

平塚市吉沢地区の里山地域における地域住民の土地利用に対する意識構造の変遷

The transition of structure of residents' consciousness about land use in Satoyama-area which is located in Kisawa-area in Hiratsuka-city

小島 周作* 田中 伸彦** 麻生 恵***

Shusaku KOJIMA Nobuhiko TANAKA Megumi ASO

Abstract: Among people who live in Satoyama-area which locate in city suburb, there is an argument about land use whether they should preserve the Satoyama or should develop residential lots. The purpose of this study is to comprehend the transition of structure of residents' consciousness about land use in Satoyama-area. Yurugi-area, which is located in south of Kisawa-area Hiratsuka-city is adopted as a case study. And interview survey is conducted on 13 residents including farmers and non-farmers, old residents and new residents. As a result, all 13 residents hope to develop residential lots on farmland and forest area. And it is confirmed that the reason why they hope residential lots has been changing from 1960s to the present. At first, they hope residential lots to improve their living environment and activate Kisawa-area by increasing new residents. The second, to maintain the Satoyama environment by increasing new residents who contribute to Satoyama management is added to the reason. Therefore, it is predicted that the more the Satoyama fall into ruin because of depopulation of residents and farmers, the more the residents began to want residential lots to keep their Satoyama environment.

Keywords: Satoyama-area, land use, the structure of consciousness, Kisawa-area in Hiratsuka-city

キーワード: 里山地域, 土地利用, 意識構造, 平塚市吉沢地区

1. 研究の背景と目的

今日の都市近郊の里山地域は、里山の荒廃化や人口減少などの社会問題を抱えており、計画的な対応が求められるが、解決すべき課題の明確化と目標の共有が必要となる。また、計画の円滑な合意形成を図るためには、当事者である地域住民の土地利用に対する意識構造を捉えることが重要になると考えられる。

農地や山林を有する地域における住民の土地利用に対する意識構造を扱った既往研究をみても、都市近郊農村に居住する住民を取り扱った山場ら¹⁾や澤²⁾、柳川ら³⁾の研究では、宅地造成よりも農業を維持する方針を支持する地域住民の方が主流であることが報告されている。他方で、都市近郊森林を取り扱った佐藤ら⁴⁾、都市近郊農村を対象とした糸長ら⁵⁾の研究では、森林開発や宅地化に賛成する地域住民が主流であったことが報告されており、既往研究ごとに土地利用に対する意識構造は異なっている。

また、これらの研究では地域住民の属性間の差異も検証されることが多く、前述の山場ら⁶⁾は地域住民の居住年数と職業の差異を指摘し、居住年数が比較的短い新住民は山林の放置を選ぶ傾向があること、居住地域外へ通勤している人は農村景観の保全を選ぶ傾向があることを報告している。糸長ら⁷⁾は集落に対する帰属意識の強弱の差異を挙げ、帰属意識の高い層（旧住民や農家、老年層）は都市近郊農村の宅地化に対し消極的であることを報告している。また農業従事者に焦点を当てた藍澤ら⁸⁾や渡邊ら⁹⁾の研究では、農業経営状態が不安定である農家ほど、農地の保全意識が低い傾向にあることを指摘している。

以上の既往研究から、地域住民をとりまく様々な個人的・社会的背景の変化に対応して、土地利用に対する意識構造も時代ごとに変遷することが考えられる。しかしながら、既往研究の多くはある時点における土地利用に対する意識構造の把握に留まり、その意識構造が時代ごとに変容しているのかどうかの確認はなされていない。そこで本研究では、都市近郊の里山地域を対象に、地域住民の土地利用に対する意識構造の変遷を把握することを目的

とする。変遷を捉えることが出来れば、その意識構造の変化を規定する個人的・社会的背景の把握につながり、意識構造の将来予測に寄与すると考えた。

研究対象地域には、平塚市吉沢（きさわ）地区の地区南部に広がる、ゆるぎ地区と呼ばれる里山地域を選定した。吉沢地区は、ゆるぎ地区の土地利用を巡って、デベロッパーと行政機関、地域住民の間で1960年代から協議が行われてきている地域である。そのような歴史的経緯から、吉沢地区の地域住民は、古くからゆるぎ地区の土地利用について積極的に考えてきた人々と位置付けることができ、本研究の研究対象として適していると考えた。

なお用語について、宅地等に開発することを規制する、という意味では「保護」を、開発も手段の一つに含まれる包括的な意味では「保全」を用いることとする。ただし、文献の語句を引用する際は、その引用元の語句をそのまま用いることとする。

2. 研究方法

(1) 吉沢地区・ゆるぎ地区の土地利用に関する歴史的経緯の把握

土地利用に対する意識構造の変遷を把握するために、吉沢地区・ゆるぎ地区の土地利用に関する歴史的経緯を整理した。この際、公表資料や関係者からのヒアリングによって情報を得た。

(2) 地域住民の土地利用に対する意識構造の変遷の把握

本研究では、意識構造の変遷を把握することに主眼を置き、各調査対象者が着目した個人的・社会的背景の変化を捉える必要があると考えている。多くの既往研究で採用されるアンケート調査では、得られたデータの均質性が高い一方、調査者があらかじめ想定した限られた項目の情報しか得られない。そこで、本研究ではアンケート調査に比べ調査項目の制約を受けにくいヒアリング調査を実施することとした。

ヒアリング調査の具体的な手順について、図-1に示す。まず、土地利用に対する意識構造を把握するために、「希望する土地利用

*東京農業大学大学院農学研究科造園学専攻

**東海大学観光学部観光学科

***前東京農業大学地域環境科学部造園科学科

3つの観点	具体例
「希望する土地利用の基本方針」	宅地化 ⇄ 農業維持
「希望する土地利用の具体内容」	ゆるぎ地区全域の宅地化を希望する、 宅地開発を一切認めず、農地と山林を保護する
「希望する土地利用の理由」	新住民が増えて地域が活性化するため これ以上自然環境を壊すべきでないから

ヒアリング手順 (原則) (○内の数値はヒアリングの順番を表す)	
時代	土地利用に対する意識構造
1960年代 X社土地買収時	③つの観点
↓	② 変化した要因
○○○○○	③つの観点
↓	④ 変化した要因
○○○○○	③つの観点
↓	⑦ 変化した要因
2017年現在	⑥ ③つの観点

図-1 ヒアリング調査の聞き取り項目と具体的手順

の基本方針「希望する土地利用の具体内容」「希望する土地利用の理由」の3つの観点を設けた。意識構造に変化がみられた時代ごとに、3つの観点から調査対象者に質問を行った。加えて、意識構造に変化があった要因についても質問を行った。また、調査対象期間は後述するデベロッパーのX社がゆるぎ地区の土地を買収し始めた1960年代から2017年現在とした。調査対象地は、X社が買収した山林・農地のみではなく、ゆるぎ地区全域とした。

調査対象者は、ゆるぎ地区について主体的に協議する住民組織である「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」(以下：協議会)の会員の中から選定することとした。その中から、吉沢地区やゆるぎ地区の情勢に精通していると考えられる、協議会の役員以上の役職についている地域住民を選定した。また、居住自治会区や農業従事形態(専業農家、兼業農家、定年帰農者、非農業従事者)の属性に偏りがないように注意した。以上の条件に該当する地域住民に調査の協力を依頼した結果、協議会の総会員数140名の約1割に相当する13名の役員以上の役職についている地域住民(協議会会長を含む)から調査を実施することが出来た。調査は2017年3月から8月までの期間に行い、一人当たりの調査時間は1.5時間から2時間の間である。調査対象者の同意を得た上で音声録音し、調査票に整理した。調査対象者の年齢は60代から70代で、1名が女性、残りの12名が男性である。

なお、調査対象者によっては、吉沢地区に居住していなかった時代や、ゆるぎ地区の土地利用について関心を示していなかった時代がみられた。そのような場合には、その調査対象者が初めて土地利用について意識した時代からの回答を依頼した。

3. 研究対象地について

吉沢地区は約4.9km²の区域で、平塚市の西側、さらには大磯丘陵の東端に位置している(図-2)。吉沢地区南部を中心にゆるぎ地区と呼ばれる里山地域が広がり、丘陵地上に農地と山林が混在している(図-3)。農地のほとんどが畑であり、里山の尾根上に段々に広がっている。吉沢地区の北部と東部には、旧集落が広がっており、上吉沢、中吉沢、下吉沢の3つの自治会区から構成されている。ゆるぎ地区の農地を耕作する農業従事者の大半はこの3つの自治会区に居住している。吉沢地区北東部には、2002年に造成された新興住宅地のめぐみが丘が位置し、一つの自治会区を構成している。吉沢地区全体の居住人口は約4400人(2017年現在)であるが、その内の約6割がめぐみが丘に居住している。居住人口の推移について図-4に示すが、吉沢地区のみを取り扱った統計資料はないため、吉沢地区も含まれる土沢地区の国勢調査のデータを引用した。多くの新住民の転入をもたらしためぐみが丘も含めた数値を見てみると、平塚市全体と同様、増加傾向を

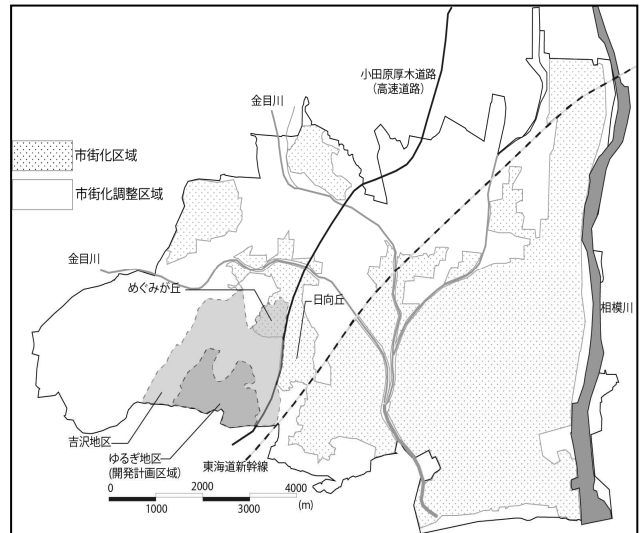


図-2 平塚市都市計画図と吉沢地区・ゆるぎ地区の位置図

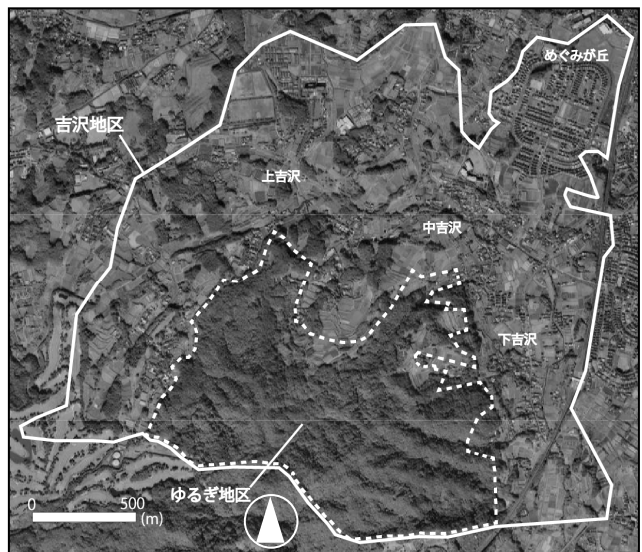


図-3 吉沢地区・ゆるぎ地区の土地利用状況(2017年現在)

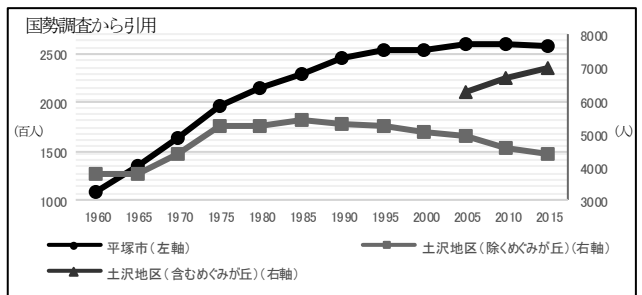


図-4 平塚市全域と土沢地区の居住人口の推移

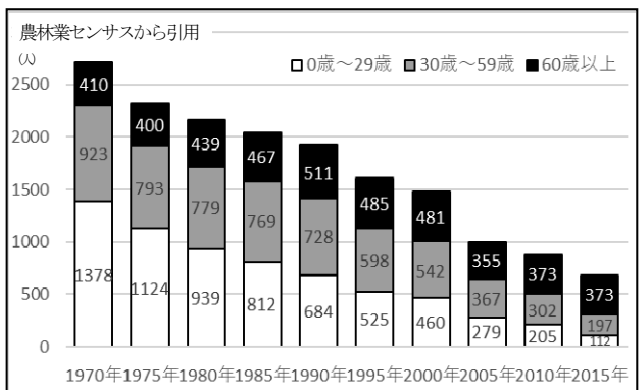
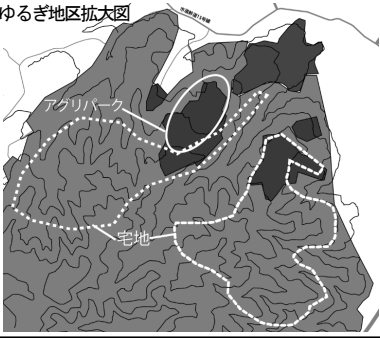
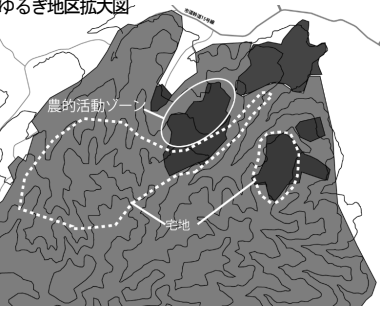
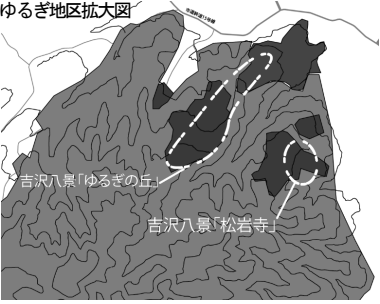


図-5 土沢地区の販売農家の世帯員数の推移

表-1 吉沢地区・ゆるぎ地区の土地利用に関する歴史的経緯

年代	主な出来事
1960年代前半 1970年 1988年	<ul style="list-style-type: none"> ・デベロッパーのX社の前身企業がゆるぎ地区の山林・農地の買収を始める ・ゆるぎ地区を含む吉沢地区の全域が、平塚市の市街化調整区域に指定される ・平塚市が吉沢地区を含む土沢地域周辺の活性化を目的とした「ばらの丘ハイテクパーク構想」を企画し、X社が買収したゆるぎ地区の土地を中心に宅地開発計画が打ち出される（第1次開発計画） ・この計画を受けて、開発計画地の元々の地権者を中心に、「湘南丘陵整備推進協議会」が発足される
1990年代前半 2002年 2007年	<ul style="list-style-type: none"> ・バブル経済崩壊→第1次開発計画を断念 ・めぐみが丘造成 ・X社が第2次開発計画を発表 ・この計画を受けて、吉沢地区自治会連合会の下部組織として「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」が発足
2010年	<ul style="list-style-type: none"> ・計画実現に向け、X社・平塚市・東京農業大学・協議会で「産官学民」4者連携協定を締結
2013年～ 2016年	<ul style="list-style-type: none"> ・「産官学民」協働で「吉沢八景選定プロジェクト」を実施し、開発計画地に含まれている農地の一部が八景に選定される

表-2 第1次・第2次開発計画と吉沢八景農地の概要

第1次開発計画（1988年～1990年代前半） 開発推進主体：X社	
 <p>ゆるぎ地区拡大図</p>	<p>平塚市が1988年に掲げた「ばらの丘ハイテクパーク構想」は、「アグリ・バイオ・エレクトロニクス」をテーマに、研究施設、居住地域、交流拠点等をクラスター開発方式で造成する計画。めぐみが丘は最初の宅地造成地として位置付けられ2002年に造成された。</p> <p>ゆるぎ地区においては、産業研究系を約20ha、住居系を約30ha、交流系を約5ha開発する複合開発が計画された。残りの山林・農地は、保全緑地とし、里山環境を活かしたアグリパークや自然公園を整備する計画もたてられた。</p>
第2次開発計画（2007年～2015年） 推進主体：X社	
 <p>ゆるぎ地区拡大図</p>	<p>田舎暮らしを求める人々をターゲットに据え、里山管理の様々なプログラムが付与された宅地や交流施設を造成する。第1次開発計画よりも造成地が縮小されている。農業振興地域の農用地区域指定の農地は農的活動ゾーンとして、新住民が地域住民と協働で農業体験等を実施するプログラムが組み込まれた。この際、元々の地権者であった農業従事者が講師を務めることも計画案に付与されている。</p>
「吉沢八景選定プロジェクト」（2013年～2015年） 推進主体：「産官学民」協働	
 <p>ゆるぎ地区拡大図</p>	<p>ゆるぎ地区内で、吉沢八景が3景選定され、その内の2景（「ゆるぎの丘」と「松岩寺」）の景観に、第1次・第2次開発計画において宅地に転用予定であった農地が景観構成要素として選定された。</p> <p>協議会の役員以上の役割についての調査対象者全員が選考委員を務め、「ゆるぎの丘」が選考委員の中で最も高い評価を下されていた。</p>

■ 山林 ■ 農地

示している。しかしめぐみが丘を除いた、旧集落のみの数値をみると、1975年をピークに減少傾向がみられる。また、土沢地区の販売農家の世帯員数の推移では、年々減少の一途をたどり、2015年の世帯員数は1970年の約1/4と激減し、農業の衰退化が読み取れる（図-5）。

2017年現在にゆるぎ地区にかかっている土地利用ゾーニングについて概観すると、まずゆるぎ地区全域が都市計画法の市街化調整区域に指定されている。ゆるぎ地区周辺の農地については、3種の土地利用ゾーニングが混在しており、まず集落周辺の農地

が農業振興地域の白地農地である。尾根中部の農地は農用地区域の指定を受け、圃場整備がなされている。尾根上部の農地は、農業振興地域外農地である。ゆるぎ地区内の山林の大半は、地域森林計画対象民有林に指定されている。また、ゆるぎ地区を含む土沢地区の丘陵地域は、「平塚市緑の基本計画（第2次）」¹⁰⁾において、里山環境を保全する基本方針が明示されている。同計画では、「里山での暮らしの変化や近年の宅地開発」の影響による里山の荒廃化を問題視し、市民参加型の里山保全活動のさらなる拡充を具体的な推進方針に掲げている。なお、内閣府の地域再生制度を利用して平塚市が2期にわたって立案した「地域再生計画」¹¹⁾¹²⁾においては、市街化調整区域に指定された土沢地区の汚水処理施設の整備の遅れを指摘し、居住環境の改善を目標に挙げている。

以上から平塚市は、土沢地区の丘陵地域の里山環境を尊重すると同時に、地域住民の居住環境の改善を目指す態度を示している。

4. 吉沢地区・ゆるぎ地区の土地利用に関する歴史的経緯

(1) X社（の前身企業）のゆるぎ地区の土地買収時

まず高度経済成長期にあたる1960年代前半から、デベロッパーのX社の前身企業がゆるぎ地区の山林と農地の一部を買収し始めた¹³⁾。買収当時立てられた開発計画については、前身企業を買収したために詳細な資料が残っておらず確認できなかった。ゆるぎ地区の農業従事者を中心に多くの地権者が所有地を売却し、山林のみ売却した地権者や山林と農地を売却した地権者など、地権者ごとに売却地の地目や全所有地に対する売却地面積の割合は異なっていた。

X社が土地を買収し始めた数年後の1968年に、都市計画法が全面改正された。これを受けて平塚市も1970年に市街化区域と市街化調整区域を区分する線引きを行い、ゆるぎ地区を含む吉沢地区全域が市街化調整区域に指定された。これにより、ゆるぎ地区の開発が困難な状況となり、X社が買収した土地はしばらく保留となった。

(2) 第1次開発計画時（1988年～90年代前半）

1988年、平塚市が「新平塚市総合計画」を策定し、その中で「ばらの丘ハイテクパーク構想」を打ち出した¹⁴⁾¹⁵⁾。この構想は、土沢地区を中心とする丘陵地域を対象とした活性化施策であり、地域産業である農業の活性化と居住環境向上を目的としている。この構想の中で、ゆるぎ地区も山林と農地の一部を対象に宅地開発が計画され（表-2上段）、X社を開発推進主体として協議が進められた¹⁶⁾。本論では、この開発計画を第1次開発計画と定義する。

なお、この構想を企画するにあたって、土沢地区の地域住民を中心とした「湘南丘陵整備推進協議会」が発足され、構想書の中では「長い間の悲願であった地域整備に対する機運が高まった」と記されている。しかしバブル経済崩壊を受けて、X社は第1次開発計画を断念し、再びX社が買収した土地は保留の地となった。

(3) 第2次開発計画時（2007年～2015年）

2007年にX社が、「ゆるぎ地区の里山環境を活かした吉沢地区の活性化」を目的とした開発計画を打ち出した（表-2中段）。本論ではこの開発計画を第2次開発計画と定義する。第2次開発計画は、山林と農地の一部に宅地や交流拠点を整備して¹⁷⁾、新住民と旧住民が協働で、ゆるぎ地区の里山環境の保全活動に取り組むという内容である。この開発計画を受けて、2007年同年に吉沢地区の地域住民は「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」を発足した。なお、協議会は吉沢地区自治会連合会の下部組織として設立され、各自治会の定められた役職（区長や副区長など）に就いた地域住民は協議会に入会する仕組みとなっている。そのため、必ずしも協議会全員が、第2次開発計画に賛同しているということとは限らない。

さらに、2010年にはX社・平塚市・東京農業大学・協議会の

間で「産官学民」4者連携協定を締結し、ゆるぎ地区や吉沢地区の活性化に向けた協働体制が整備された。以降、開発予定地であるゆるぎ地区を中心に活動を展開し、優れた里山景観を発見するワークショップや散策路整備などが「産官学民」協働で実施されるようになった。2011年からは東海大学も活動に参画するようになった。このように開発の前から、地域住民を中心に里山保全活動を展開した主な理由には、協働関係を結ぶこととなる新住民を受け入れる体制を整備することが挙げられる。しかしながら、この第2次開発計画も、行政側との協議が難航したことや経済的な理由により、2015年にX社が地域住民側に第2次開発計画を断念することを発表した。

(4) 吉沢八景選定プロジェクト～2017年現在

2013年から、協議会員発案のもと「吉沢八景選定プロジェクト」が実施され、2016年に吉沢八景が公表された。協議会の役員等が中心となって吉沢八景の選考委員を務め、この際、第1次・第2次開発計画において宅地に転用予定であった農地の一部が、吉沢八景の景観構成要素として選定された(表-2下段)。

2017年現在は、「産官学民」協働による里山保全活動が、継続して取り組まれている。

5. 地域住民の土地利用に対する意識構造の変遷

ヒアリング調査の結果、居住自治会区や農業従事形態の属性の違いに関係なく、調査対象者全員が希望する現在の土地利用の基本方針は宅地化であった(表-3)。従って、この調査では旧住民と新住民の間でも土地利用の基本方針に違いはなかった。加えて、この宅地化の基本方針は、初めて土地利用について意識した時代(調査対象者ごとに異なる)から2017年現在に至るまで、調査対象者全員に変化はみられなかった。

変化がみられたのは「宅地化を希望する理由」と「希望する宅地化の規模・場所」の2点であり、以下、「所有地の売却理由」と4つの時代ごとに結果と考察を記す。なお、文中の小文字のアルファベットは各調査対象者を示し、表-3と対応している。

(1) 所有地をX社に売却した理由(該当者のみ)

所有する山林や農地を1960年代にX社に売却したのは13名中8名(a,b,d,e,f,g,h,i)の家系であった。その内、b・iを除く6名が山林の一部を売却している。その理由として、現金収入を得るため(a,d,e,f,h,i)や相続税等の税金対策(a,d,e,g)など経済的な理由を挙げると同時に、6名全員が、山林が薪炭林としての価値がなくなったことを挙げていた。農地の一部を売却したのは6名で(a,b,e,f,h,i)、経済的な理由と共に、耕作に不利な農地(山奥や谷底にある農地など)であったことを挙げていた。

(2) 土地売却時の土地利用に対する意識構造

1960年代当時、吉沢地区に居住していたのはめぐみが丘の4名を除く9名である。その内の5名(b,c,d,h,i)は、売却時は既に吉沢地区外へ通勤していたことなどから、当時は土地利用については関心を示していなかった。一方で、残りの4名(a,e,f,g)は売却地に対して宅地化を希望していた。その宅地化の具体的な内容として、4名とも開発地全面を造成するような、従来型の新興住宅地の開発を希望していた。そのような土地利用を希望する理由として、道路や下水道などの生活インフラが整備されて自身の居住環境にも恩恵を受けられることや(a,e,f)、新住民が増加して地域が活性化すること(a,e)が挙げられている。また、当時から吉沢地区周辺の農村地域で新興住宅地の開発が進行していたことに対する危機感を募らせる意見もみられた(e,f)。特にfは、「当時吉沢地区は平塚市のチベットと呼ばれていた」と話し焦燥感を示していた。なお、宅地化を希望する場所は4名とも(a,e,f,g)、X社が土地を買収した土地のみであり、当時、自身(またはその家族)が耕作していた農地に対しては、宅地化を希望していなかつた。

これは、当時はまだ農業経営状態が万全で営農意思が高かったことが理由に挙げられていた。

(3) 第1次開発計画時の土地利用に対する意識構造

この時代も土地利用に対する関心を示していたのは前項の4名であり(a,e,f,g)、宅地化を希望し、第1次開発計画に賛同していた。変化がみられたのはa,fの意識構造であり、この頃から離農者の続出で顕在化してきた山林や農地の荒廃化を問題視して、それが宅地化を希望する新たな理由に加わっていった。

また、専業農家であるa,gの耕作地も第1次開発計画の中では開発対象地となっていたが、a,gもこれを容認するようになった。理由として、この頃から農業の後継者がいなかったことから、将来的に農地が耕作放棄されることを見越して宅地化を容認するようになったという。

(4) 第2次開発計画時の土地利用に対する意識構造

この時代に入ると、めぐみが丘が2002年に造成され多くの新住民が転入してきた。また、地域外に通勤していた調査対象者も定年退職して協議会に加わるようになった。そして調査対象者全員が、ゆるぎ地区に対して宅地化を希望するようになっていた。その理由として、10名(a,c,e,g,h,i,j,k,l,m)が移住者が増加して地域が活性化することを挙げ、4名(c,e,f,g)が居住環境の改善を挙げている。これは、旧集落の居住人口が減少したことやめぐみが丘など周辺地域の宅地化が進行したことによる危機感が起因していると考えられる。特に後者について、例えばjは宅地化を促す地域(市街化区域)と抑制する地域(市街化調整区域)に分ける都市計画法の区域区分の制度が、このような意識構造を生み出す遠因として考察しており、吉沢地区全域が市街化調整区域に指定されていることに不満を示していた。

そして調査対象者全員が、山林や農地の荒廃化を問題視しており、第1次開発計画時と同様にそれが宅地化を希望する理由となっていた。まず、山林や農地の荒廃化によって、危惧される問題意識は表-4で示すように調査対象者ごとに異なっている。しかしながら、そのような個々の問題意識から、山林や農地の荒廃化を防いで里山環境を再生するべきという目標像は共通している。その手段として、調査対象者全員が宅地化を希望しており、目標像と手段の関係性を図-6に示した。つまり、農地と山林の一部を宅地化して新住民を招くことで、里山管理主体を増やして、新住民と協働で宅地化されなかった農地や山林の荒廃化を防ぐ、という考え方である¹⁸⁾。一般的には、地域住民のボランティアや地域外からの市民活動と協働で里山保全に努めることが考えられるが、今回の調査対象者は、現在の旧集落の人口は減少傾向で高齢

表-4 山林・農地の荒廃化に起因する調査対象者の問題意識

山林・農地の荒廃化に起因する問題意識	調査対象者 (複数回答あり)
土砂災害の危険性の高まり	h i j k l m
山火事の危険性の高まり	a d g h
ゴミの不法投棄の増加	a e d
獣害の増加	a
森林美の損失	b c
荒廃化した山林は見るに耐えず、宅地にするべき	f

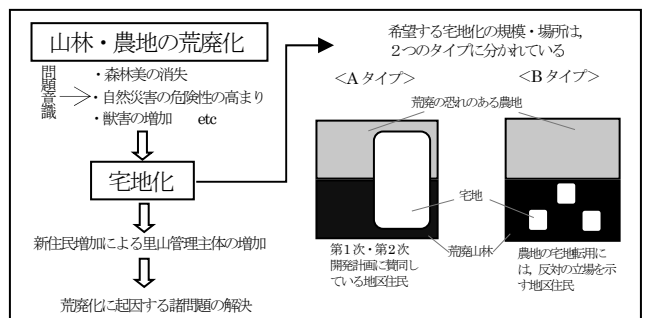


図-6 山林・農地の荒廃化と宅地化を希望する理由の関係性

表-3 ゆるぎ地区における調査対象者の土地利用に対する意識構造の変遷

時代区分 調査対象者		土地売却時 (1960年代)		第1次開発計画時 (1988~1990年代初期)		第2次開発計画時 (2007年~2015年)		吉沢八景選定プロジェクト (2013) ~ 2017年現在		
区分	居住自治会区	希望する土地利用の 基本方針	希望する土地利用の 理由	希望する土地利用の 基本方針	希望する土地利用の 理由	希望する土地利用の 基本方針	希望する土地利用の 理由	希望する土地利用の 基本方針	希望する土地利用の 理由	
		希望する土地利用の 具体内容		希望する土地利用の 具体内容		希望する土地利用の 具体内容		希望する土地利用の 具体内容		
上吉沢	a	宅地開発 従来型の新興住宅地 ※自身の耕作地を除く	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待	宅地開発 第1次開発計画に賛同 ※自身の耕作地も含む	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視	宅地開発 第2次開発計画に賛同 ※自身の耕作地も含む	・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視	宅地開発 吉沢八景に含まれた農地 は保護し、それ以外の土地 に小規模な宅地を造成する	・新住民増加による“活性化”への期待 ・山林の荒廃化を問題視 ・吉沢八景に含まれた農地の 景観的価値を認識し、 希望する宅地造成面積を 縮小	
	b	吉沢地区外へ通勤していたため、 ゆるぎ地区の土地利用に関心はなかった				宅地開発 山林に小規模な宅地を造成 する。農地は宅地造成 せず、新規就農者や道の 駅等の施設を誘致して農 業の活性化を目指す。	意識構造に変化なし			
	c	吉沢地区外へ通勤していたため、 ゆるぎ地区の土地利用に関心はなかった				宅地開発 第2次開発計画に賛同	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視	意識構造に変化なし		
中吉沢	d	自身の耕作農地は開発計画から外れていたため、ゆるぎ地区の土地利用に関心はなかった		宅地開発 第1次開発計画に賛同	・開発計画の実現により 残存している山林も売却 でき、税金負担が和らぐため	宅地開発 第2次開発計画に賛同	・開発計画の実現により、 残存している山林も売却 でき、税金負担が和らぐため ・山林の荒廃化を 問題視	意識構造に変化なし		
	e	宅地開発 従来型の新興住宅地 ※自身の耕作地を除く	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・新住民増加による、自身 の農作物の需要増加への 期待 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感	宅地開発 第1次開発計画に賛同 ※自身の耕作地を除く	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・新住民増加による、自身 の農作物の需要増加への 期待 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感	宅地開発 第2次開発計画に賛同 ※自身の耕作地を除く	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・新住民増加による、自身 の農作物の需要増加への 期待 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感 ・山林の荒廃化を問題視	宅地開発 吉沢八景に含まれた農地 は保護し、それ以外の 土地に小規模な宅地 を造成する	・道路等の生活環境の改善 ・新住民増加による“活性化”への期待 ・山林の荒廃化を問題視 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感 ・吉沢八景に含まれた農地 の景観的価値を認識し、 希望する宅地造成面積を 縮小	
	f	宅地開発 従来型の新興住宅地	・道路等の生活環境の改善 ・周辺地域の宅地化進行 に対する危機感	宅地開発 第1次開発計画に賛同	・道路等の生活環境の改善 ・周辺地域の宅地化進行 に対する危機感 ・山林の荒廃化を 問題視	宅地開発 第2次開発計画に賛同	・道路等の生活環境の改善 ・周辺地域の宅地化進行 に対する危機感 ・山林の荒廃化を 問題視	宅地開発 吉沢八景に含まれた農地 は保護し、それ以外 の土地に小規模な宅地 を造成する	・道路等の生活環境の改善 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感 ・山林の荒廃化を問題視 ・吉沢八景に含まれた農地 の景観的価値を認識し、 希望する宅地造成面積を 縮小	
下吉沢	g	宅地開発 従来型の新興住宅地 ※自身の耕作地を除く	・宅地化の進行が当時の 時代の流れである という認識であり、 売却地の宅地化を は認	宅地開発 第1次開発計画に賛同 ※自身の耕作地も含む	・周辺地域の宅地化進行 に対する危機感 ・道路等の生活環境の 改善 ・新住民増加による “活性化”への期待	宅地開発 第2次開発計画に賛同 ※自身の耕作地も含む	・周辺地域の宅地化進行 に対する危機感 ・道路等の生活環境の 改善 ・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視	宅地開発 吉沢八景に含まれた農地 は保護し、それ以外 の土地に小規模な宅地 を造成する	・新住民増加による“活性化”への期待 ・周辺地域の宅地化進行に 対する危機感 ・道路等の生活環境の改善 ・吉沢八景に含まれた農地 の景観的価値を認識し、 希望する宅地造成面積を 縮小	
	h	吉沢地区外へ通勤していたため、 ゆるぎ地区の土地利用に関心はなかった				宅地開発 農地等、景観に優れた土地 は宅地化せず保護を図る。 その他の山林に小規模な 宅地を造成する。	意識構造に変化なし			
	i	吉沢地区外へ通勤していたため、 ゆるぎ地区の土地利用に関心はなかった				宅地開発 第2次開発計画に賛同	・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視	意識構造に変化なし		
新住民	j	めぐみが丘への転入前であり、調査対象外				宅地開発 旧集落の周辺部に宅地を 開発する。農地は宅地造成 せず、新規就農者や道の 駅等の施設を誘致して農 業の活性化を目指す。	意識構造に変化なし			
	k	めぐみが丘への転入前であり、調査対象外				宅地開発 第2次開発計画に賛同	・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視 ・人口減少が深刻であり、 多少の農地の消失は 致し方ない	意識構造に変化なし		
	l	めぐみが丘への転入前であり、調査対象外				宅地開発 第2次開発計画に賛同	・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視 ・人口減少が深刻であり、 多少の農地の消失は 致し方ない	意識構造に変化なし		
	m	めぐみが丘への転入前であり、調査対象外				宅地開発 第2次開発計画に賛同	・新住民増加による “活性化”への期待 ・山林の荒廃化を 問題視 ・人口減少が深刻であり、 多少の農地の消失は 致し方ない	意識構造に変化なし		

者が多いことから、めぐみが丘を含めて外部からの市民活動だけでは限界があるという見解を示していた。なお、このような調査対象者の意識構造は、第2次開発計画の内容が大きな影響を与えていることが考えられる。そのため、人口減少と里山の荒廃化の問題を抱える他の都市近郊の里地里山地域でも、同様の意識構造を有しているのか検証する必要がある。

また、希望する宅地化の規模と場所に、主に2つのタイプが存在していた(図-6)。まずAタイプは、ゆるぎ地区の3~5割の山林と農地を宅地に転用するもので、すなわち第1次・第2次開発計画に該当し、第2次開発計画時は10名(a,c,d,e,f,g,i,k,l,m)が希望していた。他方Bタイプは、農地を宅地に転用にせず、代わりに山林に小規模な宅地を開発するものであり、第2次開発計画時は2名(b,h)が希望していた。残りのjは、山林を開発することも反対の立場を示し、旧集落の周辺部の宅地化を希望していた。また、b,h,jの3名は、農地を吉沢地区の地域資源として認識しており、直売所整備などの農業活性化施策と宅地開発をセットで進めるべきという見解を示していた。

(5) 吉沢八景選定プロジェクト~2017年現在

2016年に、第1次・第2次開発計画において宅地に転用予定であった農地が、吉沢八景の一つに選定された。このことを受けて、宅地化を希望する理由に大きな変更はなかったが、希望する宅地化の規模・場所に変化がみられた調査対象者が4名確認された(a,e,f,g)。この4名は、吉沢八景の選定を受けて、農地の景観的価値を認識するようになり、図-6のAタイプからBタイプへと移行していた。つまり、希望する宅地化の規模が縮小し、場所も山林のみの宅地化を希望するようになった。しかし規模が縮小しながらも依然宅地化を希望する理由は、多少なりとも人口を増やさない限り、地域の活性化や荒廃化に起因する諸問題は解決しない、という見解によっていた。

一方で、吉沢八景の選定を受けてもAタイプからBタイプへと移行しなかった調査対象者も存在していた。そのような調査対象者は、Bタイプの宅地化は、開発コストに対して開発利益が小さく実現が難しいという見解を示していたり(c)、吉沢地区の旧集落の人口減少が深刻であるため、宅地開発の適地である農地の多少の消失は致し方ない、等の見解を示していた(k,l,m)。

以上のヒアリング調査の結果、宅地化を希望する理由と、希望する宅地化の規模・場所に、4章で示した4つの時代ごとの変化がみられた。

6. まとめ

本研究では、吉沢地区の里山地域であるゆるぎ地区を対象に、地域住民の土地利用に対する意識構造の変遷の把握を図った。

ヒアリング調査の結果、調査対象者全員が宅地化を土地利用の基本方針として希望しており(2017年現在)、宅地化を希望する理由と、宅地化の規模・場所に、時代ごとの変化がみられた。

まず、周辺地域の宅地化の進行に対する危機感や地域住民の人口減少等の社会背景の変化を受けて、調査対象者はゆるぎ地区の宅地化を希望するようになってきた。これは、自身の居住環境の改善や新住民の増加による地域の活性化を理由としており、このような意識構造は既往研究でも報告されている¹⁹⁾²⁰⁾。加えて、里山の山林や農地の荒廃化が深刻になるにつれて、荒廃化に起因する諸問題を危惧するようになり、宅地化を希望する新たな理由となっていく。つまり調査対象者は、宅地化を里山の消失と捉えているのではなく、反対に里山環境を保全するための手段として考えていることが伺えた。以上の意識構造の変遷を踏まえて、2017年現在の調査対象者の意識構造は、(1)自身の居住環境の改善(2)新住民の増加による地域の活性化(3)山林と農地の荒廃化に起因する諸問題の解決、の3点を主な目的とした宅地化であった。

また、希望する宅地化の規模と場所は調査対象者や時代ごとに異なっており、農地を地域資源として捉えている調査対象者は、農地を宅地に転用することには反対の立場をしめしていた。

以上の結果より、今後、人口減少社会を迎え農業従事者も減少し、ますます地域の衰退化や山林・農地の荒廃化が深刻になることが予想される中、多くの都市近郊の里地里山地域において、地域の活性化や里山環境を保全するための手段として、山林や農地を宅地に転用することを希望する地域住民が増加することが考えられる。そしてこのことは、コンパクトシティの構想を掲げ、市街地の集約を土地利用の方針に掲げる行政側と、考えが異なる可能性がある。

実際、平塚市が2017年2月に公示した「平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案)」²¹⁾においては、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを新たな基本方針に掲げている。集落地等の各地域生活圏に生活サービスを誘導・集積する方針を掲げ、居住環境の改善という点で調査対象者と考が一致している。しかし、市街地調整区域に指定されている土沢地区の山林・農地は、前述したように「平塚市緑の基本計画(第2次)」²²⁾において里山環境を保全する基本方針が掲げられている。従って、ゆるぎ地区の山林・農地の一部を宅地に転用して、新住民(里山管理主体)増加による地域の活性化や農地・山林の荒廃化に起因する諸問題の解決を目指す調査対象者と、平塚市との間で考えが異なっていた。このことは、居住環境の整備方針や農地・山林の保全方針、適性居住人口等を含めた、包括的な二次自然である里地里山地域の目標像に、行政側と地域住民側間に微妙な差異があることが要因であると考えられる。この点については多角的に検証する必要があるとあり、今後の研究課題としたい。

謝辞:本研究を執筆するにあたり、「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」の方々にはヒアリング調査のご協力を得ることが出来ました。また、X社やY社、平塚市の各関係者には情報提供等のご支援を頂きました。ここに、深く感謝の意を表します。

引用文献・補注

- 1) 山場淳史・中越信和(1999):居住者属性からみた里山の利用・管理に関する意識構造:日林誌81(2),139-146
- 2) 澤宗則(1990):広島市安佐南区の近郊農村における混住化の進行:地理学特論63A-10,653-675
- 3) 柳川豪・加我宏之・下村泰彦・増田昇(2005):堺市金岡地区における農空間保全に向けた各主体の土地利用意向に関する事例研究:ランドスケープ研究68(5),937-942
- 4) 佐藤孝弘・対馬俊之・酒井明香・青柳かつら(2002):住民の合意形式による都市近郊森林の保全利用のための取り組み(II)一北広島市民・森林所有者への意識調査一:日林支論50,110-112
- 5) 永長浩司・本間徹・藍澤宏・青木志郎(1986):地方都市近郊農村地域での宅地化特性と住民の宅地化評価に関する研究:農村計画学会誌Vol.4,No.4,5-18
- 6) 前掲1)
- 7) 前掲5)
- 8) 藍澤宏・渡邊大介・有馬洋太郎・鈴木直子(1997):集落地別出による農家の農業観・農業経営意向・農地保全意向の構造化に関する研究一農村地域における集落立地性からみた農地保全に関する研究その1一:日本建築学会計画系論文集第495号,131-137
- 9) 渡邊大介・藍澤宏(1996):大都市近郊地域における土地利用評価構造に関する研究一横浜市谷本川地域を事例として一:日本建築学会大会学術論文梗概集,461-462
- 10) 平塚市(2010):平塚市緑の基本計画(第2次)
- 11) 平塚市(2006):地域再生計画 自然との共生をめざした環境づくり
- 12) 平塚市(2012):地域再生計画 未来へつなぐ豊かな自然と快適環境
- 13) 農地については、不動産登記法の仮登記で土地を買収した。
- 14) 平塚市の丘ハイテクパーク構想一推進と誘導の指針(1990):平塚市
- 15) 仮に開発計画実行に踏み切った場合、1960年代に買収しなかった農地・山林を開発計画に沿って買収する予定であった。
- 16) 平塚市の総合計画で「ばらの丘ハイテクパーク構想」が打ち出されたのが1990年であるが、1975年頃から構想づくりは着手されていた。
- 17) 前掲15)
- 18) 希望として、宅地化によって荒廃化の問題を解消するという考えを有しながらも、実現の可能性について懐疑的な意見もみられた。
- 19) 伊藤雄雄・佐藤康行(1997):都市近郊農村における都市開発と農業・農村振興に関する住民の意向分析一新潟県亀田町・横越町の調査結果一:新潟大学農学部研究報告第50巻1号,83-98
- 20) 前掲5)
- 21) 平塚市(2017):平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案)
- 22) 前掲10)