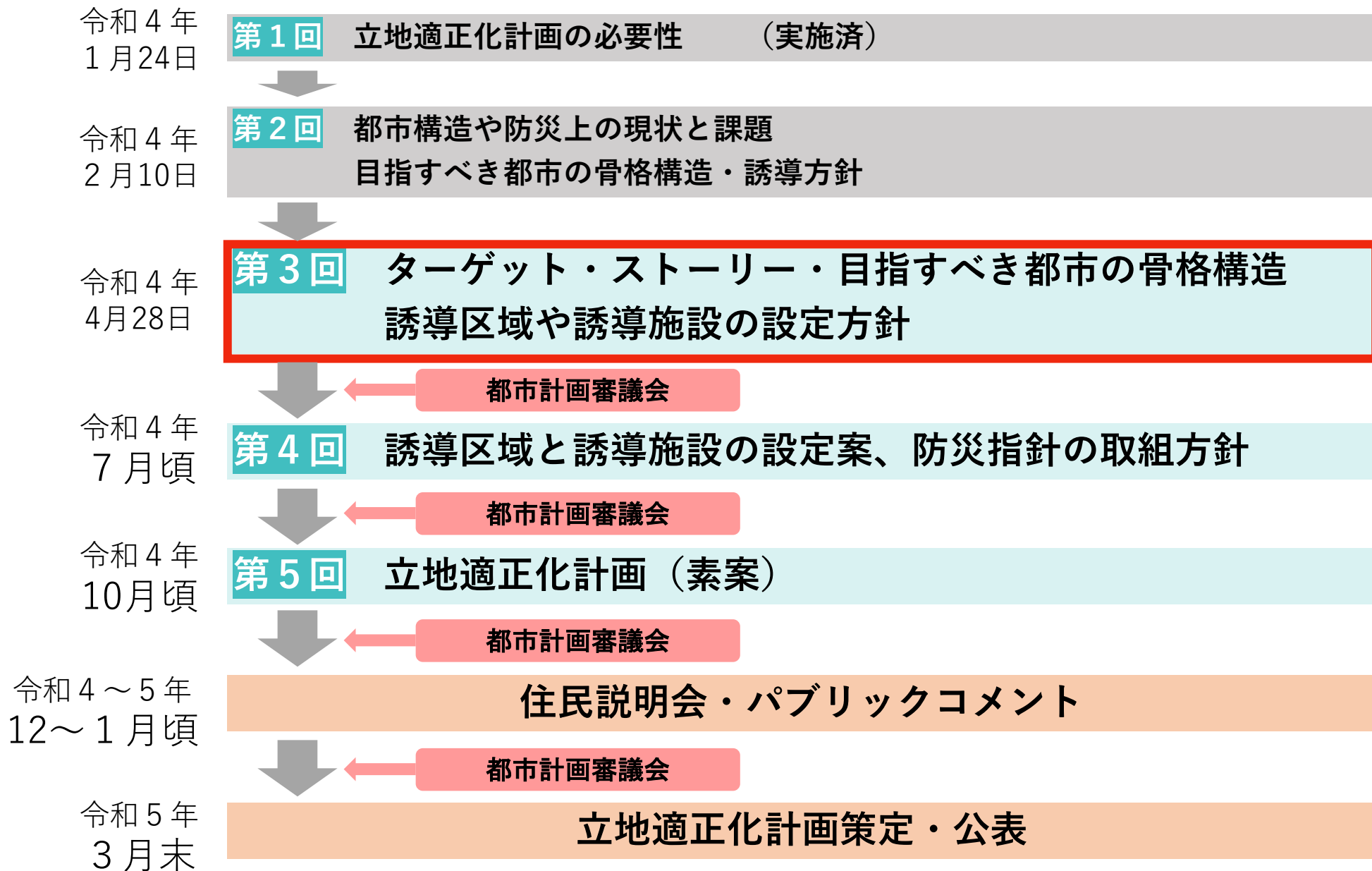


立地適正化計画策定に係る 第 3 回庁内検討委員会

- ①まちづくりの方針（ターゲット）の検討
- ②目指すべき都市の骨格構造と施策・誘導方針（ストーリー）の検討
- ③都市機能誘導区域と誘導施設の設定方針
- ④居住誘導区域の設定方針

令和 4 (2022)年
4 月 2 8 日(木)

■第3回庁内検討委員会の位置づけ（令和4年5月時点）



※現時点の想定であり、開催スケジュールや内容は変更となる可能性があります。

立地適正化計画作成の手引き 目次

～はじめに～

- ①立地適正化計画について
 - ②立地適正化計画の作成の流れ
 - ③立地適正化計画の検討のポイント
1. 関連する計画や他部局の施策等に関する整理について
 2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について
 3. まちづくりの方針（ターゲット）の検討について
 4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について
 5. 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討について
 6. 誘導施設・誘導区域等の検討について
 7. 誘導施策の検討について
 8. 防災指針の検討について
 9. 定量的な目標値等の検討について
 10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討について

今回検討委員会
の議題部分

次回検討委員会
の議題部分

①まちづくりの方針 (ターゲット) の検討

■都市構造・防災の現状と課題のまとめ

(都市構造の現状と課題 前回資料再掲)

項目	現状と課題の内容
人口・高齢化の見通し	<ul style="list-style-type: none">・概ね30年後（以下、将来）をピークに人口減に転じる見込み・高齢化は緩やかに進展し、将来には高齢化率2割台後半に達する
人口密度	<ul style="list-style-type: none">・市街化区域内は高い水準の人口密度を維持（ほぼ全町丁目で40人/haを維持）
高齢者人口	<ul style="list-style-type: none">・高齢者人口密度は将来的に約1.5倍。駅周辺や旧来の市街地で高齢者が大幅増・高齢化は調整区域で先行して進行。将来は全市的に高齢化率2割台後半～3割
生活サービス (立地状況)	<ul style="list-style-type: none">・市民が日常的に利用する商業・医療・福祉・子育て施設は、市街化区域内では広く立地しており、概ね徒歩圏で利用可能な状況
生活サービス(駅周辺の拠点性)	<ul style="list-style-type: none">・近隣市と比較して自市内購買率は相対的に低い状況で、駅を含む地区では、地区内で私事目的行動が完結している割合は4割程度に留まる
交通利便性	<ul style="list-style-type: none">・市街化区域内は鉄道・バス停の利用圏に概ね内包・シェアサイクルポートも充実・利用されており、公共交通を補完している状況
都市経営(財政)	<ul style="list-style-type: none">・扶助費は増加傾向で今後の高齢化の進展等により投資的経費等が圧迫・公共施設の老朽化に伴い、施設更新・改修費も増大する見込み

(防災まちづくりの現状と課題 前回資料再掲)

項目	現状と課題の内容
水害 ハザード	<ul style="list-style-type: none">・黒目川流域の低地部及び内間木地域に水害ハザードあり・特に内間木地区（市街化調整区域）は全体的に家屋倒壊等氾濫想定区域・市街化区域の一部では浸水想定エリアに含まれるが浸水対策も講じられている
土砂災害 ハザード	<ul style="list-style-type: none">・土砂災害ハザードは台地と低地の境目となる部分に集中しており、レッドゾーンも存在
住宅が密集している 地区	<ul style="list-style-type: none">・朝志ヶ丘地区などは、木造住宅が密集し、火災発生時の延焼リスクなどが他地区と比較して高いものと想定される

【人口動態や都市構造上の課題のポイント】

- ①この先30年は人口は減少しない（その後緩やかに減少）、ただし高齢化は着実に進展している
- ②もともとコンパクトで高密度な市街地が形成されている、ただし駅は移動の結節点であっても生活の拠点にはなっていない
- ③災害リスクは主に市街化調整区域に分布している



【朝霞市立地適正化計画のポイント】

朝霞市では市街地のコンパクト化はできている。人口減少局面になる前に以下のような「次の一手」を打つために立地適正化計画を策定する

- 高齢化への対応
- 次世代を担う若い世帯の呼び込みと定住
- 都市の拠点性を高める

【朝霞市のまちづくりのポイント】

- ④公共交通とシェアサイクルサービスが充実した、環境にやさしく移動しやすいネットワークが構築されている
- ⑤脱炭素・循環型社会の構築を推進している（第3次朝霞市環境基本計画 R4.3ほか）
- ⑥歩いて楽しいウォーカブルな都市づくりを推進している（ウォーカブル推進都市ほか）



【朝霞市のまちづくりの独自性を表すキーワード】

- 公共交通、シェアサイクル
- 低炭素
- ウォーカブル（歩いて暮らせる、居心地が良い空間）
- 都心近郊に近く、むさしのの自然が残るまち
- 子どものための居場所や遊び場

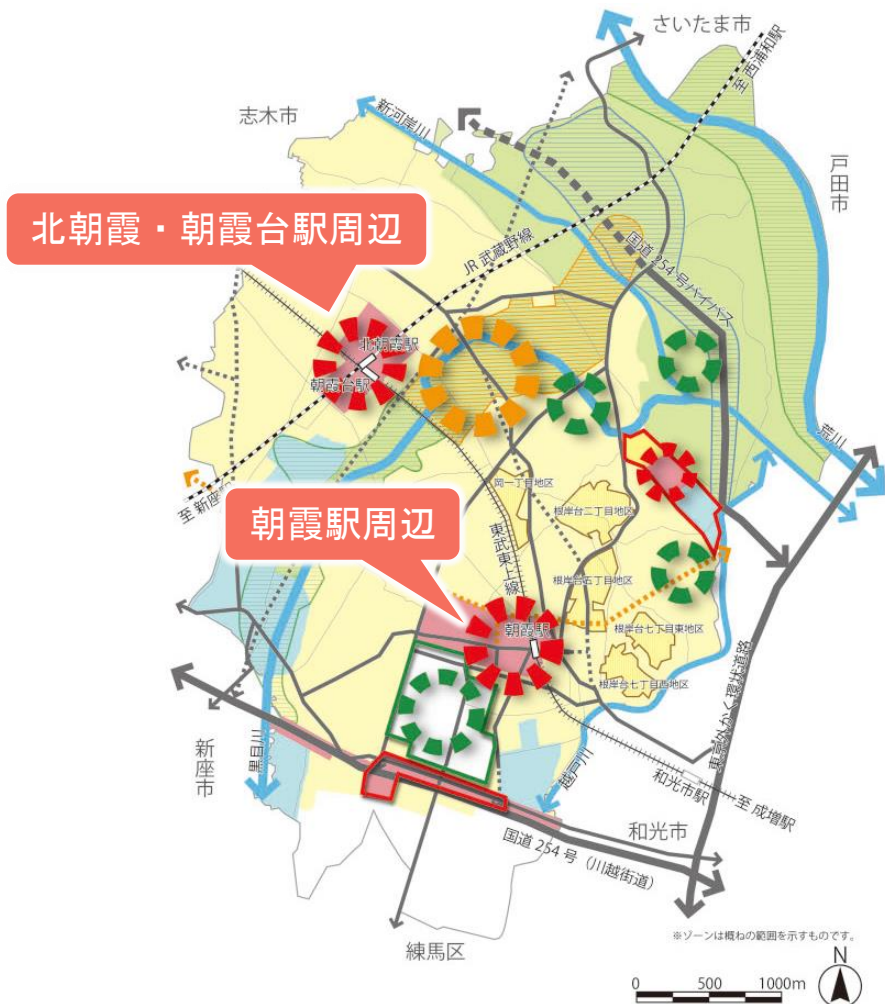
【朝霞市の立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）】

将来にわたって持続可能な朝霞市のための「次の一手」となる、
低炭素型（低環境負荷）で人が中心となる都市構造の構築

**② 目指すべき都市の骨格構造と
施策・誘導方針（ストーリー）
の検討**

将来都市構造は都市計画マスタープランを踏襲 都市拠点・地域拠点を中心に都市機能誘導区域を設定

【将来のまちの骨格（将来都市構造）】（出典：朝霞市都市計画マスタープラン）



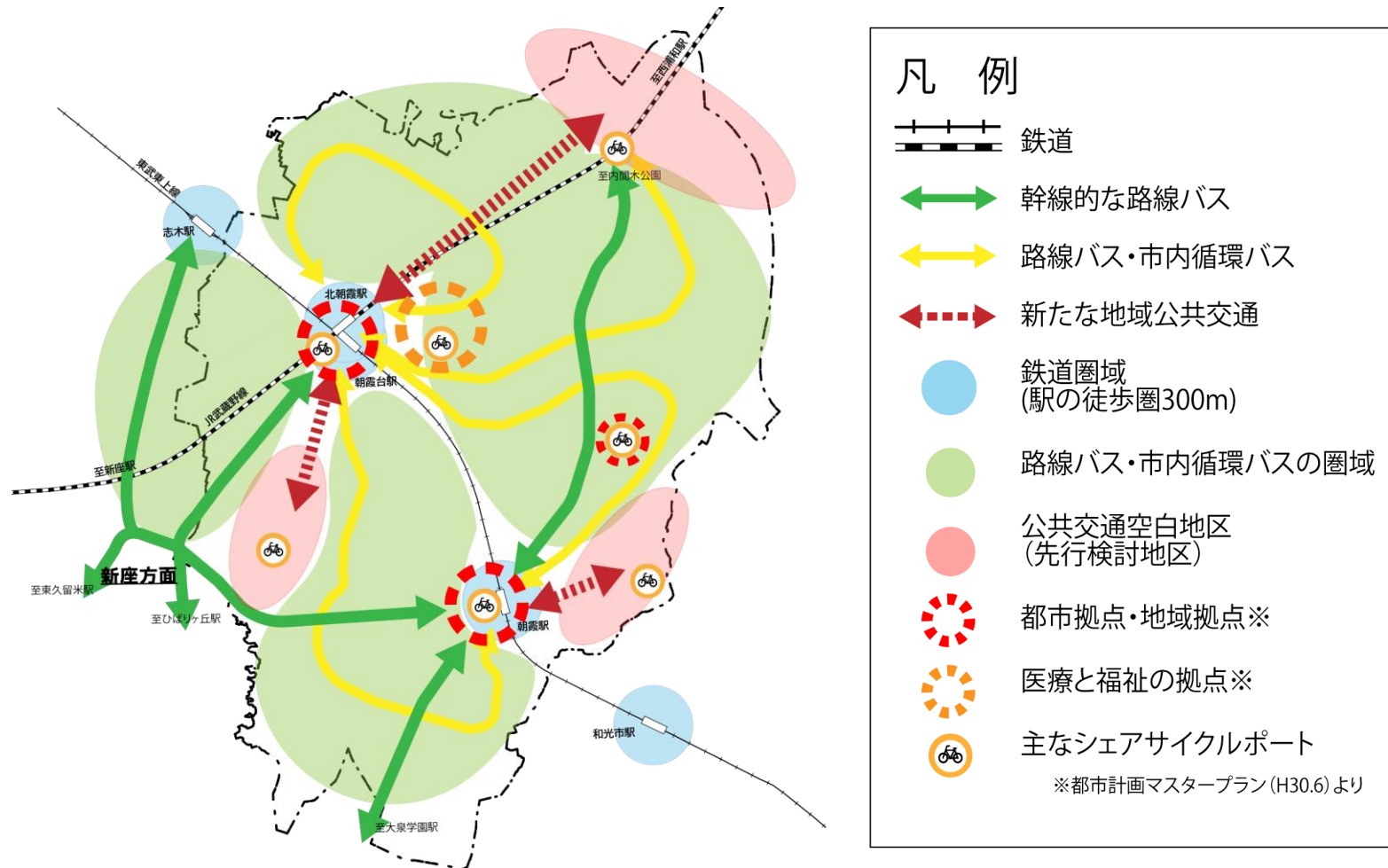
- 「拠点」**
- 都市拠点**…鉄道交通の利便性を生かした本市の中心的な拠点
 - 地域拠点**…都市拠点から遠距離にある地域のために都市機能を集約する拠点
 - 医療と福祉の拠点**…市民の健康づくりに資する施設の集約的立地を図る拠点
 - 緑の拠点**…まとまった緑地を保全する拠点

- 「ゾーン」**
- 市街化区域**
 - 商業系ゾーン…経済活動の場や住宅地として適正な土地利用を図る市街化区域
 - 工業系ゾーン
 - 住居系ゾーン
 - 市街化調整区域など**
 - 自然空間保全ゾーン…水辺空間や緑の保全と、周辺環境に調和するレクリエーション活動の場
 - 緑地景観保全ゾーン…水と緑の軸と一体的に自然環境及び景観の保全・創出を図る場
 - 自然と共存する公共公益施設等ゾーン…良好な自然環境を保全しながら、拠点的な公共公益施設の立地を図る場
 - 自然と調和のとれたまちづくりゾーン…自然資源を保全しながら、既存の集落地環境の維持・向上、広域交通軸を生かした土地利用を一体的に図る場
- 「地区」**
- 新たな拠点形成地区…多面的な活用が期待される地域の交流と活性化を図る地区
 - まちづくり重点地区…地域経済の活性化や雇用の創出などに資する土地利用を図る地区
 - 新市街化地区…都市農地などを生かした良好な住環境の形成を促進する地区
- 「都市軸」**
- 広域交通軸（国道）整備済区間／未整備区間…主に隣接都市との広域的交流を促進する軸
 - 地域交通軸（県道・主要生活道路・都市計画道路）整備済区間／未整備区間／見直し検討区間（橙色）…広域交通軸を補完し、各拠点を結ぶ市内の道路ネットワーク軸
 - 水と緑の軸…水と緑を主にした自然的要素とふれあえる空間づくりを促進する軸



公共交通軸の設定は地域公共交通計画と整合・連携 バス路線沿線の人口密度を維持し、公共交通の持続性を確保

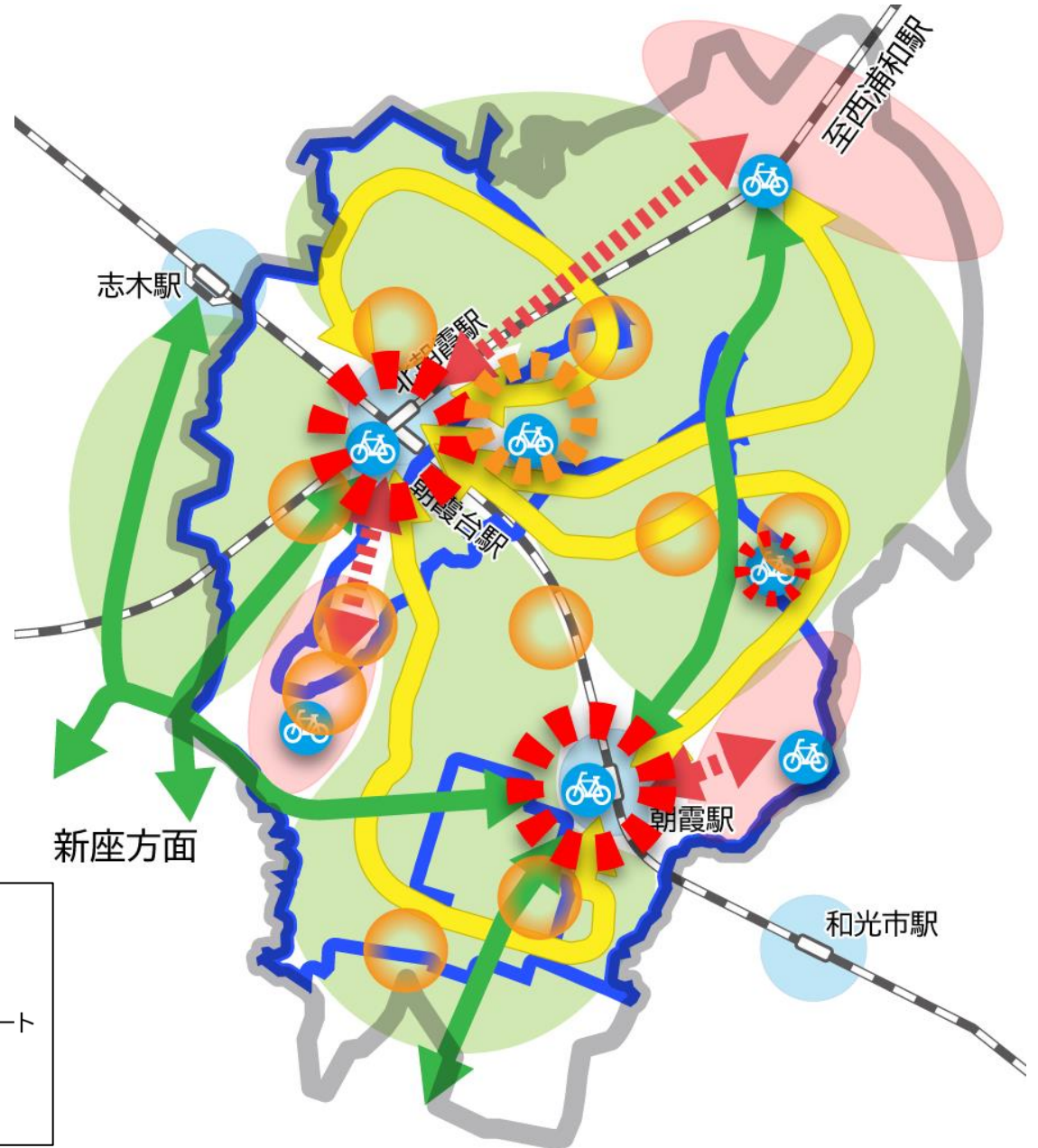
【目指すべき地域公共交通体系】（出典：朝霞市地域公共交通計画）



【目指すべき基本的な都市の骨格構造】

都市計画マスタープラン
+
地域公共交通計画

（目指す都市構造はこれまで朝霞市が目指してきたとおりであり、大きな変更はない）



- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | 幹線的な路線バス | | 都市拠点・地域拠点 |
| | 路線バス・市内循環バス | | 医療と福祉の拠点 |
| | 新たな地域公共交通 | | 主なシェアサイクルポート |
| | 鉄道圏域（駅の徒歩圏300m） | | 小学校 |
| | 路線バス・市内循環バスの圏域 | | 市街化区域 |
| | 公共交通空白地区（先行検討地区） | | |

基本的な誘導方針

- ①都市拠点に都市機能を誘導し拠点性を高めます。
- ②交通利便性の高いバス路線沿線に居住を誘導し公共交通の持続性を高めます。
- ③水災害が想定されるエリアの災害リスクを低減させるとともに、安全なエリアへのゆるやかな誘導を図ります。

「次の一手」のための誘導方針（朝霞市独自のストーリー）

- ④高齢化やバリアフリーにも対応したきめ細やかな交通ネットワークを形成します。
- ⑤拠点内のウォーカブル化（歩いて暮らせる、居心地が良い空間づくり）を推進します。
- ⑥自動車に依存しない移動手段の促進に加え、建築物の省エネやグリーンインフラの導入等による低炭素型（低環境負荷）の市街地整備・交通体系構築を推進します。
- ⑦次世代を担う子どもたちのために交通安全対策を推進します。

③ 都市機能誘導区域と 誘導施設の設定方針

都市計画運用指針（第12版 令和4年4月）より要約整理

① 基本的な考え方

- ・都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内での支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図るものである。
- ・原則として、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 都市機能誘導区域の設定

- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③ 留意すべき事項

- ・都市機能誘導区域は、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、区域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定めることが望ましい。

【方針①】 都市マスの都市拠点を核に、市民・来街者がアクセスしやすく、徒歩圏で回遊できる範囲に都市機能を誘導する区域を設定

都市機能誘導区域の設定方針

都市拠点

朝霞駅周辺

- 駅や市役所周辺の交通利便性や公共公益機能の集積を活かした拠点形成

都市拠点

北朝霞・朝霞台駅周辺

- 乗換駅としての交流人口の多さや、駅勢圏の広域性を活かした拠点形成

地域拠点

根岸台3丁目

- 東部・内間木地域の最寄拠点としての役割

拠点形成方針

区域設定方針(案)

駅徒歩圏または市役所周辺を基本とし、以下の区域を含む市街化区域を都市機能誘導区域とすることが考えられる

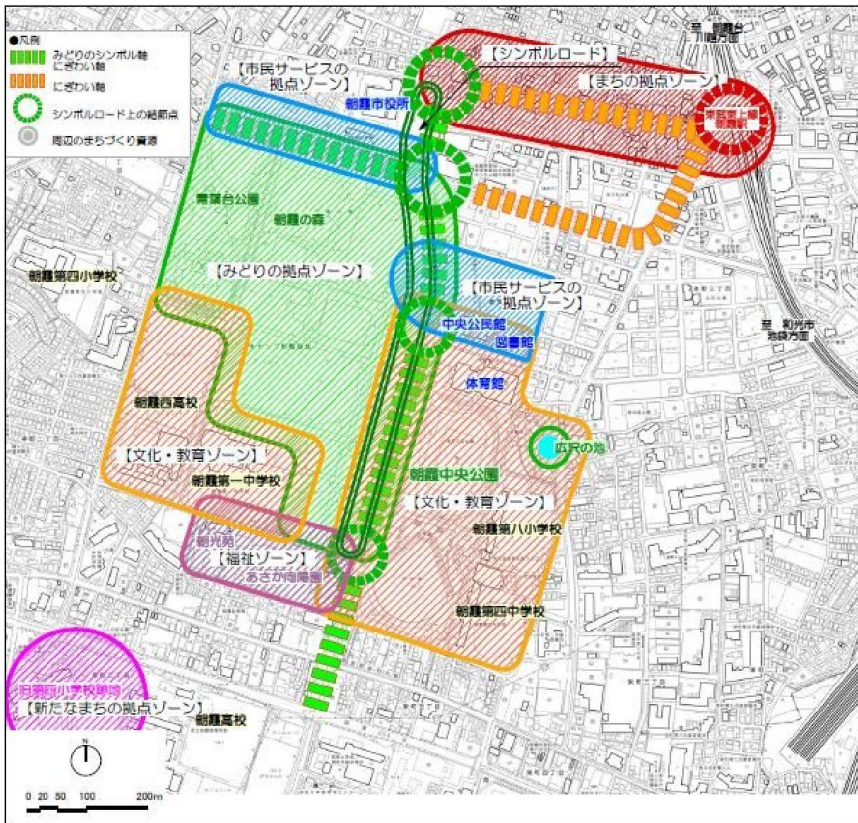
- 駅や市役所周辺の主要な公共施設や集客施設が立地
- エリアプラットフォーム対象区域
- 拠点形成に資する公共施設や都市基盤等の整備事業を行う区域
- 商業系用途地域

根岸台3丁目は立地適正化計画における都市機能誘導区域は設定しない

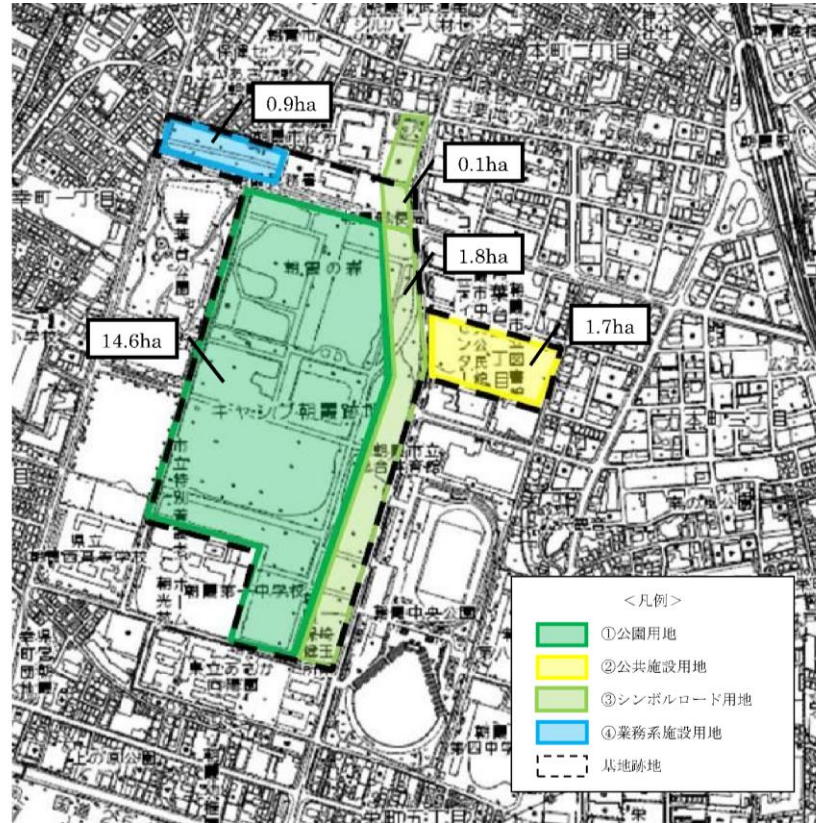
【方針②】 基地跡地地区地区計画エリアは市街化調整区域ではあるが、地区計画に沿った公共施設・サービス施設を着実に維持・誘導するため市独自の区域「(仮称)公共的機能維持誘導ゾーン」などの区域設定を検討

朝霞市基地跡地利用計画 (H27.12)

■ 基地跡地及び周辺エリアのゾーニング



■ 土地利用計画

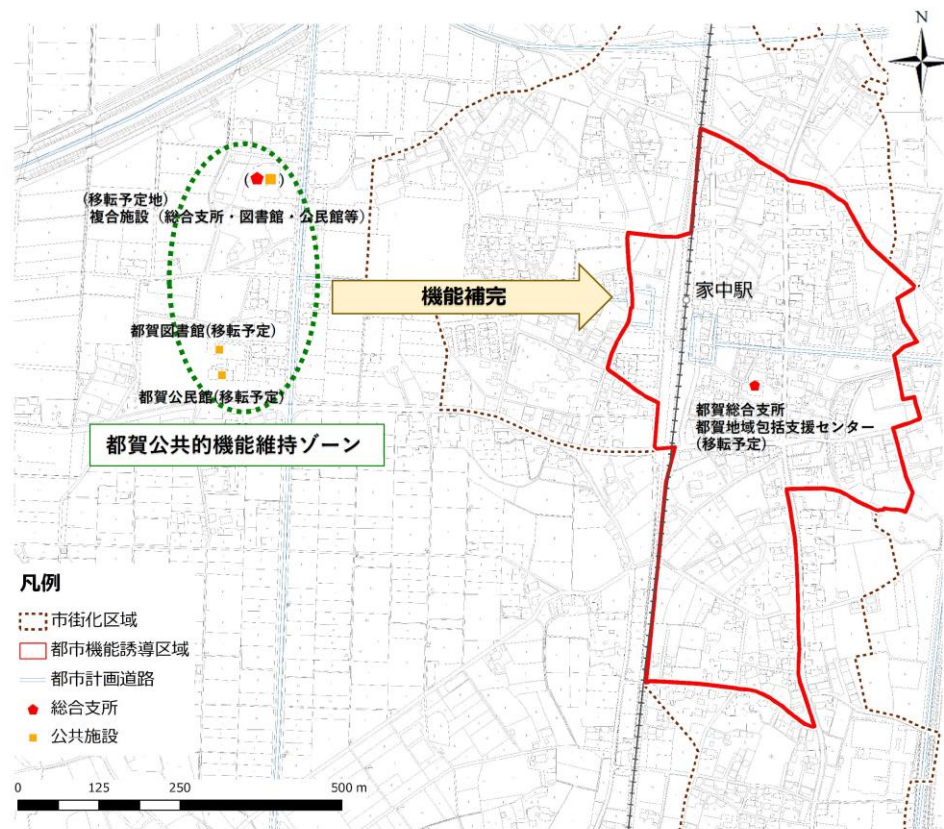
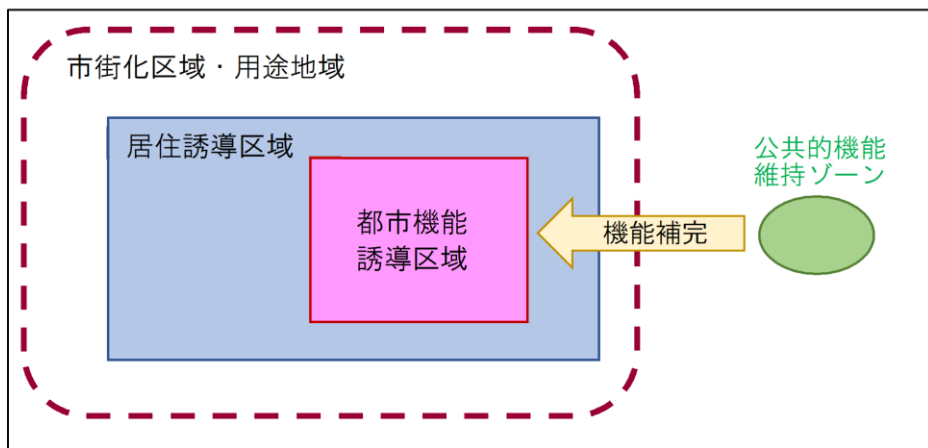


【都市機能誘導区域に準じる独自の区域設定事例】

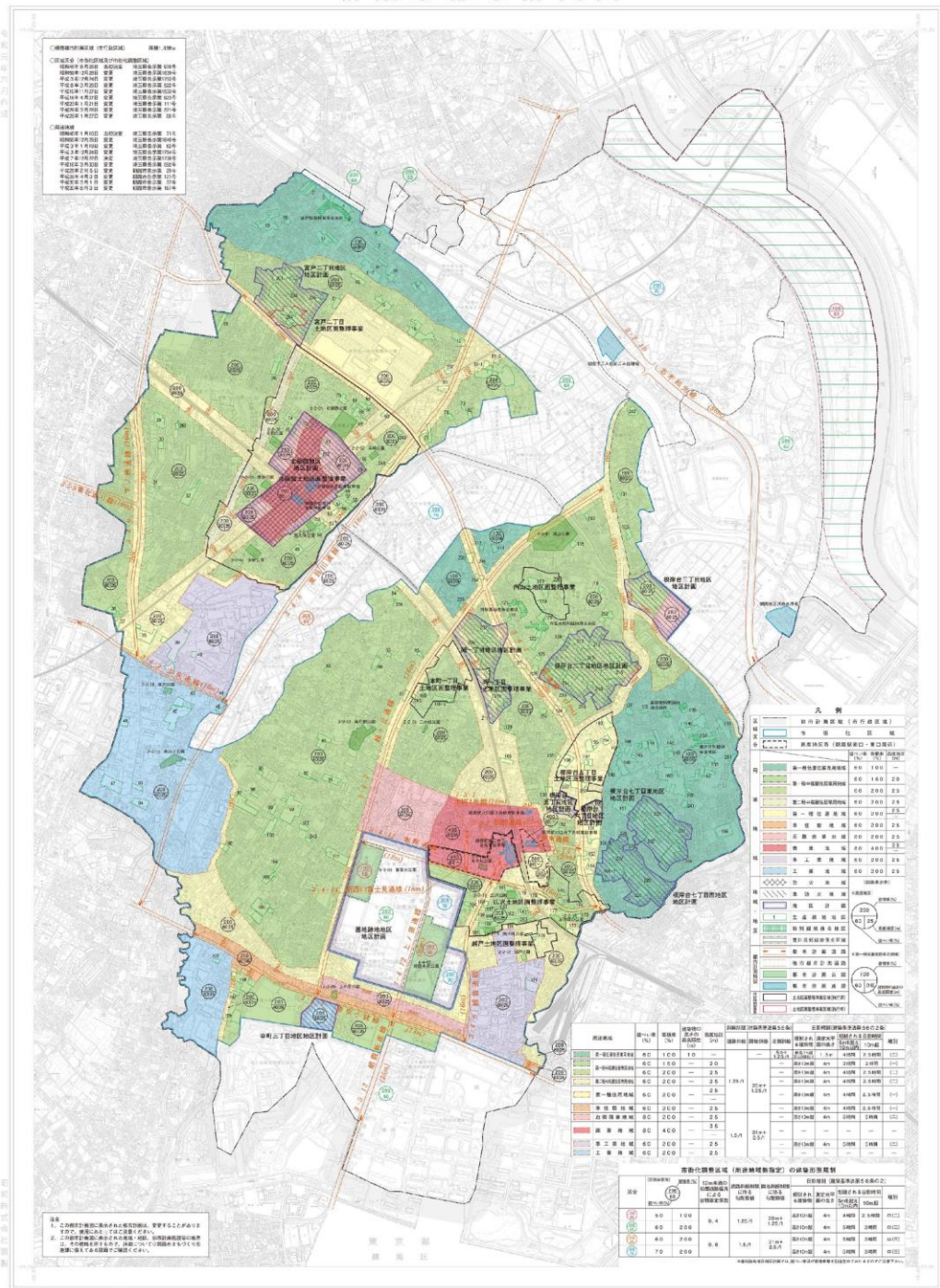
栃木市立地適正化計画における市独自(法定外)の「公共的機能維持ゾーン」

- ・ 栃木市では調整区域にある公共施設が都市機能誘導区域の機能を補完しているが、施設の老朽化に伴い付近への移転が予定されていた。
- ・ 立地適正化計画に基づき移転計画を着実に進めるため、立地適正化計画において公共的機能を補完する「公共的機能維持ゾーン」を栃木市独自に設定した。

【公共的維持ゾーンの設定の考え方】



【参考】都市計画総括図



都市計画運用指針（第12版 令和4年4月）より要約整理

① 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

【誘導施設の設定例（埼玉県内の事例）】

都市	公共施設	商業施設	医療施設	その他施設
志木市	市役所、総合福祉センター、図書館等	商業施設(1千㎡以上)	病院(100床以上)	—
戸田市	市役所、文化会館、図書館、博物館等	商業施設(3千㎡以上)	病院(20床以上)	銀行・信用金庫（窓口機能あり）
川越市	—	商業施設(5千㎡以上) スーパー(1.5千㎡以上) レクリエーション施設	病院(20床以上)	地域包括支援センター、 保育所等、生涯学習施設 (大学サテライトキャンパス)等
坂戸市	市役所、図書館、文化施設・文化会館等	商業施設(5千㎡以上) スーパー(1千㎡以上)	病院(20床以上)	銀行・郵便局、小規模 保育施設
東松山市	市役所、地域交流センター、図書館、子育て支援拠点等	商業施設(3千㎡超) スーパー(1～3千㎡)	診療所(内科・外科・小 児科・産科・産婦人科)	地域包括支援センター 銀行・信用金庫、郵便 局等
本庄市	市役所、市民活動センター、総合支所等	商業施設(1万㎡以上)	病院(20床以上) 診療所(小児科・産科)	地域包括支援センター、 保育所等

< 誘導施設の検討手順 >

- ① 市全域からの利用が見込まれる施設の種別を抽出
- ② 都市拠点ごとに施設の立地状況を確認
- ③ 「誘導タイプ」と「維持タイプ」に分けて誘導施設を位置付け

① 市全域からの利用が見込まれる施設の種別を抽出（立地適正化計画作成の手引きより）

生活利便施設		概要	日常生活圏で提供されることが望ましい施設	市全域からの利用が見込まれる施設
機能	施設			
医療	病院	・総合的な医療サービスを受けることができる施設（病床数 20 床以上、入院施設含む）		●
	診療所	・日常的な診察や処方箋を受け取ることができる施設	●	
介護福祉	総合福祉センター	・高齢者福祉の指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設		●
	地域包括支援センター	・高齢者が地域で生きがいを持って自立した生活を送れるよう住まい方や活動ができる施設 ・支援が必要な高齢者が介護や見守り、生活支援等のサービスを受け、安心して暮らし続けることができる施設	●	
	デイサービスセンター		●	
	サービス付き高齢者向け住宅		●	
介護保険等サービス施設	●			
子育て支援	子育て総合支援センター	・市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設		●
	子育て支援センター	・子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる施設	●	
	保育園・幼稚園等		●	
	一時預かり		●	
図書館（本館）	・市民を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設			●
教育・文化	文化・スポーツ施設			●
	小学校・中学校	・日常生活を営む上で必要となる公的な教育サービスを受けることができる施設	●	
	大規模商業施設	・時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設		●
商業	商店街（店舗）		●	
	食品スーパー		●	
	コンビニエンスストア		●	
行政	市役所（本庁舎）	・中枢的な行政施設		●
	支所等	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口等	●	
金融	銀行・信用金庫	・決済、融資などの金融機能を提供する施設		●

② 都市拠点ごとに施設の立地状況の確認

- ：都市機能誘導区域に想定する区域内に施設が立地
- ▲：都市機能誘導区域ではないが駅1km圏内にあり
(調整区域に立地するものも含む)
- ×：付近に立地していない

	朝霞駅周辺	朝霞台・北朝霞駅周辺
病院	▲ 駅1km圏内にあり	▲ 駅1km圏内にあり
総合福祉センター	×	▲ 駅1km圏内にあり
子育て総合支援センター	● 市役所、子育て世代包括支援センター	×
図書館	▲ 駅1km圏内にあり	▲ 駅1km圏内にあり
文化・スポーツ施設	▲ 駅1km圏内にあり	▲ 駅1km圏内にあり
大規模商業施設	● 店舗面積3,000㎡以上	● 店舗面積3,000㎡以上
市役所（本庁舎）	●	×
銀行・信用金庫	●	●



③ 「誘導タイプ」と「維持タイプ」に分けて誘導施設を位置付け

(○：誘導タイプ、●：維持タイプ)

朝霞駅周辺	朝霞台・北朝霞駅周辺
<ul style="list-style-type: none"> ●子育て総合支援センター ・市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設 ○●商業施設 ・店舗面積1,000㎡以上の施設 ●銀行・信用金庫 ・窓口機能を有する店（ATM機能のみの施設は除く） ●市役所（本庁舎） ●病院 	<ul style="list-style-type: none"> ○子育て総合支援センター ・市民を対象とした児童福祉に関する指導、相談の窓口や活動の拠点となる施設 ○●商業施設 ・店舗面積1,000㎡以上の施設 ●銀行・信用金庫 ・窓口機能を有する店（ATM機能のみの施設は除く）
<ul style="list-style-type: none"> ○誘導タイプ=都市機能誘導区域内への立地を積極的に誘導するもの ●維持タイプ=既に都市機能誘導区域内に立地している施設がなくならないよう、維持存続を図るもの 	

■誘導施設の届出制度

(参考) 届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域①

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)**

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。

■届出の時期(§ 108①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)**

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

➢開発行為等の規模を縮小するよう調整。

➢都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。

➢開発行為等自体を中止するよう調整。

等

不調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・都市機能誘導区域内への立地 等

勧告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

■誘導施設の届出制度

(参考) 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域②

休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

■届出の対象となる行為(§108の2①)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

■届出の時期(§108の2①)

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることもできます。

都市機能誘導区域

誘導施設: 病院



休止・廃止

届出
必要

■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合

必要に応じて

○届出をした者に対して、建築物の存置 等

助言・勧告 (都市再生法 §108の2②)

<助言の例> 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

<勧告の例> 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

④ 居住誘導区域の設定方針

■居住誘導区域とは

都市計画運用指針（第12版 令和4年4月）より要約整理

①基本的な考え方

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。
- ・都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

②居住誘導区域の設定

- ・居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
 - ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
 - イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスことができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
 - ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

③留意すべき事項

- ・居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべき
- ・農地、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず保全を図ることが望ましい

- 朝霞市の市街化区域は全域で人口密度が高く、公共交通の利用圏域でもあることから、基本的に「市街化区域のうち居住に適さない区域を除外」した区域を居住誘導区域とする
- また、居住誘導区域のなかでも住まい方や密度感などの性格が異なるため、性格に応じてゾーン区分することを検討していく

市街化区域

① 居住に適さない区域の除外

- ・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
 - ・ 「工業地域」かつ「地区計画で居住を制限」している区域
- ※洪水による浸水エリアが存在するが、浸水対策を実施済のため除外しない

② 居住誘導区域の詳細検討【次回検討】

- ・ 地形・地物、用途地域に基づき、区域界を設定

居住誘導区域のゾーン区分（名称や性格の設定）は暫定案であり、次回委員会にて引き続き検討します

居住誘導区域 居住誘導区域のなかでも、性格に応じてゾーンを区分

まちなか居住や高齢者向け住宅を積極的に誘導（都市機能誘導区域とイコール）

まちなか居住ゾーン





電車やバスなど公共交通の高い利便性が確保された住宅市街地

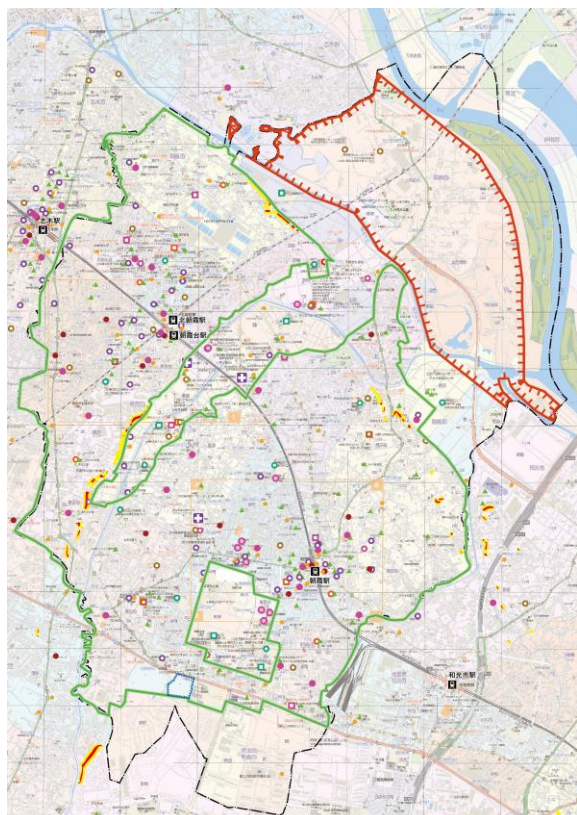
移動らくらくゾーン

















一定の利便性が確保された現在の良好な居住環境を維持

居住環境維持ゾーン

○居住誘導区域からの除外を検討する要素

-  工業系用途地域のうち地区計画で居住を制限している区域 = 居住を制限しているため**居住誘導区域から除外する**
-  土砂災害特別警戒区域 = 都市再生特別措置法において「居住誘導区域に含まない」とされているため**居住誘導区域から除外する**
-  土砂災害警戒区域 = 都市計画運用指針や立地適正化計画の手引きにおいて、防災対策等を総合的に勘案して判断することとされているため、**今後検討する防災指針等も踏まえて居住誘導区域に含めるかどうかを引き続き検討する**
-  家屋倒壊等氾濫想定区域 [氾濫流] = 市街化区域内には存在しない



- ### 凡例
-  コンビニ
 -  ドラッグストア
 -  スーパー
 -  病院
 -  診療所
 -  通所介護施設
 -  幼稚園・保育所等
 -  公共施設(広域型)
 -  市民文化系/公民館
 -  市民文化系/市民センター
 -  学校教育系/小学校
 -  学校教育系/中学校
 -  子育て支援系/保育園
 -  子育て支援系/児童館
 -  保健・福祉系
 -  行政系
 -  市街化区域

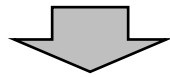
○朝霞市水害ハザードマップ



○ 旧暫定逆線引き地区とは

(道路整備基本計画(令和元年5月)の記述より抜粋整理)

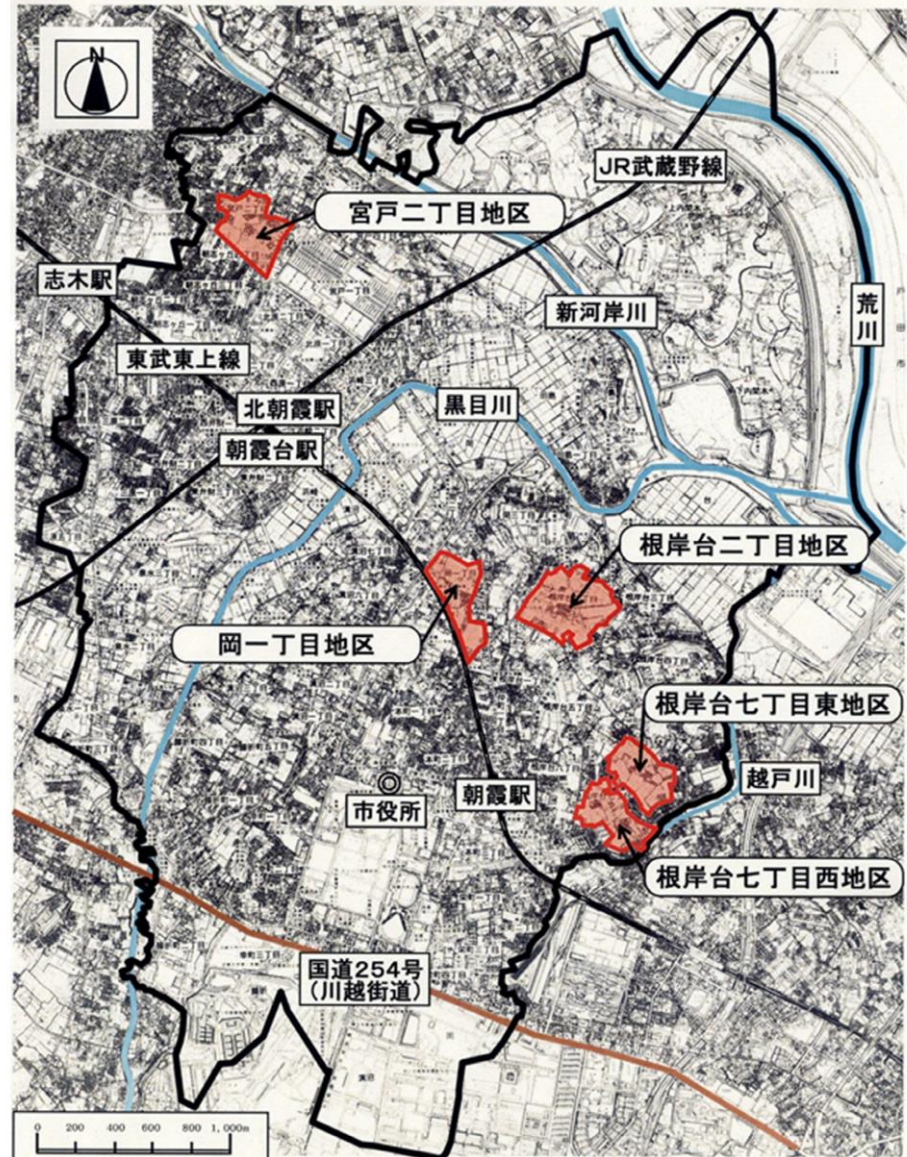
- ・埼玉県では、昭和59年(1984)年12月に、市街化区域内で計画的な市街地整備の見直しが明らかになっていない農地の割合が大きい区域を対象に、一旦、用途地域を残したまま市街化調整区域に編入することで乱開発を抑制し、計画的に都市基盤の整備を行うための土地区画整理事業の実施が確実になった時点で再度、市街化区域に編入する『暫定逆線引き地区』の指定を行った。
- ・その後、埼玉県が暫定逆線引き地区の見直しの方針を策定し、朝霞市ではその方針に沿って、市内に残っていた旧暫定逆線引き地区(5地区)についてそれぞれの地区に応じた地区計画を定め、市街化区域へ編入した。
- ・今後、市街化区域に編入されたことにより、市街地形成が進行することが予測されるため、旧暫定逆線引き地区地区計画に位置付けられた区画道路の整備を計画的に行う必要がある。



【居住誘導区域の設定における旧暫定逆線引き地区の扱い】

上記のとおり旧暫定逆線引き地区は一定の基盤整備を行っていくため居住誘導区域に含めるが、他地区と比較して優先的に居住を誘導していく性格のものではないため、居住誘導区域のゾーン区分においては旧暫定逆線引き地区の要素は考慮しない。

<旧暫定逆線引き地区位置図>



「朝霞市の都市計画 ~地区計画~ (平成23年1月)」 より

■ 居住の届出制度

(参考) 届出・勧告制度・・・居住誘導区域

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

■ 届出の対象となる行為(§ 88①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)**

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○ 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

○ 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

○ 「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。

○ 都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。

■ 届出の時期(§ 88①) **重要事項説明(宅地建物取引業法)**

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■ 届出に対する対応

○ 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➢ 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○ 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
- 居住誘導区域内において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・ 開発規模の縮小
 - ・ 居住誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 88③)

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○ 必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 88④)

災害レッドゾーン※に係る区域において

※災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域

○ 勧告を受けた者がこれに従わなかったとき

- ・ 届出者の主たる事務所の所在地
- ・ 開発区域に含まれる地域の名称 等

公 表

(都市再生法 § 88⑤)