

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場  
移転問題の検討（中間のまとめ）



平成 19 年 4 月

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会

## はじめに

平成 17 年度に設置された東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会では、東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場の移転問題に対する市の方針策定のスケジュールに基づき、平成 18 年度は、「移転後にめざすまちづくり」東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場を活かしたまちづくり」をキーワードに、附属農場の持つ地域資源性の確認と、まちづくりに向けた基本コンセプトの検討を中心に議論を行いました。また、同じ年度に実施したインターネットによるアンケート調査の結果を、議論に当たっての素材として活用いたしました。

本報告書は、そうした東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会の一年間の活動経過を、中間の報告として取りまとめたものです。

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場には、みどり・環境のみならず、歴史性、災害拠点性、学習拠点性など、地域資源としてのさまざまな「顔」があります。また、大学施設としての空間が存在することの意義や可能性も、そうした「顔」の一つとして位置づけられるものです。

そのため、東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場を今後のまちづくりにどのように結びつけていくべきかの検証は、20 年余の土地利用といった観点に止まらない、市全体、さらには市域を越えた広域のまちづくりとしての可能性、あるいは課題の整理の作業にほかなりません。

本報告書では、そのようなまちづくりの可能性、課題の広がりを意識した整理を試みました。必ずしも十分とはいえませんが、平成 19 年度以降も、さまざまな切り口から移転問題をまちづくりとして捉え、方針策定に向けた柱を立てることができればと、委員一同願うところです。

最後になりますが、本報告書の取りまとめに当たり、インターネットを利用したアンケート調査にご協力いただいた市民の皆さま、貴重なデータをご提供いただいた東京大学に、改めて感謝申し上げます。

平成 19 年 4 月

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会

## 目 次

1	平成 18 年度の課題設定	1
2	東大農場とは	2
	(1) 位置、面積など	2
	(2) 東大農場の移転問題	4
3	地域資源としての東大農場	6
	(1) 東大農場の歴史	6
	(2) 緑地としての東大農場	8
	(3) 防災拠点としての東大農場	11
	(4) 市民に開かれた東大農場	12
4	まちづくりの条件整理	15
	(1) 行政計画	15
	(2) 土地関連の基本法	18
	(3) 都市計画法・建築基準法	21
	(4) 東京における自然の保護と回復に関する条例	22
5	都市構造、都市機能の検証	23
	(1) 人口動態及び住宅ストックの状況	23
	(2) 都市構造（拠点性・都市軸）の検証	25
	(3) 土地利用の可能性	27
	(4) 西東京市の都市イメージにおける強み・弱み	28
6	基本コンセプトの整理	34
	(1) まちづくりのパターン化	34
	(2) 基本コンセプト	34
	(3) 移転が現実化した場合の基本コンセプト	35
7	緑地を確保するための方策	37
	(1) 都市緑地法などの制度	37
	(2) 農業公園	38
	(3) 新たな市民参画手法	44
8	課題の整理（今後に向けて）	54
	(1) 東京大学の動向	54
	(2) 東京都との連携強化	54
	(3) 新たな市民参画システムの検証	54
	(4) 財政面の検証	55
	(5) 市民への情報提供・意識啓発の取組み	55
補足 1	東大農場及び演習林の大気浄化能力の推定結果	57
補足 2	近年の人口動態等に見る西東京市の課題	67

### 参考資料

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会	委員名簿
東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会	検討経過
東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会	設置要綱

## 図表一覧

掲載箇所	図表		
	頁	区分	タイトル
本編	1	図	調査・検討のフロー
	2	表	東京大学大学院農学生命科学研究科の附属農場
	2	表	科学の森教育研究センターの組織概要
	3	図	上空から見た東大農場、田無試験地
	4	表	過去の主な東大農場移転の議論
	5	図	東大農場移転の方針の認知度
	8	表	東大農場の歴史
	8	表	東京大学出身の主な農学者
	9	表	西東京市の公園面積
	9	表	多摩 26 市の一人当たり公園面積
	10	表	近隣の大規模公園、緑地（参考）
	10	表	東大農場と演習林のみどりの空間性
	11	図	東大農場と演習林の特徴・イメージ
	11	表	大気浄化能力の評価・試算方法
	11	表	大気浄化能力の試算結果
	12	表	西東京市内の広域避難場所
	12	表	東大農場、演習林の収容人員
	13	図	大地震への不安感
	14	表	近隣の大学附属農場
	14	表	市内・外の公立学校の東大農場への訪問実績
	14	表	農場公開セミナー
	16	表	西東京市の行政計画における東大農場の位置づけ
	17	表	多摩北部都市広域行政圏（多摩六都）の計画における東大農場の位置づけ
	18	表	東京都の計画における東大農場の位置づけ
	18	表	土地基本法、国土利用計画法の特徴
	21	図	東大農場におけるまちづくりの主体
	21	表	東大農場の用途地域等
	22	表	用途地域等の変更に想定される条件
	24	図	区市町村別の将来人口増減率
	24	図	西東京市の構造別家屋総戸数（試算値）の推移（平成 7 - 17 年）
	25	図	木造・非木造家屋総戸数（試算値）の構成比
	26	図	都市構造からみた東大農場
28	表	西東京市の良い・優れた点、悪い・劣っている点	
29	表	23 区隣接地域の良い・優れた点、悪い・劣っている点	
30	図	良い・優れた点と、悪い・劣っている点との差	
31	表	西東京市の強み・弱み	
32	図	西東京市の都市イメージ（強み・弱み）の分布	

本編 ( 続 き )	33	表	市民意識調査から見たまちづくりの課題の整理	
	34	図	土地利用パターン	
	35	図	移転の方針に対する感想	
	36	表	西東京市の公園維持管理コスト(参考)	
	36	図	移転が生じた場合のまちづくりコンセプト	
	37	表	都市緑地法の規定による緑地保全地域の概要	
	38	表	都市緑地法の規定による特別緑地保全地区の概要	
	38	表	東京における自然の保護と回復に関する条例の規定による緑地保全地域の概要	
	39	表	主な農業公園	
	40	表	民設・民営型農業公園の主体(参考)	
	45	表	近隣区市におけるコミュニティボンド発行実績	
	47	表	コミュニティビジネス各類型のメリット・デメリット	
	52	表	公益信託の事例	
	53	図	公益信託の運用イメージ	
補 足	1	64	表	単木の年間総CO <sub>2</sub> 吸収量概算表(修正版)
	2	68	図	東京都における人口増減率の推移(平成4年以降)
	2	69	表	人口増減率(平成9-18年)
	2	69	表	社会動態・自然動態別の人口増減率(平成9-18年)
	2	70	図	社会動態要因別の人口増減率の分布(平成9-18年)
	2	71	表	人口増減数(平成7-17年)
	2	72	表	家屋戸数(試算値)の推移(平成7-17年)
	2	72	図	西東京市の構造別家屋総戸数(試算値)の推移(平成7-17年)
	2	73	図	木造・非木造家屋総戸数(試算値)の構成比

# 1 平成 18 年度の課題設定

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会（以下「本懇談会」といいます。）では、平成 18 年 3 月に策定した『東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場移転問題検討結果報告書』（以下「平成 17 年度報告書」といいます。）に示したスケジュールに基づき、以下の課題を視野に調査・検討を行いました。

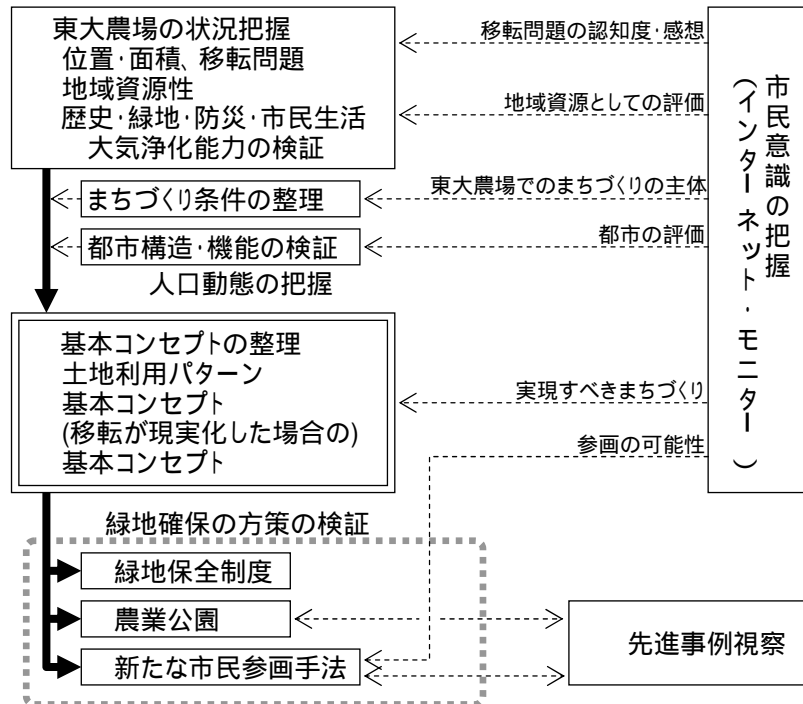
移転後にめざすまちづくり  
 特に 基本コンセプト 都市構造 実現すべき機能 について  
 東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場を活かしたまちづくり  
 特に ポテンシャルの確認 実現すべき機能 連携・市民意識の啓発 について

跡地利用の可能性・手法  
 市民と市との連携の可能性

（平成 17 年度報告書 p. 17 より）

調査・検討に当たっては、既存データの収集・分析結果などを踏まえるとともに、先進事例視察やインターネットを利用した市民意識調査（以下「インターネット・モニター」といいます。）を行いました。<sup>1</sup>

図 調査・検討の流れ



<sup>1</sup> インターネット・モニターの結果は『平成 18 年度市政に関する意識調査実施結果報告書』として公表しています。

## 2 東大農場とは

### (1) 位置、面積など

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場（以下「東大農場」といいます。）は、東京大学大学院農学生命科学研究科が西東京市、神奈川県二宮町に有する2つの附属農場の一つです。西武新宿線田無駅北口の緑町一丁目に位置し、面積は東京ドームの約5個分に相当する約22.2<sup>ヘクタール</sup>、野菜、飼料作物・牧草、花き等を栽培しているほか、農業植物園である作物見本園があり、かつては、肉牛を飼育する放牧場なども設けられていました。

東大農場の北西側には樹林地がありますが、これは同じく東京大学大学院農学生命科学研究科に附属する科学の森教育研究センターを構成する6つの地方演習林の一つで、正式には演習林田無試験地（以下「演習林」といいます。）といっています。面積は約9.12<sup>ヘクタール</sup>、都心キャンパスに近く土地も平坦であることから、造林学、森林植物学、森林動物学などの生物系の圃場実習や室内実験に多く利用されています。

東大農場は、もう一つの附属農場である二宮果樹園と密接に連携しながら、教育・研究及び管理・運営に当たっているとされています。さらには、隣接する田無試験地を含めた用地内には東京大学アジア生物資源環境研究センターが研究室を構えており、そうした組織も一体となって西東京市に農学・生命科学の研究・教育拠点を形成しているとされています。

表 東京大学大学院農学生命科学研究科の附属農場

名称	東大農場（多摩農場）	二宮果樹園
所在地	東京都西東京市緑町一丁目	神奈川県二宮町
面積	22.2 <sup>ヘクタール</sup>	4.0 <sup>ヘクタール</sup>
	畑 16.5 <sup>ヘクタール</sup>	樹園ほか 2.2 <sup>ヘクタール</sup>
	田 1.5 <sup>ヘクタール</sup>	温室・ハウス等 0.1 <sup>ヘクタール</sup>
	温室・ハウス等 0.2 <sup>ヘクタール</sup>	建物敷地ほか 1.7 <sup>ヘクタール</sup>
	建物敷地ほか 4.0 <sup>ヘクタール</sup>	

表 科学の森教育研究センターの組織概要

組織	面積等	設置年
千葉演習林	約2,200.00 <sup>ヘクタール</sup>	明治27（1894）年
北海道演習林	約23,000.00 <sup>ヘクタール</sup>	明治32（1899）年
秩父演習林	約5,800.00 <sup>ヘクタール</sup>	大正5（1916）年
愛知演習林	約1,300.00 <sup>ヘクタール</sup>	大正11（1922）年
富士演習林	約40.00 <sup>ヘクタール</sup>	昭和元（1925）年
田無試験地	約9.12 <sup>ヘクタール</sup>	昭和4（1929）年
樹芸研究所		昭和18（1943）年
研究部		

図 上空から見た東大農場、田無試験地





## (2) 東大農場の移転問題

東京大学は、国立大学法人化に際して東大農場の移転の方針を表明しましたが、以前から移転や農場用地の利活用に関わる議論がありました。

表 過去の主な東大農場移転の議論

年	内容
昭和 63 年	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 国の第四次全国総合開発計画の一環として、地方移転する省庁・機関の候補の一つに東京大学理・工学部が挙げられました。</li><li>・ 田無市長が東京大学総長に理・工学部の東大農場への移転を要望しています。</li></ul>
平成元年	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 田無市、北多摩北部都市広域行政圏協議会が、東大農場にスポーツ・リクリエーションの場など広域的利用ができる施設を整備することを東京都に要望しました。</li><li>・ 第三次東京都長期計画（平成 2 年 11 月策定）では、スポーツ・リクリエーションの場などに活用できるよう国に働きかけていく旨の方向性が示されました。</li></ul>
平成 3 年	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 8 月、東京大学農学部長から田無市長に対し、東大農場の存続と市民に開かれた農場のあり方を検討していく旨の文書が提出されました。</li></ul>
平成 4 年	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 6 月、田無市議会が東大農場移転と都立公園の設置を求める決議を東京都に提出しました。</li><li>・ 8 月、東京大学農学部長から田無市長に対し、再度、東大農場の教育研究における重要な役割から現状のまま存続し、今後は、市民に開かれた大学農場のあり方を検討する旨の文書が提出されました。</li></ul>

こうした移転や利活用を巡る議論から東大農場の一般開放が実現し、現在のように市民が親しむことができる場となりました。また、東大農場のみどり豊かな環境が改めて注目され、緑地機能の維持保全や東大農場をフィールドとする環境学習、環境教育の実践を目的とする市民活動も活発になりました。

一方、東京大学は平成 4 年 6 月に「東京大学キャンパス計画」を策定し、現在の本郷、駒場キャンパスに加えて新たに柏にキャンパスを取得し、3キャンパスを中心に 21 世紀に向けたアカデミックプランを実現することを打ち出しました。さらに、国の構造改革の一環として国機関の独立行政法人化の動きが起こり、国立大学についても独立行政法人に移行することが決定しました。

東京大学は「東京大学キャンパス計画」に基づき平成 7 年度から柏キャンパスの整備に着手していましたが、平成 15 年 3 月 18 日に開催した学内評議会で、千葉県検見川に有するキャンパス機能を柏に移転し、その跡地に東大農場を移転するという方針を決定

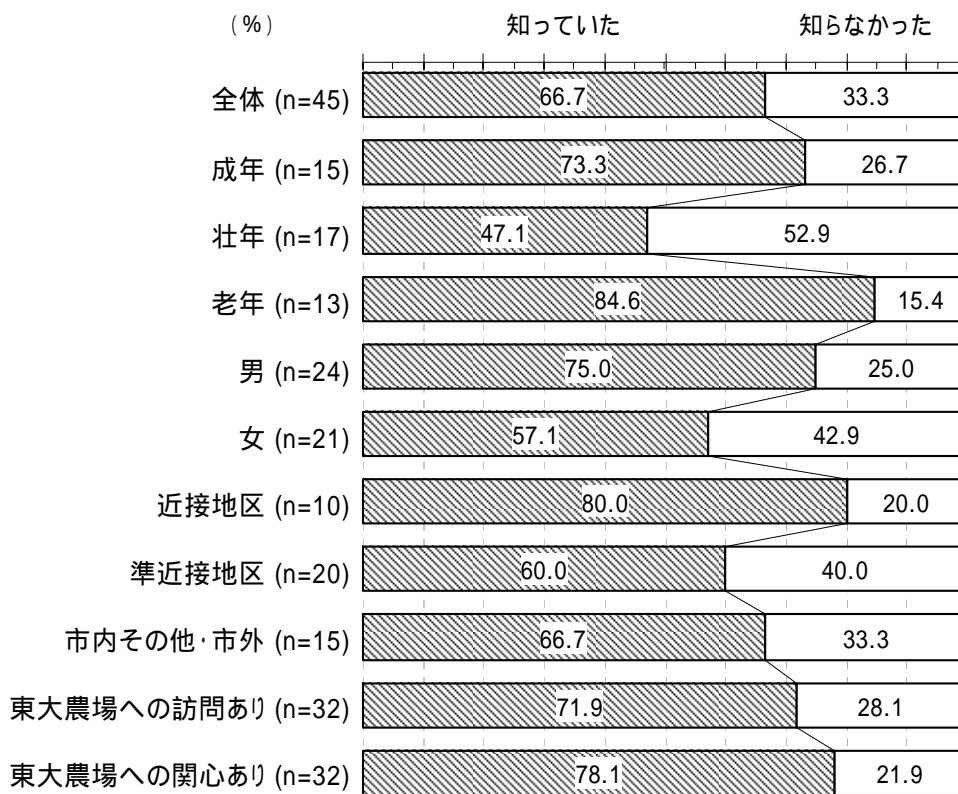
しました。

この移転の方針は、柏キャンパスの整備に当たり、隣接する千葉大学の敷地を取得した経緯など、東京大学の財務事情だけではなく、国立大学法人化に際して国の省庁と大学との間での取り決めの一つであるといわれます。

平成 16 年 4 月、東京大学は国立大学法人に移行し現在に至っていますが、この移転の方針に変更はありません。

インターネット・モニター結果を見ると、3 分の 2 の市民が移転の方針を知っています。また、年齢が高い方、男性の方、東大農場の近くに住む方ほど、移転の方針の認知度が高いことが伺えます。

図 東大農場移転の方針の認知度



出典：市政に関する意識調査（第 2 回実施 Q12）

### 3 地域資源としての東大農場

東大農場は、

- ・ 70年を超える歴史があり、農学に関する多大な業績を生み出してきました。
- ・ 西東京市の全公園面積の6割以上に匹敵し、みどりの空間というイメージが定着しています。また、多種多様な樹種を有し、大気浄化能力などの環境保全機能からも評価できます。
- ・ 広域避難場所に指定されるなど防災拠点機能を有し、市民もそうした機能を重視しています。
- ・ 市民活動や生涯学習の拠点としても位置づけられます。総合学習などの実習も行われています。

#### (1) 東大農場の歴史

東大農場の歴史は古く、その前史は明治7(1874)年開場の内務省農事修学場、明治10(1877)年開校の農学校に遡ります。当時、農業は国家の安定的基盤かつ経済的発展の礎として求められていました。農学校開校式の祝辞では、大久保利通が「本邦初の農学校の建築にあたり、国民の生活を豊かにする事業は、まさに今日この日からはじまるのだ」と述べ、本格的な農業教育の開始に対する当時の政府の意気を伺うことができます。この農学校は、黎明期の近代農学の発展の礎となりました。

この農学校では、ドイツ農学を主とした西洋農学が教授され、その後の日本の近代農学に大きな影響を与えています。教授の一人であるフェスカは、土性調査によって日本の各地を視察しており、深耕、排水、施肥など技術的な改良点についても提言しています。また、この頃の卒業生には、近代科学を農業に取り入れた塩水選種法を考案し、「日本近代農学の祖」といわれた横井時敬(1860-1927)がいます。

— \* . \* . \* —

その後、東京農林学校は、明治23(1890)年に帝国大学の分科大学となり、帝国大学農科大学附属農場が設置されました。附属農場は、畑地、水田、茶園、桑園、果樹園、放牧地等に区分利用されました。大正8(1919)年に農科大学から農学部に移行しますが、農学科では基本的な農場実習は前後において必修とされていました。

この頃の卒業生には、水稲冷害などの気象災害に関する論文を多く発表し、予知や被害防止に努めた安藤広太郎(1871-1958)がいます。安藤は、人工交配の育種に関する知識の普及啓発を図るほか、農事試験場での育種事業、優れた品種に農林番号を付する制度を確立しています。安藤とともに日本で初めて交配育種による新品種に成功した加藤茂苞(1868-1949)もこの頃の卒業生です。加藤は農家の友人からよい品種をつくって持ってきてほしいというと請われることが多かったという逸話もあり、近代農学の技術に対する人々の期待は高いものがありました。

— \* . \* . \* —

大正7(1918)年に農学実科を卒業した稲塚権次郎(1897-1988)は、のちに小麦「農林10号」を育成します。戦後、農林10号を交配親とした新品種が、アメリカやメキシコで育成され、驚異的な高生産をもたらします。メキシコのポーローグ博士は、「緑の

革命」によって、人類の食糧確保に貢献した功績をたたえられ、ノーベル平和賞を受賞しています。ここで培われた農業教育の成果が世界に貢献した一例といえます。

— \* . \* . \* —

昭和 10 (1935) 年、駒場にあった本場が東京府田無町に移転し多摩農場と称しました。これが現在の東大農場です。以後、70 余年にわたり、農学・生命科学研究の拠点となってきました。

移転直後の耕地は、水田、畑地、蔬菜園、果樹園、茶園、実験圃でしたが、戦後、教育上の必要度が薄れたため、果樹園及び茶園を廃止し、畑作地として統合しています。

飼養家畜は、昭和 30 年代前半までは乳牛、馬、豚など多種類が少数飼育されていましたが、30 年代後半からは乳牛だけになり、40 年代には 40 頭までに増大され、農場内で牛乳への加工が行われました。しかし、昭和 51 年以降は一般畑作物栽培など教育上の必要から、乳牛飼養規模を徐々に縮小し、平成 19 年には茨城県笠間市で飼育されることになりました。

— \* . \* . \* —

昭和 24 (1949) 年の新制東京大学の発足に伴い、農学部も新制に移行し、農学科等のカリキュラムは必修科目の縮小や選択科目の大きな変更がありましたが、農業の現実から学ぶという農業実習は一貫して必修科目とされています。

卒業生である寺尾博 (1883-1961) は、人口交配により水稻の新品種「陸羽 132 号」を作りだしました。「陸羽 132 号」は昭和 9 (1934) 年に東北地方をおそった冷害を耐え、その前年の豊作時には多収性を発揮するなど著しい成果を上げました。その後も、寺尾を指導的な立場に、各地で品種改良が試みられました。

昭和 30 年代後半には、農業人口が減少し、労働力が不足するようになり、農業の効率化が求められるようになりました。寺尾は、昭和 35 年頃企業の技術者に田植機の試作を依頼しましたが、寺尾の死後、完成した稚苗田植機は、手植えの 7 ~ 8 倍の作業を行うことができ、農業労働の省力化に大いに貢献することとなりました。農場主事であった川廷謹造は、トラクター等を活用した農作業の改善に関する論文を発表し、農業の機械化に貢献しています。

— \* . \* . \* —

平成 7 年の大学院重点化による農学部の改組によって、平成 10 年には生圏システム学専攻に附属農場が「耕地生圏学研究室」として設置され、農場を一つの耕地生態系ととらえた研究が進められ、その研究成果は、日本のみならず世界に知られています。<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 『東京大学百年史 通史 1 ~ 3』(東京大学百年史編集委員会、東京大学出版会、昭和 62 年) 『東京大学百年史 部局史 2』(東京大学百年史編集委員会、東京大学出版会、昭和 62 年) 『農業技術を創った人たち』(西尾敏彦、家の光協会、平成 18 年) 『近代日本生物学者小伝』(監修木原均・篠遠喜人・磯野直秀、平河出版社、1998 年) 『現代人物事典』(朝日新聞社、1977 年) を参考にまとめました。

表 東大農場の歴史

年	歴史
明治 07 (1874) 年	内務省農事修学場開場 (前史)
明治 11 (1877) 年	農学校開校 (前史)
明治 30 (1897) 年	帝国大学農科大学附属農場設置
大正 08 (1919) 年	東京帝国大学農学部附属農場と改称
大正 15 (1926) 年	果樹園が神奈川県我妻村に移転、二宮果樹園と称す
昭和 10 (1935) 年	本場が東京府田無町に移転、多摩農場と称す
昭和 22 (1947) 年	東京大学農学部附属農場と改称
平成 12 (2000) 年	東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場と改称
平成 16 (2004) 年	東京大学が国立大学法人に移行

表 東京大学出身の主な農学者

学者名	年代	主な業績
横井時敬 <sup>とよよし</sup>	1860-1927	・日本近代農学の祖 ・塩水選種法の考案 ・東京農業大学初代学長
加藤茂苞 <sup>しげもと</sup>	1868-1949	・日本で初めて交配育種による新品種に成功
安藤広太郎 <sup>ひろたろう</sup>	1871-1958	・気象災害の予知や被害防止の研究
寺尾 博	1883-1961	・水稻「陸羽 132 号」の育成
川廷謹造 <sup>かわていきんぞう</sup>		・トラクター等を活用した農作業の改善に関する論文を発表
塩入松三郎 <sup>しおいり</sup>	1889-1962	・水田における窒素肥料の全層施肥 ・乾土効果による老朽化水田の改良
稲塚権次郎 <sup>こんじろう</sup>	1897-1988	・小麦「農林 10 号」の育成
戸苅義次 <sup>とがりよしじ</sup>	1908-	・甘藷塊根形成に関する研究
松尾孝嶺 <sup>たかね</sup>	1912-	・農作物に対する雪害防除に関する研究
江川友治 <sup>ともじ</sup>	1917-	・土壌の化学的研究
川田信一郎	1918-1984	・水稻根の生態に関する形態形成論的研究
熊澤喜久雄	1928-	・植物の窒素栄養に関する研究

(2) 緑地としての東大農場

平成 18 年 4 月 1 日現在、西東京市の全公園面積は約 34 ㊦、一人当たりの公園面積は 1.77 ㎡/人と、多摩 26 市では狛江市（1.57 ㎡/人）に次いで低くなっています。

東大農場（約 22.2 ㊦）は、西東京市内の公園面積の 6 割以上、演習林（約 9.12 ㊦）を含めると 9 割以上に匹敵する空間です。また、東大農場と演習林には約 300 種、約 4,000 本の植樹があると推測され、樹齢の高い樹木も多く見られます。

現在、東大農場は、演習林とともに東京大学の協力により平日に一般開放されています。そのため、インターネット・モニター結果でも、都市農地・森林としてのみならず、みどりの空間としての評価が高くなっています。

表 西東京市の公園面積

都市公園		都市公園 以外の公園	その他	計	一人当たり の公園面積
都立公園	市立公園				
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡/人
50,494.72 (14.8%)	142,291.20 (41.8%)	89,153.77 (26.2%)	58,736.28 (17.2%)	340,675.97 (100.0%)	1.77

注 1) 「都市公園以外の公園」とは、児童遊園などです。

注 2) 「その他」とは、都市再生機構、東京都住宅供給公社の管理する公園などです。

表 多摩 26 市の一人当たり公園面積

1	武蔵村山市	18.07 ㎡/人
2	多摩市	14.83 ㎡/人
3	稲城市	10.88 ㎡/人
4	昭島市	10.00 ㎡/人
5	八王子市	9.85 ㎡/人
	⋮	⋮
22	国立市	2.68 ㎡/人
23	国分寺市	2.36 ㎡/人
24	東久留米市	2.18 ㎡/人
25	西東京市	1.77 ㎡/人
26	狛江市	1.57 ㎡/人

出典：東京都公園調書（平成 18 年 4 月 1 日現在）

表 近隣の大規模公園、緑地（参考）

公園、緑地名		面積
多摩地域	井の頭恩賜公園	約 38.4 ㍏ ( 383,773.16 m <sup>2</sup> )
	武蔵野中央公園	約 10.1 ㍏ ( 100,898.20 m <sup>2</sup> )
	小金井公園	約 77.5 ㍏ ( 774,738.07 m <sup>2</sup> )
	深大寺植物公園	約 47.4 ㍏ ( 476,637.41 m <sup>2</sup> )
	野川公園	約 39.9 ㍏ ( 399,211.30 m <sup>2</sup> )
	武蔵野公園	約 23.1 ㍏ ( 230,687.80 m <sup>2</sup> )
23区	石神井公園	約 20.1 ㍏ ( 201,310.18 m <sup>2</sup> )
	善福寺公園	約 07.9 ㍏ ( 078,622.03 m <sup>2</sup> )
平林寺近郊緑地保全区域		約 68.0 ㍏
西東京都市計画 第5・5・1号東伏見公園		約 13.4 ㍏ ( 計画面積 )

出典：東京都ホームページほか

表 東大農場と演習林のみどりの空間性

区分	データ		
東大農場	農地部	約 15.68 ㍏ <sup>2</sup>	
	植樹部 <sup>3</sup>	899 本	299 種
演習林		2,932 本	

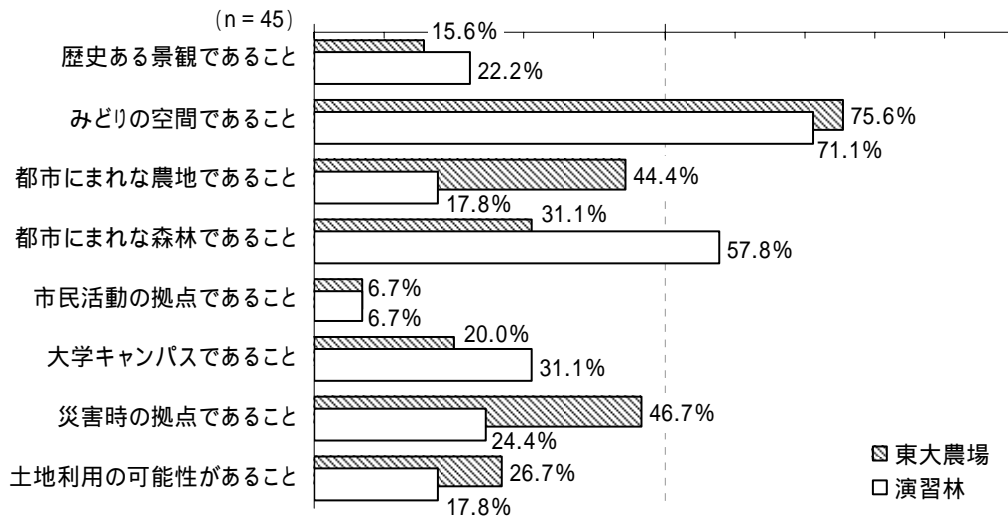
	東大農場	演習林		
主な植樹	本	本		
	シラカシ	117	ヒノキ	650
	サワラ	99	シラカシ	257
	ハナミズキ	82	スギ	248
	サンゴジュ	62	アカマツ	201
	サクラ	61	メタセコイヤ	174
最大幹径	ポプラ ( 112cm )	ポプラ ( 95.2cm )		
最大樹高	ポプラ ( 35m )	ポプラ、プラタナス ( 35m )		

出典：東京大学所収データをもとに独自に集計

<sup>2</sup> 『東大農場年報 13 2005』 p. 62～66。ただし、トラクター練習教育場を除く。また、出典中、面積の表示単位が坪の圃場については、1坪=3.3m<sup>2</sup>で換算しました。

<sup>3</sup> 伐採、枯死及び樹種名等が不明なものを含みます。

図 東大農場と演習林の特徴・イメージ



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q10、Q11）

東大農場と演習林の環境保全機能の一つに、二酸化炭素などを吸収する大気浄化能力があります。

本懇談会では、『大気浄化植樹マニュアル』（独立行政法人環境再生保全機構、平成17年12月第4版。以下「マニュアル」といいます。）の評価手法に基づき、東大農場、演習林の大気浄化能力を試算しました。<sup>4</sup>

表 大気浄化能力の評価・試算方法

区分		評価・試算方法
東大農場	農地部	植生図に基づく定量的評価法
	植樹部	単木の年間汚染ガス吸収量の暫定的概算法
演習林		

出典：マニュアルをもとに作成

表 大気浄化能力の試算結果

区分		二酸化炭素 (CO <sub>2</sub> )吸収量	二酸化硫黄 (SO <sub>2</sub> )吸収量	二酸化窒素 (NO <sub>2</sub> )吸収量
東大農場	農地部	t/yr 約 260	kg/yr 約 170	kg/yr 約 290
	植樹部	約 1,390	約 460	約 780
演習林		約 1,850	約 610	約 1,040
合計		約 3,500	約 1,200	約 2,100

出典：東京大学所収データをもとに試算

<sup>4</sup> 詳細は、補足1 (p. 57) を参照してください。



東大農場と演習林は、地球温暖化の原因となる温室効果ガスの一つである二酸化炭素や、「自動車から排出される窒素酸化物の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」(自動車 NOx 法)により削減が求められる二酸化窒素の相当量を吸収する環境資源といえます。

### (3) 防災拠点としての東大農場

『西東京市地域防災計画』(平成 15 年 3 月策定)では、東大農場と演習林を地震などの災害時に、約 20 万人の市民や市内滞在者が避難する広域避難場所に位置づけています。市内には 6 か所の広域避難場所がありますが、東大農場と演習林は、都立小金井公園を除いて市内最大の避難場所です。

表 西東京市内の広域避難場所

1	東大農場
2	演習林
3	西東京いこいの森公園
4	都立小金井公園
5	千駄山広場
6	文理台公園

表 東大農場、演習林の収容人員

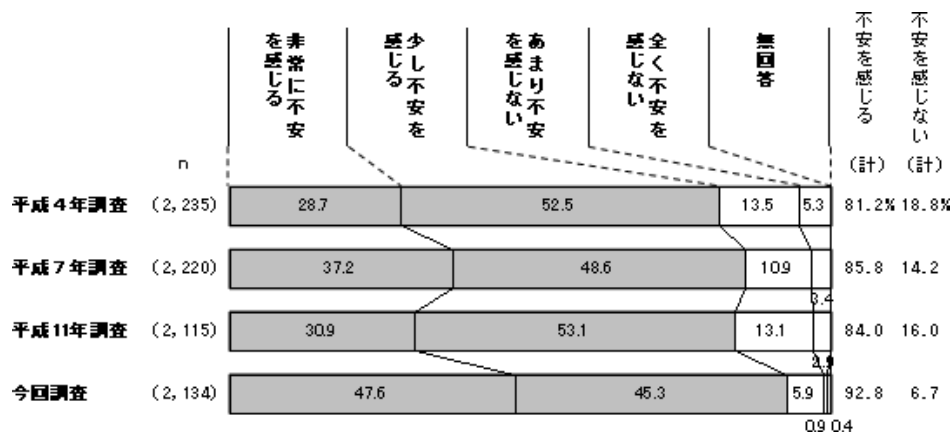
広域避難場所	面積	収容人員
	m <sup>2</sup>	人
東大農場	222,358	148,238
演習林	91,200	60,800
計	-	209,038

注) 想定人員は、有効面積 1 m<sup>2</sup>当たり 1 人で算定しました。

出典：防災課作成資料

『防災に関する世論調査』(平成 18 年 3 月、東京都生活文化局)では、大地震が起こるかもしれないとの不安を感じる人が初めて 9 割を超えるなど、近年、市民の防災意識は高まっています。インターネット・モニター結果でも(P. 11 のグラフ)、東大農場の特徴・イメージとして、災害時の拠点が都市農地をわずかに上回るなど、防災意識の高さがうかがえます。

図 大地震への不安感



出典：『防災に関する意識調査』（東京都生活文化局、平成18年3月）

(4) 市民に開かれた東大農場

国内には、国立大学法人、公立大学及び私立大学をあわせて51の大学附属農場があります。<sup>5</sup>

表 近隣の大学附属農場

国立大学法人	茨城大学	農学部附属農場
	筑波大学	農林技術センター
	宇都宮大学	農学部附属農場
	千葉大学	環境健康都市園芸フィールド科学教育研究センター
	東京大学	大学院農学生命科学研究科附属農場
	東京農工大学	農学部附属広域都市圏フィールドサイエンス教育研究センター
私立大学	明治大学	農学部附属農場
	日本大学	生物資源科学部附属農場
	東京農業大学	農学部附属厚木農場
	玉川大学	農学部総合生物環境情報センター

出典：全国大学附属農場協議会ホームページより

東大農場は、平成17年より東大農場、市民団体及び西東京市（後援）の3者の協力による「東大農場塾」が開塾されるなど、市民活動や生涯学習の拠点となっています。また、平成18年度には、そうした東大農場を活動の中心とする市民団体が提案した「西東京市環境サポーター養成講座」が、市が募集したNPO企画提案事業として採用されています。小学校の総合学習などの場に東大農場を活用する動きも見られます。

<sup>5</sup> 全国大学附属農場協議会の会員校数（<http://www.geocities.jp/jufc1949/index.html>より）

表 市内・外の公立学校の東大農場への訪問実績

年度	延べ 学校数	目的等
平成 17 年度	27 校	総合的な学習、課題別学習等
平成 16 年度	17 校	
平成 15 年度	28 校	
平成 14 年度	33 校	
平成 13 年度	20 校	

出典：『東大農場年報 13 2005』のデータより作成

表 農場公開セミナー<sup>6</sup>

年度	内容
平成 17 年度	「遺伝子組換え作物を考える ～ 遺伝子組換え作物の現状とその生態系への影響評価～」
平成 16 年度	「都市近郊のみどりと土の保全」 「農業と教育」
平成 15 年度	「雑草の生態」 「都市住民と農業・農村」
平成 14 年度	「農作物の虫と病気」 「根と、水と、養分と」
平成 13 年度	「有機野菜のこれから」 「作物を変える - 基礎と応用 - 」

出典：『東大農場年報 13 2005』のデータより作成

<sup>6</sup> 東大農場は、教育・研究の成果に還元することを目的に、社会貢献として、農場公開セミナーの実施、校外学習等の利用等に積極的に取り組んでいます。

## 4 まちづくりの条件整理

- ・ 東大農場をみどりの拠点とし保全・活用を図ることは、市の行政計画のみならず、北多摩北部地域の行政計画でも位置づけられています。また、みどりの拠点相互のネットワーク形成など、みどりを増やす・つなぐといった視点も計画に示されています。
- ・ 公共の福祉優先の立場では、地方公共団体が大規模な土地利用転換に適切に関与することは許容されます。その場合、西東京市では原則として都市計画法の諸制度を適切に選択することが妥当といえます。
- ・ 用途地域等の指定状況を踏まえれば、西東京都市計画道路3・4・9号線（以下「西3・4・9号線」といいます。）の北側を開発するためには用途地域等の変更が必要となります。その場合、現在の指定方針・指定基準によれば、原則としてめざすべき市街地像を明らかにし、地区計画等を定めなければなりません。
- ・ 「東京における自然の保護と回復に関する条例」では、東大農場は自然地と見なされます。そのため、一定規模の敷地での開発には許可が必要となるとともに、環境に配慮した事業計画の立案が求められることが想定されます。

### (1) 行政計画

西東京市の行政計画では、東大農場を、現在の緑地機能の維持・保全を中心に位置づけています。

西東京市が構成市である多摩北部都市広域行政圏（多摩六都）では、『第二次多摩北部都市広域行政圏計画』（平成18年3月策定）『第二次多摩六都緑化計画』（平成19年3月策定）を策定し、圏域の特徴である大規模公園・緑地の一つとして東大農場を位置づけ、その保全と活用を主な施策に位置づけています。

一方、国、東京都の行政計画では具体的な位置づけはありませんが、西3・4・9号線については、東京都の第三次事業化計画の優先整備路線に位置づけられています。

表 西東京市の行政計画における東大農場の位置づけ

計画	東大農場の位置づけ
西東京市総合計画	<p>環境にやさしいまちづくり</p> <p>環 1 豊かな緑を保つために</p> <p>環 1-1 みどりの保全・活用</p> <p>環 1-1-1 公園・緑地の保全・活用</p> <p>東大農場については、農場移転の方針を踏まえ、この移転問題への対応について、豊かな自然環境を残すことができるよう<u>関係行政機関等との調整を図りながら、市の方針を策定する。</u></p> <p>関連事項</p> <p>環 1-1-2 農地の保全・活用</p> <p>市民と農業とのふれあい交流として市民農園や家族農園を推進</p> <p>市民の農業体験の場づくりとして、体験型農園等の新たな形態について検討</p> <p><u>重点プロジェクト やすらぎグリーンプロジェクト</u></p>
西東京市都市計画マスタープラン	<p>全体構想 - 将来都市構造 - みどりの拠点</p> <p>東大農場・演習林などまとまりのあるみどりを有する地区は「みどりの拠点」に位置づけ、<u>みどりとふれあいや健康づくりの中心となるような拠点の形成を目指す。</u></p> <p>全体構想 - みどり・水辺・都市景観の方針</p> <p>農地の宅地化や大規模敷地の土地利用転換時には、<u>その公園化に努める。</u></p> <p>東大農場・演習林のみどりの保全と活用のため、<u>さまざまな施策を検討する。</u></p> <p>地域別構想 - 中央地域</p> <p>東大農場・演習林のみどりの保全と活用のため、<u>さまざまな施策を検討する。</u></p> <p>東大農場・演習林などの維持・改善とアクセス改善に努めることで<u>地域の防災性の向上を目指す。</u></p>
西東京しみどりの基本計画	<p>みどりのまちづくりの方針 - みどりの機能からみたまちづくり方針</p> <p>環境保全のための緑地の配置方針</p> <p>東大農場・演習林やその周辺の<u>緑地機能に着目して、その保全に努力</u></p> <p>レクリエーション・ふれあいのための緑地の配置方針</p> <p>東大農場・演習林の<u>一帯については、移転後も大規模緑地としての機能保全に努めるとともに、市民に開放されたレクリエーション空間としての活用も検討する。</u></p> <p>防災のための緑地の配置方針</p> <p>東大農場については、<u>将来にわたって防災空地としての機能の確保に努める。</u></p> <p>景観形成のための緑地の配置方針</p> <p>東大農場については、<u>美しい緑地としての機能維持に努める。</u></p>

	西東京市 みどりの 基本計画 (続き)	みどりのまちづくりの方針 - みどりのまちづくりの施策の方向 東大農場について、 <u>移転後の機能維持・公園化等のため、総合的な取り組みを検討する。</u> 地域別構想 - 中央地域 (同様の記述) 防災のための緑地の配置方針 東大農場については、 <u>将来にわたって防災空地としての機能の確保に努める。</u> 景観形成のための緑地の配置方針 東大農場については、 <u>美しい緑地としての機能維持に努める。</u> みどりのまちづくりの方針 - みどりのまちづくりの施策の方向 東大農場について、 <u>移転後の機能維持・公園化等のため、総合的な取り組みを検討する。</u> 地域別構想 - 中央地域 (同様の記述)
	西東京市 環境基本計画	基本方針2 都市のみどりをみんなで支え、自然と共存して生きる - みどりの保全と育成 - 市の取り組み (基本構想・基本計画に同じ) 東大農場の市民開放を促進したり、空間を活用したイベントを検討するなど、人が集まる市民の活動を創出する。 事業者の取り組み 東大農場の豊かな自然環境について考えていく。 市民の取り組み 東大農場の豊かな自然環境を残すよう、市内外に働きかける。 東大農場の豊かな自然環境の保全や利用方法などについて、市や関係機関等とともに検討する。 東大農場の豊かな自然環境を利用して自然とのふれあい活動を行う。
	西東京市 地域防災計画	防災まちづくり - 都市空間の確保 公園の整備、 <u>工場等の事業所跡地の取得及び緑地・農地の保全に努める。</u> 防災公園としての拠点

表 多摩北部都市広域行政圏(多摩六都)の計画における東大農場の位置づけ

計画	東大農場の位置づけ
第二次 多摩北部都市 広域行政圏計画	圏域の将来像 『緑と生活の共存圏』 施策の大綱・施策体系 1 豊かな自然を活かした安全で快適な住環境の整備 (1) 自然と共生するまちづくり 緑地の保全及び創造 「小平グリーンロード」「全生園人權の森」(中略)「東大農場」などの圏域の特徴である大規模な公園・緑地については保全するとともに、環境に配慮しながらその活用を図る。

第二次 多摩六都 緑化計画	みどりの将来像 『みどりのネットワークが形成された多摩六都』 施策の体系 みどりの効果的な保全 (2) 多摩六都の公園・緑地等をまもり活用する 大規模施設のみどりの保全・活用 多摩全生園、東大農場、病院や大学などの大規模施設には、みどりが多く残されている。これらのみどりについて、所有者の方々の理解の下に公開や保全・活用の協力を求めている。
---------------------	--

表 東京都の計画における東大農場の位置づけ

計画	東大農場の位置づけ
用途地域（都市計画、東京都決定）	p.21 に記載
都市計画道路（都市計画、東京都決定）	西東京都市計画道路 3・4・9号保谷東村山線 昭和 42 年 5 月 23 日都市計画決定 幅員 16m、2 車線 「多摩地域における都市計画道路の第三次事業化計画」(平成 18 年 4 月策定)において、平成 18～27 年度に優先的に整備すべき第三次事業化路線に位置づけ

## (2) 土地関連の基本法

土地利用の基本的な事項を定めた法律として、

- ・ 土地基本法（平成元年 12 月 22 日法律第 84 号）
- ・ 国土利用計画法（昭和 49 年 6 月 25 日法律第 92 号）

があります。いずれも、資源としての土地の有限性や人間の生活基盤としての土地、そして、土地利用における公共の福祉の優先（計画的利用）について認識を明らかにしています。また、国土利用計画法では、乱開発を防ぐため、許可制を含む土地取引の規制を設けています。

表 土地基本法、国土利用計画法の特徴

	土地基本法	国土利用計画法
制定経過・趣旨	バブル経済期の地価高騰を受け、1989（平成元）年に制定された土地に関する法制度の基本となる法律	田中内閣の「日本列島改造論」と地価上昇を受けて、1974（昭和 49）年に制定された法律
目的	（目的） 第 1 条 この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係	（目的） 第 1 条 この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置

<p>目的 (続き)</p>	<p>る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。</p>	<p>を講ずることにより、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。</p>																					
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宣言法で、具体的権利義務を定めているわけではない。</li> <li>・土地利用に当たっての3つの基本的考え方 公共の福祉優先 土地の適正利用・計画的利用 土地の価値の増加に伴う利益に応じた負担（応益負担）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国は全国計画を、都道府県、市町村は土地利用に関する都道府県、市町村計画を策定（国土利用のビジョン）</li> <li>・都道府県は、土地利用計画を策定し、5つの地域の区分と、土地利用の調整等に関する事項を定める（すべての都道府県で策定済み）</li> </ul> <table border="1" data-bbox="826 925 1310 1234"> <tr> <td>5つの地域</td> <td>個別法の適用</td> </tr> <tr> <td>都市地域</td> <td>都市計画法の都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>農業地域</td> <td>農振法の農業振興地域</td> </tr> <tr> <td>森林区域</td> <td>森林法の国有林等</td> </tr> <tr> <td>自然公園地域</td> <td>自然公園法の国立公園等</td> </tr> <tr> <td>自然保全地域</td> <td>自然環境保全法の自然環境保全地域等</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県知事は、特に土地の投機取引への規制を要する区域を指定し、土地取引に関して許可制、事前・事後届出制とすることができる。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="826 1406 1310 1960"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>規制内容等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規制区域</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内での土地売買等の契約締結等は都道府県知事の許可</li> <li>・不相当に高額取引は不許可</li> <li>・無許可の所有権移転は私法上の無効で、かつ、罰則規定</li> </ul> </td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>監視区域</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規則で定める規模以上の土地売買等</li> </ul> </td> <td>小笠原村の都市計</td> </tr> </tbody> </table>	5つの地域	個別法の適用	都市地域	都市計画法の都市計画区域	農業地域	農振法の農業振興地域	森林区域	森林法の国有林等	自然公園地域	自然公園法の国立公園等	自然保全地域	自然環境保全法の自然環境保全地域等	区域	規制内容等	備考	規制区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内での土地売買等の契約締結等は都道府県知事の許可</li> <li>・不相当に高額取引は不許可</li> <li>・無許可の所有権移転は私法上の無効で、かつ、罰則規定</li> </ul>	指定なし	監視区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規則で定める規模以上の土地売買等</li> </ul>	小笠原村の都市計
5つの地域	個別法の適用																						
都市地域	都市計画法の都市計画区域																						
農業地域	農振法の農業振興地域																						
森林区域	森林法の国有林等																						
自然公園地域	自然公園法の国立公園等																						
自然保全地域	自然環境保全法の自然環境保全地域等																						
区域	規制内容等	備考																					
規制区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内での土地売買等の契約締結等は都道府県知事の許可</li> <li>・不相当に高額取引は不許可</li> <li>・無許可の所有権移転は私法上の無効で、かつ、罰則規定</li> </ul>	指定なし																					
監視区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規則で定める規模以上の土地売買等</li> </ul>	小笠原村の都市計																					



特徴 ( 続き )			には市町村長を経て、都道府県知事への事前届出 ・無届での取引には罰則規定(私法上の土地取引は有効) ・不相当に高額での取引への都道府県知事による契約締結中止等の勧告	画区域
		注視区域	・規制については監視区域と同じ	都内では指定なし
		その他の区域	・一定規模(2,000 m <sup>2</sup> )以上の土地売買等は都道府県知事への事後届出 ・無届での取引には罰則あり(私法上の土地取引は有効) ・土地利用の目的の変更についての都道府県知事による勧告	

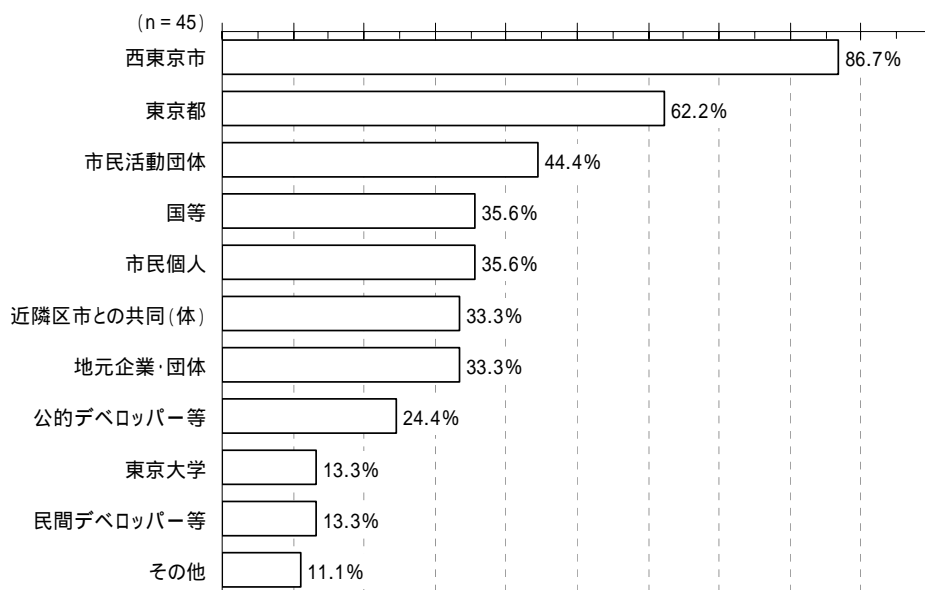
西東京市は、国土利用計画法では「その他の区域」であり、土地取引に対しては都道府県知事による事後的な規制・コントロールが規定されているのみです。

しかし、土地利用に関する公共の福祉優先の考え方は、理念的にせよ、すべての土地利用にあてはまります。とりわけ大規模な土地利用転換が地域の自然、社会や経済、さらには文化といった諸条件に影響を及ぼすものであれば、地方公共団体は、社会資本整備の負担の要請などを通じて、土地利用に主体的に関与、あるいは要請することが法的に許容されているといえます。

さらに西東京市は、全域が都市計画区域かつ市街化区域で、国土利用計画法に基づく土地利用計画の5つの地域区分では「都市地域」に位置づけられます。そのため、開発コントロール、あるいは、現在の土地利用の保全を計画的に行うためには、都市計画法の規定による諸制度を適切に選択することが妥当となります。

インターネット・モニター結果でも、移転が現実化した場合のまちづくりの主体として、西東京市、東京都が上位に挙がっています。

図 東大農場におけるまちづくりの主体



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q19）

(3) 都市計画法・建築基準法

表 東大農場の用途地域等

西3・4・9号線の	用途地域	建ぺい率	容積率	面積
北側	第1種低層住居専用地域	3/10	6/10	14.1
	谷戸新道沿道(20m) 第1種中高層住居専用地域	20/10	6/10	
南側	第1種中高層住居専用地域	6/10	20/10	8.1
	所沢街道沿道(20m) 近隣商業地域	30/10	8/10	

注) 面積は、西3・4・9号線を北側を含めた場合の図上求積による概算値です。

東大農場の用途地域等は、西東京都市計画道路3・4・9号線の南北で異なります。北側は、「東京都用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(平成14年7月、以下「指定基準」といいます。)によれば、以下の区域に適用されるもので公園等に指定される内容です。この区域での開発は、一般には用途地域等を変更し土地利用の増進を図ることが前提となります。

<適用区域> 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域及び良好な樹林地等の保全を図る地域

出典：指定基準

用途地域等の指定を変更する場合、現在の指定基準では、地区の特性に応じためざすべき市街地像を明らかにするため、原則として、都市計画の一つである地区計画などを定め、市街地像を具体的に盛り込むことが求められます。

表 用途地域等の変更に想定される条件

どこを		どうする	条件
西3・4・9号線	南側の	用途地域等の指定を上げる。	めざすべき市街地像を明らかにしなければなりません。
		用途地域等の指定を下げる。	ダウンゾーニングの場合は、必ずしも制約はありません。しかし、指定基準には想定する用途地域ごとに適用区域の考え方があり、それに見合った土地利用が見込まれることが前提となります。
	北側の	用途地域等の指定を上げる。	めざすべき市街地像を明らかにしなければなりません。
		用途地域等の指定を下げる。	

ただし、めざすべき市街地像は任意に定められるというわけではなく、『西東京市都市計画マスタープラン』（以下「マスタープラン」といいます。）などの都市計画の諸方針に整合することが求められます。

マスタープランでは、北側を「みどりの拠点」に位置づけています。そのため、開発を具体化する（＝用途地域等を変更する）ためには、マスタープランという、西東京市のまちづくり方針の変更を想定した協議・調整が必要となります。

#### (4) 東京における自然の保護と回復に関する条例

東京都には、市街地の緑化、自然地の保護と回復、野生動植物の保護などの推進を目的とした「東京における自然の保護と回復に関する条例」（以下「自然保護条例」といいます。）があります。

この条例では、「樹林地、草地、農地、池沼又はこれに類する状態にある土地」（自然保護条例規則第50条）を「自然地」とみなし、この自然地を含む以下の土地の形質を変更する場合は、東京都知事の許可が必要となります。

- ・ 行為地の区域の3分の1以上の面積が自然地である土地
- ・ 一団で1,000㎡以上の自然地を含む土地  
のいずれかで、開発面積3,000㎡以上の場合

また、東京都知事の許可に係る開発面積が 30,000 m<sup>2</sup>以上では、東京都自然環境保全審議会への付議が必要となります。この場合、計画内容に都知事の条件が付されるなど、開発には一定のコントロールが働きます。また、希少動物の生息地及びその周辺地である場合には、一定期間をかけて調査・解析を行い、保全策を検討した上で事業計画を策定することになります。

東大農場は、そのほとんどが自然地と考えられます。そのため、開発に当たっては、一定期間をかけて環境への配慮を盛り込んだ事業計画を立案することが、条例手続きで求められることが想定されます。

## 5 都市構造、都市機能の検証

- ・ 西東京市は 10 年後に人口減少時代になると推計されますが、現在の人口増加の状況により、人口減少のペースは比較的緩やかであると見込まれます。
- ・ 西東京市では、地価の下落とともにマンションを主体とする手頃な価格の住宅建設が増加したことにより、平成 9 年以降、人口増加とともに、住宅ストックの質・量の変化が見られます。
- ・ 都市拠点から見ると、西 3・4・9 号線の北側は、隣接する演習林、西東京いこいの森公園とともに、みどりの拠点に位置づけられます。
- ・ 都市軸から見ると、東大農場は市内・市外を東西南北に結ぶ都市軸の結節点にあり、さまざまな土地利用の可能性を有した空間といえます。
- ・ 東大農場の西 3・4・9 号線の南側は、田無駅北口の駅徒歩圏に属し、多様な土地利用を想定できるエリアです。しかし、駅からの連続性には課題があります。
- ・ 北側は駅徒歩圏に属しませんが、近年の開発動向やバス利便性を踏まえれば、住宅中心の開発圧力がかかりやすいエリアです。
- ・ 西東京市は、23 区隣接地域<sup>7</sup>と比較して、固有の都市イメージに欠けているのが現状です。特に「公共施設の利便性」「活発な市民活動」「人の流入によるまちの活気」「余暇活動の充足」といったイメージが弱く、今後のまちづくりで解決しなければならない課題といえます。

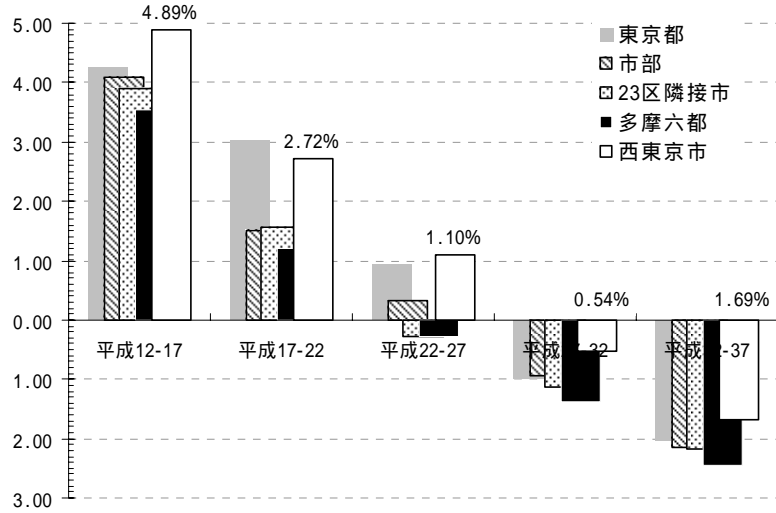
### (1) 人口動態及び住宅ストックの状況<sup>8</sup>

平成 17 年国勢調査に基づく『東京都区市町村別人口の予測』（東京都総務局、平成 19 年 3 月 30 日訂正版）によれば、西東京市の人口は、平成 27 年以降減少に転じるとされています。

<sup>7</sup> 武蔵野市、三鷹市、調布市、狛江市及び西東京市の 5 市としました。

<sup>8</sup> 詳細は、補足 2 (p. 67) を参照してください。

図 区市町村別の将来人口増減率

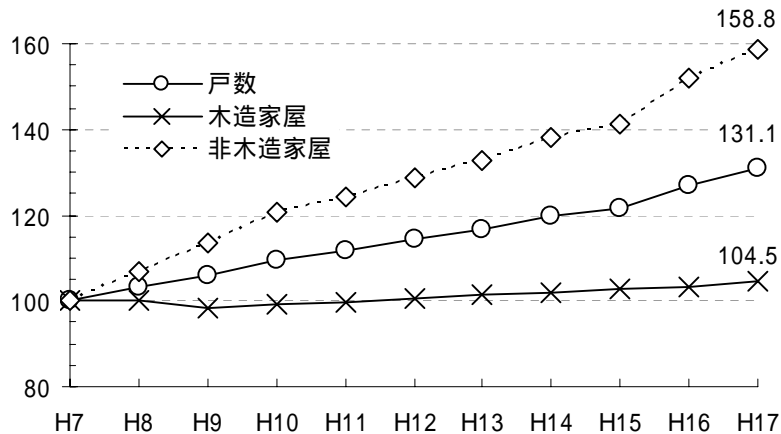


出典：『東京都区市町村別人口の予測』をもとに作成

区部の人口増減率がプラスに転じた平成9年頃以降、23区に隣接する西東京市の人口増減率は、東京都全体、区部及び市部のいずれも上回る高い伸びとなっています。こうした状況を反映して、将来人口推計でも、人口減少のペースは東京都内では比較的緩やかに推移すると見込まれますが、10年後には、西東京市も人口減少時代を迎えることとなります。

一方で、西東京市内では、ここ数年、大型マンションの建設等による非木造の住宅供給が続いており、住宅ストックは質・量ともに変化しています。

図 西東京市の構造別家屋総戸数（試算値）の推移（平成7 - 17年）

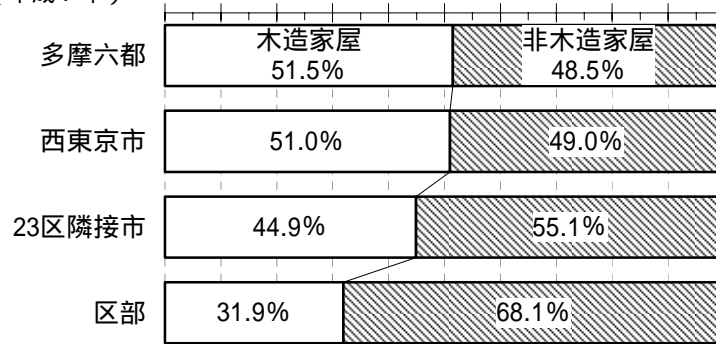


注) 平成7年を100とした場合の各年の値を示しています。

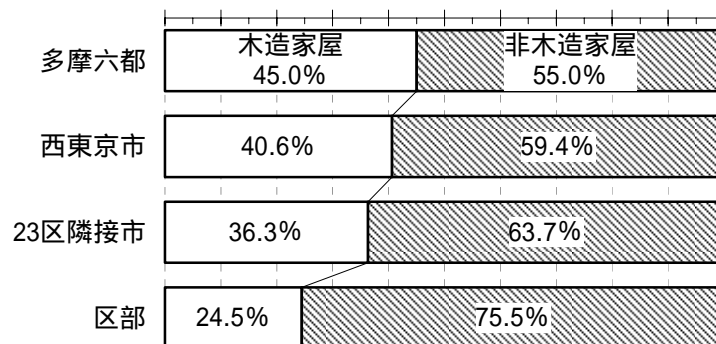
出典：『東京都統計年鑑』（各年版）をもとに作成

図 木造・非木造家屋総戸数（試算値）の構成比

（平成 7 年）



（平成 17 年）



出典：『東京都統計年鑑』（平成 7 年、平成 17 年版）をもとに試算

## (2) 都市構造（拠点性・都市軸）の検証

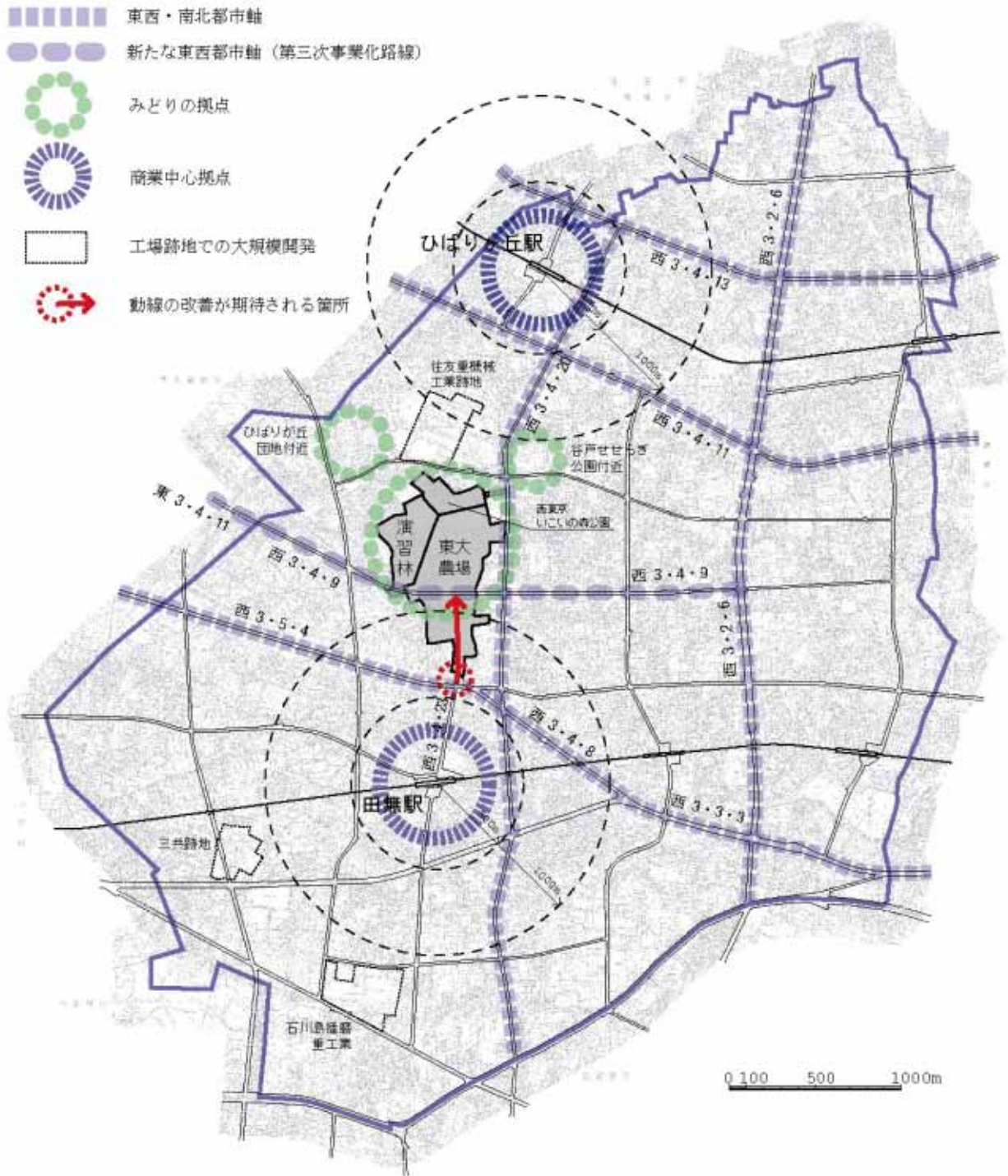
マスタープランでは、西 3・4・9 号線の北側の東大農場、演習林及び西東京いこいの森公園付近を「みどりの拠点」として位置づけています。この地域では、谷戸せせらぎ公園付近、現在、建替えが進められているひばりが丘団地付近も「みどりの拠点」に位置づけており、市内でもっともみどりの拠点性を有するエリアです。

一方、都市軸を見ると、東大農場は商業中心拠点である田無駅、ひばりヶ丘駅周辺を結ぶ南北都市軸（西東京都市計画道路 3・4・20 号線、谷戸新道）に位置しています。

さらに、西 3・4・9 号線が第三次事業化計画の優先路線に位置づけられています。この都市計画道路は、東では別の南北都市軸である西東京 3・2・6 号線、西では東村山 3・4・11 号線（東久留米市内は全線事業中、あるいは完成区間）に接続し、完成すれば、本市から東村山市までを結ぶ新たな広域的な都市軸を形成することとなります。

このように、東大農場は、市内・市外を東西南北に結ぶ都市軸の結節点にあり、さまざまな土地利用の可能性を有した空間といえます。

図 都市構造からみた東大農場



### (3) 土地利用の可能性

東大農場は、商業中心拠点である田無駅、ひばりヶ丘駅周辺を結ぶ南北都市軸上に位置する空間です。しかし、駅徒歩圏（おおむね駅から半径1kmの範囲）として見ると、西3・4・9号線の南側は田無駅北口の駅徒歩圏に含まれるのに対して、北側はどちらにも属していません。

西東京市では、一日当たり6万人以上の乗降客数を有する田無駅、ひばりヶ丘駅の駅徒歩圏では、主要な道路沿いに商業系用途地域の広がりが見られることから、西3・4・9号線の南側は、多様な土地利用の可能性を有したエリアといえます。しかし、東大農場と田無駅の間には新青梅街道が横断し、連続性が確保されていません。土地利用の検討に当たっては、駅からの動線が制約となる可能性があります。

一方、北側は駅徒歩圏ではありません。しかし、近年の大規模工場跡地の動向を見ると、住友重機械工業、三共、石川島播磨重工業など、本市ではおおむね駅徒歩圏に属さない地域でも、大規模マンションを中心とした開発が続きました。今後の住宅需要の動向を踏まえる必要がありますが、市内でもっともバス利便の高いロケーションを考慮すれば、北側についても、住宅を中心とした開発圧力がかかりやすいエリアといえます。

都市にとって良好な住宅ストックの形成には、本来、住生活水準の向上のほか、災害防災性の向上、都市美化の増進といった効果があります。そうしたストック形成は、古い住宅の取り壊しなど既成市街地を更新する場合に、一層の効果をもたらすものです。

しかし、東大農場の持つ既成市街地にはない地域資源性、さらには、人口減少に転じる将来における住宅建設といった点には、十分考慮する必要があります。

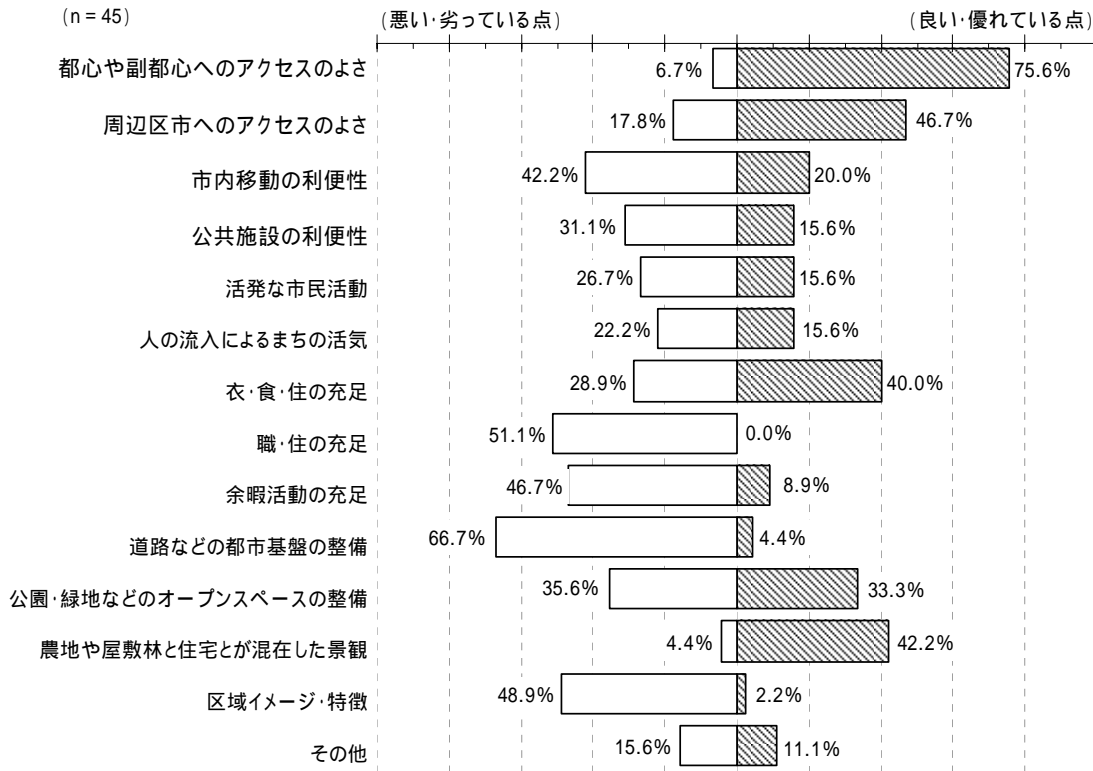


(4) 西東京市の都市イメージにおける強み・弱み

インターネット・モニターでは、市民の都市に対する評価を把握するため、西東京市、23区隣接地域のそれぞれについて同じ回答肢を用意し、都市の特徴・イメージとして「良い・優れている点」「悪い点・劣っている点」をそれぞれ選択してもらいました。

表 西東京市の良い・優れた点、悪い・劣っている点

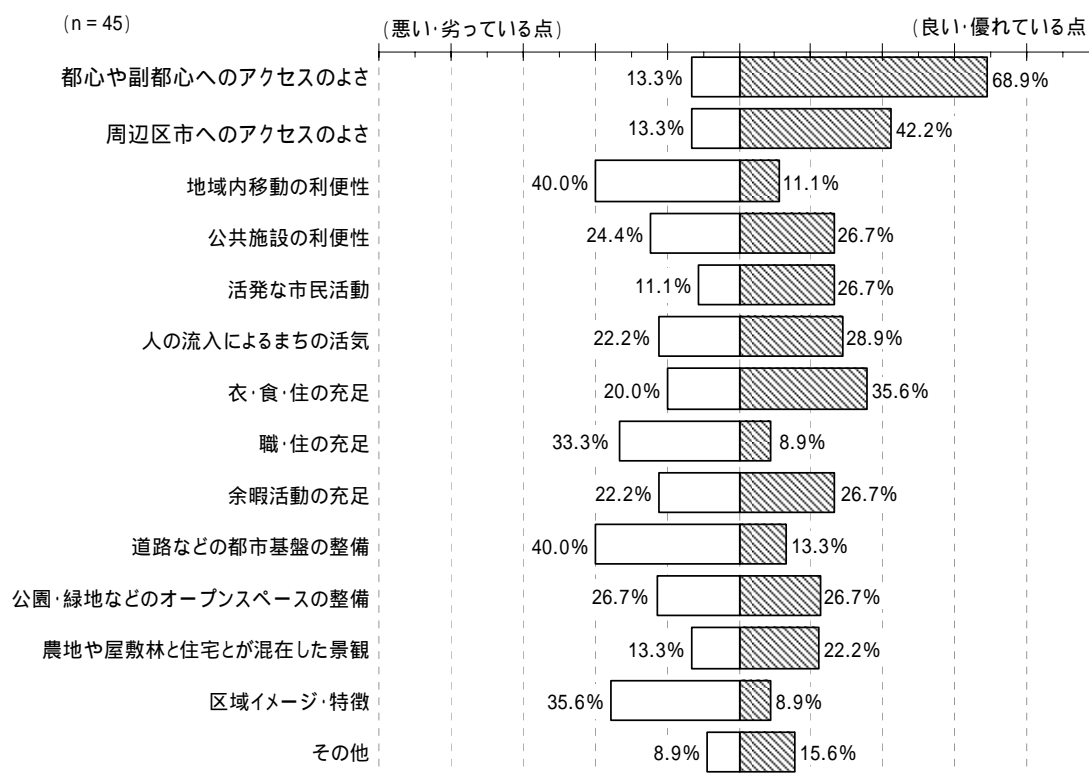
良い・優れている点		悪い・劣っている点			
第1位	都心や副都心へのアクセスのよさ	75.6%	第1位	道路などの都市基盤の整備	66.7%
第2位	周辺区市へのアクセスのよさ	46.7%	第2位	職・住の充足	51.1%
第3位	農地や屋敷林と住宅とが混在した景観	42.2%	第3位	区域イメージ・特徴	48.9%
第4位	衣・食・住の充足	40.0%	第4位	余暇活動の充足	46.7%
第5位	公園・緑地などのオープンスペースの整備	33.3%	第5位	市内移動の利便性	42.2%



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q2、Q4）

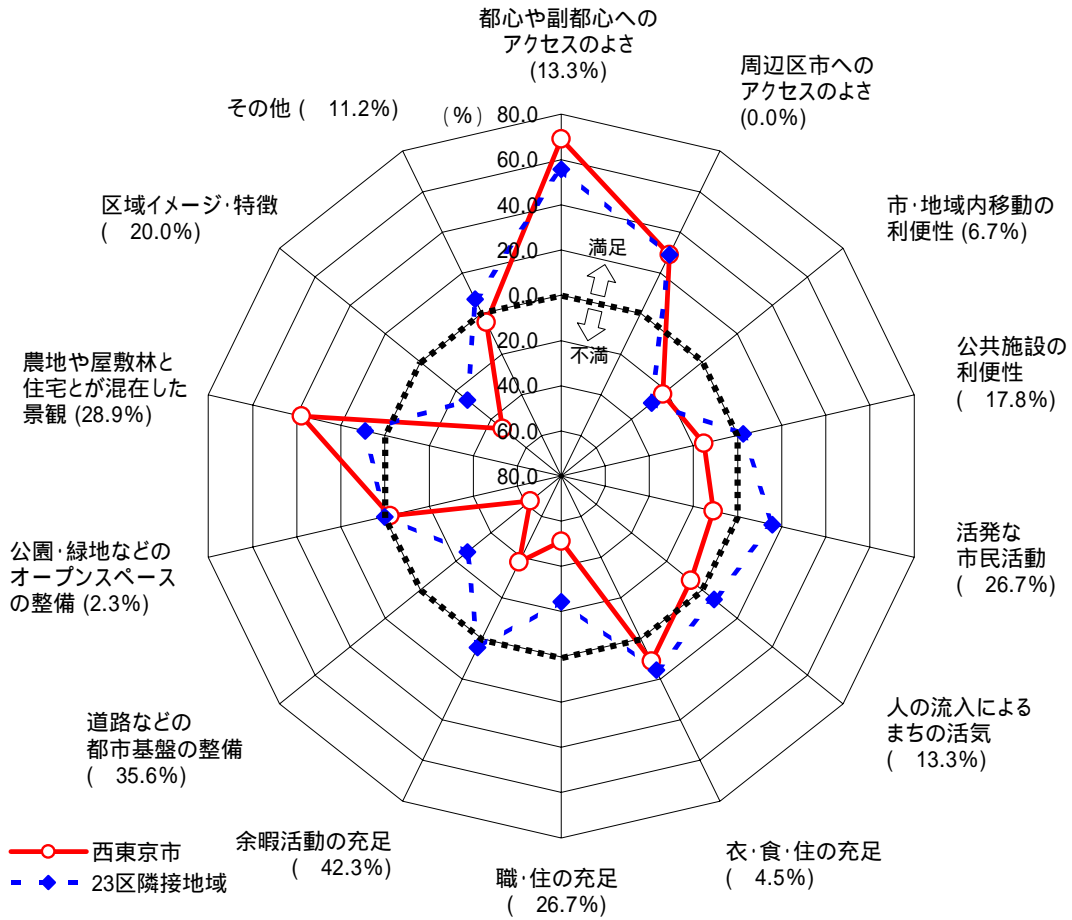
表 23 区隣接地域の良い・優れた点、悪い・劣っている点

良い、優れている点		悪い、劣っている点			
第1位	都心や副都心へのアクセスのよさ	68.9%	第1位	地域内移動の便利性	40.0%
第2位	周辺区市へのアクセスのよさ	42.2%	第1位	道路などの都市基盤の整備	40.0%
第3位	衣・食・住の充足	35.6%	第3位	区域イメージ・特徴	35.6%
第4位	人の流入によるまちの活気	28.9%	第4位	職・住の充足	33.3%
第5位	公共施設の利便性	26.7%	第5位	公園・緑地などのオープンスペースの整備	26.7%
第5位	活発な市民活動	26.7%			
第5位	公園・緑地などのオープンスペースの整備	26.7%			



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q6、Q8）

図 良い・優れた点と、悪い・劣っている点との差



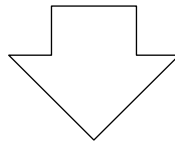
注) ( %) は西東京市と23区隣接地域との差を示します。

出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q2、Q4、Q6、Q8）

良い・優れた点と、悪い・劣っている点との差について、西東京市と23区隣接地域とを比較し、現在の西東京市の強み・弱みがどこにあるのかを、次のように独占的・競争的に分けて整理しました。

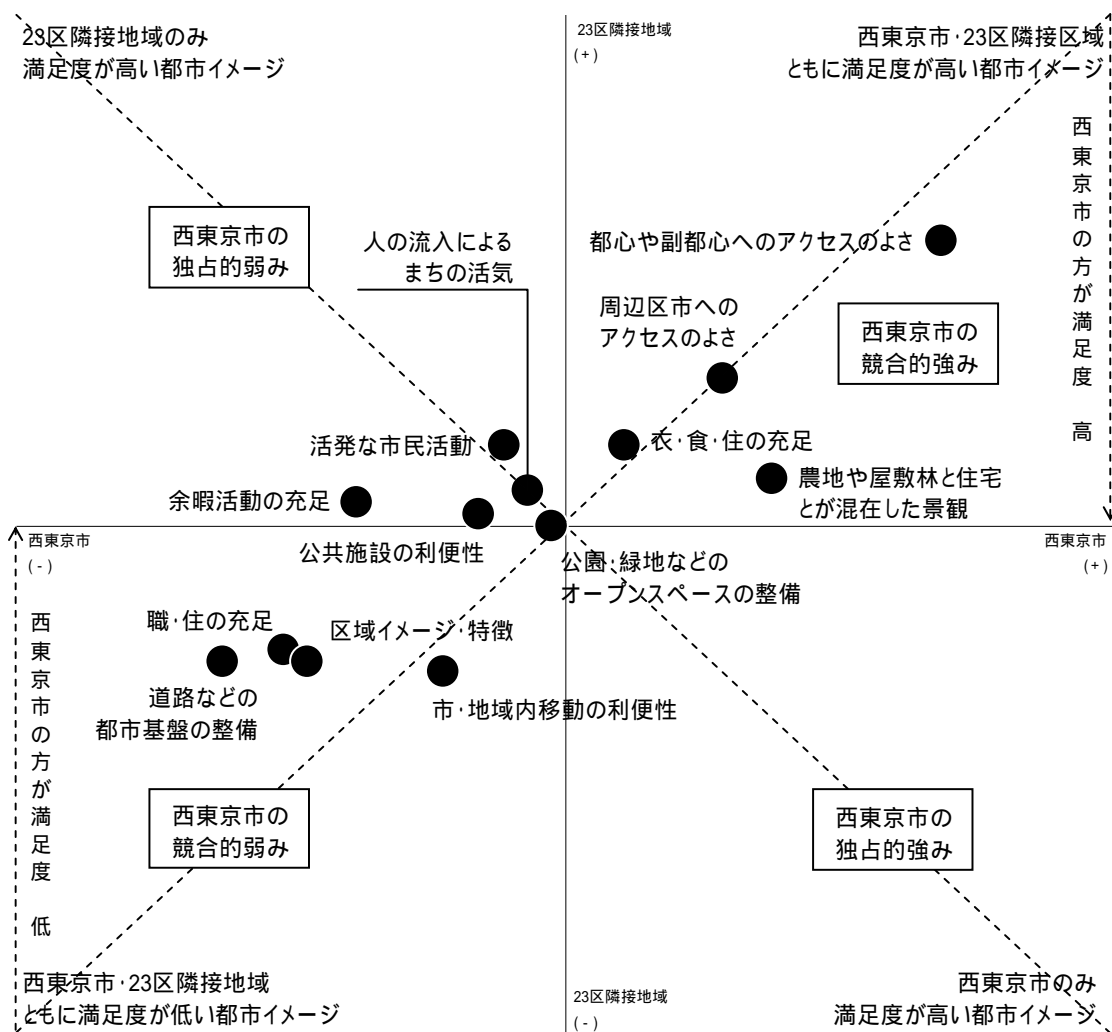
表 西東京市の強み・弱み

類型		定義
西東京市の	独占的強み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答が西東京市で(+)、23区隣接地域で(-)の都市イメージ</li> <li>・ 23区隣接地域にはない西東京市の強みとなる都市イメージ</li> </ul>
	競合的強み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答が西東京市で(+)、23区隣接地域で(+)の都市イメージ</li> <li>・ 西東京市のみならず23区隣接地域全体でも共有する満足度の高い都市イメージ</li> </ul>
	競合的弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答が西東京市で(-)、23区隣接地域で(-)の都市イメージ</li> <li>・ 西東京市のみならず23区隣接地域全体でも共有する満足度が低い都市イメージ</li> </ul>
	独占的弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答が西東京市で(-)、23区隣接地域で(+)の都市イメージ</li> <li>・ 23区隣接地域にはない西東京市の弱みとなる都市イメージ</li> </ul>



西東京市の	独占的強み	(なし)
	競合的強み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心や副都心へのアクセスのよさ</li> <li>・ 周辺区市へのアクセスのよさ</li> <li>・ 衣・食・住の充足</li> <li>・ 農地や屋敷林と住宅とが混在した景観</li> </ul>
	競合的弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市・地域内移動の利便性</li> <li>・ 職・住の充足</li> <li>・ 道路などの都市基盤の整備</li> <li>・ 公園・緑地などのオープンスペースの整備</li> <li>・ 区域イメージ・特徴</li> </ul>
	独占的弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設の利便性</li> <li>・ 活発な市民活動</li> <li>・ 人の流入によるまちの活気</li> <li>・ 余暇活動の充足</li> </ul>

図 西東京市の都市イメージ（強み・弱み）の分布

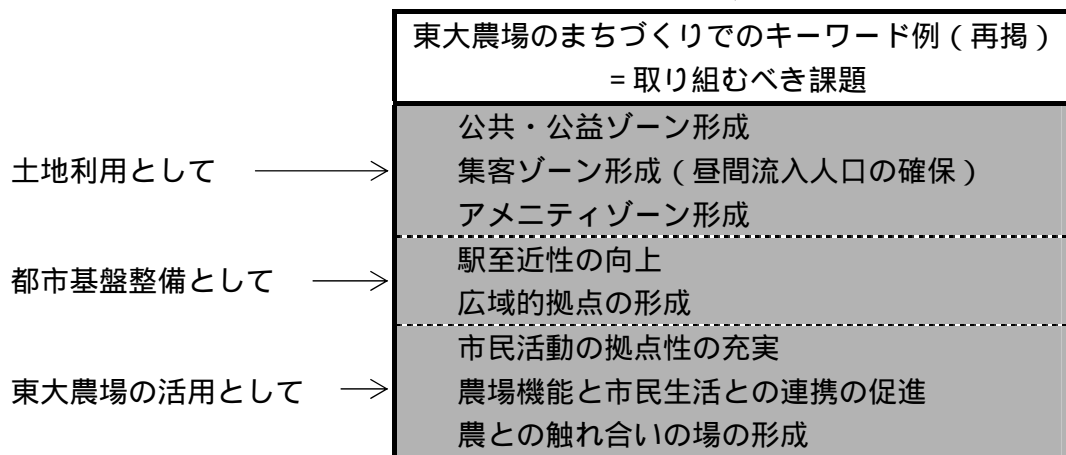


出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q2、Q4、Q6、Q8）をもとに作成

この分析では、西東京市固有の強い都市イメージがないという結果となりました。一方、「公共施設の利便性」「活発な市民活動」「人の流入によるまちの活気」「余暇活動の充足」といった都市イメージが、西東京の独占的弱みとして分類されました。東大農場を中心としたまちづくりを検討する場合、こうした都市の弱みをどのように克服するか、そのためのコンセプトの確立が重要となります。

表 市民意識調査から見たまちづくりの課題の整理

西東京市の独占的弱み	東大農場のまちづくりでのキーワード例
公共施設の利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用における公共ゾーン形成</li> <li>・ 駅至近性を活かす都市基盤整備</li> <li>・ 広域的拠点となる都市基盤整備</li> </ul>
活発な市民活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民活動の拠点性の形成・充実</li> <li>・ 農場機能と市民生活との連携の促進</li> </ul>
人の流入によるまちの活気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用における集客ゾーン形成( 昼間流入人口の確保 )</li> <li>・ 駅至近性を活かす都市基盤整備</li> <li>・ 広域的拠点となる都市基盤整備</li> </ul>
余暇活動の充足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用におけるアメニティゾーン形成</li> <li>・ 農との触れ合いの場の形成</li> </ul>



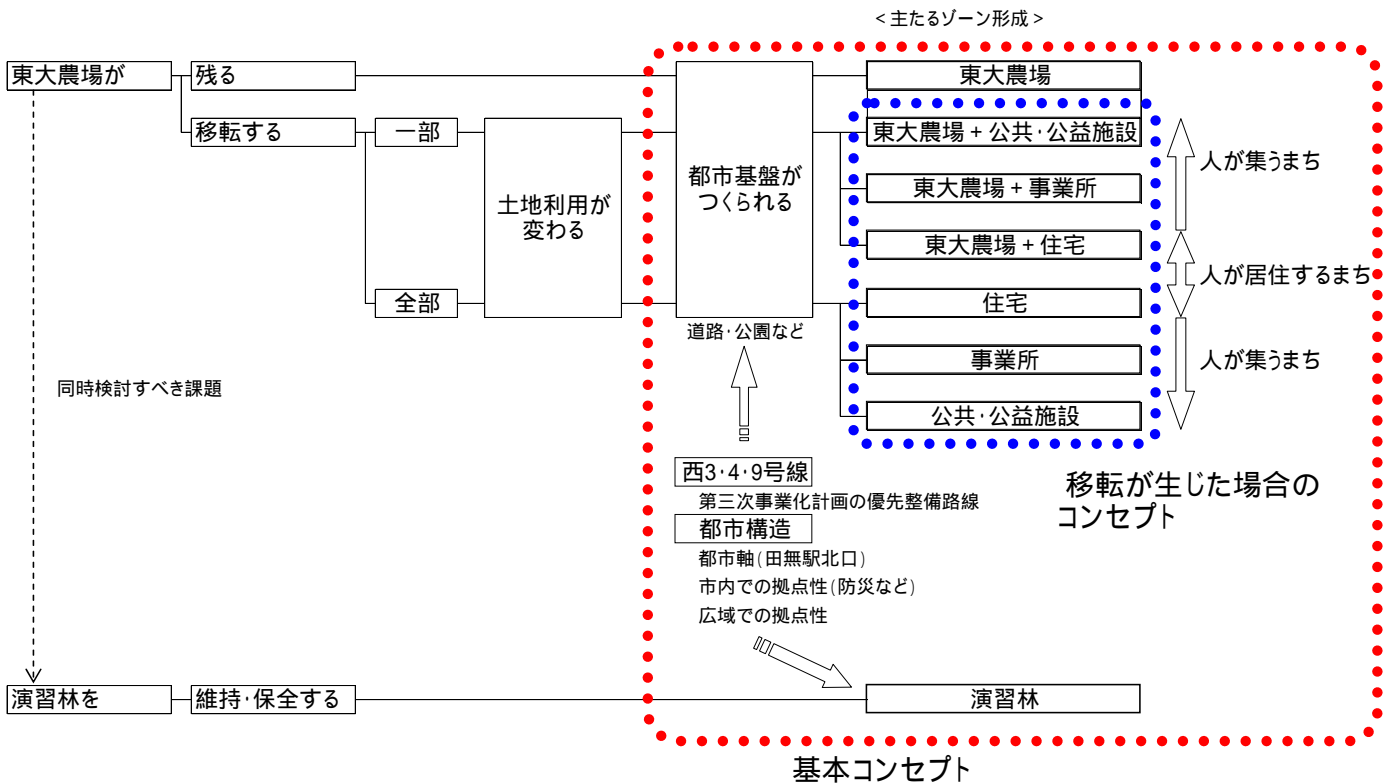
## 6 基本コンセプトの整理

### (1) 土地利用のパターン化

東大農場移転の方針は決定されたものの、それ以降、タイムスケジュールを含めた具体的な移転計画は示されておりません。

そのため、基本コンセプトの検証に当たっては、移転する場合、移転しない場合、両方の可能性を見据えたうえで、今後起こりうる土地利用のパターンを次のように整理しました。

図 土地利用パターン



### (2) 基本コンセプト

- ・ 基本コンセプトとして「みどりのまちづくり」を掲げます。
- ・ 単に拠点性としてのみどりではなく、東大農場を拠点にみどりを増やす・つなぐなど、さらに踏み込んだコンセプトとして捉える必要があります。

西東京市は、多くの市民が暮らす住宅都市として成熟する一方で、道路・公園などの都市基盤の充足という点では、なおアンバランスが生じています。

東大農場の移転計画が見通せない状況であるとしても、まちづくりの基本コンセプトとしては、市内最大の空間としての東大農場の緑地機能、防災機能を可能な限り確保していかなければなりません。そのための基本コンセプトが「みどりのまちづくり」です。

一方で、拠点としてのみどりの確保だけでは、市内の公園配置、あるいは緑被率の維

持といった課題のすべてを充足することにはなりません。例えば、都市計画道路が予定されているのであれば、みどりのネットワーク形成の資源として捉え、東大農場を拠点に市内、さらには広域行政圏のみどりを増やす・繋ぐなど、さらに踏み込んだコンセプトとして捉えなければなりません。

### (3) 移転が現実化した場合の基本コンセプト

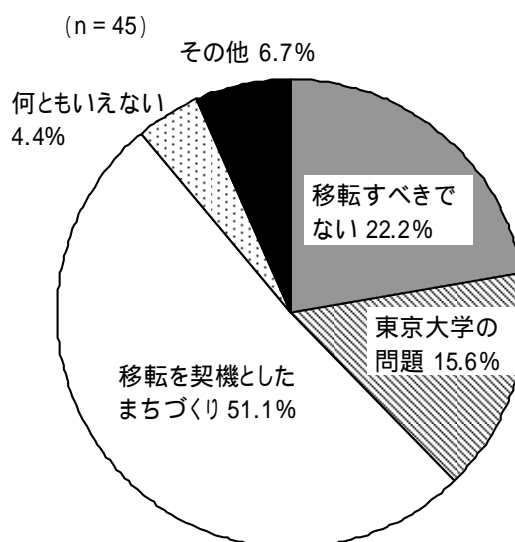
- ・ 移転が現実化するのであれば、  
西3・4・9号線北側の基本コンセプトとして「緑地保全と防災機能の確保」を掲げ、隣接する西東京いこいの森公園や演習林と一体となった空間形成の具体案・要望について検討すべきです。  
南側の基本コンセプトとして「多様なまちづくり」を掲げ、田無駅北口への近接性を踏まえて、住宅中心ではないまちづくりについて、具体的に方向性を検討すべきです。

仮に移転が現実的なものとなったとしても、土地利用規制の状況や計画の位置づけ等を踏まえたコンセプトを掲げ、まちづくりを進める必要があります。例えば、西3・4・9号線という都市基盤に着目し、その南北で異なるコンセプトを掲げるのは一つの方法です。

その場合、北側については、「緑地保全と防災機能の確保」を基本コンセプトとし、隣接する西東京いこいの森公園や演習林と一体となった空間確保について、今後、具体案や要望を検討すべきです。そのことは、防災機能の維持という観点からも必要不可欠です。

ただし、いくつか課題も考えられます。例えば、農地という地域資源性の生かし方です。東大農場は大学施設と同時に農地であることで、市民活動、生涯学習・総合学習などの場として、住宅都市では貴重な空間を形成しています。そうした空間特性を維持することの可能性については、維持管理の主体、費用負担など、今後さらに検証や議論を進める必要があります。

図 移転の方針に対する感想



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q13）



表 西東京市の公園維持管理コスト（参考）

年度	決算額
	千円
平成 15 年度	90,698
平成 16 年度	90,402
平成 17 年度	115,190

注) 物件費・維持管理費のみを計上しました。

出典：各年度決算統計

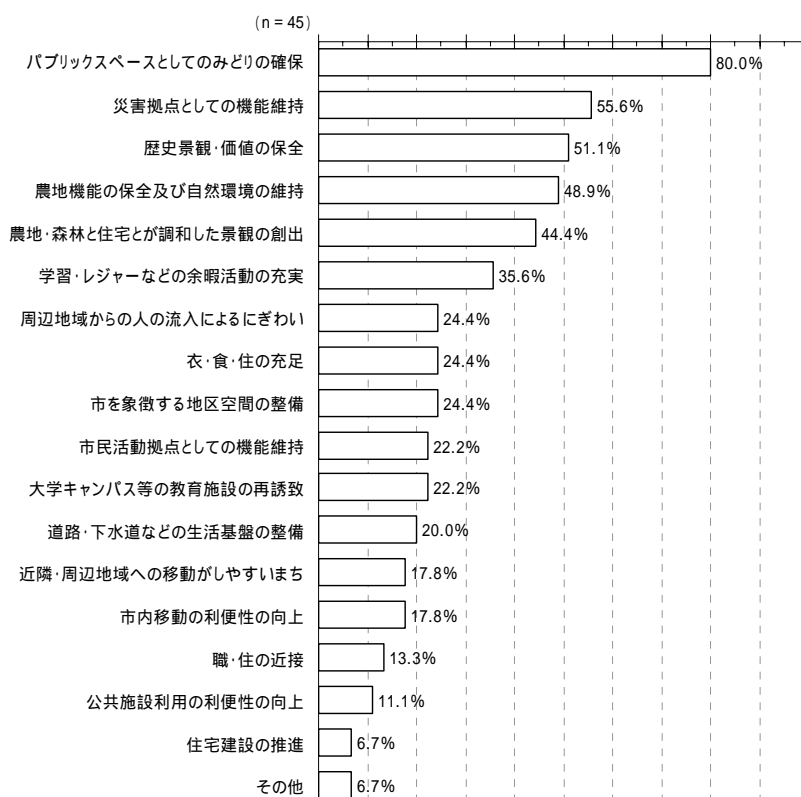
南側については、「多様なまちづくり」を基本コンセプトに、田無駅北口に近接するという地理的条件をどのようにまちづくりに生かすかが重要です。

土地利用としては、近年の西東京市では、交通利便性の高い住宅都市として、住宅中心の大規模跡地利用が目立ちました。しかし、まもなく人口減少に転じることが見込まれる時期に、東大農場に既成市街地の更新を伴わない住宅ストック形成に頼るまちづくりを想定するのは一定の限界があります。また、「公共施設の利便性」「活発な市民活動」「人の流入によるまちの活気」「余暇活動の充足」など、西東京市には、そうしたまちづくりでは解決できない都市の弱みが見られます。

都市基盤としては、とりわけ田無駅との連続性の確保が課題となります。以上述べた課題を克服しつつ、西東京市の振興や都市イメージの向上に資する多様なまちづくりについて、6(1)に示した土地利用パターンを念頭に、さらに検討を進めていかなければなりません。

インターネット・モニター結果を見ても、移転が現実化した場合のまちづくりとして、現在の誰もが利用できるみどりの保全と防災機能の維持を核に、さまざまな都市機能を備えることを、まちづくりのコンセプトとして意識していることが伺える結果となっています。

図 移転が生じた場合のまちづくりコンセプト



出典：市政に関する意識調査（第2回実施Q14）

## 7 緑地を確保するための方策

基本コンセプトを実現するためには、まとまった緑地を恒久的に確保するための方策が必要です。

また、公設公営といった従来の枠組みのみならず、緑地の確保・維持保全と、民間資金の活用、市民や企業の地域貢献・参画意欲を結びつけるような、新しい地域システムの構築について、東大農場の有する地域資源性を踏まえて可能性を検証すべきです。そのような認識のもと、本懇談会では、

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市緑地法などの制度</li> <li>(2) 農業公園</li> <li>(3) 新たな市民参画手法</li> </ul> |
|---|

の3つの視点から課題・問題点の整理を試みました。これらは、引き続き検討すべき課題です。

### (1) 都市緑地法などの制度

都市緑地法の規定による緑地保全地域、特別緑地保全地区、東京における自然の保護と回復に関する条例の規定による緑地保全地域について、事務局を通じたヒアリングを踏まえて検証しました。

表 都市緑地法の規定による緑地保全地域の概要

根拠	都市緑地法第5条				
制度の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市緑地保全法が都市緑地法に改正され創設された制度</li> <li>・ 既存の特別緑地保全地区は現状凍結を目途とした規制の厳しい制度であるのに対して規制は比較的緩やかである。</li> </ul> <p>例) 行為規制</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>特別緑地保全地区</td> <td>・ 東京都知事の許可を要する。</td> </tr> <tr> <td>緑地保全地域</td> <td>・ 届出のみでよい。</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積は指定要件ではないが、数百㍍程度の広がりでの都市計画決定が想定される。</li> </ul>	特別緑地保全地区	・ 東京都知事の許可を要する。	緑地保全地域	・ 届出のみでよい。
特別緑地保全地区	・ 東京都知事の許可を要する。				
緑地保全地域	・ 届出のみでよい。				
課題・問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、東京都で指定方針・基準は設けていない。数百㍍といった規模の一団の緑地となると、環境局所管の近郊緑地保全区域や環境省の自然保護法令の規定による諸規制でおおよその区域がカバーされている点、自然保護条例との差別化など、今後の検討課題である。</li> <li>・ 創設間もないため、制度趣旨などの具体論は見えていない。</li> </ul>				

表 都市緑地法の規定による特別緑地保全地区の概要

根拠	都市緑地法第 12 条				
制度の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状凍結を目的とした規制の厳しい制度である。</li> <li>例) 行為規制 <table border="1" data-bbox="571 405 1297 495"> <tr> <td>特別緑地保全地区</td> <td>・ 東京都知事の許可を要する。</td> </tr> <tr> <td>緑地保全地域</td> <td>・ 届出のみでよい。</td> </tr> </table> </li> <li>・ 特別緑地保全地区の都市計画決定権者は、10 歳以上は都道府県、未満は市町村である。</li> <li>・ 現在、市町村決定の特別緑地保全地区については、買取りは市町村ということで制度運用している。</li> </ul>	特別緑地保全地区	・ 東京都知事の許可を要する。	緑地保全地域	・ 届出のみでよい。
特別緑地保全地区	・ 東京都知事の許可を要する。				
緑地保全地域	・ 届出のみでよい。				
課題・問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大学所有の演習林であれば、将来恒久的に移転しないという担保が、買取りの原資を確保となる可能性はある。</li> <li>・ 演習林は一定の造作が継続的に行われる雑木林で、現状凍結型という制度の性格を踏まえると、都市計画決定に馴染むかどうかは、国の運用指針等をもとに十分検証する必要がある。</li> <li>・ 都内では、大学施設として緑地での都市計画決定はない。</li> <li>・ 土地利用の実態、管理の基本方針、他制度との比較検証などを行う必要がある</li> <li>・ 大学を活用するのか、排除するのか等のスタンスで適用する制度も変わる。その上で、特別緑地保全地区のような地域地区制度が適当なのか、都市計画緑地といった都市施設が適当なのかといった観点からの検証も必要である。</li> </ul>				

表 東京における自然の保護と回復に関する条例の規定による緑地保全地域の概要

根拠	東京における自然の保護と回復に関する条例第 17 条
制度の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法の手続きによらず、審議会の決定により地域指定ができる。</li> <li>・ 認定にあたっては、地元のみ利用ではなく、広域的視点も必要である。</li> <li>・ 都市緑地法制度には、土地の買取りに対する国庫補助（補助率 1/2）と、地権者に税制優遇措置（固定資産税の減免）があるのに対して、そうした制度はない。</li> </ul>
課題・問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地保全地域を適用する場合は東京都が買い上げるため、財政面の担保見通しが必要となり、現状は厳しい。</li> <li>・ 演習林の指定は前例がない。</li> </ul>

## (2) 農業公園

農地を生かした公園の類型の一つに農業公園があります。こうした公園は、都市計画法や都市公園法といった、公園・緑地の設置根拠法に基づく都市施設の計画的配置とい

うよりも、環境・自然への意識の高まりを背景に、自然とのふれあい、植物栽培、園芸、農業への理解と教育、市民の憩いといった目的の受け皿として整備される傾向があり、新たな公園類型として注目されています。その特徴を挙げれば以下のとおりです。

- ・ 公設公営に限らず、公設民営、民設民営の公園もある。公設民営の場合、農業組合法人委託、第3セクター設立といった運営体制が見られる。
- ・ 農業そのもの、あるいは併設施設をあわせたレジャー、アミューズメント機能を重視する公園が多い。農産物を利用したイベント開催が多く、施設入場料を徴収する公園もある。
- ・ 都市部に限らず、地方・農村部にも整備されており、都市部であれば自然・農業ふれあい型、農村部であれば滞在型など、立地状況を生かした公園機能の展開が見られる。

表 主な農業公園

市区	公園名	面積	運営	入場料	主な施設	備考
足立区	足立区都市農業公園	約7㍍	公設公営	無料	みどりの相談所(温室、ハーブ園)、昔農具展示室、水田、畑、古民家・長屋門、工房棟、レストハウス、芝生広場、遊具・小動物コーナー、河川敷緑地 など	
三鷹市	三鷹市農業公園		公設民営	無料	体験農場、実習農場、ガーデニングエリア、自由広場(バーベキューコーナー)、生垣、緑化センター など	
千葉県 柏市	あけぼの山農業公園	約18㍍	公設公営	無料	花畑、市民農園、芝生広場、池、バーベキューガーデン、アスレチックコース、資料館、売店 など	公園併設(あけぼの山公園約5.9㍍)
愛知県 田原市	サンテパルクたはら(田原市芦ヶ池農業公園)	約18㍍	公設公営 公設民営	無料	農林漁業体験実習館、体験農場、体験工房、ファームマーケット、喫茶店、バーベキューレストラン、池、広場、ミニアスレチック、小動物園、水生植物園、サイクリングコース など	アミューズメント施設は民営 入園者数 425,448人 (平成15年度)

大阪府 富田林市	富田林サバ ーパーク (富田林市農 業公園)	約 20 ㊦	公設民営	大人 700 円 小人 300 円	野菜畑、果樹園、アスレ チック施設、ハーブ園、 バラ園、バーベキューハ ウス、レストラン、農産 物直売所、売店、温室 など	入園者数 約 9 万人 (平成 17 年度)
山口県 下関市	農業公園み のりの丘	約 20 ㊦	民設民営	無料	花畑、体験水田、精米製 粉施設、農産物集出荷 場、温室ハウス、レスト ラン、特産品販売所、滞 在型農業体験者用コテ ージ など	都市と農村交流 を目的に設立

表 民設・民営型農業公園の主体（参考）

公園名	民設・民営主体	出資者など
三鷹市農業公園	地元農協（JA あぐり）	
サンテパークたはら (田原市芦ヶ池農業 公園)	第 3 セクター (株)サンテパーク田原)	地元自治体、地元農協、トヨタ 自動車(株)、豊田通商(株)、東海テ レビ(株)、豊橋鉄道(株)、(株)三菱東 京UFJ銀行
富田林サバーパーク (富田林市農業公園)	農業公園区域の土地所有者 で組織する事業組合法人 (富田林市南地区協同組合)	
農業公園みのりの丘	第 3 セクター (有)豊田あぐりサービス)	地元自治体、地元農協

本懇談会では、柏市のあけぼの山農業公園を視察し、課題・問題点を整理しました。

#### 施設概要

農業公園地区（農業振興地域）5.5 ㊦

昭和 57 年に設置された農業研修センターを、都市住民にも農業や緑化に対する理解とレクリエーションの場を提供するために規模を拡大し、下記施設を設置し農業公園として整備。現在の管理は、財団法人柏市都市振興公社。平成 18 年度指定管理料は 134,493 千円。

#### < 主な施設 >

管理棟、温室、アスレチックコース、梅園、加工実習館、郷土資料館、陶窯、バーベキューガーデン、自然竹林散歩道など

体験農園地区(農用地地区) 11.7 ㊦ 注：芝生広場等一部を農業振興地域に変更

農業公園に隣接する水田地帯のなかに、農業を体験する場を整備。市の施設である

風車広場、駐車場等以外の農園部分は地元農家の「富勢地区ふるさと農園営農組合」(平成2年設立)が運営している。

<p>&lt;主な施設&gt;          市民農園、体験農園、ふれあい広場、果樹園、ふれあい農園(花畑)、風車広場、トマトハウス(農機具置場)、芝生広場、せせらぎの散歩道(水辺修景施設)、駐車場・牧草地(常設駐車場、臨時集駐車場)</p>	
---	--

#### 経緯

年	経緯
昭和57年	柏市農業研修センター開園
平成元年	体験農園地区事業着工
平成2年	公園地区用地取得
平成4年	市民農園開園
平成5年	体験農園地区整備完了
平成6年	農業公園地区整備完了、あけぼの山農業公園開園

開園(平成6年度)に至るまでの事業費(用地費を除く)

項目	事業費
	千円
農業公園地区	1,719,597
体験農園地区	576,471
委託料(計画設計等)	195,729
合計	2,491,797

開園(平成6年度)に至るまでの導入補助の概要

助成区分	事業内容	事業費	国庫	県費	市費
		千円	千円	千円	千円
新農業構造改善事業	客土、暗渠排水、連絡道(農道)等	226,896	105,245	25,121	96,530
都市農業センター設置事業	加工実習館、アスレチックコース、造成工事等	501,894		250,000	251,894
農村アメニティ形成事業	風車広場、水辺修景施設	125,660		30,000	95,660
合計		854,450	105,245	305,121	444,084

#### 用地購入

土地収用法により、市有地部分(1,700,000千円)を購入した。

## 課題と今後の取組み

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験農園地区の大半が借地であり、相続等によって売却が生じ、現状を維持できなくなる恐れがある。</li> <li>・ 耕作放棄をする体験農園の利用者がおり、注意を促すが改善が図られない。</li> <li>・ 有機肥料を作るための残菜置場に残菜以外のゴミを捨てる利用者がいるため、産業廃棄物として多額の処理費を要している。</li> <li>・ 会議室、研修室、加工実習室、芝生広場以外の駐車場など施設の有料化の検討</li> <li>・ イベント開催時の交通渋滞対策</li> <li>・ 真夏や冬季など閑散期を含む年間を通して集客を図る施設づくり</li> <li>・ 芝生広場・臨時駐車場の借地料は、平成 21 年度から「公共用地借地料新基準」に基づき大幅な減額を予定しているが、地権者の理解が得づらい。</li> <li>・ 指定管理者に対する地権者の理解が得づらく、指定管理者の公募が困難な状況である。</li> </ul>
今後の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 18 年度から「花と緑のボランティア」25 人を登録し、年間 9 回の活動の中で園内の除草、アンケート調査、ビオラの植え付け等を実施。</li> <li>・ ホームページを活用した P R</li> <li>・ 第 1 日曜日に花と野菜市、第 4 日曜日にフリーマーケットを実施</li> <li>・ クラフト、くん製、そば打ち講座等を実施</li> <li>・ 風車広場のイルミネーション</li> </ul>

## 視察のポイントと意見

キーワード	意見の概要	
農と公園	成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市公園ではない公園形態があることを見聞したこと。</li> <li>・ 農業関連事業として実現したことに意義。</li> <li>・ 面積が広く、年間を通じて事業を展開していること。</li> </ul>
	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域内にある東大農場跡地での農業公園の位置づけは難しいように思われる。</li> <li>・ まちづくりを考える上で農業公園はなじまない。</li> <li>・ 多くの生活者が活用でき、生活需要を満たすための方向を求めるべきではないか。</li> </ul>
	疑問	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業公園のイメージがはっきりしない。</li> <li>・ どこでも必要な施設なのか。</li> <li>・ 東大農場の跡地利用として最も近いものであったが、都市の中で、どう農業公園を運営していく</li> </ul>

		かが課題。
	提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「農」は生命の再生産と生命の循環連鎖を意味する。地域の100年再生のようなテーマのもとで、地域環境を整える大きな活動として取り組みを継続する。</li> <li>・ 長期的な構想図や設計図がなければ、一時的な事業になり、朽ちた建物や使用に耐えない設備だけとなる。</li> <li>・ 国や都の補助を頼りにすることなく、市と市民が工夫し、また外部の知恵をとりいれながら、独自の公園(又は空地系の土地利用)を創りだすことが重要である。</li> <li>・ 食品会社など農業プラントを建設する企業を誘致し、その事業に地元住民や若者を雇用し、「農」と「みどり」を確保する方法は考えられないか。</li> </ul>
環境学習	提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市の「農」はみどりの保全も考慮する必要がある。公園の究極な形は農園であるという考えもあり、農耕・伝統文化や学習に活用できる農業公園や農業体験のできる公園にしたい。</li> </ul>
アメニティ レジャー	参考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の事業内容は改善の余地があるように見受けられた。</li> <li>・ 民間の土地や観光的要素を持つものが隣接しているなど、趣味的公園に感じられた。</li> </ul>
面整備	提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画など法的規制の活用により、一般市民が利用できる「みどり」の用地(オープンスペースを含む)確保の工夫をする。</li> </ul>
施設整備	参考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園環境や建物設備の維持更新の資金や組織づくりに目新しいものがない。</li> <li>・ 開設の経緯、事業費、補助制度など参考となる点が多かった。</li> </ul>
施設維持管理	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園の維持管理を含め、財政的負担の大きな事業である。</li> <li>・ 東大農場が大学の管理で存在する資産価値を改めて評価した。</li> </ul>
市民運動	提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東大農場跡地をみどり系の土地利用として将来にわたり担保するため、多くの部分を市有地あるいは多数の市民の出資又は出損によるファンドなどにより準市有地とすることが大切ではないか。</li> </ul>



### (3) 新たな市民参画手法

#### 市民公募債（コミュニティボンド）

地域参画型の事業資金調達的手法として、コミュニティボンド（住民参加型ミニ市場公募債）について、メリット・デメリットを含めた整理を行いました。

コミュニティボンドの現状は、調達コスト、償還方法が制約条件として大きく、先進自治体の財政規模と発行額を比較しても、比較的小規模な事業で、かつ、公園・緑地など、市民の参画意欲が高まりやすい事業における活用が多くなっています。

表 コミュニティボンドのメリット・デメリット

メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住民の行政への参加・協働意識が高まる。</li><li>・ 住民の新たな貯蓄手段となり得る。（ペイオフ対策など）</li><li>・ 行政の資金調達先の多様化が図れる。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 利子、手数料等を含めた総資金や調達コストが依然として一般地方債より割高である。</li><li>・ 主に個人向けの債権なので、発行（償還）期間が3年、5年、7年と一般の地方債（15年から20年）より短い。</li><li>・ 償還方法が、満期元金一括方式なので、一定程度の償還財源を確保（プール）する基金（減債基金）の創設が必要となる。</li></ul>

表 近隣区市におけるコミュニティボンド発行実績

発行年度	発行団体	名称	発行額 億円	発行利率 %	償還期間 年	償還条件	資金の用途
平成14年度	文京区	文の京（ふみのみやこ）区民債	5	0.32	5	満期一括	シルバーピア障害者住宅の取得、学校耐震補強工事
	品川区	はばたけ！しながわ未来債	5	0.34	5	満期一括	しながわ中央公園整備費
	杉並区	育て！杉苗債	2	0.34	5	満期一括	自転車駐輪場整備、学校耐震補強工事
	足立区	走れ！あだち債	1.5	0.32	5	満期一括	総合文化センター（仮称）建設事業
平成15年度	品川区	はばたけ！しながわ未来債	2.5	0.76	5	満期一括	しながわ中央公園整備費
	世田谷区	せたがや区民債	5	0.72	5	満期一括	緑地保全のための用地取得
	豊島区	豊島ふれあい債	5	0.84	5	満期一括	新豊島清掃事務所建設、学校耐震補強工事
	荒川区	ふるさとあらかわ愛区債	2	0.63	5	満期一括	地域コミュニティ施設建設
平成16年度	板橋区	板橋けやき債	2	0.68	5	満期一括	舟渡水辺公園拡張事業
	世田谷区	せたがや区民債	10	0.82	5	満期一括	緑地保全など
	杉並区	育て！杉苗債	1.5	0.68	5	満期一括	図書館、小学校建設
	板橋区	板橋けやき債	3	0.68	5	満期一括	小学校冷暖房改修
平成17年度	清瀬市	みどり債	1	0.6	5	満期一括	緑地保全（雑木の購入）
	八王子市	みどり市民債	10	0.73	5	満期一括	緑地の購入・保全

## コミュニティビジネス

平成 10 年の N P O 法制定を契機に、地域社会における多様な主体による自主的な循環型社会構築への取り組みや循環型まちづくりへの取り組みが活発化しています。

本懇談会では、ビジネスモデルに期待する要素として、次の 3 点に着目しました。

ア．農地所有のイニシャル・コストの担保

イ．農地維持管理コストの担保

ウ．地域活性化・地域参画のシステムとしての機能

## 商店街・経済団体等

環境保全による地域社会貢献と経済的付加価値の創出を目指すもの。

廃棄物の分別回収拠点を商店街や店舗に設置し、顧客による廃棄物の持ち込みと廃棄物減量に貢献するとともに、顧客拡大等の経済効果を得ています。

企業名等	内容	備考
早稲田大学周辺 7 商店会	<ul style="list-style-type: none"><li>環境・リサイクル、バリアフリー、情報化、地域教育への取り組み</li><li>空き店舗を借りた空き缶回収機とペットボトル回収機を常設したエコステーションの開設</li></ul>	空き缶回収時に商品券等を受領

## コミュニティ団体

行政や企業では解決できない地域の課題に対して、市民が主体となって地域の課題をビジネスの手法で解決するものです。雇用の拡大、地域社会の自立、活性化、地域コミュニティの再生などの効果が期待されています。

事業者名	内容	備考
N P O 法人 せっけんの街 (千葉県柏市)	<ul style="list-style-type: none"><li>県内約 20 市町村から年間約 60 トンの使用済廃食油を回収しせっけん等に再生</li><li>廃食油リサイクル製品の普及事業</li><li>講師派遣事業等</li></ul>	従業員数 11 名 年商約 3500 万円
N P O 法人 環境の未来を考える会 (埼玉県戸田市)	<ul style="list-style-type: none"><li>市内集合住宅 120 戸、戸建住宅 10 戸の協力を得て、生ごみを回収、処理して養殖用飼料及び肥料として再生</li><li>再資源利用に関する実験データの収集等、調査研究開発事業の実施</li></ul>	スタッフ 16 名 年商約 210 万円
N P O 法人 環境ネット 21 (群馬県伊勢崎市)	<ul style="list-style-type: none"><li>有機農法による地酒の商品化</li><li>生ごみを肥料にした有機野菜によるドレッシング等の商品化</li><li>子ども対象自然教室等の実施</li></ul>	スタッフ 17 名 (会員) 年商約 800 万円

表 コミュニティビジネス各類型のメリット・デメリット

事業主体	メリット	デメリット
製造事業者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各リサイクル法制に基づく事業であるため、事業としての採算性が高い。</li> <li>・ 事業当初に一定の資本が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必ずしも地域の課題解決に結びつかない。</li> </ul>
商店街・経済団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 循環型社会の推進に寄与</li> <li>・ 商店街等への顧客拡大につながる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境ビジネスについては、採算性が低い場合が多い。</li> <li>・ 環境ビジネスの事業の安定性・継続性のために、支援を必要とする場合が多い。</li> </ul>
コミュニティ団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政・企業では解決できない地域の課題に取り組むことが可能。</li> <li>・ 活動主体の地域住民が社会貢献の満足感などを得られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 採算性が低い場合が多い</li> <li>・ 事業の安定性・継続性のために、支援を必要とする場合が多い。</li> </ul>

本懇談会では、柏市のNPO法人せっけんの街を視察し、課題・問題点を整理しました。

#### 概要

設立年月日	平成 11 年 6 月 29 日
認証年月日	平成 11 年 11 月 24 日
平成 18 年度予算額	約 3,320 万円
平成 17 年度会員数	個人約 280 人（会費 1,500 円） 団体約 30 団体（会費 10,000 円）

#### 主な事業内容

・ 廃食油の回収とリサイクルせっけんの製造普及  
千葉県内 20 市町村に地区運営委員会を設置し、地区ごとに家庭を中心に学校、病院や事業者などから廃食油を集め、せっけん（廃食油リサイクル製品）を製造し、生協を中心に地域のリサイクルショップなどで販売している。平成 16 年度の廃食油回収実績は 48,032 ㍓であり、せっけん製造量実績は 73,162kg となっている。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・バイオディーゼル燃料精製装置の導入とバイオディーゼル燃料の製造販売 平成 15 年度から農林水産省の「バイオマスフロンティア推進事業」の補助金を受け、平成 16 年 2 月に手賀沼せっけん工場に廃食油燃料製油装置を導入し、バイオディーゼル燃料（廃食油リサイクル製品）を製造販売している。平成 16 年度製造量実績 2,317 ㍓。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境学習の推進 次の世代を担う子どもたちに、環境を守る事の大切さ、リサイクルすることの本当の意味を伝えるため環境授業に講師を派遣している。また、さまざまなイベントに参加しせっけんづくりの実演をしている。</li> </ul>

## 経緯

年	経緯
昭和 55 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手賀沼流域 3 市 1 町で「手賀沼を守るう」という汚染原因である家庭雑排水「合成洗剤追放の運動」が広がり、せっけん利用が推進された。</li> <li>・並行して、その運動は汚染のもう一つの原因である使い終わった食用油（廃食油）を集め、せっけんを作り使う運動へとつながる。</li> </ul>
昭和 58 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柏市に地主の協力により「手賀沼せっけん工場」を建設</li> </ul>
平成 6 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・酒々井町に「印旛沼せっけん情報センター」（第 2 工場）を建設</li> </ul>

## 課題と今後の取組み

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃食油の回収状況に比較し、廃食油リサイクル製品（せっけん・バイオディーゼル）の利用が伸び悩んでいる。</li> <li>・生活の変化や洗濯機の技術改善などによって、洗剤・せっけん自体の使用量が減少傾向にある。</li> <li>・生協以外の販路を安定的に確保することが困難である。</li> <li>・手賀沼・印旛沼の汚染解消という当初の目的がある程度達成されたことにより、活動への訴求力に緊迫感を欠き、参加者が減少傾向にある。</li> <li>・運営経費の削減を図っているが、ボランティア精神がなくしては経営を持続しづらい状況である。</li> </ul>
今後の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政に廃食油リサイクル製品（せっけん・バイオディーゼル）の利用を求めたい。</li> <li>・持続可能な地域循環型社会の実現という目的への協力を求めたい。</li> </ul>

視察のポイントと意見

キーワード	意見の概要	
コミュニティビジネス	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会費や行政の協力を求めざるを得ず、人件費が安く、工場の就業環境が悪いことを考慮すると、非常に苦しい経営状況にあると思われる。</li> <li>・ 農産物とコミュニティビジネスをどう関連付けるかが課題</li> <li>・ 会員減少・製品の販路拡大の打開</li> <li>・ 単独で事業を行うには事業の継続性や理念や目的達成が困難ではないか。</li> </ul>
	評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NPO法人がコミュニティビジネスで、経済的に自立していることは評価に値する。</li> <li>・ 手賀沼の汚染浄化からスタートした取組が、NPO法人にまで成長して活動を行っており、市民活動の底力に感心する。</li> </ul>
	参考提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期間、非営利な地域事業に携わる人が居て初めて成り立つ事業であり、目的や理念に共感する人を単位として事業が成立するよう感じた。</li> <li>・ コミュニティビジネスとしてせっけんの街の活動の成果は、地域環境の整備には住民が継続的かつ拡大的に参加していること、商品の妥当性、事業理念や目的を達成するプロセスに様々な地域の事業者や行政機関を巻き込むことが必要であることを示している。</li> <li>・ みどりあるまちづくりに関連するコミュニティビジネスは、自立経営できるようなものが適しているのではないか。 例：みどり塾：お百姓さん塾、植木屋さん塾など</li> <li>・ 市民の活動、コミュニティビジネス等はしっかりとした目標や目的があって、その目標や目的がぶれないような取組みが必要。</li> <li>・ ひまわり油の事業化は、人材と施設用地を確保できれば地域特産物として可能なように思う。</li> </ul>
地域資源循環型社会	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の伸び悩みは、循環型社会の構築の実践が困難であることを示している。</li> <li>・ 事業（採算）として成立しなければ、先も細くなるように感じられた。</li> </ul>
	参考提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃油のリサイクルによる資源の有効利用と環境汚染の防止という一石二鳥の素晴らしい事業内容</li> <li>・ みどりのあるまちは、象徴としてのフレーズであ</li> </ul>

		<p>り、理念や目的、実現しようとする姿などを表現し、具体的な姿をイメージできることが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ みどりのあるまちづくりに多くの市民や事業者が複数のグループが相互に連携し、大きな活動になっていけるような地域行政施策が進められるとよい。</li> <li>・ 油脂製造者がその製造責任として廃油活用による製品製造等のリサイクル事業を行う方が合理的なようである。</li> </ul>
市民活動	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業当初は、手賀沼浄化と組織活動が一体化し、参加者も多かったようだが、20年を経過し、手賀沼浄化が進むに従い、参加者が減少し活動の基盤が縮小しているようである。</li> <li>・ 事業の趣旨は理解できるが、環境というフレーズだけでは、事業への理解を得られないようだ。</li> <li>・ 現在は、会員増や石けんの販路確保が課題であり、今後の事業展開を図る上での打開策が必要である。</li> </ul>
資金調達	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工場設立資金が、一般市民の参加と生活クラブの出資のようで、その枠組みから発展できないようだ。菜の花プロジェクトは、資源循環を進める啓発の試みとしては見えやすいが、中途半端な規模では採算性は低いようだ。</li> <li>・ さまざまなチャンネルを使って事業を展開しているが、石けんの販路確保という課題は、一朝一夕には解決できない問題である。</li> </ul>
	参考提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みどりあるまちづくりの担い手としてのコミュニティビジネスは、需要者側が満足する物(サービス)をそれなりの対価で、継続的に受け入れてもらうことが重要で、目に見える費用対効果が求められるのではないか。</li> <li>・ 目に見える利益を還元するなど広がりを持った事業として継続する必要がある。</li> <li>・ 市民が市から独立して資産管理までできていることは評価に値するが、生協の支援が経営成立の大きな要因となっている。</li> <li>・ 地域への関わり方として行政を活用すべき。</li> <li>・ ビジネスレベルにのせるには人材確保が鍵となる。</li> <li>・ B D F 製造を見学でき参考になった。</li> <li>・ 廃油を素材にした B D F の利用には、省資源や二酸化炭素の削減の事業目的とビジネスの両立の可能性がある。</li> </ul>

### 市民参加型ファンド

インターネット・モニターでは、まちづくりへの市民参加と資金調達の仕組みへの意識を探るため、市民参加型のファンド・基金について質問し、市民意識レベルでの可能性を探りました。

東大農場に関連して、市が出資し市民の皆様が主体となって運用を行なうファンド(基金)を立ち上げることにします。このファンド(基金)の事業としては、以下を想定します。

- 1 東大農場の一部を購入し、その維持管理を行う。
- 2 東大農場に限らず、環境やまちづくりに関連する市民活動に補助を行う。
- 3 個人や企業に会費や募金などの方法で寄附を依頼し、資金を集める。

このファンド(基金)は、環境保全やまちづくりのための市民活動が自主的かつ安定的に行われるための仕組みとして設立するため、その原資を極端に損なうことのないようあらかじめルールを定めた上で、市民組織に運営を委任します。市は、ファンド(基金)の設立当初に出資する以外は、定期的なチェックを行うのみとします。

Q もし、あなたがファンド(基金)を運営する市民組織から会費・募金などの方法で寄附の依頼を受けたとき、1年間にいくら支払っていただけますか。

	(n=40)
1 支払わない。	11 (27.5%)
2 500～1,000円	10 (25.0%)
3 1,001～3,000円	10 (25.0%)
4 3,001～5,000円	3 (7.5%)
5 5,001～10,000円	3 (7.5%)
6 10,001～30,000円	2 (5.0%)
7 30,001～50,000円	0 (0.0%)
8 50,001～100,000円	0 (0.0%)
9 100,001円以上	1 (2.5%)



Q ファンド（基金）を運営する市民組織では、運営に協力してもらえる市民を数多く求めています。もし、活動への協力を求められたらあなたはどのようにしますか。

	(n=40)
1 本格的に運営活動に関わる。	1 ( 2.5%)
2 部分的であれば活動に関わる。	22 (55.0%)
3 寄附などの金銭的な協力までである。	7 (17.5%)
4 寄附を含めて協力しない。	6 (15.0%)
5 その他	3 ( 5.0%)
(無回答)	1 ( 2.5%)

仮に東大農場を購入するとすれば、相当な財源を手当てしなければなりません。

もちろん、その確保に向けたシミュレーションを行うことは必要ですが、一方で、民間部門の資金力と、まちづくりへの参画意欲を適切に組み合わせることで一定程度の財源を確保するとともに、市民がまちづくりを自立的に支援する仕組みを構想することも、この東大農場の移転問題の検討においては重要と考えます。インターネット・モニター結果からも、市民側の参画意欲に潜在的な可能性があることは推測されます。

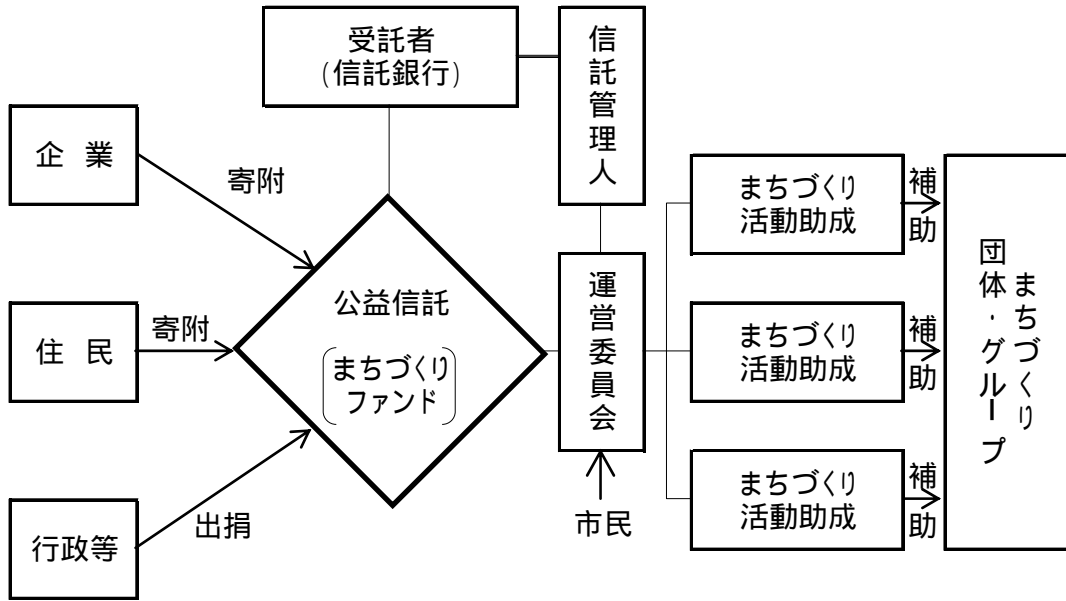
なお、事例は少ないものの、緑地保全などを目的に寄附・賛助会員を募る方法で一般市民から資金を募り、活動の原資とする市民参加型ファンドの先進的取組みが見られます。特に、まちづくりを行政主体ではなく市民・企業・行政の協働で行う仕組みとしては、財団法人とともに、信託法に基づく公益信託制度を活用する例も見られます。

今後も、こうした市民参画型ファンドの仕組みの可能性、実現性を検討すべきです。

表 公益信託の事例

ファンド名	自治体	当初出捐金	助成対象事業
世田谷まちづくりファンド	東京都 世田谷区	3,000 万円	はじめの一步助成部門、まちづくり活動助成部門、まちづくりハウス設置・運営助成部門、特別テーマ部門
みのお山麓保全ファンド	大阪府 箕面市	2 億円	里山の管理・自然保護、山の幸づくり、里山とのふれあい、山道の手入れ、山林の学習・調査研究、山林保全のための資金確保 ほか

図 公益信託の運用イメージ



## 8 課題の整理（今後に向けて）

### (1) 東京大学の動向

本懇談会における調査・検討を難しくしている要因として、移転する、移転しない、両方を見据えている状況があります。

これまでの東大農場の積極的な取組みによって、市民と大学、さらには市との間での協力関係も一定の構築ができており、大学キャンパスは優れた地域資源となっています。

基本コンセプトの整理の中で明らかにしたように、農場という自然・環境研究拠点が既成市街地にあることは、防災面、環境保全面など、多種多様な地域資源としての恩恵を地域や市民生活にもたらします。維持管理面においても同様です。跡地利用パターンの中で、なお東大農場が存在することを仮定の一つとしたのは、今述べた、農場と地域とが関わる可能性を、懇談会として重視した結果です。

現在は、そうした地域資源が失われるのか、あるいは失われないのかが極めて分かりづらい状況です。今後、移転の方針の確認を行うなど、これまで以上に東京大学との情報・意見交換に努めていく必要があります。

### (2) 東京都との連携強化

インターネット・モニター結果に見られるように、移転が現実化した場合のまちづくりでは、西東京市とともに東京都への期待が高くなっています。

また、土地利用パターンで示した公共・公益施設、事業所といったゾーン形成の方法論、西3・4・9号線など都市基盤整備のあり方の検証に当たっては、東京都との効果的な連携が求められます。移転問題については、これまで以上に東京都との連携を図る必要があります。

### (3) 新たな市民参画システムの検証

本懇談会では、民間部門からの維持管理費用、用地取得資金の調達手法、コミュニティビジネスと移転問題との接点などを、新たな市民参画手法の視点から着目し、これまで議論や視察を行いました。必ずしも展望は見えていませんが、これからの地域参画のあり方として、移転する、移転しないに関わらず、今後ともその可能性を探ることが重要です。

#### (4) 財政面の検証

本報告書で示したコンセプトに基づき市の方針を定めるに当たっては、用地取得をも想定したコストやその手法について、さらに検証する必要があります。

ただし、東京大学の動向がはっきりしない現状では、そうした試算だけが一人歩きすることには充分留意する必要があります。そのため、方針の具体化に向けては、東京大学との意思疎通、市民への十分な説明責任を果たしつつ、財政面の検証を進めることが必要です。

#### (5) 市民への情報提供・意識啓発の取組み

インターネット・モニターの自由意見では、さらなる情報提供や意識啓発の取組みへの指摘・要望が寄せられました。

今後は、ホームページや市主催のイベントの利用、あるいは、市の取組みをまとめたリーフレットを作成・配布するなど、これまで以上にさまざまな情報発信に取り組む必要があります。

## 補足 1 東大農場及び演習林の大気浄化能力の推定結果

東大農場及び演習林の大気浄化能力を推定したところ、次の結果となった。

### 1 試算モデル式

東大農場を植樹部及び農地部、演習林を植樹部に区分し、それぞれに『大気浄化植樹マニュアル』（独立行政法人環境再生保全機構、平成 17 年 12 月第 4 版。以下「マニュアル」という。）記載の次の試算法を適用し、二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)、二酸化硫黄(SO<sub>2</sub>)及び二酸化窒素(NO<sub>2</sub>)の吸収量を試算した。<sup>1</sup>

区分		評価・試算方法
東大農場	農地部	植生図に基づく定量的評価法
	植樹部	単木の年間汚染ガス吸収量の暫定的概算法
演習林		

### 2 データ

農地面積については、『東大農場年報 No.13 2005』（東大農場、2006 年 5 月）の区分圃場の栽培面積の合計値<sup>2</sup>を用いた。植樹については、東京大学提供の樹木データを用いた。

区分		データ概要	
東大農場	農地部	約 15.68 ha	
	植樹部 <sup>3</sup>	899 本	約 299 種
2,932 本			
演習林			

### 3 試算結果

区分		二酸化炭素 (CO <sub>2</sub> )吸収量	二酸化硫黄 (SO <sub>2</sub> )吸収量	二酸化窒素 (NO <sub>2</sub> )吸収量
		t/yr	kg/yr	kg/yr
東大農場	農地部	約 260	約 170	約 290
	植樹部	約 1,390	約 460	約 780
演習林		約 1,850	約 610	約 1,040
合計		約 3,500	約 1,200	約 2,100

<sup>1</sup> 詳細については、4、5を参照のこと。

<sup>2</sup> トラクター練習教育場を除く。また、出典中、面積の表示単位が坪の圃場については、1坪=3.3m<sup>2</sup>で換算した。

<sup>3</sup> 伐採、枯死及び樹種名等が不明なものを含む。

#### 4 植生図に基づく定量的評価法

既存の現存植生図を利用して対象地域の植生区分を行い、その分布面積を測定するとともに、その植生区分ごとに設定した単位面積当たりの年間の総生産量を乗じることによって1年間に吸収する汚染ガスの量を概算・推定する方法をいう。

##### (1) 試算モデル

植生区分と単位面積当たりの年間の総生産量を、既存の知見から次のように設定する

植生区分	Pn(t / ha・yr) <sup>注1)</sup>	Pn / Pg	Pg(t / ha・yr) <sup>注2)</sup>
常緑広葉樹林	18	0.35	51
落葉広葉樹林	12	0.55	22
常緑針葉樹林	18	0.35	51
落葉針葉樹林	10	0.55	18
草地 <sup>注3)</sup>	12	0.55	22
農耕地 <sup>注4)</sup>	10	0.55	18
その他緑地 <sup>注5)</sup>	6	0.45	13

注1) Pn: 純生産量 注2) Pg: 総生産量 注3) 竹林、牧草地などは草地に含める。

注4) 果樹園、苗圃、桑園などは農耕地に含める。 注5) 緑の多い住宅地、公園などを含む。

植生群落が1年間に吸収するCO<sub>2</sub>、SO<sub>2</sub>及びNO<sub>2</sub>の吸収量は、次の式で表す。

$$U_{CO_2} = 1.63 \times P_n \times S$$

$$U_{SO_2} = 20.7 \times C_{SO_2} \times P_g \times S$$

$$U_{NO_2} = 15.5 \times C_{NO_2} \times P_g \times S$$

ここで、U<sub>CO<sub>2</sub></sub>: CO<sub>2</sub>の吸収速度

U<sub>SO<sub>2</sub></sub>: SO<sub>2</sub>の吸収速度

U<sub>NO<sub>2</sub></sub>: NO<sub>2</sub>の吸収速度

C<sub>SO<sub>2</sub></sub>: 大気中のSO<sub>2</sub>濃度(μg/cm<sup>3</sup>)

C<sub>NO<sub>2</sub></sub>: 大気中のNO<sub>2</sub>濃度(μg/cm<sup>3</sup>)

P<sub>n</sub>: 純生産量(t/ha・yr)

P<sub>g</sub>: 総生産量(t/ha・yr)

S: 植生群落の分布面積(ha)

ただし、大気中のCO<sub>2</sub>濃度を0.63μg/cm<sup>3</sup>(350ppm、25 )と仮定する。

## (2) 東大農場（農地部）の試算

### 条件設定

植生群落の区分		農耕地
気温		25
大気中の	SO <sub>2</sub> 濃度	0.011ppm
	NO <sub>2</sub> 濃度	0.035ppm

注) NO<sub>2</sub>濃度は、『西東京市環境白書 平成17年度環境年次報告書』（西東京市、平成19年3月）のフィルターバッチによる二酸化窒素簡易測定結果（平均値）より

### 二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）の吸収量

$$U_{CO_2} = 1.63 \times 10 \text{ t / ha} \cdot \text{yr} \times 15.68 \text{ ha} \\ = \text{約 } 260 \text{ t / yr}$$

### 二酸化硫黄（SO<sub>2</sub>）の吸収量

$$U_{SO_2} = 20.7 \times 2.9 \times 10^{-5} \times 18 \text{ t / ha} \cdot \text{yr} \times 15.68 \text{ ha} \\ = \text{約 } 170 \text{ kg / yr}$$

### 二酸化窒素（NO<sub>2</sub>）の吸収量

$$U_{NO_2} = 15.5 \times 6.6 \times 10^{-5} \times 18 \text{ t / ha} \cdot \text{yr} \times 15.68 \text{ ha} \\ = \text{約 } 290 \text{ kg / yr}$$

## 5 単木の年間汚染ガス吸収量の暫定的概算法

単木の年間汚染ガス吸収量は、対象とする樹木の単位葉面積当たりの年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量と単木の総葉量を測定・推定し、単木当たりの年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量（年間総光合成量）を推定することで求めることができる。

しかし、個々の樹種ごとに測定・推定することができない場合に、既存の測定データを用いて、樹種を落葉広葉樹高木、常緑広葉樹高木、中低木の3つに分類し、それぞれの直径から総葉量を推定することで、汚染ガス吸収量を概算する暫定法をいう。

### (1) 試算モデル

気温、大気濃度の条件設定（仮定）

気温	25	
大気中の	CO <sub>2</sub> 濃度	350ppm (0.63 μg / cm <sup>3</sup> )
	SO <sub>2</sub> 濃度	0.011ppm
	NO <sub>2</sub> 濃度	0.035ppm

注) NO<sub>2</sub>濃度は、『西東京市環境白書 平成 17 年度環境年次報告書』（西東京市、平成 19 年 3 月）のフィルターバッチによる二酸化窒素簡易測定結果（平均値）より

大気中の SO <sub>2</sub> 、NO <sub>2</sub> 濃度の単位換算式	
$C_{SO_2}$ ( μg / cm <sup>3</sup> ) =	$\frac{64 \times A \times 10^{-6}}{22.4 \times 10^{-3} \times \frac{273 + B}{273}}$
$C_{NO_2}$ ( μg / cm <sup>3</sup> ) =	$\frac{46 \times A \times 10^{-6}}{22.4 \times 10^{-3} \times \frac{273 + B}{273}}$
ここで、A : 大気中の SO <sub>2</sub> 、NO <sub>2</sub> 濃度 ( ppm )	
B : 気温 ( )	



単木当たりの総葉面積（ $S$ ）は、胸高直径（DBH、ただし中低木の場合は根元直径  $D_0$ ）から、次の回帰式で表す。

落葉広葉樹高木	$\log S = 0.1643 + 1.6776 \times \log \text{DBH}$ $r = 0.752$ ( $n = 140$ ) $S = 10^{(0.1643 + 1.6776 \times \log \text{DBH})}$
常緑広葉樹高木	$\log S = -0.0502 + 1.6999 \times \log \text{DBH}$ $r = 0.942$ ( $n = 90$ ) $S = 10^{(-0.0502 + 1.6999 \times \log \text{DBH})}$
中低木	$\log S = -0.8223 + 2.0367 \times \log D_0$ $r = 0.932$ ( $n = 199$ ) $S = 10^{(-0.8223 + 2.0367 \times \log D_0)}$

単位葉面積（ $\text{m}^2$ ）当たりの年間総  $\text{CO}_2$  吸収量は樹種にかかわらず一律  $3.5 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2 \cdot \text{yr}$  とし、 の回帰式を代入して、単木が1年間に吸収する  $\text{CO}_2$  の吸収量（ $U_{\text{CO}_2}$ ）を次のモデル式で算定する。

落葉広葉樹高木	$U_{\text{CO}_2} = 3.5 \times S$ $= 3.5 \times 10^{(0.1643 + 1.6776 \times \log \text{DBH})}$
常緑広葉樹高木	$U_{\text{CO}_2} = 3.5 \times S$ $= 3.5 \times 10^{(-0.0502 + 1.6999 \times \log \text{DBH})}$
中低木	$U_{\text{CO}_2} = 3.5 \times S$ $= 3.5 \times 10^{(-0.8223 + 2.0367 \times \log D_0)}$

単木が1年間に吸収する  $\text{SO}_2$ 、 $\text{NO}_2$  の吸収量（ $U_{\text{SO}_2}$ 、 $U_{\text{NO}_2}$ ）を、 $\text{CO}_2$  の吸収量から次のモデル式で算定する（p. 69）

$U_{\text{SO}_2} = 12.7 \times C_{\text{SO}_2} \times U_{\text{CO}_2} \times K$ $U_{\text{NO}_2} = 9.5 \times C_{\text{NO}_2} \times U_{\text{CO}_2} \times K$ ここで、 $U_{\text{SO}_2}$ : $\text{SO}_2$ の吸収速度 $U_{\text{NO}_2}$ : $\text{NO}_2$ の吸収速度 $U_{\text{CO}_2}$ : $\text{CO}_2$ の吸収速度（年間総光合成量） $C_{\text{SO}_2}$ : 大気中の $\text{SO}_2$ 濃度（ $\mu\text{g}/\text{cm}^3$ ） $C_{\text{NO}_2}$ : 大気中の $\text{NO}_2$ 濃度（ $\mu\text{g}/\text{cm}^3$ ） $K$ : 気候による光合成地方較差の補正係数 ただし、大気中の $\text{CO}_2$ 濃度を $0.63 \mu\text{g}/\text{cm}^3$ （350ppm、25 ）と仮定する。
---

地 方	補正係数 (K)	地 方	補正係数 (K)
北海道	0.6	近 畿	1.0
東 北	0.8	中 国	1.0
関 東	0.9	四 国	1.0
東 山	0.8	九 州	1.1
北 陸	0.9	沖 縄	1.3
東 海	1.0		

## (2) 本試算に係る独自条件設定

### 樹種の区分

東大農場、演習林の樹木台帳には合計で約 299 樹種が見られた。これらについては、次の文献をもとに科、樹高（高木・中木・低木の別）、落葉樹・常緑樹の別及び広葉樹・針葉樹の別を区分した<sup>4</sup>。文献から判別できなかった樹種については、インターネットを用いて情報を収集し区分を定めた。

区分が特定できなかった 15 樹種については算定対象外とした。

	文献名	発行	特記事項(著者、監修・編集など)
1	大気浄化植樹マニュアル	独立行政法人環境再生保全機構	大気浄化のための樹種リスト
2	原色日本林業樹木図鑑 第1巻	地球出版	監修: 林野庁 編集: 日本林業技術協会
3	原色日本林業樹木図鑑 第2巻		
4	原色日本林業樹木図鑑 第3巻		
5	原色日本林業樹木図鑑 第4巻		
6	原色日本林業樹木図鑑 第5巻		
7	新樹種ガイドブック	(財)建設物価調査会	編集:(社)日本植木協会
8	樹木大図鑑	北隆館	監修: 高橋秀男
9	都市樹木大図鑑	講談社	北村文雄 等著

また、区分の判断に当たっては、マニュアル記載の条件とともに次の条件も追加した。

マニュアル記載の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マツ類は、落葉広葉樹とみなす。</li> <li>・マツ類以外の針葉樹は、常緑広葉樹とみなす。</li> </ul>
独自条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヤシ科の単木は、常緑広葉樹高木とみなす。</li> <li>・つる系の単木は、区分を判断しない(算定対象外)。</li> </ul>

<sup>4</sup> 順に文献を調査した。そのため、区分が特定できた段階で残りの文献は調査していない。

## 直径

対象とする樹木の総葉量は、高木については胸高直径(DBH)、中・低木については根元直径(D0)から推定する。しかし、樹木台帳には胸高直径(DBH)しか記載されていないため、中・低木についても胸高直径(DBH)を採用することとした。

## 年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量概算表

マニュアルでは、胸高直径(DBH)、根元直径(D0) 2 ~ 50cm については年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量の概算表が作成されており、この表を用いて汚染ガス吸収量を推定する。しかし、樹木台帳には 100cm 超の樹木も見られるため、(1) の回帰式をもとに概算表を追加修正し、それを用いて単木の年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量等を推定した。

表 単木の年間総 CO<sub>2</sub> 吸収量概算表 ( 修正版 )

DBH 等	落葉広葉樹高木	常緑広葉樹高木	中低木
cm	kgCO <sub>2</sub> /yr	kgCO <sub>2</sub> /yr	kgCO <sub>2</sub> /yr
1	4	4	2
2	18	11	2
3	32	21	5
4	53	35	11
5	70	53	14
6	110	70	21
7	140	70	28
8	180	110	35
9	210	140	53
10	250	180	53
11	280	180	70
12	320	210	70
13	350	250	105
14	350	280	105
15	530	320	140
16	530	350	140
17、18	530	350	180
19	700	530	210
20 ~ 21	700	530	250
22	1100	530	280
23	1100	700	320
24 ~ 26	1100	700	350
27	1400	700	350
28 ~ 30	1400	1100	530
31	1800	1100	530
32、33	1800	1100	700
34	1800	1400	700
35 ~ 37	2100	1400	700
38	2500	1400	700
39 ~ 41	2500	1800	1100
42、43	2800	1800	1100
44	2800	2100	1100
45 ~ 47	3200	2100	1400
48	3500	2100	1400
49 ~ 50	3500	2500	1400

DBH 等	落葉広葉樹高木	常緑広葉樹高木	中低木
51、52	3500	2500	
53～56	3500	2800	
57～60	5300	3200	
61～68	5300	3500	
69～84	7000	3500	
85、86	11000	5300	
87～103	11000	7000	
104～106	14000	7000	
107～120	14000	11000	

注) 白抜き数字はマニュアル記載の概算値を、それ以外は本推定で設定した概算値を示す。

## 補足2 近年の人口動態等に見る西東京市の課題

### 1 要約

(1) 平成7～9年以降の西東京市の人口増減率は、東京都全体、区部及び市部のいずれも上回る高い伸びとなっている。

(2) 東京都の人口動態は大別して次のような特徴がある。

#### 動的な人口動態の都市

人口増加の大きな要因は、他府県からの流入である。背景には、地価下落に伴う住宅供給量の増加や「都心回帰」の居住選好があり、結果として生活利便の高い都市で住宅供給量が増加するとともに、勤労世代を中心に人口が増加する傾向にある。

#### 静的な人口動態の都市

北多摩北部では、都内移動による人口増加という、他の地域とはやや異なる傾向が見られる。ただし、こうした地域では、社会動態の割合が総じて低下する傾向にあり、老年人口の増加率が上昇する傾向にある。

(3) 西東京市の人口動態

東京都全体の二傾向の中間的特徴があり、結果として高い人口増減率となっている。世代別人口でも、現時点では、若年人口の減少率が抑制され、労働力人口はむしろ増加しており、動的な人口動態となっている。

一方で、老年人口は増加率こそ市部平均であるものの、後期高齢者人口の増加率がやや目立つなど静的な人口動態も見受けられる。

この間の西東京市の住宅供給量はやや過剰となっている。動的な人口動態が継続すれば、こうした過剰ストックは中長期的には解消すると想定される。しかしながら、23区隣接市との比較などから、西東京市の動的な人口動態を支える要因は都内移動が大きく、他府県からの流入が弱いことがうかがえるため、いずれ人口減少傾向にシフトした場合の人口動態は、必ずしも動的に推移するとは限らない。

(4) 西東京市に他府県からの流入が弱い原因として、市のイメージ・認知度に広がりがないことが想定される。人口減少時代における人口動態の維持に向けては、そうした課題を克服する都市イメージを確立することが、今後の戦略の一つとして重要となる。

## 2 人口の推移

### (1) 東京都全体

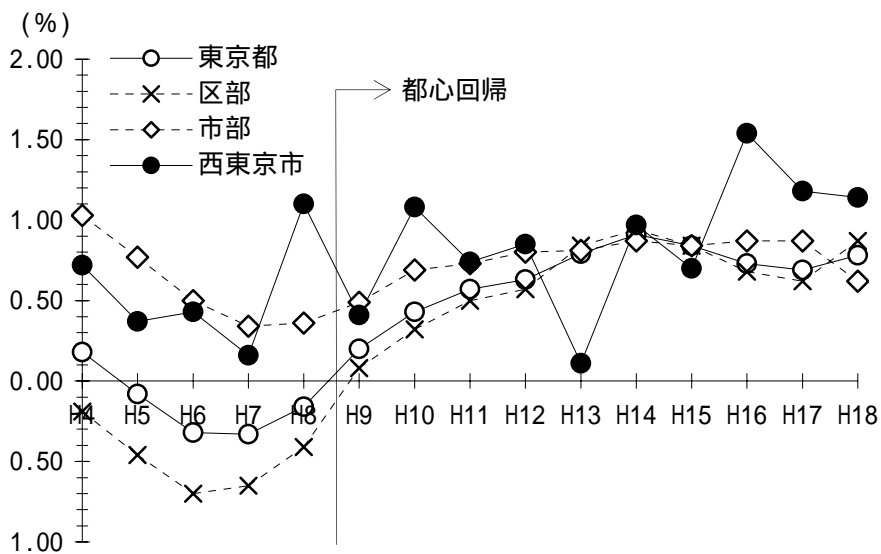
バブル経済崩壊後、東京都の人口は、市部では増加傾向を維持したものの、地価高騰の影響が残った区部の人口減少が大きく、全体としては減少傾向を辿った。

毎年1月1日現在の東京都の人口動態を示す『人口の動き』によれば、平成9年頃にはこうした減少傾向に歯止めがかかり、東京都全体、区部及び市部のいずれにおいても人口が増加に転じたと推定される。

平成9年以降は、「都心回帰」と呼ばれる人口流入により、区部と市部との人口増減率の差は急速に縮小している。平成18年には、区部の人口増減率(0.87%)が市部のそれ(0.62%)を上回る状況となっている。

東京都全体の人口推移は、平成9年までは区部での減少を市部での増加が下支えする状況であったのに対して、平成9年以降は、区部への人口流入が人口増加の主要因という状況となっている。

図 東京都における人口増減率の推移(平成4年以降)



出典：『東京都の人口』(毎年版)をもとに作成

### (2) 西東京市

西東京市では、この時期大規模事業所の撤退や企業のグラウンド売却等により生じた跡地での大規模マンション等の建設や、生産緑地地区等の農地の宅地転用が進み、人口は一貫して増加している。特に平成16年以降は、1%を超える増加率を維持している。

### 3 社会動態・自然動態の推移

表 人口増減率（平成9 - 18年）

	人口		増減率	社会動態	自然動態	その他
	平成9年	平成18年				
西東京市	100.0	108.6	8.6	5.3	2.1	1.2
東京都	100.0	106.5	6.5	4.2	1.0	1.3
区部	100.0	106.3	6.3	4.2	0.5	1.6
市部	100.0	107.3	7.3	4.3	2.3	0.8
23区隣接市	100.0	106.9	6.9	3.8	2.0	1.0
類似団体市	100.0	106.8	6.8	3.3	2.6	1.0
多摩六都	100.0	106.8	6.8	3.6	2.2	1.0

注) 人口は、平成9年を100とした場合の値を示している。

出典：『東京都の人口』（毎年版）をもとに作成

『東京都の人口』をもとに平成9年から平成18年までの人口増減率を見ると、西東京市は8.6%と、東京都全体（6.5%）、区部（6.3%）、市部（7.3%）のいずれも上回る高い伸びとなっており、23区隣接市<sup>5</sup>（6.8%）、類似団体市<sup>6</sup>（6.8%）、多摩六都構成市<sup>7</sup>（6.9%）も上回っている。

人口動態別の人口増減率を見ると、西東京市では、出生・死亡による自然動態は2.1%とやや市部（2.3%）をやや下回っているものの、転入・転出による社会動態は5.3%と高い。市部の特徴である2%程度の自然動態による人口増加とともに、区部・市部を上回る社会動態により人口が増加していることがうかがえる。

表 社会動態・自然動態別の人口増減率（平成9 - 18年）

	社会動態 (再掲)	他府県との移動				都内移動	
		転入		転出		転入	転出
		%	%	%	%		
西東京市	5.3	3.3	31.8	-28.5	2.0	38.0	-36.1
東京都	4.2	4.2	33.6	-29.4	0.0	30.6	-30.6
区部	4.2	4.3	35.5	-31.2	-0.1	30.3	-30.3
市部	4.3	4.0	30.0	-26.0	0.2	31.4	-31.1
23区隣接市	3.8	4.7	34.9	-30.1	-0.9	39.9	-40.8
類似団体市	3.3	4.0	31.4	-27.3	-0.8	36.1	-36.9
多摩六都	3.6	2.5	29.7	-27.2	1.1	33.3	-32.2

	自然動態 (再掲)	出生		死亡	
		%	%	%	%
西東京市	2.1	8.1	-6.0		
東京都	1.0	7.6	-6.5		
区部	0.5	7.3	-6.8		
市部	2.3	8.1	-5.8		
23区隣接市	2.0	7.8	-5.8		
類似団体市	2.6	8.2	-5.6		
多摩六都	2.2	8.2	-6.0		

出典：『東京都の人口』（毎年版）をもとに作成

<sup>5</sup> 23区に隣接する武蔵野市、三鷹市、調布市、狛江市及び西東京市の5市

<sup>6</sup> 立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小平市、日野市、東村山市、多摩市及び西東京市の10市

<sup>7</sup> 小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市及び西東京市の5市



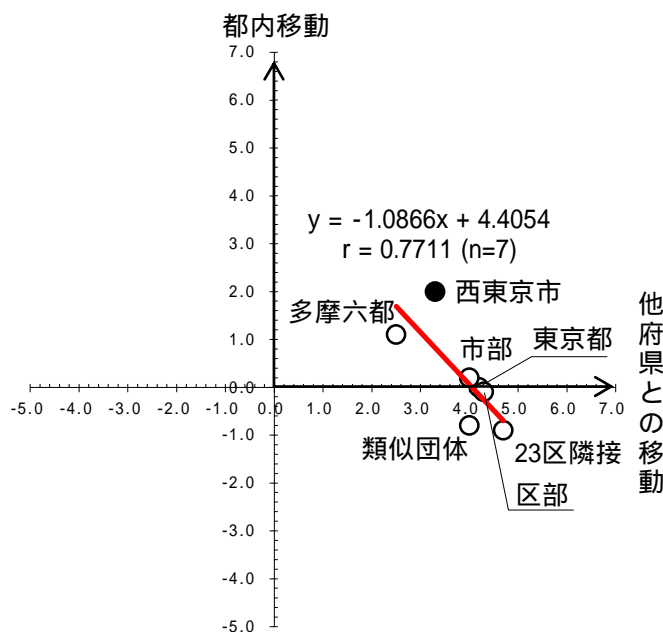
社会動態を「他府県との移動」と「都内移動」に分けて見ると、西東京市は、「他府県との移動」は 3.3%と東京都（4.2%）、区部（4.2%）、市部（4.0%）と比較すると低いが、「都内移動」が 2.0%と高い。西東京市では、都内からの人口の流入が、人口増加の要因の一つとなっていることがうかがえる。

さらに、地区別の傾向を見ると、平成 9 年以降の社会動態による人口増加は、総じて「他府県からの移動」に依存しており、「都内移動」は転入・転出が拮抗、あるいは転出超過で人口増減要因として大きくない。その中でも多摩六都構成市は、「他府県からの移動」は低いが（2.5%）「都内移動」による人口増加が一定程度あり（1.1%）他の地域とはやや異なる社会動態となっている。

西東京市の人口動態には、『「他府県からの移動」が高い』という東京都全体の社会動態と、『「都内移動」がある』という多摩六都構成市の社会動態の中間的特徴があり、高い人口増加となっていることがうかがえる。

なお、自然動態については、出生・死亡ともに市部の平均的な傾向となっている。

図 社会動態要因別の人口増減率の分布（平成 9 - 18 年）



出典：『東京都の人口』（毎年版）をもとに作成

## 4 世代別人口の推移

表 人口増減数（平成7 - 17年）

	区分	増減率及び増減分担率				
		若年人口	労働力人口	老年人口	75歳以上	
西東京市	増減率	8.4	0.2	0.8	7.7	4.1
	増減分担率	100.0	2.4	9.5	91.7	48.8
東京都	増減率	6.8	0.6	0.1	6.5	3.3
	増減分担率	100.0	8.8	1.5	95.6	48.5
区部	増減率	6.6	0.7	0.1	6.0	3.2
	増減分担率	100.0	10.6	1.5	90.9	48.5
市部	増減率	7.7	0.5	0.1	7.6	3.5
	増減分担率	100.0	6.5	1.3	98.7	45.5
23区隣接市	増減率	6.6	0.3	0.7	6.4	3.6
	増減分担率	100.0	4.5	10.6	97.0	54.5
類似団体系	増減率	7.1	0.4	0.2	7.1	3.4
	増減分担率	100.0	5.6	2.8	100.0	47.9
多摩六都	増減率	6.9	0.3	1.3	8.4	3.9
	増減分担率	100.0	4.3	18.8	121.7	56.5

注1) 年齢不詳人口を除く。

注2) 平成17年の国勢調査では、三鷹市で年齢不詳人口数が1万人を超えている点に注意。

出典：『国勢調査人口報告』（平成7年、平成17年）をもとに作成

『国勢調査』の平成7年から平成17年の推移を見ると、東京都の人口は少子高齢社会の進展により、若年人口<sup>8</sup>、労働力人口<sup>9</sup>は減少傾向にあり、人口増加の要因の9割以上を老年人口<sup>10</sup>の増加が占めている。

西東京市については、若年人口は0.2%と減少率が低下しており、労働力人口は0.8%増加している。一方、老年人口の増加率は7.7%と市部（7.6%）とほぼ同じで、23区隣接市（6.4%）の中では高く、多摩六都（8.4%）の中では低くなっている。ただし、75歳以上の後期高齢者人口の増加率が4.1%と目立っている。

増減分担率<sup>11</sup>を見ても、西東京市は若年人口の減少抑制（2.4%）、労働力人口の増加（9.5%）の傾向が見られ、老年人口の増加分担率についても91.7%と、区部（90.9%）に近い。後期高齢者人口の増加分担率は48.5%と市部（45.5%）ではやや高いが、23区隣接市（54.5%）、多摩六都構成市（56.5%）と比較すれば低い増減分担率に止まっている。

<sup>8</sup> 15歳未満人口

<sup>9</sup> 15-64歳人口人口

<sup>10</sup> 65歳以上人口

<sup>11</sup> 総人口の増減率に占める各世代人口の増減率の割合

## 5 住宅ストックの推移

表 家屋戸数（試算値）の推移（平成7 - 17年）

	平成7年			平成17年		
	戸数	木造家屋	非木造家屋	戸数	木造家屋	非木造家屋
東京都	5 227 299	1 930 134	3 297 165	6 524 865	1 917 122	4 607 743
区部	3 806 702	1 214 939	2 591 763	4 763 547	1 166 650	3 596 897
市部	1 362 334	667 431	694 903	1 712 638	713 250	999 388
23区隣接市	273 605	122 729	150 876	347 587	126 325	221 262
類似団体市	607 843	271 072	336 771	763 616	284 210	479 406
多摩六都	230 531	118 706	111 825	282 191	126 857	155 334
西東京市	60 402	30 784	29 618	79 201	32 165	47 036

	平成7年			平成17年		
	戸数	木造家屋	非木造家屋	戸数	木造家屋	非木造家屋
東京都	100	100.0	100.0	124.8	99.3	139.7
区部	100	100.0	100.0	125.1	96.0	138.8
市部	100	100.0	100.0	125.7	106.9	143.8
23区隣接市	100	100.0	100.0	127.0	102.9	146.7
類似団体市	100	100.0	100.0	125.6	104.8	142.4
多摩六都	100	100.0	100.0	122.4	106.9	138.9
西東京市	100	100.0	100.0	131.1	104.5	158.8

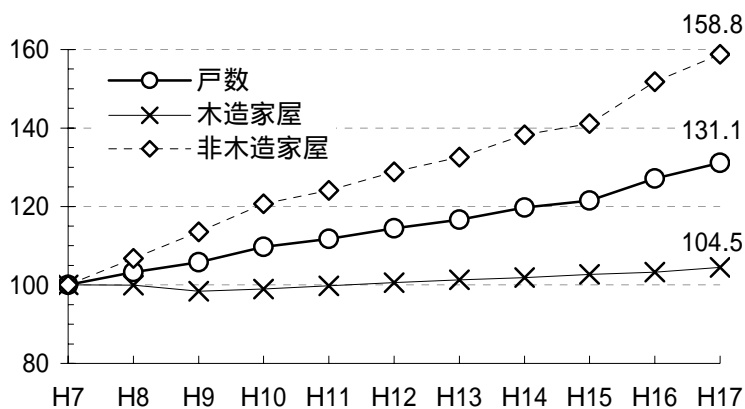
注) 非木造家屋の戸数は、原資料の延べ床面積データを53㎡で除して試算した。

c.f. 平成15年住宅・土地統計調査（第7表）における

東京都の非木造住宅の1住宅当たり延べ床面積52.94㎡

出典：『東京都統計年鑑』（平成7年、平成17年版）をもとに作成

図 西東京市の構造別家屋総戸数（試算値）の推移（平成7 - 17年）

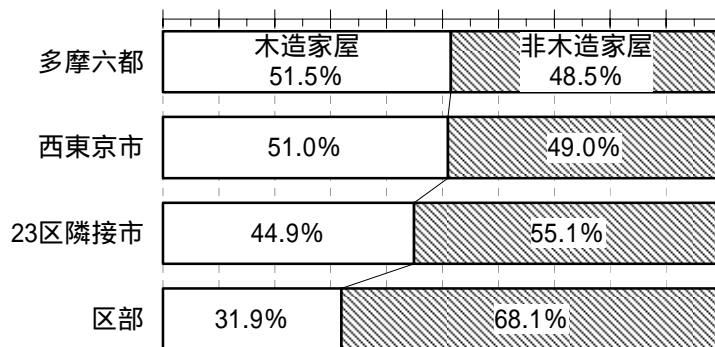


注) 平成7年を100とした場合の各年の値を示している。

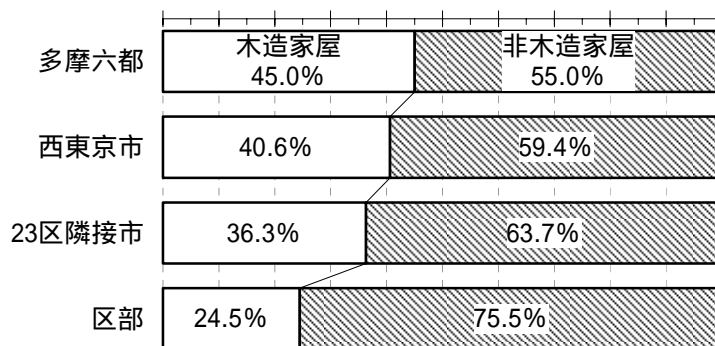
出典：『東京都統計年鑑』（各年版）をもとに作成

『東京都統計年鑑』所収の「地域、種類、構造別家屋の棟数及び床面積」(総務局行政部市町村課)の平成7年から平成17年の推移から家屋戸数を試算すると、西東京市では31.1%増加しており、市部(25.7%)、23区隣接市(27.0%)、類似団体市(25.6%)及び多摩六都構成市(22.4%)のいずれも上回っている。

図 木造・非木造家屋総戸数(試算値)の構成比  
(平成7年)



(平成17年)



出典：『東京都統計年鑑』(平成7年、平成17年版)をもとに作成

この結果、西東京市の木造・非木造家屋比率は、平成7年には概ね5：5であったが、平成17年には4：6と、1ポイント分構成比率が変化している。地区別で見ても、平成7年には多摩六都構成市の平均的な木造・非木造家屋比率であったが、23区隣接市と多摩六都構成市との中間的な比率構成へとシフトしている。

## 關係資料

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会  
委員名簿

選出区分	氏名	備考
学識経験者	小島 将志	元新市将来構想策定委員会委員長 都市計画プランナー
市民	阿 和嘉男	介護認定審査会委員 社会福祉法人至誠学舎東京理事長 緑寿園園長
市民	石部 公男	元環境審議会委員 聖学院大学政治経済学部教授
市民	海老澤達也	西東京青年会議所
市民	嶋田 敏夫	西東京商工会事務局長
市民	貫井 正彦	西東京市農業委員会会長
市民	宮崎 啓子	西東京市都市計画審議会委員 東大農場のみどりを残す市民の会代表
西東京市職員	坂井 明成 尾崎 正男	企画部長（平成 19 年 3 月 31 日まで） 企画部長（平成 19 年 4 月 1 日より）

## 東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会検討経過

### <平成 18 年度>

会議	年月日	検討内容
第 1 回	平成 18 年 7 月 13 日 (火) 午後 2 時 ~ 午後 3 時 35 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 座長、副座長の選出について</li> <li>・ 平成 18 年度の取り組み等について</li> </ul>
第 2 回	平成 18 年 8 月 29 日 (火) 午後 2 時 00 分 ~ 午後 3 時 50 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 懇談会での検討について</li> <li>・ まちづくりの基本コンセプトの検討結果について</li> <li>・ 今後の検討の方向性について</li> <li>・ 市民意識の啓発に向けた取り組みについて</li> </ul>
第 3 回	平成 18 年 9 月 26 日 (火) 午後 2 時 00 分 ~ 午後 3 時 50 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでの検討について</li> <li>・ 土地利用に関する法及び諸制度の整理について</li> <li>・ 居住人口等のシミュレーションについて</li> <li>・ 市民の意見聴取について</li> </ul>
第 4 回	平成 18 年 12 月 13 日 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 先進事例視察 (千葉県柏市)               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 特定非営利活動法人 せっけんの街</li> <li>2 柏の葉地区まちづくり</li> <li>3 あげぼの山農業公園</li> </ol> </li> </ul>
第 5 回	平成 19 年 2 月 5 日 (火) 午後 2 時 00 分 ~ 午後 3 時 45 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事例視察の整理について</li> <li>・ インターネット・モニターの実施結果について</li> </ul>
第 6 回	平成 19 年 3 月 27 日 (火) 午後 2 時 00 分 ~ 午後 4 時 15 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インターネット・モニターの実施結果について</li> <li>・ 人口動態等に見る西東京市の課題について</li> <li>・ 検討経過の整理について</li> </ul>

### <平成 19 年度>

会議	年月日	検討内容
第 1 回	平成 19 年 4 月 24 日 (火) 午後 2 時 00 分 ~ 午後 3 時 50 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中間のまとめ (素案) について</li> </ul>

## 東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会設置要綱

### 第1 設置

東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場（以下「東大農場」という。）の移転に当たり、西東京市が取り組む移転後の土地利用等について必要な事項を検討するため、東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

### 第2 所掌事項

懇談会は、次に掲げる事項を所掌し、検討結果を市長に報告する。

- (1) 東大農場の移転後の土地利用等に係る情報収集に関すること。
- (2) 東大農場の移転後の土地利用等の検討等に係る市民参加に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、東大農場の移転に係る重要事項に関すること。

### 第3 組織

懇談会は、次に掲げる委員8人以内で構成し、市長が依頼する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民
- (3) 西東京市職員

### 第4 座長及び副座長

懇談会に座長及び副座長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 座長は、会務を総理し、懇談会を代表する。
- 3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき、又は座長が欠けたときは、その職務を代理する。

### 第5 会議

懇談会の会議は、必要に応じて座長が招集する。

- 2 懇談会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 懇談会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、座長の決するところによる。

### 第6 関係者の出席

座長は、必要があると認めるときは、懇談会の会議に関係者の出席を求め、意見等を聴取することができる。

### 第7 任期

委員の任期は、第2の規定による市長への報告が終了したときまでとする。

### 第8 報償

懇談会の委員が会議に出席したときは、予算の範囲内において定める額を報償として支給する。

### 第9 庶務

懇談会の庶務は、企画部企画課において処理する。

### 第10 委任

この要綱に定めるもののほか、懇談会に関し必要な事項は、座長が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、平成17年11月24日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成18年5月24日から施行する。



東京大学大学院農学生命科学研究科附属農場  
移転問題の検討（中間のまとめ）  
平成 19 年 4 月

---

発行：西東京市企画部企画課  
〒188-8666  
東京都西東京市南町五丁目 6 番 13 号  
Tel：042-464-1311 Fax：042-463-9585