

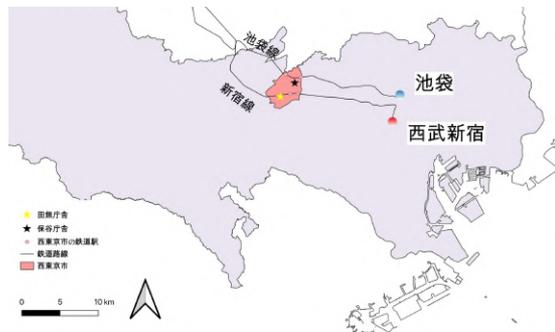


緑農住まちづくりの展開

-- 西東京市向台町・北町を対象として

西東京市の概要

立地



西東京市
人口: 205,946人
面積: 15.75km²
新宿から約25分(田無)
池袋から約20分(保谷)

人口



人口は増加傾向

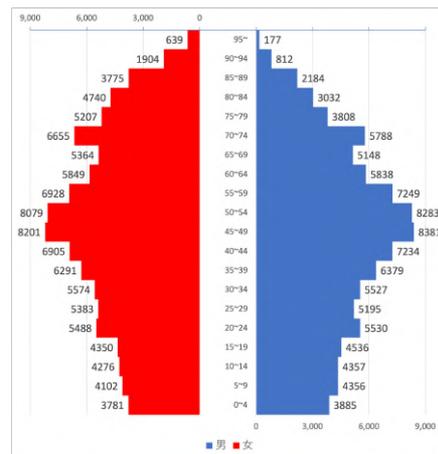
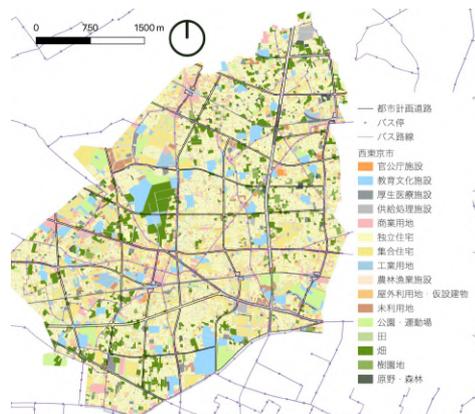
国勢調査

土地利用・交通

・都市計画道路の整備が進んでいる

・住宅の割合が高い

・市内に多くの農地が残る一方、一人当たり公園面積(約1.0m²)は東京都の平均(約5.73m²)を大きく下回る



高齢化率23.6%

高齢化はそこまで深刻ではないが、今後ますますの高齢化が見込まれる

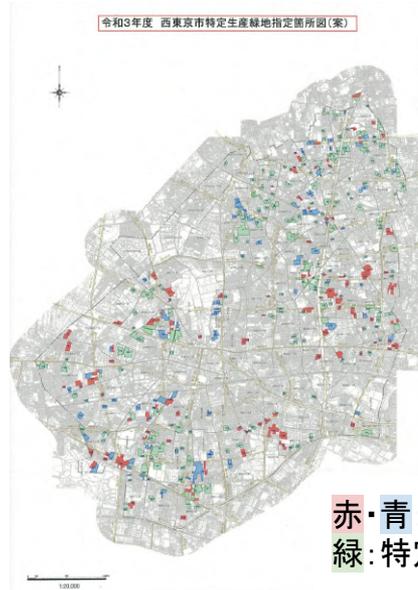
「令和3年7月1日 指定区別年齢別男女人口調」より作成

都市農地について

生産緑地にまつわる問題

・生産緑地指定による営農義務である30年が、2022年多くの農地において終わりを迎え、都市農地が多く宅地化される可能性あり(2022年問題)

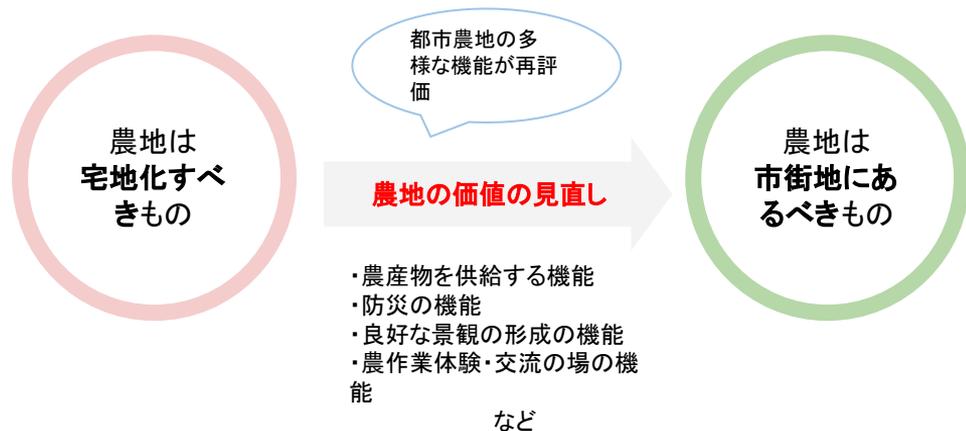
・国は既存の都市農地を保全するため、生産緑地法の条件を緩和した特定生産緑地制度を制定



赤・青: 特定生産緑地指定箇所
緑: 特定生産緑地未申請の生産緑地

都市農地とスプロール市街地

スプロール市街地の再評価



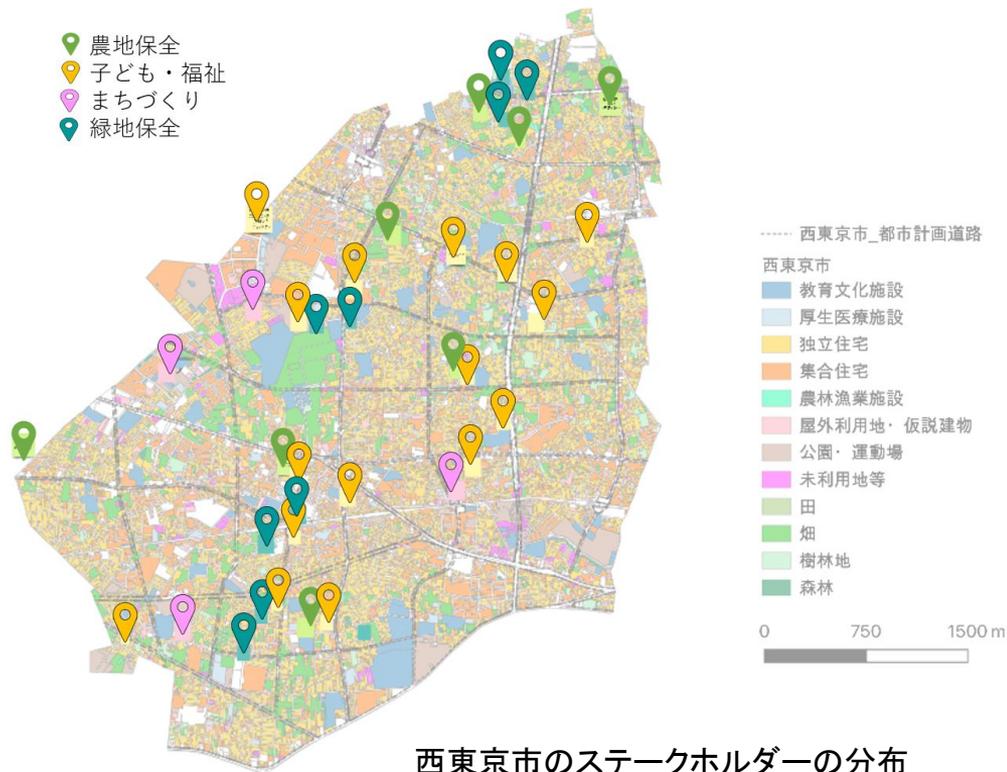
分析から見つかった課題

- ・子どもが活躍できる活動・場所が少ない
- ・若い人の参加が足りてないなど、参加者層の偏りが生じている
- ・農地貸借のシステムが整っていない
- ・生産緑地法と都市計画法が整合していない



ヒアリング調査を行った2団体(左:西東京農地保全協議会、西東京菜の花エコ・プロジェクト)

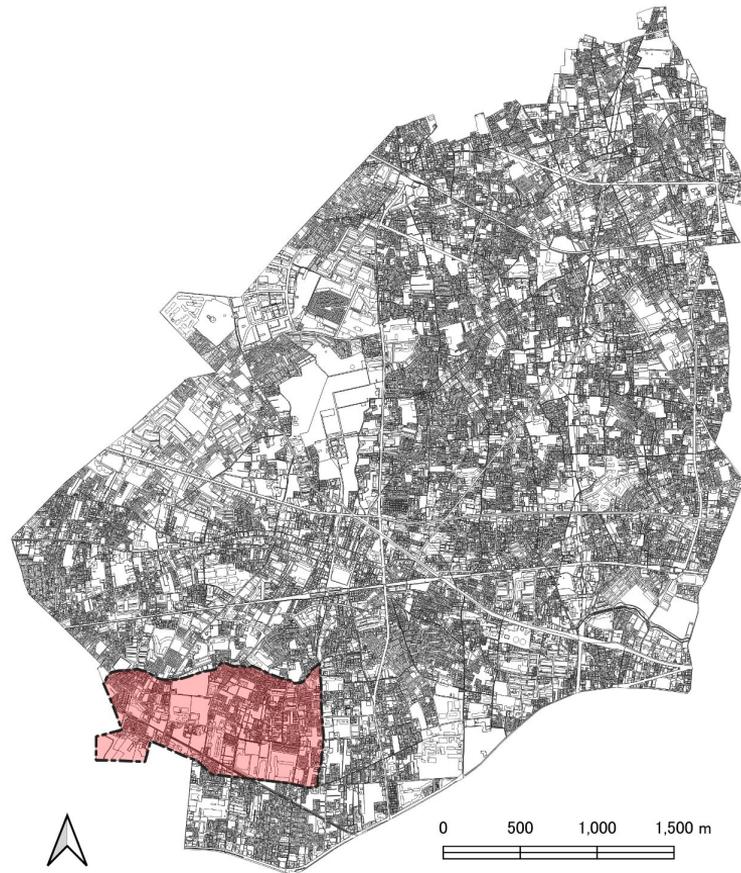
出典左: <https://www.minhata.com/>、右: 現地にて撮影



向台町のプロジェクトの提案 ～みちにひらいて、みちでつなぐ～

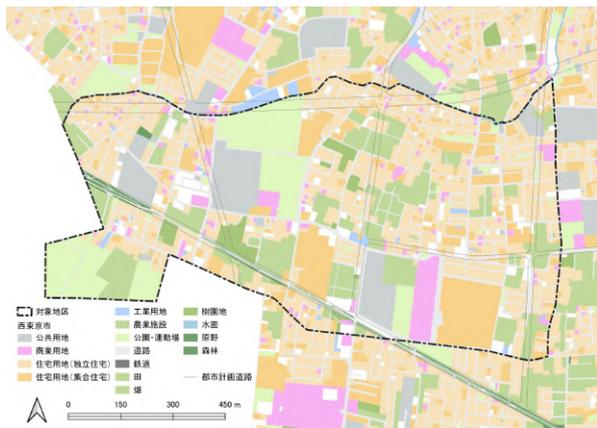
目次

- 1.向台町の現状分析
- 2.コンセプト
- 3.全体方針
- 4.アイデア



向台町の現状分析

土地利用



住宅地の割合が高い
農地は地区内に万遍なく立地している
地区内に大型商業施設あり
公共用地は企業などの大規模敷地の跡地に多く立地している

交通



大型商業施設や地域病院が集積する部分はアクセスが良く、拠点性があるといえる
幅員に比べ交通量が過剰な道路が存在するため、都市計画道路の整備が進められる予定である

緑地・農地



地区南部を貫く緑道は、多摩湖と境浄水場を結んでいる歩行者・自転車専用道であり、非常に環境の良いものとなっている
地区南西部は小金井公園の一部である閉鎖的な農地が存在
生産していない生産緑地が存在

コンセプト

「みちにひらいて、みちでつなぐ」



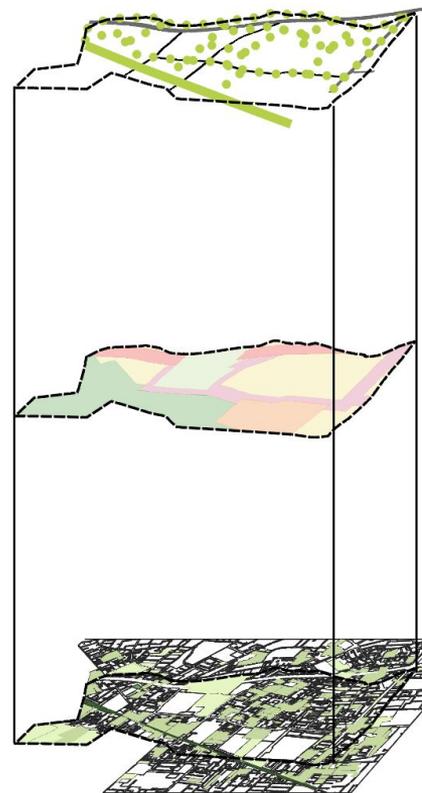
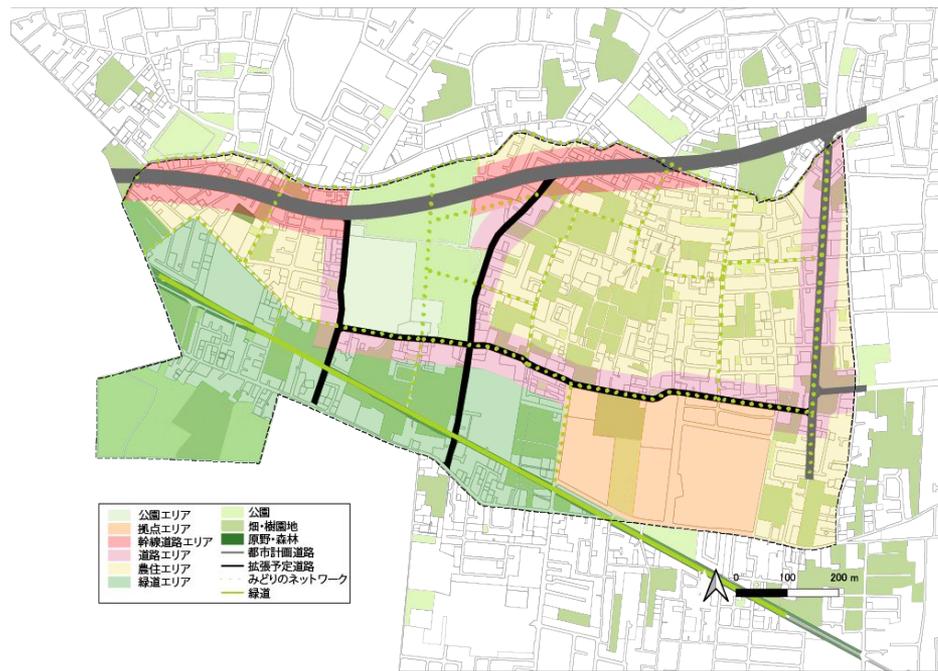
「ひらく」

→農地をまちにひらく

「つなぐ」

→みどりを相互につなぐ

全体方針



ネットワーク

道路整備の方針
みどりのネットワーク

エリア

土地利用の方針

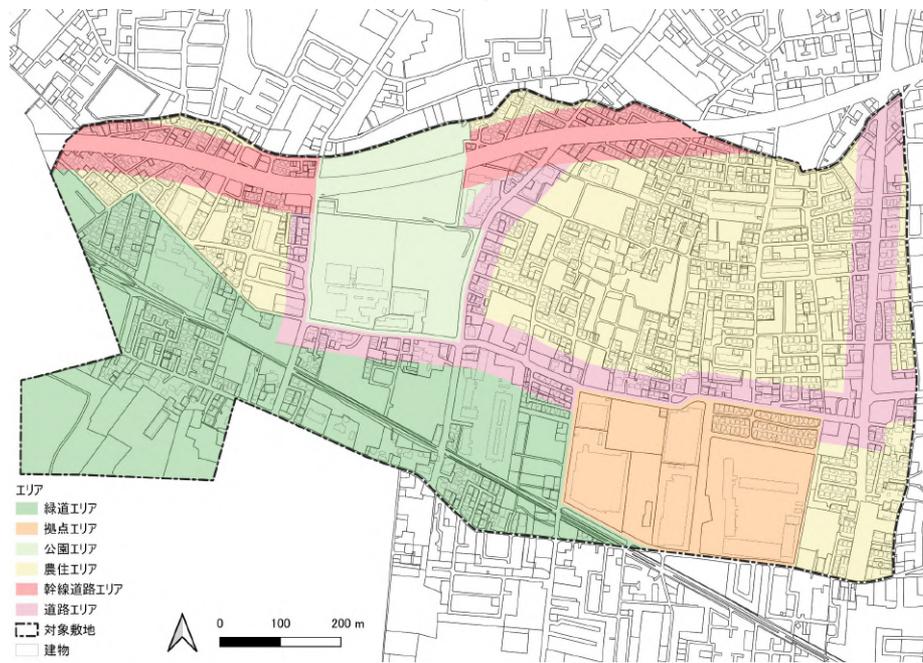
既存の農地、公園

地区内に点在する緑

土地利用方針①

地区内の街並みの特徴をベースに、将来における土地利用方針をエリアごとに決定した。

(カッコ内はそれぞれ、容積率/建蔽率)



緑道エリア (200-80%/60-40%)

緑道の緑を活用し、その周辺に住む住民や緑道を利用する人々を受け入れる。レストラン・体験農園など

拠点エリア (200%/60%)

住民に必要な生活サービスや業務の拠点機能を充実させるとともに、農・緑を取り入れたプロジェクトを行う

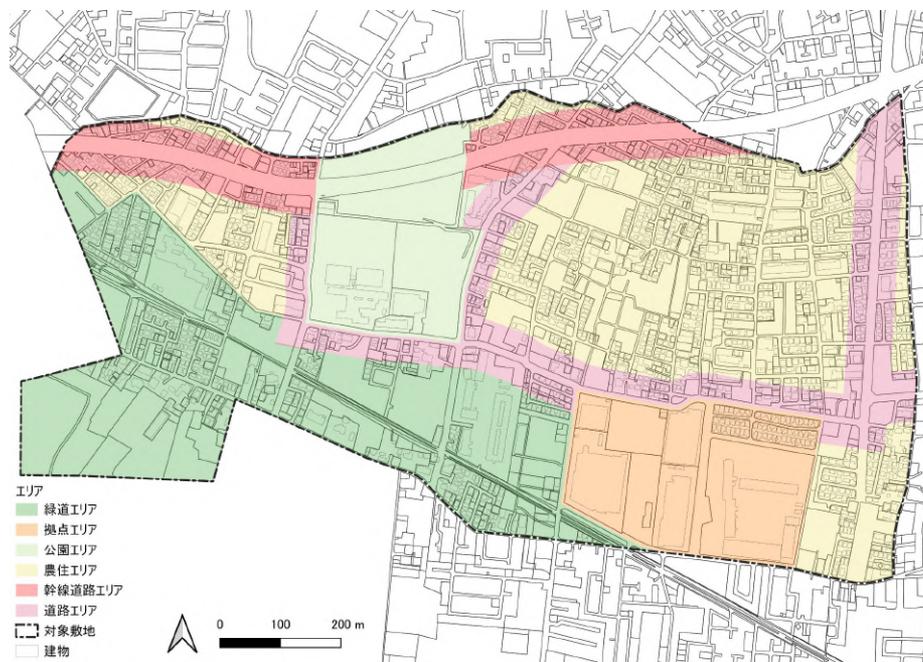
公園エリア (200%/60%)

大規模公園や体育館などを活用し、大規模イベントや身体的なアクティビティの中心となる

農住エリア (80%/40%)

周辺住宅地の住環境を高め、近隣コミュニティの交流を促進するため、住宅と公園・農地などの緑を一体として整備

土地利用方針②



都市計画道路の整備や、既存の道路の拡幅を行う箇所について、道路周辺で容積割増を行う。それに伴って、用途地域を現状から第一種中高層住居専用地域に変更する。

幹線道路周辺 (200%/60%)

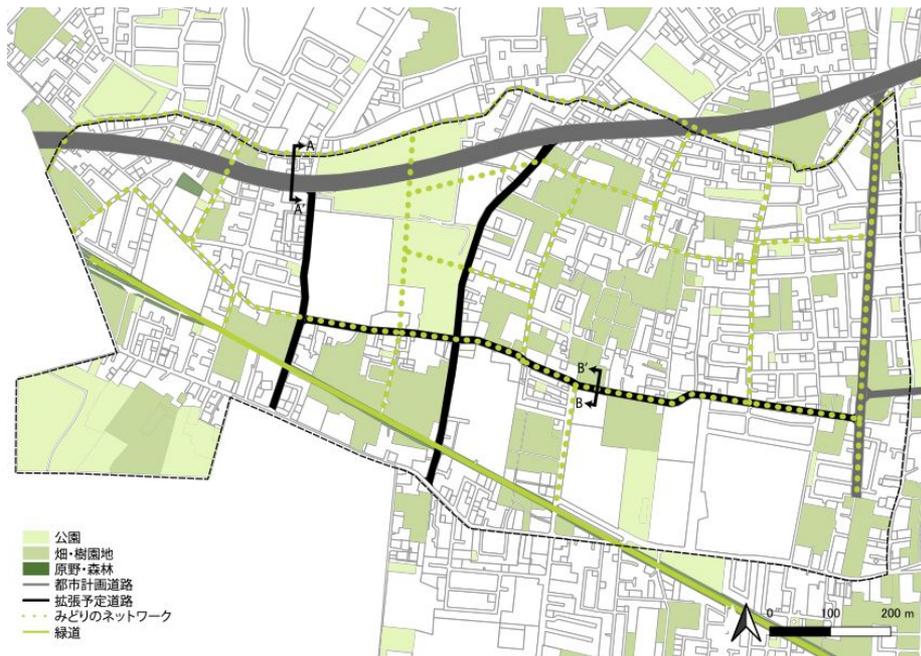
主要な幹線道路沿いとして、中層程度の建物を許容するエリア

地区内アクセス道路周辺 (200%/60%)

土地利用方針は隣接するエリアに従い、住環境を優先して開発を抑制するエリア

地区内のその他のエリアについては、容積率、建蔽率、用途地域などの土地利用規制については、基本的に現状を維持する([末尾の参考資料も参照](#))。

地区内のネットワーク



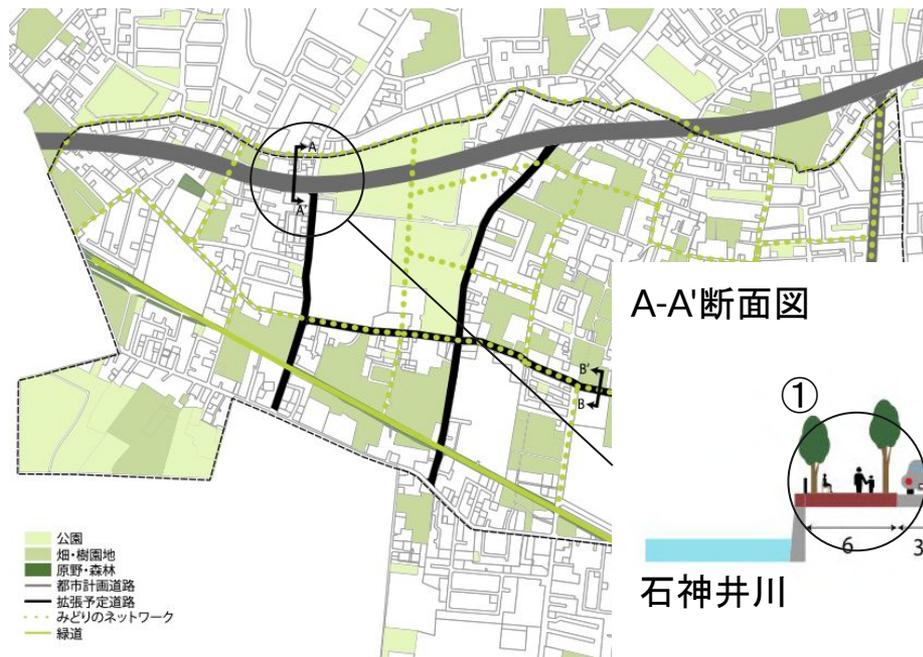
道路の整備

都市計画道路の線形を石神井川に沿って変更
図の黒で示した地区内道路は12mに拡幅する

みどりのネットワーク

図の緑の点線で示した部分は
みどりのネットワークとする。
みどりのネットワーク沿いでは
街路樹や緑地、庭等の誘導によって
景観の整備を行う。
→詳細は断面図

みどりのネットワーク



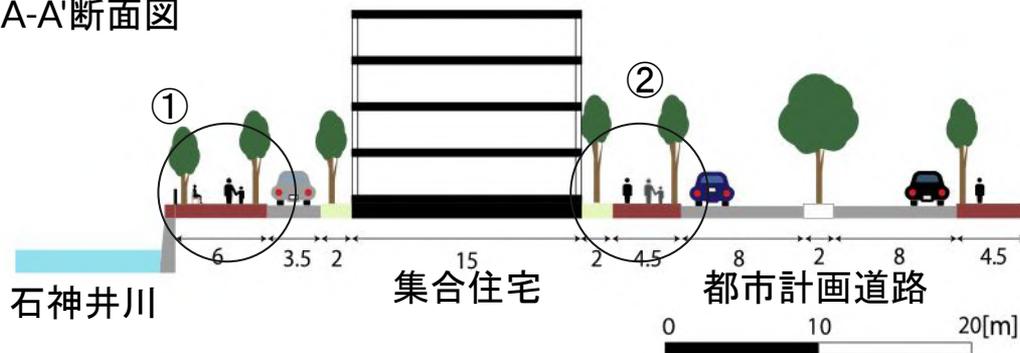
①遊歩道

川沿いには広めの遊歩道を設け、歩きやすくする

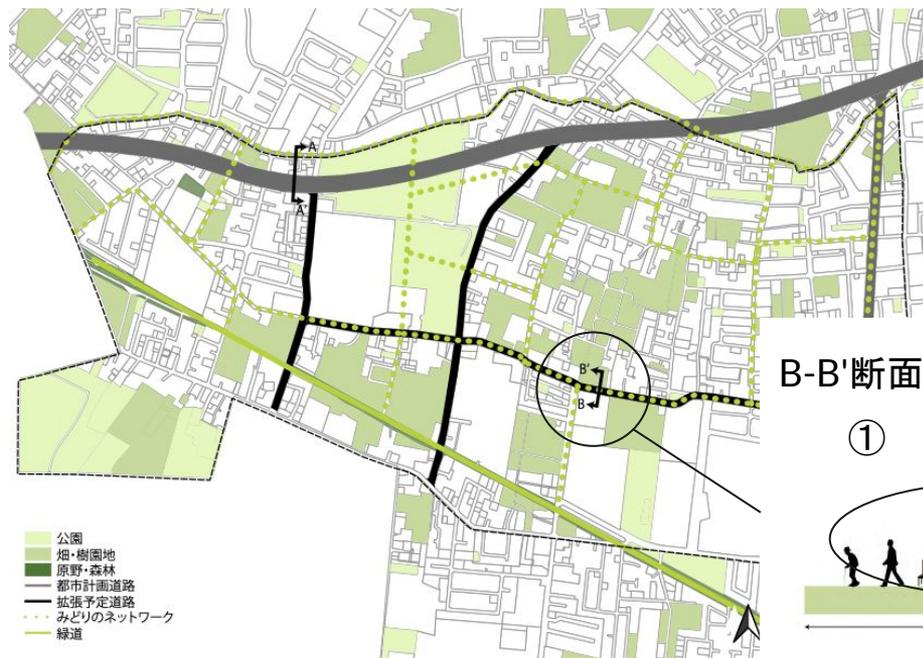
②沿道景観

都市計画道路沿いの集合住宅の庭が歩道に面するようにする

A-A'断面図



みどりのネットワーク



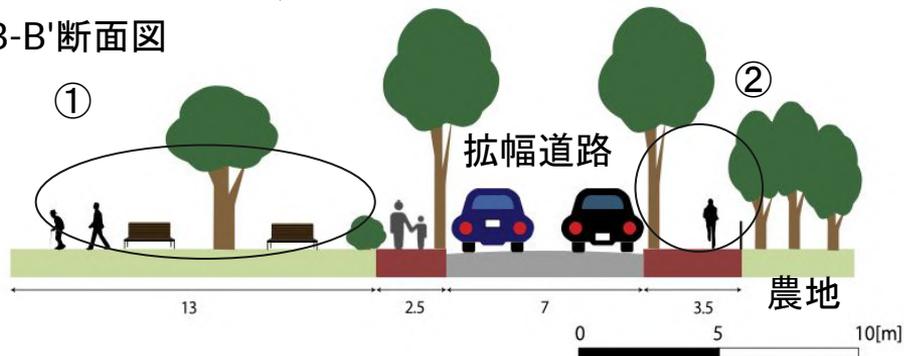
①庭

左側は介護施設の駐車場となっていたが、庭として転用する

②農地沿いの歩道

右側には農地があるが、農地沿いの歩道を広くして歩きやすくすることで住民が農地の存在に気がつくようにする

B-B'断面図



方針→アイデア

方針:より多様な人が農に関わるような街へ →色々な属性の人々が担い手となるプロジェクト

市全域のプロジェクト

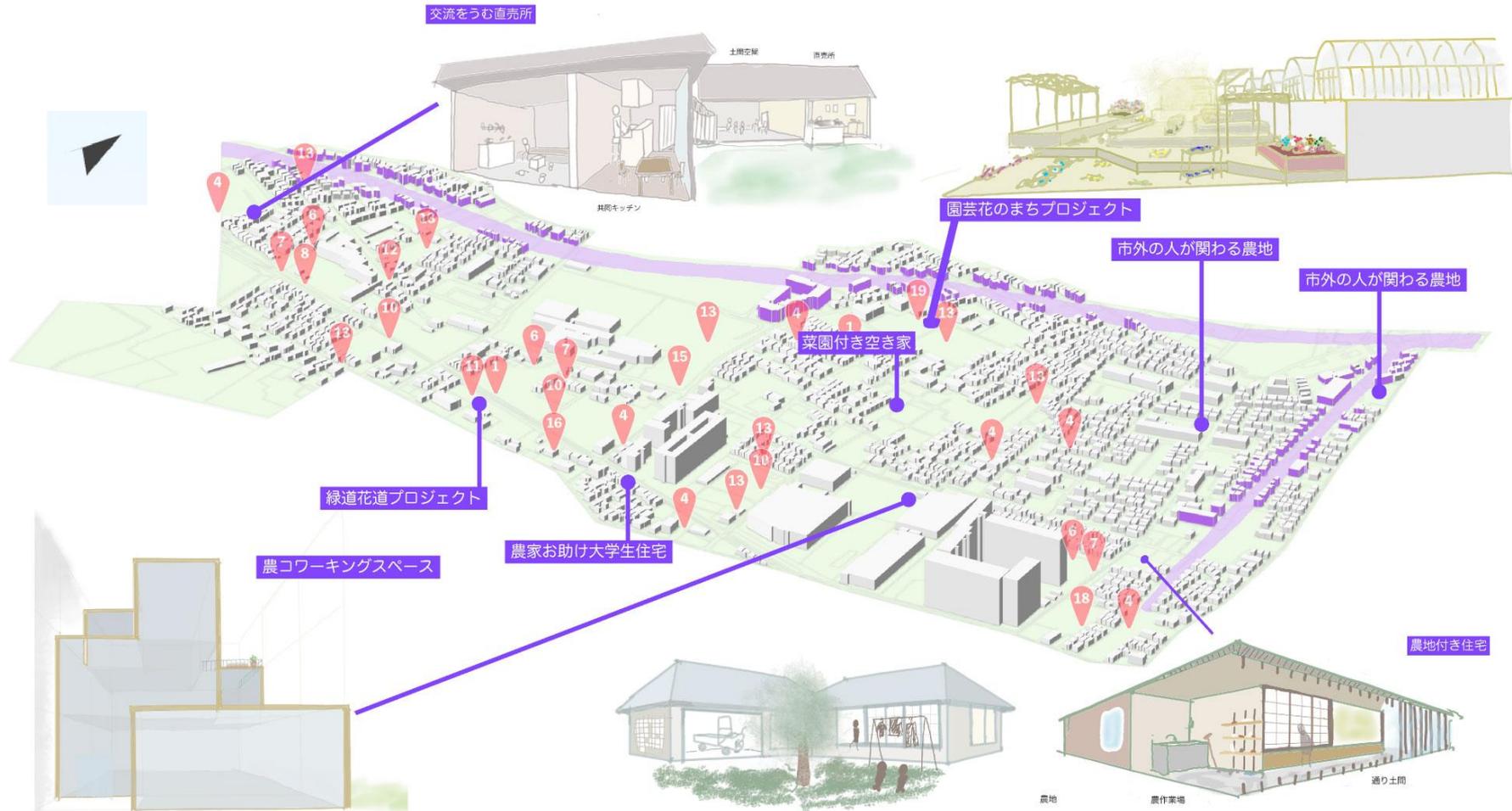
- | | | |
|------------------------|-----------------------|----------------------|
| ① 一団の農地等の指定の緩和 | ⑨ 店舗と農家のマッチング | ⑰ 西東京市の農業を紹介するパンフレット |
| ② 農地貸借の円滑化のための制度活用 | ⑩ 農家による地場野菜料理の紹介 | ⑱ 農園付き公園の開設 |
| ③ 市の上位計画に農地保全の位置付けを記載 | ⑪ 規格外野菜の有効活用 | ⑲ 市内の福祉作業所と農業の連携 |
| ④ 土地区画整理事業内の公園と生産緑地の連携 | ⑫ 野菜嫌いの子どものためのレシピ提案 | ⑳ 農地保全に係る地区計画の検討 |
| ⑤ グリーンセイバープロジェクト | ⑬ 空き家・空き地の利用を促進する支援制度 | ㉑ 都市農地からの容積率の移転 |
| ⑥ 学校・保育園内の農園 | ⑭ 農の風景育成地区の指定 | ㉒ 新商品開発プロジェクト(産学公連携) |
| ⑦ 地場野菜の給食への活用 | ⑮ 複合型アグリフェスの開催 | |
| ⑧ 小中学生による地場野菜を使った商品開発 | ⑯ 共同直売所の新規開設 | |

新プロジェクト

- 交流をうむ直売所
- 園芸花のまちプロジェクト
- 市外の人に関わる農地
- 菜園付き空き家
- 農地付き住宅
- 農コワーキングスペース
- 緑道花道プロジェクト
- 農家お助け大学生住宅

+

アイデア



園芸花のまちプロジェクト(植物販売所、集合住宅への建て替え)



①植物販売所

事業主旨:園芸農家が植物を生産している場所で植物を販売。地域住民に対して農地が開かれることに加え、地域外の人にも興味を持ってもらうことができる。

事例:蒲郡園芸サポート施設

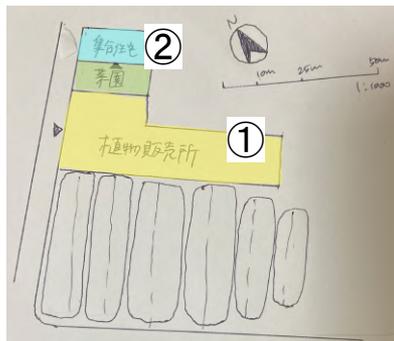
『新建築』新建築社 2021年1月号



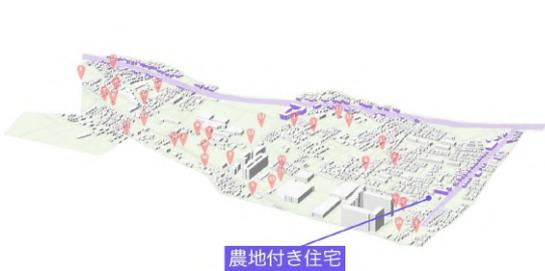
②菜園付き集合住宅 (植物販売所と連携)

老朽化したアパートを、菜園付き住宅に建て直し。隣接する植物販売所と連携して、菜園を楽しむことができる。

老朽化したアパート



農地付き住宅



農地付き住宅

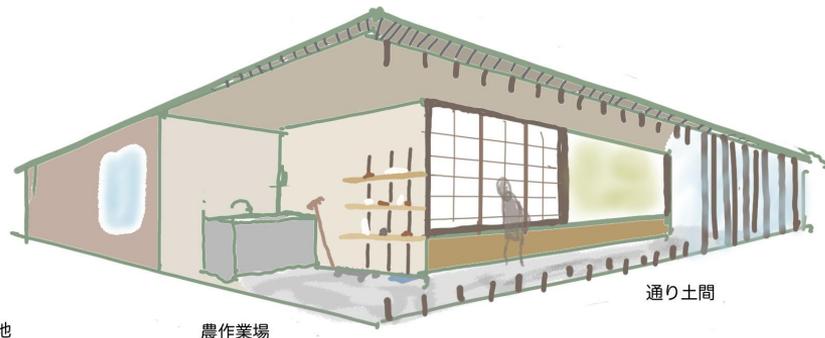


ゼンリン住宅地図
<https://www.its-mo.com>

ファミリー向け(黄色)



高齢者向け(橙色)



農地

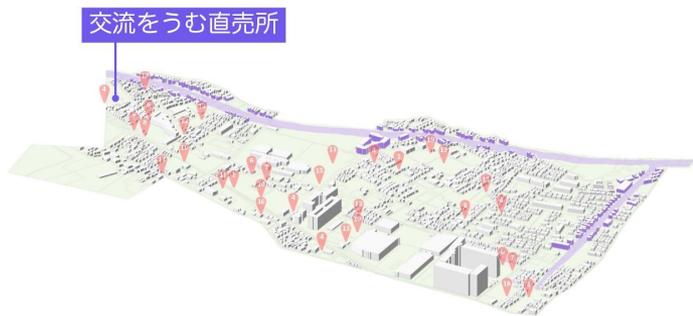
農作業場

通り土間

事業主旨

農業を行う農家のための住宅。農地と住宅の接する部分が大きく、農業がしやすい。農業用機械の入るガレージも設けられる。また、緑地のもつ機能を生かして、温熱環境に配慮した住宅を提供する。ファミリー向けと高齢者向けにわけて、それぞれに子どもの遊び場を作ったり、バリアフリー設計をする。それぞれが隣接しているので農地を介したコミュニケーションも生まれる。

交流をうむ直売所



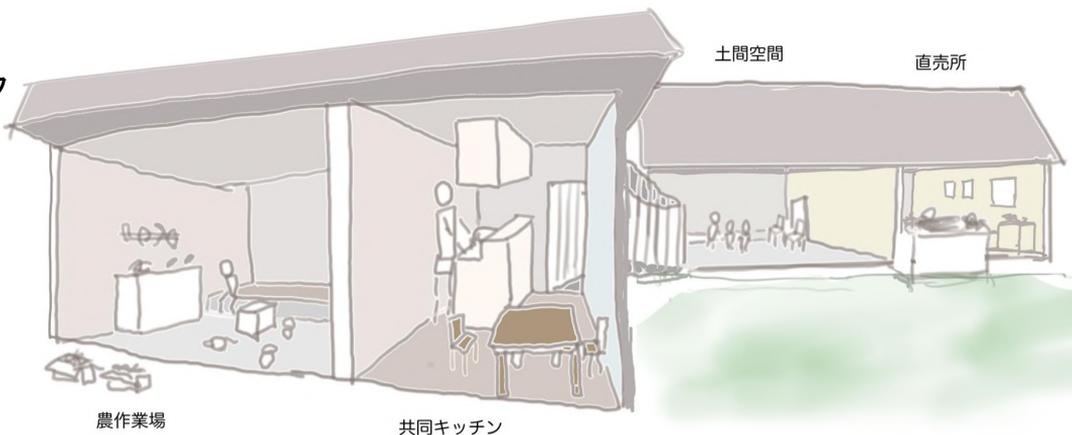
事業主旨

農地はグリーンインフラとしての機能をもつが、公園と違って基本的に立ち入ることができない。農家同士の交流や、農家と周辺住民の交流を促進するため、直売所に共同キッチン・農作業場、土間を併設する。緑道から子供達が入ってくることを想定している。

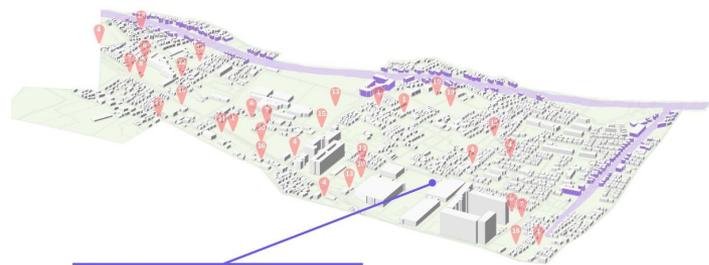


緑道のネットワークをさらに広げるため、角地にみどりのコミュニティスペースを設ける

ゼンリン住宅地図
<https://www.its-mo.com>



農コワーキングスペース



農コワーキングスペース



ゼンリン住宅地図
<https://www.its-mo.com>

周辺に家電量販店・スーパーマーケット・病院等のある準工業地域



事業主旨

農に関連する企業のオフィス(2、3 F)と、ドロップインのワークスペース(1 F)

建物自体は風通しの良い作りになっていて、テラスでは植物などを育てたり、周辺の農地で研究をすることができる。



農mers cafe <https://agri.mynavi.jp/eventspace/>

北町のプロジェクトの提案 ～ 農 Network, 農 Life ～

目次

1.北町の現状分析

2.コンセプト

3.プロジェクト概要



土地利用・農地

土地利用



- ・住宅用地の割合が高く、その中に農用地が混在している。
- ・都市計画道路沿いも高度利用はされておらず、農地や住宅が低密度に立地している。
- ・住宅の種別では戸建て住宅の割合が高い。

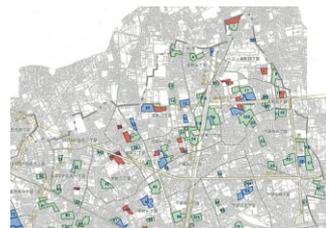
生産緑地(未申請)
耕作されていない? ▼



生産緑地に登録されて
いない農地 ▼



農地



赤・青: 特定生産緑地指定箇所
緑: 特定生産緑地未申請の生産緑地



- ・特定生産緑地に未申請の農地の中では、3割程が耕作放棄されている感覚であった。
- ・生産緑地に登録せずに農が営まれている宅地化農地もいくつか見受けられた。

北町の現状分析

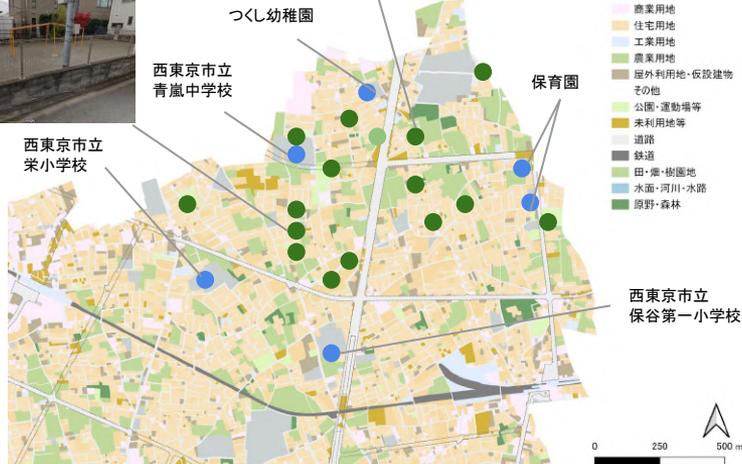
公園・交通

公園

草が生い茂り、適切な
▼管理がなされていない



▼非常に狭い公園



- 公園
- 教育施設

交通

都市計画道路未整備箇所

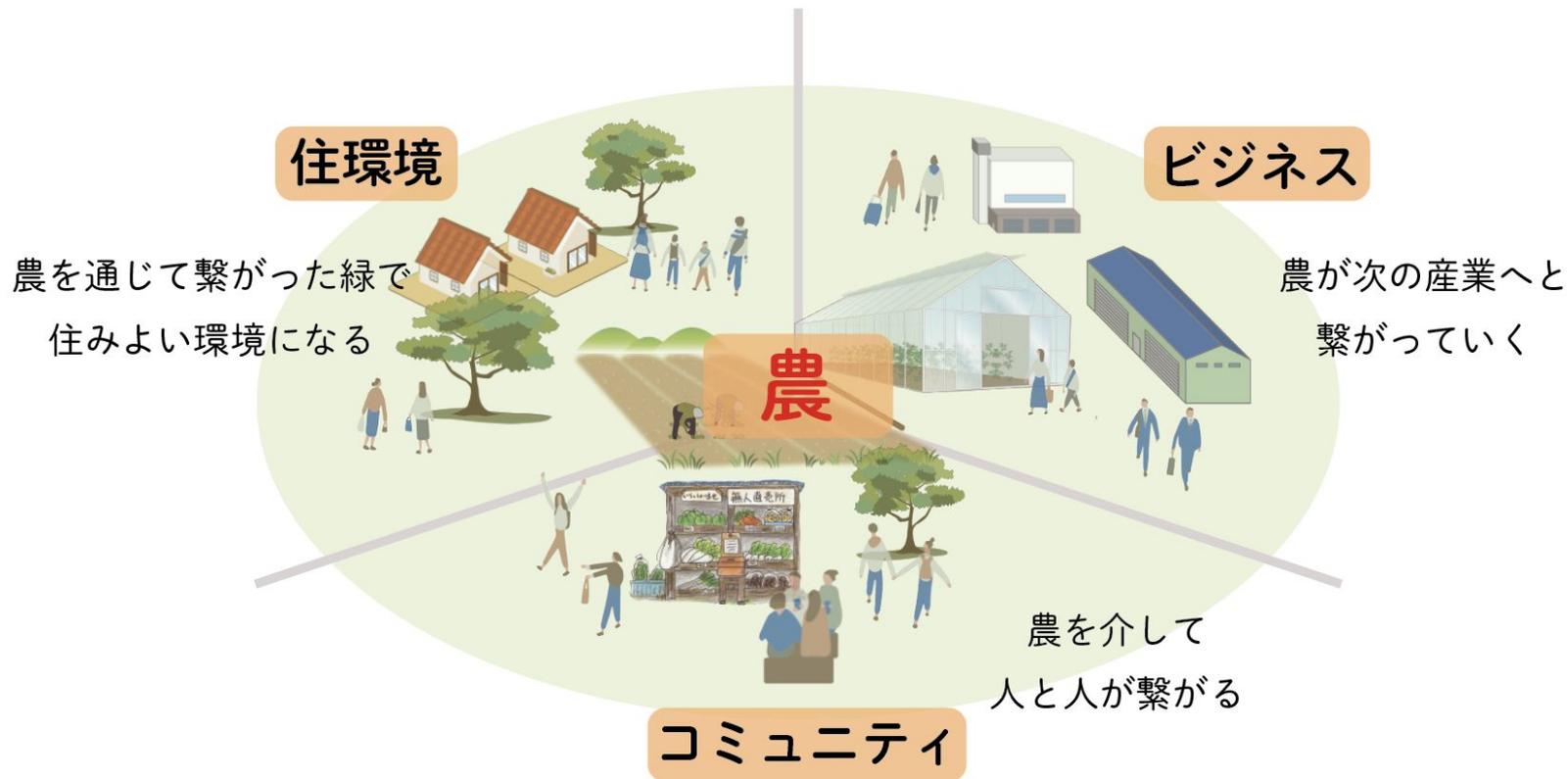


「はなバス」▲

- ・地区内には100㎡ほどの小さい公園が多いほか、適切に管理されていないものがいくつか見られた。
- ・現地見学の中でも住民が交流・滞留できる場が不足しているように感じた。

- ・街区には、スプロール市街地ならではの複雑な道路線形が続いており、駅からも遠い。
- ・保谷駅発着で北町を巡回する「はなバス」というコミュニティバスが運行している。

農 Network, 農 Life



計画プロセス

課題・ポテンシャル

計画手法

高幅員の都市計画道路
沿いの低層な土地利用



Form

地区計画で街をかたどる



涼める場の不足
地域住民の集える場の不足
共同直売所の需要



Arrange

コアを配置する



ミニ公園の存在
耕作放棄農地の存在



Renovate

公園や農地を再生する



公園の管理不足
コミュニティ不足
モビリティ不足



Manage

ソフト施策を運用する



地区計画

▼現状の用途地域



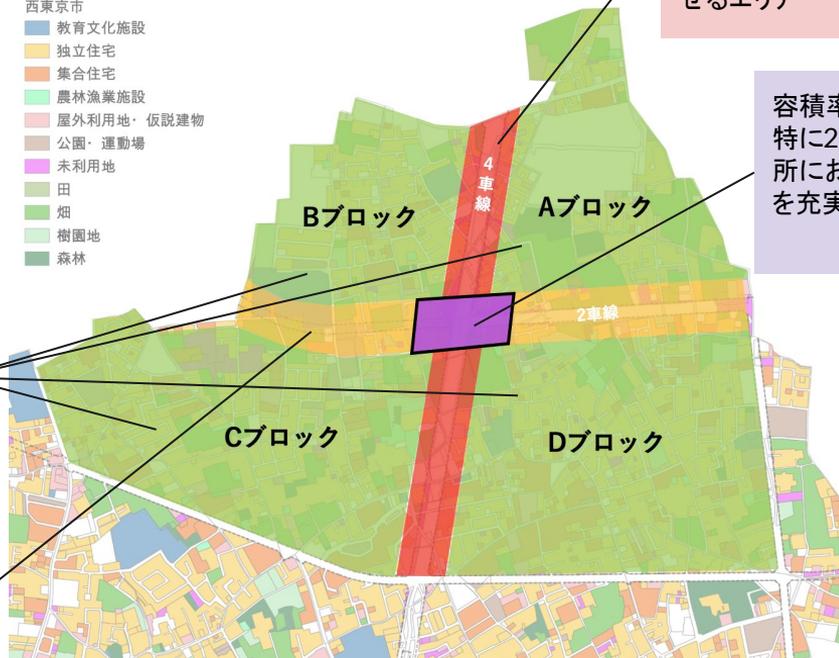
容積率:80~150%
(現行の用途地域に準ずる)
低層住宅と農地が混在し、近所コミュニティを育むエリア

容積率:200%
(現行の用途地域に準ずる)
伏見通りに次ぐ幹線道路沿いとして、域内の人が集えるような機能を充実させるエリア

容積率:300%
北町を南北に走る主要幹線道路(伏見通り)沿いとして、域外の人を受け入れるような機能を充実させるエリア

容積率:300%
特に2本の幹線道路が交差する箇所において、街の中心となる機能を充実させていく地域のコア

- 西東京市_都市計画道路
- 西東京市
- 教育文化施設
 - 独立住宅
 - 集合住宅
 - 農林漁業施設
 - 屋外利用地・仮設建物
 - 公園・運動場
 - 未利用地
 - 田
 - 畑
 - 樹園地
 - 森林



コアの概要

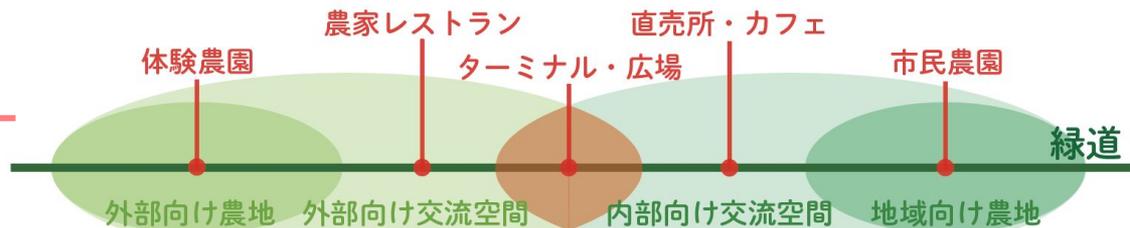
対象範囲



平面図



ダイアグラム



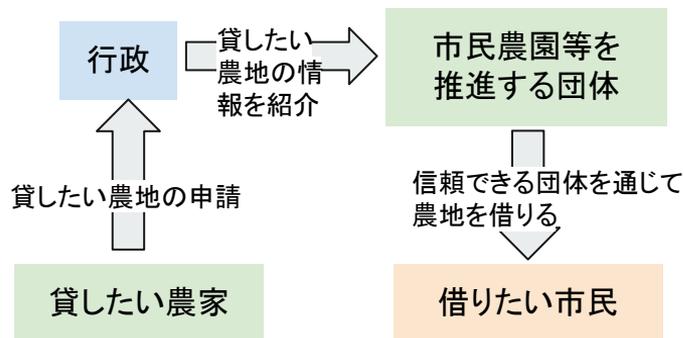
コアの空間イメージ



農地の利用

23. 農地の貸借に関するシステムデザイン

農家が安心して農地を貸すことができ、農地を借りたいと思う人がすぐに農地を見つけられるように新たなシステムを構築する。具体的には、行政があらかじめ申請された貸し農地の情報を把握・管理し、農を推進する団体を通じて借りたいと思っている市民に情報を提供する。



24. 耕作放棄地と中学校の連携

中学校の近くにある耕作放棄地を、学校教育の一環として中学生が耕せる畑として再生、利活用する。



農地の利用

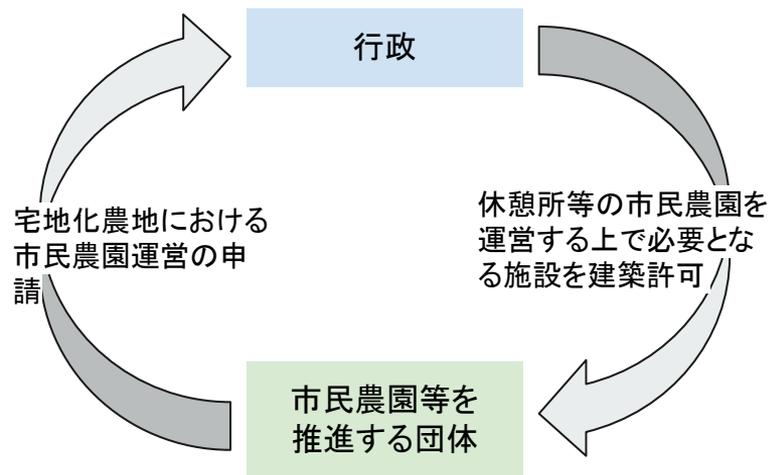
25. 実情に即した宅地化農地の建築規制緩和

ヒアリングの中で、市民農園は実際生産緑地に指定されていない宅地化農地で営まれることが多いという事が分かった。

実情と法制度の不整合

@生産緑地
建築規制の緩和によって、市民農園を営む上で必要となる休憩所等を建てる事が可能。

@宅地化農地
第一種低層住居専用地域が多くを占める北町においては、プレハブや仮設トイレといった建築物とみなされないものしか置く事が出来ない。



街区公園の利用

26. 街区公園を活用した移動直売所の運用

北町内には街区公園が点在しているが、管理が行き届いていない公園や寂れた公園も多くあり、上手く活用できていない



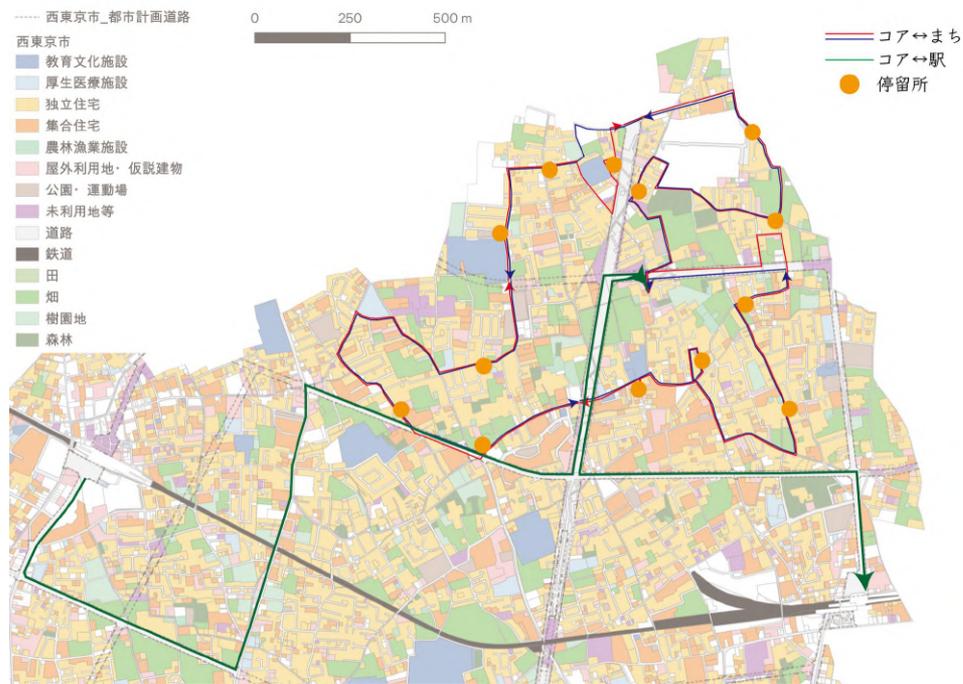
4つの街区公園を移動直売所と青空図書館として活用する。青空図書館では、駅前の図書館の本を利用することで、移動直売所や青空図書館以外の時でも市民の憩いの場になることを狙う。将来的には診療車の運行なども検討する。

(例)

	月	火	水	木	金	土	日
A	●				●		
B		●				●	
C			●				●
D	●			●			



27.街を巡回するスローモビリティ



・コアと街中、コアと駅を結ぶスローモビリティを1時間あたり2本運行する

・スローモビリティの運行に合わせて適宜信号を新たに設置する

・停留所は駐車場やミニ公園を活用する



市の個表

4

土地区画整理事業内の
公園と生産緑地の連携

6

学校・保育園内の農園

7

地場野菜の給食への活用

8

小中学生による地場野菜
を使った商品開発

9

店舗と農家のマッチング

10

農家による地場野菜料理
の紹介

15

複合型アグリフェスの
開催

18

農園付き公園の開設

21

都市農地からの容積率の
移転

鳥瞰図

26. 小規模公園を活用した移動直売所の運用

共同直売所のコミュニティ施設化

地場野菜を用いたレストランの開設

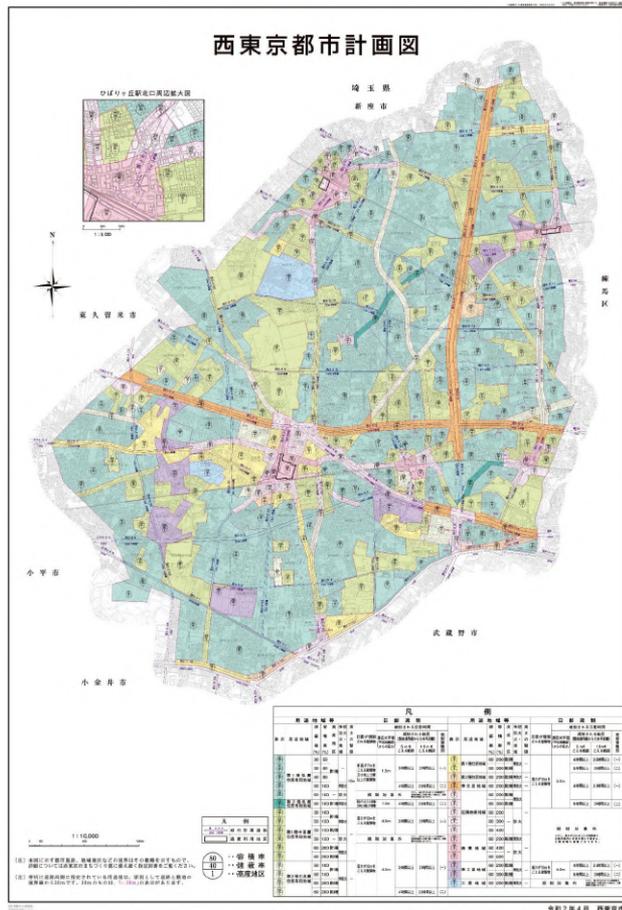
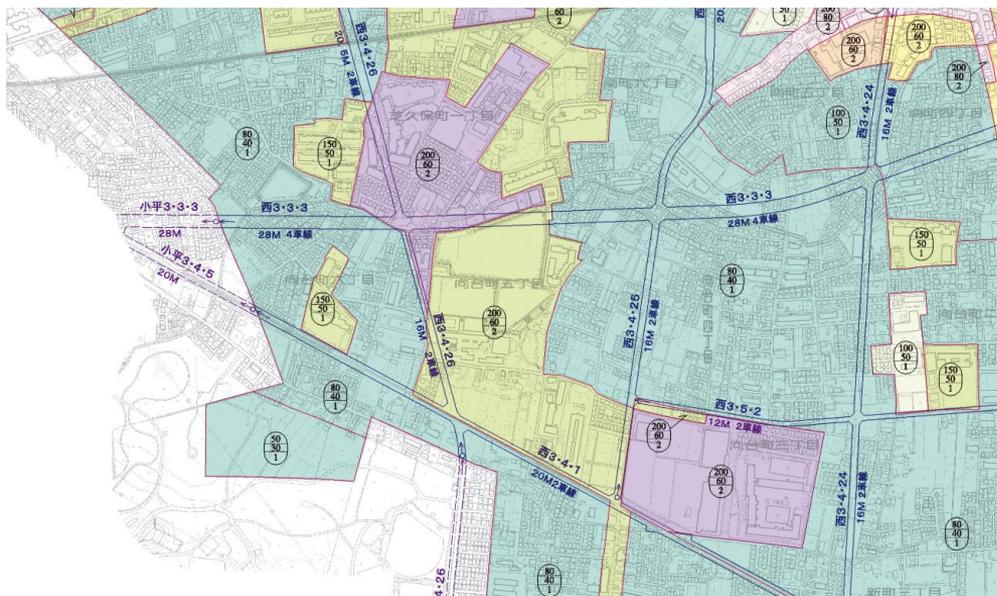
24. 耕作放棄地と中学校の連携



西東京市の用途地域

右図: 西東京市都市計画図

下図: 向台町拡大図



- ・市全体の方針
- ・それぞれのプロジェクトを担う主体の検討
- ・街並みのイメージの検討・描画
- ・運営方法の詳細な検討
- ・農家の方々の意向との折り合い

