



第5章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域設定の考え方

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。

本計画では次項のように、「居住に適さない区域」と「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について(都市計画運用指針より)】

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施設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することができ、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。
- 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や緑地については、居住誘導区域に含めず保全を図ることが望ましい。

資料：都市計画運用指針（第12版 令和4（2022）年4月）より要約整理



(2) 居住誘導区域の設定方針

本市の居住誘導区域は、以下のフローのように都市計画区域から市街化調整区域を除いた市街化区域のうち、「①居住に適さない区域」(主に防災等の観点)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」(主に居住地としての土地利用の観点)を除外したエリアとします。

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、緑化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。

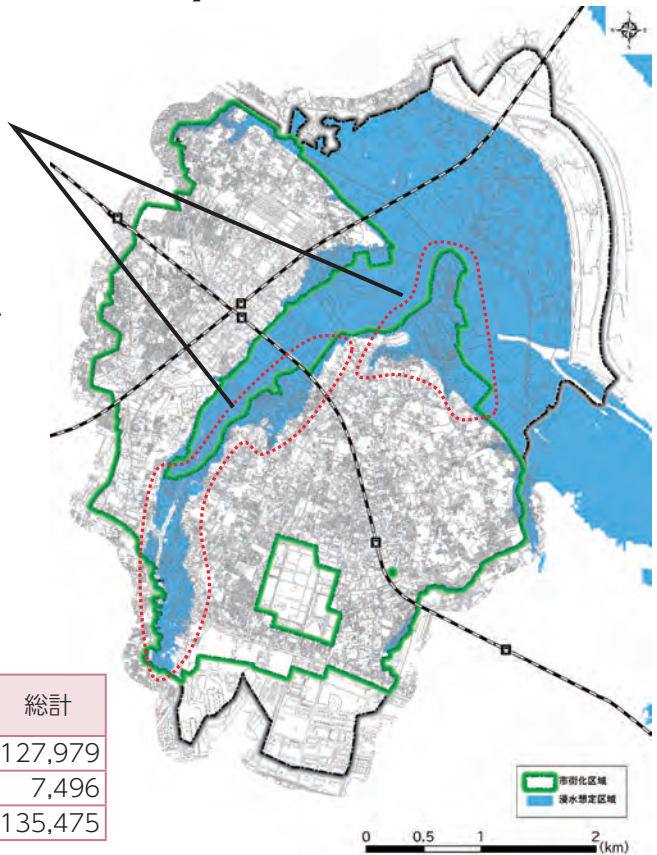
〔※〕 マークで記載した除外項目は、立地適正化計画の運用段階で区域等が随時変更となる可能性があるため、計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外することとします。(文言除外)

居住誘導区域



【(参考)洪水ハザードマップ】

市街化区域内に存在する浸水想定区域については、現在すでに高密度で人口が集積していることから、居住誘導区域からは除外せず、防災指針において対策を取り扱うこととする。



【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（GISによる試算値）

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

	浸水想定 区域内人口	割合	浸水想定 区域外人口	割合	総計
市街化区域	14,185	11%	113,794	89%	127,979
市街化調整区域	5,057	67%	2,439	33%	7,496
総計	19,242	14%	116,233	86%	135,475

出典：朝霞市水害ハザードマップ（令和3（2021）年2月発行）

【(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）

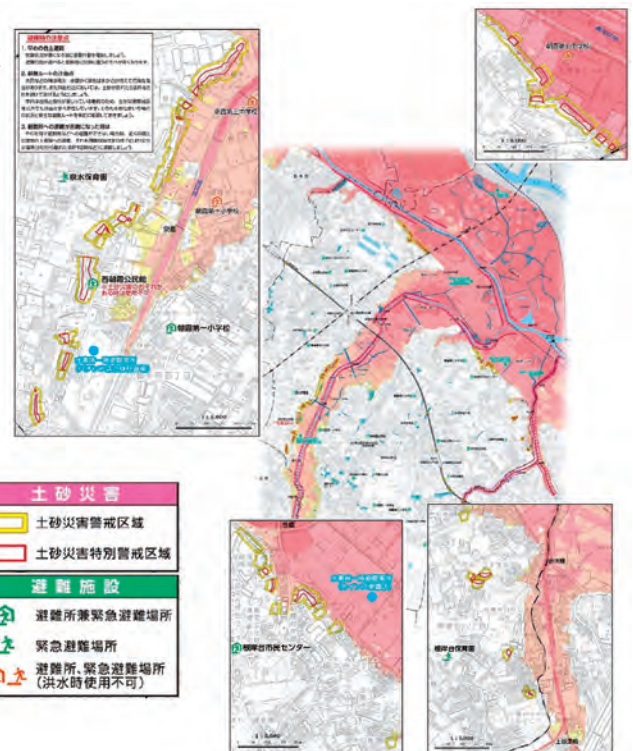
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

◇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。



出典：朝霞市土砂災害ハザードマップ（令和3（2021）年3月更新）

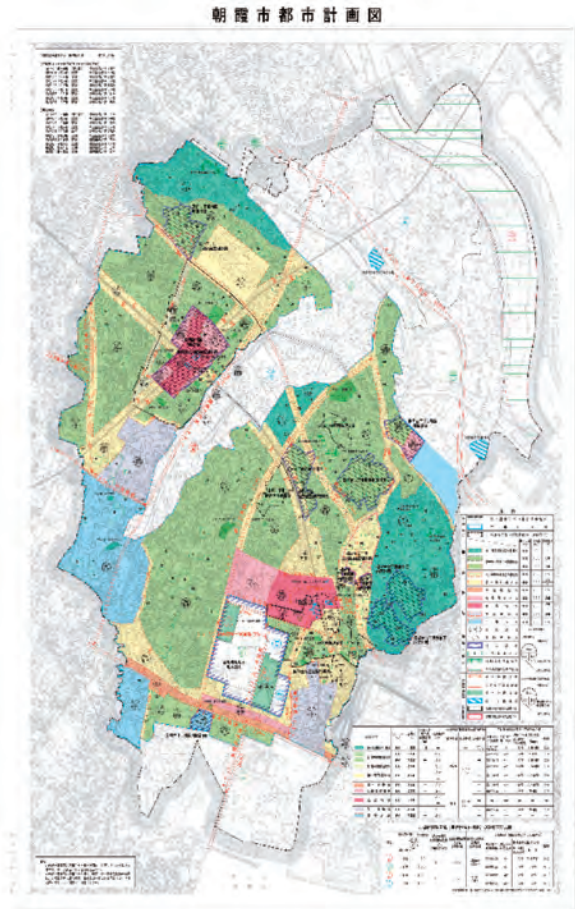


【(参考)都市計画図】

- 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】(GISによる試算値)

用途地域	人口(人)	面積(ha)	密度(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	92	58
総計	127,979	1,078	118.7



- 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



2 居住誘導区域

(1) 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区域の性格に応じ以下のようにゾーン区分を設定します。

【居住誘導区域の性格に応じたゾーン設定】

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
【ゾーンの性格】 ○駅の至近であり、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、徒歩圏内で生活可能なゾーン	【ゾーンの性格】 ○幹線となる道路網に近く、バスや自転車で駅の近くまで楽に移動でき、通勤・通学・買い物等に便利である一方で、駅からは一定程度離れており比較的静かな生活環境も備えるゾーン	【ゾーンの性格】 ○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
【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 ○ウォークア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	【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	【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 ○利便性と自然のバランスがとれた総合的に暮らしやすい住環境の創出
【ゾーンの設定要件】 ○都市機能誘導区域と同一区域	【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＝ピーク時約2～3本/時以上、オフピーク時約2本/時以上運行されている状態)から300m以内	【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



(2) 居住誘導区域

以上により、居住誘導区域を下図のように設定します。

【居住誘導区域】

	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		市街化区域	居住誘導区域	割合
面積 (ha)	166	336	459	面積 (ha)	1,078	962	89%
人口 (人)	27,698	38,848	63,213	人口 (人)	131,113	129,759	99%
人口密度 (人/ha)	167	115	138	人口密度 (人/ha)	122	135	
	今後	自然増	誘導による増				

※「居住誘導区域に関する注意事項」に記載した地区を居住誘導区域から除外した場合の数値を表す (GISによる試算値)



- 凡例**
- 都市計画道路
 - 都市機能誘導区域
 - 都市機能補完ゾーン
 - 市街化区域
 - 市境
 - 朝霞市を通るバス路線
 - 往復100本以上
 - 往復60～99本
 - 往復30～59本
 - 往復30本未満

- 【居住誘導区域凡例】**
- 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

【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（氾濫流・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。

