

# 北朝霞のまちづくり

— 地区計画の手引き —

# 北朝霞地区の地区計画

## ●北朝霞地区地区計画（平成3年1月18日告示）

北朝霞地区は、すでに土地区画整理事業の実施によってまちの骨格が整備され、利便性と発展性を備えたまちになりました。

北朝霞地区では、これらの利点をいかした更なる快適なまちの発展を目指し、JR武蔵野線北朝霞駅と東武東上線朝霞台駅周辺の約26.5haの地区について、地区計画を定めました。

## ●北朝霞地区地区計画の目標と方針

### ●地区計画の目標

北朝霞地区は、交通の利便性とまちの骨格ができた発展性のあるまちとして、朝霞市の中でも特に発展が期待されている地区です。

そこで、現在、地区のもっている利点をいかし、よりまちが発展するよう、「合理的な土地利用の実現」と「健全な市街地環境の形成・保持」を地区計画の目標としています。

### ●土地利用の方針

地区内を「駅前地区（商業地域）」と「周辺地区（近隣商業地域）」の2つに分け、それぞれについて次のような方針を設定しました。

#### ・駅前地区（商業地域）

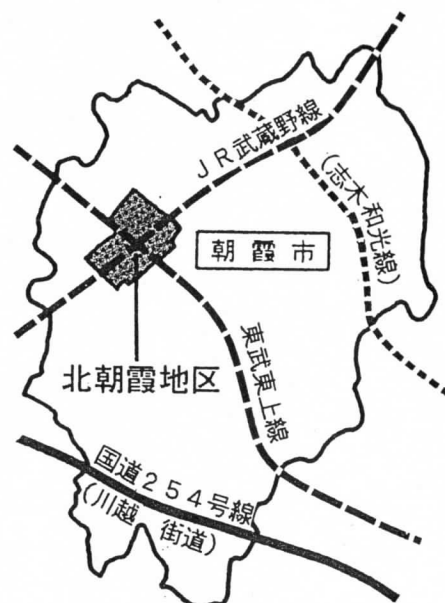
朝霞市の玄関口にふさわしい、格調高い商業・業務地としての土地利用とする。

#### ・周辺地区（近隣商業地域）

住宅と商業が調和した利便性の高いまちを目指し、健全な住宅と商業の複合地としての土地利用を図る。

### ●地区施設、建築物等の整備方針

駅前地区、周辺地区のそれぞれにふさわしい安全で快適なまちを目指し、建物の用途、敷地面積、壁面の位置、かき・さくなどについての制限を加えます。



# 北朝霞地区の地区整備計画

## ● 地区整備計画

北朝霞地区の地区整備計画は以下のように決定されました。

	地区の区分	区分の名称	駅前地区（商業地域）	周辺地区（近隣商業地域）
			区分の面積	区分の面積
地区整備計画	建築物等に	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①計画図に示す壁面の位置の制限Aに面する一階部分を店舗、事務所、その他これらに類するもの以外の用途に供するもの。ただし、玄関ホール、階段、これらに類するものは除く。</p> <p>②倉庫。ただし、主たる建築物に附属する倉庫を除く。</p> <p>③工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。</p> <p>④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び同条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①倉庫。ただし、主たる建築物に附属する倉庫を除く。</p> <p>②工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。</p> <p>③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第4号、第5号に規定する営業を営む施設。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 200㎡とする。	—————
		壁面の位置の制限	建築物の部分は、計画図に示す壁面の位置の制限Aを越えて建築してはならない。	建築物の一階部分は、計画図に示す壁面の位置の制限Bを越えて建築してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物は、埼玉県広告物条例に規定されるもののうち次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <p>①建築物から独立した広告（サインポール、広告塔、広告板等）。ただし、敷地内でかつ計画図に示す壁面の位置の制限を越えない位置に設置する場合にはその限りでない。</p> <p>②掛看板、突出した広告。ただし、道路境界線を越えない敷地上で、地盤面から下端までの高さが 3.0m 以上の場合についてはその限りでない。</p> <p>③立看板。ただし、敷地内でかつ計画図に示す壁面の位置の制限を越えない位置に設置する場合にはその限りでない。</p>	
		かき又はさくの構造の制限	計画図に示す壁面の位置の制限Aの道路に面して、かき、柵をしてはならない。	—————
備考				



## ● 建物の用途の制限

この地区は、都市計画法によって「用途地域」が指定され、それぞれについて建物の用途が制限されていますが、さらに、まちの雰囲気をかき壊すようなものの制限等を地区計画で加えました。

### 《A 地区内に建てられないもの》

- ・一階部分が店舗、事務所等以外のもの  
(ただし、玄関ホール、階段は建てられます。)
- ・危険性や環境悪化の恐れのある工場  
(ただし、小規模な作業所を持つお菓子屋、パン屋は建てられます。)
- ・主要な建物に付属する倉庫以外の倉庫
- ・キャバレーなど ダンスホールなど

### 《B 地区内に建てられないもの》

- ・主要な建物に付属する倉庫以外の倉庫
- ・危険性や環境悪化の恐れのある工場  
(ただし、小規模な作業所を持つお菓子屋、パン屋は建てられます。)
- ・ポルノショップ、ラブホテルなど

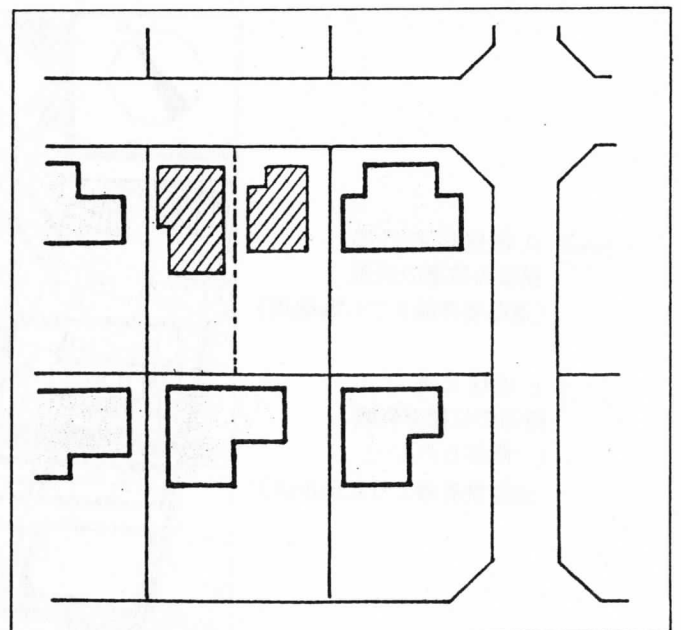


## ● 建物の敷地面積の最低限度

将来、敷地が細分化され、建物が密集することを防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡と決めました。

従って、この地区では、建築物の敷地面積として400㎡未満の土地の分割は認められません。

ただし、現在（地区計画決定前）に建物が建っている敷地が200㎡に満たない場合は、建替を行うことができます。

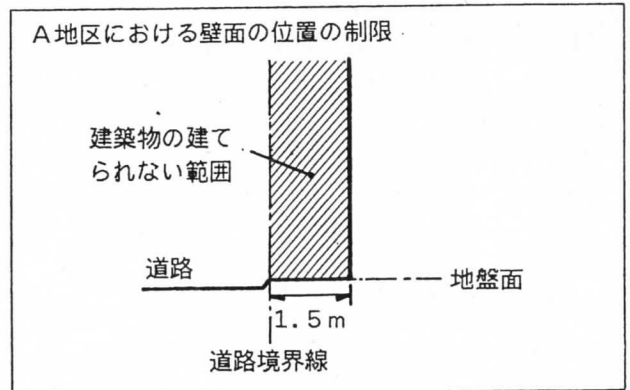


## ● 建築物の壁面の位置の制限

商業地における歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めました。

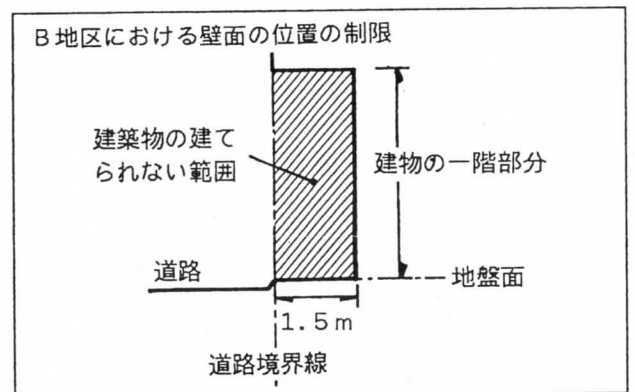
### 《A地区における制限》



A地区で壁面の位置の制限が指定されている所では、今後、建物を建てる場合、建物のどんな部分も、道路境界から1.5m離してつくることになります。

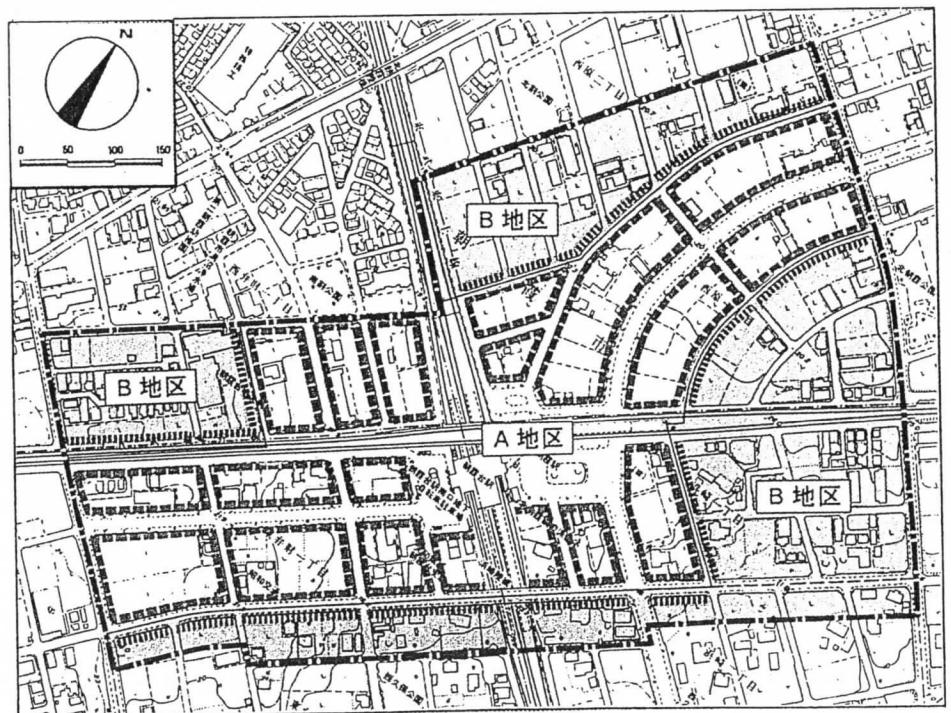


### 《B地区における制限》

B地区で壁面の位置の制限が指定されている所では、今後、建物を建てる場合、一階部分についてだけ、建物のどんな部分も、道路境界から1.5m離してつくることになります。



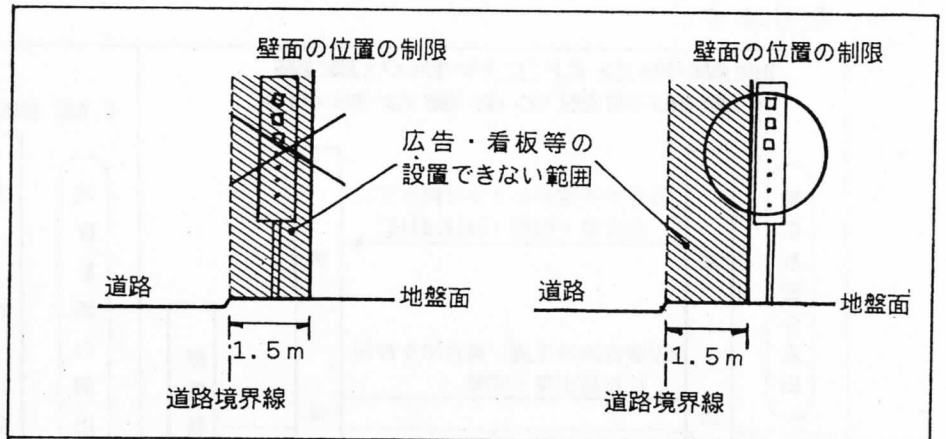
- 
 A地区における壁面の位置の制限  
(道路境界線より1.5m後退)
- 
 B地区における壁面の位置の制限  
(一階部分のみ道路境界線より1.5m後退)



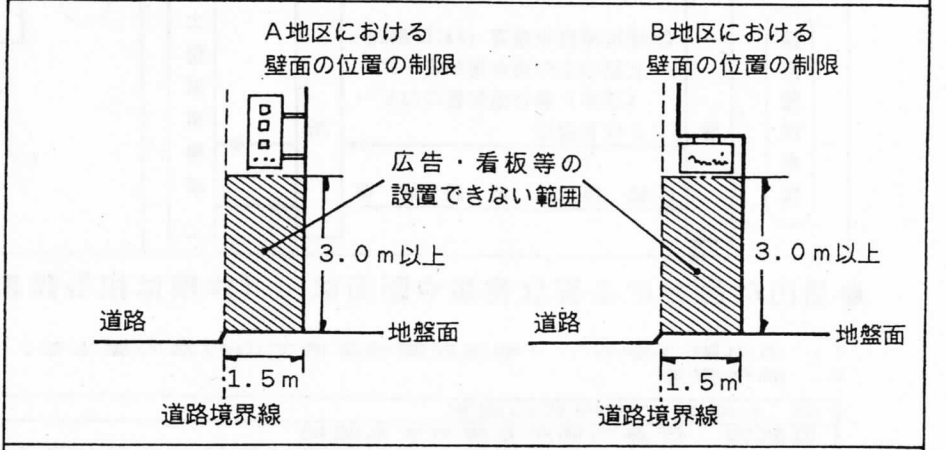
● 建築物の形態又は意匠の制限

屋外の広告物は、埼玉県広告物条例に規定されるもののうち、次のものは設置できません。

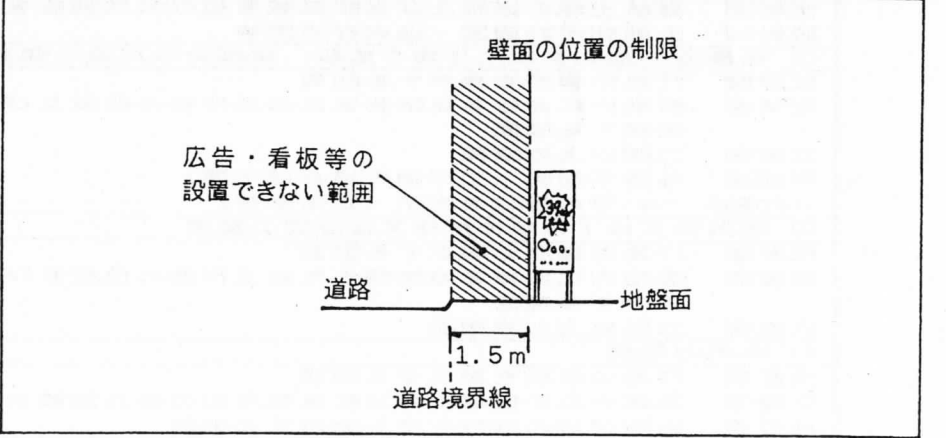
- ① サインポール、広告塔、広告板等の建築物から独立した広告  
 ただし、敷地内であり、『壁面の位置の制限』を超えない位置であれば、設置することができます。



- ② 掛け看板、突出した広告  
 ただし、敷地内であり、地面から3.0m以上の高さにあるものについては設置することができます。



- ③ 立看板  
 ただし、敷地内であり、『壁面の位置の制限』を超えない位置であれば、設置することができます。



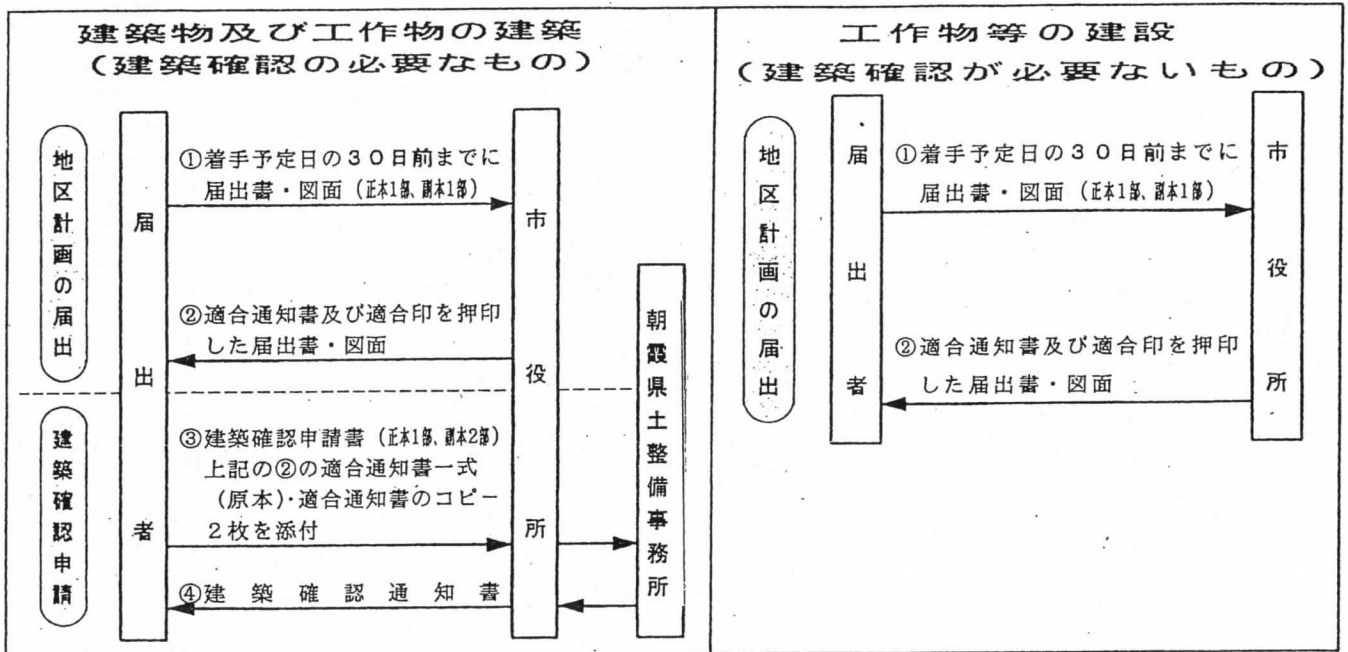
● かき又はさくの構造の制限

A地区では『壁面の位置の制限 A』に面して、かき又はさくは設置できません。

# 建築行為の届出方法は…

## ● 地区計画が定められた地区で建築などを行う場合は…

地区計画が定められた地区で建築などを行う場合は、次のような届出が必要となります。



## ● 届出のときに必要な書類や図面は… (詳細は担当課までお問合せください)

1. 届出書 (参考: 「地区計画地区内での行為の届出書」の記入例)
2. 添付書類

<input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更		
位置図	行為の場所を表示する図面	縮尺 1/2,500 以上
区域図	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面	縮尺 1/1,000 以上
設計図	土地利用計画図・造成計画図等	縮尺 1/100 以上
<input type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設、建築物の用途の変更等		
位置図	行為の場所を表示する図面	縮尺 1/2,500 以上
配置図	敷地内における建築物または工作物の位置及び壁面後退線を表示する図面	縮尺 1/100以上
立面図	二面以上の立面	縮尺 1/50以上
平面図	各階平面図 (工作物の場合は不要)	縮尺 1/50以上
へい等の構造図	へい等の構造を表示 (立面図等)	縮尺 1/50以上
<input type="checkbox"/> 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更		
位置図	行為の場所を表示する図面	縮尺 1/2,500 以上
配置図	敷地内における建築物または工作物の位置及び壁面後退線を表示する図面	縮尺 1/100 以上
立面図	二面以上の立面図	縮尺 1/50 以上
<input type="checkbox"/> 木竹の伐採		
位置図	行為の場所を表示する図面	縮尺 1/2,500 以上
区域図	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面	縮尺 1/1,000 以上
施行図	当該行為の施行方法を表示する図面	縮尺 1/100 以上

上記図書のほかに案内図や、必要に応じて、委任状、その他参考となるべき事項を記載した図書 (公図の写し、求積図等) を添付してください。

敷地面積が基準面積に満たない場合は、土地登記簿謄本・土地売買契約書・賃貸借契約書等を添付してください。

3. 地区計画の書類の提出部数は、正本として1部、副本として1部が必要です。
4. 変更届

届出に係る事項を変更する場合には、変更に係る行為に着手する日の30日前までに変更届を提出してください。

なお、提出書類、提出部数は、正本として1部、副本として1部が必要です。



参考：「地区計画地区内での行為の届出書」の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 ○年○月○日

朝霞市長 宛

届出者 住所 朝霞市○○△-□-✕  
氏名 朝霞 太郎  
電話 ○○○○-□□-△△△△

(朝霞)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき  
土地の区画形質の変更  
建築物の建築又は工作物の建設  
建築物等の用途の変更 について、下記により届け出ます。  
建築物等の形態又は意匠の変更  
木竹の伐採

記

1. 行為の場所 朝霞市 ○○△-□-✕  
2. 行為の着手予定日 平成 ○年○月○日  
3. 行為の完了予定日 平成 ○年○月○日  
4. 設計又は施行方法

1 土地の区画形質の変更	区域の面積 m <sup>2</sup>		
2 (イ) 行為の種別 ( <u>建築物の建築</u> ・ <u>工作物の建設</u> ) (新築・改築・増築・移転)			
建又建(ロ)	届出の部分	届出以外の部分	合計
築は設	(1) 敷地面積		○○○ m <sup>2</sup>
物工	(2) 建築又は築造面積	□□□ m <sup>2</sup>	□□□ m <sup>2</sup>
の作	(3) 延べ面積	△△△ m <sup>2</sup>	△△△ m <sup>2</sup>
建物	(4) 高さ	(5) 用途	店舗
概	(6) かき又はさくの構造		
築の要			
3 建築物	(イ) 変更部分の延べ面積	m <sup>2</sup>	
等の用途	(ロ) 変更前の用途		
の変更	(ハ) 変更後の用途		
4 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容		
5 木竹の伐採	伐採面積		m <sup>2</sup>

備考 1. 届け出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。  
3. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届け出書によることができる。



●地区計画制度についてのご相談やお問合せは、

**朝霞市役所 まちづくり推進課** まで

— お気軽にお問合せ下さい —

〒351-8501 朝霞市本町1-1-1  
☎048-463-1111

