

ファイル5 宅地化の波

【現況・課題と解決の方向性】

平成27年の都市農業振興基本法で、都市農地は「宅地化されるべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置付けは転換されたものの、実際は、これまでの流れを断ち切れぬまま、急激に農地の宅地化が進んでいます。背景には、農家の高齢化、経営の不採算、世代交代、税制、戸建て志向、郊外の低家賃などが考えられます。一方、地区のインフラを見ると、下水道は10年ほど前に整備されたものの、土地区画整理事業が施行されていないため、狭い道路が入り組んでおり、公園が整備されていません。農作物に悪影響を及ぼすため街灯も十分設置されていません。戸建て住宅に加え、郊外ならではの比較的low賃な集合住宅が激増しており、自治会未加入者が増加しています。

開発が進んだ時点での土地区画整理は困難です。対処療法的に、交通などの危険個所を確認、特に、通学路は見守り活動に感謝するとともに、必要に応じ道路改良、交通安全施設、街灯設置などの対策を講ずる一方、通過交通をなくす抜本的対策が必要です(ビジョン本編P25・ファイル1参照)。

自治会未加入等の問題に対しては、集合住宅の開発者、所有者へのアプローチについて検討が求められます。

また、緑地の保全も大きな課題となります。個人の財産にもかかわる宅地開発をストップさせることは困難ですが、農地や遊休地の活用について検討することは、まちづくりの大きなテーマです。

以上の現況や課題について、市をはじめ関係機関と情報を共有したり、勉強会を開催することが必要と考えられます。

土地区画整理事業が施行されていない栗野地区は、道路が狭く、公園も少ない。子どもたちが安全に外で遊ぶことのできる環境に恵まれていない。スーパー医療機関に恵まれていることが宅地化を後押し。

●時代と裏腹に、進む農地の宅地化・・・



▲(栗野西4丁目【21.10.29】)



▲(栗野西4丁目【23.4.4】)

●集合住宅の増加と自治会加入率低下



▲戸建てとともに、集合住宅の増加が目立つ。中央に工事用の重機が見える。低家賃の住宅供給は、将来的にダウンタウン化する懸念も払しょくできない。(栗野西7丁目【23.4.9】)



◀道路が狭いため、歩行者の安全が懸念される。また、交差点の見通しが悪く車の事故も心配。



◀地区全体に狭い道路が入り組んでいる。集合住宅が建ち並ぶ。通学路にも通過交通が入り込む。



▲慣れ親しんだ自然景観が変わるのはやむを得ないですね。一方、困難だが建物の景観を誘導する規制事例はある。(栗野西7丁目【左22.6.11】【右23.4.5】)