

新駅設置に伴う地域特性を生かしたまちづくりのあり方に関する研究

-羽沢横浜国大駅周辺の農業地域を対象として-

小川 岳志

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

1. 研究概要

1-1. 研究背景・目的

国内には、鉄道不便地域の解消などを目的とした新駅や新規鉄道路線の計画が多く残る。近年のそうした新駅設置は周辺開発や宅地化を伴うケースが多いが、人口減少の進む現代において、新規住民の獲得のみを狙った従来型の開発は、今後の高齢化や空洞化への対応を難しいものとしてしまう。

これからの新駅設置に伴うまちづくりは、新規住民や来訪者の増加に対応しつつ、本来の地域の特性やニーズとの共存を図ることが重要だと考え、本研究では新駅開業を契機に農地と宅地が混合しつつある羽沢地域の分析を通して、従来型の開発に頼らない地域特性を生かした新駅まちづくりの有用性を考察する。

1-2. 研究構成

まず2章で羽沢地域とまちづくりの概要を整理する。

その後、地域住民へのアンケート調査と営農者へのヒアリング調査の分析により、3章で羽沢地域の農住混合型郊外住宅地としてのポテンシャルを「地域と農業」「地域と農作物」の観点から評価し、4章では羽沢横浜国大駅の利用実態やニーズを明らかにする。

最後に第5章で、それぞれの特長と課題点を改めて整理し、羽沢横浜国大駅周辺における地域特性である農業を生かしたまちづくりについて考察する。

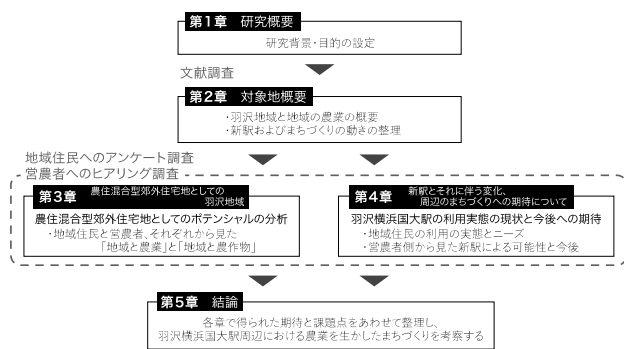


図1 研究構成

1-3. 本研究の位置づけ

本研究3章では今後の農住混合化という視点を取り入れるにあたり、既往研究¹による保土ヶ谷区仏向地域における農住混合型郊外住宅地としての特長の成立要因(表1)を参考に評価を行うこととする。

表1 農住混合型郊外住宅地の特長と成立要因(※既往研究¹より)

仏向地域における農住混合型郊外住宅地としての特長	特長の成立要因
(1) 地域住民が農地に対して良い印象を持っている	i 起伏があり良い景観
(2) 地域住民が農と触れ合う機会が多い	ii 営農者が地域に居住している
(3) 営農者の販売スタイルの多様性	iii 農地と住宅地が近接している
(4) 農家同士が顧客を共有している	iv 大消費地の都心に近い
(5) 所有している土地に、農と関わる住居や飲食店などを構想している	v 若い世代が多い
	vi 地産地消に積極的な団体等がいる
	vii 農家同士の住居が近い
	viii 不動産経営をする土地がある

2. 対象地概要

2-1. 羽沢地域と羽沢横浜国大駅の概要

羽沢町は「横浜キャベツ」の一大生産拠点で、横浜市によって「菅田・羽沢農業専用地区」として指定されている。市内28地区の中でも5番目に広く、また横浜都心部に最も近い農業専用地区でもある。

また、羽沢地域は横浜駅や新横浜駅などの都心部に至近でありながらも長らく鉄道不便地域であったが、2019年11月30日に相鉄・JR直通線の「羽沢横浜国大駅」が開業した。2022年度下期には「相鉄・東急直通線」も接続予定である。あわせて駅前には357戸の共同住宅と店舗、子育て支援、大学活動支援、農業活動支援施設などが計画されているが、2021年1月時点で各施設の詳細は公表されていない。

2-2. 新駅周辺のまちづくりの流れ

羽沢地域のまちづくりの流れは表2の通りで、「羽沢駅周辺まちづくりガイドライン」が現在のまちづくりの方針となっている。このガイドラインに沿って、本研究の対象地域を図2に示す(新駅約1km圏)。近年市街化区域も拡大され、土地利用の変化が想定される。

A study on town development that makes the best use of the regional characteristics associated with the opening of a new station -Case study on the agricultural area around Hazawa yokohama-kokudai station- Takeshi OGAWA (Supervisor: Minoru TAKAMIZAWA, Taku NOHARA)

KeyWords: new station, regional characteristics, mixed with farmland and housing

表2 新駅周辺のまちづくりの流れ

年	鉄道の動き	まちづくりの動き
1999		新横浜中心整備基本構想
2000	神奈川東部方面線整備についての答申	横浜市都市計画マスタープラン全体構想
2002		横浜市都市計画 MP 保土ヶ谷区プラン 横浜市都市計画 MP 神奈川区プラン
2003		
2005	都市鉄道等利便増進法	
2006	相鉄・JR/東急直通線構想の認定	↑上位計画を受け地元協議会が設立
2008		羽沢駅周辺まちづくり協議会 設立
2010	相鉄・JR 直通線起工	羽沢駅周辺地区プラン(協議会案)
2013	JR 直通線の開業が2015→2018へ延期	↓地元協議会案を基に市が方針を作成 羽沢駅周辺まちづくりガイドライン
2015		
2016	JR 直通線の開業が2018→2019へ再延期 東急直通線の開業が2019→2022へ延期	
2018		第7回線引き見直しによる用途地域変更
2019	羽沢横浜国大駅・JR 直通線開業	
2022-23	東急直通線開業 / 再開発ビル竣工予定	

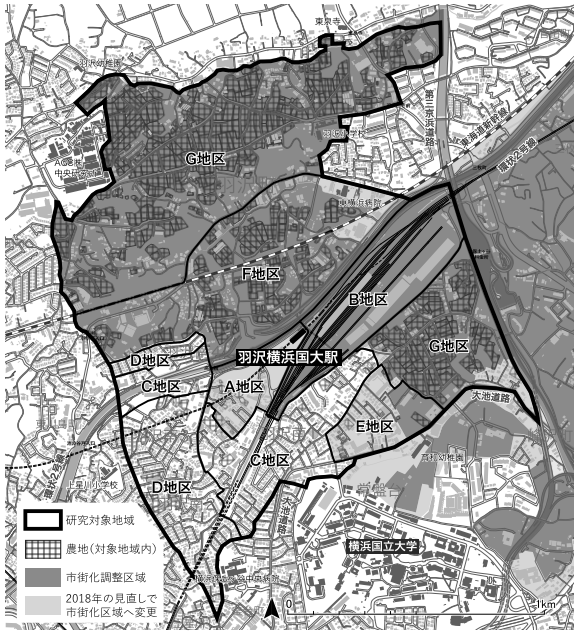


図2 研究対象地域

3. 農住混合型郊外住宅地としての羽沢地域

表3 調査概要

アンケート調査	
配布日	2020/11/7, 8
回答期限	2020/11/25
配布数	700 世帯
回答数 (回答率)	262 世帯 (37.4%)
対象地域	図2「研究対象地域」参照
配布方法	地域内の住宅から無作為に選定し、直接投函した。同封の返信用封筒にて回収。
ヒアリング調査	
実施日	2020/12/23, 25
対象者	羽沢横浜国大駅開業記念イベント「ハザコクフェスタ」内のマルシェに参加した「きよ・マルシェ」のメンバーから、羽沢町内3名の営農者を対象とした。

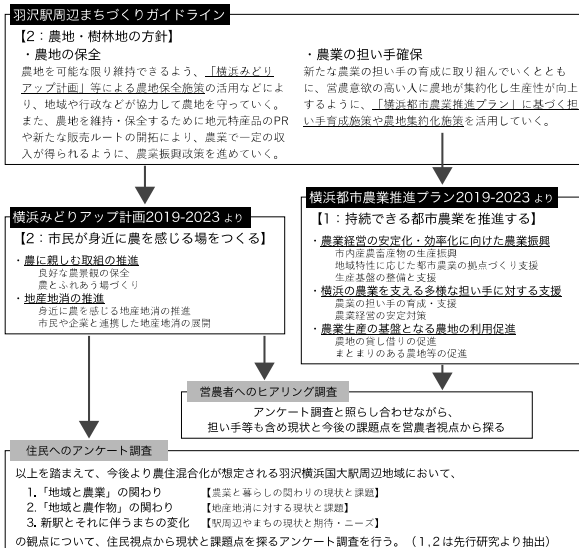


図3 調査の構成と背景

3-1. アンケート回答者概要

各調査の概要と構成は表3, 図3の通りである。アンケート調査の回答率は37.4%と、地域住民を対象としたものとしては非常に高い数値を記録し、新駅や地域への関心の高さがうかがえた。回答世帯の年齢層はやや高く、70代が最も多い(図4)。居住年数は、半数弱が30年以上と回答した(図5)。なお、5年未満と回答した方のうち、新駅設置を移住の理由に挙げたのは半数程度であった。

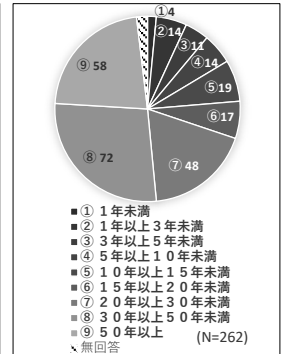
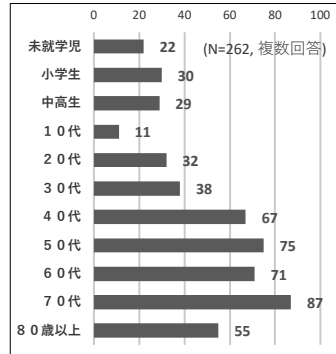


図4 回答世帯の年齢層

図5 回答世帯の居住年数

3-2. ヒアリング対象者概要

今回は、羽沢横浜国大駅の開業日に開催された記念イベント「ハザコクフェスタ」に地元野菜を提供した「きよ・マルシェ」のメンバーから3名の営農者にヒアリング調査を行った。「きよ・マルシェ」は、地元農家が10名ほど集まり、羽沢町内で週に2回とれたての農作物を直売しているマルシェで、水曜日に70人、土曜日には100~150人ほどの来場者が訪れている。

3-3. 地域住民から見た「地域と農業」

農地周辺に住みやすさを感じている住民は多く、野菜が手に入るもののほか、緑や季節を感じる景観への評価が高いことが分かった(図6)。一方で砂ぼこりや虫、においなどを気にする意見もあった。農地との関わり現状は最も多い「自宅の庭で家庭菜園」でも55件と全体の2割程度であったが、食農教育や体験農業など、今後関わりたいとする回答は全体的に現在の関わりよりも多かった(図7)。自由記述では、農業や農地の維持のほか、野菜の購入や子供の農業体験に関するものが多く見られた。

また、農業に関する情報のニーズとしては、農作物の紹介や食べ方といった、「食」に関するものが高いことが分かった(図8)。そしてこれらの回答は居住年数が短いほど高くなっており、地域に詳しくない新規住民への発信が課題であることも分かった(表4)。

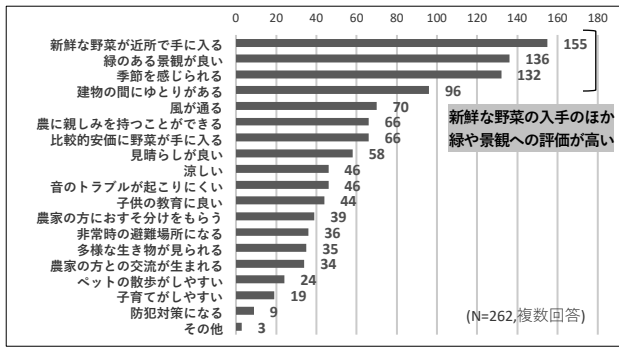


図6 農地から生まれる良い効果

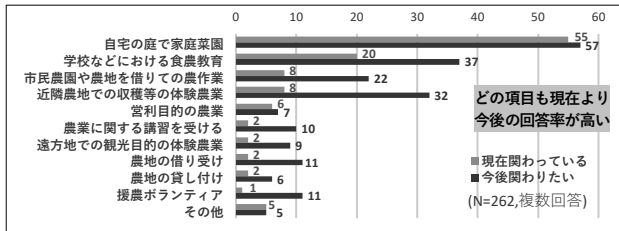


図7 農業・農地との関わり

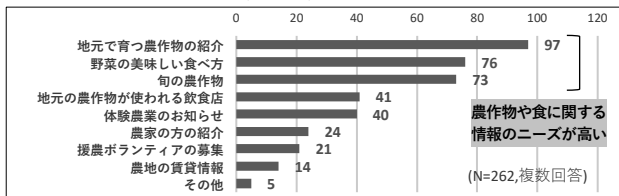


図8 農業に関する情報へのニーズ

表4 情報ニーズと居住年数

情報ニーズ	居住年数	~5年 (n=29)	5~15年 (n=33)	15~30年 (n=65)	30~50年 (n=72)	50年~ (n=58)	全体 (n=262)
地元で育つ農作物の紹介	58.6% (17)	42.4% (14)	33.8% (22)	33.3% (24)	31.0% (18)	37.0% (97)	
野菜の美味しい食べ方	41.3% (12)	36.4% (12)	30.8% (20)	22.2% (16)	24.1% (14)	29.0% (76)	

3-4. 営農者から見た「地域と農業」

今回調査した営農者は全員、小学校などでの子供向けの農業体験や、区や福祉施設、自治会のイベント等を通じた野菜販売による交流を行っていた。10名ほどの営農者で「出荷グループ」を組み、市場を通さず取引先と直接交渉し納品しているため、品数や出荷のタイミングが比較的柔軟であることを生かしてイベントでの販売やメディアへの発信に対応している。ただ普段の農作業が多忙で負担も大きいため、自ら動いて発信するケースは少ない。他にも農協内の集まり、町内会や自治会、「隣組」や「講中」といった伝統的な町内組織が地域に残っており、住民同士、農家同士のコミュニケーションは密に取られていることが分かった。

また、羽沢地域の営農者のほとんどが農業と並行して貸倉庫やアパート、駐車場などの不動産経営を地域内で行っていることも分かった。

3-5. 地域住民から見た「地域と農作物」

回答者の半数以上が地元産の野菜を購入しており、そのうち半数は週1回以上の頻度で習慣的に購入していることが分かった(図9, 図10)。購入場所は8割以上が近隣の直売所で、直売所の利用率が非常に高くなっている(図11)。利用理由では立地条件を挙げる意見が多く、周辺にスーパー等の商業施設がないことも直売所の利用を促進していると考えられる。

利用理由では立地条件を挙げる意見が多く、周辺にスーパー等の商業施設がないことも直売所の利用を促進していると考えられる。

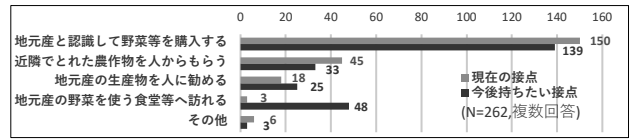


図9 地元の農作物との接点

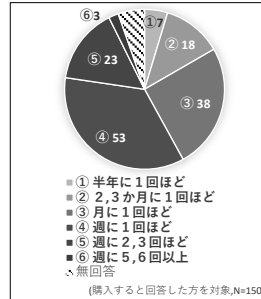


図10 地元野菜の購入頻度

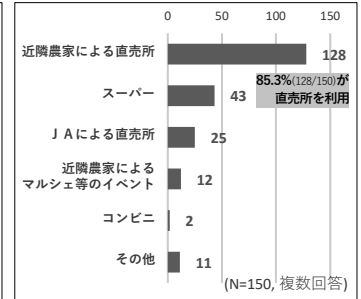


図11 地元野菜の購入場所

3-6. 営農者から見た「地域と農作物」

羽沢地域では、キャベツをはじめとした少品目を多量に生産しまとめて市場へ出荷する営農者と、少量多品目生産でスーパー等へ直接個人で出荷する営農者が存在する。羽沢地域内の数としては前者の方が多い。

市場へ出荷された野菜の販路や、地域で消費されているのかについては不明だが、「きよ・マルシェ」をはじめ、羽沢地域では直売を利用する人や直売所自体も近年増加傾向にあることが分かった。

4. 新駅とそれに伴う変化、周辺のまちづくりへの期待について

4-1. 地域住民から見た新駅の現状と今後

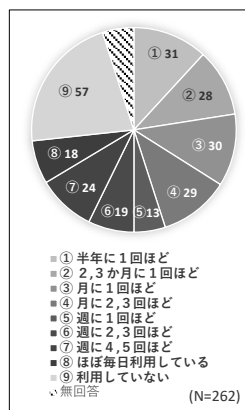


図12 新駅の利用頻度

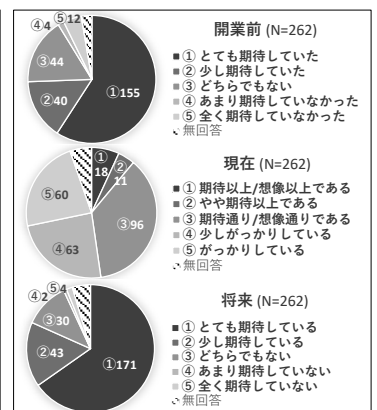


図13 新駅とまちづくりへの期待度

新駅の利用頻度(図12)は、「利用していない」が最も多く全体の2割程度であったが、週に1回以上との回答も合計で全体の4分の1を超えており、地域住民の定期的な利用が一定数生まれていることが分かる。

新駅と周辺のまちづくりに対する期待度(図13)は

表6 羽沢地域の特長と課題点

羽沢地域の特長	羽沢地域の課題と今後
地元の農業や農地との関わりについて ① 住民が農地周辺の景観や住環境に対して好印象を抱いており、農環境の維持も望まれていること ② 伝統的な町内組織や消防団などが残り、地域の密なコミュニケーションが維持されていること ③ イベントや発信等の活動に柔軟に対応している営農者のグループがあること	① 住民は農地近隣の住みやすさを感じているものの、農業そのものへの関心は高くはないこと ② 住民と営農者間においてはコミュニケーションの引き金となるものが無いこと ③ 発信活動やイベント開催の土壌はあるが、営農者側からのアプローチは難しい現状があること
地元の農作物との関わりと消費について ④ 食への興味関心が高く、直売所等での地元の農作物の消費が多いこと	
新駅とそれに伴う変化、周辺のまちづくりへの期待について ⑤ 新駅や周辺のまちづくりに対する関心や期待が依然として高いこと ⑥ 羽沢地域の多くの営農者が農業と並行して不動産経営を行っており、新駅開業により柔軟な不動産活用が可能になること	⑦ 新規住民の町内組織への取り込みや、地域の農業に対する理解が求められること ⑧ 農業関連の施設で駅周辺の日常的利用が生まれる可能性があること

開業前の高さとは比べ現在は大きく数値が下がっている。しかし将来については合計8割以上が依然として「期待している」と回答しており、東急直通線や駅周辺の利便性向上への期待が非常に高いことがうかがえる。

入場制限がかかるほどの来場者を集めた「ハザコクフェスタ」からもその期待度の高さが見られた。回答者の約4分の1はイベントに「参加した」と答え、そのうち約4割が当日に地元野菜を購入していた。イベントによりまちづくりや農業への関心も上がっている。

また、駅開発において「農業活動支援施設」ができることもあり、新駅周辺の農業関連の施設のニーズについても調査した(図14)。共同直売所が7割以上の回答を集めたほか、地域の食材を使ったレストラン、農作物を加工した惣菜屋などの回答が多く、ここでも「食」に関するニーズが高いことが分かった。

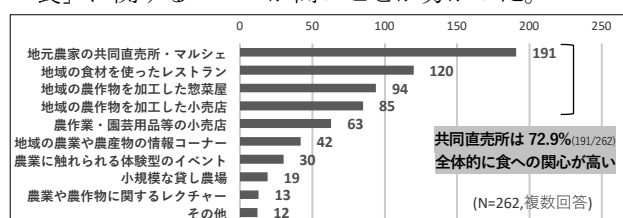


図14 駅周辺にあると嬉しい農業関連施設

農業に限定しない新駅周辺施設についての自由記述では、スーパーが3割を超え最も多く、その後コンビニ、飲食店、病院と続いた。やはり「食」に関連するものや、日常生活に係る施設が求められている。

4-2. 営農者から見た新駅の可能性と今後

「ハザコクフェスタ」での野菜の人気のほか、今まで人通りの無かった場所に来場客が大勢集まったことで、営農者も新駅による地域の変化を強く感じていた。

新駅による今後の展開では、駅前のスーパーへの出荷や、駅の至近に所有する不動産を活用して野菜の販売や加工を行う構想が挙げられた。一方で、宅地化の進行によりホコリやにおいなどの苦情から農業が続けにくくなるのでは、という懸念もあった。今後、新規住民の農業への理解を得ていくことが課題となる。

また、羽沢地域の営農者は周辺よりも比較的若い世代や後継ぎが多く、空き農地が少ないことも分かった。

5. 結論

以上の結果から、羽沢地域は既往研究による農住混合型郊外住宅地としての成立要因をほぼ満たしており、今後の宅地化が進んだとしても農住が豊かに共存できるポテンシャルを持つことが分かった(表5)。

表5 羽沢地域の農住混合型郊外住宅地のポテンシャルの評価

豊かな農住混合型郊外住宅地の特長が生まれる要因	羽沢地域
起伏があり良い景観	○
営農者が地域に居住している	○
農地と住宅地が近接している	○
大消費地の都心に近い	◎
若い世代が多い	○
地産地消に積極的な団体等がある	△(活動はある)
不動産経営をする土地がある	◎

しかし、今後の開発の形などによってはこれを生かせずに農住が分断されてしまう可能性もあるため、表6のような羽沢地域の持つ特長や課題を見極めながら今後のまちづくりを進めていくことが求められる。

本研究では羽沢横浜国大駅周辺での地域特性を生かしたまちづくりの今後のポイントに以下2点を挙げる。

①「食」などの身近な関わりから交流を生む場をつくる

住民の関心は「食」や「子どもの農業体験」といった生活に身近なところに向きやすい。不動産や集客力等の新駅によるメリットを活用しながら、直売や体験を通じた場づくりを進めることで、情報が直接的に伝わり、関心の増加につなげることができる。

②新旧住民への発信を促進するプレイヤーの存在

またそうした場づくりにおいて、自ら発信することが難しい営農者に代わり、イベントや発信の機会を定期的に計画するような組織や仕組みが求められる。それにより地域住民のニーズに応えるとともに、新規住民への発信や農業への理解にもつながられる。

今回の調査で、新駅開業によりすでに多くの住民が流入していることや、居住年数の短い住民ほど農業や食に関する情報のニーズが高いことが分かった。そして、不動産活用やイベント開催の土壌など、羽沢地域にはそうしたニーズに応えられる環境が揃っている。

以上より、羽沢地域の駅周辺において地域特性を生かしたまちづくりが有用であると結論付ける。

【既往研究】1. 高須有希「農住混合型郊外住宅地のあり方に関する研究-横浜市仏向地域を対象に-」
横浜国立大学大学院 修士論文, 2019年
【参考文献】1. 「羽沢駅周辺まちづくりガイドライン」横浜市, 2015年5月
(抜粋) 2. 「2020年農林業センサス(概数値)」農林水産省, 2020年11月