

編集発行

川口市議会議員

宇田川 好秀

埼玉県川口市安行1117

TEL.048-294-3131

FAX.048-296-7070

印刷/コスモプリンツ株式会社

【討議資料】

うだがわよしひで

緑豊かな街づくり

宇田川好秀

市議会ニュース

vol.111(2023年2月)



## 市街化調整区域における、緑の創出を伴う住宅地の開発計画の第1号事案を認定しました

川口市では、安行神根地区の市街化調整区域において、敷地の一部を緑化すること等を要件に住宅地開発を認める「川口市優良郊外型住宅制度」を施行し、この度、第1号事案を認定しました。

### 背景・目的

川口市の中心部に位置する安行神根地区については、

- ①後継者不足により農地や山林を他の用途に転換したい意向を有する地権者が多いこと
- ②市街化調整区域に指定されており、建築行為が強力に規制される一方で、建築行為以外の行為への規制が相対的に緩いこと

から、近年、建築行為を伴わない資材置場等への土地利用転換が進み、緑農地が年々減少しています。

こうしたことから、同地区における緑の保全と創出に向けて、緑を伴う建築行為への規制の合理化を図るため、令和4年4月1日に「川口市優良郊外型住宅制度」を施行しました。

### 制度の概要

「川口市優良郊外型住宅制度」は、安行神根地区の市街化調整区域のうち、比較的高い住宅需要が見込まれる埼玉高速鉄道線新井宿駅及び戸塚安行駅から概ね1キロメートル圏内において、敷地面積の25%以上を緑化すること等を要件として、ゆとりある良好な住宅地開発を特例的に認めるものです。

### 認定事例

| 項目        | 概要             |
|-----------|----------------|
| 建築物の用途    | 長屋             |
| 総敷地面積     | 2,076.42㎡      |
| 緑化面積(緑化率) | 565.33㎡(27.2%) |
| 認定年月日     | 令和4年12月20日     |

### 川口市優良郊外型住宅制度の主な要件・概要

|         |  |      |          |
|---------|--|------|----------|
| 対象区域    | SR新井宿駅・戸塚安行駅から概ね1km圏内  |      |          |
| 立地要件    | 接続先道路は、建設計画区域の規模に応じて以下の幅員を有する公道であり、一方向は同等以上の幅員、もう一方向は3.5m以上の幅員で、主要な道路まで通り抜けていること<br>【0.6ha未満】幅員5.0m以上<br>【0.6ha以上1.0ha未満】幅員6.0m以上<br>【1.0ha以上】幅員6.5m以上 |      |          |
| 建築物の用途  | ・住宅(一戸建て住宅、長屋、共同住宅) ・兼用住宅<br>※長屋及び共同住宅については、一戸あたりの平均床面積40㎡以上   |      |          |
| 建蔽率     | 40%以下  | 敷地面積 | 200㎡以上   |
| 容積率     | 80%以下  | 建設規模 | 1,500㎡以上 |
| 敷地内の緑化率 | ・敷地面積の25%以上 ・市と緑地の保全に関する協定を締結すること  |      |          |

# 市長に政策提言!

下記新聞記事のように、本来の市街化調整区域と現状は乖離しており、緑豊かな地域が資材置き場や駐車場に変貌しています。そこで緑の創出と保全を目的に、「優良田園住宅制度」「優良郊外型住宅制度」「国の構造改革特区を利用した緑を創出する区画整理事業」を奥ノ木市長に提言してきました。



## 緑地帯むしばむ 資材・残土置き場

川口市の赤芝新田地域に資材・残土置き場が増えている。約40軒に77カ所の資材・残土置き場があり、そのほとんどが違法状態という。緑が残るこの一帯は市街化調整区域で建築は規制されているが、市は環境に配慮した住宅建設は認める一方で、自然保護のため新たな条例を制定して規制する検討を始めた。

川口・赤芝新田地域に77カ所「違法状態」

### 市、条例制定など規制検討

先月25日、奥ノ木信夫市長や市議、市の担当職員約30人が赤芝新田の資材・残土置き場に集まった。地権者は外国人で、約5700平方メートルを11業者が分割して利用している。建築申請のない建造物が7棟あり、木が伐採されて市の水路が壊されるなどしていた。

市はこの日、現場を確認して建築基準法違反などにあたるとして是正するよう勧告。従わない場合は警察に告発することも検討すると伝えた。

この一帯は首都圏近郊緑地保全法で安行近郊緑地保全区域に指定されている。一方で外環道や首都高など

資材・残土置き場で水路の様子を確認する川口市職員ら。5月25日、川口市赤芝新田、市提供

が通りアクセスは良く、地価も安い。大半が市街化調整区域のため建築物は規制されるが、建築物がなければ同保全法による勧告しかなかった。

川田昌樹・都市計画部長は「業者にとっては地理的条件は良い上に、規制は実態に合っていない。後継者不足で所有するのが難しくなった林地や農地が資材・残土置き場に転換されやすい状況がある」と説明する。そのため、77カ所もの資材・残土置き場が集中して緑が失われている。隣接地に同様の施設ができたという近くの住民は「突然裏山の本木が重機で伐採されて資材が置かれた。フクロウもいる自然豊かな林だったのに」と怒る。

実は、市は対策として2019年4月に優良田園住宅

宅制度を創設し、市街化調整区域でも庭や生け垣など自然に配慮した住宅に限り建設を認めた。しかし、「敷地面積300平方メートル以上」「5戸以上の複数住宅」などと条件が厳しく、これまでに制度を利用した建築は1件もなかった。

そこで今回は条件を緩和する方向になった。市は埼玉高速鉄道の新井宿駅や戸塚安行駅の徒歩圏なら住宅建設が進む可能性が高いとみている。環境が整っている自然林を買い上げることも対策の柱の一つにした。奥ノ木市長は「こうした状態を野放しにするわけにはいかない。新たな条例の制定など規制強化も合わせて」

