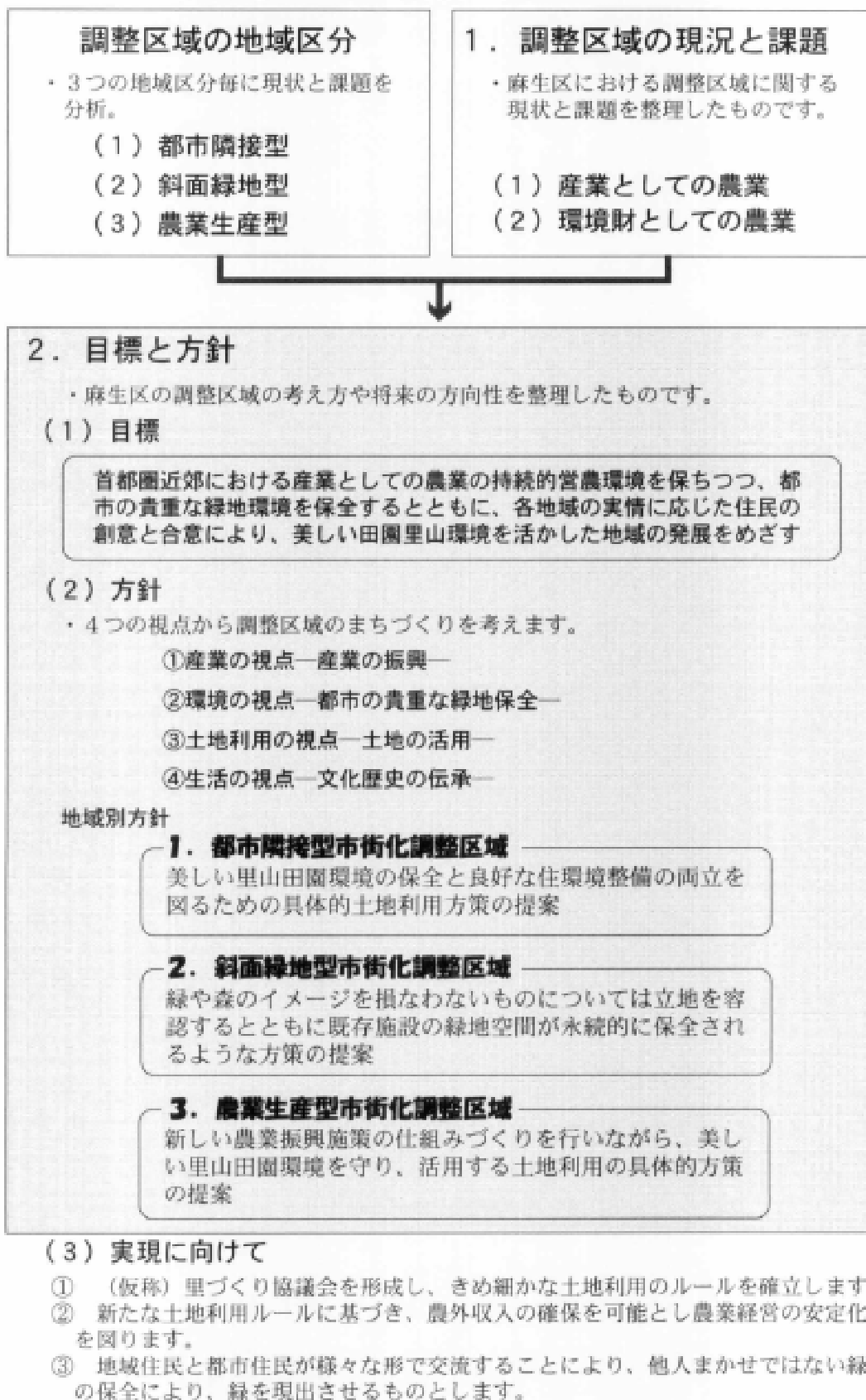


III - 1 - 4. 市街化調整区域

■市街化調整区域 方針の構成



1. 現状と課題

(1) 市街化調整区域の現状と課題

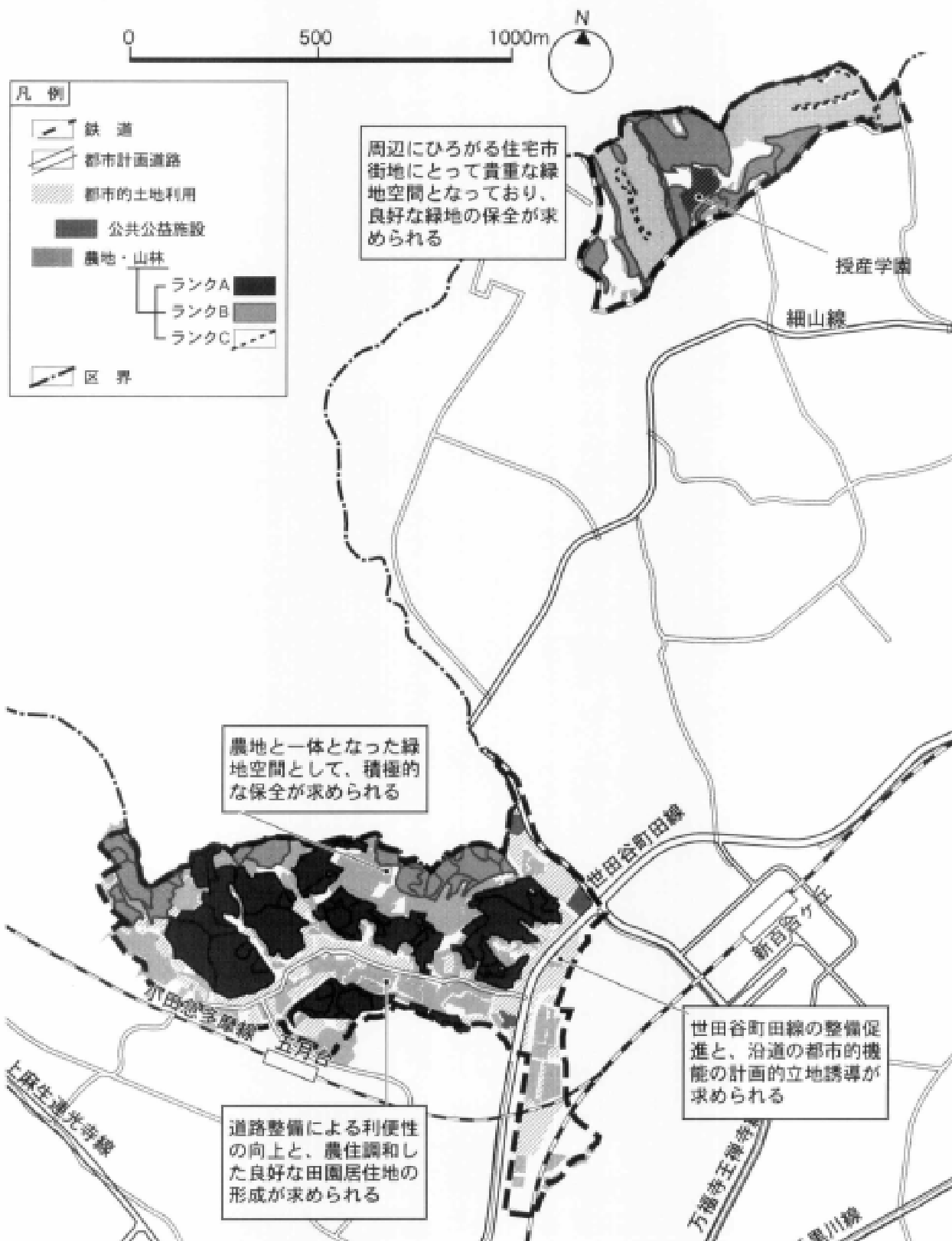
- ・昭和44年の新都市計画法の施行により、昭和45年に、細山、古沢、五力田、王禅寺、片平、栗木、岡上、下麻生、早野、黒川上、黒川東の各地域が、市街化調整区域に指定されています。その後、土地区画整理事業の事業化を前提に、昭和62年に栗木地区が特定保留地域とされるとともに、平成3年に、五力田地区が、特定保留地域とされ、その後、市街化区域に編入されています。
- ・この間、線引きの抜本的な見直しはされていません。
- ・市街化調整区域のうち、農業振興地域の指定がされていない古沢や王禅寺、片平地域では、集落地域が形成されています。古沢地域では、斜面地沿いに古くからの農家住宅が点在していますが、既存宅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、高校やグラウンド（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私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。
- ・都市的土地利用面積は、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

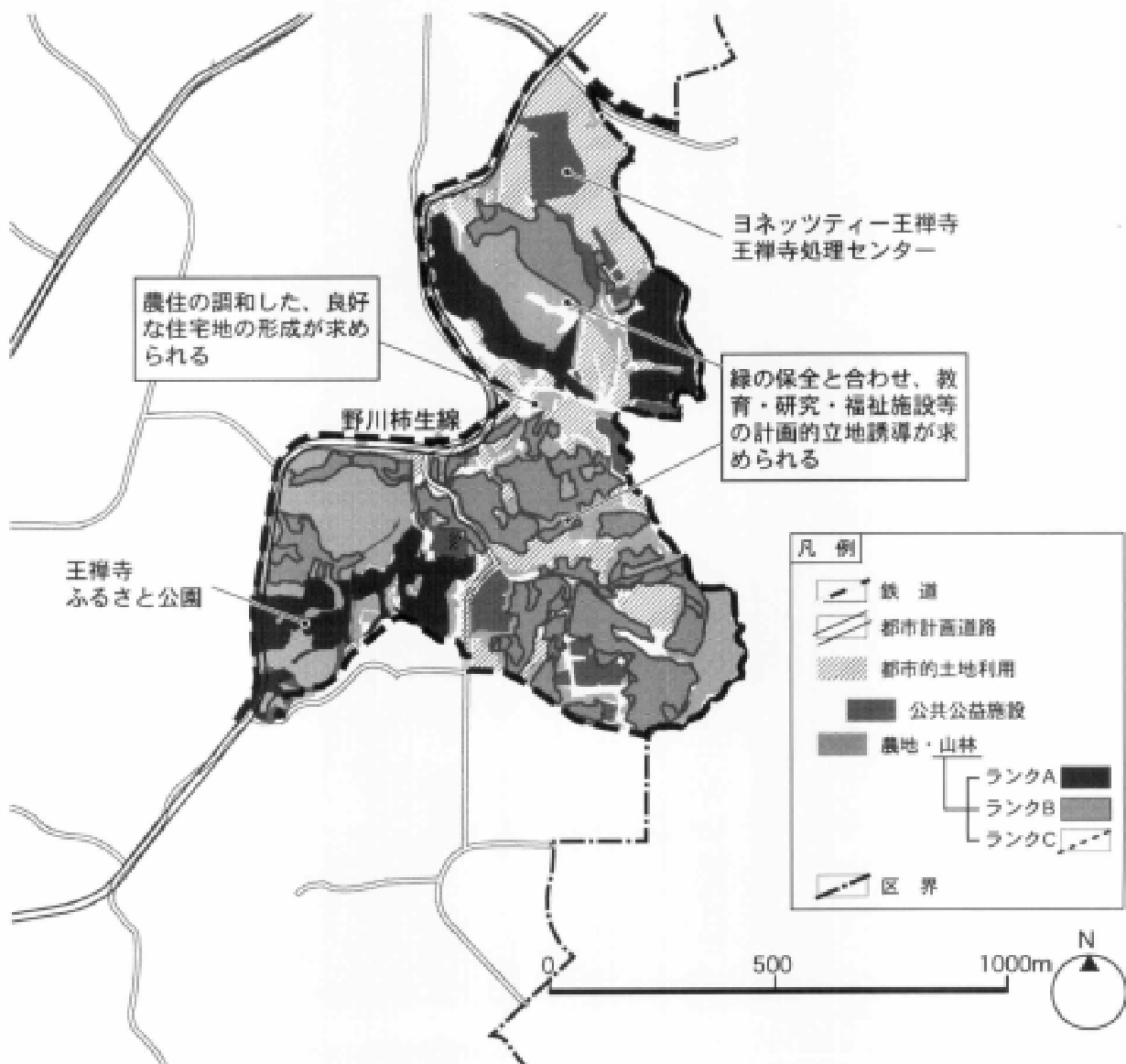
れているものの、世田谷町田線沿道には、自動車関連の店舗が既に立地している。

- ・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（20m）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。
- ・都市的土地利用面積は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。
- ・都市的土地利用面積は、24.9ha（39％）であるが、住宅用地は、7.0haで、市道沿いに、既存宅地を中心に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グランドなどが立地している。
- ・地区の北部では、片平川沿いで、片平土地区画整理事業が施行中である。
- ・地区の北部では、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。

