

議案第 1 号

立地適正化計画の策定について(意見聴取)

立地適正化計画の策定について

①立地適正化計画の概要と策定の流れ	…P1
②都市構造上の現状と課題	…P11
③防災上の現状と課題	…P31
④まちづくりの方針（ターゲット）の検討	…P38
⑤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	…P41
⑥都市機能誘導区域と誘導施設の設定方針	…P46
⑦居住誘導区域の設定方針	…P57

①立地適正化計画の概要と 策定の流れ

国では、到来する人口減小・高齢社会に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」(C+N)の政策を推進

【C + Nのねらい】(出典：国土交通省)



立地適正化計画の概要

「C+N」を推進するための計画制度 = 立地適正化計画 + 地域公共交通網形成計画

【C+Nのための計画制度】(出典:国土交通省)

立地適正化計画 (市町村が作成)
【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

(※現 地域公共交通計画)

地域公共交通網形成計画

【改正地域公共交通活性化再生法】
(平成26年11月20日施行)

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通再編実施計画

(地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等によるフィーダー(支線)輸送

デマンド型乗合タクシー等の導入

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通再編実施計画

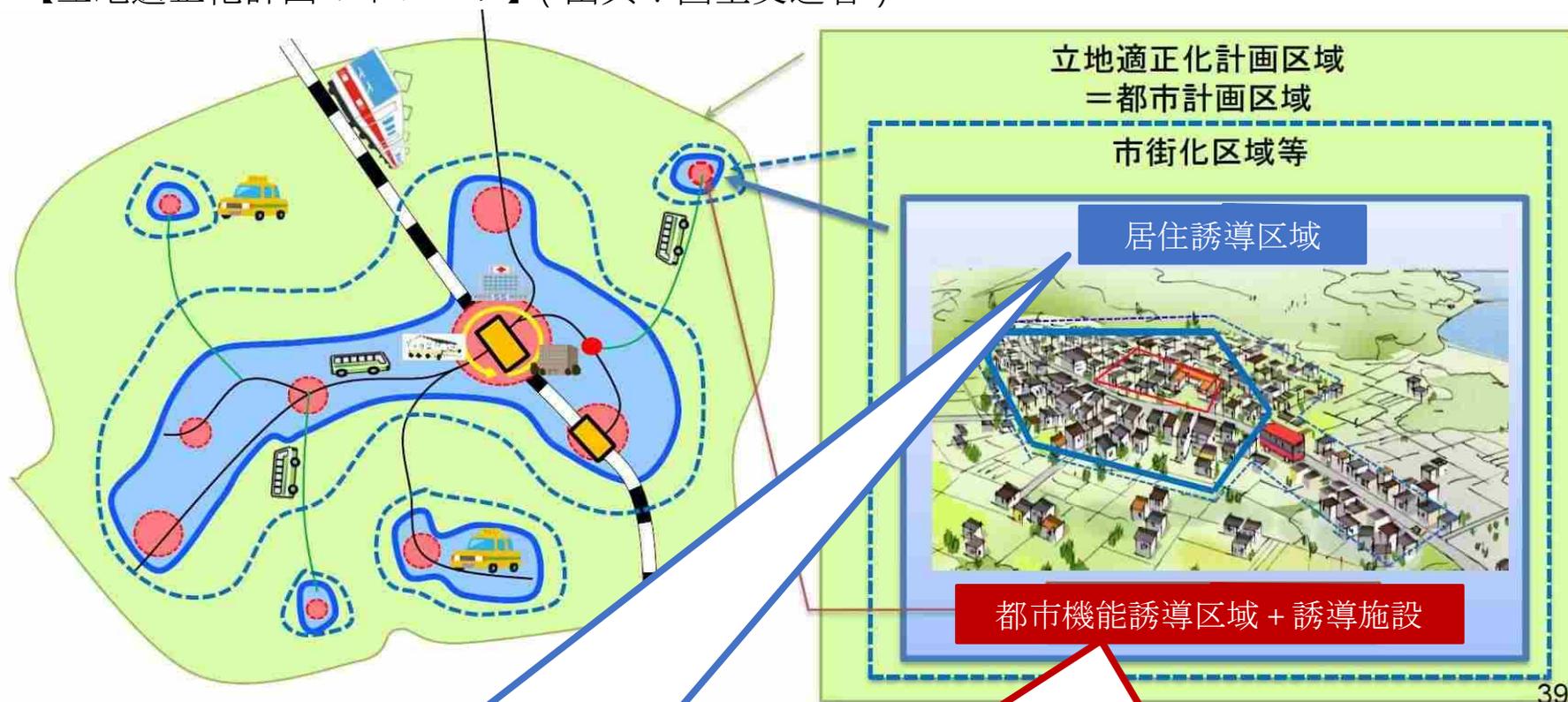
連携

好循環を実現

※朝霞市では令和3年2月に策定済み

「C」= 立地適正化計画は、居住や都市機能（医療・福祉・商業・子育て等）を誘導する区域、誘導する施設・施策や支援措置を明示

【立地適正化計画のイメージ】（出典：国土交通省）



- 人口密度を維持し、将来に渡り生活利便性を確保する区域
- 災害リスクが低く安全に暮らせる区域

- 人が集まる交通利便性の高い拠点で都市機能の集積を高める区域
- 誘導する施設を事前明示

居住誘導区域・都市機能誘導区域

次の考え方に基づき、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設を定めます。

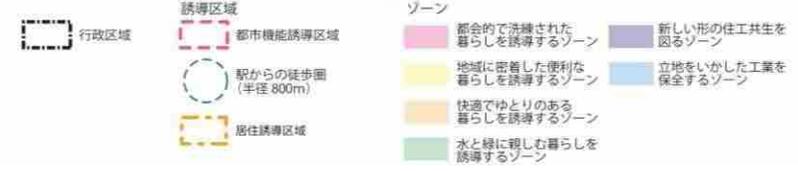
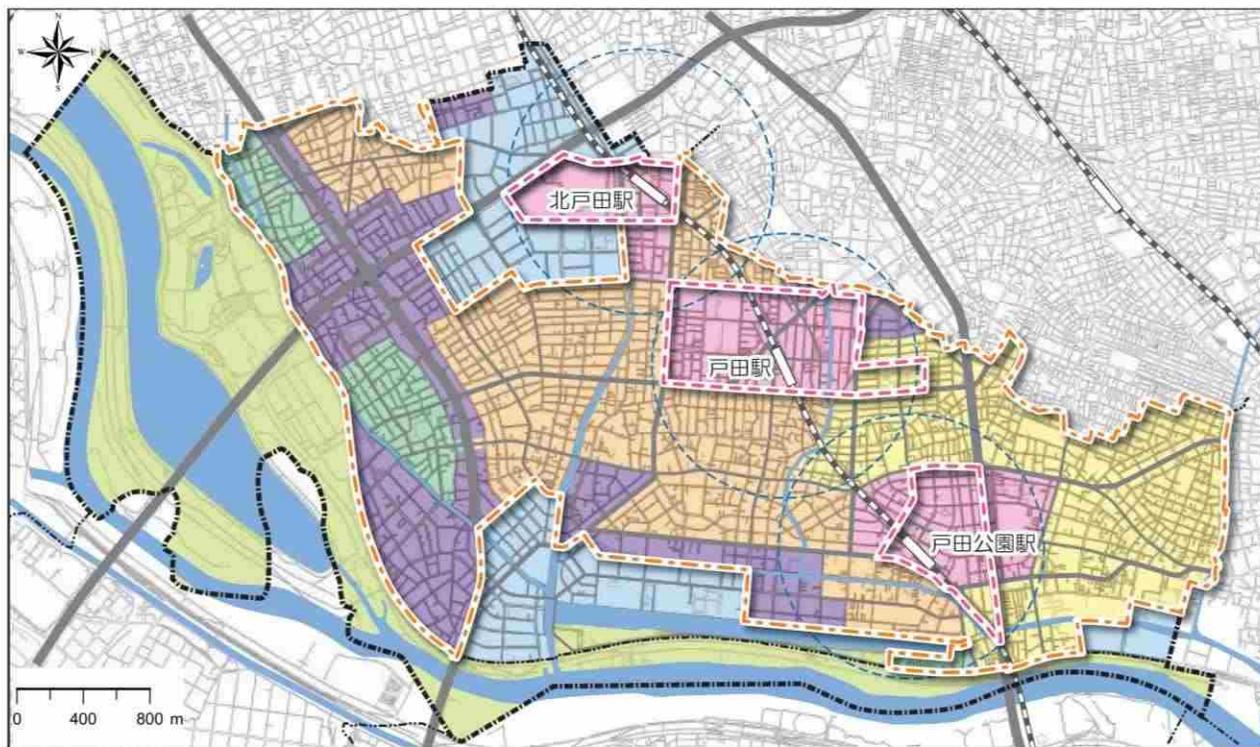
居住誘導区域

- 目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
- 将来の人口分布を踏まえた適切な区域
- 公共交通の利便性を踏まえた区域
- 災害等への対応を踏まえた区域

都市機能誘導区域

- 市全域からの利用が見込まれている都市機能が、既に一定程度充足している区域
- 鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
- おおむね徒歩圏で構成される区域

都市機能誘導区域内に誘導施設を設定します。



出典：戸田市立地適正化計画

誘導施設

- 市全域からの利用が見込まれる生活利便施設
- 都市機能誘導区域の特性に応じて、区域ごとに誘導施設を設定
- 誘導施設は、「区域内に立地していない、又は不足しており誘導が必要な施設(○誘導タイプ)」と、「既に区域内に立地しており、区域外への移転が望ましくない施設(●維持タイプ)」の2種類の施設を設定

【北戸田駅周辺地区】

- 病院 (病床数20床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積 10,000㎡以上)



【戸田駅周辺地区】

- 病院 (病床数20床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積 3,000㎡以上)
- 市役所 (本庁舎)
- 文化会館
- 図書館 (本館)・郷土博物館
- スポーツセンター
- 健康福祉の社



【戸田公園駅周辺地区】

- 病院 (病床数200床以上)
- 銀行・信用金庫 (窓口機能あり)
- 商業施設 (店舗面積 3,000㎡以上)



頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクの分析を行い、防災・減災対策を定める「防災指針」も作成

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（R2.6公布）の概要】（出典：国土交通省）

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制
(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする

※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン 市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域	開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等 市街化調整区域	開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

◆立地適正化計画の強化
(防災を主流化)

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成

避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画

市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

市街化調整区域
 市街化区域
 居住誘導区域
 災害レッドゾーン
 浸水ハザードエリア等

(4) 浸水害・洪水災害

ア リスク分析・評価

浸水実績と都市計画情報の重ね合わせ図



凡例

- 行政区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市機能**
 - 医療・保健施設
 - 高齢者福祉施設
 - 子育て支援施設
 - 教育施設
 - 文化・集会施設
 - 商業施設
 - 市役所
- 浸水実績
- 主要河川
- 主要道路
- 冠水道路(おおむね20cm以上、通行不能)

(資料：知多市ハザードマップ)

■分析・評価

- 居住誘導区域の一部において、浸水実績がある区域が分布しています。
- これらの区域における防災対策については、信濃川及び日長川流域では市街地が広がっていることから、浸水による被害を防止するための内水排除対策・河川整備を進めるとともに、住民等が円滑かつ迅速に避難できるように情報提供等に努めていきます。

出典：知多市立地適正化計画

イ 防災対策

施設整備(ハード)

警戒避難対策(ソフト)

土地利用・建築対策



○防災カメラの設置 (●)

○河川整備
河道拡幅・河道掘削を図ります。

○内水排除対策
市内全域で、幹線排水路等の整備を進めます。

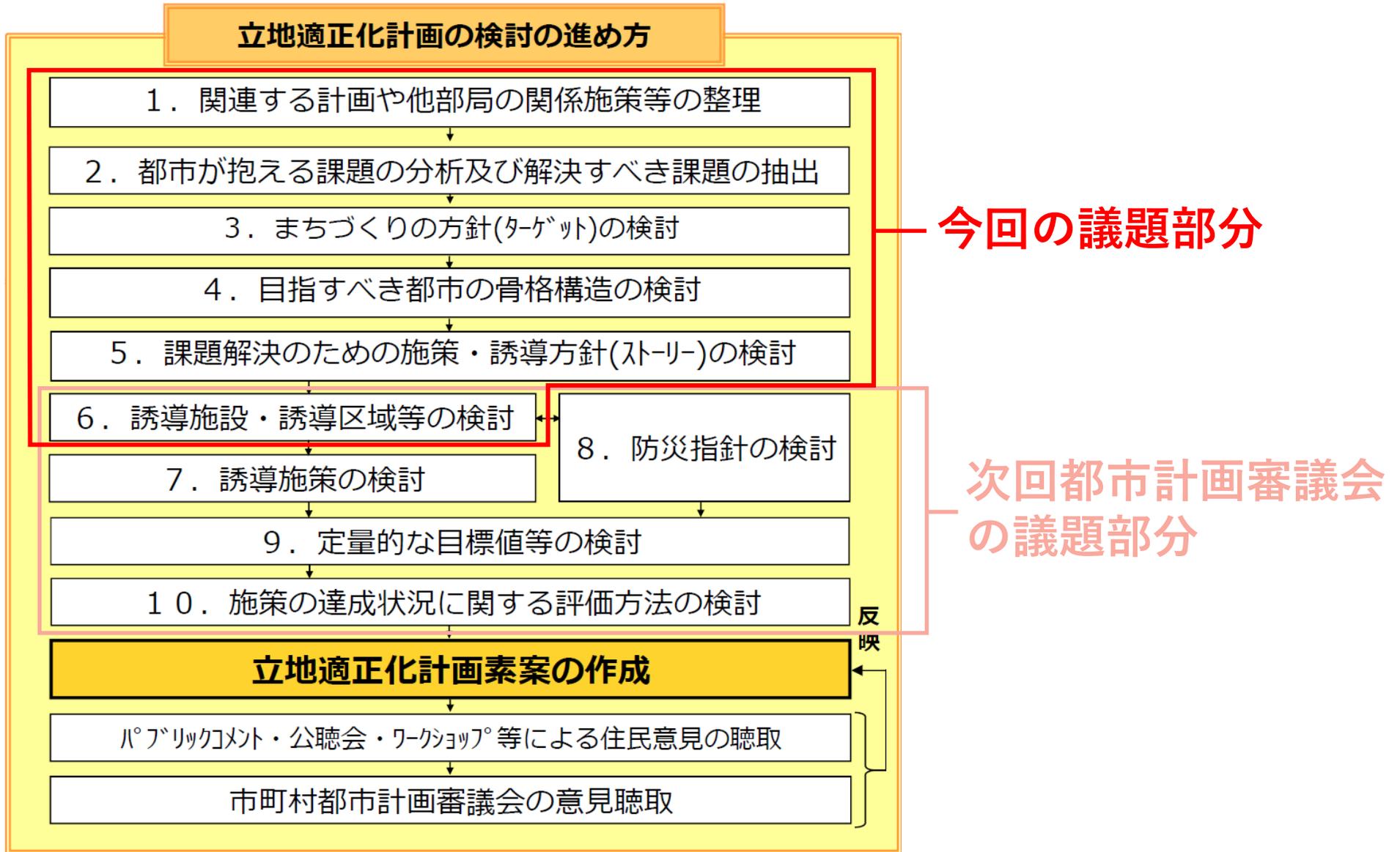
○河川維持修繕
平常時から河川を巡視して河川施設の状況を把握し、必要に応じ対策を実施するとともに、洪水に際して被害を最小限にとどめるように護岸の維持・補修及び堆積土砂除去等を進めます。

■防災対策の実施プログラム

施策	重点的に実施する区域	実施時期の目標		
		短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
施設整備(ハード)	河川維持修繕			→
	河川整備			→
	内水排除対策			→
	防災カメラの設置		(設置済)	
警戒避難対策(ソフト)	知多市ハザードマップ(浸水実績図)の配布・周知		(随時実施)	→
	避難誘導体制の整備			→
	避難に関する意識啓発		(随時実施)	→



※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。



計画策定段階から市民意見を反映させるため、令和4年3月から市ホームページで庁内検討委員会の資料等を公開し、ご意見の**通年募集**を行っています。

(まちづくり推進課立地適正化計画HP)

現在地 [トップページ](#) > [分類できがす](#) > [市政情報](#) > [施策・計画](#) > [個別の計画（都市整備分野）](#) > 立地適正化計画を策定します

足跡 [トップページ](#) > [組織できがす](#) > [まちづくり推進課](#) > 立地適正化計画を策定します

立地適正化計画を策定します

更新日：2022年3月10日更新

背景

立地適正化計画とは

人口減少・少子高齢化社会に対応する持続可能な都市経営を可能とするため、住宅（居住機能）や医療・福祉・商業・子育て支援等の生活に必要な施設（都市機能）の立地を計画的に誘導し、公共交通ネットワークと連携して『コンパクトで利便性の高いまち』を目指すものです。おおむね20年後の都市の姿を見据え、都市全体を見渡しながら、どこに、何を、どのように集約していくのかを定めます。

計画をつくる理由

朝霞市では、当面の間、人口減少には直面しませんが、高齢化については徐々に進行中であり、2045年には市街化区域の高齢化率が約29%（約3、4人に1人が高齢者）となる見込みです。また、公共施設・都市インフラの老朽化や大規模災害への備えなど、まちづくりに求められる課題は多様化しており、これらの将来課題に備え、持続可能な都市経営を実現するための計画が必要となっています。このような中、今後の本市のまちづくりにおいては、居住がこれ以上拡散しないための対策を講じる必要があること、生活利便施設が公共交通を介して住まいの身近に存在し、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活環境を構築すること、財政面で持続可能な行政負担の少ない都市構造とすること、災害に強い都市構造とすること、さらには自家用車に頼らず移動できる低炭素型のまちづくりを推進すること等が求められます。そして、このためには、新しいまちの形『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の実現が重要となることから、長期的な立地誘導により誰もが暮らし続けられる都市づくりを見据えて、この計画を策定します。

重要なお知らせ

2022年4月26日更新
新型コロナウイルスの関連情報

このページを見てる人は
こんなページも見ています

- あすな地区の都市計画の変更に関する説明会を開催しました
- エリアプラットフォーム『あさかエリアデザイン会議』（官民連携まちなか再生推進事業）



見逃さないときは



よくある質問

ご意見の募集（募集中）

計画の策定段階から市民の皆さんのご意見を反映させるため、計画全般に関することや、このページに掲載している検討資料の内容に関するご意見を募集しています。いただいたご意見は、計画案の検討を行う朝霞市立地適正化計画庁内検討委員会や朝霞市都市計画審議会場で紹介し、各種検討の参考とさせていただきます。

募集期間

通年で募集中

提出できる方

どなたでも提出いただけます。

提出方法

年代、性別、お住まい（市内・市外かのみ記載。詳細住所は不要）、ご意見を記入のうえ、メール、Fax、郵送または持参。

朝霞市まちづくり推進課 宛て

メール：mat_i_zukuri@city.asaka.lg.jp

F a x : 048-463-9490

郵送先：〒351-8501 朝霞市本町1-1-1 朝霞市役所 まちづくり推進課宛て

※件名は「立地適正化計画への意見」等としてください。

※様式自由。匿名可

ご注意

- 提出されたご意見に対し個別に回答は行いません。
- いただいたご意見は個人情報を除き、会議資料や市ホームページ等に掲載する可能性がございますのでご了承ください。

計画に関するご意見など

(今後、いただいたご意見はこちらに掲載いたします)

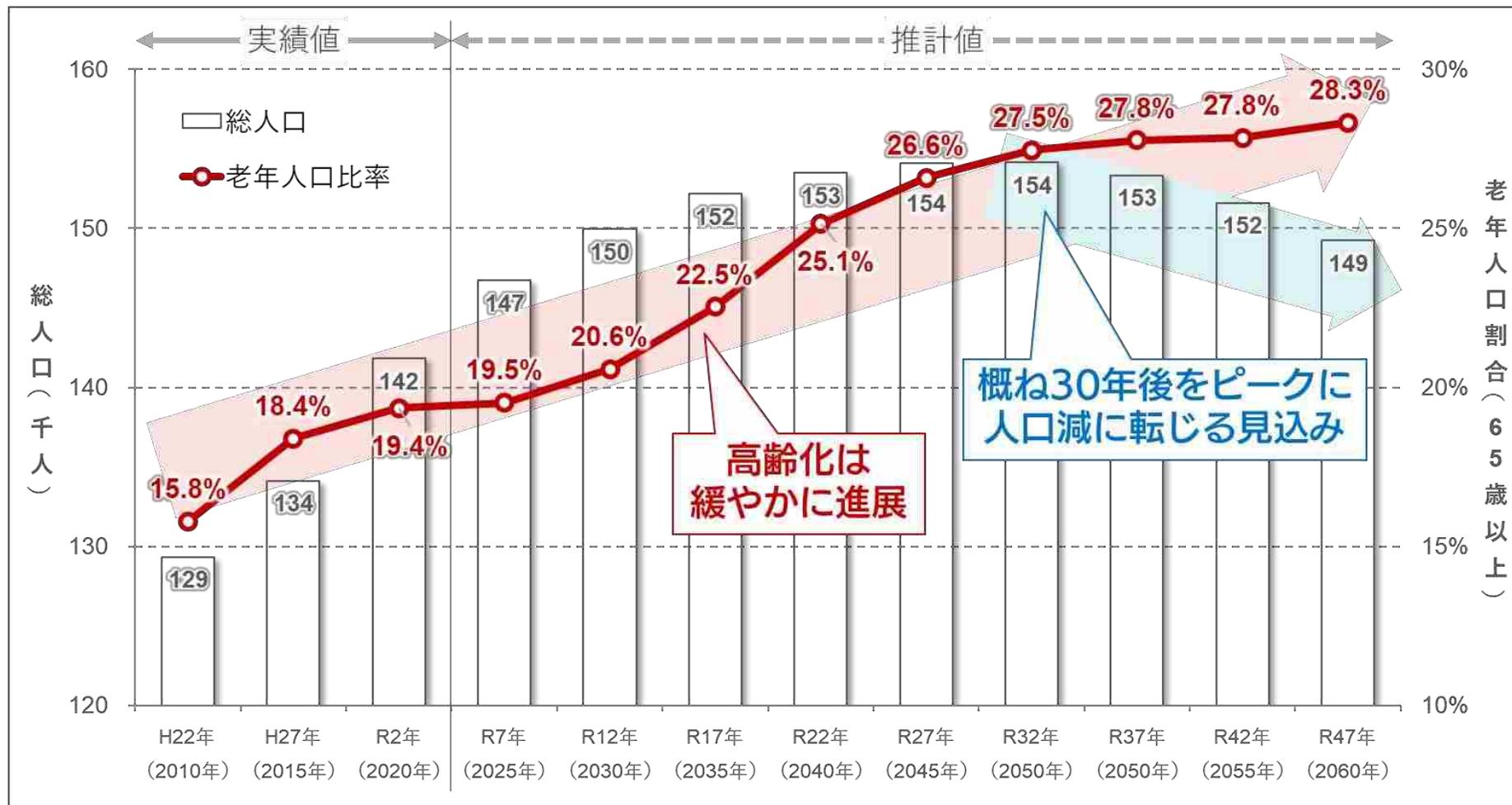
令和4年5月現在、意見提出はありません。
今後、ご意見の提出がありましたらご紹介いたします。

②都市構造上の現状と課題

朝霞市においても将来の人口減・高齢化を見据えて、 計画的にまちづくりを進めていくことが必要

【朝霞市の将来人口と高齢化の見通し】

出典：実績値は住民基本台帳、
推計値は第5次朝霞市総合計画後期基本計画における推計結果

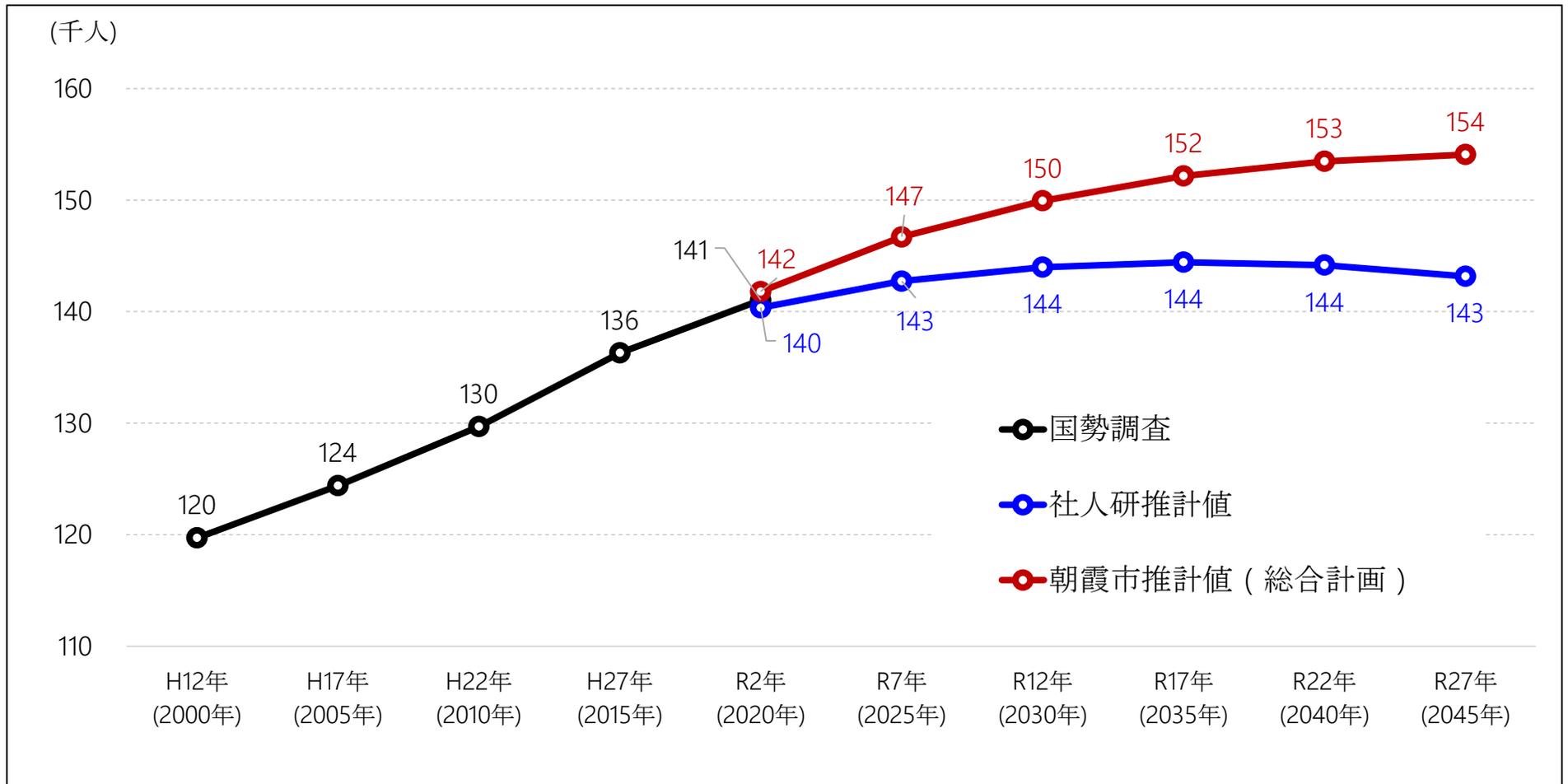


社人研による推計値はより厳しい見通し 人口増加のカーブは緩やかで5年先早くピークが到来

※立地適正化計画に係る検討においては将来人口の値は社人研推計値を採用する

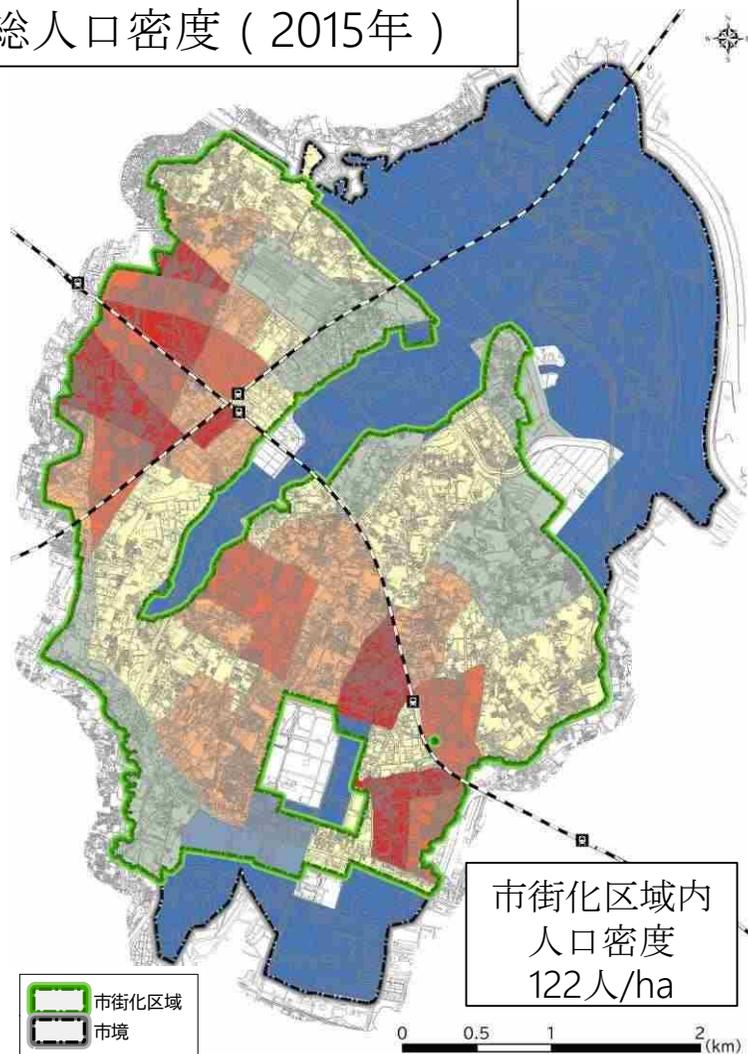
【朝霞市の将来人口と高齢化の見通し】

出典：国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）における推計結果

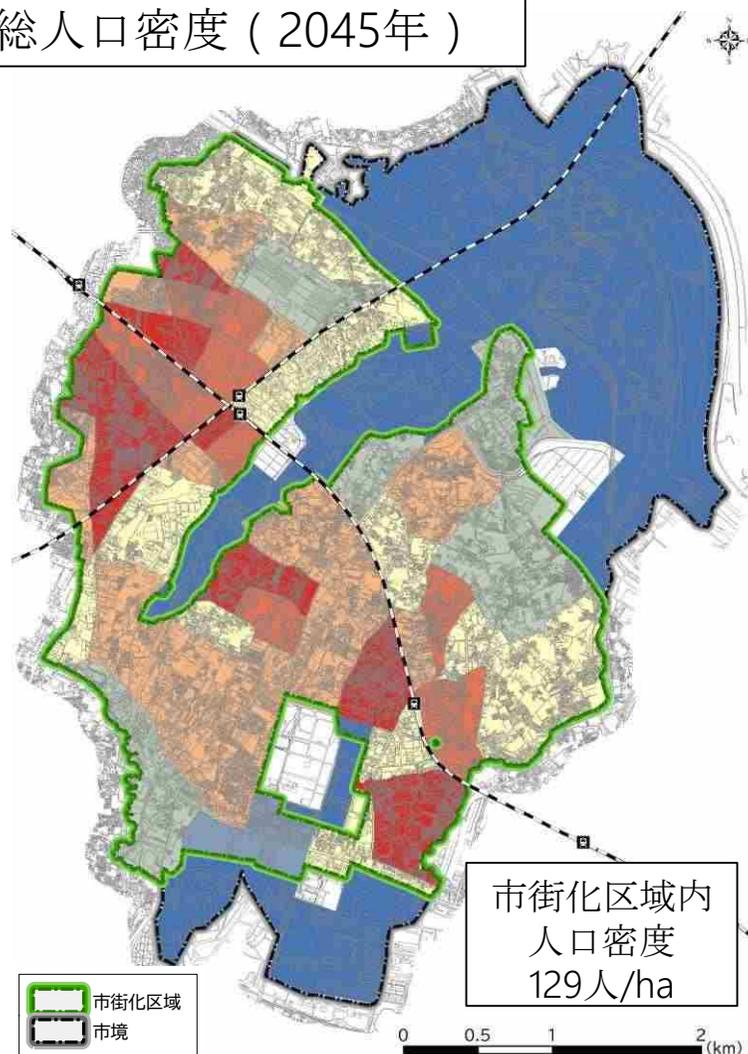


市街化区域人口密度は概ね30年後においても130人/ha程度を維持
いずれの町丁目においても40人/ha以上は維持する見通し

総人口密度（2015年）



総人口密度（2045年）



凡例

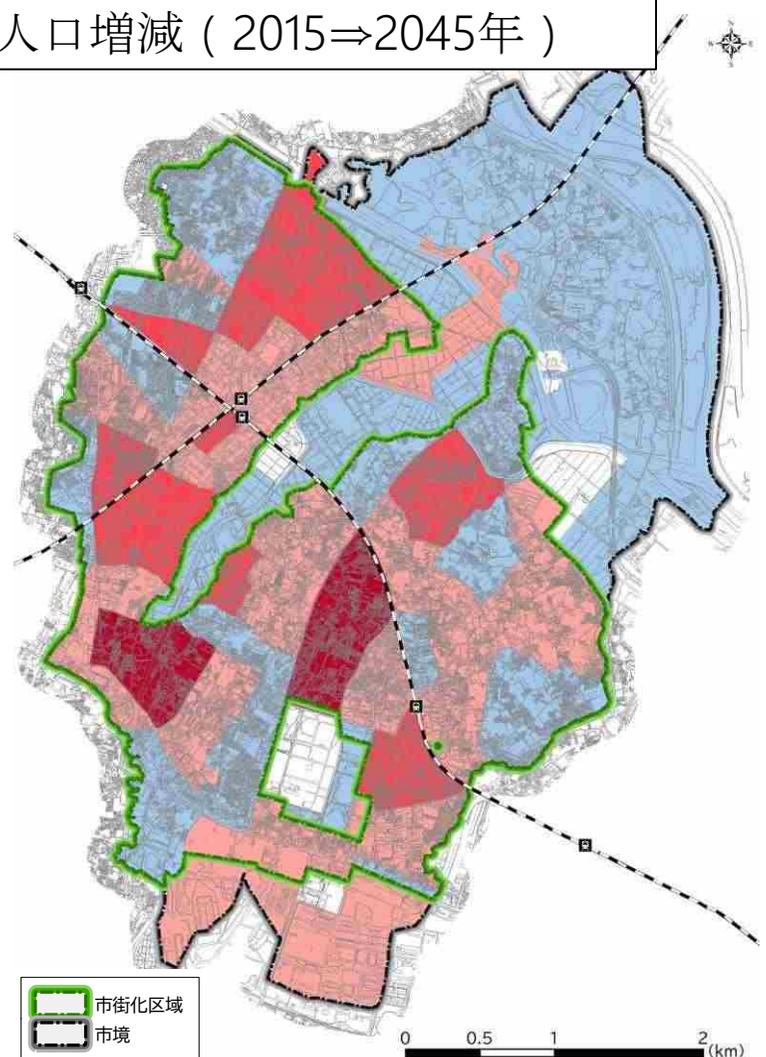
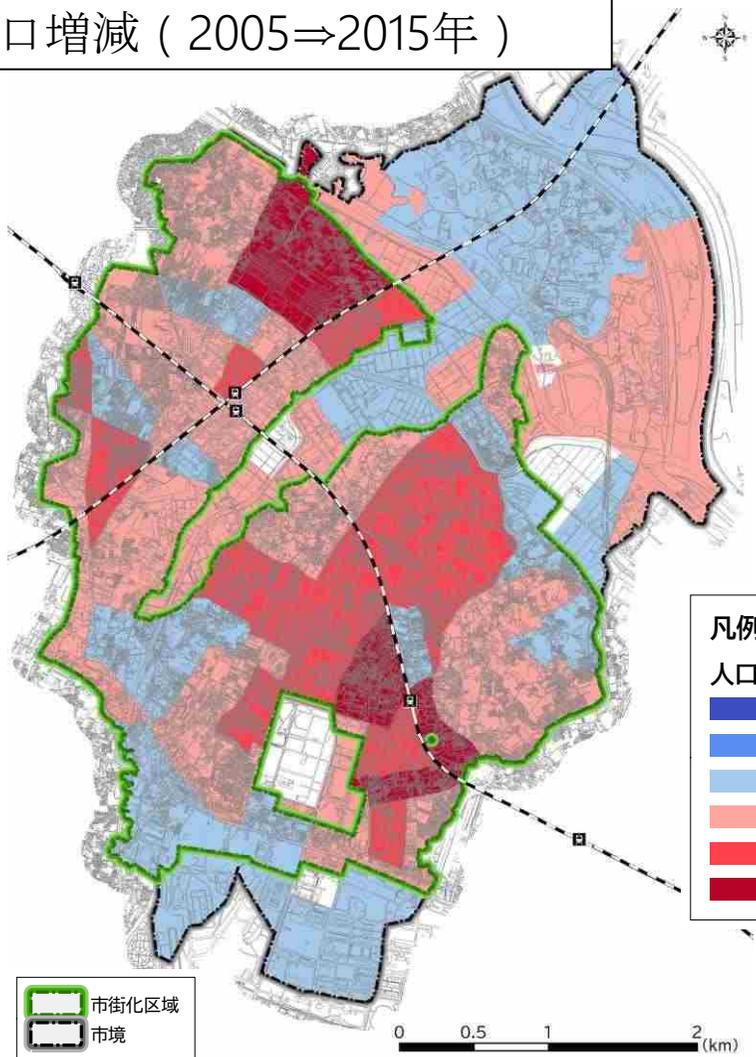
人口密度(人/ha)

- 20以下
- 20~40
- 40~80
- 80~120
- 120~160
- 160~200
- 200超

直近トレンドで人口減少に転じているエリアも顕在化
(トレンドと将来増減の差異の要因については分析中)

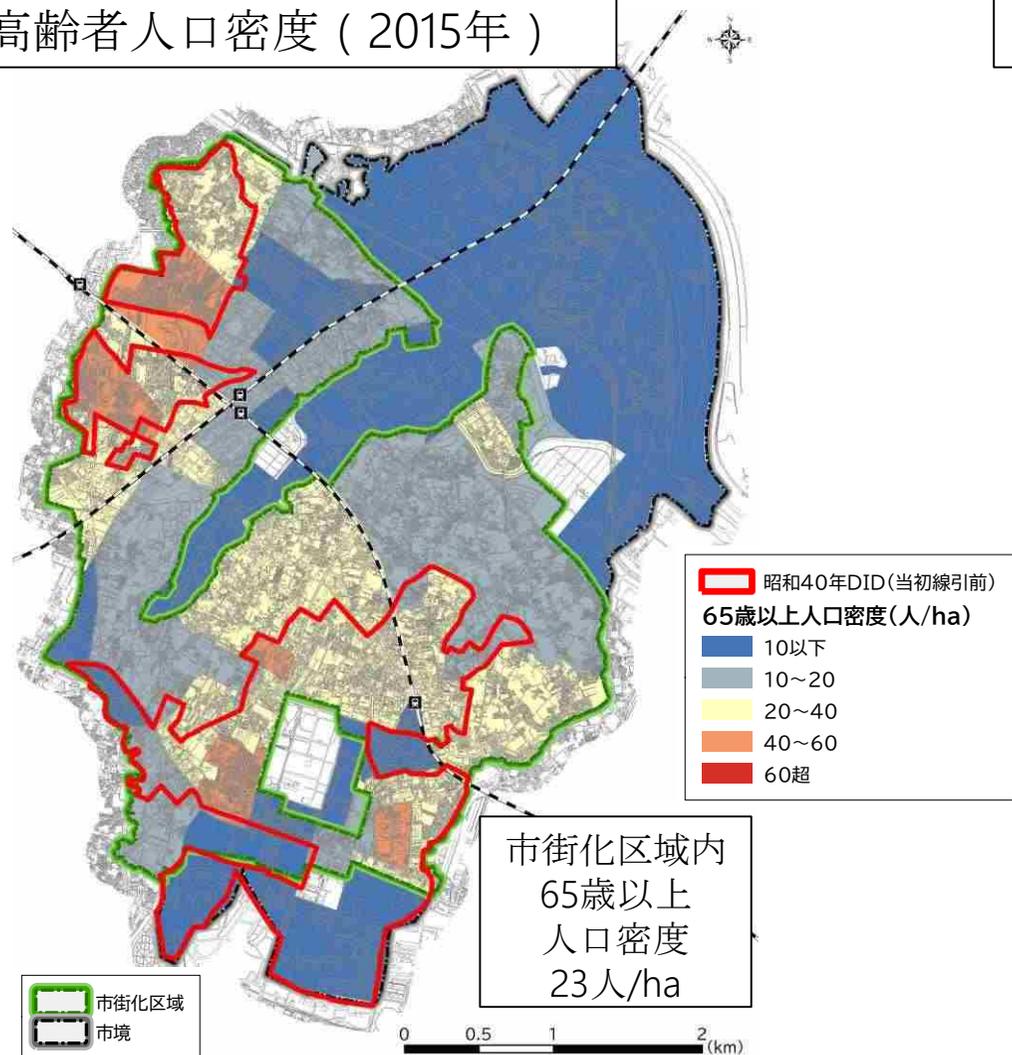
人口増減 (2005⇒2015年)

人口増減 (2015⇒2045年)

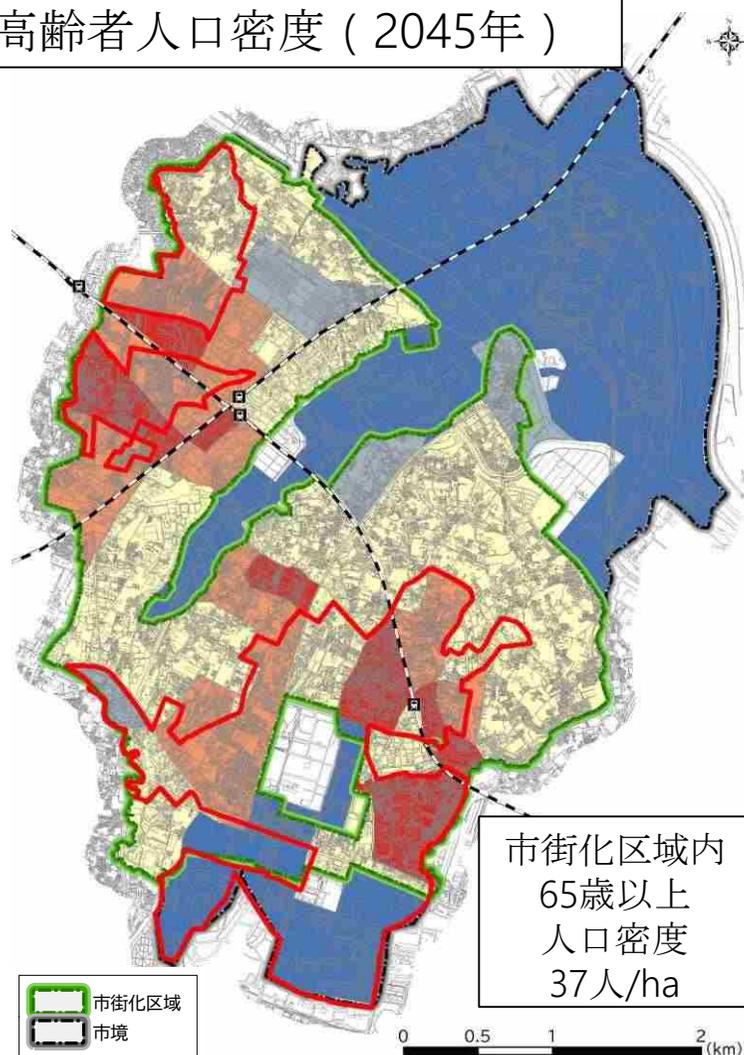


市街化区域内の高齡者人口密度は概ね30年後に約1.5倍
駅周辺や旧来の市街地で高齡者が増大する傾向

高齡者人口密度 (2015年)



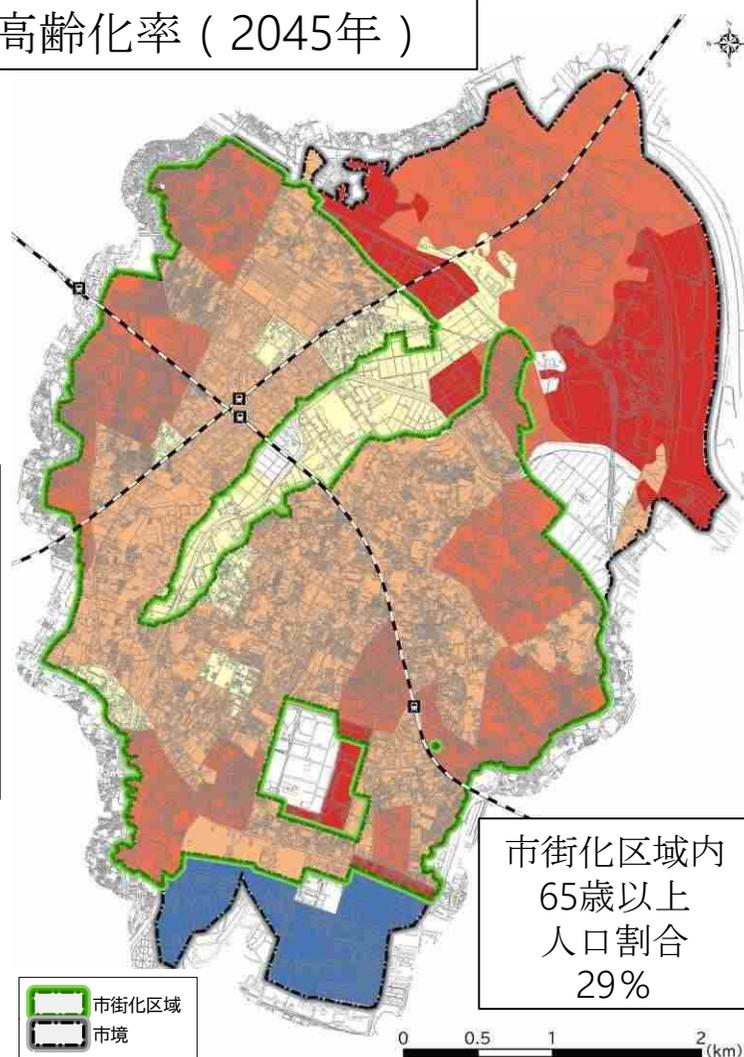
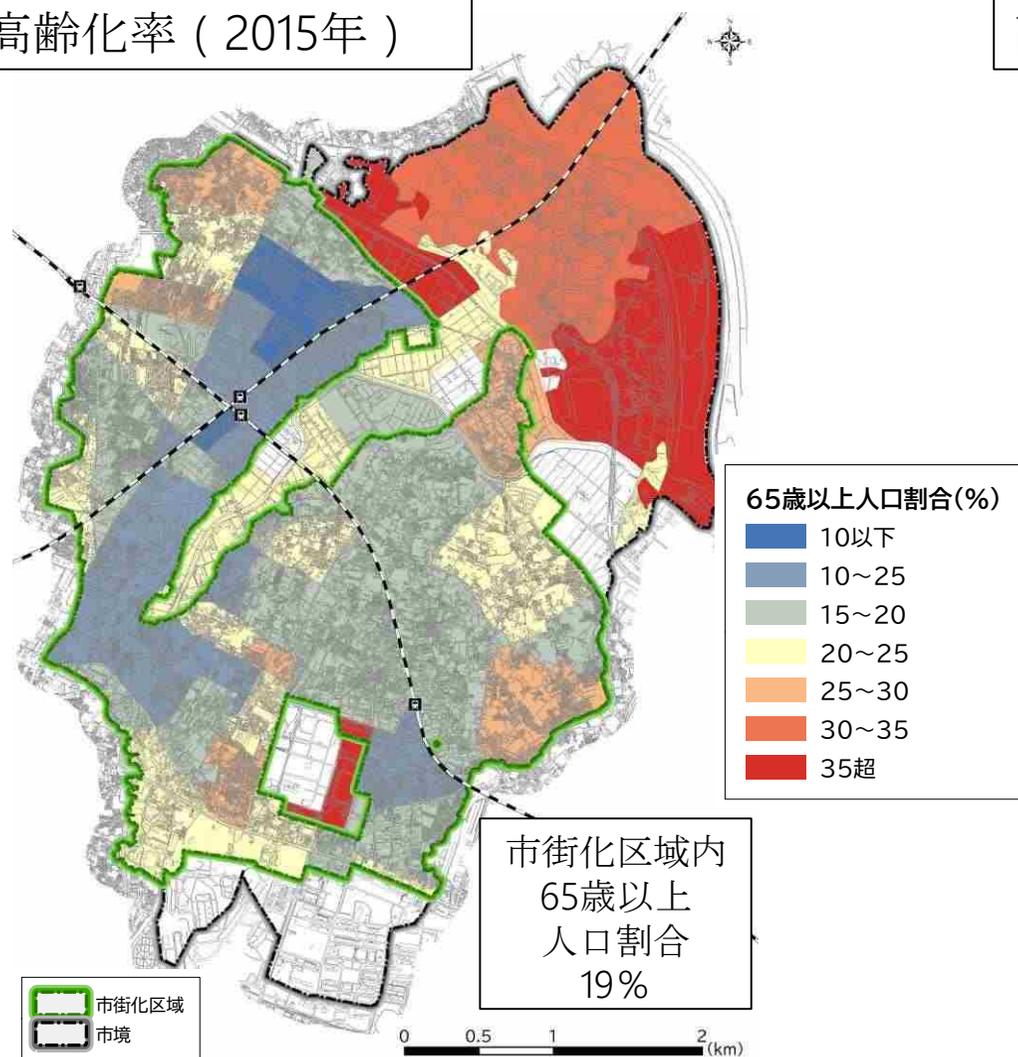
高齡者人口密度 (2045年)



調整区域（内間木地域）は高齢化が先行して進行
市街地区域内も全市的に高齢化率が2割台後半～3割に

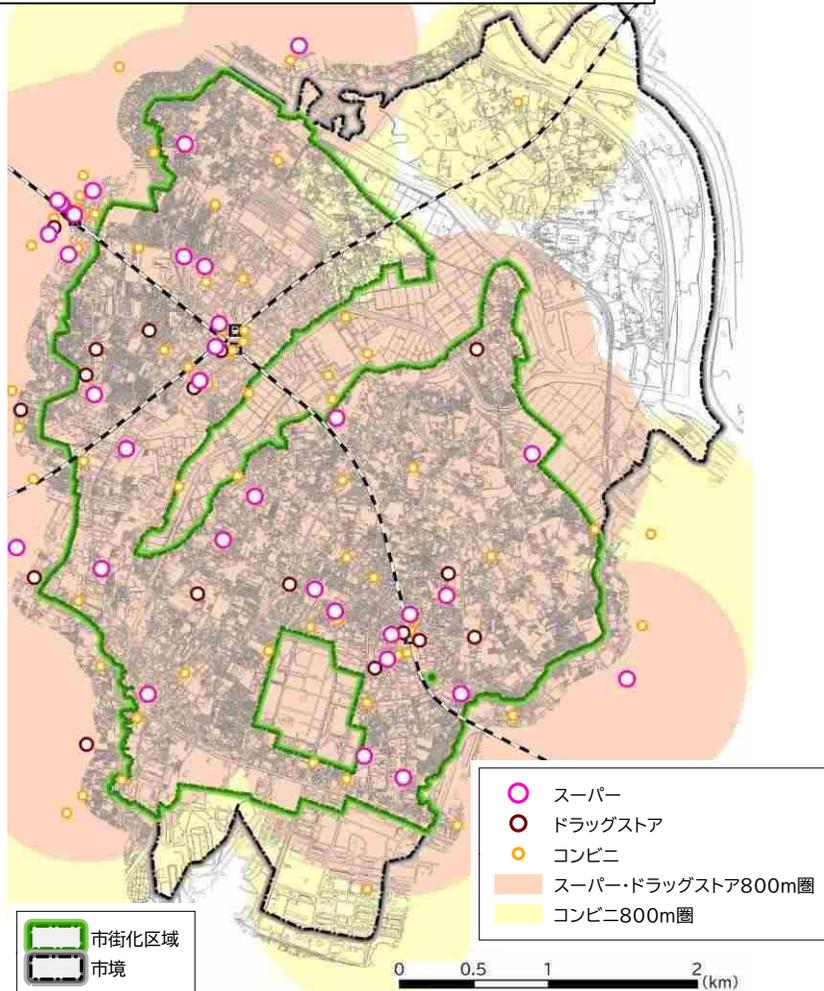
高齢化率（2015年）

高齢化率（2045年）

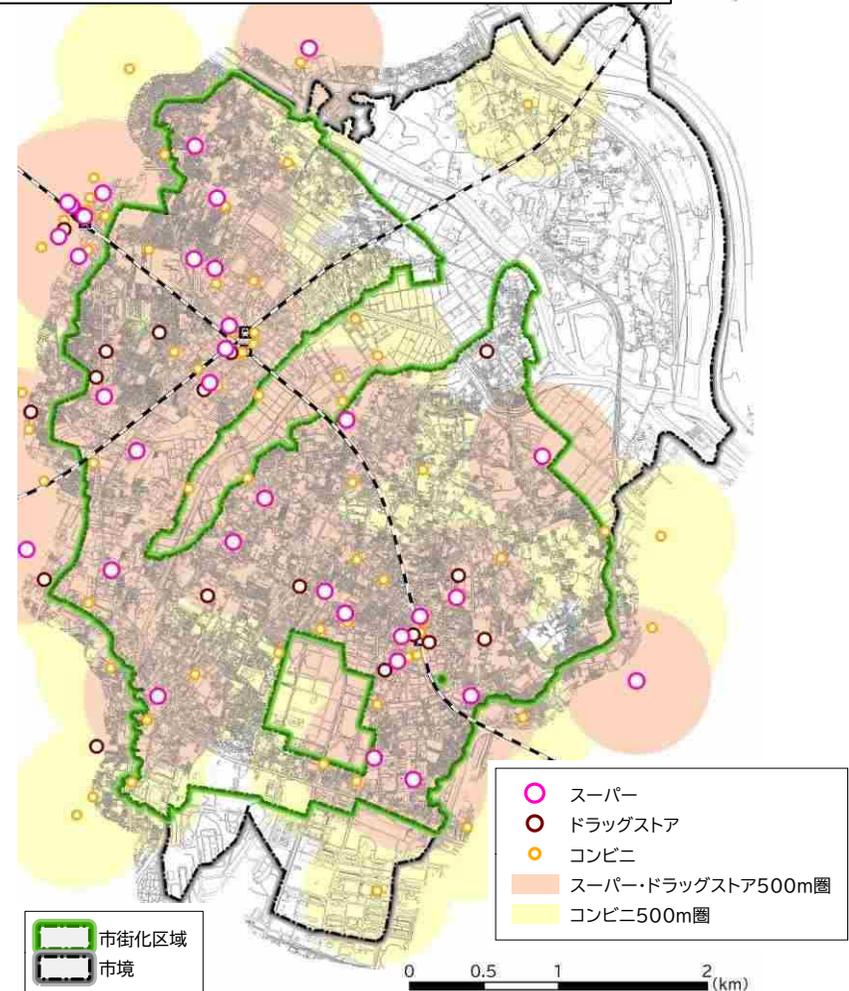


市街化区域内は概ね徒歩圏で食料品・日用品の購入が可能
(一部地域ではスーパー等徒歩圏外だが最寄りにコンビニあり)

商業施設800m圏 (健常者10分圏)

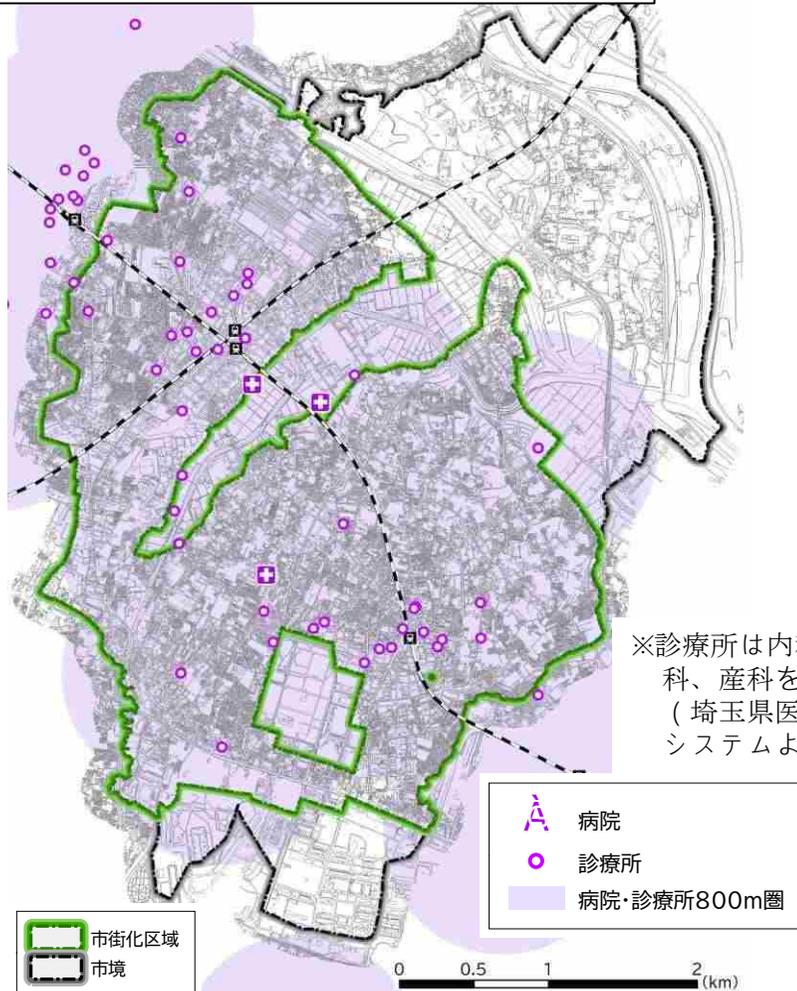


商業施設500m圏 (高齢者10分圏)

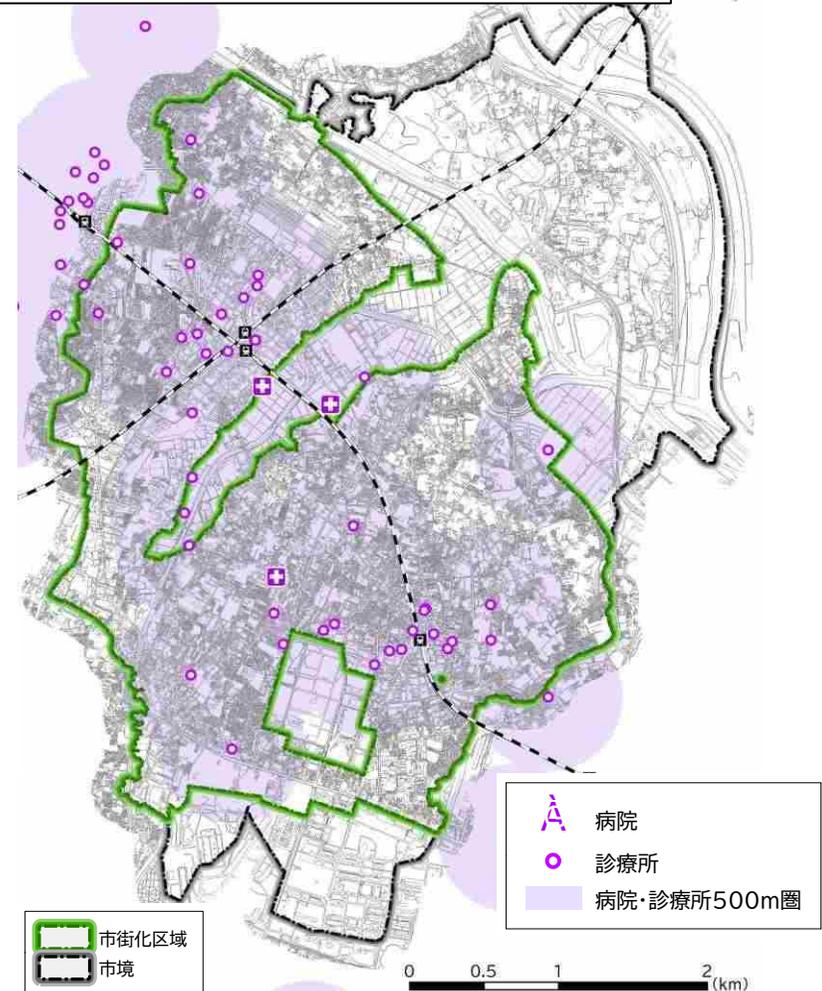


市街化区域内は概ね徒歩圏内で診療にかかることが可能
(高齢者10分圏では東武線北側で空白エリアが分布)

医療施設800m圏 (健常者10分圏)

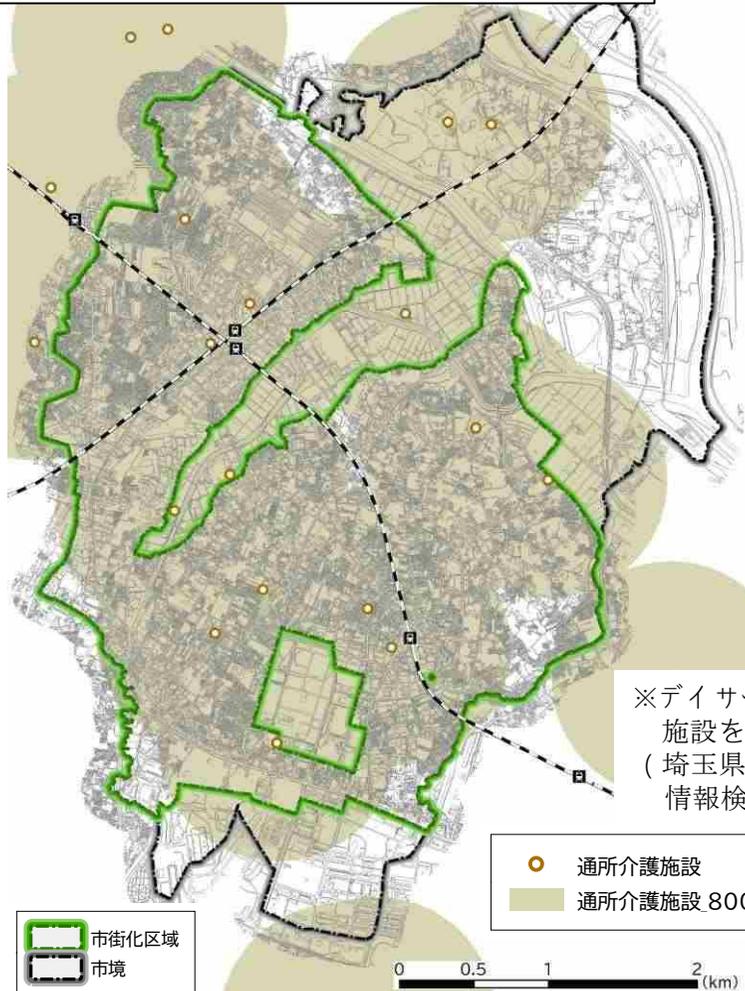


医療施設500m圏 (高齢者10分圏)

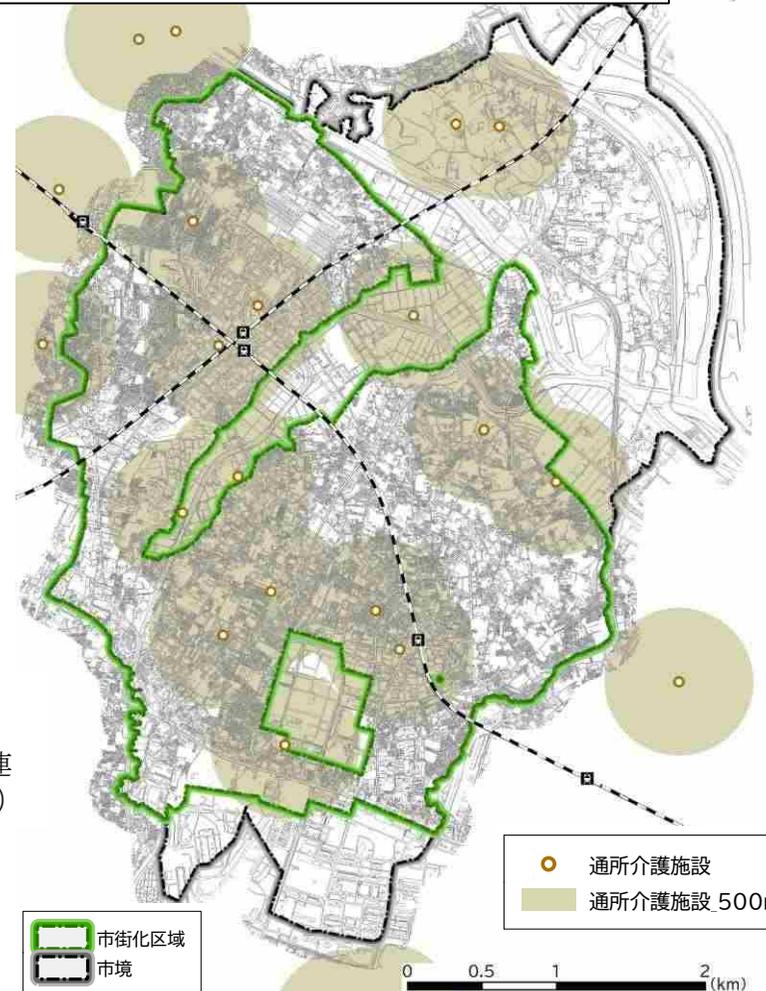


市街化区域内は概ね徒歩圏内に通所介護施設が立地
(高齢者10分圏では空白エリアが広く分布(高齢者が少なくそもそも需要がない可能性あり))

福祉施設800m圏(健常者10分圏)



福祉施設500m圏(高齢者10分圏)

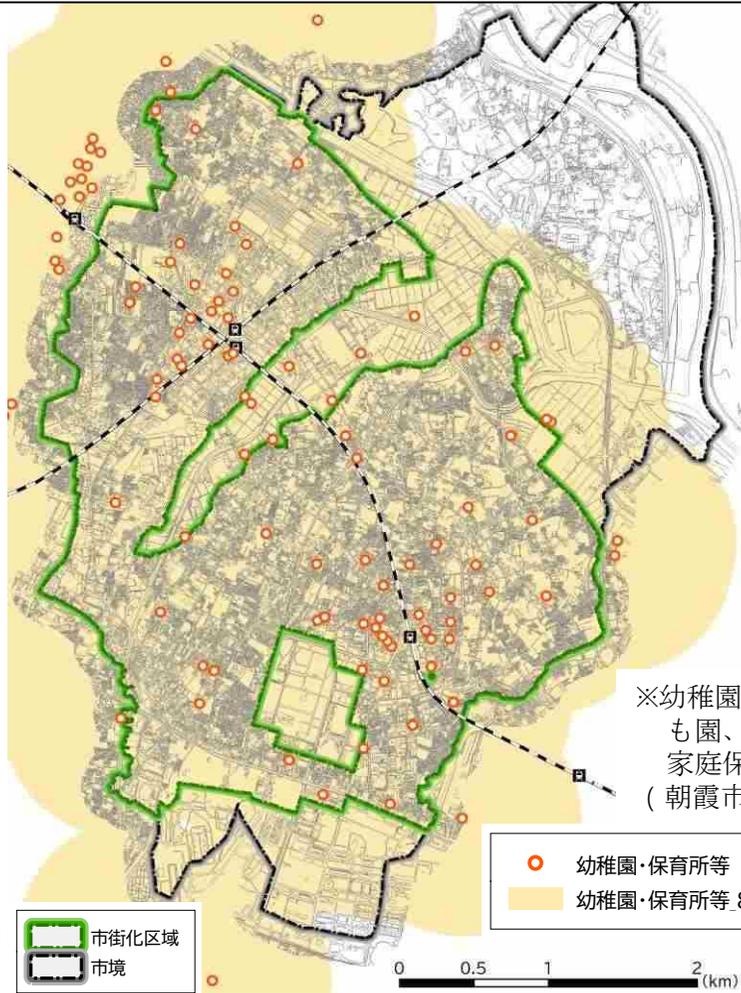


※デイサービス等の通所介護施設を対象とした
(埼玉県介護事業所・生活関連情報検索システムより抽出)

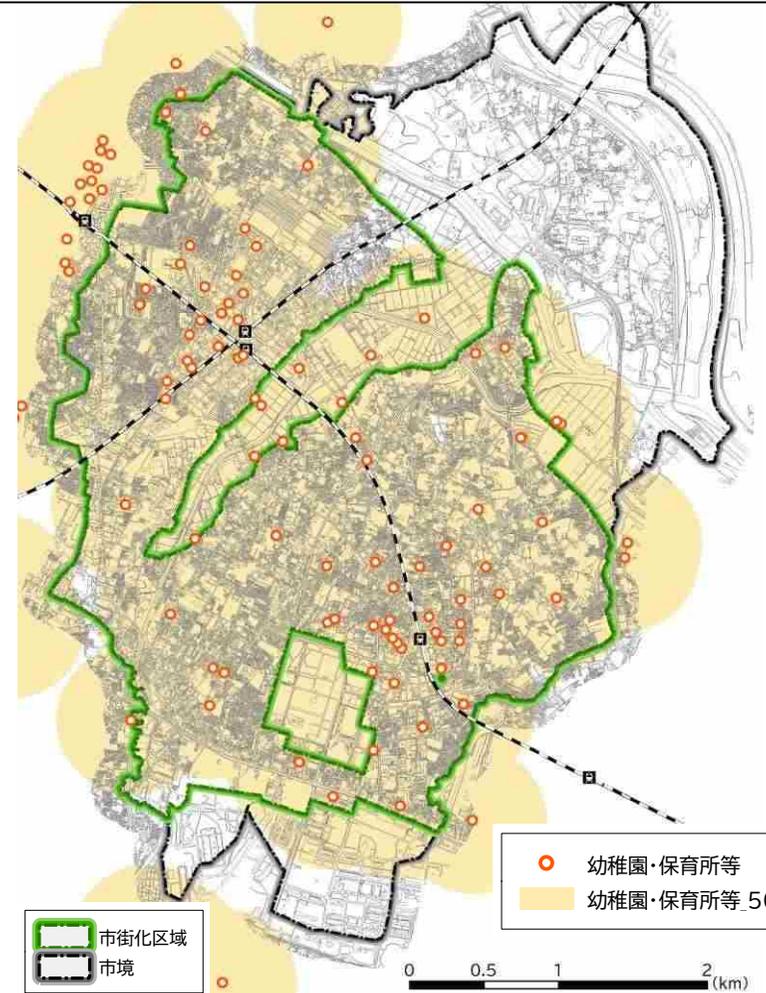
市街化区域内は概ね徒歩圏内に保育園・幼稚園等が立地

子育て支援施設800m圏（健常者10分圏）

子育て支援施設500m圏（高齢者10分圏）

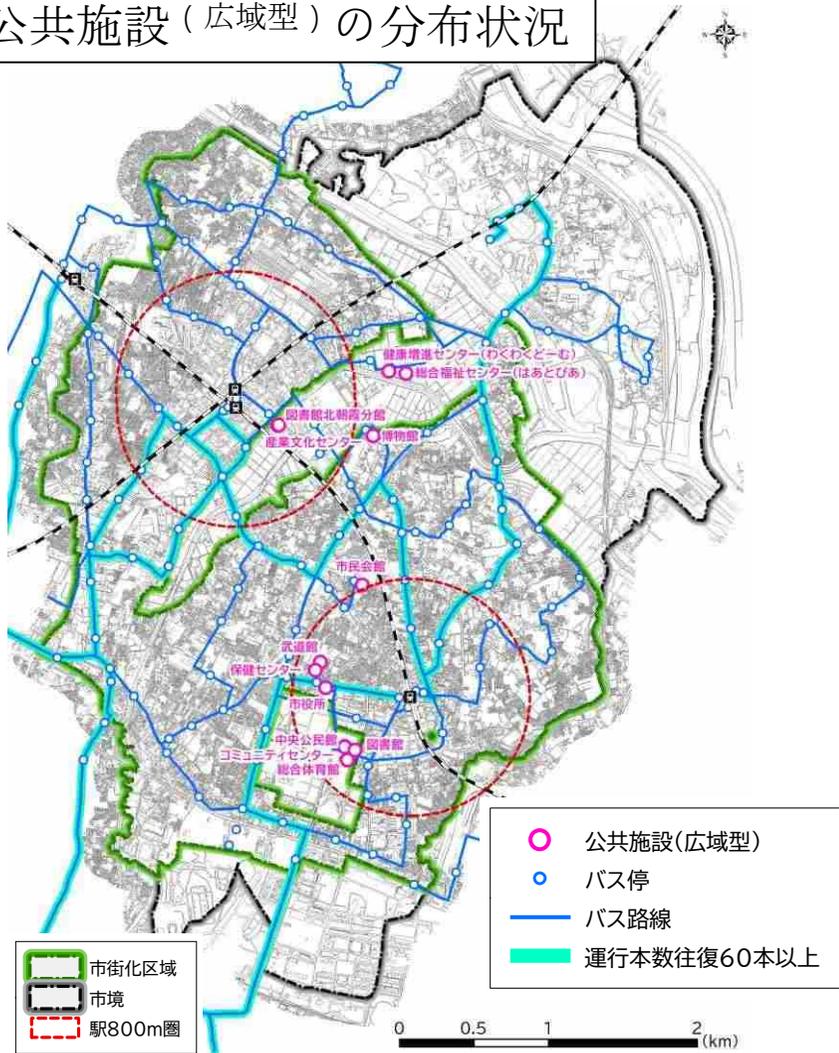


※幼稚園、保育所、認定こども園、地域型保育施設、家庭保育室を対象とした（朝霞市HP等より抽出）

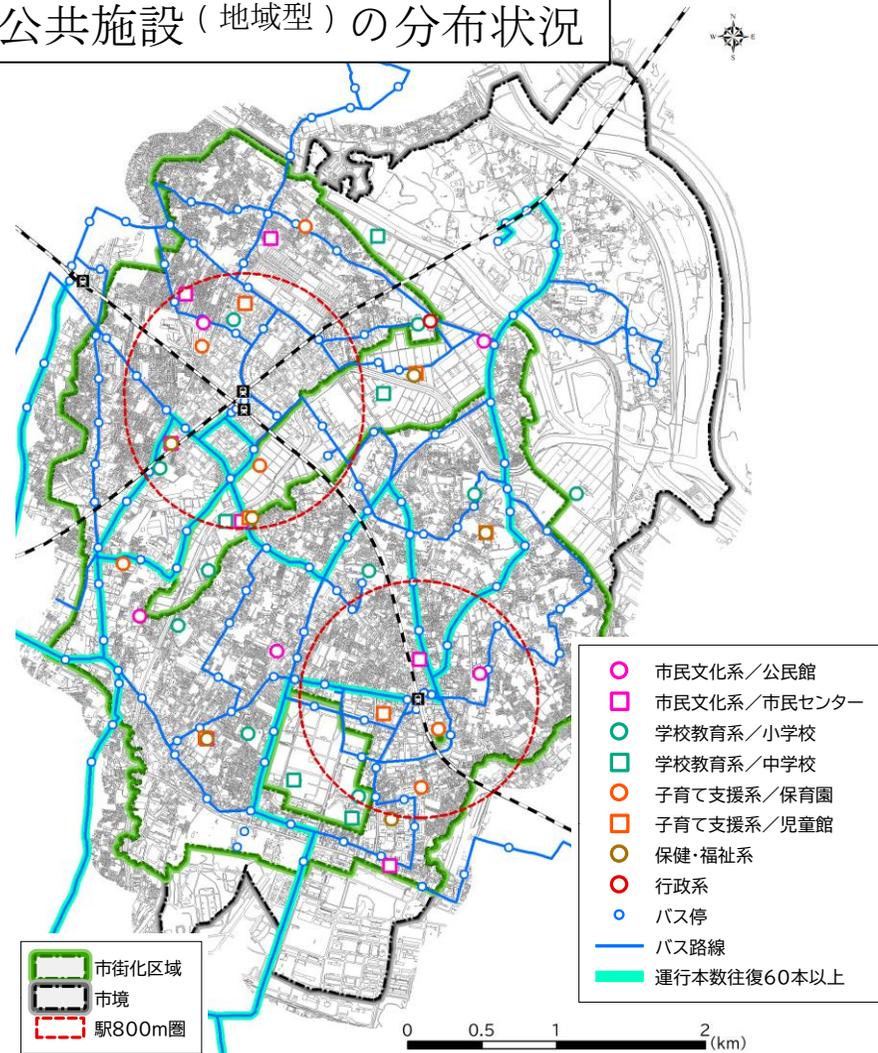


広く市民に利用される広域型の公共施設の一部は
交通アクセスの利便性がやや劣る位置に立地

公共施設（広域型）の分布状況



公共施設（地域型）の分布状況



近隣市と比較して自市内購買率は相対的に低い状況

自市内購買率の近隣市比較

品目毎の 自市内購買率	朝霞市	志木市	和光市	新座市 (志木駅 含む)
全買物品目	43.8%	47.3%	53.4%	64.3%
食料品,日用品	78.8%	87.0%	77.4%	83.6%
洋服,衣料品	26.7%	29.6%	43.5%	54.1%
家族で買物を楽しむ	14.7%	13.4%	21.0%	28.4%

凡例： 1位 2位 3位 4位

駅を含む地区で買物等の私事目的行動が
地区内で完結している割合は4割程度に留まる

市民の私事目的交通行動の行先



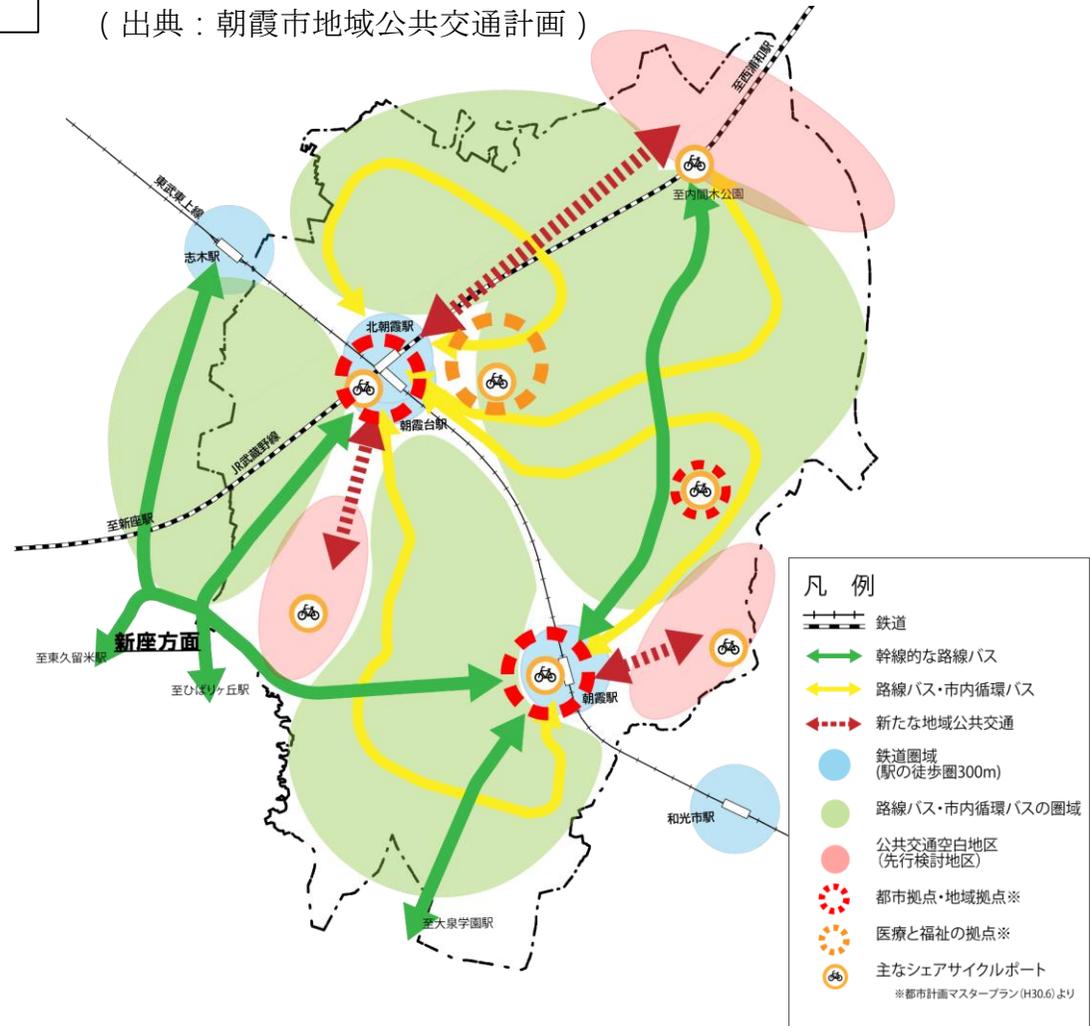
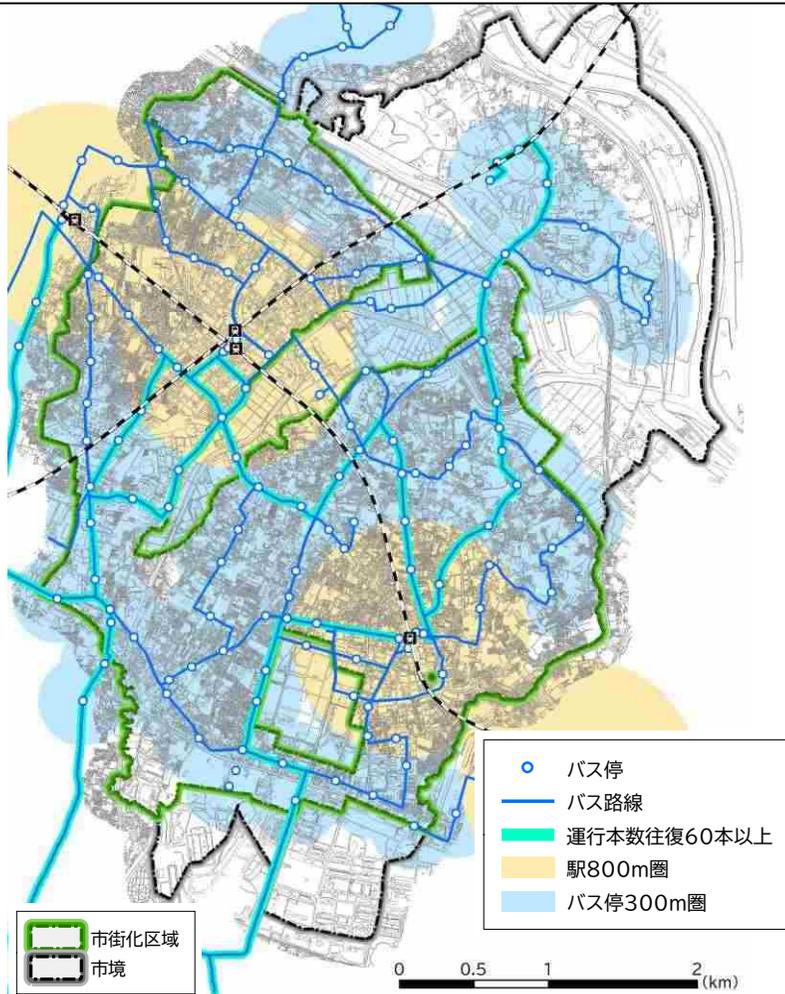
出典：H30年東京都市圏パーソントリップ調査

市街化区域内は鉄道・バス停の利用圏に概ね内包 (一部の公共交通空白エリアは公共交通計画で対応を検討)

公共交通利用圏 (駅800m圏・バス停300m圏)

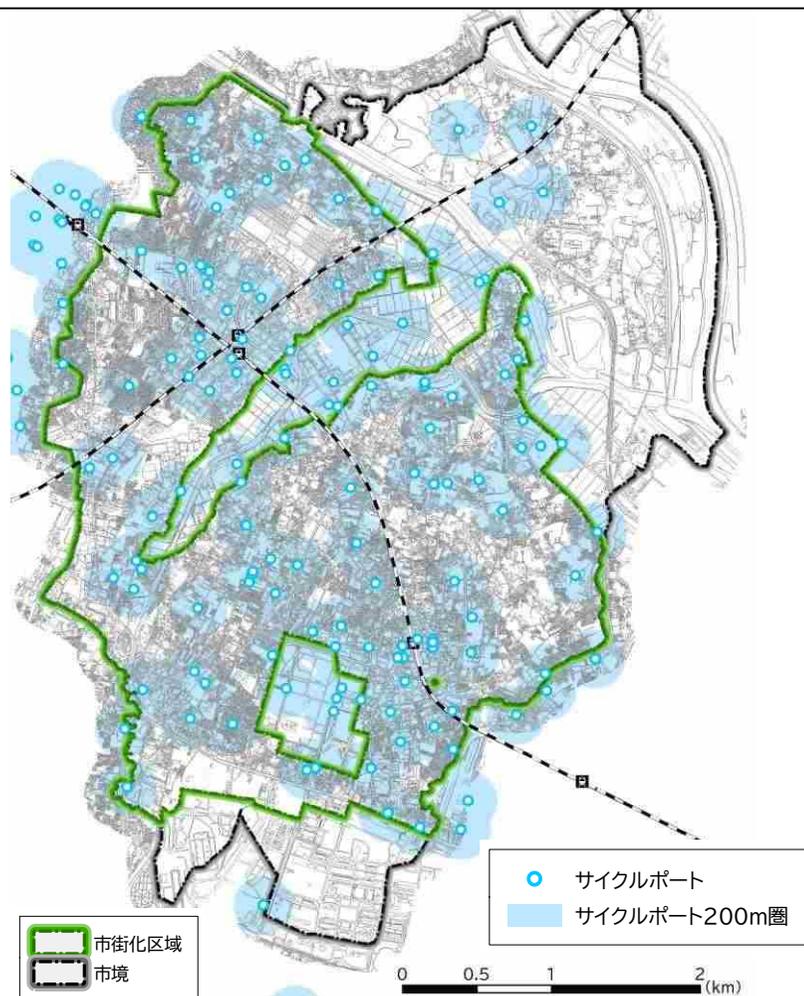
【目指すべき地域公共交通体系】

(出典：朝霞市地域公共交通計画)

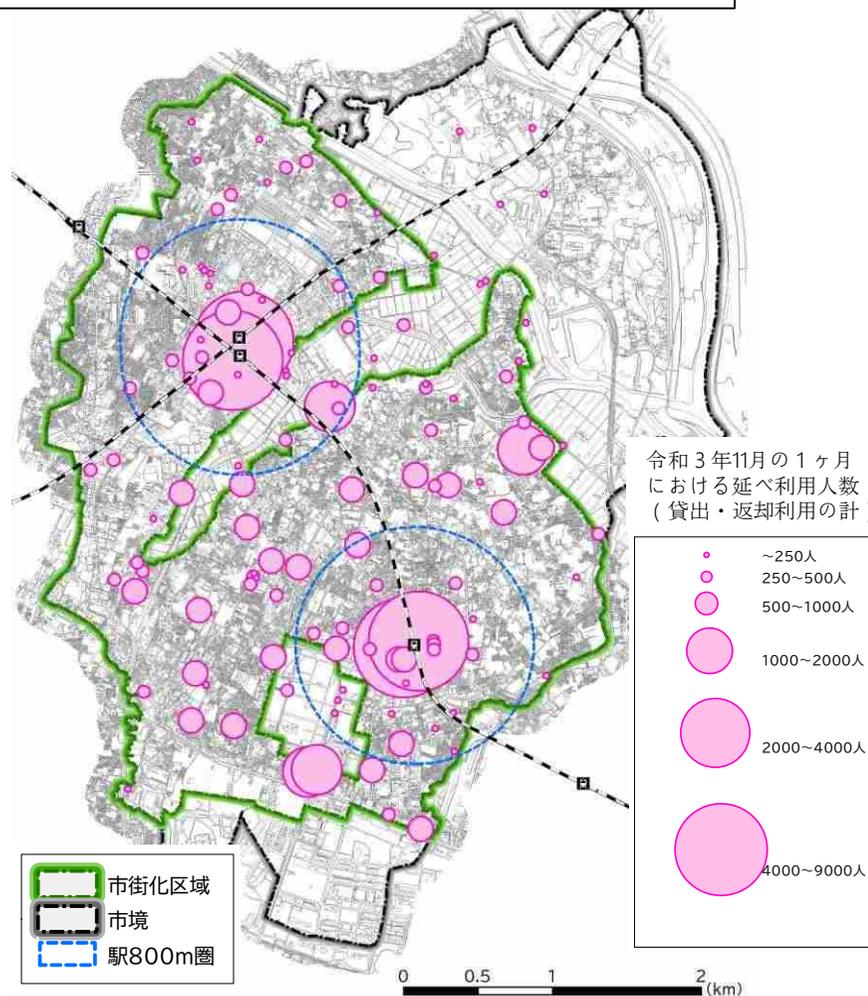


シェアサイクルポートが高い密度で分布し市域を広くカバー
駅付近、集客施設や駅徒歩圏外の利用が多く、公共交通を補完

シェアサイクルポート分布 (ポート200m圏)

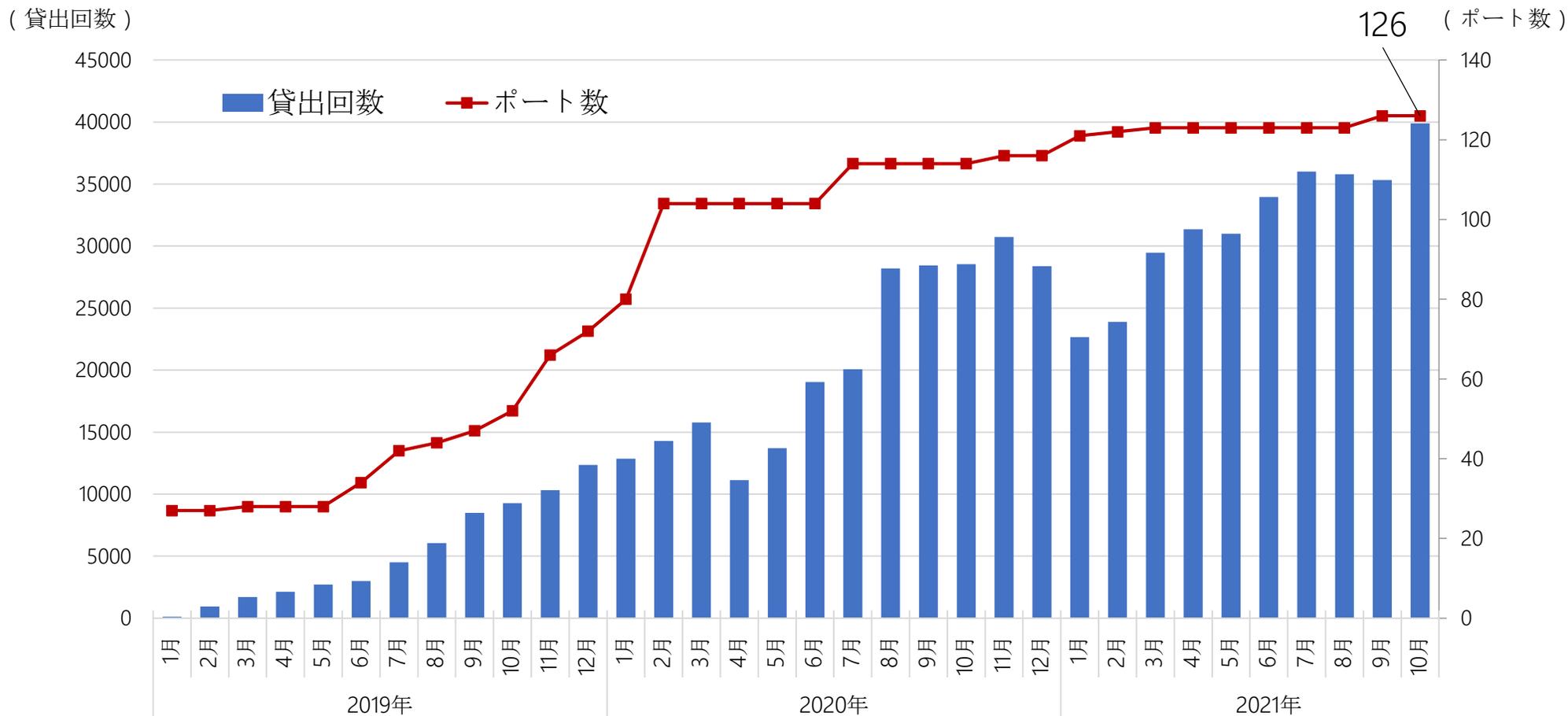


シェアサイクルポートの利用状況



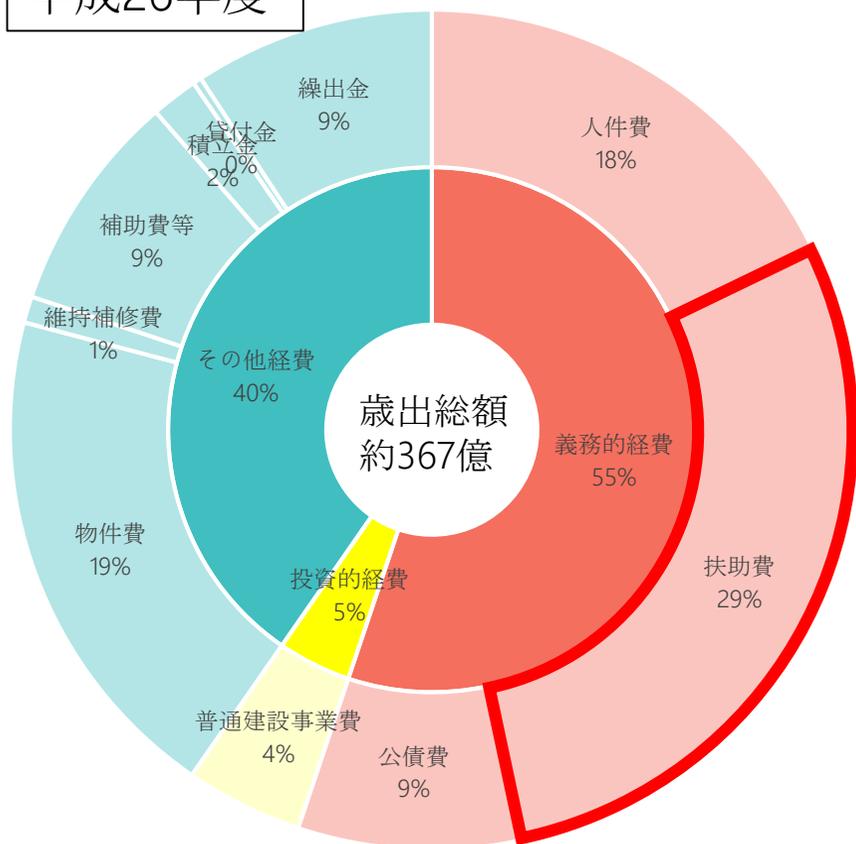
シェアサイクルポート数は126台（2021年10月時点）
 ポート数の増加に伴い利用者数も定着・増加傾向

シェアサイクルのポート数及び貸出回数の推移

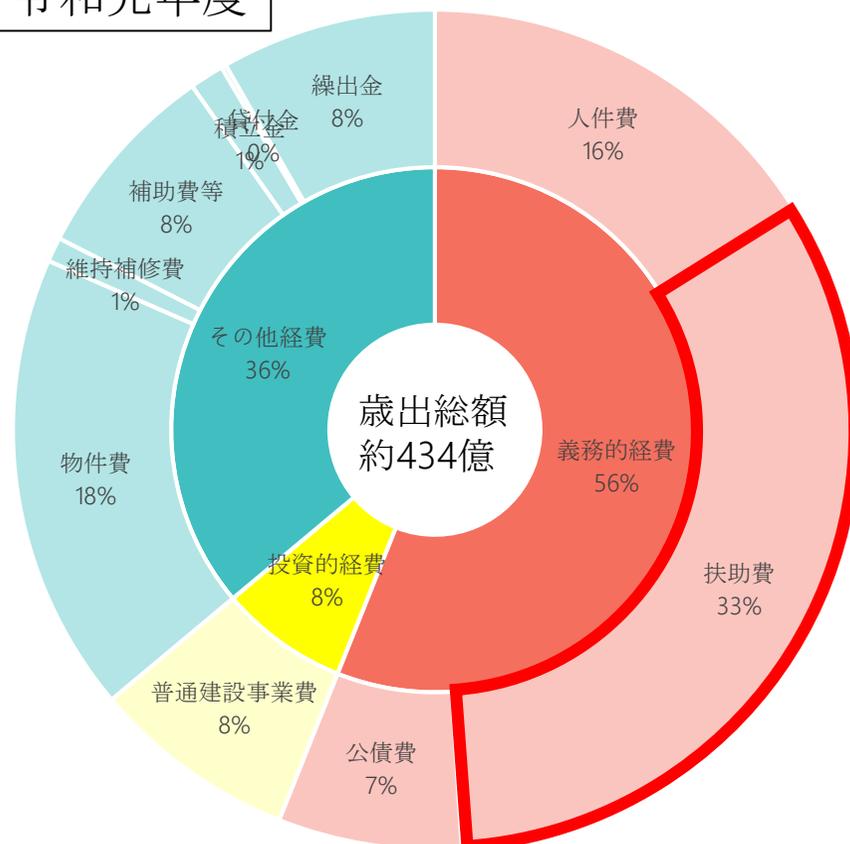


扶助費は増加傾向にあり、今後の高齢化の進展等により
 投資的経費や維持補修費等を圧迫する恐れ

平成26年度



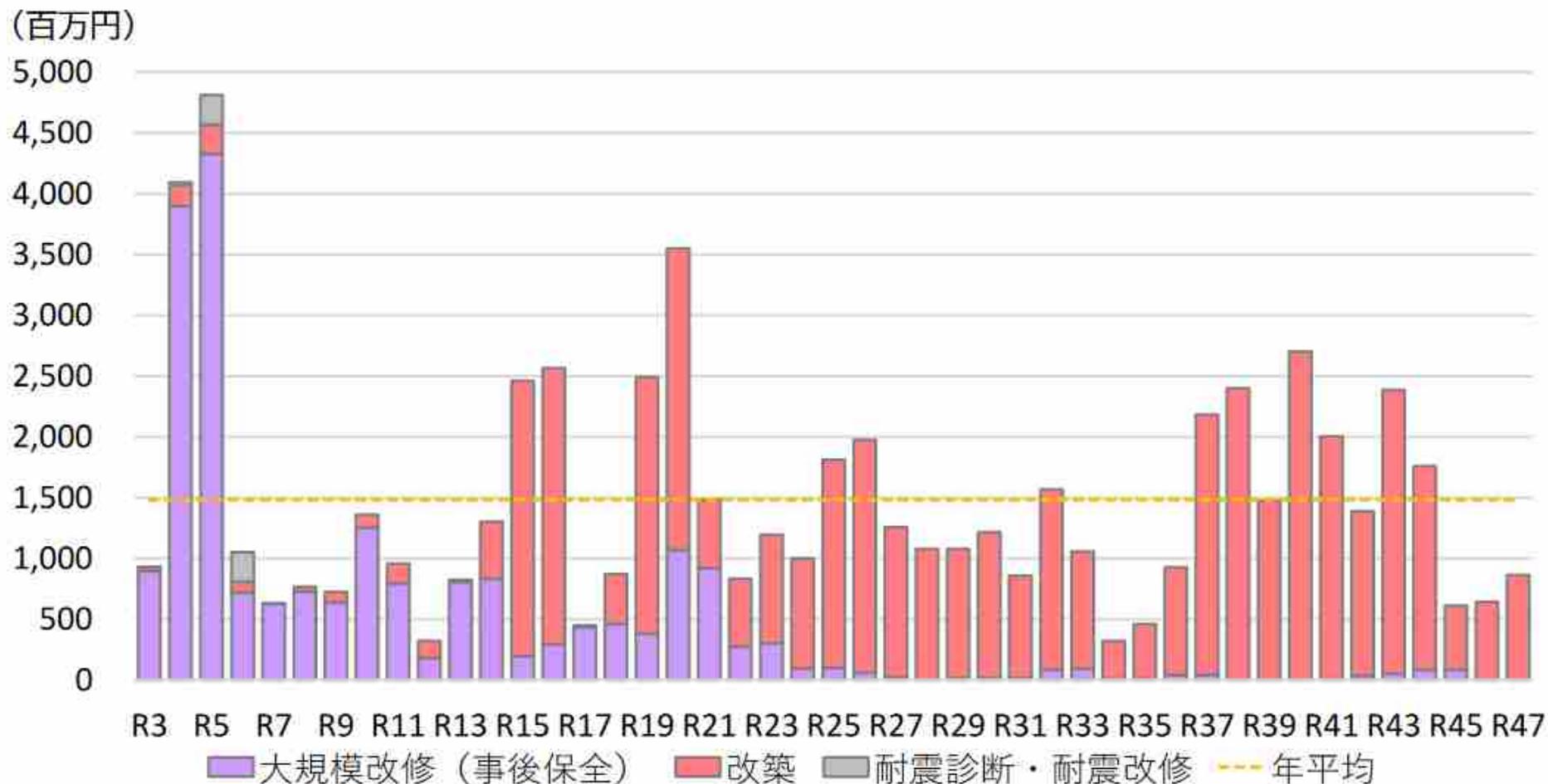
令和元年度



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

公共施設の更新・改修費の試算

出典：朝霞市公共施設等マネジメント実施計画



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

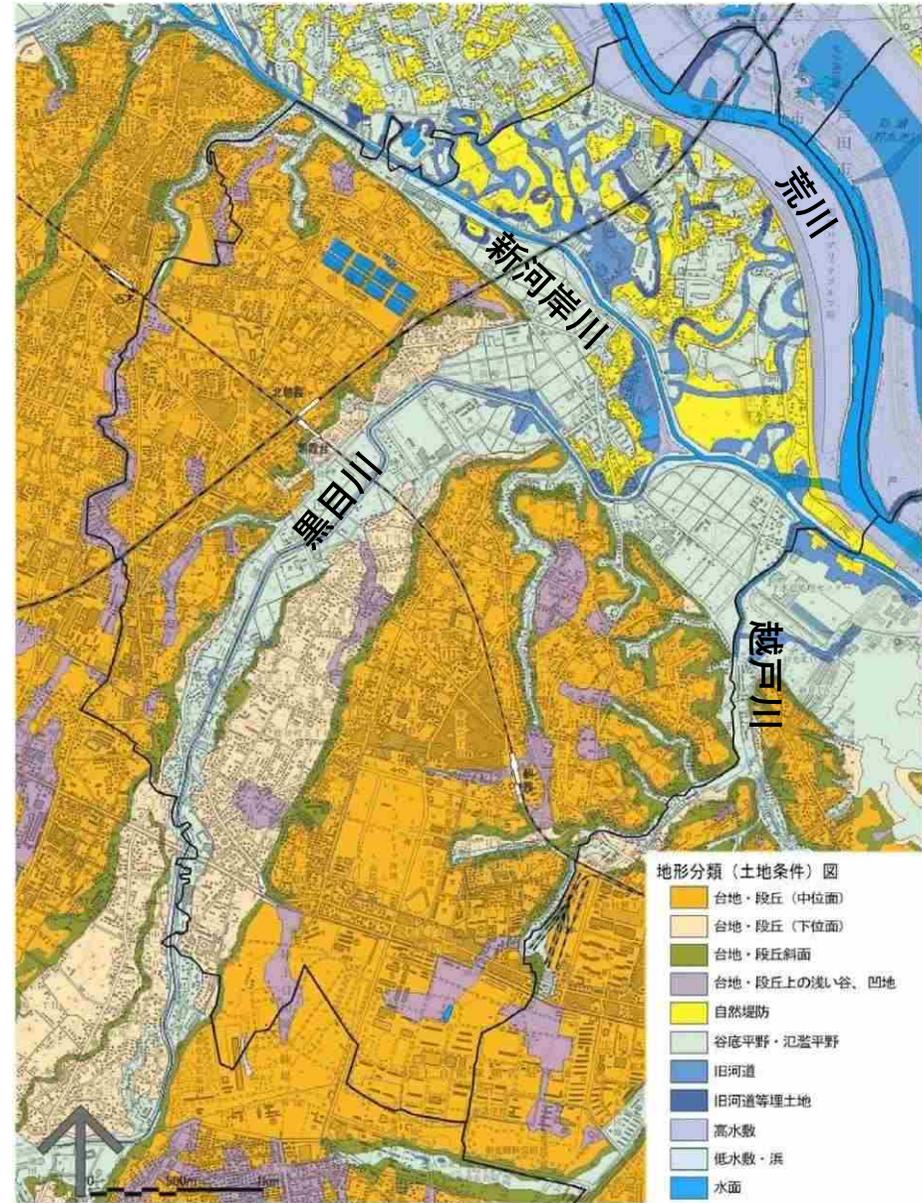


- 市街化区域内の人口集積を引き続き高めながら、生活サービス・交通利便性を維持・確保するとともに、高齢化への対応が必要
- 拠点性を高めるための都市機能を中長期的に誘導・集積しながら、交通施策と連携したコンパクト＋ネットワークの実現が必要

③防災上の現状と課題

地形は北側の荒川低地と南側の武蔵野台地に大きく分かれる

市内を流れる新河岸川、黒目川、越戸川はいずれも荒川に合流する



出典：第2次朝霞市環境基本計画
(平成24年3月)

2万5千分の1土地条件図(数値地図)「志本」、2万5千分の1土地条件図「東京西北部」S54年調査・編纂 国土地理院、他より
※土地条件図は、昭和30年～40年代の航空写真や旧版地形図、文献等をもとに、当時の土地の条件(地形の形成等、地形分類)を示しています。
※なお、本図は、上記の資料より、人工改変地(平坦化地、切土地、盛り地)を想定される原地形分類に置き換えています。

水害ハザード

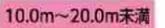
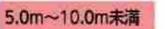
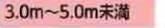
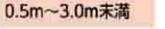
水害ハザードは黒目川流域の低地部及び内間木地域において想定されている

内水氾濫(浸水実績)

	道路冠水箇所
	家屋浸水箇所

●令和3年2月現在
(内水氾濫に関する最新の情報は、市ホームページ等で「内水ハザードマップ」をご確認ください。)

浸水深の想定と目安

 10.0m~20.0m未満	2階建ての家屋が水没する程度 ※市内にはこのランクは想定されていません。
 5.0m~10.0m未満	2階の天井以上まで浸水する程度
 3.0m~5.0m未満	1階の天井から2階の天井近くまで浸水する程度
 0.5m~3.0m未満	1階の床下から1階の天井まで浸水する程度
 0m~0.5m未満	1階の床下まで浸水する程度

家屋倒壊等氾濫想定区域

 **家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)**
堤防が決壊し、河川から流れ込む水の力により、**家屋が流失・倒壊するおそれのある区域です。**この区域の住民の方は、**早めの立退き避難が必要です。**

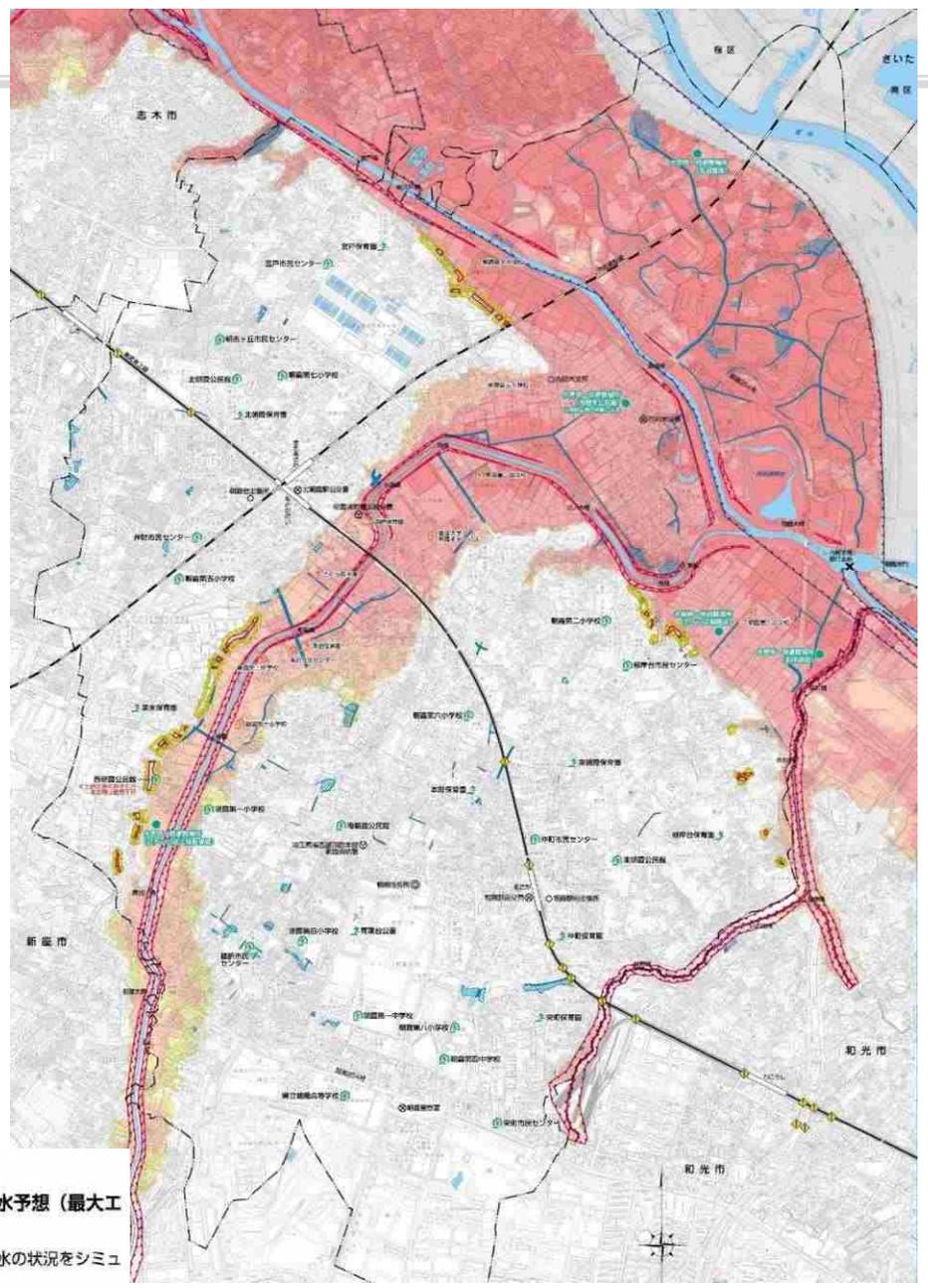
 **家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)**
河川の激しい流れにより河岸が削られ土地が流出し、**家屋が流失・倒壊するおそれのある区域です。**この区域の住民の方は、**早めの立退き避難が必要です。**

水害ハザードマップについて

このハザードマップは、荒川、入間川、新河岸川流域(黒目川含む)のいずれかが氾濫した場合に発生する、最大の浸水予想(最大エリアと最大浸水深)をマップにしたものです。

もとの浸水想定区域図・水害リスク情報図は、1/1000年確率以上の**想定最大規模降雨**に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測した以下のものです。

- ・荒川浸水想定区域図(荒川上流河川事務所・荒川下流河川事務所:平成28年5月30日指定) - 想定最大規模降雨 荒川流域の72時間総雨量632mm
- ・入間川浸水想定区域図(荒川上流河川事務所:令和元年6月20日指定) - 想定最大規模降雨 入間川流域の72時間総雨量740mm
- ・新河岸川流域浸水想定区域図・水害リスク情報図(埼玉県:令和2年5月26日) - 新河岸川流域の48時間総雨量746mm



出典：朝霞市水害ハザードマップ(令和3年2月発行)

■水害ハザード（内間木地域）

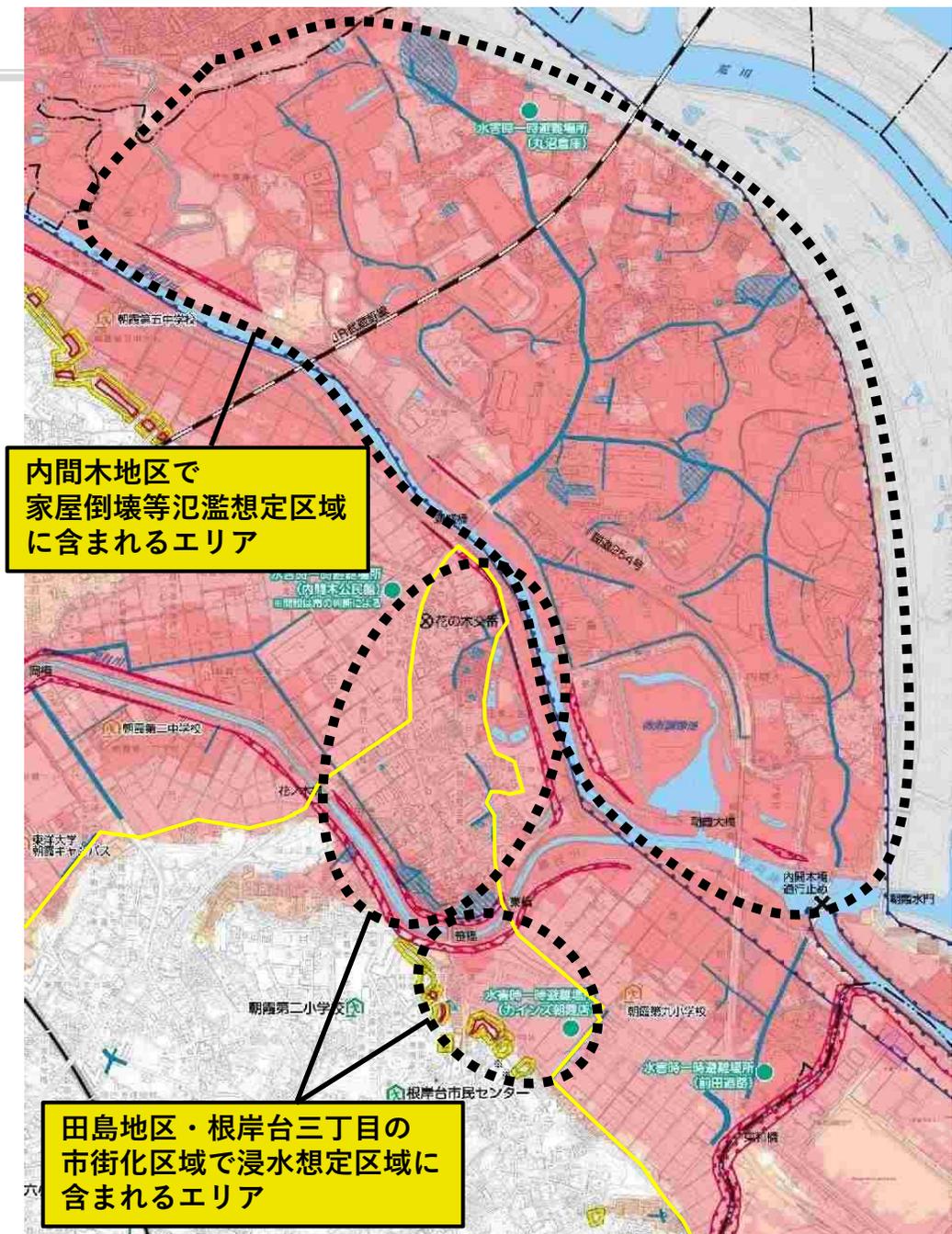
特に内間木地区（市街化調整区域）は全体的に家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、家屋が流出、倒壊するおそれがあり、道路冠水や家屋浸水被害の実績もある

また田島や根岸台三丁目の一部は市街化区域であるが、浸水想定エリアに含まれる

※ただし根岸台三丁目（あさかりードタウン）では、大規模な雨水浸透・貯留施設の設置等の浸水対策が講じられている。

出典：朝霞市水害
ハザードマップ
（令和3年2月発行）

※市街化区域ラインは
事務局にて加筆（）



土砂災害ハザード

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、建築物の構造規制等が講じられるレッドゾーンも存在する

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

◇ 指定条件（急傾斜地の崩壊の場合）

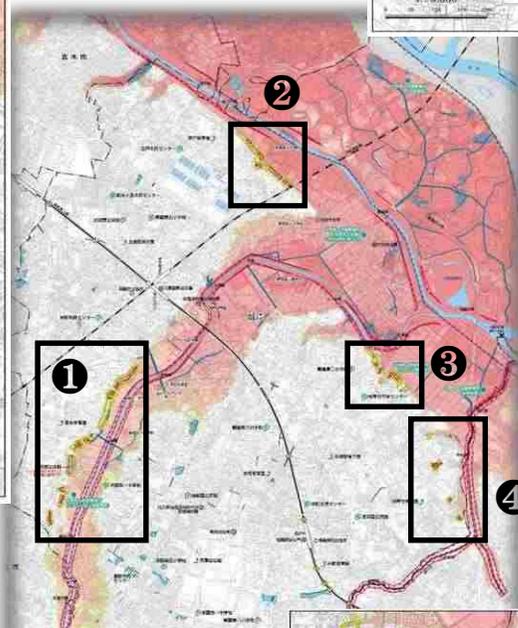
- ・ 傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域
- ・ 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域
- ・ 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍（ただし50mを超える場合は50m）以内の区域

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、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発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。



案内図



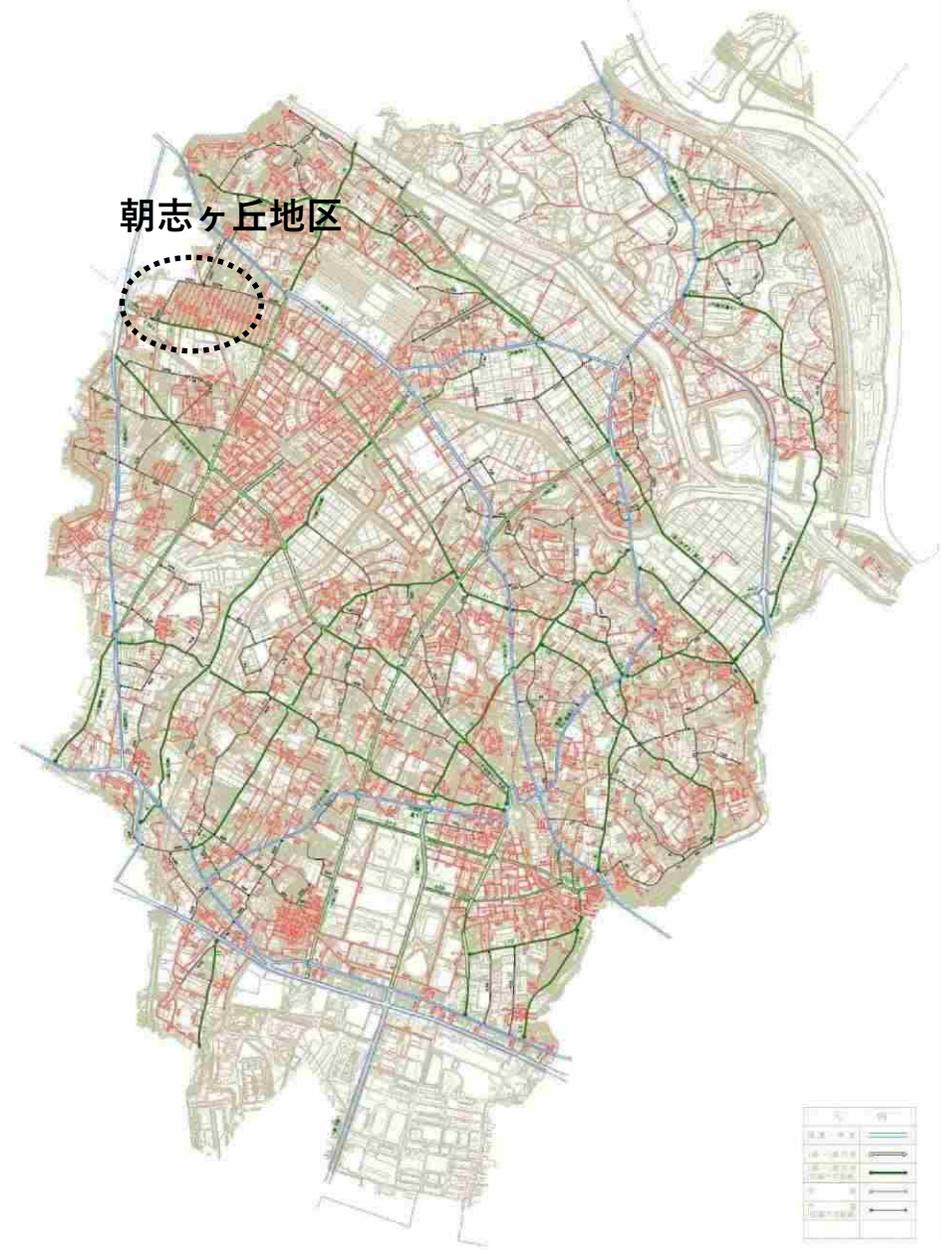
土砂災害	
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
避難施設	
	避難所兼緊急避難場所
	緊急避難場所
	避難所、緊急避難場所 (洪水時使用不可)



■住宅が密集している地区

朝志ヶ丘地区などについては、狭あい道路が多く、道路や公園などの都市基盤の不足や、木造住宅、老朽住宅などが密集するエリアがみられる

<朝霞市道路網図> 供用済み(2018年3月時点)の路線を表示



平成30年3月版

ベース図面出典：朝霞市道路整備基本計画（令和元年5月）

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 ・田島や根岸台三丁目の一部は市街化区域であるが、浸水想定エリアに含まれる
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狭あい道路が多く住宅が密集



- 災害リスクの少ない安全な場所へ中長期的に居住を誘導していく
- 市街地の防災性を高める市街地整備の方向性をとりまとめる
- 災害リスクが見込まれる内間木地区等は、市街化調整区域であっても立地適正化計画で定める防災指針にて一定の防災対策の状況を取りまとめる（立地適正化計画は市街化区域を対象とすることが一般的）

④まちづくりの方針（ターゲット） の検討

(都市構造の現状と課題 30ページ資料再掲)

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 37ページ資料再掲)

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**

⑤ 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）



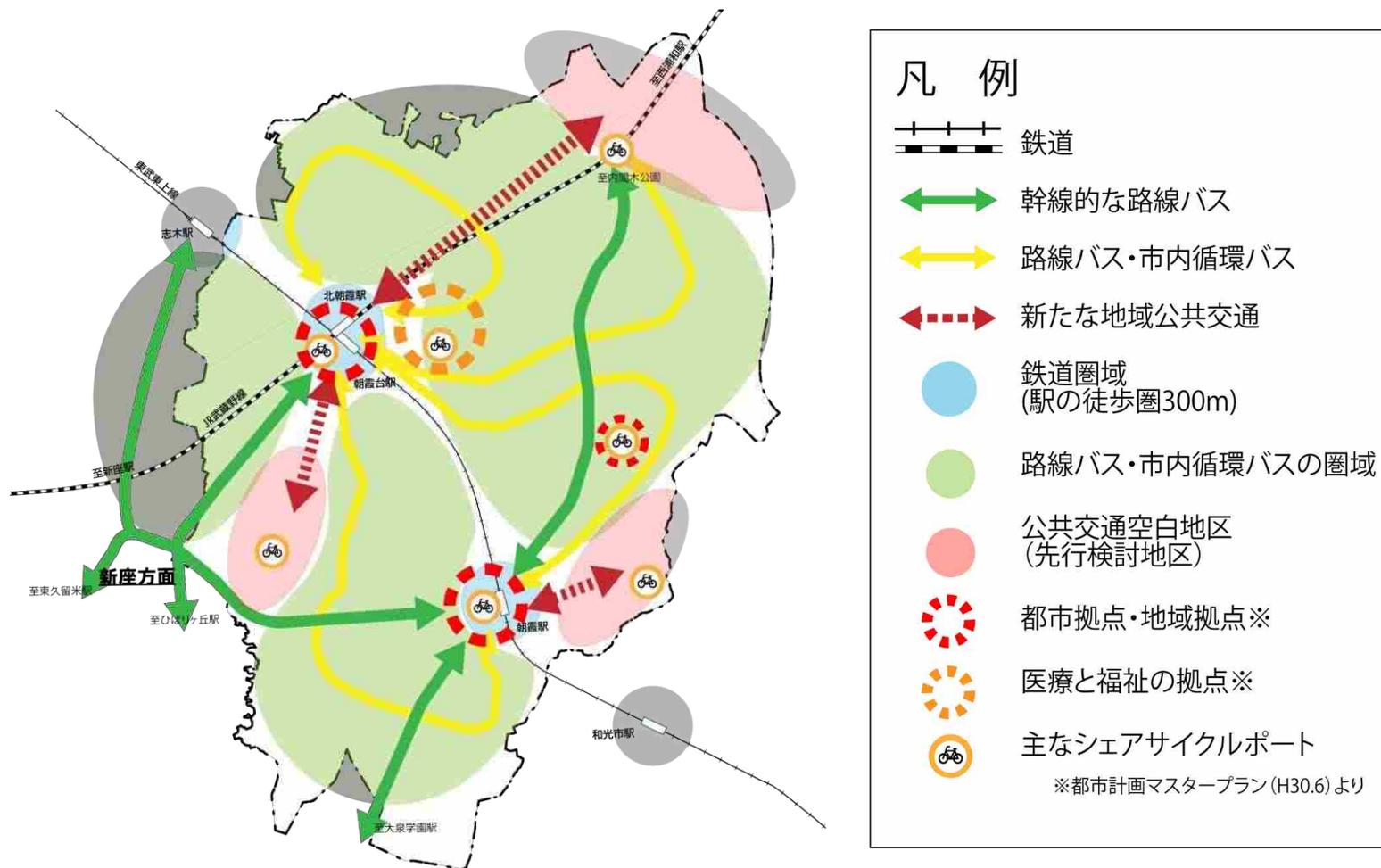
- 「拠点」**
- 都市拠点**…鉄道交通の利便性を生かした本市の中心的な拠点
 - 地域拠点**…都市拠点から遠距離にある地域のために都市機能を集約する拠点
 - 医療と福祉の拠点**…市民の健康づくりに資する施設の集約的立地を図る拠点
 - 緑の拠点**…まとまった緑地を保全する拠点

- 「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

※ゾーンは概ねの範囲を示すものです。
0 500 1000m

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）



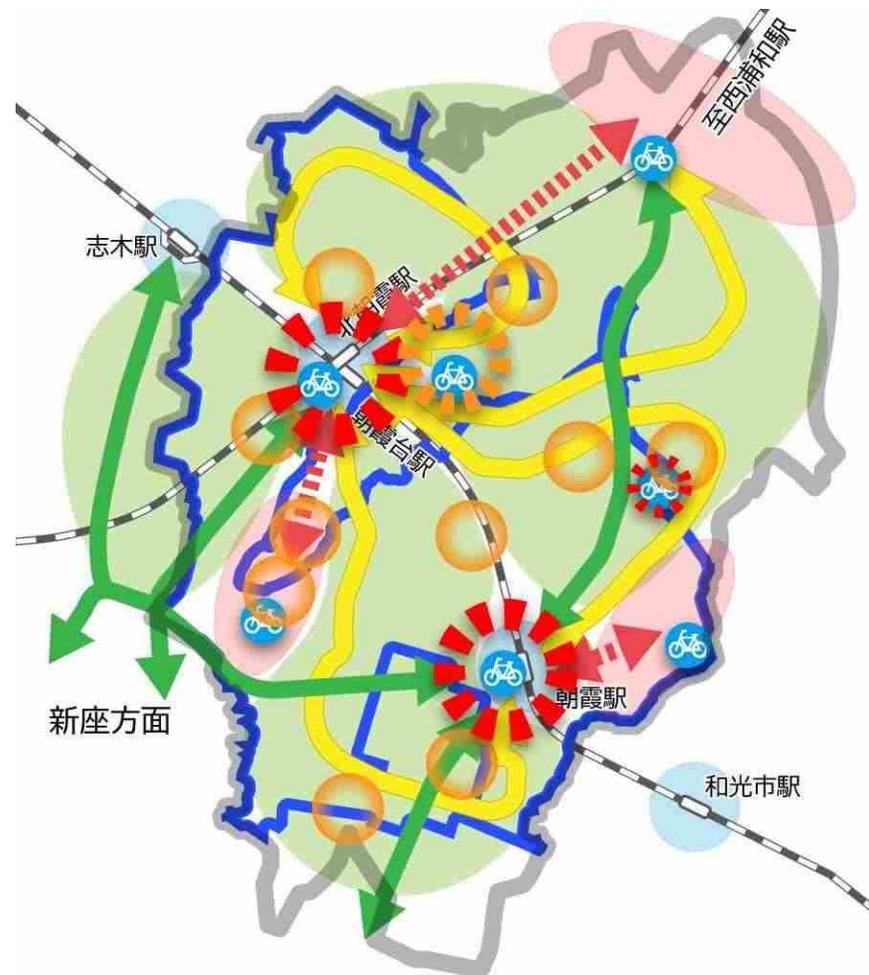
都市マス拠点配置 +
地域公共交通計画の交通軸
を踏まえたC+Nの骨格構造
を目指します。

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)

基本的な方針

- 都市拠点に都市機能を誘導し拠点性を高めます。
- 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。
- 朝霞版C+Nとして、
 - ①シェアサイクル活用を含むマルチモーダルな交通ネットワークを形成します。
 - ②拠点内のウォークブル化を推進します。
 - ③小学校周辺の交通安全対策を推進します。



	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		公共交通空白地区 (先行検討地区)
	市街化区域		

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。

⑥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

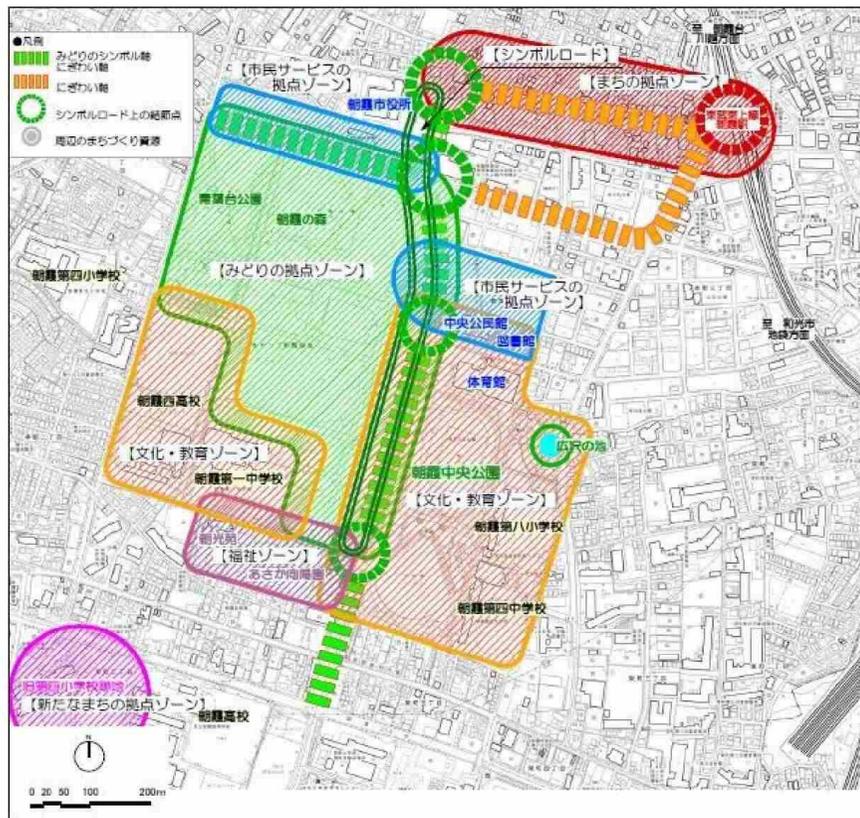
- 駅や市役所周辺の主要な公共施設や集客施設が立地
- エリアプラットフォーム対象区域
- 拠点形成に資する公共施設や都市基盤等の整備事業を行う区域
- 商業系用途地域

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

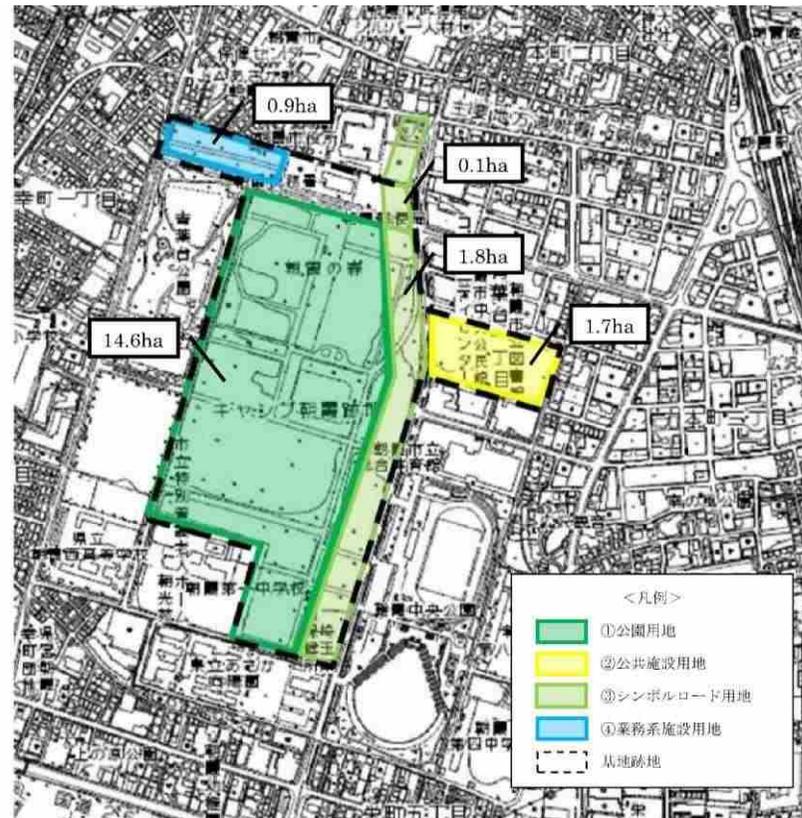
【方針②】 基地跡地地区地区計画エリアは市街化調整区域ではあるが、地区計画に沿った公共施設・サービス施設を着実に維持・誘導するため市独自の区域「(仮称)公共的機能維持誘導ゾーン」などの区域設定を検討

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

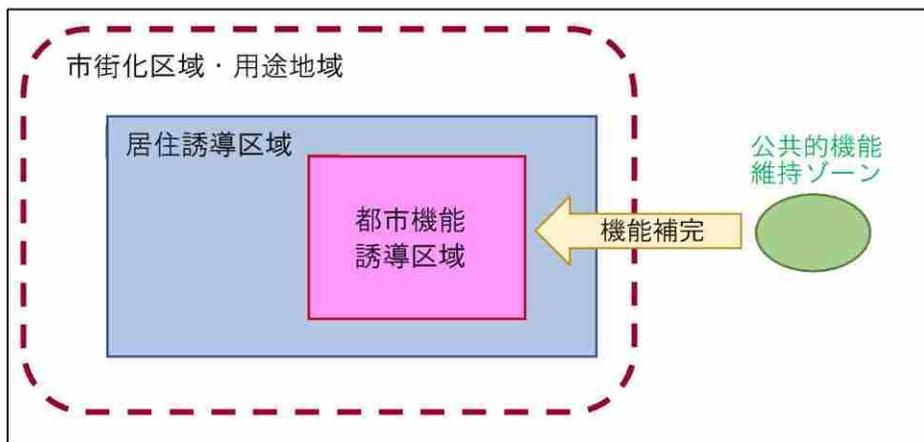


【都市機能誘導区域に準じる独自の区域設定事例】

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】



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m ² 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m ² 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m ² 以上) スーパー(1.5千m ² 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m ² 以上) スーパー(1千m ² 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m ² 超) スーパー(1~3千m ²)	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m ² 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	●	
商業	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		●
	商店街（店舗）		●	
	食品スーパー	・日常生活に必要な生鮮品、日用品等の買いまわりができる施設	●	
	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		●

誘導施設の設定方針

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 ●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)

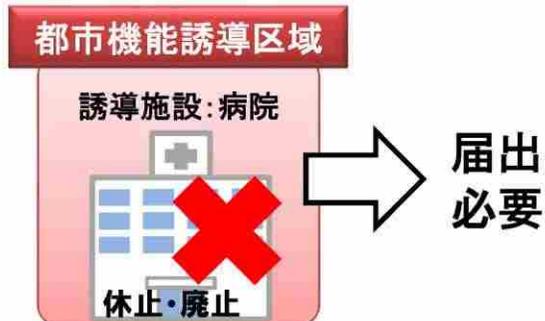
都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○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。



■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

⑦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

■ 居住誘導区域の設定方針

- 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

② 居住誘導区域の詳細検討【次回検討】

- ・ 地形・地物、用途地域、交通の利便性等を参考に区域界を設定

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

- 都市機能誘導区域と重なる区域
- 集合住宅のほか高齢者向け住宅なども積極的に誘導し、高齢者でも安心して歩いて暮らせるゾーンを形成

まちなか居住ゾーン

- 多様な世代の居住誘導を積極的に図る区域
- 徒歩・公共交通で利便性の高い生活が享受できる駅800m圏や基幹バス300m圏(例えば運行本数往復60本以上)を中心に設定

移動らくらくゾーン

- 現在の市街地密度の維持を図り、バス路線のサービス水準の維持を図る区域
- 多様な交通手段も含めて移動環境を確保
- 市街化区域内のバス路線沿線を基本として、ハザードエリアを除く範囲を設定

居住環境維持ゾーン

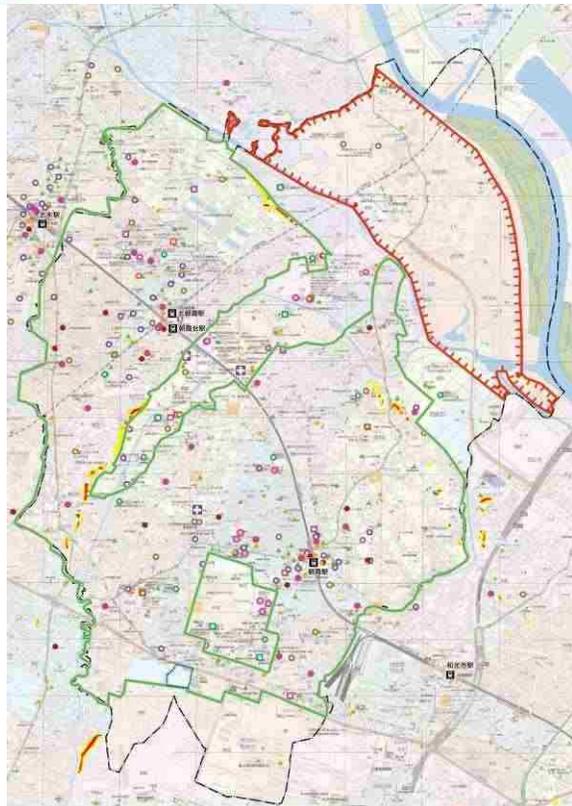
■ 居住誘導区域の設定方針（参考図）

○ 居住誘導区域からの除外を検討する要素

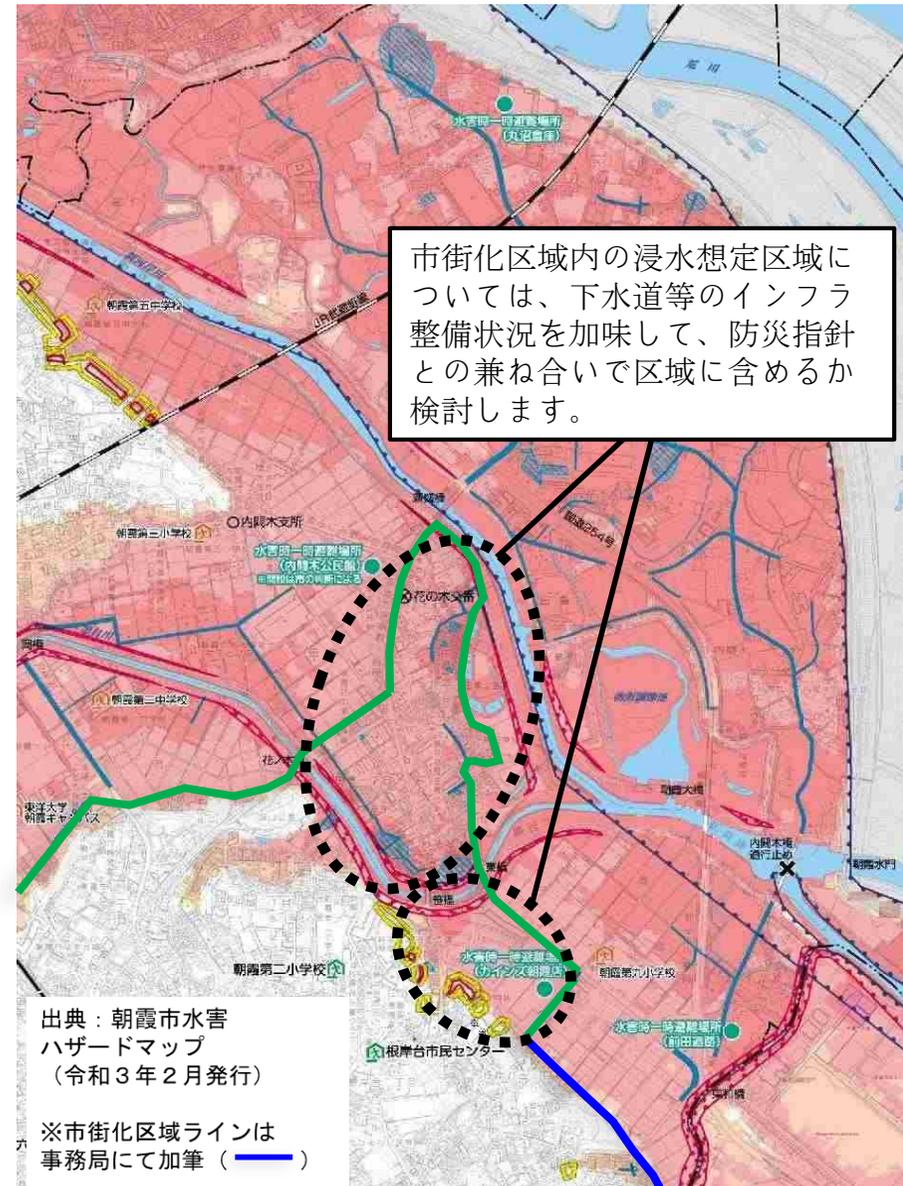
-  工業系用途地域のうち地区計画で居住を制限している区域 = 居住を制限しているため **居住誘導区域から除外する**
-  土砂災害特別警戒区域 = 都市再生特別措置法において「居住誘導区域に含まない」とこととされているため **居住誘導区域から除外する**
-  土砂災害警戒区域 = 都市計画運用指針や立地適正化計画の手引きにおいて、防災対策等を総合的に勘案して判断することとされているため、**今後検討する防災指針等も踏まえて居住誘導区域に含めるかどうかを引き続き検討する**
-  家屋倒壊等氾濫想定区域 [氾濫流] = 市街化区域内には存在しない

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



■ 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)