

高度地区案の縦覧を行います



問い合わせ／都市計画課 内線2512 ☎048-463-2518 (直通)

高度地区を決定するにあたり、市民の皆さんおよび関係権利者から意見を聴くため都市計画法第17条に基づく縦覧を行います。この高度地区案についてご意見のある方は、次の方法で朝霞市あてに意見書を提出することができます。

対象となる都市計画／朝霞都市計画高度地区の決定（朝霞市決定）

※高度地区案の内容等が記載されている資料および意見書の様式は縦覧期間中、縦覧場所にあります。意見書の様式は市ホームページからもダウンロードできます。

縦覧場所／都市計画課
※市ホームページからも見るこ
とが出来ます。

縦覧期間および意見書提出期間
3月2日(月)～3月16日(月) 午
前8時30分～午後5時15分
※土・日曜日を除く

**意見書提出方法／縦覧場所にあ
る意見書に必要事項を記入の
うえ、〒351-8501 朝霞市本町
1-1-1 朝霞市役所都市
計画課へ郵送または直接持参
してください（3月16日(月)必
着）。**

意見提出者の条件／市内に住所
を有する方、利害関係人

注意事項／提出されたご意見に
対する個別の回答はしません。
電話での受け付けは出来ません。

●高度地区案の概要●

趣旨

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合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」を指定するものです。

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。

指定内容

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、さまざま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、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るものです。

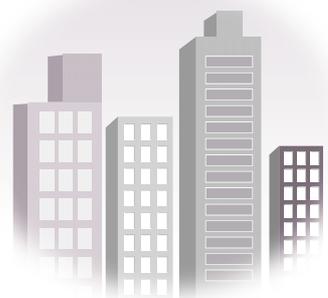
高さの最高限度の設定については、現在指定されている容積率が活用できる範囲にするとともに、すでに建っている既存建築物の高さにも配慮して定めます。

また、地域の実情により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。

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、すでに建っている既存建築物の高さにも配慮して設定します。

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。



建築物の高さの最高限度	対 象 用 途 地 域	容積率	指定面積
20m（5～6階程度）	第一種中高層住居専用地域（容積率150%）	150%	約14.4ha
25m（7～8階程度）	第一種中高層住居専用地域（容積率200%）、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%	約879.8ha
35m（10～11階程度）	商業地域（次表ア・イを除く）	400%	約14.8ha

ただし、次の地域は高度地区の指定から除きます。

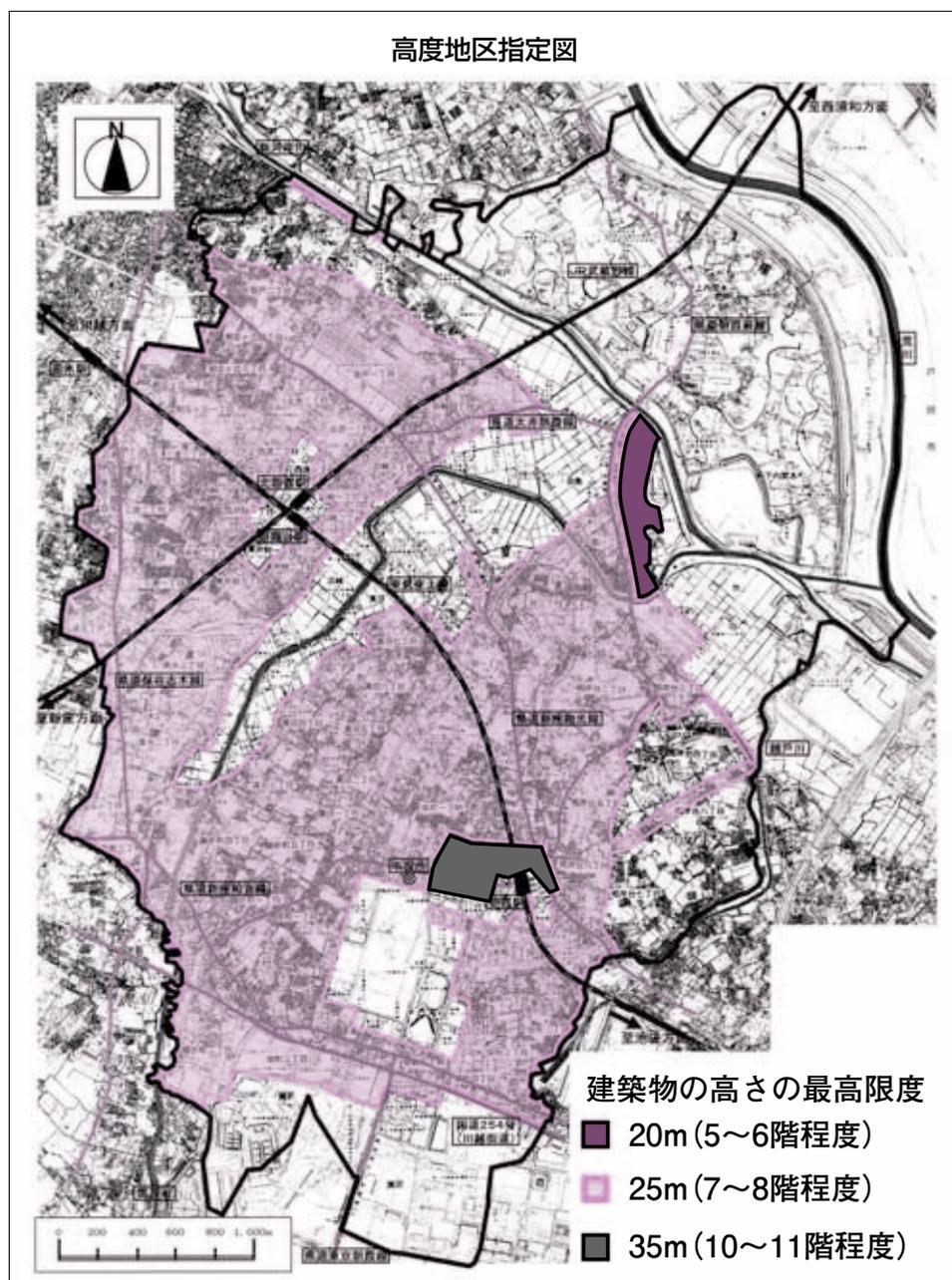
種別	対象地域	理由	対象面積
ア	商業地域で土地区画整理事業が施行された区域	商業施設等の集積と土地の高度利用を図るべき地域であり、土地区画整理事業により都市基盤が整備されているため	約21.3ha
イ	朝霞駅東口地区（商業地域および第一種住居地域）	市のまちづくり計画に位置づけられ、都市施設の整備と一体となったまちづくりの実施により、良好な住環境が形成されているため	約3.0ha
ウ	第一種低層住居専用地域	すでに建築物の高さの最高限度が10mと指定されているため	約130.3ha
エ	用途地域が指定されていない市街化調整区域	制度上、高度地区を指定できないため	約774.8ha

特例による許可

①既存不適格建築物※…高度地区を指定することにより、一部の既存建築物が不適格となります。

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など）を設け、この基準に適合しているものは、市長の特例許可により、既存建築物の高さを限度として1回のみ建て替えを認めることとしています。



また、増築についても、一定の基準に適合しているものは、市長の特例許可により、高度地区による高さの最高限度までの増築を認めることとしています。

※「既存不適格建築物」とは、高度地区を指定する日（都市計画決定の告示日）に、すでに建っている建築物（工事中を含む）のうち、今回指定する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。

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、公共サービスを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こととしています。