

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  
埼玉県川口市



## 川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

### はじめに

川口市は、北は県庁所在地であるさいたま市に、南は首都東京に隣接し、埼玉県南の玄関口として都心から10～20km圏内に位置している。この恵まれた立地に併せ、国道122号や東北自動車道、首都高速川口線が南北に縦断し、東京外かく環状道路が東西を横断している。さらに、鉄道は、JR京浜東北線・JR武蔵野線・埼玉高速鉄道線が通っており、経済活動や市民生活の面で利便性の高い立地環境となっている。

また、本市には、荒川・芝川・見沼代用水等の水辺空間に加え、安行台地や見沼田んぼをはじめ、市街地及びその周辺の農地等の首都圏における貴重な緑地空間等、豊かな「水」と「緑」の資源を有している。さらに、生産緑地地区や保全緑地の指定による貴重な緑の保全や整備を進めるとともに、公共施設や民有地の緑化等も推進している。

このようなことから、本市は、都市機能が充実しているだけでなく、多くの緑地や川がある自然豊かなまちでもある。都市的営みの充実と自然環境の保全は両立の難しい課題ではあるが、生活環境の向上や廃棄物の発生抑制・再資源化といった持続可能な社会の創造と自然環境の保全・活用という施策を軸として、都市と自然が調和する、人にも環境にもやさしいまちを目指している。

この基本方針は、武蔵野の平地林と植木栽培地が一体となって形成する「田園的自然環境を保全」することを念頭に、恵まれた立地条件と自然環境を活かし、「都市と自然が調和」した良好な住宅環境の形成に資するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（平成10年法律第41号）に基づいて、優良田園住宅の建設の促進に関する基本的事項を定めるものである。

## 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

### (1) 基本理念

本市は、昭和42年に安行近郊緑地保全区域が指定され、昭和45年にはその区域に重なるように市街化調整区域（以下「安行神根地区及び木曾呂地区の調整区域」という。）が指定された。この区域は、豊富な緑に恵まれていることから緑化産業が盛んであり、都市部における大変貴重な緑を保全する区域となっている。

しかし近年、都市化の進展や農業者の高齢化や後継者不足による農家戸数の減少等に伴い、耕作されていない農地が増加するとともに、資機材置場、残土置場、駐車場及び墓地等へと土地利用転換が進み、緑農地は年々減少している。

このような状況から、現行の法規制等による緑農地の維持・保全是、現実的に限界かつ困難であり、少しでも緑農地の保全に貢献する安らぎと潤いある豊かな生活を営むことができる住宅建設に係る土地利用を可能とすることで、緑化・営農など有意義な土地の活用を拓げていくことが求められている。

このようなことから、安行近郊緑地保全区域でもある「安行神根地区及び木曾呂地区の調整区域」の「田園的自然環境を保全」することを目的として、埼玉高速鉄道の駅に近く都心への交通アクセスに恵まれた立地条件と自然環境を活かし、「都市と自然が調和」した良好な住宅環境の形成に資することを基本理念とする。

### (2) 優良田園住宅の需要者像

本市における居住者像は「定住者」を基本とし、以下のとおり想定する。

#### ① 「田園通勤型」

緑豊かな居住環境を享受しつつ、都心の職場への通勤を求める居住者。

#### ② 「緑農のある暮らしゆとり型」

日常的な暮らしの中で貴重な緑や農とふれあい、ゆとりと潤いを求める居住者。

### (3) 優良田園住宅制度と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、川口市総合計画、川口市都市計画基本方針、川口市緑の基本計画、川口市農業基本計画（川口市都市農業振興計画）、川口市住生活基本計画等の諸計画及び開発許可審査基準等との整合が図られたものとする。

## 2 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

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する。

- (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。
- (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 30 m以内の区域であること。

### 3 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

#### (1) 基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしいゆとりある居住環境を確保するため、次の要件を満たさなければならない。

項 目	要 件
建築物の用途	◇一戸建ての住宅（附属する物置、車庫等を含む。）とする。
階数及び高さ	◇階数の最高限度は2階とする。 ◇建築物の高さの最高限度は、地盤面から10mとする。
建ぺい率	◇建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の3とする。
容積率	◇延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の5とする。
敷地面積	◇300㎡以上とする。
建築物の構造	◇主な構造は木造を基本とする。
建築物の壁面後退	◇道路境界線及び隣地境界線から1m以上とする。
敷地形状	◇敷地の形状は概ね整形とする。
建設規模	◇複数の住宅で形成する街区のみでの建設とし建設区域の最低面積は、2,000㎡とする。（最低戸数5戸）

#### (2) 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

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺の自然環境と調和した美しい住宅景観を形成するため、次の要件を満たさなければならない。

項 目	要 件
建築物の形態及び意匠	◇建築物の屋根、壁面等の色彩や装飾は、周辺の自然環境や景観との調和を図ること。
垣柵の構造	◇道路境界線及び隣地境界線に面して生け垣又は柵を設ける場合には、生け垣は高さ1m以上とする。生け垣以外にあつては、透過性50%以上とし、高さは1.8m以下とすること（透過性のないものについては0.6m以下）。
敷地内の緑化	◇敷地内における緑化率は50%以上とすること。

### (3) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、それぞれの地域特性を発揮させるため、次の事項について配慮しなければならない。

項 目	要 件
良好な地域コミュニティの形成	◇町会・自治会への加入や活動に積極的に参加し、地域住民との連携を図り、地域コミュニティの活性化に努めること。
自然との共生と調和	◇温室効果ガスの排出が抑制された低炭素社会の実現に向け、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い住宅設備等、エコ住宅の導入に努めること。 ◇緑豊かでうるおいのある環境を未来につなぐため、周辺地域の自然及び農地環境の保全に努めること。 ◇廃棄物の発生抑制・再使用・再資源化に取り組み、都市と自然の調和に努めること。

#### 4 自然環境の保全との調和、農業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

- (1) 自然環境の保全については、生活排水や雨水排水について適切な措置を行うこと。
- (2) 農業の振興を図るため、市内産の植木を中心とした花き類の活用に努めること。
- (3) 農の理解促進を図るため、家庭菜園等、農業の体験に資する場の設置に努めること。



## 5 優良田園住宅の建設の促進に関するその他必要な事項

- (1) 優良田園住宅の建設に当たっては、地域の歴史、習慣及び慣習等の把握に努めること。
- (2) 優良田園住宅の建設に当たっては、建設計画区域にある自治会等に説明し理解が得られるよう努めること。
- (3) 建設の確実性を担保するため、優良田園住宅建設計画の認定後1年以内に事業に着手すること。
- (4) 優良田園住宅建設計画区域内に新たに整備する開発道路には、全て宅地を設けること。

### 附 則

この基本方針は、平成31年4月1日から施行する。