

# 緑農住まちづくりの展開 -- 西東京市向台町プロジェクト

みちにひらいて、  
みちでつなく

## 現状の分析

1

### 西東京市の概要

**人口**  
人口は増加傾向にあるが、高齢化が予想される。

**土地利用**  
土地利用としては、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1.0㎡)は東京都の平均(約5.73㎡)を大きく下回る。

**交通**  
都市計画道路の整備が進んでいる。東西方向に鉄道が走っており、都心へのアクセスが確保されている。駅発着の巡回バスが南北方向に走っている。

図: 西東京市生活圏地図(仮称) 西東京市 web より  
<http://www.city.nishitokyo.lg.jp/saiseizyoho/matsukun/seisanmyokuch/1708016nshitokyocity.html>

### 西東京市と農業

生産緑地法は、市街化区域内での営農を可能とすることを目的として1992年に定められた法律。生産緑地として指定された土地では、固定資産税の軽減や相続税の納税猶予といった恩恵を受けることができる代わりに、営農義務が課される。西東京市でも、多くの農地が生産緑地としての指定を受けている。生産緑地の指定は30年間とされており、来年の2022年になど生産緑地指定が解除され、一気に宅地化してしまう可能性がある。国は、都市部における既存の農地を保全するため、生産緑地の条件を緩和した特定生産緑地制度を制定した。

### ステークホルダー分析

ステークホルダーを農地保全、子供福祉、まちづくり、緑地保全、という4つの分類に分けて分析した。西東京市全域に分散して分布しているが、対象地区のステークホルダーについて特に取り上げる。例えば、JA東京みらいの農地保全に関する農産物直売所の活動に関しては、生産の顔がわかる、地元の名産物やお花や苗木を販売し、多くの地域の方々に利用されている。

### 向台町の分析

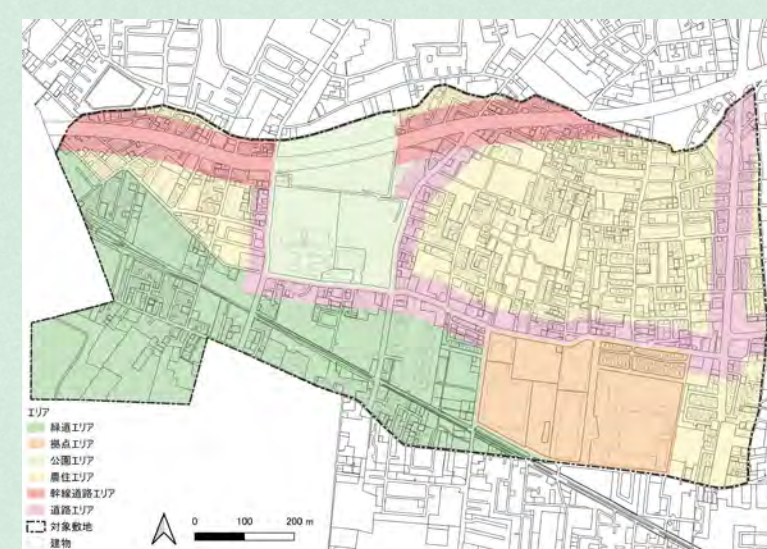
住宅地の割合が高い農地は地区内に万遍なく立地している。地区内に大型商業施設が立地しており(IHI跡地)、住民の買い物は地区内で完結していると考えられる。武蔵野洲会病院はIHIの、田無高校は電子技術研究所の跡地であり、大規模敷地の跡地は公共利用されていることが伺える。地区内には、幅員に比べて交通量が過剰な道路が存在するため、都市計画道路の整備が進められる予定である。田無駅から比較的遠い向台町南部では、駅へのアクセスが確保されている。大型商業施設や地域病院が集積する部分はバスのアクセスが良く、拠点性があるといえる。地区中央部の大きな緑地は、市民運動場・公園であり、電子技術研究所跡地である。地区南西部は小金井公園の一部である。地区南部を貫く緑道は、多摩湖と境水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。

写真: 筆者撮影

## 全体の構想

2

### 土地利用方針ゾーニング



**緑道エリア**  
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交流を促進するエリア。緑道沿いでは開発を抑制し緑地・農地を誘導し、緑の軸を形成。生産緑地や農地とそれらを活用した商業施設(レストラン、直売所)・低層住宅・体験農園、レストラン

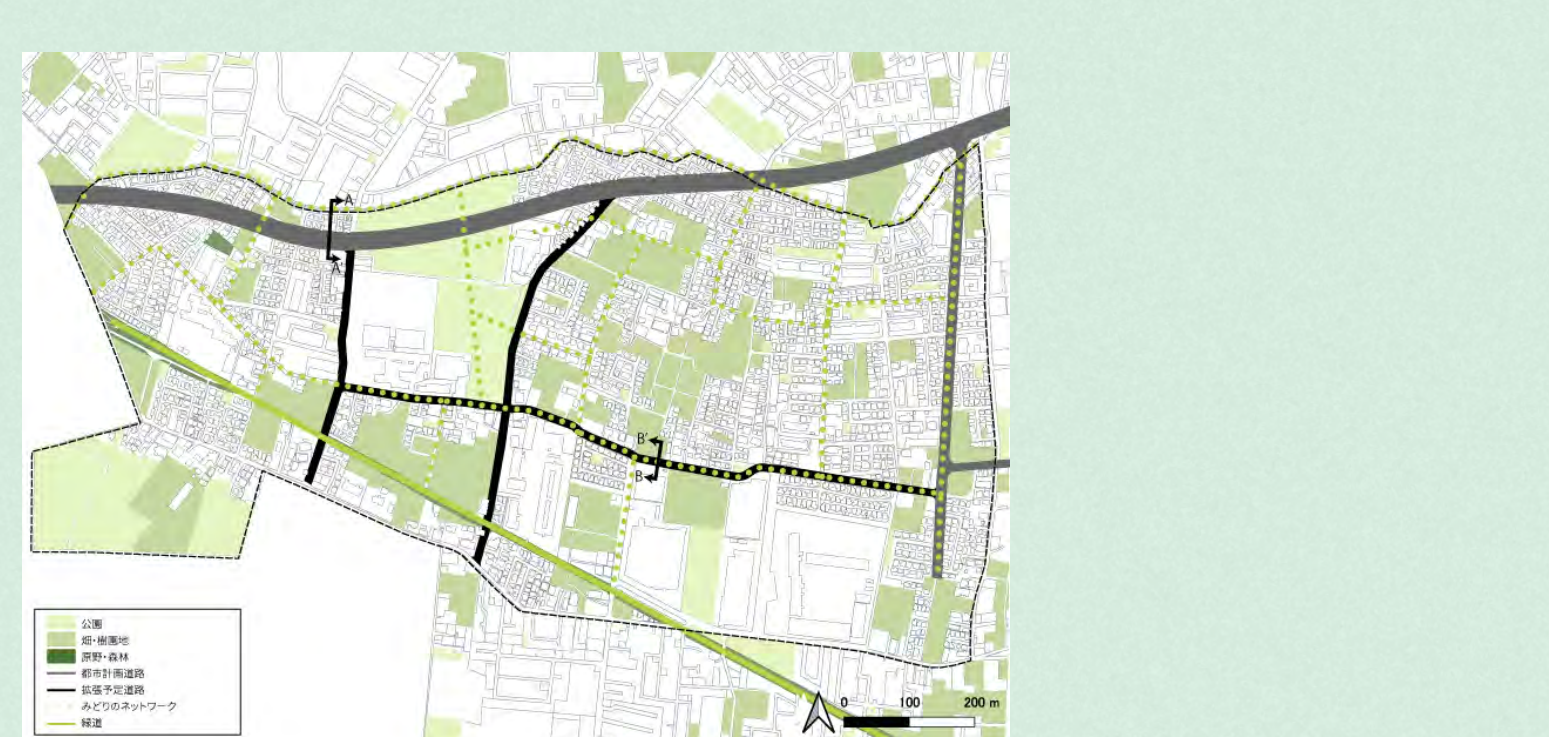
**拠点エリア**  
住民に必要な生活サービスや業務の拠点機能を充実させるとともに、農・緑を取り入れた開発を行うエリア。生活サービス施設、農に関連した業務施設を誘導。商業(生活施設・直売所)、業務(農業関連企業など)。

**公園エリア**  
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エリア。石神井川沿いの緑と、緑道方面をつなぐ緑の動線としての役割も果たす。公園(運動場)の整備。

**農住混在エリア**  
その周辺に住む住民の住環境を高めるとともに近隣コミュニティ交流促進のため、住宅と公園・農地などの緑を一体として整備するエリア。現状の農地・緑地を可能な限り維持しながら、極小緑地の統合などを通じそれらをつなげる。住宅(戸建)、農地、公園。

**幹線道路沿いエリア**  
都市計画道路整備によるセットバックに対する容積補填や、周辺住宅地の騒音防止の観点から、周辺よりも容積を増加。中層住宅とともに、外部から自動車で行く人に対する施設(駐車場、商業施設など)も整備する。住宅(戸建、中層集合住宅)、商業。

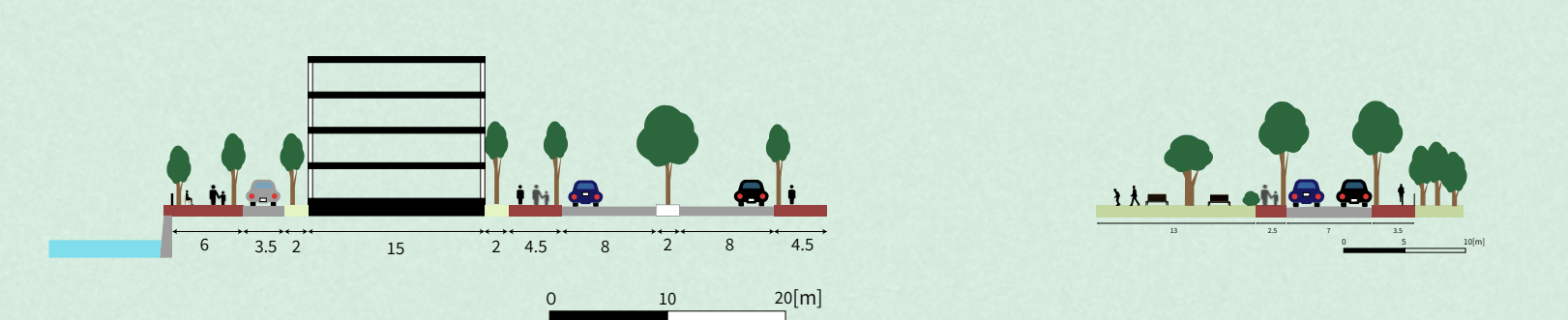
**地区内アクセス道路周辺エリア**  
道路幅員よりセットバックした敷地に容積率を割り増すことによって補填する。土地利用方針は周辺エリアに準じ、積極的な高容積化は行わない。住宅(戸建、中層集合住宅)、農地、緑地。



### ネットワーク方針

**拡充予定道路**  
既存の地区内道路は、道幅が狭い割に自動車交通量が多く、歩みにくいものが多い。これを拡幅し歩車を分離することで、自動車交通の円滑化と歩行環境の改善を図る。

**みどりのネットワーク**  
地区内に点在する農地や緑地といった緑を、街路を整備することによって一連のネットワークとして繋げ、歩行環境の向上や沿道の景観の整備を図る。沿道の建物を建て替える際に、戸建の際は街路の向きに庭を設けること、中層の住宅の場合はセットバックして緑地を設けることを定める。



**A-A' 断面図**  
都市計画道路の沿道は容積を高めめに設定しているため、中層マンションを建設することができるが、A-A'断面の川沿いの部分はみどりのネットワークを形成するべき街路になっている。そこで、マンションを建設する際にセットバックをして歩行者空間を広く取るように配慮する。

**B-B' 断面図**  
この道路は、地区外から病院や商業施設といった多くの来訪が見込まれる施設へと向かう際の経路となるため、比較的自動車交通が多くなっている。そのため、比較的高層の建物が多くなっている。そこで、高層の建物が多くなるように配慮する。また、左側の高層者介護施設の駐車場となっているが、駐車場を移転し、緑地として利用する。

## プロジェクト・将来空間策定

3

**交流をうむ直売所**  
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。

**園芸花のまちプロジェクト**  
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、地域外の人も興味を持ってもらうことができる。老朽化したアパートを、築園付き住宅に建て替える。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。

**農コワーキングスペース**  
農に関連する企業のオフィス(2、3F)と、ドローンのワークスペース(1F)。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。

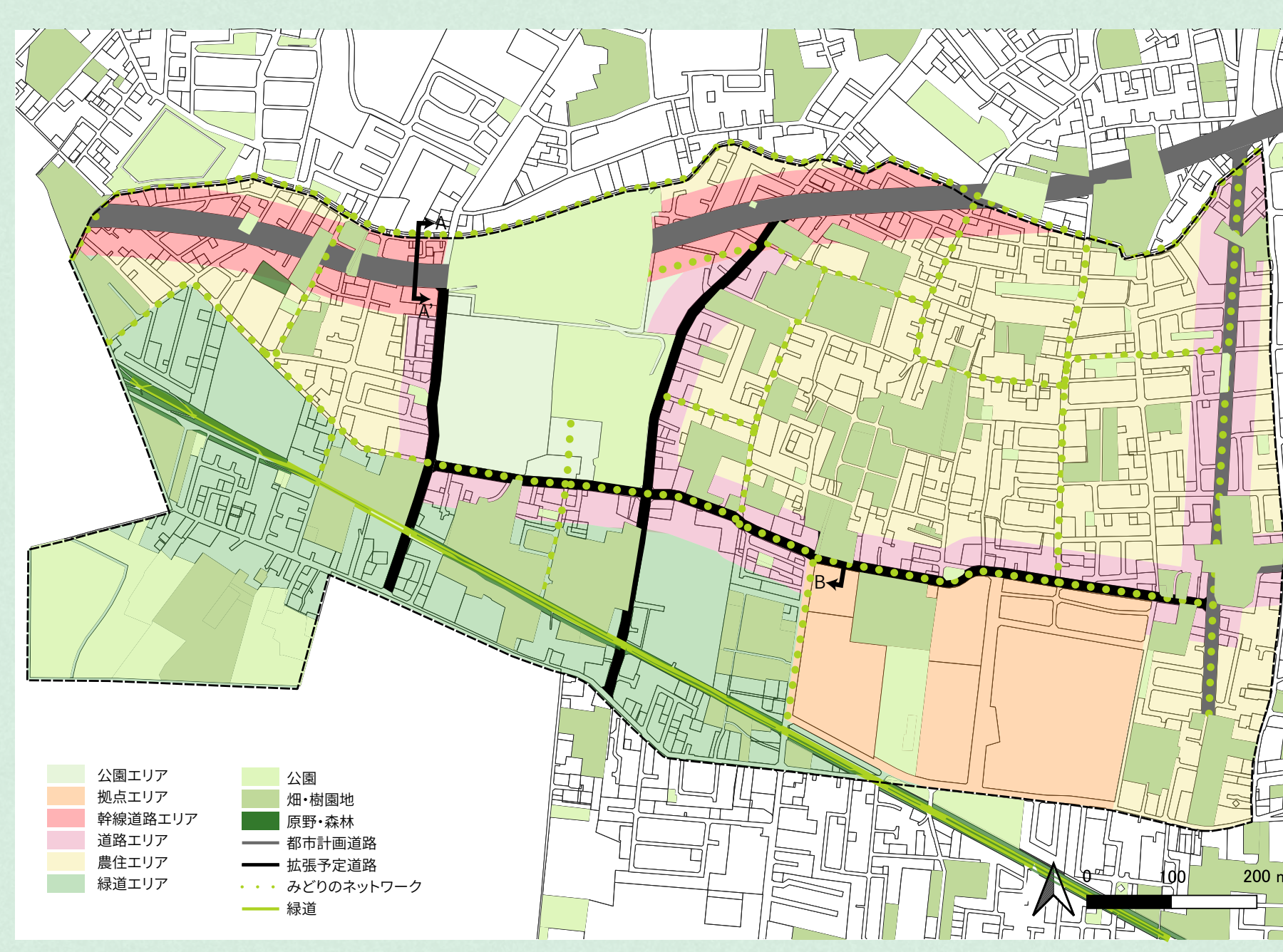
**農地付き住宅**  
農業を行う農家のための住宅。農地と住宅の接する部分が大きく、農業がしやすい。農業用機械の入るガレージも設けられる。また、緑地のもつ機能を生かして、過熱環境に配慮した住宅を提供する。ファミリー向けと高齢者向けにわけて、それぞれに子どもの遊び場を作ったり、バリアフリー設計をする。それぞれが隣接しているの農地を介したコミュニケーションも生まれる。

### 市の策定したプロジェクト個表

上図において赤いピンで示したものは、市の策定した22個のプロジェクトのうち、向台町の空間に落とすことのできるプロジェクトである。8つの新たなプロジェクトは、これらに追加して提案するものと位置付ける。これらは全体の空間構成と呼ぶものである。

① 一部の農地の指定の緩和	⑨ 緑地と農家のマッチング	⑰ 西東京市の農業を紹介するイベント
② 農地買取りの円滑化のための制度活用	⑩ 農家による地味野菜の紹介	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 緑地外野鳥の有効活用	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 野菜畑への子どもたちのためのレンドビュ	⑳ 農地帯に係る地区計画の検討
⑤ グリーンハイブリッドプロジェクト	⑬ 空き家・空き地の活用を促進する条例制定	㉑ 都市農地からの自転車の誘導
⑥ 学校・保育園の農園	⑭ 緑地の風景形成地区の指定	㉒ 新築開発プロジェクト(学生公寓)
⑦ 地権者等のための活用	⑯ 総合型アクティビティの開催	
⑧ 小中学生による地権者会を交えた商品開発	⑰ 共同直売所の新規開設	

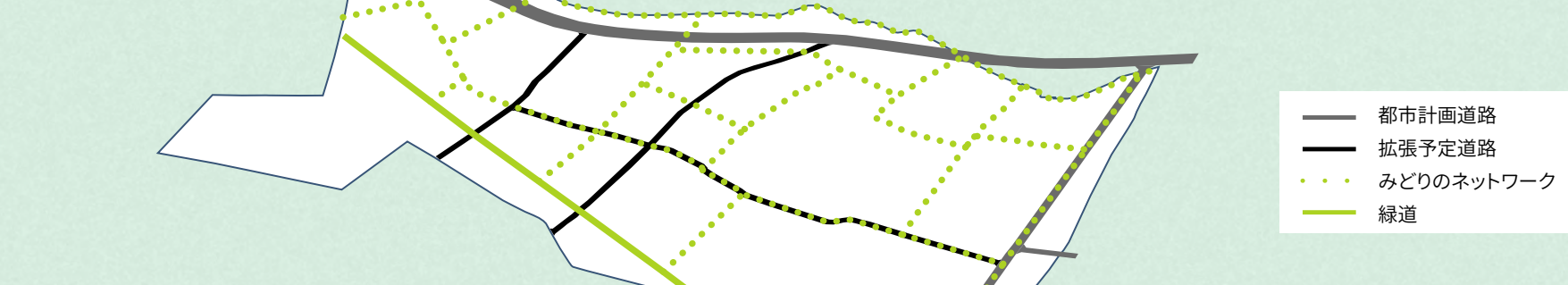
### 将来空間構想図



### 既存の農地



### ネットワーク



### ゾーン

