

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しを提案し、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7.57人/㎢
面積：24,360㎢ 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。

【図1】立川市

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。

【図2】

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：26℃

【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】

- ・農業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



農地の輪が住宅とつながっており、その間に農地であった場所にはまだ残っただけの場所が多い。
 現況調査の資料であり、そこから、農地が宅地化されている現状が読み取れる。
 住宅と農地の間にフェンスが設置され、明確に区別がつけられており、分断されている。
 住宅側には水や農家が来ないように、防護シートを張っている。

4. 問題提起と課題

4-1. SWOT分析

<p>S</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産農地に指定されている ・都市農地の存在 ・自然に囲まれ、風景も良好 ・様々な作物が取柄可能 ・家の近くで作物が買える ・アクセスが良い 	<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマホの普及 ・都市農地円滑化法の制定 ・都市農地のニーズ増加 ・コロナの影響 ・IT、AIの発達 ・鉄道が存在 ・シェアの時代への変化
<p>W</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住環境の安全圏が乏しい ・パラパラの開発による景観悪化 ・農家、新規住民の関わりが薄い ・地域の魅力低下 ・街づくりへの関心の低さ ・商業要素が少ない ・人口減少の可能性 	<p>T</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2022年問題→相続の問題 ・用途地域による開発規制 ・デベロッパーの利益追求 ・少子高齢化 ・雇員が少なく、収入が不安定 ・農閑人口の減少 ・さらなる農、住環境の悪化

4-2. 課題

- ◆「住民同士のコミュニティを創る」
農家、新規住民の関わりが薄く、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。
- ◆「この地域ならではの生み出す」
都市農地や土地の形状、榊並木など歴史的要素が廃れ、地域の独自性が見えにくい。
- ◆「営農地、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の、デザインが必要である。

5. 提案

5-1. 軸とするSDGs

- 11 住み続けられるまちづくりを
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。
- 15 陸の豊かさを保ち増進させる
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、地域の固有性を生み出す

◆農環境の課題解決

営農を行う上で、邪魔になる物の排除
販路や後継者確保の仕組みを構築

◆住環境の課題解決

同一規模の開発を変化させる
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



