

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

令和4年3月
川口市

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

— 目次 —

1. はじめに

(1) 策定の背景・目的	1
(2) 計画期間	2
(3) 対象範囲	2
(4) 位置づけ	3
(5) 構成	3

2. 地区の現況・特性

(1) 本市を取り巻く社会情勢の変化	4
(2) 上位関連計画等の整理	6
(3) 地区の現状	18
(4) 市民意向等の状況	29

3. 地区の課題

(1) 対象地区の重点課題	36
---------------	----

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

(1) 将来土地利用の考え方	38
(2) 将来土地利用の基本方針	38
(3) 将来土地利用方針図（ゾーニング図）	41

5. 実現化に向けて

(1) 土地利用の実現に向けて	44
-----------------	----

1. はじめに

(1) 策定の背景・目的

川口市（以下、本市という。）の北部に位置する安行神根地区及び木曾呂地区は、昭和 42 年に武蔵野の平地林と植木栽培地が一体となって形成する田園的自然環境の保全を主とした首都圏近郊緑地保全法に基づく「安行近郊緑地保全区域」に指定され、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。

一方、「川口市総合計画」及び「川口市都市計画基本方針」においては、同地区一帯を『樹園都市ゾーン・緑化産業地域』に位置づけ、緑化産業の振興と自然緑地の保全・整備を図りつつ、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ることを示しています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の流行を契機とした、テレワークなどの“新たな生活様式”の普及に伴い、郊外への住宅需要や屋外空間（オープンスペース）の重要性が再認識され、人々の住まい方や働き方が多様化するなど、様々なニーズや環境の変化に応じ、柔軟に対応した土地利用の推進が求められています。

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（以下、本方針という。）』を策定します。

『近郊緑地保全区域』とは…

「近郊緑地保全区域」とは、首都圏近郊緑地保全法に基づき、良好な自然環境を有する緑地の保全に関し必要な事項を定めることにより、無秩序な市街化を防止し、首都圏の望ましい発展に資することを目的として指定されています。

本市の「安行近郊緑地保全区域」は、昭和 42 年に指定された最も古い指定地であり、首都圏において重要な役割を有する緑地です。



出典：第 2 次川口市緑の基本計画

(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。

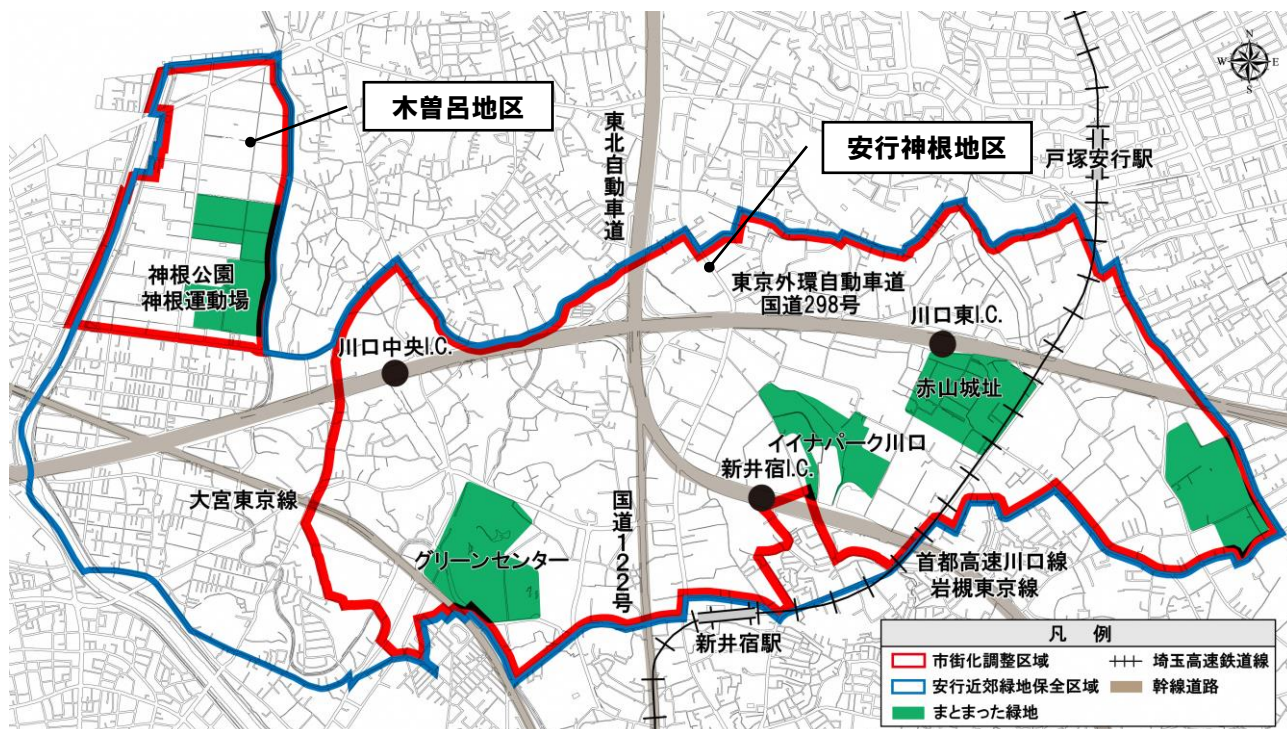
また、上位関連計画の見直しや社会情勢の変化等の状況を踏まえ、適宜、必要に応じて見直しを図ります。

(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。

安行神根地区及び木曽呂地区は、植木を中心とする花き生産や造園といった緑化産業が盛んであり、地区内の緑農地は、都市における貴重な緑地資源として、生活にうまいとやすらぎを与えているとともに、景観やレクリエーションの場として機能するほか、多様な生物の生息・生育環境や防災緩衝空間としての機能を備えています。

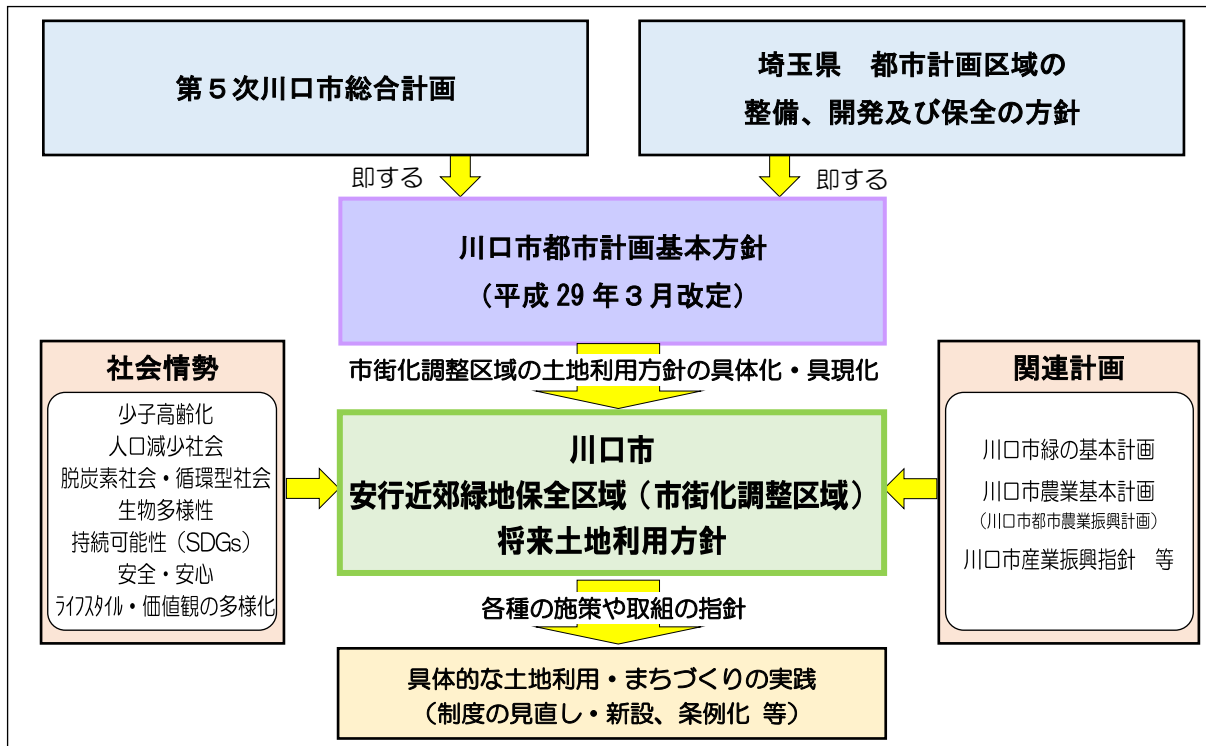
また、埼玉高速鉄道線の新井宿駅及び戸塚安行駅が地区に近接して位置するほか、国道 122 号や東北自動車道、首都高速川口線、東京外環自動車道が地区内を通り、広域の交通アクセス性に優れた環境となっています。



<本方針の対象範囲>

(4) 位置づけ

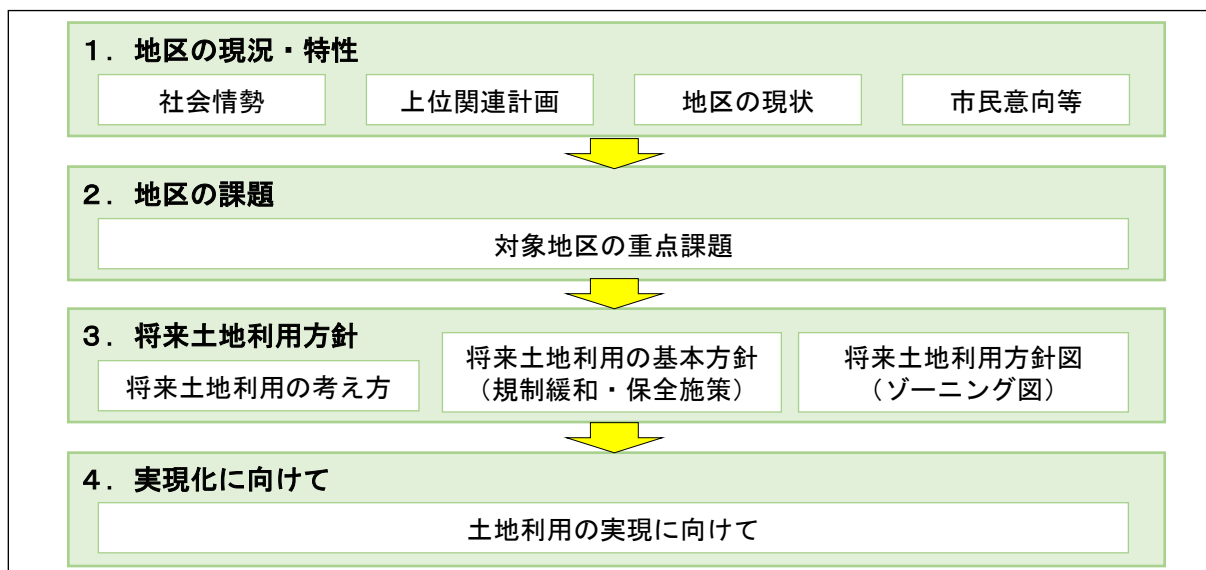
本方針は、「川口市都市計画基本方針」における市街化調整区域の位置づけについて、社会情勢の変化や関連計画の内容を踏まえ、その土地利用方針を具体化・具現化するものであり、今後の市街化調整区域における各種の施策や取組の指針となるものです。



<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) 本市を取り巻く社会情勢の変化

1) 少子高齢化・人口減少社会の進行

本市は、東京 23 区に隣接し、利便性の高い、暮らしやすいまちとの評価を受けており、現在も人口増加が続いていますが、今後は人口減少に転じることが予測されています。

年少人口及び生産年齢人口は既に減少に転じており、今後は高齢化が更に進行していくことが予測されています。

2) 脱炭素社会・循環型社会の推進と生物多様性の確保

近年、気候変動や海洋プラスチックごみ汚染、生物多様性の喪失など地球環境問題が大きな課題となっており、経済や社会活動に大きな影響を与えています。

2020 年にはパリ協定の運用が本格的に開始され、脱炭素社会や循環型社会の実現、生物多様性の確保に向けた取組について、より一層の強化が求められています。

3) 持続可能なまちづくり（SDGs）への関心の高まり

2015 年 9 月の国連サミットにおいて「SDGs（持続可能な開発目標）」が採択されたことを受け、誰一人取り残さない、持続可能な社会の実現に向けた取組が進められています。

バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進や地球温暖化対策など、全ての人が分け隔てなく共生し、個性の発揮により誰もが活躍することができる社会環境の形成に向けた取組の推進が求められています。

4) 安全・安心への関心の高まり

近年、台風・集中豪雨などの自然災害が多発化・激甚化しているほか、首都直下地震が今後 30 年以内に 70% 程度の確率で発生する予測であることを受け、市民の防災や安全・安心に関するニーズは高まりを見せています。

令和元年 10 月の東日本台風（台風第 19 号）では、市内でも建物や道路、ライフライン等の浸水被害が発生しました。

5) 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

社会が成熟化する中で、ライフスタイルや価値観の多様化が進んでおり、市民ニーズも複雑化しています。近年では、ワーク・ライフ・バランスが重視され、家庭や地域での生活の比重が高まり、地域で充実した生活を送れる環境づくりが求められています。

また、新型コロナウイルス感染症の流行を契機として、テレワークの推進や職住近接の需要増加、身近な公園など屋外空間の重要性が再認識されており、社会的な働き方（ワークスタイル）と生活様式（ライフスタイル）の変化が顕著となっています。

6) 人生 100 年時代の到来

「LIFE SHIFT」の著書であるリンダ・グラットン教授は、「今後、寿命が延びていくにあたって、『教育・仕事・老後』といった3つのステージではなく、より多様で様々なステージのある人生が送れるようになる」ことを提言しています。

また、今後のまちづくりのキーワードとして、「安心な暮らし」や「健康な人生」、「すべての人の活躍の場」、「生涯学習（学びなおし）」、「高齢者雇用の促進」などが挙げられています。

7) 新技術の活用

市民生活の質や都市活動の効率化に向けて、AI（人工知能）やIoT（情報通信技術）等のデジタル技術を人々の生活に実装していくことが求められています。

本市では、自宅からバス停間等のラストワンマイルの移動を担う新たな移動手段として、「自動運転パーソナルモビリティの乗車体験」や、鳩ヶ谷駅・SKIP シティ間での「自動運転バスの実証走行」を実施しています。

(2) 上位関連計画等の整理

1) 上位関連計画の整理

①川口都市計画(川口市) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【平成 29 年 1 月】

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針(その他の土地利用の方針)
<p>①優良な農地との健全な調和に関する方針 集団的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。</p> <p>②災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域については、都市計画を活用して、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。</p> <p>③自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 芝川東部に広がる台地面の樹林地や植木畑及び縁辺の斜面林については、優れた自然環境の保全を図る。</p> <p>④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実になった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。 市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用にも努める。</p> <p>⑤特定大規模建築物(大規模商業施設等)の立地に関する方針 市街化調整区域内においては、広域的に都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、特定大規模建築物の立地を抑制する。</p>
自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
<p>本区域は、荒川、芝川、綾瀬川などの河川周辺の低地部と標高 15~30mの台地から構成されており、台地と低地部の境界をなす傾斜地の斜面林など、水と緑の環境が残されている。また、台地に安行植木の生産地が広がり、これと一体となる樹木や屋敷林が緑の景観をなしており、安行近郊緑地保全区域として指定されている。</p> <p>埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉を象徴する緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。</p>
主要な緑地の配置の方針
<p>植木畑や樹林地等の緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。</p> <p><自然環境の保全> ○荒川、芝川などの河川敷地など広域的な視点から必要な緑地を保全するとともに、まとまりのある斜面林・社寺林・屋敷林・植木畑などの身近な緑の保全を図る。</p> <p><防災の機能> ○災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。</p> <p><環境負荷軽減の機能> ○樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。</p>

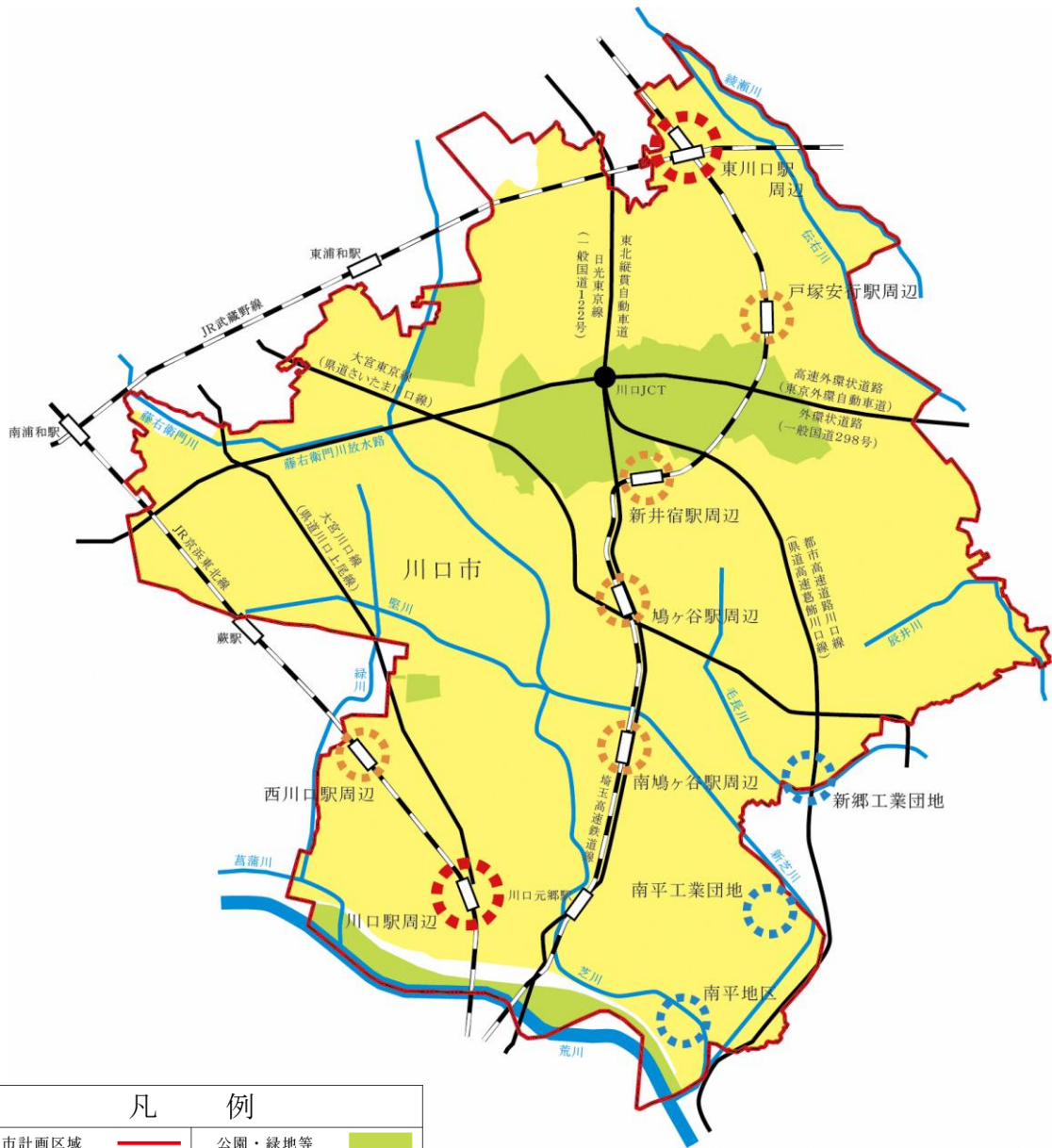
<景観形成の機能>

○植木畑や樹林地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

<ふれあい提供の機能>

○公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

方針図



凡 例	
都市計画区域	公園・緑地等
行政区	鉄道
市街化区域	広域交通
中心拠点	河川
生活拠点	
産業拠点	

(注)方針図は、おおむねの位置を示している。
公園・緑地等は、広域的なものを示している。



②第5次 川口市総合計画 後期基本計画【令和3年4月】

将来の姿

＜将来都市像＞

『人と しごとが輝く しなやかでたくましい都市 川口』

＜めざす姿＞

- 【めざす姿Ⅰ】 全ての人にやさしい“生涯安心なまち”
- 【めざす姿Ⅱ】 子どもから大人まで“個々が輝くまち”
- 【めざす姿Ⅲ】 産業や歴史を大切にした“地域の魅力と誇りを育むまち”
- 【めざす姿Ⅳ】 都市と自然が調和した“人と環境にやさしいまち”
- 【めざす姿Ⅴ】 誰もが“安全で快適に暮らせるまち”
- 【めざす姿Ⅵ】 市民・行政が協働する“自立的で推進力のあるまち”

後期基本計画総論

将来都市構造

＜土地利用（ゾーニング）＞

【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。

＜拠 点＞

【駅を中心とする生活拠点】

鉄道駅を中心とした生活圏域において、商業・医療・福祉などの生活サービス機能や各種行政サービス機能の集積を誘導・推進することで、安全・安心かつ快適で、利便性の高い生活環境の形成を図ります。

【レクリエーション・産業拠点】

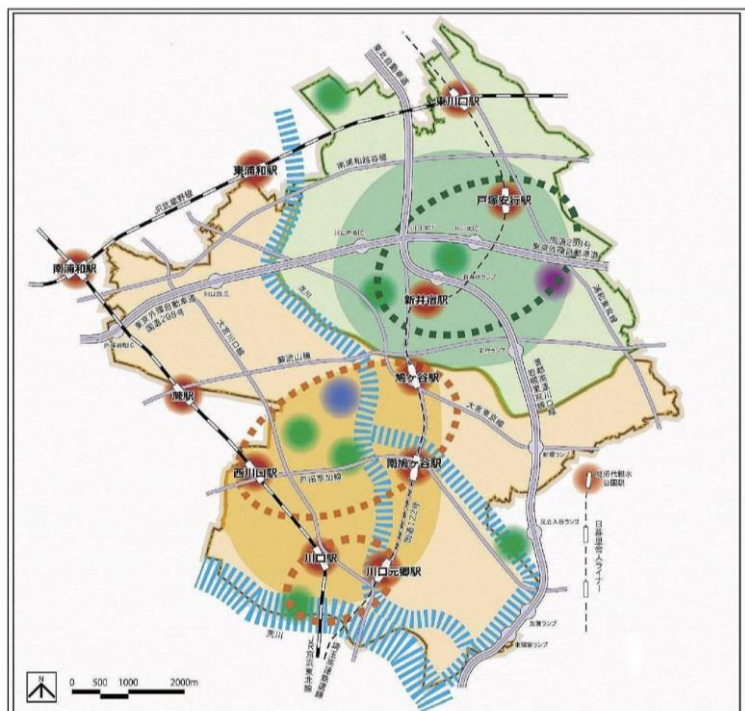
グリーンセンターやイイナパーク川口、SKIP シティなど、市内にある集客性の高い施設について、人々が集まる魅力的な空間の形成を図ります。

＜ネットワーク＞

【自然環境ネットワーク】

安行近郊緑地保全区域を中心に周辺の緑の拠点を結ぶ回遊エリアについては、市民や来訪者が緑化産業の魅力を感じることができる「緑のネットワーク」の構築を図ります。

将来都市構造図



凡 例

<p>ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> 産住共生都市ゾーンと都心地域 産住共生都市ゾーン 都心地域 樹園都市ゾーンと緑化産業地域 樹園都市ゾーン 緑化産業地域 	<p>拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅を中心とする生活拠点 レクリエーション・産業拠点 公園・レクリエーション拠点 緑化産業拠点 情報産業拠点 	<p>ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通ネットワーク 幹線道路ネットワーク 広域・都市幹線道路網 公共交通ネットワーク 幹線公共交通（鉄道） 自然環境ネットワーク 水のネットワーク 緑のネットワーク 駅間・拠点間ネットワーク
--	--	---

③川口市都市計画基本方針【平成 29 年3月】

都市づくりの目標

【目標 1】生活利便性の高い魅力的でにぎわいあふれる都市づくり

【目標 2】人と自然と産業が調和した持続可能な都市づくり

住・工・商の混在市街地における適正な土地利用の推進や、市街化調整区域などにおける緑農地の保全と緑農産業の振興、広域幹線道路沿道の立地特性を生かした産業系土地利用への誘導などに取り組み、人と自然と産業が調和した持続可能な都市づくりをめざします。

【目標 3】交通ネットワークが充実した快適で利便な都市づくり

【目標 4】自然環境豊かなうらおいとやすらぎのある都市づくり

【目標 5】地域の持続的発展に寄与する健全な都市づくり

【目標 6】災害に強く安全・安心な都市づくり

将来都市構造

<ゾーン>

【樹園都市ゾーン・緑化産業地域】

市北部のエリアにおいて、緑化産業の振興と自然緑地の保全・整備を図りつつ、これらの緑と低層住宅等が共生する「樹園都市ゾーン」の形成を図ります。

特に、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」とし、緑化産業の振興に資する流通や観光・レクリエーション等の機能集積を図ります。

<拠点>

【駅を中心とする生活拠点】

JR 線や埼玉高速鉄道線の鉄道駅を中心とした生活圏域を「駅を中心とする生活拠点」とし、商業・医療・福祉・保育など、様々な生活サービス機能の集積を図り、誰もが安全・安心で快適に利用できる利便性の高い生活環境の形成を図ります。

【レクリエーション・産業拠点】

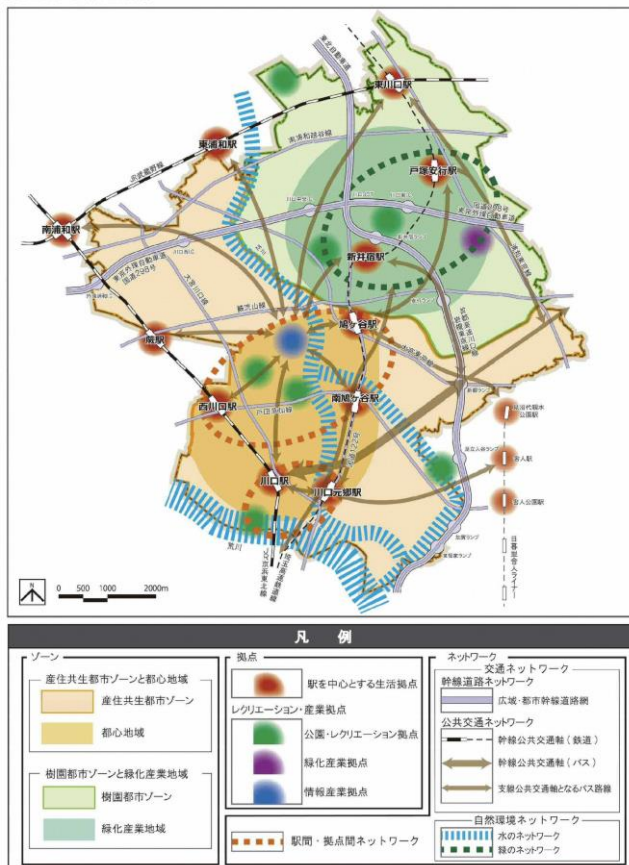
グリーンセンターや（仮称）赤山歴史自然公園、荒川運動公園、川口自然公園、青木町公園、芝川マリーナ、川口オートレース場、SKIP シティ、川口緑化センター（樹里安）など、市内に存在する集客性の高い施設を「レクリエーション・産業拠点」とし、うらおいとやすらぎある環境の中で、スポーツや散策などの余暇活動を楽しめるほか、植木をはじめとした本市特有の産業の魅力を感じることができる場の形成を図ります。

<ネットワーク>

【自然環境ネットワーク】

安行近郊緑地保全区域を中心とした、グリーンセンター～（仮称）赤山歴史自然公園～川口緑化センター（樹里安）などの各拠点を結ぶ回遊エリアについては、「植木の里・安行」ブランドの振興や都市産業の活性化など、市民や来訪者が緑化産業の魅力を感じることのできる「緑のネットワーク」の構築を図ります。

【将来都市構造図】



都市づくりの方針（主な方針を抜粋）

【目標2】人と自然と産業が調和した持続可能な都市づくり

方針② 市街化調整区域などにおける緑農地の保全と緑農産業の振興

神根地域や安行地域などの市街化調整区域などを中心としたエリアでは、建築を伴わない特定の用途などへの土地利用転換の抑制方策や営農を継続できる支援方策、民間活力を活用した都市農業の振興方策などの検討を進め、貴重な緑農環境の保全や緑農産業の振興を図ります。

方針③ 広域幹線道路沿道の立地特性を生かした産業系土地利用への誘導

首都高速川口線や東京外環自動車道などの広域幹線道路沿道のエリアなどでは、既存の良好な住環境と緑農地の保全を図るとともに、交通至便な立地環境を生かした流通サービス業などの産業系土地利用の誘導に取り組みます。

地域別のまちづくり方針（主な方針を抜粋）

<神根地域のまちづくり方針>

①新井宿駅周辺のまちづくり

○新井宿駅周辺や新井宿駅前通り沿道では、子どもから高齢者・障害者まで誰もが安全で快適に利用できる都市基盤の総合的な整備推進や、商業・医療・福祉など様々な生活サービス機能を誘導し、駅前にふさわしいまちづくりを検討します。

○緑農環境を維持・保全しつつ、人々が交流する（仮称）赤山歴史自然公園や赤山城跡などとの回遊性ある一体的なまちづくりを推進します。

②都市と緑・農が共生するまちづくり

○都市化や後継者不足により営農が厳しい緑化産業に対し、様々な支援をすることで、緑化産業の振興と貴重な都市農地の保全を図ります。

○市街化調整区域において、営農を継続できる支援方策、民間活力を活用した都市農業の振興方策及び、新たな土地利用に対する緑の保全方策の検討を進めるなど、貴重な緑農環境の保全や緑農産業の振興を図ります。

③幹線道路沿道地域への産業誘致のための環境づくり

○高速道路や国道122号などの幹線道路の沿道地域にある大規模な都市農地の土地利用転換にあたっては、住宅だけではなく、流通サービス機能を有する施設等を誘導する方策の検討を進め、雇用創出や地域経済の活性化を図ります。

④都市機能を支える交通体系づくり

○新井宿駅と（仮称）赤山歴史自然公園など各種施設を結ぶ交通ネットワークの充実や、周辺の地域にある川口緑化センター（樹里安）など地域間の回遊性向上を図ります。

<安行地域のまちづくり方針>

①都市と緑・農が共生するまちづくり

○都市化や後継者不足により営農が厳しい緑化産業に対し、様々な支援をすることで、緑化産業の振興と貴重な都市農地の保全を図ります。

○市街化調整区域において、営農を継続できる支援方策、民間活力を活用した都市農業の振興方策及び、新たな土地利用に対する緑の保全方策の検討を進めるなど、貴重な緑農環境の保全や緑農産業の振興を図ります。

②幹線道路沿道地域への産業誘致のための環境づくり

○高速道路の沿道地域にある大規模な都市農地の土地利用転換にあたっては、住宅だけではなく、流通サービス機能を有する施設等を誘導する方策の検討を進め、雇用創出や地域経済の活性化を図ります。

③都市機能を支える交通体系づくり

○駅や川口緑化センター（樹里安）など各種施設を結ぶ交通ネットワークの充実や、周辺の地域にある（仮称）赤山歴史自然公園など地域間の回遊性向上を図ります。

④第2次川口市緑の基本計画【平成31年4月】

緑の将来像

『水と緑といきもので 四季を感じる みんなが安らぐまち 川口』

緑の配置方針図

<緑の保全と創出エリア>

【緑の保全エリア】

安行近郊緑地保全区域を含む市域の北部に位置し、安行台地の斜面林や植木畑など、連続した緑が多く残る地域であるため、既存の緑地や水辺を保全するエリアとして設定します。

【緑の創出エリア】

市域の中央から南部にかけて位置し、工業、商業、流通・サービス業など、多様な産業と住宅地から成る市街化が進行している地域であるため、周辺環境との調和を図りつつ、新たな緑を創出するエリアとして設定します。

「安行近郊緑地保全区域に指定されている区域内の市街化調整区域」

既存の緑を守ることを前提としながらも、一定の条件を満たす建築行為を許容する中で、敷地内の緑化を義務づけるなどの制度を検討して、緑の減少を抑制します。



<水と緑のネットワーク>

【水の骨格】

荒川、芝川、見沼代用水等、市域を流れる大小様々な河川や水路を「水のネットワーク」として重要な骨格と位置づけます。

【緑の骨格】

安行台地の斜面林を中心として、水辺の緑とともに「緑のネットワーク」として重要な骨格と位置づけます。

<緑の保全・活用拠点>

【豊かな自然環境を維持・保全する拠点】

荒川河川敷のピオトープやイチリンソウ自生地など、一部限定して公開している場合も含め「豊かな自然環境を維持・保全する拠点」として位置づけます。

【一般公開されている緑の拠点】

イイナパーク川口（赤山歴史自然公園）をはじめ、市民に広く利用されている公園や調節池広場等を「一般公開されている緑の拠点」として位置づけます。

また、グリーンセンターや川口緑化センター等では、緑に興味を持った人材の育成やイベントの実施、植木の里としての情報発信やPR等の活動を推進します。

【緑の発信拠点】

本市の顔となる駅周辺を「緑の発信拠点」として位置づけ、親しみやすく四季の変化が感じられる良好な景観形成を図ります。

緑のまちづくりに向けた機能別方針

(1)美しい景観づくり

- 1) 本市を代表する景観の保全
- 2) 都市景観の形成
- 3) 歴史・文化資源周辺の景観の継承
- 4) 住宅地等の良好な景観の創出

(2)自然環境の保全

- 1) 本市の水と緑の骨格を形成する自然環境の保全
- 2) 緑を活用した都市環境への負荷の軽減

(3)緑を活かしたレクリエーション創出

- 1) 自然とふれあえる環境の創出
- 2) 広域圏にわたるレクリエーション拠点の創出
- 3) 日常圏におけるレクリエーションの場の整備

(4)生物多様性の保全

- 1) 動植物が生息・生育できる緑地空間の創出
- 2) 多様な動植物の把握と周知

(5)安全・安心な環境づくりへの貢献

- 1) 緑による災害に対応する機能の強化
- 2) 避難場所の確保

⑤川口市農業基本計画(川口市都市農業振興計画)【平成 30 年3月】

川口農業のめざす方向性

<将来ビジョン>

『農が誇れるまち川口』

伝統ある農業が市民の誇りとなるよう、農業者のみならず市民や様々な機関との連携を一層強化し、伝統ある元氣な農業が、私たちの誇りとして 50 年後もしっかりと息づいた「農が誇れるまち」を引き続きめざします。

<基本方針>

【基本方針 1】 伝統が農の未来を照らす

本市の緑化産業は、江戸時代からの伝統と独自の仕立て技術により、現在の地位を築いてきました。このような伝統ある農業を基盤とした独自性のある強い産業として、本市農業のPRに加え、販路の拡大などにより農業経営の安定化と向上を図ります。

【基本方針 2】 農が支える緑が住みよい環境をつくる

本市の農地は、農産物供給機能のほか、良好な景観の形成、環境保全、防災など多様な機能を有しており、貴重な資源です。市民全体が農地の多様な機能や保全の必要性について共通の認識のもと、農地面積の減少を抑制し、農地の計画的な保全と活用をめざします。

【基本方針 3】 感性を刺激する農ある暮らしを楽しむ

市民のライフスタイルの変化により、都市農業には食育、安全・安心な農産物の供給のほか、野菜づくりなど身近に農作業に親しめるレクリエーション機能などが求められています。都市農地を保全し、都市農業を維持・発展させるためには、市民の理解が不可欠であることから、見て、触れて、育て、食べるなどの体験と教育を通じて、その豊かさに触れ、農あるライフスタイルを楽しむプログラムを進めるとともに、より多くの市民が農業者とともに本市の農地・農業についての意識を共有することをめざします。

【基本方針 4】 農による知恵と力で人と地域を結ぶ

本市には、植木を中心とする花き及びぼうふうや木の芽など特色ある伝統野菜の生産技術に関する知財に加え、川口緑化センターや川口市立グリーンセンターなどの農業関連施設があります。これらを活用することにより、一層の農業振興やより豊かな市民生活の実現へ結びつけていきます。

また、都市農業の復権と再生に向け、農業形態や課題が類似する都市と連携を図り、国等へ理解と協力を求める活動を引き続き行っていきます。



<市民と農との関わり ~農あるライフスタイル~>

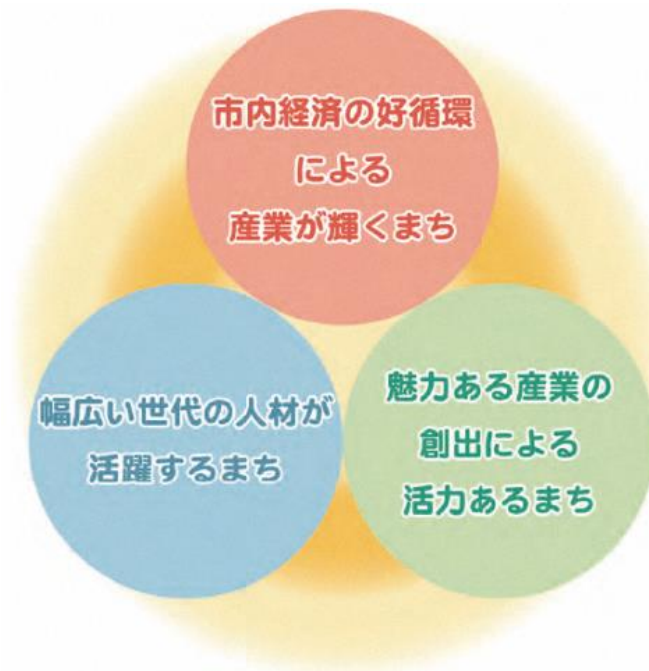
⑥川口市産業振興指針 改定版【平成 30 年4月】

産業振興指針の目標

<産業振興の考え方>

- 1 市内経済の強化・好循環の創出
- 2 医療、介護、子育て、福祉関連産業も含めた、幅広い業種の企業を応援
- 3 多くの「ひと」から選ばれる企業づくり

<産業振興指針の目標>



基本方針・重点プロジェクト

【方針 1】幅広い業種の産業振興に取り組みます

- ①市産品の活用促進 ②市産品フェア等による市内産業の魅力発信 ③幅広い業種の企業誘致の推進

【方針 2】中小企業・小規模企業の活躍を支援します

- ④産業支援機関と連携した経営支援の強化 ⑤事業承継に対する支援
⑥テーマ型ネットワーク形成の促進

【方針 3】市内企業の魅力の創出・販路拡大に取り組みます

- ⑦市産品フェア等による販路拡大支援の強化 ⑧市内企業との連携による地域貢献活動の推進
⑨創業支援の強化

【方針 4】企業用地の供給を促進します

- ⑩市街化調整区域の活用検討 (再掲) 幅広い業種の企業誘致の推進 ⑪SKIP シティ活性化の推進

【方針 5】市内企業の人材確保・人材育成を支援します

- ⑫人材採用機会の充実 ⑬人材育成支援の強化 ⑭女性活躍推進の支援

【方針 6】働きやすい就労環境の実現を支援します

- ⑮就労環境改善の支援

【方針 7】都市農業・緑化産業を振興します

- ⑯営農のための経営支援 ⑰特産品の PR・商品開発 ⑱農・緑・住一体のまちづくり

【方針 8】市内商店街の活性化を支援します

- ⑲商店街の組織力強化の支援 ⑳商店街の集客支援

【方針 9】地域産業資源の活用に取り組みます

- ㉑地域産業資源を活用した誘客事業の推進 ㉒地域産業資源を活用した事業への支援

2) 規制緩和施策の施行状況

① 川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針【平成31年3月策定・4月施行】

概 要			
<p>○市街化調整区域において、一定の要件を満たした住宅の建設を認めることにより、都市と自然が調和した良好な住宅環境の形成や田園的自然環境の保全を促進することを目的として定めたものです。</p> <p>○優良田園住宅の建設を促進する区域は、「安行神根地区及び木曾呂地区の調整区域」とし、良好な住・緑・農環境の調和が見込まれる次の立地条件を満たす区域となります。</p> <p>(1) 安全かつ円滑な交通及び給排水施設が確保されていること。</p> <p>(2) 現況の幅員及び認定幅員が6m以上であって、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けている公道に接する土地のうち、当該道路との境界から30m以内の区域であること。</p> <p>○その他、優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項として、基本的要件(敷地面積等)、周辺の自然環境及び景観に配慮した住宅形状を確保するための要件(建築物の形態及び意匠等)、地域特性への配慮(良好な地域コミュニティの形成等)を定めています。</p>			
主な要件			
階数・高さ	2階以下・10m以下	敷地面積	300㎡以上
建ぺい率	30%以下	容積率	50%以下
壁面後退	道路境界線、隣地境界線から1m以上		
建設規模	複数住宅で形成する街区での建設のみ可 建設区域は、2,000㎡以上(最低戸数5戸)		
敷地内の緑化率	50%以上		
対象範囲			

②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【平成31年4月策定・施行】

概 要

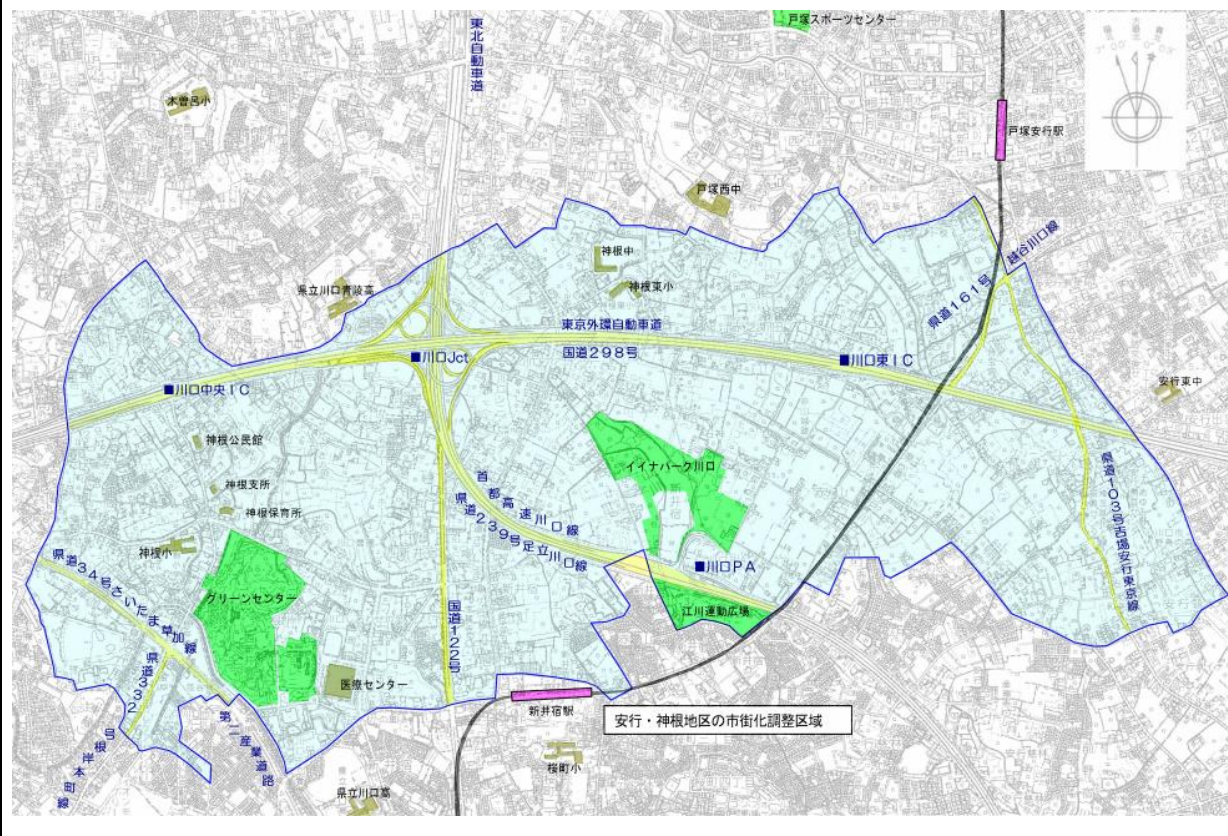
○市街化調整区域内の主要幹線道路等沿道において、緑農地を保全しつつ、周辺環境と調和した川口市特有の交通至便な立地条件を活かした新たな産業基盤の集積及び強化を図るため、市街化調整区域での流通業務等施設の立地に関し、必要な事項を定めたものです。

○流通業務施設の立地が認められる区域は、主要幹線道路等（側道を含む。以下同じ）の指定区間に直接接道している区域であり、建設地は、その周長の1/8以上が主要幹線道路等に接しているものとなります。その他、共通基準（敷地面積、延床面積等）、設備基準（施設ごとの基準）、地域特性への配慮（建築物の意匠、隣地への配慮）を定めています。

主な要件

建ぺい率	50%以下	容 積 率	100%以下
敷地面積	3,000㎡以上	延床面積	2,000㎡以上
高 さ	原則10m以下(国道298号線、県道239号足立川口線等の沿道は、一定の条件を満たした場合、高さの緩和があります)		
立地要件	敷地の周長の8分の1以上が対象指定区間に接していること		
構造要件	倉庫業法の施設設備基準に適合していることなど		
建築物の後退距離	道路境界線から3m以上、隣地境界線から5m以上		
敷地内の緑化率	25%以上		

指定区間



③農業振興事業計画による規制緩和【平成31年4月策定・施行】

概 要
○農業と観光を融合し地域の活性化を推進するため、市街化調整区域を規制緩和し、農業振興事業計画を認定することにより農業振興施設の設置を支援します。
主な要件
<p>【対象者】</p> <ul style="list-style-type: none">・対象区域内に農地等を持つ方・対象区域内の農地等の使用について所有者等の同意を得て事業を行う方 <p>【対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・農家レストラン運営事業（カフェ等も含む）・農産物直売所運営事業（農産物の販売施設）・6次産業化に関わる施設運営事業（農産物加工施設） <p>【支援措置】</p> <ul style="list-style-type: none">・事業計画の認定を受けた市内に住所を有する農業者に対して、農業振興施設の新規開設に要する経費の一部補助などを行う
対象範囲
○市内の市街化調整区域（荒川及び綾瀬川河川敷地区は除く）。 

(3) 地区の現状

1) 人口動向

本市の市街化調整区域内の人口・世帯数は7,687人・2,044世帯、人口密度は10.6人/haであり、平成22年と比較すると、人口は約8%、世帯数は約4%増加しています。

また、安行神根地区の人口・世帯数は7,245人・1,843世帯、木曾呂地区の人口・世帯数は152人・48世帯となっており、両地区では、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。

＜市街化調整区域の人口・世帯数・人口密度＞

	人口(人)		世帯数(世帯)		人口密度(人/ha)	
	H22	H27	H22	H27	H22	H27
市全域	561,506	578,112	234,124	245,830	90.6	93.3
市街化調整区域 全域	7,122	7,687 (+565)	1,972	2,044 (+72)	9.8	10.6 (+0.8)
安行神根地区	6,653	7,245 (+592)	1,752	1,843 (+91)	16.2	17.5 (+1.3)
木曾呂地区	144	152 (+8)	45	48 (+3)	2.2	2.3 (+0.1)

出典：国勢調査

＜安行神根地区及び木曾呂地区の人口見通し＞

		平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和22年 (2040年)	増減率(%)	
					平成22年(2010年) →平成27年(2015年)	平成27年(2015年) →令和22年(2040年)
人口(人)		39,472	41,150	39,962	4.3	-2.9
世帯数(世帯)		13,921	14,498	—	4.1	—
人口密度(人/ha)		40.2	42.0	40.8	4.5	-2.9
年齢構成	15歳未満(人)	5,631	5,491	4,683	-2.5	-14.7
	15歳～65歳未満(人)	24,671	23,950	23,561	-2.9	-1.6
	65歳以上(人)	9,065	11,401	11,719	25.8	2.8
年齢構成比	15歳未満(%)	14.3	13.3	11.7	-6.5	-12.2
	15歳～65歳未満(%)	62.5	58.2	59.0	-6.9	1.3
	65歳以上(%)	23.0	27.7	29.3	20.6	5.8

※人口は年齢不詳を含む。

※表示端末未満を四捨五入しているため、総数と一致しない場合がある。

※市街化調整区域（安行神根地区及び木曾呂地区）の表中の数値は市街化調整区域にかかる町丁目の合計である。

参考：「平成27年国勢調査」

「日本の地域別将来推計人口 平成30年推計（国立社会保障・人口問題研究所）」

2) 法規制状況

本市の都市計画区域（約6,197ha）のうち、約730ha（約12%）が市街化調整区域に指定されており、そのうち、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。

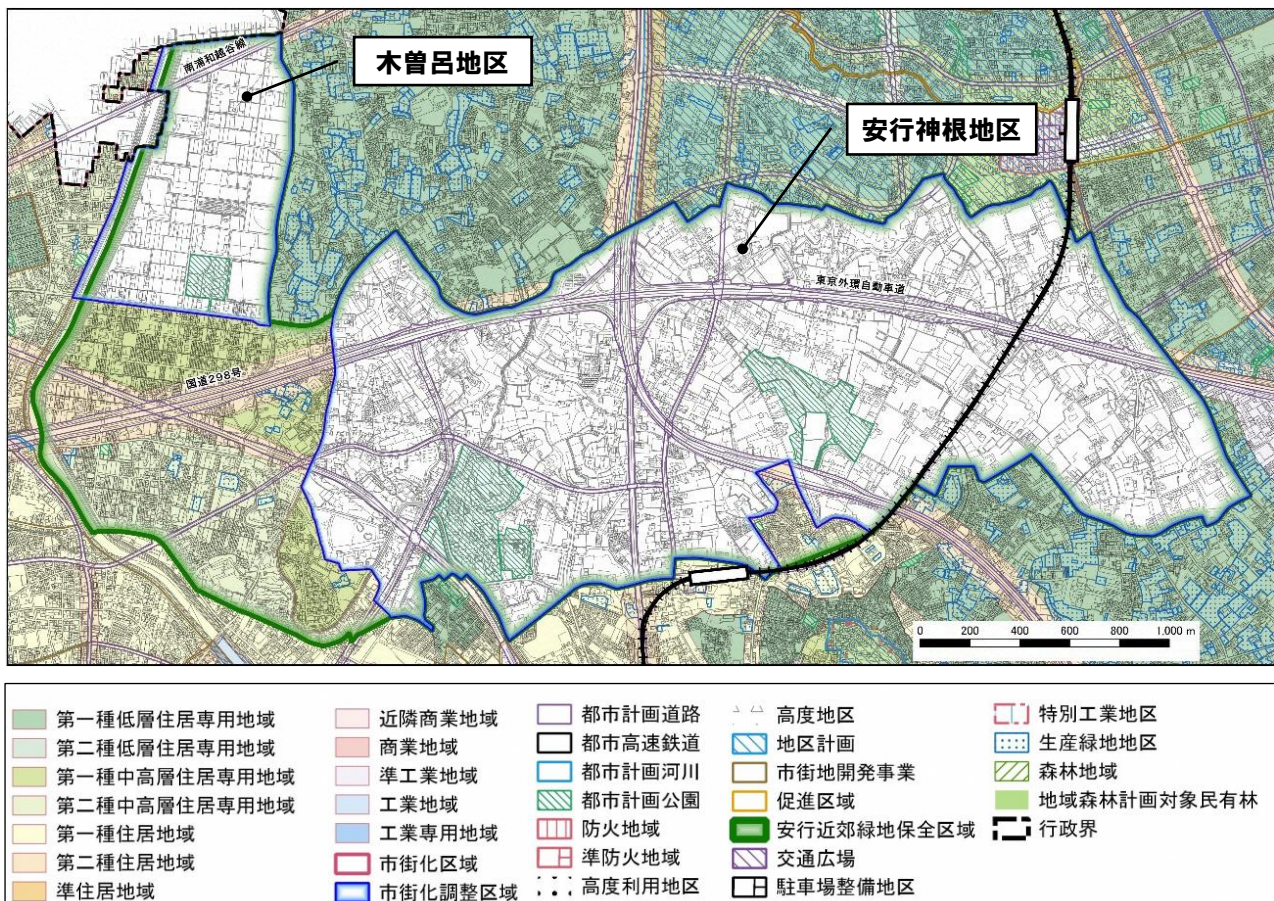
安行神根地区及び木曽呂地区は全域が「安行近郊緑地保全区域」に指定されており、また、安行神根地区の大部分は「県立安行武南自然公園区域」に指定されています。

その他、建ぺい率・容積率が50%・100%、60%・200%の制限区域があるほか、建築形態規制や景観計画による高さの最高限度等の規制が設けられています。

＜市街化調整区域の面積・割合＞

	川口市 全体	市街化調整区域 全体	（市街化調整区域のうち）	
			安行神根地区	木曽呂地区
面積(ha)	6,197	730	413.7	65.6
割合(%)	100.0	11.8	56.7	9.0

出典：都市計画基礎調査（面積はGIS求積）



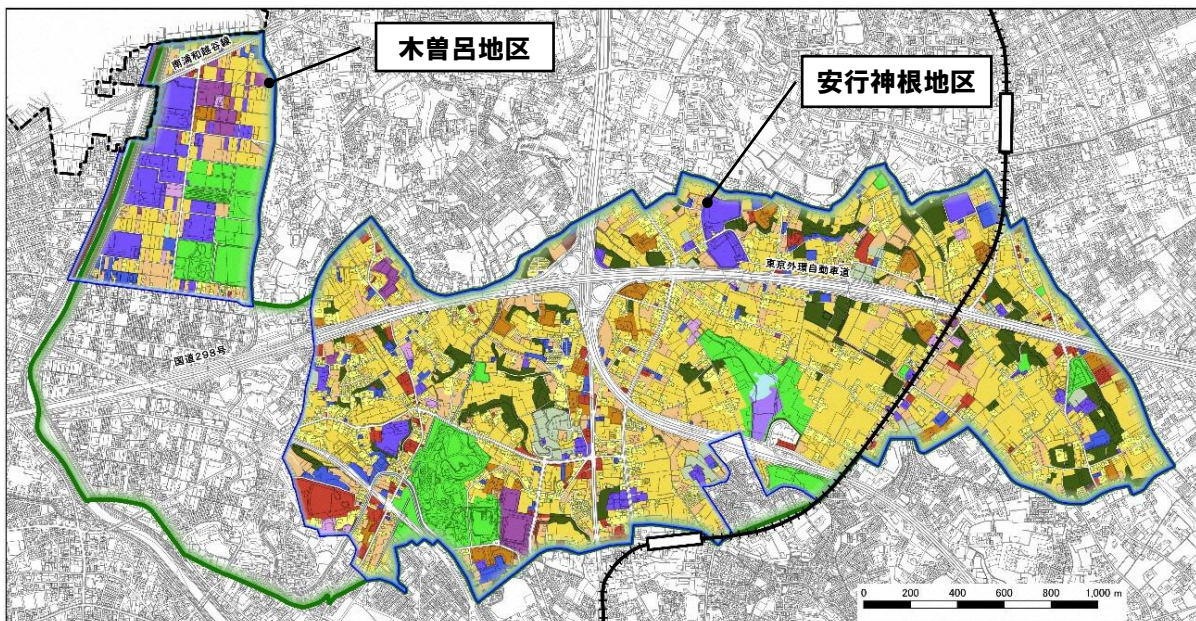
出典：都市計画情報

＜安行神根地区及び木曽呂地区の法規制状況図＞

3) 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るほか、グリーンセンターやイイナパーク川口などの代表的な公共空地（公園・緑地等）が位置しています。平成22年と平成27年の土地利用面積の比較では、山林が9.5ha、畑が3.5ha、住宅用地が3.2ha減少し、その他の空地が9.6ha、公益施設用地（老人ホーム）が4.1ha増加しています。

また、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（公園・緑地等）や公益施設用地が多くを占めています。平成22年と平成27年の土地利用面積の比較では、畑が2.2ha、公益施設用地（幼稚園、保育所）が0.4ha減少し、公益施設用地（その他）が1.0ha、工業用地が0.7ha増加しています。



田
畑
山林
水面
その他の自然地
住宅用地
商業用地
工業用地
農林漁業施設用地
公益施設用地
公益施設用地(幼稚園、保育所)
公益施設用地(病院、診療所)
公益施設用地(老人ホーム)
公益施設用地(処理場、浄水場)
公益施設用地(火葬場)
道路用地
交通施設用地
公共空地
公共空地(墓園)
その他公的施設用地
その他の空地

地目	面積(m ²)	割合
田	5,866	0.1%
畑	1,559,717	31.4%
山林	330,056	6.6%
水面	68,071	1.4%
その他の自然地	68,299	1.4%
住宅用地	845,705	17.0%
商業用地	137,455	2.8%
工業用地	136,121	2.7%
農林漁業施設用地	2,009	0.0%
公益施設用地	337,271	6.8%
公益施設用地(幼稚園、保育所)	35,535	0.7%
公益施設用地(病院、診療所)	75,739	1.5%
公益施設用地(老人ホーム)	131,879	2.7%
公益施設用地(処理場、浄水場)	405	0.0%
公益施設用地(火葬場)	17,961	0.4%
道路用地	284,882	5.7%
交通施設用地	0	0.0%
公共空地(公園・緑地、広場、運動場、ゴルフ場)	424,870	8.6%
公共空地(墓園)	70,379	1.4%
その他公的施設用地	0	0.0%
その他の空地	431,346	8.7%
合計	4,963,566	100.0%

出典：都市計画基礎調査（面積はGIS求積となるため、実際の数値とは異なる可能性があります。）

＜安行神根地区及び木曽呂地区の土地利用現況図＞

《参考》安行神根地区及び木曾呂地区の土地利用の変化（H22-H27）

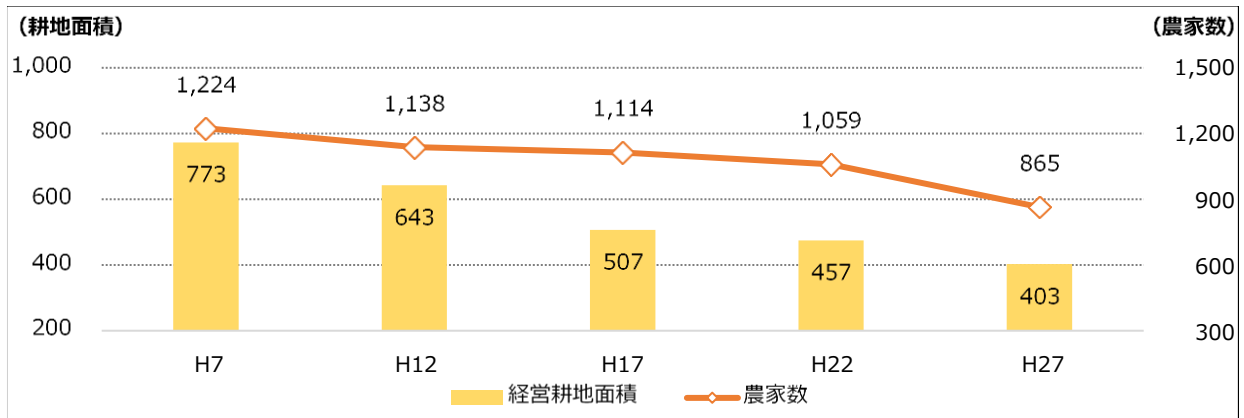
	安行神根地区			木曾呂地区		
	H22 土地利用 (ha)	H27 土地利用 (ha)	増減	H22 土地利用 (ha)	H27 土地利用 (ha)	増減
田	0.0	0.0	±0.0	0.6	0.6	±0.0
畑	132.6	129.1	-3.5	14.3	12.1	-2.2
山林	39.5	30.0	-9.5	0.0	0.0	±0.0
水面	1.5	1.5	±0.0	3.0	3.0	±0.0
その他の自然地	1.1	1.4	0.3	3.8	3.8	±0.0
住宅用地	64.0	60.8	-3.2	1.1	1.1	±0.0
商業用地	9.7	12.3	2.6	0.2	0.3	0.1
工業用地	10.8	10.8	±0.0	1.2	1.9	0.7
公益施設用地 (火葬場)	0.0	0.0	±0.0	0.0	0.0	±0.0
公益施設用地 (その他)	12.4	11.5	-0.9	11.9	12.9	1.0
公益施設用地 (幼稚園、保育所)	2.0	2.1	0.1	1.1	0.7	-0.4
公益施設用地 (病院、診療所)	4.2	3.9	-0.3	2.9	3.5	0.6
公益施設用地 (老人ホーム)	7.4	11.5	4.1	0.5	0.6	0.1
公益施設用地 (処理場、浄水場)	0.0	0.0	±0.0	0.0	0.0	±0.0
道路用地	73.2	73.4	0.2	7.4	7.4	±0.0
交通施設用地	0.0	0.0	±0.0	0.0	0.0	±0.0
公共空地 (公園・緑地等)	21.4	19.7	-1.7	12.3	12.3	±0.0
公共空地(墓園)	4.5	6.5	2.0	0.0	0.0	±0.0
その他の空地	29.5	39.1	9.6	5.4	5.5	0.1
農林漁業施設用地	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	±0.0

出典：都市計画基礎調査（面積はGIS求積となるため、実際の数値とは異なる可能性があります。）

4) 産業（農業）動向

① 耕地面積及び農家数

本市の耕地面積及び農家数は年々減少しています。

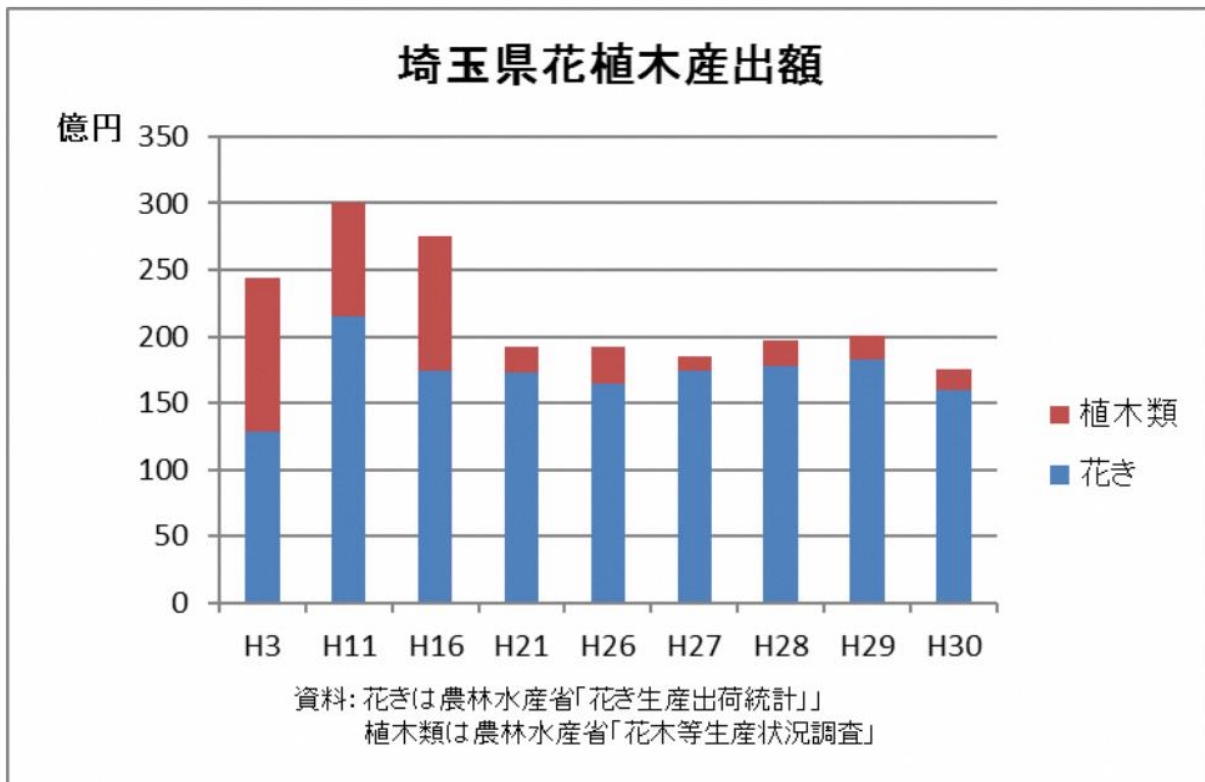


出典：川口市農業基本計画（経営耕地面積）、農林業センサス（農家数）

< 農業（経営耕地面積と農家数）の推移 >

② 花植木産出額

埼玉県の花植木産出額は、平成 11 年をピークに減少に転じており、平成 21 年以降は横ばいで推移しています。

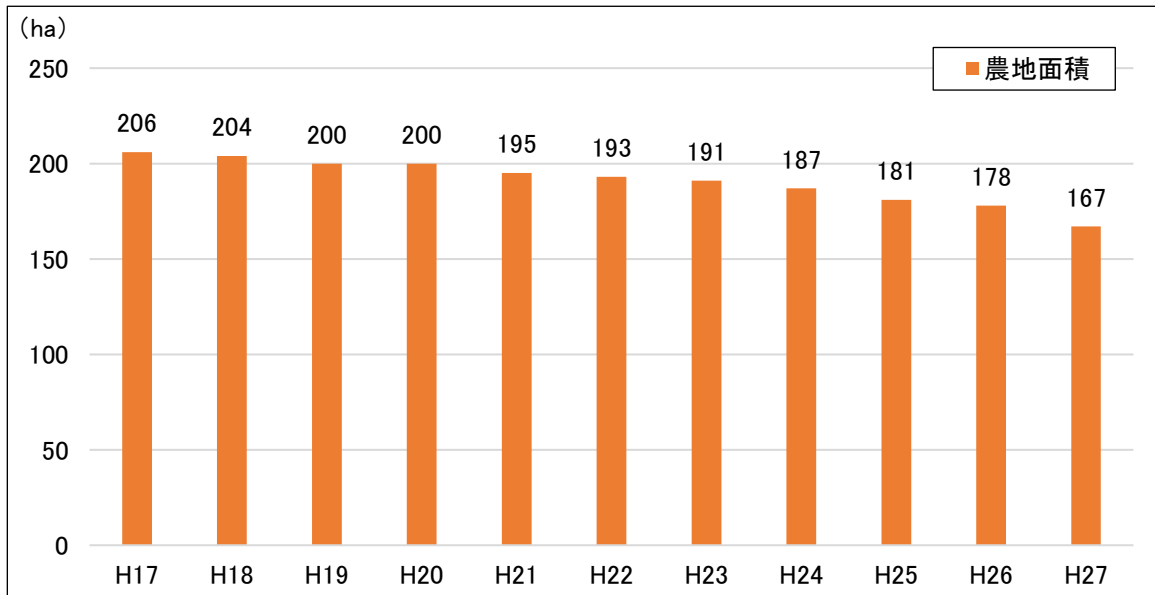


出典：埼玉県花植木農業振興方針(令和3年3月)

< 植木産業の生産・出荷状況 >

③農地面積

本市の市街化調整区域内の農地は、平成17年(206ha)から平成27年(167ha)の10年間で約18.9%減少しています。

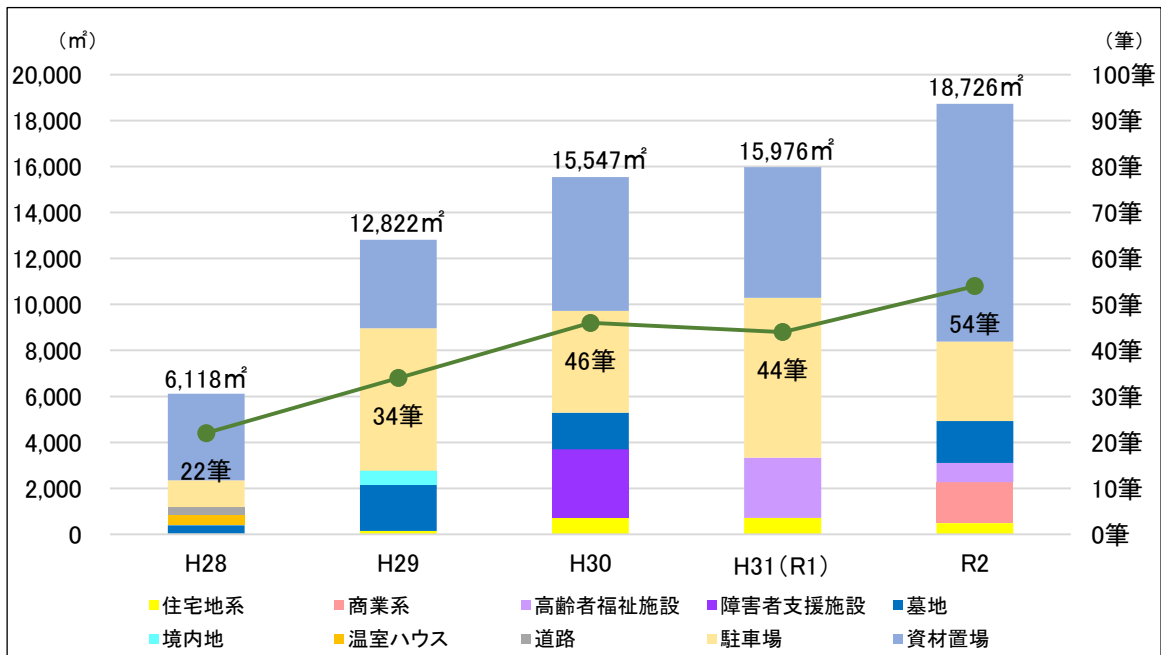


出典：農地基本台帳整備に係る調査

<市街化調整区域内の農地面積の推移>

④農地転用

市街化調整区域のうち、安行近郊緑地保全区域内における直近5年間の農地転用データを見ると、農地転用面積は増加しており、その内訳として、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。



出典：農地法第4条・第5条の規定による申請をもとに都市計画課にて作成

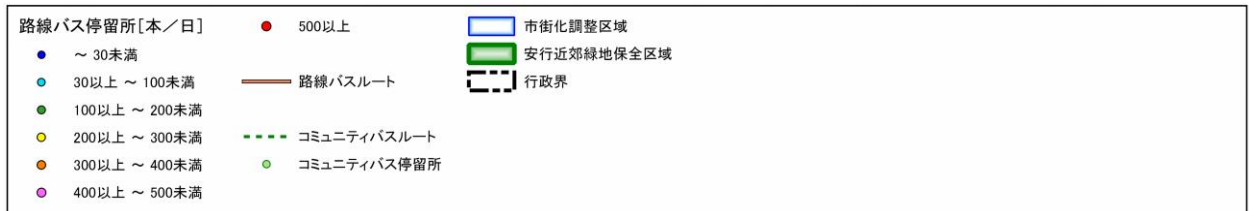
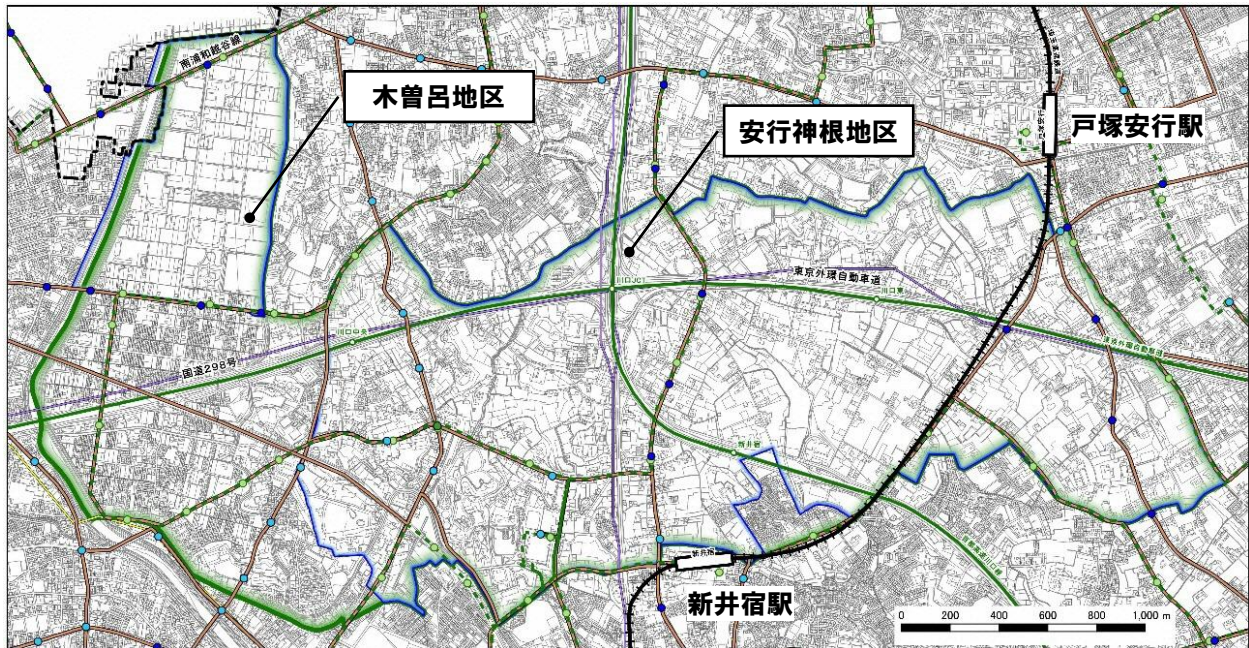
<農地転用の推移>

5) 道路・交通状況

安行神根地区及び木曾呂地区周辺では、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ており、広域の交通アクセス性に優れた環境となっています。

また、安行神根地区では、地区に近接して埼玉高速鉄道線の新井宿駅と戸塚安行駅が位置しており、両駅の1日平均乗車人員（令和元年度）は、近年も増加傾向にあります。

また、幹線道路を中心に路線バスやコミュニティバスのネットワークが形成されています。



出典：国土数値情報（国土交通省）

<安行神根地区及び木曾呂地区の道路・交通状況図>

<新井宿駅・戸塚安行駅の1日平均乗車人員の推移>

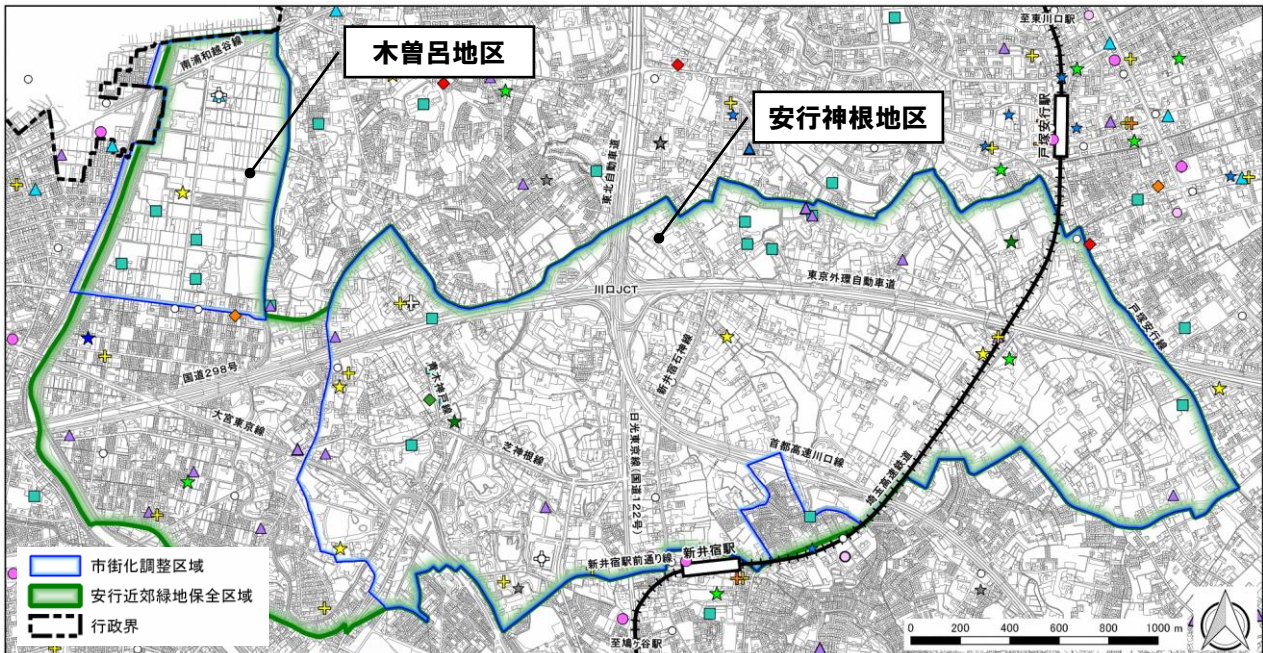
新井宿駅	平成 17 年度	平成 22 年度	平成 27 年度	令和元年度
平均乗車人員（人/日）	3,793	4,571	5,166	5,913
増減率（前年比）	—	20.5%	13.0%	14.5%

戸塚安行駅	平成 17 年度	平成 22 年度	平成 27 年度	令和元年度
平均乗車人員（人/日）	4,573	5,908	6,893	8,276
増減率（前年比）	—	29.2%	16.7%	20.1%

出典：埼玉高速鉄道株式会社 HP・埼玉県統計年鑑

6) 都市施設の分布状況

安行神根地区及び木曽呂地区周辺には、介護施設や公共施設、保育施設が多く立地しているほか、商業施設や医療施設、金融施設も立地しています。



機能	施設	施設数
商業	● 百貨店・大型商業施設	0
	● スーパーマーケット	0
	○ ドラッグストア	1
	○ コンビニエンスストア	7
医療	⊕ 病院	3
	⊕ 診療所 (内科・外科含)	5
	⊕ その他診療所	0
介護	▲ 訪問型	2
	▲ 通所型	8
	▲ 小規模多機能型	14
保育	★ 公設公営保育所	0
	★ 公設民営保育所	2
	★ 民設民営保育所	1
	★ 私立幼稚園	5
	★ 企業主導型保育施設	0
	★ 小規模保育事業所	0
	★ 認可外保育施設	3

機能	施設	施設数
金融	◇ 銀行	1
	◇ 信用金庫	1
	◇ その他金融機関	1
公共	◆ 郵便局	0
	■ 公共施設・教育文化施設	15

出典：国土数値情報（国土交通省）

<安行神根地区及び木曽呂地区の都市施設分布図>

7) 地域資源の分布状況（景観、歴史・文化）

安行神根地区及び木曾呂地区の主な地域資源として、次のものが挙げられます。

<安行神根地区及び木曾呂地区の主な地域資源>

①グリーンセンター(総合公園)

1967年に川口市立花木植物園として開業したグリーンセンターは、大温室や花壇等の農業振興や緑地保全としての機能を有しているほか、展望すべり台や流水プール等のレクリエーションの機能も有しています。



②イナパーク川口(総合公園)

イナパーク川口にある「歴史自然資料館」では、赤山や川口市の歴史が学べる機能を有するほか、子ども向け大型遊具によるレクリエーション機能があり、「地域物産館」では、地場農産物の販売など都市農業を含む地域経済の活性化に資する機能も有しています。

また、イナパーク川口周辺において、農地を開放するオープンナーセリーの活用を計画しています。



③埼玉県花と緑の振興センター

花と緑の振興センターは、植木・果樹苗木などの生産出荷の指導、盆栽等の輸出振興、緑化に対する知識の向上等に関する業務を行っています。

園内には植木類、鑑賞用樹木類を中心に2,000種類以上の植物を展示しています。



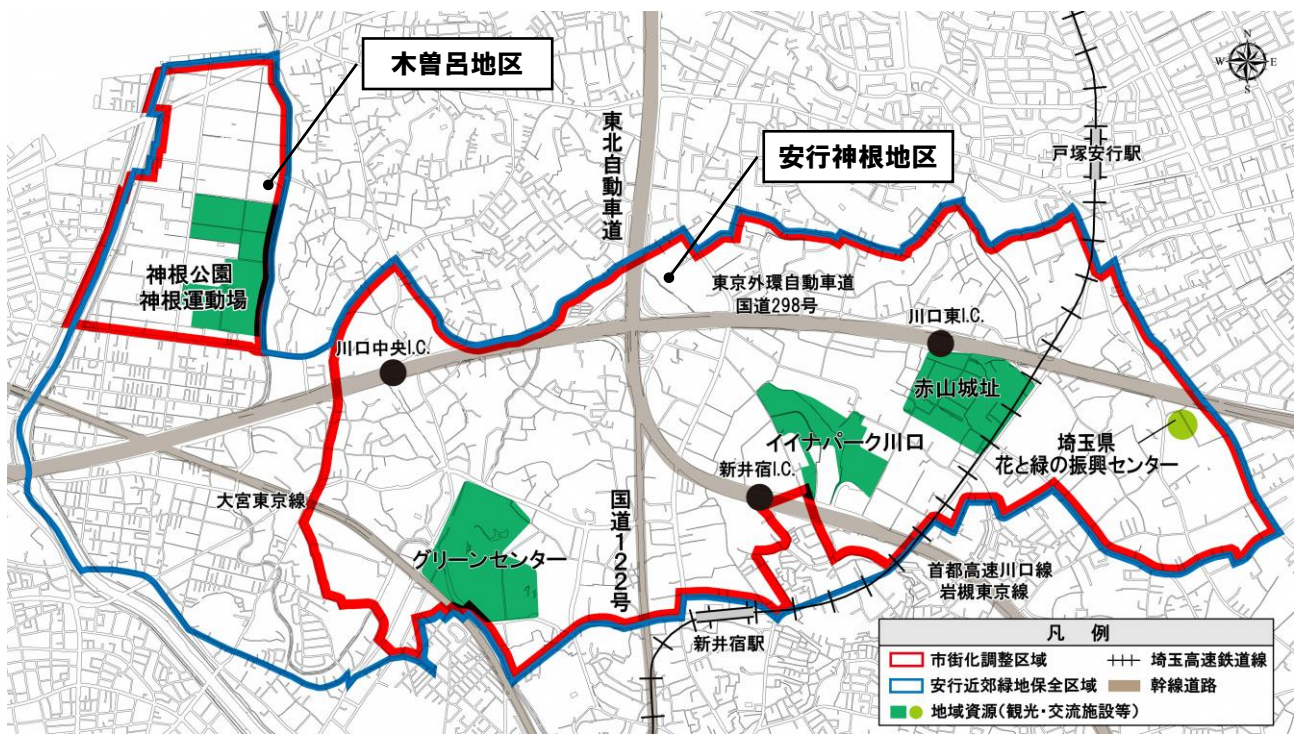
④神根運動場

[施設内容]

- ・野球場 4 面
- ・サッカー場 1 面
- ・少年サッカー場 1 面
- ・ターゲットバードゴルフ場 1 面



出典：川口市緑の基本計画、各施設 HP

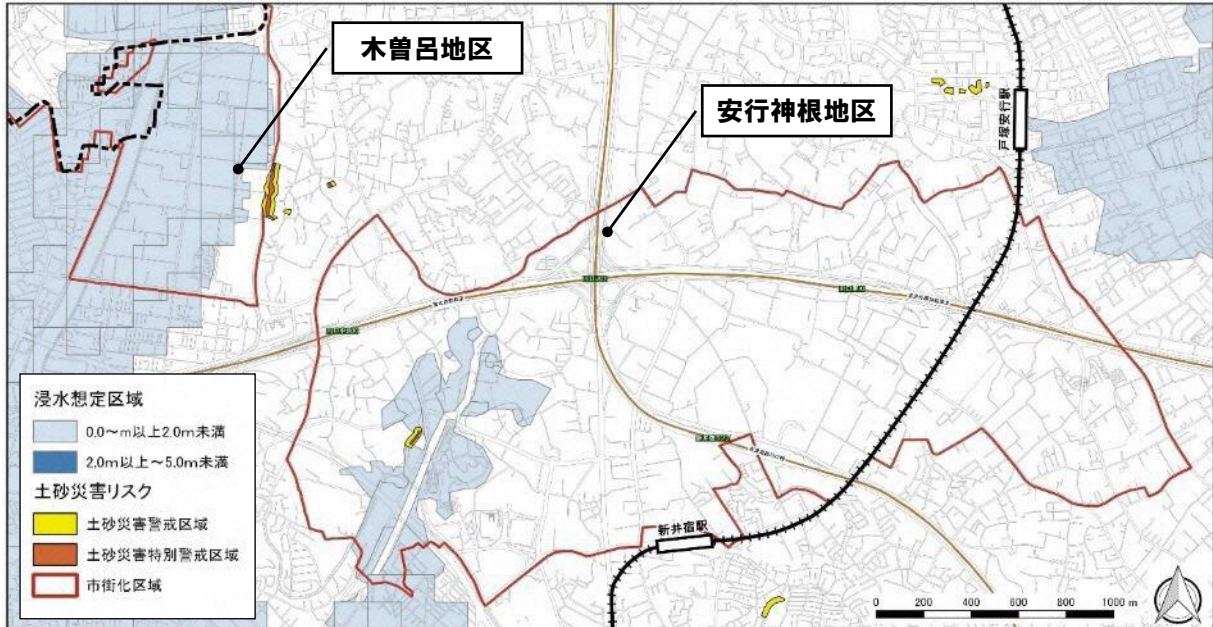


<安行神根地区及び木曾呂地区の地域資源分布図>

8) 災害リスクの指定状況

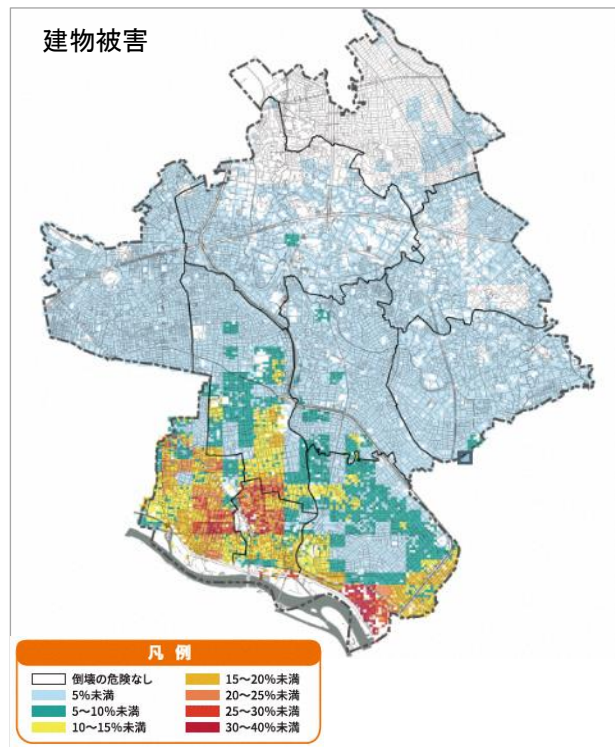
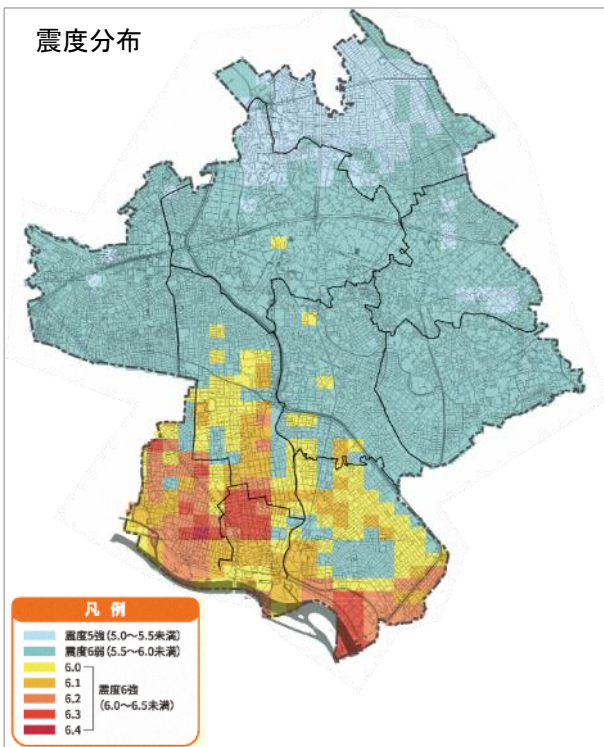
木曾呂地区のほぼ全域及び安行神根地区の西側が、浸水想定区域（0m以上～2.0m未満）に指定されているほか、一部には土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されています。

また、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。



出典：国土数値情報（国土交通省）

<災害リスク状況図>



出典：川口市「防災本（川口市防災ハンドブック）」

<震災による被害想定図>

(4) 市民意向等の状況

1) 農地所有者の意向

緑農地の保全と今後の利活用のための方策を検討するにあたり、農地所有者の土地利用状況や今後のご意向を把握することを目的にアンケート調査を行いました。

<アンケート調査の概要（過年度検討調査より抜粋）>

調査対象	安行近郊緑地保全区域内 A:新井宿、西新井宿、赤山、石神 B:神根、安行、戸塚
調査方法	郵送配布・個別訪問による聞き取り
実施期間	平成28年11月7日～平成28年12月26日／平成29年6月～7月
回答数	200/257(77.8%)

<アンケート調査結果（総括）>

- 回答者のうち、「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%となっている。
- 農地以外の土地利用として、宅地、駐車場、売店・コンビニなどの商業施設を希望しているほか、「売却したい」「貸したい」がそれぞれ39.1%となっている。
- 「農業所得が減少している方」は、農家の69.8%となっている。
- 「農業後継者がいない」と回答した農家は全体の52.1%となっている。
- 農業継続の課題として、農業者の高齢化や農業収入の減少、後継者不足、販路の拡大が難しい、鳥獣被害が起きている等が挙げられている。
- 将来の地域像について、「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%、「農業ではなく、買い物などの日常生活の利便性が高い地域」が25.7%となっている。

《参考》アンケート調査結果(抜粋)

■農地の活用方法について

設問項目	回答数	構成比	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%
1. 今後も農地としての利用を続けたい	83	45.1%							
2. 今後も農地として貸し続けたい	4	2.2%							
3. 今後は農地として売却したい	10	5.4%							
4. 今後は農地として貸したい	8	4.3%							
1~4. 今後の土地利用は、農地として考えている	99	53.8%							
5. 今後は農地以外の土地利用をしたい	73	39.7%							
6. 未定	30	16.3%							
回答者数(全員)	184								

未回答 16

■農地以外への土地活用方法について

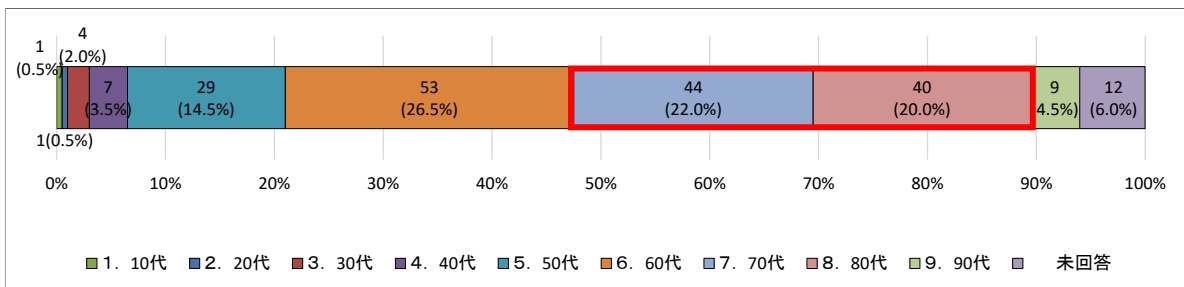
設問項目	回答数	0	2	4	6	8	10	12	14	16人	
1. 宅地	20										
2. 駐車場	24										
3. 墓地	0										
4. 福祉施設	12										
5. 資機材置場	9										
6. 残土置場	0										
7. 売店・コンビニ・飲食店などの商業施設	21										
8. 再生可能エネルギー施設(太陽光パネル設置など)	4										
9. 金額による	6										
10. 市への売却	15										
11. 無償提供公園	2										
12. その他	7										
回答者(農地以外の土地利用をしたい方)	60										

■農地以外への土地所有形態について

設問項目	回答数	構成比	0%	10%	20%	30%	40%	50%	
1. 自己利用する	21	30.4%							
2. 売却したい	27	39.1%							
3. 貸したい	27	39.1%							
4. 未定	9	13.0%							
回答者（農地以外の土地利用をしたい方）	69								

未回答 4

■農業者の年齢（アンケート調査結果）



■農地の状況について

設問項目	回答数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
農業の担い手（人手）	96												
農業所得	96												
後継者	96												

■地域のまちの将来像について

設問項目	回答数	構成比	0.0%	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	60.0%
1. 観光農園など、農業を活用して、自然に触れ合える地域	71	42.5%							
2. 農家レストラン、農産物直売所など地産地消ができる地域	60	35.9%							
3. 農業を活性化して、高い所得が得られる地域	39	23.4%							
4. 農業ではなく、買い物など日常生活の利便性が高い地域	68	40.7%							
5. 現状のように墓地や資機材置き場などの土地利用が中心となる地域	9	5.4%							
1~3のみ。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	91	54.5%							
4のみ。農業ではなく、買い物など日常生活の利便性が高い地域	43	25.7%							
回答者数（全員）	167								

未回答 33

2) 企業立地に関するヒアリング調査

安行神根地区及び木曾呂地区における企業立地のニーズや市場性を把握することを目的にヒアリング調査を行いました。

<ヒアリング調査の概要（過年度検討調査より抜粋）>

調査対象	大手ゼネコン・デベロッパー10社
調査方法	企業との対話によるヒアリング（聞き取り）
実施期間	平成29年9月 平成30年2～3月
回答数	10社

<ヒアリング調査結果（総括）>

①物流施設について

- 川口市は東北自動車道とのつながりが強く、最も需要が高いエリアである。
- 東京外環自動車道を利用した広域配送や都心への多頻度配送が考えられる。
- ICから10分以内など、IC近接への志向が強い。
- 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

②データセンターについて

- バックアップ拠点としての需要が高い。
- 従業員通勤の利便性から、鉄道駅への接近性が望まれる。
- 地盤の良い場所が望ましく、都心近郊型の立地も多い。等

《参考》ヒアリング調査結果(抜粋)

項 目		実施結果の概要
物流施設	立地需要	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県は東北自動車道を介した東北方面とのつながりが強い。 ・東京外環自動車道なら川口・和光が最も需要が高いエリアである。 ・ニーズはあるが、土地の規模、交通条件から、首都圏中央連絡自動車道沿道に比べて競争力は劣る。 ・都心に近接した場所では、スーパーや小売店の3PLも多い。 ・都内に向けた物流なら、東京外環自動車道までの立地が基本となる。 ・東京外環自動車道を利用した広域配送や、都心への多頻度配送が考えられる。
	立地条件	(住宅地との隣接等) <ul style="list-style-type: none"> ・住宅と産業系の隣接は好ましくなく、緩衝エリアがあると良い。 ・物流施設は、24時間操業と光・音・振動の出る施設であり、出入りする車両台数が多く、冷凍車や車両待機等で大きな音が出る。
		(道路条件) <ul style="list-style-type: none"> ・ICから10分以内等、IC近接への志向が強い。 ・施設の稼働時間や車両の通る道路等について、施設立地時に地元と取り決めを求められることも多い。 ・幹線道路に接道していると右折で入れないことがあり、左右に入れるのが望ましい。 ・国道から1本入った場所に倉庫入口があるのが理想的。 ・小・中学校のスクールゾーン指定がされていると、物流施設の立地は難しい。保育園や小・中学校と動線が重複しない場所が良い。
		(特別高圧線の必要性) <ul style="list-style-type: none"> ・食品等の品質を保つために施設の冷蔵化が進んでおり、全館空調と冷蔵施設により高容量の電気を使用するため、特別高圧線が必要。
	雇用環境との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・首都圏中央連絡自動車道周辺は、人が住んでいない場所に施設が立地しているため、近年人手確保に苦戦しており、空室率が上昇し、賃料ダンピングが起きている。
	施設立地と緑化率	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化率が立地の支障になることは少ないが、物流施設は、平面部で車が自由に動ける場所が多く取れるほど価値が高いため、緑化率により敷地内の足回りが悪くなると、賃料が下がる原因となる。よって、敷地内の平面部だけでなく、芝等での駐車場緑化や屋上・壁面緑化等の緩和措置があると立地しやすい。 ・立地に際しては、緑化率よりも建物高さが問題になることが多い。
	中長期的な需要	<ul style="list-style-type: none"> ・物流はネット通販の普及により当分は伸びる見込み。 ・ドローン普及等により、中長期的にモノの販売形態が変わる可能性はあるが、その場合でも仕分け、配送等は必要であり、モノがある限り物流は無くならない。 ・最新型の高機能の物流施設は3～4%程度であり、それ以外の97%は自営の小さな倉庫である。こうした築40年以上の倉庫の更新や、更新に合わせた集約移転があるため、中長期的な需要見通しは良好である。
	施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・立地にあたっては、敷地面積3ha、建築面積1.5haは必要。
データセンター	立地需要	<ul style="list-style-type: none"> ・製薬会社や大手企業のバックアップ拠点として需要が伸びている。 ・関東では、千葉ニュータウンで損保や銀行等の1社専用のデータセンターが増えている。
	立地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員通勤の利便性から、鉄道駅への接近性が望まれる。 ・地盤の良い場所が望ましく、都心近郊型の立地も多い。 ・都市近郊型なら小さく、敷地面積2,000～3,000坪が目安であるが、高度利用できるなら敷地は広くなくとも大丈夫で、延床面積5,000坪程度が確保できれば良い。 ・人の出入りはあまりないが、特別高圧線が必要。

3) 住宅立地に関するヒアリング調査

「川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の活用を促進するため、民間事業者を対象に、制度の運用面や近年の住宅需要などに関するアンケート・ヒアリング調査を行いました。

＜ヒアリング調査の概要（過年度検討調査より抜粋）＞

調査方法	①郵送によるアンケート調査 ②聞き取りによりヒアリング調査
調査期間	令和2年10月21日（水）～令和3年2月24日（水）
調査対象企業	不動産・ハウスメーカー（計8社）
回収数	アンケート調査8社、ヒアリング調査7社

＜ヒアリング調査結果（総括）＞

		民間事業者から出された意見
建築に関する要件	建築用途	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建住宅用地（注文住宅でも需要は高い） ・共同住宅 ・一戸建住宅の他、低層の共同住宅や併用住宅（コンビニエンスストア等） ・賃貸含む ・集合住宅（賃貸）も可能に
	建築の階数・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ8mエリアも設けたい
	建ぺい率/容積率	<ul style="list-style-type: none"> ・40%/80% ・50%以下/100%以下 ・建ぺい率50%程度
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・150～200㎡程度 ・150㎡以上 ・200㎡以上
	建築構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造を加える ・軽量鉄骨も含む ・決めない
	壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積300㎡ならば、壁面後退は2m
	敷地形状	<ul style="list-style-type: none"> ・必ずしも整形である必要はない ・不整形の方が魅力ある場合もある
	建設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・2,000㎡以上5戸以上 ・2,000㎡以上10戸以上 ・個人住宅・1戸からOK ・戸数制限の撤廃
	建築の形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区を参考に色調制限を設ける
	垣柵の構造	<ul style="list-style-type: none"> ・「囲う」ことを前提とする必要はない ・街並みコードを設けたい ・1m以上の生け垣は防犯上望ましくない
敷地内の緑化率	<ul style="list-style-type: none"> ・10～20%程度 ・10%～50% ・20%程度 ・30%～40% 	
その他の要件	道路	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員4m以上の建築基準法の道路 ・一律に6m接道ではなくてもよい/通り抜けできた方がよい ・路地状敷地も想定が必要 ・道路境界線から30m以内の土地を撤廃 ・既存公道より30m以内の土地に限らず開発許可を希望/通り抜け条件の削除を希望（道路条件は必要ない）
	環境	<ul style="list-style-type: none"> ・電線の地中化の他、省エネ住宅の推奨、助成金、防災配慮の必要性
	地域	<ul style="list-style-type: none"> ・街区の中心に公園等を設け、コミュニティ施設を点在
	農業	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な家庭菜園を設け、農業環境との共生体験、道の駅活用を図る
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平屋エリアと2階建てエリアを設ける ・建売を前提とせず、売建（宅地売り）も許容することが望ましい ・売買だけでなく、定期借地の可能性も考えられる

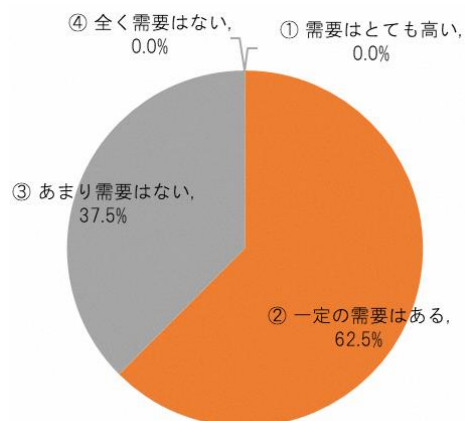
《参考》ヒアリング調査の調査結果(抜粋)

■住宅の開発上支障であると考えられること

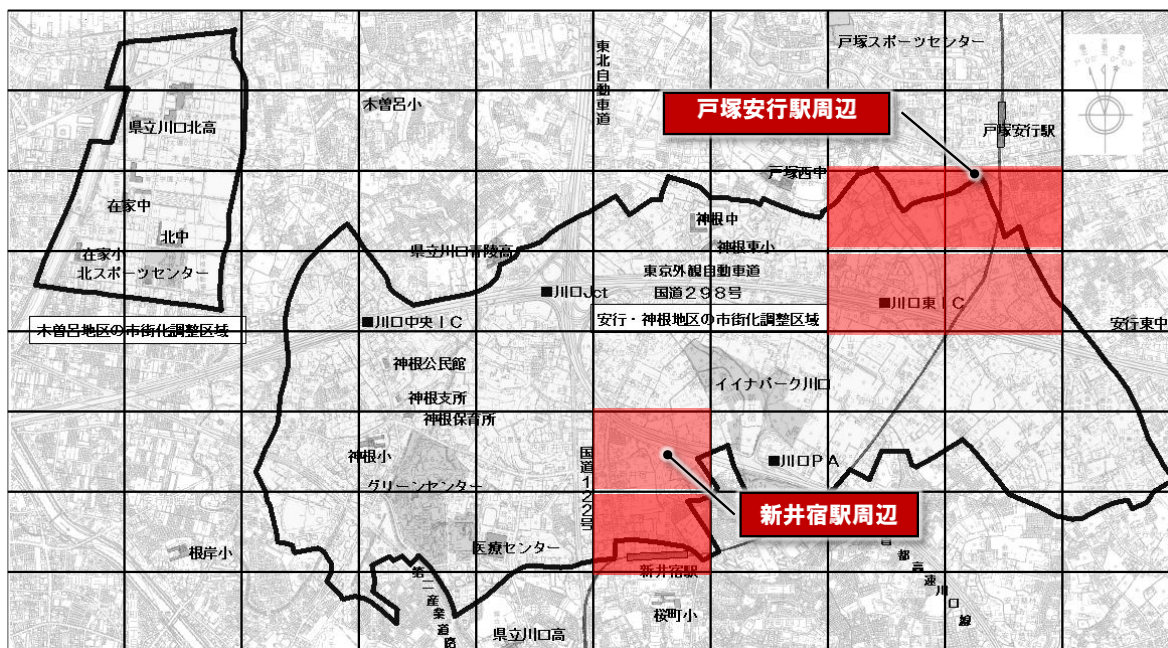
- ・既存の道路、上下水道、都市ガスのライフラインが整備されていないこと。
- ・農地転用について、農業委員会の協力を得られるかどうか。
- ・農地等は相続登記がきちんと行われておらず、開発許可及び土地売買に必要な境界確定に苦労することが予想される。
- ・本制度では宅地売りが除外されているのではないか。
- ・道路の要件：開発可能な敷地がどれくらいあるのか知りたい。
- ・市街化調整区域内の土地は市場に出回らないので、土地の入手が困難であること。 等

■「安行神根地区及び木曽呂地区（市街化調整区域）」の住宅開発の需要

住宅開発の需要	回答数	構成比
① 需要はとて高い	0	0.0%
② 一定の需要はある	5	62.5%
③ あまり需要はない	3	37.5%
④ 全く需要はない	0	0.0%
合計	8	100.0%



■新型コロナ危機を受けた今後の住宅の市場性



■特に住宅開発の需要が高いエリア

- ・駅から多少距離があっても、都心に比較的近く自然も豊かにあるエリアに人気が出るのではないかと。
- ・一次取得者向けには教育施設との距離が大前提となる。
- ・コロナ禍ならではの新生活スタイルは今後の住宅に大きな影響を与えていくと思う。
- ・テレワークの普及により、郊外かつ生活の利便性がある地域に需要が広がると思われる。

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。



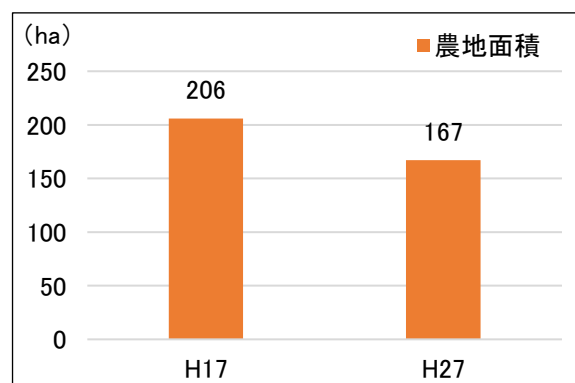
＜資材置場等の緑を伴わない土地利用転換＞

【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

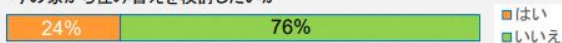
	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信環境が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	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

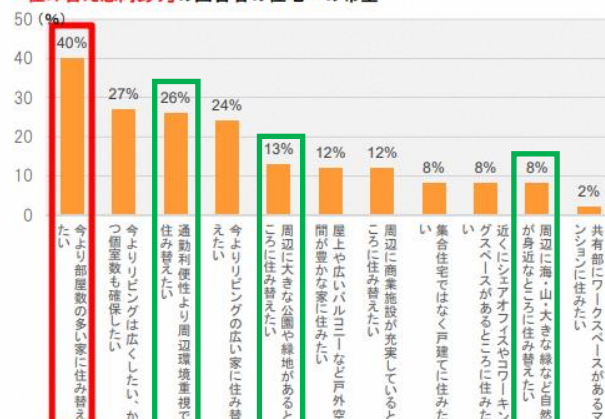
テレワーク実施者の住み替え意向

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：「新型コロナウイルスを受けたテレワーク×住まいの意識・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>

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

（1）将来土地利用の考え方

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を次代に引き継ぐため、市街化調整区域及び安行近郊緑地保全区域は引き続き、その性格を維持し、緑農地の環境保全と調和・共生に努めながらも、「既存の緑農地の維持・保全」と「新たな緑地の創造」に貢献し、地域の活性化に資する土地利用の推進を図ることが求められます。

そのため、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。

（2）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

安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）全域を対象として、周辺住民の安全性や生活環境の悪化を招いている管理不十分な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、一定の条件を付すとともに、敷地内緑化の義務づけや建築物の建築を伴わない土地利用に対する緑化の誘導など、地域の特性や谷戸などの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。

また、市街化調整区域において、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、合わせて、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。

規制緩和 施策

- 川口市優良田園住宅制度の活用
- 川口市景観形成条例の改正・川口市景観計画の変更
- （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 等



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（平成30年1月改訂版）

＜緑の創出を伴う土地利用・緑化の推進イメージ＞

【方針2】既存の緑地資源の積極的な維持・保全

安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）のうち、グリーンセンターや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。

また、当該区域内に残された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＞

保全施策

- 保全緑地・特別緑地保全地区等の指定
- 優良な緑地の公有地化の検討 等

【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

安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）のうち、埼玉高速鉄道線新井宿駅や戸塚安行駅などの鉄道駅周辺や、東京外環自動車道、首都高速川口線、国道122号などの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。

また、新たな土地利用の推進にあたっては、無秩序な開発の進行を抑制しつつ、都市と緑農地が調和した良好なまちづくりを実現するため、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。

規制緩和 施策

- 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
- （仮称）川口市優良郊外型住宅制度の活用
- 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 等



出典：（一財）日本緑化センターHP（左側写真）

＜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＞

【方針4】既存の緑地資源を活用した観光・交流の促進

安行近郊緑地保全区域（市街化調整区域）のうち、グリーンセンターやイイナパーク川口、埼玉県花と緑の振興センター等の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。

また、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のできる環境の創出を目指します。

規制緩和
施策

○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



<既存の緑地資源を活用した観光・交流の促進イメージ>

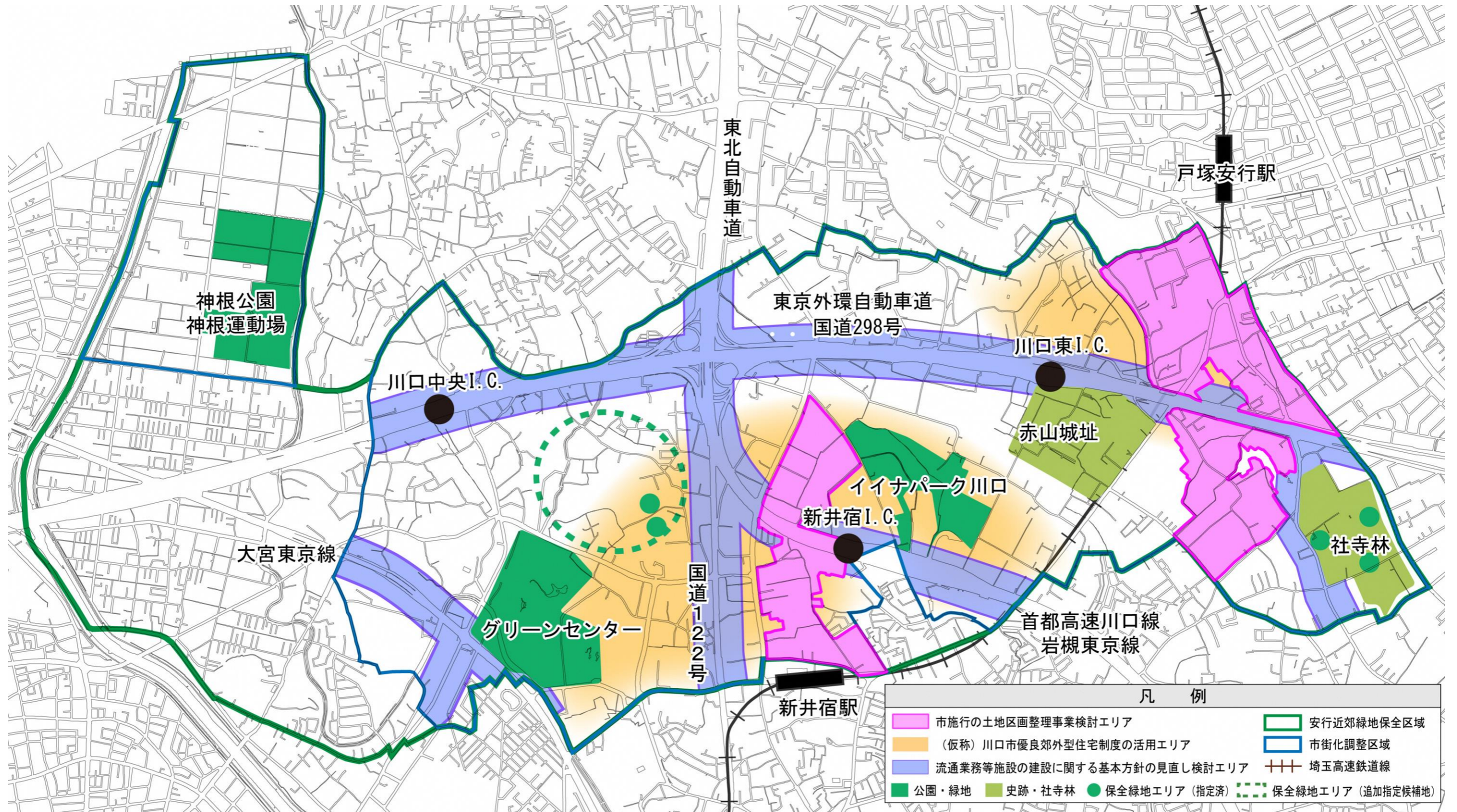
(3) 将来土地利用方針図(ゾーニング図)

将来土地利用の基本方針に基づき、今後新たな規制緩和策を講じる対象エリアを「将来土地利用方針図（ゾーニング図）」に示しました。

＜将来土地利用のゾーン区分＞

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	

■ 安行近郊緑地保全区域(市街化調整区域) 将来土地利用方針図(ゾーニング図)



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。

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

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2-1-1

TEL : 048-258-1110（代表）