

令和4年度第3回  
朝霞市都市計画審議会議事録

令和4年8月26日  
都市建設部 まちづくり推進課

別記様式（第4条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和4年度第3回朝霞市都市計画審議会	
開 催 日 時	令和4年8月26日（金） 午後3時00分から午後4時30分まで	
開 催 場 所	朝霞市役所 別館5階 大会議室（手前）	
出 席 者	別紙のとおり	
会 議 内 容	別紙のとおり	
会 議 資 料	別紙のとおり	
会 議 録 の 作 成 方 針	<input checked="" type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録	
	<input type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録	
	<input type="checkbox"/> 要点記録	
	<input type="checkbox"/> 電磁的記録での保管（保存年限 年）	
	電磁的記録から文書に書き起こした場合の当該電磁的記録の保存期間	<input checked="" type="checkbox"/> 会議録の確認後消去 <input type="checkbox"/> 会議録の確認後 か月
	会議録の確認方法 出席委員全員による確認	
そ の 他 の 必 要 事 項	傍聴者 1人	

令和4年度第3回朝霞市都市計画審議会

令和4年8月26日(金)

午後3時00分から

午後4時30分まで

市役所 別館5階 大会議室(手前)

1 開 会

2 挨拶

3 議 題 (意見聴取)

議案第1号 立地適正化計画の策定について

4 その他

5 閉 会

---

出席委員 (13人)

会	長	鈴木龍久
職務代理者		川端登
委員		高橋隆
委員		松村隆
委員		大橋純
委員		木村暢宏
委員	(北島委員代理)	田村謙祐
委員		須田義博
委員		原田公成
委員		駒牧容子
委員		田辺淳
委員		岡田一成
委員		宮崎葉瑠花

---

欠席委員（１人）

委	員	田	原	亮
---	---	---	---	---

---

専門委員（２人）

専	門	委	員	埼玉大学大学院准教授	小	嶋	文
---	---	---	---	------------	---	---	---

専	門	委	員	中央大学理工学部助教	須	永	大	介
---	---	---	---	------------	---	---	---	---

---

事務局（１０人）

事	務	局	都市建設部長	山	崎	明日香
---	---	---	--------	---	---	-----

事	務	局	審議監兼都市建設部次長兼まちづくり推進課長	宇	野	康	幸
---	---	---	-----------------------	---	---	---	---

事	務	局	都市建設部次長兼開発建築課長	村	沢	敏	美
---	---	---	----------------	---	---	---	---

事	務	局	みどり公園課長	大	塚	繫	忠
---	---	---	---------	---	---	---	---

事	務	局	道路整備課長	深	澤	朋	和
---	---	---	--------	---	---	---	---

事	務	局	まちづくり推進課主幹兼課長補佐	高	橋	俊	朗
---	---	---	-----------------	---	---	---	---

事	務	局	まちづくり推進課専門員兼区画整理係長	多	度	津	みどり
---	---	---	--------------------	---	---	---	-----

事	務	局	まちづくり推進課都市計画係長	濱	野	孝	雄
---	---	---	----------------	---	---	---	---

事	務	局	まちづくり推進課都市計画係主任	村	岡	拓
---	---	---	-----------------	---	---	---

事	務	局	まちづくり推進課都市計画係主事	高	橋	竜	弥
---	---	---	-----------------	---	---	---	---

会議資料

- ・令和４年度第３回朝霞市都市計画審議会 次第
- ・議案第１号 立地適正化計画の策定について
  - 議案１－１ 立地適正化計画の策定について
  - 議案１－２ 朝霞市立地適正化計画 区域図
  - 議案１－３ 誘導施策の全体像
- ・朝霞市都市計画審議会 委員名簿
- ・朝霞市都市計画審議会 傍聴要領

## 審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

### ◎1 開会

#### ○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

それでは定刻となりましたので、ただいまから、令和4年度第3回朝霞市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、大変お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

新型コロナウイルス感染防止のため、マスクの着用と窓とドアの開放による換気を行っておりますので御了承ください。体調が優れない場合は、すぐに事務局へお伝えください。

さて、本日の審議会の出席委員でございますが、総数14人中12人でございますので、朝霞市都市計画審議会条例第6条に定める、開催定足数を満たしていることを御報告申し上げます。

なお、朝霞市議会議員の田原委員におかれましては、本日、所用のため欠席の御連絡を事前に頂いておりますので、御報告させていただきます。

なお、代理出席者の方につきましては、審議会の定足数に含めないこと、議決権を付与しないこととしてその運用を要綱で定めておりますので、御理解いただきますようお願いいたします。

それでは、審議会の開会に当たりまして、都市建設部次長村沢からご挨拶申し上げます。

### ◎2 挨拶

#### ○事務局・村沢都市建設部次長兼開発建築課長

皆さん、こんにちは。

都市建設部次長の村沢と申します。

本日は御多用の中、令和4年度第3朝霞市都市計画審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、平素より、本市の都市計画行政に御理解と御協力を賜っておりますことにつきまして、重ねて御礼申し上げます。

さて、本日の審議会、議題は1件でございます。立地適正化計画の策定について、先日開催いたしました勉強会と重複する部分もございますが、令和4年度第1回朝霞市都市計画審議会以降に、立地適正化計画庁内検討委員会で検討を進めてきた内容について、委員の皆様にお伺いするものでございます。

本日の審議会におきましても、委員の皆様の慎重なる御審議と議事の円滑な進行に御協力をお願い申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

都市計画審議会条例第5条に基づき、会議の進行は会長が行うこととされています。つきましては、審議会の進行を鈴木会長にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○鈴木会長

皆さん、こんにちは。月末のお忙しい中、今日は大勢の皆さんに出席いただきまして誠にありがとうございます。

私事でございますが、過日、10日の勉強会に出席できず、大変御迷惑を掛けました。また、本日は、立地適正化計画策定町内検討委員会に当審議会から派遣させていただいております須永委員、小嶋委員も出席していただきまして、委員会でいろいろ議論されていると思っておりますが、また我々委員に御指導のほどよろしくお願いいたします。

それでは、この審議会は、原則公開の立場をとっております。審議に入る前に、傍聴者の入室について皆様にお伺いいたします。本日、この審議会の傍聴を希望される方がいらした際には、傍聴人の入室を許可してもよろしいでしょうか。

(異議なし。の声)

ありがとうございます。

事務局に確認します。本日、傍聴者はいらっしゃいますか。

○事務局・高橋まちづくり推進課都市計画係主事

確認いたします。

1人いらっしゃいます。

○鈴木会長

入室をお願いいたします。

それでは、傍聴者につきましては、都市計画審議会傍聴要領によりまして、発言などの行為は認められませんので、御了承のほどよろしくお願いいたします。

それでは、事務局から本日の資料につきまして説明をお願いします。

○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

本日の会議資料について確認させていただきます。

あらかじめ送付させていただきました資料が、審議会の次第が1枚、A4縦版になります。議案の資料といたしまして、資料1-1「立地適正化計画の策定について」。続きまして、資料1-2「朝霞市立地適正化計画区域図」。続きまして資料1-3「誘導施策の全体像」でございます。

また、本日お手元にお配りしました資料として、傍聴要領が1枚、委員名簿が1枚でございます。

す。

資料は、おそろいでしょうか。

確認は以上です。

◎3 議題 議案第1号 立地適正化計画の策定について（意見聴取）

○鈴木会長

ありがとうございます。

それでは、次第に従いまして、会議を進めたいと思います。

本日の議案は、意見聴取の1件となります。

それでは、「議案第1号 立地適正化計画の策定について」、事務局からの説明をお願いいたします。

村岡主任。

○事務局・村岡まちづくり推進課都市計画係主任

まちづくり推進課の村岡と申します。よろしく申し上げます。着座にて失礼いたします。

第1回都市計画審議会に引き続き、長めにお時間をいただきまして、立地適正化計画の誘導施設、誘導区域について、また、誘導施策と防災指針について説明させていただきます。

先日の勉強会では、先行して本日の内容まで説明した箇所がありますので、御参加いただいた委員は重複する説明がありますが、お許しいただきたいと思います。

説明に先立ちまして、第1回都市計画審議会ではハザードマップについて御発言いただき、担当課から回答がありましたので、報告させていただきます。

御発言の内容としては、十小脇の雨水貯留槽設置などの工事に伴い、ハザードマップの見直しは行われるのかというものと、ハザードマップを更新した際や2年に1回程度は全戸配布をする等、定期的に周知してほしいというものでした。これに対し、危機管理室から、「ハザードマップの更新は、国か県の更新に合わせて実施しており、直近では令和2年に更新しています。更新の際には、ハザード区域内の全戸にハザードマップを配布しており、そのほかにも、市役所、内間木支所、各出張所、内間木公民館、西朝霞公民館、溝沼市民センター、朝霞警察署で随時配布していることに加え、ホームページでも公開しています。今後、広報あさかななどで更なる周知をします。」と回答がありました。報告は、以上です。

それでは、資料の説明に移ります。資料1-1、1ページ目をお開きください。

前回会議で御説明したとおり、まちづくりの方針・ターゲットとして、「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」という設定をしています。

誘導方針・ストーリーの基本的な誘導方針として、都市計画マスタープランに位置付けられている北朝霞・朝霞台駅周辺と、朝霞駅周辺の二つの都市拠点の拠点性を高めていくために立地を誘導することを狙いとし、また、地域公共交通計画と整合・連携を図っていくという考え方で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すること、災害が少ない安全なエリアに誘導することを設定しています。

次の一手のための誘導方針として、高齢化やバリアフリーに対応したきめ細やかな交通ネットワークや拠点内のウォークアブル化、マイカーに依存しない移動手段の促進、交通安全対策を設定することを考えております。

次に、3ページと4ページに移ります。

都市機能誘導区域の設定についてです。設定に当たっては、都市計画マスタープランの都市拠点を核に、アクセスしやすく、徒歩圏で回遊できる範囲に都市機能誘導区域を設定します。

A3版でお配りしている、資料1-2も併せて御覧ください。

朝霞駅周辺及び北朝霞・朝霞台駅周辺の赤枠で囲われた部分が都市機能誘導区域です。区域の設定に当たっては、駅から約500メートルから600メートル圏内、商業系用途、地形地物、土地区画整理事業区域や用途地域境界等を考慮しました。

次に、資料1-1に戻りまして、5ページを御覧ください。

都市機能補完ゾーンについてです。市街化調整区域は、定めにより都市機能誘導区域に設定することはできませんが、駅周辺は、共に市街化調整区域内に主要な公共施設が集積されている事情を鑑みまして、施設を維持・誘導していく地域の位置付けとするため、都市機能誘導区域に代わる、市独自の「都市機能補完ゾーン」を設定します。

6ページの朝霞駅近くの基地跡地地区地区計画エリア、7ページの北朝霞、朝霞台駅近くの医療と福祉の拠点エリア、8ページ、区域図にはお示ししておりませんが、内間木地域の国道254号バイパス沿線エリアの設定を考えております。

次に、10ページに移ります。都市機能誘導施設についてです。

立地適正化計画庁内検討委員会において、保育施設を誘導施設に位置付けるかどうかの議論がありました。担当部署からの意見を踏まえ、赤字のとおり、都市機能誘導区域内に集約していくのではなく、居住誘導区域に立地していることが適切だという検討結果としました。

また、12ページをお開きください。

高齢者向け施設についても議論があり、高齢者向け施設の中でも高齢者向け住宅については都市機能誘導施設に設定することを検討するという結果としました。



次に、15ページをお開きください。

お示ししている表については、位置付ける施設や表記方法は検討中のものですが、○が誘導していきたい施設、●がなくならないように維持していきたい施設です。ページ右側の朝霞台・北朝霞駅周辺の児童館以下につきましては、今後、整備予定の複合公共施設の中に入る予定の施設となっております。複合公共施設については、後ほど説明させていただきます。

次に、17ページをお開きください。

居住誘導区域の設定方針です。朝霞市は当面の間、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、基本的には「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に設定したいと考えております。なお、居住誘導区域の中でも、メリハリのある居住誘導を図るため、性格に応じてゾーンを区分することを考えております。こちらの区分については、後ほど説明させていただきます。

居住に適さない区域の内容ですが、「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」、「地区計画で住宅の建築が制限されている区域」を居住誘導区域から除外します。

次に、18ページに移ります。

また、今後も居住系の利用が見込まれない朝霞浄水場や生産緑地、特別緑地保全地区も居住誘導区域から除外します。

次にページを飛ばしまして、22ページをお開きください。

居住誘導区域の性格に応じたゾーン設定についてです。次の23ページと、A3版でお配りした資料1-2も併せて御覧いただければと思います。

緑色の枠で囲われた市街化区域内を居住誘導区域に設定し、その中でピンク色で着色した部分を、都市機能が集積し、交通の利便性が高く、徒歩で生活することができる、「歩いて暮らせる駅ちかゾーン」、オレンジで着色した部分を、徒歩、公共交通や道路網が整い、駅などにアクセスしやすい「公共交通らくらく移動ゾーン」、みどり色で着色した、利便性と自然環境のバランスが良く、バス路線のサービス水準の維持を図る「利便性と自然が調和したゆとりの暮らしゾーン」の設定を考えています。

続きまして、誘導施策の全体像についてです。事前に配付いたしましたA3版の資料1-3を御覧ください。

資料1-3の左側の縦軸に①から⑦の番号が振ってありますけれども、この番号が資料1-1の1ページに掲載しました、立地適正化計画における誘導方針・ストーリーの番号とリンクしていません。横軸は、誘導区域やゾーンの別になっています。

この後、主要な施策について説明しますので、この誘導施策の全体像も併せて御覧いただきなが

ら聴いていただければと思います。

なお、この誘導施策につきましても、現在検討を進めている段階です。

続きまして、資料1-1の27ページを御覧ください。

都市機能を効果的に誘導する施策として、特定用途誘導地区を設定することを検討しています。特定用途誘導地区は、都市機能誘導区域内に設定した誘導施設について、用途制限・容積率を緩和することができるものです。具体的には、現時点の案で説明させていただきますので、28ページを御覧ください。

まず、用途制限の緩和についてですが、前提として、駅周辺には都市機能を高めるための適地があるにも関わらず、用途地域が「一中高」になっているため、土地活用に制限が掛かっています。

ページ中段の用途緩和の方針（案）を御覧ください。

現在、一中高内は事務所を用途とすることはできませんが、特定用途誘導地区により1,500平方メートル以下で、2階以下の範囲で建設できるようにしたいと考えています。集会所は、現在200平方メートル以下で建設することができますが、1,500平方メートル以下、2階以下の範囲で建設できるように、店舗については、現在500平方メートル以下で建設できますが、1,500平方メートル以下で建設できるように緩和したいと考えています。区域につきましては、ページ下の図のうち、黄色の枠で囲った区域を検討しています。

次に、容積緩和についてですが、29ページを御覧ください。

前提として、朝霞市は人口当たりの小売業の数、面積共に県内最低レベルであり、商業機能の不足が課題になっています。容積緩和の方針（案）ですが、都市機能誘導区域のうち、商業系の用途地域のエリアの店舗の用途を1階に設置した場合に、該当容積率の分を上乗せすることを検討しています。区域はページ下の図のうち、黄色の枠で囲った商業系の用途地域のエリアを検討しています。

次に、30ページに移りまして、複合公共施設の整備についてです。

朝霞台・北朝霞地域の溝沼浄水場跡地に福祉の拠点となる施設を整備します。複合公共施設の中には、子育て世代包括支援センター、児童館、集会施設、朝霞市社会福祉協議会、防災倉庫、地域包括支援センターを設置することを計画しています。完成は令和9年を予定しています。

次に、31ページに移ります。

ここから数ページ、朝霞駅周辺のウォークアブル化に向けてというくくりで説明させていただきます。まずは、エリアプラットフォームによる未来ビジョンについてです。立地適正化計画とは別の施策として、官民の多様な人材が、プラットフォームと呼ばれる組織を作り、朝霞駅周辺の課題解決に取り組んでいます。その中で、ウォークアブルなまちなかの構築や商業活性化等の視点から、「未

来ビジョン」、「エリアビジョン」の策定を進めています。エリアビジョンでは、オープンスペースの利活用を軸とした、32ページに記載がありますアサカストリートテラスプロジェクトや、次に33ページに記載があります、朝霞駅南口駅前通り等の道路構造の検討などの施策を盛り込んでいます。この事業は、誘導方針のうち、「都市拠点内のウォークアブル化」に合致するため、誘導施策として計画に位置付ける予定です。

次に34ページ、ここで話が変わりまして、国の支援制度である、まちなかウォークアブル推進事業の活用について説明します。

まちなかウォークアブル推進事業は、立地適正化計画の策定を前提に、ウォークアブルな空間形成に資する事業に対する、補助率50パーセントの支援制度となっています。この制度を活用して35ページ、駅西口富士見通線の再編、美装化、駅西口富士見通線に面したポケットパークの整備、朝霞駅南口駅前通りに休憩施設を設置すること等を検討しています。

また、36ページ、関連する事業としまして駅東通線と岡通線、二つの都市計画道路の一部整備を進めます。

次に、37ページを御覧ください。

ここからは北朝霞・朝霞台周辺の再整備というくくりで説明させていただきます。先ほど朝霞駅周辺で説明した未来ビジョンについて、こちらの地区でも検討を進めているところです。

次に38ページ、こちらも国の支援制度である、都市構造再編集中支援事業についてです。都市構造再編集中支援事業は、立地適正化計画の策定を前提に、立地適正化計画に基づく取組等に対する、補助率50パーセントの支援制度です。この制度を活用しまして、39ページ、先ほど説明した複合公共施設の整備や北朝霞駅西口広場の再編や美装化等を検討しています。

次に、公共交通や居住誘導に関する施策について、41ページを御覧ください。

朝霞市地域公共交通計画では、水色でお示ししている計画目標1「誰もが快適に移動できる地域公共交通体系の実現」と、緑色でお示ししている計画目標2「市民・行政・交通事業者等と一体となった持続可能な地域公共交通の実現」を掲げ、それぞれに施策の方向性を位置付けています。そのうち、赤字で書いてある箇所になるんですけども、都市機能や居住の誘導に関連するものにつきましては、立地適正化計画の誘導施策として位置付ける予定です。

次に、42ページ、空き家バンクについてです。

空き家バンクは、空き家の所有者と空き家利用希望者をマッチングさせる事業で、既に運用を開始しています。こちらも誘導施策として位置付ける予定です。

次に、44ページをお開きください。

ここから防災指針に関わる話になります。まずは、立地適正化計画に関わる課題です。

水害ハザードについては、市街化区域の一部に洪水浸水想定エリアがあること、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があることなどを課題としています。土砂災害ハザードについては、市街化区域にもレッドゾーンがあることを課題としています。また、朝志ヶ丘などについては、住宅が密集している箇所があることを課題としています。

次の45ページ、46ページでは、今御説明した課題を市街化区域と市街化調整区域に分けて詳しくお示ししています。

続いて、48ページ、防災・減災の取組方針に移ります。

誘導方針・ストーリーを踏まえ、居住誘導区域においては、緩やかな誘導による災害リスクの「回避」、対策を講じることによる災害リスクの「低減」を組み合わせることで防災力の向上を図ります。

なお、内間木地域は市街化調整区域ですが、コミュニティの維持のため、ソフト対策によるリスクの低減を基本とした防災力の向上を図ります。

次に49ページです。

参考情報ですが、市街化調整区域のうち、浸水想定区域において開発行為等を行う場合、(1)から(4)に記載があるとおり、垂直避難が可能になるように居室を設けることや、避難行動計画の策定などの安全対策を講じることが必要になっております。

次に50ページ、現在検討中のものですが、各地区の課題、取組方針、取組内容について整理しているところです。

51ページ以降は、防災に関する計画について記載しておりまして、これらの関連計画と整合を図る作りとする予定です。

最後に、資料にはありませんが、今後のスケジュールについてです。

次回、11月頃に予定している第4回都市計画審議会で立地適正化計画の素案をお示しし、2月頃に予定している第5回都市計画審議会では、パブリックコメント等で寄せられた意見を反映した案をお示しし、御意見を頂き、3月には計画を公表したいと考えております。

長くなりましたが、説明は以上です。

○鈴木会長

ありがとうございました。

議案の説明が終了しましたので、意見聴取に入りたいと思いますが、部長が先ほど、村沢次長から既にごあいさつはいただきましたが、山崎部長、何かありますか。

○事務局・山崎部長

まず、遅れまして申し訳ございませんでした。

立地適正化計画、議題ということで間もなく素案の作成に向けて、今回大事な会だと思っております。

で皆さん御意見よろしくお願ひできればと思います。

○鈴木会長

ありがとうございます。

なお、今月の10日にこの立地適正化計画の策定について勉強会をされ、参加された方は積極的な御意見と、あるいは勉強もされたということを伺っております。早速、委員の皆さんから御意見を頂きたいと思いますが、何かありますか。

田辺委員。

○田辺委員

以前言いましたけれど、一つは立地適正化計画自体の位置付けですけれども、やはり都市計画マスタープランの下に、あるいは都市計画マスタープランの辺りに位置付けられるべきものということとははっきりさせておいた方がいいのかなと思います。

あと、ゾーンという表現の場合には、やはり例えば県で大まかにゾーニングと言ったときにも、都市計画マスタープランなどでもそういった形でやってきたと思うので、今回例えばこの区域図を出されていますけれども、この中の「駅ちか」等も含めて、こういう表現がどうなのかということにもなる。ゾーンというべきものかどうかというのがまず気になるところで。

それからもっと重要な部分として私が申し上げておきたいのは、この素案だとかが出たときに、私はそこにはいませんけれども、朝志ヶ丘だとか三原の四丁目、五丁目の辺りにいる方たちからすると、駅近といったときには志木駅です。だから、志木の駅に関しては何ら、これは都市計画マスタープランの時点からそうなんですけれども、対象にしていないということに関しては、やはりもう一度ちょっと緊急に、その考え方を整理しておくべきではないかな。

もともとこれ都市再生だとか人口が減少するという、2014年辺りの国の法律に基づいてこういった立地適正化という話が、だから全国的にはどんどん人口減少になっている。朝霞は減少傾向にないものでね、のんびりした話ですけれども、いわゆるコンパクトなまちをというその位置付けの中で計画を出せという話だと思うんですね。そのときの駅近といったときには、志木駅だって当然その対象になるでしょうから、そこは新座市との調整、志木市との調整も必要なかもしれませんが、やはりこのまま全く放置していいのかなということに関しては、ちょっと申し上げておきたい。

それから、災害、防災の部分に関してもちょっと申し上げておきたいんですけども、一番最後の56ページに、都市計画マスタープランとか多分総合計画の中でも密集市街地に関しては、朝志ヶ丘だけでなく三原も入れていたと思うんですよ。そこはやはりちゃんと、今の県の国なり県の基準に基づくと、そこは入らないというような対応かもしれないけど、やはり朝霞市としてちゃん

とその辺りを、きめ細かく調べていただいて、少しでもそういう地域があれば、広い敷地の中の人口密度で多分やられていると思うんだけど、もう少し朝霞の地域に即した対応をしていただきたいと。

もう一つ漏れていたんですけども、ゾーニングの中の「都市機能補完ゾーン」ですね。これは、景観計画との絡みもあって、できればやはり黒目川沿い、これこそ大雑把な話で黒目川を全く無視した形でしていますけれども、じゃあ黒目川沿いぎりぎりでもいいのかという話にもなるので、そこはやはりもう少しちゃんと細かい設定をしておくべきではないのかなということ、ちょっといっぱい言っちゃいましたけど。

○鈴木会長

濱野係長。

○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

まず、都市計画マスタープランとの位置付けの関係ですが、やはりこの立地適正化計画につきましては、都市計画マスタープランに即していなければいけないものと考えております。立地適正化計画自体の計画年数はおおむね20年となっておりますので、都市計画マスタープランと見直すタイミングが合うような形にして、内容がある程度一致するような形で計画を策定していきたいと考えております。

続きまして、居住誘導区域につきましては、本来立地適正化計画に位置づける必要はないものですが、本市は、既にコンパクトシティということもあり、改めてこの計画を作る意味を、ほかの自治体が行っているものと区別するという意味もございまして、独自のゾーン分けをさせていただきましたので御理解いただければと思います。

「駅ちか」ゾーンの関係で、志木駅が考えられてないのではないかという御意見を頂きましたが、やはり都市計画マスタープランに即してこの計画を作っているというところで、志木駅のことを考慮していなかったという実情がございまして、こちらにつきましては、もう一度検討できればしてみたいと思います。

災害の関係で住宅密集地のお話をいただきましたが、委員御指摘のとおり、県の基準に合わせる朝志ヶ丘地区しかないという状況なんですけれども、実情といたしましては、ほかにも住宅が密集しているような区域がございまして、こちらにつきましては、防災指針の中できちんと補完していきたいなと思っています。

「都市機能補完ゾーン」につきましては、現在北朝霞駅の方を医療のゾーンという位置付けが都市計画マスタープランの方でもございまして、そこをうまく活用するという意味と基地跡地の区域につきましては、実際に公共施設が既にございまして、今後も公共施設を充実するゾーンでござ

いますので、設定させていただいてますが、きちんと説明できるよう整理していきたいと思いま  
す。

以上です。

○鈴木会長

田辺委員。

○田辺委員

都市計画マスタープラン自体もそんなに経験が長いわけではないのかもしれませんが、ないんですけど。  
私、都市計画マスタープランのゾーニングという、ゾーンという部分で、この「ゾーン」という表  
現を使うんだったら都市計画マスタープランの中のゾーンということで大雑把に丸でこの地域とい  
う指定でいいと思うんですね。そこら辺は使い分けをちゃんとしておかないとまずいのではないか  
ということをおきたいです。

○鈴木会長

よろしいですか。

ほかに、どなたか。

木村委員。

○木村委員

ちょっと確認したいのですが、8ページ、「都市機能補完ゾーンの設定」というところで、254  
号のバイパス沿線エリアなんですけど、これは特段「都市機能補完ゾーン」というのがこれを見る  
と設定されていないのですが、これは今後そういうものを考えておくということなんでしょうか。

○鈴木会長

高橋主幹。

○事務局・高橋まちづくり推進課主幹兼課長補佐

現状、国道254号バイパス沿線の区域につきましては、特にゾーンというかエリアの方はこの  
資料には載っておりませんが、現在、内間木公園拡張整備等検討委員会が始まっております。その  
中で具体的なこういうゾーンというのも決まっていく流れがございますので、整理していきたいと  
考えているところでございます。

○木村委員

分かりました。

○鈴木会長

ここのゾーンは、湯〜ぐうじょうの跡地とソフトボールの球場がなくなる所だけの範囲です。何  
かここのところがもう少し大きいと道の駅的な形もできるという、その辺は考慮していかないんで

すかね。

宇野審議監。

○事務局・宇野審議監兼都市建設部次長兼まちづくり推進課長

ここでお伝えしております「国道254号バイパス沿線ゾーン」というのは、現在、埼玉県が設計に入っている2期整備の部分と、1期整備の部分も含めて、国道254号バイパスの沿線の両脇を示しています。市の活性化等を図るために、せっきやくバイパスが通るのであれば土地活用の検討を行わなければならないというところで、内間木公園と憩いの湯跡地だけではなくて、1期整備と2期整備区間も含めて、どこまでとするかは今後の検討委員会等の意見も踏まえて決まってくると考えております。もちろん埼玉県との協議もございますので、今どこまでという範囲を明確に示せない状態ということで、こういうゾーンという言葉だけで示しているところがございますが、どちらかというと国道254号バイパスの沿線のある程度面的にというイメージで考えております。

以上です。

○鈴木会長

ありがとうございます。

ほかに、どなたか。

田辺委員。

○田辺委員

すみません、もう一ついいですか。

ちょっといろいろとケチをつけて申し訳ないのだけど、資料1-2、あるいはページでいうと22ページのところ。いわゆる居住誘導区域で分類している、ゾーンで分けている。「歩いて暮らせる駅ちかゾーン」と「公共交通らくらく移動ゾーン」と「利便性と自然が調和したゆとりの暮らしゾーン」。こういう分け方をするのは、理由が私には分からないですね。「駅ちかゾーン」というのは、分からないでもないけど、さっき言ったように円で分けてというぐらいのものかなと。それを例えば往復60本以上のバスが通る、バス停から300メートル以内のところを作ったと。それから漏れたところが全部「利便性と自然が調和したゆとりの暮らしゾーン」に多分なっているんだと思うんですね。

それって何かどうかというね。言葉も含めてですけど、やっぱりあまりにも安易じゃないかなと。そこに住んでいる人がいるのでね、全てね。じゃあ自分は「駅ちか」じゃないんだとか、自分は「らくらく移動ゾーン」にいるけれども、本当にらくらく移動できるのかなというね、それは、車がないとらくらく移動できなかつたり、必ずしもらくらく移動かどうかは分からない。あと目的、通っているバスがどこに向かうかにもよるのでね、ちょっと安易だと思うんですね。その表現



も含めて。

それは、分からないでもないですよ。付けている理由は分からないでもないんですけど、あくまでもそれは公共交通がある程度通っているところを言っているんだろうけど、それが、らくらく移動かどうかという、必ずしも市民の立場からすると決してらくらく移動とは言えないと思うんですよ。逆に「駅ちか」ならいいかどうかというところもね、ちょっとそこから、ゾーンから外れたら自分は「駅ちか」じゃないという話になるので、さっき言ったように、ゾーンという表現は、使ったったら円で描くべきものじゃないのかなということだけちょっと。

だから、余りはっきりさせるべきものじゃないんじゃないのかなと、これは。はっきりさせたい理由があるんだしたらそれを教えていただけますか。

#### ○鈴木会長

同じ29ページで容積の緩和というのも入っています。「特定用途誘導地区の活用」。エリアのことで発言があったのですが、今後ほかの法律や何かもあるから非常に難しいと思いますけど、容積を緩和するんでしたら、朝霞市の商業地域である、本町2丁目あるいは朝霞台駅周辺は、面で指定されています。一般的に、商業地域を決めるのは道路に沿って25メートルだとかいって設定するのですが、特に朝霞の本町2丁目なんかは住宅ばかりのところを面で商業地域に指定されています。そして、そこに容積の緩和だけを考えた場合には、狭い道路に容積緩和分高くなった建築物が増えてしまう。そうすると、消防車も満足に入っていけないだろうということがあるので、容積を緩和することに加えて、建ぺい率を少し少なくしてもらって、道路に面したところは上げてもらうと自転車なり何なりが置けるぐらいの空間も確保できると思います。その辺をしっかりと押さえる方法はないと思うので、文章的に、容積を緩和するには、ほかにもいろいろ問題がありますよというようなことが書けるのかどうか。委員の皆さん、あるいはコンサルタント等でちょっと考えていただければ有り難いなと思っておりますので、よろしくお願いします。

あくまでも意見です。

田辺委員の関係で何か。宇野審議監。

#### ○事務局・宇野審議監兼都市建設部次長兼まちづくり推進課長

担当の方からの説明の中で、国土交通省の手引では、立地適正化計画の居住誘導ゾーンについては、特にゾーン分けはしなくてもいいというのがございます。ただし、そもそもなぜ計画を作るのかというところを考えたときに、やはりコンパクト・プラス・ネットワークという観点からしますと、お住まいになるときに何かのヒント、そういう発信にはなるのかなという思いで設定しているものでございます。

ただし、いたずらに細分化しますと、恐らく整理がつかなくなるということもありますので、も

ちろん都市計画マスタープランとの整合を踏まえ、もっと適したものとかあれば、こういった場で御意見を頂ければいくらかでも直すことは可能です。ただ、ここを例えば1色全部緑にすると、居住誘導区域の中でどういう特性があるのか市民の方も分からないと思います。「駅ちか」でここは歩いて暮らせる区域ですとか、公共交通が比較的充足している区域ですと位置づけたいと考えています。また、公共交通については、当然お住まいの方が利用していただかないと、どんどん便数が減ったりしますので、この区域に住んでいただけることで、公共交通の維持も図れるという思いもありまして、設定させていただいてるところでございます。

以上です。

○鈴木会長

田辺委員。

○田辺委員

ただ、現状の実態を反映させたものがそのまま載っかっちゃっているんで、都市計画マスタープランの下に私は位置付けるべきだと言ったんだけど、都市計画マスタープランってプランですから、計画なわけですよ。だから、ゾーニングとしてこっちの方向に持っていきたいということではあるにはあるんですけど、例えば「らくらく移動ゾーン」というのは、このままこれで固定化するんですかという話にもなりますよね。そうじゃないでしょ、だからもっと、いわゆる公共交通は全てある程度どこでも住んでいる居住の地域からある程度は移動できるような体制というのをとっていききたいという目標を持っているわけですよ。だから、今の時点では、ここは「らくらく移動ゾーン」ですよという表現はいいかもしれないけど、それが今後ずっとそこだけを固定するというわけではないでしょうから、計画と現状とをごっちゃにされているんじゃないのかなと、その部分に関して。分けていかないと。

それから、会長がおっしゃった話は、勉強会のときにも出ていた話なので、その後の検討状況があれば教えていただきたいんですけども。いわゆる容積率緩和の話。緩和をして高さ、例えば高度に関しても、一応規制はしていたと思いますけども、それに関しても今後どうしていくかという、検討中だという話があったと思うので、その部分で何か。説明をしていただきながら少し。

○鈴木会長

宇野審議監。

○事務局・宇野審議監兼都市建設部次長兼まちづくり推進課長

まず居住誘導ゾーンの考え方については、委員のおっしゃることもよく分かります。これについては、必要であれば実態即した見直しをしていきたいと考えております。

それから、この容積の緩和につきましては、精査中でございますので、現時点ではまだ勉強会以

降に進んでおりません。

○鈴木会長

この場で答えることが難しいものだと思うので、委員会でいろいろ考えてほしいというところで止めておいてもらわないと駄目だと思います。

いいですね、田辺委員、それで。

○田辺委員

ただ、こないだの勉強会のときに三つに分けていたから、その場所で言ったことではあるんですけど。実際に緩和したからといって、本来はビルに建て替えたときに、1階部分を例えば地区計画でせっきやく店舗にしてくれといっても、実際テナント料が高すぎて入らないだろうと。現実に入らないから、逆にそれをそうしつたがらないという形にどんどんなっているし、先ほどおっしゃったように地域的にかなり広く設定されているから、その広い設定の地域によっては、そんなの余り意味をなさない部分もあると思うので、もう少し合理的な設定のされ方をした方が、私はいいんじゃないかと、その地域のですよ。実態がもう全然、いわゆる商業地域とは言えないような地域がかなりあって、その部分に関しても本来は見直しを掛けていくという方向性も、この計画の中に入れていくべきものではないのかなと思いますけど。

○鈴木会長

そこのところは、地区計画だとかいろいろな手法があると思うんです。大変難しくなると思うので。ただ、緩和という中に言葉は入っていても余り簡単にできないぐらいのことを文言でもってうまく操作できないかなと、私は個人的には思っています。

田辺委員、この件はその辺で終わりにしてもらって、次、何かございますか。

田村さん、初めて代理で来ていただいたのですが、警察の立場で交通安全のことや何かですね、道路なんかで朝霞市のことで気が付いていることがありましたらお聴かせ願いたい。

○田村氏（北島委員代理）

特に警察の方で指摘するとかいうことはないのですが、言えることといえば、交通規制の観点から見ますと、交通規制はゾーン30という言葉があったんですけど、交通規制を掛けるとか警察の方でいろいろやる業務というのは、何か月もかかるのであらかじめ警察の方に連絡を頂ければこちらは対応できますよというのは、課長からお預かりしておりますので連絡頂ければと思います。

○鈴木会長

ありがとうございます。

事務局もそのようなことを伺っているようでございますが、市民の方から要請があれば、進んでいくということのようで、今、エリアプラットフォームという朝霞の駅前の人たちが中心となって

考えています。その辺からまたお願いが行くと思いますので、よろしくお願いします。

ほかに、どなたかありますか。

駒牧委員。

○駒牧委員

48ページなんですけれども、「防災・減災まちづくりの取組方針」というところで、真ん中の方に「災害リスクの低減」というところがあって、「ハード、ソフトの防災・減災対策など」というところがあって、その下に内間木地域のことを書かれていまして、その文言の下から2行目のところ「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。」というふうにあるんですけれども、この「ソフト対策」というのが具体的にどういうことを言われているのか、教えていただければと思います。

○鈴木会長

濱野係長。

○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

一番分かりやすく言いますと、避難行動計画を策定するだとか、ハード面ではなくて、この人たちが含めてできるような内容を考えています。

実際、この立地適正化計画中でも市街化調整区域については、防災指針の対象になっていなかったんですけれども、ここは朝霞市としても住まれていらっしゃる方がたくさんいらっしゃいますので、そこの方たちのこともきちんと考慮して、防災指針の中で内間木地域を入れたいというところでこういった表現を取らせていただいております。

以上です。

○鈴木会長

村沢次長。

○事務局・村沢都市建設部次長兼開発建築課長

今の濱野の補足なのですが、内間木地域は市街化調整区域というお話をさせていただいていますので、この市街化調整区域に建物を建てる際に、開発等の許可の基準があるのですが、そちらの許可の、要は建物を建てればそこに人が住んだり、働いたりしますので、その基準の中で、今まではなかったのですが、今回49ページにお示したように、ハード的なものといえば、その地域がハザードマップの方で例えば3メートルまで洪水のときは水が来てしまいますよといった場合に、国が示しているのは、3メートルというのが想定浸水深という名前なのですが、要は3メートルというと2階の床ぐらいなので、上階に避難できるように2階に床を設けなさいというのがハード的な話なのですが、計画によっては平屋、1階建ての建物があったり、どうしても2階に居室等を設

けることができない場合もございますので、困難な場合は指定の避難場所まで行けるような避難行動計画、皆さんにお配りしているハザードマップの裏にマイ・タイムラインというものがございまして、そのマイ・タイムラインで避難の情報が入ったらあなたはどんな行動をしますかというのを開発の許可のときに、書いていただいて、それを所管課である危機管理室の方に見ていただいたりしながら、最終的には（４）にある、ではその計画に基づいて定期的に訓練を御自身でやっていたきたいというようなことが、ソフト面の周知になります。

以上です。

○鈴木会長

よろしいですか。

○駒牧委員

はい。

○鈴木会長

岡田委員、勉強会のときにハザードマップの件、発言があって、今日一番最初に事務局から説明があったんですが、今、村沢次長が掲げた資料は手に入れることができましたか。

○岡田委員

以前に配られていますから手に入れています。

その改定を定期的にお願いますということを、私は申し上げたんです。定期的に改訂して、それを徹底していただかないと、幾らハザードマップを作っても意味がないですよ。みんなが知らないものを幾ら作っても意味がありませんよ。だから、改定したら改定をすぐに知らせてくださいよ。そういうことを申し上げたわけで、それについて冒頭で回答を頂きましたから、別に私は、承知しています。

○鈴木会長

いいですね。

それでは、ほかに御意見ございませんか。

よろしいですか。

意見がないようなので、私の方でちょっと二、三お願いしておきたい、これは意見だけで結構ですから、「エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定」、32ページ、36ページにありますね。ここのところなんですけど、駅前道路だけがどうしても中心になっているのですが、すぐ裏に市道5号線がありますよね。そこに行きたいお店とかそういうものが大分できているんですよ。どうしても、このエリアプラットフォームの中を見ていると、そういうものがなくて、イベントをしやすいような計画が多いもので、日常生活に、歩いて行きたいとか買い物に行きたいということ

を考えた場合に、市道5号線も考えた方がいいんじゃないかなと思っています。都市計画道路本町1号線という計画がありますよね、まだ全然着工も何もしていません。それを計画に入れておいた方がいいんじゃないかなと思うんですよ。それを入れることによって、本町2丁目の商店街の狭小地だとか道路が狭くてあちこち行けないところも都市計画道路を入れることによって、緊急車両も入れるようになる。今の時点では、緊急車両も入れないというのが現状なんですよね。その辺を策定委員会の中で少し検討していただけたらと思います。

それから、今一緒に防災のことも言ってしまいましたけど、朝志ヶ丘に比べ、本町2丁目の方がぐにゃぐにゃしていて、真っすぐ抜けていないんです。朝志ヶ丘の方が全部道路が抜けているんです。ただ、狭小住宅と道路が狭いということなんです。危険を考えたら本町2丁目の方がよっぽど特定誘導地域に指定しても、ちょっと問題が多いんじゃないかなということを見ると、是非、本町1号線や市道1号線、市道5号線何かも入れて、いろいろ活性化することによって、市民の日常生活を豊にできると思いますので、その辺をちょっと検討していただきたいと思います。

それからついでに、46ページ、45ページの土砂災害の関係なんですけど、既に住宅がしっかり立ち並んでいる幸町2丁目、朝霞第四小学校の奥の南側のところ、それから膝折浄水場の南西側、高低差が5メートル以上あるようなところに、住宅が既に建てられているんです。建て替えを考えた場合に、居住誘導地域という中にも、非常に危険なところが多いので、その辺が文言でうまく明記ができればいいかなと思います。どの位置と決めてしまうとそこに住んでいる人の住宅の価値が下がってしまうので、そこら辺も何か検討していただけたらと思っています。

#### ○事務局・宇野審議監兼都市建設部次長兼まちづくり推進課長

今、会長がおっしゃられました駅前通りだけではなくて、市道5号線とか市道1号線というお話については、既にそういった動きをしております、本町郵便局があるエリアも含めて、区域を拡大する方向で今検討に入っております、あさかエリアデザイン会議の中で提案をさせていただきたいと考えております。駅前通りの一方通行化については、平成27年に行ったときには、商店街の活性化を目的に実施してまいりましたが、その後、社会情勢の変化で、それからコロナ禍を契機とした道路空間等の活用の仕方の変化、それから全国各地で起きている悲惨な交通事故の発生状況等を見まして、改めて沿道の活性化ではなくて、地域の交通安全の向上を図ることを目的に、本日改めてワークショップをスタートします。それにつきましては、当然駅前通りだけではなくて、か南側については区画整理で道路を整備していますので比較的道路の幅員等も確保されておりますが、駅前通り北側につきましては、やはり市道5号線、市道1号線等幅員が狭い状況がありますので、駅前通りと一緒に交通安全対策を検討しなくてはならないということで、面的な公共交通の安全対策の向上を図ることが、今テーマとなっております。それに併せてエリアの反映につい

でも変えていきたいというふうに思っております。

本日、6時から初めてのワークショップがありますので、是非御参加いただければと思います。

○鈴木会長

ほかによろしいですか。

それでは、以上で「議案第1号 立地適正化計画の策定について」は、終了いたします。

◎4 その他

○鈴木会長

大変お忙しい中、本日出席いただいております、須永専門委員と小嶋専門委員に一言御意見を頂きたいと思っております。

○須永専門委員

専門委員の須永でございます。

私の立ち位置としては、今日の都市計画審議会の方で議論させていただいたことと、それから検討委員会の中にも入って議論をするという両方の立場を仰せつかっておりますので、今日、先生方、委員の方々から頂いた御意見については、検討委員会の方でしっかりと議論してまいりたいと思っております。その上で、検討委員会に向けて私なりにちょっと考えていることだけ簡単にお話をさせていただきたいと思っております。

今日の御指摘の中で言うと、例えば特定用途誘導地区の設定ですとか、今日はまだ厳密なエリアがカチッと出ているわけではなくて、これから詳細なエリアを定めていく。入口の資料だと思えます、この辺のところは、地域の実態をしっかりと踏まえて反映をしていく、先ほど田辺委員の方からございました、三つのゾーンについても、どういうお示しの仕方であれば誤解のないというところは、しっかりと議論してまいりたいと思っております。

あと、今日の議論の中で、駒牧委員の方からもありましたけれども、48ページの防災・減災まちづくりが、非常に大事な内容だというふうに認識をしております。こちらについても、これからまた詳細を検討委員会の中で議論していきたいというふうに思っていますが、私が今日資料を見て、ここは少し説明を足した方がいいかなと思っているのが、50ページです。

50ページのところの、取組方針として「低減」と「回避」という二つの方向性で今お示しいただいているんですけれども、それぞれの軸について、それからそれぞれの災害種別について、なぜここは「低減」を入れなければならないのか、「回避」を選んでいるのかというところの御説明が、まだちょっと分かりにくい部分があるかと思っておりますので、この辺りは、また説明力を上げるような検討を進めてまいりたいと思っております。いずれにしても、今日の審議会での御意見を踏まえて、ま

た詳細なところを委員会で議論して、また御報告差し上げたいと思いますので、どうぞよろしくお願いたします。

私からは以上です。

○鈴木会長

ありがとうございます。

続きまして、小嶋専門委員お願いできますか。

○小嶋委員

恐れ入ります、埼玉大学の小嶋です。

私も検討委員会にも参加させていただいております。

今回、都市計画マスタープランとのつながりがというお話もあったんですけども、前回ですかね。立地適正化計画の枠組みの中で考えると、市街化調整区域が入らないですとか、そういったところの不都合があるようなところは今回、市独自に都市機能補完ゾーンを設定して、それによって、エリアプラットフォームとのつながりですとか、都市計画マスタープランとのつながりですとかというのを、作りやすく工夫をしている中なんだというふうに感じました。今後、もっと都市計画マスタープランとのつながりも、明確に出していただけるのかなというふうに思っております。

誘導する地域の中の区域分けというところも、資料1-1で、市でこういったメッセージをされたり、ストーリーというのを出しているところを、もっと一般の方に、これを出していくときに、ストーリーと出している資料を分かりやすくつなげていく方向というのものもあるんだと思いますけど、ほかの地域でパブリックコメントをするとか、実際に概要版を出していくというときには、もっと柔らかいイラストと一緒に、こういう「公共交通らくらく移動ゾーン」のようなところでは、こういうふうに住らしてもらいたいんだと。「駅近ゾーン」ではこういうふうに住らしてもらいたいんだというところを、イメージ図とか、簡単なお話なんかと一緒に添えて、市民の方にお伝えしているようなところもございますので、今日頂いたような御意見を踏まえて、この資料だけでは市の考えが伝わらないのではないかとということも、補完するよう検討していきたいと思ます。

私からは以上です。

○鈴木会長

どうもありがとうございました。

ただいまお二人の先生方にいろいろ聴かせていただいたんですが、どうしても先生方にこのことを会議の中で議論していただきたいというお願い事がありますか。それでは、以上をもちまして、本日の会議は終わらせていただきたいと思いますと思いますが、最後に事務局、何か連絡事項等ありますか。



○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

ありません。

○鈴木会長

分かりました。

本日の議事は全て済みしましたので、進行を事務局にお返しします。

◎5 閉会

○事務局・濱野まちづくり推進課都市計画係長

以上をもちまして、令和4年度第3回朝霞市都市計画審議会を閉会いたします。

議事進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。