

平成 25 年度

集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査

「計画的な公園整備のための緑地活用検討調査

（川越市緑地公園活用連絡会）」

報告書

平成 26 年 3 月

国土交通省都市局

－ 目次 －

第1章	はじめに	
1-1	調査の主旨等	1
1-2	調査の主な内容	1
1-3	調査検討の流れ	2
第2章	川越市の都市特性と緑地水辺環境	
2-1	都市特性	3
2-2	緑地水辺環境	9
2-3	川越市の将来都市像	11
第3章	生産緑地及び都市公園の現状と課題	
3-1	生産緑地の現状と課題	13
3-2	都市公園等の現状と課題	23
第4章	生産緑地の保全・活用のあり方と方策検討	
4-1	保全・活用のあり方と方策メニュー	28
4-2	方策の内容	31
第5章	モデル地区での検討	
5-1	モデル地区の設定	49
5-2	モデル地区の概況と生産緑地の状況	50
5-3	方策展開の配慮事項	58
5-4	方策の内容とモデルプラン	59
第6章	伊佐沼周辺農地活用の方向性と連携モデル	
6-1	伊佐沼公園基本計画について	68
6-2	伊佐沼活用の方向性と和ハーブ	70
6-3	伊佐沼と緑地間の連携モデル	74
第7章	検討結果を踏まえた提案と今後の課題	86
7-1	検討結果を踏まえた提案	86
7-2	今後の課題	87
■関連資料		88
■参照資料		89
■調査概要		90

第1章 はじめに

1-1 調査の主旨等

(1) 計画的な緑地環境形成実証調査の主旨

地球温暖化・人口減少・超高齢化・財政制約等の社会情勢を踏まえ、それらに対応した集約型都市構造化を推進していくにあたっては、良好な都市環境の維持・形成や合理的な土地利用を推進する観点から、緑・オープンスペースの保全・確保や適切な土地利用転換を図っていく必要がある。

このためには、従来のような土地の公有化や規制といった手法のほか、緑地・農地について地域の合意形成のもと、計画的な土地利用コントロールを図る新たな手法を用いることが効果的と考えられる。

こうした観点から、国土交通省が具体的課題を抱える地方公共団体との協力の下、課題解決のための手法について即地的に検討する実証的な調査を実施するものである。

本調査は、公募により広く提案を募集するものであり、応募された提案の中から有識者によって構成される評価委員会において優れたものを選定し、提案の応募者へ調査を委託している。

(2) 計画的な公園整備のための緑地活用検討調査の目的

川越市は、国が実施する「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」の公募に対し、「計画的な公園整備のための緑地活用検討調査」を提案課題として応募し、選定された。

本調査は、これを踏まえて国土交通省の委託を受けて行うものであり、川越市の市街化区域の緑の主体をなす生産緑地に着目してその現状を把握するとともに、無秩序な土地利用転換の抑制と今後の公園整備や農のあるまちづくりに効果的に結びつく保全活用の方策を検討することを目的としている。

(3) 調査の体制

本調査では、庁内に学識経験者や関係機関からなる「川越市生産緑地公園活用検討会」を設置して検討を行った。

1-2 調査の主な内容

○生産緑地及び都市公園等の現況把握と課題整理

- ・市街化区域内に指定されている生産緑地について、現地調査を行って規模・接道状況・耕作状況・周囲の状況等の現状・課題を把握するとともに、生産緑地の先進的な活用事例について視察等を行う。
- ・市内に整備されている都市公園等の現状を把握し、今後の整備・管理における課題を整理する。

○生産緑地の保全・活用のあり方と方策検討

- ・川越市における生産緑地の保全・活用の方向と、それに基づくまちづくりの効果的な方策メニューについて検討する。
- ・保全・活用方策の内容と、適用にあたっての考え方を示す。

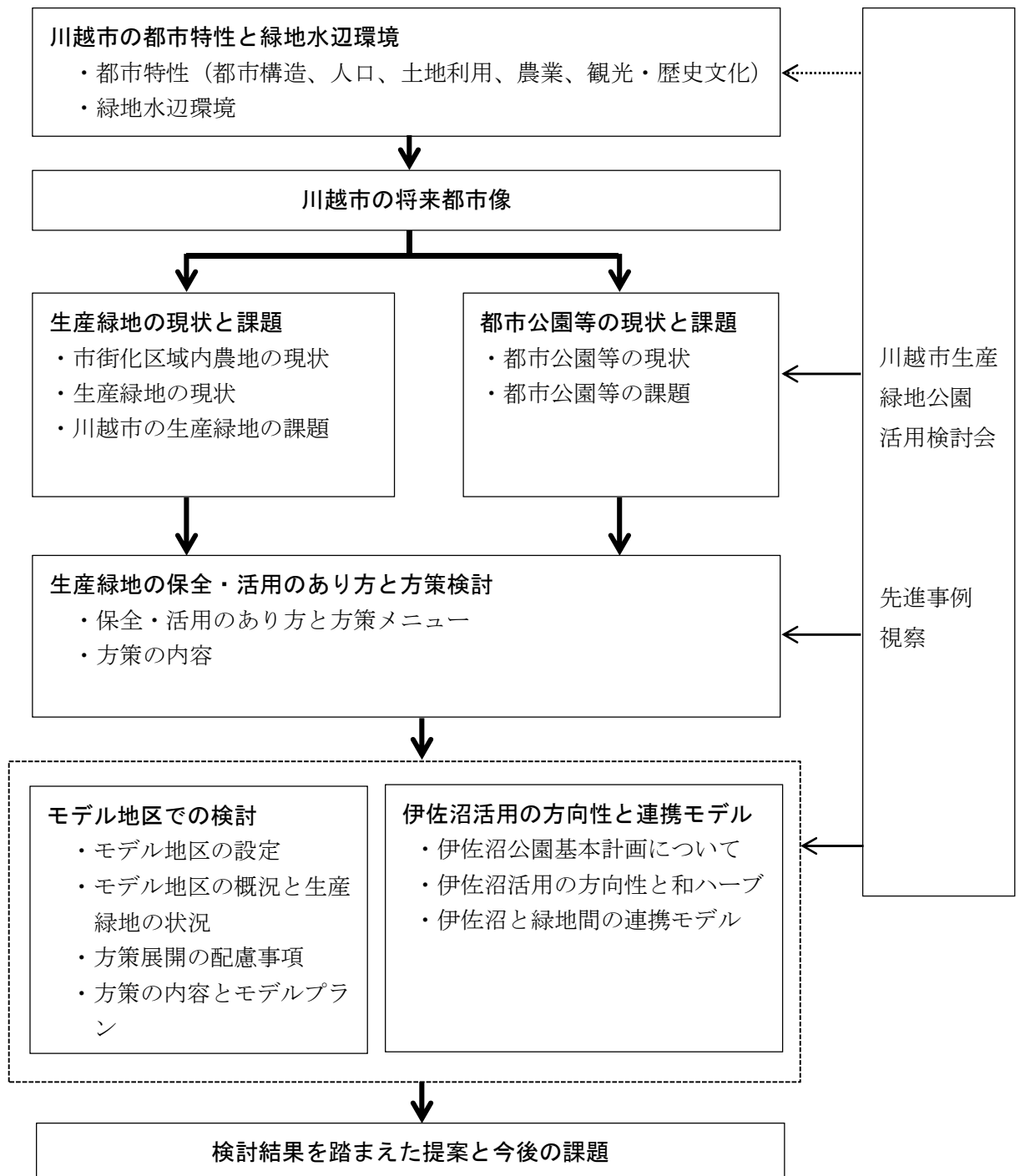
○モデル地区での検討

- ・方策検討のモデルとなる地区を設定し、方策検討で示した内容のより具体的・即地的な対応策を検討し、モデルプランを作成する。

○伊佐沼地区についての検討

- ・市内に分散する生産緑地をつなぐハブとしての伊佐沼活用の方向性と周辺地区のポテンシャルを活かした連携モデルについて検討する。

1-3 調査検討の流れ



第2章 川越市の都市特性と緑地水辺環境

2-1 都市特性

埼玉県南西部に位置する川越市は、大正11年に県下初の市制を施行し、その後、昭和14年に1カ村、昭和30年に9カ村を編入合併して現在の市域が形成された。

人口は34.7万人で、平成15年には関東地方で3番目の中核市に移行した。

江戸時代は親藩である川越藩の城下町として繁栄した都市であり、現在はその歴史文化的資源を活かした観光都市として、鉄道駅を中心に様々な都市機能が集積する商業都市として、また県内でも有数の経営耕地面積を有する農業地域として発展を続けている。

(1) 都市構造

①地勢

- 川越市の地形は、武蔵野台地と荒川・入間川流域の低地で構成されている。
- 市の中央部から南部・西部一帯にかけて広がる武蔵野台地は寺尾台、川越台、霞ヶ関・的場台、鶴ヶ島・坂戸台等の複数の台地からなっており、この台地面に市街地が形成されている。
- 荒川・入間川流域の低地は市の北部・東部一帯に広がっており、農地（水田）として利用されている。
- 台地と低地の境には、市街地を囲む形で入間川・新河岸川やその支川である小畔川・大谷川・不老川・久保川等が流れている。
- 西部の入間川右岸部分には扇状地が形成され、川越台、霞ヶ関・的場台の2つの台地を分ける形で広がっている。

②地区区分

- 川越市は、中心部の本庁地区と、昭和30年に合併した旧村域を基本とする芳野、古谷、南古谷、高階、福原、大東、霞ヶ関、霞ヶ関北、名細、山田の計11地区で構成されている。
- この11地区は、本庁地区から放射線状に伸びるJR川越線・東武東上線・西武新宿線の鉄道や国道16号・254号、主要地方道等の道路でつながっており、11地区の内、南古谷、高階、大東、霞ヶ関、霞ヶ関北、名細の6地区は、鉄道駅を中心とする商業施設集積地が形成されている。

図2-1 川越市の地形構造



出典：川越市地域防災計画

図2-2 地区区分図

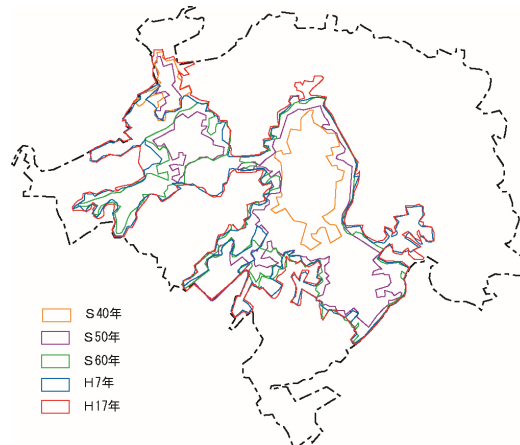


出典：統計かわごえ

③市街地構造

- 川越市は、江戸期に川越藩城下町の行政区画として町割りが実施された武家地・十ヶ町・郷分・門前地等の区域が現在の中心市街地であり、ここから放射状に広がる形で市街地が形成されている。
- 市街地の規模は昭和 50～60 年代に大きく拡大し、現在は市街化区域のほぼ全域がD I D区域となっている。
- 面的市街地整備は、昭和 30 年代以降 21 地区の土地区画整理事業や市街地再開発事業を進めてきたが、面積的には市街化区域の約 19%にとどまっている。
- 面的整備地区以外の郊外部の市街化区域では、近年各所でミニ開発が行われており、計画的な市街地形成を妨げる要因となっている。

図 2-3 人口集中地区の変遷



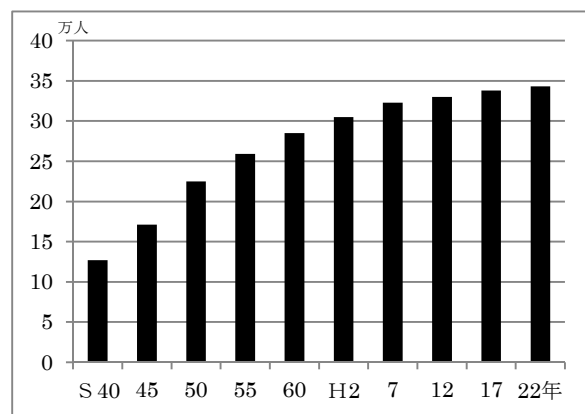
出典：都市計画マスタープラン

(2) 人口

①人口動向

- 川越市の人口は 347,000 人（平成 25 年 1 月 1 日現在）で、県下第三位の規模を有している。
- 昭和 40 年代以降急激に増加した川越市の人口は、その後の出生率の低下や社会流動の減少などにより増加率が徐々に低下しているものの、今日まで増加傾向は続いている。

図 2-4 人口の推移

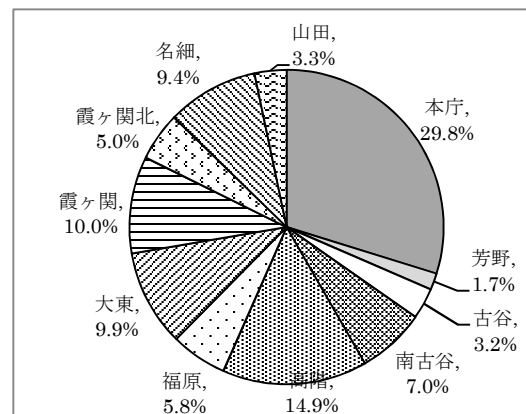


出典：国勢調査資料より作成

②地区別人口の構成と推移

- 地区別の人口では、本庁地区が全体の約 3 割、10 地区の出張所管内の人口が約 7 割という構成になっている。
- 出張所管内の地区では、高階地区が全人口の 14.9%で最も多く、次いで霞ヶ関地区 10.0%、大東地区 9.9%、名細地区 9.3%の順が多い。
- 平成 15～25 年の直近 10 年間における地区別の人口動向では、9 地区で増加、2 地区で減少が見られる。このうち最も増加率の高い南古谷地区では 10 年間で約 5,000 人が増加し、増加率は 25.4%であった。

図 2-5 地区別の人口構成



出典：総務部統計課資料より作成

- ・人口減少が見られるのは古谷地区と霞ヶ関北地区で、特に霞ヶ関北地区は10年間で約1,200人が減少し、減少率は-6.6%に達している。
- ・人口の高齢化は全地区で進行しているが、地区別の人口増減と平均年齢の関係をみると、増加率の高い南古谷地区・芳野地区・山田地区等で平均年齢が低く、減少した霞ヶ関北地区や古谷地区で平均年齢が高いという傾向が見られる。

表 2-1 直近 10 年間の地区別人口の増減

地区名	H15～25 年		平均年齢
	増減人口	増減率	
本庁	3,280 人	3.3%	44.0 人
芳野	721	14.1	42.8
古谷	▲180	▲1.6	44.7
南古谷	4,847	25.4	40.5
高階	251	0.5	44.2
福原	1,562	8.4	43.3
大東	1,593	6.0	42.4
霞ヶ関	1,777	5.4	43.3
霞ヶ関北	▲1,250	▲6.6	47.7
名細	2,055	6.8	44.3
山田	1,240	12.2	42.1
全市	16,256 人	4.9	43.7

出典：かわごえ市政概要より作成

③市街化区域における人口の増減

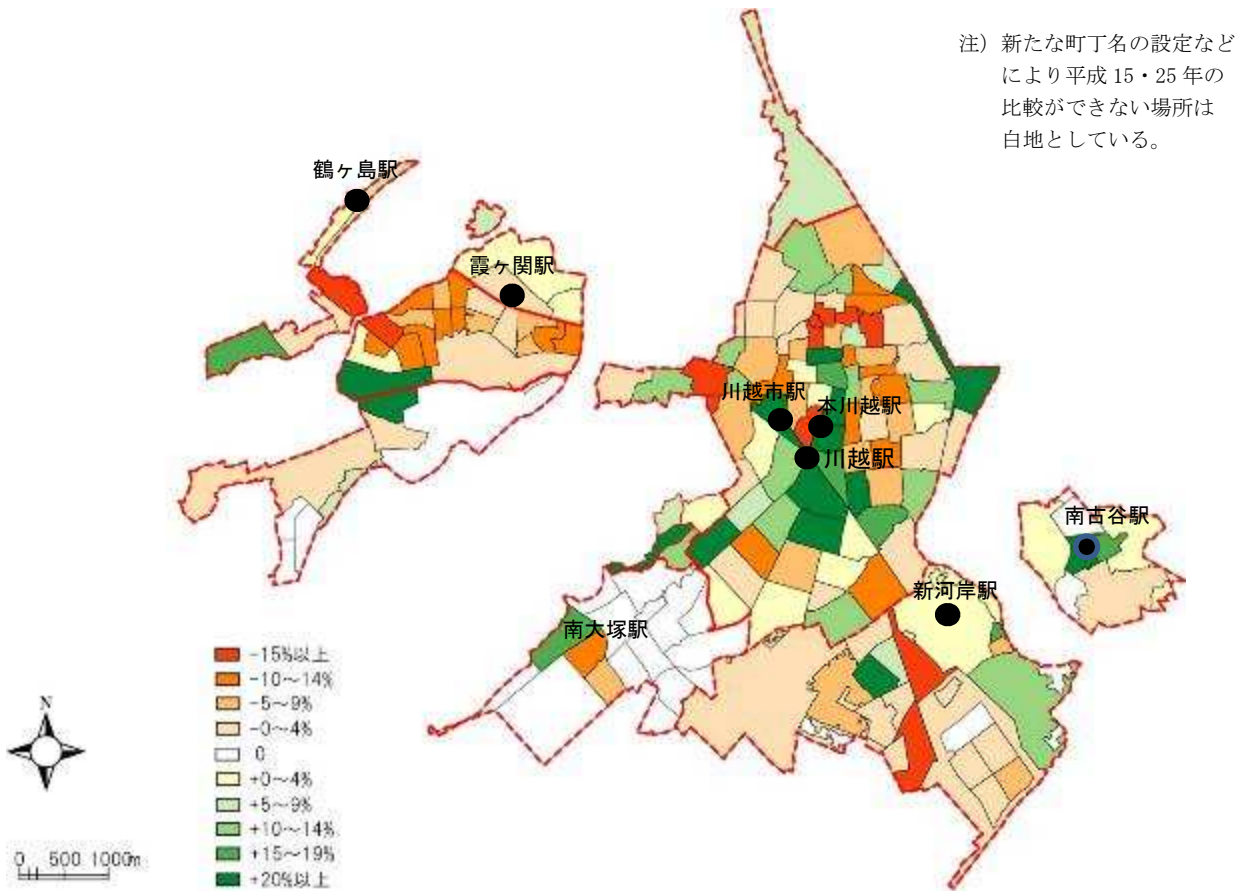
- ・平成 15～25 年の 10 年間に於いて、市街化区域人口は約 5.5% (約 15,000 人) 増加している。
- ・市街化区域を持たない古谷地区と工業系用途地域の芳野地区を除く 9 地区の市街化区域人口の動向では、霞ヶ関北地区を除く 8 地区で人口が増加している。
- ・このうち、増加率が最も高いのは南古谷地区の 20.3% であり、次いで大東地区 12.9%、名細地区 10.5%、福原地区 10.1% の順となっている。また、霞ヶ関北地区の人口減少率は -6.6% である。
- ・図 2-6 は市街化区域人口の増減を町丁字別に見たものである。図からは町丁字別の増減は「まだら模様」で明確な分布パターンは読み取れないものの、本庁地区・南古谷地区・高階地区・大東地区などの鉄道駅周辺や国道等の幹線道路沿いで増加していることがうかがえる。
- ・減少している町丁字は、本庁地区北部の今成町・石原町、東部の仙波町や小仙波町の一部、南部の岸町・新宿町・旭町の一部、霞ヶ関北地区の霞ヶ関北町・霞ヶ関東町・伊勢原町、霞ヶ関地区の笠幡・的場、名細地区の的場などであり、本庁地区の中心市街地の外周部や霞ヶ関北地区で減少が見られる。
- ・なお、大東地区は新しい町丁名設定などのため、増減の把握ができない区域が多い。

表 2-2 過去 10 年間の市街化区域・地区人口の増減

地区名	市街化区域人口 (H25 年)	H15～25 年	
		増減人口	増減率
本庁	103,400 人	3,300 人	3.3%
南古谷	17,100	2,800	20.3
高階	51,500	700	1.4
福原	15,300	1,400	10.1
大東	27,600	3,200	12.9
霞ヶ関	33,200	2,400	7.8
霞ヶ関北	17,600	▲1,300	▲6.6
名細	23,900	2,300	10.5
山田	5,400	300	7.3
計	295,000 人	15,100 人	5.5

- 注) ・市街化区域人口は、「かわごえ市政概要」の町丁字別世帯と人口 14 年度・24 年度より作成している。
- ・市街化区域と市街化調整区域にまたがる字を持つことなどから、人口は約数で示している。
 - ・新たな町丁名の設定などにより平成 15・25 年の比較ができない区域は除いている。

図 2-6 直近 10 年間 (H15~H25 年) の町丁字別人口の増減



出典：かわごえ市政概要より作成

(3) 土地利用

- 平成 25 年現在の川越市の地目別土地利用は、「宅地」が 31.1%で最も多く、次いで「その他」20.4%、「田・畑」の農地が合わせて 35.9%、「雑種地」8.8%の順となっている。
- 平成 15~25 年の過去 10 年間の土地利用の推移をみると、宅地が 18.3%増、田・畑の農地が 18.1%減、山林が 17.9%減となっており、農地や山林を蚕食する形で宅地が拡大したことを示している。
- なお、平成 20~25 年の直近の 5 年間における宅地増加率は 3.9%にまで低下している。

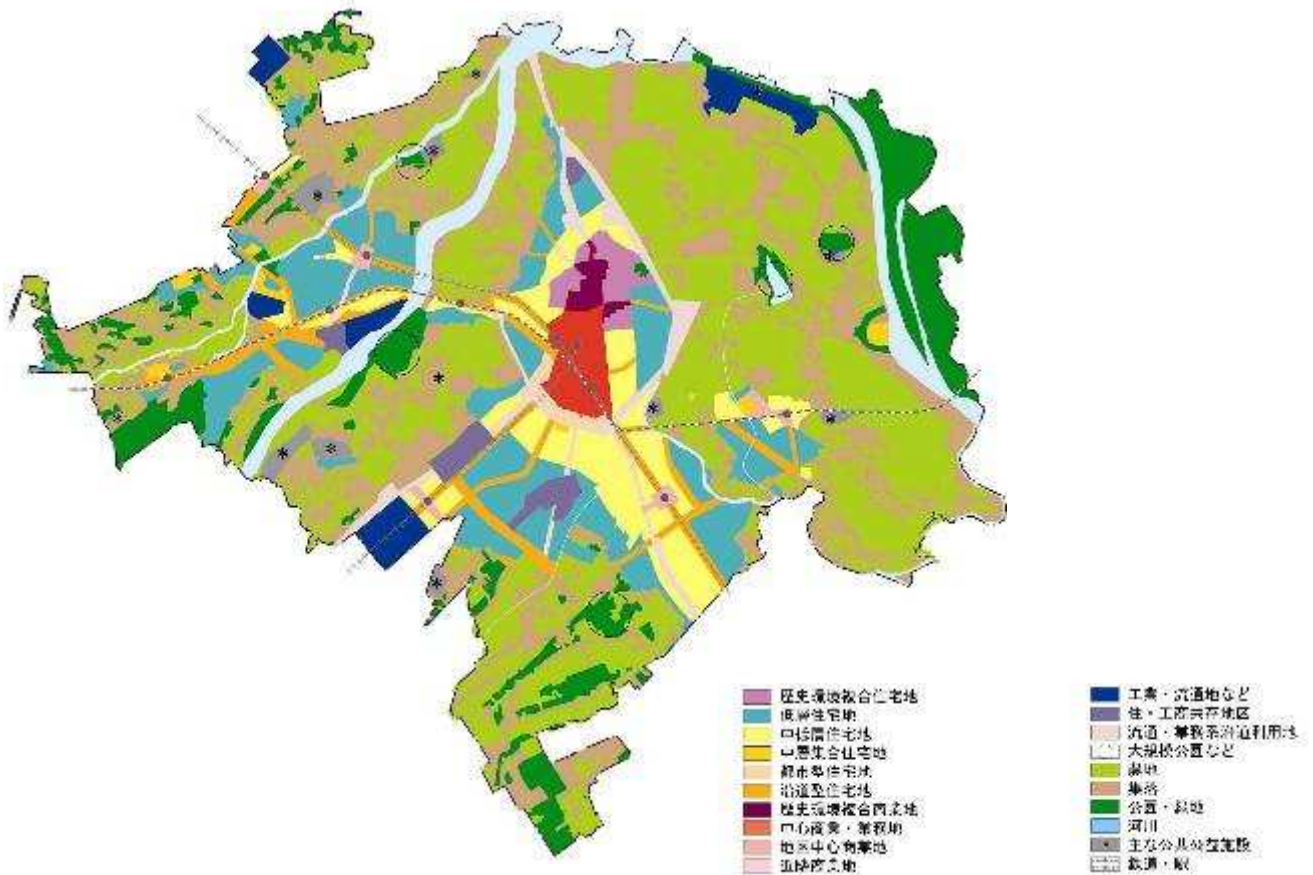
表 2-3 地目別土地利用面積

地目	面積 (ha)	構成比 (%)	H15-25 年の増減率 (%)	H20-25 年の増減率 (%)
総数	109.16	100.0		
宅地	33.93	31.1	18.3	3.9
田	21.24	19.5	▲6.2	▲2.2
畑	17.86	16.4	▲11.9	▲4.5
山林	3.71	3.4	▲17.9	▲8.8
池沼	0.07	—	▲12.5	0.0
原野	0.41	0.4	32.3	▲2.4
雑種地	9.63	8.8	▲8.9	1.2
その他	22.31	20.4	10.1	10.1

出典：情報統計課資料より作成

図 2-7 土地利用現況

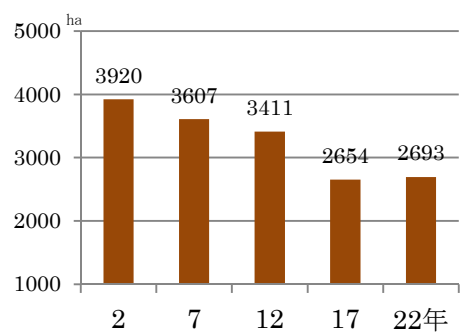
出典：都市計画マスタープラン



(4) 農業

- ・平成 22 年現在の川越市の経営耕地面積は 2,667 ha で県内第 4 位の面積を保有しており、農業算出額も 784 億円で県内第 4 位の地位にある。
- ・川越市の農業形態は台地と低地に区分される地形構造に規定されており、低地には主に水田 (1,651 ha) が、台地には主に畑地 (972ha) ・樹園地 (44ha) が広がっている。
- ・川越市では、平成元年以降も毎年 30~40ha 規模で住宅用地等への農地転用が続いており、過去 20 年間 (平成 4~23 年) の転用面積の累計は 875ha に達している。
- ・市内の主な生産作物は野菜類で、かぶ・ちんげんさい・枝豆の収穫量は県下第 1 位である。また、江戸時代から「川越芋」として親しまれてきた「さつまいも」や「さといも」も主要生産物となっている。

図 2-8 経営耕地面積の推移

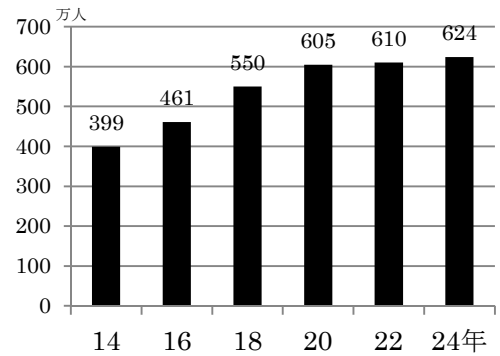


出典：農業実績、川越市農業委員会より作成

(5) 観光・歴史文化

- ・城下町としての歴史を持つ川越市は、歴史まちづくり法に基づき、「歴史的風致維持向上計画」の国による認定を受けており、社寺・蔵の町並みなど特色ある観光資源・歴史文化資源を有する街として多くの観光客が訪れている。
- ・川越市の観光客数は平成14年まで300万人台が続いていたが、観光振興の取組などから平成18年には500万人台、平成20年代には600万人台に増加し、平成24年現在では624万人に達している。
- ・主な観光資源は蔵造りの町並み・時の鐘・菓子屋横丁・川越本丸御殿・喜多院などであり、観光面から見た川越市の特性としては、日帰り観光客が97.2%と圧倒的に多いこと、観光客の主な立ち寄り地が特定のエリアに限定されていること、観光客は50才以上の中高年齢層が中心であること、リピーター客が約4割を占めていることなどが挙げられる。
- ・主な歴史文化資源として、観光資源でもある重要伝統的建造物群保存地区である蔵造りの町並み、喜多院等の社寺、川越本丸御殿等が挙げられる。

図2-9 入込観光客数の推移



出典：観光課資料より作成



写真1 時の鐘

図2-10 観光・歴史文化資源分布図

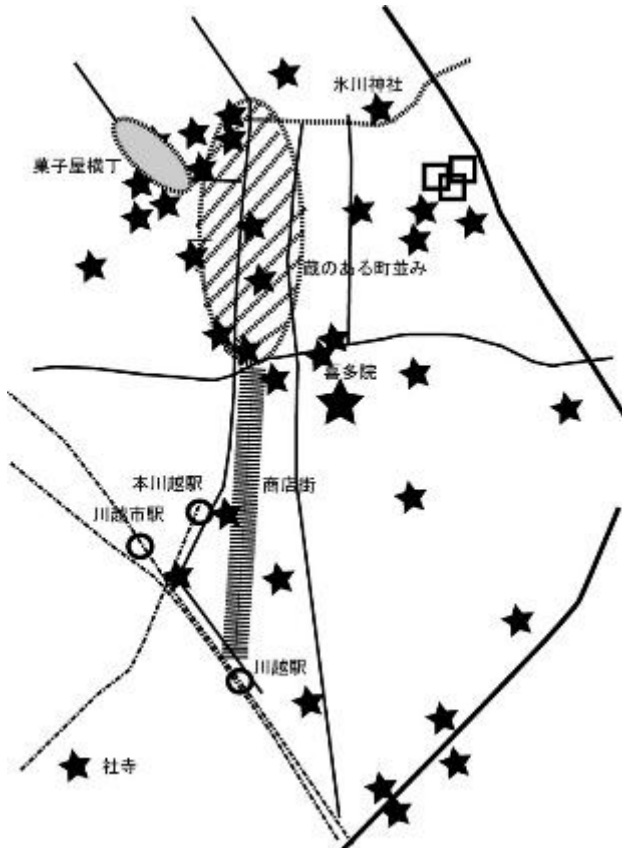


写真2 蔵造りの町並み



写真3 喜多院

2-2 緑地水辺環境

(1) 緑地

- ・緑の基本計画によれば、平成17年3月末現在の川越市の緑の現況面積は5,971.4haで、市域面積の54.7%が緑被地となっているが、その後の宅地面積の増加等を考えると、平成25年現在の緑被率は概ね50%程度と想定される。
- ・川越市の緑は農地が主体であり、市街地を包み込む形で広がる低地・台地の水田・畑地や、市街地内の宅地と混在する農地が緑の環境の基盤を形成している。
- ・山林は、小規模ながらもまとまった雑木林が福原地区・霞ヶ関地区・名細地区などに分布しているが、近年は減少が続いている。

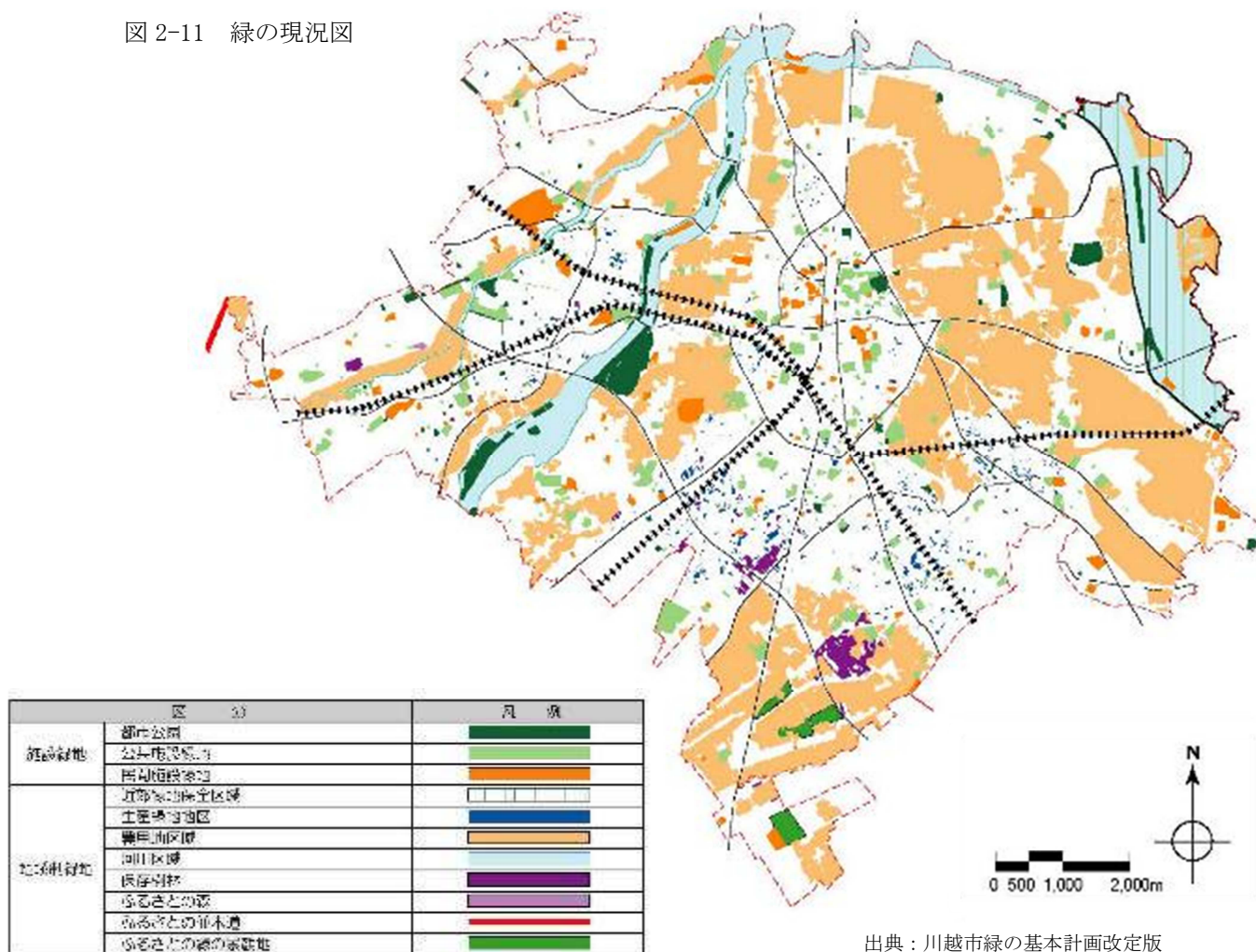
表 2-4 川越市の緑の量

区分		平成17年 面積 (ha)	構成比 (%)
施設緑地	都市公園	146.0	2.4
	公共施設緑地	152.4	2.6
	民間施設緑地	102.7	1.7
その他の緑	水面：河川・沼・水路	142.5	2.4
	水辺：河岸	742.4	12.4
	山林：原野その他これらに類するもの	475.4	8.0
	農地：牧草地その他これらに類するもの	4,210.0	70.5
緑の現況量の総計		5,971.4	100.0
市域面積に対する割合		54.7%	

出典：川越市緑の基本計画改定版（平成20年3月策定）に一部加筆。

平成17年の調査では、空中写真のオルソ画像による緑被の抽出を行っている。

図 2-11 緑の現況図

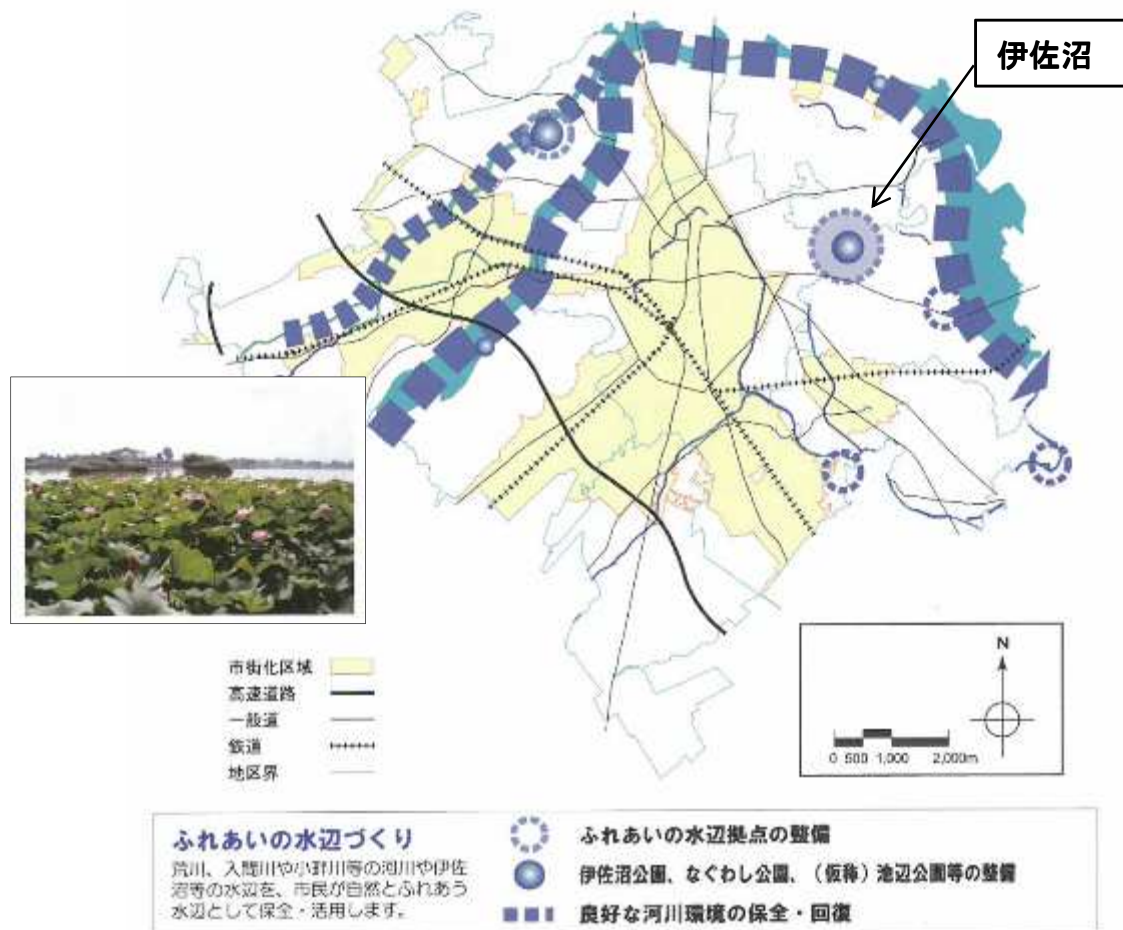


出典：川越市緑の基本計画改定版

(2) 水辺

- ・緑の基本計画において、「ふれあい水辺拠点」として位置付けられている伊佐沼は、県内最大規模（水面積 24.7ha）の灌漑用溜池であり、隣接する公園や周辺の農地と合わせて、市民にとって、水と緑の調和のとれた憩いの場となっている。
- ・市民の身近な水辺空間の再生を図るため、緑の基本計画では、伊佐沼の良好な水質を維持するとともに、群生している古代ハスやヨシの再生を図ることとなっている。
- ・緑の基本計画に従い、伊佐沼周辺における、水、花、緑の豊かな自然環境を活用し市民共有のレクリエーションの場として整備を進めている。

図 2-12 水と緑の環境図



出典：川越市緑の基本計画改訂版

2-3 川越市の将来都市像

(1) 将来人口

川越市都市計画マスタープラン（平成 21 年 7 月策定）では、近年の人口増加率が減少傾向を示していること、社会増が過去の水準を維持できないこと、少子高齢化がより進行することなどから、目標年次である平成 34 年の将来人口規模を、現在よりも約 15,000 人少ない 332,000 人と設定している。

また、平成 23 年 3 月に策定した川越市第三次総合計画後期基本計画でも、今後長期にわたって人口の減少が続くと見込んでいる。

現在人口（平成 25 年） 347,000人	➡	将来人口（平成 34 年） 332,000人
---------------------------	---	---------------------------

(2) 将来都市構造

将来の都市の姿については、上記の将来人口を念頭に次のような都市構造を示している。

①都市活動軸の形成

放射状・環状に配置された幹線道路を中心とする都市軸と、3本の鉄道を中心とする鉄道軸の強化により、多量の人・物・情報が流れる都市活動軸を形成する。

②地域活動拠点の形成

現在の中心市街地である都心核、霞ヶ関・南大塚・新河岸・南古谷の各駅一帯を中心とする生活圈域の地域核、的場・笠幡・鶴ヶ島・西川越・安比奈新線駅一帯を中心とする生活核、川越狭山・富士見・川越の工業団地の産業拠点で構成される、地域活動の拠点を形成する。

③自立した5つの生活圏の構築

現在の放射状に拡大した市街地を、都心核と4つの地域核を中心とする5つの生活圏として設定し、地域特性を活かした日常生活の中でのまとまりのある圏域を構築する。

④都市と自然が共生する2つのゾーンの設定

都心核・地域核を中心とするまとまりのある市街地と、市街地を包み込む農地・樹林地・河川等のまとまりにより、コンパクトな市街地とそれを包み込む自然共生ゾーンを形成する。



都市計画マスタープランに示す将来人口や将来都市構造からは、今後、都心核である中心市街地や地域核を形成する鉄道駅周辺部などで街中居住人口が増加するとともに、後背市街地では郊外居住人口の緩やかな減少が進む中で開発圧も次第に低下し、落ち着いたある居住環境が形成されていくと想定され、前述した直近 10 年間における町丁字別の人口増減もそうした市街地のコンパクト化の傾向を示している。

図 2-13 将来都市構造



出典：都市計画マスタープラン

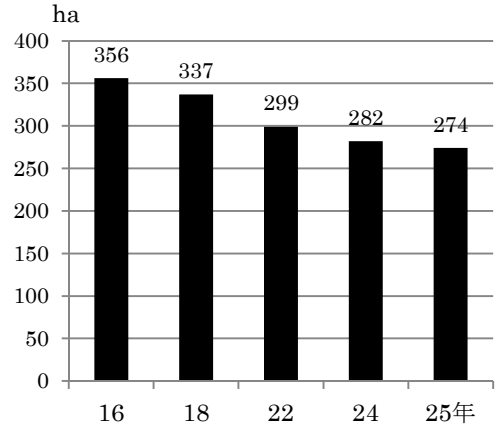
第3章 生産緑地及び都市公園の現状と課題

3-1 生産緑地の現状と課題

(1) 市街化区域内農地の現状

- 川越市の市街化区域には、平成25年1月現在で274.5haの農地（生産緑地と宅地化農地を総称して都市農地という）が存在している。
- これらの都市農地は市街化区域面積の8.5%を占めており、樹林地の少ない川越市では都市公園とともに川越市の街の緑の環境を支える重要な要素となっているが、その約半分は宅地予備軍である宅地化農地が占めることから、都市農地全体の面積は減少が続いており、直近の10年間（平成16～25年）では約82ha（23%）が失われている。

図3-1 市街化区域内農地面積の推移



川越市農業委員会 事業実績資料より作成

(2) 生産緑地制度の概要

項目	内容
目的	良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。
指定要件	市街化区域内の農地で、次の要件に該当するもの。 ①利用可能な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの ②500㎡以上の面積を有するもの ③農林業の継続が可能な条件を備えているもの
管理者の義務	生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、生産緑地を農地等として管理しなければならない。
行為制限	生産緑地内での以下の行為については、市町村長の許可が必要である。 ①建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 ②宅地の造成、土石の採取その他土地の形質の変更 ③水面の埋め立て又は干拓
土地の買取り申請	次の場合、市町村長に土地の買取りを申請することができる。 ①主たる農業従事者が死亡等の理由で従事することが出来なくなった場合 ②指定から30年が経過した場合 生産緑地法の一部改正により平成4年度から生産緑地の指定がなされたことから、30年後にあたる平成34年度より買取り申請ができるが、買取れず斡旋不成立となった場合は行為の制限が解除される。
生産緑地の取得の斡旋	市長村長は、買取り申し出後1か月以内に買取るか、買取らないかを生産緑地の所有者に通知しなければならない。 また、市町村長は、買取り申請の申出がなされた生産緑地について、買取らない旨を通知した場合は、農林漁業の希望者が生産緑地を取得できるよう、斡旋することに努めなければならない。
生産緑地の解除	買取り申出後3か月以内に生産緑地の所有権の移転が行われなかったときは、行為の制限が解除される。
税制上の優遇措置	①生産緑地については、固定資産税・都市計画税の宅地並み課税が適用除外（農地並み課税）となる ②終身営農を原則として、相続税の納税猶予が受けられる 生産緑地の相続人が終身営農を続けた場合、死亡時は相続税の納税猶予の特例が適用され免除となる。
営農困難時貸付け制度の創設	終身営農については、平成21年度の税制改正において営農困難時貸付け制度が創設され、猶予期間中にやむを得ない事情により営農継続が困難となった場合は、農地の貸付けをしても納税猶予の継続が認められるようになった。

(3) 生産緑地の現状

① 指定及び分布の状況

- 川越市の生産緑地は平成 25 年 3 月現在で 489 地区、143.8ha（市街化区域面積の約 4.5%）が指定されているが、生産緑地も年々減っており、直近の 10 年間（平成 16～25 年）では指定面積が 17.5ha（減少率 10.8%）、1 年間平均で約 1.5～2.0ha ずつ減少している。
- 生産緑地は、宅地化農地と混在する形で市街化区域内に幅広く指定されており、特に本庁地区の中心市街地外周部と南部の郊外市街地である南古谷地区・高階地区・福原地区・大東地区に多く指定されている。
- 生産緑地面積の減少は地区ごとにばらつきがあり、指定面積の多い高階地区、大東地区、霞ヶ関地区で減少率が高くなっている。

図 3-2 生産緑地面積の推移

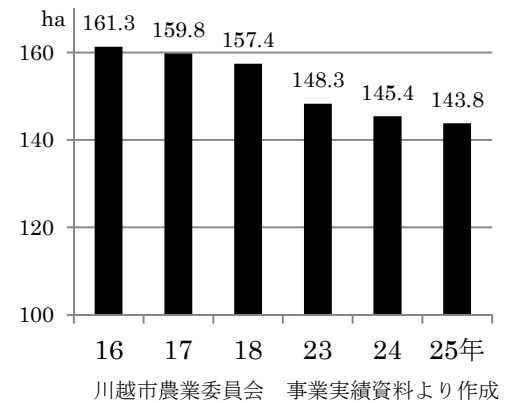


表 3-1 生産緑地面積の地区別構成

地区	面積 (ha)		構成比 (%)	H12～25 年 減少率 (%)
	H12 年	H25 年		
本庁	21.60	19.63	13.7	-9.1
南古谷	23.52	21.97	15.3	-6.6
高階	39.99	35.50	24.7	-11.2
福原	21.22	20.63	14.3	-2.8
大東	30.33	24.05	16.7	-20.7
霞ヶ関	12.64	10.77	7.5	-14.8
霞ヶ関北	0.20	0.20	0.1	0.0
名細	6.60	6.15	4.3	-6.8
山田	5.17	4.89	3.4	-5.4
計	161.27	143.79	100.0	-10.8

川越市農業委員会 事業実績資料より作成

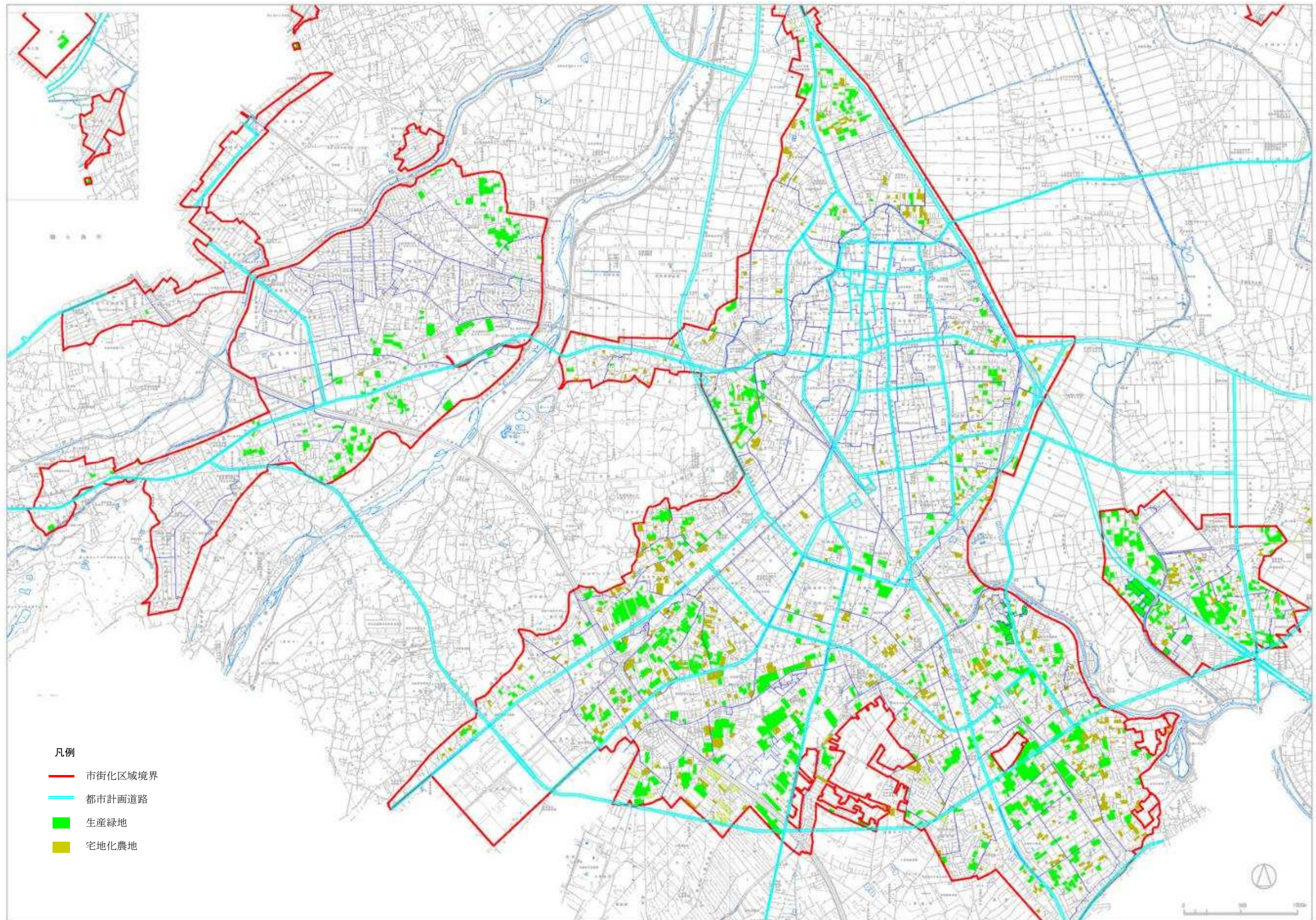
- 生産緑地の地目別箇所数では、田が 123 箇所（約 27ha）、畑が 428 箇所（約 114.8ha）で、田・畑の面積比率は 2 : 8 の割合となっており、田は低地面に位置する南古谷地区に集中している。
- 規模別の構成では、1001～3000 m²規模のものが 214 箇所でもっとも多く、次いで 501～1000 m²（133 箇所）、3001～5000 m²（59 箇所）の順となっている。また、南古谷地区・高階地区・大東地区を中心に 18 箇所の 10000 m²を超える規模の生産緑地が指定されている。
- 指定年次別の構成では、平成 4 年の指定が 428 地区で約 9 割を占めるが、この他に平成 6 年指定が 48 地区、平成 8 年指定が 12 地区、平成 24 年指定が 1 地区見られる。

表 3-2 生産緑地の指定地区数と指定面積（平成 25 年 3 月 31 日現在）

地区	指定地区数・ 指定面積 箇所、㎡	地目別箇所数と指定面積		規模別の構成（箇所）						
		田 箇所、㎡	畑 箇所、㎡	500 ㎡ 未満	501～ 1000 ㎡	1001～ 3000 ㎡	3001～ 5000 ㎡	5001～ 10000 ㎡	10000～ 20000 ㎡	20001 ㎡ 以上
本庁	87	28	69	3	31	36	10	6	1	
	174,384.1	51,777.9	122,606.2							
南古谷	74	59	46	1	21	32	7	9	4	
	217,042.3	154,326.1	62,716.2							
高階	115	10	111		33	49	17	11	4	1
	351,945.1	15,569.3	336,375.8							
福原	40	1	40		5	13	8	11	1	2
	204,849.6	591.0	204,258.6							
大東	77	1	75	2	15	36	10	11	3	
	241,469.4	8,767.0	232,702.4							
霞ヶ関	53	4	51	2	19	21	5	6		
	105,494.8	8,825.0	96,669.8							
霞ヶ関 北	1	0	1		1					
	939.0	0	939.0							
名細	19	0	19		1	14	1	1	2	
	60,834.5	0	60,834.5							
山田	23	20	16		7	13	1	2		
	48,949.2	36,025.1	12,924.1							
市全域	489	123	428	8	133	214	59	57	15	3
	1,405,908.1	275,881.5	1,130,026.6	1.6%	27.2%	43.8%	12.1%	11.6%	3.1%	0.6%

注)・表の数値は都市計画課資料によるものであり、農業委員会の事業実績の数値とは多少異なる。

- ・地目別箇所数は、田・畑を合わせて持つ地区があるため、指定地区数とは一致しない。
- ・規模別構成の%数字は、割合を示す。



②周辺部の状況

- 生産緑地の周辺状況は様々であるが、生産緑地が多く分布する南部の郊外市街地では宅地化が進行しており、2面以上が住宅等と接するものや、周辺部に住宅地が迫っているものが見られる。また、3面が高層マンションや工場・住宅の建物に囲まれるなど、生産環境が大きく低下しているものも見られる。



写真1 3面を建物で囲まれている



写真2 周辺部で宅地化が進んでいる



写真3 田園地帯に隣接する



写真4 学校用地に隣接する

③耕作の状況

- 生産緑地地区では、ほとんどの地区で適正な農作物栽培が行われているが、一部には放置され荒地化した地区が見られる。
- 主な生産作物は水稲とネギ・サトイモ・サツマイモなどの野菜類で、一部にビニールハウスによる花卉や苗の栽培も見られる。
- 一部の生産緑地はJAいるま野が設置・管理する「ふれあい農園」として活用されており、地区住民の活発な農とのふれあい活動の場となっている。



写真1 サツマイモ畑



写真2 里芋畑



写真1 ふれあい農園として利用されている



写真2 学校農園として利用されている



写真3 放置され荒地化している



写真4 生産緑地内の野菜販売所

④接道の状況

- ・生産緑地の大部分は道路と接しているが、幅員については4m未満の道路と接するものも多い。
- ・土地区画整理事業等の面的市街地整備が行われていない地区では、道路と接しない住宅に囲まれた場所に立地するものや、行き止まりの場所に立地するものも見られる。



写真1 4m以上の道路と接する



写真2 細い農道と接する



写真3 細い通路の行き止まり地にある



写真4 住宅地内の細い通路と接する

⑤周辺道路との高低差

- ・周辺との高低差のない地区が大部分を占めるが、0.3～1.5mの高低差のある地区や水路で仕切られているものも見られる。



写真1 周辺道路との間に高低差がある



写真2 水路で仕切られている



写真3 盛土され道路面より高くなっている



写真4 斜面地上の生産緑地

(4) 川越市の生産緑地の課題

①生産緑地を巡る状況

(生産緑地の継続・解除)

・都市マスタープランに示す将来人口や将来都市構造からは、中長期的な人口減少や都心核・地域核を中心とするコンパクトな市街地構造への転換などにより、生産緑地が多く指定されている郊外市街地一帯での宅地化等の開発圧は次第に鈍化すると考えられる。

生産緑地所有者の多くは、マンション・アパート・駐車場等の不動産収入で税金を支払い、経営のバランスを取っている状況であり、これらの収入の上に自己の保有する土地の一部を生産緑地として営農している現実を考えると、開発圧の低下とそれに伴う状況の変化は、固定資産税・都市計画税の優遇措置を受けている生産緑地所有者にとっても存続が難しくなる可能性が高くなることが考えられる。

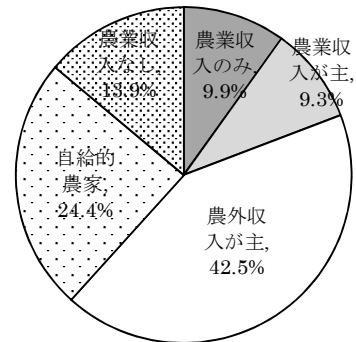
市内の農業者に対するアンケート調査では、「農業外収入が主」という回答が4割を占め、「農業収入のみ」又は「農業収入が主」という回答は、それぞれ1割以下である。

・川越市の生産緑地地区の約9割（428地区／489地区）は平成3年の法律改正に伴い、平成4年に指定されていることから、9年後の平成34年には一斉に土地の買取り申請ができる時期を迎える。しかしながら、過去の事例からも市による生産緑地の買い上げには財政上大きな制約があり、労働力に頼る畑地では斡旋にも限界があることなどから、結果としてこれを機に生産緑地の指定解除に進む可能性も考えられる。

・一定の敷地規模を必要とする生産緑地では、均分相続や相続税問題が農地の売却・転用を促す大きな要因となっている。複数の子供がいる場合は均分相続により生産緑地が分割され農地の利用が困難になる。また、相続税支払いでは、生産緑地所有者は相続人の終身営農を条件に相続税の納税猶予が認められているが、長期的な農業継続へのためらいなどから、この特例措置を選択しないケースも増加すると考えられる。

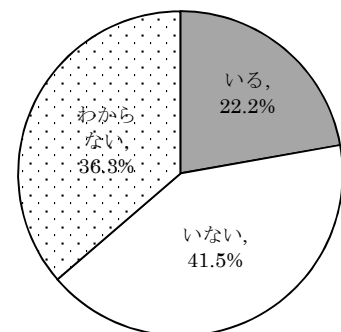
農業者へのアンケート調査では、「後継者がいない」が4割、「わからない」が3割に上っている。

図 3-4 農業者の収入の状況



川越市農業振興計画 平成21年3月策定の農業者アンケートより作成

図 3-5 後継者の有無



川越市農業振興計画 平成21年3月策定の農業者アンケートより作成

- 川越市の農業従事者の平均年齢は埼玉県の平均年齢と比較して2歳程度若いですが、生産緑地所有者は買取り申請ができる平成34年をより高齢化が進行した状況で迎えることとなる。この場合、買取り申請の増加が見込まれる一方で、多額の納税を避ける意味から生産緑地所有者が指定を継続したまま自己耕作の維持が困難となり、生産緑地の荒廃が増大していくことが考えられる。

(環境への配慮の動き)

- 川越市では、近年の急速な宅地化やミニ開発の進行により生産緑地と住宅等が近接しあう状況が広がっており、生産緑地の2面・3面が住宅と直接接する箇所も各所に見られる。このため生産緑地所有者もこれまで以上に周辺住民の目を意識した農薬・化学肥料の散布や堆肥の鋤きこみ、農業機械の使用など、環境と調和した農業への取り組みが求められるようになってきている。

(生産緑地の役割)

- 川越市の生産緑地は、市街化区域の緑の環境の基盤をなす存在となっており、農業生産機能はもとより都市環境保全・防災・レクリエーション・景観形成等の多面的機能を有し、都市公園の整備が遅れている地区にあっては、その機能の一部を代替する役割を果たしている。

(活用上の制約)

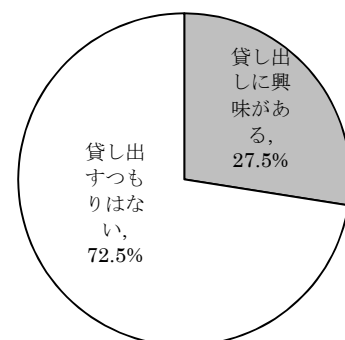
- 生産緑地は、相続税の納税猶予の見返りとして終身営農と自己耕作が義務付けられている。

この義務付けについては平成21年度の税制改正で「営農困難時貸付制度」が設けられ、貸付けに対する緩和が図られたが、基本的には貸付け農地には相続税納税猶予制度は適用されない。

このため、農業者の3割弱が農園としての貸し出しに興味があり、市民の農とのふれあいへの需要が高いにもかかわらず貸付け方式による市民農園の活用は広がりを見せず、一部が体験型市民農園として活用されている状況にある。消費者に対するアンケート調査では、約5割が「市民農園を利用したい」と回答している。

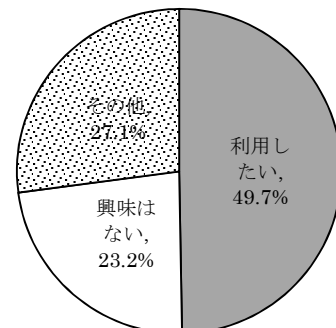
- 生産緑地は、その指定要件に「公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの」と規定されており、一面において将来の公共施設候補地としての性格を有している土地である。しかしながら、財政上の制約等から実際に公共施設用地として活用されるのは極めて限られており、大部分はその役割が生かされていない状況にある。

図3-6 市民農園等の貸し出し意向



川越市農業振興計画 平成21年3月策定の消費者アンケートより

図3-7 市民農園の利用意向



川越市農業振興計画 平成21年3月策定の消費者アンケートより

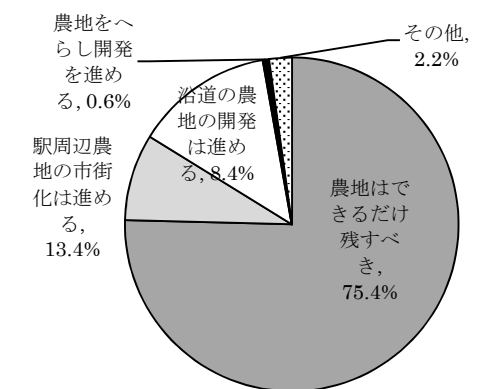
(制度上の特性)

- ・生産緑地は、都市計画制度の地域地区による緑地保全制度であり、緑地の減少を食い止める役割を担っているが、本来は市街化を図るべき市街化区域内の農地であり、農家の意向で指定され相続等による指定解除や宅地等への転用も可能なことから、実際には計画的・永続的な緑地担保制度ではないとも言える。
- ・生産緑地は、都市の緑地・オープンスペースとしての性格と農家の個人資産である経営耕地としての性格を備えており、政策的には都市政策と農業政策の狭間にある土地と言える。このため、生産緑地の持つ多面的機能を効果的に維持保全し活用していくためには、都市と農地が共存する農のあるまちづくりに向けて、都市政策と農業政策の連携を強めていくことが求められている。

(市民の評価)

- ・平成 20 年 10 月に実施したアンケート調査では、消費者の 8 割が地域の農地に関心を持っており、7 割が市内の農地を残すべきと考えている。
このように、市民の生産緑地をみる目は単なる農地ではなく、食の安心安全や健康維持・防災につながる生活の重要な緑、環境要素としての緑へと変化しており、こうした市民の評価を反映させた形で生産緑地の保全・活用を図っていくことが求められている。

図 3-8 地域の農地への関心



川越市農業振興計画 平成 21 年 3 月策定の消費者アンケートより

②生産緑地の保全・活用に係る課題

上記からは、次のような保全・活用上の課題が挙げられる。

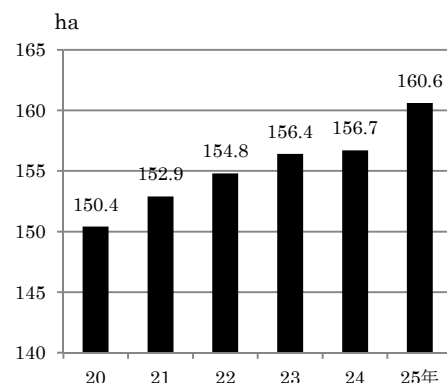
- ・9 年後（平成 34 年）の生産緑地買取り申請時を見据えた保全・活用方針の明確化と、その方針に即した保全・活用方策の計画的な実施が必要である。
- ・保全策では、生産緑地の永続性の向上に効果的につなげていくことが必要である。
- ・活用策では、公益機能の持続的な維持につなげていくことが必要である。
- ・方策の具体化にあたっては、行政・生産緑地所有者・住民等の役割の明確化や、連携の強化が必要である。
- ・相続税納税猶予制度に係る終身営農の問題や農地貸付けの制約問題など、効果的な保全・活用につながる生産緑地の制度面の見直しについて、他都市とも連携し議論を進めていくことが必要である。

3-2 都市公園等の現状と課題

(1) 都市公園等の現状

- 川越市は平成 25 年 3 月現在で 295 箇所の都市公園を開設しており、その整備量は 160.6ha、市民 1 人当たりの公園整備量は 4.6 m²/人である。
- 都市公園整備量は、平成 20 年以降も年平均 1.5~2.0 ha の割合で増加しており、平成 24~25 年では 1 年間で 4.2ha 増加した。
- 住区基幹公園は街区公園 251 箇所、近隣公園 6 箇所、地区公園 1 箇所を整備している。
このうち、街区公園は本庁地区・霞ヶ関地区・名細地区での整備数が多い。また、近隣公園は本庁地区・芳野地区・高階地区・福原地区・霞ヶ関地区・霞ヶ関北地区に各 1 箇所、地区公園は霞ヶ関北地区に 1 箇所整備している。
- 川越市を代表する公園として、川越（水上）公園（総合）、なぐわし公園（総合）、川越運動公園（運動）、伊佐沼公園（風致）、仙波河岸史跡公園（歴史）などを開設しており、高階地区では雑木林を活かした 30ha 規模の森林公園の整備を進めている。また、入間川の河川空間の一部を運動公園や親水公園としての利用が楽しめる都市緑地として整備している。
- 都市公園以外の施設緑地として、広場や調整池の用途を持つその他の公園（15 箇所、11.4ha）、市民の森（11 箇所、7.2ha）を設置しており、これらを含む施設緑地全体の整備量は 179.3ha、1 人当たりの整備量は 5.2 m²/人となる。

図 3-9 都市公園等整備量の推移



出典：統計かわごえより作成

表 3-3 都市公園等の整備状況（平成 25 年 3 月 31 日現在）

公園種別	市街化区域整備量		都市計画区域整備量		備考	
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)		
基幹公園	街区公園	150	20.2	251	26.1	
	近隣公園	5	7.0	6	9.2	
	地区公園	1	4.4	1	4.4	御伊勢塚公園
	総合公園	1	41.7	2	41.7	川越（水上）公園、なぐわし公園
	運動公園	1	4.5	2	18.0	初雁公園、川越運動公園
特殊公園	風致公園	0	0.0	1	2.9	伊佐沼公園
	歴史公園	2	1.0	3	2.2	仙波河岸史跡公園、国指定史跡河越館跡史跡公園、川越城中ノ門掘跡
緩衝緑地	1	1.2	1	1.2		
広場公園	1	0.1	1	0.1		
都市緑地	8	4.0	27	54.9		
都市公園計	169	84.1	295	160.6	160.6ha/34.7万人=4.6 m ² /人	
その他の施設緑地	9	7.1	26	18.6	その他の公園、市民の森	
合計	178	91.2	321	179.3	179.3ha/34.7万人=5.2 m ² /人	

注) 市街化区域に隣接するものは、市街化区域内の公園としてカウントしている。

公園整備課資料より作成

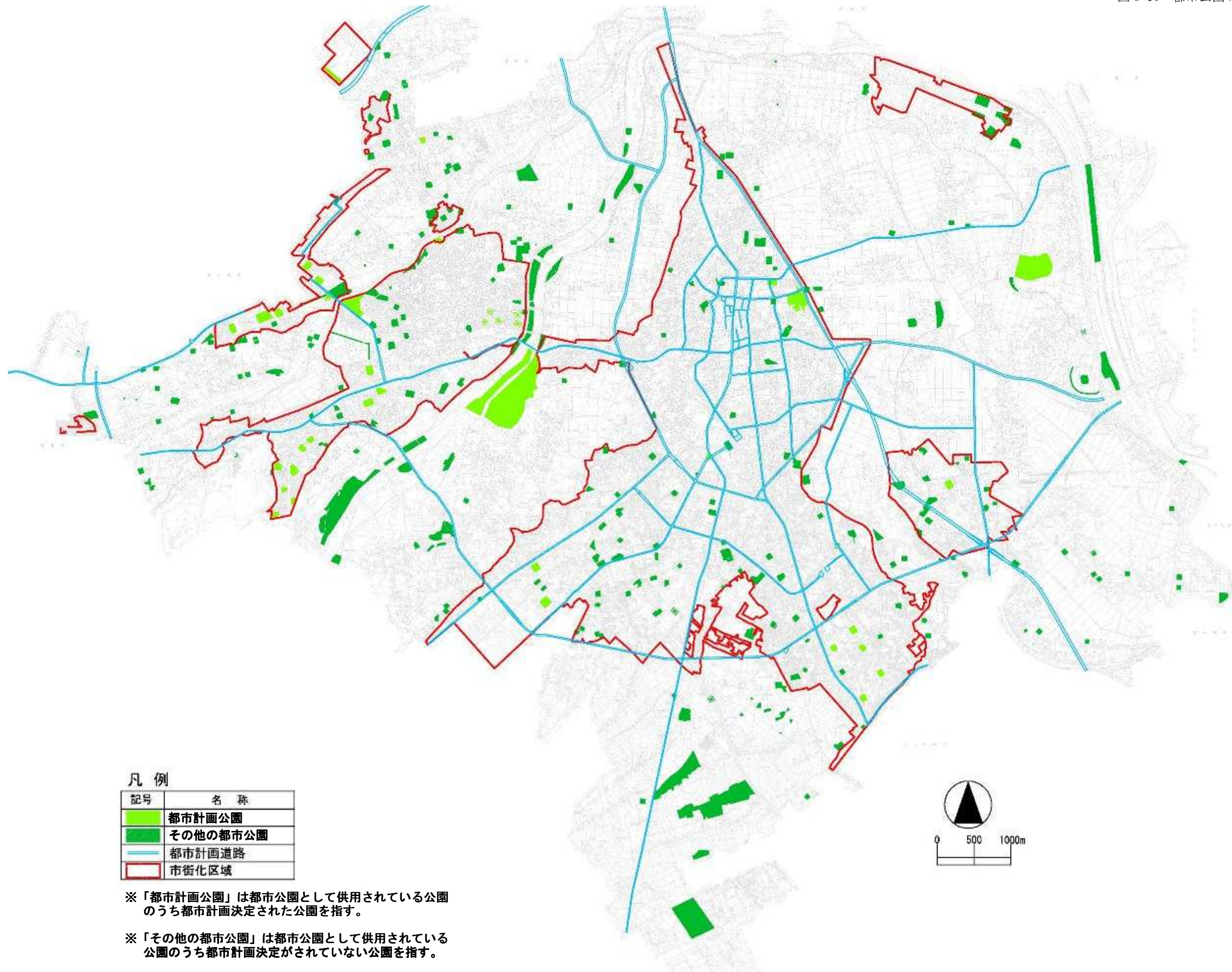
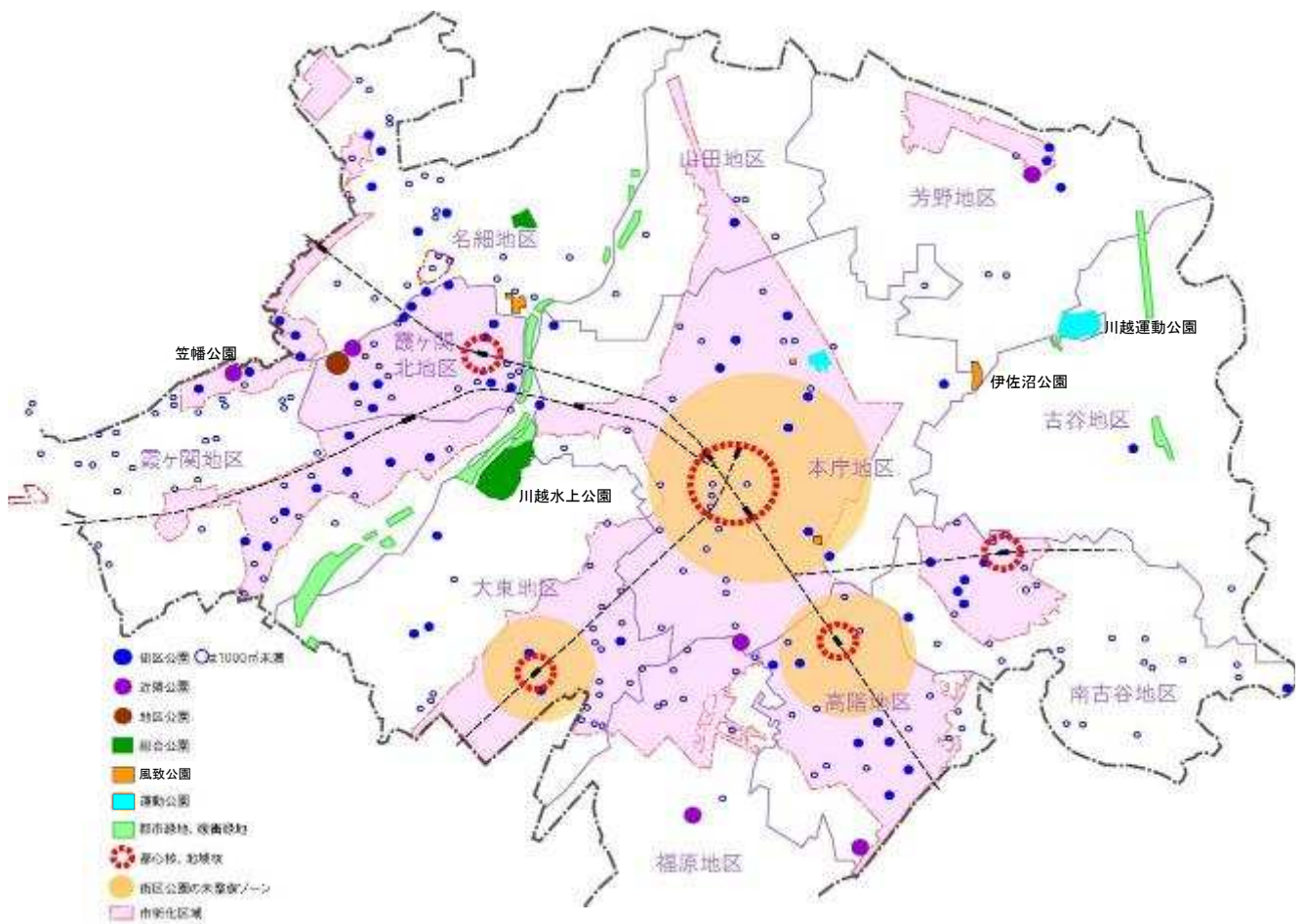


図 3-11 都市公園の配置状況



●川越市の公園



写真1 県営の川越水上公園



写真2 川越運動公園



写真3 伊佐沼公園



写真4 笠幡公園



写真5 街区公園



写真6 街区公園

(2) 都市公園等の課題

①都市公園等を巡る状況

(住区基幹公園)

- ・街区公園は、市街化区域内の市街地整備事業区域を中心に 251 公園を開設しているが、本庁地区の中心市街地周辺部や南古谷・高階・福原・大東・霞ヶ関地区の面的市街地整備が行われていない区域では公園の配置が散在的で、身近に街区公園を持たない公園未整備ゾーンが見られる。
- ・こうした状況から、街区公園については地区毎の住民1人当たりの整備量に差が生じており、整備量の多い霞ヶ関地区・霞ヶ関北地と本庁地区・高階地区・福原地区ではその差が約3倍に達している。
- ・街区公園は、整備数が増加しているものの面積的には1,000㎡未満の小規模なものが多くを占めている。(公園数252箇所の7割)
また、平成19年以降に開設した街区公園は、その多くが市街化調整区域に立地する100~300㎡程度の小規模な開発提供公園である。

表 3-4 地区別の街区公園整備状況

地区	街区公園		地区人口 (人)	人口当たり 整備量(㎡/人)
	箇所	面積 (ha)		
本庁	37	4.79	103,775	0.46
芳野	8	1.95	5,819	3.35
古谷	3	0.49	11,168	0.44
南古谷	29	2.08	23,905	0.87
高階	21	2.38	51,682	0.46
福原	17	0.66	20,095	0.33
大東	23	2.23	34,467	0.67
霞ヶ関	51	4.51	34,607	1.30
霞ヶ関北	17	2.02	17,587	1.15
名細	37	4.62	32,259	1.43
山田	8	0.40	11,375	0.35
計	251	26.13	346,739	0.74

※公園整備課資料より作成

※市街化調整区域にも多くの街区公園を設置していることから、対象人口を地区人口としている。

- ・近隣公園・地区公園については、各地区の人口規模や利用圏域からは、さらなる整備が必要である。

(都市基幹公園・特殊公園等)

- ・都市基幹公園等については、川越市の歴史文化や自然を活かした公園づくりを推進しており、今後も財政状況等を踏まえながら、特色ある公園づくりを推進していくことが必要である。
- ・伊佐沼の西側には、風致公園である伊佐沼公園があり、この公園も含め、伊佐沼と一体化する新たなレクリエーション拠点づくりと「みず・はな・みどり」の環境づくりを目的とした伊佐沼公園基本計画が策定されているが、財政状況の厳しい中、整備が進んでいない。

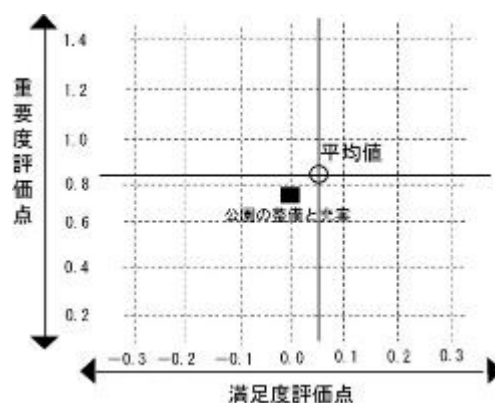
(公園施設の状況)

- ・既設公園の約5割は、昭和期に開設された公園であり、多くの公園施設は設置後25年以上経過して老朽化が進んでおり、再整備の時期を迎えている。

(公園整備への市民評価)

- ・平成22年に実施された市民に対する施策満足度調査では、公園の整備は「重要度評価点」、「満足度評価点」がともに平均点に近い値を示している。不満の主な理由としては、「公園数が少ない」、「子供が安心して遊べる公園が少ない」が挙げられており、こうした要望への対応を図っていくことが必要である。

図 3-12 公園整備への市民評価



川越市市民満足度調査報告書（平成21年1月策定）より作成

(公園管理の状況)

- ・都市公園の維持管理は直轄管理が主体であり、指定管理者制度の適用は一部にとどまっている。今後は、財政上の制約が厳しさを増す中で、より効率的な維持管理が求められている。

②都市公園等の整備・管理に係る課題

上記からは、次のような整備・管理上の課題が挙げられる。

- ・市街化区域内の効率的な住区基幹公園の考え方を示していく必要がある。（どのようなエリアを対象に、どのような公園を、どのような配置で、どのような順序で整備するか）
- ・公園の適正な維持管理に向けた、新たな仕組みづくりが必要である。（官民連携、住民参加）

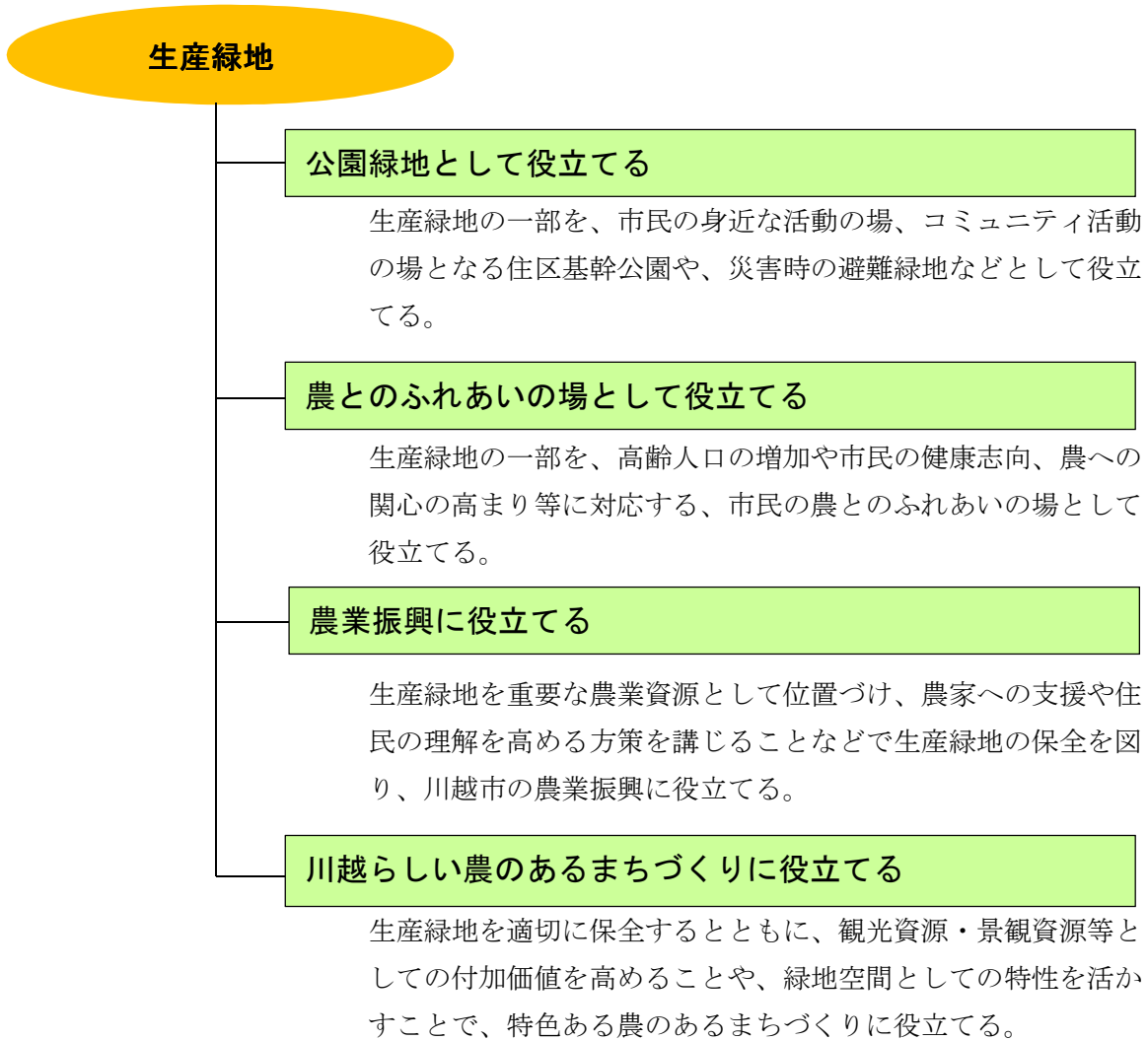
第4章 生産緑地の保全・活用のあり方と方策検討

4-1 保全・活用のあり方と方策メニュー

(1) 保全・活用の方向

生産緑地は、本来市街化を図るべき市街化区域内の緑地であり、基本的に生産緑地所有者の個人的資産でもある。また、生産緑地法では一定の要件下での所有者からの買取り申し出が認められており、こうした点からは生産緑地が今後も減少していくことは避けがたい状況にあると言える。

しかしながら、川越市の生産緑地が果たしている多面的機能や、農地全般に対する市民の高い評価を考えると、その保全に努め、存在機能を最大限に活用することで、川越市の良好なまちづくりや市民生活の向上に役立てていくことが必要であると考えられる。この場合、都市のオープンスペース、緑地空間、農地としての機能を有する生産緑地は次のような方向で保全・活用を図っていくことが必要である。



(2) 方策検討の視点

前項の方向に沿った生産緑地の保全・活用を推進していくためには、生産緑地法による規制だけでは限界があり、行政における都市計画サイドと農業サイドとの連携や、生産緑地所有者・関係団体・住民を含む幅広い主体が参画できる仕組みの構築などが重要となる。

こうした点や前述した生産緑地を巡る状況などからは、次のような視点に立った保全・活用方策の検討が必要と考えられる。

○都市公園用地の確保

都市公園用地の確保等では、買取りによる用地確保以外にも、効率的な用地取得や費用の軽減につながる方策を検討する。

○農とのふれあい活動の広がり

健康・教育・福祉等の様々な面で、幅広い世代の市民が生産緑地を活用した農体験ができ、生産緑地所有者の収益にもつながる方策を検討する。

○緑地空間としての付加価値の向上や持続性の確保

経営耕地としてだけでなく、農のある風景地としての価値や観光資源としての価値を持たせることで生産緑地の存在感を高め、持続性の確保に寄与する方策を検討する。

○生産緑地所有者への支援

生産緑地の基盤整備支援や資金面での支援など、当事者である生産緑地所有者への直接的支援につながる方策を検討する。

○生産緑地の必要性のPR

生産緑地の存在価値などを住民に理解してもらうための方策を検討する。

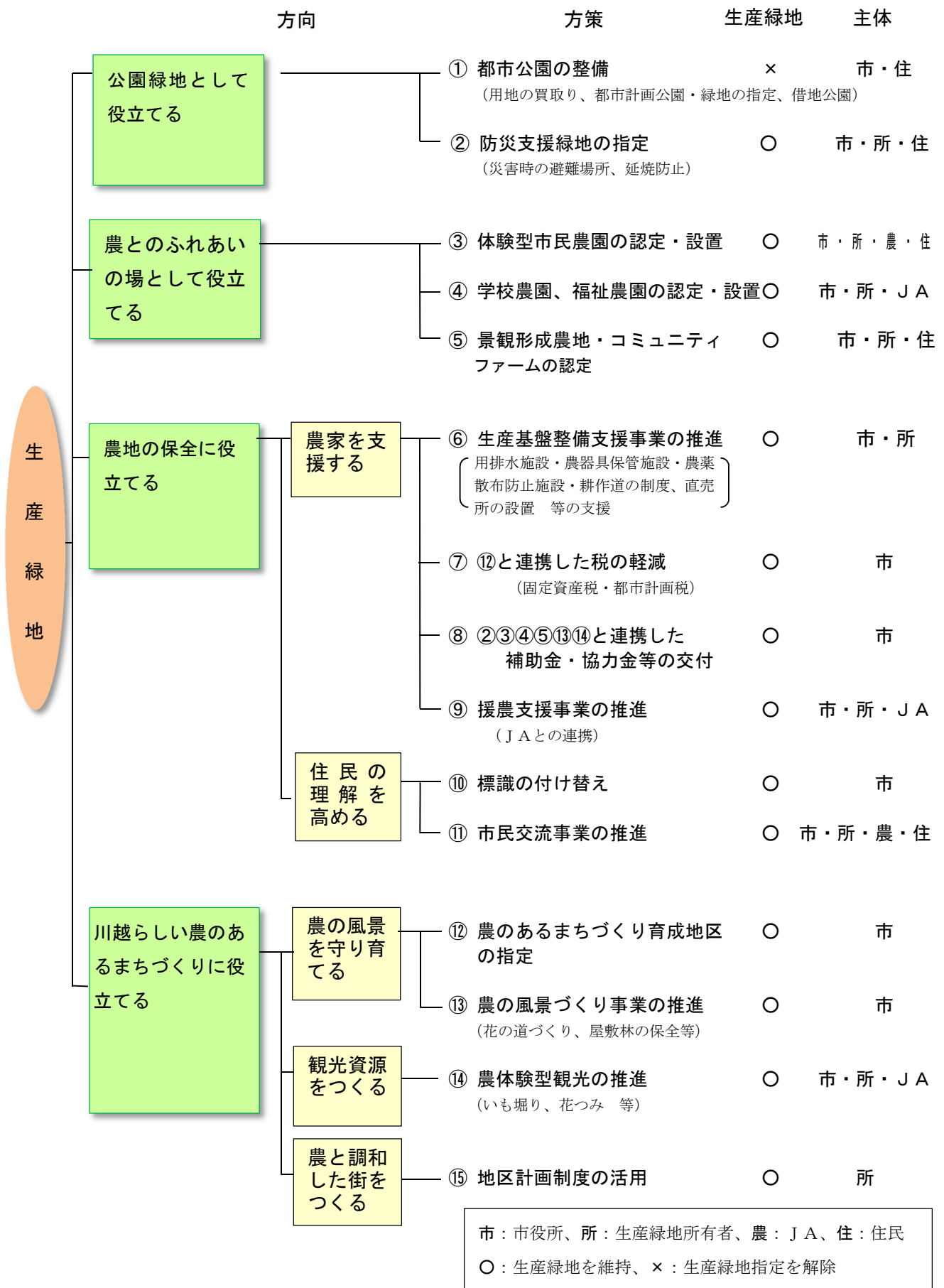
○まちづくりとの連携

生産緑地の保全・活用と良好なまちづくりの両立につながる制度や、生産緑地を農を活かした集約型都市形成に結びつける制度について検討する

○多様な主体の参画

川越の重要な緑の資源である生産緑地を、所有者・行政だけでなく、関係団体や住民を含む幅広い主体が参画して保全・活用につなげていく方策を検討する。

(3) 保全・活用の方策メニュー

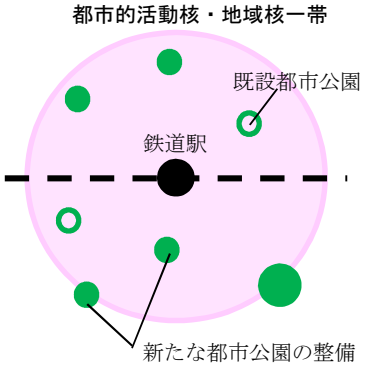
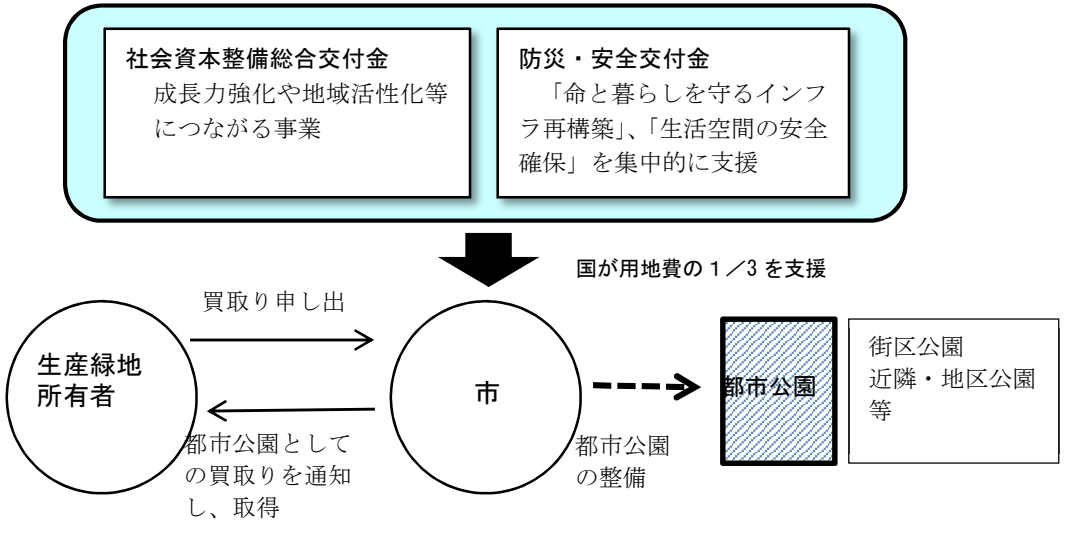


4-2 方策の内容

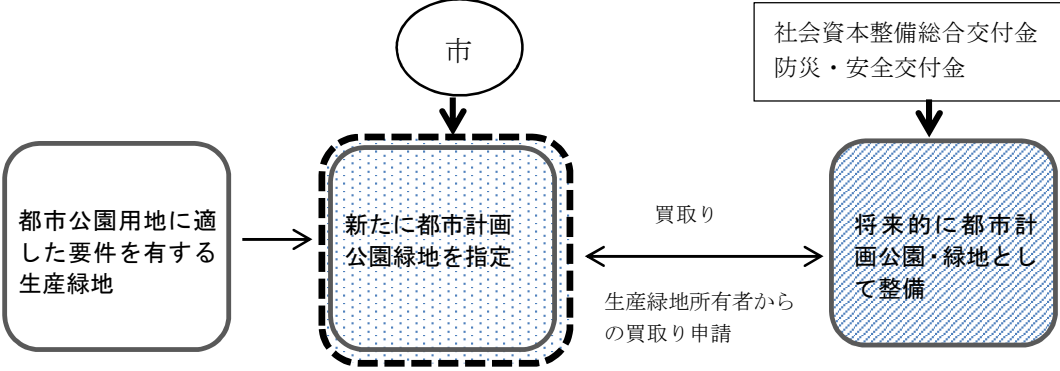
(1) 公園緑地として役立てる

①都市公園の整備

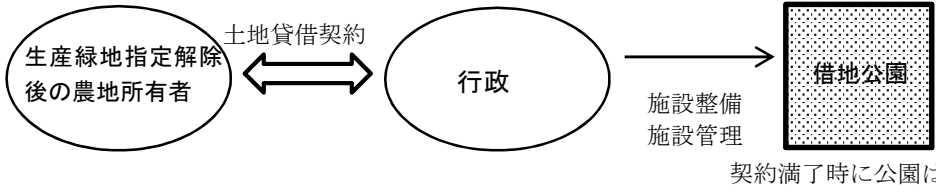
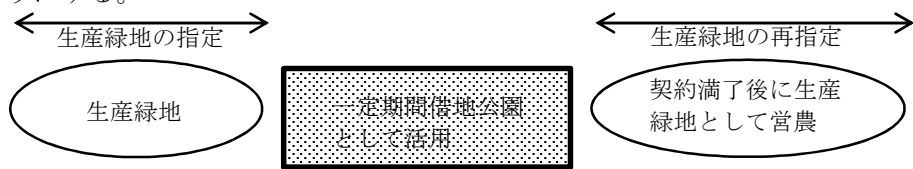
①-1 用地の買取りによる公園整備

項目	内 容
根拠法令	都市公園法
主たる適用対象地	<ul style="list-style-type: none"> ・「都市的活動核」・「地域核」に位置付けられている地区一帯は、人口増加と都市・生活機能の集積が予測される中で、住区基幹公園の不足が見られることから、今後、このエリアを中心に生産緑地の一部を公園用地として買取り都市公園を整備する。 ・その他の市街地の区域においても、人口規模や既設都市公園の配置状況等を踏まえて必要性の高い場所での生産緑地を活用した公園整備を行う。 
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地所有者からの買取り申し出を受けて時価で用地を買収し、都市公園として整備する。 ・この場合、市は買取り申し出後1か月以内に買取りの諾否を所有者に通知しなければならないことから、予め必要とする公園用地の箇所数、面積、公園種別、公園適地としての要件、用地確保及び整備に要する概算事業費と予算規模、財源確保の手法等についての方針を定めるとともに、適地に対して都市計画公園を指定する。 ・公園用地の取得については、国の「社会資本整備総合交付金」と、防災・暮らしの安心に資する交付金である「防災・安全交付金」を活用する。 ・都市公園の分区園として市民農園を開設することも検討する。 
優遇措置	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地所有者は、譲渡所得税の課税について譲渡益から1,500万円が控除される。 ・平成26年度の税制改正により、生産緑地を公共事業用地として譲渡した者について納税猶予期間中の利子税の全額が猶予されることとなった（平成33年3月31日まで）。

①-2 都市計画公園・緑地の指定

項目	内 容
根拠法令	都市計画法
概要	<p>・前述した「都市的活動核」や「地域核」を形成するエリアを中心に、人口増加を見据えた公園不足の解消を図るため、この一帯に分布する都市公園用地に適した要件を有する生産緑地に対して、先行的に都市計画公園・緑地を指定する。</p> <p>・将来、相続等による買取り申請がなされた場合には、市が都市公園用地として取得し、公園を整備する。</p> <p>・都市計画公園・緑地に指定した場合でも、既に生産緑地としての建築制限が定められていることから、新たな規制は生じない。</p> 
主たる適用対象地	<p>・主として、「都市的活動核」・「地域核」に位置付けられている地区一帯のエリア内に指定されており、都市公園用地に適した要件を有する生産緑地を対象とする。</p>
指定のメリット	<p>○まとまりのある形での公園用地の確保 指定した生産緑地の土地について買取り申し出が分割して出された場合でも、その都度買取り、公園用地をまとまりのある形で確保することができる。</p> <p>○迅速な対応 買取り申し出があった場合、指定した土地については買取りに向けた行政の迅速な対応が可能となるほか、生産緑地所有者側も将来的な土地利用が明確化していることで安心感がある。</p> <p>○用地取得財源の確保 都市計画公園・緑地としての位置づけがなされていることで、国の社会資本整備交付金や防災・安全交付金を活用することができる。</p> <p>○早期の公園整備 公園整備など公共施設の設置に係る行為については、30年の経過期間等の買取り申請の要件を満たさなくとも指定を削除することができるため、緊急に公園整備が必要となった場合でも、所有者との協議で早期の対応が可能となる。</p>
検討課題	<p>・都市計画公園・緑地の指定による生産緑地の保全には限度があるため、指定要件や指定地区数等を検討しておく必要がある。</p>

①-3 借地公園としての整備

項目	内容
根拠法令	都市公園法
概要	<p>・生産緑地所有者と市がその土地の貸借契約を締結して土地の権限を無償で借り受け、都市公園を整備する。</p> <p>・これまで、「都市公園の存続規定」があったが、改正により契約の終了によって廃止できる規定が加えられたことで、所有者は土地の提供がしやすくなった。</p> 
主たる適用対象地	<p>・生産緑地を活用した借地公園は、人口の横ばい・漸減が予測され、農と調和した落ち着いた居住環境の形成が求められる「都市的活動核・地域核」以外の市街化区域を中心に、この制度を活用していくことが考えられる。</p>
メリット	<p>○行政・市民</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園整備に伴う用地取得費が大幅に削減されることで、公園整備が促進される。 ・契約満了時には農地として所有者に返還することになるため、長期的な農地の確保につながるるとともに、今後の人口動向に合わせた公園数の調整ができる・ <p>○所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸借契約期間が10年以上のものについて、用地費1/3、施設費1/2の国庫補助がある。 ・固定資産税・都市計画税が非課税となるほか、20年以上の無償借地承諾の場合は相続税が4割評価減となる。 ・契約満了に合わせて、定年後などに再び農業を行うことが可能である。
提案	<p>・現行の借地公園制度では、「終身営農」・「自己耕作」の原則が維持されなくなるため生産緑地の解除が前提となるが、長期にわたり無償で公園用地を提供してもらう点を考慮し、契約満了後に生産緑地を再指定した場合は、相続税納税猶予の適用が受けられるようにする。</p> 
設置基準	<p>○基本的な設置基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の面積が500㎡以上であること。 ・10年以上の無償借地承諾を得られる土地であること ・土地の形状が現状のまま公園として利用可能であること <p>○追加的な設置基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の整備が必要に区域であること ・幅員4m以上の公道に接していること ・一定以上の人口密度を有する区域であること ・所有権以外の権利が設定されていないこと

■（参考）都市公園の整備の方向

ア．緑の基本計画に示す都市公園整備の目標と方針

平成 20 年 3 月に策定した「川越市緑の基本計画改定版」では、今後の都市公園整備について次のような目標と基本方針を掲げている。

○都市公園等の基本目標

計画目標年次の都市公園や広場等の面積を、市民 1 人当たり 10.7 m²とする。
(平成 34 年の計画人口 332,000 人、都市公園・広場等の整備目標量 355ha)

○都市公園整備の方針

- ・子育て環境の向上や少子高齢化に配慮した都市公園の整備
- ・健康の維持・増進やレクリエーション活動の場となる都市公園の整備
- ・防犯・防災の強化に配慮した都市公園の整備
- ・地域固有の歴史的文化遺産、自然環境を活かした都市公園の整備
- ・地域の活性化、観光振興に資する都市公園の整備
- ・地域住民との協働による都市公園の整備及び維持管理

イ．今後の都市公園整備において配慮すべき事項

上記の基本目標・方針に沿った公園整備を進めるにあたっては、前項に示した都市公園等整備の課題に加え、次のような事項について考慮する必要がある。

○市街地のコンパクト化につながる中心部での人口増加と郊外部での人口減少

- ・都市計画マスタープランに示す将来人口・都市構造や、図 2-6 に示す直近 10 年間の市街化区域の人口動向からは、今後の市街化区域人口は中長期的傾向として都市的活動核や地域核一帯で増加し、郊外部の市街地では横ばい又は緩やかな減少が予測される。
- ・これに関連して、国は自治体のコンパクトなまちづくりを支援するため、市街化区域内に、居住を誘導し人口密度を維持する「居住誘導区域」と、生活サービス機能を誘導する「都市機能誘導区域」を都市計画に定めることができるよう都市再生特別措置法の改正を閣議決定した。(平成 26 年 2 月 12 日閣議決定)
- ・今後の都市公園整備では、こうした市街地のコンパクト化を踏まえた配置が必要である。

○郊外部での農住混在型市街地の形成

- ・郊外市街地では、右図に示すごとく住宅等と農地が混在する市街地が形成されているため、住宅地が連担する市街地整備事業区域などとは異なる公園配置を検討していく必要がある。



宅地化農地・生産緑地と住宅地が混在する低密度で、まだら模様の住宅地が形成されている。

凡例
■ 生産緑地
■ 宅地化農地

○公園施設の老朽化の進行と公園再生の必要性

- ・既設公園では設置後 20～30 年以上経過した公園施設が増加していることから、公園施設の長寿命化対策とともに、施設の見直しを含む公園再生を図っていく必要がある。

○財政状況を踏まえた公園整備と計画的な公園用地の確保

- ・緑の基本計画に示す都市公園整備目標量の達成には、現在の公園整備量を上回る面積を整備していく必要があるが、財政面からも限界があるため、都市公園以外の公共・民間施設緑地の設置・活用などについても、幅広く検討していくことが必要である。
- ・また、必要となる公園用地については適切に確保していくことが必要である。

○都市公園法の運用指針の見直しに沿った柔軟な公園配置と公園施設整備

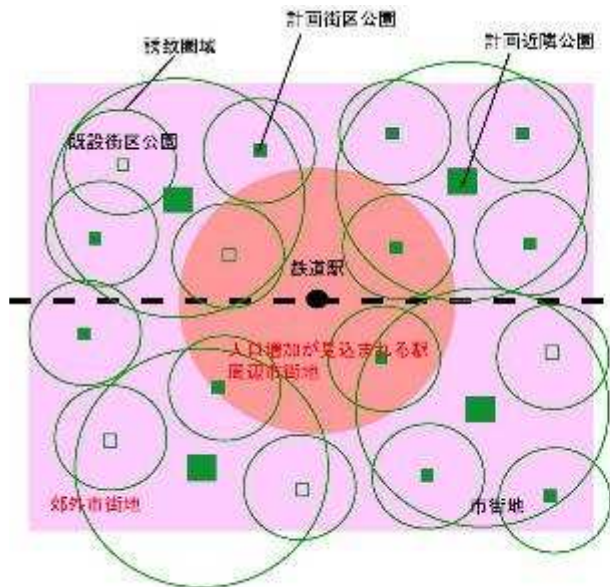
- ・都市公園については、平成 24 年度に第 2 次地域分権一括法の改正に伴う都市公園法の運用指針の見直しがなされ、国が一括して定めていた配置・規模等に関する基準を地方公共団体が地域の状況に応じて柔軟に判断することができることとなった。
- ・こうした状況を踏まえ、住区基幹公園の配置等においても、従来の誘致距離や 1 人当たり整備量に基づく標準的な配置ではなく、地域の実情に沿った配置・必要公園数・施設内容等を検討していくことが求められる。



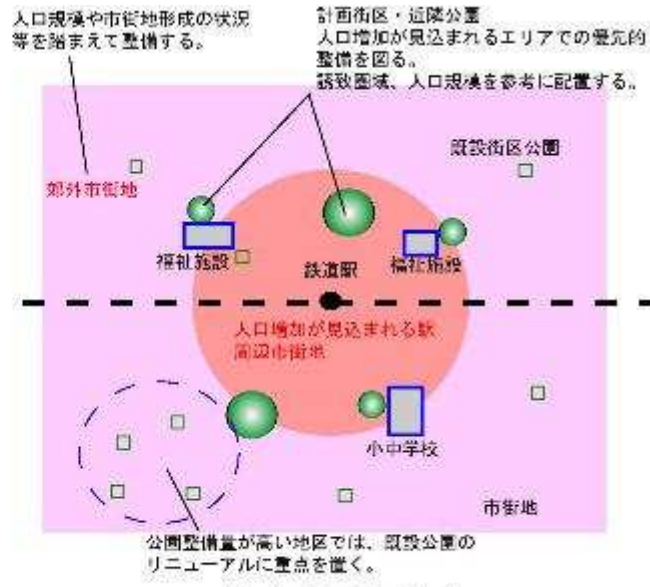
ウ. 公園整備（特に住区基幹公園）の方向

前項までの検討内容から、今後の住区基幹公園の整備では次のような方向に沿った対応が望ましいと考えられる。

- 人口の増加が予測される都市的活動核・地域核・生活核やその周辺エリア一帯での整備を優先的に行う。
- 街区公園・近隣公園の標準的な配置に基づく整備ではなく、近隣公園の整備を優先的に行って地域住民のレクリエーション活動・防災・景観の拠点となる場を確保する。
- 街区公園については、未整備ゾーンを中心に町丁字の人口規模を勘案し、教育・文化・福祉施設の近接地等利用効果の高い場所を選定して配置する。
- 都市公園の整備にあたっては、生産緑地を公園用地として積極的に活用する。
- 公園が計画的に整備され人口当たりの整備量が高い地区では、新たな公園整備を抑制し、住民要望等に沿った形での既設公園のリニューアルに重点を置く。
- 新たな公園整備では、公園種別に沿った標準的な施設内容にこだわらず、地区の特性・課題や生産緑地の特性を活かした施設の導入などにより、特色ある公園づくりを目指す。
- 利用が限定される 1000 m²未満の小規模公園については、将来的に統合も検討する。
- 公園施設の整備では、従来の公園施設にこだわらず、公園の魅力度アップや利用者の増加につながる民営施設の導入についても積極的に検討する。
- 大規模な伊佐沼公園整備は、基本計画にある「みず・はな・みどり」のコンセプトを維持した上で、財政状況や地域の特性を踏まえ、従来の計画に固執しない実現可能な整備手法を検討するとともに、生産緑地との連携方策を探る。



従来の公園配置の考え方



新たな公園配置の考え方

■（参考）都市公園の管理の方向

既設公園や新たに整備する公園においては、多様化する地域住民のニーズへの適正な対応や進行する公園施設の劣化への対応、財政状況を踏まえた効率的な維持管理への対応などが求められている。

これらに対応するため、以下の事項を考慮した管理の方向を目指す必要があり、このような方向を踏まえ整備を進めることが望ましい。

○指定管理者制度の活用

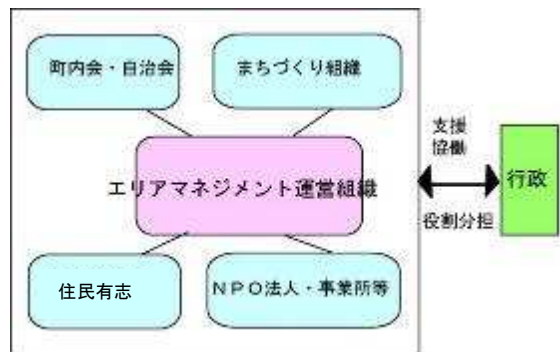
平成 15 年に指定管理者制度が創設され、現在では民間事業者による公園管理が幅広く行われている。民間事業者等が有する維持管理のノウハウを活用することで、管理費の削減や多様な地域住民のニーズに対応するサービスの提供が可能となる。

この制度を積極的に活用し、行政と指定管理者の役割分担による公園管理計画を定め、効率的な管理を推進する。

○エリアマネジメントの活用

近年、住民・事業者・NPO 法人の多様な主体が参画して主体的に維持管理を行い、地域の価値を維持・向上させていく取組み「エリアマネジメント」が各地で見られるようになった。

公園を有する地域においてエリアマネジメント運営組織を立ち上げ、官民連携の視点に立った行政・住民・指定管理者等の多様な主体が参画する管理運営システムを構築して、効率化を図る。



○設置管理許可制度の活用

平成 16 年の都市公園法改正により、当該公園の機能増進に資する場合についても公園管理者以外の第三者による公園施設の設置・管理が認められることとなった。

維持管理の効率化を図るため、民営施設（コーヒーショップ、地区の農産物を生かしたレストラン等）の誘致や、魅力ある公園利用プログラムの推進などの収益事業を展開する。

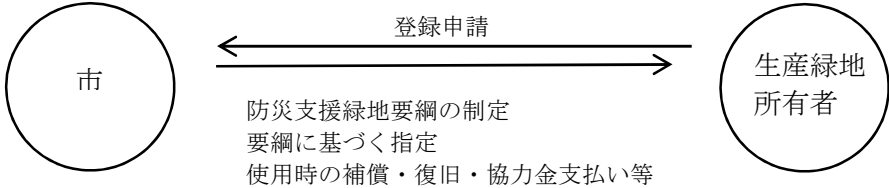
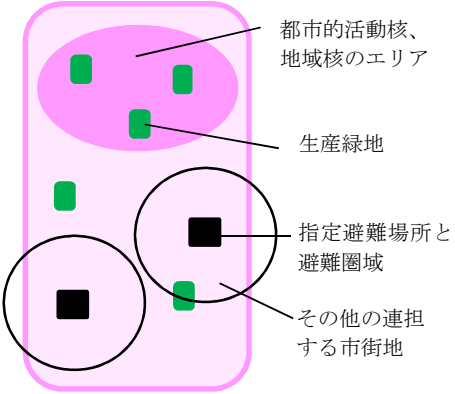
○既設公園の整理、コミュニティスペースとしての利用

敷地規模が 200～300 m²程度の利用度の低い小規模公園については統合整理を図ることや、地区のコミュニティスペースとして地区住民が直接的に管理できる仕組みを検討する。

○公園施設長寿命化計画の策定と運用

既設公園や新たに整備する公園において、安全・安心を確保しつつ、重点的かつ効率的な維持管理や更新を行っていくため、行政で公園施設の長寿命化計画を策定し、計画に基づく維持管理・更新を適確に行う。

②防災支援緑地の指定

根拠法令	防災支援緑地の認定に関する要綱を定める。
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震等の災害発生時に、生産緑地の一部を地区住民の一時的避難場所や復旧活動の資材置き場等として、また延焼防止の役割を果たす緑地空間として活用する事業を推進する。 ・要綱に基づき「防災支援緑地」として登録し、標識を設置するとともに、登録申請者に対する協力金を交付する。 
適用対象地	<p>次のエリア内に指定されており、下記の指定要件に適合する生産緑地を対象とする</p> <ol style="list-style-type: none"> ①「都市的活動核」・「地域核」に位置付けられている市街地一帯 ②市街地が一定の広がりを持って連担する地区で、災害時の指定避難場所である小中学校等への避難圏域(概ね 250m)に含まれない市街地の区域 
指定要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・指定要件 : 幅員 4m以上の公道に面している、1000㎡以上の生産緑地敷地の2面以上が住宅・工場等の建築物に面していない。 ・用途 : 災害時の一時避難場所、資材置き場 ・登録期間 : 3年間(所有者から申し出がない場合は自動的に延長) ・補償等 : 平常時は無償、使用した場合は農作物の補償・原形復旧・協力金の支払いを行う。 ・標識設置 : 登録した生産緑地には、防災支援緑地の標識を設置する。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ○防災協力農地の取り組みを実施している地方公共団体数(平成25年現在) <ul style="list-style-type: none"> ・7都府県、53市区 ○埼玉県で取り組んでいる市 <ul style="list-style-type: none"> ・草加市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、芳川市 等

(2) 農とのふれあいの場として役立てる

③体験型市民農園の認定・設置

項目	内 容
根拠法令	市民農園（体験型市民農園）の認定に関する条例・要綱を定める。
概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・市は「市民農園条例」と、この規程に基づく「体験型市民農園への助成に関する要綱」を定め、農園を開設する生産緑地所有者を支援する。 ・生産緑地所有者が市の認定を受けて開設する体験型市民農園に対して、施設整備費や管理運営費の一部を補助する。 ・生産緑地所有者が農業経営の一環として、相当数の者を対象に営利以外の目的で継続して行われる農作業を受け入れる。 ・生産緑地の所有者は、自由に開設・運用できる。 ・農地の貸し借りは行わない。 ・農園利用者は利用料金を支払い、農地所有者の指導の対価として労働力を提供する。 ・収穫物は農地所有者に帰属するが、契約により利用者に帰属させることができる。 <p>The diagram illustrates the flow of information and resources between four entities: City (市), Producer (生産緑地所有者), User (利用者), and JA (JAいるま野). <ul style="list-style-type: none"> City (市): Issues '農園の開設認定申請' (Application for farm establishment certification) to the Producer. Provides '認定' (Certification), '助成金の交付' (Disbursement of subsidies), '体験型市民農園のPR' (PR for experiential citizen farms), and '募集案内等の配布' (Distribution of recruitment guides, etc.) to the Producer. Collaborates with JA on '協力協定の締結' (Conclusion of cooperation agreement). Producer (生産緑地所有者): Provides '農園の開設' (Farm establishment) to the City. Provides '利用契約の締結' (Conclusion of utilization contract) and '農作業指導' (Agricultural guidance) to the User. Receives '利用料金の支払い' (Payment of utilization fee) from the User. Provides '指導依頼・指導' (Guidance request/guidance) to JA. User (利用者): Provides '利用契約の締結' (Conclusion of utilization contract) and '農作業指導' (Agricultural guidance) to the Producer. Pays '利用料金の支払い' (Utilization fee) to the Producer. Receives '契約により収穫物の一部を利用者へ' (Part of the harvest is provided to the user by contract). JA (JAいるま野): Provides '指導依頼・指導' (Guidance request/guidance) to the Producer. Collaborates with the City on '協力協定の締結' (Conclusion of cooperation agreement). </p>
認定の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地の農地で、面積が概ね 1000 m²以上であること ・5年以上農園の用に供することができること ・原則として幅員 4m以上の公道に面していること ・近隣で相当数の利用者が見込めること ・体験農園の表示板、ベンチ、簡易トイレ、その他市長が認める施設を設置できること
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地所有者 <ul style="list-style-type: none"> ・利用者からの労働提供と農園利用料が得られる。 ・自己耕作者としての立場が維持されるため、相続税納税猶予制度が適用される。 ・施設整備費や管理運営費の一部について、助成が受けられる。 ○利用者 <ul style="list-style-type: none"> ・農家から直接栽培指導が受けられ、良質な作物の収穫が得られる。 ・契約により収穫物の一部が受け取れる。
事例	緑と農の体験塾 練馬区加藤農園

④学校農園・福祉農園の認定・設置

項目	内容
根拠法令	市民農園（学校農園・福祉農園）の認定に関する条例・要綱を定める。
概要	<p>・市は「市民農園条例」と、この規程に基づく「学校農園・福祉農園」への助成に関する要綱を定め、農園を開設する生産緑地所有者を支援する。</p> <p>・生産緑地所有者が市の認定を受けて開設する学校農園・福祉農園に対して、施設整備費や管理運営費の一部を補助する。</p> <p>・生産緑地所有者が農業経営の一環として、営利以外の目的で継続して行われる児童や福祉施設入居者の農作業を受け入れる。</p> <p>・生産緑地の所有者は、自由に開設・運用できる。</p> <p>・農地の貸し借りは行わない。</p> <p>・農園利用者は利用料金を支払い、農作業を体験する。</p> <p>・収穫物は農地所有者に帰属するが、契約により学校給食や福祉施設の食材として活用する。</p>
メリット	<p>○生産緑地所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地として、都市計画税・固定資産税の宅地並み課税が適用除外となる。 ・自己耕作者としての立場が維持されるため、相続税納税猶予制度が適用される。 ・地域貢献ができる。 <p>○利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学童の農体験の場、高齢者等の生きがいの場・健康維持の場・交流の場となる。 ・農家から直接栽培指導が受けられ、良質な作物の収穫が得られる。 ・契約により、収穫物の一部が受け取れる。
事例	<p>三鷹市キッズ体験ファーム（芋堀り）</p> <p>伊丹市の農園併設型介護付き有料老人ホーム ライフェール（農園部分は生産緑地）</p>

■体験型市民農園に関する参考資料

(1) 特徴

○利用者は入園者

生産緑地所有者が自ら農園の管理運営を行い、利用者は入園料を支払って農園主（農家）の指導の下に、種まき・苗の植付けから収穫までを体験する。

○農家によるきめ細かな指導

生産緑地所有者が作付けや作業内容まで指示するほか、講習会やきめ細かな栽培指導を行うため、初心者でも高品質の農作物が収穫できる。

○都市住民と農業者の交流

栽培指導・収穫祭など、年間を通じて利用者と農家の密接な交流活動が展開される。

○安定した農業経営

生産緑地所有者は、利用者からの入園料の形で、農作物の市場価格の変動に影響されない安定した収入が得られるほか、農作業の負担が軽減される。

○生産緑地所有者に対する相続税納税猶予の適用

生産緑地所有者に対しては、相続税の納税猶予制度の適用が見込まれる。

○行政は支援者

地方公共団体は開設者や契約の当事者ではなく、農園の整備や管理運営費用の助成、農園管理についての助言、利用者の募集の手伝いなどを行う支援者として関わる。

(2) 開設の効用



開設者	利用者（入園者）	地方公共団体
<ul style="list-style-type: none"> ・楽しい農業の実践が期待できる ・安定した農業収入が得られる ・農作業の平準化・省力化が図られる ・入園者からの評価を受けることでやりがいが生じる ・農業後継者対策として効果が期待できる ・相続税納税猶予制度の適用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・充実した余暇活動ができる ・農業の知識や技術が習得できる ・農家との交流を通じて、地域の歴史文化や伝統に触れる機会が持てる ・他の入園者との交流ができる ・安全で新鮮な高品質の農作物が得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市環境に多様な機能を果たす農地が保全される ・地域の農業技術が継承される ・様々な市民交流が展開される ・援農者が養成される ・地方公共団体の開設する農地貸付型の農園と比べて、行政の負担が軽減される

(3) 今後の課題

農業体験農園の円滑な整備・運営にあたっては、次のような取り組みが求められる。

開設者	地方公共団体・農協
<ul style="list-style-type: none"> ・利用者にとって楽しい、特色のある農園づくりを目指す ・できる限り有機農業に取り組み、自然に優しい農業の実現を目指す ・地域の伝統的な農産物の栽培などにも取り組む ・魅力ある農のあるまちづくりの実現に協力する ・仲間との情報の交換や交流を通じて、より質の高い農園づくりに取り組む ・農業指導者として、都市住民に正しい農業の知識を伝える 	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある農のあるまちづくりの実現につなげる施策を推進する ・指導、援助、協力などの面で、関係農家との連携を強化する ・利用の活発化に向けた助成措置の充実を図る ・農業体験型市民農園開設者のネットワークづくりを推進する

⑤景観形成農地、コミュニティファームの認定

根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> 市は「景観形成農地」・「コミュニティファーム」の助成に関する要綱を定める。
概要	<ul style="list-style-type: none"> 要綱に基づき、市は農閑期などを利用して季節感の感じられる草花（菜の花・コスモス・レンゲ等）を植えて農の景観づくりを行う生産緑地を「景観形成農地」、農閑期の一定期間に幼児・児童が田んぼ内を遊び場として開放する生産緑地を「コミュニティファーム」として認定し、下記の要件に適合するものについて、申請のあった生産緑地所有者に対し費用の一部を助成する。
認定の要件	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の農地で、面積が概ね 1000 m²以上であること 3年以上連続して実施できること 原則として幅員 4m以上の公道に面していること コミュニティファームは、水路や車道などからの安全性が見込まれること 「景観形成農地」・「コミュニティファーム」の表示板を設置すること
仕組み	 <pre> graph LR City((市)) -- 認定申請 --> Producer((生産緑地所有者)) Producer -- 認定 助成金の交付 景観形成農地、コミュニティファームのPR --> City Producer <--> 幼稚園・保育園・小学校との利用契約の締結 User((利用者)) </pre>
イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ●景観形成農地 花の道のルート沿いや都市公園の近接地などを対象とし、これらが一体となって魅力ある農の風景が形成され、観光資源ともなるよう配慮する。  <p style="text-align: center;">景観形成農地</p> <ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティファーム（地域開放農地） 地区内の小学校や保育園・幼稚園に近接する（概ね 150～250m内）生産緑地を対象とする。

(3) 農地の保全に役立てる

⑥生産基盤整備支援事業の推進

概要	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地所有者が行う農産物の生産・出荷・加工販売等に必要な生産基盤の整備や機械類の導入等に対して、必要な経費の一部（上限〇〇万円程度で1経営体あたり年1回を限度とする）を補助する事業を創設する。
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> 栽培に必要な施設、栽培用機械、加工貯蔵施設、給排水施設、その他市長が必要と認めたもの。 一般車両や汎用性のあるものは含まれない。
仕組み	
制約要件	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる施設の整備や機械の導入の補助を、他の補助金と重複して申請することはできない。 補助金で整備した施設や購入した機械を減価償却期間内に、市長の承認を受けずに売却・交換等を行った場合は、補助金の返還を求める。

■補助対象とする施設・機械等

	区分	対象となる施設・機械類
農産物栽培施設	栽培用施設	水耕栽培施設、雨除け施設、ビニールハウス、温室、自動カーテン、空調機、育苗施設 等
	栽培用機械	播種機、田植え機、トラクター、コンバイン、バインダー、摘採機、整枝機、土壌消毒機、トレンチャー 等
	農産物被害防止施設	防風ネット、鳥獣害防止ネット 等
	防除施設	スプリンクラー、農薬飛散防止施設
	運搬用機械	運搬機
	その他	堆肥生産機械、袋詰め機、簡易トイレ、農機具小屋、農業用資材庫 等
加工貯蔵等施設	農産物処理加工施設	農産物処理加工施設
	出荷貯蔵施設	選別機、袋詰め機、予冷库、冷蔵庫、冷凍庫、貯蔵庫、乾燥機 等
生産基盤施設	販売施設	直売施設、農産物自動販売機、無人用販売施設
	給排水施設	用排水路の整備、農業用井戸の設置 等
	その他	耕作道の整備 等

(参考) 上記の施設整備に関しては、農林水産省の「農のある暮らしづくり交付金」の活用も考えられる。

⑦税の軽減、⑧他の制度・事業と連携した補助金・協力金等の交付は、それぞれの項目で記述

⑨援農支援事業の推進

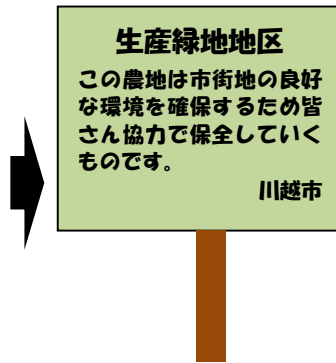
<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市・JA・生産緑地所有者・農に関心を持つ市民等が連携して、生産緑地の保全と所有者の営農を支援する体制を整え、支援事業を推進する。 市は、援農を効果的に支援するための制度・税・規制緩和・援農者の登録活用策等について検討し、事業内容を定めて実施する。 市は、窓口としての役割が期待される地元JAとの間に援農に関する協力協定等を締結し、支援事業のフレームづくりを行う。 																														
<p>仕組み</p>	<p>市とJAいるま野の間には「制度・事業等のフレームづくり」の双方向関係がある。市民は「人材情報の収集 援農人材登録」を行い、JAいるま野へ提供される。JAいるま野は「マッチング、ノウハウ、支援材等の提供」を行い、所有者へ提供される。所有者は「制度・税・規制緩和・人材登録活用等による支援」を受け、生産緑地を管理する。</p>																														
<p>提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地は「自己耕作」を原則としているが、今後の生産緑地所有者の高齢化等を考慮し、相続税の納税猶予の枠を越えない範囲内でJA等の事業者や個人が営農を支えていく「援農」の仕組みを導入する。 関連する主体が、それぞれの役割を踏まえた連携方法を組み立てる。 <table border="1" data-bbox="363 1196 1434 1720"> <thead> <tr> <th>主体</th> <th>目的</th> <th>インセンティブ</th> <th>前提条件</th> <th>保有資源</th> <th>連携方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生産緑地所有者</td> <td>土地に対する責任</td> <td>追加負担なく維持保全継続</td> <td>相続税負担</td> <td>自己耕作、土地所有</td> <td>場所の提供、農業指導</td> </tr> <tr> <td>行政(川越市)</td> <td>生産緑地の保全・活用</td> <td>緑の保全、良好な住環境の形成</td> <td>財政制約</td> <td>制度、税財政</td> <td>ニーズに沿った支援・協力</td> </tr> <tr> <td>農業団体(JAいるま野)</td> <td>農業の振興、持続</td> <td>農業の担い手確保、裾野の拡大</td> <td>公益性・非公益性</td> <td>農業関係</td> <td>マッチング、ノウハウ等の提供</td> </tr> <tr> <td>市民、利用者(市内・市外)</td> <td>生きがい、住環境の維持</td> <td>魅力ある体験プログラム</td> <td>付加価値</td> <td>参加・消費</td> <td>参加による消費、働きの提供</td> </tr> </tbody> </table>	主体	目的	インセンティブ	前提条件	保有資源	連携方法	生産緑地所有者	土地に対する責任	追加負担なく維持保全継続	相続税負担	自己耕作、土地所有	場所の提供、農業指導	行政(川越市)	生産緑地の保全・活用	緑の保全、良好な住環境の形成	財政制約	制度、税財政	ニーズに沿った支援・協力	農業団体(JAいるま野)	農業の振興、持続	農業の担い手確保、裾野の拡大	公益性・非公益性	農業関係	マッチング、ノウハウ等の提供	市民、利用者(市内・市外)	生きがい、住環境の維持	魅力ある体験プログラム	付加価値	参加・消費	参加による消費、働きの提供
主体	目的	インセンティブ	前提条件	保有資源	連携方法																										
生産緑地所有者	土地に対する責任	追加負担なく維持保全継続	相続税負担	自己耕作、土地所有	場所の提供、農業指導																										
行政(川越市)	生産緑地の保全・活用	緑の保全、良好な住環境の形成	財政制約	制度、税財政	ニーズに沿った支援・協力																										
農業団体(JAいるま野)	農業の振興、持続	農業の担い手確保、裾野の拡大	公益性・非公益性	農業関係	マッチング、ノウハウ等の提供																										
市民、利用者(市内・市外)	生きがい、住環境の維持	魅力ある体験プログラム	付加価値	参加・消費	参加による消費、働きの提供																										

⑩標識の付け替え

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・現在設置されている生産緑地地区の標識は、文字が読みにくくなっていることや、生産緑地の存在価値等が周辺住民に伝わりにくいことなどから、住民の理解の向上につながる新たな標識を設置する。 ・新たな標識は、生産緑地の趣旨等を盛り込んだ解説板型とする。
----	---



現在設置されている標識

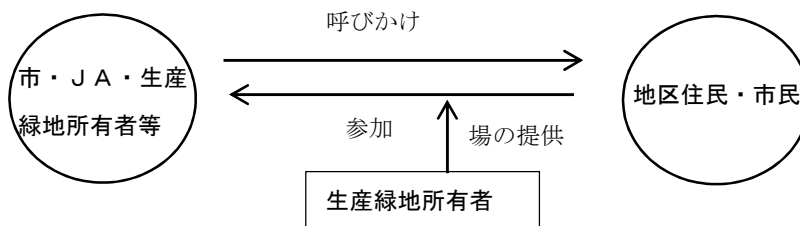


新たに設置する標識の参考例



⑪市民交流事業の推進

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・近年は、生産緑地周辺部への宅地の進出などにより、営農作業において周辺住民の理解と協力を得ることが重要になってきていることから、生産緑地所有者と住民の日常的な交流を通じて相互理解を高める事業を推進する。 ・市はJAや生産緑地所有者と連携し、市民交流事業を企画・支援する。
事業の内容	<p>次のような事業を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アグリツーリズム、農ウォーキング ・農閑期に限定した、子供への田んぼの開放 ・収穫祭、田んぼでの泥んこまつり ・花植え・管理などの協働作業 <ul style="list-style-type: none"> ・農産物の直売会 ・一日体験農園、田植え稲刈り体験 ・農家との懇談会 ・食事会、料理教室 等

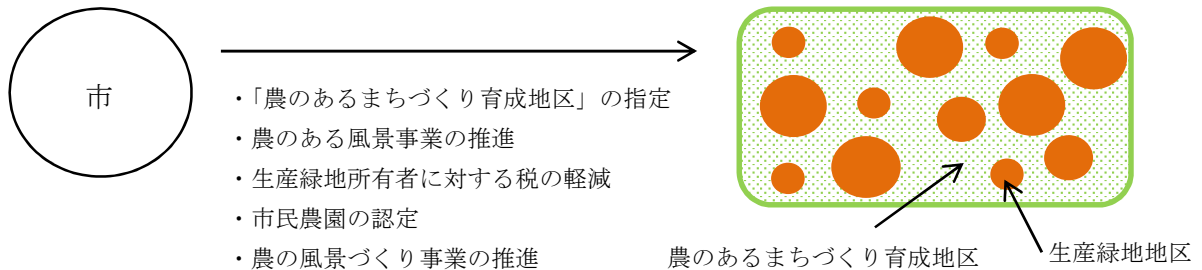


一日農業体験

(4) 川越らしい農のあるまちづくりに役立てる

⑫農のあるまちづくり育成地区の指定

項目	内 容
根拠法令	・緑の基本計画、都市計画マスタープラン、農業振興計画に位置付け
概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地を都市の緑地空間として評価しその持続性を高めるため、生産緑地が一定のまとまりをもって分布する地区に対して「農のあるまちづくり育成地区」を指定し、計画的な保全・活用を図る。 ・「農のあるまちづくり育成地区」に対する「生産緑地の保全方針」を定め、地区の特性に応じた市民農園の認定や農の風景づくり事業を一体的に推進する。 ・市は「農のあるまちづくり育成地区」に関する条例及び運営要綱を定め、指定の目的、指定地の要件、規制内容、生産緑地所有者への対応等を定める。 ・「農のあるまちづくり育成地区」内の生産緑地を、風景づくりの重要な資源と位置付け、その所有者である生産緑地所有者への都市計画税の軽減を図る。



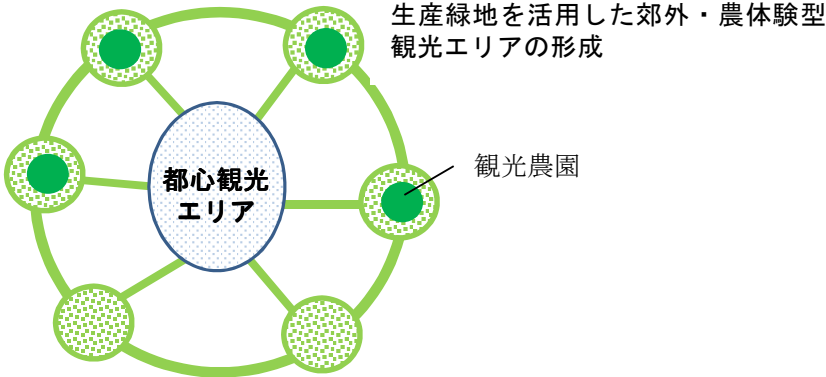
⑬農の風景づくり事業の推進

概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・「農のあるまちづくり育成地区」の指定地を中心に、川越らしい農の風景と調和したまちづくりを推進するための農の風景づくり事業を推進する。 ・農の風景づくり事業では、次のような事業を推進する。 <ul style="list-style-type: none"> →生産緑地の接道部を活用して、四季の草花を植える「花の道づくり」 →良好な屋敷林、大木、生垣の保全 →社寺林の保全 →河川を活かした水辺景観の再生 →住宅地の接道部の生垣化、住宅敷地での高木植栽 →上記の花の道や公園、市民農園、景観文化資源等を結ぶ「農の道のネットワーク」
-----	--



既存樹林の保全

⑭農体験型観光の推進

<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地所有者が川越市観光振興計画に沿って「いも堀園」、「花つみ園」などを設置・経営する場合、下記の要件を満たすものについて観光農園と認定し、施設整備等に対する支援を行う。 生産緑地において川越市の新しい名物となる作物を開発・栽培し、観光・農業の振興や特色ある都市景観の形成、地域活性化に寄与する。 (果樹・園芸作物・ハーブ・その他) 地区毎に特色ある農産物を栽培し、「蔵のまちの都心観光エリア」に対応する生産緑地を主体とした「郊外型・農体験型観光エリア」の形成を図る。 郊外型・農体験型観光エリアをつなぐ観光ルートを整備する。 (道路、サイクリングコース、遊歩道 等)
<p>認定の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 農園となる生産緑地の近接地に、一定の駐車場を確保すること。 簡易トイレ、手洗い場、休憩所等の施設を設置すること。 5年以上継続して経営すること。
<p>郊外・農体験型観光エリアの形成</p>	 <p>生産緑地を活用した郊外・農体験型観光エリアの形成</p> <p>観光農園</p> <p>都心観光エリア</p>



いも掘り園



花摘み園

⑮地区計画制度の活用

項目	内 容
根拠法令	都市計画法
概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画制度を活用し、生産緑地の保全と地区レベルでの道路、公園等の地区施設の配置や規模、建築物の形態、土地利用等を一体的・総合的に定め、市街地形成のコントロールを目指す。 ・市が計画策定の主体となり、地区住民の参加を基本として計画内容を定める。 ・多様な市街地にきめ細かく対応するため、定める内容や実現のための手法は地区の状況に応じて選択する。
地区整備計画の内容	<p>具体的には、地区整備計画において以下の項目に対する具体的目標値や方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区施設の配置規模 <ul style="list-style-type: none"> ・道路の整備、公園の整備 ○建築物に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・用途制限、容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さ、形態や色彩その意匠の制限 等 ○現存する樹林地・草地等の保全、集落的景観の保全 ○土地利用に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地の保全、農業用通路の整備、溜池の整備、市民農園・学校農園・福祉農園の設置
生産緑地の容積率譲渡 (提案)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区整備計画の土地利用方針に農地（生産緑地）の保全を定めるとともに、生産緑地の容積率を周辺宅地等の容積率に譲渡し、売買契約をして将来発生する相続税の軽減と支払いに充てる。 ・これにより、生産緑地の無秩序な転用が規制できるほか、生産緑地の指定解除がなされた場合でも土地の相続税評価が低下することで相続額が軽減され、高額な相続税の支払いによる農地の減少を抑えることができる。また、都市公園用地としての買取りも容易になると考えられる。 <p> 売買契約を行い、譲渡によって得られる代金を相続税の費用に充てることで、農業後継者の負担を楽にする。 </p> <p> 原則として隣接する敷地間で生産緑地の容積率を譲渡 </p> <p> 生産緑地 周辺宅地開発地 </p> <p> 地区計画区域 </p>
検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の場合でも、農地の存続は農家の意向によるところが大きいことから、農地の永続的な確保を図るためには、地権者の合意による農地の保全・活用協定の締結等の追加措置を講じていくことも必要と考えられる。

第5章 モデル地区での検討

5-1 モデル地区の設定

(1) モデル地区検討の目的

モデル地区での検討は、前章に示した生産緑地の保全・活用方策の推進に向けてエリアを設定し、その具体的な配置・整備・指定のあり方などを検討することを目的として行う。

(2) モデル地区の設定

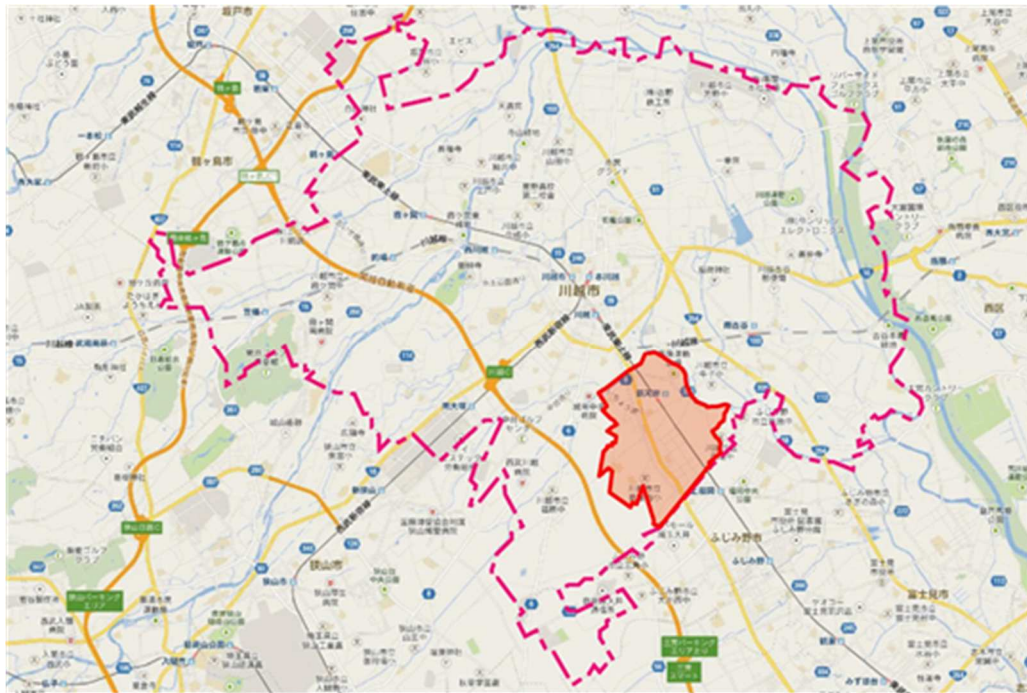
モデル地区は、下表から以下の状況が見られ、方策適用による生産緑地の保全・活用の必要性が最も高いと考えられる高階地区を設定した。

- ・生産緑地が多く指定されており減少率も高い
- ・宅地化が進行する中で生産緑地と宅地が混在する市街地環境が形成されている
- ・住区基幹公園の整備水準が低い

表 5-1 地区特性

地区	市街化区域 人口（人）	市街地の特性	生産緑地指定 数・指定面積	生産緑地の状況	住区基幹公園の整備状況
本庁地区	103,400	・川越市の中心市街地 ・商業業務地と中低層住宅地 で構成される ・人口増加が見られる	87 地区 17.4ha 減少率-9.1%	・中心市街地の周辺部に小規模な生産緑地が散在する ・畑地が主体	・街区 37 箇所、4.79ha ・近隣 1 箇所、0.93ha ・整備水準 0.93 m ² /人
南古谷地区	17,100	・JR 南古谷駅を中心とする農住が混在する住宅地 ・急激な人口増加が見られる	74 地区 21.7ha 減少率-6.6%	・南古谷駅周辺を除く市街地のほぼ全域に生産緑地が分布する ・水田が主体	・街区 29 箇所、2.08ha ・近隣 0 箇所、0.0ha ・整備水準 0.87 m ² /人
高階地区	51,500	・東武線新河岸駅を中心に広がる中・低層住宅地、農住が混在する ・人口増が見られる	115 地区 35.2ha 減少率-11.2%	・国道 254 号の東側を中心として、市街地の全域に生産緑地が分布する ・畑地が主体	・街区 21 箇所、2.38ha ・近隣 1 箇所、1.57ha ・整備水準 0.76 m ² /人
福原地区	15,300	・商業集積地はなく、農住が混在する低層住宅地 ・人口増加が大きい	40 地区 20.8ha 減少率-2.8%	・工業系用途地域を除く市街地のほぼ全域に生産緑地が分布する ・畑地が主体	・街区 17 箇所、0.66ha ・近隣 1 箇所、2.24ha ・整備水準 1.44 m ² /人
大東地区	27,600	・西武線大塚駅周辺や国道沿いに市街地が形成されつつある ・人口増加が大きい	77 地区 24.1ha 減少率-20.7%	・工業系用途地域を除く市街地のほぼ全域に生産緑地が分布する ・畑地が主体	・街区 23 箇所、2.23ha ・近隣 0 箇所、0.0ha ・整備水準 0.67 m ² /人
霞ヶ関地区	33,200	・昭和 50 年代に開発された低層住宅地 ・人口増加が見られる ・工業団地を有する	53 地区 10.5ha 減少率-14.8%	・市街地開発事業が行われていない的場地区等を中心に生産緑地が散在する ・畑地が主体	・街区 51 箇所、4.51ha ・近隣 1 箇所、2.19ha ・整備水準 1.93 m ² /人
霞ヶ関北地区	17,600	・合併後に大規模な開発が行われた低層住宅地 ・高齢化と人口減少が進行している	1 地区 0.9ha 減少率 0.0%	・生産緑地は 1 地区のみである ・畑地のみ	・街区 17 箇所、2.02ha ・近隣 1 箇所、1.12ha ・地区 1 箇所、4.42ha ・整備水準 4.30 m ² /人
名細地区	23,900	・東武線鶴ヶ島駅を中心に、昭和 40 年代以降市街地が急速に拡大した ・人口増加が大きい	19 地区 6.1ha 減少率-6.8%	・市街地開発事業が行われていない的場地区等を中心に生産緑地が散在する ・畑地のみ	・街区 37 箇所、4.62ha ・近隣 0 箇所、0.0ha ・整備水準 1.43 m ² /人
山田地区	5,400	・国道沿いに都市化が進行しつつある ・人口増加が見られる	23 地区 4.9ha 減少率-10.8%	・山田地区にまとまって見られる ・水田が主体	・街区 8 箇所、0.40ha ・近隣 0 箇所、0.0ha ・整備水準 0.35 m ² /人

図 5-1 モデル地区の位置

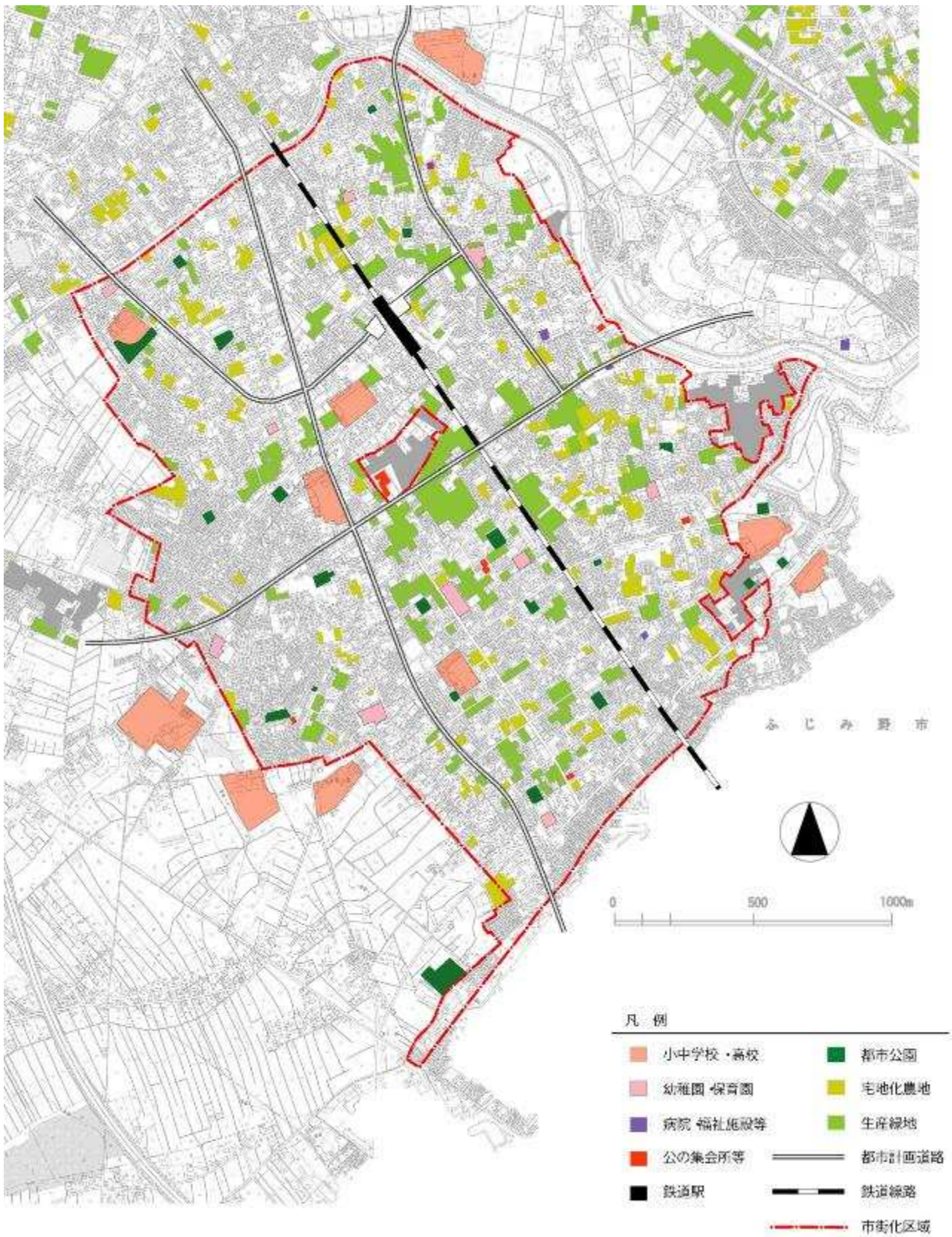


5-2 モデル地区の概況と生産緑地の状況

(1) モデル地区の概況

- ・モデル地区である高階地区は昭和 40 年代以降急速に市街化が進行した地区で、現在の市街化区域人口は 51,500 人（平成 25 年現在）と全市街化区域人口の約 17% を占めるに至っている。平成 15～25 年の直近 10 年間における市街化区域の人口動向は 700 人（1.4%）増にとどまっており、ほぼ横ばいの状態にある
- ・急速な市街化のため人口増加に対応する都市基盤の整備が遅れており、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備区域は、市街化区域の一部にとどまっている。
- ・スプロール的な市街地形成の中で、地区内には宅地と混在する形で多くの都市農地（生産緑地・宅地化農地）が残されており、地区を特色づけ、生活環境を支える緑の資源として重要な役割を果たしている。
- ・都市計画道路は 6 路線が計画されているものの未整備区間が多く残されており、区画整理がなされていない区域では幅の狭い生活道路に車両が進出して、歩行者の安全が確保されにくい状況が見られる。
- ・地区の中心となる東武線新河岸駅一帯はアクセス道路や駅前広場等が未整備で、商業施設の集積も少ない。
- ・地区内には 18 箇所の街区公園が整備されているが、新河岸駅一帯などには公園未整備ゾーンが残されている。また近隣公園は市街化調整区域に位置している。
- ・公共・公益施設として、教育施設 10 施設（小中高）、幼稚園保育園 10 施設、病院・福祉施設 4 施設、自治会館等 7 施設が立地している。

図 5-2 モデル地区の土地利用現況



(2) 上位計画でのまちづくりの方向

①都市計画マスタープランに示すまちづくりの方針（本調査に関連する項目を抜粋）

- ・都市基盤整備が不十分な住宅地においては、面的整備事業や地区計画等を検討し、道路や公園の整備を進めるなど、安全で快適な住宅地の形成を図る。
- ・新河岸駅周辺は地域核として、都市機能の充実したまちづくりを進める。
- ・生産緑地は、まちの身近な農業とのふれあいの場として保全を図るとともに、市民農園等としての利用を検討する。
- ・身近にある豊かな自然環境を楽しむことができるよう、散策路の整備などにより、回遊性のある歩行者空間の形成を検討する。
- ・社寺の樹木や屋敷林、生産緑地等の規模の小さな緑であっても、市街地の貴重な緑として保全・活用を図る。
- ・避難場所としての公園・公共施設の整備を図るなど、防災都市基盤の整備を推進する。
- ・市民の憩いの場、スポーツを楽しむ場などを確保するため、身近な公園としての街区公園や近隣公園の整備、既存の小規模公園の充実を図る。

②緑の基本計画に示す重点項目

- ・子育て環境の向上や少子高齢化に対応したバリアフリー社会の形成を図るため、歩いて行ける身近な公園の整備を図る。
- ・土地区画整理事業を実施する中で、計画的に都市公園の創出を図る。
- ・市民の身近な農地として、市街地内の農地を生産緑地として保全する。

③川越市観光振興計画に示す戦略的重点施策（農業との連携）

- ・芋堀り観光をはじめ、地場産農産物の収穫体験等を推進する。
- ・地場産の農産物のブランド化を推進するため、農業者との協力体制を構築する。

(3) 生産緑地の状況

①指定の状況

- ・高階地区には115地区、35.19haの生産緑地が指定されている。
- ・地目別の構成では、畑地111地区（33.64ha）、水田10地区（1.56ha）で、畑地が9割以上を占めている。
- ・規模別の構成では、500～1000㎡が33地区、1001～3000㎡が49地区であり、3000㎡以下の地区が7割を占めているが、10000㎡以上の規模を有するものも5地区見られる。
- ・平成12～25年の推移では、直近14年間で約4.5ha減少しており、大東地区・霞ヶ関地区に次いで3番目に高い減少率となっている。
- ・土地区画整理事業の区域外の実産緑地では、狭い生活道路に接しているものや行き止まりの場所に位置するものも見られる。

表 5-2 生産緑地の地区別構成（再掲）

地区	面積 (ha)		構成比 (%)	H12～25年減少率 (%)
	H12年	H25年		
本庁	21.60	19.63	13.7	-9.1
南古谷	23.52	21.97	15.3	-6.6
高階	39.99	35.50	24.7	-11.2
福原	21.22	20.63	14.3	-2.8
大東	30.33	24.05	16.7	-20.7
霞ヶ関	12.64	10.77	7.5	-14.8
霞ヶ関北	0.20	0.20	0.1	0.0
名細	6.60	6.15	4.3	-6.8
山田	5.17	4.89	3.4	-5.4
計	161.27	143.79	100.0	-10.8

図 5-3 生産緑地分布図

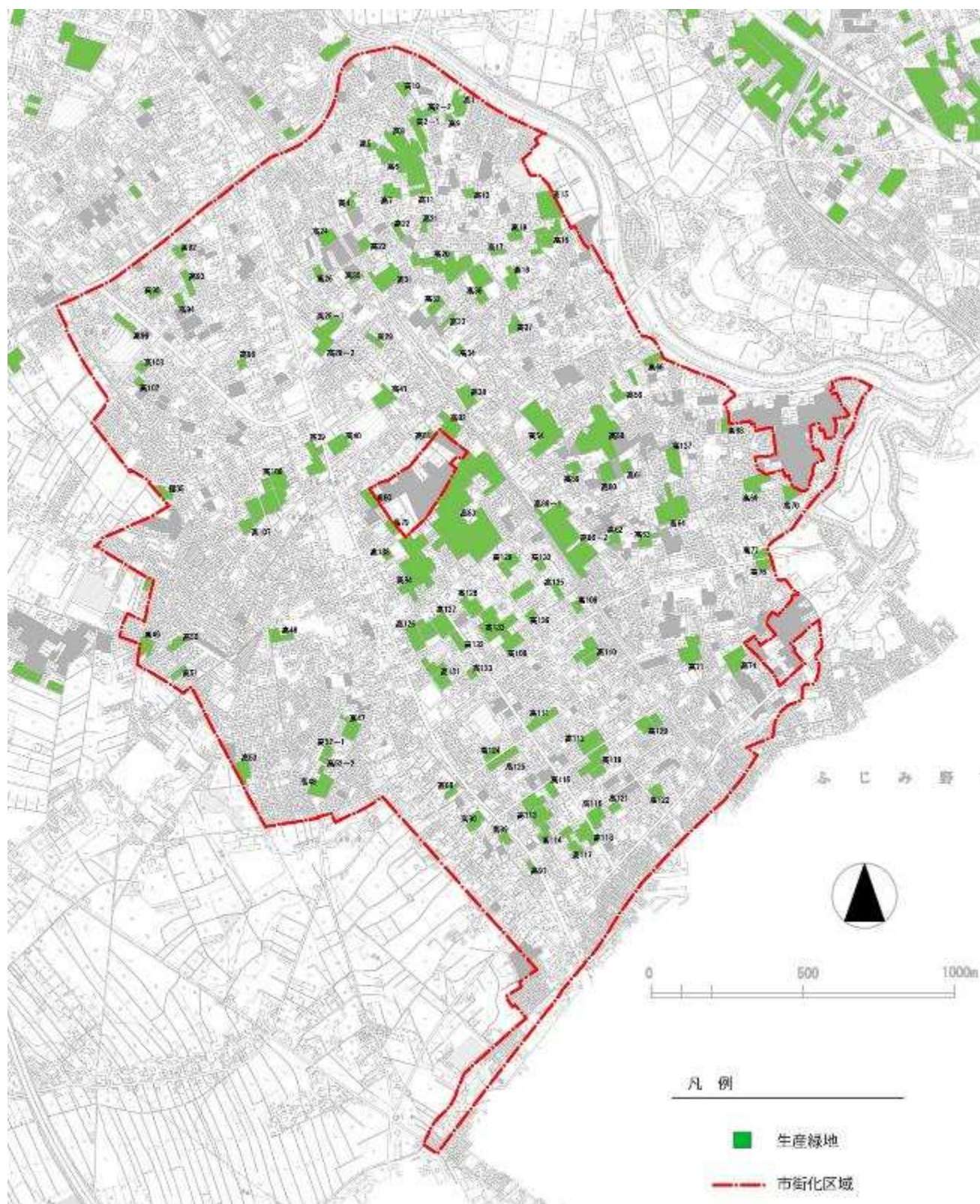


表 5-3 各生産緑地の概要

生産緑地（施設範囲外）					
生産緑地 番号 (高○号)	面積	形態	接道状況	周辺との高低差	都市公園設置状況
					周囲半径250m 圏内に街区公園
1	2,619㎡	田	細い道の先、行き止まりの場所	周辺部より50cm程度低い	無
2-1	2,899㎡	田・畑	都市計画道路の脇、1車線道路と接する、一部荒地化している	水田部分は10cm程度低い	有
2-2	626㎡	畑	都市計画道路の整備ルート沿い	道路面より10cm程度低い	有
4	3,306㎡	畑	2面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
5	659㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
6	10,826㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
7	2,080㎡	畑	住宅等に囲まれている、一部分が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
8	4,852㎡	田・畑	1面が細い道路と接する	道路面より30cm程度低い	有
9	575㎡	田	入り組んだ細い道路の先、行き止まり部分	道路面より50cm程度低い	有
10	1,252㎡	田	1面が細い道路と接する	道路面より30cm程度低い	有
11	2,840㎡	田・畑	2面が広く接道	道路面との高低差なし	無
13	993㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
15	5,010㎡	田・畑	2面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
16	2,047㎡	畑	道路と接していない、行き止まりの場所	周辺部との高低差なし	無
17	598㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
18	1,042㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
19	5,228㎡	田・畑	細い農道で畑地が区切られている	道路面との高低差なし	有
20	8,924㎡	畑	細い道路に囲まれている	道路面との高低差なし	有
21	641㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
22	1,000㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
23	1,200㎡	畑	1面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
24	2,101㎡	畑	鉄道線路沿い、道路と接していない	周辺部との高低差なし	無
26	803㎡	畑	1面が細い道路と接している	道路面との高低差なし	無
28-1	2,564㎡	畑	1面が細い道路と接している	道路面との高低差なし	無
28-2	891㎡	畑	1面が細い道路と接している	道路面との高低差なし	無
29	991㎡	畑	1面が細い道路と接している	道路面との高低差なし	無
30	538㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
31	4,526㎡	畑	東武東上線の鉄道線路沿い	道路面との高低差なし	無
32	2,213㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
33	823㎡	畑	1面の短い区間が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
34	823㎡	畑	スーパー裏に位置する、道路と接していない	周辺部との高低差なし	無
36	5,396㎡	畑	2つの畑地の間に細い道路が設けられている	高さ1m程度の擁壁が設けられている	有
37	1,153㎡	畑	細い道路の先の行き止まり場所	周辺部との高低差なし	無
38	3,387㎡	畑	鉄道沿い、1面が2車線道路と接する	道路面より10cm程度高い	無
39	3,868㎡	畑	国道沿い	道路面より60cm程度低い	有
40	2,216㎡	畑	小学校の隣接地、1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
41	2,963㎡	畑	細い道路のいきどまり場所	周辺部との高低差なし	無
46	1,873㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
47	2,845㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
48	4,245㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
49	2,191㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より60cm程度高い	無
50	1,229㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
51	854㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
52-1	962㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
52-2	516㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
53	2,007㎡	畑	一部が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
54	11,004㎡	畑	1面が細い道路と接する、数か所の入り口あり	道路面との高低差なし	無
56	1,351㎡	畑	道路と接していない、行き止まり場所	周辺部との高低差なし	無
58	12,604㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
59	1,620㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
60	2,494㎡	畑	4面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
61	998㎡	畑	細い道路の奥、行き止まり地	道路面との高低差なし	無
62	1,247㎡	畑	1面が2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
63	1,448㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
64	7,500㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
66	1,507㎡	畑	1面が1車線道路と接する、行き止まり場所	道路面との高低差なし	無
68	870㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
69	3,462㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より20cm程度高い	有

生産緑地（施設範囲外）

生産緑地 番号 (高〇号)	面積	形態	接道状況	周辺との高低差	都市公園設置状況
					周囲半径250m 圏内に街区公園
70	2,115㎡	畑	細い道路先の行き止まり地	周辺部との高低差なし	有
71	4,713㎡	畑	1面が1車線道路と接する	周辺部との高低差なし	無
74	3,976㎡	畑	道路と接していない、行き止まり地	周辺部との高低差なし	無
76	1,206㎡	田	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
77	961㎡	田・畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
79	1,292㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
80	2,089㎡	畑	2面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	無
81	763㎡	畑	道路と接していない	道路面との高低差なし	無
82	3,493㎡	畑	3面が細い道路と接している	道路面との高低差なし	無
83	44,686㎡	畑	広大な農地、2面が2車線道路と接している	道路面との高低差なし	有
84	13,796㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
86-1	5,781㎡	畑	鉄道沿い、1面が2車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
86-2	8,563㎡	畑	鉄道沿い、1面が2車線道路と接する	道路面から奥まっている	有
88	1,076㎡	畑	国道沿い、1面が細い道路と接する	周辺部との高低差なし	有
89	784㎡	畑	国道沿い	道路より1m程度低い	有
90	1,781㎡	畑	2面が細い道路と接する	道路面との高低差なし	有
91	740㎡	畑	国道沿い	道路面より1.5m程度低い	有
92	1,005㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
93	1,724㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
94	1,005㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
95	751㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
96	1,577㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
98	789㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
102	638㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
103	859㎡	畑	1面が2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有(街区公園と接する)
106	8,334㎡	畑	1面が2車線道路と接する、1車線道路が農地を分けている	道路面より30cm程度高い	有
107	4,469㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より20cm程度高い	有
108	2,213㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
109	1,141㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路に沿った斜面地	有
110	3,924㎡	畑	3面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
111	1,291㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
112	3,814㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
113	5,584㎡	畑	3面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
114	1,369㎡	畑	3面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
115	1,280㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
116	2,535㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
117	2,862㎡	畑	3面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
118	2,301㎡	畑	3面が広い道路に接道	道路面より15~20cm程度高い	無
119	4,603㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
120	3,073㎡	畑	3面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
121	832㎡	畑	1面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
122	1,450㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より30cm程度高い	有
123	737㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
124	1,065㎡	畑	1面が2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
125	2,671㎡	畑	2面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	無
126	3,140㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
127	5,662㎡	畑	4面が1車線・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
128	2,661㎡	畑	4面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
129	2,378㎡	畑	3面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
130	593㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より80cm程度高い	有
131	3,539㎡	畑	3面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
132	1,582㎡	畑	2面が1車・2車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
133	7,211㎡	畑	3面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
135	895㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
136	795㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	有
137	3,535㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面より20cm程度高い	有
138	900㎡	畑	2面が1車線道路と接する	道路面との高低差なし	無

②生産緑地所有者のヒヤリング結果の概要

対象者の属性：年齢 60 歳代、農業後継者有り

①営農継続の意志について

- ・後継者がいるので、自分の代も子供の代も営農を継続していくつもりであり、設備投資もしたい。
- ・後継者がいる農家では若い人が受け継ぐのは当然と考えているが、後継者がいない農家も多い。地区によって様々である。

②指定から 30 年が経過する時期の買取り申し出への対応について

- ・後継者がいるので自分としては買取り申し出は考えていない。
- ・ただ、不便な場所や不動産価値の高い場所を所有している人は、買取り申し出の優先度は高いと考えられる。

③現在、生産緑地を維持し営農していく上での問題点について

- ・新しい住宅が増えているので、近所とのコミュニケーションが必要である。
- ・自分たちも努力しており、住民の意識も変わってきているので、現在はあまりトラブルはない。
- ・住宅が建つことで木陰になる農地などもあり、生育状況が異なってくる。

④将来、生産緑地を維持し営農していく上での問題点について

- ・近年は作付けの体系が変わってきたこともあり、生産緑地の全てを耕作することは難しく、年間では半分の畑は空いている状態である。

⑤問題の解消・軽減を図る上での行政への要望事項について

- ・川越市には、練馬区のような市民農園条例等の支援制度はないか。
- ・将来、高齢化で自己耕作が困難になった時に、J A に農地を貸して維持管理を代行してもらうようなことはケースによっては考えられる。この場合、行政が関与し、維持管理の期間が 5 年程度で固賃料が入ってくるのであれば考える。

⑥生産緑地の一部を体験型市民農園として活用することについて

- ・体験型市民農園は良いと思う。納税が猶予される市民農園ならば採算が取れると思う。
- ・日蔭になっている土地を活用することなどが考えられる。J A に営農指導をお願いしたい。

⑦生産緑地を公園用地として譲渡又は貸与することについて

- ・生産緑地として維持できるのであれば、日蔭地などの使い方として良いと思う。(この場合、生産緑地は指定解除となる)

⑧現行の生産緑地制度の見直しについて

- ・終身営農と自己耕作でがんじがらめになっている。30 年は長い。固定資産税の軽減がないと続けられない。

⑨人手不足、援農の問題について

- ・家族で対応できているが、時期によって知り合いの人をお願いしている。

⑩その他

- ・自己耕作で頑張っている人、内緒で他人に耕作してもらっている人など様々である。
- ・市街化区域に位置する生産緑地は地温が高く、芋の生育などが良い。

対象者の属性：年齢 50 歳代、子供がいるがサラリーマン

- ①営農継続の意志について
 - ・終生営農を継続していくつもりであるが、今後については子供と話していない。
- ②指定から 30 年が経過する時期の買取り申し出への対応について
 - ・生産緑地で頑張っている人は選りすぐりの農家なので、買取り申請をする考えの人はあまりいないと思う。相続が発生したときの問題だと思う。
- ③現在、生産緑地を維持し営農していく上での問題点について
 - ・殺虫剤の散布や農業機械の夜間使用などで、周辺住民に気を遣っている。
 - ・市街化調整区域の田んぼに機材を持っていきたいが、納税猶予が受けられなくなる懸念からとどまっている。
 - ・生産緑地はきれいに農家らしくしていないと、周辺住民から無駄な土地と思われる。
 - ・高齢化などにより営農意欲のない農家があると、生産緑地の保全を周囲に主張しづらい。
 - ・生産緑地所有者は農地を保全したいが、サラリーマンの収入が多いので農業を継いでと言いつらい。
- ④将来、生産緑地を維持し営農していく上での問題点について
 - ・生産緑地を行政や学校法人等に売ることが分かったが、納税額が高く何のために売なのかと思った。遡り納税が何とかならないか。(納税猶予期間中の利子税は全額免除となった)
- ⑤問題の解消・軽減を図る上での行政への要望事項について
 - ・生産緑地の標識がわかりにくく、周辺住民に理解されていない。アピールできるものにしてほしい。
 - ・相続税が払えなくて生産緑地を手放す。家屋や宅地の分も減免してほしい。
 - ・高齢化した時に、生産緑地を売らずに納税猶予のまま J A などに支援してもらおう制度があれば利用したい人はいると思う。
- ⑥生産緑地の一部を体験型市民農園として活用することについて
 - ・近くに体験型市民農園があるが荒れている。利用する人も次第に飽きてくるのかもしれない。
 - ・将来、自己耕作が難しくなった時には考えるが、現在は考えていない。
- ⑦生産緑地を公園用地として譲渡又は貸与することについて
 - ・民間だと信用不安があるが、公園など公の施設であれば売れると思うし検討したい。
- ⑧現行の生産緑地制度の見直しについて
 - ・小作権が問題となっており、地主と小作人のぶつかり合いになっている。
 - ・生産緑地の売却等の手続きが大変煩雑なので簡素化してほしい。
- ⑨人手不足、援農の問題について
 - ・現在は自分でやれるので考えていない。他人が入ると気を遣うし効率も落ちる。
 - ・生産緑地の管理を行政が関わり、J A などの公の機関が行うのであればやってほしいと思う。
- ⑩その他
 - ・生産緑地所有者の収入を支えている不動産経営が先行き不透明になっており、今後どうするか悩んでいる。

5-3 方策展開の配慮事項

モデル地区での保全・活用方策の展開では、以下の点に留意する。

①新河岸駅を中心とする地域核の形成

都市計画マスタープランでは、新河岸駅一帯を生活活動の拠点となる地域核として位置づけており、今後この一帯での都市機能集積と人口増加が見込まれることから、こうした中長期の都市化動向に配慮する。

②10箇所の学校、10箇所の幼稚園・保育園の存在

モデル地区内には10箇所の小中高等学校の教育施設と10箇所の幼稚園・保育園が立地している。方策展開では、こうした地域環境を考慮し、地域の子供達と生産緑地のつながりが高まるよう配慮する。

③生産緑地がまとまりをもって存在する農の環境の維持保全

モデル地区内には様々な規模の生産緑地が一定のまとまりをもって存在し、宅地化が進行する中でも「農の環境」が比較的維持されていることから、方策展開ではこうした環境の全体的な維持保全に配慮する。

④緑の資源のネットワーク形成

モデル地区に分布する生産緑地・都市公園・市民農園等の緑の資源が相互に結びついてネットワークを形成し、緑に包まれた良好な市街地環境が形成されるよう配慮する。

5-4 方策の内容とモデルプラン

前項の配慮事項に沿って、モデル地区内で以下のような方策を推進する。

(1) 都市公園（住区基幹公園）の整備

①既設公園の整備状況と必要整備数

- ・住区基幹公園の配置標準から、高階地区での必要公園整備数を算出すると街区公園 20 箇所、近隣公園 5 箇所、地区公園 1 箇所となる。
- ・一方、高階地区での既設住区基幹公園数は街区公園 20 箇所、近隣公園 1 箇所、地区公園 0 箇所、であり、ここから今後の必要整備数として近隣公園 4 箇所、地区公園 1 箇所が導き出される。

街区公園	20 箇所 (51500 人×1 m ² ÷0.25ha)	- 20 箇所 (既設公園数)	= 0 箇所
近隣公園	5 箇所 (51500 人×2 m ² ÷2.0ha)	- 1 (既設公園数)	= 4
地区公園	1 箇所 (51500 人×1 m ² ÷4.0ha)	- 0 (既設公園数)	= 1

○既設街区公園（数字は開設面積 ha）

清水町公園 0.13、熊野町公園 0.14、藤原町第一公園 0.24、藤原町第二公園 0.19、寺尾関端公園 0.01
 稲荷町公園 0.09、諏訪町公園 0.03、歌声の森公園 0.45、南之台公園 0.16、寺尾田成公園 0.01
 諏訪前公園 0.02、寺尾後公園 0.10、川端公園 0.01、あさやま公園 0.06、寺尾中田公園 0.01
 桑原公園 0.01、青葉台公園 0.17、五ツ又森の公園 0.21、砂新田武蔵野公園 0.02
 砂新田四丁目公園 0.13、

○既設近隣公園 高階南公共広場 1.57



②考慮すべき事項

実際の公園整備においては、上記の必要整備数に加え、次の点を考慮する必要がある。

- ・今後、新河岸駅を中心とする地域核エリアでの人口の増加と周辺市街地での人口減少が予測される。
- ・宅地と農地が混在するまだら模様の市街地構造が形成されていることから、上記の基準にこだわらない、都市公園法の運用指針の見直しに沿った柔軟な公園配置が求められる。
- ・新河岸駅一帯には街区公園の未整備ゾーンが残されている。
- ・街区公園の半分は 1000 m²未満の小規模公園である。
- ・既設近隣公園は市街地から離れた調整区域に位置している。



まだら模様の市街地構造

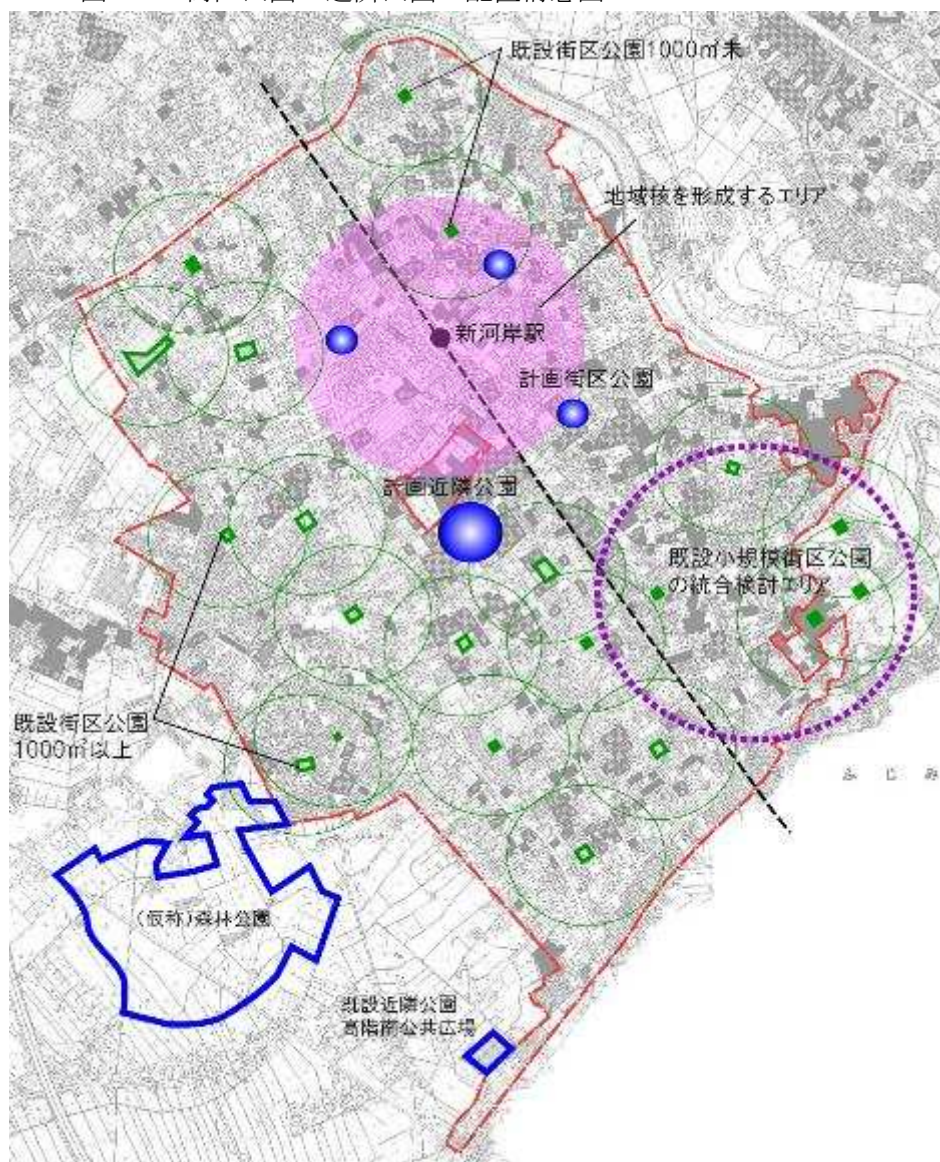
凡例
■ 生産緑地
■ 宅地化農地



③整備の方針

- ・地域核を形成する新河岸駅一帯を中心に、生産緑地を活用して、地区住民のリクリエーション活動の拠点となる近隣公園 1 箇所と、街区公園 2~3 箇所を整備する。
- ・小規模な街区公園が多く配置されているエリアでは、今後の人口動向を踏まえて 1000 m²未満の街区公園の必要性について統合を検討する。
- ・地区公園は、現在計画中の（仮称）森林公園でその機能を代替する。

図 5-4 街区公園・近隣公園の配置構想図



●公園候補地となる生産緑地の選定要件

- ・街区公園は0.2～0.3ha、近隣公園は2.0ha程度の面積が確保されること。
- ・敷地の2面以上が4～6mの公道に接すること。
- ・周辺部から利用しやすい場所に位置していること。

●関連方策

- ・地域核のエリア内に位置する公園候補地の生産緑地に対しては、予め都市計画公園を指定する。

(2) 防災支援緑地の登録・指定

①市街地及び避難場所等の状況

- ・高階地区の面整備が行われた地区は台地面に位置しており、都市農地と住宅地がまだら模様に混在する低密度な市街地環境が形成されていることから、水害や地震災害の危険要素は少ないと考えられる。しかしその他の一部の地区では、低地や狭隘な道路もあり、災害の備えは必要である。
- ・高階地区では、次の10箇所の避難所と2箇所の避難場所が指定されている。

○避難所（屋内施設で長期的な避難も可能な施設）

川越初雁高等学校、砂中学校、高階北小学校、高階小学校、高階中学校、高階西小学校、高階西中学校、高階南小学校、寺尾小学校、寺尾中学校

○避難場所（屋外施設で一時的に集合し、安全の確認等を行う施設）

高階運動広場、藤原町第二公園

②考慮すべき事項

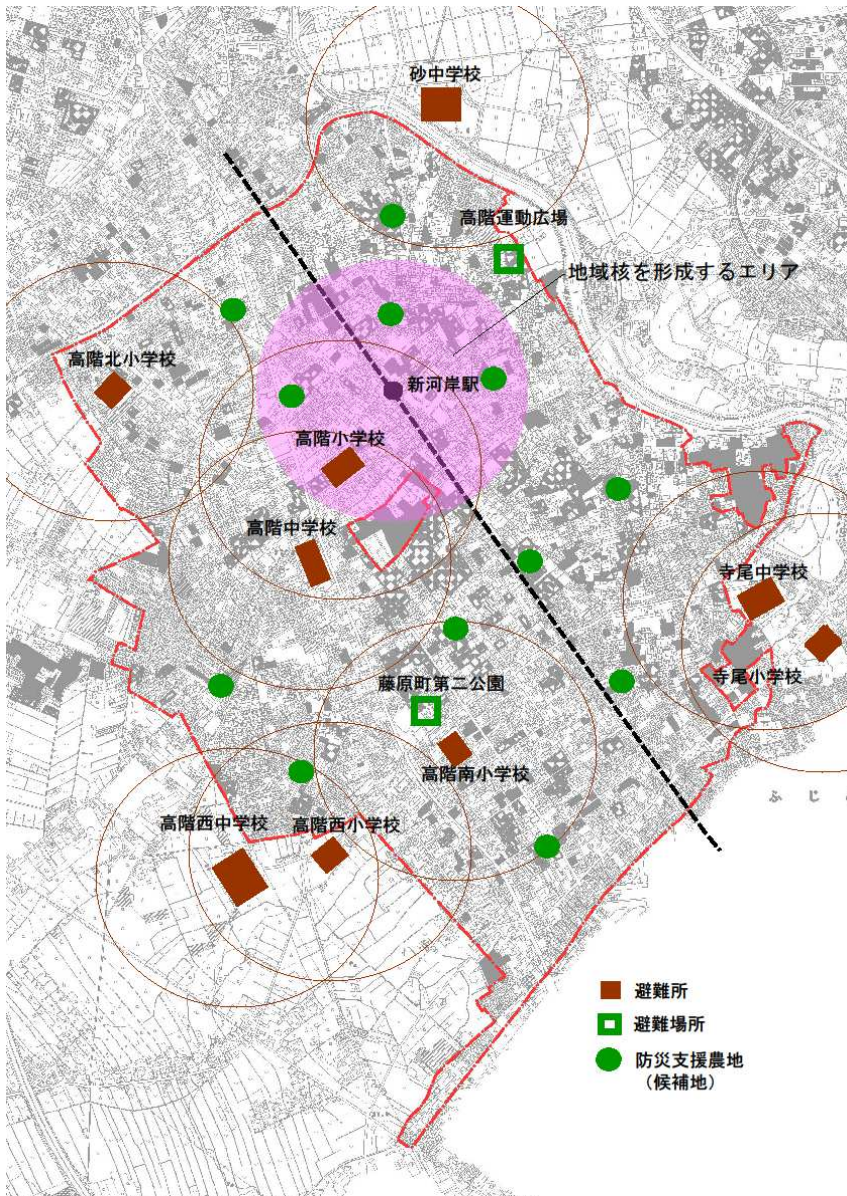
防災支援緑地の指定にあたっては、次の点について考慮する必要がある。

- ・地域核に位置付けられている新河岸駅一帯では、今後の人口増加と連担性のある市街地の形成、都市・生活機能の集積が予測される。このエリア一帯での避難所は高階小学校1箇所である。
- ・避難所となる教育施設の配置にばらつきがあり、避難距離を250mとした場合、避難圏域に含まれない市街地が見られる。
- ・避難所の多くは市街地の外縁部に立地しているため、そこに至るまでの一時的な集合場所の充実に図っていく必要がある。

③指定の方針

- ・地域核である新河岸駅一帯に位置する生産緑地を対象とする。
- ・避難所である教育施設への避難圏域（概ね250m）に含まれない市街地の区域に位置する生産緑地を対象とする。

図 5-5 防災支援緑地の配置構想図



○指定要件

- ・幅員 4m以上の公道に面している、1000 m²以上の生産緑地
- ・敷地の2面以上が住宅・工場等の建築物に面していない。

(3) 体験型市民農園（学校農園・福祉農園を含む）の認定・設置

①市民農園を巡る状況

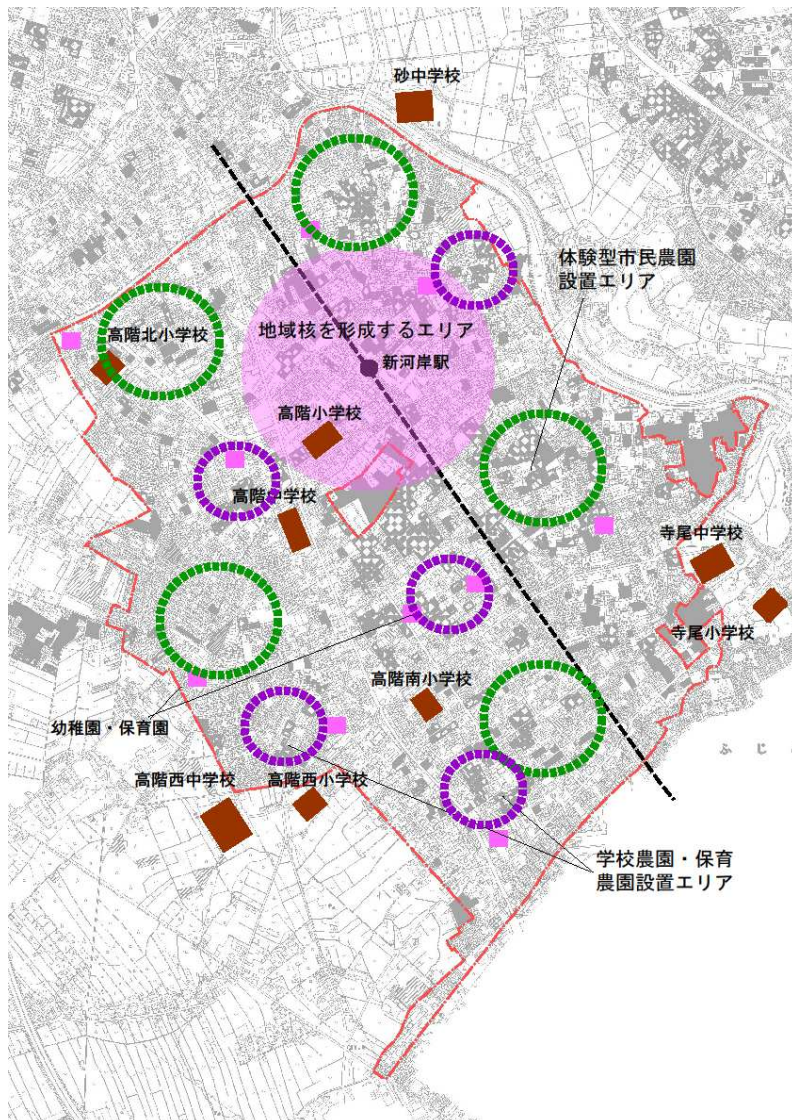
- ・高階地区では、JAいるま野による「ふれあい農園」が設けられている。
- ・市民農園に対する消費者アンケートでは、約50%が利用したいという意向が示されている。
- ・また、農業者に対するアンケートでは、約25%が貸出しに興味があると回答している。
- ・高階地区には5箇所の小学校、10箇所の保育園・幼稚園が立地しており、生産緑地を学校農園・保育農園として活用する素地がある。

②必要数の想定と設置の方針

○利用者想定

- ・高階地区住民51500人×市民農園を利用したい人の割合50%×実際の利用者1%とした場合利用応募者数は約250人と算出される。
- ・この場合、1箇所当たり50人の利用者として、高階地区内に5箇所程度の設置を考える。
- ・学校農園・保育農園については、小学校・保育園・幼稚園に近接する（150～200m以内）場所への設置を考慮すると、バランス的に見て5箇所程度を考える。

図5-6 体験型市民農園の配置構想図



学校農園や福祉農園については、農林水産省の「農のある暮らしづくり交付金」（1地区あたり上限400万円、実施主体は市町村・NPO法人・民間団体）が活用できる。



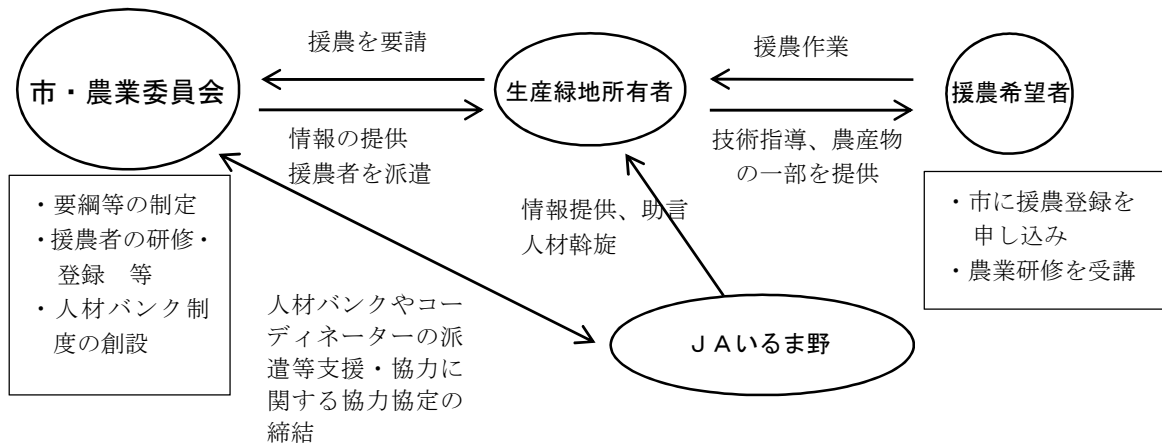
保育園のちびっこ農園

(4) 援農支援事業の推進

①事業推進の方針

- ・市・農業委員会・JAいるま野等が連携して、生産緑地所有者が営農の補助を必要とする場合や、農産物の定植・収穫などで一時的に人手を必要とする場などに、援農者を派遣し労働力を確保する事業を行う。
- ・このため、市民及び地区住民を対象とする「援農人材バンク」を設置し、運営する。
- ・「援農人材バンク」は運営委員会を設置し、別途設ける「農地保全・活用コーディネーター」を派遣して援農の期間・内容・報酬等の確認・相談等の仲介を行う。
- ・援農希望者は一定の農業研修を受講して「援農者認定証」を受け「援農人材バンク」に登録される。
- ・市は営農支援事業に必要な要綱等を定めるほか、援農者の研修や登録等に必要な仕組みを整備する。
- ・窓口としての役割が期待されるJAとの間に援農に関する協力協定を締結し、地元JAの支援を得て事業を推進する。

②仕組み



(5) 農のあるまちづくり育成地区の指定

①高階地区の農の状況

- ・高階地区は、市内で最も多くの生産緑地を擁しており、砂・寺尾・藤間・藤原町・稲荷町・諏訪町・清水町・熊野町一带では、生産緑地定地が凝集している。
- ・高階地区は、宅地化が進行する中で一部に屋敷林や社寺林も残されており、生産緑地と結びついた川越らしい農の風景が維持されている。
- ・新河岸駅一帯の地域核に位置付けられているエリア以外の市街地は、人口の伸び率の鈍化とともに落ち着きのある市街地環境が維持されていくと想定される。

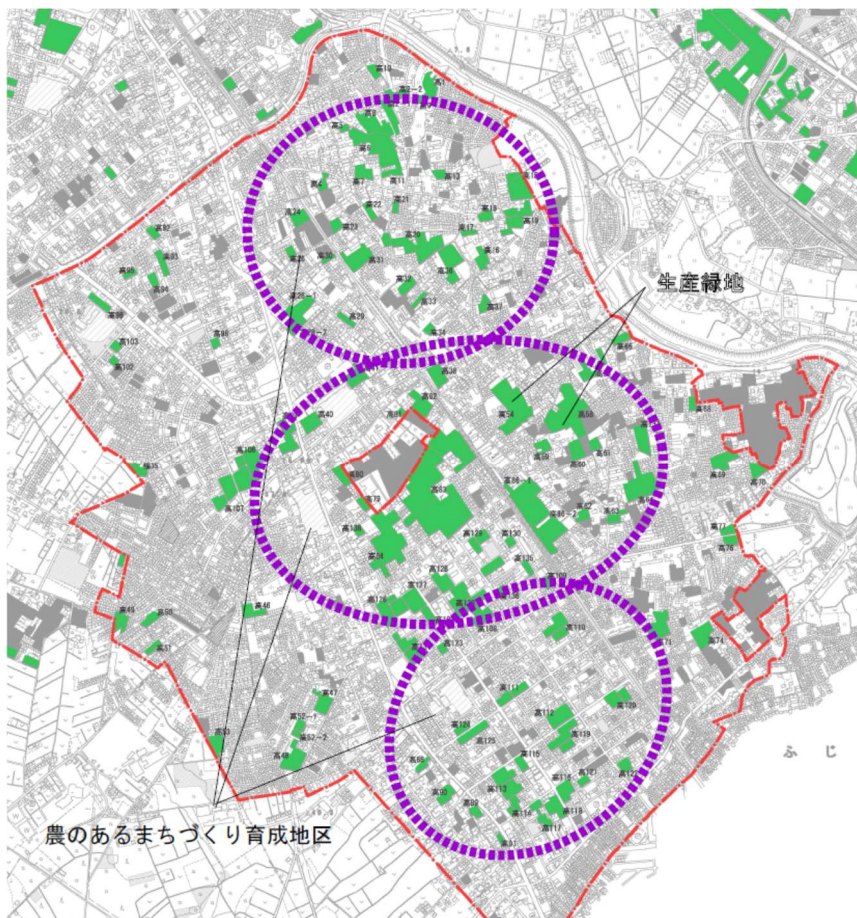


②指定の方針

- ・上記の要件に該当する場所として、下図に示す砂ー藤原町ー諏訪町ー熊野町にかけてのエリアを指定対象とする。



図 5-7 農のあるまちづくり育成地区の指定構想図



畑と屋敷林の風景



水田の風景

(6) 農の風景づくり事業の推進

①農の風景の状況

- ・生産緑地地区の指定は多いものの計画的な市街地整備区域は一部であり、その他の区域ではミニ開発を含む市街化の進行によって農の風景は大きく変化してきている。
- ・生産緑地の主体である畑地は、農作物の収穫後は整地され裸地の状態が続くため緑の資源としては有効に機能していない。

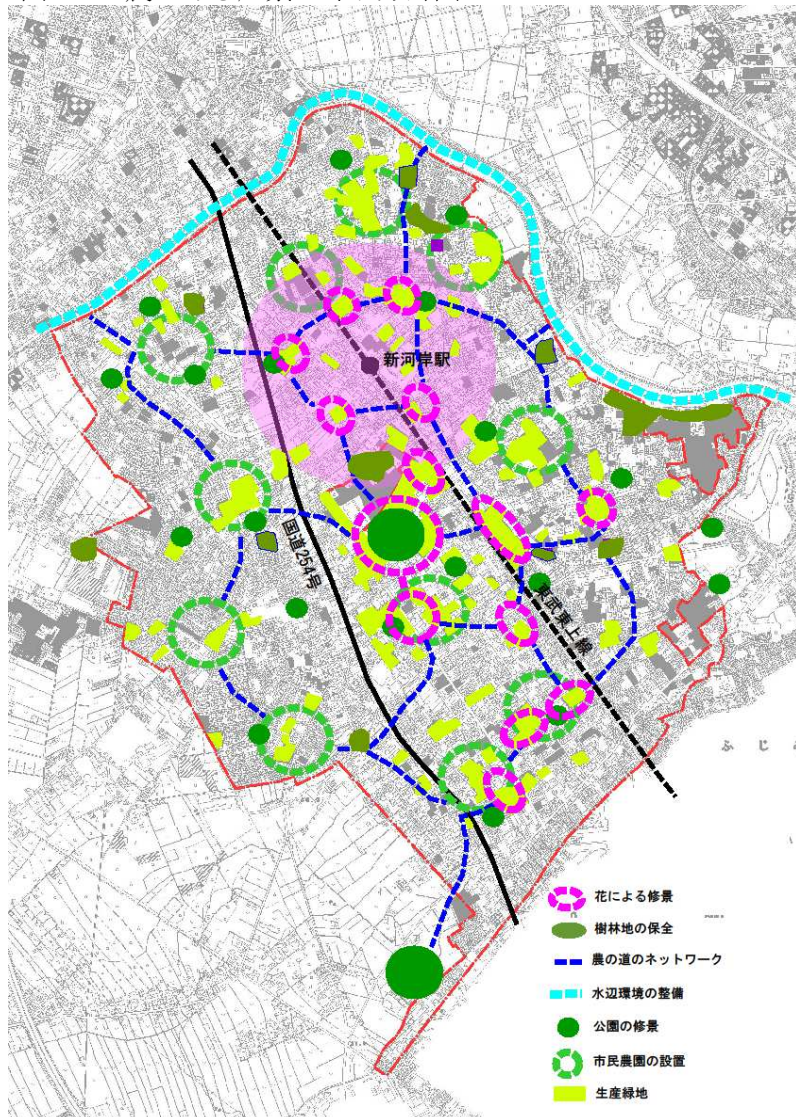


②農の風景づくりの方針

モデル地区全域を対象に、以下に示す農野風景づくり事業を展開する。

- ・鉄道沿線や主要道路沿いの生産緑地の接道部を活用して、四季の草花を植える「花の道づくり」を進める。
- ・地区内に残る良好な屋敷林、社寺林、大木、生垣等を保全する。
- ・新河岸川・不老川の水辺景観を再生する。
- ・住宅地接道部の生垣化、住宅敷地での高木植栽を誘導する。
- ・花の道や公園、市民農園、文化資源等を結ぶ「農の道」のネットワークづくりを進める。

図 5-8 農のある風景づくり方針図



収穫後は裸地が広がる畑地

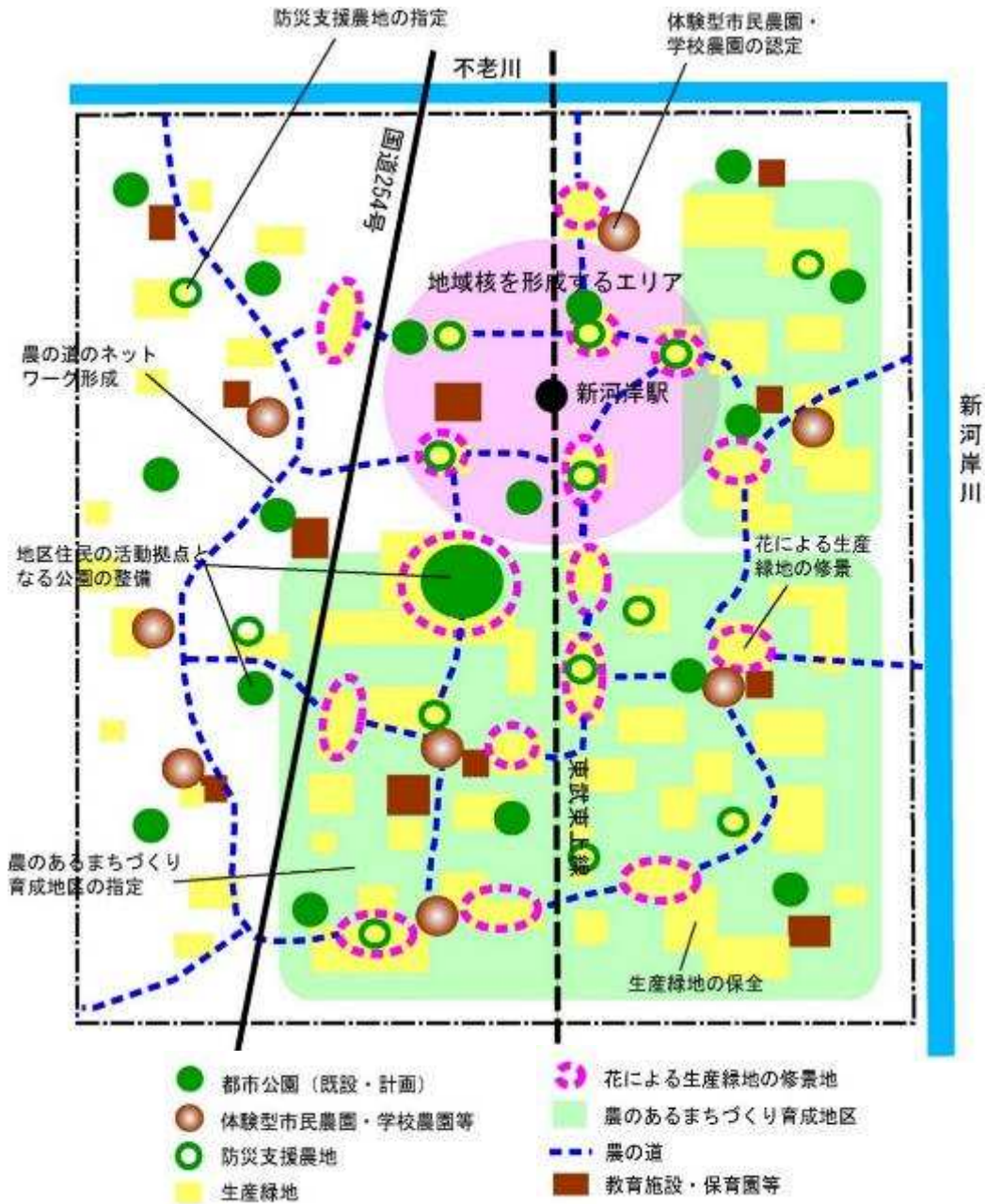


農地と一体化した樹林地を保全する

(7) モデル地区プラン

前項までに述べたモデル地区で推進する方策内容を模式的に表現すると、次のように示される。

図 5-9 モデル地区での方策推進



モデル地区プランのポイント

- 生産緑地の永続性を高め、都市の緑地資源として有効的に保全・活用していくため、生産緑地の凝集地に対して補完的な緑地保全制度（農のあるまちづくり育成地区）を指定する。
- 生産緑地を活用した公園の整備や市民農園の設置、これらをつなぐ農の道の設置などにより、地区住民に多様なレクリエーション活動の場を提供する。
- 生産緑地を活用した花の道づくりや農地・樹林地の保全、水辺景観の再生などにより、観光都市川越の景観資源となる魅力ある農の風景地を創出する。
- 生産緑地の一部を防災支援農地として活用することで、災害時の安全性の向上に寄与する。

第6章 伊佐沼周辺農地活用の方向性と連携モデル

本章は、川越らしい「農のあるまちづくり」と地域の観光振興の観点から、伊佐沼が市内に分散する生産緑地をつなぐハブとしての機能を持たせるための伊佐沼公園の保全・活用方策や管理方策について検討を行うことを目的とする。

6-1 伊佐沼公園基本計画について

(1) 伊佐沼公園基本計画の位置付け

本市の景勝地である伊佐沼及びその周辺は、「第三次川越市総合計画」および「川越市緑の基本計画」において「水と緑を生かし、伊佐沼周辺の環境に調和した特色ある公園として整備する」と位置付けられている。「伊佐沼公園基本計画」は、これらの上位計画に基づき、平成12年度に策定した「伊佐沼及び伊佐沼周辺整備基本構想」で設定した都市公園区域について、その方向付けと整備方針についてまとめたものである。

(2) 周辺環境

伊佐沼と計画地周辺は、ほぼ1～2km圏が水田と集落が点在する地域であり、市街地の集積は川越中心市街地をはじめ2km圏まで離れる。周辺の大半が荒川右岸の農業用地であり、市の北東部を占める良好な農村地域で、伊佐沼はその中心に位置する。伊佐沼は県内最大規模（水面積24.7ha）の灌漑用沼であるが、この広大な水辺環境を活用して、各種レクリエーション施設（伊佐沼公園、東後楽会館、農業ふれあいセンター等）が集積しているほか、計画地西側には卸売団地（川越バンテアン）が隣接している。

(3) 計画地へのアクセス

国道16号、県道川越上尾線、市道0001号線等が主要なアクセス道路となる。（周辺アクセス道路図参照。）国道、県道ともに路線バスが通る。また、近接する鉄道駅は、伊佐沼南側1.8kmに位置するJR川越線南古谷駅。

(4) 公園整備計画

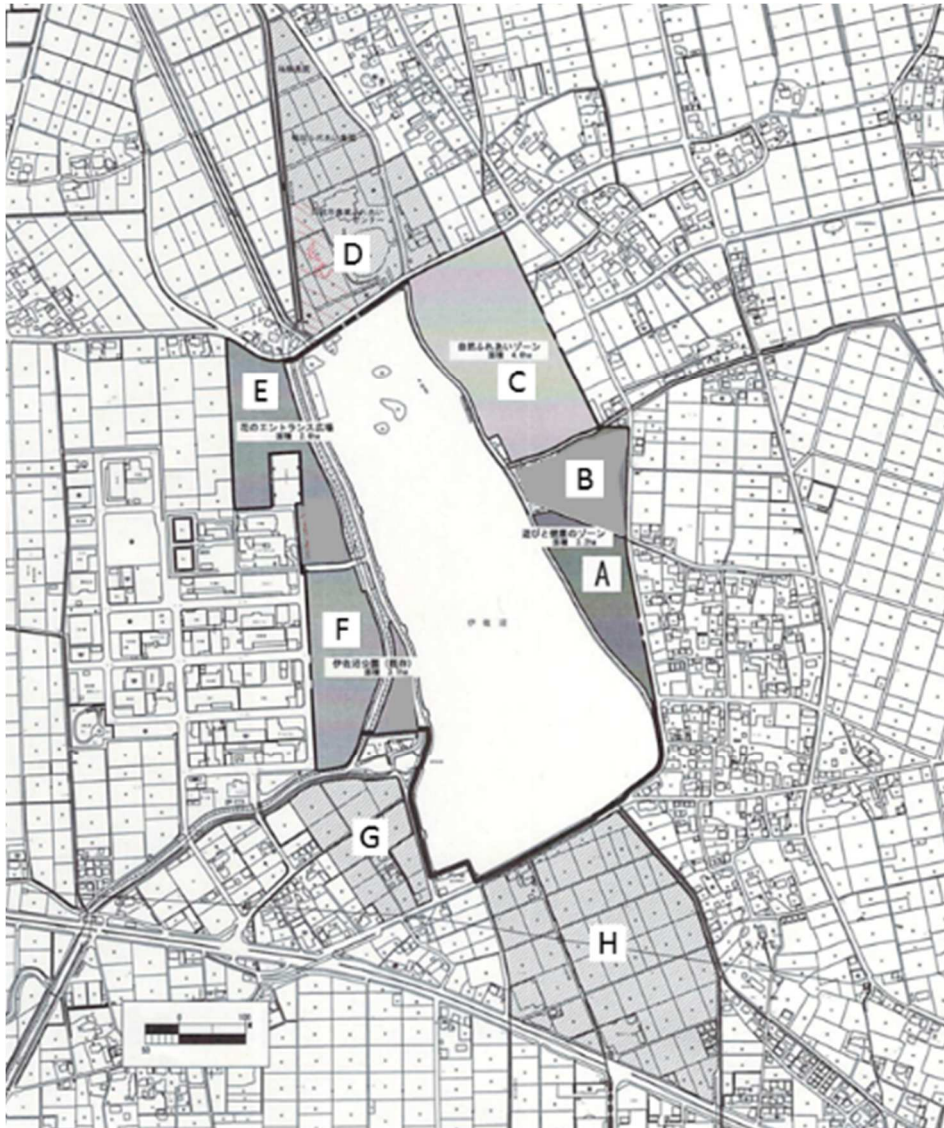
伊佐沼及びその周辺において、水と緑を生かし、伊佐沼周辺の環境に調和した特色のある公園として整備する計画。伊佐沼周辺の約13.5haの区域と初雁公園と伊佐沼を結ぶ緑道約1.7kmの区域を対象とし、4つのゾーンからなる公園を整備し、伊佐沼の自然環境・景観と一体化した公園づくりを目指す。

(具体例)

- ～観光資源となる栽培作物づくり（果樹・園芸作物・ハーブ・その他）
- ～市民がガーデニングを楽しめる参加型植栽公園
- ～運動公園隣接地としての都市景観の一部としての癒し空間の提供

現行の基本計画は都市公園の整備手法によるものであるが、伊佐沼周辺地区の持つ水と緑という自然、歴史的観光地である中心市街地や国道16号、JR川越線南古谷駅から至近であるという立地等のポテンシャルを存分に生かすことを目指した新たな施策の展開について検討していくこととし、その活用方策について検討を行う。

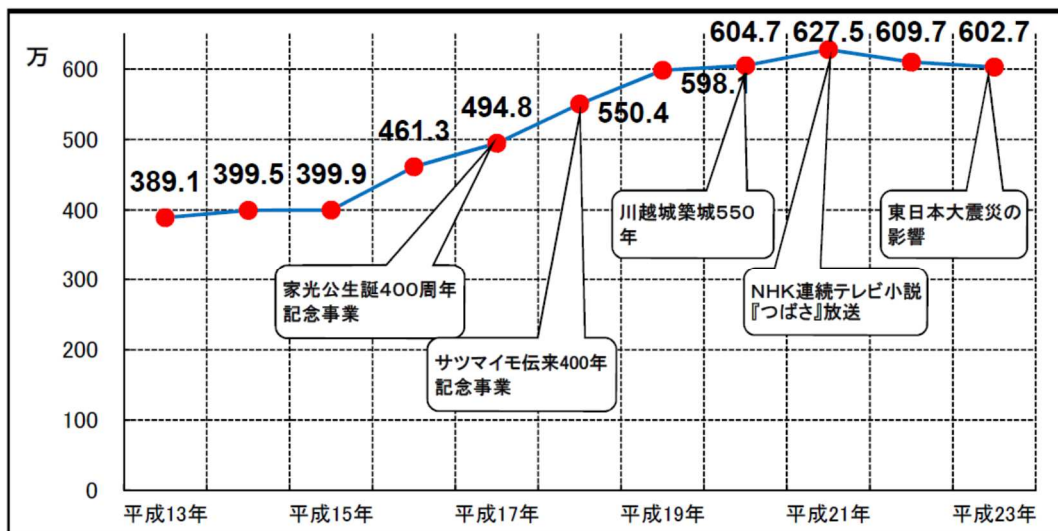
図 6-1 伊佐沼周辺地区図



6-2 伊佐沼活用の方向性と和ハーブ

川越市は平成24年度に「伊佐沼公園官民連携事業導入可能性調査」を行い、伊佐沼公園基本計画の再整理と事業コンセプトの設定を行った。この調査においては、農業を核とした観光・学習の拠点と周辺環境を活かしたスポーツ施設の整備をすることにより、「農業観光・農業体験学習」「川越の伝統農業・農産物」「スポーツ観光」をキーワードとした「ヘルシーライフ伊佐沼」を事業コンセプトに設定し、観光・学習の核となる川越らしい農産物として「和ハーブ」に着目した。そこで、伊佐沼湖畔の周辺地にハーブを植栽し、観光における観賞用ハーブ園として活用するとともに、生産されるハーブを市街地の緑地で活用するという二つの方向性で伊佐沼の利活用のあり方を検討した。これは近年、川越が観光地として観光客の来訪が増加している一方、伊佐沼自体は従来主に市内住民にしか認知されていない場所であり、伊佐沼という地域資源が、今後新たな観光スポットとして高いポテンシャルを持っていると期待されていることを背景としている。また伊佐沼以外の緑地活用の観点からも、市民による利活用に加え、観光客による活用の視点は重要と考えられる。

図 6-2 川越市入込観光客数の推移



(出典：川越市役所観光課)

川越の「小江戸」ブランドという江戸時代から続く伝統的なイメージを勘案し、外来種のハーブを活用したハーブ園というだけではなく、近年注目が集まっている“和ハーブ”の可能性についての調査を行った。

■和ハーブについて

「“和ハーブ”は、日本を故郷としてこの風土で育ち、伝統的に暮らしの中に取り入れられてきた有用植物（「和ハーブ協会定義」）であり、人間にとって何らかの有効成分があると認められる日本の植物は、幅広く和ハーブとして認められる。

今回特に川越に縁のある品種がないか、川越の歴史書や伝承を調査すると、「川越藩樹木屋敷一天海の野草苑」という施設が存在したことが判明した。同施設は川越と徳川家を結ぶルートとなった天界僧正（1536～1643年）が作った施設で、日本古来の薬効成分を有する漢方素材と、現代であれば重用されたとであろう西洋ハーブの素材を活かした医食同源を実現する施設であった。また川越ゆかりの“和ハーブ”としては、次のようなものが挙げられる。

○茶

河越茶として14世紀の文献により、川越はお茶の日本五場の一つとされた。無量寿寺（当時の中心は中院）や河越氏により伝播したとされる。江戸時代には、喜多院・川越城ともに茶園を有していた。日本茶に含まれている、「カチキン」に抗がん作用があるといわれる。他にも日本茶には「抗菌作用」、「殺菌作用」、「動脈硬化予防」、「美肌作用」、「消炎作用」などのほかにも数々の効能・作用がある。主要成分には、「タンニン」、「カフェイン」、「テアニン」その他にもビタミン類が多く含まれている。

○枳殻（カラタチ）

川越藩武家屋敷の生垣は枳殻が多かった。昔から川越に多いものとして「坊主、枳殻、医者、山伏」といわれた。カラタチは棘がすごいので嫌がられ、その後夏みかんやユズ・キンカン・ダイダイなどが多く見られる。カラタチとダイダイは英語ではどちらもビターオレンジである。

漢方では、カラタチとダイダイは同じに用いられ（英語でも同じビターオレンジ）、ダイダイの果皮を橙皮（とうひ）といって、健胃薬、風邪薬として利用される。有効成分は精油成分のリモネン。リモネンには中枢抑制、末梢血管収縮、胆汁分泌促進、血清コレステロール低下作用などが知られています。未熟果実を枳実（きじつ）といって、やはり健胃薬とする他、下痢止め、去痰、排膿薬として利用されます。効能は橙皮と同様、主として精油成分による他、胃腸運動の充進・抗炎症・抗アレルギー作用を示すことが明らかにされている。

○柿

川越藩は城内に樹木屋敷や生け簀を設け、領民に殖産奨励をしたといわれているが、果実のなかでは、柿が大東地区を中心に産出された。秋元侯が甲州から持ち込んだ甲州丸と江戸の禅寺丸。血圧安定、高血圧予防。ビタミンCが豊富。柿の葉茶にはカフェインが含まれないので、カフェインを含む日本茶や紅茶を飲むと寝つかれなくなる人に良い。

○小麦

川越はサツマイモの前は、小麦産地として知られていた。サツマイモが導入される前は、小麦が最大の商品作物だった。川越小麦がどれほど良質のものであったかは、大和の三輪へ送られ、ねばりの強い関東の小麦を、地元の小麦と混ぜて使うのが特色だった。

小麦には糖質や糖質の代謝を促すビタミンB1が豊富に含まれている。これは、神経を安定させる作用や、脳の働きを良くする作用、胃腸の機能を活発にする働きもある。皮や胚芽に豊富に含まれる食物繊維には、コレステロールの低減作用、便秘解消効果などで生活習慣病やガンを予防する。さらにビタミン類では、ビタミンB群が疲労回復効果、ビタミンEはガンや老化の予防、動脈硬化の予防や高血圧の予防に有効。他にも、鉄やカルシウムによる効能あり。

○マクワウリ

歴代藩主が素麺とともに、毎年徳川将軍に献上していたほどの名品で、江戸にも大量に出荷されていた。マクワウリに含まれるカリウムの量は多いので、高血圧や動脈硬化、糖尿病の予防効果がある。カリウムには水分バランスの調節をする働きもあり、利尿作用やむくみ解消にも効果的。抗酸化作用も強い。

○甘藷

川越イモは、江戸の焼芋用のイモとして有名になったもので、天保の頃（1830～1844）には、すでに「サツマイモといえば川越」となっていた。江戸近郊にあり、しかも新河岸川の舟運で江戸と直結していたここでは、最初から商品作物だった。ビタミンCやビタミンB1・食物繊維が多く含まれているので、美肌効果はもとより、感染症予防・便秘の改善と女性に喜ばれる効果が期待できる。その上、低カロリー。他にもビタミンE・カリウム・カルシウム・マグネシウム・銅などのミネラルも比較的多く含まれる。

○ソバ

戦前の武蔵野台地では、そばがよく作られた。そばは赤土や石がごろごろしているようなやせ地でないととれない。川越の福原周辺の農家も、山際（雑木林のそば）や開墾したての畑に作っていた。そばには食物繊維が含まれ、腸内環境を整える役目をする。ルチンには、ビタミンCを補強して毛細血管をじょうぶにする働きがあり、動脈硬化や高血圧の予防・改善に効果がある。糖質の代謝を促すビタミンBは、精神安定や疲労回復効果も期待される。

○桐

城下町には腕のいい指物師がいて、城主以下の家具類を作ってきた。桐箆笥は、松平伊豆守信綱が川越地方に多い桐の木生産を奨励したのが始まりとみられている。近年まで桐畑が残っていた。防虫・防カビ・抗菌・温度(おんど)調節・湿度(湿度)調節・空気の浄化・断熱防火樹としても有効。桐材そのものの芳香も有効。

○黒胡麻

江戸・薬研堀の七色唐辛子の口上（漢方薬としての口上）に、「まず最初に入れますのは、武州川越の名産・黒胡麻（植物のバターといわれるほどに栄養価が高い）が入ります」とある。黒ゴマにはカルシウム、ビタミン群が多く含まれており、神経の高ぶりを鎮める働きがある。ゴマに含まれている多量の不飽和脂肪酸やビタミンEは末梢血管障害を改善し、中性脂肪を減少させ、冷え性にも効果を発揮する。さらにゴマ塩は胃酸過多に良く、番茶にゴマ塩を入れて飲むと動悸が静まるなどといったこともいわれている。ゴマは頭脳の働きを活発にすることから健脳食といわれたりもする。

○その他川越ゆかりの“和ハーブ”

- ・栗 笠幡地区には、栗の畑が多くあった。
- ・桜 東照宮の足元に根付くエドヒガン桜が川越最古参といわれるが、喜多院・中院をはじめ川越市内には桜の名所が多い。
- ・梅・桃・杏 街中に残る古木には、紅葉などのほかに果樹のなる木も多い。
- ・柘榴・無花果 庭木として、昔から滋養になる果樹が植えられていた。
- ・桔梗・菊 昔から草花の代表格。
- ・銀杏 養寿院や東明寺など寺院を中心にシンボル樹となっている。
- ・楠 川越高校のシンボル樹となっているほか、街中に良く残る。

- ・櫟・榎・檜・樺 武蔵野の樹林の代表格。
- ・からし菜 入間川や新河岸川の土手に自生する。
- ・タンポポ・ツクシ・シソ・ミョウガ どこにでもある野草
- ・ブドウ 川越西部地区における巨峰は有名
- ・クレソン 市内の水源の側に良く自生している。

なお“和ハーブ”は、全体的に観賞用としては地味であり、観光客向けの観賞用ハーブとしては、下記のような西洋ハーブも取り入れる必要があると考えられる。

- ・エキナセア 天然の抗生物質として薬用ハーブの代表格。マーガレットを大きくしたような花形を持ち、赤紫が基本色で見応えあり。
- ・エルダー 西洋ニワトコ。小弁で密性の白花と果実は甘く飲みやすい。濃縮シロップは、喉・鼻の特効薬として、花粉症対策として大人気。
- ・ラベンダー 芳香系の代表格。花の名所ともなる。
- ・ローズマリー 薬効、食用、美容、芳香ともに万能のハーブ。
- ・ベリー系 ラズベリー・ブラックベリー・マルベリー・グースベリー・カシス系
- ・サラダ系ハーブ エンダイブ・イタリアンレタス系・スイスチャード・パセリ・ルッコラ等
- ・香辛料系ハーブ 月桂樹・フェンネル・ディル・コリアンダー・タイム 等

なお、伊佐沼湖畔の東岸地域で実際に約20種類のハーブについてテスト植栽を行い、伊佐沼での育成種の適正について調査しており、結果として、ほぼ全ての品種で大きな問題なく生育が確認できた。

平成25年度 伊佐沼東岸花畑植栽ハーブ一覧表

	ハーブ名	植付け株数
1	アーティチョーク	16
2	イタリアンパセリ	16
3	オレガノ	16
4	クラリーセージ	16
5	コモンタイム	16
6	コモンマロウ	16
7	ジャーマンカモマイル	16
8	タラゴン	16
9	ダンディライオン	16
10	チコリ	16
11	チャイブ	16
12	フェンネル	16
13	ベルガモット	16
14	ホースラディッシュ	16
15	ポットマリーゴールド	16
16	マジョラム	16
17	ルバーブ	16
18	レモンパーム	16
19	ローズマリー	16
20	ワイルドストロベリー	16

6-3 伊佐沼と緑地間の連携モデル

観光中心地と伊佐沼、市内に点在する生産緑地間の回遊によって生産緑地を含めた地域を面的に盛り上げるための方策について検討を行う。具体的には、伊佐沼を“郊外型観光地”として価値向上を図ると共に、伊佐沼と生産緑地間の連携モデルとして、大きく 2 つのモデルを案出した。一つは観光面としての回遊モデル、もう一つがハープの共同生産・販売モデルである。

- ・伊佐沼自体の“郊外型観光地”としての価値向上
- ・伊佐沼をハープとした観光地としての回遊モデル
- ・伊佐沼をハープとしたハープの共同生産・販売モデル

(1) 伊佐沼自体の“郊外型観光地”としての価値向上

市内に点在する生産緑地と伊佐沼エリアを結んで全体としての機能を維持する上で、伊佐沼エリアが川越における“郊外型観光地”として集客力を持ち、周辺が生産緑地との回遊性を持たせることで、更に観光客にとっての魅力を高めるためには、まず伊佐沼自体のポテンシャルを再確認する必要がある。そこで市内の観光中心地である一番街商店街会長へのヒアリングを行った。

一番街商店街会長へのヒアリング内容

①現状における伊佐沼と一番街の関係

- ・現状では伊佐沼と一番街の間には(距離は3km程度だが)減で上は、両者間に特別な接点はない。
- ・以前、伊佐沼周辺の農家の産物を、一番街で販売する話はあったが立ち消えになってしまった。

②伊佐沼のポテンシャルに関するご意見及び活用可能性について

- ・伊佐沼は、夏場は蓮の花が群生していて景色がきれい。
- ・ハープを植栽するのであればラベンダー等、観光客等に分かり易い“売り”があれば集客力があるのではないかと思う。
- ・一番街の立場から見ると、街中の観光地と自然一杯の伊佐沼との相乗効果はあるかもしれない。一番街に来てくれる観光客も、毎回蔵の街だけでは、次第に飽きてしまう可能性がある。

③現状における伊佐沼活用に関する課題及び阻害要因について

- ・一番街から見ると、中途半端な遠さがネックとなる。徒歩では遠いし、気軽に利用できる路線バス等もない
- ・市街地から伊佐沼に辿り着くまでの間に何もないので、伊佐沼の方に歩こうと思うと地元にも自分でも覚悟がいる。
- ・市街地から254号線を越えて、野菜の直売所であるあぐれっしゅ川越がある交差点から先が遠く感じる。
- ・田植えの時期とかは途中の景観も綺麗だし、伊佐沼自体も楽しい所ではある。
- ・季節限定だが秩父の芝桜などのように、集客を見込めるものが欲しい
- ・現状伊佐沼の隣接施設は老朽化が進んでいる。一般の利用者の目線で見ると、サービスや食事等にも課題がありそうな気がする。
- ・観光客向けに魅力ある場所にするのであれば、施設の立て直しも含めて劇的に変える必要がある。

④ハーブ園等の観光スポット整備がなされた場合の活用可能性について

- ・ハーブ園はとても良い企画だと思う。一番街とも相乗効果が見込める。
- ・自分自身も地元のハーブ愛好家の集まりであるラベンダークラブの元会員。
- ・ハーブは見栄えするものが良い。和のハーブだと確かに川越のブランドには合うかもしれないが、地味過ぎるかもしれない。
- ・セージ、ローリエなどは料理に使いやすい。バジルも良い。
- ・特にバジルは生が良い。乾燥バジルよりも生の方が、圧倒的に香りが良い。乾燥ハーブでも生とあまり違いのないものは、料理に使うという観点からは地元で栽培してもあまり意味がない。
- ・ハーブ園には季節性をもたせるべき。ラベンダーは多年草だから毎年楽しめる。一年のサイクルをきちんと作ってやる必要がある。
- ・ハーブは夏に集中するので、季節性を考える必要がある。
- ・ローズガーデンも良い。イングリッシュガーデンは人気がある。花の種類としては、オールドローズが良い。虫が付きやすいため、栽培は大変だが人気がある。川越に来訪する観光客の中心である50代女性という層の嗜好とも合っている。
- ・運営に当たっては、第3セクターは良くない。経営責任が分からなくなる。民間の経営センスがある人が良い。
- ・川越のブランドイメージが上がってきているから、更なるブランドイメージ向上に相乗効果が働くような場所にして欲しい。

(ヒアリング結果のまとめと緑地活用との関係)

- ・一番街と伊佐沼は3km程度の距離であるが、観光客にとって街中と自然という異なる環境が楽しめるという点で、観光地の魅力を高める相乗効果が期待できる。
- ・観光の中心である一番街からは中途半端な距離があるので、明確な目的がないと回遊性は期待できない。
- ・ハーブ園は、伊佐沼の活性化策としては可能性がある。その場合、鑑賞と料理等に使用する観点の両方から植栽を考える必要がある。
- ・ハーブは季節性、循環性が重要なので、年間のサイクルを予めよく計画しておく必要がある。
- ・伊佐沼がハーブ園としての機能を持ち、地元飲食店、食品メーカーなどへの生産物の販売ルートができることで、他の緑地を活用して生産されるハーブ等も販売にもつながる可能性を高めることができる。

また、伊佐沼の価値を高める活動において、行政からの資金支援のみに頼らず、自立した運営の下、各生産緑地との相乗効果を上げていくことが理想である。そのためには、市民ボランティア組織、民間事業者の力（PFI、指定管理者制度を含む）を活用していく必要がある。

具体的には、次のような方策が考えられる。

～入場有料の植栽公園（例：和のハーブ園）

～飲食、小売り業等のキーテナント誘致による活性化

イングリッシュガーデンイメージ

(兵庫県立北播磨余暇村公園/松阪農業公園ベルファーム)



日本の主なイングリッシュガーデン

名称	所在地	大人	子供
七ツ洞公園	茨城県水戸市	無料	
横浜イングリッシュガーデン	神奈川県横浜市	500	200
アカオ ハーブ&ローズガーデン	静岡県熱海市	1000	500
蓼科高原バラクライングリッシュガーデン	長野県茅野市	1,000	200
みつけイングリッシュガーデン	新潟県見附市	100円程度(注1)	
松阪農業公園ベルファームイングリッシュガーデン	三重県松阪市	無料(注2)	
柳が崎湖畔公園「びわ湖大津館イングリッシュガーデン	滋賀県大津市	210	100
兵庫県立北播磨余暇村公園	兵庫県多可町	無料	
須磨離宮公園花の庭園 イングリッシュガーデン	兵庫県神戸市	400	200
蒜山ハーブガーデン ハービル	岡山県真庭市	300	200
松江イングリッシュガーデン	島根県松江市	無料	

(注1)管理協力金为名目で入園料は無料

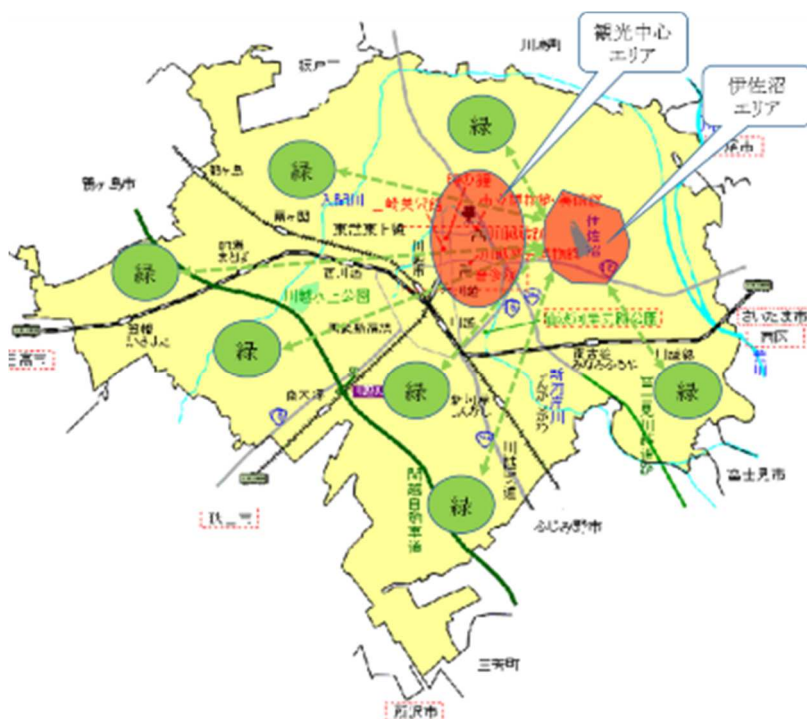
(注2)体験の割引等が受けらるベルファーム会員200円を別途募集

* 半官半民で運営されるハーブガーデンの運用事例について

名称	見沼氷川公園
所在地	埼玉県さいたま市緑区大字見沼
利用者数	無料の市民公園のため、具体的な人数は不明
主な利用者層	近隣の住民中心
広さ	2500m ² 弱
年間運営費	300 万円弱
管理、運営の主体	<ul style="list-style-type: none"> 公園全体は公益社団法人さいたま市公園緑地協会が運営 ハーブ園運営は地元の“浦和ハーブ友の会”と委託先の園芸業者が担当 地元有志がハーブ園づくりを希望し、市が要望を受入れてスタートした経緯あり
運営の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 友の会のボランティアが雑草抜き、植栽を無償で行ってくれているため、運営経費が抑えられている コアメンバーは 10 名程度だが、10 年近くの間、園芸業者とうまく連携して、安定的に運営できている"
現在抱えている課題	友の会の方々のもっと色々な種類を植えてみたいという希望には予算の関係でなかなか応えられていない

(2) 伊佐沼をハブとした観光地としての回遊モデル

伊佐沼の郊外型観光地としての価値を、近隣の点在する緑地と結び付けるには、観光役や市民にとって使いやすい足回りの整備が必要となる。そこで本節では、点在する生産緑地を回遊しやすい交通インフラとして、自家用車の利用を除いて、バスとコミュニティサイクルの活用可能性について検討を行う。



①バスを活用したインフラ整備の可能性

バスによる伊佐沼及び生産緑地間の回遊可能性について、川越市の地元バス会社であり、旅行代理店も営む(株)イーグルバスへのヒアリングを行った。

○現状における伊佐沼と同社の関係について

- ・現状では自社の路線は通っていない
- ・過去に遡ってみると、2000年にパーク&ライド実験への協力で、郊外から市内への交通のつなぎの支援をしたことがある。バス位置情報システムは試験的に提供した。
- ・伊佐沼への路線バスルートを単独で整備するのは、採算的に厳しい。
- ・生産緑地間の回遊ルートも、乗車目的が明確にないと難しい。
- ・伊佐沼にも、例えば法人向けの研修施設とか冠婚葬祭用の施設などがあるとよいのかもしれない
- ・市内から隔離された場所である程度人が集まれる施設へのニーズは高い。
- ・現状だと大きい会議の場所確保のために、市内の色々な所に聞いて回って探す必要がある。

○伊佐沼のポテンシャルに関する意見及び活用可能性について

- ・伊佐沼に隣接するエリアには、卸売団地があるが倒産したり入れ替わったりしてあまり元気がない
- ・現状の伊佐沼ではわざわざ赴く目的がない。昔は魚釣りとかできたが今はできない。
- ・マラソンできる一周のコースとか着替える場所とかあると良い
- ・自然の景観は良いので、安全、安心に湖畔を利用できる設備を整備するのが良い
- ・老人がアウトドア型で楽しめる場所が良いのではないかな。
- ・作物を作る場としての機能を強化するのも考え方の一つ。作物を作って地元の観光地で消費する、川越の地産地消の場所とするのが適当か。健康によい作物に絞るのも一つの考え。
- ・(周辺生産緑地との回遊性を持たせるのであれば)伊佐沼自体のハブとしての魅力を高める必要がある。

○現状における伊佐沼活用に関する課題及び阻害要因について

- ・伊佐沼までのアクセスを改善するためにバスの定期便を通すためには、伊佐沼専用のコースを作る必要がある。そうすると周辺に目立った経由地がないため、二地点間の専用コースになってしまうため、採算性が厳しい
- ・現在定期便で通っている卸売団地行きのバスを活用できると良いのではないかな。
- ・昼夜の通勤のみなので、昼間に観光客等がバスを利用することが、結果的にバス自体の本数が増え、便利がよくなることが期待できる。
- ・伊佐沼に隣接する後楽会館にもバスが出ているはず。
- ・弊社でも昨年からは市内のコミュニティバスを一路線受託している。完全委託で運行しているが、月に1000人位の利用者がある。利用者のほとんどがシルバーパスを利用しており、受託事業でなければ採算性はかなり厳しい。
- ・生産緑地間を循環するバス路線を設けるのであれば、既存のバス路線を上手く使うことが重要。通勤通学等の混雑期の合間を上手く使うシステムが必要になる。

○ハーブ園等の観光スポット整備がなされた場合の活用可能性について

- ・季節で咲く花が変わる花畑が集客力があるのではないか。川越には市民の憩いの場が少ない。
- ・震災時の避難先としても期待できる。防災拠点としての機能も重要。
- ・沼だから現状では観光地という要素はない。
- ・市内の観光客向け施設としては、サイボクは見本になる。サイボクは家畜がいないにもかかわらず上手く集客している。
- ・川越から車で30分くらいの距離にある宮沢湖の湖畔に喜楽里という温泉施設ができて非常に伸びている。
- ・やはり市民の癒しの場が良いのではないか。（伊佐沼へのアクセスの足を維持することを考えると）観光客は季節変動が大きいので、アクセスの足の固定費を地元リピートで賄った上で、観光客を呼び込めれば成功する。地元&観光トータルでやると成功する。

(ヒアリング結果のまとめと緑地活用との関係)

- ・伊佐沼をハブとして周辺生産緑地との回遊性を持たせるためには、伊佐沼のハブとしての価値を高める必要がある。
- ・伊佐沼へのバスアクセス路線を維持するには、観光客専用ラインとして考えるには無理がある。地元の固定客向けと観光客向けの両者につかやすい路線とすることで、維持できる可能性がある。
- ・伊佐沼と周辺生産緑地との周遊ルートについても同様に地元&観光客で考えることが重要である。

②レンタル自転車による生産緑地との回遊性

川越市では、「川越市まちなかレンタサイクル（コミュニティサイクル社会実験）」を実施している。コミュニティサイクルは、自転車を共同で利用する新しい交通システムで、市街地に自転車の貸出や返却を行う駐輪場（ポート）を複数設置し、どの駐輪場（ポート）でも自転車の貸出や返却ができるシステムとなっている。生産緑地間の回遊性を高める交通手段としての選択肢の一つとして想定される。

コミュニティサイクルイメージ



コミュニティサイクル実験の概要

【機器・管理】

自転車数	80台(実稼働数60台)。20インチ小径車、内装3段変速
ポート数	8か所(川越駅、喜多院西、初雁公園、市役所、まつり会館、幸町、本川越駅、小江戸蔵里)
端末機	8台(各ポートに1台配置)
管理方法	無人システムによる一括管理

【料金体系】

利用種別	1日利用、1か月利用、5回利用の3種類
基本(登録)料金	1日利用200円 1か月利用1,000円 5回利用300円
利用料金	○自転車の貸出から返却までが30分以内の場合は無料 (1日利用又は1か月利用の場合は、利用期間中何回でも利用可) ○貸出から30分経過後は、30分ごとに200円の追加料金が発生
支払方法	クレジットカード又は現金 (現金払いは有人窓口の運営事務局と提携窓口の(社)小江戸川越観光協会)

【実験期間】

平成24年10月27日(土)～平成25年3月15日(金)(140日間)の期間で実験

【利用実績】

約4ヵ月間の社会実験では、のべ4,230人が自転車を7,787回利用しており、点在する観光拠点間の移動手段や、市内や県内他市町からの通勤での利用もみられるなど、まちなかコミュニティサイクルに対するさまざまな利用状況を確認することができた。

【利用者アンケート】

○平成24年11月に実施した利用者アンケートでは、回答者の59%が「まあ満足」、37%が「とても満足」と回答しており、満足度が高い結果となった。

(出典：川越市HPより引用)

川越市担当課へのヒアリング結果は下記の通りである。

○コミュニティサイクル基地新設の際の条件について

- ・本市のコミュニティサイクルでは、中心市街地での利便性や回遊性の向上を目的としており、来街者が多く集まるとみられる駅、観光施設、公共施設における目に付きやすい箇所にサイクルポート(自転車の貸出・返却拠点)を設置している。
- ・サイクルポート間の距離は400m～800m程度であり、最も離れているサイクルポート間でも1,200m程度としている。南北や東西などさまざまな方向への移動が短時間(10分～15分)で可能となるものと考えている。
- ・また、運営に係る経費を圧縮するため、可能な範囲で公有財産にサイクルポートを設置するという点も考慮した。

○伊佐沼にスポットを設ける際の問題点、留意点について

- ・伊佐沼から最も近いサイクルポートは「あぐれっしゅ川越」の1か所であり、伊佐沼から2km弱の距離に設置されている。伊佐沼にサイクルポートを設置した場合は、追加料金が発生しない40分間での移動が可能と考えられる。
- ・利用形態としては、伊佐沼の周遊や初雁公園・あぐれっしゅ川越との往復手段としての活用が考えられるが、中心市街地でのサイクルポートのように、さまざまな場所からのアクセスの可能性は少ないと考えられる。
- ・このため、自転車の用途が限定され他のサイクルポートのような利用頻度があるかを見極める必要があり、設置場所に関しては、自動車でのアクセスを前提に考える必要がある。

○コミュニティサイクルの行動半径、利用傾向について

- ・利用者のうち、定期利用者については、Aポート⇒Bポート、Bポート⇒Aポートというような利用が一般的と考えられるが、観光客などの1日利用の来街者については、川越駅を起終点として幸町、喜多院西、まつり会館などのポートを回遊するような利用もみられる。

○半径3km程度の行動半径内の生産緑地（プチハーブ園等）を巡るために観光客がコミュニティサイクルを使うとしたら、利用方法としては適切か

周辺にサイクルポートが無い地区で移動を行う場合、40分以内での移動は難しく追加料金が発生してしまう。利用方法としては、コミュニティサイクルではなく、レンタサイクルとしての利用が適していると考えられる。

○今後のコミュニティサイクルの整備計画について

交通結節点である駅に関しては、サイクルポートの設置が川越駅のみであることから、本川越駅などの設置に向けて、鉄道事業者と調整を行っている。

(ヒアリング結果のまとめ)

- ・コミュニティサイクルは比較的短時間の利用を想定しているため、伊佐沼を中心とした回遊に関しては、レンタサイクルの方が利用に適している。
- ・伊佐沼中心に考えると、自動車で伊佐沼にアクセスした方が、設置されているコミュニティサイクルを利用する形態が想定されるが、利用率の見極めが重要。

③伊佐沼&生産緑地間の回遊エリアイメージ

伊佐沼と周辺生産緑地の回遊可能性を考えた場合、徒歩、自転車を中心として回遊エリアを想定した半径約3kmエリアにおいて、観光中心地から伊佐沼までの回遊（モデル1）、伊佐沼を中心とした回遊（モデル2）の2つのパターンが想定できる。川越では市外中心地だけではなく、市内に点在する名所旧跡を「川越百景」として指定しており、これらの景勝地と緑地の回遊を結びつけることも効果的と考えられる。

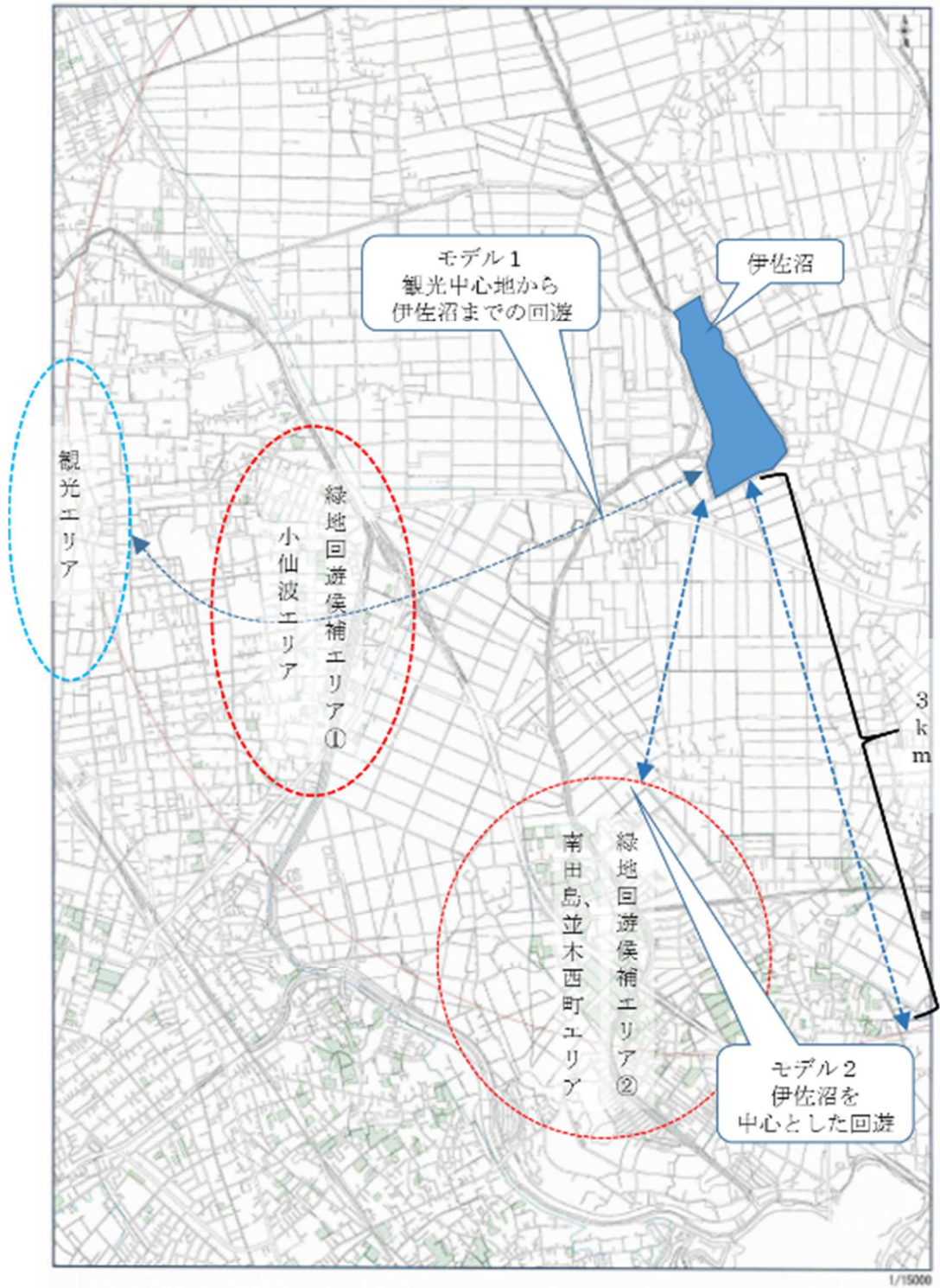
モデル1：観光中心地から伊佐沼までの回遊

市内観光の中心街から伊佐沼に至る間の次図の小仙波エリアにも、生産緑地が点在している。単独の生産緑地では観光的魅力は少ないが、季節のハーブが植栽され、その緑地間を観光客に巡ってもらうことで、緑地間の連携により面的に生産緑地を活用することができるものと考えられる。バスやコミュニティサイクル以外にも、川越を来訪する観光客は徒歩で周遊するケースも多いため、マップを整備したり、回遊、ウォーキングのコースを設定したりすることで、回遊を促進することが期待できる。

モデル2：伊佐沼を中心とした回遊

伊佐沼周辺には、国道16号線と254号線が通っており、自動車の交通量は非常に多い。また伊佐沼湖畔にある冒険の森（フィールドアスレチック）には駐車場が隣接されており、直接伊佐沼を訪れた観光客や市民が、周辺を散策するコースも想定できる。伊佐沼を中心と考えた場合、次図の南田島、並木西町エリアが、回遊エリアとして想定される。

図 6-3 伊佐沼&緑地間の回遊エリアイメージ



(3) 伊佐沼をハブとしたハーブの共同生産・販売モデル

伊佐沼と点在する生産緑地の連携モデルを検討するにあたって、実際にはその運用費が問題となる。また伊佐沼公園に関しては、H13年度に「伊佐沼公園基本計画」が立案されているが、規模が大きく壮大な計画なため多くの費用と時間が必要である。

市が公園整備に関係する費用を全額負担し続けるモデルは、市の厳しい財政運営を考えると現実性は低い。都市計画上、緑地を宅地に変換していくのではなく、緑地として維持することを前提とした場合、行政の費用負担だけではなく、民間の活力を活かした新たな資金循環モデルも合わせて検討を行っておく必要がある。

下記は、資金循環モデルの一例として、ハーブの生産・販売を、市内の食品加工業者や市内飲食店と連携して実施するモデルを案出している。

(資金循環のモデル例)

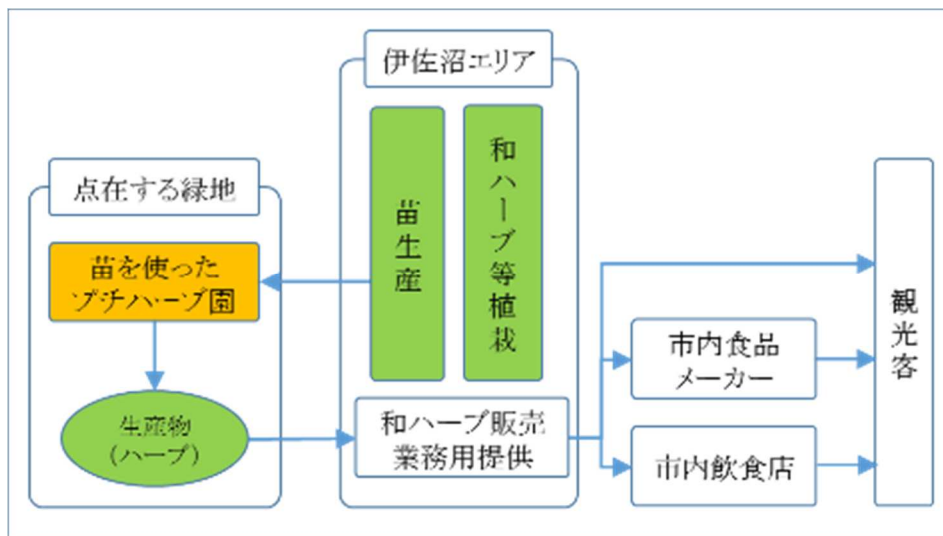
～伊佐沼を苗木作りの基地として、各生産緑地へ提供

～土地所有者もしくはハーブ愛好家がハーブを育成

～各生産緑地の余剰生産物を、伊佐沼隣接の直売所等で販売、利益を運営資金に充当

～伊佐沼の運営に関しては、ハーブ園の収益、キーテナント誘致等で収益を確保

伊佐沼をハブとした生産緑地活用モデルのイメージ



実際に上記のようなモデルに可能性があるかについて、「COEDO BEER」ブランドでクラフトビールを展開し、有機野菜の物流事業も手掛ける(株)協同商事へのヒアリングを実施した。

①伊佐沼との関係性

- ・伊佐沼周辺地はキュウリ生産が多く、比較的新しい作物にもチャレンジする方が多い
- ・伊佐沼周辺地は、1970年代半ばからコープ埼玉に有機野菜を提供する生産地として指定され、有機野菜の取引で付き合いが始まった。
- ・地元有力農家さんを始め、同エリアの農家さんとの付き合いは長い。

- ・個人的にも、伊佐沼の冒険の森、釣りなどでよく行った思い出があり、親しみのある場所である。
- ・伊佐沼エリアや郊外エリアが盛り上がる活動には貢献したい。

②自社から見た伊佐沼周辺地における課題

- ・地価が高いため 5,000 m²を超えるある程度の工場規模を想定すると自社にとっては活用は難しい。
- ・農業振興地域に指定されている土地が多く、大規模な土地活用の実現性は低い。
- ・伊佐沼周辺は地盤が悪いため、大規模工場を造成するには地盤改良工事が大変。

③伊佐沼活用の活用可能性

- ・大規模な生産工場は難しいが、小規模プラントと直売所、レストラン等を組み合わせた施設については可能性がある。
- ・現在川越市内の別の場所に 1000 リッター規模の小規模プラントを持った研究施設があり、その移転は検討している最中。
- ・主力生産工場とは別に、川越市内に小規模の実験性の高い工場は残しておきたい。
- ・伊佐沼にランニングコースが整備されると、オリンピックに向けて集客力にもなる。

④地元生産物の活用可能性

- ・最近のクラフトビール業界は、非常に自由に様々なチャレンジができる状況になってきており、ハーブを使ったビールなども販売されている。
- ・ビールにつかうとすれば、タイム、セージ、コリアンダーなどが向いている。小ロットで、地域限定品を伊佐沼だけで販売することもできるかもしれない。
- ・ハーブは、肉類等の加工品への活用は向いている。
- ・現状イモは川越市内外のものを使っているが、麦芽の元となる大麦は海外から輸入している。現状ビール生産に必要な大麦の発芽施設は、国内には大規模な施設しかなく、採算性が合わない。
- ・可能であれば、伊佐沼周辺に小規模な発芽施設を作って色々実験的な商品を小ロットで出せる体制を整えられると、新しい可能性が拓ける。
- ・小規模な大麦の生産は、市内の研究施設でやっているが、伊佐沼周辺で栽培できるようになれば、地産池消的で更に良い。
- ・最近自分達のような地元志向のものづくりが受け入れられるようになってきた。
- ・お客様の地域愛を醸成するご支援ができるような活動を行っていきたい。

(ヒアリング結果のまとめと資金循環モデル)

- ・伊佐沼周辺は地価が高く、規制も係っているため、大規模な工場等の設置は難しい。
- ・しかし、小規模な商品の直売も兼ねた実験的な施設であれば可能性はある。
- ・ハーブはビールにも活用できるので、地元産ハーブを使った地域限定品なども開発できる。
- ・伊佐沼エリアや地元が盛り上がることには貢献していきたい。

第7章 検討結果を踏まえた提案と今後の課題

7-1 検討結果を踏まえた提案

問題点	提 案
<p>（買取り返答期間の延長） 所有者からの買取り申出後、1ヶ月以内に買い取るか否かの返事が求められるが、この期間での十分な検討ができていない状況である。</p>	<p>買取りに対応しやすいよう、手続き上の時間の見直しを検討してはどうか。</p>
<p>（申出事由発生から申出までの期間の設定） 相続等の買取り申出事由の発生から申出までの期間が決められていないことから、相続税の申告期間（10か月）の直前であったり、民間との話が進んでいるなど十分な時間がなく、協議が進められない場合がある。 また、申告期限までに買取りの予算措置など、買取りを確定することは、実質的に難しい状況である。</p>	
<p>（都市公園用地の確保に向けた都市計画公園の指定） 生産緑地を都市公園用地として活用する場合、上記のように返答期間が短いことや、短期間で予算措置を講じることは困難であり、結果として公園用地としての活用を見送らざるを得ないケースがある。</p>	<p>新たに創設された都市計画の「居住誘導地区」、「都市機能誘導地区」を指定する区域や、都市計画マスタープランでこれらに相当する地区として位置づけられているエリア内において、都市公園としての整備が必要とされた生産緑地に対しては、予め都市計画公園を指定することとしてはどうか。</p>
<p>（生産緑地の永続性を高める仕組みの検討） 生産緑地は都市計画の地域地区による緑地保全制度であり、市街地の緑地環境維持に大きな役割を果たしている。しかし、本来は市街化を図るべき市街化区域内の民有地であり、また、税制面からも農家の意向を重視した指定となっていることから、実際には計画的・永続的な緑地担保制度として活用できていない面がある。</p>	<p>生産緑地が一定のまとまりをもって指定されているエリアなど、保全性が高い生産緑地に対しては、都市緑地としての永続性を高めるため、風致地区などの緑地保全制度の適用を可能としてはどうか。</p>
<p>（営農における生産緑地所有者の自己耕作の緩和） 現行制度では、生産緑地所有者は相続税の納税猶予を受ける条件として「自己耕作」が義務づけられているが、所有者の高齢化などにより自己での営農が困難になるケースが増大することが予測される。</p>	<p>自己耕作については、JAなどの営農が可能な事業者や団体・個人などが、委託契約などによって営農の一部を担う場合でも、一定の条件の下で相続税の納税猶予を認めることを検討してはどうか。 また、主たる従事者の範囲についても検討してはどうか。</p>

問題点	提 案
<p>(営農における終身営農の緩和) 生産緑地所有者の多くは兼業農家であるが、農地を手放したくないという意識は強く、40～50歳代の勤め人などは、休日だけの農作業による農地維持や農業外収入での生活により、定年になるまでの10～20年間を乗り越えられれば、その後は再び農業に専念したいという人が多い。 生産緑地の保全には、こうした所有者の要望を組み入れた対応が必要である。</p>	<p>所有者が一定期間、生産緑地を事業者や団体・個人に貸与した場合でも、一定の条件の下で相続税の納税猶予を認めることを検討してはどうか。 例えば、借地公園として10～20年間公共に無償で貸与するケースなどでは、契約満了後に再び生産緑地の指定を受けた場合は継続して相続税の納税猶予を認めることを検討してはどうか。</p>
<p>(まちづくり制度との連携) 生産緑地は都市の緑地・オープンスペースとして多面的機能を果たしているが、農地を保全・活用した形での良好な住環境の形成に結びつける仕組みが十分でなく、生産緑地の減少につながっている。</p>	<p>生産緑地の保全・活用を前提とした地区計画制度を検討してはどうか。</p>
<p>(新たな生産緑地の担い手の確保) 生産緑地所有者の平均年齢は60歳代であり、後継者がいないケースも多い。また、生産緑地による農業収入は全体の2～3割に過ぎず、子供がいる場合でも農業を継いでもらいたいと言いつらい状況に置かれている。 このように、個人の努力による生産緑地の維持は難しさを増しており、新たな担い手を制度面で生み出していくことが求められている。</p>	<p>営農が困難となった生産緑地に対し、土地は売却せず、農業法人等に農地の利用権を売買によって与える仕組みなどが考えられないか。</p>
<p>(財政状況を踏まえた緑地等のあり方) 公園整備には費用がかかり、特に大規模公園は、財政状況が厳しい中、実施が難しい状況である。 費用のかからない整備や管理の方策の検討が必要である。</p>	<p>従来の整備手法に拘らず、民間の力を活かした資金循環モデルを確立する。ハブとなる拠点を作り、生産緑地と生産、提供、販売、消費などの連携を図ることで、行政の財政的な負担を軽減する。</p>

7-2 今後の課題

今後、モデル地区での生産緑地の保全・活用方策を官民連携の視点で捉え、より幅広い角度から効率的な方策のあり方を検討していく必要がある。検討にあたっては、以下の内容を踏まえつつ、モデル地区の適用について検討をし、適用段階における問題点を明確にし、実践的活用方策としてまとめていく。

- ・生産緑地所有者の意向をより具体的に把握するためのアンケート調査、ヒヤリング調査の実施が必要である。
- ・生産緑地の保全・活用方策の推進に向けて、都市計画部局・農林部局・JA等とより緊密な連携を図っていくことが必要である。
- ・本調査で示した個々の方策の内容について、その実効性と実現の可能性を行政として精査していく必要がある。
- ・生産緑地の保全・活用方策を官民連携の視点で捉え、より幅広い角度から効率的な方策のあり方を検討していく必要がある。