

## 5. 実現化に向けて

### (1) 土地利用の実現に向けて

都市の均衡ある発展に向けて、将来土地利用方針図（ゾーニング図）に示した各土地利用を着実に実践し、切れ目のないまちづくりの展開を図るため、以下に示す施策や取組について、今後検討を進めていきます。

#### 1) 都市計画手法の適用

埼玉高速鉄道線新井宿駅周辺や戸塚安行駅周辺など、市街化区域に隣接し、かつ今後、都市的土地利用が図られるエリアについては、関係機関や地元地権者の皆様のご意向を踏まえつつ、構造改革特別区域を活用した市施行の土地区画整理事業の検討などを進め、将来的な線引き見直し（市街化区域編入）も視野に、都市計画制度を活用した計画的なまちづくりの検討を進めます。

#### 2) 土地利用手法の合理化と不適切な土地利用に対する規制の強化

市街化調整区域の土地利用規制と地域の実情やニーズ等のミスマッチを解消するため、市街化調整区域における流通業務等施設の建設に関する基本方針の見直しや、（仮称）川口市優良郊外型住宅制度の創設など、土地利用の合理化に向けた新たな規制緩和施策の検討を進めます。

また、市街化調整区域における緑の景観の保全や、樹林地・緑農地と調和した景観の形成を図るとともに、市民生活の安全の確保や生活環境の保全に向けて、資材置場等の緑を伴わない無秩序な土地利用の発生を抑制するため、川口市景観形成条例の改正・川口市景観計画の変更や、（仮称）川口市資材置場の設置等の規制に関する条例の施行など、不適切な土地利用に対する規制の強化に取り組みます。

さらに、適正な土地利用の管理・運営やパトロールを実施するため、庁内における新組織の設立も検討していきます。

#### 3) 官民連携によるまちづくりの推進

市街化調整区域の優良な緑農地の維持・保全を図るため、「自然的環境が残っている」、「維持管理が可能」、「安全確保が可能」、「自然学習の場としての活用又はエコロジカルネットワークの形成に寄与する」緑地や自然林について、買取り等による公有地化の検討を進めます。

また、本市を窓口に、土地所有者の土地利用意向と利用希望者の利用ニーズをマッチングする「市街化調整区域土地バンク制度」を創設し、市街化調整区域の土地利用の促進を図ります。