

# 構造改革特別区域計画

## 1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称

川口市

## 2 構造改革特別区域の名称

都市と緑農地が調和した良好なまちづくりを実現する土地区画整理事業特区

## 3 構造改革特別区域の範囲

川口市の市街化調整区域の一部（新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区）

## 4 構造改革特別区域の特性

### （1）新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区の概要

新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区（以下「当地区」という。）は、川口市（以下「本市」という。）の市街化調整区域に位置し、全域が首都圏近郊緑地保全法に基づく「安行近郊緑地保全区域」及び自然公園法に基づく「埼玉県立安行武南自然公園」に指定されており、本市のブランドを形成する花き・造園等の緑化産業が盛んなエリアです。

当地区は、埼玉高速鉄道線の新井宿駅北側及び戸塚安行駅南側の概ね 1.0km 圏内に位置し、面積は新井宿駅北側地区で約 20.8ha、戸塚安行駅南側地区で約 39.5ha となっています。当地区内には、東京外環自動車道、首都高速川口線が通り、それらが結節する川口ジャンクション及び国道 122 号が近接しており、広域での交通至便な立地特性を有しています。

また、当地区は安行近郊緑地保全区域かつ市街化調整区域に指定されており、緑農地を主体とした土地利用であるものの、近年では駐車場・資材置場・墓地等の建築物を伴わない近郊緑地保全区域の性格にそぐわない無秩序な土地利用が混在する状況となっています。

令和 3 年 12 月現在、当地区の総地権者数は 387 名（新井宿駅北側地区：112 名、戸塚安行駅南側地区：275 名）となっています。

### （2）土地利用の経過

当地区は、昭和 35（1960）年には、優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的に「埼玉県立安行武南自然公園」に指定されています。

昭和 42（1967）年には、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の保全を主とした「安行近郊緑地保全区域」に指定され、樹林の伐採や宅地の造成、その他の土地の形質の変更及び建築物、その他の工作物の新築等の規制が設けられています。

昭和 45（1970）年には、市街化調整区域に指定され、市街化が抑制されています。

一方、昭和 62（1987）年の首都高速道路や平成 4（1992）年の東京外環自動車道の開通、平成 13（2001）年の埼玉高速鉄道線の開業といった交通環境の向上に伴い、周辺地域の市街化が促進し、当地区では住宅や物流施設等の建築物の建築に対する需要が増加しています。

こうした交通インフラの整備による建築物の建築に対する需要増加に加えて、農業従事者の高齢化や後継者不足を背景として、近年では建築物を伴わない駐車場・資材置場・墓地等への無秩序な土地利用転換が進行しており、緑農地の減少が更に進むことが懸念されています。

### (3) 将来土地利用の検討状況

当地区では、令和元（2019）年12月より、本市が主体となり、まちづくりの検討を進めており、令和元（2019）年12月の「まちづくり勉強会」の開催を皮切りに、令和2（2020）年9月に「土地利用構想図（案）に関する意向調査（アンケート）」、令和3（2021）年2月に「構造改革特別区域（案）に関する意向調査（アンケート）」、令和3（2021）年7月に「構造改革特別区域に関する説明会」、令和3（2021）年9月に「土地区画整理事業と土地利用計画に関する勉強会」を実施し、令和3（2021）年12月に「構造改革特別区域の申請に向けた報告」を郵送しました。

上記の検討経過を踏まえ、本市では、新井宿駅北側地区について、『新井宿の歴史と自然を継承しつつ、地区内外からも人を呼び込める、交流とみどりあふれる住環境の形成』、戸塚安行駅南側地区について、『歴史と緑農環境を継承しつつ、交通利便性を活かした新たな産業との融合と、ゆとりある住環境の形成』をテーマとした土地利用の推進を目指しています。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

当地区は、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域の指定により、長年にわたり土地利用が制限されてきました。しかし、近年では、交通環境の向上に伴い、周辺地域の市街化や都市的土地利用が増加しているにもかかわらず、当地区においては、計画的な市街地の形成やインフラ整備が抑制されている状況です。

当地区には、営農の継続を希望する地権者と土地活用を希望する地権者の双方があり、緑農地の保全と都市的土地利用をバランスよく両立させた地域づくりが必要となっています。

本特別区域計画は、市街化調整区域において、地方自治体である本市が施行者となり、土地区画整理事業による都市基盤整備及び市街化調整区域地区計画等を活用した計画的な土地利用を進めていくものです。周辺の市街化が進み、広域交通の利便性が良く、開発需要が高い当地区において、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域の性格を堅持しながら事業に取り組むことで、無秩序な開発の進行を抑止しつつ、当地区内の弾力的な土地活用や田園的環境の保全に資する良好なまちづくりが図られ、その結果、都市と緑農地が調和した良好なまちづくりを実現するという点で、重要な役割を果たすと考えられます。

## 6 構造改革特別区域計画の目標

当地区では、「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例を活用して、本市が施行者となって土地区画整理事業を行います。

併せて、市街化調整区域地区計画等により、「都市と緑農地が共生する複合エリア」、「産業エリア」、「緑農地と住の共生エリア」の複合的な土地利用の連携を図り、緑農地の保全・活用と都市的土地利用が両立した地域の活性化を計画的に実現していきます。

## 7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

本特別区域申請の認定が受けられた場合、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域の性格を堅持

しつつ、本市が施行者となる土地区画整理事業及び市街化調整区域地区計画等を策定することで、緑農地の保全・活用と市街化の進展を一体的かつ計画的に誘導する地域づくりを本市主体のもと迅速に実現できます。

主な経済的社会的効果は、次のとおりです。

- ①本市が主体となって地権者意向をまとめ、営農の継続又は土地活用の意向をふまえながら土地を再配置し、緑農地の保全と都市基盤の整備を一体的かつ計画的に実施することができます。
- ②緑農地の保全・活用と合わせ、みどりの創出を伴う土地利用を一体的に取り組むことで、駅周辺に相応しい優良な開発や周辺環境と調和した景観を創出するとともに、地元の緑化産業事業者による維持管理等により、緑化産業の振興が図られます。
- ③鉄道駅周辺を中心に、住宅と生活サービス施設等の立地や、緑化産業や歴史資源を活かした回遊性の創出により、地区内外から人を呼び込める土地利用が図られます。
- ④広域的な幹線道路沿道の立地特性を活かし、効率的な国内物流の展開が図られます。

## 8 特定事業の名称

- 1 2 3 1 地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業

## 別紙

### 1 特定事業の名称

1 2 3 1 地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業

### 2 当該規制の特例措置の適用を受けようとする者

川口市

### 3 当該規制の特例措置の適用の開始の日

本構造改革特別区域計画の認定を受けた日

### 4 特定事業の内容

#### (1) 事業主体

川口市

#### (2) 事業区域

新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区

#### (3) 事業実施期間

川口市が都市計画等の手続きを経て、新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区における土地区画整理事業の施行者と認められた日以降

#### (4) 事業により実現される行為や整備される施設等の詳細

市街化調整区域内の新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区における市施行による土地区画整理事業の実施

まちづくりの方針や土地利用の考え方の概要は、次のとおりです。

### 【新井宿駅北側地区】

#### ■まちづくりのコンセプト・テーマ

『新井宿の歴史と自然を継承しつつ、地区内外からも人を呼び込める、交流とみどりあふれる住環境の形成』

#### ■土地利用方針

1. みどりの保全・創出の新たなモデルづくり
2. 地区内外から人を呼び込み、地域を活性化
3. みどり豊かなゆとりある居住空間の形成

#### ■土地利用の内容

##### ①都市と緑農地が共生する複合エリア（概ね11ha）

- ・みどりと調和した比較的小規模な店舗、休憩施設の立地や人々が交流できる土地利用を図ります。
- ・地区内外からも人を呼び込める、まちの顔となる空間を形成します。

- ・敷地内のみどりやオープンガーデンが楽しめる、ゆとりある住宅の建築を促進します。
- ②緑農地と住の共生エリア（概ね6ha）
  - ・緑農地の保全・創出を図ります。
  - ・みどりを多く取り入れた、ゆとりある住宅の建築を促進します。
- ③産業エリア（概ね2ha）
  - ・高速道路沿道では、立地特性を活かして、周辺の緑農地と調和した産業系の土地利用を誘導します。
- ④地区のシンボルロード（概ね800m）
  - ・新井宿駅を玄関口としてイイナパーク川口までをシンボルロードでつなぎます。みどりと共生しつつ、沿道のにぎわいや新井宿ならではの空間を楽しめる場を創出します。

## 【戸塚安行駅南側地区】

### ■まちづくりのコンセプト・テーマ

『歴史と緑農環境を継承しつつ、交通利便性を活かした新たな産業との融合と、ゆとりある住環境の形成』

### ■土地利用方針

1. みどりの保全・創出の新たなモデルづくり
2. 地区内外から人を呼び込み、地域を活性化
3. みどり豊かなゆとりある居住空間の形成

### ■土地利用の内容

- ①産業エリア（概ね8ha）
  - ・高速道路沿道では、立地特性を活かして、周辺の緑農地と調和した産業系の土地利用を誘導します。
- ②都市と緑農地が共生する複合エリア（概ね20ha）
  - ・みどりと調和した比較的小規模な店舗、休憩施設の立地や人々が交流できる土地利用を図ります。
  - ・敷地内のみどりやオープンガーデンが楽しめる、ゆとりある住宅の建築を促進します。
- ③緑農地と住の共生エリア（概ね11ha）
  - ・安行地域の歴史や緑農地の保全・創出を図ります。
  - ・みどりを多く取り入れた、ゆとりある住宅の建築を促進します。

## 5 当該規制の特例措置の内容

### （1）特例措置の必要性

当地区は、鉄道駅に近接すると共に、広域での自動車交通の利便性が高いにも関わらず、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域の指定により、長年にわたり計画的な市街地の形成やインフラ整備が抑制されてきた区域です。

近年は、農業従事者の高齢化や後継者不足を背景として、建築物を伴わない駐車場・資材置場・墓地等への無秩序な土地利用転換により、植木畑を中心とする緑農地の減少が急速に進んでおり、これらへの対応を早期に図ることは本市の責務と考えます。

このような課題から、緑農地の保全と都市的土地利用をバランスよく両立させた地域づくりが必要であり、その手法として、基盤整備と農地や宅地などの土地利用を一体的に整序する土地区画整

理事業の実施及び市街化調整区域地区計画等の策定が有効であると考えます。

一方で、当地区は地権者が約 390 名と非常に多く、地権者の合意形成に時間を要すると考えられます。

以上により、当地区で実施する土地区画整理事業は市施行で実施し、土地利用の誘導を迅速かつ計画的に進める必要があります。

現行の法律のもとでは、地方自治体は、市街化区域内でしか土地区画整理事業の施行者となれません。緑農地の保全と都市的土地利用を両立する土地利用の整序と基盤整備を効率的に進め、都市と緑農地が調和した良好なまちづくりを実現するためには、「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例措置の適用が必要であると考えます。

## (2) 要件適合性を認めた根拠

「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例措置を適合すべき市街化調整区域の2つの条件について、新井宿駅北側地区及び戸塚安行駅南側地区は、次のとおり適合しています。

### ① 周辺の市街化区域における都市機能の集積程度及び当該市街化区域その他の地域との交通の利便性が特に高いと認められること

- ・両地区とも地区を跨ぐ形で高速道路が通過し、新井宿駅北側地区では首都高速川口線の新井宿インターチェンジが地区内にあり、戸塚安行駅南側地区では東京外環自動車道の川口東インターチェンジが地区の西側に近接しています。また、首都高速川口線、東京外環自動車道、東北自動車道が結節する川口ジャンクションが近接しており、首都圏や東北、甲信越方面など、広域へのアクセスに優れた環境となっています。
- ・鉄道では、当地区に近接する位置に、埼玉高速鉄道線の新井宿駅と戸塚安行駅が立地しており、それぞれ概ね1 km 圏内（徒歩圏内）となっています。また、埼玉高速鉄道線は、東京メトロ南北線に乗り入れており、東京都心へのアクセスに優れています。
- ・当地区周辺はそれぞれ市街化区域に隣接しており、周辺には良好な低層住宅が広く立地しているほか、駅周辺などではスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店等の生活サービス施設が立地しています。

### ② 土地の利用状況の著しい変化その他の特別の事情により、建築物の建築等に対する需要が著しく増大していること

- ・首都高速道路や東京外環自動車道、埼玉高速鉄道線の開業以降は、交通至便な立地特性にも関わらず、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域の指定により、計画的な市街地の形成やインフラ整備が抑制されてきたことから、駐車場・資材置場・墓地等の建築物を伴わない土地利用が増加しています。また、市街化調整区域内の既存宅地で行われた住宅分譲地では、宅地造成完了後、すぐに完売するなど、住宅立地のニーズは高い状況です。
- ・地権者には、営農の継続と土地活用の2つの意向があり、両立する土地利用を一体的かつ計画的に実現していくことが求められています。
- ・地区内では、農業従事者の高齢化や後継者不足などから、駐車場・資材置場・墓地等への農地の転用が進んでおり、宅地化のニーズが高いことから、当地区を土地区画整理事業等の計画がなく、市街化区域に編入した場合には、計画的なまちづくりを進めることは困難となります。

以上