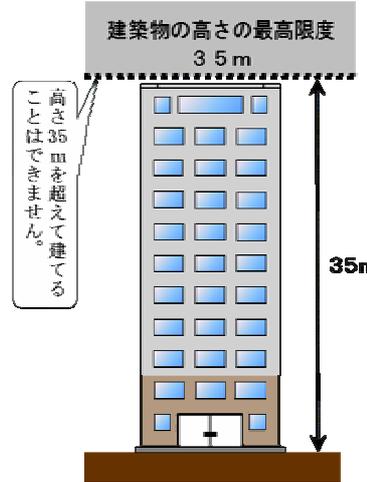
・高度地区による建築物の高さの最高限度と指定対象区域は次のとおりです。

種類	建築物の 高さの最高限度	面積	対象用途地域	容積率
20m 高度地区	20m (5~6階程度)	約14.4ha	第一種中高層住居専用地域（容積率150%の地域）	150%
25m 高度地区	25m (7~8階程度)	約879.8ha	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（次表イを除く） 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域	200%
35m 高度地区	35m (10~11階程度)	約14.8ha	商業地域（次表ア・イを除く）	400%

・ただし、次の地域は高度地区の指定から除きます。

種別	対象地域	理由	対象面積
ア	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 21.3 h a
イ	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	約 3.0 h a
ウ	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 130.3 h a
エ	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 774.8 h a

・高度地区指定のイメージ

20m高度地区 5~6階程度	25m高度地区 7~8階程度	35m高度地区 10~11階程度
 <p>建築物の高さの最高限度 20m</p> <p>高さ20mを超えて建てることはできません。</p> <p>20m</p>	 <p>建築物の高さの最高限度 25m</p> <p>高さ25mを超えて建てることはできません。</p> <p>25m</p>	 <p>建築物の高さの最高限度 35m</p> <p>高さ35mを超えて建てることはできません。</p> <p>35m</p>
面積 約 14.4ha	面積 約 879.8ha	面積 約 14.8ha
<ul style="list-style-type: none"> ・第一種中高層住居専用地域 (容積率 150%の地域) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 (上表イを除く) ・準住居地域 ・近隣商業地域 ・準工業地域 ・工業地域 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 (上表ア・イを除く)

(3) 許可による特例

既存不適格建築物

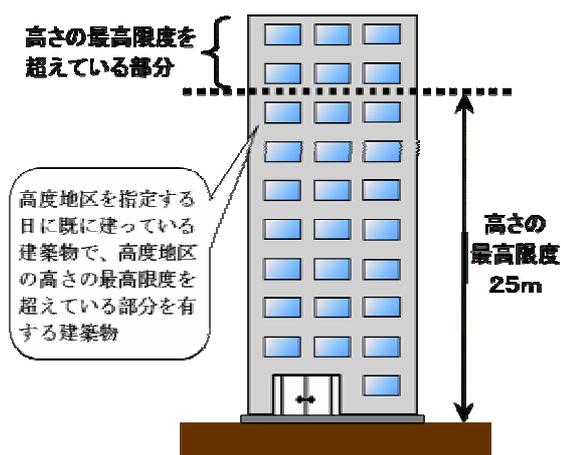
- ・高度地区を指定したことにより、一部の既存建築物が不適格となりました。
- ・既存不適格建築物は、望ましい住環境への誘導や土地利用の公平性の観点から、建替え時には高度地区による高さの最高限度に適合させることが原則となります。
- ・ただし、マンション住民が建替えた後にも住み続けることができるよう、一定の基準（周辺住環境に対して日影等の影響を抑えるために、現在の高さを超えないなどの基準）を定め、この基準に適合しているものは、市長による特例許可を受けることにより、既存建築物の高さを限度として1回のみ建替えを認める措置を設けました。
- ・また、増築についても、一定の基準に適合しているものは、市長による特例許可を受けることにより、高度地区による高さの最高限度までの増築を認める措置を設けました。

「既存不適格建築物」とは、高度地区を決定した日（都市計画決定の告示日）に、既に建っている建築物（工事中を含む）のうち、今回指定した高度地区における建築物の高さの最高限度を超えている部分を有する建築物をいいます。（右図参照）

「建替え」とは、既存不適格建築物の敷地内において、建築物の全部又は一部を取り壊して、既存建築物と主要用途が変わらない建築物を建てることをいいます。

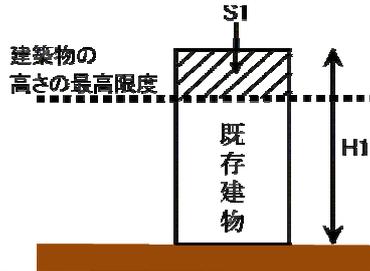
「工事中」とは、高度地区を決定した日（都市計画決定の告示日）に、根切り工事又は基礎杭打ち工事に着手していて、その後も継続して行われる工事をいいます。

既存不適格建築物の例（2.5m高度地区の場合）



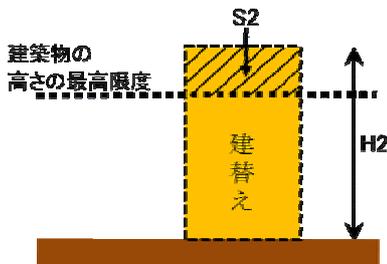
・既存不適格建築物の特例許可のイメージ

既存建築物（不適格建築物）



H1 = 既存建築物の高さ
S1 = 既存建築物の最高限度を超える部分の見付面積

建替えの例



既存建築物の全部を取り壊して、既存建築物と主要用途が変わらない建築物に建て替える場合

H2 = 建替え後の高さ
S2 = 建替え後の最高限度を超える部分の見付面積

【建替えの特例許可の基準】

建替え後の建築物が、次の全ての基準を満たす必要があります。

- 既存建築物の高さを超えていないこと
 - 既存建築物の敷地面積を下回らないこと
 - 最高限度を超える部分の見付面積が、既存建築物の見付面積を超えていないこと
 - 最高限度に適合しない部分の日影面積が、建替え前の日影面積を超えないこと
- 「見付面積」とは、建築物の4方向の正面から見える部分の合計の面積をいいます。

H1 H2 かつ S1 S2

増築の例



既存建物はそのまま、増築する場合

H3 = 増築部分の高さ

【増築の特例許可の基準】

次の基準を満たす必要があります。

- 増築部分の高さが、最高限度を超えていないこと

最高限度 H3

公益上やむを得ないと認められる建築物

- ・公益上必要な建築物は、望ましい住環境への誘導や土地利用の公平性の観点から、高度地区による高さの最高限度に適合させることが原則となります。
- ・ただし、公共サービス提供の確保を確保する観点から、一定の基準（周辺住環境に対して日影等の影響を抑えるなど）を設け、この基準に適合しているものは、あらかじめ朝霞市都市計画審議会の意見を聴いた上で市長の特例許可により、高度地区による高さの最高限度を超えることを認める措置を設けました。
- ・特例許可の基準は次のとおりです。

建築物の建築が、周辺地域に生じさせる日影の影響等を軽減するため、当該建築物の配置、形状について十分配慮し、敷地内の建築物の周辺に空地を確保していること。

「公益上やむを得ないと認められる建築物」とは、建築基準法第48条別表第2(い)項第9号、同表(は)項第2号、第3号及び第7号に掲げる建築物（次表参照）その他これらと同等以上に公益上やむを得ないと認めるものをいいます。

公益上やむを得ないと認められる建築物の例（建築基準法第48条別表抜粋）

- ・郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設
- ・地方公共団体の支庁、老人福祉センター、児童厚生施設等
- ・電気通信事業・ガス事業・水道事業・下水道事業等に供する施設
- ・大学、病院、税務署、警察署、保健所、消防署等

(4) その他（高さの算定方法）

- ・建築物の高さの算定方法は、建築基準法によるものとします。（建築物の敷地の平均地盤面からの高さです。）

4 高度地区決定までの経過

- | | |
|------------------|--------------------------|
| ・素案の公表 | 平成20年9月8日 |
| ・住民説明会 | 平成20年10月9日～10月20日（全5回開催） |
| ・パブリックコメント | 平成20年10月2日～10月31日 |
| ・埼玉県への事前協議 | 平成21年1月22日～1月30日 |
| ・案の縦覧（都市計画法第17条） | 平成21年3月2日～3月16日 |
| ・朝霞市都市計画審議会での審議 | 平成21年4月28日 |
| ・埼玉県知事への同意協議 | 平成21年5月18日 |
| ・高度地区の決定・告示 | 平成21年5月21日 |