

5. 計画的・合理的な土地利用の推進

【現状と課題】

- λ 本地区の半分以上は、市街化区域（市街化を促進する区域）に指定されており、野田から（都）赤堀山城線沿道の一帯が市街化調整区域（市街化を抑制する区域）になっています。ただし、新たな建物が規制される市街化調整区域でも、農家の分家住宅や公共工事による移転に伴うケースなど例外的に建築が許可されることがあります。
- λ 市街化調整区域の大部分は農地になっていますが、後継者不足や経営環境悪化により農業を続けることが難しい状況にあります。しかし一方で、農地には景観や保水（洪水抑制）など地域にとって有益な機能も有しています。また、開発許可により、もともと農地で道路や排水など都市基盤の整備が不十分な（都）赤堀山城線周辺の市街化調整区域に、いくつかの店舗や住宅が虫食い状に立地しています。このような状況は効率的な農作業を阻害するとともに、生活排水が流れ込むことによる農業用水の水質悪化等、農家にとって深刻な問題となっていることから、今後の土地利用のあり方を検討することが望まれます。
- λ 一方、市街化区域内は、区画整理が施行された箇所を除き全般的に道路が狭あいで、住工混在型の密集した土地利用になっています。このような状況のなか、万古焼の事業所の跡地などを使った小規模な住宅地開発や、高層の建物などさまざまな土地利用がみられ、居住環境の低下が懸念されます。
- λ 今後、市街化区域及び市街化調整区域の土地利用について、地区としての方針を議論・検討することが課題となっています。

【今後の方向性】

<p>地域組織・各種団体が 取り組むこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農業者の意向を踏まえつつ、市民農園を整備・運営するなど地区市民により地区内の緑を保全する活動について検討します。 ○ 市街化調整区域における土地利用が虫食い状態になることを未然に防止するため、地権者を含め地区の土地利用について話し合い、考え方を整理したうえで行政等関係機関と調整します。 ○ 市街化区域における小規模な開発に合わせ、地区の居住環境の向上につながる取り組みを行うことを検討するとともに、不動産関係事業者と協議・調整を行います。
<p>行政・関係機関に 働きかけること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市街化調整区域における土地利用について、地区として整理した考え方を踏まえ、公共工事による移転などにより建築が可能な住宅や店舗を集約できるよう、新たな制度の検討を働きかけます。 ○ 居住環境を維持するための地区計画を検討するため、必要に応じて地区市民との話し合いの場づくりを働きかけます。



凡 例

海蔵小学校区	■ ■ ■ ■ ■
1. 河川の安全性向上と排水対策	■
2. 地区内の交通の利便性と安全性の向上	■
3. 地場産業と歴史を生かした地区の魅力づくり	■
4. 水辺空間と公園・緑地の整備	■
5. 計画的・合理的な土地利用の推進	■
6. 安心して暮らし続けられる居住環境の向上	■

緑字：地域組織・各種団体が取り組むこと
茶字：行政・関係機関に働きかけること



市道赤堀山城線沿いの農地

市街化調整区域内の
土地利用の検討

岡倉川駅

川原町駅

0 500m