

朝霞市立地適正化計画 概要版（素案）

1 立地適正化計画の概要

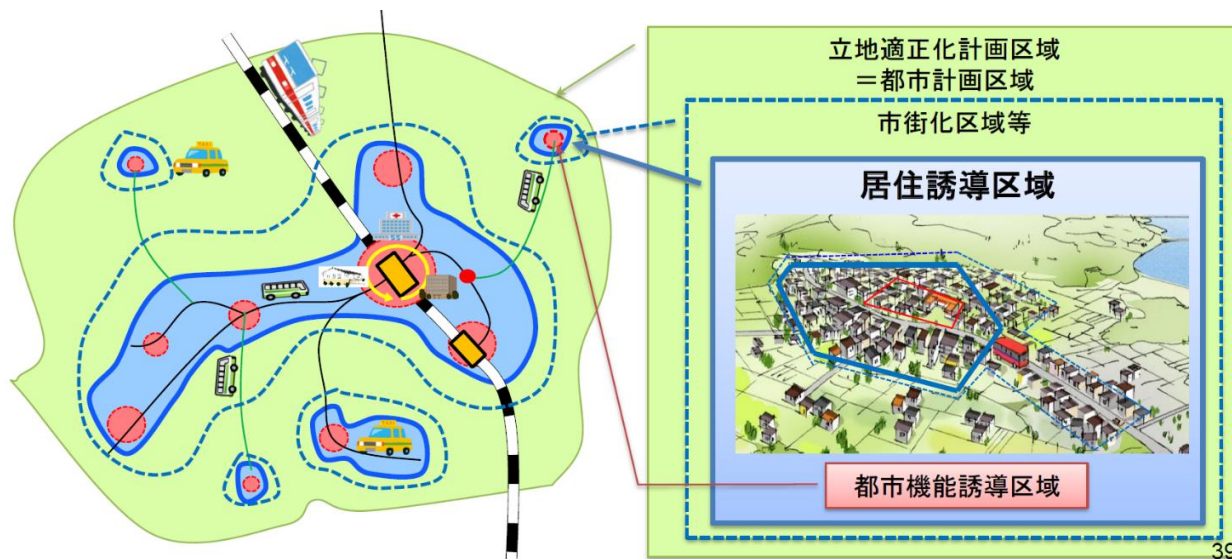
立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設が適切に立地するよう、時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。

本計画は、「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します。

立地適正化計画のイメージ

出典：国土交通省資料



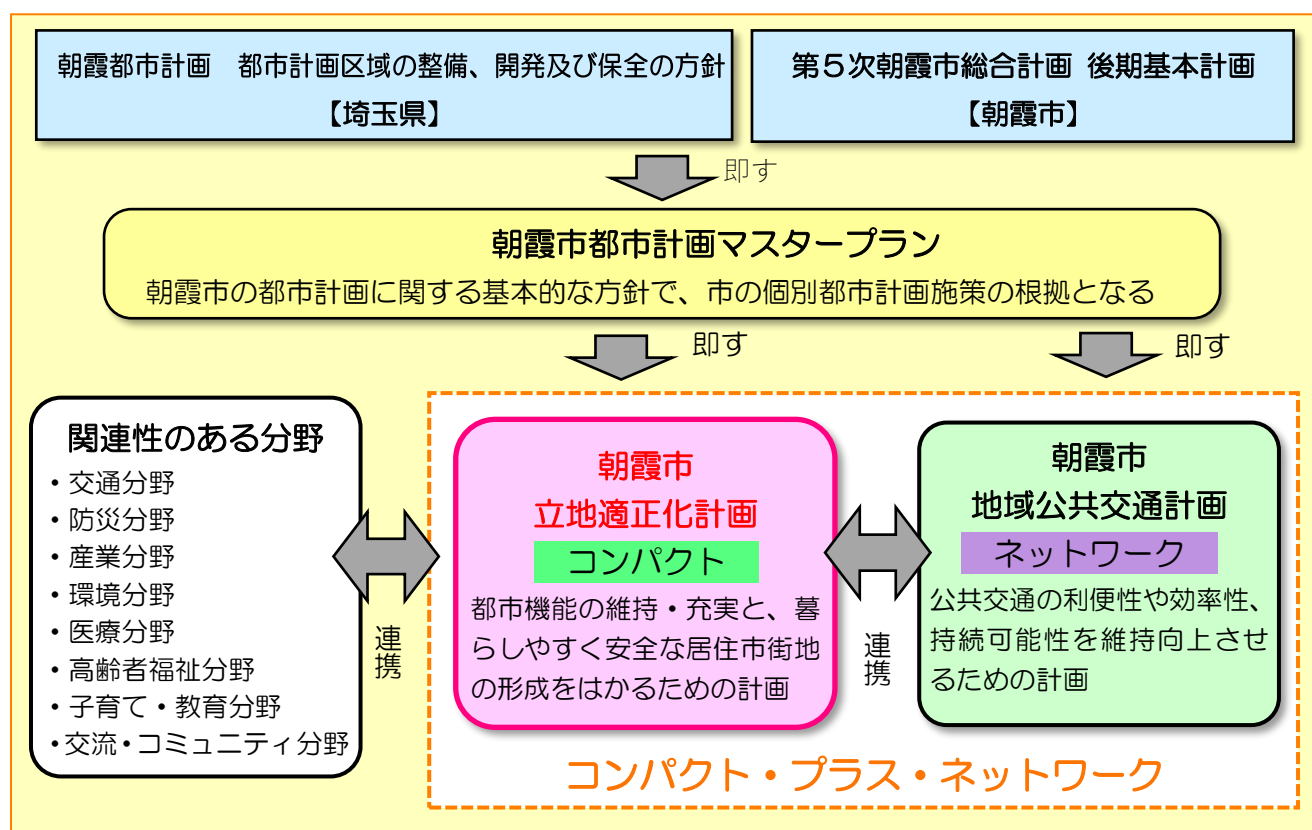
居住誘導区域

- 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

都市機能誘導区域＋誘導施設

- 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

朝霞市立地適正化計画の位置づけ



2 都市構造や防災上の課題

【都市構造上の課題】

- 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、高齢化や低炭素化、都市の緑や農地の保全への対応が必要
- 駅周辺の拠点となる地域において、公共機能のほか、不足する商業機能や業務、文化・交流機能など、拠点性を高めるための都市機能の立地を中長期的に誘導しながら、交通施策と連携したコンパクト・プラス・ネットワークの実現が必要。

【防災上の課題】

- 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
- 立地適正化計画における防災指針では、居住誘導区域を対象とすることが一般的であるが、災害リスクが見込まれる内間木地区等は、居住誘導区域外である市街化調整区域であっても防災指針で防災対策の状況を取りまとめる

3 まちづくりの方針と将来都市構造

【まちづくりの方針】

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、
低炭素型で人が中心となる都市構造の構築

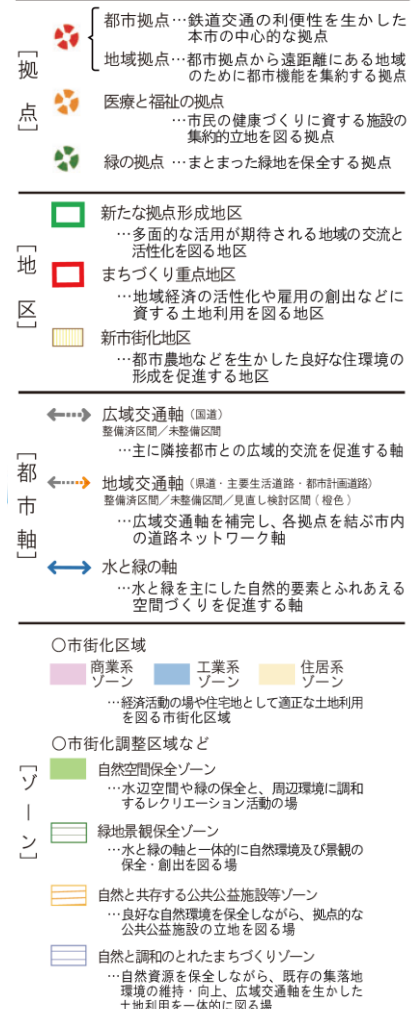
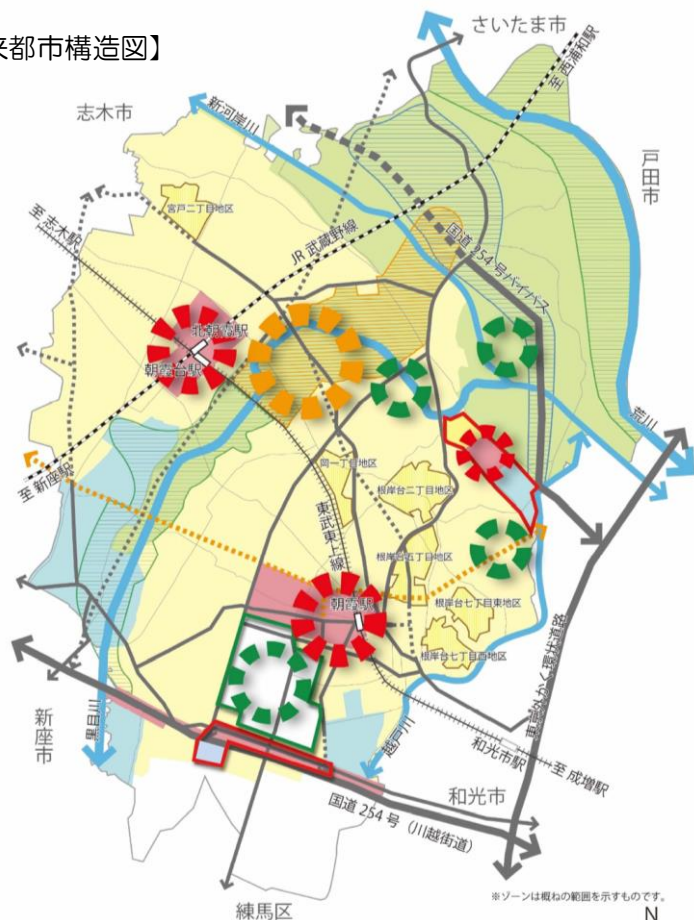
■基本的な誘導方針

- 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 自然災害や二次災害による被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 マイカーに依存しない移動手段の促進により低炭素型の交通体系構築を推進します。
- 7 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の市街地整備を推進します。
- 8 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。

【将来都市構造図】



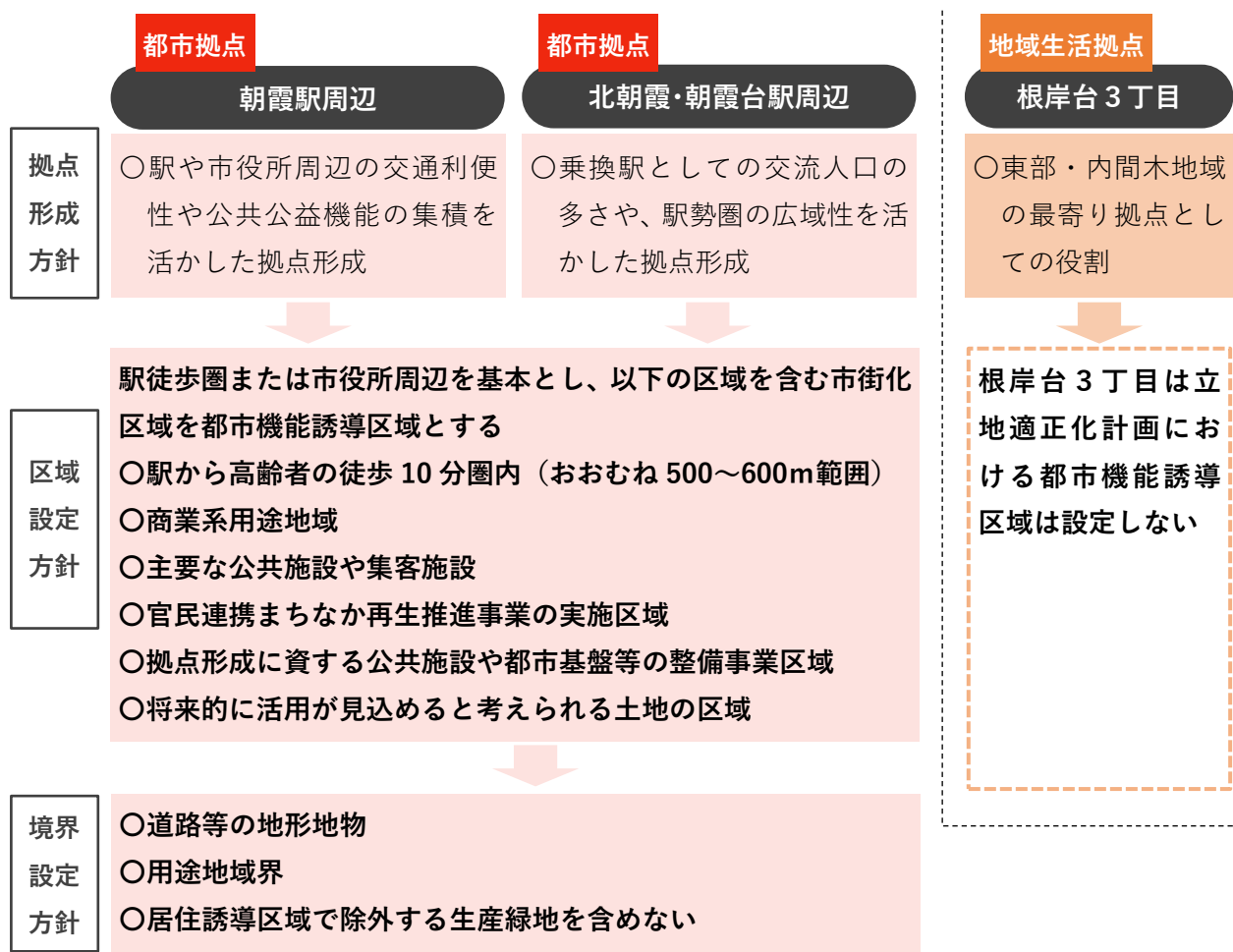
出典：朝霞市都市計画マスタープラン
平成 28（2016）年 11 月改訂
平成 30（2018）年 6 月修正

4 都市機能誘導区域と誘導施設

(1) 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、鉄道駅に近く、都市機能が一定程度充実しているとともに、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を基本に設定します。
- 区域の具体的な範囲は、土地利用の実態等に照らし、一定程度の都市機能が充実している範囲で、拠点となる鉄道駅等から徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を目安に定めます。
- 本市においては、都市拠点に隣接した市街化調整区域等に様々な公共公益施設が立地しているほか、都市施設整備に伴い市街化調整区域で新たな土地活用の進展が見込まれます。都市機能誘導区域には含まれないそれらの区域については、本計画では都市機能誘導区域を補完する地区として位置づけます。

都市機能誘導区域の設定方針



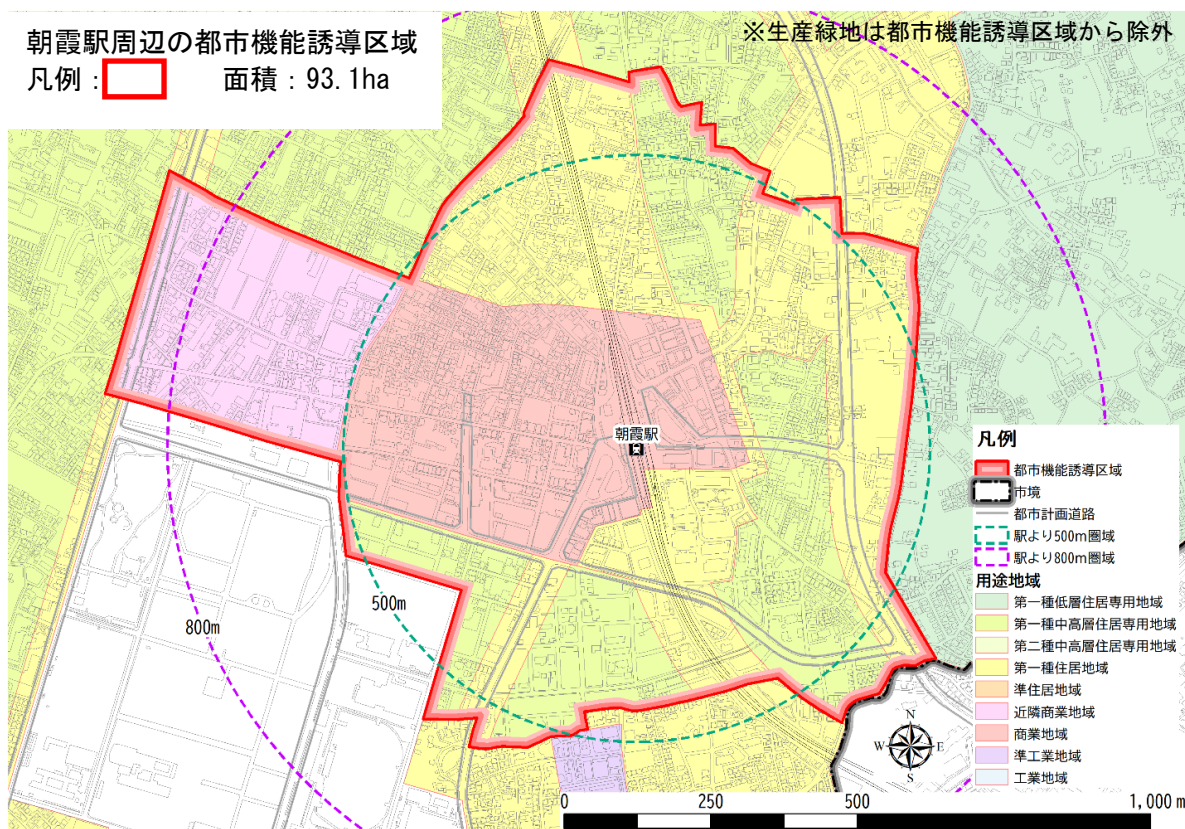
朝霞駅周辺

の都市機能誘導区域

朝霞駅周辺の都市機能誘導区域

凡例：  面積：93.1ha

※生産緑地は都市機能誘導区域から除外



北朝霞・朝霞台駅周辺

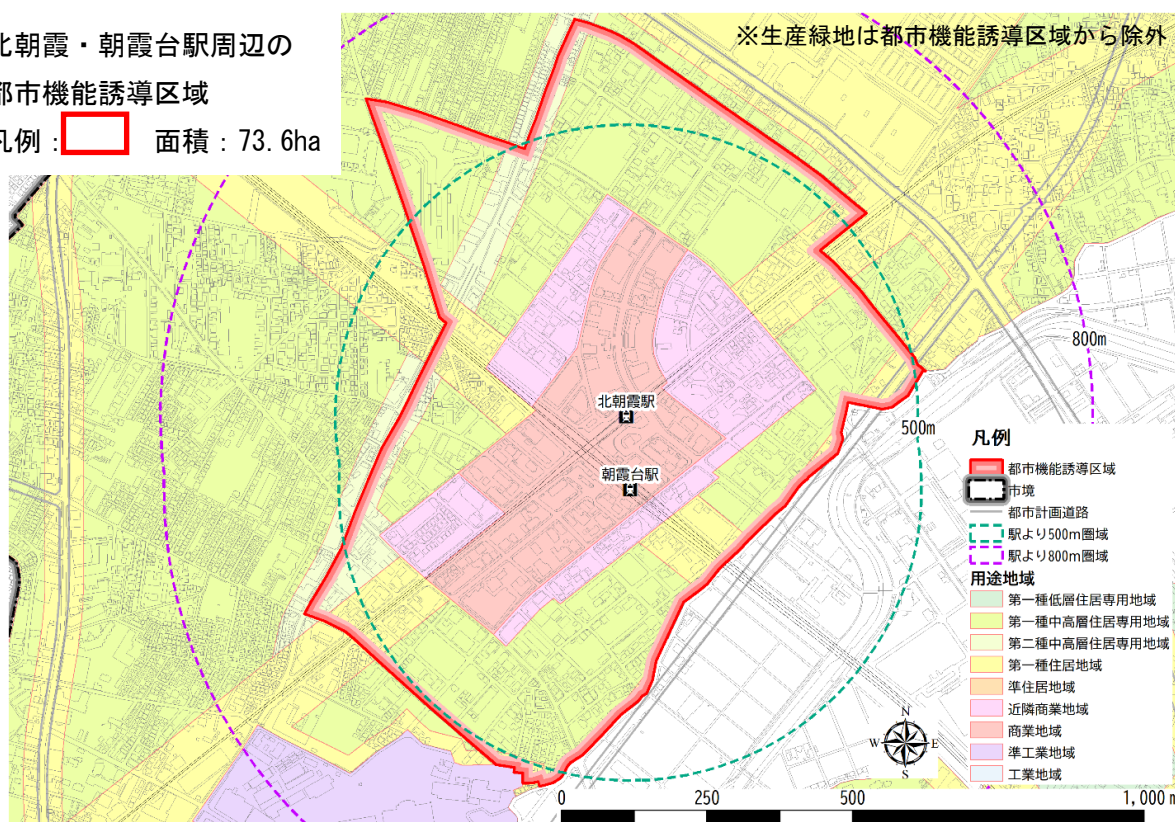
の都市機能誘導区域

北朝霞・朝霞台駅周辺の

都市機能誘導区域

凡例：  面積：73.6ha

※生産緑地は都市機能誘導区域から除外



都市機能補完ゾーンについて

市街化調整区域において、公共的機能の維持または計画的な誘導を図るために重要な地区を、本市独自の『都市機能補完ゾーン』に設定します。

＜都市機能補完ゾーンを定める理由＞

ゾーン名	補完ゾーンを定める理由
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	朝霞市基地跡地利用計画（平成 27（2015）年 12 月）において、市民サービスの拠点となる公共施設や公園の整備が位置づけられているほか、官民連携で作成されたエリアビジョン（R4.7）において、シンボルロードや朝霞の森周辺の利活用や、食事施設・休憩施設等の整備によるさらなる賑わいの創出が位置づけられているため。
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	都市計画マスタープラン（平成 28（2016）年 11 月改訂）において「医療と福祉の拠点」に位置付けられ、TMG あさか医療センター、朝霞厚生病院、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必要があるため。
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	現在埼玉県により国道 254 号バイパスの整備が進められており、バイパス整備により内間木地域等の沿道地域においては市内外からのアクセスが飛躍的に向上することが見込まれる。そのため、バイパス整備と合わせて、地域の活性化に資する沿道土地利用の促進を図る必要があるため。

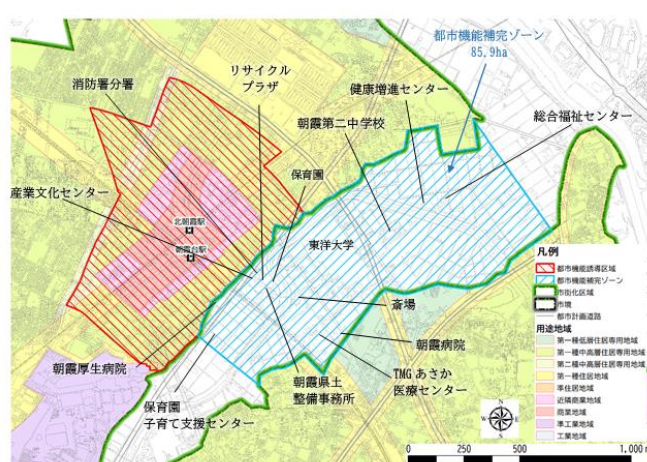
朝霞駅周辺地区都市機能補完ゾーン

（基地跡地地区地区計画エリア）



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）



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）



(2) 都市機能誘導施設

都市機能誘導区域内に以下の施設を誘導・維持していきます。(誘導施設の立地に係る届出制度については 14 ページ)

分類	誘導施設	タイプ		(参考) 定義
行政系施設	市役所（本庁舎）	誘導	維持	朝霞市条例に規定する朝霞市役所（朝霞市役所の位置を定める条例 第 13 号）
	出張所	誘導	維持	朝霞市条例に規定する朝霞市役所（朝霞市役所出張所設置条例 第 28 号）
	防災倉庫	誘導	維持	防災活動に必要な市が管理する資機材等を保管するための倉庫
子育て支援系施設	児童館	誘導	維持	児童福祉法第 40 条に規定する児童館
	母子健康包括支援センター（子育て世代包括支援センター）	誘導	維持	母子保健法第 22 条に規定する施設
保健・福祉系施設	基幹的役割を果たす地域包括支援センター	誘導	維持	介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための基本的な指針に規定する施設
	基幹相談支援センター	誘導	維持	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 77 条の 2 に規定する施設
市民文化系施設	地域コミュニティの交流の場（集会場）	誘導	維持	地域住民の相互交流を目的とした地域活性化の拠点となる施設
商業施設	店舗（50 ㎡以上）	誘導	維持	建築基準法に基づく、店舗、飲食店その他これらに類するもので、店舗面積が 50 ㎡以上のもの
業務施設	テレワーク拠点となる施設	誘導	維持	サテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース等、共同利用型のオフィスや学習スペース及びこれらに類するもの
	公共公益サービスを提供する事務所	誘導	維持	公共公益サービスを提供する事務所（例：社会福祉協議会事務所）
【備考】 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市全域からの利用が見込まれる施設であり、立地の維持存続を図るもの				

なお、誘導施設のうち、小規模な店舗については周辺住民の生活サービスとして市内全域に必要なものであり、都市機能誘導区域外への立地を禁じるものではありません。誘導施設に設定する目的としては、届出制度により市内での店舗の立地動向を把握することに加えて、今後、特定用途誘導地区等の積極的な立地誘導施策の対象とするためです。

5 居住誘導区域

- ・居住誘導区域は、長期的な人口減少下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、生活サービス機能や地域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す。
- ・本計画では、「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」を考慮して設定します。

居住誘導区域の設定方針

都市計画区域

市街化調整区域を除外（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項）

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（氾濫流・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

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確認

【大規模な非居住系土地利用がなされている区域】

- 朝霞浄水場については今後も浄水場として操業を継続していく見込みであることから居住誘導区域から除外
- 他にも大規模な非居住系土地利用（教育施設や工業系土地利用等）は存在するが、これらは本市の居住系市街地と一体となって都市を形成していることから、居住誘導区域から除外しない

【市街地内の農地・緑地等の扱い】

- 生産緑地、特別緑地保全地区は、今後のまちづくりにおいてもこれらを農地や緑地として保全していくことから居住誘導区域から除外（※）

参考：【都市計画マスタープランにおける生産緑地、特別緑地保全地区の扱い】

本市の都市計画マスタープランにおいて生産緑地は「市街地に残された貴重な空間であるため、できるだけ農地として保全します」としています。特別緑地保全地区は「緑地の保全、緑地の推進及び市民ボランティアと協力した緑地の管理に努めます」としています。なお都市公園については、居住環境のひとつとして市民生活に必要な施設であることから、居住誘導区域から除外しません。

「※」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。（文言除外）

居住誘導区域

居住誘導区域の設定



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

【目指す方向性】

- 駅周辺に都市機能の集積を図るとともに、駅ちか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
- ウォーカブル化による歩きたくなるまちなかの創出
- マイカーを使わない低炭素な暮らし

公共交通 らくらく移動ゾーン

【目指す方向性】

- 電車やバスなど、公共交通の高い利便性が確保され、市街や都心へ高アクセスできる住宅市街地を確保
- 路線バス等公共交通の利便性の維持・向上
- マイカーを使わない低炭素な暮らし

利便性と自然が調和した ゆとりの暮らしゾーン

【目指す方向性】

- 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
- 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の創出

6 主な誘導施策

特定用途誘導地区の設定

本市においては、朝霞駅周辺および北朝霞・朝霞台駅周辺の両地区において、特定用途誘導地区を設定した上で、下記の緩和により誘導施設の立地促進を図ることを検討します。

商業系用途地域において、低層階に店舗等を立地した場合のインセンティブとして容積率の緩和を図る

駅周辺の第一種中高層住居専用地域の一部において、良好な住環境を維持しつつ、駅に近い立地性を活かした商業・業務機能の強化を図る観点から、利便性や公益性の高い機能に限定し用途緩和を図る

■特定用途誘導地区の概要

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

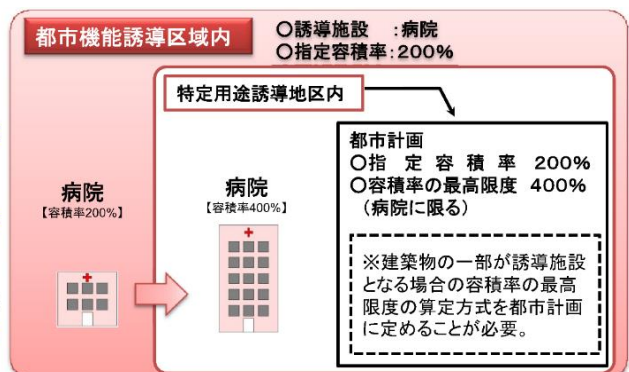
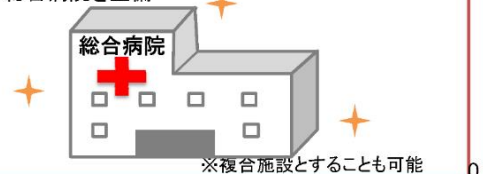
容積率規制や用途規制の緩和

【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

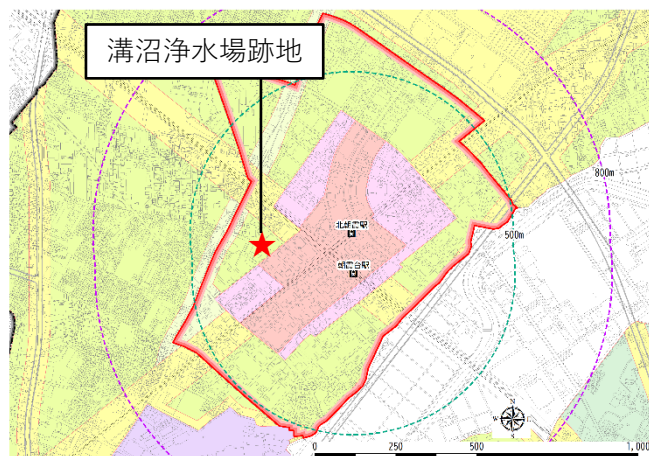
【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



溝沼浄水場跡地への公共施設整備（北朝霞・朝霞台駅周辺都市機能誘導区域）

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の整備を予定しています。

■溝沼浄水場跡地の案内図



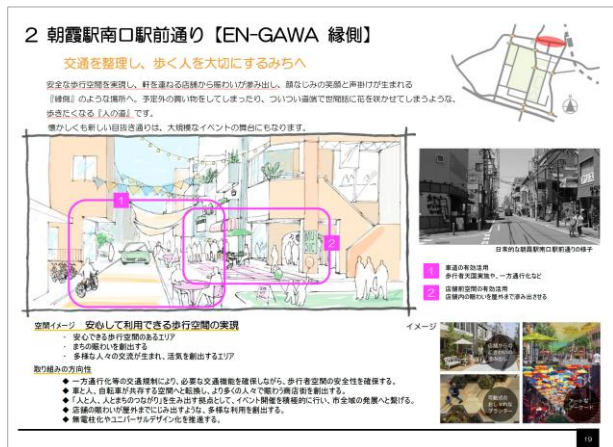
凡例

- 都市機能誘導区域
- 市境
- 都市計画道路
- 駅より500m圏域
- 駅より800m圏域
- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域

官民連携によるウォーカブル化の推進

駅周辺エリアのウォーカブル化やまちの賑わい創出に向けて、官民協働でまちなかの諸課題の改善に取り組んでいます。

■ 朝霞駅周辺地区エリアビジョン（ベータ版）



朝霞駅南口駅前通り 未来イメージ



駅西口富士見通線 未来イメージ

通学路や住宅地における面的な交通安全対策（ゾーン30 プラス等）

ゾーン30 プラスとは、ゾーン30 と呼ばれる最高速度 30km/h の区域規制に加え、交通実態に応じて区域内における大型通行禁止、一方通行等の各種交通規制を実施するとともに、ハンプやスムーズ横断歩道などの物理的デバイス（交通安全のための物理的な装置）を適切に組み合わせることにより、生活道路における人優先の安全・安心な通行空間の確保を図るものです。

本市では、令和4（2022）年度現在、4区域においてゾーン30 が指定されており、そのうち東弁財地区においては、継続的な地元でのワークショップを通じた面的な生活道路の安全対策が実施されています。



右写真上：スムーズ横断歩道

路面を盛り上げたハンプ（こぶ）と横断歩道を組み合わせたもの。自動車の速度抑制や注意喚起などの効果がある。

右写真下：交差点ハンプ

交差点全体をハンプ（こぶ）にしたもの。

出典：朝霞市資料

シェアサイクル等を活用した移動ツールの提供

朝霞市地域公共交通計画が掲げる 12 の方向性の施策体系のうちのひとつに「シェアサイクル等を活用した細かい移動ツールの提供」があります。シェアサイクルについてはシェアサイクル関係事業者との連携によりサイクルポートの設置等を進めていきます。



朝霞市役所前のサイクルポート

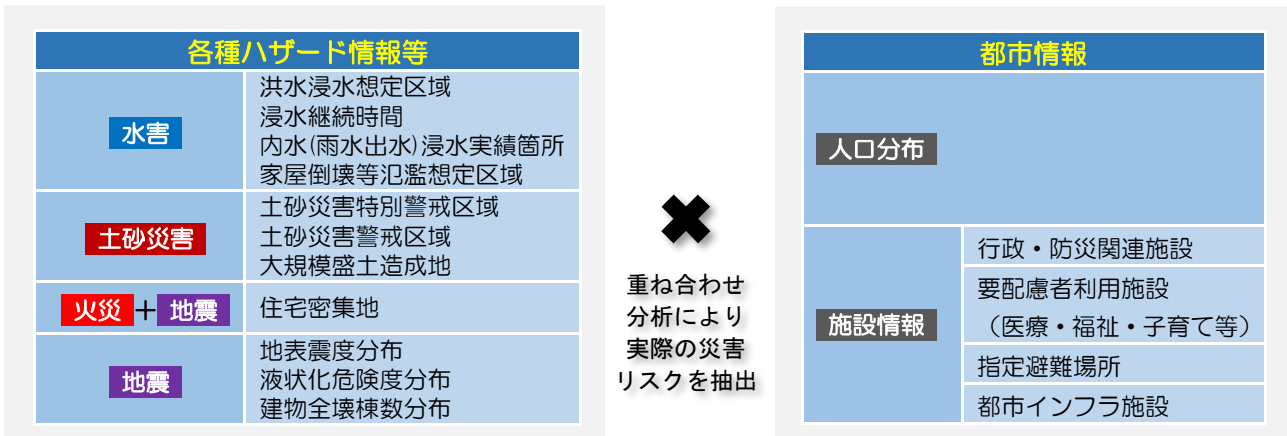
7 防災指針

防災指針とは

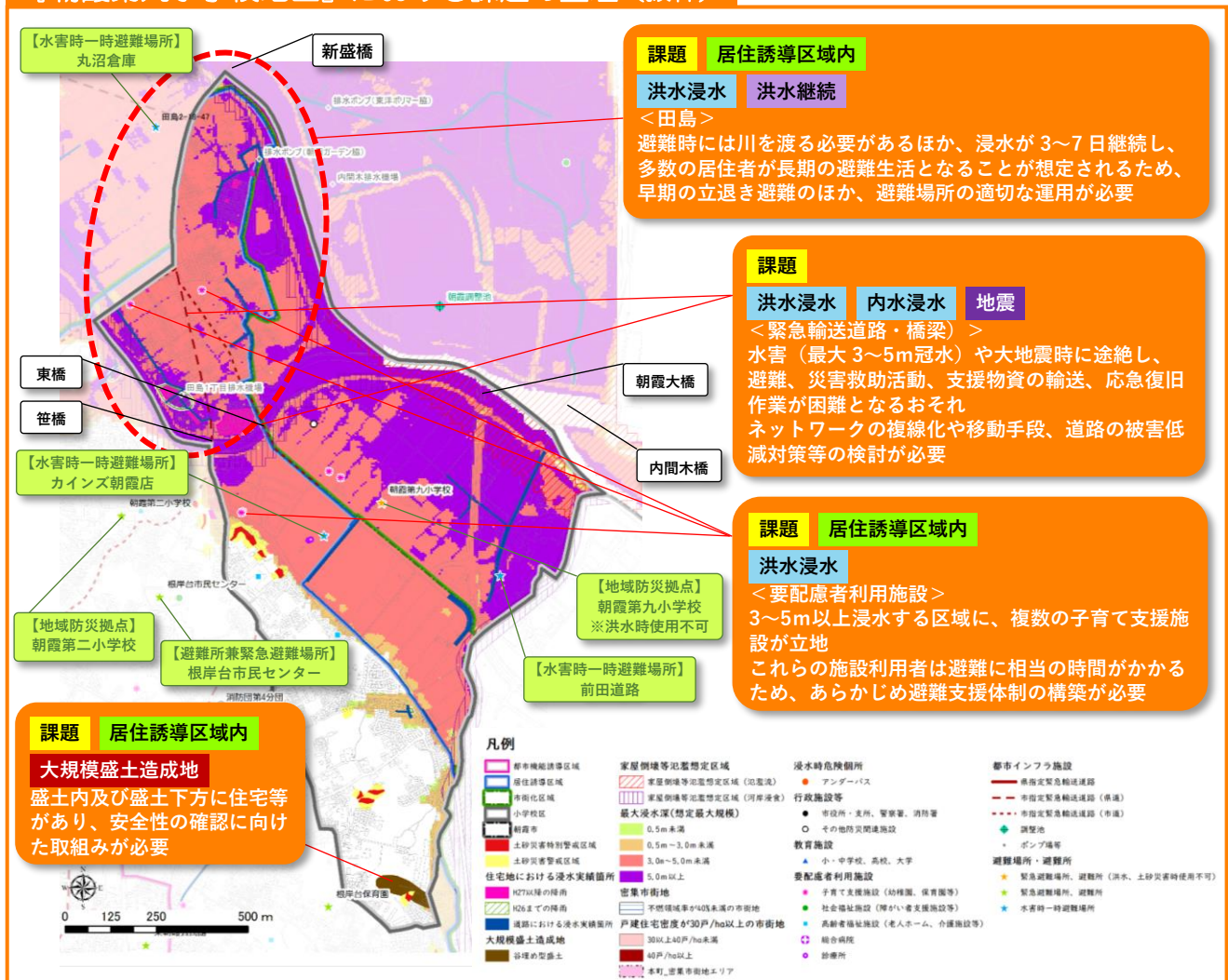
居住や都市機能の立地誘導を図る区域において、自然災害から地域の安全性を確保するための指針です。

重ね合わせ分析と防災減災まちづくりに向けた課題の整理

各種災害ハザード情報と人口・施設分布などの**都市情報**を重ね合わせることで、市内で発生するおそれがある災害の種類・範囲・規模と、実際に想定される災害リスクを分析し、各小学校地区（指定避難場所）別に課題を整理します。対象地域は市街化調整区域を含む市内全体とします。



『朝霞第九小学校地区』における課題の整理（抜粋）



防災・減災まちづくりの目指す将来像と基本方針

防災上の課題をふまえ、『安心安全なまち』の実現に向けた将来像と基本方針を以下の通り設定します。

目指す将来像	防災・減災対策が充実し、誰もが安心して暮らせるまち
基本方針	居住誘導区域を設定することで、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。

災害種別ごとの防災・減災の取組方針

基本方針をふまえ、リスクの回避や低減に向けた災害種別ごとの取組方針を以下の通り設定します。

	課題	取組方針
各災害共通	- ハード整備だけでは災害の発生を防止できないため、早期の確実な避難など自助・共助の強化が必要 - 行政においては災害対応力の強化が必要	- 自助・共助による地域防災力の強化 - インフラの強靱化等を通じた、災害発生時の対応の強化・迅速化
水害	- 市街化調整区域全域および居住誘導区域の一部に浸水想定区域が存在し、区域内に要配慮者利用施設や都市施設が立地 - 一部地域では浸水被害が長期化するおそれ	- 流域関係者全体での「流域治水」により、氾濫をできるだけ防ぐ・減らす対策を実施 - ソフト対策の充実を図り、水害による死者をゼロへ
土砂災害	市街化区域の一部に土砂災害特別警戒区域等が存在し、災害時に人命・財産に被害のおそれ	- 災害発生時の確実な避難に向けた取り組み - 安全なエリアへ、居住をゆるやかに誘導
火災＋地震 (密集市街地)	居住誘導区域内で、住宅が密集する地区が点在し、火災等による被害が大きくなるおそれ	空き家の適正管理、オープンスペースの確保、狭隘(きょうあい)道路の拡幅、防火地域・準防火地域の指定等を通じたリスクの低減
地震	市全域で震度6弱～強が想定され、1,000棟を超える建物が全壊または半壊するおそれ	個々の建物やインフラの耐震化のさらなる普及によるリスクの低減

災害種別の防災・減災の取組概要

朝霞市地域防災計画等の各計画における方針や個別施策等と連携し、まちの防災・減災に取り組みます。

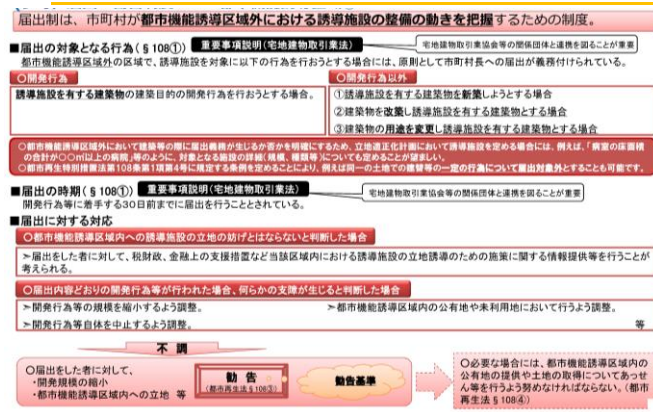
		水害 (洪水・内水・家屋倒壊)	土砂災害 (土砂災害警戒区域等)	火災＋地震 (住宅密集地)	地震
ハード対策	国県	国道・県道・都市計画道路の整備、無電柱化(埼玉県)			
	市	荒川・新河岸川・黒目川流域治水プロジェクトの推進(国・県・流域市町村) 雨水貯留施設の整備(調整池等) 水路の浚渫工事 側溝の維持管理	内間木公園拡張整備に伴う水害対策検討 緑地・農地の保全・創出 グリーンインフラの設置推進	市道、都市計画道路の整備、無電柱化 防災機能を持つ公園の充実 防災倉庫・災害ボランティアセンター整備 大規模盛土造成地の安全性確認 急傾斜地対策工事の実施	上水道管の耐震化推進 公共施設の耐震化 民間建築物の耐震化促進
	市民事業者			消防水利の維持管理・充実 各戸対策(消防設備設置や住宅不燃化等)	
ソフト対策	市	立地適正化計画による安全なエリアへの居住誘導 民間事業者・団体との災害支援協定の締結(医療・福祉体制、食料、生活用品、避難場所等)			
	市	雨水流出抑制施設の設置指導 開発許可基準の強化(安全措置の義務付け)	要配慮者の避難支援体制づくり(避難確保計画、避難行動要支援者台帳、福祉避難所の確保) GIS等による災害情報のオープンデータ化推進		
	市民事業者		自主防災組織や消防団の充実、強化 避難体制の強化(防災訓練・計画)		

8 届出制度

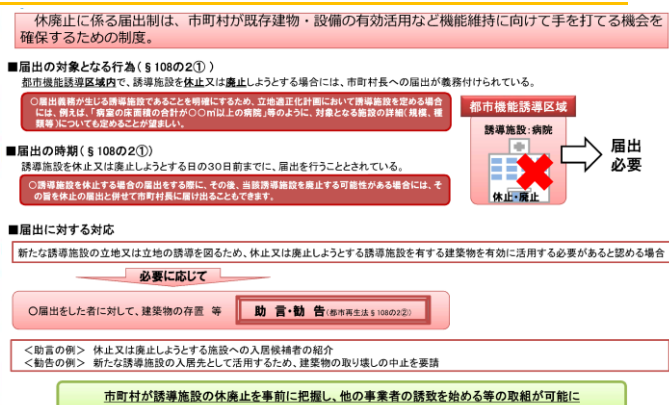
(1) 誘導施設の立地に係る届出制度

- 都市再生特別措置法第108条第1項の規定により、**誘導施設を有する建築物**の建築の用に供する目的で行う**開発行為**又は当該誘導施設を有する建築物を**新築**し、若しくは建築物を**改築**し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする場合は、これらの行為に着手する**30日前までに原則として市長への届出が義務付けられています。**
- 都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定により、**都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに、**市長への届出が義務付けられています。

【誘導施設の立地に係る届出制度】



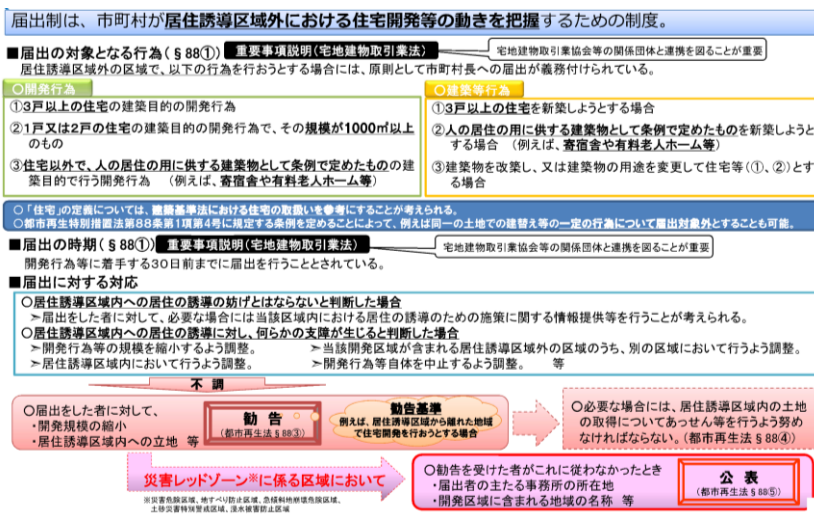
【誘導施設の休廃止に係る届出制度】



(2) 居住誘導に係る届出制度

- 都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、**居住誘導区域外の区域**で住宅等の建築の用に供する目的で行う**開発行為**又は住宅等を**新築**し、若しくは建築物を**改築**し、若しくはその**用途を変更して住宅等とする**行為を行うとする場合は、開発行為等に着手する**30日前までに、原則として市長への届出が義務付けられています。**

居住に係る届出制度



朝霞市立地適正化計画 概要版 (2023年3月)

朝霞市 まちづくり推進課

〒351-8501 埼玉県朝霞市本町 1-1-1

TEL 048-463-2518