

川口市
安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）
将来土地利用方針
【概要版】

令和4年3月
川口市

1. はじめに

(1) 策定の背景・目的

川口市の北部に位置する安行神根地区及び木曽呂地区は、昭和 42 年に「安行近郊緑地保全区域」、昭和 45 年に「市街化調整区域」に指定されています。

同地区では、古くから花き・造園等の緑化産業が営まれ、これらは本市のブランドを形成するとともに、都市近郊でありながらも緑地や農地等に親しめる貴重な自然環境や緑農環境の保全に貢献してきました。

しかし近年、首都高速道路や東京外環自動車道、埼玉高速鉄道線といった広域交通のアクセス性に優れる立地環境から、開発需要が高まり、都市化が進行しているとともに、農業従事者の高齢化や後継者不足も相まって、スプロール的に広がる緑を伴わない土地利用の増加が課題となっています。

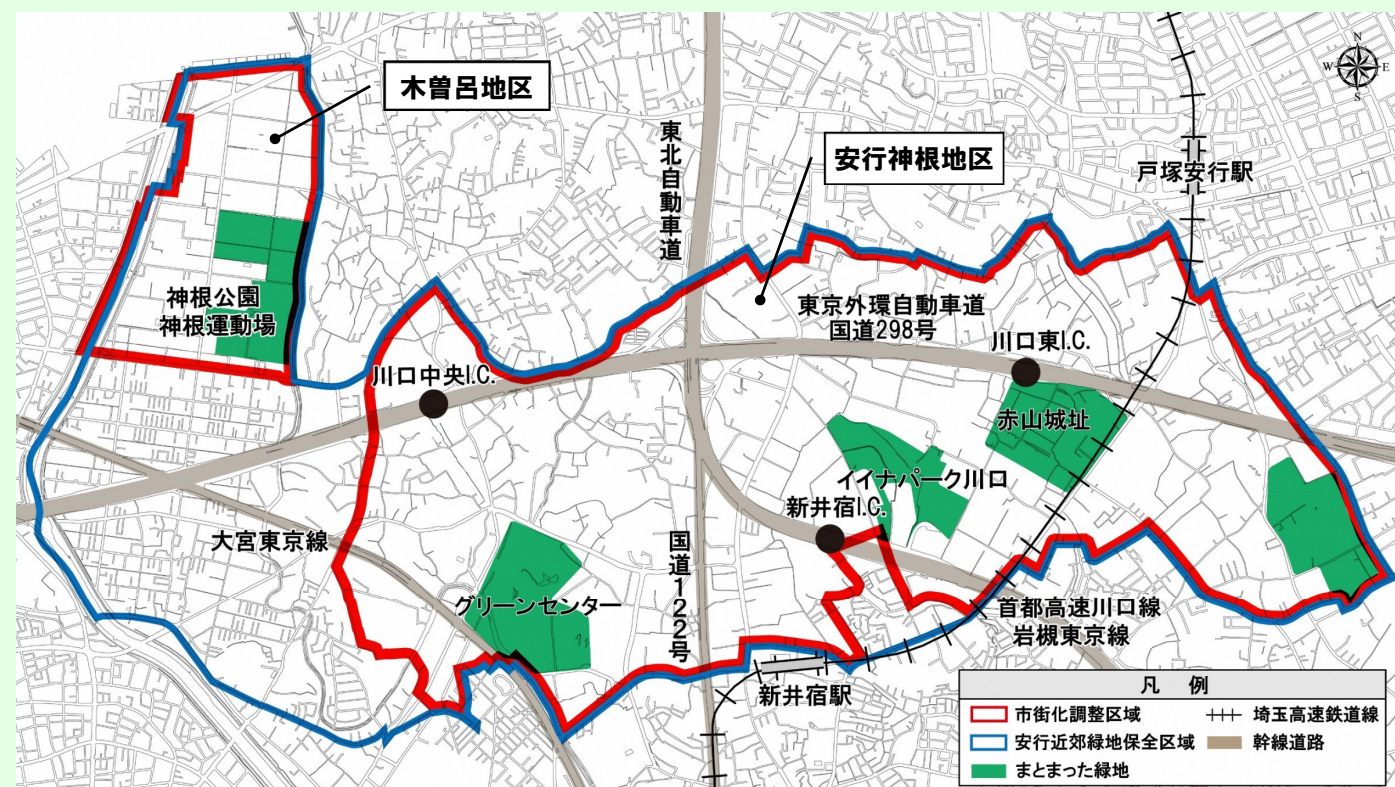
そのため、持続可能なまちづくりの実現に向けて、田園的自然環境の保全を主とした「安行近郊緑地保全区域」や、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域の良好な緑農環境を維持・保全しながらも、地区の特徴やポテンシャルを生かした柔軟な土地利用の推進や計画的な施策の展開を図るため、『安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）将来土地利用方針』を策定します。

(2) 計画期間

本方針は、平成 29 年 3 月に改定した「川口市都市計画基本方針」の計画期間と整合を図り、目標年次を令和 18 年度（2036 年度）とします。

(3) 対象範囲

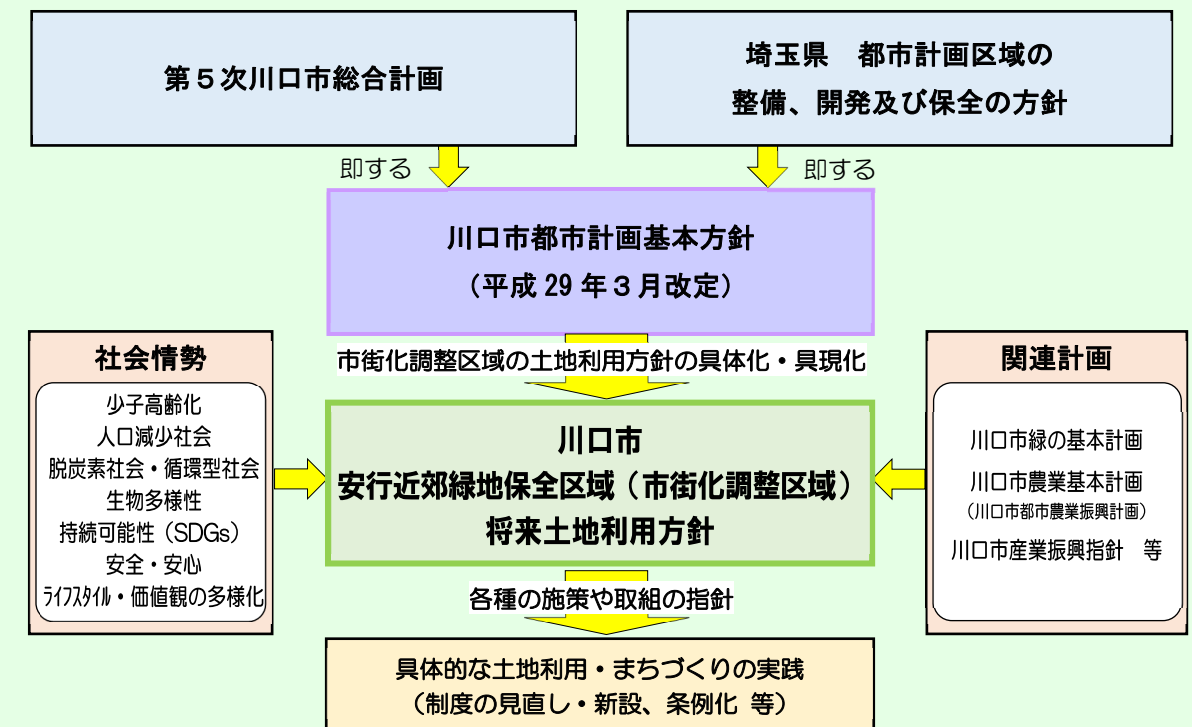
本方針は、緑農地の減少やスプロール的に緑を伴わない土地利用の増加が見られる市街化調整区域の「安行神根地区」と「木曽呂地区」の 2 地区を対象範囲とします。



<本方針の対象範囲>

(4) 位置づけ

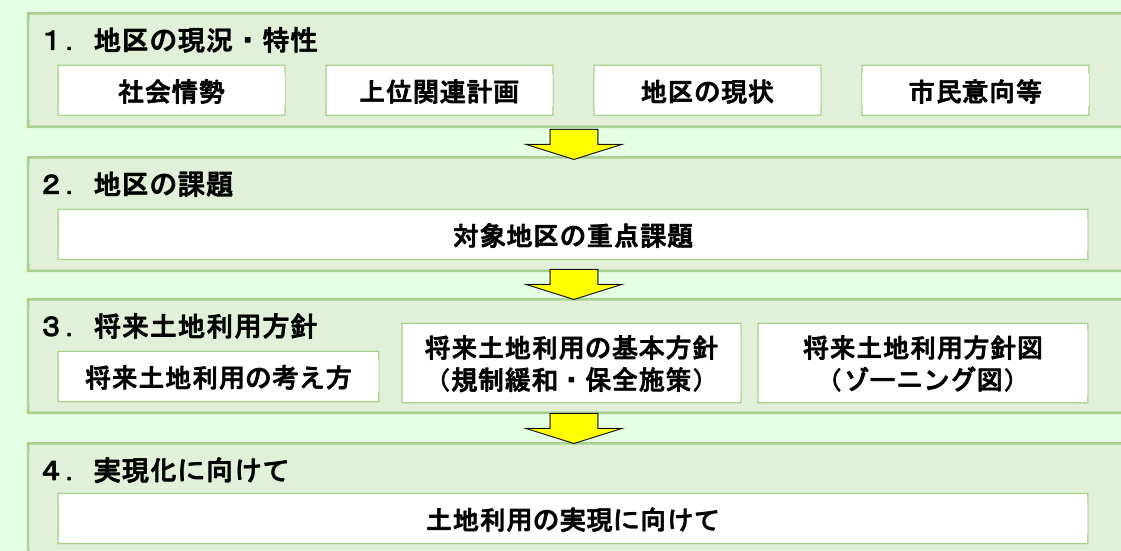
本方針は、「川口市都市計画基本方針」における市街化調整区域の土地利用方針を具体化・具現化するものであり、今後の市街化調整区域における各種の施策や取組の指針となるものです。



<本方針の位置づけ>

(5) 構成

本方針は、「地区の現況・特性」、「地区の課題」、「将来土地利用方針」、「実現化に向けて」の 4 つから構成しています。



<本方針の構成>

2. 地区の現況・特性

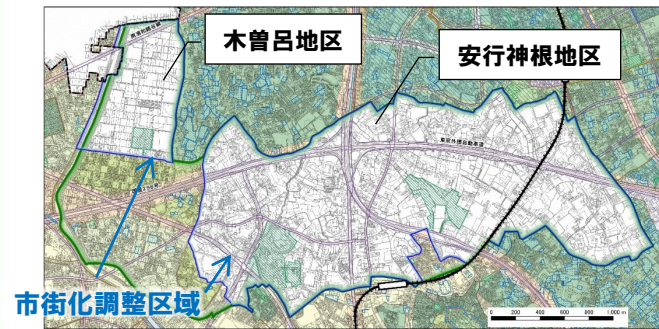
(1) 地区の現状

人口動向

○安行神根地区及び木曽呂地区では、今後、**人口の減少と高齢化の更なる進行**が見込まれています。

法規制状況

○本市の市街化調整区域のうち、安行神根地区は約 413.7ha（約 57%）、木曽呂地区は約 65.6ha（約 9%）を占めています。



<法規制状況図> 出典：都市計画情報

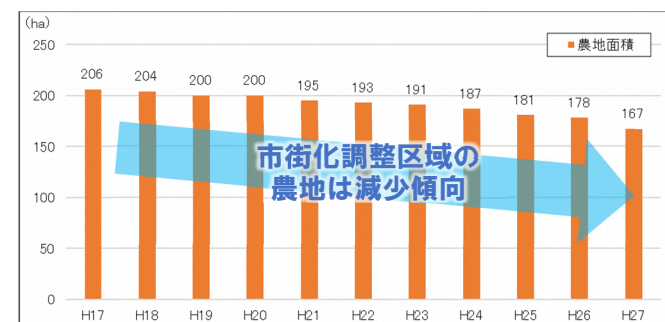
土地利用状況

○安行神根地区では、主に畑や山林などの**自然的土地利用**が多く、幹線道路沿道に**住宅用地**や**商業用地**、**公益施設用地**などが見られています。

○木曽呂地区では、畑などの**自然的土地利用**のほか、神根公園や神根運動場などの**大規模な公共空地**や**公益施設用地**が多くを占めています。

産業（農業）動向

- 本市の**耕地面積・農家数**は年々減少しています。
- 花植木産出額**は、平成 11 年をピークに減少に転じ、平成 21 年以降は横ばいで推移しています。
- 市街化調整区域内の**農地**は、平成 17 年～27 年の 10 年間で約 **18.9%減少**しています。
- 農地転用面積**は増加しており、特に**資材置場や駐車場、墓地等**への転用が多くなっています。



<農地面積の推移> 出典：農地基本台帳整備に係る調査

道路・交通状況

- 国道 122 号や東北自動車道、首都高速川口線が南北を縦断、国道 298 号や東京外環自動車道が東西を横断し、**広域の交通アクセス性に優れた環境**となっています。
- 安行神根地区に近接し、埼玉高速鉄道線の**新井宿駅**と**戸塚安行駅**が位置しています。

都市施設の分布状況

○安行神根地区及び木曽呂地区周辺では、**介護施設**や**公共施設**、**保育施設**が多く立地するほか、**商業施設**や**医療施設**、**金融施設**も立地しています。

災害リスクの指定状況

- 木曽呂地区のほぼ全域及び安行神根地区の西側が、**浸水想定区域**（0m以上～2.0m未満）に指定されているほか、一部には**土砂災害警戒区域**、**土砂災害特別警戒区域**が指定されています。
- 地震による揺れや液状化、建物被害のリスクは、市南部と比較し低い状況です。

地域資源の分布状況

- 安行神根地区及び木曽呂地区の**主な地域資源**として、次のものが挙げられます。
 - グリーンセンター（総合公園）**
 - イイナパーク川口（総合公園）**
 - 埼玉県花と緑の振興センター**
 - 神根運動場**



<グリーンセンター>



<イイナパーク川口>

(2) 本市を取り巻く社会情勢の変化

本方針の策定にあたり踏まえるべき社会情勢として、次の事項が挙げられます。

少子高齢化・人口減少社会の進行

人生 100 年時代の到来

脱炭素社会・循環型社会の推進と生物多様性の確保

新技術の活用

持続可能なまちづくり（SDGs）への関心の高まり

新型コロナウイルス感染症の流行を契機とした
ライフスタイルや価値観の多様化

安全・安心への関心の高まり

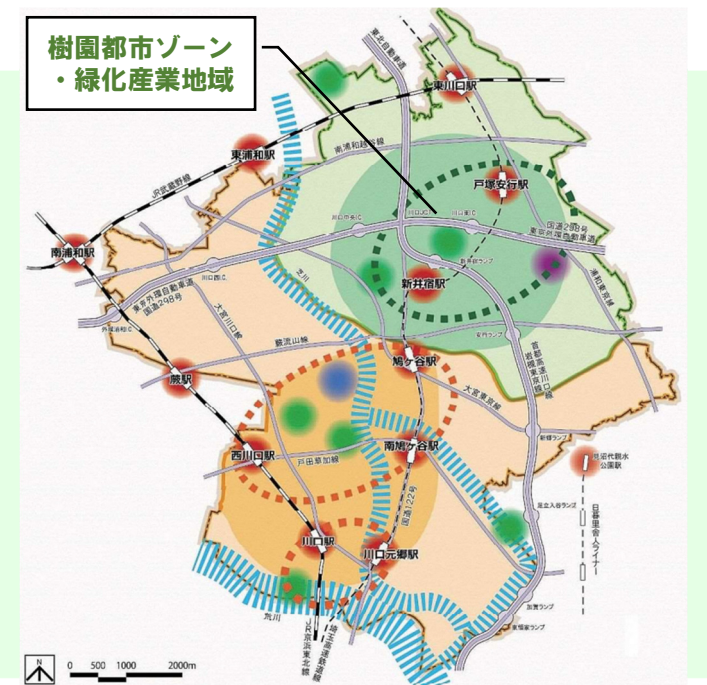
(3) 上位関連計画等の整理

「川口市総合計画」において、対象地区一帯を『**樹園都市ゾーン・緑化産業地域**』に位置づけています。

■第 5 次川口市総合計画後期基本計画【R 3.4】

【樹園都市ゾーン・緑化産業地域】

緑化産業の振興と自然緑地の保全・整備を図りつつ、緑の空間と低層住宅等の共生をめざします。
安行近郊緑地保全区域を中心とするエリアを「緑化産業地域」と設定し、緑化産業の振興に資する流通・観光・レクリエーション等の機能集積や緑豊かな優良な宅地開発への誘導を図ります。



<将来都市構造図>

(4) 市民意向等の状況

本方針の参考とするため、農地所有者を対象とした「アンケート調査」と、民間事業者を対象とした「ヒアリング調査」を実施しました。

農地所有者へのアンケート調査 (H28・29 年実施／回収率 77.8%)

<調査結果（抜粋）>

- 農地の利活用について、「今後も農地として土地利用をしたい」が 53.8%、「今後は農地以外の土地利用をしたい」が 39.7%。
- 農地以外での利用について、「売却したい」「貸したい」がそれぞれ 39.1%。
- 回答者の 69.8%が「農業所得が減少している」。
- 回答者の 52.1%が「農業後継者がいない」。
- 将来の地域像として、「農業を活用して、自然に触れ合え、地産地消ができ、高い農業所得が得られる地域」が 54.5%

民間事業者へのヒアリング調査 (H29 年度実施／建設・不動産業 10 社)

<調査結果（抜粋）>

- 東北自動車道とのつながりが強く、物流施設の最も需要の高いエリアである。
- 東京外環自動車道沿道は、データセンター等のバックアップ拠点としての需要も高く、都心近郊型の立地も多い。
- 企業は、IC 近接への進出志向が高く、地盤の良い場所を好む。
- 東京外環自動車道周辺は人口が集積しており、人手が確保しやすい。 等

3. 地区課題

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曽呂地区の土地利用に係る課題を整理しました。

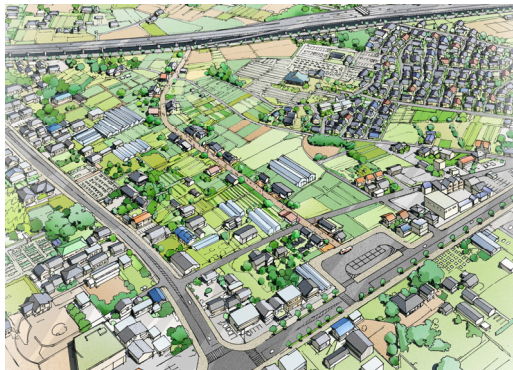
【課題 1】 緑を伴わない無秩序な土地利用転換の発生	【課題 2】 都市化の進展による緑農地の減少	【課題 3】 新たな社会ニーズに対応した計画的かつ柔軟な土地利用	【課題 4】 既存の緑地資源の連携・回遊性
緑化需要の減少や農業従事者の後継者不足等に加え、交通利便性を生かした開発圧力、また市街化調整区域により開発行為が制限されていることなどから、資材置場等の緑を伴わない土地利用転換が増え、緑農地が減少するとともに、周辺環境との調和が図られず、良好な景観が損なわれている状況にあります。	農業従事者の農業継続の課題として、農業所得の減少や農業従事者の高齢化、後継者の不足などが挙げられており、これらの要因から、 農地面積は過去 10 年で約 2 割減少 しています。 また、農地や樹木等の維持・管理は、土地所有者にとって大きな負担となっています。	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。	グリーンセンターやイイナパーク川口をはじめ、多くの緑地資源が立地していますが、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おらず、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。

4. 安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）の将来土地利用方針

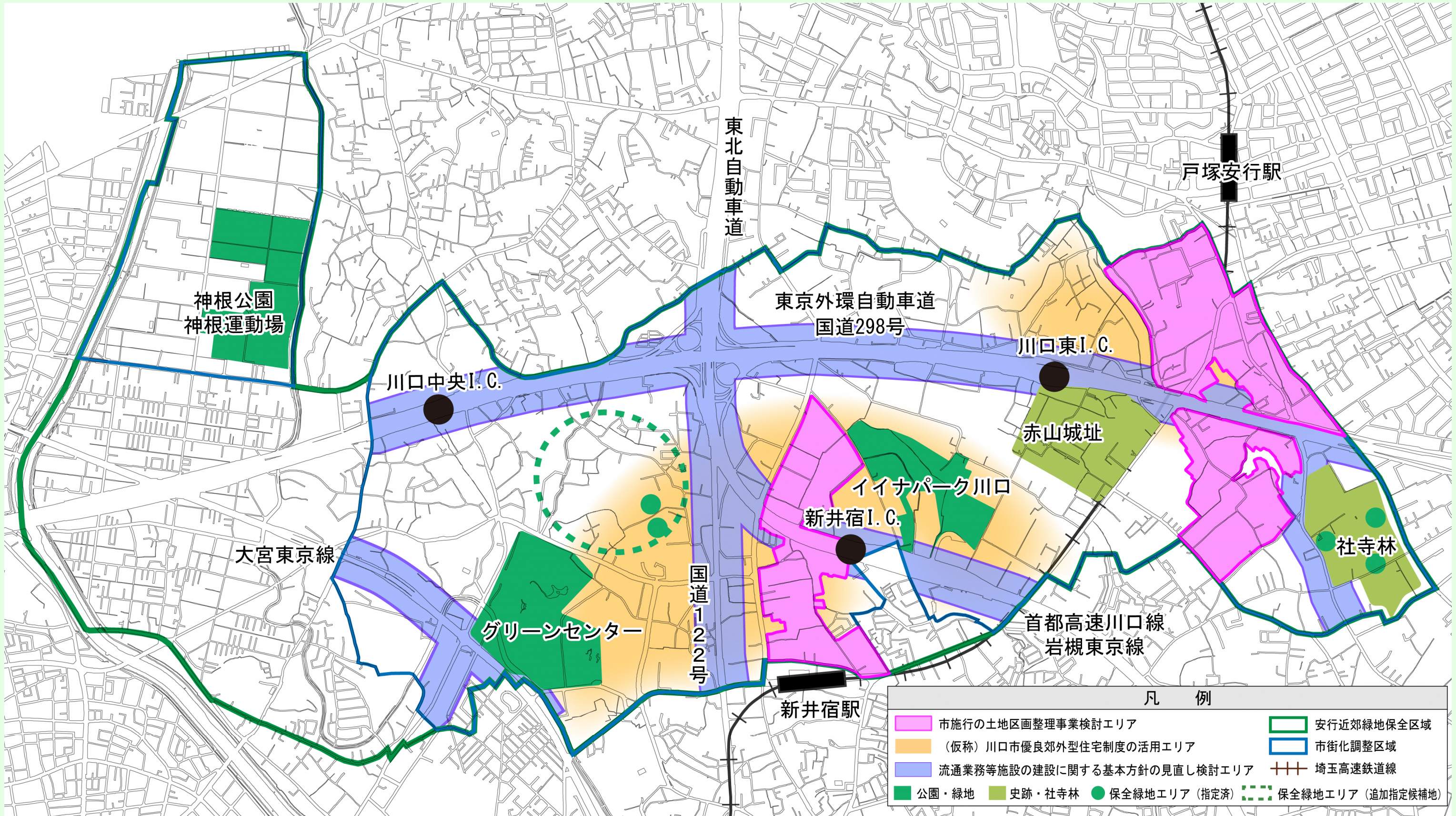
将来土地利用の考え方

資材置場等による無秩序な土地利用転換に伴う緑農地の減少を抑制しつつも、各地域の特性や地形を踏まえた新たな建築行為を認めるなど、
「現状の緑農地の維持・保全」から「緑農地の維持・保全に資する土地利用の推進」という考え方のもと、緑農地と都市的環境が共存する実態に即した新たな土地利用の展開を目指します。

将来土地利用の基本方針

【方針 1】 緑の創出を伴う土地利用・緑化の推進	【方針 2】 既存の緑地資源の積極的な維持・保全	【方針 3】 地域の振興・活性化に資する新たな土地利用の推進	【方針 4】 既存の緑地資源を活用した観光・交流の促進
●資材置場等の緑を伴わない土地利用の発生を抑制するため、敷地内緑化の義務づけや建築を伴わない土地利用に対する緑化の誘導など、地域の特性や地形と調和を図りながら、安全で快適な新しい景観の創出に貢献する土地利用の推進を図ります。 ●緑を伴う優良田園住宅や流通業務等施設、土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設といった建築行為への更なる規制の合理化を図るとともに、緑地の整備が市内の植木業者によって行われる支援措置を講じます。  ＜緑の創出を伴う土地利用・緑化の推進イメージ＞ 出典：三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針	●グリーンセンターやイイナパーク川口などの公共施設は、引き続き、その良好な緑地環境の維持・保全を図ります。 ●まとまった樹林地については、自然的環境が残っていることや、維持管理・安全確保が可能であること、自然学習の場又はエコロジカルネットワークの形成に寄与することを条件に、必要に応じて保全緑地等の指定や公有地化を検討し、市街化調整区域の貴重な緑地資源としての維持・保全を図ります  ＜グリーンセンター＞	●鉄道駅周辺や主要幹線道路沿道では、市街化調整区域及び安行近郊緑地保全区域としての性格は維持しつつも、その立地特性や近年の社会ニーズ等に的確に対応し、質の高い住宅地の形成や産業施設の誘致、鉄道駅からのアクセス性の改善など、地域の活性化に資する新たな土地利用の推進を検討します。 ●新たな土地利用の推進にあたっては、土地区画整理事業や地区計画制度等の都市計画制度の活用など、公的な開発手法により、市街化調整区域内の弾力的な土地活用や田園的環境の保全に努めます。  ＜地域の振興・活性化に資する新たな土地利用の推進イメージ＞	●緑地資源周辺などでは、土地所有者との協働のもと、オープンガーデンやオープンナーセリー、農家レストラン、農産物直売所、農産物加工施設などの立地を促進するなど、地域産業のブランド振興や都市農業の活性化に資する取組を推進し、農業と観光が融合した土地利用の誘導を図ります。 ●周辺施設と連携した回遊性の向上を図り、市民や来街者等が緑化産業の魅力を感じることもできる環境の創出を目指します。  ＜既存の緑地資源を活用した観光・交流の促進イメージ＞

将来土地利用方針図（ゾーニング図）



将来土地利用のゾーン区分の考え方

ゾーン区分	指定対象範囲
市施行の 土地区画整理事業検討エリア (構造改革特別区域)	○埼玉高速鉄道線新井宿駅・戸塚安行駅周辺の事業化検討 エリア
(仮称) 川口市優良郊外型住宅制度 の活用エリア	○埼玉高速鉄道線新井宿駅・戸塚安行駅から概ね 1 km 圏 内のエリア(市施行の土地区画整理事業検討エリアを除 く。ただし、市施行の土地区画整理事業に支障がないと 市長が認めた場合はこの限りではない。)
流通業務等施設の建設に関する 基本方針の見直し検討エリア	○東京外環自動車道、首都高速川口線、国道 122 号など 主要幹線道路沿道(市施行の土地区画整理事業検討エリ アを除く。)
公園・緑地	○グリーンセンター、イイナパーク川口、神根公園、神根 運動場
史跡・社寺林	○赤山城址や社寺林
保全緑地エリア (指定済・追加指定候補地)	○まとまった緑地資源
川口市優良田園住宅制度の活用エリア	○市街化調整区域全域((仮称) 川口市優良郊外型住宅制 度の活用エリアおよび市施行の土地区画整理事業検討 エリアを除く)
川口市景観形成条例の改正・ 川口市景観計画の変更の対象エリア	○市街化調整区域全域
(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エリア	
農業振興事業計画の認定に基づく 農家レストラン、農産物直売所など の立地促進エリア	

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。**
- 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。**
- 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。
- 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。

川口市 安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域） 将来土地利用方針

【概要版】

発 行 日／令和4年3月

企画・編集／川口市 都市計画部 都市計画課

発 行 者／川口市

〒332-8601 川口市青木2丁目1番1号

TEL：048-258-1110（代表）