第１章　立地適正化計画の必要性

１　計画策定の背景と目的

（１）立地適正化計画策定の背景

全国的な人口減少・少子高齢化や、住宅や都市機能の郊外立地などによる低密度な市街地の拡散のもと、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが、都市づくりの大きな課題となっています。

また、今後人口が停滞、あるいは減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」するという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

こうした中、住宅や医療・福祉施設、商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民の生活利便性の維持・向上など、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重視されるようになっています。

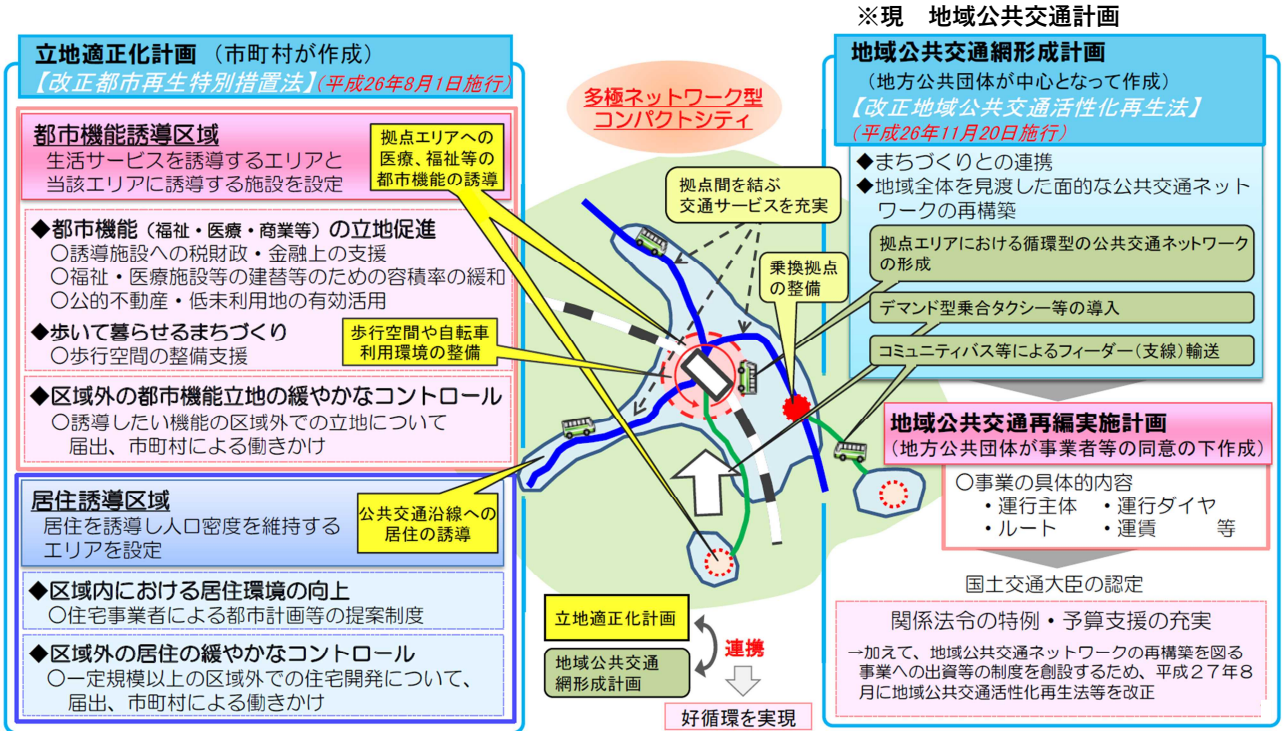
【コンパクト・プラス・ネットワークのねらい】

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などの具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段。

出典：国土交通省資料

以上を背景に、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを推進するため、「立地適正化計画」（都市再生特別措置法）と「地域公共交通計画」（旧地域公共交通網計画、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律）の２つの計画制度が制定されました。

【コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度】



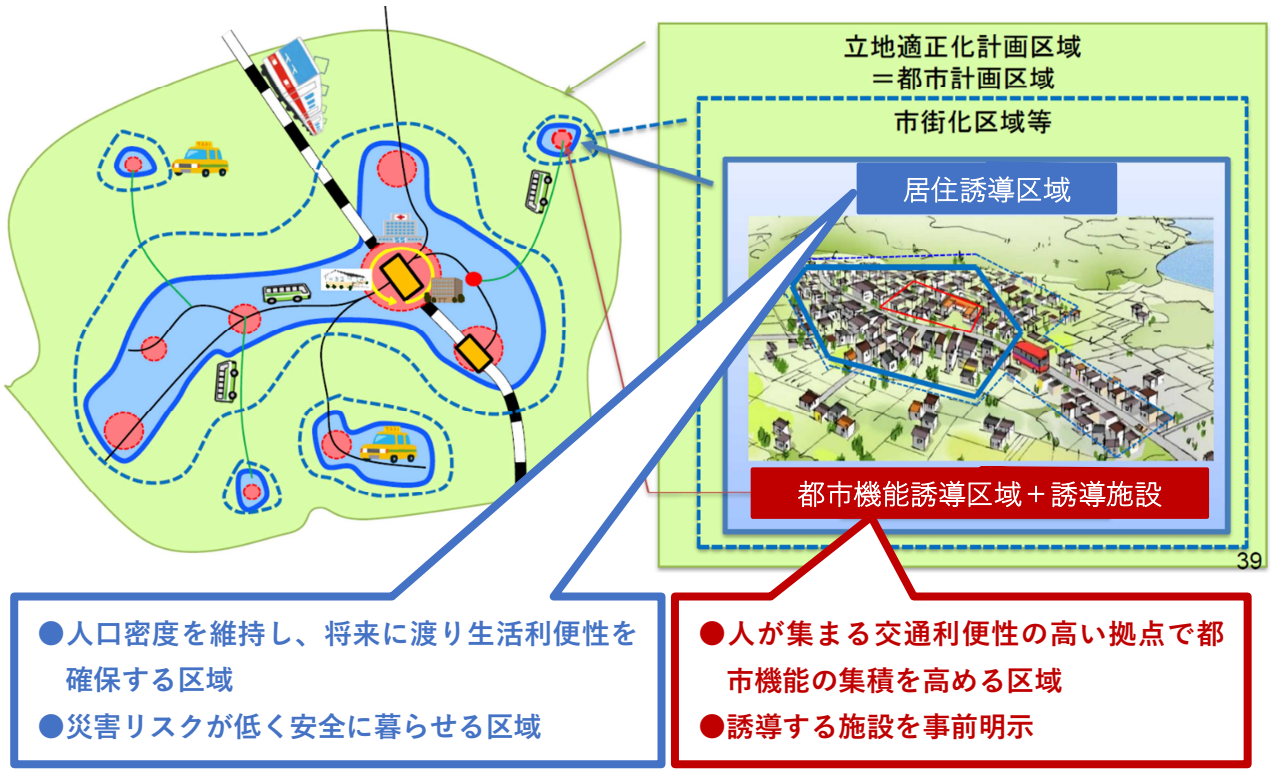
出典：国土交通省資料

（２）立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設が適切に立地するよう、時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。

具体的には、人々の生活に欠かせない医療･福祉･商業･子育て等のサービスを提供する機能（都市機能）を集約する「都市機能誘導区域」、人口減少下でも適正な区域規模で人口密度を維持することを目指す「居住誘導区域」等を設定し、これらの区域を公共交通網で結ぶことで、交通利便性・生活利便性の高い「コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造」を形成しようとする計画です。また、近年の台風や集中豪雨などの自然災害の頻発を踏まえた防災まちづくりの指針も示すことが求められています。

【立地適正化計画のイメージ】



出典：国土交通省資料

●都市機能誘導区域：生活サービス関連等の都市機能（誘導施設）を誘導する区域
●居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持し、コミュニティを持続的に確保する区域
●誘導施策：建築・開発行為の届出制度（誘導区域外）、立地・誘導に係る各種支援制度
●防災指針：居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針

（３）朝霞市立地適正化計画の目的

本市では、これまでは人口増加基調にあり、市街化区域においては一定程度の人口集積（人口密度）が確保されるとともに、鉄道駅を中心として様々な都市機能が集積しており、一定程度の集約的な都市構造となっています。しかし、長期的には人口は増加から停滞・減少に転じることが想定され、また少子高齢化が進展することも見込まれます。そのため、持続可能な居住市街地の形成・維持と、すべての市民にとって利便性の高い都市機能の誘導・配置が必要といえます。

また、市内は鉄道駅を中心とし、路線バス、市内循環バスによって公共交通のネットワークが形成されていますが、公共交通の徒歩圏外の区域も存在し、今後の高齢化の進展を踏まえ、より安全・快適で持続可能な交通体系の構築が求められています。

こうした動きを受けて、「朝霞市地域公共交通計画」が令和３（2021）年に策定され、公共交通の利便性や効率性、持続可能性を維持向上させるための施策を推進しています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務やテレワークの進展、働く場と居住の場の近接や融合、多様なライフスタイルに応じた生活サービスのニーズの高まり等により、身近な生活環境の向上を望む意識が強まっています。こうした変化を積極的に受け止め、朝霞の未来を担う若い世代の呼び込みと定住を促進することや、歩いて暮らせる、居心地が良い空間形成が望まれます。

また、地球温暖化対策、地球環境の負荷の低減のために、低炭素型都市構造の形成に向けた取り組みも重要となっています。

以上を踏まえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく都市づくりを進めるため、地域公共交通計画と連携し、都市機能の維持・充実と、誰もが暮らしやすく安全な居住市街地の形成により、長期的な展望のもとで持続可能な都市構造を形成するため、朝霞市立地適正化計画を作成するものです。

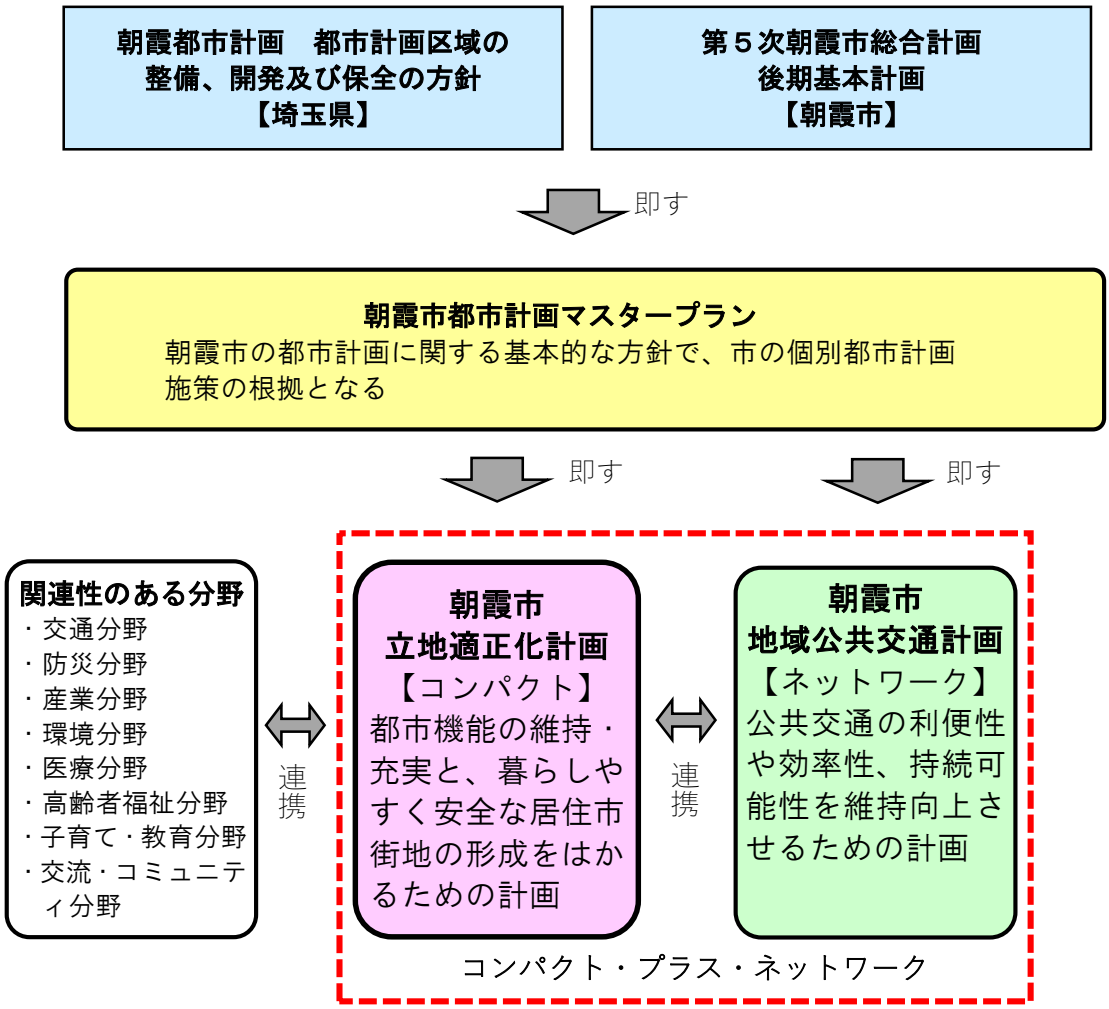
2　計画の位置づけ

（1）朝霞市立地適正化計画の位置づけ

朝霞市立地適正化計画は、総合計画（第５次朝霞市総合計画後期基本計画）及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即して策定した朝霞市都市計画マスタープランに即し、都市全体を見渡した包括的なマスタープランとしての性質を有します。

立地適正化計画においては、本市における今後の人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを進め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成に資する具体的な区域や施策を定めるため、朝霞市地域公共交通計画と連携を図るとともに、居住・都市機能に関わる幅広い分野を包含したコンパクトなまちづくりを推進するため、交通、防災、産業（商業等）、環境、医療、高齢者福祉、子育て等の分野と連携を図るものとします。

【朝霞市立地適正化計画の位置づけ】



（2）計画の対象区域と目標年次

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定により、都市計画区域内の区域について作成することができるとされており、本計画は朝霞都市計画区域（朝霞市全域）を対象とします。

また、立地適正化計画は、「おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられる（「都市計画運用指針」（国土交通省）より）」とされていることから、計画の目標年次はおおむね 20 年後の令和 27（2045）年とします。

なお、社会情勢の変化や関連する法令・制度の改正、立地適正化計画の分析及び評価により新たな対応が生じた場合は、必要に応じて計画の見直しを検討します。見直し時期については、上位計画である都市計画マスタープランと整合を図るものとします。

3　上位計画・主な関連計画の概要

（1）第５次朝霞市総合計画後期基本計画（令和３（2021）年３月策定）

総合計画は朝霞市における行政運営の最上位計画であり、本市の全ての住民や事業者、行政が行動するための基本的な指針となるものです。

○目指年次：令和３（2021）年度から令和７年（2025）年度

○将来人口：令和７（2025）年　約 14.7 万人

将来像【ビジョン】

「私が　暮らしつづけたいまち　朝霞」

このまちに住んでいる人、学んでいる人、働いている人、活動している人など、「朝霞に関わりのある一人一人が主人公である」との意味を込めて、将来像の主語を“私”としています。
“私”が、朝霞というまちを愛し、「朝霞に暮らしつづけたい」、「朝霞で暮らしてみたい」と思えるような、魅力的で住みやすいまちにしていきたいと思います。

将来像の基本概念【コンセプト】

安全・安心なまち	「日常生活において安全で安心して暮らしていける」と実感できるまちであるとともに、「災害時においては、みんなで助け合って乗り越えられる」と思えるまちです。
子育てがしやすいまち	「このまちで子どもを育て、その喜びを実感できる」まちです。
つながりのある元気なまち	「いきいきと暮らし、様々な人々と絆（きずな）を結び、自分らしい人生を送れている」と実感できるまちです。
自然・環境に恵まれたまち	「四季折々の草花、動物たち、川や湧水などの自然が豊かだ」、「まちの歴史や文化伝統を大切に次の世代に手渡していける」と実感できるまちです。

（2）朝霞都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 4(2022)年決定）

都市計画区域マスタープランとも呼び、埼玉県が策定するものです。都市計画の目標や区域区分の決定、主要な都市計画の決定の方針について定めています。

○目指年次：令和 12（2030）年

○将来人口：令和 12（2030）年に都市計画区域・市街化区域ともに 133.7 千人

○市街化区域面積：令和 12（2030）年におおむね 1,078ha

○都市づくりの基本理念

- コンパクトなまちの実現
- 地域の個性ある発展
- 都市と自然・田園との共生

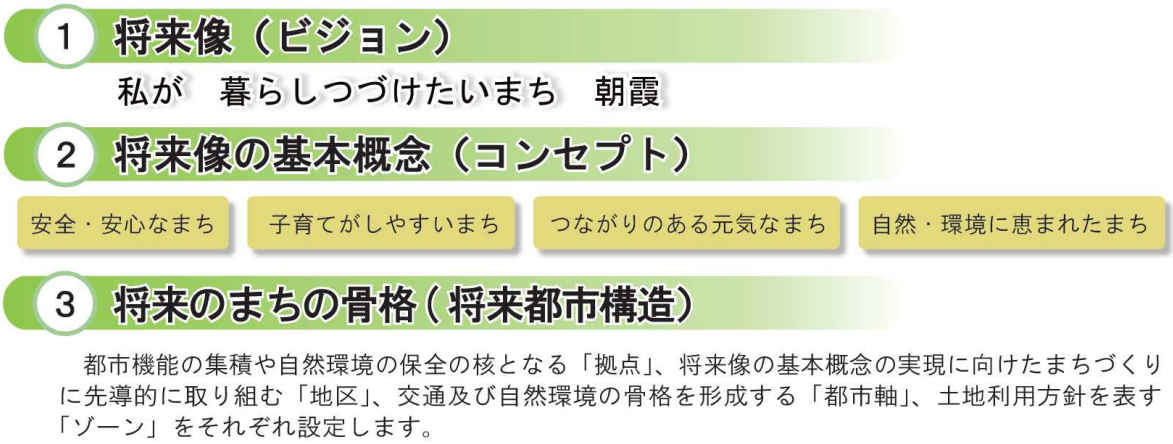
（３）朝霞市都市計画マスタープラン（平成 28（2016）年 11 月改訂）

※平成 30（2018）年 6 月　修正

朝霞市都市計画マスタープランは、都市計画法第１８条の２に基づき策定する、朝霞市における都市計画の基本的な方針です。立地適正化計画は都市計画マスタープランのうち、都市機能の維持・充実と、暮らしやすく安全な居住市街地の形成を図るものです。そのため立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部と言えます。

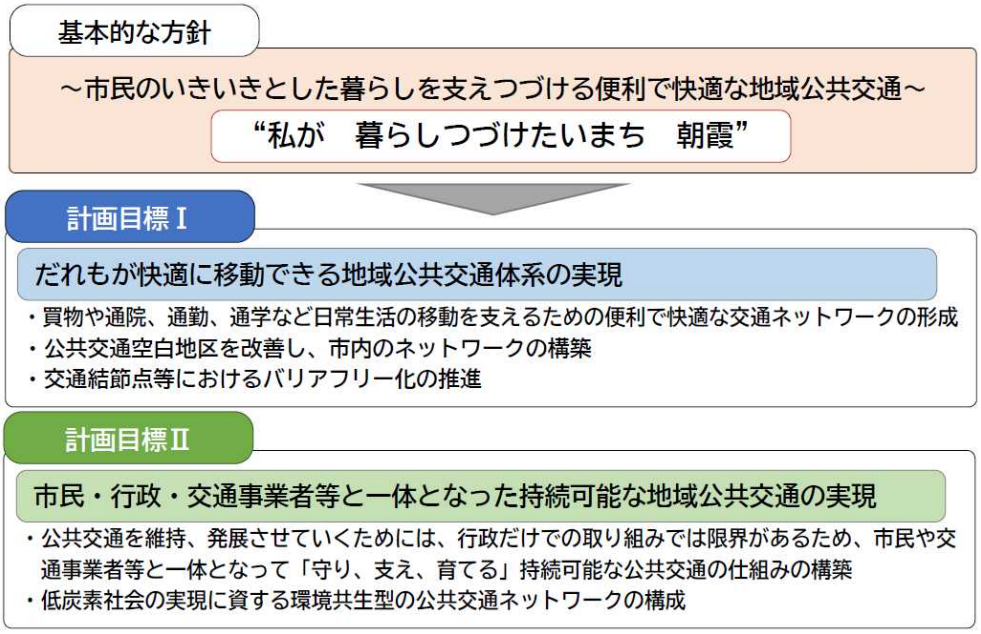
○目指年次：平成 28（2016）年から令和 7（2025）年

○将来像、コンセプト、将来都市構造



（４）朝霞市地域公共交通計画（令和 3（2021）年 2 月策定）

「コンパクト・プラス・ネットワーク」のうち立地適正化計画はコンパクトを担うものですが、立地適正化計画と両輪となって「ネットワーク」を担うものが「朝霞市地域公共交通計画」です。

○目指年次：令和 3（2021）年から令和 7（2025）年

○基本的な方針と計画目標