

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

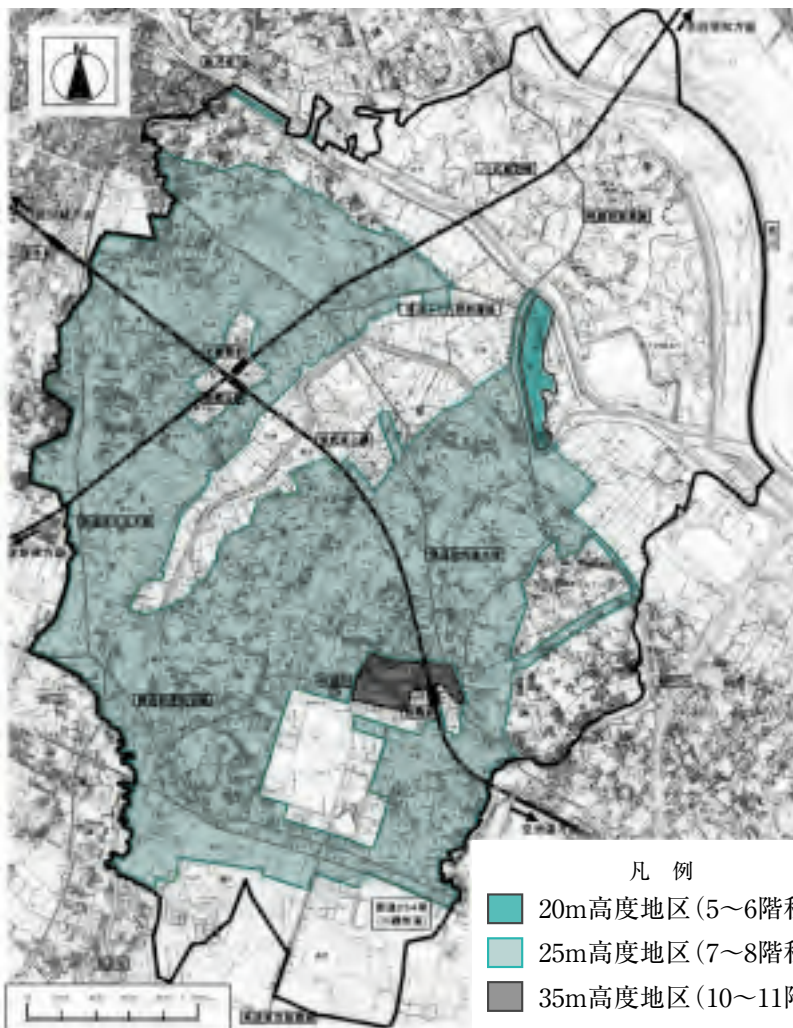
市では、都市計画マスタープランに基づいて「いつまでも愛着が持て住み続けられるまちづくり」を推進し、より質の高い環境づくりを進めるため、高度地区を定める手続きを進めてまいりましたが、平成21年5月21日に高度地区を決定しましたのでお知らせします。

高度地区は、建築物の高さを一定の範囲内に抑えるもので、用途地域が指定されている地域を対象とし、駅周辺の商業地域など一部の区域を除いて建築物の高さの最高限度を20m、25mまたは35mに定めたものです。なお、高度地区の詳細な内容は市ホームページからも見ることができます。

問い合わせ／都市計画課 内線2512 ☎048-463-2518 (直通)

高度地区の概要

高度地区指定区域図

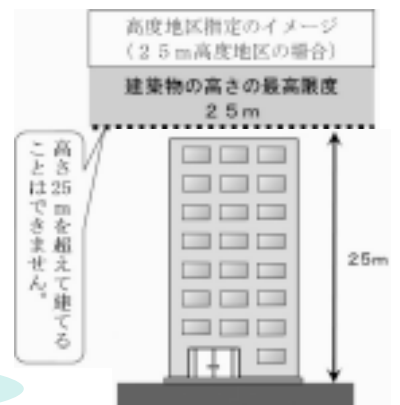


基本的考え方

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を目指すため、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、既に建っている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としています。



対象区域と高さの最高限度

種 類	対 象 用 途 地 域	面 積
20m高度地区 (5~6階程度)	第一種中高層住居専用地域(容積率150%の地域)	約14.4ha
25m高度地区 (7~8階程度)	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(次表②除く)、 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域	約879.8ha
35m高度地区 (10~11階程度)	商業地域(次表①②除く)	約14.8ha

ただし、次の地域は高度地区の対象から除きます。

対象地域	理由	対象面積
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
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に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

許可による特例

①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ために、現在の高さを超えないことなどの基準）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回のみ建て替える措置を設けました。

また、増築についても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措

置を設けました。

※既存不適格建築物とは、高度地区を決定した日に、既に建っている建築物（工事中を含む）のうち、今回決定した高度地区による高さの最高限度を超えている建築物をいいます。

②公益上やむを得ない建築物

公益上必要な建築物については、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の基準）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。

都市計画法第17条に基づく縦覧結果のお知らせ

高度地区決定の手続きにおいて実施した都市計画法第17条に基づく縦覧の結果および提出いただいたご意見等についてお知らせします（紙面の関係で意見結果は抜粋で掲載しています）。

- 期間／平成21年3月2日(月)～3月16日(月)
- 縦覧者／1人
- 意見提出者／23通(23人) 内訳 賛成：6通(6人) 反対：17通(17人)

ご意見の要旨	市の考え方
賛成意見	
・高度地区を指定することは評価できるので、一日でも早く指定されることを望みます。	・今回の高度地区指定は、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たものです。
・高さ制限は隣接市でも指定しており、朝霞市の現状を見ると高さ制限は必要である。	・高度地区では住環境の保全や良好な街並み景観の創出を目標としており、より質の高い住環境づくりの実現に向けて努めていきます。
・高度地区の指定区域設定と高さ規制の内容も地域ごとに考えられた内容となっている。 ・駅の周囲は高い建物があった方が駅前らしい。	・高度地区による高さの最高限度は、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定しました。
・現在ある不適格建物の建て替えが認められる措置は必要なので、建て替えできるようにしてほしい。	・既存不適格建築物への対応は、建て替えた後にも住民の皆さんが住み続けることができるように、特例許可の基準を定めこの基準に適合しているものについて建て替えが可能となる措置を設けたものです。
反対意見	
・市民の意見が反映されていない計画に反対です。	・高度地区指定の過程におきましては、市民の皆さんに高度地区素案の内容をご説明する住民説明会を開催し、あわせてパブリックコメントによりご意見をいただきました。今回、都市計画法第17条に基づく案の縦覧の実施により市民の皆さんからご意見をいただいたところです。いただいたご意見は、その要旨を都市計画審議会に報告しました。
・高さの最高限度をもっと低くしてほしい。	・高度地区による高さの最高限度は、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定しており、これらの指定容積率が活用できる範囲にするとともに、既存建築物の立地状況およびその高さにも配慮して定めたものです。 ・今後、地域の実情を勘案して、高度地区による最高限度よりさらに低い高さ制限を定める場合は、地区計画等の制度で定めることを検討していきます。
・既存不適格建築物の建て替え特例は不要である。	・既存不適格建築物は、その建て替え時には高度地区による最高限度に適合させることが原則となります。しかしながら、建て替えた後にもマンション住民の皆さんが住み続けられることができるように、特例許可の基準を定めこの基準に適合しているものについて建て替えが可能となる措置を設けたものです。 ・特例許可の基準は、周辺地域に対しても日影等の影響を抑えられるような基準としており、周辺住環境の保全に配慮しました。
・違反者に罰則を設けてほしい。	・高度地区に違反した場合は、建築基準法に基づき罰せられることとなります。