

報告書 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）の概要

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。）での平成 18 年度の調査・検討経過を、中間報告として取りまとめた。

1 平成 18 年度の課題設定（p. 1）

- 平成 18 年 3 月策定の『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」という。）に示したスケジュールに基づき、調査・検討を行った。
- 既存データの収集・分析とともに、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」という。）を行った。

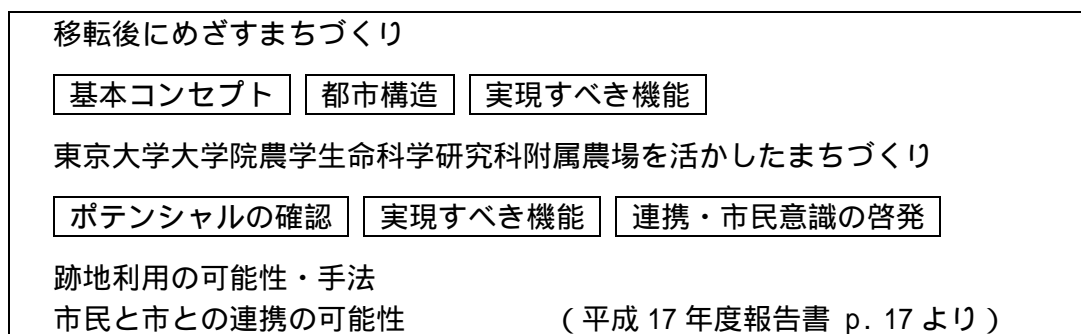
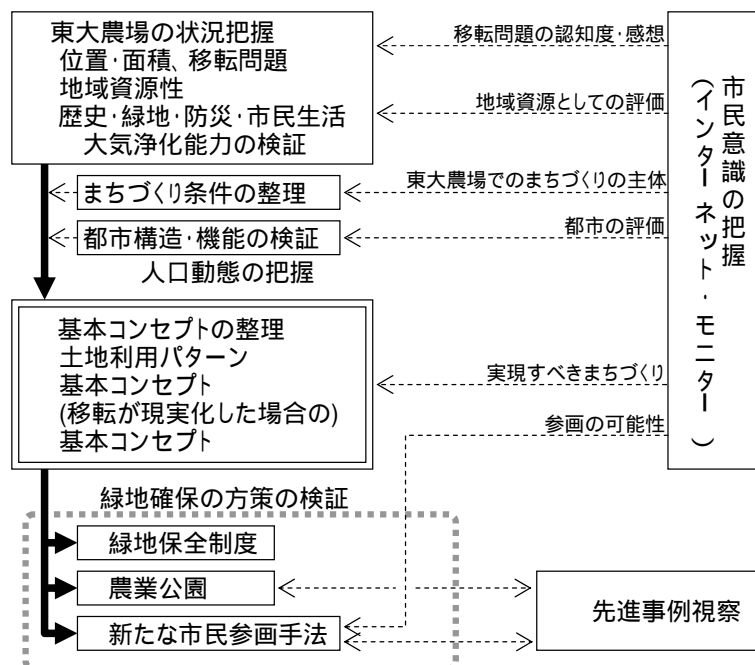


図 調査・検討の流れ



2 東大農場とは（p. 2-5）

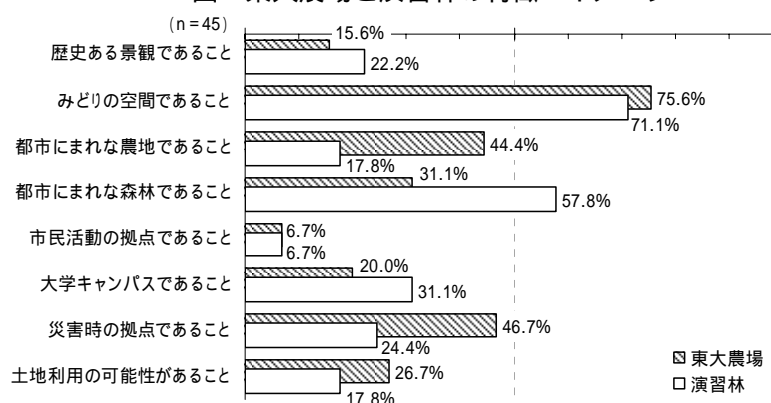
- 東大農場の位置、面積、東京大学の組織における位置づけ等を整理するとともに、平成 15 年 3 月の移転方針の表明までの経緯を整理した。

3 地域資源としての東大農場 (p. 6-14)

- ・ 東大農場の地域資源性について、懇談会での意見を踏まえ、歴史性、みどり・環境性、防災拠点性、市民生活の拠点性の4つの視点から整理した。
- ・ 東大農場、演習林の大気浄化能力について、『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)の概算推計方法をもとに試算した。

視点	ポイント
東大農場の歴史 (p. 6-8)	・ 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いる。
緑地としての東大農場 (p. 9-12)	・ 西東京市の公園面積の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る。 ・ 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る。
防災拠点としての東大農場 (p. 12-13)	・ 広域避難場所に指定され、インターネット・モニター結果によれば、市民も防災拠点としての機能を重視している。
市民に開かれた東大農場 (p. 13-14)	・ 市民活動や生涯学習の拠点として、総合学習などの実習も行われている。

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)

表 大気浄化能力の試算結果

区分		二酸化炭素 (CO ₂)吸収量	二酸化硫黄 (SO ₂)吸収量	二酸化窒素 (NO ₂)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

4 まちづくりの条件整理 (p. 15-23)

- ・ 東大農場を核としたまちづくりを検討するに前提となる条件として、行政計画、土地利用基本法の考え方、土地利用及び自然保護関連法令について整理した。

視点	ポイント
行政計画 (p. 15-18)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大農場をみどりの拠点とし保全・活用を図ることは、西東京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る。 ・ 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示されている。
土地関連の基本法 (p. 18-21)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、インターネット・モニター結果でも、西東京市・東京都がまちづくりの主体となることに対する期待は高い。 ・ 土地利用転換をコントロールする場合には、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る。
都市計画法・建築基準法 (p. 21-22)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西東京都市計画道路3・4・9号線(以下「西3・4・9号線」という。)北側を開発するためには用途地域等の変更が必要となるが、その場合に、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らない。
東京における自然の保護と回復に関する条例 (p. 22-23)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大農場は自然地と見なされ、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る。

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)	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)	30/10	8/10	

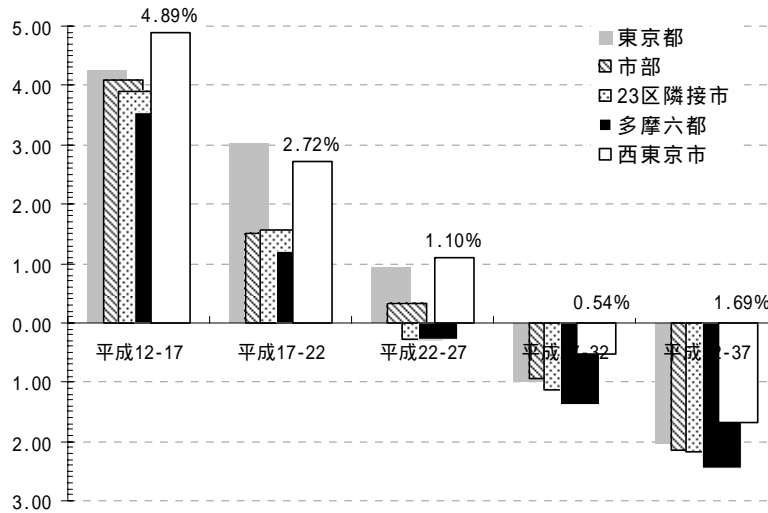
注) 面積は、西3・4・9号線を北側を含めた場合の図上求積による概算値

5 都市構造、都市機能の検証 (p. 23-33)

- ・ 市域全体の都市構造、都市機能を検証し、東大農場におけるまちづくりにおいて考慮すべき課題を整理した。
- ・ 市内の人口動態及び住宅ストックの状況、都市軸・拠点形成の将来構想（主として都市計画マスタープラン）、駅徒歩圏等に着眼した土地利用の可能性、市民意識から見た本市の都市イメージ、の4つの視点から課題を整理した。
- ・ 都市イメージについては、インターネット・モニター結果から強み・弱みを分析し、東大農場のみならず西東京市全体のまちづくりの課題として整理した。具体的には、市全体のまちづくりに資する取り組むべき課題として、8つのキーワード（概- 6、～）が抽出された。

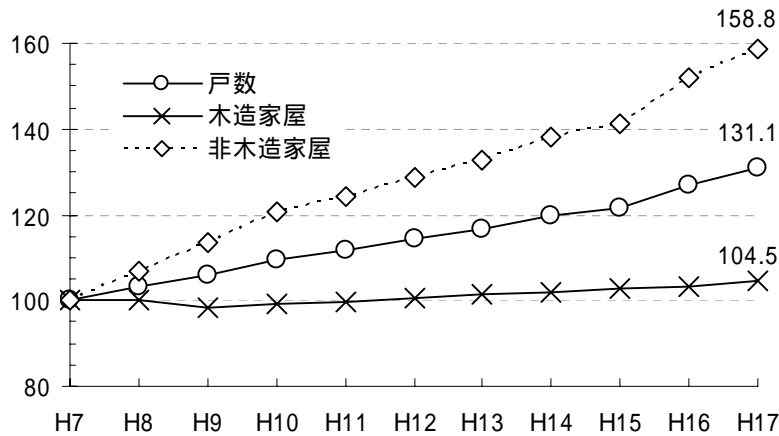
視点	ポイント
人口動態及び住宅ストックの状況 (p. 23-25)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西東京市は、10年後に人口が減少すると推計されるが、そのペースは比較的緩やかであると見込まれる。 ・ 西東京市では、地価の下落とともにマンションを主体に手頃な価格での住宅建設が増加したことで、平成9年以降、人口増加とともに、住宅ストックの質・量の変化が見られる。
都市構造（拠点性・都市軸）の検証 (p. 25-26)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大農場の西3・4・9号線の北側は、隣接する演習林などとともにみどりの拠点に位置づけられる。 ・ 東大農場は、市内・外を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る。
土地利用の可能性 (p. 26-27)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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あるが、駅からの連続性が課題となる。 ・ 北側は駅徒歩圏ではないが、近年の宅地開発動向、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といえる。
西東京市の都市イメージにおける強み・弱み (p. 28-33)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西東京市は、23区隣接地域と比較して、固有の都市イメージに欠けている。 ・ 「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る。

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

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。

表 西東京市の良い・優れた点、悪い・劣っている点

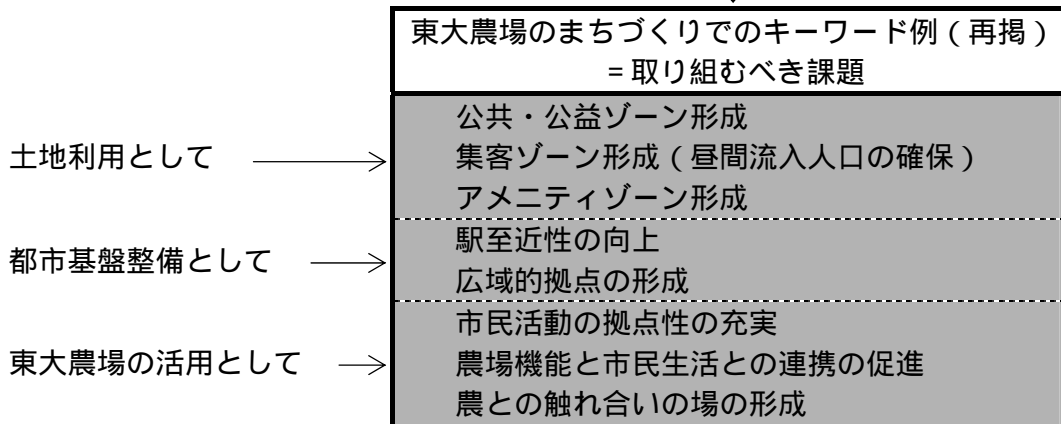
良い・優れている点		悪い・劣っている点	
第1位	都心や副都心へのアクセスのよさ 75.6%	第1位	道路などの都市基盤の整備 66.7%
第2位	周辺区市へのアクセスのよさ 46.7%	第2位	職・住の充足 51.1%
第3位	農地や屋敷林と住宅とが混在した景観 42.2%	第3位	区域イメージ・特徴 48.9%
第4位	衣・食・住の充足 40.0%	第4位	余暇活動の充足 46.7%
第5位	公園・緑地などのオープンスペースの整備 33.3%	第5位	市内移動の利便性 42.2%

表 西東京市の強み・弱み

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

表 市民意識調査から見たまちづくりの課題の整理

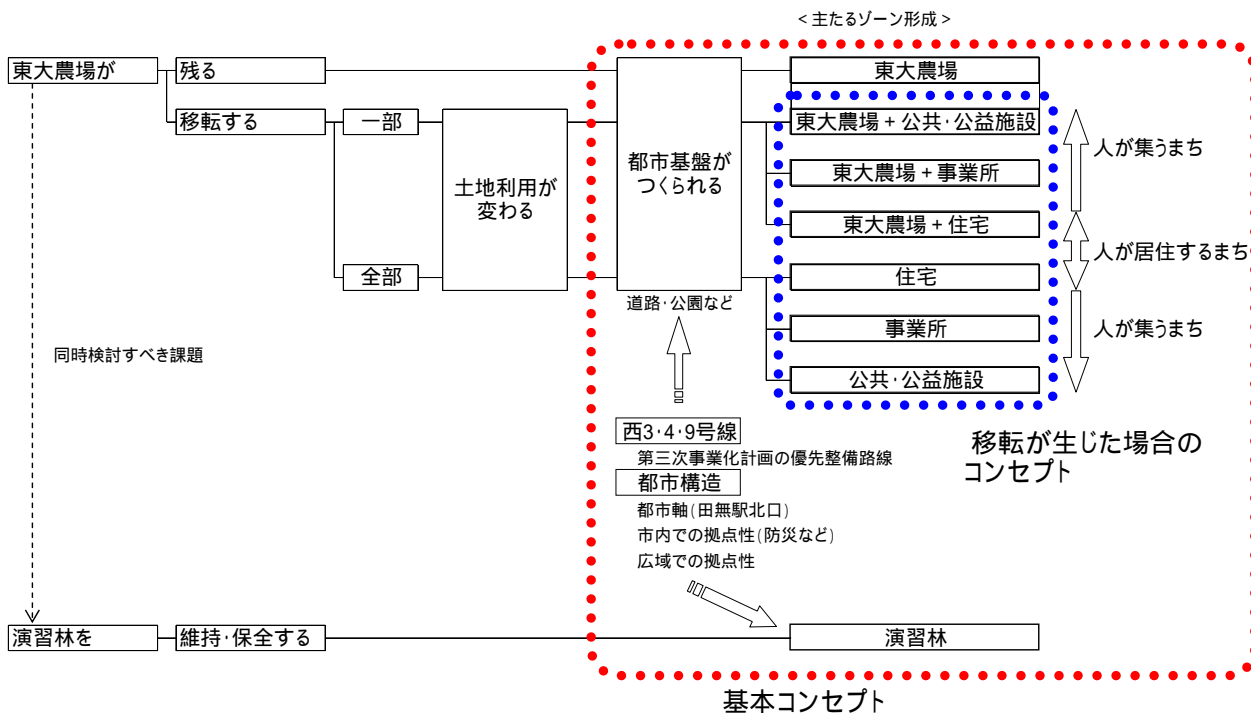
西東京市の独占的弱み	東大農場のまちづくりでのキーワード例
公共施設の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用における公共ゾーン形成 ・ 駅至近性を活かす都市基盤整備 ・ 広域的拠点となる都市基盤整備
活発な市民活動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民活動の拠点性の形成・充実 ・ 農場機能と市民生活との連携の促進
人の流入によるまちの活気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用における集客ゾーン形成(昼間流入人口の確保) ・ 駅至近性を活かす都市基盤整備 ・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



6 基本コンセプトの整理 (p. 34-36)

・東大農場が移転する場合、移転しない場合、両方の可能性を見据えた土地利用のパターンを整理した上で、基本コンセプト、移転が現実化した場合の基本コンセプトを確認した。

図 土地利用パターン



<p>基本コンセプト (p. 34-35)</p>	<p>「みどりのまちづくり」 ・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、踏み込んだコンセプトとする。</p>
<p>(移転が現実化した場合の)基本コンセプト (p. 35-36)</p>	<p>西3・4・9号線北側「緑地保全と防災機能の確保」 ・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・要望を検討する。 西3・4・9号線南側「多様なまちづくり」 ・田無駅北口への近接性を踏まえた住宅中心ではないまちづくりの具体的な方向性を検討する。</p>

7 緑地を確保するための方策 (p. 37-53)

- ・ コンセプト整理に基づき、まとまった緑地を恒久的に確保する方策として、都市緑地法などの制度、農業公園、新たな市民参画手法の3つについて、先進事例視察、ヒアリング等を踏まえて整理した。
- ・ 新たな市民参加手法については、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の観点から、コミュニティボンド、コミュニティビジネス、市民参加型ファンドの3つの事例を検証した。

8 課題の整理 (今後に向けて)(p. 54-55)

- ・ 今後の検討に向けた課題を、次の5点として示した。
 - (1) 東京大学の動向 (p. 54)
 - (2) 東京都との連携強化 (p. 54)
 - (3) 新たな市民参画システムの検証 (p. 54)
 - (4) 財政面の検証 (p. 55)
 - (5) 市民への情報提供・意識啓発の取組み (p. 55)

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)