

第4章 土地利用

1. 都市計画区域

参照⇒資料編 43 ページ

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と、機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため、都市計画法や建築基準法などの法令の規制を受ける土地として指定される区域のことで、この区域内において「区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）」、「用途地域」、「都市計画施設」、「市街地開発事業」などの各種の都市計画を定めることとなります。

また、都市計画区域は、必ずしも行政区域にこだわらずに土地利用の状況やその見通し、地形などの自然的条件、社会的・経済的な一体性など、実質上一体の都市の単位として指定されます。本市では、市域全域が都市計画区域に指定されています。

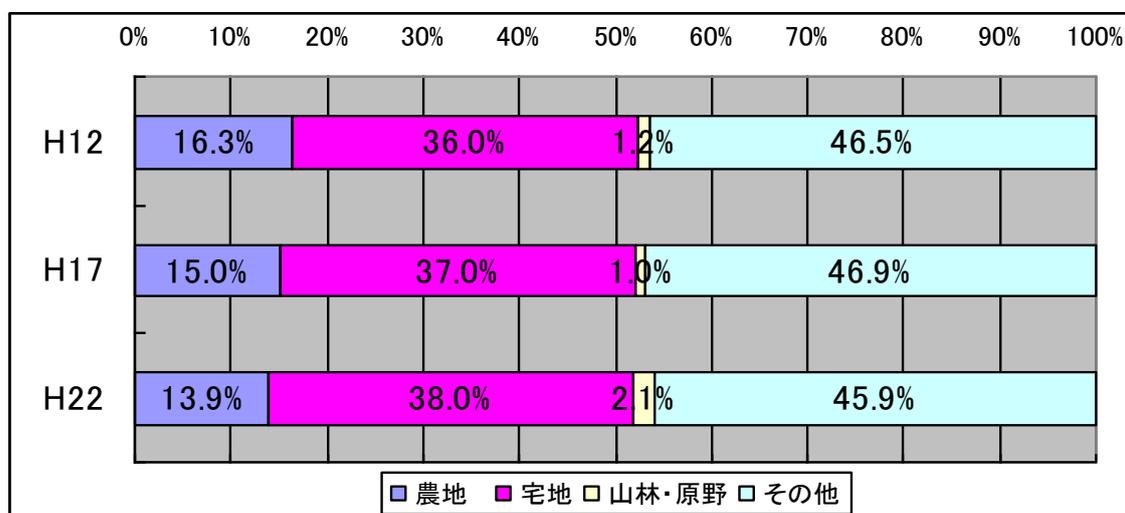
本市の都市計画区域は、昭和26年6月20日に当時の朝霞町の全域が指定されました。その後、昭和30年4月1日に朝霞町と内間木村が合併して新しい朝霞町が誕生したことから、昭和31年12月3日に新しい朝霞町の全域が都市計画区域に指定され、これによって、現在の朝霞市とほぼ同じ区域が都市計画区域となりました。

その後、平成3年12月24日には志木市との行政界の変更に伴い都市計画区域を変更し、現在に至っています。

【都市計画区域の指定状況（最終変更）】

都市計画区域名	告示年月日・告示番号	面積	備考
朝霞都市計画区域	平成10年11月27日 埼玉県告示第1533号	1,838ha	国土地理院発表の行政区域面積に変更 市域全域が都市計画区域

【土地利用面積の推移】



注：固定資産税台帳（非課税含む）

参照⇒資料編 43、50 ページ

2. 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的に良好な都市形成を図るため、都市計画区域内を区分して、市街化区域又は市街化調整区域を定めるもので、通称「線引き」ともいわれています。

本市では、昭和 45 年 8 月 25 日に最初の区域区分が行われ、その後、7 回の変更を経て現在に至っています。また、それらの面積は、平成 23 年 3 月現在、市街化区域が 1,063ha（57.8%）、市街化調整区域が 775ha（42.2%）となっています。

（1）市街化区域及び市街化調整区域

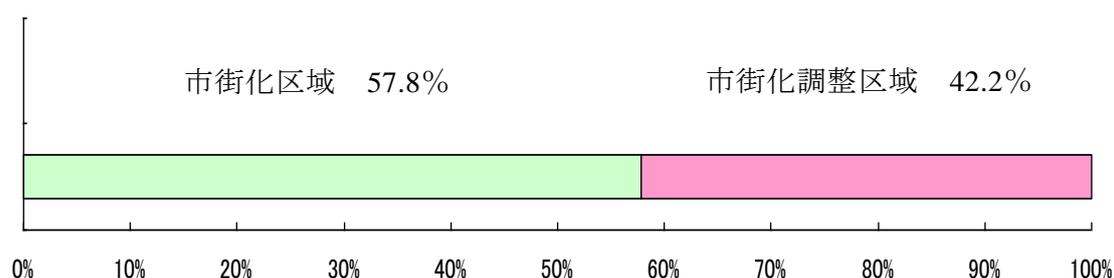
①市街化区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことです。この区域では、用途地域を定めて土地利用のコントロールを行い、道路、公園、下水道などの都市施設の整備を行ないます。

②市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域をいい、農業の振興や自然環境の保全を図るもので、この区域では、都市施設の整備は優先的には行われません。また、一定の条件を満たす場合のほかは、開発行為や建築行為は原則として認められません。

【市街化区域及び市街化調整区域の割合（平成 26 年 2 月現在）】



(2) 旧暫定逆線引き地区

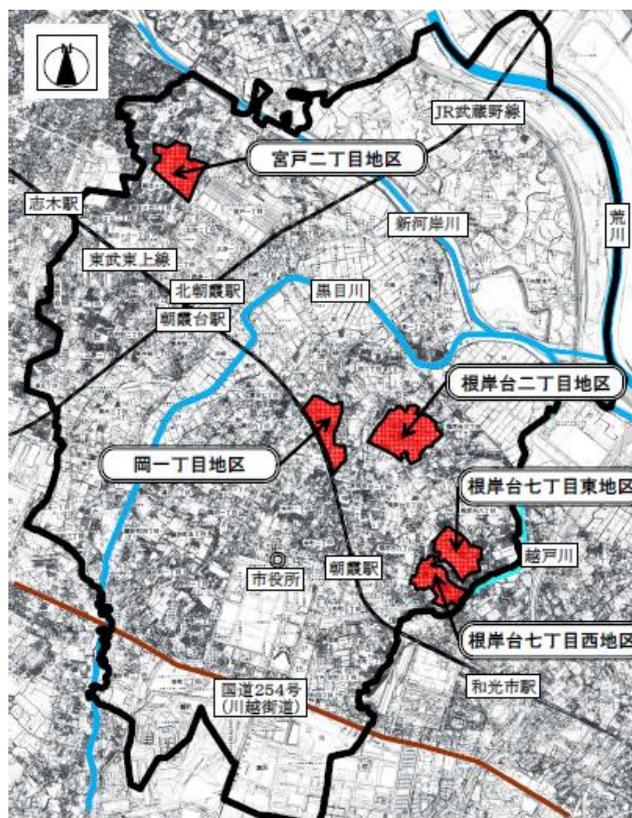
暫定逆線引きは、埼玉県が昭和59年に導入した制度で、市街化区域の計画的な整備を進めるため、農地等が多く残り、当分の間、計画的な市街地整備の見通しが明らかになっていない区域を対象に、用途地域を残したまま、一旦、市街化調整区域（逆線引き）に編入し、その後、計画的な整備の実施が確実となった時点で市街化区域へ戻す埼玉県独自の制度です。

平成15年に埼玉県が策定した区域区分の見直しに関する基本方針において、暫定逆線引きの制度が廃止されました。そのため、暫定逆線引き地区となっている地区は「旧暫定逆線引き地区」となりました。

埼玉県と市では、旧暫定逆線引き地区の市街化区域への編入に向けて「区域区分の変更」、「地区計画の変更」および「準防火地域の指定」に係る都市計画決定(変更)の手続きを進め、平成23年1月21日付けでこれらの都市計画決定がなされ、旧暫定逆線引き地区（面積約53.2ha）が市街化区域に編入されました。

【市内の旧暫定逆線引き地区・一覧】

地区名	所在地	面積
宮戸二丁目地区	宮戸二丁目の一部	約10.8ヘクタール
岡一丁目地区	岡一丁目の一部	約10.0ヘクタール
根岸台二丁目地区	根岸台二丁目の一部	約14.9ヘクタール
根岸台七丁目東地区	根岸台七丁目の一部	約8.9ヘクタール
根岸台七丁目西地区		約8.6ヘクタール



3. 地域地区

「地域地区」は、都市計画区域内の土地を土地利用の目的によって区分し、建築物などについて制限をすることにより、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画です。地域地区を定めることによって、無秩序な市街地が形成されるのを防ぎ、都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導を行うこととなります。

(1) 用途地域

参照⇒資料編 44～49 ページ

建築物を自由に建てることができると、住宅と工場が隣り合ったり、学校と娯楽施設が近いところに建築されるなど、様々な用途の建築物が混在し、お互いに生活環境の悪化や仕事の利便に不都合が生じることがあります。

都市計画では、効率よくまちづくりを進められるよう住宅地、商業地、工業地のよういくつかの種類に区分し、「住み分け」を行なうことによりそれぞれの地域にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

また、用途地域が指定されると、その地域ごとに建ぺい率、容積率、高さの制限（斜線制限、日影規制など）が定められます。

本市では、昭和 40 年 3 月 17 日に住居地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の 4 種類の用途地域がはじめて指定されました。

その後、都市計画法の施行により、用途地域が 8 種類となり、本市では昭和 48 年 1 月 16 日に第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の 7 種類が指定されました。

更に、平成 4 年の都市計画法改正によりそれまでの 8 種類の用途地域が 12 種類に細分化されたことに伴い、平成 7 年 12 月 22 日に新しい用途地域(9 種類、面積約 1,063.6ha (市域全域の約 57.8%))が指定され、現在に至っています。

【用途地域の概要】

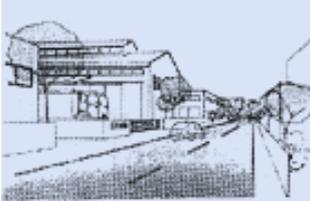
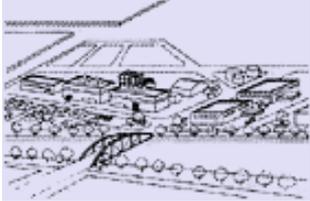
	種 別	概 要
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域
	第二種低層住居専用地域	低層住宅の住居の環境を保護しながら小規模な店舗の立地を認める地域（本市指定なし）
	第一種中高層住居専用地域	中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するための地域
	第二種中高層住居専用地域	中高層の住宅の良好な住居の環境を保護しながら必要な利便施設の立地を認める地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するための大規模な店舗、事務所の立地を制限する地域
	第二種住居地域	主として住宅地の環境を保護するための地域（本市指定なし）
	準住居地域	道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための日用品などを扱う店舗、事務所等の利便を増進させるための地域
	商業地域	都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域
工業系	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業の利便を増進するための地域
	工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
	工業専用地域	重工業の利便を増進するための地域（本市指定なし）

【用途地域のイメージ図】

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
 <p>建築できる建物は、低層住宅のほか、診療所、小中学校、図書館、日常生活に必要な 50 m²以内の店舗併用住宅などに限られます。</p>	 <p>第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほか、日常生活に必要な 150 m²以内の店舗などに限り建築できます。（本市指定なし）</p>	 <p>第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほか、病院、児童厚生施設、500 m²以内の店舗などに限り建築しています。</p>

第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
 <p>住居の環境を害するような工場、ホールディング場、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館などは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などは建築できます。</p>	 <p>住居の環境を害するような工場、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所、工場の建築はできます。</p>	 <p>住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、店舗、事務所、一定規模以下の工場は建築できます。 (本市指定なし)</p>

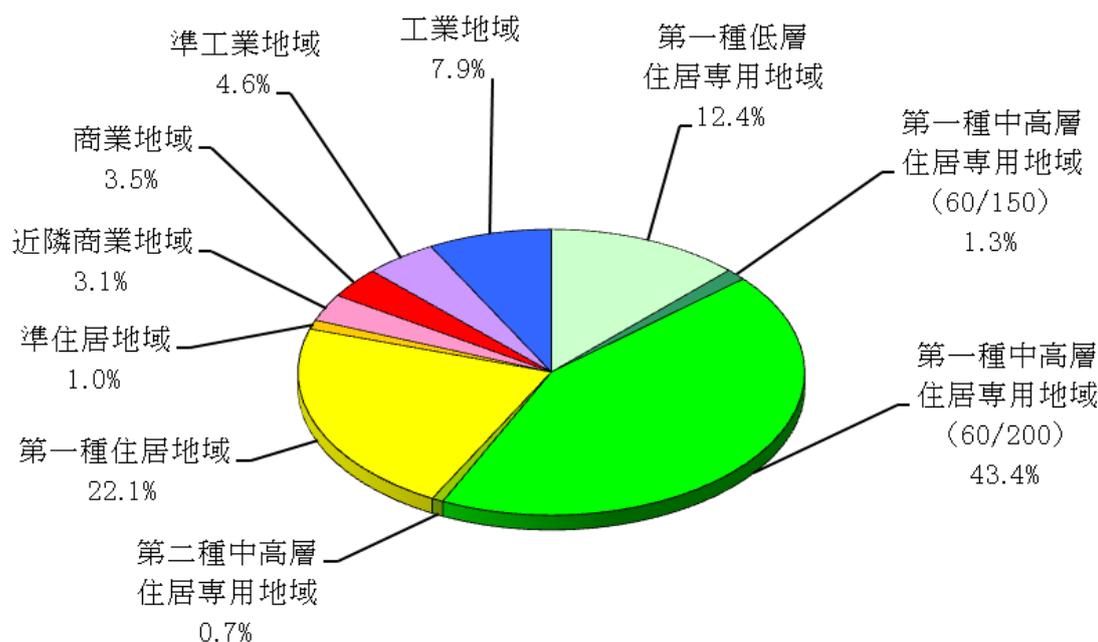
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
 <p>住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、店舗、事務所、ホテルや一定規模以下の工場は建築できます。</p>	 <p>近隣の住宅地の住民のための日用品の供給を行う建物が立地できます。一般の工場、劇場、キャバレーは建てられませんが、事務所、一定規模以下の工場は建築できます。</p>	 <p>特に商業地の環境を悪化させるような工場は建てられませんが、銀行、百貨店、映画館、飲食店など、ほとんどの用途の建物が建築できます。</p>

準工業地域	工業地域	工業専用地域
 <p>工場のほか、住宅や商業施設も混在が許容されますが、特に公害の発生のおそれのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。</p>	 <p>工場以外の建物については、住宅、店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建築できません。</p>	 <p>建築できる建物は、工場、倉庫など工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅や店舗などは建築できません。 (本市指定なし)</p>

【用途地域の決定状況（平成26年2月現在）】

告示年月日・告示番号	種別	建ぺい率	容積率	面積	構成比
平成25年2月5日 朝霞市告示第29号	第一種低層住居専用地域	60%	100%	131.6ha	12.4%
	第二種低層住居専用地域	—	—	—	—
	第一種中高層住居専用地域	60%	150%	14.0ha	1.3%
		60%	200%	461.1ha	43.4%
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	7.8ha	0.7%
	第一種住居地域	60%	200%	235.1ha	22.1%
	第二種住居地域	—	—	—	—
	準住居地域	60%	200%	11.0ha	1.0%
	近隣商業地域	80%	200%	32.8ha	3.1%
	商業地域	80%	400%	37.2ha	3.5%
	準工業地域	60%	200%	49.1ha	4.6%
	工業地域	60%	200%	83.9ha	7.9%
工業専用地域	—	—	—	—	
合計		—	—	1,063.6ha	100.0%

【用途地域指定の構成比（平成26年2月現在）】



(2) 高度地区

参照⇒資料編 51 ページ

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内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

本市では、平成 21 年 5 月 21 日に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、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ます。

【高度地区の決定状況（平成 26 年 2 月現在）】

	告示年月日・告示番号	種 類	面 積
当初	平成 21 年 5 月 21 日 朝霞市告示第 119 号	20m 高度地区	約 14.4ha
		25m 高度地区	約 879.8ha
		35m 高度地区	約 14.8ha
変更	平成 25 年 2 月 5 日 朝霞市告示第 31 号	20m 高度地区	約 14.4ha
		25m 高度地区	約 878.6ha
		35m 高度地区	約 14.8ha

(3) 防火地域及び準防火地域

参照⇒資料編 52 ページ

防火地域及び準防火地域は、商業・業務地や市街地の中心部などの建物が密集した地域における火災及びその延焼を防ぐため、建築物の柱や屋根など構造の面から規制する地域です。

これらの地域における規制は、建築基準法に定められており、一定の規模を超える建築物を耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

本市では、平成 3 年 1 月 18 日に北朝霞駅周辺の商業地域を防火地域に、近隣商業地域を準防火地域に指定しています。

また、平成 23 年 1 月 21 日に旧暫定逆線引き地区の 5 地区を準防火地域に指定しています。

なお、上記以外の市街化区域内では、建築基準法第 22 条・第 23 条の規定により、建築物の屋根・外壁について防災上の規定等が定められています。

【防火地域及び準防火地域の決定状況（平成 26 年 2 月現在）】

区 分	告示年月日・告示番号	面 積	備 考
防火地域	平成 3 年 1 月 18 日 朝霞市告示第 11 号	14.1ha	北朝霞駅周辺の商業地域
準防火地域	平成 3 年 1 月 18 日 朝霞市告示第 11 号	12.4ha	北朝霞駅周辺の近隣商業地域
	平成 23 年 1 月 21 日 朝霞市告示第 19 号	53.2ha	旧暫定逆線引き地区

※「旧暫定逆線引き地区」とは宮戸二丁目地区、岡一丁目地区、根岸台二丁目地区、根岸台七丁目(東)地区、根岸台七丁目(西)地区の 5 地区です。

(4) 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づいて、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、地域の景観に優れている又は動植物の生息地、生育地となるような緑地などを対象として、都市における緑地の保全を図ることを目的として定めるものです。

特別緑地保全地区に指定されると、地区内における木竹の伐採や土地の造成等による土地の区画形質を変更する場合には、市長の許可が必要となります。

【特別緑地保全地区の決定状況（平成26年2月現在）】

名 称	告示年月日・告示番号	面 積	所在地
岡特別緑地保全地区	平成18年8月25日 朝霞市告示第141号	約0.4ha	岡3丁目地内
宮戸特別緑地保全地区		約0.5ha	宮戸3丁目地内

【岡特別緑地保全地区】



【宮戸特別緑地保全地区】



(5) 近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域は、首都圏の近郊整備地帯における緑地の保全や無秩序な市街化の拡大を防止するため、良好な自然環境を形成している樹林地や水辺地などについて、首都圏近郊緑地保全法により国土交通大臣が指定する区域です。

この区域内において、木竹の伐採、土地の造成や建築物を建てるなどの行為を行うときは、事前に県知事への届出が必要です。

本市では、荒川沿岸の上野荒川運動公園、朝霞パブリックゴルフ場を含む 98ha が昭和 42 年 2 月 16 日に指定されています。

【近郊緑地保全区域の決定状況（平成 26 年 2 月現在）】

名 称	告示年月日・告示番号	面 積	所在地
荒川近郊緑地保全区域	昭和 42 年 2 月 16 日 首都圏整備委員会告示第 1 号	98.0ha	大字上内間木及び 大字下内間木地内

(6) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内の農地がもつ緑地機能に着目し、公害や災害の防止、農林漁業との調和した都市環境の保全等に役立つ農地などを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るものです。

生産緑地地区に指定されると、原則農地として保全することが義務付けられ、農林漁業を営むために必要なもの以外の建築物を建てるなどの行為はできません。

本市では、平成 3 年の生産緑地法の改正を受け、平成 4 年 12 月 10 日にはじめて生産緑地地区を指定しました。

【生産緑地地区の決定（変更）状況（平成 26 年 2 月現在）】

	告示年月日・告示番号	面 積	地区数
当初	平成 4 年 12 月 10 日 朝霞市告示第 149 号	45.53ha	129 地区
変更	平成 25 年 12 月 20 日 朝霞市告示第 355 号	65.71ha	220 地区

4. 地区計画

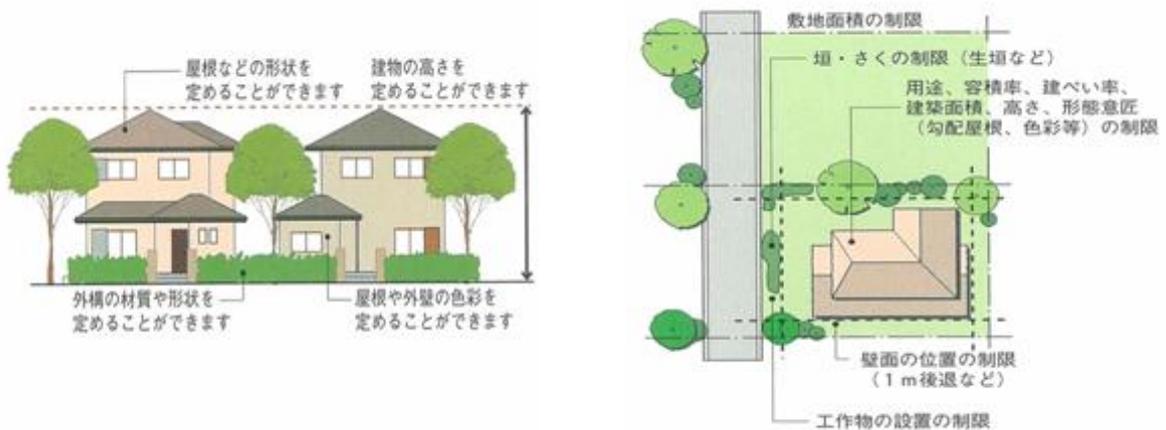
地区の個性を活かし良好な市街地の環境を保全・創出するためには、全国一律の用途地域や建築基準法の規制だけでは必ずしも十分とはいえません。

地区計画は、用途地域等による制限に加えて、その地区ごとの特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールを定めて、建てられる建築物の用途、高さ、敷地面積、生垣の配置や建物の色彩などの制限、さらに、道路の整備や公園・緑地の保全などの内容（これらを地区整備計画といいます）を定めることにより、その地区にふさわしいよりよい生活環境等の形成を図るための制度です。

【地区計画のイメージ図①】



【地区計画のイメージ図②】



建築物を横から見た図

建築物とその敷地を上から見た図

本市の地区計画は、平成3年1月18日に土地区画整理事業により公共施設が整備された北朝霞駅を中心とする約26.5haの区域について、はじめて北朝霞地区の地区計画を定めました。

次に、平成21年2月17日にキャンプ朝霞跡地地区 約50.5haの区域について、本市のまちづくりの拠点として整備するため基地跡地地区計画を定めています。

また、平成23年1月21日には、これまで市内に5地区あった旧暫定逆線引き地区 約53.2haの区域について、市街化区域編入と併せ、安全・安心をまちづくりの方針とした地区計画を定めています。

地区計画が定められた地区整備計画の区域内では、建築物を建築したり、土地の区画形質を変更する場合などは、工事着手予定日の30日前までに都市計画課への届出が必要となります。

また、地区計画で定めた内容を、建築基準法に基づいて建築規制として、市町村の条例によって定めることができます。

【地区計画の決定（変更）状況】

告示年月日・告示番号	地区名	面積	目的	用途地域
平成3年1月18日 朝霞市告示第12号	北朝霞地区	約 26.5ha	土地区画整理事業により公共施設が整備された当地区を、商業・業務地として適性かつ合理的な土地利用を目指し、健全な市街地環境の形成・保持を図る。	商業地域
平成12年1月14日 朝霞市告示第7号				近隣商業地域
平成21年2月17日 朝霞市告示第34号	基地跡地地区	約 50.5ha	市街化区域に囲まれ、都市公園と公共・公益施設が集積しており、駅に近接した利便性の高い区域である。また、地区内の基地跡地には多くの緑が残されている。これらの地域特性を活かし、都市型住宅や公共・公益施設や業務施設などが集積するとともに、緑の拠点機能や都市の防災機能を備えた市民のための「憩いと交流の拠点」となる地区の形成を目標とする。	用途地域 無指定
平成23年1月21日 朝霞市告示第20号	旧暫定逆線引き地区	約 53.2ha	市街化区域への再編入にあたり、地区施設を適正に配置して都市基盤を確保するとともに、建築物の規制、誘導を行うことにより、計画的で安全・安心のまちづくりを推進し、良好な住環境の地区の形成を目標とする。	第1種 低層住居 専用地域 第1種中 高層住居 専用地域 第1種 住居地域

※「旧暫定逆線引き地区」とは宮戸二丁目地区、岡一丁目地区、根岸台二丁目地区、根岸台七丁目(東)地区、根岸台七丁目(西)地区の5地区です。

【北朝霞地区の地区計画における地区整備計画】

地区の区分	名称	A地区	周辺地区（B地区：近隣商業地域）
	面積	約 14.1ha	約 12.4ha
建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。 ②倉庫。ただし、主たる建築物に附属する倉庫を除く。 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。 ④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号及び同条第 6 条第 1 号から第 6 号に規定する営業を営む施設。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①倉庫。ただし、主たる建築物に附属する倉庫を除く。 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。 ③風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 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。
	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	屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例に規定されるも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。 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、敷地内であつて計画図に示す壁面の位置の制限を超えない位置に設置する場合についてはその限りではない。 ②看板、突き出した広告。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この限りではない。 ③立看板。ただし、敷地内であつて計画図に示す壁面の位置の制限を超えない位置に設置する場合についてはその限りではない。	—
	垣又は柵の構造の制限	計画図に示す壁面の位置の制限 A に道路に面して、垣、柵をしてはならない。	—

【旧暫定逆線引き地区の地区計画における地区整備計画】

地区の区分	名称	宮戸二丁目地区	岡一丁目地区	根岸台二丁目地区	根岸台七丁目東地区	根岸台七丁目西地区
	面積	約 10.8ha	約 10.0ha	約 14.9ha	約 8.9ha	約 8.6ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	A地区 (第1種中高層住居専用地域)	—	—	* A地区、B地区の区別なし	
		B地区 (第1種住居地域)	周辺環境と調和した沿道サービス施設を含む「第一種住居地域」において建築してはならない建築物として、 ①ホテル又は旅館、 ②畜舎、 ③自動車教習所、 ④ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はパッティング練習場を別途定める。	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、100平方メートル（路地状部分によって道路に接する敷地の場合については当該路地状部分を除いた敷地面積をいう。）とする。				
	壁面の位置の制限	地区施設の道路の区域内には、建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の部分は建築できない。				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限の区域内には、門、塀、垣、柵、広告物及び看板等の工作物等は設置できない。				
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵の構造は、①生け垣、②鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2メートル以下とします。また、当該フェンス又は柵等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。				

【基地跡地の地区計画における地区整備計画】

地区の区分	名称	A地区 (用途地域無指定：200/60) ※1	B地区 (用途地域無指定：200/60) ※1
	面積	約3.2ha	約3.0ha
建築物等に 関係する 事項	建築物の用途 の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 共同住宅 2 次に掲げる用途に供するもので、前号に掲げる建築物と一の建築物となり、建築物の2階以下の部分に設置されるもの (1) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えないもの。ただし、当該用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第4項に定める接待飲食等営業、同条第6項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供するものを除く。 (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないもの (3) 工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の6で定めるものに限る。) (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの及びこれらに附属する作業場(原動機を使用する場合、作業場の床面積が50㎡を超えないもの。)。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第1号に掲げるものを除く (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 病院 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する作業場(原動機を使用する場合、作業場の床面積の合計が50㎡を超えないもの。)。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第1号に掲げるものを除く (9) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の4で定める公益上必要な建築物 (10) 公民館その他これらに類するもの 3 第1号に掲げる建築物と一の建築物として設置される自動車車庫(3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項に掲げる建築物 2 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(に)項第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げる建築物 3 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物 4 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計1,500㎡を超えるもの 5 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(い)項第1号、第3号に掲げる建築物
	建築物の容積の 最高限度	200% ※2	
	建築物の建ぺい 率の最高限度	40% ※2	60% ※2
	壁面の位置 の制限	建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。	
	建築物等の高さ の最高限度	—	25m
垣又は柵の構 造の制限	道路及び隣地境界に面する側に垣又は柵を設置してはならない。ただし、工事期間中の立ち入り防止など、安全上、管理上必要なものを除く。		

※1…従前(建築基準法の改正に伴い、平成16年5月1日から適用)のそれぞれの地区の建ぺい率/容積率です。

※2…地区計画で定めるそれぞれの地区の建ぺい率/容積率です。

第4章 土地利用

地区の区分	名称	C地区 (用途地域無指定：200/60) ※1	D地区 (用途地域無指定：200/60、200/70) ※1	
	面積	約2.1ha	約16.5ha	
建築物等の整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ち）項に掲げる建築物 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げる建築物 3 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 4 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（へ）項第5号に掲げる建築物 5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第4号に掲げる建築物 6 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 7 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号、第3号に掲げる建築物（2階以下に限る。）。ただし、玄関、廊下その他これらに類するものを除く。	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 学校、体育館、図書館、公民館その他これらに類するもの 2 保健所 3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5 学校給食センター 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5で定めるものを除く）	
	建築物の容積率の最高限度	200% ※2		
	建築物の建ぺい率の最高限度	60% ※2		
	壁面の位置の制限	1 建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。 2 建築物の部分から計画図に表示する隣地境界線までの距離は、4m以上としなければならない。	建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の面から計画図に表示する道路境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。 ただし、この地区計画の決定の告示日において、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、当該壁面の位置の制限に適合しない部分を有するもので、適合しない部分を増加しない範囲内で行う増築、大規模の修繕又は大規模の模様替で、既存の壁面の位置の範囲内で行われるものについては適用しない。	
	建築物等の高さの最高限度	1.5m ただし、次のいずれかに該当する場合は、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 この地区計画の決定の告示日において、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。）の増築で、増築に係る部分の高さが最高限度の範囲内で行われるもの 2 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替	2.5m	
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側に垣又は柵を設置する場合の構造は、次に掲げるものとする（門柱、門扉及び門扉を除く。）。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2m以下とする。また、当該フェンス又は柵等に基礎を設ける場合は基礎の高さを敷地地盤面から0.5m以下とする。 3 1及び2を組み合わせたもの	道路に面する側に垣又は柵を設置する場合の構造は、次に掲げるものとする（門柱、門扉及び門扉を除く。）。 ただし、この地区計画の決定の告示日において、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、当該垣又は柵の構造の制限に適合しない部分を有するものの増築、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する場合には適用しない。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又は柵等で、敷地地盤面からの高さは2m以下とする。また、当該フェンス又は柵等に基礎を設ける場合は基礎の高さを敷地地盤面から0.5m以下とする。 3 1及び2を組み合わせたもの		

※1…従前（建築基準法の改正に伴い、平成16年5月1日から適用）のそれぞれの地区の建ぺい率/容積率です。

※2…地区計画で定めるそれぞれの地区の建ぺい率/容積率です。