

住みよいまちづくりを目指して 建築物の高さにルールを！

～建築物の高さの最高限度を定める高度地区（素案）をお知らせします～

市では、都市計画マスタープランに基づいて「いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくり」を推進するため、高度地区の指定に向けた検討を進めております。このたび「素案」がまとまりましたので概要をお知らせします。

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。その指定については、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指定する場合と、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指定する場合の2種類があります。市では、建築物の高さの最高限度を定めていきます。

指定の背景と目的

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いることから、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、住環境の保全や良好な街並み景観の創出を目指すため、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。

指定内容

指定区域と高さの最高限度

高度地区の指定対象区域と制限内容は次のとおりです。

建築物の高さの最高限度	指定対象地域	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(下表 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(下表 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。

対象地域	理由	対象面積
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
朝霞駅東口地区(商業地域および第一種住居地域の一部)	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
第一種低層住居専用地域	既に高さの最高限度が10mに指定されているため	約130.3ha
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

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、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るものです。また、高さの最高限度の設定については、現在の指定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いきます。さらに、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、地区計画などを活用する2段階による規制を行うこと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。

特例による許可 既存不適格建築物

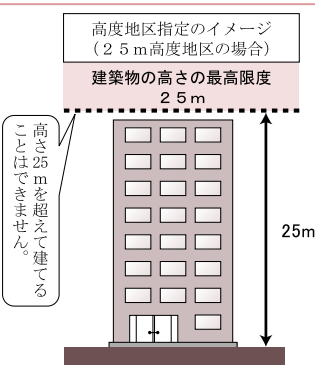
既存不適格建築物の建て替えについては、マンション住民が建て替えた後も住み続けることができるよう、一定の基準(周辺住環境に対して日影等の影響を抑えるなど)を設け、この基準に適合しているものは市長の特例許可により、既存建築物の高さを限度として1回のみ建て替えを認めることとしています。

また、増築についても市長の特例許可により、高度地区の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、既に建っている建築物(工事中を含む)のうち、今回指定され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建築物をいいます。

特例による許可 公益上やむを得ない建築物

公益上やむを得ないと認められる建築物については、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、高度地区の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。



朝霞市斜面地建築物の構造の制限に関する条例(素案)の概要

高度地区の指定にあわせ、斜面地建築物に関する条例の制定に向けた検討を進めております。

目的

斜面地に建築される建築物について階数の制限を定めることにより、高さの制限を補完し、斜面地における建築物とその周辺の住環境との調和を図ることを目的としています。

適用建築物

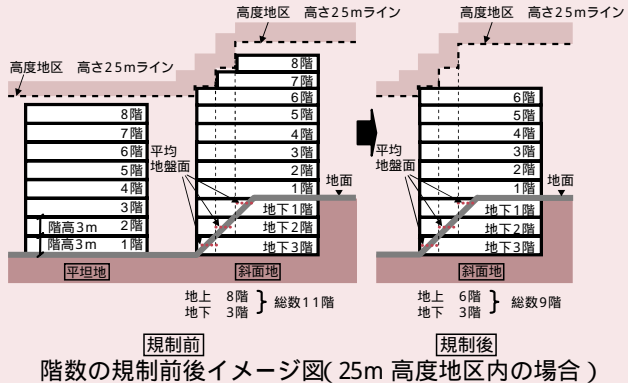
周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物

適用区域および制限内容

制限の内容は次のとおりです。

対象用途地域	規制内容
25m 高度地区内の 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域	斜面地建築物の階数は、9以下とする
第一種低層住居専用地域	斜面地建築物の階数は、4以下とする

5 (直通)
2
0
4
8
4
6
3
2
5
8



既存建築物に対する制限の緩和
次のいずれかに該当する建築物については、この条例の制限は適用されません。
地区計画等で高さの最高限度が定められている区域内
既存不適格建築物の大規模の修繕、大規模の模様替、当該建築物の階数の範囲内の建て替え、階数の制限内の増築
公益上やむを得ないと市長が認めて許可した建築物

罰則

この条例に違反した場合、工事施工者、設計者、建築主に対し50万円以下の罰金を科します。

施行日

高度地区の指定日以降となります。

高度地区(素案)および朝霞市斜面地建築物の構造の制限に関する条例(素案)について、パブリックコメント(意見募集)と説明会を行います

パブリックコメント

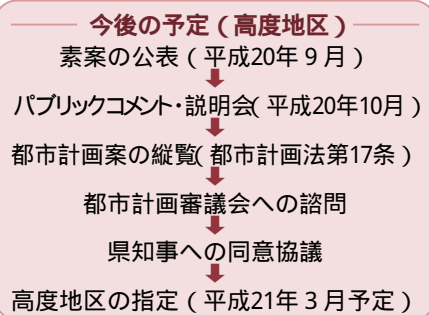
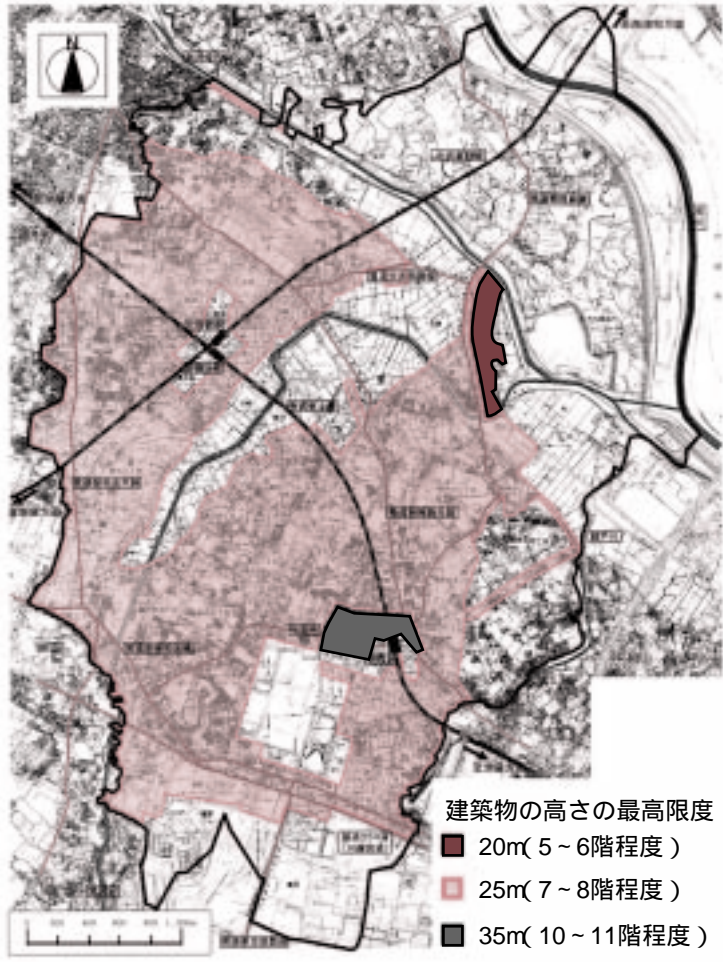
意見募集期間 / 10月2日(木)～10月31日(金)
資料閲覧場所 / 市政情報コーナー、内間木支所、各出張所、各公民館、図書館(本館・北朝霞分館)、市ホームページ、都市計画課、建築課
意見を提出できる方 / 市内に在住・在勤・在学されている方、市内に事務所・事業所を有する方、この素案について利害関係を有する方
意見提出方法 / 住所、氏名および意見をご記入のうえ、郵送、ファックス、電子メールまたは直接持参してください。
注意事項 / 電話での受け付けはできません。提出されたご意見は後日、市ホームページ等で公表する予定です。
詳しくは、市ホームページまたは閲覧場所にある資料をご覧ください。

説明会

ご都合のよい日時・会場を選んで直接会場にお越しください。(説明の内容は各会場とも同じです。)

10月9日(木)		根岸台市民センター
10月14日(火)	午後7時から	内間木公民館
10月16日(木)		西朝霞公民館
10月18日(土)	午後2時から	市役所 大会議室
10月20日(月)	午後7時から	産業文化センター

高度地区指定図(素案)



6
3
2
5
1
2
5
1
8
0
4
8
4
内