

平成28年度

都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査

「安行近郊緑地保全区域における新たな緑農地保全方策検討調査（川口市）」

報告書

平成29年3月

国土交通省都市局

< 目 次 >

序章 調査の背景と目的.....	1
序-1 対象地区の概況.....	1
序-2 対象地区の現状と抱える問題と調査の目的.....	3
序-3 調査の構成.....	3
第1章 対象地区における土地利用実態調査.....	4
1-1 現在の土地利用の実態把握.....	4
1-2 土地利用転換の状況整理.....	11
1-3 届出と実際の土地利用の比較.....	28
第2章 赤山・新井宿地域の土地所有者等の意向調査.....	30
2-1 意向調査の目的.....	30
2-2 調査対象区域.....	30
2-3 調査票.....	31
2-4 調査結果.....	39
第3章 方策の検討結果.....	63
3-1 土地利用実態調査から明らかになった主な現状.....	63
3-2 赤山・新井宿地域の土地所有者等の意向調査から明らかになった主な現状.....	63
3-3 結論.....	63
参考 他市の事例調査.....	64
参考-1 営農を継続するための取組事例.....	64
参考-2 民間活力を活用した都市農業振興のための取組事例.....	72
参考-3 建物を伴わない土地利用等への転換による緑の減少抑制のための取組事例.....	80
参考-4 開発基準の弾力的運用事例.....	82
付録	
1 調査概要.....	i
2 参考文献一覧.....	iv
3 調査に用いた過去の航空写真.....	v

序章 調査の背景と目的

序-1 対象地区の概況

安行近郊緑地保全区域は、昭和 42 年に川口市北部の中央に指定された面積約 580ha の区域である。区域内の西側の一部を除く全域が市街化調整区域（面積 468ha）に位置しており、都市化が進んでいる市内において比較的緑が多く残っている地域である。

本地区は、植木の生産が有名で「安行の植木」と呼ばれ、江戸時代から約 400 年の歴史を持つ本市の主産業であり、主に大消費地である東京を販路として発展してきた。しかしながら、近年、植木の受注が減り、離農者の増加とともに農地は減少傾向にある。

本地区の交通インフラの状況は、昭和 62 年以降、中央部に川口 JCT、区域を横断する東京外環自動車道、縦断する首都高速川口線と東北自動車道の整備や埼玉高速鉄道線（東京メトロ南北線直結）の整備等により東京都心からの交通アクセスが良好な立地環境になっている。

本地区内に、グリーンセンター（総合公園）や緑化センター（道の駅併設施設）などの施設を整備してきたほか、現在整備中の（仮称）赤山歴史自然公園に隣接して、首都高初のハイウェイオアシスの整備が計画されている。



表 1 安行近郊緑地保全区域における法規制

土地利用規制	根拠法令	目的	備考
県立安行武南自然公園 区域 [普通地域]	自然公園法	優れた自然の風景地の保護とその利用増進を図り、県民の保健、休養及び教化に資する	S35.11 指定
安行近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地 保全法	武蔵野の平林地と植木栽培地が一体となって形成する田園的自然環境を保全する	S42.2 指定
市街化調整区域	都市計画法	市街化の抑制	S45.8 指定 S55.3.7 変更

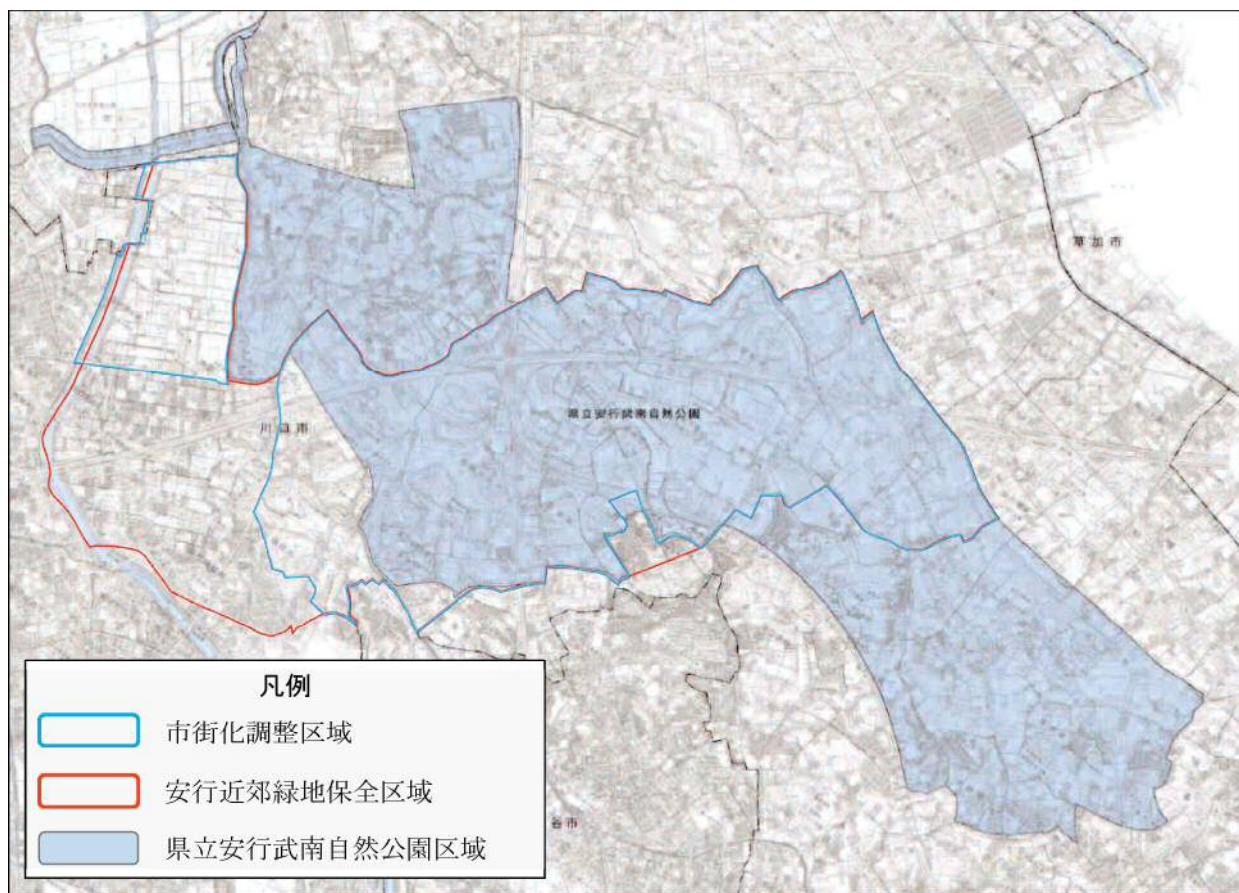


図 2 安行近郊緑地保全区域における法規制区域図

序一 対象地区の現状と抱える問題と調査の目的

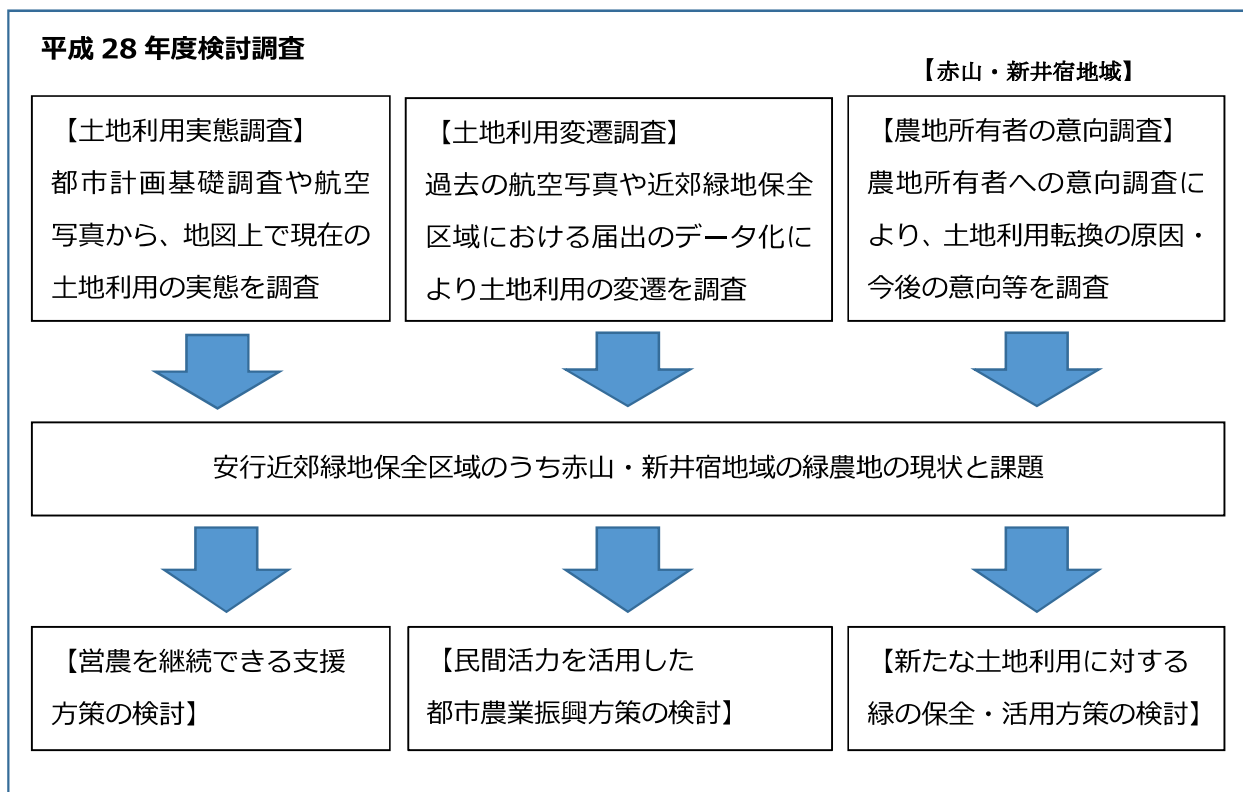
本市の市街化調整区域では、平成 17 年から平成 27 年の 10 年間で農地が約 2 割減少している。市街化調整区域内では、原則、建物が建てられず、地価が周辺より低いため、建築物の建築を伴わない、墓地、駐車場、資機材置場、残土置場などへの限定的な土地利用転換が進展している状況にある。

本市としては、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、(仮称)赤山歴史自然公園及びその周辺エリアをモデル地域として、市街化調整区域での農業と観光を融合した農業と地域の活性化を図ることを目指している。

しかしながら、現在、区域内の土地利用転換の実態(量・位置など)、土地利用転換が起こる要因、土地所有者の意向について把握していないため、土地利用転換の実態及び赤山・新井宿地域における土地所有者の意向把握を行うことで、新たな緑農地の保全・活用方策の検討を行い、緑農地の減少を抑制することを目的とする。

序一 3 調査の構成

前述の目的を達成するために、本調査では、下記の構成に基づいて、データの整理・分析、方策の検討を行う。



第1章 対象地区における土地利用実態調査

1-1 現在の土地利用の実態把握

都市計画基礎調査（平成26年実施）、課税調査（毎年1月1日実施、平成28年1月時点）、航空写真（平成27年1月1日）の結果を基に、最新の土地利用の実態把握を行う。

①調査の手法

土地利用の実態把握を行うにあたり、平成26年に実施された都市計画基礎調査の土地利用現況図をベースに、航空写真と重ね合わせ、各土地利用について筆ごとに確認し、更新する。

次に、「工業用地」「その他の空地」については、現在、農業の妨げになっているとされる「駐車場」や「資機材置場」、「残土置場」の他、「空地」が混在しているため、航空写真との比較や現地踏査により、筆ごとに確認し、新たに再分類する。

その結果についてGISによる整理を行い、各土地利用の位置の把握及び面積を計測する。

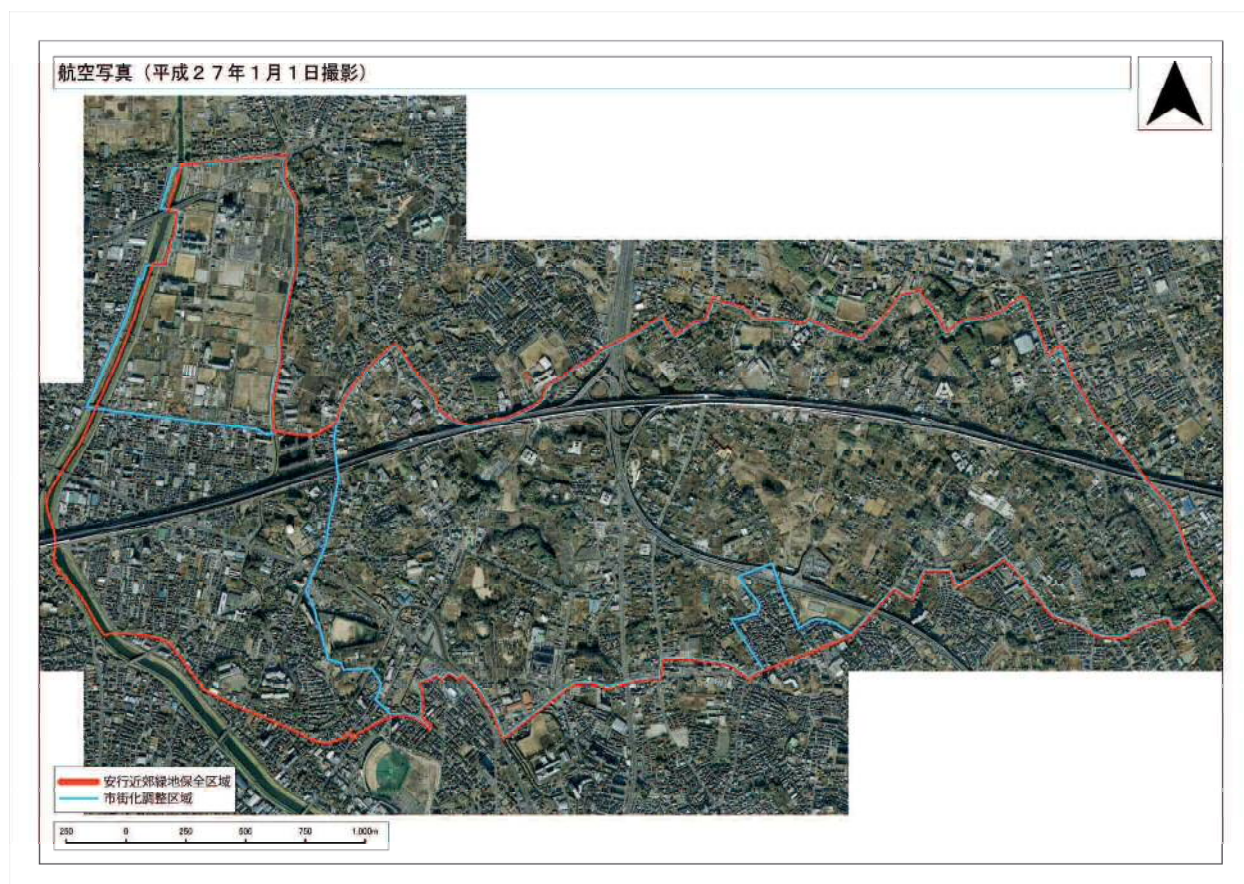


図3 航空写真（平成27年1月1日撮影）

②土地利用現況

安行近郊緑地保全区域内は、自然的土地利用が 32.6%であるが、農地（田・畑）としての利用は、24.3%にとどまり、公共・福祉施設用地が 33.6%と最も多く、次いで、宅地も 25.0%に達している。

また、安行近郊緑地保全区域内の市街化調整区域の面積の 9.0%が「空地」「墓地」「駐車場」「資機材置場」「残土置場」となっている。

表 2 安行近郊緑地保全区域内の土地利用（※GIS 求積による）

土地利用		安行近郊緑地保全区域全体		安行近郊緑地保全区域内の市街化区域		安行近郊緑地保全区域内の市街化調整区域	
		面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
自然的土地利用	田・畑	151.4	24.3	6.4	5.2	145.0	29.1
	山林・その他の自然地	44.6	7.2	4.9	4.0	39.7	8.0
	水面	6.6	1.1	2.2	1.8	4.3	0.9
	計	202.6	32.6	13.5	10.9	189.0	38.0
宅地	住宅用地	117.2	18.8	47.9	38.3	69.3	13.9
	商業用地	16.6	2.7	1.9	1.5	14.6	2.9
	工業用地	22.3	3.5	8.5	6.8	13.8	2.8
	計	156.1	25.0	58.3	46.6	97.7	19.6
公共・福祉施設用地	公共施設用地	33.8	5.4	4.8	3.9	28.9	5.8
	農林漁業施設用地	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0
	病院、診療所	8.0	1.3	0.3	0.2	7.7	1.5
	高齢者福祉施設	13.3	2.1	0.7	0.6	12.6	2.5
	公共空地	45.1	7.2	1.0	0.8	44.1	8.8
	道路用地	109.5	17.6	35.7	28.6	73.8	14.8
計	209.9	33.6	42.5	34.1	167.3	33.4	
建物を伴わない土地利用	空地	11.6	1.9	1.4	1.1	10.2	2.1
	墓地	7.5	1.2	0.5	0.4	7.0	1.4
	駐車場	16.8	2.7	7.3	5.8	9.6	1.9
	資機材置場	11.8	1.9	1.1	0.9	10.7	2.2
	残土置場	7.3	1.1	0.3	0.2	7.0	1.4
	計	55.0	8.8	10.6	8.4	44.5	9.0
合計（GIS 求積）		623.6	100.0	124.9	100.0	498.5	100.0

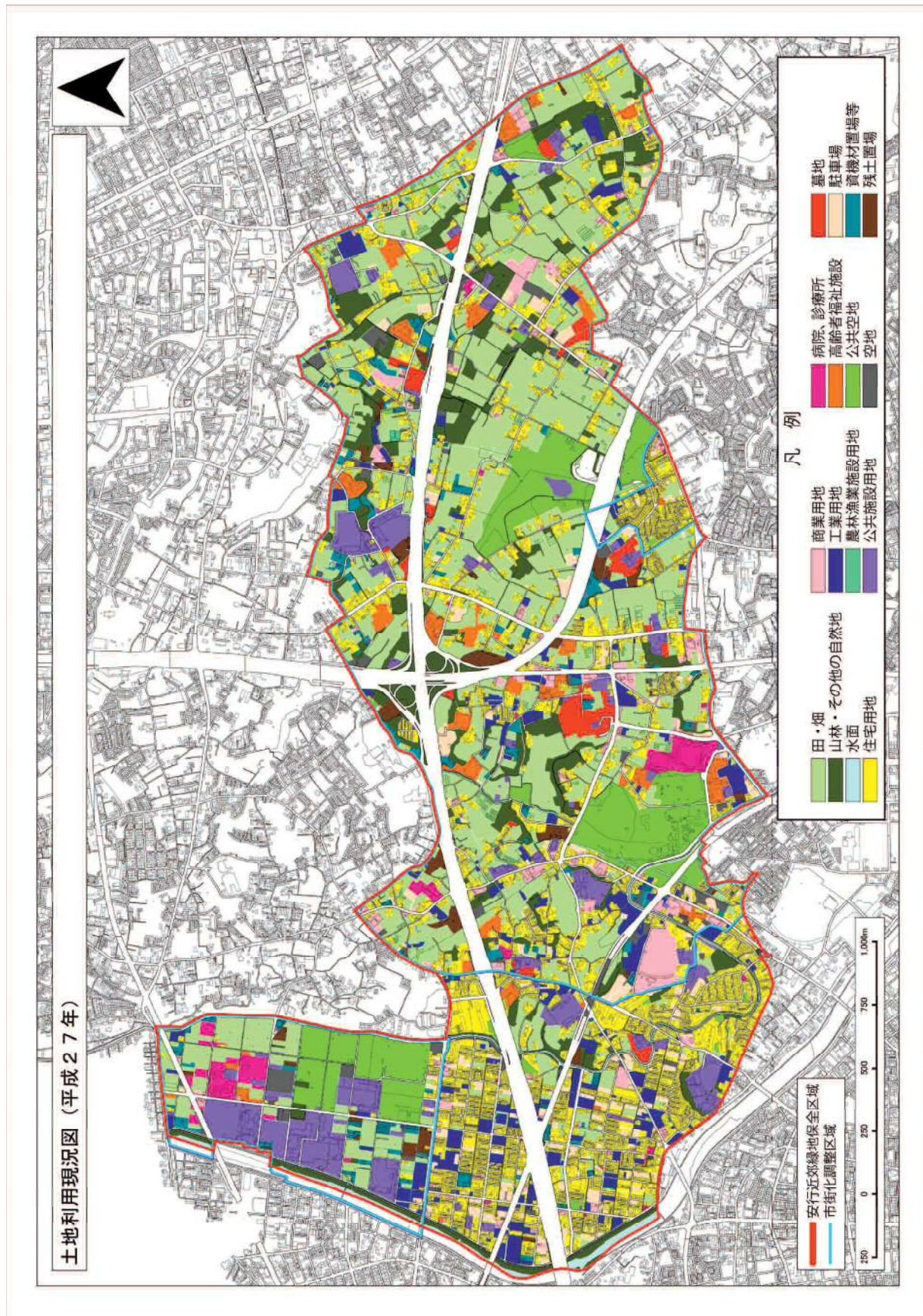


图 4 土地利用現況図（平成 27 年）

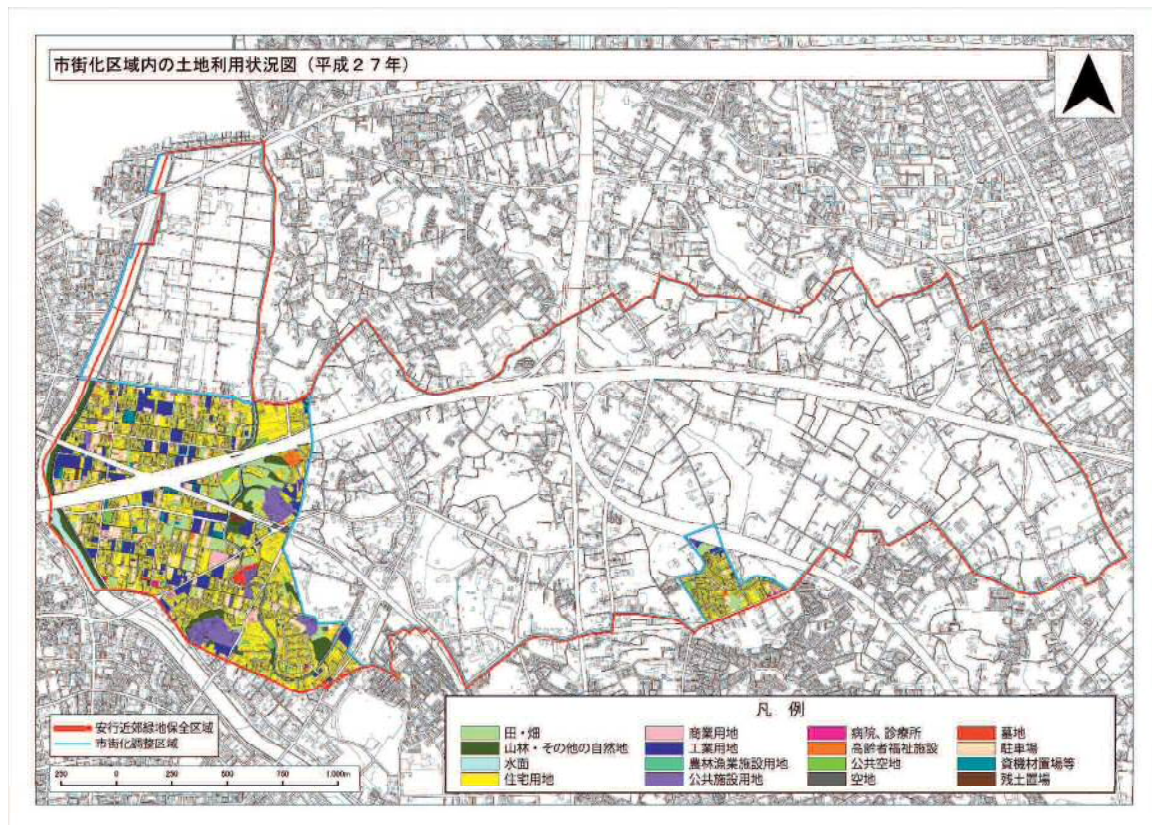


図 5 市街化区域内の土地利用状況図（平成 27 年）

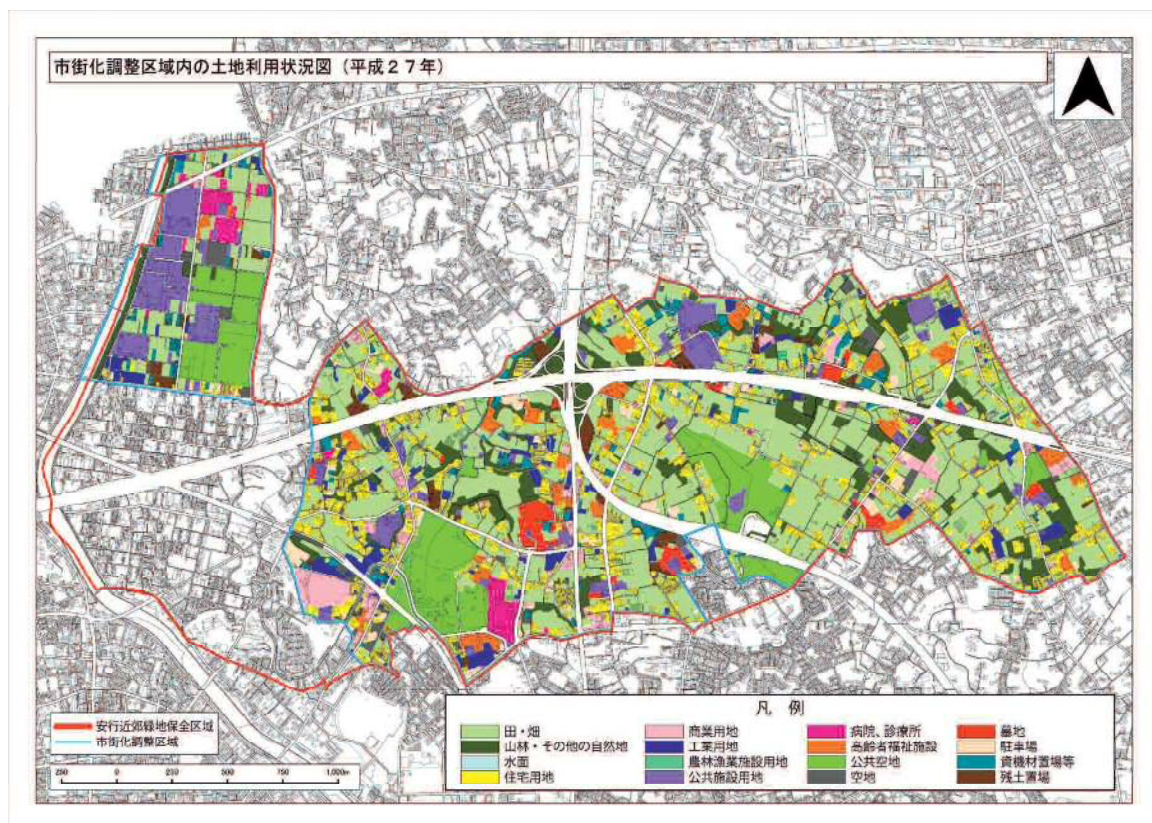


図 6 市街化調整区域内の土地利用状況図（平成 27 年）

③安行近郊緑地保全区域に残る緑農地

各土地利用の中で、本地区において、「田・畑」「山林・その他の自然地」「公共空地」となっている箇所を下図に示すと、(仮称)赤山歴史自然公園を中心とする区域の東側と、川口市立グリーンセンターの北側に緑農地が多く分布している。(図7)

さらに、栽培作物別に「田・畑」を分類すると、「栽培作物不明の畑」が32.7%と最も多く、「植木」が12.36%、「花き」が6.34%、「露地野菜」が5.63%となっている。(表3)

また、「農地」と「墓地・駐車場・資機材置場・残土置場」を図に示すと、特に東京外環自動車道の北側、国道122号の西側でこれらの土地利用が混在している。(図8)

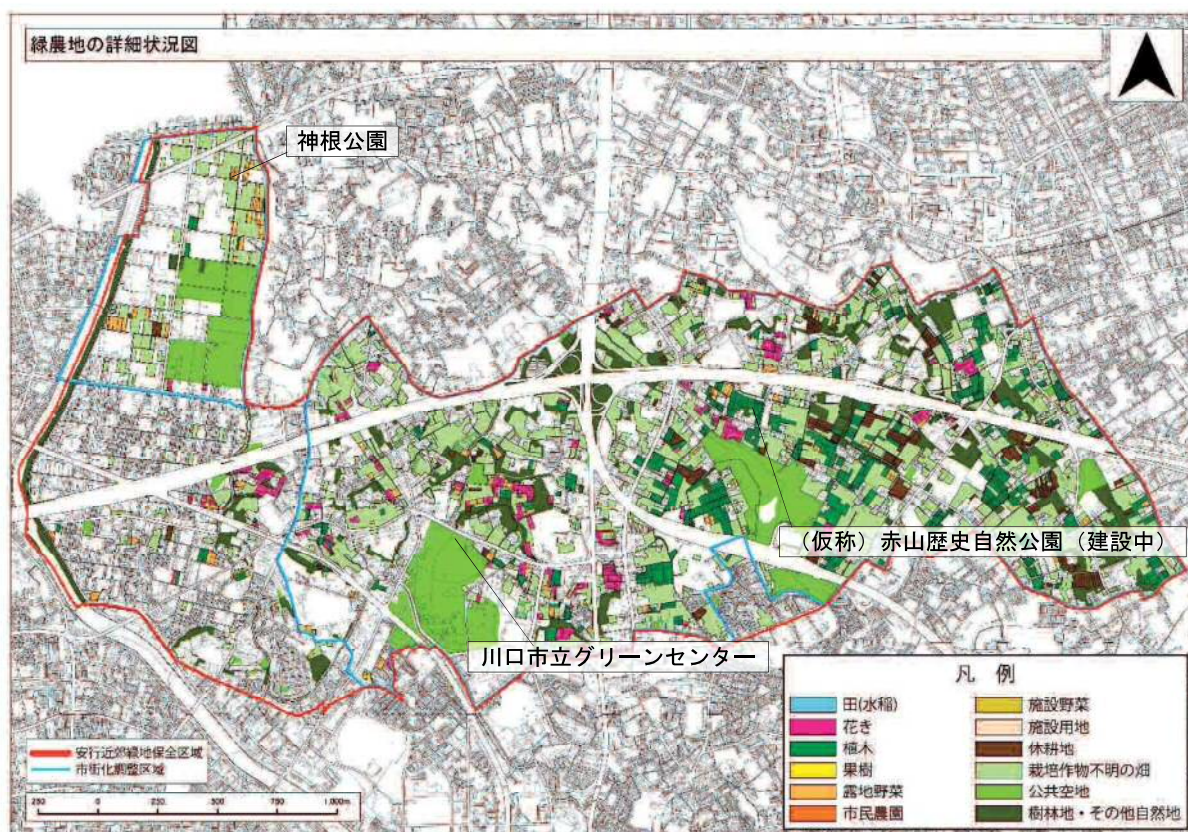


図7 緑農地の詳細状況図 (P.6の現況調査及び農政課調査を基に作成)

表3 緑農地の面積の内訳 (P.6の現況調査及び農政課調査を基に作成)

自然的土地利用の用途	面積 (ha)	割合	自然的土地利用の用途	面積 (ha)	割合
田(水稲)	0.15	0.06%	施設野菜	0.46	0.19%
花き	15.71	6.34%	施設用地	0.28	0.11%
植木	30.61	12.36%	休耕地	9.03	3.65%
果樹	0.09	0.04%	栽培作物不明の畑	80.99	32.70%
露地野菜	13.94	5.63%	公共空地	45.1	18.21%
市民農園	0.15	0.06%	樹林地・水面等	51.2	20.67%
			合計	247.70	100.00%

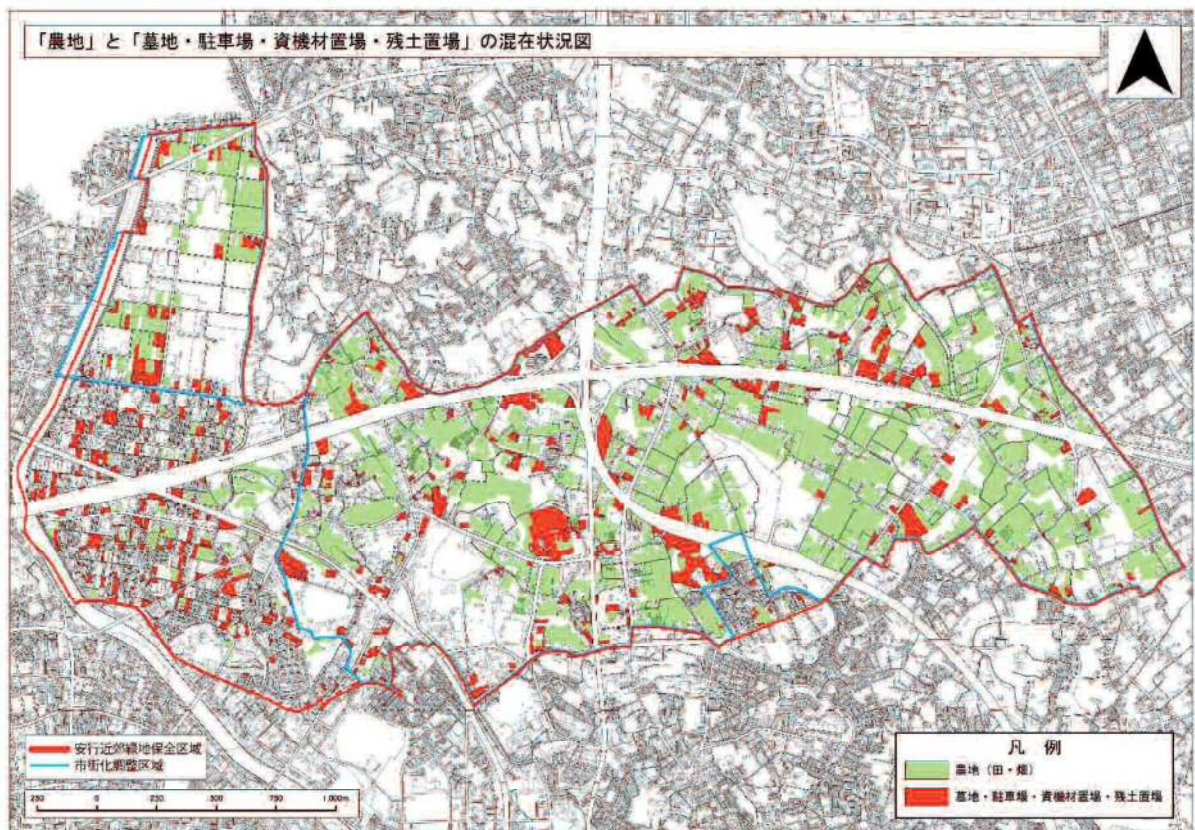


図 8 「農地」と「墓地・駐車場・資機材置場・残土置場」の混在状況図

④遊休農地

(仮称) 赤山歴史自然公園の東側で、首都高速川口線と東京外環自動車道に囲まれた区域及び国道 122 号より東側かつ外環より北側の区域に「遊休農地」が多く分布している。

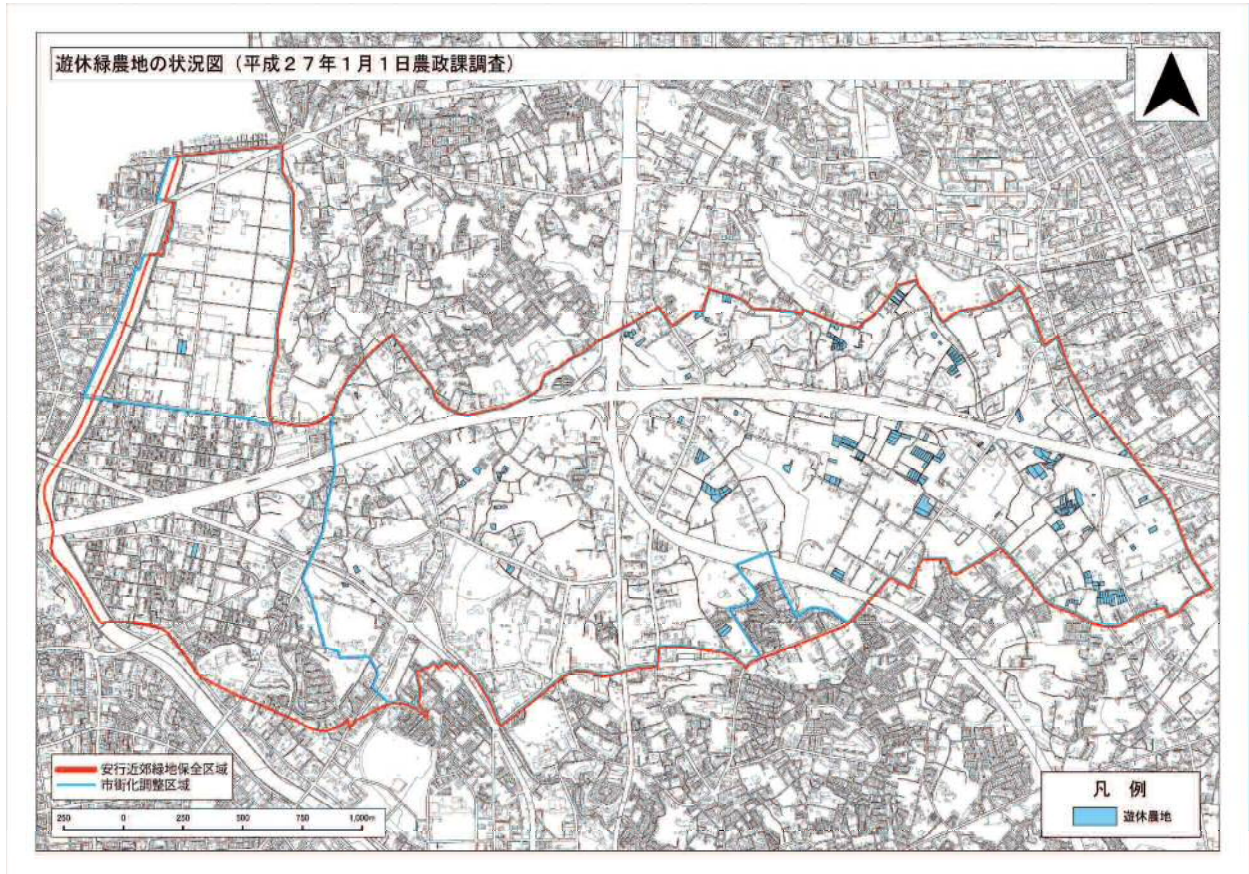


図 9 遊休緑農地の状況図 (平成 27 年 1 月 1 日農政課調査)

1-2 土地利用転換の状況整理

前項で調査した現在の土地利用から、「墓地」「駐車場」「資機材置場」「残土置場」について、土地利用転換の行われた時期について、航空写真を用いて整理する。

①土地利用の変遷

安行近郊緑地保全区域において、土地利用に大きく影響を与える法規制の変更や、その他の出来事などを以下の表に示す。

表 4 土地利用の変遷

時期	出来事
明治 6 年	川口市立神根小学校 開校
昭和 28 年	埼玉県花と緑の振興センター 開園
昭和 35 年	県立安行武南自然公園区域の指定（面積：1,159ha）
昭和 39 年	川口市水道局神根浄水場 稼働開始
昭和 42 年 2 月	安行近郊緑地保全区域の指定（面積：580ha）
昭和 43 年	川口市立神根東小学校 開校
昭和 45 年 8 月	市街化調整区域の指定（面積：417ha）
昭和 47 年	川口市立根岸小学校 開校
昭和 49 年	埼玉県立川口北高等学校 開校
昭和 53 年	埼玉協同病院 開業
昭和 56 年	川口市立在家小学校 開校
昭和 62 年	川口短期大学 開校
昭和 62 年 9 月	首都高速川口線及び川口 JCT 開通
平成 4 年 11 月	東京外環自動車道 和光 IC—三郷 JCT 開通
平成 13 年 3 月	埼玉高速鉄道線開通
平成 13 年	埼玉学園大学 開校
平成 26 年	国際興業株式会社 鳩ヶ谷営業所 開所

②過去の航空写真を用いた土地利用転換の把握

法規制の変更や交通インフラの整備があった各時期（※以下に具体的撮影日を記載）の航空写真と、平成 27 年 1 月 1 日現在「墓地」「駐車場」「資機材置場」「残土置場」となっている位置図を重ね合わせることで、どのような契機に、土地利用転換がなされたのか分析する。

安行近郊緑地保全区域指定直後の昭和 42 年当時の航空写真を見ると、区域内のほぼ全域が緑農地であったことがわかる。

※過去の航空写真の撮影日（国土地理院 地図・空中写真閲覧サービスより）（巻末参考資料）

安行近郊緑地保全区域指定直後の航空写真（昭和 42 年 4 月 23 日撮影）

首都高速川口線開業前の航空写真（昭和 59 年 11 月 22 日撮影）

東京外環自動車道開通直後の航空写真（平成 5 年 10 月 27 日撮影）

埼玉高速鉄道開業前の航空写真（平成 10 年 11 月 3 日撮影）

届出データのある年直前の航空写真（平成 24 年 1 月 1 日撮影）

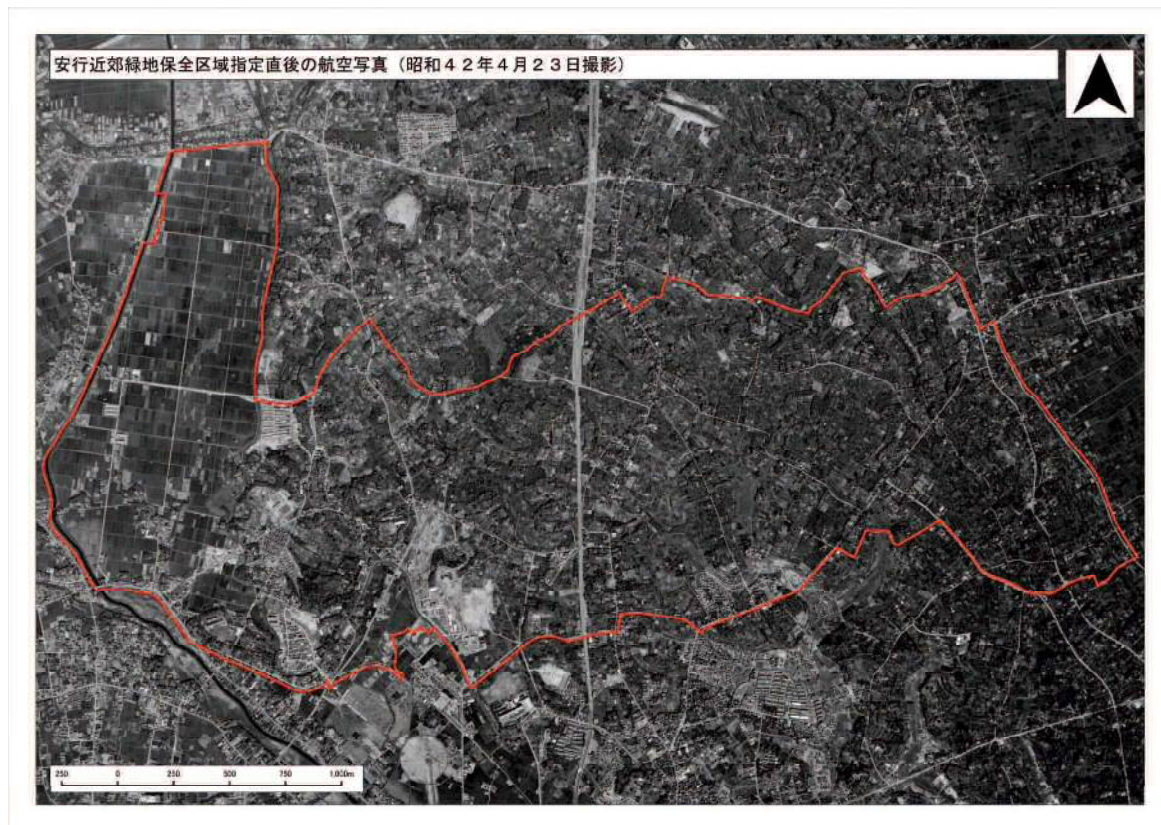


図 10 安行近郊緑地保全区域指定直後の航空写真（昭和 42 年 4 月 23 日撮影）

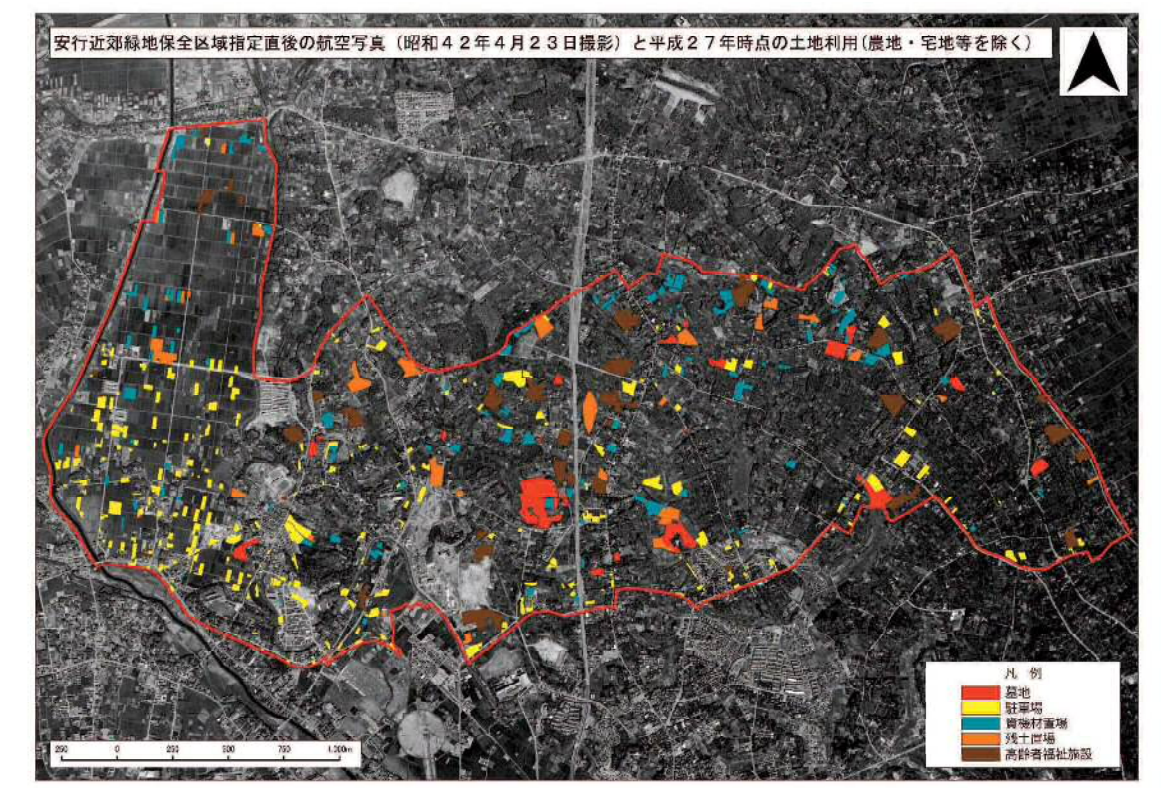


図 11 安行近郊緑地保全区域指定直後の航空写真（昭和 42 年 4 月 23 日撮影）と平成 27 年時点の土地利用（農地・宅地等を除く）