

3. 地区の課題

(1) 対象地区の重点課題

本市を取り巻く社会情勢の変化や上位関連計画等の位置づけ、地区の現状、市民意向等の状況から、安行神根地区及び木曾呂地区の土地利用に係る課題を整理しました。

【課題1】 緑を伴わない無秩序な土地利用転換の発生

緑化需要の減少や農業従事者の後継者不足等に加え、交通便利性を生かした開発圧力、また、市街化調整区域により開発行為が制限されていることなどから、資材置場等の緑を伴わない土地利用転換が増え、緑農地が減少するとともに、鉄パイプや鋼板等による囲いがなされるなど、周辺環境との調和が図られず、良好な景観が損なわれている状況にあります。

そのため、宅地のスプロール化や資材置場等の緑を伴わない無秩序な土地利用転換について、対策を講じる必要があります。



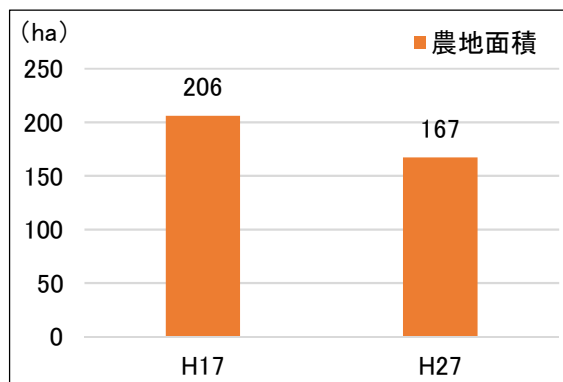
＜資材置場等の緑を伴わない土地利用転換＞

【課題2】 都市化の進展による緑農地の減少

上述した緑を伴わない無秩序な土地利用転換の発生のほか、農業従事者の農業継続の課題として、農業所得の減少や農業従事者の高齢化、後継者の不足などが挙げられており、これらの要因から、農地面積は過去10年で約2割減少しています。

また、農地や樹木等を良好な状態のまま維持・管理するためには、多くのコストを要し、土地所有者にとって大きな負担となっています。

そのため、都市化の進展による緑農地の減少を抑制・補完する対策を講じる必要があります。



出典：農地基本台帳整備に係る調査
＜農地面積の推移＞

【課題3】新たな社会ニーズに対応した計画的かつ柔軟な土地利用

農業従事者の中には、農地以外の土地利用を望む声が多く見られています。また、首都高速川口線や東京外環自動車道といった広域幹線道路沿道や埼玉高速鉄道線新井宿駅、戸塚安行駅の周辺などでは、企業等による土地利用のニーズの高まりがみられています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、人々のライフスタイルは大きく変化しており、居住地の選択肢として、都市郊外のゆとりある住環境を求める意向も見られています。

そのため、市街化調整区域や安行近郊緑地保全区域の基本理念を堅持しつつも、新たな社会ニーズに対応し、地域の維持・発展に資する計画的かつ柔軟な土地利用を促進する必要があります。

コロナ影響前・後の住まい選びで重視するポイントの変化

家族や親戚の住まいとの距離、病院等の周辺環境、プライベートの確保、通信環境などが以前より重視されるようになった

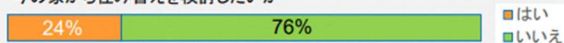
	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信環境が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
公共交通機関が徒歩圏内にある	56.2%	48.8%	7.5pt減
職場からのアクセスがよい	27.9%	20.1%	7.7pt減

有効回答数：402名

出典：「コロナ禍における住み替え活動への影響調査」、長谷エグループデベロップジャパンUXデザインセンターデジタル戦略ラボ、調査期間2020年4月28日～5月8日

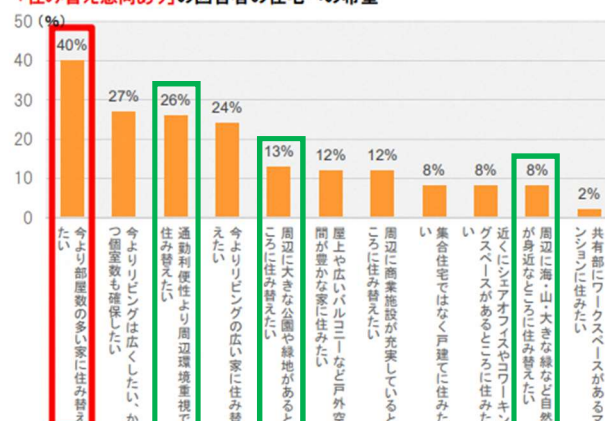
テレワーク実施者の住み替え意向

今後も(コロナ禍が収束した後も)引き続きテレワークを行う場合、今の家から住み替えを検討したいか



テレワーク実施者の24%が現在の家からの住み替えを希望

「住み替え意向あり」の回答者の住宅への希望



出典：「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住みの意識・実態調査」、リクルート住まいカンパニー、2020年5月22日

出典：我が国の住生活をめぐる状況等について（国土交通省）

<コロナ後の居留意向の変化>

【課題4】既存の緑地資源の連携・回遊性

グリーンセンターやイイナパーク川口をはじめ、市街化調整区域には多くの緑地資源が立地していますが、その多くは鉄道駅等の拠点からのアクセスルートや交通手段が確保されていない状況にあります。

また、グリーンセンターは、「川口市民の好きな場所」の第1位の拠点となっていますが、周辺施設との連携や回遊性は少ない状況となっています。

そのため、市街化調整区域の緑地資源の有効活用を図り、地域の魅力向上や観光・交流の促進、賑わい創出に資する取組を推進する必要があります。



<イイナパーク川口>