

住みながら耕すー農から広がる地域コミュニティー

三宅 景 小泉研究室



敷地：東京都練馬区西大泉4丁目
 用途：集合住宅・農産物直売所・農家レストラン
 模型：模型 1/100 敷地模型 1/1000



きっかけ

私が住んでいる練馬区には多くの農地があります。農地の傍に設けられている直売所の多くは無人で、看板や案内のないものもあり、地域住民が気軽に利用できるような工夫がありません。練馬区にはファミリー層が多いにもかかわらず利用者の多くは高齢層で、区民の直売所に対する認知に問題があると思い、直売所の在り方を変える必要があると考えました。実際に区内の直売所や農地の様子を見て回ると、魅力的でない農地・直売所が多く存在することがわかりました。

また、農家の方とお話をして、高齢化や労働力不足、相続税の問題からやむを得ず生産緑地の指定解除をし、売却（宅地化）せざるを得ない農家がいることを知りました。

社会的背景
 売却された農地の多くは不動産業者やデベロッパーにより宅地化され、複製された住宅や無機質な賃貸アパートが建ち並ぶ街並みの形成。

問題提起

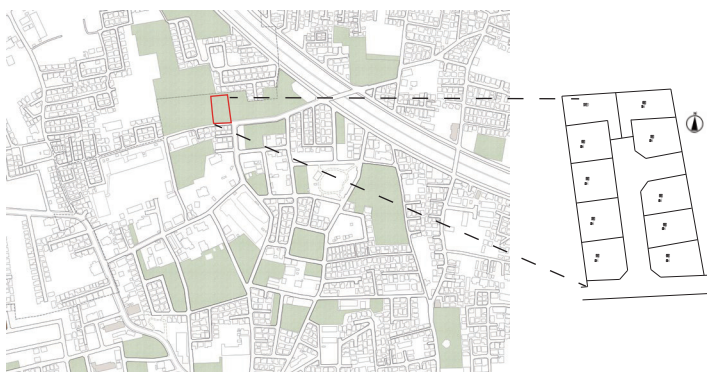
人口減少や空き家が増加している現在において、これ以上画一的な宅地化は必要ないのではないか。

提案

農地を最大限残し、農地に住みながら耕すために部分的に「宅地化」をする

計画敷地

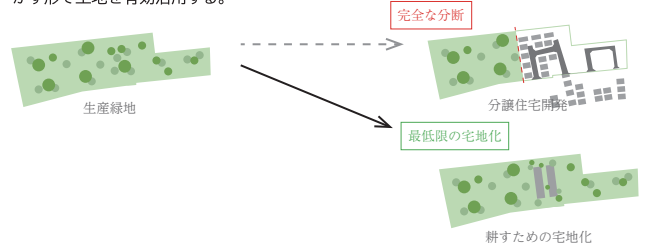
練馬区西大泉4丁目



練馬区西大泉4丁目は練馬区の北西部に位置する。この辺りは公共交通利便性に劣る鉄道の空白地で、周辺には多数の農地が存在する。

敷地は実際に現在計画されている分譲宅地開発地とする。区画図から、敷地全てがコンクリートやアスファルトで埋められ、農地とは無関係な住戸が10戸建てられることが分かる。さらに、開発道路が東に伸びていることから、東に広がる生産緑地地区にも、いずれ同じように開発されていくことになるだろうと予測される。

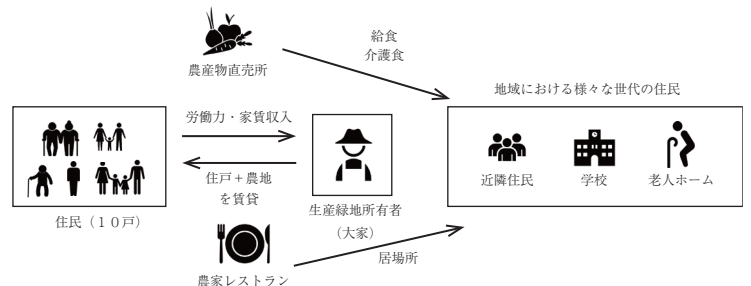
この現状に対し、最大限農地を農地として残していくことを目指すとともに、農地を活かす形で土地を有効活用する。



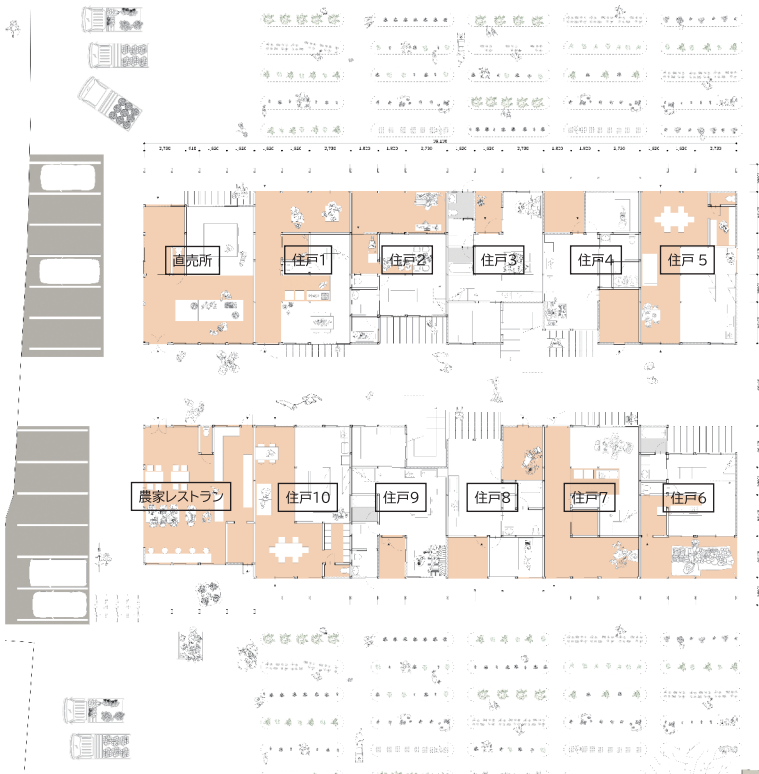
コンセプト

生産緑地保有者は、生産緑地の一部を宅地化し賃貸集合住宅をつくる。居住者に「住戸+農地」を賃貸することで労働力を確保し、農地を農地として可能な限り維持していく。賃貸住宅とすることで相続税の対策になる上に（地主に借金があると相続税が減額される）、住民と一緒に畑を耕すことで、1人や1世帯で管理してきた負担を軽減することができる。

また、2017年の生産緑地法改正により設置可能となった農産物直売所・農家レストランを付随させ、農業の6次産業化を図る。直売所には採れたての野菜を求め地域住民が集まり、レストランでは農家が住民や地域住民に料理を振る舞うなど、生産者と消費者の距離を近づけるとともに、収益性を拡大させる。



配置図兼1階平面図 S=1/500



2階平面図 S=1/250



敷地は南北に細長く、駐車場や直売所・レストランの面積を確保するためタウンハウス形式を採用した。南北で隣と壁を共有することになるため室内に光が入りづらくなってしまいが、様々な間取りのバリエーションを作り空間性を多様にするとともに、採光の問題を解決している。住人同士が顔を合わせ、農を通じた交流を促すために、玄関は畑に面して配置した。路地に対して開いた縁側は、路地から内部空間に距離を作りながら隣人を迎える第二の玄関先として機能する。2階のデッキテラスには路地の階段もしくは東西壁面のはしごからアクセスすることができる。畑を上から眺めることができるほか、東西間の移動を容易にする。

住戸プラン

全住戸に土間を設ける。間取りだけでなく、外との繋がりバリエーションを作ることで、各家庭の人数形態や暮らし方に合わせて住戸を選ぶことができる。

1

通り土間が畑と路地をつなく。納屋・キッチンも土間続き。

通り土間

納屋

2

半屋外空間

台所

パントリー

小さな土間が付く比較的閉じたプラン。

土間

単身者や高齢者向けのワンフロアタイプ。畑側と路地側に土間を設けた分散土間。

土間②

土間①

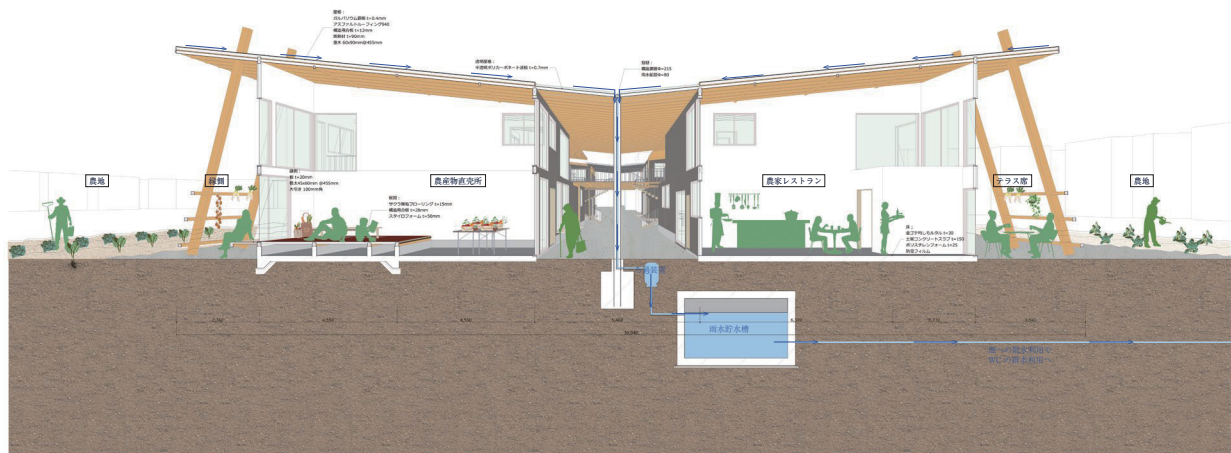
リビング

ダイニング

土間は畑側に全面開口で、パブリックスペースの延長のような空間。リビングやダイニングまでが土間続きで、畑から路地までつながる。

空間設計

直売所・レストラン 東西断面/パース S=1/500



連続したバタフライ屋根は、Y字体の構造体によってつくられる。大きな屋根面で雨水を集め、その屋根の下に人が集まる。特徴的な斜め材はハザとしての機能だけではなく、バタフライ屋根を支える構造材でもある。2棟の間の路地は狭さや暗さを感じさせないよう、上にかかる屋根材にはポリカーボネートを使用し、光を通すとともに空が見えることで開放感を与える。