

# 農と住が共存した街を目指して

## -西武立川駅北口周辺地区における将来の暮らしに関する提案-

BR17085 柳田 大  
指導教員 鈴木俊治

### 1. はじめに

#### 1-1. 研究背景

現在、相続が発生した農地は、農地の単位ごと画一的な宅地開発が行われており、農地としても、宅地としても魅力的な地域ではない。そのため、農と住が調和した、新たな宅地開発、地域計画が求められている。

#### 1-2. 研究目的

本研究では、相続が発生した場合に、農家の方へ新しい選択肢を提案し、西武立川駅北口周辺エリアが、農と住の共存した街となる可能性を示すことを目的とする。

### 2. 設計対象地について

#### 2-1. 立川市の概要



人口：184,407人 人口密度：約757人/km<sup>2</sup>  
面積：24.360 km<sup>2</sup> 世帯数：93,120（令和2年度資料参考）

立川市は江戸時代に市の北部地域で新田開発が行われ、その後も東西に新田開発が進んでいった地域である。そして、現在でも市の北部には新田開発の名残りで、多くの都市農地が存在している。

#### 2-2. 対象地域の概要



対象地は、西武拝島線・西武立川駅北口周辺である。この区域は、1970年代から進む宅地開発によって、都市農地が減少している。さらに、農地と宅地が混在し、虫食い状に農地が形成されてしまっている。

### 3. 対象地の現状

#### 3-1. ヒアリング調査

調査日：2020年6月29日（月）14:00～18:30 天気：晴れ 気温：28°C  
【周辺状況について】

- 対象地の東側から宅地化が進んでいる（図2）。
  - 個人で農業を行っているため、農家のまとまりが薄い。
  - 新規住民との関わりはない。
  - 子育て世代の家族が非常に増えている。
- 【農家の方が気を遣っている点について】
- 農薬や水が住宅の方へ飛ばないように防護シートを張っている（写真④）。
  - ビニールハウスは住宅から離れた場所に建てている。
  - 周りが宅地化されたことで日陰ができたため、作物の配置を変えている。
- 【今後の農と住の在り方について】
- 農業形態を変え、新規住民に歩み寄っていかなければ良い。
  - 農家と新規住民が対等な関係を築けると良い。
  - 手伝って頂けるのなら住民に手伝って頂きたい。
  - 家の前に農地があると作業が捗るため残したい。

#### 3-2. 現地調査



農地の隣が住宅となつてしまっている。元々は農地であった場所に建物が建つなど、ここがどうして宅地化され続けている現状が見える。

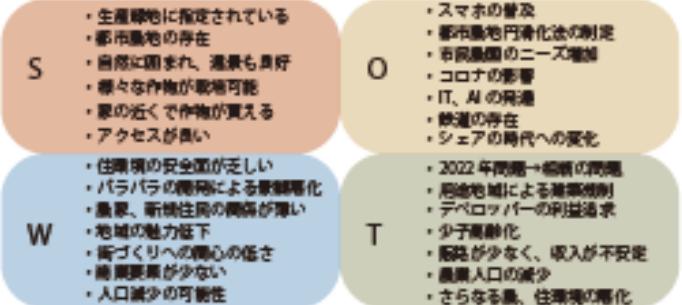
農地の隣が住宅となつてしまっている。元々は農地であった場所に建物が建つなど、ここがどうして宅地化され続けている現状が見える。

農地の隣が住宅となつてしまっている。元々は農地であった場所に建物が建つなど、ここがどうして宅地化され続けている現状が見える。

農地の隣が住宅となつてしまっている。元々は農地であった場所に建物が建つなど、ここがどうして宅地化され続けている現状が見える。

### 4. 問題提起と課題

#### 4-1. SWOT分析



#### 4-2. 課題

##### ◆「住民同士のコミュニティを創る」

農家、新住民の関係が薄く、農作業や地区の環境に悪影響が及んでいるため、両者が関わる仕組みが必要である。

##### ◆「画一的な開発方針を変える」

同じような戸建てが並ぶだけの開発が行われているだけで、農家、住宅購入者にとって、選択肢がない。

##### ◆「この地域ならではを生み出す」

都市農地や土地の形状、櫟並木など歴史的要素が廃れ、地域の独自性が見えにくい。

##### ◆「宮農地、居住地として豊かな将来を形成する」

人それぞれの多様な暮らし方に対応するため、デザインが必要である。

### 5. 提案

#### 5-1. 基とする SDGs

居住地としての魅力を高めることで、SDGs11・住み続けられるまちづくりに貢献する。  
 古くから残る農地を継承し、地域の緑（農地）を保全し続けることでSDGs15に貢献する。

#### 5-2. 提案方針

課題を踏まえ、短冊状に割られた土地に農地を意識したデザインを施し、農家に対して新たな転用の可能性を示す。

##### ◆地域の課題解決

農家と新規住民が関わる仕組みをデザインに落とし込む  
都市農地を活かし、地域の個性を生み出す

##### ◆農環境の課題解決

宮農を行う上で、邪魔になる物の排除  
駆除や後避難確保の仕組みを考慮  
農地を意識したデザインを施す

#### 5-3. コンセプト

##### 「農と住の共存を目指して」

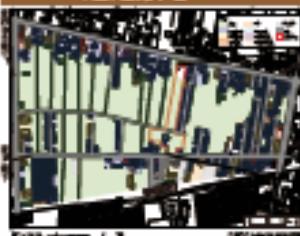
当地区においては、短冊状に広がる農地の区画割を変更し、区画整理を行うことは現実的でないため、現状の区画を基礎として農と住が共存するための地域計画を複数案提示する。それにより、農地の新たな転用先を示し、地域社会に貢献する。また、都市農地における機能を散りばめ、今とは違う暮らし方の提案を行う。

#### 5-4. 都市農地に求められる機能



## 6. 設計

### 6-1. 選定敷地



【選定理由】

- ・土地の売却が済んでおり、今後、宅地開発が行われる土地となっているため。
- ・農地と宅地に挟まれた場所に位置しており、農地と宅地バッファーとしての役割を示しやすいと考えたため。

### 6-2. 計画案(敷地②)について

	土地所有	農地との関係	住宅の違い	農地の管理	見込める効果
A-1	農地は 処分	宅地の東辺は連続した共同農 園ゾーンとし、農地と接する 住宅と農地の間に道路(私道) を入れる 駐車場は端部に集約	小さめの敷地 (100~150m幅 度) タイニーハウス (40m²程度)	近隣農家が指 導にあたり、住 民が協働して 管理を行う	農作業による体 験にあたり、住 民の健康増進 食育や農業に關 する知識獲得
A-2	農地は 処分	宅地の東辺は連続した農園 とするが、個人所有の土宅で 共同利用しない 道路は住宅側に設け、各個人 に駐車場を入れる	大きめの敷地 (300m幅程度) 住宅の自由度 が高い	近隣農家が指 導にあたり、そ れぞれが管理 を行う	農地を保ち、 住環境に緑を整 理し、景観形成を 図る
A-3	農地は 処分	宅地の中央に共同農園を 設ける 宅地は道路の両側に配置し、 道路は中央に通す 駐車場は両端部に集約	中規模の敷地 (150~200m幅 度)	近隣農家が指 導にあたり、住 民が協働して 管理を行う	農地からの土壌削 りを図り、歴史文 化継承を行ふ
B-1	農家が 農地として 所有	農地全体が農地(生産拠地) のままであり、その中に居住 機能を備えた倉庫と農業用の 道路を入れる	農作業のため の小屋に居住 機能を付いた 建物が2,3棟点 在する	貸付人である 農家が指導し、 利用者(賃借人) が管理を行う	農園での住民の コミュニティ形成 食の安全の確保

### 6-3. 農地の運営図



### 6-4. 設計案

#### 6-4-a. 敷地① 地域の商業発展



【農家レストランと直売所】地域の宣伝効果をもたらすと共に、農家の販路拡大を狙う。地

産地消にも繋がり、社会的効果が見込める。  
【広場】地域内に広場がないため地域の交流場として活用する。

【共同農園】集合住宅に住む方が農作業を行い、近隣農家が指導に入る。それによる、コミュニティ拡大を狙う。

#### 6-4-a. 敷地② A-1案 小さな暮らしで充実を

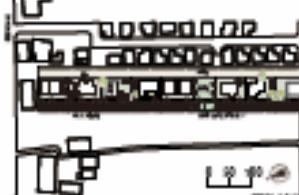


ターゲット:DINKs

建物が小さく、建築費用が抑えられ、自分のこだわりの家を持つ。それにより、生活の質の向上を図る。また、土地が余っていれば増築も可能で、生活の幅を広げられる。加えて、家に物が多く持てない分、モノの貸し借りで住民のコミュニティ形成を促す。

#### 6-4-c. 敷地② A-2案 郊外らしくゆったりと

鳥瞰ベース図

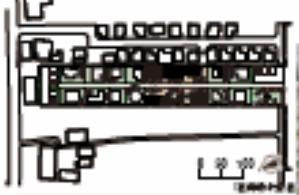


ターゲット:退職後の年配者、副業を探す方

1日の中に農作業を行うことで、適度な運動を確保し、体と心の健康増進を促す。また、敷地が大きいため、敷地を比較的自由に使え、多様な生活様式に対応ができる。そして、採光や風が通りやすく、心地よい住環境が確保され、郊外のゆったりとした生活が望める。

#### 6-4-c. 敷地② A-3案 小さい頃から自然に触れる

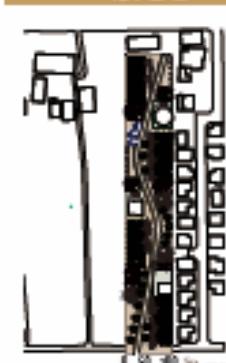
鳥瞰ベース図



ターゲット:子育て世代

都内でありながら身近に自然を感じることができ、都心とは異なった生活を提供する。また、共同農園で宅地内のコミュニティを形成し、安心して子育てできる環境をもたらす。子供も農業に触れながら育つことで、宮農に興味を持ち、新たな農家を生み出すきっかけを作り出す。

#### 6-4-d. 敷地② B-1案



ターゲット:宮農に意欲のある若者

相続が起こった農地の一部を生産緑地として残し、農業に関心のある若者に貸し付け、若手の育成を促すとともに、農地の減少を防ぐ。建物は、農業用倉庫の一部に居住機能を備えたものとし、そこで生活も可能とする。この土地で生活した者が貸付人の後継者となる可能性もありうる。



## 7. まとめ

本提案により、農家に対して相続時、生産緑地の新たな開発方法の可能性を示す事で、単一的な開発以外の活用法を知ってもらう。それにより、将来的に農と住の共存した街の形成に貢献する。

## 8. 参考文献

参考文献一覧