

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—

17RA114 高須有希

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

## 1. 序論

### 1.1 研究の背景と目的

近年、人口減少による宅地需要の沈静化や都市農業に対する住民の評価の高まりを受けて、都市政策における都市農地の位置づけに大きな変化があった。これまで宅地や公共施設の予定地としてみなされてきた都市農地の位置づけを「あって当たり前なもの」さらには「あるべきもの」へと大きく転換するというものである。

上記の背景のもと、都市農地が生活環境の重要な要素として今後評価されるべきであると考え、「農」と「住」が混合した豊かな郊外のあり方を検討する。「農」と「住」が密接に関わる地域として、市街化区域内農地に注目し、中でも法制度の改正に伴い、将来的なポテンシャルが高いと考えられる生産緑地を研究対象とする。

### 1.2 研究対象地

農業集落区分の仏向地域を対象とする。行政上の町区分における仏向町・仏向西・坂本町とほぼ重なるエリアである。

### 1.3 研究の構成

2章で文献調査、GIS調査により横浜市と仏向地域の農地に関して説明をし、都市農地関連の法制度を整理する。3,4章では「農」と「住」を図1のように二つの視点に分け、分析を行い、それらをまとめて5章で「農住混合型郊外住宅地のあり方」について考察をする。3,4章とも文献調査、アンケート調査、ヒアリング調査をもとにまとめた。表1にアンケート調査、ヒアリング調査の概要を述べる。

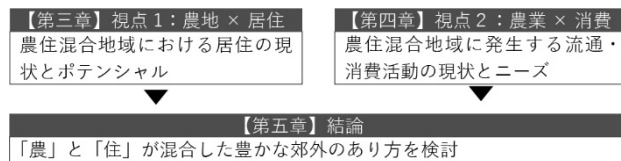


図1：研究の視点と3,4,5章の構成

表1：アンケート調査・ヒアリング調査の概要

アンケート調査	回収期間	2018/11/6-23
	配布数/回収数	680通配布/167通回収(回収率24.56%)
	配布範囲	仏向地域(農業集落境界)
ヒアリング調査	配布方法	地域内の住宅からランダムに680世帯選定し、ポストに直接配布。一世帯につき一回答とし、回答者は世帯を代表して記入。同封した返信用封筒によって回収。
	ヒアリング日時	2018/12/6-14
ヒアリング調査	ヒアリング対象	仏向地域に生産緑地を持っている4人の営農者を対象とした。年代が偏らず、地域内の営農者の販路を網羅するように選定をした。①T氏(40代)②S氏(30代)③Y氏(30代)④M氏(60代)

## 2. 対象エリアの概要と法制度の整理

### 2.1 対象地の概要

図2をみると、仏向地域は生産緑地が際立って集中し、さらに都市部に近いことが特徴である。地域内の地形は南西側に向かって標高が上がっていき、地域内には坂や階段が多く存在する。およそ9076の世帯が住んでいる。

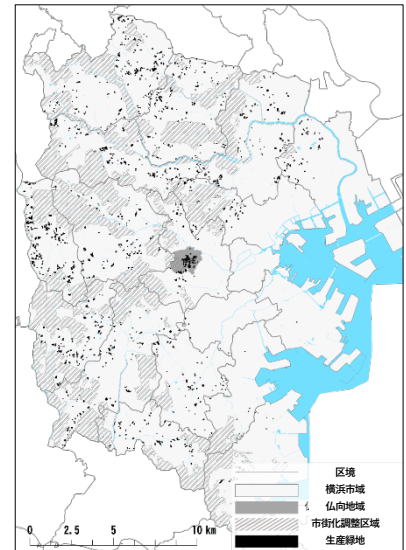


図2：横浜市における生産緑地の分布

### 2.2 法制度の整理

近年「都市農業振興基本計画」において、都市農地の位置づけが大きく変わった。これを背景として、生産緑地法、都市計画法、建築基準法の一部が改正された。表2,3で本論文に関連する主要な法制度を整理する。

表2：都市農業振興基本計画について

都市農業振興基本計画	都市政策上これまで「宅地化すべきもの」とされてきた都市農地の位置づけを大きく転換し、農地を重要な役割を果たすものとしてとらえる。
------------	--

A study on the area mixed with farmland and housing in suburban residential area—A case study of Bukko District, Yokohama City—  
Yuki TAKASU (Supervisor: Minoru TAKAMIZAWA, Taku NOHARA)  
KeyWords: suburban residential area, mixed with farmland and housing

表 3：法律・法改正の概要

生産緑地法	昭和49年、緑地の保全・公共公益施設用地確保の目的で定められ、生産緑地地区が設定された。生産緑地の指定要件は、市街化区域内であること・面積などがある。改正内容の概要：【面積要件】500㎡であったが、300㎡まで引き下げ可能となった【建築規制】営農に必要なもののみとされていたが、製造・加工施設、それらの販売施設、農家レストラン等が建築可能になった
-------	---

### 3. 農地と居住の関係性と今後の可能性

#### 3.1 仏向地域住民と住民の農地の概要

3,40代が最も多く、20歳未満の数も比較的多いことから、子育て世代が多いことがわかる。(図3)居住年数については10年以上

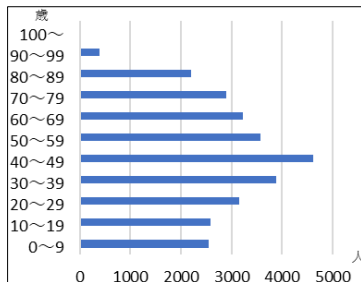


図3：年齢分布(国勢調査結果より)

上20年未満の新しい居住者多いことがわかる。(表4)また、地域内の営農者の多くが図4で示されるように600mほどの道沿いに居住していることがヒアリングで明らかになった。

表4：居住年数(アンケート調査より)

居住年数	回答数	割合
10年未満	36	22%
10年以上20年未満	54	33%
20年以上30年未満	23	14%
30年以上	53	32%

農地は中央部に主に分布している。また、地域内に今年4月から、農園付公園「仏向原ふれあい公園」が開かれ、個人向け分区園が45区画設置される。(図4)

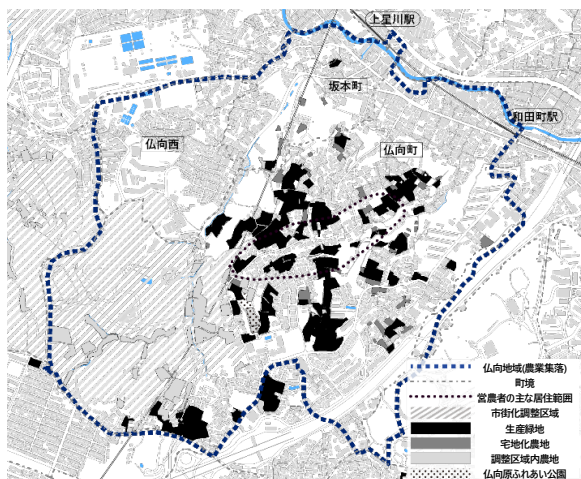


図4：対象地域の農地分布と主な居住範囲

#### 3.2 地域住民から見た農地について

農地に対して好印象を抱いている住民が多く、特に景観を良い効果と感じている。(図5)一方で「砂埃、農薬、におい、虫」など農地・農業とは切り離せない事象を良くない効果として感じている。(図6)全体的に「現在の農地との関わり」よりも「今後の意欲」が多いことがわかる。現状20%の世帯が家庭菜園をしており、5%程の人が市民農園等を借りて農作業をしている。

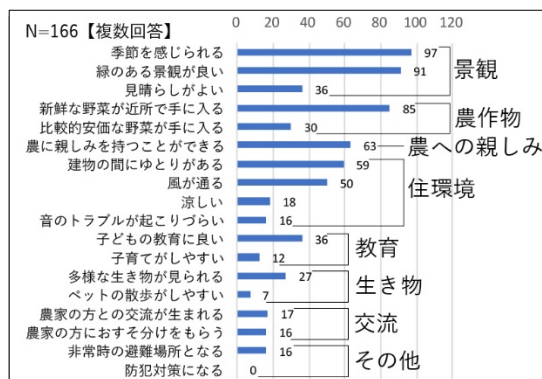


図5：農地を感じる良い効果

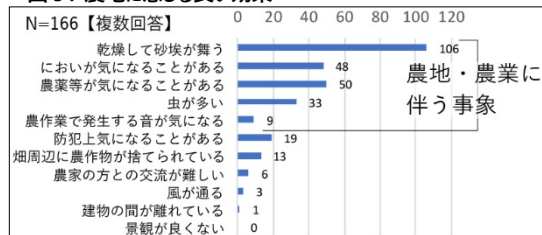


図6：農地を感じる良くない効果

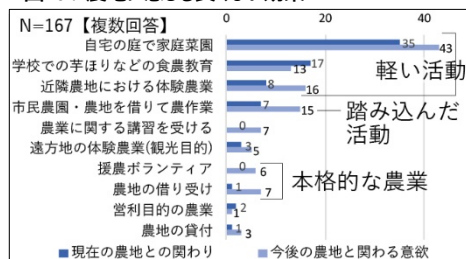


図7：住民と農の関わり

今後の意欲として「家庭菜園」「体験農業」などの軽い活動をはじめ、「市民農園を借りる」などの踏み込んだ活動、「援農ボランティア」「農地の借り受け」など本格的な農業に興味を持っている住民もいる。(図7)

#### 3.3 営農者の側から見た「農地と居住」について

仏向地域の営農者は近隣住民に対して営農とは直接関係しない様々な活動をしている。特に地元の幼稚園や小学校の芋ほり等の課外活動を受け入れている家が多い。他にも、様々な形で地域住民と関わっている。(表5)また、雇用という形でも地域住民が農に関わっており、ヒアリングの3/4の方が地域住民を雇い、現在パートを雇っていない家も手伝いに来てほしいと望んでいる。また、日常的にも近隣住民と積極的に交流をしている。特に所有する畑に隣接する家の住民とはトラブルが起こらないように気を付けており農薬散布の際などは、連絡をするなどの配慮をしている。

また、営農者同士の交流も密に行われており、以前は、毎月農家の家に交代で集まる習慣があった。現在でも農協の部会で集まり、資材などをまとめて購入するなど、営農者が一度に集まる場がある。さらに営農者の中には「自分が農家であることを生かして農的サ

ービスを付与した新しい住居を作りたい」というアイデアを持つ人も存在することがわかった。

表5：農地と住民をつなげる活動

対象者	農地と地域住民をつなげる活動	
	幼稚園・小学校の芋ほりの受け入れ	その他の活動
① T氏	●	
② S氏	●	共同菜園のアドバイザー、漬物講座の講師
③ Y氏	●	援農支援の研修生の受け入れ
④ M氏		小学校への食材・土などの提供、支援学校への食材提供

## 4. 農業と消費の関係性と今後の可能性

### 4.1 住民側から見た「農業と消費」

住民の61%が地元の農作物を地元産と認識して消費しており、さらに35%が近隣農家による直売所を定期的に利用している。(図8)また、直売所に対して様々なニーズを持つ人がおり、訪れやすさに関する内容や販売物に関する内容、わかりやすさ、買いやすさを求める内容などがあった。また移動販売のニーズも多く、以前は来ていたが来なくなった地域があることがわかった。(表6)他にも近隣に農家レストランができる

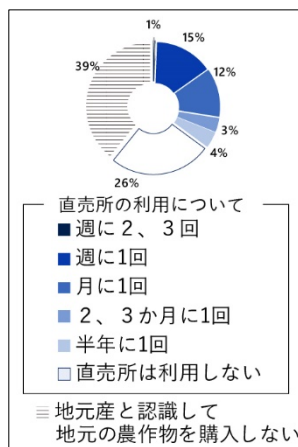


図8：地域内の個人直売所の利用

と嬉しいと2割以上が回答し興味を持っている人が多いことがわかった。(図9)

表6：農作物の消費に関するニーズ【自由回答】

農作物の消費に関するニーズ	回答数
個人直売所を家の近くに	4
営業時間を長く	2
規格外の物を安く	2
多品種を	2
直売所の広報	5
大きな直売所を近隣に	6
移動販売	17
宅配	6
スーパーの取り扱いを増やす	7
コンビニで取り扱う	2
朝市・マルシェ等	2
農作業関連の小売店が欲しい	3

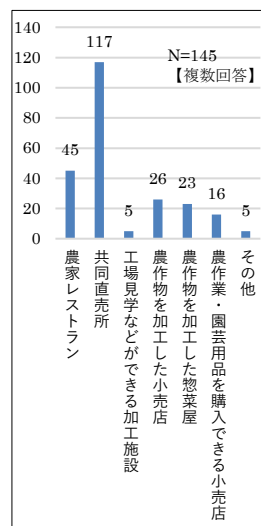


図9：近くにできると嬉しい施設

### 4.2 営農者側から見た「農業と消費」

営農者は、表7のような多くの選択肢からそれぞれの家の生産量やスタイルに合わせて販路を決めており、主要な販路(★)以外に、継続して取引をする販路(●)、生産量が多すぎたときの販路(▲)等がある。特に横浜市内を流通範囲とする販路が多様であり市内の多くの場所で地元作物との接点が生み出されている。

表7：営農者の多様な販路

販路		① T氏	② S氏	③ Y氏	④ M氏	流通範囲
①	拠点型直売					
	自営直売所			●	●	仏向地域周辺
	JA和田町支店の直売所	●	●	●	●	仏向地域周辺
	移動型直売	ひき売り*1	★7,8割	★9割		横浜市内
②	委託型直売	JA直営直売所	▲	▲		★8割
	相鉄ローゼン	●				横浜市内
	レストラン・シェフ…(1)		●	●		横浜市内
	仲介	濱の八百屋…(2)	●	●	●	横浜市内
③	市場出荷	農協一括販売			▲	横浜市内
		下里ファーム		●		その他(三浦市)
				★8割		東京・神奈川

\*1：ここでのひき売りとは、トラックによる移動販売を指す

販路を3つに分類すると①の個人直売所やひき売りは主に主婦を対象とし、日常的な野菜を売っている。②の横浜市近辺のシェフや、仲介を対象にする販売スタイルでは、珍しいものや目を引くものを売っている。③は市場出荷によって関東圏をターゲットにし種類を絞ってより質の高いものを売っている。①②のような「調理をする人間」と距離が近い状況は、B級品などを安く買ってもらえるなどの融通が利いたりフィードバックが自己研鑽につながったりというプラスの面も大きい。小売りのための準備や客対応に人手が必要となるマイナスの面もあり、シェフや個人直売所における直接的なやり取りに消極的な農家もいる。また引き売りに関しても、共働き・高齢化等の時代の変化によって将来的な不安を抱える声が聞かれた。しかし個人直売所における顔の見える交流や訪れた子どもを農と触れ合わせる機会を大切に、直売所は続けたいという意向を持つ営農者も存在する。②の販路のうち、(1)シェフとの取引は、「濱の料理人」という団体を介してシェフと直接交流を持ち、横浜市内のシェフと取引をしている。また(2)は「濱の八百屋」という会社と取引をしており、ここを通じて横浜の飲食店十数店舗へと広がる。(1)(2)両方の販路とも、はじめは地域内の営農者一人に話が持ちかけられたことをきっかけとしているが、地域内で他営農者の生産物を勧める中で、複数の営農者が顧客を共有するようになった。

表8：特殊な販路について

濱の料理人	料理人や市場関係者、生産者、管理栄養士などをメンバーに横浜の地産地消を進めるために発足した地域団体
濱の八百屋	H24年に設立された地元野菜の直売、レストランへの卸しをしている会社

また、共同で直売所を建てることや、とれた野菜を使用し近所の地域作業所と連携したカフェを営営することなど、新たな販路に興味を示す営農者も存在し、それぞれにアイデアを持っていることがわかった。



## 5. 結論

### 5.1 豊かな農住混合型郊外住宅地の特長と課題点

仏向地域の特長をまとめながらその特長が生まれる要因を整理する。(表 9,11)一つ目は地域住民が農地に対して良い印象を持ち、特に景観に好感を抱いているということである。仏向地域は(i)地域内に起伏があるため、地域の緑を見渡すことができ、それを評価する声が多く、さらに(ii)営農者が地域住民のひとりとして地域に住み、顔見知りであることも好感を持たれる要因であると考えられる。二つ目は農と触れ合う機会が多いことである。(iii)農地と住宅地が近いことで生まれる小学生の芋ほり体験や直売所における農業とのふれあいなどが日常的、習慣的に行われている。三つ目は営農者の販路の多様性である。これは、仏向地域が(iv)大消費地に近く(iii)農地と住宅地が近いという地理的条件に加え、(v)若い世代が多い(vi)地産地消などに積極的な会社や団体がいるという条件が作用していると考えられる。四つ目は横浜市内に仏向地域産の食材との接点が多い点である。これは(iv)大消費地に近く(vi)地産地消などに積極的な会社や団体がいるために、食材の購入、飲食店での食事などが可能となっている。五つ目は農家同士の顧客共有である。地域に顧客を定着させ、仏向地域産というブランドにも発展させられる可能性がある。これは(vii)農家同士の住居が近く、普段から密なコミュニケーションをとっていることが理由であると考えられる。六つ目は、農と関わることでできる住居や飲食店を構想している営農者がいることである。(viii)不動産経営をすることのできる土地を持っているからこそ、実現できるアイデアであるといえる。

表 9: 仏向地域の特長と仏向地域における条件

	仏向地域における特長	特長が生まれる条件
1	地域住民が農地に対して良い印象を持っている	i, ii
2	地域住民が農と触れ合う機会が多い	iii
3	営農者の販売スタイルの多様性	iii, iv, v, vi
4	横浜市内に仏向地域産の食材との接点が多い	iv, vi
5	農家同士が顧客を共有している	vii
6	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	viii

次に、調査によって明らかになった、仏向地域の課題をまとめる。(表 10)一つ目の課題は、仏向地域内における農作物の流通の手薄さである。中には人手不足や時代の変化を理由に直売所やひき売りに消極的である営農者も存在し、営農者の近くに住みながら直接購入することのできない住人がいる。営農者側のリス

クや負担を軽減するような見直しによって(ひき売りルートの変更・購入方法の周知等)新たな流通方法を模索することが望まれる。二つ目は、地域に眠る「農業を手伝いたい」というニーズと「人が足りない」という営農者のニーズが互いに確認できず、マッチングが進まない点である三つ目。(v)農地と住宅地が近接している特色を生かし、地域内の人材マッチングの基盤ができるとさらに農と密接に関りながら住むことのできる地域になる。は、仏向原ふれあい公園の提供サービスについてである。元営農者などの知識を持つ人が参画し、(ii)営農者が地域住民として地域に住んでいるという特色を生かした付加サービスが望まれる。

表 10: 仏向地域の課題

	仏向地域における今後の課題
1	仏向地域内における流通の手薄さ
2	地域内の人材マッチングが進まない
3	仏向原ふれあい公園のニーズに合わせた付加サービスの検討

### 5.2 他地域における展開の可能性

本論文は「農住混合型郊外住宅地」のあり方について、生産緑地に着目して仏向地域を取り上げ調査をした。表 11 で整理した条件のうち(ii, iii, iv)は生産緑地、郊外住宅地であることと関係し、その他(i, v, vi, vii, viii)については地域によってそれぞれ異なる事柄である。全てが揃うことがベストではなく各地域の条件に合った姿を模索することが必要であると考え。

表 11: 仏向地域における条件

	仏向地域の特長が生まれる条件(傾向)
i	地域内の起伏が激しい(景観が良いという印象を受ける)
ii	営農者が普段から地域住民のひとりとして地域に住んでいる
iii	農地と住宅地が近接している
iv	大消費地である都市部に近い
v	若い世代が多い(新たなことを始める活力がある)
vi	地産地消などに積極的な外部の会社や団体がいる(出会の場になる・安
vii	農家同士の住居が近い(密なコミュニケーションを取り合っている)
viii	不動産経営をする土地を持っている(アイデアを形にしやすい)

また、現状は調整区域で住宅が少なく農地が多いが、新駅整備等の契機で住宅が増え、農住混合型の郊外住宅地となる可能性のある地域は存在する。神奈川区の羽沢地域がそれであり、農地が新規居住者に良い印象を与えること(i, ii, iii)や、営農者による新しい発想の不動産経営(vii)など、新たに発生する「農地と居住」という視点に重きを置いて検討を進めるべきであると考え。また、仏向町においても今後の課題として挙げている「地域内における流通」を盛り上げることも検討したい。

【参考文献(抜粋)】(1)農林水産業・国土交通省「都市農業振興基本計画」2016年 (2)横浜市政策局統計情報課「横浜統計ポータルサイト」2019年1月閲覧 (3)「ゼンリン住宅地図 横浜市保土ヶ谷区」