

大都市近郊の市街化調整区域における 「農」と「住」の共生に向けた研究 —横浜市での調査から—

田口 俊夫（NPO法人 田村 明記念・まちづくり研究会） ・ 清水 和明（神奈川大学）

キーワード：区域区分制度，市街化調整区域，農地転用，スプロール，農業経営，農業委員会，横浜市

<発表内容>

1. 問題の所在
2. 横浜市の農業・調整区域の位置づけ
3. 農地転用許可データからみた調整区域の「農」の現状（1）
4. 農地転用許可データからみた調整区域の「農」の現状（2）
5. 現時点でのまとめ

<自己紹介>

- 清水和明（神奈川県立大学人間科学部）
専門：人文地理学
- 田口俊夫（NPO法人田村明記念まちづくり研究会）
専門：アーバンデザイン

<NPO法人田村明記念・まちづくり研究会>

2015年4月設立。都市プランナー田村明（1926～2010）たちによる横浜での総合的な都市づくりや、各地の市民主体のまちづくりを学び直し、その成果を次世代と共有することで、まちづくりの推進に寄与することを目的に活動を行う。



田村明（1926-2010）
@ドックガーデン

撮影：森日出夫 企画：町口忠

公式ウェブサイト（QRコード）

URL <https://www.machi-initiative.com/>





I. 問題の所在

- 1968年に制定された新都市計画法に基づき，都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域（以下，調整区域と略す）に区分する「区域区分制度」が設立されてから50年以上が経過する．調整区域内での開発行為や建築行為は，一部の特例を除き都市計画法により制限されている．
- しかし，近年では区域区分制度を廃止する動きや，調整区域内の開発行為を可能となる条例を策定する動きが各地で見られる．区域区分制度の在り方が今日問われている．

○ 都市農業の振興や都市内農地の保全に向けた近年の動向

2015年「都市農業振興基本法」の制定

2016年「都市農業振興基本計画」の策定

⇒ 都市内農地の位置づけの変化

農地は「宅地に転換すべき対象」から「都市にあるべきもの」へ。

○ 都市農業の振興や都市内農地の保全の意義について述べた研究（一部）

• 石原 肇（2018）『都市農業はみんなで支える時代へ』

⇒ 政策サイドや農地所有者の対応を明らかにした研究。

• 斎藤義則（2022）『「都市の農村化」と共同主義』

⇒ 都市・農村の相互補完的関係を再生し、「都市の農村化」を提案する研究。

• 佐藤忠恭（2023）『ローカル・フードシステムと都市農地の保全』

⇒ 生鮮野菜の供給の点から、市街地と農地の混在合理性を指摘した研究。

⇒ 都市農業の振興や都市農地のあるべき姿について踏み込んだ議論が展開

※ 上記の研究は市街化区域を想定。調整区域の農地は！？

2. 横浜市の農業・調整区域の位置づけ

表 調整区域と農業に関連した国内主要都市の概況（2020年）

	人口 (千人)	市域面積 (ha)	調整区域面積 (ha)	市域に占める 調整区域 (%)	経営耕地面積 (ha)	農業産出額 (千万円)	経営耕地当たり農 業産出額 (万円/ha)
札幌市	1,975	57,584	32,550	57%	1,479	555	375
仙台市	1,097	44,296	26,216	59%	5,081	709	140
川崎市	1,539	14,435	1,707	12%	310	359	1,158
横浜市	3,778	43,653	9,885	23%	1,523	1,213	796
名古屋市	2,333	32,645	2,387	7%	509	234	460
京都市	1,464	48,051	33,071	69%	1,564	949	607
大阪市	2,754	22,533	1,388	6%	50	52	1,040
神戸市	1,527	55,730	35,486	64%	3,459	1,271	367
北九州市	939	48,865	28,292	58%	1,412	454	322
福岡市	1,613	34,082	17,710	52%	1,402	618	441

出典：横浜市大都市比較統計年表2020年度版、農林水産省市町村別農業産出額（推計）2020年度版
農林業センサス2020年度版「8.農業経営体_経営耕地の状況」

横浜市は神奈川県内で農業産出額*が最も高い！！

<農業産出額>

都道府県ごとの品目別の生産量に、品目別の農家庭先販売価格（消費税）を乗じて求められる。いわゆる販売額。

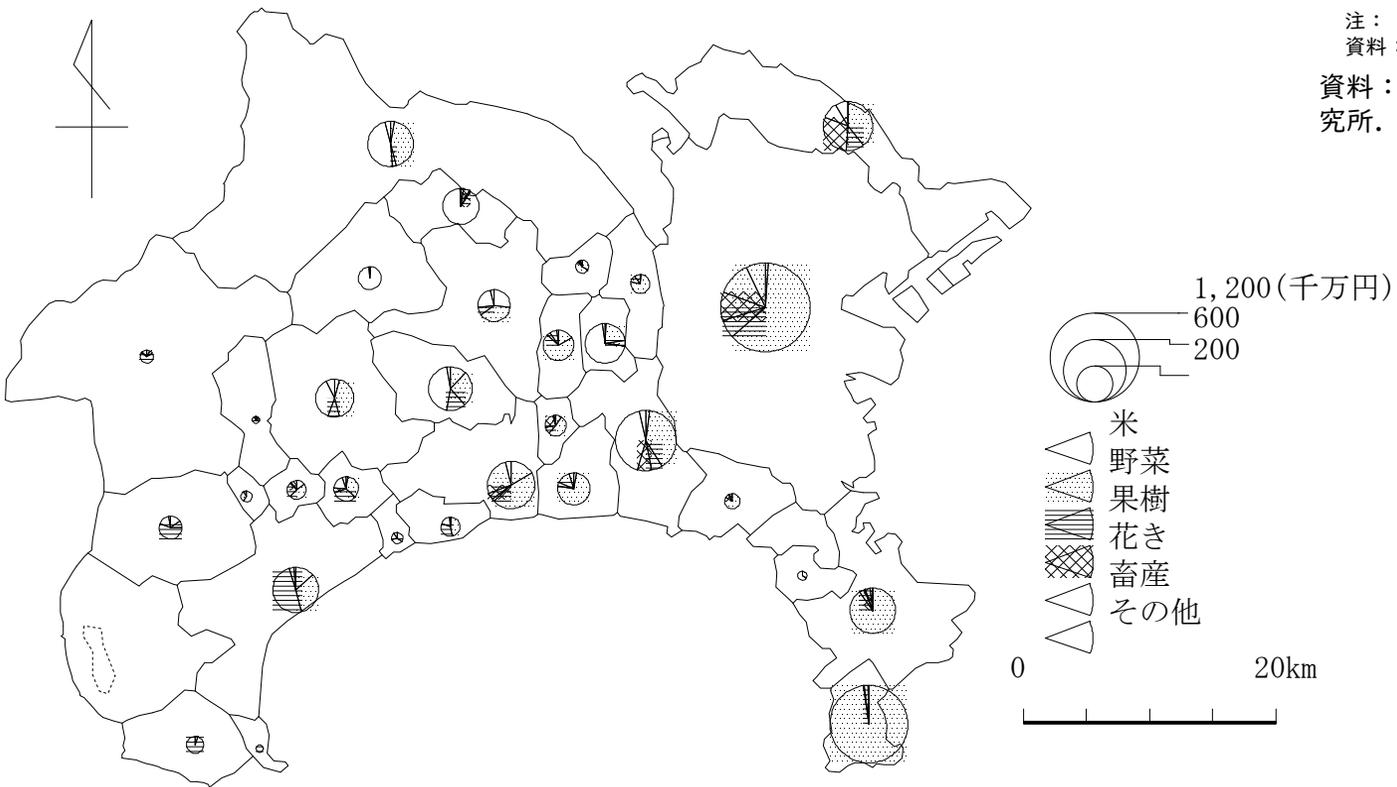


図 神奈川県内の市町村別にみた農業産出額（推計）とその内訳（2020年）

注：「その他」は、麦類、雑穀、豆類、いも類、工芸農作物、その他作物、加工農産物の金額を合算したものである。

：相模原市、小田原市、茅ヶ崎市、秦野市、厚木市、伊勢原市、海老名市、南足柄市、大磯町、開成町、湯河原町は、「花き」の算出額が秘匿値であるため、数値を入力していない。

資料：農林水産省「生産農業所得統計」より作成。

資料：清水和明（2022）「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」。神奈川県人文学研究所。人文学研究所報より転載。

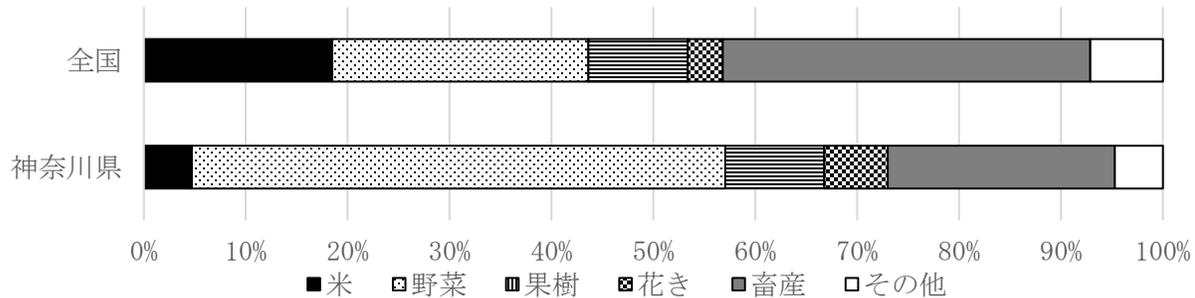
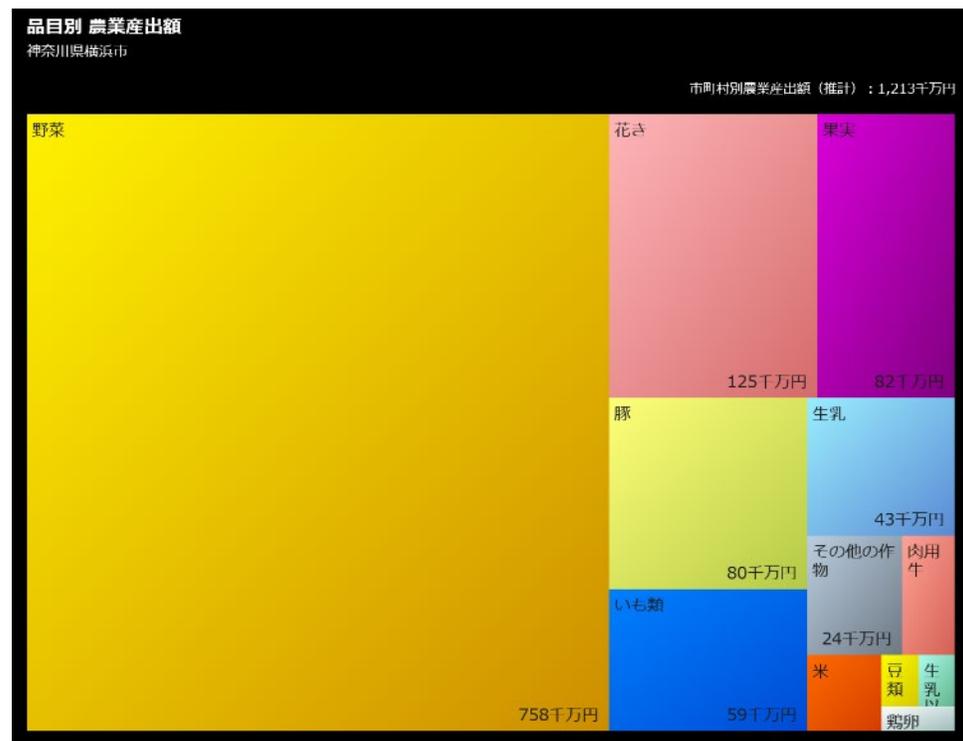


図 全国と神奈川県農業産出額の構成（2020年）

注：「その他」は、麦類、雑穀、豆類、いも類、工芸農作物、その他作物、加工農産物の金額を合算したものである。

資料：農林水産省「生産農業所得統計」より作成。

資料：清水和明（2022）「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」。神奈川県人文学研究所。人文学研究所報No68, 74ページより転載。



横浜市における品目別の農業産出額（2020年）

資料：地域経済分析システムRESASより作成。<https://resas.go.jp/agriculture-all/#/portfolio/9.934673752122055/35.443972/139.63825/14/14100/0/2020/2/0.0/-/-> 2024年6月1日閲覧。

- 横浜市全体の農業経営体数：1,931経営体（2020年）
 - ⇒ 個人：1,879経営体，法人：52経営体
 - ⇒ 都筑区：265経営体，泉区：247経営体

- 経営規模別：670経営体が0.5～1.0ha層
- 農産物の販売金額別：451経営体が100～300万円層
(農業以外の収入によって成り立っている!?)

- 港北区，都筑区：1,000万円以上の層も

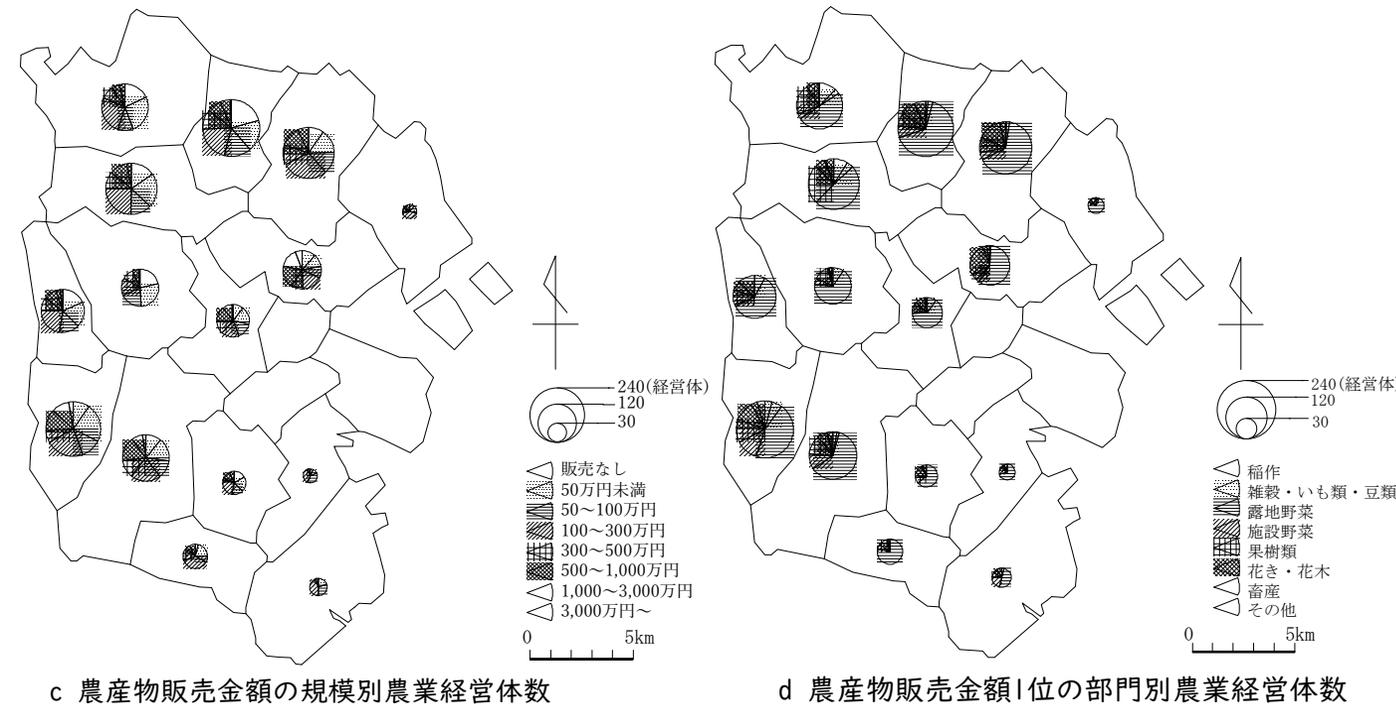
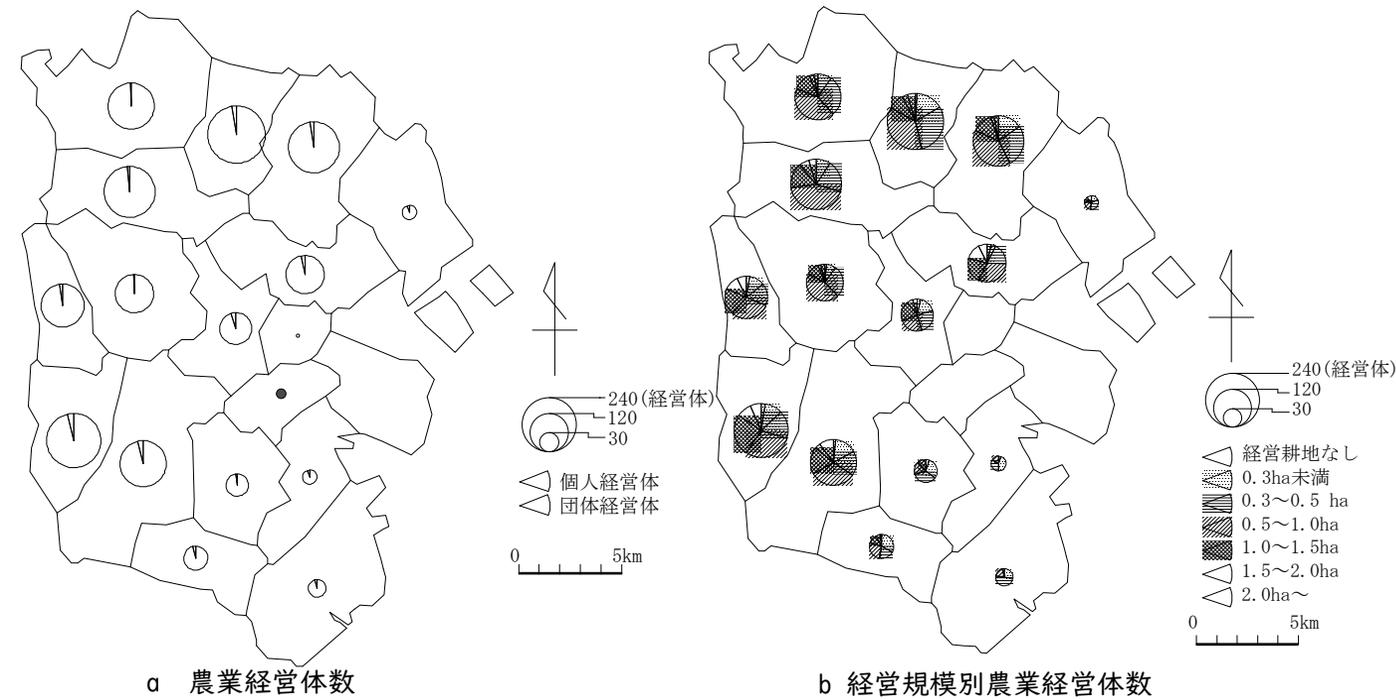
- 「露地野菜」が各区で多い。
野菜生産出荷安定法※1の「指定産地」※2に指定。
 (春キャベツ，夏秋キャベツ，冬キャベツ)

※1：1966年施行。主要な野菜の生産地域における生産及び出荷の安定等を図り、野菜農業の健全な発展と国民消費生活の安定が目的。
 ※2：葉茎菜類および根菜類において25ha，果菜類は15haの圃場を一市町村内で有していることが指定条件。「指定産地」になると，農産物の価格補填，生産出荷近代化事業などを受けることができる。

図 横浜市内の農業の地域的特徴（2020年）

注：西区と南区は農業経営体数以外の数値が秘匿値であったためa)以外は数値不明として入力していない。中区は全ての項目が「数値なし」であったため，数値を入力していない。
 : d)の「その他」は，麦類，工芸農作物，その他の作物，酪農を合算したものを指す
 資料：農林業センサスより作成。

資料：清水和明（2022）「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」. 神奈川大学人文学研究所「人文学研究所報」より転載。



横浜農業の特徴

—消費者への直接販売—

消費者との地理的な近接性を生かした農業形態
(都市の近くで行われる農業の特徴)

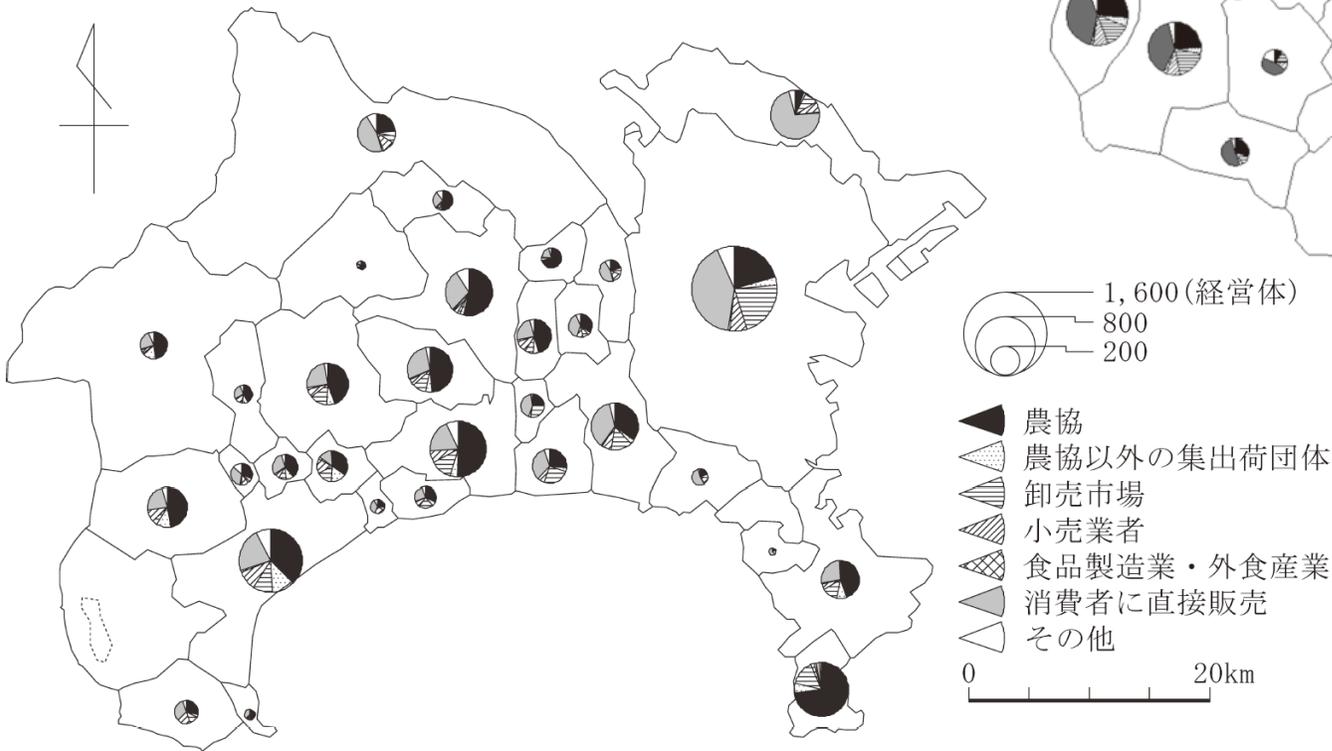


図 市町村別にみた農産物の売上1位の出荷先別経営体数 (2020年)

注：逗子市と箱根町の経営体数は秘匿値になっているため算出していない。
資料：農林業センサスより作成。
清水和明 (2022) 「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」 神奈川大学人文学研究所「人文学研究所報」より転載。

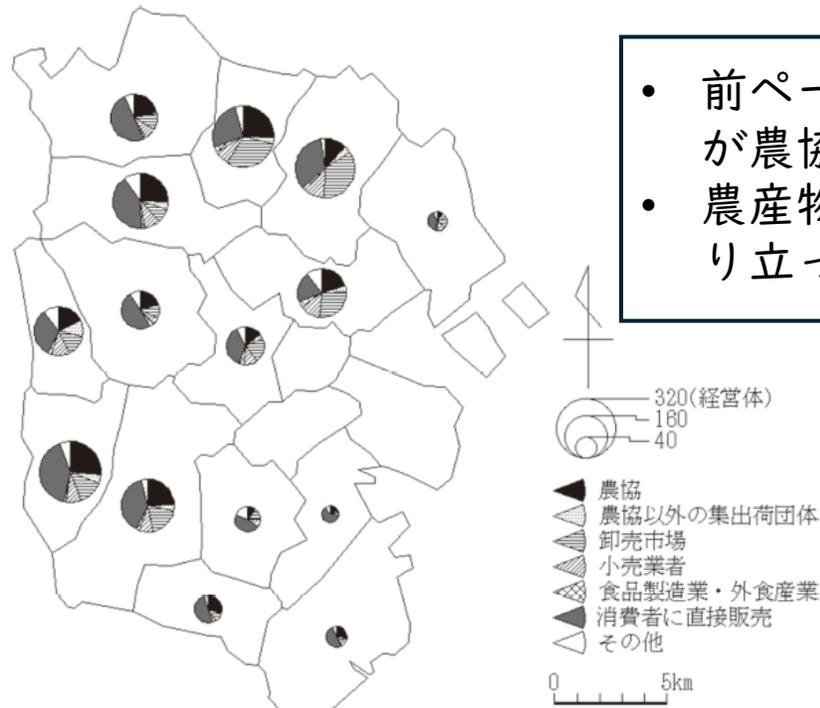


図 農産物の出荷先別経営体数 (2020年)

注：中区は数値なし。西区と南区は秘匿値であったため、数値を入力していない。
：複数回答である。各区の農業経営体数より多い数値となっている。
資料：農林業センサスより作成。
清水和明 (2022) 「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」 神奈川大学人文学研究所「人文学研究所報」No68より転載。

表 消費者への「直接販売」を行っている経営体の主な販売方法

	自営の農産物直売所	その他の農産物直売所	インターネット	その他の方法
鶴見区	11	3	1	2
神奈川区	19	18	1	12
港南区	12	8	1	10
保土ヶ谷区	26	19	1	18
旭区	31	11	0	31
磯子区	8	4	0	14
金沢区	8	11	1	6
港北区	74	27	3	20
緑区	71	37	0	33
青葉区	67	20	2	32
都筑区	49	30	3	26
戸塚区	58	29	2	35
栄区	17	11	0	9
泉区	82	27	3	44
瀬谷区	40	10	1	20

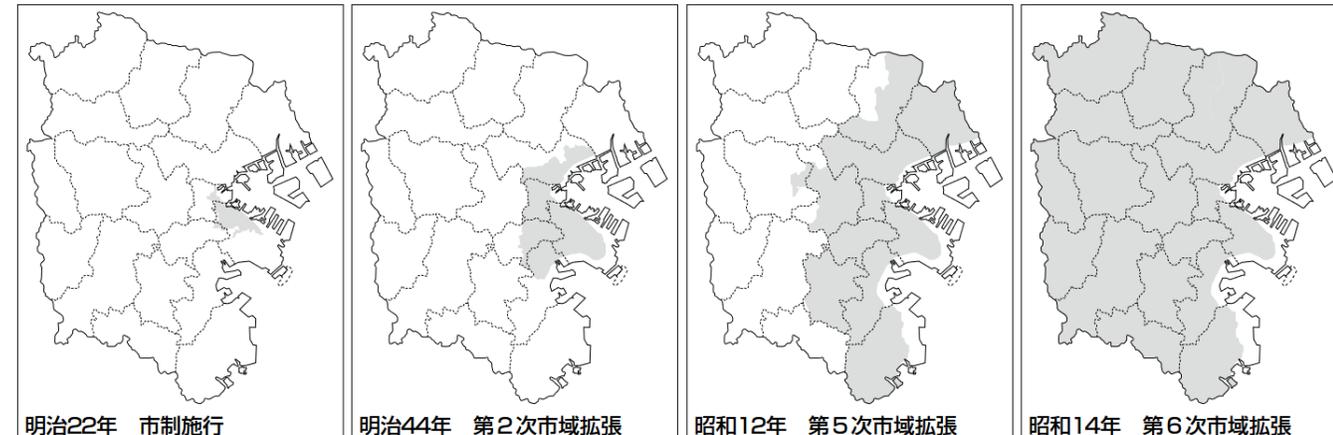
注：中区は数値なし、西区と南区は秘匿値であったため表中から除外している。
：複数回答の結果であるため、表中の回答数を合計すると各区の農業経営体数より多い数値となる。
：「その他」には「無人販売」などが含まれる。
資料：農林業センサスより作成。
清水和明 (2022) 「統計からみた横浜市の農業の地域的特徴」 神奈川大学人文学研究所「人文学研究所報」No68,7より転載。

横浜市で農業が行われている理由

1) 地理的な要因（農業が行われている場所）

- 横浜市は明治22（1889）年の市制施行以来、段階的に市域を拡大させてきた（現状の18区になるのは1994年）
- 市域の拡大の過程で横浜周辺から内陸の農村部が横浜市に組み込まれていく。
- 横浜市に組み込まれた農村地域は、第二次世界大戦後に住宅地の開発をはじめ都市的な土地利用に転換していく。
- 都市計画法に基づく区域区分制度の設定（1970年）により開発できる地域と開発を抑制する地域に市域が分かれる。

市域の変遷



■市制施行後の市域拡張と行政区再編成

年月日	事項	面積 km ²	拡張地域
明治22.4.1	市制施行	5.40	
34.4.1	第1次市域拡張	24.80	久良岐郡戸太町、本牧村、中村、根岸村、橋樹郡神奈川町、保土ヶ谷町の一部
44.4.1	第2次市域拡張	36.71	橋樹郡保土ヶ谷町の一部、子安村の一部、久良岐郡屏風浦村の一部、大岡川村の一部
大正9.10.1	-	37.03	第2次市域拡張の数値に千若町、守屋町の埋立てを加えた数値
昭和2.4.1	第3次市域拡張	133.88	橋樹郡鶴見町、旭村、大綱村、城郷村、保土ヶ谷町、都筑郡西谷村、久良岐郡大岡川村、日下村、屏風浦村
2.10.1	区制施行	-	鶴見区、神奈川区、中区、保土ヶ谷区、磯子区が誕生
10.10.1	-	135.63	第4回国勢調査の際、「全国市町村別面積調」による内閣統計局の公表数値
11.10.1	第4次市域拡張	168.02	久良岐郡金沢町、六浦荘村、鎌倉郡永野村
12.4.1	第5次市域拡張	173.18	橋樹郡日吉村の一部
14.4.1	第6次市域拡張	400.97	都筑郡新治村、田奈村、中里村、川和町、新田村、中川村、山内村、都岡村、二俣川村、鎌倉郡戸塚町、川上村、豊田村、大正村、中和田村、中川村、瀬谷村、本郷村
//	区新設	-	港北区、戸塚区が誕生
18.12.1	行政区再編成	-	中区から南区が誕生
19.4.1	〃	-	中区から西区が誕生
23.5.15	〃	-	磯子区から金沢区が誕生
25.10.1	-	408.66	第7回国勢調査の際、「国勢調査結果報告」による総理府統計局の推定数値
30.10.1	-	405.56	第8回国勢調査の際、「国勢調査結果報告」による総理府統計局の推定数値
35.10.1	-	405.60	第9回国勢調査の際、「国勢調査結果報告」による総理府統計局の推定数値
40.10.1	-	412.94	第10回国勢調査の際、「国勢調査結果報告」による総理府統計局の推定数値
44.10.1	-	417.29	建設省国土地理院公表の数値
//	行政区再編成	-	南区から港南区、保土ヶ谷区から旭区、港北区から緑区、戸塚区から瀬谷区が誕生
45.10.1	-	417.63	建設省国土地理院公表の数値
50.10.1	-	421.46	〃
55.10.1	-	426.72	〃
60.10.1	-	430.75	〃
61.10.1	-	430.80	〃
61.11.3	行政区再編成	-	戸塚区から栄区、泉区が誕生
62.10.1	-	431.57	建設省国土地理院公表の数値
平成3.10.1	-	433.17	横浜市区別町別面積調の数値
6.11.6	行政区再編成	-	港北区、緑区から青葉区、都筑区が誕生
令和4.3.25	埋立地編入	435.95	埋立てによる拡張（複数回）
現在			

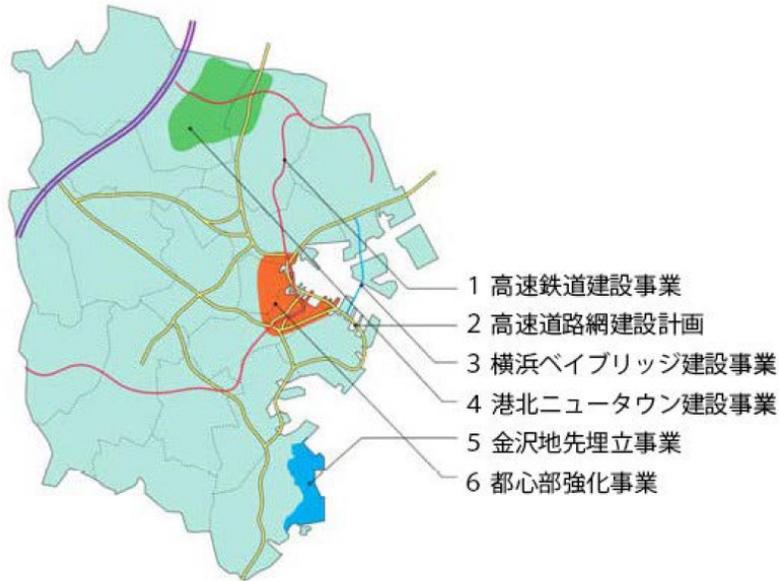
(注) 1 大正9年第1回国勢調査の際、内閣統計局の公表数値は33.00km²です。
 2 昭和25年の建設省地理調査所公表の数値は408.9km²です。
 3 昭和30、35、40年の面積は金沢区と横須賀市の境界未定のため、総理府統計局の推定数値を掲載しました。

横浜市で農業が行われている理由

2) 横浜のまちづくりに農業や農的な土地利用を組み込んだこと 「横浜市六大事業」

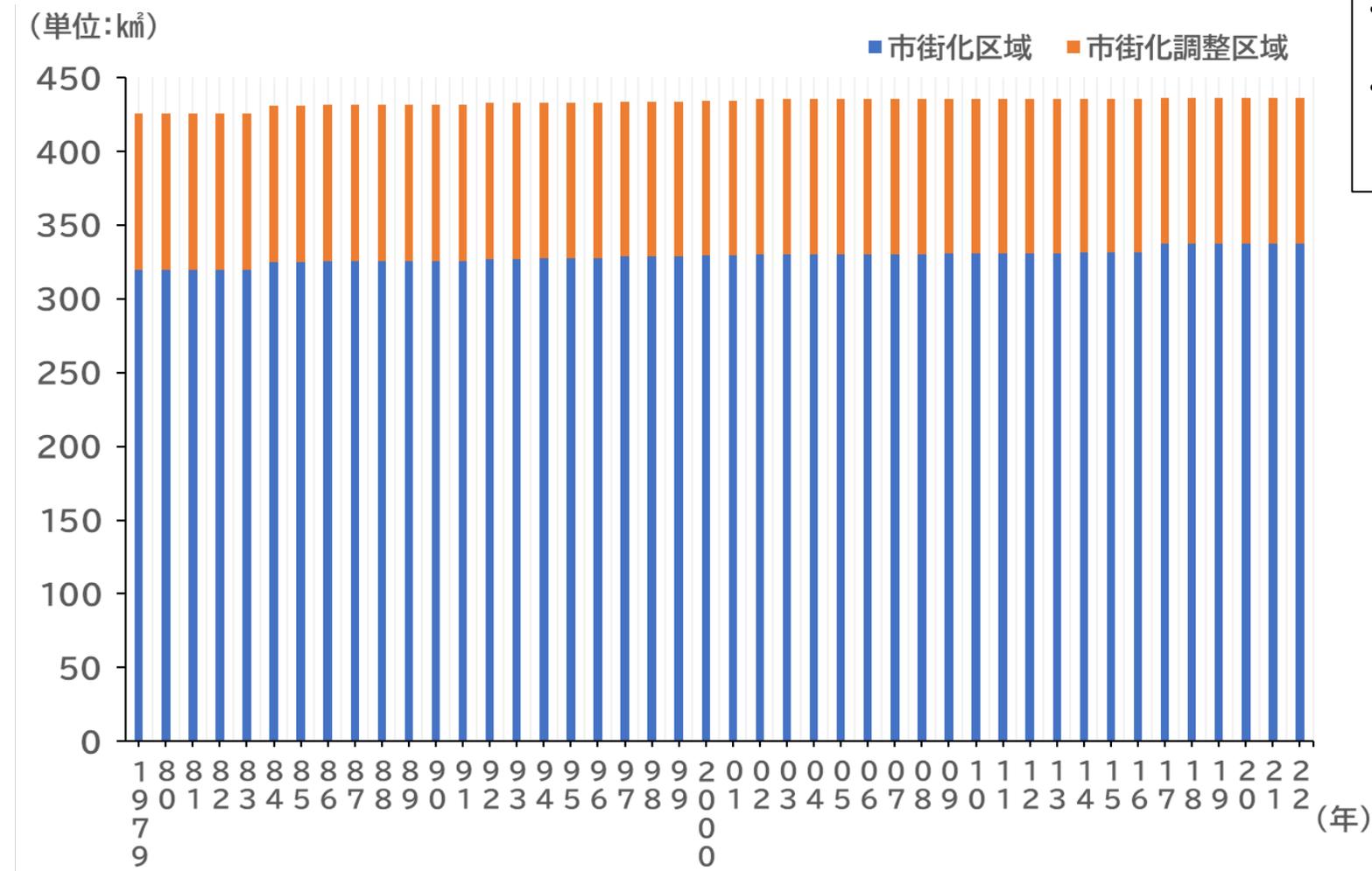
飛鳥田一雄市長時代の1965年に、第二次世界大戦によって荒廃した横浜市中心部の再生と「300万人都市を目指し」て発表された事業。

「都市プランナー」田村 明（横浜市企画調整局局長⇒法政大学）が深く関与。



関係ないようで大いに
関係している！！

横浜市の市街化区域・調整区域面積の推移



- 横浜市では1970年に区域区分が行われ、市街化区域310.8km²、調整区域106.7km²が指定された(下図)。
- 2024年までに区域区分の見直しは計7回行われているものの、左図のとおり面積に大きな変動はみられない。

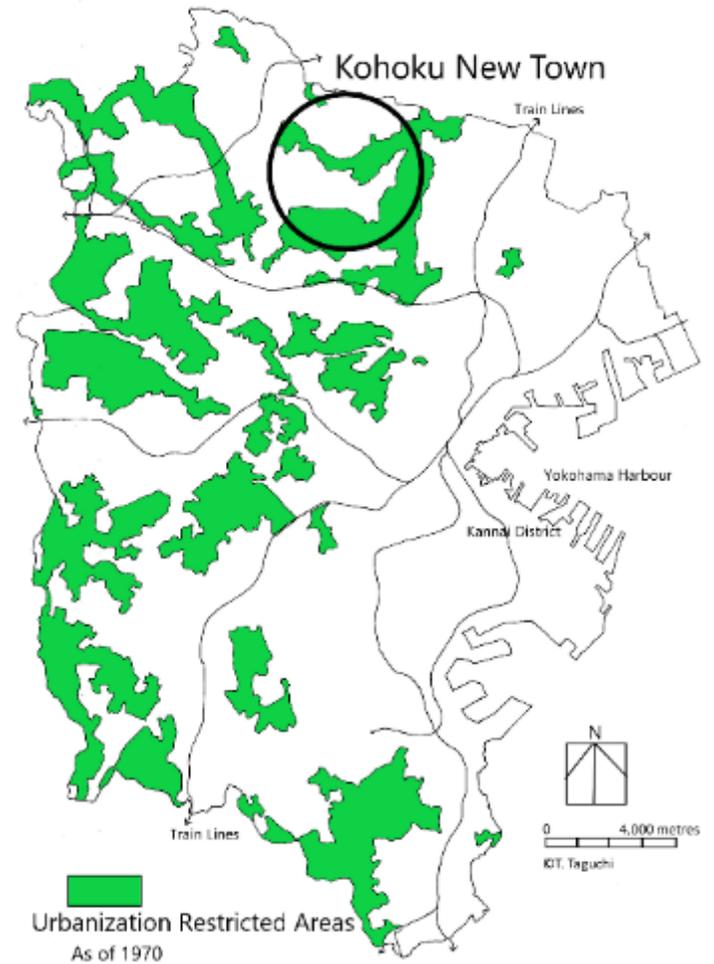


図 横浜市における市街化区域と調整区域面積の推移

注：各年度末の数値を示す。
資料：横浜市「横浜市統計書」各年次より作成。



- 調整区域は西区と中区を除いた市内16区に分布する(下図).
- 調整区域の占める割合が高い地域は, 泉区(区域の46.4%), 緑区(区域の41.2%), 旭区(区域の37.2%)と続く. 横浜市が市域を拡大させる過程で, 農村地域を組み込んできたことが関係する.

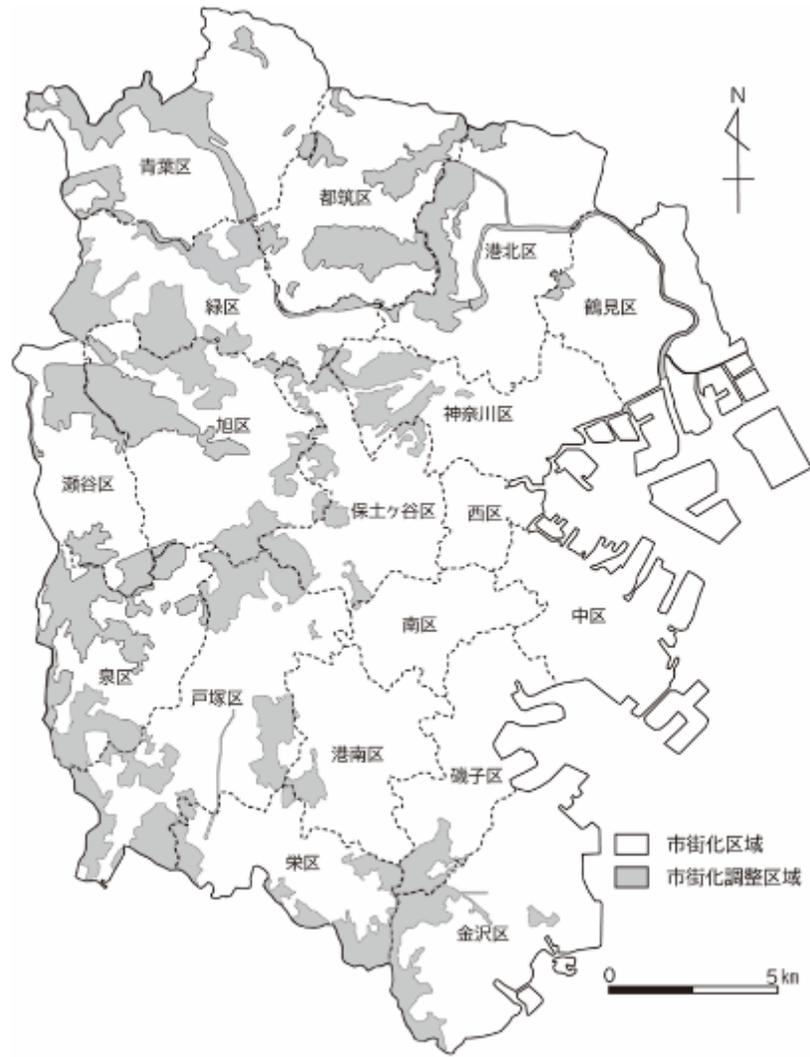


写真 港北ニュータウンの調整区域の景観 (都筑区)
(2024年11月6日 清水撮影)



写真 寺家ふるさと村の景観 (青葉区)
(2024年11月6日 清水撮影)

図 横浜市の市街化区域と市街化調整区域 (2022年時点)



- 横浜市では区域区分の設定と合わせて、調整区域での農地の維持や農業の振興が可能になるような施策を講じてきた。
- 横浜市独自の制度である「農業専用地区制度」(以下, 農専地区)がある. 同制度は港北ニュータウンの開発に合わせて設立された. 農専地区に指定されると、ほ場整備事業や畑地に灌漑設備を設置する施設整備事業などの農業振興策が優先的に実施される。
- 同制度の指定を受ける地区は2024年時点で市内に28地区ある(左図)。

No	地区名	指定年月日	面積 (ha)	No	地区名	指定年月日	面積 (ha)
1	池 辺	1968/9/24	60.0	15	上川井	1977/7/7	35.3
2	東 方	1968/9/24	60.0	16	上瀬谷	1977/7/7	92.0
3	折 本	1968/9/24	43.0	17	舞 岡	1979/9/17	102.7
4	大 熊	1968/9/24	20.0	18	小 雀	1980/9/17	25.7
5	新羽大熊	1968/9/24	23.0	19	鴨居東本郷	1982/1/13	19.1
6	牛久保	1968/9/24	24.0	20	寺 家	1986/3/24	86.1
7	菅田羽沢	1972/3/31	61.6	21	平 戸	1986/3/24	8.8
8	東俣野	1972/3/31	65.7	22	鴨居原	1986/9/1	17.1
9	西 谷	1972/11/25	25.2	23	柴	1991/3/30	17.4
10	氷取沢	1973/3/22	20.9	24	保 木	1992/3/3	14.7
11	田谷・長尾台	1973/10/30	35.1	25	佐江戸宮原	1994/3/15	8.6
12	野 庭	1975/12/27	43.4	26	北八朔	1997/5/15	39.8
13	中 田	1976/5/13	40.0	27	長津田台	2006/8/30	25.7
14	並木谷	1976/5/13	35.0	28	十日市場	2015/1/9	21.6

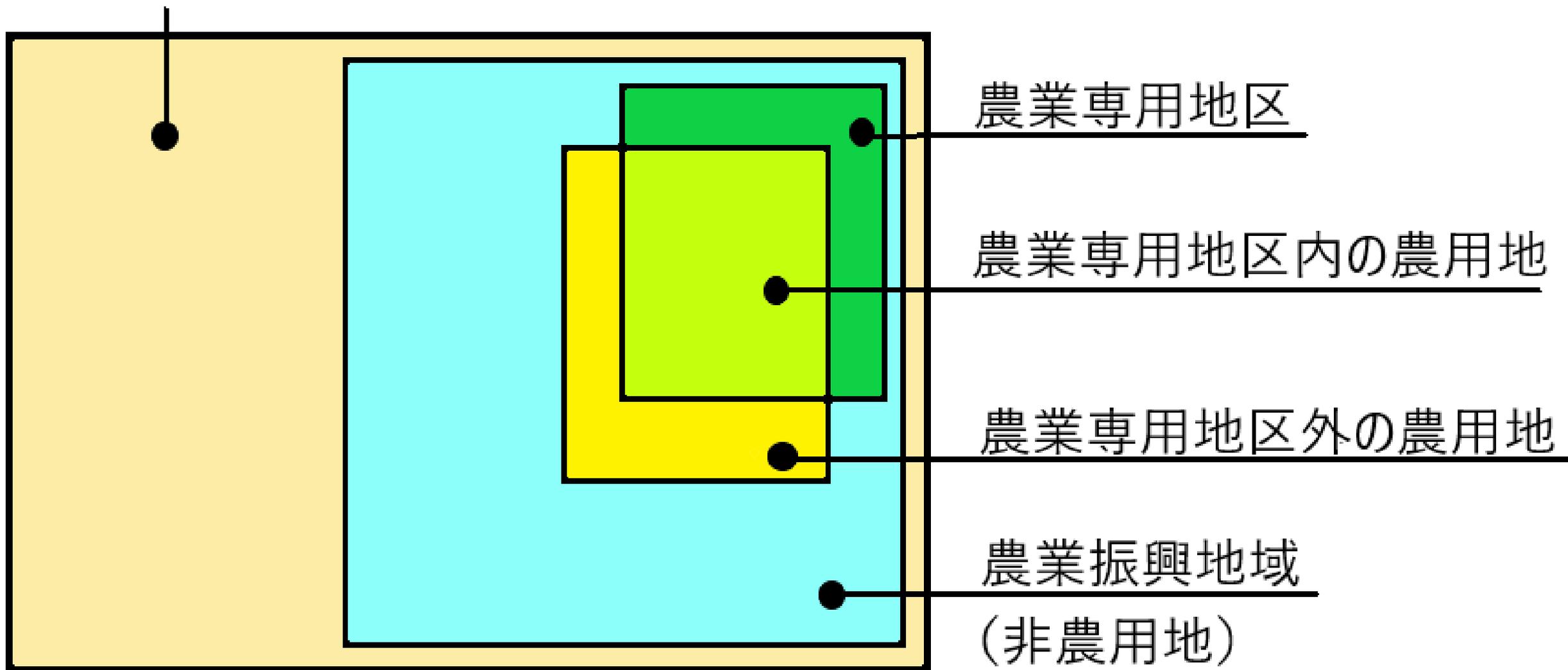
図 横浜市における農業専用地区の分布(2024年時点)

注 : No1~6は港北ニュータウン農業専用地区を指す.

資料 : 横浜市現みどり創造局「横浜都市農業推進プラン2024-2028」より作成.

調整区域・農振地域と農専地区の関わり

市街化調整区域



調整区域を取り巻く状況の変化と調整区域内での開発



農転許可で建てられた泉区内の19棟の建売住宅：破産した農家で、親族が遺産放棄したため、その負債を返済するため弁護士が当該地（農地）の農地転用許可をとり既存宅地の確認も受け建売住宅を建築売却して返済に充てた（南西部農業委員会議事録より）。

写真 農地転用によってできた泉区内の建売住宅
出典：Google Mapに田口が加工

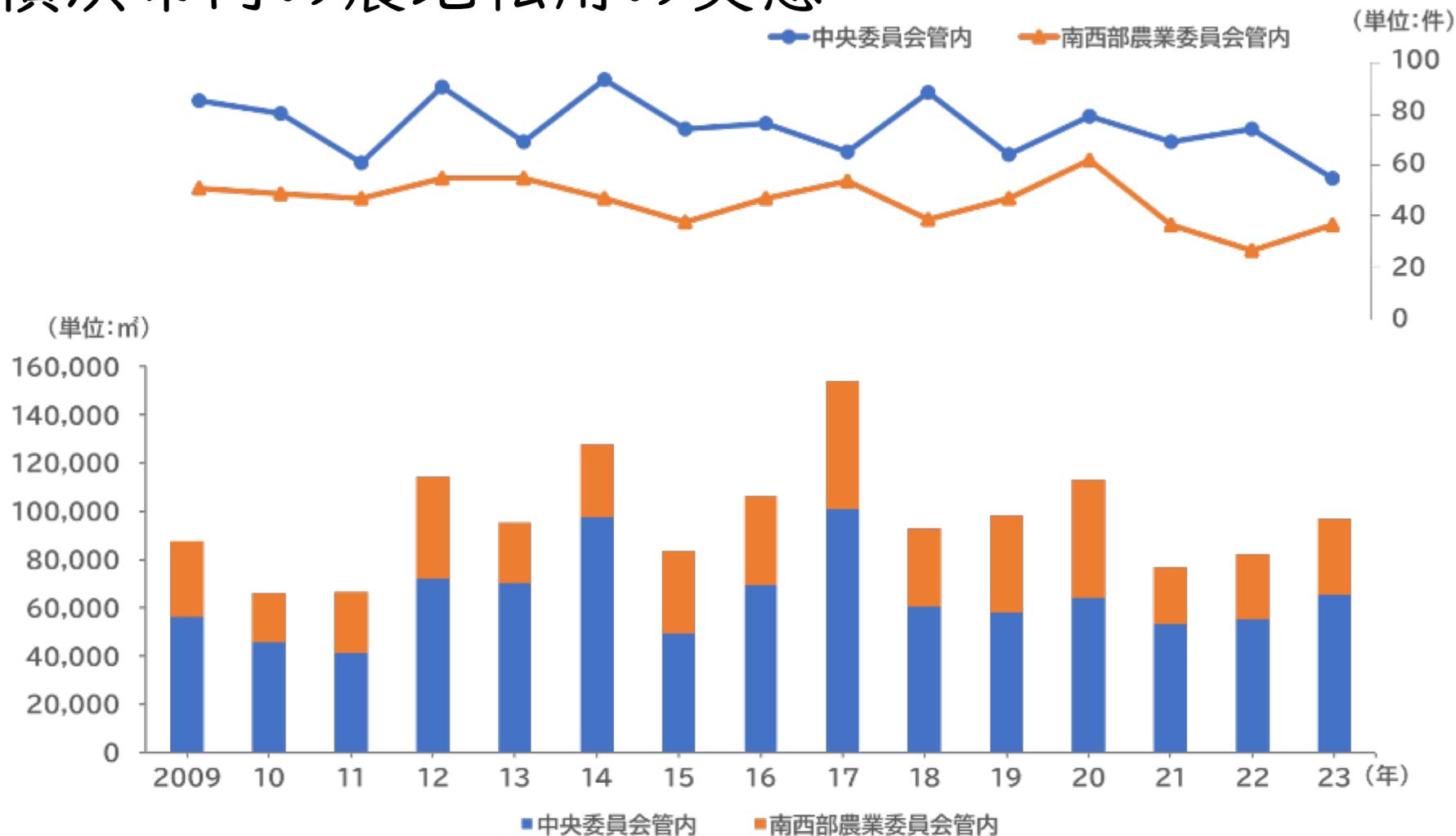
調整区域の農と住環境の現状を捉えるために・・・

- 横浜市農業委員会が保有する農業委員会議事録を参照し、**農地法第4条**に基づく転用（所有権等の権利移転や設定がない転用）と、**同法第5条**（権利者の移転や賃借権等の設定を伴う転用）に基づく転用状況を把握した。
- 対象とするのは2000年以降の5つの時期（00年度，05年度，10年度，15年度，20年度）である。

< 農業委員会の議事録を分析に用いる理由 >

- 調整区域内の農地を農地以外に転用する場合，市区町村の農業委員会に農地転用申請を行い，許可を受けなければならない。
- 調整区域内における農地転用は，農業委員会が保有する議事録を通して，位置や転用目的，転用理由等を把握できるためである。

横浜市内の農地転用の実態



- 区域区分の指定から時間が経過する中で，調整区域内における農地転用が進展している。
- 横浜市では2つの農業委員会（中央委員会・南西部委員会）が設置されている。市内の調整区域における農地法第4条（所有権などの権利移転や設定がない転用）と，同法第5条（権利者の移転や賃貸権などの設定をともなう移転）の農地転用の件数・面積の推移（左図）をみると，中央委員会管内での転用が南西部委員会管内に比べて多い。

図 農地法4条・5条に基づく横浜市の調整区域における農地転用実績

注1：南西部農業委員会管内は，西区，中区，南区，港南区，磯子区，金沢区，戸塚区，栄区，緑区，瀬谷区を指す。
 中央農業委員会管内は，鶴見区，神奈川区，保土ヶ谷区，旭区，港北区，緑区，青葉区，都筑区を指す。
 注2：2013年度の面積は2013年4月から2014年2月の数値。
 資料：横浜市農業委員会「農委だより」各号より作成。

3. 農地転用許可データからみた調整区域の「農」の現状（1）

—横浜市中央農業委員会の事例—

表 横浜市中央農業委員会管内の市街化調整区域における農地転用の許可件数

	2000年		2005年		2010年		2015年		2020年	
	4条申請	5条申請								
鶴見区	-	-	-	1	-	2	-	4	-	1
神奈川区	-	-	4	9	1	2	1	2	1	7
保土ヶ谷区	-	-	2	8	1	4	-	5	-	2
旭 区	-	-	7	14	2	7	3	13	5	10
港北区	13	21	10	10	3	11	4	3	9	5
緑 区	10	16	10	8	2	9	4	2	1	2
青葉区	16	16	15	13	2	5	1	5	4	5
都筑区	25	43	20	31	11	7	7	18	14	12
合 計	64	96	68	96	31	47	20	52	34	44

注 : 農業委員会での審議において却下された申請, 取り下げられた申請は除いて集計している。

資料 : 横浜市中央農業委員会議事録より作成。

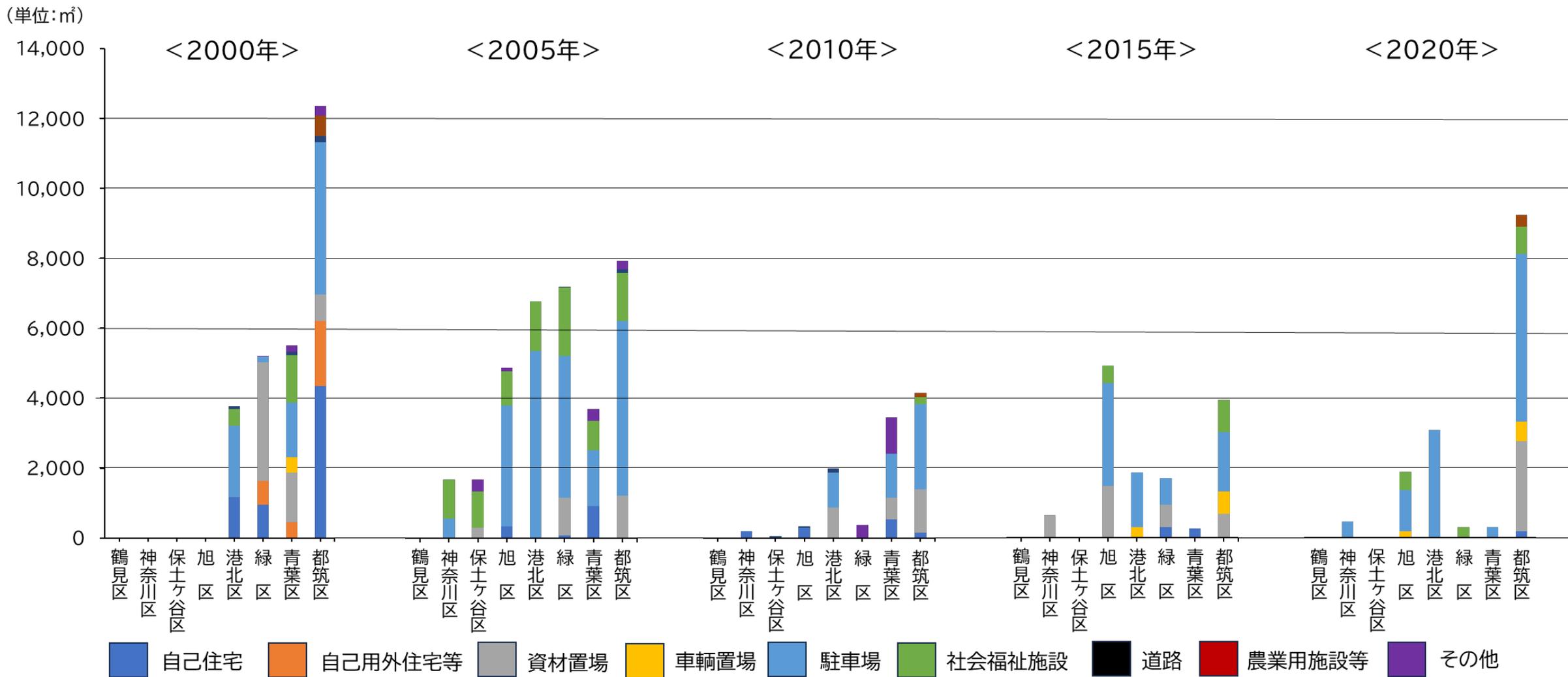


図 横浜市中央農業委員会管内の市街化調整区域における農地転用許可面積(農地法第4条)の内訳

注 : 鶴見区(2000年~2020年), 神奈川区(2000年), 保土ヶ谷区(2000年, 2015年, 2020年), 旭区(2000年)の許可件数は0件。
 : 審議の結果, 却下された申請および取り下げられた申請は除いて集計した。
 資料 : 横浜市中央農業委員会議事録より作成。



写真 調整区域内に建てられた住宅（都筑区）
（2024年11月6日 清水撮影）



写真 調整区域内に建てられた住宅（緑区）
（2025年3月1日 清水撮影）



写真 調整区域内に立地する社会福祉施設（緑区）
（2025年3月1日 清水撮影）



写真 調整区域内に立地する資材置場（青葉区）
（2025年3月1日 清水撮影）

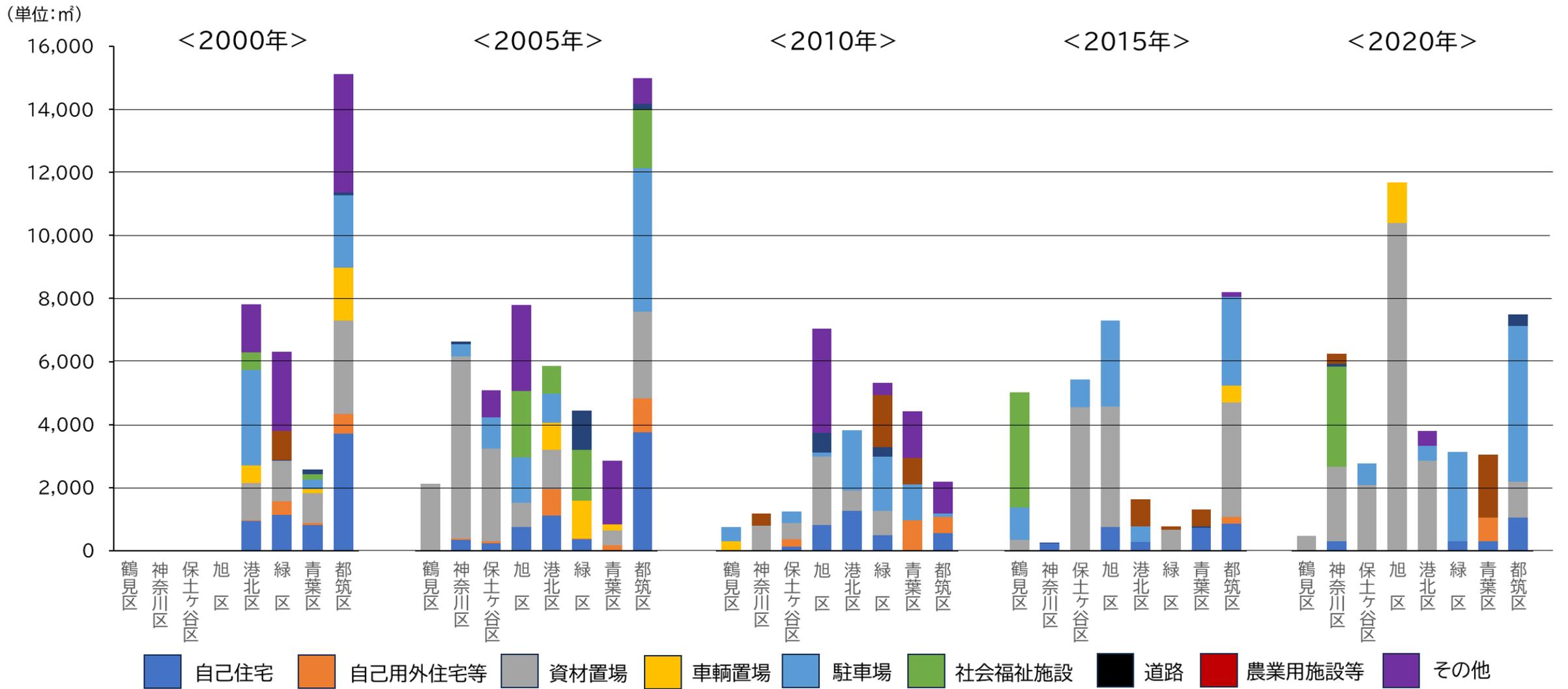


図 横浜市中央農業委員会管内の市街化調整区域における農地転用許可申請(農地法第5条)の内訳

注 : 鶴見区(2000年), 神奈川区(2000年), 保土ヶ谷区(2000年), 旭区(2000年)の農地転用の許可件数は0件.

: 審議の結果, 却下された申請および取り下げられた申請は除いて集計した.

資料 : 横浜市中央農業委員会議事録より作成.

鶴見区獅子ヶ谷3丁目とその周辺の環境



写真 様々な土地利用が混在する調整区域の景観（鶴見区）
（2025年3月7日 清水撮影）

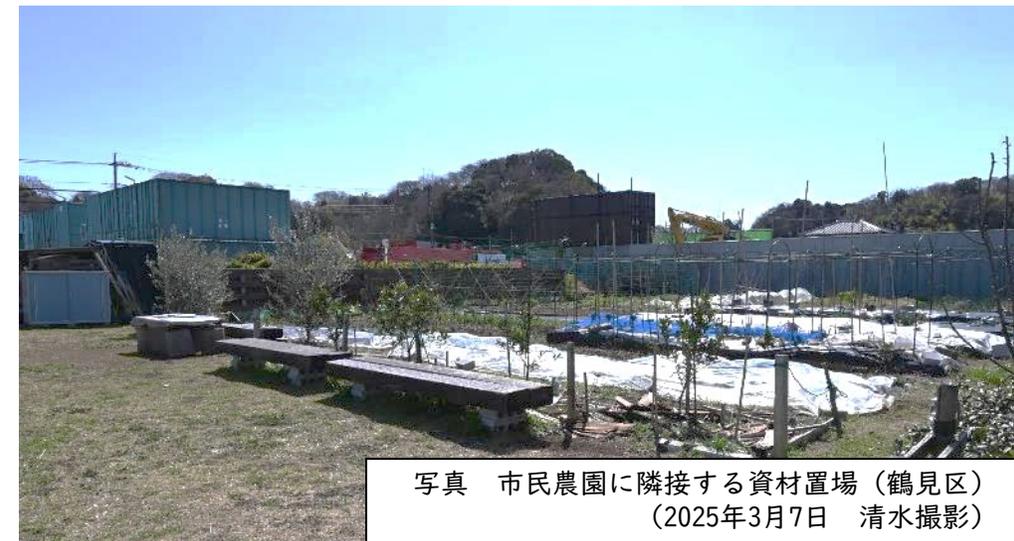


写真 市民農園に隣接する資材置場（鶴見区）
（2025年3月7日 清水撮影）

図 国土地理院「地理院地図」で見た鶴見区獅子ヶ谷3丁目

表 鶴見区獅子ヶ谷3丁目における農地転用許可の概要と審議内容

No	審議年月	転用目的	転用面積(㎡)	譲受人の属性	申請時の「説明概要」(一部抜粋)
1	2006年1月	資材置場	2,115	記載なし	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 譲渡人は高齢で、耕作することが困難な状況。 ➤ 隣接農地の所有者への説明も済んでいる。
2	2010年12月	駐車場	466	古紙回収業を営む事業者	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 申請地を駐車場として営業を行う。 ➤ 周囲にはコンクリートブロックを設置し、土砂の流失など周囲への悪影響を防止する。 ➤ 雨水は砂利敷きによる雨水浸透を考えている。 ➤ 隣接の地主の合意を既に得ている。
3	2011年 3月	車輛置場	296	鶴見区で自動車部品、工具類の販売等を中心に行う事業者	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現在の車両置場が事業の拡大等により、次第に手狭になってきた。 ➤ 以前から車両置場となる適地を探しており、当該地について3名の所有者と調整がついた。 ➤ 被害防除は周囲にコンクリートブロックを設置し、土砂流失等の周囲への悪影響を未然に防ぐ計画。 ➤ 隣接する土地の所有者や近隣住民には合意を得ている
4	2015年 6月	資材置場	338.18	鶴見区内で外溝業を営む事業者	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 譲受人が経営する賃貸マンションの一部に事務所があり、同じマンション敷地内の空いたスペースを資材置き場に借りていた。最近そのマンション2棟のうち1棟を諸事情により急遽売却されたことにより、資材置場も早急に撤去しなければならなくなった。そのため早急に新たな資材置場を確保しなければならなくなり、適地を探していた。 ➤ 被害防除は、南側の農地との境にコンクリートブロック4段と高さ1mのフェンスを設置。雨水は砂利敷きで自然浸透させる。
5	2015年 7月	社会福祉施設 (特別養護老人ホーム)	3640.33	特別養護老人ホーム 小規模多機能型居宅介護事業所 を運営する社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 鶴見区は特別養護老人ホームの不足により利用待機者が多く、今後も待機者が増加することが見込まれるため、施設の増設を考えていたところ、申請地を定期借地で50年借りられることになったため、今回の申請に至った。 ➤ 被害防除は周囲にフェンスを設置。雨水は公共下水道へ排出させる。 ➤ 開発行為許可申請受付済みであり、雨水浸透疎外行為についての許可も得ている。
6	2015年10月	駐車場 (資材置場含む)	743	川崎市内に事務所を置き、関東一円で土木建築工事の請負等を営む法人	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現在申請地に10トンドンプ13台分の駐車場を借りているが、ダンプ5台と資材の置き場が不足している。これらは工事現場に置いたり、取引先の運送業者に置いたりしてやりくりをしている状態で、資材及び車輛のメンテナンスにも支障をきたしていた。業務量が増加していること、ダンプ5台を購入する予定もあり、新たに駐車場と資材置き場が必要になった。 ➤ 現在使用している駐車場から約170mの近さにある申請地を借りられることになったため、駐車場11台と資材置き場として転用の申請を行う。 ➤ 被害防除について、隣接農地はないが、境界に高さ3mの鋼板を設置する。雨水は砂利敷きで自然浸透させる。
7	2015年11月	駐車場	300	鶴見区内に本社を置き 自動車の塗装板金業を 営む法人	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 申請地南側に譲受人所有の13台分の駐車場があるが、月4回行う営業所との定例会議や取引先等との打ち合わせを行う際、駐車場が10台ほど慢性的に不足していた。 ➤ 土地を探していたところ、今回の申請地を購入できることになったため、転用の申請を行う。 ➤ 被害防除は北側の一部と東側の隣接農地との境界にコンクリートブロック2段と金網フェンスを設置する。雨水は砂利敷きで自然浸透させる。
8	2021年 3月	資材置場	468	鶴見区××に拠点を置く 土木・解体業を営む法人	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 譲渡人は遠方に居住し、農地の管理が困難で土地活用を考えていたところ、売却する話がまとまったため申請に至った。 ➤ 譲受人は保管資材・車両の不足から昨年度10件の依頼を断っている。受注依頼が増加していることから、工事車両及び資材を購入することとなり、運搬の利便性が高く、拠点からも近い今回の場所を申請する。 ➤ 被害防除は敷地内は全面砂利敷き、雨水は自然浸透とする。出入り口部分はスロープ状に傾斜をつける。周囲は鋼板2.5m囲い、出入り口部分に防犯のためアルミ製伸縮ゲートを設置する。 ➤ 隣接地所有者に説明および同意済み。 ➤ 搬出入に際し、水路含む既存歩道泥部分を通行する旨と東側水路との境に被害防除措置について、鶴見土木事務所に問題ない旨を確認済み。所要農地に違反転用はない。

注：横浜市への情報開示請求により入手した2000年度、05年度、10年度、15年度、20年度の議事録に記載されている審議内容のみを抽出している。
資料：横浜市中心農業委員会議事録より作成。

4. 農地転用許可データからみた調整区域の「農」の現状（2） —横浜市南西部農業委員会（とくに戸塚区）の事例—

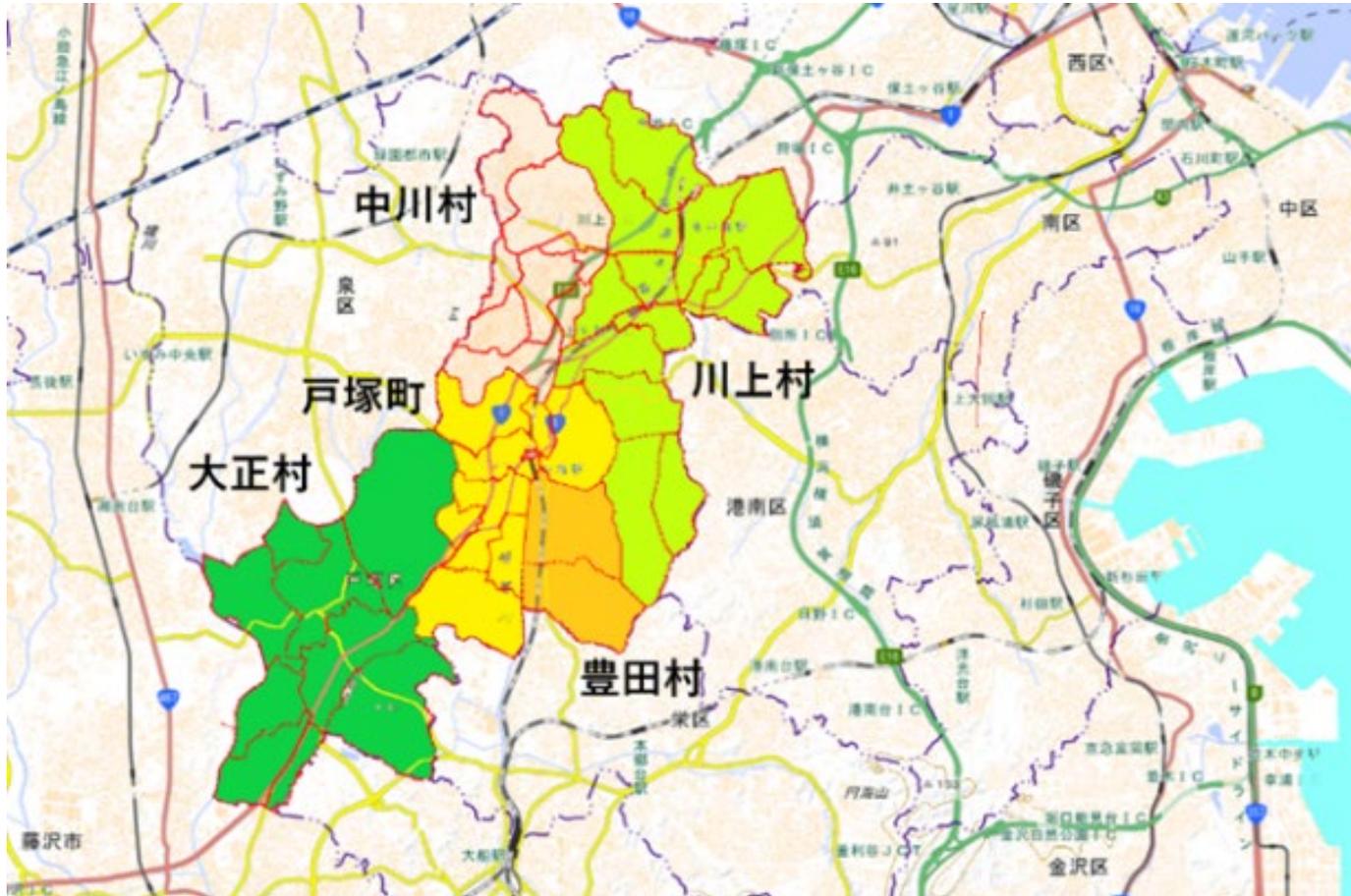


図 戸塚区の農業集落（旧村）の位置

資料：農林水産省

https://www.machimura.maff.go.jp/shurakudata/rcom_map2/rcom_map.html

より転載.

農産物販売金額規模別農業経営体数
農林業センサス2020年

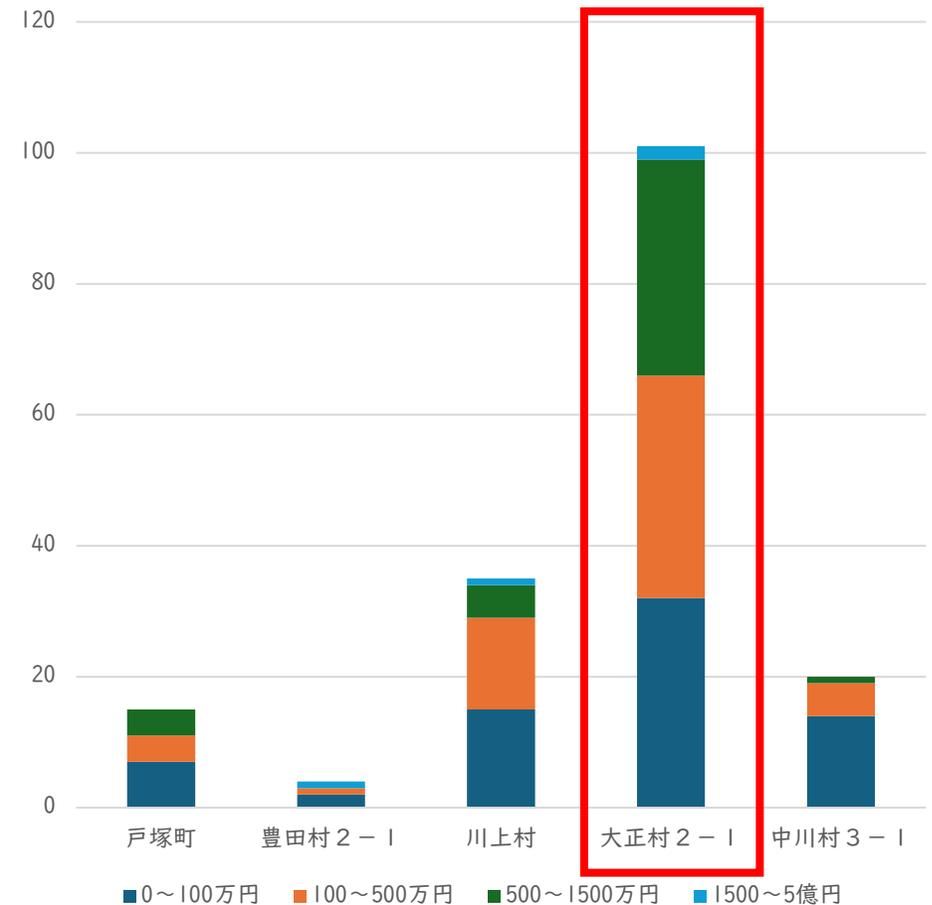


表 旧大正村の各農業集落の概況

農業集落基礎データ 2020年	総土地面積 (ha)	農業振興 地域面積	農用地区 域面積	市街化区 域面積	市街化調 整区域面 積	市街化調整区 域の割合%
汲 沢 (2-1)	271.04	116.21	21.04	151.63	119.41	44.06%
深 谷 (2-1)	130.87	58.39	13.17	71.73	59.14	45.19%
深谷谷戸 (2-1)	46.56	20.56	1.61	24.49	22.07	47.40%
原 宿	137.96	12.75	0.13	123.45	14.51	10.52%
小 雀	190.6	182.07	15.45	7.25	183.35	96.20%
俣 野	122.35	81.57	6.85	37.22	85.13	69.58%
東 俣 野	73.63	73.26	35.58	0.02	73.61	99.97%
共 栄	79.4	41.8	9.92	37.06	42.34	53.32%
影 取	29.67	12.32	2.99	16.48	13.19	44.46%
大正村 (計)	1,082.08	598.93	106.74	469.33	612.75	56.63%

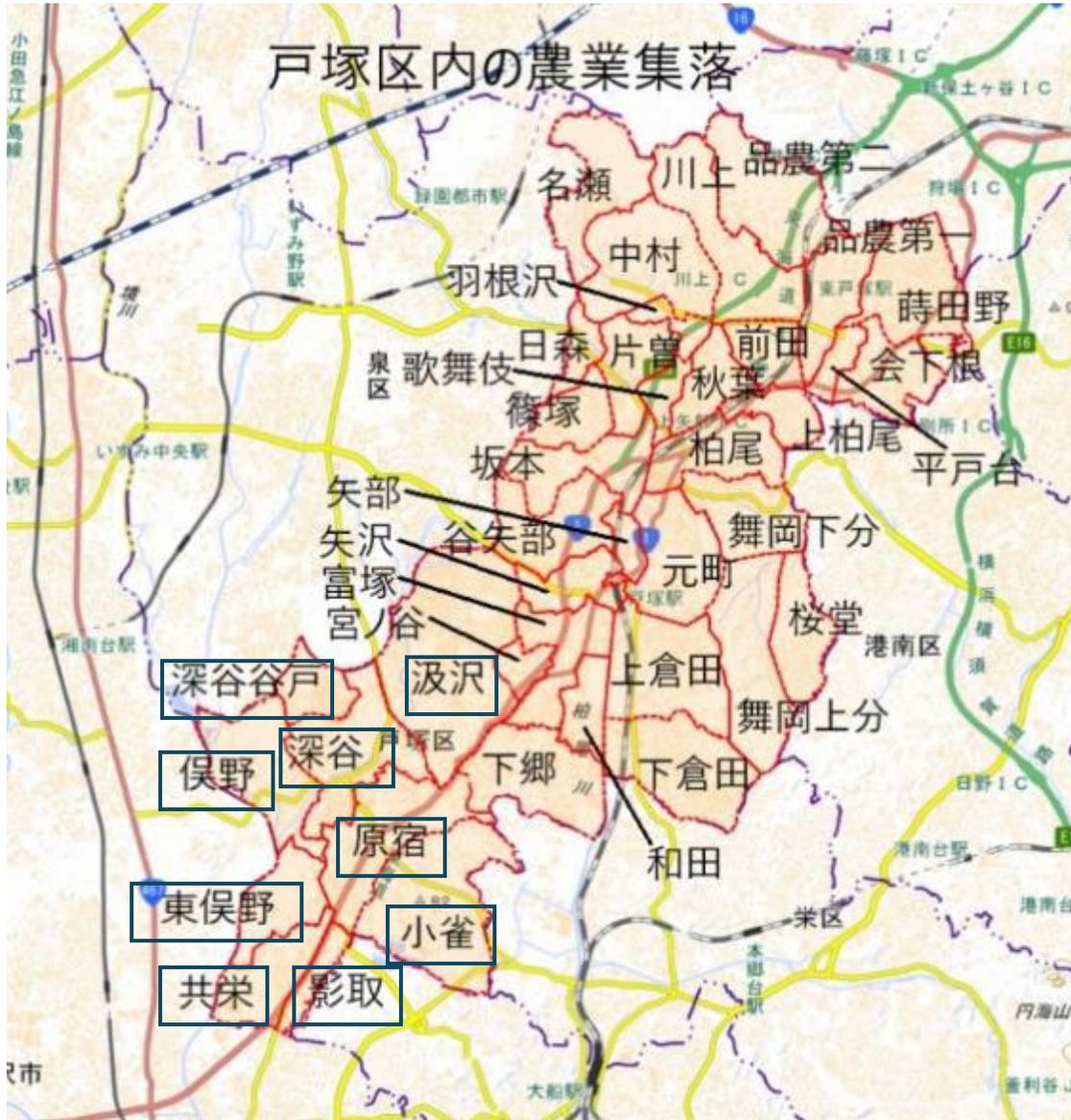
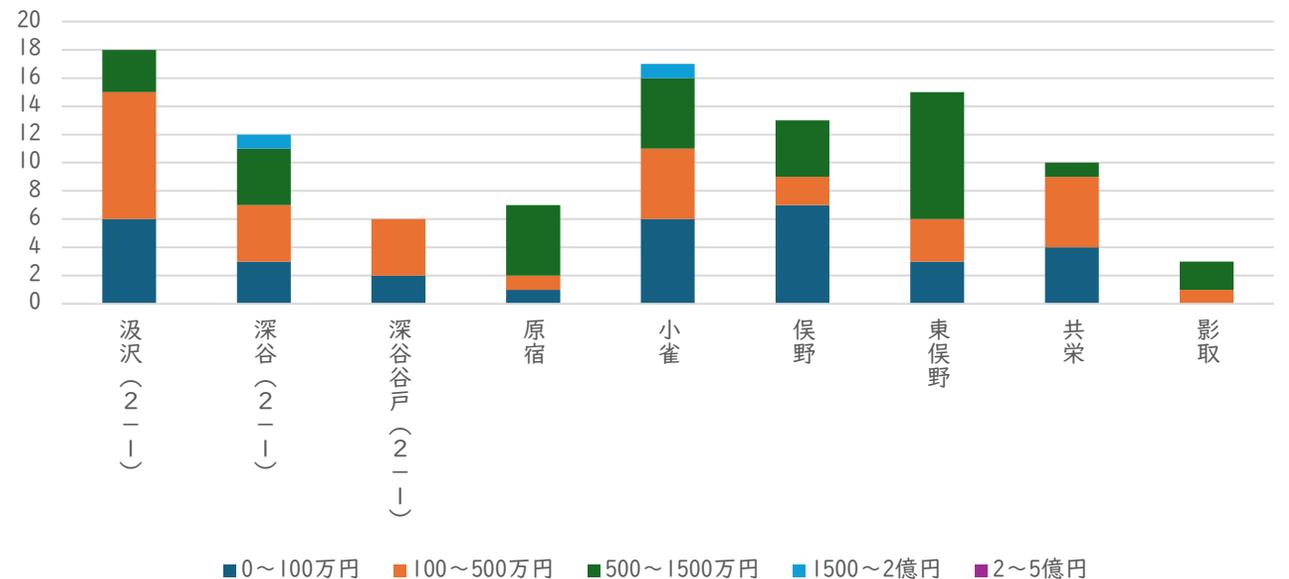


図 戸塚区の農業集落の位置

資料：農林水産省

https://www.machimura.maff.go.jp/shurakudata/rcom_map2/rcom_map.html
より転載.

農産物販売額別経営体数・2020年戸塚区
旧大正村農業集落

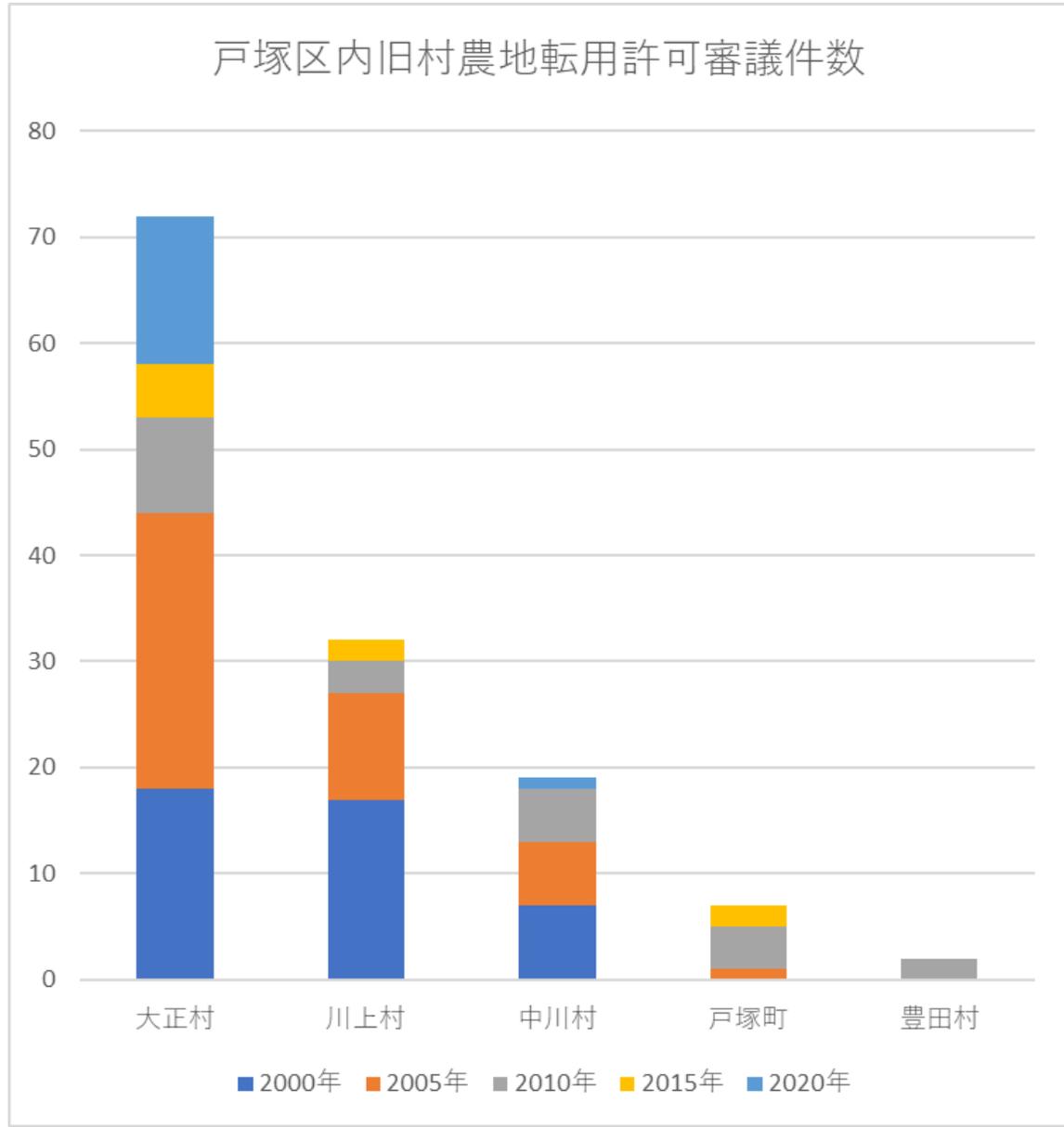


戸塚区における農地転用の展開

表 戸塚区における農地転用許可審議件数

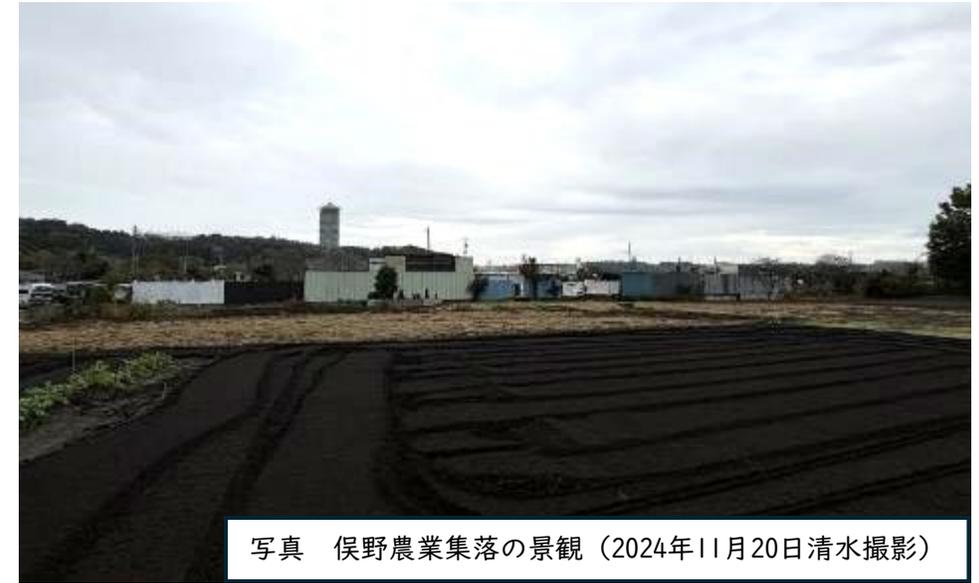
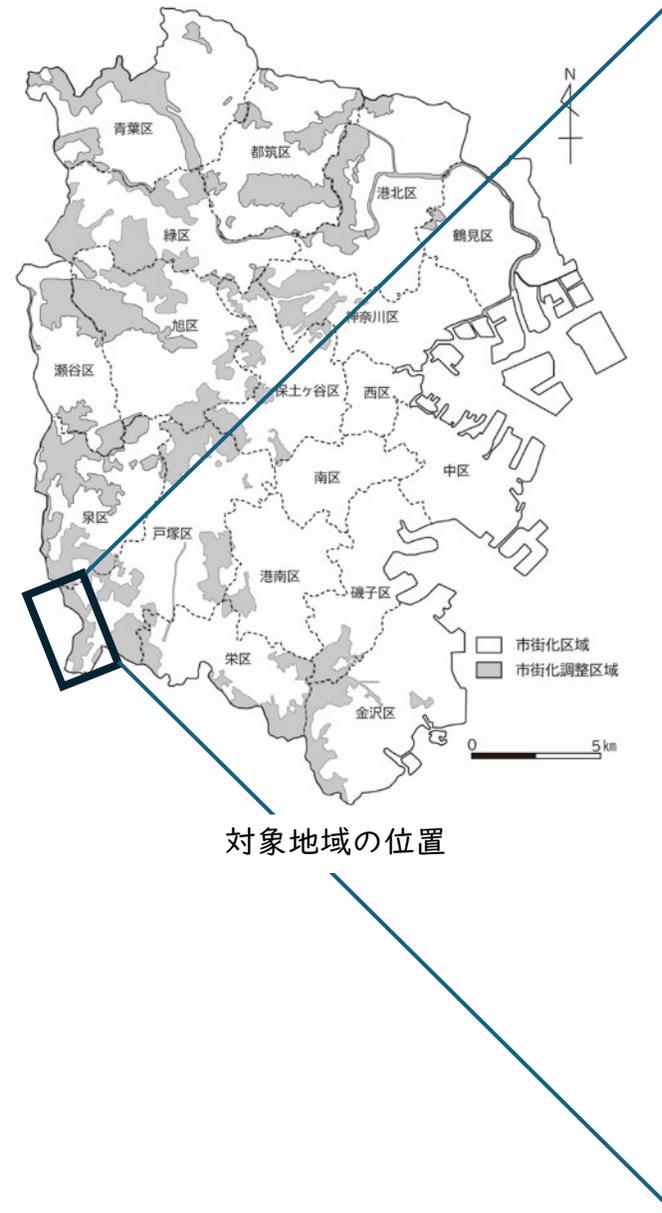
農地転用許可審議件数（戸塚区）					
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
資材置場	1	6	2	1	4
駐車場	4	11	6	1	5
建売住宅	2	2	1	0	1
貸家アパート	8	1	0	0	0
自己住宅	7	10	11	2	0
分家住宅	6	1	1	1	3
介護施設等	0	2	2	2	2
その他	14	10	0	2	0

資料：横浜市南西部農業委員会「議事録」より作成。



資料：横浜市南西部農業委員会「議事録」より作成。

農地転用許可データからみる農業集落の課題 —戸塚区俣野農業集落と東俣野農業集落の事例—



5. 現時点でのまとめ

- 調整区域における農地転用は，基本的に農業委員会による審議を経て許可される。したがって，農家や事業者の意思が反映された結果起こる調整区域におけるスプロールは，農業委員会が農地転用の「お墨付き」を与えた結果とも指摘できる。
- 意欲ある農業経営者を支援するためには，地域住民・一般市民の理解や支援に留まらず，無秩序な農地転用の拡大を防ぐための総合的な施策が望まれる。

※ただし農地転用を行う農地所有者・事業者を一方向的に断罪ものではない。農地所有者がいかなる条件のもとで農地転用に至ったのか，その背景を詳細に理解する必要もある。発表者らは農地所有者や横浜市内の農業を取り巻く状況についての実態把握が不十分であると認識している。これらの点について今後調査を行っていく予定である。

<主な参考文献>

- 石原 肇(2019)『都市農業はみんなで支える時代へ—東京・大阪の農業振興と都市農地新法への期待—』古今書院.
- 佐藤忠恭(2023)『ローカル・フードシステムと都市農地の保全—庭先販売, 移動販売, 産消提携の立地と生産緑地—』春風社.
- 斎藤義則(2022)『「都市の農村化」と共同主義—近代都市像の再構築—』有志舎.
- 清水和明(2024)「農」と「食」から見た横浜. 平山昇編『大学的神奈川県ガイド—こだわりの歩き方—』昭和堂.

本研究はJSPS科研費『農と住の共生を中心とする市街化調整区域のあり方に関する計画的研究』(課題番号24K07813, 研究代表者:星 卓志)の助成を受けたものである.