

都市郊外外縁部ニュータウンにおける地域主導型まちづくりに関する考察*

土浦ニュータウンを事例として *

Study on local initiative community in suburbs New Town

- Case study in Tsuchiura-New Town -

谷口庄一**・森川高行***

By Shoichi TANIGUCHI, Takayuki MORIKAWA

1. はじめに

1990年代に供給された郊外型住宅地は、バブル経済崩壊後造成は入居者がほとんどない、不良債権化したニュータウンを生み出した。

90年代のバブル期には都心及びその郊外部の地価が急上昇し、平均的な勤労者の持ち家購入者は都心郊外部のさらに外縁部に開発されたニュータウンへと拡大することになった。このようなニュータウンを都市郊外外縁部型ニュータウンと定義する。

一方都心部は空洞化現象を起こし、中心市街地の衰退は深刻な事態を迎えた。そこで、都心部の再生や中心市街地活性化に公共投資が集中することになり、バブル崩壊によって都心部の地価が下がる事で、都心回帰する住民も増え始めた。

しかし、都市郊外外縁部に整備されたニュータウンの分譲が進まない状況は、それを造成した団体や企業にとって不良資産として片付けるのは簡単であるが、都市郊外外延部型ニュータウンを有する自治体やニュータウン開発に直接関わった区画整理の地権者らにとっての地域計画上の課題と捉えられることは少ない。

バブル期に開発された住宅団地のうち既に入居が始まっているのに関わらず、デベロッパーが撤退したり、区画整理事業による保留地処分が進まない状況下では、都市郊外外縁部型ニュータウンは本来都心部郊外部の外縁ネットワークを構築するための拠点地区として期待されているにも関わらず、全く機

能することがなくなってしまう。そこで、本稿では90年代に供給されたニュータウンにおいて、デベロッパー（業務代行者）と地元地権者及び新規居住者がパートナーシップを組み、地域主導型の新しい取り組みを実験的に行っている事例として、茨城県土浦市の土浦ニュータウン（田村・沖宿土地区画整理事業）でのまちづくりを報告する。

2. 田村・沖宿土地区画整理事業の経緯

田村・沖宿地区は、JR常磐線土浦駅より東へ4.5kmに位置する面積約99.5haの地区である。

地区内の土地利用は、根幹となる農業の衰退傾向、山林の荒廃等により低利用地が多く、都市的土地利用が地元から望まれてきた。

このため、昭和58年土地区画整理組合準備委員会が結成され、その後地元住民及び関係機関を中心に、地域の活性化事業として推進が図られてきた結果、当該地区は「土浦市第四次総合計画（昭和61年3月）」、「土浦市市街地整備基本計画（昭和62年3月）」、「土浦市霞ヶ浦リゾート開発基本構想（平成元年3月）」等の市の上位計画において、土浦市北東地域の開発拠点として位置づけられ、平成元年5月市街地領域への編入、土浦・阿見都市計画事業としての事業決定、平成元年8月組合設立認可がなされた。

平成2年に起工式が行われ、平成11年に区画整理登記が完了し、竣工した。

この区画整理事業にあたっては地権者として川商不動産株式会社、業務代行者として川鉄商事株式会社が加わっており、全体開発面積約99.5haの内、業務・商業系用地として41%、住宅系用地として31%の合計54%を川鉄商事グループが所有している。

* キーワーズ：市民参加、住宅立地、意識調査分析

** 学生員 名古屋大学大学院環境学研究科都市環境学専攻
(〒464-8603 名古屋市千種区不老町
TEL 052-789-5728 FAX 052-588-6551)

*** 正員 Ph.D 名古屋大学大学院環境学研究科都市環境学専攻
(〒464-8603 名古屋市千種区不老町
TEL 052-789-5728 FAX 052-588-6551)

表1 田村・沖宿土地区画整理事業沿革

年月日	内容
昭和58年6月10日	田村・沖宿土地区画整理組合発起人会発足 仮同意書とりまとめ
昭和61年6月2日	測量開始(昭和61年10月6日修了)
昭和63年11月14日	施行地区予定地の広告
平成元年4月14日	公共用地等の施行地区編入承認完了
平成元年4月15日	土浦農業振興地域整備計画の農用地利用計画変更
平成元年5月29日	土浦・阿見都市計画土地区画整理事業の決定 土浦・阿見都市計画土地区画整理事業田村・ 沖宿土地区画整理事業設立認可申請書を県 に提出
平成元年8月10日	組合設立認可
平成元年9月6日	第1回総会(設立総会)開催
平成2年10月23日	起工式
平成4年8月3日	仮換地指定
平成5年6月15日	保留地処分開始
平成10年9月21日	新しい住所表示の実施
平成10年10月1日	保留地処分ほぼ完了
平成11年3月31日	工事完了
平成11年10月15日	区画整理登記完了
平成11年10月29日	竣工式

3. 土浦ニュータウンのまちづくりの経緯

土浦ニュータウンは組合施行方式による田村・沖宿土地区画整理事業として施行され、地権者は従来の土地を所有していた地権者と業務代行者として関わった川鉄商事の2者に大きく分けられる。

地元地権者は自ら居住する住居とは別に、任意の不動産業者を通じて所有する土地を分譲するか、賃貸アパートを建設するなどを行っている。また、川鉄商事は「おおつ野ヒルズ」という名称を付け、住宅地域は建売り販売を主体にし、業務系用地は医療関連施設、企業の研究所及び研修所、公害発生が少ない工場(試作、アッセンブル)、コンピュータ関連・健康保養施設、専修学校等教育施設の立地を想定した用地として分譲を目指していた。

区画整理事業開始時には「水と緑と風・・・新時代をリードする新しい都市づくり」をコンセプトとして計画人口6,000人の新都市構築を目標としていたが、地権者それぞれがばらばらに分譲及び土地活用を開始したため、街としての一体感のない出発を余儀なくされた。

区画整理事業が竣工した平成11年はわが国の土地神話が崩壊し企業も資産としての価値がなくなった土地などの不動産を整理し始めた時期であった。一方で製造業を中心とした産業構造が変革を余儀なくされている時代に入っており、企業が自前で独立

した研究所や研修所に対して投資する意欲は減退していた。

もちろん、バイオテクノロジーやナノテクノロジーなどの最先端分野では企業投資も活発であったが、こういった研究機関は土浦市よりも、筑波大学を有するつくば市を進出候補地として挙げており、研究所や研修所を土浦ニュータウン業務用地に進出する企業はなかった。



図1 土浦ニュータウン事業地全体図

表2 土地利用面積

区分	ゾーン名	街区	面積(m ²)	割合	
川鉄商事グループ所有土地	業務系商業系用地	商業/流通施設(一部業務系施設)	2,3,4	32,861.92	41%
		地域交流施設	7,28,29	103,3420.50	
		生活利便施設	26,31	14,483.63	
		研究所・研修所施設	30,76~82	259,036.17	
	住宅系用地			130,783.17	13%
	合計		540,507.32	54%	
公共用地	公園・緑地		31,540.74	25%	
	調整池・水路		46,997.58		
	道路		170,489.02		
	地権者等所有地		206,160.69	21%	
	事業地総合計		995,695.35	100%	

注：割合は事業地総合計に対する割合

4. 地権者、新住民、業務代行者を結ぶ活動

- おおつ野うきうき倶楽部 -

土浦ニュータウンの約54%を所有する川鉄商事グループにとって、バブル経済崩壊後の土地下落現象は区画整理事業の業務代行者として苦しい状況であった。当時は川鉄商事の不動産部門が独立して川

商不動産が土浦ニュータウンの販売に当たっており、川商不動産は平成 13 年度に急遽、実務経験のある学識経験者や経営コンサルタントを招聘してプロジェクトチームを社内に立上げ、同年度末に「おおつ野ヒルズ再生計画」を取りまとめた。

また、再生計画を実行計画に移すために、翌平成 14 年度に筑波大学大学院社会工学系小場瀬研究室、名古屋大学大学院環境学研究科森川研究室と川商不動産から販売業務を引継いだ川鉄商事株式会社の土浦事業推進部とがコラボレーション作業による新たな土浦ニュータウンの魅力づくり作成に取り組んだ。

その主な論点としては、

川鉄商事は地権者の一人として土浦ニュータウンのまちづくりに積極的に関わる。

職住近接のまちづくりを実現する。

住宅の販売実績とともに街の評価も上げる。

以上の 3 点である。

すなわち、ニュータウン事業において、デベロッパーは土地を売り抜けて終わる時代ではではなくなっている。土浦ニュータウンでは区画整理における業務代行者の新しいあり方を提案していこうというのである。

現在、土浦ニュータウンには約 220 世帯 600 人弱が居住している。新規に 600 人近くの人口が増えることで、土浦ニュータウンが学区となっている小中学校における土浦ニュータウン居住者の比率が高まっている事などから地域に与える影響は大きいと言える。

しかし、まちづくりの視点から見ると土浦ニュータウンには一つの自治会内に 6 つの班が存在しており、自治会活動は回覧板程度のもので、班を超えて交流する機会はほとんどなく、土浦ニュータウンという一団地でありながら統一されたまちづくり意識に欠けるところがある。また、地権者と新住民、そして新住民には分譲住宅を購入して居住している住民と借家での住民など居住経緯や形態がばらばらである。

そこで、土浦ニュータウンのまちづくりに積極的に関わる方針を打出した川鉄商事は自治会長らと協議の上、土浦ニュータウンのまちづくり組織として「おおつ野うきうき倶楽部（以下うきうき倶楽部）」を立ち上げた。この「うきうき倶楽部」は自治会の

活動とは別に、土浦ニュータウンの居住者や関係者を横断的に巻き込み、土浦ニュータウン内のコミュニティ活性化を目論むとともに、土浦ニュータウンを外に向かって情報発信を行おうとする組織で、川鉄商事がインフォメーションセンターや、所有する業務系用地を提供して、土浦ニュータウン住民主催のイベントや行事をサポートしていこうというものである。したがって、イベントは原則会費制で行われ、参加者は土浦ニュータウンの居住者に限らず、参加費を支払えば誰でも参加できる。

平成 14 年度には、収穫祭、クリスマスコンサート、おおつ野寺子屋などが開催された。

ただし、平成 14 年度にあたっては実験的な年であるということと、最初から大規模なイベントを目指して継続できなくなることを避けるため、小規模に、手作りのできるイベントを目指したということもあって、収穫祭以外は無料で開催された。

収穫祭

収穫祭は川鉄商事が川鉄商事から購入した入居者に対して、サービスとして提供していたクラインガルテンのうち、まだ余っていた畑にサツマイモなどを栽培し、その収穫時期に合わせて、土浦ニュータウン居住者に呼びかけたものである。10 月 13 日に開催され、土浦ニュータウンに居住する 51 家族を含む約 200 人が参加した。

クリスマスコンサート

クリスマスコンサートは 12 月 7 日土浦ニュータウン内で音楽教室を開いている住民の生徒の発表の場を兼ね、筑波大学ジャズ愛好会が参加して行われた。会場は川鉄商事のインフォメーションセンターが開放され、土浦ニュータウンに居住する 14 家族を含む約 60 人が参加した。

おおつ野寺子屋

おおつ野寺子屋は筑波大学の学生の協力の下、土浦ニュータウン内の小学生を対象に冬休みの宿題を中心に補習学習会を行った。原則 2 名の児童に筑波大の学生 1 名をチューターとして開催した。この補習学習会には土浦ニュータウンに居住する小学 1 年生から小学 5 年生までの 8 人（7 家族）からの応募

があり、父兄及び児童ともに大変評価が高かった。

表3 おおつ野うきうき倶楽部活動実績

イベント名	開催日	参加者数
収穫祭	02 / 10 / 13	200名
クリスマスコンサート	02 / 12 / 7	60名
おおつ野寺子屋	02 / 12 / 25,26	8名

5. 住民アンケートの結果

平成14年12月15日に開催したクリスマスコンサートの際に参加した家族のうち14家族に「うきうき倶楽部」の活動に関するヒアリングアンケートを行った。

土浦ニュータウンに居住する14家族のうち、9月に行った収穫祭（芋掘り）にも参加した家族は9家族であった。

今後希望するイベントに対する回答は表4のとおりである。回答では、季節やカレンダーを意識した身近なイベントが望まれている。ここで挙げたイベント等は自治会や子供会などが主催する地域イベントも含まれている。

今後は「うきうき倶楽部」の方向性を明確にし、自治会や子供会との共存手法を検討することが必要である。

表4 今後希望するイベント企画

イベント	回答数
もちつき大会	5
ミニクリスマスコンサート	3
夏祭り	2
節分豆まき大会	2
スキー旅行	2
寺子屋	1
夏のお楽しみ会	1
こいのぼり大会	1
おひな祭り	1
芋掘り大会	1

「うきうき倶楽部」に掛かる経費は参加者負担が原則である。クリスマスコンサート参加者は一定の金額を支払う事に理解を示しており、大人500円、子供100～500円の支払額が妥当であると判断している。

また、大人1,000円という回答者が参加費無料と回答数を上回っていることから、参加者の満足度は高いと評価することができる。

表5 イベント参加可能支払額

大人		子供	
金額	回答数	金額	回答数
0円	1	0円	1
300円	1	100円	3
500円	10	200円	3
		300円	5
1,000円	2	500円	3

その他、自由記入欄では子供を含めた家族参加型イベントを望む声が高い。また、自治会や子供会ではカバーできないコミュニティーの形成に寄与していることを実感している回答者も見受けられる。

表6 うきうき倶楽部の活動に関する意見

<ul style="list-style-type: none"> ・ これからの住民が楽しく参加できる（子供が）できる行事を企画して欲しい。 ・ 格安な幼児向け英会話スクール ・ 餅つきイベント ・ なるべく無料のイベントが良い ・ 同じ団地内でも自治会の班が違えば、殆ど会話がないうちで、クリスマスコンサートは今まで話したことのない人とも懇談でき大変嬉しかった。 ・ 公園などでのパーベキュー大会などは手軽で良いと思う。

6. おわりに

「うきうき倶楽部」の実績が認められ、JAなどとも組んで「朝市」などを開催する話が進んでおり、住民とデベロッパーのパートナーシップに加えて、地域産業が関わるような動きも出てきた。

土浦ニュータウンでの試みは郊外外縁部に開発されたニュータウンでのコミュニティ形成の新しい形と言える。

本研究は川鉄商事株式会社土浦事業推進部よりご協力を頂いた。また、筑波大学小場瀬教授にも多大なご指導いただいた。ここに謝意を表します。

参考文献

- 1) 田村・沖宿土地区画整理事業組合：土浦・阿見都市計画事業、田村・沖宿土地区画整理事業、1999
- 2) 川鉄商事(株)、川商不動産(株)：土浦ニュータウン・おおつ野ヒルズパンフレット、1997
- 3) 田村・沖宿土地区画整理事業組合設立準備委員会：田村・沖宿地区開発計画概要、1989
- 4) 田村・沖宿土地区画整理事業組合設立準備委員会：田村・沖宿地区区画整理事業区域における用途地域指定（案）、1989
- 5) 田村・沖宿土地区画整理事業組合：土浦・阿見都市計画事業、田村・沖宿土地区画整理事業 事業計画書、1989
- 6) 田村・沖宿土地区画整理事業組合：土浦・阿見都市計画事業、田村・沖宿土地区画整理事業 変更事業計画書、1999
- 7) 川商不動産：土浦ニュータウン・おおつ野ヒルズ再生計画、2002