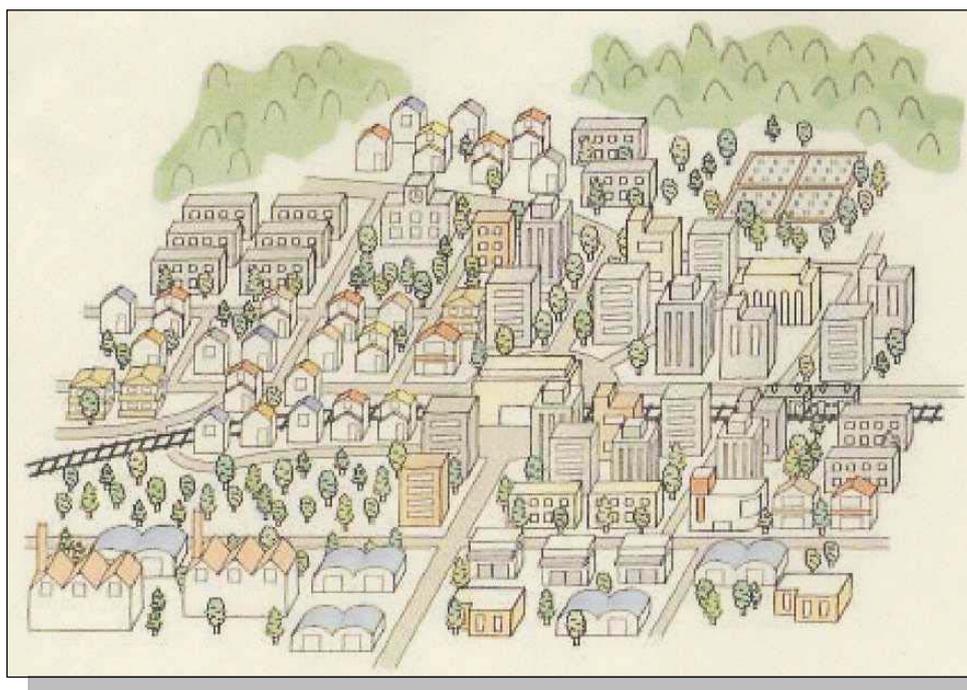


# 朝霞市の都市計画

## ～ 高度地区 ～ (建築物の高さの最高限度)



平成21年6月

朝霞市

## ～建築物の高さの最高限度を定める「高度地区」を決定しました～

朝霞市では、朝霞市都市計画マスタープランに基づき「いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくり」を推進し、より質の高い環境づくりを進めるため、**建築物の高さの最高限度を定める「高度地区」を平成21年5月21日付けで都市計画決定**しました。

今後、高度地区の決定区域内において建築する建築物については、高度地区の制限内容に適合させることが必要となります。

※高度地区の都市計画決定・告示 = 平成21年5月21日 朝霞市告示第119号

### 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。

そこで、建築物の高さを一定の範囲内に抑える「高度地区」を決定しました。

高度地区の決定により、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。

#### 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決定しました。

- ①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
- ②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

## 2. 高度地区指定の基本的考え方

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とし、既存建築物の高さにも配慮して決めました。

また、地域の実情に応じて高度地区よりさらに低い高さ制限を定める場合は、地区計画等を活用した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）。

### 3. 高度地区の指定内容

#### ■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。

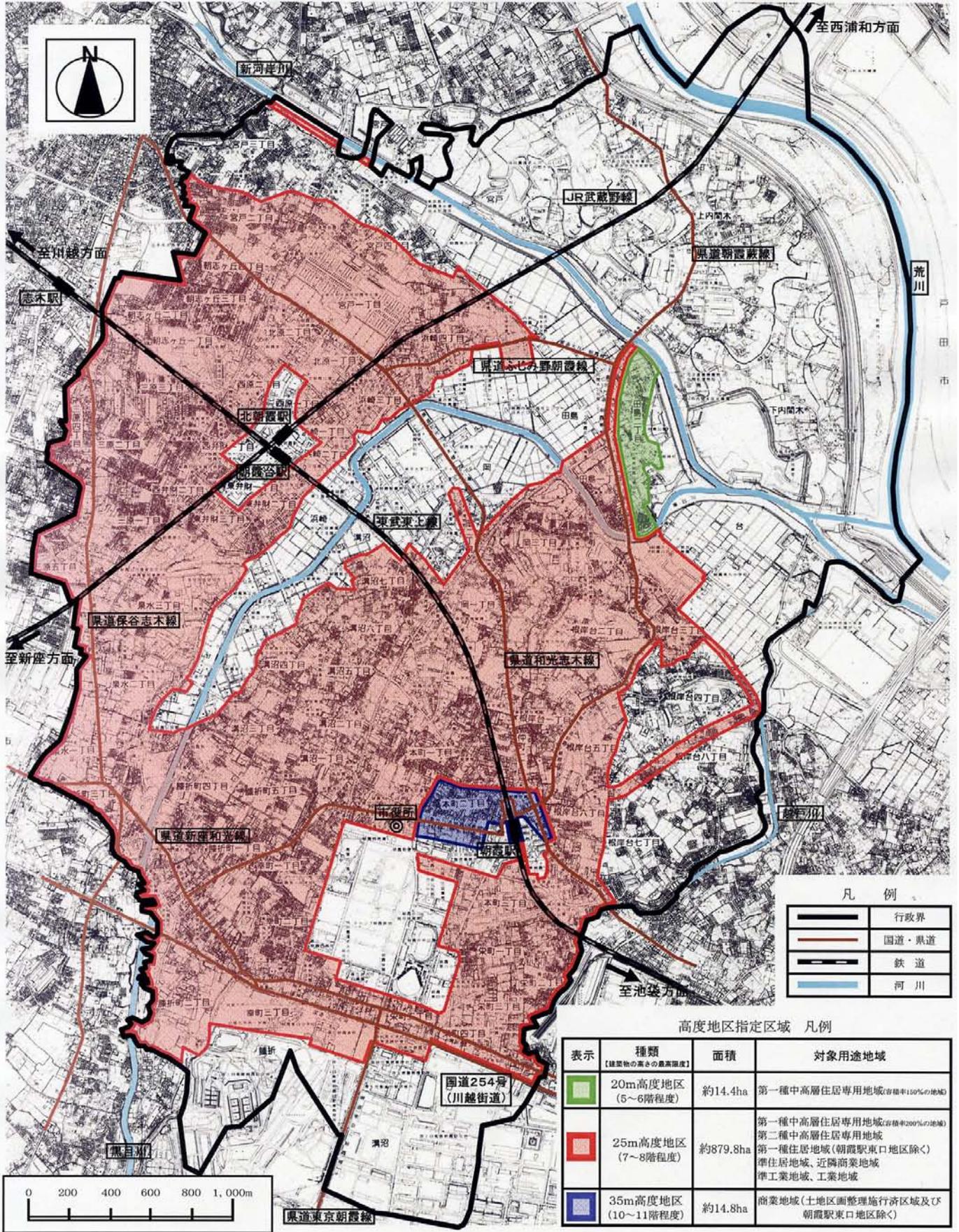
種類	建築物の高さの最高限度	面積	対象用途地域
20m高度地区	20m (5～6階程度)	約14.4ha	・第一種中高層住居専用地域（容積率150%の地域）
25m高度地区	25m (7～8階程度)	約879.8ha	・第一種中高層住居専用地域（容積率200%の地域） ・第二種中高層住居専用地域 ・第一種住居地域（下表②の区域を除く） ・準住居地域 ・近隣商業地域 ・準工業地域 ・工業地域
35m高度地区	35m (10～11階程度)	約14.8ha	・商業地域（下表①・②の区域を除く）

※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。

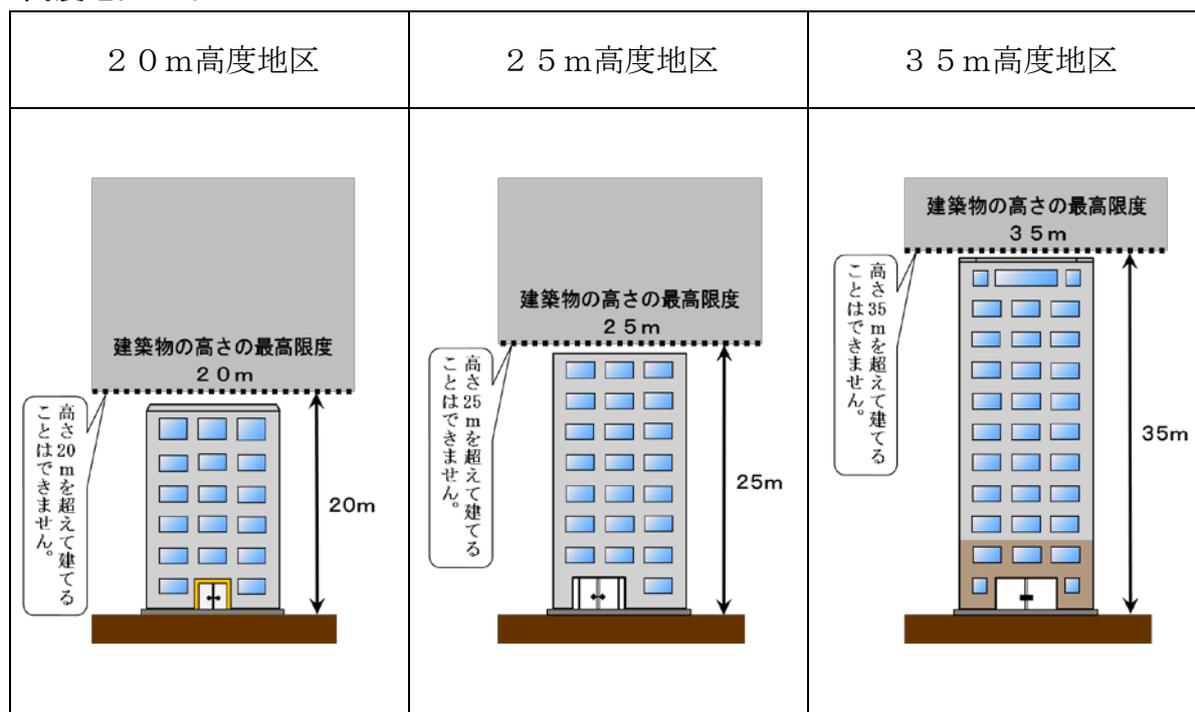
対象地域	理由	面積
①商業地域で土地区画整理事業が施行された区域	商業施設等の集積と土地の高度利用を図るべき地域であり、土地区画整理事業により都市基盤が整備されているため	約21.3ha
②朝霞駅東口地区 (商業地域および第一種住居地域)	市のまちづくり計画に位置づけされ、都市施設の整備と一体となったまちづくりの実施により、良好な住環境が形成されているため	約3.0ha
③第一種低層住居専用地域	既に建築物の高さの最高限度が10mと指定されているため	約130.3ha
④用途地域が指定されていない市街化調整区域	制度上、高度地区を指定できないため	約774.8ha

# 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。

## ■高度地区のイメージ



## 4. 特例による許可

### (1) 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、建て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。

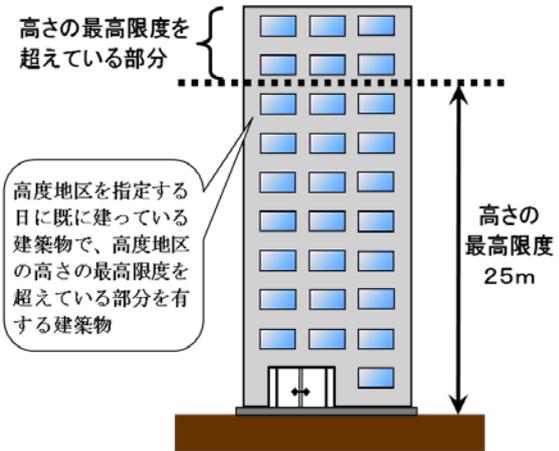
ただし、マンション住民が建て替えた後も住み続けることができるよう、一定の基準（周辺住環境に対して日影等の影響を抑えるために、現在の高さを超えないなどの基準＝7ページ参照）を設け、この基準に適合しているものは、市長による特例許可を受けることにより、既存建築物の高さを限度として一回に限り建て替えを認める措置を設けました。

また、増築についても、一定の基準（7ページ参照）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…

→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建築物をいいます。

既存不適格建築物の例（25m高度地区の場合）



### 建て替えとは…

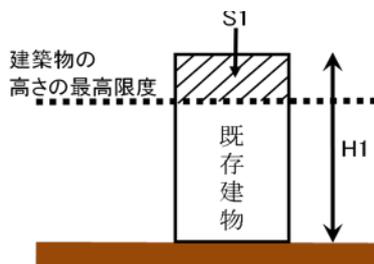
→建て替えとは、既存不適格建築物の敷地内において、既存不適格建築物の全部又は一部を取り壊して、既存建築物と主要用途が変わらない建築物を建てることをいいます。

### 工事中とは…

→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。

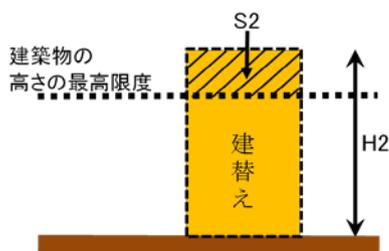
■既存不適格建築物の特例許可の基準とイメージ

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

建て替えの例



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

【建て替えの特例許可の基準】

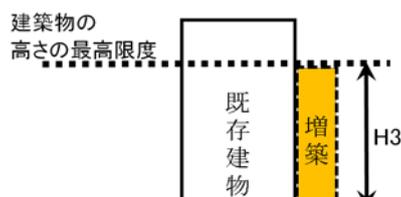
建て替え後の建築物が、次のすべての基準を満たすことが必要です。

- ①既存建築物の高さを超えていないこと
- ②既存建築物の敷地面積を下回らないこと
- ③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
- ④最高限度に適合しない部分の日影面積が、建て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。

※ $H1 \geq H2$  かつ  $S1 \geq S2$  かつ 建て替え前の日影面積  $\geq$  建て替え後の日影面積

増築の例



※既存建物はそのままで、増築する場合  
 ※H3=増築部分の高さ

【増築の特例許可の基準】

次の基準を満たすことが必要です。

- ①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  $\geq H3$

## (2) 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、公共公益サービスの提供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。

### 公益上やむを得ないと認められる建築物とは…

→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(イ)項第9号、同表(ハ)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

## ■公益上やむを得ないと認められる建築物の特例許可の基準

### 【建て替えの特例許可の基準】

周辺地域に生じさせる日影の影響等を軽減するため、配置及び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もので、市長があらかじめ朝霞市都市計画審議会の意見を聴いたもの

**お問い合わせ先**



朝霞市章

朝霞市役所 都市計画課 計画係（市役所5階）

〒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>