

7 市街化調整区域の里地里山環境を育み、持続可能なコミュニティを支える地域の活性化と土地利用の整序をめざします

<現状・課題>

- ・昭和44(1969)年の新都市計画法の施行により、市街化調整区域と市街化区域の線引き制度が創設されました。川崎市では、昭和45(1970)年に、第1回の線引きが行われ、細山、古沢、五力田、王禅寺、片平、栗木、下麻生、早野、岡上、黒川上、黒川東の各地区が市街化調整区域に指定されています。その後、土地区画整理事業により計画的な市街地整備が行われた栗木地区、五力田地区、片平地区の一部が市街化区域に編入されています。
- ・市街化調整区域は、黒川、岡上、早野の農業振興地域に指定されている地区と、農業振興地域に指定されていないその他の市街化調整区域とで性格が異なります。また、その規模や市街地からの距離等により特徴があります。麻生区の面積2,311haのうち、645ha(27.9%)が、市街化調整区域に指定されており、そのうち、280.8ha(12%)が農業振興地域に、94.3haが農用地区域に指定されています(平成16(2004)年現在)。
- ・農家数は、総世帯数379戸で、そのうち、一定以上の規模の農家からなる販売農家が、232戸、零細規模の自給的農家が147戸となっています。
- ・区内の耕地利用率((露地作付面積+果樹栽培面積+施設栽培延べ面積)/経営耕地面積)は、80.1%で、さらに耕作放棄地面積は、17haに達しています。農業者営農実態調査によると、後継者がいる農家の割合は、農業振興地域以外では、24.8%、農業振興地域では、20.1%と、全市平均の30.9%を下回っており、農地を保全していくためには、農業経営の安定化とともに、農業後継者をいかに確保していくかが大きな課題となっています。
- ・農地と山林が里山景観を形づくっています。特に、農業振興地域は、優良な農地が保全されていますが、近年、農地の遊休地化や転用も進んでいます。さらに、開発許可を必要としない資材置場や墓地造成など、必ずしも周辺環境と調和しない土地利用が進みつつあり、土地利用の整序が求められています。
- ・農業経営の面では、消費地に近いことから、直売を中心とした新鮮な農産物の生産が行われていますが、その一方で、農業従事者の高齢化や農業後継者の不在など、農業の活性化、持続可能な農業経営が求められています。
- ・人口密度が低く、田園・里山景観と調和した住環境の保全・形成が期待される一方で、道路幅員が狭く、生活基盤の整備が課題となっています。高齢化の進行によるコミュニティの活力の低下が懸念されています。

(データ：かわさき「農」の新生プラン(平成17年3月)より)

(1) 農業振興と連携し、農業が続けられる環境を育みます

①市民とつくる川崎の農業の振興

- ・消費地に隣接する麻生区の農業の特徴を活かし、新鮮で安全・安心な農産物を供給する持続的な農業の振興や、直売等の地産地消を進める農産物流通の仕組みづくりの支援、さらに、認定農業者や農業後継者等を育成する農業振興施策を支援し、緑地環境を保全するまちづくりを進めます。

②農に親しむ仕組みの確立

- ・食や農の文化を消費者や子どもたちに伝える「農」を知る機会づくりや市民ニーズの高いレクリエーション型農園の拡大、農業経営の一環としての体験型農園の開設支援、さらに、援農ボランティアの育成や市民による農地利用の拡大等、市民が「農」に参加し、共に農業を支える農業振興施策を支援し、里地里山環境を保全するまちづくりを進めます。

③市街化調整区域の農地の保全・活用の方向性

- ・農業振興地域の優良な農地は、農用地区域の指定により保全を図り、営農環境の整備に努めます。
- ・遊休農地は、認定農業者への利用集積や集落営農集団、農業生産法人による耕作管理、農家や特定非営利活動法人（NPO）による市民農園の開設を進めることにより、農地の保全・活用を促進します。
- ・農業振興施策と一体となった土地利用を図るために、直売所建設や農家分家住宅の建設など、農業を振興し、農業的土地利用に支障を及ぼさない開発行為等に関しては、その適切な運用を検討します。

(2) 環境財としての価値を再認識し、都市の貴重な里地里山環境の保全をめざします

①農地の多面的な機能を評価し、農地を保全

- ・市街化調整区域の農地は、新鮮な農産物の生産の場であると同時に、雨水の保水や地下水の涵養、ヒートアイランド等の緩和、災害の防止など良好な生活環境を確保する機能や身近な生き物とふれあう場、土に親しむ場としてのレクリエーション機能、「農」のある風景として景観的にも重要な機能を担っていることから、これら、農地の持つ多面的な機能を評価し、農家と共にその保全をめざします。
- ・農地の持つ公益的役割を評価し、農家と市民とが協力して保全していく仕組みづくりに努めます。
- ・農業振興地域内の農業の活性化を図り、市民と農業の交流や大学と地域の交流の場をめざして、黒川地区において「農業公園」づくりを進めます。



②里地里山景観を構成する斜面緑地の保全と「農」のある風景の保全

- ・市街化調整区域は、山林、谷戸田、畑などが一体となって里地里山景観が残されており、まとまった緑地は、首都圏における広域的な自然環境保全ゾーンとしても位置づけられていることから、保全すべき緑地の優先順位を明らかにし、地権者の協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定や緑地保全協定等の緑地保全施策を講じ、その保全と適正な維持管理に努めます。
- ・山林緑地、谷戸田、畑、集落が一体となった里地里山景観を保全するために、農家や住民と協働して景観ルールづくりの活動を支援し、適正な土地利用の誘導に努めます。

(3) 農家と住民の交流により、地域の歴史、文化を育みます

①地域文化の伝承

- ・地域の歴史資源や文化遺産、伝統行事は、農家の暮らしの中で形づくられ、住民の手により継承されてきたことから、農業の営みと一体となった地域の資源や文化を継承していくために、農家や住民の交流の場づくりや子どもたちへの伝承など、市民の発意による主体的なまちづくり活動を支援していきます。
- ・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の責任と負担において緑の維持管理を行い、市民全体の課題として緑の保全・維持管理を進めていく活動を支援します。

②コミュニティの活力の維持・向上

- ・農業従事者の高齢化や後継者難等により、人口が減少しつつある地区も存在し、良好な集落環境を維持・向上していく必要もあることから、地区ごとに、土地利用のあり方や住環境整備のあり方、コミュニティの活力の維持・向上策について検討する、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援していきます。

(4) 里地里山景観と調和した土地利用の整序と地域の活性化

- ・優良な農地として保全すべき区域や災害防止上保全すべき区域、都市の環境を保全すべき区域については、引き続き市街化を抑制し、里地里山環境の保全に努めます。
- ・土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、関係機関との調整を行った上で、市街化区域への編入を検討します。
- ・良好な自然環境が残されている一方で、望ましくない土地利用も進み、集落としての住環境が悪化している地域もみられることから、土地利用の整序を図るために、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、農地や緑地の保全や集落環境の維持改善等に向けたきめ細かな土地利用のルールづくりを検討します。

＜土地利用の区分＞

・現在の用途地域や将来の土地利用を考慮し、以下のような区分で土地利用の誘導を図ります。

*本表では、7ページ、「6（3）文章表現について」の項における実施主体や計画熟度についての語尾の記述を省略しています。

区分（用途地域）		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	①商業業務エリア （商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の「広域拠点」として、新百合ヶ丘駅を中心に形成された拠点地域 ・さらなる都市機能の強化が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務・文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒都市機能の強化を図るために、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進 ⇒高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導
	②地域商業エリア （近隣商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題 ・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒生活拠点としての機能強化を図るために、地区コミュニティの核としての商業、サービスその他の業務の利便を増進する中密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒街なみ形成や居住環境の確保等を考慮した都市型住宅等を誘導 ⇒地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、生活を支える利便性の高い身近な商業地を形成 ⇒道路等の整備や土地利用転換の機会をとらえた街なみの形成を促進
住居系	③住環境保全エリア （低層住居専用地域・中高層住居専用地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅とが調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持 ⇒中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒住民の発意による、地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、住環境の保全・向上を誘導 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全

	<p>④住環境向上エリア (低層住居専用地域、中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・農地と住宅との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題 	<p>⇒低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅が調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持</p> <p>⇒中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>⇒住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、緑地や農地と調和した住宅地としての基盤整備と良好な住環境形成を促進</p> <p>⇒建物の建替更新の機会をとらえ、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業等を支援し、住環境の改善を促進</p> <p>⇒保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全</p> <p>⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
	<p>⑤住宅団地エリア (中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的に開発された中高層の集合住宅が集積している地域 ・一定の基盤が整備されているが、建物が老朽化している地域では、その適正な維持管理や建て替えが課題 	<p>⇒民間住宅団地に関しては、管理組合等の自主的な活動を支援し、団地の良好な維持管理や建て替え等を促進</p> <p>⇒民間の大規模な住宅団地の建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力を要請</p> <p>⇒老朽化した市営住宅については、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建て替えにあたっては、団地を核とした周辺地域の住環境の改善や街なみ形成、福祉施策との連携を考慮</p>
<p>産業系</p>	<p>⑥新産業誘導エリア (工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・栗木、黒川のマイコンシティ地区。先端技術産業の研究開発拠点 	<p>⇒研究開発型企業の誘致促進を図り、地区計画による計画的な土地利用を誘導</p>
<p>補完系</p>	<p>⑦幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地 ・倉庫等の物流施設が立地している地区もある 	<p>⇒沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみの形成を促進</p>
	<p>⑧主な公園・緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・王禅寺ふるさと公園や早野聖地公園等の緑の拠点となる公園・緑地 	<p>⇒公園は、自然環境の中でレクリエーションや災害時の避難等を目的とする公共空地として、また、緑地は、自然環境の保全と公害の緩和、災害の防止、景観の向上等を目的とする公共空地として、計画的に配置し、整備・維持管理を推進</p>
	<p>⑨市街化調整区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な多摩丘陵の一部を担い、新鮮な農産物を供給するとともに、首都圏における貴重な緑地空間を形づくっている地域 ・近年、資材置場や墓地造成などの土地利用が進行し、土地利用の整序が課題 ・農業振興策や集落環境の改善による地域の活力向上が課題 	<p>⇒都市における貴重な自然空間として、基本的に、市街化を抑制</p> <p>⇒優良な農地の保全とまとまりのある斜面緑地の保全</p> <p>⇒農地や緑地の保全や集落環境の維持改善等の土地利用ルールの策定を支援し、土地利用の整序を検討</p> <p>⇒土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、関係機関との調整を行った上で、市街化区域への編入を検討</p>

* 土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

- ◇低密度：容積率おおむね 60%～100%
- ◇中密度：容積率おおむね 150%～300%
- ◇高密度：容積率おおむね 400%以上