

(3) 農業生産型市街化調整区域《早野、岡上、黒川上、黒川東》

- ・農業生産型市街化調整区域は、農業振興地域に指定され、一部はほ場整備された農用地となっているなど営農が盛んに行われています。一方で、市街化のポテンシャルが高い地区では農振地域指定の解除を求める声があるなど都市的土地利用への転換のニーズもみられます。
- ・この地区は営農を続けたい意向を持っている農家地権者がいる一方で、農地のすぐ近辺まで市街化が進み、さらに資材置き場や残土処理場などが虫食的に広がるなど営農環境が悪化しています。
- ・このようなことから、当地区では

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

が大きなテーマとなります。

①早野

〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none">・北部から東部にかけて丘陵地となっており、早野聖地公園が都市計画決定されている・南西側の平坦部は、ほ場整備がされ農業振興地域に指定されており、農地は、田が減少し畑へ変わっている・丘陵と平坦部の境界は住宅（農地）が立地し、南部の横浜上麻生線沿いは自動車販売店や駐車場などの沿道型の土地利用が進んでいる
課題	<ul style="list-style-type: none">・基盤整備された良好な農業環境の保全と農業経営基盤の確立方策の検討・無秩序な土地利用転換による混乱を回避・都市計画道路横浜上麻生線の整備と基盤施設の計画的改善・早野聖地公園の整備と樹林地の保全・鶴見川の氾濫調整機能の保全

〈実現へむけての考え方〉

- ・当地区は鶴見川の湧水機能を持った地域であり、農業振興を図るための基盤整備が行われています。このため、農業生産環境を保全しつつ、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農住の調和した田園地域形成を進めることが考えられます。

〈土地利用の方針〉

【方針1】

- ・基盤整備された農地については、土地利用転換を防止しつつ、営農環境の維持・保全を図り、将来にわたり農地として保全していきます。

実現のメニュー例

- 都市に隣接する条件を生かした、新鮮な農産物の提供、周辺住民との交流などの農業経営モデルの確立と支援方策の検討
- 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
- 資材置場等の規制など新たな土地利用ルールに基づく優良な農地、農村景観の保全
- 違法な残土処分の規制など農地転用制度の望ましい運用に向けた土地利用ルールづくり
- 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の検討

【方針2】

- ・早野聖地公園や周辺の樹林地は、鶴見川水系の貴重な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

- 早野聖地公園の整備と公園内樹林地の保全
- 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
- 相続税制の改正など、地権者が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3】

- ・基盤整備された農地と樹林地に挟まれた既存集落地等は、スプロール開発を防止しつつ、基盤施設の改善を行い、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4】

- ・横浜上麻生線沿いの地区は、横浜上麻生線の整備を進めるとともに、沿道の土地利用の制限を行い、周辺の農地等と調和した景観形成を図ります。

実現のメニュー例

- 横浜上麻生線沿道の環境整備

②岡上

〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none">・ 鶴川駅に近く周辺は市街地に囲まれており、横浜市、町田市側は基盤整備がされているが、川崎市側は基盤未整備である・ 比較的まとまった農地があり、全域が農業振興地域に指定され、営農されている良好な農地が多い
課題	基盤整備された良好な農業環境の保全と農業経営基盤の確立方策の検討

〈実現へむけての考え方〉

- ・ 市街化の圧力の高い地域ですが、農業振興を図るための基盤整備が行われています。このため、農業生産環境を保全しつつ、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農住の調和した田園地域形成を進めることが考えられます。

〈土地利用の方針〉

【方針1】

- ・ 基盤整備された農地については、営農環境の維持・保全を図り、将来にわたり農地として保全していきます。

実現のメニュー例

- 都市に隣接する条件を生かした、新鮮な農産物の提供、周辺住民との交流などの農業経営モデルの確立と支援方策の検討
- 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の検討

【方針2】

- ・ 地区西側斜面の良好な樹林地は、住宅地に隣接する貴重な緑地空間として、開発を抑制し、保全していきます。

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
- 相続税制の改正など、地権者が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3】

- ・ 基盤整備された農地と樹林地に挟まれた既存集落地等は、スプロール開発を防止しつつ、基盤施設の改善を行い、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

- 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、集落内の道路や小公園などの整備

【方針4】

- ・真光寺長津田線沿いの地区は、真光寺長津田線の整備に合わせ良好な環境の保全、再生を図ります。

実現のメニュー例

- 真光寺長津田線沿道の住環境整備

③黒川上、黒川東

〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none">・斜面緑地と谷戸ので形成される黒川上地区と台地状の黒川東地区とからなり、黒川上地区の谷戸は田にほ場整備され、黒川東地区は、畑としてのほ場整備がされ、農業振興地域に指定されている・斜面地は麻生区でもまとまった緑地が多く残されたところとなっているが、マイコンシティ、多摩ニュータウンに挟まれ、北側は黒川特定土地区画整理事業が進行中であり、周囲を市街地に囲まれている
課題	<ul style="list-style-type: none">・農業振興計画と一体となった新たな土地利用ルールに基づく、一定の都市的土地利用方策の検討による農外収入の確保・都市計画道路町田調布線の整備と土地利用の計画的誘導

〈実現へむけての考え方〉

- ・当地区は川崎市の奥座敷ともいべき優れた里山景観を持つ地域であり、農業振興を図るための基盤整備が行われています。このため、農業生産環境を保全しつつ、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するため、住民の合意により土地利用ルールを定め、既存集落との連続性にも配慮した農住の調和した田園地域形成を進めることが考えられます。

〈土地利用の方針〉

【方針1】

- ・黒川上地区の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】

- ・基盤整備された農地については、営農環境の維持・保全を図り、将来にわたり農地として保全していきます。

実現のメニュー例

- 都市に隣接する条件を生かした、新鮮な農産物の提供、周辺住民との交流などの農業経営モデルの確立と支援方策の検討
- 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の検討

【方針3】

- ・谷戸沿いの既存集落地等は、スプロール開発を防止しつつ、基盤施設の改善を行い、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4】

- ・町田調布線とマイコンシティに挟まれた地区は、尻手黒川線、町田調布線の整備を進めるとともに、沿道の土地利用の制限を行い、周辺の農地等と調和した景観形成を図ります。また、麻生区に必要な公共公益施設立地については、緑の中に分散するクラスター状の施設配置となるよう計画的な誘導を図ります。

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
- 地権者の協力を得ながら、地区計画、建築協定、緑化協定などによる施設整備

【方針5】

- ・黒川東地区の農業振興地域農用地については、基盤整備された良好な農地として保全を図ります。

実現のメニュー例

- 都市に隣接する条件を生かした、新鮮な農産物の提供、周辺住民との交流などの農業経営モデルの確立と支援方策の検討
- 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、地権者が農地を維持できるような税制度の検討

【方針6】

- ・町田調布線沿いの地区は、町田調布線の整備に合わせ基盤整備を進め、計画的な住宅市街地の形成をめざします。

実現のメニュー例

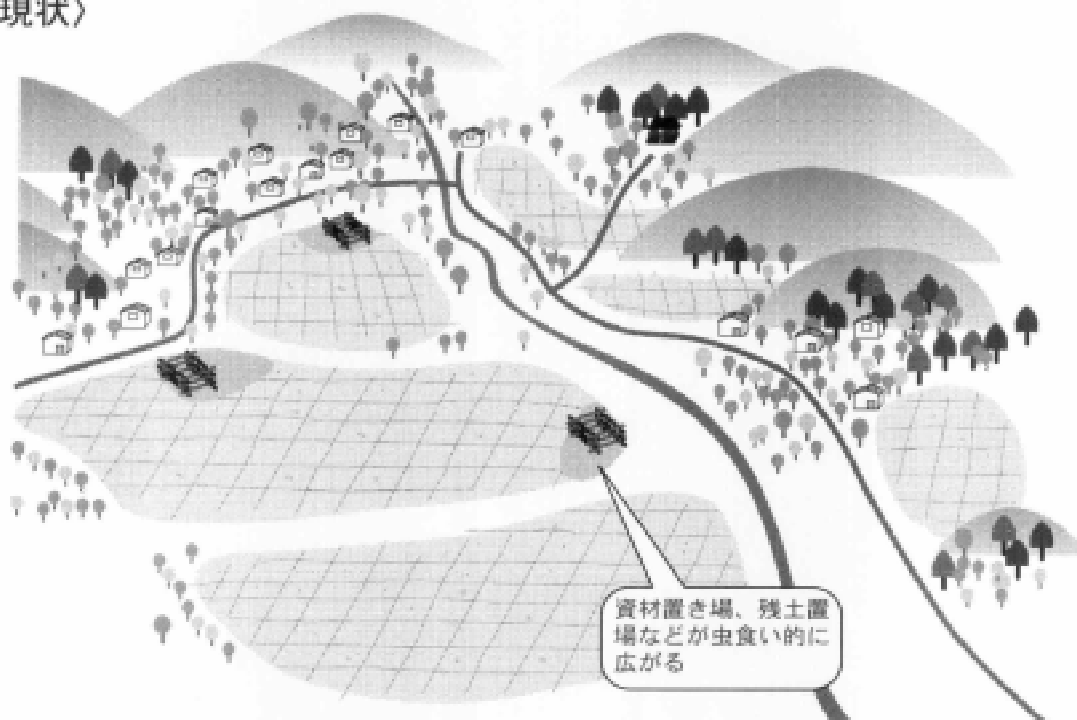
- ミニ土地区画整理事業手法などによる、計画的な住宅市街地の形成
- 地権者の協力を得ながら、地区計画、建築協定、緑化協定などによる施設整備
- 町田調布線沿道の住環境整備

〈「(仮称) 里づくり協議会」〉

- ・平成15年度から早野地区では「早野地域・地域連携システム推進協議会」を立ち上げ、地域の農的資源・自然的資源を活用して、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振興へつなげる仕組みを検討しています。
- ・具体的には、市民農園や里山管理などの活動を中心として、炭づくり、アケビの籠づくりなどの商品開発、伝統の文化、祭りなどを行い、地域資源を活用した魅力をつくり出し、早野地域を訪れる人が多くなることをめざしています。
- ・このような交流人口が直売所の売り上げ増、農家レストランや農業塾の開設など新しい産業の創出をもたらし、農振農用地のまま、線引きの見直しという手法にたよらず、農家に農外収入を得る道を拓くものと考えられます。
- ・また、農業従事者の高齢化、後継者不足という問題から、農地や里山の荒廃が進んでいく現状に歯止めをかけ、美しい田園環境・里山環境を取り戻すことにもつながります。

■農業生産型地域の将来イメージ

〈現状〉



〈将来〉

