

都市基盤整備・防災力向上特別委員会

日 時 令和2年5月25日（月）午後1時30分

場 所 議会第3・4委員会室

目 次

【報告事項】

- 1 本市における生産緑地の今後のあり方について …… P 1
- 2 桜町地区住宅市街地総合整備事業について …… P 2
- 3 配水ブロック化事業について …… P 5

(参考資料)

- 資料 1 川口市における生産緑地地区の今後のあり方について
- 資料 2 市内配水管網図

1 本市における生産緑地の今後のあり方について

(1) 当初指定から 30 年が経過する生産緑地地区について

ア 生産緑地制度の概要

平成 4 年（1992 年）当時、市街化区域内の農地を「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分し、「宅地化する農地」は、住宅・宅地として活用し、「保全する農地」は、緑地等として機能する「生産緑地地区」に指定（都市計画決定）することとなった。指定を受けた生産緑地地区は、固定資産税等の優遇措置がある一方で、営農義務が課されるが、指定から 30 年が経過した場合、農業従事者が死亡した場合等には、市に対して、当該生産緑地地区を買取る旨を申し出ることができる制度となっている。

イ 特定生産緑地制度の創設

平成 4 年（1992 年）に当初指定を受けている生産緑地地区は、令和 4 年（2022 年）に指定後 30 年が経過することとなり、土地所有者等は、市に対し、いつでも買取り申出が可能な状態となる。

一方で、近年多くの都市が人口減少局面に移行し、宅地需要が沈静化しつつある中、都市農地が身近な農業体験の場や災害時の防災空間等として多様な機能を発揮することが期待されている。また、都市農業振興基本法の制定を受け、都市農地がこれまでの「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換された。そこで、平成 29 年（2017 年）生産緑地法が改正され、既指定の生産緑地地区について、市町村長が農地等利害関係人の同意を得た上、買取り申出が可能となる期日を 10 年延長し、税制の優遇措置を継続することを可能とする「特定生産緑地」の制度が創設された。

ウ 本市における生産緑地のあり方の検討の契機

本市では、既指定の生産緑地地区の多くが、令和 4 年（2022 年）12 月に当初指定から 30 年が経過することとなる。これに向けて、市全体の土地利用状況を勘案しつつ、土地所有者等の意向にも配慮しながら、特定生産緑地の指定に係る考え方を整理したうえで、生産緑地そのもののあり方について関係課職員で構成するプロジェクトチームを設置し検討を開始したものである。

(2) 検討結果の概要（資料 1 のとおり）

2 桜町地区住宅市街地総合整備事業について

(1) 概 要

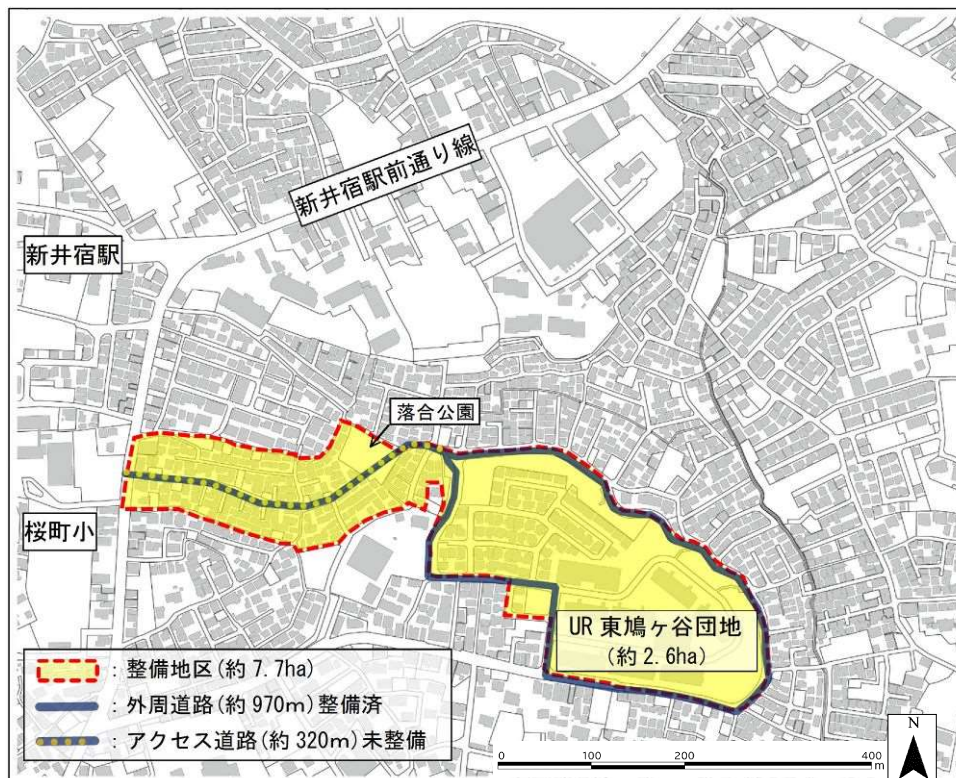
当地区は川口市のほぼ中央、埼玉高速鉄道「新井宿駅」の南東約0.7kmに位置する。現状は、UR東鳩ヶ谷団地の周囲に木造密集住宅地が広がっており、細街路も多く、防災上の課題を抱えている。課題解消に向け、平成15年度より住宅市街地総合整備事業を実施し、UR東鳩ヶ谷団地の建て替えや同団地整備に伴う道路整備等を行なったものである。しかし、一部の道路整備については未着手の状況であるため、整備計画の延伸に合わせ、計画の見直しを行うことで、居住環境や防災性の向上による安全で快適な住宅市街地の改善を目指すものである。

(2) 経 緯

平成14年 3月 住宅市街地総合整備事業整備計画の大臣承認
平成20年 3月 東鳩ヶ谷団地竣工(住宅供給戸数：401戸)
平成23年10月 鳩ヶ谷市と合併
平成25年 3月 東公団循環道路(L=1,290m)の内、外周道路(L=970m)の整備完了
平成29-30年度 桜町地区まちづくり懇談会・勉強会
令和元年 7月 桜町地区まちづくり協議会設立
令和2-3年度 住宅市街地総合整備事業整備計画の変更(予定)

(3) 計 画

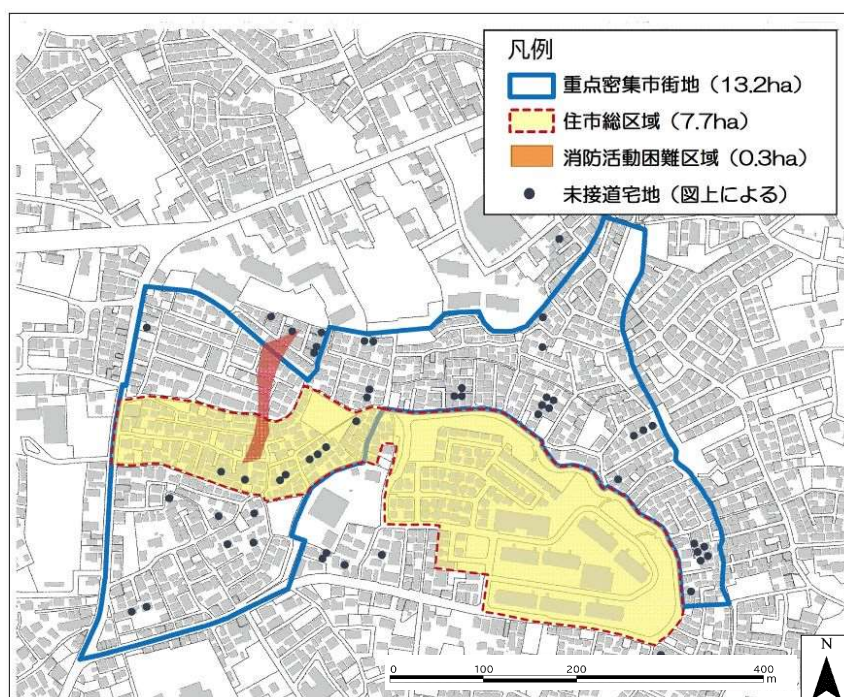
地 区 名：桜町地区住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）
所 在 地：川口市桜町3丁目及び4丁目の一部
地区面積：約7.7ha
事業期間：平成15年度～令和4年度（既整備計画の期間）
事 業 費：約12億円（令和2年度予算額11,990千円（うち国費：3,500千円））



【現在の整備計画図】

(4) 現在の課題

- ア 約 0.3ha の「消防活動困難区域」を解消する必要がある。
- イ 当地区及び周辺の一部は、平成 15 年 3 月に国より公表された「重点密集市街地」(桜町 3 丁目地区：約 13.2ha) であるため、これを解消する必要がある。
- ウ 既存建物の建て替えが不可能な未接道宅地に木造老朽家屋が数十棟ある。また、『地方公共団体における空家調査の手引き』(平成 24 年・国土交通省住宅局発行)に基づき、空き家とみられる建物や、適正な管理がされていない空き地等を判断し、居住環境を改善する必要がある。
- エ 低地が多い地形であることから、大雨時の冠水エリアが存在。平成 25 年度にUR 東鳩ヶ谷団地の北側に雨水貯留施設(約 3,600 m³)が整備され、冠水状況は一部解消されたが、更なる対策が必要である。



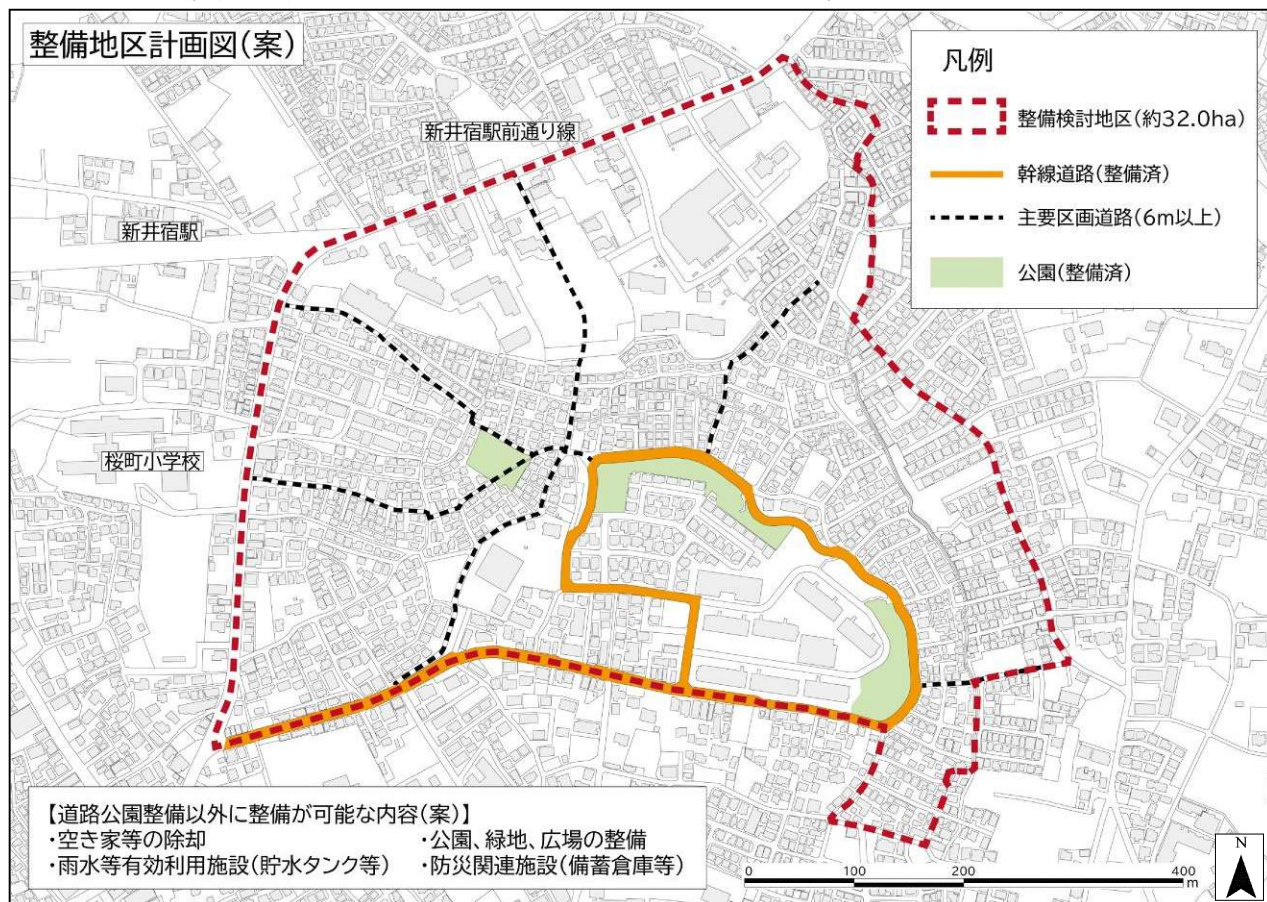
(5) 事業区域の見直しについて

当地区の課題を解消するため、整備路線の位置や防災性の向上に繋がるまちづくりルール等を検討し、住宅市街地総合整備事業の新たな整備計画の策定を目的として、令和元年度に「まちづくり協議会」を設立した。今後においても、「まちづくり協議会」や「説明会」を通じ、地区のまちづくりを推進していく。



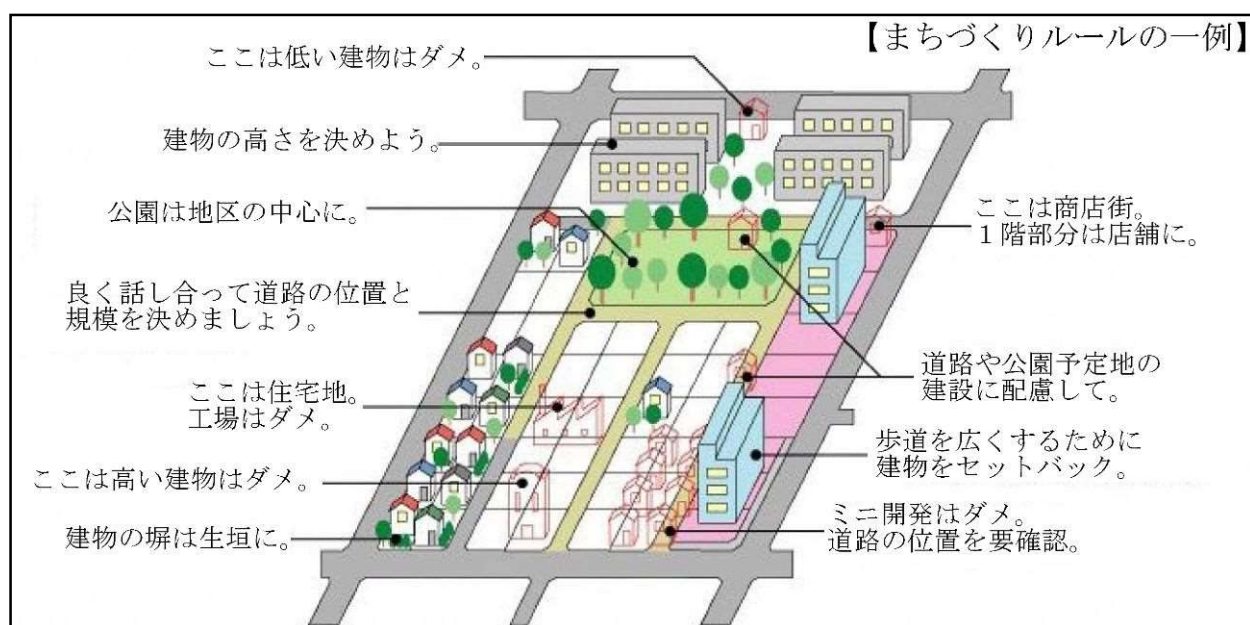
(6) 「新整備計画」の考え方について

密集市街地である当地区の安全性等を高めるため、幅員 6～8m 程度の主要生活道路の整備や公園整備を中心に整備計画を検討する。また、空き家対策や未接道宅地の解消手法を検討し、防災に強いまちづくりの整備を行う。



(7) 今後のまちづくりルールについて

建物の用途、高さ、色などの制限について、都市計画法の制度である「地区計画」制限を定めることで、より良い住環境を形成するためのまちづくりルールを検討する。



3 配水ブロック化事業について

(1) 事業の概要（資料2のとおり）

本市における配水管網の現状は、合併前の旧2市の区域により配水区域が分かれており、それぞれの区域ごとに配水管理が行われている。

このうち、区域として大きな旧川口市区域について、上青木、新郷、神根、石神の各浄配水場を基幹施設とする4ブロックに分割した上、旧鳩ヶ谷市区域を加えた5ブロックとし、このブロックごとに、配水を可能とする管網の再構築を行うことが「配水ブロック化事業」である。

(2) これまでの経緯

平成17年 基本計画に着手

平成20年 施策「配水管網の強化」として事業化
(アクアプラン川口21～川口市地域水道ビジョン～)

平成25年 「ブロック間連携施設」の整備に着工（令和元年度に完了）

(3) 現状と効果

ア 現状

鳩ヶ谷地区を除く区域の管網は、すべてが繋がる一体管網になっていることから、事故等により発生する断水等が、広域に生じる可能性が高くなるなど、複雑な管網による配水管理上の課題を抱えている。

イ 効果

配水管網を分離独立することにより、事故による被害は、1区域内に留めることが可能になる。

これにより、他の区域で同時多発的に事故が発生した場合でも、区域ごとに対応することができる。

(ア) 事故対応の効果

- a 被害範囲の把握とその予測が、容易になる。
- b 応急給水を含め、事後対応の迅速化が図られる。

(4) 実施について

ア ブロック化の方法 (図-1)

区域の境界に制水弁を設置し、この閉栓操作を行うことで水の流れを遮断し、区域を区切る。

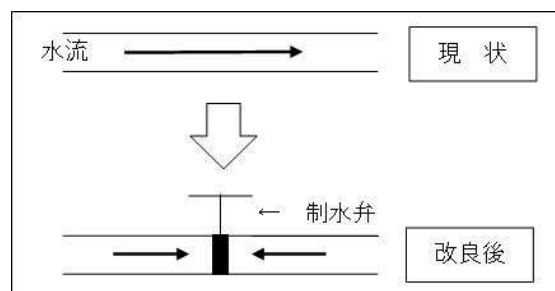


図-1 ブロック化操作の概要

イ 石神ブロック形成に関わる計画について

5ブロック形成にあたり、その第1段階としては、石神ブロック形成に着手する。

(ア) 事業期間 令和2年度～令和7年度

(イ) 事業費 1,150,000 千円

(ウ) 整備内容	・境界遮断箇所数	神根—石神境界	11 か所
		新郷—石神境界	30 か所
	・関連管路の整備延長	管新設・改造等	6,157m

(5) 想定被害への対応について

ア 被害想定

令和2年度においては、管径15センチメートル以下の管路を対象としているため、通常の水道工事と同様のリスクレベルと想定している。

しかしながら、令和3～4年度は、口径の大きい配水本管の遮断を行うため、水道水供給に際して、広域に不具合が生じる可能性が考えられる。

(ア) 想定被害の内容

- a 赤水等の発生
- b 出水不良及び漏水
- c 末端区域での滞留

(イ) 影響区域の想定

新郷・安行・神根・柳崎

(図-2における青囲範囲)

対象世帯数 41,200 世帯

区域内人口 97,200 人

イ 被害想定への対策について

- ・被害想定に応じた局内体制の準備
- ・利用者への事前周知の徹底
- ・にごり水等の履歴区域での管洗浄
- ・管内流況観測の整備

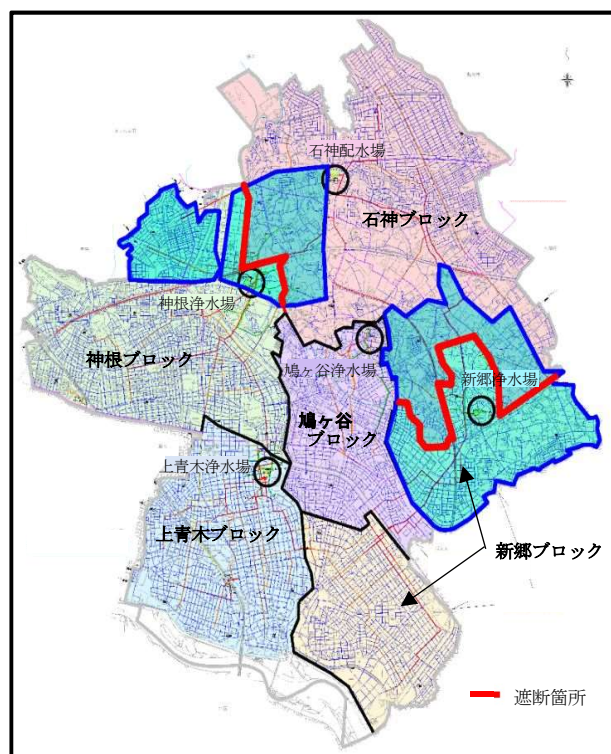


図-2 影響区域の想定図

川口市における生産緑地地区の 今後のあり方について

～庁内プロジェクトチーム会議での議論をふまえて～

■庁内プロジェクトチーム会議 構成員

理財部	固定資産税課（1 名）
経済部	農政課（1 名）
建設部	道路維持課（1 名）、道路建設課（1 名）
都市計画部	都市計画課（1 名）、住宅政策課（1 名）、開発審査課（1 名）、みどり課（5 名）
都市整備部	区画整理課（1 名）
農業委員会事務局（1 名）	

計 14 名

令和 2 年 5 月
川口市 みどり課

生産緑地地区に対する検討の方向性

1. 生産緑地地区を取り巻く現状

- 営農を義務づけられた生産緑地地区は、その多くが 1992 年に指定されており、令和 4 年（2022 年）12 月に **30 年間が経過することとなります**。生産緑地所有者は、買取申出を行い**生産緑地地区の解除**を行うか、**特定生産緑地に指定し**、今後も農地を継続するかを選択することとなります。この結果、一部では宅地への土地利用も可能となることから、**宅地が増加し土地利用に大きな変化が生じる**ことも想定され、都市環境や地域経済への影響が懸念されています。
- 生産緑地地区をはじめとする都市農地は、従来「宅地化すべきもの」と位置づけられてきましたが、平成 27 年の都市農業振興基本法の制定により、「**都市にあるべきもの**」とされ、都市における**農地の多様な機能（防災性の向上、景観形成、環境保全、交流創出、食育・教育）**が明記されました。
- この令和 4 年（2022 年）を本市におけるより良い都市づくりの好機と捉えて、市全体の土地利用状況を勘案しつつ、権利者の意向にも配慮しながら、土地利用の変化に前向きに対応していくため、農地としての視点と都市計画の視点の双方から全庁的な検討を進めます。

2. 生産緑地地区の現状と上位計画における位置づけ

- 生産緑地地区は 489 地区 125ha が指定（平成 30 年）
- 10 年で面積が 14.9%（22ha）減少（平成 21 年→平成 30 年）
- 神根、新郷、安行、戸塚地域を中心に分布
- 【都市計画基本方針】
- 人と自然と産業が調和**した都市／**自然環境豊かなうるおいとやすらぎのある都市**／各駅周辺に生活サービス施設の計画的な立地・誘導／土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
- 【緑の基本計画】
- 生産緑地地区の新規指定の促進、土地利用状況を勘案しつつ、特定生産緑地への指定の検討
- 【農業基本計画】
- 農地の保全・活用及び農業振興を積極的に推進、農業者が活用しやすい制度の検討

3. 人口動態と住宅の着工件数

- 人口は、令和 17 年（2035 年）に平成 27 年（2015 年）より 30,509 人多い 610,714 人まで増加。その後、減少が始まると予測される。
- 人口の伸び率は、日本人の 1 %未満に対し、外国人は平成 27 年以降 8 %以上と大きく伸びている。世帯構成は、平成 22 年以降、単身世帯が最も多くなっている。
- 本市の着工建築物は、平成 13 年度以降 2500 件／年程度で推移し、その多くが戸建住宅と考えられる木造建築物※である。
- ※平成 28 年度の埼玉県の木造建築物の床面積 379.5 万㎡のうち、住居専用住宅の床面積が約 95%を占めることから、木造建築物は戸建住宅を中心とする住宅供給と考えられる（川口市空家等対策計画より）。
- 仮に、生産緑地地区のすべてが宅地化されたとすると、**戸建住宅に換算した場合、1 万戸程度が新たに供給**される計算となる。

4. 生産緑地所有者の意向（対象者 500 人、回収率 64.0%）

○生産緑地所有者は、35%が特定生産緑地として農地を継続すると回答している一方、およそ 2 割が買取申出を希望しており、**農地継続と買取申出による宅地化の両方の意向**が見られる。

○今後の土地利用の変化は、現時点で**未定の 38%の動向に**影響される。

【30 年経過後、生産緑地地区をどのようにしていきたいですか】

意向	割合
農地継続	35%
買取申出・宅地化と農地継続	14%
買取申出・宅地化	14%
現時点ではまだ決めていない・わからない	38%
無回答	6%

（令和元年 9 月 14 日～9 月 30 日調査）

5. 1～4 をふまえた生産緑地地区に対する検討の方向性

人口は増加するものの令和 17 年（2035 年）を境に減少することが予測され、かつ外国人の人口増加の割合が大きい傾向にあり、世帯構成も単身世帯の増加が予測されることから、これまでのように人口増加が住宅着工件数の増加に直結するとは考え難いと想定されます。かつ、生産緑地所有者の意向も、買取申出後の宅地化と農地継続の双方が見られ、どちらにも対応が必要と考えられます。

以上より、生産緑地地区に対する検討の方向としては、**農地としての維持と、宅地化を含む都市的な緑が両立した土地利用**を目指し、前者は農地としての視点、後者は都市的な土地利用の視点から、具体的な取組みを検討していきます。

① 農地としての視点から、生産緑地地区に対する取組み検討（農業の場としての緑）

生産緑地地区は、農地として都市における緑の創出に貢献し、その多様な機能の発揮が期待されています。こうした多様な機能を発揮する農業の場として、良好な状態を維持していくための考え方や方策を検討します。

② 都市的な土地利用の視点から、生産緑地地区に対する取組み検討（宅地化を含む都市的な緑）

令和 4 年（2022 年）に懸念される生産緑地地区の一斉解除による土地利用の大きな変化を抑制し、都市と自然が調和した都市づくりに向けて、**都市の緑としての考え方や買取申出への対応、解除され宅地化する場合の良好な都市環境の誘導方策等、生産緑地地区の都市的な緑としての活用を検討**します。

検討にあたっては、各生産緑地地区を取り巻く周辺環境や立地状況等をふまえて、生産緑地地区を分類し、それぞれの状況に応じた取組みを検討していきます。

生産緑地地区に対する取組みの検討

1. 農地としての視点から、生産緑地地区に対する取組み検討

生産緑地地区に対する農地としての視点からの取組みは、プロジェクトチーム会議で出された関係課の意見や、所有者意識調査の結果から得られた課題を基に検討していきます。



2. 都市的な土地利用の視点から、生産緑地地区に対する取組み検討

生産緑地地区に対する都市的な土地利用の視点からの取組みは、本市の生産緑地地区の分布状況やプロジェクトチーム会議の意見をふまえ、周辺環境や条件に応じて以下のア)～ウ)までの3つのパターンに類型化して検討していきます。

【生産緑地地区の現況】

【生産緑地地区の課題と目指す方向】

【具体的取組み・検討】

ア)公園等既存の公共の緑が不足、災害時を想定した際にオープンスペースが不足するエリア等

ア)公園・緑地や道路等、公有地化の検討

- ・既成の市街地において、公共の緑地・オープンスペース（都市公園等）が不足している地域や、建物が密集している市街地等で、災害時の避難場所や地震の際の道路閉塞、豪雨時の冠水等を防ぐオープンスペースが不足している地域においては、生産緑地地区の公共施設用地としての活用を目指します。

生産緑地地区を公共施設用地として買取・活用（生産緑地地区⇒公有地化）

公共施設用地として買取候補となる生産緑地地区については、各事業担当課が、市長室、企画財政部と政策的判断と財源の視点から協議した上で、公有地化が必要と判断されたものは、買取に向けて所有者と協議します。

【公共施設用地として買取候補となるものの例】

- 公園整備が不足している地域での公園用地
- 水害が多く発生している地域の調節池用地等
- 地震時等に著しく危険な密集市街地等の事業用地

イ)未接道等により、宅地化が困難な生産緑地地区

イ)未接道地等における未利用地の発生防止

- ・営農継続が困難な生産緑地地区が未接道であった場合、宅地化は困難であり、耕作放棄地となって、周辺の営農環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。
- ・周辺の農地等と一体的に計画的な土地の整序を図ることで、土地利用転換を可能にし、良好な宅地と農地が共生した都市づくりを目指します。

所有者ニーズに応じた土地交換の検討支援（生産緑地地区⇒民有地+道路等の一部公有地化）

・個別事案に対応したまちづくりに関するアドバイザー派遣や、権利者間のマッチング支援等

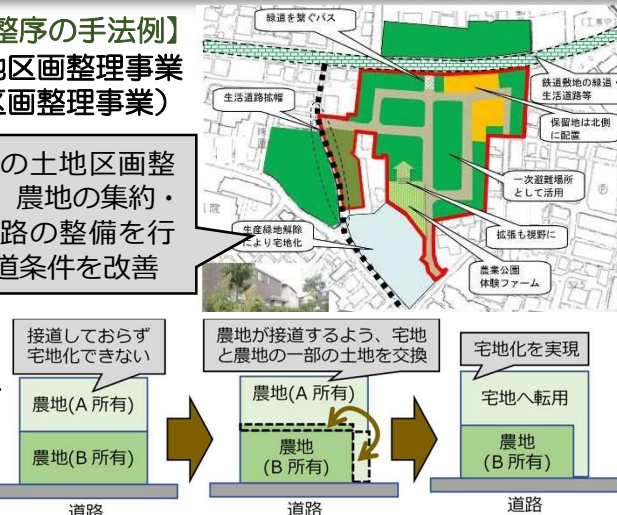
個別の生産緑地所有者に対する相談に対応するとともに、土地交換の手法を紹介できる専門家の派遣や、土地交換を希望する権利者間のマッチング支援により、所有者ニーズに応じた土地の交換や整序を促します。

【土地の交換や整序の手法例】

●小規模な土地区画整理事業（通称：ミニ区画整理事業）

個人同意施行の土地区画整理事業により、農地の集約・再配置や、道路の整備を行い、農地の接道条件を改善

●接道条件の改善に向けた土地交換のイメージ



※取組みの必要性について、庁内での調整や地元の意向をふまえながら検討・検証

ウ)追加的規制・誘導手法の検証が必要なエリア

i)計画的な宅地化による良好な住環境の誘導

- ・生産緑地地区を始めとする農地が数 ha にわたり連坦して広がり、インフラ整備の不十分なエリアでは、厳しい規制を避けて、土地を小規模に区割りした連鎖型の宅地化が懸念されます。

- 開発許可を要しない宅地化 500㎡未満 (4～5戸のミニ開発)
- 開発許可による宅地化 500～3,000㎡未満 3,000㎡以上

- ◆3,000㎡以上の厳しい規制を避けて、土地を小規模に区割りした連鎖型の宅地化が発生する可能性
- ◆インフラ整備が不十分なエリアでは、安全性に問題のある密集市街地を生み出す可能性あり

- ・こうした地域では、小規模・個別連鎖型の宅地化を防ぎ、緑の大幅な減少を抑制するとともに、周辺地区が一体となった計画的な市街地整備の誘導により、良好な住環境の形成が望めます。

ii)緑化地域制度等、都市計画法メニューによる+αの緑の確保

- ・既存のインフラは整備されているものの、緑豊かな景観形成や、農や自然を身近に感じる環境づくり等、より質の高い住環境形成のため+αとして緑の機能を求めるエリアでは、地元の合意形成を前提として、これらの緑を都市計画法その他のメニューで誘導することが可能か検討する必要があります。

【検討・検証の例】

宅地化に係る許可基準の引き上げ（生産緑地地区⇒民有地+道路・公園等の一部公有地化）＜開発行為による帰属＞

- ・宅地化に係る個別の指導基準の見直しの検討
連鎖型の宅地化が起きても、計画的な道路ネットワークの形成や緑化、雨水排水処理等が誘導できるように、個別の指導基準の見直しを検討

・まちづくり条例等の検討

各課の指導基準を、市としての宅地化に関する統一見解としてまちづくり条例等の形で示し、開発指導の際の根拠とすることを検討

【宅地化されやすい農地の例】

- ・幅員4m以上の道路に接道
- ・水路が近く排水が可能
- ・一定規模のまとまった面積
- ・相続税納税猶予の適用なし



良好な宅地化のための面的な誘導策の検討（生産緑地地区⇒民有地+行政又は地元のルール）

・緑化地域制度等の導入検討

生産緑地地区の宅地化の良好なモデルづくりに向けた制度、仕組みの導入により、緑農と調和した計画的な宅地化の誘導策等を検討します。 例)緑化地域、緑地協定 等

今後のスケジュール

1. 優先的かつ確実に取り組むもの

優先的かつ確実に取り組むものについては、具体的なスケジュールを以下に示します。

項目/時期			令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度) 以降		
			後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半			
特定生産緑地の指定手続き				生産緑地所有者の説明会 個別相談会 特定生産緑地の移行申請受付 都市計画審議会の意見聴取 特定生産緑地の指定公示		令和2年に申請未提出の方を対象 生産緑地所有者の説明会 特定生産緑地の移行申請受付 都市計画審議会の意見聴取 特定生産緑地の指定公示		令和3年に申請未提出の方を対象 生産緑地所有者の説明会 特定生産緑地の移行申請受付 都市計画審議会の意見聴取 特定生産緑地の指定公示		12月 生産緑地地区の当初指定後30年が経過（平成4年に指定した場合）	特定生産緑地としての効力発生	
農地としての視点から、生産緑地地区に対する取組み	イ)「都市における望ましい農地」の継続的な維持管理	生産緑地地区の維持・管理を担保する方策	都市農地としてのあり方・農地の定義の検討	指定基準の策定		農地の管理状況の確認		農地の管理状況の確認を行う庁内連携体制の構築			農地の管理状況の確認	
	ウ) 自分で営農できないが、営農継続意思のある方への対応	農地バンクを活用した担い手の確保		農地バンクの有効活用策（課題解決方策）の検討～農地バンクの試験運用～農地バンクの本格運用（令和3年度までに運用開始を目指す）								
		農地を最小限の労力で適正に管理		営農困難な生産緑地所有者に対して、農地の維持を代行するサービスの紹介等								
都市的な土地利用の視点から、生産緑地地区に対する取組み	ア)公園・緑地や道路等、公有地化の検討	生産緑地地区を公共施設用地として買取・活用	意識調査	現況データ分析		土地条件の整理	公有地として適した活用方法の提示	各課照会 地域ニーズをふまえた公有地化検討	生産緑地所有者との協議			
	イ) 未接道地等における未利用地の発生防止	所有者ニーズに応じた土地交換の検討支援		個別の生産緑地所有者に対する相談対応、まちづくりに関するアドバイザー派遣や権利者間のマッチング支援等								
			小規模な土地区画整理事業等の事業化検討									

■：実施が決まっている事項
□：実施を検討中の事項

2.今後さらに検討・検証すべき課題

都市的な土地利用の視点からの生産緑地地区に対する取組みのうち、以下については、取組みの必要性について今後さらに検討・検証していきます。

ウ) 追加的規制・誘導手法の検証が必要なエリア

- i) 計画的な宅地化による良好な住環境の誘導

 - 宅地化に係る許可基準の引き上げ
⇒宅地化に係る個別の指導基準の見直しの検討
(連鎖型の宅地化が起きても、計画的な道路ネットワークの形成や緑化、雨水排水処理等が誘導できるよう、個別の指導基準の見直しを検討)
 - ⇒まちづくり条例等の検討(各課の指導基準を、市としての宅地化に関する統一見解としてまちづくり条例等の形で示し、開発指導の際の根拠とすることを検討)
- ii) 緑化地域制度等、都市計画法メニューによる+αの緑の確保

 - 良好な宅地化のための面的な誘導策の検討
⇒緑化地域制度等の導入検討(生産緑地地区の宅地化の良好なモデルづくりに向けた制度、仕組みの導入により、緑農と調和した計画的な宅地化の誘導策等を検討)

市内配水管網図

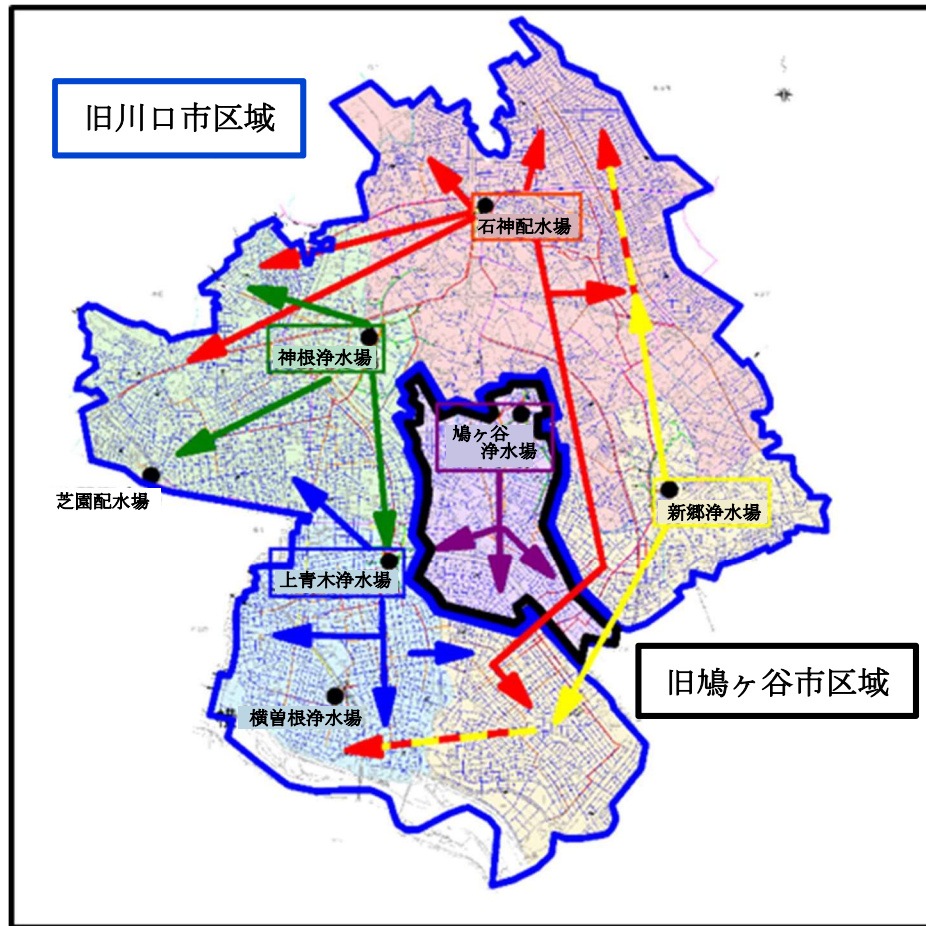


図 1 現況配水管網図

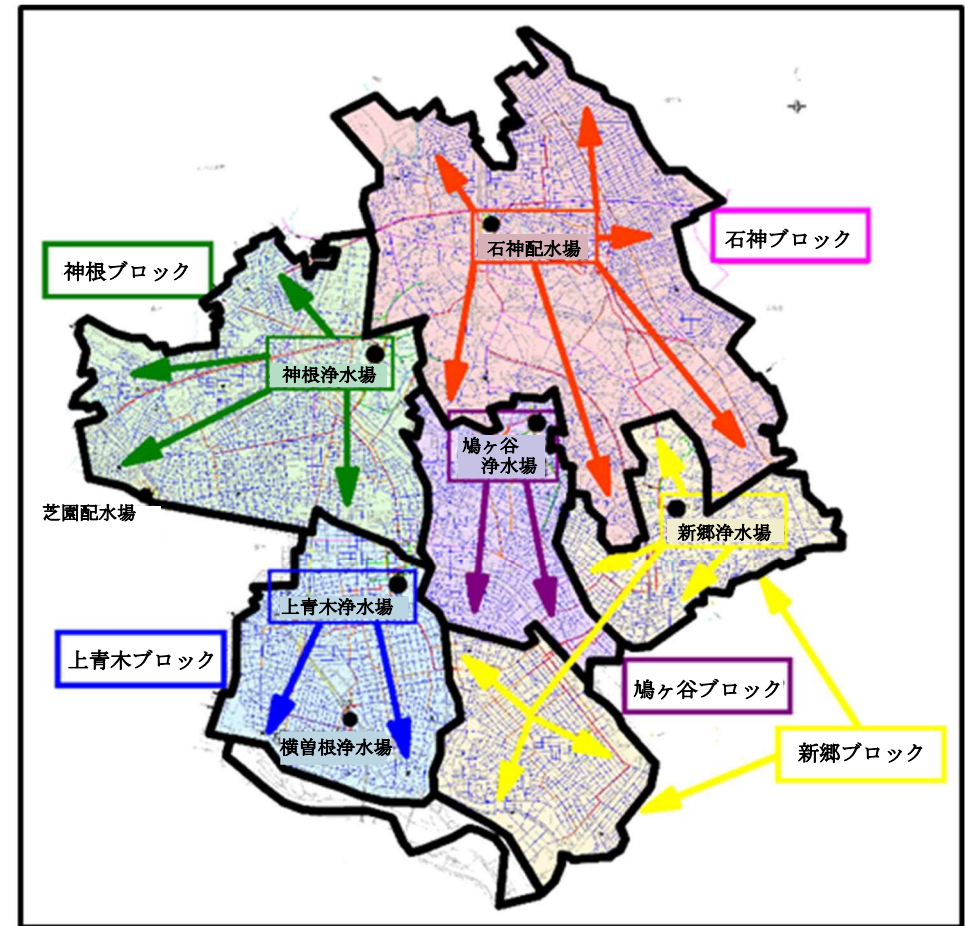


図 2 事業後配水管網図