

2. 市街化調整区域の目標と方針

(1) 地域整備の目標

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

- ・昭和40年代に入ると、麻生区などの首都圏近郊地域は、急速な都市化の波が押し寄せ、土地開発ラッシュが訪れました。この影響から将来に向けた計画的まちづくり推進のための対応策として生まれたのが、昭和44年に施行された新都市計画法であります。
- ・この法律の骨子となったのが、区域区分制度、市街化区域と市街化調整区域の線引きです。市街化調整区域の指定にあたっては、社会、経済状況の変化に対応して、柔軟に法律を運用するため、5年ごとの微調整、10年ごとの大きな見直しがあるとの住民説明がありました。
- ・市街化調整区域の指定は強い土地利用の制限が伴うものであったことから、市街化調整区域に指定された土地の地権者と、そうでない地権者との間に、その後の生活態様（生活権）や財産権に不均衡が生じ、これまで平穏な農村生活を送っていた者の間に、大きな生活の格差となって現れ、年を重ねるごとに大きな社会問題となってきました。
- ・一方、麻生区内の調整区域を市民一般の捉え方としてみた場合、調整区域はこのまいつまでも緑と農業の地域として残って（残して）ほしいとの声が多いのは、否めない事実であります。
- ・調整区域の緑と農業は、農業生産活動が行われることにより継続されたものであり、そのため必要な農地、農業用水その他の農業資源及び農業の担い手が確保され、地域の特性に応じてこれらが効率的に組み合わせられた望ましい農業生産が確立されることが必要とされます。しかしながら、市街化調整区域指定後30数年を経過した現在の市街化調整区域は、おおらかに見える外見の表情の反面、さまざまな課題が山積し、単に線引きといった規制方法だけで、緑と農業を維持していくのは困難な状況となっています。
- ・このような背景を踏まえ、市街化調整区域のおかれている状況から農家地権者の動きをみると次のとおりとなります。

① 単なる調整区域となっている地域

- ・市街化区域への編入を渴望している地権者が多く、待ちきれない状況から、他への活用や脱法的土地利用が進んできていて、第2のスプロール化が始まりつつあるところもあります。

② 農業振興地域として指定されている地域

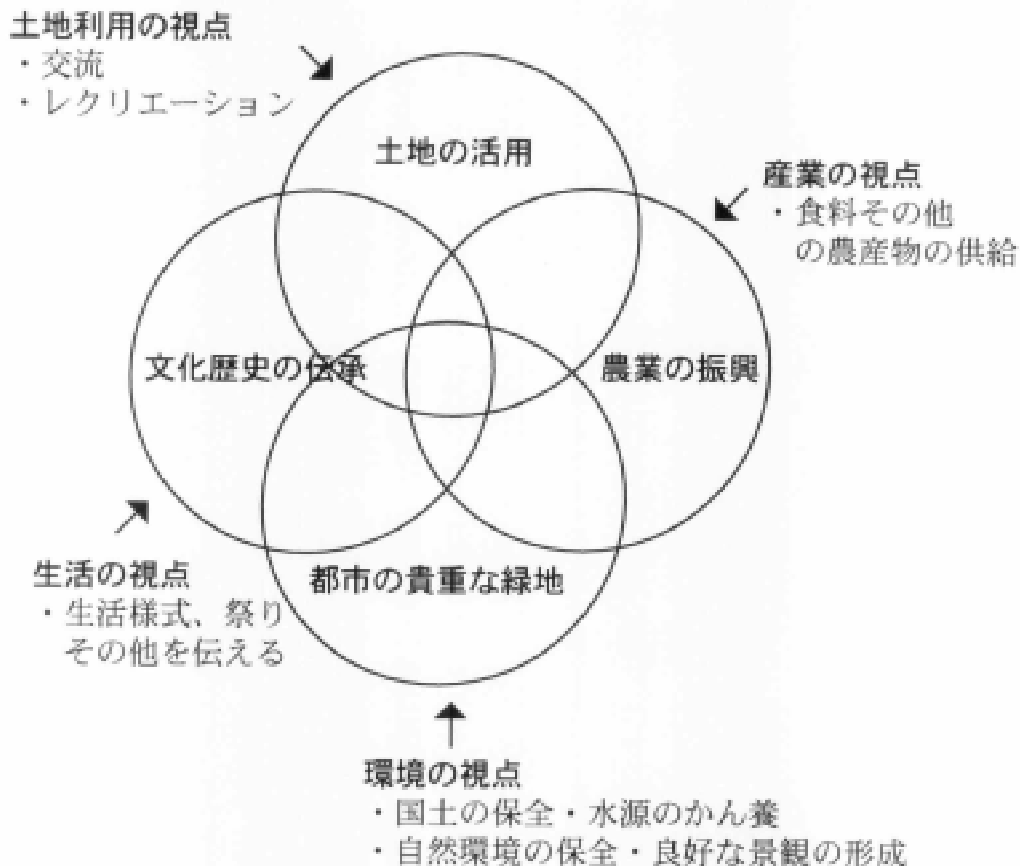
- ・調整区域の積極的土地活用策として、農業振興事業の制度を適用し、基盤整備などを施し利用しています。しかしながらその後の時間の経過によって、農業の継続が難しいとの問題が現出しており、農外収入を可能としていきたいとの希望者も多く、また、農業後継者の不足の問題は深刻となっています。
- ・これらの状況を踏まえ、緑と農業、そしてその中で生活している人たちのことを考えると、緑は現にある調整区域の劣化（手入れ不足）した樹木の緑だけが資源であるとの固定観念は改めるべきで、将来の市民のための緑は、市民一人ひとり自らが責任と負担において市民全体で緑の育成に努め、他人まかせの緑地保全では本当の緑は現出できないことを理解すべきです。
- ・生き生きとした緑や農業のあるまちの創造は、市民の誰しものが望む願いであります。このためには、公共が積極的に関与した保全策と、個人の持つ緑への育成支援が望まれます。調整区域は市民個人の目から見た形、観念で論じるだけでは、健全な地域や市民の発展にはつながらないと考えられます。市街化調整区域は、市民生活を営むサラリーマンや商業者、農業者など全ての人々にとって共通した理解のもとに、健全なまちづくり、まちの発展につながらなければなりません。

- ・市街化調整区域は、都市化を抑制する地域として、食料その他の農産物の供給だけでなく、国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承等の機能を果たしてきています。
- ・これらの機能は、農業生産活動が行われることにより継続されたものであり、そのため必要な農地、農業用水その他の農業資源及び農業の担い手が確保され、地域の特性に応じてこれらが効率的に組み合わせられた望ましい農業構造が確立されることが必要とされています。
- ・そして農業の持続的な発展については、農業者を含めた地域住民の生活の場で農業が営まれていることにより、農業の持続的な発展の基盤たる役割を果たしていることにかんがみ、農業の有する食料その他の農産物の供給の機能及び多面的機能が適切かつ十分に発揮されるよう、農業の生産条件の整備及び生活環境の整備その他の福祉の向上により、その振興が図られなければならないとされています。

(以上、新農業基本法より)

(2) 地域整備の方針

- ・地域整備の目標を達成するため次の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

—農業をやりたい人が続けられる環境をつくる—

- ・麻生区の農業は、ほ場整備などにより農業基盤は整備されていますが、規模の拡大などにより專業化を進め、食料その他の農産物を供給する産地化を図るのは難しいと考えられます。
- ・そのため、直売や市民農園など消費者、消費地に隣接する特長を生かした農業経営が図られ、さらに、様々な形で農外収入を得ることによって農業経営の安定化を図っています。
- ・このように、麻生区農業にとって農外収入の占めるウエイトは高くなっていますが、農外収入を得る環境になかったり、あっても農業や地域資源が活かされていないものとなっています。
- ・農業従事者へのヒアリングからも「農業を続けたくても、自営できない、後継者がいない」などの声があります。
- ・そこで、地域資源や農家の持つ技術などを活用して、農業継続の意欲のある農家が営農を続けられる条件を整備し、生活環境を改善し、生活基盤を自己確立できる環境を整えることが考えられます。

②環境の視点 — 都市の貴重な緑地保全

—調整区域の環境財としての価値を再認識し、保全する仕組みをつくる—

- ・国土の保全、水源の涵養、自然環境の保全、良好な景観の形成など、これまで調整区域は長い間都市における重要な機能を担ってきています。
- ・地権者へのヒアリングからは「貴重な緑を残したい」との声が多く聴かれましたが、個人的に残すのには限界にあることも分かりました。
- ・しかし、都市住民の多くは、これに無頓着であったり、ただで、これを享受しています。そこで、調整区域が担ってきた公益的機能を評価し、麻生区民（川崎市民、神奈川県民など調整区域の恩恵に浴する人）全体でこれを保全していく仕組みをつくることが考えられます。

③土地利用の視点 — 土地の活用

—土地の都市的利用が営農・緑地保全に影響を与えない土地活用の誘導—

- ・調整区域では、資材置き場や農地転用による残土捨て場など無秩序な土地利用が虫食的に広がっています。
- ・一方、調整区域の環境を活かした新しい田園居住のように地域環境に悪影響を与えず地域の環境を活かした、農外収入の確保による農業経営の安定化に寄与する土地利用も望まれています。
- ・しかし、単に規制を緩和するなどの手法は、無秩序な土地利用をさらに進める恐れがあり、固定資産税、相続税の負担を大きくするなどの問題が懸念されます。
- ・このことから、農家、住民による「(仮称)里づくり協議会」といった集落単位の協議組織を設立し、土地の都市的利用が営農・緑地保全に影響を与えない土地活用のルールをつくり、土地の活用を誘導し、農家が持続的な営農を行うための選択肢を広げることが考えられます。

④生活の視点 — 文化歴史の伝承

—農家、非農家住民の交流により、地域の歴史、文化などを残す—

- ・急激に都市化が進む中で新しく居住してきた住民は伝統的文化、風俗などから切り離されています。
- ・調整区域の自然、歴史的資源や農家の生活は、麻生区の伝統的文化、風俗を現在に保存してきたところであり、都市住民のとってもふる里意識を醸成するものといえますが、農家人口の減少、農地、緑地の喪失などにより、これを残していくのが難しくなっています。
- ・そこで、市民農園や里山管理など農家と都市住民が協力できる場をつくり、交流することにより地域の歴史、文化などを後世に伝えていくことが考えられます。

3. 実現へむけて

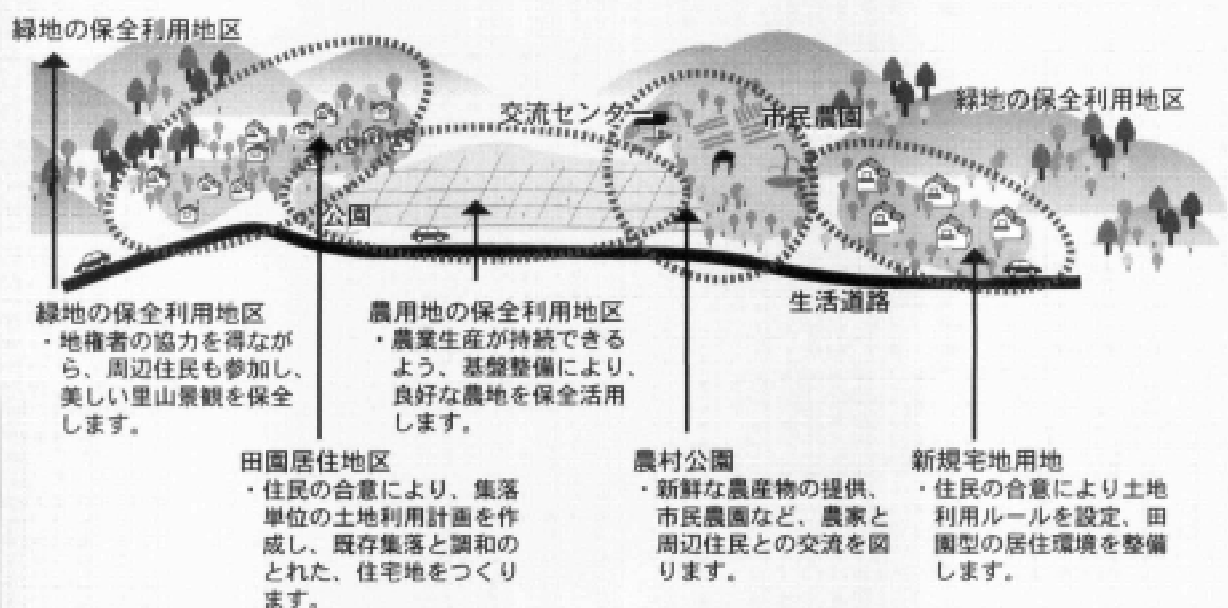
調整区域の土地も、市街化区域と同様の所有権が存在しており、これまでの歴史経過も無にしてはなりません。関係者の立場を尊重し、生き生きとした緑と農業地域の確立は、生き生きとした人々の個々との取り組みがあって成り立ってくるものです。

このようなことから、内に潜む様々な事項を取り上げ、協議し、豊かな麻生区のまちづくりの将来像を真剣に模索した結果、現行の調整区域の一律の強い規制の緩和を含めた今後のまちづくり、里づくり構想案を区域別に次のように策定いたしました。

ここでの提案は、各地域の歴史的、地形的、地理的、また、居住している人々などの特性を踏まえ、それぞれの地域に合わせたものとなっていますが、次のような各地域に共通した考え方を持っています。

- ① 一律の強い土地利用規制を再検討し、集落ごとに（仮称）里づくり協議会を形成し、地域の実情に応じた、住民の創意と合意に基づく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、地域の環境を活かした、一定の都市的土地利用方策の検討により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、市民一人ひとり自らが責任と負担において市民全体で緑の育成に努め、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。

■きめ細かい土地利用ルールによる農住共存の里づくりのイメージ



地域別実現へむけての方針

(1) 都市隣接型市街化調整区域《古沢、五力田、下麻生、片平、栗木》

- ・都市隣接型市街化調整区域は、麻生区民だけでなく川崎市民や周辺市の住民全体にとって貴重な緑が残されたところである一方、市街化のポテンシャルが高く、都市計画道路沿道などでは沿道型の土地利用が進み、居住地としてのニーズも高くなっています。
- ・このようなことから、当地区では

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

が大きなテーマとなります。

①古沢、五力田

〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none">・新百合ヶ丘、五月台の両駅に近く市街化の圧力が高い・古沢の谷戸沿い、世田谷町田線・麻生川沿い、古沢から五力田へかけての丘陵の3つの性格の異なる地区に分けられる・古沢の谷戸沿いは基盤未整備の農村集落の趣を残す住宅地があり、世田谷町田線沿道は、自動車販売店などの沿道商業施設が立地している・丘陵地は上の平坦地が畑になっており、周囲を斜面緑地が取り囲んでいる
課題	<ul style="list-style-type: none">・世田谷町田線沿道の住環境整備・新百合ヶ丘に隣接する地区としての土地利用の誘導・優良田園住宅など、田園環境を生かした新たな田園居住モデルの確立

〈実現へむけての考え方〉

- ・市街化の圧力の高い地域ですが、美しい里山田園環境を保全・活用するため、住民の合意により土地利用のルールを定め、既存集落との連続性にも配慮した田園居住を進めることが考えられます。

〈土地利用の方針〉

【方針1】

- ・古沢から五力田にかけての台地と斜面の良好な樹林地は、農地と一体となった緑地空間として積極的な保全を図ります。

実現のメニュー例

- 地権者の協力を得ながら、緑地保全地区や緑の保全地域の指定
- 市民農園など、都市住民の参画による新しい農業経営モデルの導入
- 相続税制の改正など、地権者が農地や緑地を維持できるような税制度を検討
- 緑地保全への都市住民の参画、協力

【方針2】

- ・古沢の谷戸沿いの既存集落地等は、主要な生活道路の整備により交通利便性を向上させ、農地と宅地を区分し、集約することによる土地利用の適正化などにより、農住共存の良好な住宅地の形成を図ります。

実現のメニュー例

- ミニ土地区画整理事業手法などによる、計画的な住宅市街地の形成
- 市街化調整区域地区計画による、集落地域と優良農地、良好な緑地のきめ細かなゾーニング
- 市街化調整区域地区計画による、集落内の生活道路や小公園などの整備
- 優良田園住宅など新しい田園居住のモデルを確立し、人口回復、コミュニティを活性化
- 住宅経営による農外収入確保による、農業経営の安定化

【方針3】

- ・世田谷町田線・麻生川沿いの地区は、世田谷町田線の整備に合わせ無秩序な商業・業務・サービス業などの立地を抑制し、計画的立地誘導による、複合的な市街地の形成をめざします。

実現のメニュー例

- 世田谷町田線沿道の環境整備

②下麻生

〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none">・横浜上麻生線に沿って東西に長く伸びており、南の町田市側は基盤整備された住宅地となっている・西側は柿生駅に近く、市街化のポテンシャルが高い・柿生駅に近い地区は、麻生環境センターや病院など公共公益施設が立地しており、横浜上麻生線沿線は商業施設が立地しているが、全体に無秩序な市街化が進んでいる
課題	<ul style="list-style-type: none">・隣接地区との整合性を図る土地利用の見直し・無秩序な市街化の防止と基盤施設の計画的改善・鶴見川の氾濫調整機能の保全

〈実現へむけての考え方〉

- ・当地区は鶴見川の氾濫に備えて設定された区域であるため、護岸整備を終えて氾濫の危険性が低くなった現在、横浜上麻生線の整備にあわせて、計画的な住宅市街地の誘導を図り、周辺の土地利用と調和した良好な居住環境の形成をめざします。