

# 立地適正化計画の策定について

①誘導施設、誘導区域等の検討について

…P2

②誘導施策の検討について

…P24

③防災指針の検討について

…P43

【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

【朝霞市の立地適正化計画におけるまちづくりの施策・誘導方針（ストーリー）】

【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 都市拠点のウォーカブル化（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 マイカー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のまちづくりを推進します。

# ①誘導施設、誘導区域等の検討について

- ①ー1 都市機能誘導区域及び  
(仮称)都市機能補完ゾーン
- ①ー2 誘導施設
- ①ー3 居住誘導区域


# ■ 都市機能誘導区域の設定

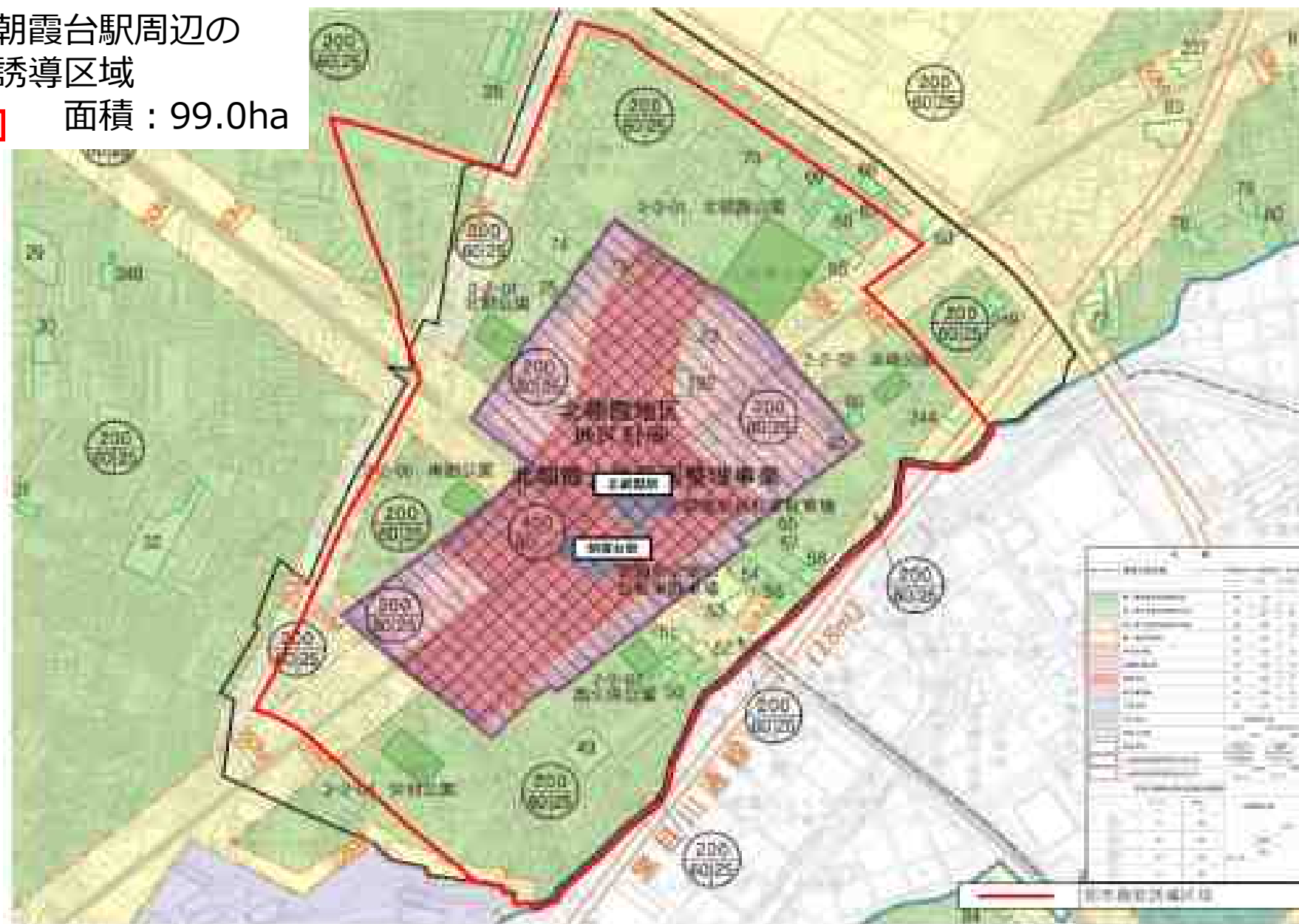
朝霞駅周辺の都市機能誘導区域  
凡例： 面積：76.3ha



# ■ 都市機能誘導区域の設定

北朝霞・朝霞台駅周辺の  
都市機能誘導区域

凡例：  面積：99.0ha



## ■ (仮称)都市機能補完ゾーンの設定

市街化調整区域のうち以下の3地区においては本市の公共施設を維持していくために重要な地区であることから、市街地をむやみに拡大するものではないことを前提に、公共的な機能の維持または計画的な誘導を図る「**(仮称)都市機能補完ゾーン**」を本市独自の区域として設定

### 【(仮称)都市機能補完ゾーンを定める3つの地区】

地区名	区域を定める理由
<b>基地跡地地区 地区計画エリア</b>	「朝霞市基地跡地利用計画（H27.12）」において、市民サービスの拠点となる公共施設やシンボルロード、公園等の整備が計画されており、その円滑な実現を図るためには立地適正化計画における位置づけを明確にする必要がある。
<b>医療と福祉の 拠点エリア</b>	都市計画マスタープラン（H30.6修正）において「医療と福祉の拠点」に位置付けられ、健康増進センター、総合福祉センター、東洋大学などの公共公益施設の立地を今後も着実に維持していくためには立地適正化計画における位置づけを明確にする必要がある。
<b>国道254号バイ パス沿線エリア</b>	第5次総合計画、都市計画マスタープラン、産業振興基本計画において国道254号バイパス沿道の土地利用の検討が位置付けられ、併せて内間木公園の旧憩いの湯跡地を含めた拡張整備の取組を進めるに当たり、内間木地域の活性化や防災力の向上を着実に図るためには立地適正化計画における位置づけを明確にする必要がある。

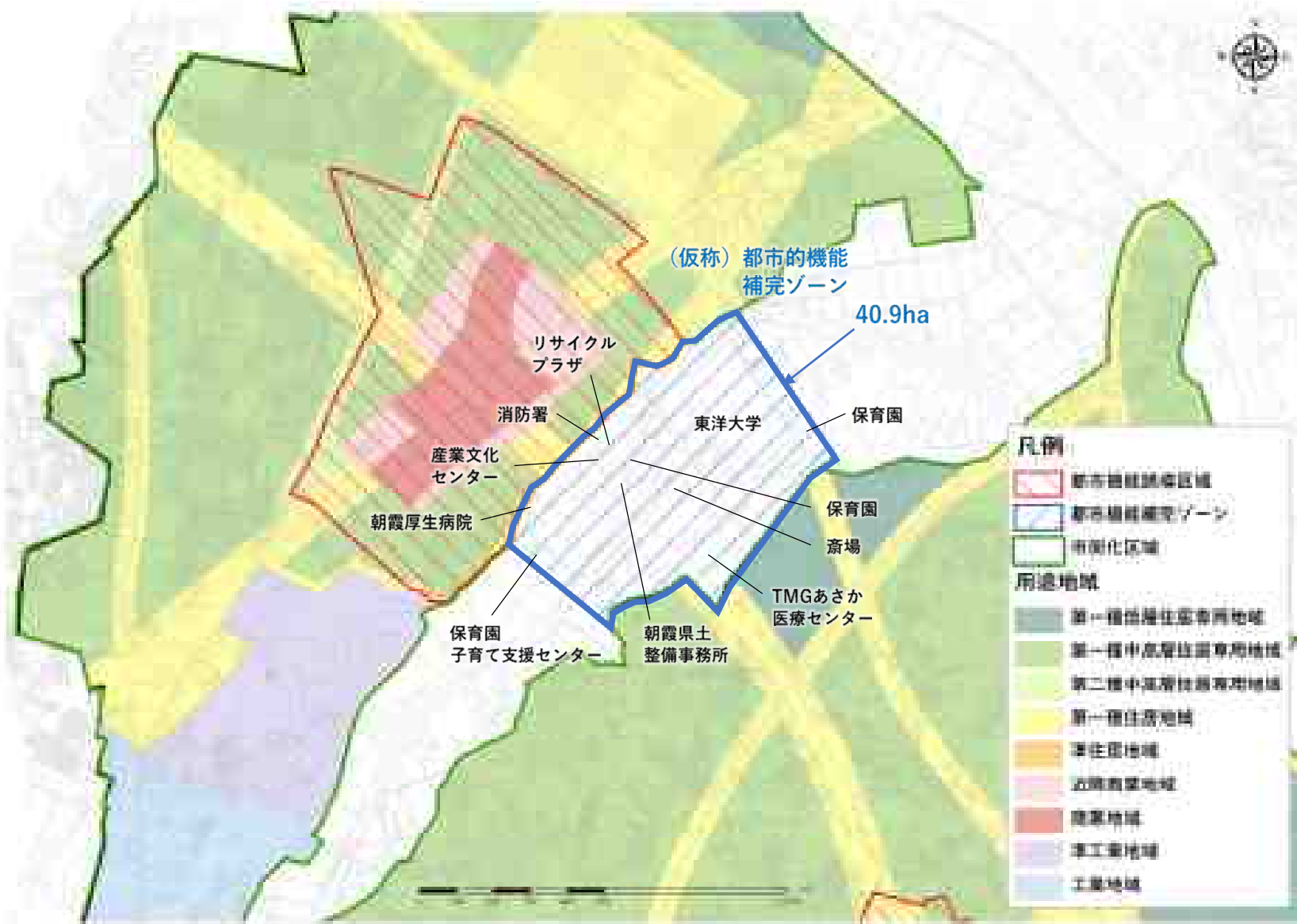
# ■ (仮称)都市機能補完ゾーンの設定

【(仮称)朝霞駅周辺地区都市機能補完ゾーン(基地跡地地区地区計画エリア)】



# ■ (仮称)都市機能補完ゾーンの設定

【 (仮称) 北朝霞駅周辺地区都市機能補完ゾーン (医療と福祉の拠点エリア) 】





## ■ (仮称)都市機能補完ゾーンの設定

【 (仮称) 国道254号バイパス沿線ゾーン (国道254号バイパス沿線エリア) 】



# ①誘導施設、誘導区域等の検討について

- ①ー1 都市機能誘導区域及び  
(仮称)都市機能補完ゾーン
- ①ー2 **誘導施設**
- ①ー3 居住誘導区域

## ■ 前回委員会での誘導施設に関するご意見と対応（保育施設）

項目	庁内検討委員会 意見	担当部署意見
保育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他市の誘導施設をみると、その他施設として「保育施設」を設定しているが朝霞市の誘導施設には含まれていない。</li> <li>・居住誘導区域のゾーンの選択肢として、このゾーンであれば子育て施設まで歩いて行ける、待機児童はいないなどのインセンティブを示すことで誘導を促す考え方もある。</li> <li>・例えば保育施設について、朝霞市は待機児童の数が県内トップクラスであり、誘導施設として保育施設を位置付けないことで、市は保育施設を積極的に誘導・整備をしていかないものと捉えられてしまう可能性もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園についても駅前に集約する必要はないと考えており、例えば駅にステーションを設け各施設に配送できるようなシステムができれば解決できると考えられる。</li> </ul>



● 庁内検討委員会での意見を踏まえ、保育施設を誘導施設とするか否かについて整理すると以下のとおり。

項目	誘導施設としての適性の考え方	検討結果（仮）
保育施設	<p>保育施設を誘導施設とどうかについては、以下のとおり考えられる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 鉄道で通勤している家庭にとって駅周辺で子どもを預けられることは便利であるが、前回意見交換会でのご意見のとおり必ずしも施設自体を配置する必要はない。</li> <li>② コロナ禍を契機として在宅勤務も増加しており、その場合は駅よりも自宅近くに保育施設がある方が望ましい。</li> <li>③ 朝霞市の待機児童数は令和3年度43人と、前年より減少しているものの埼玉県下で最多であり、早急な改善が望まれる課題のひとつ。土地の確保が困難な駅前の立地を優先するより、居住誘導区域内での立地を促進する方が課題解決には効果的と考えられる。</li> </ol>	<p>誘導施設に指定して都市機能誘導区域内に集約していくのではなく、居住誘導区域内の立地密度を高めていくことが適切と考えられる。</p>

# 【参考】 幼稚園・保育所等の分布状況



ID 番号	施設種別	施設名称
1	幼稚園	学校法人細田学園幼稚園
2	幼稚園	かまの木幼稚園
3	幼稚園	わかび幼稚園
4	幼稚園	なみきの幼稚園
5	幼稚園	朝霞幼稚園
6	幼稚園	菩提樹の森幼稚園
7	幼稚園	さいか幼稚園
8	幼稚園	あさか台幼稚園
9	幼稚園	根岸幼稚園
10	幼稚園	朝霞花の木幼稚園
11	幼稚園	朝霞なかよし幼稚園
12	幼稚園	朝霞たちばな幼稚園
13	幼稚園	第二あさかたんぼこども園
14	小規模保育施設	アメリカンキッズ英語保育園/志木本町園
15	小規模保育施設	ぶりえユリノ木園
16	小規模保育施設	あだちみどり保育園
17	小規模保育施設	笑顔のはな保育園
18	小規模保育施設	保育ルームFelice (フェリーチェ) 新産園
19	小規模保育施設	志木駅前そらいろ保育園
20	小規模保育施設	ぶりえ駅前園
21	小規模保育施設	ラポール
22	小規模保育施設	すくすく新産栄園
23	小規模保育施設	元気キッズ 新産栄園
24	保育園	ぶりえ志木駅前園
25	保育園	メリーボピンス/志木駅前ルーム
26	保育園	元気キッズ 志木園
27	保育園	ありさん保育園
28	保育園	メリーボピンス/志木ルーム
29	保育園	アスク志木駅前保育園
30	保育園	アンファンシェリSHIKISM
31	保育園	志木どろんご保育園
32	保育園	まなびぐら新産栄保育園
33	保育園	新産市立第一保育園
34	保育園	新産どろんご保育園
35	保育園	竹の子保育園
36	保育園	ほんちょう保育園
37	保育園	ハレルヤ保育園
38	保育園	ひだまりの保育園
39	保育園	めぐみ保育室
40	保育園	さくらんぼ保育室
41	保育園	保育ルーム フェリーチェ朝霞園
42	保育園	しらとり保育室
43	保育園	さつき保育園
44	保育園	エルアンジュ
45	保育園	プチアンジュ
46	保育園	元気キッズ朝霞岡園
47	保育園	メリー★ボピンス朝霞南口ルーム
48	保育園	ひざおりしらとり保育室
49	保育園	幸町しらとり保育室
50	保育園	朝霞本町エンゼル保育室
51	保育園	朝霞台エンゼル保育室
52	保育園	ちゅうりっぷ園仲町
53	保育園	さつき第二保育園
54	保育園	愛育園
55	保育園	どれみキッズハウス
56	保育園	三原エンゼル保育室
57	保育園	ベビールームゆりかご
58	保育園	元気キッズ朝霞根岸台園
59	保育園	朝霞たちばな保育室 朝霞台
60	保育園	西井財エンゼル保育室
61	保育園	元気キッズ第二あさかりードタウン園
62	保育園	Jキッズガーデン朝霞
63	保育園	たちばな保育室朝霞本町
64	保育園	たちばな保育室北朝霞
65	保育園	駅前本町エンゼル保育室
66	保育園	浜崎保育園
67	保育園	東朝霞保育園
68	保育園	溝沼保育園
69	保育園	本町保育園
70	保育園	根岸台保育園
71	保育園	北朝霞保育園 (本園)
72	保育園	北朝霞保育園 (分園)
73	保育園	栄町保育園
74	保育園	泉水保育園
75	保育園	さくら保育園
76	保育園	笠戸保育園
77	保育園	仲町保育園
78	保育園	大山保育園
79	保育園	朝霞しらぼと保育園
80	保育園	滝の根保育園
81	保育園	あさかたんぼ保育園 (本園)
82	保育園	あさかたんぼ保育園 (分園)
83	保育園	さわらび保育園
84	保育園	朝霞どろんご保育園
85	保育園	三原どろんご保育園
86	保育園	ゆりの木保育園
87	保育園	太陽と大地のこども保育園
88	保育園	朝霞ひだまりの森保育園
89	保育園	朝霞ゆりかご保育園
90	保育園	いずみばし保育園
91	保育園	ひまわり保育園
92	保育園	仲町どろんご保育園
93	保育園	白百合園
94	保育園	朝霞にじいろ保育園
95	保育園	つくし保育園
96	保育園	北原保育園
97	保育園	おれんじゆめ保育園
98	保育園	駅前おれんじベビー保育園
99	保育園	メリーボピンス 朝霞台ルーム
100	保育園	メリーボピンス kids朝霞ルーム
101	保育園	メリーボピンス kids北朝霞ルーム
102	保育園	仲町エンゼル保育室
103	保育園	あさかだいアンジュ保育園
104	保育園	メリーボピンス北朝霞ルーム
105	保育園	元気キッズ第二朝霞岡園
106	保育園	かえて保育園
107	保育園	メリーボピンス朝霞東口ルーム
108	保育園	みはら保育園
109	保育園	元気キッズ 朝霞根岸台園
110	保育園	元気キッズ第二あさかりードタウン園
111	保育園	あさしがおかアンジュ保育園

## ■ 前回委員会での誘導施設に関するご意見と対応（高齢者向け施設）12

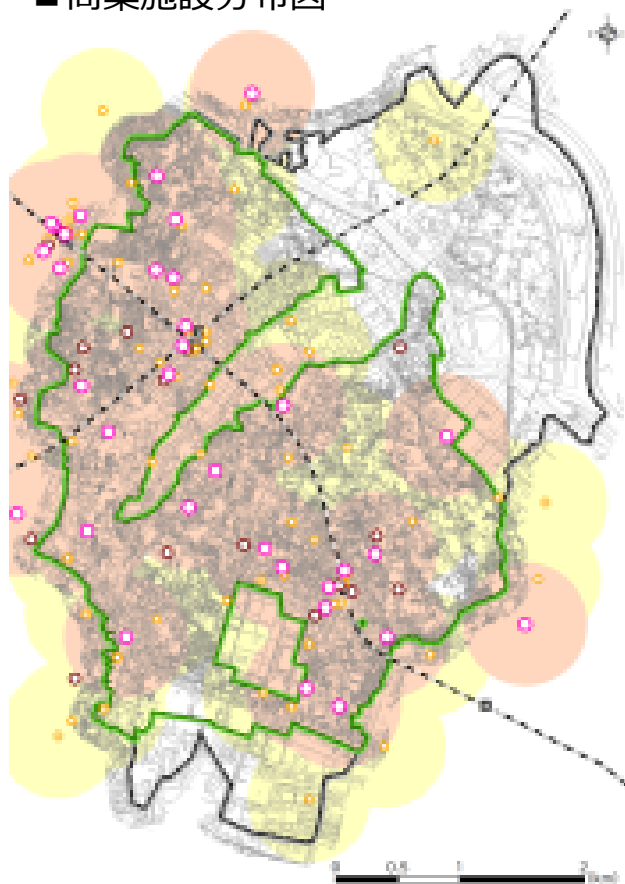
項目	委員意見	担当部署意見
高齢者向け住宅 老人福祉施設 介護施設	（担当課以外の委員からの指摘は特になし）	高齢者マンションが駅前にあることは望ましいと考えるが、老人ホームなど施設は日常生活に対して支援が必要な方が入居しており、自力で外出することはできず移動は車であることから駅前にある必要はないと考える。



- 前回委員会意見を踏まえ、高齢者向け施設を誘導施設とするか否かについて整理すると以下のとおり。

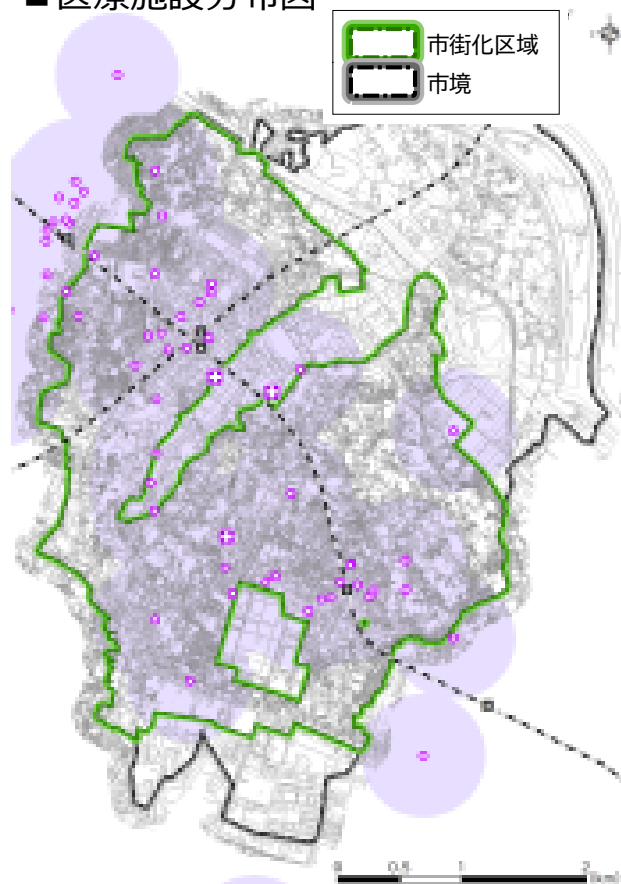
項目	誘導施設としての適性の考え方	検討結果（仮）
高齢者向け住宅 老人福祉施設 介護施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 担当部署の意見や他都市の誘導施設設定事例から、老人福祉施設（有料老人ホーム等）や介護施設（通所系・訪問系、小規模多機能型居宅介護等）を誘導施設とすることは求められてない。</li> <li>・ 高齢者マンション（サービス付き高齢者向け住宅）は施設ではなく住宅の一部であるが、生活の利便性の高い場所に立地を誘導することは適切と考えられる。</li> <li>・ 一方で居住誘導区域にもメリハリをつけることが求められている。そのため、都市機能誘導区域というより居住誘導区域のうち「まちなか居住ゾーン」を高齢者が安心して暮らせるゾーンとしてメリハリをつけるために、サービス付き高齢者向け住宅を誘導施設に設定することは妥当と考えられる。 なお、現状ではサービス付き高齢者向け住宅は駅周辺に集積している状況ではない。</li> </ul>	老人福祉施設や介護施設は誘導施設としないが、高齢者向け住宅についてはメリハリある居住誘導策の一環として誘導施設に位置付けることが考えられる。

### ■ 商業施設分布図



- スーパー
- ドラッグストア
- コンビニ
- スーパー・ドラッグストア500m圏
- コンビニ500m圏

### ■ 医療施設分布図



- △ 病院
- 診療所
- 病院・診療所500m圏

### ■ 通所介護施設分布図

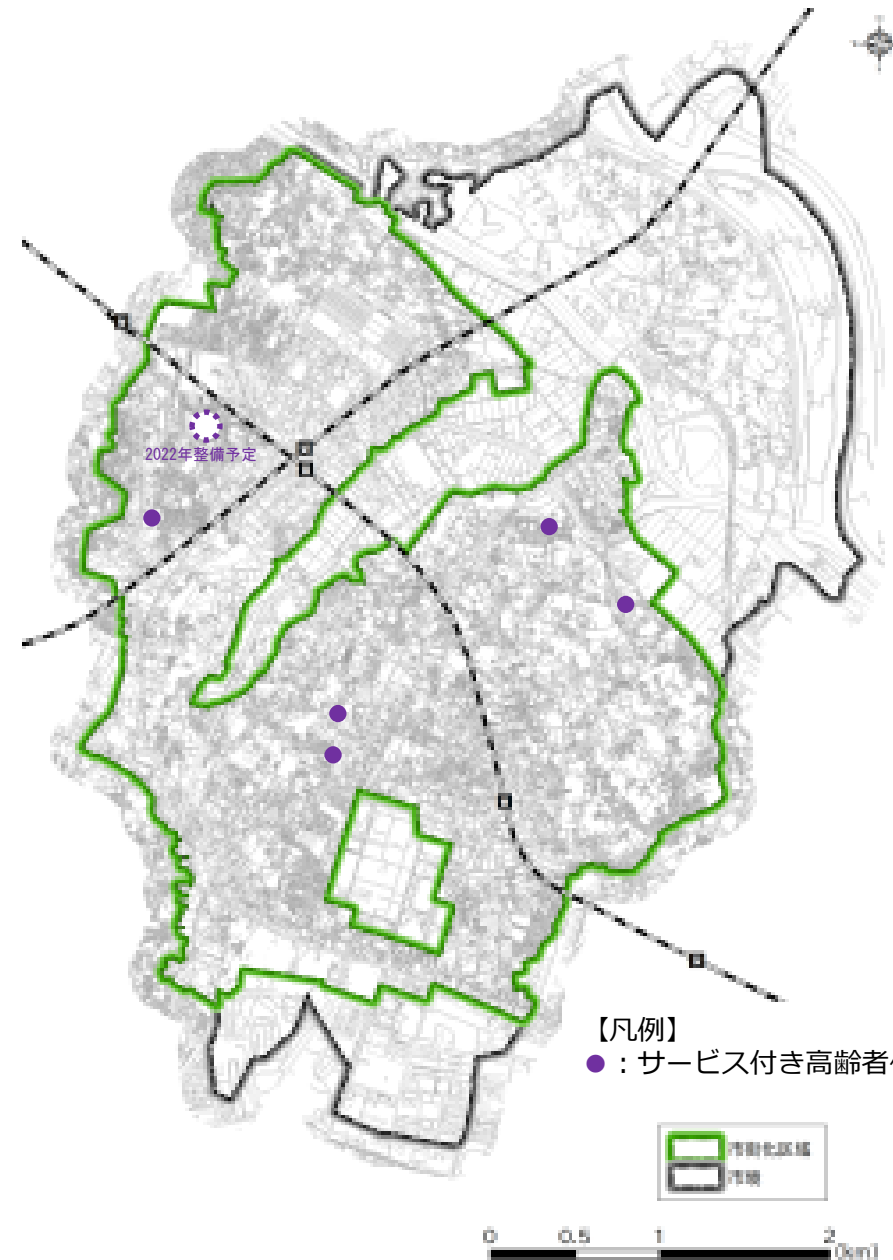


- 通所介護施設
- 通所介護施設 500m圏

※施設の徒歩圏は、健常者の徒歩圏（800m）ではなく高齢者の徒歩圏（500m）を表示しています。

# 【参考】 サービス付き高齢者住宅の分布

住宅名	所在地		サービス ※ 3						併設施設の有無	築年数 入居開始時期 ※ 4
	家賃 (共益費) [万円・概算] (非表示)	専用面積 [m <sup>2</sup> ]	状況 把握 相 握 談 [万円]	生 活 把 握	食 事	介 護	家 事	健 康 維 持		
ガーデンコート朝霞	埼玉県朝霞市根岸台三丁目1番2号	18.10-25.41	3	○	○併	○併	○併	—	有	築2年 2020/11/1
サ高住ひらぎの里	埼玉県朝霞市岡	18.93-37.86	2.2	○	○	○	○	○	有	築6年 2017/1/23
モーニングパーク朝霞シニアルーム	埼玉県朝霞市溝沼	65.21-73.94	2.2	—	—	—	—	—	無	築28年 入居開始済み
志木・サービス付き高齢者向け住宅	埼玉県朝霞市三原3丁目	25.81-48.62	5.7	○	併	—	○	併	有	竣工年月： 2022/07/31 2022/11/1
日生オアシス朝霞	埼玉県朝霞市三原1丁目11番22号	20.37-20.64	2.2	○	○	○	○	○	有	築8年 入居開始済み
コンフォルト朝霞	埼玉県朝霞市溝沼1-5-2	18.00-36.00	介護保険適用あり	○	○	○	○	○	無	築10年 入居開始済み



一般社団法人 高齢者住宅協会サービス付き高齢者向け住宅  
情報提供システムより

【凡例】  
●：サービス付き高齢者住宅



# ■ 誘導施設の設定（案）

（○：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"> <li>●市役所（本庁舎）</li> <li>○●商業施設</li> <li>○●スーパーマーケット</li> <li>○シェアオフィス、サテライトオフィス、など多様な業務に活用できるスペース</li> <li>○地域の交流の場</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>○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</p> <p>●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</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○出張所</li> <li>○●商業施設</li> <li>○●スーパーマーケット</li> <li>○シェアオフィス、サテライトオフィス、など多様な業務に活用できるスペース</li> <li>○郵便局</li> <li>○児童館</li> <li>○子育て世代包括支援センター</li> <li>○基幹型地域包括支援センター</li> <li>○障害者基幹型相談支援センター</li> <li>○成年後見センター</li> <li>○公共公益サービスを提供する事務所（社会福祉協議会事務所）</li> <li>○地域の交流の場</li> <li>○●防災倉庫</li> </ul>



# ①誘導施設、誘導区域等の検討について

- ①ー1 都市機能誘導区域及び  
(仮称)都市機能補完ゾーン
- ①ー2 誘導施設
- ①ー3 居住誘導区域

■ 本市の居住誘導区域は、市街化区域のうち、「①居住に適さない区域」と「②本市が目指すまちづくりの観点を踏まえ、居住を誘導しないと判断する区域」を除外したエリアとします。「①居住に適さない区域」の詳細は以下のフローのとおりです。

## 市街化区域

① 居住に適さない区域の確認

【都市再生特別措置法により居住誘導区域には含まないこととされている区域の確認】

- 本市では「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」が該当するため、これを除外（※）

【都市計画運用指針において「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域の確認】

- 本市において本件に該当する区域は無し（津波災害特別警戒区域と建築基準法第39条に基づく災害危険区域）

【都市計画運用指針において「居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域の確認】

- 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） = 居住誘導区域から除外（※）
- 洪水・内水浸水想定区域 = 対策を講じることを前提に誘導区域に含める
- 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） = 家屋倒壊の危険があるため、居住誘導区域から除外（※）

【都市計画運用指針において「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域の確認】

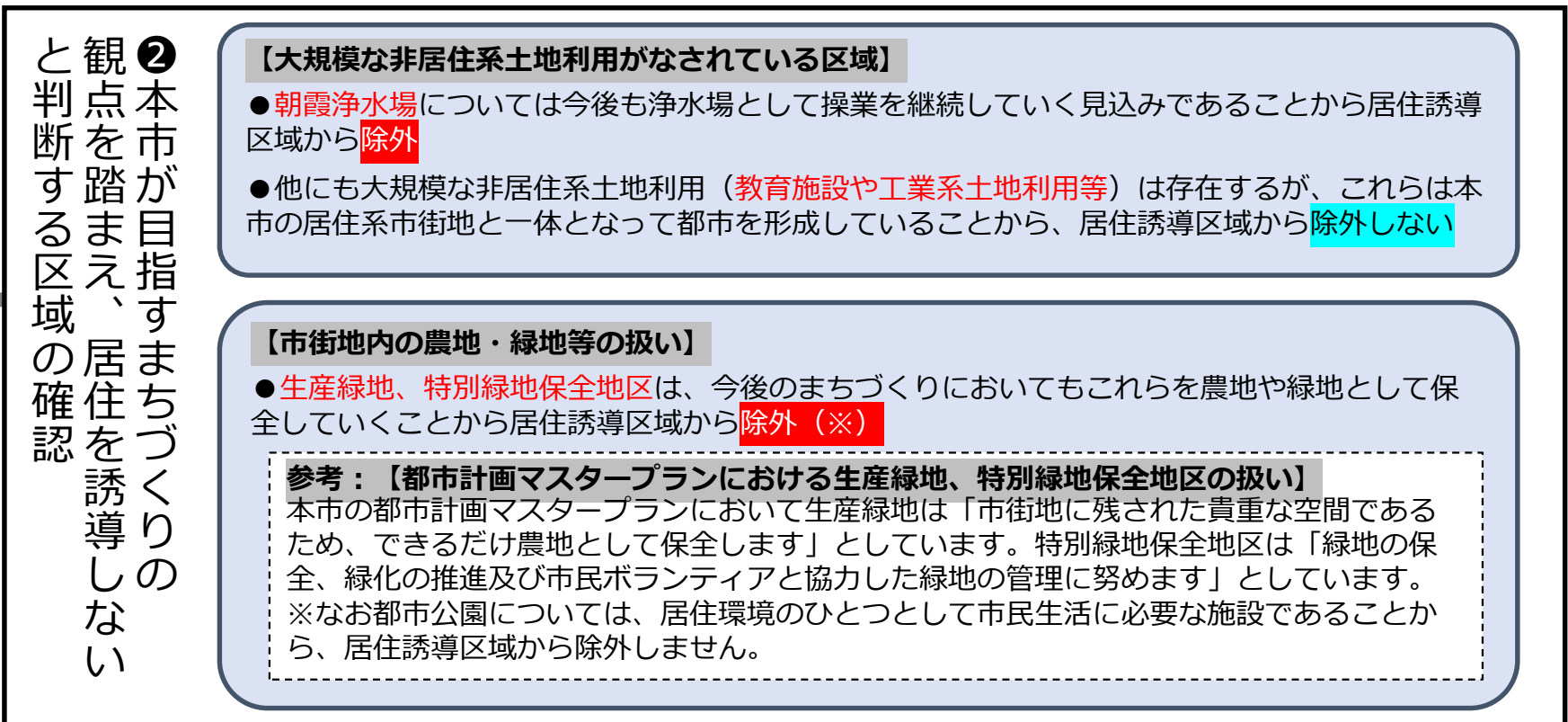
- 地区計画で住宅の建築が制限されている区域 = 幸町三丁目地区地区計画区域及びあずま南地区地区計画区域（今後市街化区域に編入予定）は住宅の建築が制限されているため居住誘導区域から除外

次ページへ

「※」マークで記載した除外項目は、立地適正化計画の運用段階で区域等が随時変更となる可能性があるため、計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外することとします。（いわゆる文言除外）

前ページより

**「②本市が目指すまちづくりの観点を踏まえ、居住を誘導しないと判断する区域」の詳細は以下のフローのとおりです。**



「※」マークで記載した除外項目は、立地適正化計画の運用段階で区域等が随時変更となる可能性があるため、計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外することとします。（いわゆる文言除外）

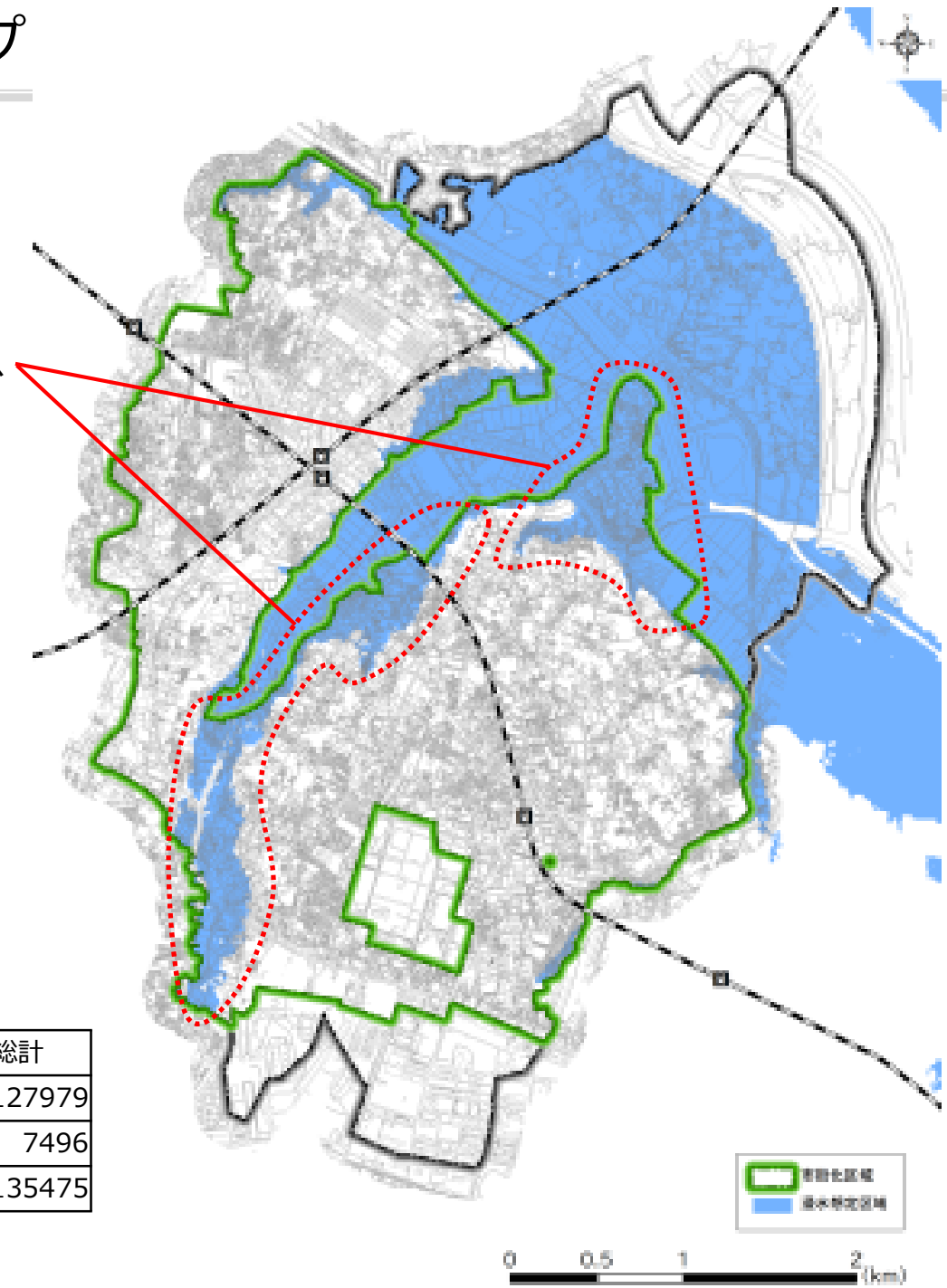
## 居住誘導区域

メリハリのある居住誘導策を講じていくため、居住誘導区域のゾーン区分を設定します。  
(後述)

## ■ (参考) 洪水ハザードマップ

市街化区域内にも浸水想定区域は存在するが、今後浸水対策を講じていくことを前提に居住誘導区域からは除外しない

【データより】  
市街化区域に居住する人口のうち約11%が浸水想定区域内に居住している



	浸水内人口	割合
市街化区域	14,185	74%
調整区域	5,057	26%
総計	19,242	

	浸水内人口	割合	浸水外人口	割合	総計
市街化区域	14,185	11%	113,794	89%	127979
調整区域	5,057	67%	2,439	33%	7496
総計	19,242	14%	116,233	86%	135475

# ■ (参考) 土砂災害ハザードマップ

○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いる

○立地適正化計画では、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）ともに居住誘導区域から除外する

**土砂災害警戒区域（イエローゾーン）**

急傾斜地の崩壊が発生した場合に、住居等の生活又は業務に被害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、警戒の要し、警戒区域制の整備が行われます。

＜指定条件（急傾斜地の崩壊の場合）＞

- ・急傾斜度が25度以上で高さ50m以上の区域
- ・急傾斜地の上部から下部距離が10m以上の区域
- ・急傾斜地の下部から急傾斜地の高さの2倍（ただし50mを越える場合は50m）以内の区域

**土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）**

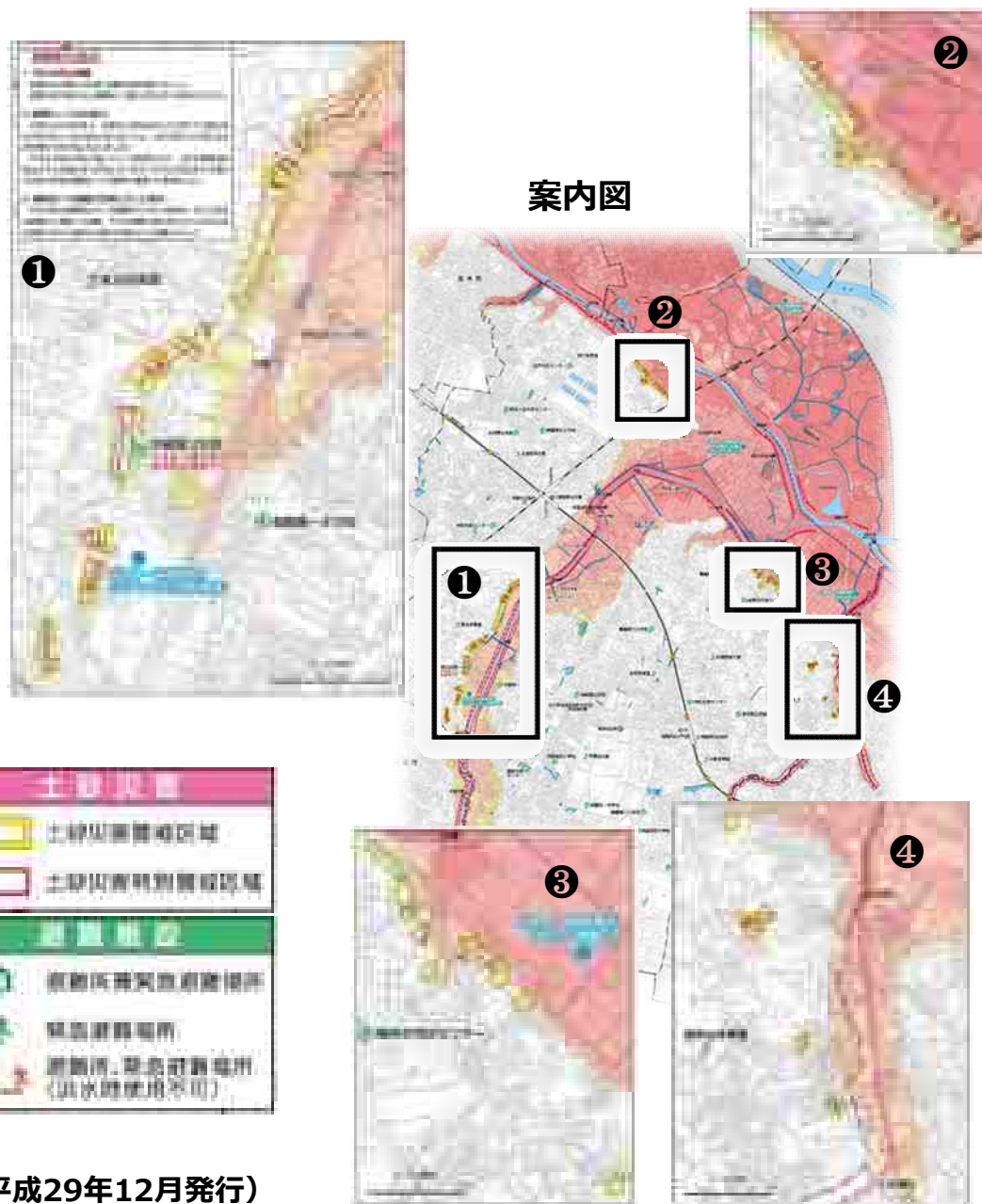
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）のうち、急傾斜地の崩壊が発生した場合に、建築物に被害が生じ住居等の生活又は業務に著しい被害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の研究行為に対する許可制、建築物の構造規制等の措置が講じられます。

**土砂災害**

- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

**避難施設**

- 避難所等防災避難場所
- 緊急避難場所
- 避難所、緊急避難場所（洪水時使用不可）



出典：朝霞市土砂災害ハザードマップ（平成29年12月発行）

## ■ (参考) 都市計画図

○用途地域によって人口密度に違いがあり、特に商業地域や第一種住居地域で人口密度が高い（第二種中高層住居専用地域は指定面積が少ない）

○工業系の用途地域でも一定の人口密度で居住している

### 【データより】

用途地域	人口	面積	人/ha
第一種低層住居専用地域	11,107	138	81
第一種中高層住居専用地域	58,989	484	122
第一種住居地域	32,260	223	145
第二種中高層住居専用地域	1,377	8	177
準住居地域	413	11	38
近隣商業地域	5,107	36	143
商業地域	7,479	37	202
準工業地域	5,883	49	120
工業地域	5,364	79	68
総計	127,979	1,063	120.4

○市街化区域の全域に生産緑地（特定生産緑地を含む）が分布。特に旧暫定逆線引き地区となっている地区計画区域には生産緑地が多い。

### 【データより】

生産緑地（特定生産緑地を含む）面積の総計は約65haであり、本市の市街化区域の約6%にあたる



# ■ 居住誘導区域の性格に応じたゾーン設定

■ 自然と利便性がバランス良く調和したまち『むさしのフロントあさか』の実現を軸として、区域ごとにメリハリのある居住誘導策を講じていくため、居住誘導区域の中で性格に応じたゾーン区分を設定します。

## 歩いて暮らせる 駅ちかゾーン

### 【ゾーンの性格】

- 様々な都市機能が集積し、日常生活や交通の利便性が高く、徒歩圏内で生活できるゾーン
- 鉄道沿線の通勤や買い物等の利便性に魅力を感じる多様な世代の居住を誘導
- できるだけ車を使わない低炭素な暮らし

### 【ゾーンの設定要件】

- 都市機能誘導区域と同一区域

### 【施策の方向性】

- 高い人口密度や都市機能の集積を維持するため、商業施設等の立地を誘導
- 安全・快適に歩いて暮らせる環境を整えるため、ウォークアブル・バリアフリー化等を推進

### 【施策の方向性】

- 路線バスのサービス水準の確保・維持
- バス待ち環境の充実

### 【施策の方向性】

- 空き家バンク等の活用による空き家対策の推進
- 通学路や住宅地における交通安全対策

## 公共交通 らくらく移動ゾーン

### 【ゾーンの性格】

- 電車やバスなど、公共交通の高い利便性が確保され、市外や都心へ高アクセスできる住宅市街地を確保するゾーン
- 道路網が整い、バスや自転車で駅近まで楽に移動でき、通勤・通学・買い物等に便利
- 駅周辺の喧騒から一定程度離れ、比較的静かな生活環境も備える
- できるだけ自家用車を使わない低炭素な暮らし

### 【ゾーンの設定要件】

- 運行頻度の高いバス停（60本以上／日程度を想定）から300m以内

## 利便性と自然が調和した ゆとりの暮らしゾーン

### 【ゾーンの性格】

- 利便性と自然が理想的にバランスした総合的に暮らしやすい住環境ゾーン
- 現在の市街地密度の維持を図り、市内循環バスを軸とする交通利便性を確保する。
- 中心市街地や大通りからやや離れ、閑静で武蔵野の自然も近いゾーン

### 【ゾーンの設定要件】

- 居住誘導区域のうち、歩いて暮らせる駅ちかゾーン及び公共交通らくらく移動ゾーン以外の区域

### 【施策の方向性】

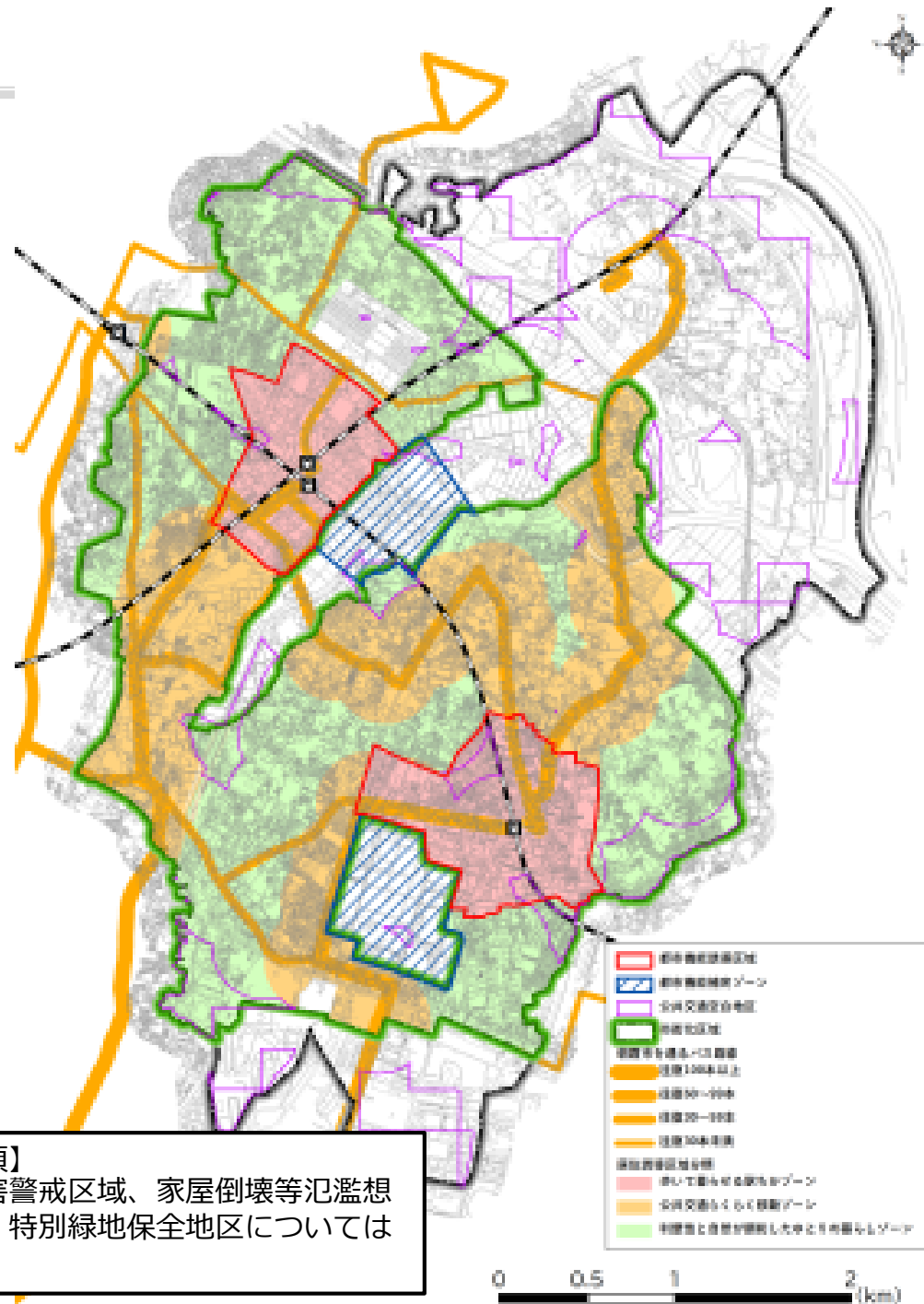
- 市内循環バスのサービス水準の確保・維持
- 道路環境の整備
- 緑地の創出・保全

# ■ 居住誘導区域の詳細設定

	歩いて暮らせる 駅ちかゾーン	公共交通らくらく 移動ゾーン	利便性と自然が 調和したゆとり の暮らしゾーン	
面積(ha)	175	368	487	
人口(人)	26,683	37,314	63,215	
人口密度 (人/ha)	153	101	130	
	今後	自然増	誘導による増	維持

	市街化区域	居住誘導区域	割合
面積(ha)	1062	1,031	97%
人口(人)	127,979	127,212	99%
人口密度(人/ha)	120	124	

※上記データは生産緑地を除外しない状態の数値です。  
 (生産緑地のデータを整理次第、生産緑地を居住誘導区域  
 から除外した数値を掲載予定)



**【居住誘導区域に関する注意事項】**  
 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、生産緑地、特別緑地保全地区については居住誘導区域から除外します。



## ②誘導施策の検討について

### ②ー1 誘導施策の全体像

### ②ー2 都市機能誘導区域の誘導施策

(特定用途誘導地区、朝霞駅周辺のウォークアブル化、北朝霞・朝霞台駅周辺再整備)

### ②ー3 公共交通や居住誘導に関する施策

## ■ 立地適正化計画の誘導施策は、「まちづくりの施策・誘導方針（ストーリー）」に基づき、以下のような施策体系とします。

		居住誘導区域				市街化調整区域			
		都市機能誘導区域 (朝霞駅周辺)	都市機能誘導区域 (北朝霞・朝霞台駅周辺)	歩いて暮らせる 駅ちかゾーン	公共交通 らくらく移動ゾーン	利便性と自然が調和した ゆとりの暮らしゾーン	(仮称) 朝霞駅周辺地区 都市機能補完ゾーン (基地跡地)	(仮称) 北朝霞駅周辺地区 都市機能補完ゾーン (医療と福祉)	(仮称) 国道254号バイパス 沿線ゾーン
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 特定用途誘導地区の設定</li> <li>【対象施設】</li> <li>・商業施設</li> <li>【緩和と内容】</li> <li>・容積率の最高限度</li> <li>・用途制限</li> <li>・高さの最高限度</li> <li>■ 都市計画道路の整備推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 特定用途誘導地区の設定</li> <li>【対象施設】</li> <li>・商業施設/事務所/集会所</li> <li>【緩和と内容】</li> <li>・容積率の最高限度</li> <li>・用途制限</li> <li>・高さの最高限度</li> <li>■ 溝沼浄水場跡地への公共施設整備（子育て総合支援センター等）</li> <li>■ 朝霞台駅のエレベーター設置等の交通結節点のバリアフリーの強化（地域公共交通計画施策の方向性④）</li> </ul>	(都市機能誘導区域と同様)				<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 朝霞市基地跡地利用計画に基づく公共的機能の整備及び現況施設の活用</li> <li>■ 朝霞の森やシンボルロードの利活用、施設整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地区計画による整備</li> <li>■ 内開木公園拡張整備</li> </ul>
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市のスポンジ化対策（青空駐車場や低未利用地の活用、空き店舗の活用など）</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 道路環境の整備</li> </ul>		
③ 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。	(防災指針にて記載)								
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共交通空白地区の改善に向けた生活道路の整備や新たな公共交通の段階的な導入（地域公共交通計画 施策の方向性①）</li> <li>■ 総合的な交通情報案内サービスの提供（地域公共交通計画 施策の方向性②）</li> </ul>								
「次世代」のための誘導方針	⑤ 都市拠点内のウォークアブル化（歩いて暮らせる、居心地が良い空間づくり）を推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 朝霞駅周辺エリア未来ビジョン（あさかエリアデザイン会議作成）に基づく公共事業や官民連携事業</li> <li>■ 駅西口富士見通線再構築化</li> <li>■ 道路空間の再配分</li> <li>■ 埼玉版スーパー・シティプロジェクト</li> <li>■ 無電柱化の推進</li> <li>■ 公共空地の広場化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北朝霞・朝霞台駅周辺エリアの未来ビジョン策定及びビジョンに基づく公共事業や官民連携事業</li> <li>■ 北朝霞駅前広場の高質空間形成</li> <li>■ 埼玉版スーパー・シティプロジェクト</li> </ul>	(都市機能誘導区域と同様)					
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ シェアサイクル等を活用した細かい移動ツールの提供（地域公共交通計画 施策の方向性⑤）</li> <li>■ 自転車通行空間の整備</li> <li>■ バスの利用促進に向けた意識の醸成（地域公共交通計画 施策の方向性⑩）</li> <li>■ 道路や公園等の公共施設整備や民間開発におけるグリーンインフラの導入促進</li> <li>■ 建築物の省エネルギー化の促進</li> <li>■ 空き家の活用促進</li> </ul>							
⑦ 次世代を担う子どもたちのために交通安全対策のまちづくりを推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 緑地の保全、創出</li> <li>■ 路線バスの確保・維持（地域公共交通計画 施策の方向性⑥）</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 緑地の保全、創出</li> <li>■ 特別緑地保全地区の保全</li> <li>■ 市内循環バスの運行計画や弾力的な運行体制の見直し（地域公共交通計画 施策の方向性⑦）</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 通学路や住宅地における交通安全対策（物理的な対策やゾーン30の指定、啓発活動など）</li> <li>■ 道路整備基本計画に基づく道路の幅員整備や交通安全施設の充実</li> </ul>								

## ②誘導施策の検討について

②ー1 誘導施策の全体像

②ー2 **都市機能誘導区域の誘導施策**

(特定用途誘導地区、朝霞駅周辺のウォークアブル化、北朝霞・朝霞台駅周辺再整備)

②ー3 公共交通や居住誘導に関する施策

# ■ 特定用途誘導地区の設定

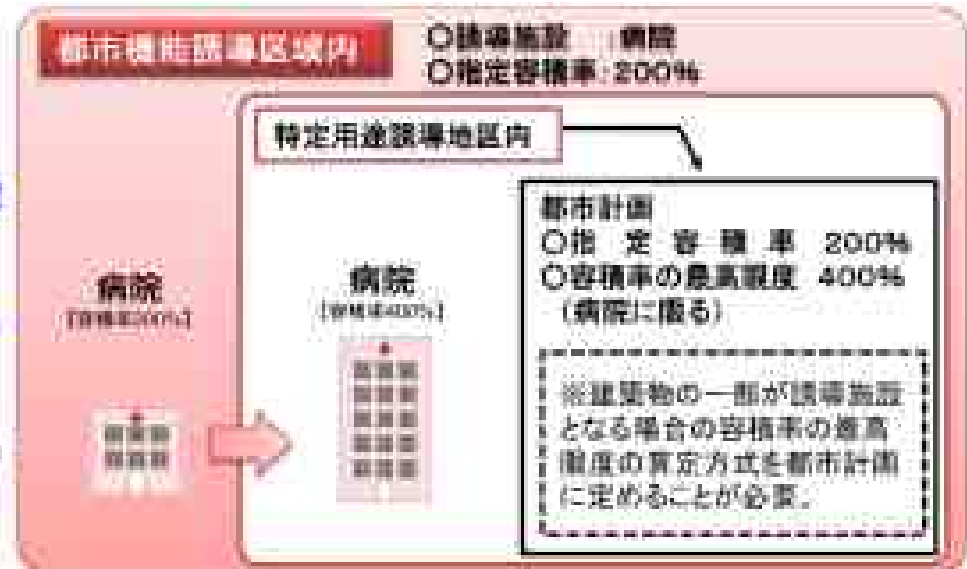
## ■ 特定用途誘導地区とは

都市機能誘導区域内で、都市計画に「特定用途誘導地区」を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができます。

例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新設の際に本制度を活用することが想定されます。

### 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
  - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
  - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
  - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



### 容積率規制や用途規制の緩和

[例：誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

[例：容積率200%のところを病院に限定して400%に] 容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

## ■ 特定用途誘導地区の活用（現時点案）

都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導を効果的に進めるため、「特定用途誘導地区」を活用します。

【設定方針】

### ①都市機能誘導区域内の一中高地域（下図黄色枠内）における「店舗」（ただし複合公共施設建設地は「事務所」「コミュニティセンター（集会場）」を含む）の用途緩和

- ・ 駅から至近に浄水場跡地というまとまった市有地があるなど、都市機能を高めるための適地が存在するにも関わらず、用途地域が「一中高」となっており、土地活用に制限

（用途緩和の方針（案））

- ・ 「事務所」：不可⇒1,500㎡以下、2階以下の範囲で建設可（二種中高層なみ）
- ・ 「集会所」：200㎡以下⇒1,500㎡以下、2階以下の範囲で建設可（二種中高層なみ）
- ・ 「店舗」：500㎡以下⇒1,500㎡以下（二種中高層なみ）

### ○朝霞駅周辺



### ○北朝霞・朝霞台駅周辺



# ■ 特定用途誘導地区の設定

## ■ 特定用途誘導地区の活用（現時点案）

都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導を効果的に進めるため、「特定用途誘導地区」を活用する。

【設定方針】

### ②都市機能誘導区域内の商業地域・近隣商業地域（下図の黄色枠内）における「店舗」の容積緩和

- ・朝霞市は人口が増加傾向であるにも関わらず、人口当たり小売業の数・面積ともに県内最低レベルであり、地区外での買い物割合が高い等、商業機能の不足が積年の課題

（用途緩和の方針（案））

- ・都市機能誘導区域のうち商業系の用途地域のエリアにおいて、「店舗」の用途を1階に設置した場合に、該当容積率の分を上乗せ

○朝霞駅周辺



○北朝霞・朝霞台駅周辺



## ■ 朝霞市複合公共施設（溝沼浄水場跡地）の整備

### <施設の概要>

子育て環境の充実及び福祉政策の推進に向けて、朝霞台地域に新たな福祉の拠点となる施設を整備します。また、朝霞台地域には公共施設がないことから、地域住民の利便性に資する施設をあわせて整備します。

#### 【設置施設】

子育て世代包括支援センター／児童館／地域の交流の場（集会施設等）／朝霞市社会福祉協議会（移転）／防災倉庫／基幹形地域包括支援センターをはじめとする福祉相談機関

### <整備スケジュール（予定）>

基本構想	令和4年度
基本設計	令和5年度
実施設計	令和5～6年度
工 事	令和7～8年度
完 成	令和9年3月

○溝沼浄水場跡地



# ■ 朝霞駅周辺のウォーカブル化に向けて

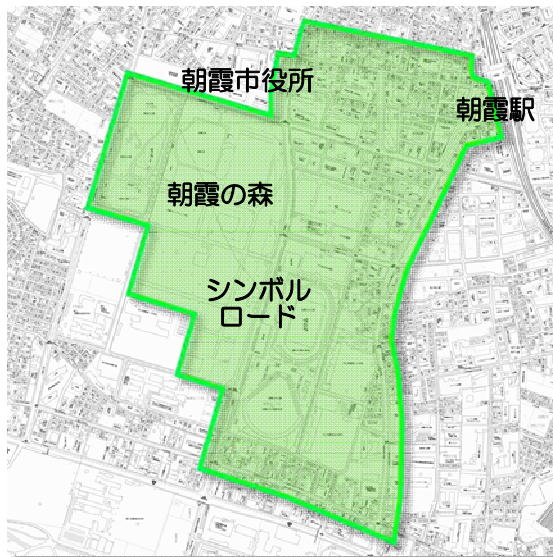
## ■ エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定

### ＜取組の概要＞

朝霞駅周辺地区（南口）において、官民の多様な人材が参画する官民連携組織（プラットフォーム）をつくり、共同でまちなかの諸課題の改善に取り組んでいます。

昨年度から来年度の3か年かけて、まちの理想的な未来ビジョン等の策定を目指します。ウォーカブルなまちなかの構築や、商業の活性化などをテーマとして、新型コロナ危機を契機とした職住近接の「新たな日常」に対応したまちづくりの視点も取り入れ、道路、公園、公共空地といったオープンスペースの利活用を軸とした施策を検討しています。

### ＜対象エリア＞



### 【エリアビジョンのコンセプト】

「まちの未来」を「人」が「つながる」ことで実現する。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。

#### 【まちの未来】

まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。

### 【エリアビジョンのキーワード】

まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。まちの未来は、人々のつながりによって実現される。

あさか → A S A K A



歩行者にとって快適なまちづくりを実現するため、歩行者の視点からまちづくりを進めます。



自転車にとって快適なまちづくりを実現するため、自転車の視点からまちづくりを進めます。



生活の質を高めるため、生活の視点からまちづくりを進めます。





# ■ 朝霞駅周辺のウォークアブル化に向けて

## ■ エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定

＜検討を進めている施策の例（出典：エリアビジョン（ベータ版））＞

施策	場所	取組内容
ASAKA STREET TERRACEプロジェクト	朝霞駅南口駅前広場 朝霞駅南口駅前通り 駅西口富士見通線 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>「あさかの『日常』をあるこう」をコンセプトに、未来の商店街を思い描きながら様々な企画や店舗営業でまちを盛り上げる</li> <li>日常的に開催される「小さなSTREET TERRACE」で常に魅力を発信し、年に一度の大規模開催では朝霞市内外の人々でにぎわうイベントへと発展させる</li> </ul>

### ○ASAKA STREET TERRACEプロジェクト



# ■ 朝霞駅周辺のウォーカブル化に向けて

## ■ エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定

＜検討を進めている施策の例（出典：エリアビジョン（ベータ版））＞

施策	場所	取組内容
人中心のみちづくりプロジェクト	朝霞駅南口駅前通り 駅西口富士見通線	<ul style="list-style-type: none"> <li>居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に向けた提案を行う</li> <li>一方通行化等の交通規制等を検討し、自転車も自動車も歩行者の速度で走れる車道の実現を目指し、市民参加のワークショップや実証実験を行う</li> </ul>

○人中心のみちづくりプロジェクト  
＜交通規制及び道路構造の検討＞

朝霞駅南口駅前通り交通規制の選択技術検討

交通規制	メリット	デメリット、留意点
一方通行	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路を効率的に活用することで歩行空間を広く確保できる</li> <li>滞留や渋滞の発生を抑制できる</li> <li>通行方向を制限することで道路幅を制限できる</li> <li>歩行者が車道を横断する距離が短くなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車側の通行方向が制限される</li> <li>一方通行化により自転車の通行が難しくなる可能性があるため、歩道や自転車道が必要</li> <li>自動車の迂回経路の確保が必要</li> <li>一方通行の向きの検討が必要</li> </ul>
双方向	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車の利便性が保たれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行空間、通行空間を増やすことが難しい</li> </ul>
歩行者優先	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者の安心、安全な通行空間が確保される</li> <li>歩道の幅が自由になる</li> <li>道路幅を拡張できる</li> <li>自転車道が可視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車の迂回経路の確保が必要</li> <li>既設構造物等の通行規制をしない（歩行者優先の）場合、歩行者優先の確保を確保することが難しい</li> </ul>

駅西口富士見通線道路構造の選択技術検討

	メリット	デメリット、留意点
車道狭化	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベント時等一時的利用が可能</li> <li>バリアフリー、障がいしやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通渋滞や道路幅とのすりつけの検討</li> </ul>
歩道区分あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者の通行空間が明確</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車が道を出しやすい</li> <li>道路全幅をつかった一体的な利用がしにくい</li> </ul>

＜ワークショップによる検討＞



## ■ まちなかウォーカブル推進事業の活用

### <支援制度の概要>

車中心から人中心の空間に転換するまちなかにおける歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組を重点的・一体的に支援する事業です。

支援制度の活用により、これまで都市再生整備計画では補助率40%であったものが、補助率50%に拡大します。

#### ○ウォーカブルな空間整備

- 道路、公園、広場等の既存ストックの改修・改築
- まちなかウォーカブル区域を支援する周辺環境の整備  
例) 道路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の芝生化・高草化、等

#### ○アイレベルの刷新

- 沿道施設の1階部分をリノベーションし、市民に開かれた民間による公共空間の提供
- 1階部分の透明化等の修繕整備  
例) 沿道施設の1階部分を開放し、市民に開かれた公共空間の提供、等

#### ○滞在環境の向上

- 「滞在環境整備事業」を新たに基幹事業として創設
- 滞在環境の向上に資する屋根やトランクルーム化に必要な施設等の整備
- 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査  
例) 社会実験の実施、デザイン検討・活用施設の導入、等

#### ○景観の向上

- 景観資源の活用  
例) 外観修繕、照明施設の整備、塗装の刷新化、等



## ■ まちなかウォーカブル推進事業の活用

### ＜支援制度の活用を想定する取組＞

未来ビジョンに掲げる将来像の実現に向けて、未来ビジョンにおける取組の方向性を踏まえた以下の取組をまちなかウォーカブル推進事業に位置付け、R5年度から3～5年以内の施策展開を図っていきます。

場所	取組内容
駅西口富士見通線	・ 道路の歩車道空間の再編 ・ 舗装の美化化 ・ 植栽や休憩施設の設置 等
消防団横の公共空地	・ ポケットパークの整備
朝霞駅南口駅前通り	・ 休憩施設の設置 等

○消防団横の公共空地の整備イメージ



○日常的な朝霞駅南口駅前通りの様子（現況）



○日常的な駅西口富士見通線の様子（現況）



## ■ まちなかウォークブル推進事業の活用

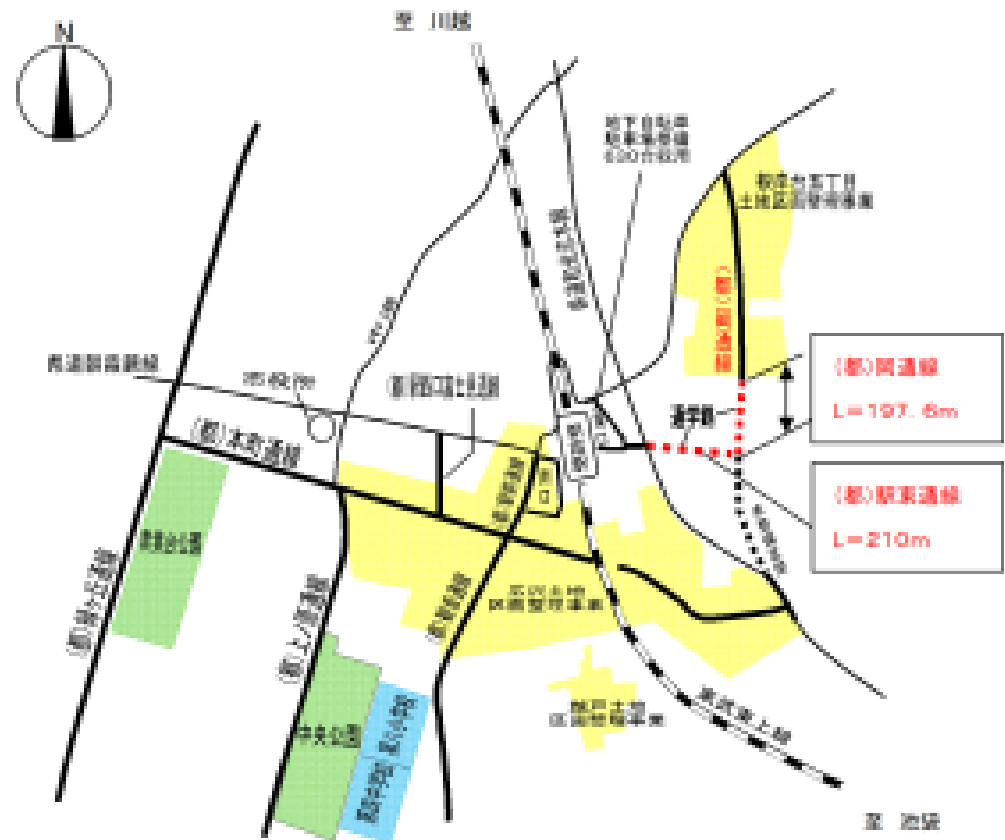
### <関連事業>

場所	取組内容
駅東通線	<ul style="list-style-type: none"> <li>朝霞駅東口駅前広場と岡通線を連絡する幅員20mの都市計画道路</li> <li>駅周辺に発生、集中する交通を安全かつ円滑に処理する役割を担う</li> </ul>
岡通線	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内を南北に縦断する幅員18mの都市計画道路</li> <li>幹線道路のネットワークを強化するとともに、歩車分離による安全で安心な交通網の形成を目指す</li> </ul>

○駅東通線の現況



○岡通線の現況



## ■エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定に向けて

### <取組の概要>

県内有数の乗り換え駅である北朝霞・朝霞台駅周辺エリアにおいて、今後の朝霞台駅舎の改修や複合公共施設の新設を見据え、ウォークブルの推進、公共空間利活用、黒目川の自然との連携といった視点から、エリア全体の魅力向上について官民で検討を行い、「電車の乗り換えで通過するまち」から「立ち寄りたくなるまち」を目指すため、令和4・5年度の2か年をかけて、未来ビジョンの策定に向けた検討を進めています。

### <対象エリア>



## ■ 都市構造再編集中支援事業の活用

### ＜支援制度の概要＞

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導に取り組み等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

支援制度の活用により、これまで都市再生整備計画に比べ補助対象の拡充（都市機能誘導区域内の誘導施設整備）や補助率の拡大（50%）のメリットがあります。



## ■ 都市構造再編集中支援事業の活用

### 〈支援制度の活用を想定する取組〉

地区の将来像実現に向けた以下の取組を位置づけ、R5年度から5年かけて施策展開を図っていきます。

場所	取組内容
朝霞市複合公共施設 (溝沼浄水場跡地)	・ 子育て環境の充実及び福祉政策の推進に向けて、朝霞台地域に新たな福祉の拠点となる施設を整備
北朝霞駅西口広場	・ 駅前広場の歩車空間の再編、舗装の美装化、緑や休憩施設等の設置 等

○溝沼浄水場跡地



○北朝霞駅西口広場





## ②誘導施策の検討について

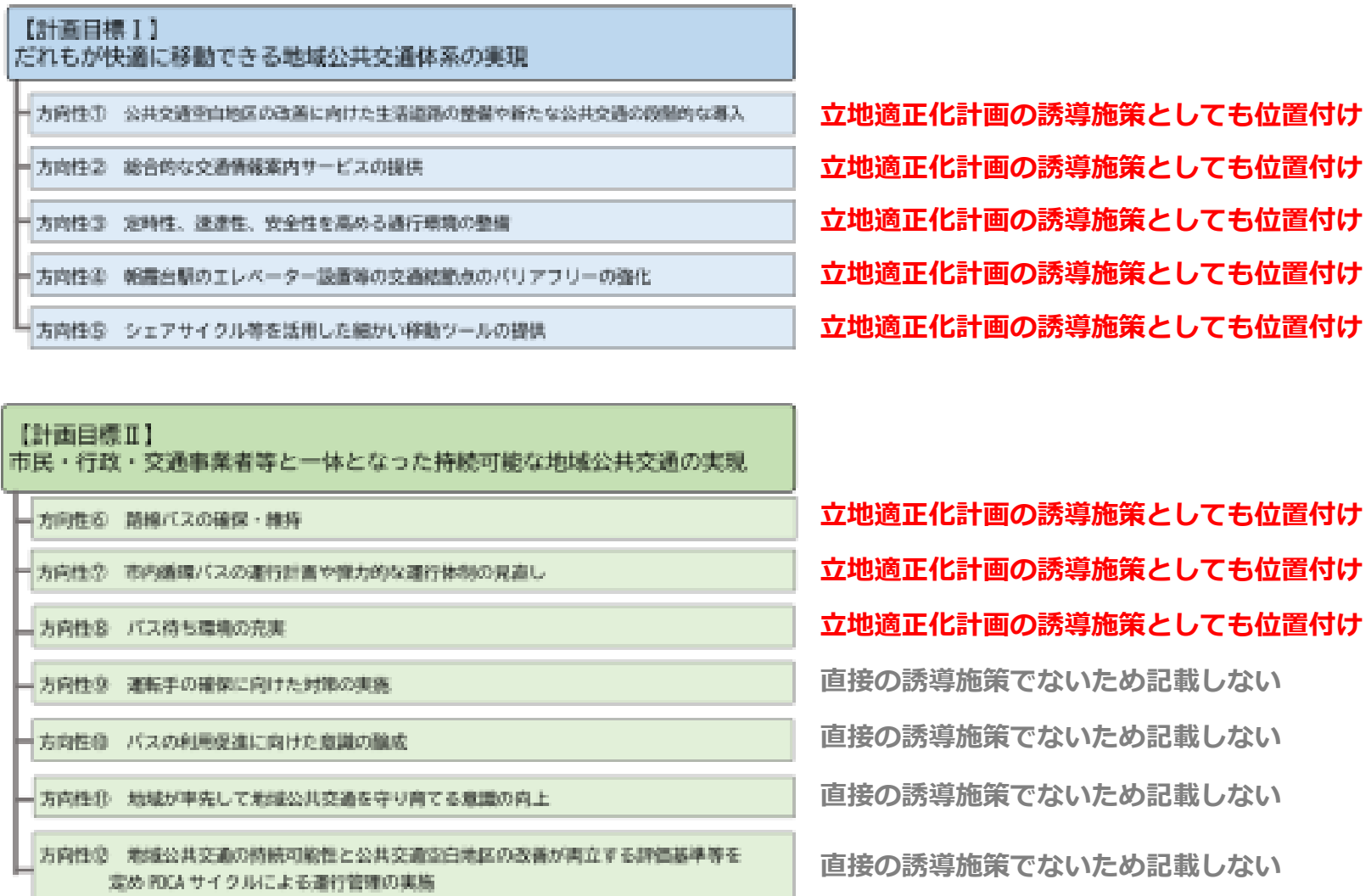
②ー1 誘導施策の全体像

②ー2 都市機能誘導区域の誘導施策

(特定用途誘導地区、朝霞駅周辺のウォークアブル化、北朝霞・朝霞台駅周辺再整備)

②ー3 公共交通や居住誘導に関する施策

■ 朝霞市地域公共交通計画では2つの目標に基づき12の方向性の施策体系となっています。このうち都市機能や居住の誘導に関連するものは立地適正化計画における誘導施策としても位置付け、推進していきます。





## ③防災指針の検討について

③ー1 防災指針に関わる課題のまとめ


③ー2 防災・減災まちづくりの取組方針

- 本市の立地適正化計画防災指針で考慮すべきハザードや防災上の課題は、「水害（洪水、内水）」「土砂災害」「住宅が密集している地区」に分けられます。


項目	現状と課題の内容
水害 ハザード	<ul style="list-style-type: none"><li>・（洪水）市街化区域の一部に洪水浸水想定エリアがある。</li><li>・（洪水、内水）市街化調整区域では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（氾濫流）に含まれる</li></ul>
土砂災害 ハザード	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>
住宅が密集している地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>

# ■ 災害に関わる課題のまとめ


## 【市街化区域の災害に関わる課題】

【田島、根岸台、溝沼、膝折町、宮戸】  **洪水**

- ・洪水浸水想定区域に該当する。特に田島や根岸台は浸水深が3m以上となり、2階にも浸水する
- ・田島や膝折町の一部は黒目川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に該当する

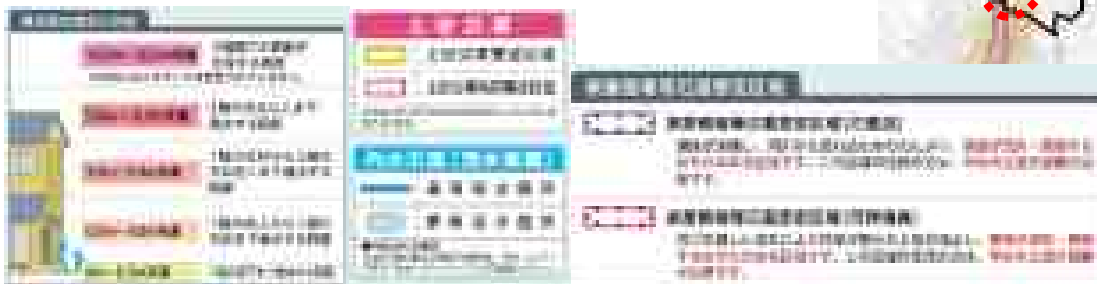
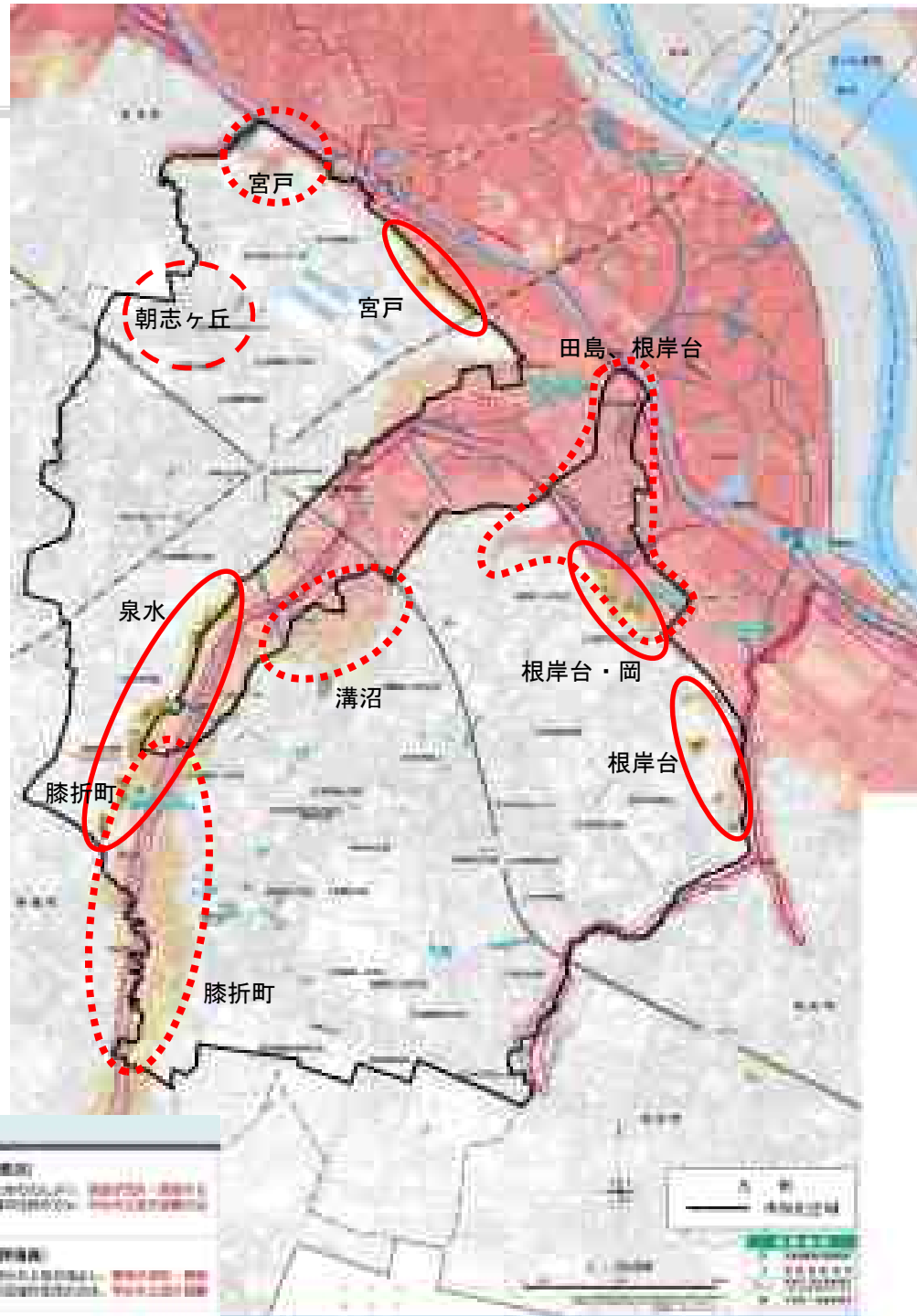
【宮戸、岡、根岸台、泉水、膝折町】  **土砂**

- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が存在する

【朝志ヶ丘】  **密集**

- ・住宅が密集した地域で狭い道路等が多い

※このほか、内水氾濫の浸水実績あり



# ■ 災害に関わる課題のまとめ

## 【市街化調整区域の災害に関わる課題】

### 【上内間木、下内間木】（荒川流域） **洪水** **内水**

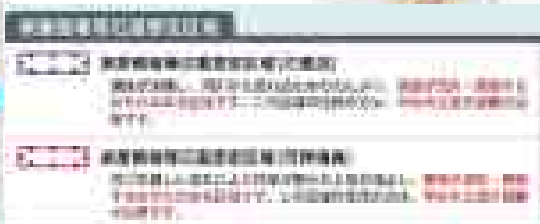
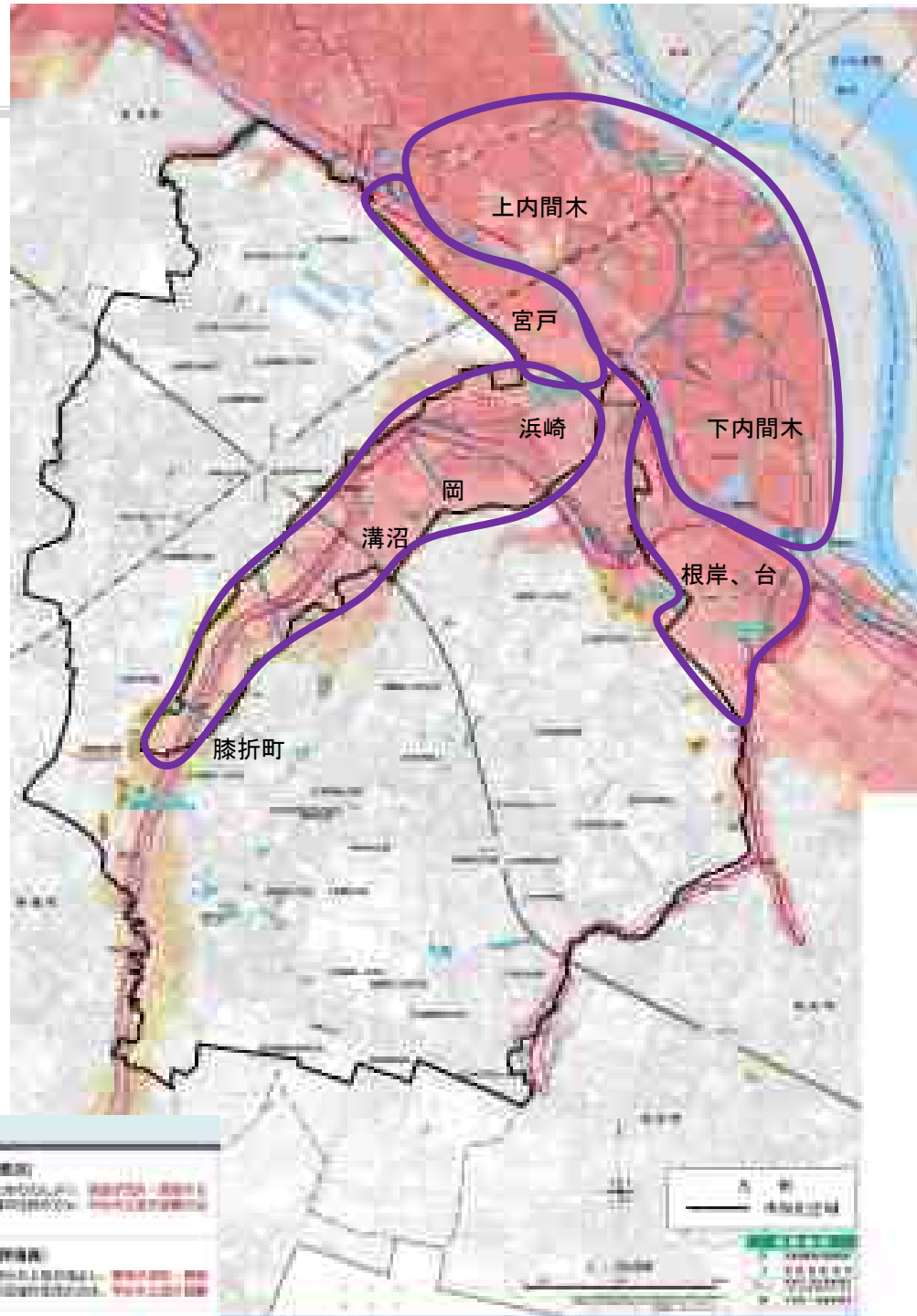
- ・ 浸水深 3 m以上の洪水浸水想定区域に該当し、2階にも浸水する。
- ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当する
- ・ 上内間木は市内で最も多く内水浸水が発生している（朝霞市雨水管理総合計画より）

### 【宮戸、根岸、台】（新河岸川流域） **洪水**

- ・ 洪水浸水想定区域に該当する。一部は浸水深 3 mを超えるため2階にも浸水する。

### 【浜崎、岡、溝沼、膝折町】（黒目川流域） **洪水**

- ・ 洪水浸水想定区域に該当する。一部は浸水深 3 mを超えるため2階にも浸水する。
- ・ 黒目川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に該当する。



## ③防災指針の検討について

- ③ー1 防災指針に関わる課題のまとめ
- ③ー2 防災・減災まちづくりの取組方針



## 【本市の立地適正化計画の基本的な誘導方針】

- 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。



## 【防災・減災まちづくりの取組方針】

■ 居住誘導区域においては、安全なエリアへのゆるやかな誘導による災害リスクの **回避** と、対策を講じることによる災害リスクの **低減** を総合的に組み合わせることにより、防災力の向上を図るものとします。

**回避** = 居住誘導区域から除外することによる立地誘導

**低減** = ハード、ソフトの防災・減災対策など

■ 一方で市街化調整区域のうち内間木地域はかつての内間木村としてのコミュニティが形成されています。当該地域では災害時の避難場所は確保され、254号バイパス整備に伴う沿道まちづくり等も進むことから、既存コミュニティの維持のためソフト対策による災害リスクの **低減** を基本とした防災力の向上を図るものとします。

※市街化調整区域の災害対策は基本的に当該エリアに立地する個々の施設ごとに講じるものとします。

※朝霞市では令和4年4月1日より市街化調整区域の開発許可については「浸水想定区域等における安全対策」が必要となりました。

(次ページ参照)

都市計画法の改正を受け、朝霞市では市街化調整区域における開発許可等の審査基準の改正を行いました。令和4年4月1日以降に、市街化調整区域内の浸水想定区域において、開発行為等を行う場合は、次の「浸水想定区域等における安全対策」が必要になっています。

(1) 開発区域が水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、指定避難場所若しくは一時避難場所等へ迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画等（マイ・タイムライン、避難確保計画を含む。）を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(3) 開発区域が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に定める土砂災害警戒区域に指定されている場合は、地域防災計画に定められた避難場所へ迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画等を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(4) 上記(2)、(3)による場合は、確実な避難行動が行えるよう策定した避難行動計画等に基づき災害を想定した避難訓練を定期的に行うこと。

※国の技術的助言では、想定浸水深が3.0m以上となる区域は法第34条第11号及び同条第12号条例区域から災害リスクの高いエリアの除外を求めているが、一定の条件のもとで条例区域に含むことができることとしています。朝霞市では技術的助言をもとに「条例区域から除外しない」と判断したうえで、上記の「浸水想定区域等における安全対策」を審査基準に加えることとしました。

# ■ 防災・減災まちづくりの取組方針

: 後日、各部から取組有無をヒアリング予定

区域	地区名	災害種別	課題	取組方針	取組
市街化区域	田島、根岸台、溝沼、 膝折町、宮戸 (新河岸川、黒目川 流域)	洪水	・洪水浸水想定区域に該当する。特に田島や根岸台は浸水深が3m以上となり、2階にも浸水する	低減	(取組内容は次回委員会で検討)
		洪水	・田島や膝折町の一部は黒目川の家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に該当する	回避	居住誘導区域から除外する
	宮戸、岡、根岸台、 泉水、膝折町	土砂	・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)が存在する	回避	居住誘導区域から除外する
		土砂	・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が存在する	回避	居住誘導区域から除外する
	朝志ヶ丘	密集	・住宅が密集した地域で狭い道路等が多い	低減	(取組内容は次回委員会で検討)

区域	地区名	災害種別	課題	取組方針	取組
市街化調整区域	上内間木、下内間木 (荒川流域)	洪水	・浸水深3m以上の洪水浸水想定区域に該当し、2階にも浸水する。	低減	災害時の避難場所の確保や避難訓練などのソフト対策の充実、届出制度の運用を継続することで防災力の向上を図る
		洪水	・家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)に該当する	低減	
		内水	・上内間木は市内で最も多く内水浸水が発生している(朝霞市雨水管理総合計画より)	低減	
	宮戸、根岸、台 (新河岸川流域)	洪水	・洪水浸水想定区域に該当する。一部は浸水深3mを超えるため2階にも浸水する。	低減	
	浜崎、岡、溝沼、膝折町 (黒目川流域)	洪水	・洪水浸水想定区域に該当する。一部は浸水深3mを超えるため2階にも浸水する。	低減	
洪水		・黒目川の家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に該当する。	低減		

	朝霞市地域防災計画（H28.3）	朝霞市国土強靱化地域計画
	この計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、朝霞市の地域に係る災害対策全般に関し、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。	「第 5 次朝霞市総合計画」が目指す長期的視点に立ち、地域強靱化を推進していくための基本目標、対策方針を定めるもの。また、本市の地域強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための指針。
構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>総則・予防計画編</li> <li>震災対策計画編</li> <li>風水害等対策計画編</li> <li>災害復旧復興計画編</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 章 計画の概要</li> <li>第 2 章 本市の概況</li> <li>第 3 章 計画策定の基本的な考え方</li> <li>第 4 章 脆弱性評価</li> <li>第 5 章 強靱化に向けた行動 (事前に備える目標)</li> <li>第 6 章 施策分野別の強靱化に向けた方針</li> <li>第 7 章 地域強靱化の推進に向けて</li> </ul>
立地適正化計画における留意事項	<p>■各種対策計画編は基本的に被災後の対策を講じるものであり、立地適正化計画では「予防計画編」における目標及び対策のうち風水害に関わるものと整合を図る必要がある。</p>	<p>■第 6 章では施策分野別の強靱化に向けた方針が記載されており、このうち「2 住宅・都市」「8 交通」「10 土地利用・国土保全」のうち水災害に関わるものとは特に整合を図る必要がある。</p>

## 第1章第4節第1 減災目標・・・主に目標2が防災指針に係る

### 【目標2】水害による死者を出さない。

→荒川等の河川のはん濫は、警報等を踏まえて早めの避難を行うことで、死者をゼロにすることが可能である。また、集中豪雨の予測技術には限界があるが、水没や浸水が深い場所、がけ崩れが発生する箇所は限られることから、浸水危険箇所の浸水防止や危険箇所への進入防止、浸水しない階への屋内待避（垂直避難）、崖地周辺からの迅速な退避を行うことで死者をゼロにすることができる。

## 第2章 防災予防計画—第2節 防災都市づくり

項目	防災予防計画の内容
第1 防災都市づくりの基本	<p><b>1 「都市における震災の予防に関する計画」の策定</b>                      都市建設部は、防災都市づくりのマスタープランとなる「都市における震災の予防に関する計画」に基づき、各種事業を総合的に展開するとともに、防災に配慮した計画的な土地利用を図り、災害に強い都市づくりを推進する。</p> <p><b>2 土地利用の適正化</b>                      まちづくり推進課は、防災都市づくりの基本である市民が安全に暮らせるまちづくりを推進するため、防災面に配慮し、適正な土地利用を計画的に行う。市街化区域においては、土地区画整理事業の促進、住宅密集地の安全性の確保、都市計画における規制・誘導手法の活用により適正化を図る。市街化調整区域においては、無秩序な市街化進行の抑制、自然的な利用を含めた計画的な土地利用を図る。</p>

## 第2章 防災予防計画—第12節 水害予防対策

項目	防災予防計画の内容
第1 河川施設の整備	道路整備課は、総合治水対策における河川改修について、国・県に要望し、協力する。また、市管理の水路の改修やポンプ場の整備・充実を図る。
第2 雨水対策の推進	<p>1 雨水流出抑制対策の推進 市及び関係機関は、都市型の水害を防止するため、公共施設において雨水流出抑制対策を推進する。また、下水道課は、新たな住宅等の開発にあたっては、「朝霞市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」に基づき、浸透トレンチ（浸透ます）、貯留施設の設置を指導する。</p> <p>2 雨水対策施設の整備 下水道課は、下水道（雨水管）の計画的な整備と維持管理を推進する。また、豪雨時のマンホール蓋の浮上による転落を防止するため、圧力開放型マンホール蓋への取替を推進する。</p> <p>3 止水板の設置支援 下水道課は、過去に浸水被害が発生した区域又は発生のおそれがある区域の住宅、店舗等に設置する止水板について工事費の補助を行う。</p> <p>4 浸水危険箇所の周知 下水道課は、「朝霞市内水（浸水）ハザードマップ」を市民等に配布するとともに、浸水危険箇所の周知、集中豪雨への備え及び豪雨時の適切な避難行動の周知徹底を図る。</p>
第3 浸水想定区域の周知徹底	危機管理室は、荒川、新河岸川及び黒目川について、市が作成した洪水ハザードマップや想定浸水深の電柱表示により、河川のはん濫により想定される浸水区域や浸水深及び避難場所の位置、緊急連絡先や情報連絡体制など、市民・事業所等に対し周知徹底を図る。
第6 要配慮者利用施設等の対策	危機管理室は、浸水想定区域内に要配慮者利用施設及び洪水時等に浸水防止を図る必要がある大規模工場等がある場合、それらの施設の名称及び所在地等を本計画の資料編に掲載し、当該施設の管理者に対して次の措置を講ずるよう指導する。（詳細は省略）

## 【基本目標】

- ① 市民の生命を最大限守る
- ② 地域社会の重要な機能を維持し、生活・経済への影響をできる限り軽減する
- ③ 市民の財産及び公共施設の被害をできる限り軽減する
- ④ 迅速な復旧・復興を可能とする備えをする

## 【事前に備える目標（行動目標）】

- ① 被害の発生抑制による人命の保護
- ② 救助・救急・医療活動による人命の保護
- ③ 交通ネットワーク、情報通信機能の確保
- ④ 必要不可欠な行政機能の確保
- ⑤ 生活・経済活動に必要なライフラインの確保と早期復旧
- ⑥ 経済活動の機能維持
- ⑦ 二次災害の発生抑制
- ⑧ 大規模自然災害被災後の迅速な再建・回復

## 【施策分野別の強靱化に向けた方針】

○河川等の整備【都市建設部 上下水道部】 ・大規模災害時の被害を小さくし、迅速な再建・回復ができるよう、国・県と連携して、河川の改修や護岸整備等を推進するとともに雨水幹線等の整備を進める。

○適切な水環境の確保【各施設所管】 ・雨水の集中的な流出を抑制し、水源として活用できる雨水利用施設及びグリーン インフラの整備の検討を進める。

## 【住宅市街地の開発整備の方針】（埼玉県）平成20年3月

### （3）既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進—ア 老朽木造住宅地区

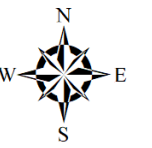
朝霞駅周辺地域、朝志ヶ丘地区及び三原地区等を中心に老朽化した木造住宅が密集している市街地については、住宅市街地総合整備事業等の活用により、道路、公園等の都市基盤の整備を推進するとともに、住宅の不燃化や耐震化、共同化の促進などにより、防災性を備えた住宅市街地の形成に努める。

## 【朝霞市都市計画マスタープラン】（朝霞市）平成30年6月

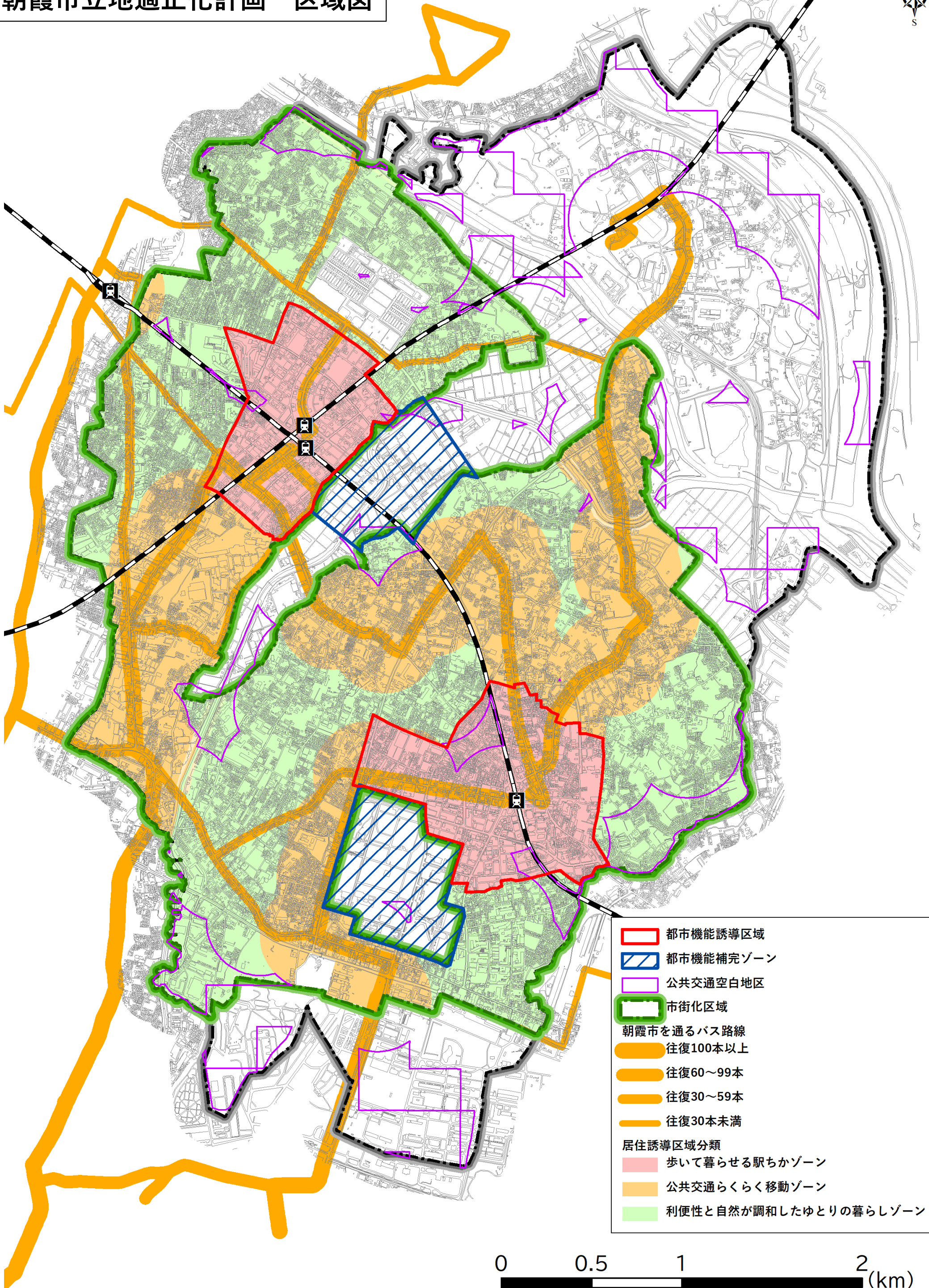
### 2. 分野別方針—（4）市街地整備分野

狭あい道路が多く、道路や公園などの都市基盤の不足が見られる地区や、木造住宅、老朽住宅などが密集する朝霞駅周辺や朝志ヶ丘地区、三原地区などについては、震災時などにおける防災機能の向上や居住環境の改善を図る必要があります。敷地・建物の共同化や既存建築物の耐震化などを促進するとともに、道路や公園などのオープンスペース（空地）の確保を図り、その段階的な整備により住環境の改善・向上に努めます。





朝霞市立地適正化計画 区域図



誘導施策の全体像

		居住誘導区域					市街化調整区域			
		都市機能誘導区域 (朝霞駅周辺)	都市機能誘導区域 (北朝霞・朝霞台駅周辺)	歩いて暮らせる 駅ちかゾーン	公共交通 らくらく移動ゾーン	利便性と自然が調和した ゆとりの暮らしゾーン	(仮称) 朝霞駅周辺地区 都市機能補完ゾーン (基地跡地)	(仮称) 北朝霞駅周辺地区 都市機能補完ゾーン (医療と福祉)	(仮称) 国道254号バイパス 沿線ゾーン	
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■特定用途誘導地区の設定【対象施設】・商業施設【緩和内容】・容積率の最高限度・用途制限・高さの最高限度</li> <li>■都市計画道路の整備推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■特定用途誘導地区の設定【対象施設】・商業施設/事務所/集会所【緩和内容】・容積率の最高限度・用途制限・高さの最高限度</li> <li>■溝沼浄水場跡地への公共施設整備（子育て総合支援センター等）</li> <li>■朝霞台駅のエレベーター設置等の交通結節点のバリアフリーの強化（地域公共交通計画施策の方向性④）</li> </ul>	(都市機能誘導区域と同様)				<ul style="list-style-type: none"> <li>■朝霞市基地跡地利用計画に基づく公共的機能の整備及び現況施設の活用</li> <li>■朝霞の森やシンボルロードの利活用、施設整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区計画による整備</li> <li>■内間木公園拡張整備</li> </ul>	
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■定時性、速達性、安全性を高める通行環境の整備（地域公共交通計画 施策の方向性③）</li> <li>■バス待ち環境の充実（地域公共交通計画 施策の方向性⑧）</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共交通空白地区の解消</li> </ul>		
	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。	(防災指針にて記載)								
「次の一手」のための誘導方針	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共交通空白地区の改善に向けた生活道路の整備や新たな公共交通の段階的な導入（地域公共交通計画 施策の方向性①）</li> <li>■総合的な交通情報案内サービスの提供（地域公共交通計画 施策の方向性②）</li> </ul>								
	⑤ 都市拠点内のウォークアブル化（歩いて暮らせる、居心地が良い空間づくり）を推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■朝霞駅周辺エリア未来ビジョン（あさかエリアデザイン会議作成）に基づく公共事業や官民連携事業</li> <li>■駅西口富士見通線再構築化</li> <li>■道路空間の再配分</li> <li>■埼玉版スーパー・シティプロジェクト</li> <li>■無電柱化の推進</li> <li>■公共空地の広場化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■北朝霞・朝霞台駅周辺エリアの未来ビジョン策定及びビジョンに基づく公共事業や官民連携事業</li> <li>■北朝霞駅前広場の高質空間形成</li> <li>■埼玉版スーパー・シティプロジェクト</li> </ul>	(都市機能誘導区域と同様)						
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■シェアサイクル等を活用した細かい移動ツールの提供（地域公共交通計画 施策の方向性⑤）</li> <li>■自転車通行空間の整備</li> <li>■バスの利用促進に向けた意識の醸成（地域公共交通計画 施策の方向性⑩）</li> <li>■道路や公園等の公共施設整備や民間開発におけるグリーンインフラの導入促進</li> <li>■建築物の省エネルギー化の促進</li> <li>■空き家の活用促進</li> </ul>							<ul style="list-style-type: none"> <li>■緑地の保全、創出</li> <li>■特別緑地保全地区の保全</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■緑地の保全、創出</li> </ul>							<ul style="list-style-type: none"> <li>■市内循環バスの運行計画や弾力的な運行体制の見直し（地域公共交通計画 施策の方向性⑦）</li> </ul>		
⑦ 次世代を担う子どもたちのために交通安全対策のまちづくりを推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■通学路や住宅地における交通安全対策（物理的な対策やゾーン30の指定、啓発活動など）</li> <li>■道路整備基本計画に基づく道路の拡幅整備や交通安全施設の充実</li> </ul>									