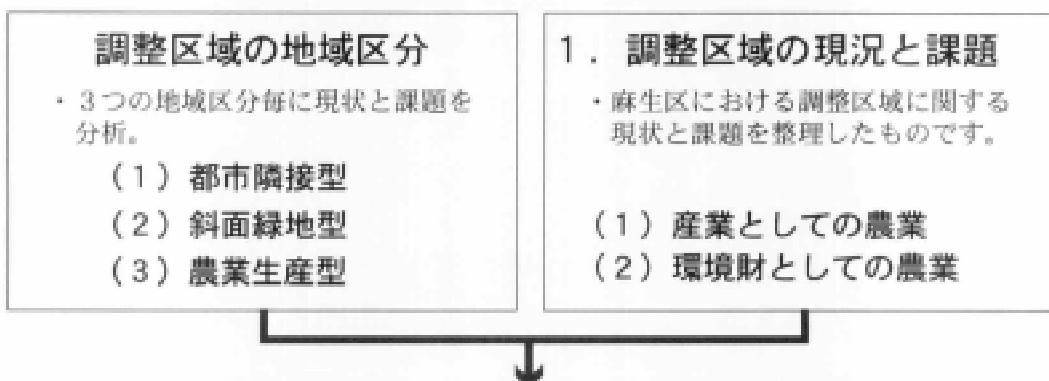


III-1-4. 市街化調整区域

■市街化調整区域 方針の構成



2. 目標と方針

- ・ 麻生区の調整区域の考え方や将来の方向性を整理したものです。

(1) 目標

首都圏近郊における産業としての農業の持続的営農環境を保ちつつ、都市の貴重な緑地環境を保全するとともに、各地域の実情に応じた住民の創意と合意により、美しい田園里山環境を活かした地域の発展をめざす

(2) 方針

- ・ 4つの視点から調整区域のまちづくりを考えます。

- ①産業の視点—産業の振興—
- ②環境の視点—都市の貴重な緑地保全—
- ③土地利用の視点—土地の活用—
- ④生活の視点—文化歴史の伝承—

地域別方針

1. 都市隣接型市街化調整区域

美しい里山田園環境の保全と良好な住環境整備の両立を図るための具体的土地利用方策の提案

2. 斜面緑地型市街化調整区域

緑や森のイメージを損なわないものについては立地を容認するとともに既存施設の緑地空間が永続的に保全されるような方策の提案

3. 農業生産型市街化調整区域

新しい農業振興施策の仕組みづくりを行いながら、美しい里山田園環境を守り、活用する土地利用の具体的方策の提案

(3) 実現に向けて

- ① (仮称) 里づくり協議会を形成し、きめ細かな土地利用のルールを確立します。
- ② 新たな土地利用ルールに基づき、農外収入の確保を可能とし農業経営の安定化を図ります。
- ③ 地域住民と都市住民が様々な形で交流することにより、他人まかせではない緑の保全により、緑を現出させるものとします。

1. 現状と課題

(1) 市街化調整区域の現状と課題

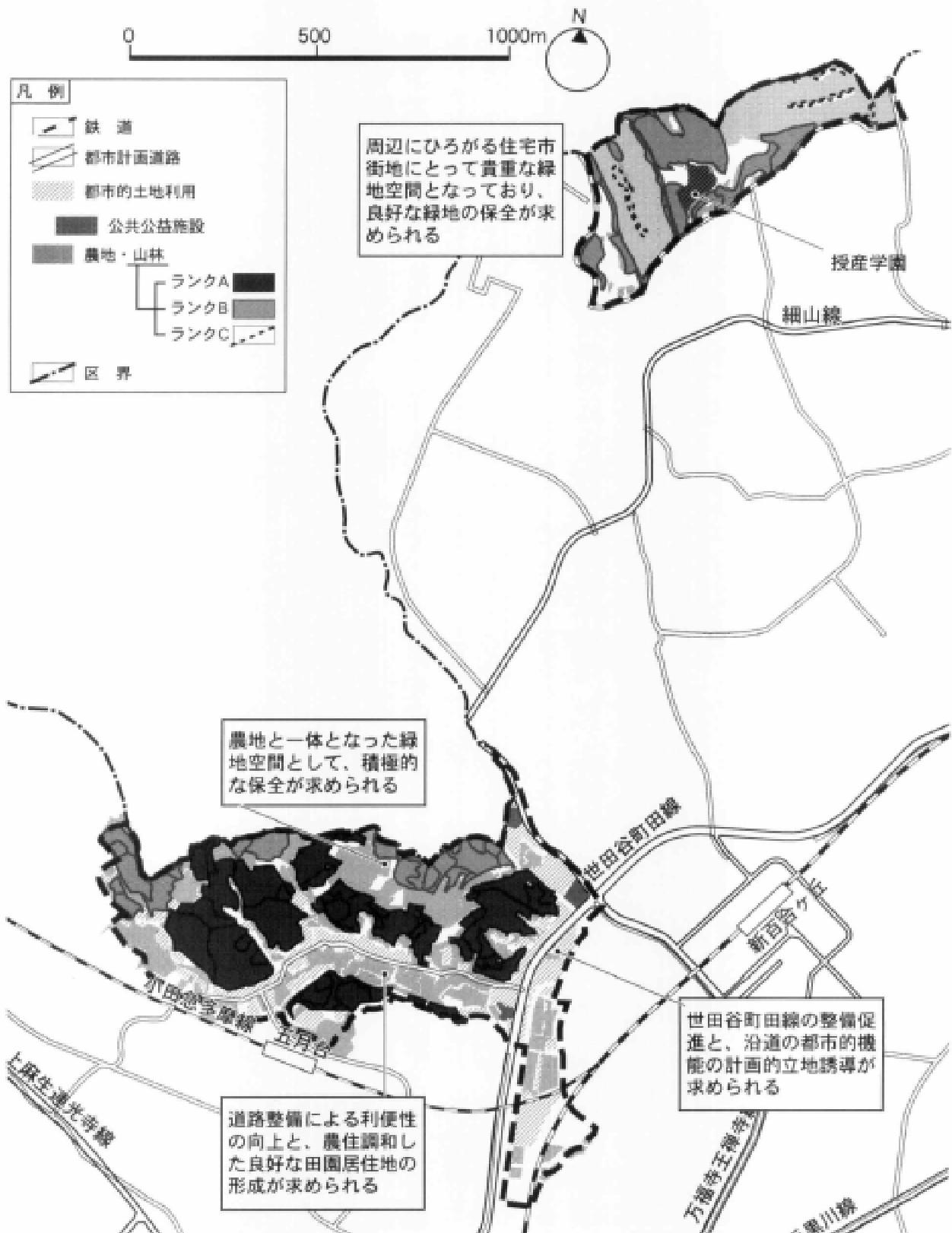
- ・昭和44年の新都市計画法の施行により、昭和45年に、細山、古沢、五力田、王禅寺、片平、栗木、岡上、下麻生、早野、黒川上、黒川東の各地域が、市街化調整区域に指定されています。その後、土地区画整理事業の事業化を前提に、昭和62年に栗木地区が特定保留地域とされるとともに、平成3年に、五力田地区が、特定保留地域とされ、その後、市街化区域に編入されています。
- ・この間、線引きの抜本的な見直しはされていません。
- ・市街化調整区域のうち、農業振興地域の指定がされていない古沢や王禅寺、片平地域では、集落地域が形成されています。古沢地域では、斜面地沿いに古くからの農家住宅が点在していますが、既存宅地における住宅建設もみられます。また、王禅寺、片平地域では、古くからの集落が点在し、既存宅地における住宅建設もみられるとともに、高校やグランド（フロンターレ）、病院など、市街化調整区域でも建設可能な公共公益施設の立地がみられます。
- ・市街化調整区域のうち、農業振興地域の指定がされていない地域でも、優良な農地が一定のまとまりをもって存在しますが、近年では、水田の畑地への転換が進むとともに、不耕作地や農地転用が増加し、徐々に農地は減少しています。
- ・緑地に関しては、市街化調整区域内に民有地山林が残されており、一部は、緑地保全協定地となっていますが、多くは保全のための担保はされていません。
- ・一方、資材置場への転用なども進み、田園景観を阻害する要因ともなっています。

①細山、古沢・五力田地区の現状と課題

- ・細山地区は、区域面積22.4haのうち、平坦地山林8.2ha、傾斜地山林は2.6haで、農地はない。土地利用は、ほぼ43%がゴルフ場で、その他は授産学園用地と山林で、一部(1.9ha)は緑地保全協定地区となっている。
- ・古沢地区は、区域面積37.3haのうち、自然的土地利用面積27.5ha(74%)で、そのうち、平坦地山林6.7ha、傾斜地山林は10.1haで、農地は、田が1.6ha、畑が7.6haで農振農用地はない。地区の北部の台地上に畑が広がり、傾斜地山林下部に細長く集落が形成されている。
- ・都市的土地区画整理事業は、9.8ha(26%)であるが、住宅用地3.7haである。
- ・地区の東部の麻生川沿川には、土地改良が行われた農地があり、一部市民農園等に利用さ

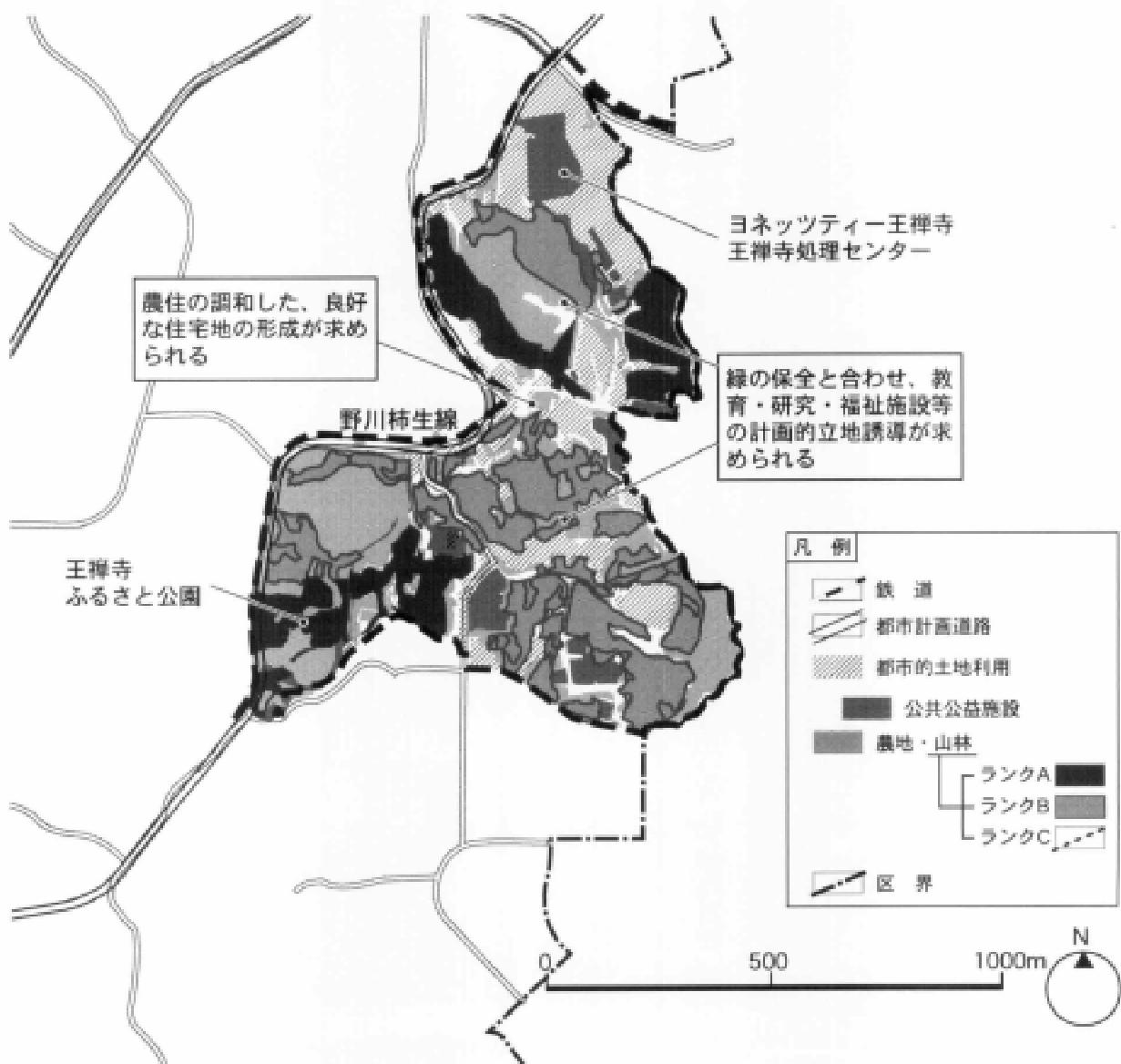
れているものの、世田谷町田線沿道には、自動車関連の店舗が既に立地している。

- ・地区北東部の細山線沿道には、麻生警察署や麻生土木事務所などの公共施設が立地する。
- ・地区東部の都市計画道路世田谷町田線（20 m）は、既に事業中である。地区内を貫く、市道麻生12号線は、地区内幹線となっているが、通過交通も多く、一部狭い部分もあり、整備が望まれている。



②王禅寺地区の現況と課題

- ・区域面積95.5haのうち、自然的土地利用面積53.8ha（56%）で、そのうち、傾斜地山林は37.5ha、平坦地山林7.1haで、合計面積で約47%を占める。農地は、畑が6.8haで横浜市境にまとまっているほか、地区内にも点在している。
- ・王禅寺ふるさと公園（都決面積11.2ha（買収面積率92.9%））の整備が進められているほか、王禅寺を中心に緑地保全協定地区に指定されている。
- ・都市的土地区画整理事業面積は41.4ha（43%）で、業務用施設用地4.3ha、文教厚生用地7.5ha、供給処理施設用地1.8haなどが特徴的で、民間研究所施設や病院・福祉施設等が点在している。
- ・住宅は、幹線道路沿いに既存宅地が点在し、大きな集落形成はない。
- ・都市計画道路野川柿生線（16m）が、市街化調整区域境を走り、計画路線のうち約50%が完成、もしくは事業中となっている。



③片平・栗木地区の現況と課題

- ・区域面積64.4haのうち、自然的土地利用面積39.5ha(61%)で、そのうち、傾斜地山林は8.3ha、平坦地山林11.3haで、農地は、畑が17.1haで農振農用地はない。小さな谷戸がいくつか入っており、谷戸状地形の谷戸部と尾根部に農地がモザイク上に広がっている。
- ・都市的土地区画整理事業は、24.9ha(39%)であるが、住宅用地は、7.0haで、市道沿いに、既存宅地を中心とした集落が点在している。
- ・文教厚生施設は、7.3haで、桐光学園や柿生西高校などの学校施設や川崎フロンターレランドなどが立地している。
- ・地区的北側では、片平川沿いで、片平土地区画整理事業が施行中である。
- ・地区的北側では、土地区画整理事業に併せて、都市計画道路尻手黒川線(16m)が事業中である。地区内には、町田市と結ぶ、都市計画道路栗木線と柿生線が計画されているが、未着手である。

