

# 都市を取り巻く宅地における無秩序な街並み・景観に対する集合住宅提案 - 都市農地調査結果より -

## 研究の背景, 目的:

近年、都市部・特に東京においての高密度木造住宅や高層高密度集住の問題がしばしば話題となってきた。これが注目される一方で、東京を取り巻く宅地の無秩序なミニ宅地開発、大量生産戸建住宅が連続した街並み、これらの侵食が何十年も前から問題になっている。それにも関わらず特別にその打開策は話題に挙がるのが少ない。

2004年、研究室における活動地域二子玉川周辺も、400年前から代々続く良質な田畑や緑が多く残る地域であった。急速な都市化に伴い田畑を含む緑が失われ、戸建て住宅がスプロールする風景に変化しつつある。東京都23区内の緑は着実に減少している。

この研究では都市を取り巻く宅地における無秩序な街並み・景観的観点に注目し、それを解決できる集合住宅を設計することを目的としている。

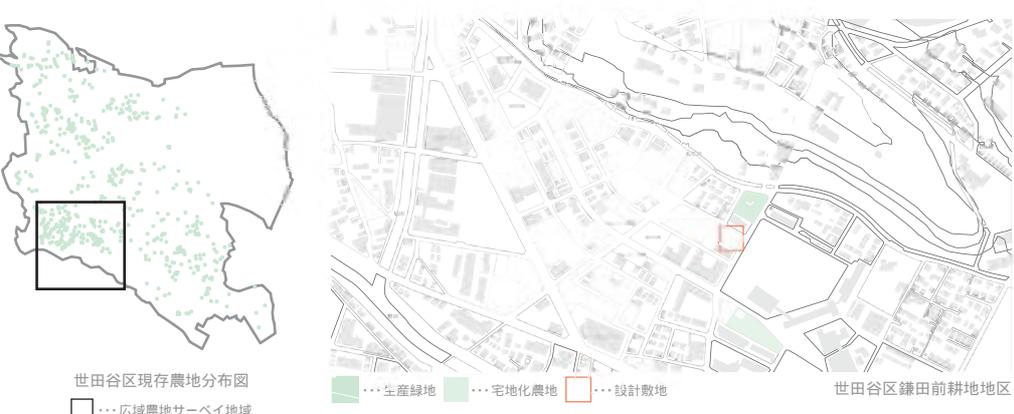
## 方法: 都市農地という都市的緩衝帯

緑と定義される樹木地・草地・農地(都市農地)・屋上緑地要素から、都市農地に注目する。都市的緩衝帯として、例えばお墓や都市公園はある程度の面としてまとまりのある空間が要求されるが、一方、都市農地は1単位でみると小規模面積であり、街(住宅地)に分散しているのが特徴である。つまり大きなまとまりとして存在するのではなく(所有状態では大きなまとまりだが)はからずも土地を分割された結果、それが都市に点在している。これはポケットパークの役割を持つことを意味する。農地を乱宅地開発した上での負の景観でもあるが、農地と宅地の混在状況が生まれ、小さな地域単位で空地が確保され、都市環境において、「新鮮な農産物の供給だけでなく、地域に潤いのある景観を与え、雨水の浸透など環境を保全し、子ども達が土と触れ合える場所、災害時の防災拠点として、多面的機能を持っている【引用1】」のも確かである。

しかし、都市的観点から見ると、興味深い都市農地の果たす役割であるが、農家にとっては、深刻な状況である。農家の抱える問題としては、農家の高齢化・後継者不足・相続税による農地解体・農業の低収益の問題などが挙げられる。【引用1】『世田谷アグリ通信』2005.3. 世田谷区産業振興部都市農地課より

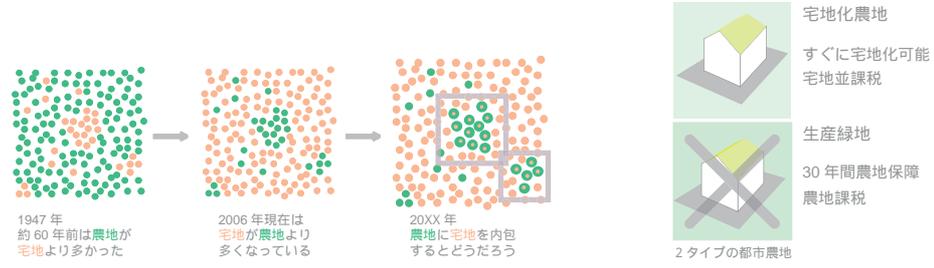


宅地と農地混在風景



世田谷区現存農地分布図  
□ 広域農地サーベイ地域

世田谷区鎌田前耕地地区



1947年  
約60年前は農地が  
宅地より多かった

2006年現在は  
宅地が農地より  
多くなっている

20XX年  
農地に宅地を内包  
するとうだろう

宅地化農地  
すぐに宅地化可能  
宅地並課税

生産緑地  
30年間農地保障  
農地課税

2タイプの都市農地

生産緑地農地 農家50代男性	相続税の関係で、畑を半分以上失ってしまうことだってある。都会で畑を続けて行くのは、とても大変なこと。
宅地化農地 地主から一時的に譲り受けているご老人	畑を焼くと近所の人に消防署へ通報されて困っている。 週末の天気の良い日は、手作りのベンチを囲んで、みんなで食べ物を持ち寄り、昼食をするのが楽しみ。
児童館「子育てクラブ」のお母さん	畑を新しく宅地化した地域は、古くからいる人が少なく、新しい核家族が多い。それから、この辺りは日陰も少ないから、木陰の落ちる大きな樹などがあるといい。
児童館職員 30代男性	少子化と言うけど、この周辺は畑を宅地化したから反対に子供の数が急増している。だから、若いお母さんが集まって、交流したり情報提供の空間が、必要。

住民の方へのヒアリング

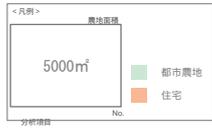
## 広域農地サーベイ 世田谷南西部地区における農地面積と周辺環境図

本調査では、東京都の都市農業が営まれている地域として世田谷区を対象地区とし、さらに同区の烏山地域・北沢地域・世田谷地域・砧地域・玉川地域の五箇所のうち、特に都市農業が盛んな南西部（砧・喜多見・岡本・鎌田地区）を対象に現存農地とその周辺にある宅地の混在状況フィールドワークした。

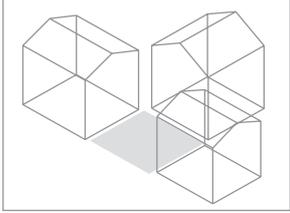
実施日：2006年8月28日（日）9:00 - 15:00曇り

調査内容：世田谷区南西部の畑から、42箇所をピックアップし畑が置かれている周辺環境（住宅）との関係を探る。

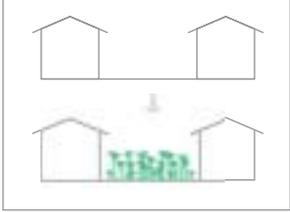
調査道具：世田谷区マップ・デジタルカメラ・ペン・メモ帳等



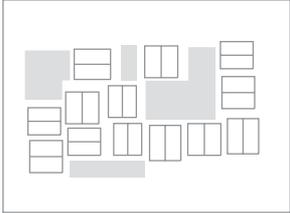
結果的にひろびろになる



植物の成長により空気がヴォリュームとなる



畑面積は多様であるが、家は均質なスケールでスプロールする



### 結果：無秩序な景観を逆手に捉える

対象地区では、家々は概して戸建住宅が圧倒的に多い。建築計画的には第一（二）種低層住宅地、建蔽率40～60%、隣家との間隔が実に奇妙な空き方。建物は一様にして同じスケールで繰り返されスプロールしてゆくのにに対し、農地はスケールが多様である。農地面積は5000m<sup>2</sup>級のものもあれば、戸建同等（70m<sup>2</sup>前後）その半分の面積もある。

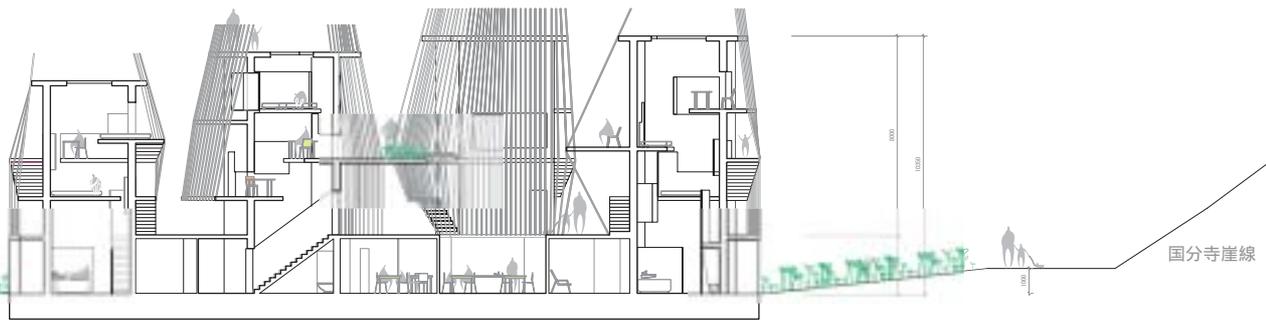
さらに、都市農地を頻繁に訪れるうちに興味を感じたのは、植物の生命力である。植物の成長によって、農地という空地はその表情を幾多にも変える。種が植えられたころは、本当に空地である。暖かな季節に移行するとそれに比例し、植物の成長により、空地であった農地は、建築物に迫るほどのヴォリュームとなる。

## 計画概要

敷地：世田谷区鎌田前耕地地区  
 最寄駅：東急線二子玉川駅  
 用途地域：第二種低層居住地区  
 第2種高度地区

建蔽率：50%  
 容積率：200%  
 高さ制限：12m

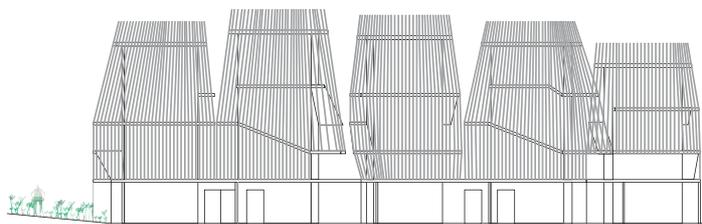
敷地面積：1600m<sup>2</sup>  
 建築面積：784m<sup>2</sup>  
 延床面積：2744m<sup>2</sup>



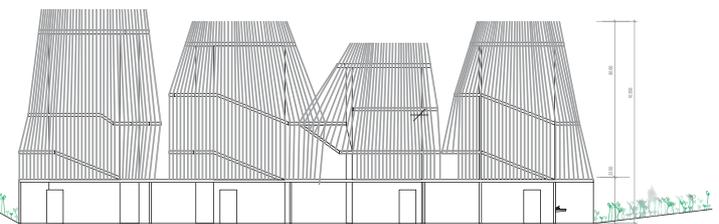
A-A' 断面図 1:300



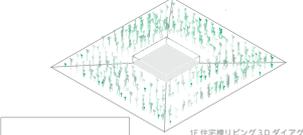
3F部分平面図 1:100



北東立面図 1:400



南立面図 1:400

 <p><b>穴を掘る</b></p> <p>メリット：周辺環境との微妙な緩衝帯となる 自らの土地で新たな景観をつくる</p>	 <p><b>すり鉢状部を畑、中心に住宅部</b></p> <p>メリット：迫ってくる畑空間を常に眺める ことができる</p>
 <p>敷地3Dダイヤグラム</p>  <p>敷地断面ダイヤグラム</p>	 <p>1F住宅棟リビング3Dダイヤグラム</p>  <p>1F住宅棟リビング部分断面ダイヤグラム</p>

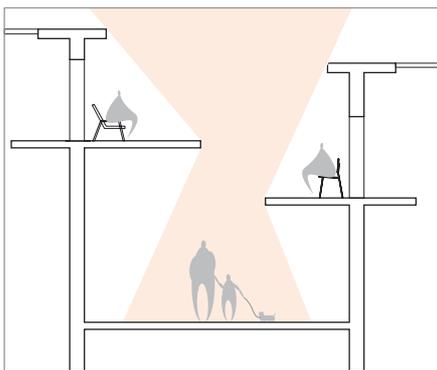
畑付き集合住宅 住宅棟構成について

<住宅基本形>

- 1階部：リビング・キッチン・お風呂・トイレ  
家族みんなの空間
- 2～3階（タワー2階～）：プライベートスペース

総戸数：17戸  
 住戸専有面積：50～85㎡  
 畑専有面積：15～30㎡（一般市民に貸し出す畑有り）  
 家族構成：2～4人

家族内の公と私とが混ざり合うタワー部  
 つながりつつ離れた個空間



住宅の間にできる通気面(住居への自然光の取り込み)が、エントランスのファサードになり、面では感じることができない。

