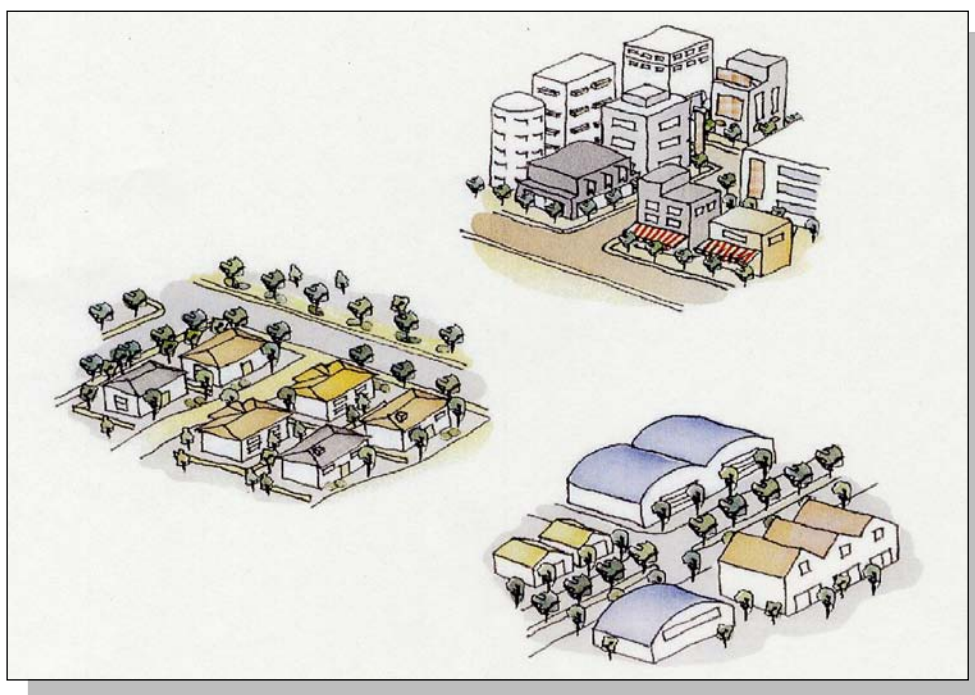


朝霞市の都市計画

～ 用途地域 ～



平成21年6月

朝霞市

1. 用途地域の概要

私たちの住むまちは、住宅や商店、工場など多種多様なものから構成されています。そして、一般的にそれぞれの建築物により求められる環境が異なります。

例えば、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てられるなど、様々な種類の建築物が混在し、お互いに生活環境の悪化や業務の利便に不都合をきたすことがあります。

そのため、都市計画では、これらの建築物をある程度「住み分け」することにより、効率よくまちづくりを進められるよう住宅地、商業地、工業地のようにいくつかの種類に区分し、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。これを「用途地域」として定めています。

用途地域が指定されると、その地域ごとに建てられる建築物の種類や規模が規制され、併せて建ぺい率、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。

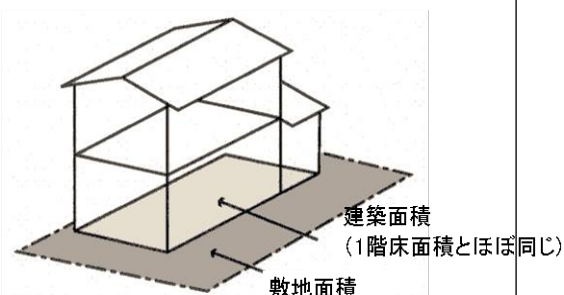
建ぺい率と容積率

建ぺい率とは…

→建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

※玄関ポーチ、庇等が建築面積に含まれる場合があります。

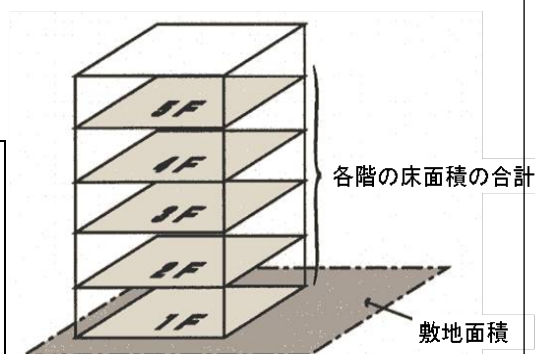


容積率とは…

→建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことで、建築物の密度を抑制するための規定です。

$$\text{容積率 (\%)} = \text{各階の床面積の合計} / \text{敷地面積} \times 100$$

※駐車場などの面積が除外される場合があります。
※前面道路が12m未満の場合は、前面道路の幅員に一定の係数を乗じた数値以下にする必要があります。



2. 用途地域の種類とイメージ

用途地域は全部で 12 種類ありますが、朝霞市ではそのうち 9 種類の用途地域を指定しています。

■用途地域の種類

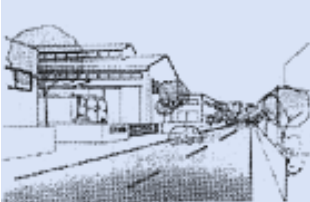
	種 別	概 要
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域
	第二種低層住居専用地域	低層住宅の住居の環境を保護しながら小規模な店舗の立地を認める地域(本市指定なし)
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域
	第二種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住居の環境を保護しながら必要な利便施設の立地を認める地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するための大規模な店舗、事務所の立地を制限する地域
	第二種住居地域	主として住宅地の環境を保護するための地域(本市指定なし)
	準住居地域	道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、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

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
 建築できる建物は、低層住宅のほか、小規模な店舗や事務所（50㎡まで）を兼ねた住宅、診療所、小中学校などに限られます。	 第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほか、150㎡までの店舗などに限り建築できます。(本市指定なし)	 第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほか、病院、大学、児童厚生施設、500㎡までの店舗などに限り建築できます。

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
 住居の環境を害するような工場、ボーリング場、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、1,500 ㎡までの店舗、事務所などは建築できます。	 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、3,000 ㎡までの店舗、事務所などは建築できます。	 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、50 ㎡までの工場は建築できます。 (本市指定なし)

準住居地域	近隣商業地域	商業地域
 住居の環境を害するような工場、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 50 ㎡までの工場は建築できます。	 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。キャバレーなどは建てられませんが、事務所、小規模の工場は建築できます。	 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、住宅、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。

準工業地域	工業地域	工業専用地域
 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。	 すべての工場のほか、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。	 建築できる建物は、すべての工場、倉庫など工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅、学校、病院、ホテルなどは建築できません。 (本市指定なし)

3. 用途地域の指定状況

■用途地域の指定状況

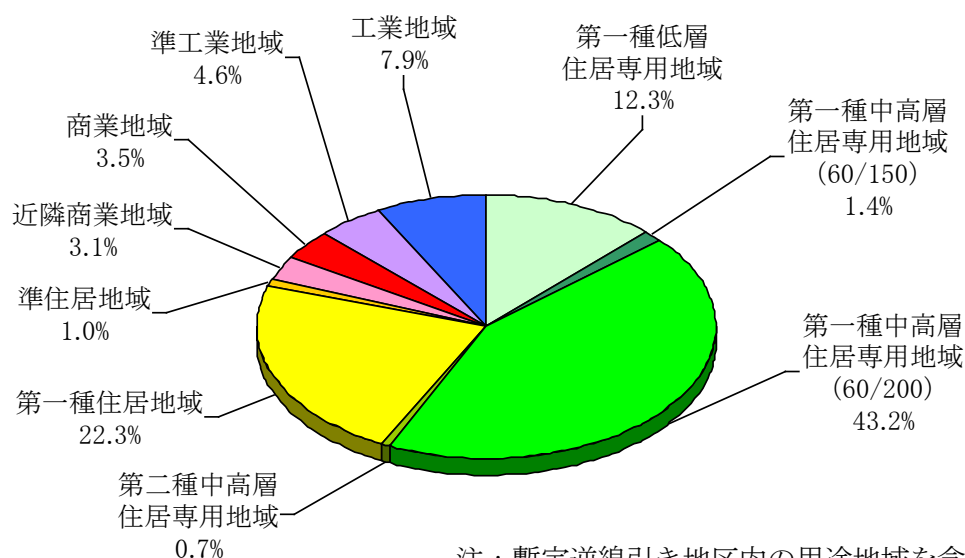
(平成 16 年 3 月 30 日 埼玉県告示第 592 号)

種 別	建ぺい率	容積率	面積	構成比
第一種低層住居専用地域	60%	100%	130.3ha	12.3%
第二種低層住居専用地域	本市指定なし			
第一種中高層住居専用地域	60%	150%	14.4ha	1.4%
	60%	200%	460.1ha	43.2%
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%	237.2ha	22.3%
第二種住居地域	本市指定なし			
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%	83.7ha	7.9%
工業専用地域	本市指定なし			
合 計			1,063.6ha	100.0%

注：暫定逆線引き地区内の用途地域を含みます。

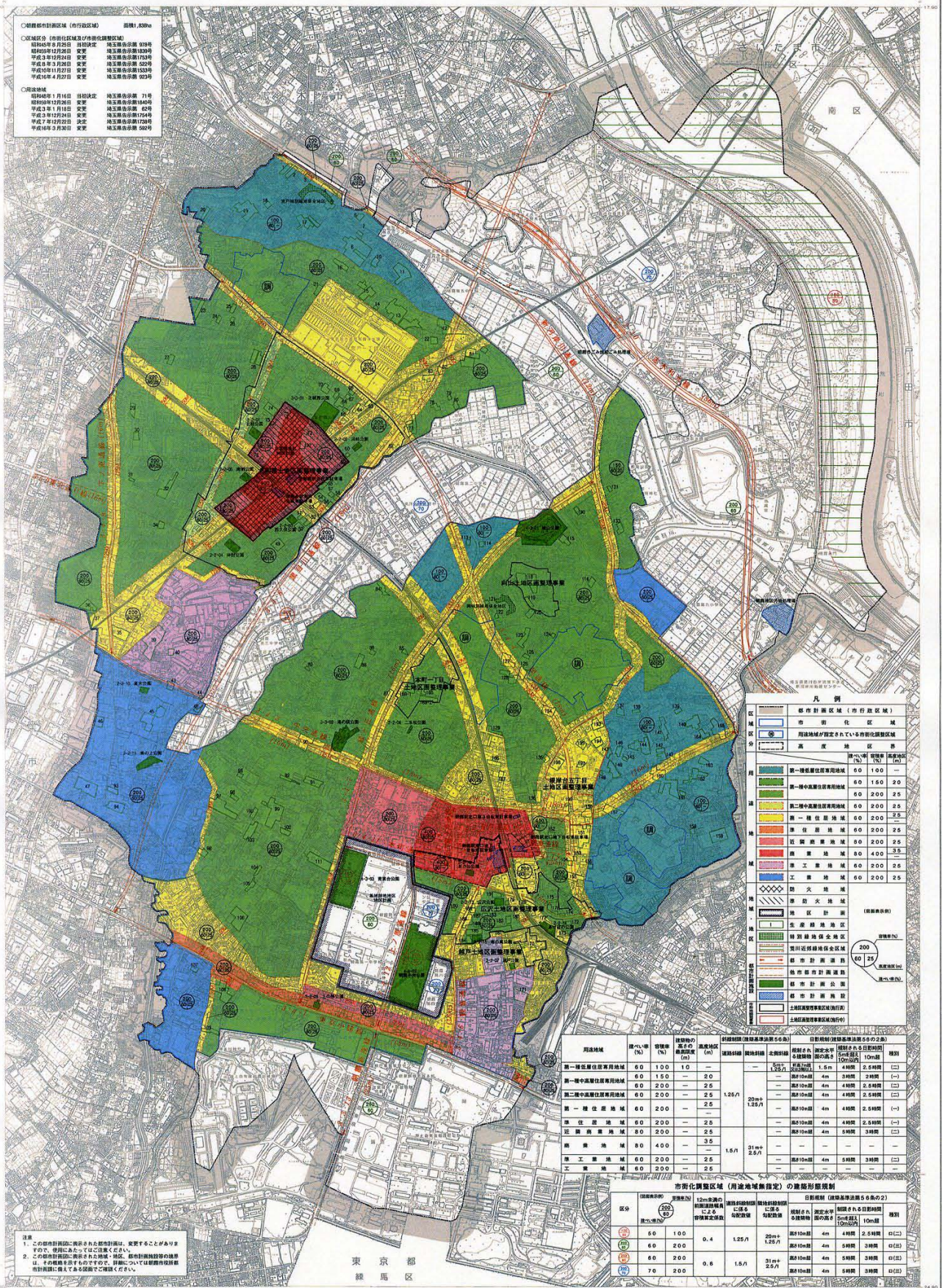
※本市では、行政区域面積（約 1,383ha）のうち、約 57.9%において用途地域を指定しています。

■用途地域指定の構成比



注：暫定逆線引き地区内の用途地域を含みます。

朝霞市都市計画図



4. 用途地域による建築物の用途制限（平成 21 年 5 月現在）

凡例		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	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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
建てられる建築物 建てられない建築物														
注：①、②、③、④、▲は、面積や階数等の制限あり														
住居用施設	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ、建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150 ㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2 階以下 ③2 階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000 ㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が、150 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2 階以下
	事務所等の床面積が、150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000 ㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
遊技・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○	○	○	○	▲客席 200 ㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲	○	○	○	▲個室付浴場等を除く
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300 ㎡以下。2 階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の 2 分の 1 以下、かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600 ㎡以下。1 階以下 ②3,000 ㎡以下。2 階以下 ③2 階以下
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
医療・福祉施設	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600 ㎡以下
文化・教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15 ㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下のもの		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2 階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積①50 ㎡以下、②150 ㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく悪化させるおそれがある工場												○	
危険物の貯蔵等	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積①50 ㎡以下、②150 ㎡以下、③300 ㎡以下、原動機の制限あり
	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量								○	○	○	○	○	
	量が少ない施設										○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場等														
原則として、都市計画決定が必要														

注：本表は、建築基準法別表第 2 の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

注：その他の法律や都市計画により、本表とは異なった制限を受ける場合があります。

お問い合わせ先



朝霞市章

朝霞市役所 都市計画課 計画係（市役所5階）

〒351 - 8501 朝霞市本町一丁目1番1号

TEL 048 - 463 - 2518(直通)

URL <http://www.city.asaka.saitama.jp>